



春風がとても気持ちの良い日々となりました。皆様いかがお過ごしでしょうか。
現在準備組合は、平成31年度の再開発組合の設立に向けて、事務局一丸
となって活動しております。引き続きご協力の程よろしく願いいたします。



☆組合設立に向けた個別面談のご報告

面談予約:75% (内、面談済71%)

(1/22～3/31 現在の状況)

※権利者の方々の2/3の同意を得て、東京都に組合設立の認可申請をおこないます

平成31年1月から権利者の皆様と再開発組合の設立に向けた個別面談を行っています。ご面談いただいたうち、大半の方から「早く事業を進めてほしい」というご意見を頂戴しております。

約2ヶ月という短期間の中でこれだけ多くの方に面談していただけたのは、それだけ皆様からの再開発に対するご期待が大きい証拠だと考えております。皆様、ご協力ありがとうございます。

一方で、「これまで話を聞いたことはなかったが、今後事業が進んだ場合にどうなるのか確認しておきたい」ということで初めて面談された方も複数いらっしゃいます。

皆様にとって大切な資産がどうなるか、大変重要な内容でもありますので、面談の予約がお済みでない方は事務局までご連絡いただければ幸いです。

引き続きご協力の程よろしく願いいたします。

《お問い合わせ先》

立石駅北口地区市街地再開発準備組合

住所：葛飾区立石4-26-2 電話：03-5672-1596

事務局：飯野、平井、中山



☆再開発Q&A

Q. 権利変換と転出ではどちらの希望が多いですか？

A. 現在お話しをさせていただいている中では権利変換を希望される方のほうが多いですが、転出を希望する方もいらっしゃいます。最終的な意向は本組合設立後に確認させていただきます。

Q. 小さい住宅もつくってもらえますか？

A. 法律では30㎡（約9坪）が最低面積として定められています。個別面談等を通して権利者の皆様のご意向を伺いながら設計に反映させてまいります。現時点のご意向で構いませんので、ご希望をお聞かせいただければと思います。

Q. 権利変換計画は、いつ・誰が作成するのでしょうか

A. 本組合設立後の個別面談で、権利者の皆様のご意向をお聞きしながら、組合で権利変換計画を作成します。また、権利変換計画の決定に当たっては、組合の定款で位置づけた「※審査委員」の同意を得る必要があります。

※土地及び建物の権利関係または評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者（弁護士、不動産鑑定士、税理士、公認会計士、都市計画専門家など）

Q. 従前試算（土地・建物）の評価は誰が行うのでしょうか

A. 土地の評価については、準備組合からは2社の不動産鑑定事務所へ業務委託をしており、その結果の平均値を採用しております。

建物の評価については、準備組合から専門の調査会社である補償コンサルタントへ業務委託をしております。評価にあたっては、実際に建物の調査（実測、部材・材料の確認、経過年数、増築箇所の確認等）をさせていただいた上で、行政の基準を準用して評価額を算出しています。

Q. 権利変換で得られる床の面積には共用部分の面積も含まれますか

A. 権利変換で取得できる面積には共用部分の面積を含みません。なので共用部分の面積が差し引かれるということはありません。

