

「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番の一部、26番の一部、27番から30番、31番北側地区に配布しています。

## 第27回勉強会・第3回中間報告会を開催しました！！

第2回中間報告会（平成26年10月開催）でご紹介した、「まちづくり計画素案」について、意向調査や勉強会等でいただいた意見を基に修正し、第3回中間報告会にて、「まちづくり計画案」としてご紹介しました。

### ○第27回勉強会

- 【開催日】平成27年2月23日（月）午後7時
- 【会場】南小岩コミュニティ会館
- 【テーマ】・まちづくり計画素案の修正  
・再開発協議会について



写真: 会場風景

### ○第3回中間報告会

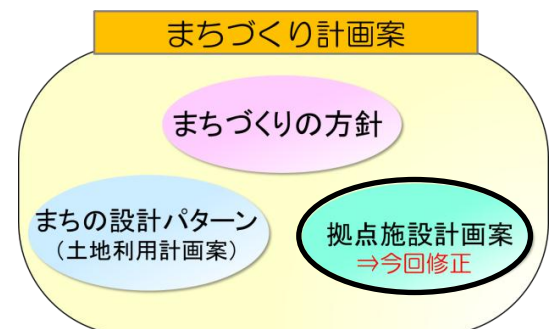
- 【開催日】平成27年3月4日（水）午後7時  
平成27年3月6日（金）午後2時  
平成27年3月8日（日）午前10時  
平成27年3月8日（日）午後2時
- 【会場】JR小岩駅周辺地区まちづくり相談室
- 【テーマ】・まちづくり計画案について  
・意向調査や個別相談会での疑問等について



写真: 意見交換

## まちづくり計画案について

まちづくり計画案は、右図のように3つの要素から構成されています。今回はその中から、拠点施設設計案について、勉強会やデベロッパーアンケートでいただいた意見を基に修正しました。



### ●皆様からいただいた意見

- ・2階以上の床はつなげて、商業面積を増やした方が良い。
- ・先進事例視察で見た機械式駐輪場が良かった。
- ・憩いの場となるような空間があった方が良い。

### ●拠点施設設計案の主な修正点

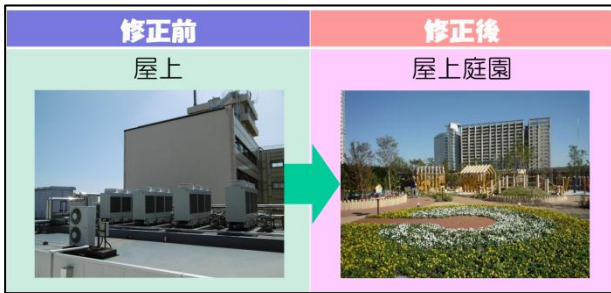
- ・2階以上の床をつなぎ一体的な床利用
- ・商業規模の拡大
- ・機械式駐輪場の導入
- ・屋上庭園の整備

## ■ 拠点施設設計案の修正について

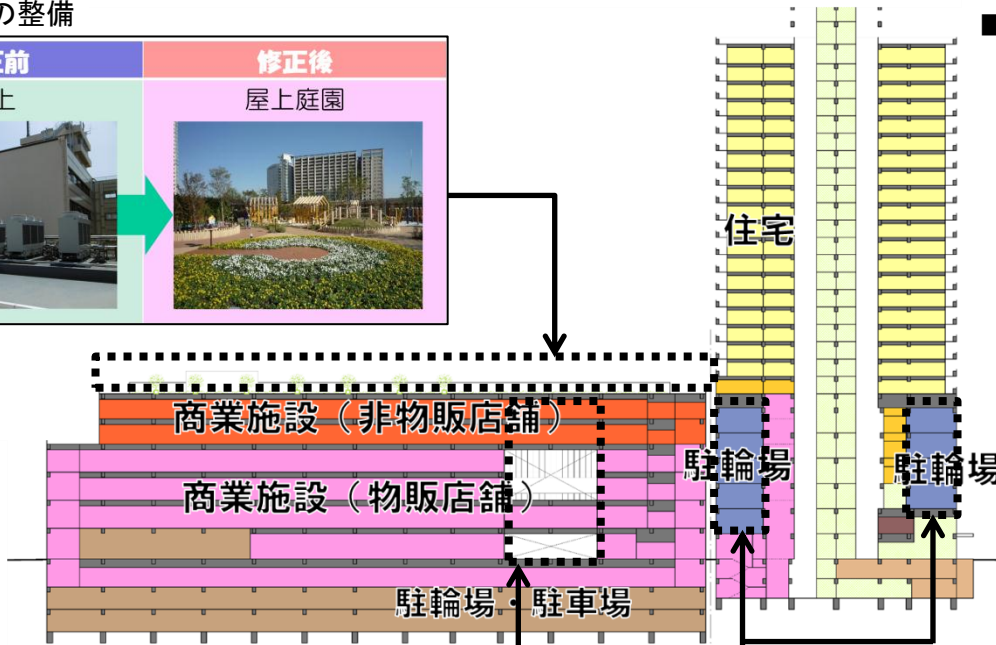
前頁の拠点施設設計案は下図のとおりです。

こちらは決定したものではなく、今後、再開発協議会で計画案をさらに深めていきます。

### ■ 屋上庭園の整備



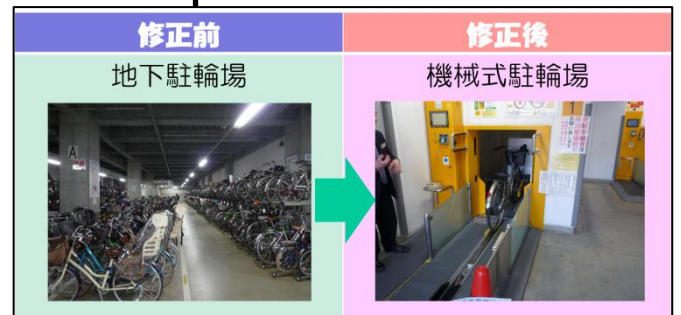
### ■ 拠点施設設計案 (断面図)



- 2階以上の床をつなぎ一体的な床利用
- 商業規模の拡大



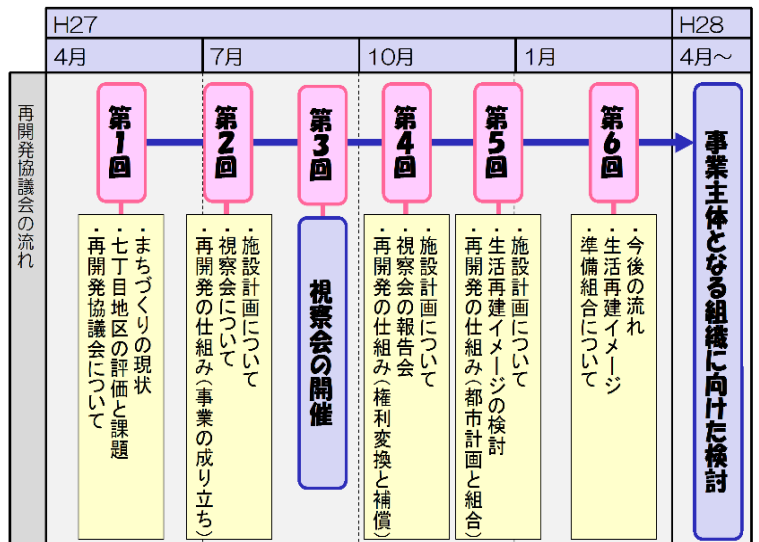
### ■ 機械式駐輪場の導入



## 再開発協議会について

再開発協議会を平成 27 年度初旬に発足するに当たり、第 27 回勉強会や第 3 回中間報告会にて再開発協議会の流れや、会則案をご紹介しました。今後、再開発協議会の参加申込書を送付させていただきますので、再開発街区をご希望される方は、積極的な参加をお願いします。

### ■ 再開発協議会の流れ(案)



再開発協議会は2ヶ月に1回の年6回程度を予定しております。



# 意向調査や個別相談会での質問について（抜粋）

第3回中間報告会では、これまでに皆様から多かったですご質問に対してお答えしました。

## ■ 事業の仕組み（一体的施行）について教えてほしい

南小岩七丁目地区は、土地区画整理事業と市街地再開発事業をあわせて行い、地区全体を一体的に整備していきます。

### 区画整理事業による土地の再配置

まず、区画整理事業により、地区全体の道路や公園等の公共施設を整備します。また、再開発ビルの入居を希望する方を再開発街区に再配置し、個別利用を希望する方は個別利用街区に再配置します。



個別利用街区に権利を持っているが、再開発街区に入れるのかな。



原則として、個別利用街区・再開発街区とも、現在その街区の中に権利をお持ちの方が優先されます。今後も意向調査等を行いながら調整させていただきます。

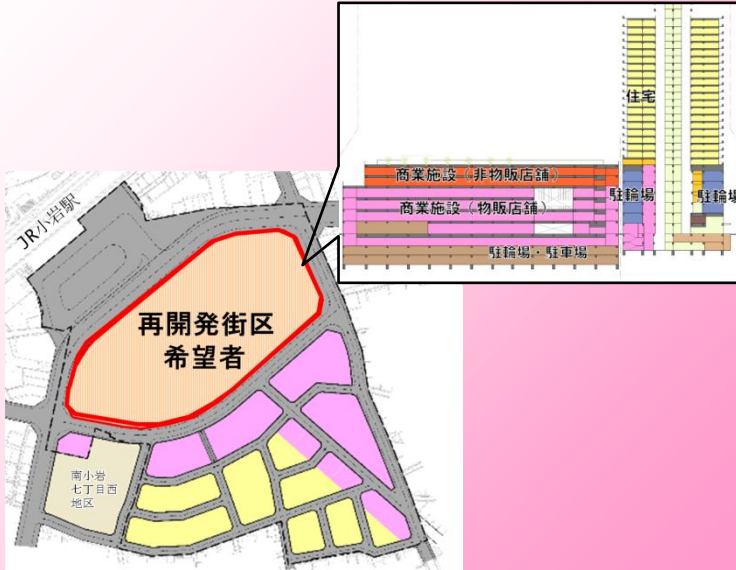
### ■ 移転の考え方図



### 再開発街区を希望された方

再開発街区を希望する権利者が、再開発組合を設立して再開発ビルを建設します。

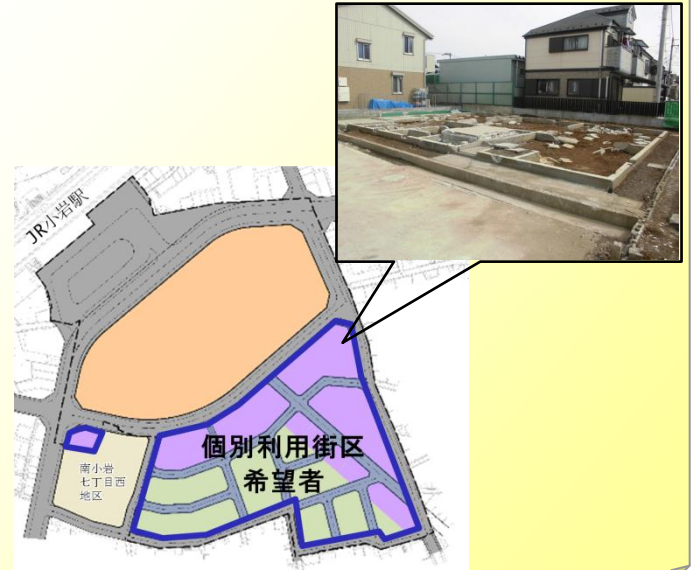
#### ■ 拠点施設設計画案



### 個別利用街区を希望された方

個別利用街区を希望する権利者が、移転先の土地で新しい建物を建築します。

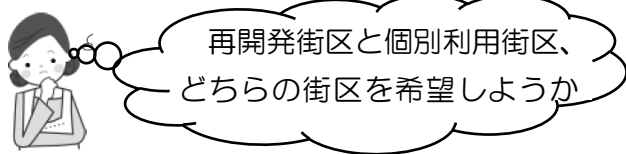
#### ■ 除却後状況



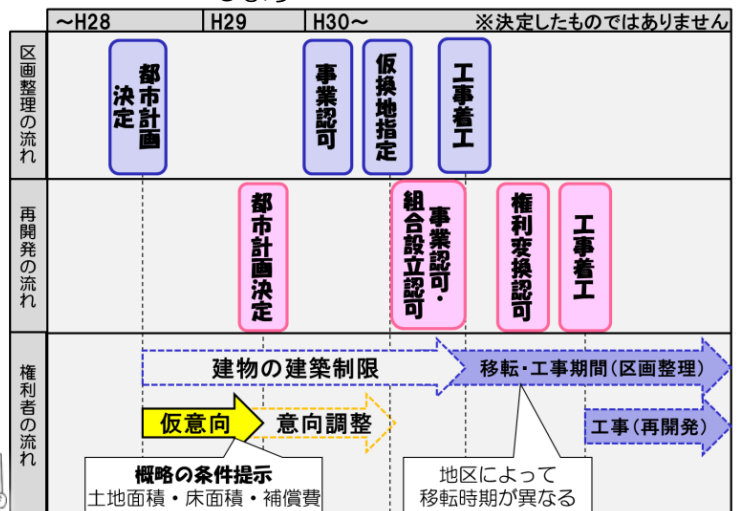
## ■ 事業の流れを教えてください

平成28年に土地区画整理事業の都市計画決定\*1を予定しています。その後、市街地再開発事業の都市計画決定、事業認可\*2、仮換地指定\*3や権利変換\*4を行った後、工事着工となります。

- \*1 都市計画決定：都市計画(施行区域等)が決定します
- \*2 事業認可：事業計画が決定します
- \*3 仮換地指定：将来の土地の位置や面積が決定します
- \*4 権利変換：再開発ビルの取得する位置や面積が決定します



皆様には、市街地再開発事業の都市計画決定前に、個別利用街区、再開発街区のどちらを希望するか決めていただきます。希望量によっては、調整を行います。



■ 事業スケジュール

## 拠点施設計画素案についての意見交換を行いました

南小岩七丁目地区の拠点施設計画素案の修正について紹介した後、**良いと思う点**、**改善したいと思う点**、**不安点・疑問点**について意見を出し合いました。

### 【良いと思う点】(抜粋)

- これまで勉強会等で出た意見がかなり反映されている。
- 機械式の駐輪場を入れる案は良い。

### 【改善したいと思う点】(抜粋)

- 歯科等のクリニックを集約したフロアが欲しい。
- 通路だけでなく、建物を取り囲む様に店舗を配置し回遊しやすくした方が良い。

### 【不安点・疑問点】(抜粋)

- 3,000台の公共駐輪場は必要なのか
- 小岩に人が集まるか不安
- 面談出来ない権利者へのアプローチはどうか
- 何割以上の同意があれば、実際に事業は始まるのか

問い合わせ先

江戸川区都市開発部市街地開発課推進係

【電話】03(5662)0804(直通)【担当】小峯・板津・福山・近藤・小西

第19号 平成27年3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。