

### ★豊田市コモ・スクエアの再開発では

- 権利者は、再開発を通して再開発前に所有していた土地や建物の評価に応じ、再開発ビルのマンションや店舗を取得したり、補償を受け取り地区外へ転出したりしています。
- 取得した住宅や店舗は、自己使用したり、賃貸運営したりしています。
- 地元の民間企業などが保留床取得者として分譲マンション、ホテル、オフィスを購入することで、再開発事業が成立しています。

### ●再開発の仕組みに関する意見交換

Q. 市街地再開発組合を設立する際には地元の権利者だけで設立するのですか？

→A. コンサルタントが関わる人が多いです。権利者だけでは自分の資産や評価の話をしていくこともあるので、第三者としてコンサルタントや組合に事務局員を入れることで、事業の推進を図ることが多くみられます。

Q. 視察した豊田市のコモ・スクエアもありましたが、再開発の権利者法人とは何ですか？

→A. 再開発では、権利者が店舗を個別に取得し、自ら営業したり賃貸することもあります。この場合、各権利者が店舗を運営するため、再開発ビルの店舗全体の方針や内容などをコントロールすることが難しい面があります。

一方で、権利者自身で店舗を運営することが難しいなどの理由から、複数の権利者同士で店舗を共有で取得する場合があります。この場合、共同で店舗部分を運営することになりますが、店舗を取得した権利者で出資しあって株式会社を設立し、その会社が店舗をまとめて管理運営する場合があります。そうすることで、再開発ビルの店舗全体の方針や内容などをコントロールすることができます。この株式会社を「地権者法人」と呼んでいます。

コモ・スクエアでは、地権者法人の「豊田市駅前南通り開発(株)」が店舗の管理運営を行っており、店舗を取得した権利者や豊田市などが出資し合って設立しています。

### ■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

# きたぐち再整備だより vol.4

【発行】 富士駅きたぐち再整備検討会  
【発行日】 平成27年1月

去る12月19日に第3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、富士市の担当より市街地総合再生基本計画をもとに検討された富士駅きたぐちの道路の再整備案が提示され、それを踏まえ参加者による意見交換が行われました。また、富士駅きたぐちの再整備の検討にあたり、再開発の目的や、再開発の1つの手法である市街地再開発事業の仕組みについて勉強会を行いました。

次回、第4回検討会は2月前半頃を予定しています。

### ■視察会の報告

昨年11月27日に開催した視察会（名古屋市アスナル金山・豊田市コモ・スクエア）の内容をコンサルタントのアル・アイ・エーより報告がありました。

報告の内容は、第3号の再整備だよりにも載せていますので、第3号をご覧ください。

## きたぐち再整備だより vol.3

【発行】 富士駅きたぐち再整備検討会  
【発行日】 平成26年12月

去る11月27日に再開発の視察会を開催しました。

今回の視察会では、再開発により新しくなった街を視察し、再開発に係られた行政の方などのお話を聞くことで、富士駅北口の再整備の検討に活かすことを目的に、愛知県名古屋市の「アスナル金山」と豊田市の「豊田市駅前通り南地区市街地再開発事業（コモ・スクエア）」の2つの事例を視察しました。

#### ■視察先



①愛知県名古屋市  
金山北地区開発  
「アスナル金山」

②愛知県豊田市  
豊田市駅前通り南地区  
第一種市街地再開発事業  
「コモ・スクエア」

①アスナル金山



②コモ・スクエア



## ■富士駅北口のまちづくりについて

### ★富士市担当より道路・街区再編案の説明

- 平成 24 年 4 月に策定した富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画（富士市策定）をもとに、富士駅北口周辺の道路再編について検討しました。
- 再編案は、富士駅北口のまちの活性化と、道路の利便性を向上させるため、駅周辺の現状や道路を再編した場合の想定の自動車の流れ、活性化に望ましい街区の形などを考慮しながら作成されたものです。
- 検討会では市担当より再編案の説明がありました。

### ★道路・街区再編のポイント

#### ●道路再編について

- 駅直近の信号廃止や一方通行の解除等により、東海道本線を南北に通過する車両が、スムーズに通過できるよう配慮しています。
- スムーズな通過交通の確保により、駅を利用する車両のアクセシビリティが向上されます。

#### ●街区再編について

- 道路再編によって、駅北側の道路（右の図のグレー色の部分の道路）が廃止され、大きな街区（右の図のグレー色の部分）が創出されることで、本市の玄関口としてのランドマーク（顔）を形成することができます。
- 道路再編で駅前の東西道路が廃止されることで、駅前広場と北側街区との一体性が強化されます。

### ●道路・街区再編案に関する主な意見

**Q.** 整備する駅前広場は、視察したアスナル金山のようにイベントのできる広場となるか？

アスナル金山のように歩行者にも車利用者にも利便性の高い計画、道路配置とならないか？  
出入口を 1ヶ所にすると広場内のバス、タクシー、一般車の混乱が起きないか？

→**A.** 駅前広場も含めて再編を検討しており、イベントができるような広場となる可能性はあります。また、様々な車が混在しないような計画を検討していきます。

**Q.** 駅前広場にアクセスしにくくならないか？

→**A.** 北側からは商店街の通りより駅前広場に進入でき、東側からも新しい道路から出入りできます。駅の南側からは不便になるが、南側の方には南口の駅前広場も使っていただきたい。

**Q.** 駅前広場の前の東西の道路をなくしたら、利便性が低下しないか？イトーヨーカドーがあったエリアへのアクセシビリティの向上も考慮してほしい。

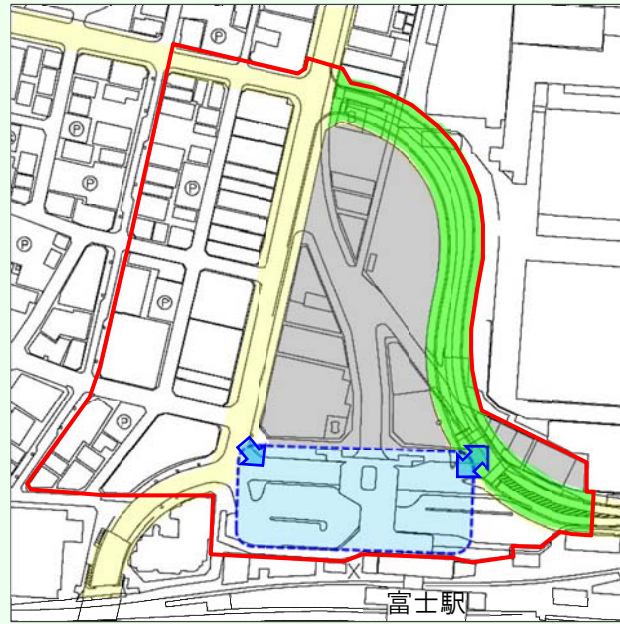
モスバーガーがあった交差点と接続するように東西の道路を通すのはどうか？

→**A.** 信号の数が減るので、アクセシビリティは向上すると考えています。また、駅前には歩行者が東西に通れるように考えています。東西の動線については、今後も検討していきます。

### ★今後の検討

- 今回の検討会の意見も踏まえ、市でさらに道路・街区再編案を検討してもらうこととなります。

【道路・街区再編案】



- 駅前重点整備ゾーン
- 道路再編案
- 既存主要道路
- 駅前広場
- 道路再編案に基づく街区再編

## ■再開発について

再開発について、広い意味の再開発の目的や、再開発を行う手法の 1 つとして全国的に活用されている「市街地再開発事業」のしくみについて勉強会を行いました。

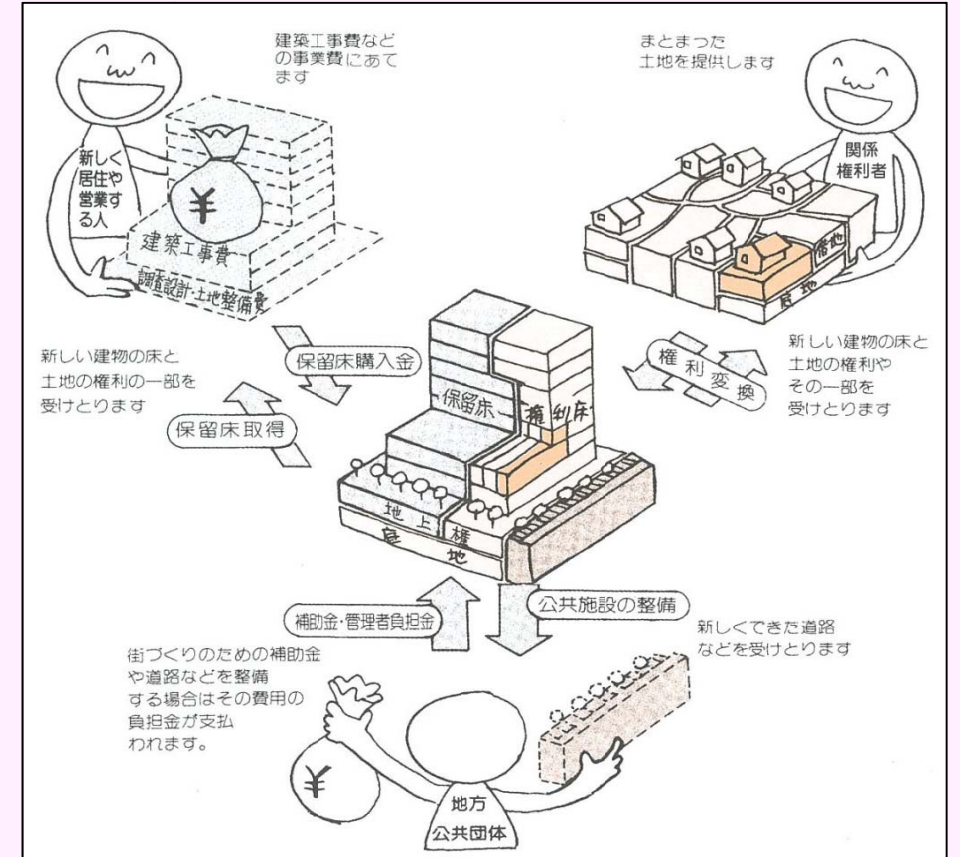
### ★再開発の目的

- 全国各地で様々な再開発が行われていますが、再開発に参加する権利者自身にも複数の土地利用の方法が考えられます。
- また、再開発と言っても道路や公園などの整備の場合もあれば、街区や敷地などを整備する場合、建物を整備する場合などがあり、何を整備するかによって活用する整備手法も変わってきます。

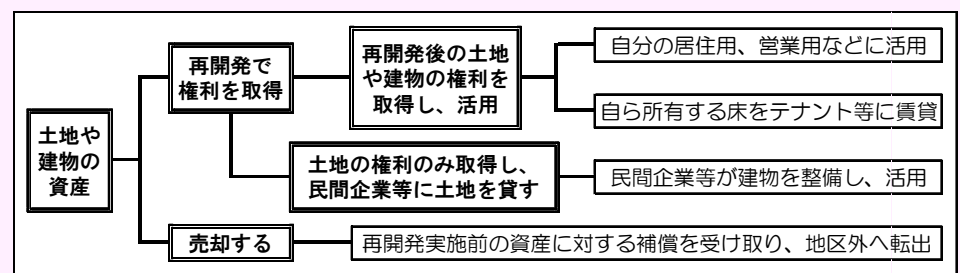
### ★市街地再開発事業とは？

- 市街地再開発事業は、再開発前よりも土地を高度利用して余剰となるビルの床を整備し、権利者が再開発前の権利と等価で取得する分以外を第三者（権利者でも可）に購入してもらうことで、成立させる事業です。

### 【市街地再開発事業のしくみ】



### 【市街地再開発事業を実施した場合の権利者の土地利用の選択】



主体	役割など
<b>関係権利者</b> 土地所有者 や借地人など	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利者が権利を持つ土地を再開発事業に提供します。</li> <li>権利者は所有する土地や建物の評価に応じ、再開発ビルの店舗や住宅などの権利（権利床）を取得することも、土地や建物の補償を受け取り転出することも可能です。</li> </ul>
<b>保留床取得者</b> 新しく居住や 営業をする人	<ul style="list-style-type: none"> <li>権利者が取得した住宅や店舗等以外の部分（保留床）を購入します。</li> <li>この売却したお金で、建築工事費などの事業費に充てます。</li> <li>権利者が保留床取得者として余剰の住宅や店舗を購入することも可能です。</li> </ul>
<b>市</b> 地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助金を再開発事業に提供します。</li> <li>再開発で道路や公園などを整備した場合は、整備した道路や公園などを受け取り、その費用を負担します。</li> <li>再開発を進めるため、施行者へ支援・指導を行います。</li> </ul>