

東京都市計画事業 南小岩七丁目土地区画整理事業 「事業計画書の概要」

1 事業の目的

本地区は、JR小岩駅南口に隣接し、南口駅前交通広場を含む駅前商業地域と密集した老朽住宅が混在した地域であり、基盤整備の遅れから地区全体において高度利用が図られていない状況である。また、地区内の道路は幅員4m未満の狭隘道路が多く、道路基盤が脆弱であるため、避難・救援・消火活動に支障となるなど、防災面や住環境面での課題となっている。

本事業は、土地区画整理事業により、駅前交通広場を含む都市計画道路の都市基盤の整備を行うとともに、地区北側の駅付近の高度利用の促進により、駅前商業地域として相応しい商業機能や都市型住宅等の複合市街地の拡充を図る。また、地区南側の住宅地には、計画的に道路を配置し、防災性や住環境の向上を図ることを目的とする。

2 事業の概要

- (1) 施行地区の区域
- 1 工区 江戸川区南小岩六丁目及び南小岩七丁目の各一部
 - 2 工区 江戸川区南小岩七丁目の各一部
 - 3 工区 江戸川区南小岩七丁目の各一部
- (2) 施行面積 約4.9ヘクタール
- (3) 総事業費 約172億円

3 土地利用計画及び公共施設計画等

(1) 土地利用計画

本地区は、JR小岩駅にふさわしい賑わいのある駅前商業拠点の開発を誘致するため、土地の高度利用や公共施設の整備改善を行うとともに、密集住宅環境の改善及び不燃化の向上を図るため、施行地区内にそれぞれの目的に合わせた4つの街区構成を計画する。

「駅前共同化街区」は、駅前の顔となる大規模商業施設を誘致し、賑わいを取

り戻すとともに、誰もが安全・安心・快適に暮らせる高層共同住宅を整備し、JR小岩駅に直結する立地を活かした拠点街区として計画する。

「個別利用街区A」は、個別商店等が並ぶ魅力と賑わいのある街並みを形成する街区として計画する。

「個別利用街区B」は、不燃化を促進し、防災性の向上を図るとともに、通風・採光等が確保された良好な店舗併用住宅等が並ぶ街区として計画する。

「立体換地街区」は、小規模共同建築物を建設する街区として計画する。

(2) 公共施設計画

道路

(a) 都市計画街路

交通広場を含む都市計画道路補助線街路第285号線(幅員15・18m)を拡幅整備する。また、都市計画道路江戸川区画街路第26号線(幅員12・13.5m)を新設する。なお、2路線ともに電線類地中化整備を行う。

(b) 区画街路

本事業においては、中央通り(幅員10m)及び昭和通り(幅員7.3m)に関して再整備を行うほか、幅員6～8mの区画街路を新設する。また、区画街路全線の電線類地中化整備を行う。

(c) 特殊街路

歩行者動線を配慮して幅員6m及び4mの歩行者専用の特殊街路を新設する。

公園・緑地

公園は、駅前共同化街区の公開空地や地区周辺の公園を考慮して、2箇所整備する。また、緑地は3箇所整備する。

(3) 立体換地建築物の整備計画

法第93条1項に規定する過小宅地又は過小借地の改善を図るための立体換地建築物を1棟建設し、これらの床の一部は法第93条第1項、第4項に基づく立体換地として、権利者に与える。

4 区画整理施行前後の地積

種 別	施 行 前			施 行 後		備 考		
	地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%			
公 共 用 地	国 有 地	道 路	9,878.30	19.97				
		計	9,878.30	19.97				
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	2,412.46	4.88		20,354.90	41.16	
		公 園				369.63	0.75	
		緑 地				91.86	0.19	
		計	2,412.46	4.88		20,816.39	42.10	
		そ の 他	1,867.75	3.78				
	合 計	14,158.51	28.63		20,816.39	42.10		
宅 有 地	民 有 地	宅 地	33,547.85	67.85	345			
		田	6.61	0.01	1	28,120.54	56.87	
		公衆用道路	1,064.00	2.15	10			
	地	立体換地敷地				396.83	0.80	立体換地保留床に対応する保留地は含まない
		計	34,618.46	70.01	356	28,517.37	57.67	
	公 有 地	江 戸 川 区	436.35	0.88	3			
		計	436.35	0.88	3			
	合 計	35,054.81	70.89	359	28,517.37	57.67		
保 留 地					115.63	0.23	立体換地保留床に対応する保留地を含む	
測 量 増 減		236.07	0.48					
総 計		49,449.39	100.00	359	49,449.39	100.00		

5 減歩率計算表

施 行 前 宅 地 面 積 (台帳地積)	同 更 正 地 積 (測量増減を 加減したもの)	整 理 後 宅 地 地 積		差 引 減 歩 地 積		減 歩 率	
		保 留 地 を 含 め た 宅 地 地 積	保 留 地 を 除 い た 宅 地 地 積	公 共 保 留 地 を 合 算 し た 減 歩 地 積	公 共 保 留 地 を 合 算 し た 減 歩 地 積	公 共 減 歩 率	公 共 保 留 地 を 合 算 し た 減 歩 率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
35,054.81	35,290.88	28,633.00	28,517.37	6,657.88	6,773.51	18.9	19.2

*「法第93条の規定により、約1,508㎡の宅地の立体換地を計画するため、立体換地対象宅地以外の合算減歩率は約16.8%が想定される。」

6 保留地の予定地積

施 行 前 宅 地 価 額 総 額 (予 想)	施 行 後 宅 地 価 額 総 額 (予 想)	宅 地 価 格 総 額 の 増 加 額	整 理 後 1 平 方 メ ー ト ル 当 り 予 定 価 格	保 留 地 と し て 取 り 得 る 最 大 限 地 積	保 留 地 の 予 定 地 積	割 合	摘 要
千円	千円	千円	円	㎡	㎡	%	整理前単価
16,974,913	18,403,359	1,428,446	623,000	2,292.85	115.63	5.04	481,000

*「施行後宅地価額総額(予想)には、立体換地建築物価額約565,000千円を含む。」