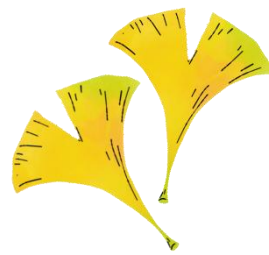


西日暮里駅前地区市街地再開発事業 まちづくりニュース NO.5

2025年11月号
西日暮里駅前地区市街地再開発組合



事業説明会（施設計画・管理）を開催しました

令和7年10月21日から26日まで計4回に亘り事業計画説明会を開催致しました。

お忙しいところ、約90名の皆様にご出席・ご参加をいただき、誠にありがとうございました。

当日の説明会では、施設計画及び管理について、現時点の検討内容、考え方を説明しました。

また、シャリエ西日暮里の皆様には、シャリエ管理組合の解散と再開発事業が連動・関連する事項について、ご説明しました。



会場では、活発な質疑応答・意見をいただきました。以下に主な内容をご報告致します。

■施設計画関連について

●ご質問：構造は耐震、免震などあるがこの計画は何構造なのか？

◀回 答：制震構造である。

●ご質問：J R、千代田線、舎人線から住宅棟入口に至る動線はどうなっているのか？

◀回 答：J R側の道路とも舎人線ともデッキで繋がっており、デッキによる2階が主な動線となっている。1階地上階でも住宅出入口に行くこともでき、その場合は横断歩道を渡ることになる。千代田線利用者も現在の舎人線のデッキを使い、尾久橋通り側から住宅出入口に行くことができる。

●ご質問：住宅棟のエレベーターの構成を教えてください。

◀回 答：低層用は2台、中高層用が6台、最上層2層用が1台、計9台を想定している。

●ご質問：以前、大ホールが計画されていたがどうなっているのか？

◀回 答：商業棟8・9階にコンベンションホールを計画している。

●ご意見：変更点である住宅棟と商業棟を繋ぐ連絡ブリッジが15階にあるが、商業棟7階の荒川区文化交流施設を繋いだ方が良い。

◀回答：住宅棟の皆様にも、魅力的な屋上庭園を楽しんで頂きたいという提案である。

●ご意見：住宅低層フロアの仕様が、中高層フロアの仕様と比べて低く感じる。

◀回答：ベーシックなものをイメージとしてお示しした。今後バリエーションを設けるなど検討させて頂きたい。

■管理関連について

●ご質問：管理規約は、分譲住宅購入者と共に作るのか？

◀回答：再開発ビル着工後、再開発組合で定めていく。

●ご質問：住宅棟の人も、商業棟や建物外周の敷地、駅前広場等の部分の管理費を負担するのか？

◀回答：商業棟の共用部分は住宅棟の方の負担にはならない。商業棟も含めた建物外周の敷地は、全体共用部分のため、住宅の方も含めた全所有者がそれぞれの持分で負担する。なお、交通広場は荒川区が所有・管理する。

●ご質問：屋上庭園は、誰がどう持つことになるのか？費用負担はどうか？

◀回答：商業棟の屋上庭園は、住宅の方も商業棟の来街者もそれぞれ使うことができ、全体共用部分となるので、費用は住宅の方も商業の方も持分に応じて負担することになる。

●ご質問：低層部住宅は管理費の負担を絞っているということだがどういうことか？

◀回答：ゲストルームなどの共用部を都度払い利用としており、管理費の負担が少なくなるように検討している。

●ご質問：総会の議決権は住宅1戸につき1ではないのか？

◀回答：住戸1戸につき1議決権という考え方もあるが、本計画は規模が30㎡から100㎡超まで幅があるので、持ち分に応じた議決権を考えている。これらの決め事も、今後、管理規約で定めることとなる。

●ご質問：住宅はコンシェルジュは置くのか？管理人はどう配置されるのか？

◀回答：コンシェルジュは中高層住宅エントランスの2階に配置することを検討中である。施設全体の防災センターには要員が24時間常駐する予定である。

■進め方などについて

●ご意見：アンケートを取るなど地権者の考え方・意見を踏まえた検討を行ってほしい。

◀回答：承知した。

●ご質問：権利変換、仮住まいの補償費などは来年3月に提示されるのか？

◀回答：現在は6月の年次総会で示したそのスケジュールに則って進めている。遅れるなど変更がある場合は、あらためてお示しする。

西日暮里駅前地区市街地再開発組合事務所

〒116-0013 荒川区西日暮里5-21-7 プルミエールビル3階（第2事務所）

電話番号：03-6806-7947 F A X：03-6806-7946

E-mail：nishinipporiekimae@piano.ocn.ne.jp

開所日/開所時間：月～金（土日祝日を除く）9：00～18：00まで