

小岩駅北口地区（共同化タイプ）

1 施行者の名称

事業者 株式会社リクルートコスモス（現：株式会社コスモスイニシア）

2 地区の所在地

江戸川区西小岩一丁目

3 地区の特性・課題

- ・当地区はJR小岩駅に近接し、地区内には3m未満の道路があり、沿道には古い建物が密集して、防災上危険な地区であった。
- ・狭小な敷地が多く個別での建て替えが進んでいない地区であった。

4 経過

| | |
|-------------|---|
| 平成16年3月 | 事業推進に関する覚書締結（小岩駅北口地区再開発協議会・株式会社リクルートコスモス） |
| 平成16年4月～11月 | 不動産売買契約書締結 |
| 平成16年12月 | 除却工事着手 |
| 平成17年5月 | 本体工事着手（工事契約締結） |
| 平成19年5月 | 入居 |

5 事業協力者等

コンサルタント 株式会社ポリテック・エイディディ

6 事業期間

平成16年12月～平成19年5月

7 地区概要

| | 整備前 | | 整備後 |
|----|-------------|-----|--|
| 名称 | — | | 東京グランファースト |
| 構造 | 木造平屋建住宅 | 1棟 | 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） 地上24階地下1階 （塔屋1階）1棟 共同住宅、店舗 |
| 棟数 | 木造2階建住宅 | 5棟 | |
| 用途 | 木造2階建店舗併用住宅 | 13棟 | |
| | 木造2階建店舗 | 8棟 | |
| | 木造3階建店舗併用住宅 | 1棟 | |
| | 鉄骨2階建住宅 | 1棟 | |
| | 鉄骨3階建住宅 | 1棟 | |
| | 鉄骨3階建店舗併用住宅 | 1棟 | |
| | 鉄骨6階建店舗 | 1棟 | |

| | 整備前 | 整備後 |
|-------|----------------------|--------------------------|
| 敷地面積 | 1,890 m ² | 2,117 m ² |
| 延べ面積 | 2,435 m ² | 14,890.37 m ² |
| 竣工年 | 昭和46年～平成10年 | 平成19年 |
| 住戸数 | 23戸 | 163戸 |
| 住戸タイプ | — | 1LDK～4LDK |

8 その他

| | |
|------------|---|
| 建替えが必要な理由等 | <ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化が進んでおり、権利関係が複雑であった。 ・狭小な宅地が多かった。 ・道路が狭く、防災上問題があった。 |
| 合意形成など | <ul style="list-style-type: none"> ・地元の状況を熟知しているコンサルタントが、地元へ声を掛けてまとめた。 ・デベロッパーが初期の合意形成のリスクを負う必要がなかった。 |
| 補助制度 | 優良建築物等整備事業、21世紀都市居住緊急促進事業 東京都都市居住再生促進事業 |
| その他 | — |

整備前写真



整備後写真

