

密集事業に関する一般的な質問

Q1 相続が未了なのですが、事業に協力することは可能ですか。

A1 土地の登記名義人の方と土地売買契約を締結することになりますので、相続手続きを行い登記義人の変更をしていただく必要があります。

Q2 建物を所有している借地人ですが、土地所有者が契約をしなくても私は契約できますか。

A2 土地所有者と建物所有者の方、双方同時にご契約していただくことになりますので、どちらか一方との契約はできません。

Q3 葛飾区の工事でセットバック工事を行う場合と舗装工事を行う場合がありますが、なぜですか。

A3 雨水排水処理等の関係から、1軒ごとにL形側溝の移設ができない場合もございます。その際は複数軒まとめて移設できるまで仮舗装にしております。



Q4 道路拡幅に協力しましたが、電柱は道路の隅に移設されるのでしょうか。

A4 葛飾区から東京電力やNTTへ移設依頼をし、各々の事業者が地先との調整等を行います。調整後、概ね6ヶ月ほどで移設されます。

密集事業に関する問い合わせ先等

堀切二丁目周辺及び四丁目地区の密集事業は、平成28年度から独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）と協働で取り組んでいます。

ご質問・ご相談などがございましたら、下記までお気軽にお問い合わせください。

 <p>街に、ルネサンス UR 都市機構</p>	<p>独立行政法人都市再生機構(UR都市機構) 堀切まちづくり事務所 (主要生活道路の拡幅整備に伴う用地取得や生活再建に関するご相談等の窓口) 住 所: 葛飾区堀切2-66-15 フジモビル2F(3頁地図参照) 担当 出口・林原・諸野(電話番号: 03-5671-2401)</p>
 <p>葛飾区</p>	<p>葛飾区 都市整備部 都市計画課 密集地域整備第三係【区役所4階】 担当 鈴木(浩)・鈴木(亜)・天野(電話番号: 03-5654-8599)</p>

沿道ニュース

主要生活道路 5号線 沿道の皆さま

No.8

令和5年11月



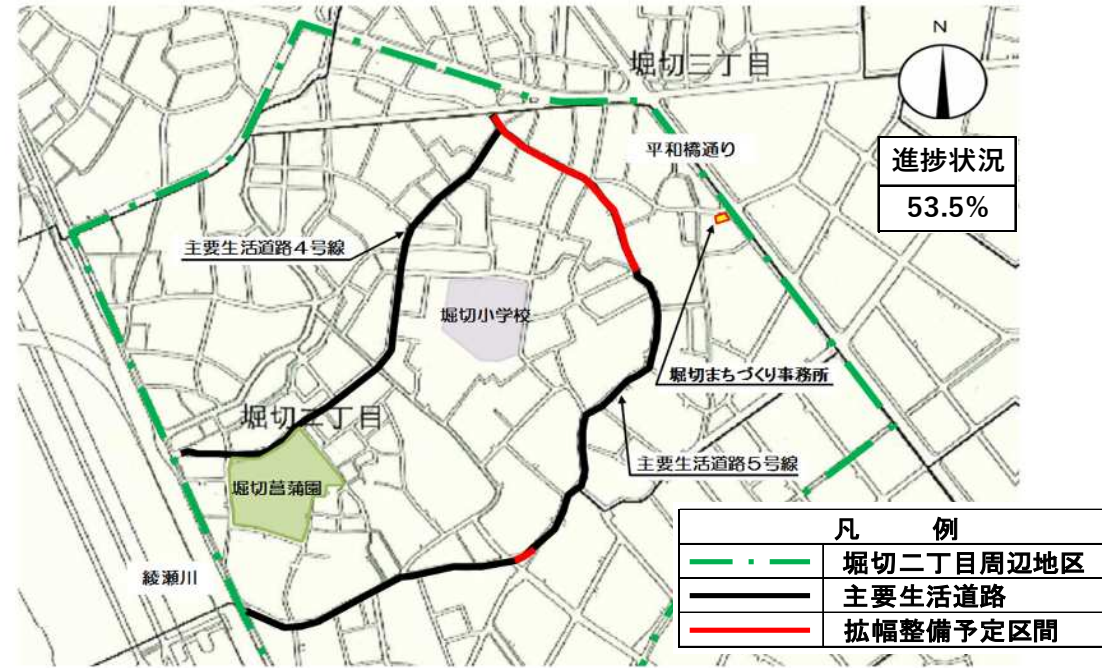
発行

葛飾区 都市整備部 都市計画課 密集地域整備第三係

『沿道ニュース』は、拡幅整備を実施させていただいている主要生活道路の沿道の方々を対象として、密集事業に関する情報をお伝えしております。是非ご一読ください。

密集事業案内図

堀切二丁目周辺地区では、密集事業のほか、建物を建てる時のルール（建替え時は準耐火建築物等の燃えにくい建物にする等）を定めた防災街区整備地区計画による規制・誘導を図るとともに、東京都の不燃化特区制度の活用による木造住宅・空き家等の老朽建築物の建替えや除却の支援により、不燃化の街づくりを進めています。



密集事業を進めています

写真は用地取得後の道路整備状況です。用地取得を行った箇所については、道路の拡幅整備を行っており、皆様のご協力により現在の進捗率は53.5%となっております。幅員6mの道路の拡幅整備に向けて、引き続き皆様のご協力をよろしくお願いいたします。



凡 例	
	整備前の道路境界
	整備後の道路境界

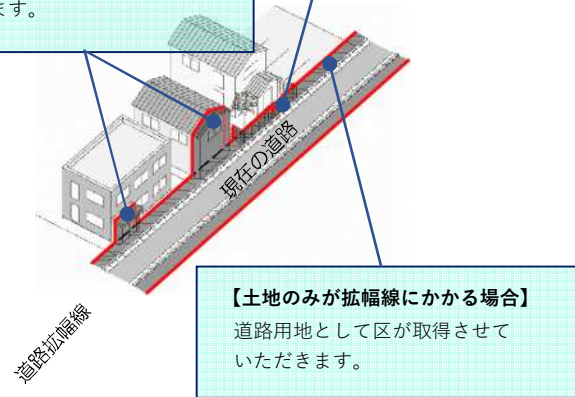
堀切二丁目周辺地区では平成27年度より密集事業を開始し、道路拡幅整備、建替え支援などによる防災まちづくりに取り組んでいます。密集事業においては、災害時に安全な避難や円滑な消防活動を行うために必要となる道路を「主要生活道路」と位置付け、幅員6mとなるように拡幅整備を行います。その際、必要となる道路用地について、事業にご協力いただける方には、土地売買代金をお支払いし、拡幅整備によって建物等が影響を受ける場合には移転等の補償金をお支払いします。

用地取得・補償等の考え方

拡幅整備にご協力いただける場合、現在の道路や拡幅する道路の線（道路拡幅線）、土地や建物等の状況に応じて、以下の考え方により用地取得・補償いたします。

【建物等が拡幅線にかかる場合】
建物等調査をもとに、移転又は改築をしていただくための方法を検討し、その方法に応じて必要な費用を基準に基づいて補償し、道路用地として区が取得させていただきます。

【門・塀等が拡幅線にかかる場合】
物件等の調査をもとに、門・塀等の撤去移設等に必要な費用を基準に基づいて補償し、道路用地として区が取得させていただきます。



※敷地の広さ、建物等の配置、構造、利用状態によって補償内容は異なります。

用地取得・補償等の流れ

平成28、29年度は道路拡幅にかかる土地の状況を把握するために『用地測量』を実施しました。平成30年度より順次、建物等調査を実施しています。建物等調査からのスケジュールは以下に示す通りです。

また、建物等調査及び用地取得・補償の説明、契約の締結等の手続きにつきましては、一つ一つ、皆さまへご説明を行いながら進めてまいります。

葛飾区	権利者	
①	○	建物等調査のご協力依頼 (翌年度5月頃)
②	○	建物等調査の実施
③	○	調査結果の確認
④	○	(12月～1月頃) 補償金等のご説明
⑤	○	契約に係る検討
⑥	○	契約の締結
⑦	○	補償金のお支払い①
⑧	○	建物等移転工事の実施 ⇒用地の引き渡し
⑨	○	補償金のお支払い②

※スケジュールは権利者ごとに異なります。

建物等調査について（お願い）

「用地取得・補償等の流れ」に記載のとおり、拡幅部分に建物や工作物等がある場合、補償費を算定するために「建物等調査」へのご協力をお願いします。

建物等調査は、随時訪問等でご協力のお願いに伺い、ご承諾いただいた方から実施してまいります。お急ぎの方は個別にご相談ください。実施する日程については個別にご案内します。

<留意事項>

- ・敷地内、建物内に入らせていただく調査となるため、権利者の立ち会いをお願いします。
- ・調査は概ね半日～1日で終わります。
- ・調査の際は、記録のため各部屋の部材や設備等について写真撮影を行いますので、予めご了承ください。
- ・建物等調査から用地取得・補償の説明までに、資料作成や補償内容を検討するため、数カ月のお時間を頂きます。