

篠崎駅西部地区 地区計画変更（素案）説明会Q & Aまとめ

令和7年7月21日(日) 10:00～

14,15,16番街区

Q1. 電線の地中化（無電柱化）はされるのか。

A1. 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。

Q2. 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。

A2. この地区計画は、平成17年の時点で、住居街区AとBに区分している経緯があります。さらに遡り、平成13年に、まちづくり協議会と江戸川区で策定した、「区画整理事業プログラム」に方針が示されています。現在、第五期地区地の用途地域については東京都と協議中です。

現在の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。（図1）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をしています。

14・15番街区は**近隣商業地域**に隣接する、住居街区Aが妥当であると区は考えています。

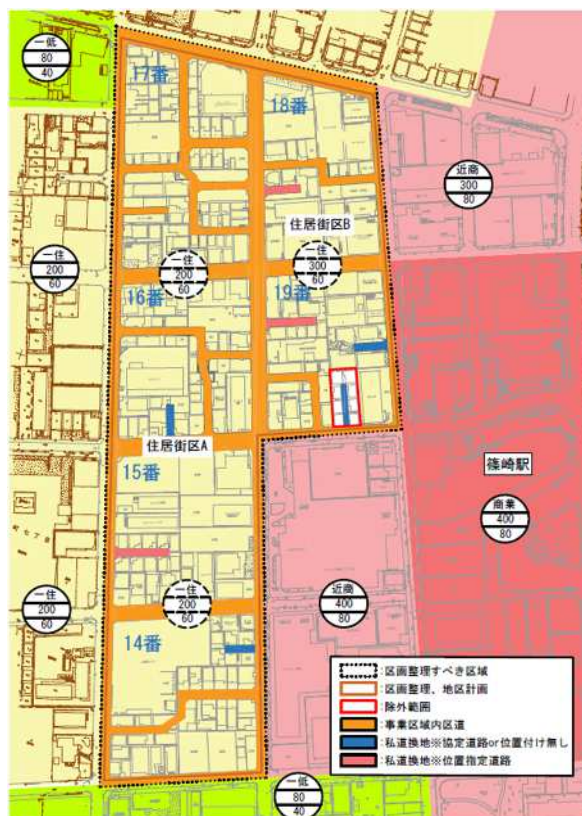


図1 計画図（用途地域（計画））

Q3. A2の方針は誰が決めたものなのか。

A3. この方針は、平成13年に当時の権利者のみなさまで構成されるまちづくり協議会と江戸川区で策定した「区画整理事業プログラム」で定められています。

Q4. 当時の協議会で決めたことは理解するが、現在住んでいる人の意見は取り入れられないのか。

A4. 都市計画法に基づき地区計画変更（原案）及び地区計画変更（案）の縦覧を行います。それに合わせて、一定期間、意見書の提出が可能です。地区計画変更（案）に対する意見をいただいたのち、都市計画審議会で調査審議され地区計画の変更を決定していきます。

Q5. どこから着手するのか。また、事業の期間はどれくらいか。

A5. 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ため、今から6～8年程度を想定しています。

令和7年7月21日(日) 13:00～

17,18,19番街区

Q6. 区画整理で私道が区道となる際には区が買い上げするのか。

A6. 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。

Q7. 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。

A7. 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す。

Q8. 建ぺい率緩和の条件（角地緩和）は地区計画によって決められるのか。

A8. 地区計画ではなく、一般的なルール（建築基準法）で運用されます。詳しい条件等は都市開発部建築指導課へご確認ください。また、ホームページで一般的な考え方を公開しています。

https://www.city.edogawa.tokyo.jp/e021/kurashi/sumai/sumai_tebiki/kenchiku/2_10.html

Q9. 耐火構造の具体的なルールは。

A9. 篠崎駅西部地区は準防火地域に指定されており、準耐火建築の基準を満たすことで建ぺい率の緩和が受けられます。詳しい条件等は都市開発部建築指導課へご確認ください。

Q10. ブロック塀に定まるルールは民地と民地の堺に設置するブロック塀も対象か。

A10. 対象外です。道路に面する箇所がルールの対象となります。

Web アンケートでの Q&A

Q11. 用途地域が変更になるのはどのタイミングか。

A11. 用途地域の変更は東京都で行いますが、地区計画の第二段階変更とタイミングを合わせて行われます。

Q12. 説明会のお知らせは 1 か月程度前にほしい。

A12. できる限り早くお伝えできるよう努めます。今回は 9 月頃と説明していましたが、9 月 8 日(日)を予定しています。