

## 七丁目地区

平成 29 年 3 月発行 第 23 号

JR 小岩駅周辺地区  
まちづくり

## まちづくりニュース

このニュースは、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、24 番の一部、25 番の一部、26 番の一部、27 番から 30 番、31 番北側地区に配付しています。

## 1 平成 28 年度個別相談会を開催しました！

平成 28 年度も個別相談会を開催しました。今回は、生活再建の新たな提案として、小規模共同住宅についてご紹介しました。

【開催日】平成 29 年 2 月 4 日（土）～2 月 12 日（日）

【会場】JR 小岩駅周辺地区まちづくり相談室

【テーマ】・南小岩七丁目地区の進捗状況について

- ・再開発準備組合の進捗状況について
- ・生活再建について
- ・補償費の算定について 等

【参加者数】参加者数 107 組、125 名

上記の期間以外にも多くの方にお越しいただき、  
合計 129 組、175 名にご説明しました。

ご参加ご協力ありがとうございました！



## 2 平成 28 年度中間報告会を開催しました！

平成 28 年度の活動報告として、中間報告会を 2 日間で計 4 回開催しました。

2 月に行った個別相談会の内容を基に説明を行うとともに、そこでいただいた主な質問とその回答についてご紹介しました。

【開催日】平成 29 年 3 月 5 日（日）午後 2 時、午後 7 時

平成 29 年 3 月 6 日（月）午後 2 時、午後 7 時

【会場】JR 小岩駅周辺地区まちづくり相談室

南小岩コミュニティ会館

【テーマ】・南小岩七丁目地区の進捗状況について

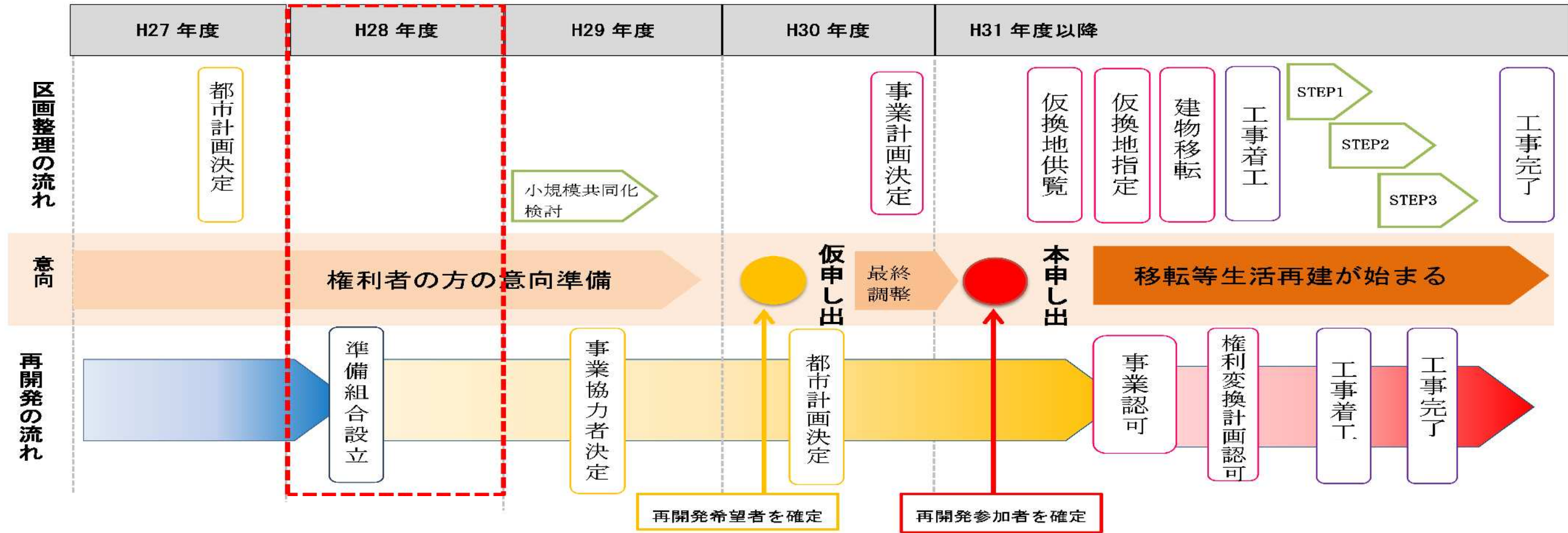
- ・再開発準備組合の進捗状況について
- ・生活再建について
- ・補償費の算定について
- ・個別相談会の概要と質問について 等



会場風景

### 3 平成 28 年度の活動報告について

・事業スケジュール 予定であり、決まったものではありません。



#### (1) 再開発準備組合の設立及び活動

- ・再開発の事業化に向けて設立する任意の権利者組織です。
- ・準備組員数 126 名（平成 29 年 2 月末日時点）
- ・組員の代表 20 名で構成された理事会を中心に事業の検討を行っており、平成 29 年度の事業協力者選定に向け検討を進めています。
- ・現在までに総会 1 回、理事会 8 回、意見交換会を 6 回行いました。



準備組合設立総会の様子

#### (2) 生活再建の方法について

当地区の特徴として、複数の事業を合わせて行うことにより、複数の選択肢から、権利者の皆様の事業後の生活再建方法を選んでいただくことが可能です。

- 権利者自らが建物を再建（個別利用）
- 駅前再開発ビルで再建（再開発）
- 土地建物を金銭化（地区外転出）
- New** 小規模共同住宅で再建（小規模共同化）

ここでは、新たな生活再建方法として、小規模共同住宅で再建（小規模共同化）についてご紹介します。

各生活再建方法の詳細は、江戸川区ホームページの「中間報告会」配付資料をご覧ください。

##### ア 小規模共同住宅で再建（小規模共同化）の概要

小規模共同住宅で再建（小規模共同化）は、再開発ビルに比べ、比較的小規模な共同住宅を区が建てます。そして、その建物の一部に、お持ちの資産と同価値分の床を取得していただきます。

##### イ 特徴

- ・土地価格と建物建設費を抑えるために工夫し、「2 再開発」と比べると取得する床面積が確保しやすくなります。
- ・事業開始後、できる限り早期に建設を予定しており、事業初期段階での生活再建が可能となります。

##### ウ 特にメリットがあると思われる方

- (1) できる限り早く整備後の場所で生活を始めたい
- (2) できる限り持ち出しが少ない形で生活を再建したい
- (3) マンションには興味があるが管理費等を抑えたい
- (4) 自身で建物を建てるのは難しいので、出来上がったものに移りたい
- (5) 仮住まいをせずに 1 回の引越しのみで区内での生活を始めたい



小規模共同化住宅 内部イメージ



小規模共同化住宅 外観イメージ

## 4 中間報告会・個別相談会の主な質問と回答

Q1 いつごろから工事が始まるのか。

A1 現計画において順調にいった場合、早いところでは、平成32年～33年頃に工事が始まる予定です。まず、リングロードから整備を考えています。

しかし、具体的な工事展開や時期は、再開発事業の整備内容が決まらなければ確定できません。まずは、再開発事業の事業協力者を選定し、計画の具体化を図ってまいります。そして、工事スケジュールが明確になった時点で、皆さまにご説明いたします。

Q2 準備組合に今からでも加入することは可能か。

A2 **可能です**。加入届を提出していただき、生活再建の選択肢として検討していただければと思います。

Q3 再開発準備組合で検討している内容を準備組合員以外は知ることできるのか？

A3 **再開発準備組合で検討した内容は、基本的には準備組合員の方へお知らせします**。準備組合が取りまとめたプラン(案)については、区が準備組合と調整して説明会やニュース等で皆様にお知らせする機会を設けたいと思います。

Q4 借地の場合、事業によりどのような生活再建が考えられるのか。

A4 本事業の中で、生活再建する方法は様々考えられます。しかし、借地契約の条件など、様々な違いが見受けられますので、条件を伺いながら、どのような生活再建が考えられるのか、区の方からご提案させて頂こうと考えています。**まずは、一度区に個別にご相談いただければと思います**。

なお、希望される生活再建には、事業の前段で様々な手続きが生じる可能性もありますのでご了承ください。

## 5 小規模共同化住宅の勉強会について

平成29年度から、**小規模共同化住宅の勉強会を開催いたします**。建設する建物の規模や構成、入居に関するルールなどを検討していく予定です。

詳細が決まり次第、権利者の皆様にお知らせいたしますので、**小規模共同化住宅での生活再建にご興味がおありでしたら、ぜひご参加ください**。

このニュースに関するお問い合わせはこちら

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
担当	小沢、磯部、近藤、此崎
電話	03-5662-0804(直通)

今回の掲載内容の詳細は、江戸川区ホームページの「中間報告会」配付資料をご覧ください。

南小岩七丁目地区 中間報告会

検索

検索してね!



JR小岩駅周辺地区  
まちづくりキャラクター  
こいわん

3