



北小岩江戸川町会

18班

まちづくりニュース



2006/6/5

江戸川区土木部

沿川まちづくり課

推進第一係

TEL 5662-6735

第2回 まちづくり勉強会を開催しました。

日ごろから区政にご理解・ご協力をいただき、まことにありがとうございます。

平成18年5月13日(土曜日)、午後七時より、小岩アーバンプラザ第一・第二集会室において、北小岩江戸川町会第18班の皆様にお集まりいただき、第2回まちづくり勉強会を開催しました。

当日はお足元の悪い中、66名の方にご参加いただきました。

その中で、参加者の方から「勉強会の質疑応答について記録として各戸に配布してほしい」とのご意見をいただきましたので、今般「18班まちづくりニュース」として配布させていただきます。当日の配布資料とともに、まちづくりの参考にさせていただければ幸いです。

《当日の次第》

①開会挨拶 富田第18班班長(北小岩江戸川町会)
立原沿川まちづくり課長(江戸川区)

②概要説明 高橋推進第一係長(江戸川区)

(1) スーパー堤防事業について

(2) 区画整理事業について

(3) 再開発事業について

③質疑応答

以下、質疑応答の内容について、項目ごとに分けて掲載します。



(1) 区画整理事業について

Q: 道路を広くして交通量を増やすより、今のままの環境が良いと思っている人もいると思う。

A: 18班のまちづくりとしては、通過交通を誘導することはありません。通過交通を排除し、生活道路を整備する方向で考えていかなければなりません。

Q: 区画整理では、施工後の換地によって、敷地条件が良くなったり、悪くなったりしたら、清算金が発生するということだが、その基準はどうなっているのか?

A: もとの土地(従前地)、新しい土地(換地)については、道路路線価によってそれぞれ評価を行います。全体として、評価が増えた方から清算金として徴収し、評価の減った方に分配して、結果として公平さを保ちます。

Q: 区画整理の前と後では、土地の評価額は変わらないのか?

A: 狭い道が広がりますので評価は上がります。

もとの土地(従前地)と新しい土地(換地)の評価を等しくするために、評価が上がる分の土地の一部を道路・公園など公共施設用地として提供していただき(減歩)、整備するという考えです。

減歩分と評価が上がる分が同じであれば、清算金は発生しません。

Q: 減歩は資産増になるから、渡すのか? それとも、提供した土地については、補償してもらえるのか?

A: 江戸川区がこれまで行ってきた区画整理の例では、100 m²以下の土地に対しては減歩を行っていません。100~170 m²については、減歩緩和を行っており、170 m²以上は通常の減歩を行っています。その場合は、170 m²以上の土地については通常の減歩なので清算金は発生せず、それ以下の方は減歩が少ない分を清算金という形で徴収しています。

また、私道をお持ちの方は、区道に置き換えるときにその分の清算金がもらえるので、ある程度私道を持っている方の場合、清算金はほぼ0となっています。

Q：中古で3階建ての家を買った。2階建てとして建築確認申請を行っているらしい。
3階建ては再建できるか？

A：方位や接道状況、敷地形態などの敷地条件によって建築可能な建物はかわります。現状がわからないと回答できませんので、個別に回答します。

(2) スーパー堤防事業・まちづくり事業について

Q：何回か説明会に参加したが、スーパー堤防の必要性がわからない。あれだけ広い河川敷があるのに、何で我々が立ち退いて造らなければならないのか。
長年住み慣れた土地と愛着ある家を離れなくてはならない。これが一番のデメリットである。
もう少しやり方を考えていただきたい。勉強会の前に十分な説明会を行ってほしい。

A：今日の説明は、スーパー堤防をやるので立ち退いてくださいという説明ではなく、スーパー堤防事業を進める中で、現在お住まいのところにもう一度住んでもらうためにはこういったまちづくり手法があります、という紹介をさせていただきました。

今回の会のように集まっていただいていた意見交換会のほか、何人か集まるのでわからないから説明してほしい、ということであればお伺いしてご説明させていただきます。

まちの課題を解消するためにも、スーパー堤防とまちづくりを進めていく必要があると考えており、地域の皆様にご理解いただくことが大事と考えています。その為には、話し合い、説明をしっかりとっていくつもりです。

Q：区画整理は実施するのか。スケジュールは？

それがわからないと、土地を手放すか、今の場所に戻るか、判断できない。

A：災害に強いスーパー堤防とまちの課題解決のためのまちづくりを推進していく必要があると考えています。

18班の地区については、十分な道路状況ではなく、防災上も課題があると考えていますが、いつから実施するということは決まっていません。今は、必要性をご理解いただいて、皆様方と合意形成を図ることが、第一歩であると考えています。

質問に対する回答を現時点ではできませんが、他の地区のタイムスケジュールでは、荒川沿川でスーパー堤防を実施した平井七丁目地区(18班とほぼ同じ面積)は、最初の声かけから建物を壊し仮住居に移転してもらうまでに5年間、地盤改良や盛土工事を行い建物再建までは4年間でした。全体では平成7年から16年までの9年間でした。

Q：まちづくりの気運を高めたいとのことだが、地域で気運が盛り下がったら、この事業はどうなるのか。
なくなるのか？

A：スーパー堤防とまちづくり事業を進めていきたいのが区の考えです。そのために、皆さんに理解していただけるように話し合いを進めていきます。反対の方を押しつける、良いまちはつくれません。より良い環境のまちをつくれるよう、説明等をしていきたいと考えています。

Q：中止になる可能性はあるのか？

A：スーパー堤防とまちづくりを進める必要があると考えており、中止することは考えておりません。皆さんの理解を得るべく説明や話し合いに努めてまいります。

(3) まちづくりの進め方について

Q：今日の質問や回答について、戸別配布していただけないか。議事録の配布を希望します。

A：仮称ですが、『まちづくりニュース』としてお配りしたい。また、区のHP(ホームページ)等を通じてスーパー堤防やまちづくりの情報などの紹介をしていきます。

その他に、例えば、掲示板を設置し、会合の案内や、議事録などを掲載したい、と考えています。できる限り皆様に伝わりやすい方法を考えていきます。

今後について…

おわかりにならないことやお知りになりたいことがありましたら、気軽に声をかけてください。
よいよい説明ができるよう、私たちも努力してまいります。

<お問い合わせ先>

江戸川区中央1-4-1 第二庁舎1F

えんせん

沿川まちづくり課推進第一係まで TEL 5662-6735