



北口駅前

地区

平成21年9月発行

No. 7

JR小岩駅周辺地区
まちづくり

まちづくりニュース

「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 1次素案の全体報告会を開催します！

北口駅前地区では、これまで毎月勉強会を開催し、北口の将来について皆さんと検討を続けてまいりました。この検討結果をもとに、1次素案としてまとめましたので、ご報告させていただきます。

○ 1次素案の全体報告会のご案内

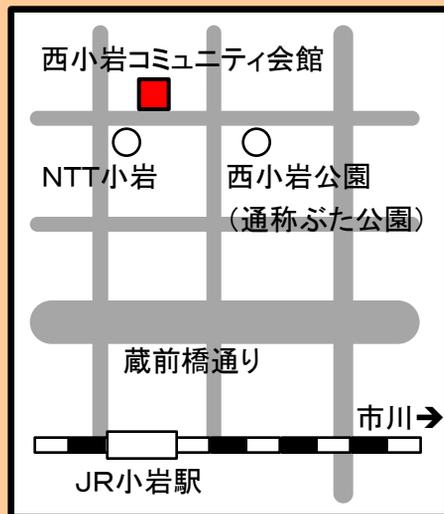
>>> 平成21年10月1日（木） 19：00～

西小岩コミュニティ会館2階 集会室第3・4

■ 報告内容 ■

- 小岩の現状
- まちづくり基本構想
- 北口駅前地区の現状
- 北口駅前地区再開発基本方針
- 今後のスケジュール

（予定）



大変、重要な報告会ですので
ご近所お誘い合わせの上、是非ご参加ください。

皆さんでより良い小岩のまちをめざしていきましょう！！



Topics 2 中間報告会を開催しました！

北口駅前地区では、地区の計画を検討する『勉強会』と再開発の勉強をする『研修会』を定期的を開催しています。

平成21年7月28日（火）の勉強会（中間報告会）では、以下の内容について、活発な議論が行われました。

《第15回勉強会（中間報告会）の検討テーマ》

- ・これまでの報告内容のおさらい
- ・施設計画（配置図、平面図、断面イメージ）
- ・整備イメージ（Virtual Reality System）
- ・意見交換

など



勉強会でのご意見・ご質問

現在住んでいるところが住宅兼仕事場で使っているのですが、新たに建築する建物の中でどのように継続していけば良いのですか？

再開発の中で、複数の使い方を選ぶこともできます。現在お持ちの権利を住宅や業務などの使い方に分ける、または、現在お持ちの権利の一部を転出する等、いくつかの選択肢から、権利者が希望する生活や使い方を選択して頂きたいと思います。今後、個別面談にて判断が出来るような資料を用意したいと考えております。

現在持っている権利をマンションだけに置き換えても割に合わないのですが、金銭で等価交換してもらえるのでしょうか？

市街地再開発事業の原則は、現在お持ちの権利を評価し、新たに建設する建築物に、現在お持ちの権利を置き換えること（権利変換という）です。ただし権利者の要望により金銭を貰い転出するという選択肢もあります。その際、やむを得ない転出の場合は特例による税の優遇があります。

高齢者が安心して過ごせるまちを望みます。

最近の再開発ビルは、法律で決められている、バリアフリー住宅マンションが大前提となっています。また、公共空間（道路・駅前広場）は広くて段差が無いように整備されますから、現在より快適で安心なまちになると思います。

以前、建替えを予定していたのですが、再開発の話があったので建替えてません。今の資産で評価されてしまうのですか？

今後、市街地再開発事業が進むと「評価基準日」という節目を迎えます。現在お持ちの権利の評価はその時点での金額となります。建替えをした場合は、建替えた建物での評価となります。



再開発の用語解説

☆ このコーナーでは、難しい再開発の専門用語について解説します。

今回の用語 → 「権利変換」
「評価基準日」

【権利変換】

権利変換とはみなさんが持つ権利（土地・建物の所有権・借地権等）を、その評価に見合った新しい権利床に置き換えるしくみです。

原則として、権利者のみなさんは「権利変換」をしますが、地区内での営業・居住の継続が困難であるなどの場合は、地区外に「転出」して生活再建することも可能です。

【評価基準日】

権利変換計画を策定するにあたり、権利者のみなさんの権利を定める必要があります。

土地や建物の権利は、不動産鑑定士などの専門家が土地や建物を調査し、再開発組合の設立公告があった日から31日目において評価を行うことになっています。

このように権利を評価する日を「評価基準日」と呼びます。

再開発には難しい用語が他にもたくさんあります。ここに無いものも、勉強会などでのお話を交えて、今後このコーナーで解説していきます。

◎ 今年も盛り上がりました!!!

夏の終わりにおみこしがまちを

練り歩きました！





「勉強会/研修会」にご参加ください！！

北口駅前地区勉強会は、西小岩一丁目24
25、26番地区に土地や建物をお持ちの方
お店を運営されている方、お住まいの方なら
どなたでもご自由に参加いただけます。
ぜひ、ご参加ください。

■第4回 合同研修会（再開発事業の勉強）

日時：平成21年9月17日（木）

午後7時～（2時間程度）

場所：まちづくり相談室

■ 1次素案の全体報告会→1面をご覧ください

日時：平成21年10月1日（木）

午後7時～（2時間程度）

場所：西小岩コミュニティ会館2階



こちらの建物が
「まちづくり相談室」です

※何かご質問などございましたら、区担当までご連絡ください。随時個別面談を行います。
現在のお考えについてご意見を伺えれば幸いです。また、相談室の前にはポストを設置
してありますので、お気軽にご意見等をお寄せください。

【他地区の勉強会予定】 ■第10回 七丁目地区勉強会

日時：平成21年10月5日（月）午後7時～（2時間程度）

場所：小岩区民館

□ 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

□ 江戸川区・コンサルタントの担当者

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

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

第7号 平成21年9月 ・ 編集・発行/ 北口駅前地区 勉強会

江戸川区公式ホームページではJR小岩駅周辺地区のまちづくり情報を掲載しています。

検索エンジンから → 『JR小岩駅周辺まちづくり』 で検索してください。

* イラスト工房の素材を一部で使用しています