

中間報告会・個別相談会での主な質問と回答

Q1.都市計画決定後も土地の売買は可能か。

今後も土地の売買は可能です。なお、区でも事業の円滑化や減歩率軽減のため、土地の買取りを進めていますので、売却の意向がある方は、まず区にご相談下さい。

Q2.個別利用街区を希望するか再開発街区を希望するかは、いつまでに決めないといけないのか。

再開発事業の都市計画決定前に、個別相談会等を通じて各権利者の意向を確認します。

Q3.現在、再開発街区の人が個別利用街区を希望した場合、個別利用街区の中の人には個別利用街区に戻れなくなるのではないのか。

移転先を決める際に優先順位があり、個別利用街区は現在個別利用街区の中に権利をお持ちの方が優先となります。今後も皆様の希望を伺いながら、できる限りご希望に沿えるよう調整していきます。

Q4.S T E P 1、2、3とあるが、工事はそれぞれ何年頃から始まるのか。

具体的な時期は決まっていません。区画整理の事業計画決定頃には、何年頃に移転になるかをご説明できると思います。

Q5.現在、土地や建物にローンがある。工事のために建物の除却が必要とのことだが、ローンはどうなるか。

借入先とのご相談となりますが、補償金で一度返済してから、新たに借り入れして頂くケースが考えられます。

Q6.仮住居先については個人で探すことになるのか。また、仮住居の家賃はどのように算定されるのか。

仮住居先は、個々の希望や条件があるため、区が決めるのではなくご自身で探して頂きます。仮住居費は、周辺家賃相場を踏まえた㎡あたりの標準家賃に、現在お住まいの建物の延床面積を乗じて算定します。築年数は関係しません。

Q7.借家人からいただいている家賃は、移転期間中全額補償されるのか。

家賃から管理費及び修繕費用相当額を控除した額を移転期間中補償します。

Q8.借家人にも補償は出るのか。

引越し代、家賃差額、引越しのための就業補償を行います。

問い合わせ先 江戸川区都市開発部市街地開発課推進係

【電話】03(5662)0804(直通)【担当】おざわ いそへ こにし小沢・磯部・小西

第22号 平成28年4月 編集・発行/ 七丁目地区勉強会・江戸川区

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。

七丁目地区

平成28年4月発行 第22号

JR小岩駅周辺地区

まちづくり

まちづくりニュース

「七丁目地区まちづくりニュース」は、勉強会での検討内容を中心に、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、25番の一部、26番の一部、27番から30番、31番北側地区に配布しています。

第4回中間報告会

平成27年度の活動報告として中間報告会を2日間で計4回開催しました。なお、説明内容は全て同じです。

【開催日】平成28年3月6日(日)午前10時、午後2時
平成28年3月7日(月)午後2時、午後7時

【会場】JR小岩駅周辺地区まちづくり相談室

【テーマ】平成27年度活動概要について

- ・土地区画整理事業の都市計画決定について
- ・工事の進め方について
- ・再開発協議会について
- ・個別相談会の概要と質問について 等

写真:会場風景



平成27年度 個別相談会

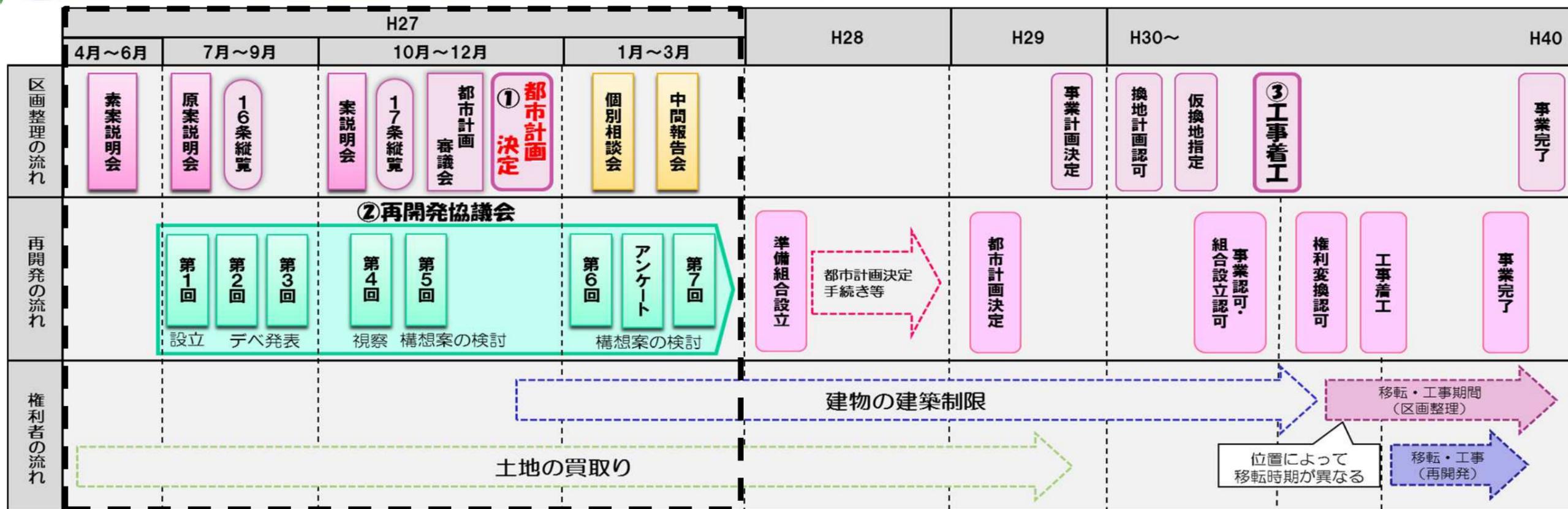
平成27年度も個別相談会を開催しました。今回は、これまでみなさまからよくある質問のうち、補償の考え方、個別利用街区を希望した場合の建物補償費モデル、工事の進め方についてご紹介しました。

【開催日】平成28年1月30日(土)~平成28年2月10日(水)

*2月3日(水)は除く

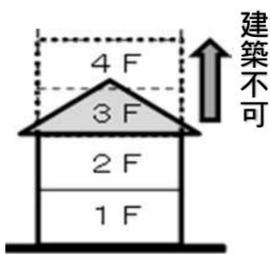
【会場】JR小岩駅周辺地区まちづくり相談室

- 【テーマ】
- ・土地区画整理事業の都市計画決定について
 - ・工事の進め方について
 - ・再開発協議会について
 - ・補償の考え方について
 - ・再開発による生活再建のイメージについて 等



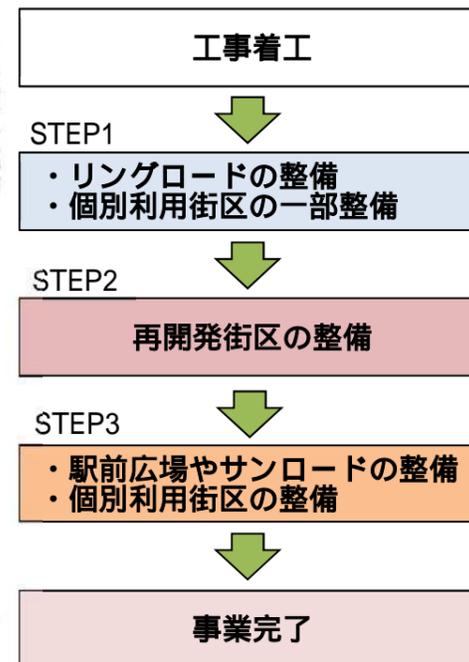
土地区画整理事業の都市計画決定

平成27年12月21日に土地区画整理事業の都市計画決定を行いました。この都市計画決定により、施行区域内(右図参照)において建築制限が掛かっています。建替え等を検討されている方は、一度区までご連絡下さい。



工事の進め方について *決まったものではありません。

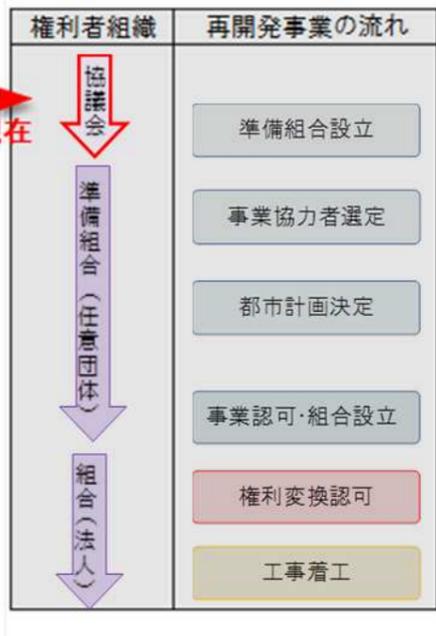
これまで多くの方から、「どこから工事が始まるのか」というご質問を頂いていました。現段階で計画している地区全体の工事の流れは下図のとおりです。



再開発協議会について

平成27年7月に、再開発に参加希望の方や、興味のある方が集まり再開発協議会を設立し、再開発施設やまちづくりの内容について話し合ってきました。今後は、その内容を『再開発構想』としてまとめ、再開発の事業化に向けて、来年度には準備組合を設立する予定です。

現在



ケース1. 個別利用街区から個別利用街区に移転する場合

移転先の造成工事が完成するまで仮住まい・仮営業になります。仮住まい等(通常1~2年) 場所によっては例外あり



ケース2. 再開発街区から再開発街区に移転する場合

再開発施設が完成するまで仮住まい・仮営業になります。仮住まい等(4~5年程度)



ケース3. 個別利用街区から再開発街区に移転する場合

移転時に再開発施設が完成していれば直接移転が可能です。

