

七丁目地区

平成28年1月発行 第21号

JR小岩駅周辺地区
まちづくり

まちづくりニュース

「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。

明けましておめでとうございます。本年もよろしくお願い致します。

本地区については、今年から土地区画整理事業の事業化に向けた手続きを進めていきます。引き続きまちづくり事業へのご理解・ご協力をよろしくお願い致します。

土地区画整理事業の都市計画が決定しました！

南小岩七丁目土地区画整理事業が、平成27年12月21日(月)に都市計画決定されました。この決定により、下図のとおり施行区域が決められました。

決定内容

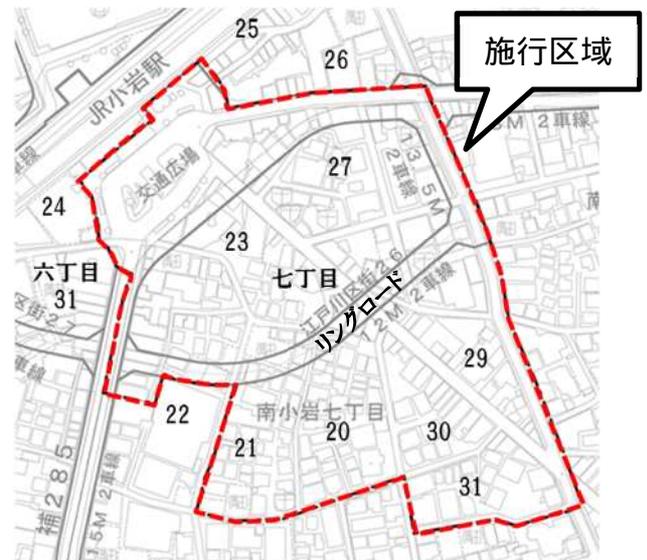
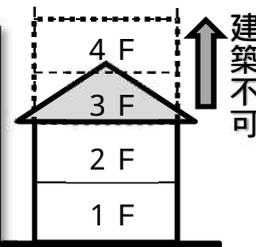
種類：土地区画整理事業
名称：南小岩七丁目土地区画整理事業
施行区域及び面積：約4.9ha(右図)

建築制限

上記の決定に伴い、施行区域内においては、将来の事業の円滑な施行を確保するために、下記のような建築に対して制限がかかります。建替え等を検討されている方は、市街地開発課までご連絡下さい。

建築ができない建物

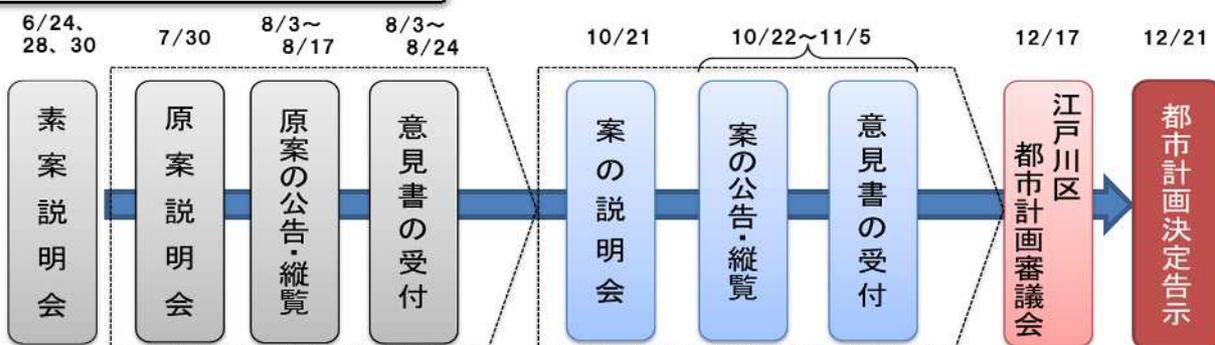
- ・ **堅固な建物**
(鉄筋コンクリート造等)
- ・ **地下がある建物**
- ・ **3階以上の建物**



【区域に含まれる住所】

南小岩六丁目31番の一部
南小岩七丁目20番、21番、22番の一部、
23番、24番の一部、25番の一部、26番の一部、
27番、28番、29番、30番、31番の一部
の約4.9haの区域

都市計画決定までの経過



都市計画原案・素案・案の説明会での主な質問について

質問1

計画されているまちづくりを行うことで、どのような効果があるのか。

公共施設の整備改善が行われる事により、狭い道路の解消、歩道の確保、交通の流れが改善され、安心安全な街並みを形成することができます。

また、JR小岩駅周辺地区の商業の活力が低下していますが、駅前に集客力のある魅力的な商業施設を整備し、既存商店との連携を図りながら、まちの活性化を目指します。

質問2

リングロードより北側の再開発事業に参加する人は、区画整理事業と関係ないのか。

全体の土地の入れ替えや道路整備を区画整理事業で行った上で、リングロードの北側で再開発事業を行います。そのため、区画整理事業は施行区域内全員が関係します。

質問3

工事はどこから着手する予定か。いつ頃移転になるのか。

工事工程は現在検討中ですが、道路や下水道整備を中心に計画を立てていきます。移転が早い方で、区画整理事業の事業計画決定後、2年半程度と考えています。事業計画決定までの間には、具体的なスケジュールの話ができるようになります。

質問4

移転先がわからない状態で、建物を壊すことに不安を感じる。

移転先は仮換地指定時にお知らせします。移転先をお知らせした後に、補償協議を行い、建物除却という流れになります。

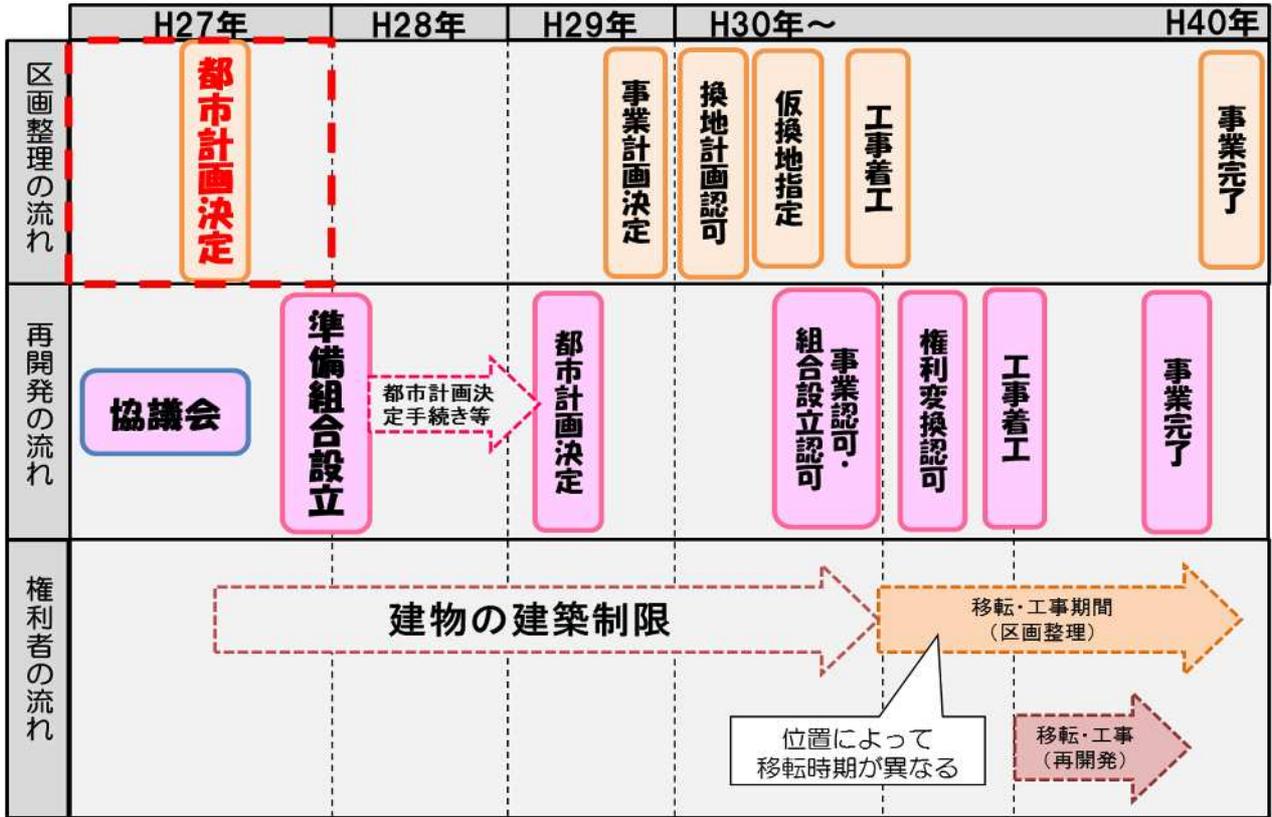
質問5

区画整理事業後は、現在の同じ位置に換地されるのか。

換地の位置は、現状の位置を考慮して決めていきますが、必ずしも現在と同じ位置に換地されるとは限りません。

全体のスケジュールについて

*決まったものではありません



再開発協議会の活動について

これまでの経緯

昨年7月に、再開発事業を希望、または興味のある権利者が主体となり『南小岩七丁目地区再開発協議会』が設立されました。本協議会は、南小岩七丁目地区の再開発事業の主体となる、準備組合を設立することを目標としています。

昨年は、企業によるまちづくりの事例紹介の後、武蔵小杉駅周辺や川崎新町を視察しました。また、第5回では視察会を踏まえて意見交換を行いました。

今後の予定



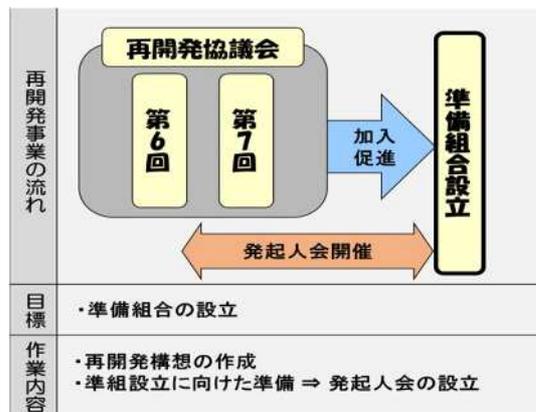
今後の進め方(予定)

今後は、「再開発構想」の作成に向けて皆様で協議を進めていきます。また、準備組合設立に向けた体制を構築（発起人会の開催等）していきます。

再開発協議会に未参加の方で、再開発事業に少しでも興味のある権利者の方は、市街地開発課までご連絡ください。

再開発構想とは

再開発事業の整備方針（下記の内容）をまとめたものです。本構想は行政主体ではなく、協議会が主体となり作成します。今後は本構想に基づいた再開発事業を進めていくこととなります。



上位計画・関連計画の整理

JR 小岩駅周辺地区の状況

当該地区の状況

まちづくりの目標

土地利用の考え方（コンセプト等）

導入機能の考え方

施設計画案

想定スケジュール

事業化に向けた課題の整理



個別相談会の開催を予定しています

区画整理事業の都市計画決定し、今後はリングロードの北側に想定している再開発事業の都市計画決定に向けて進めていきます。

事業化に向け進んでいく中で、事業に関して分からない事や不安な事なども出てきているかと思えます。

そこで、今年度も個別相談会を開催します。個別でお時間を取らせていただきますので、ぜひご参加いただき、どんな小さなことでもご相談ください。

個別相談会の様子



時期 ・平成28年1月下旬～2月上旬頃を予定

場所 ・JR小岩駅周辺地区まちづくり相談室

詳しい開催時期等については、別途開催通知にてお知らせします。

お問い合わせ先

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】おざわ小沢・いたつ板津・ふくやま福山・こんどう近藤・こにし小西

第21号 平成28年1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。