



1 策定の目的と対象区域

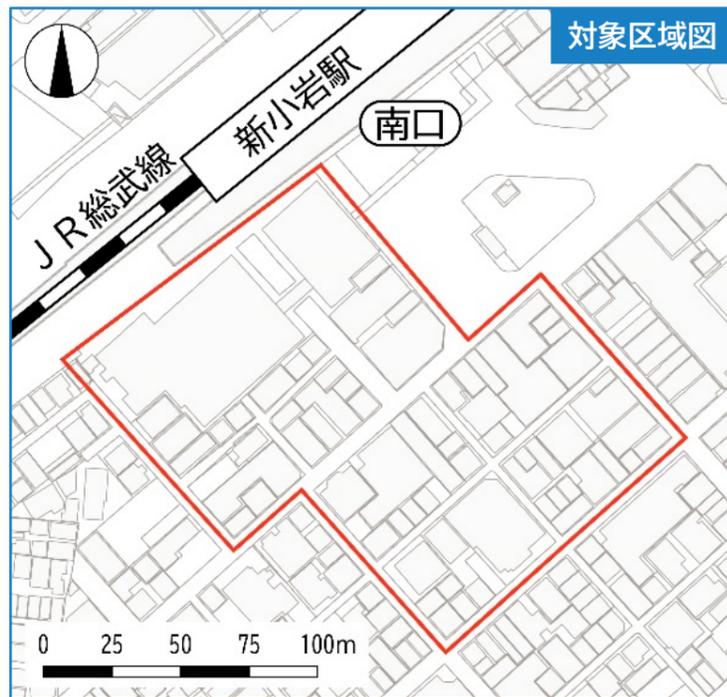
(1) 策定の目的

新小岩駅周辺では、南北自由通路の開通（令和5年3月）や市街地再開発事業（事業中）等の都市基盤の整備やまちづくりが進められています。

新小岩駅南口まちづくり構想（以下「本構想」という。）は、新小岩駅南口の西側エリアの「あるべき将来のまちの姿」を実現するため、将来像やまちづくりの方針、まちづくりの手法等を取りまとめたものです。

(2) 対象区域

本構想の対象区域は、新小岩駅南口の西側エリア（新小岩一丁目28～31番、42～44番）を対象区域とします。



2 構想の位置づけ

本構想は、葛飾区が策定した都市計画マスタープランや新小岩駅周辺まちづくりプラン等の上位・関連計画と連携を図ります。

また、新小岩南地域まちづくり協議会と新小岩北まちづくり協議会が策定した新小岩駅周辺地区街づくり基本計画等とも連携を図ります。

3 新小岩駅南口（西側エリア）の特性・課題

(1) 土地利用

- 立地が良く、通行人が多くにぎわいがあるなど、土地利用のポテンシャルは高くなっています。
- 商業系の建物利用が多く、中でも飲食系の店舗が多くなっています。
- 新小岩駅周辺では、駅ビルの開業などの様々なまちづくりが進んでいます。
- 比較的低層階の建物が多く、所々に空き店舗もあり、有効な土地利用となっていない。



(2) 交通環境

- 都心へのアクセスや立地が良く、新小岩駅の乗客数（令和4年度）は約13万人となっています。
- 鉄道やバス、タクシーなど公共交通機関が充実しており、交通利便性が高くなっています。
- 幅員が4m未満の道路が多く、通行空間のゆとりが少なくなっています。
- 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ます。



(3) 安全・安心・景観

- 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ります。
- 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ます。
- 電柱・電線により、街並み景観が損なわれています。





4 将来像

本地区のまちづくりの将来像として「来街者を誘引する持続可能な活力とにぎわい拠点」を設定するとともに、3つのテーマを設定します。

■ キャッチフレーズとまちづくりのテーマ



5 まちづくり方針

テーマ1 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち



- 方針1 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
- 方針2 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
- 方針3 土地の利用効率向上を誘導
- 方針4 環境美化に配慮し、下町的な雰囲気を残しつつ、新旧のバランスのとれた街

実現するための手法（例）

- ・地区計画（敷地面積の最低限度、斜線・容積率制限緩和（建物の更新を促進）、屋外広告物・形態意匠の制限、沿道緑化・敷地内緑化）
- ・電線・電柱の地中化 ・再開発事業 等

テーマ2 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち



- 方針1 回遊動線の整備により南口全体を活性化
- 方針2 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
- 方針3 世代・文化を問わず、いろいろな人を包括できる、多様性のある滞留・交流機能の充実

実現するための手法（例）

- ・地区計画（斜線・容積率制限緩和（建物の更新を促進）、建築物の用途制限、壁面後退、建築物の用途の制限（店舗等附置義務））
- ・再開発事業 等

テーマ3 災害に強く、安心・安全なまち



- 方針1 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
- 方針2 まちづくりルール等による災害時の安全性確保
- 方針3 クリーンな環境整備の推進と維持管理

実現するための手法（例）

- ・地区計画（敷地面積の最低限度、斜線・容積率制限緩和（建物の更新を促進）、壁面後退、壁面後退部への工作物の設置の制限、）
- ・再開発事業 等

お問い合わせ

***** 事務局：
葛飾区 都市整備部 都市計画課 新小岩街づくり担当係
〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1
連絡先：03-5654-8536（直通）／ 03-3695-1111（内線 3404）