

# 南池袋二丁目C地区 準備組合ニュース

第13号  
H30. 2月発行

発行・編集：  
南池袋二丁目C地区  
市街地再開発準備組合



## ❄️ 臨時総会・説明会・意見交換会が開催されました

先日、1月25日（木）に準備組合事務所にて平成29年度第1回臨時総会と第7回説明会、意見交換会が行われましたので、ご報告いたします。

臨時総会では、役員（監事）の選任議案に対する議決を行い、全出席者一致で承認され、小勝隆之氏に決定いたしました。

説明会では、専門コンサルタントより今後のまちづくりや準備組合として行うべき事項について説明を行いました。今後、「建物調査」や「個別ヒアリング」を実施してまいりますので、皆さまのご協力のほど、よろしくお願いいたします。



### 【 臨時総会 】

- ・役員（監事）の選任
- ・役員（監事）の選任

### 【 第7回説明会 】

- ・今後のスケジュール
- ・従前資産の考え方
- ・建物調査の実施について
- ・権利者ヒアリングの実施について

### 【 意見交換会 】

- ・意見交換

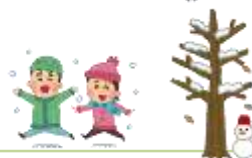


詳細は2～3ページをご覧ください



理事長挨拶

理事長 柳下清・花井康明・大橋充



日頃より当地区のまちづくりにご理解、ご協力をいただきありがとうございます。  
現在、都市計画決定の手続きが進行中です。準備組合としても今後、権利者の皆さまがお住まいの「建物調査」や、権利変換のご意向を伺う「個別ヒアリング」を実施していきます。そのため、今回の説明会にて専門コンサルタントよりお話を伺いました。

当地区における、より魅力的なまちづくりの実現のため、今後とも何卒よろしくお願いいたします。



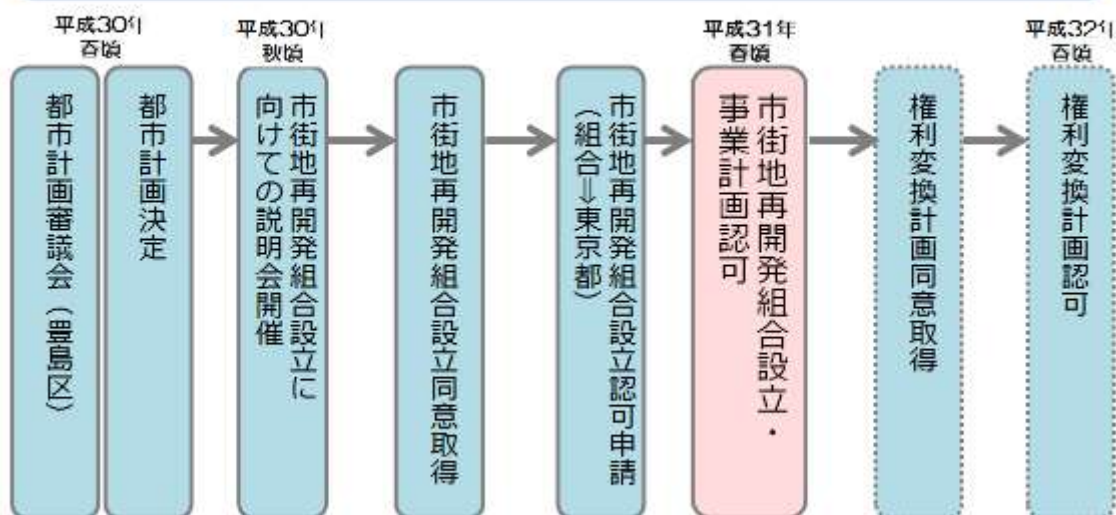


## 第7回説明会の報告について

### ①今後のスケジュールについて

平成16年に「街並み再生地区」に指定されて以降、長い時間をかけてまちづくりについて検討を進めてまいりました。準備組合設立以降は、平成30年春頃の「都市計画決定」に向けて準備を進めてまいりましたが、次目指すのは来年（平成31年）春頃の「市街地再開発組合の設立」です。

## 来年の春に再開発組合設立を目指しています！



※上記は現段階での目標スケジュールであり、今後の行政協議状況により変更になる場合があります。

### ②従前資産評価の考え方

コンサルタントより、権利者の皆さまがお持ちの従前資産（土地と建物）の評価について説明を行いました。

## 組合が定めた基準により評価を行います

### 土地の評価額はいつ決まる？

- 評価基準日における価額を評価額として定めます【都市再開発法第81条】
- 評価基準日＝事業（組合設立）認可後31日目

### 土地の評価額はどやうやって決まる？

- 組合が定めた不動産鑑定士が、近傍の取引事例等を参考に標準地方式にて評価を行います

### 借地権がある場合はどやうなるの？

- 底地・借地の場合は、土地評価にそれぞれの権利割合をかけて評価を配分します



## 第7回説明会の報告について

説明会にて配布した資料の抜粋版です



### ③建物調査の実施について

実施内容についてコンサルタントより説明を行いました。建物調査の実施日程に関するご連絡は事務局より順次個別にご案内させていただきます。

## 建物調査へのご協力をお願いいたします

### 建物調査

建物調査は、調査員が用途、構造、増改築の範囲、材料種別等を調査し、形状・寸法の計測及び写真撮影を行います。また、調査時には関係権利者の方に立会って頂いております。

(※)なお、建物調査と同時に建物以外の工作物や樹木等を調査させていただきます。

### 図面作成及び積算

建物調査の結果に基づき、現況の建物等について図面（平面図、設備区など）を作成し、数量の積算、部材、仕様等の等級判定を行い、**推定再建築費(※)**の積算を行います。

(※)推定再建築費は、現在と同じ建物を評価基準日に新築すると想定した場合の建築費です。(建物内部の設備工事費用も含まれます)

推定再建築費

**建物の建築確認図面等の図面をお持ちの方は事務局までご一報下さい。現地調査の参考資料として利用させていただきます。**



## 実際の建物調査はこのように行います

- <建物内部調査状況・・・床・壁・天井等>
- ①間取りを調べたり大きさなどを計測します。
  - ②仕上げ材などを確認します。
  - ③部屋ごとに写真を撮影します。



- <建物外部調査状況・・・外壁・屋根等>
- ①外壁の高さ・幅などを計測します。
  - ②仕上げ材などを確認します。

- <外構調査状況・・・塀・庭木等>
- ①建物以外の塀・庭木などを計測します。
  - ②庭木は種類・大きさ等を調べます。
  - ③塀・庭石は大きさ・仕上げ(種類)等を確認します。



戸建て等の方には既に別途ご案内をお配りしております。  
パームスの方には2月上旬にお届けいたします。



## 第2回権利者ヒアリングの実施について

現在、権利者の皆さまを対象とした「第2回権利者ヒアリング」を実施いたしております。  
ご希望の日時を事務局までお知らせいただけますようお願いいたします。

### ◆ 実施期間

- ・戸建て等の権利者の方：1月29日（月）～2月18日（日）
- ・パームス東池袋の方：2月19日（月）～3月31日（土）

### ◆ 実施時間

10時～18時（1時間程度） ※土日祝日・時間外も可能です

### ◆ 場所

準備組合事務所 ※遠方の方、ご来所が難しい方はご相談ください

### ◆ 内容

ご資産の確認と権利変換についてのご希望

施設計画について

借家人（テナント）に関するご希望（※大家さんのみ）

ご都合の良い日時を  
事務局までお知らせ  
ください。

### ◆ 対応者

コンサルタントおよび事務局員2名程度



## 編集後記

準備組合設立以後、平成30年春の「都市計画決定」を目指して検討を進めてまいりました。次のステップは平成31年春「市街地再開発組合設立」です。いよいよ建物調査もはじまります。権利変換を行うために必要な準備ですので、皆さまご協力をお願いいたします。事業に係る心配事、ご意見等ございましたら、いつでも事務局までご相談ください。

【 準備組合HPも是非ご覧ください 】

[URL]<http://minamiike-c.wixsite.com/main>



## ～ 準備ニュース6行コラム ～

### 都市計画原案に関する説明会

今月6日、区にて当地区における都市計画原案に関する説明会が行われます。ご提出いただいた意見書に対する区の考え方など説明される予定で、会の後には、まちづくり・都市計画に関する個別相談会も行われます。



～ 本ニュース・活動に関するご質問・ご意見等ございましたら下記までお問合せください ～

[南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合事務局]

事務所TEL：03-5396-7730 / mail：minamiike-c@tokyo.email.ne.jp