

# 北口駅前地区

## まちづくりニュース

No.

14

平成22年10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 第20回勉強会を開催します！

第20回勉強会では、「事業計画の検討についての基本的な理解」、「2次素案で取りまとめる計画の方向性」をテーマに検討を行います。

みなさんでより良い小岩のまちをめざしていきましょう！！

#### 第20回 北口駅前地区勉強会 のお知らせ



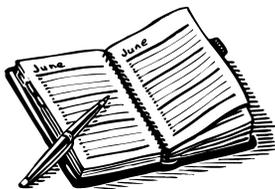
平成22年 10月14日（木）午後7時から（90分程度）

会場: まちづくり相談室

⇒ 地図は4ページにあります

- 勉強会内容；
- ① 2次素案の検討  
(予定)
  - ② まちづくり協議会について
  - ③ その他、各地区状況報告など

#### 今後のスケジュール



10月

第20回  
勉強会

11月

2次素案  
報告会

#### 今月のトピックス

・平成22年10月14日（木）午後7時より  
北口駅前地区勉強会を開催します。是非お越しください。

## Topics 2 第19回勉強会を開催!



日時;平成22年9月2日(木)午後7時~午後8時半  
会場;まちづくり相談室  
参加者;9名  
主な内容; ①各地区近況報告  
②小岩駅周辺の将来像について(VR映像)  
③まちづくり協議会について  
④2次素案の検討

9月2日に、第19回北口駅前地区勉強会を開催しました。

今回は、小岩全体のまちづくりを検討するまちづくり協議会、開発企画研究会を設立することの説明があり、北口駅前地区からも、地区の代表者として協議会に出席するメンバーを決めさせて頂きました。

その他、北口駅前地区の事業について、2次素案のとりまとめに向けた検討を行いました。内容については、下の2次素案の検討(勉強会説明の要点)を御覧ください。



### まちづくり協議会の設立

#### ● まちづくり協議会

小岩駅周辺地区まちづくりについて、今後、各地区で、より具体的な事業の検討をしていくこととなりますが、小岩全体からみた商業・住宅などの調整を行う必要があります。例えば、どこに何を配置し、どのように運営していくのか?既存商業との共存はどうするのか?などの課題があります。

このような検討を行う場として、「まちづくり協議会」を設立し、そのなかに住宅や商業、景観などを検討する「部会」が設置される予定です。まちづくり協議会は、地区の代表者、商店会、自治会のみなさんで一緒になって小岩の将来を考えていけるような組織を目指します。

☞北口駅前地区のまちづくり協議会出席者 :加藤会長、新井副会長、井上副会長、大瀧会員、森会員

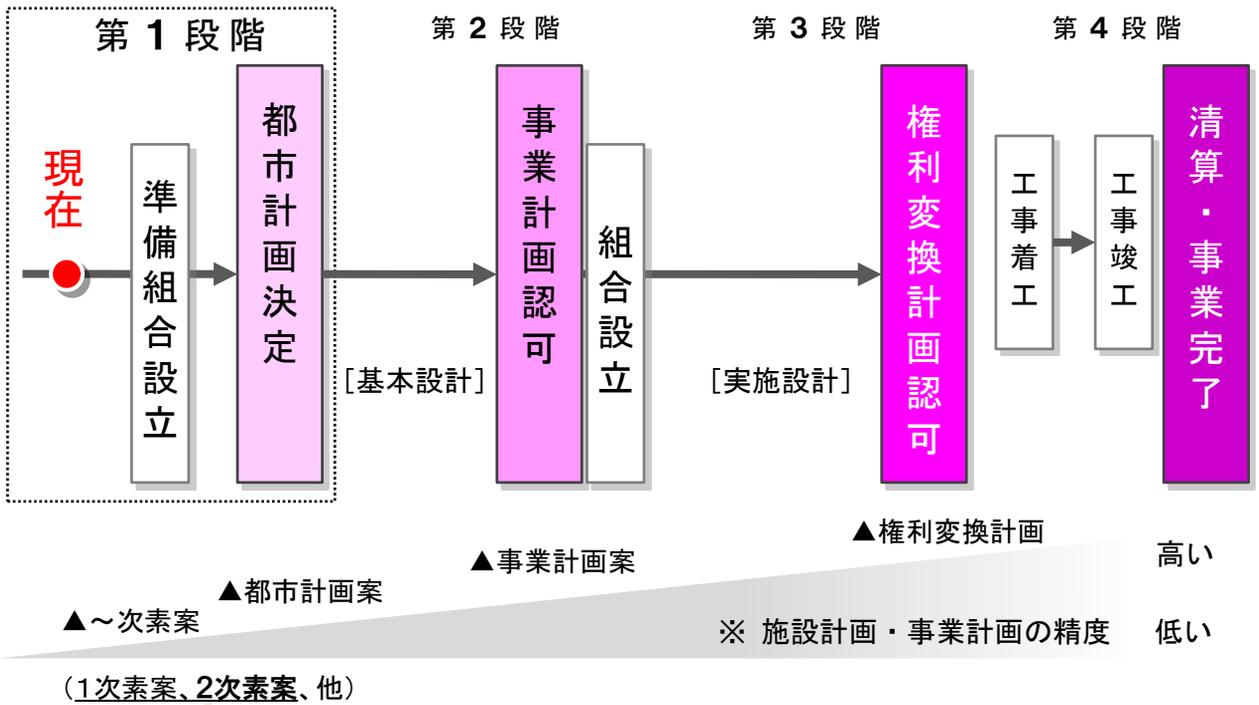
### 2次素案の検討(勉強会の説明の要点)

- ①再開発事業は大きく4段階に分けられること。
- ②それぞれの段階に大きな節目(法定手続等)があり、段階毎に検討した事項について権利者の判断・意思決定を行うこと。
- ③現在は第1段階であり、北口駅前地区の方向性(事業の方向性)を検討していること。
- ④事業計画、施設計画の精度は事業進捗に応じて高めていくこと。
- ⑤昨年の1次素案は、勉強会で検討を重ねて「たたき台」を作成した。2次素案は、1次素案をベースに一部の諸元(土地地価、工事費等)を修正し、外部の評価等を参考に作成すること。
- ⑥権利変換状況(モデル)の試算についても、事業の進捗に応じて従前資産評価の精度を高め、権利変換状況を提示することとなること。

※3ページ 上のフロー図をご参照ください



# 事業全体の流れと現在の位置づけ



## 1次素案 (H21.10月)

事業計画検討の  
スタートとなる計画  
(たたき台)



新たに検討(見直し)

- ①施設計画
- ②事業計画

## 2次素案 (H22.11月予定)

1次素案をベースに  
事業計画の精度を  
上げたもの

## 勉強会でのご質問

事業区域はいつの段階で確定するのですか。例えば、第3段階（権利変換計画認可前）までに決まっていれば良いものなのですか？

第1段階で都市計画の決定をする際に、再開発事業の区域を決定する必要があります。ただし、事業を進めていく中で、変更せざるを得ない正当な理由があれば、都市計画を変更することができます。身近な事例として、グランファーストマンションの場合、一部権利者の地域も開発エリアとして検討していましたが、最終的に事業区域に含めずに区域決定をおこなったという経緯があります。

また、長野県松本市の「六九リバーサイド地区」では、エリア全体で都市計画決定していたため、途中で共同化を希望しなくなった権利者に対して、都市計画決定した区域内で個別利用するために土地を移し替え、建物は自己で建てて頂いたという事例もあります。北口駅前地区は、24・25・26街区全体がまとまる方向が理想ですが、権利者の多い共同住宅などでみなさんのご意向をまとめることは、ハードルが高いと考えており、どのような事業区域が良いのか事業シナリオと併せて検討しています。



# お気軽にご相談ください！！

## まちづくり掲示板

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職員が常駐しております。  
皆さん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。

毎週**火曜日**と**木曜日**に常駐しています  
午後 2時から 午後5時まで

※火曜日と木曜日が祝日の場合は常駐しておりません。

■第20回北口駅前地区勉強会  
日時；平成22年10月14日（木）  
午後7時から（90分程度）  
会場；まちづくり相談室



## 江戸川区・専門家のご紹介～まちづくりのお手伝いをします

■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14号 平成22年10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