

# 北口駅前地区

## まちづくりニュース

No.

17

平成23年4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

## 平成22年度全体報告会を開催しました！！



**日時**;平成23年3月10日(木)午後7時半～

**会場**;西小岩コミュニティ会館

**参加者**;22名

**主な内容**;

- ①戸塚視察会報告
- ②各地区近況、七丁目西地区素案説明会報告
- ③まちづくり協議会・部会について
- ④これまでの経緯 / 1次素案の報告内容
- ⑤目標事業スケジュール
- ⑥今年度の検討内容・まとめ

3月10日に、平成22年度の北口駅前地区の活動報告会を開催しました。

報告会では、昨年度の勉強会での検討内容のほか、昨年11月に発足したまちづくり協議会(部会)についてや、これからの進め方・スケジュールなどの報告を行いました。

報告内容、報告会での主な意見については、[2、3ページ](#)を御覧ください。

.....

### 第21回勉強会を開催しました！

**日時**;平成23年2月1日(火)午後7時～

**会場**;まちづくり相談室

**参加者**;5名

**主な内容**;

- ①各地区近況報告
- ②まちづくり協議会・部会について
- ③目標事業スケジュール
- ④今年度の検討のまとめ

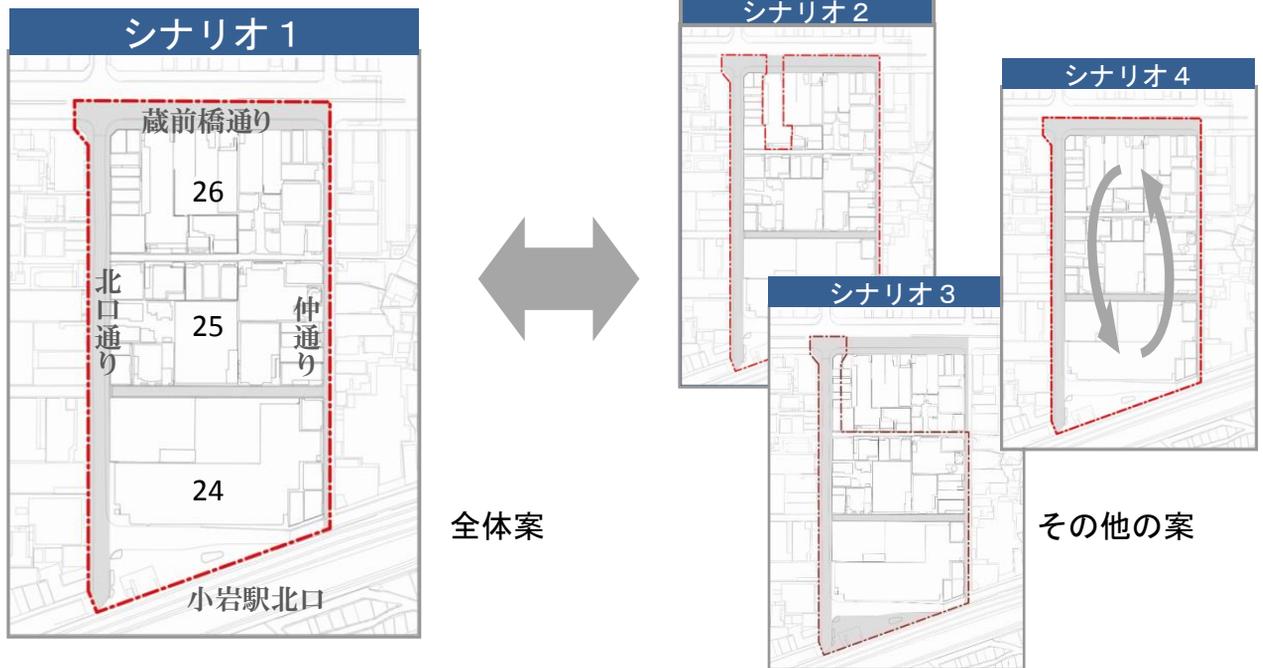
全体報告会を開催するにあたり、第21回勉強会(2月1日)の中で、昨年度の検討のまとめを行いました。

この度の震災に際し、心よりお見舞い申し上げます。  
被災された方の一日も早いご復興をお祈り致します。

## 平成22年度の検討のまとめ（区域取りの方向性）

これまで、事業区域取りについて1次素案（平成21年10月）をもとに皆さんから様々なご意見を伺ってきましたが、総論としてシナリオ1[全体案]の方向でまちづくりを進めていくのが望ましいと判断しまし

た。そのため、勉強会ではシナリオ1を中心に事業の検討をしてきましたが、再開ビルに馴染まない方などもあるため、その他の区域取りのシナリオ2～4についても、合わせて検討を行ってきました。



シナリオ 1	基本構想と同じ地区全体案
シナリオ 2	ファースト小岩マンションを除いた案 (多数の権利者が暮らす分譲マンションを除いた案)
シナリオ 3	26番地を除いた案 (蔵前橋通り側の高くて頑丈な建物を除いた案)
(シナリオ 4)	駅前広場を蔵前橋通り側へ設置する案 ⇒区域取りはシナリオ1と同じ

## 長期スケジュール目標

北口駅前地区の今後のスケジュール目標としては、平成25年秋頃に北口駅前広場と北口通りの拡幅について、都市計画決定を行いたいと考えています。

そのために、都市計画決定の手続きに入る平成24年秋頃には、地区としての再開発の方向性（上記の区域取りなど）を決定したいと考えています。

## 今年度の進め方

今後は、民間企業（事業者）から、現在の計画案の評価・アドバイスをいただきながら、更に具体的な事業プランの検討を行います。

具体的な計画案がまとまった段階で、2次素案をとりまとめたいと考えています。



## 平成22年度全体報告会での主な意見・ご質問



昨年度に個別面談をしてから時間が経っていますが、新たに面談の予定はないのですか？

権利変換の目安となる数字が出た段階で、個別にご相談させてください。そのためには、もう少し具体的な事業計画・施設計画や、従前資産の評価が必要となります。



ファースト小岩マンション [以下FM] に住んでいます。できれば新しいマンションに住み替えたいと考えていますが、計画が長期に渡ることと、相当の自己負担が必要なことが悩みです…。

現在のFMは年数もかなり経過しているため、建物評価額もそれに見合った金額になります。また、どうしても一人ひとりの評価額は小さくなるため、権利変換した場合、再開発ビルと同じ面積での権利変換ということにはなりません。ただ、マンション独自で建替えをする場合はすべて自己負担となりますが、再開発事業では仮住まいや引越しの費用などが補償費として支払われるという利点があります。全体的な比較をしながら、ご判断いただければと思います。



シナリオ2になった場合、ファースト小岩マンションには補償をするからそのまま住んでくれということになるのですか？

修繕や建替えはファースト小岩マンションの自己資金で行うこととなります。シナリオ1で地区全体がまとまることができればベストだと思いますが、マンション所有者の意思決定については、所有者の方々に議論していただくこととなります。理事会などで検討していただく際に、行政も協力できればと考えています。マンションの将来の計画と、全体の事業スケジュールやタイミングが上手く合えば良いと思っています。



工事着工は平成30年からということよろしいですか？  
また、店舗の営業はいつまでできるのでしょうか？

現在のスケジュールでは平成30年度に工事着工を予定しており、その直前まで営業は可能です。工事期間中は、仮設店舗もしくは周辺に仮店舗を借りて営業を継続するか、営業補償を受けるといった選択肢があります。平成27年度に市街地再開発事業の都市計画決定を予定しています。その後、工事着工まで約2～3年という期間をとって、再開発事業後の権利の持ち方や補償などを詰めていきます。そして、皆さんに合意をいただいた権利変換計画が認可されてから工事着工となります。



# お気軽にご相談ください！！

## まちづくり掲示板

**まちづくり相談室の常駐は、  
節電のため当面休止しています。**

当面は、皆様のご希望日時に合わせて個別に相談室で対応してまいります。まちづくりの経緯やこれからの進め方、個人的なご相談など、疑問・質問なんでも結構です。

事前に下記の江戸川区の担当窓口までお問い合わせください。お待ちしております！



開催日	開始時間	会議名	会場
5月16日(月)	14:00	第4回景観デザイン部会	まちづくり相談室



(第2回住宅部会・商業部会は5月下旬ごろを予定しています。)

※各部会では、協議会員が議論をします。一般の方も傍聴は自由です。

## 北口駅前地区まちづくり勉強会

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



## 江戸川区の担当窓口のご紹介 ～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計画係

所在地：江戸川区中央1丁目4番1号〔江戸川区役所本庁舎 北棟3階〕

連絡先：03-5662-1102（直通） 担当：山本・新城・赤野

第17号 平成23年4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