



まちづくりニュース

第20号
2014年9月

春日・後樂園駅前地区市街地再開発組合 広報誌 発行責任者:理事長杉田明治
電話:03-5805-7793 FAX:03-5805-7794 編集人:広報担当理事川合謙一
電子メール:jim@harusan.jp ホームページ:http://www.harusan.jp

新しい事業計画で合意形成へ

9月5日(金)に臨時総会を開催し、安定的に事業を進めるために見直した新しい事業計画(総事業費約1100億円)などの説明が行われました。10月上旬には事業計画の変更を議題に改めて臨時総会を開催する予定です。施設計画では、CG(コンピューターグラフィックス)による映像を使い、将来の再開発ビルの内部や外観をみなさまご自身が歩いて見るような感覚になれるように説明が行われました。



※この画像は現時点でのイメージを表したもので詳細設計に基づくものではありません。

合わせて、検討中の権利変換基準(案)も説明されました。これは、同じ区画を希望する権利者の方が複数いた場合の順位の決め方や、借家人の方が優先分譲を選択する場合などのルールを定めるものです。その一部をご紹介します。

権利変換基準(案)〈主な内容〉 ※これは案であり確定ではありません。今後の精査によって変更する可能性があります。

配置計画の基準

●再開発ビルの区画の希望が重なった場合は、下記の優先順位によります。下記順位においても希望が重なる場合は、抽選により決めます。

【店舗・事務所の場合】

順位①: 自ら営業している権利者が、再開発ビルにおいても引き続き営業する場合

順位②: 以下の場合

- ・賃貸している権利者が、再開発ビルにおいても引き続き賃貸する場合
- ・賃貸している権利者が、再開発ビルにおいて自ら営業する場合
- ・自ら営業している権利者が、再開発ビルにおいて賃貸する場合
- ・借家権者が、床を取得し、自ら営業する場合

順位③: 自ら営業も賃貸もしていない権利者が、再開発ビルにおいては自ら営業する、または賃貸する場合

【住宅の場合】

順位①: 居住権利者が、再開発ビルにおいても引き続き居住する場合

順位④: 居住している借家権者が、住宅を取得し、自ら居住する場合

順位②: 居住していない権利者が、住宅を取得し、自ら居住する場合

順位⑤: 権利者の2親等内の親族が、住宅を取得し、自ら居住する場合

順位③: 権利者が、住宅を取得し、賃貸する場合

優先分譲基準

- 保留床を優先的に取得することを優先分譲といいます。
- 優先分譲を受けることができるのは、権利者、借家権者、権利者の2親等内の親族、及び、定款に基づいて組合が特に認めた方となります。
- 優先分譲を受けることができるのは、住宅の場合は1戸まで、店舗・事務所の場合は、建築設計上、適正な区画までとなります。
- 優先分譲部分の価格は、保留床価格です。なお、優先分譲部分是不動産取得税等の対象となります。



■みなさまのご質問にお答えします

みなさまと個別相談させていただく中で、色々なご質問を頂いています。その中から比較的多いご質問を紹介します。これからも個別相談を進めてまいりますので、ご不明な点はお問い合わせ下さい。

質問	回答
<p>・スケジュール通りに進むかどうかは、どの段階ではっきりするのか？</p>	<p>今後、みなさまの権利変換・生活設計について、個別にご相談させて頂き、権利変換に関して同意を頂くこととなります。</p> <p>その後、都市再開発法に基づく東京都知事による『権利変換計画の認可』に向けた縦覧手続きに着手します。この縦覧手続きに着手した段階で、スケジュールがはっきりします。</p>
<p>・明渡しはどのくらいの時期から始まるのか？</p>	<p>新しい事業計画に基づき、みなさまとの「権利変換の合意形成」や「補償契約」などの締結後、順次明け渡しをお願いしていく予定です。</p> <p>具体的な時期は、権利変換計画の縦覧時期が見えた段階で、解体工事の工程やみなさまの仮住居等の確保を勘案して、個別にご相談させて頂きながら進めてまいります。</p>
<p>・補償費はいつ支払われるのか？</p>	<p>原則は権利変換計画認可後にお支払いすることになりますが、工事着工に向けて仮店舗・仮住居あるいは代替地の確保のために、補償費の一部を先行して仮払いという形でお支払いすることを検討しています。</p> <p>仮払い等の開始時期については、指定金融機関との協議および権利変換計画の縦覧手続きの着手時期を踏まえて、改めてご案内致します。</p>



■新しい事務局員のご紹介

9月から新しい事務局員が着任しました。

権利者の方をはじめ地元の合意形成活動などを担当します。よろしくお願ひ致します。



菅野 直樹
(かんの なおき)



ご質問・ご相談などがありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

お問い合わせ先

春日・後樂園駅前地区市街地再開発組合 事務局

電話：03-5805-7793 FAX：03-5805-7794 E-mail：jim@harusan.jp

