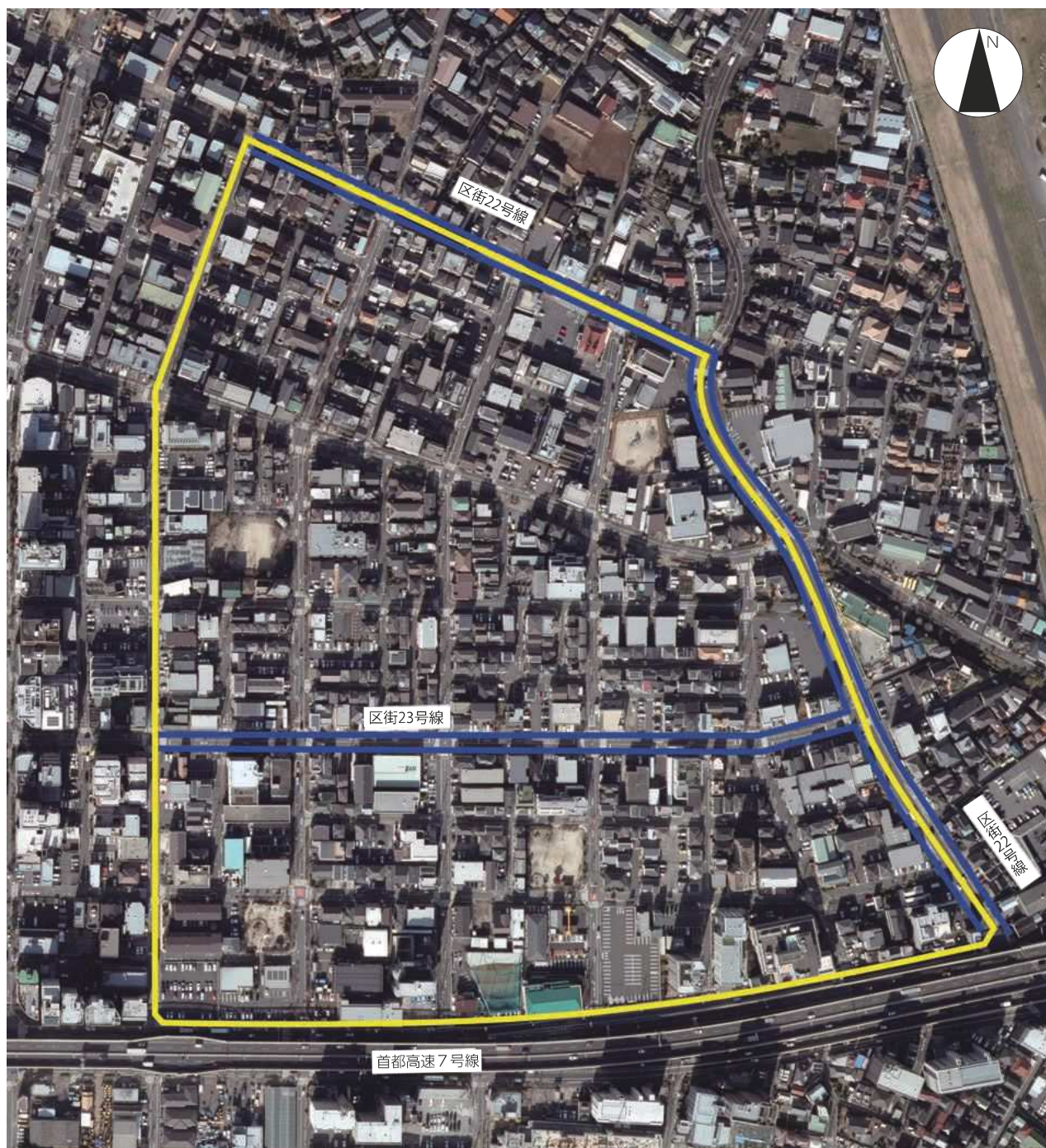


# 篠崎駅東部地区



令和4年12月 撮影



江戸川区街 22 号線



江戸川区街 23 号線

## 5 篠崎駅東部地区

### (1) 地区の概要

事業の名称	東京都市計画事業篠崎駅東部土地区画整理事業
施行者	東京都
施行地区	江戸川区篠崎町一丁目及び二丁目の各一部
施行面積	約 19.3ha
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 7 年 5 月 24 日（東京都告示第 683 号）
施行期間	平成 7 年度～令和 5 年度
総事業費	約 303 億円
合算減歩率	14.66%
移転棟数	653 棟
権利者数	940 名

整備される主な公共施設

- (ア) 都市計画道路 江戸川区街第 22 号線、第 23 号線  
(幅員 14～15m 延長約 1,127m)
- (イ) 区画道路 幅員 5～15m 延長約 4,999m
- (ウ) 公園・緑地 約 6,100 m<sup>2</sup>

### (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部にあり、新中川、江戸川に挟まれた国道 14 号線（京葉道路）北側に接する区域で、都営地下鉄新宿線（10 号線）篠崎駅の東側約 600 メートルの範囲に位置している。本地区は旧緑地地域であり、都営地下鉄新宿線の開通の影響を受け、市街化が急速に進んでいる地域である。

地区内人口（平成 6 年 4 月）は約 2,200 人で、人口密度はヘクタールあたり 114 人である。土地利用は、東端、南端、北端を走る道路沿い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、工場等の比較的大規模な土地が存在する他は、主に住宅地であるが、その住宅地の状況は、多くの小宅地で占められている。道路の現況は、昭和 41 年に土地改良が行われたため幅員 8 メートルから 9 メートルが格子状に配置されており、街区はおおむね 80 メートル四方の大街区になっているが、その多くの街区は、私道により細分化されている。公園は、地区南中央に民有地借上げの児童公園が 1 か所設置されている。

上・下水道は整備済みであるが、都市ガスは未整備である。また、公益施設は篠崎街道沿いに派出所があるが、その他の施設はない。

### (3) 事業開始の経緯

本地区は、瑞江駅西部地区と同様、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」の一部であり、都営地下鉄新宿線篠崎駅を中心とする約50haの区域のうち、篠崎駅を含む15haの第1次に続く、第2次として駅の東側20haで施行されている事業である。

### (4) 事業計画

#### ア 事業計画の決定

平成5年10月、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6年8月から9月にかけて説明会を実施し、同年9月に縦覧を行ったところ、同案に対する意見書が8通提出された。平成7年2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7年5月に事業計画決定の公告を行った。

#### イ 事業計画の変更

平成11年9月、換地設計で宅地の換地位置を決めるにあたり、道路・公園の位置・形状の変更が必要となったため、第1回目の事業計画変更を行った。平成12年11月には、第2回目として区画道路、資金計画及び事業施行期間の変更を行った。平成25年2月には、第3回目として資金計画の変更を行った。

平成29年5月には、第4回として地積等の軽微な変更を行った。

平成30年2月には、第5回として施行期間の延伸（軽微）を行った。

#### ウ 主な公共施設の計画

##### (ア) 都市計画道路

国道14号線（京葉道路）と補助第288号線の接続道路として、かつ、補助第288号線の外周道路として、地区の北側から東側に回り込むように、江戸川区街第22号線（鹿骨及び篠崎街道）を計画する。

篠崎駅からのバスルート及び篠崎緑地への避難ルートとなる地区内幹線道路として、地区を東西方向に横断するように、江戸川区街第23号線を計画する。

##### (イ) 区画道路

本地区では、幅員6メートル・9メートルを主体とし、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3.2%を確保し、居住者の利便性を考慮して、街区公園を4か所に分散配置する。

#### エ 事業計画の概要

- (ア) 土地の種目別施行前後対照表 [61 ページ参照]
- (イ) 公共施設別調書 [62 ページ参照]
- (ウ) 設計図 [63 ページ参照]

(5) 事業上の特別措置

① 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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>を超え 170 m<sup>2</sup>までの宅地又は借地については、別に定める算式により減歩率を抑えて換地地積を定めることができる。

ただし、同一所有者、同一借地権者、又は所有権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 年度に 1,033.17 m<sup>2</sup>の土地を取得した。

② 申出による集合換地

より良いまちづくりを推進するため、小規模宅地の申出による集合換地の取扱いを土地区画整理審議会に説明し、了解を得て実施（6 件）した。

これは、地区内に分散して所有している合計面積 170 m<sup>2</sup>以下の宅地について集合換地の申出を受け、宅地の一体利用を可能にし、有効利用を図ることを目的とする。

(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 27 年 6 月に第 4 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 11 月 24 日当選人の公告がされた。

評価員は、平成 8 年 5 月に開催された審議会の同意を得て 5 名が選出されたが、欠員が生じたため、平成 26 年 10 月開催の審議会で追加選任につき同意の答申を得て、5 名が選任された。

年度別審議会開催状況

年度	H 7	H 8	H 9	H10	H11	H12	H13	H14	H15
開催回数	2	4	1	3	6	6	3	3	1
年度	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
開催回数	1	2	1	1	1	1	2	1	1
年度	H25	H26	H27	H28	H29	計			
開催回数	1	1	1	1	5	49			

(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 11 年 11 月 25 日から 12 月 8 日までの 2 週間、関係権利者に位置、形状、地積、指数差等を発表した。

換地設計（案）の発表には、559 名の権利者が来場し、意見書が 81 件提出された。この意見書のうち、16 件については平成 13 年 3 月に採択・不採択通知を発送し、同年同月に先行整備区域（1.5 ha）の換地設計を決定した。

残り 65 件の意見書については平成 14 年 6 月に審議会に諮って審査を行い、平成 14 年 8 月には全区域の換地設計を決定した。

(8) 仮換地指定

平成 13 年 5 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 25 年 10 月の第 15 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 29 年 5 月に評価員諮問を行い、平成 29 年 6 月に換地計画縦覧図書について審議会の諮問答申を得た。

平成 29 年 8 月 16 日～8 月 29 日まで個別説明を行い、同年 9 月 1 日～14 日までの 2 週間縦覧を行った。縦覧時に 6 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、平成 30 年 1 月 5 日に換地処分を決定し、1 月 12 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、平成 30 年 3 月 27 日に換地処分公告を行った。

(11) 令和5年度の予定

清算金の徴収

令和5年5月に、清算金の第10回目の徴収を行う。

令和5年11月に、清算金の第11回目の徴収を行う。

## (12) 審議会開催状況

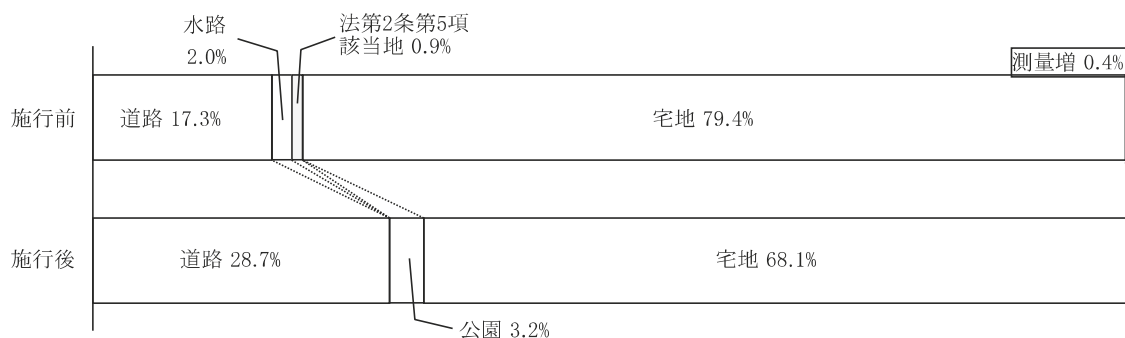
回	開催日	議事内容
1	平成7年12月12日	会長及び会長代理の選任、議事運営規則
2	平成8年3月27日	評価員選任、申出による集合換地
3	5月10日	評価員選任・諮問、換地設計の方針
4	9月25日	宅地の取扱い、土地評価
5	11月1日	私道処分
6	平成9年2月24日	宅地の取扱い・諮問、私道処分・諮問
7	平成10年3月24日	事業の進捗状況について
8	9月25日	都市計画公園の変更、事業計画の変更
9	11月12日	換地設計協議
10	12月1日	議事運営規則一部改正、換地設計協議
11	平成11年8月19日	換地設計協議
12	9月9日	換地設計協議
13	9月21日	換地設計協議
14	10月7日	換地設計協議
15	10月21日	換地設計・諮問
16	平成12年2月7日	換地設計発表の報告
17	6月8日	意見書処理の経過報告
18	6月20日	意見書処理の経過報告
19	10月24日	意見書処理の経過報告
20	平成13年2月19日	会長、会長代理の選出、意見書処理の経過報告
21	3月14日	意見書一部処理・諮問、換地設計一部決定案・諮問
22	3月30日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
23	9月18日	仮換地指定案・諮問、意見書処理の経過報告
24	平成14年1月30日	意見書処理の経過報告
25	3月8日	意見書処理の経過報告
26	6月25日	意見書処理の経過報告
27	7月31日	換地設計の決定及び変更・仮換地の指定
28	平成15年1月28日	仮換地指定案・諮問
29	10月2日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
30	平成16年7月29日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
31	平成17年6月23日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
32	平成18年3月6日	会長、会長代理の選出、軽微な変更等報告
33	7月5日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
34	平成19年7月12日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
35	平成20年7月29日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
36	平成21年7月23日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
37	平成22年7月6日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
38	平成23年1月27日	会長、会長代理の選出
39	7月21日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
40	平成24年7月26日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
41	平成25年9月12日	仮換地指定案・諮問、軽微な変更等報告
42	平成26年10月7日	評価員選任・諮問、軽微な変更等報告
43	平成28年1月25日	会長及び会長代理の選任、議事運営規則及び傍聴内規について 換地指定の軽微な変更について（報告）
44	11月22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）
45	平成29年6月7日	事業計画の変更について（報告） 換地計画の内容について
46	6月22日	換地計画について（諮問） 換地計画の諮問した内容に係る軽微な変更の取扱（諮問）
47	11月15日	換地計画に対する意見書の処理について
48	12月6日	換地計画に対する意見書の処理について（諮問）
49	平成30年3月27日	換地計画の軽微な変更について（報告） 換地処分の公告について（報告） その他 事業計画の変更について（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 <sup>2</sup> )	%	筆 数	地 積 ( m <sup>2</sup> )	%	
地方公共 所有団 体地	道 路	33,382.76	17.3	—	55,673.07	28.7	
	水 路	3,941.00	2.0	—	—	—	
	公 園	—	—	—	6,100.27	3.2	
	法第2条第5項 該当地	1,831.95	0.9	—	—	—	
	計	39,155.71	20.2	—	61,773.34	31.9	
合 計		39,155.71	20.2	—	61,773.34	31.9	
宅 地	民 有 地	田	26,494.87	13.7	97	131,712.75	68.1
		畑	6,035.84	3.1	35		
		宅 地	89,535.19	46.3	771		
		池 沼	763.00	0.4	8		
		原 野	472.00	0.2	1		
		境 内 地	891.00	0.5	7		
		公衆用道路	620.59	0.3	40		
		雑 種 地	25,633.65	13.2	282		
		計	150,446.14	77.7	1,241		
	国 有 地	国 有 財 産	0.00	0.0	0	131,712.75	68.1
計		0.00	0.0	0			
公 共 用 財 産		3,240.72	1.7	22			
計		3,240.72	1.7	22			
合 計		153,686.86	79.4	1,263	131,712.75	68.1	
測 量 増		643.52	0.4	—	—	—	
総 計		193,486.09	100.0	1,263	193,486.09	100.0	

## ◆土地の利用状況



(14) 公共施設別調書

区分	名称	種別 幅員(m)	形状寸法		整備計画	備考		
			延長(m)	面積(㎡)				
道 路	幹 線 道 路	江戸川区街 第22号線	○ 15	416.94	4,512.76	3.0—9.0—3.0	平成6年8月29日 東京都告示第998号	
		江戸川区街 第22号線	◇ 15	286.47	2,517.88	3.5—8.0—3.5	平成6年8月29日 東京都告示第998号	
		江戸川区街 第23号線	◇ 14	426.12	6,262.55	3.5—7.0—3.5	平成6月29日 江戸川区告示第241号	
	小計			1,129.53	13,293.19			
	区 画 道 路	幅員 15 m			394.72	6,194.67	2.5—6.0—4.0—2.5 (歩m 車m 水路m 歩m)	親水道路 (下写真)
		幅員 12 m			470.25	5,933.76	3.0—6.0—3.0	
		幅員 9 m			1,462.26	13,842.51	3.0—6.0	
		幅員 8 m			440.76	3,681.34		
		幅員 6 m			1,298.25	7,982.66		
		幅員 5 m			933.89	4,744.94		
小計			5,000.13	42,379.88				
計			6,129.66	55,673.07				
公 園	1			—	1,500.05		平成11年2月9日 江戸川区告示第41号	
	2			—	2,000.04		平成11年2月9日 江戸川区告示第41号	
	3			—	1,600.17		平成11年2月9日 江戸川区告示第41号	
	4			—	1,000.01		平成11年2月9日 江戸川区告示第41号	
	計			—	6,100.27			
合計					61,773.34			

※都市計画街路としての道路種別

- ：補助幹線道路
- ◇：市町村道（区道）

本郷親水道路〈完成〉



(15) 設計図



