

道路区域への編入

税金の優遇措置を受けるためには・・・

将来、道路となる部分の土地をあらかじめ道路区域に編入し、「区が管理する道路」として位置付ける必要があります。

⇒道路として位置付けられると、その区域内では、土地の形質変更（盛り土など）や工作物の新築などを行う際に、**区の許可が必要となります。**

*時期：令和7年3月（予定）



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名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となりますので、どちらか一方との契約はできません。
- Q3** 土地を譲渡する場合の補償金はどうように算定されるのですか。
- A3** 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個別に補償金を算定します。基本的な考え方は3頁をご確認いただくか、問い合わせ先までご連絡ください。
- Q4** 道路の幅を6mにすると、車両の通行が増えるのではないですか。
- A4** 密集事業では既存の道路を6mに拡幅することで、災害時の緊急車両や救援車両の通行・活動を円滑にすることを目的としており、既存の交通規制を変更するものではないため、交通量の増大を招くものではないと考えています。

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>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(2頁地図参照) 担当 惣谷(そうたに)・伊東・林原(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>

堀切四丁目地区防災まちづくり

沿道ニュース

主要生活道路 1号線・3号線 沿道の皆さま

No. 4

令和6年12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

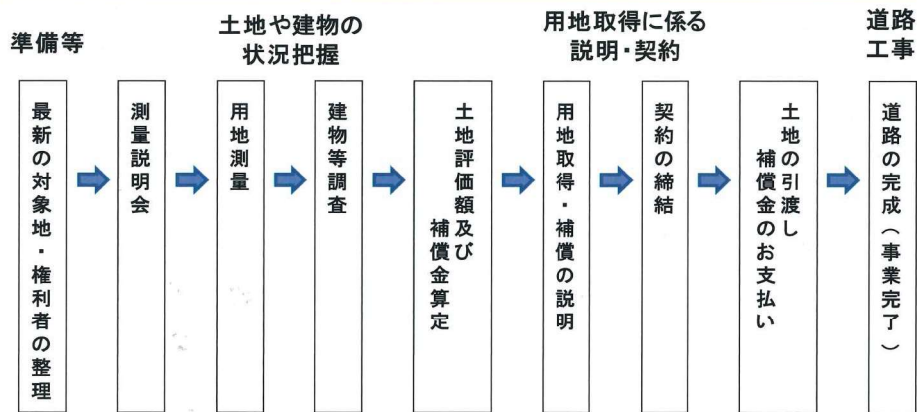
『沿道ニュース』は、拡幅整備を実施させていただいている主要生活道路の沿道の方々を対象として、密集事業に関する情報をお伝えしております。是非ご一読ください。

密集事業案内図

堀切四丁目地区では、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。



6 m道路への拡幅における道路整備までの進め方

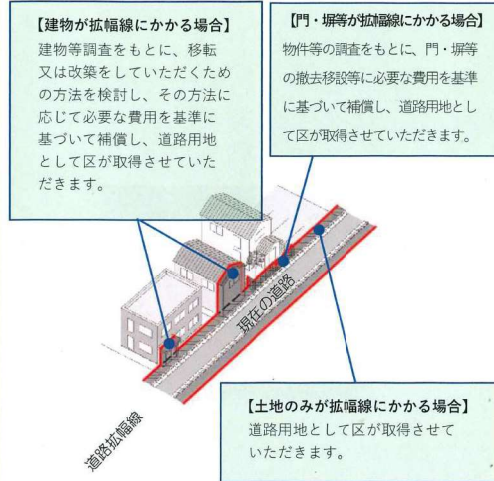


令和5・6年度の『用地測量』につきまして、皆様にはご協力いただき、誠に有難うございました。来年度以降は、建物等調査を予定しておりますので、引き続き、ご協力をお願いします。建物等調査、用地取得・補償の説明、契約等の手続につきましては、皆様へのご説明を行いながら進めていきます。

皆様それぞれの生活再建築などを検討しながら、次の手順に進むかどうか判断していただきます。そのため、上記の進め方、時期はお一人お一人異なります。

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。



※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

令和5、6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7年度より順次、建物等調査を予定しています。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	○	(現在) 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。