



# 平塚ロータリークラブ 週報

Hiratsuka R.C. Weekly



1. 真実かどうか 2. みんなに公平か 3. 好意と友情を深めるか 4. みんなのためになるかどうか

会長：杉山 昌行 副会長：鳥山 優子 幹事：木村 義広 会報委員長：青山 紀美代

例会日 毎週木曜日 12:15～13:30

会場 ブランドホテル神奈中 2F

事務局 平塚市松風町 2-10 平塚商工会議所内

連絡先 0463-23-5955 (事務局)

2019年 2月28日 第 3195 回 週報第 3195 号

本日	2月28日	会員数 58名	対象者 56名	出席者 38(37)名	出席率 66.67%			
前々回	2月14日	会員数 57名	対象者 55名	出席者 38(38)名	出席率 69.09%	MUP 7名	計 45名	修正率 81.82%

## 本日の卓話者ご紹介

野村不動産(株) 開発企画本部  
プロジェクト開発三部  
副部長 近藤千晴様 高橋裕佳様



## 卓話

### 「周辺都市における再開発の実例について」

野村不動産(株) 開発企画本部  
プロジェクト開発三部 副部長 近藤千晴  
高橋裕佳

今回、「周辺都市における再開発の実例」というテーマで、前半は、再開発のしくみなどについて、後半で弊社が参画をした再開発事例について、話をさせていただきます。

#### Ⅰ. 再開発について

「再開発」という言葉は広く一般的に使われていますが、自社ビルの建替えや、デベロッパーと等価交換を行う任意の再開発に対し、都市再開発法に基づくものは「市街地再開発事業」や「法定再開発」といいます。法定再開発は、全国の半数以上が「再開発組合」を実施主体として行われており、まず、その事業のしくみや流れについてご説明をいたします。

「再開発組合」は5人以上の土地所有者と借地権者が、知事の認可を得て設立する法人格を持った組織です。民間の事業者ですが、公共施設整備を伴う事業になりますので、建物の高さ、容積率等の建物計画と公共施設の整備内容などを決める「都市計画決定」という手続きが必要になります。逆に言えば「都市計画決定を受けて進める公的事業を民間が行う」とも言えます。

#### Ⅱ. 再開発のステップとしくみ

##### i) 再開発の3つのステップ

再開発には、①都市計画決定②再開発組合設立③権利変換計画可 という3つの大きなステップがあり、大きなポイントが「都市計画決定」です。県や市のまちづくりマスタープラン等、上位計画による街の将来像に対し、地域の課題解決の方法が、整合性をもって、かつ地域に貢献できる形で位置づけられることが必要になってきます。通常、事業費に対する補助金の交付を受けることができるのは、この都市計画決定以降となります。

再開発組合設立や権利変換計画も、経済条件を含めて権利者の合意形成を進める大変な手続きですが、都市計画決定の枠組の中で、事業の精度、確度をあげていくという段階となります。

##### ii) 再開発のしくみ

再開発は、設計費、工事費、補償費、事務費等、数百億円規模の事業費が必要となります。これを土地の高度利用により生み出す建物面積増加と不動産の付加価値を向上し、保留床としてデベロッパー等へ売却する収入と、行政からの補助金等の収入により事業費を賄うこととなります。地権者は、直接資金調達をせずに、土地等の抵当権はそのままで、従前（現在）の資産と等価の権利床を取得することができます。法定再開発では、建物が資産評価の対象となること、譲渡所得や登記費用などの課税の特例、工事期間中の家賃補償があることなどが、メリットと言われています。



卓話される  
近藤千晴様



欠席された杉山会長の代理で  
ご挨拶される鳥山副会長

Ⅲ. 再開発事例 (相模大野駅西側地区)

駅ビルや百貨店が至近にある中で、大型商業施設、権利者店舗等を含む法定再開発を行った事例をご紹介します。

i) 事業概要  
 <再開発事業の概要>

地区名称	相模大野駅西側地区第一種市街地再開発事業
施行者	相模大野駅西側地区市街地再開発組合
施行区域面積	約3.1ha
事業期間	2006年度～2013年度
権利者数	土地・建物所有者:144名 借家権者 :183名
総事業費	約587億円
主要用途	大型商業施設 区分店舗(権利者店舗)、住宅 駐車場、駐輪場
参加組員	野村不動産 相模原市

新入会員ご紹介

ながしま なりと  
**氏名:** 長島 誠人  
**生年月日:** 昭和46年生まれ 47歳  
**住まい:** 茅ヶ崎市(松浪中学区)  
**家族構成:** 妻、娘2人、息子1人、愛犬1匹  
**出身地:** 京都府宇治市  
**出身校:** 明治大学 商学部  
**学生時代の部活:** 同好会ラグビー部  
**勤務経歴:** 1994年 JTB入社 湘南藤沢支店に配属  
 2004年 平塚支店(現神奈川西支店)に統合・移転  
 ※藤沢・平塚支店 計15年間勤務  
 以降、横須賀・新宿と計22年間教育旅行の営業を務め、直近3年間は本社で全社の海外団体旅行の航空座席仕入・販売促進を担当しておりました。  
**趣味:** 釣り、2年前からゴルフを始めました



入会式の  
 長島誠人と  
 鳥山副会長

幹事報告

- ◎本日は(株)JTB神奈川西支店支店長の長島誠人(ながしまなりと)様の入会式を行います。
- ◎2019年4月～2020年3月まで米山奨学生を当クラブでお引き受けすることになりました。  
 名前は丁煥哲さん、男性、中国の方です。一年間神奈川大学で学ばれます。  
 杉山会長にカウンセラーをお引き受け頂きました。
- ◎インターアクト一泊研修会が開催されます。  
**期日:** 3月23日(土)～24日(日)  
**場所:** 三浦YMCAグローバル・エコ・ヴィレッジ  
 平塚学園より18名の生徒と2名の顧問教諭が参加され、クラブからは秋山インターアクト委員長が2日間出席いたします。
- ◎来週3月7日(木)は会員健康診断が行われます。  
 12:15頃から「なでこの間」で行いますので、受診の会員は昼食前に検査を受けて下さい。  
 また、当日の朝食は取らずにいらしてください。



誕生祝いの嶋田、清水孝一、飯塚会員

委員会報告

・青少年委員会 米山俊二委員長  
 3月3日の少年少女マラソン大会ですが、28名の出席をいただきありがとうございます。  
 当日の集合時間は、8:30です。なお、天候が心配ですが、朝6:30に開催判断がされます。  
 中止の場合は、電話連絡をさせていただきます。  
 なお、雨天の場合は翌週の10日となります。

**メークアップ (MUP)** 7名  
 秋山智、清水裕、嶋田政光、鈴木忠治、常盤卓嗣、前田孝平、米山俊二会員

**本日のスマイル** 11名

**ゲスト** 5名

野村不動産(株)開発企画本部 プロジェクト開発三部  
 副部長 近藤千晴様  
 高橋裕佳様  
 野村不動産(株)法人営業部 ウェルネスマネジメント二部  
 部長 浜 秀様  
 課長 上村和久様  
 (有)エスプリ・デキップ 代表取締役 相山洋明様

**ビジター** 0名

卓話・行事予定

3月 7日(木) 会員健康診断  
 3月14日(木) 東海大学体育会ラグビーフットボール部  
 GM兼監督 木村季由様

**市内例会変更** 現在ございません