

新小岩駅南口地区 再開発推進協議会ニュース

第6号
平成28年8月5日

今年度もまちづくりへのご支援・ご協力をお願いいたします！

盛夏の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

去る7月20日に今年度第1回目の全体会を開催し、昨年度に引き続き、市街地再開発事業の勉強会や今後の進め方についての検討を行うことが承認されました。

今回のニュースでは全体会にて行われた「H28年度 市街地再開発事業に関する勉強会①」の内容を中心にご報告いたします。

■ 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)の設立の検討

■ 今年度のスケジュール(案)

平成28年 5月18日 第2回総会【済】

平成28年 7月20日 第7回全体会(勉強会①)【済】

平成28年 9月 7日 先進事例見学会(予定)
※裏面でご案内します

平成28年10月頃 全体会(勉強会②)(予定)

平成28年12月頃 全体会(勉強会③)(予定)

平成29年 2月頃 全体会(予定)

市街地再開発事業に関する勉強会①:

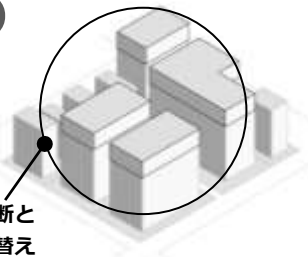
1. 市街地再開発事業の仕組みと流れ

■ 「個別建替え」と「市街地再開発事業」

個別建替え

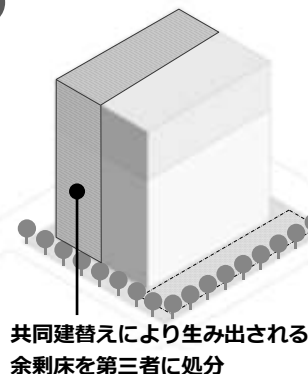
- 所有者ごとに事業収支を見定める必要がある
- 基本的には自己資金で建替えを行う

各所有者ごとの判断と自己資金による建替え



市街地再開発事業

- まとまった街区で高度利用し、権利者の方々が取得する床(権利床)以外の余剰床(保留床)を生み出す
- 保留床を第三者に売ったお金と行政からの補助金等を建替えにかかるとる事業費に充てる



共同建替えにより生み出される余剰床を第三者に処分

■ 市街地再開発事業のメリットと留意点

【主なメリット】

- ① 総合的なまちづくりが可能
- ② 法律に基づいた安心・安全な事業推進
行政による指導機関として事業の支援
- ③ 工事期間中の補償が受けられる
- ④ 税の優遇等が受けられる
- ⑤ 国等から助成(補助金等)がある

【主な留意点】

- ① 物事を決める際に話し合いの時間が必要
- ② 申請や許可に十分な時間が必要
- ③ 等価による権利変換(等積とならない可能性があるが、権利者の事業継続に配慮して検討)
- ④ 保留床の処分先を確保することが必要
- ⑤ 都市計画決定以降の建替え制限(裏面参照)

市街地再開発事業に関する勉強会①: 2. 都市計画とは

■ 都市計画※とは

市街地再開発事業を施行する場合は、当地区では、「準備組合設立後」に以下の①、②の都市計画決定を行うことを想定しています。

①第一種市街地再開発事業：都市再開発法に基づく「事業」に関する都市計画

②高度利用地区・地区計画 等：都市計画法に基づく「計画」に関する都市計画

都市計画決定に向けては、東京都・葛飾区と協議・手続きを進めていくことになります。

※都市計画：都市計画法において、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義されています。

■ 都市計画の決定に伴う制限

都市計画決定後は、その内容に反するような建築行為等に制限がかかることとなります。

・建築物の建築に対する制限
原則許可が必要となり、一定の規模・構造の建築物は建てることできない 等

・土地の譲渡に関する制限 等
土地を他人に売る場合には、あらかじめ行政に届け出ることが必要 等

皆様からのご意見・ご質問の紹介



ここでは、第7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。



Q. 事業を推進するための方策として、葛飾区で少し視野を拓けて、46番・48番街区の周辺まで含めた新小岩駅南口全体のまちづくり将来像の検討を行ってはどうか。

A. 今年度は葛飾区の内部検討として、新小岩駅南口地区地区計画区域を中心とした「まちづくりの方向性の再整理」を行い、必要に応じて検討内容等を協議会へとフィードバックを行う予定です。

先進事例見学会を開催します！

市街地再開発事業のご理解をより一層深めるため、先進事例見学会の開催を予定しています。今年度は「糀谷駅前地区市街地再開発事業(工事中)」を見学先候補としています。

日時：9月7日(水) 13時30分集合
場所：京浜急行空港線 京急蒲田駅・糀谷駅付近
(現地集合・現地解散)

皆様お誘い合わせの上、ご参加下さいますよう、お願い申し上げます！

◀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 Tel.03-5654-8331