

新小岩駅北側地区 まちづくりニュース

第 1 号

平成 23 年 11 月

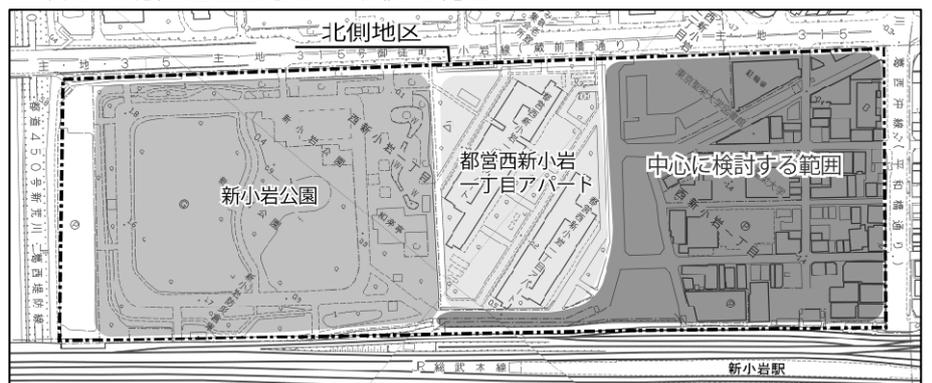
日頃より、新小岩北地域のまちづくりにご理解を賜りまして、誠にありがとうございます。

平成 23 年 7 月に新小岩地域まちづくり基本構想が策定されました。この基本構想に基づき、新小岩駅の北側にふさわしいまちづくりを目指し、新小岩駅北側地区（以下「北側地区」）のまちづくり基本計画を策定する運びとなりました。

計画の策定にあたっては、北側地区まちづくり勉強会を開催し、議論しながら進めていきます。その第 1 回北側地区まちづくり勉強会が 10 月 19 日（水）に新小岩北地区センターにて開催されました。その概要を報告いたします。



■新小岩北側地区まちづくり検討範囲



北側地区まちづくり勉強会の開催目的や進め方

まちづくり基本計画は、住民の皆さんや関係権利者の皆さんの意見や考えをもとに、策定するものです。

また、北側地区では、現在、進められている新小岩駅南北自由通路の整備に合わせ、北口駅前広場を中心とした整備が喫緊の課題となっています。

そのため、皆さんが、北口駅前広場や北側地区の現状や課題等をとらえ、将来のまちのイメージを考えていくための場として、北側地区まちづくり勉強会を開催します。

なお、北側地区まちづくり勉強会を円滑に運営していくため、幹事会の設置が提案され、了承されました。

■勉強会の内容（予定）

○平成 23 年度の勉強会の内容

- ・まちづくりの仕組みなど、まちづくりの知識を高めます。
- ・地区の実態を把握し、課題を抽出します。

○平成 24 年度以降

- ・地区の将来イメージ、まちづくりの方向性を検討します。
- ・地区の将来イメージ、まちづくりの方向性を踏まえ、北側地区まちづくり基本計画の策定を目指します。

北側地区の位置付け

本年7月に「葛飾区都市計画マスタープラン」(以下「マスタープラン」)が策定され、その中で新小岩駅周辺は、○商業・業務・教育・文化など多様な都市機能により広域から人を集めるとともに、区民の多様なニーズに応える機能を持ち、葛飾区の魅力・活力の創出をけん引する「広域複合拠点」(複合的な都市機能が融合する広域的な拠点形成を進める地区)

と位置づけられました。

また、このマスタープランを踏まえ同時期に「新小岩地域まちづくり基本構想」も策定され、その中で北口駅前周辺地区は、

○商業・業務・教育・文化機能等の誘導を図るため、北口駅前広場の整備とともに、共同化等による土地の高度利用の推進等を関係権利者と検討

○北口駅前広場は、南口駅前広場や東北広場との機能役割分担を踏まえ、南北自由通路整備にあわせた広場の拡大や整形化等、新小岩地域北側の玄関口にふさわしい駅前広場の整備の検討

○新小岩公園と北口駅前を結ぶ動線の確保の検討が整備方針として位置づけられました。

そして、これらに基づき、「新小岩駅北側地区まちづくり基本計画」の策定を進めていくことが説明されました。

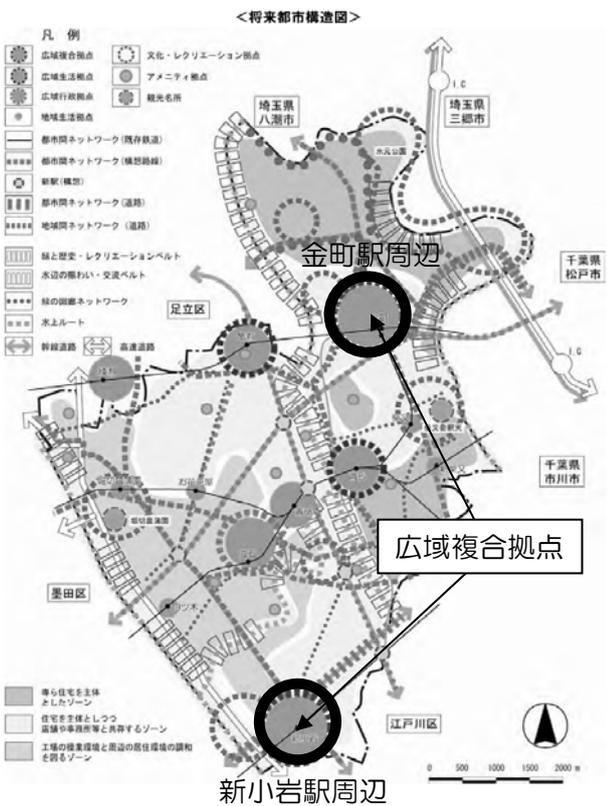
意見交換

意見交換では、第1回ということで、まちづくりや勉強会のあり方に対して様々な意見が出されました。そのうち、主な意見や質問についてご紹介したいと思います。

【主なご意見】

- 普通は総論賛成で、いざやるとなると各論での反対がでる。そうならないように、まちづくりに対する理解を深めていくための勉強会としていきたい。
- 最初は人が集まらないかもしれないが、あきらめずに進んで、色々な方に参加していただき、意見をまとめてやっていきたい。権利者の皆さんには積極的に、是非参加いただいて意見交換したい。
- 新小岩地域というのは文化施設が極端に少ない。文化に貢献する地域になって欲しいし、駅前にそういう施設をつくることは街の活性化にもつながっていくのでは。
- 駅前の見慣れた風情が変わってしまうというのは寂しくもあるが、例えば新小岩を離れた者が新小岩駅に降りたときに「地元に戻ってきたな」と思える新小岩らしい顔になってほしい。
- 大地震がきたら火事になり、大津波がきたら堤防も役に立たない。人命を守ったり、安全安心をつくっていくというのも、将来的に大きな課題である。

■葛飾区都市計画マスタープラン



<発行> 新小岩駅北側地区まちづくり勉強会

葛飾区 都市整備部街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当係 (03-5654-8331)

[作業機関] (株)オオバ

新小岩駅北側地区 まちづくりニュース

第 2 号

平成 24 年 2 月

新小岩駅北側地区（以下「北側地区」）の街づくり基本計画の策定にむけて、第 2 回北側地区まちづくり勉強会が 11 月 30 日（水）に新小岩北地区センターにて開催されました。その概要を報告いたします。



■第 2 回北側地区まちづくり勉強会 主な議題

1. 新小岩駅北側地区まちづくり勉強会の幹事の選出の報告
2. まちづくり事業についての勉強
 - ・再開発に関するDVDの上映：「まちの再生物語（社団法人 全国市街地再開発協会）」
3. 新小岩駅北側地区の現状や課題

1. 新小岩駅北側地区まちづくり勉強会の幹事の選出の報告

選出された幹事会役員について報告されました。

■新小岩駅北側地区まちづくり勉強会幹事会役員

幹事長	：	小久保 吉朗 氏	（新小岩第六自治会）
副幹事長	：	犬飼 暁明 氏	（北口商店会）
幹事	：	八巻 友井 氏	（西新小岩一丁目都営住宅自治会）
		磯部 隆 氏	（西新小岩リバーハイツ団地自治会）
		松本 八郎 氏	（西新小岩四丁目町会）
顧問	：	三矢 慶三 氏	（新小岩北地域まちづくり協議会 会長）
事務局長	：	石橋 裕 氏	（新小岩第六自治会）

2. まちづくり事業についての勉強

再開発に関するDVDである「まちの再生物語（社団法人 全国市街地再開発協会）」が上映されました。東京都府中市の京王線府中駅前での第一種市街地再開発事業の事例を紹介したDVDです。

映像機器の不具合により、次回第 3 回勉強会においても、同じDVDが上映予定となっています。

■京王線府中駅前



3. 新小岩駅北側地区の現況と課題

基礎資料を参考に、改めて現況と課題（案）を確認し、今後の検討に向けて整理しました。

■現況（概要）

1. 新小岩駅北側地区の立地特性

- 東西約630m、南北約200mの面積約12.6ha
- 自動車等の交通は、一方通行が多い
- 歩行者等の交通は、主に駅北口を起終点
- 平成18～19年に人口と世帯数が増加

2. 北口駅前広場の現状

- JR用地や区有地が占め、形状は不整形
- 駅利用者等の歩行者を中心とした利用
- 看板・舗装・電柱や違法駐輪など調和の欠けた景観
- 駅北口から、新小岩公園（避難場所でもある）や中川・荒川の水辺空間へのアクセスがわかりづらい

3. 北口駅前周辺地区の現状

- 北口駅前広場周辺に商業業務系施設、娯楽施設が集積
- 新耐震基準導入の昭和56年以降に建てられた建築物は半分程度
- 大学通りは、歩行者・自転車の通行が多く、車が通ると避けている
- 北口駅前周辺地区全体が海拔より低い地区

■北口駅前周辺地区



■まちづくりの課題（案）

- 新小岩北地域の顔となり、北側地区の発展を支える北口駅前広場の整備
- コンパクトな市街地であることを活かした道路ネットワークの形成
- 北口駅前広場の利便性の向上を活かした商店街の活性化
- 土地の高度利用による都市機能の強化

意見交換

意見交換では、北側地区のまちづくりの進め方や現状・経緯に対して様々な意見が出されました。

【主なご意見】

- 北側地区と東北地区は、駅前広場をはじめ、両方一体となって考えなければいけない。両方で全体となって新小岩駅の北口だと言えるようにしてこそ、発展になるのではないかと。
- 今の北口駅前の広場は、鉄パイプで囲ってあるなどして見苦しい。また、車で入ってもターンできるようにしたいと区は言っていたが、コンビニができたりと、マイナスに進んでいる。
- 10年以前と変わらず発展していない。駅を出てスーパーなどの日常の買い物をする店がなく、南口へ回っている。それで南北自由通路ができるのだが、我々は30年も我慢している。
- 小さな広場にコンビニができてしまったが、南北自由通路の開通後に大きな広場が変わってもらえるならいい。今を見るのではなく、10年後を見てもらって、今はちょっと我慢しよう。
- 商店会も、従来住みながら商業をしていた方が、どんどん抜けてしまっている。新しいまちづくりの中でどういうふうに頑張っていけるか、一所懸命に考えていきたい。
- 第3回の勉強会をもっと参加者を多くし、順々に皆さんの意見を聞きながらやっていきたい。

<発行>新小岩駅北側地区まちづくり勉強会

葛飾区 都市整備部街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当係(03-5654-8331)

[作業機関] (株)オオバ

新小岩駅北側地区 まちづくりニュース

第 **3** 号

平成 24 年 3 月

新小岩駅北側地区（以下「北側地区」）の街づくり基本計画の策定にむけて、第3回北側地区まちづくり勉強会が2月1日（水）に新小岩北地区センターにて開催されました。その概要を報告いたします。



■第3回北側地区まちづくり勉強会 主な議題

1. まちづくり事業についての勉強
 - ・再開発に関するDVDの上映：「まちの再生物語」（社団法人 全国市街地再開発協会）
2. 北口駅前広場の現状や課題
3. まちづくりアンケートの検討

1. まちづくり事業についての勉強

京王線府中駅前での第一種市街地再開発事業の事例を紹介したDVDが上映されました。

2. 北口駅前広場の現状や課題

第3回勉強会では、北側地区のうち北口駅前広場に焦点を絞って整理し、現状や課題について検討しました。

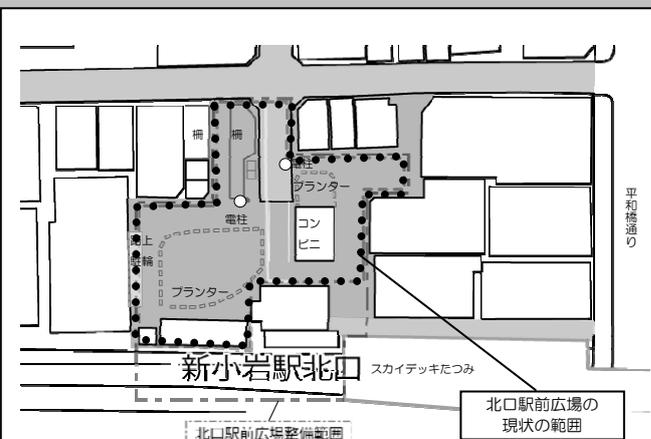
■現状（概要）

1. 上位・関連計画における北口駅前広場の位置づけ

- ・葛飾区の広域複合拠点内に位置づけ
- ・駅周辺の回遊空間形成のため、通路・広場の整備を行う位置づけ
- ・4つの広場の機能分担で、北口広場は歩行者広場として位置づけ
- ・バリアフリー化の推進の位置づけ

2. 北口駅前広場の現状

- ・現状の広場空間は、JR用地と区有地等から構成
- ・歩行者中心の利用で、歩行者動線の起終点となり混雑
- ・施設・設置物等により空間が分断され、利用しにくい
- ・一体的な空間がなく、交流し溜まる空間がない
- ・統一感のない景観となっている



- ・現在の北口駅前広場は、JR用地等からなり公共施設ではありません。南北自由通路の整備にあわせ、駅前広場（基盤施設）として整備することが喫緊の課題となっています。一方、周辺の開発とあわせた整備には時間がかかります。このため、北口駅前広場については、南北自由通路にあわせた整備と、その整備効果を受けた周辺の開発にあわせた段階的な整備を考えていくことが必要です。

■北口駅前広場の課題（案）

- ① 歩行者の利便性向上のための、広場として一体的な空間の確保
- ② 新小岩の賑わいのための、人々の集う交流の場づくり
- ③ 新小岩の北の玄関口として、周囲と調和した良好な広場景観の形成
- ④ 新小岩の北の玄関口として、利用者の利便性向上に資するサービスの提供
- ⑤ 市街地内のオープンスペースとして、一時的な避難場所となる防災の空間や機能の確保
- ⑥ 新小岩の地域資源である、新小岩公園へのわかりやすいアクセスの確保

3. まちづくりアンケートの検討

まちづくりアンケートの実施に向けた検討を行いました。

- ・目的：北側地区や北口駅前広場について、皆様の意見や考えを把握する
- ・実施：3月中に実施予定
- ・対象：北側地区の勉強会参加者・地権者等
- ・第3回勉強会では、本アンケートの骨子案（アンケートの項目や選択肢など）について検討し、第4回勉強会で、第3回勉強会のご意見を踏まえたアンケート（案）をご検討いただき、アンケートの内容を決定します。また、アンケートの資料として、これまでの勉強会の検討概要を添付します

○アンケートの項目（案）

1. 回答者の属性
2. 北側地区のまちづくりについて
 - ・地区の現状や将来イメージ
3. 北口駅前広場及びその周辺のまちづくりについて
 - ・広場の現状や目指すべき方向性
 - ・広場に望む空間や広場周辺に望む機能
4. まちづくりへの関心について
【自由意見】

意見交換

意見交換では、まちづくりの進め方や北口駅前広場と北側地区のまちづくりに対して様々な意見が出されました。

【主なご意見】

- ・北口駅前広場の交通結節点としてのあり方、また、駅と一体的な空間であることを考えていくことが必要である。
- ・平成30年度にできる南北自由通路に合わせた整備と、その後、広場周辺の開発に合わせた北口駅前広場の整備を考える必要がある。
- ・北側地区の中で、まず北口駅前広場から手を付けていくということに理解した。
- ・北口駅前の区の土地に掲示板を作り計画案を示すなど、地権者等の北側地区のまちづくりへの関心を高めることが必要である。
- ・アンケートを行うにも、まちづくりの全体的な話を理解して貰う必要があるのでは。
- ・地権者の皆さんに協力してもらうためにも、アンケートにより、地権者の皆さんの考えを把握して進めていきたい。

<発行> 新小岩駅北側地区まちづくり勉強会

葛飾区 都市整備部街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当係(03-5654-8331)

[作業機関] (株)オオバ

新小岩駅北側地区 まちづくりニュース

第 4 号

平成 24 年 4 月

新小岩駅北側地区（以下「北側地区」）の街づくり基本計画の策定にむけて、第4回北側地区まちづくり勉強会が3月9日（金）に新小岩北地区センターにて開催されました。その概要を報告いたします。



■第4回北側地区まちづくり勉強会 主な議題

1. 今年度の勉強会のまとめ
2. まちづくり事業について（手法の検討）
3. まちづくりの先進事例
4. まちづくりアンケートについて

1. 今年度の勉強会のまとめ

北側地区・北口駅前広場の課題を確認しました。課題は以下の通りです。

●北側地区まちづくりの課題

- ・安全で快適な歩行者等の通行を確保することが課題です。
- ・東京聖栄大学の立地等の地区特性を活かした、魅力ある商業業務機能の向上が課題です。
- ・広域複合拠点に相応しい都市機能の充実と、土地の計画的な高度利用が課題です。
- ・統一感のある景観形成の誘導が課題です。
- ・浸水危険性が高い北側地区の洪水時等の安全性の向上、震災時の建物の安全性向上や緊急時に避難できる駅前広場の確保が課題です。

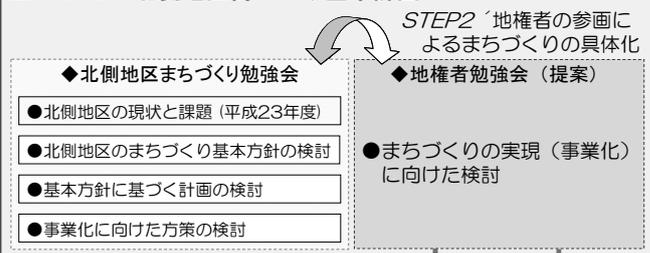
●北口駅前広場の課題

- ・平成 30 年度を目標とする南北自由通路の供用開始にあわせた、現在の広場空間を基本とした駅前広場の整備と、その後の周辺まちづくりと連携した段階的整備が課題です。
- ・設置物等により動線が分断されており、歩行者等が利用しにくい不整形な広場空間の解消を図ることが課題です。
- ・休憩する機能や人々が溜まるスペースなど、交流機能の確保が課題です。
- ・駅前広場の良好な景観誘導が課題です。

■計画策定の流れ

■STEP 1：新小岩地域まちづくり基本構想（平成23年7月）

■STEP 2：北側地区街づくり基本計画



■STEP 3：計画の事業化

北口駅前広場等の公共施設

◇街区

△街区

...

地権者の方の北側地区のまちづくりに関する理解を高めることが重要であるため、平成 24 年度からの北側地区のまちづくりを実現していくための「地権者勉強会」の設置が提案されました。

右図の通り、今後のまちづくりの進め方について整理し、検討を行いました。

2. まちづくり事業について（手法の検討）

良好なまちづくりを進めるための手法について勉強しました。

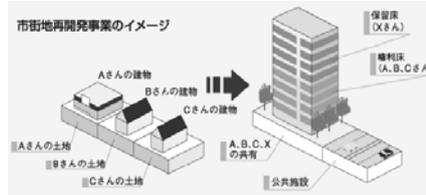
●まちづくりの方策について

- ・良好なまちづくりの推進のためには、公共施設（基盤施設）と建物の一体的整備が望まれます。
 - ★建物の共同化、建物と公共施設（基盤施設）の一体的な整備
 - ★敷地整理など基盤施設の整備＋建物の建築
- ・建物について、共同化建替えのメリット・デメリットを整理すると、高度利用・防災・景観等のメリットがある一方で、時間がかかる等のデメリットがあります。

●まちづくり事業手法

共同化に関するまちづくり事業手法として、以下の3つがあげられます。

- ・地権者の組合による市街地再開発事業
- ・共同化して建築する一般的な民間開発手法
- ・敷地の整理（敷地整序型土地区画整理事業）



3. まちづくりの先進事例

事業手法について、市街地再開発や歩行者中心の駅前広場等の参考事例が紹介されました。

- ・第一種市街地再開発事業（芦花公園駅南口地区、高松丸亀町商店街A街区）、土地区画整理事業（彦根市本町）、駅前広場（御徒町駅南口歩行者駅前広場、新橋駅西口（SL）広場）

4. まちづくりアンケートについて

まちづくりアンケートの実施に向けて、調査実施やアンケート票（案）等の検討を行いました。

- ・目的： 北口駅前広場の整備にあたっては、北側地区の地権者の皆様のご意見やご理解を頂くことが大変重要となります。このため、北側地区の地権者と新小岩北地域まちづくり協議会の皆様に、駅前広場の整備を中心とした計画づくりのためのご意見をお伺いすることを目的にアンケートを実施するものです。

- ・対象：
 - ・北側地区まちづくり勉強会委員
 - ・新小岩北地域まちづくり協議会委員
 - ・地権者（土地建物所有者）＋共同住宅管理組合役員

- ・平成24年度には、駅利用者の意向調査や、地権者の方への意向調査を予定しています。

意見交換

意見交換では、勉強会への地権者の参加等、まちづくりに対して様々な意見が出されました。

【主なご意見】

- ・アンケートの「北側地区の現状の評価」に、飲食の利便性について入れてみてはどうか。
- ・東京聖栄大学は、最大の地権者であり、商店街に面している。まちづくりの意向を伺いたい。
- ・南北自由通路がどこにできるのかなど、何ができるのか分かるような図面や看板のようなものを北口に設置してはどうか。
- ・我々だけで議論しても、土地や家を持っている地権者の中には反発する方もいると思う。地権者が参加すれば、勉強会が活発になると思う。
- ・今年度は1つのたたき台ができたので、来年度は地権者の方にも参加してもらい、具体的な話をしていきたい。
- ・今回のアンケート調査が1つの起爆剤となって、地権者の皆様に意識を持っていただけるよう続いていけばと思う。

<発行>新小岩駅北側地区まちづくり勉強会

葛飾区 都市整備部街づくり推進課 新小岩駅周辺開発担当係(03-5654-8331)

[作業機関] (株)オオバ