

(みなみこいわ7ちょうめにし)

# NO.189 南小岩七丁目西地区 (個人施行)

## 1 計画の概要

計画地	江戸川区南小岩七丁目地内		
計画の概要	1	周辺街路等の基盤整備と地区内の細分化した宅地を共同化によって不燃化を促進	
	2	既存店舗に代わる核店舗の誘致及び良好な都市型住宅の供給により、江戸川区の地域拠点として、防災性の向上や商業・都市型住宅等の集積を図る。	
	3	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の向上を図る。	
地区面積	約0.5ha	構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上29階/地下2階	高さ	約105m

## 2 都市計画の内容

名称	南小岩七丁目西地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約0.5ha		
公共施設の 配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		特別区道 A0360号線	7.5m (全幅15m)	約50m		整備済み
		特別区道 303-0500号線	8.0m	約60m		拡幅整備
		特別区道 303-0330号線	6.0m	約65m		拡幅整備
建築物の整備	建ぺい率	容積率	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途	
			110m	2m	住宅、商業施設	
	建築面積	延べ面積(容積対象)	住宅建設の目標			
	約2,200㎡	約32,000㎡ (約22,000㎡)	約180戸	約20,900㎡		
建築敷地の 整備	建築敷地面積	整備計画		備考		
	1 約3,200㎡	道路境界線に沿って壁面の位置を設け、道路と一体化した歩行者空間を確保する。地区の歩行者ネットワークの補完及び防災性の向上を図るため、地区施設となる歩行者通路を設ける。				
都市計画決定	平成23年8月26日 江戸川区告示第296号					

### 3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の 最高限度	建ぺい率の 最高限度	容積率の 最低限度	建築面積の 最低限度	壁面の位置 の限度
南小岩七丁目 西地区	約0.5ha	700%	50% (70%)	200%	200㎡	2m
都市計画決定	平成23年8月26日 江戸川区告示第297号(変更)					

### 4 事業計画の概要

敷地面積	約3,240㎡		建ぺい率	約68%
延べ面積	約31,920㎡ (容積率対象約21,460㎡)		容積率	約662%
用途	地下2~地下1階	機械室、商業施設	住宅戸数	約177戸
	1階	住宅、商業施設、駐車場、駐輪場		
	2階	住宅、駐車場、商業施設		
	3階	駐輪場、駐車場	駐車場	約110台
	4~5階	駐車場		
	6~29階	住宅		
施行認可	平成24年1月12日 東京都告示第15号 平成24年5月10日 東京都告示第870号(変更) 平成26年1月6日 東京都告示第5号(変更) 平成27年9月11日 東京都告示第1381号(変更)	総事業費	約111億円	

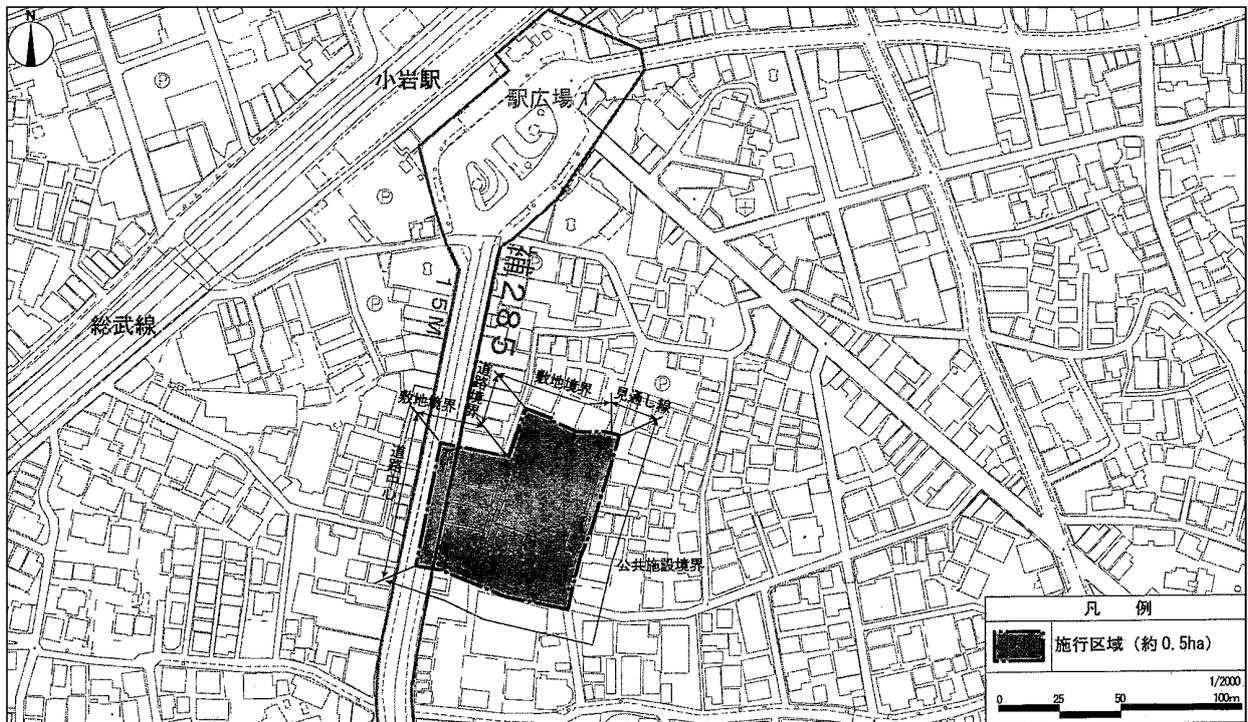
### 5 経緯

年月日	内容
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22年6月	南小岩七丁目西地区市街地再開発協議会(地元組織)設立
平成23年8月26日	都市計画決定(高度利用地区は変更)
平成24年1月12日	施行認可
平成24年5月10日	事業計画変更認可
平成24年5月25日	権利変換計画認可
平成24年6月1日	権利変換期日
平成24年12月	施設建築物工事着工
平成26年1月6日	事業計画変更認可
平成27年5月19日	工事完了公告
平成27年9月11日	事業計画変更認可
平成27年11月10日	事業終了認可

## 6 位置図



## 7 区域図



8 完成写真

