

《 篠崎駅西部地区 》

～ 小規模・修復・連鎖型 ～

1. 概要

本地区は、都営地下鉄新宿線篠崎駅に隣接する約15haの区域で既に区画整理すべき区域として都市計画決定された地区です。昭和30年代に土地改良事業で一定の道路基盤は整備されたものの、新駅開業とともに宅地開発により行き止り私道が多い密集市街地が形成されました。そこで、この地区の特性に合った事業展開のできる「連鎖型土地区画整理事業」を導入することで、合意形成の得られたエリアから順次事業認可を取得する手法で整備しております。

○事業名称：篠崎駅西部土地区画整理事業

○施行者：江戸川区

○地区面積：約15ha

○権利者：630名（15ha）

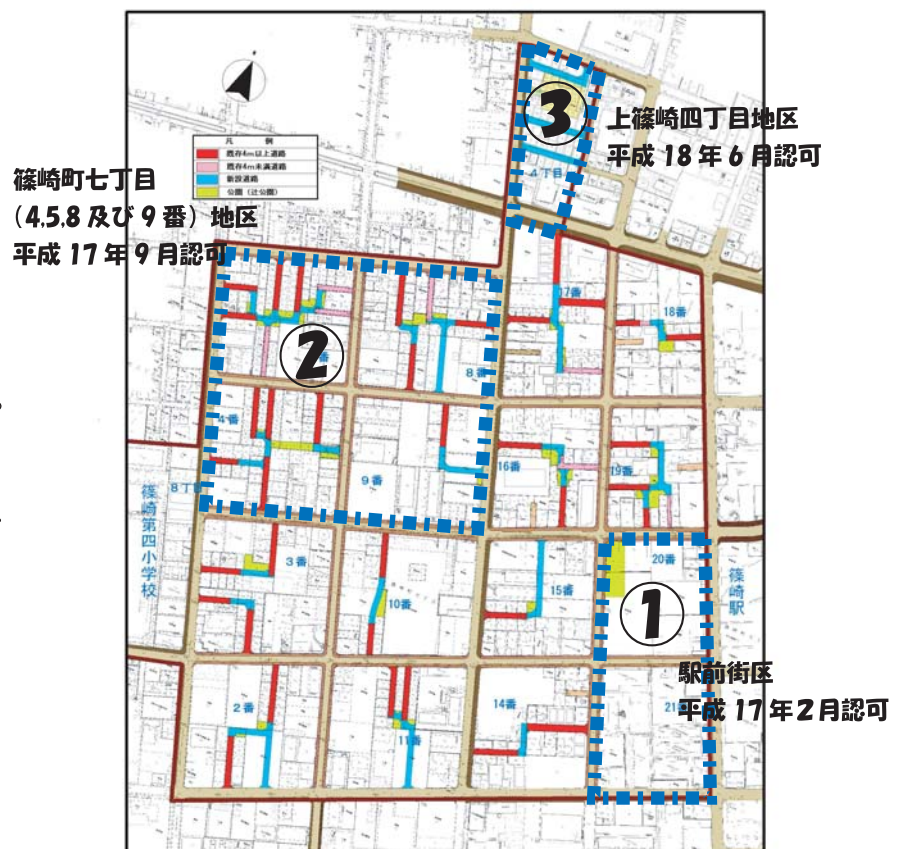
○事業経緯：

事 項	年 月	備 考
まちづくり協議会の設立	平成10年 5月	地域任意団体
第一段階地区の承認	平成13年 3月	まちづくり総会で段階整備承認
区画整理事業プログラム提出	平成13年 7月	
事業認可（①駅前）	平成17年 2月15日	1.4ha 公益施設+都心居住
事業認可（②2班）	平成17年 9月16日	3.8ha 修復型
事業認可（③上四）	平成18年 6月30日	0.5ha 共同化

2. 当社の業務実績

協働のまちづくりを目指して設立されたまちづくり協議会運営のサポートを行い、住民とともにまちの課題を再認識することで、合意形成を図り事業化に繋げています。また、区画整理事業プログラム等を作成し、各地区の実状にあわせた事業に取り組んでいます。

住宅が密集している地区では「高度利用推進区」を活用して敷地を集約し、事業化を行いました。



江戸川区篠崎町七丁目地区 (②2班)

既成市街地での修復型のまちづくり

～ 小規模・修復型 ～

【地区の現況と事業の目的】

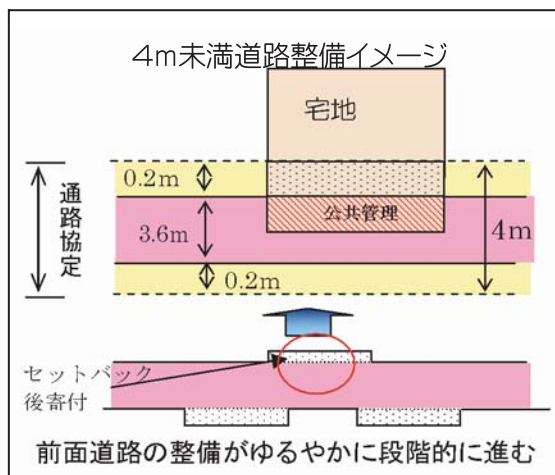
- 土地改良事業により、8～9mの道路が格子状に整備されている、面積約3.5haの地区です。
- 一定以上の基盤はありますが、無秩序に開発された行き止まりの私道が多く、十分な避難路が確保されていないため、安全性に欠ける状況でした。
- 火災や震災等に備えて、安全性を高めるために、2方向避難路を確保することが、一番の課題となっていました。
- 地元には、地域住民で組織するまちづくり協議会も活動しており、少しでも早く、整備を実現することが必要な状況でした。



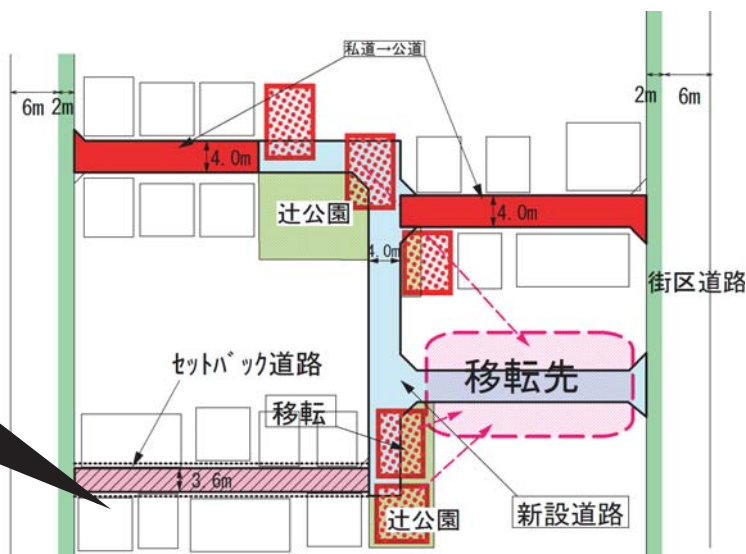
- ・行止り道路を解消し、防災性向上のための2方向避難路を確保すること、安全性の向上道路幅員を4m以上確保することを目的に、事業を行いました。
- ・早期事業化・実現を図るため、4m未満道路については、建替え時の自主セットバックによる道路拡幅としました。

【整備方針】

- ◆敷地を入替えながら行止り道路同士を繋げることを基本としました。
- ◆繋ぐための新しい道路にかかる方は、移転となりますので、近くの空地に再配置しました。
- ◆移転先となる空地は、公有地の活用や新たに土地を購入するなど、施行者が用意しました。
- ◆新しい道路を整備した後の残地は、公園の整備としました。
- ◆4m未満道路については、地区計画により4m道路に位置付け、自主建替え時にセットバックしてもらいます。



仕組みは区画整理だから、土地の価値によって負担はかわるんだね。

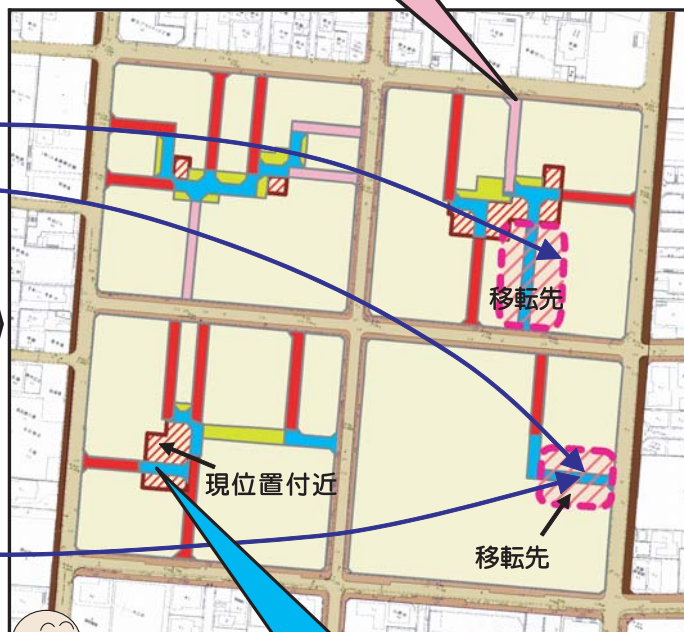
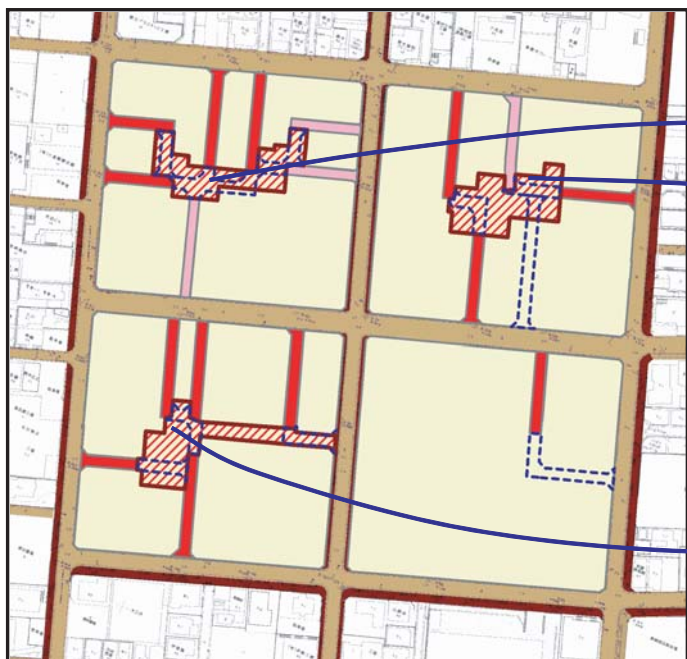


- 4m以上の私道 (減歩)
- 4m未満の私道 (減歩)
- 私道セットバック部分
- 公共用地 (新設道路)
- 公共用地 (辻公園)
- 事業にて移転する建物

公園ができると、風通しもよくなっているね。



4m未満の私道は、建物を建替える際に段階的に整備されるよう、分筆を行ったうえで、地区計画等を設定した。



道路が通り抜けになると、全体的に明るくなるんだ。



行止り私道は、通り抜けができるように整備。

江戸川区上篠崎四丁目地区 (③上四)

密集市街地での住民意向調整 (コーディネート)

(共同化を含んで検討した地区の紹介です。)

～ 共同化希望集約型 ～

【地区の現況と事業の目的】

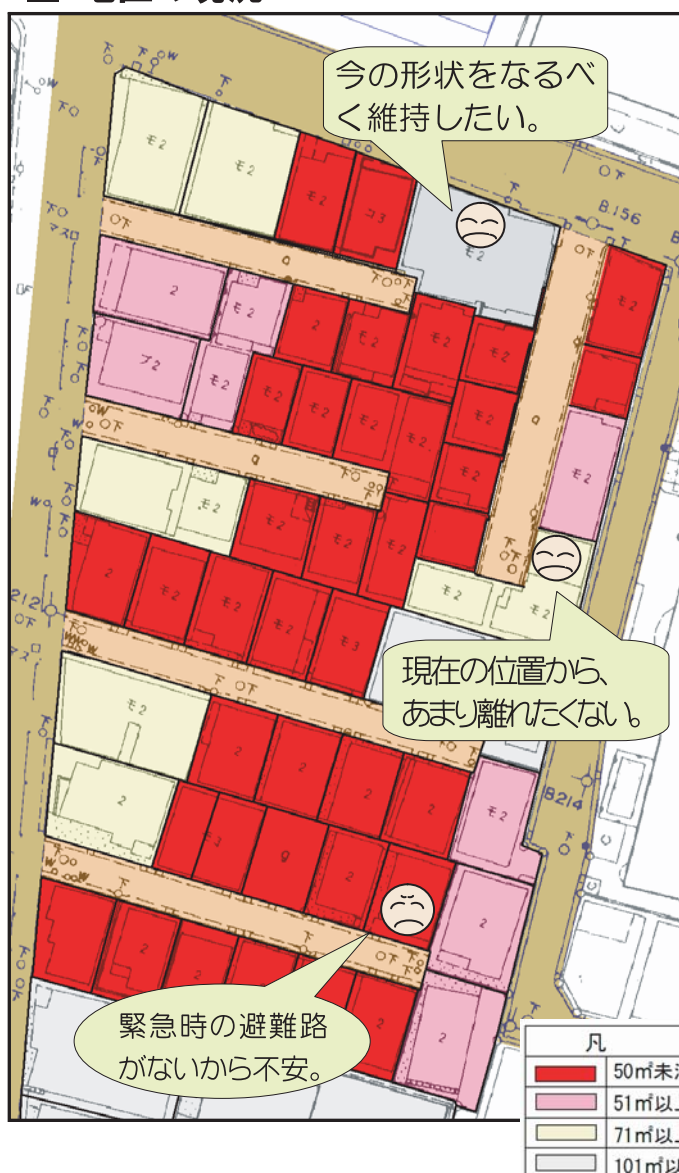
- 0.5ha の地区ですが、そのうち 0.3ha 強の中にミニ開発による狭小な行止り道路が5本あります。
- この 0.3ha 強の中に権利者が 52 名という、密集した地区です。
- 住環境が悪く、火災等が発生すると延焼することが予想され、防災性を高めることが、一番の課題となっています。

行止り道路の奥は、50 m²以下の宅地も多く、建替えも困難な状況となっています。



行止り道路と狭小な宅地を少しでも解消し、
住環境を改善するために、整備を行いました。

■ 地区の現況



住民の声

住環境

●周りが建詰まっているから、火事が起
きたら不安。

●道路も敷地も狭く、建替えが出来な
い。建替えができるようになりたい。

●現在の面積では、駐車場は作れない。
何かいい方法はないのかな。

●道路が狭くて行き止まりで不安。緊急時
に車も入れない。日当たりも良くない。

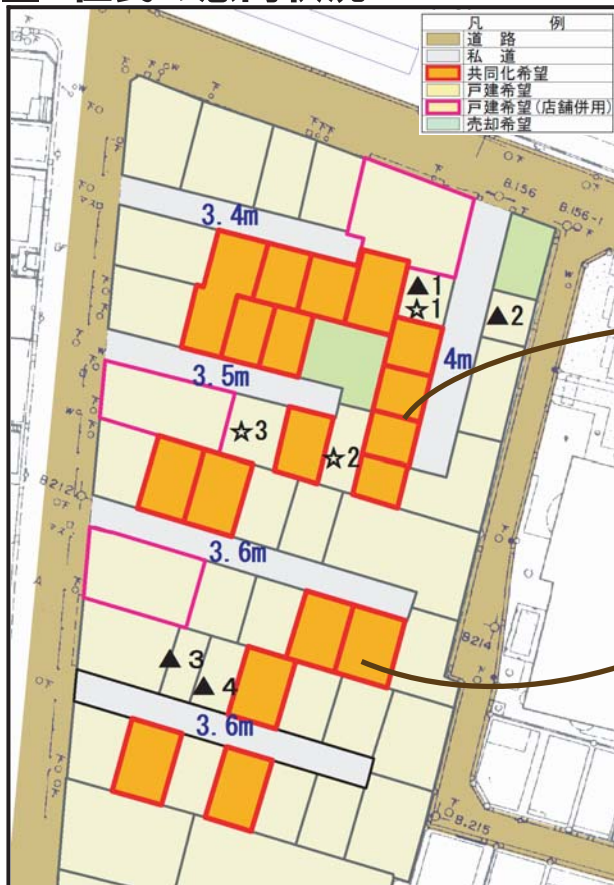
生活

●子供夫婦に、そばにいて欲しい。
2世帯住宅にできたらいいのに。

●歳を取って、階段の上り降りがつら
い。でも、1階は日が当たらないよ。

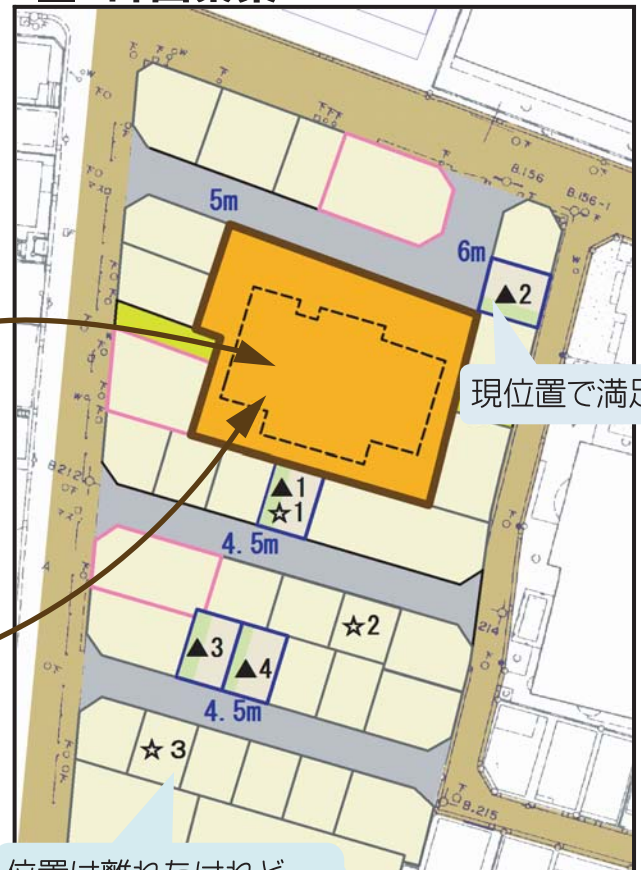


住民の意向状況



☆は、戸建希望で共同化の底地権利者
▲は、狭小宅地 30 m²前後の戸建希望者

計画素案



位置は離れたけれど、
整備前と同じ条件だよ。



広い南向き♪
重たい布団も
楽々で乾せる。



共同化にして、日当たりもよ
くなったし、バリアフリー住
宅にもできたよ。

●道路が広くなったおかげで、建替えも
できる。日当たりも良くなったね。



共通

●階段の上り下りがなくて、生活が楽だよ。
日当たりが良い部屋もいいね。
●マンションと違って、戸建のように自分
の好きな間取りが実現できるんだ。
周りの空地に駐車場も出来たよ。



狭小道路
→共同化

●土地の買い増しができた!建物計画にゆと
りができて、1階に駐車場をつくれたよ。



狭小道路
→戸建

●通り抜けもできるようになって安心。
緊急時に車も入れるね。



共通