

七丁目地区

平成27年7月発行 第20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。

南小岩七丁目地区の土地区画整理事業について、本年12月に都市計画決定を予定しており、都市計画素案説明会を平成27年6月24日、28日、30日の3日間（計4回）開催しました。当日は、都市計画素案のほか、土地の買い取りや、再開発協議会についてもご紹介しました。

土地区画整理事業の都市計画素案について

土地区画整理事業の都市計画決定とは、土地区画整理事業の施行区域等の決定を行うものです。素案説明会で使用したスライドは、区のHPに掲載しています。

決定する内容

- 種類：土地区画整理事業
- 名称：南小岩七丁目土地区画整理事業
- 施行区域及び面積：右図の通り（破線）
- 公共施設の配置：道路及び公園の整備方針
- 宅地の整備：整備方針



【区域に含まれる住所】

南小岩七丁目20番、21番、22番の一部、
23番、24番の一部、25番の一部、26番の一部、
27番、28番、29番、30番、31番の一部

の約5.0haの区域

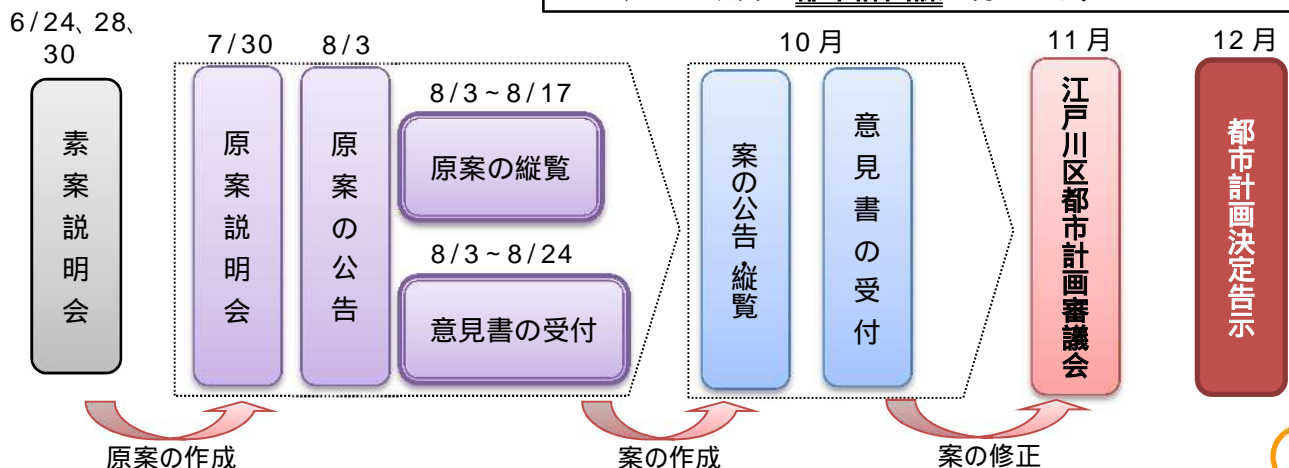
土地区画整理事業が都市計画決定されると...

事業が円滑に進められるように、施行の障害となりうる、**堅固な建物、地下がある建物、3階以上の建物は建築不可**
土地面積200㎡以上の有償の売買には届け出が必要

都市計画決定までの手続き（予定）

土・日の縦覧はありません。

原案の縦覧、意見書の受付は都市計画課（区役所第三庁舎）とまちづくり相談室（南小岩 7-22-17）で行います。また、8/17以降は都市計画課で行います。



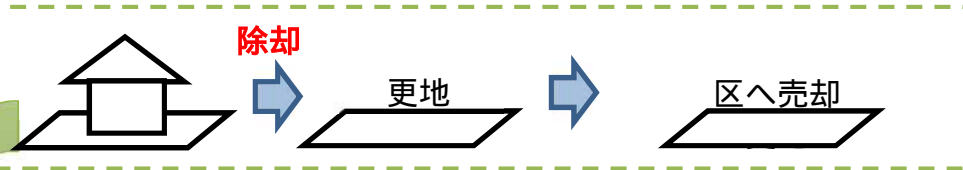
土地の買い取りについて

土地区画整理事業における権利者の負担を軽減することを目的に、土地の買い取りを進めていきます。

老朽建築物等除却事業について

区では、区へ売却する土地の上にある建物のうち、耐用年限の2/3を経過した建築物に対し、除却に要する費用を補償する制度（老朽建築物等除却事業）をつくりました。土地の売却について、ご希望又はご興味のある方は、4ページ下部の連絡先へご連絡をお願いします。また、都市計画原案の縦覧期間中は、まちづくり相談室でも相談を受付けます。

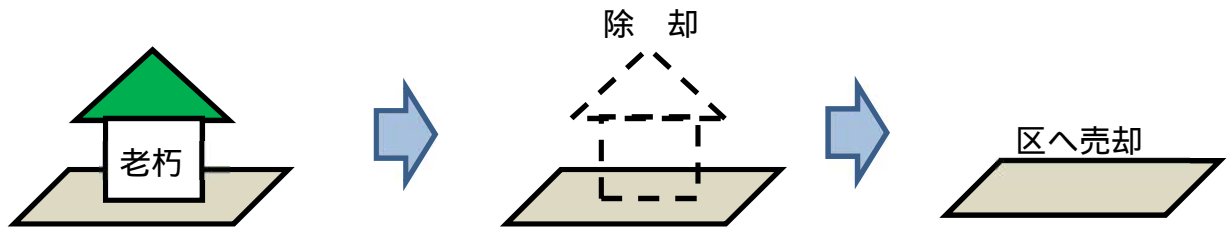
これまでの買収方法：**建物所有者の負担で除却後**、更地を区が買収



新しい買収方法：区が老朽建築物の**除却に要する費用**を建物所有者に**補償**し、建物所有者が除却後、更地を区が買収

除却に要する費用とは

- ・建物現在価値
- ・除却費
- ・建物の除却の際に通常生じる損失



当事業で除却するか協議

移転補償及び土地売買契約

権利者による除却

更地確認

事業完了

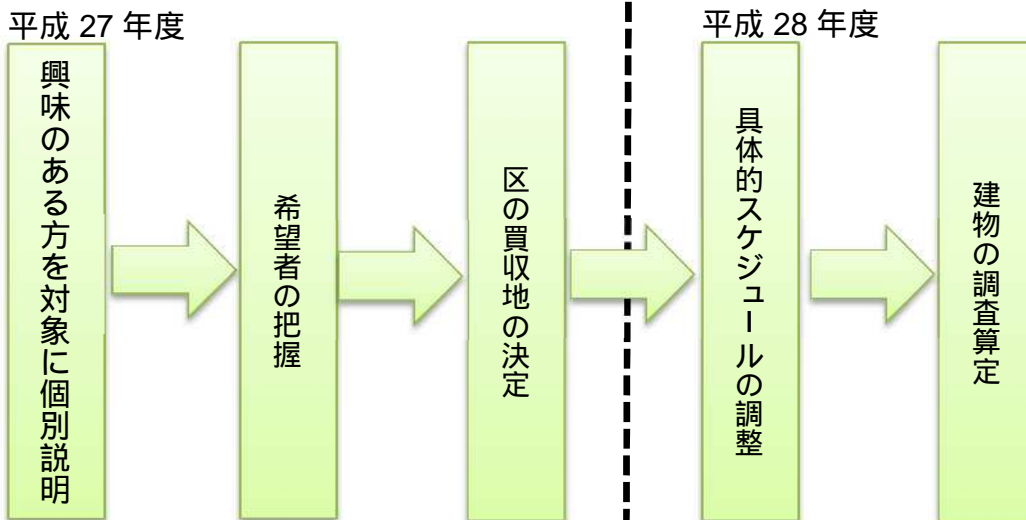
老朽建築物の条件

耐用年限の2/3を経過した建築物

* 右表は住宅用途の場合

構造	RC造 (SRC造)	鉄骨造	木造
耐用年限	47年	34、27、19年	22年
老朽年数	32年	23、18、13年	15年

今後のスケジュール



素案説明会での主な質問について

都市計画素案と土地の買い取りに関する主な質問についてご紹介します。

質問

・ リングロードより北側は再開発事業で、南側は土地区画整理事業だと思っていたが、北側の人も土地区画整理事業が関係するののか。

・ スケジュールは、第3回中間報告会（平成27年3月開催）から変更があるののか。

・ 工事着工や、移転はいつごろになるののか。また、どこから移転がはじまるののか。

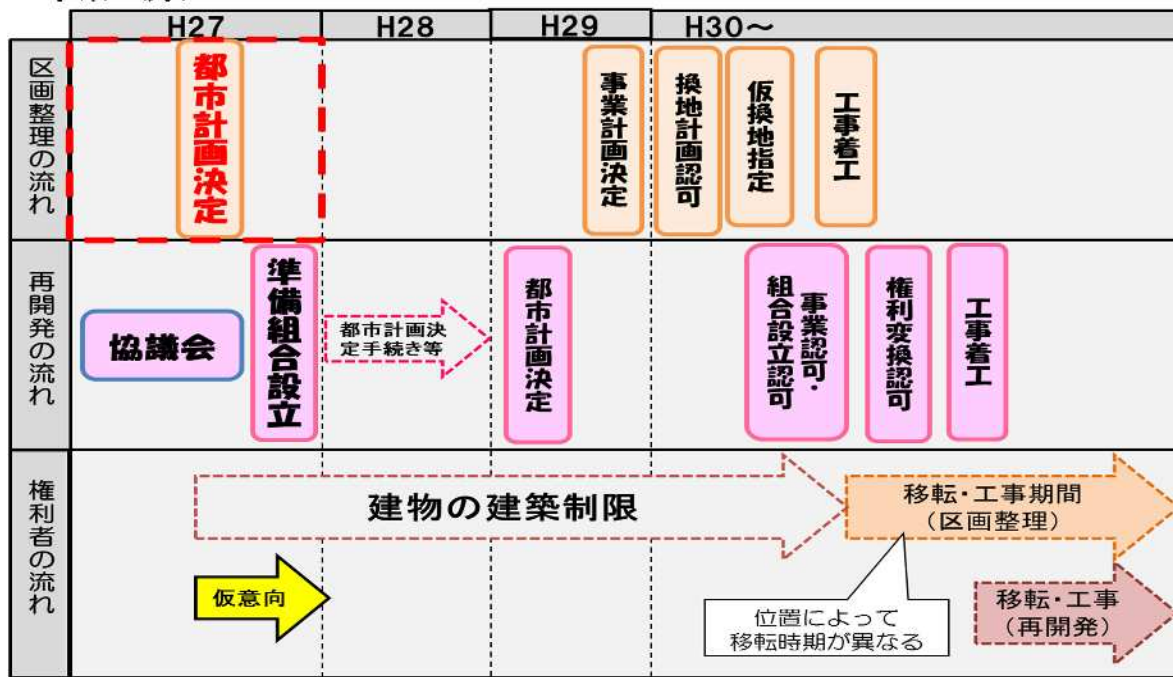
回答

・ 土地区画整理事業により、施行区域の土地の入れ替えや道路等の整備を行うため、施行区域内の権利者全員が関係します。

・ 土地区画整理事業の都市計画決定が約3ヶ月早まっています。

・ 工事工程は検討中のため移転の時期・順番は、まだ決まっておりません。移転時期等については事業計画の説明会等でお知らせしていきます。

事業の流れ



決定したものではありません

質問

・ 借地の場合も区に売却できるか。

・ 区に土地を売却した場合、税の優遇措置等はあるののか。

* 素案説明会では100㎡以上の土地売却の場合とお答えしましたが、当地区の場合は50㎡以上が対象となります。

回答

・ 地主と借地人双方の意向が同じであることが前提となりますので、売却意向がある方は、まず区にご相談ください。

・ 個々の状況により、税務署との個別協議になりますが、50㎡*以上の土地を売却する場合、公有地の拡大の推進に関する法律に基づいた税の特別控除があります。

再開発協議会について

今年度より再開発の事業化に向け、再開発協議会を主体として検討を進めていきます。また、第2回以降の再開発協議会では、企業から直接話を伺う予定です。積極的なご参加をお願いします。

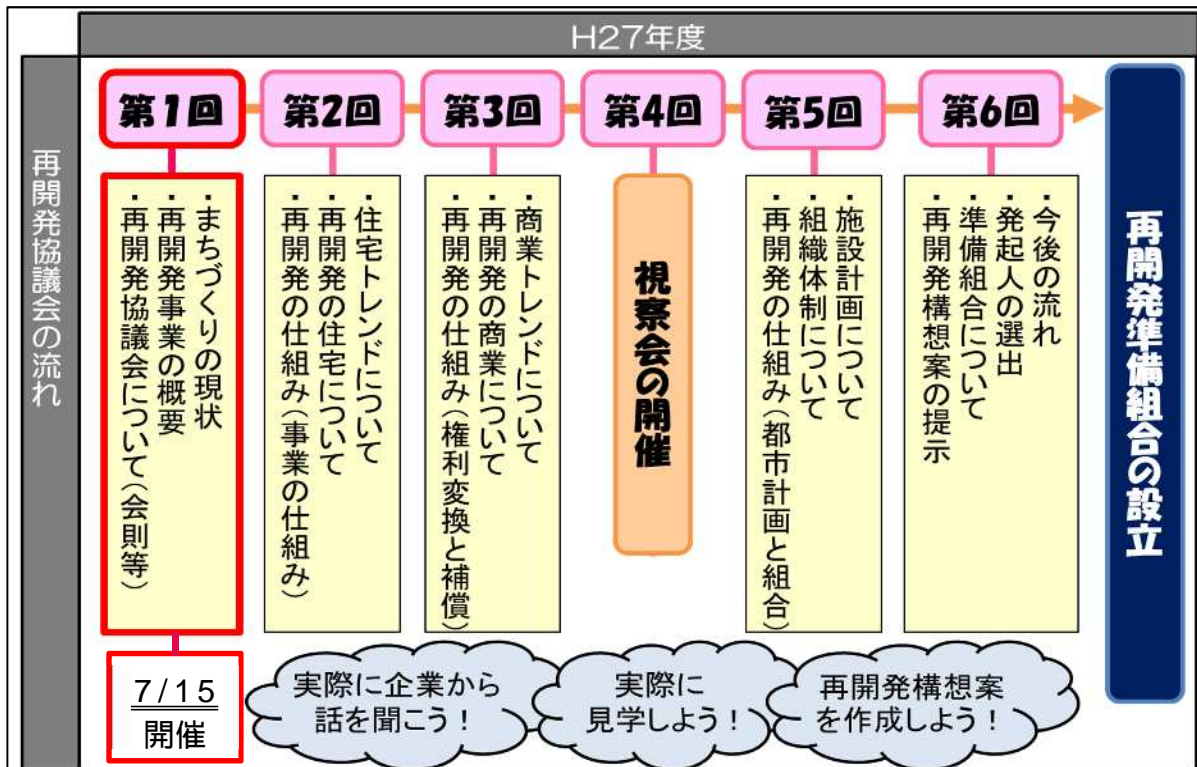
再開発協議会の目的

再開発の事業化に向け、本格的に再開発の検討を進め、準備組合設立を目指す。

再開発協議会の内容

- 再開発事業の制度や仕組みなどについて理解を深めます
- 当該地区で検討される施設について話し合います
- 生活再建イメージについて検討します
- 他都市におけるまちづくりの先進事例について研究します

再開発協議会の流れ（案）



決定したものではありません

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】小沢・板津・福山・近藤・小西

第20号 平成27年7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。