

権利者主体のまちづくりの状況をお伝えします

池袋駅東口地区のまちづくりに関する情報を、協議会会員の皆様や、協議会に未加入の方々へ広くお伝えするため、「池袋駅東口地区まちづくり協議会ニュース」を発行しています。

個別面談へのご参加ありがとうございました

6月から実施した個別面談では、協議会未加入の方も含め、多くの皆様にご参加いただきました。面談を機に新たに11名の方に協議会へご加入いただき、協議会の加入率※は6割を超えています。

個別面談実施状況	
期間	令和4年6月～
面談権利者数	47名
面談の内容	①基本構想素案の説明
	②市街地再開発事業の制度概要 ○再開発事業の仕組み ○権利変換の仕組み ○事業実施に伴う補償

市街地再開発事業の仕組み（特徴・地権者の選択肢）

①市街地再開発事業とは？

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目的とする。法律『都市再開発法』に定められた共同化事業です。



②市街地再開発事業の特徴

- 公平な権利調整を行う事業
関係者の利害の公平性に配慮した権利調整を行い、行政の認可を得て事業を進めます。
- 地権者の生活に配慮した事業
工事期間中の仮店舗等の確保や引越しに要する費用、地代・家賃の減収等に対して、施行者が定める一定のルールに基づいて、補償されます。
- 税制面の特例が受けられる事業
公共性の高い事業として位置づけられるため、税制面での特例があります。

③地権者の所有資産にかかる選択肢

地権者（土地・建物所有者）は、再開発前（従前）の土地・建物の資産と同じ価値の再開発ビルの床（権利床）を取得します。（これを『権利変換』といいます。）
また、再開発ビルの床を取得せず、再開発前の資産に対応する補償金を受け取ることも可能です。（これを地区外への『転出』といいます。）

権利変換 = 再開発前の資産と再開発ビルの床との等価交換

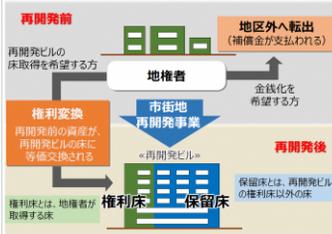


図 個別面談説明資料抜粋

※権利が共有の場合にそれぞれの権利者を1名と数えるなど、都市再開発法上の数え方とは異なる点があります。

■個別面談にていただいた主なご意見

[基本構想素案について]

- 構想の内容自体には現時点では特段の違和感はない。池袋は渋谷・新宿と比較されがちだが、他のまちとは違う独自の魅力があるまちづくりを目指して欲しい。
- 池袋駅西口の再開発でも大規模なオフィスが検討されているようだが、テレワークも普及していくなかで、池袋エリア全体でのオフィス需要に対して供給過剰にはならないのか？
- 当地区のことだけでなく、周りのまちや施設との連携も考えた計画とすべき。

[市街地再開発事業の制度概要について]

- これまでは再開発事業の仕組みについて全く知らなかったが、少し理解が進んだ。今後もこのような機会を設けて欲しい。
- 再開発事業への賛否を判断するためにも、自分の資産が再開発の前後でどう変わるのか、経済的な条件を早く知りたい。

■個別面談でいただいた主なご質問

Q1 当地区で再開発事業が行われることはもう決まっているのか？また、協議会への加入は、再開発への賛成と取り扱われるのか。

A1 現在はまちづくりの方向性について検討している段階であり、再開発事業が行われることは決定していません。今後、事業として成立するかどうかの検討などを踏まえて、権利者の皆様には再開発事業を行うかどうかをご判断いただくこととなります。前述のとおり、協議会は地権者の皆さまからご意見をいただきながら、まちづくりの方向性を検討する場です。したがって、会への加入は再開発への“賛成の意思表示”ではありません。

Q2 再開発事業の実施には権利者のどれくらいの同意が必要となるのか？

都市再開発法により、以下の両方を満たすことが必要です

A2 ※最も事例の多い施行方式の組合施行の場合

【人数要件】

- ① 宅地の所有権者の人数の2/3以上の同意
- ② 宅地の借地権者の人数の2/3以上の同意

【面積要件】

- ③ (同意者の所有地積 + 同意者の借地地積) / (宅地総地積 + 借地総地積) $\geq 2/3$

(図出典：「組合施行・個人施行のための図解 市街地再開発事業」編集 国土交通省住宅局市街地建築課、発行 公益社団法人全国市街地再開発協会)

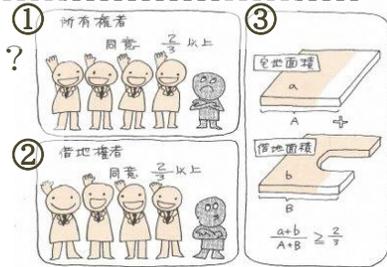


図 関係権利者の同意イメージ

Q3 事業協力者（デベロッパー等）はいつ、どのように決めるのか。

※事業協力者：事業の初期段階から、事業の推進に必要なアドバイスや資金調達の協力や人的支援など多様な役割を担っていただく、事業を進める上でのパートナーとなる民間事業者等。

A3 仮に組合施行で進めることとなった場合、協議会の次の段階の組織である、準備組合の設立と同時期に選定されることが一般的です。当地区においても、準備組合等の準備組織の体制検討と合わせて事業協力者の選定方針について議論していきたいと考えています。

Q4 権利変換で取得する再開発ビルの床の持ち方にはどのようなパターンがあるのか。

A4 ご自身の従前資産額と等価の区画を単独で所有いただくことが制度上の原則ですが、複数権利者での共有とすることも可能です。

その他、補償や税務に関するご質問も多くの方から頂戴しました。これらは専門性の高い内容のため、今後専門家による説明の機会を設けることも検討していきます。

個別面談について

個別面談は引き続き実施中です。まちづくり基本構想素案や、再開発事業の制度概要などについて、少しでもご不明な点がございましたら、是非ともお気軽に事務局（本ページ下部）あてご連絡ください。また、既にご面談いただいた方の再度の面談も承ります。

まちづくり協議会 第7回総会の開催日時について

まちづくり協議会第7回総会の日程は、決定次第会員の皆様にご案内いたします。

お問合せ先

【事務局】

豊島区 都市整備部 都市計画課 事業調整グループ(担当:立見、恒森)

TEL:03(4566)2634(直通)

FAX:03(3980)5135

【事務局支援】

UR都市機構 東日本都市再生本部 事業企画部 事業企画第2課(担当:新井)

TEL:03(5323)0941(直通)

FAX:03(5323)0989