

第11回全体会でいただいたご意見及びご質問

Q. デベロッパーなどの事業協力者の選択は我々地権者が行うのでしょうか？
専門的なことが分からないので、選定する際にどのように判断すればよいのだろうか？

A. 多くの再開発事業地区では、初動段階の準備組合ではノウハウや資金面で**事業協力者に支援してもらう**ことが多くあります。それぞれの地区の状況に応じて、**地権者の意見を十分に反映して選定すること**が一般的です。選定の際には、専門家がアドバイスするなど、**客観的に進めること**を大切にしています。



Q. 鉄道連続立体交差事業（以下「連立事業」）はまだ予定が決まっていないということか？
連立事業と再開発が別の事業ならば、再開発を先行して進められないのだろうか？

A. 現在、連立事業の施行主体である東京都が連立事業の**都市計画決定に向けて**、鉄道の線形や構造などの検討を進めているところと伺っておりますが、具体的なスケジュールは示されておられません。

こうした状況下では、先に再開発を進める方法もあるかと考えます。一方、連立事業の内容が分からないと**鉄道の線形などが未定のまま再開発を進めることになるため**、将来の鉄道立体化の支障となってしまう懸念もあり、現時点では再開発を**先行することは難しい**と考えられます。

Q. 自分の住まいがどうなるか心配なので、今日は久々に参加した。自分にとっても決断が迫られるなど、差し迫ったことがないと、他人事のように受け止めてしまうところもある。すぐに動かないなら放っておこうかと思ってしまうのだが？

A. 視察した金町では、**商業の停滞や防災上の課題などを何とかしたいとの地元の想いから動いた**と伺いました。高砂の皆様のお考えについては、個別面談でも把握に努めてきております。そのなかで、現在は**困っていることは特にないとの声もいただくが、一方で、まちづくりの必要性は感じている声も多い**と感じています。

今後も**情報提供を進め**、本日のような会を**続けていくことが大切**と考えています。今後も全体会などで**意見を出し合える機会を大事に**していきたいと思っておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

令和7年度の準備会活動について

今後も引き続き、個々の権利者にとって望ましい生活再建の姿を確かめていくことを準備会の基本的な進め方としていきます。

その際、今回の報告のように、民間事業者の意見や先進事例に学ぶほか、**再開発を取り巻く状況の変化**を把握したうえで、当該地区のまちづくりの在り方・施設イメージ・今後のスケジュールなどを題材として**皆様と活発に議論し、まちづくりの方向性を固めていきたい**と考えます。



対象者の方で、第11回全体会に欠席された場合の当日資料の受け取り希望や、ご意見・ご質問等は事務局までお問い合わせください。

＜京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会 事務局＞

葛飾区都市計画課 高砂地域整備担当係 まつもと くらさき すずき 松本・黒崎・鈴木

TEL：03-5654-8344（直通）

区HP：「京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会について」



＜HPはこちら＞

京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会ニュース

第11号

令和7年3月発行

先進事例「ベルトーレ金町（市街地再開発事業）」視察報告・民間事業者アンケート結果報告について意見交換をしました！

令和7年2月6日(水)及び9日(日)、高砂北集い交流館にて、京成高砂駅北口地区市街地再開発準備会 第11回全体会を開催し、2日間で計6名※の方にご参加いただきました。

（※ 本年2～3月に個別面談を別途開催し、5名の方に参加していただいております。）

ビデオ映像による視察報告と、駅前拠点エリアの魅力や将来性に関する民間事業者アンケート結果報告をふまえて、意見交換や質疑応答をしました。



【第11回全体会の様子】



【ベルトーレ金町外観】

【当日の内容】

（1）先進事例視察報告

視察概要は、第10号ニュースをご覧ください。



（第10号ニュース）

（2）民間事業者アンケート結果報告

本ニュースでは、**市場性の把握を主旨とするアンケート結果報告を中心に**まとめました。

（3）意見交換

民間事業者アンケートの目的：

まちづくりを進めるには、以下の3つの観点から考えることが重要です。

- ① 関係権利者の生活再建
- ② 求められる機能
- ③ 市場性があること

そのため、③の**市場性を把握する一環**としてアンケートを行いました。同主旨の調査は、まちづくりの進捗に応じて今後も実施する予定です。

第11回全体会でいただいたご意見

＜先進事例視察について＞

- 視察でお聞きしたことを他の権利者の皆さんにもわかるように伝えていくのがよいと思った。
- 再開発が行われる前の金町を記憶しているが、再開発によって**まちのイメージがこんなに変わる**のかと感じた。事例見学で**実際に現地をみることで理解が深まった**。

＜民間事業者アンケートについて＞

- 民間事業者アンケートは、**外からの視点による意見で参考になった**。これで終わるのではなく**継続的にヒアリングできる機会**があるとよいと思う。



＜全体会の議論を深めるために＞

- この会に誘おうと色々な人に声をかけたが「**今のままではなぜダメなの？**」という反応もあった。
- 事例視察の際にお話しいただいたように、**目標スケジュールがあるとよい**と感じた。自分の生活もイメージできるし、他の人とも話し合いやすい。
- 全体会の内容は以前よりはだいぶ**権利者に寄り添ってきてくれるようになってきたかな**と感じる。
- 普段、駅周辺の方と会話していると、「このままでいいんじゃないか？」という反応があります。でも、**救急車両が入ってこれず緊急対応ができないことがあったので、何らかの対応をしなければ**ならないと思う。私からは**区画整理などのまちづくりが必要ではないか**という話をしています。

民間事業者アンケート結果 概要報告

まちづくりの検討にあたり、市場性を把握することは重要です。今回は調査の初期段階にあたり地区の状況を知る民間事業者へ、**京成高砂駅周辺**のまちの**魅力**、**可能性**や**市場性**等をどう評価されるかについてアンケート方式で調査しました。

今回いただいた意見を、今後の権利者の皆様との意見交換のための貴重な資料として活用していきたいと考えます。

＜時 期＞ 令和6年10月～11月下旬
 ＜聴取対象者＞ 葛飾区をはじめ近傍の市街地再開発事業で**事業協力の実績がある総合デベロッパー**を対象としました。（3社より回答：A社・B社・C社）

※ 総合デベロッパーとは、商業施設・マンション・オフィスなど、広い分野の不動産開発を担う企業です。市街地再開発事業では、まちづくりの初動段階で**事業協力者**として権利者の活動を支える場合があります。



【駅前拠点エリアの位置】（図の上段）
「高砂駅周辺地区まちづくりガイドプラン」より

用語解説

※印を付けた用語について解説します



ウォーカブル：「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進し、魅力的なまちづくりを推進する意義で用いられる言葉です。

エリアマネジメント：区民や事業者などの民間が主体となって、賑わいの創出、公共空間の活用等を通じて、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための取り組みです。

ユニバーサルデザイン：誰もが利用できるようにデザインすること。バリアフリーは特定の誰かのための取り組みとなり、ユニバーサルデザインは「最初からみんなにやさしいデザインを考えること」となります。

バリアフリーとの違いは？



例：高砂天祖神社

ランドマーク：地域の目印となる事物・景観。目立つ、特徴がある、永続的である地域の目印です。

＜総括＞ 3社いずれも、京成高砂駅の立地を高く評価されました。鉄道連続立体交差事業と一体となった“まちづくり”に大きな期待が寄せられています。

（1）「駅前拠点エリア」における都市機能の立地特性

① 立地特性	共通の視点	・国際空港や都心など複数の鉄道が 合流する拠点駅 であり、交通 アクセス が良く 将来性 が高い ・大型物販や飲食店、郵便局などの 生活利便施設 が 充実 し、 住宅立地 として優れている
	独自の視点	・南北が 分断 されており、 回遊性の向上 が重要（A） ・ 下町情緒 が残る地域であり、愛着を持ち 長期的に居住し続ける ことができる（B） ・少し歩けば 自然環境 に触れる場があり、駅周辺で 生活利便 が 完結 できる施設が集積（C）
② 将来の市場性	共通の視点	・賑わいを支える 都市基盤の整備 が連続立体交差事業とともに進むことで 更なる発展 が期待できる
	独自の視点	・駅前拠点エリア・創出用地各エリア・鉄道高架下を 一体で進める 、柴又との連携（A） ・住宅市街地の受け皿となる 商業・サテライトオフィス 需要がある（C）
③ 期待される導入機能等	共通の視点	・都市型住宅・集客施設を併設した商業施設など 高い拠点性 に見合う 複合用途の導入
	独自の視点	・駅前拠点エリア・創出用地各エリア・鉄道高架下を 一体で進める 、柴又との連携（A） ・ 新たな層 を呼び込んだり、 インバウンド対応の宿泊 も考えられる（B） ・ ウォーカブル ※な街、緑を配置した 憩いの空間（広場） 、 エリアマネジメント ※拠点（C）

（3）「駅前拠点エリア」の都市住宅の市場性と、その特徴等についてお聞かせください

① 都市住宅の市場性	共通の視点	・都市型住宅の市場性が とても高い
	独自の視点	・子育て支援やクリニックモールを含んだ複合商業施設整備が重要（A） ・駅周辺でこの10年、徒歩圏のマンション供給が少なく、 高い需要に対して供給が少ない （B） ・沿線では 大規模開発の物件 が少なく、 ランドマーク ※性・希少性が非常に高い（C）
② 住まい方と想定される販売の水準	共通の視点	・共働き世帯やファミリー層向けの住宅需要が高い ・先行する金町や京成沿線の立石、小岩等の 供給戸数 が多く、 今後の見極め には考慮が必要
	独自の視点	・子育て支援等の充実に前提に市場性が高まる。開発中の 同駅周辺の開発物件 の水準を勘案し、京成高砂駅周辺は 上昇が見込まれる （A） ・サービス付き高齢者住宅の需要も一定程度考えられる。 主要駅かつ駅前 であることを考慮した販売価格を想定（B） ・京成線沿線・JR沿線の周辺事例から推察でき、駅前再開発の 唯一無二性 が評価できる（C）

（2）「駅前拠点エリア」のまちづくりを進めるうえでの整備課題や必要な取組

① 整備課題	共通の視点	・駅前広場・歩車の分離など基盤整備を進めることが重要 ・賑わいを呼び込むとともに、火災・浸水に備えた 防災まちづくり を進めること
	独自の視点	・若い世代が 来たい・住みたい と思える賑わい施設、 子育て・医療の機能集約 （A） ・駅舎と街のつながりを向上、 駐輪対策を進めたユニバーサルデザイン ※対策（C）
② 特に重要な整備課題	共通の視点	・賑わいを呼び込むとともに、火災・浸水に備えた 防災まちづくり を進めること
	独自の視点	・駅前拠点エリアから駅前拠点エリアまで 一体 となったまちづくり（A） ・交通基盤、賑わい・景観、防災の すべてが重要 （B） ・車両・歩行者双方の観点から歩車分離、駐輪対策を進める ユニバーサルデザイン 対策（C）
③ 解決に向けての取り組み	共通の視点	・連続立体交差事業をきっかけとして駅前広場整備・ 新たな都市拠点形成 を進めること ・あわせて木造密集地域の不燃化、浸水対策・防災倉庫機能などの 防災対策 を進める
	独自の視点	・地権者と協力して進めること、 まち全体が一体 となって解決に取り組むこと（A） ・再開発事業に伴い 立体駐輪場 の整備、駅2階と再開発エリアのデッキ接続（C）

（4）その他 お気づきの点など

A社	・北口再開発準備会で検討を進められていますが、 将来的には京成車庫移転も控えて おり、周辺が持続可能なまちになるかどうか、 重要な時期 に来ていると考えます。 ・高架下のスペースも創出されるため、それも含めて 地元が賑わう空間づくり を考えていくべきであると考えます。
B社	・3つの拠点が連携を図りながら 一体的なビジョン を持った開発を望みます。 ・各エリアを 結ぶ道路ネットワークの整備 も必要です。包括的なまちづくり構想を練ることで、高砂エリア全体の価値が向上し、さらなる発展を見込むことができると考えています。
C社	・ハード面からだけでなく、 コミュニティ形成 や賑わいの創出に資するソフト面での検討（エリアマネジメント）も初期期から必要であると考えます。 ・例えば、整備した広場を活用する イベント等の検討 や、 集った人の中でコミュニティ形成を促進する仕組みづくり などを初期期から検討し、その効果を最大限に発揮できる施設計画にすべきと考えます。