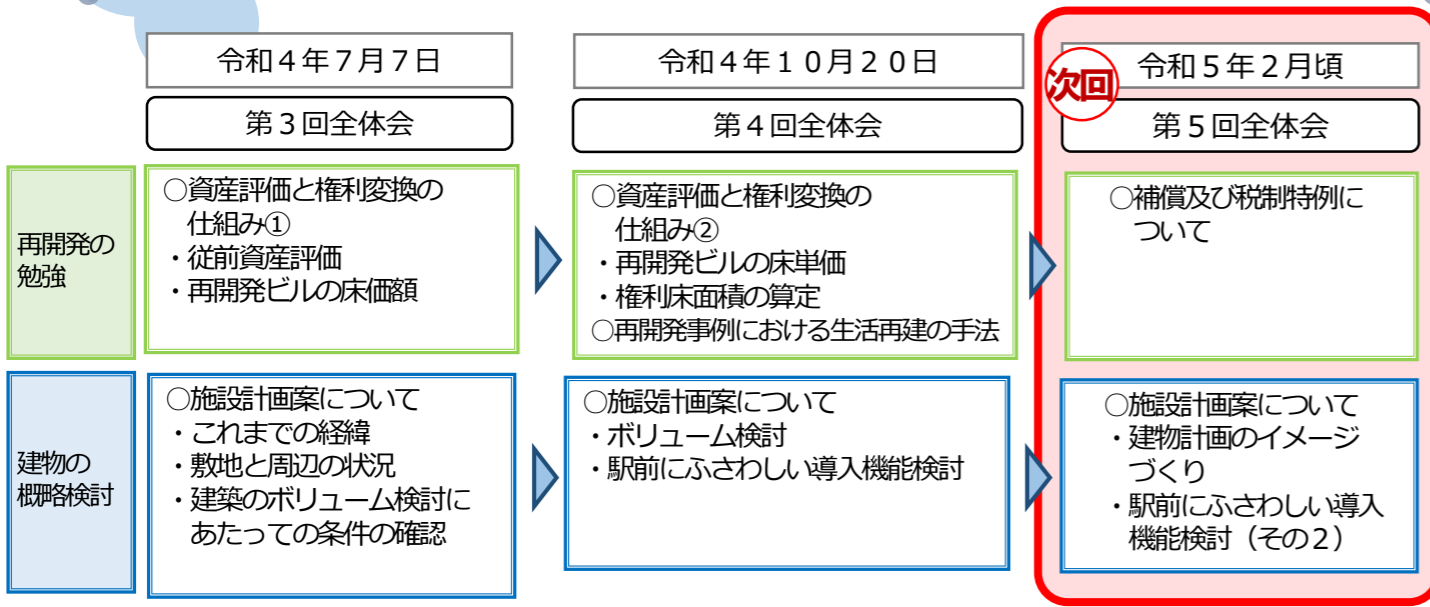


全体会の今後の予定（今年度）



次回の全体会では権利者の皆様にとって重要な「補償」と「税制」について勉強する予定です。補償は再開発事業において生活再建を支える重要な仕組みの一つです。また、再開発事業のなかで税務がどのように関わるのかなど、基本的な仕組みをお伝えします。

施設計画案については建物計画のイメージを皆様と共有してまいります。また、前回に引き続き駅前にふさわしい導入機能の事例についてご紹介することを予定しています。



市街地再開発事業の施設計画案については、権利者の皆様の意見をふまえて検討を進めることが大切です。全体会を通じて権利者間で意見交換が進むなかで「高砂にふさわしい・高砂ならではの将来像」につながっていくと考えられます。ぜひ、全体会へご参加ください！

また、事業に関する不安やお考え等、個別の内容については、今後に予定する個別面談の際にお聞かせください。

対象者の方で、第4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 まつもと 松本・そぶえ 祖父江・すずき 鈴木

TEL：03-5654-8344（直通）

FAX：03-3697-1660

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4号

令和4年11月発行

市街地再開発事業の仕組みの勉強を進めています

令和4年10月20日（木）に、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4回全体会を開催しました。

当日は12名（※）の方にご参加いただきました。

今回は市街地再開発事業の仕組みを勉強するとともに施設計画を検討するにあたっての条件や導入機能の事例について確認しました。

※ご家族や代理人等も含む



【第4回全体会の様子】

【当日の内容】

- | | |
|-------------------|-------------------|
| ①市街地再開発事業の仕組み | ②施設計画案について |
| ・再開発ビルの床単価 | ・ボリューム検討 |
| ・権利床面積の算定 | ・駅前にふさわしい導入機能（事例） |
| ・再開発事業における生活再建の手法 | ③ 質疑応答・意見交換 |

第4回全体会でいただいたご意見・ご質問（抜粋）

Q：駅前に高齢者施設を整備してほしいという声がある。再開発事業で高齢者施設を整備することはできるのか？

A：近年の再開発事業では、まちなかの居住人口が減少し、中心市街地の魅力が失われるといった課題へ対応するため、高齢者向け住宅や福祉施設等の高齢者施設を整備する事例が増えてきています。次回の全体会において、導入機能の事例として皆様にご紹介したいと思います。

Q：駅前広場は用地買収による整備となるのか？

A：駅前広場の整備は、用地買収による方法もありますが、駅前の希少な土地であり、居住や営業の継続を希望される方が多いと推測されることから、用地買収によらず、居住や営業を継続できる手法として、「市街地再開発事業」による整備を検討しています。（次のページもご覧ください）

また、全体会では駅前広場の位置についてのご質問をいただきました。駅周辺地区まちづくり検討会ニュース第1号、第2号でイラストを用いた説明を掲載しておりますのでそちらもご覧ください。

検討会ニュースは葛飾区ホームページでご覧になれます。トップページのサイト内検索にキーワード「駅周辺地区まちづくり検討会」と入力するか右記QRコードからアクセスできます。



再開発事業における生活再建の仕組み

権利者の方からのご質問



「駅前広場の整備で土地を取られる(買収される)」と聞いた。

回答

用地買収ではない手法として「市街地再開発事業」を検討しています。この手法は「**権利変換**」という仕組みに特徴があります。



権利変換とは

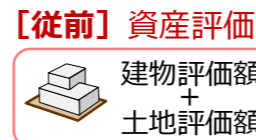
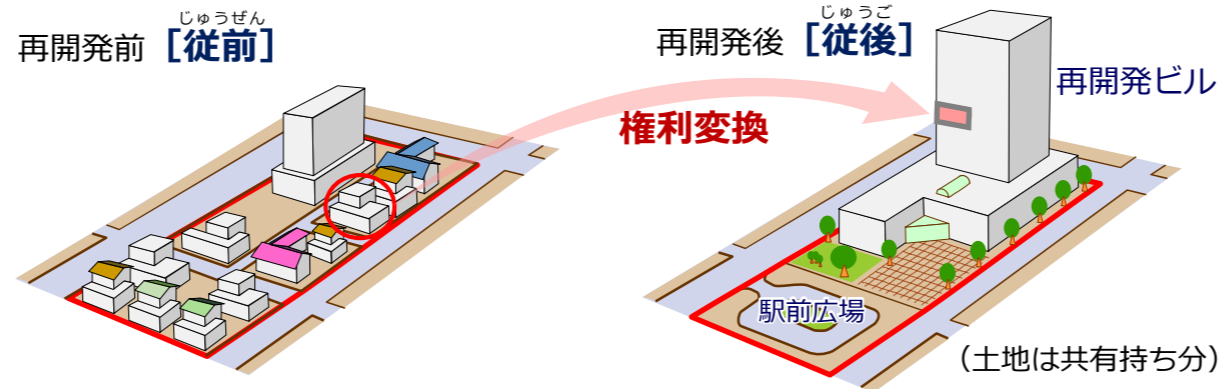
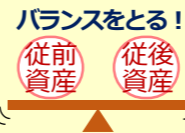
けんり へんかん



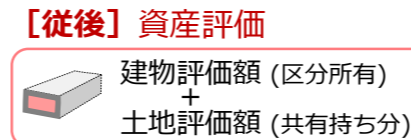
再開発前 **【従前】**

現在所有する土地・建物等の権利を評価して従前資産評価額を算出します。その評価額に応じて再開発ビルの床に置き換えることが市街地再開発事業の基本的な仕組みです。

下の図はあくまで一例ですが、権利変換においては従前の土地・建物等の資産評価額と従後の再開発ビルの住戸の資産評価額が等しくなるよう定めます。



等しくなるよう定める



施設計画の導入機能について

今後の全体会で施設計画案を検討していくにあたり、皆様に建物のイメージを持っていただくため、第4回全体会では以下のような**導入機能の事例**をご紹介します。

江戸川区 JR小岩駅周辺地区

① 高台まちづくり機能の整備事例

⇒建物間移動を可能とする立体通路



② エリアマネジメントとしての活用事例

⇒KOITTO TERRACE (コイトテラス) (南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業)

葛飾区 金町駅周辺地区

③ 区民の多様な活動と生涯学習の場の提供

⇒カナマチぱらっと (公益施設) (金町六丁目駅前地区第一種市街地再開発事業)

エリアマネジメントとは

魅力的な環境の創出や美しい街並みの形成による資産価値の保全・増進等に加えて安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成等、地域の価値を高める様々なまちづくり活動は「エリアマネジメント」と呼ばれ、注目されています。

■ KOITTO TERRACE (コイトテラス) 出典：KOITTOパンフレット及びHHP
江戸川区のJR小岩駅周辺地区では地域を盛り上げるまちづくりの拠点として、誰でも立ち寄れる、誰もが利用できるスペースを再開発ビルに整備。魅力あるエリアづくりを進めるエリアマネジメント団体を設立し運営している。

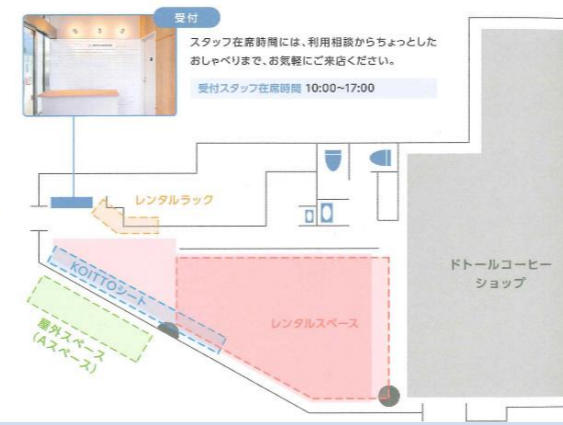
【レンタルスペース】

喫茶店の客席の一部を仕切って、レンタルスペースとして利用



会議等で活用

【レンタルスペース区域図】



次回の全体会では、導入機能(その2)として、「高齢者施設の事例」のご紹介を予定しています。

また、ここでご紹介した「JR小岩駅周辺地区」は11月22日実施の事例視察会で見学しておりますので、今後、ご報告いたします。



事例で解説 <権利変換>

ここで、権利変換の具体的な事例をご紹介します。皆様の状況に必ずしも合致するものではありませんが、市街地再開発事業では様々な対応が考えられます。個別面談では皆様の状況に応じたご説明も可能ですので、ぜひ、ご相談ください。

事例①：再開発前は古い木造住宅に居住 →再開発後は居住用住戸と不動産賃貸用住戸を権利変換で取得

【再開発前】

従前資産 (再開発前) = 土地 + 建物

- 土地と建物2棟を所有し父と娘がそれぞれ居住。
- 各々高齢で、父は介護が必要な状況でバリアフリーの環境を希望。また、マンションの管理費や修繕積立金の支払いが不安。

権利変換

【再開発後】

従後資産 (再開発後) = 土地の共有持ち分 + 建物の2区画(住宅床)

- 居住用のマンション1戸と賃貸用のマンション1戸を権利変換で取得。
- 家賃収入をマンション管理費と修繕積立金に充てることができた。
- バリアフリーの環境を確保。

事例②：再開発前は不動産賃貸(テナント対応自ら) →再開発後も不動産賃貸(テナント対応外部委託)

【再開発前】

従前資産 (再開発前) = 土地 + 建物

- 土地及び建物を所有し建物を借家権者に賃貸し家賃収入を得ている。
- 高齢となり、テナント退去の対応や次の入居者探しが面倒となってきた。

権利変換

【再開発後】

従後資産 (再開発後) = 土地の共有持ち分 + 建物の一区画(店舗等床)の共有持ち分

- 不動産運用のための店舗等床(共有床)を権利変換で取得し家賃収入を得ることとした。
- テナントへのリース対応は外部委託となっており、テナント探し等の煩わしさが解消された。

権利変換は従前の権利を従後の権利へ「置換」するだけでなく、事例②のように従前の権利関係を整理する良い機会となる場合があります。今後も皆様の生活再建を考える際の参考となるような事例をご紹介しますので、ぜひ、ご報告いたします。

