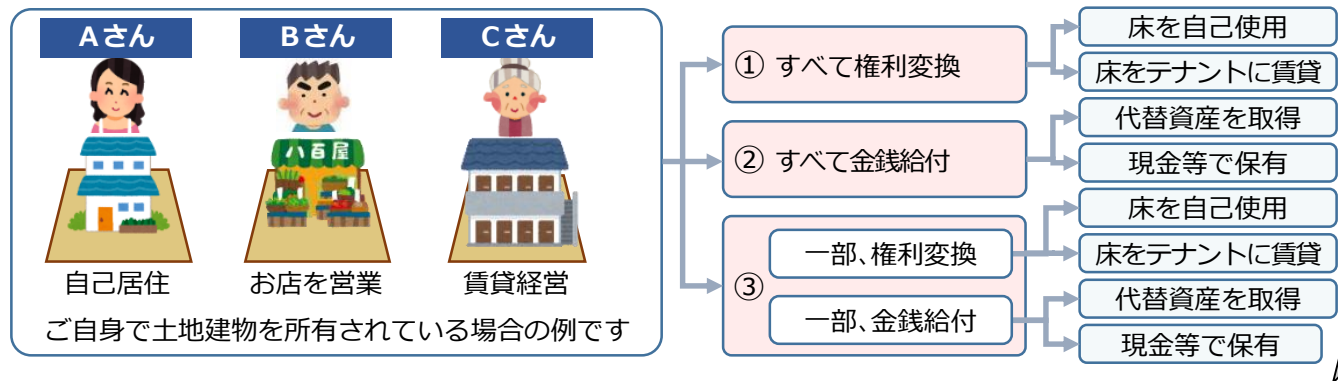


再開発事業の仕組み ～ 権利者の選択肢 ～ (復習)

土地または建物の所有者には以下の3つの選択肢があります。

- ① 権利変換 : 再開発前の資産を再開発ビルの床に換える
- ② 金銭給付 : 再開発前の資産を再開発ビルの床ではなく金銭で受け取り、地区外に転出する
- ③ 一部権利変換 : ①と②の組み合わせ

再開発事業では**権利変換による生活再建を基本**としますが、再開発後の権利者の生活設計に応じて、**権利変換をしない(金銭給付等)選択を含めて、自由に選択**できます。



来年度(令和6年度)の準備会活動について

令和3年度から始まった準備会活動ですが、全体会などでは次のような意見が聞かれます。

全体会や個別面談の出席率が高まらず、事業への関心がまだ高い段階に至っていない



再開発事業の勉強

再開発事業は一般的になじみが薄いため、勉強を重ね、事業に対する理解を深めることが必要!



こうした状況から、令和6年度は地権者の皆様に事業への関心をもってもらえるよう、民間事業者へのヒアリングなどを踏まえた準備会活動や情報発信等をしていきたいと考えています。



その他

- 個別面談
 - 再開発事業の仕組みの説明
 - 再開発事業に関する意向把握

※皆様のご意見等により、活動内容や時期を変更する可能性があります。

令和6年度 全体会 3回程度

- 再開発事業の仕組み
 - 資産評価及び床価格の算定(復習)
 - 事業の組立て
 - 事業モデル/権利変換モデル(事業の仕組み)
- 先進地区の事例紹介

建物の概略検討

- 民間事業者へ立地等調査(アンケート及びヒアリング)
- 施設計画について
 - アンケート等を踏まえた施設計画の考え方

対象者の方で、第8回全体会に欠席された場合の当日資料の受け取り希望や、ご意見・ご質問等は事務局までお問い合わせください。

<京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会 事務局>

葛飾区都市計画課 高砂地域整備担当係 松本・黒崎・鈴木

TEL: 03-5654-8344 (直通)

区HP: 「京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会について」



<HPはこちら>

京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会ニュース

第8号

令和6年3月発行

施設計画における用途構成の考え方について、事例を含めて勉強しました!

令和6年2月8日(木)高砂北集い交流館にて、京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会第8回全体会を開催しました。当日は6名※1の方にご参加いただきました。



【第8回全体会の様子】

今回は市街地再開発事業の仕組み及び**施設計画**を考えるにあたっての**用途構成の考え方**について勉強しました。

※1 ご家族や代理人等も含む

【当日の内容】

- (1) 市街地再開発事業の仕組み
 - 権利変換の仕組み(復習)
 - 再開発事業の補償(復習)
 - 権利変換及び補償に向けての準備
- (2) 施設計画について
 - 様々な用途構成の考え方
- (3) 来年度の準備会活動について
- (4) 質疑応答・意見交換

第8回全体会でいただいたご意見及びご質問(抜粋)

Q. 現在、借家人に賃貸し、家賃収入を得ています。現段階で借家人には、どのように話をしたり、対応しておくのが良いか?

A. **組合設立の認可公告後**に借家人(借家権者)の方々に対して、再開発組合から再開発事業が実施されることを**周知**し、これ以降は、再開発組合は権利変換計画の作成にかかる法手続を行い、また、明渡しに伴う通常損失補償について協議します。



この段階に至るまでは事業上の関係権利者であることが明確ではないため、現段階ではまちづくりの検討中であることをお伝えし、通常の大家さんとしてのご対応でよろしいと思います。

Q. 再開発事業の補償は、いつ支払われるのか。また、市街地再開発組合が設立されてから、補償が支払われるまで、どのくらいの期間がかかるか?

A. 地区外に転出することを選択された権利者※に対する**①転出補償**は「権利変換計画認可後」の**権利変換期日までに支払う**こと、土地の明け渡しに伴い、事業のために**②通常受ける損失に対する補償(通損補償)**は**明渡し期限までに支払う**ことが都市再開発法に規定されています。

組合設立後から補償が支払われるまでには、権利変換計画作成のための設計作業及び調査等に相応の時間を要することから、一般的に1年から1年半程度はかかる事例が多いです。ただし、権利者の皆様の合意を得ながら進める事業であることから、合意が進まない場合はさらに時間がかかることもあります。(※地区外転出については4ページの**権利者の選択肢**を参照)

<再開発事業の流れ>



◆再開発事業の整備内容を考えるにあたって

市街地再開発事業では建築物だけでなく、道路・広場などの公共施設も整備します。高砂駅前まちづくり構想で示された「立ち寄りたくなる魅力ある高砂駅前の顔づくり」を目指すうえで、京成高砂駅北口地区の整備内容を建築物（施設計画）と公共施設（道路等計画）の両側面から検討することが大切です。そこで、今後の検討のポイントを以下にまとめました。



整備内容（建築物と公共施設）検討のポイント

ア 関係権利者の生活再建を図る用途（権利者個別の視点）

- 商業施設 ● 事務所 ● 住宅 ● その他

イ 葛飾区の拠点となる高砂駅周辺のまちづくりに求められる将来の都市機能（まちづくりの視点）

- 広域拠点として求められる都市の機能
 - ▶ まちづくり勉強会の意見等 **広域的な視点** を反映
 - 駅でのスムーズな乗り換え（バス・タクシー乗降）
 - アクセス道路の拡幅整備
 - 安心して回遊できる楽しいまち
 - 商業の賑わい・交流を創出
 - 災害時に逃げ込める場所
- 高砂に暮らす方々が駅周辺に望まれる機能
 - ▶ 地域住民等 **生活者の視点** を反映
 - 緑とゆとりある歩きやすく安全な街路・駅前空間
 - お食事処、オープンなカフェ
 - 子育て支援施設
 - スーパーマーケットなど日常の買物の場所
 - 公園緑地の整備
 - コミュニティバス等の新たな移動手段の整備（ほか）



関係権利者の生活再建を図るための**権利者個別の視点**と、地域の**まちづくりの視点**をもって、皆様の意見交換の場である準備会で検討を深めます。準備会での意見のほかに、高砂地区開発協議会が実施する勉強会等であがった意見を読み解き、**広域的な視点**や地域住民等の**生活者の視点**をうまく取り込み、**計画の総合化**を図っていくことになります。

◆施設計画における様々な用途構成の考え方

用途構成は施設計画における基本的な内容であり、**地区の特性に合った用途構成を検討することが重要**です。以下に再開発事業における様々な用途構成の事例を紹介していますが、再開発事業の事例は、**建築物全体としての主要用途**と、そのなかで**どの用途を保留床として処分し、事業成立を図っているのか**という観点で、主に以下の3つに類型化されます。



主要用途	商業	業務・サービス・公益	住宅
求められる機能	商業（買回り品、最寄り品）、飲食、サービス	オフィス（企業）、サービス（医療・福祉）、公益（区民利用、図書館等）、商業	一般分譲、公的住宅（賃貸）、商業高年齢者住宅
建物断面イメージ			
事例	○ 総曲輪通り南（富山県富山市）【事例紹介】① ○ 川口栄町3丁目C（埼玉県川口市）など	○ 武蔵境駅北口（東京都武蔵野市）【事例紹介】② ○ 大手通中央東（新潟県長岡市）など	○ 金町六丁目駅前（東京都葛飾区）【事例紹介】③など
（参考） 参画企業等	商業デベロッパー、百貨店、スーパー など	企業、公共団体等、医療福祉団体	住宅デベロッパー、公的住宅供給者、医療・福祉企業

【事例紹介】① 総曲輪通り南地区（商業が主要用途）



ポイント
商業を主要用途とする再開発は、駅前商業地等で実施されていたが、商業床の保留床処分による事業成立が困難となってきたため、最近では都心等の立地を除き、事例が少なくなっている。

【事例紹介】② 武蔵境駅北口地区（業務・サービス・公益が主要用途）



ポイント
駅前商業地や既存商業地で、住宅の保留床処分に偏らず、**地域のニーズに合った事業形態**を志向し、事業成立を図っている事例。

【事例紹介】③ 金町六丁目駅前地区（住宅が主要用途）



ポイント
住宅による保留床処分を事業成立の主軸とし、その他商業ほかの必要な用途（機能）を配置する。近年に至るまで、**この形態の事例が最も多い**。

◆今後の検討の方向性 ～用途構成を考えていくにあたって～

今回ご紹介した事例から、各事業で**地区の特性に合った用途構成**を模索していることが伺えます。地区の特性を理解し、計画を作成するうえでは、**権利者組織での意見交換・議論が重要**となります。また、議論を深めるためには、保留床についての**市場性のチェック**などを客観的な視点で把握することも必要となります。そこで、準備会における当面の検討の方向性について、以下にまとめました。

1. 計画作成（整備内容の検討）の方針

- **関係権利者の生活再建 権利者個別の視点**
 - **まちづくりに求められる機能 まちづくりの視点** → 広域的な視点・生活者の視点
- 【検討事項】
- ・ 関係権利者の皆様の生活再建を図る用途の導入
 - ・ 賑わい・交流等をもたらす用途の導入
- 【方向性】
- 主に準備組合で検討・意見交換を行い※ 「権利者の要望を踏まえた準備組合の方針」 として取りまとめる**

2. 市場性のチェック

- **市場の視点 民間事業者・保留床取得者等の視点**
- 【検討事項】
- ・ 保留床の売却、賃貸等により事業成立可能な用途の導入
- 【方向性】
- 民間事業者へのアンケートやヒアリングを行いまちづくりに求められる機能と市場性について継続して調査・検討し、併せて民間事業者等の参画可能性を探る**

※ 用途構成を具体化するにあたっては、準備会での議論をベースとして、**意思決定できる準備組合を組成後に用途構成に関する検討や意見交換をより一層深め、「準備組合の方針」として取りまとめること**となります。

今後、用途構成を考えていくにあたって、再開発事業が保留床処分金を主な収入として事業成立を図る仕組みであることから、**市場性がある用途構成となっているかを検証することは重要な観点**となります。そのため、**「民間事業者への調査」は事業実施まで継続的に行うべき事項**となります。

