

新小岩駅南口地区 まちづくりニュース

第1号
平成23年10月24日

「新小岩駅南口地区第1回全体勉強会」が開催されました！

秋涼の候、皆様におかれましては、益々御清祥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23年10月6日に「新小岩駅南口地区第1回全体勉強会」が開催され、勉強会の開催経緯や新小岩地域のまちづくりの現況説明がなされました。本紙は第1号として勉強会の内容についてご報告致します。



新小岩南地域まちづくり協議会岩城会長のご挨拶により勉強会がスタートしました。

「新小岩駅南口地区まちづくり基本計画」の検討をスタートします

現在、新小岩駅南口地区においては南北自由通路の整備や駅前広場の暫定整備の検討が進められています。そうした中、46番・48番街区及び新小岩駅南口駅前広場からなる区域について「新小岩駅南口地区まちづくり基本計画」を策定する運びとなりました。

計画の策定にあたりましては、46番街区・48番街区の皆さんと一緒にまちづくりのあり方を考える場として「新小岩駅南口地区全体勉強会」を継続的に開催して参ります。また、アンケート調査や他地区の事例見学会も実施する予定です。なお、平成23年度の「まちづくり基本計画策定」につきましては、(株)日本設計がコンサルタントとして担当することとなりました。

【平成23年度 スケジュール(予定)】 ※詳細は第1回全体勉強会資料に記載しています

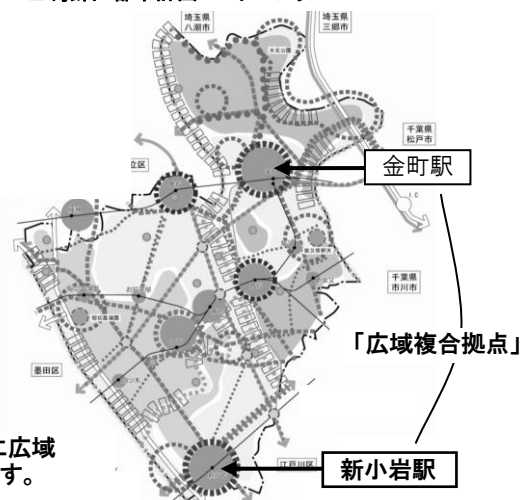
《平成23年》		《平成24年》	
11月中旬	第2回全体勉強会	1月中	事例見学会の開催
11月中	アンケート調査・ヒアリング実施	2月～3月	街区別勉強会
12月中旬	第3回全体勉強会	3月中	第4回全体勉強会

「都市計画マスタープラン」及び「新小岩地域まちづくり基本構想」が策定されました

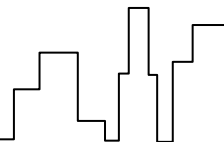
本年7月に「都市計画マスタープラン」が策定され、新小岩駅周辺は葛飾区全体の中で「複合的な都市機能が融合する広域的な拠点形成を進める地区」として『広域複合拠点』に位置づけられていることが説明されました。

また、同時期に「新小岩地域まちづくり基本構想」も策定され、その中で南口駅前周辺地区は「多様な都市機能の誘導を図るため、共同化等による土地の高度利用を関係権利者と検討する」などの方針が示されていることが説明されました。

■葛飾区都市計画マスタープラン



新小岩駅周辺は金町駅周辺とともに広域複合拠点として位置づけられています。



Q

A

みなさんのご質問にお答えします！

ここでは、勉強会の中で出席者の方々より出されたご質問を紹介させていただきます。皆様の不安解消に、少しでもお役に立てたら幸いです。



当日は参加者より積極的な質問が出されました。

Q.1

今後、まちづくりを検討していくにあたり、勉強会への参加者が少ないのは不安です。多くの人に勉強会に参加してもらい、一緒にまちづくりを行うためにはどうしたら良いでしょうか？

A.1

参加されなかった地権者の方々には、開催概要のニュースレター（本紙など）や訪問にて勉強会の報告を行いたいと考えています。また、積極的にPRやアナウンスに努めることで、参加しやすい環境づくりを行います。早めの勉強会日程の決定や開催曜日についてのご要望もございましたので、出来る限りご要望にお応えして参りたいと考えております。

お隣の「東南地区」での体験談として、「長年活動をしていると徐々に参加者も増えてくる」というご報告もございました。焦らず、皆様の間でも声掛けなどを行っていただき、着実にまちづくりを地域に浸透させることが大切かも知れません。

Q.2

「まちづくり基本計画」の策定にあたって、まちづくりを検討すると言いましたが、具体的には「第一種市街地再開発事業*」などのまちづくり手法を考えているのでしょうか？

A.2

具体的なまちづくりの手法については、今後、皆様のご意向を踏まえ、ご提案差し上げたいと存じます。アンケートやヒアリングの実施により、把握したいと考えておりますので、ご協力をお願い致します。

まずは地区の課題や現況を把握した上で、まちづくりの方向性について検討を行うとともに、整備イメージを共有していきたいと思っております。

※「第一種市街地再開発事業」とは法律に基づいて進められる、建物の共同化と公共施設の一体的な整備を行う事業のことです。

Q.3

現在検討中の駅前広場の暫定整備は、次年度からの整備開始で変更はないでしょうか？

A.3

以前ご提示したスケジュールからの変更はございません。現在、整備開始にあたって警察やバス会社との調整を行っております。整備の進捗に関しましては、今後の勉強会でも適宜ご報告させていただきます。

《発行・お問合せ先》

葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 新小岩担当 担当：内田・江口
〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1 TEL03-5654-8331

「新小岩駅南口地区第2回全体勉強会」が開催されました！

師走の候、本年も押し迫ってまいりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。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。

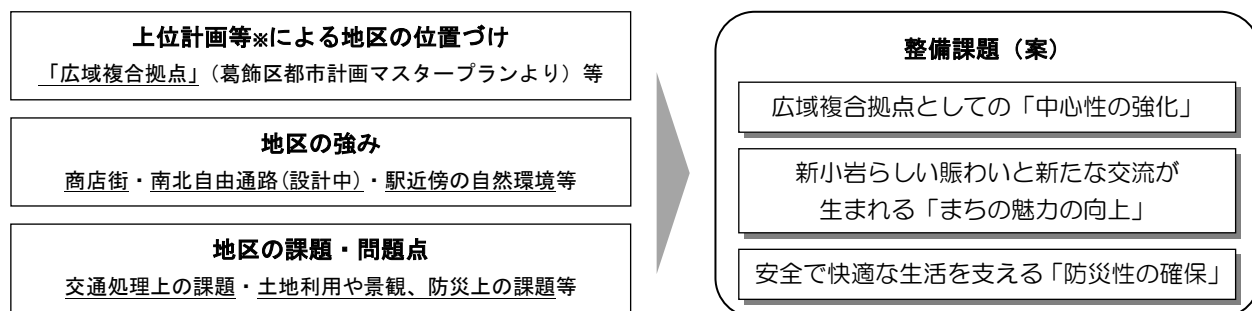
平成23年11月14日に開催された「新小岩駅南口地区第2回全体勉強会」の内容を中心にご報告いたします。



新小岩駅南口地区の魅力や課題の把握と、「整備課題」の整理を行いました

第2回勉強会では「まちづくり基本計画」策定に向けた地区の現況を確認し、「地区の強み」や「課題」を把握し、地区の整備課題の整理を行いました。

「新小岩らしさ」を生かした、より良い計画策定を進めていきたいと思っておりますので、今後ともご意見をお願い致します。



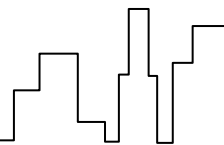
※「上位計画」とは国や都、区などが定めたまちづくり等に係る計画の総称のことです。

「新小岩駅南口地区まちづくりアンケート調査」を実施しております。

地権者の皆様のまちづくりに対するご意向を伺わせていただくため、11月後半からアンケート調査を実施させて頂いております。このアンケート結果（中間まとめ）は第3回勉強会において、速報として結果報告させていただきます。また併せて、地権者の方を対象としたヒアリング（聞き取り）調査を行っています。日程調整のご連絡がお済でない方は、裏面に記載の区の担当職員までご連絡お願い致します。

年明けには、事例見学会や街区別の勉強会等の開催を予定しておりますので、お忙しいことと存じますが、お誘い合わせの上、奮ってご参加下さい。詳しい日程等につきましてはまた後日、ご連絡させていただきます。





Q

A

みなさんのご質問にお答えします！

ここでは、勉強会の中で出席者の方々より出された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。



参加者より様々なご意見・ご質問が出されました。

Q.1

第2回全体勉強会資料5ページ目の「上位計画」には優先順位があるのでしょうか？
また、新小岩駅周辺エリアのまちづくりについても同様に優先順位があるのでしょうか？

A.1

区のまちづくりに関する計画の中で一番上位に位置するものは「葛飾区都市計画マスタープラン」です。マスタープランに基づき定められた新小岩地域の計画が「新小岩地域まちづくり基本構想」です。今後は皆様と「基本計画」を作成し、新小岩駅南口地区の具体的なまちづくりの計画を定めていく予定です。その際に東京都の定める、「都市再開発の方針」や「住宅市街地の開発整備の方針」と整合を図りながら検討を進めていくことになります。

新小岩駅周辺では現在5地区でそれぞれの地区特性を活かしたまちづくり勉強会が進められています。東南地区では先行して勉強会やアンケート調査が進められてきており、未広通りの再整備等が検討されています。今後も継続して各地区でまちづくり勉強会を行い、マスタープラン等の区の上位計画に基づいたまちづくりを進めていきます。

Q.2

アンケートの「将来のまちのイメージ」に関する質問に対する回答項目について、年齢層や個人によってイメージが異なるのではないのでしょうか？

A.2

具体的なイメージについては、ヒアリング時に伺いたいと考えています。また、統一したイメージではなく「賑わい」と「安心」のように複合的な回答を想定しておりますので、複数項目お選びいただければ幸いです。

特に、皆様には「新小岩らしい」というイメージに関するお知恵をいただいて、基本計画策定に役立てたいと考えております。

Q.3

駅前広場の歩道橋撤去は、いつ行われるのでしょうか？

A.3

歩道橋の撤去及び横断歩道の整備は東京都の事業ですが、その整備に際して、車線制限やバス乗り場の位置の変更等の新小岩駅南口駅前広場の改修が必要となります。そのため、歩道橋の整備は関連する駅前広場の暫定整備の後に実施する見込みではないかと推測されます。

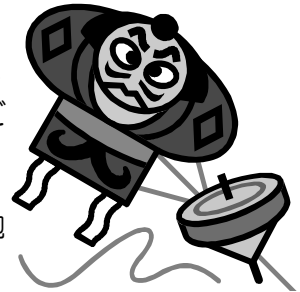
《発行・お問合せ先》

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：内田・江口
〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1 TEL03-5654-8331

謹んで新年のご挨拶を申し上げます

新春の候、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。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

平成23年12月12日に開催された「新小岩駅南口地区第3回全体勉強会」の内容を中心にご報告いたします。



「新小岩駅南口地区まちづくりアンケート」結果の中間報告を行いました。

地権者（土地所有者・建物所有者）の皆様のまちづくりに対するご意向を把握させていただくため、11月後半からアンケート調査を実施しております。第3回勉強会では中間報告として、途中段階の集計結果（43件中17件）をご報告させて頂きました。

<アンケート結果中間報告（第3回勉強会資料より）>

■将来のまちのイメージ

- 1位 「新しい顔」
- 2位 「賑わいのあるまち」
- 3位 「住み続けられるまち」

■当地区に重要な整備（同率1位）

- ・車両交通環境改善
- ・駐車場・駐輪場整備
- ・路面型商業施設の整備・拡充
- ・大規模商業施設整備

■将来計画

- ・現時点での回答者の約2割の方が「建替え予定」且つ、「共同化の意向あり」と回答されました。
- ・また、仮に再開発をする場合には、全体の7割以上の方が「従後も地区内で営業・居住をしたい」というご意向をお持ちでした。

■勉強会・組織化

- ・勉強会の周知は概ねなされているようですが、都合により参加が難しいという意見もありました。
- ・「組織づくりを希望」、もしくは「視野に入れた検討を望む」方が約7割を占めました。

アンケートに併せ、ヒアリングを実施しています。日程調整がお済でない方は、裏面の連絡先までご連絡お願い致します。

まちづくり手法として、主な共同建替えのメリットについて勉強しました。

まちづくりアンケートやヒアリングにおいて、「共同建替え」にご関心がある方がいらっしゃったことを受け、「個別建替え」と「共同建替え」によるまちづくりについて比較整理を行いました。

個別建替え

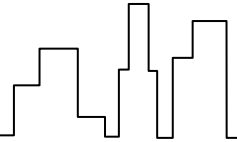
- ・自己の判断と負担で建替える
- ・幅員の狭い道路に面する建物や狭小な敷地は建替え時の制約が大きく、非効率な建物となる
- ・無接道敷地の建物は建替え出来ない

共同建替え

- ・容積率や形態制限の緩和等により、効率が良く資産価値の高いビルに建替えることができる
- ・デベロッパー等の参画や行政からの補助金が見込める可能性がある
- ・駅前広場との一体整備により、交通環境改善等に資する事業となる
- ・地権者の合意形成を図りながら検討を進める必要がある



今後は見学会の開催を予定しています（3月中）。皆様お誘い併せの上、奮ってご参加下さい！
※別途ご案内致します。



Q

A

みなさんのご質問にお答えします！

ここでは、勉強会の中で出席者の方々より出された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。



参加者による積極的な意見交換がなされました。

Q.1

アンケート結果について、企業など大規模な地権者の意向は把握できているのでしょうか？

A.1

現在、全地権者の連絡先の確認を進めており、連絡が取れ次第、アンケート回収やヒアリングを通してまちづくりに対するご意向を伺っております。

これまでにご意向を伺った中では、勉強会を行いながらまちづくりを進めていくことには概ね好意的な意見が多く見受けられます。しかし、まだ計画が具体的でないので何とも言えないという意見も聞かれました。

今後も引き続きアンケートやヒアリングを実施し、その状況をご報告させていただきます。

Q.2

当地区のまちづくりの方向性として、「先進事例紹介」で紹介された上目黒の事例のような大規模開発のイメージが良いのでしょうか？

A.2

上目黒の事例は、今回ご紹介した共同建替えのイメージの一つです。新小岩駅は乗降客数14万人であり、区内でも一番ポテンシャルの高い地区であることも考慮しつつ、今後皆さんのご意見を頂きながら、新小岩らしいまちづくりの方向性を考えていきたいと思っております。

Q.3

地区内は古くなってきている建物も多いので、まちづくりを考えるにあたって、共同建替え後の絵を描いてもらった方が分かりやすいのではないのでしょうか？

A.3

現在、アンケートやヒアリング等で意向や現況把握を行っている段階です。意向把握の見通しが概ね立ち次第、まずは将来的な計画策定に向けたベースとしての概略検討案を作成させていただきたいと思います。

《発行・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：内田・江口
〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1 TEL03-5654-8331

新小岩駅南口地区 まちづくりニュース

第4号



第4号

平成24年3月27日

「第4回全体勉強会」及び「先進事例見学会」が開催されました！

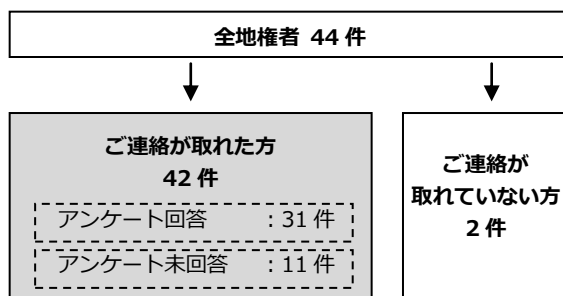
早春の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

平成24年2月13日・3月1日に開催された「新小岩駅南口地区第4回全体勉強会」及び、3月13日に開催された「まちづくり先進事例見学会」の内容を中心にご報告いたします。

「新小岩駅南口地区まちづくりアンケート」の状況報告を行いました。

勉強会では1月31日までに回収されたアンケートの状況報告を行いました。勉強会以降に回収したアンケートを含め、最終的な集計結果は後日ご報告致します。

＜アンケート実施状況（3/26現在）＞



＜アンケート結果状況報告（第4回勉強会資料より）＞

■将来のまちのイメージ

- 1位 「新しい顔」
- 2位 「賑わいのあるまち」
- 3位 「住み続けられるまち」

■当地区に重要な整備

- 1位 車両交通環境改善
- 2位 路面型商業施設の整備・拡充
大規模商業施設整備

※詳細は勉強会資料をご覧ください。

まちづくり手法と先進事例について勉強しました。

前回勉強会でのご要望をうけ、様々なまちづくり手法の説明や、実際にその手法によって「顔づくり」や「賑わいづくり」が行われている先進事例をご紹介しました。

まちづくり手法の整理と当地区における適用について

- | | |
|--|--|
| A 個別の権利者による任意の建て替え
先進事例: 元町通り・元町通り地区(横浜市中心部) | 地権者各自の判断で建て替えのタイミングを決めるため、地区全体としての更新が中々進まない可能性があります。 |
| B 土地の交換分合を経た建て替え(区画整理など)
先進事例: 汐留西地区(港区) | 当地区は幹線道路は整備済みであり、土地区画整理事業を行う必要は極めて低いと考えられます。 |
| C 市街地再開発事業による建て替え
先進事例: 上目黒一丁目地区、ひぐらしの里地区 等 | 地区内の地権者の方々と合意形成を図りながら、共同化による拠点性の向上に資する建築物を段階的に整備することが出来ます。 |

また、アンケート等でのご意向を踏まえ、当地区の整備イメージ例(たたき台)作成のための考え方(案)をご説明しました。今後、整備イメージ例の作成を行い、勉強会等でご意見を賜りたいと考えています。

Q

A

みなさんのご質問にお答えします！

ここでは、勉強会の中で出席者の方々より出された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。



参加者による積極的な意見交換がなされました。

Q.1

46番・48番街区敷地内だけでなく、駅前広場の上空部分を活用して屋根や駐車場等の整備を行うことも含めて検討をしてはどうでしょうか？

A.1

「新小岩地域まちづくり基本構想」において南口駅前広場は「広場の上下空間の立体的活用を検討」するとの位置づけもあることから、将来的には駅前広場の立体的な整備も含めた検討を行うこととなります。

まずは概略の施設規模等、まちづくりの大きな考え方を示した「たたき台」を作成し、皆様のご意見を頂戴したいと考えています。

Q.2

今後、基本計画策定に向けた具体的なイメージの検討を進めるにあたり、関係権利者の認識を高めるための手法についても、勉強会で取り上げてはいかがでしょうか？

A.2

来年度以降はアンケートの結果等をふまえ、組織づくりに関する検討を行いたいと考えております。

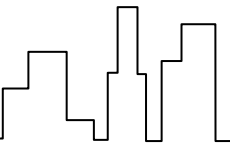
Q.3

建物規模のみの検討ではなく、街の魅力の向上を実現するための計画のコンセプトづくりや用途等の検討を行うことが大切ではないでしょうか？

A.3

まずは整備イメージの「たたき台」を作成し、詳細に検討すべきテーマを整理したいと考えております。その上でテーマごとに皆さんが話し合いながら、具体的な整備方針について検討を行ってはいかがでしょうか？

来年度以降も引き続き、勉強会を開催してまいります。今後ともご協力の程、どうぞよろしくお願い致します。



「まちづくり先進事例見学会」を開催しました！

まちづくりの見識を深めることを目的として、3月13日（火）に新小岩南・北地域まちづくり協議会と合同で「まちづくり先進事例見学会」が開催されました。

当日は約40名の方のご出席を賜り、日暮里駅周辺及び中目黒駅周辺の施設の見学及び関係者からの事業概要の説明等を行いました。



日暮里駅周辺



中目黒駅周辺

● 日暮里駅周辺（ひぐらしの里地区再開発/荒川区）



関係者より、事業概要や事業の特徴が説明され、質疑応答では「事業の早期実現化」や「関係権利者の同意」に関するご質問が出されました。



駅前広場や歩行者デッキ等の見学の他、施設内部の住宅共用部や低層部の商店の見学を行いました。

● 中目黒駅周辺（上目黒一丁目地区再開発/目黒区）



屋上や交通広場、地下駐車場、施設内部の住宅共用部、低層部の商店の見学を行いました。



集会室において、地権者さんから事業の経緯や苦勞話等をお聞きしました。

「まちづくり先進事例見学会」で出席者の方より出されたご質問を紹介させていただきます。

＜日暮里駅周辺（ひぐらしの里再開発）に関するご質問＞

Q ひぐらしの里は3地区で再開発が行われましたが、短期間で開発が実現したのは舍人ライナーの開通など、外的な要因があったことが一番大きな理由でしょうか？

A そういった外的要因も勿論ありますが、3地区のうち、駅に近接した「西地区」が先行的に事業が進んだことにより、当地区のリーディングプロジェクトとして、他の地区へ波及効果があったと認識しています。
（回答：ひぐらしの里地区再開発 コンサルタント）

Q 再開発に際しての地権者の同意はどれくらい取れていましたか？
また、地権者への対応は事業協力者（市街地再開発事業の初期段階から組合活動等を支援する企業等）が行うのでしょうか？

A 組合設立時の同意は概ね9割程度です。
権利者対応はコンサルが中心になって行い、事業協力者には事務局をやっていただきました。
（回答：ひぐらしの里地区再開発 コンサルタント）

＜中目黒駅周辺（上目黒一丁目地区再開発）に関するご質問＞

Q 工事期間中は、自営業や賃貸業を行っている地権者に支障が出ると想定されますが、その場合はどのように対応するのでしょうか？

A 法定再開発事業では、工事期間中に地区外で住んだり営業するための費用や、収益がなくなることに対する補償なされます。
（回答：上目黒一丁目地区開発 コンサルタント）

Q 再開発によって居住者の交流やコミュニティに変化はありましたか？

A 平屋から高層ビルになっただけでなく、セキュリティ重視の方も新規に入居されるので、以前のような関係をそのまま維持することは難しいですが、地域のお祭り等は継続して実施しています。
一方で、「テナント会」といった新しいメンバーで作られた組織もあり、皆で考えながら運営しています。
（回答：上目黒一丁目地区市街地再開発組合 副理事長 柏井栄一さん）

＜発行・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：内田・江口
〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1 Tel.03-5654-8331