

南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業



個人施行者

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

開発の概要

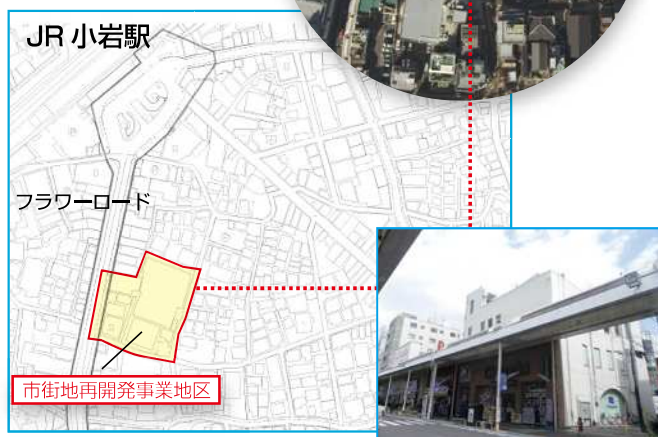
1 従前の状況

当地区は、JR総武線小岩駅の南口から約150mの距離に位置し、フラワーロード商店街に面した面積約0.5haの区域です。地区内には、老朽化した大型店舗（オリンピック）や店舗、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、東側に広がる木造密集市街地は消防活動困難区域に指定され、早期の解消が求められている状況でした。

位置	江戸川区南小岩七丁目22番地内
地区面積	約0.5ha
宅地面積	約3,700㎡
延床面積	約9,600㎡（6棟）
権利者状況	土地所有者：7名（共有は1名とする。） 借地権者：0名 抵当権者：4名



区域写真



従前写真

2 小岩駅周辺のまちづくりの概要

現在、JR小岩駅周辺地区では、江戸川区が策定した「JR小岩駅周辺まちづくり基本構想（平成21年1月）」に基づき、近年の地域全体での売上げの低下や、木造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。

当地区は、同構想の実現に向けた最初のまちづくりプロジェクトとして、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月に個人施行者2者による第一種市街地再開発事業の施行認可をいただきました。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、防災性の強化等にご貢献し、地域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。

3 設計の概要

JR小岩駅至近の立地特性を活かし、職住近接の都市型超高層住宅を配置します。低層部には商業施設及びその駐車場、駐輪場を複合的に整備し、地下には周辺住民の生活を支える大型店舗を配置することで、JR小岩駅周辺地区の利便性向上、都市機能の強化を図ります。

JR小岩駅周辺の新たなランドマークとなる超高層住宅棟は、立面の分節化により圧迫感の低減を図りつつ、上昇感のあるデザインを採用しています。基壇部はフラワーロード沿



いの街並みの連続性を考慮した施設配置とするとともに、街のスケールに合わせたボリュームの分割や親近感、優しさを感じられる材料の選択により、周辺との調和や賑わいの創出に配慮しています。敷地のコーナー部では、特徴のある歩行者空間を設け、彩りのある風景の創出を図ります。

建築物の防災性の向上を図るため免震構造を採用するとともに、発災時における一時避難者の受け入れ場所として機能することにより地域全体の防災機能の向上をめざしています。

施設の概要

施設建築物の概要			
用途地域	商業地域	防火地域	防火地域
法定容積率	700%	法定建ぺい率	70%
敷地面積	3,237.65㎡	建築面積	2,209.21㎡
延床面積	31,923.32㎡	壁面位置の制限	道路境界線より2m後退
前面道路幅員	西側15m・南側8m・東側6m	高さ／最高高さ	99.9m／105.2m
構造・規模	鉄筋コンクリート造・鉄骨造 地上29階・地下2階・塔屋1階	住戸数	177戸
建物用途	共同住宅・店舗 (地下1階)大型スーパー (地上1階)喫茶店・不動産店舗 (地上2階)スポーツジム・整形外科	駐車台数	住宅61台・店舗52台
		バイク台数	住宅9台・店舗8台
		駐輪台数	住宅356台・店舗159台



北西アプローチ



西側ピロティ



外観南東



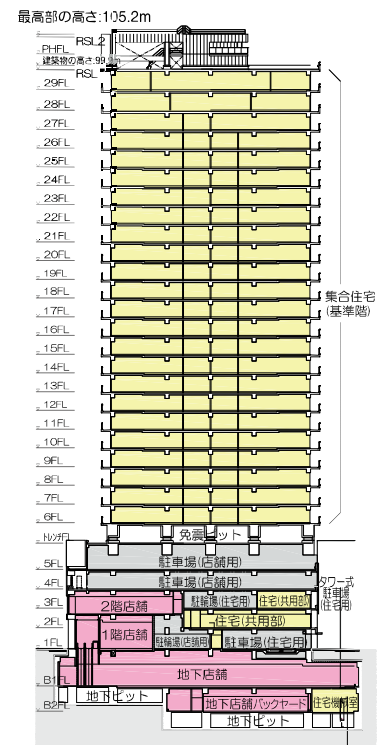
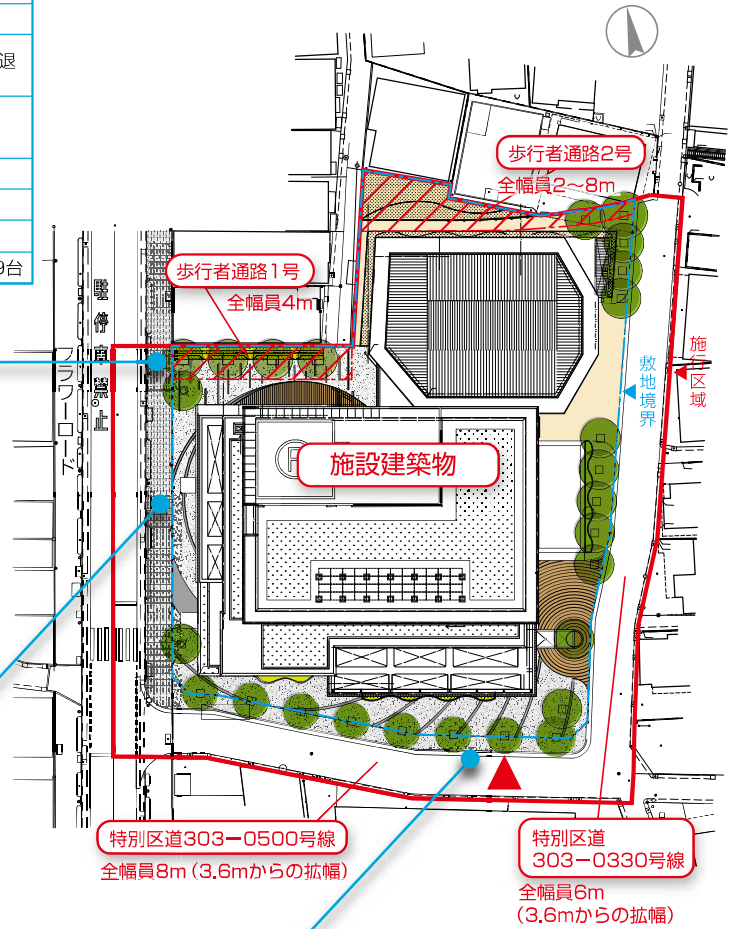
グランドエントランス



南側アプローチ



南側水盤廻り



断面図(西-東)



事業の経過

平成19年	JR小岩駅周辺地区まちづくり意見交換会	平成24年 1月	南小岩七丁目西地区市街地再開発事業認可
平成21年 1月	JR小岩駅周辺地区まちづくり基本構想策定	平成24年 5月	権利変換計画認可
平成22年 6月	南小岩七丁目西地区再開発協議会（地元組織）設立	平成24年12月	着工
平成23年 8月	都市計画決定	平成27年 5月	竣工
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種市街地再開発事業の決定 ・ 地区計画の決定 ・ 高度利用地区の変更 		

南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業
個人施行者:スタート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

設計監理:株式会社アール・アイ・エー
 建設会社:南小岩七丁目西地区市街再開発事業建設工事共同企業体(大成建設株式会社・スタートCAM株式会社)
 販売代理:スタートデベロップメント株式会社

●問い合わせ先

スタートコーポレーション株式会社 〒103-0027 東京都中央区日本橋3-4-10スタート八重洲中央ビル
 TEL 03-6202-0380 (広報部)