

# 南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業

## 本地区の課題

本地区内は、老朽化した大型店舗や住宅等が立地し建替え更新の必要性が高まりつつあると同時に、幅員の狭い区道や行き止まりの私道が存在するなど、都市基盤が整備されていない状態となっていました。また、東側に広がる木造住宅密集市街地は消防活動が困難な状況であり、早期の解消が求められている状況でした。

## 本地区の方針

JR 小岩駅周辺地区では、江戸川区が地域の方々の意見を反映し策定した「JR 小岩駅周辺まちづくり基本構想（平成 21 年 1 月）」を基に、近年の地域全体での売り上げの低下や、木造住宅密集市街地の存在等の防災上の課題等を抱える地域を再生し、駅周辺の商業集積地としての魅力の再構築を図るまちづくりが進められています。

本地区は平成 22 年 6 月の再開発協議会の設立、平成 23 年 8 月の都市計画決定を経て、平成 24 年 1 月に個人施行として第一種市街地再開発事業の施行認可を受け、事業を進めてきました。市街地再開発事業により、核店舗の誘致や良好な都市型住宅の供給を行い、周辺街路等の基盤整備に取り組むことで、地域の商業環境の活性化や定住人口の回復、歩行者ネットワーク機能の強化、施設建築物の 4・5 階に配置する駐車場を災害時の帰宅困難者一時避難場所として活用することで、防災面の強化に貢献するなど地域全体のまちづくりの先導的役割を担うことが期待されています。また、不燃化特区のコア事業に位置付けしており、不燃化特区エリア内に対するマンションの優先分譲を実施し、不燃化促進にも貢献しています。



## 南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業の工事竣工までの流れ



木造住宅密集市街地は防災上危険であり、問題を改善していくため、JR小岩駅周辺地区まちづくりのリーディングプロジェクトとし、平成22年6月に再開発協議会が発足されました。



平成23年8月の都市計画決定を経て、平成24年1月に個人施行による第一種市街地再開発事業の施行認可を受け、平成24年6月に解体工事が着工し、平成24年12月に本体工事が着工されました。




平成27年5月に本体工事が竣工しました。これにより歩行者が安全に通行できる歩行者ネットワーク機能の強化がされました。また、帰宅困難者一時避難場所を設けることにより防災面の強化等が期待されています。




# 公共施設の整備状況

①

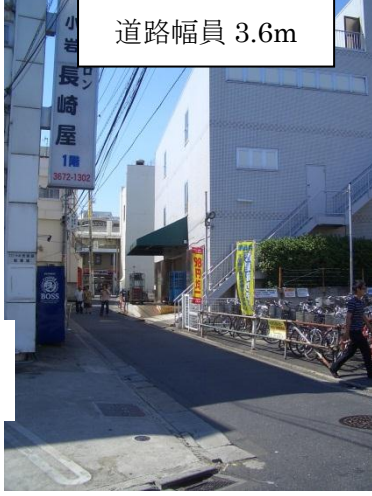


②



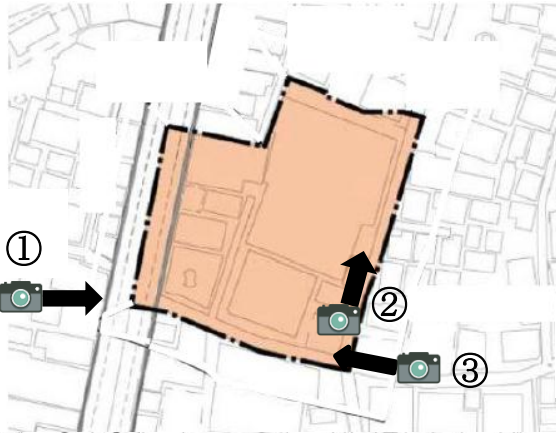
道路幅員 3.6m

③




道路幅員 3.6m

①

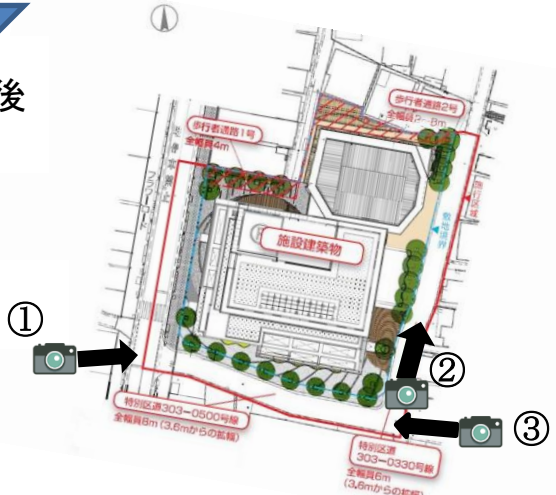


事業前

②




③




事業後

①



道路幅員 6.0m

②



道路幅員 8.0m



## 地域の活動状況（フラワー祭り、まちびらき）

市街地再開発事業により道路幅員が拡張されたことや公開空地を設けたことにより、以前よりも人々に利用され、賑わいのある空間となっています



## 事業概要

### ・ 地区概要

事業種別	第一種市街地再開発事業（個人施行）
地区面積	約0.5ha
施行者	スターツコーポレーション株式会社、一般財団法人首都圏不燃建築公社
位置	南小岩七丁目22番地内

### ・ 施設概要

敷地面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	延面積(m <sup>2</sup> )	階数	主要用途
約3,200	約2,200	約32,000	地上29階 地下2階	店舗・住宅

### ・ 防災機能

この事業では賑わいや基盤整備だけではなく、防災性の高い施設整備にも力を入れています。帰宅困難者一時避難場所をはじめ災害用井戸、かまどベンチ、災害用マンホールトイレなどがあります。またマンションの各フロアには防災備蓄倉庫が整備されています。

災害用井戸



かまどベンチ



災害用マンホールトイレ



### ・ 事業経過

平成22年6月	南小岩七丁目西地区市街地再開発協議会発足
平成23年8月26日	第一種市街地再開発事業、地区計画、高度利用地区の都市計画決定
平成24年1月12日	南小岩七丁目西地区第一種再開発事業認可
平成24年5月25日	権利変換計画認可
平成24年6月	解体工事着工
平成24年12月	本体工事着工
平成26年10月24日	地区計画の変更、景観地区の都市計画決定
平成27年5月	本体工事竣工
平成27年11月10日	南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業終了認可