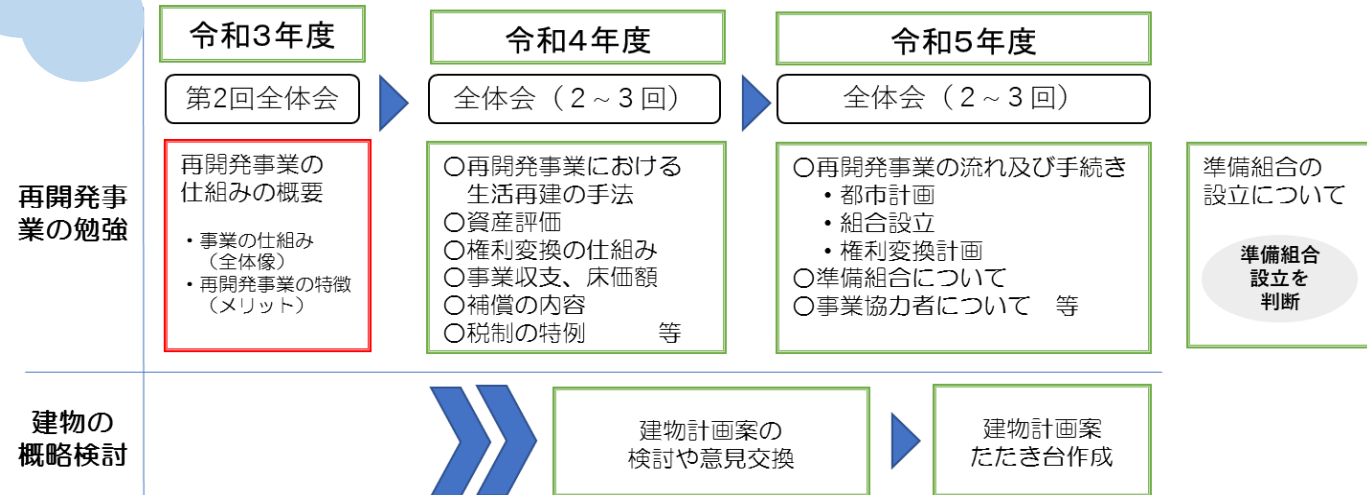


# 第2回全体会でいただいたご意見・ご質問（抜粋）

- Q：再開発前（従前）の資産と再開発後（従後）の資産を等価交換する際の評価は、いつの時点で行うのか？
- A：都市再開発法では、都知事による事業計画の認可公告後31日目を「評価基準日」と規定されており、その日に組合が皆さんの所有する土地及び建物資産を評価するとともに、再開発後の資産（概算額）もその日に評価します。資産評価の仕方等は、今後勉強を行う予定です。
- Q：工事のための土地及び建物等の明渡しに伴う「損失補償」について、賃貸経営者が権利変換する場合の家賃減収補償は、現状の家賃が補償されるのか？
- A：現状の家賃も参考としますが、一般的には周辺の家賃相場の調査をもとに不動産鑑定手法による標準家賃を査定し、そこから管理費等相当を控除した金額をもとに、明渡しから再開発ビルへの入居までの期間に対して補償されます。実際の補償内容は組合と個々の権利者で協議し、確認のうえで決定します。
- Q：当地区で市街地再開発事業を行う場合、鉄道立体化はどのように影響するのか？
- A：鉄道立体化のスケジュール・施工方法・範囲等は、現時点では明らかになっていませんが、市街地再開発事業に影響する可能性があるため、これらの点も考慮して検討を進める必要があります。

## 今後の準備会活動について



準備組合設立に向けて、**市街地再開発事業の勉強と建物計画の検討を進めていきます。**併せて**個別面談による意向確認**や**事例視察会**等も予定しています。

※皆様のご意見や新型コロナウイルス感染状況等により、活動内容や時期を変更する場合があります。

対象者の方で、第2回全体会に欠席された場合の当日資料の受け取り希望や、ご意見・ご質問等は事務局までお問い合わせください。

＜京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会 事務局＞  
葛飾区都市計画課 高砂地域整備担当係 林・松本・中村

TEL：03-5654-8344（直通）

FAX：03-3697-1660

区HP：「京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会について」



〈HPはこちら〉

# 京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会ニュース 第2号

令和4年3月発行

## 市街地再開発事業の仕組みの勉強を進めています

令和4年3月13日（日）に、高砂地区センターにて京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会第2回全体会を開催しました。

当日は6名（※）にご参加いただきました。

今回は、主に**市街地再開発事業の仕組み**を勉強しました。



※ご家族や代理人等も含む

【第2回全体会の様子】

### 【当日の内容】

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| ①前回の振り返り              | ・皆さんが受けられる権利と補償等 |
| ②鉄道立体化に合わせた駅前広場整備について | ・市街地再開発事業の流れ     |
| ③市街地再開発事業の仕組み         | ④今後の準備会活動について    |
| ・権利変換の仕組み             | ⑤質疑応答・意見交換       |
| ・権利変換された方の事例          |                  |

## 金町六丁目駅前地区の事例を視察しました！

令和4年1月29日（土）に「**金町六丁目駅前地区市街地再開発事業（ベルトーレ金町）**」を視察しました。当準備会・駅周辺地区まちづくり検討会等から12名にご参加いただきました。

当日は、金町六丁目駅前地区市街地再開発組合のご協力のもと、**事業に関する講義**や**まち歩きによる見学**をした後、参加者同士で意見交換を行いました。



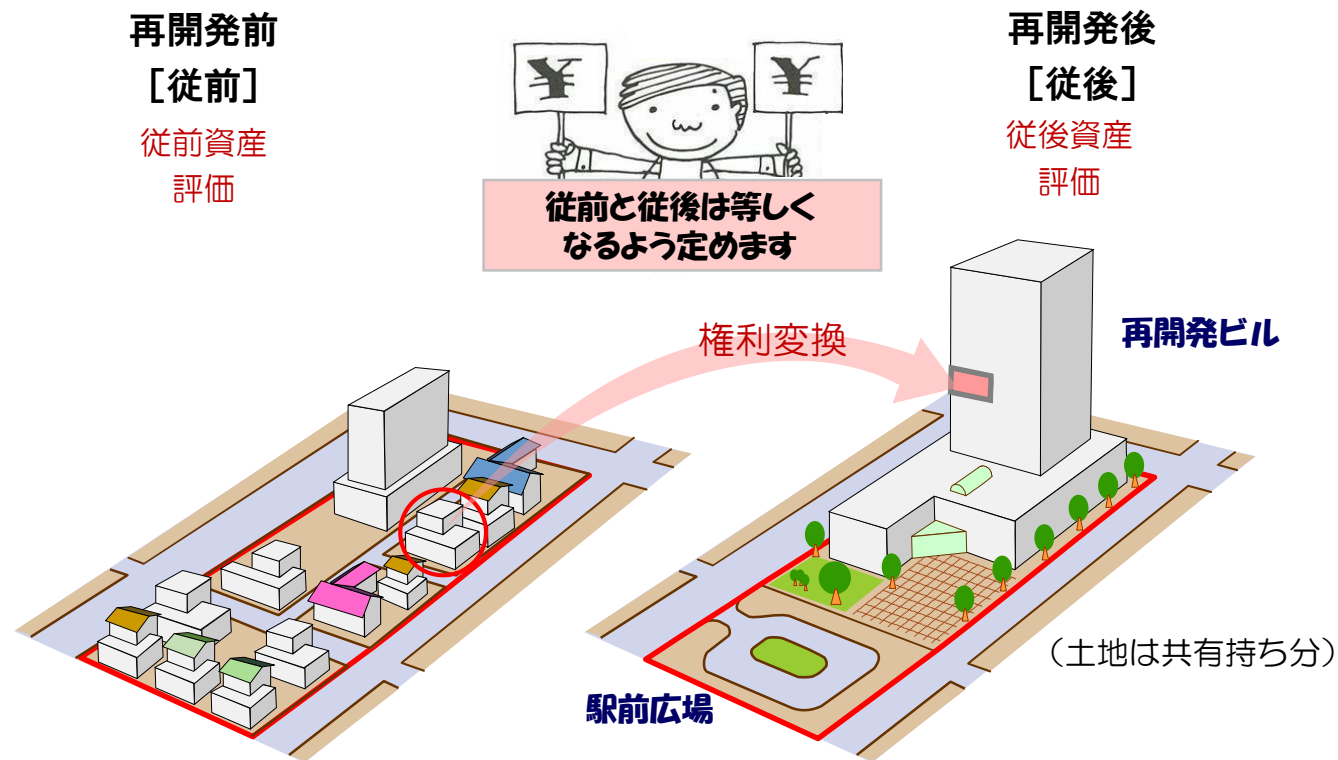
【事例視察会の様子】

### 【参加者からのご意見・ご質問（抜粋）】

- ・権利者である組合から直接話を聞くことができてよかった。今後も組合から話を聞く機会を設けてもらいたい。
- ・誰が何のためにやるのかを自分も意識して検討していきたい。
- ・事業前に商売をされていたが、事業後どうしたのか気になった。

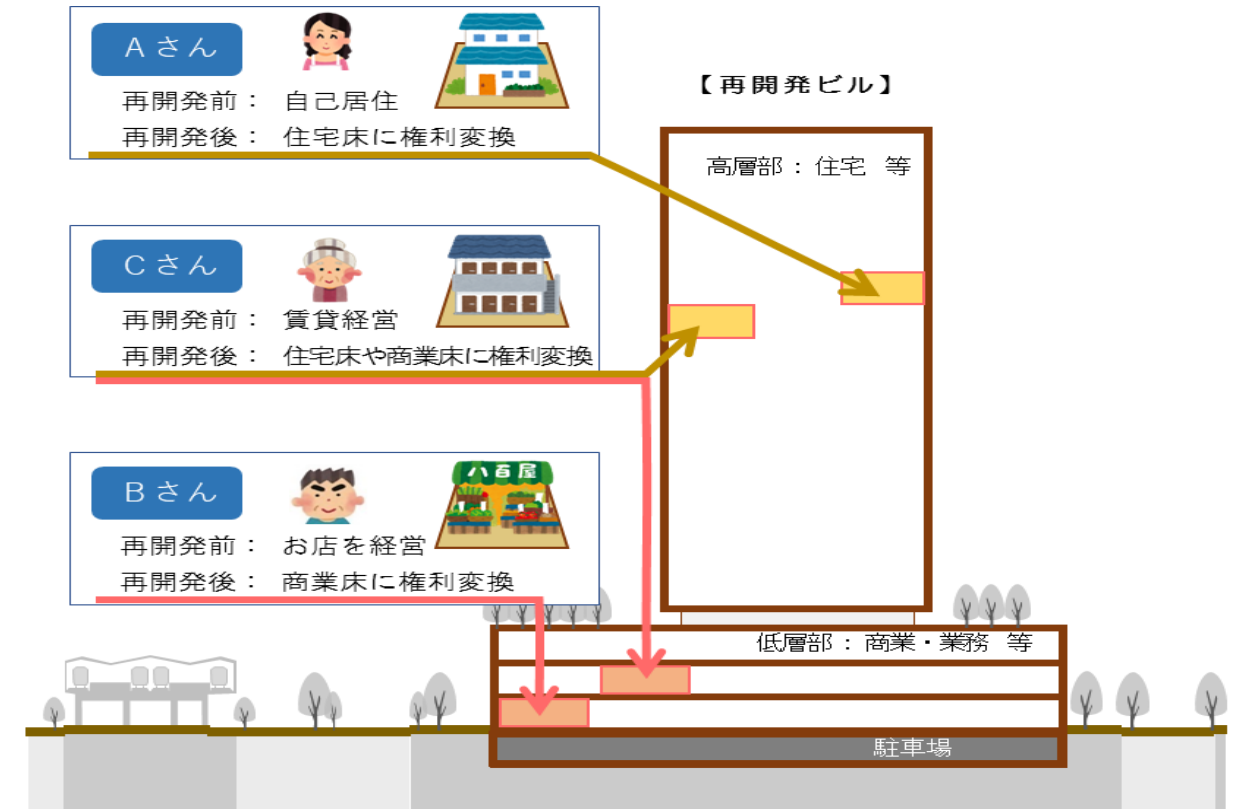
# 市街地再開発事業での“権利変換”とは？

市街地再開発事業における「権利変換」とは、皆さんが所有する権利を評価額に応じて再開発ビルの床に置き換えることです。



# 市街地再開発事業での権利変換（例）

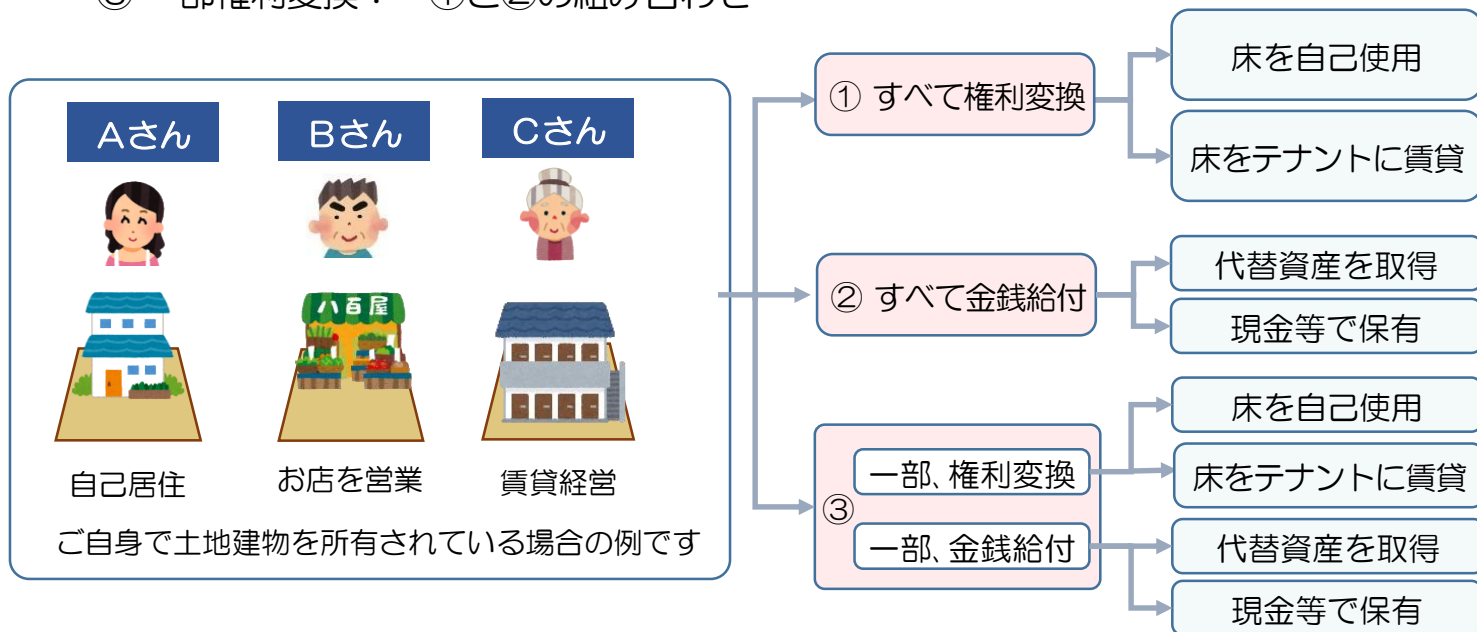
市街地再開発組合設立後に、皆さんから再開発ビル内に取得する床の用途や位置等の希望をお伺いし、権利変換計画で決定します。



# 市街地再開発事業を行う場合の権利者の選択肢

市街地再開発事業を行う場合、権利者の皆さんには以下のような選択肢があります。

- ① 再開発前の資産を、再開発ビルの床に換える（権利変換）
- ② 再開発前の資産を、再開発ビルの床ではなく金銭で受け取る（金銭給付）
- ③ 一部権利変換： ①と②の組み合わせ



# 市街地再開発事業の流れ

市街地再開発事業は都市再開発法に基づき、1つ1つ段階を踏みながら進めていきます。

段階	STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP 5	STEP 6
時間の流れ	準備組合設立まで	都市計画決定まで	組合設立まで	権利変換計画決定まで	竣工まで	解散まで
組織	再開発準備会	再開発準備組合		再開発組合		
主な動き	再開発事業の勉強 建物の概略検討	再開発事業の 大枠の決定	組合運営ルール 事業の内容の 決定	現在の資産の 置き換え方の 決定	権利変換計画認可	権利変換期日 着工 竣工 組合解散
事業計画	概略事業計画案	組合定款・事業計画案		権利変換計画案		
建築計画	基本計画・都市計画	基本設計	実施設計			
合意形成	施行エリアのおおまかな合意	都市計画に向けての合意	組合設立に向けての同意	権利変換に向けての同意		