



631まちづくりニュースは、世話人会や研修会での内容を中心に地区のまちづくりの現状について、地区のみなさんに広くお知らせするため、南小岩6丁目31番地区全戸に配布しています。

Topics

- ・世話人会、研修会を開催しています!!
- ・小岩コラム 連載スタート!!

世話人会、研修会を開催しています!!

～みんなで検討しています

631地区では、地区のまちづくりを検討する〈世話人会〉と再開発事業の勉強をする〈研修会〉を定期的に開催しています。



《最近の開催状況》

- 第1回合同研修会(6月16日開催)
 - ・再開発事業の流れについて①
- 前回世話人会(7月7日開催)
 - ・建物敷地の取り方の提案
 - 1)区域取りについて
 - 2)敷地デザインのパターンについて
 - 3)まち全体の動線について
 - ・意見交換

世話人会では、建物敷地の取り方について検討しています!!

631地区においては、土地利用のされ方が商店・銀行・学校・住宅と様々です。また、商店の中での業種・業態（自営か賃貸かなど）の違いがあります。

このように多様な権利者がいる中で、それぞれの意向が反映できる計画とするためには、建物敷地の取り方を工夫することが大切となってきます。

建物敷地の取り方の工夫とは・・・

市街地再開発事業では、権利者みんなが一棟の共同ビルに権利を置き換えることが一般的ですが、合意があれば、敷地を分割して複数の建物を建て、権利を置き換えることもできます。このように、建物敷地の取り方を工夫することで、多様な事業化の可能性が広がります。

■一般的な権利変換の事例

名称：有楽町イトシア

(有楽町駅前第1地区第一種市街地再開発事業)



- ・地区面積 約1.5ha
- ・建物用途 商業・業務・駐車場
- ・建物延床面積 約76,100㎡
- ・建物階数 地上21階/地下4階

■敷地分割による権利変換の事例

名称：府中フォーリス

(府中駅南口第二地区第一種市街地再開発事業)

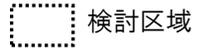


- ・地区面積 約1.7ha
- ・建物用途 商業・業務・駐車場
- ・建物延床面積 約92,100㎡
- ・建物階数 (商業棟)地上9階/地下3階 (業務棟)地上13階/地下1階

商業棟と業務棟で敷地を分割しています。

631地区では、現在、以下3つの案を考えています。

今後、世話人会で検討を重ね、「この案なら再開発したいな!!」とみんなが合意できる案に絞り込みますので、ぜひ、世話人会に参加してご意見ください。



①共同化案



地区を南北2つの街区に分け、容積を最大限に活用して2棟の共同ビルを建てる案。

②敷地分割案



単独で建物所有したい権利者に合わせ、敷地を分割してそれぞれに建物を建てる案。

③共同化・一部個別利用案



①と②の中間案。

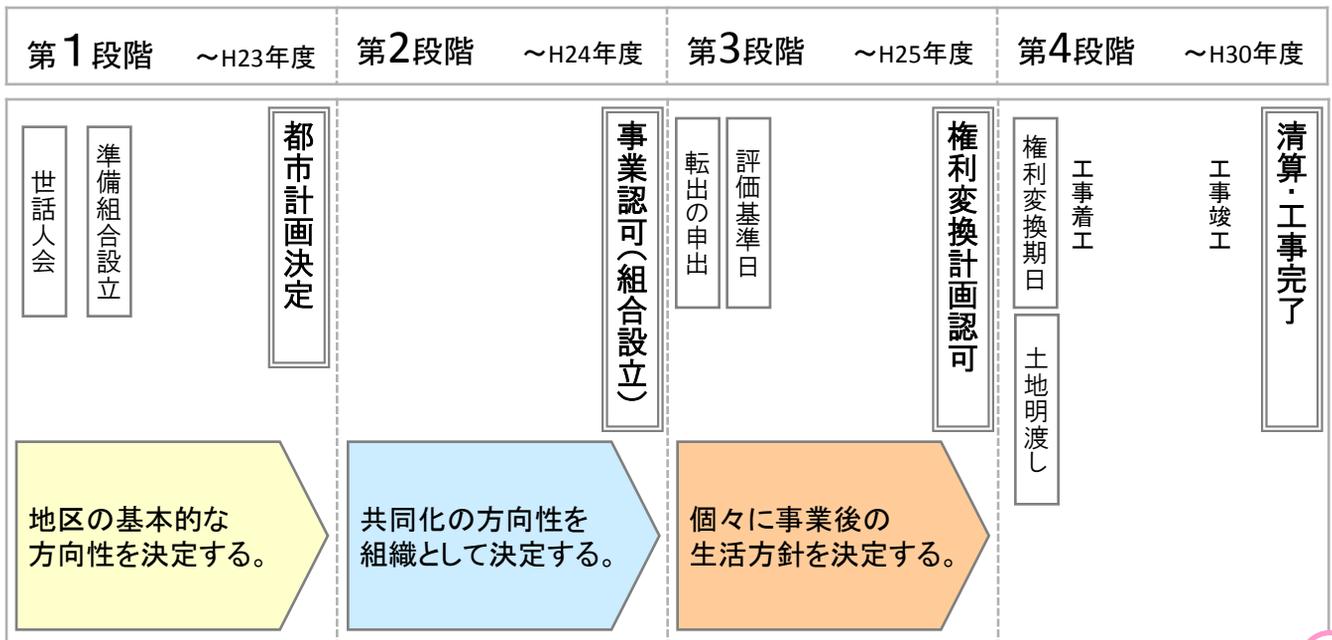


▶ 研修会では、再開発について勉強しています!!

世話人会での検討と並行して、再開発に関する基礎知識を身につけるために、研修会を開催しています。この研修会は、北口駅前地区と合同で開催しており、地区間交流の場ともなっています。

■ 再開発事業の流れについて

再開発事業は、大きく4つの段階に分けることができます。各段階において法的な手続きと権利者の意思決定が必要になります。



■再開発のQ&Aでは

「再開発事業の流れ」の第一段階における主な内容について勉強しました。

主なポイントは・・・

○再開発事業を行うためには、都市計画決定が必要です。まちづくりの方針を決める重要なポイントになります。

○都市計画決定により、まちづくりを円滑に進めるため、特典や制限が与えられます。

〔例〕 特典＝補助金・税制優遇 / 制限＝建替え・土地の売買

○再開発事業は、新しい建物の床で従前権利者の持ち分にならない床（保留床）を売却した事業資金や補助金などによって事業費をまかなう仕組みになっています。

みんなで課題や疑問を共有しましょう!! ~こんな意見がありました

(意見) そもそも再開発事業とは、何ですか？



(回答) 法定再開発事業とは一般の開発事業と異なり、権利者・周辺住民・企業など様々な立場の人が参加する事業です。意見をとりとめ、まちづくりという目標に向かってみんなで納得できる開発をすることが特徴です。

(意見) 自分の権利がどうなるのか分かるのは、いつ頃ですか？



(回答) 段階的に提示していきます。今年は大まかな権利変換モデルを示します。権利が確定するのは権利変換計画認可（予定では平成25年頃）時点です。

(意見) 都市計画決定の合意形成は、どのように進めるのですか？
反対者がいてもできるのですか？



(回答) 反対者がいても都市計画決定はできます。しかし、反対者が多いと事業が進まない可能性が高くなりますので、8~9割の方が賛成しないと、都市計画決定はできないと考えています。

(意見) 都市計画決定は、非常に重要だと感じました。皆さんの意見をよく聞き、じっくりと計画を検討して進めなくてはいけないと思います。



小岩コラム 連載スタートします!! ~小岩の歴史、知っていますか

はじめまして。このたび「小岩コラム」として、ご当地小岩の歴史について少しばかり記すことになりました。でも私は歴史なんてものには全くの素人として、勉強しながら、皆様のお知恵をお借りしながらのスタートとなります。

さて、私の勤務先は転勤がつきものです。この小岩に参りましたのが約4年前のことでした。参りましてすぐ、「あれ？」と不思議に思ったのは「鹿骨」という地名でした。このあたりは海だったか、湿地だったはずで、鹿がいるとはとても思えなかったからです。・・・といった、実に素朴な疑問から始まった私の「小岩めぐり」をコラムとしてボツボツ紹介して参ります。

私事ですが、野村證券小岩支店は支店開設50周年を迎えることとなりました。これはひとえにお客様と地域の皆様のおかげと、この場をお借りしまして深く感謝申し上げます。今後ともよろしく願いいたします。では、さっそく次のページから第1回スタートです!!

◆第1回:「鹿骨」縁起 其の1

しほね

「鹿骨」という地名、これって昔ここに鹿がいたってことでしょうか。転勤してきてすぐ、そんな疑問を持ちました。海が近いこの辺に、鹿。どうもイメージできません。

鹿骨3丁目の鹿骨東小学校となりの「鹿見塚」の碑にその答えはありました。

鹿島大神おおかみがその昔、奈良に向かう途中で杖としていた神鹿しんろくがこの地に倒れ、ここに祀まつられたのだそうです。これが鹿骨の由来とされています。

そうだったのか！と納得した、のですが、さらに次の疑問が湧いてきました。

なぜ、奈良まで行ったのだろう、奈良のどこに行ったのだろう？という疑問です。



▲鹿見塚神社

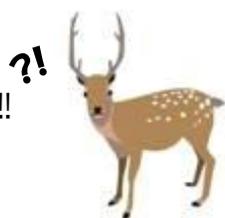


▲鹿見塚

鹿島神宮やしろって、とても古い社です。「神宮」とつくのは、その昔は伊勢神宮、香取神宮と鹿島神宮だけだったそうです。香取、鹿島の神宮は大和朝廷の前線基地だったって話もありますが、その格式の高い鹿島神宮から天照大神の命により、分霊して奈良の春日大社に向かったのだそうです。

なぜ、奈良から勧請かんじょうされたのか…

そして「大びっくり」は…、また次回をお楽しみに!!



「研修会」と「世話人会」開催のご案内 ～一緒に検討しませんか

631地区では、定期的に研修会・世話人会を開催していきます。どちらの会にも、南小岩6丁目31番地内に土地や建物をお持ちの方、お店を運営されている方、お住まいの方、加えて興味・関心のある方なら、どなたでもご自由に参加いただけます。ぜひ、ご参加ください!!

■第2回 再開発事業の研修会

(北口駅前地区と合同開催)

日時:平成21年7月21日(火)

19:00～(2時間程度)

会場:まちづくり相談室

内容:事業の流れについて②

■次回 631地区世話人会

日時:平成21年8月7日(金)

18:00～(1時間半程度)

会場:まちづくり相談室

議題:建物内容に対する意見交換



631まちづくりニュースNo.6

平成21年7月発行 /

編集・発行:631地区世話人会

会長:都築 毅(連絡先3657-1176)

江戸川区公式ホームページでは「JR小岩駅周辺地区のまちづくり情報」を掲載しています。検索エンジンから「JR小岩駅周辺まちづくり」で検索してください。