



## 地区計画変更（素案）説明会を開催しました

令和6年7月21日（日）に、第五期地区（篠崎町七丁目14～19番）に土地・建物をお持ちの方、お住まいの方を対象とした『地区計画変更（素案）説明会』を開催しました。

多くの方々にご参加いただきました。ありがとうございました！

「当日の説明会の内容」と「主な質問と回答」はホームページにて公開しております。引き続き、皆さまによりご理解とご協力いただけるよう、努めてまいります。

### ☆ 当日の説明内容 ☆

説明会で紹介した内容をナレーション付きの動画で視聴できます。（次回説明会まで公開予定）  
※篠崎地区まちづくり事務所でも視聴できます。

### ☆ 主な質問と回答 ☆

説明会と個別説明を含めたすべての質問と回答をまとめて掲載しています。



左の二次元コードより、ホームページをご覧ください。  
これまでの説明会から最新情報まで、随時ホームページを更新しておりますので、ご覧ください。

## 《主な説明内容》

- 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ** ⇒ ○平成16年の事業開始から現在までの取り組み  
○第五期地区のまちづくり計画案
- 地区計画(まちづくりのルール)** ⇒ ○建物の新築や建て替え時の地域独自のルール  
・第一段階変更(道路計画、壁面の位置)  
・第二段階変更(建ぺい率、容積率等)
- スケジュール** ⇒ ○区画整理事業と地区計画変更の今後の流れ  
○令和6年末の地区計画変更に向けた今後のスケジュール

## 主な質問と回答（個別説明含む）

- Q. 隅切り(見通し空間)の確保は建替えの際か、区画整理で整備する際かどちらか。**  
**A.** 建替えの際にお願いします。交差点の見通し空間を確保するため道路が交差する角地の部分にルールを定めています。後退部の面積はおよそ1㎡ですが建築敷地の面積には算入できません。
- Q. 区画整理で私道が区道となる際には区が買い上げるのか。**  
**A.** 買い上げは行わずに区画整理で私道は換地せず区道に置き換えます。そのため私道の持ち分に相応した清算金を交付します。

### Q. どこから着手するのか。また、事業の期間はどれくらいか。

A. 令和7年3月予定の事業決定後に設計を行い、令和8年頃から移転・工事に入る予定です。どこから着手するかは、今後の進捗を踏まえ、決定次第お伝えします。事業期間はこれまでの2班・第四期地区では4～6年ほどかかっています。第五期地区はこれらより若干面積が大きいいため、今から6～8年程度を想定しています。

### Q. 電線の地中化(無電柱化)はされるのか。

A. 篠崎駅西部地区で無電柱化を行う路線はシンボルロードと駅前街区周辺(一部除く)とする方針とし、既に整備が完了しています。街区内の4m道路は技術的な課題もあり、無電柱化の予定はありません。無電柱化は景観性、交通安全性、防災性向上などのメリットがあり、特に区内では災害時の避難路や物資輸送路として機能する都市計画道路等で、積極的に整備を進めています。

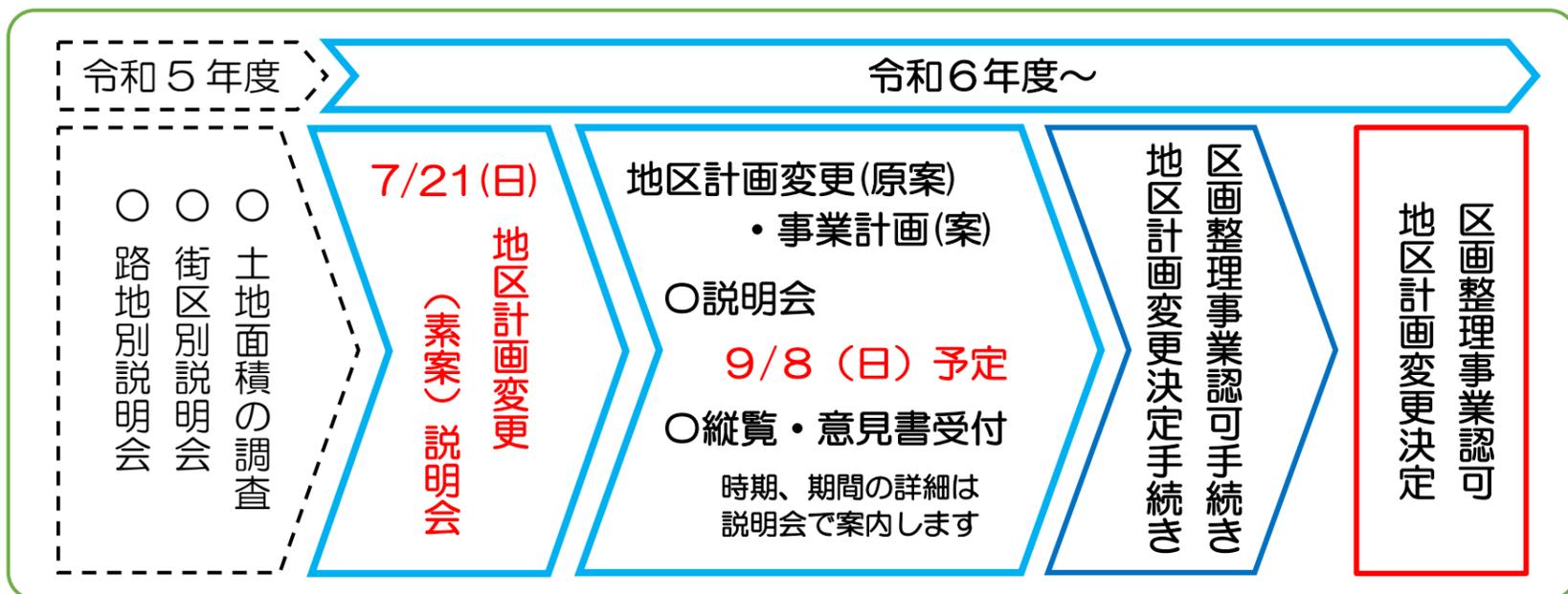
### Q. 住居街区Aの14・15番街区は住居街区Bが妥当ではないのか。

A. 用途地域は篠崎駅を中心に商業地域、円周状に隣接した駅前街区を含む街区は近隣商業地域に指定されていますが、18・19番街区は、住宅が多い地域という特性を勘案し、第一種住居地域とする方針にした経過があります。ただし、商業地域からゆるやかに街並みをシフトさせるため、住居街区Bとし、容積率を緩和した街区に設定する方針で東京都と協議しています。14・15番街区は近隣商業地域に隣接する、住居街区Aが妥当であると考えています。

## 今後のスケジュール

地区計画変更と区画整理事業計画の説明会を9月8日(予定)に開催し、各計画書(案)の縦覧\*を行い、皆さまの意見を伺います。その後、地区計画変更決定と区画整理事業認可の手続きを行い、令和6年度中に地区計画変更の決定と区画整理事業認可を取得する予定です。

\* 縦覧・・・各計画書を誰でもご覧いただけるようにすること。各縦覧時期は異なります。



### ◆ 個別相談を随時行っています。ご希望の方は下記までお問い合わせください ◆

【お問い合わせ先】 ※平日 8:30 ~ 17:00

(地区計画に関すること)

〒132-8501 江戸川区中央 1-4-1 区役所第二庁舎 1階

TEL: 5662-1920 (土木部区画整理課調整係)

(区画整理に関すること)

〒133-0053 江戸川区北篠崎 2-26-7 篠崎地区まちづくり事務所

TEL: 5664-2619 (土木部区画整理課計画換地係)

江戸川区 HP へは二次元コードもしくは、トップページより "篠崎駅西部土地区画整理事業"で検索下さい。

《 江戸川区 HP 》



この道を 大人になっても 歩きたい  
令和6年度「道路ふれあい月間」推進標語 最優秀作品