

新小岩地域まちづくり基本構想

商業と住宅の調和した、文化を創造するまち
～人々の多彩な表情を活かせる「ふるさと新小岩」を目指して～



平成 23 年 7 月

新小岩南・北地域まちづくり協議会

新小岩地域まちづくり基本構想

はじめに

新小岩南地域まちづくり協議会と新小岩北地域まちづくり協議会の合同勉強会を3回、南地域・北地域ごとの勉強会を3回開催し、新小岩地域の将来像等について活発な議論のもと「新小岩地域まちづくり基本構想」を策定しました。

「新小岩地域まちづくり基本構想」の構成

1. 基本事項
2. 新小岩地域の現況とまちづくりの課題
3. まちづくり目標
4. まちづくり方針
5. 広域複合拠点（新小岩駅周辺）の整備方針



まちづくり勉強会

1 基本事項

基本構想策定の趣旨

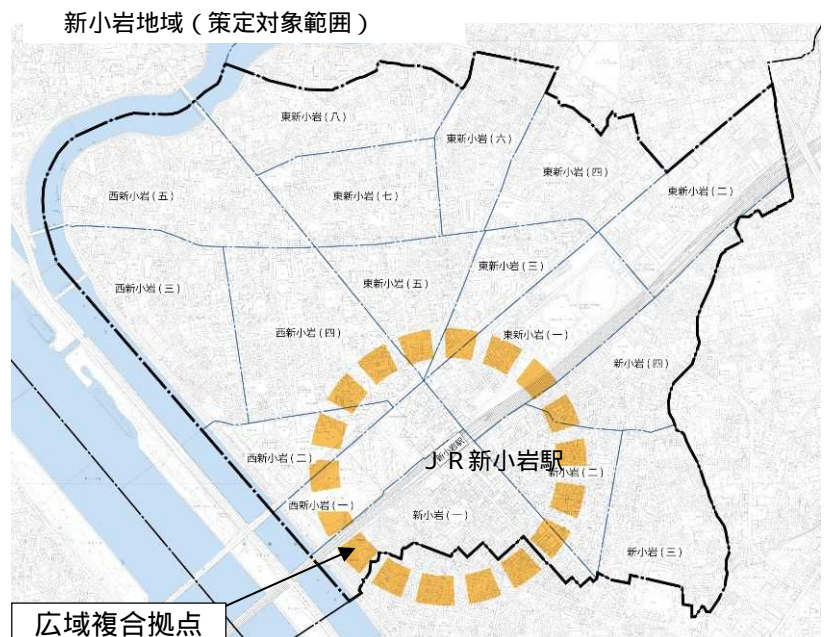
新小岩地域は、葛飾区の南の拠点であり、平成23年7月に公表された葛飾区都市計画マスタープランでは、新小岩駅周辺を広域複合拠点に位置づけ、金町駅周辺とともに複合的な都市機能が融合する広域的な拠点の形成が方向づけられています。

新小岩南地域まちづくり協議会、新小岩北地域まちづくり協議会や地域の権利者では、これらを踏まえ、現在進められているまちづくり動向との整合を図りつつ、まちの抱える課題を整理し、都市基盤施設や駅周辺の商業等の機能、土地利用など、総合的な将来像を描くまちづくり基本構想を策定しました。

策定対象範囲

対象範囲は、新小岩一～四丁目、西新小岩一～五丁目、東新小岩一～八丁目とし、この対象範囲を新小岩地域（約370ha）とします。

- ・広域複合拠点（約33ha）



2 新小岩地域の現況とまちづくりの課題

新小岩地域の現況とまちづくりの課題では、新小岩地域の現況、上位・関連計画における新小岩地域の位置づけを整理し、まちづくりの課題を「土地利用、交通・道路、公園・緑・水辺、景観・環境、防災」の観点で整理しました。

まちづくりの課題

- ・新小岩駅周辺における回遊性の向上
- ・駅前広場の交通結節点機能強化
- ・商業・業務や多様な都市機能の充実
- ・広がりのある商店街の維持・充実
- ・商店街の安全で歩きやすい歩行者通行の確保
- ・木造密集市街地の改善、街の防災性の向上
- ・荒川・中川へのアクセス確保と親水性向上
- ・美しい街並み、都市景観の形成
- ・・・等



南口駅前広場



駅北口周辺



荒川・中川堤防



住宅地内

3 まちづくり目標

新小岩地域の現況とまちづくりの課題を踏まえ、新小岩地域の将来像(スローガン)とその実現に向けた目標を以下のとおり設定しました。

将来像(スローガン)

商業と住宅の調和した、文化を創造するまち
～人々の多彩な表情を活かせる「ふるさと新小岩」を目指して～

目標

新小岩駅を中心に商業が盛んな活気あふれる、にぎやかなまち

新小岩の歴史と資源を生かした調和のとれたまち

快適で有意義な時間を過ごせる文化があふれるまち

人や環境にやさしく安心できる、ふるさとと感じるまち

4 まちづくり方針

1 土地利用

()内は、P5 新小岩地域まちづくり方針図その1(土地利用に関する方針)における位置を示しています。

【多くの人が集まる、魅力的で身近な商業や業務、文化の形成

(広域複合拠点の形成)を目指します】

新小岩駅周辺は、多様な都市機能とともに、区民の多様なニーズに応える機能を持つ、広域複合拠点の形成を誘導します。

北口駅前周辺地区(A)では、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を図ります。

東北地区(B)では、良好な居住環境の形成を誘導するため、地区計画の見直しを検討します。また、東北広場に面する街区の高度利用の誘導を検討します。

東南地区(C)では、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ります。また、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ります。

駅東南側地区(D)では、オープンスペースの確保による生活環境の向上とともに、商業・業務機能と調和した居住環境の誘導を図ります。

ルミエール商店街等の駅南周辺商店街地区(E)では、回遊性を高め、にぎわいのあふれる商店街の形成を目指します。

南口駅前周辺地区(F)では、南口駅前広場の機能の拡張とともに、共同化等による土地の高度利用等を検討していきます。

【商業・業務機能と調和した複合型住宅地域の形成を目指します】

新小岩駅周辺の商業業務地に隣接する複合型の住宅市街地として、住宅と商店、戸建て住宅と集合住宅の調和した、良好な生活環境の形成を誘導します。

西新小岩南部地区(G)では、新小岩駅に近接する利便性の高い住宅地として良好な生活環境の維持を図ります。

東新小岩中央部地区(H)では、

- ・商業・業務機能等の多様な用途と居住環境の調和を図りつつ、戸建て住宅及び集合住宅を中心とした土地利用の誘導を図ります。
- ・沿道緑化等を推進し、緑豊かで良好な生活環境の形成を図ります。
- ・都市計画道路補284号線の整備にあわせた良好な沿道市街地の形成を図ります。

東新小岩東部地区(I)では、多様な用途が調和した良好な生活環境の形成を図ります。また、東西移動の利便性の向上を検討します。

新小岩四丁目西部地区(J)では、末広通りの整備を検討する中で、道路整備と連携したまちづくり計画を検討していきます。

平和橋通り東側地区(K)では、建替え等にあわせた細街路の拡幅等、生活環境の向上を図ります。また、小松通りの歩行者・自転車の安全な通行空間の確保等による商店街の充実を図ります。

【安心で、落ち着いたある住宅地を目指します】

道路の整備等による生活環境の改善や防災性の向上を図るとともに、延焼の危険性の高い密集市街地の改善について検討していきます。

新小岩四丁目東部地区（L）では、地域の防災性を向上する道路整備等、良好な生活環境を持つ住宅地の形成を検討します。

新小岩三丁目東部地区（M）では、地域の防災性を向上する道路整備等、良好な生活環境を持つ住宅地の形成を検討します。また、地域に残る緑の維持・保全を図るとともに、松南パル（旧松南小学校の跡地）の有効利用を検討します。

新小岩一丁目西部地区（N）では、末広通りの整備の検討や新小岩公園へのアクセスルート確保の方策を踏まえながら、幅員の狭い道路の拡幅やオープンスペースの確保等、密集市街地の改善による防災性の向上について検討していきます。

【安全、安心な住工調和型市街地を目指します】

道路の整備等による生活環境の改善や防災性の向上を図るとともに、工場等と住宅が調和した市街地を維持していきます。

新小岩地域北西部地区（O）では、

- ・南側地域では、住工の調和した良好な生活環境の維持を図ります。
- ・北側地域では、オープンスペースの確保や細街路の拡幅により、防災性の向上と良好な生活環境の形成を図ります。
- ・建物の建替えや共同化等にあわせた建物の不燃化を誘導します。
- ・安全な歩行者空間の確保等による商店街の維持・活性化を図ります。
- ・旧松上小学校の跡地の有効利用を検討します。

■ 新小岩地域まちづくり方針図その1（土地利用に関する方針）

新小岩地域北西部地区（O）
 ・住工の調和した良好な生活環境の維持
 ・防災性の向上による安全、安心な生活環境の形成

東新小岩中央部地区（H）
 ・多様な用途と居住環境の調和した良好な生活環境の形成
 ・都市計画道路補284号線の整備にあわせた良好な沿道型市街地の形成

東新小岩東部地区（I）
 ・多様な用途の調和した良好な生活環境の形成

西新小岩南部地区（G）
 ・新小岩駅に近接する利便性の高い住宅地として良好な生活環境の維持

新小岩四丁目東部地区（L）
 ・良好な生活環境を持つ住宅地の形成

新小岩四丁目西部地区（J）
 ・末広通りの整備と連携したまちづくり計画の検討

平和橋通り東側地区（K）
 ・細街路の拡幅等による生活環境の向上、また、商店街の充実

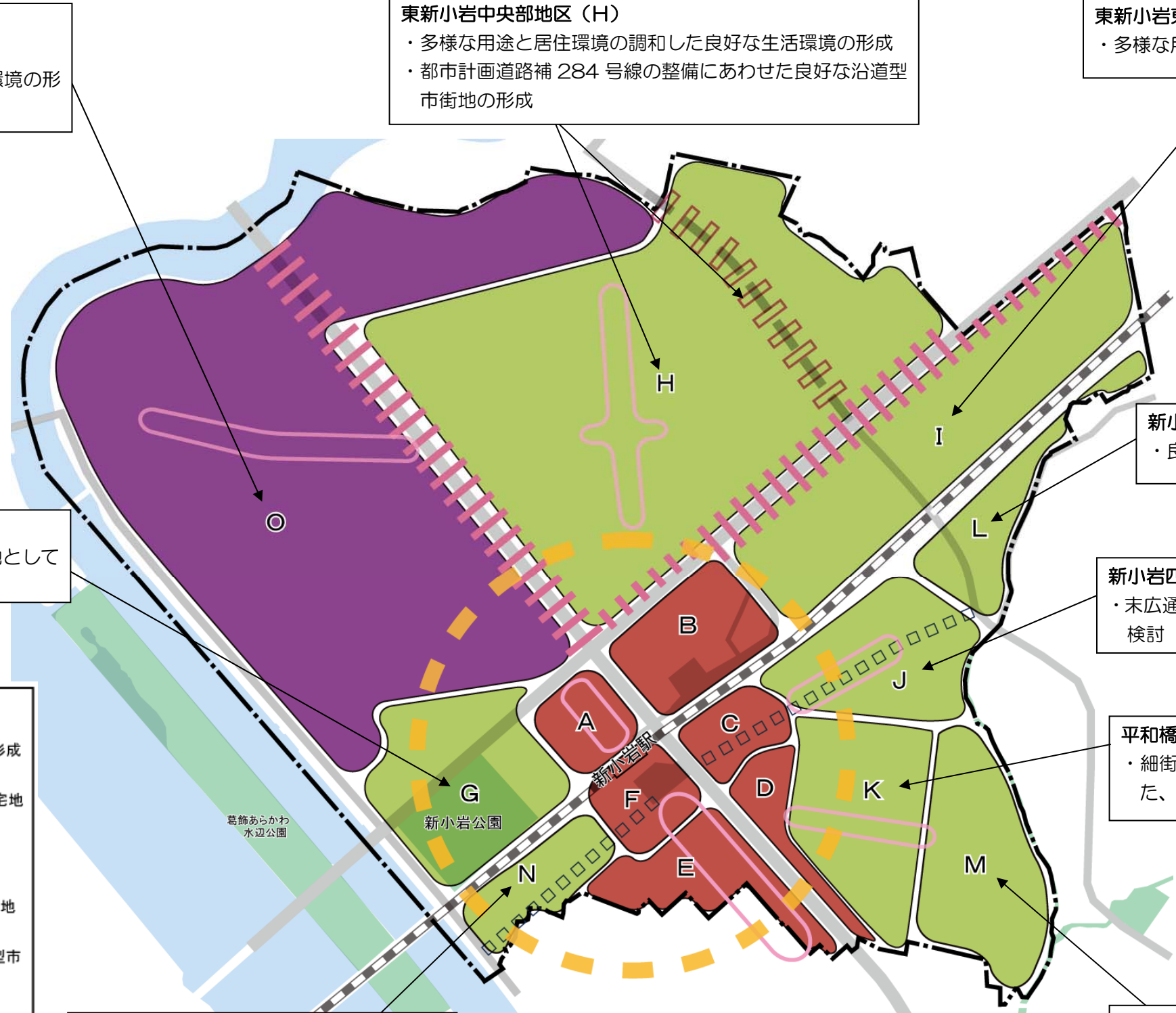
新小岩三丁目東部地区（M）
 ・防災性の向上と良好な生活環境の形成
 ・緑の維持・保全、また、松南パルの有効利用の検討

新小岩一丁目西部地区（N）
 ・密集市街地の改善による防災性の向上の検討

北口駅前周辺地区（A）、東北地区（B）、東南地区（C）、駅東南側地区（D）、駅南周辺商店街地区（E）、南口駅前周辺地区（F）
 ・P11 広域複合拠点（新小岩駅周辺）の整備方針を参照

◆ 凡 例

- A~F 魅力的で身近な商業や業務、文化の形成（広域複合拠点の形成）
- G~N 商業・業務機能と調和した、複合型住宅地域の形成
- O 安全、安心な住工調和型地域の形成
- 交通利便性の高い、沿道型商業・業務地域の形成
- 都市計画道路整備にあわせた、沿道型市街地の形成
- 道路整備と沿道まちづくりの誘導
- 近隣住民が日常利用する商店街の形成
- 骨格となる道路
- 都市計画道路（整備予定路線）
- 広域複合拠点



2 . 交通・道路

【誰もが快適に移動できる広域複合拠点の形成を目指します】

新小岩駅及び駅周辺では「葛飾区新小岩駅圏移動等円滑化基本構想」に基づいたバリアフリー化を進めます。

新小岩駅及び新小岩駅周辺のバリアフリー化を進め、あらゆる人の安全、快適な移動を確保します。

【4つに分断されている新小岩駅周辺の交通機能の向上を目指します】

新小岩駅周辺の広場の整備を推進し、回遊性の向上を図るとともに、交通結節点としての機能の向上を図ります。

南北自由通路の整備の推進など、新小岩駅周辺の回遊性を高めます。

大規模な開発や様々な基盤整備事業等に合わせ、駐車場や駐輪場を整備していきます。

南口駅前広場は、

- ・葛飾区の南の玄関口にふさわしい駅前広場としての再整備を検討します。
- ・南口駅前周辺地区や東南地区のまちづくりの動向を踏まえながら、南口駅前広場の地下利用等、広場の上下空間の立体的活用を検討していきます。
- ・誰もが安全に横断できる平和橋通り交差点の整備を図ります。

東南地区の整備に合わせ、広場状スペースの整備を検討します。

北口駅前広場は、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整備を検討します。

東北広場からの鉄道利用の利便性の向上を検討します。

東北広場と東南地区の広場状スペースを結ぶ通路を検討します。

【地域の交通を支える道路整備の促進を目指します】

「区部における都市計画道路の整備方針(東京都)」で優先整備路線に位置付けられた都市計画道路補284号線の整備等に協力していきます。

末広通り全体や都市計画道路補284号線の整備と整合した沿道のまちづくりの検討により、道路整備の促進を図ります。

末広通りは、新小岩地域南側の東西を結ぶ骨格道路としての整備を検討します。

【歩行者・自転車系ネットワークの形成を目指します】

既存の水路跡の緑道等を生かし、主要な公共施設を結ぶ歩行者・自転車系ネットワークの形成を図ります。

平和橋通りや蔵前橋通り及び末広通り等の歩道は、電線類地中化や路上駐輪対策等により、安全で快適な通行空間を確保します。また、小松通り、小松川境川親水公園沿いの通り、中川堤防、荒川河川敷等を利用した歩行者・自転車系のネットワークの形成を検討します。

【東北広場や南口駅前広場の整備に合わせた、交通利便性の向上を目指します】

区内及び区外の拠点間の連絡を強化するため、公共交通網の充実を図ります。

新規バス路線（金町や押上・浅草方面、羽田空港や東京ディズニーランド）等について、関係機関に要請していきます。

3 . 公園・緑・水辺

【子供の遊び場等、地域の交流の場となる公園・広場等の確保を目指します】

地域の交流の場となる身近な公園・広場の確保を図ります。

大規模な開発や共同化等により生み出されたオープンスペース等を利用し、身近な公園や広場等の整備を図ります。

新小岩公園の再整備にあたっては、高台化を検討します。また、私学事業団総合運動場の地域開放に向けた働きかけを行います。

【荒川や中川の水辺環境の活用を目指します】

地域の資源である荒川、中川の水辺にふれあえる環境を整え、市街地から水辺へのアクセス向上を図ります。

区民が容易に水辺に触れ合えるよう、中川親水テラスの整備を進めるとともに、葛飾あらかわ水辺公園の充実や市街地から水辺へのアクセスの向上を図ります。

【新小岩公園の魅力の向上と誰もが利用しやすい環境の形成を目指します】

新小岩公園へのアクセスを向上し、新小岩公園利用の利便性を高めます。

新小岩公園利用の利便性の向上を図るため、

- ・新小岩一丁目西部地区の改善に合わせた新小岩公園への動線の確保を検討します。
- ・新小岩駅北口と新小岩公園を結ぶ動線の整備、また、公園内表示板や出入口の整備等のバリアフリー化、公園利用者のための駐車場の設置可能性について検討します。
- ・中川堤防、葛飾あらかわ水辺公園の連絡性の向上を図ります。

4 . 景観・環境

【新小岩の顔にふさわしい広域複合拠点の景観形成を目指します】

新小岩駅周辺は、区の新たなシンボルやランドマークとなるよう、景観に配慮した街並み形成を図ります。

新小岩駅周辺では、景観に配慮した基盤施設や建築物の整備を図ります。また、ＪＲ総武線に面する街区では、電車の車窓から見える景観にも配慮します。

【街なか緑化の推進による良好な景観の形成を目指します】

街なか緑化の推進や水と緑のネットワークの形成により、緑のある景観形成を図ります。

住宅地等の良好な景観の創出を図るため、

- ・緑化に配慮した公共施設等の整備・改修や民間開発における敷地内や施設の緑化の誘導を図ります。
- ・「花とみどりのまちづくり」の推進による街なか緑化の推進と既存の緑の保全を図ります。
- ・荒川、中川、西井堀せせらぎパーク、小松川境川親水公園等を生かした水と緑のネットワークの形成を図ります。
- ・西井堀せせらぎパークや小松川境川親水公園との調和に配慮した景観の形成を図ります。

【環境と共生した低炭素型都市づくりを目指します】

公共事業では、環境に配慮した整備等に取り組むとともに、民間開発等においても取り組みを要請していきます。

再開発等のまちづくりを捉え、面的な低炭素型のエネルギーシステムの導入を検討していきます。

土地の高度利用を図る地区は、エネルギー需要の異なる複数の建物間でのエネルギー融通や地域熱供給など、効率的なエネルギー利用を誘導します。

環境と共生したまちづくりの推進を図るため、

- ・省資源や自然エネルギーの活用、廃棄物の抑制、リサイクル等への取り組みを図ります。
- ・大規模な建築物等における緑化や雨水利用等、環境に配慮した整備の誘導を図ります。

5 . 防災

【避難場所へのアクセスの向上など、災害時の安全性の向上を目指します】

避難場所等の機能充実や安全な避難路の整備を図ります。

避難場所や避難路の充実を図るため、

- ・ 避難場所である新小岩公園、葛飾区あらかわ水辺公園へのアクセスの向上を図ります。
- ・ 避難所となる小中学校への安全なアクセスの確保を図ります。
- ・ 駅北口から新小岩公園を結ぶ動線の確保を図ります。
- ・ 災害時に利用が可能である私学事業団総合運動場や西新小岩公園等の防災活動拠点の認知度を高めるとともに安全なアクセスの確保を図ります。
- ・ 水害時の緊急避難場所として高い建物を利用できる、協定締結を推進します。

中川の堤防の耐震補強により、治水安全性の向上を図ります。また、荒川の堤防と一体となった沿川市街地の高台化等の整備を検討するとともに、緊急船着場へのアクセスの改善、避難橋の架設などの整備を検討します。

【防災性の高い、安全な市街地の形成を目指します】

防災性を高めるため道路基盤の整備や建築物の不燃化を誘導し、密集市街地の改善を検討していきます。

災害に強い市街地形成を推進するため、

- ・ 共同化や建て替えによる建築物の不燃化、細街路の拡幅、また、開発に合わせた区画道路の整備等の推進を図ります。
- ・ 蔵前橋通りや平和橋通り等の骨格となる道路沿道は、延焼遮断帯として、建築物の不燃化の誘導を図ります。
- ・ 「防災都市づくり推進計画 2010（平成 22 年 1 月）東京都」で、密集市街地の改善が必要とされている新小岩一丁目西部地区の防災性の向上を検討します。

6 . その他

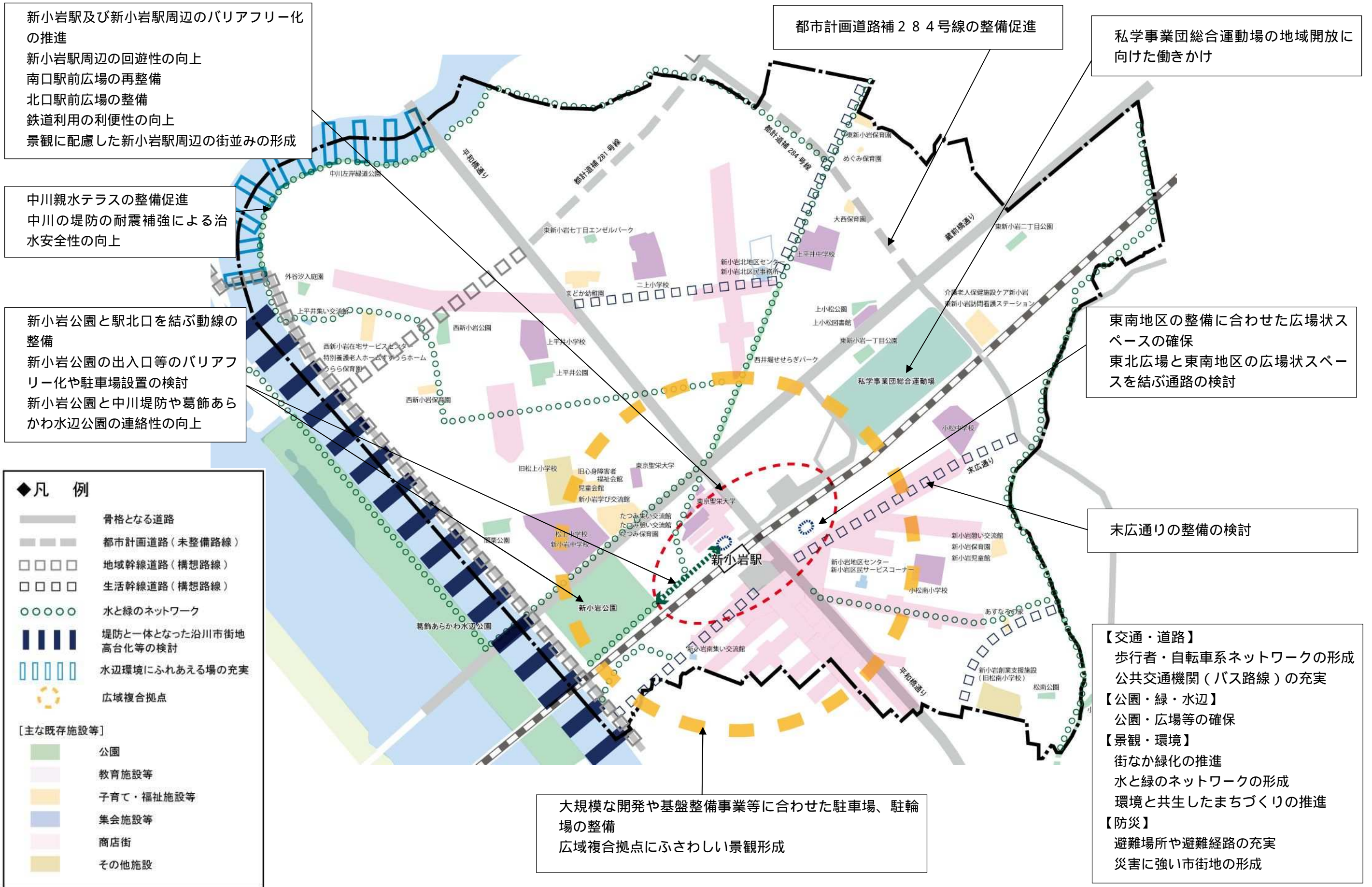
【新小岩の歴史や資源および文化を生かしたまちづくりを目指します】

新小岩の歴史や資源および文化を生かしたまちづくりを推進し、広域から人を集めるとともに、多様な地域づくり活動を展開していきます。

新小岩地域は、地域的には住居表示前は「下小松町」「上小松町」「上平井町」「平井中町」などと呼ばれ、小松菜やレンコンなどが有名な農村地域であった。このため、地域のつながりを大事にする、皆で助け合う風土が受け継がれています。これまで、培われた地域のつながりを一層強化し、だれもが暮らしやすいまちづくりを進めます。

新小岩地域は、葛西囃子や玉飾り（しめ縄づくり）など、昔から力を合わせて育ててきた伝統文化が伝わっています。このような様々な世代の人々による地域づくりや、広域から人を集めるために、「ふれあいまつり」や「さくらまつり」、「文化祭」や「えきひろフェスティバル」など、地域づくり活動をいっそう展開していきます。

新小岩地域まちづくり方針図その2（交通・道路、公園・緑・水辺、景観・環境、防災に関する方針）



5 広域複合拠点（新小岩駅周辺）の整備方針

「葛飾区都市計画マスタープラン」では、金町駅周辺とともに、新小岩駅周辺を、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役割をもつ「広域複合拠点」としています。

新小岩駅周辺は広域複合拠点として「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」ことが位置付けられています。この広域複合拠点に関する主な方針を整理します。

東北地区（B）
東北広場等の整備を契機に、魅力ある市街地と良好な居住環境の形成を誘導するため、地区計画見直しの検討を行います。また、生活を支える商業機能の誘導や、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を検討します。

東南地区の広場状スペース等
東南地区の整備にあわせ、広場状のスペースの整備を検討します。また、交通利便性の向上を図ります。

東南地区（C）
末広通り等の道路整備に合わせ、共同化等による高度利用を図り、広域複合拠点としての機能を担う商業・業務機能を誘導していきます。また、これらの機能と居住環境の調和したまちづくりを進めます。

駅東南側地区（D）
東南地区と連携した商業・業務機能等の誘導、また、開発を契機としたオープンスペースの確保など、商業・業務機能等と居住環境の調和したまちづくりの誘導を図ります。

小松通り沿道は、歩行者・自転車の安全な通行空間の確保を図り、近隣の生活サービスを担う商店街として充実を図ります。

蔵前橋通り、平和橋通り沿道は、商業・業務機能の誘導と、建築物の不燃化の誘導による地域の防災性向上、安全な歩行者空間の確保を図ります。

北口駅前周辺地区（A）
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します。

北口駅前広場
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北口駅前広場の整備を検討します。

南北自由通路・南口駅前広場
南北自由通路の整備を推進します。また、南北自由通路を活用した北口と南口の連携による商業・業務機能の充実を図ります。
南口駅前広場は、交通機能の強化、多様な交流の場となる空間の形成、また、地下利用等の広場の上下空間の立体的活用を含めた再整備を検討します。

新小岩公園と新小岩駅をつなぐ通路
新小岩公園と北口駅前を結ぶ動線の確保を図ります。

南口駅前周辺地区（F）
南口駅前広場周辺の街区は、多様な都市機能の誘導を図るため、共同化等による土地の高度利用を関係権利者と検討します。また、広域複合拠点の玄関口にふさわしい景観の形成を図ります。

駅南周辺商店街地区（E）
にぎわいのある商店街形成に向けて、ルミエール商店街等の歩きやすい環境づくりや、個性ある商店街の形成等について検討します。

