

再開発事業の進め方

平成26年12月2日
南一条地区開発事業推進協議会
事務局

全体構成

- 1. 市街地再開発事業に
着手するまでの進め方**
 - 2. 市街地再開発事業とは**
 - 3. 事例紹介**
- 質疑応答**

1. 市街地再開発事業に 着手するまでの進め方

南一条地区の活動

まちづくりの動機

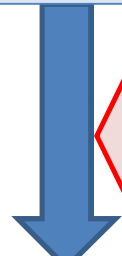


(1) まちづくり協議会



マスタープランの
作成

(2) 再開発勉強会



ヒアリングなどによる
意識調査や意向確認

事業意欲の高い地区を抽出



行政支援による主な計画

○市街地総合再生基本計画

目的：地区整備の基本的な方向性を整理し、再開発が必要な地区及び整備手法の検討を行う。

区域：○原則1ha以上

内容：○現況調査

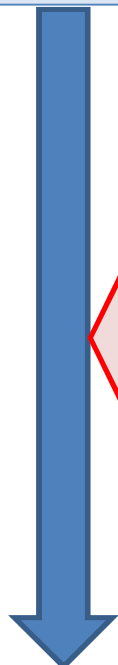
○地区整備の基本方針

○再開発事業候補地の選定

○整備手法の検討 など

南一条地区の活動

(3) 再開発研究会



研究会メンバーの
意向確認
と
事業推進に対する同意

事業区域の絞り込み



行政支援による主な計画

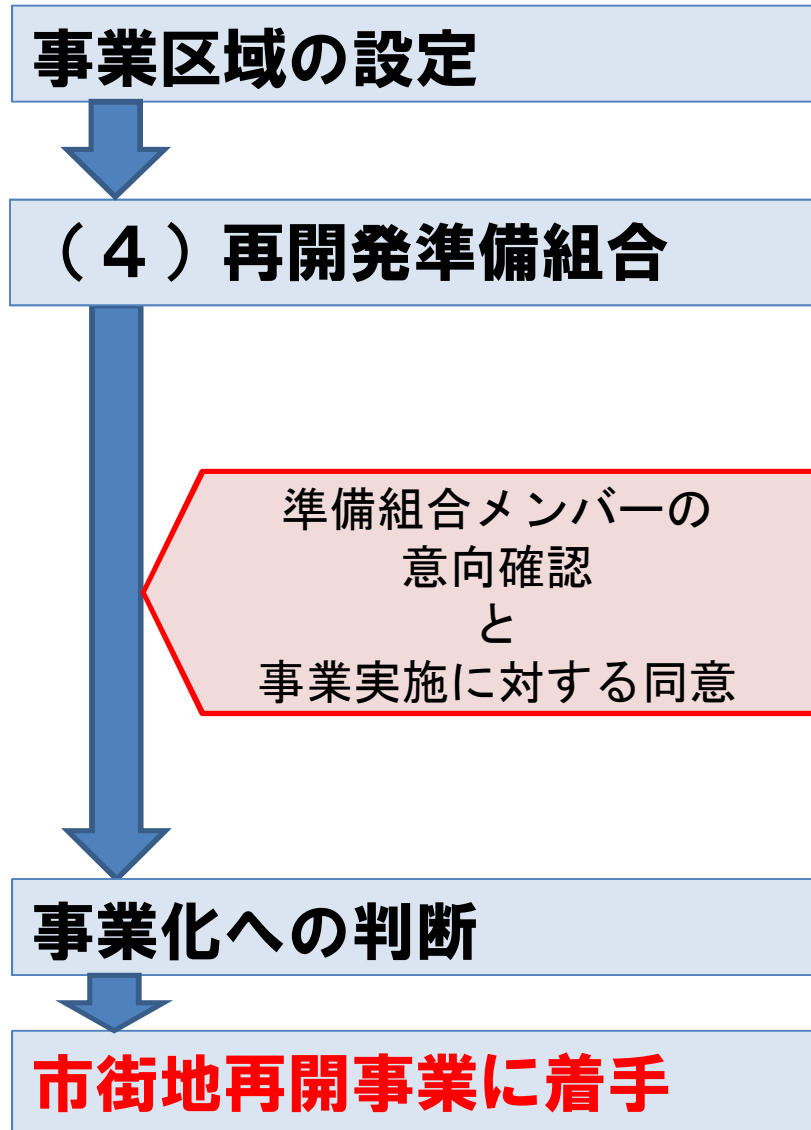
○再開発基本計画

目的：事業化に向けた具体的な計画や事業手法の比較検討などを行い、事業化の可能性を追求する。

区域：再開発事業候補地

内容：○施設建築物の計画
○施設需要調査
○事業スケジュールの検討
○資金計画の検討
○周辺地区との関連・調整事項の検討
○地権者の意向調査 など

南一条地区の活動



行政支援による主な計画

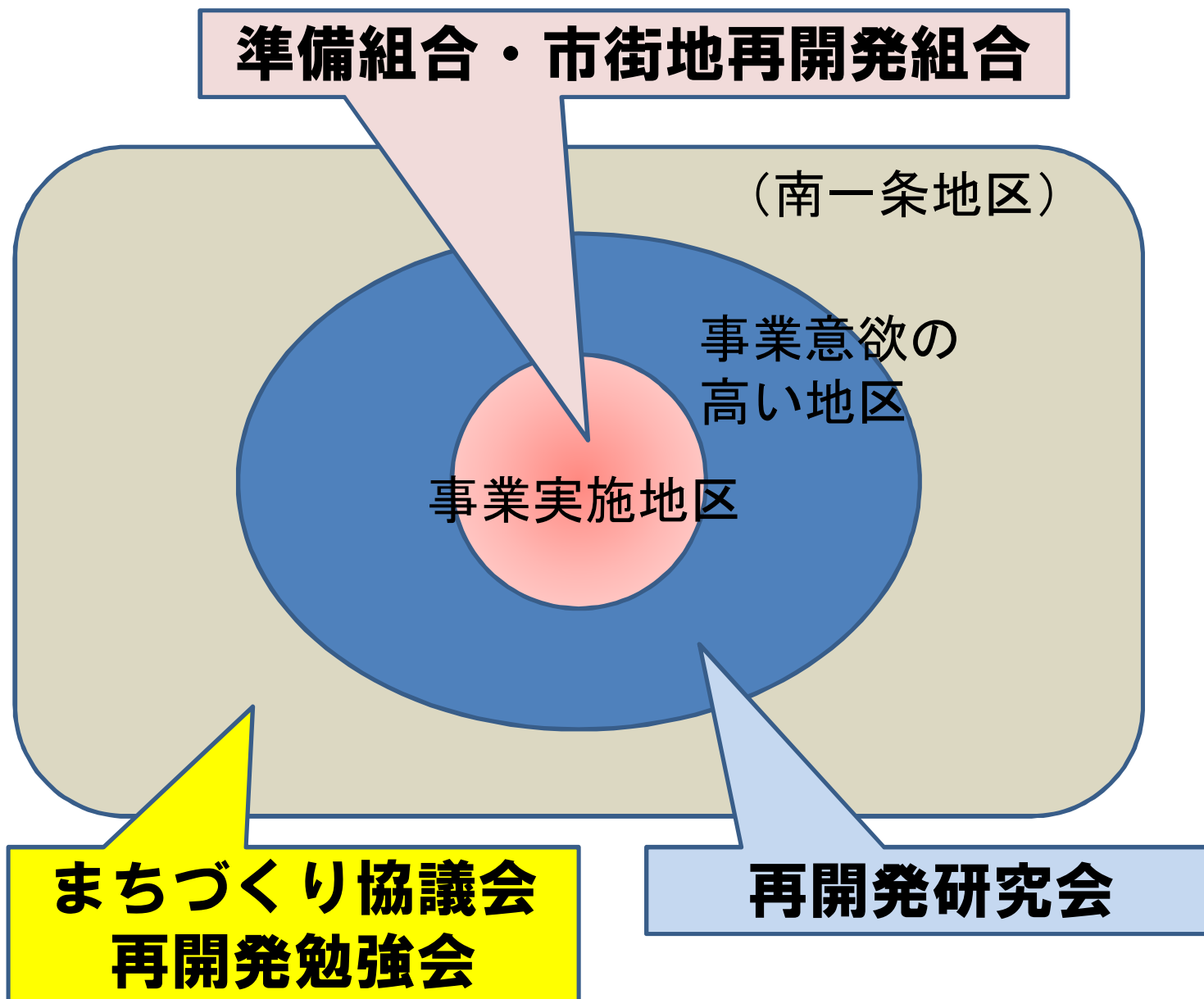
○推進計画

目的：基本計画の更なる詳細検討を行い、市街地再開事業に着手可能な事業計画等について検討する。

区域：再開発準備組合等の事業準備組織が結成されている区域

内容：○事業計画案の検討
○権利調整の詳細検討
○経営採算計画
○事業スケジュールの詳細
○準備組合活動の記録 など

組織ごとの事業範囲イメージ



まちづくりの動機

①土地の有効活用を図りたい

②街の活性化を図りたい

③建物の老朽化や空き地空き店舗の点在

④行政による公共施設整備を契機に

他に個人的な思い
(建物が老朽し建て替えたいが単独ではむずかしい、耐震基準を満たしていない・・・)

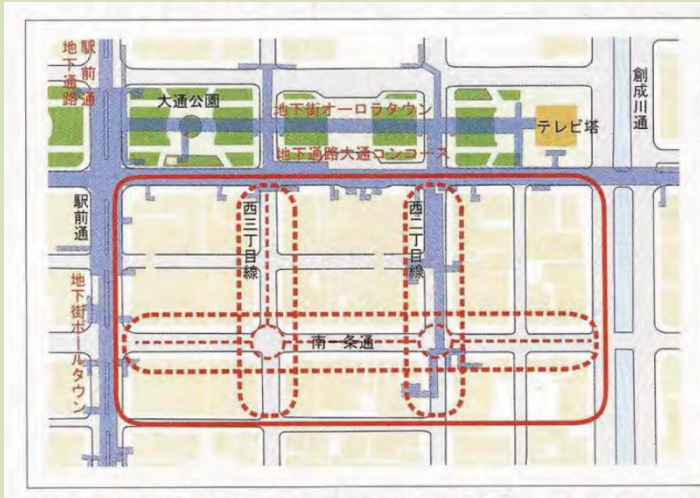


(1) まちづくり協議会

(南一条地区開発事業推進協議会の場合)

○目的

地域が一体となり、具体的に行動をおこし、地域のにぎわいの維持・回遊性の向上、地区の更新を誘導できる『マスタープランづくり』の役割を担う



<まちづくりの大目標>

[多様なエネルギーの結集]

～沿道建物、地下道、地下鉄など全ての活力を束ねるシステムづくり～

[総合的アメニティー空間づくり]

～民地と公共用地の連携による独自の快適空間づくり～

[地上・地下歩行者ネットワークを軸とした商業空間整備]

～様々な活動を支える効果的・効率的動線を基盤とした魅力商業空間の配置～

<地区の整備コンセプト>

『札幌で一番居心地のよい場所』

(2) 再開発勉強会 (協議会活動のひとつ)

○目的

事業意欲の高い地区を抽出する。

○勉強会の主な内容

- ①自分たちの疑問点や実現したいことを明確にする
- ②類似したまちづくりや再開発事例を知る
- ③再開発事業の制度や共同化等の建替えについての手法を学ぶ
- ④協議会メンバーへのヒアリング等により事業意欲の高い地区を抽出する

(3) 再開発研究会 (協議会の部会として)

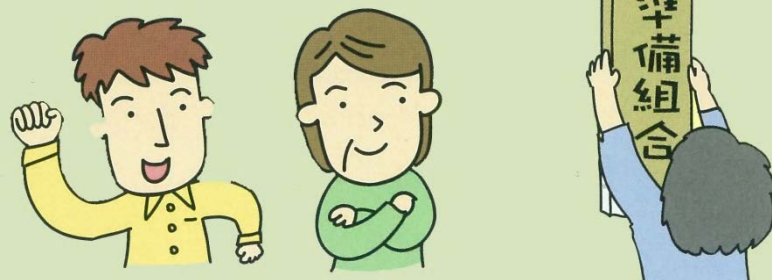
○目的

事業実施地区を設定する。

○再開発研究会の主な内容

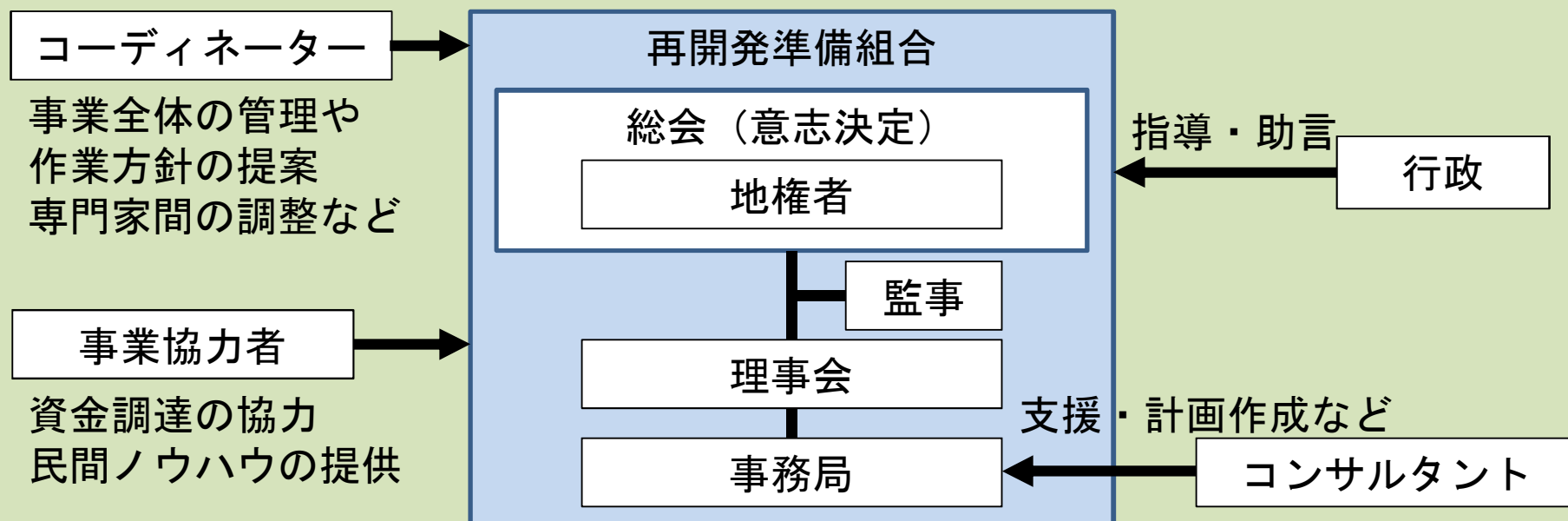
- ①権利形態や大まかな現状の資産価額の調査
- ②新しい建物の用途や規模について検討する
- ③事業スケジュールや資金計画等を検討し再開発計画案を作成する
- ④事業協力者（デベロッパーなど）の必要性について検討する
- ⑤上記の検討を踏まえ、市街地再開発事業の実施に向けた意向確認を行い、事業実施地区を設定する

(4) 再開発準備組合



目的

市街地再開発組合の設立を目指す。



(6) 市街地再開発組合

市街地再開発組合は、市街地再開発事業を施行する主体

- 組合員は地権者
- 都市再開発法に位置付けられた**公法人**である。

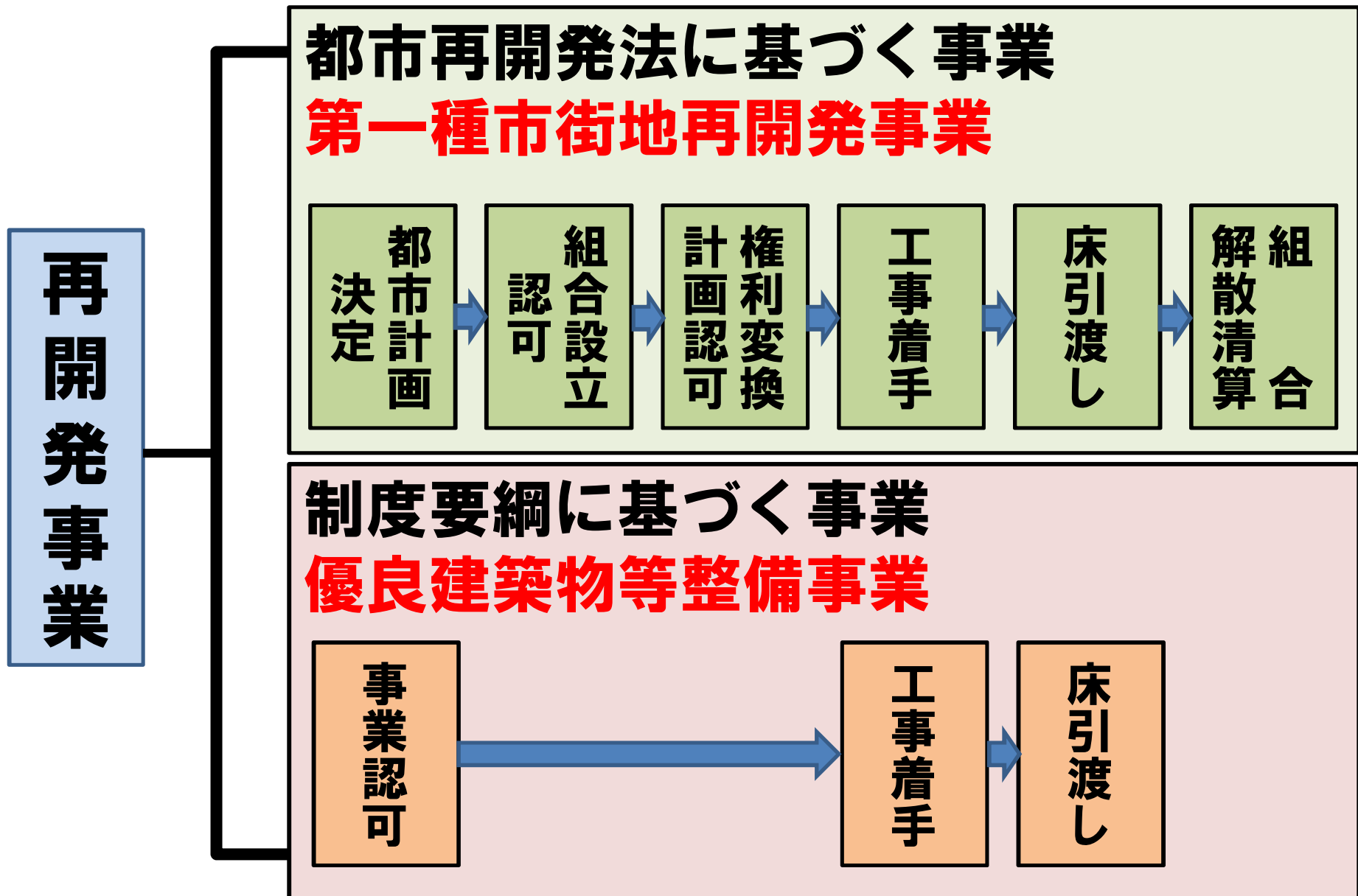
市街地再開発組合の設立には、

- 行政の認可が必要
- 5名以上の土地所有者・借地権者が発起人となり、定款・事業計画等を定め地権者の同意を添えて認可申請する。

なお、再開発準備組合は、市街地再開発組合の設立総会をもって、解散する。

2. 市街地再開発事業とは

(1) 再開発事業の種類



再開発事業の比較

名称	第一種市街地再開発事業	優良建築物等整備事業
根拠	都市再開発法	国土交通省の制度要綱
手続き	都市計画決定手続きや段階毎に行政の認可が必要 例) 組合設立、権利変換計画、組合解散	都市計画決定手続きはない 事業認可申請が必要
施行者要件	市街地再開発組合の場合 5人以上の土地所有者、借地権者が必要	特に定めなし
補助金	調査設計計画費 土地整備費 共同施設整備費 など (補助交付要綱による)	同左
税金	税の優遇措置あり 残留者及び転出者それぞれに所得税、法人税の優遇措置あり	特になし

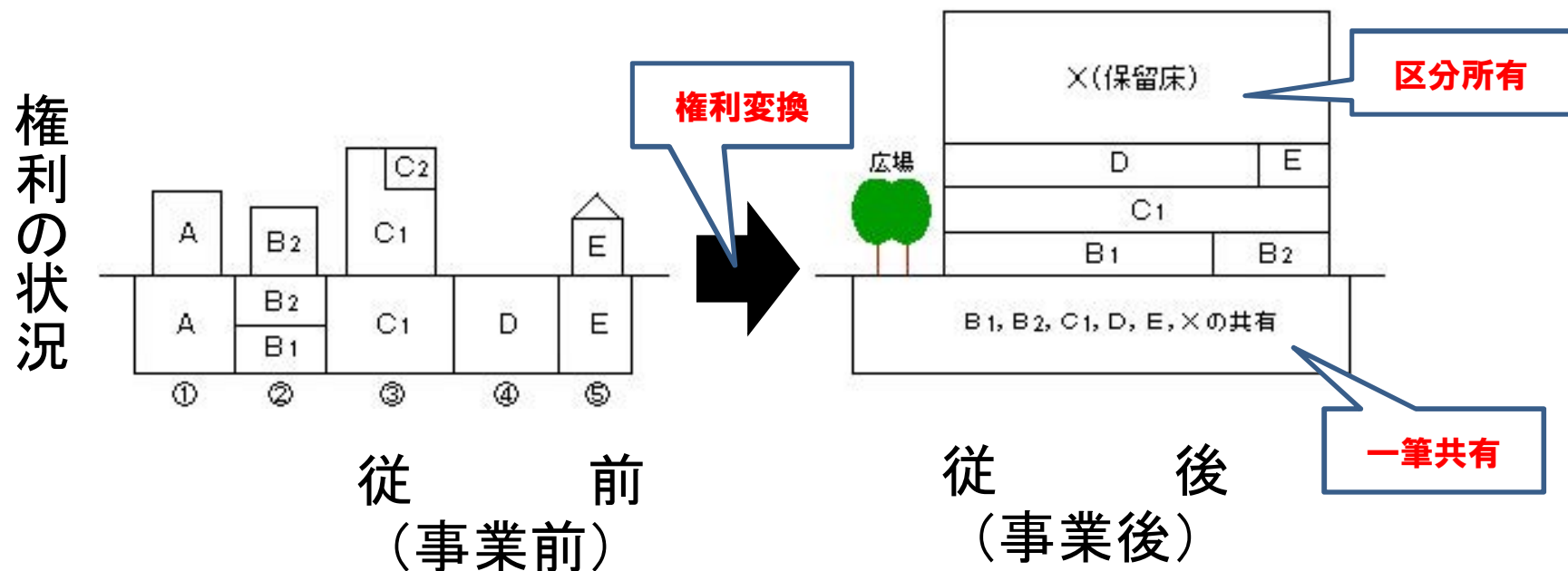
(2) 市街地再開発事業とは

○市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、既成市街地において計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、複数の地権者が権利変換により敷地を共同化し、建築物の更新と高度利用を行うとともに、広場等の公共的な空間を一体的に整備し、公共の福祉に寄与することを目的とした事業である。

権利変換とは

市街地再開発事業区域内の権利を新しい建物とその敷地に権利を変換または金銭補償する権利調整のシステムである。

変換方法は、従前の権利を価額に評価し、等価交換するものである。



3. 事例紹介

富山市 総曲輪（そうがわ）地区



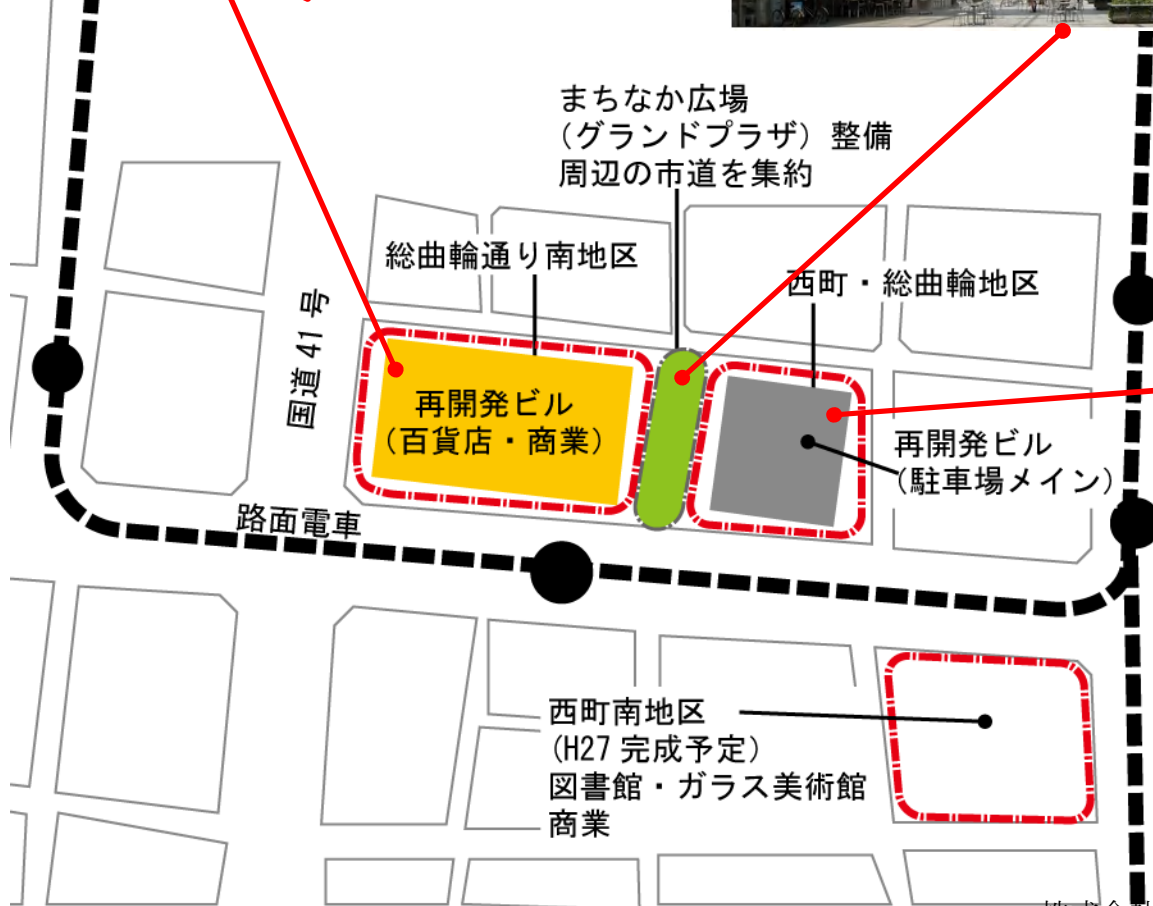
特色

- 行政によるまちなか広場整備と機能分
担した2つの再開発事業
- 老舗百貨店の移転建替えに市街地再開
発事業を活用
- 百貨店跡地は、にぎわいづくりを意識
した再開発事業で進行中

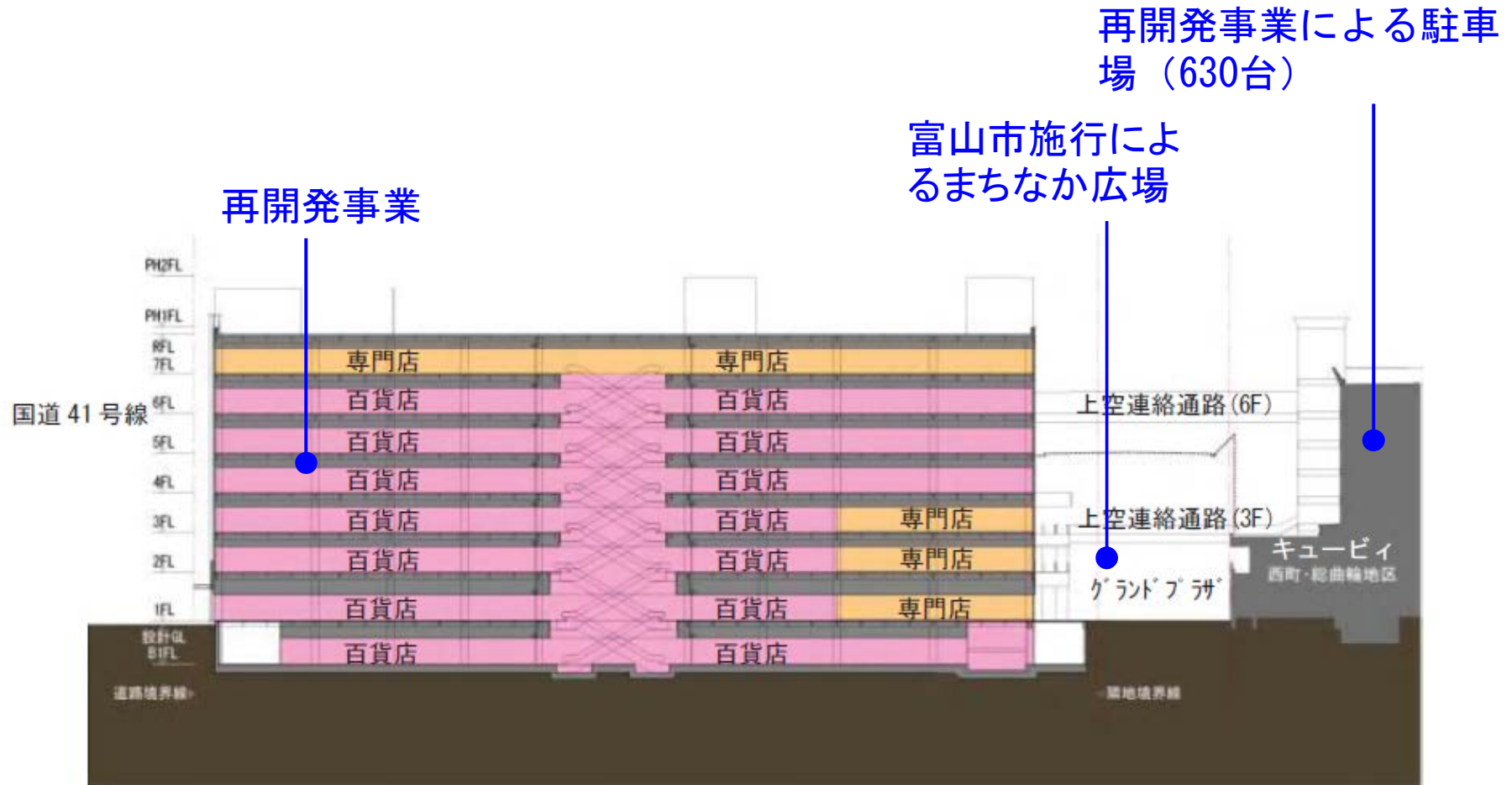
- 行政によるまちなか広場（グランドプラザ）整備と機能分担した2つの再開発事業
 - 老舗百貨店の移転建替えに市街地再開発事業を活用
- （総曲輪通り地区、西町総曲輪地区）



(総曲輪通り地区、西町総曲輪地区)



(総曲輪通り地区、西町総曲輪地区)

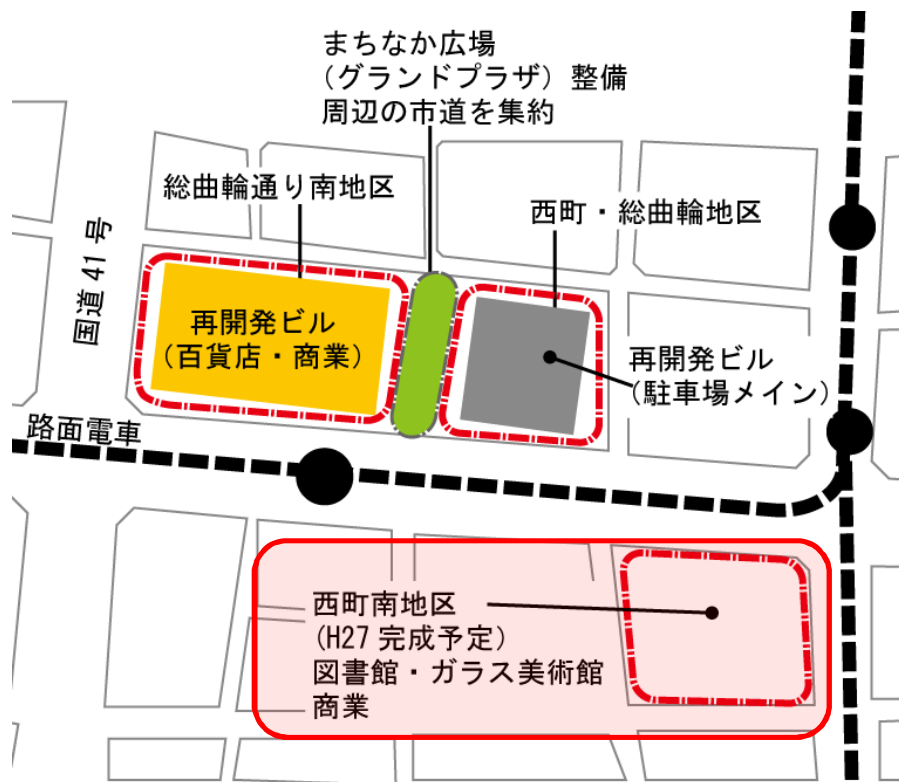


施設構成

(総曲輪通り地区)



●百貨店跡地は、にぎわいづくりを意識した再開発事業で進行中 (西町南地区)



再開発事業に至る経緯

①百貨店の移転に伴い、まちなかに大規模な空き店舗が発生

②事業を成立させるには、百貨店の補償費や解体費が事業費を増大させる恐れがあった。

③事業を成立させるためには、一定規模以上の保留床が必要となり、当初は分譲マンションを計画した。

④理事長以下、地権者たちが、まちの賑わいを自分たちの地区で展開する意識が強く、「まちのシンボル」となる施設導入について企業や行政に働きかけた。

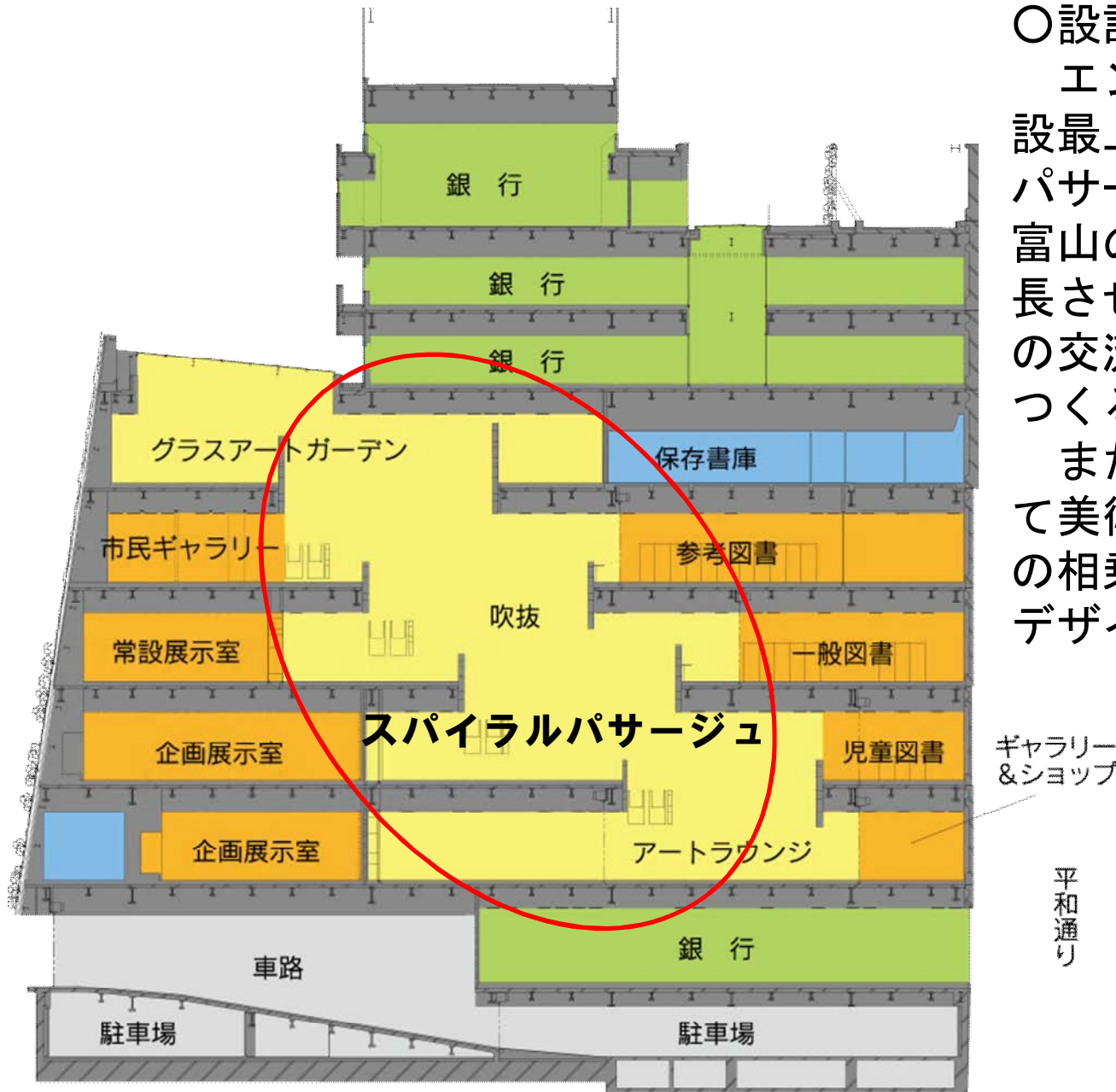
⑤組合は、事業性・スピードよりも将来につながる施設導入を目指した結果、「図書館」「ガラス美術館」等の公共施設を誘致し、にぎわいづくりに積極的に貢献しようとする「銀行」の入居が決定した。

(西町南地区)

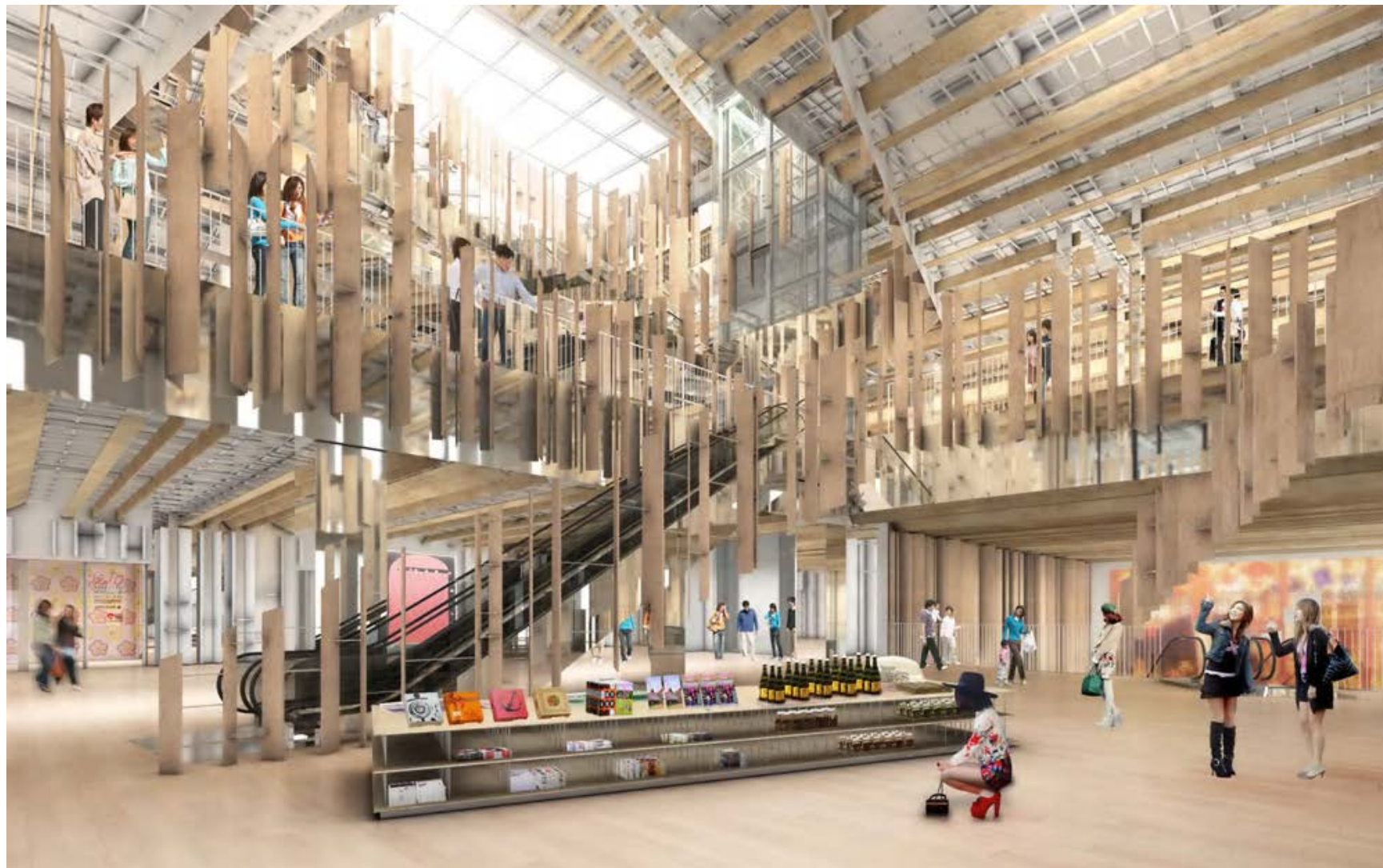
○設計主旨

エントランスから公益施設最上階まで「スパイラルパサージュ」としている。富山のまちなかを建物に延長させ、人と文化、人と人の交流による賑わい拠点をつくる

また、その連続性によって美術館と図書館の各機能の相乗効果を創出する空間デザインとしている。



(西町南地区)



2F アートラウンジ

(西町南地区)



現在の進ちよく状況

ご静聴ありがとうございました。