

□地区の概要

■区域図



所在地	葛飾区新小岩一丁目地内	権利者数	
用途地域	商業地域	土地所有者	40人
防火地域	防火地域	借地権者	30人
区域面積	約1.5ha	借家権者	94人
容積率	A街区-600%(現状), B街区-600%、500%(現状)	合計	164人
建ぺい率	80% (現状)		

※令和6年3月26日時点

■経緯

- 平成26年 5月 「新小岩駅南口地区再開発推進協議会」 発足
- 平成26年 11月 「新小岩駅南口地区再開発推進協議会」にて「再開発基本構想(案)」策定
- 平成31年 4月 「新小岩駅南口地区再開発準備組合」発足
- 令和3年 8月 都市計画決定告示 (市街地再開発事業、地区計画)
- 令和4年 11月 事業計画・再開発組合設立認可
- 令和6年 3月 権利変換計画認可

□地区の現状課題

- 交通:** 駅前広場と末広通りの目違いが生じている。歩道幅員が不足している。
- 環境・景観:** 緑が少ない。ペンシルビルが建ち並び、統一感がない。
- 土地利用:** 土地の細分化により、低未利用となっている。
- 防災:** 接道条件上、個別建替えが困難な場所がある。オープンスペースが不足している。



□地区の整備方針

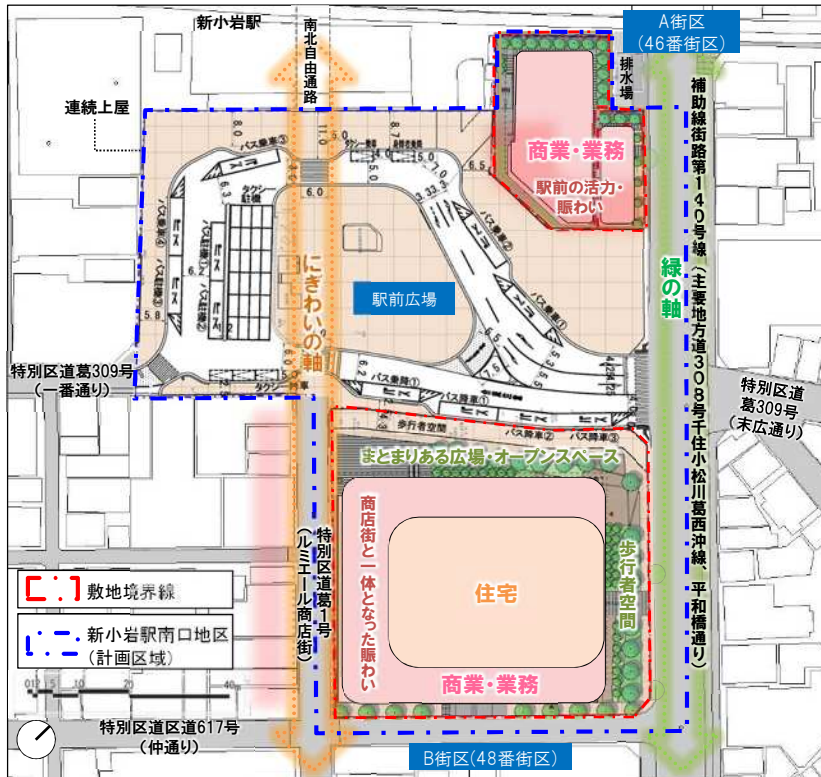
■再開発等の目標

新小岩駅南口の交通環境及び防災性向上の実現に貢献し、商店街の賑わいと調和が図られた多様な機能の集積による新小岩駅前にふさわしい複合市街地の形成

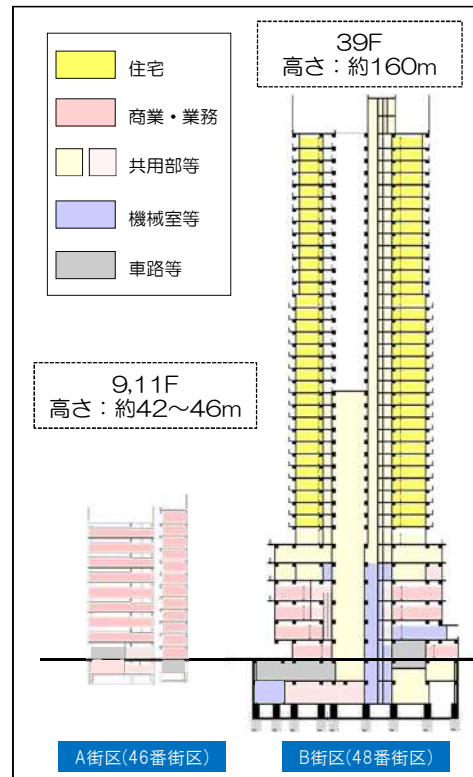
■再開発等の整備方針

- 駅前・浸水想定エリアにおける防災の拠点づくり**
建物の不燃化・耐震化の推進及び浸水被害にも配慮した防災対策の実施や、帰宅困難者対策の実施を行います。
- 交通結節機能強化に資する基盤整備の実現**
車両交通や歩行者空間の改善に寄与する駅前広場の再整備や、敷地内外の連携による交通結節機能の強化を行います。
- 多様な世代の居住促進を図りつつ「新しい生活様式」に対応した質の高い住宅整備**
子育て世代や高齢者等、多様な世代の居住に対応した質の高い住宅の導入や、多様な世代の安全安心で快適な生活を支える、「新しい生活様式」に対応した生活支援機能の導入を図ります。
- 賑わいのある良好な景観形成**
商店街の活気を継承する賑わい機能の導入や、緑や賑わい機能が一体となった、安全安心で快適性の高い歩行者滞留空間の整備を行います。

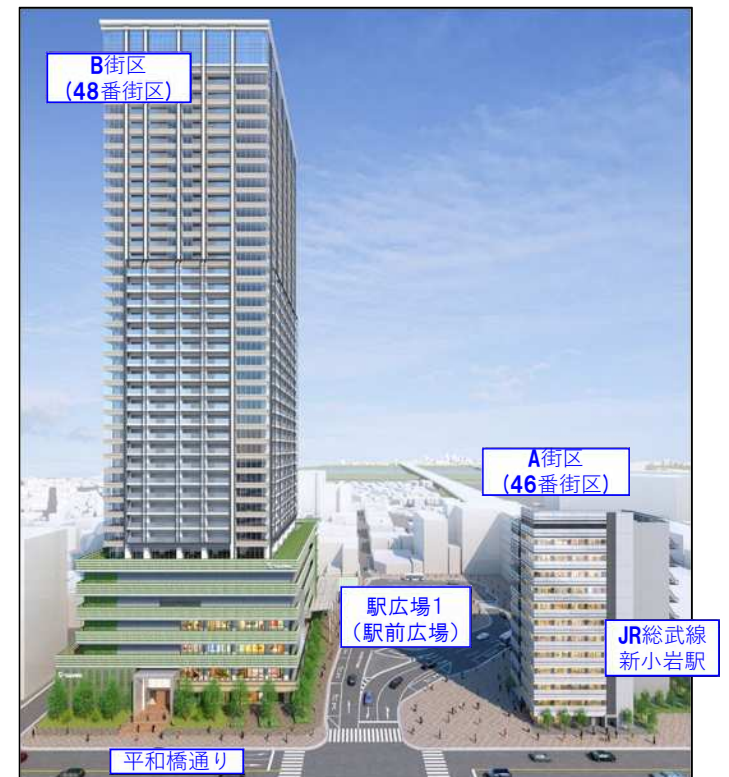
■ 配置イメージ図



■ 断面構成図



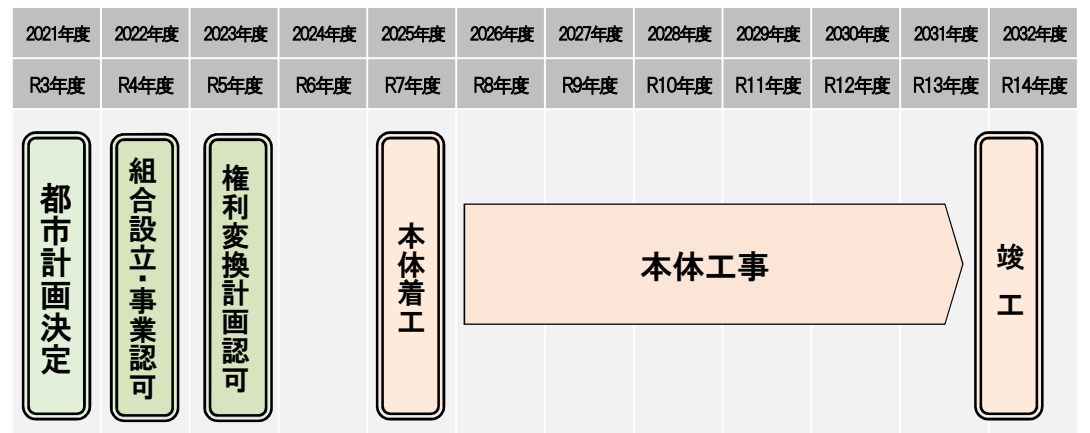
■ 完成イメージ (平和橋通りから臨んだもの)



■ 計画諸元

	A街区 (46番街区)		B街区 (48番街区)
	A-1街区(46-1街区)	A-2街区(46-2街区)	
敷地面積	約930㎡	約280㎡	約4,440㎡
主要用途・面積	商業・業務：約5,680㎡ 駐車場・駐輪場：約290㎡	商業・業務：約1,780㎡ 駐輪場：約30㎡	商業・業務：約9,750㎡ 住宅：約47,780㎡ 駐車場・駐輪場：約9,420㎡
建築面積 (建蔽率)	約630㎡ (約68%)	約170㎡ (約60%)	約3,260㎡ (約73%)
延べ面積	約5,970㎡	約1,810㎡	約71,730㎡
容積対象面積 (容積率)	約5,450㎡ (約590%)	約1,640㎡ (約590%)	約48,760㎡ (約1,100%)
建物高さ	高さ約42m	高さ約46m	約160m
階数	地下1階、地上9階	地下1階、地上11階	地上39階、地下2階
住戸数	-	-	543戸
駐車台数	自動車：3台 自転車：約60台	自転車：約20台	自動車：約210台 自転車：約1,550台

■ 想定スケジュール



※計画内容については、関係機関（東京都・警視庁等）と引き続き協議の上決定していきますので、一部変更になる可能性があります。