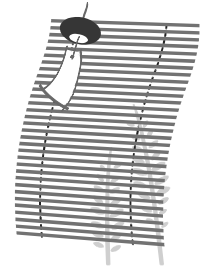


## 「第5回全体勉強会」が開催されました！

盛夏の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。今年度も引き続き、どうぞよろしくお願い申し上げます。

平成24年7月9日に開催された「新小岩駅南口地区第5回全体勉強会」の内容を中心にご報告いたします。



## 今年度は「新小岩駅南口地区街づくり基本計画」の具体的な検討を行います

新小岩駅南口地区では、昨年度からの3カ年で「新小岩駅南口地区街づくり基本計画」の策定を目標としています。今年度は基本計画の具体的な検討として、建築計画や駅前広場計画の詳細な検討を実施する予定です。

平成23年度

まちづくりのイメージ検討

平成24年度

基本計画の具体的な検討

平成25年度

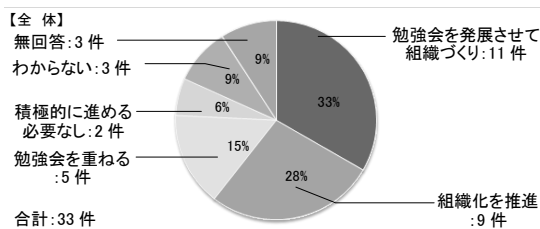
基本計画の策定

街づくり  
基本計画  
公表

## まちづくりアンケートの結果の報告が 行われました

昨年度実施したアンケートでは、全地権者の約75%の方からご回答いただきました。今後のまちづくりの進め方については、「組織化」を視野に入れた検討を望む方が6割以上を占めました。

### まちづくりの進め方に関するご意見



※H23年度実施のまちづくりアンケート結果より抜粋

## 「検討会」の開催と、「幹事会」の立ち上げについて提案されました

今年度は勉強会から「検討会」へと会を発展させるとともに、アンケート等でのご意見を受けて、地権者の方の中で「幹事会」を組織することが提案されました。

### 「幹事会」の組成

- ・検討会において検討する内容の事前確認や意見交換などを行う
- ・有志の地権者の方で構成



### 「検討会」の開催

- ・検討テーマに基づき、街づくり基本計画の内容について検討（年に4回程度）
- ・新小岩駅南口地区の地権者全員を対象

「概略施設イメージ例」のご説明を行いました。

まちづくりアンケート等でのご意向をふまえ、今後、新小岩駅南口地区の整備イメージを検討するにあたっての駅前広場及び施設の概略案（たたき台）について説明されました。

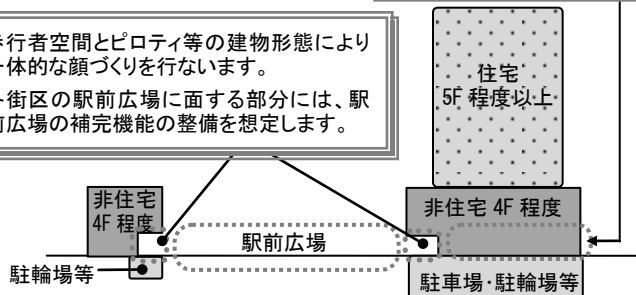
■ 駅前広場計画の考え方（案）

- ① 平和橋通りからの交差点位置は、東側の末広通りとの整合を図る
- ② 駅舎の南北自由通路からルミエール商店街までを連続的に繋ぐ歩行者動線を確保する
- ③ 東西方向の一般車両動線を確保する
- ④ 46番街区、48番街区と一体的な整備計画を想定する
- ⑤ 歩行者動線に面する広場、歩行者滞留空間を確保する
- ⑥ 車両交通は平面での計画を基本とする
- ⑦ 公共駐輪場の設置を想定する

■ 施設断面イメージ（案）

・歩行者空間とピロティ等の建物形態により一体的な顔づくりを行いません。  
 ・各街区の駅前広場に面する部分には、駅前広場の補完機能の整備を想定します。

・ルミエール商店街に面した界隈性のある商業の空間づくりを行います



〈46番街区〉

〈48番街区〉

※本概略案（たたき台）はあくまで今後皆様とともに検討を進めるための例であり、確定したものではありません。

Q

A

みなさんのご質問にお答えします！

ここでは、勉強会の中で出席者の方々より出されたご質問を紹介させていただきます。皆様の疑問や不安解消に、少しでもお役に立てましたら幸いです。



参加者による積極的な意見交換がなされました。

Q.1

「駅前広場空間の立体的な利用」や「46番街区と48番街区を別々に整備する場合」については検討を行わないのでしょうか？また、駐輪場の課題も重要と思います。

A.1

たたき台の作成にあたっては、仮の前提条件を設定した上で検討を行いました。今後は地権者の皆様のご意向やご要望をふまえて、引き続き検討を行う予定です。

Q.2

幹事会のメンバーはこれまでの勉強会の出席状況を考慮して、声をかけてみてはどうでしょうか？

A.2

これまで勉強会に多く参加された方には個別にお声かけさせていただきます。検討会の詳細については、別途お知らせ致します。

ご意見

今後大震災などがあった際にも、駅前がいち早く復旧し、まち全体を牽引できるようにしていきたい。

《発行・お問合せ先》

葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当 担当：内田・江口  
 〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1 TEL03-5654-8331

## 「まちづくり検討会」が発足し、本格的な検討が始まりました！

晩秋の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

平成24年8月20日、「新小岩駅南口地区まちづくり検討会」が発足し、「新小岩駅南口地区街づくり基本計画」の本格的な検討がスタートしております。



## 「新小岩駅南口地区 まちづくり検討会」が発足しました。

これまで「まちづくり勉強会」を5回開催してきました。今後は「新小岩駅南口地区まちづくり検討会」を主体に、街づくり基本計画の策定を目指します。本年度は以下の3つのテーマに関し、まちづくりの基本的な考え方について検討して参ります。

### テーマ①：公共交通・回遊性

- 検討項目案
- ①駅前広場の交通課題改善方策、整備イメージ
  - ②歩行者空間やたまり空間の整備イメージ
  - ③新小岩地区に必要な駐車、駐輪施設について

### テーマ②：にぎわい・魅力

- 検討項目案
- ①新小岩地域の活性化について
  - ②商店街や施設内の商業空間の整備イメージ、公共公益施設
  - ③駅周辺の回遊性の向上、周辺エリアへの波及効果

### テーマ③：景観イメージ・防災・環境配慮

- 検討項目案
- ①駅前に相応しい、魅力的な景観形成（低層部・高層部など）
  - ②環境配慮に対する考え方（緑化など）
  - ③防災の取り組みと地域貢献などについて

## ◇ まちづくり検討会の進め方について

事前に地権者有志による「幹事会」において、検討内容の確認やディスカッション等を行い、ご意見を頂いて参ります。そこで議論された内容をふまえ、「まちづくり検討会」でテーマに基づくまちづくりの考え方（案）をご提案し、ご意見を頂いて参ります。

### 「幹事会」の開催

- ・検討会において検討する内容の事前確認や意見交換などを行う
- ・有志の地権者の方で構成



### 「まちづくり検討会」の開催

- ・検討テーマに基づきまちづくりの考え方について検討
- ・新小岩駅南口地区の地権者全員を対象



## ◇ 幹事会メンバーについて

幹事会メンバー募集の結果、12名の地権者の方にご参画いただけることとなりました。

また、協議の結果、関一男氏（48番街区）に代表を、上福元清也氏（46番街区）と伊藤雅良氏（48番街区）に副代表を務めていただくことになりました。

### 新小岩駅南口地区まちづくり検討会 関代表 あいさつ（第1回まちづくり検討会より）

この度、新小岩駅南口地区検討会代表を務めさせていただくことになりました、関でございます。

南口地区の勉強が始まってから約1年、皆様のご協力のもと無事検討会に段階を進めることができました。副代表には上福元氏と伊藤氏を据え、この体制で2年間検討を続ける予定となっております。46・48番街区、ひいてはまちの活性化のために尽力致しますので、皆様の積極的な参加をよろしくお願い申し上げます。



## 「第1回まちづくり検討会」が開催されました！

第1回まちづくり検討会では、「公共交通・回遊性」をテーマとして、事前に幹事会で行ったディスカッションの内容をふまえ、『公共交通・回遊性』に関する基本的な考え方(案)を整理しました。今後、この考え方に基づいた検討を行い、街づくり基本計画(素案)の内容の一部として取りまとめて参ります。

### ～「公共交通・回遊性」に関する基本的な考え方(案)～

※詳細は検討会資料参照

#### 方針① 多様な往来を受け入れる、安全で機能的な交通環境の実現

- 考え方① 地域の賑わいをつなぎ車両と人の交錯の少ない安全な歩行者動線の確保について検討します
- 考え方② 円滑な交通処理が可能な車路レイアウトについて検討します
- 考え方③ 公共駐輪場の導入について隣接街区と一体的な範囲の中で検討します

#### 方針② 地域活動を支え、環境・防災へ配慮した、人に優しい駅前空間の形成

- 考え方① 地域の交流空間として広場のさらなる充実を検討します
- 考え方② 緑化に配慮した潤いある都市空間づくりについて検討します
- 考え方③ 災害時の一時的な避難場所としての役割を検討します

## Q A みなさんのご質問にお答えします！

ここでは、第1回まちづくり検討会の中で出席者の方々より出されたご質問を紹介させていただきます。皆様の疑問や不安解消に、少しでもお役に立てましたら幸いです。



参加者による積極的な意見交換がなされました。

Q.1

南口駅前広場におけるJRとの協定の経緯について教えてください。また、駅前広場の本整備の際に想定される課題はありますか？

A.1

駅前広場内にJR所有地が存在するため、S61～62年の整備の際に、整備や管理に関する協定を結びました。本整備の際にも協議を行い、協定を結ぶなどの対応が想定されます。

Q.2

南口駅前広場の現況の交通量は、広場の規模に対してどのような状況でしょうか？また、今後「公共交通・回遊性」に関する計画を行う上では、駅前広場の利用状況等についての調査を行う必要があるのではないのでしょうか？

A.2

バスバースの数は広場面積に対して比較的多く設置されており、加えて、朝夕は一般車による一定の交通量があると考えられます。当面は今までの調査結果等をもとに概略検討を行い、将来的な駅前広場整備を検討する段階では綿密な調査を行う予定です。

### 《発行・お問合せ先》

葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当 担当：内田・江口  
〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1 TEL03-5654-8331

## 第2回 まちづくり検討会が開催されました！

師走の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

平成24年12月17日に開催された、「新小岩駅南口地区 第2回まちづくり検討会」の内容を中心にご報告致します。



## 「第2回まちづくり検討会」が開催されました！

第2回まちづくり検討会では、「にぎわい・魅力」をテーマとして、事前に幹事会で行ったディスカッションの内容をふまえ、『「にぎわい・魅力」に関する基本的な考え方(案)』を整理しました。今後、この考え方に基づいた検討を行い、街づくり基本計画(素案)の内容の一部として取りまとめて参りたいと思います。

### ～「にぎわい・魅力」に関する基本的な考え方(案)～

※詳細は検討会資料参照

#### 方針① 地域にゆかりのある「魅力」の再発見とまちの「にぎわい」のさらなる充実

- 考え方① まちの商業機能や業務機能等の非住宅用途について、周辺環境を考慮しながら機能更新や充実を図ります
- 考え方② 葛飾由来の農業や伝統産業、地元企業にまつわる「地域らしさ」を取入れることについて検討します
- 考え方③ 「地域らしさ」を魅力につなげる「まちのテーマ」を検討します



▲新小岩文化祭の様子

#### 方針② 多世代がいきいきと暮らせる安全・安心な生活環境の実現

- 考え方① 駅前立地の利便性を活かし、多世代を呼び込む都市型居住機能の導入について検討します
- 考え方② 子供からお年寄りまで安心して住み続けられる、子育て世代やシニア世代などの生活支援機能の充実について検討します
- 考え方③ 緑化等による地域の生活環境の質の向上や省エネルギー対応など、地球に優しい取組みに配慮します



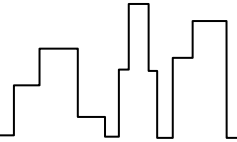
▲子育て支援施設

#### 方針③ 「広域複合拠点」として相応しい都市空間の形成とヒューマンスケールのまちなみづくり

- 考え方① 現況の用途や、各街区の敷地規模を前提に、「広域複合拠点」に相応しい、シンボル性を考慮した各街区のボリュームや導入する用途を検討します
- 考え方② ルミエール商店街沿道は、商店街のにぎわいの連続性に配慮した界隈性のある空間形成について検討します



▲低層部の街並みイメージ (丸亀町商店街)



Q

A

## みなさんのご質問にお答えします！

ここでは、第2回まちづくり検討会の中で出席者の方々より出されたご質問を紹介させていただきます。皆様の疑問や不安解消に、少しでもお役に立てましたら幸いです。



参加者による積極的な意見交換がなされました。

Q.1

住宅や福祉施設などの多様な機能を導入するのではなく、商業や業務機能を中心とした案を考えてはいかがでしょうか？

A.1

新小岩南口エリアの魅力である、ルミエール商店街等の既存の商業集積に配慮し、低層部は適切な賑わいづくりを行うことが重要と捉えます。

一方で、住宅や生活支援機能を導入することは定住人口を増やし、商業の利用者の増加など、賑わいを形成することにも繋がります。また、当地区では住宅に対する一定の需要が見込まれることから、まちづくりの組み立ての上では、商業や業務機能とともに、住宅や生活支援機能等も必要な機能と考えられます。

Q.2

商業機能について、権利を持っている人が個別に経営するのではなく、全体的にまとまって皆で利益が享受できるような運営の方法を考えてみてはいかがでしょうか？

A.2

運営の方法は「にぎわい・魅力」に関する重要なテーマであることから、今後、具体的な検討を進めていく中で考えていくべきです。

まずは、検討会でのご意見をもとに「基本計画（素案）」や「モデルプラン」を作成し、多くの地権者の方の意向を伺いながら、より具体的な検討の段階に進めて行ければと思います。

### ◇ 年明けのスケジュールについて

今年度中に2回の「まちづくり検討会」の開催及び、地区内権利者の皆様を対象とした「まちづくりアンケート」の実施を予定しております。

また、年明けより順次、関代表と事務局により地区内権利者の皆様へ、これまでの「まちづくり検討会」の状況報告や今後のまちづくり検討会の場への出席依頼を兼ねたご挨拶に伺わせて頂きたいと考えております。

今後については、第3回幹事会を1月16日（水）、第3回検討会を1月31日（木）に開催いたします（ご案内は別途送付いたします）。

引き続き、新小岩駅南口地区のまちづくりにご支援、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

### ■ 年度内のスケジュール(予定)

H25 1月	2月	3月
○ 1/16 第3回幹事会	● 1/31 第3回検討会	
	● 2月下旬 第4回検討会	
← アンケート実施 →		
← 代表各者あいさつ訪問 →		

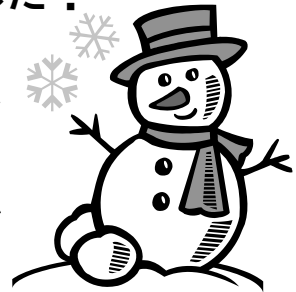
### 《発行・お問合せ先》

葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当 担当：内田・江口  
〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1 Tel03-5654-8331

## 第3回 まちづくり検討会が開催されました！

立春の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。本年もどうぞよろしくお願い致します。

平成25年1月31日に開催された、「新小岩駅南口地区 第3回まちづくり検討会」の内容を中心にご報告致します。



## テーマ別の検討会(全3回)が終了しました！

第3回まちづくり検討会では、「景観・防災・環境配慮」をテーマとして、事前に幹事会で行ったディスカッションの内容をふまえ、『景観・防災・環境配慮』に関する基本的な考え方(案)を整理しました。

今後、これまで整理された各テーマに関する「基本的な考え方」に基づいた検討を行い、街づくり基本計画(素案)の内容の一部として取りまとめて参りたいと思います。

### ～「景観・防災・環境配慮」に関する基本的な考え方(案)～

※詳細は検討会資料参照

#### 方針① まちのイメージアップに資する駅前の顔づくりと連続的なにぎわい景観づくり

- 考え方① 駅や駅前広場からの景観は、連続性・一体性に配慮しつつ、地域のシンボルとなるデザインを検討します
- 考え方② 低層部は沿道空間と一体的なにぎわいの演出を検討します。特に、ルミエール商店街沿道は既存のアーケードを活かした親しみある整備を検討します
- 考え方③ 平和橋通りや48番街区南側の通りは回遊性の向上を図ると同時に、うるおいと風格ある沿道の街並み形成を検討します

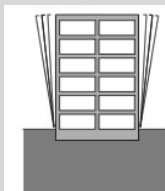


▲商店街の界隈性ある整備イメージ  
(高松市丸亀町商店街)

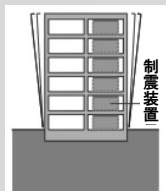
#### 方針② 地域の防災性向上に寄与する安全で災害に強い拠点づくり

- 考え方① お住まいの方や働いている方の安全を守る、防災性能の高い施設の整備を検討します
- 考え方② 来街者に対し、地域の安全性を高めるスペースの整備や機能の導入について検討します

耐震構造



制振構造



免震構造



▲防災性能の高い施設のイメージ

#### 方針③ 環境負荷の軽減に配慮した建築物と一体的な緑化による潤いある環境形成

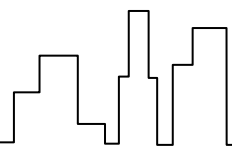
- 考え方① 沿道空間や広場空間には潤いを与え、空間の質を高めるような、積極的な緑の整備を検討します
- 考え方② 広域複合拠点に相応しい、先進的な環境配慮への取組みの導入を検討します



▲緑の整備イメージ (丸の内)



▲先進的な環境配慮の取組みイメージ  
(太陽光発電)



Q

A

## みなさんのご質問にお答えします！

ここでは、第3回まちづくり検討会の中で会員の方々より出されたご質問を紹介させていただきます。皆様の疑問や不安解消に、少しでもお役に立てましたら幸いです。



参加者による積極的な意見交換がなされました。

Q.1

商店街沿道やアーケードの景観づくりの事例として、丸亀町商店街（香川県高松市）の事例が参考になるのではないのでしょうか？

A.1

丸亀町商店街ではアーケードに面した低層部には外向き店舗が配置され、中高層部は住宅が設けられています。また、福祉機能等の導入や公共駐輪場、広場スペースの設置など、当地区でも参考になる取組みが実施されています。

今後の検討会では、同事例を含め、参考になる事例の施設計画や事業の概要などをより詳しくご紹介していきたいと思えます。

Q.2

総武線沿線の地域は緑が乏しいと感じます。新小岩の駅前空間は緑豊かな空間づくりを行ってみるのも特徴あるまちづくりになるのではないのでしょうか？

A.2

緑化は重要なテーマですし、面白いアイデアだと思います。

ただし、駅前広場は車両交通空間であるため見通し等の配慮も必要です。また、街区内のオープンスペースの確保や緑化、商業の顔づくりなど、多様な観点から検討していくことが望ましいと思えます。

Q.3

これまで検討会を重ねてきましたが、話が漠然としているため、参加者も少ないのではないのでしょうか。具体的なイメージを作成し、提案してみてもどうでしょうか？

A.3

第4回まちづくり検討会において、モデルプラン等を含めた「街づくり基本計画骨子（案）」をご提示致します。

ご意見

新小岩周辺には美術館や貸しホール等の文化施設が少ないように感じられます。文化施設を導入することで、賑わいづくりにも寄与すると思えます。

### ◇ 代表訪問・まちづくりアンケートの実施について

2月上旬より順次、関代表と事務局により区内権利者の皆様へ、これまでの「まちづくり検討会」の状況報告などを兼ねたご挨拶に伺わせて頂くことを予定しております。

また、2月下旬より、地権者の方を対象としたまちづくりアンケートを実施致しますので、ご協力のほどよろしくお願い致します（ご案内は別途送付いたします）。



◀発行・お問合せ先▶

葛飾区 都市整備部 街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当 担当：内田・江口  
〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1 Tel03-5654-8331



## 第4回 まちづくり検討会が開催されました！

早春の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。  
また日頃より、新小岩駅南口地区のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

本年度最後の検討会（第4回まちづくり検討会）が平成25年2月22日に開催され、これまでの総まとめとして「街づくり計画骨子（案）」についてご説明し、ご議論いただきましたのでご報告させていただきます。



▲第4回検討会には10名の方にご出席いただきました

## 街づくり計画骨子(案)を取りまとめました！

新小岩駅南口では平成23年度～25年度の三カ年で「街づくり計画」を策定することを目指し、検討を行っております。今年度は、第1～3回検討会において整理された各テーマに関する「基本的な考え方」に基づき、「街づくり計画骨子（案）」の取りまとめを行いました。

～街づくり計画骨子（案）より～

※詳細は検討会資料参照

■ 地区の目指すべき将来像

多様な都市活動と緑溢れる葛飾・新小岩の玄関口 『 **魅力充実・生活交流 “核”** 』

■ まちづくりの目標

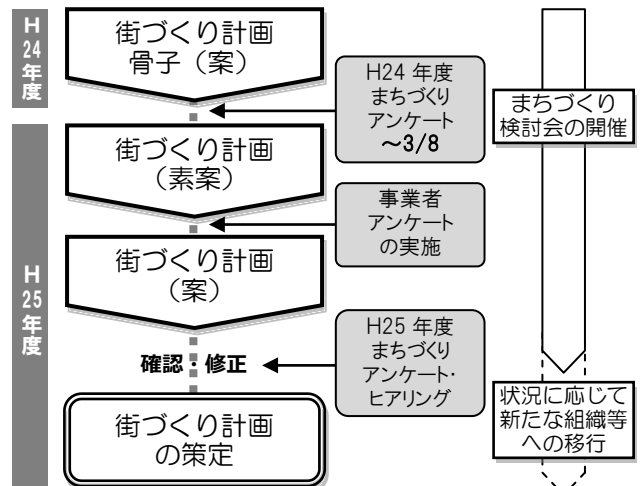
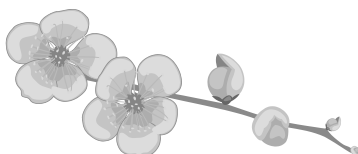
- 目標① 新小岩エリアを牽引する‘シンボル’づくり
- 目標② 地域の魅力の再発見とまちの‘にぎわい’の充実
- 目標③ 多世代が‘いきいき’と安全・安心に暮らせる生活環境の創出
- 目標④ 地域の防災性向上に寄与する安全で災害に強い拠点づくり
- 目標⑤ 環境にやさしい緑豊かな都市環境の形成

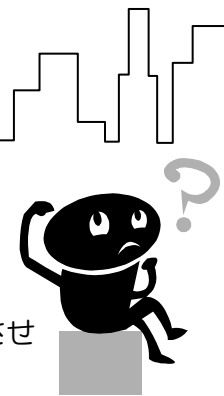
各計画に反映

- 土地利用計画
- 交通・道路計画
- 景観・環境・防災等の計画
- 〔 整備方針図  
モデルプラン 〕

今後は、現在実施中の「まちづくりアンケート」（詳細は裏面）において「街づくり計画骨子（案）」に対するご意見を頂くと同時に、来年度以降も引き続きまちづくり検討会を開催し、「街づくり計画」の取りまとめに向けた具体的な検討を実施致します。

4月以降も引き続き、新小岩駅南口地区のまちづくりにご協力よろしくお願い致します！





Q

A

## みなさんのご質問にお答えします！

ここでは、第4回まちづくり検討会の中で会員の方々より出されたご質問を紹介させていただきます。皆様の疑問や不安解消に、少しでもお役に立てましたら幸いです。

Q.1

モデルプランで設定している階数や用途構成は、今後変更があるのでしょうか？

A.1

モデルプランは現在の利用実態や市場性を考慮しつつも、あくまで第一歩の「たたき台」として計画した案です。そのため当然、皆様からのご意見をふまえて変更や更新を行ってまいります。また、今後は開発事業者等へのヒアリングも行うことにより、より実現可能性の高いプランを検討してはいかがでしょうか。

Q.2

建替えの際の補償や費用などについても、プランと並行して検討する必要があるのでは無いでしょうか？

A.2

今年度はまず、街づくり計画についての方向性の検討を中心に行いました。今後はまちづくりの実現手法（事業手法）についても、検討テーマとしてはいかがでしょうか。事業手法の中には、建替えの際に補償を受けられる仕組みがある手法もあるため、今後、勉強する機会を設けてはと、考えております。

ご意見

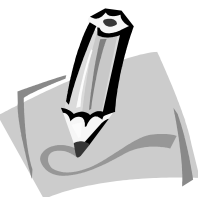
再開発の先進事例について説明して欲しい。

事務局より

来年度の検討会等でご紹介していきたいと思っております。

### ◇まちづくりアンケートご協力のお願い

地権者の方を対象に、まちづくりアンケートを実施致しております。



**返信されていない方は、是非ともご回答下さい！**

※集計結果は来年度検討会にてご報告する予定です。

### ～ お知らせ ～

（仮称）新小岩駅周辺地区街づくり基本計画のホームページが出来ました。

当地区をはじめ、新小岩駅周辺の5地区において、これまで発行された「まちづくりニュース」の閲覧が可能です。下記のアドレスにアクセスの上、ご覧下さい！！

#### ■アクセス方法

葛飾区ホームページ内の「駅周辺の街づくり」  
<http://www.city.katsushika.lg.jp/30/132/13738/index.html> にアクセス頂き、  
 「（仮称）新小岩駅周辺地区街づくり基本計画を検討しています」をクリックしてください。



《発行》

新小岩駅南口地区まちづくり検討会

《お問合せ先》

葛飾区 都市整備部 街づくり推進課

新小岩駅周辺開発担当 担当：内田・江口

〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1 TEL03-5654-8331