



631まちづくりニュースは、世話人会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

・新年のご挨拶～今年も、積極的にまちづくり活動に取り組みます～  
・各地区の進捗状況のご報告

■新しい年を迎え、謹んで新春のお祝詞を申し上げます。



### ～ 新年のご挨拶 ～

本区では、小岩駅周辺にふさわしい快適で賑わいのあるまちづくりを目指して、地域の皆様と勉強会を重ね、将来のまちの姿を一步一步、検討してまいりました。

本年は、今まで以上に地域の皆様と議論を深め、知恵と力を結集し、具体的な計画案づくりに取り組み、着実な事業化に向けて、有意義な年となるよう全力を尽くしてまいります。

昨今の厳しい経済状況による税財政の減収や、新政権によるまちづくり政策の不透明な状況等の厳しい環境にありますが、しっかりと財源確保に努め確かなまちづくりを進めてまいりたいと考えています。

皆様方のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げ新年のご挨拶とさせていただきます。

江戸川区長  
多田正見

明けまして、おめでとうございます。

地域の皆様にはつつがなく平成22年の新春を迎えられたことと拝察いたします。

631地区では、北口駅前地区・七丁目地区等のまちづくり動向を考慮しながら、江戸川区やまちづくりの専門家と我々「631地区世話人会」一同が相互に意見を交換して、地域にマッチしたまちづくりに勤しんでおります。地域の皆様には、積極的に会議にご参加いただき、地域住民としての権利と義務を充分に行使していただければ有り難いと存じています。

今年からはいよいよ準備組合の設立を迎え「まちづくり基本構想」の実現の第一歩を踏み出すこととなります。地域の皆様にはこの度の企画に対する積極的な意識の高揚を認識していただきたいと願っています。

年頭に当たり、地域の皆様にご協力とご理解をお願いの方々、新年のご挨拶といたします。

631地区世話会 会長 都築 毅

## 各地区で、議論が具体的に進んでいます!!

JR小岩駅周辺では、各地区がそれぞれの課題・目標に合わせて積極的に議論を行っています。各地区の活動状況について、ご紹介しましょう!!

### 6 3 1 地区

631地区では、世話人会の開催やJR東日本・江戸川区との協議を通じて、事業区域の絞り込みについて検討しています。また、周辺のまちづくり動向を踏まえた631地区のあり方についても活発な意見交換をしています。

#### ▶ 12月17日 第25回世話人会の開催 (内 容)

- ・ JR東日本との協議状況の報告
- ・ 七丁目地区の土地利用計画案・商業需要分析の概要について報告
- ・ 駅南口のまちづくりの進め方・商業のあり方について
- ・ 意見交換

#### (主な意見)

- 個店を並べただけではダメで、核となる商業施設がどれだけ集客できるかが重要だと思います。
- 若い世代や今後実際に商売する人の意見を聞きたいです。
- 商業は施設をつくっただけではダメで、運営する人やそのためのノウハウが重要です。個別につくるのでは時代に対応できないため、大きくつくって変化に対して柔軟に対応できるようにしなくてはいけないと思います。

みんなで、どんなまちづくりができるのか議論しています!!



#### ▶ 12月18日 JR東日本との協議

- ・ JR敷地(変電施設や荷捌き場)を事業区域に取り込むかどうかの協議
- ・ 区域に取り込んだ場合、再開発ビルと一体的に利用するのか、敷地分割とするのか、意見交換
- ・ JR東日本の意向や実現性を踏まえ、事業成立性を検証

## 小岩コラム 第5回:「一里塚」ってどこから一里なんだろう 其の3

一里塚から話題は五分一へ。今回は五分一のお話です。

結構、日本中にあるんです。五分の一(市)とか四分一とか。実は税率だったり、水利権や、作物の権利の取り分だったりするそうです。小岩の五分一の由来はというと、いろいろあって、定説はないようです。私の入手したところでは ①「権兵衛さん家の淵」が元でゴンプチ、それがなまってゴブイチ ②湿地だったから余りに貧しくて、2割の税金(年貢米)で勘弁してもらった ③天領だったので税率が優遇されていた ③川魚の産地でした。魚の税金は2割だった。(魚はお米に換えて払ったとも) ④川の通行料(税) ⑤日本橋から船橋までの5分の1の地点(なんとユニーク!) などがああります。どれだったのでしょうか。さらに、これを調べる過程で、これまたわからない話を聞きました。五分一のあたりにも一里塚があったというのです。でも現在未発見だそうです。

五分一橋は昔、行き交う旅人で賑っていたそうです。遊郭もあったとか。日本橋寄りには逆井の渡しがありました。今は旧中川に架かる「逆井橋」にその名を残しています。歌川広重の浮世絵に描かれているところです。ところで千葉街道って、五分一橋に八蔵橋、菅原橋に二枚橋です。これが昔の元佐倉道です。橋だらけです。昔はよほどズブズブだったんでしょうね。

だいぶお話が横道にそれてしまいました。もとのお話に戻って、一里塚ってどこから一里なんだろう? それと普通の「佐倉道」ってどこだったのかしら? については、また次回から再開します。

# 北口駅前地区

北口駅前地区では、駅北の顔となる施設や新たな駅前広場等の整備に向けて、定期的に勉強会を開催しています。

昨年10月には、その検討成果として、北口駅前地区再開発の1次素案をまとめ、地区の方々を対象として報告会を開催しました。

## ■ 1次素案全体報告会

- 日時：平成21年10月1日（木）・3日（土）  
参加者数：41名（地区外の方を含む）  
内容：①小岩全体まちづくりの近況報告  
②1次素案説明  
③意見交換  
④今後の予定



また、11月下旬より、1次素案をもとに、権利者の方々を対象として個別面談を行っています。今後は、個別面談結果や勉強会での議論をもとに、再開発する区域の絞り込みを行います。そして、今年4月には、2次素案全体報告会を開催する予定です。

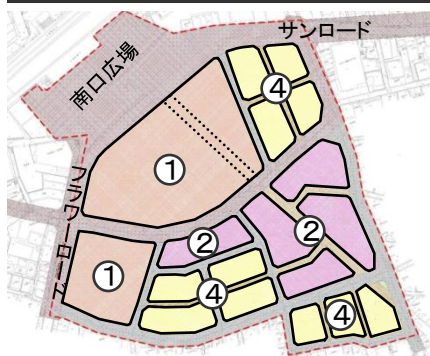


# 七丁目地区

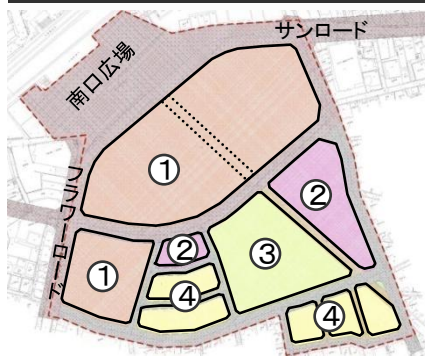
七丁目地区では、定期的に勉強会を開催し、まちづくりの基本的な考え方を学びながら、地区の基本計画案の検討をしています。

基本計画案については、以下3つの設計パターン（街区の作り方）案をもとに、議論を行っています。

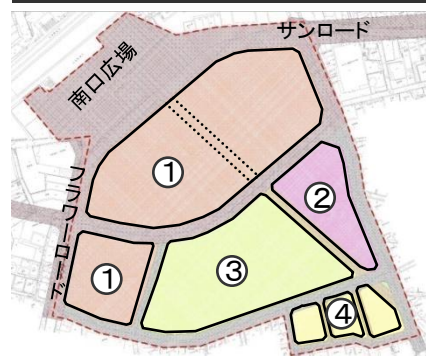
## (1) 個別利用中心案



## (2) 共同化と個別利用の併存案



## (3) 共同化中心案



- (1)案は低中層の住宅を多く配置するため、区域が細かく分割されています。  
(3)案は1街区あたりの面積が非常に広く、大きな建物が建つことが想定されます。  
(1)～(3)のパターン案を提案したところ、勉強会では「“(2)共同化と個別利用の併存案”が現実的では？」とのご意見が多くありました。

### 【上図凡例】

- ①住宅・商業複合街区
- ②商業系個別利用街区
- ③タワー住宅街区
- ④住宅系個別利用街区

街区の作り方によって、まちは大きく変わります。目指すまちの姿や事業の成立性をしっかりと見極めながら、どんな作り方が小岩のまちにふさわしいのか、みんなで真剣に議論をしています。七丁目地区のまちづくりは、631地区にも大きく影響することが考えられますので、ぜひ631地区のみなさんも七丁目地区勉強会に参加されてはいかがでしょうか。

## 「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、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22年2月2日(火)  
18:00～(1時間半程度)  
会場:まちづくり相談室  
議題:JR施設関係について



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～今年もこのメンバーで頑張ります

631地区世話人は、定期的に集まり、より良い将来に向けて、地区の課題やこれからについて意見交換や勉強を行っています。また、みなさんと江戸川区や専門家をつなぐ連絡役です。お気軽に声をおかけ下さい。



### ■631地区世話人会

会長	都 築	毅
副会長	川 崎	功 一
副会長	田 中	裕 二
	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

## 江戸川区・専門家のご紹介～まちづくりのお手伝いをします

わたしたち世話人は、江戸川区や専門家と協力しながら検討を進めています。

小岩駅周辺まちづくりのこれまでの経緯やこれからの進め方、あるいは個人的なことなど、小さな疑問や些細なことでも結構です。お気軽にご相談ください。

### ■江戸川区

都市開発部市街地開発課推進係  
担 当 山本・北村  
連絡先 5662-1102 (直通)

### ■コンサルタント

(株)タカハ都市科学研究所  
担 当 西川・坪井・長谷川・山本  
連絡先 3479-5561 (代表)

631まちづくりニュースNo.10 平成22年1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。