

今年度の準備会活動について

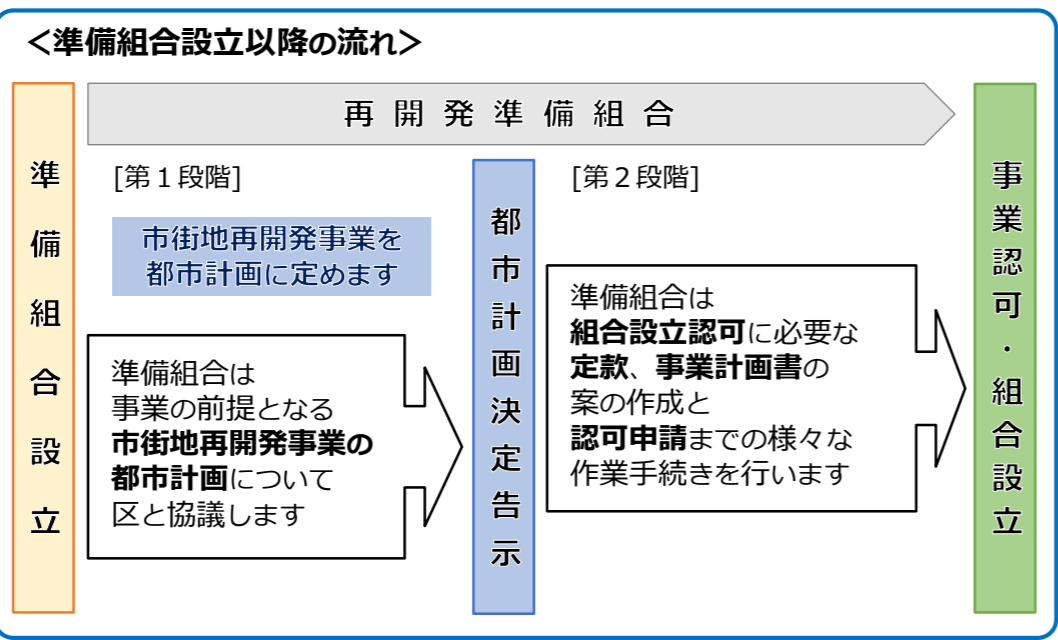
	今回	令和5年10月頃	令和6年1月頃
再開発事業の勉強	第6回全体会 ○市街地再開発事業の流れ ○準備組合について① (主な活動内容、検討の流れ等) ○事業協力者について① (協力内容、選定のポイント等)	第7回全体会 ○準備組合について② (設立に向けて検討すること等) ○事業協力者について② (選定に向けた準備、選定の流れ等)	第8回全体会 ○準備組合について③ (規約及び諸規程等、組織体制及び役員等) ○事業の組立て (事業費イメージ、権利床と保留床処分等)
建物の概略検討		○施設計画について (意見聴取)	○施設計画案について (建物イメージのたたき台)
その他	個別面談 (8/2~8/6) ・準備会活動について ・再開発事業の仕組みの説明 ・再開発事業に関する意向把握	個別面談 ・再開発事業の仕組みの説明 ・再開発事業に関する意向把握	個別面談 ・再開発事業の仕組みの説明 ・再開発事業に関する意向把握 ・準備組合設立について

※皆様のご意見等により、活動内容や時期を変更する可能性があります。

今年度は、準備会の次の段階である「準備組合」に進めることについて、権利者の皆様に判断をいただくために、上記の内容を勉強していきたいと考えています。



「再開発事業とは、どんな事業なのか?」といった疑問をできるだけ解消したうえで、「準備組合」の段階に進めることが大切と考えます。ぜひ、全体会や個別面談で、権利者の皆様の声をお聞かせください。



対象者の方で、第6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 まつもと くらさき すずき 松本・黒崎・鈴木

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6号

令和5年9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5年7月27日(木)高砂北集い交流館にて、京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会第6回全体会を開催しました。当日は7名※1の方にご参加いただきました。

今回は市街地再開発事業の仕組みとして、準備会の次なる段階である準備組合について勉強しました。



【第6回全体会の様子】

※1 ご家族や代理人等も含む

【当日の内容】

- ①市街地再開発事業の仕組み
 - ・市街地再開発事業の流れ
 - ・準備組合について
 - ・事業協力者について
- ②今年度の準備会活動
 - ③世話人会について
 - ④質疑応答・意見交換

第6回全体会でいただいたご意見・ご質問 (抜粋)

Q. 準備組合設立以降の資金については、事業協力者による「資金立替」を行う事例が多いとのことだが、どの程度の資金を立て替えてもらうことになるか。

A. 準備組合設立以降、組合設立までにかかる費用について、事業協力者に資金立替をしてもらう事例があります。再開発組合設立に向けて、事業計画等を定めるために必要な業務※2に要する費用や準備組合の運営にかかる費用などが該当します。資金立替にあたっては、権利者の負担とならないように、あらかじめ、組合と事業協力者の契約に条件を明記するなどの工夫をすることが一般的です。

※2 施行地区内の土地及び建物等の現況調査、現況測量、権利調査及び評価施設建築物等の基本設計及び資金計画作成など

Q. 全体会の参加者がなかなか増えないことを心配している。また、世話人はもっと多い方がいいと思う。

A. 現在、準備会の対象区域内には約50名※3の権利者がおられます。そのうち、令和3年に準備会を立ち上げて以降、全体会と個別面談でお会いできている方は約6割にとどまります。今後、市街地再開発事業についての理解を深めていただき、地元での議論を通じて、まちづくりの検討を進めるためにも、参加者が増えることが望まれます。また、そうした活動を支えていただく世話人の増員も、権利者の皆様と検討していくべき重要な課題と考えています。

※3 登記簿等で所在を確認できない方を除く

準備組合について

回答

権利者の方からのご質問



来年度以降に現在の「準備会」から次の段階の「準備組合」に進める判断を行うと聞いたが、準備組合とは何か、教えてほしい。

準備組合に段階を進める判断を行うためにも、準備組合についての理解を深めることが重要となります。

○準備組合とは

…市街地再開発事業の実現のため、施設計画、都市計画や事業計画等の検討及び再開発事業の施行者となる「市街地再開発組合」の設立に向けた準備を行う**権利者による任意の団体**です。



また、準備組合の活動を進めるにあたっては、**事業協力者**を募り、資金及び技術等の支援を受けながら、より具体的な検討等を行うことが一般的です。そこで、今回は事業協力者についても次のページで概要をご説明します。

◆準備組合の主な活動内容

準備組合は**再開発組合の設立**を目指し、以下の活動（役割）を行う組織です。

各種計画の検討・調査

- 都市計画決定に向けた**都市計画案**の検討
道路の配置や建築計画など都市計画に向けた検討を行う。
- 各種調査
交通量調査や測量調査など都市計画案の検討に必要な調査を行う。

再開発組合設立に向けた検討

- **定款**の検討
再開発組合の運営ルールや参加組合員を記載する定款の検討を行う。
- **事業計画案**の検討
事業の区域や建築計画の概要、資金計画などをとりまとめます。

関係機関との協議

- 各種計画の検討をもとに**関係機関との協議**
都市計画や組合設立にかかる法手続、補助手続等についての行政等との協議や事業に参加を予定する事業者等との協議を行う。

事業推進活動

- **資金調達**（補助金、事業協力者資金立替金など）
- **会議運営**（総会、理事会 など）
- **専門業務の発注**（各種計画の検討・調査など必要な専門業務の発注）
- **権利者等の合意形成**（権利者及び関係者権利者の面談）

事業協力者とは

準備組合では、都市計画決定に向けて都市計画案を策定し、その後、再開発組合設立に向けて、事業計画や定款を作成していく
その際、各種専門コンサル等に対して、調査・設計等を委託することになるため、その**資金調達**が課題となる

準備組合は**任意組織**であり**金融機関からの借入れが難しい**ため、設立の段階から活動資金・技術面において**民間事業者の協力**を得て進めるのが一般的

一般に再開発事業において、そういった民間事業者を「**事業協力者**」と呼び、事業の初期段階に多くの地区で選定され、協力して事業を進めている

準備組合**設立後**に事業協力者を選定する

資金立替

金融機関からの借入れが難しい準備組合の活動資金を立て替えていただく。



技術協力

開発ノウハウの提供などにより計画検討や事業推進を技術的に支援いただく。



人的協力

事務局員の派遣などを通して準備組合活動を支援いただく。



◆準備組合の組織体制（例）

準備組合の活動内容や事業協力者の協力内容のイメージを掴んでいただくために、準備組合の組織体制の例を記載しています。

