

第4回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）



・地区計画による規制の緩和について知りたい。

・再開発によるメリット・デメリットやタワーマンションのあり方等も議論したほうが良い。

・街区別にふさわしい街づくりを検討し、それに基づき全体を構築していく進め方もある。

・街を綺麗にするだけでなく、どのように活性化していくかも一緒に考えていくことが大事である。

・無関心な人も多いため、きめ細やかに個々の要望を聞く必要がある。

・まちづくり構想の策定等、具体的な検討スケジュールについて知りたい。

今後のスケジュール（予定）

ぜひご参加
ください！！

令和6年度以降も継続して勉強会を開催し、街づくりの検討を行ってまいります。

令和6年度勉強会の内容（予定）

- ・まちづくり構想の策定
- ・まちづくり手法の検討

※令和6年度は2～3回程度の勉強会を予定しております。



勉強会では、地権者の皆様の資産の将来の在り方と街づくりについて、意見交換を重ねていきたいと考えております。また、より多くの地権者の皆様にご参加いただくため、勉強会の開催曜日や時間、内容について、配慮しながら開催してまいります。ご多用の中恐れ入りますが、是非ご参加いただけますと幸いです。

【お問い合わせ先】

葛飾区 都市整備部 都市計画課 新小岩街づくり担当係 担当：六嘉・水野

〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1

03-5654-8331（直通）03-3695-1111 内線（3452）

※ご意見・ご質問等ございましたら上記までお問い合わせください。

協力：ランドブレイン株式会社

新小岩駅南口街づくり

勉強会ニュース

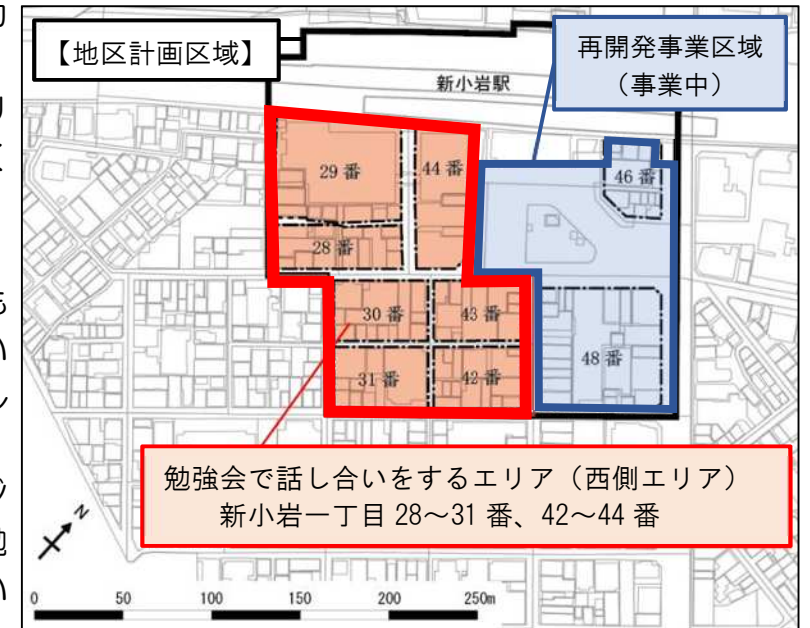
第4号

発行：令和6年3月
葛飾区 都市整備部 都市計画課

日頃より区の街づくりにご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

昨年度より、新小岩駅南口（西側エリア）の地権者の方を対象に、今後の街づくりについての勉強会を開催しております。昨年12月に開催した第3回勉強会では、「まちの特性・課題」を整理するとともに、「まちの将来イメージ（案）」について、参加者の皆様からご意見を伺いました。

今回は、更新した「まちの将来イメージ（案）」や「まちづくり手法」についての勉強会を開催しましたので、その内容についてご報告いたします。



第4回新小岩駅南口街づくり勉強会を開催しました。

- （1）日 時：令和6年2月3日（土） 午前10時～11時30分
場 所：新小岩地区センター 第1・第2会議室（3階）
参加者：6名（うち、オンライン参加2名）
- （2）日 時：令和6年2月6日（火） 午後2時～3時
場 所：新小岩地区センター ホール（4階）
参加者：1名



46、48番街区の再開発事業とは別の検討となります。

目的

新小岩駅南口（西側エリア）における今後の街づくりについて、地権者の皆様が主体となり、皆様の資産である土地や建物をどのような形にしていくかを考えていくことを目的として、第4回勉強会を開催しました。

内容

第3回勉強会でいただいたご意見を踏まえて更新した「まちの将来イメージ（案）」や、将来イメージの実現のためのまちづくり手法（地区計画・再開発事業等）について、参加者の皆様からご意見をいただきました。

⇒検討内容は次頁に

※当日資料については、葛飾区ホームページに掲載している、「街づくり勉強会」よりご確認ください。



葛飾区 新小岩駅南口（西側エリア）の街づくり

検索



《まちの将来イメージ（更新版）》 第3回でいただいたご意見を踏まえて更新した「まちの将来イメージ(案)」について説明を行いました。

<p>I 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち</p> <p>第3回でいただいた意見のキーワード</p> <p>下町の雰囲気を残しながら清潔感にも配慮</p> <p>● 目的地となる駅前に相応しい南口（西側エリア）ならではの顔づくりの推進、景観の形成 ● 持続可能な街づくりに向けた環境の整備、複合機能の導入 ● 土地の利用効率向上を誘導 ● 環境美化に配慮し、下町的な雰囲気を残しつつ、新旧のバランスのとれた街</p> <p>■ : 関連箇所</p>	<p>II 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち</p> <p>第3回でいただいた意見のキーワード</p> <p>いろいろな人を包括できるような温かいまちづくり 人権を大切にする・多文化が共生できるまちづくり</p> <p>● 回遊動線の整備により南口全体を活性化 ● 南口（西側エリア）ならではの滞留、交流を生む都市機能誘導 ● 世代・文化を問わず、いろいろな人を包括できる、多様性のある滞留・交流機能の充実</p> <p>■ : 関連箇所</p>	<p>III 災害に強く、安心・安全なまち</p> <p>第3回でいただいた意見のキーワード</p> <p>下町の雰囲気を残しながら清潔感にも配慮</p> <p>● 安全で快適な歩行空間・滞留空間を形成し、人にやさしい街づくりを推進 ● まちづくりルール等による災害時の安全性確保 ● クリーンな環境整備の推進と維持管理</p> <p>■ : 関連箇所</p>
---	--	---

《西側エリアで考えられるまちづくり手法の例》 2つのまちづくり手法について説明を行いました。

(1) 地区計画

●地区計画制度について

地区計画とは、住民が主体となり地域の特性に合わせた、きめ細やかなルールを定めることができるまちづくりの制度の一つです。

《地区計画の方針》

- まちづくりの基本方針を定めます。
 - ・地区計画の目標
 - ・土地利用の方針
 - ・公共施設等（道路、公園・広場等）の整備の方針
 - ・建築物等の整備の方針

《地区整備計画》

- 地区計画区域の全域または一部について、道路、公園・広場などの配置や建築物に関する制限を細かく定めます。
 - ・地区施設の配置及び規模
 - ・建築物や建築物の敷地などの制限

方針に従って →

●地区計画により“どんなまち”が実現できるか

例) 良好な住環境を守るとともに、駅前にふさわしい活気ある商業・業務機能の形成を促進する地区の場合

まちの課題の例	地区計画によるルールの例
店舗の連続性を維持し、風俗店などが進出するのを防ぎたい	・1階部分は店舗や銀行などの業務施設に用途を制限し、商店街の連続性をつくる ・商店街にふさわしくない風俗店の用途を禁止する
街並みの魅力を向上したい	・外壁や屋根の色彩の統一、広告看板の面積やデザインの制限を行い統一感のあるまち並みをつくる
ゆとりある良好な住宅地を形成したい	・外壁の後退距離を決めて、ゆとりのある住環境を形成する

●メリット	●デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ・地区の特性に合わせたきめ細やかなまちづくりが可能 ・建替えのタイミングで適用される制度のため、合意形成が比較的しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・各個人による整備時期となるため、目指す街並みの形成に長い期間を要する

(2) 市街地再開発事業

●市街地再開発事業について

市街地再開発事業とは、都市再開発法という法律に基づいて行われる事業です。敷地と建物を共同化して有効活用することにより、再開発ビルの建設と共に、道路等の公共施設を一体的に整備し、よりよい環境づくりを目指します。

●土地・建物について

従前の権利者の権利（土地・建物）は原則として、従前資産の評価額で新しい再開発ビルの床に等価交換で置き換えられ、その床の権利を取得する（権利変換）。

●事業費について

権利者が取得する床（権利床）以外の余った床（保留床）をデベロッパー等に売却することで事業に必要なお金を賄う。法定事業であるため、様々な条件の適合により国や自治体からの補助金や交付金を受け取ることができる。

事業前

地区内に残留を希望する 地権者（権利者）

地区内に残留を希望しない 転出

共同化後の権利を受ける代わりに現在の土地建物権利額を転出補償金として受け取る

市街地再開発事業

権利床

保留床

購入代金

保留床取得者

事業後

従前の資産が従後の床に等価交換されます

権利変換

施行者 ・再開発事業の推進（組合等）
・事業資金の調達

地方公共団体 ・指導、監督
・補助金の交付

●メリット	●デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ・合意形成後は一定期間内で、目指す街並みの形成が可能 ・商業施設や公共施設の一体整備による街の活性化、建物の付加価値の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・各個人の土地・建物の権利が原則再開発ビルの床に置き換わるため他権利者との共同ビルとなる（管理費の発生） ・複数の権利者が関わるため、合意形成が困難