

平成26年2月

SHINKO IWA
SOUTHEAST AREA

新小岩駅東南地区街づくり計画

新小岩駅東南地区街づくり計画策定検討会



1 はじめに

新小岩駅東南地区「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。
- ◆新小岩駅東南地区街づくり計画策定検討会では、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 年間で計画期間とします。
- ◆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、地域の方々が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取り組み方針を示すものとなります。

新小岩駅東南地区の特性

葛飾区都市計画マスタープランにおける新小岩駅周辺の位置づけ

- 「4 つの広場や自由通路の整備推進、安全で快適な回遊空間の形成など、総合的な都市基盤、環境整備を図りながら、都市機能の充実を進める」と位置付けられています。

新小岩地域まちづくり基本構想における新小岩駅東南地区の位置づけ

- 新小岩駅東南地区は、「広場状スペースや区画道路等を整備し、土地の高度利用を図るとともに、末広通り沿道は商業業務機能と居住機能が調和したまちの誘導を図る」と位置付けられています。

地区の課題

- 地区内では、駅に近接している立地ポテンシャルからマンション等の開発が進行する一方、大規模な低利用地の適切な開発誘導や、歩行者や自転車が安心して通行できる道路、広場や緑資源の不足など様々な問題を有しており、適切にまちづくりを推進していくことが課題となっています。

東南地区まちづくりアンケートにみる地区への期待

- 緑が多く美しい街並みを備えた街づくりによるイメージの改善
- 保育園や児童館など子育て支援施設の充実
- 発表会などが行える文化施設の充実
- 安全な道路空間の確保
- 子どもが遊べる広場・公園の確保
- 防災に配慮したまちづくりの推進 など

2 コンセプト

街づくりの目標

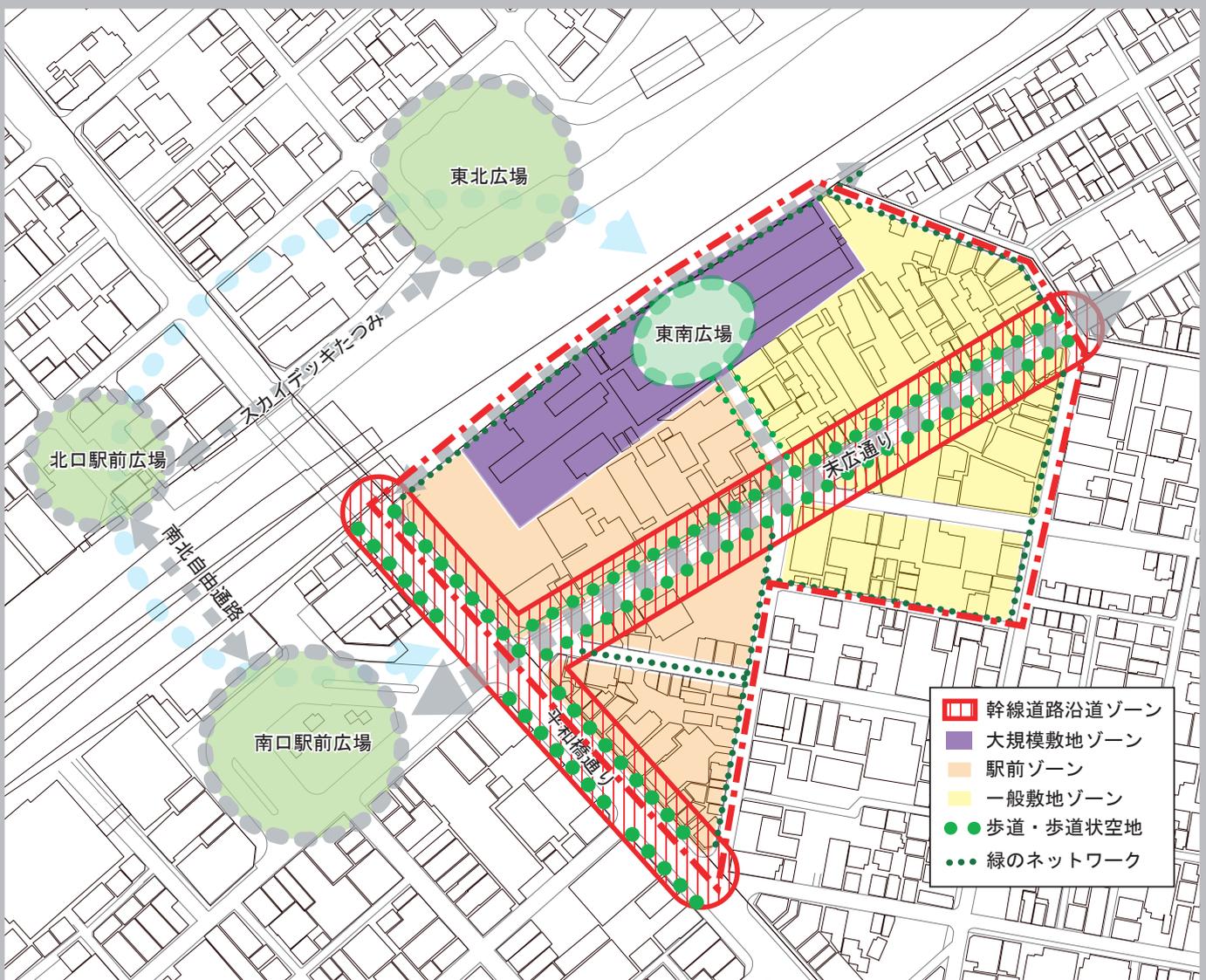
子育て世帯を惹きつけるような、
人にやさしく 落ち着いた住宅地域の顔となる まち

街づくりの方向性

- ◆良質な都市型住宅や緑の整備、防災性の向上など、まちの生活環境の向上を図る。
- ◆文化施設の誘致や美しい景観の誘導などにより、まちの賑わいやイメージアップを図る。
- ◆まちの環境向上やイメージアップにあわせて、新しいお店や飲食店を呼び込み、まちを活性化することで、商店街の再生につなげていく。

将来イメージ図

※東南広場の位置については「アンケート調査」や「新小岩地域まちづくり基本構想」に基づき設定しています。



3 分野別まちづくりの方針

土地利用計画

基本的な考え方

- 地区の中心を通る末広通りを骨格軸に、子育て世代などの新しい住民を呼び込むような都市型住宅（マンション等）を誘導
- 広場や子育て支援施設、ホール等の文化・交流施設、駐輪場等の確保などを適切に誘導し、子どもから高齢者までが安心して暮らせる環境づくりやまちのイメージ向上を促進
- 単独での建替えや高度利用が困難な場所では、特に共同化や建替えの促進策を検討

1. 幹線道路沿道ゾーン（平和橋通り・末広通り沿道）

- ①建物の更新にあわせて、良質な都市型住宅の立地や共同化、壁面後退などを誘導し、東南地区の玄関口・交通の軸にふさわしい街並みの形成を推進

2. 大規模敷地ゾーン（JR 総武線沿い）

- ①駅至近では貴重な大規模敷地を活かした開発の誘導を検討
- ②開発にあわせて、区画道路や通り抜け通路の整備、広場・公園の確保、隣接敷地の共同化など周辺の基盤整備や建物の更新を検討

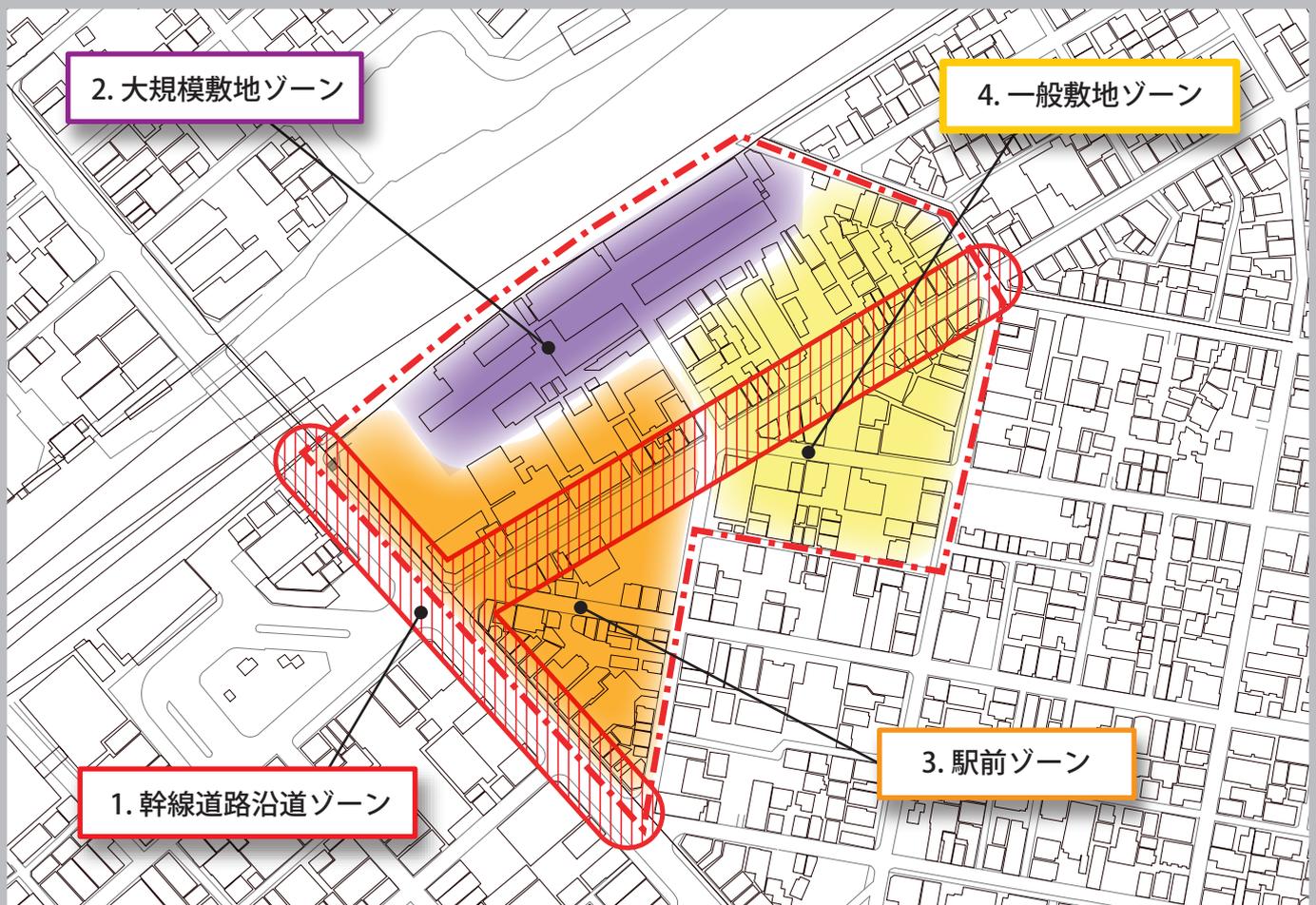
3. 駅前ゾーン

- ①建替えや共同化による土地の高度利用を促進し、住宅と近隣系商業（※）機能が共存する駅前にふさわしい街並みの形成を推進
- （※）近隣系商業：近隣住民のための日用品販売などを主な目的とした商業施設

4. 一般敷地ゾーン（その他の箇所）

- ①建替えや共同化による土地の高度利用を促進し、周辺住宅地の目標となるような中・低層の都市型住宅市街地の形成を推進

土地利用方針図



道路・交通計画

1. 新小岩駅や周辺地区との連絡の向上

- ① 歩道橋の撤去と横断歩道の新設にあわせて快適に楽しく歩ける道づくりを検討
- ② 末広通りでは道路の再整備、沿道敷地と協力した壁面後退等の実施、電線類の地中化など歩行者空間の拡充と安全性の向上を実現する方策を検討
- ③ 東南地区と東北地区等との連絡を向上する方策（注：デッキなど）を検討
（ただし、費用対効果や関係機関の意向なども考慮する必要あり）

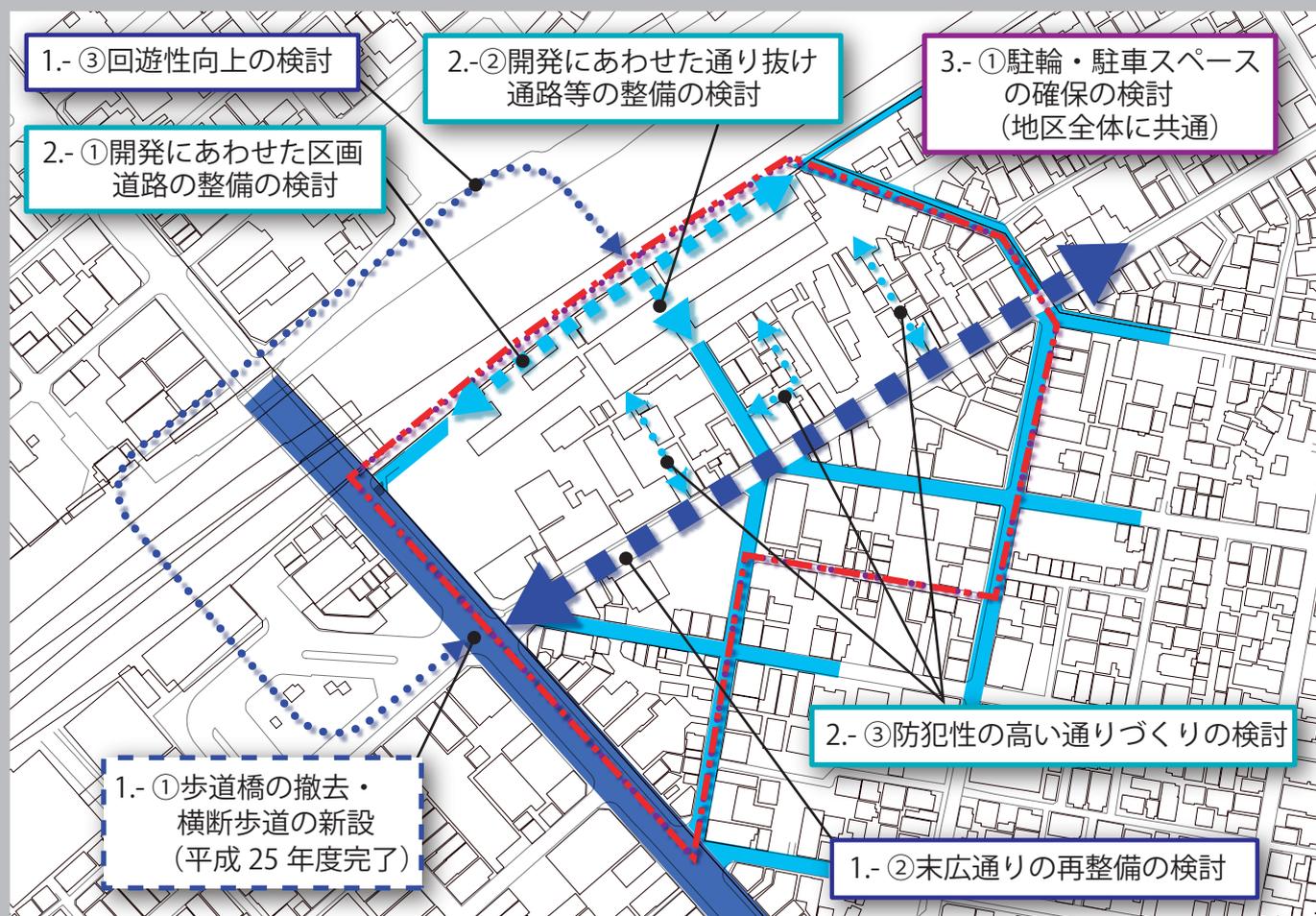
2. 地区内を安全で快適に通行できる回遊ルートの確保

- ① 大規模敷地の開発にあわせて区画道路（注：線路沿いなど）の整備の検討
- ② 大規模敷地の開発にあわせて地区内の道路ネットワークを補完する通り抜け通路等の整備の検討
- ③ 防犯性の高い見通しが良く明るい通りづくりを検討

3. 駐輪場・駐車場の確保

- ① 集客施設等の開発にあわせて駐輪・駐車スペースの確保を検討

道路・交通方針図



景観・環境計画

1. まちに潤いを与える緑やオープンスペースの充実

- ① 子供たちが安心して遊べ、イベントなどにも利用できる魅力的な広場・公園の整備の検討
- ② 街路樹や緑地（ポケットパーク）等の整備により緑のネットワークの形成を検討
- ③ 特に規模の大きな敷地では重点的な緑化の検討

2. 美しい街並みの誘導

- ① 落ち着いた色彩を推奨するなど統一感を持った美しい街並みの検討
- ② 敷地内の緑化などにより、居住環境の向上や潤いを感じる街並みの検討
- ③ けばけばしい色や素材、派手な照明を用いた看板等の使用の制限などを検討
- ④ 特に多くの人が目にする場所では、地区の顔となる質の高いデザインの検討
（平和橋通り、末広通り、左記2道路の交差点、JR 総武線の線路沿いなど）

3. 環境にやさしい開発の誘導

- ① 大規模な開発がまちの環境に与える影響の軽減策を検討
（自然エネルギーの活用や雨水貯留・浸透施設の設置、日照や適切な隣棟間隔の確保など）

景観・環境方針図

※東南広場の位置については「アンケート調査」や「新小岩地域まちづくり基本構想」に基づき設定しています。



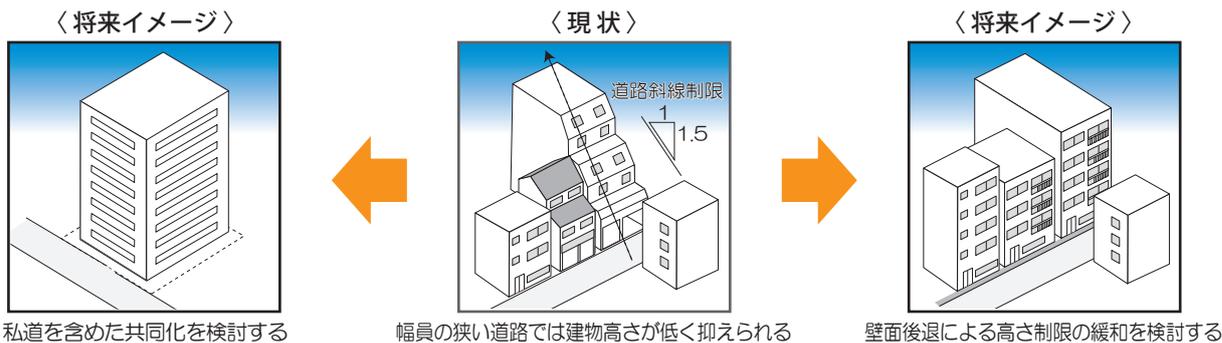
防災計画

1. 安全な避難路の確保

- ① 避難路・緊急車両の通行ルートとなる区画道路（注：線路沿いなど）整備の検討
- ② 平和橋通りと末広通り沿道の建物の建替えや耐震改修を促進
（注：幹線道路は避難経路かつ延焼を遮断するという重要な役割を担う）

2. まちの防災機能の向上

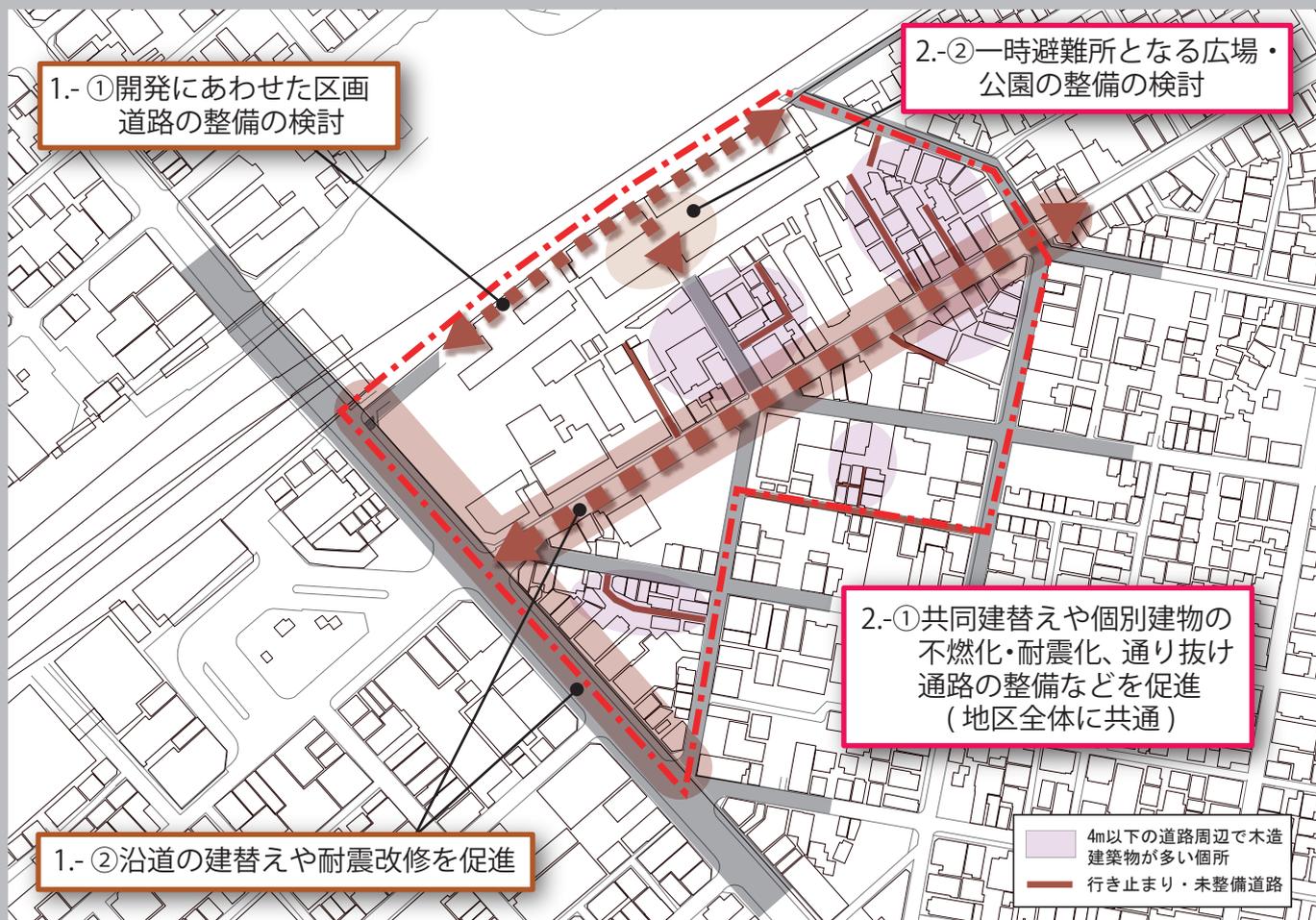
- ① まちの安全性を向上するため、共同建替えや個別建物の不燃化・耐震化、通り抜け通路の整備などを促進



- ② 災害時における一時避難場所となる広場・公園の整備の検討

防災方針図

※東南広場の位置については「アンケート調査」や「新小岩地域まちづくり基本構想」に基づき設定しています。



4 街づくりの実現に向けて

街づくりの進め方

「街づくり計画」を実現するために、多様な街づくり主体が参加しながら、計画を推進していくことが重要となります。

■各主体の積極的な街づくりへの参加・協力

地域住民・地権者や事業者と行政などがそれぞれできることを実践しながら、互いに連携・協力しながら進めていくことが必要です。

■街づくりの手法の活用

計画を実現していくためには、各種取り組み段階において、適した街づくりの手法を選択し、活用していくことが必要です。

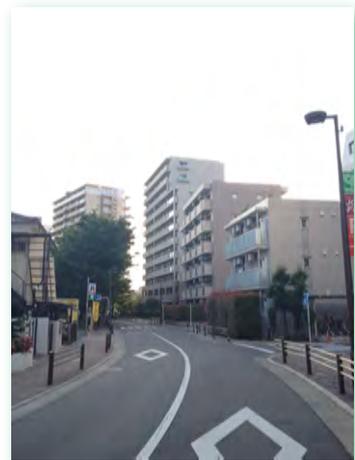
今後の取組みの方向性

地権者、地域住民を対象としたアンケート調査で頂いた意見をもとに整理した今後の取組みの方向性を以下に示します。

- 1 まちのイメージを変える環境・景観整備
- 2 子育てに嬉しい緑や広場・公園等の確保
- 3 快適な生活を支える公共公益施設等の確保
- 4 安全な道路空間の確保
- 5 まちの防災対策の推進



広場・公園のイメージ



統一感のある街並みのイメージ

■ 地区の概要 ■

新小岩駅東南地区は、平和橋通りを挟んで新小岩駅南口に隣接する約3.9haの地区

■ お問い合わせ ■

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