

第一種市街地 さいかい はつじぎょう 再開発事業って？



なんでやるの（目的）？ どうやってやるの（しくみ）？

まちなかの防災上危険な古く密集した建物を、不燃化された共同建築物に建替え、敷地を共同化し、合理的かつ健全な「高度利用」をすることで「公共施設用地」を生み出して、公園、広場、街路などの公共施設の整備をおこない都市機能を更新する。  
地権者は高度利用（高層ビル化）で生まれた床（保留床）を売却して事業費に充てる。  
「街のリニューアル」は公共性が高いので、交付金（補助）、さまざまな税制優遇措置、融資制度があります。（注）

だれがやるの？

- ・地権者（8人）・民間事業者・行政の3者の協力で行われる事業。
- ・事業主体は再開発組合。（市も「狭間児童広場」等の地権者として参加します。）
- ・現段階は市（産業部のまちなか活性課と都市計画部都市計画課）と「駅前大通二丁目再開発準備組合」（中部ガス不動産（株）内）による話し合い進行中。

（注）参考資料：国土交通省HP、愛知県パンフレット、「豊橋駅前大通二丁目地区再開発計画説明」資料

はざま公園はどうなるの？

現在の計画案では、今より面積が約3分の1に減ります。残りの約3分の2は民間が活用します。（等価交換）

図書館はどこにできるの？

- ・わかりません。
- ・計画案では、駅前大通に面する側がマンション（開発ビル6～20F、名豊ビル7～22F）の玄関となるため、図書館の入り口は両ビルにはさまれたところにある、まちなか広場からになるのかな？  
図書館が3階以上となると、通りからは分かりにくいですね。

再開発ビル+図書館のメリットは？

- ・豊橋市にとって…  
図書館など公共施設整備費の1/2が国から出ます。
  - ・再開発組合にとって…
    - ①市の関与：図書館用地として2層（3000～4000㎡）の床面買い取りを計画発表と同時に決定（市議会で公表：平成25年11月15日）済み。  
再開発事業を進める上での最大安定要素。
    - ②税制優遇：施行者、権利者、保留床購入者にも様々な優遇措置があります。
      - \*権利変換では、所得税、法人税、不動産取得税はかかりません。
      - \*収益以外の所得については法人税非課税。
      - \*建設費、保留床買い取りへの出融資の制度。
    - ③施設建築物およびその敷地の整備などの事業費の補助（補助率：国1/3、地方公共団体1/3）
- （注）