

個別面談と都市計画決定の同意をお願いします！

現在、都市計画決定に進む前提となる、新宿区や東京都などとの協議調整を進めています。道路計画案の協議調整に長い時間を要していますが、来年早々には道路計画案を決定していただけるよう新宿区にお願いをしています。また、都市計画決定に進む前提として権利者の方の一定割合以上（概ね8割）の事業の仮同意が必要です。現在、権利者の皆様に順次個別面談をお願いして事業のご説明を行い、仮同意書の提出をお願いしています。

現在50名・約30%の方々から仮同意書のご提出をいただいております。宅地数に対する割合では約26%、宅地面積の割合では約21%となっております。個別面談は、曜日や時間を問いませんのでご指定ください。また、面談の場所は、準備組合の事務所、ご自宅など、ご指定いただければお伺いいたします。まだ個別面談を行っていない権利者の方は、準備組合の事務局（裏面の下段に記載）までご連絡ください。

個別面談や全体会等でもう一度ご質問！

個別面談や全体会等でもう一度ご質問とお答えを掲載いたします。紙面の都合から一部を掲載しています。次号以降にも掲載いたします。ご質問やご要望等がございましたら事務局までご連絡ください。



【ご質問】 「仮同意」とは何に対する同意でしょうか？

【お答え】 本事業の都市計画決定に関する同意です。都市計画決定の手続きを進め、都市計画決定を行うことの同意となります。

事業の完成までには3回の同意行為が必要で、権利者個々の方に書面で提出をいただきます。1回目の同意が都市計画決定の同意、2回目の同意が組合設立（事業計画）の同意、3回目の同意が権利変換計画の同意となります。本組合の設立認可、及び権利変換計画の認可は、都市再開発法に定められた同意行為で、組合（権利者）が新宿区や東京都に申請して認可を受けます。一方、都市計画決定は新宿区が計画決定を行うもので、法に定められたものではありません。この様なことから事業の仮同意と云っています。

都市計画では、土地の使い方（土地利用や敷地の整備等）や建物の建て方（用途、延床面積、階数、高さの限度等）についてのルールをはじめ、街づくりに必要な基本的な事柄について総合的、一体的に定め、まちづくり全体について秩序を持って進めていくことを目的とした計画です。

なお、次の組合設立（事業計画）は、建物の具体的な計画内容や資金計画等の同意、また権利変換計画は、建物の詳細な内容（位置、面積等）や評価額等の最終的な同意となります。

【ご質問】 厳しい経済状況ですが、このような状況の中で事業を進めることに不安はないのでしょうか？

【お答え】 好景気の中で検討を進めた事業よりも、厳しい経済状況下で検討を進めた事業が、よりよい内容で完成している例が多いようです。

経済状況は、長短はありますが好景気と不景気を繰り返しています。再開発事業は、事業の検討の開始から事業の完了まで長期間を要します。好景気を背景に事業の検討を開始してしまいますと、不景気な時期に事業を途中で中断することになるような事例も見られます。また、事業の完成後に不景気な時期に予想した収入が得られない場合も生じます。かつてのバブル経済中に実施された同種の事業の事例では、土地の価格は上昇しましたが、建設工事費等も高騰して、権利変換で得られる床面積に大きな変化が見られない状況もありました。好景気を前提とした事業内容を検討することなく、経済状況に大きく左右されないような事業内容の構築が必要です。現状の経済状況でも成立する事業内容を構築して速やかに事業化を図ることが望まれます。

【ご質問】 事業の予定に遅れが出ていますが、事業の完成が大幅に遅れるようなことはありませんか？

【お答え】 現在のところ完成時期の見直しは予想していません。今後、都市計画決定の手続きの開始が遅れると、完成時期も見直す必要が生じます。

都市計画決定に進む前提となる、新宿区や東京都などとの協議調整は、道路計画案の協議調整に長い時間を要していますが、来年早々には道路計画案を決定していただけるよう新宿区にお願いをしています。また、都市計画決定に進む前提として権利者の方の一定割合以上（概ね8割）の事業の仮同意が必要です。現在、権利者の皆様に順次個別面談をお願いして事業のご説明を行い、仮同意書の提出をお願いしています。既に多くの方から仮同意書の提出をいただいておりますが、前記の要件を満たすまでには時間を要する見込みです。権利者の皆様にご説明を進め、早期に要件を満たすことが必要とされています。都市計画決定の段階で権利者の方に十分なご説明を行っている近隣の地区の事例では、都市計画決定以降の本組合設立や権利変換計画認可については、殆どの地区で予定通り進んでいます。現時点では事業の完成時期の遅れは見込んでいませんが、都市計画決定手続きの開始が遅れると、事業の完成も遅れる可能性があります。

【ご質問】 借家人の方への事業のご説明はいつ頃行えばよいのでしょうか？

【お答え】 借家人の皆様にも出来るだけ早い時期に事業内容のご説明をすることが望まれますが、大方の大家（権利者）さんのご理解が前提となります。

都市計画決定の前の出来るだけ早い時期に、借家人の皆様にご説明を行うことが必要です。現状は都市計画決定のご理解をいただけない大家さんも居られます。大方の大家さんのご理解が得られたら、準備組合から借家人の皆様にご説明の内容のご説明を行います。なお、都市計画決定手続きの開始前には、近隣の方々への事業内容の説明会を実施することとなっています。

【ご質問】 新しい床の選択はいつ頃までに決定すればよいのですか？

【お答え】 組合設立後の早い時期に決定することが望まれます。

新しい床の選択は最終的には権利変換計画までに決定することとなります。住宅等は権利者の従前資産額に合わせた床面積に調整することも必要とされますので、本組合設立後の早い時期に決定していただくことが望まれます。また、住宅等で階数や方位（住宅の向き）についてお考えを事務局までお知らせいただければ、その内容に沿って建築計画を進めて行きます。お知らせいただいた内容が後日変更となっても結構です。

【ご質問】 モデル権利変換計画案をみると、現在の所有している土地面積よりも、新しく所有する床の土地面積が減少していますが何故ですか？

【お答え】 新しい建物の専有面積や価格の割合で土地持分を算定します。

新しい街の建築敷地は、その敷地の上にある建物の所有者の共有となります。共有持分の算定は、建物の価格の割合や専有面積の割合によって求められます。本地区内には3棟の区分所有マンションが在りますが、同様の方法で土地の共有持分が定められています。本地区の容積率（土地面積に対する建物面積の割合）が400%程度ですが、計画建物は800%程度となりますので、新しい建物の床面積あたりの共有土地持分は現在より小さくなります。

【ご質問】 事業に伴って住宅面積を拡張したいのですが可能でしょうか？

【お答え】 可能ですが組合でルールを定めその範囲で認められます。

従前資産額を上回る部分の床は保留床を購入することとなります。再開発事業は国・都・区の補助金を導入して建設しますので、保留床の処分（売却）は公募が原則となります。住宅等の区分所有建物については組合で定めたルールに基づいて権利者の方に優先的に保留床を処分することが行われています。近隣の再開発事業の事例では、1住戸の範囲内で従前資産額に満たない面積分について優先的に権利者に処分することを可能としています。

【ご質問】 床を貸していますが、工事の着手前に空き店舗や空き住居が生じた場合に、家賃減収の補償費はどうなります？

【お答え】 近隣の事例では家賃減収の補償を行っています。

本地区は賃貸建物も多く、既存建物の除却工事の前の一時期に移転をさせていただくは事実上困難と思われます。同様の近隣地区では、組合設立以降には空き室について組合が家賃減収分を補償している事例があります。組合の総会で補償基準を定めますので、その基準の中にこのようなルールを定めておきます。今後、理事会や全体会で検討を進めて行きます。

【ご質問】 海外のマンションの共用施設にはトレーニングジムが多く見られますが、日本のマンションには少ないように思います。何故ですか？



【お答え】 設置した事例もありますが継続が難しい状況も見られます。

日本のマンションの共用施設にもトレーニングジムを設置した物件もありますが、利用者が限定されることもあり多くはないようです。また、トレーニングジムは器具の更新が必要ですが、管理組合の総会で購入費用が承認されずに、取り止めとなった事例もあります。共用施設の内容については、全体会等で皆さんと検討を進めます。

第12回全体会を開催しました！

10月23日（金曜日）と10月24日（土曜日）いずれも夜7時半より、淀橋会館において、第12回全体会を開催しました。ご希望のあった3名の方に、個別に内容をご説明しました。第12回全体会に参加されなかった方には、当日配布した資料を郵送、または配布させていただきました。

全体会は「都市計画決定案の計画内容の確認」をテーマに下記の内容で進められ、検討が行われました。

◆計画案の修正内容の確認

新宿区の道路関係各課との協議調整の結果、水と緑の散歩道を十二社通りから青梅街道まで歩行者専用道路とする案を採用して、整備手法や道路幅員等の各種の内容の精査を進めることとなりました。

◆モデル権利変換計画案の確認

モデル権利変換計画案は、権利者の方の個別に作成するものです。新しい床の内容について権利者の方から要望をいただければ、その内容で作成いたしますので、事務局までご連絡ください。

◆都市計画決定手続きと仮同意書の説明

権利者の方々への事業内容やモデル権利変換計画案のご説明、都市計画決定に必要な同意書についての説明を引き続き行っていきます。

理事会を開催しました！

10月15日（木曜日）に第29回理事会、11月19日（木曜日）に第30回理事会、12月17日（木曜日）に第31回理事会を、それぞれ午後7時より準備組合事務所で開催しました。

個別面談をお願いします！

モデル権利変換計画案のご説明を個別に行っております。再開発事業に関する個々の疑問点や不安点等についてお答えしたり、個別の状況に沿った事業内容のご説明をさせていただくことにより、モデル権利変換計画案もよりご理解していただけるものと思います。個別面談は、ご希望の場所にお伺いいたします。また、準備組合の事務所にお出で頂いても結構です。平日に限らず休日も行っています。ご希望の日時を事務局までご連絡ください。お忙しいとは存じますが、ご協力をお願いいたします。