

無料生活相談

毎月十二日 夜六時

飯倉福祉会館を予定しています

「」連絡をください

三田一丁目
まちづくり

すべての情報を公開し

住民が納得のいく街づくりが必要で

三田一丁目の町づくりに関して、区。は2月24日に説明会を実施し、6月の都市計画決定に向けて、法的手続きをすすめようとしています。住民の中には再開発事業に対する不安や、小山町に住み続けたいとい

う思いが伝わってくる内容でした。2001年度予算特別委員会で、熊田はこの問題を取り上げ、具体的な内容についての一問一答です

質

問

2地区の再開発事業計画について、収入・支出それぞれの主な項目毎にお答えください。

(答弁)

2倍を前提にした、現時点の資産です。

事業費総額

約217億円

基本設計等の調査設計計画経費

約10億円

土地整備や建築工事等の工事費

約193億円

事務費・借入金利等

約14億円

これを賄うのが保留床処分金と補助金、補助金については準備組合としては総事業費の10%から20%との間を想定しています。十分な配慮をという要望です。仮に、10%とすると21億7千万円余となり保留床処分金は195億8千万円

質

問

2地区については、H4年に準備組合が発足、H10年には、事務所も独立し、現在では3名の職員が常勤しています。準備組合の経費を要しているのか、こつした経費は再開発事業の中ではどう清算されているのかをお答えください。

質

問

(答弁)
総額約3000万円、事務所の賃借料・月3万円で39万円、その他はコンサルト委託料で2700万円。準備組合に要した経費は再開発事業費の中で清算されます。

再開発事業の基本的な財源は、再開発事業で新たに生み出される保留床の処分金です。2地区で計画している保留床の予測面積、またその保留床の処分先(参加組

合員)について、現段階ではどの

ようになっているのかについて、お答えください。

(答弁)

現段階では保留床の面積・約36000㎡。

処分先については16社にアンケートを実施し、絞りこみをしている。地下鉄開通を受け立地評価が高く積極的取り組みを表明する有力会社が多数あるときいている。

街づくりに対するご相談やご意見をお寄せください。

質 問

住民の方が一番関心を持つのは権利変換についてです。当然権利変換によつては、これまでの生活を維持できるかどうか、これまで同様小山町に住みつづけられるかどうかを判断するために重要なことです。当然自分の持っている土地や建物の権利がどう評価されるのか、新しい再開発ビルになったときどれだけの権利に置き換えられるのか、住民が判断するためには必要な情報です。権利変換については2地区の準備組合ニースH10年8月発行の第10号で中路地を例に権利変換率2、0倍としています。このとおりでいいの。

(答弁)

モデル権利変換は変更がないと聞いています。

質 問

権利変換は従前の土地と建物を金額に置き換えます。権利変換を2倍とした当時H10年の路線価は(専売病院側)1あたり42万円、12年の路線価は、1あたり40万円、とさがっています。土地の下落は今後もつづくのではないかという見方が大半です。実際の権利変換の基準日(権利変換事業計画)はいつの時点か、こうした状況で果たして、権利変換率2倍が担保されるのか。

(答弁)

組合設立認可公告から30日経過後、つまり31日目。2倍を実現するよう努力すると聞いています。

質 問

住民の不安の一つに、再開発ビルに入った後の管理費があります。駐車場などの賃料で補填し負担を軽くすると説明をされているようですが、実際の負担がどのくらいと予測されるのかお答えください。

(答弁)

管理費の負担減少については駐車場収入から経費を差し引いた額を管理費に充当することなどを検討している、現段階では建物設計、設備の

内容が決定していないことから仕組みを考えているとのこと。

質 問

これまで小山町の街づくりは、予算決算で取り上げてきました。これまでの担当課長の答弁では一人の住民も追いつかないと、住み続けられる街づくり、全員合意ですと約束しています。その方向は今も変わりないですね、お答えください。

(答弁)

住み続けられる街づくりを目標にすすめてきており、引き続き全員合意を目標にすすめていきます。

以上質問の主なものです。

私は再開発を進めていくには、こうした情報がすべて住民に公開され、正しい判断できるようにすべきと考えています。また長引く不況や、社会保障の負担増、高い失業率、地価の下落など、今の経済状況の元で、果たして再開発事業が成り立つのかといったことや、準備組合に参加している方たちの中にも、権利変換のことや管理費のこと、工事期間中の補償についてなどなど沢山の不安があります。区は大方の合意を得られたとして、今回都市計画決定に向けて法的な手続き入りましたが、説明会での意見や住民からの声を聞くとな法的手続きを拙速に進るべきではないと思います。