

「七丁目地区まちづくりニュース」は、勉強会での検討内容を中心に、まちづくりについて地区のみなさんに広くお知らせをするため、南小岩七丁目20番から23番、27番から31番北側地区全戸に配布しています。

第22回勉強会を開催しました！！

8月30日（金）に第22回勉強会を開催しました。

最近の動向として、七丁目西地区や六丁目地区の状況、都市施設及び地区計画の内容、木密地域不燃化10年プロジェクト（不燃化特区制度）についての報告、商業アンケート結果の報告、「湊二丁目東土地地区画整理事業」の事例紹介を行いました。

その後、3つのグループに分かれて、勉強会の説明をふまえたうえで、事例紹介を参考に、構想案に関する『期待すること』、『不安なこと』、また、『住宅検討会』と『商業検討会』の検討内容について、意見交換を行いました。

詳細につきましては、次のページをご覧ください。

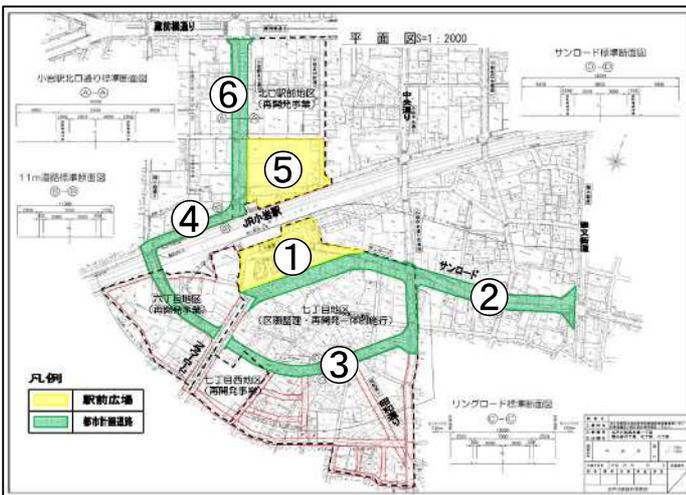


勉強会風景

次回の住宅検討会は、平成25年10月30日（水）19:00～小岩区民館で開催します。

都市施設及び地区計画について

【都市計画決定を予定している都市施設】



平成26年3月に、まちの骨格となる道路・交通広場の位置などを都市計画として決定する予定です。

地区計画については、「壁面後退の方針」、「高さの最高限度」といった内容があります。

《都市施設の概要》

| | | |
|-------------|----------|----------|
| 南口交通広場拡幅 | サンロード拡幅 | リングロード新設 |
| JR小岩駅北側側道拡幅 | 北口交通広場新設 | 北口駅前通り拡幅 |

都市計画決定や地区計画の具体的な内容については、江戸川区ホームページに掲載しています。

江戸川区ホームページ：

行政情報 まちづくり・都市計画 JR小岩駅周辺地区のまちづくり JR小岩駅周辺地区活動状況
地区全体まちづくり JR小岩駅周辺地区まちづくり説明会を開催しました

南小岩七丁目地区の構想案について話し合いました！



グループワーク風景

これまでの勉強会の内容を踏まえて、事業に対して、**期待すること**、**不安なこと**、**今後の住宅検討会、商業検討会の検討内容**について、A～C班の3つのグループごとに話し合いました。

【構想案に関して**期待**すること】

<住環境>

- 安全で住み良いまちづくり。
- 救急車、消防車が通れる道路。
- 丸の内の事例のように、「風」と「人」が行き交う通り。
- 若い人たちが集まるまち。
- 子供が増え、まちが活性化する。

<景観>

- 桜の木をたくさん植樹してほしい。
- 小岩は水辺を作るのがふさわしい。
- 花と緑と人と動物にやさしいまち。

<商業環境>

- 集客力のある店がほしい。
- 同じ場所で商売をしたい。

<事業の進め方>

- 計画を早急に進めてほしい。
- 区が主導的にもっと決めていってほしい。
- 一日も早く便利なまちになってほしい。

<施設・交通安全>

- 駅前の整備、歩行者の安全を期待する。
- 駐車場と駐輪場を充実させてほしい。



構想案に関して期待することについては、いただいた意見をどのように実現していくかを今後勉強会の中で検討していきたいと思ひます。

【構想案に関して**不安**なこと】

- 自分の家が今後どうなってしまうのか。
- 権利者の希望に沿った生活設計が可能かどうか。
- 回答：今後、個別面談の中でご説明をします。

- 建築、解体作業中の臨時営業の場所の確保が心配。
- 回答：仮店舗での営業等、今後、権利者毎にご相談をお受けします。

- 商業地区には個人で住めないか。
- 回答：個別商業街区は、個人で住むことも可能です。

- 平成26年3月に都市計画決定すると仮定した場合、リングロードの新設により影響の出る建物の取り壊しはいつ頃になるのか。いつ頃道路となるのか。その際の等価交換の条件は、どの様になるのか。
- 現在の住居の工事が早くて何年頃か、遅くて何年頃か。
- 回答：区画整理事業によって南小岩七丁目地区内に移転となります。時期については検討中です。今後も早期の事業着手を目指していきます。

- 小さな土地を集約し、有効に利用できるか。
- 回答：再開発街区を希望する場合は、土地を集約し、有効に利用できます。

- 権利変換が正当になされるか。
- 回答：権利変換基準に基づき、正当に権利変換をおこないます。

- 具体的なことがわからない。
- どこに道が出来るのか知りたい。
- 回答：今後、個別面談会や勉強会等で、事業の計画(案)などを検討していきます。

- 日々人通りが少なくなっている。
- 回答：小岩駅周辺地区の整備により、商業環境、住環境を改善し、まちの活性化を目指します。

【今後の住宅検討会、商業検討会の**検討内容**について】

- 七丁目地区の高層な建物が、他地区(6丁目地区や北口地区)と比較して目立ち過ぎてしまわないか。

- 他地区の再開発内容も考慮して、JR小岩駅周辺地区全体の商業規模の大きさを考える必要がある。

- 共同住宅の良さが知りたい。

- 個別相談会を何回も開いて、わかり易く具体的に話を進めてほしい。

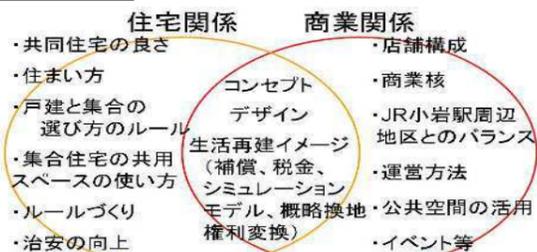
- 街区構成やその中の住宅数については決まったものなのか。

- 市川駅の再開発事業についての事例を教えてください。



今後の検討内容について、住宅関係では、共同住宅の良さについて、商業関係では、他のJR小岩駅周辺地区とのバランスが大事といった意見がありました。今後検討していきます。

今後のテーマ



※皆さんの関心事に合わせて適宜テーマを追加します。

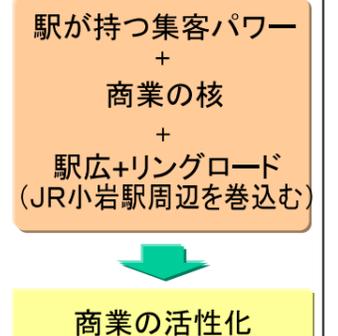
今後のスケジュール

今回いただいた意見と今後のテーマとして挙げられている内容について、「住宅検討会」と「商業検討会」の中で検討を深めていきたいと思ひます。今後も、皆さんの活発な意見をよろしくお願ひします。

平成25年度



南小岩七丁目構想案



事例紹介をしました！！

【概要】

南小岩七丁目地区の参考となる東京都中央区「湊二丁目東土地区画整理事業」の事例を紹介しました。この地区は、土地の再配置をおこなう土地区画整理事業と建物の共同化をおこなう再開発事業を一体的におこなっている事業です。

【状況】

バブル時の地上げ等により、空き地が虫食い状に広がり、小規模な老朽家屋が散在し、防犯、防災上の課題を抱えた状況でした。

【目的】

住宅、商業、業務等の調和した複合市街地を形成すること。暮らしやすい住環境の再生や防災性の向上を図るまちづくりを実現すること。

【具体的な取組】

土地利用の意向把握をおこなうと共に、共同化、個別利用を考えた場合のモデルケース（建築事例）などを作成し、将来の土地活用のイメージを提示しながらご理解・ご協力を得ることができました。

特に小規模な宅地については、生活再建の維持・継続が図られるような施策をおこないました。

【事業の実現に向けて】

南小岩七丁目地区においても、継続的に意向把握（住宅・商業）をおこない、将来の生活を描けるような情報提供や、適切な土地利用計画を策定し、良好なまちづくりの実現へと進めていきます。



お気軽にご相談ください！

JR小岩駅周辺地区のまちづくり計画や、これからの進め方に関する疑問などがありましたら、区の担当までお気軽にご相談ください。また、七丁目地区まちづくりは専門コンサルタントがサポートしています。



《江戸川区の担当》

江戸川区 都市開発部
市街地開発課 推進係
こみね いたつ まつもと まつい
【担当】小峯・板津・松本・松井
【TEL】03-5662-0804(直通)

《土地区画整理事業に関わること》

日本測地設計株式会社
くまだ つちやしまつ やまだ
【TEL】03-3362-7436【担当】熊田・土屋・島津・山田

《市街地再開発事業に関わること》

協同組合 都市設計連合
うちだ たけがわ まつした
【TEL】03-3539-3538【担当】内田・竹川・松下

第10号 平成25年10月 編集・発行/ 七丁目地区勉強会・江戸川区

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小岩駅周辺地区のまちづくり](#) で検索してください。