



SHINKO IWA
NORTHEAST AREA

新小岩駅東北地区街づくり計画

新小岩北地域まちづくり協議会東北地区部会



1 はじめに

「新小岩駅東北地区街づくり計画」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。
- 新小岩北地域まちづくり協議会東北地区部会では、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、事業者等に提案・要望することにより、葛飾区の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年度に新小岩北・南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。



地区の整備課題

新小岩駅東北地区の位置づけ

- 広域複合拠点のひとつとして、複合的な都市機能が融合する広域的な拠点の形成（葛飾区都市計画マスタープラン）
- 魅力ある市街地と良好な居住環境の形成や生活を支える商業機能の誘導
- 東北広場に面する街区の高度利用による商業・業務機能と都市型居住の誘導（新小岩地域まちづくり基本構想）

東北地区の変遷や現状からみた地区のポテンシャル

- 東北広場やスカイデッキたつみをはじめとするインフラ整備が進んでいる
- 東北広場や公開空地などに育成中も含めた緑の確保が進んでいる
- 商業・業務や住宅が共存する複合街区の形成がなされている

まちづくり勉強会やまちづくりアンケートより抽出した地区の課題

- 落ち着いた住環境の維持・確保
- 新小岩駅周辺地区の玄関口としての賑わいづくりやおもてなし空間の形成
- 東北広場は、公共交通をはじめとする交流機能の拡充、賑わいやコミュニティ形成の場として、更なる利活用の促進
- 道路や植栽帯を地区の貴重な緑として保全・育成
- 木造建築物の密集や行き止まり道路が残る街区では、災害時の安全性を向上

2 コンセプト

地区の目指すべき将来像

住んで安心

来て快適・便利なまちづくり

まちづくりの基本方針

- ・住居系土地利用を中心とした快適で安全な地区環境を誘導します。
- ・東北広場周辺は商業系も想定した地区拠点として活性化を図ります。



土地利用

- ・公共空間と民有地で緑を確保し、潤いのある地区環境を実現します。
- ・東北広場周辺の良好な街並み景観を形成し、来訪者のおもてなし空間を創ります。
- ・東北広場の有効活用により、賑わいやコミュニティの醸成を図ります。



景観・環境

交通

- ・北側地区・南口地区・東南地区と連携し、東北広場の交通結節点としての機能強化を図ります。
- ・歩行者、自転車、自動車の利用経路を明確にすることで、地区の交通安全性向上を図ります。



防災

- ・公共施設と民間施設を有効活用し、地区の防災力向上を図ります。
- ・災害時の安全面に課題のある一部街区の防災性向上により、安全・安心のまちづくりを実現します。



3 分野別まちづくりの方針

土地利用分野の方針

土地利用の基本的な方針

- ① 住居系土地利用を中心とした快適で安全な地区環境を誘導
- ② 東北広場周辺は商業系も想定した地区拠点として活性化を促進

東北広場ゾーン（交通結節点）

- ・東北広場の交通機能の拡充により、交通広場の活用を促進し、利用者の増加を図る。
- ・広がりのあるオープンスペースを活用し、防災機能の充実やイベント等による賑わい創出を図る。



住環境形成ゾーン

- ・低中層の住宅を中心とした落ち着いた街並みが形成されており、今後も良好な住環境の維持保全を図る。
- ・老朽木造住宅や狭隘道路、不整形な街区では、老朽木造建築の不燃化に向けた更新を促進するとともに、街区そのものの更新、修復を図り、地区全体の安全性向上を図る。

高度利用ゾーン

- ・幹線道路に面した街区であり、中高層の商業・業務系建物や集合住宅等の立地を維持促進する。
- ・隣接する住環境形成ゾーンの街並み等との共存に配慮し、建物周辺における緑やオープンスペースの確保を図る。
- ・街区内に立地する中高層の建物への一時的な避難機能の確保を促進する。

賑わい交流ゾーン

- ・現況建物の更新にあわせて、賑わい創出に向けた建物用途を誘導する。
- ・人と人の交流の拠点となる施設等を促進・誘導し、来街者を誘い滞留を図る。



交通分野の方針

交通の基本的な方針

- ① 北側地区・南口地区・東南地区と連携し、東北広場の交通結節点としての機能を強化
- ② 歩行者、自転車、自動車の利用経路を明確にすることによる地区の交通安全性の向上



交通結節点となる新小岩駅東北広場



たつみ橋交差点



平和橋通りの歩道

幹線道路

- ・地域幹線道路として、地区外からのアクセス自動車、自転車、歩行者の交通を担う。
- ・特に、歩行者の安全を確保する。

地区外幹線道路

- ・幹線道路を補完し、特に東北地区外へのアクセス道路としての役割を担う。

自転車ネットワーク

主路線 ←→ 補助路線 ←→

- ・地区を通過する自転車や東北広場に向かう自転車の経路を明確にし、歩行者の安全性の向上を図る。

生活道路

- ・幹線道路と地区内の各施設へのアクセス道路の役割を担う。
- ・特に、災害時における歩行者の避難経路として、安全性向上を図る。

地区内主要道路

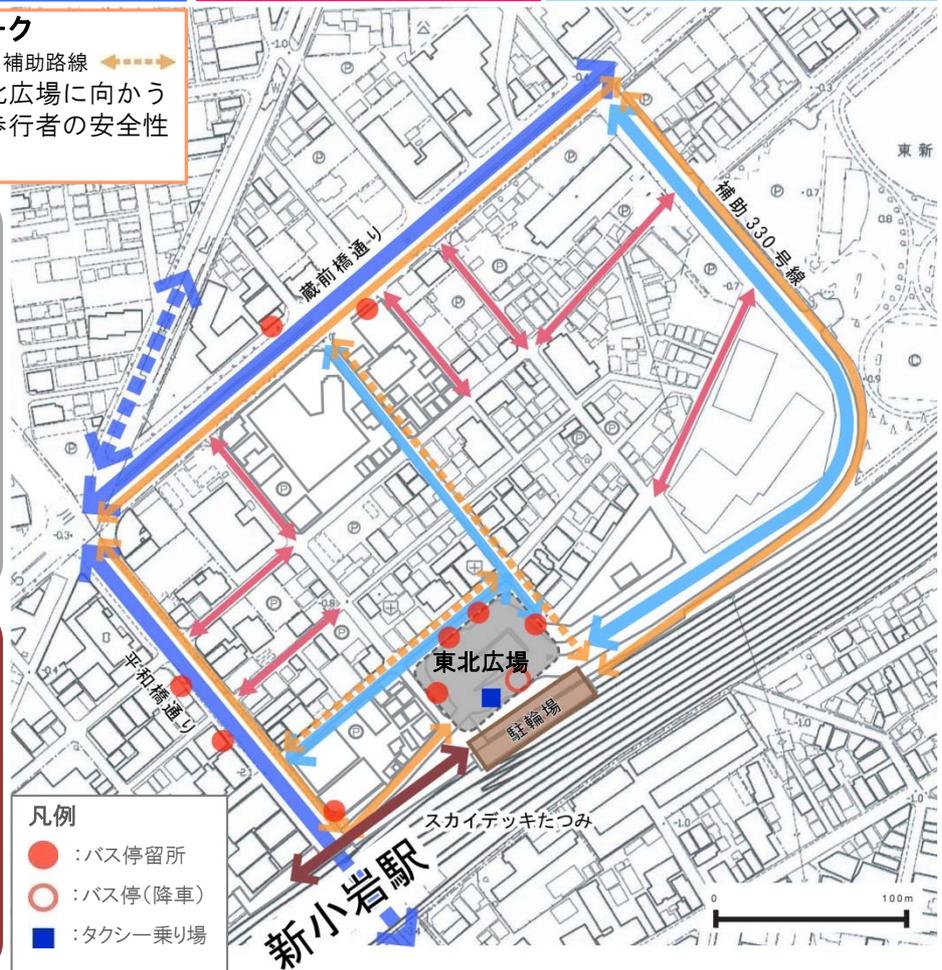
- ・幹線道路を補完し、特に東北広場へのアクセス道路としての役割を担う。
- ・幹線道路や北側地区とのネットワーク強化を図る。

東北広場

- ・新小岩地域の交通拠点であるとともに、賑わいの拠点となる。
- ・交通拠点としての機能強化に向け、バス路線の拡充（誘致）等を図る。
- ・北側地区や南口地区等と連携したタクシー利用の促進を図る。

スカイデッキたつみ

- ・JR新小岩駅北口と東北広場を結ぶ歩行者専用の連絡通路であり、歩行者の主動線を担う。
- ・東北広場周辺の賑わい創出に向けて、スカイデッキたつみの歩行者利用を促進する。



凡例

- : バス停留所
- : バス停(降車)
- : タクシー乗り場

景観・環境分野の方針

景観・環境の基本的な方針

- ① 公共空間と民有地で緑を確保し、潤いのある地区環境を実現
- ② 東北広場周辺の良い街並み景観や来訪者のおもてなし空間を形成
- ③ 東北広場の有効活用により、賑わいやコミュニティを醸成

緑の骨格軸

- ・ 地区を取り囲む幹線道路は、緑の骨格軸として位置付ける。
- ・ 現況の街路樹を緑の資産として維持・保全に努める。
- ・ 併せて、通りに面する敷地内の緑の確保に努める。



景観形成重点エリア

- ・ 東北広場に面する街並みは、明るさや賑わいの演出に配慮し、地区の玄関口にふさわしい景観形成を推進する。



緑のオープンスペース

- ・ 地区内で一定量の緑のある箇所については、緑のオープンスペースとして位置付ける。
- ・ 地区住民の憩いの場所として、有効活用を図る。

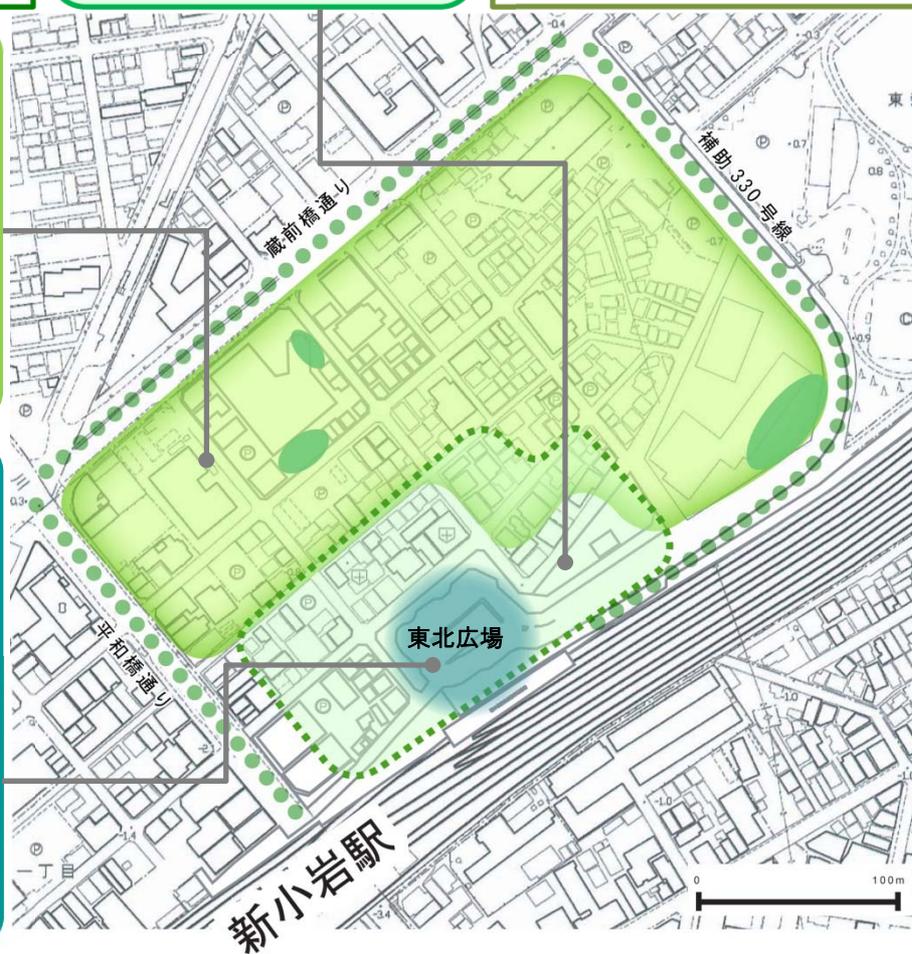


生活環境エリア

- ・ 低中層の街並みが中心の地区内の街区は、生活環境エリアとして位置付ける。
- ・ 日常生活を豊かにする緑環境の形成に向け、民地内での緑の増加促進等を図る。
- ・ 派手な屋外広告物のない落ち着いた環境を維持する。

憩いと交流の拠点 (東北広場)

- ・ 来訪者に潤いや憩いを提供するとともに、住民の憩いの場としても、東北広場などの緑の充実やオープンスペースの利活用を図る。



防災分野の方針

防災の基本的な方針

- ① 公共施設と民間施設を有効活用し、地区の防災力を向上
- ② 安全・安心のまちづくりを実現

主要な避難の動線

- ・災害時に避難路として活用できる閉塞しない幅員を有した道路として、蔵前橋通り・平和橋通りを主要な避難の動線に位置づける。
- ・震災時の広域避難場所である新小岩公園・平井大橋地区への連絡機能の維持保全を図る。

災害時に移動するための主要な動線

- ・東北広場に移動するためや東北広場から広域避難場所へ移動するための重要な動線と位置づける。

防災性向上推進エリア

- ・地区内で老朽建物が並ぶエリアは、防災性向上推進エリアと位置付ける。
- ・老朽木造建築については、その更新による不燃化を促進するとともに、幅員が4m未満の狭隘道路の拡幅、不整形な街区の整形化等に向けた取り組みを行う。

東北広場

- ・地区最大のオープンスペースである東北広場は、来街者等にとって災害時の拠点機能として重要な役割を担う。
- ・東北広場の防災機能や情報発信機能の充実を図り、地区の安全・安心拠点として有効活用を図る。



補助的な動線

- ・主要な避難の動線に接続する地区内の経路は、広域避難場所である新小岩公園・平井大橋地区への連絡機能を補助する動線に位置づける。
- ・主要な避難の動線と一体となり、避難の多重性を確保する。

広域避難場所

水害時の避難のために一時的に共用部を使用できる施設

スカイデッキつつみ

地区外との連携

- ・震災時の広域避難場所や、水害時の避難のために一時的に共用部を使用できる施設等、地区外の避難場所との連携を強化し、地区の防災機能の向上を図る。
- ・地区内においても、風水害時に一時的な避難ができるよう、中高層の建物を活用した避難機能の確保を促進する。

まちづくりの実現化方策（案）

- 1 東北広場の利活用促進による賑わいづくり
- 2 東北広場周辺街区における地区の玄関口にふさわしい機能の誘導・更新
- 3 多様な世代が暮らし続ける安全安心で潤いのある住環境の形成
- 4 安全・快適な交通環境の充実による歩行者・自転車の回遊性強化
- 5 来街者のおもてなしに配慮した東北広場周辺の賑わい景観の形成
- 6 東北広場や公共施設等を活用した防災拠点性の強化



人が集まるイメージ



東北広場の誘導案内



ゆとりある歩道空間



駐輪場の整備



オープンカフェのイメージ



災害時に活用できる東北広場

まちづくりの進め方

各主体は、この街づくり計画に基づく取り組みに対して、相互に協力し、協働のまちづくりを推進します。また区は、地域住民の行う取り組みを支援し、必要に応じて関係事業者等に対し施設の整備等に関する要請を行うとともに支援を行います。



■ 地区の概要

東新小岩一丁目地内 約8.8haの地区

■ お問い合わせ

新小岩北地域まちづくり協議会東北地区部会事務局
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