

新小岩駅周辺地区街づくり基本計画 《 概要 》

新小岩南・北地域まちづくり協議会

はじめに

『新小岩駅周辺地区街づくり基本計画』とは

「新小岩地域まちづくり基本構想」の実現に向けて、
概ね10年間の具体的な取り組みを行う際の指針として活用し、

**広域複合拠点を形成する新小岩駅周辺地区全体としての
街づくりの方向性を示す包括的な計画**

※ 本計画の中で「構想」として位置づけた事項は、計画期間である概ね10年を超えた
長期的なまちづくりの目標として記載しているものもあります。

• 計画の位置づけ

具

葛飾区都市計画マスタープラン

【葛飾区／平成 23 年 7 月改定】

体

新小岩地域まちづくり基本構想

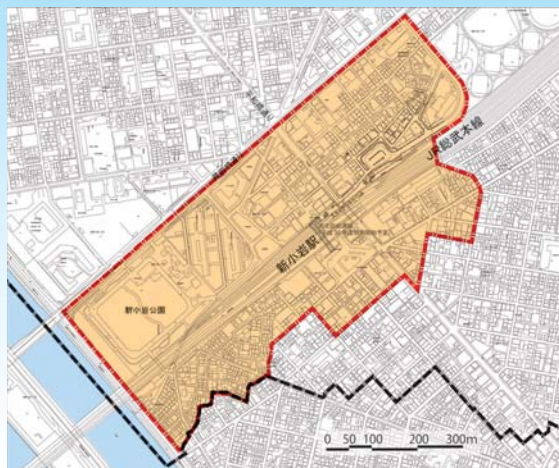
【新小岩南・北地域まちづくり協議会／平成 23 年 7 月策定】

化

**新小岩駅周辺地区
街づくり基本計画**

【新小岩南・北地域まちづくり協議会
／平成 26 年 11 月策定】

策定範囲 :
新小岩駅周辺地区 (約37ha)



街づくりの基本コンセプト

《将来像》

複合的な都市機能が融合する“広域複合拠点”として、多世代を引きつける魅力的な文化を発信する美しいまち

葛飾区の「広域複合拠点」として、新小岩駅を中心に多様な都市機能が集積し、地区間ネットワークにより、誰もが安全に安心して楽しく活動し暮らし続けられる美しいまちを目指します。

《目標》

※ 多様な顔をもつ複合市街地の形成

※ 駅を中心とした回遊性の向上

※ 誰もが安全に安心して楽しく活動し暮らし続けられる美しいまちの形成

《将来都市構造》

新小岩駅を中心に多様な都市機能の充実を図ります。地区間ネットワークにより各地区の魅力が連動する将来都市構造を目指します。

※ 地区拠点

- 地区の個性に応じて、多様な機能が集積する拠点
- 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る
- 東南広場周辺は、大規模敷地の開発とあわせた機能導入を誘導（構想）
- 4つの拠点機能が、分担・連携した広域複合拠点を形成

※ 緑・防災拠点

- 憩い・スポーツ・レクリエーション機能を有し、災害時には広域避難場所となる拠点
- 緑と防災拠点機能等の維持・強化を図る

※ 防災・ネットワーク軸

- 都市間を効率的に連結する防災機能を有する主要幹線道路
- 沿道に生活関連サービス機能等の集積を図る

※ 地区内主要軸

- 地区内の自動車、自転車、歩行者の主要交通を担い、地区拠点や主要施設、公園、河川などへのアクセスを担う軸
- 鉄道や道路で分断されている各地区間の回遊性の向上を検討
- 東北広場と東南広場間は、交通利便性の向上を検討
- 東北広場と新小岩公園を結ぶ経路は、歩行者が安全に安心して移動できるみちの検討

※ 商業・にぎわい軸

- 大学通り、南北自由通路、ルミエール商店街は、南北地域の連携強化の軸
- 大学通り、ルミエール商店街は、近隣住民が日常的に利用する商業・業務等の店舗の連続性を図る

※ 住宅地

- 良好な住環境を形成するエリア
- 地区の特性に応じた住宅地を形成

※ 商業・業務等複合地

- 地区の中心となる魅力的な商業・業務機能や都市型住宅等が集積するエリア
- 駅前、沿道など、立地の特性に応じた土地利用を形成

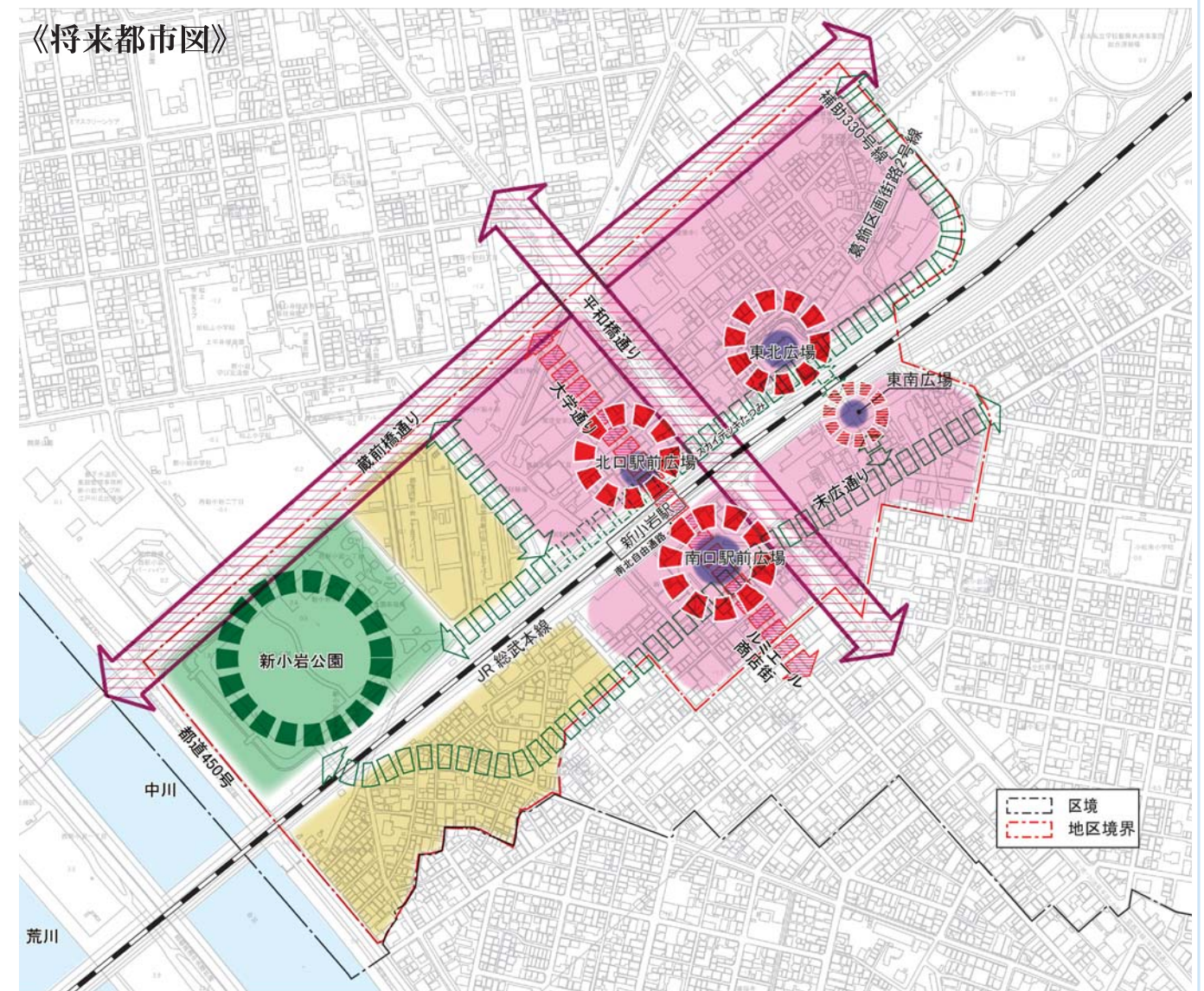
※ 駅前等広場

- 駅前等において、地区の特性に応じた交通機能や都市の広場機能等の確保・機能強化を図るエリア

※ 公園

- 緑と防災拠点機能等の維持・強化を図るエリア

《将来都市図》



凡例

地区拠点

- 地区拠点（構想）
- 緑・防災拠点

軸

- 防災・ネットワーク軸
- 地区内主要軸（構想）
- 商業・にぎわい軸

土地利用

- 住宅地
- 商業・業務等複合地
- 駅前等広場
- 公園



0 50 100 200m

土地利用計画

- 用途地域、「新小岩地域まちづくり基本構想」と整合する土地利用
- 各地区の拠点形成に資する土地利用

※ 中低層共存住宅地



- 密集市街地の改善により防災性の向上を図る

※ 一般住宅地



- 安心安全な暮らし環境を形成

※ 中心商業・業務地



- 商業・業務機能の他、医療・福祉、文化・交流・公益施設、都市型住宅等の導入を図る
- 北口や南口の駅前広場周辺は、広場の整備とあわせて、共同化等による土地の高度利用を推進
- 商店街の回遊性等を高め、にぎわいを創出

※ 商業・業務地



- 周辺機能と連携した土地利用を形成

※ 沿道サービス地



- 沿道の特性に応じて、土地の高度利用、商業・業務機能等の魅力化や居住環境との調和、整った街並みを形成

※ 住商複合地



- 建替えや共同化による土地の高度利用の促進、新たな都市機能の導入を図る
- 商業・業務機能と調和した居住環境の誘導

※ 駅前等広場

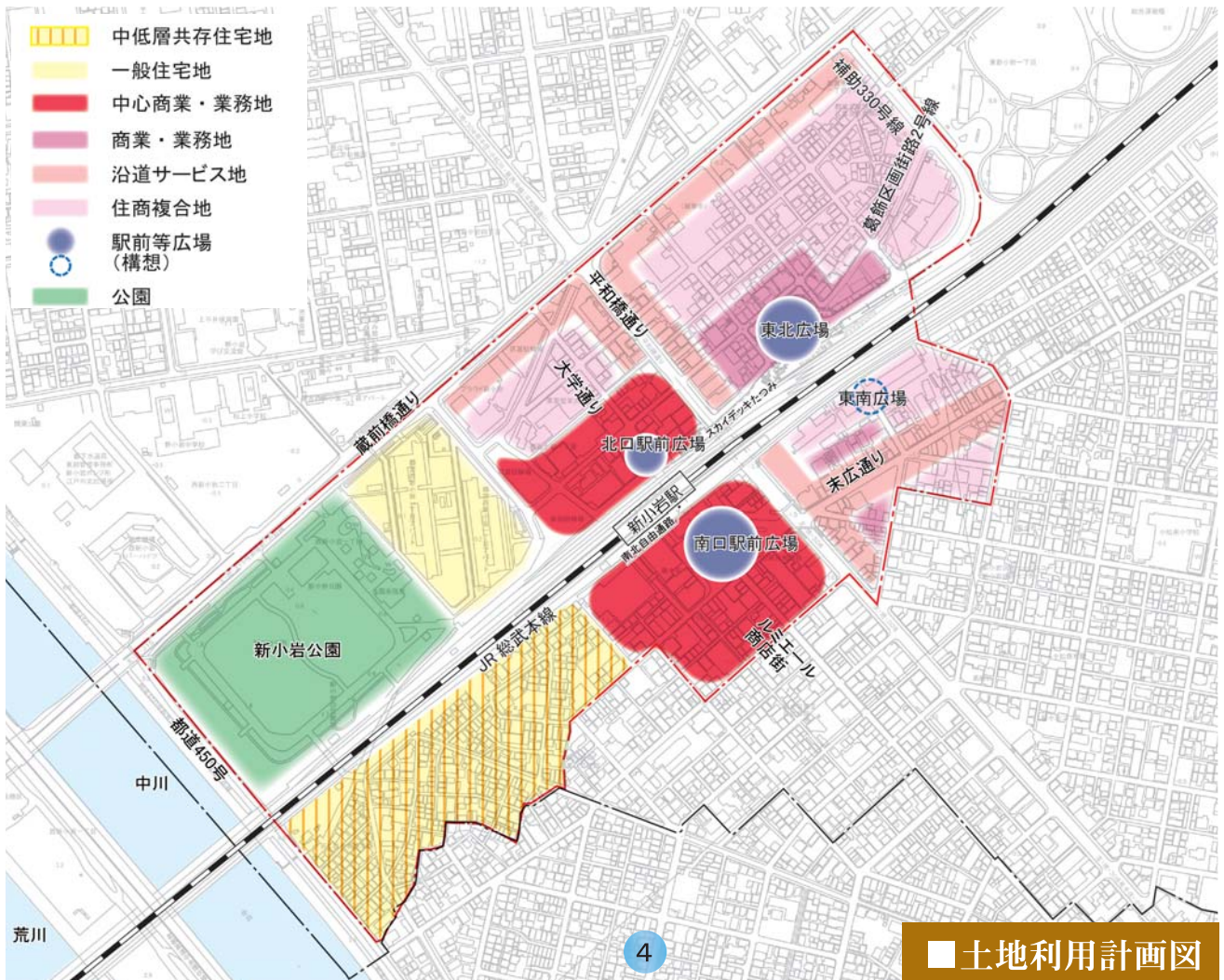


- 地区の特性に応じた交通機能や都市の広場機能等の確保・機能強化を図る
- 大規模敷地の開発とあわせた東南広場(広場・公園)の確保を誘導

※ 公園



- スポーツ・レクリエーション機能をはじめ、防災拠点となる公園として魅力化を図る



交通・道路計画

- ・回遊性の向上
- ・各地区における交通拠点の形成と機能分担・ネットワーク強化による利便性・快適性の向上
- ・快適性・安全性に配慮した交通計画

※ 駅前等広場



- ・新小岩駅を中心に、各拠点間の機能連携・役割分担を図る
- ・安全性・利便性・快適性・防災性の確保、機能強化を図る
- ・駐輪場については、広場内に限らず周辺も含めて、適切な位置に必要な施設量の確保を図る

※ 主要幹線道路



- ・地区内外を結び、自動車、自転車、歩行者の安全・快適な交通を担い、また、災害時の主要避難経路として機能強化を図る
- ・電線類の地中化等のバリアフリー化を進めるとともに、緑化の誘導を図る

※ 地区幹線道路



- ・地区拠点へのアクセス、災害時の避難経路となる幹線道路として、自動車、自転車、歩行者の安全性の確保を図る
- ・盆踊り通り(※)を、緊急時に消防自動車が通行できる道路として、再整備を検討
- ・末広通りは、歩行者空間の拡充等、再整備を検討

※ 主要道路

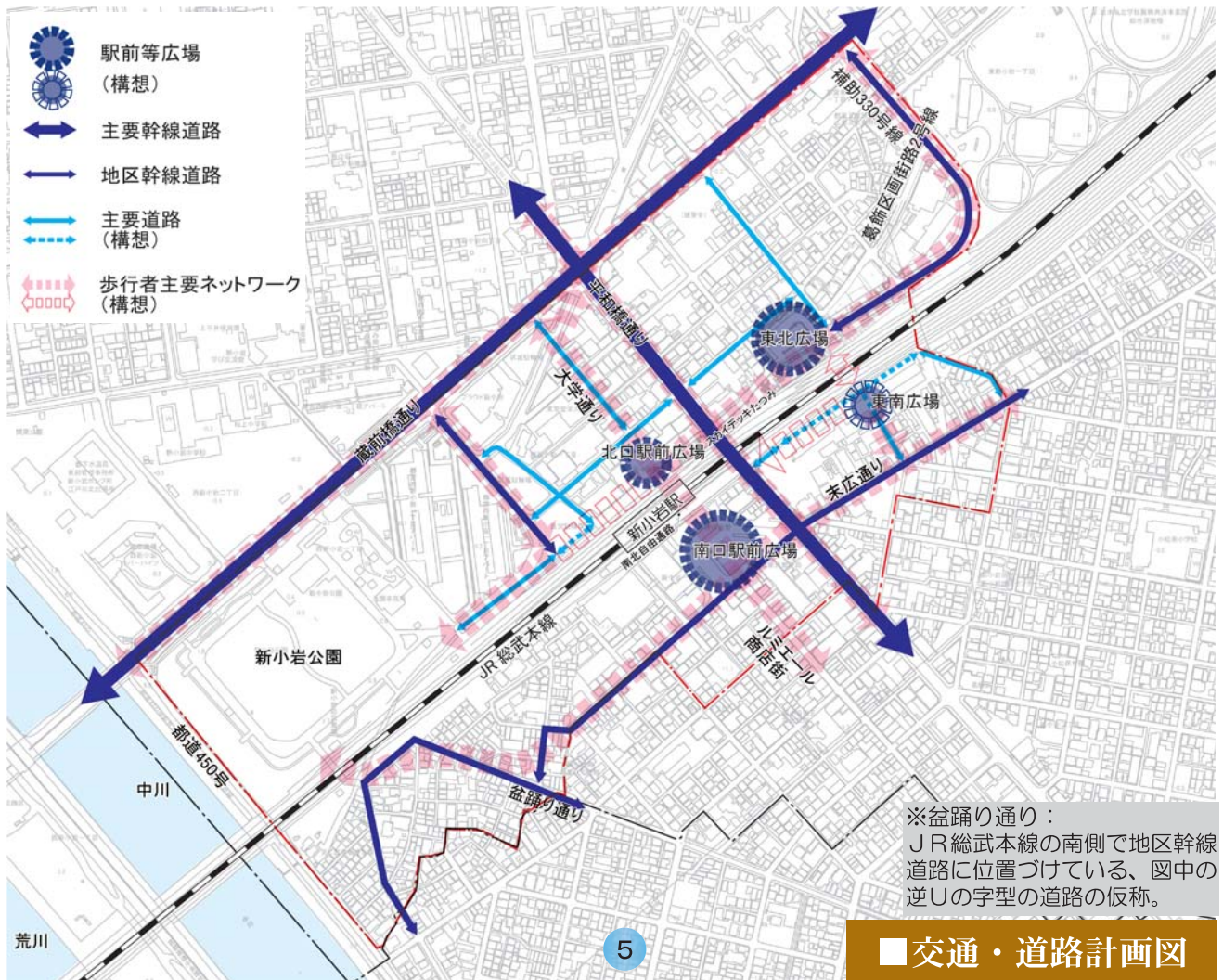


- ・地区内交通を処理する主要な生活道路として、緊急車両の進入可能な幅員の確保を図る
- ・自動車と歩行者の安全性の確保を図る

※ 歩行者主要ネットワーク



- ・地区内外の連携を強化する主要なネットワーク経路として、歩行者の安全性、快適性の確保を図る



景観・環境計画

- ・駅前拠点の魅力ある景観形成
- ・平和橋通りなど、骨格軸の景観形成
- ・回遊軸の魅力ある景観形成
- ・みどりのネットワーク化

景観拠点

- ・地区の顔として、地区の個性に応じた、にぎわいや潤いある美しい景観を形成
- ・JR総武本線に面する街区では、電車の車窓やホームから見える景観にも配慮

景観軸

- ・道路の沿道景観として、統一感のある美しい街並みを誘導
- ・商店街においては、連続したにぎわいある景観を形成

景観形成重点エリア

- ・まちづくりとあわせて、地区の個性を活かした質の高いデザインを重点的に誘導

景観形成エリア

- ・建物の外観や屋外広告物の形態・色彩などは、地区の特性に応じたルールづくりを促進
- ・ルールに基づく景観形成を誘導

緑の拠点

- ・豊かな緑を有し、多くの人でにぎわう緑の拠点

環境拠点

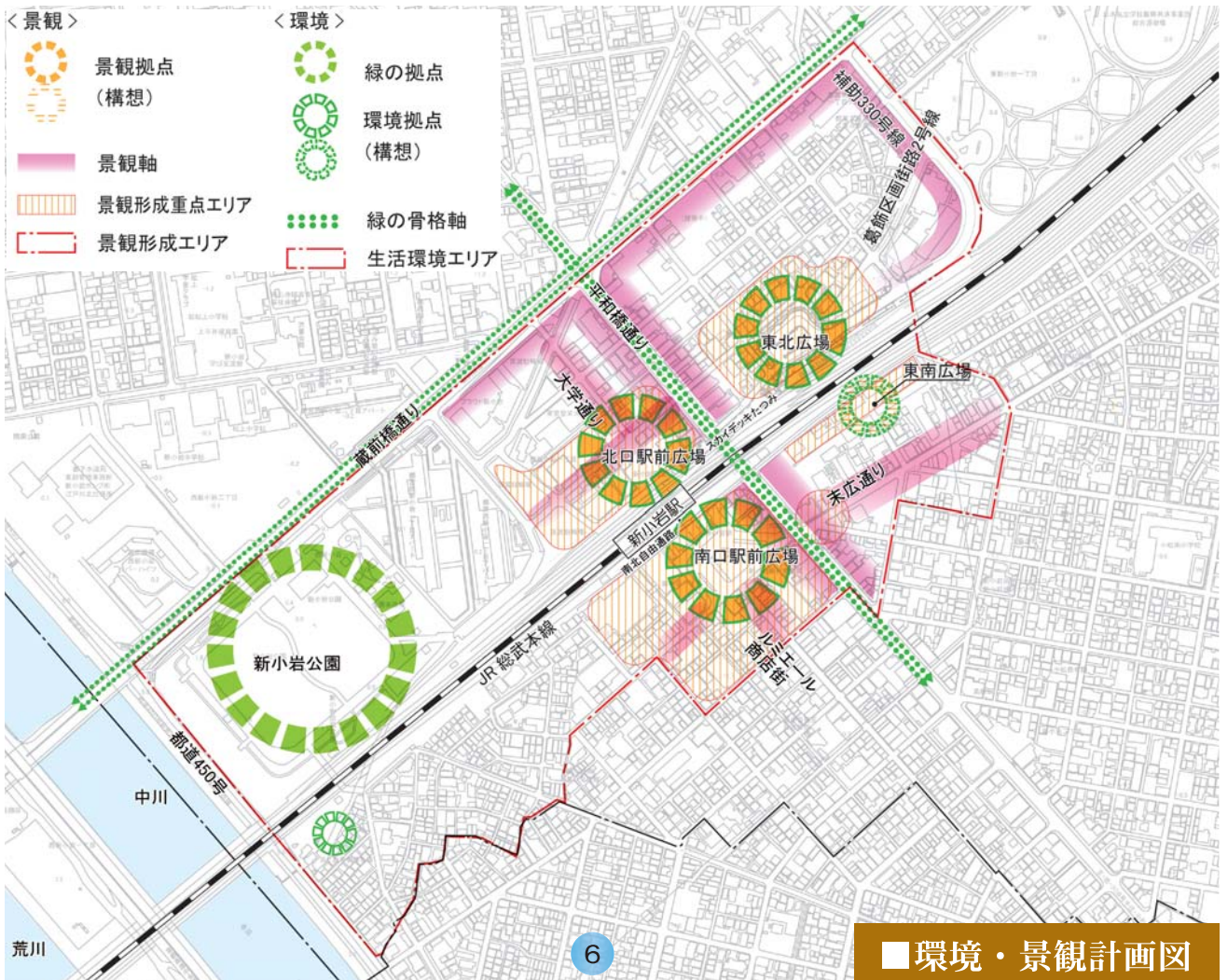
- ・地区の顔として、緑の充実や環境にやさしい空間づくりを工夫
- ・中川と新小岩公園を結ぶ遊歩道内において花のある空間づくりを検討

緑の骨格軸

- ・街路樹等の緑が連続する骨格軸
- ・質の高い緑の創出、適正管理を図る

生活環境エリア

- ・暮らしに密着した身近で多様な緑の創出により、緑のネットワークを形成
- ・民間開発における規模の大きな敷地では、重点的な緑化を誘導



防災計画

- ・防災拠点へのアクセス確保
- ・地震・火災・洪水・台風など、多様な災害に対応しうる安全な市街地形成

※ 防災拠点



- ・防災機能の維持・拡充を図る
- ・東南広場（構想）は、大規模な開発や共同化等により、災害時等の一時的な避難の場所となりうる空間の確保を図る

※ 骨格防災軸



- ・主要幹線道路を軸として骨格的な延焼遮断帯の形成を図る
- ・災害時の緊急輸送経路となる道路としての機能確保を図る

※ 防災軸



- ・地区幹線道路を軸として延焼遮断帯の形成を図る
- ・盆踊り通りを、緊急時に消防自動車が行き通る道路として、再整備を検討

※ 補助的な避難経路



- ・主要な避難路を補完する避難経路として、4m以上の道路空間の確保を図る

※ 歩行者主要避難経路



- ・災害時に避難所や避難場所へ安全安心に移動できる連続した避難空間の確保を図る

※ 防災性向上推進エリア

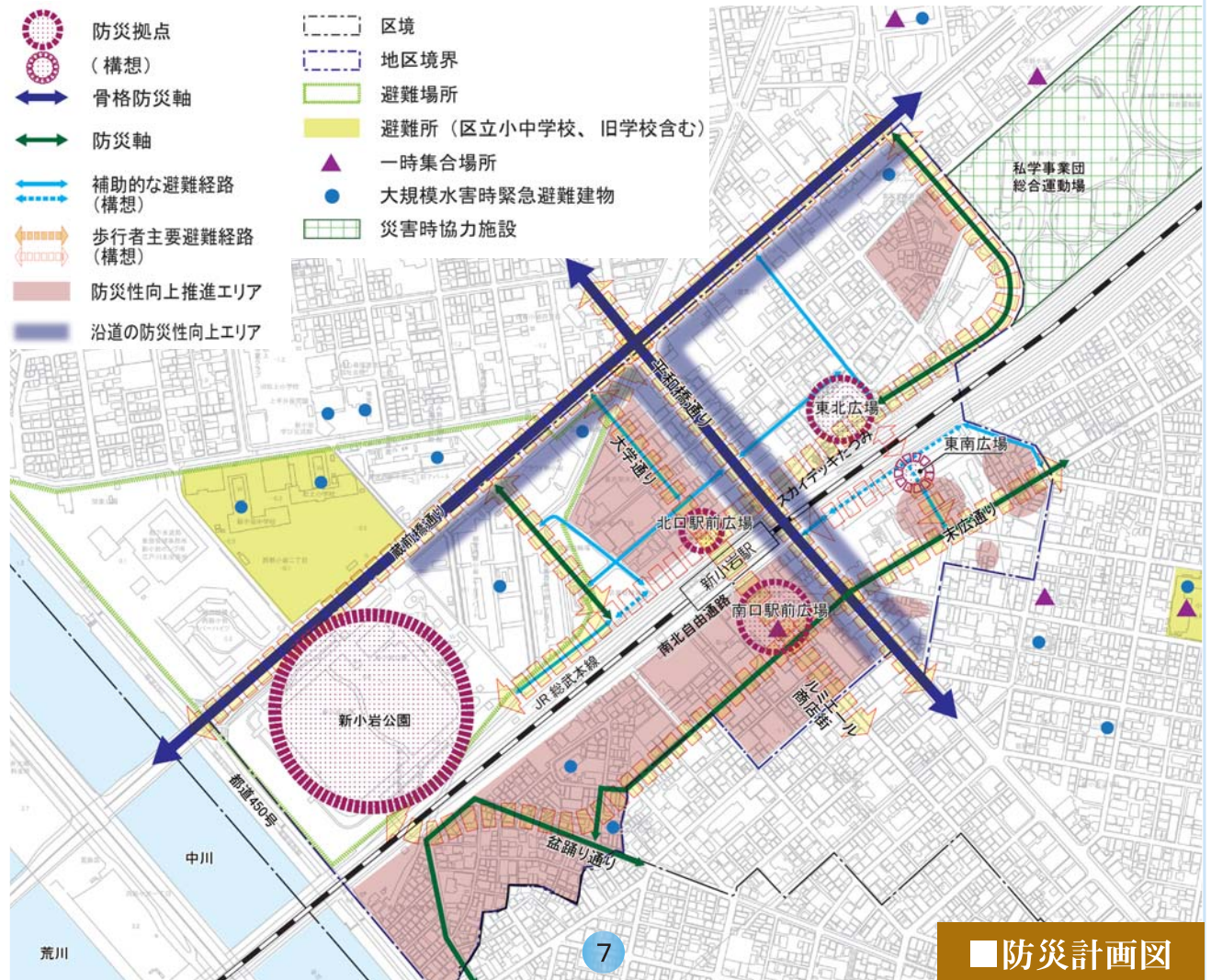


- ・駅前や木造住宅密集地域において、計画的な建物更新による防災性の向上、老朽化した建物の不燃化や耐震化、狭隘道路の解消を図る

※ 沿道の防災性向上エリア



- ・緊急輸送道路の沿道において、建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、老朽建物の建替え・不燃化・耐震化を図る



街づくりの進め方

住民と事業者、行政が一体となり、まちづくりを推進します。

各地区の特徴に配慮したまちづくりの考え方

北側地区

- 地域資源：
・新小岩北口商店会
・大学、新小岩公園

《商店街や大学を生かした文化の創造》

- 北口駅前広場の整備
- 土地の高度利用と都市機能の更新・拡充による駅前の賑わいづくり
- 商店街の魅力化
- 新小岩公園を活かした魅力づくり

東北地区

- 地域資源：
・東北広場
・落ち着いた住環境

《広場を活かした賑わいとコミュニティの醸成》

- 東北広場の交通結節点機能の強化及び広場の活用促進
- 東北広場周辺の賑わいづくり
- 良好な住環境の維持保全

各地区の特徴を活かし、融合することによる「広域複合拠点の形成」

西部地区

《暮らしの安全と地域コミュニティの強化》

- 防災基盤の整備
- 建物更新の誘導による防災性と居住性の向上

- 地域資源：
・落ち着いた住環境
・盆踊り通り
・遊歩道

南口地区

《南の玄関口としての賑わい核づくり》

- 南口駅前広場の整備
- 土地の有効利用・高度利用、都市機能の複合的な導入による拠点性の向上
- 駅前の顔づくりと連続的なにぎわい景観づくり

- 地域資源：
・南口駅前広場
・ルミエール商店街等の商業集積

東南地区

《落ち着いた住宅地域の顔づくり》

- 駅前にふさわしい街並みの形成
- 大規模敷地を活かした開発誘導
- 生活幹線道路整備の検討

- 地域資源：
・落ち着いた住環境
・大規模敷地

- 各地区における拠点の形成
- 南北自由通路を中心とした回遊性の向上
- 機能分担と機能連携
- バリアフリー化、景観形成
- みどりのネットワーク化

新小岩南・北地域まちづくり協議会

事務局 葛飾区都市整備部新小岩駅周辺開発担当課

TEL 03 (5654) 8331

(問い合わせ先)

この印刷物は、印刷用の紙ヘリサイクルできます。