

新小岩駅南口地区 まちづくりニュース

第10号
平成25年7月24日

H25年度は「新小岩駅南口地区街づくり計画」のとりまとめの年です！

盛夏の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。
また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

今年度は「新小岩駅南口地区街づくり計画」の策定を目指し、引き続き検討会を開催して参りますので、今後とも皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

今回は第5回検討会の内容を中心にご報告致します。



▲第5回検討会には13名の方にご出席いただきました

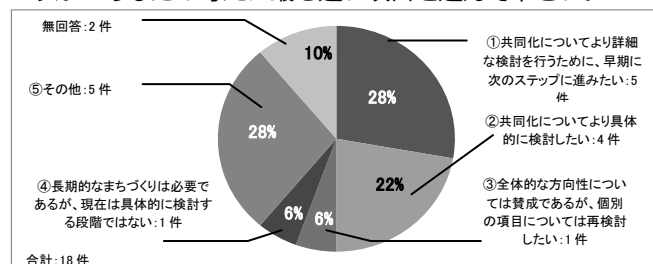
H24年度まちづくりアンケートの結果報告を行いました

昨年度末に新小岩駅南口地区の地権者の方を対象とし、まちづくりに対する意向把握を目的としたまちづくりアンケート調査を実施しました。現時点で44名中18名の方にご回答いただいております。(以下には一部抜粋して掲載いたします。)

■街づくり計画の骨子(案)は、あなたの考え方と合致しますか？あなたの考えに最も近い項目を選んで下さい。

| | 賛同する | 概ね賛成だが、一部自分の考えと一致しない | 分らない | 自分の考えと一致しない | その他 | 無回答 |
|----------------|------|----------------------|------|-------------|-----|-----|
| ①「コンセプト」の内容 | 10件 | 3件 | 3件 | 0件 | 0件 | 2件 |
| ②「土地利用計画」の内容 | 8件 | 4件 | 2件 | 2件 | 0件 | 2件 |
| ③「交通・道路計画」の内容 | 4件 | 8件 | 2件 | 2件 | 0件 | 2件 |
| ④「景観・環境・防災」の内容 | 9件 | 3件 | 3件 | 1件 | 0件 | 2件 |

■まちづくりの今後の進め方について、どのようにお考えですか？あなたの考えに最も近い項目を選んで下さい。



アンケート結果を受け、今年度は街づくり計画のとりまとめに向けた検討を進めて参ります

返信されていない方は、是非ともご回答下さい！

(事務局より、お電話させていただきます。)



今後のまちづくりの進め方を検討しました

まちづくりを実現させる為にはまず、「まちづくりの計画」をつくる必要があることを、再確認しました。

今年度は街づくり計画の策定に向けた取りまとめにあわせて、今後のまちづくりの進め方についての判断を行うことを視野に入れ、検討会等を開催します。

【今年度の到達点】

- ①「南口地区街づくり計画」の策定
- ②今後のまちづくりの進め方の判断

○次回以降の検討会日程

第6回検討会 8月19日(月) 第7回検討会 9月9日(月)

※ご案内は別途お送り致します。

今年度は「まちづくり実現方策」の検討を行います！

今回は「まちづくり実現方策」と題して、「共同建替え」と「個別建替え」の簡単な整理と、葛飾区における先進事例紹介として「金町六丁目地区第一種市街地再開発事業（ヴィナシス金町）」のビデオ上映会を行い、参加者の方にご好評いただきました。

次回以降もまちづくり実現方策についての勉強や先進事例紹介等を行い、新小岩駅南口地区にふさわしいまちづくりについて検討を行って参ります。



ヴィナシス金町

皆様からのご意見・ご質問のご紹介

ここでは、第5回まちづくり検討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。



【アンケートの回収率アップやまちづくりへの参加の呼びかけについて】

ご意見

- ・一件一件の地権者に直接お会いしてご説明する、「ローラー作戦」が効果的ではないか。
- ・46番街区は以前よりまちづくりの検討を行っており、まちづくりの検討に飽きてきているのではないかと感じている。現在は様子見の人も多いため、具体的にになったら関心が出てくる人もいるだろう。
- ・事例を元に失敗例や成功例を勉強するなど、出席者を飽きさせない内容を考えて欲しい。
- ・合意形成に時間がかかるのは分かるが、防災対策など、喫緊の課題もあるため、迅速に進めることも必要ではないか。
- ・代表に任せきりではなく、地権者各自が知り合いに声掛けすることも必要ではないか。

事務局より

今後も引き続き代表訪問等を実施し、まちづくりの状況説明とアンケート回収を進め、地権者の皆様の意向把握に努めます。また、今年度は今後のまちづくりの方向性を判断する大切な一年と捉え、検討会の内容の充実を図ります。

Q.1

今年度実施予定の「事業者アンケート」とは何ですか。

A.1

デベロッパー等に対して、新小岩のポテンシャルや当開発への興味を聞く調査です。事務局が実施し、結果をご報告致します。

Q.2

金町の再開発事例では再開発準備組合設立から都市計画決定までに11年以上もかかっていたのはなぜですか。

A.2

区域取りの決定や、経済状況が原因と想定されます。詳細な背景等は次回の検討会までに確認し、改めてご説明します。

他事例として、以前ご紹介したひぐらしの里地区（日暮里）は、300人程度の地権者がいましたが、日暮里舎人ライナーの整備を契機として、再開発準備組合設立から完成まで約10年で実現しました。

《発行》

新小岩駅南口地区まちづくり検討会

《お問合せ先》

葛飾区 都市整備部 街づくり推進課

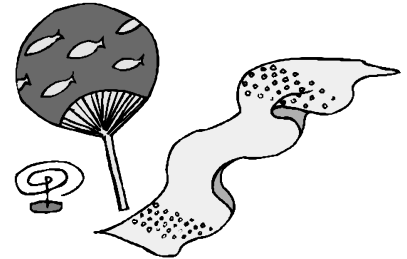
新小岩駅周辺開発担当 担当：犬塚・江口

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

第6回まちづくり検討会が開催されました！

立秋の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

今回は8月19日に開催された「新小岩駅南口地区 第6回検討会」の内容をご報告致します。



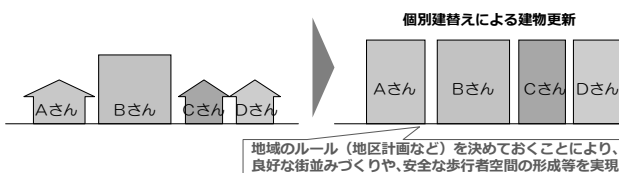
まちづくり実現手法の検討を行いました！

現在、新小岩駅南口地区街づくり計画の検討を行っていますが、今後、街づくり計画を実現するための方向性としては、権利者の皆様が各々「①個別に建替える」、若しくは皆様が「②共同して建替える」という、大きくは二つの方法があります。

今回は商店街の立地する「神奈川県横浜市 元町仲通り地区」と「香川県高松市 高松丸亀町商店街」のまちづくり先進事例の紹介を行うと共に、当地区における実現手法の考え方を整理しました。

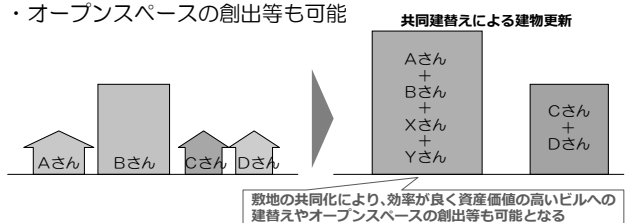
①個別建替えによるまちづくり

- ・「個別建替え」：地権者が各々で建替えを行うこと
- ・あらかじめ地域のルール（地区計画など）を決めておくことにより、建替えに伴って良好な街並みづくりや、安全な歩行者空間の形成等を実現することができる
- ・地権者各自の判断で建替えのタイミングを決める為、地区全体としての更新が中々進まない可能性がある



②共同建替えによるまちづくり

- ・「共同建替え」：複数の地権者等が二以上の敷地で1つの建築物に建替えを行うこと
- ・単に地権者等が共同して建替えを行うものだけでなく、「権利変換」を伴う市街地再開発事業等も含まれる
- ・ビルの効率性や資産価値の向上が期待される
- ・オープンスペースの創出等も可能



商店街が立地する地域において一体的にまちづくりの方向性を定め、「個別建替え」や「共同建替え（小規模共同化含む）」の手法を用いてまちづくりを実現している事例

事例1 横浜元町仲通り地区のまちづくり

事前建替え時のルールづくりを行うことで、「個別建替え」により良好な街並み形成が行われている事例



地区計画等による街並み形成

事例2 高松丸亀街商店街のまちづくり

商店街全体でのまちづくりの方針を定め、各街区の状況に応じた「共同建替え（市街地再開発事業・任意事業）」によりまちづくりを行っている事例



市街地再開発事業（G街区）

次回も引き続き、まちづくり実現手法の検討を行います。
次回検討会は9月9日(月)開催です！

高松丸亀町商店街のビデオ上映を行いました！

以前からご要望のあった「高松丸亀町商店街」のビデオ上映会を行い、参加者の方にご好評いただきました。

このビデオは、下記の経済産業省HP「街元気 まちづくり情報サイト」より、ご自宅のパソコン等でも再生可能です。是非ご覧下さい！



<https://www.machigenki.jp/content/view/1575/324/>



高松丸亀町商店街

皆様からのご意見・ご質問のご紹介



ここでは、第6回まちづくり検討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回検討会には8名の方にご出席いただきました

Q.1

当地区のまちづくりの検討状況を隣の街区などにもお知らせしてはどうでしょうか。

A.1

「新小岩駅南口地区街づくり計画」の検討状況については、葛飾区ホームページでまちづくりニュースを公開しています。またパネル展示等により、今後も情報発信していきたいと考えております。

■ ホームページのアクセス方法

葛飾区ホームページ内の「駅周辺の街づくり」

<http://www.city.katsushika.lg.jp/30/132/13738/index.html> にアクセス頂き、

「(仮称)新小岩駅周辺地区街づくり基本計画を検討しています」をクリックしてください。

Q.2

地区の背景によってまちづくりの実現手法は異なるため、当地区についても、まず、まちづくりの目標・理念を固める必要があるのではないのでしょうか。

A.2

今年度は「新小岩駅南口地区街づくり計画」を策定し、まちづくりの目標から実現手法まで、一定の方向性を定めることを目標としています。

今後の検討会で、街づくり計画の全体像について再度検討する機会を設けたいと思います。

ご意見

検討会への出席が難しい地権者の方もいらっしゃるため、街づくり計画策定後には、ご説明の方法を工夫することで、より多くの地権者の方にご理解いただくことが望ましいと思われまます。

《発行》

新小岩駅南口地区まちづくり検討会

《お問合せ先》

新小岩駅南口地区まちづくり検討会事務局

葛飾区街づくり推進課新小岩駅周辺開発担当係

担当：犬塚・江口

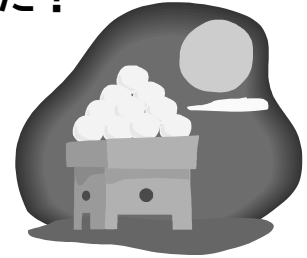
〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1

TEL03-5654-8331

第7回まちづくり検討会が開催されました！

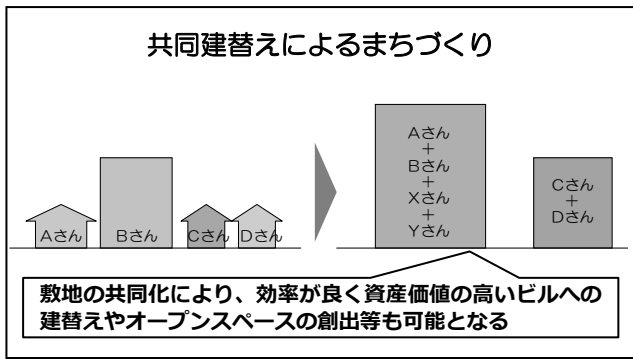
秋涼の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

今回は9月9日に開催された「新小岩駅南口地区 第7回検討会」の内容をご報告致します。

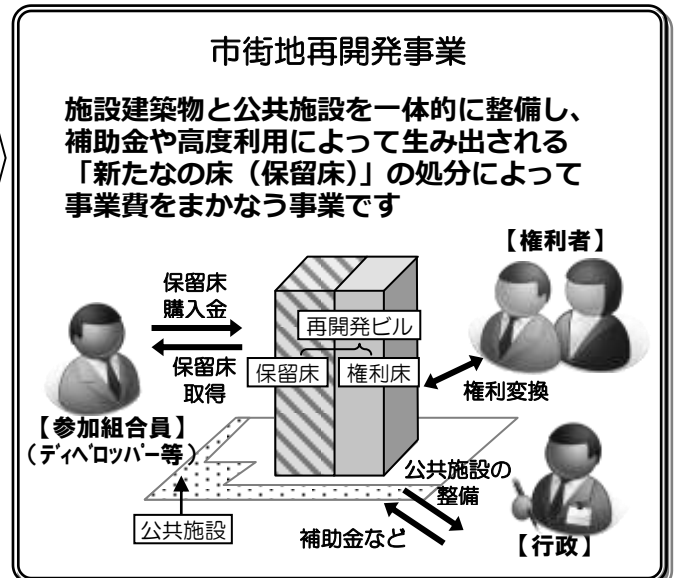


共同建替えの手法である「市街地再開発事業」の仕組みを紹介しました！

今回も第6回検討会に引き続き、まちづくり実現手法の検討をテーマとし、「共同建替えによるまちづくり」の手法の一つである、市街地再開発事業の仕組みをご紹介します。



任意の共同事業
地権者の皆様が自己資金を投入し、
共同で建替えを行う事業です



■ 市街地再開発事業のメリットと留意点

メリット

- ① 権利者がまとまって再開発をすすめていくことで、総合的なまちづくりが可能となる
- ② 法律に基づいて安心・安全に進めることができ、また、行政から指導機関として事業の支援がある
- 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 都市計画事業として、行政（国や地方公共団体）からの助成（補助金など）がある

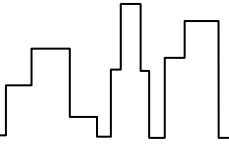
留意点

- ① 物事を決める際に権利者の方々の話し合いの時間が必要となる
- ② 都市再開発法に基づく事業であるため、申請や許可に十分な時間が必要となる
- ③ 等価交換であるため、従前と従後で同じ面積の床を得ることができるわけではない
- ④ 事業を成立させるために、保留床の処分先（参加組合員）を確保することが必要となる
- ⑤ 都市計画決定以降は、個別の建替えなどに制限がかかる

※市街地再開発事業の仕組みが分かりやすく紹介されています。（公益社団法人全国市街地再開発協会のHP）是非、ご覧下さい！



<http://www.uraja.or.jp/town/renewal/renewal.html>



皆様からのご意見・ご質問のご紹介



ここでは、第7回まちづくり検討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7回検討会には10名の方にご出席いただきました

Q.1 再開発の補助金の考え方について教えてください。

A.1

補助金は「補助対象の事業費」の2/3を上限として、国や地方公共団体より交付されます。
「補助対象の事業費」は、第7回まちづくり検討会資料 P6の「支出金」の分類のうち、「調査設計計画費」、「土地整備費・補償費」と、「工事費の一部」（建物の共有部分）などが該当します。

Q.2

市街地再開発事業の実施に際して、権利者個人の持ち出し金が必要なのかが気になります。
これまで実施された事業における権利者の具体的な状況などを示して説明するのはいかがでしょうか。

A.2

市街地再開発事業では「権利変換」という等価交換の仕組みを基本としているため、地権者個人の持ち出しを前提とした事業ではありません。
他地区の権利者の状況を開示することはプライバシー上難しいですが、仮に、再開発事業を検討する段階が進めば、地権者の皆様の生活継続・再建についても検討の上、事業実施を判断する材料を準備することとなります。

Q.3

「権利変換」の考え方について教えてください。

A.3

「権利変換」は地権者の皆様の現在持っている土地と建物の権利（従前資産）を、新たな再開発ビルの床と敷地（従後資産）に等価値で置き換えることです。

Q.4

来月実施予定の「まちづくりアンケート」で市街地再開発事業に関する具体的な設問を盛り込めば、関心が高まり、回答率も向上するのではないのでしょうか。

A.4

今年度は、当地区の今後のまちづくりの方向性を「街づくり計画」として定めることを目標としています。今回のまちづくりアンケートでは、「街づくり計画案」への皆様のご意見を伺い、そのご意見を踏まえ、計画の取りまとめを行っていきたいと考えています。

次回検討会は10月28日(月)開催です。

街づくり計画(素案)のご説明・検討を行いますので、皆様お誘い合わせの上、ご出席下さい！

◀発行▶

新小岩駅南口地区まちづくり検討会

◀お問合せ先▶

新小岩駅南口地区まちづくり検討会事務局

葛飾区街づくり推進課新小岩駅周辺開発担当係

担当：犬塚・江口

〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1

TEL03-5654-8331

新小岩駅南口地区街づくり計画(素案)をとりまとめました！

晩秋の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

当地区では、「新小岩駅南口地区街づくり計画」を策定すべく、平成23年度より皆様と検討を重ねてまいりました。この度、「新小岩駅南口地区街づくり計画(素案)」を取りまとめ、平成25年10月28日開催の第8回新小岩駅南口地区まちづくり検討会にてご説明させて頂きました。本号ではその計画内容を中心にご報告致します。



新小岩駅南口地区街づくり計画(素案)について

検討会での検討内容をふまえ、「新小岩駅南口地区街づくり計画(素案)」を取りまとめました。

新小岩駅南口地区街づくり計画(素案)

■ 地区の目指すべき将来像

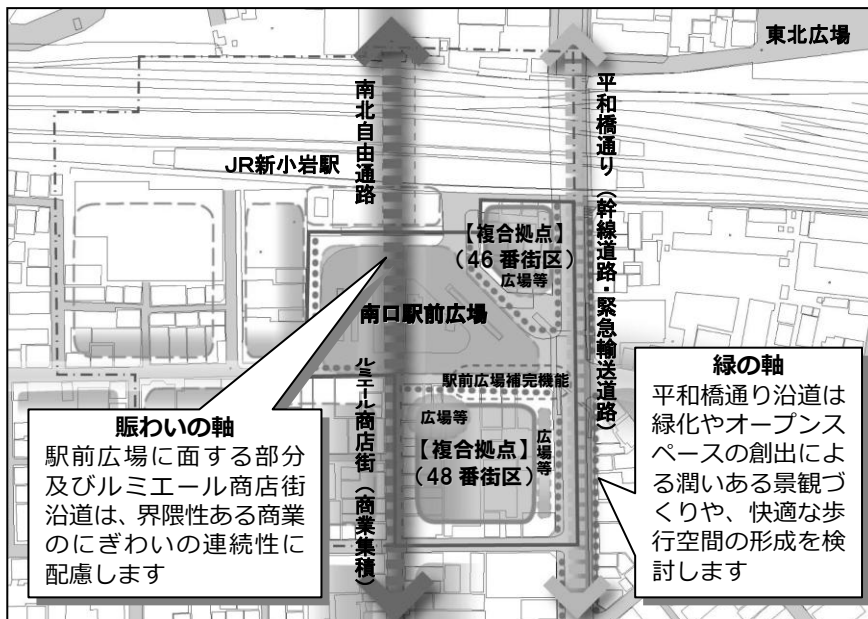
多様な都市活動と緑溢れる
葛飾・新小岩の玄関

『魅力充実・生活交流“核”』

■ まちづくりの目標

- 目標① 新小岩エリアを牽引する‘シンボル’づくり
- 目標② 地域の魅力の再発見とまちの‘にぎわい’の充実
- 目標③ 多世代が‘いきいき’と安全・安心に暮らせる生活環境の創出
- 目標④ 地域の防災性向上に寄与する安全で災害に強い拠点づくり
- 目標⑤ 環境にやさしい緑豊かな都市環境の形成

■ 新小岩駅南口地区整備構想図(案)



○南口駅前広場

- ・多様な往来を受け入れる交通処理機能の向上を実現する駅前広場計画を検討します
- ・一時避難場所に指定されており、防災拠点としてのあり方を検討します
- ・駅周辺の土地利用との整合を図りつつ、一体的にオープンスペースなどの創出を検討します

○46番街区・48番街区

- ・広域複合拠点形成に資する複合的な土地の有効利用・高度利用を検討します
- ・46・48番街区は一体的に計画し、導入機能の役割分担に考慮した土地利用計画を検討します

各計画に反映

土地利用計画

交通・道路計画

景観・防災・環境計画

実現化方策

皆様からのご意見・ご質問のご紹介

ここでは、第8回まちづくり検討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.1 まちづくりアンケートの対象者の定義を教えてください。

A.1 46番・48番街区及び駅前広場内に土地・建物を所有する個人又は民間企業を対象としています。行政機関も駅前広場等の公共施設に権利を有していますが、一般の地権者とは扱いが異なるため、アンケートの対象とはしません。

アンケート対象者 48番街区：24件 46番街区：19件 駅前広場：1件
合計44件

Q.2 共同建替えモデルプランB案の46番街区の建物は、8層全てが非住宅施設になっていますが、それ程の需要は見込めるのでしょうか。

A.2 計画を検討するにあたっては、8層全てを商業施設にすることは難しい可能性もあります。そのため、今回は1～4階を商業施設等、5～8階を業務施設等とすることを想定いたしました。今後、具体的な検討に入る場合は、商業の専門家などによる調査を行った上で適切な規模を検討していくことになります。

街づくり計画(素案)についてのご意見をお伺いするため、 まちづくりアンケートを実施しております

締め切り：11月18日(月)までにポストへご投函下さい

新小岩駅南口地区街づくり計画(素案)やアンケートに対して、
不明点やご質問がございましたら下記の事務局までご連絡をお願いします



～今後のスケジュール～

・新小岩文化祭 11月15日(金)～17日(日) 10時～17時

新小岩駅周辺地区で検討されている街づくり計画(素案)を紹介するパネル展示会を行います。皆様お誘い合せの上、是非お越し下さい！

・新小岩駅南口地区第9回まちづくり検討会 平成26年1月27日(月) 19時～

◀発行▶

新小岩駅南口地区まちづくり検討会

◀お問合せ先▶

新小岩駅南口地区まちづくり検討会事務局

葛飾区街づくり推進課新小岩駅周辺開発担当係

担当：犬塚・江口

〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1

TEL03-5654-8331

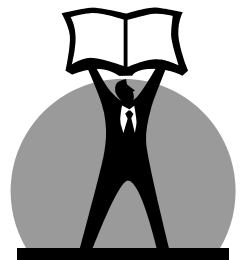
平成25年度最後のまちづくり検討会が開催されました！

初春の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

平成26年1月27日開催の第9回新小岩駅南口地区まちづくり検討会の内容を中心にご報告します。

「新小岩駅南口地区街づくり計画」がまとまりました

「新小岩駅南口地区まちづくりアンケート」には全体で67%の方にご回答いただきました。【42件中 回答28件 回答辞退4件 未回答10件】



アンケートの結果、「新小岩駅南口地区街づくり計画（素案）」の内容の方向性に賛同する意見が多く、地権者の方の概ねの理解が得られているといえる結果でした。

第9回まちづくり検討会では「街づくり計画（案）」の内容を皆様にご確認いただき、最終的な計画として取りまとめることになりました。

■ 街づくり計画のとりまとめの流れ

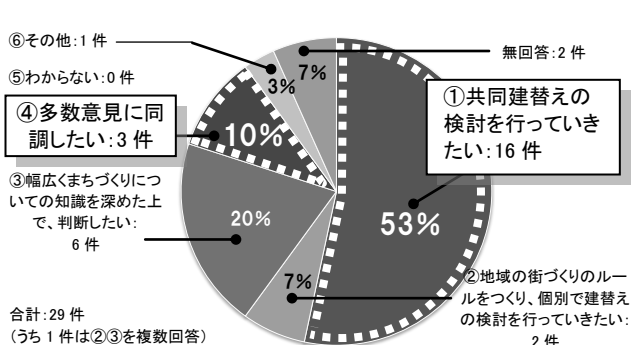


※計画内容は同封の「新小岩駅南口地区街づくり計画 パンフレット」をご覧ください。

アンケートでは…共同建替えの検討を望む声が多く寄せられました

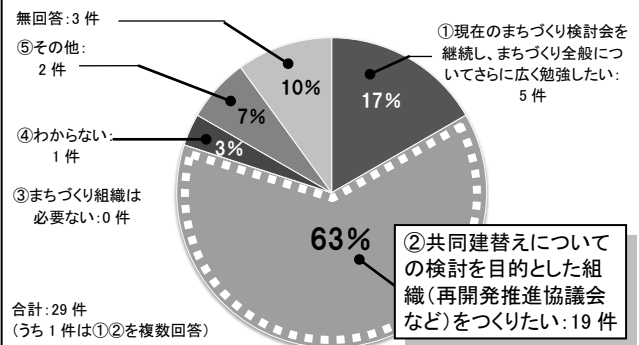
アンケートでは、当地区のまちづくりの実現方策として、共同建替えに前向きな意見が多く選ばれました。また、回答者のうち6割以上の方が、共同建替えについての検討を目的とした組織の設立を望む回答をされました。

■ まちづくりの実現方策について



半数以上の方が共同建替えに前向きな意見を選ばれました。多数意見に同調したい方をあわせると6割以上の方が共同建替えの検討を行っていききたいとの意向です。

■ まちづくりの組織形態について



6割以上の方が、共同建替えについての検討を目的とした組織(再開発推進協議会など)をつくりたいと回答しました。

「共同建替えを検討する組織」の立ち上げに向けた活動をスタートします

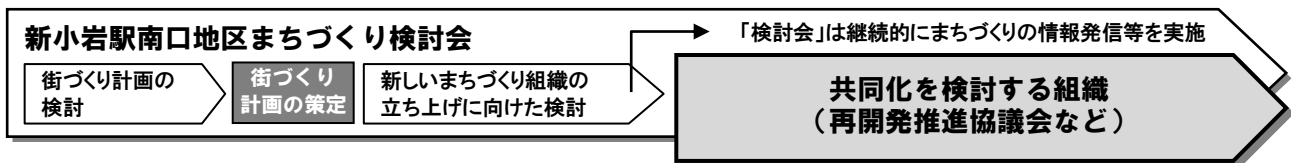
アンケート結果より、共同化の検討について前向きな方が多くいらっしゃることから、今後は共同建替えを検討する組織（再開発推進協議会など）を立ち上げ、市街地再開発事業による共同建替えについて焦点をあて、まちづくりの検討を行っていくことが検討会で承認されました。

新しいまちづくり組織の設立に関する具体的なスケジュール等については、詳細が決まり次第ご案内いたします。

■ まちづくりの進め方イメージ

～H25年度

H26年度以降



皆様からのご意見・ご質問の紹介

ここでは、第9回まちづくり検討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。



【共同建替えを検討する組織（再開発推進協議会など）の立ち上げについて】

ご意見

- ・新しい組織の役員などは、現在幹事でない方にも門戸を広げていくべきだ。
- ・まちづくりに消極的な方も協議会に加入して、積極的に意見を言って欲しい。
- ・消極的な方もまちづくりにご理解いただけるよう、個人的に付き合いがある人の協力も必要である。

Q.1

新しい組織の立ち上げに対して、大規模地権者の意向はどのような状況でしょうか？

A.1

随時当地区のまちづくりについてのご説明を行っており、まちづくりの進め方についてご理解いただいていると考えています。今後も引き続き、組織立ち上げについて趣旨の説明を行ってまいります。

Q.2

駅前広場実態調査で出された意見は、当地区のまちづくりの意義付けを行う為にも重要なデータになると考えられますが、今後も駅前広場に関するアンケート調査などを実施するのでしょうか？

A.2

今回は平成25年度の整備工事に関わる実態把握を目的として実施しました。今後も将来的な駅前広場の整備に向けて、必要に応じて実施する予定です。

《発行》

《お問合せ先》

新小岩駅南口地区まちづくり検討会

新小岩駅南口地区まちづくり検討会事務局

葛飾区街づくり推進課新小岩駅周辺開発担当係

担当：犬塚・江口

〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1

TEL03-5654-8331