

新小岩駅南口地区 再開発推進協議会ニュース

第5号
平成28年3月25日

今後のまちづくりの進め方について話し合いました！

早春の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

昨年度に引き続き、今年度も地区内地権者のまちづくりへの意向把握やご説明を行ってまいりました。また、役員会・全体会を開催し、現在の状況の共有や今後の進め方について検討を行ってまいりました。

今回のニュースでは3月17日に行われた全体会の内容を中心にご報告いたします。

【今年度の主な協議会活動】

平成27年 7月10日 第6回役員会
平成27年 9月15日 先進事例見学会
平成27年12月22日 第7回役員会

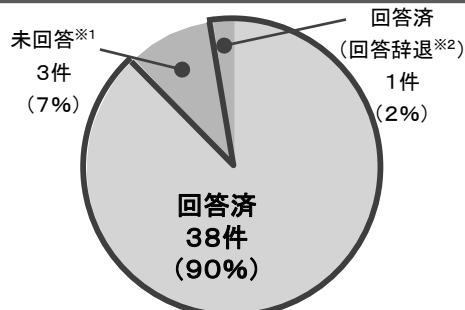
平成28年2月24日 第8回役員会
平成28年3月17日 第6回全体会

これまでの意向把握調査等の状況について

平成26年11月後半より、新小岩駅南口地区の地権者（土地・建物所有者、借地権者）の方を対象とし、アンケート調査を実施しました。アンケートでは主に、「新小岩駅南口地区再開発基本構想（案）」に対するご意見や再開発に対するご意向をお伺いしてまいりました。

現時点では、再開発準備組合設立に前向きな方が多数を占めるものの、未回答や慎重な意見の地権者もいらっしゃるため、ご意向などを継続的に伺っている状況です。

アンケート回収状況



※1：未回答…面接・電話等で回答のお願いをしたが、回収できていない方

※2：回答辞退…ヒアリングは実施したが、「現時点ではアンケートに回答できない」ため、回収できていない方

■準備組合設立にあたり目指す要件

「市街地再開発組合の設立要件」を満たすことを目標と考えています。

<要件>

- ①土地所有者数と借地権者数のそれぞれ3分の2以上の同意
- ②設立に同意する土地所有者の土地面積と借地権者の借地面積の合計が「総土地面積と総借地面積の合計」の3分の2以上となること

アンケートの結果を参考に同要件を確認すると、現段階の想定では②の「面積要件」が3分の2に達していない状況です。

※再開発準備組合設立時には法律で定められた明確な設立要件はありませんが、「将来的にスムーズなまちづくりの実現」を目指し、「本組合設立時の同意要件」と同様の要件を満たす様に合意形成を図っていくことを目標とする方針としてきました。

今後の進め方について意見交換を行いました！

第6回全体会では、今年度1年間のまちづくりの状況のご説明を行った上で、今後の取り組みの方針について意見交換を行いました。

その中で、右図のように「地区内地権者の合意形成」「事業化の方向性の決定」に向け、協議会と葛飾区が引き続き協力しながら取り組むことが承認されました。

■ 今後の進め方イメージ

継続的な地権者意向の把握
勉強会の開催・情報発信

地区内地権者の概ねの合意形成
事業化の方向性の決定

事業化に向けた新たな組織(準備組合等)の設立



皆様からのご意見・ご質問の紹介

ここでは、第6回全体会の中で会員の方々より出されたご意見やご質問を紹介させていただきます。皆様の疑問や不安解消に、少しでもお役に立てましたら幸いです。



第6回全体会の様子

Q.1

前回の全体会（H26年10月）以降、かなり期間が開いているが、当初、本年度中を目標としていた「準備組合等の新たな組織への移行」について、どのような状況なのか？

A.1

今年度は昨年度に引き続き地権者の個別意向把握を行いながら、まちづくりのご説明を行ってきました。

また、役員会にて、地権者対応の状況や今後の進め方について話し合いを行ってきました。

現時点では、当初「準備組合等の設立時に目標としていた要件(ニュース表面をご覧ください)」に満たない為、早急な組織の移行は行わず、引き続き地区内地権者のご理解を得られるよう、協議会・葛飾区が協力して取り組む方針とします。

Q.2

要件の確認に用いている、「土地所有者」「借地権者」というのはどのようにカウントしているのか？

A.2

登記簿より読み取れる範囲で、各地権者の権利の種類（土地所有権・借地権）及び持分を設定の上、カウントしています。

組合設立時には、実際の借地状況に基づき、整理を行うこととなります。

«発行»新小岩駅南口地区再開発推進協議会

事務局 葛飾区都市整備部街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当 担当：川崎・三山

〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1 TEL03-5654-8331