



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

- ・ 631地区の活動状況!!
- ・ 各地区の進捗状況!!
- ・ いま、どんな商業が魅力的???

631地区では、さまざまな活動・議論を行っています!!

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〉を定期的に行っています。また、事業区域の絞込みに向けて、江戸川区やJRとも協議を進めています。

《最近の活動状況》

○ 9月9日 JR東日本との協議

これまでの検討内容や世話人会での意見・課題等について説明を行い、JRに対して、JR敷地を取り込む場合の事業パターンについて提案を行いました。

○ 9月17日 第4回合同研修会 ⇒4ページをご覧ください

- 〈内容〉①前回研修会内容(権利変換)のおさらい
②再開発事業における「補償」のしくみ
③「補償」「再開発ビルの管理運営」について質疑応答

○ 10月2日 第23回世話人会

- 〈内容〉①JR東日本との協議の報告
②施設計画等について意見交換

○ 10月2日 商業環境に関する研修会 ⇒3ページをご覧ください (大型店舗の開発の専門家による講演)



▼10/2世話人会の様子

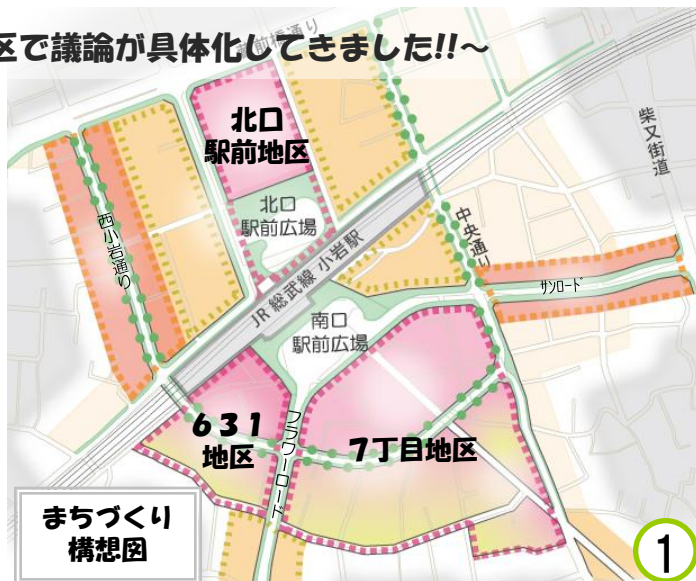


各地区の進捗状況を中間報告!!~各地区で議論が具体化してきました!!~

小岩駅周辺では、『100年栄えるまちづくり』を目指して、北口駅前地区や7丁目地区などでもまちづくり活動を行なっています。検討内容や課題はそれぞれ異なりますが、どの地区もこれからの将来像を目指して、少しずつ議論が具体化してきました。そこで、今回は他地区の活動状況や検討内容について、ご紹介いたします!!

他地区の状況を知ることで、改めて631地区のあり方・役割について考えてみませんか?

では、さっそく次のページへ



まちづくり構想図

北口駅前地区

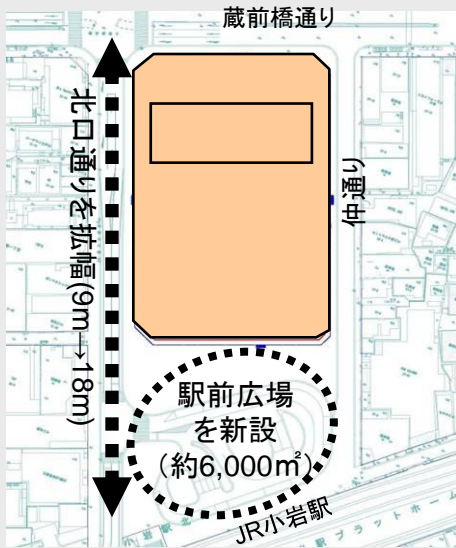
まちづくり目標

- ・駅北の顔となる施設の整備
- ・新たな駅前広場の整備
- ・駅北のシンボルロードの整備

これまでの活動・検討経緯

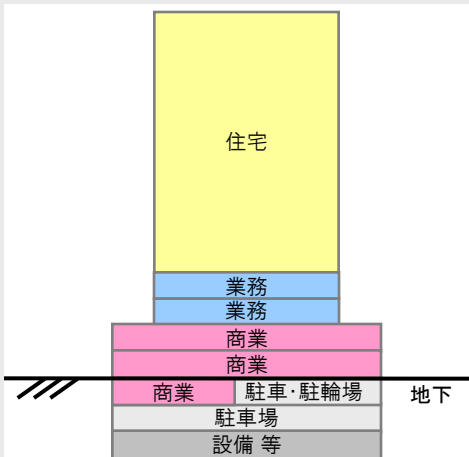
- ◆今年度の主な活動◆
- (4月)世話人会の進め方の説明
 - (5月)地区特性・意向の把握
 - (6月)区域の考え方・施設用途構成案
 - (7月)中間報告会(意見聴取)
 - (8月)施設計画と資金計画
- (10月)一次素案の全体報告
(11月予定)個別面談

◆建物配置図(案)◆



◆建築計画(案)◆

建物の低層部には機能性の高い商業・業務・サービス施設を配置し、高層部には住宅を整備するとともに、空地や屋上には緑と憩いの空間を創出します。



現段階での検討案

七丁目地区

- ・小岩のリニューアルの拠点となる施設の整備
- ・ゆとりある駅前広場の整備
- ・まちをつなぐ、みどりのリングロード整備

7丁目地区では、勉強会を定期的で開催し、まちづくり意欲を高めるとともに、土地利用について検討を進めています。

◆今年度の主な活動◆

- (4月)勉強会準備
- (5月)事業のしくみについて
- (6月)道路配置(案)の提示
- (7月)個別面談の実施
- (8月)面談結果の整理
- (9月)まちづくりイメージの共有
- (10月)近況報告と事例紹介
- (11月予定)事業計画素案の報告

◆道路配置図(案)◆

現段階では、道路配置や土地利用の案を複数提示しています。今後、意向等により、絞り込みを行う予定です。

①戸建や個別利用の希望が多い場合



②再開発や共同化の希望が多い場合



いま、どんな商業が魅力的なのか?!~「商業環境研修会」を開催しました!!~

631地区は、フラワーロードや7丁目地区へ人の流れをつくる重要なポイントであり、世話会での小岩の商業のあり方に対する関心が非常に高いことから、商業の専門家からお話を伺おうということになり、商業環境研修会を企画しました。せっかくの機会ということで、他地区の世話人さん方にも呼びかけを行い、当日は22名の方が集まり、大変有意義な講演を聴くことができました。

◆講演のポイント(小岩の商業、まちづくりにおける商業について)

- ・北口大型店の2008年売上は、ピーク時(1991年)の約半分に減少。
- ・小岩周辺では、ショッピングモールのような複合映画館や専門店などを併設した1日中楽しめる商業施設の出店が相次いでおり、売上げをあげている。
- ・3km圏内では2,000坪以上の商業施設はなく、都市計画の規制上、今後も新たな出店の可能性は非常に低い。

⇒小岩の商業再生の素地は十分にある!

- ・小岩の商業再生においては、小岩の各地区がそれぞれ役割を担い、交通体系に考慮した、総合的なまちづくりが必要。
- ・再開発事業における商業は、柔軟な対応ができないなどの理由から、長く継続して営業することが難しいのが現状。その改善が求められている。

⇒総合的なまちづくりを目指し、「スピード感・身の丈・再利用可能」をキーワードに検討をすすめることが重要!

- ・小岩の地域性を掘り起こし、再開発に生かすことが大切。

⇒小岩らしさを大切に、「他にはないまち」づくりに取り組む!

▼商業環境研修会の様子



◆質疑応答

(質問) 激しい値下げ競争の中で安いものしか売れない時代ですが、どのような商業が良いのでしょうか?



(専門家の回答) 確かに今は値下げの時代ですが、消費者は質も求めています。これは、まちづくりにも言えることで、住んでいる人が楽しんでいるまちは、自然と魅力的なお店が増え、まちの質が向上します。そうなればお客も変わり、安いものしか売れない商業とはならないはずです。

どんなお店が求められているのかな...



にぎわいって何?

小岩コラム 第4回:「一里塚」ってどこから一里なんだろう 其の2

五分一橋...聞いたことはあるけど、どこだっけ。まずは行ってみよう、自転車で。

千葉街道を中川の方まで真っすぐ行ったら、信号の名前にありました。でも、もう川なんてなくて、信号と碑があるだけです。面白い地名だな~と思いつつ碑を見ると、「元佐倉道」という道があったとのこと。千葉の佐倉に行く道なんだ、そうなのか。じゃ、なぜ佐倉に行く道があったのでしょうか。

インターネットで「佐倉」と引くと堀田氏の名前が出てきました。江戸幕府末期の老中です。ハリスと交渉した人です。

というくらいで幕府の偉い人の家に行く道ですから、佐倉道は五街道に準じる重要さであったのでしょう。でもここ、五分一の碑の佐倉道には「元」が付いています。ということは、普通の「佐倉道」もあったということです。さてそれはいずれに...。その疑問にトライする前に先に調べたい、興味がありました。五分一という地名の由来です。

なんでしょう、5分の1って。

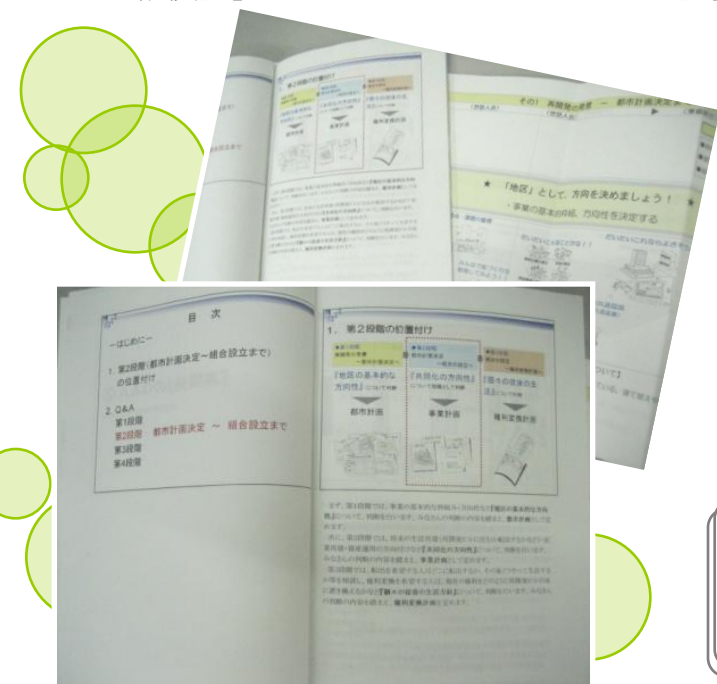
▼現在の五分一橋交差点



◆閑話休題◆「五分一」には3等三角点があります。地図を作るときの基準になる点です。お店屋さんの前の道路の、白線の上にあります。ご興味のある方は...あんまりないですよ...

第4回合同研修会を開催しました！！

9月の研修会では、再開発事業の第4段階（権利変換計画認可～事業完了）の重要ポイント【再開発における「補償」】と【再開発ビルの「管理運営」】について勉強しました。



この研修会は、月に一度、全4回開催し、今回で最終回となります。

これまでに勉強してきた内容は、冊子としてまとめています。再開発に関する基礎知識やよくあるご質問への回答などをまとめていますので、「再開発についてもっと知りたい!! ちょっと気になるな...」という方は、区の配布窓口までお問い合わせください。

配布窓口：江戸川区市街地開発課推進係
連絡先：5662-1102（直通）
担当：山本・北村



「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、定期的に世話人会を開催しています。南小岩6丁目31番地内に土地や建物をお持ちの方、お店を経営されている方、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!!

■次回 631地区世話人会

日時：平成21年10月26日(月)
18:00～(1時間半程度)
会場：まちづくり相談室
議題：JR協議の結果報告



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.9 平成21年10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。