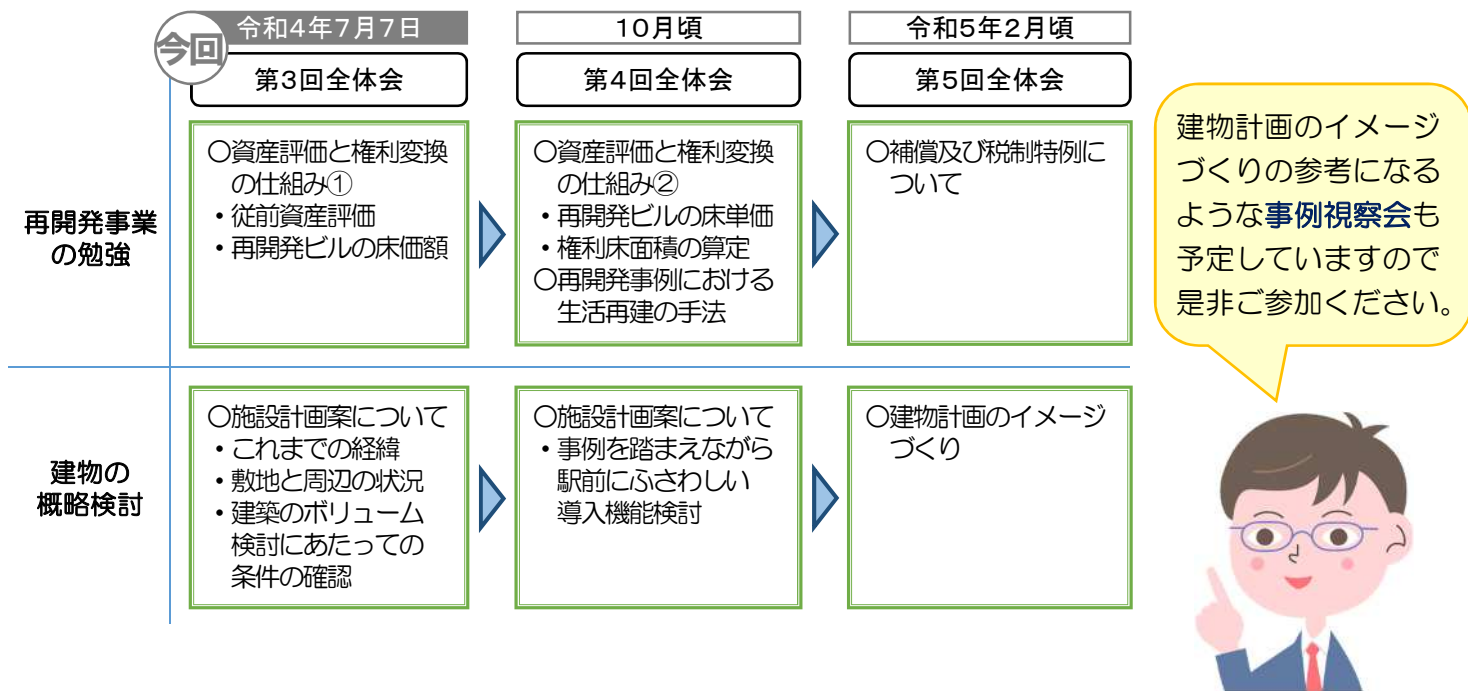


今年度の準備会活動について

今年度も準備組合設立に向けて、権利者の皆様の市街地再開発事業についての理解を深めていただくために、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。



※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。



市街地再開発事業は権利者の方々が中心となって進める事業です。たくさんの方が参加され、他の権利者の意見を聞いたり、権利者間で意見交換が進むことが事業の早期進捗につながると考えております。

地区内に権利をお持ちの皆様、市街地再開発準備会（全体会）へ是非ご参加ください。

対象者の方で、第3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 うちうみ そぶえ まつもと すずき 内海・祖父江・松本・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3号

令和4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4年7月7日（木）に、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3回全体会を開催しました。

当日は当準備会の対象権利者である京成電鉄株式会社を含め、10名（※）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について勉強するとともに施設計画を検討するにあたっての条件について確認しました。

※ご家族や代理人等も含む



【第3回全体会の様子】

【当日の内容】

- | | |
|--|--|
| ①前回の振り返り | ③施設計画案について（敷地の条件） |
| ②市街地再開発事業の仕組み | <ul style="list-style-type: none"> ・これまでの経緯 ・敷地と周辺状況 ・建築ボリューム検討にあたっての条件確認 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・従前資産評価（土地、建物） ・再開発ビルの床価額 | ④今年度の準備会活動 |
| | ⑤質疑応答・意見交換 |

第3回全体会でいただいたご意見・ご質問（抜粋）

Q：権利変換により、マンションの床を取得する場合に、階や位置について、自分の希望は言えるのか。

A：基本的には再開発事業は権利者主体の事業であることから、権利変換計画を作成するにあたっては、権利者の取得希望を優先するルール（基準）を組合で定めている事例が多いです。

また、権利者間で希望が重複した場合は、従前に居住していた方を優先する、抽選を行う等の一定のルールを定めています。

Q：地区内を通る送電線については、建物を計画する際にどのように対応するのか。

A：今後の検討ではありますが、一般的には送電線を避けて建物のレイアウトを考えると同時に、送電線の下、高さ18～20mまでを限度として、その範囲で計画を検討することになると思われます。

Q：市街地再開発組合の設立時期が知りたい。

A：現時点は市街地再開発組合の前段階である準備組合の設立を目指して検討しているところです。その後、都市計画の手続きを経て、市街地再開発組合の設立に向けて事業を進めることとなります。ご参考までに2ページ目下段に市街地再開発事業の流れとして、一般的な再開発事業に要する期間をお示しました。

ただし、権利者の皆様の合意を得ながら進める事業であることから、合意が進まない場合は、さらに時間がかかることもあります。

これまで勉強してきた内容の振り返り

第1回 全体会
市街地再開発事業の基本的な仕組みについて

- 市街地再開発事業の特徴
- 市街地再開発事業における各主体の関わり方
- 権利変換とは（等価で置き換え）
- 市街地再開発の流れ（事業全体の流れ）
- 事業収支の仕組みとは

第2回 全体会
市街地再開発事業の根幹の仕組みである権利変換について

- 権利変換とは（等価で置き換え）
- 権利変換における選択肢
- 権利変換された方の事例

再開発事業を次の段階（準備組合）へ進める判断を行うためには、事業についての理解を深めることが重要ですね！

これまでの勉強してきた内容を受けて、今回は権利変換における重要な内容であり、権利者の皆様にとって、最も関心が高いと思われる「**従前資産評価**」について、取り上げました。

市街地再開発事業での「従前資産評価」

従前資産の所有関係等は今後、施行者が行う調査で確認していきます。

- ・「従前資産」とは、施行地区内に存在する、権利者の皆様が所有する土地及び建物のことです。
- ・「従前資産評価」とは、従前資産に関する所有権・借地権等の価額を評価することです。
- ・「従前資産評価額」とは、組合設立認可公告後の31日目に迎える**評価基準日**（下記「市街地再開発事業の流れ」のSTEP4）における従前資産の価額です。

＜市街地再開発事業の流れ（事業全体の流れ）＞ 現時点はSTEP1の段階です。

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	再開発準備組合	市街地再開発組合	市街地再開発組合	市街地再開発組合
主な動き	準備組合設立	再開発事業の大枠の決定 都市計画決定告示	組合運営ルール事業の内容の決定 事業認可・組合設立	現在の資産の置き換え方の決定 評価基準日 権利変換計画認可	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	施工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		
(注)		1.5～2年	1～1.5年	1～1.5年	2～4年 ※	0.5～1年

(注)再開発事業で一般的にかかる期間

※ 建築規模等による

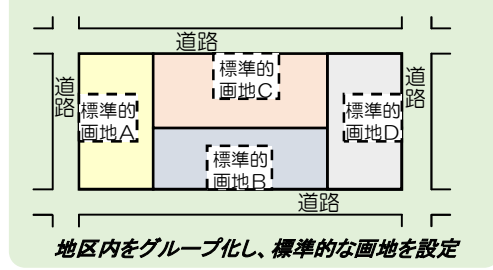
従前土地評価について

立地条件や土地利用によって地区内の土地をグループ化し、グループ毎に標準的画地を定めます。各画地は標準的画地に補正率を加味することで評価します。法律上、施行者である組合が評価することになっていますが、実務上は不動産鑑定士に委託します。

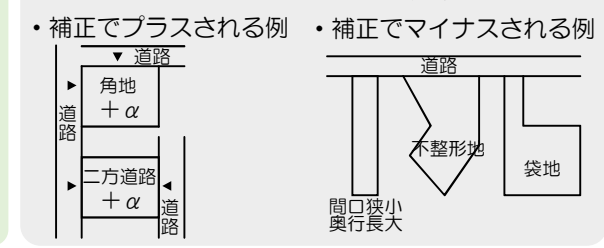
$$\text{土地評価額} = \frac{\text{敷地面積}}{\text{実測面積}} \times \text{標準的画地の価格} \times \text{補正率}$$

標準価格(単価) 個々の各地への補正

●標準的画地
 標準価格は次の要素から定めます
 公示価格 / 取引事例 / 収益還元 等



●補正の例
 補正率は次の要素から定めます
 接道状況 / 駅への近接性 / 土地形状(間口の広狭など) 等



現時点で将来の評価額を予測することは困難です。評価基準日における評価となることにご留意ください。



従前建物評価について

調査会社が各建物を詳細に調査し、作図・積算により建物ごとの評価を行います。現在所有している建物を評価基準日時点で、新築したと仮定した場合に想定される建築費（推定再建築費）に、その時点の建物の古さの比率（現価率）を乗じて算出します。

$$\text{建物評価額} = \text{推定再建築費} \times \text{現価率}$$

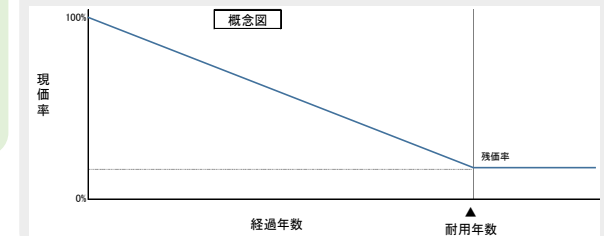
●推定再建築費

推定再建築費は以下により算定します。

- 現況建物立ち入り調査
- 現況建築の図面作成
- 工事費積算

●現価率

公共事業の基準に準じて、建物構造別の耐用年数等をもとに算定します。

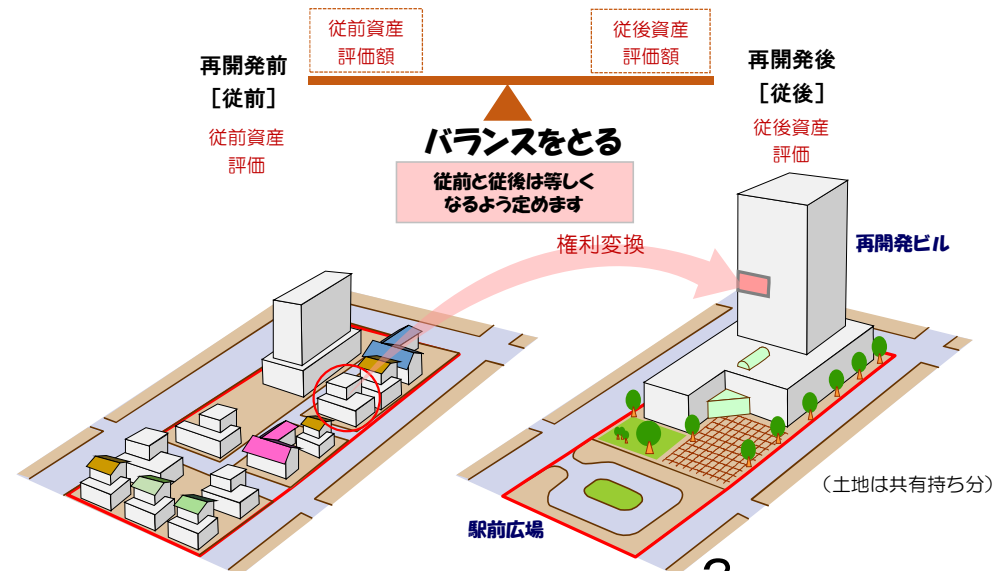


建物がどんなに古くても、評価されることが一般的な不動産取引とは異なるところです。



権利変換とは

- ・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ます。



上記の方法で評価した従前資産評価額を再開発ビルの床に「等価」で置き換えることになります。

