

■ 個別面談で頂いた主なご質問へのご回答（抜粋）・・・

Q1 駅前広場が北側に移り、南側でのまちづくりはなくなったと思っていた。



駅や線路が高架化し北側と南側が行き来できるようになると、駅南側への波及効果も予想されます。

また、区の「まちづくりプラン」にもあるように、駅南側にも歩行者が留まれるような広場の整備を検討していきます。

今後検討会にて皆様のご意見を伺いながら、駅前の南北一体のまちづくりを検討していきます。



Q2 地区外へ移転が必要な場合、補償がきちんとされるか。

まちづくりの計画や整備手法等についてはこれから検討していくこととなりますが、地区外へ移転が必要となった場合には、公共施設用地として取得される土地やその敷地に建てられた建物への対価補償に加え、移転費用等の補償があります。

■ 今後の予定・・・

頂いたご意見等を踏まえながら、引き続き検討を進めてまいります。

＜事例視察会の開催＞

第5回検討会でご紹介した京急蒲田駅周辺の連続立体交差事業の様子や駅周辺のまちづくりの様子を見学します。

参加申込については別途ご案内します。

(当日の内容は次号ニュースにて報告します。)



検討会資料の受け取り希望や、ご意見・ご質問等は下記の＜連絡先＞までお問い合わせください。

発行元：高砂地区開発協議会 会長 関根芳夫
 協力：葛飾区役所 高砂地域整備担当 林、船曳、中村
 ＜連絡先＞電話：03-5654-8344(直通) 03-3695-1111(代表) 内線3412
 FAX：03-5698-1536

住みよい高砂・駅周辺地区のまちづくり

駅周辺地区まちづくり検討会ニュース

第6号 令和元年10月

個別面談の結果を共有し、事業手法や進め方を勉強しました！

9月25日（水）に、高砂地区センターにて第5回 駅周辺地区まちづくり検討会を開催しました。当日は24人(権利者:18人)の方にご参加いただきました。

- ・まちづくりの事業手法について
- ・事業の進め方について（京急蒲田駅の事例を参考）
- ・個別面談で頂いたご質問やご意見

について説明がありました。



【当日の様子】

■ まちづくりの事業手法について・・・

駅前広場を整備する手法として、用地取得によって整備する街路事業と、土地を共同化して整備する市街地再開発事業について勉強しました。

	街路事業	市街地再開発事業
整備後のイメージ		
※当地区の計画を示すものではありません。		
事業区域の範囲	公共施設整備の範囲 (駅前広場、道路)	左記と隣接する周辺敷地
事業主体(施行者)	行政	権利者で組織する再開発組合
公共施設用地の創出	用地取得により創出	敷地を共同化し、高度利用により用地を創出
駅前のまちづくり	駅前広場・道路の整備のみ	左記と併せて住宅や店舗等の駅前にふさわしい環境整備が可能
従前の土地建物権利	金銭による補償	新しい共同ビルの床へ等価で置き換え (地区外への転出も選択可能)

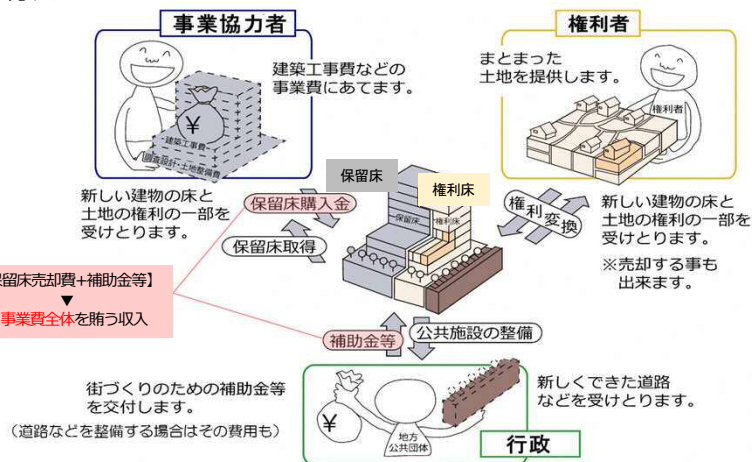
※表記内容は概要であり、全てを説明したものではありません。

※当地区において、事業手法が決定したわけではありません。

■ 市街地再開発事業とは

市街地再開発事業は、「権利者」「事業協力者」「行政」3者の協力によって成り立つ事業です。

都市再開発法等に定める手続きを踏み、権利者の権利を守りながら進めていく事業手法です。



■ 市街地再開発事業の進め方

段階	STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP 5	STEP 6
時間の流れ	準備組合設立まで	都市計画決定まで	組合設立まで	権利変換計画決定まで	竣工まで	解散まで
組織	再開発勉強会等	再開発準備組合		再開発組合		
主な動き	再開発を検討する範囲の決定 準備組合設立	再開発事業の大枠の決定 都市計画決定告示	組合運営ルール事業の内容の決定 事業認可・組合設立 評価基準日	現在の資産の置き換え方の決定 権利変換計画認可	権利変換期日 着工	竣工 組合解散
事業計画	概略事業計画案		組合定款・事業計画案	権利変換計画案		
建築計画	基本計画・都市計画		基本設計	実施設計		
合意形成	施工エリアのおおまかな合意	都市計画に向けての合意	組合設立に向けての同意	権利変換に向けての同意		

■ 第5回検討会で頂いたご質問やご意見(抜粋)

Q1 検討会対象範囲の3ha内は、全体で開発や立ち退きが決定されているのか。
A: 全体で開発や立ち退きがあると決まったわけではありません。駅前広場整備の手法は複数ございますので、権利者の皆様と検討を進めながら整備の区域や手法を決めてまいります。

Q2 連続立体交差事業や駅前広場の整備はいつ頃始まる予定か。
A: 連続立体交差事業は事業化に向け、東京都が検討を進めております。区では連続立体交差事業と駅前広場の都市計画決定を同時と考えており、現在から5~10年ほどかかる想定です。

■ 個別面談で頂いたご質問やご意見(抜粋)

7~8月に駅周辺(3ha)の土地所有者・借地権者・建物所有者様を対象とし、戸別訪問による15~20分程度の個別面談を実施しました。面談実施数は46%(81名/175名※同一世帯含む。連絡先不明者除く。)です。面談で頂いたご質問・ご意見の一部をご紹介します。

1 まちの機能更新について

駅北側

- 地域の利便性が高まることなので協力したい。
- 駅前の顔としての賑わいがほしい。
- 踏切解消だけでは商売は良くなると思えない。
- 道路が狭く、緊急車両も入れない状況。
- 駅前広場ができることは資産価値が高まると思う。
- 今の状況が高砂には良いのではないかと。

駅南側

- 踏切解消が最優先と考えている。
- 踏切解消だけでなく、北、南ともぜひ再開発してほしい。
- ターミナル駅の立地を活かした開発にすべきではないか。
- アクセス道路の都道は拡幅してほしい。
- 駅前広場とマンション整備だけで終わる計画は良くない。
- 開発を考えるのであれば、女性の意見を幅広く聞くべき。

2 生活再建について

駅北側

- 現在の駅前立地に住み続けられるように住宅を計画してほしい。
- 賃貸事業をしているため不動産が減るのは困る。
- マンションではなく、戸建てが良い。
- 移転する場合には、しっかり補償されることが前提。
- できれば今の家に住み続けたい。

駅南側

- できるだけ早く具体的な案を提示してほしい。
- 建物修繕の判断もあるため、駅前広場の整備は最短でいつ決まるのか教えてほしい。
- 駅前広場が北側に移り、南側のまちづくりはなくなったと思っていた。

3 検討会の進め方について

駅北側

- 平日は仕事があり、休日の方が参加しやすい。
- 高齢のため、出席は難しい。
- 計画が具体化したら参加したい。
- かなり先の事で、息子の世代の話だと思っている。
- 権利者の高齢化が進んでいる。大きなまちづくりとしてまとめあげるは大変である。

駅南側

- 都道拡幅の現実味ができたら検討会に参加したいと思う。
- 駅広整備を検討する北口と、そうでない南口では状況が異なる。まず北口だけで進めてみてはどうか。
- 会合では聞くだけになってしまう。面談の方が話がしやすい。
- 視察会は成功事例だけでなく失敗事例も見て、何がだめだったか、そこから参考にできることを考えてもよいのではないかと。

