資 料
No. 2
都市整備部

平成22年6月18日

新小岩駅周辺の街づくりについて

- 1 新小岩駅南北自由通路整備事業について
- (1) 現在の状況
 - ① 新小岩駅南北自由通路は、国が策定した「自由通路の整備及び管理に関する要綱」(以下「要綱」という。)に基づき、道路法上の道路とすることで区、JR東日本及びJR貨物間で合意された。道路の場合、その上下に建築制限がかかり、通常の建築物は建てられない。このため、JR東日本から区や地域に賛同し、自由通路を駅の中心に設置することに協力する一方で、自由通路上空への建築が可能となるようにとの要望があったため、その解決に向け協議をおこなった。
 - ② 上記の課題を解決し、新小岩駅南北自由通路整備の基本協定を早期に締結するため、平成21年12月に、東京都、JR東日本本社、JR東日本千葉支社及び区による検討会を設置し協議した結果、道路上下空間に建築制限が及ばないこととなる立体道路制度を活用することで合意された。ただし、現時点では、新小岩駅南北自由通路上空に具体的な建物の計画はないため、地区計画の目標及び整備方針だけを定めた新小岩駅周辺地区計画を策定し、立体道路制度の活用を担保することによって、南北自由通路上空への建物の建築を可能とした。
- (2) 南北自由通路の位置づけと費用負担(要綱第3条、要綱第5条)
 - ① 北口連絡通路から鉄道交差部(A・・別紙1参照)

(位置づけ) 道路法上の道路

(費用負担) 地方公共団体が全額負担

② 現駅舎部(B··別紙1参照)

(位置づけ) 通路または鉄道事業者の施設

(費用負担)

- ・通路の場合 地方公共団体の負担…85% 鉄道事業者の負担…15%
- ・鉄道事業者の施設の場合 地方公共団体の負担…2/3 鉄道事業者の負担…1/3

(3) 基本協定の締結

基本協定を締結するにあたり課題となる事項については、区、JR東日本及びJR貨物との間で合意が成立し、平成22年6月末までには基本協定を締結するとともに、併せて概略設計の協議を進めることになった。

(4) 今後の予定

- ・平成22年度 「基本協定」の締結に併せて、「概略設計」を実施する。
- ・平成23年度 「詳細設計」及び「地区計画・立体都市計画」を決定する。
- ・平成24年度 工事に着手する。
 - *工事期間は概略設計で明らかになるが、現時点では $4\sim5$ 年程度かかる見込みである。

2 新小岩東南地区のまちづくりについて

(1) 平成21年度の検討内容

「末広通りの拡幅および南側への歩道の設置」や「新小岩1丁目46番街区の共同化」などを検討するため、東京都の街区再編街づくり制度をはじめ、 多様なまちづくりの手法について勉強会を実施した。

(2) 対象エリア

東南地区・・新小岩一丁目46番街区および新小岩二丁目1~4番、6番、7番街区(約4.0~クタール)

- (3) 平成21年度勉強会開催等の実績
 - ① 末広通り沿道部会・勉強会の開催 (5回開催)
 - ・開催日 平成21年6月17日、7月22日、11月19日、12月1 0日、平成22年2月16日
 - 検討項目

「実現したいまちのイメージ」、「末広通り拡幅のねらい(まちの賑わいや交通の安全)と検討すべき事項」、「道路拡幅に伴うメリット・デメリット」、「道路整備のあり方」、「生活再建のための手法・制度について」など

- ② 新小岩一丁目46番街区・勉強会の開催(3回開催)
 - 開催日 平成21年10月14日、12月15日、平成22年3月8日
 - 検討項目

「共同化の手法について」、「共同化のイメージについて」など

- ③ 東南地区まちづくり全体会・勉強会の開催(1回開催)
 - ・開催日 平成22年3月29日
 - 検討項目

「平成21年度の検討の経緯」、「今後の検討の進め方」

④ 東南地区まちづくりアンケートの実施 別紙2のとおり

⑤ まちづくりニュースの発行

- ・創刊号の発行 平成22年2月 (別紙3)
- ・第2号の発行 平成22年3月 (別紙4)

(4) 今後の予定・

平成22年度 引き続き、東南地区を東京都の「街並み再生地区」として、 指定を受けるための「葛飾区(案)」を検討する。

平成23年度 葛飾区(案)を東京都に提示し、東京都が東南地区を「街 並み再生地区」に指定するとともに、「街並み再生方針」を策 定する。

3 葛飾区バリアフリー基本構想 (新小岩駅圏) の策定について

(1) バリアフリー基本構想の策定

区では、平成12年に施行された交通バリアフリー法を受け、「葛飾区交通バリアフリー基本構想」を平成18年5月に策定した。一方、新小岩駅圏では、交通バリアフリー基本構想策定時に南北自由通路がまだ構想段階にあったことから、その設置場所によっては人の流れが大きく変わるため、重点整備地区の指定を見合わせたが、その設置場所について、区、JR東日本及びJR貨物間で合意が得られたため、新小岩駅圏を重点整備地区に指定しバリアフリー化を計画的に推進していくために、新小岩駅圏移動等円滑化基本構想を策定するものである。

(2) 検討体制(別紙5)

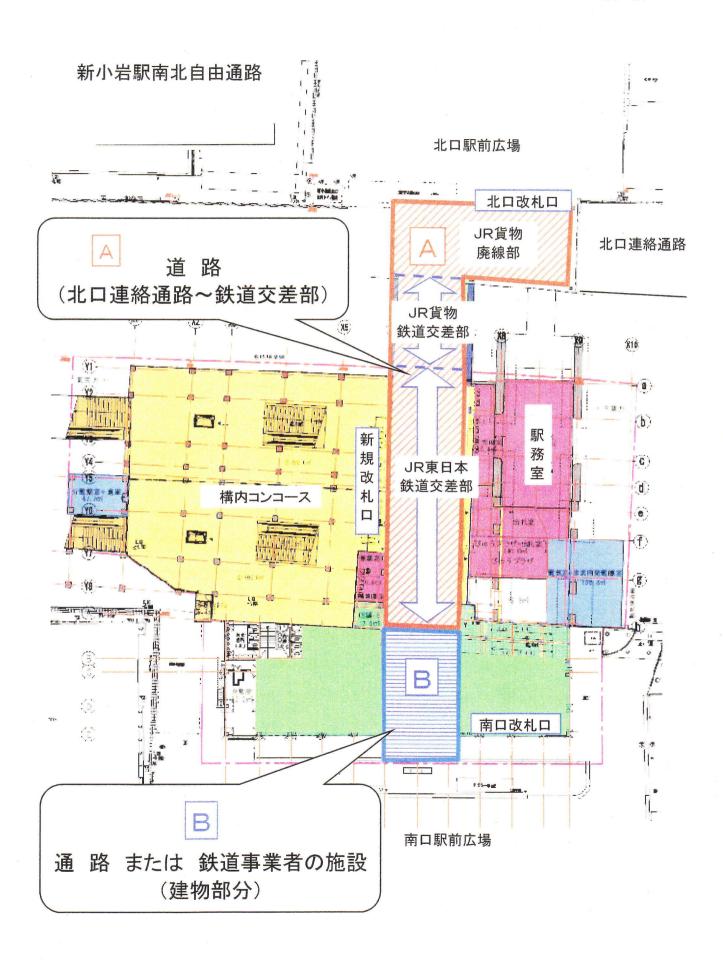
バリアフリー基本構想の策定をするため、平成22年4月28日に学識経験者、道路管理者、交通管理者、公共交通事業者、高齢者・障害者団体、公募の区民等から構成される協議会を設置した。

また、利用者の立場にたった意見収集を図るため、高齢者、障害者、地域住民等を主体としたメンバー構成により、まち歩き点検を実施する。

(3) 検討スケジュール

- ・平成22年6月~平成23年3月 協議会の開催 (4回)
- ・平成22年7月 まち歩き点検の実施(1回)
- ・平成22年12月~平成23年1月 パブリックコメントの実施
- ・平成23年3月 バリアフリー基本構想の策定

- (4) バリアフリー基本構想 (新小岩駅圏) の策定内容
 - ① バリアフリー化の基本的な方針
 - ② 重点整備地区の区域と生活関連施設・経路の設定
 - ③ 実施すべきバリアフリー化事業
 - ④ その他移動等円滑化のために必要な事項
- (5) 葛飾区バリアフリー基本構想(新小岩駅圏)策定調査について 平成21年度に実施した、新小岩駅圏のバリアフリー基本構想策定に向け た基礎調査結果は、別紙6のとおりである。



調査の概要

・ まちづくりに対する権利者及び住民の意向を確認するため、以下の通りアンケート調査を実施した。

実施期間	平成22年2月8日~17日(3月末日までにポストに投函された回答を集計)
調査対象	①新小岩東南地区の居住者 ②新小岩東南地区の土地・建物の権利所有者
実施方法	アンケート調査 (郵送及びポスティング配布、郵送回収)
配布数 • 回収数	配 布:1,091 通 (郵送 218 通(うち地区外権利者 186 通)、ポスティング 873 通) 回 収:108 通(うち地区外権利者 35 通) 回収率:9.9%(うち地区外権利者 18.8%)
調査項目	 ○ 回答者の属性(地区との関わり/所有関係/所在地) ○ まちづくり全般に関する考え(現状の評価/まちづくりへの期待/大規模未利用地への期待/末広通りの拡幅への期待/その他自由意見) ○ 末広通りの拡幅に関する考え(拡幅案の認知状況/拡幅の必要性/所有敷地等に対する影響/建替えの意向/支援の希望/共同化の意向 etc.)

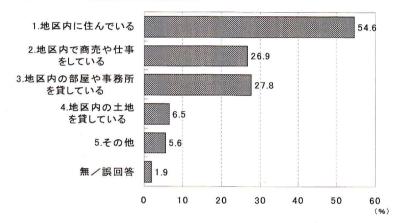
新小岩東南地区との関わり

問 1-1 新小岩東南地区との関わり

○新小岩東南地区との関わりはどのようなものですか。(**複数回答**:あてはまるもの全てに○)

最も回答が多かったのは、「地区内に住んでいる」で全体の半数を超える5割強となっている。 次いで「地区内で商売や仕事をしている」「地区内の部屋や事務所を貸している」が約3割であった。

	に住んで	2. 地区内		4. 地区内 の土地を 貸してい る	5. その他	無/誤回答	回答者数
データ数	59	29	30	7	6	2	108
構成比	54. 6	26.9	27. 8	6. 5	5. 6	1. 9	

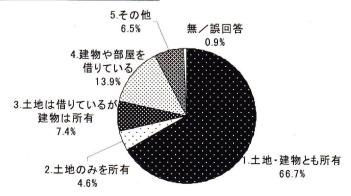


問 1-2 住居や仕事場、部屋や土地の所有関係

○お住まいの住居や仕事場、貸している部屋や土地の所有関係はどのようなものですか。(**単数回答**:○は1つ)

最も回答が多かったのは、「土地・建物とも所有している」で全体の約7割を占めている。次いで「建物や部屋を借りている」が1割強であった。

	1. 土地・ 建物とも 所有	2. 土地の みを所有	3.土地は 借りてい るが建物 は所有	4.建物や 部屋を 借りてい る	5. その他	無/誤回答	回答者数
データ数	72	5	8	15	7	1	108
構成比	66. 7	4. 6	7.4	13. 9	6. 5	0. 9	



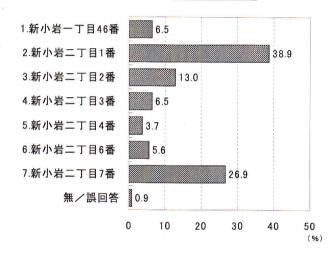
問 1-3 住居や仕事場、部屋や土地の所在地

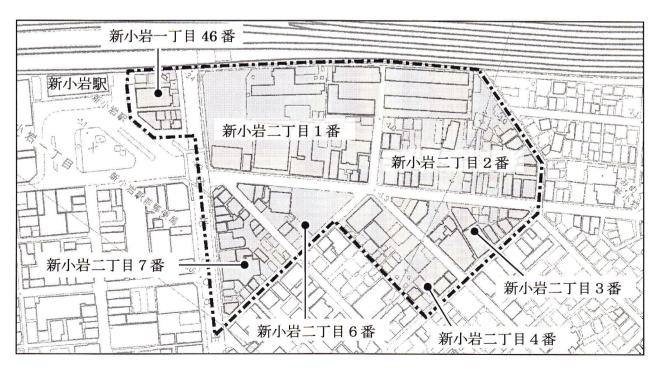
○それは下図に示す調査対象地区のどの場所にありますか。複数の土地・建物を所有する場合には、その中で最も大きなものがある場所を示す番号に二重丸を、その他の場所を示す番号には○をつけてください。(**複数回答**)

最も回答が多かったのは「新小岩二丁目1番」で約4割、2番目に多かったのは「新小岩二丁目7番」で約3割、次いで「新小岩二丁目2番」が1割強となっている。 複数の土地・建物等に関わる方が2名存在する。

	一丁目46	2. 新小岩 二丁目1 番	3.	4. 新小岩 二丁目3 番	5. 新小岩 二丁目4番	6. 新小岩 二丁目6番		無/誤回答	回答者数
データ数	7	42	14	7	4	6	29	1	108
構成比	6. 5	38. 9	13. 0	6.5	3. 7	5. 6	26. 9	0.9	

※複数の土地や建物を所有する場合、それぞれの 所在を回答してもらうこととしたため、回答者 数 108 に対して 110 のデータ数となっている。





新小岩東南地区のまちづくりに関する考え

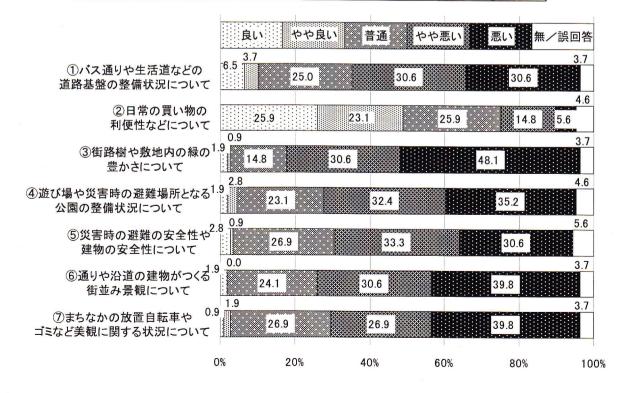
問 2-1 東南地区周辺の生活環境に対する評価

○現在の新小岩東南地区周辺の生活環境についてどのように評価されていますか。①~⑧のそれぞれの項目ごとに、該当する数字を1つ選んで○で囲んでください。(単数回答:○は1つずつ)

最も評価が高かったのは「日常の買い物の利便性など」で、約5割が「良い」「やや良い」と 回答している。

最も評価が低かったのは「街路樹や敷地内の緑の豊かさ」で、「やや悪い」「悪い」をあわせる と約8割にものぼる結果となっている。その他の項目についても、「やや悪い」「悪い」をあわせ ると7割前後となっていることから、東南地区周辺の現在の生活環境についてほとんどの方が問 題と感じている様子がうかがえる。

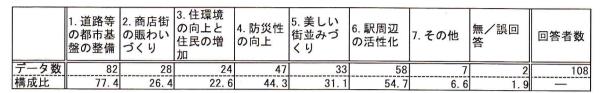
	1. 良い	2. やや良 い	3. 普通	4. やや悪 い	5. 悪い	無/誤回答	回答者数
①バス通りや生活道などの	7	4	27	33	33	4	108
道路基盤の整備状況について	6. 5	3. 7	25. 0	30. 6	30. 6	3. 7	—
②日常の買い物の	28	25	28	16	6	5	108
利便性などについて	25. 9	23. 1	25. 9	14. 8	5. 6	4. 6	_
③街路樹や敷地内の緑の	2	1	16	33	52	4	108
豊かさについて	1.9	0. 9	14. 8	30. 6	48. 1	3. 7	_
④遊び場や災害時の避難場所となる	2	3	25	35	38	5	108
公園の整備状況について	1.9	2. 8	23. 1	32. 4	35. 2	4. 6	_
⑤災害時の避難の安全性や	3	1	29	36	33	6	108
建物の安全性について	2. 8	0. 9	26. 9	33. 3	30. 6	5. 6	
⑥通りや沿道の建物がつくる	2	0	26	33	43	4	108
街並み景観について	1.9	0.0	24. 1	30. 6	39. 8	3. 7	
⑦まちなかの放置自転車や	1	2	29	29	43	4	108
ゴミなど美観に関する状況について	0.9	1.9	26.9	26.9	39.8	3.7	_

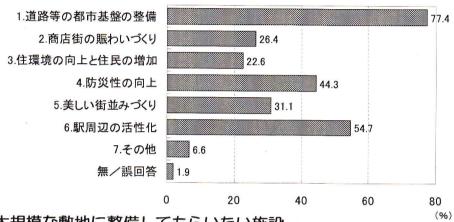


問 2-2 新小岩東南地区のまちづくりに期待するもの

○新小岩東南地区のまちづくりに期待するものはなんですか。今後優先的に取り組むべきと思うものを3つまで選んで○をつけてください。(**複数回答**:○は3つまで)

最も期待されているのが「道路等の都市基盤の整備」で約8割、次いで「駅周辺の活性化」「防 災性の向上」が5割前後となっている。



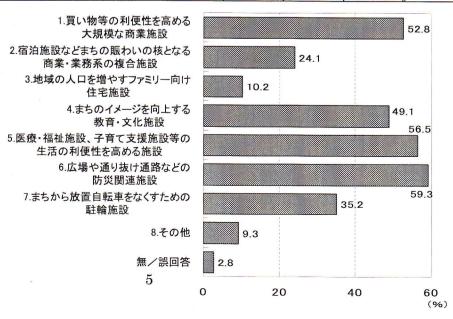


問 2-3 線路沿いの大規模な敷地に整備してもらいたい施設

○線路沿いの大規模な敷地について、開発者にどのような施設を整備してもらいたいと 思いますか。あてはまるもの全てに○をしてください。(**複数回答**:○はいくつでも)

各施設に多くの希望が寄せられており、「買い物等の利便性を高める大規模な商業施設」「まちのイメージを向上する教育・文化施設」「医療・福祉施設、子育て支援施設等の生活の利便性を高める施設」「広場や通り抜け通路などの防災関連施設」が5割前後と特に多くなっている。

	1. 大規模 な商業施 設	2. 複合施 設	3. ファミ リー向け 住宅施設			6. 防災関 連施設	7. 駐輪施 設	8. その他	無/誤回答	回答者数
データ数	57	26	11	53	61	64	38	10	3	108
構成比	52. 8	24. 1	10. 2	49. 1	56. 5	59. 3	35. 2	9. 3	2. 8	

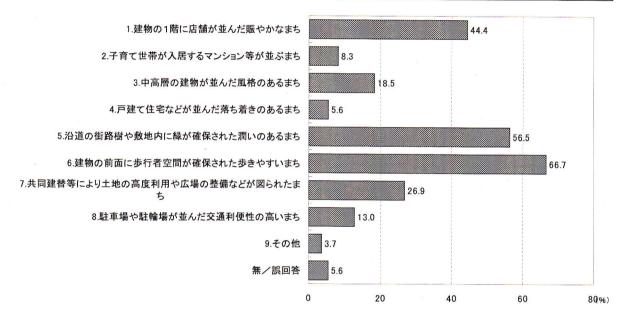


問 2-4 末広通りの拡幅とあわせて整備する沿道の姿のイメージ

○道路の拡幅と合わせて整備する沿道の姿として、どのようなイメージが良いと思いますか。皆さんのイメージする姿に近いと思うものを3つまで選んで○をつけてください。(複数回答:○は3つまで)

最も回答が多かったのは「建物の前面に歩行者空間が確保された歩きやすいまち」で約7割、次いで「沿道の街路樹や敷地内に緑が確保された潤いのあるまち」が約6割、「建物の1階に店舗が並んだ賑やかなまち」が4割強という結果となっている。

	1. 建物の 1 階に並ん が賑た だまち	居するマンション	3. 中高層 の建物が 並んだ風 格のある まち	仕毛などが並んだ	5. 沿路地に保 動物の がに保 はいの はなれたあ もいの も も も も も も も も も も も れ り た に れ り れ り の り の り り り り り り り り り り り り り	6.建物の 前者確保の がれたす れたす ち	整備など	8. 駐車場 や駐輪場 が並んだ 交通利便 性の高 まち	9. その他	無/誤回答	回答者数
データ数	48	9	20	6	61	72	29	14	4	6	108
構成比	44. 4	8. 3	18. 5	5. 6	56. 5	66. 7	26. 9	13. 0	3. 7	5. 6	



問2-5 これからのまちづくりへの期待や課題(自由回答)

○これからのまちづくりへの期待や課題について、お考えのことがあればご自由に お書きください。(自由記述)

寄せられた意見のうち、約半数にあたるものが駅前歩道橋等の歩行者交通の不便さについて言及するものであった。その他、駅前に商業施設を期待する声やまちの汚いイメージ、マナーの欠如などに言及するもの、公共施設や文化施設に関する要望などが多く寄せられている。

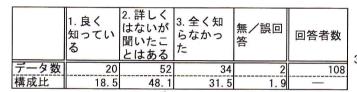
末広通りの拡幅について

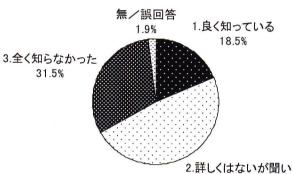
問3-1(1) 末広通りの拡幅案の認識

〇末広通りの拡幅について過去に何度か資料や議事録等でお知らせしていますが、現道 約 8.5mを 16mへ拡幅しようという現在の検討案をご存じでしたか。(**単数回答**: ○ は 1 つ)

「詳しくはないが聞いたことはある」という回答が約5割と最も多かった一方、「全く知らなかった」という回答も約3割にのぼっている。

「全く知らなかった」という人の約半数は新小岩二丁目7番に関わる人であることから、末広通り周辺勉強会の呼びかけ対象外であったことが主な理由として想像される。





たことはある 48.1%

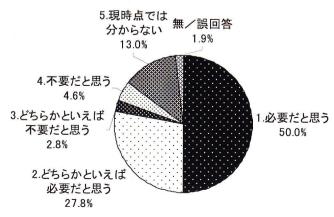
問3-1(2) 末広通りの拡幅と沿道まちづくりの必要性

○現時点で、末広通りを拡幅し安全な歩行者空間等を確保すること、また、これとあわせて沿道でもまちの活性化等に向けてまちづくりを進めていくことについてご自身の考えに最も近いものはどれですか。(**単数回答**:○は1つ)

末広通りの拡幅と沿道まちづくりについて「必要だと思う」が5割、「どちらかといえば必要だと思う」が約3割であわせて約8割にのぼる結果となっている。

末広通りの拡幅と沿道まちづくりについて否定的な回答は、「不要だと思う」「どちらかといえば不要だと思う」をあわせても1割弱にとどまっている。

,		2. どちら かといえ ば必要だ と思う	かといえ	4. 不要だ と思う	5. 現時点 では分か らない	無/誤回答	回答者数
データ数	54	30	3	5	14	2	108
構成比	50.0	27.8	2. 8	4. 6	13. 0	1. 9	

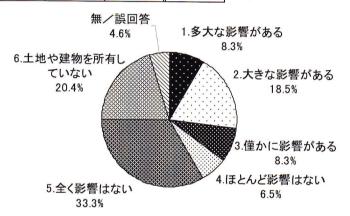


問3-1(3) 拡幅による土地や建物への影響

○仮に、現在の道路の中心から両側へ等しく道路を拡幅する場合、末広通りは片側3.75mずつ広がることになりますが、ご自身の所有する土地や建物にどのような影響がありますか。(単数回答:○は1つ)

「多大な影響がある」という回答が約1割、「大きな影響がある」は約2割となっている。 「全く影響はない」「土地や建物を所有していない」をあわせると5割強にのぼり、本アンケートの回答者の中には末広通り拡幅の利害関係者は限られているということが言える。

	1. 多大な 影響があ る	2. 大きな 影響があ る			5. 全く影 響はない		無/誤回答	回答者数
データ数	9	20	9	7	36	22	5	108
構成比	8.3	18.5	8. 3	6. 5	33. 3	20. 4	4. 6	_

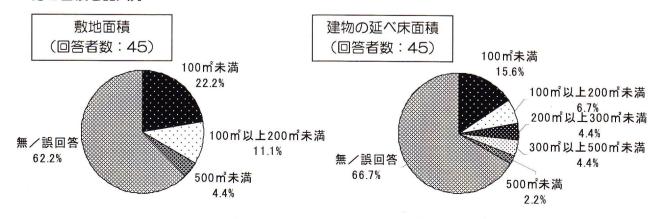


問3-2(1) 敷地面積・延べ床面積 【問3-1(3)で1~4を選んだ方への限定質問】

○ご自身が所有する敷地の面積・建物の面積(延べ床面積)はどのくらいですか。 (おおよその数字を記入)

敷地、建物ともに 100 ㎡、200 ㎡、300 ㎡、500 ㎡を境界に5区分で集計を行った結果を以下に示す(左:敷地面積、右:建物の延べ床面積)。

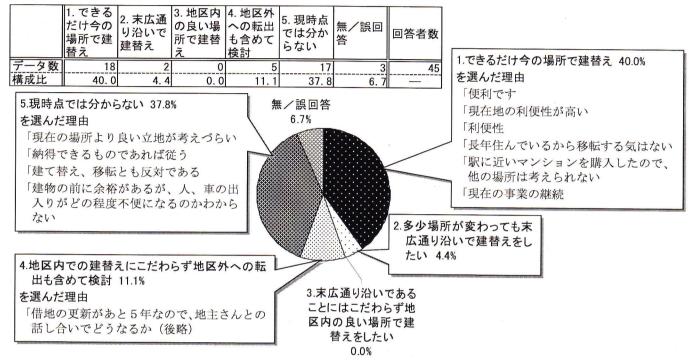
数字の記入があったものの中では、敷地、建物ともに 100 ㎡未満というものが最も多く、小規模宅地の所有者や分譲住宅の居住者がこれに該当すると考えられる(分譲住宅居住者は専有部分の面積を記入)。



問3-2(2) 建替えを行うことになった場合の対応【問3-1(3)で1~4を選んだ方への限定質問】

○建物に拡幅後の道路がかかってしまいやむを得ず建替えを行うことになった場合の対応として、ご自身の考えに最も近いものはどれですか。(**単数回答**:○は1つ)

最も回答が多かったのは「できるだけ今の場所で建替えをしたい」で4割、次いで「現時点では分からない」が4割弱となっている。

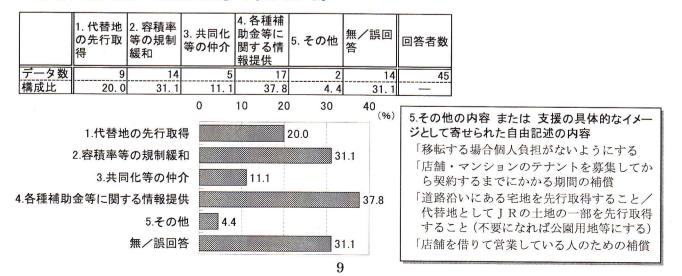


問3-2(3) 道路の拡幅にあたって必要な支援【問3-1(3)で1~4を選んだ方への限定質問】

○道路の拡幅にあたっては土地、建物に対する補償や営業補償などが発生しますが、 これ以外に必要だと思う支援、負担軽減策はどのようなものがありますか。 あて はまるもの全てに○をしてください。(複数回答:○はいくつでも)

「各種補助金等に関する情報提供」が約4割、「容積率等の規制緩和」が約3割と多く、現位置での建替えを希望する方が多い問3-2(2)の傾向を反映する結果となっている。

土地、建物の補償以外には特に支援等を希望しないものと考えられる無回答(どの選択肢も選ばない方)も全体の約3割と多くなっている。

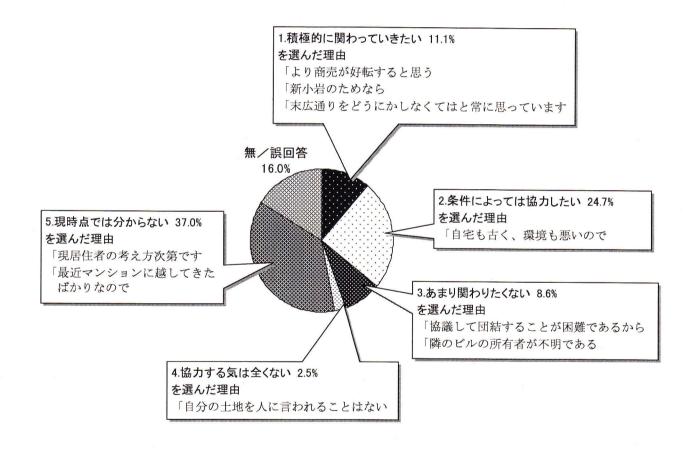


問3-2(4) 共同化の計画が持ち上がった場合の対応【問3-1(3)で1~5を選んだ方への限定質問】

○近隣で建物の共同化の計画が持ち上がった場合の対応として、ご自身の考えに最も近いものはどれですか。(**単数回答**:○は1つ)

最も回答が多かったのは「現時点では分からない」で約4割となっている。次いで「条件によっては協力したい」「積極的に関わっていきたい」が多く、「あまり関わりたくない」「協力する気は全くない」と明確に反対の意思表示をしているのは全体の約1割にとどまっている。

	1. 積極的 に関わっ ていきた い	2. 条件に よっては 協力した い	3. あまり 関わりた くない	4. 協力す る気は全 くない	5. 現時点 では分か らない	無/誤回答	回答者数
データ数	9	20	7	2	30	13	81
構成比	11.1	24. 7	8. 6	2. 5	37. 0	16.0	_



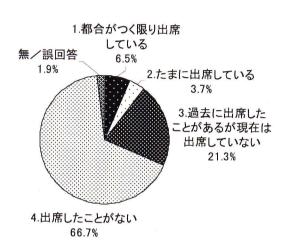
今後の検討の進め方について

問 4-1 勉強会の出席状況

〇これまでに本地区で開催されるまちづくりの勉強会に出席したことはありますか。(単数回答: \bigcirc は1つ)

最も回答が多かったのは「出席したことがない」で約7割、次いで「過去に出席したことがあるが現在は出席していない」が約2割となっている。

	1. 都合が つく限り 出席して いる	2 + +1-	ことがあ	4. 出席し たことが ない	無/誤回答	回答者数
データ数	7	4	23	72	2	108
構成比	6. 5	3. 7	21.3	66. 7	1. 9	

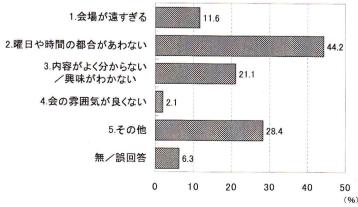


問4-2 勉強会に出席しない/しなくなった理由【問4-1で3、4を選んだ方への限定質問】

○出席しない/しなくなった理由は何ですか。(複数回答:○はいくつでも)

最も回答が多かったのは「曜日や時間の都合があわない」で4割強、次いで「内容がよく分からない/興味がわかない」が約2割となっている。約3割にのぼる「その他」には様々な理由が挙げられている。

	1. 会場が 遠すぎる	2. 曜日や 時間の都 合があわ ない	1 to 1 1	4. 会の雰 囲気が良 くない	5. その他	無/誤回答	回答者数
データ数	11	42	20	2	27	6	95
構成比	11.6	44. 2	21. 1	2. 1	28. 4	6. 3	



問 4-3 勉強会等の開催にあたって留意すべきこと

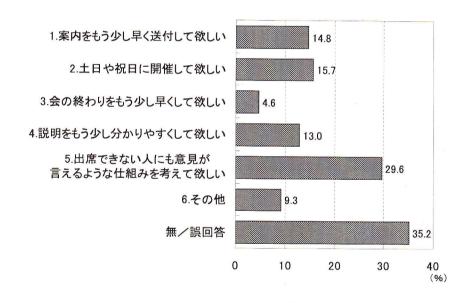
○勉強会等の開催にあたって留意すべきことがあれば教えてください。(**複数回答**: ○はいくつでも)

無回答(どの選択肢も選ばない方)が全体の4割弱と最も多くなっている。

具体的な要望の中では「出席できない人にも意見が言えるような仕組みを考えて欲しい」が約3割と最も多く、それぞれ1割強の人が選ぶ「土日や祝日に開催して欲しい」「案内をもう少し早く送付して欲しい」「説明をもう少し分かりやすくして欲しい」がこれに続いている。

「会の終わりをもう少し早くして欲しい」はあまり多く見られない。

	1. 案内を もう少し 早く送付 して	2. 土日や 祝日に開 催して	3. 会の終 わりをも う少し早 く	4. 説明を もう少し 分かりや すく	5. 出な意え にが ま き き え な は う な も え な も え る せ え る も え る も え る も し る も も も も も る も と も と も も と も と も と も と	6. その他	無/誤回答	回答者数
データ数	16	17	5	14	32	10	38	108
構成比	14. 8	15. 7	4. 6	13.0	29. 6	9. 3	35. 2	



※構成比の欄に示す数字は、小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100% にならない場合があります