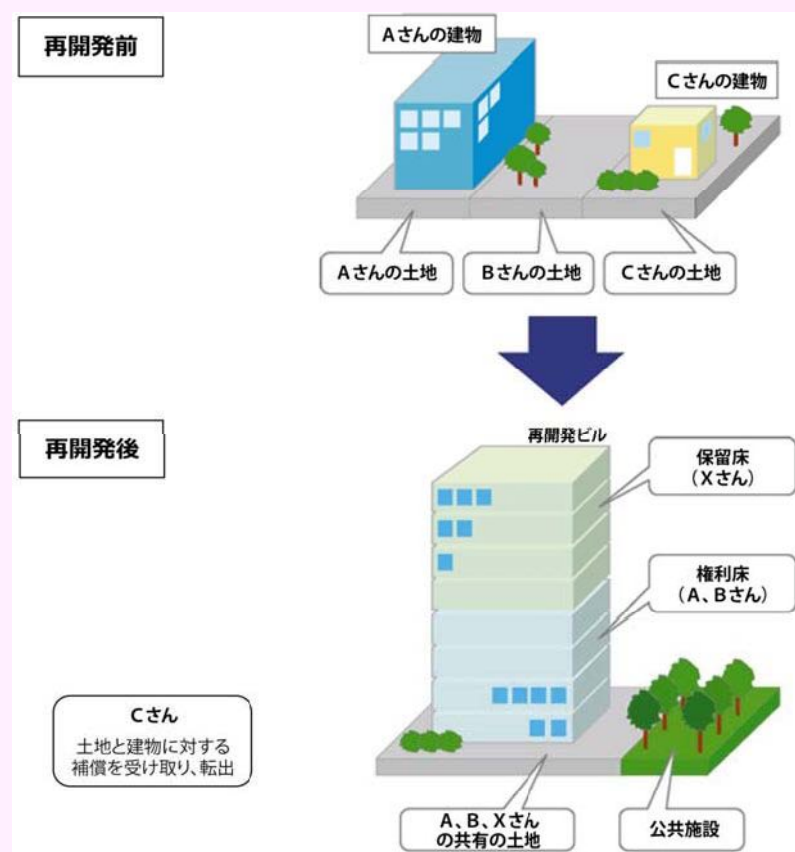


■再開発について

★市街地再開発事業での土地と建物の権利について

- ・市街地再開発事業では、「権利変換」という手続きを通し、権利者が所有している再開発前の土地や建物の権利(従前権利)が、再開発ビルの新しい土地や建物の権利(従後権利)に変わります。
- ・全国的に実施されている市街地再開発事業ですが、土地や建物の所有について最も一般的なパターンとして、下記の図のようなパターンがあります。

【市街地再開発事業における土地と建物の権利の一般的なパターン】



○再開発前に各権利者が個別に所有していた土地を、再開発事業を通して1つの土地にまとめ、再開発に参加する権利者全員(地区外に転出する権利者を除く)で土地を共有し、建物を区分所有する形です。土地を所有する権利者は全員、建物の一部を所有します。

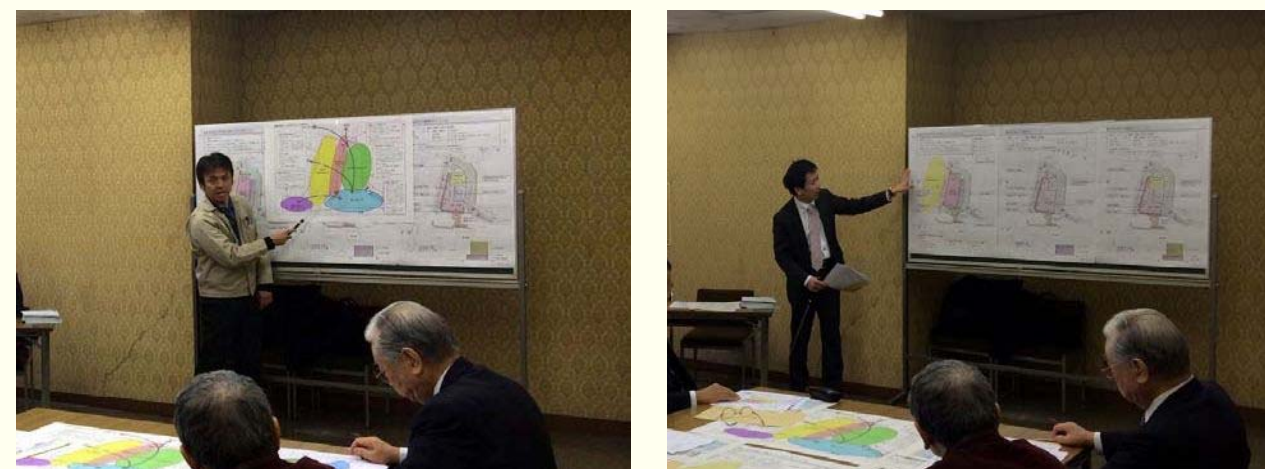
○各権利者は取得した建物を自分の居住や営業に、または賃貸などにより活用します。

きたぐち再整備だより vol.5

【発行】富士駅きたぐち再整備検討会
【発行日】平成27年2月

去る2月13日に第4回検討会を開催し、12名の参加がありました。

今回の検討会では、前回の道路・街区整備案をもとに、コンサルタントが検討した富士駅北口エリアのまちづくりの方針や、道路・街区再整備案で形成される駅前街区の活用ポイントや建物モデルについて、参加者全員で意見交換を行いました。また、前回に引き続き再開発の1つの手法である市街地再開発事業を取り上げ、土地や建物の権利の仕組みについて勉強会を行いました。



■検討会の様子



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

■平成24年度マーケティング調査の結果説明

平成24年度に実施された富士駅周辺のマーケティング調査について、富士市担当者より説明がありました。あくまで、現状における民間企業の進出可能性を調査したのですが、今後のまちづくりを進めるのにあたっては、これら業態の進出可能性や進出条件などを皆さんで共有しつつ、地区の改善内容や新たなマーケットの掘り起しなども考えていきたいと思えます。

★民間企業への調査結果の概要

＜まとめ＞富士駅周辺地区は分譲マンションや一定規模の商業施設など、ある程度の需要はある。

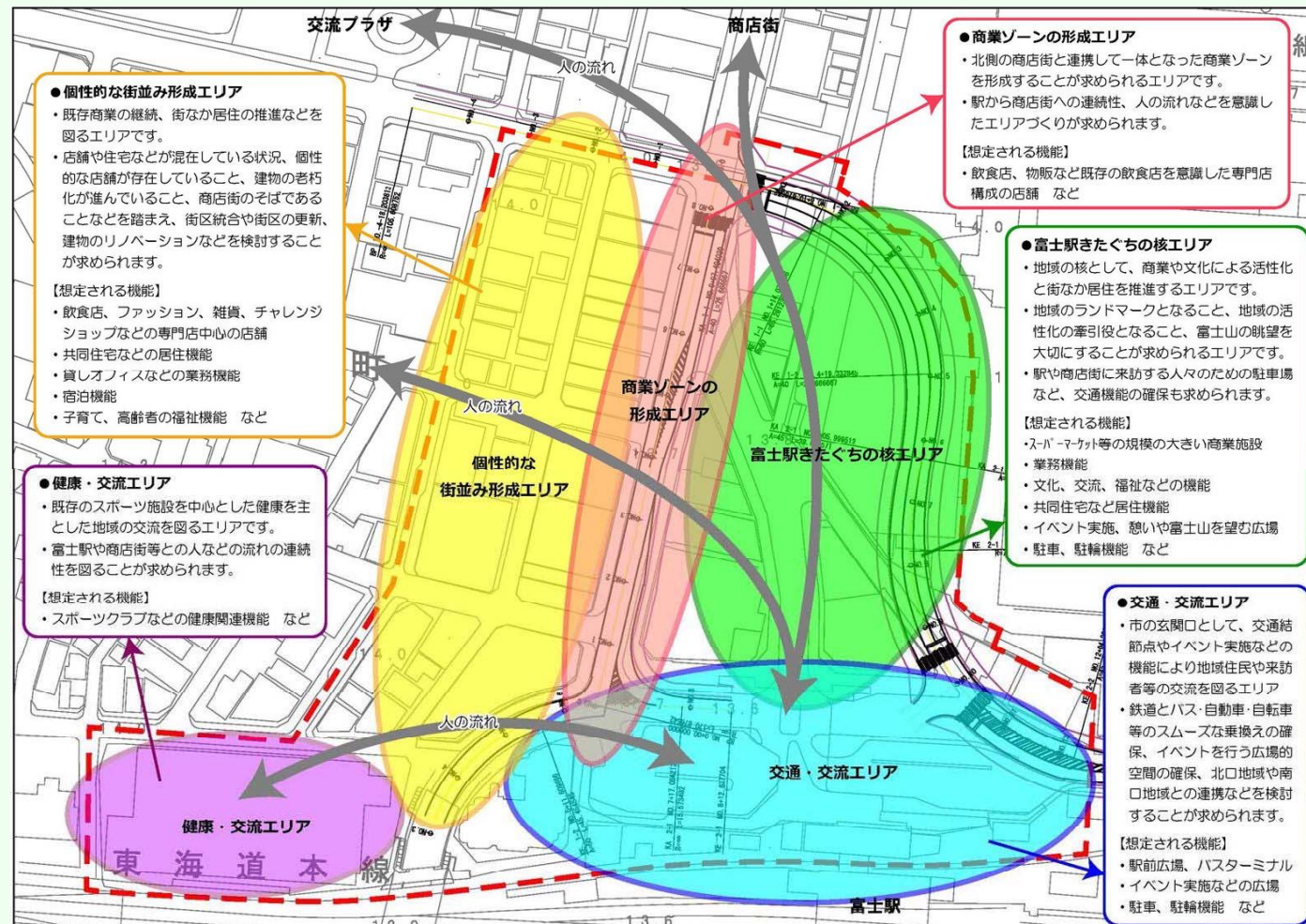
種類	調査結果概要
分譲マンション	40～70戸レベルを年間1つなら、条件が整えば、需要はあるだろう。
ホテル・ブライダル	富士駅より新富士駅に立地優位性あり。 富士山を生かした景観や交通アクセス利便性の確保が必要。
商業施設	県内のスーパー業態なら、敷地面積2～3,000坪なら検討の可能性あり。
映画館(県内企業)	大規模商業施設とセットでの立地が必要。県東部は供給過剰な状態。
介護サービス	将来的に可能性あり。
医療モール	一般的な診療所は飽和状態。
大手デパート	駅前のイメージが悪い。大規模商業施設にとっては人口規模がやや厳しい。
県内不動産会社	足元商圈を狙ったスーパーに適性あり。現状、月極駐車場が不足。

■富士駅北口のまちづくりについて

★まちづくりの考え方

道路・街区整備案をもとに、駅・商店街・立地する機能などを踏まえ5つのエリアに分けて考えた富士駅きたぐちのまちづくりの考え方(下の図)について、コンサルタントより説明がありました。

今後、富士駅きたぐちのまちづくりを進めるためにも、どのようなまちをつくっていくか、まちづくりの方針を固め、関係者で共通認識を図ることが必要であると考えます。



★意見交換の内容(まちづくりの考え方、建物モデル、駅前にほしい・必要な機能などについて)

グループ①

メンバー：時田会長、遠藤氏、久保田氏、高田氏、日置氏、山田(隆)氏、長橋(富士市)、久保(アール・アイ・エー)、中島(アール・アイ・エー)

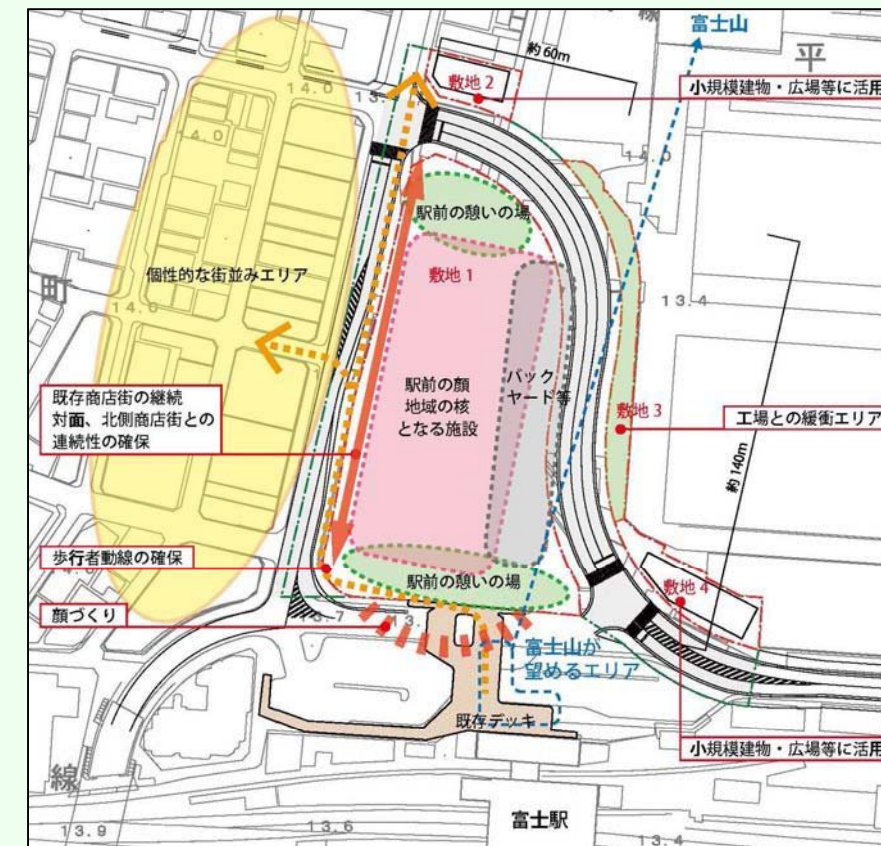
★主な意見

- 駅前にほしい機能は**買い回り品を売る店**。買い物難民なうえにお年寄りが多い。
- 託児所などの子育て施設や宅急便ポスト、郵便局、市民サービスコーナー、美容学校、理容学校などがあればいいと思う。
- 人を増やすこと、事業の成立を考えると**住宅は必要ではないか**。
- 市の借り上げ住宅を持って来ればよいのではないかと。**まちなか居住**を促進できる。
- 富士駅周辺は価格帯の高いマンションでも売れるのではないかと。
- 屋上を展望スペース**にしたらどうか
- ホテルは時期によっては足りない**。温浴施設なんかもいい。
- 女性が集まるような施設**がいい。
- 伊勢丹の小規模な店舗などは来る可能性があるかもしれない。
- 富士駅は身延線との乗り換え客が多い**。駅から街に出てきてくれるとよい。
- 高校がスクールバスを使うようになって、すっかり**高校生が減ってしまった**。

★駅前街区を例にした“街区活用のポイント”と“建物モデル”

駅前街区の活用にあたり、敷地形状や周辺との関係からどのような点に注意すべきか、まちづくりの考え方を踏まえた駅前街区活用のポイントと、そのポイントをもとにした建物モデル2パターンについて、コンサルタントより説明がありました。

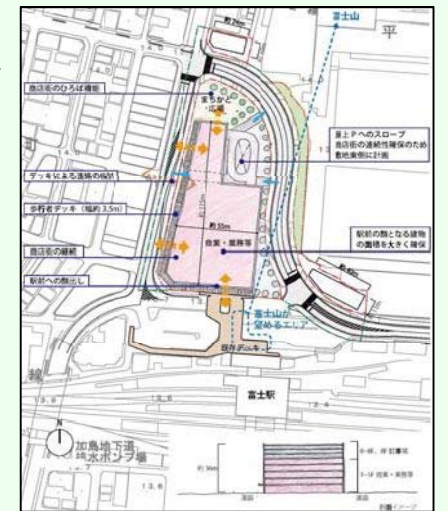
【駅前街区の活用にあたってのポイント】



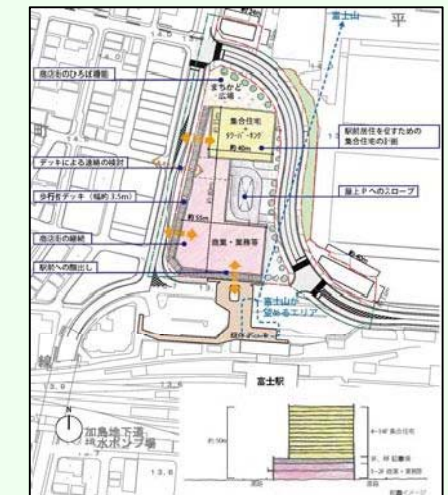
- 駅前や西側街区に対しての顔づくりを意識します
- 既存デッキからの歩行者の動線を確保します
- 駅前歩行者デッキからの富士山への眺望を確保します
- 市民の憩いの場やイベント広場となる広場空間を設けます

【建物モデル】

パターンA 住宅なしのモデル



パターンB 住宅ありのモデル



グループ②

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

★主な意見

- 新富士駅ができてから、**宿泊する出張客が減っている**。20年後はもっと減るだろう。そのような状況でどのような計画をすべきか。
- この場所はJRを使う人にとってはよいが、そうでなければスーパーの近くに住んだ方がいい。
- まず住宅で人を増やして、それから商業を呼ぶ**という流れだろう。**住んでいる人がいないと、長期的なまちづくりにつながらない**。
- 図書館の利用者が少ないのは、駅前から離れており、夜やっていないとかいう問題がある。それを踏まえ、この駅前計画というのは意義のある話だと思う。
- 王子製紙の発電所の余熱を使った施設を作るとか、富士山が見える足湯を作るとか、そういった**アイデアが必要ではないか**。
- 物販ではなく、**もっとにぎわいを作るような施設**がいい。パブリックビューイングができるような広場をつくって、**若者が集まるような場所**がよい。
- 長期的な子供世代のことまで考えると、子育て施設は重要**。

※今回の建物モデルは1つの例であり、この内容で計画を進めるものではありません。