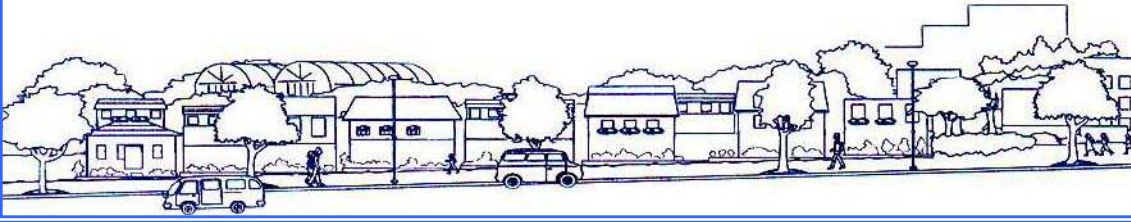


江戸川沿川 篠崎公園地区



NO.53

2016/3/15
江戸川区土木部
区画整理課連絡先：沿川整備係
TEL 5664-2616

上篠崎一丁目北部土地区画整理事業を開始します

日頃から、区政にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

上篠崎一丁目北部土地区画整理事業説明会でご説明したとおり、3月14日(月)に事業計画決定の公告を行いました。これにより、当地区の土地区画整理事業は法的に決定され、事業の開始となります。この公告により、以下のとおり事業計画書を縦覧します。

事業計画書の縦覧(閲覧)について

縦覧期間	事業計画決定の公告の日から換地処分公告の日まで(土日、祝日、年末年始を除く)
縦覧時間	午前8時30分～午後5時15分
縦覧場所	土木部 区画整理課(区役所第二庁舎1階) 篠崎地区まちづくり事務所(北篠崎2-26-7)

上篠崎一丁目北部土地区画整理事業説明会を開催しました

3月8日(火)に篠崎地区まちづくり事務所で上篠崎一丁目北部土地区画整理事業説明会を開催しました。お忙しい中お越しいただきありがとうございました。

今回のまちづくりニュースでは、説明会でご説明した内容について掲載します。

(右写真)説明会の様子



権利の申告

事業を実施するにあたり、所有権や借地権等の権利関係を確認する必要があります。現在、土地登記簿により権利の調査をしていますが、登記されていない権利については、皆さまからの申告により確認させていただきます。この申告により、移転補償契約を結ぶ権利者を確定させる等、皆さまの権利を保護できることとなります。

詳細は事前に配布しました『権利申告のしおり』P1～P16をご覧ください。

建物の権利関係の申告

建物名義人の方が亡くなられている場合には、法務局に対して相続登記を行っていただかないと移転補償契約ができません。

土地の権利関係の申告

- ・借地権の申告
- ・借地権以外の権利（地上権、使用貸借権等）についての申告
- ・相続についての申告
- ・共有地における代表者選任についての届出



共有地名義の全員が選挙権・被選挙権

共有地名義の場合、届出による
代表の方が選挙権・被選挙権を行使できます。

他の申告として、第三者へ土地の売買があった場合等があります。

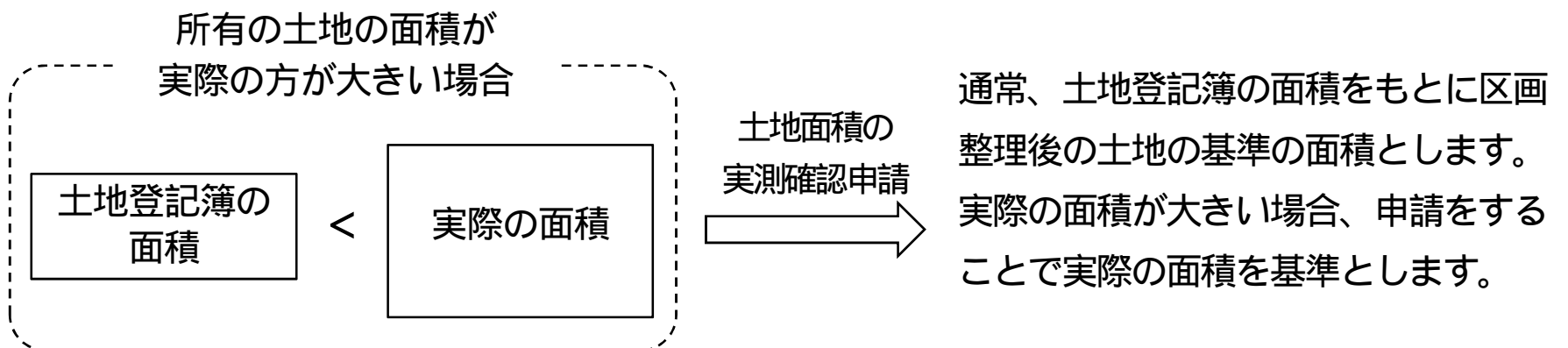
申告ができる期間

事業施行期間中いつでもお受けします。

（事業計画決定の公告日～換地処分の公告日）

ただし、審議会委員選挙の選挙権・被選挙権や皆さまの区画整理後の移転設計の対象となるためには、3月14日～5月12日の60日間に申告が必要です。

基準地積の更正（土地登記簿の面積より実際の面積が大きい場合）



これはすべての方に申請していただくものではありません。また、申請にかかる費用（測量等）は皆さまのご負担となります。

詳細は事前に配布しました『権利申告のしおり』P17～P28をご覧ください。

理由 移転を計画する際の皆さまの土地の面積を確認するため

申告ができる期間

5月12日（木）まで

この期限を過ぎた後の申請はお受けできません。

土地区画整理法第76条に基づく許可について

事業が開始されますので建築行為等が制限されます。

理由 建てたばかりの建物がすぐに移転しなければならない等の社会的損失を最小限にするため

許可を必要とする期間

事業施行期間中必要となります。

（事業計画決定の公告日～換地処分の公告日）



第 3 回上篠崎一丁目北部地区まちづくり準備会を開催しました

第 3 回上篠崎一丁目北部地区まちづくり準備会（以下、準備会という）

開催概要

日時：平成 28 年 2 月 23 日（火）午後 7 時から

場所：篠崎第二小学校

内容：土地区画整理事業について

当日の準備会では、土地区画整理事業の仕組みについて話し合いが行われ、様々なご意見をいただきました。準備会でいただいた質問や意見を紹介します。議事要旨については、別紙のとおりです。

安全・安心なまちを次世代へ！

説明：本地区で土地区画整理事業を行う効果としては、「通り抜けができる安全で利用しやすい良好なまちになる」、「住まいの環境がよくなるチャンスになる」、「先人から継承された豊かな自然と文化を、次の世代へ引き継ぎ、安全・安心で災害に強い地域に発展させていくこと」があげられます。

意見：地権者によって様々な意見はあると思いますが、土地区画整理での減歩はやむをえないと思っています。

意見：公共事業の工事は国民の税金を使って行うものなので、お金の使い方について考えてほしいです。

移転先は段階的に工事を進めていく！

説明：移転はブロック毎に分けて段階的に移転先を造成して、移転することができるようになったところから行います。移転の期間は全ての移転完了まで、概ね 10 年程度を予定しています。

意見：審議が長引いて、計画の網だけかかってしまうと再築出来ずに改築のみということになってしまいます。出来るならばまちづくりを進めたほうがよいのではないかと思います。

買収した土地は地区内の再建に利用！

質問：篠崎公園地区では余った土地をどのように扱うのですか。

回答：篠崎公園地区では幼稚園やお寺の土地を生み出さなければならぬため多くの土地を買収させていただきました。また、70 m²まで土地の買い増しが出来る政策を考えているので、その分の土地として利用されます。もし最終的に土地が余ったならば速やかに売却かその土地にあった施設が必要であれば作っていくことになると思います。

皆さまの負担を減らすための移転計画を検討！

質問：移転方法については、基本的に仮移転する従来の方法（2回の移転）はないと考えてよいのですか。

回答：高規格堤防整備事業を行った平井や北小岩では仮移転をしていただいて、最低でも2年以上かかってしまった経緯があります。その期間は大きな負担となり、その負担を減らすのが我々の役割だと思っています。先祖の土地から離れたくないといった問題等もあると思いますが、本地区では原則1回の移転で進めたいと考えています。

高規格堤防は堤防の機能とまちなみの機能を両立させる！

質問：30Hのラインの外はなぜ盛土しなければいけないのですか。

回答：堤防高さの30倍の幅を盛土するのが高規格堤防整備であり、河川法の中で整備します。30Hの幅のみ盛土をしてしまうと急な擦り付けになってしまう可能性があります。高規格堤防は堤防の機能とまちなみの機能を両立できる3%の勾配で整備するものです。30Hの幅のみ盛土すると、街区の中に折れ点が出来てしまい不連続になることで、住みやすいとは言えなくなります。

< 連絡・問い合わせ先 >

区画整理課 沿川整備係

篠崎地区まちづくり事務所

5664 - 2616

お電話は平日午前8時30分から午後5時までの間にお願いします。

【URL】<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kankyo/toshikeikaku/machidukurijoho/index.html>



第三回上篠崎一丁目北部地区まちづくり準備会 議事要旨

日 時：平成 28 年 2 月 23 日（火）19：00～21：10

場 所：篠崎第二小学校 会議室

出席委員：石井、市古、岩田、風間、金子、村瀬（浅間神社）、恒川、藤井、森田、山木 敬称略

傍聴人：6 名

江戸川区土木部区画整理課：柿澤、鈴木、田村、西村、坂本、片岡、保坂

日本測地設計株式会社：柳、熊田

区からの説明内容

土地区画整理事業について

- ・江戸川区の約 6 割が「土地区画整理事業を施行すべき区域」として都市計画法に基づいて昭和 40 年代に都市計画決定がされ、現時点で江戸川区の約 1/3 が区画整理によってまちなみができあがった。
- ・都市マスタープランにおける篠崎公園地区付近の課題は「より安全度の高い治水機能を持たせるため、江戸川沿いに市街地整備を行う場合は、高規格堤防との調整を行っていく必要がある」とされている。
- ・江戸川区内の約 7 割がゼロメートル地帯であり、篠崎公園の高台化やまちづくりの整備と合わせて高規格堤防の整備を行うことで、災害に強いまちづくりを実施することが重要である。
- ・篠崎公園地区については国土交通省が施行する高規格堤防整備事業、東京都が施行する篠崎公園事業、区が施行する緑地事業、都市計画道路事業、土地区画整理事業となる。これらのまちづくりを共同で実施することによって、災害に強い防災の拠点としていく。
- ・本地区の土地区画整理事業を行うことの効果としては、「通り抜けができる安全で利用しやすい良好なまちになる」、「通り抜けできる道路や緑地が整備されることで、災害時には様々な避難経路がとれるようになり、避難方法の選択肢が増える」、「小規模宅地を解消することや、移転が必要な方はこの事業を機に建物を建替えることになるので、住まいの環境がよくなるチャンスになる」、「先人から継承された豊かな自然と文化を、皆さまの子どもや孫の世代へ引き継ぎ、安全で安心な地域に発展させていくこと」があげられる。
- ・江戸川区内の先行事例として大島・小松川公園の整備をイメージしてもらいたい。将来、江戸川の河川敷や緑地と公園が一体的に整備されることで、日頃はレクリエーションや憩いの場として快適に利用ができる。また、大規模な災害があった際は江戸川側からの救援の動線が確保されることや、火災や水害から逃れるための避難場所や活動拠点として利用ができる空間が確保されるので、この地区を含む周辺がより災害に強くなる。
- ・一般的な区画整理では、一度地区外の仮住居先に移転していただき、宅地の造成や建物の建築が完了したら、ほぼ原位置に戻ってくるという移転方法になる。今回の区画整理では、皆さまのご負担を減らすために、ほとんどの方は現在の家にお住まいのまま、新しく造成する近くの土地に新しい建物を建てていただき、完成してから引越をする 1 回の移転を考えている。
- ・移転はブロック毎に分けて段階的に移転先を造成して、移転することができるようになったところから行う。移転の期間は全ての移転完了まで、概ね 10 年程度を予定している。
- ・事業計画決定の公告を行うと、「登記がされていない土地の所有権以外の権利」について皆さまから教えていただくことになる。また、皆さまが今お住まいの土地の面積が登記されている面積と異なる場合は、皆さまの申請に基づき土地の面積を更正する。その後、皆さまの移転先の案を見ていただき、ご意見等を伺いながら、平行して、補償のための建物の調査を行う。
- ・事業計画決定の公告後、地区内で建物等の建築行為を行う場合には制限がかかる。
- ・事業を進めていくために地権者の方などで構成する組織として、土地区画整理審議会を設立する。
- ・江戸川区では条例で 70 m²以上の敷地での居住を推奨している。今回の事業の取り組みとして、70 m²未満の方については居住環境の改善のため、70 m²まで江戸川区が買収した土地を買い増すことができる制度の導入を考えている。

意見交換 <委員:(委) 事務局:(局)>

- (委) 将来のイメージ図をみると篠崎公園の駐車場はなくなっているが、今後どうなるのか。
- (局) 駐車場は造られる予定であるが、場所や大きさについては東京都が調整している。
- (委) 北篠崎と上篠崎を繋ぐ道路は将来廃道になるのか。
- (局) 篠崎公園を盛土するので、北篠崎と上篠崎を結ぶ区道については廃道の予定である。
- (委) 全体の権利者数及び 70 m²未満の権利者数はいくつか。
- (局) 全体の権利者数は 51 権利者である。70 m²未満の権利者数は 20 件前後である。
- (委) 大きな土地で換地された権利者が相続等の問題により、土地を売って分割することで開発道路が出来てしまったら区画整理を行った意味がなくなると思うが、どのように考えているのか。
- (局) 過去に世代が代わったり、相続をしていたりといった事例はある。事業期間内にそのような事態が起きた時には通り抜け道路にしているといったこともある。事業期間外については、土地は個人の資産であるため、必ずそのようなものが出来るといった強制力はない。
- (委) 地権者によって様々な意見はあると思うが、土地区画整理での減歩はやむをえないと思っている。私は区の流れに従おうと思う。
- (委) 公共事業の工事は国民の税金を使って行うものなので、お金の使い方について考えてほしい。今後高齢者が増えてくる中で、高齢者に対して税金を使うようなことを考えてほしい。
- (委) 将来、戻ってくる箇所はどのくらいの盛土を行うのか。
- (局) 場所によって異なるため、具体的な高さは言えない。堤防の一番高い部分が尾根のようになり、その高さから緩やかに傾斜がつくイメージであるので、堤防に近い部分だと盛土する量は多くなる。
- (委) 1 回の移転で引越しの負担は減るのはよいが、先祖の土地から離れなければならなくなることは嫌な気持ちになる。
- (局) そのような意見があることは承知している。区の考えとしては 1 回の移転で良いと思っているが押し付けるわけにはいかない。土地区画整理審議会に諮って決めていただくことになる。
- (委) 移転方法については基本的に一度仮移転する従来の方法はないと考えてよいのか。
- (局) 高規格堤防整備事業を行った平井や北小岩では一度仮移転をしていただいて、最低でも 2 年以上かかってしまった経緯があるが、その期間は大きな負担となり、その負担を減らすのが我々の役割だと思っている。個人的な問題はあると思うが、本地区では原則 1 回の移転で進めたいと考えている。
- (委) 審議が長引いて、計画の網だけかかってしまうと再築出来ずに改築のみということになる。出来るならばまちづくりを進めたほうがよいのではないかと思う。
- (委) 30H のラインの外はなぜ盛土しなければいけないのか。
- (局) 堤防高さの 30 倍の幅を盛土するのが高規格堤防整備であり、河川法の中で整備する。30H の幅のみ盛土をしてしまうと急な擦り付けになってしまう可能性がある。高規格堤防は堤防の機能とまちなみの機能を両立させ、バリアフリーの観点から人にやさしい 3% の勾配で整備するものである。30H の幅のみ盛土すると街区の中に折れ点が出来てしまい不連続になることで、住みやすいとは言えない。
- (委) 篠崎公園地区では余った土地をどのように扱うのか。
- (局) 篠崎公園地区では幼稚園やお寺の土地を生み出さなければならないため多くの土地を買収させていただいたが、買収した土地がそのまま残るといったことはない。また、70 m²まで土地の買い増しが出来る政策を考えているので、その分の土地として利用される。逆に買い増しの希望が少なければ、土地が余ることも考えられるが、もし最終的に土地が余ったならば速やかに売却かその土地にあった施設が必要であれば作っていくことになると思う。
- (委) 整備後の上篠崎駐在所はどうなるのか、都市計画道路は南側のどこにつながるのか。
- (局) 将来も現在の位置にくるような予定で進めている。補助第 288 号線については、篠崎駅前から篠崎街道へ道路が通り、そのままトンネルを抜けて柴又街道に通る計画となっている。

その他

第四回上篠崎一丁目北部地区まちづくり準備会について

- ・募集要領については異議なし
- ・日時：平成 28 年 3 月 26 日(土) 9:00~12:00 (8:50 都立篠崎公園駐車場集合)