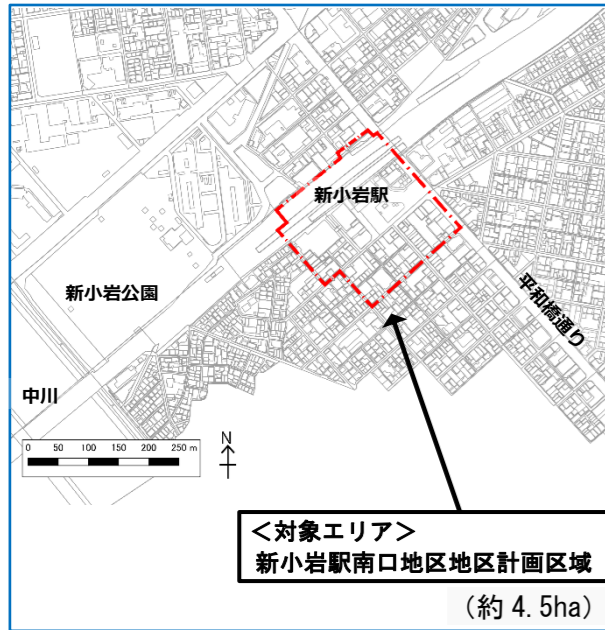


新小岩駅南口地区街づくりイメージ(素案)

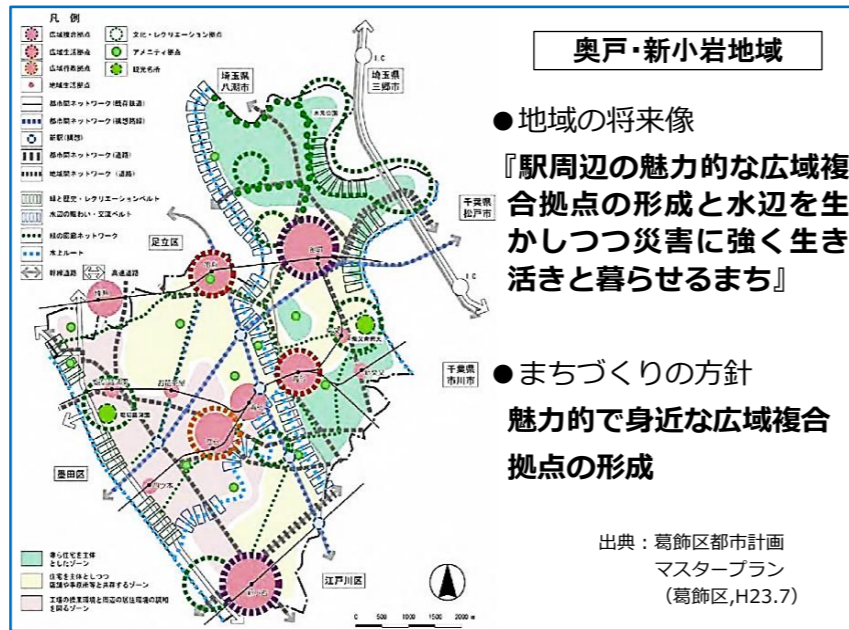
街づくりイメージ(素案)の目的

新小岩駅南口地区街づくりイメージ(素案)は、平成26年2月に新小岩駅南口地区まちづくり検討会が策定した「新小岩駅南口地区まちづくり計画」を踏まえ、新小岩駅南口地区地区計画区域において、今後、区として取り組む南口地区全体の街づくり方針の素案として作成したものである。

対象エリア



地域の位置付け



新小岩駅周辺の課題と目指す方向(案)

	強み	弱み
駅特性	○ 周辺居住人口の拡大が継続 ○ まちの安定した環境が継続 ○ JR 快速停車駅と、地域バス交通のターミナル拠点	■ まちの構造が固定化し、変化に乏しい ■ 駅前広場の分散化、南口にバス、タクシー拠点が集中 ■ 乗り換え客の通過点になっている
集客特性	○ 生活に必要な機能が揃っている ○ 子育てに良好な環境が整っている ○ 多様な店舗がある	■ 目的志向による地区外から来街する割合は少ない ■ 個人店閉店、チェーン店増加 ■ 欲しいor滞在できる機能、店舗がない
経済特性	○ 地域の購買需要に対する供給に余裕がある ○ チェーン店ではない、地域密着型の個性的な店舗が多い	■ 駅利用者が滞留する機能や空間が少ない ■ 売り上げも小規模で、地区内での経済効果が低い ■ 売り上げが落ちている(コロナ禍影響もあり)
居住特性	○ 中川の、良好で開かれた親水空間に近い ○ 多様性のある居住者層 ○ 物価が安く住みやすい	■ 居住施設の供給が不足 ■ 土地利用効率が低い ■ 日常衣料など必要な店舗が一部不足
来街者	○ 女性を主体に、幅広い年齢層 ○ 来街頻度が高い来街者が多い ○ 幅広い時間帯で来街者がいる	■ 街の清潔感、治安に課題 ■ 時間消費型の機能、施設の不足 ■ 乗り換えなどの通過の割合が多い
商店会	○ 街への愛着 ○ 街に活気を取り戻したい若い商店者存在 ○ 南北自由通路により、南北交流基盤強化	■ 高齢化の進行、店舗の後継者不足 ■ 街の調和(バランス)の低下 ■ 自由通路で変わった意識が低い

【新小岩駅周辺の目指す方向(案)】

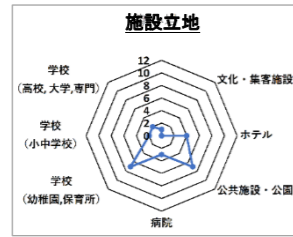
「街の色」を明確に打ち出し、個性と活気ある街づくりを目指す

- ▶ 快速停車駅としてふさわしい、にぎわい拠点の個性的な「顔づくり」
- ▶ 多くの来街者が時間を過ごしたくなる滞留機能強化
- ▶ 人々にまちなかの回遊を促し、南口、北口の連携と魅力の住み分け
- ▶ 公園や水辺等他にはない環境を活かした災害に強い、潤いある街づくり

新小岩駅周辺の現状

施設立地 ※1

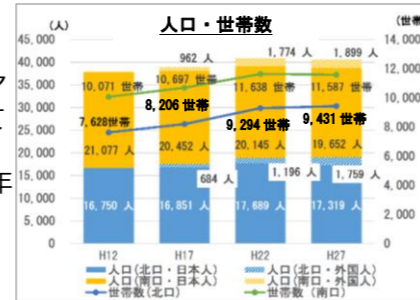
- 学校、公共施設、医療施設、公園など、基本的な生活利便施設は整っている。
- ルミエール商店街など小規模店舗の充実に対し、食品スーパーなど大規模店舗が少ない。
- 快速停車駅として東京駅直通15分弱の良好なアクセスのためか、ビジネスホテルが立地。
- 大規模店舗や文化・集客施設など広域集客力のある施設が少ない。



※1: 新小岩駅中心に半径500m圏内に立地する施設を対象
出典: 大規模店舗「全国大型小売店総覧 2019(東洋経済)」、都市公園「葛飾区、江戸川区各HP」、その他は Google Maps

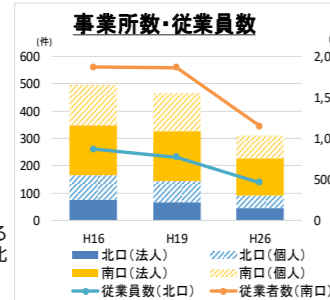
人口・世帯 ※2

- 人口は緩やかな増加傾向にあったが、近年横ばいの傾向がみられる。
- 人口は JR 総武線南口エリアの方が多く、人口割合は北口エリアが徐々に増加してきている。
- 外国人の割合が H17 年からの 10 年間で 4.2% から 9.0% と大きく伸びている。



事業所数 ※2

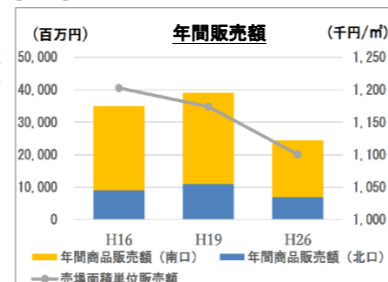
- 事業所数、従業員数共に徐々に減少しているが、近年は特に大きな下げ幅となっている。
- 事業所は 3 分の 2 程度が JR 総武線南口エリアに集中。
- 個人事業者の減少割合が大きい。個人商店の経営環境の悪化が想定される。



※2: 新小岩駅中心に半径500m圏に接する町丁目単位のデータを、線路の南側と北側で集計
出典: 「東京都の統計」より

年間販売額 ※2

- 小売業の商品販売額は、ルミエール商店街を始め各通り沿いに商店街が形成されていることもあり、約7割が JR 総武線南口エリアとなっている。
- 販売額は H19 年までは増加していたが、その後事業所数の減少に合わせ急激に落ち込んでいる。
- 売場面積当たりの販売額は減少傾向にあり、低額の日常買い回り品が中心の傾向がみられる。

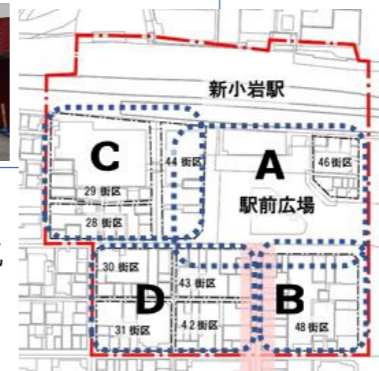


対象エリアのゾーン特性

※対象エリアを現状特性を考慮し4つにゾーン分け

Cゾーン

- 駅ホーム、電車からの視認性が高いエリア。
- 駅前広場に面し、高度利用、有効活用がなされ、大規模店舗、飲食商業施設が立地している。
- 電車や駅ホームから見た『街の顔』づくりが必要
- 駅前広場に面していないエリアは、小規模建物が密集している。
- 回遊動線が未整備(行止まり道路)



Aゾーン

- 新小岩駅南口の玄関口。
- 駅乗降および、バス停留所集積によるバス待ち滞留など多くの人が通過・滞留するエリア。
- 「街の顔」にふさわしい設えが不足
- 歩行者、車両の動線が輻輳。
- 通過、滞留する人に対し、日常的な滞留機能・空間が不足。



Dゾーン

- 『庶民的な新小岩』の懐かしい雰囲気を残した個性的エリア。
- 細街路ではあるが、ゾーン内に歩行者回遊動線が存在。
- 細街路で区切られ、災害時の安全性の確保が必要。
- 小規模建物が多く、土地が有効に活用されていない。
- 夜間中心の雑然とした雰囲気



Bゾーン

- 再開発により、共同化施設整備、高度利用の具体化進行中。
- ルミエール商店街の入り口部分で、多くの通過人員がある。



- ルミエール商店街に面する土地が高度利用されていない。
- ルミエール商店街の通過人員に対する回遊動線、滞留機能が不足。

※本資料は検討段階のものであり、決定されたものではありません。今後、地元や関係機関等のご意見をお聞きしながら、案としてとりまとめていく予定です。

<目指すべき将来像(案)>

来街者を誘引する持続可能な活力とにぎわい拠点

『多様な個性の魅力と交流の賑わい核』

将来像の実現に向けた目標と課題

- 目標1 人を呼び込む、求心力あるにぎわいの街づくり**
 - 駅前地区に相応しい「新小岩ならではの」顔づくりの推進、景観の形成
 - 持続可能な街づくりに向けた環境の整備、複合機能の導入
 - 土地の利用効率向上を誘導
 - 新小岩の歴史と資源を生かしたバランスのとれたまち
- 目標2 集い、憩い、交流を生む街づくり**
 - 交通結節点としてふさわしい駅前広場の機能整備推進
 - 回遊動線の整備による、南口の活性化と南口・北口の連携による街の機能の充実
 - 滞留・交流を生む施設整備誘導
 - 多世代に向け、多様性のある住宅と生活支援機能の複合化)
- 目標3 心地良く、安心・安全な街づくり**
 - 明るく、潤いのある歩行空間・滞留空間の形成
 - 安心・安全、クリーンな環境整備の推進と維持管理
 - 安全で快適な駅前環境の整備
 - 人にやさしい街づくりの推進(バリアフリー化の促進)

課題への取組方針

- 方針1 広域複合拠点の玄関口にふさわしい複合機能の集積**
 - 新小岩駅を中心とする広域複合拠点として、地区内外から人々が訪れ、滞留し、交流する、地域のにぎわい拠点となる機能の集積を推進する。
 - 共同化による土地の有効活用・高度利用を推進する。
- 方針2 持続可能なにぎわいの創出**
 - 街区開発や建物更新等に合わせて歩行者空間や空地を確保し、緑化やベンチなど、憩いの空間の整備を推進する。
 - 創出された歩行者空間や空地は、地域を回遊するネットワークを構成し、地域一体に活力が広がるまちづくりを促進する。
- 方針3 誰もが心地よく、安心して過ごせる市街地の形成**
 - 共同化や建て替えによる細街路の見直し、区画道路の整備による避難路の確保等、災害時の対応に配慮した安心・安全な市街地の形成を促進する。
 - 広域避難場所である新小岩公園・平井大橋地区への、分かり易く安全な避難動線確保に配慮し、災害時に備えた安心街づくりを促進する。
 - 街並みのルールを設ける等で街の美化促進を図るとともに、地域と行政が連携・協働したエリアマネジメントによるクリーンな街の維持につながるシステム作りを検討する。

<ゾーン別の取組方針(案)>

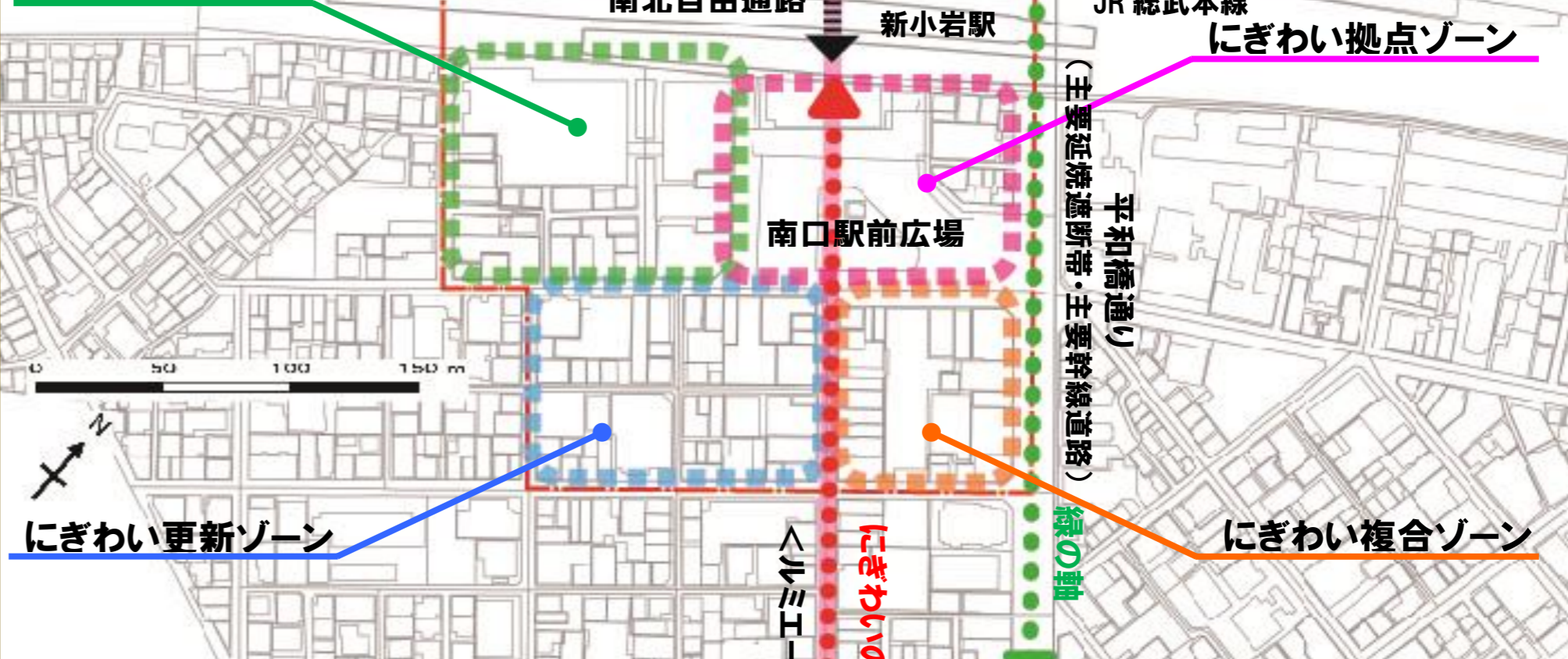
にぎわい交流ゾーン

- 人々が集い、交流し、情報発信する「にぎわい交流ゾーン」として、交通利便性や鉄道からの視認性を活かし、広域集客に対応した文化レクリエーション機能(映画館やホール、イベント会場等)や都市型の宿泊機能等の誘導を図る。
- 南口の交流拠点と位置づけ、地区外からの来街者を誘引する魅力的な集客機能の導入を目指すと共に、地域住民の交流の場としてのコミュニティインフラの整備を促進する。

にぎわい拠点ゾーン

- 駅前広場を中心に来街者が集積、滞留する「にぎわい拠点ゾーン」として、駅前広場の拡張整備による交通結節機能の強化や、商業・業務等の都市機能の更新により、「持続可能な新小岩」実現に向けた、賑わい創出の誘導拠点として位置付ける。
- 駅前広場に面する各街区の開発等に合わせて、駅前広場側にオープンスペースの確保を誘導し、商業空間のにぎわいと一体的な歩行者滞留空間の創出を図る。

にぎわい交流ゾーン



にぎわい更新ゾーン

- 現在の下町的な雰囲気をもこの地区の個性として大切にしつつ、「にぎわい更新ゾーン」として、新たな業態の誘導等により、来街者の多様化と増加を図り、にぎわいを創出する。
- 細街路に面する部分では、建替えによる災害時の安全性確保を図るとともに、建替えや共同化等の土地の集約に合わせた細街路の整備を促進し、回遊動線のスポットとなる空地の創出など、憩いの空間の確保と回遊性の向上を図る。
- 街の美化の促進、明るいイメージへの転換を図る。

にぎわい複合ゾーン

- 多様な機能が集積する「にぎわい複合ゾーン」として、今後想定される再開発や、まちの更新においては、ルミエール商店街との相乗効果を図り、にぎわいの軸の核となるバランスのとれた街並みの創出を目指す。
- 高度利用により上層階は良質な都市型居住機能、低層階は商業、業務、生活支援機能の導入等、複合機能集積拠点としての機能導入を図る。
- 新しい店舗と旧来の店舗がバランスよく整備され、共に協力し、持続的繁栄・地元への波及効果の創出を目指す。

※本資料は検討段階のものであり、決定されたものではありません。今後、地元や関係機関等のご意見をお聞きしながら、案としてとりまとめていく予定です。