

■第5回、第6回検討会で頂いた質問やご意見(抜粋)・・・・・・・・



Q1 市街地再開発事業の場合、新しい共同化ビルへ入居するまでの間、仮店舗ではなく休業補償という選択肢もあるか？

A：休業補償という選択肢はございます。但し、市街地再開発事業では再開発組合を設立後、その事業における補償の基準を組合で作成し、それに基づき補償することになります。よって、それぞれの業種業態等を鑑みながら組合のルールの中で個別に判断をして決めていくことになります。
事例としては、仮店舗を借りるために要する費用を補償し、営業継続頂くことが多いです。



Q2 この事業(市街地再開発事業)は公共的な事業だと思うが、都市計画の用途地域変更はできないのか？

A：市街地再開発事業の目的は、土地の高度利用による良好な市街地形成です。空地の確保など、地域への公共貢献等によって用途地域変更をすることもできます。



Q3 この地区は高圧線がかかっており、東側に高い建物を建てるのは難しいのでは？

A：当地区において、建物の位置や形状等を検討していく中で考慮しなければならない事項の1つです。

■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。

○今年度の実施予定内容○

① 第7回検討会

今年度のまちづくり検討会の活動を振り返り、次年度の活動方針についてご説明する予定です。

(日程・内容は決まり次第ご案内します。)

② 個別面談

第6回の検討会内容等について、必要な方へ適宜ご説明を致しますので、個別面談をご希望される方は、下記の〈連絡先〉までご連絡ください。



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7号 令和2年1月

市街地再開発事業による 駅前広場整備について検討しています。

令和元年12月15日(日)に、高砂北集い交流館にて
第6回 駅周辺地区まちづくり検討会を開催しました。
当日は22人(権利者:17人)の方にご参加いただきました。

- ①まちづくりの事業手法
- ②事例視察会の報告
- ③市街地再開発事業による駅前広場や
共同建替えのイメージ
- ④高砂音楽祭におけるアンケートの結果

について説明しました。



【第6回検討会の様子】

■事例視察会を開催しました

～京急蒲田駅周辺～

令和元年11月16日(土)に京急本線と京急空港線が交わる京急蒲田駅周辺のまちづくりを視察しました。当日は検討会を中心に、15人の方にご参加いただきました。

京急蒲田駅西口では、連続立体交差事業にあわせ、市街地再開発事業によって駅前広場を整備しています。

また、その周辺では「街並み誘導型地区計画」をかけて建替え促進や調和のとれた街並み誘導、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組んでいます。

高砂駅前で整備予定の車両系駅前広場と同規模のものを確認することができました。

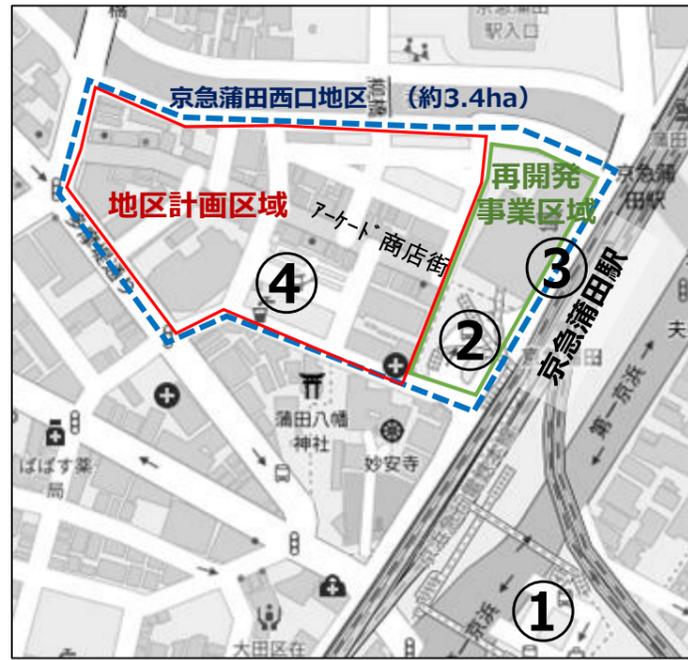


【西口駅前広場と再開発ビル】

<視察の着目点>

- 1 駅前広場や高架下の使われ方
- 2 鉄道が立体化されたことによる、線路両側の人の流れ
- 3 周辺まちづくりの街並み景観誘導

■事例視察の様子



①東口駅前広場



②西口駅前広場



③駅舎・高架下利用



概要説明の様子

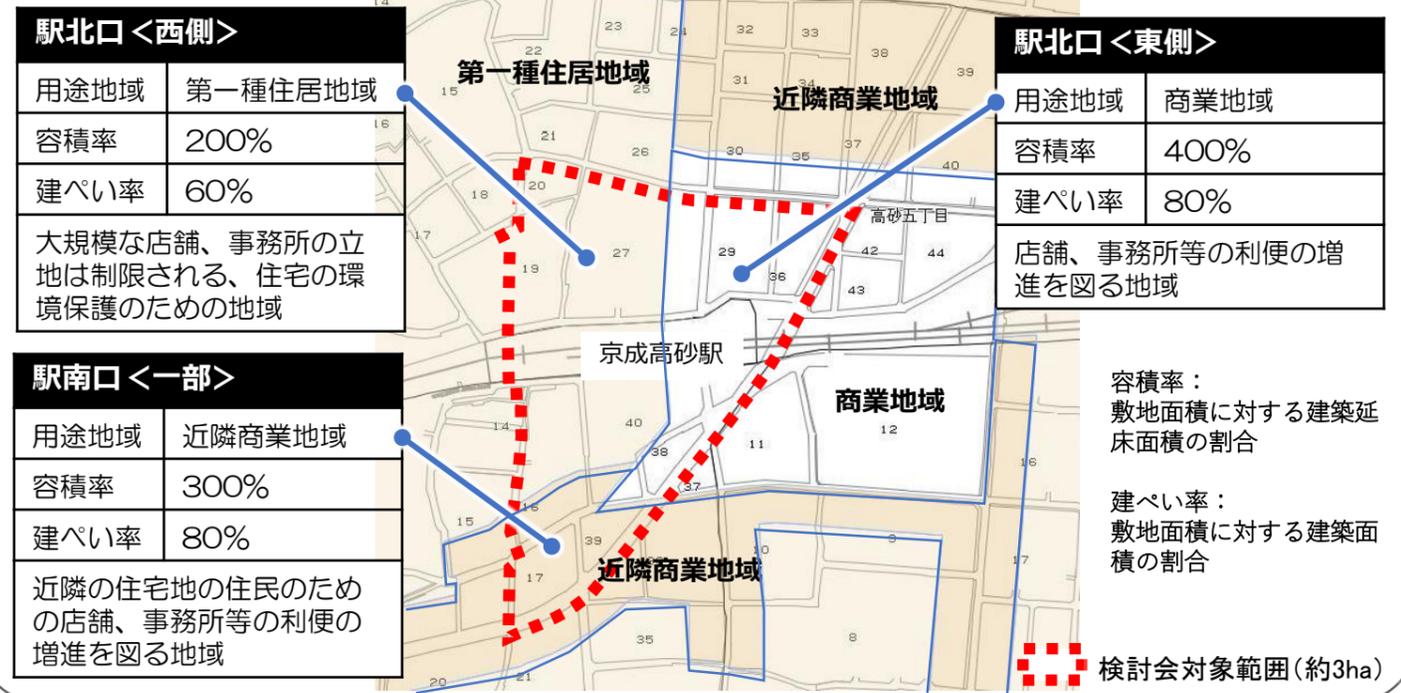
【京急蒲田駅視察会へのご意見・ご感想(抜粋)】

- ・再開発の規模が高砂と類似しており、今後の開発推進に大いに役立つと思う。
- ・他地区も視察して、駅前広場の作り方でイメージが変わると感じた。
- ・商業、住宅の複合用途ビルでの住環境の作りがうまく分離されていた。複合ビルの住環境への影響を心配していたが、参考になった。
- ・街の景観はきれいだが、電柱が立っている所が気になった。
- ・高砂も駅前の南北に小さな公園があると良いのではないかな。
- ・改めて一日も早く高砂駅も連立化して渋滞のない街になってほしいと思った。

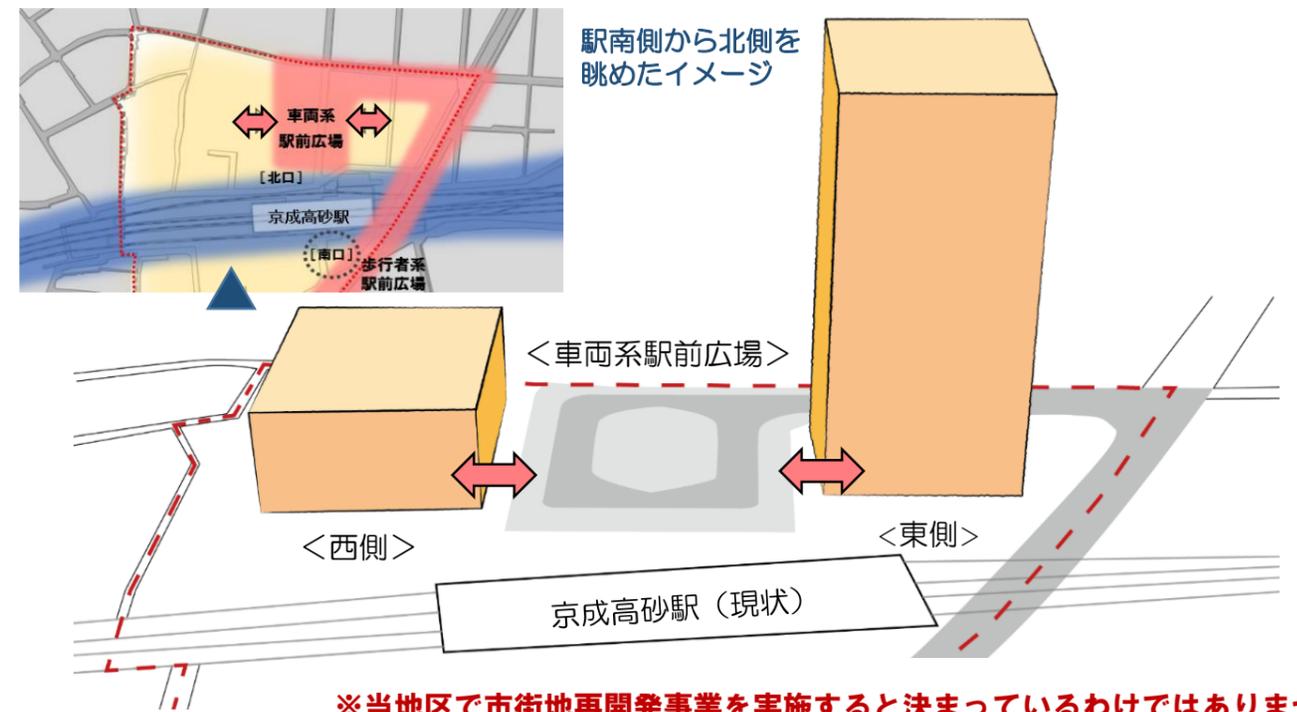
■市街地再開発事業による駅前広場や共同建替えのイメージ

第6回検討会では、現在の都市計画による土地利用の規制誘導を条件に整備した場合、建物計画にどのように影響するか、イメージ図を確認しました。
このイメージ図は今後検討を深めるうえでの参考であり、既に決まったものではありません。

高砂駅前の約3haの検討会対象範囲内には、3つの異なる用途地域が指定されており、それによって建てられる建物規模の制限が異なります。また、用途地域により日影時間の規制が異なり、計画する建物の位置、形状、高さ等に影響してきます。



<現在の都市計画による土地利用の規制誘導をもとに模式化した建物計画のイメージ図>
駅北口では、東西で用途地域の指定が異なり、容積率や日影規制の影響を受けるため、建物が建てられる規模や高さが異なります。



※当地区で市街地再開発事業を実施すると決まっているわけではありません。
※具体的な計画として配置や高さ等が決まっているわけではありません。