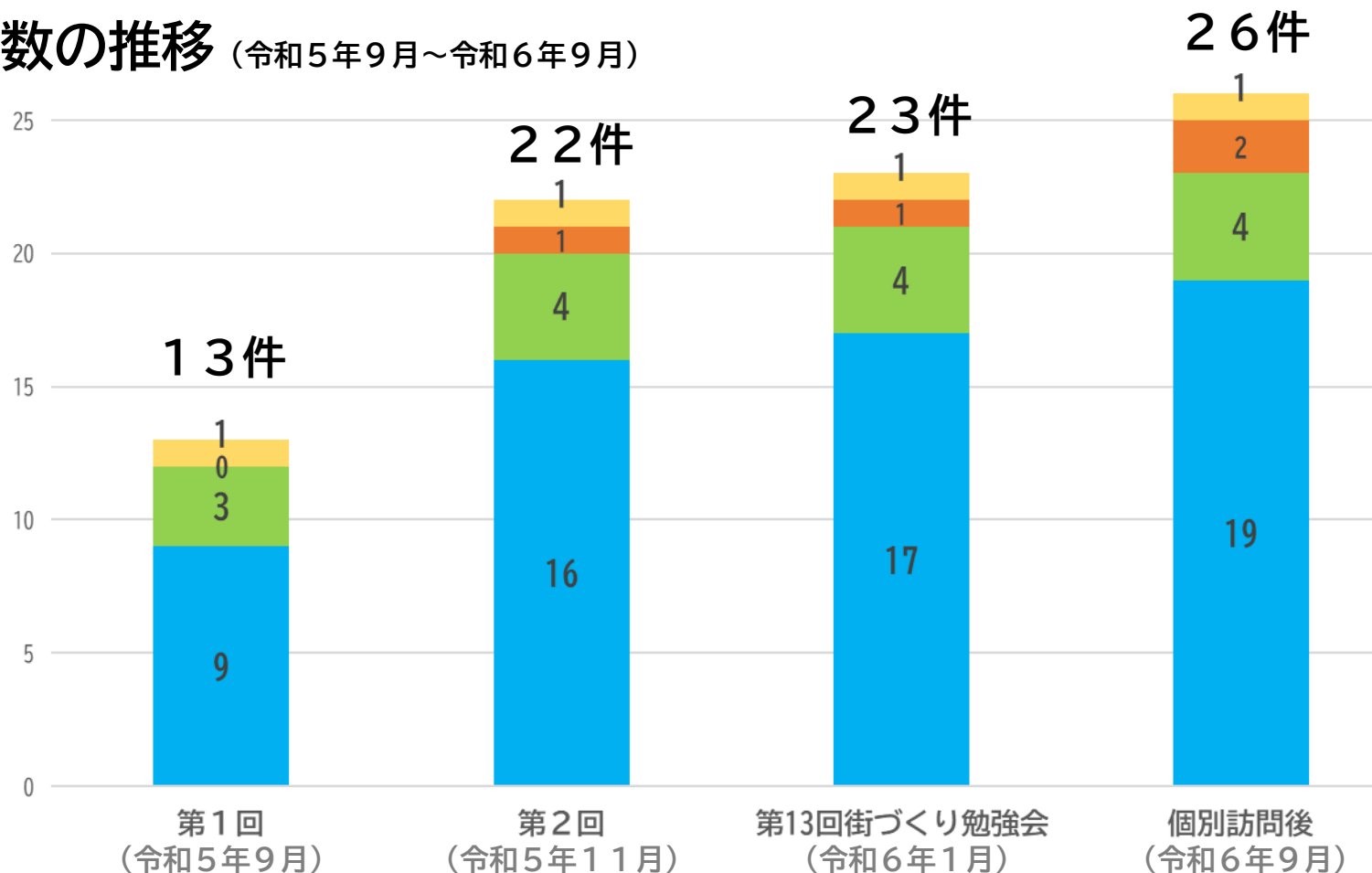


新小岩北口の まちづくりについて



加入件数の推移 (令和5年9月～令和6年9月)



- 区域内の土地所有者または建物所有者
- 新小岩北口商店会員
- 区域内の土地所有者または建物所有者及び新小岩北口商店会員
- その他 (新小岩北口ReDESIGN会議 規約に賛同する者のうち、本会の承認を受けた者)

個別ヒアリングの実施状況

新小岩北口ReDESIGN会議への参加者数を増やすため、
以下の方を中心に葛飾区が個別ヒアリングを実施。

- ①過去のヒアリング結果より、まちづくりへの関心が比較的高いと思われる方。
- ②過去のヒアリング結果から、まちづくりの意向が不明の方。
- ③昨今、当区域内の新たな土地所有者または建物所有者となった方。

**令和6年8月より実施。
14件に訪問し、9件にヒアリング等を実施。**

※今後も随時、個別ヒアリングを実施予定。



たたき台案（令和5年11月時点）

※第2回新小岩北口ReDESIGN会議資料

素案（令和6年1月時点）

※第13回新小岩駅北口地区街づくり勉強会資料



まちづくりの将来像と基本方針

今後の具体的なまちづくりの検討に進む際の羅針盤として、現況と課題を踏まえた将来像と6つのまちづくり基本方針を以下のように整理しました。

将来像

職住商学が集積された新たな文化を創出する新小岩北口

まちづくり基本方針

- 基本方針 1 新たな時代の「駅まち空間」にふさわしい商業・業務・文化・教育・居住など多様な都市機能の誘導
- 基本方針 2 快適で、居心地の良いパブリック空間の創出
- 基本方針 3 回遊性が高く、誰もがより安全安心に歩きたい歩行者空間の形成
- 基本方針 4 居住者のみならず来街者も惹きつける、更なる魅力ある商店街の形成
- 基本方針 5 震災や水害への対応に配慮した、レジリエントな「駅まち空間」の形成
- 基本方針 6 誰もが活躍できる機会の創出やまちづくりに参画しやすい環境づくり

※レジリエントとは一般的に「様々な危機からの回復力、強靱性」を意味し、本基本方針では、自然災害時に被害が致命的にならず、迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えた状態のことをいいます。

まちづくり構想の実現

本構想の実現に向けて、今後は権利者の意向等を踏まえながら、「地区計画」等のまちづくり手法を検討し、その検討内容に基づき、例えば「(仮称) A街区まちづくり検討組織」や「(仮称) B街区まちづくり検討組織」などを設立し、具体的なまちづくりの検討へ進むことを想定しています。

<まちづくり構想に関するお問合せ>

新小岩北口 ReDESIGN 会議事務局：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 5-1 3-1 連絡先：03-5654-8331（直通）

まちづくりの将来像と基本方針

今後の具体的なまちづくりの検討に進む際の羅針盤として、現況と課題を踏まえた将来像と6つのまちづくり基本方針を以下のように整理しました。

将来像

職住商学が集積された新たな文化を創出する新小岩北口

まちづくり基本方針

- 基本方針 1 新たな時代の「駅まち空間」にふさわしい商業・業務・文化・教育・居住など多様な都市機能の誘導
- 基本方針 2 快適で、居心地の良いパブリック空間の創出
- 基本方針 3 回遊性が高く、誰もがより安全安心に歩きたい歩行者空間の形成
- 基本方針 4 **治安が維持され**、居住者のみならず来街者も惹きつける、更なる魅力ある商店街の形成
- 基本方針 5 震災や水害への対応に配慮した、レジリエントな「駅まち空間」の形成
- 基本方針 6 誰もが活躍できる機会の創出やまちづくりに参画しやすい環境づくり

※レジリエントとは一般的に「様々な危機からの回復力、強靱性」を意味し、本基本方針では、自然災害時に被害が致命的にならず、迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えた状態のことをいいます。

まちづくり構想の実現

本構想の実現に向けて、今後は権利者の意向等を踏まえながら、「地区計画」等のまちづくり手法を検討し、その検討内容に基づき、例えば「(仮称) A街区まちづくり検討組織」や「(仮称) B街区まちづくり検討組織」などを設立し、具体的なまちづくりの検討へ進むことを想定しています。

<まちづくり構想に関するお問合せ>

新小岩北口 ReDESIGN 会議事務局：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 5-1 3-1 連絡先：03-5654-8331（直通）



たたき台案からの
変更箇所

「当地区の居住環境を踏まえると、良好な治安を維持したい」などの意見を踏まえ、基本方針4に「治安が維持され」を追記している。

素案に対する意見募集結果

■意見募集期間

令和6年2月14日（水）～2月28日（水）

■意見募集の方法

当地区の土地所有者および建物所有者を対象に郵送やFAX、WEBにより素案についての意見募集を行った。

配布は88件、回収は3件

■主なご意見

- ・再開発によって、北口が発展していくのであれば、前向きに協力したい。
- ・課題を全て解決するのは難しいと思う。また、駅前に対応しい用途はわからないが、検討を進めていくべきだ。
- ・街区ごとの計画を始める前に、北口全体での一体感を形成するような議論をしていく必要がある。高層ビルによる再開発によってまちづくりが終わりではないと思っている。



案（令和6年9月時点）

※第3回新小岩北口ReDESIGN会議資料

まちづくりの将来像と基本方針

今後の具体的なまちづくりの検討に進む際の羅針盤として、現況と課題を踏まえた将来像と6つのまちづくり基本方針を以下のように整理しました。

将来像

職住商学が集積された新たな文化を創出する新小岩北口

まちづくり基本方針

- | | |
|-----------|-----------------------------------------------|
| 基本方針
1 | 新たな時代の「駅まち空間」にふさわしい商業・業務・文化・教育・居住など多様な都市機能の誘導 |
| 基本方針
2 | 快適で、居心地の良いパブリック空間の創出 |
| 基本方針
3 | 回遊性が高く、誰もがより安全安心に歩きたくなる歩行者空間の形成 |
| 基本方針
4 | 治安が維持され、居住者のみならず来街者も惹きつける、更なる魅力ある商店街の形成 |
| 基本方針
5 | 震災や水害への対応に配慮した、レジリエントな「駅まち空間」の形成 |
| 基本方針
6 | 誰もが活躍できる機会の創出やまちづくりに参画しやすい環境づくり |

※レジリエントとは一般的に「様々な危機からの回復力、強靱性」を意味し、本基本方針では、自然災害時に被害が致命的にならず、迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えた状態のことをいいます。

まちづくり構想の実現

本構想の実現に向けて、今後は権利者の意向等を踏まえながら、「地区計画」等のまちづくり手法を検討し、その検討内容に基づき、例えば「(仮称) A街区まちづくり検討組織」や「(仮称) B街区まちづくり検討組織」などを設立し、具体的なまちづくりの検討へ進むことを想定しています。

<まちづくり構想に関するお問合せ>

新小岩北口 ReDESIGN 会議事務局：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：03-5654-8331（直通）

素案に対する意見募集の結果、修正意見がなかったため、素案の内容を案としている。

テーマ

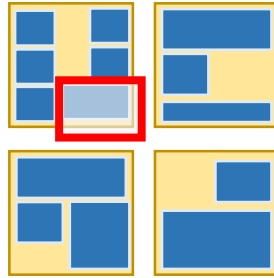
まちづくり構想（案）について



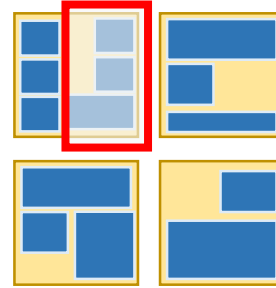
建替え更新 パターン別の 比較

建替え更新の
区域取り

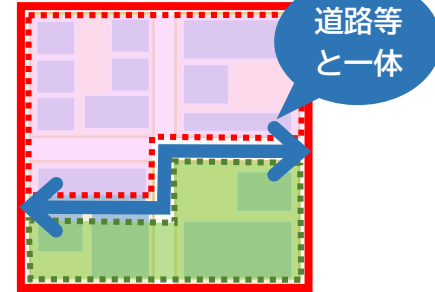
パターン1
個別敷地



パターン2
2～3敷地



パターン3
複数街区



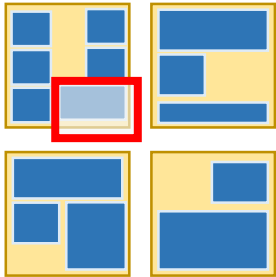
事業のスピード感	早い	時間を要する	
建物ボリューム	現在と同等	ボリュームが増す	
オープンスペース	確保しづらい	確保しやすい	
街並み	少し変化	大きく変化	
歩行者の回遊性	向上しづらい	向上しやすい	
まちづくり構想の実現度	低い	高い	
街づくり手法	地区計画		市街地再開発事業
資金調達	自ら調達	主に自ら調達	事業主体が調達
所有形態	単独所有		原則区分所有
建物等の管理	個人で維持管理	共同ビルとなるため、管理規約に基づき管理・運営修繕は、費用を積み立てて管理組合にて計画的に行う	

個別敷地
による建替え
スキーム

➡ 地区計画

- ✓ 地区計画は、地区の実情に応じてきめ細かいルールを都市計画で定めることができる制度。
- ✓ 地区計画は、新築や改築の際に、このルールを守る必要がある。区の条例に位置づけることでより効力を発揮する。

パターン1
個別敷地

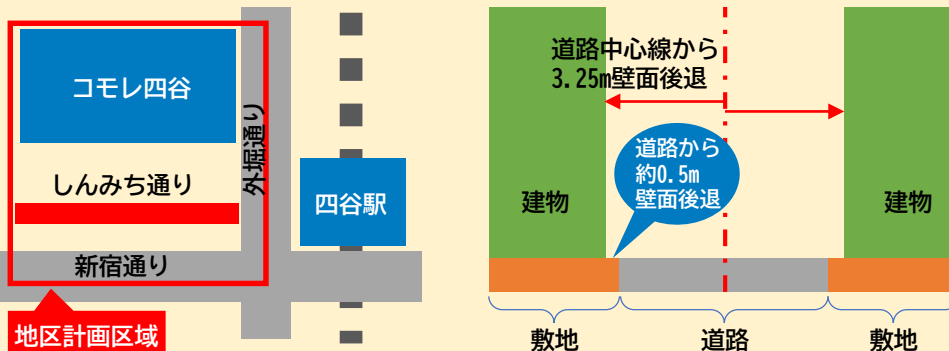


地区計画の事例：

四谷駅周辺地区（しんみち通り）

四谷駅前の商店街であるしんみち通りでは、街並み誘導型地区計画を2013年に新宿区が策定し、快適な歩行空間の拡充を図るための壁面の位置の制限など、建替え時に守るべき建築ルールを決めている。

当地区計画では、壁面後退等を行うことで、道路斜線制限の緩和や前面道路幅員による容積率制限等の緩和がある。



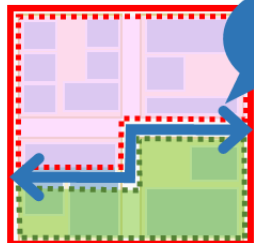
複数街区
による建替え
スキーム

市街地再開発事業

- ✓ 市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。
- ✓ 市街地再開発事業は、計画がまとまった段階で「都市計画決定」を行う。また、補助金や税制上の優遇が受けられる。

※事業主体は地権者で構成された市街地再開発組合になります。

パターン3
複数街区



市街地再開発事業の事例：

四谷駅周辺地区（コモレ四谷）

約2.4haの区域にて、新たな賑わい交流拠点の形成として、2020年に再開発ビル（商業・業務・住宅・教育施設・公益施設）が竣工した。

2006年に再開発協議会が発足した。区立小学校の統廃合及び財務省官舎の廃止、周辺建物の老朽化などにより、四谷駅前の市街地が衰退することなどが再開発の契機となっている。



市街地再開発事業の事例：

新小岩駅南口地区



約1.5haの区域にて、駅前広場と3つの再開発ビル（商業・業務・住宅）を計画している。

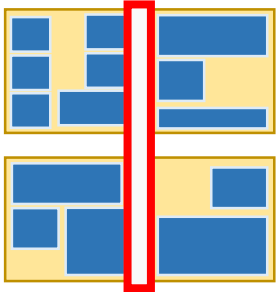
2014年に再開発推進協議会が発足し、2032年度の竣工を目指している。

図の出典：新小岩駅南口地区市街地再開発組合

参考
まち単位によるまちづくり

道路空間の再編

- ✓ より安全安心な歩行者空間の確保に向け、車線数の削減や路上駐車マスの削減などによって歩道を拡げることを「道路空間の再編」と呼ぶ。
- ✓ 道路空間の再編には、災害に強いまちづくり、まちの景観の向上等も目的とした無電柱化もある。



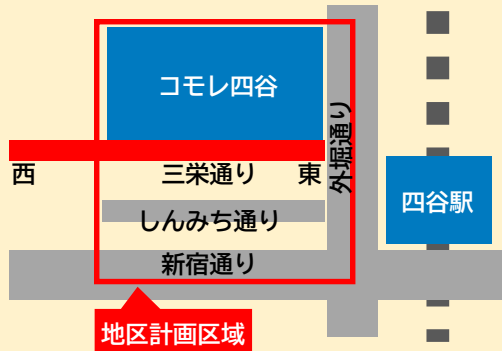
道路空間再編の事例： 四谷駅周辺地区（三栄通り）

西から東への一方通行であった三栄通りを市街地再開発事業等で以下を行い、快適な歩行空間を形成した。

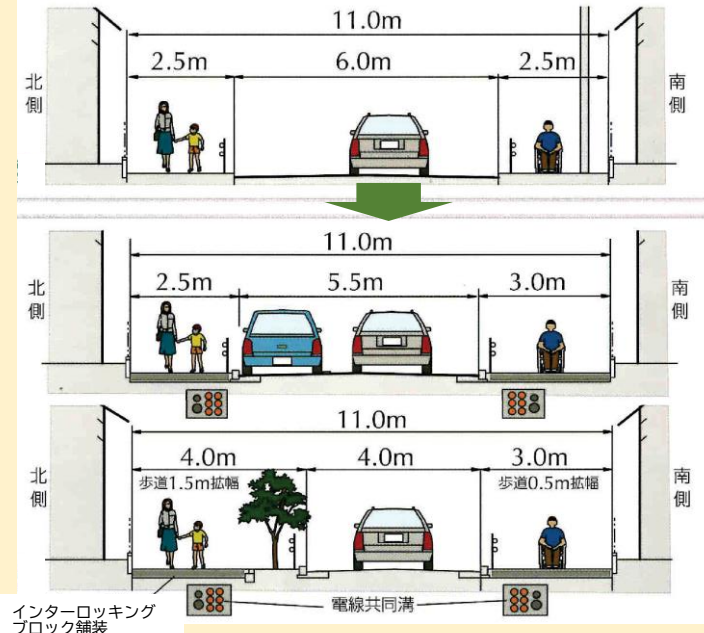
- ①歩道拡幅（右図参照）
- ②無電柱化
- ③路上駐車マスを削減



2009年11月の様子（出典：Google map）



道路横断面の従前従後



図の出典：新宿区

基本方針の イメージ像

基本方針

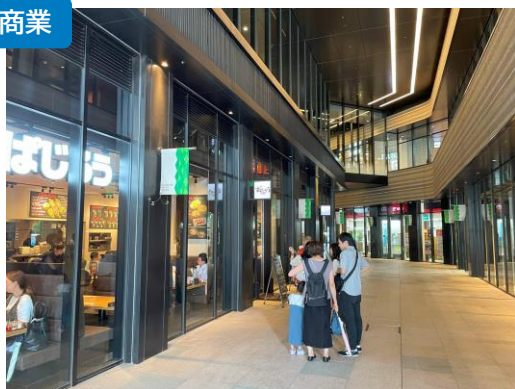
1

新たな時代の「駅まち空間」にふさわしい商業・
業務・文化・教育・居住など多様な都市機能の誘導

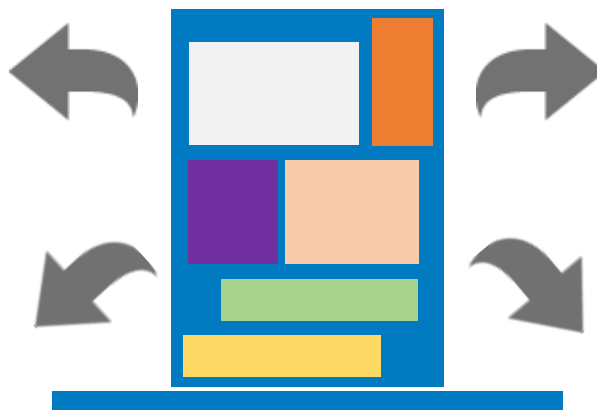
解説

「都市機能」とは、電気や水道の供給、交通手段の提供の他、
商業や居住など「様々な場」としての機能が考えられる。

商業



事例写真：再開発ビル内の商業フロア
(コモレ四谷)



居住



事例写真：再開発ビル内の住宅エントランス
(THE RESIDENCE YOTSUYA Garden)
(出典：UR都市機構HP)

業務



事例写真：コワーキングスペース
(出典：weworkHP)

文化



事例写真：小規模ホール
(出典：すみだトリフォニーホールHP)

教育



事例写真：授業の風景
(提供：東京聖栄大学)

基本方針の
イメージ像

基本方針

2

快適で、居心地の良いパブリック空間の創出

解説

「パブリック空間」とは、駅前広場や道路のみならず、民有地内でまちに開放された空地が考えられる。



事例写真：道路区域内のパブリック空間
(グランフロント大阪)



事例写真：民有地内のパブリック空間
(麻布台ヒルズ)

基本方針の
イメージ像

基本方針

3

回遊性が高く、誰もがより安全安心に
歩きたくなる歩行者空間の形成

解説

「歩きたくなる歩行者空間」とは、荷捌き車両や自転車が往来しながら安全安心に歩行者が通行でき、歩いていて快適（例、緑豊か）で、ワクワクする（例、沿道建物の低層部が開放的／賑わいが滲み出ている）ような通りが考えられる。



事例写真：緑豊かな商店街（福山市とおおり町）
（出典：UID HP）



事例写真：街路に面した飲食店
（日本橋ガレリア）



事例写真：共同集配センターに荷捌き車両が
集約し、商店街では車両ではなく押し歩き
によって運搬（吉祥寺）
（出典：ストリートデザインガイドライン）

基本方針の
イメージ像

基本方針

4

治安が維持され、居住者のみならず来街者も惹きつける、更なる魅力ある商店街の形成

解説

「更なる魅力ある商店街」とは、歩いていて賑わいを感じたり、多世代を呼び込んだりする商店街が考えられる。



事例写真：賑わいが店先空間にしみ出している通り
(神戸サンキタ通り)



事例写真：再開発ビルに囲われた空間を賑わいある設えに工夫している通り（コレド室町）

基本方針の
イメージ像

基本方針

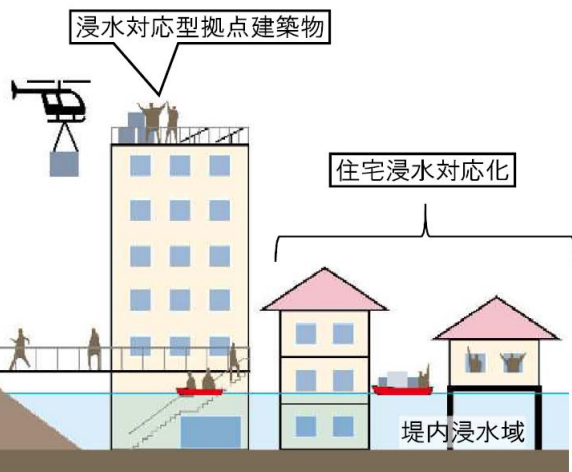
5

震災や水害への対応に配慮した、
レジリエントな「駅まち空間」の形成

解説

「レジリエントな駅まち空間」とは、地域の防災機能強化に資する空間を備えた建物（例、防災備蓄倉庫／帰宅困難者用のスペース）や、多様な災害に対応した応急活動拠点（水害時等の受援拠点）として再整備される新小岩公園とのアクセス路の整備等が考えられる。

※レジリエントとは一般的に「様々な危機からの回復力、強靭性」を意味し、本方針では、自然災害時に被害が致命的にならず、迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えた状態のことをいう。



事例：防災施設のイメージ
(出典：葛飾区都市計画マスタープラン)

事例：浸水対応型市街地のイメージ

(浸水対応型市街地とは、大規模水害後、水が引くまでの間、一定の生活機能を確保し、避難及び救援・救助・輸送が可能な市街地を指す)
(出典：葛飾区都市計画マスタープラン)

基本方針の
イメージ像

基本方針

6

誰もが活躍できる機会の創出やまちづくりに
参画しやすい環境づくり

解説

「参画しやすい環境」とは、地域貢献施設（例、コミュニティスペース）などにて、地域活動を推進していく場が考えられる。



(右写真の出典：Instagram KOITTO TERRACE)

事例写真：KOITTO TERRACE。JR小岩駅南口の再開発ビルに設けられた「誰でも利用できる小岩のまちのコミュニティスペース」。KOITTO（一般社団法人小岩駅周辺地区エリアマネジメント）が施設（江戸川区が所有する床を㈱ドトールコーヒーに貸し出し、コミュニティスペースとしても貸し出ししている）の運営活用を行っている。

第4回

令和6年11月5日(火)
13時~15時半頃

事例見学会

- ・四谷駅周辺地区でのまちづくり
(①地区計画、②市街地再開発事業、③道路空間の再編)

集合場所

- ・JR四ツ谷駅 赤坂口改札前広場
(右図の青色の丸印)
- ・集合時間は12時50分頃



赤坂口改札前の様子



第5回

令和7年1~2月頃

新小岩北口まちづくり構想を踏まえた、
具体的なまちづくりの進め方について意見交換
(例、まちづくりのゾーニング)

新小岩北口まちづくり構想の実現(地区計画、再開発など)

テーマ

まちづくり手法について

テーマ

事例見学会について

