

東京都市計画事業 瑞江駅北部土地区画整理事業 「事業計画の概要」

事業の目的

本事業は、都営地下鉄10号線瑞江駅付近の土地の有効利用を進め、江戸川区東南部の中心地区として秩序ある発展を実現するとともに、避難路の確保、交通の円滑な処理、安全で快適な歩行空間の確保を図り、総合的な都市基盤施設整備を進め、災害に強い、住み良いまちづくりを行うことを目的とします。

事業の概要

- (1) 施行区域 江戸川区西瑞江一丁目、西瑞江二丁目及び下鎌田町
- (2) 施行面積 約21.2ヘクタール
- (3) 総事業費 270億円

土地利用計画及び公共施設整備計画

(1) 土地利用計画

江戸川区街路第11号線（瑞江駅西通り）沿いは、賑わいと活気のある複合沿線地とし、その他は中層住宅地及び中低層住宅地として計画します。

(2) 道路の整備計画

瑞江駅西通りを東京都市計画道路江戸川区街路第11号線として幅員15メートルに、地区南部の東西道路を東京都市計画道路江戸川区街路第12号線として幅員14メートルに拡幅整備します。

また、地区内発生交通処理のため、幅員9～11.5メートルの主要区画道路を配置するとともに、その他の区画道路は幅員6メートルを主体とし、網構成として整備します。

(3) 公園の計画

公園は、地区内の利便性及び誘致距離を考慮し、3ヶ所に分配配置します。面積の配分については、2号公園を中央公園としての機能を充実させるため他の2ヶ所の公園より大きく計画します。

(4) その他

健全な市街地の造成を図るため、本事業の施行に合わせて上下水道を移設、整備します。

区画整理施行前後の土地の対照表

種 目		施行前 面積㎡	施 工 後		適用
			名 称	(延長m) 面積㎡	
公共用地	道 路	12,774	都市計画道路	(902) 10,120	
			区 画 道 路	(7,869) 44,496	
	小 計	12,774		(8,817) 55,616	
	公 園	0		7,500	
	水 路	9,725		0	土揚含む
計		22,499		63,116	
宅地	民 有 地	179,446		149,373	
	地方公共団体所有地	10,185		0	
	計	189,631		149,373	
測 量 増		359		0	
合 計		212,489		212,489	

減歩率計算表(減歩率 E=D ÷ B)

	A 整理前 宅地地積	B 同更正地積 測量増を加算	C 整理後 宅地地積	D 差引 減歩地積	E 減歩率
イ	189,631 m ²	189,990 m ²	149,373 m ²	40,617 m ²	21.38%
ロ	179,446 m ²	179,805 m ²		30,432 m ²	16.92%

* イ - E は、当初減歩率

* ロ - E は、減歩緩和先行取得用地等を含む実質減歩率

江戸川区土木部区画整理課