

瑞江駅西部地区



令和4年12月 撮影



江戸川区街 11 号線



江戸川区街 12 号線

4 瑞江駅西部地区

(1) 地区の概要

事業の名称	東京都市計画事業瑞江駅西部土地区画整理事業
施行者	東京都
施行地区	江戸川区西瑞江二丁目及び東瑞江二丁目の各一部
施行面積	約 30.4ha
都市計画決定	昭和 44 年 5 月 8 日（建設省告示第 1804 号）
事業計画決定	平成 6 年 7 月 11 日（東京都告示第 827 号）

施行期間 平成 6 年度～令和 7 年度

総事業費 約 463 億円

合算減歩率 19.09%

移転棟数 1,113 棟

権利者数 1,347 名

整備される主な公共施設

(ア) 都市計画道路 補助第 285 号線ほか 4 路線（幅員 14～16m 延長約 2,553m）

(イ) 区画道路 幅員 4～9 m 延長約 8,611m

(ウ) 特殊道路 幅員 4 m 延長約 29m

(エ) 公園・緑地 約 9,115 m²

(2) 地区の状況

本地区は、東京都区部の東端で江戸川区の東南部に位置し、新中川と旧江戸川に挟まれた区域で、都営地下鉄新宿線瑞江駅の西側に接している。本地区は旧緑地地域であるが、都営地下鉄新宿線の開通により、江戸川区東南部の中心地区としての役割が期待されている。

地区内人口は（平成 3 年 10 月現在）は約 3,600 人、人口密度はヘクタールあたり 118 人である。

土地利用は、地区の東端、西端、南端を走る道路沿いには、店舗併用住宅及び倉庫、工場等が立地している。地区の内部は、中学校、小学校（2 校）、境内地、自動車教習所の大規模な施設用地が存在するほかは、主に住宅地が占めている。

道路の現況は、耕地整理により整備された 4 メートル未満の道路が南北に走り、東西方向は、6 メートル未満の道路となっている。街区規模は概ね短辺 50 メートル、長辺 180 メートルの南北に長い大きな街区となっている。南北に長い街区は、私道により細分化されている。公園は、児童公園が 1 か所ある。

供給処理施設のうち上水道、下水道は整備済みであり、都市ガスは一部整備済みである。地

区中央を縦断して高圧線がある。また公益施設は、中学校が1校、小学校が2校、及び幼稚園が1園ある。

(3) 事業開始の経緯

本地区は、昭和44年5月に都市計画決定された「土地区画整理事業を施行すべき区域」の一部である。

東京の交通混雑を解消するための抜本的な施策について、運輸大臣から諮問された都市交通審議会から昭和47年3月に「都営地下鉄新宿線を江戸川区へ延伸する。また、地下鉄建設に当たって実現性の高い開発計画と一体的に行い、駅前広場や取付け道路を同時に整備することが必要」という答申が出された。

これを受けて、瑞江駅を中心とする約120haの区域について土地区画整理事業を計画することになった。

事業化に当たっては、新駅の開業のスケジュールに伴う緊急性や、当初の予算執行能力などを考慮して約120haを4地区に分け、瑞江駅を含む29haを第1次、その南側34haを第2次、駅の北西側37haを第3次、駅の南西側30haを第4次として段階的に整備することとした。本地区は、このうち第4次に該当する。

(4) 事業計画

ア 事業計画の決定

本事業は、本地域の都市計画道路、区画道路、公園等の公共施設を整備することにより、住環境の改善と宅地の利用増進を図るとともに、健全な市街地の造成を目的とする。

平成3年冬、事業計画素案をまとめ、関係権利者に個別説明会を行った。その際提出された意見の検討を行い、事業計画案をまとめた。平成4年10月に説明会を実施し、同年10月から11月にかけて縦覧を行ったところ、同案に対する意見書が987通提出された。平成6年5月に開催された東京都都市計画地方審議会にて不採択となり、平成6年7月に都市計画決定の公告を行った。

イ 事業計画の変更

平成12年10月、換地設計を行う上で必要となった道路・公園の変更、及び施行期間の延伸について第1回の事業計画変更を行い、さらに同年同月に軽微な変更として道路及び資金計画について第2回の事業計画変更を行った。以降、軽微な変更として、平成24年3月の第3回で資金計画について、平成24年7月の第4回で道路の変更について、平成25年2月の第5回で施行期間の延伸について、平成26年3月の第6回で資金計画について、平成29年5月の第7回で施行期間の延伸について、平成30年7月の第8回で資金計画について、平成30年12月の第9回で公共用地・宅地の地積について、令和2年3月の第10回変更で施行期間の延伸について、それぞれ事業計画変更を行った。

ウ 主な公共施設の計画

(7) 都市計画道路

バスルート及び避難道路として、地区の西側を南北方向に補助第 285 号線、地区の中央を東西方向に補助第 288 号線、地区の東側を南北方向に江戸川区街第 11 号線を整備する。また、地区内発生交通処理のため、地区の北側と南側の東西方向にそれぞれ江戸川区街第 12 号線及び第 13 号線を整備する。

(イ) 区画道路

本地区では、幅員 6 m を主体とし、安全で利便性の高い道路網を構成するように、また、適正な規模の街区を形成するように区画道路を配置する。

(ウ) 公園・緑地

公園は、地区面積の 3% を確保し、地区内の利便性を考慮し、適所に分散配置する。

エ 事業計画の概要

- (ア) 土地の種目別施行前後対照表 [49 ページ参照]
- (イ) 公共施設別調書 [50 ページ参照]
- (ウ) 設計図 [51 ページ参照]

(5) 事業上の特別措置

① 公共減歩緩和の措置

事業計画縦覧時に公共施設整備のための公共減歩率が、周辺地区よりも高いとの意見書が多数提出された。検討の結果、都市計画道路の変更で減歩率が上昇したことも考慮し、江戸川区で減歩緩和用地を換地設計前に先行取得することとした。この結果、平成 9 年度までに 4,500 m² を取得し、減歩率が約 1.4% 軽減された。

② 小宅地等の措置

小宅地等を減歩すると、更に宅地の小規模化が進み居住環境が損なわれるだけでなく、防災及び公衆衛生の見地からも、健全な市街地の造成を図る事業の趣旨にそぐわないことになる。このため、小宅地等については審議会の同意を得て次のような措置をとることとした。

- 土地登記地積、実測確認地積及び申告（又は登記）された借地権の地積が 100 m² 以下の宅地の換地地積は、従前の登記地積等と同一程度に定める。
- 100 m² を超え 170 m² までの宅地又は借地については、地積に応じて段階的に減歩を軽減する。

ただし、同一所有者、同一借地権者、又は所有者と同一の借地権者の従前宅地が数筆隣接しているとき及び合併又は隣接して換地されたときの登記地積等の合計がそれぞれ上記基準に定める地積を超える場合は適用しない。

また、小宅地等の減歩緩和により一般宅地に影響を及ぼさないように、その対策として、平成 7 年度までに 2,627.97 m² の土地を取得した。

③ 学校用地の取扱い

地区内に学校が3校（小学校2校、中学校1校）あるが、学校用地は減歩が困難であるため、学校用地の減歩に充当する土地を施設管理者に先行取得してもらうこととし、江戸川区が平成9年度に5,800 m²を取得した。

④ 申出による集合換地

地区内に複数の小規模宅地を所有する場合、合計面積170 m²を限度に権利者からの申出を受けて集合換地を定めることとし、審議会の了解を得て実施（26件）した。このことにより宅地の一体的かつ有効利用が可能になった。

(6) 土地区画整理審議会と評価員

土地区画整理審議会は、平成26年11月に第5回審議会委員選挙の公告を行い、立候補者が定数を超えないため無投票当選となり、平成27年1月5日当選人の公告がされた。

評価員は、平成8年11月に開催された審議会の同意を得て5名が選任された。

年度別審議会開催状況

年度	H 6	H 7	H 8	H 9	H10	H11	H12	H13	H14
開催回数	1	2	3	3	2	2	10	5	2
年度	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
開催回数	1	2	1	1	1	1	2	1	2
年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R 1	計
開催回数	1	1	2	1	1	1	2	3	54

(7) 換地設計

換地設計（案）は、土地区画整理審議会に諮り、平成12年11月15日から12月5日までの3週間、関係権利者に換地の位置・形状・地積・指数差等を発表した。

換地設計（案）の発表には、1,007名の権利者が来場し、意見書が69件提出された。この意見書について、その扱いを審議会に諮った上で、平成14年2月14日に意見書の採択・不採択通知を送付した。

同年3月4日には、換地設計を決定し、15日に関係権利者に通知した。

(8) 仮換地指定

平成14年9月より、移転及び工事の実施に合わせて仮換地指定を行い、平成24年10月の第12回指定により、本地区における全ての仮換地の指定が完了した。

(9) 換地計画策定

平成30年8月に土地評価の評価員諮問、平成30年12月に換地計画図書の審議会諮問をそれ

ぞれ行った。

その後、平成31年2月20日から3月5日まで2週間、関係地権者に対して換地計画の個別説明を行い、同年3月6日から3月19日までの2週間、土地区画整理法に定める換地計画縦覧を行った。縦覧時に16通の意見書が提出された。

(10) 換地処分

換地処分の意見書処理を行い、令和元年10月21日に換地処分を決定し、11月29日に換地処分通知を郵送した。

換地処分通知の全権利者への到達を確認の上、令和2年2月28日に換地処分公告を行った。

(11) 令和5年度の予定

ア 工事

本年度は、補助285号線の街路築造工事、舗装工事を実施する。

また、区街11号線、補助285号線及び補助288号線の引継ぎ補修工事を実施する。

(別図1、52ページ)

イ 清算金の徴収

令和5年1月に、清算金の第5回目の徴収を行った。

令和5年7月に、清算金の第6回目の徴収を行う。

令和6年1月に、清算金の第7回目の徴収を行う。

(12) 審議会開催状況

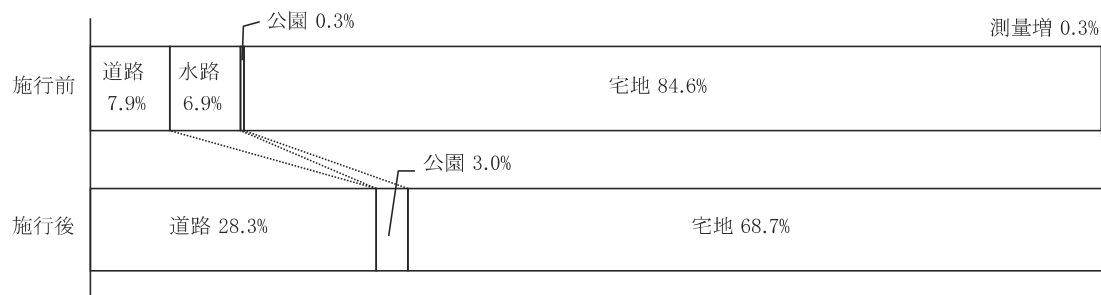
回	開催日	議事内容
1	平成7年2月24日	会長及び会長代理の選任、議事運営規則
2	4月27日	議事運営規則（継続）、集合換地
3	平成8年1月30日	換地設計指針
4	5月24日	換地設計、土地評価
5	9月13日	評価員選任、私道の分筆測量
6	11月13日	評価員選任・諮問
7	平成9年5月26日	私道処分について
8	12月9日	事業の進捗状況について
9	平成10年3月24日	私道処分について・諮問
10	6月12日	小宅地等の取扱いについて・諮問
11	平成11年3月17日	議事運営規則一部改正、路線価
12	8月27日	路線価、今後の工程について
13	平成12年2月1日	会長及び会長代理の選出・事業計画の変更
14	5月25日	事業計画変更縦覧の報告
15	6月27日	評価基準について

16	8月22日	換地設計協議
17	9月5日	換地設計協議
18	9月12日	換地設計協議
19	9月19日	換地設計協議
20	9月26日	換地設計協議
21	10月31日	換地設計案・諮問
22	平成13年2月6日	換地設計発表の報告
23	3月6日	意見書の処理方針案
24	7月5日	新たな意見書の処理方針と中間報告
25	9月25日	換地設計の一部修正（諮問）と意見書中間報告
26	10月30日	換地設計の修正と意見書の処理方針
27	11月27日	意見書処理及び換地設計の一部修正・諮問
28	平成14年2月26日	換地設計案の修正と決定及び軽微な変更・諮問
29	8月28日	仮換地指定の軽微な変更の取扱い・諮問 仮換地の使用収益開始日の通知の取扱い・諮問
30	平成15年1月31日	仮換地指定・諮問
31	9月30日	仮換地指定・仮換地指定の効力発生の日の変更の取扱い
32	平成16年7月27日	仮換地指定・換地設計及び仮換地指定の軽微な変更
33	平成17年2月28日	会長及び会長代理の選出
34	6月28日	仮換地指定・換地設計及び仮換地指定の軽微な変更
35	平成18年6月30日	仮換地指定・換地設計及び仮換地指定の軽微な変更
36	平成19年7月17日	仮換地指定・換地設計及び仮換地指定の軽微な変更
37	平成20年7月23日	仮換地指定・換地設計及び仮換地指定の軽微な変更
38	平成21年7月28日	仮換地指定・換地設計及び仮換地指定の軽微な変更
39	平成22年2月10日	会長及び会長代理の選出
40	6月30日	仮換地指定・換地設計及び仮換地指定の軽微な変更
41	平成23年7月27日	仮換地指定・換地設計及び仮換地指定の軽微な変更
42	平成24年3月13日	事業計画（資金計画）変更の報告、電線類の地中化及び来年度以降の事業予定
43	8月29日	換地設計の変更・仮換地指定・換地設計及び仮換地指定の軽微な変更
44	平成25年7月30日	換地設計及び仮換地指定の軽微な変更、事業計画の軽微な変更
45	平成26年7月29日	換地設計及び仮換地指定の軽微な変更、事業計画の軽微な変更
46	平成27年2月18日	次回審議会開催予定について
47	9月9日	仮換地指定の軽微な変更について
48	平成28年9月6日	換地設計の軽微な変更について（報告） 仮換地指定の軽微な変更について（報告） 平成28年度の事業について（報告）
49	平成29年6月1日	換地設計の軽微な変更について（報告） 仮換地指定の軽微な変更について（報告）
50	平成30年11月27日	換地計画の内容について（報告）
51	平成30年12月18日	換地計画の軽微な変更について 事業計画変更の報告について
52	令和元年7月16日	換地計画に対する意見書の処理について
53	9月2日	換地計画に対する意見書の処理について・諮問
54	12月16日	換地計画の軽微な変更について（報告） 換地処分の流れについて（報告）

(13) 土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前			施 行 後		
			地 積 (m ²)	%	筆数	地 積 (m ²)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	0.00	0.0	—	0.00	0.0	
		水 路	0.00	0.0	—	0.00	0.0	
		計	0.00	0.0	—	0.00	0.0	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	23,806.79	7.9	—	85,936.42	28.3	
		水 路	21,005.20	6.9	—	0.00	0.0	
		公 園	991.00	0.3	—	9,115.35	3.0	
		計	45,802.99	15.1	—	95,051.77	31.3	
	合 計		45,802.99	15.1	—	95,051.77	31.3	
	宅 地	民 有 地	田	31,518.98	10.4	145	208,733.03	68.7
			畑	5,516.33	1.8	33		
宅 地			121,045.23	39.8	1,715			
池 沼			8,182.93	2.7	16			
原 野			8,015.96	2.6	97			
墳 墓 地			4,958.00	1.6	1			
境 内 地			6,246.93	2.1	4			
公 衆 用 道 路			918.49	0.3	50			
雑 種 地			31,045.28	10.2	631			
計			217,448.13	71.5	2,692			
国 有 地		普 通 財 産	23.00	0.0	1	208,733.03	68.7	
		計	23.00	0.0	1			
		地 方 公 共 団 体 所 有 地	公 共 用 財 産	36,377.00	12.0			35
		普 通 財 産	3,214.90	1.1	10			
		計	39,591.90	13.1	45			
合 計		257,063.03	84.6	2,738	208,733.03	68.7		
測 量 増 減			918.78	0.3	—	—	—	
総 計			303,784.80	100.0		303,784.80	100.0	

◆土地の利用状況



(14) 公共施設別調書

区分	名称	道路 種別	形 状 寸 法			整 備 計 画	備 考	
			幅員 (m)	延 長 (m)	面 積 (㎡)			
道 路	幹 線	補助第285号線	◇	16	677	10,485.12	3.5— 9.0 —3.5	平成4年7月13日 東京都告示第840号
		補助第288号線	◇	16	397	6,475.31	3.5— 9.0 —3.5	昭和41年7月30日 建設省告示第2428号
		江戸川区街第11号線	◇	15	682	10,239.00	3.0— 9.0 —3.0	昭和62年11月25日 江戸川区告示第382号
		江戸川区街第12号線	◇	14	416	2,146.94	3.5— 7.0 —3.5	平成元年3月20日 江戸川区告示第76号
		江戸川区街第13号線	◇	14	381	3,709.20	3.5— 7.0 —3.5	平成4年7月13日 江戸川区告示第198号
	小 計				2,553	33,055.57		
	区 画 道 路	幅員 9 m		9	1,424	13,697.27	1.5— 6.0 —1.5	
		幅員 6 m		6	4,404	27,726.58		
		幅員 4 m		4	2,783	11,342.50		
		小 計			8,611	52,766.35		
	特 殊	幅員 4 m		4	29	114.50		
		小 計			29	114.50		
	計				11,193	85,936.42		
	公 園	1				2,464.70		
		2				2,972.70		
3					1,432.69			
4					2,245.26			
計					9,115.35			
合 計					95,051.77			

※ 都市計画街路としての道路種別

◇：市町村道（区道）

(15) 設計図



別図1 瑞江駅西部地区工事施工箇所図

