



このニュースは、JR小岩駅周辺地区まちづくりについて地区のみなさんに広くお知らせをするため、南小岩七丁目20番から23番、24番の一部、25番の一部、26番の一部、27番から30番、31番北側地区に配付しています。

平成30年度事業説明会を開催しました！

事業開始までのスケジュールや今後必要になる手続き等について、第1部と第2部に分けてご説明しました。また、開催にあたり、南小岩七丁目地区市街地再開発準備組合に市街地再開発事業の説明や会場についてご協力いただきました。

ご説明した内容については、**意向調査の実施**が特に重要な事項です。土地区画整理事業の事業計画決定（事業の本格的なスタート）を約1年半後に控え、**今年度末から平成31年度初めに意向調査を実施予定です**。土地区画整理事業と市街地再開発事業のどちらを選択されるのかお伺いしますので、ご不明な点がありましたら市街地開発課事業係（裏面連絡先）へお尋ねください。

1 事業説明会開催結果

開催日	平成30年10月17日（水） 午後2時、午後7時 平成30年10月21日（日） 午前10時、午後2時
会場	南小岩七丁目地区市街地再開発準備組合事務所
参加者数	80組 102名
主な内容	第1部 権利をお持ちの方全員向け

- ・地区内の各事業の進捗について
- ・生活再建方法の選択について
- ・各種申告について

第2部 借地にかかわる権利をお持ちの方向け

- ・借地権の申告について
- ・（借地権に関して）確認が必要な事項について



説明会の様子

2 第1部の主な質問と回答

Q 再建方法によって、建物の除却費の有無に違いはあるのか。

A **再建方法による除却費の有無に差はありません**。権利者が除却される場合は、建物の補償費とは別に除却費を補償します。

Q 所有している土地の面積は必ず減るのか。

A 道路や公園を新設・拡幅するために公共減歩として土地を少しずつ提供していただくことになるため、**基本的に面積は減ることになります**が、**事業後は接道条件や土地の形状等が良くなり、土地の単価は上昇するため、事業前と事業後の土地の価値が等しくなるように再配置します**。

Q 個別利用街区の土地の再配置先はどう決まるのか。

A 施行者である江戸川区が照応の原則に従って決めていきます。

照応の原則...従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めること



3 第2部の主な質問と回答

Q 土地所有者と土地の賃貸借契約は取り交わしているが、土地の賃貸借契約に伴って借地権の登記もされているのではないか。

A **土地登記簿謄本をご確認ください。**土地登記簿謄本に借地権（賃借権）の登記がされていなければ、借地権の申告が必要です。なお、一般的に借地権の登記がされていることは少ないようです。

Q 借地権の申告はどのようなもので提出すればいいのか。

A **江戸川区で書式を準備しています。**準備が整いましたらご案内しますので、それを使用して手続きをしてください。

Q 江戸川区が不動産鑑定士に委託する借地権割合の鑑定には、費用がかかるのか。

A 不動産鑑定士への委託費用は江戸川区が負担するため、**権利者の皆様に費用のご負担はありません。**なお、実施するためには借地権者の方と土地所有者の方両者の同意が必要です。また、時限的に行っている制度でもありますので、**ご検討中の方はお早めにご相談ください。**

江戸川区職員が小岩に常駐しています！

今年度中に江戸川区職員が常駐するまちづくり事務所を設けることになりました。事務所が完成するまでは、「JR小岩駅周辺地区まちづくり相談室」に職員が常駐しております。今後事業の説明やご意向を伺うためにお訪ねしますのでよろしくお願いいたします。

なお、まちづくり事務所は、下図の場所に開設予定です。開設予定が具体的に決まりましたら改めてご案内します。

また、引き続き土地の先行取得をしていきますので、**土地、建物、借地権の売却をお考えの方はぜひ一度江戸川区へご相談ください。**



JR小岩駅周辺地区
まちづくり相談室

まちづくり事務所
開設予定地

事業について質問がある方や土地等の売却をお考えの方は、ぜひご連絡ください！

お問い合わせ先

江戸川区都市開発部市街地開発課事業係

【電話】03-5694-2751（直通）【担当】磯部・此崎・蜂谷・三上

江戸川区公式ホームページではJR小岩駅周辺地区のまちづくり情報を掲載しています。検索エンジンから「JR小岩駅周辺地区のまちづくり」で検索してください。

JR小岩駅周辺地区のまちづくり

検索