



S H I N K O I W A  
1-CHOME WEST AREA

新小岩一丁目西部地区街づくり計画

新小岩一丁目西部地区まちづくり勉強会



平成26年2月

# I. はじめに

## 1. 新小岩一丁目西部地区「街づくり計画」とは

「街づくり計画」とは今後のまちづくりの指針となる計画です

- ・まちづくりは、地域住民や事業者と行政（区や都、国）が協働で進めていくことが重要です。
- ・新小岩一丁目西部地区まちづくり勉強会では、今後のまちづくりの指針となる「街づくり計画」を作成し、地権者や行政、事業者に提案・要望することにより、利便性が高く、安全で快適に暮らすことのできるまちを目指していきます。
- ・この街づくり計画は、平成23年度に新小岩南・北地域まちづくり協議会が策定した「新小岩地域まちづくり基本構想」を実現するためのものであり、概ね10年間を計画期間とします。
- ・葛飾区全体でのまちづくりの方向性を示した上位計画や関連計画との整合を図るとともに、実現性についても検討・判断しながら、今後の目指す街の姿を描き、その姿の実現に向けた取り組み目標や方針を示すものです。

## 2. 新小岩一丁目西部地区の特性

### (1) 上位計画における新小岩一丁目西部地区の位置づけ

葛飾区や東京都の計画では、防災性を高めていく必要がある住宅地として位置づけられています。

#### 葛飾区の計画での位置づけ

- ・複合型住宅地域として、商業・業務機能と調和した都市型住宅系市街地の形成を図る
- ・生活道路等を整備するとともに、建築物の不燃化・共同化を促進する  
(葛飾区都市計画マスタープラン 平成23年7月改定)

#### 東京都の計画での位置づけ

- ・整備地域のひとつとして、木造住宅の耐震化を支援し、建物倒壊による道路閉そくを防ぎ、避難や救急・消火活動の円滑化を図り、市街地火災の延焼拡大を防止する  
(防災都市づくり推進計画 平成22年1月改定)

### (2) 地区の道路や敷地、建築物の状況

地区内の道路や敷地、建築物は、次のような傾向があります。

- ・幅員4m未満の道路が多い
- ・面積100㎡未満の敷地が7割強を占める
- ・新耐震基準が導入される前の建築物が5割弱を占めている

## (3) 地区の環境に対する評価

平成24年8月に実施した意向調査からは、お住まいの方々は地区の環境に対して次のような評価をしています。

### 防災に対する考え

「住宅に関する火災・地震などの防災上の不安」「周辺環境の防災上の不安」が高い

### 地区の暮らしやすさに対する考え

「総合的な暮らしやすさ」については7割以上が満足、項目別には「利便性」「快適性」「近所づきあいや地域の連帯などの地域社会」に関する項目で満足度が高い

## 3. 新小岩一丁目西部地区まちづくり勉強会の活動経緯

平成23年度からこれまで12回の勉強会を開催してきました。その開催経緯は以下の通りです。

### ●勉強会の開催経緯

	回数	まちづくり勉強会の主な議題
平成23年度	第1回 (H23.11.16)	勉強会の発足と役員の選任 / 勉強会の進め方について / 地区の位置づけについて
	第2回 (H23.12.20)	再開発に関するDVDの上映 / 新小岩一丁目西部地区の概況について
	第3回 (H24.2.11)	まち歩き点検 / まち歩き点検マップの作成と発表
	第4回 (H24.3.19)	第1回から第3回までのまとめの確認 / まちづくりのイメージと今後の取り組みの方向性について
平成24年度	第5回 (H24.7.23)	意識調査の方法・内容について
	第6回 (H24.10.30)	意識調査結果の報告 / 見学会について(事例紹介と見学先の決定)
	第7回 (H24.12.8)	まち歩き見学会(四つ木地区) / 意見交換会
	第8回 (H25.2.27)	まち歩き見学会の報告 / 今後の勉強会の進め方について
平成25年度	第9回 (H25.7.1)	街並み誘導型地区計画の仕組み・内容・事例について / 盆踊り通りの整備の方向性について
	第10回 (H25.8.29)	街づくり計画の位置づけについて / 現在の土地・建築物に関する規制の状況と建築ボリュームの検討について
	第11回 (H25.10.30)	新小岩一丁目西部地区街づくり計画(素案)について / 新小岩一丁目西部地区のまちづくりに関する意識調査について
	第12回 (H26.2.6)	アンケート結果について / 新小岩一丁目西部地区街づくり計画(案)について

# Ⅱ. 新小岩一丁目西部地区街づくり計画

## 1. 街づくりの基本コンセプトと地区の構造

### (1) コンセプト（街づくりの目標）

『利便性が高く、安全で快適に暮らすことのできるまち』

- ・地域住民は防災上の不安を強く感じています。一方では、利便性、快適性、地域社会のつながりに対して満足しており、これからも住み続けていきたいと考えていると推察されます。これらを踏まえて、地区の目指すべき将来像を、「利便性が高く、安全で快適に暮らすことのできるまち」とします。
- ・また、目標を実現するため、「防災基盤の整備」と「建物更新の誘導による防災性と居住性の向上」を積極的に進めるものとしてします。



▲勉強会では、まち歩き点検などを行い将来の方向性について検討しました

### (2) 土地利用と活動を支える交通の軸（地区の構造）

#### ① 土地利用

- ・現況の土地利用は低層戸建て住宅地を中心として、一部中層の共同住宅が立地する住宅地であり、用途地域や上位計画の位置づけはこの現況土地利用に対応したのものとなっています。
- ・このような状況と地区の目指すべき将来像を踏まえて、地域の土地利用の基本を、「低層住宅と中層住宅が共存する住宅地：低・中層共存住宅地」とします。



▲低・中層共存住宅地イメージ

## ② 活動を支える交通の軸

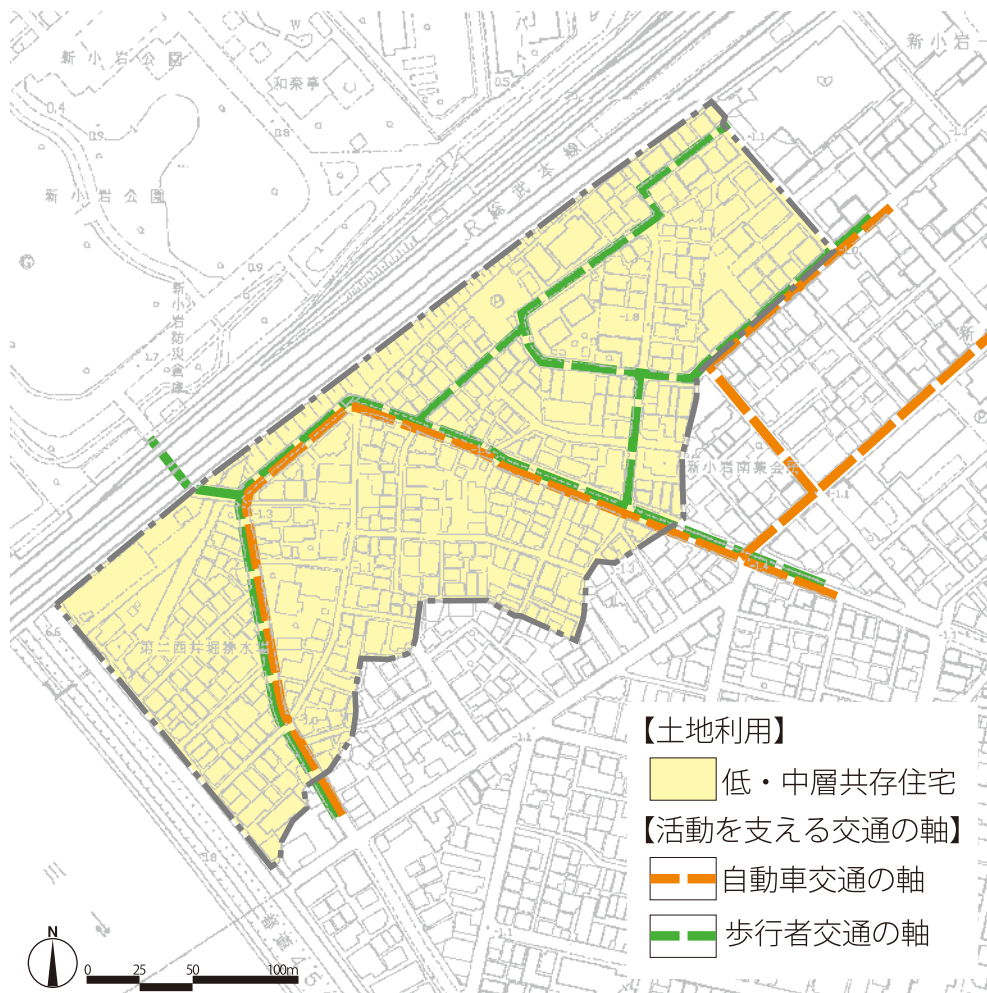
### 自動車交通の軸

- ・新小岩一丁目西部地区において、地区内外を結ぶ自動車交通に対応した道路は、盆踊り通り（地区内に逆Uの字型に配置されている道路：7頁の4を参照）と、新小岩駅方面を一方通行で結んでいる末広通りの延伸部とその南側の道路となっています。
- ・将来的にも、これらの道路を地区の自動車交通の軸として位置づけ、その環境を維持・改善することを検討します。

### 歩行者交通の軸

- ・新小岩一丁目西部地区と新小岩駅、新小岩公園を結ぶ歩行者交通に対応した道路は、自動車交通の軸である盆踊り通りと地区北側の新小岩駅と盆踊り通りを結ぶ道路、新小岩南集い交流館前の道路となっています。
- ・将来的にも、これらの道路を地区の歩行者交通の軸として位置づけ、その環境を維持・改善することを検討します。

### ◆地区の構造





## 2. 街づくり方針

### (1) 基盤施設計画

#### ① 道路

##### 主要区画道路

- ・ 盆踊り通り（地区内に逆Uの字型に配置されている道路：7頁の4を参照）を、緊急時に消防自動車を通ることができる主要区画道路として整備することを検討します。
- ・ 自動車交通の軸として位置づけた一方通行の道路及び地区北側の道路を主要区画道路として、道路環境の維持・改善を検討します。

##### 区画道路

- ・ 主要区画道路以外の道路を建て替えにあわせて幅員4m以上の区画道路として、その整備を誘導します。

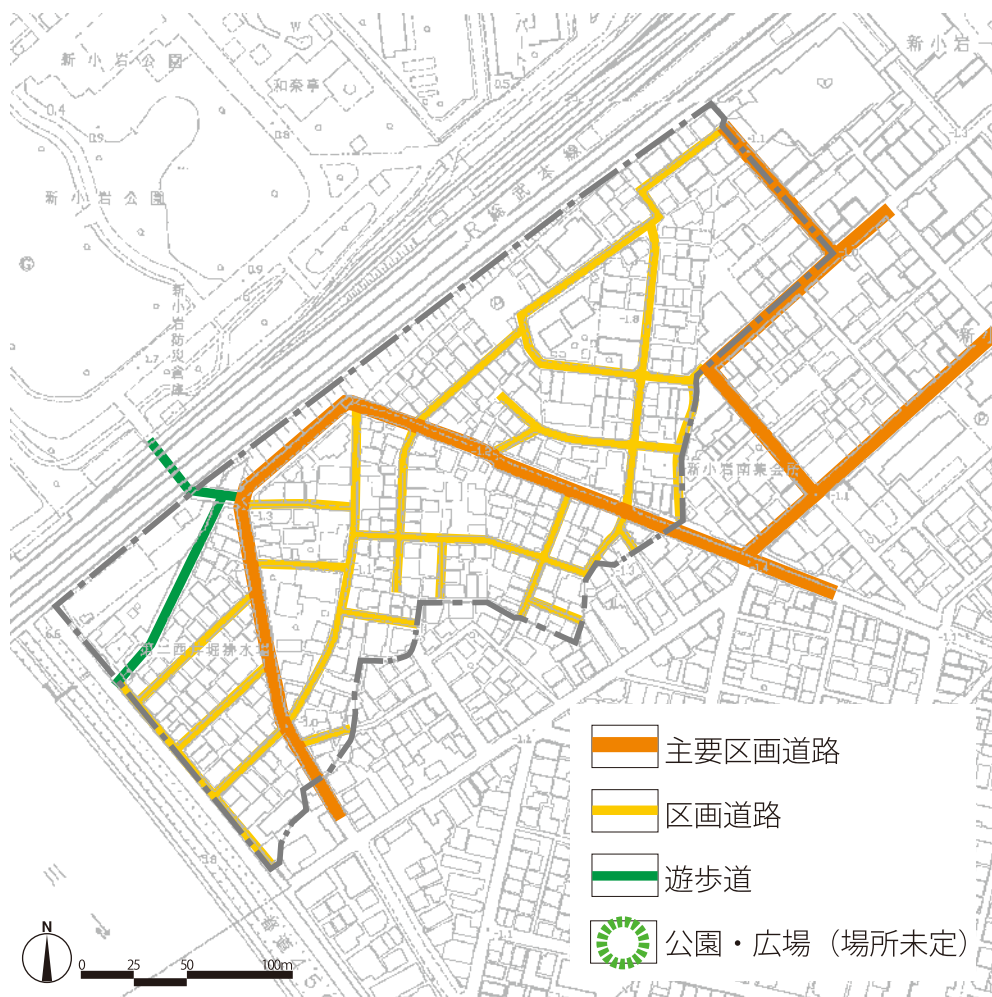
##### 遊歩道

- ・ 西井堀跡を遊歩道として整備することを検討します。
- ・ 盆踊り通りから新小岩公園を結んでいる通路の環境の維持・改善を検討します。

#### ② 公園・広場

- ・ 地区内の空き地や低未利用地等を公園・広場として整備することを検討します。

#### ◆ 基盤施設の配置



## (2) 環境計画

### ① 低層住宅と中層住宅が共存する住宅地の環境の保全

- ・地区内の建築物は、一部中層建築物が立地していますが、殆どが低層建築物となっています。また、建築物の用途は、殆どが住宅であり、目標に対応した環境が形成されています。将来的にもこの環境を担保していくことを検討します。

### ② ゆとりと潤いある環境づくり

- ・敷地の細分化による環境の悪化を防止することを検討します。
- ・統一感のある建築物の誘導や、道路と建築物の間の空間を確保すること、かきやさを生垣とすることなどにより、潤いのある環境づくりを検討します。

## (3) 防災計画

### ① 防災基盤の整備

- ・盆踊り通りの整備にあたっては、緊急車両が通行でき、新小岩公園への避難路ともなるように検討します。
- ・公園・広場の整備にあたっては、災害時の活動の拠点となるように検討します。

### ② 建築物、建築敷地の防災性の向上

- ・建て替えを促進することにより、耐震基準に適合し、防火性能の高い建築物の割合を増加させ、倒壊しにくく燃えにくい環境としていきます。
- ・道路と建築物の間の空間に物を置かず道路状の空間としたり、ブロック塀を制限するなどの工夫により、避難する際の安全性を高めることを検討します。

## 3. 街づくりの進め方

「街づくりの基本コンセプトと地区の構造」「街づくり方針」で示した“地区の目指す将来の姿”を実現するためには、多様な街づくりの主体が参加しながら、計画を推進していくことが重要となります。

### (1) 各主体の積極的な街づくりへの参加・協力

- ・地域住民・地権者や事業者と行政などがそれぞれできることを実践しながら、互いに連携・協力しながら進めていくことが必要です。

### (2) 街づくりの手法の活用

- ・計画を実現していくためには、各種取り組み段階において、適した街づくりの手法を選択し、活用していくことが必要です。

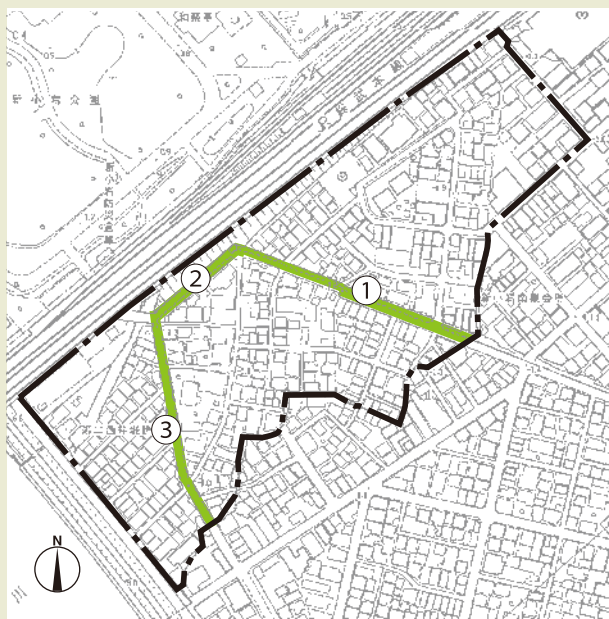
## 4. 主要なプロジェクト

新小岩一丁目西部地区の道路は幅員が狭く、緊急時に緊急車両が通行できる道路を確保することが大きな課題となっています。

この問題を緊急に解消するため、盆踊り通りを、緊急車両が通行でき、新小岩公園への避難路ともなる道路として整備することを検討します。

### ●盆踊り通りの整備の考え方

(現時点での方向性であり、今後変更となる可能性があります。)

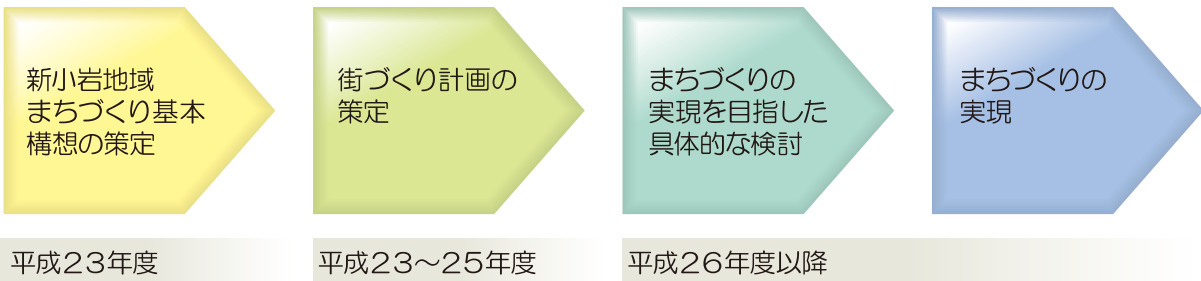


### ■道路構造等

歩道部分は、歩道と車道の段差を無くしたフラットなものとし、その部分はカラー化を行うなど、歩車共存型の道路として整備することを目指します。このことにより、万一の災害時にも緊急車両等が通行しやすい道路とすることができます。

※盆踊り通りとは、図中の緑で示している逆Uの字型の道路の仮称。

## 5. 今後の進め方 (例)



### ■地区の概要

新小岩一丁目の西部で主に住居系用途地域が指定されている約5ヘクタールの地区

### ■お問い合わせ

新小岩駅一丁目西部地区まちづくり勉強会事務局  
葛飾区街づくり推進課新小岩駅周辺開発担当係

電話：03-5654-8331