

# 新小岩駅南口地区 再開発推進協議会ニュース

第8号  
平成28年12月12日

## 第8回全体会を開催いたしました！

師走の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

去る12月1日に第8回全体会を開催し、市街地再開発事業の勉強会を行うとともに、今後の進め方について説明がありました。

今回のニュースでは全体会にて行われた「H28年度 市街地再開発事業に関する勉強会②」の内容を中心にご報告いたします。

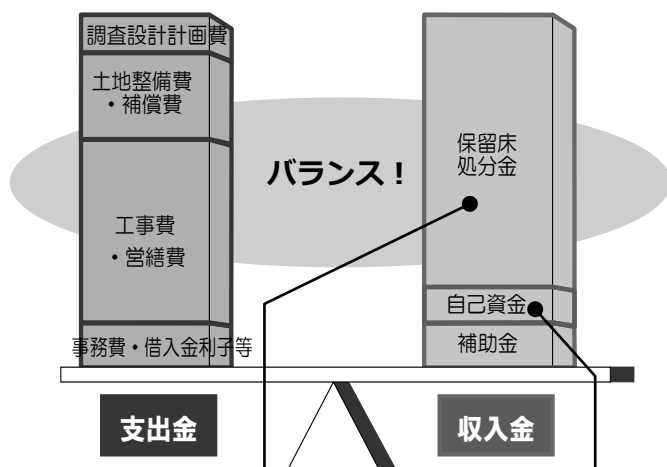


### 市街地再開発事業に関する勉強会②： 1. 市街地再開発事業の資金計画と補償について

#### ■ 資金計画について

再開発事業における、「必要なお金 (=支出金)」と「入ってくるお金 (=収入金)」は以下のように示されます。

再開発事業では、「支出金」と「収入金」が等しくなるように、収支バランスを取ることが必要となります。



「保留床処分金」とは新しい再開発ビルの余剰床(権利者が取得する以外の床)を保留床として第三者に売却します。その売却したお金が収入金となります。

「自己資金」とは権利者の中で、床を買い増したり、新たに取得する方から、その分のお金(自己資金)を頂きます。

#### ■ 補償について

再開発事業の補償には転出希望者のみが対象となる「対価補償(91条※補償)」と、再入居者・転出希望者ともに対象となる「通常損失補償(97条※補償)」があります。

※都市再開発法

##### 【対価補償(91条補償)】

- 転出を希望する人に対して支払う土地・建物の補償
- 権利変換期日までに支払われる

##### 【通常損失補償(97条補償)】

- 市街地再開発事業の施行(土地の明渡し)に伴い、通常生ずる損失に対する補償
- 土地明渡し期限までに支払われる

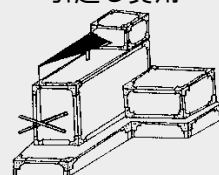
～補償の例～

移設が難しい  
門・塀等の工作物

工事期間中の仮住居・  
仮店舗等の家賃や、  
得られなくなった賃貸収入



引越し費用

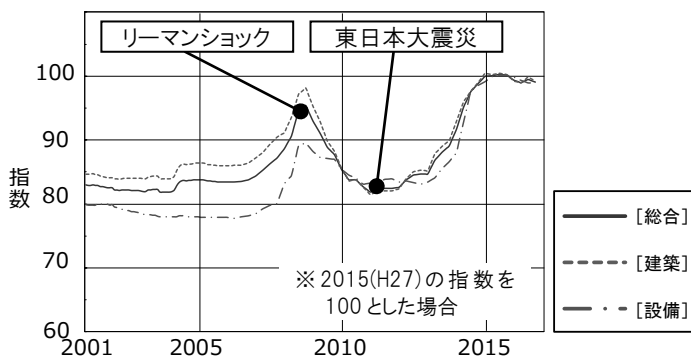


市街地再開発事業に関する勉強会②: 2. 再開発に関する動向 I【工事費の動向】

■工事費の動向について

東日本大震災以降、工事費の上昇傾向が続いていましたが、近年は横ばいの傾向です。

標準建築指数（集合住宅/RC造）

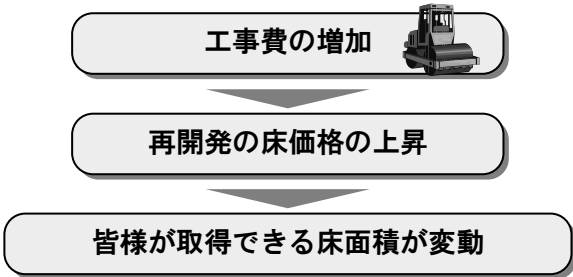


出展：建設工業経営研究会

■事業計画への影響について

工事費の変動に伴い、事業全体の床単価が変動し、それによって地権者の皆様の取得する床面積にも影響が生じます。

このことから、工事費の動向については、今後も注視していく必要があります。

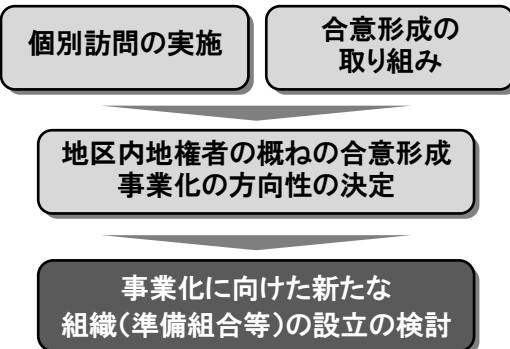


今後の協議会の進め方について

当地区におけるまちづくりの早期実現を目指し、引き続き、地区内地権者の皆様の「個別訪問の実施」及び「合意形成の取り組み」を実施します。

事業化に向けた具体的な検討をスタートすることに向けて、皆様のご理解がいただけるよう取り組んで参ります。

■今後の進め方イメージ



個別訪問を実施します！

地権者の皆様の市街地再開発事業へのご意向やお持ちのご資産の現況等についてお話を伺うとともに、当地区のまちづくり全般に関する疑問や不安な点等にお答えする機会として、個別訪問の実施を予定しております。

【実施方法】

実施期間：本年12月～来年2月上旬  
 所要時間：20～30分  
 ご自宅等にご訪問させていただきます

お電話にて訪問のアポイントを取らせていただきます。  
 ご協力いただけますよう、お願い申し上げます！

《発行》新小岩駅南口地区再開発推進協議会

事務局 葛飾区都市整備部街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当係 担当：川崎・三山  
 〒124-8555 葛飾区立石5-13-1 Tel.03-5654-8331