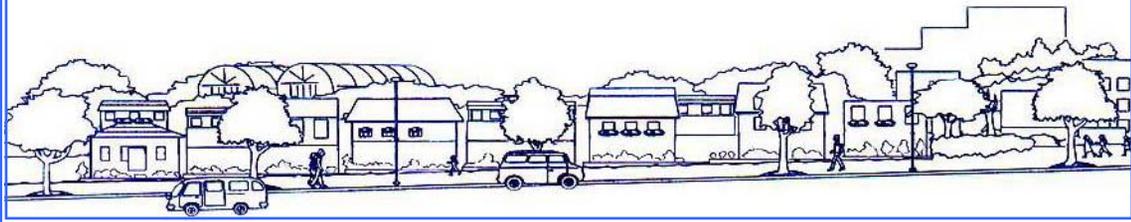


江戸川沿川 篠崎公園地区

NO.66

2017/2/9



江戸川区土木部

区画整理課

本地区「特有のルール」が決まりました

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。

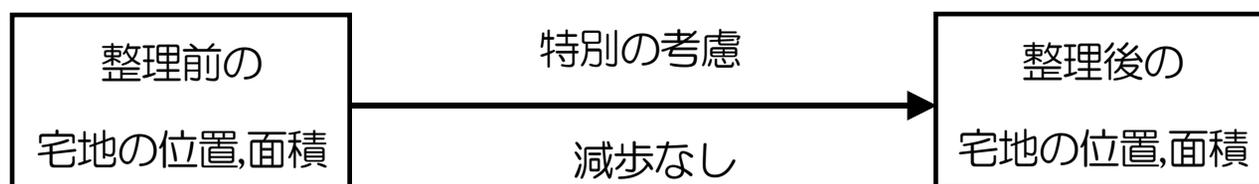
平成29年1月24日（火）に篠崎地区まちづくり事務所で審議会を開催しました。

審議会では、引き続き前回の内容を話し合いました。

また「特有のルール」については審議会で意見を伺い、活発な意見交換がなされ同意を得ました。

以下は皆さまに関わる主な内容です。

- ① 「学校(幼稚園),墓地(境内地含む),神社」は、地区に根ざした施設のため、適切な場所に位置を定め、面積は減歩を行いません。



- ② 原則として「小規模宅地の方」は、減歩を行いません。

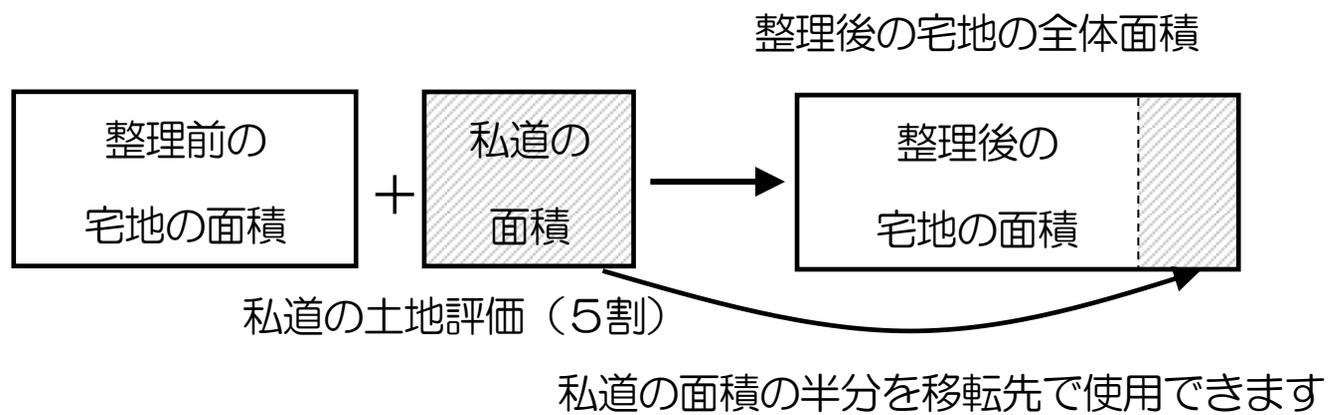


※「小規模宅地」とは、400㎡以下の宅地です。

- ③ 「移転しない宅地の方」は、現状のまま宅地の面積は変わりません。



- ④ 「宅地と私道をお持ちの方」は、私道についても、整理前の私道の面積の半分を移転先で使用できます。



～審議会での質問について紹介します～

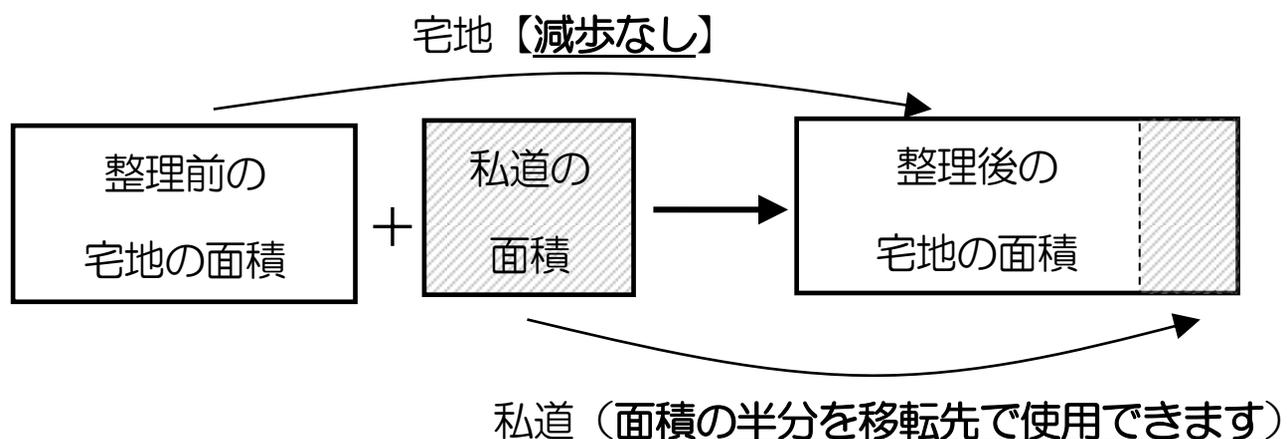
《特別な取扱をする宅地について》

- ◎宅地部分は減歩を行わず、私道部分も宅地に置き換えて移転先で使用できます（私道部面積の半分）

質問：私道について、私道の土地評価は5割で評価することだが、換地先に私道の面積をすべて持ってはいけないのか？

回答：本地区においては、小規模宅地の住環境改善として宅地部分は特別な配慮をし、減歩を行いません。さらに、私道部分も宅地に置き換えて移転先（私道部面積の半分）で使用できます。

＜本地区の考え方（小規模宅地）＞



※移転先の状況により清算金で調整（徴収・交付）します。

《宅地を評価する道路の点数の付け方について》

◎土地区画整理事業により、公共用地(道路・公園・緑地等)が増え、まち全体のグレードが上がります。

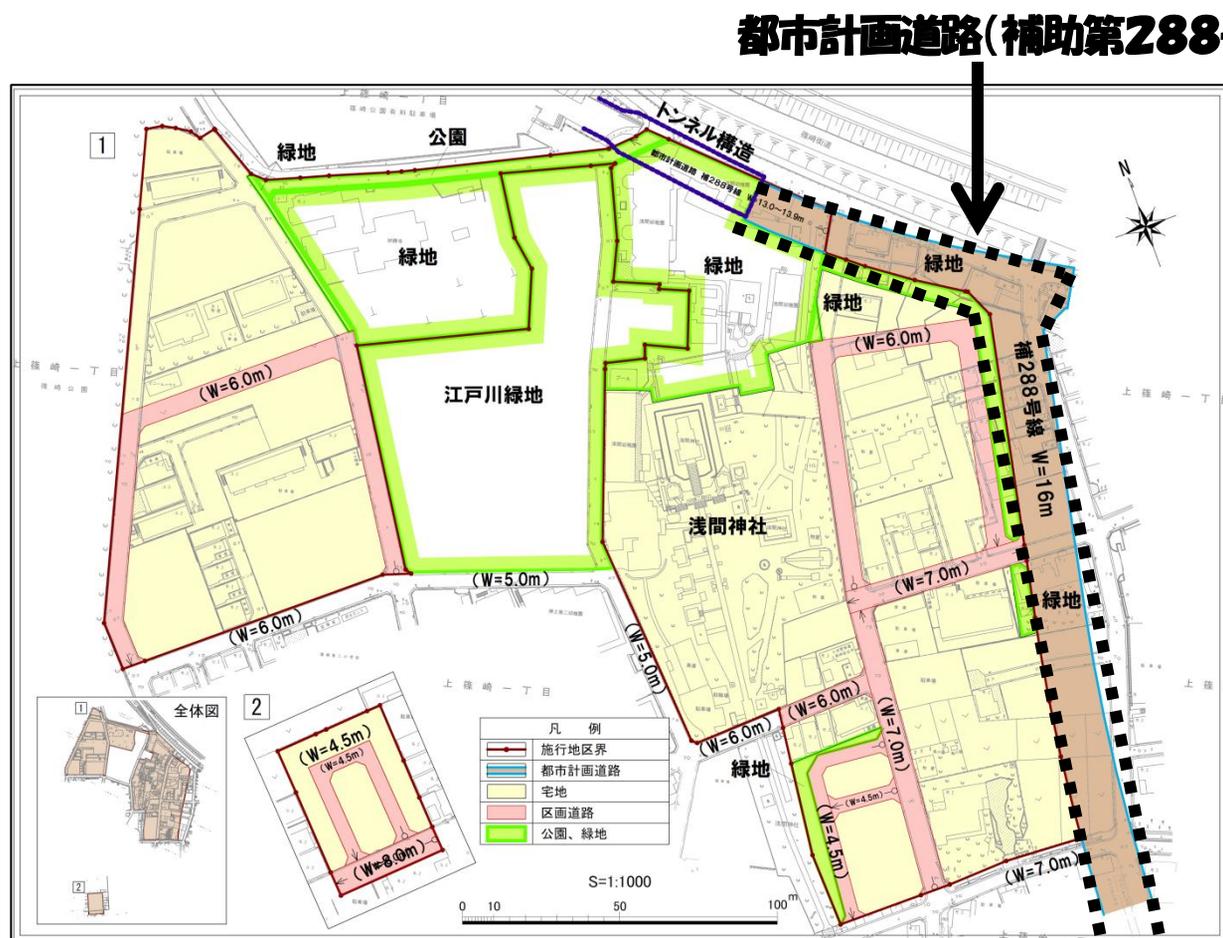
質問：整理前・後で形状等が変わらない道路の整理後の評価が、なぜ上がるのか。

回答：土地区画整理事業を行うことで、都市基盤の整備が整い防災性や安全性が向上し、公共用地(道路・公園・緑地等)が増えます。そうすると、宅地を取り巻く価値が上がります。

◎都市計画道路(補助第288号線)が開通してなくても、都市計画道路があるものとして取り扱うことができます。

質問：整理前に、なぜ開通していない都市計画道路(補助第288号線)を設定したのか。

回答：都市計画道路は土地区画整理事業より前に事業決定されており、建築基準法上の道路として位置づけられているため、道路があるものとして「まち」を作ることができます。



＜お問い合わせ先＞

※電話：平日8:30～17:00

電話：計画換地係(5664-2619) 移転造成係(5664-2616) FAX専用(5243-3711)

郵便：〒133-0053 江戸川区北篠崎2-26-7 篠崎地区まちづくり事務所