

新小岩駅南口街づくり説明会

葛飾区

令和4年9月3日（土）14時～
新小岩地区センター

1

本日の次第

★ 説明会の主旨

- ① これまでの街づくりの経緯
- ② 新小岩駅南口地区の現状と課題
- ③ 新小岩駅南口地区街づくりイメージ(素案)
- ④ 新小岩駅南口地区の街づくりに関する意向調査結果
- ⑤ 今後の進め方(案)



2

★ 説明会の主旨

◆新小岩駅南口街づくり説明会の主旨

- 近年、新小岩駅周辺では、新小岩一丁目46、48番街区の再開発事業やJR駅ビルの建設、南北自由通路の整備など、街づくりが着々と進んでいる
- そのため、本日の説明会では、新小岩駅南口の地区計画区域（案内の区域）の街づくりの方向性を地権者の皆様と一緒に考えていきたい



3

① これまでの街づくりの経緯



4

① これまでの街づくりの経緯

◆ 今回の対象地区（新小岩駅南口地区地区計画区域）



5

① これまでの街づくりの経緯

H23
新小岩地域まちづくり基本構想
〈新小岩南・北地域まちづくり協議会 作成〉



新小岩地域の総合的な
将来像を描くまちづくり
基本構想

H26
新小岩駅南口地区街づくり計画【地区別】
〈新小岩駅南口地区まちづくり検討会 作成〉



基本構想を実現するた
め、10年後の姿を地区
別に計画したもの

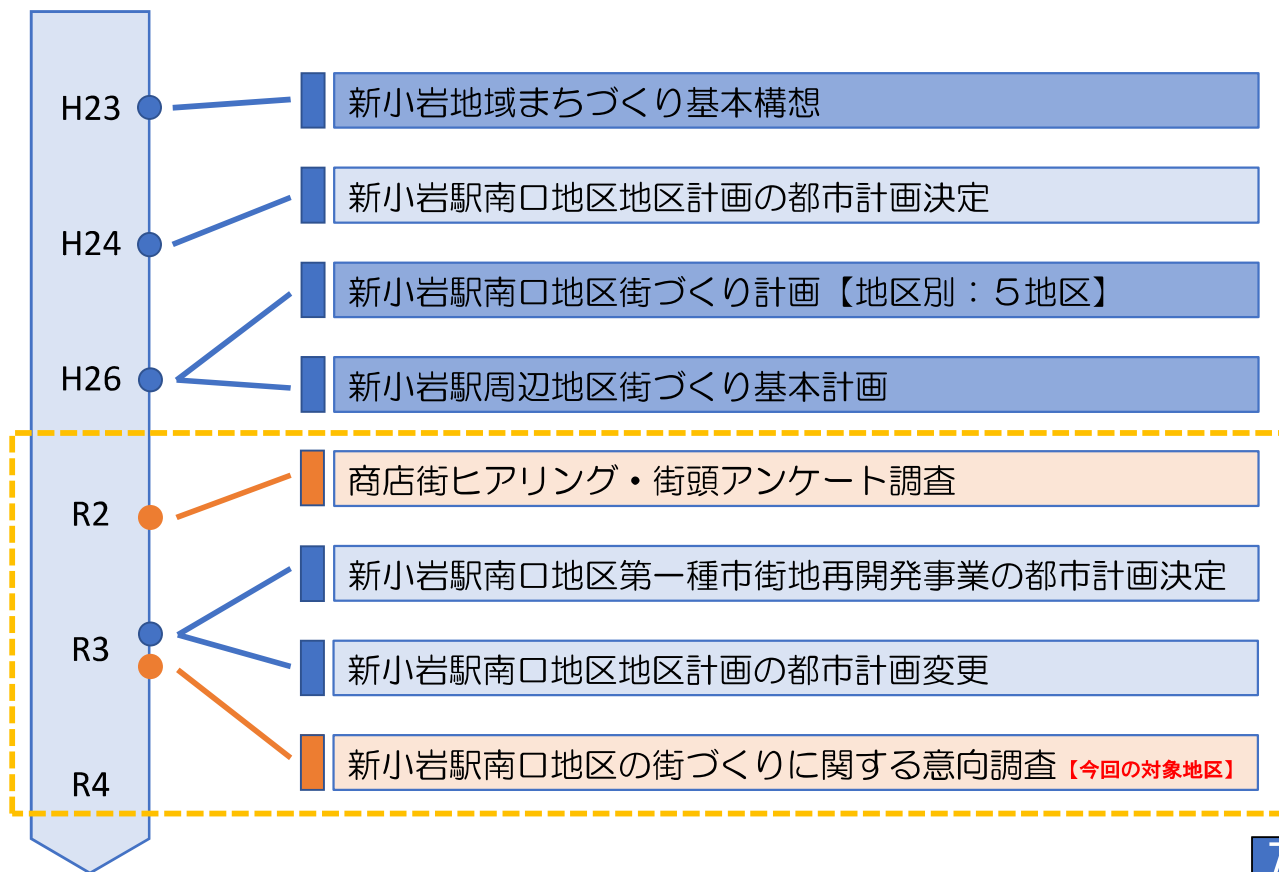
H26
新小岩駅周辺地区街づくり基本計画
〈新小岩南・北地域まちづくり協議会 作成〉



地区別街づくり計画を
取りまとめ、地区全体
の均衡ある発展を目指
すもので、10年後の姿
を計画したもの

6

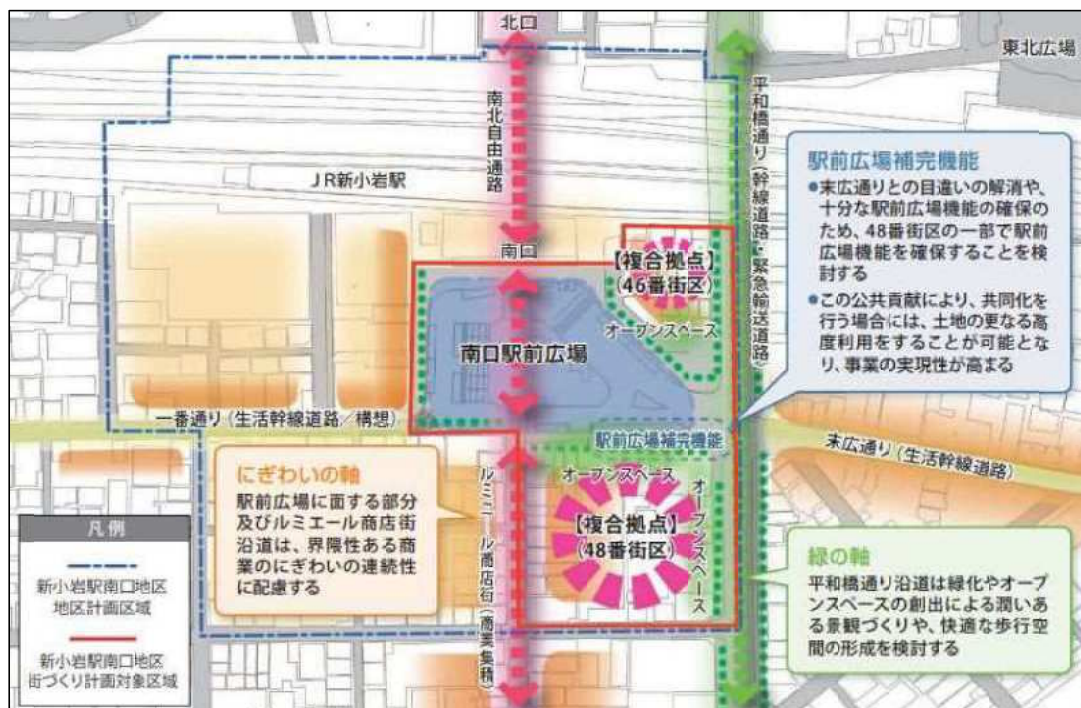
① これまでの街づくりの経緯



① これまでの街づくりの経緯

◆新小岩駅南口地区街づくり計画（H26）

【新小岩駅南口地区整備構想図（案）】



① これまでの街づくりの経緯

◆新小岩駅南口地区地区計画

【決定年月日】

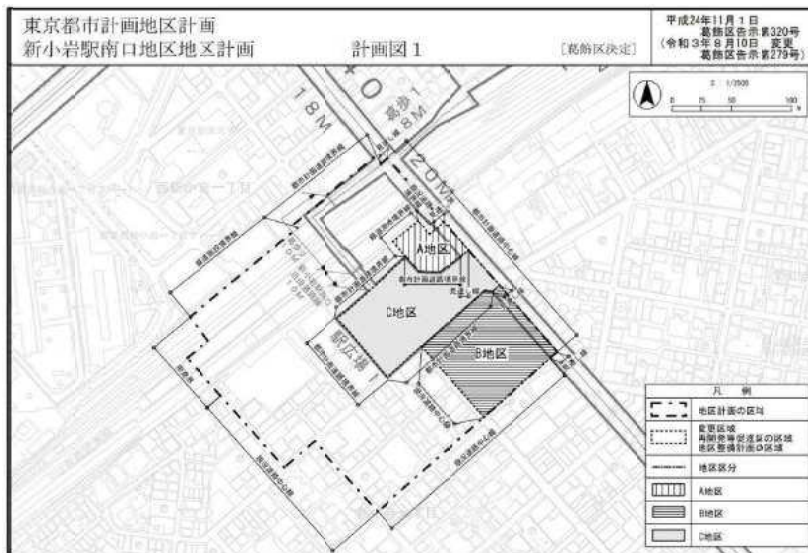
平成24年11月1日（変更：令和3年8月10日）

【地区計画の目標】

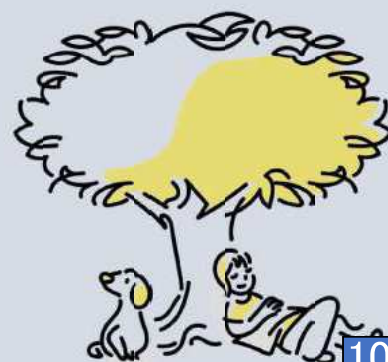
広域複合拠点の一翼を担う地区として多様な都市機能の誘導を図る

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る

※A～C地区以外の区域は地区計画による建築制限はない



② 新小岩駅南口地区の現状と課題



② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆新小岩駅周辺の主な基盤整備や街づくりの動向

北口駅前広場
令和2年度完成

東新小岩一丁目
北口駅前広場
令和2年度完成

新小岩四丁目
北口駅前広場
令和2年度完成

新小岩二丁目
北口駅前広場
令和2年度完成

新小岩一丁目
北口駅前広場
令和2年度完成

西新小岩一丁目
北口駅前広場
令和2年度完成

西新小岩四丁目
北口駅前広場
令和2年度完成

新小岩公団再開発基本計画
令和9年度完成

東京都縦横斜型防災事業

葛飾あらかわ水辺公園再整備事業

南口駅前広場（島地内）
令和2年度完成

新小岩駅南口地区
海防寺再整備合作体
令和11年度完成予定

東京日本ビルディングより
令和4年9月開業（計400台）

東武東上線
令和4年7月開業（外環部分が令和9年度完成予定）

南北自由道路
令和5年度完成予定

新小岩駅南口地区
令和11年度完成予定

11

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆新小岩駅周辺の主な基盤整備や街づくりの動向

南口駅前広場（島地内）

- ◎安心・安全なバリアフリー歩行環境づくりを行うため、**トイレの新設工事、島地内のバリアフリー改修工事を実施**しました。
- ◎平成30年より駅前広場の混雑を解消するため、都営バスと京成バス・京成タウンバスの乗り場を変更

◎令和2年度完成

新小岩公団再開発基本計画
令和9年度完成

東京都縦横斜型防災事業

葛飾あらかわ水辺公園再整備事業

南口駅前広場（島地内）
令和2年度完成

12

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆新小岩駅周辺の主な基盤整備や街づくりの動向

南北自由通路

- ◎回遊性を高めるために駅南北地域を結ぶ「自由通路」を整備
- ◎新小岩駅構内に24時間自由に往来できる歩行者専用道路として整備
- ◎高齢者や障害のある方など全ての方がエレベーターなどを使わずに通行できるように、線路下に整備することで移動の高低差を最小限とする

◎令和5年春完成予定



13

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆新小岩駅周辺の主な基盤整備や街づくりの動向

（仮称）新小岩駅南口駅ビル

- ◎JR東日本が新小岩駅南口旧駅舎の跡地に、地上6階建て「（仮称）新小岩駅南口駅ビル」を建設
- ◎建物の1・2階は商業施設、3階から5階はスポーツ施設、6階は葛飾区の行政サービス施設となる

◎令和5年冬完成予定



14

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆新小岩駅周辺の主な基盤整備や街づくりの動向

新小岩駅南口地区市街地再開発事業



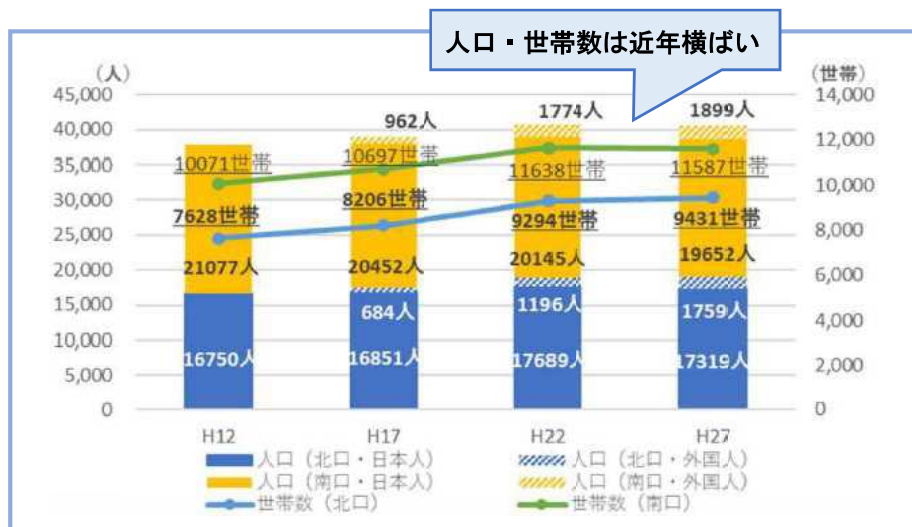
- ◎再開発準備組合により、交通上の課題や環境・景観上の課題、土地利用上の課題、防災上の課題などを解消するために、交通環境及び防災上の向上を実現し、商店街の賑わいと調和が図られた多様な機能の集積による新小岩駅前にふさわしい複合市街地の形成を目指す
- ◎事業地は、A地区、B地区および駅前広場で構成
- ◎主要用途は商業・業務・住宅
- ◎令和11年度建物竣工予定

15

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆人口・世帯（令和2年時点）

- 人口は緩やかな増加傾向にあったが、近年は横ばい傾向
- 外国人の割合が平成17年からの10年間で4.2%から9.0%と大きく伸びている



※新小岩駅中心に半径500m圏内を対象

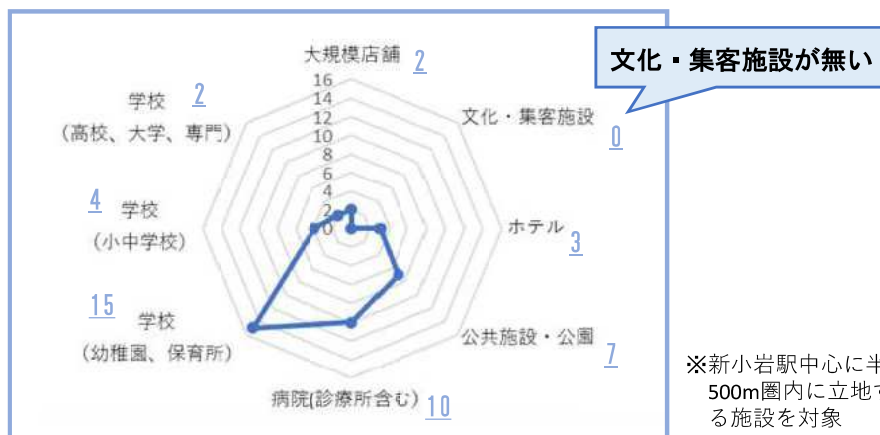
〔出典：東京都の統計〕

16

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆施設立地（令和2年時点）

- 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結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
- 文化・集客施設など広域集客力のある施設が少ない



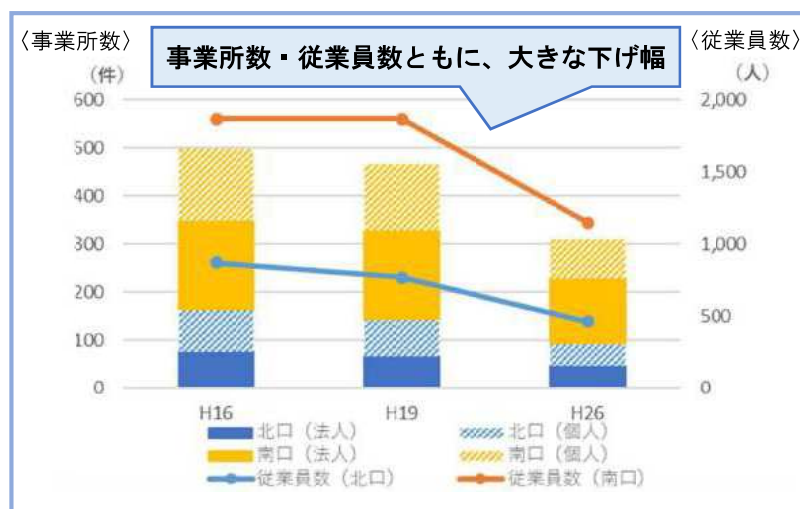
〈出典：大規模店舗「全国大型小売店総覧2019（東洋経済）」、都市公園「葛飾区、江戸川区各HP」、その他「Google Maps」〉

17

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆事業所数（令和2年時点）

- 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



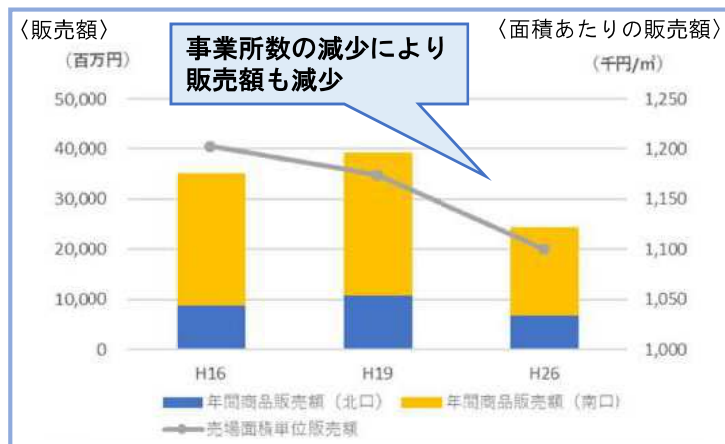
※新小岩駅中心に半径500m圏内に立地する施設を対象 〈出典：東京都の統計〉

18

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆年間販売額（令和2年時点）

- 小売業の商品販売額は、各通り沿いに商店街が形成されていることもあり、約7割が南口エリア
- 販売額は平成19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
- 売上面積当たりの販売額は減少傾向



※新小岩駅中心に半径500m圏内に立地する施設を対象（出典：東京都の統計）

19

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆令和2年度 商店街ヒアリング・街頭アンケート調査結果

●商店街ヒアリング

【調査結果（考察）】 45店舗を対象に実施

- 長く当地で営業を続けている店舗が多く、街への愛着が強く感じられた
- 高齢化、後継者不足から、旧来の店舗の閉店による空き店舗の増加やチェーン店の増加により、様々な店舗が集積していた商店街の良さが失われつつあることを懸念する声が多かった
- 若手の経営者の中には、街全体での活気づくりが必要との意見があり、そのためにも行政の後押しを求める意見があった
- 商店街の良さを認める反面、大規模な集客施設を求める声があった



20

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◆令和2年度商店街ヒアリング・街頭アンケート調査結果

●街頭アンケート

【調査結果（考察）】 120名を対象に実施

- 街への期待や必要な機能、改善点について「特になし」の意見が多く、街への興味や期待が低い
- 平日では南口に何らかの目的をもって来るのではなく、通勤、通学途中で乗り換えするのみ
- 午前中から昼過ぎは高齢者、夕方は学生、夕方から夜間は中高年層と、時間帯により多世代が駅周辺を利用していることから、多様なニーズへの対応ができる街づくりが必要
- 映画館や図書館、時間消費型の店舗や環境、寛げる空間へのニーズはあるが、そのニーズに答えられていない実態が見られた



21

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◇想定される課題

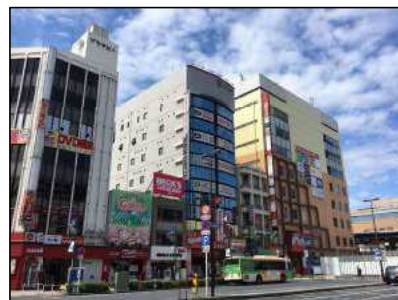
駅特性

- 南口にバス、タクシー拠点が集中
- 乗り換えのみの利用者が多い



集客特性

- 目的を持って地区外から来街する人は少ない
- 個人店閉店、チェーン店増加
- 滞在できる店舗（場）がない



22

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◇想定される課題

経済特性

- 駅利用者が滞留できる場が少ない
- 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（コロナ禍の影響もあり）



居住特性

- 居住施設の供給不足
- 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



23

② 新小岩駅南口地区の現状と課題

◇想定される課題

来街者

- 街の清潔感に課題
- 滞在時間が多くなる機能や施設の不足
- 乗り換えなどの通過の割合が多い



商店街

- 高齢化の進行、店舗の後継者不足
- 様々な店舗が集積していた商店街の良さが失いつつある（チェーン店の増加）



24

③ 新小岩駅南口地区街づくりイメージ(素案)



③ 街づくりイメージ (素案)

街づくりイメージ (素案) の目的

平成26年2月に新小岩駅南口地区まちづくり検討会が作成した「新小岩駅南口地区街づくり計画」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



③ 街づくりイメージ（素案）

<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）

③ 街づくりイメージ（素案）

にぎわい交流ゾーン

にぎわい更新ゾーン



にぎわい拠点ゾーン

にぎわい複合ゾーン

③ 街づくりイメージ（素案）

◇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。

30

③ 街づくりイメージ（素案）

◇ゾーン別の取組方針（案）

にぎわい更新ゾーン

- 現在の下町的な雰囲気は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。

32

③ 街づくりイメージ（素案）

◇ゾーン別の取組方針（案）

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、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。

34

③ 街づくりイメージ（素案）

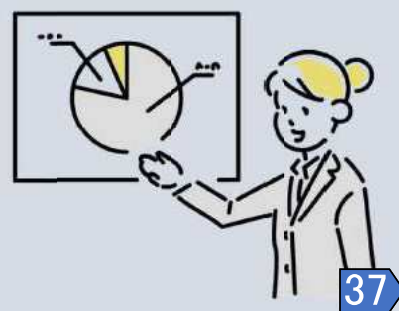
◇ゾーン別の取組方針（案）

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。

36

④ 新小岩駅南口地区の街づくりに関する意向調査結果



④ 街づくりに関する意向調査結果

◇調査概要

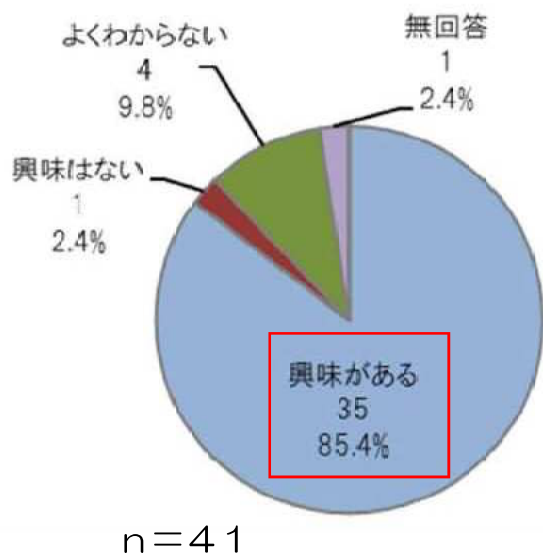
実施内容	<u>街づくりの関心や意向について</u> アンケート方式で調査 ・地権者様の情報 ・街づくりの関心 ・共同化への関心
実施方針	権利者リストを基に発送、同封した返信用封筒による回収
実施期間	令和3年12月3日（金）～12月24日（金）
対象	<u>81件の土地建物権利者</u> （新小岩駅南口地区地区計画の区域） ※新小岩1丁目28番～31番、42番～44番
回収数	41件 <u>回収率：50.6%</u>



④ 街づくりに関する意向調査結果

◇調査結果概要

- 今後の新小岩駅南口地区の街づくりについて興味はありますか。



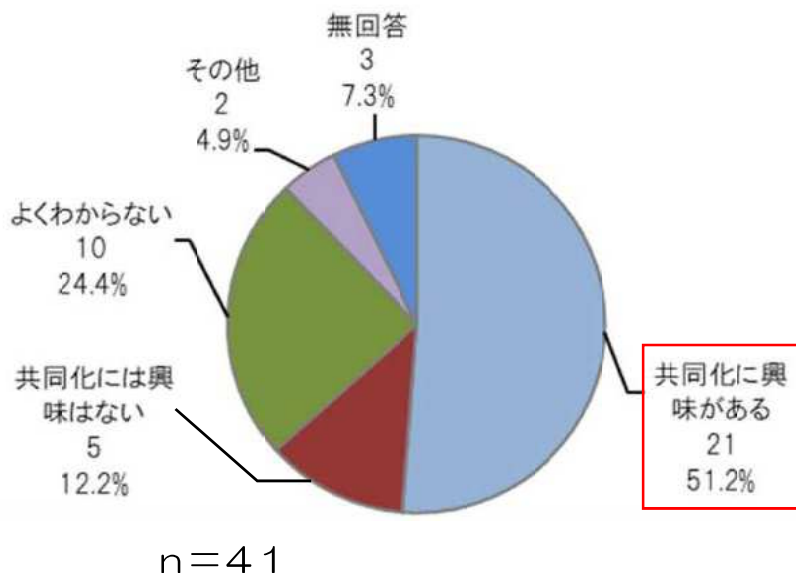
- ・「興味がある」が85.4%と最も多く、次いで「よくわからない」が9.8%、「興味はない」が2.4%となっている。

39

④ 街づくりに関する意向調査結果

◇調査結果概要

- 地区内にお持ちの土地建物の「共同化」に対して関心はありますか。



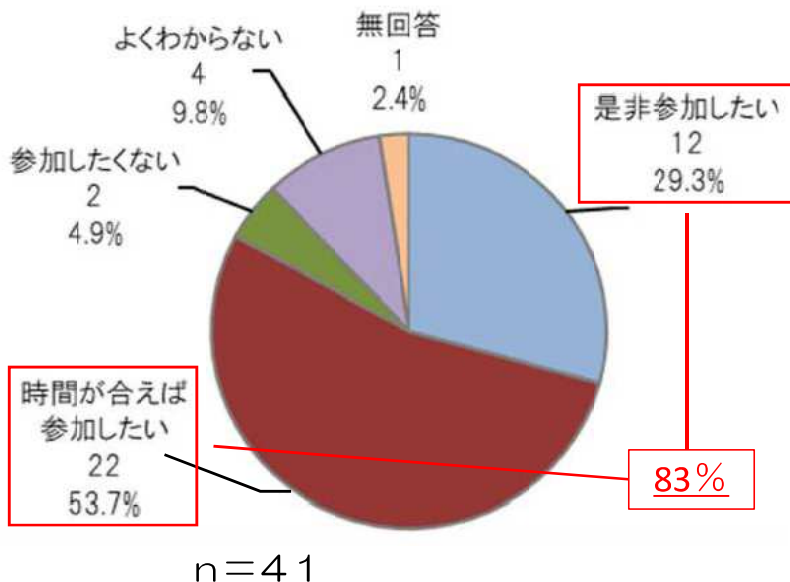
- ・「共同化に興味がある」が51.2%と最も多く、次いで「よくわからない」が24.4%、「共同化には興味はない」が12.2%、「その他」が4.9%となっている。

40

④ 街づくりに関する意向調査結果

◇調査結果概要

●街づくりについての勉強会に対して関心はありますか。



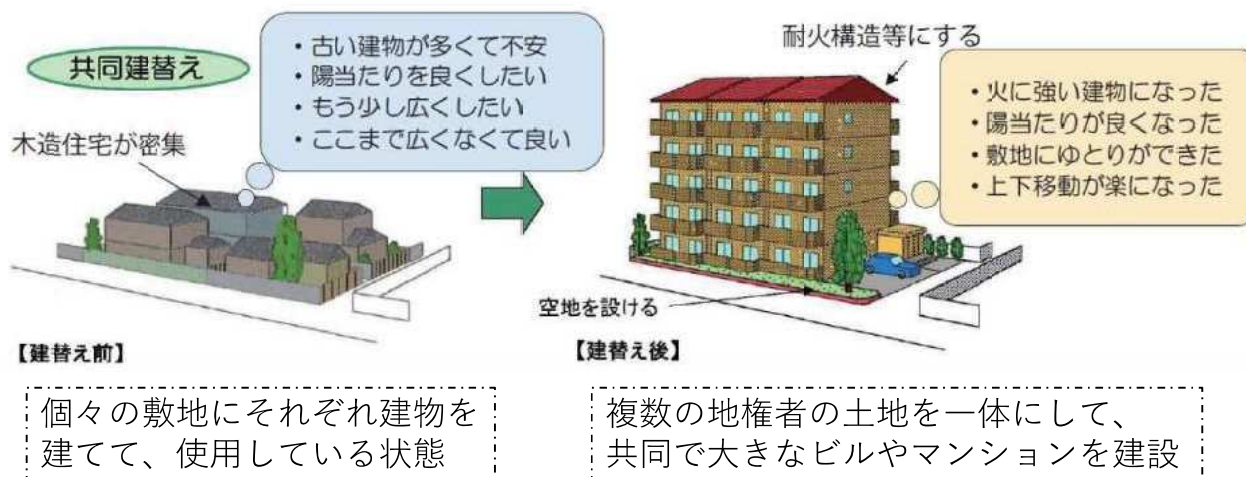
・「時間が合えば参加したい」が53.7%と最も多く、次いで「是非参加したい」が29.3%、「よくわからない」が9.8%、「参加したくない」が4.9%となっている。

41

④ 街づくりに関する意向調査結果

【参考】共同化（共同建替え）とは？

建替えというと権利者がそれぞれの宅地で行う個別の建替えが最も一般的ですが、その他に隣接する複数の権利者で共同して建替えを行う手法が「共同化（共同建て替え）」



42

④ 街づくりに関する意向調査結果

【参考】共同化と個別建替えの違いは？

■住環境と防災性

《個別建替え》

- 建物が密集した状況では、陽当たり、風通しの改善が困難
- また、建物の間隔が狭い状況では、火災発生時に延焼被害を受ける可能性が高く、奥まった土地では避難が困難な場合もある



《共同化》

- まとまった空地をとり、陽当たりや風通しの改善が可能
- また、耐火建築物等とすることで、防災性も向上

43

④ 街づくりに関する意向調査結果

【参考】共同化と個別建替えの違いは？

■建物の計画

《個別建替え》

- 建築規則により、希望の床面積や部屋数を計画できない場合がある
- 建替え計画が共同化に比べ容易



《共同化》

- 個別建替えに比べ規模の大きな建物が計画できる場合がある
- また、広い住宅を希望する場合は、床を買い増すことで希望の広さを確保することも可能
- 関係権利者が多くことなることから、地権者の同意が困難な場合がある

44

④ 街づくりに関する意向調査結果

◇調査結果概要

●総括

- ・「街づくりに興味がある」と回答された方が85.4%
- ・「共同化に興味がある」と回答された方が51.2%
- ・「勉強会に是非参加したい」及び「時間が合えば参加したい」と回答された方が合わせて82.0%



街づくりへの関心が高い傾向にある

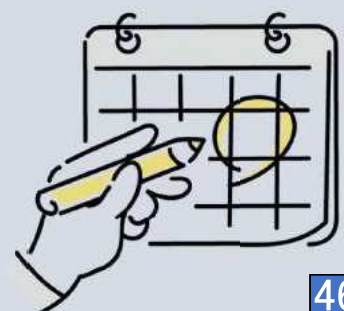
- ・自由回答では、「目指すまちづくりのイメージ」として、「現状のままでいい」という意見や「大きな開発ビジョンとアイデアが必要」、「商業施設やタワーマンションが必要」、「街の風情が変わってしまう様な大規模な変更には興味がない」といった様々な意見



街区や回答者ごとにばらつきがみられた

45

⑤ 今後の進め方(案)



46

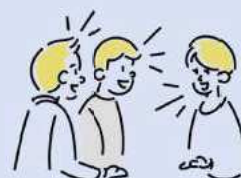
⑤ 今後の進め方（案）

◆ 意向調査結果を踏まえた今後の進め方

意向調査結果から、目指す街づくりに対し、街区や回答者ごとにばらつきがあり、街区や住民・関係権利者が、目指す街づくりのイメージや地区のまちづくり目標を明確化し、共有する必要がある

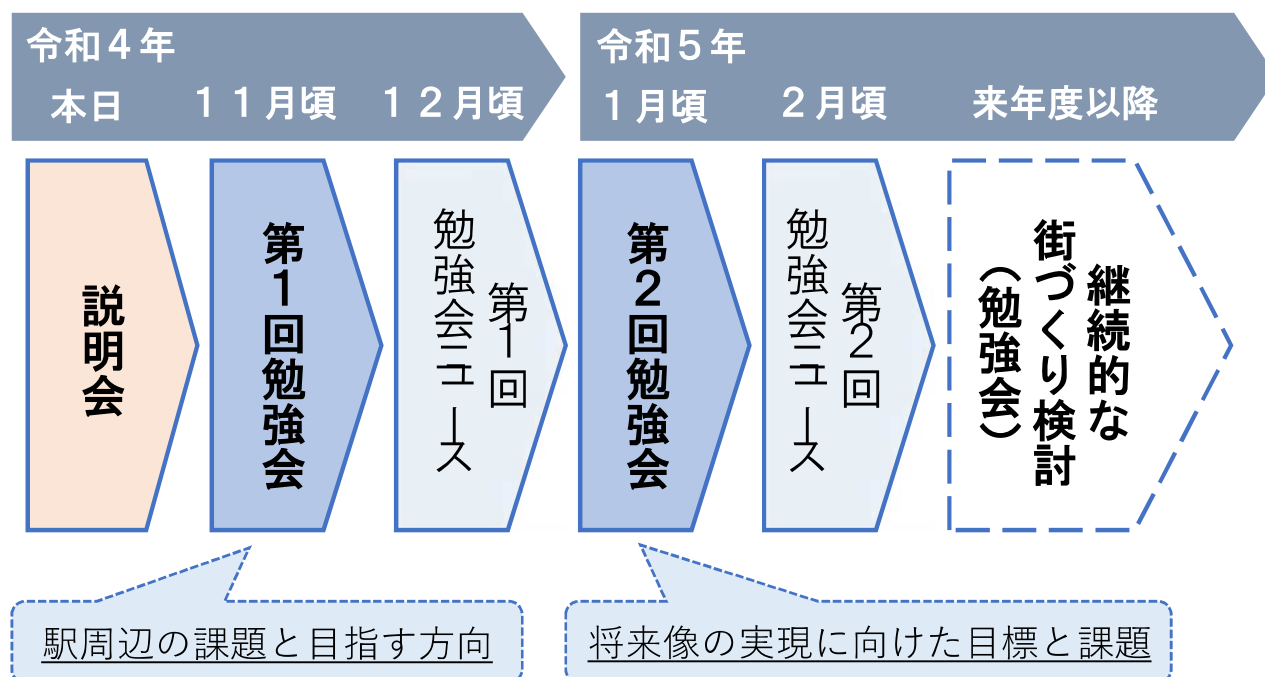
『街づくり勉強会』による検討

- 本日の説明会を踏まえ、本地区の課題や資源、地区全体での目指す街づくりイメージの共有を図る場



47

⑤ 今後の進め方（案）



48