

# 北口駅前地区

## まちづくりニュース

No.

11

平成22年5月発行

「北口駅前地区まちづくりニュース」は、勉強会での検討成果を地区のみなさんに広くお知らせするため、西小岩一丁目24、25、26番地区全戸に配布しています。

## Topics 1 中間全体報告会を開催しました！

4月15日、西小岩コミュニティ会館において、北口駅前地区の中間全体報告会を開催しました。報告会では、これまでの経過から現在の計画の課題についての説明があり、今年度のまちづくりの進め方について皆さんと一緒に確認しました。

### 中間全体報告会の概要

平成22年4月15日（木）19：00～20：00

- 参加者計： 20名
- 報告内容： ①これまでの経過 ②現在の計画の課題  
③今後の予定（権利変換状況の提示について）  
④意見交換

■ 主な意見： → 次のページ



報告会の様子

これまでの勉強会での検討を基本としながら、今年度は、北口駅前地区のまちづくりの実現をめざして、より具体的なプランを検討していきます。  
皆さんでより良い小岩のまちをめざしていきましょう！！

### 今月のトピックス

平成22年5月25日 火曜日 午後2時より  
毎週 火曜日と木曜日にJR小岩駅周辺地区まちづくり  
相談室に、区の職員が常駐します。  
お気軽にお越しください。



## ▶ 報告会でのご意見・ご質問

仮に資産評価が1000万円程としたら、満足できる権利変換にならないと思いますが、自分で資金を調達する場合の融資制度について教えて頂けませんか？

区が都市計画事業の中で、金利2%で直接融資をする制度があります。民間の融資についても公的な事業のため融資の受けやすさについて検討していく必要があります。まずは、区の融資水準の中で確保して頂ければと思います。

その際には、きちんと審査し再開発の床に抵当権をつけることが条件となります。今後、事業の中で具体的にご説明します。

資産を評価して新しくマンションを買うことになると思いますが、何通りかの部屋がある中で、その中から自分で選んで決めるということでしょうか？

そのようになります。どの位の床面積が必要なのか、一人ひとりの事情をお聞きしながら計画を考えていきます。区としては、永住できるような部屋を確保して、長く住んで頂きたいと思っております。皆様のご意向との調整によって決めていきます。

私はマンションに住んでいます。色々な立場の方がいるため100%の賛成は難しいですが、事業が動きそうなのか、賛否について大体の感触はどうでしょうか？

まだ具体的な従後の権利についてお話していないため、本当の感触はわかりません。現在は非常に興味を持って頂いており、早く具体的な事業計画を示して欲しいという方が多くいらっしゃいます。

## Topics 2 現在はこのような課題があります。

北口駅前地区には、現在、このような課題があります。

- 課題① 施設計画案を見直す・・・ 適正な再開発ビルの規模や用途の検討など
- 課題② 事業区域取りをする・・・ 権利者の皆さんの意向に沿った再開発区域の検討
- 課題③ 再開発事業を知る・・・ 再開発事業を知るための勉強会や相談会の開催

今年度はこれらの課題を解消しながら、より実現性の高いプランを考えていきます。そのため、次ページのスケジュールにあるように検討を進めていきます。

また、皆様のご意見やご事情を随時お聞きしながら、プランを検討していきたいと考えています。まちづくりに関して、何かご意見ご質問などありましたら、お気軽に区の担当までご連絡ください。

→連絡先は最後のページにあります

# Topics 3 今後はこのように進めていきます！

## 1次素案の課題を踏まえ、2次素案を検討していきます！

平成22年度

平成23年度

### 課題① 施設計画案を見直す

- 適正な施設規模の検討
  - 民間事業者へヒアリング  
(住宅<sup>テ</sup>ハ<sup>ロ</sup>ツパ<sup>ニ</sup>等)
- 施設計画・事業計画の再検討

### 課題② 事業区域取りをする

- 複数シナリオの検討
- マンションの意志決定の支援

### 課題③ 再開発事業を知る

- 定期的に勉強会を開催
- まちづくりニュースの配布
- 個別相談



2次素案全体報告会（11月頃）

● 第一回権利変換状況（案）の提示①

● 第二回権利変換状況（案）の提示②

区域の決定

基本計画の策定

準備会へ・・・

## ●権利変換状況の提示について

2次素案全体報告会以降に、第3回個別面談を行い、皆さんに権利変換状況（案）を提示します。権利変換状況とは、皆さんの土地・建物の事業前の資産を評価し、それをもとに事業後に再開発ビルで取得する床の面積を試算したものを言います。

こうした提示は事業の進捗に応じて数回行う予定です。その都度、従前資産評価の精度が高まっていきます。

建物	○○○㎡	……○○○万円
土地	○○○㎡	……○○○万円
従前資産合計		○○○万円

提示①：登記簿をもとに、現地を確認しながら資産評価をします。【今年度】

提示②：建物の外観調査により、大まかな概算資産評価をします。

＜基本計画の策定・都市計画決定＞

提示③：土地の鑑定・建物の調査により、概算資産評価をします。

＜組合設立（事業認可）＞

提示④：詳細な土地の鑑定・建物の調査により、資産評価を確定します。

＜権利変換＞

このように、今後皆さんの資産評価をしながら計画を考えていきます。ご理解ご協力をお願いします。



# お気軽にご相談ください！！

北口駅前地区のまちづくりも、いよいよ具体的なプラン作りの段階に入りました。

より良いまちづくりプランの検討のために、これからは、皆様のご意見を頂いたり、また、事業に対してご相談を行う機会が多くなります。

そこで、今後は文字どおりまちづくり全般のご相談の場として、まちづくり相談室に区の担当者が常駐するように致します。皆さんは是非お気軽にお越しください。遠慮ないご意見を伺えれば幸いです。



こちらの建物が「まちづくり相談室」です

平成22年5月25日(火)より  
毎週、火曜日と木曜日に常駐します。  
午後 2:00～午後 5:00

平成22年5月25日(火)より  
毎週、火曜日と木曜日の午後2時から  
区の職員が2名常駐致します。

## □ 江戸川区の担当者・コンサルタントの紹介

小岩駅周辺でのまちづくりの経緯や、これからの進め方など、お気軽にご相談ください。

### ■ 江戸川区

都市開発部市街地開発課  
推進係 山本・黒木・松本  
連絡先(直通) 5662-1102

### ■ コンサルタント

(株)タカハ都市科学研究所  
担当者 三室・西川・高口・木下  
連絡先(代表) 3479-5561

## □ 北口駅前地区まちづくり勉強会

北口駅前地区まちづくり勉強会は、北口駅前地区の計画を検討する会です。

北口駅前地区の将来像について意見交換や勉強を行っています。



会長	加藤	量平
副会長	新井	正之
副会長	井上	勝弘
会員	大瀧	晃司
会員	中島	宏二
会員	松村	七雄
会員	森	正幸
会員	植草	誠
会員	箕浦	艶子

### 第11号 平成22年5月 編集・発行 / 北口駅前地区 勉強会

※これまでのまちづくりニュースは江戸川区のホームページでご覧になれます。  
<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/gyosei/toshikeikaku/koiwaekishuhen/index.html>

JR小岩駅周辺地区のまちづくり

検索