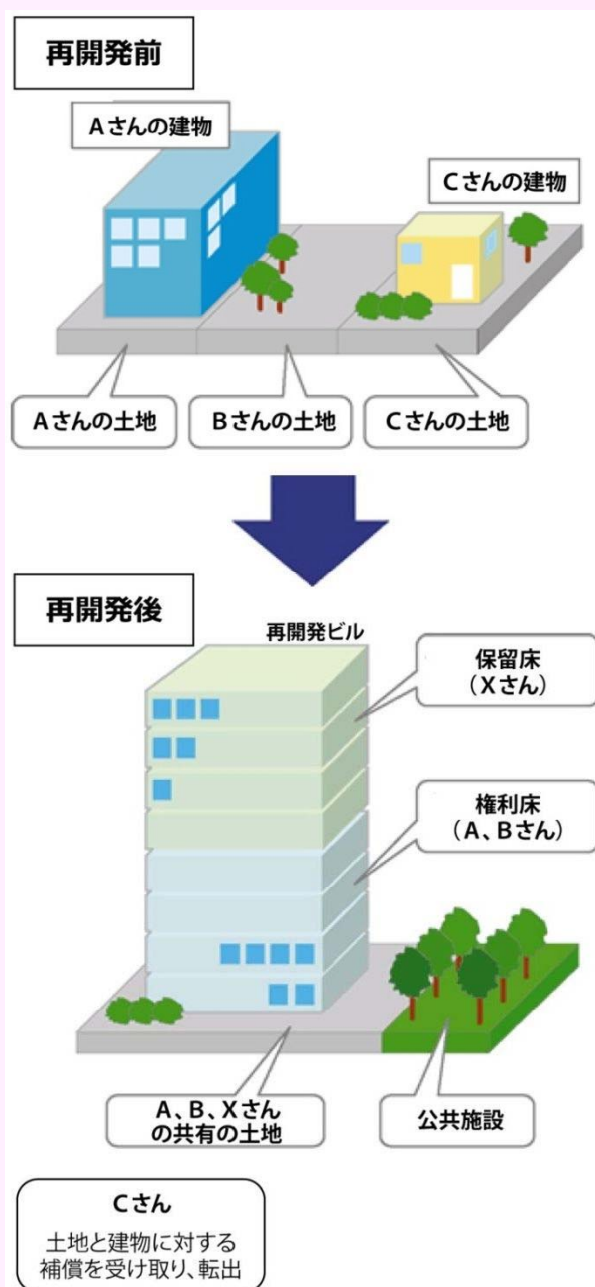


■再開発について（権利変換について）

- 市街地再開発事業では、権利者が再開発前に所有する土地や建物の権利（従前資産）の評価額と等価分の再開発ビルの土地と建物の権利を取得することになり、これを『**権利変換**』といいます。（等積ではなく、等価での交換です）
- 権利者が従前資産の評価額と等価で取得する部分のことを『**権利床**』といいます。
- 権利床以外の、第三者など（下記の図の「Xさん」）が施行者から購入する部分を『**保留床**』といい、この保留床を第三者に売却して得た収入『**保留床処分金**』を事業費に充てます。
- 権利者の意向により、再開発ビルの土地と建物の権利を取得せずに、従前資産の評価額に対する補償を受け取り、転出することも可能です。但し、受け取った補償に対して税金がかかる場合があります。

【権利変換の仕組み】



再開発前

権利者	従前資産の評価額	
Aさん	土地	2,000万円
	建物	1,500万円
	合計	3,500万円
Bさん	土地	1,500万円
	合計	1,500万円
Cさん	土地	2,000万円
	建物	500万円
	合計	2,500万円

権利変換

再開発後

権利者	再開発後の権利
Aさん	3,500万円分の再開発ビルの土地・建物の権利を取得
Bさん	1,500万円分の再開発ビルの土地・建物の権利を取得
Cさん	2,500万円分の補償金を受け取り、地区外へ転出（再開発ビルの権利は取得しない）

検討会の内容や参加などに関するお問合せは、検討会会員または事務局までお願いいたします

【事務局】富士市都市整備部市街地整備課（再開発担当）

【TEL】0545-55-2797 【E-mail】t-shigaichi@div.city.fuji.shizuoka.jp

きたぐち再整備だより vol.6

【発行】富士駅きたぐち再整備検討会
【発行日】平成27年3月

去る3月20日に第5回検討会を開催し、14名の参加がありました。

今回の検討会では、前回の建物ボリュームの検討や、富士駅前に必要な機能・ほしい機能についての意見交換を踏まえ、駅前街区で再開発を行う場合を想定してコンサルタントが検討した再開発モデルプランをもとに、駅前街区の活用方法や再開発ビルに必要な機能などについて意見交換を行いました。また、前回に引き続き、市街地再開発事業の仕組みとして、権利変換を取り上げ、事業費や再開発ビルの床価格の仕組みについて研究を行いました。

今回の検討会が平成26年度の最終回でしたが、来年度は、今年度と同様に、地区全体を対象とした再整備検討を進めるとともに、再開発事業に関する知識を更に深められるような勉強会を開催していく予定でありますので、検討会に参加されている皆さんは、まだ未加入の方を是非お誘いください！

■検討会の様子



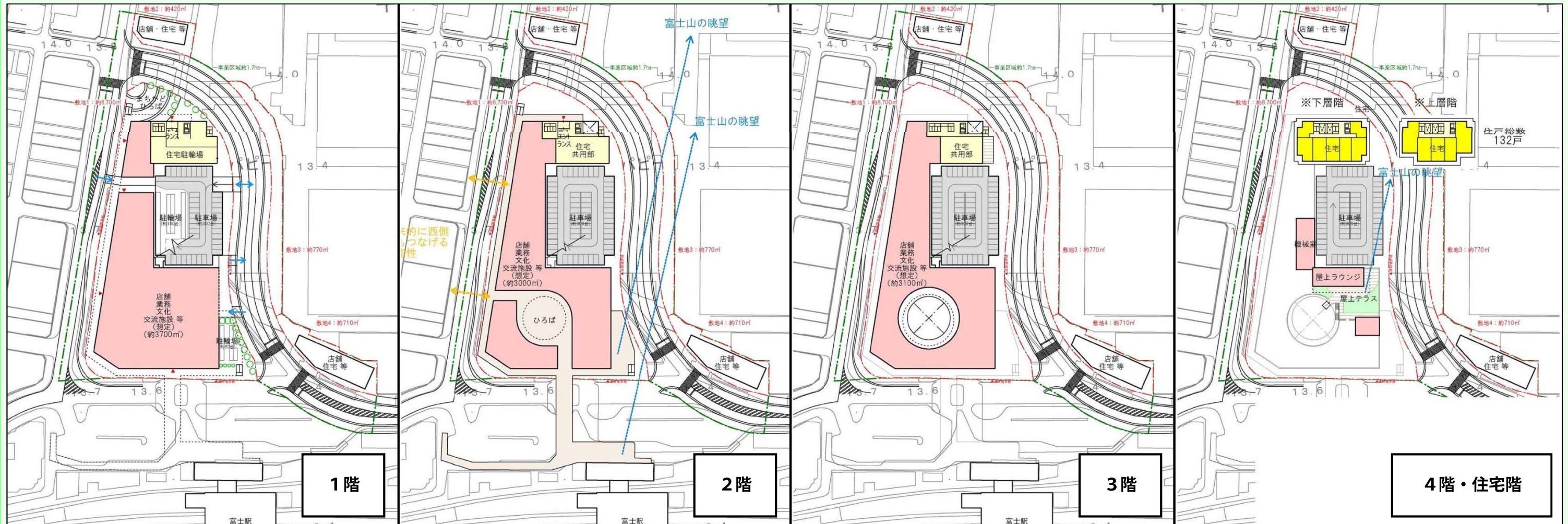
■富士駅北口のまちづくりについて

★駅前街区の再開発モデルプラン

※下記の施設図は、再開発の仕組みを分かりやすく勉強するために作成された一つのモデルであり、この内容で計画を進めるものではありません。

前回の検討会では、道路の再整備により駅前に形成される街区でどのような規模の建物が建てられるか建物モデルを検討し、参加者で富士駅前に必要な機能・ほしい機能について意見交換を行いました。その意見交換を踏まえ、もう少し具体的にこの駅前の街区をどのように活用できるか、コンサルタントにより建物モデルプランが検討され、プランをもとに再開発ビルに入れたい機能や建物の配置などについて意見交換を行いました。

【再開発モデルプラン】



★意見交換の内容（再開発ビルに入れたい機能・再開発モデルプランに対する意見などについて）

グループ①

メンバー：時田会長、佐野氏、高田氏、高橋(晃)氏、高橋(英)氏、田中(保)氏、田中(熙)氏、日置氏、山田氏、長橋(富士市)、望月(富士市)、久保(アール・アイ・エー)、中島(アール・アイ・エー)

★再開発ビルに入れたい機能

- 伊勢丹の小規模な店舗
- 産直の特産品を売る専門店
- 旅行代理店
- 映画館
- デイサービスの施設
- 内科・小児科
- ファーストフード
- スターバックス・タリーズなど
- 銀行のATMコーナー
- コンビニ
- 音楽活動を行える小ホールや練習室

★再開発モデルプランに対する意見

- 高松市の丸亀町商店街は住まいから、病院、スーパーまで生活に必要な施設がそろっている。そのような街になるとよい。
- 駅から雨に濡れずにビルへ行けるようにしてほしい。
- 富士山が見える無料の眺望ゾーンがあったら、地元住民としては行くと思う。有料のところには、観光客は行くかもしれないが、地元住民は行かない。
- 駅周辺に食料品などを買うところがない。産直市があったら、みな買いに来るのではないかな。

グループ②

メンバー：大石副会長、望月副会長、飯野氏、加藤氏、杉町氏、花田氏、渡辺(礼)氏、深澤(富士市)、本川(アール・アイ・エー)

★再開発ビルに入れたい機能

- 病院
- クリニック
- フードコート
- 託児所
- 子供用品の店
- サテライトキャンパス
- ビルの屋上にピアガーデンやフットサルコート

★再開発モデルプランに対する意見

- 屋上のテラスは誰を対象にするか、観光客なのか、若者なのか。
- 北側(富士山側)に面する住居はありうるか。
- 再開発ビルのメインに商業施設を考えるのか、文化施設を考えるのかによって、まちづくりが変わってくる。目先の数年ではなく、30~40年を考えるべきではないか。
- まず核となる施設を駅前につくって、西側で住環境を整備するのがよいのではないかな。
- 現在の公益施設は稼働率が悪いと聞いたので、駅前にそれら設を移転させられないかな。
- 敷地内に広場をつくることは、駅前広場との兼ね合いによるのではないかな。