

「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1回住宅検討会を開催しました！！

10月30日（金）に第1回住宅検討会を開催しました。

第22回勉強会の中で、「共同住宅の良さ」が分かる内容を紹介してほしいとのご意見がありました。

今回は住民の方々に、共同住宅のイメージを掴んでもらうため、『市街地再開発事業』の仕組みについてご説明し、共同住宅における多様な住環境の事例を紹介しました。

その後のグループワークでは、共同住宅の住まい方について意見交換を行いました。

今後も、皆様のご意見をいただきながら、検討を進めていきたいと思えます。

また、南小岩七丁目地区における「商業」に関する勉強を行う「商業検討会」についても、下記の日程で開催しますので、皆様のご参加をお待ちしております。

### 次 第

1. 開会
2. 前回のおさらい
3. 再開発の仕組み、共同住宅のイメージについて
4. 共同住宅による生活の変化について
5. 意見交換
6. 閉会

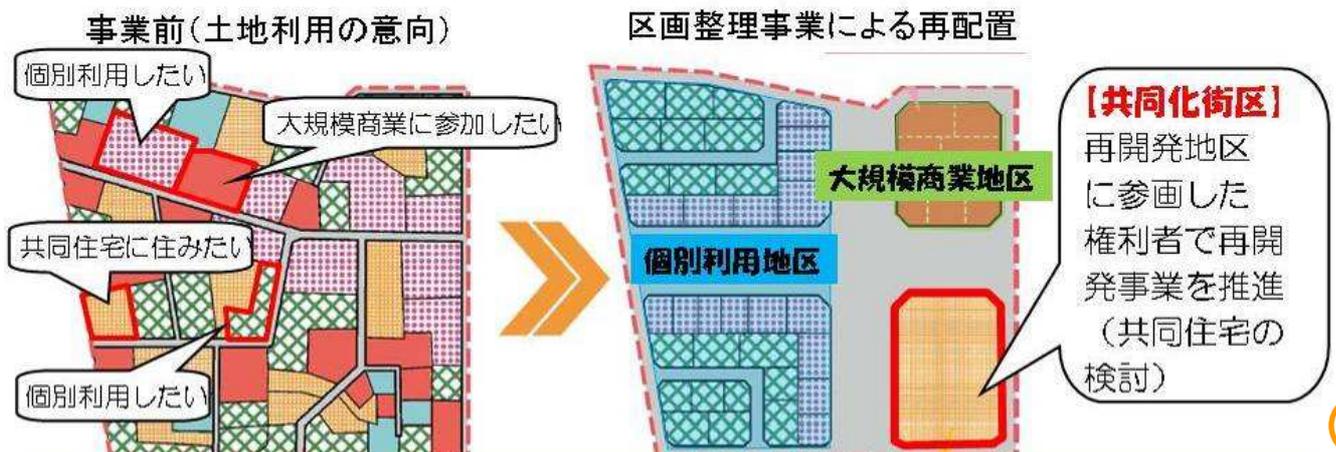


開催日時・場所：平成25年11月27日（水）19：30～・南小岩コミュニティ会館

## 南小岩七丁目地区における事業の進め方

南小岩七丁目地区では、土地利用の意向を把握しながら「区画整理事業」により土地を再配置し、共同化住宅を整備する「市街地再開発事業」の2つの手法を組み合わせた事業を想定しています。

今回は、共同住宅のイメージを掴んでもらうため、共同化住宅の手法である「市街地再開発事業」の仕組みを紹介しました。



# 再開発の仕組み

## 市街地再開発事業について

富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業  
(東京都千代田区)平成21年3月竣工

従前



地震が起きたら  
どうしよう。  
道が細くて  
あぶないよう。

従後



災害に強くて  
安心・安全。  
オープンスペース  
ができて快適。

市街地再開発事業では、『小宅地が密集し災害の危険性が高い地区などを、災害に強くより住みよい街にかえること』を目的としています。上記の事例では、密集した地区において住宅棟と事務所棟を新たに整備し、低層部には商業施設の導入を図っています。

## 再開発事業の仕組み

再開発事業により、共同住宅に移り住むことになった場合、現在自分が所有している土地や建物はどうなるのかといった疑問があると思います。



自分の土地や建物の権利はどうなるの？

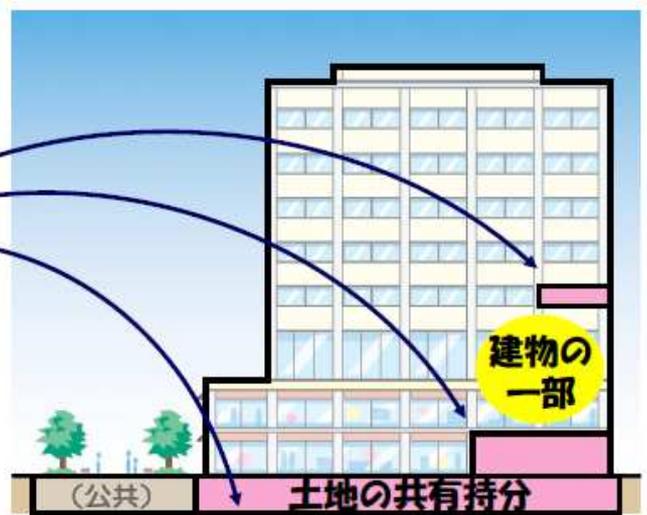
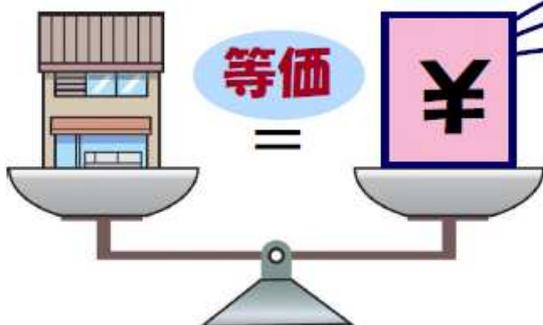
### 【権利変換】

市街地再開発事業においては、権利者の方々が所有している土地・建物(従前資産)の不動産評価を行い算出した価格を、同等価値の再開発ビルの床に置き換えることができます。これを「権利変換」といいます。

### 権利変換のイメージ

従前資産額

従後資産額



市街地再開発事業は、都市再開発法に基づいたまちづくり事業です。事業の進捗に応じて、段階毎に権利者の方々が同意した内容を知事に申請し、知事が内容を確認、認可するため、公平かつ公正に事業が推進されます。

## 共同住宅の住まい方について意見交換を行いました

共同住宅の良さがイメージできるような事例を紹介後、A～D班の4つのグループに分かれ、**現在の住まいの改善したい所**、**どんな住環境なら住みたいか**、**共同住宅への不安について**の3種類のテーマについて話し合いました。

### 【主な検討結果】(抜粋)

#### <現在の住まいの改善したい所>

災害に強い建物にしたい

バリアフリー設備がほしい

日照、騒音の問題を改善したい

古くなった所だけを新しく修繕したい

#### <どんな住環境なら住みたいか>

防災設備が十分な環境

日当たりが良く、静かな環境

商売が続けられる環境

保育園や江戸川区の施設がある

### 【共同住宅への不安について】(抜粋)

#### (意見)

#### (回答)

#### <管理費及び修繕積立金について>

管理費や修繕積立金の金額が気になる

・管理費や修繕積立金の金額は、**施設内容等によって異なります**。管理費については、マンションのつくりや管理内容等により、特に様々であるため示すことはできませんが、修繕積立金については、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」によると、206円/㎡・月(平均値)とされています。(住居専用の単棟型マンションであり、建物階数が20階以上の場合)

#### <マンションの維持管理に関して>

○マンションの老朽化への対応

・維持管理しやすい設計の計画や、日常におけるこまめな管理・修繕を行うことが、対応策として考えられます。

#### <事業性について>

再開発事業によって建てられたマンションの部屋は売れるのか

・駅に近く様々な施設サービスが整った便利で安全なマンションは、今後ますますその魅力が評価されてくると考えられます。

#### <共同化の住まいづくりについて>

隣人関係、防犯の不安

・他地区では、防災センターや出入り時の監視設備により、高い安全性が確保されています。また、高品質な住環境が良好なコミュニティを育み、トラブルは少ないと言われています。

#### <その他>

共同住宅について良い部分以外に、良くない部分もあるのではないかと

・共同資産となりますので、維持管理等について一定の規範が求められます。しかし、基本的にはこれまでの町内会活動と同じです。

掲載しきれないご意見については、個別面談会等でご相談をお受けしたいと思います。

# 個別面談会を開催します!!

JR小岩駅周辺地区は、100年栄えるまちづくりを目指しており、駅周辺地区の環境も刻々と変化しています。南小岩七丁目地区についてもまちづくりに向けた具体的な検討時期にさしかかっており、今年度も平成21年度から進めている個別面談の開催を予定しております。

## 小岩駅周辺地区のまちづくりの進捗状況



|  |       |       |
|--|-------|-------|
| 七丁目西地区   | 完成予想図 | 工事の様子 |
|  |       |       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年度竣工に向けて、再開発ビルの建設工事中。</li> </ul> |       |       |

**六丁目地区**

- ・具体的な検討に向けて、市街地再開発準備組合を設立。

**都市基盤**

- ・都市施設(道路・広場など)の都市計画決定。  
交通広場  
リングロードほか

## 個別面談会の開催

日時: 第1回 平成25年12月中旬 ・ 第2回 平成26年1月下旬

- ・個別面談会は、南小岩七丁目20番から23番、27番から31番北側の地区内に土地や建物をお持ちの方を対象に実施します。
- ・面談時間は、1人(1組)あたり約30分程度を予定しています。
- ・面談の内容については、

事業について聞きたいことにお答えします。

将来の土地利用意向についてのご意向を伺います。

(土地利用を決定するものではありません。考えがまとまっていなくても結構ですので、現在のお考えをお聞かせください。)

その他、事業やこれからの生活に関する不安など、お気軽にご相談ください。

## 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)

第11号 平成25年11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。