

活動内容

令和2年度に策定した「まちづくり基本計画」をもとに、建物の配置計画や動線等や住み続けられるための方策検討等、まちのイメージの詳細検討を行いました。また、来年度から実施する権利変換モデルの個別説明に向けて、個別説明の際に提示する権利変換モデルの具体的な算定方法等を整理を行いました。

まちづくり基本計画の詳細検討

まちづくりのコンセプト（まちづくり基本計画より）

- ・災害に強く安心して暮らせる
- ・都心近接の立地を活かした多様な暮らし方を実現する
- ・まちの良さを活かし、人のつながりや活動を生む

多様な暮らしが会い、
つながる、みどりあふれる
都市の“縁がわ”

配置計画と導入機能のイメージ検討

高層建物エリア

- ・高度利用化による空地の創出による**防災性の向上**

中低層建物エリア

- ・動線の配置とゾーニングにより、**静かな住環境**を実現

個別利用区

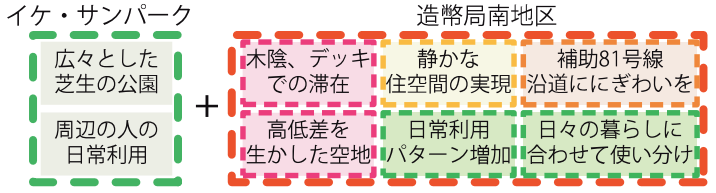
- ・従前の権利が個別の土地に権利変換され、**ご自身にて耐火性のある建物を再整備**

- ・従前の資産評価額が少ない等の理由で権利変換が困難な方でも居住を継続できるよう、**従前居住者用賃貸住宅**を地区内または周辺エリアに検討
- ・個別利用区を希望される方で、従前宅地の前提条件を満たさない方でもご希望の住まい方を継続できるよう、**周辺エリアの代替地の提供**を検討



※権利変換モデルの提示に向け作成した配置案であり、決定したものではありません。

周辺の再開発より広い土地を生かし、日々の暮らしをより豊かにする生活空間を実現



※エリアの範囲及び道路線形は、イメージであり、確定したものではありません。



権利変換モデルの提示の前提条件

皆さまが現在お持ちの土地・建物（従前資産評価額）と開発後の土地・建物（従後資産評価額）の価額を算定し、従後の取得面積をご確認いただくことを目的とし、令和4年4月より個別説明を実施します。権利変換モデル算定にあたっての前提条件は以下の通りです。

① 事業手法	「防災街区整備事業」として、補助金等も見込んだうえで算定しています。
② 従前建物評価	本来はリフォーム等の修繕を含めて評価しますが、 今回は含まず、登記簿情報のみ で算定しています。
③ その他補償費	権利変換後に、工作物や立竹木、仮移転・本移転にかかる転居費用や仮住居費、家賃等減収補償等が支払われますが 今回の従前資産評価額には含まれません。
④ 借家の方について	借家人の方には権利変換モデルを提示しません。 なお、今回提示する建物価格には、借家内装等も含まれています。
⑤ 区分所有建物	区分所有建物で、登記簿上専有面積の合算となっているものは、共用部分の面積を算入するため、2割増の面積を延べ面積と想定の上、算定しています。
⑥ 管理費・修繕積立金	共同住宅などの管理費や修繕積立金の具体的な検討は、施設計画等の検討が深まった段階で行われます。 エリア全体での負担方法を含め、開発後にお住まいになる方々の負担を軽減する仕組みを、今後検討していきます。