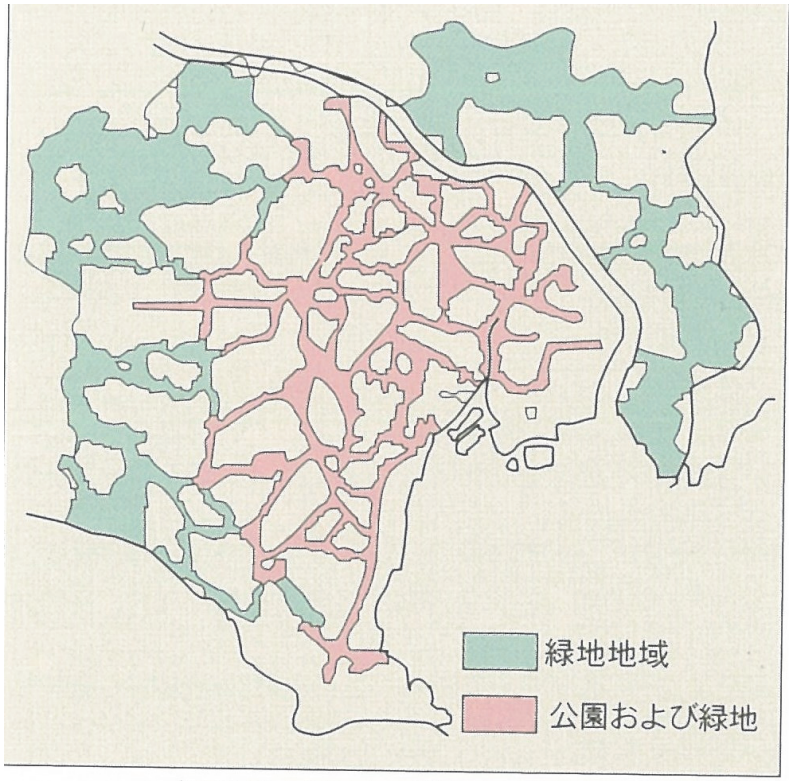
第 ２　　既成市街地再整備土地区画整理事業

既成市街地再整備土地区画整理事業は、道路・公園等の公共施設が不足したまま市街化され、土地の有効利用が図られていない等の課題を抱えた既成市街地において、地元区等から整備の要請があった地区や、鉄道新駅の開業に合わせ都市基盤の整備が必要となった地区などについて、その重要性や緊急性を踏まえて都施行として実施される土地区画整理事業である。

現在、足立区の六町地区で施行中の事業がこれに該当する。

1 土地区画整理事業を施行すべき区域

大田、世田谷、中野、杉並、板橋、練馬、足立、葛飾及び江戸川の周辺区部については、かつて都心部への農産物の供給地として田畑が広がっていた。都心部を環状に取り巻く緑地帯の構想等を背景にして昭和23年、農地としての確保や市街地の無秩序な膨張の抑制のため「緑地地域」が、東京駅を中心とする半径10～20kmの環状に約18,000haにわたり指定され、その範囲内では現在の市街化調整区域と類似した厳しい市街化抑制措置が講じられた。



緑地地域および緑地系統図

しかし、戦後の経済復興に伴い東京への人口・産業の集中が激しく、旺盛な宅地需要等による開発の波は、都市基盤が整備されていない「緑地地域」にも及び、周辺区部の広い範囲で乱開発を招いた。

こうして「緑地地域」の当初の指定目的の達成が困難となり、今後、計画的な市街地整備が必要となったことから、昭和44年に全域が指定解除されることとなり、同時に「土地区画整理事業を施行すべき区域」として約7,816haが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」は、昭和40年に江戸川南部、板橋、上沼田の３地域で都市計画決定された分を合わせると約8,994haであるが、その後の都市計画変更により令和７年４月１日時点で約6,510haとなっている。

当事務所で所管する六町地区は、この「土地区画整理事業を施行すべき区域」内に位置しており、約69haで事業施行中である。また、計画区域内には都施行により９地区、合計約407haの整備を完了させている。

都施行ばかりでなく、民間・区施行等により「土地区画整理事業を施行すべき区域」8,994haのうち約３割の区域が土地区画整理事業を実施しており、良好な都市基盤の形成等の成果を挙げている。

(参考)

「すべき区域」内の都施行（施行中地区）　合計69.03ha

①六町　69.03ha

「すべき区域」内の都施行（完了地区）　合計407.36ha

①上沼田第一　20.41ha
②舎人　184.25ha
③西瑞江　28.86ha
④篠崎駅付近　15.39ha
⑤四葉　20.35ha
⑥瑞江駅南部　33.93ha
⑦花畑北部　54.44ha
⑧篠崎駅東部　19.35ha
⑨瑞江駅西部　30.38ha

花　畑　北　部　地　区



平成 28 年 12 月　撮影



補助第 257 号線



綾瀬川緑地整備

２　花 畑 北 部 地 区

(1)　地区の概要

事 業 の 名 称　　東京都市計画事業花畑北部土地区画整理事業
施　行　者　　東　京　都
施 行 地 区　　足立区花畑一丁目、二丁目、六丁目、七丁目、
　　南花畑五丁目及び花畑町の各一部
施 行 面 積　　約 54.4ha
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３年５月 15 日（東京都告示第 582 号）
施 行 期 間　　平成３年度～令和９年度
総 事 業 費　　約 517 億円
合算減歩率　　20.72%（公共：20.52%　保留地：0.2%）
移 転 棟 数　　1,362 棟
権 利 者 数　　1,782 名
整備される主な公共施設
(ｱ)　都市計画道路　　補助第 257 号線ほか１路線（幅員 16m　延長約 1,282m）
(ｲ)　区 画 道 路　　幅員４～12m　延長約 16,232m
(ｳ)　特 殊 道 路　　幅員４～９m　延長約 789m
(ｴ)　公園・緑地　　約 16,331 ㎡

(2)　地区の状況

本地区は、東京都区部の北端で足立区北東部に位置し、東武伊勢崎線竹ノ塚駅から約３㎞の距離にある。地区の北側は毛長川、東側は綾瀬川に接し、南側及び西側は花畑東部、淵江、花畑町及び花畑鷲宿の、それぞれ組合施行による土地区画整理事業の施行地区に隣接する、面積約 54.4ha の区域である。本地区周辺が組合施行事業によって、道路・公園等の公共施設整備が進む中で、本地区はこれらが未整備のまま宅地化が進んでいる。

本地区内の居住人口は約 4,600 人で人口密度は約 85 人/ha となっている。土地利用は主に住宅地であるが、工場倉庫等も比較的多く、一部に農地が点在している。また、地区南部の南花畑五丁目には比較的大規模な公益施設が集まっている。

本地区には、幹線道路として中央を南北に縦断する補助第 257 号線、東西に横断する補助第 262 号線が早くから都市計画決定されていたが、いずれも未整備のため、周辺の都市計画道路との連続性に欠け、その機能が阻害されている。また、都道内匠橋花畑線(幅員約６m)と区道２路線(幅員約 11～12m)が整備されているほかは、幅員が狭く屈曲した道路が多い。

公園は児童公園が２ヵ所ある。公共及び公益施設としては、小学校２校、中学校、幼稚園、

都立特別支援学校２校、都立療育医療センター分園及び足立自動車検査登録事務所がある。

供給処理施設は、上水道は整備されているが、下水道は地区のほぼ全域が未整備である。また、一部区域には都市ガスが供給されている。

(3)　事業開始の経緯

本地区は、昭和 44 年５月に土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定された区域の一部である。

昭和 40 年代、本地区では、組合施行による土地区画整理事業が企画されたが事業化に至らなかった。周辺が組合施行で整備を行った結果、公共施設整備をほぼ完了し良好な市街地が形成されている中で、本地区は従前の農業地域の道路形態を残したまま無秩序な宅地化が進んだ。

このことから、地域住民の公共施設整備の要望が強く、これを受けて周辺の土地区画整理組合及び足立区長より、道路及び下水道等との接続を含めた総合的なまちづくり事業が不可欠であるとして、東京都施行による土地区画整理事業実施の要請が知事にあった。

これを受けて、昭和 60 年度に事業化に向けての基本構想策定調査（Ａ調査）を実施した。

昭和 61 年度は、施行予定地区の土地調査を実施する一方、事業に対する理解を深めてもらうため、町会別にまちづくり懇談会を開催し、事業内容の説明と合わせて測量実施の協力要請を行い、現況測量等のための多角測量を実施した。

昭和 62 年度は、現況測量、地区界測量並びに水準測量を実施するとともに、本地区の整備計画等に関する基本計画策定調査（Ｂ調査）を実施した。

(4)　事業計画

ア　事業計画の決定

昭和 63 年秋、事業計画素案をまとめ、関係権利者に説明を行った。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。平成元年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 381 通提出され、平成２年６月に開催された東京都都市計画地方審議会に付議したが継続審査となった。同年 12 月、同審議会にて不採択となり、平成３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７年 10 月、事業計画決定時の関係権利者対応に伴う要望や換地設計を考慮し再検討した結果、道路の新設、変更及び公園の位置、形状等を変更する必要が生じたため、第 1 回目の事業計画変更を行い、鷲宮橋付近 42 ㎡を施行地区に編入し、都市ガスを整備することとした。平成８年３月には、第２回目として資金計画の変更（軽微）を行った。平成 18 年３月には、第３回目として施行期間、資金計画及び道路線形の変更（軽微）を行った。平成 23 年 12 月には、第４回目として地区南側の道路線形等について事業計画変更を行った。平成 24 年７月には、第５回目として施行期間の延伸（軽微）を行った。

平成 27 年４月には、第６回目として施行期間の延伸（軽微）を行った。同年 11 月には、第７回目として出来形確認測量の成果等を踏まえ、公共施設や宅地の地積等の変更（軽微）を行った。平成 29 年３月には、第８回目として施行期間の延伸（軽微）と精査による地積の変更（軽微）を行った。令和５年３月には、第９回目として施行期間の延伸（軽微）を行った。令和８年２月には、第 10 回目として資金計画の変更（軽微）を行った。

ウ　主な公共施設の計画

(ｱ)　都市計画道路

南北に縦断する補助第 257 号線(幅員 16m、延長約 817m)、東西に横断する補助第 262 号線(幅員 16m、延長約 466m)を整備し、足立区北東地域における主要交通路線とする。

(ｲ)　区画道路

本地区では、幅員６ｍ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。

さらに、快適で景観に配慮したコミュニティ道路や自転車歩行者道を整備する。

(ｳ)　公園・緑地

地区面積全体の３％を確保した。公園は適所に分散配置し、緑地は綾瀬川、毛長川沿いに配置した。

エ　事業計画の概要

(ｱ)　土地の種目別施行前後対照表　〔25 ページ参照〕

(ｲ)　公共施設別調書　〔26 ページ参照〕

(ｳ)　設計図　〔27 ページ参照〕

(5)　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 24 年３月に任期満了に伴う第５回審議会委員選挙を行い、宅地所有者委員、借地権者委員ともに立候補者が定数を超えないため無投票で選出（公告：同年同月）、また学識経験委員２名が選任された。

評価員は、平成４年 12 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	Ｈ３	Ｈ４	Ｈ５	Ｈ６	Ｈ７	Ｈ８	Ｈ９	H10	H11
開催回数	1	9	4	9	22	20	14	14	4
年度	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
開催回数	2	3	4	3	2	3	2	2	1
年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	計
開催回数	1	1	2	1	0	1	3	3	131

(6)　換地設計

ア　基準地積の決定

(ｱ)　実測確認申請　　131 件・428 筆

(ｲ)　施 行 者 実 測　　99 件・418 筆

イ　換地設計の方針

換地設計にあたり、特別な扱いを必要とする宅地についての方針をまとめ、土地区画整理審議会の同意を得て換地設計を行った。その概要は次のとおりである。

(ｱ)　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 ㎡以下の小宅地(386 件、全権利者の 40%)については減歩しない。また、100 ㎡以上 170 ㎡以下の準小宅地(184 件、全権利者の 22%)については、別に定める緩和率により換地地積を定める。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。

(ｲ)　墓地については、現在の形状及び位置に換地を定める。

(ｳ)　私道(82 件、362 筆)については、換地を定めないで金銭で清算する。

ウ　換地設計の決定

換地設計案について、土地区画整理審議会にて延べ 15 回にわたる審議を重ね、平成７年 10 月に答申を得て同年 11 月に縦覧を行ったところ、全権利者の約 80%にあたる 935 名が来場し 227 件の意見書が提出された。

意見書の処理及び換地設計の決定は、施行地区を４ブロックに分けて順次行い、平成 11 年３月に全区域の換地設計を確定した。

(7)　仮換地指定

平成８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 24 年６月の第 24 回指定により、本地区における全ての仮換地（395,464 ㎡）の指定が完了した。

(8)　換地計画策定

換地計画は、その土地評価の公平性を担保するため、平成 27 年 10 月に評価員諮問を行った後、縦覧図書を揃えて平成 28 年２月に審議会を２回開催し、図書の内容及び縦覧等の対応について事前説明した上で諮問答申を得た。

審議会後直ちに、権利者に対して、縦覧及びそれに先立つ個別説明の案内とともに、個々の換地の地番、地積、清算金等が判るように資料・図面を郵送した。

平成 28 年２月 26 日から３月 17 日までの３週間開催した個別説明には 642 名、続く３月 18 日から 31 日までの２週間開催した縦覧には 116 名のそれぞれ来場があり、換地計画に対する意見書は４通提出された。

(9)　換地処分

換地計画の意見書処理を行い平成 28 年７月 26 日に換地計画を決定し、同年９月 30 日に各権利者に対する換地処分通知を郵送した。

換地処分通知が全権利者へ概ねの到達を確認した後、平成 29 年３月 10 日に換地処分の公告を行った。

(10)　公共施設の整備状況

ア　下水道幹線施設の先行整備

補助第 257 号線に都市計画決定されていた花畑雨水幹線（L=921m　φ=2000～2800)、花畑汚水幹線（L=865m φ=800～900)の整備について、東京都下水道局と協議し、枝線とともに区画整理事業施行者が一体的に整備することとした。

幹線施設は補助第 257 号線の整備に先がけ、用地借上げ方式により平成５年度から工事に着手し、平成 12 年度に整備を完了した。

イ　道路及び宅地等

道路、宅地、下水道枝線の整備は、平成８年度に足立車検場に隣接する南側区域、樫ノ木公園脇の補助第 257 号線を含む沿道区域から工事に着手した。平成 18 年度には、補助第 257 号線（延長 817m）の全区間の整備を終え、区画整理地内の全線がつながることとなった。道路・宅地・下水道枝線の整備については、平成 26 年度に全て完了した。

(11)　保留地の処分

土地区画整理事業により整備された 1,000.35 ㎡の保留地については、災害応急活動拠点整備事業用地として、令和２年３月に足立区へ売却した。

(12)　令和８年度の予定

ア　工　事

平成 26 年度内に仮換地引継に伴う工事はすべて完了した。

区画道路について、平成30年５月15日付けで足立区への道路構造物の引継ぎを完了した。

令和８年度は、地区内都道の将来管理者への引継ぎに向けた補修工事を実施する。

(13)　審議会開催状況

回	開催日	議事内容
1	平成4年3月5日	会長及び会長代理選任、議事運営規則
2	4月21日	評価委員の選任について説明
3～4	7月22日～7月31日	私道の取扱い
5	8月21日	土地区画整理法第95条第６項（私道処分）（諮問・答申）
6	9月17日	小宅地の取扱い　墓地の取扱い
7	10月14日	小宅地の取扱い（諮問・答申）　墓地の取扱い（諮問・答申）
8	11月12日	換地設計の指針　評価員の選任
9	12月3日	評価員の選任（諮問・答申）　換地設計の指針
10	平成5年1月29日	区画整理の土地評価　区画整理事業の進め方　下水幹線設置工事
11	7月6日	幹線下水道工事の地区内施行
12	11月15日	保留地の取扱い　幹線下水道工事の地区内施行
13	12月13日	保留地の取扱い　下水道幹線の地区内先行工事地元説明会の報告
14	平成6年3月14日	地区内下水道幹線工事内容の一部変更　換地設計縦覧までの事務の流れ
15	4月21日	事業計画の変更概要　保留地　地元説明会の報告
16	7月25日	換地設計　清算金の仕組み
17	9月8日	換地設計　清算金の仕組み（その２）
18	10月12日	区画整理事業による街づくり
19	10月31日	換地設計の状況　物件調査
20	12月6日	物件調査説明会　下水道先行工事の経過報告　換地設計
21	平成7年1月30日	保留地
22	2月27日	路線価その他
23	3月27日	換地設計
24	4月27日	事業計画変更　換地設計
25～29	5月17日～6月28日	換地設計
30	7月10日	換地設計　事業計画の変更の縦覧
31	7月17日	換地設計
32	7月28日	事業計画の変更の縦覧
33	8月23日	換地設計
34～35	9月29日～10月11日	保留地の設定（諮問・答申）換地設計（諮問・答申）
36～37	10月24日～10月31日	換地設計（諮問・答申）
38	11月17日	花畑北部地区のまちづくりの考え方　利子補給制度　建築行為等の制限
39	12月22日	換地設計の縦覧結果
40	平成8年1月22日	花畑北部地区の地区計画（案）とその進め方
41	2月1日	換地設計の意見書の処理
42～44	2月21日～3月6日	意見書の処理
45	3月22日	意見書の処理　諮問の事前説明
46	4月3日	意見書の一部処理についての諮問の事前説明
47	4月8日	まちづくりについて
48	4月15日	意見書の一部処理（諮問・答申）
49	5月1日	換地設計諮問案の事前説明
50	5月10日	換地設計の一部（決定）（諮問・答申）　換地設計の変更（諮問・答申） 仮換地指定の事前説明
51	5月14日	仮換地指定諮問案の事前説明会（第一回仮換地指定）
52	5月20日	第１回仮換地指定(諮問・答申)　仮換地指定の軽微な変更　仮換地指定の 効力発生日の変更及び使用収益の開始日（諮問・答申）
53	6月27日	地区計画説明会の結果報告　委員会の補完　第２回意見書処理の予定

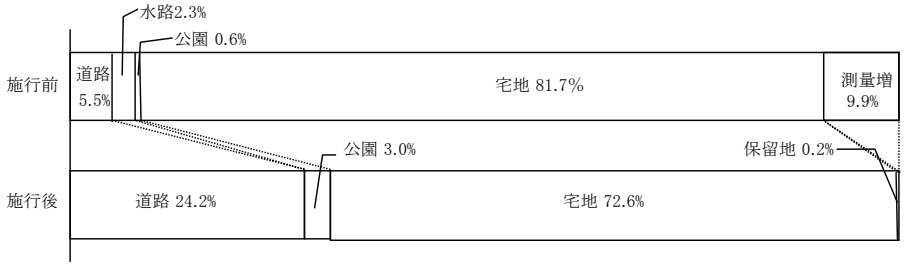
回	開催日	議事内容
54～56	7月31日～9月13日	第２回意見書の処理
57	9月27日	第２回意見書の処理　第２回仮換地指定に関わる事前説明
58	10月9日	第２回仮換地指定の事前説明　意見書の処理
59	10月24日	第２回仮換地指定（諮問・答申）第２回意見書の処理
60	11月8日	第２回意見書の処理
61～63	11月27日～12月18日	意見書の一部処理についての諮問案の事前説明　意見書の一部処理（諮問・答申）
64	平成9年1月30日	換地設計の軽微な変更の報告　第２回換地設計決定の諮問の事前説明
65	2月6日	換地設計の軽微な変更の報告　換地設計の一部決定（諮問・答申）
66	4月21日	会長・会長代理選出　議事運営規則の改定　今年度審議会開催予定
67	5月12日	第３回意見書処理概要　移転工事の概要　現場視察
68～69	5月29日～6月5日	第３回意見書処理概要
70～71	7月9日～8月27日	第３回意見書処理個別折衝状況の報告
72	9月11日	第３回仮換地指定の事前説明　第３回意見書処理個別折衝状況の報告
73	10月2日	仮換地指定の一部決定（諮問・答申）　第３回意見書処理個別折衝状況の報告
74	10月30日	第３回意見書処理個別折衝状況の報告
75	11月20日	第３回意見書処理諮問案の事前説明（Ｅ区域）
76	11月26日	第３回意見書処理諮問案の事前説明（Ｆ区域）
77	12月15日	第３回意見書処理（諮問・答申）
78	平成10年2月5日	換地設計の変更及び第３回換地設計決定の事前説明
79	2月19日	換地設計の変更について報告　第３回換地設計決定（諮問・答申）
80	4月22日	第４回意見書処理　平成10年度移転工事　審議会の今後の予定
81	6月4日	第４回仮換地指定案の事前説明
82	6月29日	第４回仮換地指定（諮問・答申）　第４回意見書処理方針
83～84	7月13日～7月28日	第４回意見書処理方針
85	9月7日	第４回意見書処理個別折衝状況の報告
86	9月24日	第５回仮換地指定案の事前説明　第４回意見書処理個別折衝状況の報告
87	10月14日	第５回仮換地指定（諮問・答申）　第４回意見書処理個別折衝状況の報告
88	11月9日	第４回意見書処理個別折衝状況の報告
89～90	11月24日～11月30日	第４回意見書処理諮問案の事前説明
91	12月14日	第４回意見書処理諮問案の事前説明　第４回意見書処理（諮問・答申）
92	平成11年3月3日	換地設計の軽微な変更の事前報告　第４回換地設計の事前説明
93	3月16日	換地設計の軽微な変更の報告　第４回換地設計決定（諮問・答申）
94	4月28日	審議会の運営及び議事録の取扱い　平成11年度の事業執行　仮換地指定の軽微な変更の報告
95	6月14日	第６回仮換地指定案の事前説明　私道処分の追加及び換地設計の変更の事前説明
96	6月29日	第６回仮換地指定（諮問・答申）　換地設計の変更（諮問・答申）　土地区画整理法第95条第6項該当地の変更（諮問・答申）
97	11月30日	第７回仮換地指定（諮問・答申）
98	平成12年6月21日	議事運営規則・傍聴内規の改定　今年度の執行計画　使用収益開始日の通知換地設計の軽微な変更の報告　仮換地指定の軽微な変更の報告　仮換地指定の事前説明
99	7月6日	仮換地指定の取り消し（諮問・答申）　第８回仮換地指定（諮問・答申）　審議会の公開状況
100	平成13年7月4日	今年度の執行計画　仮換地指定の事前説明
101	9月6日	第９回仮換地指定（諮問・答申）　換地設計の軽微な変更の報告　仮換地指定の軽微な変更の報告
102	平成14年1月21日	平成14年度移転計画
103	4月22日	議事運営規則及び傍聴内規の制定　平成14年度事業予定
104	9月30日	平成15年度事業予定　仮換地指定の事前説明
105	11月8日	第10回仮換地指定（諮問・答申）　換地設計の軽微な変更の報告　仮換地指定の軽微な変更の報告
106	平成15年2月3日	第11回仮換地指定（諮問・答申）
107	7月2日	第12回仮換地指定（諮問・答申）
108	11月11日	第13回仮換地指定（諮問・答申）　換地設計の軽微な変更の報告　仮換地指定の軽微な変更の報告
109	平成16年3月1日	第14回仮換地指定（諮問・答申）
110	7月1日	平成16年度事業予定
111	11月26日	第15回仮換地指定（諮問・答申）
112	平成17年7月29日	平成17年度事業予定　第16回仮換地指定（諮問・答申）
113	11月10日	第17回仮換地指定（諮問・答申）
114	平成18年3月2日	換地設計の軽微な変更の報告
115	6月26日	平成18年度事業予定　換地設計の変更（諮問・答申）

回	開催日	議事内容
116	10月19日	第18回仮換地指定（諮問・答申）
117	平成19年5月11日	議事運営規則及び傍聴内規の制定　平成19年度事業予定
118	10月3日	第19回仮換地指定（諮問・答申）
119	平成20年9月30日	第20回仮換地指定（諮問・答申）
120	平成21年9月18日	第21回仮換地指定（諮問・答申）　換地設計の軽微な変更の報告　仮換地指定の軽微な変更の報告
121	平成22年9月22日	第22回仮換地指定（諮問・答申）　換地設計の軽微な変更の報告　仮換地指定の軽微な変更の報告
122	平成23年9月14日	第23回仮換地指定（諮問・答申）　事業計画の変更　換地設計の軽微な変更の報告
123	平成24年3月29日	議事運営規則及び傍聴内規　換地設計の変更（諮問・答申）
124	5月31日	換地設計の軽微な変更の報告　仮換地指定の軽微な変更の報告　第24回仮換地指定（諮問・答申）
125	平成26年8月25日	評価員の選任について（諮問・答申）　換地設計の軽微な変更の報告　仮換地指定の軽微な変更の報告
126	平成27年6月19日	仮換地指定の軽微な変更について（報告）　事業計画変更について
127	平成28年2月3日	換地計画の内容について
128	2月10日	換地計画の諮問について（諮問・答申） 換地計画の諮問した内容に係る軽微な変更の取扱（諮問・答申）
129	6月20日	換地計画に対する意見書の処理
130	6月30日	換地計画に対する意見書の処理（諮問・答申）
131	平成29年3月8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） 換地計画の軽微な変更について（報告）

(14)　土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前 地積(㎡)	施行前 %	施行前 筆数	施行後 地積(㎡)	施行後 %	備考
公共用地	国有地	道路	14,492.16	2.7		14,577.33	2.7	
		水路	3,720.18	0.7		――	―	
		土揚	1,556.78	0.3		――	―	
		堤防	6,105.00	1.1		6,105.37	1.1	施行後:堤防(緑地)
		計	25,874.12	4.8		20,682.70	3.8	
	地方公共団体所有地	道路	15,441.11	2.8		117,252.10	21.5	
		水路	1,011.66	0.2		――	―	
		公園	3,543.00	0.6		10,225.95	1.9	
		計	19,995.77	3.6		127,478.05	23.4	
	合計		45,869.89	8.4		148,160.75	27.2	
宅地	民有地	田	54,169.54	10.0	366			
		畑	48,537.58	9.0	311			
		宅地	186,818.33	34.3	1,755			
		池沼	549.45	0.1	8			
		山林	525.84	0.1	10			
		原野	1,703.86	0.3	16			
		墓地	1,167.00	0.2	5			
		境内地	1,090.00	0.2	8			
		公衆用道路	1,961.26	0.4	75	395,215.41	72.6	
		雑種地	27,057.50	5.0	363			
		計	323,580.36	59.4	2,917			
	国有地	公用財産	14,442.75	2.7	7			
		普通財産	292.00	0.1	2			
		計	14,734.75	2.7	9			
	地方公共団体所有地	公用財産	104,401.40	19.2	340			
		公共用財産	1,813.46	0.3	8			
		計	106,214.86	19.5	348			
	合計		444,529.97	81.7	3,274	395,215.41	72.6	
保留地			――	―	―	1,000.35	0.2	
測量増			53,976.65	9.9	―	――	―	
総計			544,376.51	100.0		544,376.51	100.0	

◆土地の利用状況



(15)　公共施設別調書

区分		名称	形状寸法			整備計画	備考
			幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
道路	幹線道路	補助第257号線	16.0	816.5	13,799.72	3.5 － 9.0 － 3.5	昭和41年7月30日決定 建設省告示第2428号
		補助第262号線	16.0	465.6	7,612.44	3.5 － 9.0 － 3.5	昭和41年7月30日決定 建設省告示第2428号
		小計		1,282.1	21,412.16		
	区画道路	幅員 12.0 m	12.0	316.1	3,928.86	2.5－7.0－2.5	
		幅員 12.0 m	12.0	341.2	4,362.47	平均幅員 3.0 － 6.0 － 3.0	コミュニティ道路
		幅員 11.0 m	11.0	258.2	2,935.18	2.5 － 6.0 － 2.5	
		幅員 10.0 m	10.0	106.1	1,125.70	2.0 － 6.0 － 2.0	
		幅員 9.0 m	9.0	781.6	7,370.11		
		幅員 8.0 m	8.0	199.6	1,650.02	2.0 － 6.0	
		幅員 7.5 ～ 9.3 m	7.5～9.3	150.6	1,303.94		
		幅員 7.5 m	7.5	166.7	1,299.83		
		幅員 6.0 ～ 8.0 m	6.0～8.0	255.6	1,382.62		
		幅員 6.0 m	6.0	12,344.6	73,682.92		
		幅員 5.8 ～ 6.0 m	5.8～6.0	308.6	643.16		
		幅員 5.5 m	5.5	56.3	306.70		
		幅員 5.0 m	5.0	87.2	440.52		
		幅員 4.0 m	4.0	859.4	3,264.95		
		小計		16,231.8	103,696.98		
	特殊道路	自転車歩行者道	4.0～9.0	788.8	6,720.29		
		小計		788.8	6,720.29		
	計			18,302.7	131,829.43		
公園・緑地	公園	1(1－1～1－4)			332.89		
		2			1,782.89		
		3			1,212.91		
		4(4－1～4－4)			1,835.43		
		5			1,773.63		
		6			1,805.30		
		7			1,482.90		
		小計			10,225.95		
	緑地	1			2,010.34		
		2			3,265.03		
		3			524.55		
		4			305.45		
		小計			6,105.37		
	計				16,331.32		
合計					148,160.75		

（16）設計図



六　町　地　区



令和７年 11 月　撮影



補助第 258 号線（整備済）



補助第 140 号線（整備済）

３　六 町 地 区

(1)　地区の概要

事 業 の 名 称　　東京都市計画事業六町四丁目付近土地区画整理事業

施　行　者　　東　京　都

施 行 地 区　　足立区六町一丁目、二丁目及び三丁目の全部並びに、六町四丁目、西加平一丁目、二丁目及び南花畑一丁目の各一部

施 行 面 積　　約 69.0ha

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 10 年３月 30 日（東京都告示第 333 号）

施 行 期 間　　平成９年度～令和９年度

総 事 業 費　　約 1,313 億円

合 算 減 歩 率　　17.06％

移 転 棟 数　　2,224 棟

権 利 者 数　　2,424 名(令和７年７月 31 日現在)

整備される主な公共施設

(ｱ)　都市計画道路　　補助第 140 号線（幅員 20～27m　延長約 1,054m）

補助第 258 号線（幅員 16～19m　延長約 797m）

(ｲ)　交 通 広 場　　約 6,000 ㎡

(ｳ)　区 画 道 路　　幅員 4.5～15m　延長約 21,918m

(ｴ)　特 殊 道 路　　幅員６ｍ　延長約 51m

(ｵ)　公 園 ・ 緑 地　　約 20,710 ㎡

(2)　地区の状況

本地区は、足立区北東部のほぼ中央に位置し、昭和 44 年５月に定められた土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定された区域の一部である。地下鉄北綾瀬駅から西方約 1.3 ㎞の距離にあり、地区の東側は綾瀬川、西側は在来区道（車検場通り）に、北側及び南側は土地区画整理組合の事業施行地区に隣接している。

地区全域において住居系と工業系及び農地の混在がみられ、工場、倉庫等が比較的多く分布しているが、主として住居系の土地利用がなされている。地区中央部から西側ではミニ開発により形成された住宅地も多く、密集住宅地や老朽化した住宅が存在している。

地区の中央部から西側の約 50ha においては、土地改良によって幅員６ｍの道路が 90～120m 間隔で整備されているが、ミニ開発により幅員４ｍの行き止まりの位置指定道路も多く見られる。

また、東側の綾瀬川沿い約 20ha においては、幅員が狭小で屈曲した道路が多い。

地形は、北から南に向かって極めて緩やかに傾斜している。供給処理施設は、上水道は整備済であり、下水道は地区中央部の一部を除き整備されている。都市ガスは南側の一部の地域に供給されているが、大半はプロパンガスに依存している。

(3)　事業開始の経緯

本地区は、昭和 44 年５月に土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定された区域の一部である。

昭和 60 年７月、運輸政策審議会によるつくばエクスプレス（常磐新線）新設の答申で、本地区内に新線ルートが予定されたことから、東京都及び足立区は、新駅を誘致し周辺の都市基盤を整備するとともに、足立区北東部の新しい生活拠点として、計画的なまちづくりを進めることとした。

昭和 63 年度に基本構想策定のための調査、平成２年度に基本計画策定のための調査を行い、平成３年８月には、東京都及び足立区でまちづくり及び測量についての説明会を開催し、現況測量、基準点、水準測量及び環境調査を実施した。

平成５年 10 月に事業計画素案を提示したが、住民から多数の意見、要望が寄せられたため、平成６年４月から６月にかけて、延べ 14 回にわたる換地及び移転についての説明会を開催した。その際、土地区画整理事業に対する批判的意見が多く出され、住民団体が相次いで結成された。

批判的意見は次の４点に集約される。

(ｱ)　事業の進め方が一方的である。

(ｲ)　事業手法が一律的である。

(ｳ)　減歩により住民に過大な負担を強いる。

(ｴ)　生活再建の目途が立たない。

平成５年 10 月から４年半にわたり、全体及び個別説明会を開催し、住民団体と延べ 120 回を越える協議を重ねた。住民団体との協議経過は次のとおりである。

平成７年７月　協議経過の報告会

10 月　花畑街道の存続問題について周辺住民に対する説明会

12 月　「まちづくり構想図」の骨格となる地区幹線道路計画についての説明会

平成８年６月　地区幹線道路に囲まれた街区内道路等の整備について、地区内を 12 ブロックに分けての地域別説明会

７月　業種別説明会及び建物共同化説明会

７月　関係住民と行政との話しあいの成果を取りまとめた「まちづくり構想図」に関する説明会

７月　関係住民の意見をできるだけ事業計画に反映させるための個別相談会

10 月　アンケート調査による関係住民の個別事情調査

11 月　住民の意見、要望を踏まえて修正を加えた「まちづくり構想図修正案」及び新駅設置に伴う補助第 140、258 号線の都市計画変更についての説明会

平成９年１月　加平小学校跡地の利用方法と環境対策についての説明会

(4)　事業計画

ア　事業計画の決定

平成９年３月、事業計画案に関する説明会を開催し縦覧を行ったところ、同案に対する意見書が 3,011 通（延べ 5,548 人）提出された。そのうち口頭陳述の申立てが 23 名あったため、同年 11 月に聞き取りが行われた。意見書は、平成 10 年２月の東京都都市計画地方審議会に付議され不採択となり、同年３月に事業計画決定の公告を行った。

イ　事業計画の変更

換地設計の進捗に伴う事業計画の変更を行うため、平成 12 年 10 月に事業計画変更案の縦覧を行った。同案に関する意見書が 13 通（４人）提出され、そのうち口頭陳述の申立てが２名あった。意見書は、平成 13 年５月の東京都都市計画地方審議会に付議され、また口頭陳述も同時に行われ不採択となり、同年７月に第 1 回の事業計画変更の公告を行った。平成 17 年７月の第２回事業計画変更では、施行後の地積変更及び資金計画変更を行った。平成 29 年３月の第３回事業計画変更では、施行期間の延伸及び資金計画の変更を行った。平成 31 年３月の第４回事業計画変更では、資金計画の変更を行った。令和５年３月の第５回事業計画変更では、施行期間の延伸を行った。令和５年 11 月の第６回事業計画変更では、資金計画の変更を行った。令和６年６月の第７回事業計画変更では、区画道路及び土地利用計画の変更を行った。さらに、令和７年５月の第８回事業計画変更では、施行後地積及び施行地区面積の変更を行った。

ウ　主な公共施設の計画

(ｱ)　都市計画道路

地区の中央を、南北方向につくばエクスプレスの導入空間となる補助第 140 号線（幅員 20～27m、延長約 1,054m）、東西方向に補助第 258 号線（幅員 16～19m、延長約 797m）を整備する。

(ｲ)　交通広場

地区中央に補助第 140 号線を挟んで約 6,000 ㎡の駅前広場を整備する。

(ｳ)　区画道路

本地区では、幅員６ｍ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。

(ｴ)　公園・緑地

綾瀬川沿いに約 7,254 ㎡の近隣公園及び 333 ㎡～2,897 ㎡の街区公園を７ヵ所配置する。また、綾瀬川の堤防沿いに幅６～10ｍの緑地を配置し、公園及び緑地を合わせて、

施行地区全体の３％に当たる約 20,710 ㎡を確保する。

エ　事業計画の概要

(ｱ)　土地の種目別施行前後対照表　〔41 ページ参照〕

(ｲ)　公共施設別調書　〔42 ページ参照〕

(ｳ)　設計図　〔43 ページ参照〕

(5)　土地区画整理審議会と評価員

土地区画整理審議会は、令和５年４月に第６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、令和５年８月７日に当選人の公告がされた。また学識経験委員２名が選任された。

評価員は、平成 10 年８月に開催された審議会の同意を得て５名が選任されている。その後、１名の欠員が生じたため、令和６年７月に開催された審議会の同意を得て１名が追加選任された。

土地区画整理審議会の構成（令和７年３月 31 日現在）

宅地所有者（人）	借地権者（人）	学識経験者（人）	計（人）
７（８）	１（１）	２（２）	10（11）

（　）内の数字は定数

年度別審議会開催状況（令和８年３月 31 日現在）

年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
開催回数	21	11	20	8	8	14	8	8	8
年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
開催回数	5	8	6	6	2	2	2	2	1
年度	H28	H29	H30	R４	R５	R６	R７	計	
開催回数	1	1	2	1	1	1	3	150	

(6)　環境影響評価

平成９年３月　環境影響評価書案の縦覧を行う。

４月　同案に関する説明会を開催。意見書が６通提出される。

７月　同案に対する公聴会（意見口述）を行う。

12 月　同案への意見書に対する見解書の縦覧及び説明会を開催。

意見書が３通提出される。

平成 10 年３月　環境影響評価書の縦覧を行う。

(7)　用地の先行取得

東京都は小宅地の減歩緩和対策、足立区は公共減歩緩和対策を目的として、平成７年度から合計 42,300 ㎡を目標に用地の先行取得を実施し、平成９年度までに東京都及び足立区合わせて 42,996 ㎡を取得した。

(8)　補助第 140 号線用地の先行借上げ

つくばエクスプレス（常磐新線）が、平成 17 年度に開通したが、地下鉄工事が行われた補助第 140 号線に係る工事用地については、東京都が先行して支障建築物等の移転や用地借上げを行うこととし、平成９年３月、東京都、日本鉄道建設公団及び首都圏新都市鉄道株式会社の三者による協定が締結された。

なお、用地借上げの範囲は、補助第140号線の北側地区界付近から補助第258号線交差部先（約650m）の駅舎に係る開削工事区間である。

（経　緯）

平成９年度～　　建築物等調査実施

平成９年５月　　関係権利者に対する説明会

平成 10 年度　　一時賃貸借契約及び物件撤去補償契約の締結。仮設住宅、店舗等６棟建設。

平成 12 年度　　換地設計に合わせ、地区全体の移転計画を検討する。また、事業実施のため、建築物等調査及び補償金算定委託を行う。

(9)　換地設計

ア　換地設計の準備

事業計画決定の公告の日から受付けた借地権申告（土地区画整理法第 85 条）については、平成 11 年度末までに 31 件、実測確認申請については 100 件が提出された。

事業計画の決定に伴い、換地設計の準備として基準地積の決定作業を進めるとともに、平成 11 年３月、私道及び小宅地等の取扱いについて土地区画整理審議会に諮問し同意を得た。また、換地設計の指針についても了解を得た。

イ　集約換地

(ｱ)　商業及び工業ゾーン

本地区は、つくばエクスプレス六町駅設置に伴う駅周辺の土地利用形態の変化、加平小学校の移転に伴う同跡地への工業系ゾーン配置による用途純化や、東京都及び足立区による先行取得地への宅地の再配置等について、換地設計上考慮する必要がある。これらに対処するため、平成９年度及び 10 年度に、関係権利者個別の事情を換地設計に反映させるために個別相談会を開催し、換地位置や清算金等に対する各自の意向を聞くとともに、調査票をファイリングし、資料として活用することとした。平成 10 年８月末日の最終締切までに７割を超える権利者が個別相談を終えた。

また、平成11年６月中旬から８月にかけて、商業及び工業ゾーンへの換地を希望した権利者や、小宅地等で清算金の負担を少なくするために減歩の負担を要望している権利者等について、換地要望の再確認を行った。

(ｲ)　共同住宅街区及び二階建て街区

小宅地が大規模宅地と隣接すると、日照及び通風等の環境の悪化が心配されることから、住宅の共同化によって宅地の有効利用を目指す共同住宅街区と、建築基準を二階建てまでに抑えることによって環境を保全しようとする二階建て街区を施行地区の北部に設け、地区全域から希望者を募った。共同住宅街区は、平成９年から事例視察や勉強会を重ねた結果、11名の権利者から申し出がなされた。また、二階建て街区は平成10年から勉強会を重ね、34名の権利者から申し出と換地の希望配置図が提出された。これらに基づいて換地設計を行った。

ウ　借上げに伴う直接移転

平成11年４月から始まった､つくばエクスプレス六町駅駅舎部分の開削工事施工地付近に住む移転対象者の中には、敷地規模が大きいため仮住居等の確保が困難であることや通学事情等の関係から、早期に換地先への直接移転を済ませたいとの強い要望があった。

この件について検討の結果、東京都及び足立区の先行買収地を活用することで早期の移転が図られることから、全域の換地設計に先駆けて土地区画整理審議会に諮問し同意を得て、平成10年10月に第１回の換地設計の決定、仮換地指定を行った。

エ　換地設計案の発表

換地設計案は、平成12年６月から土地区画整理審議会の審議に付し、平成13年２月の諮問、答申を経て３月に発表した。発表に際しては、会場に路線価指数図、従前の土地図、換地設計案を掲出し、換地の地積、清算金の概算額を調書に基づいて示した。同案に関して456通（取下げ２通を含む）の意見書が提出されたが、平成22年度末までに全ての処理が完了した。

オ　換地設計の決定

発表した換地設計案をもとに、移転工事の進捗にあわせ、共同化住宅用地、六町駅出入口となる宅地、二階建街区の宅地及び補助第140号線周辺の宅地等について、順次換地設計を決定してきた。

平成 22 年度末までに全ての一般宅地について換地設計を決定し、決定面積の合計は約480,100㎡（全体の約99％）となった。

(10)　仮換地指定

移転・工事の進捗に合わせ、仮換地指定（都有地除く）を行った。

平成30年度には、38～40街区、56～60街区、70街区、71街区、82～87街区について仮換地指定を行っており、指定面積の合計は約480,225㎡（全体の約99％）となった。

(11)　換地計画策定

換地計画は、その土地評価の公平性を担保するため、令和７年７月に評価員諮問し、答申を得た後、縦覧図書を揃えて９月に審議会を２回開催し、図書の内容及び縦覧等の対応について事前説明した上で諮問し、答申を得た。

審議会後直ちに、権利者に対して、縦覧及びそれに先立つ個別説明の案内とともに、個々の換地の地番、地積、清算金等が判るように資料・図面を郵送した。

令和７年 10 月 14 日から 11 月 26 日まで 42 日間開催した個別説明には 618 名、11 月 28 日から 12 月 11 日までの２週間開催した縦覧には 37 名のそれぞれ来場があり、換地計画に対する意見書は１通提出され、換地計画の意見書処理を行い、３月 13 日換地計画を決定した。

(12)　公共施設の整備状況

補助第 140 号線（Ｌ＝1,054m）については「つくばエクスプレス」の開業に合わせて平成 15 年度より地区北側の下水道施設、街路築造、整地の工事に着手し、六町駅交通広場を含めた南花畑一丁目から西加平二丁目までの区間に引き続き、六町駅に接続する交通広場北側の東西方向道路の整備及びバス路線である吉衛門堀通りの暫定整備を進め、平成 28 年 11 月には、環状七号線交差点までの交通開放を行った。

また、補助第 258 号線については、令和３年３月には六町加平橋から補助第 140 号線までの東側区画について交通開放を行い、引き続き、西側区間について整備を進め、令和５年３月に車検場通りまでの交通開放を行った。

事業により整備した道路や下水道については、足立区道を優先して将来管理者への施設引継ぎを進めてきた。引き続き、都道や残っている区道の施設引継ぎを進めていく。

(13)　令和８年度の予定

ア　換地

令和８年度末の換地処分に向け、秋ごろに換地処分通知を発送する。

イ　建物移転

令和４年度までに全 2,224 棟の移転補償契約を締結し、移転が完了している。

ウ　工　事

地区内の都道については、将来管理者への引継ぎに向けた補修工事として、補助第 140 号線では、車道整備工事及び道路照明設置工事を実施、補助第 258 号線では、歩道整備工事を実施する。

（14） 審議会開催状況

回	開催日	議事内容
1	平成10年8月11日	会長・会長代理の選出、議事運営規則及び傍聴内規 、議事録署名委員の指定
2	8月19日	評価員の選任（諮問・答申）
3	9月2日	換地設計指針、私道の取扱い、小宅地の取扱い
4	9月4日	土地評価
5	9月18日	私道及び小宅地の取扱い、私道の取扱い（個別案件説明）
6	9月22日	私道の取扱い（個別案件説明等）、換地設計（案）
7	9月28日	私道の取扱い（諮問・答申）、換地設計（諮問・答申）
8	10月6日	直接移転に係る権利者対応の報告、直接移転に係る仮換地指定
9	10月12日	直接移転に係る第１回仮換地指定（諮問・答申）
10～14	10月27日～12月10日	私道の個別案件
15	12月14日	小宅地の取扱い、土地の評価、私道の取扱い
16	平成11年1月12日	小宅地の取扱い（総括質疑）、私道の取扱い（総括質疑）
17～19	1月26日～3月1日	私道の取扱い（総括質疑）
20	3月11日	小宅地・私道の取扱い、特別な取扱いをする宅地
21	3月16日	私道の取扱い（諮問・答申）、小宅地の取扱い（諮問・答申）
22～23	4月20日～5月17日	特別な取扱いをする宅地
24～26	6月7日～7月29日	換地要望の再確認、二階建街区
27	9月27日	換地要望の再確認、二階建街区
28	10月27日	換地設計実施要領
29	11月24日	事業スケジュール、換地設計実施要領、土地評価
30	12月21日	土地評価
31	平成12年1月28日	路線価、小宅地係数、私道分筆に伴う面積の確定
32	2月23日	小宅地係数及び私道評価
33	4月24日	土地区画整理法第95条第６項の一部変更（諮問・答申）、東京都の先行取得用地の扱い
34	5月19日	仮清算の概要案を説明
35	6月16日	土地評価基準（案）
36～49	6月29日～平成13年1月17日	換地設計（案）
50	1月26日	用途地域・地区計画、換地設計（案）諮問の事前説明
51	2月15日	換地設計（案）
52	2月22日	小宅地の取扱い（諮問・答申）、換地設計の発表（諮問・答申）
53	5月30日	換地設計案に対する意見書
54	7月13日	意見書の取扱い
55	8月8日	換地設計の決定（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更（諮問・答申）、意見書の取扱い
56	9月13日	第２回仮換地指定（諮問・答申）、仮換地指定の軽微な変更の取扱い（諮問・答申）、意見書の処理方針案、意見書処理（諮問・答申）、換地設計の決定（諮問・答申）
57～58	10月23日～12月4日	意見書の処理方針案
59	平成14年2月1日	意見書処理（一部）（諮問・答申）、意見書の処理方針案（一部）
60	3月8日	仮換地の使用収益開始日の通知の取扱い（諮問・答申）、意見書処理（一部）（諮問・答申）、意見書の処理方針案（一部）
61	4月24日	意見書処理（一部）と換地設計（案）の修正案（諮問・答申）、換地設計の決定（諮問・答申）
62	6月3日	第３回仮換地指定（諮問・答申）、換地設計の決定（諮問・答申）
63	6月27日	第４回仮換地指定（諮問・答申）
64	11月14日	意見書の処理に伴う換地設計案の一部修正
65	12月16日	意見書処理（一部）と換地設計の修正（諮問・答申）
66	平成15年1月17日	換地設計の決定（諮問・答申）
67	2月13日	第５回仮換地指定（諮問・答申）、意見書の処理に伴う換地設計案の一部修正
68	3月10日	意見書処理（一部）と換地設計の修正（諮問・答申）
69	4月24日	換地設計修正案に対する意見書の処理方針案について
70	5月26日	第６回換地設計修正案に対する意見書の処理について（諮問・答申）、換地設計の決定について（諮問・答申）
71	7月23日	仮換地指定（諮問・答申）
72	8月7日	議事運営規則及び傍聴内規の制定について

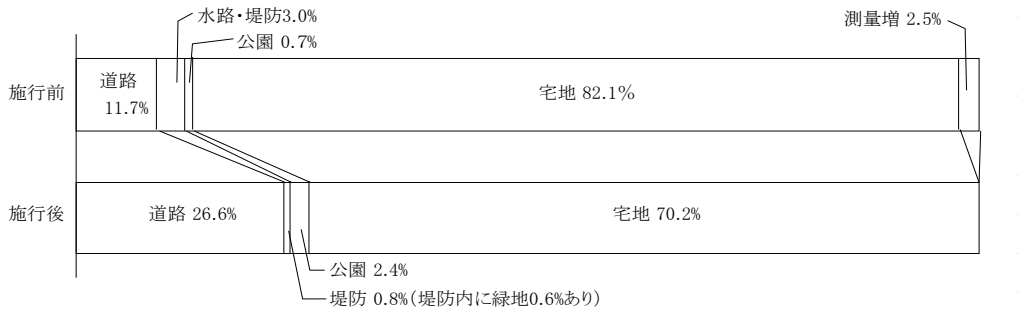
回	開催日	議事内容
73	9月3日	意見書の処理について
74	10月23日	換地設計の決定について（諮問・答申）
75	11月10日	仮換地指定（諮問・答申）、意見書の処理方針について
76～82	12月15日～平成16年3月23日	意見書の処理方針(案)について
83	5月13日	仮換地指定（諮問・答申）、換地設計案の修正について
84	6月11日	換地設計修正案の決定について
85	7月8日	換地設計一部決定（諮問・答申）、仮換地指定について（諮問・答申）
86	10月21日	換地設計修正案について
87	11月15日	仮換地指定（諮問・答申）、意見書処理（一部）と換地設計修正について（諮問・答申）
88	12月17日	換地設計一部変更（諮問・答申）、換地設計案一部修正（諮問・答申）、意見書処理（諮問・答申）、修正案に対する意見書処理方針案について
89	平成17年1月25日	意見書処理 （諮問・答申）、換地設計決定について（諮問・答申）
90	3月1日	仮換地指定について（諮問・答申）
91	6月1日	意見書の処理（一部）について（諮問・答申）
92	6月17日	換地設計一部決定（諮問・答申）、換地設計の修正案について
93	7月19日	住居表示の取扱、仮換地指定（諮問・答申）、意見書の処理（一部）と換地設計の修正について
94	9月6日	修正案に対する意見書処理方針案、換地設計一部決定（諮問・答申）、仮換地指定の変更（諮問・答申）、仮換地指定について（諮問・答申）
95	11月15日	修正案に対する意見書処理（諮問・答申）、換地設計及び仮換地指定の軽微な変更等、換地設計決定手続（諮問・答申）、換地設計一部決定、仮換地指定について（諮問・答申）
96	12月20日	換地設計決定等の報告、仮換地指定（諮問・答申）、長期中断解消関連修正案について
97	平成18年1月27日	換地設計決定等の報告、仮換地指定（諮問・答申）、換地設計修正案について（諮問・答申）
98	2月27日	換地設計決定等の報告、意見書の処理（一部）について（諮問・答申）
99	5月16日	換地設計の修正案について
100	6月6日	仮換地指定の取消について（諮問・答申）、意見書処理と換地設計の修正について（諮問・答申）
101	7月20日	意見書の処理（一部）について（諮問・答申）、換地設計の一部修正について（諮問・答申）
102	8月11日	換地設計決定・軽微な変更の報告、仮換地指定（諮問・答申）、仮換地指定の変更について（諮問・答申）
103	9月11日	意見書の処理（一部）について（諮問・答申）
104	10月17日	換地設計決定の報告、仮換地指定について（諮問・答申）
105	平成19年2月26日	換地設計修正案、意見書処理状況について
106	3月16日	換地設計一部決定の報告及び使用収益停止について（諮問・答申）、意見書処理及び換地設計の修正について（諮問・答申）
107	5月24日	換地設計決定の報告、仮換地指定について（諮問・答申）
108	6月25日	換地設計修正案（諮問・答申）
109	7月30日	換地設計決定の報告、仮換地指定について（諮問・答申）
110	12月5日	換地設計決定、意見書処理状況について
111	平成20年3月10日	意見書処理、換地設計修正、変更について（諮問・答申）
112	6月4日	換地設計決定等の報告、仮換地指定について（諮問・答申）
113	7月29日	換地設計決定等の報告、仮換地指定について（諮問・答申）その他（換地設計について）
114	9月10日	議事運営規則・傍聴内規の制定について
115	9月24日	意見書の処理について
116	10月21日	換地設計決定等の報告、仮換地指定（諮問・答申）、意見書の処理について（諮問・答申）
117	12月11日	補助140号線暫定整備への対応、仮換地指定（諮問・答申）、意見書の処理について
118	平成21年2月6日	意見書の処理について（諮問・答申）
119	3月12日	換地設計決定等の報告、仮換地指定通知及び使用収益停止通知の取り消し（諮問・答申）、意見書の処理について（諮問・答申）
120	6月24日	仮換地指定（諮問・答申）、換地設計決定等の報告、意見書の処理について
121	7月29日	仮換地指定（諮問・答申）、意見書の処理について（諮問・答申）
122	9月1日	意見書の処理について（諮問・答申）

回	開催日	議事内容
123	12月7日	換地設計決定等の報告、意見書の処理について
124	平成22年2月24日	仮換地指定（諮問・答申）、意見書の処理等について（諮問・答申）
125	3月19日	仮換地指定（諮問・答申）、意見書の処理等について（諮問・答申）
126	7月7日	換地設計決定の報告、仮換地指定（諮問・答申）、意見書及び長期中断処理の報告について
127	8月9日	換地設計決定の報告、仮換地指定について（諮問・答申）
128	10月5日	仮換地指定（諮問・答申）、意見書及び長期中断処理の報告について
129	12月17日	仮換地指定（諮問・答申）、意見書処理等の報告、意見書の処理等について（諮問・答申）
130	平成23年2月24日	意見書の処理等の報告、意見書の処理等について（諮問・答申）
131	3月25日	換地設計決定の報告、仮換地指定について（諮問・答申）
132	4月14日	仮換地指定（諮問・答申）
133	7月27日	仮換地指定（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更の報告
134	平成24年7月12日	今後の施行予定について、仮換地指定について（諮問・答申）
135	11月22日	仮換地指定の取消しについて（諮問・答申）、仮換地指定（諮問・答申）
136	平成25年9月12日	議事運営規則・傍聴内規の制定について
137	11月21日	仮換地指定（諮問･答申）
138	平成26年11月27日	仮換地の指定について（諮問）
139	平成27年3月9日	換地設計修正案の意見書処理
140	平成27年11月25日	仮換地の指定について（諮問・答申）
141	平成28年11月16日	仮換地の指定について（諮問・答申）
142	平成29年11月22日	仮換地の指定について（諮問・答申）
143	平成30年9月12日	議事運営規則・傍聴内規について
144	11月29日	仮換地の指定について（諮問・答申）
145	令和5年3月9日	会長・会長代理の選出
146	令和5年10月6日	会長・会長代理の選出、議事運営規則・傍聴内規の制定について
147	令和6年7月18日	評価員の選任について（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更の報告、事業計画変更について
148	令和7年9月5日	換地計画の内容について、換地設計の軽微な変更の報告、事業計画変更について
149	令和7年9月19日	換地計画について（諮問・答申）、換地計画の軽微な変更について（諮問・答申）
150	令和8年2月27日	換地計画個別説明及び縦覧の結果（報告）、換地計画に対する意見書の処理について（諮問・答申）

(15)　土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前 地積(㎡)	施行前 %	施行前 筆数	施行後 地積(㎡)	施行後 %	備考
公共用地	国有地	道路	52,521.71	7.61		67,411.18	9.77	
		堤防	5,676.58	0.82		5,674.08	0.82	
		堤	289.15	0.04		——	——	
		水路	14,597.82	2.11		——	——	
		計	73,085.26	10.58		73,085.26	10.59	
	地方公共団体所有地	道路	28,454.44	4.12		116,226.05	16.84	交通広場 6,000.04㎡
		公園	4,729.39	0.69		16,564.68	2.40	
		計	33,183.83	4.81		132,790.73	19.24	
	合計		106,269.09	15.39		205,875.99	29.83	
宅地	民有地	田	86,656.90	12.55	378			
		畑	57,636.22	8.35	292			
		宅地	296,839.95	43.00	2,607			
		池沼	290.65	0.04	9			
		山林	0.00	0.00	0			
		墓地	61.00	0.01	2			
		境内地	858.00	0.12	2			
		公衆用道路	4,987.15	0.72	107	484,413.33	70.17	
		雑種地	69,212.74	10.03	643			
		計	516,542.61	74.82	4,040			
	国有地	普通財産	1,541.21	0.20	5			
		計	1,541.21	0.20	5			
	地方公共団体所有地	都有地	26,956.59	3.90	141			水道用地 407.15㎡ (緑地　4,145.04㎡ 0.60%含む) (堤防予定地 5,502.02㎡ 0.79%含む)
		区有地	21,807.38	3.20	39			小学校 11,405.01㎡ 保育園　1,429.52㎡ 排水場　526.26㎡
		計	48,763.97	7.10	180			
	合計		566,847.79	82.12	4,225	484,413.33	70.17	
測量増			17,189.38	2.49	—	16.94	——	
総計			690,306.26	100.00	4,551	690,306.26	100.00	

◆土地の利用状況



(16) 公共施設別調書

区分		名称	形状寸法			整備計画	備考
			幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)		
道路	幹線道路	補助第140号線	20.0 ～27.0	1,054.32	24,454.78	4.5－11.0－4.5	昭和22年11月26日決定 戦災復興院告示第128号
		交通広場	―――	―――	6,000.04		平成9年4月4日変更 建設省告示第455号
		補助第258号線	16.0 ～19.0	796.56	13,442.50	3.5－9.0－3.5	昭和41年7月30日決定 建設省告示第2428号 平成9年4月4日変更 建設省告示第455号 堤防用地と兼用242.68㎡
		小計		1,850.88	43,897.32		
	区画道路	幅員15m	15.0	86.40	1,300.68	2.5－10.0－2.5	
		幅員13.5m	13.5	35.29	482.73		
		幅員12m	12.0	398.17	5,055.55	2.5－7.0－2.5	
		幅員12m	12.0	648.78	1,667.34	(2.5)－7.0－2.5	地区外側()部分の 一部幅員過不足
		幅員12m	12.0	143.55	1,808.99	7.0－5.0	
		幅員11～14m	11.0 ～14.0	301.77	3,858.09	2.5－6.0 9.0－2.5	
		幅員11m	11.0	324.61	3,711.16	2.5－6.0－2.5	
		幅員10m	10.0	496.03	3,717.10	2.0－6.0－2.0	
		幅員10m	10.0	137.49	1,410.79	3.0－4.0－3.0	
		幅員10m	10.0	111.58	1,170.98	7.0－3.0	
		幅員9m	9.0	2,086.63	18,906.83		堤防用地と兼用 33.32㎡
		幅員8m	8.0	637.65	5,384.72		
		幅員6m	6.0	7,701.13	48,924.89		堤防用地と兼用 141.83㎡
		幅員5m	5.0	5,914.82	29,608.94		
		幅員4.5m	4.5	2,894.49	12,844.29		
		小計		21,918.39	139,853.08		
	特殊道路	歩行者専用道路 6m	6.0	51.40	308.49		
		小計		51.40	308.49		
	計			23,820.67	184,058.89		
公園・緑地	公園	1号公園			1,641.28		
		2号公園			7,253.95		
		3号公園			2,360.38		
		4号公園			2,897.19		
		5号公園			683.64		
		6号公園			1,000.27		
		7号公園			395.21		
		8号公園			332.76		
		小計			16,564.68		
	緑地	緑地			4,145.04		堤防用地と兼用
		小計			4,145.04		
	計				20,709.72		
堤防		堤防			11,176.10		
		計			11,176.10		
合計					215,944.71		

（17）　設計図



瑞 江 駅 西 部 地 区



令和７年11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 12 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４～９m　延長約 8,611m
(ｳ)　特 殊 道 路　　幅員４m　延長約 29m
(ｴ)　公園・緑地　　約 9,115 ㎡

(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１ha 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４m未満の道路が南北に走り、東西方向は、６m未満の道路となっている。街区規模は概ね短辺 50m、長辺 180m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。

事業化にあたっては、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、同年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、同年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、同年 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及び資金計画について、令和８年２月の第 11 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

(ｱ)　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６ｍ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　［53 ページ参照］

(ｲ) 公共施設別調書　［54 ページ参照］

(ｳ) 設計図　［55 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 ㎡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 ㎡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 ㎡を超え 170 ㎡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年度までに 2,627.97 ㎡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 ㎡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 ㎡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。このことによって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	Ｈ６	Ｈ７	Ｈ８	Ｈ９	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	Ｒ１	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･不採択通知を発送した。

平成 14 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、同年 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

換地計画の意見書処理を行い、令和元年 10 月 21 日に換地計画を決定し、同年 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８年度の予定

ア　工事

本年度は、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、56 ページ)

(12)　審議会開催状況

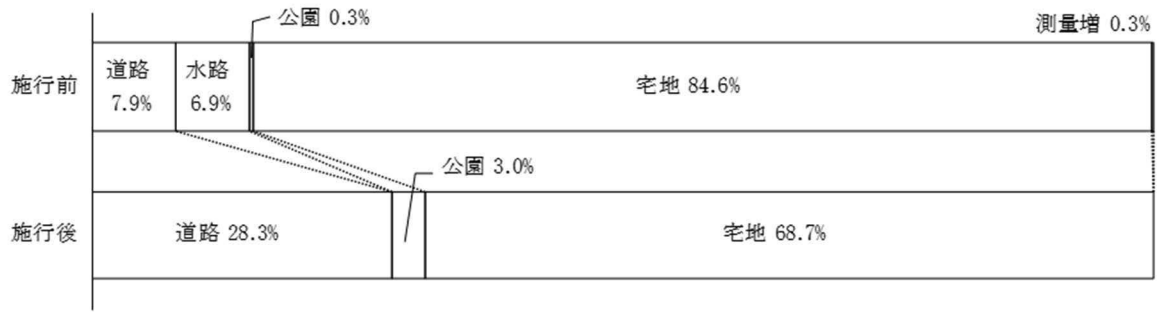
回	開催日	議事内容
1	平成7年2月24日	会長及び会長代理の選任、議事運営規則
2	4月27日	議事運営規則（継続）、集合換地
3	平成8年1月30日	換地設計指針
4	5月24日	換地設計、土地評価
5	9月13日	評価員選任、私道の分筆測量
6	11月13日	評価員選任・諮問
7	平成9年5月26日	私道処分について
8	12月9日	事業の進捗状況について
9	平成10年3月24日	私道処分について・諮問
10	6月12日	小宅地等の取扱いについて・諮問
11	平成11年3月17日	議事運営規則一部改正、路線価
12	8月27日	路線価、今後の工程について
13	平成12年2月1日	会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

回	開催日	議事内容
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（㎡）	%	筆数	地積（㎡）	%
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		
		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

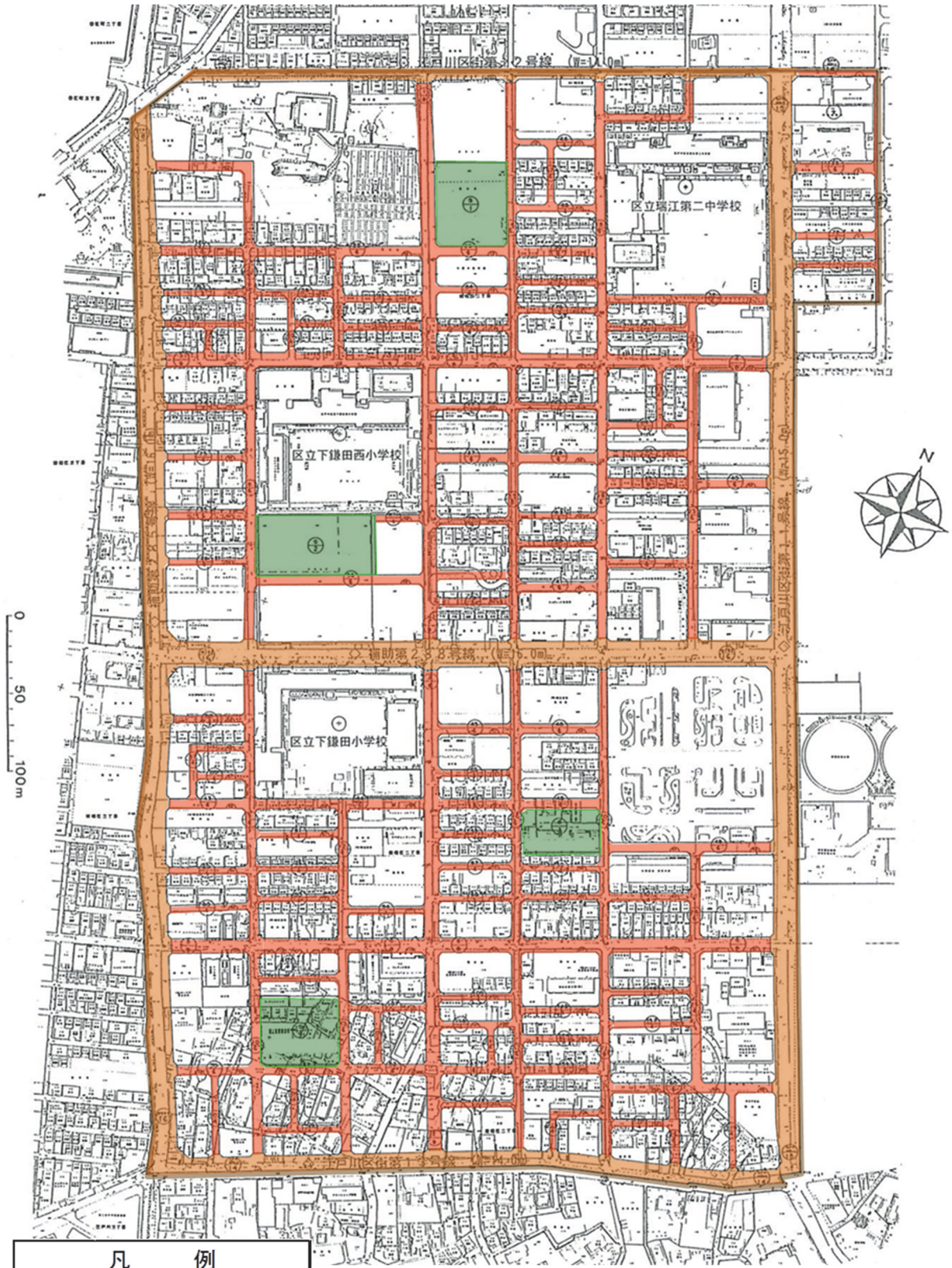


(14)　公共施設別調書

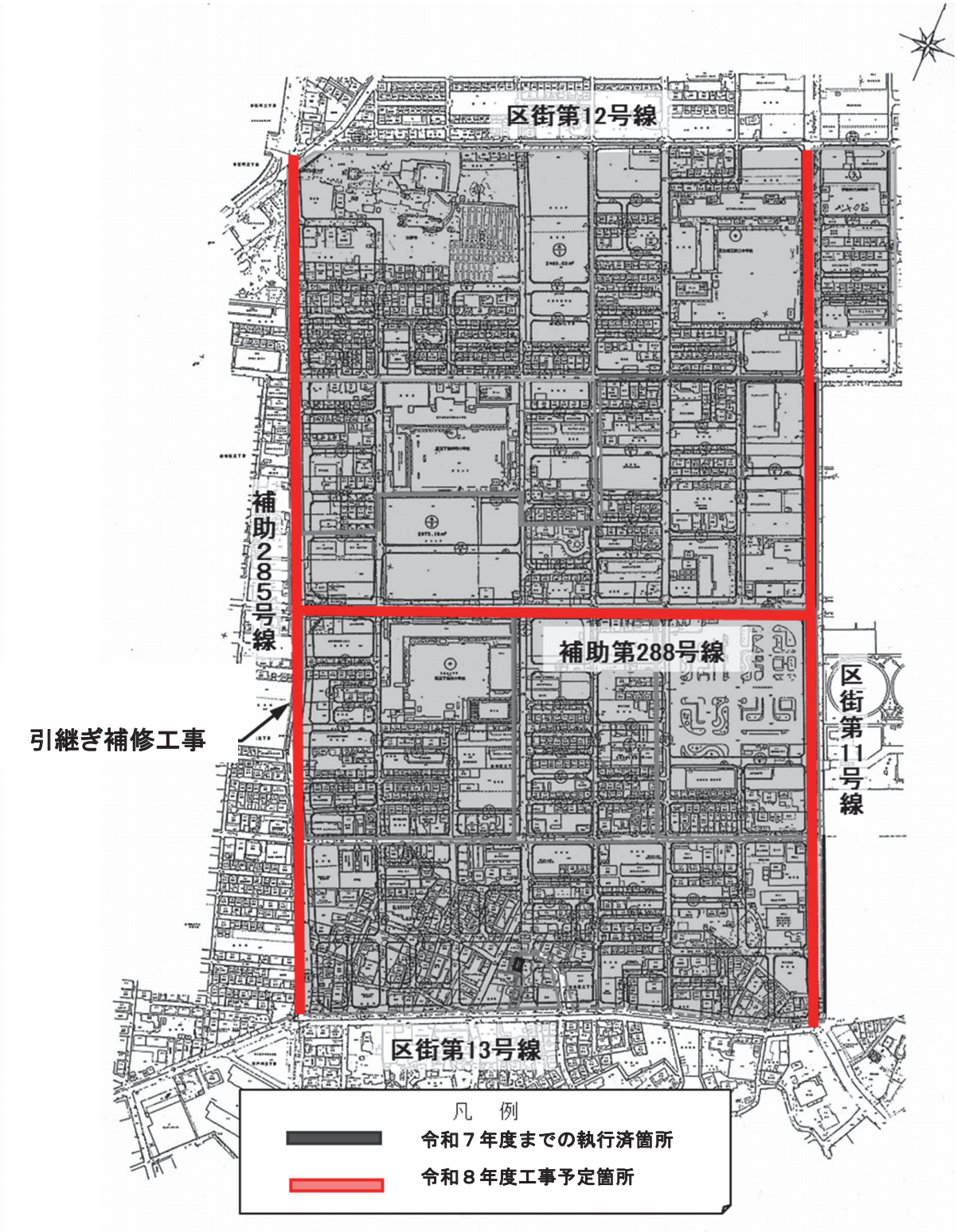
区分		名称	道路種別	形状寸法 幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	整備計画	備考
道路	幹線道路	補助第285号線	◇	16	677	10,485.12	3.5－ 9.0 －3.5	平成4年7月13日 東京都告示第840号
		補助第288号線	◇	16	397	6,475.31	3.5－ 9.0 －3.5	昭和41年7月30日 建設省告示第2428号
		江戸川区街第11号線	◇	15	682	10,239.00	3.0－ 9.0 －3.0	昭和62年11月25日 江戸川区告示第382号
		江戸川区街第12号線	◇	14	416	2,146.94	3.5－ 7.0 －3.5	平成元年3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　9ｍ		9	1,424	13,697.27	1.5－ 6.0 －1.5	
		幅　員　6ｍ		6	4,404	27,726.58		
		幅　員　4ｍ		4	2,783	11,342.50		
		小　計			8,611	52,766.35		
	特殊	幅　員　4ｍ		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


区立瑞江第二中学校
区立下鎌田西小学校
区立下鎌田小学校
N
0
50
100m
凡　例
施行地区界
都市計画道路
区画道路
公園・緑地

別図１　　瑞江駅西部地区工事施工箇所図



篠 崎 駅 東 部 地 区



令和５年 11 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 10 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 ㎡

(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 600ｍ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１ha 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８ｍから９ｍが格子状に配置されており、街区はおおむね 80m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、同年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。

令和５年 12 月には、第６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６ｍ・９ｍ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　　[64 ページ参照]

(ｲ) 公共施設別調書　　[65 ページ参照]

(ｳ) 設計図　　[66 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 ㎡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 ㎡を超え 170 ㎡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 ㎡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 ㎡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、同年 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	Ｈ７	Ｈ８	Ｈ９	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、同年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、同年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 日から８月 29 日まで個別説明を行い、同年９月 1 日から 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

換地計画の意見書処理を行い、平成 30 年１月５日に換地計画を決定し、同年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。

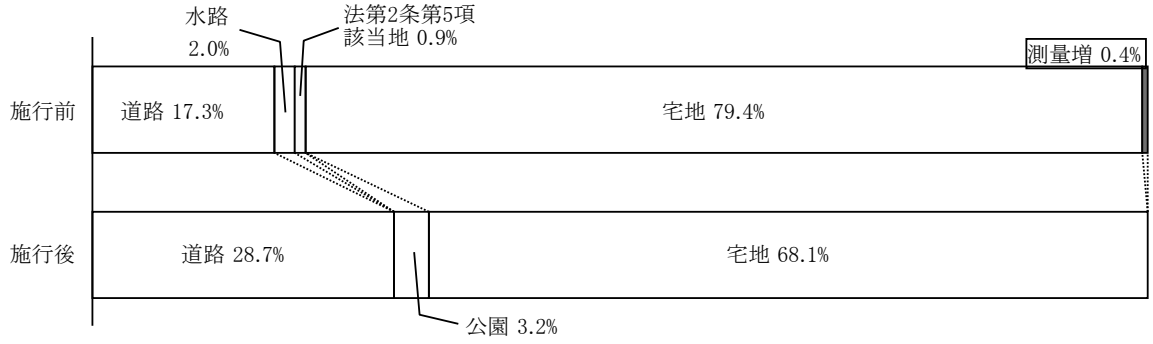
(11)　審議会開催状況

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、議事運営規則の制定
2	平成8年3月27日	評価員の選任について、申出による集合換地について
3	5月10日	評価員選任（諮問・答申）、換地設計の方針について
4	9月25日	小宅地の取扱いについて、区画整理の土地評価について
5	11月1日	私道処分について
6	平成9年2月24日	小宅地の取扱い（諮問・答申）、私道処分（諮問・答申）
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について、事業計画の変更について
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について、換地設計協議
11	平成11年8月19日	審議会傍聴内規の改正について（報告）、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	換地設計発表について（諮問・答申）
16	平成12年2月7日	換地設計発表結果について（報告）
17	6月8日	換地設計に対する意見書処理の経過報告
18	6月20日	換地設計に対する意見書の取扱いについて
19	10月24日	換地設計に対する意見書の取扱いについて
20	平成13年2月19日	会長及び会長代理の選出、議事運営規則及び傍聴内規について、換地設計に対する意見書処理の経過報告
21	3月14日	換地設計に対する意見書一部処理（諮問・答申）、換地設計一部決定案（諮問・答申）
22	3月30日	換地設計の軽微な変更の取扱い（諮問・答申）、仮換地指定案（諮問・答申）、仮換地の使用収益開始日の通知の取扱い（諮問・答申）、仮換地指定の軽微な変更の取扱い（諮問・答申）
23	9月18日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計案に対する意見書処理の経過報告
24	平成14年1月30日	換地設計に対する意見書処理の経過報告、換地設計及び仮換地指定の軽微な変更について（報告）
25	3月8日	意見書処理の経過報告（最終報告）
26	6月25日	意見書の処理について（諮問・答申）
27	7月31日	換地設計の決定（諮問・答申）、換地設計の変更（諮問・答申）、仮換地指定案（諮問・答申）
28	平成15年1月28日	仮換地指定案（諮問・答申）、仮換地指定の変更（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更について（報告）
29	10月2日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
30	平成16年7月29日	仮換地の指定の取り消しについて（諮問・答申）、仮換地指定案（諮問・答申）
31	平成17年6月23日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
32	平成18年3月6日	会長、会長代理の選出、議事運営規則及び傍聴内規について、換地設計の軽微な変更等報告
33	7月5日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
34	平成19年7月12日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
35	平成20年7月29日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
36	平成21年7月23日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
37	平成22年7月6日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
38	平成23年1月27日	会長、会長代理の選出、議事運営規則及び傍聴内規について
39	7月21日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
40	平成24年7月26日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
41	平成25年9月12日	仮換地指定案（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
42	平成26年10月7日	評価員選任（諮問・答申）、換地設計の軽微な変更等報告
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）
44	平成28年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・答申）、換地計画の諮問した内容に係る軽微な変更の取扱（諮問・答申）
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・答申）
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）

(12)　土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前 地積（㎡）	施行前 %	施行前 筆数	施行後 地積（㎡）	施行後 %
公共用地	地方公共団体所有地	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		
		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



(13)　公共施設別調書

区分		名称	種別 幅員(m)	形状寸法 延長(m)	 面積(㎡)	整備計画	備考
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 〉



（14）設計図

