



第5回

新小岩駅南口街づくり勉強会

葛飾区

令和6年11月8日(金) 14時～

令和6年11月9日(土) 10時～

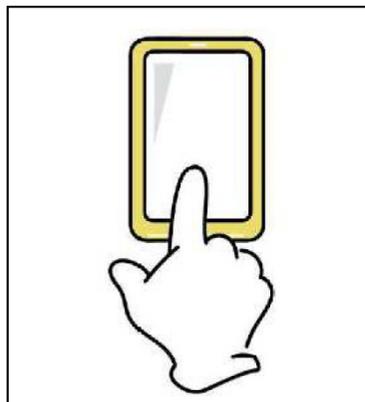
にこわ新小岩



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

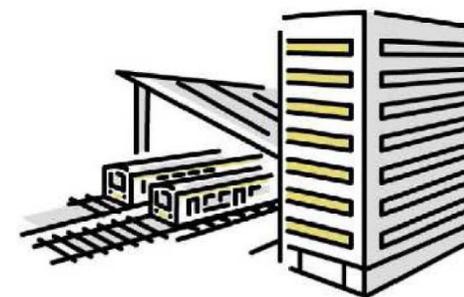


音声の録音

● 本日の次第



- ① これまでの経緯
- ② 第4回勉強会の振り返り
- ③ まちづくりの事例紹介、
アイデアの共有
- ④ 意見交換：
「将来のまちの姿（案）」の検討
- ⑤ 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

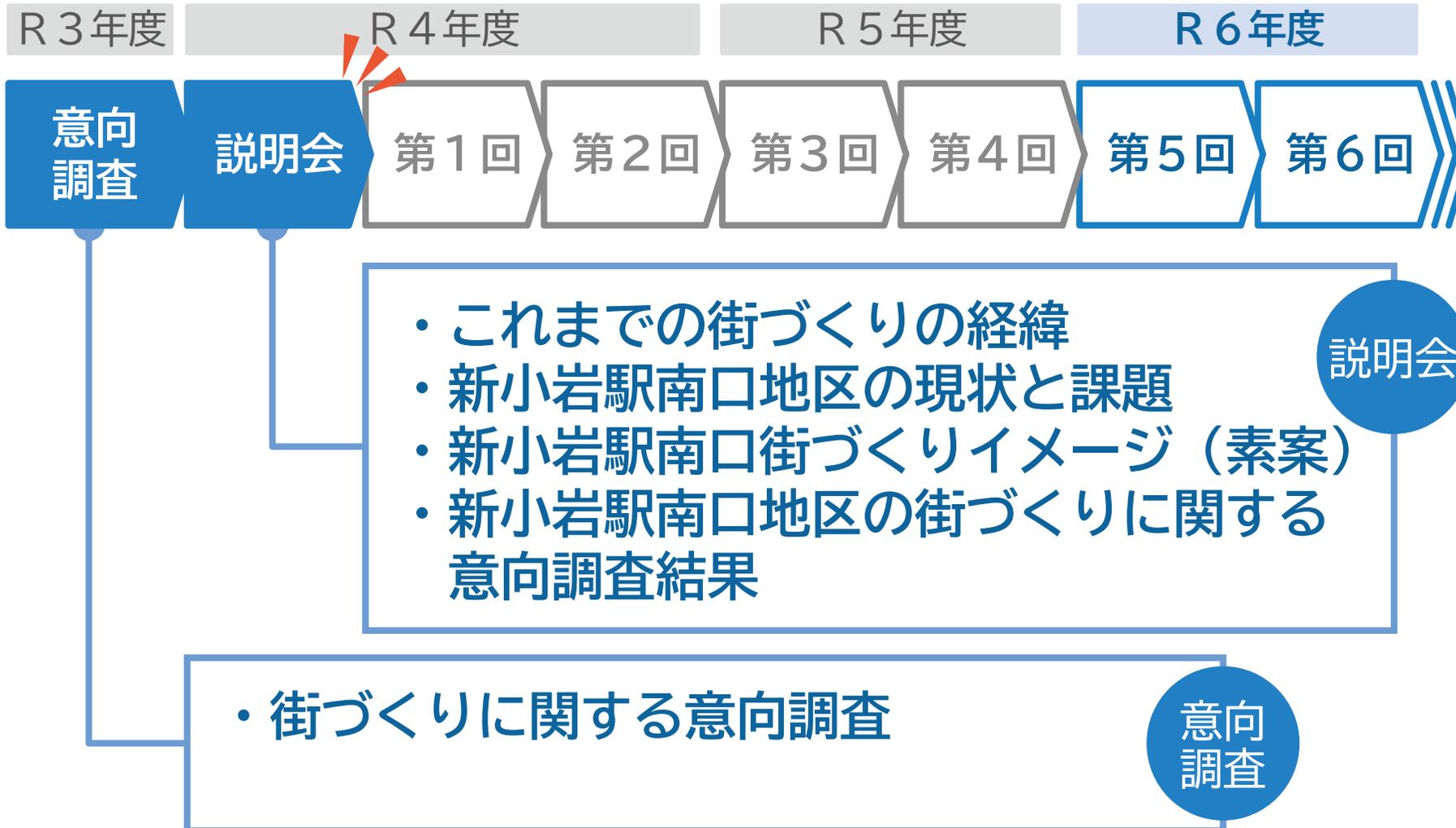
新小岩駅南口地区
再開発事業区域

0 50 100 150 200 250m

1 これまでの経緯



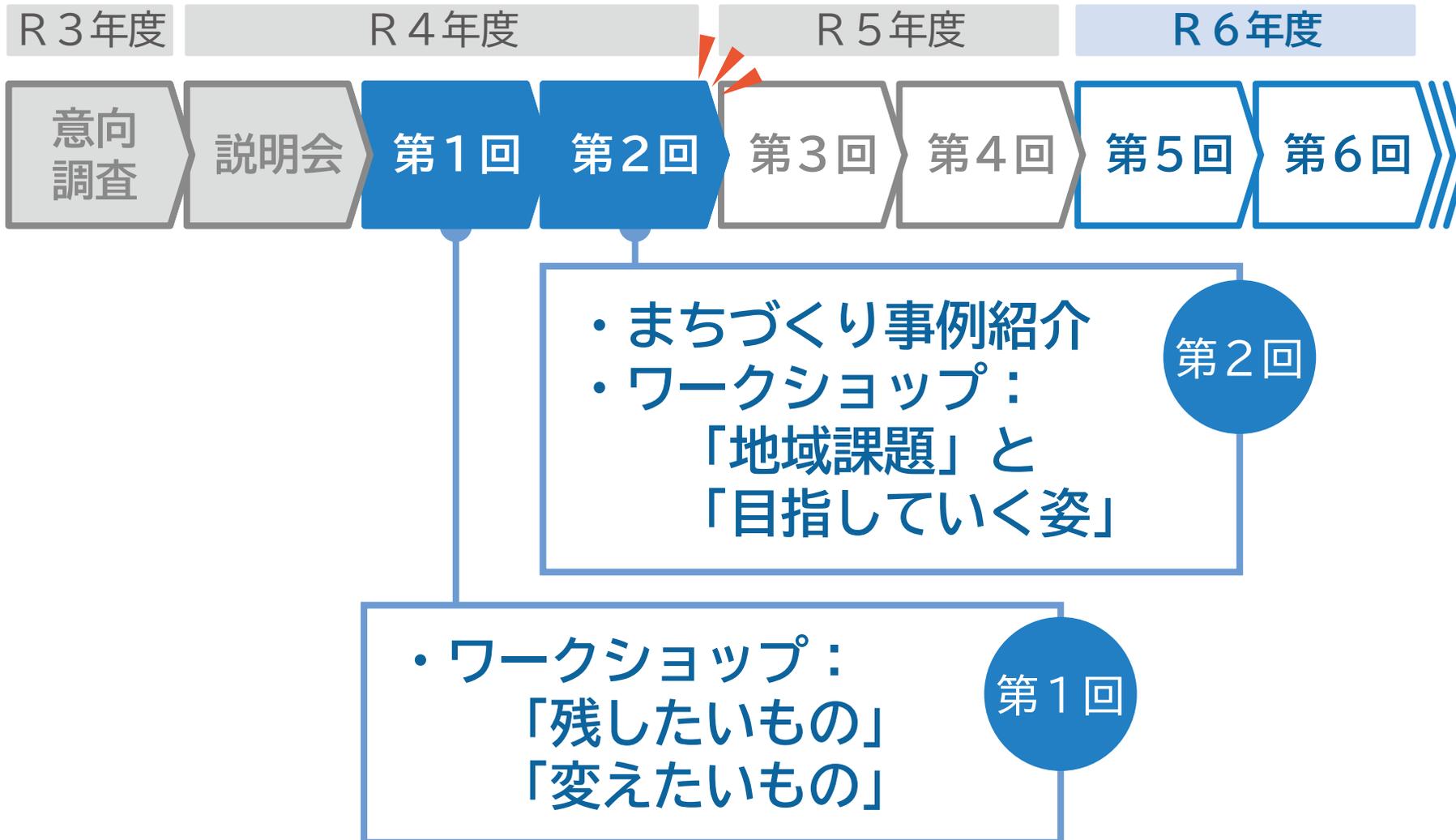
2 これまでの勉強会の振り返り



1 これまでの経緯



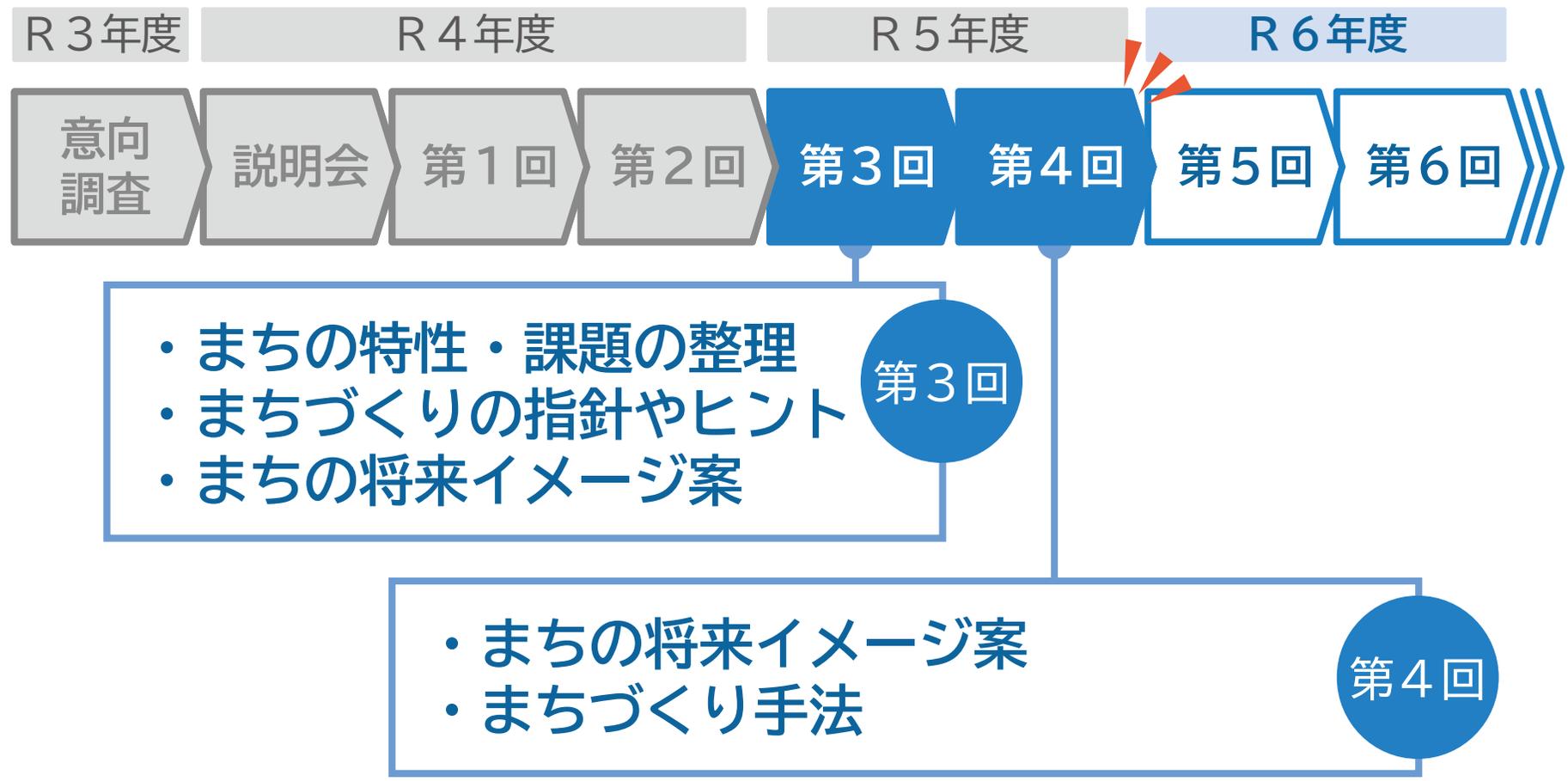
2 これまでの勉強会の振り返り



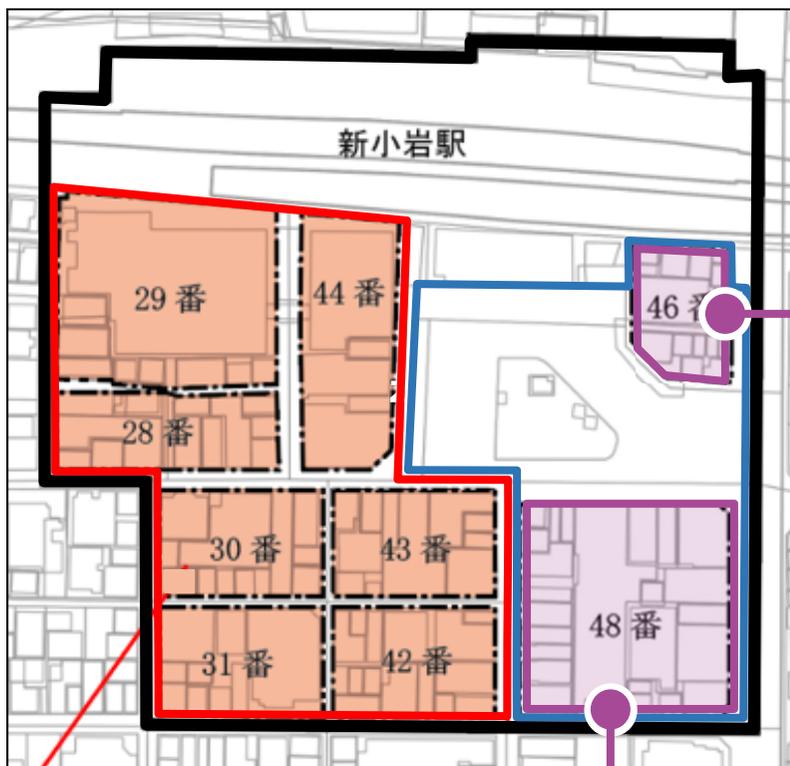


1 これまでの経緯

2 これまでの勉強会の振り返り



1 これまでの経緯

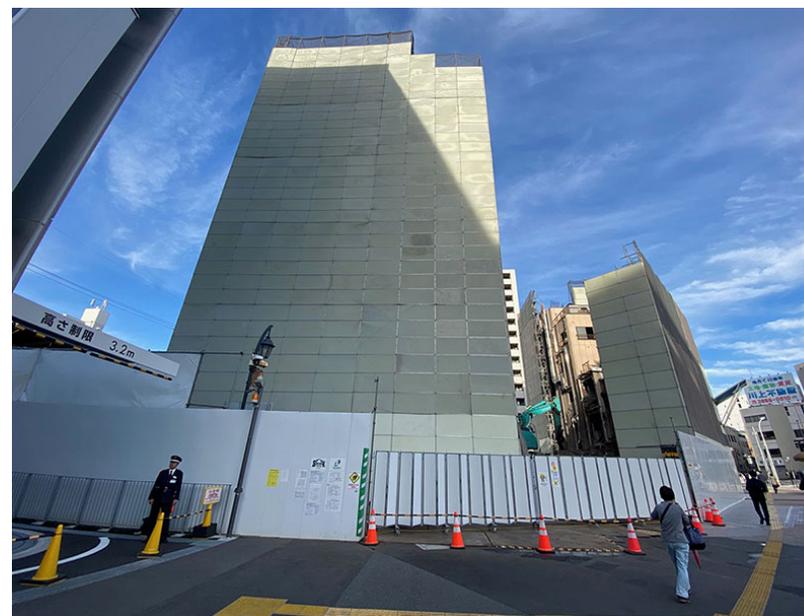


A地区（46番街区）

- ・ 現在、解体工事中
- ・ 令和7年4月着工(予定)
- ・ 令和9年2月竣工(予定)

B地区（48番街区）

- ・ 令和9年10月着工(予定)
- ・ 令和14年4月竣工(予定)



▲ A地区（46番街区）
[令和6年10月現在]



2 第4回勉強会の振り返り

2 第4回勉強会の振り返り



1 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、4 m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**

2 第4回勉強会の振り返り



2 まちの将来イメージ

まちに必要な
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



来街者を誘引する持続可能な活力とにぎわい拠点

目指すまちの
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



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

2 第4回勉強会の振り返り



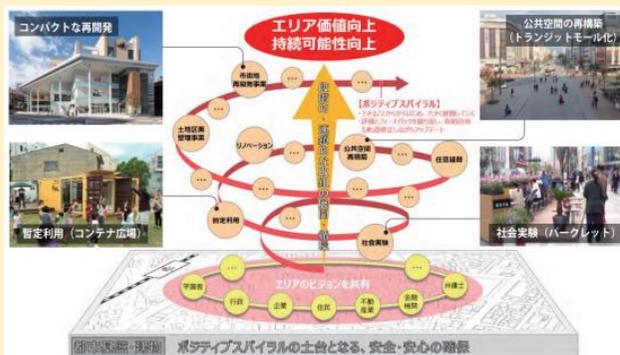
2 まちの将来イメージ



I 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち

- 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
- 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

▼持続可能なまちづくり



▼歴史を活かしつつ新しさを取り入れたまちづくり



コレド室町（東京都中央区）

2 第4回勉強会の振り返り



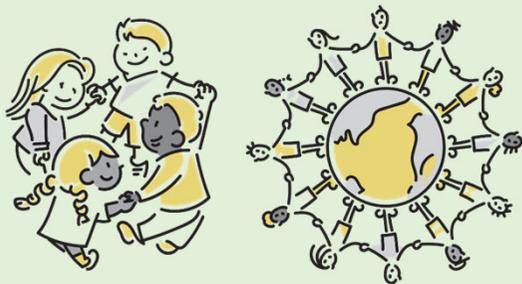
2 まちの将来イメージ



Ⅱ 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち

- 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
- 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**

▼多文化共生のイメージ



▼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)

2 第4回勉強会の振り返り



2 まちの将来イメージ



Ⅲ 災害に強く、安心・安全なまち

- 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

▼人にやさしいまちのイメージ



▼まちなか空地の例
(延焼防止、緊急避難等として活用)



民間空地の活用 (東京都品川区)

2 第4回勉強会の振り返り



3 まちづくり手法の例

(1) まちづくり規制・誘導手法

- ✓ 個々の建築行為を一定のルールに従って建物を更新していくことにより、まちを目指すべき姿に誘導していくまちづくり手法

例 地区計画、条例・協定等

(2) 開発整備手法

- ✓ 土地の高度利用・建築物の不燃化・公共施設の整備などにより居住環境の整備や都市機能の更新を一体的に図るまちづくり手法

例 市街地再開発事業、防災街区整備事業等

2 第4回勉強会の振り返り



4 第4回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

- 再開発によるメリット・デメリットやタワーマンションのあり方等も議論したほうが良い
- 街区別にふさわしい街づくりを検討し、それに基づき全体を構築していく進め方もある
- 街を綺麗にするだけでなく、どのように活性化していくかを一緒に考えていくことが大事である
- 無関心な人も多いため、きめ細やかに個々の要望を聞く必要がある
- まちづくり構想の策定等、具体的な検討スケジュールについて知りたい
- 地区計画による規制の緩和について知りたい

2 第4回勉強会の振り返り



4 第4回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

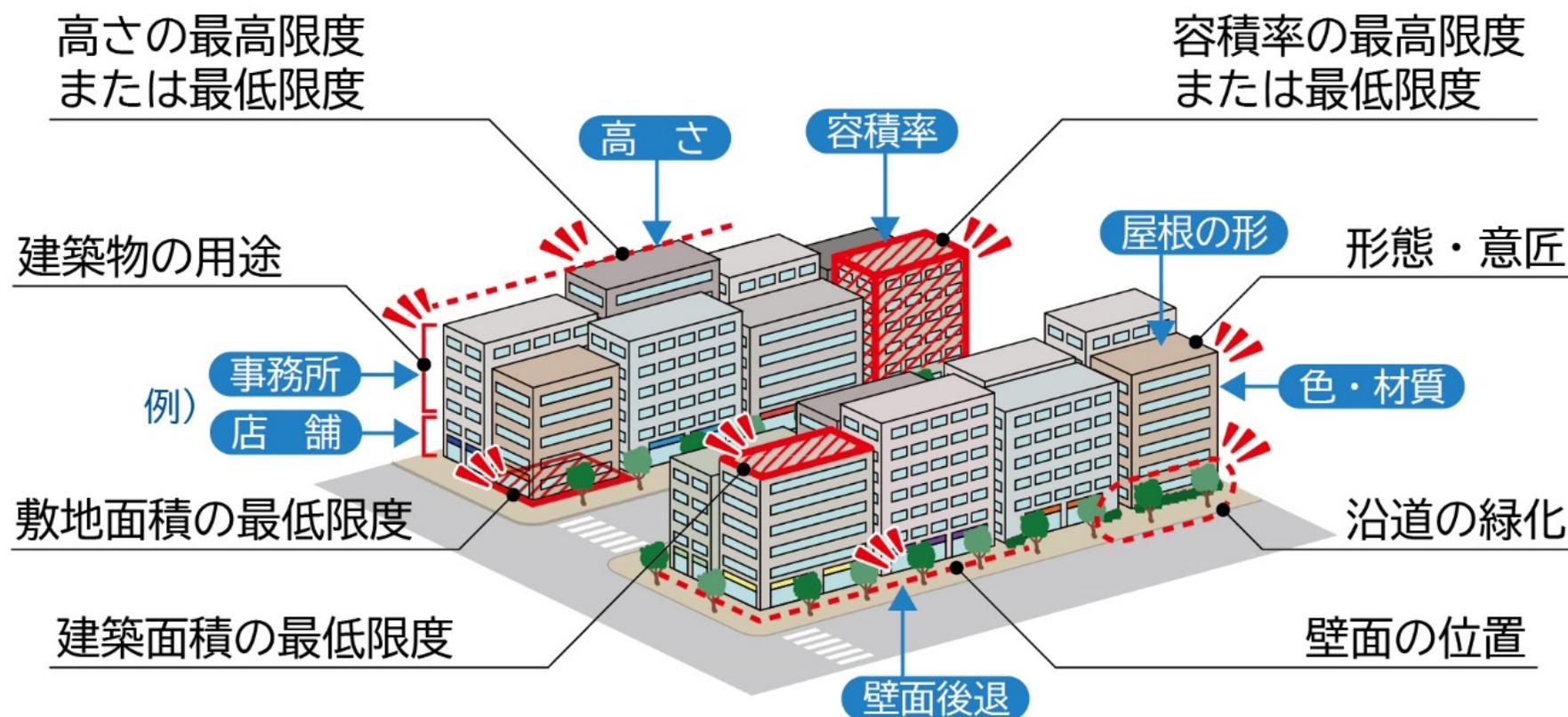
- 再開発によるメリット・デメリットやタワーマンションのあり方等も議論したほうが良い
- 街区別にふさわしい街づくりを検討し、それに基づき全体を構築していく進め方もある
- 街を綺麗にするだけでなく、どのように活性化していくかを一緒に考えていくことが大事である
- 無関心な人も多いため、きめ細やかに個々の要望を聞く必要がある
- まちづくり構想の策定等、具体的な検討スケジュールについて知りたい
- **地区計画による規制の緩和について知りたい**

2 第4回勉強会の振り返り



4 第4回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

(1) 地区計画制度で定められる主な内容



出典：地区計画の見直し方針（千代田区）

2 第4回勉強会の振り返り

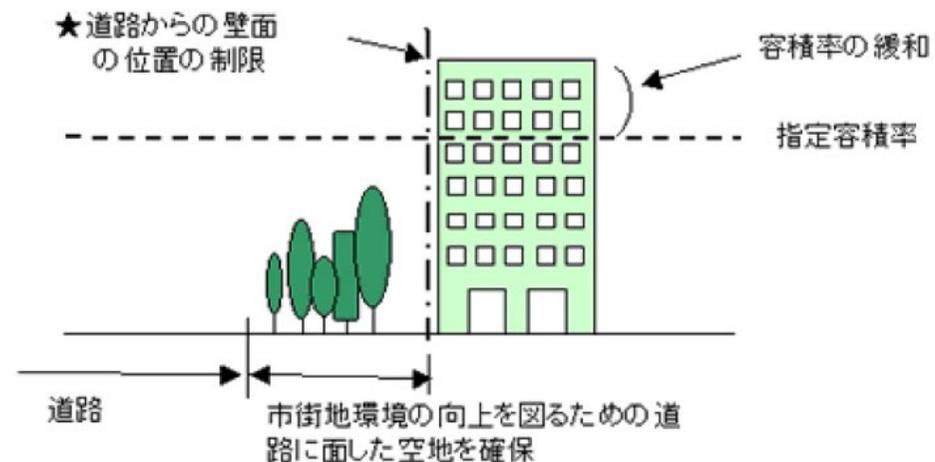


4 第4回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

(1) 緩和型の地区計画について

高度利用型

- 区域** 適正な配置及び規模の公共施設を備えた区域
- 目的** 敷地の統合を促進し、有効な空地を確保し、機能更新に必要な用途の導入を行い、土地の高度利用を図る
- 計画** 公共・交通施設が十分整備されている区域に、容積率の最高限度等を定める



出典：東京都ホームページ

2 第4回勉強会の振り返り

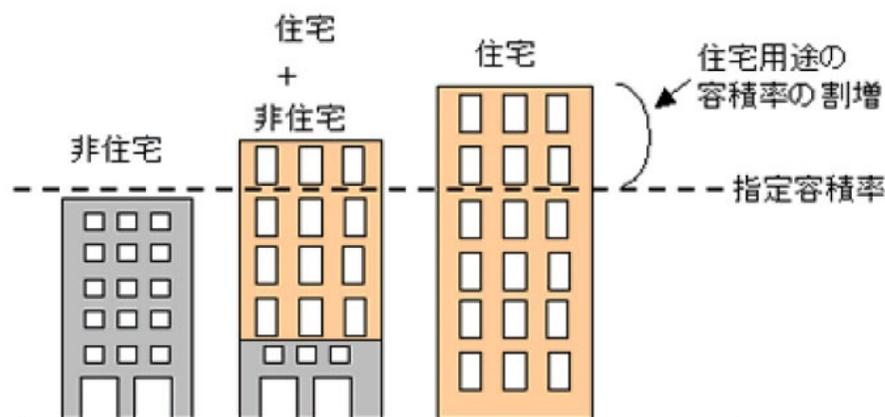


4 第4回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

(2) 緩和型の地区計画について

用途別容積型

- 区域** 地区の特性に応じ、住宅とそれ以外の用途とを適正配分し、住宅供給の促進を図る区域
- 目的** 住宅部分の容積を緩和し、立地誘導を図る
※住宅用途部分を指定容積率の1.5倍まで緩和



2 第4回勉強会の振り返り



4 第4回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

(3) 緩和型の地区計画について

街並み誘導型

区域 地区の特性に応じた高さ・配列・形態、工作物の設置の制限などの規制を定めて、建築物の形態の緩和を行い、統一的な街並みを誘導する区域

目的 壁面の位置を制限し、適切な幅員の道路などを確保することにより、良好な市街地環境の形成を図る

2 第4回勉強会の振り返り

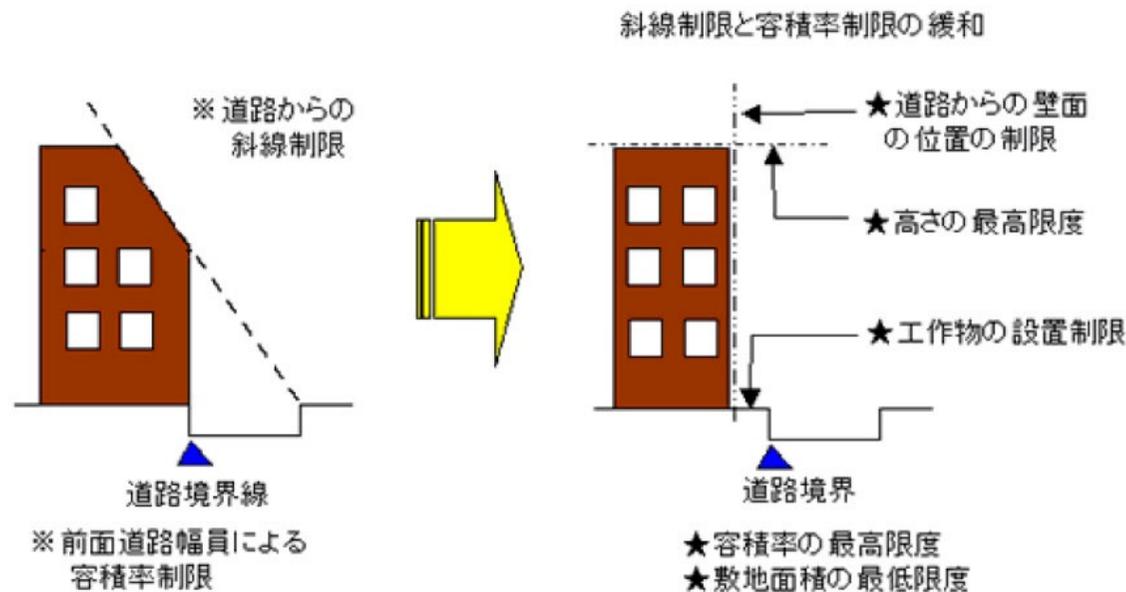


4 第4回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

(3) 緩和型の地区計画について

街並み誘導型

計画 壁面の位置の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、工作物の設置の制限



出典：東京都ホームページ



3

まちづくりの事例紹介、 アイデアの共有

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



1 緩和型の地区計画を組合せた事例

(事例1) 中央区銀座地区の地区計画

■ 地区の課題と地区計画の目的



3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



1 緩和型の地区計画を組合せた事例

(事例1) 中央区銀座地区の地区計画

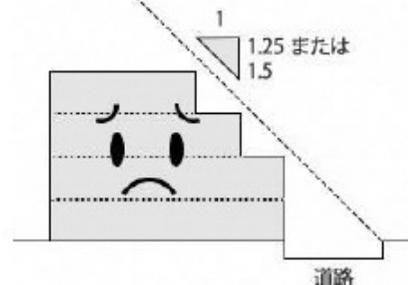
街並み誘導型

+

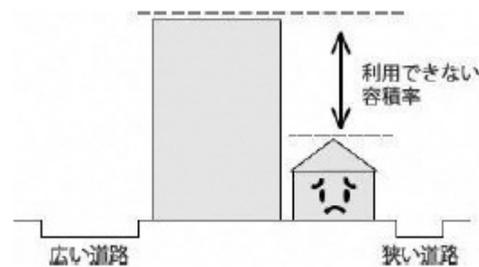
高度利用型

【建築基準法による一般的な建替えの場合】

斜線制限により…



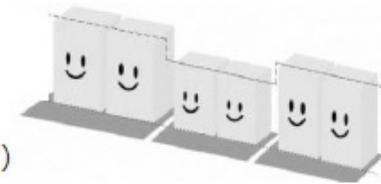
12m未満の道路による容積率の制限により…



【街並み誘導型地区計画による建替えの場合】

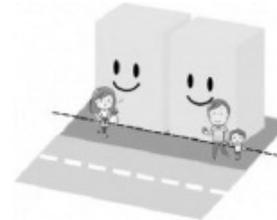
・高さの最高限度

敷地が面する前面道路の幅員に応じて、建築物の高さの最高限度を定めます。
(斜線制限が緩和されます)



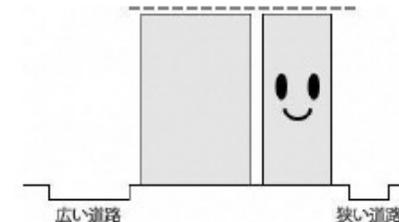
・壁面の位置の制限

道路境界線等から建築物までの壁面を後退する距離を定めます。



・容積率の最高限度

狭い道路により発生する容積率の制限を緩和します。



3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



1 緩和型の地区計画を組合せた事例

(事例1) 中央区銀座地区の地区計画

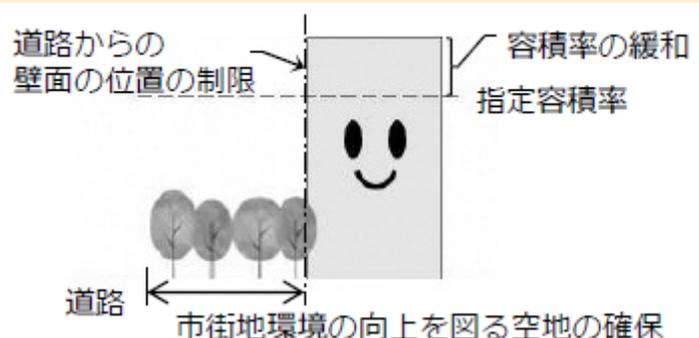
▼銀座地区 [令和6年11月現在]



街並み誘導型

+

高度利用型



空地の確保による市街地環境の向上

出典：銀座地区地区計画・高度利用地区の手引き（中央区）

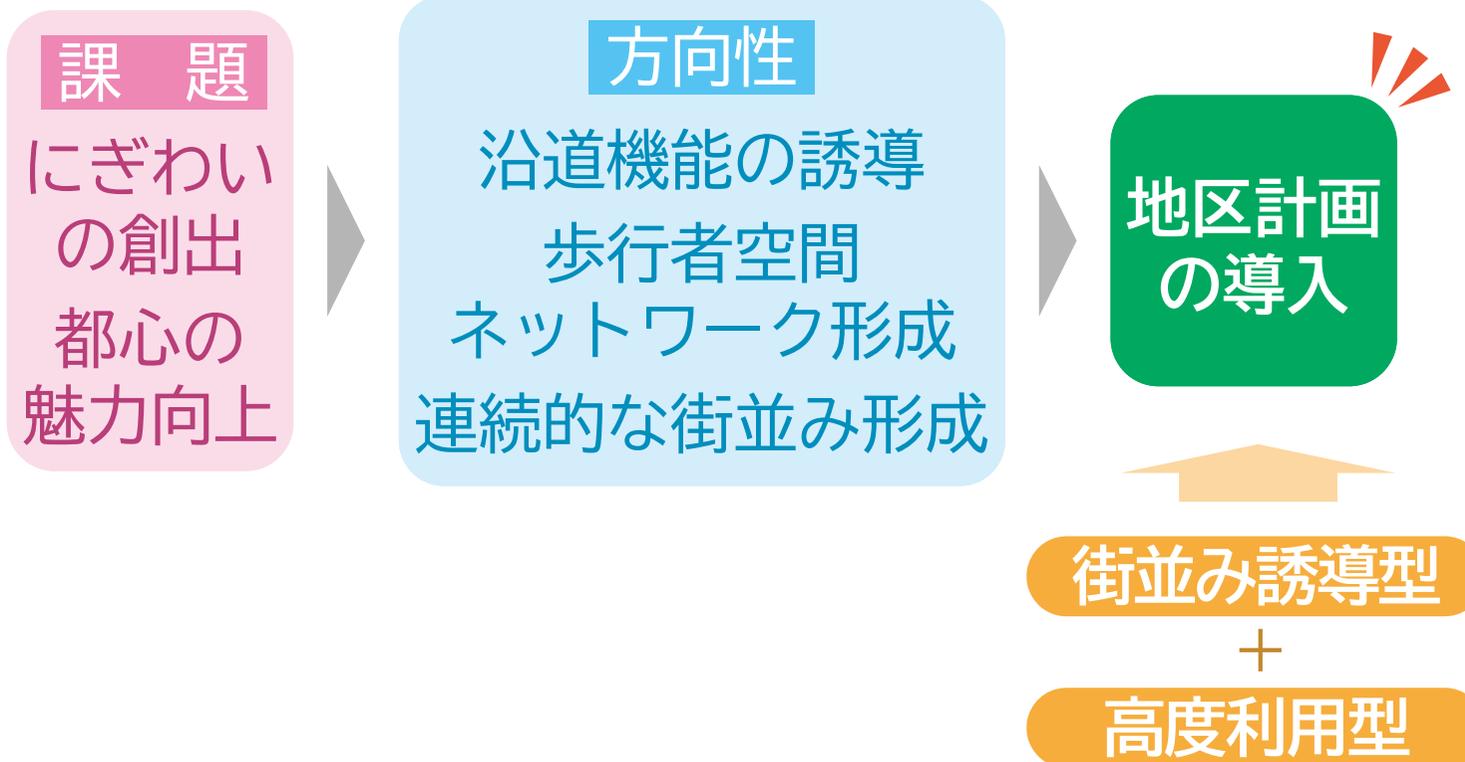
3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



1 緩和型の地区計画を組合せた事例

(事例2) 札幌駅前通北街区の地区計画

■ 地区の課題と地区計画の目的



3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



1 緩和型の地区計画を組合せた事例

(事例2) 札幌駅前通北街区の地区計画

街並み誘導型

- 壁面後退
- 高さの最高限度
- 道路斜線制限の緩和
- 隣地斜線制限の緩和

+

高度利用型

- 建物低層部への商業用途の導入
- 道路に沿った空地の確保



出典：札幌駅前通北街区地区景観まちづくり指針（札幌市）

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



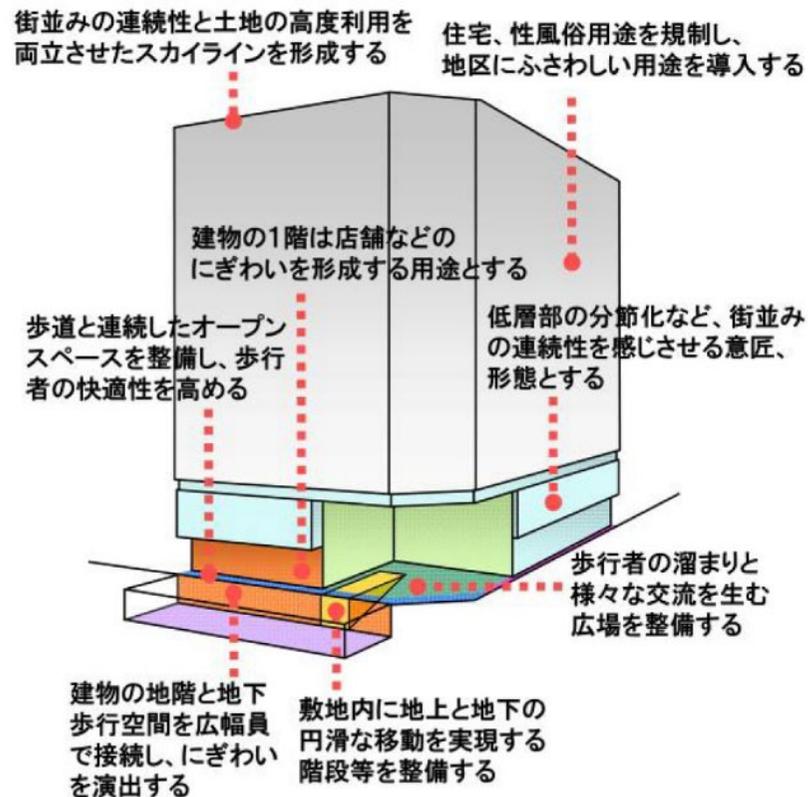
1 緩和型の地区計画を組合せた事例

(事例2) 札幌駅前通北街区の地区計画

街並み誘導型

+

高度利用型



- 都市機能の更新
- 歩行者空間確保
- 街並み形成
- 土地の有効利用

出典：国土交通省

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



2 近隣駅における再開発事業の事例

(事例3) 南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業

■ 地区の課題

課題

- 駅前に立地しており、歩行者・自転車利用者等の交通量が多い
- 狭隘道路や行き止まり道路があり、防災上課題がある



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

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



2 近隣駅における再開発事業の事例

(事例3) 南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業

再開発事業の効果

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保



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

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



3 本エリアの課題の解決イメージ

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

敷地面積の最低限度



場所：江戸川区

再開発事業



場所：小岩駅



I 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち

- 土地の利用効率向上を誘導



Ⅲ 災害に強く、安心・安全なまち

- まちづくりルール等による災害時の安全性確保

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



3 本エリアの課題の解決イメージ

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**



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：金町駅



I 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち

- **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



II 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち

- **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



III 災害に強く、安心・安全なまち

- まちづくりルール等による**災害時の安全性確保**

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



3 本エリアの課題の解決イメージ

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

建築物の用途の制限
(店舗等附置義務)



場所：江戸川区



II 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち

- 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
- 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

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



3 本エリアの課題の解決イメージ

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

壁面後退+歩道状空地



出典：地区計画の成果検証(千代田区)



Ⅱ 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち

- 回遊動線の整備により南口全体を活性化



Ⅲ 災害に強く、安心・安全なまち

- 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

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



3 本エリアの課題の解決イメージ

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

壁面後退部への
工作物の設置の制限



出典：地区計画の成果検証(千代田区)



Ⅲ 災害に強く、安心・安全なまち

- 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

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



3 本エリアの課題の解決イメージ

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

屋外広告物・
形態意匠の制限



場所：江戸川区

沿道緑化・敷地内緑化



出典：地区計画の成果検証(千代田区)



I 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち

- 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

3 まちづくりの事例紹介、アイデアの共有



3 本エリアの課題の解決イメージ

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

電線・電柱の地中化



場所：武蔵野市



I 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち

- 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



4

意見交換： 「将来のまちの姿（案）」の検討

4 意見交換



- 新小岩駅南口(西側エリア)で導入したいまちづくりのアイデア・取り組みについて、事例や(仮称)新小岩駅南口まちづくり構想(構成イメージ)を参考にしながら意見交換しましょう!▲



地区計画

建築物の用途の制限
(店舗等附置義務)

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 + 歩道状空地

工作物の設置の制限

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

無電柱化

再開発事業

再開発





5 今後のスケジュール

5 今後のスケジュール



令和6年12月頃

「新小岩駅南口街づくり勉強会ニュース 第5号」の発行

令和7年2月頃

「第6回 新小岩駅南口街づくり勉強会」の開催

日時、場所、開催内容は改めてご案内いたします。

令和6年度以降の予定

- ・今年度から来年度にかけて、（仮称）まちづくり構想の策定を検討
- ・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

ご清聴
ありがとうございました

