

東京都市計画事業 上篠崎一丁目北部土地区画整理事業 「事業計画書の概要」

1 事業の目的

本地区は、都営地下鉄新宿線篠崎駅から徒歩圏にあり、都立篠崎公園、江戸川緑地、浅間神社特別緑地保全地区など緑に関する都市施設に囲まれた地区である。一方、住宅地においては、4mに満たない行止りの私道に老朽した木造家屋が密集しており、防災性・安全性の面から早期の改善が必要な地区である。

また、本地区とその周辺には、東京都や江戸川区の地域防災計画で災害時の避難場所、活動拠点に位置付けられている都立篠崎公園の再整備をはじめ、都市計画道路補助第288号線、第13号江戸川緑地の整備や江戸川高規格堤防整備事業が予定されている。

本事業は、これらの広域的な防災性の向上や、安全性・快適性の向上を図る基幹的な都市施設等の整備に合わせて、地区内の道路等の都市基盤の整備を行うとともに、一の区域と二の区域において一体的に土地の交換と住宅街区の形成・整備を行うことにより住環境の改善を図り、災害に強く安全・安心であり、水と緑に親しむ快適なまちづくりを行うことを目的とする。

2 事業の概要

- (1) 施行地区的区域
 - 一の区域 江戸川区上篠崎一丁目の一部
 - 二の区域 江戸川区上篠崎三丁目の一部
- (2) 施 行 面 積 約4.0ヘクタール
- (3) 総 事 業 費 約81億円

3 土地利用計画及び公共施設計画等

(1) 土地利用計画

安全で快適な環境を備えた住宅地となるように計画する。また、浅間神社特別緑地保全地区を現位置において保全するとともに、第13号江戸川緑地に掛かる幼稚園、寺院並びに墓地は周辺の土地利用等を鑑みた配置とする。

(2) 公共施設計画

区画道路は、現在存する幅員5~8m道路を活用し、生活道路として新たに幅員4.5~6mの道路を適宜配置した計画とする。また、区画道路7m、6m、4.5mに電線類地中化整備を行う。

施行地区に接する都市計画道路補助第288号線については、本地区内の用地の確保は本事業で行うが、整備は別途街路事業により行う。

公園・緑地については、都市計画決定されている第9・6・1号篠崎公園並びに第13号江戸川緑地の一部が本地区内に関わるためこれを整備する。合わせて、都市計画道路補助第288号線沿道等に緑地を配置する。

(3) 造成計画

本事業は、国土交通省が施行する高規格堤防整備事業との共同事業により施行する。よって、高規格堤防整備事業の施行範囲については、同事業により造成した高規格堤防上に本事業による造成を行い、これに関わらない範囲の造成については、合理的な土地利用が可能となる宅地の造成を行う。

(4) 地域地区の指定

本地区は全域が市街化区域に含まれており、第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域に指定されている。

また、本事業の事業化に合わせ、地区計画制度を導入し、安全・安心で人に優しい魅力的なまちの形成を図る。

4 区画整理施行前後の地積

種目			施行前			施行後		備考	
			地積(m ²)	割合(%)	筆数	地積(m ²)	割合(%)		
公共用地	地方公共団体所有地	道路	4,697.40	11.7	1	5,792.83	14.4		
		公園				490.11	1.2		
		緑地				7,605.89	18.9		
		計	4,697.40	11.7	1	13,888.83	34.5		
合計			4,697.40	11.7	1	13,888.83	34.5		
宅地	民有地	田	400.00	1.0	1	26,418.17	65.5		
		畠	3,246.18	8.1	7				
		宅地	7,951.74	19.7	67				
		墓地	1,375.00	3.4	1				
		境内地	13,023.55	32.3	6				
		公衆用道路	132.00	0.3	1				
		雑種地	1,217.00	3.0	9				
		計	27,345.47	67.8	92				
公有地		東京都	162.11	0.4	1				
		江戸川区	10,322.00	25.6	86				
		計	10,484.11	26.0	87				
合計			37,829.58	93.9	179	26,418.17	65.5		
測量増減			-2,219.98	-5.5		—	—		
総計			40,307.00	100.0	180	40,307.00	100.0		

5 減歩率計算表

A 整理前 宅地面積	B 同更正地積 測量増減を加算	C 整理後 宅地地積	D 差 引 減歩地積	E 減歩率 (D ÷ B)
〈29,636.77 m ² 〉 37,829.58 m ²	〈27,416.79 m ² 〉 35,609.60 m ²		〈998.62 m ² 〉 9,191.43 m ²	〈3.64%〉 25.81%
		26,418.17 m ²		

※ 〈〉は減価買収後の数字