

PRESS RELEASE

2016年10月4日
野村不動産株式会社

報道関係者各位

JR 小岩駅前・江戸川区初の組合施行市街地再開発事業
『南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業』
に特定業務代行者・参加組合員として事業参画
～小岩駅周辺再開発事業との一体感や回遊性を高め、駅前にふさわしい生活拠点を形成～

野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区/取締役社長：宮嶋 誠一）は、清水建設株式会社及び株式会社タカラレーベンの2社とともに、9月30日に南小岩六丁目地区市街地再開発準備組合から「南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業」（東京都江戸川区）における特定業務代行者（※1）及び参加組合員（※2）として選定され、事業参画することとなりましたのでお知らせいたします。



« 建築物のイメージパース »

1. 本事業について

JR 小岩駅周辺では、2009年1月に江戸川区によって「100年栄えるまちづくり～笑顔輝く百年 商栄都市を目指して～」というコンセプトのもとに「JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本構想」が策定されました。この中で、JR 小岩駅周辺は、幅員の狭い道路に多くの老朽化した木造建物が密集しており、災害への危険性の高い状況にあることや、駅周辺での年間小売販売額の減少など駅周辺の優位性が少しずつ薄れている状況が課題としてあげられています。まちづくり基本構想では、これらの課題を解決するべく、複数の市街地再開発事業を中心にまちづくりを進めていくことが謳われています。

本事業においては、「まちづくり基本構想」の実現に向けて、地域住民と江戸川区を中心に検討がスタートし、2012年7月に市街地再開発準備組合が設立、2014年10月の都市計画決定を経て、本年12月に本組合設立予定となっております。

敷地内をⅠ街区、Ⅱ街区及びⅢ街区に分割した施設計画とし、駅前という立地特性を活かした街区間の連続性に力を入れるとともに、地域に開かれた空間を整備してまいります。また、2015年に完了し本地区に隣接する「南小岩七丁目西地区（市街地再開発事業/名称：アルファグランデ小岩スカイファースト）」、本年8月に準備組合が設立された「南小岩七丁目地区（市街地再開発事業及び区画整理事業の一体施行）」、及びこれらの事業を結ぶ形で整備されるリングロードとの回遊性や賑わいの創出、住環境や地域の安心・安全性の向上を図り、土地の高度利用により、住宅、商業機能等を備えた複合市街地への更新を図ります。

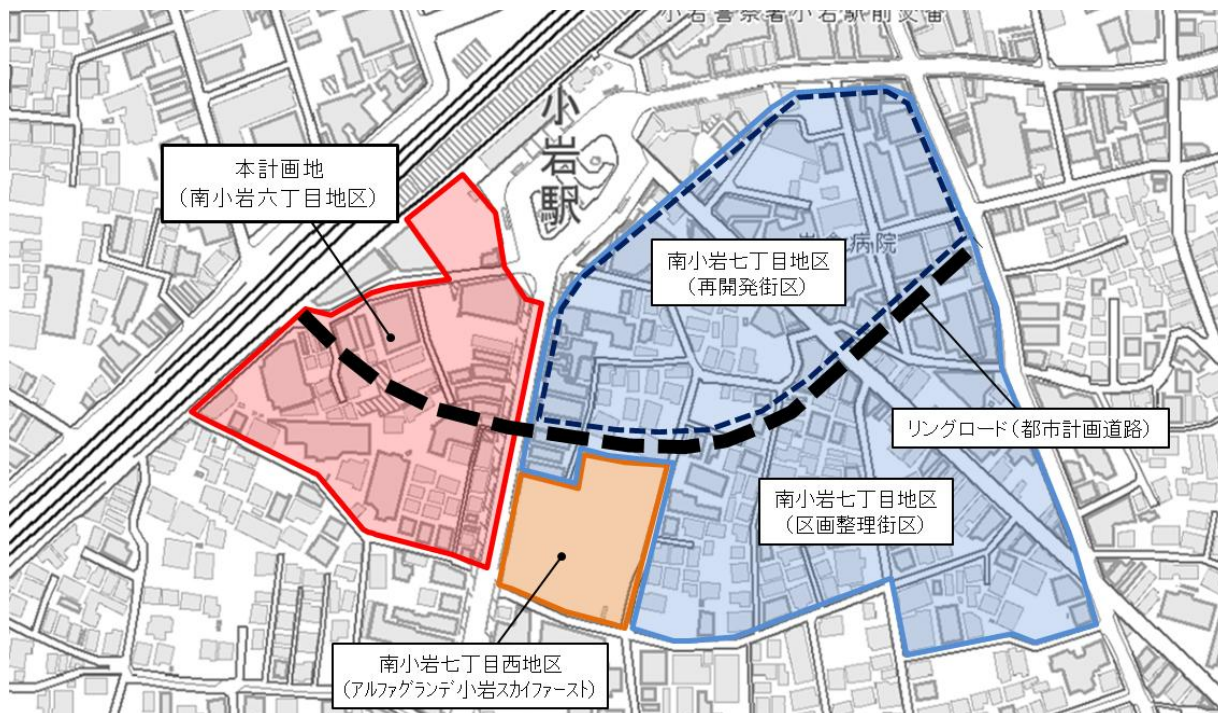
2. 当社の役割

当社は、参加組合員の幹事企業として、住宅保留床をタカラレーベン及び清水建設と共同で取得し、商業保留床を当社単独で取得してまいります。低層部を構成する商業施設は、地域の商店街と繋がる街の重要な動線となるため、当社の「相模大野駅西側地区（2013年竣工・開業）」での大型商業施設の保有・運営実績を活かし、街の賑わいに寄与できるような施設計画を策定してまいります。

また、特定業務代行者の構成員として、事業推進における協力・支援を行ってまいります。

PRESS RELEASE

3. 施行地区



この地図は、国土地理院発行の地理院地図(電子国土 Web)を使用したものです。

4. 計画概要

地区名称	南小岩六丁目地区			
施行地区	東京都江戸川区南小岩六丁目 ほか			
事業名称	南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業			
施行者名称	南小岩六丁目地区市街地再開発組合 (予定)			
交通	JR 総武線「小岩」駅徒歩 1 分			
施設概要	街 区	I 街区	II 街区	III 街区
	建築敷地面積	約 1,040 ㎡	約 2,900 ㎡	約 5,010 ㎡
	建築面積	約 830 ㎡	約 1,980 ㎡	約 3,460 ㎡
	延床面積	約 7,240 ㎡	約 27,770 ㎡	約 52,040 ㎡
	構造・規模	地上 10 階	地上 30 階/地下 1 階	地上 32 階/地下 2 階
		鉄骨造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造
	高さ	約 50m	約 110m	約 110m
	主要用途	商業	住宅、商業、業務	住宅、商業、公共駐輪場
	公共施設等	都市計画道路・歩道状空地 等		
事業関係者	事業コンサルタント	タカ都市科学研究所		
	特定業務代行者	清水建設 (代表企業)、野村不動産、タカラレーベン		
	参加組合員	野村不動産 (幹事企業)、タカラレーベン、清水建設		

PRESS RELEASE

5. スケジュール

2009年 1月	「JR小岩駅周辺地区まちづくり基本構想」策定（江戸川区）
2012年 7月	南小岩六丁目地区市街地再開発準備組合設立
2014年 10月	都市計画決定告示（第一種市街地再開発事業の決定）
2016年 12月	南小岩六丁目地区市街地再開発組合設立認可（予定）
2018年 2月	権利変換計画認可（予定）
2018年 8月	施設建築物工事着手（予定）
2024年 12月	工事完了公告（予定）

6. 当社の再開発事業に対する取組みについて

当社では、これまでも市街地再開発事業、マンション建替事業など、行政、地権者の皆様とともに進めるまちづくり事業に積極的に参画してまいりました。

これらの事業は、老朽化した建物の震災対策の側面から、また「まちづくり」の観点からも、社会的に大変意義のある事業であり、今後ますますニーズが高まっていくものと考えております。

今回の再開発事業におきましても、行政、地権者の皆様と協力をしながら、当社グループの総力を結集、総合デベロッパーとして培ったノウハウを最大限活用し、環境と調和した街と空間を創り育むことにより、都市の再生や地域の発展に貢献できるよう、取り組んでまいります。

<当社の主な再開発事業の実績について（2016年10月4日 現在）>

①竣工済案件（23件）

<小岩駅周辺の実績>

- 市川駅南口地区（千葉縣市川市）
2008年竣工 / 住宅総戸数 約 970戸

<商業施設保有・運営の実績>

- 相模大野駅西側地区（神奈川県相模原市）
2013年竣工 / 住宅総戸数 約 430戸 / 大型商業施設（約 9,000坪）の保有・運営

②参画済・推進中案件（40件）

<江戸川区内の実績>

- 平井五丁目駅前地区（東京都江戸川区）
準備組合設立済 / 住宅総戸数 約 300戸 / 2023年竣工予定

<江戸川区周辺の実績>

- 金町六丁目駅前地区（東京都葛飾区）
本組合設立済 / 住宅総戸数 約 180戸 / 2020年竣工予定
- 立石駅南口東地区（東京都葛飾区）
準備組合設立済 / 住宅総戸数 未定 / 2022年竣工予定

PRESS RELEASE

7. 脚注

※1 特定業務代行者とは

市街地再開発事業において、保留床（権利者が権利変換によって取得した床以外の部分）の処分について責任を持つことを条件に、建築等の工事施工を含む事業推進業務の代行をする民間事業者。

※2 参加組合員とは

都市再開発法（昭和44年法律第38号）第21条に規定されている組合員のこと。再開発ビルやマンションの区画のうち、権利者が取得する部分以外の区画（保留床）を取得する組合員のこと。区画（保留床）の取得費用は再開発の事業費の一部に充当され、参加組合員が取得した区画（保留床）は参加組合員にあたるデベロッパーが分譲・保有します。