

新小岩駅北口地区街づくり勉強会ニュース

<編集・発行 葛飾区都市整備部街づくり推進課>

平素は新小岩駅北口地区のまちづくりにご理解を賜り誠にありがとうございます。
ございます。

平成28年9月13日(火)、葛飾区の主催による「新小岩駅北口地区第2回街づくり勉強会」を開催しました。新小岩地区センターに9名の権利者の方々にお集まりいただきました。その概要を報告いたします。



第1回街づくり勉強会の意見を踏まえたまちづくりの方向性について

第1回街づくり勉強会で紹介した「4つのポイント(右図参照)を具体的に検討していくことが新小岩駅北口地区で目指すべきまちづくりの方向性につながります。」と説明しました。また、第1回街づくり勉強会でいただいたご意見の中で、今後のまちづくりの方向性・具体化に大きく関わる内容について紹介しました。

- 将来を見据えた意見交換をしたい
- 開発をするには最後のチャンス
- 建物の高層化の勉強も必要
- 駅周辺全体で活性化を考えたい など



まちづくりの主な実現化の手法について

新小岩駅北口地区の現状等を踏まえたまちづくりの主な実現化の手法として、「地区計画」や「市街地再開発事業」が挙げられ、その概要について紹介しました。

■地区計画

地区計画とは、地区の課題や実状に合わせて現行のルールに規制と緩和を付け加える地区独自の「建物の更新ルール」で、地区計画の決定により、建物を更新する際にはそのルールを守ることが必要であることなど。

■市街地再開発事業

市街地再開発事業とは、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目的とする「都市再開発法」に定められた事業で、公平・公正な権利調整や権利者の生活再建に配慮した事業であることなど。



具体的な事例の紹介について

具体的な事例として、地区計画は「京急蒲田駅西口地区」、市街地再開発事業は「南小岩七丁目西地区」を紹介しました。

■京急蒲田駅西口地区（大田区）

- 京浜急行蒲田駅西口駅前に位置する約 2.5ha の区域
- 平成 17 年都市計画決定、平成 27 年区域を追加変更
- 全部で 7 つのルールを定め、老朽建物の建替え促進、防災性向上、賑わいのある商業と住宅が調和した快適な街並み形成を期待



■南小岩七丁目西地区（江戸川区）

- JR 総武本線小岩駅南口から約 150m に位置する約 0.5ha の区域
- 平成 22 年の市街地再開発協議会発足から約 5 年で工事竣工
- 低層階に店舗、上層階に住宅（地上 29 階）を配置

第 2 回 街づくり勉強会におけるご意見について

前述の内容についてコンサルタントから説明し、その後権利者の皆さまと意見交換・質疑を行いました。主な内容は以下のとおりです。

■まちづくりの方向性・事業化に関すること

- 市街地再開発事業等の事業化を行う区域の範囲は決まっているか？
(回答：事業化する範囲は決まっています。)
- いつ頃の事業化を目指しているのか？
(回答：具体的なスケジュールは決まっています。)
- 地区をいくつかの事業化区域に分けて進めているところはあるか？
(回答：駅前を複数街区に分割し、地区の進捗状況に応じて進めている事例もあります。)
- 地区計画と市街地再開発事業等を併せて行うことは可能か？
(回答：可能です。分けている地区もあり、地区の実情に合わせて考えていくことになります。)



■まちづくりの合意形成・進め方について

- 街づくり勉強会へより多くの人に参加するよう権利者同士で呼びかける仕組みも必要だ。
- 勉強会の段階から本当にまちづくりが進んでいくのか不安がある。

■事例見学会について

- 近場の事例を視察するのはよいことと思う。色々なところを見た方がよい。

次回 街づくり勉強会の予定について

次回は、平成 28 年 11 月 14 日（月）に南小岩七丁目西地区の視察を予定しています。

お問合せはこちらまで

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係（川崎、三山）
〒124-8555 東京都葛飾区立石 5-13-1
TEL：03-3695-1111（代表） 内線 3452