

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11月14日(月)、葛飾区の主催による「新小岩駅北口地区事例見学会(第3回街づくり勉強会)」を開催しました。江戸川区南小岩七丁目西地区(アルファグランデ小岩スカイファースト)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。

当日は、施行者である「スターツコーポレーション株式会社、一般財団法人首都圏不燃建築公社」の担当者から事業概要・敷地内・建物内等の説明を受けました。



南小岩七丁目西地区市街地再開発事業のポイントについて

南小岩七丁目西地区市街地再開発事業のポイントについて紹介します。

- 小岩駅周辺の現状として、年間小売販売額の減少(15年余りで約330億円)や高齢化が進展していました。
- 古い街並みのため道幅の狭い道路に多くの老朽化した木造住宅が密集し災害への危険性が高い状況にありました。
- そのような状況のなかで、市街地再開発事業の都市計画決定から工事竣工まで3年10カ月と非常に短期間で事業が完了し、小岩駅周辺のまちづくりのリーディングプロジェクトとなりました。
- その主な理由として以下のような内容が挙げられました。
 - 小岩駅周辺全体で再開発の機運が高く、地権者が一つにまとまって検討を重ねたこと。
 - 地権者が7名と少人数で個人施行により法手続きの簡素化があったこと。
 - 地下に大型スーパーの誘致ができたこと。



アルファグランデ
小岩スカイファースト外観

敷地・道路の整備内容について

敷地・道路の整備内容について紹介します。

- フラワーロード側はセットバックされ十分な歩行者空間が確保されました。
- 地区南側の道路は現況4mから8mに拡幅され安全性が高まりました。
- 敷地内には防災対策としてかまどベンチ・防災井戸・災害用トイレ等が設置されていました。



フラワーロード沿道のセットバック



地区南側道路の拡幅



かまどベンチの設置

建物の整備内容について

建物の整備内容について紹介します。

- アルファグランド小岩スカイファーストは、江戸川区初の高さ 100mを超える建物です。
- 地震対策として免震構造を取り入れ、一時避難場所・防災備蓄庫等を備えています。
- 住宅の 27 階には共用部分のパーティーラウンジ・スカイラウンジ等があり、江戸川の花火大会のときは倍率が高く人気があります。
- マンションには若い世代から高齢者まで幅広い層が住んでいることから、コミュニティづくりのための仕掛けとしてラウンジがその役割を果たしています。



事例見学会（第3回 街づくり勉強会）における質疑応答について

前述の内容について事業者から説明し、その後権利者の皆さまと質疑応答を行いました。主な内容は以下のとおりです。

■工事期間中の補償について

- 工事期間中の住居や商売はどうなるのか？
（回答：居住者の方には事業者が地区外に住宅を探しそこに住んでもらいました。商売されていた方には事業者が休業補償をお支払いすることで対応しました。）



■事業の仕組み・住宅の販売について

- この事業は等価交換なのか？
（回答：従前の資産と等価で従後の資産を取得してもらいました。）
- 住宅の販売については計画通りの結果となったのか？
（回答：建物完成の1年半くらい前から販売をはじめ完成と同時にほぼ完売となり、概ね計画通りに販売できました。）



■まちづくりのイメージについて

- 説明資料の中にあるようなまちづくりの将来イメージ図があると分かり易い。仮のものでもいいから新小岩駅北口地区でも地権者が前向きな想像ができるようなまちづくりイメージ図のようなものをつくったらどうか？
（回答：今後の勉強会の内容の一つとして検討してまいります。）

次回 街づくり勉強会の予定について

次回は、来年の2月上旬～中旬頃の開催を予定しています。開催案内は年明けに発送する予定です。

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