



再開発のメリット

行政から様々な支援が受けられます

- 建物の高さ制限を緩和できる可能性があります。（高度規制・斜線規制の緩和）
- より多くの床を建設できる可能性があります。（容積率の緩和）
- 建物整備の一部に補助金を受ける可能性があります。
- 土地建物の取引に対して税金の免除を受ける可能性があります。

行政の支援：計画手法

- 開発面積と空地の確保など一定の基準を満たすと、容積率のボーナスや道路斜線・高さ制限の緩和を受けられる場合があります。

制度名称	緩和の内容	緩和の条件等
総合設計制度	容積率の緩和 高さ制限の緩和 等	一定規模以上の区域面積 空地等の確保
都市計画制度 ・高度利用地区 ・再開発等促進区 等	容積率の緩和 道路斜線・隣地斜線の緩和 高さ制限の緩和 等	一定規模以上の開発面積 壁面の後退、空地等の確保、地域貢献、公益施設の整備 等

行政の支援：事業手法

- 地域に貢献する良質な共同化に対して、補助金が交付される場合があります。

制度	補助の対象	緩和の条件等
優良建築物等整備事業	◆共同施設整備費(空地等、供給処理施設、その他の施設等)(1/3補助)	◆区域面積1,000㎡以上 ◆3階以上、かつ、耐火建築物又は準耐火建築物 ◆敷地が幅員6m以上の道路に4m以上接する
市街地再開発事業	◆調査設計計画費(事業計画作成、地盤調査、建築設計等) ◆土地整備費(建築物除却等、仮設店舗等設置、補償費等) ◆共同施設整備費 等	◆都市計画決定 ◆一定規模以上の開発面積 ◆良好な耐火建築物が1/3以下 等

事業手法の特徴

制度	市街地再開発事業	優良建築物等整備事業
制度	都市計画	民間の任意の事業
権利者	土地所有者、建物所有者、借地権所有者	土地所有者、建物所有者、借地権所有者、抵当権者等
合意形成	権利者の2／3以上の合意 ※基本は全員同意を目指す	全権利者の合意 ※相続が発生した場合は相続権者の同意
手続き等	都市計画手続きなど時間を要す	契約手続き、合意形成後は迅速
権利の移行	権利変換 登記は施行者が実施、登記費用・不動産取得税不要	等価交換 登記は各自、登記費用・不動産取得税発生

平塚市立地適正化計画 平塚駅周辺地区将来構想・アクションプラン

- 平塚市では「立地適正化計画」、「平塚駅周辺地区将来構想」とその実現にむけた支援策「平塚駅周辺地区アクションプラン」を3月をめどに作成しています。
- これにより、平塚駅周辺地区において市街地再開発事業に対する規模要件の緩和や優良建築物等整備事業の補助内容が充実されます。
- また、共同化に向けた検討会などに対しての補助も用意されました。

市街再開発事業を詳しく

市街地再開発事業とは

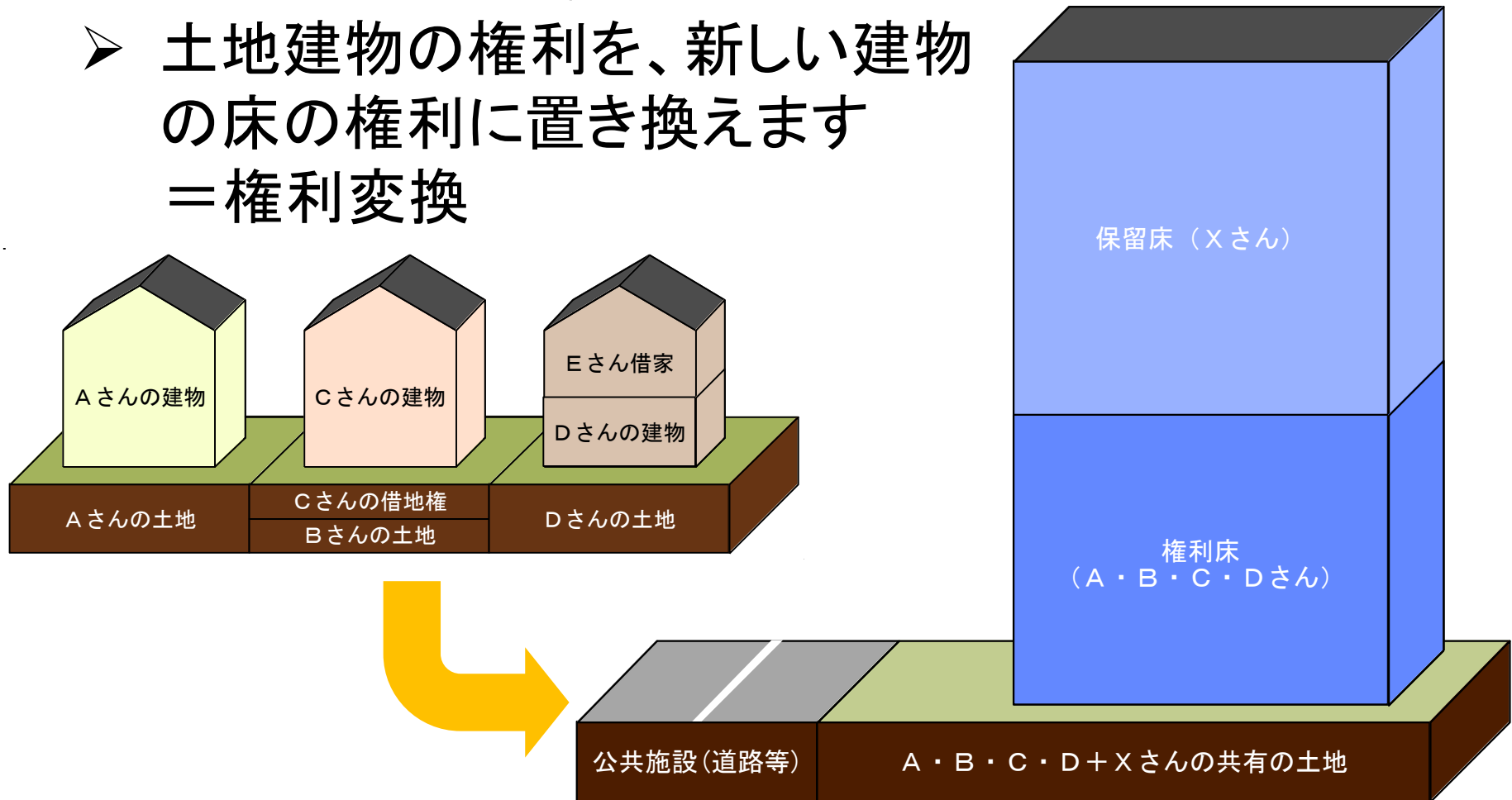
- 現在の権利が新たに建設される権利に置き換えられる**権利変換**の手続きによって、土地の合理的かつ健全な高度利用、建築物の不燃化、公共施設の整備等を行い、居住環境の整備や都市機能の更新を図る事業です。



中央区晴海三丁目地区

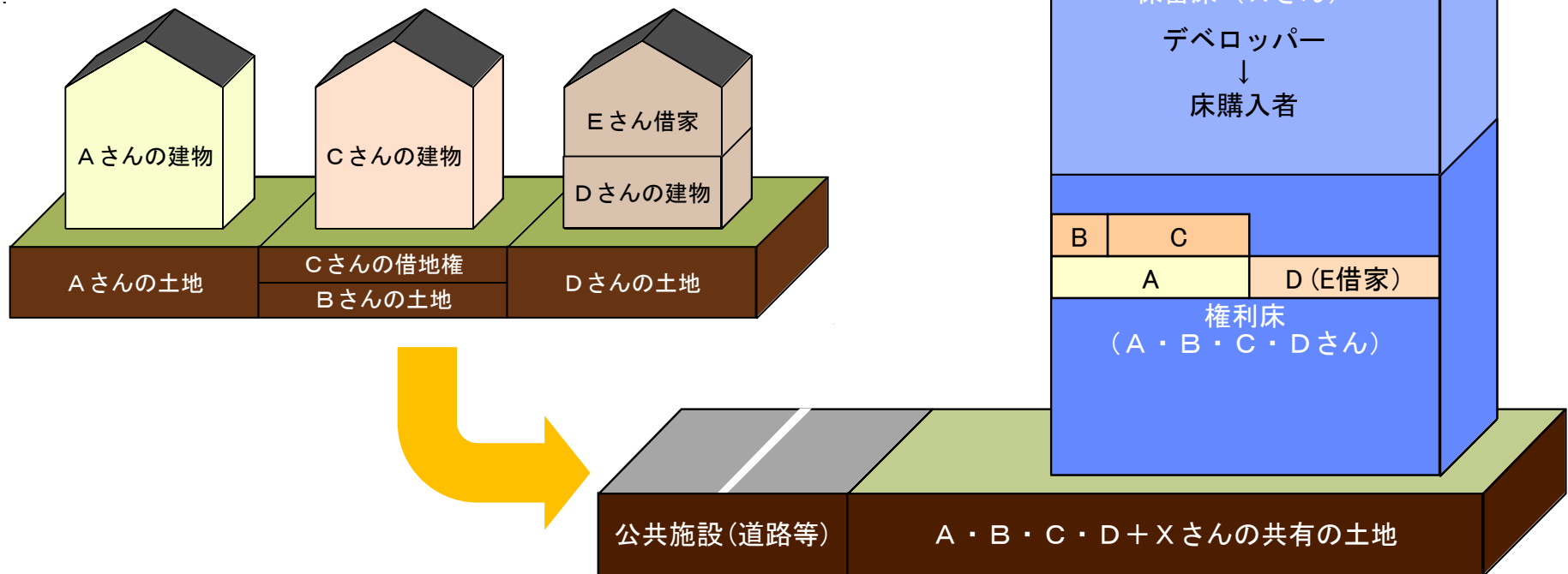
権利変換とは

- 土地建物の権利を、新しい建物の床の権利に置き換えます
＝権利変換



権利変換

- 土地建物の権利を、新しい建物の床の権利に置き換えます
＝権利変換



再開発のメリット

市街地再開発事業の仕組み (土地建物の権利)

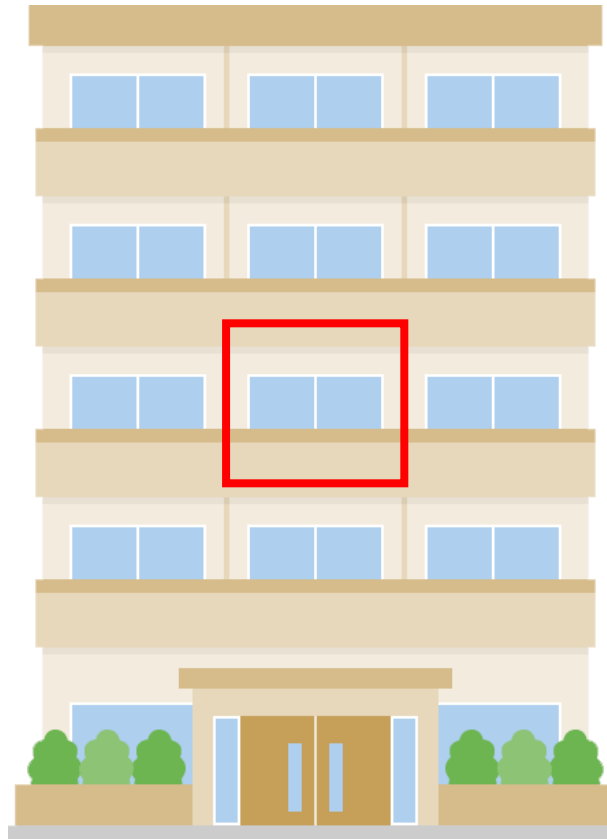
建物：
単独所有



土地：単独所有・借地



建物：
区分所有

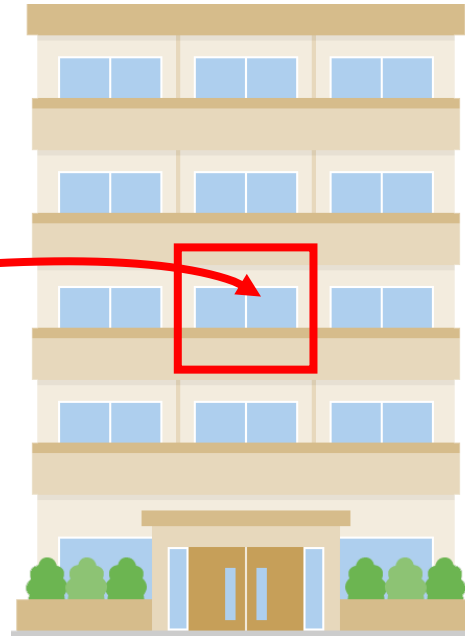


土地：全員の共有

市街地再開発事業の仕組み (取得床面積)



従前資産額＝
土地の権利額＋
建物の残存価値



取得床面積＝
従前資産額÷共同建物の
床面積当たりの価格

市街地再開発事業の利点

- 事業の一部に対して補助金が受けられます。
- 現在の建物の価値補償や引っ越し・仮住居費用等が補償されます。
- 土地建物の登記費用・取得税が減免されます。
- 容積率や高度規制などの緩和を受けることが可能となります。



厚木駅南地区

市街地再開発事業に求められる役割＝地域貢献

- 敷地周辺に道路・歩行者空間の充実。
- 地域の賑わいややすらぎに寄与する広場・公園等の整備。
- 良好な景観（屋外広告物規制等）・環境（風俗店等の排除等）の形成。
- 地域ごとの課題（賑わい形成・コミュニティ施設整備等）への対応。
等

相模原駅前西地区



再開発のメリット

市街地再開発事業にかかる費用

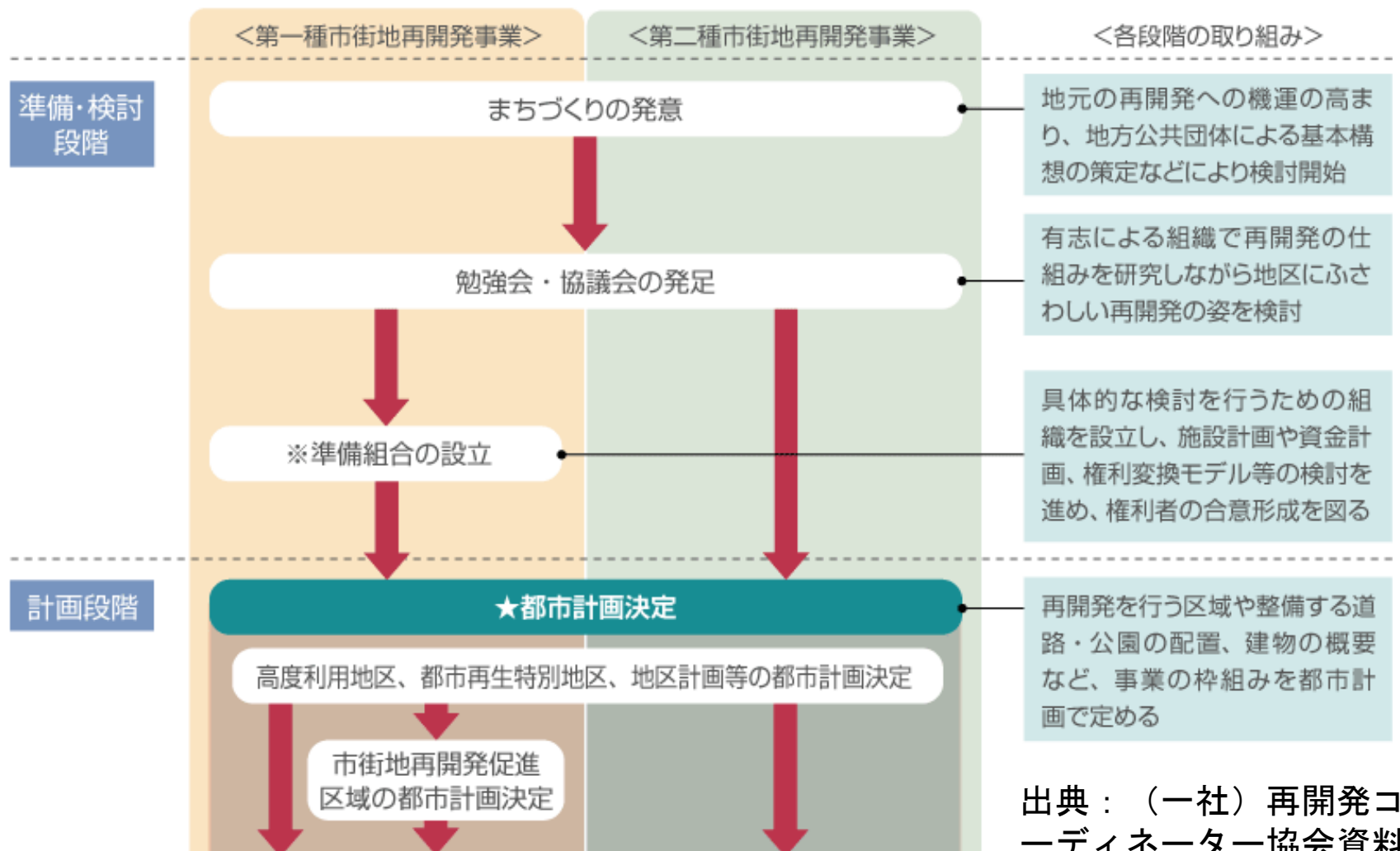
費 目			市街地再開発事業		任意共同化 建替	個人建替
			内容	補助対象		
調査設計費	基本計画		再開発に向けての計画（合意形成）	○	事業者	—
	測量地盤調査		測量と地盤調査	○	事業者	権利者
	権利調査		不動産鑑定・補償費調査	○	事業者	—
	基本設計		建築物の基本設計	○	事業者	権利者
	実施設計		建築物の実施設計	○	事業者	権利者
	資金計画		事業の収支を検討	○	事業者	権利者
	権利変換計画		新旧権利の移行計画	○	事業者	—
	登記		土地建物の登記	○	権利者	権利者
	その他		環境アセスメント費用等	○	事業者	権利者
工事費	建物工事		建築物工事	共同部分	事業者	権利者
	外構工事		建築物外構工事		事業者	権利者
	公共施設工事		周辺道路・公園工事	公共負担	—	—
土地整備費	解体整地費		現建物解体整地	○	権利者	権利者
	補償費	転出者用地費	転出者用地購入		事業者	—
		建物補償費	現建物の補償費（現在価値補償）	○	権利者	権利者
		通損補償費	引っ越し・仮住居等の補償費	○	権利者	権利者
		各種負担金	電波障害等		事業者	権利者
事務費			権利者のとりまとめ・事業の進捗管理・都市計画等各種手続き		事業者	—
建設利息			上記費用の借入金		事業者	権利者

市街地再開発事業の資金計画

- 市街地再開発事業は、下記のような支出と収入を調整して成立させます。

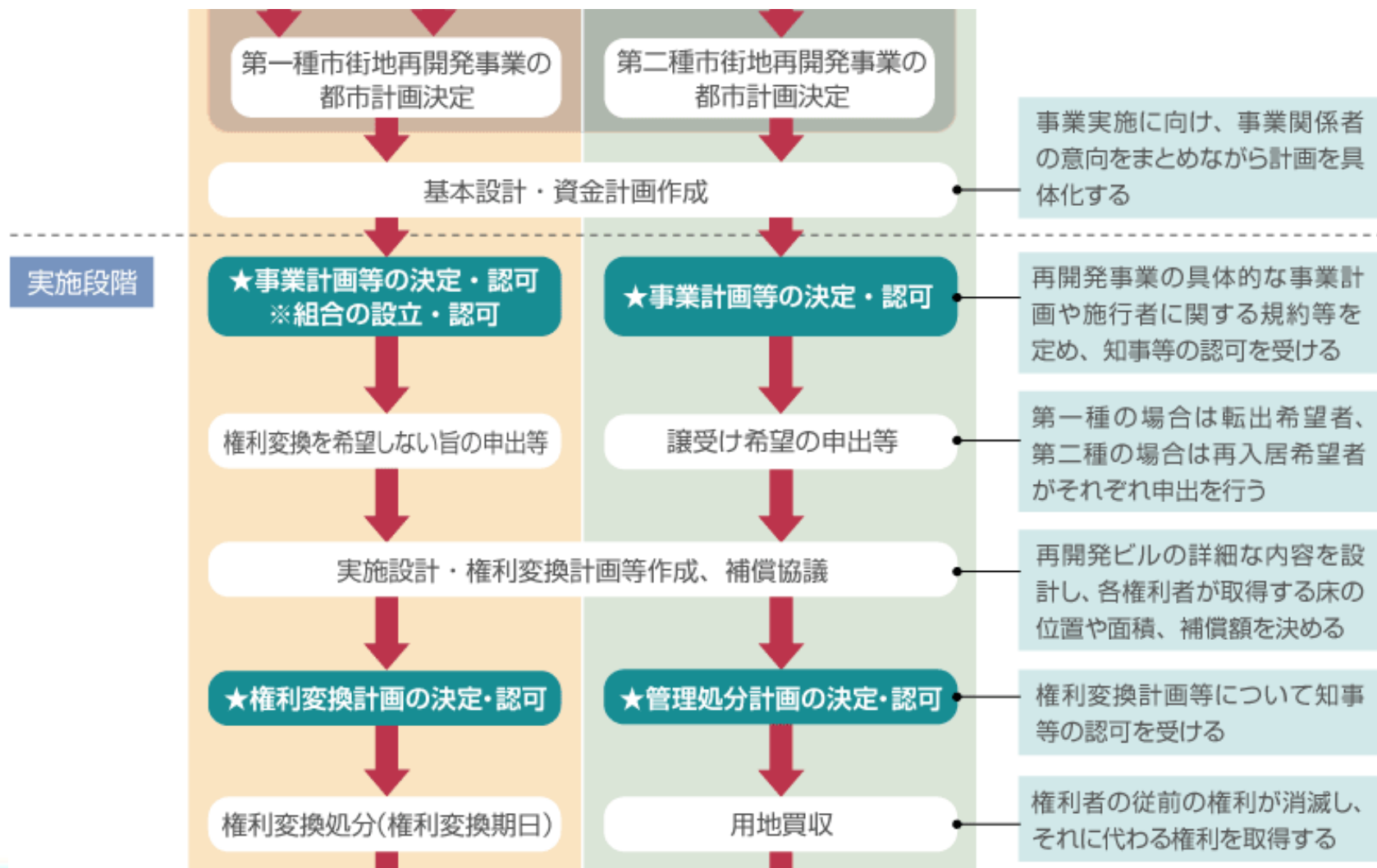
支出		収入		従後床
工事費	総事業費	保留床処分金	建物原価	保留床
調査・設計費		公共施設負担金		
土地整備費 (補償費等)		補助金		
事務費・利息				権利床
残留権利額		残留権利額		

市街地再開発事業の手順 1

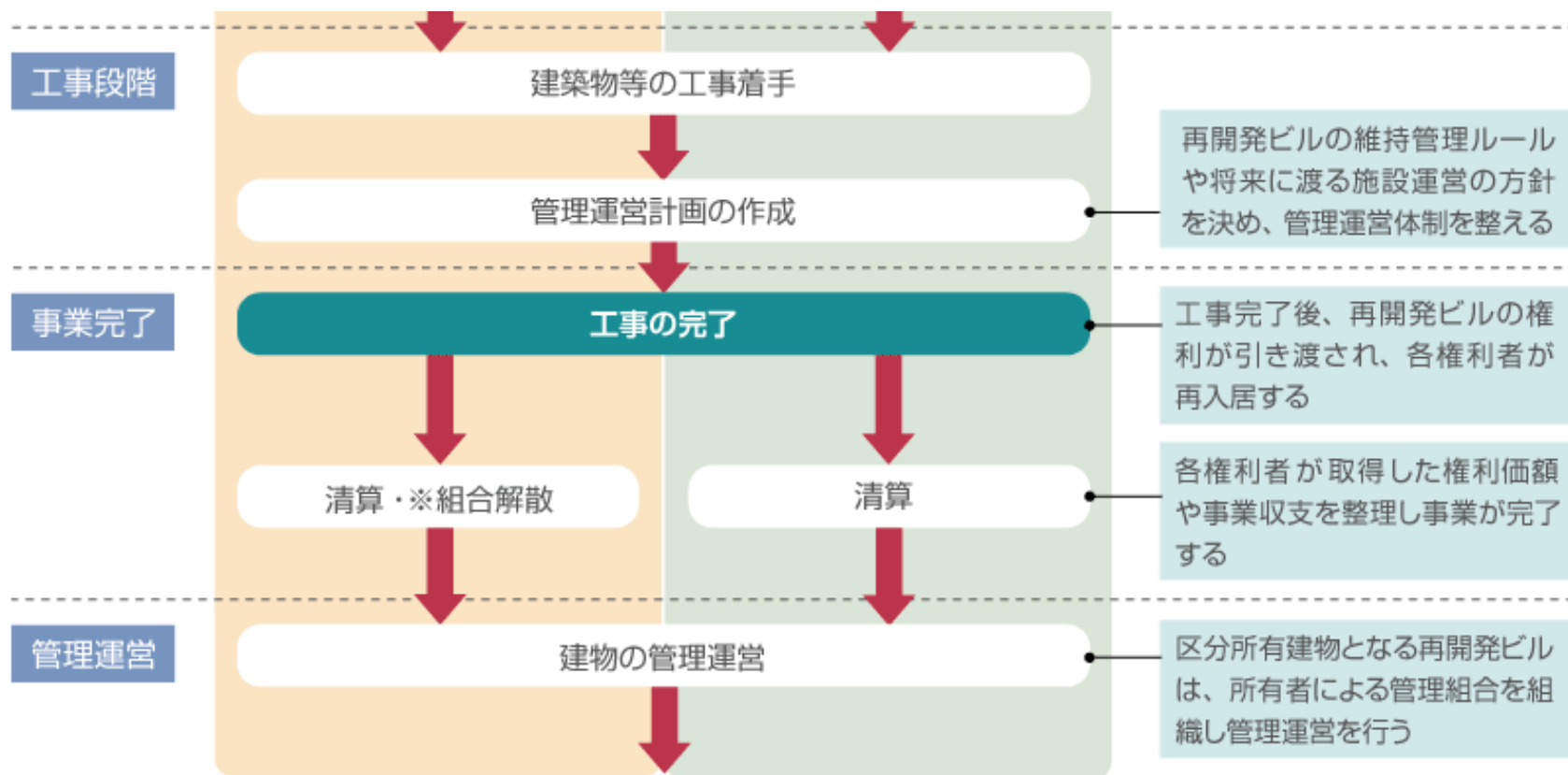


出典：（一社）再開発コーディネーター協会資料

市街地再開発事業の手順 2



市街地再開発事業の手順 3



注)★は、都市計画法、都市再開発法に基づいて、それぞれの段階において、案の縦覧等が行われ、権利者等の意見を聴取することになっている。
※は組合施行事業の場合。



再開発事例

本厚木駅南口地区



※画像出典：厚木市ホームページ

再開発事例：本厚木駅南口地区

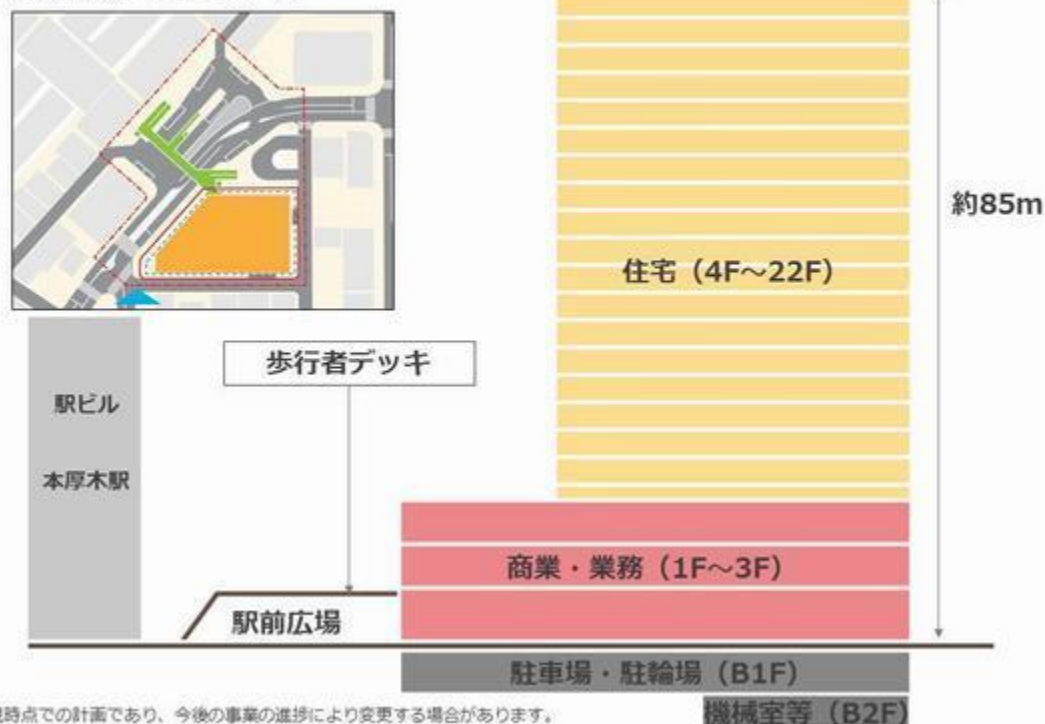


※画像出典：厚木市ホームページ

再開発事例：本厚木駅南口地区

再開発ビル建築計画 断面構成イメージ

敷地南側から見たイメージ



※現時点での計画であり、今後の事業の進捗により変更する場合があります。

※画像出典：厚木市ホームページ



※画像出典：株式会社小島組ホームページ

再開発事例：本厚木駅南口地区

再開発ビル建築計画 計画概要

■ 建築概要

施行区域面積	約0.8ha	建築敷地面積	約2,400㎡
建築面積	約1,870㎡	建ぺい率	約79%
延床面積	約24,400㎡	容積率	約700%
階数	地下2階／地上22階	高さ	約85m

■ 用途別床面積等

商業・業務	1F～3F	約3,040㎡	
共同住宅	4F～22F	約11,800㎡	約165戸
市営駐輪場	B1F	約1,200㎡	約600台

■ 駐車場・駐輪場

住宅用駐車場	約80台	商業・業務用駐車場	約20台
住宅用駐輪場	約170台	商業・業務用駐輪場	約20台

※現時点での計画であり、今後の事業の進捗により変更する場合があります。

※出典：厚木市ホームページ

再開発事例:本厚木駅南口地区

資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	2,658,400	調査設計計画費	805,223
国	1,329,200	土地整備費	327,208
県	645,000	補償費	1,883,554
市	684,200	用地補償費	730,339
道路整備特別会計補助金	3,557,619	建物等補償費	1,153,215
国	1,296,206		
県		工事費	11,034,229
市	2,261,413	建築施設本工事費	8,629,200
保留床処分金	1,708,624	公共施設本工事費	1,905,984
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	499,045
市単独負担金		営繕費	45,760
参加組合員負担金	6,151,731	事務費等	329,077
その他	362,410	借入金利子	13,733
合 計	14,438,784	合 計	14,438,784
借 入 金		借入金償還金	
総 計	14,438,784	総 計	14,438,784

事業経過

平成			
27.	5.	29	都市計画決定告示 組合設立認可公告
28.	5.	27	
(29.	6.	30)	
(31.	1.	8)	
(R2.	2.	14)	
(R3.	5.	25)	
(R3.	11.	5)	
29.	7.	28	権利変換計画認可
29.	7.	31	権利変換期日
30.	3.	1	工事着工
令和			
3.	3.	30	工事竣工
4.	1.	25	組合解散認可

※()内は変更告示等の年月日



再開発事例：本厚木駅南口地区



※画像出典：三菱地所レジデンスホームページ



※画像出典：日刊建設工業新聞

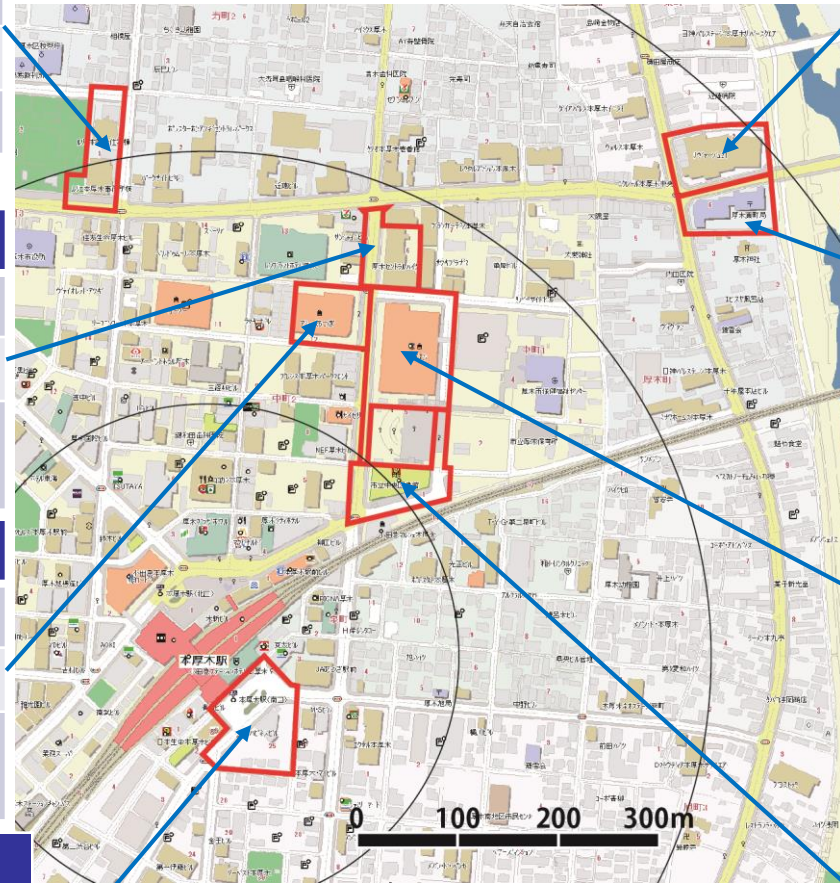
再開発事例：厚木市

地区	寿町三丁目
年次	平成6年
用途	住宅・業務(商業)
名称	ルリエ本厚木

地区	中町北
年次	昭和60年
用途	住宅・商業
名称	厚木セントラルハイツ

地区	中町二丁目B
年次	平成6年
用途	商業(住宅)
名称	あみゅーあつぎ (旧PARCO)

地区	本厚木駅南口
年次	令和4年
用途	住宅・業務・商業
名称	MIHARAS・ザパークハウス本厚木



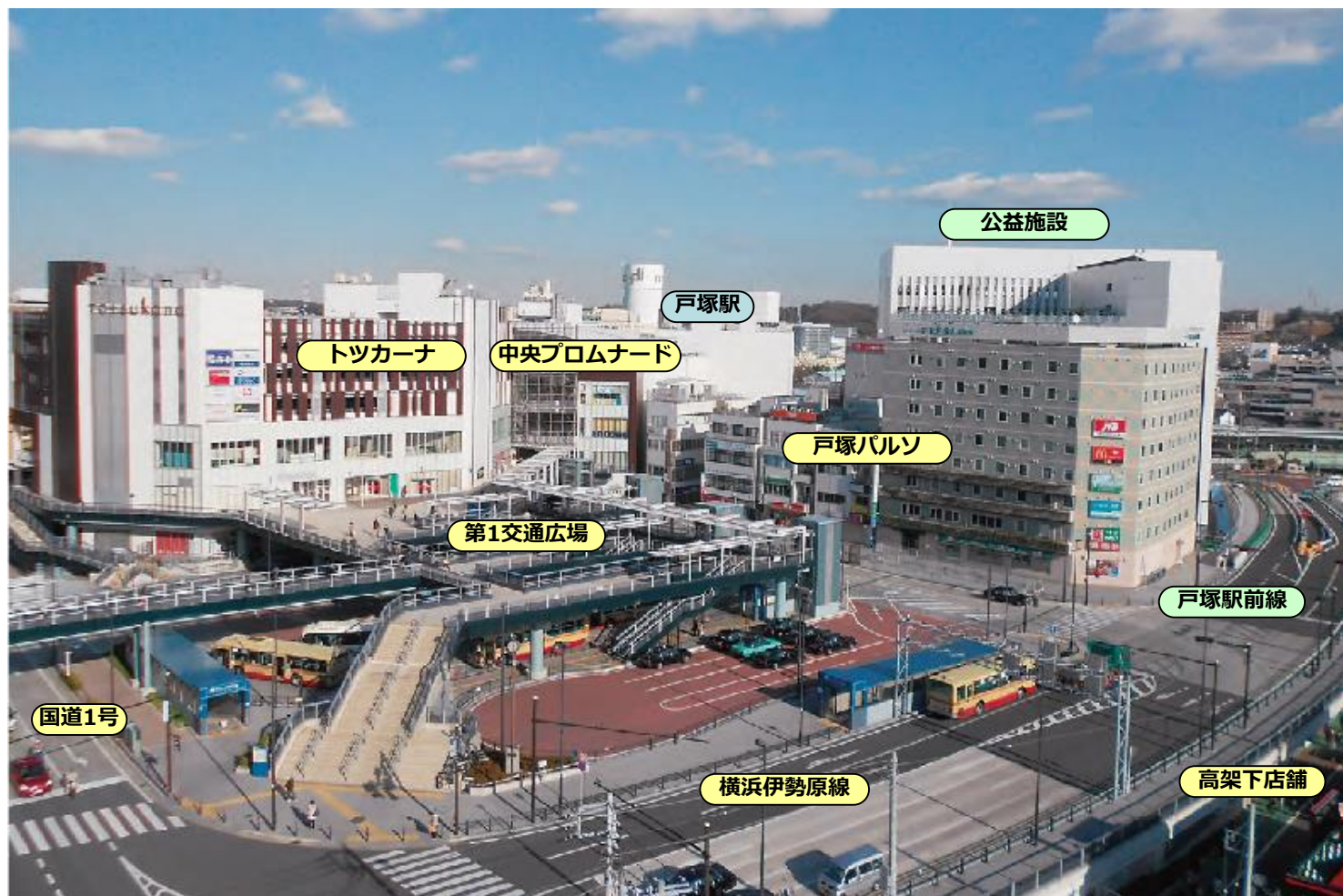
地区	東部第二
年次	平成7年
用途	住宅・スポーツセンター
名称	リヴァージュ21

地区	東部第一
年次	昭和62年
用途	住宅(商業)
名称	リバーツイン厚木

地区	中町第1
年次	昭和57年
用途	商業
名称	厚木ガーデンシティ(イオン)

地区	中町第2-1
年次	昭和59年
用途	商業・公益
名称	厚木シティプラザ (図書館)

戸塚駅西口第1地区

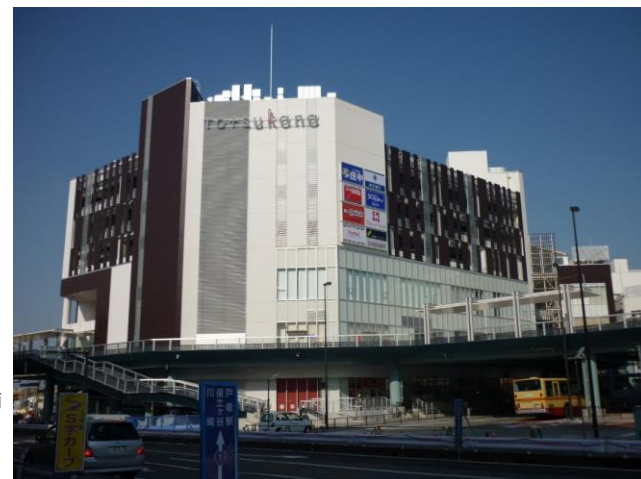


※画像出典：横浜市パンフレット（以下同じ）

再開発事例：戸塚駅西口第1地区

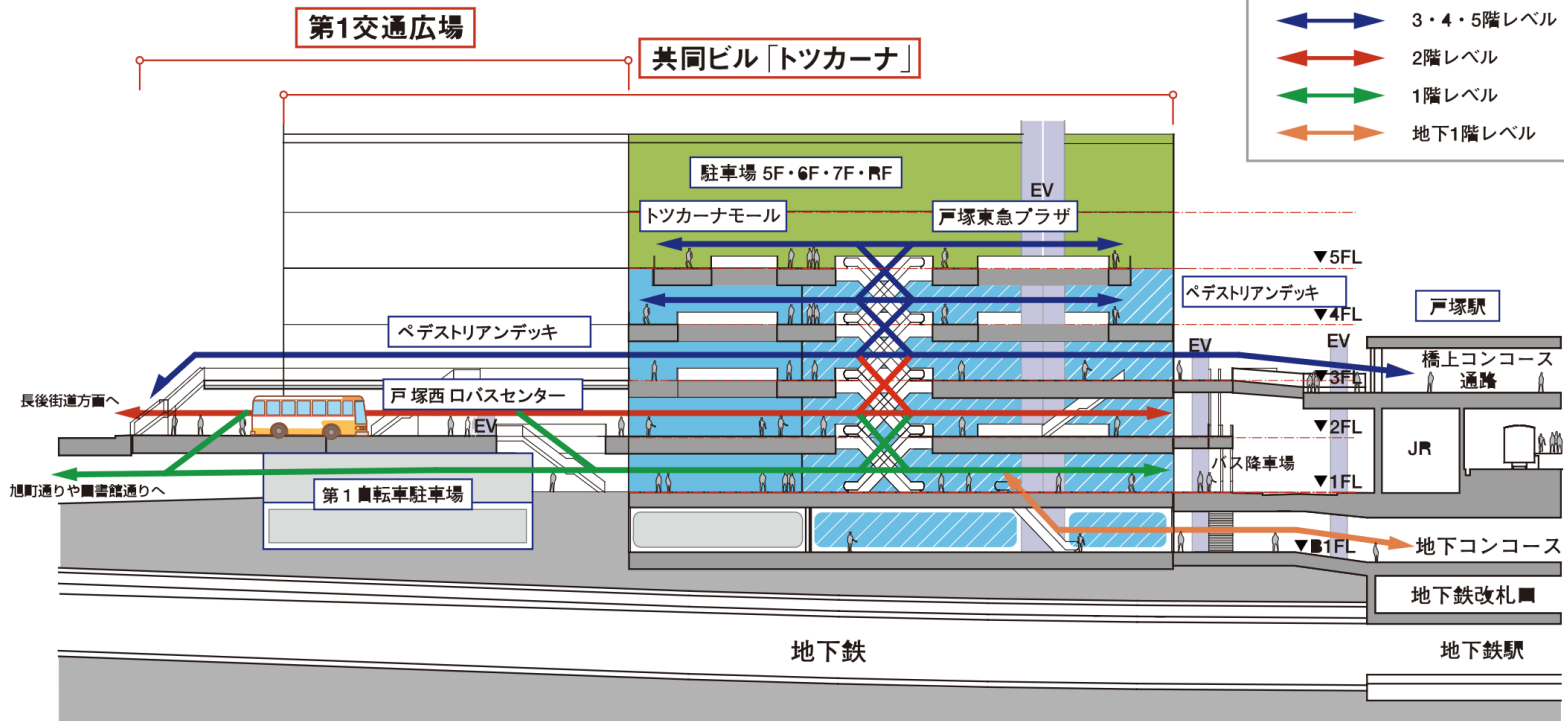


再開発事例：戸塚駅西口第1地区



再開発事例：戸塚駅西口第1地区

歩行者動線断面イメージ■（中央ブ■ムナード断面）



※この■面はイメージ■であり寸法(縮尺)を正確に表したものではありません。

再開発事例：戸塚駅西口第1地区

施設建築物の計画

棟名	共同ビル	個別ビル	公益ビル
敷地面積	11,200㎡	2,900㎡	3,900㎡
建築面積	10,100㎡	2,500㎡	3,500㎡
延面積 (容積対象)	70,800㎡ (56,600㎡)	13,700㎡ (13,300㎡)	34,400㎡ (27,600㎡)
建ぺい率	90%	86%	90%
容積率	500%	460%	700%
構造	CFT造、一部S造	S造	SRC造、一部S造
規模	地上7階／地下2階	地上4～10階	地上9階／地下3階
高さ	31m	17～31m	48m
用途	床面積	床面積	床面積
住宅		400㎡ (5戸)	
商業	28,400㎡	2,400㎡	200㎡
業務		2,900㎡	
宿泊施設		3,400㎡	
公益施設			20,200㎡
駐車場	19,700㎡	1,100㎡	5,800㎡
その他	22,700㎡	3,500㎡	8,200㎡
合計	70,800㎡	13,700㎡	34,400㎡

再開発事例：戸塚駅西口第1地区

資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	20,236,000	調査設計計画費	5,357,000
国	7,147,000	土地整備費	805,000
県		補償費	52,465,000
市	13,089,000	用地補償費	26,864,000
道路整備特別会計補助金	51,394,000	建物等補償費	25,601,000
国	26,928,000		
県		工 事 費	45,237,000
市	24,466,000	建築施設本工事費	29,737,000
保留床処分金	28,982,000	公共施設本工事費	15,324,000
鉄道事業者負担金	4,033,000	その他付帯工事費	176,000
市単独負担金	7,308,000	営 繕 費	4,588,000
参加組合員負担金		事 務 費 等	4,436,000
そ の 他	1,620,000	借 入 金 利 子	685,000
合 計	113,573,000	合 計	113,573,000
借 入 金		借入金償還金	
総 計	113,573,000	総 計	113,573,000

事業経過

平成				都市計画決定告示
6.	10.	4		
(8.	11.	26)		
(13.	10.	5)		
(18.	5.	15)		
(22.	2.	25)		
9.	3.	25		事業計画決定公告
(15.	3.	25)		
(18.	7.	14)		
(20.	8.	15)		
(21.	6.	25)		
(22.	12.	3)		
(24.	11.	5)		
19.	2.	5		管理処分計画決定公告
(20.	9.	12)		
(21.	2.	13)		
(21.	11.	5)		
(22.	2.	5)		
(23.	1.	5)		
(23.	3.	25)		
(25.	1.	15)		
19.	2.	25		管 理 処 分
22.	2.	28		建築工事(共同ビル・
				個別ビル)完了公告
25.	2.	28		建築工事(公益施設)
				完了公告
25.	3.	15		公共施設工事
				完了公告

※()内は変更告示等の年月日

再開発事例：瀬谷駅南口第1地区

瀬谷駅南口第1地区

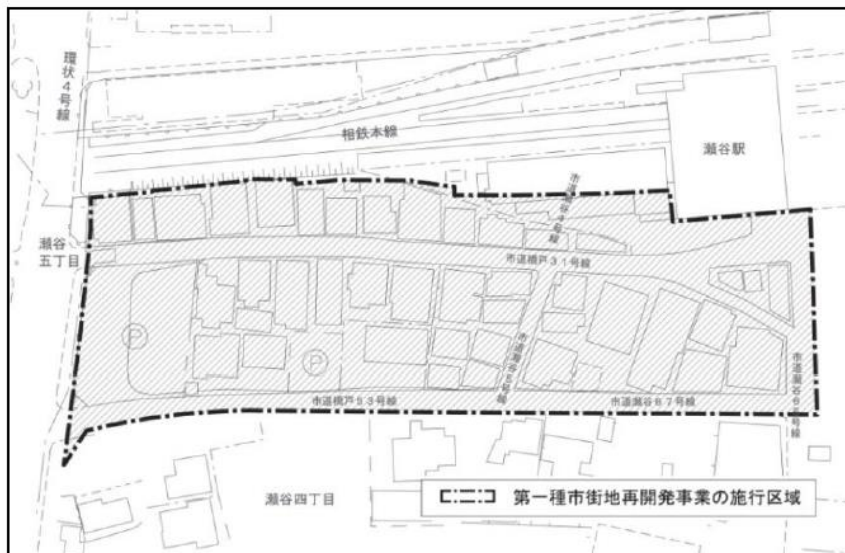


※画像出典：横浜市ホームページ

再開発事例：瀬谷駅南口第1地区



※画像出典：横浜市ホームページ

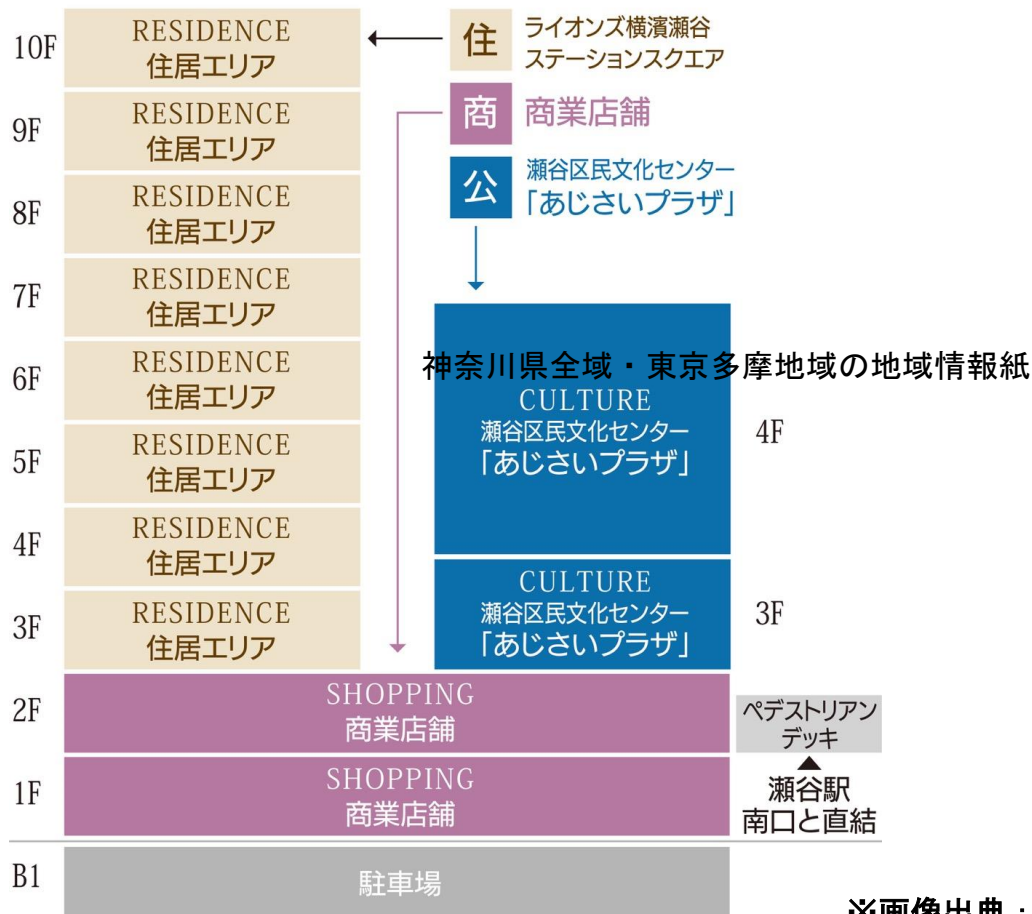


※画像出典：穴吹工務店ホームページ



再開発事例：瀬谷駅南口第1地区

Live Gate 〔商・公・住の複合施設〕



施設建築物の計画

棟 名	ライブゲート瀬谷
敷 地 面 積	5,554㎡
建 築 面 積	4,233㎡
延 面 積 (容積対象)	24,575㎡ (18,110㎡)
建 ぺ い 率	76%
容 積 率	326%
構 造	RC造・一部S造
規 模	地下1階/地上10階
高 さ	約36m
用 途	床面積
商業・業務	5,225㎡
住 宅	11,913㎡
そ の 他	300㎡
駐 車 場	5,041㎡
合 計	24,575㎡

※敷地面積には道路占用部分(265㎡)を含みます。

※画像出典：神奈川県全域・東京多摩地域の地域情報紙
タウンニュースホームページ

再開発事例：瀬谷駅南口第1地区

資金計画

(単位：千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	3,034,000	調査設計計画費	1,046,000
国	1,517,000	土地整備費	215,000
県	758,500	補償費	2,365,000
市	758,500	用地補償費	2,365,000
道路整備特別会計補助金	2,228,000	建物等補償費	
国	1,154,000		
県	0	工事費	11,313,000
市	1,074,000	建築施設本工事費	11,313,000
保留床処分金	4,361,000	公共施設本工事費	
鉄道事業者負担金	0	その他付帯工事費	
市単独負担金	0	営繕費	4,000
参加組合員負担金	5,356,000	事務費等	214,000
その他	192,000	借入金利子	14,000
合 計	15,171,000	合 計	15,171,000
借入金	0	借入金償還金	0
総 計	15,171,000	総 計	15,171,000

※事業計画変更認可時点のものであるため事業の進捗により変更となる場合があります。

※画像上出典：神奈川県全域・東京多摩地域の地域情報紙
タウンニュースホームページ

画像下出典：横浜市ホームページ



再開発は必要か

- 再開発は一人ではできません。**たくさんの方たちとの協力**が必要です。
- 再開発は、**再開発が目的ではありません**。
再開発後にどのようなこと(生活・事業・まちづくり)を目指していくのかが重要です。
- 現在の建物のリノベーションでも解決できることもあります。

再開発の成功？と失敗？

- 再開発を目指して、一部の方と合意形成ができずに再開発に至らなかった地区もあります。
- 再開発はできたけれど、核テナントが撤退して空き店舗だらけになっている地区もあります。
- 再開発の**その先のビジョンを共有**して、再開発後のまちづくりを進めることができ、再開発の成功と言えるのではないのでしょうか。

まずは、近い将来について考えてみてください

- 再開発は早くて10年程度かかります。
- 10年後をイメージしてみてください。
 - 今の建物は使えるのか？
 - 階段を上れるのだろうか？
 - 配水管は大丈夫か？雨漏りはしないか？
 - 地震が来たら大丈夫か？
 - 今の商売を続けるのか？資産運用するのか？
 - 平塚のまちは活気あるまちなのか？
 - 子どもや孫に良い資産を残せるのか？

再開発は、様々な課題を解決する道具です



ご静聴
ありがとうございました