



北口駅前地区

平成21年10月発行

No. **8**

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次素案全体報告会を開催！

北口駅前地区では、毎月の勉強会の検討成果として、北口駅前地区再開発の1次素案をまとめました。そこで、10月1日・3日の2日間、地区全体の方を対象として1次素案の報告会を開催いたしました。

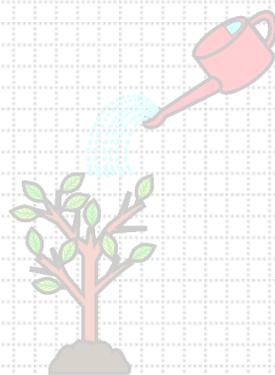
1次素案全体報告会の概要

平成21年10月1日（木）19：00～20：30

平成21年10月3日（土）10：00～11：30



- 参加者計： 41名（地区外の方を含む）
- 報告内容： ①小岩全体まちづくりの近況報告 ②1次素案説明
 ③意見交換 ④今後の予定（個別面談について）
- 主な意見： → 次のページ



報告会の様子（10月1日） 西小岩コミュニティ会館

全体報告会でのご質問

当初は北口通りの道路事業という話でしたが、再開発事業になったということなのですか？

現在検討しているシナリオ案については、基本構想の段階から、再開発事業の中で、道路、広場等を合わせて整備することを検討しています。

マンションの一室を所有しているのですが、着工から入居までの期間を補償して貰えるのですか？

土地・建物の明け渡しから、竣工して戻ってくるまでの期間の家賃を補償いたします。

一次素案で示している事業スケジュールは、時間が掛かると考えた方がよいのでしょうか？

一次素案で示している事業スケジュールは順調にいった場合となります。

バス・タクシーの乗り入れが出来て、駅と直結するようなビルにした方が土地の有効利用ができるのではないのでしょうか。また、その場合屋上を広場にしてみたらより安全な憩いの場となると思います。

駅、広場、建物を一体で工夫して、人の流れを上手くつくれるように、今後検討したいと思います。

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 → 「補償」

【補償】 ※ 都市再開発法

市街地再開発事業では、事業に伴う権利者の損失や生活再建に必要な費用は補償費として事業費の中から手当てされます。引越し代や仮居住に係る費用、地代・家賃減収補償などがあり、安心して事業が進められるようになっていきます。

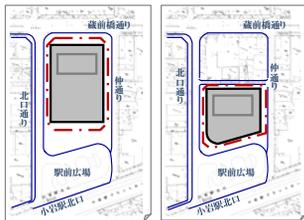
補償には大きく分けて二つあります。一つは、※『法91条補償』と言われる資産に関する補償であり、これは、いろいろな事情のためにやむを得ず地区外に転出する場合に支払われる土地所有権や借地権、建物についての補償です。

もう一つは※『法97条補償』と言われる土地の明渡しに伴う通常損失補償です。工事中一時的に住居や店舗を移転したり、営業を休んだりする場合のいろいろな費用の負担や、損失を補填するための補償です。

権利者により該当する項目が異なるため、詳細は区やコンサルタントにご相談ください。

Topics 2 第2回個別面談を行います！

1次素案を元に、今後、再開する区域の絞り込みを行います。区域取りには、いくつかのシナリオが想定されていますが、皆さんの疑問、不安を一つ一つ解消しながら、みんなで納得できる再開を目指します。



▲ 区域のシナリオ案

そのために、11月より、北口駅前地区の土地・建物を所有される権利者の皆様を対象に、第2回アンケート調査、個別面談を行い、今後のまちづくりの進め方についてのご相談をさせていただきます。

現在のお考えについてご意見を伺えれば幸いです。



1次素案全体報告会
H21.10月1日・3日

権利者面談
H21.11月～

- ・個別意向の積上げ
- ・権利者面談報告 **勉強会**

2次素案全体報告会
H22.3月（予定）

- ・個別意向の再積上げ（課題整理）
- ・他案の可能性検討（シナリオ1～3、他）

基本計画の策定
（目標）
（再開区域と事業の
基本方針の合意）
H23.3月

Topics 3 商業環境研修会を開催！

631地区は、フラワーロードや7丁目地区へ人の流れをつくる重要な地区であるため、世話人の方の、「小岩の商業のあり方」に対する関心が非常に高く、将来の小岩の商業のあり方について、研修会を企画しました。



研修会の様子（10月2日） まちづくり相談室

当日は、北口駅前地区からも勉強会会員の方が参加し、大変有意義な講演を聴くことができました。

◆講演の主なポイント（小岩の商業、まちづくりにおける商業について）

- ・小岩の商業再生の素地は十分にある
- ・総合的なまちづくりを目指し、「スピード感・身の丈・再利用可能」をキーワードに検討を進めることが重要
- ・小岩らしさを大切に、「他にはないまち」づくりに取り組む など



「勉強会」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2回 個別面談日程

平日：平成21年11月2日（月）から
平成21年11月27（金）
（土・日・祝日は除く）

休日：平成21年11月8日（日）
平成21年11月21日（土）
平成21年11月22日（日）



時間：午前9時から午後6時 場所：まちづくり相談室または、ご自宅など
面談対象者：土地・建物をお持ちの方 日程調整：区担当から電話にて連絡

※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12回 七丁目地区勉強会
日時：平成21年11月20日（金）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8号 平成21年10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