

第4回 新小岩駅南口街づくり勉強会

葛飾区

令和6年2月3日（土）10時～

令和6年2月6日（火）14時～

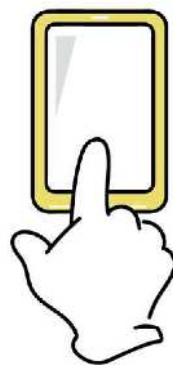
新小岩地区センター

個人情報の取り扱いについて

写真・ビデオの撮影、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 第3回勉強会の振り返り
- ② 本日の勉強会について
- ③ まちの将来イメージ案(更新版)
- ④ まちづくり手法
- ⑤ 意見交換
- ⑥ 今後のスケジュール

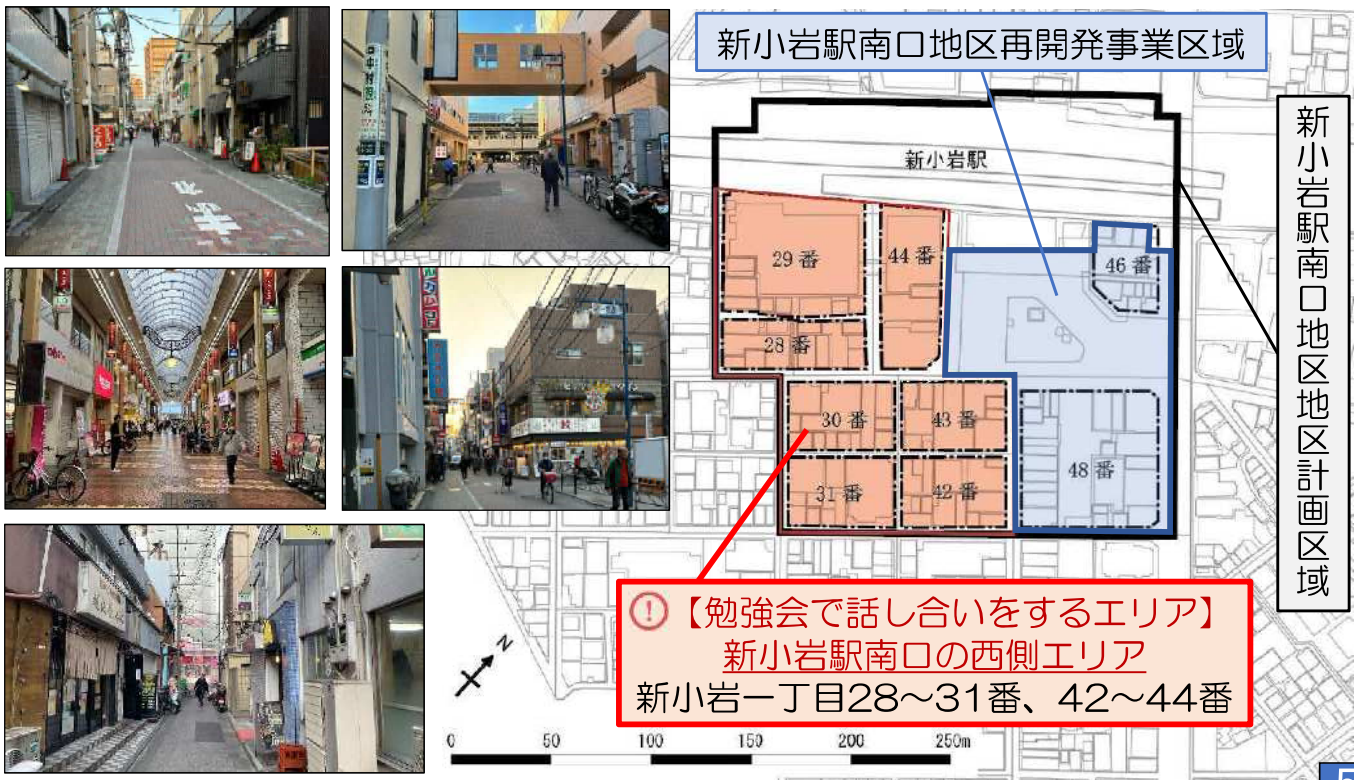


3

① 第3回勉強会の振り返り

① 第3回勉強会の振り返り

◆勉強会で話し合いをするエリア



① 第3回勉強会の振り返り

◆街づくりに関する意向調査 (R3.12.3～12.24)

◆説明会 (R4.9.3)

◆第1回勉強会 (R4.10.30)

新小岩駅南口で「残したいところ（魅力）」、「変えたいところ（課題）」についてワークショップ形式により話し合いました。

◆第2回勉強会 (R5.1.29)

新小岩駅南口でまちづくりを考えるうえで重要な5つのキーワードごとに、新小岩駅南口で目指していく姿について話し合いました。

◆第3回勉強会 (R5.12.12・16)

新小岩駅南口（西側エリア）の「まちの特性・課題」について整理し、「まちの将来イメージ案」について、ご意見を伺いました。

参加者：計12名

◆第4回勉強会 (R6.2.3・6)

① 第3回勉強会の振り返り

◆新小岩駅南口（西側エリア）の『特性・課題』

●土地利用



○立地が良く、通行者が多くにぎわいがあるなどポテンシャルが高い一方で、所々に空き店舗があり、**有効な土地利用**となっていない

●交通環境



○鉄道やバス、タクシーなど公共交通機関が充実しており交通利便性が高い一方で、4m未満の道路が多く、**通行空間のゆとりが少ない**

●安全・安心・景観



○ごみのポイ捨てや路上喫煙、路上駐輪、電柱・電線などにより街並みの景観が損なわれ、**治安に対する不安感がある**
○老朽化した建物や狭隘な道路が多く、**防災性が低下している**

7

① 第3回勉強会の振り返り

◆まちに必要とされる要素

- 多くの来街者を呼び込むため、「**目的地となる**」持続可能な街づくり
- 南口（西側エリア）の「**らしさ・個性・文化**」の継承
- 各拠点（個性）と連携・回遊させることで、南口全体の「**価値**」向上
- まちづくりのルール等による「**安全・安心**」な街づくり

◆目指すまちの将来イメージ案

来街者を誘引する持続可能な活力とにぎわい拠点

I

持続可能で求心力のあるにぎわいのまち

II

個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち

III

災害に強く、安心・安全なまち

8

① 第3回勉強会の振り返り

◆参加者からのご意見（一部抜粋）

■まちの将来イメージ案について

- ・ゲームセンターや裏手側でタバコのポイ捨てなどの点が目立つ。
下町の雰囲気を残しながら、清潔感についても検討してほしい。

◇まちの将来イメージ案

「I 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち」 にて反映

9

① 第3回勉強会の振り返り

◆参加者からのご意見（一部抜粋）

■まちの将来イメージ案について

- ・1990年代から非常に格差のある社会が進んでいるが、いろんな人を包括できるような温かいまちづくりを中心に置いていただきたい。
- ・全ての人を温かく迎えられよう、人権を大切にする街を目指してほしい。
- ・地区に外国籍の人がたくさん住んでいるので、多文化が共生できる街づくりを、高く掲げてほしい。

◇まちの将来イメージ案

「II 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち」 にて反映

10

① 第3回勉強会の振り返り

◆参加者からのご意見（一部抜粋）

■まちづくりの実現に向けて

- 理想の実現に向け、**経済的な負担**はどうかという点が、住んでいる人やお店をやっている人は、一番気になる部分（例えば道路拡幅など）。
- まちの将来イメージを実現するために、地権者とどのように合意形成していくかが、今後の課題になるので、**丁寧に進めてほしい**。

- ◇ 様々なまちづくり手法があるため、**新小岩駅南口（西側エリア）にふさわしいまちづくり手法はなにか**について、勉強会を通し多くの地権者と意見交換していく必要があります。
- ◇ **勉強会ニュースでの周知活動**含め、より多くの地権者の声を拾いながら、進めていきたいと考えています。

② 本日の勉強会について

② 本日の勉強会について

◆本日の内容と勉強会の達成目標

いただいたご意見を基に新小岩駅南口（西側エリア）のまちの将来イメージ案を更新し、また、まちの将来イメージ案実現に向けた西側エリアで考えられるまちづくり手法について勉強します。

【第4回勉強会】

まちの将来イメージ案（更新版）の実現に向けた

西側エリアで考えられるまちづくり手法の勉強



【第5回以降】

達成目標 「まちづくり構想」

まちづくりの将来像やまちづくりの方向性をまとめたもので、具体的なまちづくりを進めていくうえでの拠り所となる考え方を示したもの

『（仮称）新小岩駅南口（西側エリア）まちづくり構想』の策定

・現況 ・課題 ・将来像 ・まちづくりの基本方針 等

13

③ まちの将来イメージ案(更新版)

③ まちの将来イメージ案（更新版）

I 持続可能で求心力のあるにぎわいのまち

◇将来イメージ実現に向けた取組方針

意見のキーワード 下町の雰囲気を残しながら清潔感にも配慮



- 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
- 持続可能なまち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
- 環境美化に配慮し、下町的な雰囲気を残した、新旧のバランスのとれた街

■ 持続可能なまちづくり < 出典：国土交通省HP > ■ 歴史を活かしつつ新しさを取り入れたまちづくり



コロド室町（東京都中央区）

15

③ まちの将来イメージ案（更新版）

II 個性・文化を活かした回遊・交流を生むまち

◇将来イメージ実現に向けた取組方針

意見のキーワード いろいろな人を包括できるような温かいまちづくり
人権を大切にする・多文化が共生できるまちづくり



- 回遊動線の整備により南口全体を活性化
- 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
- 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

■ 多文化共生



■ 滞留・交流空間のイメージ



街路空間の活用（山口県宇部市）



軒先の利活用（岩手県盛岡市）

16

③ まちの将来イメージ案（更新版）

Ⅲ 災害に強く、安心・安全なまち

◇将来イメージ実現に向けた取組方針

意見のキーワード **下町の雰囲気**を残しながらの**清潔感**にも配慮



- 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
- まちづくりルール等による**災害時の安全性確保**
- クリーンな環境整備**の推進と維持管理

■人にやさしいまちのイメージ



■まちなか空地の例（延焼防止、緊急避難等として活用）



民間空地の活用（東京都品川区）

17

4 まちづくり手法

④ まちづくり手法

◆まちづくり手法について

◇まちづくり規制・誘導手法

個々の建築行為を一定のルールに従って建物を更新していくことにより、まちを目指すべき姿に誘導していくまちづくり手法

例

地区計画、条例・協定等

◇開発整備手法

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一体的に図るまちづくり手法

例

市街地再開発事業、防災街区整備事業等

19

④ まちづくり手法（地区計画）

◆地区計画制度について

地区計画とは、住民が主体となり地域の特性に合わせた、きめ細やかなルールを定めることができるまちづくりの制度の一つです。

■ 地区計画は以下の2つで構成されます

《地区計画の方針》

- まちづくりの基本方針を定めます。
 - ・地区計画の目標
 - ・土地利用の方針
 - ・公共施設等（道路、公園・広場等）の整備の方針
 - ・建築物等の整備の方針



↓ 方針に従って

《地区整備計画》

- 地区計画区域の全域または一部について、道路、公園・広場などの配置や建築物に関する制限を細かく定めます。
 - ・地区施設の配置及び規模
 - ・建築物や建築物の敷地などの制限

20

④ まちづくり手法（地区計画）

◆地区計画制度について

《一般的な建築物のルール》

都市計画法や建築基準法など全国一律に、建築物の用途や高さ、規模（建ぺい率・容積率）などの最低限のルールが定まっています。

「住宅中心の街並みにしたい」、「高い建物が建つのを防ぎたい」、「緑豊かな環境にしたい」、「歴史的景観の街並みを維持したい」等々、地域の特性に合ったきめ細やかなまちづくりのルールまでは補うことはできません。

《地区計画で定めるルール》

地区計画では一般的な建築物のルールをよりきめ細かく設定することができます。

具体的には、地域独自で建築物の用途や建ぺい率・容積率、建築物の高さを定めたり、敷地面積や壁面の位置、形態・意匠、緑化率、垣又はさくについてのルールを加えることもできます。

21

④ まちづくり手法（地区計画）

◆地区計画により“どんなまち”が実現できるか

例) 良好な住環境を守るとともに、駅前にふさわしい活気ある商業・業務機能の形成を促進する地区の場合

まちの課題の例

店舗の連続性を維持し、風俗店などが進出するのを防ぎたい

街並みの魅力を向上したい

ゆとりある良好な住宅地を形成したい

地区計画によるルールの例

① 1階部分は店舗や銀行などの業務施設に用途を制限し、商店街の連続性をつくる

② 商店街にふさわしくない風俗店の用途を禁止する

③ 外壁や屋根の色彩の統一、広告看板の面積やデザインの制限を行い統一感のあるまち並みをつくる

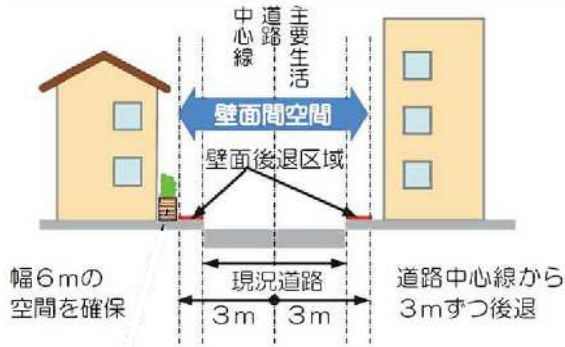
④ 外壁の後退距離を決めて、ゆとりのある住環境を形成する

22

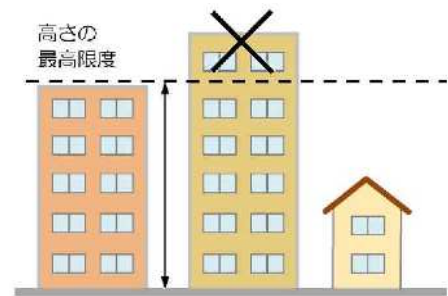
④ まちづくり手法（地区計画）

◆地区計画により“どんなまち”が実現できるか

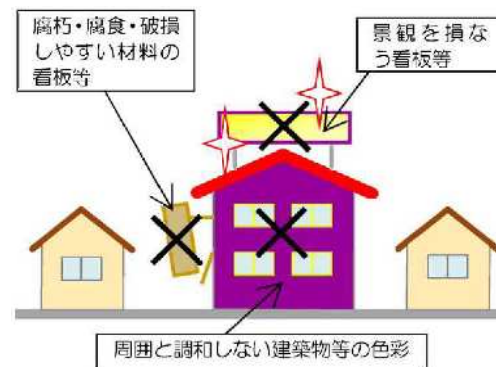
《壁面の位置と工作物の設置の制限》



《建築物等の高さの最高限度》



《建築物等の形態・意匠の制限》



〈出典：荒川区HP〉

23

④ まちづくり手法（地区計画）

◆地区計画により“どんなまち”が実現できるか

《元町仲通り街並み誘導地区地区計画（H11都市計画決定）》

《地区計画の方針》

商業等と居住の共存する個性的で魅力的な仲通りを中心とした街並みを創造する

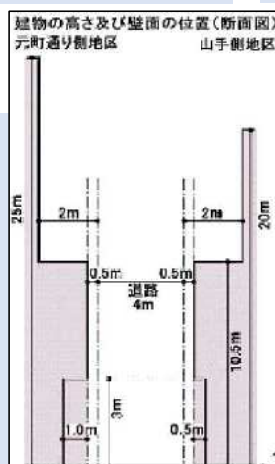
現在の様子

上層階で住宅の建築が可能

道路境界から2mまで区域の建築物の壁面は高さ1.0m程度

《地区整備計画》

- ◆建築物等の用途制限
- ◆建ぺい率
- ◆敷地面積の最低限度
- ◆壁面の位置制限
- ◆建築物の高さ制限
- ◆工作物の設置制限
- ◆建築物等の形態又は意匠の制限

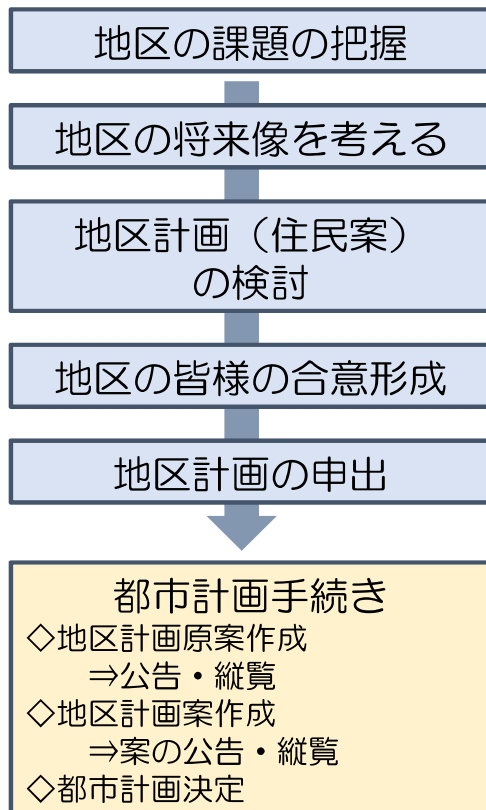


〈出典：横浜市HP、Googleストリートビュー〉

24

④ まちづくり手法（地区計画）

◆地区計画策定の流れ（住民が申出する場合）



問題を解決し、まちの将来像の実現のため、**まちづくりの目標や具体的にどのルールを定めるか**、地区の皆様で検討を重ね、地区計画（住民案）を検討します。



申出に係る区域内すべての住民や土地所有者等に、地区計画の原案について**説明し理解を得て**、合意形成を図ります。



申出をもとに**区で原案を作成**し、各手続きを踏んだうえで、都市計画決定します。



25

④ まちづくり手法（市街地再開発事業）

◆市街地再開発事業について

市街地再開発事業とは、都市再開発法という法律に基づいて行われる事業です。**敷地と建物を共同化**して有効活用することにより、再開発ビルの建設と共に、道路等の公共施設を一体的に整備し、よりよい環境づくりを目指します。

土地・建物について

○従前の権利者の権利（土地・建物）は原則として、**従前資産の評価額**で新しい再開発ビルの床に等価交換で置き換えられ、その床の権利を取得します（**権利変換**）。

事業費について

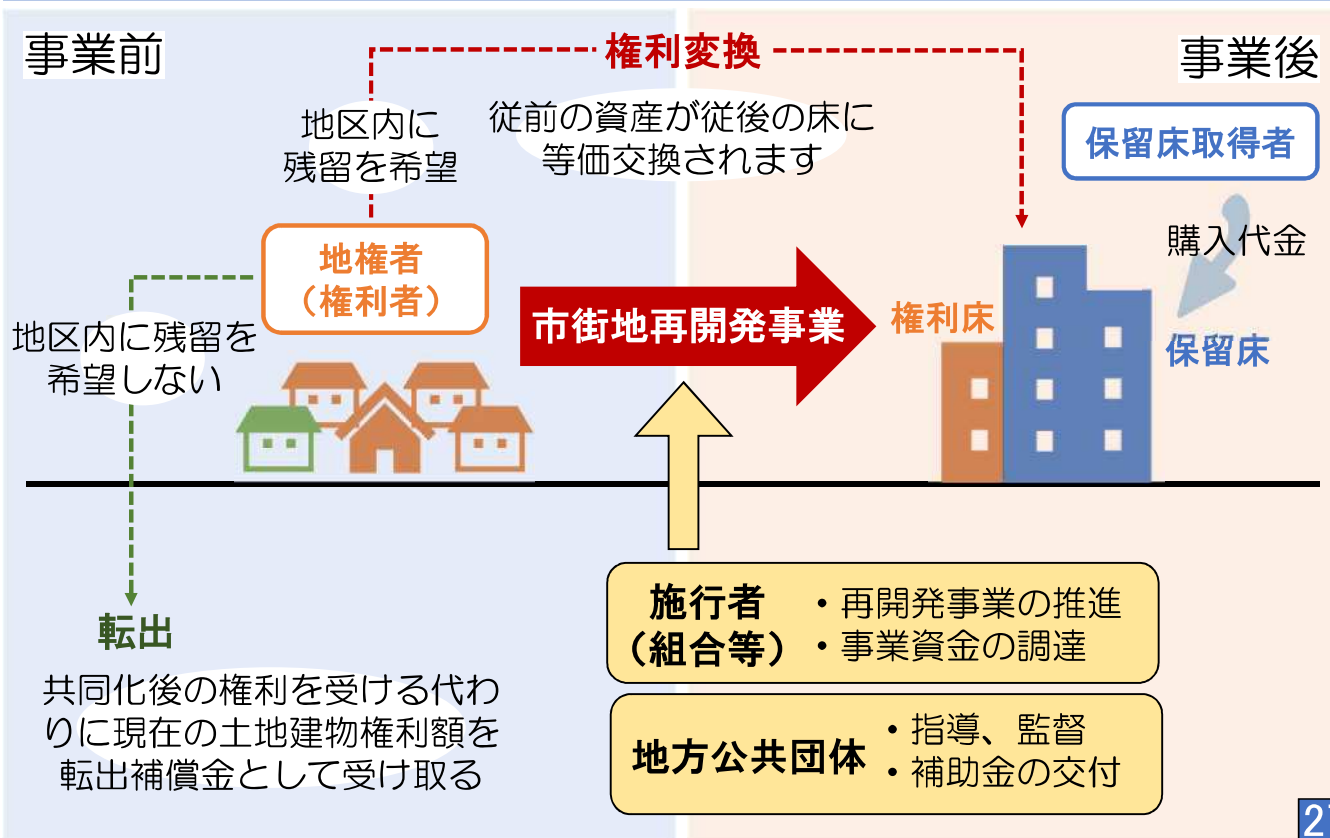
○権利者が取得する床（権利床）以外の**余った床（保留床）**をデベロッパー等に売却することで事業に必要なお金を賄います。

○法定事業であるため、様々な条件の適合により、**国や自治体からの補助金や交付金**を受けることができます。

26

④ まちづくり手法（市街地再開発事業）

◆市街地再開発事業について



④ まちづくり手法（市街地再開発事業）

◆事業の支出と収入について

《調査・設計・計画費》

事業計画作成、地盤調査、建築設計、権利変換計画作成、事務委託に要する費用

《補償費》

資産に対する補償、土地・建物の明渡しに伴う通損補償に要する費用

《工事費》

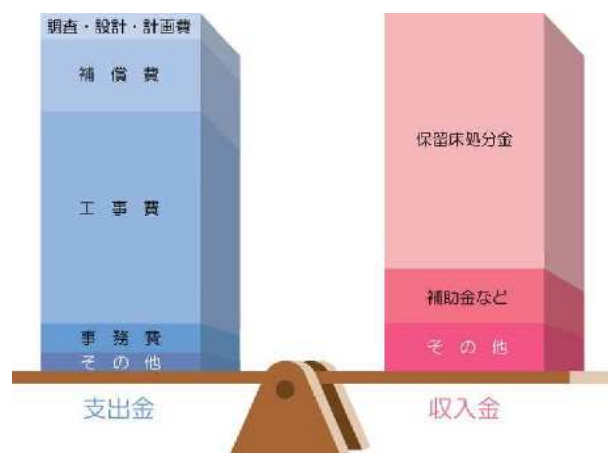
建物の建設や道路等の整備に要する費用やインフラ整備に要する費用

《保留床処分金》

再開発ビルの保留床を保留床取得者へ売却して得られる収入金

《補助金》

制度に基づいて、国・地方公共団体等から交付される収入金



④ まちづくり手法（市街地再開発事業）

◆再開発事業により“どんなまち”が実現できるか

《武蔵小山パルム駅前地区》

◆ 地区面積：約0.9ha

【参考】

新小岩駅南口西側エリア：約1.9ha

◆ 階数：地上41階/地下2階

◆ 高さ：約142m

◆ 権利者数：87名



◇東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩1分に位置し、「武蔵小山パルム商店街」の一部が地区に含まれている
◇従前は賑わいと活気のある商業空間が形成された地域ながら、古くからの木造建物が密集していることから、安全面では課題があった
◇商業の一層の活性化と、地震や火災等の災害に対する防災性・安全性の向上を目指し、事業を実施

開発前の様子



〈出典：東京都都市整備局（HP）、Googleストリートビュー〉

29

④ まちづくり手法（市街地再開発事業）

◆再開発事業により“どんなまち”が実現できるか

《武蔵小山パルム駅前地区》

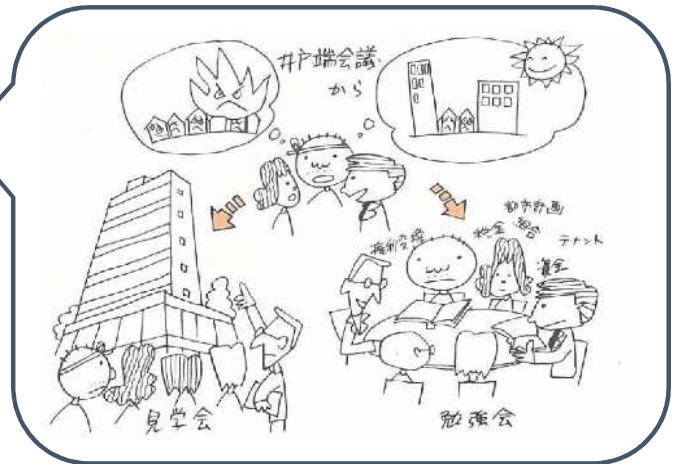
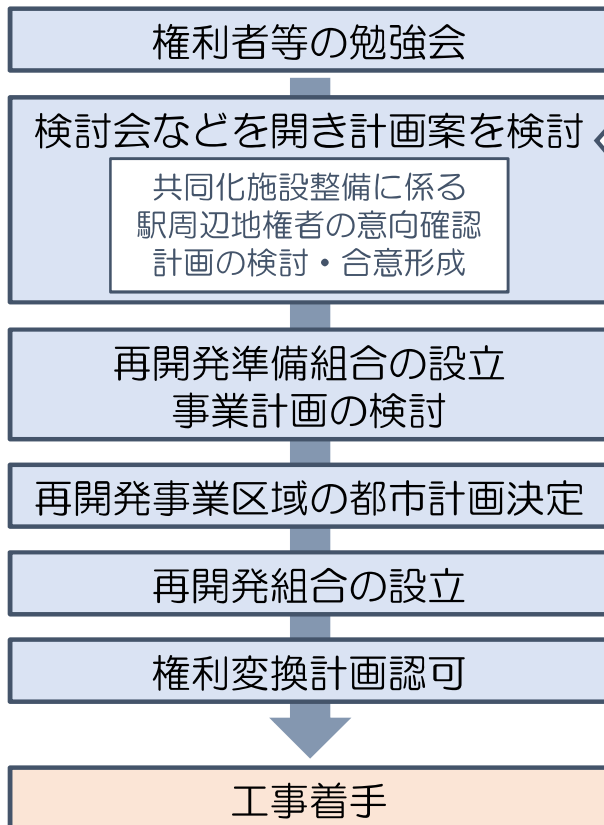


〈出典：国土地理院、Googleストリートビュー〉

30

④ まちづくり手法（市街地再開発事業）

◆事業の流れ（組合施行の場合）



《再開発組合》

- ◇都市再開発法で定められた法人
- ◇建物設計の委託や工事発注などにより事業を進める
- ◇土地所有者や借地権を持つ全ての権利者が組合員

31

④ まちづくり手法

◆まちづくり手法まとめ（メリット・デメリット）

地区計画

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可能
- 建替えのタイミングで適用される制度のため、合意形成が比較的しやすい

デメリット

- 各個人による整備時期となるため、目指す街並みの形成に長い期間を要する

市街地再開発事業

メリット

- 合意形成後は一定期間内で、目指す街並みの形成が可能
- 商業施設や公共施設の一体整備による街の活性化、建物の付加価値の向上

デメリット

- 各個人の土地・建物の権利が原則再開発ビルの床に置き換わるため他権利者との共同ビルとなる（管理費の発生）
- 複数の権利者が関わるため、合意形成が困難な場合がある

32

⑤ 意見交換

⑤ 意見交換

将来イメージの方向性は合っているか？
足りないキーワードはないか？



新小岩駅南口（西側エリア）にふさわしい
まちづくり手法とは？

⑥ 今後のスケジュール

⑥ 今後のスケジュール

◆『街づくり勉強会ニュース第4号』の発行

【配布時期】 **令和6年3月**

本日の内容を掲載いたします。

より多くの皆様に参加していただけるようお声がけをお願いします。



◆令和6年度も継続的な街づくりを検討（勉強会）

◇令和6年度は2～3回程度の勉強会を予定

- ・まちづくり構想の策定
- ・まちづくり手法の検討

（事前に開催案内をお配りします）

