

# 計画的なまちづくりを進めるために その2

～南池袋二丁目C地区 ワークショップ～

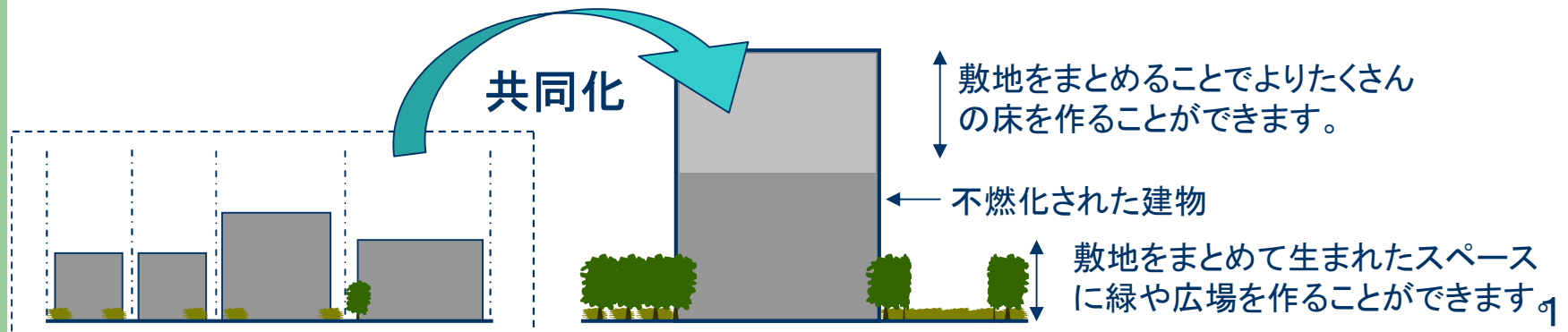
豊島区

平成23年1月30日



## 計画的なまちづくりと「共同化」

- まとまった広場や緑地、統一感のある街並みを実現するためには計画的なまちづくりが必要です。
- しかし、個別の小単位の敷地でのまちづくりでは、敷地いっぱい小さな建物しか計画されず、広場などのオープンスペースは生み出せません。
- そこで、敷地の**共同化**を行うとともに、空間にゆとりのあるまちを形成することで、防災性が高いまちづくりが可能になります。

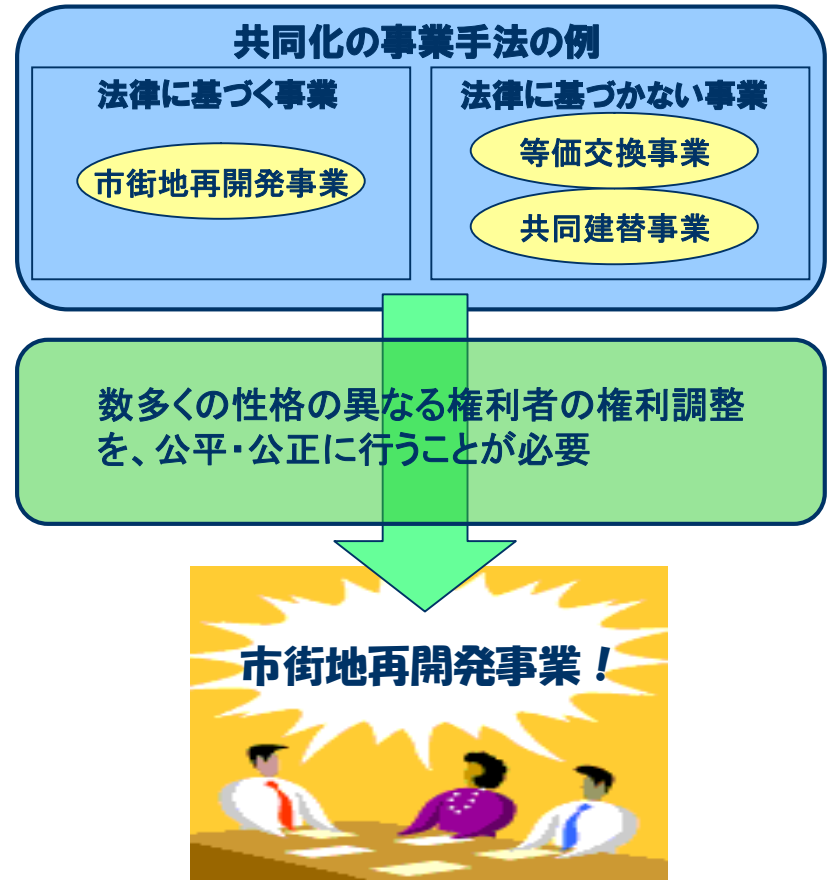


前回のおさらい



# 共同化の事業手法

- 共同化の事業手法には、法律に基づく「市街地再開発事業」や法律に基づかない任意の「等価交換事業」「共同建替事業」等があります。
- 南池袋二丁目C地区のように、数多くの権利者がいて、法人や個人の権利が混在するまちでの共同化には、**「市街地再開発事業」**が適しています。



# 市街地再開発事業とは・・・？



- 法律に基づく事業です。

- \* 「都市再開発法」という法律に基づく事業です。
- \* 法律に基づく事業なので、公平・公正な権利調整が行えます。

- 地権者の生活に配慮した事業です。

- \* 工事期間中に必要となる仮住居や仮店舗等の家賃や、引越しにかかる費用は事業費の中で手当てがされ、地権者の方が個人で負担する必要はありません。(※これには一定の算出基準があります。)

- 補助制度のある事業です。

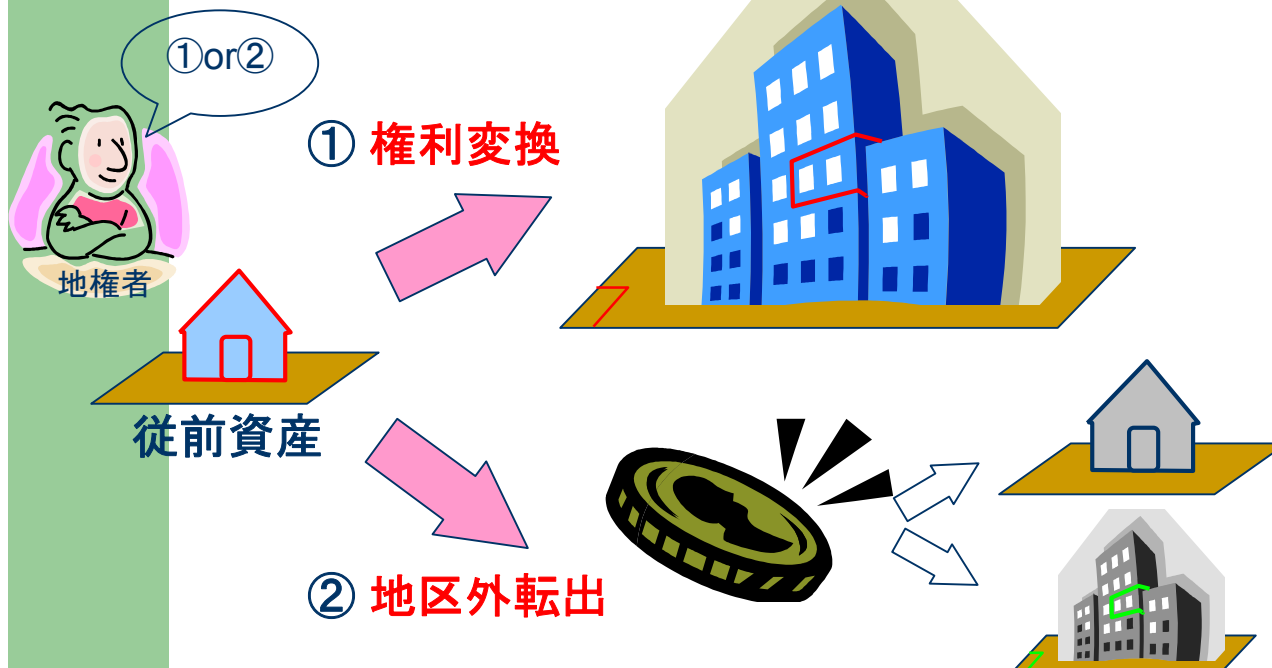
- \* 市街地再開発事業は公共性が高い事業です。
- \* 施行者に対して、地方公共団体から一定の補助が受けられます。
- \* 施行者は事業費の一部を補助金によって賄いながら事業ができます。

- 税制面の特例が受けられる事業です。

- \* 権利変換を受ける方、やむを得ない事業で地区外に転出される方に対して、税制面での特例があります。

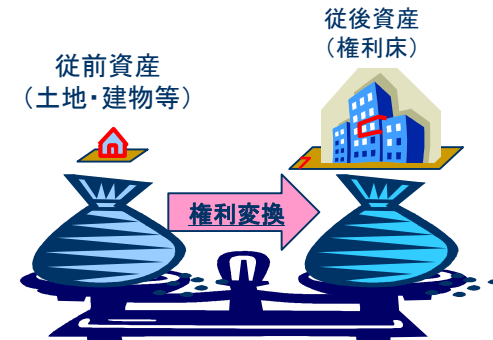
# 市街地再開発事業における 地権者の従前資産の活用選択肢

- 地権者の方は従前資産に見合う将来の建物の一部を取得する(①「**権利変換**」)か、従前資産に見合う補償金を受領して地区外に移転(②「**地区外転出**」)かを選択できます。



## 権利変換とは…?

地権者の方が、今もっている土地・建物等の資産(「従前資産」と言います)に見合う資産を、市街地再開発事業によって建てられる将来の建物の中に、**従後資産(権利床)**として取得できる仕組みのことです。



## 市街地再開発事業の事業費

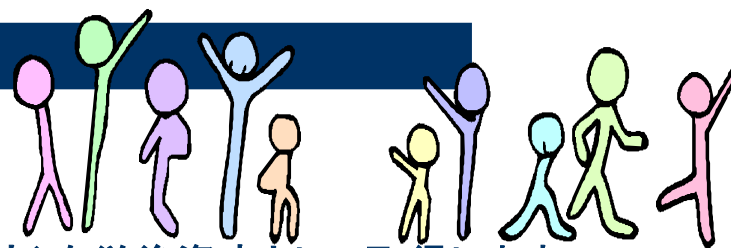
- 市街地再開発事業によって建設された建物は地権者に権利変換される「**権利床**」と保留床取得者に売却される「**保留床**」に分けられます。
- 事業費は保留床を売却して得られる「**保留床処分金**」と、地方公共団体から交付される補助金等により賄われます。

**事業費とは・・・?** (事業に要するすべての費用)

今の建物を壊したり、新しい建物を建設したり、道路などの公共施設を整備したり、地権者の仮移転等を補償したりする費用のことです。



# 市街地再開発事業の主な登場人物



- 地権者

- \* 従前資産(土地・建物等)を事業に提供します。
- \* 従前資産に見合う将来の建物の一部等(権利床)を従後資産として取得します。

- 施行者

- \* 法律に従い、地権者の権利を守りながら責任をもって事業を行います。
- \* 将来の建物や道路などの公共施設を整備します。
- \* 施行者にはいくつかの種類があります。(市街地再開発組合、個人施行者、地方公共団体、UR等)

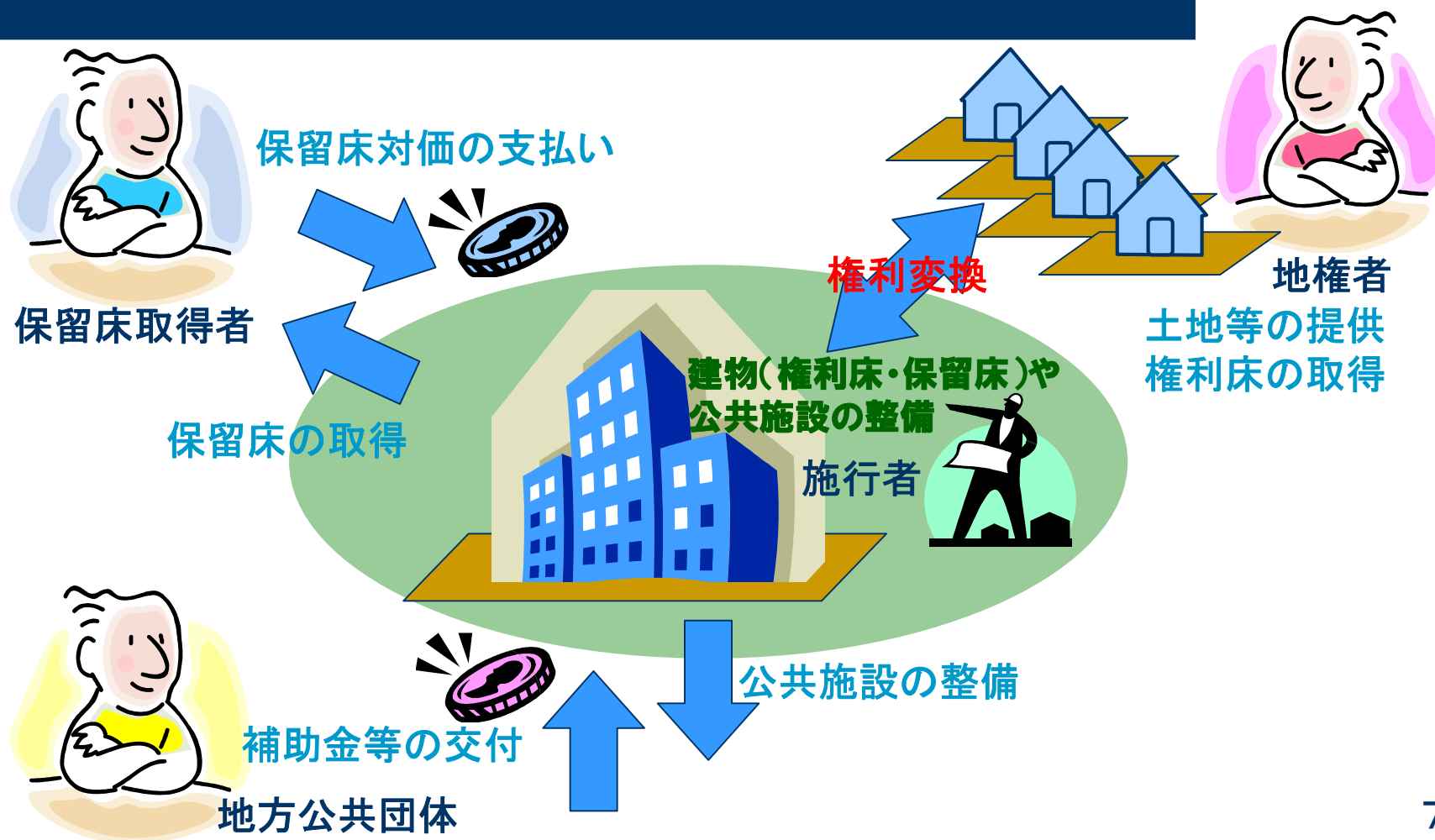
- 保留床取得者

- \* (地権者の方が取得する)権利床以外の床(保留床)を取得し、その対価を施行者に支払います。
- \* この対価が事業費に使われます。

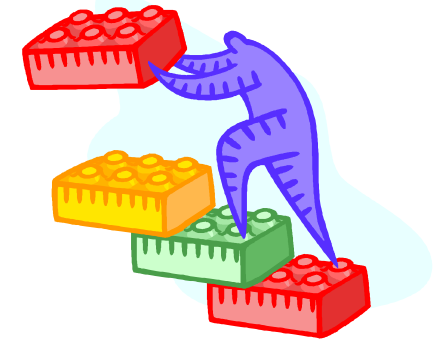
- 地方公共団体

- \* 施行者に補助金等を交付することで、まちづくりを支援します。

# 市街地再開発事業の全体像







# まちづくりの手続き

- まちづくりには大きく4つのステップがあります。

ステップ1

合意形成

ステップ2

都市計画の手続き

ステップ3

市街地再開発事業の手続き

ステップ4

建設工事・事業完了



# ステップ1 合意形成

- 共同で事業を進める場合は、地権者それぞれの意見は違って当然なので、合意形成の段階から、よく話し合い、意見を出し合うことが大切です。

## 合意形成

懇談会

懇談会やワークショップを通して、まちづくりの必要性を話し合い、将来のまちのイメージを深めていきます。

ワークショップ

現在はこの辺り

まちづくり構想素案の作成

複数のまちづくり構想素案を見ながら、地権者の方々の将来の生活等について、まちづくりの方法の勉強や先行事例の見学会を通し、より具体的に理解を深めます。

勉強会

また、まちづくりの専門家との個別相談などにより、各個人の実情に応じた疑問を解決します。

見学会

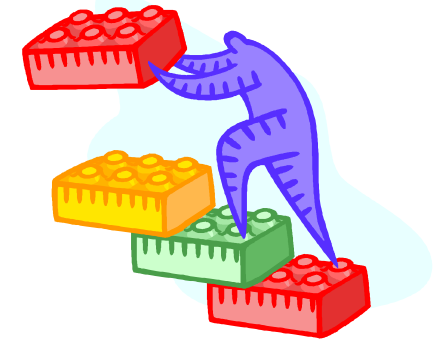
その上で、事業計画の検討を繰り返し行います。

個別相談

状況に応じて  
まちづくりの  
準備組織を組成

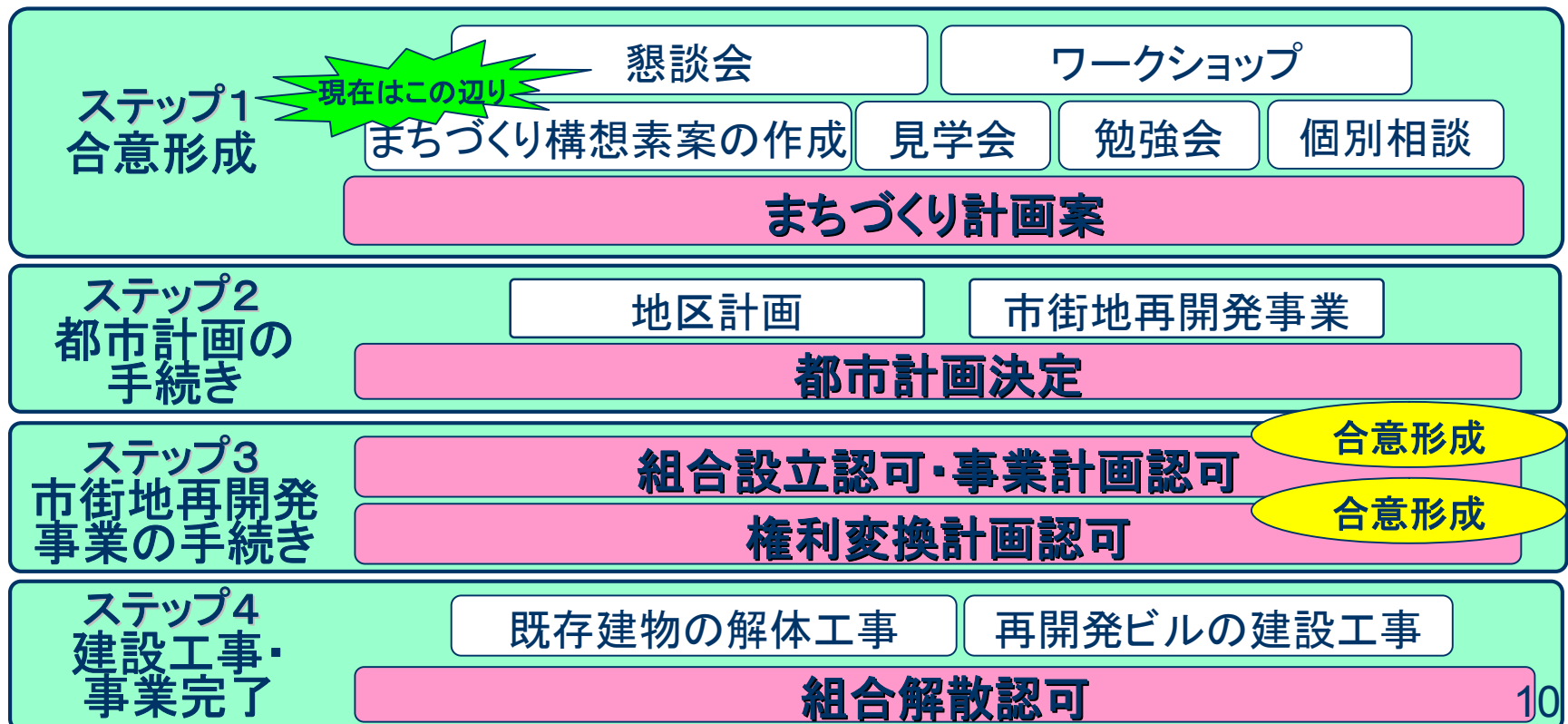
まちづくり計画案

事業の内容(区域や建物規模、屋外計画、施行予定者等)について地域の概ねの合意が得られたらまちづくり計画案を作成します。



# まちづくりの手続き

- まちづくりには一定の時間がかかります。
- 円滑に進めるためには合意形成が重要です。



## まちづくりのスケジュール(A地区の事例)

- 合意形成が整えば、都市計画手続き以降のスケジュールは概ね決まってきます。

### 合意形成

平成16年6月 協議会設立  
平成18年3月 再開発準備組合設立

### 都市計画の手続き **約1年**

平成21年7月 都市計画決定  
(地区計画・市街地再開発事業)

### 市街地再開発事業の手続き **約1年**

平成22年1月 再開発組合設立認可  
平成22年9月 事業計画認可  
平成23年春頃 権利変換計画認可(予定)

### 建設工事・事業完了 **約3年**

平成23年春以降  
解体工事・建設工事 着手(予定)  
平成26年度 竣工(予定)

# まちづくりのスケジュール(その他の事例)

## <東池袋四丁目第2地区第一種市街地再開発事業>

所在:豊島区東池袋四丁目ほか

施行者:UR都市機構

H16.5 市街地再開発事業の都市計画決定

H18.1 事業計画の認可

H18.11 権利変換計画の認可

H23.1 竣工



## <曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業>

所在:墨田区東向島二丁目ほか

施行者:UR都市機構

H13.11 市街地再開発事業の都市計画決定

H15.11 事業計画の認可

H16.9 権利変換計画の認可

H20.10 第I街区竣工 H22.11 第II街区竣工



## <上目黒一丁目地区第一種市街地再開発事業>

所在:目黒区上目黒一丁目ほか

施行者:市街地再開発組合

H12.8 市街地再開発事業の都市計画決定

H15.2 事業計画の認可

H17.10 権利変換計画の認可

H21.2~9 竣工

