

# JR小岩駅周辺地区まちづくり協議会

## まちづくりだより No. 29

このまちづくりだよりは、JR小岩駅周辺地区まちづくり協議会（以下、「まちづくり協議会」）の活動を地域の皆さまに広くお知らせするために、JR小岩駅周辺地区に配布しています。

### Topics

- ・ JR小岩駅周辺地区のまちづくりに向けて
- ・ 現場視察会報告(南小岩六丁目地区 街区)
- ・ まち運営団体が設立されました
- ・ 各地区の近況活動報告

## ～ JR小岩駅周辺地区のまちづくりに向けて～

JR小岩駅周辺地区のまちづくりは「100年栄えるまちづくり」を合言葉に、皆様の熱意に支えられ、着実に歩みを進めてまいりました。

「南小岩六丁目地区」は、令和元年5月に着工し、街区は令和2年12月末に竣工を迎えました。今後も「誰もが安心して自分らしく暮らせるまち江戸川区」を目指し、皆様と力を合わせ、協働によるまちづくりを進めてまいります。

新型コロナウイルス感染症の拡大は、収束する気配が見られない状況にあります。感染の拡大を防ぐ為には、一人ひとりが意識をし、マスクの着用、3密の回避、手洗いなどの基本的な感染防止対策を徹底することが必要です。

区民の皆様の一層のご理解とご協力をお願い  
申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。



江戸川区長  
齊藤 猛

### NEWS

## 「高台まちづくり」のモデル地区に設定されました

国と都は、大災害時の壊滅的被害を防ぐための指針として、「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」を作成し、大規模水害に対応可能な**高台まちづくり**の取り組み推進が盛り込まれました。このモデル地区として、JR小岩駅周辺エリア等が設定され、今後、国・都・江戸川区等が一体となり、事業の実践に向けて検討していきます。

高台まちづくりとは、建築物や公園、堤防の整備により高台の拠点を確保し、水害の浸水想定水位よりも高い位置にある道路や通路で線的・面的につなぎ、広域避難につなげる取り組みのことで、

# 現場視察会報告（南小岩六丁目地区 街区）

南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業は、JR小岩駅周辺地区のまちづくりにおいて、江戸川区初の組合施行による市街地再開発事業として検討が進められてきました。当地区は3つの街区に分かれ、今回視察した街区は令和元年5月に着工し、令和3年1月末に開業を迎えます。

## 視察会概要

日時：令和2年11月17日（火）

第一部 10時から / 第二部 13時30分から

次第：

1. JR小岩駅周辺地区まちづくりについて（江戸川区都市開発部市街地開発課より）
2. 南小岩六丁目地区市街地再開発事業の概要（清水建設㈱統括工事長より）
3. 南小岩六丁目地区 街区現場視察
4. 質疑応答

開催に当たっては、新型コロナウイルス感染対策を講じて実施致しました。



南小岩六丁目地区再開発 位置図

## 当日の様子



2階 デッキ部分



1階 エレベーターホール



1階 カフェ・まち運営団体拠点

## 建物概要

南小岩六丁目地区市街地再開発組合は、3つの街区のタウンネーミングを「FIRSTA koiwa（ファスタ コイワ）」とし、街区ビルは「FIRSTA（ファスタワン）」と決定しました。

建物概要については、地上10階建ての鉄骨造で、建築面積は約850㎡、延床面積は約7,100㎡です。また商業店舗は、1階にカフェ・まち運営団体拠点（詳細は次ページ）、2階に携帯ショップ・薬局等、3階に飲食店、4階にネットカフェ、5階にクリニックモール、6階から8階にフィットネスクラブ、9・10階にオフィスの構成となっています。



南小岩六丁目地区再開発 イメージ図

	店舗構成		
10階	オフィス（野村証券）		
9階			
8階	フィットネスクラブ（メガロス）		
7階			
6階	クリニックモール		
5階	ネットカフェ（快活CLUB）		
4階	飲食店（くら寿司）		
3階	携帯ショップ（ソフトバンク）		
2階	携帯ショップ（ソフトバンク）	薬局	検討中
1階	カフェ（ドトール） まち運営団体拠点（KOITTO TERRACE）		

# まち運営団体が設立されました

## 設立の背景

JR小岩駅周辺地区では、平成19年から江戸川区と地域住民により、まちづくりに関して検討を始め、平成21年に「まちづくり基本構想」を策定しました。この基本構想に基づき、『100年栄えるまちづくり』を目指し、市街地開発事業が進められてきました。この事業を通じて『100年栄えるまち』をつくるためには、ハード面での整備のみならず地区を超えた住民同士や、まちの新たな繋がりを形成するためのソフト面での取り組みを同時に行うことが必要です。

そのため、整備後の広場や再開発ビル等において、地権者、事業者、居住者、利用者等が連携し、まち運営（エリアマネジメント）活動を展開していくための組織として、「まち運営団体」の検討を進めてきました。

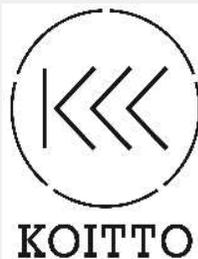
## エリアマネジメント準備会の立ち上げ～検討開始～団体設立

令和2年1月より、南小岩六丁目地区、JR小岩駅北口地区、南小岩七丁目地区の市街地再開発組合・準備組合と、まちづくり協議会から選出されたメンバーで準備会を立ち上げ、エリアマネジメントの検討を開始しました。計9回にわたって実施した準備会では、まち運営団体の組織構成、活動目的、団体の名称等、まち運営に係る様々な事項について意見交換を行い、令和2年11月16日に「一般社団法人小岩駅周辺地区エリアマネジメント」が設立されました。



準備会開催の様子

## 組織概要



【団体名】一般社団法人小岩駅周辺地区エリアマネジメント（愛称：KOITTO コイト）

【法人設立日】令和2年11月16日

（正会員）南小岩六丁目地区市街地再開発組合、JR小岩駅北口地区市街地再開発組合、南小岩七丁目地区市街地再開発準備組合

（特別賛助会員）野村不動産株式会社、株式会社タカラレーベン、清水建設株式会社、日鉄興和不動産株式会社、住友商事株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、三井不動産レジデンシャル株式会社、三井住友建設株式会社

（特別会員）江戸川区

## 活動内容

地域活動の中間支援組織として、地域の協力連携を推進し、将来的には公共的空間を活用しながら、魅力あるエリアづくりをオール小岩で進めています。

地域の協力連携を促進する企画、イベントの推進  
活動拠点「KOITTO TERRACE」の運営、活用  
小岩駅周辺地区のエリアブランディング活動

### 団体の愛称（KOITTO コイト）の由来

- ・小岩にぶらっと来てほしい
- ・小岩に来てほしい「来い来い」という思いを込めて

## 活動拠点（KOITTO TERRACE コイトテラス）について

FIRSTA の1階部分を活動拠点「KOITTO TERRACE コイトテラス」とし、小岩駅周辺地区のにぎわいと地域の価値向上を目指し、活動を開始していきます。KOITTO TERRACEは、区内・区外在住に関わらず、誰もが利用できるスペースです。カフェのほか、レンタルスペース、レンタルシート、レンタルラックなどを設置しており、マルシェなどのイベントも予定されています。



貸し切りパーティ  
各種イベント  
販売会



個人レッスン  
ワーキングスペース



手作り作品の  
展示販売



マルシェ  
キッチンカー出店  
オープンカフェ

\* 営業時間：10時～21時  
（受付スタッフ常駐10時～17時）/ 火・水曜日定休  
（併設のドトールコーヒーは7時～21時 年中無休）

緊急事態宣言中は、20時までの営業となります。

\* 団体HP：<https://koiito518.com/>



団体HPのQRコード



店内イメージ図

# 各地区の近況活動報告

## A 北口地区

**権利変換計画認可**に向けて活動中です。

権利変換計画とは、再開発の従前と従後の権利関係に係る計画のことです。

## B 六丁目地区

**街区建築工事が完了**しました。

街区は、R3年度の竣工に向けて工事を実施中です。

## D 街路事業

サンロード、北側側道

**建物調査・補償算定**を行っています。

建物調査・補償算定とは、移転が必要な建物等の調査を行い、補償費を算出することです。

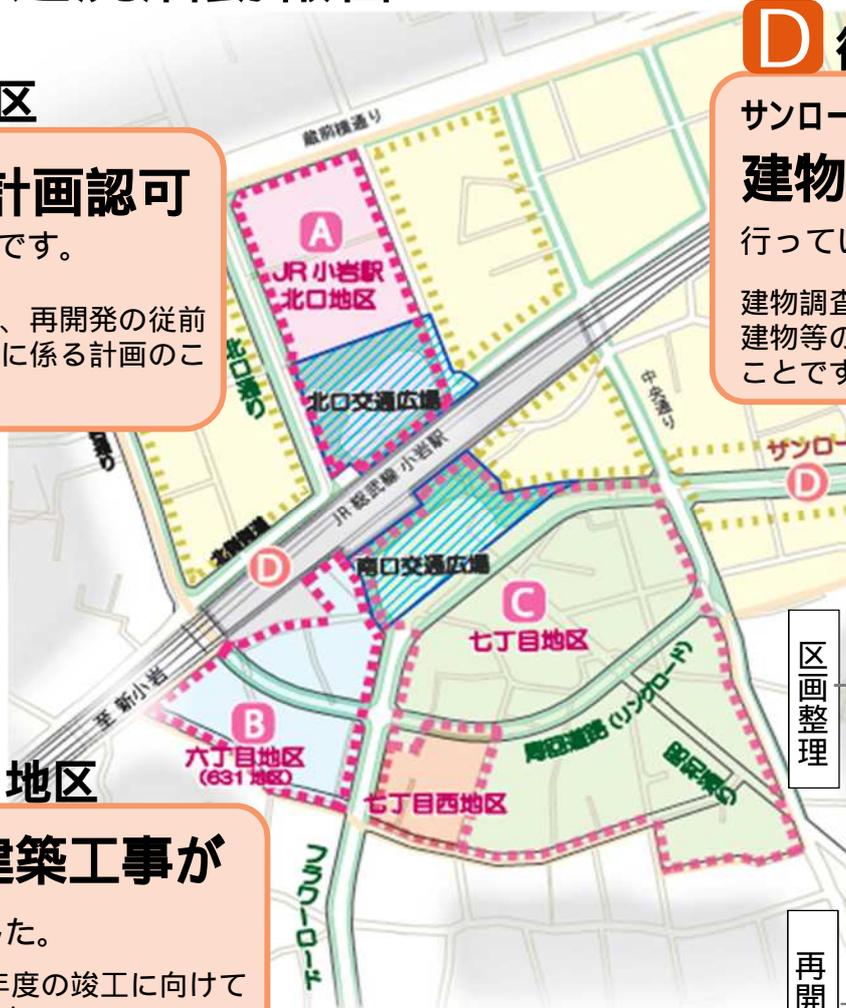
## C 七丁目地区

**事業計画決定**に向けて活動中です。

事業計画決定とは、事業計画を東京都知事から認可してもらうことです。事業計画決定されると、事業が本格的にスタートします。

**都市計画決定**に向けて活動中です。

都市計画決定とは、都市全体の整備発展のために重要な事業と位置付けられることです。



区画整理

再開発

## 各地区の事業経過



事業種別	地区	発起人準備会	準備組合	都市計画決定	組合設立	工事着工
再開発	E 七丁目西			H23	H23	H24-H27
	B 六丁目	H19	H24	H26	H28	R1 街区竣工 街区工事中
	A 北口	H26	H27	H30	R1	
	C 七丁目	H27	H28			
区画整理	C 七丁目			H27		
街路事業	D サンロード			H26	H28	建物補償調査
	D 北側側道			H26	H28	建物補償調査 事業認可

## 事務局

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  
連絡先 03 - 5662 - 1102 (直通)  
コンサルタント  
協議会 担当... (株) アール・アイ・エー  
これまでのまちづくりについては、江戸川区のホームページでご覧になれます。

JR小岩駅周辺地区のまちづくり

検索してね



小岩のまちづくりキャラクター  
こいワン