

篠崎駅西部地区土地区画整理事業 第五期地区

地区計画変更（原案）及び 事業計画説明会

日時：令和6年9月8日（日）10：00～
場所：篠崎文化プラザ第1・第2講義室

次 第

- 1 . 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ
- 2 . 地区計画（まちづくりのルール）
- 3 . 事業計画の概要
 - ・ 修復型区画整理によるまちづくり
 - ・ 事業計画決定までの流れ
 - ・ 事業計画決定後の手続き
- 4 . スケジュール
- 5 . 質疑応答

次 第

- 1 . 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ
- 2 . 地区計画（まちづくりのルール）
- 3 . 事業計画の概要
 - ・ 修復型区画整理によるまちづくり
 - ・ 事業計画決定までの流れ
 - ・ 事業計画決定後の手続き
- 4 . スケジュール
- 5 . 質疑応答

土地改良によるまちの整備

面積：275.2ha
昭和35年～昭和41年

農業用の道路や水路を
整備



土地権利者の方に貢献
(負担)していただいた



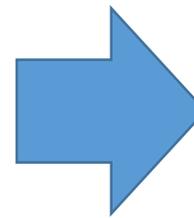
地区の状況

農地から住宅地へ変化

土地改良事業後、高度経済成長の影響により、東京都の人口が増え、住宅の必要性が増し、農地から住宅地へと転用され、多くの建物が建てられていった。



小規模宅地が密集している
行き止まり道路が多く存在
老朽木造住宅が密集している



防災面に課題

昭和44年「土地区画整理事業を施行すべき区域」に都市計画決定

区提案のまちづくり計画案

篠崎駅開業を機に区画整理により
まちづくりをすることが決定

平成6年

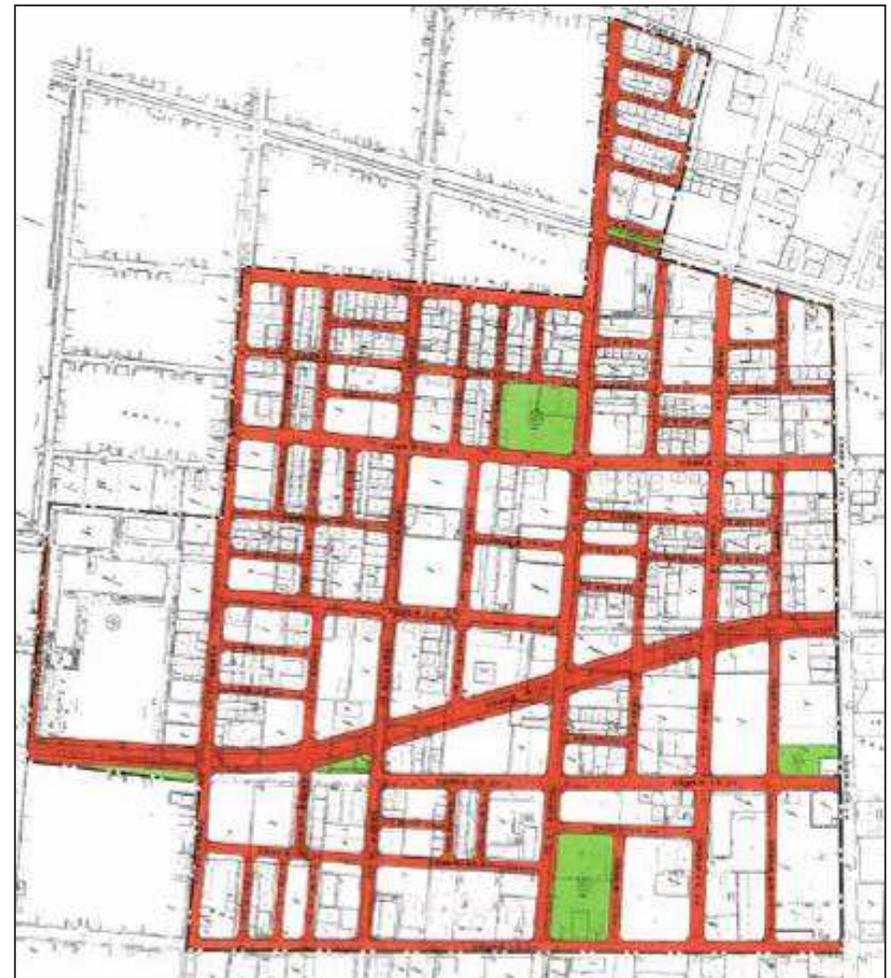
江戸川区より全面更新型
区画整理を提案

土地権利者の方に更に
負担を強いる

計画案を白紙撤回

平成10年

まちづくり協議会発足



連鎖型区画整理のあゆみ

平成16年度

「駅前地区」事業開始



平成17年度

「2班地区」事業開始



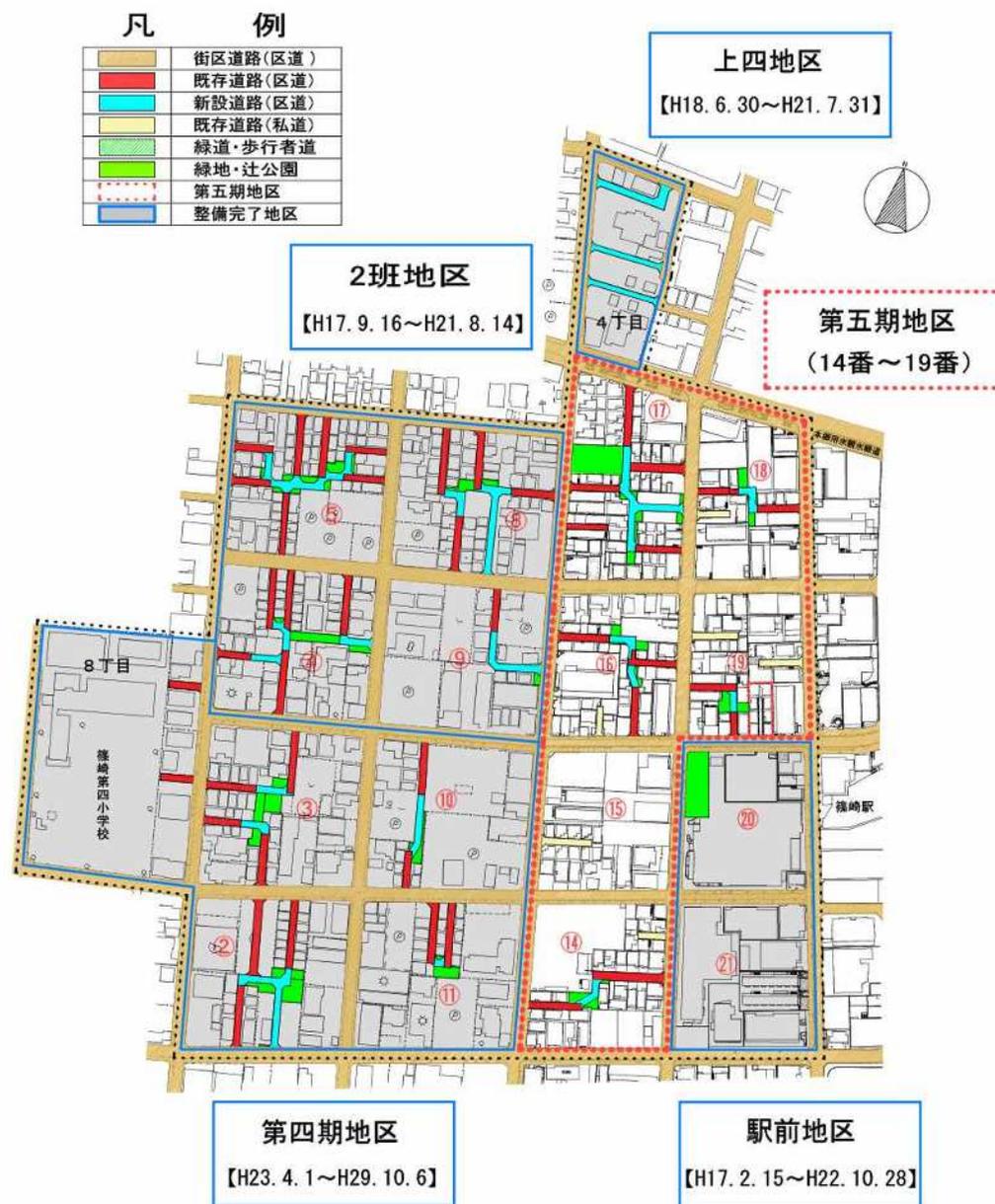
平成18年度

「上四地区」事業開始



平成23年度

「第四期地区」事業開始



第五期地区のこれまで

令和2年度

移転対象者等にアンケートを実施



令和4年度

路地別説明会・個別説明会



令和5年度

街区別説明会・土地境界確認



令和6年

土地境界確認完了

地区計画素案説明会 (R6.7.21)

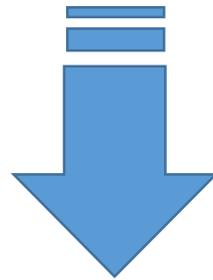


次 第

- 1 . 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ
- 2 . 地区計画（まちづくりのルール）
- 3 . 事業計画の概要
 - ・ 修復型区画整理によるまちづくり
 - ・ 事業計画決定までの流れ
 - ・ 事業計画決定後の手続き
- 4 . スケジュール
- 5 . 質疑応答

まちづくりの流れ

土地区画整理によりまちを形成



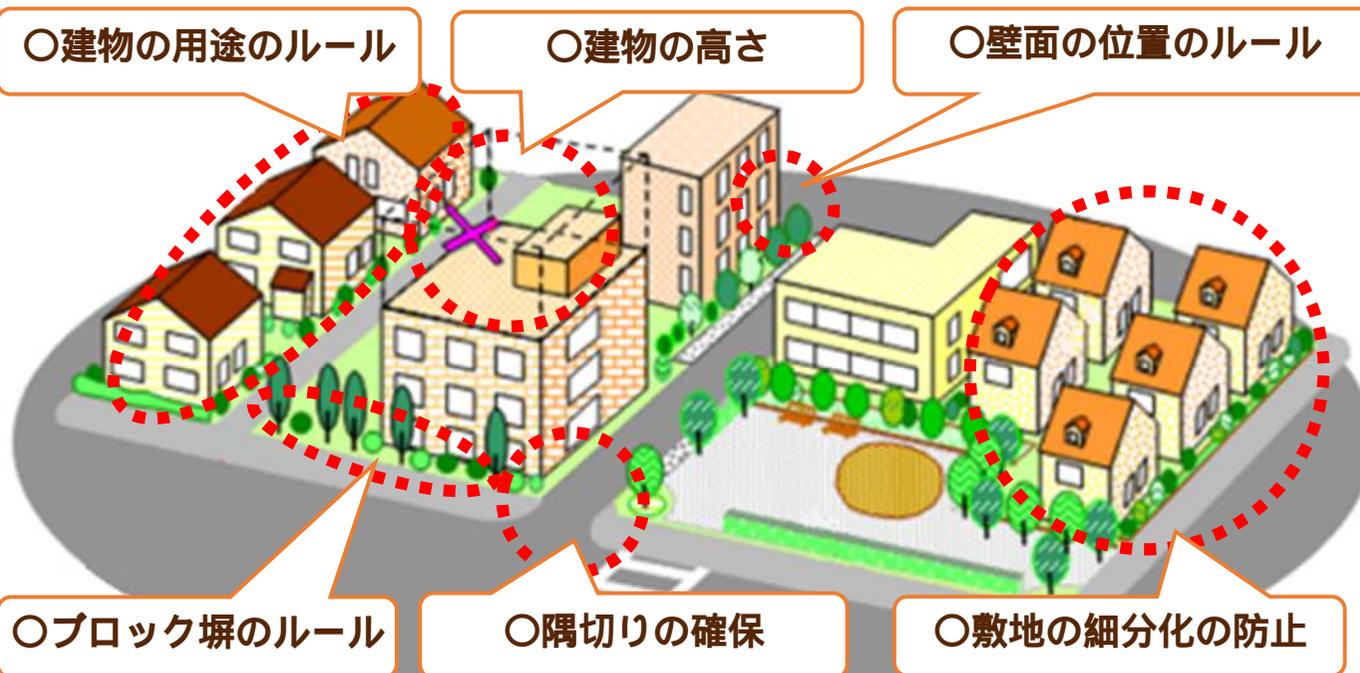
地区計画によりまちを形成

新築や建替にあわせて、ゆるやかにまちづくりを進める

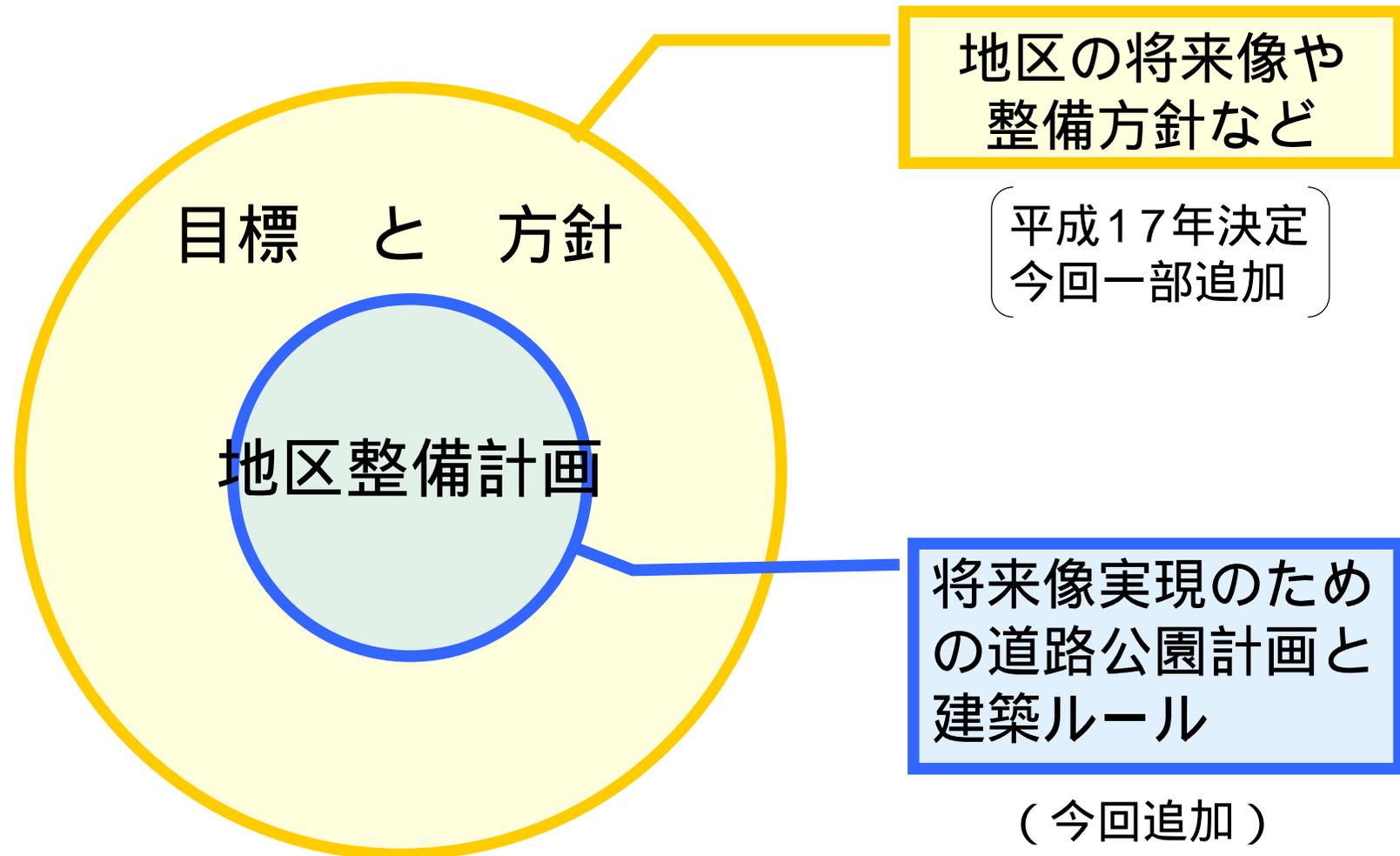
地区計画とは

地域の状況や目標に応じて、**建物の新築や建替時の地域独自のルール**を定めることができる制度

<地区計画のルールの例>



地区計画の構成



地区整備計画

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）

壁面の位置

第一段階変更

建築物等の用途

建ぺい率と容積率 仮換地指定時

敷地面積の最低限度

建築物の高さ

建築物等の形態又は色彩その他の意匠

垣又はさくの構造

第二段階変更

完了地区と同等のルール

地区計画の目標

今回追加

「篠崎駅西部地区地区計画」計画書

《計画決定 H17. 5. 20 江戸川区告示第 177 号》
《計画変更 H17. 11. 25 江戸川区告示第 407 号》
《計画変更 H18. 12. 7 江戸川区告示第 455 号》
《計画変更 H23. 2. 22 江戸川区告示第 52 号》
《計画変更 H24. 12. 19 江戸川区告示第 454 号》
《計画変更 H26. 12. 18 江戸川区告示第 629 号》
《計画変更 H28. 8. 1 江戸川区告示第 482 号》
《計画変更 Rxx. xx. xx 江戸川区告示第〇〇号》

名称	篠崎駅西部地区地区計画
位置 ※	江戸川区篠崎町七丁目及び篠崎町八丁目各地内
面積 ※	約 14.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東側に都営地下鉄新宿線篠崎駅があり、北・西・南側を都市計画公園篠崎公園に囲まれた地区で、「土地区画整理事業を施行すべき区域」に指定されている。また、土地区画整理事業の換地処分が完了し、本地区計画による、まちづくりが進んでいる地区と、土地区画整理事業が未実施の地区が混在している。</p> <p>土地区画整理事業が未実施の地区は、行き止まり私道が多く、その私道には老朽化した戸建住宅が密集していることから、災害時の避難や救助活動に支障をきたす恐れがあり、防災面での課題を抱えている。</p> <p>江戸川区都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月）では、「篠崎駅周辺は、土地区画整理事業により整備された良好な都市基盤を活かしながら、低層、中層が調和する落ち着いた住宅地を形成する」としている。</p> <p>以上を踏まえ、まちの将来像を「安全で安らぎとにぎわいが共存するまち」とし、以下の実現を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none">1 都営地下鉄新宿線篠崎駅至近の地区として、鹿骨・篠崎地域の中心核にふさわしい利便性の高い、多様な機能が共存する良好な市街地の実現を図る。2 街区特性を活かしたきめの細かい土地利用を誘導し、安全で安らぎのある快適な居住環境を形成する。

• 利便性高く多様な機能が共存する市街地の実現

• 安全で安らぎのある快適な居住環境の形成

地区計画の方針

今回追加

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none">住居街区A 住居街区Aでは、大規模な都市計画公園区域に隣接する緑豊かな戸建住宅、中層集合住宅を中心に店舗・事務所等が共存する利便性の高い良好な住居系市街地として整備する。また、防災性及び居住環境の維持・向上を図るため、敷地の細分化を防止する。住居街区B 住居街区Bでは、駅付近地区に隣接する賑やかさと利便性・快適性を兼ね備えた店舗・事務所、中層集合住宅が中心となり戸建住宅も共存する住居系市街地として周辺街区との繋がりを持たせた整備を行う。また、後背住居街区との建築物の規模の調和を図りながら、土地区画整理事業施行地区外を含め、敷地の共同利用を誘導するとともに、防災性及び居住環境の維持・向上を図るため、敷地の細分化を防止する。駅前街区 駅の至近部は、駅付近地区の商業核と連携し、敷地の共同利用を促進し安全で快適な公共空間の確保と適切な土地の高度利用を図り、賑やかさと利便性・快適性を備えた篠崎駅西部地区の玄関口にふさわしい整備を行う。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none">街区特性に応じて行き止まり道路の防災性向上のため、区画道路及び緑地等を定め、適切に整備・保全する。安全で快適な歩車共存のネットワーク構築のため、平坦歩道の設置・道路内緑化等を推進する。駅前街区では利用者の利便性、安全性を考え、駅広場、歩行者専用通路、公共用歩廊を整備し、周囲の環境の向上を図る。また、壁面の位置の制限を定め、歩道状空地及び歩道との一体的整備により、快適な空間を確保する。

住居街区A

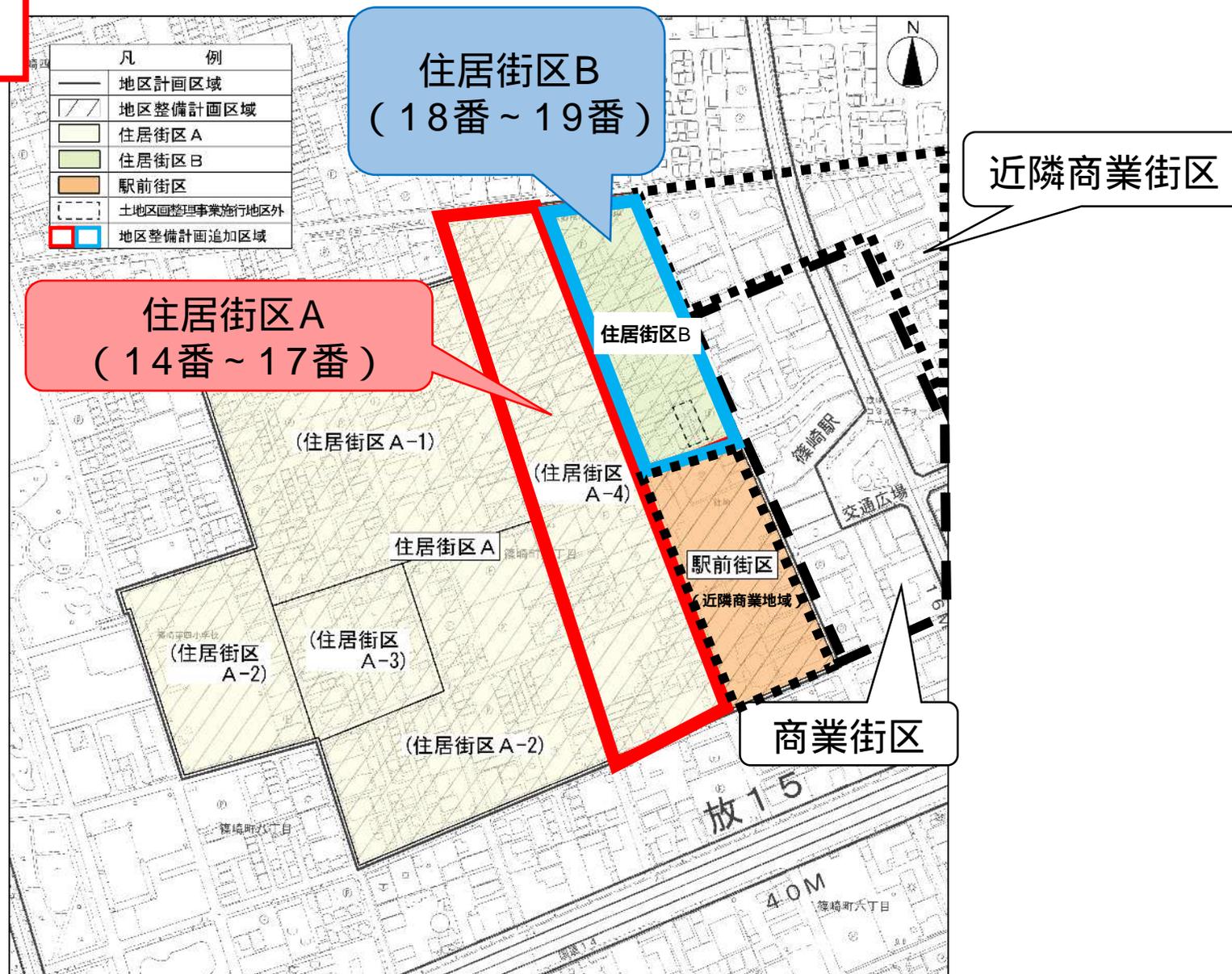
- 戸建住宅、中層集合住宅を中心に店舗事務所等が共存

住居街区B

- 店舗、事務所、中層集合住宅を中心に戸建住宅も共存
- 敷地の共同利用を誘導

地区計画の方針・計画図1

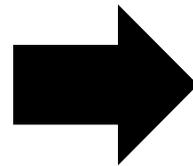
今回変更



地区計画の方針（土地利用の方針）

既に決定している内容

- 防災性、居住環境の維持向上を図るため
敷地の細分化を防止



地区計画の方針（地区施設の整備）

既に決定している内容

- 行き止まり道路の防災性向上のため、区画道路と緑地等を定め、整備・保全
- 歩車共存のネットワーク構築のため、平坦歩道の設置・道路内緑化を推進



地区計画の方針

今回変更

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none">1 安らぎのある良好な住宅地や健全な賑やかさと利便性・快適性を備えた商業・業務地の形成を実現するため、各街区にふさわしい建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定める。2 土地の有効利用と敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。3 良好な市街地環境・街並み整備を実現するため、街区の特性に応じて建築物等の高さの最高限度を定める。4 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造制限を定める。5 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。6 駅前街区では、合理的な土地の高度利用を図るため、建築物の容積率の最低限度を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none">1 緑豊かな街並みを創出し、潤いのある市街地環境の形成を図るため、沿道緑化等を推進する。2 土地の区画を変更する場合は、避難路及び安全性を確保するため、通り抜け道路の築造を確保する。3 方針附図に示す、行き止まりの道にのみ接する未接道宅地は、建築基準法第 42 条 1 項 5 号の指定により、未接道の解消を図る。ただし、接道が厳しい場合は、建築基準法第 43 条 2 項 2 号の許可による建て替えを検討する。または、民間の優良建築物等整備事業等による、建替え時の共同化の誘導により未接道の解消を図る。4 用途地域等は、土地区画整理事業の進捗に合わせて変更を行う。

- 未接道の解消を図る
- 用途地域等の変更を土地区画整理事業の進捗に合わせて行う

地区計画の方針（その他の方針）

既に決定している内容

- 緑豊かなまちを創出し沿道緑化等を推進
- 避難路と安全性を確保するため通り抜け道路を築造

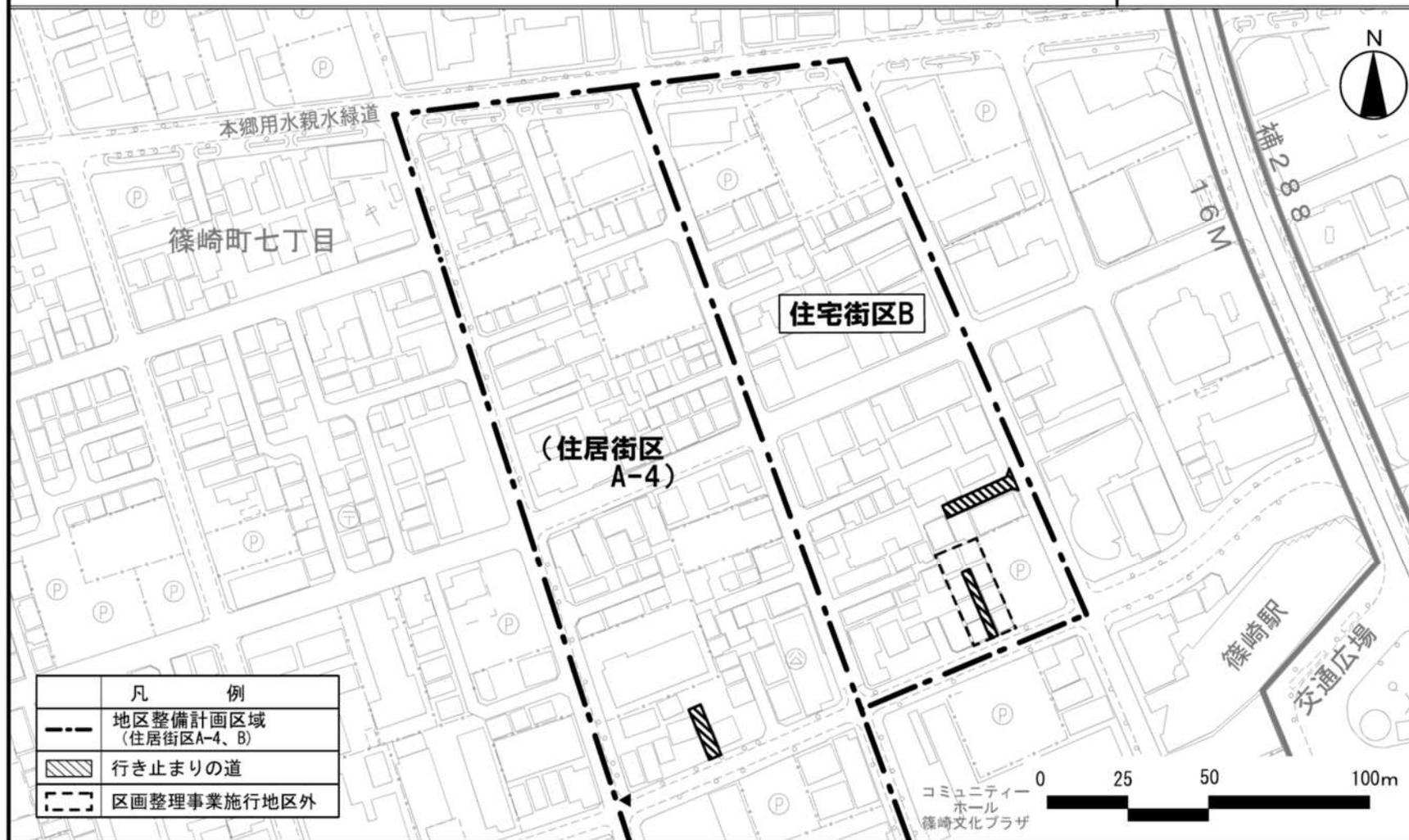


地区計画の方針（その他の方針）

東京都市計画地区計画
篠崎駅西部地区地区計画 方針附図

〔江戸川区決定〕

今回変更



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT利許第05-K123-3号、(承認番号) 5都市基街都第167号、令和5年8月2日

地区整備計画

これから決定していくルール

道路計画（4 m未満の道路はセットバックで
徐々に4 mへ）

壁面の位置

第一段階変更

建築物等の用途

建ぺい率と容積率 仮換地指定時

敷地面積の最低限度

建築物の高さ

建築物等の形態又は色彩その他の意匠

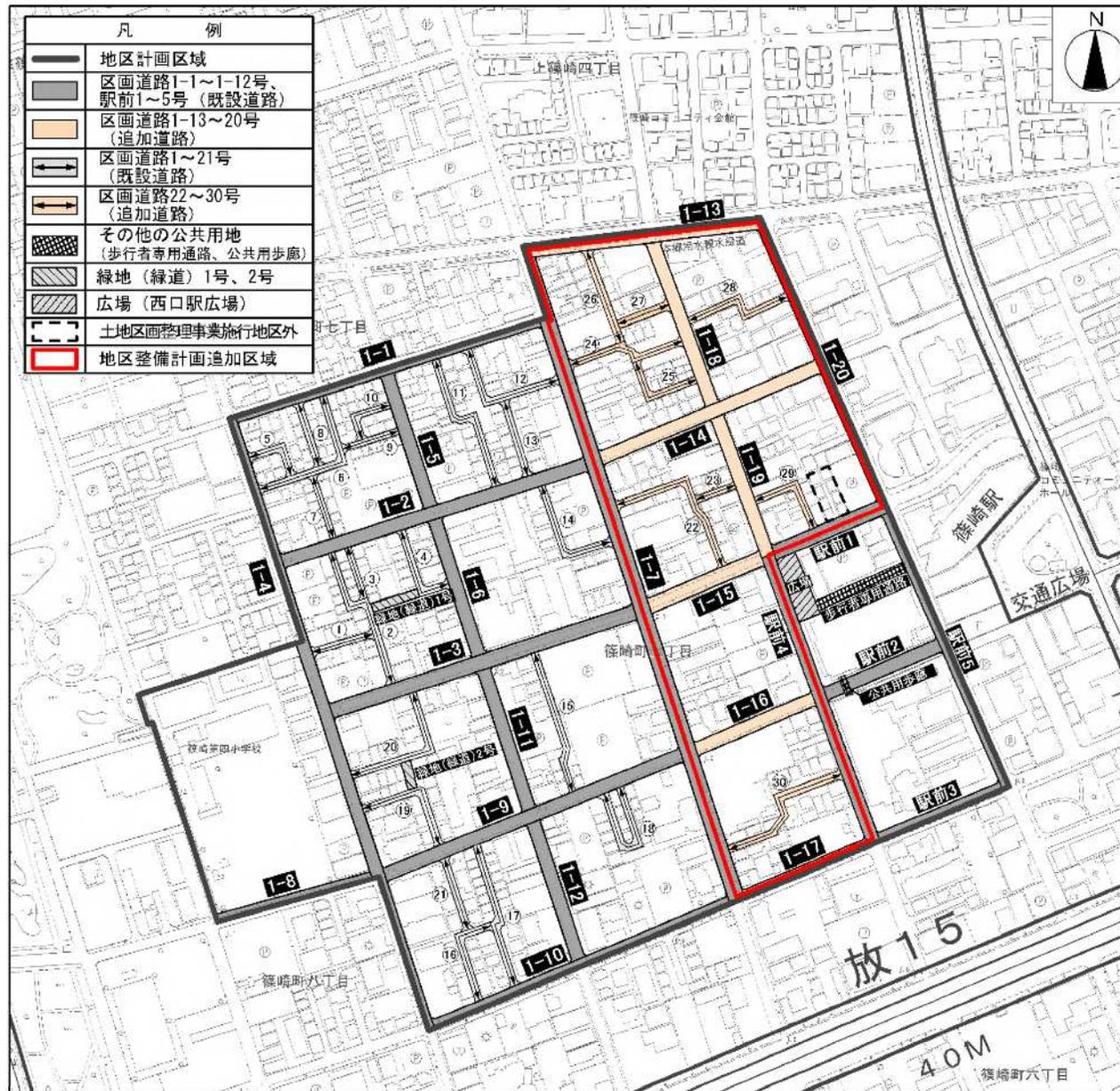
垣又はさくの構造

第二段階変更

完了地区と同等のルール

地区整備計画（計画図2）

今回変更

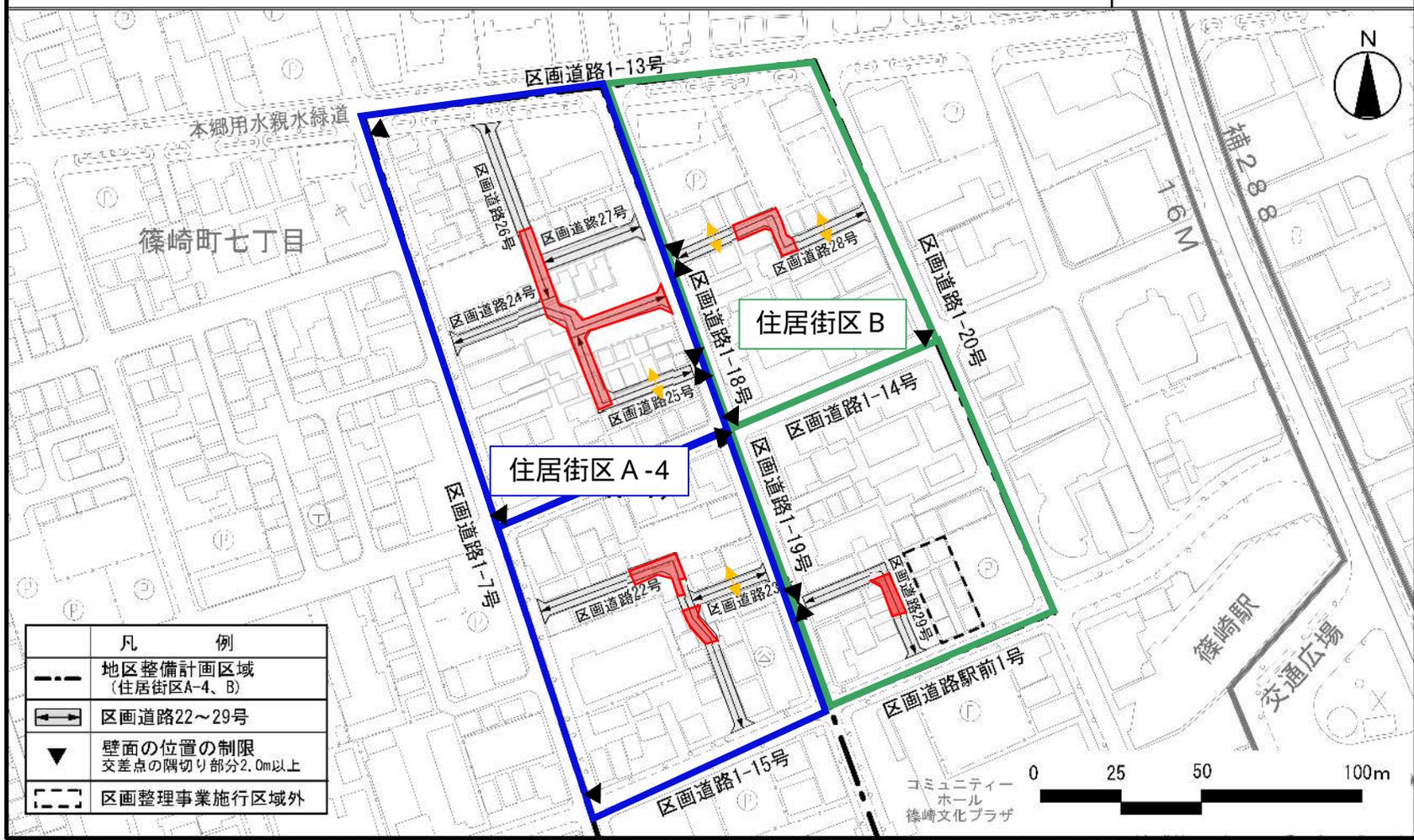


地区整備計画（計画図3-4）

東京都市計画地区計画
篠崎駅西部地区地区計画 計画図3-4

〔江戸川区決定〕

今回変更



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号)MMT利許第05-K123-3号、(承認番号)5都市基街都第167号、令和5年8月2日

地区整備計画（計画図3-5）

東京都市計画地区計画

篠崎駅西部地区地区計画 計画図3-5

[江戸川区決定]

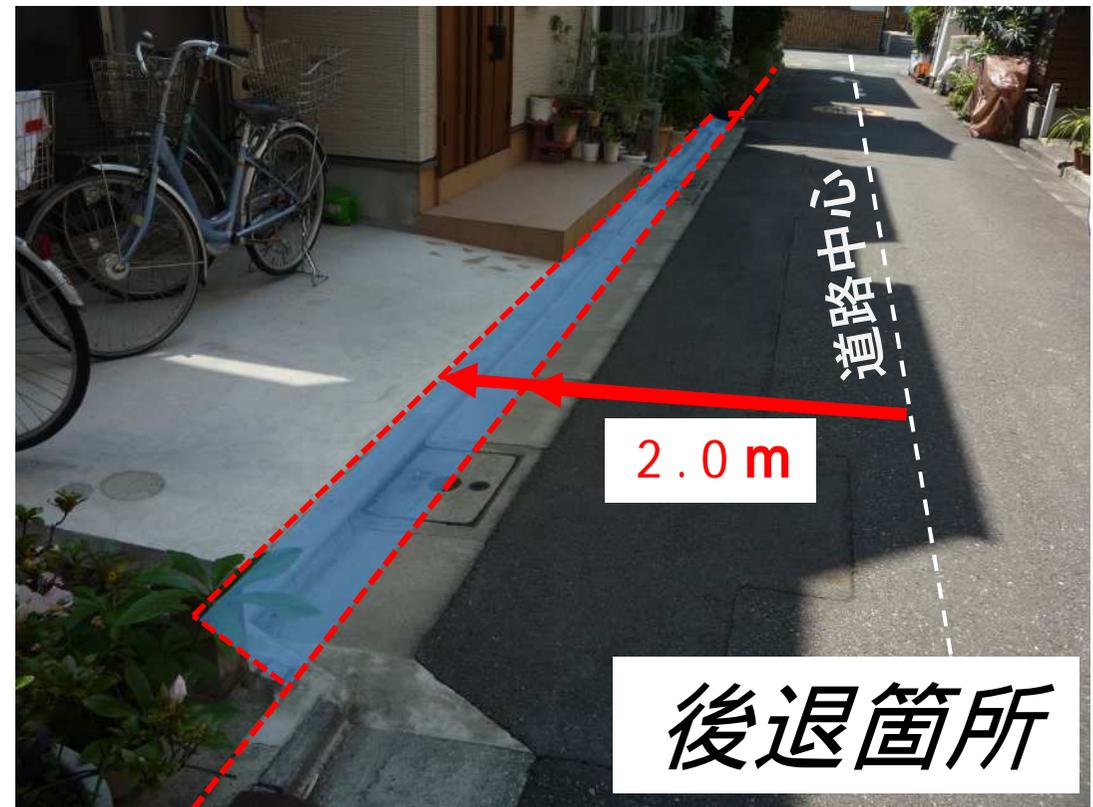
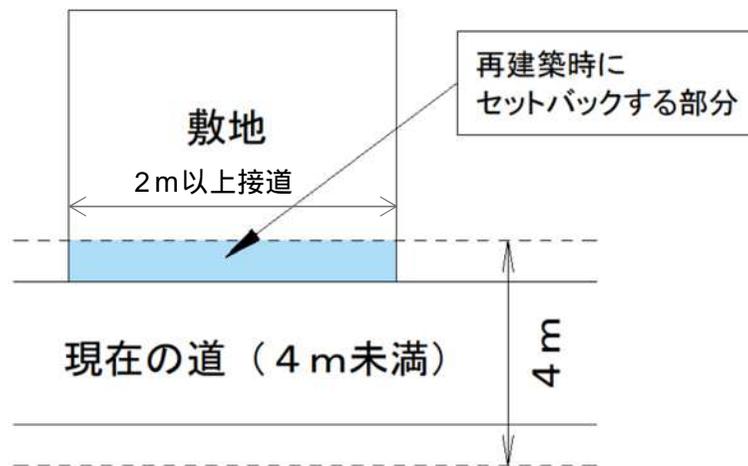
今回変更



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT利許第05-K123-3号、(承認番号) 5都市基街都第167号、令和5年8月2日

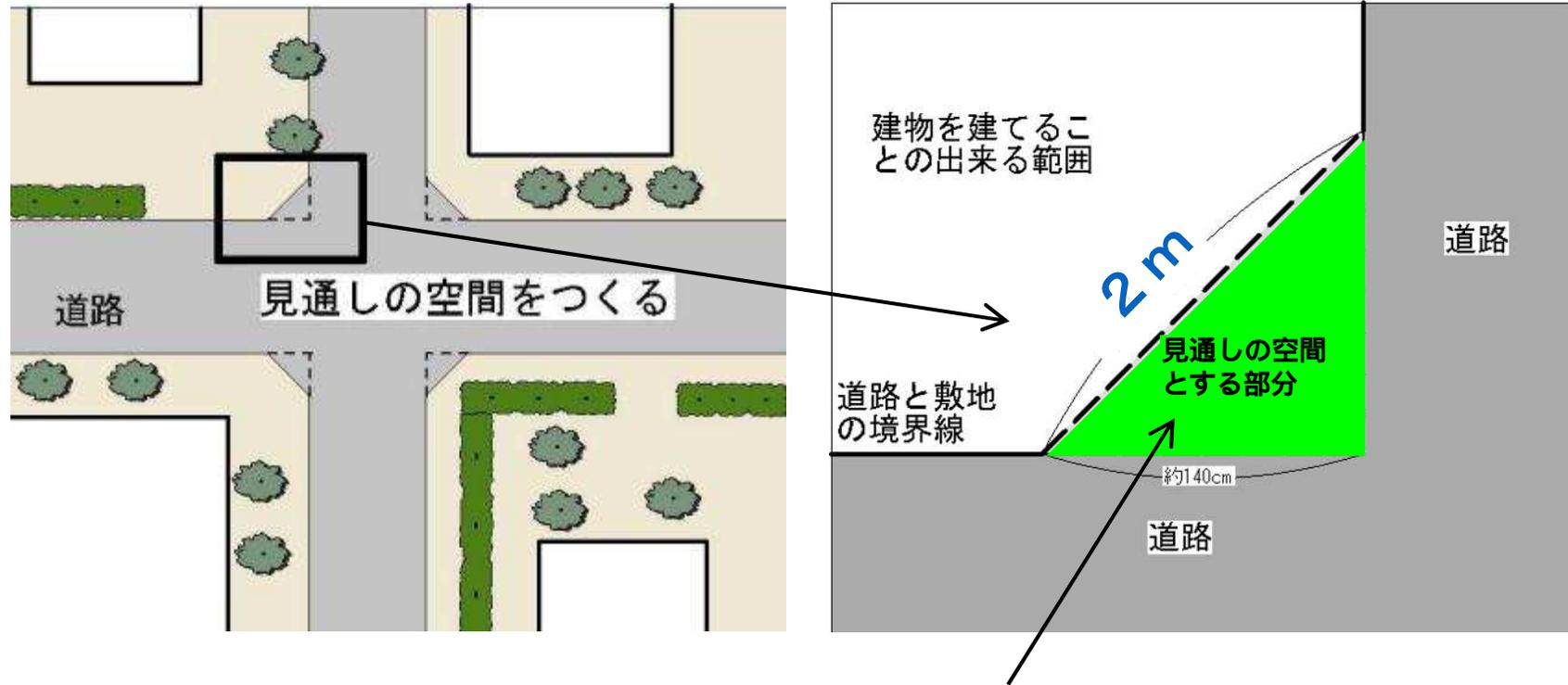
地区整備計画（セットバック）

幅員4m未満の道路は、**建替え時にセットバックし**、
徐々に4mへ



建替え時には、建築審査会の許可が必要

地区整備計画（壁面の位置）



見通し空間
面積（ 1 m^2 程度）です

整備事例



地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

		種類	名称	幅員	延長	備考	種類	名称	幅員	延長	備考	
地区整備計画		施設 の 配置 及び 規模	今回変更	1-1号※	4(8)m	約190m	既存	道路	区画道路13号	4m	約45m	既存
				1-2号※	8m	約190m	既存		区画道路14号	4m	約70m	既存
				1-3号※	9m	約190m	既存		区画道路15号	4m	約85m	既存
			区画道路1-4号※	4(8)~8m	約360m	既存	区画道路16号		4m	約65m	既存	
			区画道路1-5号※	8m	約90m	既存	区画道路17号		4m	約85m	既存	
			区画道路1-6号※	8m	約90m	既存	区画道路18号		4m	約75m	既存	
			区画道路1-7号※	4.5(9)~9m	約400m	既存	区画道路19号		4~4.5m	約70m	既存	
			区画道路1-8号※	4(8)m	約90m	既存	区画道路20号		4m	約85m	既存	
			区画道路1-9号※	8m	約190m	既存	区画道路21号		4.5m	約45m	既存	
			区画道路1-10号※	4.5(9)m	約190m	既存	区画道路22号		4m	約100m	一部新設	
			区画道路1-11号※	8m	約90m	既存	区画道路23号		4m	約25m	拡幅	
			区画道路1-12号※	8m	約90m	既存	区画道路24号		4m	約75m	一部新設	
			区画道路1-13号※	7(14)m	約140m	既存	区画道路25号		4m	約50m	拡幅、一部新設	
			区画道路1-14号※	8m	約140m	既存	区画道路26号		4.5m	約60m	一部新設	
			区画道路1-15号※	9m	約75m	既存	区画道路27号		5m	約30m	既存	
			区画道路1-16号※	8m	約75m	既存	区画道路28号		4m	約70m	拡幅、一部新設	
			区画道路1-17号※	4.5(9)m	約80m	既存	区画道路29号		4m	約50m	一部新設	
地区整備計画	施設 の 配置 及び 規模	道路	区画道路1-18号※	8m	約100m	既存	道路	区画道路30号	4~5m	約90m	一部新設	
			区画道路1-19号※	8m	約85m	既存		区画道路駅前1号※	9m	約70m	既存	
			区画道路1-20号※	4(8)m	約175m	既存		区画道路駅前2号※	8m	約80m	既存	
			区画道路1号	4m	約35m	既存		区画道路駅前3号※	4.5(9)m	約85m	既存	
			区画道路2号	4m	約95m	既存		区画道路駅前4号※	8m	約180m	既存	
			区画道路3号	4m	約30m	既存		区画道路駅前5号※	4(8)m	約180m	既存	
			区画道路4号	4m	約55m	既存		幅員の()内の数値は、全体幅員を示す。				
			区画道路5号	4m	約40m	既存		種類	名称	面積	備考	
			区画道路6号	4m	約95m	既存		緑地	緑地(緑道)1号	約80㎡	既存	
			区画道路7号	4m	約40m	拡幅			緑地(緑道)2号	約90㎡	既存	
			区画道路8号	4m	約40m	既存		広場	西口駅広場	約500㎡	既存	
			区画道路9号	4m	約35m	拡幅			その他の 公共空地	歩行者専用通路	約300㎡	既存(駅出入口に通じる通路・一部地下(昇降機能含む))
			区画道路10号	4m	約35m	拡幅		公共用歩廊		約45㎡	既存	
			区画道路11号	4m	約90m	既存						
区画道路12号	4m	約80m	拡幅									

地区計画変更の流れ（第一段階）

令和6年9月8日

今回

地区計画変更（原案）説明会



公告・縦覧：9月10日（火）～9月24日（火）
意見書受付：9月10日（火）～10月1日（火）

令和6年11月ごろ



地区計画変更（案）の公告・縦覧・意見書受付



江戸川区都市計画審議会



令和6年12月予定

地区計画変更の決定、運用開始

地区計画変更（原案）縦覧・意見書提出

縦 覧

- ・ 縦覧期間（土日祝を除く）

9月10日（火）～9月24日（火） 8時30分～17時15分

- ・ 縦覧場所

都市計画課都市計画係
（区役所第三庁舎1階7番）

篠崎地区まちづくり分室
（篠崎町7-2-21）

意 見 書

- ・ 意見書提出期間（土日祝を除く）

9月10日（火）～10月1日（火） 8時30分～17時15分

- ・ 意見書提出場所

都市計画課都市計画係
（区役所第三庁舎1階7番）

篠崎地区まちづくり分室
（篠崎町7-2-21）

郵送の場合は10月1日（火）必着

次第

- 1 . 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ
- 2 . 地区計画（まちづくりのルール）
- 3 . **事業計画の概要**
 - ・ **修復型区画整理によるまちづくり**
 - ・ 事業計画決定までの流れ
 - ・ 事業計画決定後の手続き
- 4 . スケジュール
- 5 . 質疑応答

修復型区画整理によるまちづくり

防災性の向上

住環境の改善

権利者負担の
軽減

2班地区
第四期地区
と同じ手法

修復型区画整理事業

道路計画、建物移転の方針、公園計画、権利者負担の軽減

第五期地区
(14番~19番)



修復型区画整理によるまちづくり

道路計画

2方向避難路を確保するため、
通り抜け道路(区道)を整備

建物移転

道路予定地の建物のみを移転するため
建物移転は最小限

公園計画

住環境改善、防災性向上(防災井戸等を設置)
辻公園を整備

権利者負担の軽減

宅地部からの減歩は行わない
清算金の考え方

修復型区画整理によるまちづくり

通り抜け道路（区道）を整備

建物移転は最小限



行き止まり私道
（皆様の管理）

通り抜け区道
（区・各企業管理）

修復型区画整理によるまちづくり

辻公園を整備



住環境の改善と
防災性の向上



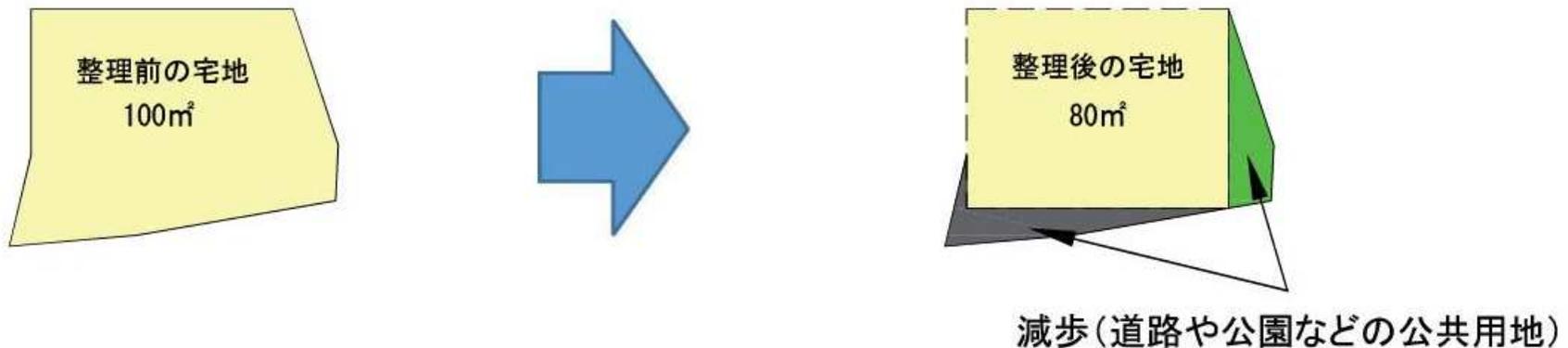
修復型区画整理によるまちづくり

宅地部からの減歩は行わない

減歩とは

皆さんの区画整理前の土地の一部を提供していただくこと

(参考) 一般的な土地区画整理事業における減歩



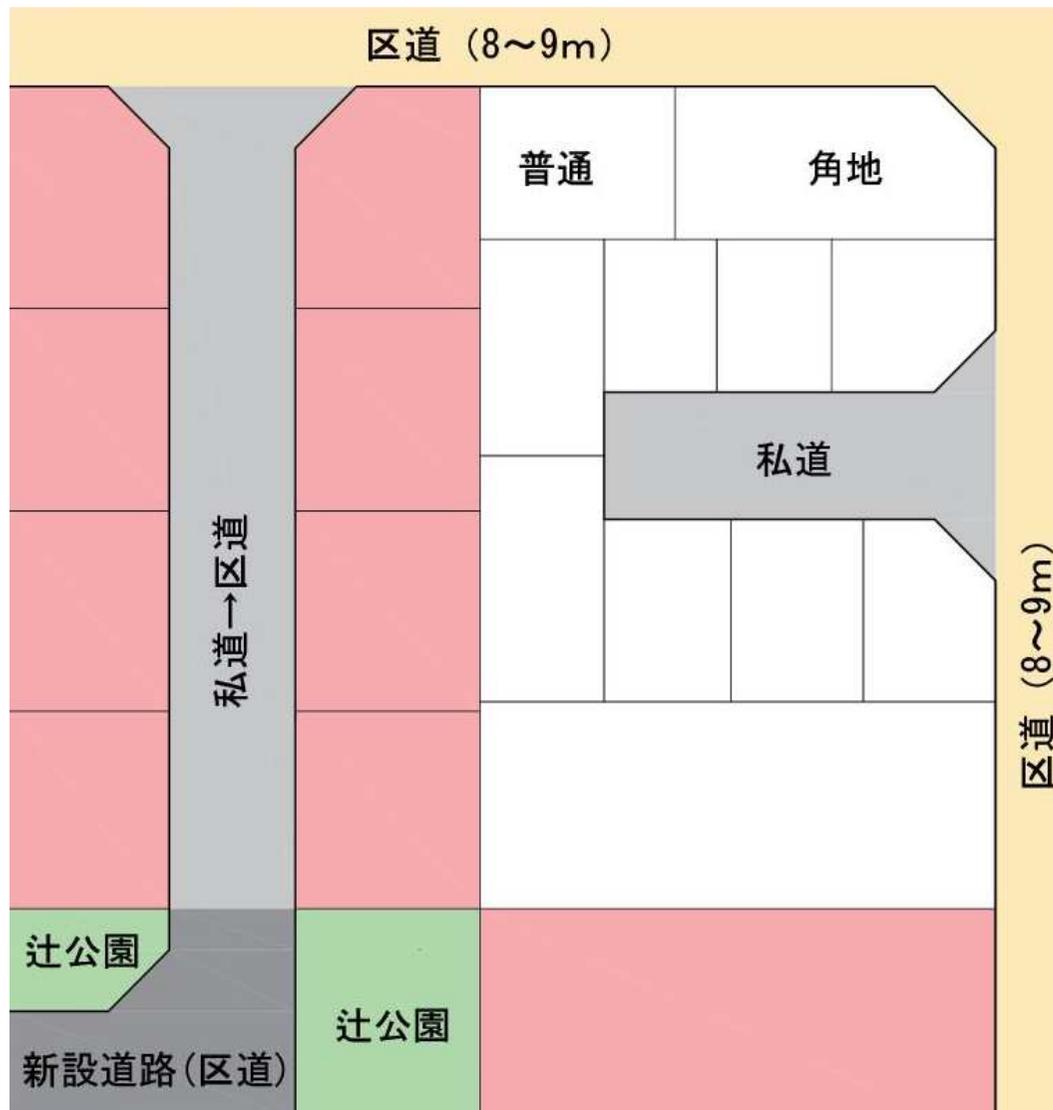
本地区では、宅地部からの減歩は行いません。

また、私道部は区道に置き換わります。

行き止まり道路を除く

修復型区画整理によるまちづくり

清算金の考え方



清算金の徴収・交付要因

徴収側の清算金(支払)

(土地の評価上昇)

- ・私道が通り抜けの区道に変わる
- ・宅地の接道面が広がる
- ・辻公園などに接する
- ・宅地の接道方向が変わるetc.

交付側の清算金(受取)

- ・私道持分が区道に置き換わる



第五期地区の設計図（案）

設計図（案）

設計の考え方

- ・ 2方向避難路を確保
- ・ 住環境に配慮した辻公園を整備
- ・ 皆様の負担を最小限に



防災性の向上・住環境の改善



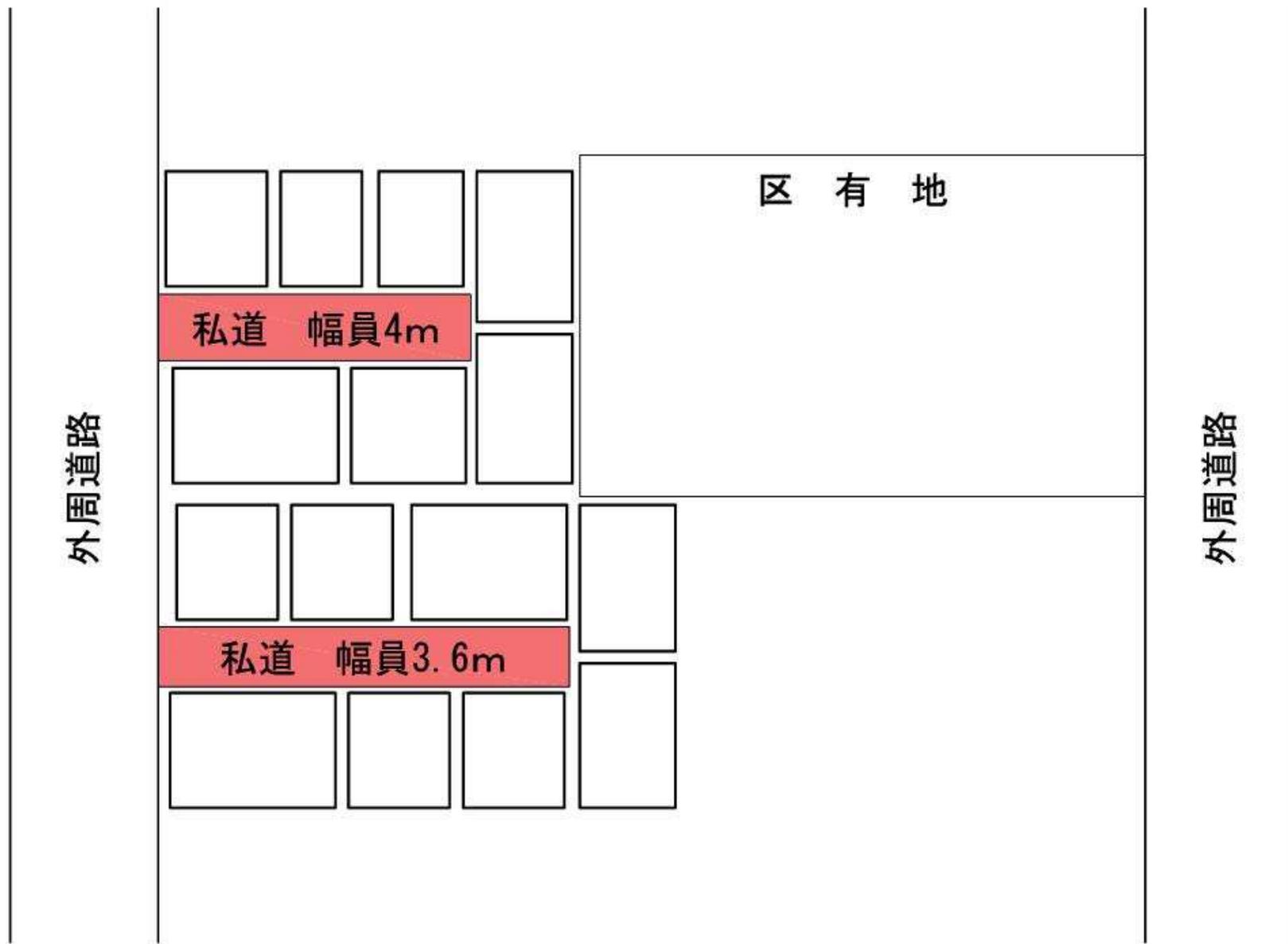
安全で快適な市街地の形成

事業計画決定前のため、今後変更する可能性があります。

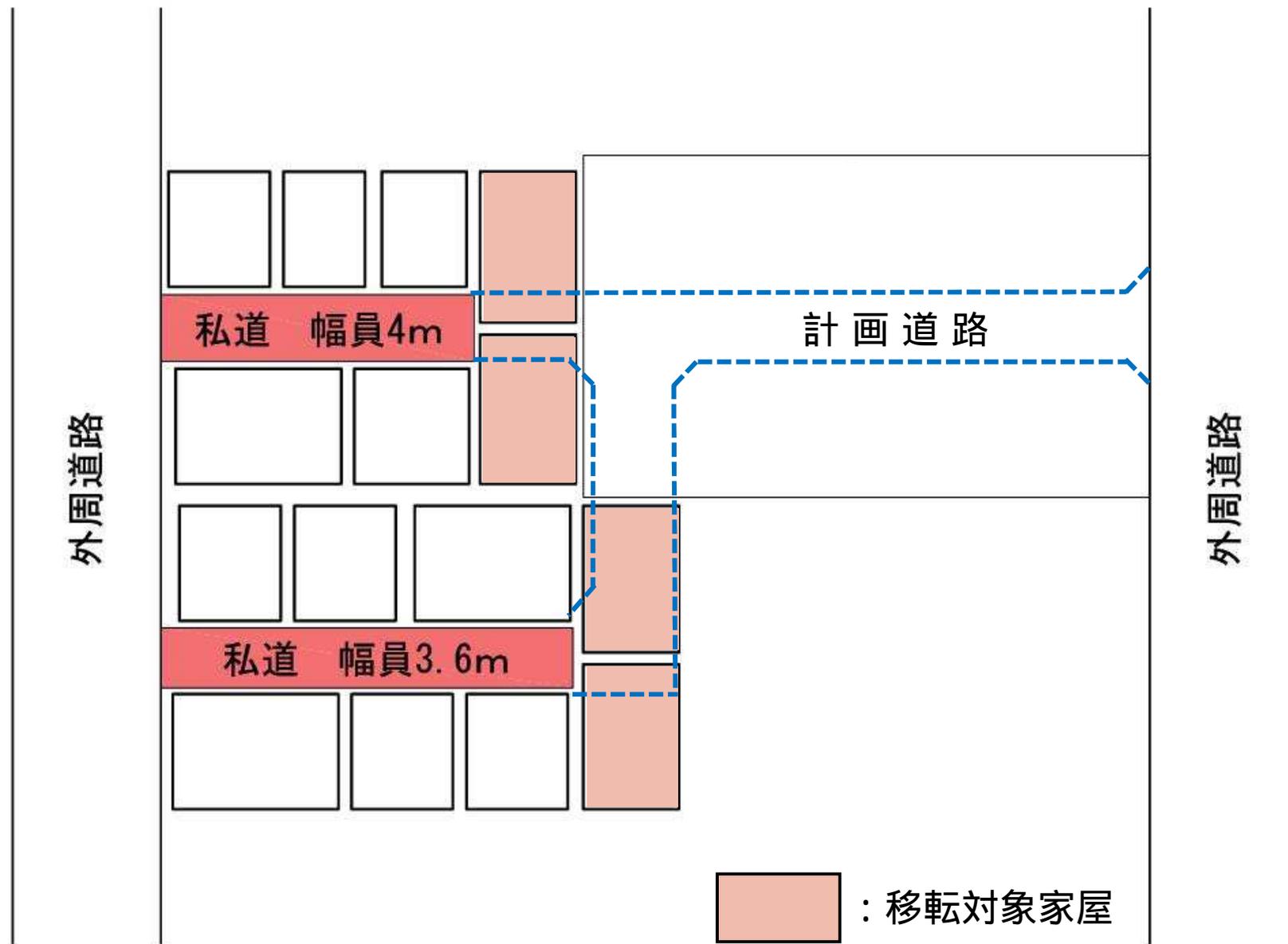


凡 例	
	実施地区界
	区画道路
	公園・緑地

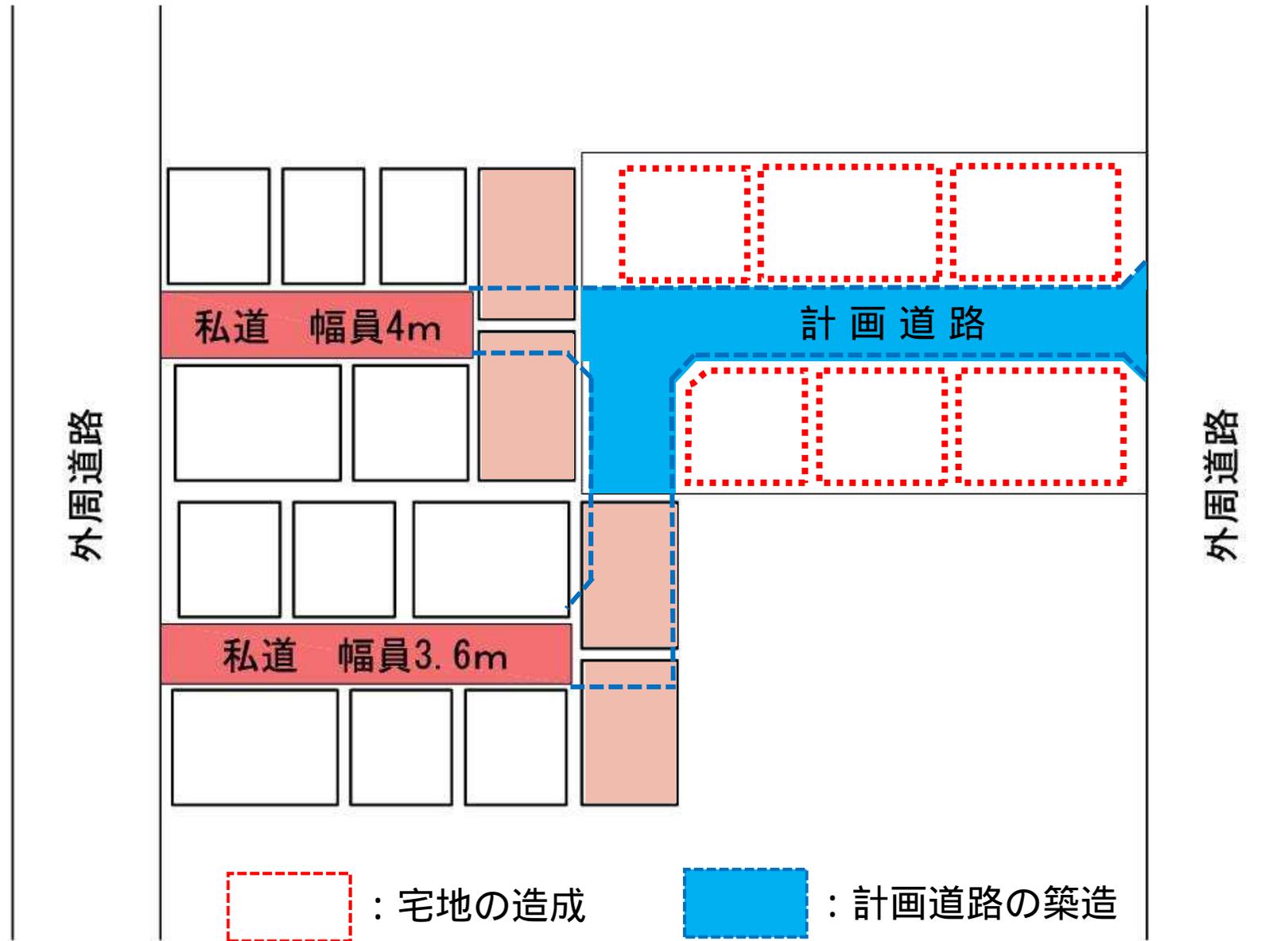
事業イメージ（区画整理まで）



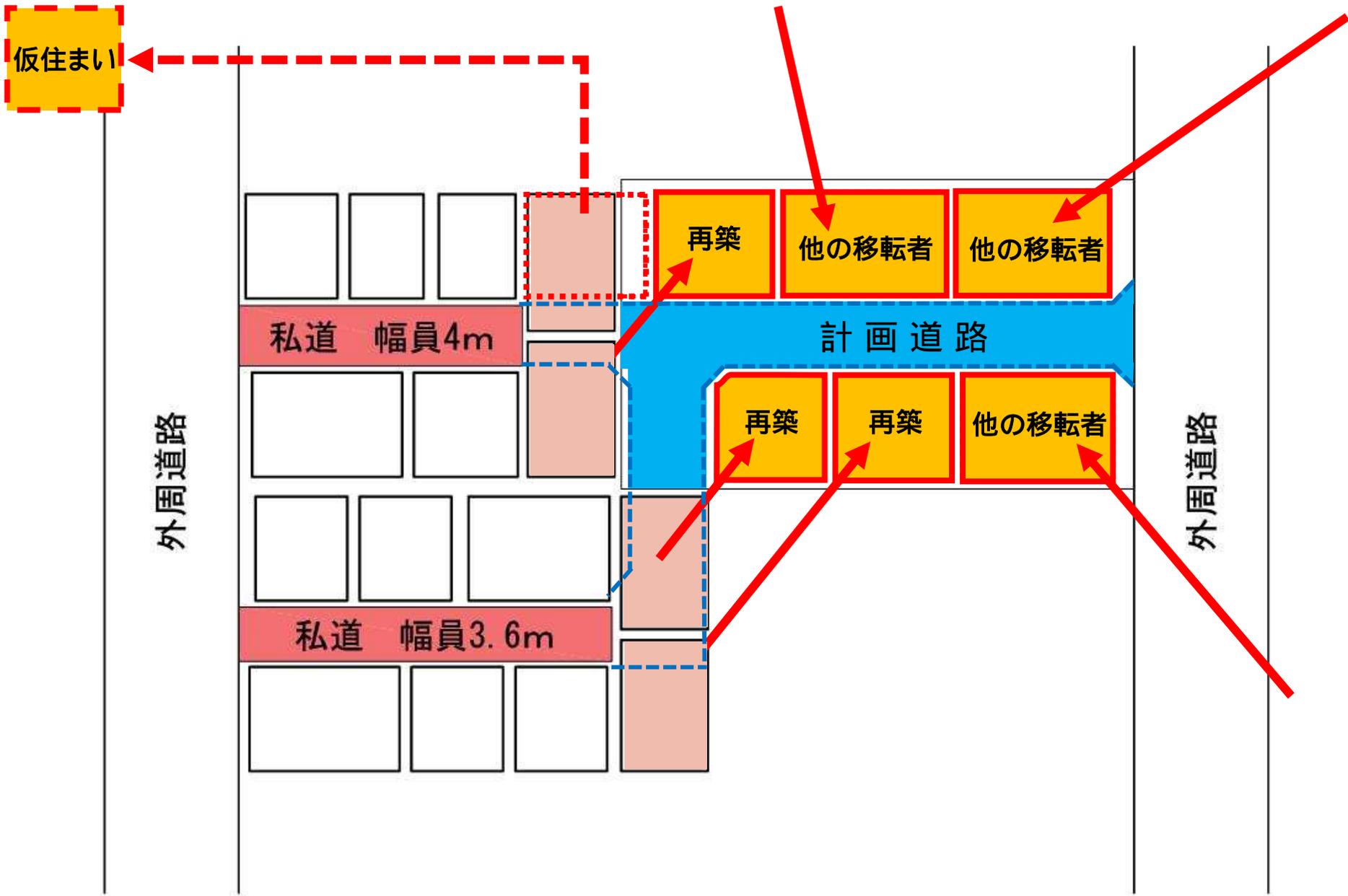
事業イメージ（区画整理まで）



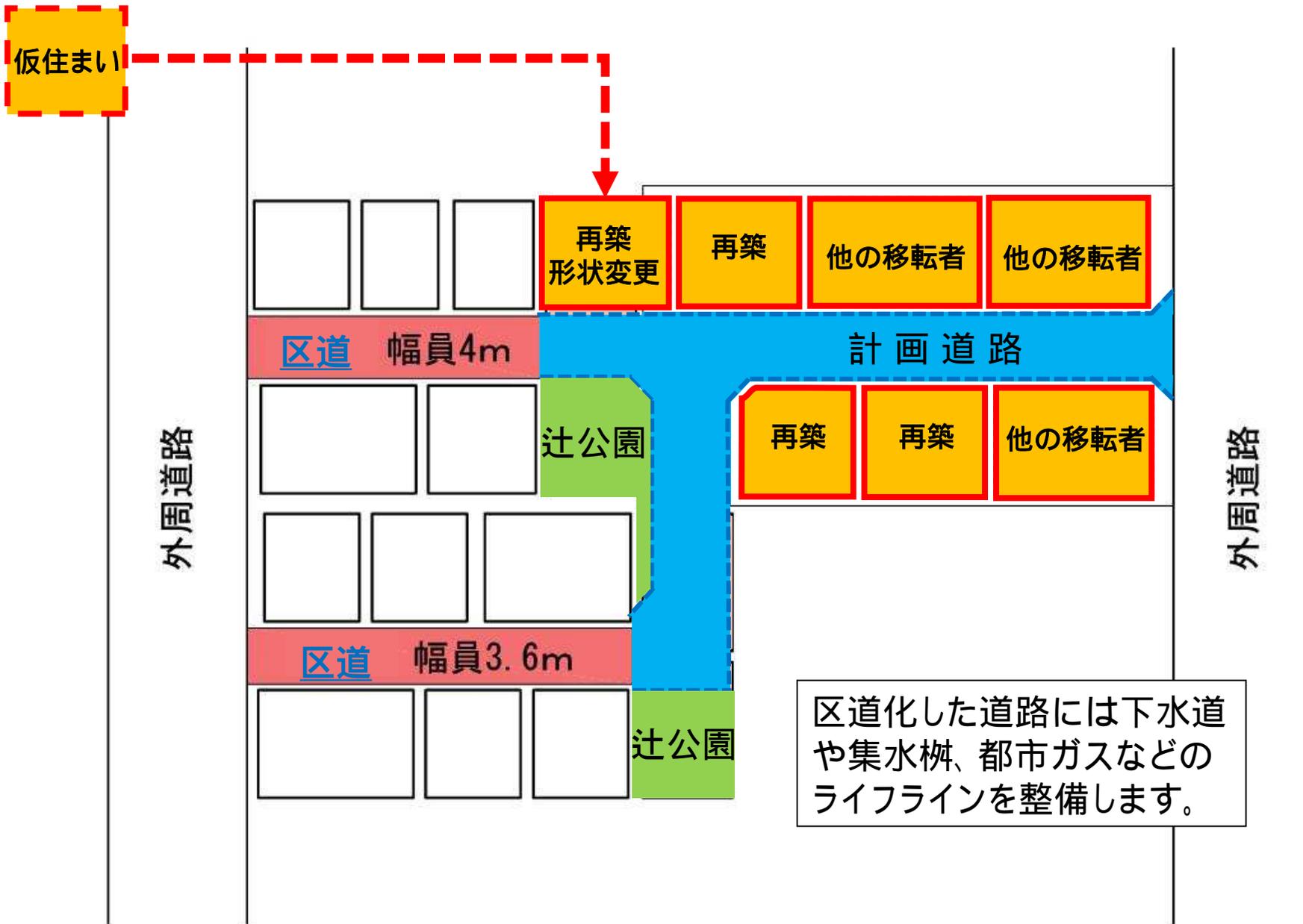
事業イメージ（区画整理まで）



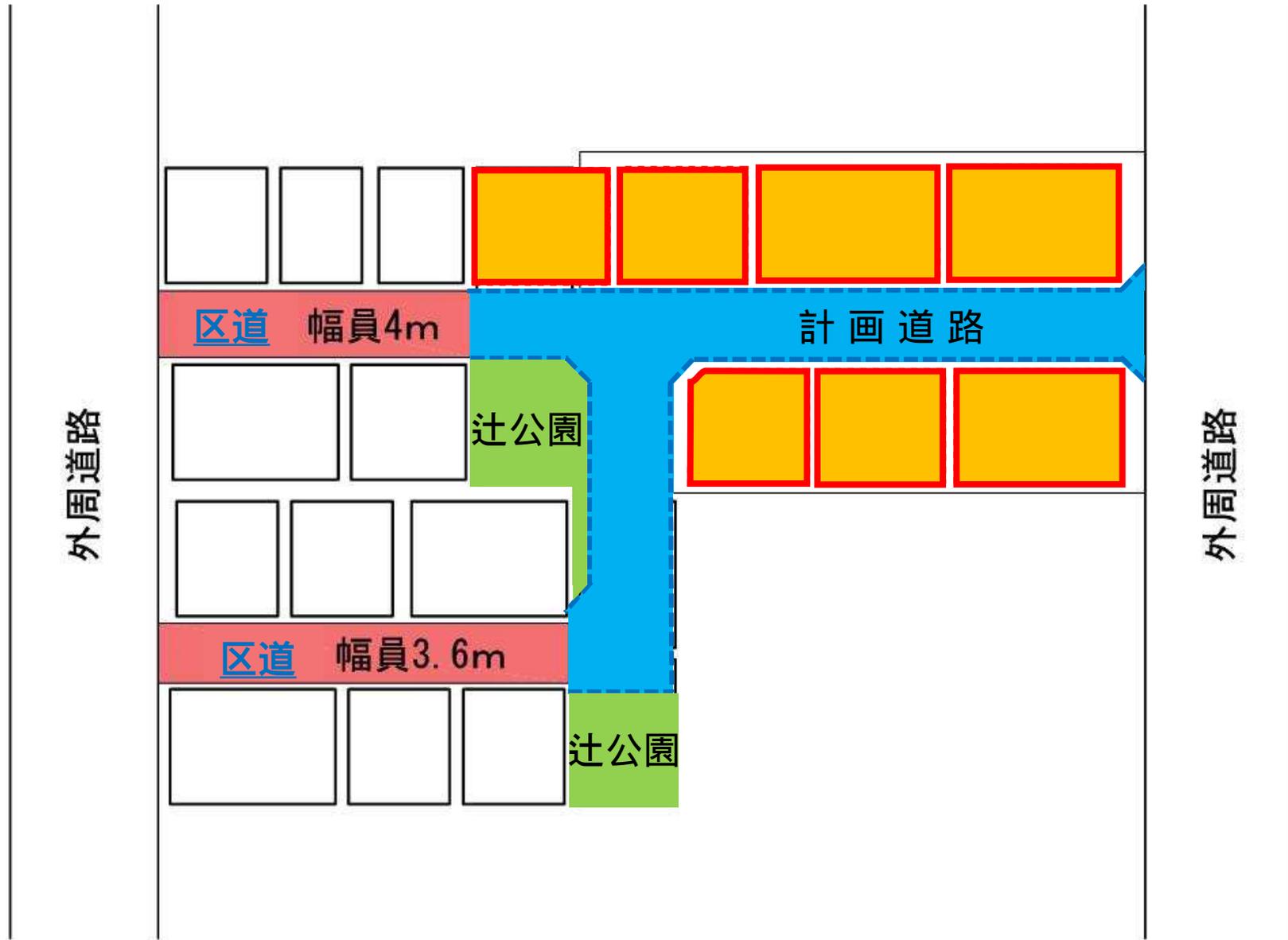
事業イメージ（区画整理まで）



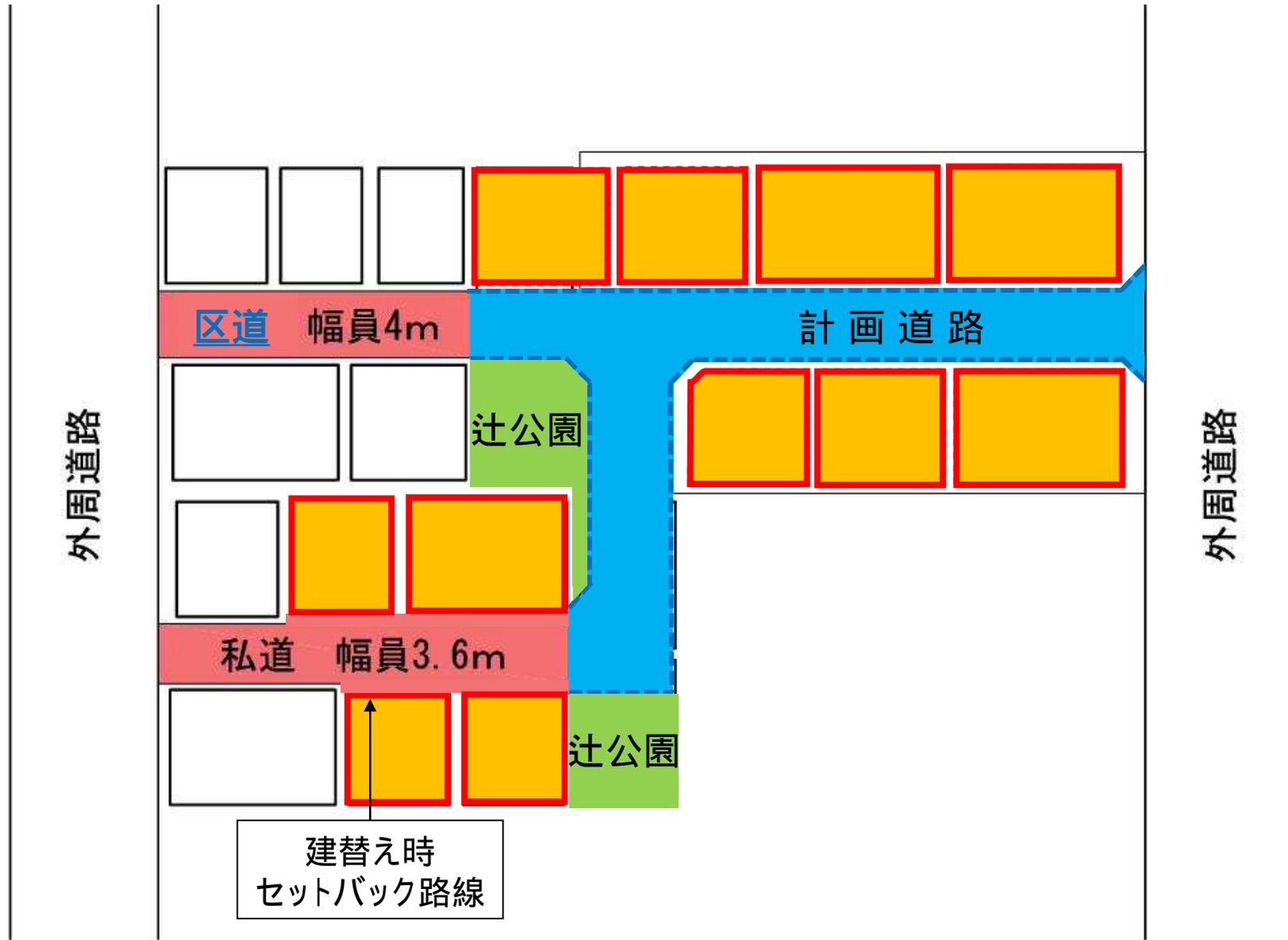
事業イメージ（区画整理まで）



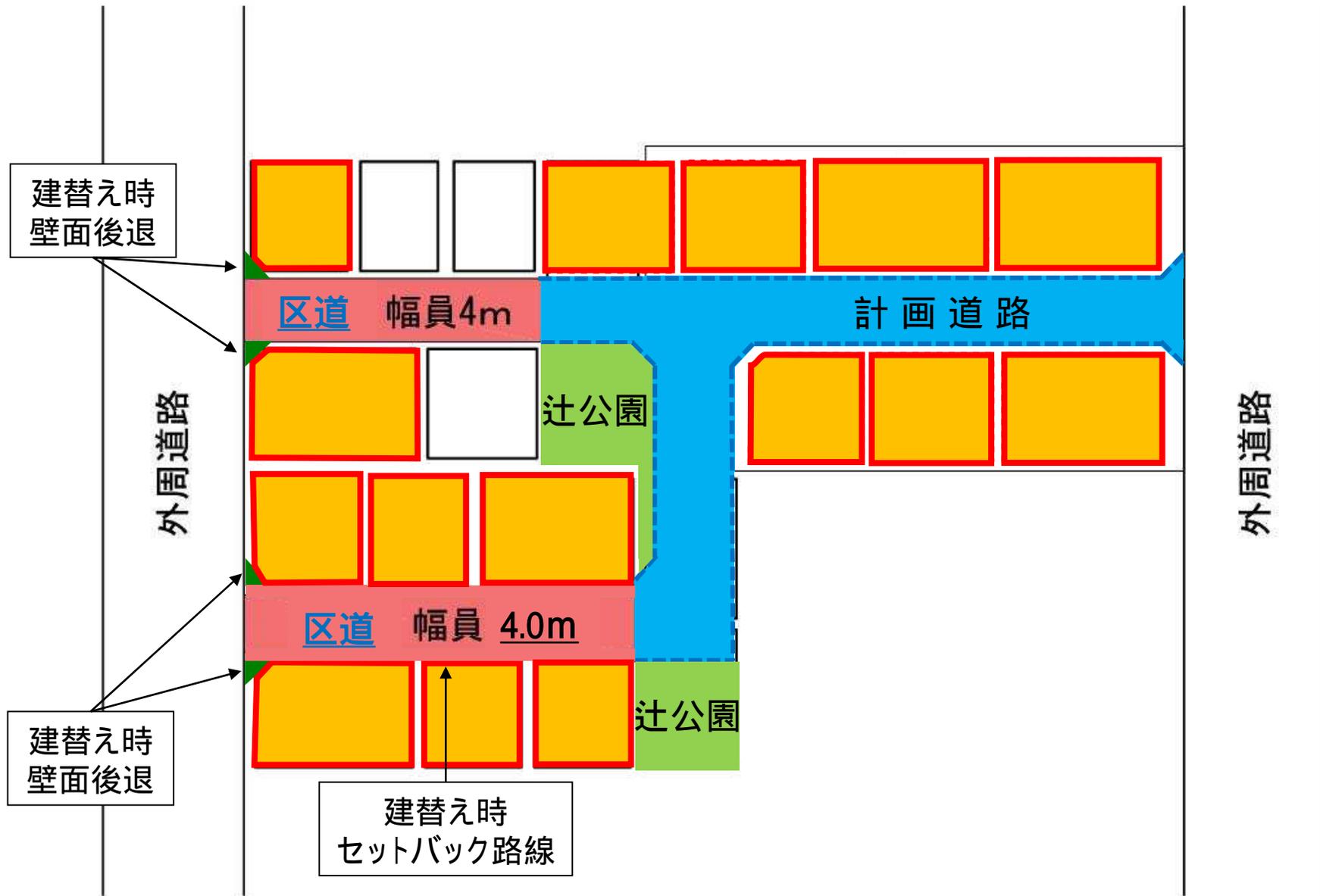
事業イメージ（地区計画）



事業イメージ（地区計画）



事業イメージ（地区計画）



次 第

- 1 . 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ
- 2 . 地区計画（まちづくりのルール）
- 3 . **事業計画の概要**
 - ・ 修復型区画整理によるまちづくり
 - ・ **事業計画決定までの流れ**
 - ・ 事業計画決定後の手続き
- 4 . スケジュール
- 5 . 質疑応答

事業計画決定までの流れ

令和6年9月8日

今回

事業計画説明会



事業計画の協議：国土交通省、東京都都市整備局



地区計画変更の決定
(令和6年12月予定)

令和7年1月予定

事業計画の縦覧・意見書受付

縦覧：2週間
意見書受付：4週間



令和7年2月予定

事業計画認可申請



令和7年3月予定

事業計画認可、事業計画決定

次 第

- 1 . 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ
- 2 . 地区計画（まちづくりのルール）
- 3 . **事業計画の概要**
 - ・ 修復型区画整理によるまちづくり
 - ・ 事業計画決定までの流れ
 - ・ **事業計画決定後の手続き**
- 4 . スケジュール
- 5 . 質疑応答

事業計画決定後の手続き

権利の申告

土地区画整理事業では、原則登記簿に記載されている権利が対象になるため、施行地区内の土地と建物の権利関係を調査します。

所有権以外の未登記の権利（借地権等）や、未相続の権利等をお持ちの方は、江戸川区に申告していただく必要があります

申告方法等については、事業計画決定後、別途お知らせします。

事業計画決定後の手続き

土地区画整理審議会

施行地区内の権利者の意見を事業の施行に反映させ、事業を適正に運営していくために換地設計や仮換地指定等の事項を審議する機関です。

選出方法等については、事業計画決定後、別途お知らせします。

審議会の委員の定数 10名（予定）

土地所有者・借地権者
8名

学識経験委員
2名

事業計画決定後の手続き

建築等の制限

土地区画整理法第76条

施行地区内において以下の建築行為等を行う場合、江戸川区から許可を受ける必要があります。

- 申請が必要な建築行為等 -

土地の形質の変更（掘削、切土、盛土など）

建築物の新築、改築、増築

5トン以上の重量物のたい積、設置

申告方法等については、事業計画決定後、別途お知らせします。

事業計画決定後の手続き

土地の所有権移転

土地や建物の売買、権利等の設定に制限はありません。
新たな所有者へ、区画整理事業の範囲であることを十分お伝えください

建物等の移転、建築等の制限、清算金の権利義務などが相手方（新たな所有者）に継承されることとなります。

土地の分筆、合筆

分筆、合筆は、江戸川区へ事前にお知らせください

江戸川区へ土地分筆届出書等の書類を提出する場合がありますので、事前にお知らせください。

次 第

- 1 . 篠崎駅西部のまちづくりのあゆみ
- 2 . 地区計画（まちづくりのルール）
- 3 . 事業計画の概要
 - ・ 修復型区画整理によるまちづくり
 - ・ 事業計画決定までの流れ
 - ・ 事業計画決定後の手続き
- 4 . **スケジュール**
- 5 . 質疑応答

スケジュール案（事業全体）

年度	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14~	
土地区画整理事業	地区計画（原案）及び 縦覧・意見書受付	事業計画決定 縦覧・意見書受付 審議会の設立	換地設計（案）の供覧	仮換地指定 （工事の進捗により、 順次仮換地指定を行います）			換地計画作成	換地計画決定	換地処分	清算事務
地区計画	事業計画説明会 9/8 縦覧・意見書受付	地区計画変更（第一段階）	手続き	地区計画変更（第二段階）						
		工事（宅地・道路・公園等）								

現時点における想定のため、今後の状況により変更となる可能性があります。