

# 焼津駅南“まちづくり勉強会” ニュースレター

7月28～31日の焼津駅南“まちづくりプラン”説明会に引き続き、焼津市役所本庁舎6F会議室で第1回焼津駅南“まちづくり勉強会”を開催し、33名の方にご参加いただきました。

今回は、7月末の説明会の内容を確認するとともに、要望が多かった「まちづくりの手法」や「再開発・リノベーション等の事例」について説明させていただき、参加された皆さまと意見交換を行いました。



## まちづくりの手法について

### 1 土地・建物の共同化による街区整備

- 複数の地権者等が土地・建物の共同化を行い、土地を有効活用し、良好なまちの環境を形成する整備手法。
- 「市街地再開発事業」  
「優良建築物等整備事業」  
「共同建替え事業」等がある。

### 2 既存の建物等の有効活用

- 「空き店舗の活用」として「不動産価値の向上」のための「リノベーション」が近年進められている。
- 道路空間の活用、ポケットパーク等により、快適な空間を創出。
- ソフト面（イベントの開催や人材の育成等）の取組も実施し、持続可能なにぎわい拠点を創造する。

## 1 土地・建物の共同化による街区整備

市街地再開発事業	優良建築物等整備事業	共同建替え事業
<p>市街地再開発事業の図解：A/B/C/X共有の敷地から権利床(A/B/C)と保留床(X)を形成し、公共施設を整備する。</p>	<p>●共同化タイプ：小さな敷地を集約 権利変換の考え方は市街地再開発と同様</p>	<p>事業者が分譲した購入者 ※建物：区分所有 C 住宅 B 住宅 A 住宅 店舗 A/B/C：等価交換契約 D：底地を売却 A/B/C：事業者が分譲した購入者 ※土地：共有</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市再開発事業に基づく事業。</li> <li>• ビル建設等の整備費は保留床※1の売却等で賄う。</li> <li>• 権利の置換を等価交換※2に基づく権利変換方式※3で行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一般的に小規模な整備のため、比較的小回りが利く事業。</li> <li>• 図に示す共同化タイプ他、道路整備や既存建物改装等の事業タイプがある。</li> <li>• 権利変換方式で行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 権利者と事業者が等価交換契約※4を締結して行う他、入居希望者から出資金を募るコーポラティブ方式がある。</li> <li>• 処分可能な余分な床を取得することも契約により可能。</li> </ul>

※1 保留床：再開発ビルのうち、事業に要する費用の一部に充てるための第三者に売却する床のこと。  
 ※2 等価交換：等しい価値を有するものと相互に交換すること。  
 ※3 権利変換方式：所有資産と等しい価値の新しい建物の一部や金銭によって権利の置換を行う手法。  
 ※4 等価交換契約：所有資産（不動産）の売買契約と新しい建物の優先分譲契約を合わせた契約方法。