

第10回全体会 参加された皆様の声から（抜粋）

実際に現地で 見聞きして 勉強したこと

- 机上で勉強するだけでは、あまりピンとこなかったけれど、実際に現地を視察することができて大変参考になりました。
- 今後の進め方や、スケジュールのイメージが明確になり勉強になりました。
- 定期的に視察や意見交換ができると良いと思います。
- 準備会は今、手探りの状態です。今後は再開発準備組合の立ち上げが重要で、自分たちの意見交換の場をつくるのが大前提だとわかりました。

再開発施設 のイメージ

- マンションを見学するのは初めてだが、建物がすばらしくて感心しました。
- 駐輪場の設置の考え方や、放置自転車対策など、高砂駅でも同じ問題を考えることになると思いました。

経験者の 体験談を聞いて

- 再開発事業を経験された方の体験談は、大変参考になりました。
- なぜまちづくりをやるのか、自分たちが認識しないと、話が進まないことを痛感しました。
- 今回お話しいただいたことを、ぜひほかの地権者の皆さんにも、わかるように伝えていく必要があると思いました。

令和6年度の準備会活動（次回全体会予定）

	令和6年9月4日 第9回全体会	今回 令和6年11月17日 第10回全体会	次回予定 令和7年2月頃 第11回全体会
再開発事業の勉強	○まちづくり事業と生活再建のしくみ (再開発手法、用地買収手法、土地区画整理手法) ○民間事業者アンケートについて(主旨の説明)	○まちづくり事業の先進事例に学ぶ 金町六丁目駅前地区現地視察 再開発組合元理事長からの講演	○先進事例視察報告(先進事例視察の報告) ○民間事業者アンケート結果報告(実施状況の報告) ○意見交換 ・他地区の進め方に学ぶこと ・施設イメージに関すること ・今後の進め方について
建物の概略検討		○民間事業者へ立地等調査(アンケート) 実施中	
その他	個別面談 9月実施 ・まちづくり事業と生活再建のしくみについて ・まちづくり事業と生活再建に関する意向把握		個別面談 2月実施(予定) ・まちづくり事業と生活再建のしくみについて ・まちづくり事業と生活再建に関する意向把握 ・準備組合設立について

民間事業者の声や先進事例に学びつつ、個々の権利者にとっての望ましい生活再建の姿を確かめながら、まちづくりのあり方・施設イメージ・今後のスケジュール感などを皆様で活発に議論し続けたいと考えます。



対象者の方で、第10回全体会に欠席された場合の当日資料の受け取り希望や、ご意見・ご質問等は事務局までお問い合わせください。

<京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会 事務局>

葛飾区都市計画課 高砂地域整備担当係 まつもと くらさき すずき 松本・黒崎・鈴木

TEL: 03-5654-8344 (直通)

区HP: 「京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会について」



<HPIはこちら>

京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会ニュース 第10号

令和6年12月発行

まちづくり先進事例 金町六丁目駅前地区 「ベルトーレ金町」を視察しました!

令和6年11月17日(日)に京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会第10回全体会を開催しました。今回の全体会では、駅周辺のまちづくりに取り組んだ先進事例として、金町駅南口の「ベルトーレ金町」を視察しました。当日は、8名*の権利者の皆様にご参加いただきました。 ※ご家族や代理人等も含む



講義の様子(3階 視聴室にて)

視察の目的: 再開発へ携わった方の生の声を聴き、現地の見学を通じて、座学では分かりづらい再開発の要点や権利者の生活再建などについて理解を深めました。

【当日の内容】(1) 金町六丁目駅前地区市街地再開発事業について 市街地再開発組合 元理事長より講義 (2) まち歩き: ベルトーレ金町 (3) 質疑応答・意見交換

◆金町六丁目駅前地区の概要【事業実施前】～京成高砂駅周辺との比較から～

敷地規模

金町六丁目駅前地区と京成高砂駅北口地区を同じ縮尺で比べてみると、地区内の交通広場の有無に違いはありますが、建築敷地面積で比較すると概ね近い規模感になると思われます。



図: 金町六丁目駅前地区第一種市街地再開発事業記念事業誌より掲載



図: 国土地理院 基盤地図情報に加筆して掲載

交通

- ①バス系統 JR金町駅南口に6系統あり、高砂駅の1系統に比較するとバス利用の拠点性が高いです。
- ②鉄道乗降客数 JR金町駅の1日あたり乗降客数は、おおむね高砂駅の3倍程度の多さがあります。

商業

JR金町駅周辺



比較図: 京成高砂駅周辺



①用途地域

都市計画に定められた商業地域の範囲(図赤塗)は、金町駅周辺では広範囲に広がっています。

②商業集積規模

金町駅周辺の売場面積や年間商品販売額*は高砂駅周辺の概ね3倍の規模です。

*葛飾区統計書(令和5年刊行)より

「ベルトーレ金町」視察のご報告

◆金町六丁目駅前地区（第一種市街地再開発事業）概要【事業実施後】

当地区はJR金町駅南口および京成金町駅前と、好立地にもかかわらず、狭小な敷地や低未利用地が多く、土地の有効・高度利用が図られていないため、ポテンシャルを十分に活用できていない状況でした。

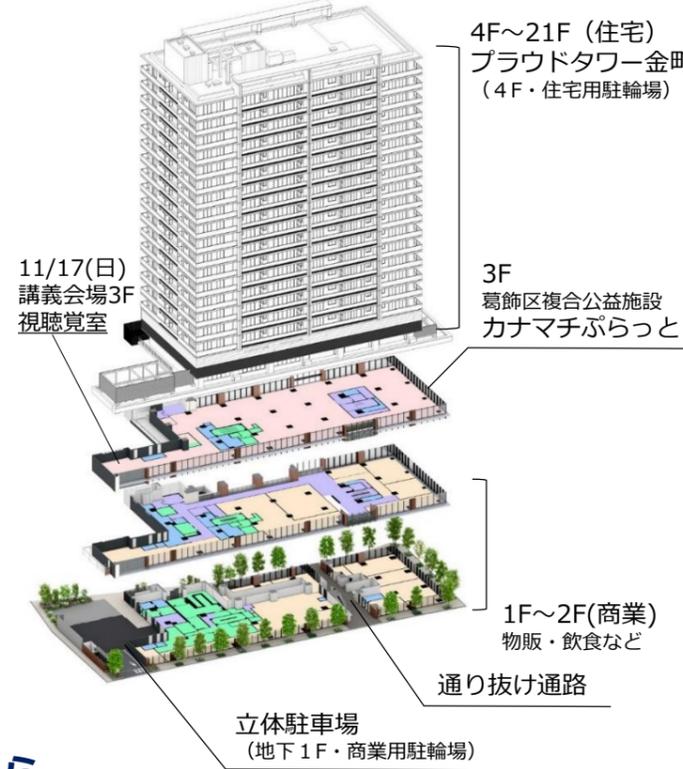
また、地区内には老朽化した木造建築物が密集しており、建物の耐久性、耐火性などの安全面に課題を抱えていました。

そのため、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新や防災性・利便性を高めた、金町駅南口の「顔」となるまちづくりを目標に、地区に隣接する交通広場と南側に先行して完成した再開発ビル（ヴィナシス金町）、それらと一体となった優良な市街地再開発事業を推進し、令和3年11月に「ベルトーレ金町」としてグランドオープンしました。



金町駅駅前広場からみた整備後のベルトーレ金町

ベルトーレ金町 概要図



ベルトーレ金町 計画概要

事業名称	金町六丁目駅前地区第一種市街地再開発事業		
施行者名称	金町六丁目駅前地区市街地再開発組合		
対象範囲	金町六丁目3番、5番の一部		
施行地区面積	約4,030㎡	延べ面積	約25,300㎡
建築敷地面積	約2,650㎡	容積率	約700%
主要用途	住宅、店舗、事務所等		
階数/高さ	地上21階・地下1階/約86m		
住宅戸数	約190戸		

市街地再開発組合

- ・平成27年11月 市街地再開発組合設立
- ・従前の所有者・借地権者 計33名

◆市街地再開発組合 元理事長の講義から

長きにわたり再開発に関わってこられた豊富な経験から、権利者としての心構えについて講演いただきました。

①権利者として意見交換しながら勉強することが大切

権利者として、再開発という事業は何のために実施するのか、そして自分たちがどうなっていくかを考えながら意見交換を重ねていくことが大事で、その機会を増やすこと、目標スケジュールを立てて進めることが重要です。

②権利者の生活再建と保留床の処分等

この事業において、権利者の皆さんは、従前の土地・建物等の資産を権利床として再開発ビルの床に等価で置き換え、店舗や住居を取得されています。そして、保留床は、デベロッパーにマンション（住居部分）、葛飾区には3階の公益施設（カナマチぷらっと）を売却して収入としています。また、行政から拠出された事業に対する補助金は、大きな支えとなりました。

③事業の実施主体としての再開発組合と関係機関との連携

再開発事業を実施するのは他でもない、私たち再開発組合なのです。行政の指導や、各種コンサルタント、デベロッパー、建設業者等の支援を得てはじめて成立する事業ですから、自分たちのこととして勉強を重ねることが大切です。

◆第10回全体会視察会でいただいた質疑応答から

参加者の皆様からの質問に、市街地再開発組合の元理事長からお答えいただきました。



Q. 今になって気付いた点や改善すべき点がありましたら教えてください。

A. 店舗用の駐輪場を地下1階に設置しましたが、事業費の捻出のため保留床として売却しました。組合として判断した時は分からなかったことですが、現在は駐輪場の稼働状況が良いため、売却せずに組合員の共有床とした方が収益が確保できてよかったかもしれません。

Q. 準備会全体会の参加率を高めて、機運を醸成するには、どのような工夫があるでしょうか？

A. これといった特効薬はないと思いますが、まず、専門的なコンサルタントが工程を検討し、時間的な目標を示してもらうことが大事です。

権利者の皆さんは具体的なまちの状況を把握し、将来の姿をイメージすること、そして、自分の考えをまわりの皆さんに伝えながら、勉強会の密度をあげていくことが大事です。

また、再開発準備組合を立ち上げ、再開発の計画が早期に定められるように、行政に働きかけることも大切です。



視察後の質疑応答

◆まち歩き風景より

<行きかう来街者、商業空間やまちの姿>



商業施設（1階）には小売店や飲食店を配置



商業施設（2階）は喫茶店やクリニック等の配置で賑わう



駅前広場と南側のヴィナシスとをつなぐ通り抜け通路



くつろぎの場 取水塔を模したデザインベンチ



京成金町駅前のやなぎ通りは道路の付替で幅が広がり歩きやすい空間に（地区東側）



買物客や通行者が行きかうすずらん通り（地区南側）



すずらん通りとヴィナシス金町

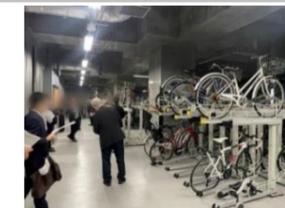
<住宅空間の様子>



すずらん通りに面した住宅エントランス（入口）



住宅(4階)マンション共用のワークラウンジ



住宅(4階)マンション共用の駐輪場（エレベーターで昇降）



普段は開放されていない屋上緑化や設備の状況を見学

<区民を迎える公益施設・一般利用者が活用できる共用施設>



多世代の区民で賑わう「カナマチぷらっと」



地下1階の駐輪場（一般利用者が活用できる）



住宅用・商業用機械式駐車場