



第7回

新小岩駅南口街づくり勉強会

葛飾区

令和7年11月7日(金)14時～

令和7年11月8日(土)10時～

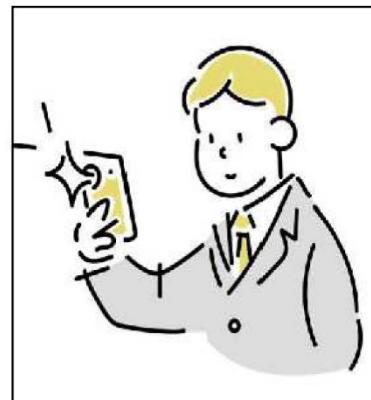
新小岩地区センター



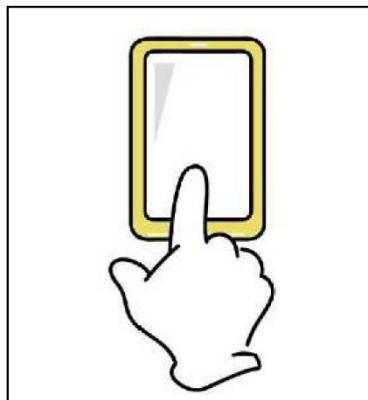
お願い



写真の撮影、音声の録音
にご協力お願いいたします！



スタッフによる
写真・ビデオ撮影



音声の録音



- ① これまでの経緯
- ② 第6回勉強会の振り返り
- ③ (仮称) 新小岩駅南口
まちづくり構想の策定について
- ④ 令和7年度 個別訪問の報告
- ⑤ 建て替える場合の様々なケースと
スケジュール感について **意見交換**
- ⑥ 今後のスケジュール

1

これまでの経緯



1 これまでの経緯



1 勉強会で話し合いをするエリア

新小岩駅南口地区 地区計画区域

今後の街づくりについて、
地権者の皆様が主体となり、
皆様の資産である土地や建
物をどのような形にしてい
くか考えていくこと

目的

勉強会で話し合いをするエリア
(新小岩駅南口の西侧エリア)

新小岩一丁目28~31番、42~44番

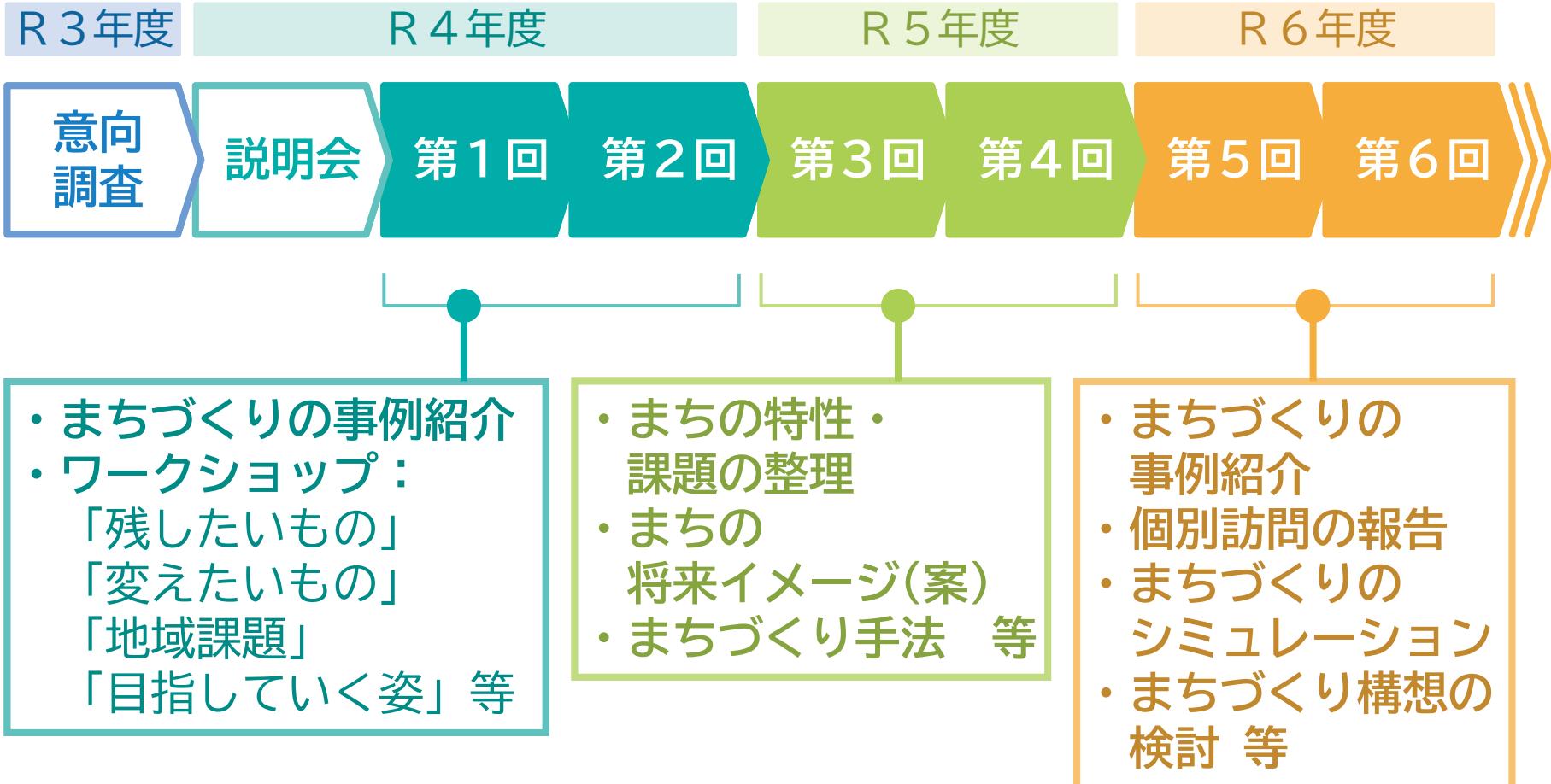
新小岩駅南口地区
再開発事業区域



1 これまでの経緯



2 これまでの勉強会の振り返り



2

第6回勉強会の振り返り



2 第6回勉強会の振り返り



1 第6回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

- 駅前広場に面したところは賑わいがあるが、駅前広場から離れたところは住んでいる人がいるため、ミクストユース（複合用途）のまちづくりがよい。
- 建物が古くなったが、前面道路が狭く、建替えできないので、再開発をしていただけるなら、大変ありがたい。
- 賛成が少数であれば、今、再開発を行う必要性はないと思う。



2 第6回勉強会の振り返り



1 第6回勉強会でいただいたご意見（一部、抜粋）

- シミュレーションは難しい数値が並んでおり、専門的な知識がないと分かりづらい。
- 指定容積率が「未消化」ではなく、未活用容積がもったいないと説明する方が良い。
- 費用やその費用負担等の具体的な事例があると分かりやすい。
- 再開発にはメリットだけでなく、デメリットもあると思う。先行事例を参考にした方が良い。





③ (仮称) 新小岩駅南口 まちづくり構想の策定について



- 新小岩駅南口の西側エリアの「あるべき将来のまちの姿」を実現するため、まちの課題を洗い出し、将来像やまちづくりの方針、まちづくりの手法等をとりまとめたものです。
- 策定にあたっては、勉強会でのワークショップを踏まえつつ、勉強会や個別訪問の意見を参考にしながら、内容を整理しました。
- 構想の策定後は、街づくりの具体化に向けた取組を進めて行く予定です。

R 4～5年度

R 6年度

R 7年度

R 8年度～

構想の検討

構想(案)の
とりまとめ

構想の策定

街づくりの
具体化に
向けた取組



1

(仮称)新小岩駅南口街づくり構想の概要

将来像とまちづくりの方針

キャッチフレーズ

来街者を誘引する持続可能な活力とにぎわい拠点



まちづくりのテーマ

テーマ1

持続可能で
求心力のある
にぎわいのまち



テーマ2

個性・文化を
活かした回遊・
交流を生むまち



テーマ3

災害に強く、
安全・安心な
まち





1 (仮称)新小岩駅南口街づくり構想の概要

将来像とまちづくりの方針

まちづくりの方針

テーマ1 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち



方針1 目的地となる駅前に相応しい南口（西側エリア）ならではの顔づくりの推進、景観の形成

方針2 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

方針3 土地の利用効率向上を誘導

方針4 環境美化に配慮し、下町的な雰囲気を残しつつ、新旧のバランスのとれた街



1 (仮称)新小岩駅南口街づくり構想の概要

将来像とまちづくりの方針

まちづくりの方針

テーマ2 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち



方針1 回遊動線の整備により南口全体を活性化

方針2 南口（西側エリア）ならではの滞留、交流を生む都市機能誘導

方針3 世代・文化を問わず、いろいろな人を包括できる、多様性のある滞留・交流機能の充実

1 (仮称)新小岩駅南口街づくり構想の概要

将来像とまちづくりの方針

まちづくりの方針

テーマ3 災害に強く、安全・安心なまち



方針1 安全で快適な歩行空間・滞留空間を形成し、人にやさしい街づくりを推進

方針2 まちづくりルール等による災害時の安全性確保

方針3 クリーンな環境整備の推進と維持管理

1 (仮称)新小岩駅南口街づくり構想の概要

実現するための
手法（例）

- 地区計画
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・斜線・容積率制限緩和（建物の更新を促進）
 - ・屋外広告物・形態意匠の制限
 - ・沿道緑化・敷地内緑化
- 電線・電柱の地中化
- 再開発事業 等

4

個別訪問の報告



4 個別訪問の報告



今回の訪問日

- ・令和7年8月8日（金）～9月18日（木）

訪問した件数

- ・23件
 - うち、お話を伺えた件数： 10件
 - 対応を断られた件数： 3件
 - 不在件数： 10件



4 個別訪問の報告



(1) 勉強会について

- 高齢のため参加が難しいが、できるだけ協力したい
- 遠くに住んでいるため、参加が難しい
- 「勉強会」という名前だと、互いに話し合うという印象がない
- 「勉強会」ではなく、意見交換の機会が必要
- 対象範囲を狭めれば、意見を言いやすい
- 漠然としたものではなく、具体的な建物等のイメージが見えると意見を出しやすい

→ 勉強会ではなく意見交換が求められている

4 個別訪問の報告



(2) まちの現況や方向性について

- 外国人が多い
- 住んでいる人が少ない
- 道が狭いので、緊急車両が通れない
- 私道が多い
- 自転車の路上駐輪が多い
- 土地が低いので、洪水や浸水が心配
- 新小岩のポテンシャルは高いが、買い物をするところがない



まちの問題点・課題に対する共通認識がある

4 個別訪問の報告



(3) 共同化について

- 再開発によって道が広くなることや、災害に強いまちになることは良い
 - 再開発に反対だが、条件次第では協力したい（みんなに再開発をしたいという意向があること、事業推進体制が信頼できること 等）
 - 土地が狭く、細かいので、大きな建物を建てた方が良い
 - 小さい街区で共同建替をした方が早い
- 街区や権利者によって特性やニーズが異なる

今後の
対応(例)

- ・勉強会ではなく意見交換会の開催
- ・街区ごとの意見交換の場づくり 等



5

建て替える場合の様々なケースと
スケジュール感について

意見交換

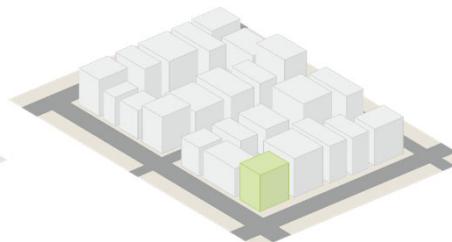
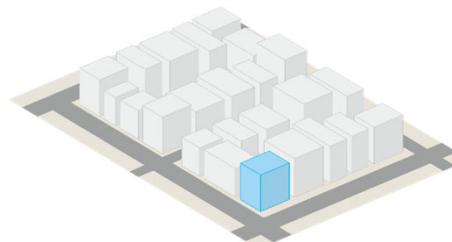
5

建て替える場合の様々なケースとスケジュール感について



個別 建替

権利者が自分の所有する建物を単独で建て替えるケース

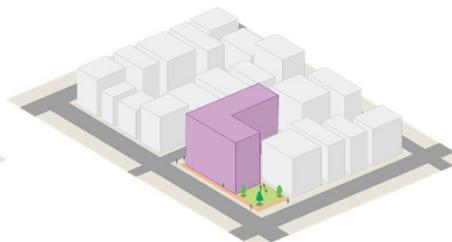
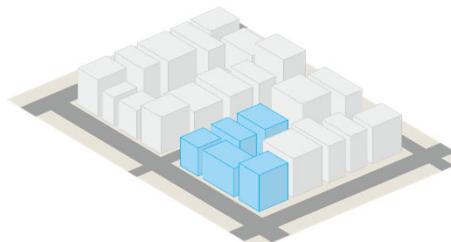


現況イメージ

→ 将来イメージ

共同化

複数の権利者が建物を共同で建て替えるケース

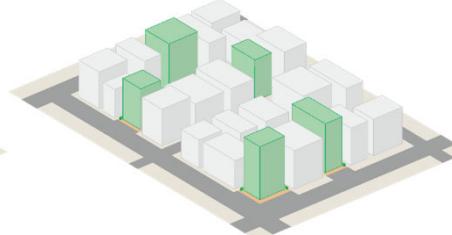
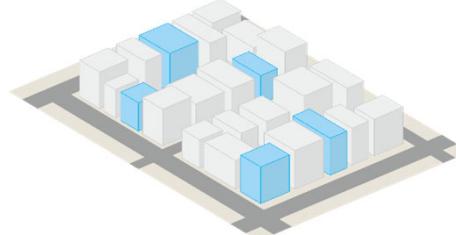


現況イメージ

→ 将来イメージ

地区 計画

街づくりのルールに基づいて、個別に建て替え、緩やかに街並みを形成するケース

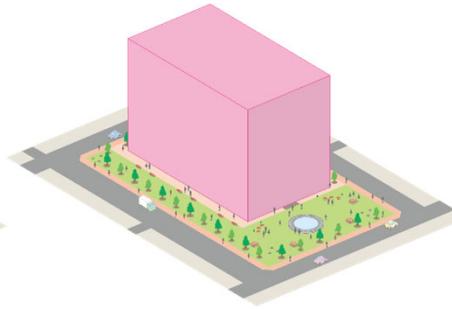
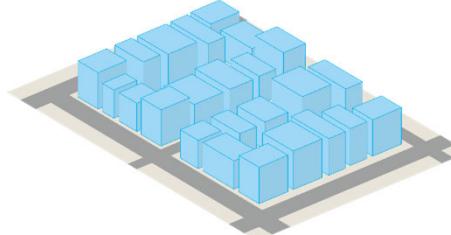


現況イメージ

→ 将来イメージ

再開発

街区単位で共同で建て替え、余剰空間に公共施設等を整備するケース



現況イメージ

→ 将来イメージ 23

個別
建替地区
計画

共同化

再開発

(1) 『個別建て替え』の流れと期間 ビルの場合検討・
計画段階

実施段階

工事段階

① 建て替えプラン検討と決定

- ・建て替えの目的、想定規模、費用等の検討 等

② テナント立ち退き交渉と手続き

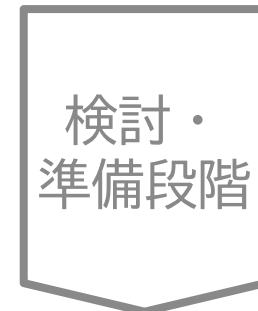
- ・立ち退きの経緯を書面で伝達
- ・口頭での立ち退きの説明
- ・立ち退き料の交渉
- ・退去手続き 等

個別
建替地区
計画

共同化

再開発

(1) 『個別建て替え』の流れと期間 ビルの場合



プラン検討と決定

立ち退き交渉と手続き

解体工事

建替工事

完成・入居



※期間は大まかな目安としてお示ししております、実際は建物の規模や用途、敷地の条件などにより変わります。

個別
建替地区
計画

共同化

再開発

(2) 『地区計画』策定の流れと策定期間

組織
づくり現況の
把握目標の
検討地区計画
の作成都市計画
手続き地区計画
の推進

① 街づくりの組織づくり

- ・権利者の有志による協議の場の形成と地区計画の学習、組織の設立 等

② 地区の現況の把握、課題の整理

- ・ワークショップ、アンケート調査、まち歩き、先進事例の視察 等

③ 地区の目標の検討

- ・まちの将来像の話し合いと共有 等

④ 地区計画の内容の検討ととりまとめ

- ・ルールの種類・内容の検討、素案の作成、合意形成 等

個別
建替地区
計画

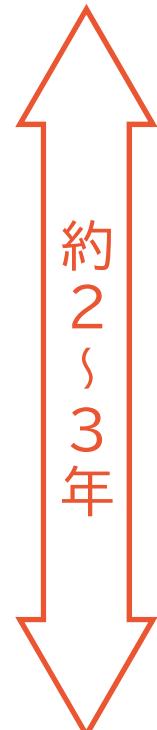
共同化

再開発

(2) 『地区計画』策定の流れと策定期間

組織
づくり現況の
把握目標の
検討地区計画
の作成都市計画
手続き

建て替え



※約3~4年

※期間は大まかな目安としてお示ししており、実際は建物の規模や用途、敷地の条件などにより変わります。



建て替え等に合わせた
道路幅員の拡幅のイメージ例

補
足

地区計画の都市計画決定後
は、**建て替え等に合わせて**
ルールに基づく街づくりが
進む場合は、目標の実現に
時間を要することがある 27

個別
建替地区
計画

共同化

再開発

(3) 『共同化』の流れと事業期間

準備・
検討段階

計画段階

事業段階

工事段階

① 共同建て替えの賛同者の募集

- ・協議会等の設立事業手法の学習、範囲の決定、基本合意の確認 等

② 事業計画案の作成

- ・権利者の個別要望事項に基づく事業計画案の作成 等

③ 権利調整

- ・建て替え後の土地・建物の権利調整 等

④ 事業施行者の確保

- ・ディベロッパー、建設組合の確保 等

※準備・検討段階からディベロッパー等が参画し、等価交換方式で共同建て替え事業を行う方法も考えられる

個別
建替地区
計画

共同化

再開発

準備・
検討段階

計画段階

事業段階

工事段階

(3) 『共同化』の流れと事業期間

⑤ 事業計画案の承認

- ・権利者による事業計画案の承認 等

⑥ 共同建て替えの事業化

- ・事業主体の設立、事業協定の締結、補助金交付申請 等

⑦ 実施設計

- ・実施設計、周辺住民との調停 等

個別
建替地区
計画

共同化

再開発

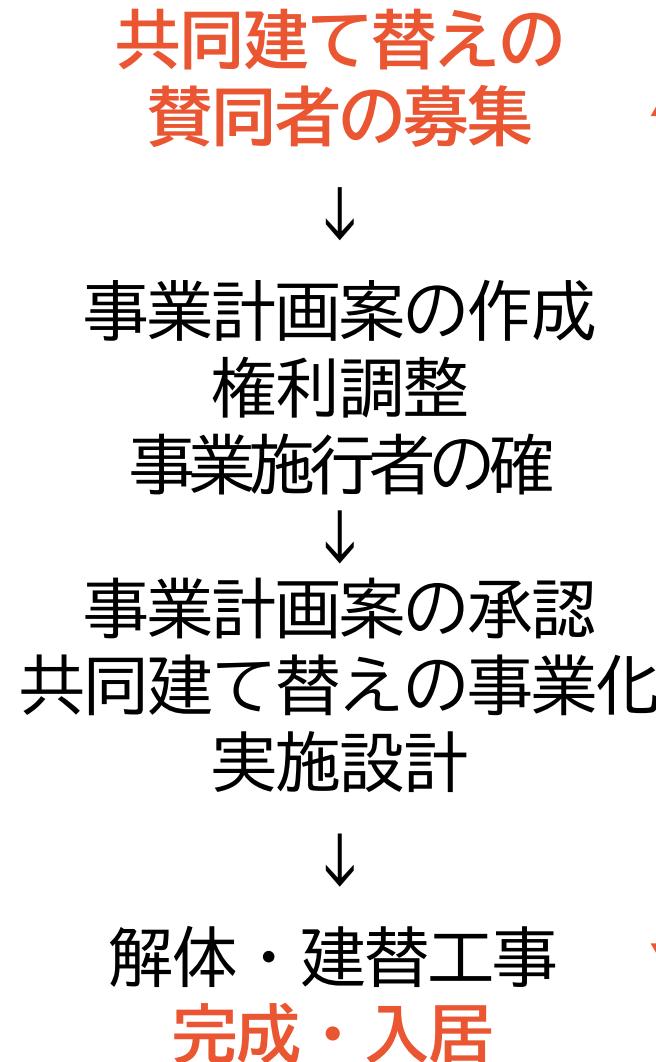
(3) 『共同化』の流れと事業期間

準備・
検討段階

計画段階

事業段階

工事段階



※ 約4～6年

※期間は大まかな目安としてお示ししております、実際は建物の規模や用途、敷地の条件などにより変わります。

個別
建替地区
計画

共同化

再開発

(4) 『再開発事業』の流れと事業期間

準備・
検討段階

計画段階

実施段階

工事段階

① 街づくりの発意

- ・地元の再開発への機運の高まり 等

組合施行の場合

② 協議会等の発足

- ・権利者の有志による再開発の学習、
地区にふさわしい事業のあり方
の検討 等

権利変換…現在の土地や建物
の権利を、等価で新しい再開
発ビルの床に置き換える方式

③ 準備組合の設立

- ・再開発に向けた具体的な検討を行う
ための組織設立
- ・施設計画、資金計画、権利変換
モデル等の検討、権利者の合意形成 等

個別
建替地区
計画

共同化

再開発

(4) 『再開発事業』の流れと事業期間

組合施行の場合

準備・
検討段階

計画段階

実施段階

工事段階

④ 都市計画決定

- ・区域、道路・公園の配置、建物の概要等の事業の枠組みを定める

⑤ 基本設計・資金計画作成

- ・事業関係者の意向をまとめながら計画を具体化

個別
建替地区
計画

共同化

再開発

(4) 『再開発事業』の流れと事業期間

準備・
検討段階

計画段階

実施段階

工事段階

組合施行の場合

- ⑥ 事業計画等の決定・認可、組合の設立・認可
- ⑦ 実施設計の作成
 - ・再開発ビルの詳細な内容を設計
- ⑧ 権利変換計画の作成、補償協議
 - ・権利者が取得する床の位置や面積、補償額を決定
- ⑨ 権利変換計画の決定・認可、権利変換処分
 - ・従前の権利が消滅し、それに代わる権利を取得

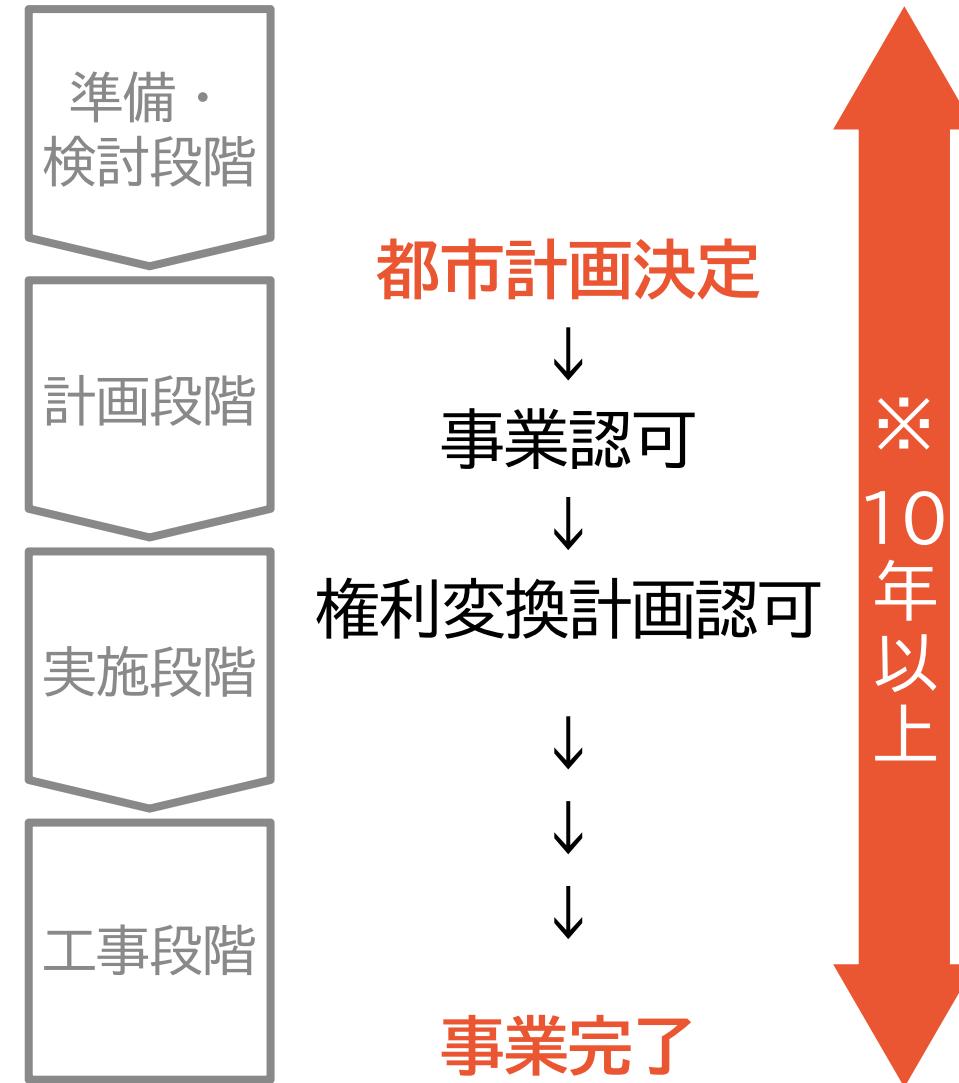
参考：(一社)再開発コーディネーター協会ホームページ

個別
建替地区
計画

共同化

再開発

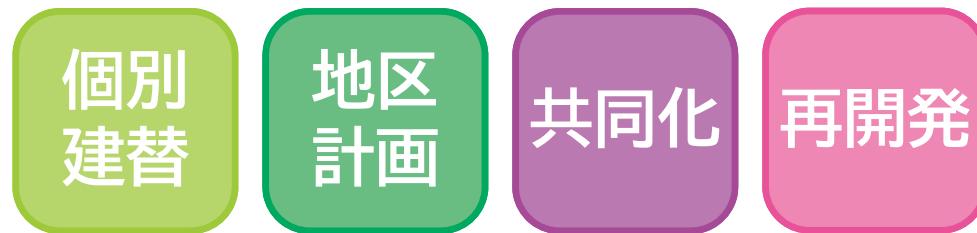
(4) 『再開発事業』の流れと事業期間



※期間は大まかな目安としてお示しております、実際は建物の規模や用途、敷地の条件などにより変わります。



(参考) 建て替え更新パターン別の比較



	個別 建替	地区 計画	共同化	再開発
事業のスピード感	早い			時間をする
建物ボリューム	現在と同等			現在より増加
オープンスペース	確保しづらい			確保しやすい
街並み	少し変化			大きく変化
歩行者の回遊性	向上しづらい			向上しやすい
資金調達	自ら調達		主に自ら調達	事業主体が調達
所有形態	単独所有			原則区分所有
建物等の管理	個人で維持管理			共同ビルの管理組合で計画的に 費用を積み立てて実施



意見交換

- 建て替える場合の様々なケースとスケジュール感を参考にしながら、**新小岩駅南口の西側エリア**やご自身の土地・建物では、どのような建て替えの手順・方法が考えられるのかについて、参加者の皆様で**意見交換**しましょう。



6

今後のスケジュール



6 今後のスケジュール



令和7年
12月頃

- 「新小岩駅南口街づくり
勉強会ニュース 第7号」の発行

令和8年
2月頃

- 第8回新小岩駅南口街づくり勉強会の開催
・日時、場所については改めてご連絡いたします

※個別訪問は隨時、実施していきます

ご清聴
ありがとうございました

