

## ～立石駅北口地区再開発ニュース～

寒さも一段と厳しくなってきましたが皆様いかがお過ごしでしょうか。

本年は5月23日に再開発組合の設立総会を開催し、再開発事業の新たなステージを迎えました。緊急事態宣言は解除されましたが、再開発組合では感染予防策を徹底したうえで活動してまいりますので、ご理解ご協力をお願いするとともに、ご自愛くださいますようお願い申し上げます。



## 権利変換に向けて各種説明会等を開催します

再開発組合では、来年度の権利変換計画認可に向けて各種調査や設計業務を進めております。今後進捗にあわせて、以下のような各種説明会等を開催しますので是非ご参加ください。

また、皆様の資産評価や補償に関するご質問、税務に関する個別のご相談などについては『個別面談』を継続していますので、お気軽に事務局までご連絡ください。



※各説明会等の開催案内は別途送付いたしますので、ご確認のうえご参加ください。

### ■商業勉強会

12月11日に第2回商業勉強会を開催します。今回は共有床の運営方法を中心に、想定される課題への対応方法やテナントヒアリング結果などについての説明を予定しています。

**商業床（共有床）への権利変換をお考えの方は、是非ご参加ください。**

### ■評価・損失補償基準説明会

12月11日に説明会を開催します。**従前資産（現在の土地・建物）の評価方法や明け渡し（移転）に伴う補償**に関する「評価・損失補償基準（細則）等」について説明いたします。

※この基準の制定については、12月25日に開催される臨時総会でお諮りいたします。

### ■全体説明会（施設計画検討状況報告）

現在、東棟や西棟、公共施設（道路部分）の実施設計が進められています。多くの地権者の方が権利変換される予定の住宅について、今後の権利変換の参考にしていただくため、西棟の現時点での計画概要（間取りや設備など）に関する説明などを予定しています。

1月後半の開催を予定していますので、日程が決まり次第別途ご案内いたします。



住宅設備の例（※写真はイメージです）

# 権利変換、工事着手に向けて調査・検討が進められています

5月の組合設立以降、各種調査・検討業務を発注し、権利変換計画および工事着手に向けて以下のような作業が進められています。また、円滑な工事施工に向けて京成電鉄（連続立体交差事業）との協議もスタートしています。

## ■ 地盤調査

ボーリング調査を行い、建物の設計や施工計画に必要な地盤の状態（性質、地下水位など）を調査します。

駐車場など建物のない場所をお借りして現地作業に着手しました。



現地ボーリング調査の様子(11月末)

## ■ 実施設計

住宅や店舗について、間取りや仕様など詳細な設計を行います。西棟、東棟および公共施設（道路部分）の実実施設計に着手しました。

また、以下のような現地調査も行います。

- ▶ ドローンによる眺望撮影  
住宅からの眺望を事前検証します。
- ▶ 鉄道等の環境音・振動調査  
サッシ遮音性能等を検討します。

## ■ 建物調査・確定測量

皆様の大切な資産の評価、移転にかかる補償費等の算出のために行う調査です。

- ▶ 主な調査内容  
【建物調査】：構造、設備、広さ  
利用状況など  
【確定測量】：境界確認  
面積算定など



お済でない方は、事務局までご連絡ください。ご協力をお願いします。

## 《個別面談実施中》

現在、権利変換計画の策定に向けて**地権者及び借家人の皆様と個別面談**を実施しております。個別面談では、建物調査に基づく現在の資産評価額（概算）をご提示しながら、取得できる床面積などについて説明させていただきます。

地権者の方、借りている方で個別面談がお済でない方は、事務局までご連絡ください。



## ❄️ 事務所冬期休暇のお知らせ ❄️

令和3年12月28日（火）～令和4年1月4日（火）

誠に勝手ながら、上記期間は冬期休暇とさせていただきます。  
お急ぎの方は、以下の連絡先までお願いいたします。

【緊急連絡先】事務局 飯野 080-9207-7092