平成２６年２月発行　第１３号

七丁目地区 まちづくりニュース

ＪＲ小岩駅周辺地区
まちづくり

「七丁目地区まちづくりニュース」は、勉強会での検討内容を中心に、まちづくりについて地区のみなさんに広くお知らせをするため、南小岩七丁目２０番から２３番、２７番から３１番北側地区全戸に配布しています。

第２回住宅検討会及び第２回商業検討会を開催しました！！

平成 25 年 12 月から平成 26 年 2 月にかけて、個別面談会、第２回住宅検討会、第 2 回商業検討会を開催しました。

個別面談会

【開催日】平成２５年１２月１０日（火）～１４日（土）
平成２６年１月１３日（月・祝）～１７日（金）

【テーマ】
・まちづくりの方針及び進め方について
・将来の土地利用意向についてのご意見

会場風景

第２回住宅検討会（P1、P2）

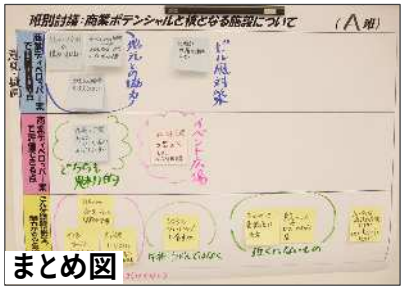
【開催日】平成２６年１月２９日（水）

【テーマ】
・まちづくりとして取り組む街区のイメージについて
・共同住宅の管理運営について

第２回商業検討会（P3、P4）

【開催日】平成２６年２月１２日（水）

【テーマ】
・商業施設の魅力の維持と向上を図る方策について
・七丁目地区の商業ポテンシャルと核となる施設について


まとめ図

第２回住宅検討会の開催（内容報告）

南小岩七丁目地区は、様々な居住ニーズに対応できる多様な住環境整備を目指しています。第１回住宅検討会では、大規模な共同化のイメージについて紹介しました。今回（第２回）は、中小規模な共同化や個別利用の街区を紹介し、住宅街区のイメージについて理解を深めました。

まちづくりとして取り組む街区のイメージについて

個別面談の結果（一部）

①再開発マンションに住みたい。

②もう少し小さいマンションなら住み替えを考えたい。

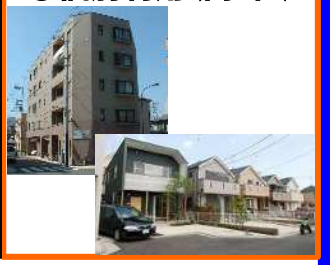
③今までとおり戸建てに住みたい。

南小岩七丁目地区のまちづくりでは多様な住環境を想定しています

①大規模共同化

南小岩七丁目地区構想案

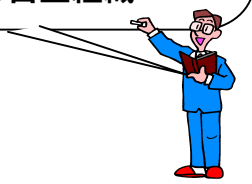
②中小規模な共同化
＋
③個別利用（商+住）



共同住宅の管理運営について

第１回住宅検討会で、共同住宅への不安として「管理運営」が挙げられました。「共同住宅の管理組合」と「地域の自治会」を比較すると、管理組合の大部分の活動が自治会の活動と重なることが分かります。

管理組合とは
所有者全員が参加し、共同住宅を維持管理するための共同住宅の住民による自主組織



自治会の目的
地域に住む住民が協力し、自主的に住みよい地域を作っていく。

管理組合の目的
共用部分などを維持管理し、住民が快適に暮らせる環境を整え、マンションの資産価値を維持する。

活動テーマ	自治会の活動例	管理組合の活動例
住民交流	・盆踊り、餅つき等	・住民による交流イベントの開催
防災活動	・地域防災訓練等	・防災訓練、ルールづくり
安全・安心運動	・防犯パトロール等	・防犯灯、防犯カメラの設置
環境活動	・清掃、美化運動等	・共用部の清掃、管理
交通安全	・違法駐車、駐輪対策等	・駐車場、駐輪場利用のルール作り

現在のコミュニティ活動の良い点、課題点等について意見交換を行いました

今後の地区内の人口増加に伴う地域コミュニティについて理解した上で、現在のコミュニティ活動（小岩らしさ）の**良い点**、**課題点**、**今後取り組むべき事**について意見を出し合いました。

【主な検討結果】(抜粋)

＜現在のコミュニティ活動（小岩らしさ）の良い点＞

○盆踊り、お祭り。
○防犯パトロール（年末のみ）。
○フリーマーケット（昭和通り）。
○町会の運動会。

＜現在のコミュニティ活動の課題点＞

○夜道が不安。
○イベントが減ってきている。若い人が参加しない。
○近所同士の付き合いが少ない。
○子ども会がなくなった。

＜これから今後取り組むべき事について（抜粋）＞

（意見）	（回答）
○治安の維持。 ○パトロール等を行うべき。	・地域コミュニティ活動をより活発化させ、防犯等につながる対策を考えていくことが必要になります。
○イベントができるような場所があればよい。 ○若い世代が活気づく活動。	・新たな住環境、商業環境を充実させることができるよう、今後の土地利用計画の中で、イベント等ができる空間・スペースについても考えていきます。
○開発における防災のあり方について。蓄電設備（エネルギー等）は必要 ○藤沢市のスマートシティなどを参考に、先を見越して、街全体のエネルギーの使い方を検討していくことが必要。 ※スマートシティとは、太陽光や風力での発電など再生可能エネルギーを効率よく使い、環境負荷を抑える次世代環境都市のこと。	・JR 小岩駅周辺地区についても、100 年栄えるまちづくりとして、持続可能なまちを目指していく必要があります。

第２回商業検討会の開催（内容報告）

第２回商業検討会は、当地区の商業ポテンシャル（潜在的な力）と商業核について議論を深めました。商業施設の魅力の維持と向上について議論するため、丸亀町商店街の再開発を事例として紹介しました。また、七丁目地区の商業ポテンシャルを理解するため、平成 23 年度の JR 小岩駅周辺地区まちづくり協議会において民間企業（商業デベロッパーなど）から提案をうけた「JR 小岩駅周辺地区における商業核に対する提案」の内容を改めて紹介しました。

商業施設の魅力の維持と向上を図るための方策について

丸亀町商店街　～ローカルデベロッパー※主導～

※地元権利者等による開発主体

丸亀町商店街の再開発事業は地元地権者の努力により、全長 470mの既存の商店街を、それぞれテーマを設けた７つの街区に再構築する再開発を段階的に行なっています。

《A街区の概要》　テーマ ： ドーム広場＆高級ブティック

所在地	香川県高松市丸亀町･片原町
施行者	高松丸亀町商店街A街区市街地再開発組合
権利者数	34名
地区面積	約4,400㎡
延床面積	約16,600㎡
容積率/建蔽率	478%/87%
用途	住宅、商業、コミュニティ施設、駐車場
竣工	平成17年3月
総事業費	約69.2億円

ドーム広場

商店街によるイベント

統一感のある街並

丸亀町商店街のテーマ：「ドーム広場＆高級ブティック」「美・健・ファッション街」「アート・カルチャー街」「ファミリー＆カジュアル街」「お祭り広場＆地産地消」

民間企業からの商業核に対する提案　～商業デベロッパー主導～

まちづくり協議会における民間企業からの商業核等に関する提案内容を紹介しました。七丁目地区は、専門店を中心としたショッピングセンター（SC）が提案されています。

※この図は企業からの提案であり検討中の計画とは異なります。

商業施設の魅力の維持と向上を図るための方策について（続き）

丸亀町商店街と商業デベロッパー案の商業環境についてのメリット・デメリット等をまとめました。こうした内容を参考としながら、南小岩七丁目地区で今後どのような商業環境をどのように創るのかを検討することが重要になります。

●丸亀町商店街

主体
・ローカルデベロッパー主導（エリアマネジメント）

メリット
・来街者のニーズへの対応
・権利者意向にあわせた生活再建

デメリット
・契約・運営の複雑化・煩雑化
・地元組織が商業デベロッパーの経営や運営ノウハウを補完

課題
・主体的な地元組織が必要

●ショッピングセンター（企業提案）

主体
・商業デベロッパー主導

メリット
・ノウハウ、資金力

デメリット
・権利者の意向が反映されにくい（営業時間、営業日、配置等）

課題
・デベロッパーに対応できるよう権利者の意向をまとめることが必要

商業ポテンシャルと核となる施設について意見交換を行いました

七丁目地区では今後より具体的な商業環境に関する検討が必要となります。そこで、七丁目地区独自の案をより充実させるために、商業デベロッパー案に対する意見・疑問、評価できる点、こんな施設なら魅力がでると思うことについて意見を出し合いました。

【主な検討結果】(抜粋)

＜商業デベロッパー案についての意見・疑問＞

○まちづくり会社の構成・仕組みをもっと知りたい　○地元との融合を考えて欲しい
○将来のライフスタイルを見据えたまちづくり　○現在の個店との関係が心配

＜商業デベロッパー案で評価できる点＞

○丸亀町と大型商業、両方のいいとこ取りができると良い（どちらも魅力的）
○イメージ図にあったようなイベント広場のあるこんな施設が必要
○災害時の物資の対応ができるところ

＜こんな施設なら魅力でると思うこと＞

○防災施設を備えている（安全・安心のまち）
○高齢者サービスなど時代に対応したもの
○行政サービス
○画一的な施設ではなく、他と違う店舗
○多目的なビル、イベントができる場所
○大学、病院等、人が集まる施設

第１３号　平成２６年２月　　編集・発行/　七丁目地区勉強会・江戸川区

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 小岩駅周辺地区のまちづくり で検索してください。