

# 第2回 新小岩駅南口街づくり勉強会

葛飾区

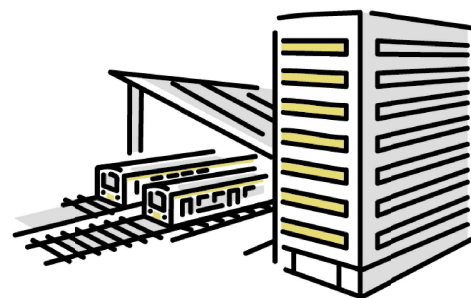
令和5年1月29日（日）10時～  
新小岩地区センター

ウイルス感染防止にご協力をお願いします。



# 本日の次第

- ① 開会
- ② 本日の勉強会の趣旨
- ③ 第1回勉強会のまとめ
- ④ 事例紹介
- ⑤ ワークショップ
- ⑥ 各グループの成果発表
- ⑦ 今後の進め方
- ⑧ 閉会



3

## ② 本日の勉強会の趣旨



## ② 本日の勉強会の趣旨

### ◆新小岩駅南口街づくり勉強会の趣旨

- 「街づくり勉強会」は、街づくりの実現に向けて、対象地区内の地権者の皆様が主体となって街づくりを考え、皆様の土地建物の資産をどのような形にしていくのかを考えていくための場です



5

## ② 本日の勉強会の趣旨

### ◆新小岩駅南口街づくり勉強会の趣旨



#### 注意事項

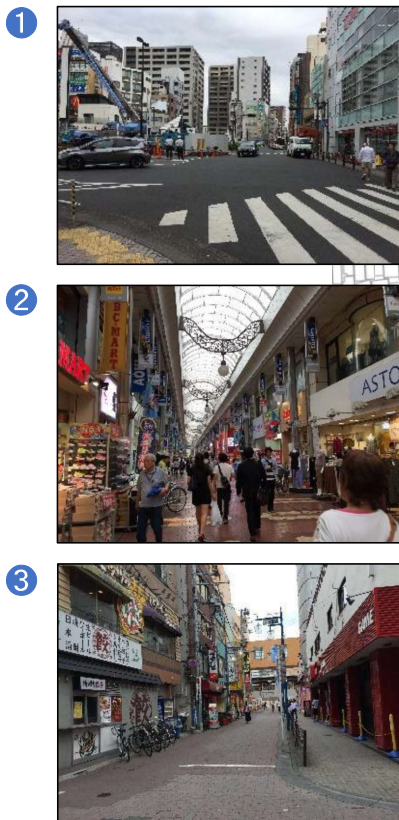
- 新小岩一丁目46・48番街区の再開発事業の説明会ではございません。
- また、当該街区で新たに再開発事業を誘導するものではありません。



6

## ② 本日の勉強会の趣旨

### ◆勉強会における対象地区（新小岩駅南口地区地区計画区域）



【対象地区】  
新小岩一丁目28～31番、42～44番

## ② 本日の勉強会の趣旨

### ◆勉強会の開催予定

令和4年度

#### 【第1回勉強会】

開催目的：地域の現状や将来についての意見交換

開催方法：ワークショップ

済

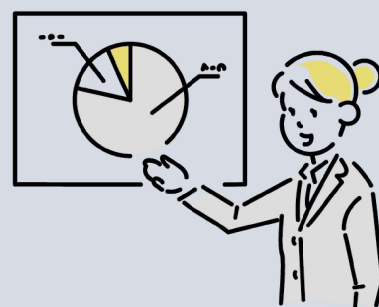
#### 【第2回勉強会】（本日）

開催目的：街づくりの方向性（地域課題と目指していく姿）に関する意見交換

開催方法：ワークショップ

令和5年度以降、継続して街づくりの検討を行う

### ③ 第1回勉強会のまとめ






### ③ 第1回勉強会のまとめ

#### ◆前回の内容

日時：令和4年10月30日（日）午前10時～12時






場所：にこわ新小岩 活動室3（3階）

参加者：14名（会場参加：12名、オンライン参加：2名）

| 新小岩駅南口街づくり  参加者 _____                                      |   |
|---|---|
| <p>😊 残したいもの (まちの魅力・資源等) </p> <p>残したいもの<br/>(まちの魅力・資源等)</p> | <p>😞 変えたいもの (まちの課題等) </p> <p>変えたいもの<br/>(まちの課題等)</p> |

### ③ 第1回勉強会のまとめ

#### ◆A班（主な意見）






|  | 残したいもの                                 | 変えたいもの                          |
|--|--|---------------------------------|
| にぎわい    | 商店街のアーケードや裏通りのカラオケスナック、居酒屋（新小岩らしいにぎわい） | 人が流出していかない仕組みと、来街者を増やすための仕組みが必要 |
| 歴史・文化   | 下町人情、下町情緒                              | お祭りや縁日を復活させたい                   |
| 治安・マナー  | 物価等の安さと安全性のバランスが良い                     | 清潔感が必要（特に裏通り、路地）                |
| 交通      | バスや駐車場が充実                              | 乗換え駅であるため、人が留まる仕掛けが必要           |
| 防災      | —                                      | 水害対策                            |

- 
- ・裏通りはスナックなどが新小岩南口の良さである  
一方、裏通りは清潔感がなく来街者が寄り付かない
  - ・水害対策を考えつつ、「新小岩らしさ」について考える必要がある

11

### ③ 第1回勉強会のまとめ

#### ◆B班（主な意見）






|  | 残したいもの   | 変えたいもの  |
|--|--|---|
| にぎわい    | 商店街のアーケードと今ある商店街の賑わい<br>マンションも増え、子供やファミリー層も増えた | 柴又ほど下町らしさもないため、何を残すべきか考える必要がある<br>生活必需品が揃う店や多様な店が必要 |
| 歴史・文化   | 下町らしさ  | 祭り＝地域の絆<br>祭りを復活させたい                                |
| 治安・マナー  | —  | 自転車マナーやタバコのポイ捨て                                     |
| 交通      | 都心に近いことが魅力                                     | —   |
| 防災      | —  | 狭い私道や未接道敷地があり、改善の必要がある                              |

- 
- ・なにを残すべきかコンセプトを考え、  
下町らしさを残しつつ、賑わいを作り出したい
  - ・裏通りの未接道建物の解消や  
私道の管理が行き届く体制を整える必要がある

12

### ③ 第1回勉強会のまとめ

#### ◆C班（主な意見）

|  | 残したいもの                                   | 変えたいもの   |
|--|--|--|
| にぎわい    | 商店街＝地域の象徴、魅力<br>駅から近い商店街、アーケードのある商店街     | テナントが抜けた空店舗群による<br>駅前空洞化が懸念<br>江戸川区役所移転で通行人が減ってしまう可能性がある |
| 歴史・文化   | 雨天時に洗濯物が干してある家に<br>声掛けできるなど、コミュニケーションが豊か | 多文化が共存できる街になりたい  |
| 治安・マナー  | —  | 新小岩＝治安が悪いというイメージがあるため、払拭したい                              |
| 交通      | 商店街は車が来ないため、安心して歩ける                      | 自転車のマナーが悪い   |
| 防災      | —  | 水害対策   |



- 商店街の賑わいはある一方、  
地域全体として放置自転車など自転車マナーが悪い
- 賑わいを維持・増やす戦略と治安・マナーが悪いイメージを払拭する戦略を考える必要がある

13

### ③ 第1回勉強会のまとめ

#### ◆A～C班

新小岩駅南口の「残したいところ（魅力）」、「変えたいところ（課題）」について5つのテーマで整理

にぎわい



歴史・文化



治安・マナー



交通



防災



本日（第2回勉強会）の目的

各テーマごとに「地域課題」と「目指していく姿」を議論

➡ まちづくりの方向性 を整理していく

14



## 4 事例紹介



## 4 事例紹介

### ◆ 3つの事例紹介

下町らしさ 新小岩駅南口が変化していくうえで、  
譲れないポイントはどこなのか？

防災

商店街

〈事例〉 まちの変化

#### まちなみ形成のルール



出典：  
[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/51183/kobemotomachi\\_pamph.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/51183/kobemotomachi_pamph.pdf)

#### 防災機能の確保



出典：  
[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/sokushin/jigyo\\_ebara.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/sokushin/jigyo_ebara.html)

#### 商店街の活性化を先導



出典：<https://tot.jp/tokyo2020/1316>



## 4 事例紹介

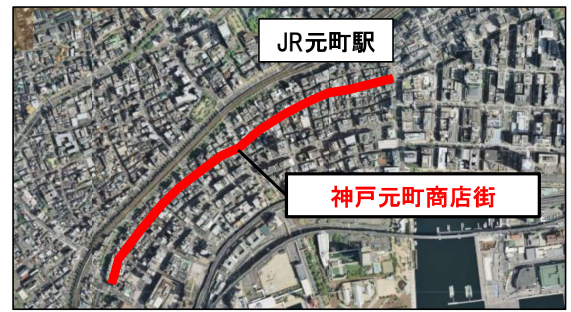
### ◆事例1：神戸元町商店街「景観形成市民協定」

#### 所在地

神戸市中央区元町通  
1丁目～6丁目の一部

#### <規模>

全長約1.2km  
約300店舗



#### 目的

- 高級・ハイカラ・エレガントな「元町らしさ」を継承・発展させ、魅力と風格あるショッピング・ストリートづくりを目的として協定を定めた（平成15年認定）
- 協定は、神戸元町商店街の共通ルールであり、地元関係者間で協定し、その目的達成に努めている



出典：https://rtrp.jp/spots/5db6dc3c-fa26-4248-b0d0-52d08fb9863f/

17

## 4 事例紹介

### ◆事例1：神戸元町商店街「景観形成市民協定」

#### 内容

〔主な神戸元町商店街景観形成市民協定〕

- ①アーケード下（建物1・2階部分）のファサードは、一体感あるものに調和する
- ②建物の色彩・デザインは、まちなみとの調和に配慮する
- ③店舗の照明やショーウィンドウを工夫して、営業時間外も来街者が楽しめるようにする  
シャッターは、リングシャッターで店舗外観をみせたり、ファサードと調和した色とし、店名や営業時間を記すなどして、閉店時も店舗の並びがわかるようにする



出典：  
https://www.city.kobe.lg.jp/documents/51183/kobemotomachi\_pamph.pdf



- 再開発や共同化ではなく、街並み形成の「ルール」により「まちの将来像」を実現

18

## 4 事例紹介

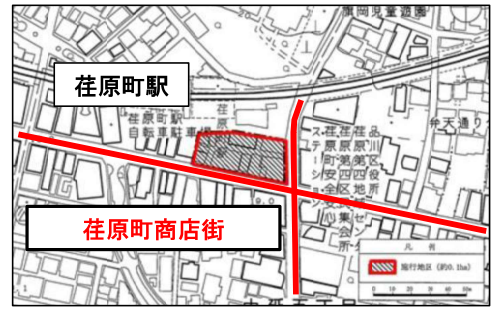
### ◆事例2：荏原町駅前地区「防災街区整備事業」

#### 所在地

東京都品川区中延五丁目の一部

#### 目的

- 狭あいな道路に面した狭小敷地上に、昭和20～30年代に建設された小規模な老朽木造2階建て店舗併用住宅等建物が多く（建物24棟）、**更新が進んでいなかった**
- 高密度に建て込んでいることから、**防災上極めて危険な地区**となっており、地域全体の防災機能の向上や環境整備を図る上で更新が望まれていた地区
- 小規模な街区**による再編を図った



出典：[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/sokushin/jigyo\\_ebara.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/sokushin/jigyo_ebara.html)



出典：[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/sokushin/jigyo\\_ebara.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/sokushin/jigyo_ebara.html)

19

## 4 事例紹介

### ◆事例2：荏原町駅前地区「防災街区整備事業」

#### 内容

- 密集市街地において防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、**権利変換による土地・建物の共同化**を図った

#### <計画の概要>

- 敷地面積：約984㎡
- 延床面積：約5,470㎡
- 規模・構造：RC造・地下1階地上18階・高さ約65m
- 主要用途：共同住宅・店舗
- 施行期間：都市計画決定（H24）～工事完了（H28）



出典：三間通り ストリートビュー

- ・火災又は地震発生時における**延焼防止及び避難上の機能の改善**
- ・共同化を行い、優れた防災性能を有する**良質な商業施設**、都市型住宅を整備
- ・合理的かつ健全な土地利用による**土地の細分化及び狭あい道路の解消**と商業、居住機能の更新
- ・**良質な歩行者空間**や緑化空間等を整備し、都市環境の向上
- ・アイレベルでは、従前と街並みが大きく変化していない

20



## 4 事例紹介

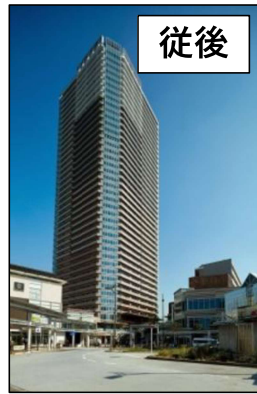
### ◆事例3：武蔵小山パルム駅前地区「第一種市街地再開発事業」

#### 所在地

東京都品川区小山三丁目地内

#### 目的

- 武蔵小山駅に隣接しながら、老朽化した木造の建物が密集する市街地となっており、**防災性の向上**が求められていた
- 品川区の西の玄関口・荏原地区の中心核にふさわしい魅力ある複合市街地として、**大規模な敷地の統合を図り、土地の高度利用**を行った



出典：  
<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cproje ct/field/musashikoyama/saikaihatsu9-18.html>



出典：  
<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyo-toshiseibi/kankyo-toshiseibi-project/hpg000002108.html>

#### <計画の概要>

- 敷地面積：約7,418平方メートル
- 延床面積：約75,000平方メートル
- 規模・構造：RC造・地下2階地上41階・高さ約142メートル
- 主要用途：共同住宅・店舗・地域コミュニティ施設(子育て支援施設)

#### ○事業期間

- 都市計画決定 (H25)
- ～工事完了 (R1)

21

## 4 事例紹介

### ◆事例3：武蔵小山パルム駅前地区「第一種市街地再開発事業」

#### 内容

- 駅前広場と一体となり店舗に囲まれた賑わいの核となる広場を創出し、地区の回遊性を高めるまちづくりを基本とし、**隣接する「武蔵小山商店街パルム」とは、連続性を確保した街並み形成**を図った



出典：<https://tot.jp/tokyo2020/1316>

#### 武蔵小山商店街パルム

- 昭和31年にオープンした日本初の大型アーケード街完成時は全長470mで「**東洋一のアーケード**」といわれ、その後も延長拡大（現在は全長約800m）



出典：<https://shinagawa-kanko.or.jp/spot/musashikoyama-palm/>

- 再開発を契機とし、由緒ある商店街の入り口としてふさわしい顔づくり**を図り、商店街の活性化を先導している（新たな都市機能の導入、定住促進、安全安心な歩行者回遊動線、休憩広場・駐輪場の確保、周辺地区のまちづくりの促進、**立地特性を考慮した適切な機能更新の誘導**）
- 本地区を皮切りに**商店街を段階的に再開発**している

22

## 4 事例紹介

### ◆3つの事例からみる「まちづくり手法」

#### ●まちづくり規制・誘導手法〔事例1〕

⇒個々の建築行為を一定のルールに従って積み重ねていくことにより、まちを望ましい方向へと変えていこうとするまちづくり手法

例) 地区計画、条例・協定等

#### メリット

- ・地区の特性に合わせたきめ細やかなまちづくりが実現
- ・建替えのタイミングでの更新のため、  
合意形成が比較的しやすい

#### デメリット

- ・街並み形成に長い期間を要する
- ・公共空間の整備はできないため、  
ハード整備に係る課題は解消されない

23

## 4 事例紹介

### ◆3つの事例からみる「まちづくり手法」

#### ●開発整備手法〔事例2、事例3〕

⇒土地の高度利用・建築物の不燃化・公共施設の整備などにより居住環境の整備や都市機能の更新を図るまちづくり手法

例) 防災街区整備事業、市街地再開発事業

#### メリット

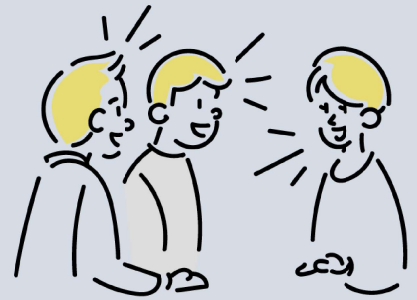
- ・一定期間で目指す街並み形成が可能
- ・公共施設の整備なども可能

#### デメリット

- ・複数の権利者が関わるため、合意形成に時間を要する
- ・開発前と街の雰囲気が大きく変わる
- ・新旧住民のコミュニティ形成が難しい

24

## ⑤ ワークショップ



## ⑤ ワークショップ

### ◆本日のワークショップの目的

にぎわい



歴史・文化



治安・マナー



交通



防災

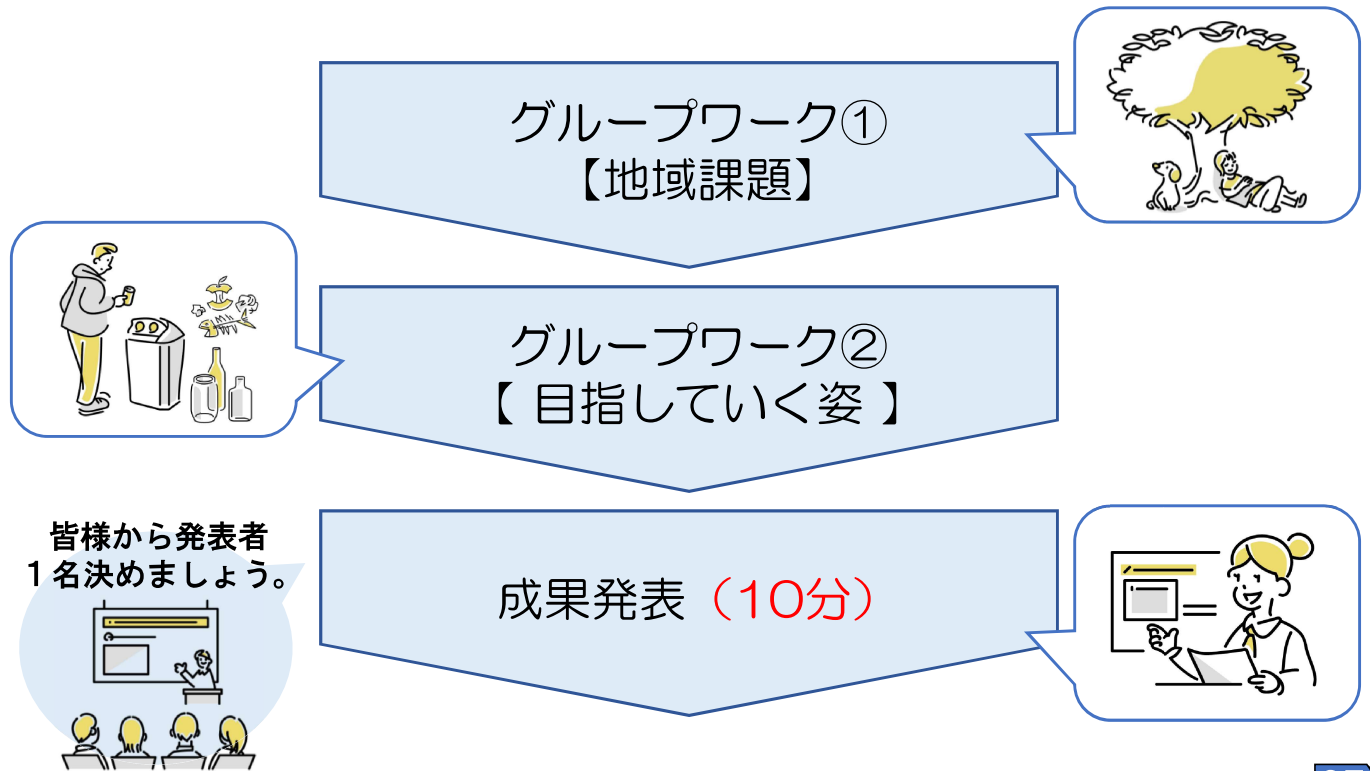


**各テーマごとに考えられる  
新小岩南口の  
「地域課題」と「目指していく姿」**

**意見出し・意見交換**

## ⑤ ワークショップ

### ◆グループワークの進め方



## ⑤ ワークショップ

### ◆グループワーク時の注意点

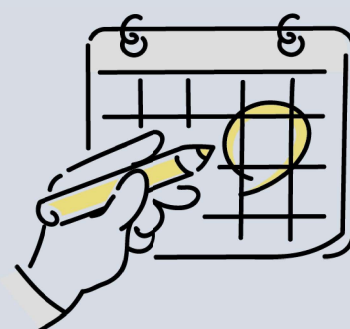
- ① 日頃から思い、感じているご自身の意見を  
出し合いましょう。
- ② 意見交換の際に出された意見は否定せず、  
共有できる部分を見つけましょう。
- ③ より多くの参加者が発言できるよう、  
ご理解ご協力をお願いします。

グループワーク スタート！

## ⑥ 各グループの成果発表

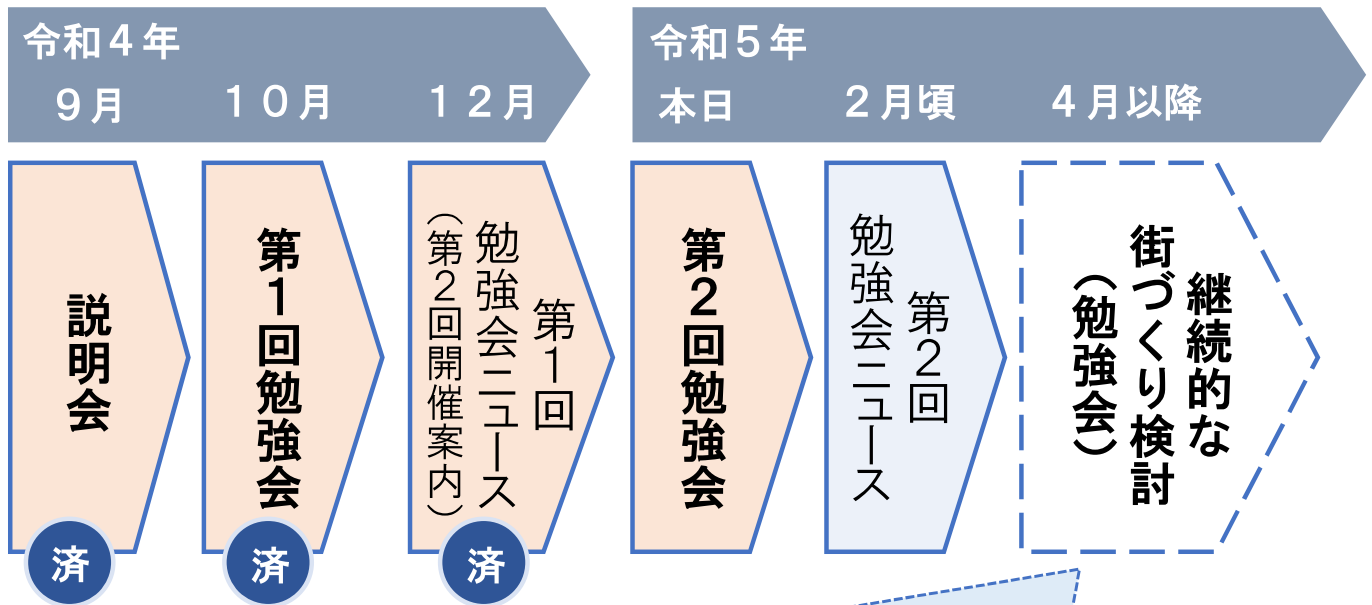


## ⑦ 今後の進め方





## ⑥ 今後の進め方



### 令和5年度は3回程度の勉強会を予定

- ・ 目指していく街のイメージ（将来像）の意見交換
- ・ テーマ別の意見交換①（例：賑わいづくり）
- ・ テーマ別の意見交換②（例：土地利用）