

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会（第六回）意見交換内容

1 開催概要

日時	2022年10月23日（日）・26日（水）10時～11時30分
場所	町田市役所2-1会議室（同時にオンライン会議も実施）
参加者数	会場 22名（23日12名、26日10名） オンライン 1名（23日1名、26日0名）

2 主なご質問・ご意見と回答（要旨）

※複数の方からいただいた同様の質問等については集約して記載しております。ご了承願います。

（1）まちづくりの手法について

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答（UR 都市機構）
これまで勉強会を重ねているが、参加されない地権者がいる。再開発事業を進めるのであれば、今後地権者組織に移行していくことになるが、将来も出席されない場合の取扱いはどうするのか。強制的に事業化されることもあるのか。最後まで反対した人の権利はどうなるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・（町田市が回答）地権者である皆様の同意なく事業化することはない。今後勉強会から地権者組織に移行していき、最終的に事業化するかどうかは地権者組織で決めることになる。都市再開発法上は、（勉強会への出席者ではなく、）一定数の地権者の同意を得ていれば事業を進めることはできるが、なるべく皆様からの同意のあるかたちで進めていくべきだと思う。 ・反対し続けた方がいた場合は（事業が進み、）ある時点で権利変換か補償どちらかを選ばなければいけなくなる。選ばない場合は、自動的に権利変換ということになる。
現在自分の敷地は、駐車場として活用している。土地の評価に基づいて、部屋を貸して賃料を得ることもあるのかもしれないが、（従前と同じように、）駐車場として得られている賃料収入は得られなくなる。例えば10万円で（駐車場を）貸していたが、8万円しか家賃収入を得られないという場合もあるのか。	通常の賃貸経営等と同様将来数十年にわたる収入を補償はできないが、権利変換により、現在お持ちの住宅や駐車場経営での収入を従前資産として適切に評価するので、従後の資産が同程度になる。
（再開発ビルは）地権者で区分所有することになると思うが、テナントや施設階の床を地権者で保有し、賃料収入をもらう形にはできるのか。	一定の区分された床を皆様で共有して保有し、賃料を皆様に分配することも可能である。再開発ビルは、高層化等で規模も大きくなるため、必ずしも地権者の皆様だけで所有されるものではない。
従後の中で、床面積が狭くなってしまうことはあるか？	従後の再開発ビルは新築であり、また、階数等の位置を鑑みて資産の価額が算定されるため、必ずしも従前と従後の資産の面積が一致するわけではない。

森野住宅周辺地区まちづくり勉強会（第六回）意見交換内容

従前資産価値は、再開発が行われることが加味されるのか。	従前の資産価値を算定し権利変換に反映するものなので、再開発が行われることによる価値上昇は基本的に加味されない。
賃借人の権利はどうなるのか。	現在の賃貸借契約が定期借家なのか普通借家なのかによっても、賃借権の扱いは変わる。また、オーナーさん自身が権利変換を受けるかどうかや同じ賃借人に貸し続けたいかどうかでも対応が異なるので、適宜ご相談いただきたい。今後事業が進んだ場合には、オーナーさんとして定期借家に切り替えていく等それぞれの対応策を考えていくということになる。
事業により、金銭や権利変換等を受けた場合、課税されるのか。	権利変換の場合は新しいビルに等価で権利が置き換わることになり、取得税等はかからない。一方で、転出の場合は、家を売却した場合と同様に譲渡税がかかる。譲渡税は、公共事業の場合、譲渡所得控除が適用されゼロにはならないが減免される。
床面積を維持したい場合は、その分の費用を出せば買い取り可能なのか。	もともと住んでいた面積を維持したい場合は増床という制度がある。増床できる上限は、話し合いによって決めることになる。
再開発事業になるとビルになるのが前提となるのか。	基本的にはそうなる。
建物評価についての評価建物の算定基準は。通常の売買取引での算定か、課税標準額のような算定方法か。	課税標準による木造など構造ごとの耐用年数とは異なり、評価額が古い建物でもゼロになることはないが、考え方は同じで経年により価格が下がる算定になる。

(2) その他

ご質問・ご意見	ご質問に対する回答（町田市）
市民意見募集を経てまちづくり構想案が構想になるという捉え方でいいのか。また、市民意見募集で構想案の内容が大幅に変わることはないということでもいいのか。	どのような意見をいただくかによって変わる。根本的に変わってしまうということはあまり想定していない。
地権者勉強会のメンバーは？いまの勉強会と参加者が変わるのか。	対象となる方は同じ。勉強会から、地権者中心の組織に移行したい。加入届を出して参加してもらうことになる。
特に高齢者を配慮してほしい。転出される方、権利変換される方、どちらにしても、90歳の方でも一回は引っ越さないといけない。終の棲家として住んでいるという人もいますので手厚く説明する等配慮いただきたい。	もし事業を実施することになったら、相当の配慮が必要になると考えている。