

# 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. 30

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

1. まちづくり協議会 全体会報告  
～ 令和2年度活動報告(中面)～
2. 今年度の活動予定
3. 第5回 地区特集

## 1. まちづくり協議会 全体会報告

令和2年度のまちづくり協議会全体会は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため開催を中止し、江戸川区ホームページにおいて資料掲示等を実施して、1年間の協議会活動を振り返りました。詳細については、2ページ目をご覧ください。

### 掲載概要

- 日時：令和3年3月19日（金）より  
江戸川区ホームページにおいて掲載
- 内容：・各地区の活動報告  
・令和2年度協議会活動報告  
・令和3年度協議会活動方針案



## 2. 今年度の活動予定

令和3年度は、まちづくり協議会の活動として11月頃に視察会、年度末に全体会の開催を予定しています。そのほか、幹事会を定期的に行いながら、各地区の進捗状況の共有などを行う予定です。

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
全体会								視察				全体会
幹事会						○				○		

## NEWS 北口地区 / 権利変換計画の認可申請を行いました

JR小岩駅北口地区市街地再開発組合は、この度権利変換計画を取りまとめ、東京都への認可申請を行いました。認可後は、今年度末着手予定の解体工事に向けて、関係権利者の移転準備（引っ越し作業等）を進めていく予定です。

# 令和2年度 活動報告

各事業地区の進捗状況と、まちづくり協議会の主な活動を紹介しします。

## 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。

サンロード[都市計画道路補助285号線]  
北側側道 [区画街路第28号線]

○平成29年度から用地買収に向けて建物調査・算定を随時実施しており、今後も引き続き建物調査・算定を実施し、契約を行っていく予定です。

## 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。

- 権利変換基準・補償基準の策定や、関係権利者の配置調整等を進め、令和3年3月に権利変換計画の縦覧を行いました。
- 10月に特定業務代行者（工事施行者）として三井住友建設株式会社を選定しました。



## B 六丁目地区

### 新築工事を進めています。

3つの街区のうち街区について工事中です。

- 街区は令和3年1月より順次開業しています。地区名称は、「FIRSTA koiwa（ファスタ小岩）」に決定しました。
- 街区(B1~22F)は令和4年5月竣工予定で工事を進めています。住宅は5月上旬に分譲を開始しました。



## 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い、区長が公告を行うことです。事業計画決定がされると、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。

### [土地区画整理事業]

- 東京都知事に事業計画決定手続きに伴う、事業の認可申請を行いました。
- 借地権等の権利の申告や申し出に向けた合意形成を行います。
- 引き続き関係機関協議及び、地元権利者との合意形成を進めていきます。

### [市街地再開発事業]

- 都市計画決定に向けた協議素案を作成し、東京都・江戸川区・警視庁等の関係各課と協議を進めています。
- 環境アセスメントについても、令和3年度の事業公表及び、各種調査開始を目標に準備を進めています。
- 周辺住民の皆様への説明会は4月に開催しました。



事業協力者提案(2017.10)に基づくイメージ

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
	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

### 地区特集第4弾 JR小岩駅北口地区

まちづくりだよりにて、JR小岩駅北口地区についての地区特集記事を掲載しました。



### 現場視察会

#### (南小岩六丁目地区 街区)

令和2年11月の視察会では、令和2年度活動方針である「情報共有の強化」として、南小岩六丁目地区街区の現場視察会を行いました。事業概要と工事の進捗状況について、現場の統括工事長から説明を受け、現場を見学しました。新たな小岩のまちづくりを具体的にイメージいただく機会とすることができました。



### まち運営団体 (KOITTO コイット) の設立

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。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。



オンライントークイベントを通じた繋がりづくりや、レンタルラックの設置・各種イベントなどを実施し、まちの賑わいと地域の価値向上を目指して活動しています。



# 3 . 第5回 地区特集

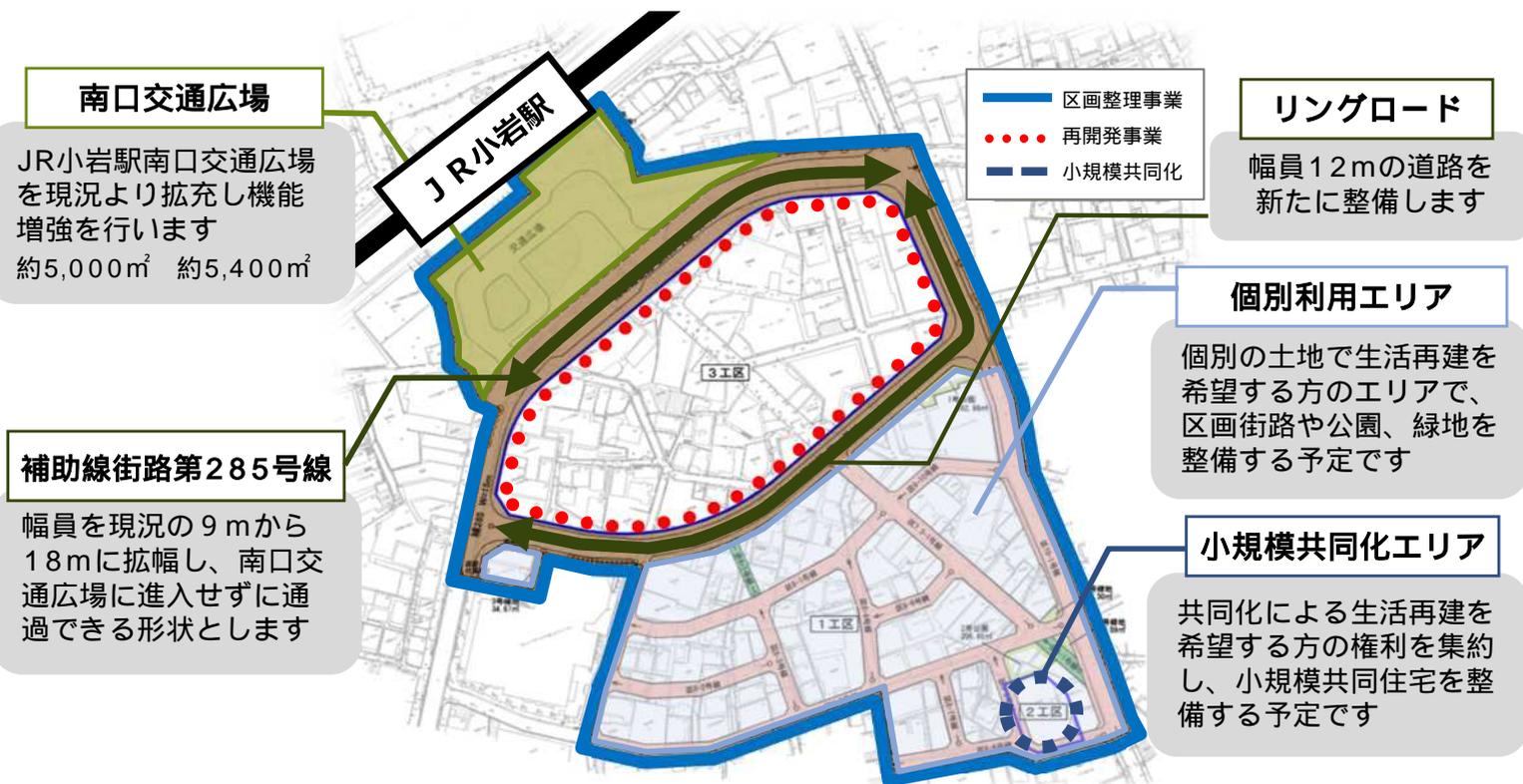
## 南小岩七丁目地区（土地区画整理事業・市街地再開発事業）

本地区では、区施行の土地区画整理事業と組合施行の市街地再開発事業を一体的に行い、商業の衰退・少子高齢化・災害への危険性等の課題を解決すべく、まちづくりを進めていきます。

### 土地区画整理事業

#### 事業計画決定を 予定しています

平成19年度から検討が始まり、平成27年12月に都市計画決定されました。その後、事業計画案の縦覧や東京都都市計画審議会を経て、現在は事業開始に向けた手続きを進めています。



現時点における整備イメージであるため、今後の関係機関との協議の結果、変更となる可能性があります。

### 市街地再開発事業

#### 都市計画決定に向けた施設計画を検討中

周辺住民も利用できるにぎわい拠点として、屋上広場・交流スペース（小岩コモンズ）を計画しています。これらの機能を最大限確保し、さらに周辺環境に与える影響を軽減するなど、より良い施設計画とすべく検討中です。

#### 環境アセスメントに関する調査を開始

当計画は、東京都環境アセスメント条例において「高層建築物の新築」に該当するため、条例に基づく環境影響評価を行います。今年度は5月の調査計画書の公告・縦覧を踏まえ、各種調査を開始しています。



#### 問合せ先

南小岩七丁目地区  
市街地再開発準備組合

【事務局】  
〒133-0057  
東京都江戸川区西小岩  
一丁目19番29号  
エトワールビル5F  
TEL：03-6801-7880

### 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

