

南池袋二丁目C地区 準備組合ニュース



第15号
H30.4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

南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合第8回説明会 が開催されました

先日、4月5日（木）に準備組合事務所にて準備組合の第8回説明会が行われましたので、ご報告いたします。

専門コンサルタントより、次のステップである平成31年春の「組合設立」に向けたスケジュールを中心に、床価格の算定方法及び補償のしくみなどについて、ご説明いたしました。大変多くの方にご参加いただき、活発な意見交換が行われました。

今後も、権利者個別ヒアリングや説明会を開催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。



次回（第9回）説明会は
平成30年7月頃開催を予
定しております。

【 次第 】

1. 開会の辞
2. 理事長挨拶
3. 資料説明
 - 本組合設立までのスケジュール
 - 床価格の算定方法について
 - 補償のしくみ
 - 第3回権利者ヒアリングについて
4. 質疑応答
5. 閉会の辞



詳細は2～3ページをご覧ください



第8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



①今後のスケジュールについて

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、次を目指すのは来年（平成31年）春頃の「市街地再開発組合の設立」です。組合設立のご同意に向けて皆さまのご協力をよろしくお願いいたします。

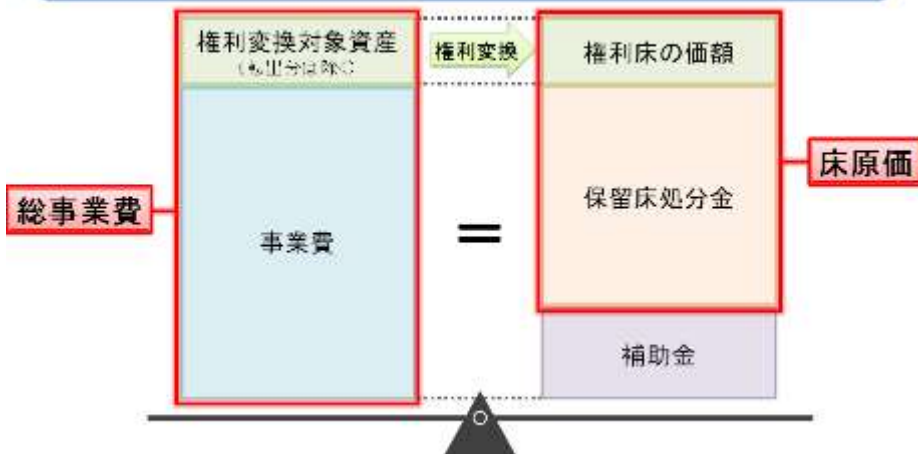
組合設立のご同意に向けてご協力をお願いします

	都市計画決定 ▼			区域公告 ▼					
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
説明会	●4/5【第8回説明会】 ・床価格の算出方法について ・補償のしくみについて ・本組合設立までのご同意スケジュール			●【第9回説明会】 ・事業フレーム説明 ・建物のプラン方針説明			●【第10回説明会】 ・権変モデル提示 ・補償基準の説明 ・管理運営計画の考え方		
土地所有者	【第3回地権者ヒアリング】 ・所有権の確認 ・借地権の確認 （お名前、相続、用途、期間、利用状況など）			【第4回地権者ヒアリング】 ・組合設立同意手続き説明 ・建物調査の状況ご報告 ・借地関係の確認 ・借地権申告（区域公告後30日） （借地権者→豊島区）			【第5回地権者ヒアリング】 <全体> ・組合設立同意 ・事業計画説明 ・建物の評価確認 ・税務説明会		
借地権者	・借家人との契約状況確認 （お名前、人数、用途、期間、利用状況など）						【第5回地権者ヒアリング】 <借地の方> ・建物の確認		
							権利変換モデルのご提示		組合設立認可申請（準備組合↓都）

②資金の仕組みの考え方

コンサルタントより、総事業費－補助金＝床原価となり、事業を進めるにはこの収支のバランスをとることが必要だとして説明いただきました。

収支のバランスをとって事業を行います



$$\text{床原価} = \text{総事業費} - \text{補助金}$$

ですので、総事業費が大きくなると、床原価も大きくなります



※収支バランスは固定したものではないため、事業計画を作成する過程で変動します



③第2回個別ヒアリングでの補償に関する主な意見と回答について

1 仮住居費用はどうか

⇒ 工事期間中の仮住居が必要な方については、仮住居費用（標準的な家賃）が補償されます。

4 借家人が早期退去した場合、補償してもらえるのか

⇒ 大家様への家賃補償をどこまでカバーするかは、今後組合としてのルールの中で定めることとなります。

2 仮住まいの期間はどれくらいになるのか

⇒ 工事工程はこれから検討することになりますが、現在、平成32年度の解体工事着手を目指しており、竣工までは約5年を想定しております。

5 転出の場合、補償はどうか

⇒ 転出される方については、ご資産（土地・建物）に関する補償、引っ越しにかかる費用、工作物などが補償の対象となります。

3 借家人に対して立ち退き料は出るのか

⇒ 組合の補償項目として立ち退き料はありません。ただし、引っ越しにかかる費用については補償の対象となります。

6 引っ越し時の不用品は処分してもらえるのか

⇒ リサイクル法などで定められている家電などは解体工事で撤去することはできませんので、購入した店舗、もしくは自治体に処分方法をご確認ください。また、一般的な家財道具はご自身で処分をお願いいたします。



第8回説明会の報告について



説明会での質疑・応答

■権利変換モデルについて

- ・できるかぎり早く権利変換モデルを提示してほしい。
⇒現在は皆さまがお持ちの資産の確認のため、建物調査等を行っている段階です。今年秋を目途に権利変換モデルをご提示できるよう作業を進めています。
- ・権利変換モデルの提示を行わず、組合設立の手続きを進めることはないのか。
⇒何らかの事情で権利変換モデルの提示が出来ない場合は、スケジュールそのものを見直す必要があると考えています。

■床の価額の考え方について

- ・保留床と権利床の金額は、面積当たり同額にしないで欲しい。引っ越しや生活の変化が大きい地権者に配慮が欲しい。
⇒原価という意味では同額ですが、どのような評価にするかは今後の検討となります。

■その他のご意見

- ・説明会の議事録を出してほしい。
⇒準備組合の事務局に保管しておりますので、閲覧は可能です。



説明会後の意見交換会でのご意見

- ・準備組合と未加入者が意見を交換する場を設けてほしい。
- ・再開発をする理由として、防災の視点も分かるが、現在の居住者の将来を考えてもらわないと困る。
- ・高層のマンションを建てる前提となっている理由が分からない。
- ・事業の進み方が早くて驚いている。是非、個別に話したい。

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した。事業計画を検討するために大切な調査ですので、皆さまご協力お願いいたします。

個別ヒアリングの時期でなくても、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 ～

事務局閉所期間について



今年も新緑の美しい季節になってきました。また、気温が高くなる日も増えてきて、夏の予感がする日もありますね。

誠に勝手ながら、以下の日程については事務所を閉所いたします。

閉所期間：平成30年4月28日～平成30年5月6日

～ 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