

(様式4号)

まちづくりアドバイザー派遣結果報告書

2024年4月23日

茨城まちづくりセンター
運営委員長 殿

報告者(主催者)氏名 泉町二丁目南街区整備検討研究会

まちづくりアドバイザー派遣制度運営要項第6条の規定に基づき、次のとおり報告します。

実施日時	2024年4月19日金曜日 18:00~19:00
主催者の名称	名称 泉町二丁目南街区整備検討研究会
講演会等の名称	泉町二丁目南地区まちづくり説明会
アドバイザー氏名	石原 久一郎氏
実施場所	会場名 水戸市民会館小会議室308
参加者数	12 名
講演内容(具体的に詳しく記入して下さい。)	
【演題】再開発計画から事業へ・事例(宇都宮)・再開発の進め方・収支バランス	
【内容】	
<u>再開発計画から事業へ</u>	
この地区は、既存のストック(京成百貨店、水戸芸術館、新市民会館、地下駐車場など)があり、再開発することで魅力的な住宅やサービスが加わり、手堅い再開発が進められ、長く街が使われることが大事。現在の駅から大工町への東西の軸に新しい魅力を加え広げることで、京成百貨店、完成したこの水戸市民会館、水戸芸術館の南北軸と交わり、より一層地域が輝くことが出来る、再開発を進めるには良い機会である。	
<u>事例として宇都宮の例を説明</u>	
今年2月竣工したタワーマンション。室数238室、同数の駐車場を整備。高さ100mの新たな宇都宮のシンボル。規模感や立地状況からみても今回の泉町2丁目の再開発と似た事例。2014年から石原氏が関わってきた。	
1990年 研究会設立	
2013年 都市計画決定	
近隣に別の2地区で再開発計画があるが、合意形成が進まず研究会のままであるが、水戸(泉町2丁目)は合意形成が進んでいるので、今後も進みやすい。	
<u>再開発の進め方</u>	
再開発には、3つのハードルがある。(都市計画決定・組合設立認可・権利譲渡計画認可)	

○都市計画の決定のためには

準備組合を設立し、事業のため基本計画と収支の検討が必要であり、そのために保留床を処分する事業者が必要である。関係者に方向性の理解をいただく。

○組合設立認可（事業計画認可）のためには

都市計画決定と補助事業採択があり、関係者合意のもと、基本設計と事業計画を作成する。

○権利変換計画認可のためには

実施設計と権利変換計画を作成し、関係者の合意のもと解体工事・本体工事となる。

収支バランスの説明

昨今工事費が高騰している。価値を落とさずコストダウンを図る必要がある。収入は保留床処分金と補助金のみであり、保留床をできるだけ高く販売するパートナー（参加企業：住宅マンション事業者や再開発デベロッパー）を確保し、サポートしてもらう必要がある。そのためには地権者の合意を早期に進める必要があるが、地権者は準備組合への参加義務はない。また、準備組合の段階では、地権者に大きな負担は生じない。

感想など

- ・この地区は既存のストックがあり、再開発することで魅力的な住宅やサービスが加わり長く街が使われ、より一層地域が輝くことが出来る。
- ・今後のことに質問が集中した。
- ・リスク管理に関連する質問が多かった。
- ・早い時期の着手を望む声が多かった。
- ・バックアップ企業の役割について質問があった。
- ・バックアップ企業は企業として参加していただき、1年ごとに更新していく。
- ・準備組合が設立し、体制が整うまでは、無償で参加いただくことになる。
- ・地元を離れた権利者への働きかけ等、バックアップしていく必要がある。

<当日の様子>

