



第6回

新小岩駅南口街づくり勉強会

葛飾区

令和7年2月7日(金) 14時～

令和7年2月8日(土) 10時～

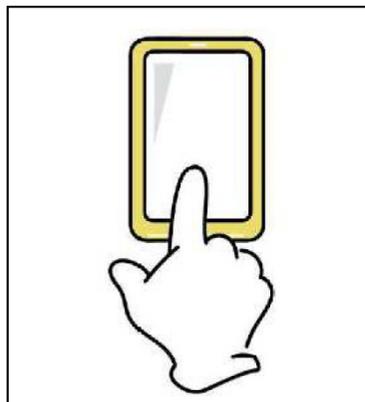
新小岩地区センター



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



● 本日の次第

- ① これまでの経緯
- ② 第5回勉強会の振り返り
- ③ 個別訪問の報告
- ④ まちづくりのシミュレーション
- ⑤ 意見交換
- ⑥ 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

新小岩駅南口地区
地区計画区域

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

0 25 50 75 100m



1 これまでの経緯

2 これまでの勉強会の振り返り



- ・まちづくりの事例紹介
- ・ワークショップ：
「残したいもの」
「変えたいもの」
「地域課題」
「目指していく姿」 等

- ・まちの特性・課題の整理
- ・まちの将来イメージ(案)
- ・まちづくり手法
- ・アイデアの共有
- ・まちづくり構想の検討 等



2 第5回勉強会の振り返り

2 第5回勉強会の振り返り



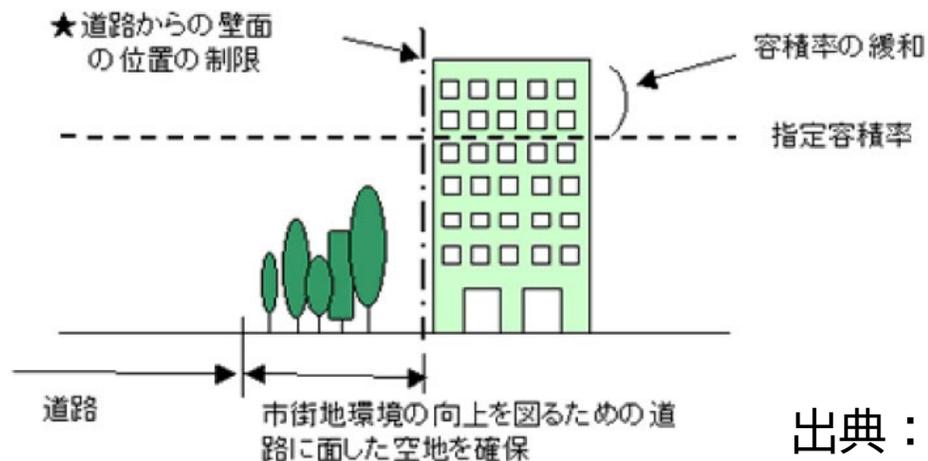
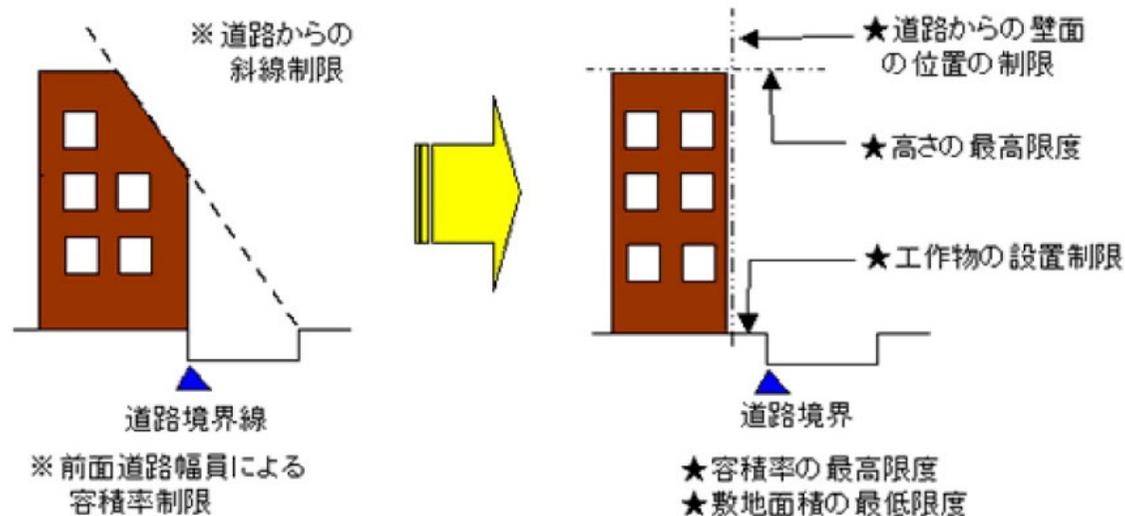
1 緩和型の地区計画を組合せた事例 まちづくりの事例紹介

街並み誘導型

+

高度利用型

斜線制限と容積率制限の緩和



出典：東京都ホームページ

2 第5回勉強会の振り返り



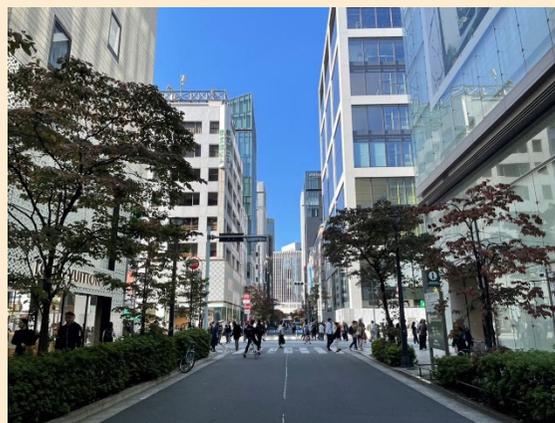
1 緩和型の地区計画を組合せた事例

街並み誘導型

+

高度利用型

1 中央区銀座地区の地区計画



▲銀座地区
[令和6年11月現在]

2 札幌駅前通北街区の地区計画



出典：札幌駅前通北街区地区
景観まちづくり指針
(札幌市)

2 第5回勉強会の振り返り



2 近隣駅における再開発事業の事例 まちづくりの事例紹介

3

第一種市街地再開発事業
南小岩六丁目地区

広場のイメージ
地域に開かれた広場の整備



立体的な歩行者
ネットワークのイメージ
商店街の連続性とまちの
一体的な歩行者動線を確認



みどりのネットワークの
イメージ
みどり豊かで快適な
道路空間の形成



成 果

- 駅南口にふさわしい拠点の形成
- 立体的な歩行者ネットワークの形成
- 街の玄関口にふさわしい広場の整備
- 安全・安心なまちづくりによる防災性の向上
- みどりのネットワークの形成
- 自転車駐車場の拡充整備 など

出典：南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業ホームページ

2 第5回勉強会の振り返り



3 本エリアの課題の解決イメージ まちづくりのアイデアの共有

土地利用

有効な土地利用となっていない

敷地面積の最低限度



場所：江戸川区

斜線・容積率制限緩和 (建物の更新を促進)



出典：地区計画の成果検証(千代田区)

再開発事業



場所：小岩駅

建築物の用途の制限 (店舗等附置義務)



場所：江戸川区



場所：金町駅

2 第5回勉強会の振り返り



3 本エリアの課題の解決イメージ

交通環境

通行空間のゆとりが少ない

壁面後退+歩道状空地



壁面後退部への 工作物の設置の制限



安全 安心 景観

防災性が低下している
治安に対する不安感がある

沿道緑化・敷地内緑化



屋外広告物・ 形態意匠の制限

電線・電柱の地中化



場所：江戸川区

2 第5回勉強会の振り返り



4 第5回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

- 賑わいのある街区や居住者の多い街区などがあることから、街区ごとにまちづくりを検討する必要がある。
- 築年数が古い建物が集まっている地区では、建物を建て直した方が良い。
- 周辺敷地との共同化は必要なことだと考えている。
- 見えるところばかりで開発が進んでいくように感じる。



2 第5回勉強会の振り返り



4 第5回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

- 再開発のメリット・デメリットは数値で示されると良い。
- まちづくりの検討は、住民の意見を聞きながらボトムアップ方式で進める必要がある。
- 資材価格や人件費を含めた建設費が高騰している中、スクラップアンドビルドによる街づくりは難しくなってきていると思う。



2 第5回勉強会の振り返り



4 第5回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

- 大きな費用をかけるとそれ以上に管理費や修繕費がかかることや、管理組合の担い手不足など維持していくのが難しくなってくると思う。
- 所有している建物の周辺では建替えが進んでいるため、すぐに再開発に取り掛かることは難しいと思う。一方で新しい建物が建つということは、地域に魅力があることの現れだと思う。
- 再開発に関心のある人が多いので、再開発をテーマにすれば参加者が増えるのではないかと。





3 個別訪問の報告

3 個別訪問の報告



訪問日

- ・ 令和7年1月15日（水）～28日（火）

訪問した件数

- ・ 27件
 - うち、お話を伺えた件数： 12件
 - 対応を断られた件数： 5件
 - 不在件数： 10件

3 個別訪問の報告



(1) 勉強会について

- 目的や内容がよく分からないため参加していない
- 進捗していないと感じる
- 地区内に住んでいる権利者が少ないため、参加者が少ないのではないかと
- 開催を2回に分けなくてもよいのではないかと
- 興味をひくものがないと参加者は増えない
- プランを示してもらえないと意見を出しにくい
- 区が勉強会をやってくれるのはありがたい

3 個別訪問の報告



(2) まちの現況や方向性について

- 空き地や空き店舗が多いため、治安に不安がある
- ゴミ、放置自転車が多い
- 最近は人通りが多くなった（外国人等）
- 部分的な開発ではなく、まち全体のまちづくりのコンセプトを持って整備していくべきである
- 災害に強い「人を守る」まちづくりを行ってほしい

(3) 共同化等について

- 防災のため、再開発に賛成である
- ディベロッパーに入ってもらい、ホテル、アミューズメント等の建物を開発してほしい

3 個別訪問の報告



(3) 共同化等について [つづき]

- 物資の調達や価格、ニーズの把握が難しい中、商業ベースでの再開発には反対である
- 再開発をするよりも、自分の土地を持っていたい
- 今の時代に再開発等を行うことに疑問がある
- 現時点では何も考えていない
- 再開発・共同化は、条件によっては考える

(4) その他

- 高齢のため、子どもに任せたい
- 地域の発展のための事業であれば、協力したい



4 まちづくりのシミュレーション

4 まちづくりのシミュレーション



● シミュレーションの内容

- ・これまでの勉強会で「地区計画」や「市街地再開発」等のまちづくり手法を説明
- ・勉強会の参加者の多くが「共同化」に関心があったため、「共同化」をした場合のシミュレーションを実施

● シミュレーションの目的

- ・建物や道路などの空間が「共同化」によりどのように変化するかをイメージするため

※現況の数値に基づき、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準等を参考にシミュレーションを実施

● シミュレーションの流れ



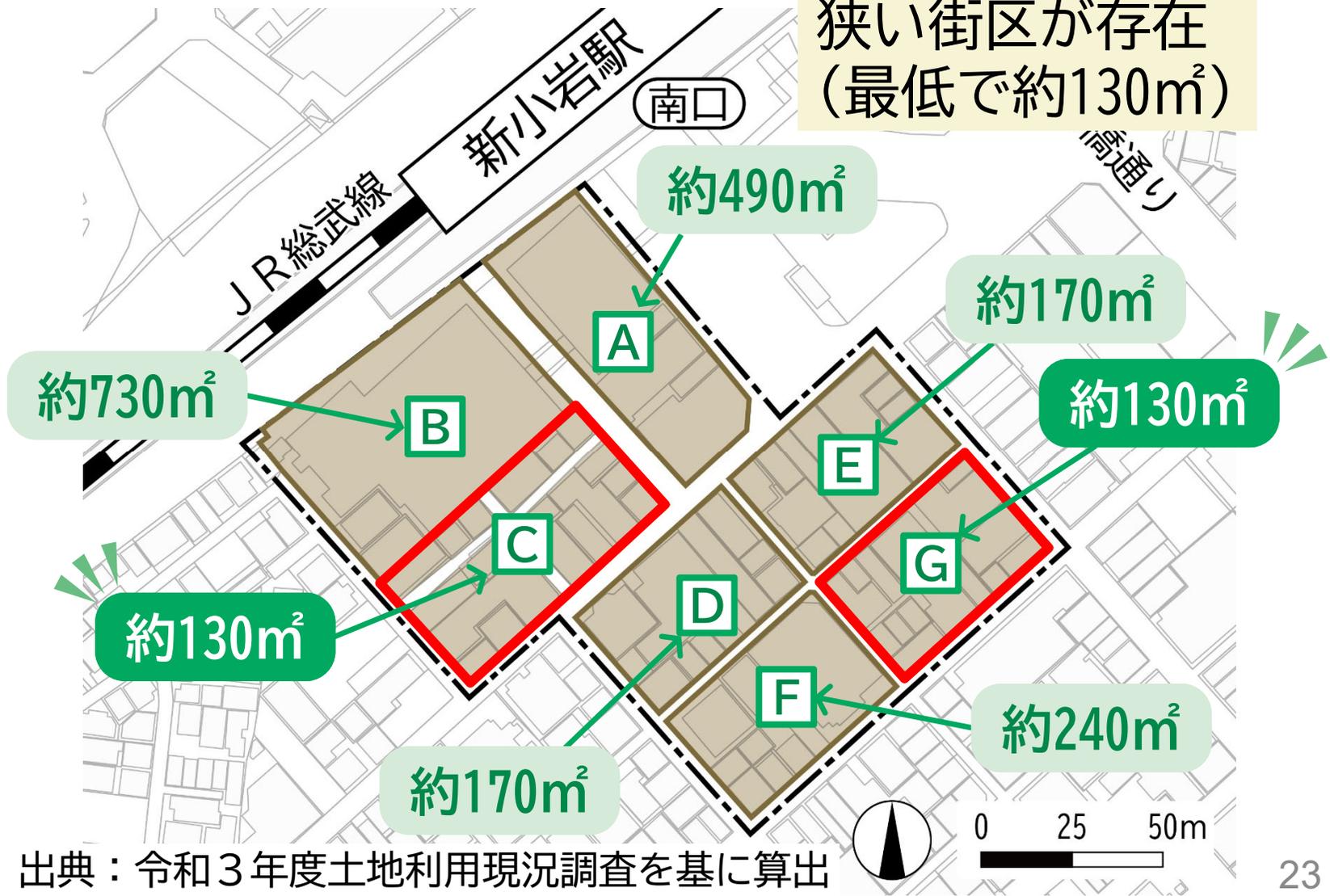
4 まちづくりのシミュレーション



1 現況の建物・道路について

平均敷地面積の狭い街区が存在 (最低で約130㎡)

(1) 各街区の平均敷地面積



出典：令和3年度土地利用現況調査を基に算出

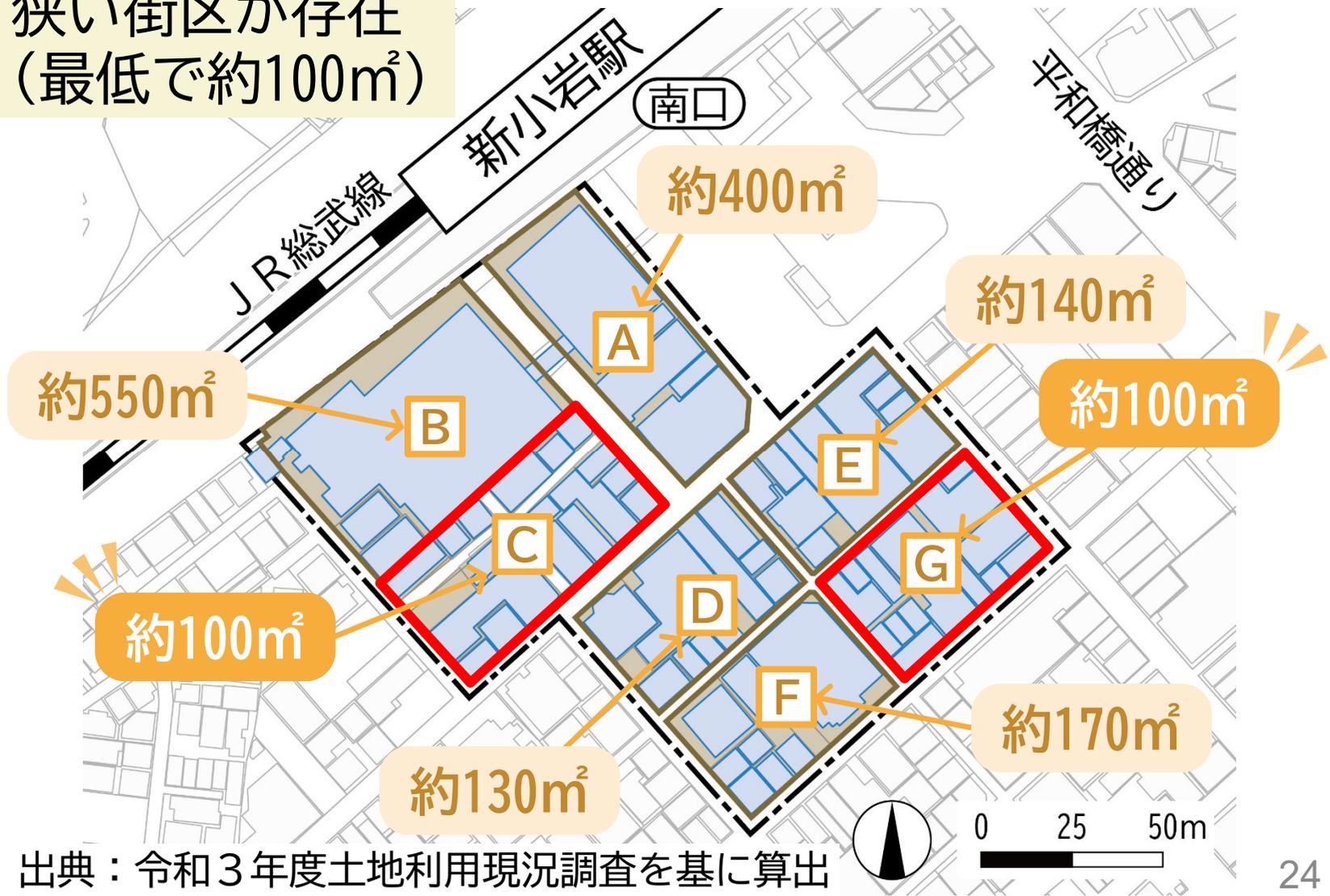
4 まちづくりのシミュレーション



1 現況の建物・道路について

平均建築面積の狭い街区が存在 (最低で約100m²)

(2) 各街区の平均建築面積



出典：令和3年度土地利用現況調査を基に算出

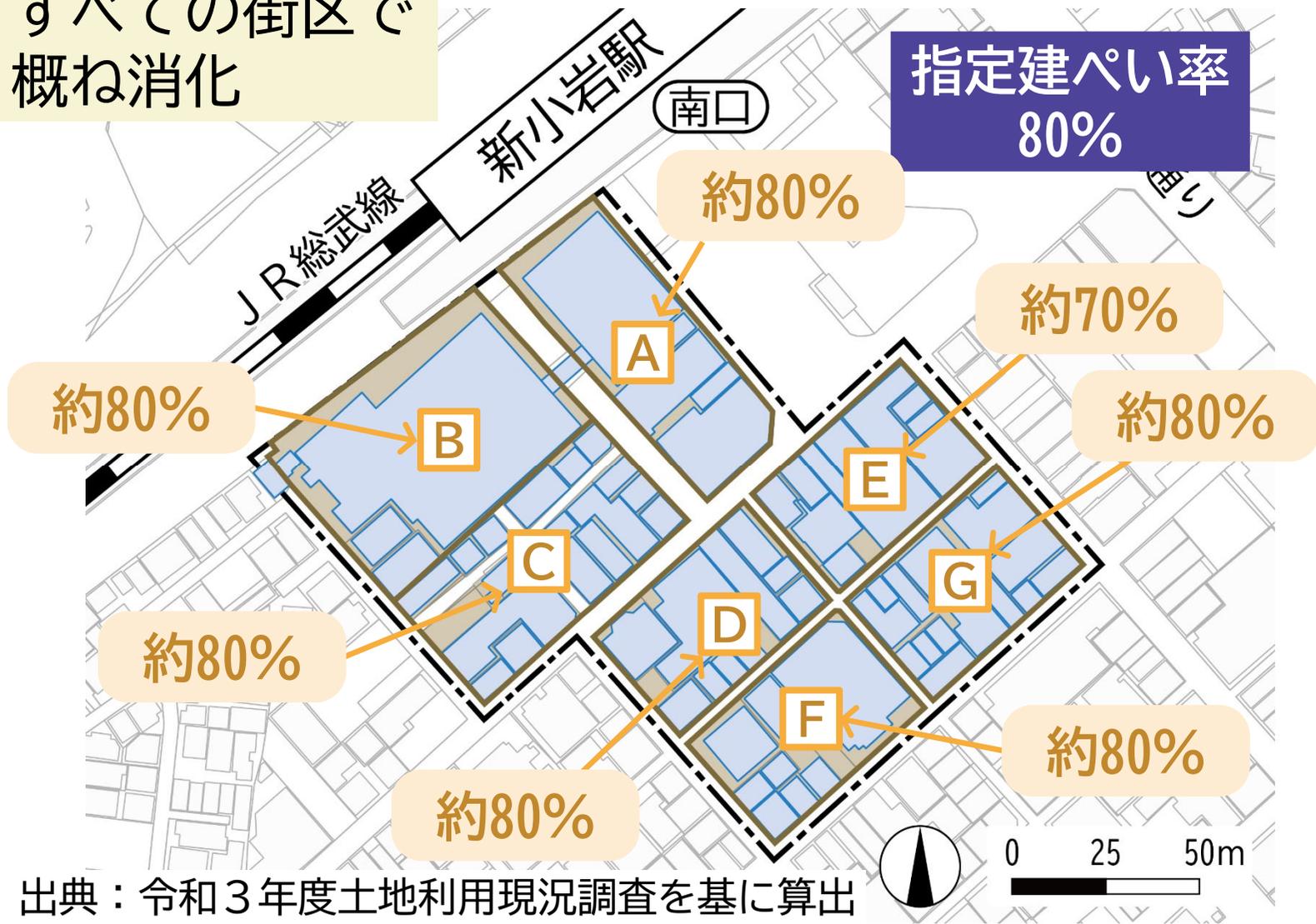
4 まちづくりのシミュレーション



1 現況の建物・道路について

指定建ぺい率は
すべての街区で
概ね消化

(3) 各街区の平均建ぺい率



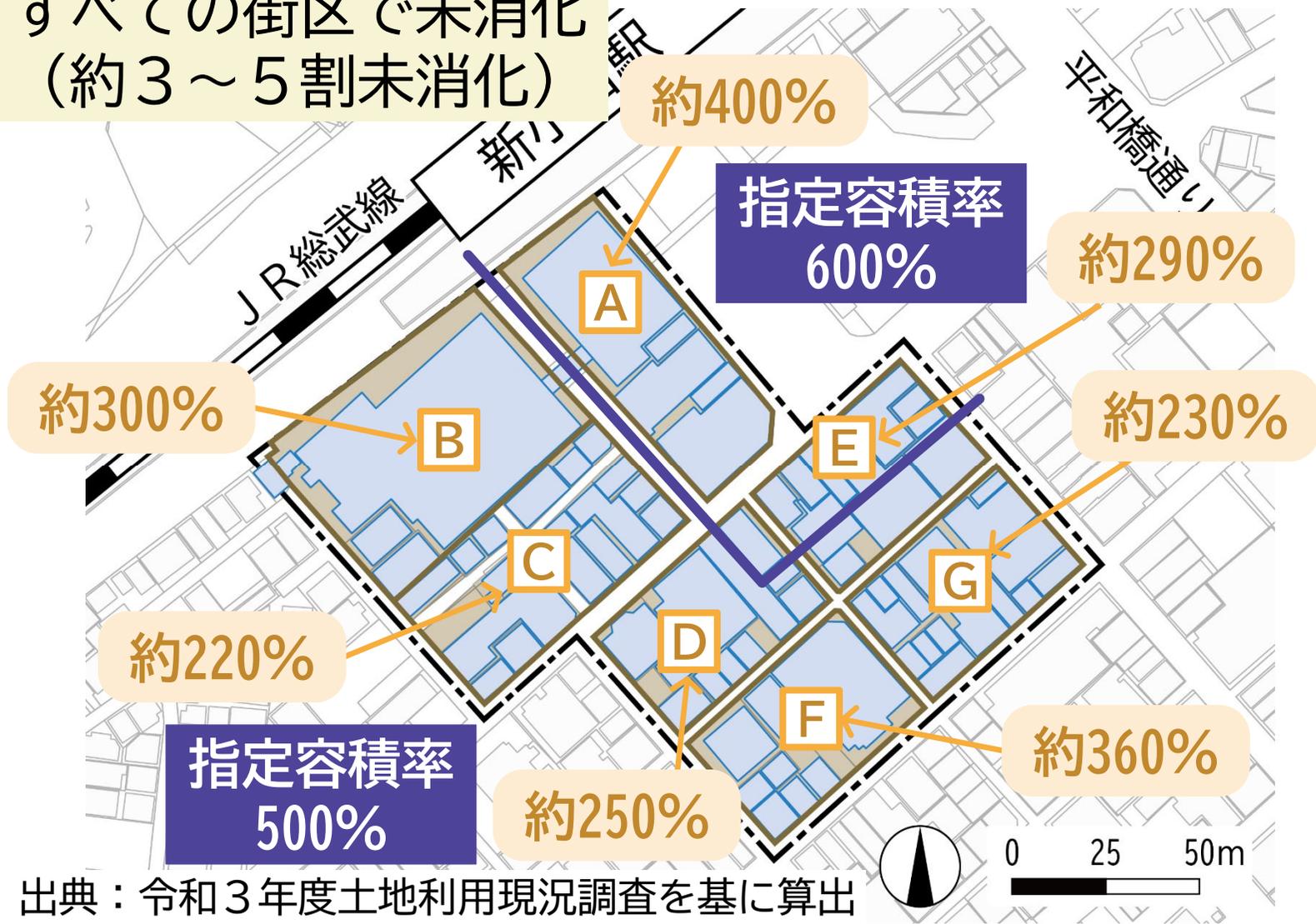
4 まちづくりのシミュレーション



1 現況の建物・道路について

指定容積率は
すべての街区で未消化
(約3～5割未消化)

(4) 各街区の平均容積率



出典：令和3年度土地利用現況調査を基に算出

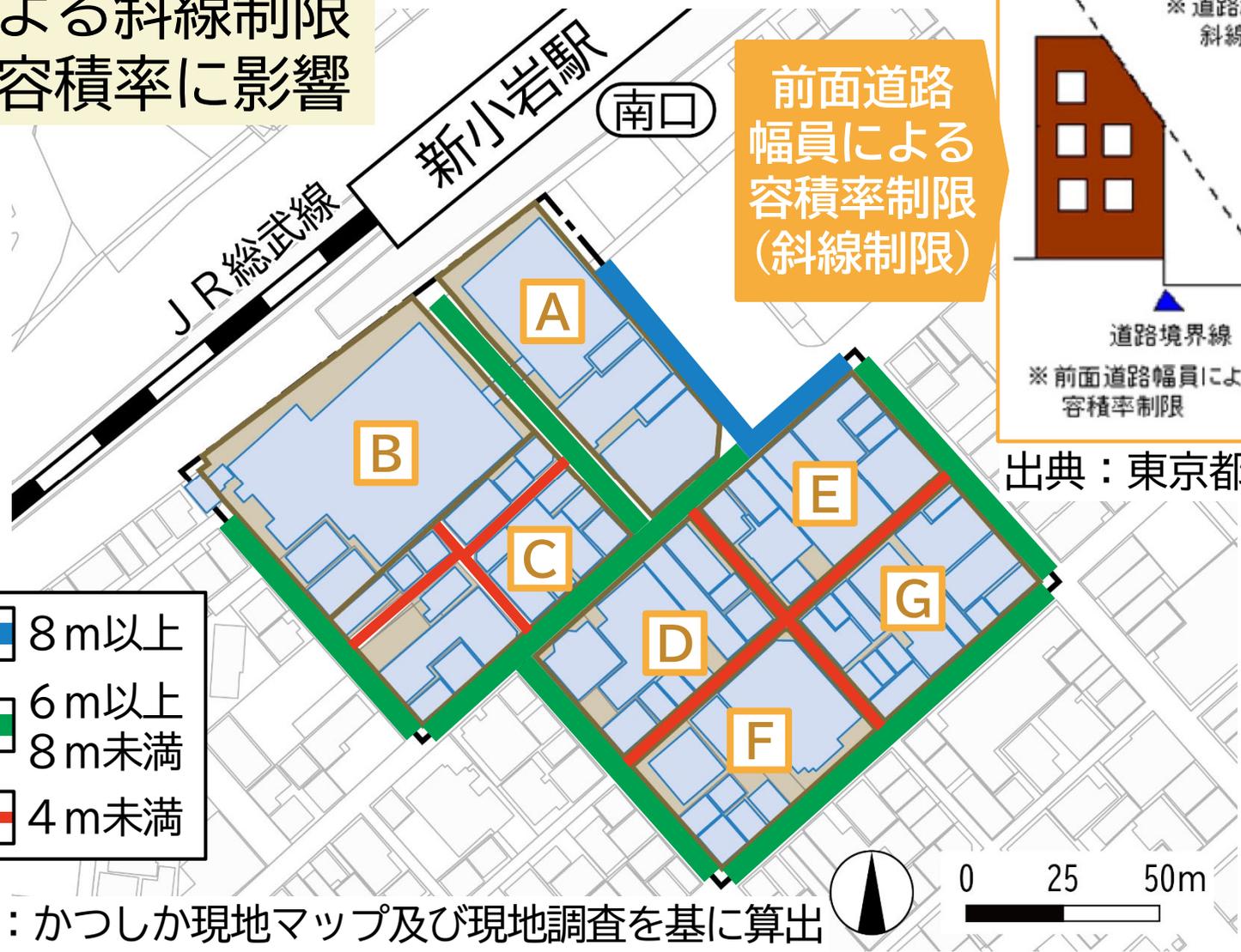
4 まちづくりのシミュレーション



(4) 各街区の平均容積率

前面道路の幅員による斜線制限が容積率に影響

1 現況の建物・道路について



4 まちづくりのシミュレーション



(4) 各街区の平均容積率

前面道路の幅員による
基準容積率が影響

基準容積率
= 前面道路の幅員 (m)
× 係数 (商業地域: 60%)
※ 幅員 12m 未満の場合

緑の道路に
面した敷地

基準容積率
約463%以下

| | |
|--|----------|
| | 12m以上 |
| | 約7.72m |
| | 約6.36m |
| | 約3.50m以下 |

1 現況の建物・道路について

赤の道路に
面した敷地
基準容積率
約240%以下

黄の道路に
面した敷地
基準容積率
約382%以下

※ 基準容積率と指定容積率とを比較して、小さいほうがその敷地の容積率となります

指定容積率
500~600%

出典：かつしか現地マップ及び現地調査を基に算出



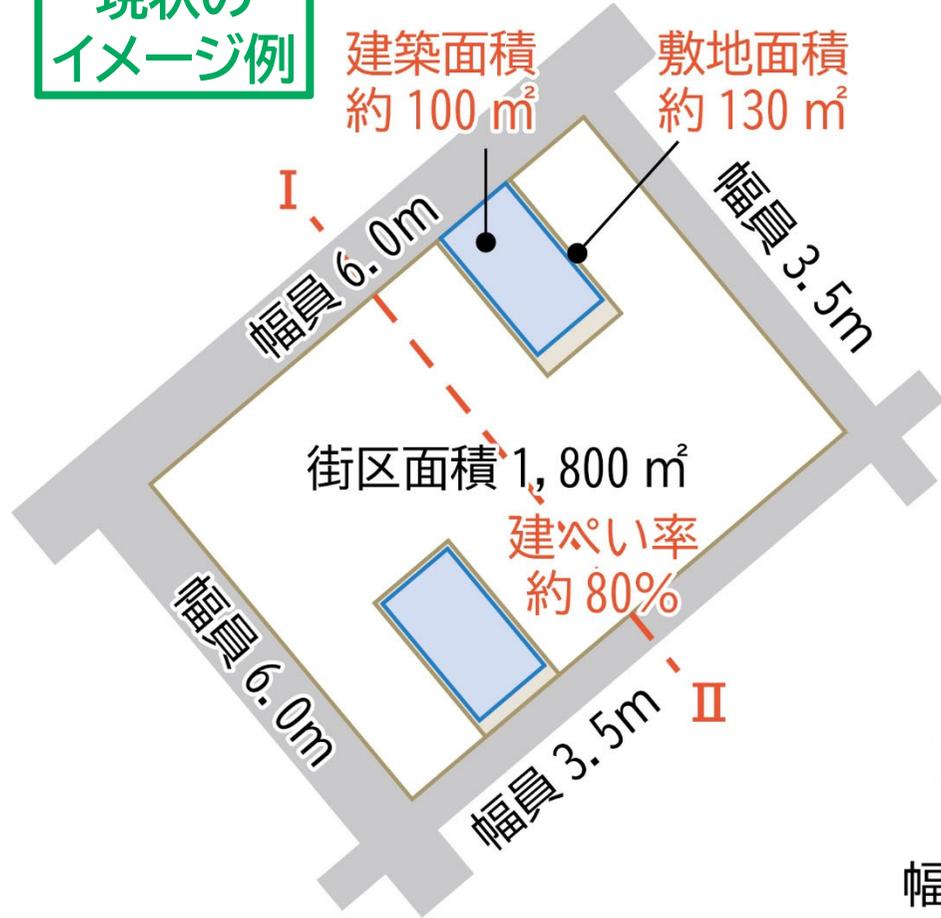
0 25 50m

4 まちづくりのシミュレーション



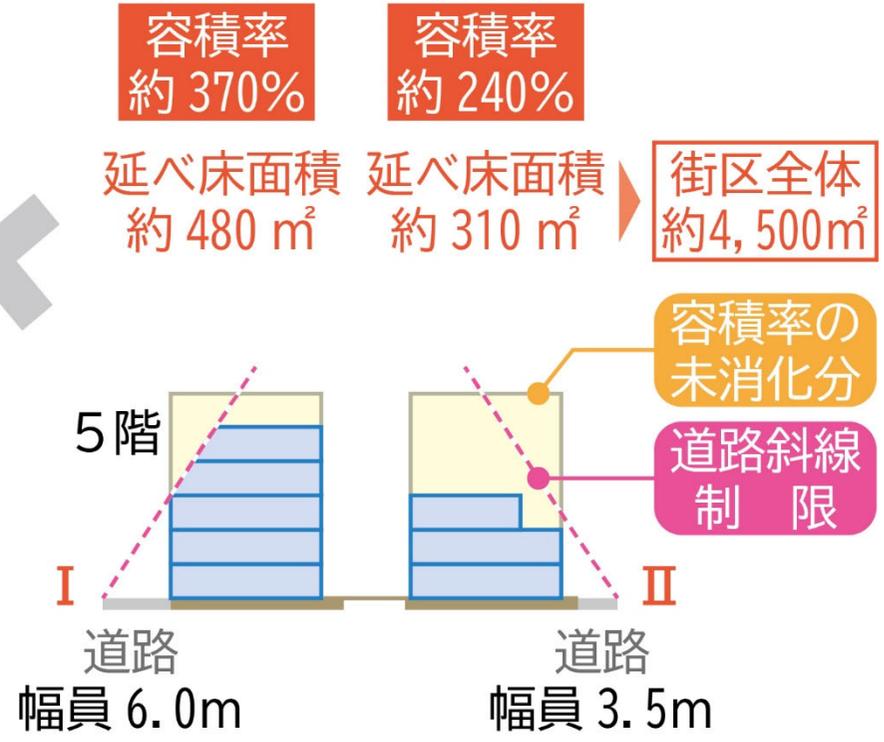
2 共同化をした場合の建物・道路（例）

現状の
イメージ例



平面イメージ

パターン1
小さな街区



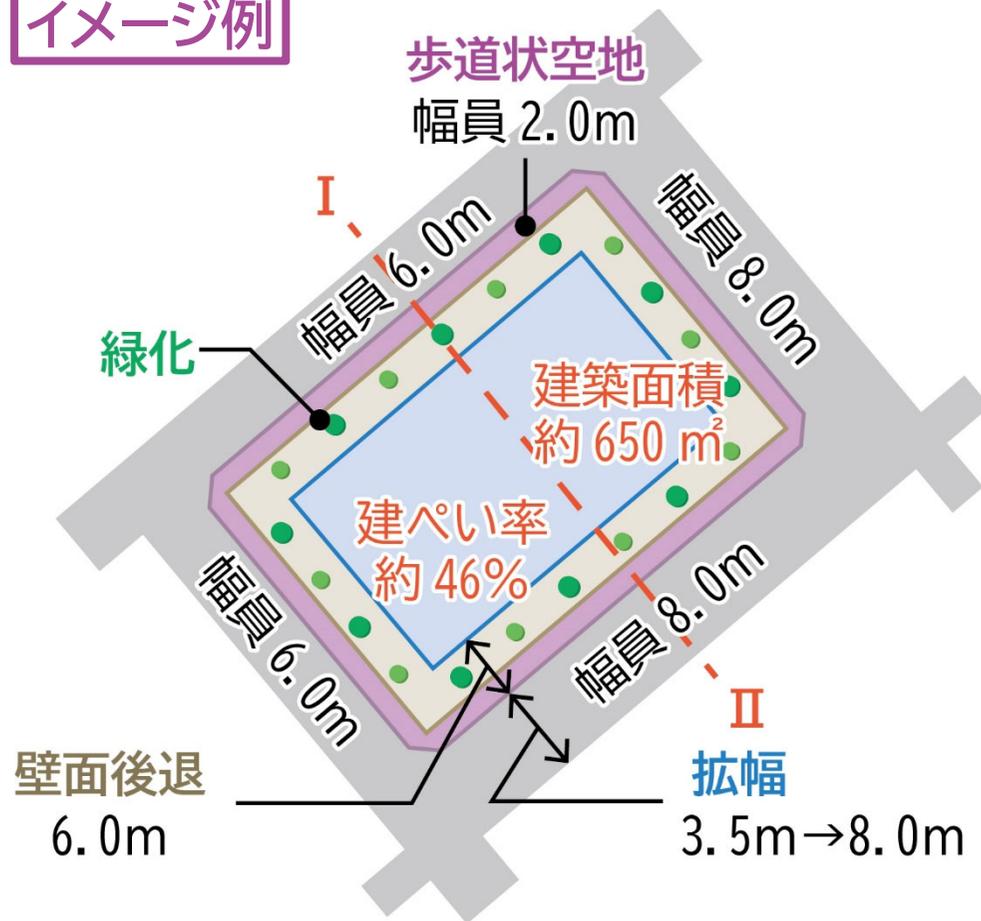
断面イメージ

4 まちづくりのシミュレーション



2 共同化をした場合の建物・道路（例）

共同化の
イメージ例



平面イメージ

パターン1
小さめな街区

設定条件

- 道路幅**
・ 3.5m → 8.0m
- 壁面の後退**
・ 6.0m
- 建ぺい率**
・ 約80% → 約46%



細街路の拡幅や歩道状空地等の設置により

歩行者空間、緑地など
ゆとりのある空間の創出

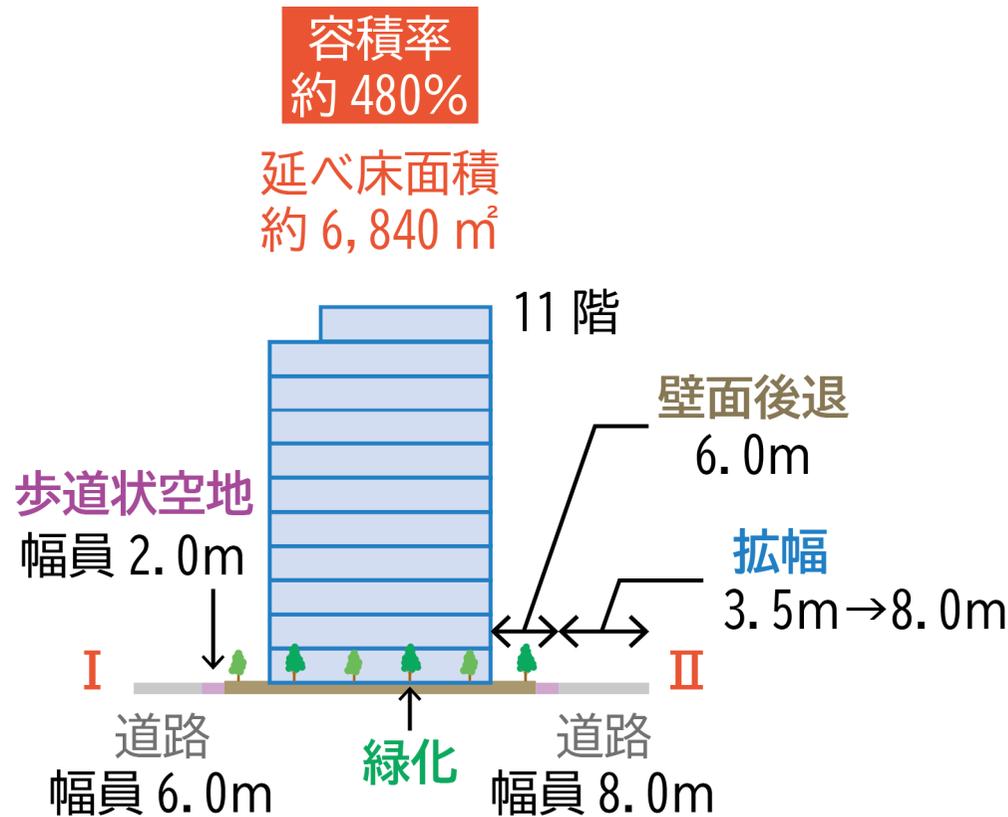
4 まちづくりのシミュレーション



2 共同化をした場合の建物・道路（例）

共同化の
イメージ例

パターン1
小さな街区



設定条件

容積率

- ・約240%, 370%…
- 約480%

延べ床面積

- ・約4,500㎡
- 約6,840㎡

斜線制限の緩和



指定容積率の上限まで
活用することにより

土地の高度利用を実現

断面イメージ

4 まちづくりのシミュレーション



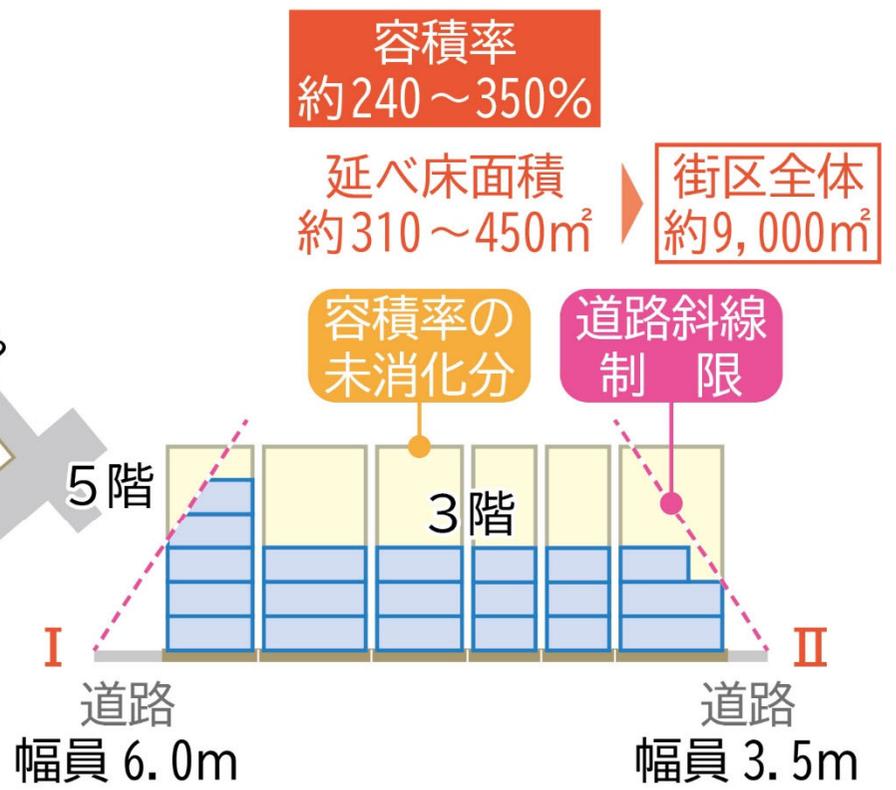
2 共同化をした場合の建物・道路（例）

現状の
イメージ例



平面イメージ

パターン2
大きめの街区



断面イメージ

4 まちづくりのシミュレーション



2 共同化をした場合の建物・道路（例）

共同化の
イメージ例



平面イメージ

パターン2
大きめな街区

- 設定条件
- 道路幅
・ 3.5m → 8.0m
 - 壁面の後退
・ 6.0m
 - 建ぺい率
・ 約80% → 約37%
 - 広場の創出

細街路の拡幅や歩道状空地、
広場等の設置により
**歩行者空間、緑地など
ゆとりのある空間の創出
防災への寄与**

4 まちづくりのシミュレーション

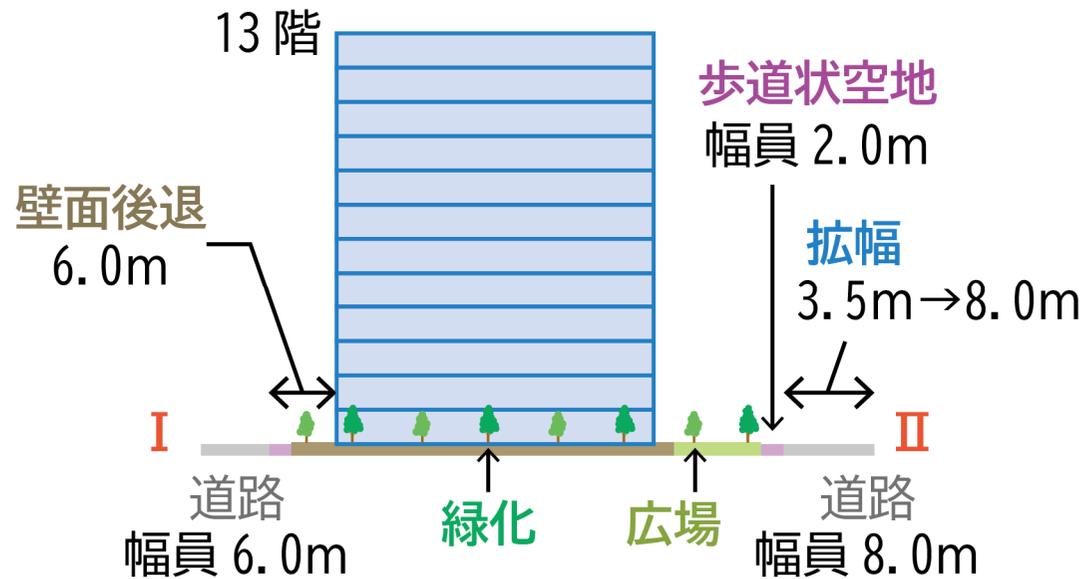


2 共同化をした場合の建物・道路（例）

共同化の
イメージ例

容積率
約 480%

延べ床面積
約 16,450 m²



パターン2

大きめな街区

設定条件

容積率

- ・ 約240%～350%
→ 約480%

延べ床面積

- ・ 約9,000m²
→ 約16,450m²

斜線制限の緩和

指定容積率の上限まで
活用することにより

土地の高度利用を実現



5 意見交換

5 意見交換



- (仮称) 新小岩駅南口まちづくり構想 (案) について
 - ・ まちづくり構想の加筆・修正すべき内容
 - ・ 新小岩駅南口に取り入れたいまちづくりの手法 (再開発、地区計画)
 - ・ まちづくりの手法に関するメリット・デメリット等について意見交換しましょう!▲

- 今後の進め方について
 - ・ 勉強会の開催回数や時期
 - ・ 勉強したいテーマ等について意見交換しましょう!▲





6 今後のスケジュール

6 今後のスケジュール



令和7年
3月頃

- 「新小岩駅南口街づくり
勉強会ニュース 第6号」の発行

令和7年
度以降の
予定

- 令和7年度は2回程度の勉強会を予定
 - ・ 日時、場所、開催内容は、改めてご案内いたします。
 - ・ 今後の勉強会の内容や進め方は、権利者の勉強会への参加状況や意向に応じて検討します。

ご清聴
ありがとうございました

