

東京都市計画事業 北小岩一丁目東部土地区画整理事業 「事業計画書の概要」

1 事業の目的

本地区は一級河川江戸川沿いの密集市街地であり、道路の幅員は狭小で、かつ行き止まり道路も多く、緊急時の消防車等の進入路や災害時の避難経路を確保する上で課題を抱えているため、生活環境や安全性の面から市街地整備の改善が急がれる地区である。

また、江戸川区街づくり基本プランにおいても、小岩地域の将来像は「魅力ある商店と閑静な住宅街が織り成すふれあいの街」とされており、その中で本地区は密集市街地の改善を図り、必要な基盤施設を整備し、一般住宅地を形成するエリアに位置付けられている。

これらの背景のもと、本事業は、都市基盤と住環境の改善を図り、安全・安心で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) 施行地区の区域 江戸川区北小岩一丁目、東小岩三丁目の各一部
- (2) 施行面積 約1.4ヘクタール
- (3) 総事業費 約43億円

3 土地利用計画及び公共施設整計画等

(1) 土地利用計画

現在の用途地域を基本とし、戸建住宅を中心とした良好な住環境を確保する。

(2) 公共施設計画

幹線道路は、都市計画道路放射14号線（幅員27～34.5m）については歩道の整備を行い、補助142号線（幅員16m）については現況道路の中心から地区内側8mを拡幅整備する。

区画道路は幅員4～6m、特殊道路（自転車・歩行者専用道路）は幅員4～5mで適宜配置する。

(3) 造成計画

本地区周辺部との高低差を解消し、防災機能の向上や宅地の利用増進を図るため、盛土整備を行う。

(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、近隣商業地域と第一種住居地域に指定されている。

本地区の土地区画整理事業の都市計画決定に併せ、地区計画制度を導入し、良好な生活環境の保全に努める方針である。

4 区画整理施行前後の地積

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考	
			地積 (㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	1,966.01	14.26	23	1,541.01	11.18		
		計	1,966.01	14.26	23	1,541.01	11.18		
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	507.99	3.69	14	2,770.97	20.11		
		計	507.99	3.69	14	2,770.97	20.11		
合 計			2,474.00	17.95	37	4,311.98	31.29		
宅 地	民 有 地	田	19.61	0.14	2	9,470.10	68.71		
		畑	45.09	0.33	2				
		宅 地	7,976.92	57.88	69				
		雑 種 地	762.31	5.53	28				
		用 悪 水 路	7.00	0.05	1				
		鉄 道 用 地	16.00	0.12	1				
		計	8,826.93	64.05	103				
	公 有 地	国 有 地	65.38	0.47	2				
		区 有 地	2,115.97	15.35	28		減歩緩和対策 用地を含む		
		計	2,181.35	15.82	30				
		合 計	11,008.28	79.87	133	9,470.10	68.71		
	測 量 増 減			299.80	2.18	-	-	-	
	総 計			13,782.08	100.00	170	13,782.08	100.00	

5 減歩率計算表

A 整理前 宅地面積	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 (D ÷ B)
11,008.28 m ²	11,308.08 m ²	9,470.10 m ²	1,837.98 m ²	16.25%