

再開発組合の平成27年度通常総会を開催しました。

平成27年6月26日(金)、川崎市総合自治会館会議室にて「小杉町3丁目東地区市街地再開発組合 平成27年度通常総会」を開催いたしました。

当日は組合員26名のうち、代理人の出席や議決権行使書の提出を含め24名の皆様にご出席頂きました。またオブザーバーとして、川崎市まちづくり局・金子局長が列席され、冒頭にご挨拶を頂きました。

引き続き、議案の審議に移り、右に掲げる3議案全てが賛成多数で可決されました。

◆ 平成27年度事業計画(第2号議案)

事業コンサルタントより、権利変換計画の認可に向け、上半期で前提となる各種条件整理(権利変換や補償に関するルール策定、従前資産評価および実施設計等のとりまとめ)を行い、下半期において最終的な権利変換計画案に関係権利者から同意を得て、権利変換計画の認可手続きに着手する旨、説明がありました。

なお、権利変換計画認可の公告は、平成28年4月頃を予定しています。

◆ 従前資産評価基準、補償基準等(第3号議案)

権利変換や補償のルールとなる①従前資産評価基準及び細則、②補償基準及び細則、③家賃欠収、事前転出、先行仮移転等に関する要綱が承認されました。

◆ 通常総会議案 ◆

第1号議案

- ・平成26年度事業報告(案)及び
収支決算(案)について
※監査報告

第2号議案

- ・平成27年度事業計画(案)及び
収支予算(案)について
※目標スケジュール案

第3号議案

- ・従前資産評価基準(案)及び補
償基準(案)等について



通常総会の様子



【左】
角川理事長



【右】
金子局長

「評価・補償基準等に関する勉強会」を開催しました。

平成27年5月15日(金)午後、通常総会議案である「従前資産評価および補償基準等」の勉強会を開催しました。(18名の組合員が参加)

コンサルタントから、これらが権利変換や補償の基本ルールとなること、また当地区独自のルールとして、①延べ面積500㎡以下の建物の資産評価に補正率を適用する、②前倒しで借家人が転出する場合の「家賃欠収」を補償の対象とすることなどが説明されました。



評価・補償基準等勉強会の様子

「商業床に関する勉強会」を開催しました。

平成27年6月5日（金）午後、「商業床に関する勉強会」を開催しました。

商業床への権利変換を希望される地権者を対象に、商業施設の設計検討状況、商業施設全体の管理運営の考え方および商業床特有の工事区分（内装・設備なし＝「スケルトン」）などをご説明し、以下の質問が寄せられました。

○原則、トイレは各店舗で用意するとのことだが、イベント時の対応などはどうするのか？

→地下1階に共用トイレを設置する予定なので、そこを利用して頂く。

○「スケルトン」の商業床を内装工事する際、騒音や振動で隣接店舗の営業などに支障が出るのでは？

→内装工事の施工ルールを決め、管理組合への工事届提出・承認を義務化してトラブルを抑える。また、床や壁を削らずに内装や設備工事ができるように、あらかじめ床の高さを下げたり、配管スペースを確保するなど工夫している。

「商業床の検討事項」

- ①施設計画変更案の検討
- ②バックヤードの検討
- ③商業床の工事区分について

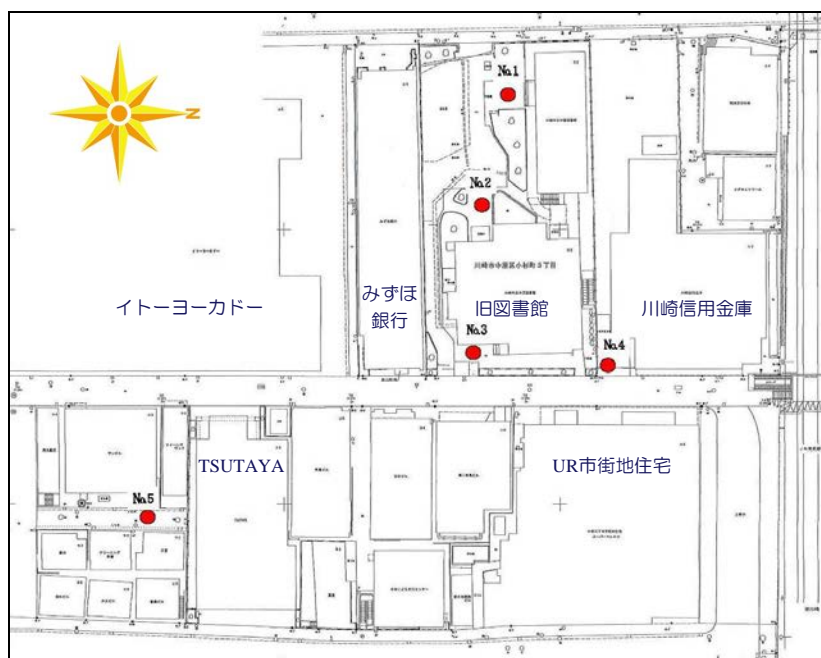


商業床に関する勉強会の様子

地区内の土地測量、建物調査、地盤調査（ボーリング）などを進めています。

権利変換に向け、地権者の皆様の従前資産の評価や新しい再開発ビルの実施設計を進めています。先般より、従前資産確定に必要な土地の測量や建物調査、営業調査などに組合員の皆さまのご協力を賜り、誠にありがとうございます。

また今般、再開発ビルの実施設計に必要な地盤調査（ボーリング）を、左記の場所および下記スケジュールにて実施します。掘削時に多少の騒音や振動等がございますが、宜しくご協力賜ります様お願い申し上げます。



地盤調査地点（計5ヶ所）

および下記スケジュールにて実施します。掘削時に多少の騒音や振動等がございますが、宜しくご協力賜ります様お願い申し上げます。

- 全体工期
7月8日（水）～8月1日（土）
- 各調査地点
NO.1 7/23（木）～7/28（火）
NO.2 7/18（土）～7/23（木）
NO.3 7/13（月）～7/18（土）
NO.4 7/08（水）～7/13（月）
NO.5 7/28（火）～8/01（土）

※天候等により多少変更します。

地盤調査スケジュール

小杉町3丁目東地区市街地再開発組合事務局（担当 岩本・渡辺・芦高・狩野）
住所：川崎市中原区新丸子東1丁目835-5 KAHALA EAST2 201号
電話：044-948-8482 組合ホームページ：http://www.kosugi3e.jp