

平成 26 年 2 月

SHINKOIWA  
SOUTH AREA

## 新小岩駅南口地区街づくり計画

新小岩駅南口地区まちづくり検討会



# 1 はじめに

## 「新小岩駅南口地区街づくり計画」とは

### 「街づくり計画」とは今後のまちづくりの指針となる基本的な計画です

- まちづくりは、地域住民や事業者と行政（区や都、国）が協働で進めていくことが重要です。
- 新小岩駅南口地区まちづくり検討会では、今後のまちづくりの指針となる「街づくり計画」を作成し、地権者や行政、事業者に提案・要望することにより、葛飾区南の玄関口にふさわしい街を目指していきます。
- この街づくり計画は、平成23年度に新小岩南・北地域まちづくり協議会が策定した「新小岩地域まちづくり基本構想」を実現するためのものであり、概ね10年間を計画期間とします。
- 葛飾区全体でのまちづくりの方向性を示した上位計画や関連計画との整合を図るとともに、実現性についても検討・判断しながら、今後の目指す街の姿を描き、その姿の実現に向けた取り組み目標や方針を示すものとなります。



区域図

## 地区の整備課題

### 新小岩地域 まちづくり基本構想

広域複合拠点としての位置付け

- 交通機能の強化
- 土地の高度利用化
- 相応しい景観の形成

### 魅力

- 交通利便性
- ルミエール商店街をはじめとする商業集積
- 住宅開発の進行による居住者の増加

### 課題

- 駅前広場と未広通りの目違い
- 未接道敷地の存在
- 建物の老朽化
- オープンスペースの不足
- 放置自転車 等

## 整備課題

### 広域複合拠点としての 「中心性の強化」

- 葛飾区の広域複合拠点として、駅前の好立地を活かした土地利用が望まれています。
- 広域的な交通ネットワークの結節点としての利便性向上が課題となっています。
- 広域複合拠点に相応しい景観形成が求められています。

### 新小岩らしいにぎわいと 新たな交流が生まれる 「まちの魅力向上」

- にぎわいの持続やさらなる活性化が課題となっています。
- 居住支援機能や文化交流機能の整備が求められています。
- 更なる潤いあるまちづくりが求められています。

### 安全・安心な生活を支える 「防災性の確保」

- 地区内は老朽化した建物も多く、空地も少ない為、災害時の安全性に課題があります。
- 平和橋通り沿道は広域的な避難経路として、不燃化・耐震化を促進する必要があります。
- 帰宅困難者などの一時滞在の受け入れや、地域の安全性を高める整備が求められています。

# 2 コンセプト

## 地区の目指すべき将来像

多様な都市活動と緑溢れる葛飾・新小岩の玄関口

### 『魅力充実・生活交流‘核’』

#### まちづくりの目標

- 1 新小岩エリアを牽引する‘シンボル’づくり
- 2 地域の魅力の再発見とまちの‘にぎわい’の充実
- 3 多世代が‘いきいき’と安全・安心に暮らせる生活環境の創出
- 4 地域の防災性向上に寄与する安全で災害に強い拠点づくり
- 5 環境にやさしい緑豊かな都市環境の形成

#### 新小岩駅南口地区整備構想図（案）

##### 南口駅前広場

多様な往来を受け入れる交通処理機能の向上を実現する駅前広場計画を検討します。

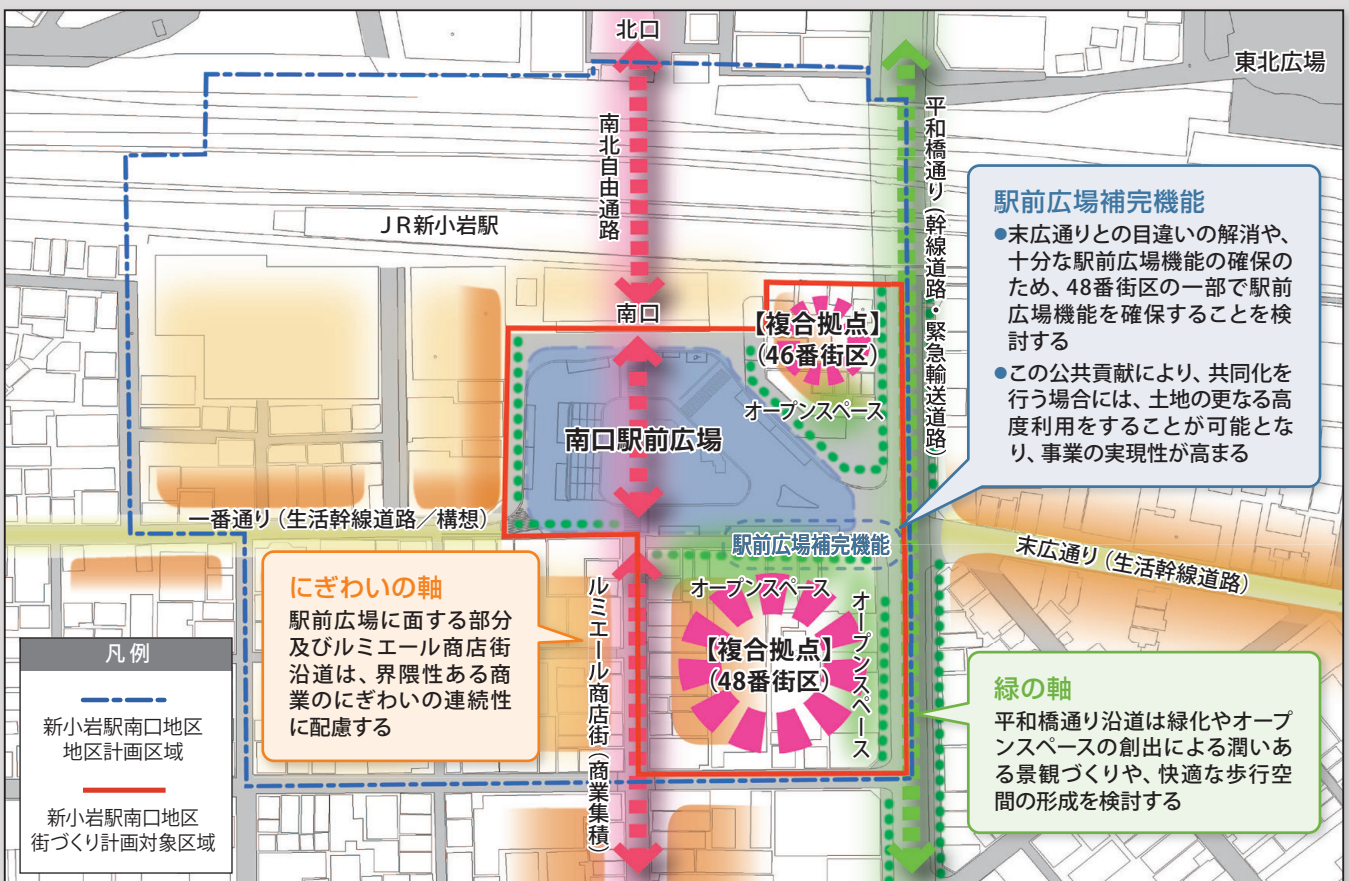
一時避難場所に指定されており、防災拠点としてのあり方を検討します。

駅周辺の土地利用との整合を図りつつ、一体的にオープンスペースなどの創出を検討します。

##### 46番街区・48番街区

広域複合拠点形成に資する複合的な土地の有効利用・高度利用を検討します。

46・48番街区は一体的に計画し、導入機能の役割分担に考慮した土地利用計画を検討します。





# 3 分野別まちづくりの方針

## 土地利用計画

### 複合拠点ゾーン

- 広域複合拠点形成に資する複合的な土地の有効利用・高度利用を図る
- 商業・業務の更新・充実に加え、都市型居住機能、医療福祉機能、文化・交流・公共公益機能に資する土地利用を図ることで広域的な拠点性を高める

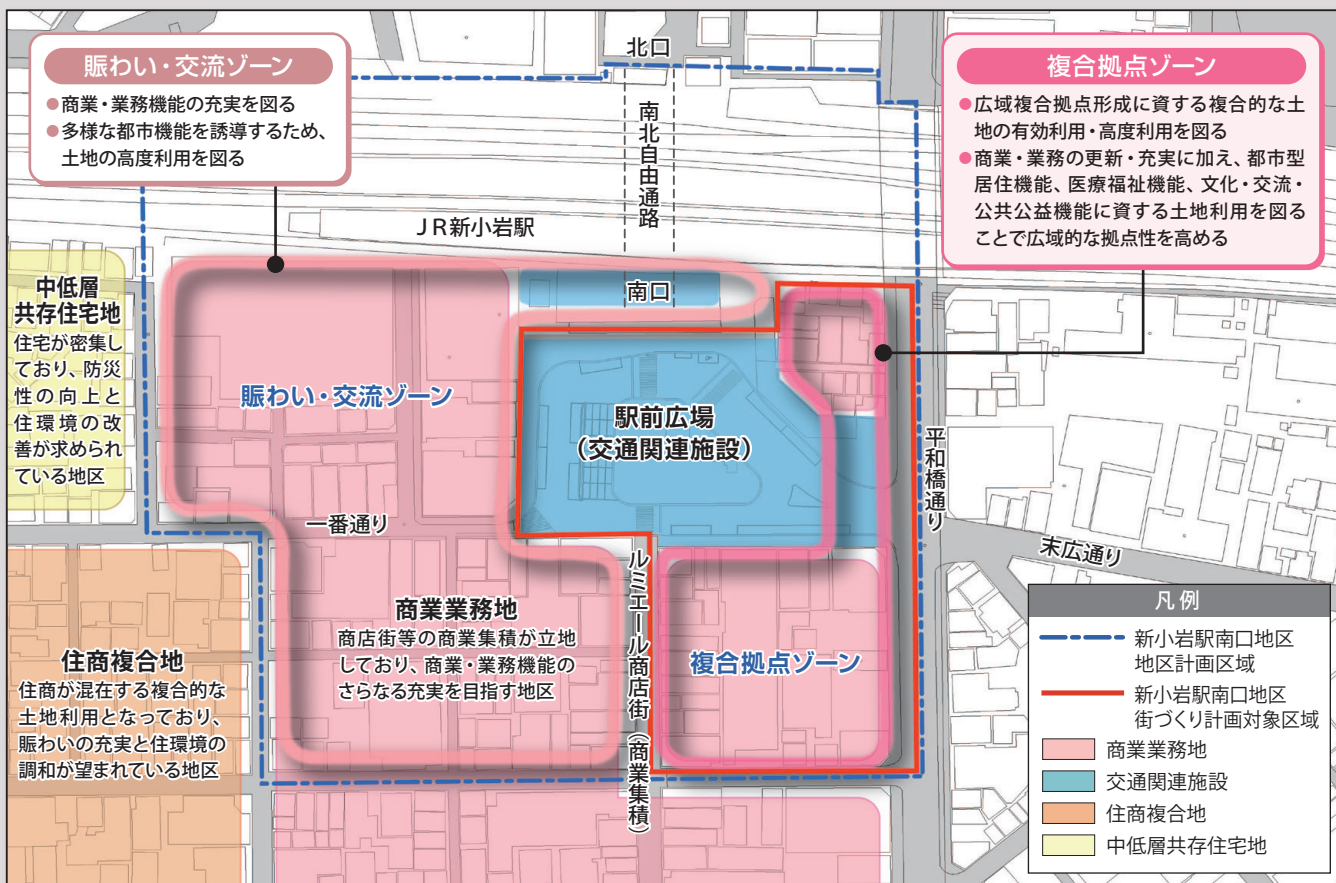
#### 土地利用の基本的な方針

- 1 都市機能の複合的な導入によるにぎわいの充実と拠点性の向上
- 2 利便性の高い良好な住宅複合市街地の形成
- 3 メリハリのある都市空間の形成とヒューマンスケールなまちなみづくり



- 広域複合拠点形成に資する土地の有効利用・高度利用を図るとともに、複合的な土地利用を図ります。
- 46・48番街区は一体的に計画し、導入機能の役割分担に考慮した土地利用計画を検討します。

#### <導入機能イメージ>





## 道路・交通計画

### 新小岩駅南口 駅前広場整備の方針

- ① 多様な往来を受入れる、安全で機能的な交通環境の実現
- ② 地域活動を支える、人に優しい駅前空間の形成

- 円滑な交通処理が可能な車路レイアウトや、地域のにぎわいをつなぎ、車両と人の交錯の少ない安全な歩行者動線の確保について検討します。
- 駅前広場内の歩行者滞留空間について、地域の活動・交流空間として広場機能の充実、緑化、一時避難場所としての防災機能の充実を検討します。

駅前広場整備の  
方向性(案)

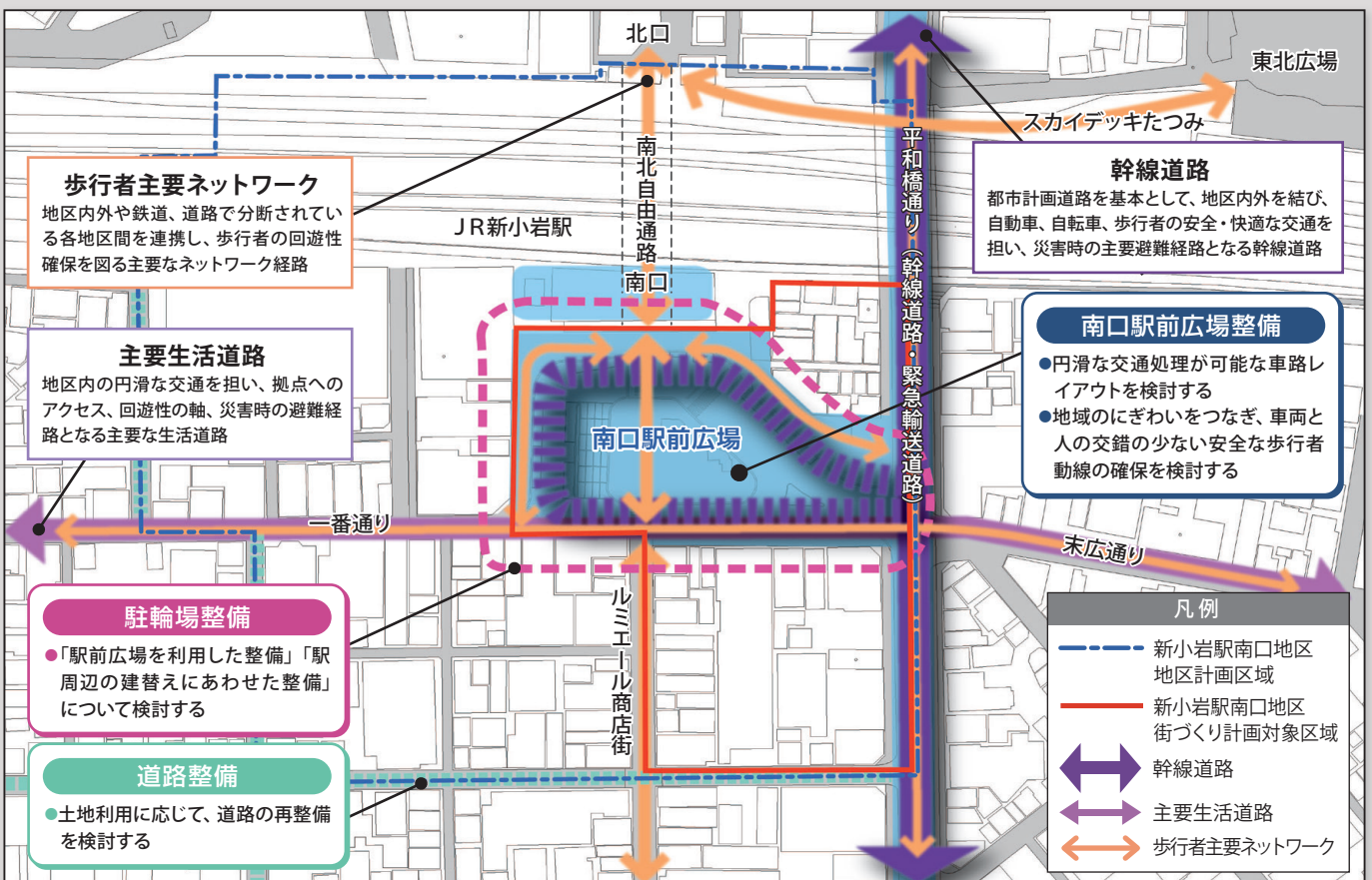
- 末広通りとの円滑な接続
- 歩行者動線の改善
- 滞留空間の確保
- バス停の増加
- 一般車乗降場の設置
- タクシープールの拡大
- タクシー乗降場の設置
- サイン(標識・目印等)の整備

### 道路整備 の方針

- 円滑な交通処理及び安全な歩行者空間確保に資する道路となるよう、土地利用に応じた再整備を検討します。

### 駐輪場整備 の方針

- 「駅前広場を利用した整備」「駅周辺の建替えにあわせた整備」について検討します。



## 景観・環境計画

### 景観形成重点 エリア

- 駅や駅前広場から見える景観として、周辺との調和に配慮しつつ、地域のシンボルとなる景観づくりを検討する

#### 景観の 基本的な方針

#### まちのイメージアップに資する駅前の顔づくりと連続的にぎわい景観づくり

- 駅や駅前広場からの景観は、連続性・一体性に配慮しつつ、地域のシンボルとなるデザインを検討します。
- 建物低層部は沿道空間と一体的なぎわいの演出を検討します。
- 平和橋通りの景観は、緑化の推進などによる潤いと風格ある沿道の街並み形成を検討します。



アーケード沿道の景観のイメージ



沿道の景観のイメージ

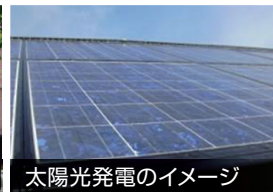
#### 環境の 基本的な方針

#### 環境負荷の軽減に配慮した建築物と一体的な緑化による潤いある環境形成

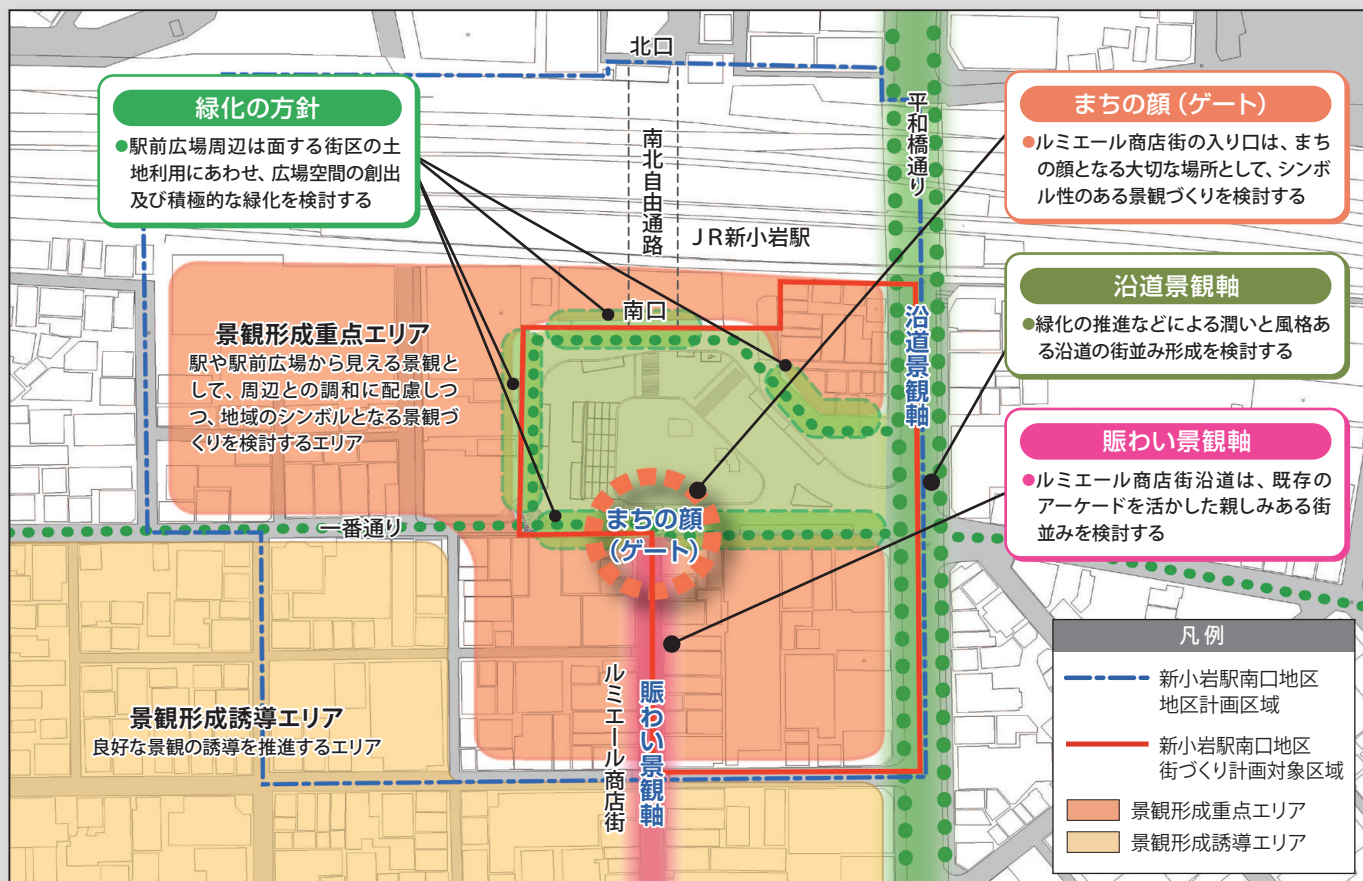
- 駅前広場周辺は面する街区の土地利用にあわせ、広場空間の創出及び積極的な緑化を検討します。
- 先進的な環境配慮への取組みの導入を検討します。



広場の緑化のイメージ



太陽光発電のイメージ





# 防災計画

## 防災性向上推進エリア

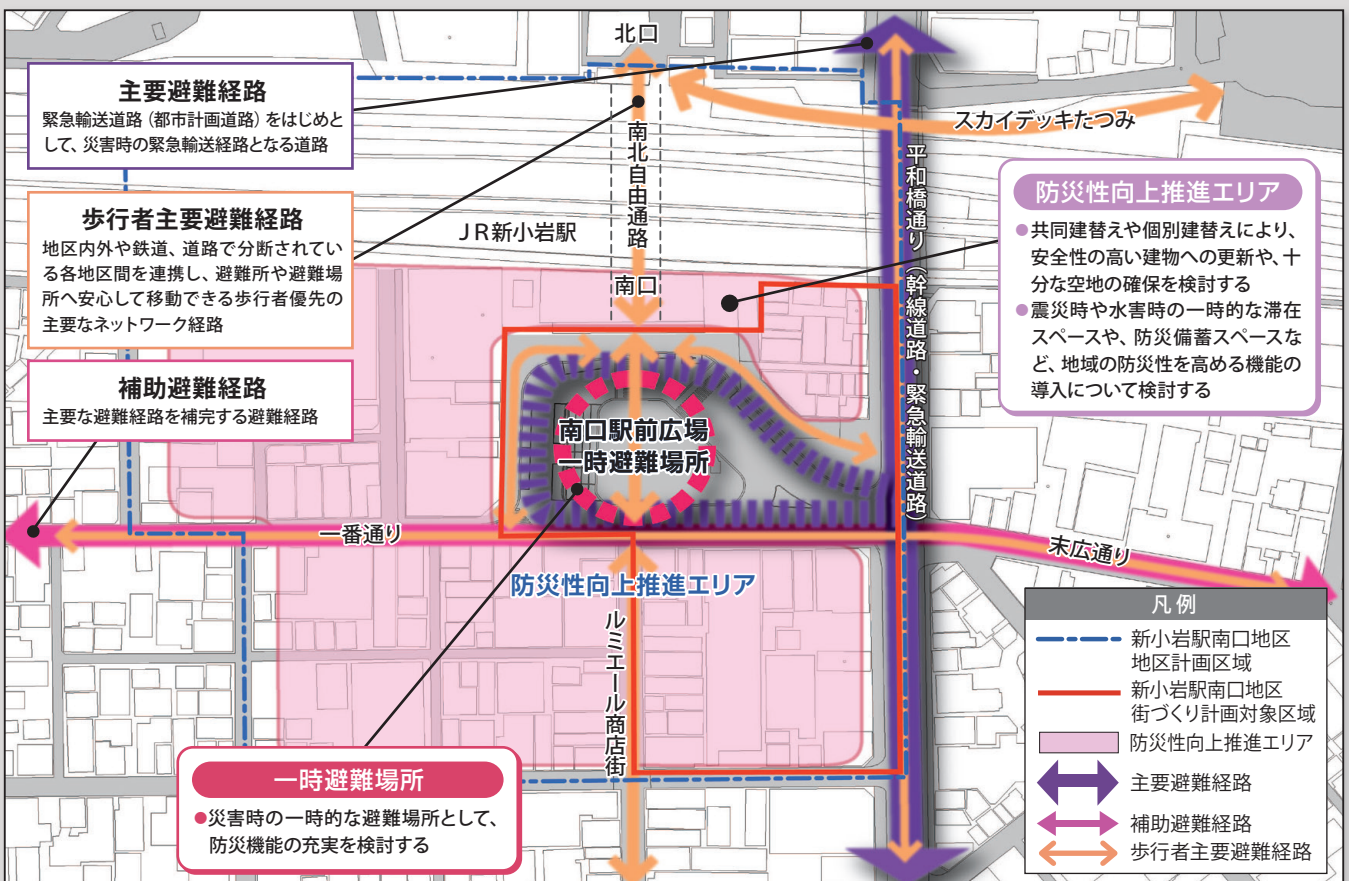
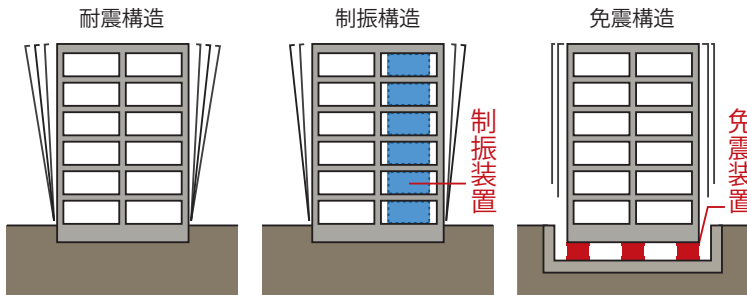
- 安全性の高い建物への更新や十分な空地の確保を検討する
- 震災時や水害時の一時的な滞在スペースや防災備蓄スペースなど、地域の防災性を高める機能の導入について検討する

### 防災の基本的な方針

- 1 建物の不燃化・耐震化を図り、地区全体の防災性の向上
- 2 有事の際に逃げ込める防災上の受け皿確保

- 地区の防災性向上のため、共同建替えや個別建替えにより安全性の高い建物に建替え、空地を十分に確保することについて検討します。
- 共同建替えの場合は、震災時や水害時の一時的な滞在スペースや防災備蓄スペースの確保など、居住者や来街者に対し、地域の防災性を高めるスペースの整備や機能の導入について検討します。
- 駅前広場は一時的な避難場所として、災害時に役立つ設備を設置するなど、機能の充実を検討します。

<安全性の高い建物のイメージ>



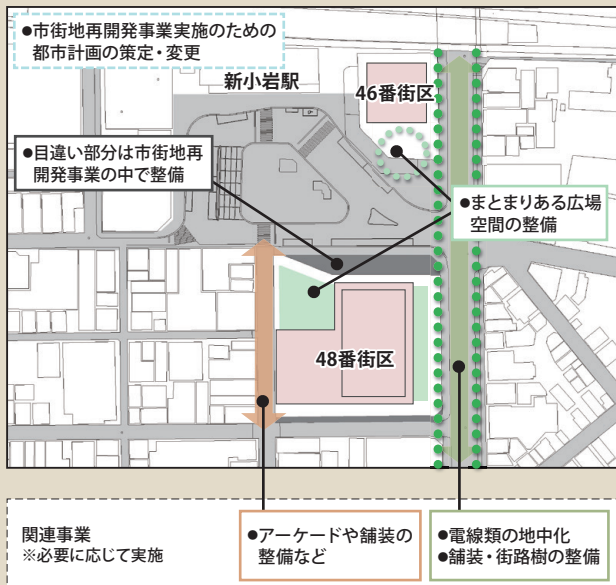


## まちづくりの実現方策（案）

### ケース 1

新小岩駅南口地区地区計画の方針や新小岩地域まちづくり基本構想をふまえた、土地の高度利用と多様な機能集積を実現する共同化（市街地再開発事業）の実施

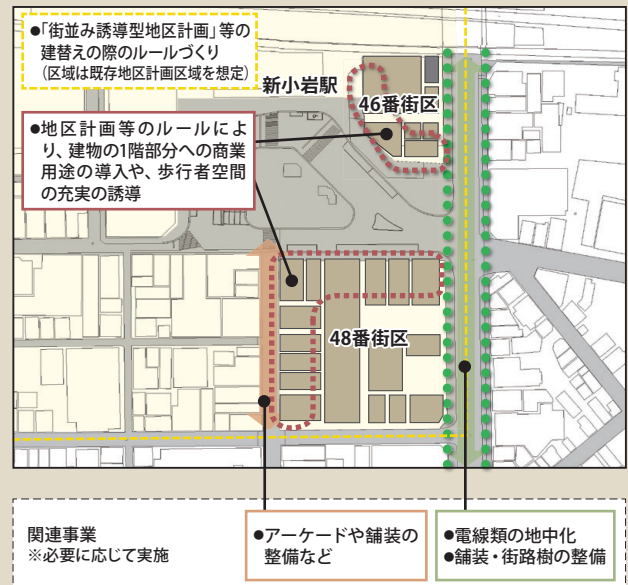
- 市街地再開発事業による、施設建築物と公共施設の整備を行う
- 低層部の商業用途の導入と歩行者空間の拡充による賑わい形成を図る



### ケース 2

建替えの際のルールづくり（地区計画など）による、駅前に相応しい景観の形成や機能の誘導

- 個別建替えと小規模な共同建替えにより建物更新を行う
- 無接道の敷地は単独では建替えが出来ないため、隣接地との共同化を想定する



## 今後の進め方（例）

新小岩地域  
まちづくり  
基本構想の策定

街づくり計画の策定

まちづくりの  
実現を目指した  
具体的な検討

まちづくりの実現

平成23年度

平成23～25年度

平成26年度以降

### ■ 地区の概要

新小岩駅南口駅前広場及び駅前広場に面する  
新小岩一丁目46番・48番街区からなる  
約1.5haの地区

### ■ お問い合わせ

新小岩駅南口地区まちづくり検討会事務局  
葛飾区街づくり推進課新小岩駅周辺開発担当係  
電話：03-5654-8331