

# 令和6年度の準備会活動について

	今回 令和6年9月4日 第9回全体会	次回 予定 令和6年11月17日 第10回全体会	令和7年2月頃 第11回全体会
再開発事業の勉強	○まちづくり事業と生活再建のしくみ (再開発手法、用地買収手法、土地区画整理手法) ○民間事業者アンケートについて(主旨のご説明)	○まちづくり事業の先進事例に学ぶ 金町六丁目駅前地区現地視察及び、関係者からのご講演	○民間事業者アンケート結果報告(実施状況のご報告) ○準備組合について ・他地区での進め方の研究 ・準備組合組成に向けた意見交換
建物の概略検討		○民間事業者へ立地等調査(アンケートなど)	○建物イメージの共有 ・権利者皆さんの生活再建の意向をふまえて ・アンケート等を踏まえた施設計画の考え方
その他	個別面談(9月実施) ・まちづくり事業と生活再建のしくみについて ・まちづくり事業と生活再建に関する意向把握	個別面談 ・まちづくり事業と生活再建のしくみについて ・まちづくり事業と生活再建に関する意向把握 ・準備組合設立について	

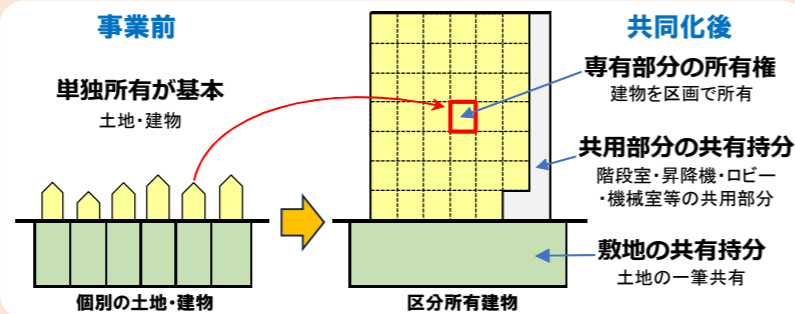
※皆様のご意見等により、活動内容や時期を変更する可能性があります。

まちづくりにはさまざまな手法があることを念頭に置き、個々の権利者にとっての望ましい生活再建の姿を確かめながら、まちづくりのあり方を皆様で活発に議論し続けたいと考えます。



## 第9回全体会でいただいたご意見・ご質問(抜粋)

- Q.** 再開発事業は権利者の生活再建について、選択の幅があるという説明をしていただきましたが、他の事業手法の事例では、その手法を選んだ理由は何のようなどころにあるのでしょうか？
- A.** まちづくりで事業手法を検討する際には、各々の事業の持つ特徴に照らして、地区の抱える課題へ対応が可能かどうかを見極めると同時に、権利者の皆様が生活再建するにあたっての判断事項として、何を重視するかが大きな要因となります。  
再開発事業は共同ビルになることから、皆様の住まい方や商売のあり方に馴染むかどうかを個々の判断を考慮のうえ選択されます。一方、用地買収の手法では個々の権利者が、残地での再建ができるか、地区外で再建の見通しが立てられるかなどの判断を考慮し選択されます。
- Q.** 現在は一戸建て所有だが、再開発ビルの土地共有と建物の区分所有について説明してほしい。
- A.** 事業前は権利者の皆様が個々に土地や建物を所有している状況が一般的です。  
一方、再開発事業で建てられる建物は、土地を共有する区分所有建物になります。  
右図のとおり区分所有建物は、専有部分の所有権、共用部分の共有持分、敷地の共有持分、この3つを明示することで権利関係を明確化して登記されます。



対象者の方で、第9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  
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」



＜HPI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9号

令和6年10月発行

## まちづくり事業と生活再建のしくみについて、事例を含めて勉強しました！

令和6年9月4日(水)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9回全体会を開催しました。当日は4名※の方にご参加いただきました。



【第9回全体会の様子】

これまでと視点を変え、再開発事業とそれ以外のまちづくり手法における生活再建のしくみを比較することで、共通する点や、手法ごとの特徴を学びました。

※ 同月に個別面談を別途開催し、10名の方に参加していただいております。

### 【当日の内容】

- (1) まちづくり事業と生活再建のしくみ  
・様々なまちづくり事業と生活再建のしくみ  
・生活再建のしくみ(まとめ)
- (2) 民間事業者アンケートについて
- (3) 質疑応答・意見交換

## 告知：第10回全体会にてまちづくり先進事例を視察します！

### 金町六丁目駅前地区 第一種市街地再開発事業 ～現地視察と関係者のご講演～

予定  
期日 2024年11月17日(日)  
午後2時～4時頃

視察の詳細につきましては、市街地再開発準備会の皆様にご案内します。

### 視察の目的

組合施行により、令和3年に竣工した金町六丁目駅前地区の再開発ビル(ベルトーレ金町)を視察します。再開発へ携わった方の生の声を聴き、現地の見学を通じて、座学では分かりづらい再開発の要点や権利者の生活再建などについて理解することを目的とします。



市街地再開発組合の役員を務められた方から経験談をうかがう予定です。当日の様子は、今後の準備会ニュース等でお知らせしたいと考えています。

ベルトーレ金町

写真出典:「金町六丁目駅前地区第一種市街地再開発事業記念事業誌」より



【アーケードがあった当時】

【従前のすずらん通り】



【通り抜け通路】



【完成後のすずらん通り】



取水塔を模したデザインベンチ



# テーマ：さまざまな事業手法と生活再建を考える

## ◆生活再建の視点と判断事項

今回は、市街地再開発事業のしくみを理解するために、用地買収と土地区画整理事業を比較対象として、以下に示す5つの「生活再建」の視点で、それぞれの事業の特徴や共通点を把握しました。  
※ 判断事項に示した内容は一般的な例です。



生活再建の視点	判断事項 ※
①生活再建で目指すこと	従前の生活を継続 or 将来への要望に対応
②事業後に再建する位置	資産を保有する場所や位置が 同一 or 異なる
③資産の持ち方	個々の形態（戸建て、個人商店など） or 共有形態（マンション、共同店舗など）
④事業後の資産の規模	土地または建物面積が事業前に比べ 同等程度 or 生活再建可能な範囲で減少
⑤事業後の資産で重視する点	機能 or 用途 or 規模 or 得られる収入（想定賃料等）

## ◆まちづくり事業手法と判断事項

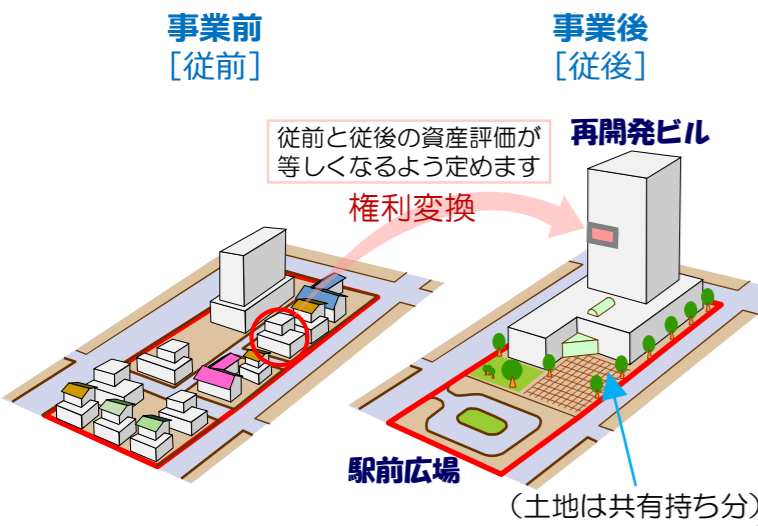
まちづくり事業の手法の違いにより、提供される選択肢・その判断が異なります。これらの勉強を重ねることで、皆様のニーズにあった方法を確認していきます。  
なお、本比較は各事業の優劣を決めるものではありません。



## A 市街地再開発事業による権利変換

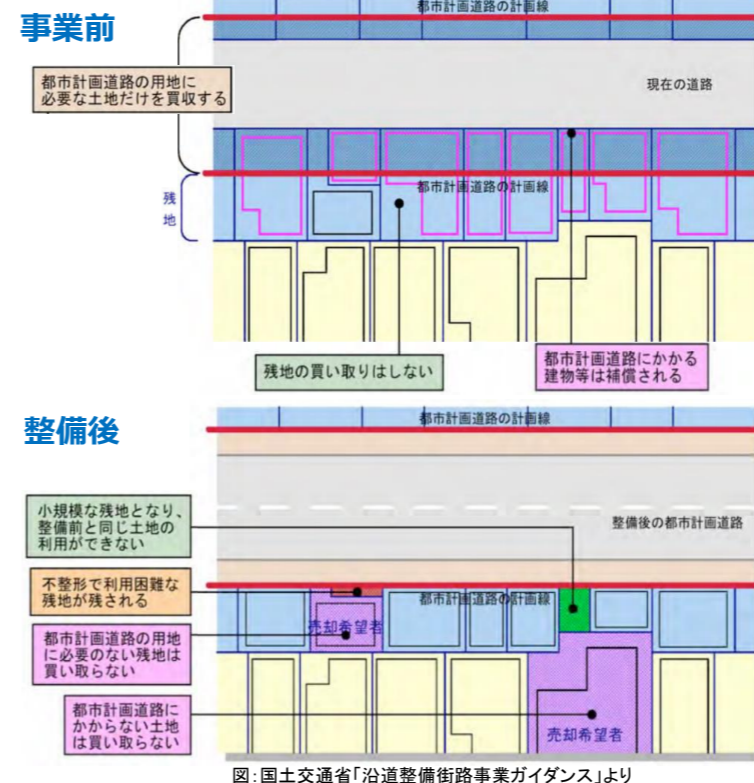
- 道路等の基盤整備とあわせて、一体的な街づくりを行うことができます。
- 従前に各々の権利者が所有する権利を、評価額に応じて再開発ビルの床に置き換えます。これを権利変換と呼びます。
- 一般的には、権利変換により、戸建ての住宅・店舗から共同の住宅・店舗（再開発ビル）へ移ることになります。

生活再建の視点	判断事項
①生活再建で目指すこと	<b>選択の幅がある</b> ・再開発ビルへの権利変換が基本 ・資産用途を従前と異なる用途にすることができる ・金銭給付を受けて地区外で再建する選択肢がある
②事業後に再建する位置	<b>選択の幅がある</b> ・個々の権利者の意向にそって配置が調整される ・金銭給付を受けて地区外で再建する選択肢がある
③資産の持ち方	<b>区分所有建物(土地共有)が基本</b> ・権利変換により再開発ビルの区分所有権を得ることができる ・事業のなかで借地権を分離して権利変換することができる
④事業後の資産の規模	<b>権利変換により建物面積は減る傾向にある</b> ・従前の土地・建物等の評価額と等価で新しいビルへ権利変換されるため、建物面積が小さくなることが多い
⑤事業後の資産で重視する点	<b>選択肢・判断材料が多い</b> ・機能や規模が希望に沿うのか ・想定賃料が安定して得られるのか



## B 街路事業による用地買収と基盤整備

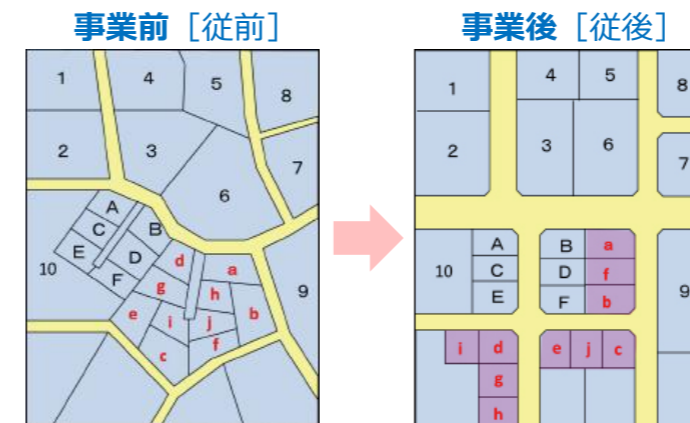
- 道路整備のため、道路にかかる土地を所有者から買収させていただく手法です。
- 権利者の皆さんは、残った土地で個別に建替えるか、ご自身で地区外に代替地を取得する場合等があります。



生活再建の視点	判断事項
①生活再建で目指すこと	「従前の生活を継続」できるかどうかは、 <b>用地買収後の土地形状による</b> ・買収後の残地で、補償金を主な原資として個々に再建する ・従前の土地の大部分が買収対象となった場合、地区外で再建
②事業後に再建する位置	都市計画道路との位置関係により決まり、 <b>選択の余地は無い</b> ・買収後の残地で再建する場合、通常、新たに整備された道路に面する ・用地買収の範囲によっては、原位置での再建が難しく地区外に転出する場合がある
③資産の持ち方	<b>従前に応じた所有関係が基本</b> ・売却する土地の借地権や抵当権の解消を必要とする場合がある
④事業後の資産の規模	<b>従前の土地は買収により減少する</b> ・道路として買収する部分の資産は、正常な取引価格で買収され、土地は減るが、道路整備により価値が増進する場合もある ・道路部分のみが買収されるため不整形な残地が残る場合がある
⑤事業後の資産で重視する点	<b>選択肢は多くない</b> ・用地買収後の土地の大きさ・形状で生活再建可能かどうか

## C 土地区画整理事業を活用した基盤整備

- 公共施設（道路・公園など）の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行います。
- 従前の権利者の土地を換地という土地の置き換えにより整備する方法です。
- 公共施設の土地は各宅地から土地を少しずつ提供してもらい整備します。この土地を提供することを減歩（げんぶ）と呼びます。
- 換地照応の原則：換地は従前の宅地の位置、地積等が照応するように定めます。



生活再建の視点	判断事項
①生活再建で目指すこと	「従前の生活を継続」が基本 ・照応の原則により換地された土地で、補償金を主な原資として、個々に再建する
②事業後に再建する位置	<b>基本的に選択の余地は無い</b> ・照応の原則により従前と近い条件の位置に再配置される
③資産の持ち方	<b>従前に応じた所有関係が基本</b> ・従前が単独所有ならば換地も変わらず単独所有のまま ・借地権は従前の所有権とともに換地に移行する
④事業後の資産の規模	<b>基本的に土地は減歩される</b> ・土地は従前評価額を等価で換地されるため、価値が増進した場所では減歩され、面積は従前よりも小さくなる
⑤事業後の資産で重視する点	<b>基本的に選択肢は多くない</b> ・換地後の土地の位置や形状で生活再建可能かどうか

事業の影響範囲と効果に着目すると、街路事業は計画線にあたる方だけを対象として、**最小限の影響**で着実に道路が整備されます。

一方、土地区画整理事業は一般的に**影響範囲が広く**、多くの方々に関わる事業ですが、**市街地の課題を大きく改善**できる場合が多いです。

