

「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23回勉強会を開催しました！！（平成25年度のまとめ）

平成25年度の南小岩七丁目地区まちづくり活動のまとめとして、第23回勉強会を開催しました。

平成25年度の活動概要

平成25年度の南小岩七丁目地区勉強会では、以下の内容を行なってきました。

第22回 勉強会 8月30日(金)

1. 構想案に期待、不安、不満なことについて
2. 住宅検討会と商業検討会の内容について

第1回 住宅検討会 10月30日(水)

再開発の仕組み、共同化住宅の良さ

第1回 商業検討会 11月27日(水)

1. 商店街の現況把握
2. 繁盛している事例からみる当該地区の方向性

個別面談会 [前半] 12月10日(火)～14日(土)

[後半] 1月13日(月・祝)～17日(金)

- 内容：1. 小岩駅周辺地区のまちづくりについて
2. 将来の街区パターン案について
3. 移転、共同化参加意向について

第2回 住宅検討会 1月29日(水)

1. 共同住宅の管理運営（前回の質問）
2. まちづくりとして取り組む街区のイメージ

第2回 商業検討会 2月12日(水)

1. 商業施設の魅力維持・向上を図る方策(事例)
2. 七丁目地区の商業ポテンシャルと核となる施設

第23回 勉強会[報告会] 3月10日(月)

1. 住宅検討会での検討内容について
2. 商業検討会での検討内容について
3. 今後の進め方について

都市計画決定 3月19日(水)

(道路・交通広場・地区計画)

平成25年度の各勉強会の詳細については、南小岩七丁目地区まちづくりニュース(第10～13号)をご覧ください！

面談実績

約8割

平成26年
3月末現在



都市計画決定 (道路・交通広場)



今後の進め方について

都市計画決定について

3月19日に南小岩七丁目地区内のリングロードや交通広場等の都市計画が決定され、駅前街区の形状や大きさが定まりました。

今後は、大規模商業街区（駅前街区）について検討をしていきます。また、再開発ビル等の構想図の検討や、モデルによる権利変動の説明を行い、皆さんの意向（「個別利用」「共同化参加」等）を伺っていきます。

大規模商業街区（駅前街区）について

大規模商業街区については、個別面談、商業者アンケート、商業デベロッパーから以下のような意見が多数ありました。

商業者アンケート

- ・ 商業の変化や新しい商店が必要
- ・ 核となる施設が必要

商業デベロッパー

- ・ 駅前という立地を高く評価している
- ・ 集客力を考慮すると一定規模の面積は必要

個別面談（権利者）

- ・ 多様な権利者意向に則した柔軟性の確保が必要
- ・ 従後も住み続けられる仕組みが必要



これらの意向を考慮すると、今まで2つに分けて検討を進めていた「大規模商業街区」を下図のように、再開発タワー街区と「一体的に整備」することが有効であると考えられます。



（2つの街区を一体的に整備することのメリット）

- 駅前集客力を考慮した、一定規模の商業面積が確保できる。
- 核となる施設を誘地し易くなり、商業デベロッパーからの評価も更なる可能性がある。
- 駅前街区内の従前権利者が、再開発ビル等への権利変換によって駅前で生活し続けることができる。



平成26年度は、上図のように2つの街区を一体的に整備する計画を前提とし、皆さんの声を聞きながら再開発ビルの具体的なイメージについて検討を進めていきます。

まちづくり事業成立のためのポイント

これらのまちづくり事業を実施するには、3つの視点が重要です。複数のまちづくり事業が実施される南小岩七丁目地区においてはそれらを結ぶエリアマネジメントの視点も重要となってきます。



安全な幅員を確保した、
道路や歩道の整備。
防災性の高い施設整備。

まちづくり

(行政的視点)

- ・都市基盤整備
(駅前広場、リングロード)
- ・安全、安心なまちづくり

エリア マネジメント

事業採算性

(企業の視点)

- ・事業成立性の検討

生活再建

(民間的視点)

- ・今後も生活(居住、営業)
し続けられる方法の検討

デベロッパー等にアンケートやヒアリングを行う。
再開発事例についてヒアリングを行う。

多様な権利者意向に対応ができる事業計画等の検討。

エリアマネジメントとは？

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組のことです。(住民による清掃活動や防犯活動、交流イベント活動)



人口増加に伴った新たな小岩地区のコミュニティ環境の形成が必要

今後の進め方等について意見交換を行いました

七丁目地区は、今後より具体的な事業検討が必要となります。そこで、「平成25年度の検討内容」と「今後の進め方」についての意見を出し合いました。

【主な検討結果】(抜粋)

(意見)

<今年度の検討内容について>

個別面談会の実施内容が、具体的に分からない。(どんな意向が聞けたのか、会っただけなのか。)

(回答)

・個別面談会の内容は、1ページ目をご参照下さい。面談会では事業スケジュールに関する質問や、区画整理後の生活再建に関して、「**営業が続けられるのか(商売をしている方々)**」、「**今まで通り住み続けたい**」等、小岩で継続して生活をしていきたいという意向が多数ありました。

<今後の進め方について>

権利者の方の意識をもっと高めていけば良いのではないかと。最初は江戸川区で全てやってくれと思っていたが、徐々に、自分たちがもっと積極的にやっていかなければと意識が芽生えた。

・まちづくりは住民と行政との協働で進めていくことが必要です。今後はより具体的な検討を行っていきますので、皆さんのまちづくりへの積極的な参加を期待しています。

せっかくまちづくりをするなら、テーマがあるとよい。(コンセプトがはっきりとした、大きなプロジェクトにした。))

・これまでは地区全体の整備イメージなどについて話し合ってきました。今後は各通りや再開発ビル等のイメージについて、具体的に検討していきます。

生活再建のサイクルは、人によって違いがあるのではないかと。

・生活再建のサイクルは、権利者の方によって様々です。区画整理後に、各権利者が生活再建を図れるよう、今後も個別面談等の中で、皆さんの意向をお聞きしながら事業を進めていきます。

第14号 平成26年3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。