

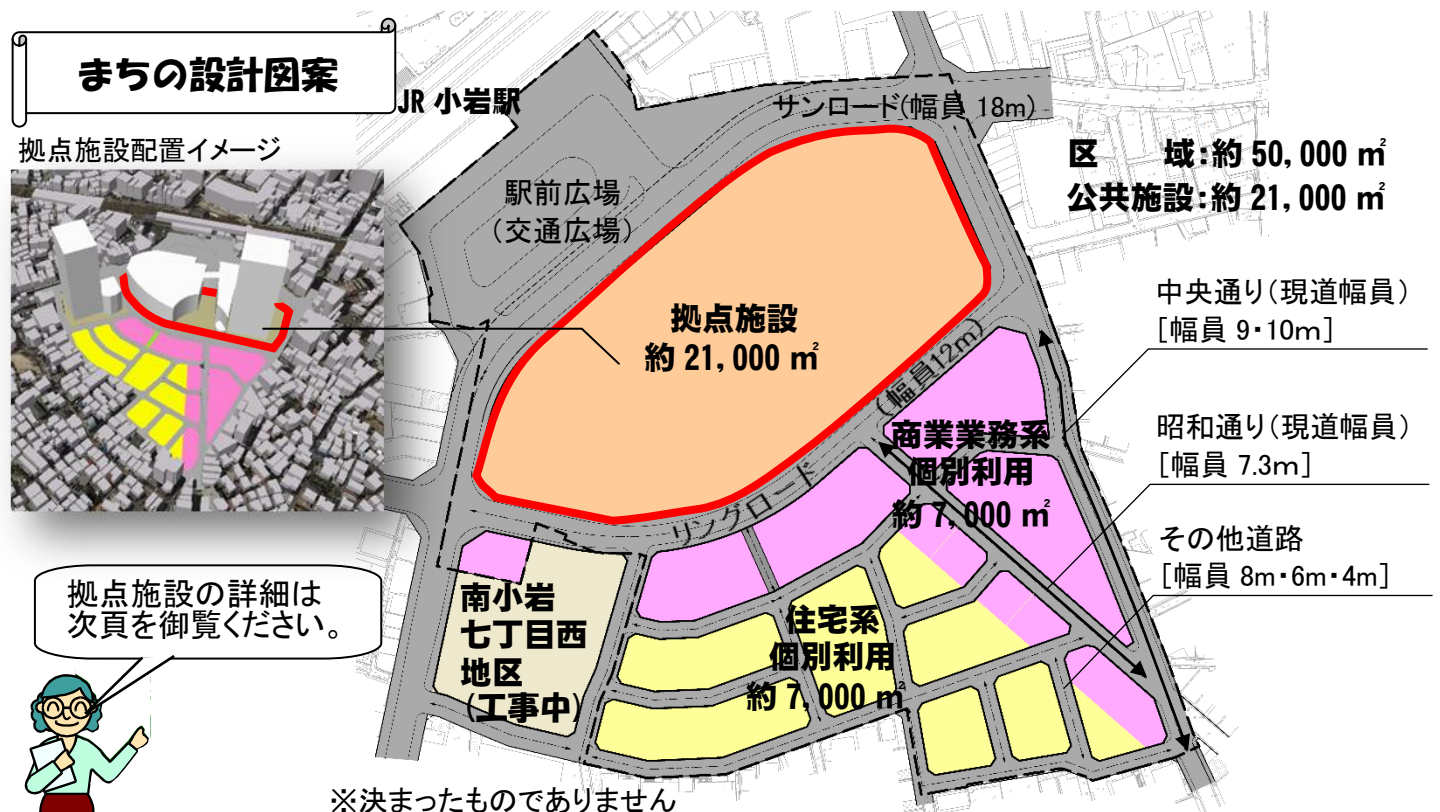
「七丁目地区まちづくりニュース」は、勉強会での検討内容を中心に、まちづくりについて地区のみなさんに広くお知らせをするため、南小岩七丁目20番から23番、25番から31番北側地区全戸に配布しています。

第25回勉強会を開催しました！！

第25回勉強会を9月24日（水）に開催しました。今回の勉強会では、「まちの設計図案」及び「拠点施設設計図案」を紹介しました。また、拠点施設設計図案に対する住宅及び商業デベロッパーへのアンケートについてもご紹介しました。

南小岩七丁目地区のまちづくり計画素案について

まちづくり計画素案は「まちの設計図案」と「拠点施設設計図案」から成ります。まちの設計図案は平成22年度の「南小岩七丁目地区まちづくり中間報告」にて取りまとめた「共同化と個別利用の併存案」から、個別相談の内容や地元商業者アンケート等の意見を踏まえた案となっています。今後は、まちづくり計画素案からさらに検討の熟度を高め、まちづくり計画案にしたいと考えています。



■住宅系個別利用

- 個別住宅希望者の移転先として、住み続けられる
- 既存建物建替えを行い、不燃化促進
- 安全・安心な住環境を整備

■商業系個別利用

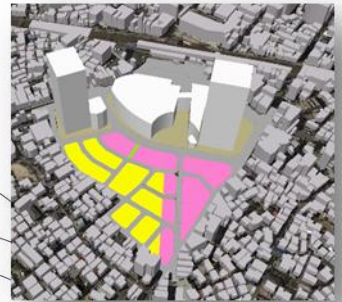
- リグロード沿い・昭和通り沿いに沿道型商業で賑わいをつくる
- これまでの地区内での商売を続けられる
- 中・小規模な共同化を誘導することで街並みへの配慮



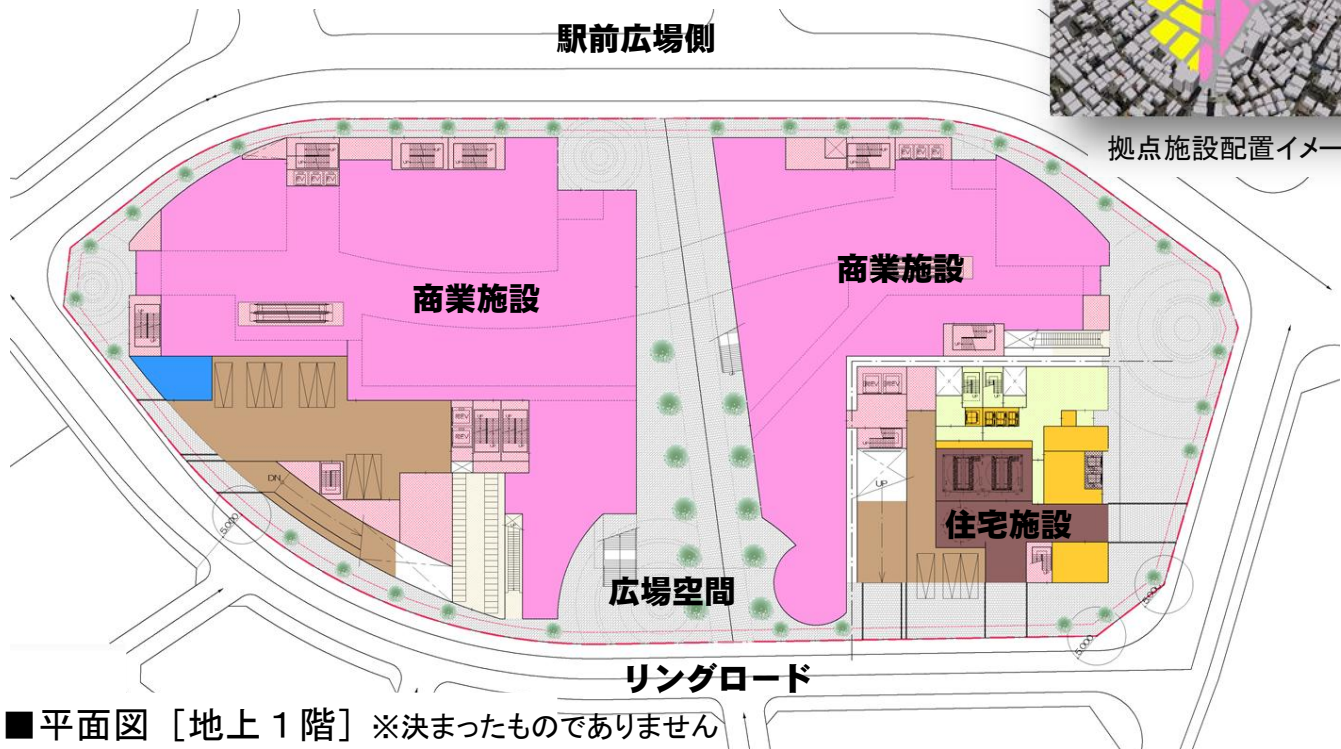
拠点施設計画案について

拠点施設計画案の概要

拠点施設は、JR小岩駅の商業拠点を整備し、JR小岩駅周辺地区の活性化を図ることをコンセプトとして、商業拠点となる商業施設の配置や、地区内の居住者の移転先として、安心安全な住環境を整備します。

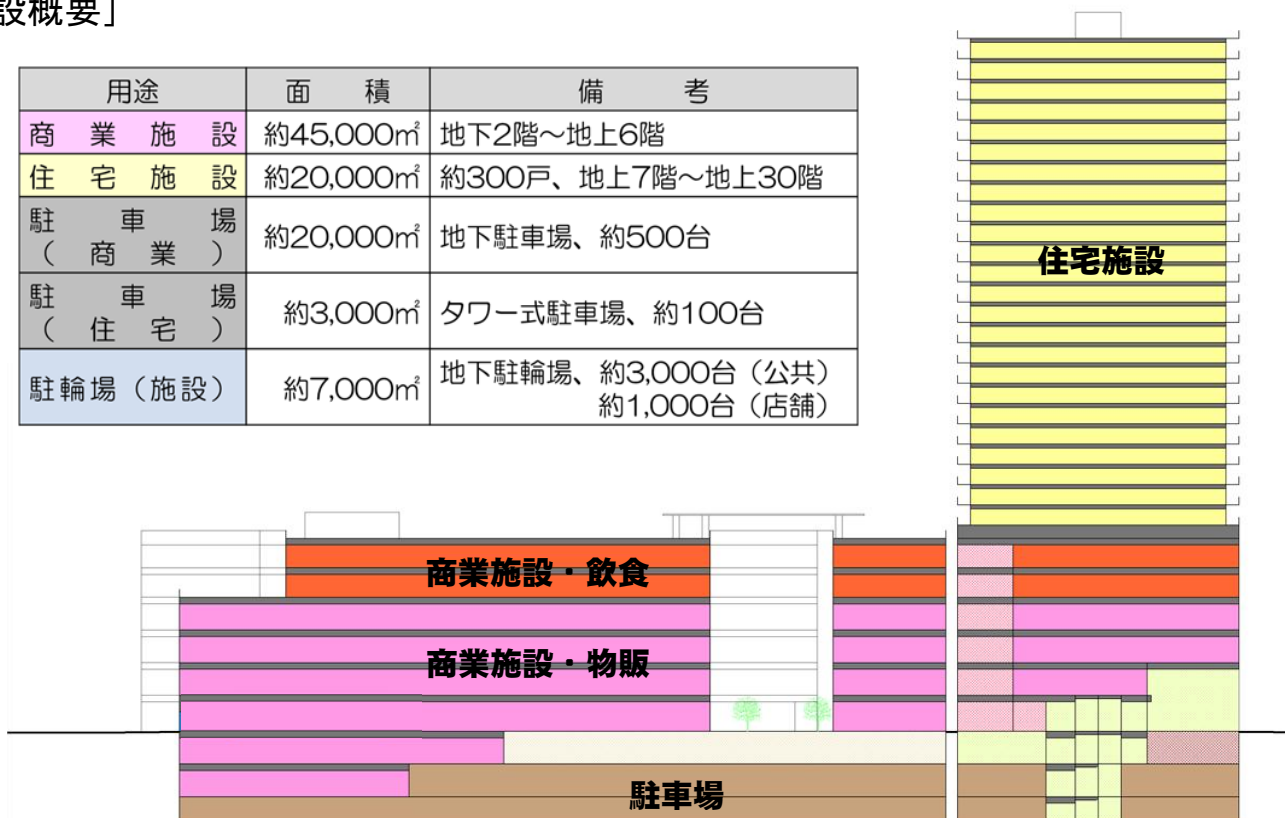


拠点施設配置イメージ



[施設概要]

用途	面積	備考
商業施設	約45,000㎡	地下2階～地上6階
住宅施設	約20,000㎡	約300戸、地上7階～地上30階
駐車場 (商業)	約20,000㎡	地下駐車場、約500台
駐車場 (住宅)	約3,000㎡	タワー式駐車場、約100台
駐輪場(施設)	約7,000㎡	地下駐輪場、約3,000台(公共) 約1,000台(店舗)



■ 断面図 [リングロード側から駅前広場側を見た場合] ※決まったものではありません

住宅・商業デベロッパーアンケート結果概要

アンケートの目的・概要

まちづくり事業の成立のポイントの一つである事業の採算性の検証の一つとして、商業及び住宅デベロッパーによるアンケートを行いました。

結果は、多くの企業が本事業への関心が高く、事業への参画意向も高いことがわかりました。

●デベロッパーとは？

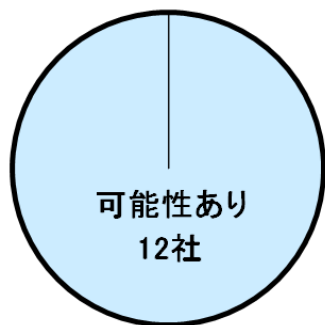
- ・床の一部を購入する社。
- ・再開発事業では 余剰床分をデベロッパーに売却し、事業の成立を図ることが多いです。



■住宅デベロッパーアンケート概要

[対象企業] 15 社 [期間] H26 年 8 月下旬 [回収数] 12 社 (80.0%)

Q:本事業への事業参画の可能性について(12社)



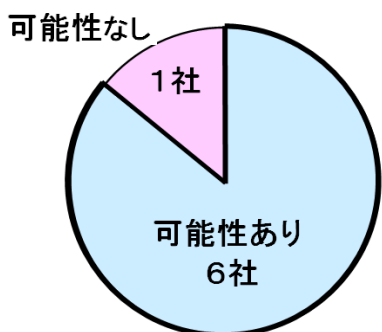
《現状の地区の評価について(住宅視点)》

- ・都心のアクセスが良くポテンシャルが高い地区
- ・区内でも古くから商業のまちとして栄え、賑わいのある地区
- ・JR小岩駅のロータリーに面する一等地
- ・子育て環境・支援も充実しており、子育て世代に人気がある
- ・公園が多く、自然環境が豊かで生活環境に優れる

■商業デベロッパーアンケート概要

[対象企業] 7 社 [期間] H26 年 8 月下旬 [回収数] 7 社 (100.0%)

Q:本事業への事業参画の可能性について(7社)



《現状の地区の評価について(商業視点)》

- ・駅乗降客数が区内で最も多く、バス路線も充実している区内の拠点地区といえる
- ・JR小岩駅周辺は、商圈人口が非常に厚く商業施設にとって好立地
- ・周辺に商業集積が少ないため商業施設の競争力は高い
- ・大規模商業の新規出店がない一方で、周辺に出店が相次ぎ、商業の地盤沈下が起きている

●デベロッパーアンケート結果について

《地区への評価》

- ・各デベロッパーとも地区への関心が高い
- ・区内においても拠点となる地区としてポテンシャルを高く評価

《事業の参画》

- ・各デベロッパーとも事業への参画意向が高い
- ・床取得（＝再開発事業の見通し）があり、事業性が高い

今後の計画等について意見交換を行いました

七丁目地区のまちづくり計画素案について説明を行いました。計画素案に対する「良いと思う点」、「改善したほうが良い点」、「不安に思う点」、「質問点」について意見を出し合いました。

【主な検討結果】(抜粋)

■良いと思う点

○事業を行うことにより、昭和通りが大きく変化しそう。

○人が集まりそう。

○デベロッパーの関心が高いのは住民として心強い。

■改善したほうが良いと思う点

○「小岩らしさ」が漠然としているので、「小岩は〇〇〇のまち」と活字で示して欲しい。

○商業施設の駐車台数が500台は少ない。もっと多くしたほうが良い。

■不安に思う点

○まちづくりを行う範囲が広すぎて、本当にできるのか心配である。

○民間デベロッパーが入ってくることに不安である。

不安点・質問点については中間報告会でお答えします。



■質問点

○拠点内街区で商売しているが、どこで商売を続けられるか。

○スケジュールはどうなっているか。

○借地の場合どうなるか。

今後の進め方について

七丁目地区のまちづくり計画素案について紹介しました。拠点施設の実現に向けては、権利者主体の組織をつくり、検討を具体化していく必要があります。今後、権利者主体の組織化を進めていきます。

●南小岩七丁目地区のまちづくりの役割

役割	整備主体	整備手法
道路・駅前広場	江戸川区	土地区画整理事業
拠点施設	民間 (権利者)	市街地再開発事業

再開発ビルの検討を具体的に進めていく
権利者の主体(組織)が必要

※権利者組織(発起人会)は平成27年に設立予定

お気軽にご相談下さい!

南小岩七丁目地区の事業内容や、今後の進め方に関するご不明な点やご質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。

江戸川区 都市開発部 市街地開発課 推進係

【担当】小峯・板津・小西

【TEL】03-5662-0804 (直通)

第16号 平成26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。