



第8回

新小岩駅南口街づくり勉強会

葛飾区

令和8年2月13日(金) 14時～

令和8年2月14日(土) 10時～

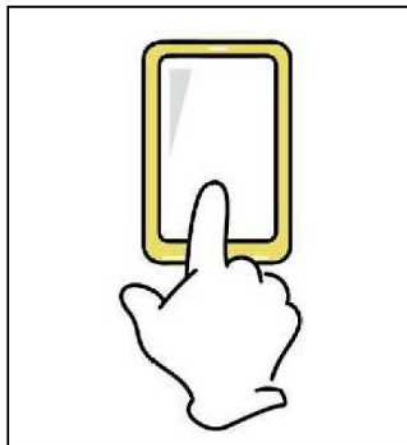
新小岩地区センター



写真の撮影、音声の録音
にご協力お願いいたします!▶



スタッフによる
写真・ビデオ撮影



音声の録音



- ① これまでの経緯
- ② 第7回勉強会の振り返り
- ③ 建て替える場合のケース別の概略コスト
(費用負担、補助制度等)
- ④ 過年度に実施した
街づくり意向調査結果の検証
- ⑤ 今後の進め方 (方法・対象範囲等)
- ⑥ 意見交換
- ⑦ 今後のスケジュール

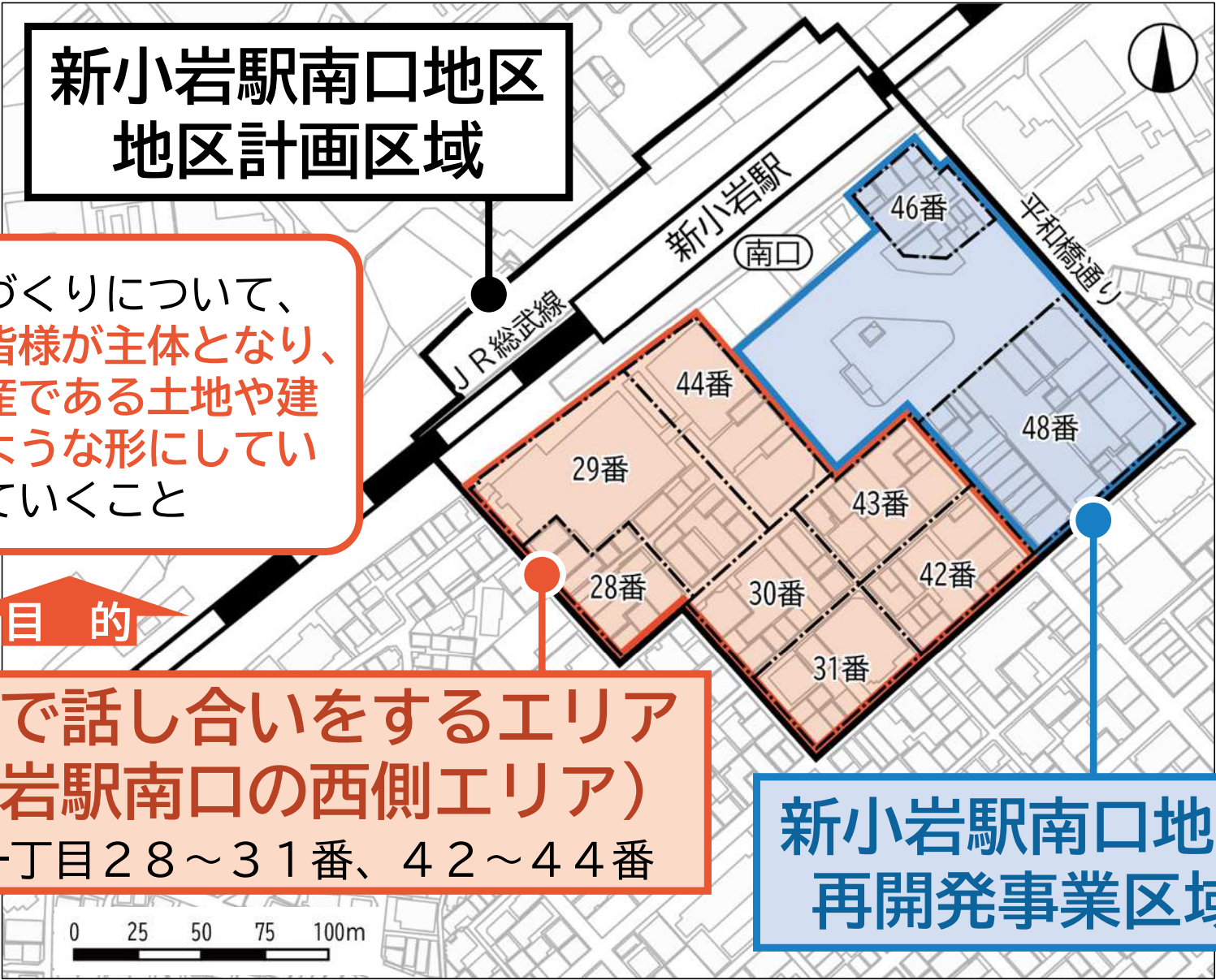


1 これまでの経緯

1 これまでの経緯



1 勉強会で話し合いをするエリア



今後の街づくりについて、
地権者の皆様が主体となり、
皆様の資産である土地や建
物をどのような形にしてい
くか考えていくこと

目的

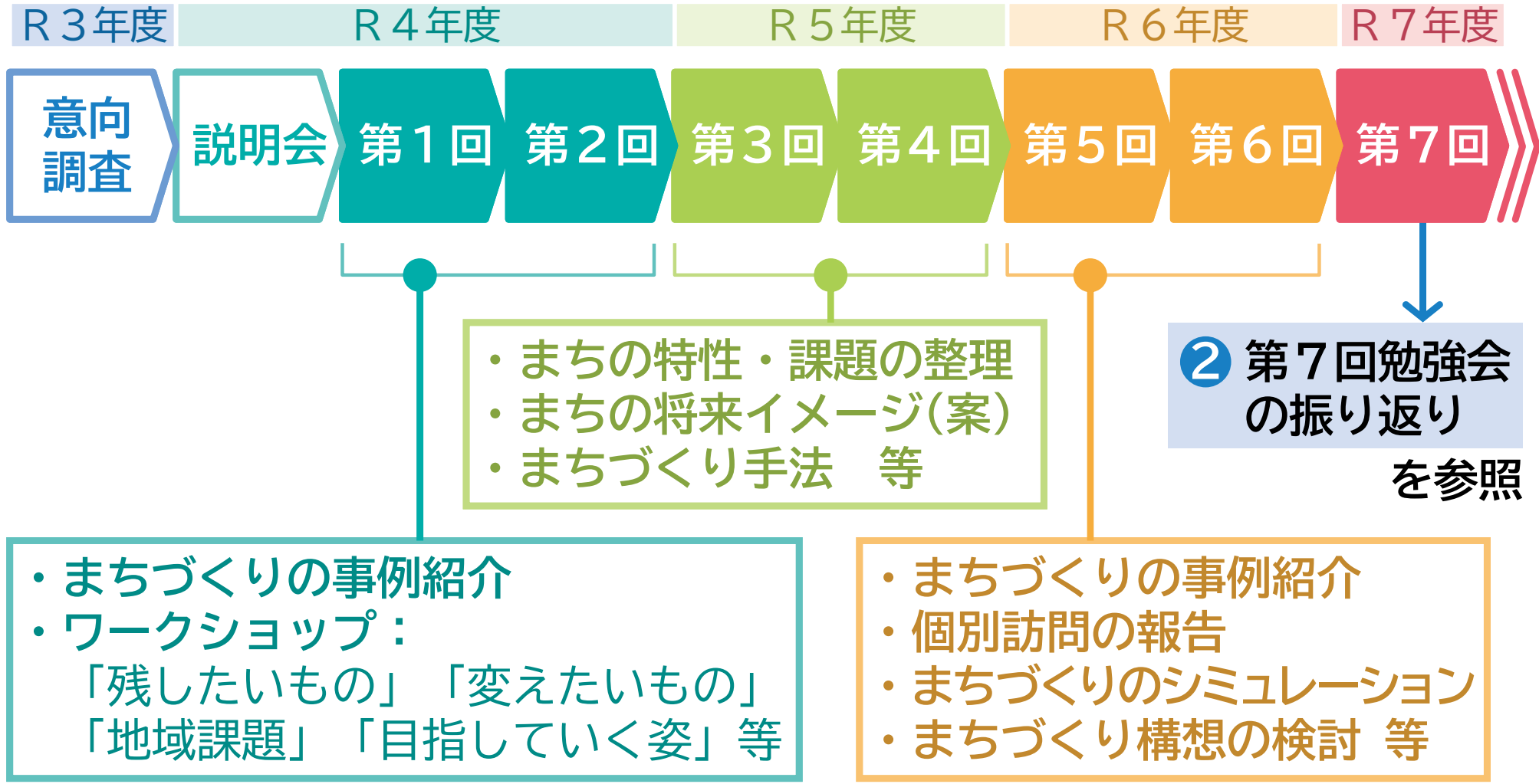
勉強会で話し合いをするエリア
(新小岩駅南口の西側エリア)
新小岩一丁目28～31番、42～44番

新小岩駅南口地区
再開発事業区域

1 これまでの経緯



2 これまでの勉強会の振り返り





2 第7回勉強会の振り返り

2 第7回勉強会の振り返り



2 個別訪問の報告

今後の進め方について参考にしたご意見

- 勉強会ではなく意見交換が求められている
- まちの問題点・課題について認識が共通している
- 街区の特性や地権者のニーズが異なる

今後の
対応(例)

- ・ 勉強会ではなく意見交換会の開催
- ・ 街区ごとの意見交換の場づくり 等

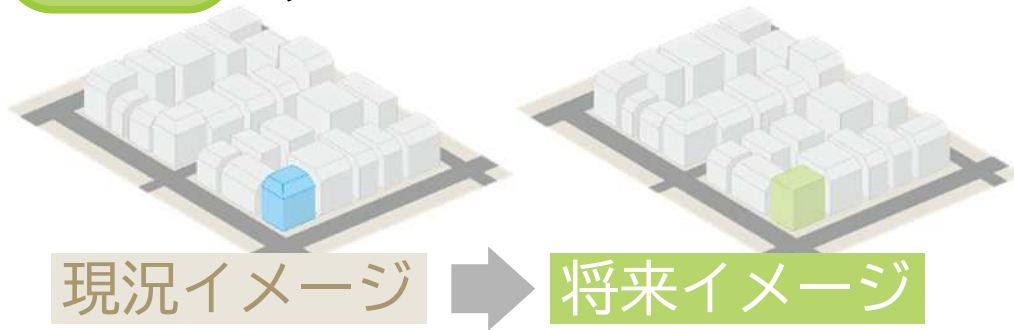
2 第7回勉強会の振り返り



3 建て替える場合の様々なケース

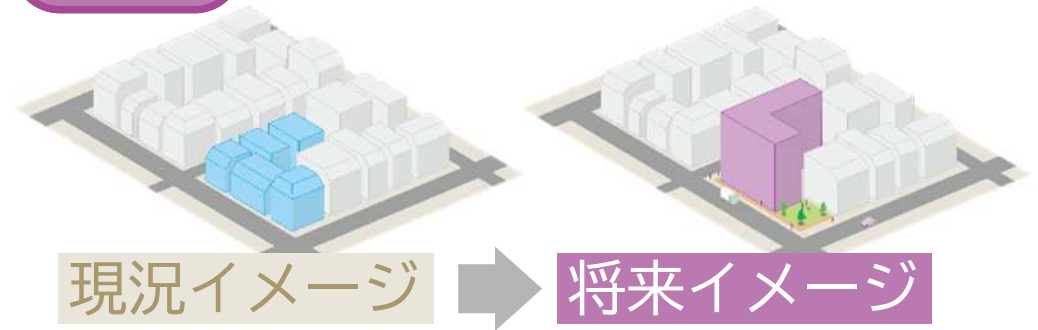
個別建替

権利者が自分の所有する建物を単独で建て替えるケース



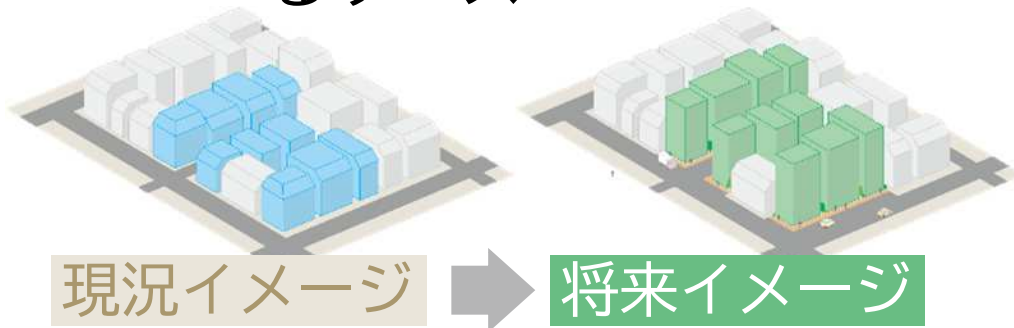
共同化

複数の権利者が建物を共同で建て替えるケース



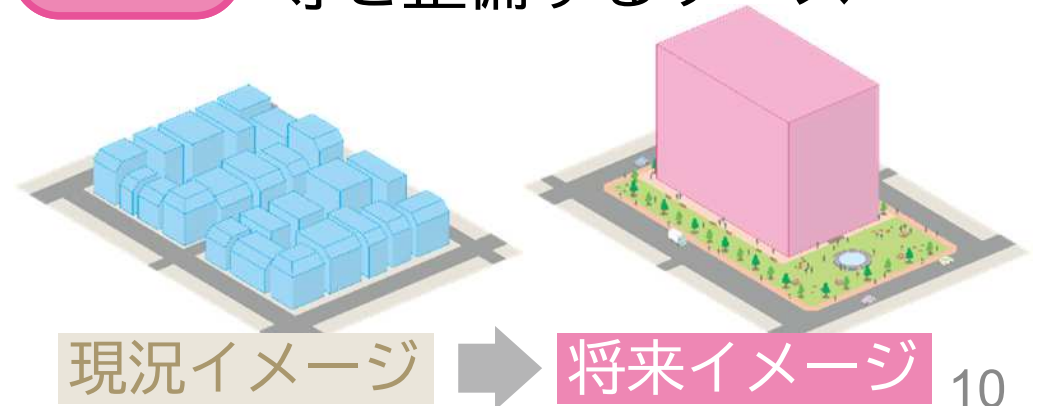
地区計画

街づくりのルールに基づいて、個別に建て替え、緩やかに街並みを形成するケース



再開発

街区単位で共同で建て替え、余剰空間に公共施設等を整備するケース

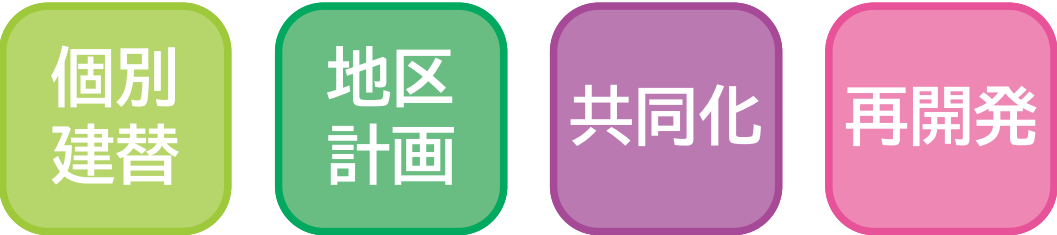


2 第7回勉強会の振り返り



3 建て替える場合の様々なケース

(参考) 建て替え更新パターン別の比較



事業のスピード感	早い			時間を要する
建物ボリューム	現在と同等			現在より増加
オープンスペース	確保しづらい			確保しやすい
街並み	少し変化			大きく変化
歩行者の回遊性	向上しづらい			向上しやすい
資金調達	自ら調達		主に自ら調達	事業主体が調達
所有形態	単独所有		原則区分所有	
建物等の管理	個人で維持管理		共同ビルの管理組合で計画的に費用を積み立てて実施	

2 第7回勉強会の振り返り



4 第7回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

- 街区によって特性が異なり、個別の事情（既に個別建て替えを行っている等）があるので、街区ごとに共同化や地区計画を検討するのが望ましい。
- 街区の他の権利者が再開発についてどう考えているかが気になるため、アンケートを実施したらどうか。
- 西側エリアをさらに分けた方が意見交換しやすいと思う。
- 今の状況では、建て替えたい人がタイミングに困ってしまうと思う。



2 第7回勉強会の振り返り



4 第7回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

- 再開発に10年以上かかるのはあまりにも時間がかかりすぎるので、個別建て替えを考える方も出てくると思う。
- 個別建て替えを繰り返すだけでは、狭い道は狭いままで変わらない。
- 個人の負担や、安心して暮らせる状況について、シミュレーションと議論の時間が必要だと思う。
- 住んでいる人や商売している人と、どう合意形成をするかが非常に重要である。





3

建て替える場合のケース別の概略 コスト（費用負担、補助制度等）

3 建て替える場合のケース別の概略コスト



1 ケース別の費用負担の考え方について

個別
建替

- ・ 自己負担

※**2**、**3**でご紹介する補助制度等は
確約するものではありません。

地区
計画

- ・ 自己負担（個別建替の場合）

共同化

- ・ 自己負担 + 補助金（条件を満たす場合）

➡ **2** で概要紹介

再開発

- ・ 基本的に自己負担なし
→ 従前資産の評価に応じて、再開発ビルの
床に権利変換

➡ **3** で概要紹介

3 建て替える場合のケース別の概略コスト



2 共同化の費用負担の概要について

都市居住再生促進事業「共同化タイプ」

(1) 補助制度の名称

- 東京都都市居住再生促進事業 [共同化タイプ]
(都心共同住宅供給事業・優良建築物等整備事業)

(2) 制度の概要

敷地が狭い、形が悪いなどの理由により、

- 個人で建て替えても土地の有効活用ができない
- 小さな建物が密集していて環境が悪く、
防災上も危険なので環境を改善したい

場合に、2人以上の土地の所有者が共同で建物を
建てる際に利用することができる制度

共同化

再開発

3 建て替える場合のケース別の概略コスト



2 共同化の費用負担の概要について

(3) 対象区域

東京都住宅マスタープランの「重点供給地域（※1）」のうち次のいずれかの区域

- ① 東京都の総合計画「東京構想2000」の「センター・コア・エリア（※2）」内
- ② 「特定促進地区（※3）」内



当地区は「新小岩駅周辺地区」として指定済

※1 都心居住を推進すべき地域

※2 日本の政治・経済・文化をけん引する「首都心」としてくくられたエリア

※3 特に住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する事業を実施すべき地区として定めた地区

3 建て替える場合のケース別の概略コスト



2 共同化の費用負担の概要について

(4) 補助金の種類と限度額 (※1)

- ① 共同施設整備費の限度額 (※2、3)
 - ・ 300万円/戸 (※4、5)
- ② 土地整備費
 - ・ 既存建物の除却費、土地の整地費

- ※1 区から事業者への補助（都から区への補助は、当該補助に要する費用の4分の1以内で、かつ共同施設整備費、土地整備費等の費用の6分の1以内）
- ※2 空地等（通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場）、供給処理施設（給排水、電気、ガス等）等の整備費
- ※3 設計費を含む
- ※4 補助の有無、内容及び補助額は区市町村により異なる
- ※5 認定住戸分のみ

3 建て替える場合のケース別の概略コスト



2 共同化の費用負担の概要について

(5) 補助要件〔都心居住推進タイプ〕(※1)

- 地区面積：概ね500㎡以上 (※2)
- 認定住戸数：10戸以上
- 接道：幅員6m以上の道路に4m以上接すること
- 構造等：階数が3階以上の耐火建築物
- 専用面積：50㎡/戸以上、2居室以上 (※3)
- 空地：一定規模の空地を有すること (※4)
- 募集方法：賃借人・譲受人の公募
- 価格：近傍同種の家賃・分譲価格以下
- その他：バリアフリー、安全・防犯対策、シックハウスの基準を満たすこと 等

様々な要件を満たす必要有

共同化

再開発

都市居住再生促進事業「共同化タイプ」

※1 市街地再整備促進タイプは非該当 ※2 原則道路中心線以内の面積
※3 単身用：25㎡/戸以上 ※4 建ぺい率上の空地 + 20%前後

3 建て替える場合のケース別の概略コスト



3 再開発事業の費用負担の概要について

市街地再開発事業

共同化

再開発

(1) 財 源

主な収入は、**保留床（※1）処分金**と国・区からの**補助金**

① 支出金

- ・ 公共施設工事費、建築施設工事費
用地・測量費、事務費など

② 収入金

- ・ **保留床処分金、補助金（※2）** など

※1 高度利用で新たに生み出された床面積のうち、権利者に割り当てられる権利床以外の床のこと

※2 市街地再開発事業補助金、公共施設管理者負担金

3 建て替える場合のケース別の概略コスト



3 再開発事業の費用負担の概要について

(2) 権利者の負担 (※1)

- ・ 従前資産の評価に応じた再開発ビルの床に権利変換される (※2、3)
- ・ 支出金と収入金と同額となるよう、収支のバランスを取る
- ・ 再開発ビルの建設に対する権利者の負担額は、基本的には発生しない
- ・ 仮住居費用や営業補償などは、組合で決めたルールにより支払われる

※1 第一種市街地再開発事業の場合

※2 事業費の増加に伴う保留床の割合の増加等により、権利床の面積が従前よりも小さくなることもある

※3 権利床の面積を従前よりも増加 (増し床) したい場合、権利者が差額を負担する



4 過年度に実施した街づくり意向調査結果の検証

<補足>

当時の権利者115件に対して、配布数81件、回収数41件のため、調査結果は全権利者の意向が反映されたものではありません。そのため、P24～P30の集計結果のグラフは回収数41件を母数（100%）として表記しています。

なお、「（1）土地建物の用途」と「（2）土地建物の利用状況」は複数回答のため、合計比は100%を超えています。

4 過年度に実施した街づくり意向調査結果の検証



1 調査の概要

調査期間

- ・ 令和3年12月3日（金）～24日（金）

調査対象・方法

- ・ 調査対象：権利者115件のうち96件
- ・ 調査方法：郵送による配布・回収

配布・回収数

- ・ 配布数：81件（※）
- ・ 回収数：41件 / 回収率：50.6%

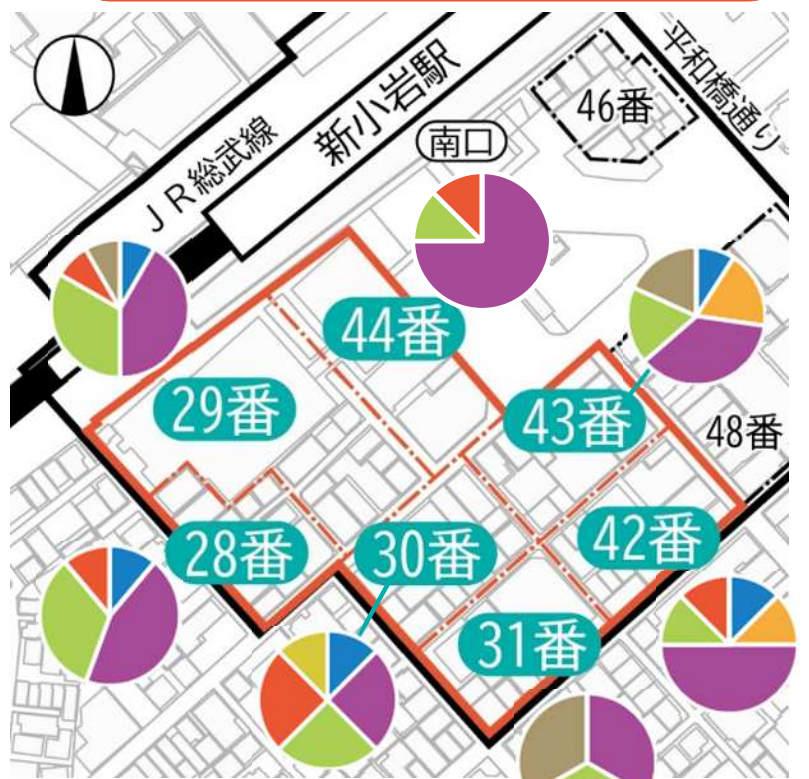
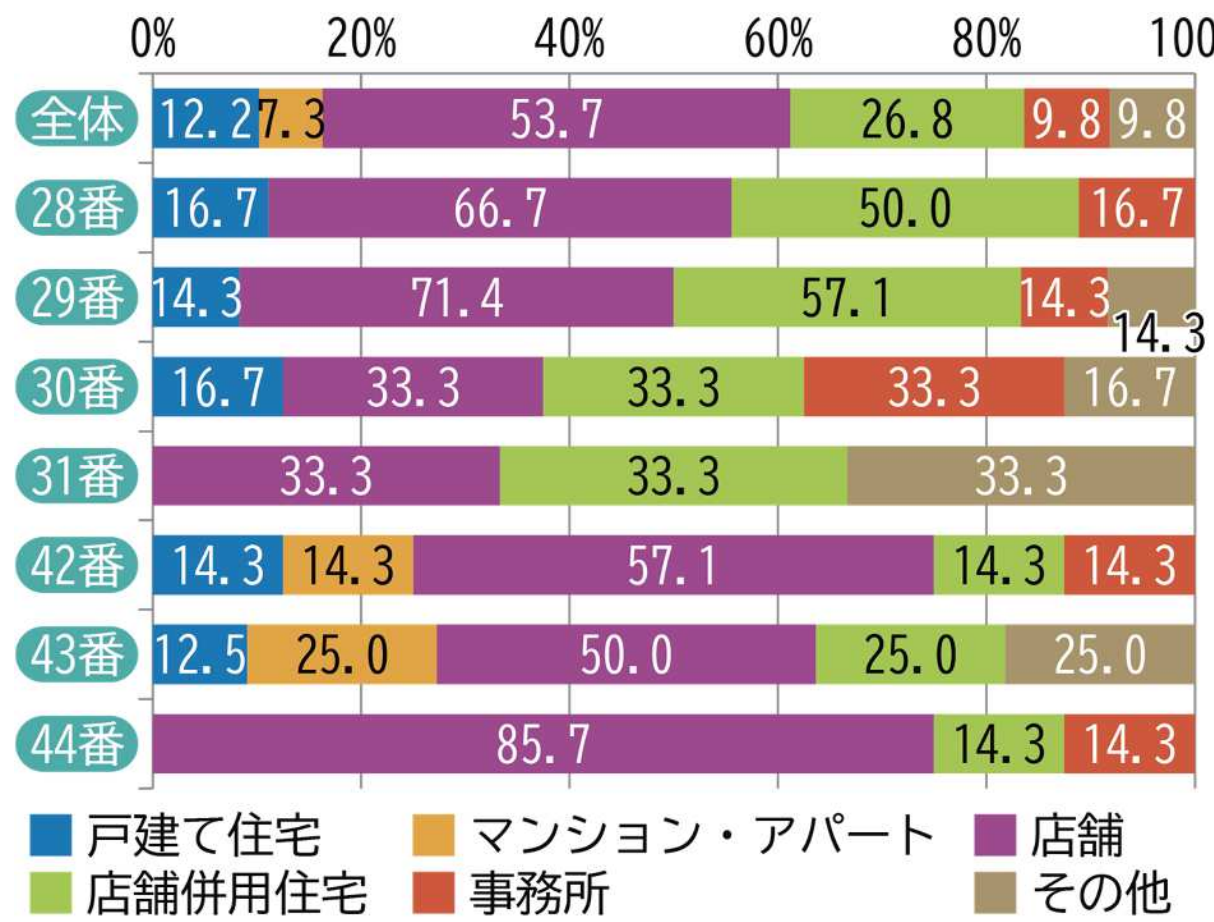
※ 不達の15件を除く

4 過年度に実施した街づくり意向調査結果の検証

2 街区別の集計結果 (1) 土地建物の用途

● 「店舗」はすべての街区で多く、「店舗併用住宅」は駅から離れた28～31番街区が多い。

駅から離れた街区は住居と店舗が共存

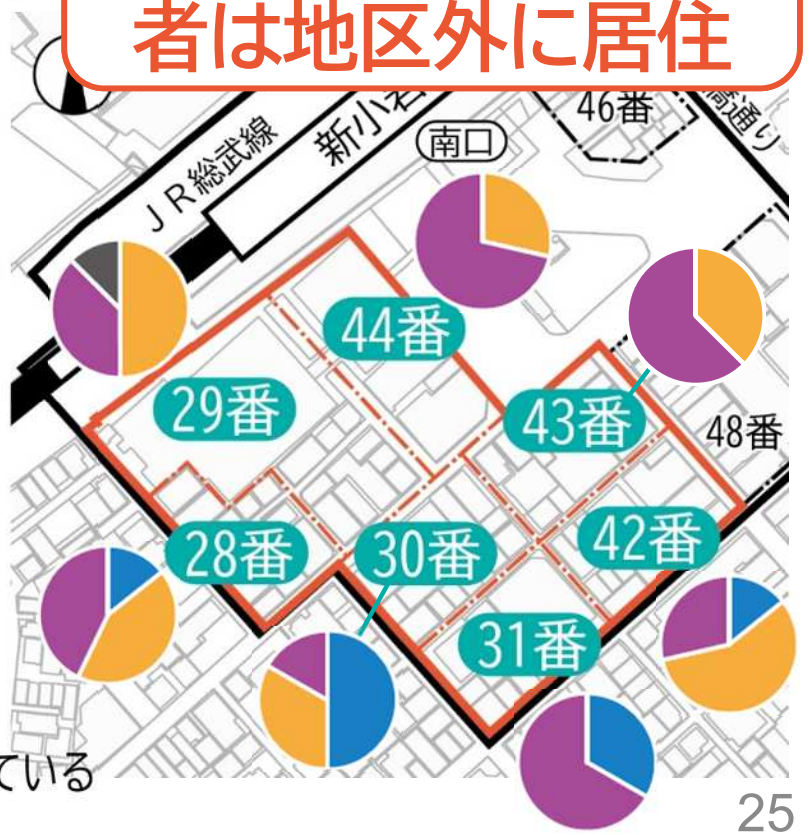
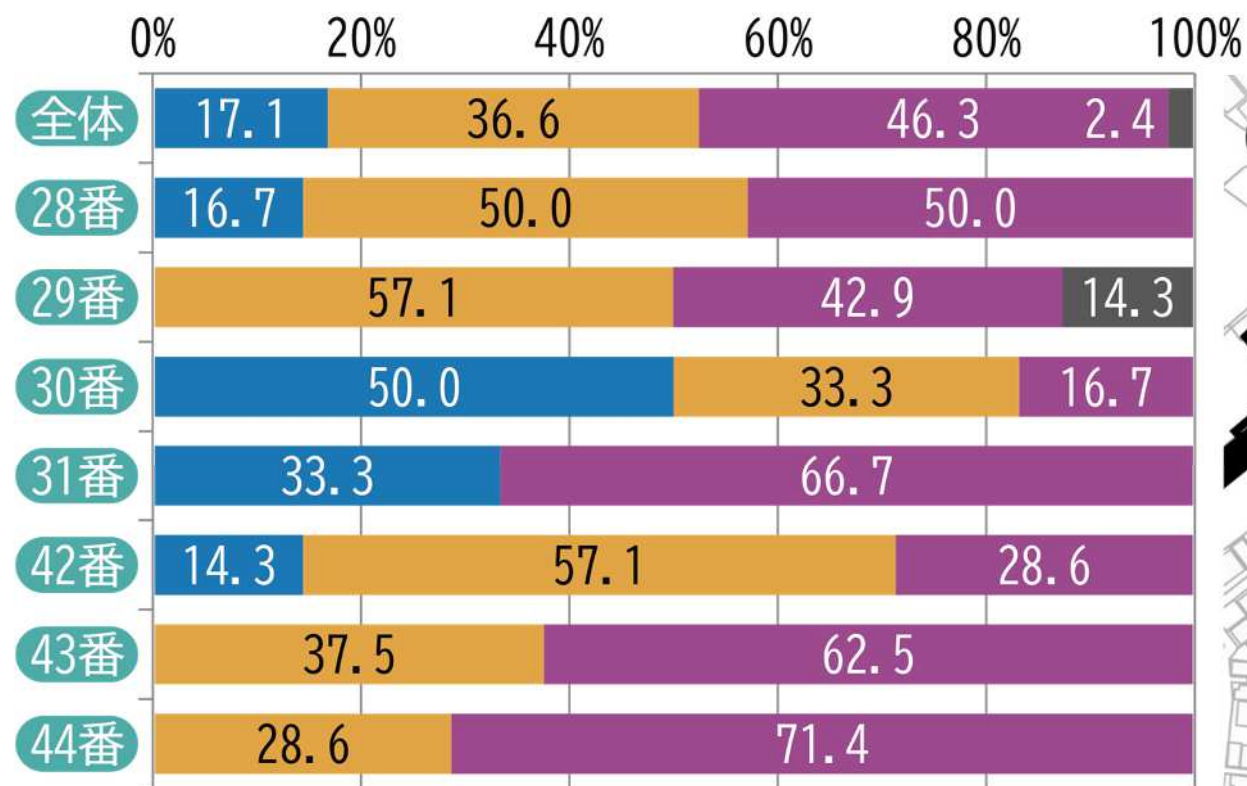


4 過年度に実施した街づくり意向調査結果の検証

2 街区別の集計結果 (2) 土地建物の利用状況

● 「すべて自分で使用」は30番街区で多く、駅から離れた街区のみに見られる。「すべて賃貸」は駅前の43、44番街区と、31番街区に多い。

「すべて賃貸」の権利者は地区外に居住



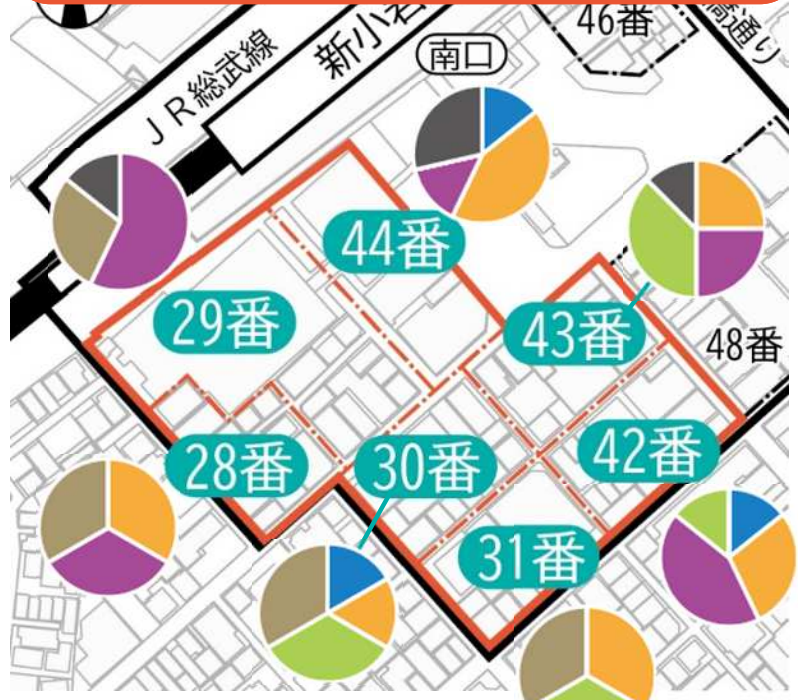
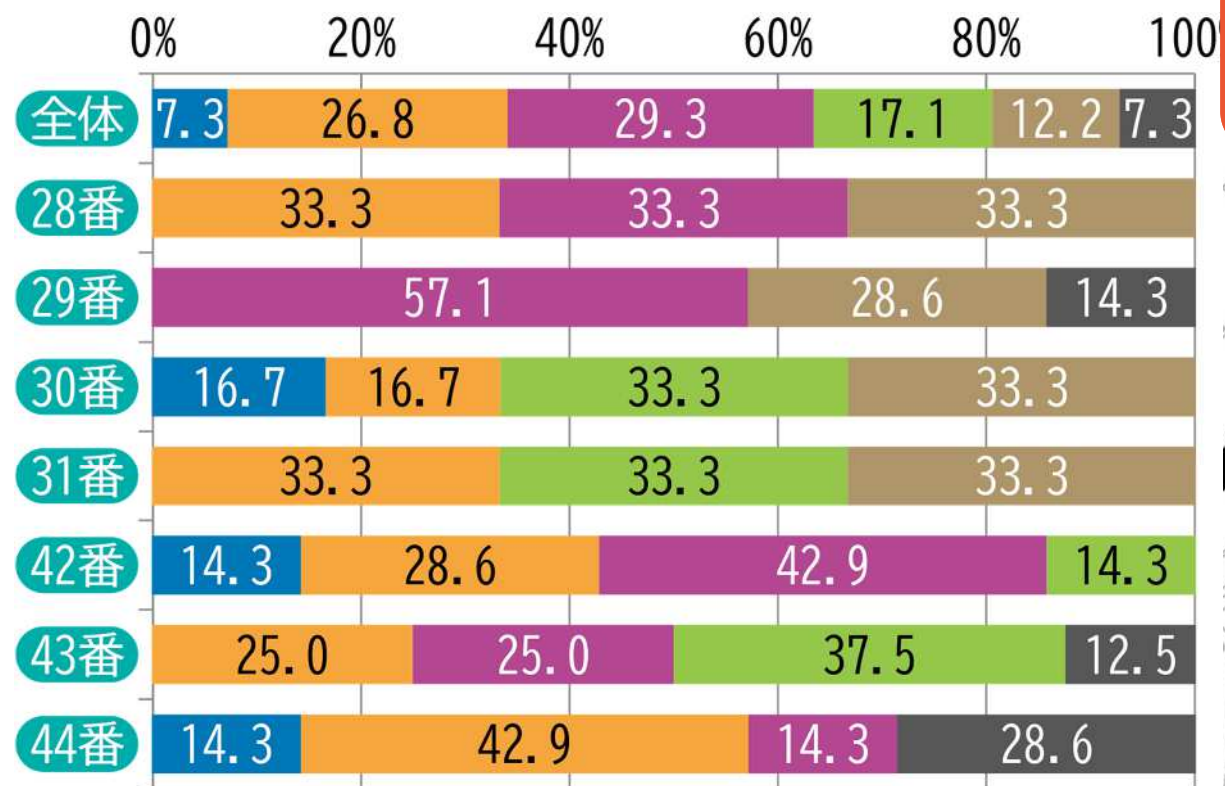
■ すべて自分で使用している ■ 一部自分で使用して、一部賃貸している ■ すべて賃貸している ■ その他 ■ 無回答

4 過年度に実施した街づくり意向調査結果の検証

2 街区別の集計結果 (3) 建物の建替えの予定

● 「建替えを検討してるが難しい」は44番街区(建替え済)、
 「当面の間は建替えない」は29番、42番街区、
 「今後も建替える予定はない」は43番街区に多い。

建替え意向・課題意識は街区によって異なる



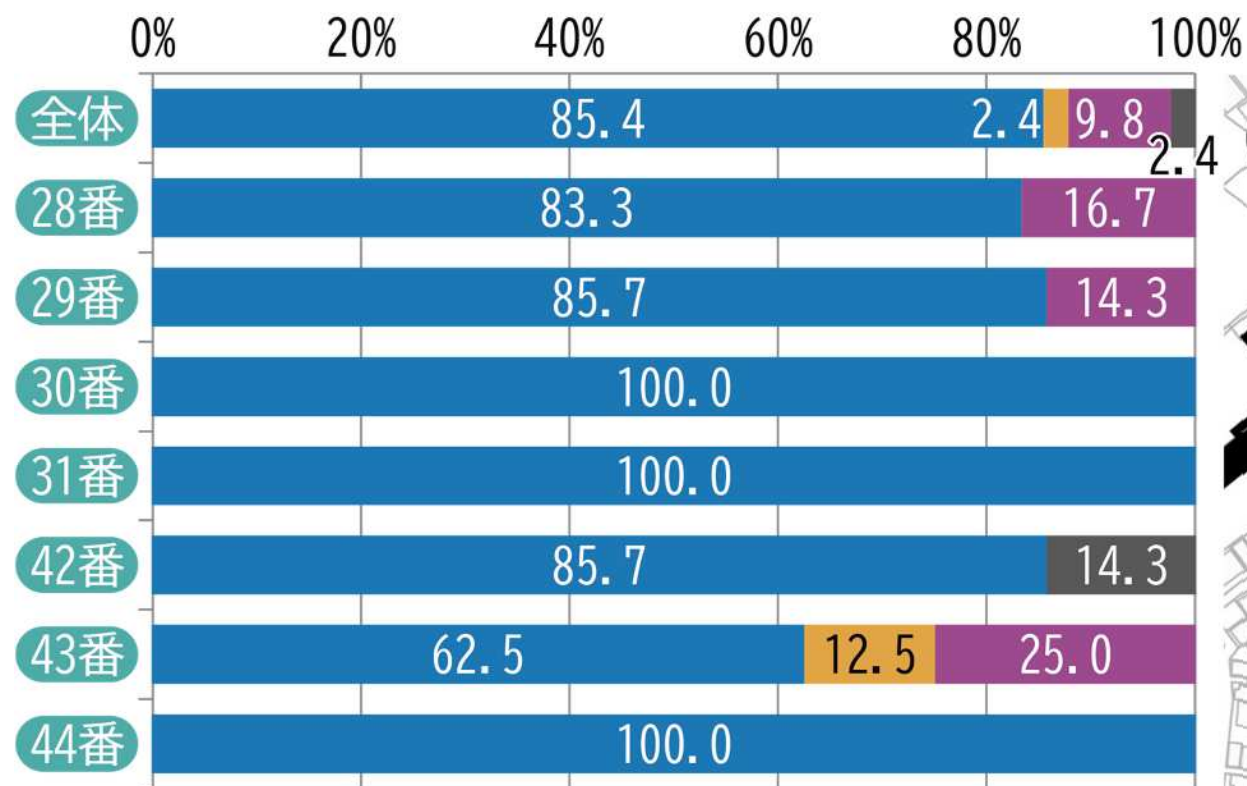
■ 10年以内には建替えたい
 ■ 建替えを検討しているが難しい
 ■ 当面の間は建替えない
 ■ 今後も建替える予定はない
 ■ 事務所
 ■ その他

4 過年度に実施した街づくり意向調査結果の検証

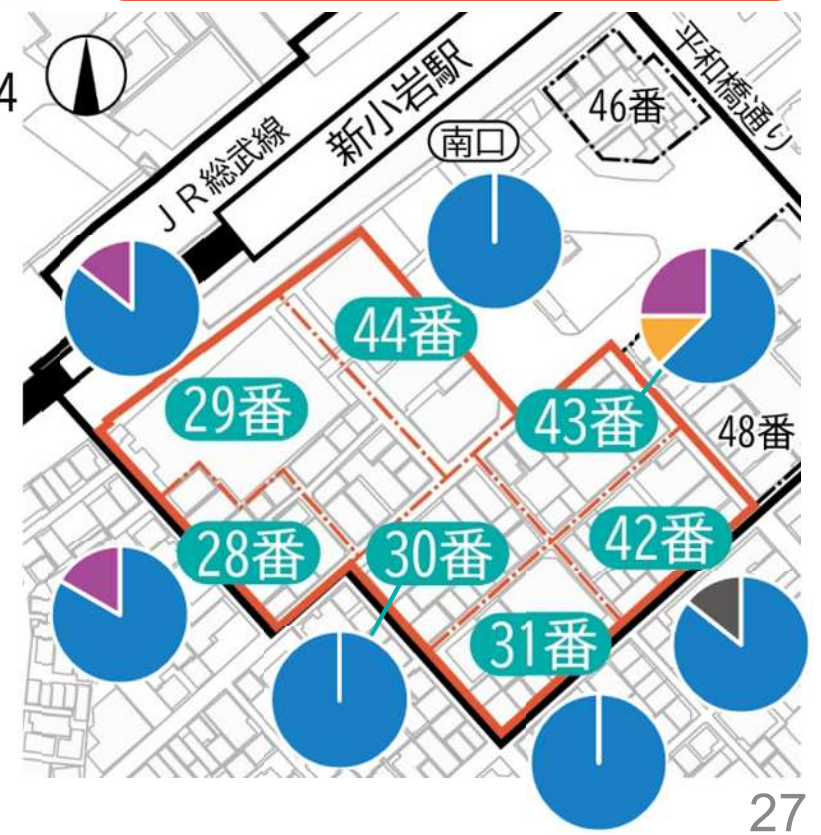
2 街区別の集計結果 (4) 街づくりへの興味

● 「興味がある」は全ての街区で多い。

勉強会の参加者は限られているが、街づくりへの関心は高い



■ 興味がある ■ 興味がない
■ よくわからない ■ 無回答

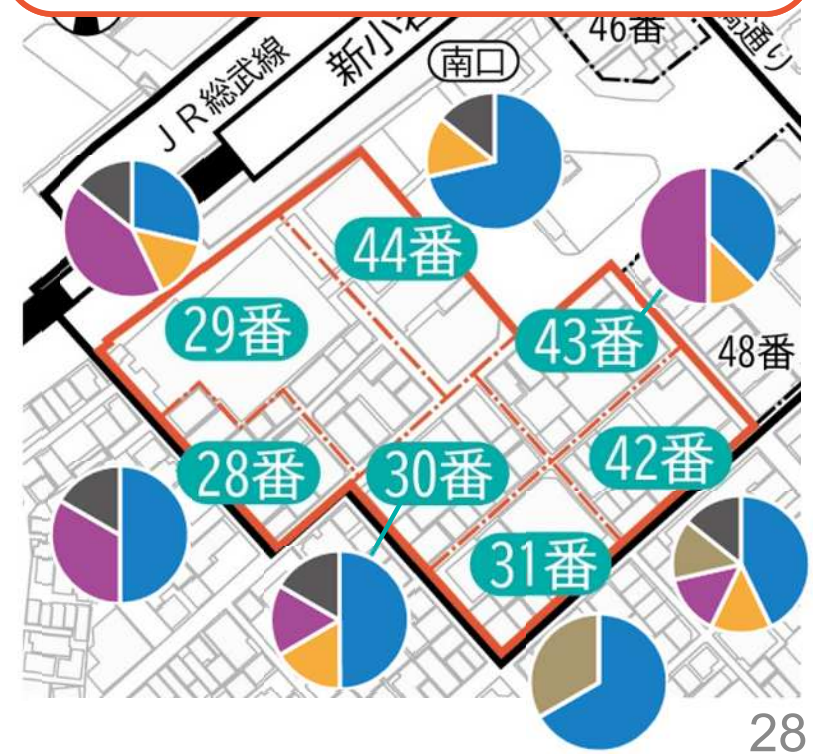
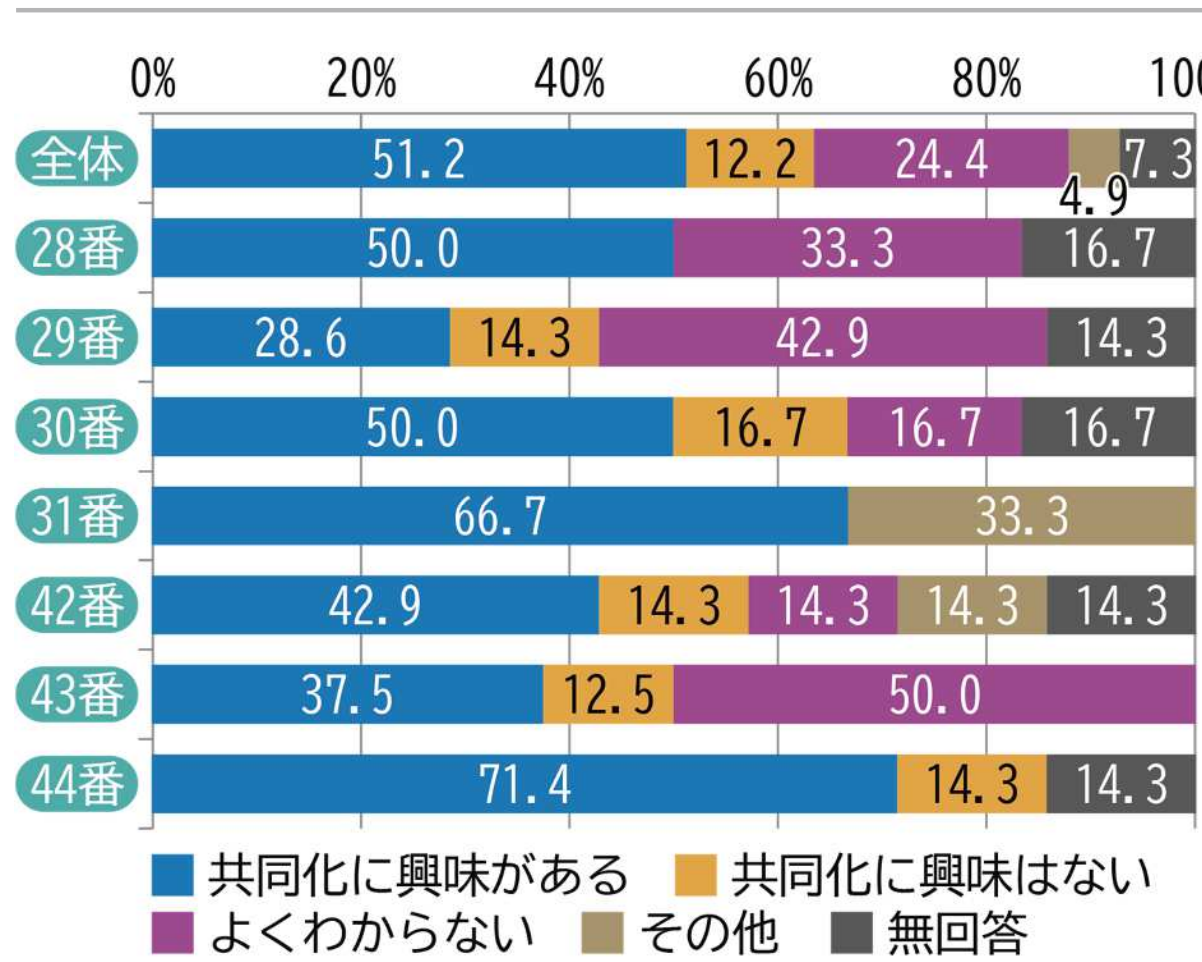


4 過年度に実施した街づくり意向調査結果の検証

2 街区別の集計結果 (5) 「共同化」への関心

- 「共同化に興味がある」は44番、31番街区に多い。
「よくわからない」も一定数存在。

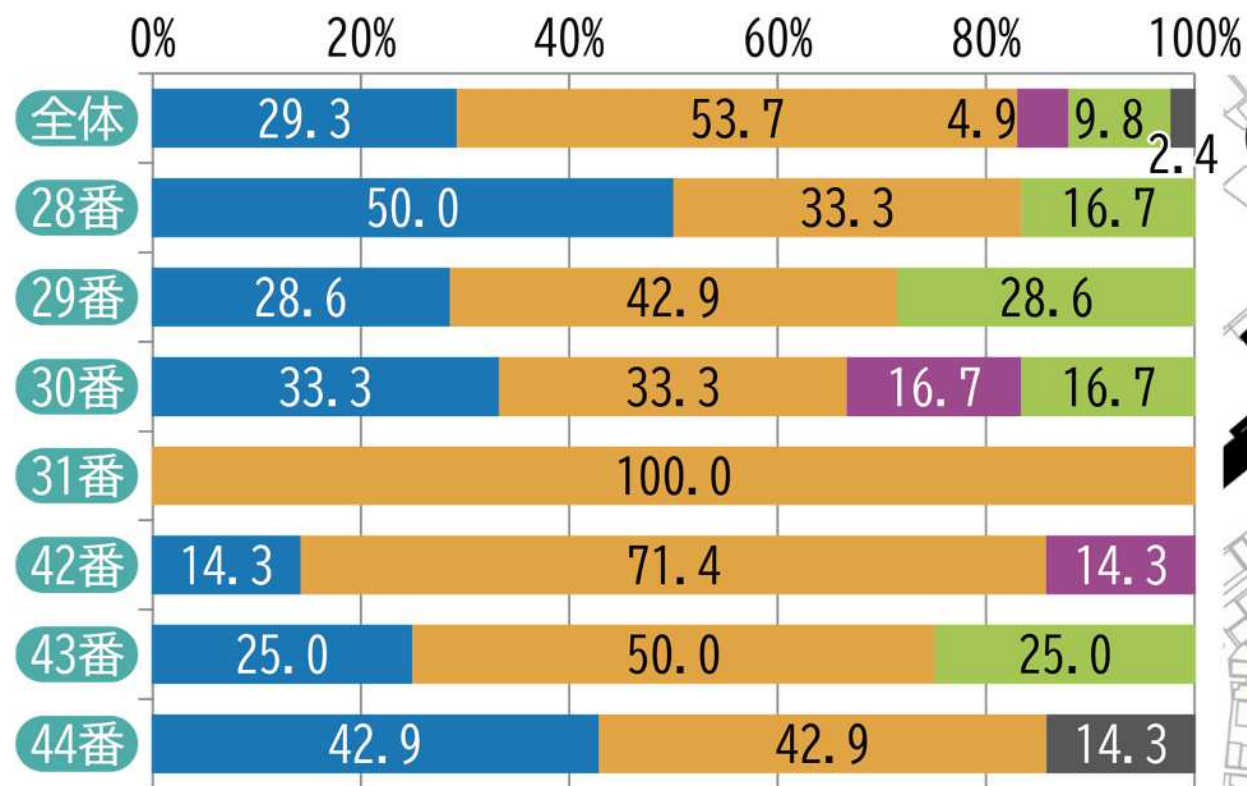
街づくりへの関心は高いが、共同化への関心は街区によって異なる



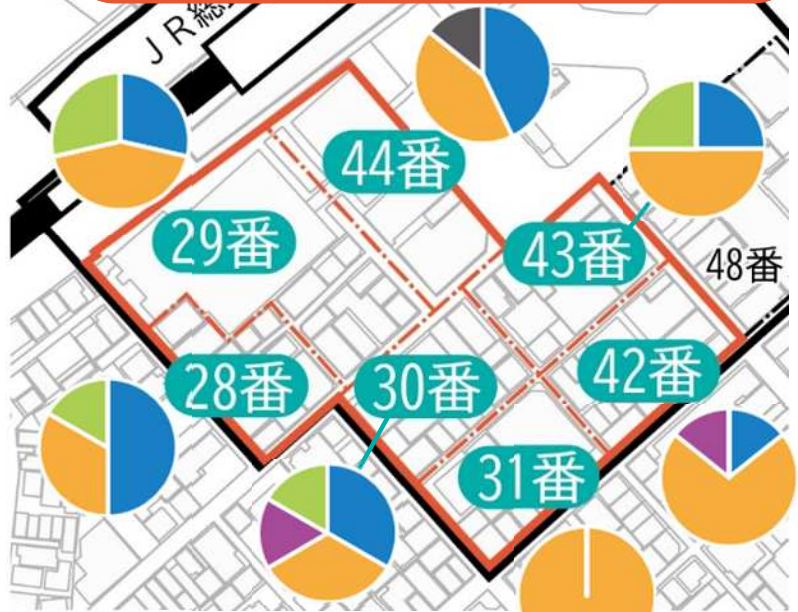
4 過年度に実施した街づくり意向調査結果の検証

2 街区別の集計結果 (6) 勉強会への参加意向

● 「是非参加したい」は28番、44番街区、「時間が合えば参加したい」は31番、42番街区に多い。他の街区と比べて30番街区の参加意向がやや低い。



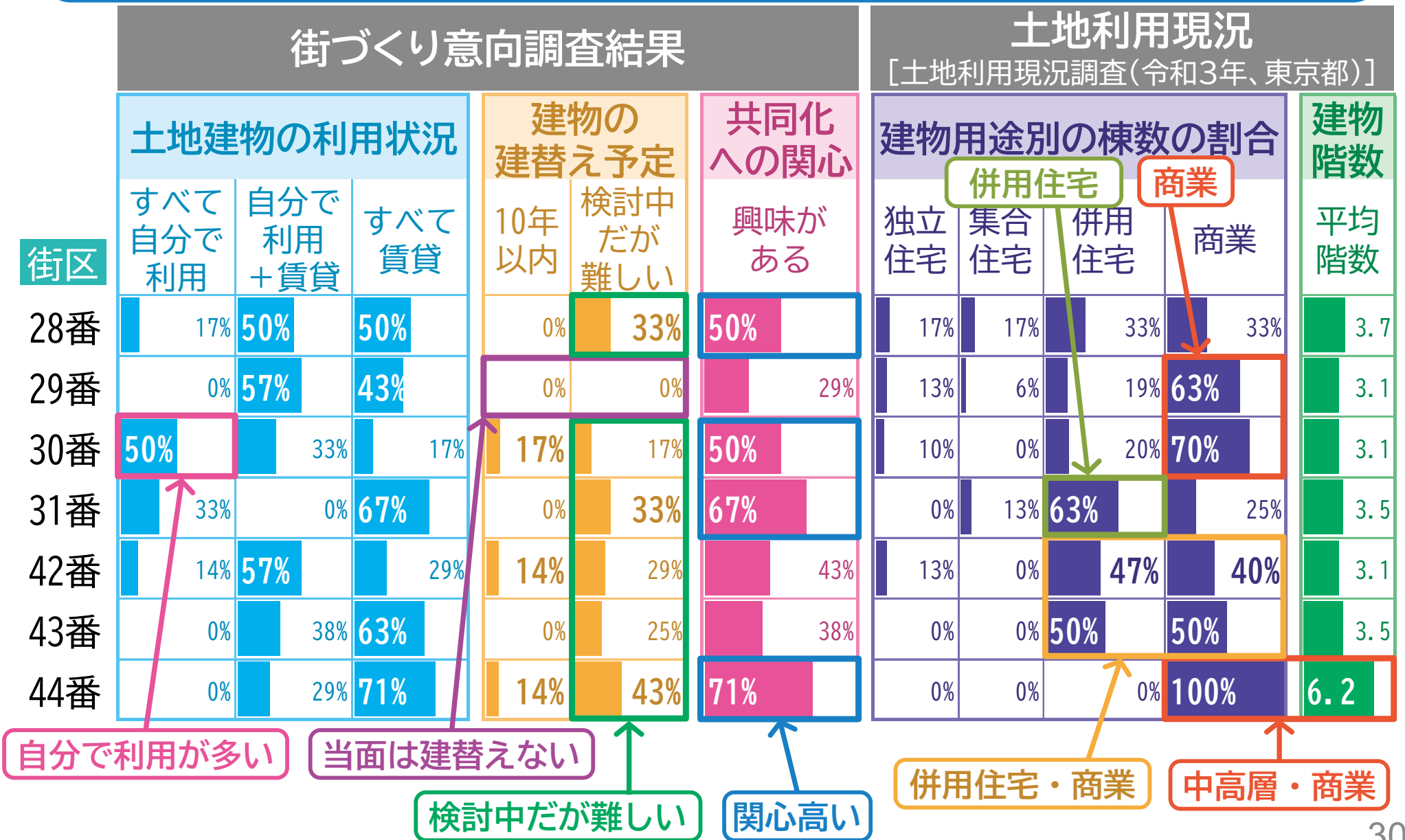
「時間が合えば参加したい」方が参加しやすい環境づくりが必要



■ 是非参加したい
 ■ 時間が合えば参加したい
 ■ 参加したくない
 ■ よくわからない
 ■ その他
 ■ 無回答

4 過年度に実施した街づくり意向調査結果の検証

3 意向調査結果等における街区ごとの特徴





5 今後の進め方(方法・対象範囲等)

5 今後の進め方（方法・対象範囲等）

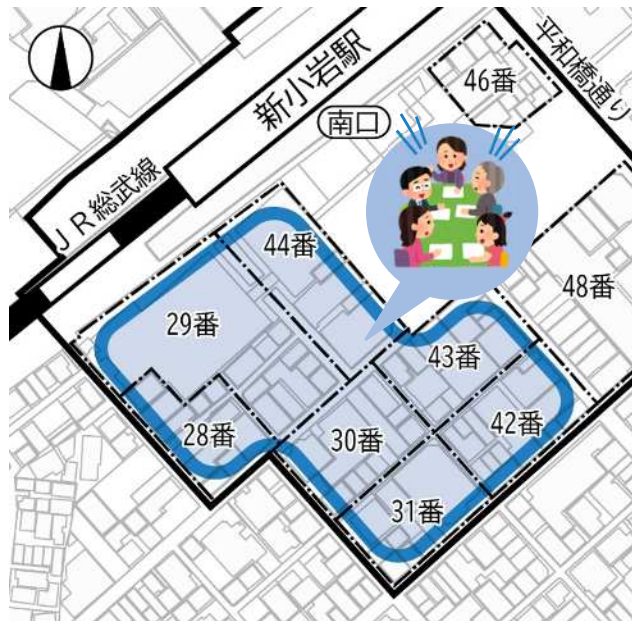


1 対象範囲・方法

イメージ例

地区全体

全体で情報共有・意見交換等を行う必要がある場合



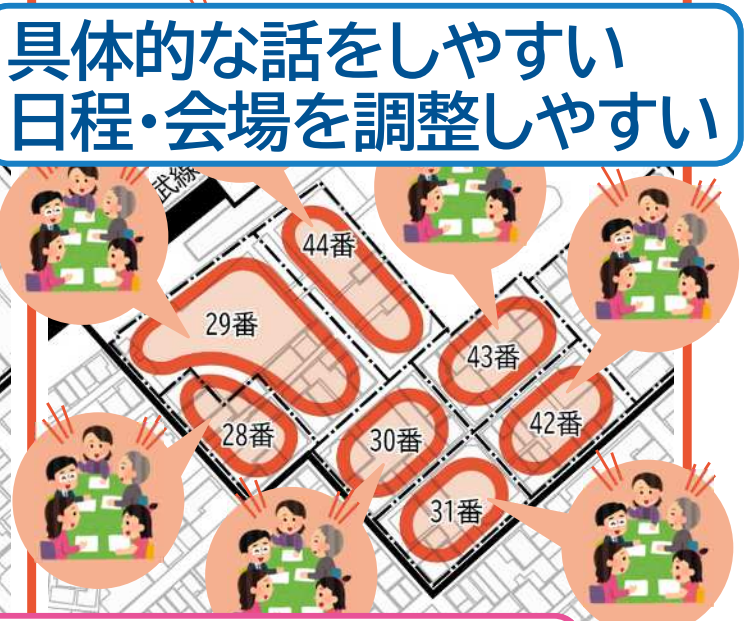
複数街区

課題や方向性が同じ街区でまとまって意見交換等を行う場合



個別街区

個別の街区ごとに踏み込んだ意見交換等を行う場合



メリット

具体的な話をしやすい
日程・会場を調整しやすい

デメリット

意見が偏りやすい・新しい発想が出にくい
権利者が少数になる・固定化されやすい



6 意見交換



意見交換

- 勉強会等におけるご意見を踏まえつつ、
 - 3 建て替える場合のケース別の概略コスト
 - 4 過年度に実施した街づくり意向調査結果の検証（街区ごとの特徴）
 - 5 今後の進め方（対象範囲・方法等）を参考にしながら、**建て替える場合の費用や、街づくり意向調査、今後の進め方（対象範囲・方法等）**について、参加者の皆様で**意見交換**しましょう。





7 今後のスケジュール

7 今後のスケジュール



令和8年
3月頃

- 「新小岩駅南口街づくり
勉強会ニュース 第8号」の発行

令和
8年度
の予定

- 日時、場所、内容等については
改めてご連絡いたします

※個別訪問は随時、実施していきます

ご清聴
ありがとうございました

