

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
(第2回変更)
(案)

認可

公告

当初

平成23年3月30日

平成23年5月17日

第一回変更

平成25年5月31日

第二回変更

平成26年 月 日

東京都江戸川区

変 更 理 由

下記の理由により、東京都市計画事業北小岩一丁目東部土地区画整理事業の事業計画を変更（第2回）する。

1. 本事業は、国土交通省の高規格堤防整備事業と共同事業に関する基本協定を締結した。よって、本事業の実施にあたっては、高規格堤防整備事業との共同事業として行うため、設計の方針及び資金計画の変更を行う。
2. 整理前の宅地について権利関係を精査したため、整理施行前の地積を修正する。
3. 事業計画決定時点での事業工程より進捗が遅れているため、施行期間を1年間延伸する。

目 次

第1 土地区画整理事業の名称等	
1. 土地区画整理事業の名称	1
2. 施行者の名称	1
第2 施行地区	
1. 施行地区の位置	1
2. 施行地区位置図	1
3. 施行地区の区域	1
4. 施行地区区域図	1
第3 設計の概要	
1. 設計説明書	1
(1) 土地区画整理事業の目的	1
(2) 施行地区内の土地の現況	2
(イ) 地区の性格及び発展状況	2
(ロ) 地区内の人口及びその密度	2
(ハ) 土地利用状況	2
(ニ) 道路及び宅地の状況	2
(ホ) 建物の高度化の傾向	3
(ヘ) 地勢	3
(ト) 用排水	3
(チ) 上下水道、ガス等供給処理施設	3
(リ) 学校等文教施設	3
(ヌ) 工場の立地状況	3
(ル) 地価	3
(3) 設計の方針	4
(イ) 土地利用計画	4
(ロ) 人口計画	4
(ハ) 公共施設計画	4
(ニ) 供給処理施設の整備計画	4
(ホ) 公益的施設の配置計画	4
(ヘ) 造成計画	4
(ト) 雨水流出抑制対策	4
(4) 整理施行前後の地積	5
(イ) 土地の種目別施行前後対照表	5
(ロ) 減歩率計算表	6
(ハ) 宅地価格	6
(5) 減価補償金	6
(6) 公共施設整備改善の方針	7
(イ) 都市計画との関係	7
(ロ) 地域地区の指定	8
(ハ) 公共施設整備改善の方針	8
(ニ) 公共施設別調書	9

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	10
(イ) 電気・電話	10
(ロ) 上水道	10
(ハ) 下水道	10
(ニ) ガス	10
(8) その他	10
(イ) 建設副産物対策	10
2. 設計図	10

第4 事業施行期間	10
-----------	----

第5 資金計画書	
1. 収入	11
2. 支出	12
3. 年度別歳入・歳出資金計画表	13

第6 参考図書	
1. 市街化予想図	14
2. 変更対照図	

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

第1 土地区画整理事業の名称等

1. 土地区画整理事業の名称

東京都市計画事業 北小岩一丁目東部土地区画整理事業

2. 施行者の名称

東京都江戸川区（法第3条第4項）

第2 施行地区

1. 施行地区の位置

本地区は、東京都区部東端の江戸川区の北部に位置し、JR総武本線小岩駅より東へ約1.5km、京成電鉄京成本線江戸川駅より南へ300mの地域で、都市計画道路 放射14号線、補助142号線、JR総武本線、一級河川江戸川により囲まれた面積約1.4ha（東西約140m、南北約100m）の地区である。

2. 施行地区位置図

別添「位置図」（縮尺1/11,000）のとおり。

3. 施行地区の区域

本地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

江戸川区北小岩一丁目、東小岩三丁目の各一部

4. 施行地区区域図

別添「区域図」（縮尺1/500）のとおり。

第3 設計の概要

1. 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

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) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格及び発展状況

本地区は、三方（都市計画道路 放射 14 号線、一級河川江戸川の右岸堤防、JR 総武本線）を盛土に囲まれた窪地状の地形であり、小規模な建物が密集した地域である。未接道宅地や小宅地が多くあり、かつ地区内道路が狭小で行き止まりや階段状の段差があるため、緊急時における車両の通行が困難であり、避難経路が寸断される恐れがある。

このように生活環境や安全性の面から市街地整備上の課題を多く内包する状況であるため、早急な改善が求められている。

なお、本地区は国の治水事業である高規格堤防事業の対象河川の江戸川沿川に位置し、本地区のほとんどが高規格堤防の施行範囲内に位置する。

(ロ) 地区内の人口及びその密度

現在、本地区には約 255 人が居住しており、その密度は 182 人/ha となっている。

(ハ) 土地利用状況

本地区は、都市計画道路沿道（都市計画道路との境界から 20m まで）を近隣商業地域に、それ以外の地区を第一種住居地域に指定されている。

地区内の土地利用の割合は、公共用地が約 18%、宅地が約 80% である。

(ニ) 道路及び宅地の状況

① 道 路

地区北側に幅員 27.0~34.5m の都市計画道路 放射 14 号線が東西に走り、西側には幅員 12m の都市計画道路 補助 142 号線が走る。補助 142 号線においては、幅員 16m への拡幅が都市計画決定されている。

本地区の区画道路は、ほとんどが幅員 4m 未満の狭隘道路であり、一部では私道も見られる。さらに、地区内の区画道路に車両で入ることができるのは地区北側からだけであり、かつ左折での出入りしかできないため、緊急車両の通行にも支障をきたしている。

② 宅 地

本地区は都市計画道路 放射 14 号線及び補助 142 号線の沿道に位置するが、店舗、工業施設等は少なく、概ね全域が住宅地である。地区の中央より西側には比較的大きな建物等

も見られるが、地区東側には 50 m²前後の小宅地群が存在しており建物が密集している。

また、平均の築年数が約 30 年と建物の老朽化が進んでおり、また、地区内の建物の約 8 割が木造住宅であるため、火災時における延焼や、地震時における倒壊等が危惧される。

(ホ) 建物の高度化の傾向

都市計画道路 放射 14 号線沿道では一部 4~6 階の中層建物が見られるが、本地区の大部分は 2 階以下の建物が占めている。

(ヘ) 地 勢

本地区の住宅地は、標高約 3.0m~1.7mで緩やかに北から南へ傾斜している。また、三方(都市計画道路 放射 14 号線、一級河川江戸川の右岸堤防、JR 総武本線)を盛土に囲まれた窪地状の地形であり、地区外との接続部の多くが階段や急勾配な斜路となる要因となっている。

(ト) 用 排 水

本地区に用排水路はない。

(チ) 上下水道、ガス等供給処理施設

上水道は既存道路に $\phi 150$ の供給施設が埋設済みであり、各戸へ供給されている。

下水道は $\phi 250$ ~ $\phi 450$ の下水管が埋設済みである。

都市ガスは低圧ガス管 ($\phi 50$ ~ $\phi 80$) が埋設済みであり、一部を除き各戸へ供給されている。

(リ) 学校等文教施設

本地区に幼稚園、小・中学校等の文教施設はない。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区には工場等の立地は少ない。

(ル) 地価

不動産鑑定評価によれば平成 20 年 4 月時点での平均地価は 288,000 円/m²である。

(3) 設計の方針

(イ) 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。

(ロ) 人口計画

東京都により取りまとめている東京都区市町村別の将来人口予測に基づき、計画人口約 260 人、平均人口密度 186 人/ha とする。

(ハ) 公共施設計画

幹線道路は、都市計画道路 放射 14 号線（幅員 27.0～34.5m）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。

(ニ) 供給処理施設の整備計画

①上水道

既設管渠を道路計画に合わせて整備する。

②下水道

既設管渠を道路計画に合わせて整備する。

③電気・電話

現況施設を道路計画に合わせて整備する。

(ホ) 公益的施設の配置計画

学校は、本地区を含む近隣住区において充足されているため、本地区内に新設はしない。

(ヘ) 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れるよう整備する。

なお、国土交通省が施行する高規格堤防整備事業との共同実施となったことを受け、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う。

(ト) 雨水流出抑制対策

雨水の流出を抑制するため、都市計画道路 補助 142 号線の歩道を透水性舗装で整備する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種目			施行前			施行後		備考	
			地積(m ²)	%	筆数	地積(m ²)	%		
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	2,757.77	20.01		
		計	507.99	3.69	14	2,757.77	20.01		
合 計			2,474.00	17.95	37	4,298.78	31.19		
宅 地	民 有 地	田	19.61 6.61	0.14 0.05	2 1	9,483.30	68.81		
		畑	45.09	0.33	2				
		宅 地	7,976.92 6,977.68	57.88 50.62	69 81				
		雑 種 地	762.31 242.31	5.53 1.76	2 17				
		用 悪 水 路	7.00 8.63	0.05 0.06	1				
		鉄 道 用 地	16.00	0.12	1				
		計	8,826.93 7,296.32	64.05 52.94	103				
	公 有 地	国 有 地	65.38	0.47	2				
		区 有 地	2,115.97 3,664.10	15.35 26.59	28 44				減歩緩和対策用 地を含む
		計	2,181.35 3,729.48	15.82 27.06	2 46				
合 計			11,008.28 11,025.80	79.87 80.00	133 149	9,483.30	68.81		
測 量 増 減			299.80 282.28	2.18 2.05	-				
総 計			13,782.08	100.00	170 186	13,782.08	100.00		

(ロ)減歩率計算表

整理前宅地面積 (登記簿地積)	同更正地積 (測量増減を加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地地積	公共減歩地積	公共保留地を合算した減歩地積	公共減歩率	公共保留地合算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
< 10,035.93 >							
< 10,053.45 >	< 10,335.73 >			< 852.43 >	< 852.43 >	< 8.25 >	< 8.25 >
11,008.28							
11,025.80	11,308.08	9,483.30	9,483.30	1,824.78	1,824.78	16.14	16.14

*(<)は減価買取後の数字

(ハ)宅地価格

整理前宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (実測による更正地積)	施行前単価 (平成22年4月)	施行前宅地総価額 (予定)	施行後宅地地積 (保留地含む)	施行後単価 (平成22年4月)	施行後宅地総価額 (予定)	増進率
m ²	m ²	円/m ²	千円	m ²	円/m ²	千円	
11,008.28							
11,025.80	11,308.08	267,000	3,019,257	9,483.30	291,000	2,759,640	1.09

※. 施行前単価については平成20年4月時点の、施行後単価については平成21年4月時点の不動産鑑定評価を基に設定した単価を時点修正した。

(5)減価補償金

整理前宅地価格総額 (予想)	整理後宅地価格総額 (予想)	宅地価格総額の減少額	用地買収費		
			買収予定地積	単価	用地買収費
千円	千円	千円	m ²	円/m ²	千円
3,019,257	2,759,640	259,617	972.35	267,000	259,617

(6)公共施設整備改善の方針

(イ)都市計画との関係

種 類		項 目	面積 (ha)	決定年月日	告示番号	備 考
都市再開発の方針		促進地区	1.4	平成21年3月6日	東京都告示 第283号	
市 街 化 区 域			1.4	昭和45年12月26日	東京都告示 第1403号	
地域地区	用途地域	近隣商業地域	0.5	昭和48年11月20日	東京都告示 第773号	
		第一種住居地域	0.9	平成8年5月31日	東京都告示 第644号	
	その他の 地域地区	防火地域	0.5	昭和48年11月20日	東京都告示 第1213号	
		準防火地域	0.9	昭和48年11月20日	東京都告示 第1213号	
		第二種高度地域	0.5	昭和48年4月19日	東京都告示 第496号	
都 市 施 設		放射14号線	0.06	昭和21年3月26日	戦災復興院告示 第3号	
		補助142号線	0.08	昭和22年11月26日	戦災復興院告示 第128号	
市街地開発事業		北小岩一丁目東部 土地区画整理事業	1.4	平成21年11月24日	江戸川区告示 第435号	
地 区 計 画		地区計画 (予定)	1.4			

(ロ) 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。

(ハ) 公共施設整備改善の方針

①都市計画道路

本事業に併せ都市計画道路 放射 14 号線の歩道を整備し、補助 142 号線の計画幅員の内、現道の中心線から地区内側の半幅員分を拡幅整備することで、安全で円滑な交通処理並びに沿道環境の保全を図る。

②区画道路

地区内の宅地利用を考慮し、幅員 4~6m の区画道路を整備する。

また、都市計画道路 補助 142 号線にも新たに区画道路を接続し、地区西側に幹線道路との接続部を新設する。

③特殊道路（自転車・歩行者専用道路）

自転車・歩行者の利便性を考慮し、幅員 4~5m の特殊道路を整備する。

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 電気・電話

企業者との協議により、各宅地の使用収益開始時期に合わせ供給が受けられるよう、道路整備に併せて電柱・電線を敷設する。

(ロ) 上水道

東京都水道局との協議により、各宅地の使用収益開始時期に合わせ供給が受けられるよう、道路整備に併せて配水管を敷設する。

(ハ) 下水道

公共下水道計画に基づき、各宅地の使用収益開始時期に合わせ排水処理ができるよう、道路整備に併せて排水管を敷設する。

(ニ) ガス

企業者との協議により、各宅地の使用収益開始時期に合わせ供給が受けられるよう、道路整備に併せて供給管を敷設する。

(8) その他

(イ) 建設副産物対策

区の施工に際しては、東京都建設リサイクルガイドラインに準じて施工する。また、区以外の地権者が建築物を除却又は建築する場合においても、建設副産物発生抑制を積極的に働きかける。

2. 設計図

別添「設計図」(縮尺 1/500) のとおり。

第4 事業施行期間

自 平成 23 年 5 月 17 日 (認可公告の日)

28

至 平成 29 年 3 月 31 日

(28.年5月)と説明(2017.年2)

第5. 資金計画書

1. 収 入

(単位:千円)

区 分	金 額	摘 要
国 庫 補 助	238,000	都市再生区画整理事業 補助率1/2
都 補 助 金	497,000 356,000	都市再生区画整理事業負担 119,000千円 都市計画道路放射14号線及び補助142号線 378,000千円 237,000千円
区 費	3,593,000 1,549,000	都市再生区画整理事業負担 119,000千円 区単独費 3,474,000千円 1,430,000千円
国土交通省負担金	1,962,000	北小岩一丁目地区高規格堤防整備事業
合 計	4,328,000 4,105,000	

上段・下段の意味？

2. 支 出

(単位:千円)

事 項		単位	事業量	事業費	摘 要		
公 共 施 設 整 備 費	築 造	幹線道路	m	213	15,000		
		道 路 築 造 費	区画道路	m	473	36,000 33,000	
			特殊道路	m	59	4,000 2,000	
	計				55,000 50,000		
	移 転	建 物 移 転 費	棟	93	2,965,000 2,956,000		
		計			2,965,000 2,956,000		
	移 設	電 柱 移 設 費	本	25	22,000 28,000		
		上 水 道 移 設 費	m	576	7,000		
		下 水 道 移 設 費	m	613	7,000		
		ガ ス 移 設 費	m	672	19,000 12,000		
		計			55,000 54,000		
法 第 二 条 第 二	項 該 当 事 業 費	電 柱	本	32	34,000		
		上 水 道	m	669	25,000		
		下 水 道	m	764	55,000		
		ガ ス	m	870	19,000		
		計			133,000		
整	地	費 式	1	346,000 100,000			
工	事	雑 費 式	1	107,000 145,000	防災仮設費・舗装取壊し 歩道改良費・道路修繕費等		
調	査	設 計 費 式	1	300,000			
工	事	費 計		3,961,000 3,738,000			
損	失	補 償 費 式	1	3,000			
減	価	補 償 費 式	1	263,000			
事	務	費 式	1	101,000			
合		計		4,328,000 4,105,000			

3. 年度別歳入・歳出資金計画表

		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	計	摘要
歳 出	工事費	70,000 18,000	225,000 31,000	115,000 159,000	496,000 134,000	90,000 326,000	— 114,000	996,000 782,000	
	補償費	266,000 833,000	2,965,000 202,000	— 1,734,000	— 173,000	— 185,000	— 95,000	3,231,000 3,222,000	
	事務費	30,000 4,000	15,000 5,000	— 15,000	— 15,000	— 26,000	— 36,000	— 101,000	
	計	366,000 855,000	3,205,000 238,000	130,000 1,908,000	511,000 322,000	116,000 537,000	— 245,000	4,328,000 4,105,000	
歳 入	国庫補助	50,000 132,000	125,000 0	25,000 106,000	25,000 0	13,000 0	—	238,000 238,000	
	都補助金	47,000 72,000	408,500 20,000	22,500 244,000	12,500 7,000	6,500 0	— 13,000	497,000 356,000	
	区費	269,000 651,000	2,671,500 218,000	82,500 297,000	473,500 26,000	96,500 253,000	— 104,000	3,593,000 1,549,000	
	— 国土交通 省負担金	—	—	— 1,261,000	— 289,000	— 284,000	— 128,000	— 1,962,000	
	計	366,000 855,000	3,205,000 238,000	130,000 1,908,000	511,000 322,000	116,000 537,000	— 245,000	4,328,000 4,105,000	
差引過不足		0	0	0	0	0	0	0	

第6 参考図書

1. 市街化予想図

2. 変更対照図