

第3回 新小岩駅南口街づくり勉強会

葛飾区

令和5年12月12日（火）13時半～

令和5年12月16日（土）10時～

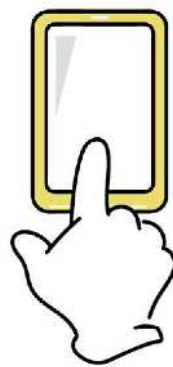
新小岩地区センター

個人情報の取り扱いについて

写真・ビデオの撮影、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 これまでの勉強会の振り返り
- ② 本日の勉強会について
- ③ まちの特性・課題の整理
- ④ まちづくりの指針やヒント
- ⑤ まちの将来イメージ案
- ⑥ 今後のスケジュール

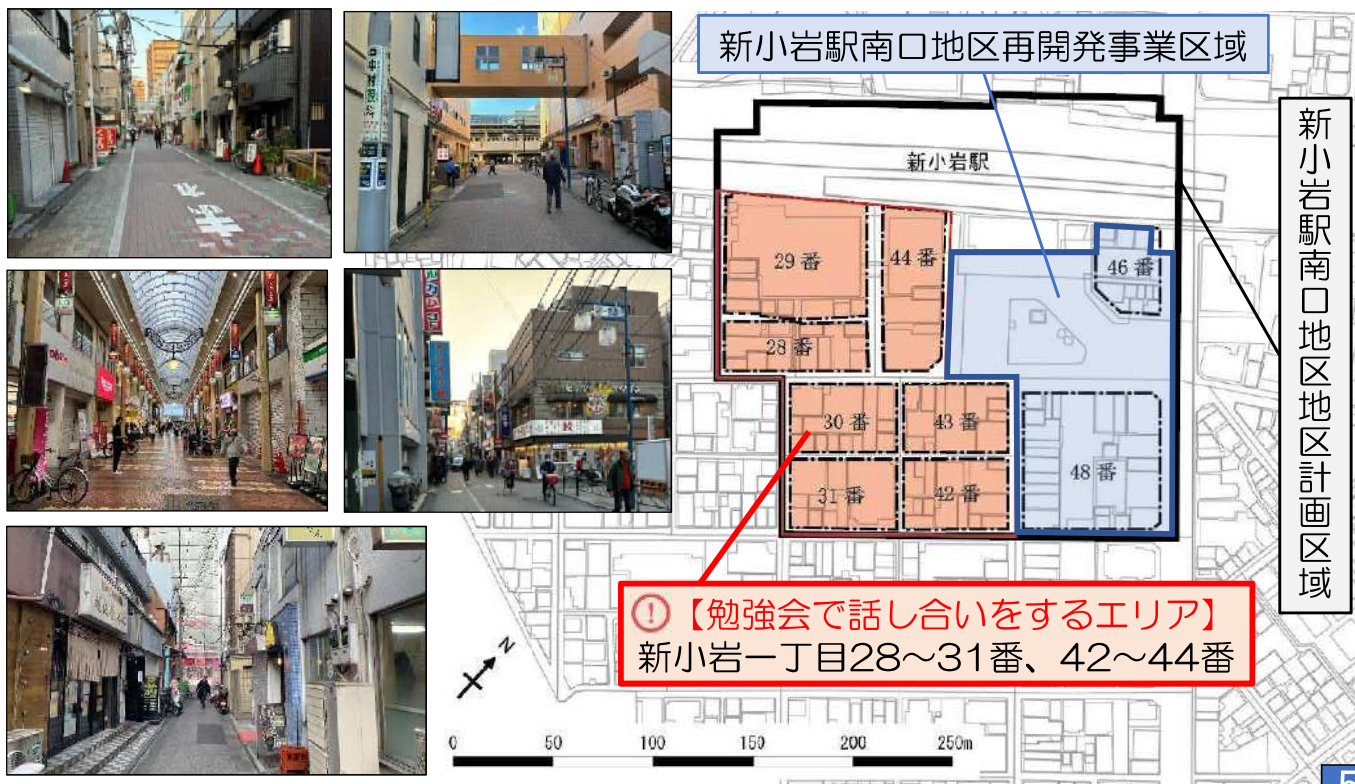


3

- ① これまでの勉強会の振り返り

① これまでの勉強会の振り返り

◆勉強会で話し合いをするエリア



① これまでの勉強会の振り返り

◇勉強会の目的

地域の皆様が主体となって街づくりを考え、皆様の資産である土地建物をどのような形にしていくかを考えていくことを目的としています。

◆街づくりに関する意向調査 (R3.12.3～12.24)

街づくりの関心・共同化への関心について、土地建物権利者を対象にアンケート方式で調査を行いました。

◆説明会 (R4.9.3)

新小岩駅周辺の主な基盤整備や街づくりの動向、南口地区の現状と課題、「新小岩駅南口地区街づくりイメージ(素案)」について説明を行いました。

◆第1回勉強会 (R4.10.30)

◆第2回勉強会 (R5.1.29)

① これまでの勉強会の振り返り

◆第1回新小岩駅南口街づくり勉強会

日 時：令和4年10月30日

参加者：14名（うちオンライン参加2名）

新小岩駅南口で「残したいところ（魅力）」、「変えたいところ（課題）」についてワークショップ形式により話し合いました。

■参加者からのご意見（一部抜粋）

	残したいところ（魅力）	変えたいところ（課題）
にぎわい	<ul style="list-style-type: none">・商店街のアーケード・自営業、個人経営のお店	<ul style="list-style-type: none">・来街者をより増やしたい・集まれる場所が少ない
歴史・文化	<ul style="list-style-type: none">・下町情緒、下町人情・地域コミュニティ	<ul style="list-style-type: none">・多文化の共生
治安・マナー	<ul style="list-style-type: none">・物価の安さと安全性のバランス	<ul style="list-style-type: none">・清潔感がない・治安が悪いというイメージ
交通	<ul style="list-style-type: none">・バス、駐車場が充実・都心に近い立地	<ul style="list-style-type: none">・便利で大きな駐輪場・交通結節機能の強化
防災	—	<ul style="list-style-type: none">・水害対策・狭い私道や未接道敷地

7

① これまでの勉強会の振り返り

◆第2回新小岩駅南口街づくり勉強会

日 時：令和5年1月29日

参加者：7名（うちオンライン参加2名）

新小岩駅南口のまちづくりを考えるうえで重要な5つのキーワードごとに、新小岩駅南口で**目指していく姿**について話し合いました。

■参加者からのご意見（一部抜粋）

【にぎわい】

- ・にぎわいのターゲットの明確化
- ・居住環境の向上

【歴史・文化】

- ・スポーツによる街おこし
- ・若い世代を巻き込んだ街づくり

【治安・マナー】

- ・地区のマナー向上

【交通】

- ・公共交通の充実
- ・ウォーカブルな街

【防災】

- ・避難場所、避難ルートの確保



8

② 本日の勉強会について

② 本日の勉強会について

◆ 検討の対象範囲

【新小岩駅南口（西側エリア）】
新小岩一丁目28～31番、42～44番

○これまで「新小岩駅南口」全体を
検討の対象として勉強会を進めてき
ました。

○「新小岩駅南口地区再開発事業区
域」はすでに事業目的や事業方針が
整理され、整備に向けた準備が進行
しています。

新小岩駅南口の西側エリアを対象を絞り、「まち
の将来イメージ」等の検討を進めていきます。

新小岩駅南口地区
地区計画区域

新小岩駅

29番

44番

46番

28番

30番

43番

31番

42番

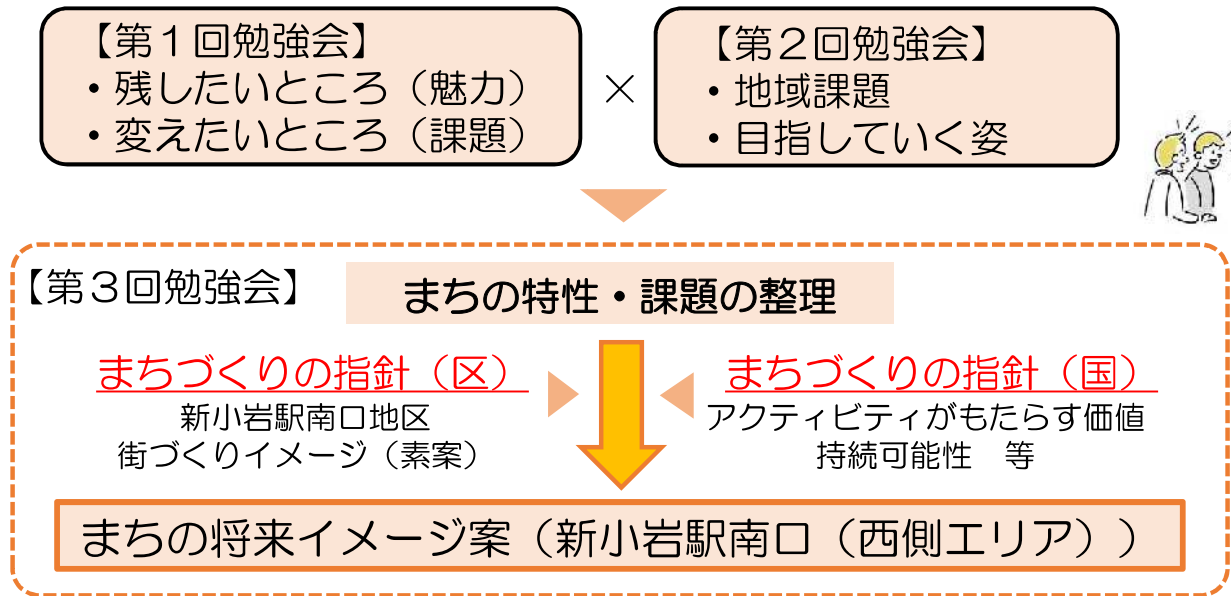
48番

新小岩駅南口地区
再開発事業区域

② 本日の勉強会について

◆ 本日の内容

これまで勉強会でご説明した内容やいただいたご意見を基に新小岩駅南口（西側エリア）のまちの特性・課題を整理すると共に、新小岩駅南口地区街づくりイメージ（素案）等を踏まえつつ、まちの将来イメージ案を検討します。



11

② 本日の勉強会について

◆ 勉強会の達成目標

第3回勉強会（本日）

区として想定される「まちの将来イメージ案」に対する意見交換

ご意見を受けて更新

まちづくり手法の勉強

達成目標 「まちづくり構想」

まちづくりの将来像やまちづくりの方向性をまとめたもので、具体的なまちづくりを進めていくうえでの拠り所となる考え方を示したもの

『（仮称）新小岩駅南口（西側エリア）まちづくり構想』の策定

・現況 ・課題 ・将来像 ・まちづくりの基本方針 等

『（仮称）新小岩駅南口（西側エリア）まちづくり構想』の実現に向けた取組

・市街地再開発 ・まちづくりルール 等

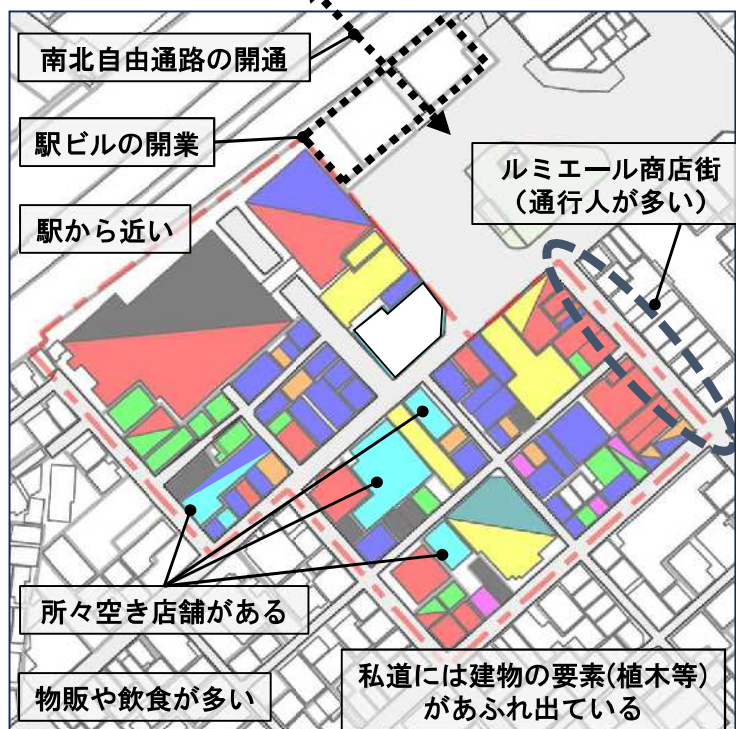
12

③ まちの特性・課題の整理

③ まちの特性・課題の整理

◆新小岩駅南口（西側エリア）の『特性・課題』

●土地利用



○駅から近く通行人が多く賑わいがあり、**土地利用のポテンシャルが高い**

○商業系の建物利用が多く、中でも**飲食系の店舗が多い**

○駅ビルの開業など、新小岩駅周辺では様々なまちづくりが進んでいる

○比較的**低層階の建物**が多く、また、**空き店舗**もあり、**有効な土地利用となっていない**

【建物種別】



〈出典：東京都土地利用現況（H28）を基に一部更新して作成〉

③ まちの特性・課題の整理

◆新小岩駅南口（西側エリア）の『特性・課題』

●交通環境



- 都心へのアクセス、立地が良く、新小岩駅約13万人の乗降客数がある
- 鉄道やバス、タクシーなど公共交通機関が充実しており、交通利便性が高い
- 4m未満の道路が多く、通行空間のゆとりが少ない
- 道路幅員4m以上の道路についても、歩行者・自転車・自動車が錯綜している

幅員4m未満道路

15

③ まちの特性・課題の整理

◆新小岩駅南口（西側エリア）の『特性・課題』

●安全・安心・景観



路上駐輪



ごみのポイ捨て



- ごみのポイ捨てや路上喫煙、路上駐輪などにより街並みの景観が損なわれ、治安に対する不安感がある
- 老朽化した建物や狭隘な道路が多く、防災性が低下している
- 電線により街並み景観が損なわれている

【建築経過年】

10年以下	11~20年	21~30年
31~40年	41~50年	51年以上
不明		

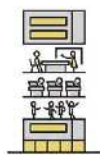
〈出典：東京都土地利用現況（H28）を基に作成〉

16

③ まちの特性・課題の整理

◆新小岩駅南口（西側エリア）の『特性・課題』

●土地利用



○立地が良く、通行者が多くにぎわいがあるなどポテンシャルが高い一方で、所々に空き店舗があり、**有効な土地利用となっていない**

●交通環境



○鉄道やバス、タクシーなど公共交通機関が充実しており交通利便性が高い一方で、4m未満の道路が多く、**通行空間のゆとりが少ない**

●安全・安心・景観



○ごみのポイ捨てや路上喫煙、路上駐輪、電柱・電線などにより街並みの景観が損なわれ、**治安に対する不安感がある**
○老朽化した建物や狭隘な道路が多く、**防災性が低下している**

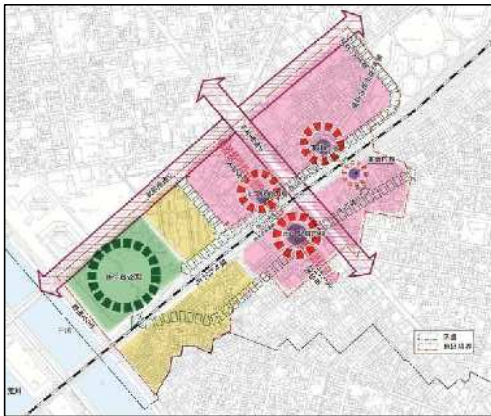
④ まちづくりの指針やヒント

④ まちづくりの指針やヒント

◆葛飾区都市計画マスタープラン（H23）

- JR 新小岩駅周辺を「広域複合拠点」に位置付け、複合的な都市機能が融合する広域的な拠点の形成を進めます。
- JR 新小岩駅周辺では、安全で快適な回遊空間の形成など、総合的な都市基盤、環境整備を図りながら、都市機能の充実を進めます。

◆新小岩駅周辺地区街づくり基本計画（H26）



- 地区の個性に応じて、多様な機能が集積する拠点とします。
- 既存機能の強化や地区の特性に応じた新たな機能導入等を図ります。
- 4つの拠点機能が、分担・連携した広域複合拠点を形成します。

19

④ まちづくりの指針やヒント

◆新小岩駅南口地区街づくりイメージ（素案）（R3）



20

④ まちづくりの指針やヒント

◆新小岩駅南口地区第一種市街地再開発事業



【事業の目的】

- 駅前・浸水想定エリアにおける**防災の拠点**づくり
- **交通結節機能強化**に資する基盤整備の実現
- **多様な世代の居住促進**を図りつつ「新しい生活様式」に対応した質の高い住宅整備
- **賑わい**ある良好な景観形成

令和11年度 建築工事竣工予定

(R4時点)

21

④ まちづくりの指針やヒント

◆市街地整備2.0とは？

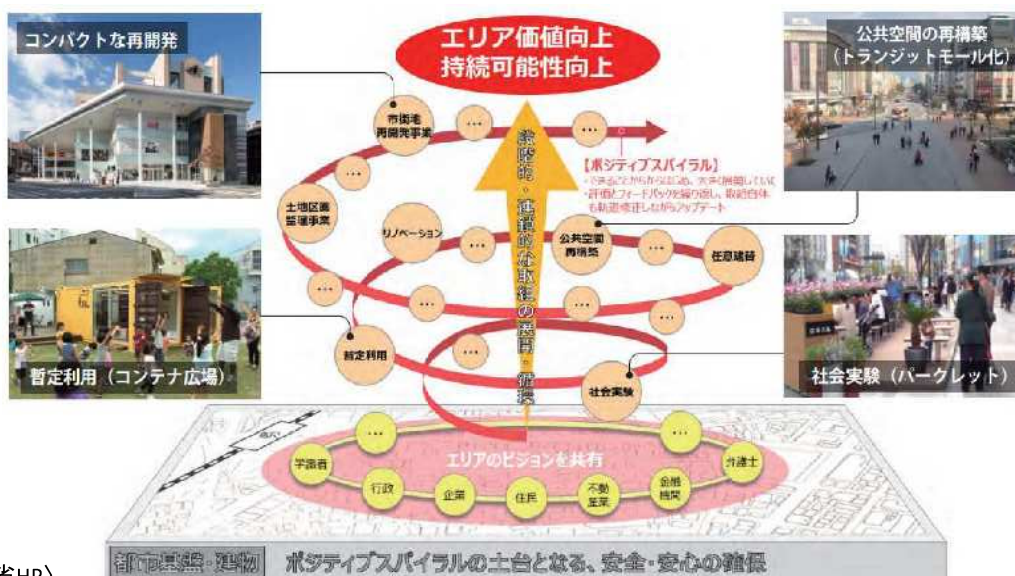
(国土交通省)

『「空間」・「機能」確保のための開発』から

『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

◇重要なキーワード

「**アクティビティがもたらす価値**」と「**常に変化し、多様性のある市街地**」



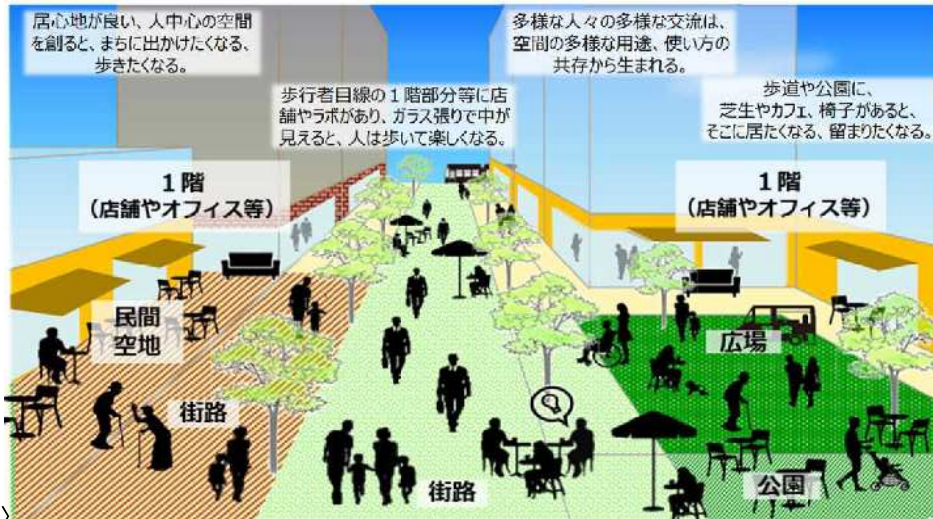
④ まちづくりの指針やヒント

◆ウォーカブルなまちなか形成とは？（国土交通省）

『居心地が良く歩きたくなるまちなか』からはじまる都市の再生

◇重要なキーワード

「ウォーカブルな人中心の空間」で「多様な人々の出会い・交流」を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活の実現による「内外の多様な人材、関係人口をさらに惹きつける好循環」が確立



〈出典:国土交通省HP〉

23

⑤ まちの将来イメージ案

⑤ まちの将来イメージ案

- 商店街ヒアリングやアンケート、勉強会を通して、まちづくりの様々なご意見・アイデアをいただきました。
- 今回の「新小岩駅南口（西側エリア）のまちの将来イメージ案」の参考とさせていただきます。

商店街のアーケードを残したい 狭い私道の改善 商店街が地域の象徴
 市川、小岩、錦糸町に人が流れないように 江戸川区役所移転で人通りが減る
 来街者のマナー改善 タバコのポイ捨て 歩車分離
 下町情緒、下町人情を残したい 駐輪場不足 路上駐輪 商業機能の充実
 水害対策が必要 目的地となるまち 地区のポテンシャル向上
 商店街のにぎわいを残したい スポーツによるまちおこし
 高度利用が必要 文化の継承 ウォーカブル
 都心に近いことが魅力 にぎわいのターゲットを明確に



25

⑤ まちの将来イメージ案

◆まちに必要とされる要素

- 多くの来街者を呼び込むため、「目的地となる」持続可能な街づくり
- 南口（西側エリア）の「らしさ・個性・文化」の継承
- 各拠点（個性）と連携・回遊させることで、南口全体の「価値」向上
- まちづくりのルール等による「安全・安心」な街づくり

◆目指すまちの将来イメージ案

来街者を誘引する持続可能な活力とにぎわい拠点

I 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち

II 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち

III 災害に強く、安心・安全なまち

26

⑤ まちの将来イメージ案

I 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち

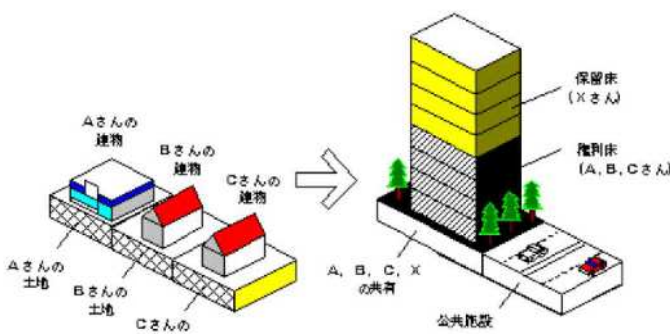
◇将来イメージ実現に向けた取組方針



- 目的地となる駅前に相応しい**南口（西側エリア）**ならではの**顔づくり**の推進、景観の形成
- **持続可能な街づくり**に向けた環境の整備、複合機能の導入
- **土地の利用効率向上**を誘導
- 下町的な雰囲気を残しつつ、**新旧のバランス**のとれた街

■土地の利用効率向上イメージ

■歴史を活かしつつ新しさを取り入れたまちづくり



〈出典:国土交通省HP〉

コレド室町（東京都中央区）

27

⑤ まちの将来イメージ案

II 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち

◇将来イメージ実現に向けた取組方針



- 回遊動線の整備により**南口全体を活性化**
- **南口（西側エリア）**ならではの**滞留、交流**を生む都市機能誘導
- 多世代に向け、多様性のある**滞留・交流機能の充実**

■滞留・交流空間のイメージ



街路空間の活用（山口県宇部市）



軒先の利活用（岩手県盛岡市）

〈出典:国土交通省HP〉

28

⑤ まちの将来イメージ案

Ⅲ 災害に強く、安心・安全なまち

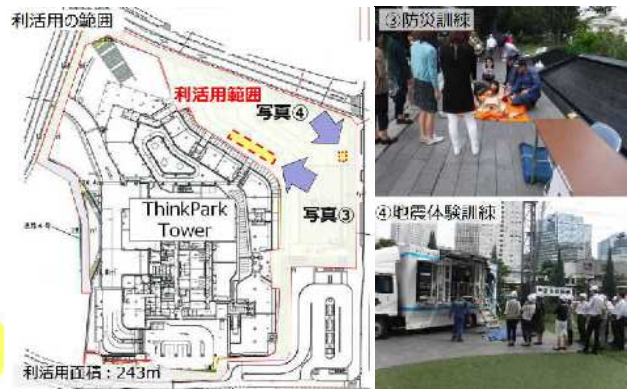
◇将来イメージ実現に向けた取組方針



- 安全で快適な**歩行空間・滞留空間**を形成し、**人にやさしい街づくり**を推進
- まちづくりルール等による**災害時の安全性確保**
- クリーンな環境整備**の推進と維持管理

■まちづくりルールのイメージ

■まちなか空地の例（延焼防止、緊急避難等として活用）

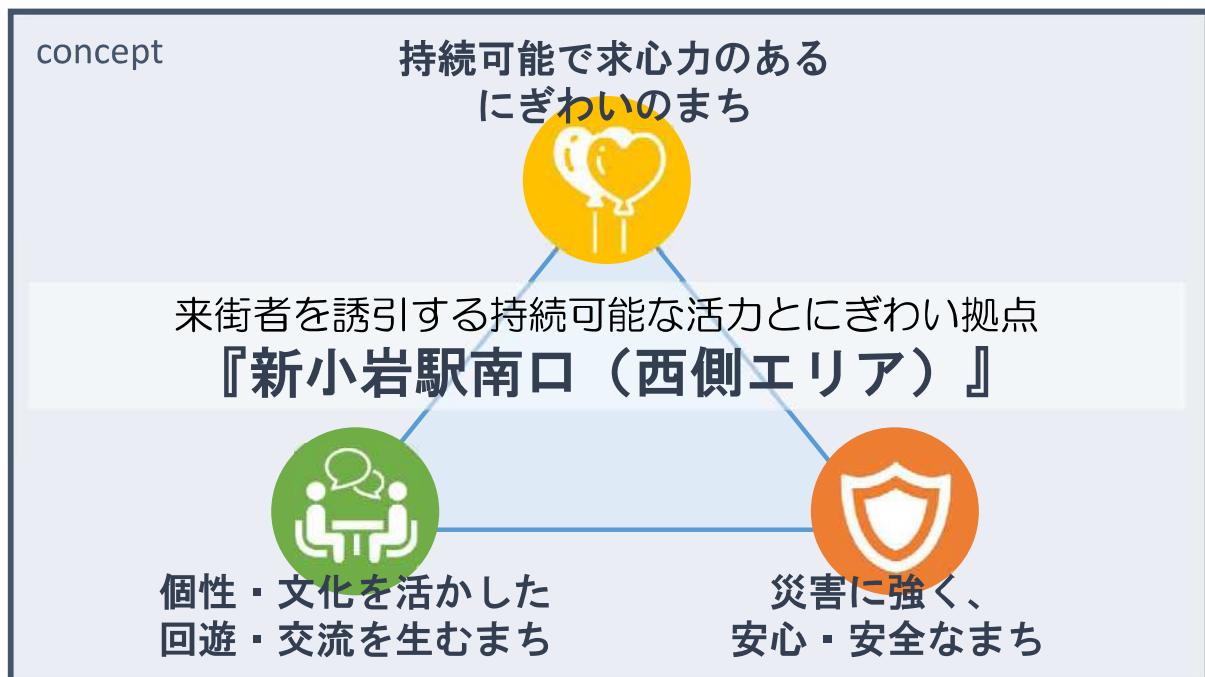


〈出典:国土交通省HP〉

民間空地の活用（東京都品川区）

29

⑤ まちの将来イメージ案



- 将来イメージの方向性は合っているか？
- 足りないキーワードはないか？

等について、意見交換



30

⑥ 今後のスケジュール

⑥ 今後のスケジュール

◆ 『街づくり勉強会ニュース第3号』の発行

【配布時期】 **令和6年1月末**

本日の内容を掲載いたします。

より多くの皆様に参加していただけるようお声がけをお願いします。



◆ 『第4回街づくり勉強会』の開催

【日時】

令和6年2月頃（事前に開催案内をお配りします）

【場所】

新小岩地区センター（変更する可能性がございます）

【開催内容】

- ・新小岩駅南口（西側エリア）で考えられる

『**まちづくり手法**』について

- ・まちの将来イメージ案

