港区長殿

再開発で転居希望する権利者の生活再建保障について

小山町３･５地区　再開発を心配する会

再開発は**多数決**で決まるので、賛同しない住民も強制的に巻き込まれます。
人それぞれ再開発に賛同しない理由があります。例えば、年金暮しの高齢者や住宅ローンのある人など、お金に余裕のない者は、高額な管理費、修繕積立金、入居一時金、税金増額分、光熱費増額分を払えないため、マンションで生活することができないので、代替地へ転居するしかありません。また、何らかの事情で、マンションに住むことができない者も、代替地へ転居することになります。
しかし、**代替地へ転居する場合、補償金だけでは、今と同じ家を再建築することが不可能です。準備組合が開催したグループ懇談会の資料（2007 年 4 月）によれば、転居者が今と同じ家を再建築するためには、数百万円以上の個人出費が必要になります（後述）。**
一個人が、数百万円以上の出費を強いられることは財産権の侵害なので、再開発に賛同することはできません。
準備組合と港区に、再三、上記の問題点を質問していますが、準備組合からも港区からも解決策の提示はまったくありません。2009 年 9 月末の準備組合説明会では、「転居者の補償金が十分かどうかわからない」というコンサルのコメントがありましたが、後述の準備組合主催グループ懇談会資料（2007 年 4 月）によれば、補償金だけで、生活再建できないことは明らかです。コンサルは「わからない」でいいかもしれませんが、当事者（転居希望者）にとってのもっとも重要な問題がわからないまま、「都市計画決定の仮同意をとる」と宣言する準備組合の姿勢は明らかに間違っています。
再開発に賛成する人にも、いろいろな事情があると思いますが、**最低限のマナーとして、人に迷惑をかけるまちづくりは行わないでください。再開発の手続きを進めるのは、すべての転居希望者が生活再建できることが確約されてからにしてください。**

あらゆる全ての住民に対して十分な生活保障を実現できなければ、住民主体のまちづくりとはいえないと考えます。

都市計画決定は再開発事業を行うことを決定する手続きであり、白紙撤回された例はほとんどありません。つまり、いったん都市計画決定したら、その後どんなに不利な条件が出てきても、もう後戻りできません。その条件を受け入れざるを得ないのです。

つきましては、当地区住民の財産と生活を守るために、港区長殿に以下を書面にてお約束いただきたくお願いいたします。

「小山町3・5地区の再開発について、転居希望者が従前に住んでいる住居と同等の住居を代替地に再建築するのに個人出費が発生しないと確約されない限りは、都市計画決定に関する港区の手続き（計画案縦覧、都市計画決定審議会等）を進めない。」

権利者住民の意思として、上記をお約束いただきたくお願いいたします。

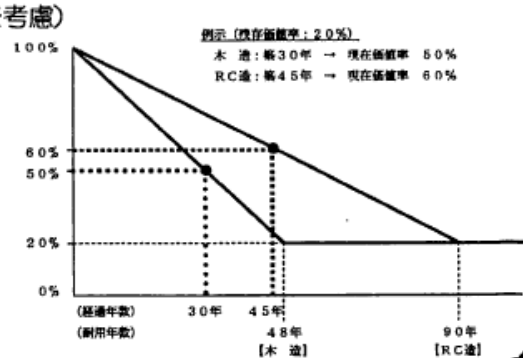
以下は、2007 年 4 月グループ懇談会の資料

従前資産

土地資産は、不動産鑑定士等の専門家の調査に基づき試算します。

建物資産　＝　推定再建築費　×　現在価値率（経年分を考慮）

＊「推定再建築費」とは、現在お持ちの建物と同種同等の建物を新築した場合に必要な費用です。これは建物調査結果により算定しています。
＊「現在価値率」とは、耐用年数を基本とした建物の経過年数等に応じた建物の価値率です。建物の耐用年数は、公共の基準に基づいて木造、非木造別に定められています。（右図参照）



例えば、今の家が、築10年経過の場合は、

- 再建築価格が2000万円なら、補償金は1667万円しかない。
  333万円の個人出費が必要。
- 再建築価格が2500万円なら、補償金は2083万円しかない。
  417万円の個人出費が必要。
- 再建築価格が3000万円なら、補償金は2500万円しかない。
  500万円の個人出費が必要。

※ もし、築5年だったら、個人出費は上記の半額になる。

例えば、老朽化した家に住んでいて、建替え資金の準備がある人ならば、上記の補償金で問題ないかもしれませんが、**家の建替えが必要ない人にとっては、数百万円の個人出費は受け入れ難いものです。**