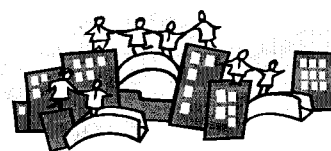


立石駅周辺地区

まちづくりニュース



発行／葛飾区都市整備部街づくり推進課立石駅周辺地区街づくり事務所

区長との意見交換会を開催しました。

平成23年2月11日（金）立石地区センター第1会議室におきまして、午後1時30分より、立石駅北口地区再開発検討区域内の権利者を対象に、また、午後3時30分より、立石駅南口地区再開発検討区域内の権利者を対象としました青木葛飾区長との意見交換会を開催いたしました。

当日は雪が降っているにも係わらず、多くの地権者の方がお見えになり、区長との活発な意見交換がなされました。



▲北口地区意見交換会（出席者数：31名）



▲南口地区意見交換会（出席者数：33名）

南北地区とも、区長の挨拶の後、立石・高砂・鉄道立体担当課長により、立石駅各地区における、これまでの経緯の概要説明がなされ、地区の現状や課題、北口地区市街地再開発準備組合や南口地区再開発勉強会における検討内容等が報告されました。

その後、区長との意見交換がなされ、地権者の方々のご意見やご要望に一つひとつ回答がなされました。

当日の意見交換の内容（要点筆記）をまとめましたので、掲載させていただきます。なお、個人が特定できてしまう内容もございましたので、その部分につきましては割愛させていただきました。

意見交換の内容（要点筆記）

テーマ ～立石駅周辺地区のまちづくりについて～

《北口地区》

意見） それぞれ個人の財産など、それぞれの立場で色々違っている、年齢も違う、ですから、皆さんが賛成というのはなかなか難しいと思う。

一方で京成線の高架化工事、バス通りの道路拡幅工事、駅前広場工事は再開発とは関係なしに進んでいける。

それぞれの地権者のそれぞれの立場があるので、“賛成して”とはなかなか言えない、ただその中で、もし再開発が進まなかったらを考えると、悲観的になる。

区長） 100%とは行きませんが、出来れば多くの方が、その街に住み続けていただきたいと考えております、そのためには「安心・安全なまちづくり」をしていきたい、そのために、できるだけ多くの方と色々な意見を聞きながら、調和点を見出して行くことが望ましい。

京成の立体化やバス通りの拡幅は区がやらなければいけない工事です、是非進めていきたい、結果として立体化や道路が出来ましたが、期を逸してしまってその後がなかなか出来ない事が考えられる。

100%とはいかなくても皆さんが合意できる範囲で、街づくりを進めていくことが一番望ましい。

私は、立石のまちは色々な意味でポテンシャルを持っていると思う。それを生かして力をあわせて最終的には合意に導いて街づくりを進めていきたい。是非まとめていきたいと思います。そのためのお手伝いを一所懸命させていただきたいと考えております。

意見） まちづくりすることはすごく良いことだとは思いますが、青砥みたいに大きなスーパーが地域に入ってしまったら私たちみたいな小さな小売店はお手上げです。

区長） 大型店舗については大きな問題で、現実には排除するようなことはできない。じゃあどう共存していけばいいのか、議論されている。

じゃあどうすればいいか、どんなまちづくりをしたら、自分たちの個店が活性化できるか知恵を出さないといけない。

ある再開発の事例で、大型店も入りましたが周りにお客さんが来るようになるので、自分たちにも潤いがもたらされるように店舗配置を考えている。

たとえば駅から離れたところに大型店が出来ました、人の流れが駅周辺から離れてしまいました、そんなこともありえます、これでは大型店は駅の前に出来た方が良かったのではないかという意見もありました。

大型店周辺では人の流れが出来るので活性化するケースもあるので、皆さんいろんなことを議論していただき、仮に再開発をする場合に立石をどのようなまちづくりにするか前提に考えつつ、大型店が出てきた場合、どうするかも考えていかなければならない。

スーパーも非常に厳しい状況になっている。店舗のあり方も時代の流れに沿って変

えていると思う。

みなさんで力を合わせて、色んな再開発のところで工夫されていますので、参考にして、ぜひ力を合わせて新しい道を探っていくことが必要だと思う。我々も知恵を出していきたい。まちづくりとは別に商業振興は大きな課題だと思っていますので、よろしく願いいたします。

意見) 私は立石を70年間見ております。

区役所が燃えたのが昭和20年2月19日です。25日に爆弾が落とされてる。そして3月10日に下町が全部焼けて、その後、駅前広場を作らなければならないということで、北も南も強制的に壊された。

昔は、立石は葛飾の真ん中であつた。固定資産税も、立石の駅が中心でそこから何m行ったところで、いくらという基準であつたが、今は急行すら停まらない。

立石駅の商店の方は本当に忙しかった。夜の12時近くまで皆お店を開けていた。今は8時近くになるとシャッターを閉めてしまう。本当にさびしい気持ちを持っている。

ただし時代には流れがある。総論的には皆さん街づくりに賛成なんですね、実際にその立場になると悩みが出てくる。

いずれにしてもここは地震があると大変だと思います。

色々な変化があると思いますが、お孫さんのことを考えて地域をぜひ北口に限らず立石全体を再開発で子や孫に“爺さんいいものを造ってくれた”と思われるものを造っていただきたい。

立石は子育ての街だとイメージを作ってもらうのも若い人を集める上ではいいのではないか。

高齢者はこれからどんどん増えるが、子供は少ない。子供が育てやすいとなれば、若い夫婦が住んでくれるようになると思う。街に活力があるということは大事だと思います。

それと、ぜひ区役所を立石に持ってきていただいて、また急行が停まるようになったというようにしていただきたい。

区長) 色々立石のお話もいただきましたので、是非参考にさせていただきながら、進めさせていただきますと思います。

意見) うち北と南と両方の地権者です。私も立石で生まれ育っております。50年前と駅周辺はあまり変わっていません。とても愛着がある。父がなくなった後も母はここに住んでおり、生活の場である。

ワースト何位に入る地域の汚名を早く返上してもらいたいのと、子供と高齢者が本当に安心して暮らせる街にしていきたい、そういう街づくりをしたいというのが私たちの意見であります。

今ある建物が地震や火事でなくなったら、自力で建てたり、マンションを買ったりしなければいけない、再開発でやればあたらしい建物に入れるので、ある程度目減りは仕方ないと思います。

再開発の方がポイントが高いと思いますので、最新の設備と防災面を考えたら、私

は新しいところに住みたいなと思います。早く作ってください。

区長) ご意見ありがとうございました。葛飾は人口45万人になりました。一時減っていましたが、だいぶ増えてきました。

下町として柴又や亀有もそうですけれども、ここ立石も含めて下町が評価をされる時代になってきております。東の方がこれから伸びていくものだと私は強く認識しております。そういった状況にあることから、軟弱地盤などで災害に弱いところは強くしていきたいなと思っております。ぜひまたよろしくお願いいたします。

意見) 街づくりと高架化は同時にやるのか。それとも別々にやるのか。もう1点は高架が先の場合、私の所は高架に買収されてしまうが再開発ビルに入れるのか。

課長) 街づくりと高架化はセットで行っていきたいということで調整をしております。ただ、街づくりをずっと待っているだけでは自分の生活設計ができないとの要望もあり、このエリアでもそういった対応をしていただけないかと話が寄せられ、先行的な買収も可能であるとお話をしているが、基本的にはセットで進めていきたいと考えている。

意見) あとどのくらいかの目処がわかっていないので、今年からどのくらいでやりますという目安がわからない。歳をとっていくので、そういった不安である。いつやるのかの大体の目安を教えてください。

課長) 今、再開発の準備組合で検討しておりまして、資料の中に目標スケジュールというものが入っております。ステップごとに合意形成をしながら進むものですが、目標としては都市計画決定を来年度に、本組合設立をその次の年、権利変換をその次の年あくまでも目標年次から言いますと着工から完成が27年以降と資料に出ております。その都度ステップがございしますが、組合さんとしてはその目標で進めていきたいとお考えだということでございますので、引き続きご協力をお願いしたいと思っております。

意見) 賛成の方も反対の方も関係なく意見を交換する機会があったので、反対の人も直接意見が聞きたいでしょうから、区長も10回に1回は顔を出していただきたいと思います。ざくばらんに意見を出していただいた方がいいと思います。直接区長さんに意見を伝えられるのはいい。

区長) やっぱり色々なご意見をお聞きすることは一番大事なことでと思います。ぜひ聞かせていただきたいと思います。

もうひとつは、実現に向けて続けて頑張って参りますけれども、実は今日も賛成に向けてこういうところがいいとか、こういったところに問題があるのではないかと、色々な意見をいただきました。

やっぱりそういった意見を出していただいてそれを色々な形で皆さんにも理解していただけるようにしていかなければいけないと思いますし、それから、迷っている方々につきましても、こういった意見がある、あーいった意見がある、こういった問題がある、そして、細かいところに課題があるとすれば、それはどういうことなのか、区からもできる限り説明したり、準備組合からも説明してもらって、我々ももっとよく話し合いをして皆さんによく理解していただけるように進めていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。ありがとうございました。

《南口地区》

意見) 私たちはサラリーマンである。商店のことしか概要説明していない。建物の老朽化対応は自分たちでやる。

もし再開発をやる場合は、ゼネコンやデベロッパーではなく区と契約を文書で取り交わしたい。私の住まいは再開発のエリアから外してほしい。

区長) この地域には、サラリーマンの方や商業の方、色々な方がいる。区としても皆さんの意見を聞きながらまちづくりを進めていければと考えている。

防災の面では、地域全体で考えていく必要がある。

意見) 開発はいいとしても、各々の商店がお客さんを呼ぶ努力をしないと、箱ばかり造って再開発してもだめじゃないか。

区長) 大店舗の進出など商店は厳しい状況である。商店を辞める方もいれば商店を始める方もいる。商店を経営されている方は、売上を上げたい、活性化したいと考えているのでそうなるように考えていきたい。箱だけ造っても繁盛しないことはおっしゃる通り。商業、住宅それぞれのご意見として出していただいてまとめていきたい。

意見) 仲見世・中央通りブロック会では、勉強会をやっていない。なぜやらないのか。1年9か月、区やコンサルタントに会っていない。立石に何年住んでいるのか、どういう性格なのか、まず相手を知ることが大切である。今回の再開発について、地権者がどういう見方、考え方をしているのか事前に調査しておくべき。ある日突然やってきた。人に対するやり方、説明が悪い。区役所の担当者として挨拶がない。

査定(仮個票説明)に応じない20%の方は反対に決まっている。仲見世・中央通りの地権者55名の半分以上は反対。今日来られない人の反対署名も預ってきている。

課長) 仲見世・中央ブロック会については、権利変換の試算表を作って、すべての方に聞いていただくため、1軒1軒個別に訪問している。受けていただけない方もいらっしゃるので、あらかじめ回り終えたところでブロック会を開催し、駅通りブロックの検討の件も踏まえてどうしていくかをブロック会で検討していきたいと考えている。

意見) 皆さんと話す前に、区はこういう計画があると事前に説明するべき。

区長) 皆さんの声を聞くことは大事。サラリーマンの方や商業の方、色々な方の意見を出していただきたい。お話しにあったとおり相手の状況を踏まえて話しをすることは大切である。反対の署名の件もわかりました。まちづくりは色々な形で議論を進めていくので、話し合いはもちろんだ意見を聞かせて欲しい。

意見) 区長は再開発を行う前提で考えているのか。再開発勉強会は、我々に何も相談なしで立ち上がった。昨年連絡があり、会費も払ってないから勉強会会員ではないと言われた。この再開発はもう一度底辺に戻って、皆に説明してやり直した方が良い。勉強会の会費が未納になっているのは、申し訳ないと思っているが、会の内容や会員が誰なのかわからない。仲見世・中央通りブロック会の出席者は、ほとんど10人以下の役員だけ。身近な問題なのに出席者は常時一桁。どうしたら多くの人出席するのか検討するもなく、ブロック会を休止しているのはおかしい。

区長) 多くの方からご意見を出していただいてまちづくりを進めていくことは非常に大切なこと。一方で安全なまちづくりを早急にして欲しいとの声もたくさんある。皆さんのご意見を踏まえてまちづくりを検討していきたい。

意見) この話(再開発事業)は決まっているのか。出ていくのなら 2,300 万で出て行けと言われた。この話が決まってからやることではないのか。うちは売るのは反対だ。別に頼んだ訳ではない。今年の始めに広報かつしかにこの計画は見直しと出ていたが中止ということではないか。

課長) 仮個票の提示は、決して査定をして出て行ってくれと言っている訳ではない。再開発の仕組みをご理解して頂く為に実施したものであります。個々の要望等を聞かせていただいた上でプランに反映しなければ、やろうと思っても出来るものではありません。

この広報かつしかに見直しと出ていたという件は、後日確認します。

区長) 査定をされたとのこと、説明の仕方については申し訳なかった。皆さんの意見を聞いて一步一步着実に進めていくことが大切と考えます。

意見) 3地区で検討しているが、立石にこれほど大きな商業地区が必要なのか分からない。3地区が別々に特色を出していくのもいい。子育て施設、福祉施設等公益施設の検討が必要。商業施設だけだとすぐ撤退したりと難しい面がある。賛成反対とあるが、経験上、反対して出来なかった街は寂れている。

私を訪ねて民間デベロッパーが来たけど断った。ここで反対したら、国・都・区の補助金はもう入らない。自分たちの子供、孫のことを考えないといけないと思う。

区長) おっしゃるとおり。実際造る場合は、商業だけではなく公益施設等もバランスよく考えていかないといけない。民間デベロッパーで行うよりも、国・都・区の補助金が入るので有利に行うことはできる。

ただ、みなさんがよく話し合いを進めないと中途半端に終わってしまう。未来のため葛飾にとっても、立石にとってもいい方向に進めなければならないので、色々なご意見を出していただきたい。

意見) 美濃部都知事の時代、東京都が防災地区としていくつか再開発事業を行った。江戸川区小松川は35年かかった。消防車が入れないような街では困る。バス通りの拡幅によって新しく建て替えできない人も出てくる。個々の生活再建の事情はあるが、力を合わせてディスカッションした方がいい。縁日があった時代のような雰囲気を立て石に復活させたい。犠牲になる人が出てはいけないが歩み寄れるところは寄って検討していきたい。再開発だと5000万まで税控除もある、民間売買だと税金の控除はない、再開発には恩恵がある。色々な意見を言ってやりましょうよ。今の損得と将来の損得を考えないといけない。私は再開発に賛成です。

区長) 再開発には、色々な手立てがあることも事実。よく話し合いをしながら、ここはこういう解決方法があると検討しなければならない。確かに立石は地盤沈下しているが、金町や亀有とか上向き傾向にあり、立石も含めて下町は評価されてきている。是非、下町として評価されるまちづくりを進めていきたい。

意見) なんのために再開発をするのかと考えた場合、時代の流れに合わせて街づくりをすることだと思う。日本においては、少子高齢化、バリアフリー化、保育所の数など問題がある。立石に目を向けると防災、耐震の問題がある。これまでのお話の中にあった連絡不足、手違いを解消すべくこのような会は必要と考える。

区長) 忌憚のない意見交換は大切だと思っている。不十分な点はお詫びする。話し合いは進めていかないと前進しない。是非、このまちを良くするためにも話し合いは続けていきたい。

意見) そもそも再開発の話は地元を盛り上げようとしてはじまった。町会、商店街がなくなったりしたら困る。平成4年頃、21Cという会合があった。色んな地域のために考えて、集まった経緯から今の再開発の話に繋がっている。

区長) サラリーマンの方や商業の方、色々な方がいる。それぞれ立場は違うが、立石のまちを良くしていこうと議論を重ねていくこと、意見を集約することは大切である。ぜひ、色々なご意見を出して欲しい。

意見) 仲見世・中央通りブロック会は何故やっていないのか。

課長) 強引にこういった事業は出来ませんので、仮個票を説明しながらすべての方に意見を伺いたいということで、ブロック会でも出席者以外の意見も反映したいとのことがあり、個別に実施している。まだ会えていない20%の方がいらっしゃるので、色々なご意見とご要望を出していただいて、満足のいく新たな計画を作り上げなければならない。

今はブロック会に出て来れない方のご意見を吸収することに努めていますので、あらかた回り終えたところでブロック会を開催していきたいと考えている。

意見) 仲見世商店街はアーケードの商店街。阪神大震災クラスの地震が来たら、仲見世は木造なのですぐ火が回ってしまう。京成高架の件があり、それを機に再開発をすれば、国から補助金が出るので我々の負担が少なくて済む。皆さんが賛成していただけるのであれば、検討していきたい。

また、地区内の細街路に面している方は、建替えの際、セットバックをしなければならない。今よりも狭い敷地での建替え、建築費も考えてみて下さい。私は再開発に賛成です。

区長) 防災上脆弱な地区なので何とかしなくてはいけないと思っている。全体でのまちづくりの方向性を出しながら、皆さんのご意見を踏まえてまとめていきたい。

意見) 賛成はしているが、自分の財産だから不安もあるし、それなりの覚悟でやらなければならない。駅通りのアーケードは老朽化している。一回の修理で200~300万円かかる。商人の考え方、住人の考え方を反映し、歩調を合わせなければならないと思う。

駅通りの仮個票はこれから行う。仮の数字で、正確な数字ではないことはわかっている。色々な方法があるので、最初から反対とか賛成とかの対決ではなく、皆さんの意見を聞いて反映しながら一緒に進めていきたい。一緒にやりましょうよ。

区長) 防災性の課題、老朽化、管理費の問題ですが、皆さんの意見も調整しなければなら
ないとの意見に対して、私達にも責任がありますので是非色々な意見を出していただ
いて協議していきたい。

出来る出来ないはあるが色々な手立てがあることは、事実。これまでも色々な場所
で活用してまちづくりを検討している。区からもお話をさせていただいて、進めてい
きたいと思っている。

意見) 阪神淡路大震災規模の災害だと立石は全滅する。個々の力で再建するのは難しいと
思う。何が一番再開発で大事かという耐震、防災に備えることのできる堅牢な建物
で生活すること。

スカイツリーで観光客が増える。立石にランドマークがあれば、途中下車してくれ
るお客も増える。商業者はサラリーマンよりも税金を多く払っている。高齢者も子供
たちも安心して住めるような地域とまちづくりをしたいと思っている。

一日も早い取組みと完成を願っている。

区長) 安心・安全なまちづくりを進めていかなければならないと考えている。区としても、
本日皆さんから出された意見や課題を調和しながら街づくりに取り組んでいきたい。

意見) 私の場合、仮個票の説明は親切に丁寧にいただいた。このような会は今後も続
けて欲しい。

区長) 色々なご意見を聞く場をこれからも作っていききたい。

意見) 今まで学んできた勉強会では賛成とも反対とも判断できない。今の中途半端な状況
では、まちづくりを放置することになる。健全な話し合いが出来るほうが良い。私た
ちの将来設計だけではなく、次世代のことも考え、建設的な判断をしなければなら
ないと思う。

最後に7つのお願いがある。①安心・安全なまちづくり。②夢と誇りのあるまち
づくり。(立石の伝統を生かしたまちづくり)③最大でなく最適なまちづくり。高
さは必要ない。住むための最適なまちづくり。④立石の強み弱み、驚異、分析をして
欲しい。⑤地権者に対して愛のない対応は良くない。ちょっとした気遣いを持って
地権者に接して欲しい。⑥再開発後の支出と収入、具体的に提示して欲しい。⑦準
備組合に進めて、良いか悪いか判断したい。健全に話を進めて欲しい。夢と誇りのあ
るまちづくりをしたい。

区長) 本日は、皆さんのご意見をお聞きして大変参考になりました。“立石のまちを良いま
ちにするんだ”という思いで、話し合いの場をこれからも作っていききたい。ありが
うございました。

◇まちづくりに関する疑問や
ご質問、ご意見がございましたら、
「街づくり事務所」にぜひお越し
ください。
(開所時間：平日8:30～17:15)

