

篠崎駅西部地区 街区別説明会 Q & A まとめ

令和5年9月3日（日）午前
15・16番街区

Q1. 15番街区は測量のみで事業が終わるのですか。

A1. 区画整理事業により、測量を行い、宅地等の面積を確定させます。その後、現在の位置に換地します。15番街区は通り抜け道路の整備が行われなため、工事や移転等はありません。

Q2. 現在の宅地を売却する場合、事業による制限はありますか。

A2. 特にありません。

Q3. 現状で3階建てに建て替えることは可能ですか。

A3. 現状の建築法規の範囲で建て替えは可能ですが、区画整理事業にあわせて地区計画（まちづくりのルール）の変更を予定しています。それにより、用途・容積の変更を検討しており、変更後は、建てられる建物の規模が大きくなる見込みです。建て替えにあたっては、前面道路の幅員や斜線制限などの制限がありますので、詳しくは建て替え時に建築指導課にご相談ください。

Q4. 区画整理事業完了までのスケジュールを教えてください。

A4. 令和7年中の事業認可（事業開始）を目指しています。

なお、先行して事業を行った2班地区（篠崎町七丁目4、5、8、9番）では事業認可から4年、第四期地区（篠崎町七丁目2、3、10、11番、八丁目12番）では事業認可から6年で区画整理事業が完了しています。

※ほかの街区でも同様の質問有り

Q5. 区画整理事業が開始した際のお知らせはありますか。

A5. ホームページやまちづくりニュース等でお知らせします。

また、事業計画、地区計画の説明会等で、最新の情報をお知らせします。

令和5年9月3日（日）午後
17番街区

Q6. 区画整理事業により、土地の固定資産税は変動しますか。

A6. 固定資産税は都税事務所の管轄になります。
区画整理事業により、行き止まりの私道が通り抜けの区道になることなどにより、道路・宅地の評価が上がります。それに伴い、固定資産税も修正されると思います。

Q7. 私道を持っていない場合、移転等がありますか。

A7. 私道をお持ちでない方は原則、移転する必要はありません。
移転対象者は、新しい道路部分にあたる方のみになります。
また、新しい道路や公園緑地に接しない場合、清算金も発生しません。

Q8. 清算金の支払い時期、金額を教えてください。

A8. 清算金が確定する時期は、区画整理事業が終わる換地処分時（事業認可から4～6年後）です。現段階でお伝えできる清算金の概算額は、路地別説明会でお示した通りです。詳しくは、ホームページの「路地別説明会を開催」に掲載している「清算金パターン」をご確認ください。
今後、土地の評価方法と換地設計案が決まった段階で、個別の土地評価に基づく概算額をお伝えします。

※ほかの街区でも同様の質問有り

令和5年9月10日（日）午前
18・19番街区

Q9. 辻公園の整備方針を教えてください。

A9. 辻公園は、移転等によって生じた土地を活用して整備します。整備方針は、先行街区と同様に皆さんの憩いの場としての機能に加え、防災機能も持たせる方針です。皆さんに水やり等のお世話をしていただきながら親しめる公園にするため、地域の皆さんと検討する機会を設ける予定です。

令和6年4月21日（日）午前
14番街区

Q10. 本説明会の位置付けを教えてください。

A10. 令和7年の事業認可に向け、今後進めていく区画整理と地区計画について、街区ごとに説明会を開催しました。

Q11. 通り抜けになることで、自動車や歩行者などの交通量が増えることや、防災面などの環境の変化を懸念しています。

A11. 区画整理事業は、行き止まり道路を解消し2方向避難路を確保することで、防災性の向上を図ることを目的としています。そのため、区画整理事業による道路整備へのご理解とご協力をお願いします。

なお、先行して整備を行った2班地区及び第四期地区（以下、先行街区）の現状をみても、新設道路の幅員や形状から自動車の抜け道になることはほとんどないと考えられます。また、歩行者や自転車は通り抜けできるようになりますが、犯罪対策等については江戸川区全体としての課題であるため、関係機関及び町会と協力し、取り組んでいく必要があると考えています。

Q12. 辻公園が溜まり場になることや、騒音やゴミのポイ捨て等を懸念しています。

A12. 辻公園は、日常の利用はもとより、災害時の防災機能をもつ公園として整備していく方針です。先行街区の公園を参考に、花壇に花を植えることや防災井戸を設置するなど、皆さんが親しめる公園にするため、公園の計画は地域の方々と検討する機会を設ける予定です。

Q13. 用途地域について、詳しく教えてください。

A13. 新しい用途容積への変更は、東京都と協議を行い決定されます。また、新しい用途容積が使えるタイミングは、区画整理事業における仮換地指定のタイミングになります。なお、固定資産税は都税事務所の管轄になりますが、用途地域の変更により制限が緩和されることに伴い、固定資産税も修正されると思います。

Q14. 14番街区は篠崎駅に近く商業施設もあるため、自動車が通り抜けることを懸念しています。

A14. 新しい道路の幅員は狭く、舗装表面の構造の変化や道路が折れ曲がった形状となっています。これは一般的に自動車の抜け道対策として行われるハード整備と同様の形状になっています。先行街区の現状をみても、新設道路の幅員や形状から自動車の抜け道になることはほとんどないと考えられます。

Q15. 区画整理事業認可後のスケジュールを教えてください。

A15. 令和7年中に事業認可を取得できた場合、工事の設計期間等を経て、早くても令和8年度から第五期地区内で工事を開始します。なお、明確な工事のスケジュールについては、今後決定していきます。

Q16. 行き止まりの区道が通り抜けになることは既に決まっていることですか。

A16. 戸建て開発が行われた際に、篠崎駅西部地区の整備方針（行き止まり道路の解消）に協力をいただき、将来的に通り抜けの道路として整備されることを前提に道路整備されました。今後、江戸川区としては、防災面からも通り抜けの道路として整備する方針です。