東京都市計画事業
篠崎駅西部土地区画整理事業
（篠崎町七丁目 14 番、15 番、16 番、17 番、18 番及び 19 番の一部）
「事業計画書の概要」

1　事業の目的

篠崎駅西部地区は、土地改良事業により、幅員８～９ｍの外周道路に囲まれる、辺長８０～９０ｍ程度の街区が碁盤の目状に並んでいる。一方、街区内部はミニ開発による行き止まり道路が多く、老朽木造住宅が建ち並ぶ密集市街地が形成されており、防災上の課題から、安全面で整備が急がれる状況にあった。

これらのまちの課題に対し、地区の住民で構成するまちづくり協議会は、災害等に備えた防災機能や、住環境の向上を目指し、合意形成の得られた街区から順次事業認可を取得していく連鎖型土地区画整理事業でまちづくりを進めていくこと決定し、平成１６年度以降、４つの地区（約１０ha）が事業化され、換地処分済みとなっている。

本事業は、都市基盤整備と住環境の改善のため、土地区画整理事業を実施し、安全で快適な市街地の形成を図ることを目的とする。

2　事業の概要

（１）施行地区の区域	江戸川区篠崎町七丁目の一部
（２）施　行　面　積	約４．３ヘクタール
（３）総　事　業　費	約１６億円
（４）事業施行期間	自　令和７年 3 月 28 日（公告の日）
	至　令和 19 年 3 月 31 日（清算期間５年を含む）

3　土地利用計画及び公共施設計画等

（１）土地利用計画

中・低層住宅地とし、安全で快適な住環境を確保する。駅前商業エリアに隣接する街区については、利便性・快適性を兼ね備えた複合市街地として後背住居街区との調和を図る。

（２）公共施設計画

道路は、現況の幅員８～９ｍ道路及び、現私道を活用した計画とし、防災面を考慮して２方向避難路が確保できるように計画する。

公園は、将来的に都市計画公園（篠崎公園）に囲まれることから、住環境に配慮した小規模な辻公園を整備する。

（３）公益的施設計画

道路整備に合わせて、上・下水道の整備の移設を行う。道路整備に合わせて、上・下水道設備の整備の移設を行う。また、地区内の電柱配置を見直し、新設電柱が最小限となるように設計段階から電気通信事業者と積極的に協議する。

4　区画整理施行前後の地積

区分			施行前 面積(㎡)	施行前 割合(%)	施行前 筆数	施行後 面積(㎡)	施行後 割合(%)	備考
公共施設	地方公共団体 所有地	道路	7,904.18	18.19		9,893.69	22.77	
		公園				1,006.22	2.32	
	合計		7,904.18	18.19		10,899.91	25.09	
宅地	民有地	宅地	18,275.55	42.06	265			
		田	3,529.95	8.12	11			
		雑種地	11,034.11	25.40	146			
		池沼	832.45	1.92	16	32,548.63	74.91	
		公衆用道路	229.10	0.53	17			
		計	33,901.16	78.03	455			
	公有地	区有地	1,488.94	3.42	10			
		計	1,488.94	3.42	10			
	合計		35,390.10	81.45	465	32,548.63	74.91	
	保留地							
測量増減			154.26	0.36		–	–	
総計			43,448.54	100.00	465	43,448.54	100.00	

5　減歩率計算表

整理前宅地面積(台帳地積) (A)	同更正地積(測量増減を加減したもの) (B)	整理後宅地地積 保留地を含めた宅地地積 (C)	整理後宅地地積 保留地を除いた宅地地積 (D)	差引減歩地積 公共減歩地積 (B−C)	差引減歩地積 公共保留地を合算した減歩地積 (B−D)	減歩率 公共減歩率 (B−C)/B ×100	減歩率 公共・保留地合算減歩率 (B−D)/B ×100
㎡ 35,390.10	㎡ 35,544.36	㎡ 32,548.63	㎡ 32,548.63	㎡ 2,995.73	㎡ 2,995.73	% 8.43	% 8.43
(33,904.75)	(34,059.01)	(32,548.63)	(32,548.63)	(1,510.38)	(1,510.38)	(4.43)	(4.43)

(　) 下段は減価補償金で用地取得後