

西日暮里駅前地区市街地再開発事業 まちづくりニュース

NO.8

2026年3月号
西日暮里駅前地区市街地再開発組合



事業説明会を開催しました

令和8年2月15、16、17日の3日間に計4回の事業説明会を開催致しました。お忙しいところ延べ90名以上のご出席・ご参加をいただきました。誠にありがとうございました。

説明会の内容

- 1.ゼネコン(工事施工業者)の市況について
- 2.設計の状況について
- 3.技術協力業務の委託について
- 4.今後のスケジュールについて



昨今の建設業界を取り巻く環境下の中、施設計画等の見直しを図り事業を前に進めるべく技術協力業務の委託先として大林組が決定したこと、また設計変更等に伴うスケジュールの見直しについてご説明致しました。

組合員のみなさまから頂戴したご意見・質疑応答

<ゼネコンの市況等について>

- ご意見：西日暮里再開発のような大規模プロジェクトにゼネコンが参画できるのか不安でした。技術協力者は決まったものの、施工業者が未定の中で説明会を開くのは時期尚早ではないでしょうか。
- ◀回答：生活に関わる事業のため、早期の情報共有を優先して本時期の開催といたしました。厳しい業況ですが、大林組様の技術協力参画は一步前進であり、分棟等の検討を進め、6月の総会でも改めてご報告します。
- ご質問：大林組が技術協力者として参画することは分かりましたが、最終的には施工業者になるのでしょうか。
- ◀回答：施工業者は改めて入札等の公正な手続きを経て決定します。

<設計の状況等について>

- ご質問：商業棟と住宅棟を分離した場合、住宅棟の基礎の安全性に問題はありませんか？
- ◀回答：住宅棟は必要十分な深度まで杭を計画しており、安全性に問題はありません。分離により商業棟への影響を避けつつ、効率的な計画が可能です。
- ご質問：受変電設備を住宅棟から商業棟に移すことで、どのようなメリット・デメリットがありますか？また、商業床と住宅床の面積の変化について教えてください。

◀ 回 答 : 移設により商業床は減少し、その分住宅床が増加します。保守効率化や商業棟の先行開業が見込める一方、面積減等の調整が必要で、具体数値は確定後にごご提示します。

<今後のスケジュール及び補償等について>

●ご質問：補償や評価、権利変換、取得できる床についてなど、具体的なご説明はいついただけますか？

◀ 回 答 : 現時点では前提に基づく概算はご説明可能です。正確な金額等は補償基準・工期確定後に、順次丁寧にご案内します。

●ご質問：今借りている借家人が再開発の進捗に伴い転居され、現在の住居が空き家になった場合、補償は受けられるのでしょうか。

◀ 回 答 : 2027年2月頃予定の臨時総会で決定する補償基準に基づき、お示しします。個別事情も踏まえますので、差し支えない範囲でご相談ください。

●ご質問：本日ご説明いただいたスケジュールでは、明渡しまで今から約2年半かかるとのことですが、それまでの進め方について教えてください。

◀ 回 答 : 設計の具体化を進め、皆さまには調書のご提出や意向確認等へのご協力を順次お願いする予定です。個別のご相談は随時承り、必要情報を適時ご案内します。

●ご質問：評価基準日が後ろにずれるとのことですが、金銭給付の申出可能な時期もそれに合わせて遅れるのでしょうか。

◀ 回 答 : 評価基準日の変更に関連して申出可能時期も後ろ倒しとなります。

●ご質問：スケジュールが早まることはあるのでしょうか？

◀ 回 答 : 現時点でお示した計画が最短の想定です。前提が大きく改善しない限り基本は本スケジュールを進め、変更時は速やかにご案内します。

●ご質問：早めに引っ越す場合、仮住まい費用は自己負担になると伺いましたが、実際はいかがでしょうか？

◀ 回 答 : 原則として正式案内前の早期転居の仮住まい費用は自己負担となります。支給要件・時期は補償基準において定め、規定日以降の転居をお願いする方針です。

●ご質問：西日暮里周辺で家賃が上昇していますが、この点は補償に反映されますか？

◀ 回 答 : 算定時に相場を確認し、上昇があれば単価を見直し、補償基準に定めます。

<その他>

●ご質問：事業スケジュールが延びた場合、事業予算への影響は大丈夫でしょうか？

◀ 回 答 : 支出（補償・工事費・物価）と収入（補助金・保留床処分金）を継続的に点検し、健全性を確保します。現時点では当面の健全性は確保できる見通しですが、引き続き慎重に対応します。

●ご質問：事業資金の調達について確実性はあるのでしょうか？

◀ 回 答 : 設立総会で借入先を決定し、住宅金融支援機構からの調達も進行中です。認可計画に基づく借入と保留床処分金を活用し、資金繰りの確実性を確保してまいります。

西日暮里駅前地区市街地再開発組合事務所

〒116-0013 荒川区西日暮里5-21-7 プルミエールビル3階（第2事務所）

電話番号 : 03-6806-7947 F A X : 03-6806-7946

E-mail : nishinipporiekimae@piano.ocn.ne.jp

開所日/開所時間 : 月～金（土日祝日を除く）9:00～18:00まで