

篠崎駅西部地区 路地別説明会Q & Aまとめ

3/12(日)、13(月)

16 番街区内私道

Q1. 減歩は無いが、清算金は発生するのですか。

A1. 宅地部から減歩はしません。行き止まり道路から通り抜け道路になり、道路の評価が上がるため、宅地部の評価が上がり、清算金徴収（支払）が生じます。私道部については、公道に置き換わるため、換地をせずに清算金交付（受取）となります。徴収と交付を相殺した金額が、徴収側となるか交付側になるかは各権利者の状況によります。

4/17(月)

16 番街区内私道

Q2. 私道については整理後に公道扱いになり、その他は変わらないという認識で良いですか。

A2. その認識で問題ありません。

Q3. 通り抜けの公道になることで車両等の通過交通の増加が心配です。

A3. 先行地区での事例を見る限りでは、通過交通が増加する傾向はないと考えています。

Q4. 事業スケジュールを教えてください。

A4. 令和 7 年に事業認可取得の予定をしています。先行街区を参考とすると、道路築造工事や移転などを含めて区画整理完了まで約 4 年～6 年ほどと想定しています。

※ほか私道でも同様の質問多数有り

Q5. 具体的な清算金を教えてください。

A5. 清算金については換地設計が定まっていないため、現段階では、具体的な金額についてご説明できません。ホームページにも掲載する、清算金パターンを参考にしてください。

5/14(日)

17 番街区内私道

Q6. 辻公園の管理方針について知りたい。また、管理の際に金網や柵などを使用しない管理方法も可能であるのでしょうか。

A6. 辻公園の管理は近隣の方にしていただく方針です。先行街区の辻公園における金網や柵については、その管理の下、近隣の方との協議により設置されたものです。

Q7. 当該路線の幅員が知りたい。

A7. 4m です。4m 未満の路線については建替え時に 4m になるようにセットバックしていただく方針です。

5/14(日)

17 番街区内私道

Q8. 私道部を公道化するメリットを知りたい。

A8. 私道部は公道化され、清算金の交付（受取り）となります。また、道路の維持・管理などは区が行うことになります。

Q9. 徴収金の支払い方法はどうなりますか。

A9. 徴収される清算金が高額の場合は、分割支払いも可能です。

Q10. 事業による権利等の書き換えはどうなりますか。

A10. 施行者（江戸川区）が所轄法務局へ嘱託登記を行います。

Q11. 移転が遅れた場合は、事業には影響しますか。

A11. 移転対象者については、現段階より個別で説明を行っています。ご理解頂き、事業に影響がないよう、勤めています。

Q12. 現在の居住地を江戸川区に売却することは可能ですか。

A12. 移転対象者以外の買取りは出来ないものとしています。

5/17(水)

17 番街区内私道

Q13. 17 番街区の計画道路の南側はなぜ緑地になるのか。

A13. この規模の宅地の場合、宅地利用が出来ないため、緑地としています。

5/21(日)

19 番街区内私道

Q14. 清算金は街区単位で行うのですか。

A14. 街区単位ではなく地区全体で清算金を算定します。また、清算金是个々の宅地について施行前後の土地評価を行い、その差額が清算金として算定されます。なお、換地処分後に清算金が確定します。

Q15. この地域は駅前に近い土地のため地価の上昇が予想されるが、清算金の算定はいつ頃されますか。

A15. 事業による工事等が概成した時点で算定されることになります。

6/4(日)

16 番街区内私道

Q16. 他の地区で経験しているが、私道地の清算金交付が数万円でした。数万円というのは安すぎるのではないのでしょうか。施行者の方で価格について歩み寄る（高くする）という考えはありますか。

A16. 土地区画整理事業では土地を評価し、清算金を算定します。土地の評価は、公平を期するため、事業に利害関係のない土地評価に精通している不動産鑑定士などの学識経験者に意見を聴いて定めることになります。

Q17. 建ぺい率とは何ですか。

A17. 建ぺい率は敷地に対して建築出来る面積割合です。容積率は延べ床面積となります。

Q18. 駅前街区の高層マンションの影響で、ものすごい風圧を受けています。建物の強度を上げるために、本地区についての建ぺい率・容積率をもう少し緩和できないでしょうか。

A18. 緩和については難しいと思われます。他の地区と同様に現在の建ぺい率、容積率より上がる方向で都と協議しています。

Q19. 隅切り 2mとはどのようなものですか。

A19. 道路の交差部に隅切りがない場合、見通し空間確保のために地区計画により、底辺が 2m の二等辺三角形となるように、壁面後退をしていただきます。

Q20. セットバックとは何ですか。

A20. 4m 未満の道路と接道している宅地において、建物を建築する際に道路幅員 4m 確保できるように下がって頂くことを言います。

Q21. 私道地に面している権利者が事業に反対した場合、強制執行となるのですか。

A21. 権利者とは合意形成を図りながら進めていくことになります。

Q22. 仮住まいの住居は区で面倒を見てもらえるのですか。

A22. 仮住まい期間中については、仮住居費などの補償基準に基づきお支払いします。仮住まい先については、権利者の方で探していただきます。

Q23. 道路と宅地の境界が明確になるのはいつ頃ですか。

A23. 区画整理により、境界を杭などで明示します。造成工事の際に杭等で境界を現地に設置します。その後、換地処分後に面積と辺長が確定します。

なお、事業認可前に現在の宅地について測量を行っています。不明な点がある場合はご相談に伺いますので、その際はご協力お願いします。

7/2(日)

17 番街区内私道

Q24. この区画整理は、何故そんなに時間が掛かっているのですか。

A24. 連鎖型の区画整理で進めていく中で、合意形成が得られた街区から事業認可を得て実施しています。こちらの街区では、様々な課題があり、事業化できませんでした。が、ようやく準備が整ってきたので路地別説明会を開催しています。

Q25. 10 坪の宅地で 9 坪になったら建物が建たないのではないのでしょうか。

A25. 4m 接道の条件をもとに再建していただきます。他の地区でも再建している事例があります。

Q26. 今の現況で建替えは可能ですか。

A26. 現況でも建築基準法に則っての建替えは可能です。事業認可を得た数年後に地区計画による用途・容積の変更も予定しているため、それまで待ついただくこともご検討ください。

Q27. 都施行の区画整理の場合はきれいに施行されていますが、誰が負担しているのですか。同様の手法では行わないのですか。

A27. 東京都は区画整理事業の中で移転に係る費用を補償して権利者は再建しています。一方、減歩や清算金については権利者の方の負担です。当地区についても平成 9 年時点にオールクリアランス案を提示しましたが、合意が得られず、白紙撤回している経緯があります。その後、まちづくり協議会と区で整備方針を定め、私道同士をつなぐ最低限の移転を考慮した区画整理事業として話を進めてきました。

Q28. 高層住宅（共同化）の話もありましたが、どうなりましたか。

A28. 共同化に向けて勉強会や現場見学会などを行いましたが、合意形成が得られなかったため、行わないことになりました。

Q29. 何十年も進まずにきたことに不満があります。こんなに先延ばしにされて年老いてお金もない状況です。支払いできない清算金を区で融資とかしてもらえるのでしょうか。

A29. 融資はできません。課題等により、合意形成が得られず、区画整理事業化に至っておりません。皆様をお待たせしている状況ですが、引き続き事業化実現に努めてまいります。ご理解、ご協力をお願いします。清算金についての融資制度はございませんが、本区画整理は清算金を低減する手法です。区画整理事業化後、早い段階で、清算金の概算額はお示しできると思います。実際の支払いまで、ご準備いただきたいと存じます。分割制度もありますのでその際はご相談ください。

7/3(月)

17 番街区内私道

Q30. 現況の建物が危ない状況であるが、どこに相談したら良いですか。

A30. 建替えの時期については、権利者ご自身の判断によります。建物自体は工務店等の建築業者、建物を建てるための要件については都市開発部建築指導課で確認できます。