



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

- ・ 毎年恒例「納涼盆踊大会」が開催されました!!
- ・ 世話人会と研修会の取り組みについてご報告します!!

「納涼盆踊大会」が開催されました!!~今年の夏も盛り上がりました

8月29・30日(土・日)、毎年恒例の納涼盆踊大会が開催されました。

当日は台風が接近中でしたが、土曜日はなんとか雨も降らず、盆踊大会も出店も大変盛り上がりました。子供のにぎやかな姿だけでなく、実行委員のみなさんの生き生きした姿が大変印象的でした。



地域のお祭りは、
にぎやかでとっても楽しい!!
これからもずっと
続くといいな!!



世話人会と研修会の取り組みについてご報告します!!~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〉を定期的で開催しています。

《最近の開催状況》

○第3回合同研修会(8月18日開催)

- ・再開発事業の流れについて③

○前回世話人会(9月4日開催)

- ・これまでの検討内容の復習
- ・意見交換

①スケジュールについて

②小岩全体の計画について

③ディベロッパーへの

ヒアリングについて 他

▼前々回世話人会の様子



▼前回世話人会の様子

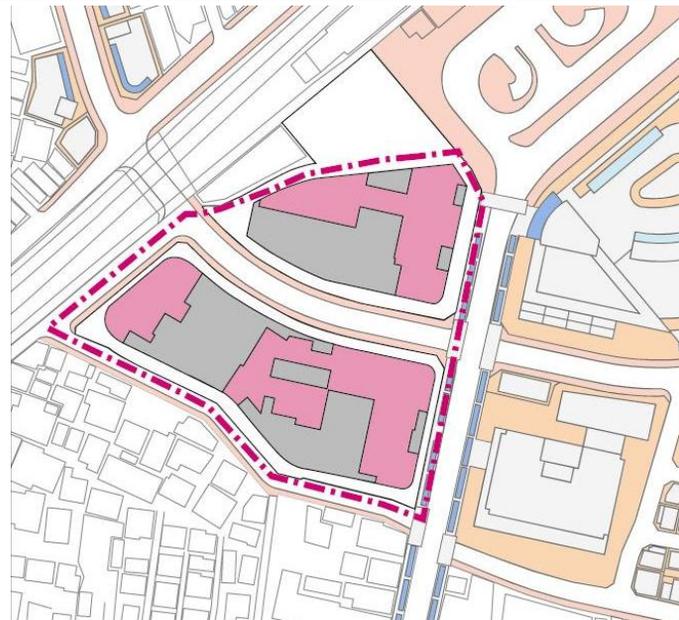


具体的には、こんな検討・勉強をしています!!
次のページをご覧ください!!

《世話人会》区域取りや施設内容について議論をしています

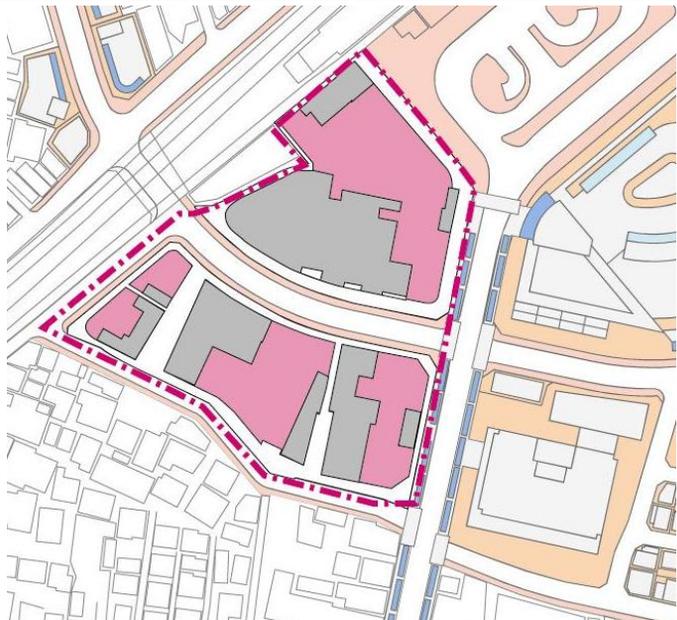
631地区北街区は、区有地（駐輪場）やJR敷地（ポポ荷捌き場）といった比較的大きな駅前の土地に隣接しており、こうした土地の活用についても、区やJRと一緒に研究することが大切です。しかし、もちろん課題もあります。良いところ・課題となるところを、みんなで理解・議論しながら、どの範囲で再開発事業を行えば、効率的・効果的に建物を建てることができるか、より良いまちづくりができるかを検討しています。

JR敷地・区有地を含まない案



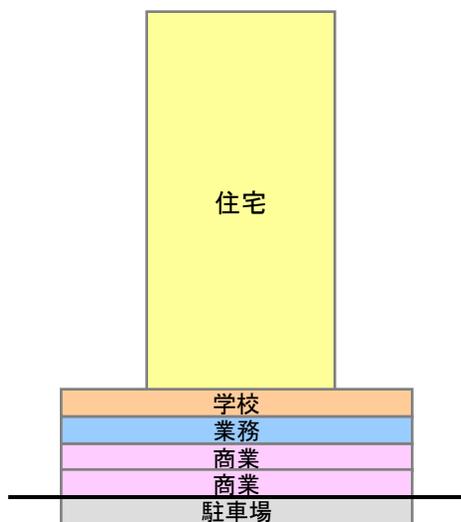
※周辺街区の建物配置はあくまでもイメージです。
 ※631地区南街区は、一体整備案をイメージしています。

JR敷地・区有地を含む案



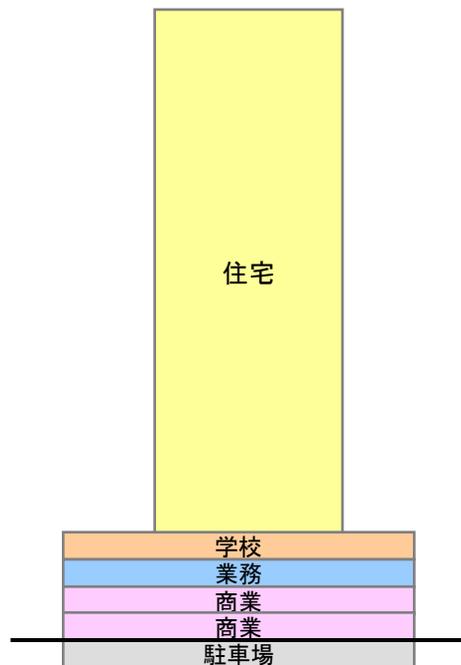
※周辺街区の建物配置はあくまでもイメージです。
 ※631地区南街区は、分割整備案をイメージしています。

[北街区イメージ断面図]



- ポポ荷捌き場のために道路を残す必要がある。
- ポポ荷捌き場が、事業後もそのままの環境で残る。
- 駅との連続性が十分でない(人の流れが引き込めない)。

[北街区イメージ断面図]



- 施設内にポポの荷捌き場を確保しなくてはならず共同で管理する仕組みが必要。
- JRも権利者となるため、意思決定に時間を要する可能性がある。
- 区の土地活用策との整合が必要。

この2案に対して、世話人会参加者から、次のようなご意見が寄せられました。



これらのご意見を踏まえ、631地区では〈JR敷地・区有地を含む案〉の検討も深めるため、

- ◆区やJRとの協議（事業区域に取り込むことができるのかどうか）
- ◆ディベロッパーへのヒアリング（地区のポテンシャル・施設需要はあるのかどうか）

に取り組むことになりました。

もちろん、こうした取り組みと並行して、631地区世話人会での検討も進めていきます。引き続き、みなさんのご参加とご意見をお待ちしております!!

また、前述の協議に取り組むため、当初9月に予定していた全体報告会を延期することとなりました。何卒、ご了承ください。

▶ 《研修会》 前回は、「権利変換」で自分の権利がどうなるのか、勉強しました
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、月に1度、研修会を開催しています。8月の研修会では、再開発事業の最大ポイントである「権利変換」について勉強しました。

■勉強した主なポイント（権利変換ってどういうこと?）

○権利変換とは・・・みなさんが持つ権利（土地・建物の所有権・借地権等）を、その評価に見合った新しい土地・建物に置き換えるしくみです。



○原則として、権利者のみなさんは「権利変換」をしますが、地区内での営業・居住の継続が困難であるなどの場合は、地区外に「転出」して生活再建することも可能です。

○みなさんの資産は、法律の規定により「評価基準日」において、不動産鑑定士などの専門家が調査を行ない、評価をします。

○土地・建物に設定してある抵当権などは、「権利変換」の際に新しい資産（土地・建物）に移行することができます。ただし、「転出」の場合は、抵当権者などの同意が必要となります。



○権利変換では、再開発ビル内に個人で床を持つだけでなく、何人かが集まって共同で大きな床を持つことも可能です。大きな床を持つと、個人でお店を営むだけではなく、大きなテナントを誘致して賃貸することも考えられます。

小岩コラム 第3回:「一里塚」ってどこから一里なんだろう 其の1

私の勤務する野村證券小岩支店は、この6月、おかげさまで支店開設50周年となりました。

その記念行事で「50年前の写真展」を開催しました。お立ち寄りいただいた方も多いと思います。

そのなかに、何げない、そんなに目を引くこともない小さな祠の写真がありました。それが昭和30年代の「一里塚」でした。ほんとに塚があったのです。今は区役所通りの出口のあたりに信号の名前でしか残っていません。そこで私の悪い癖、いや好奇心がムクムクと頭をもたげてきました。

「一里塚」は日本橋を基点に一里ごとにある、くらいの知識はありました。ということは、そもそもこの辺に街道があったはずでして…ここから私の小岩めぐりが始まりました。

まず地元の商店街の人に聞きました。「あのへんはね～、昔『渡し』があつてさ、関所があつたんだよ」そうでしたか。街道と言えば「五街道」くらいしか頭に浮かばなかった私ですが、関所まであったという、このあたりは何街道だったんだろう？ と、思っているうちに、翌日。

「高橋さん、訊いてみたらさ、五分一橋から一里じゃねえかってさ」と早速情報が入りました。この親切！なんとも下町であります。それも「五分一^{ごぶいち}」なんて、なんともチャーミングな地名の付録つき。だって、5分の1ですよ。疑問は膨らむばかりです。実は後から思えば、一里塚は千住宿から二里目であったと江戸川区史に載っているのですが、まずはゴブイチに行ってみました。



▲現在の一里塚交差点

…続きは、次回をお楽しみに!!

野村證券小岩支店 高橋亮一

「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4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9月17日(木)

19:00～(1時間半程度)

会場:まちづくり相談室

内容:事業の流れについて④

■次回 631地区世話人会

日時:平成21年10月2日(金)

18:00～(1時間半程度)

会場:まちづくり相談室

議題:事業区域について



オリンピック北側の建物が「まちづくり相談室」です

世話人会メンバーのご紹介

631地区世話人会のメンバーは、みなさんと区や専門家をつなぐ連絡役です。お気軽に声をおかけください!!

■631地区世話人会

都 築 毅 (会長)

川 崎 功 一 (副会長) / 田 中 裕 二 (副会長)

佐 久 間 聰 志 / 棚 池 進 / 福 島 修 弘

峰 岸 昌 男 / 青 木 和 夫 / 浅 見 豊

高 橋 義 雄 / 中 村 義 美

631まちづくりニュースNo.8 平成21年9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。