

J R小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

<変更後>

令和2年1月24日 認可

令和8年4月8日 変更

J R小岩駅北口地区市街地再開発組合

J R小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図 (添付書類 (1))	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図 (添付書類 (2))	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	4
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図 (添付書類 (3))	
2) 施設建築敷地の設計図 (添付書類 (4))	
3) 公共施設の設計図 (添付書類 (5))	
5. 事業施行期間	9
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画	9
(1) 資金計画	
7. 添付書類	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

J R 小岩駅北口地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 J R 小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

J R 小岩駅北口地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

J R 小岩駅北口地区は、西小岩一丁目地内に位置する約 2.0ha の区域で、J R 小岩駅の北側に位置する。

本地区は、駅前広場の不足、駅へ通ずる道路基盤が充分でないことや建物老朽化の進行により防災面に課題を抱えている。

そのなかで、近年、J R 小岩駅周辺地区では都市マスタープランやまちづくり基本構想・計画の策定等のまちづくり活動を通して交通広場の拡充や南北連絡道路整備の事業化に向けた具体的検討が行われ、市街地再編の機運が高まってきた。

江戸川区の作成した「J R 小岩駅周辺地区まちづくり基本計画 2014」において、「交通広場の拡充や南北の連絡道路整備を進めるとともに、市街地再開発事業を具体化し、賑わいのある商業地形成を図ります」とされており、平成 26 年 3 月に交通広場を含む「江戸川区画街路第 29 号線（北口通り）」の都市計画が決定されるとともに、平成 27 年 5 月の「J R 小岩駅北口地区市街地再開発準備組合」の設立を経て、平成 30 年 7 月に当地区を含む地区計画と併せて、第一種市街地再開発事業の都市計画が決定されている。

(2) 事業の目的

当地区では、平成 26 年 7 月に江戸川区により策定された「J R 小岩駅周辺地区まちづくり基本計画 2014」において、拠点整備街区に位置づけられ、駅北の顔となる拠点街区の整備等が期待されている。建物の不燃化や耐震化を図り、安全・安心な歩行空間を整備することで、活気とにぎわいあふれる市街地形成など、下記の 4 つの方針に基づき、第一種市街地再開発事業を行うことを目的とする。

・方針 1 都市基盤整備とあわせた交通・防災の拠点街区の形成

交通広場整備及び道路拡幅の整備を図るとともに、土地の高度利用・都市機能集積により、交通・防災の拠点街区を形成する。

・方針 2 活気とにぎわいのある小岩らしい駅北の顔づくり

従前の大型商業施設や商店街の機能を継承しながら駅北の商業拠点機能の充実を図るとともに、周辺地区と合わせてにぎわいのネットワークの形成を行い、小岩らしい駅北の顔をつくる。

・方針 3 多世代が快適に暮らせる生活環境づくり

利便性の高い駅周辺にユニバーサルデザインに配慮したコンパクトな都市型住宅や地域コミュニティ形成に資する機能を整備し、まち全体で多様な世代が快適に暮らせる生活環境をつくる。

・方針 4 歩いて楽しめる憩いの景観づくり

道の特性に合わせて、広場や街路樹等の整備による緑のネットワークの形成及び、南北連携につながる歩行者ネットワークの形成によって、歩いて楽しめる憩いの景観づくりを行う。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は江戸川区の北東部、J R 総武線小岩駅に隣接した江戸川区西小岩一丁目地区の一部に位置する。「東京都市計画都市再開発の方針」において再開発促進地区（2号地区）に指定されている。

当地区北側は特定緊急輸送道路である幹線街路放射第14号線（蔵前橋通り）、西側は商店街のある特別区道303-0110号線（北口通り）、東側は同じく商店街のある特別区道303-0120号線（北口仲通り）、南側は特別区道303-0180号線を介してJ R 小岩駅に接している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）の通り

(3) 施行地区の区域

東京都江戸川区西小岩一丁目

1920番2の一部、1920番8、

1921番1、2、5、6、8、9、11、12、

1922番1、2、3、

1923番、

1924番1、2、5、6、7、

1925番1、3、6、7、

1926番1、2、3、4、5、6、

1927番1、5、6、7、

1947番3、

1948番1、2、5、6、7、8、9、10、11、12、13、

1949番3、

1950番1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、

1951番、

1952番1、5、6、7、

1953番1、2、

1954番、

1955番1、2、3、4、5、6、

1956番1、2、3、

1957番1、2、3、4、5、6、7、8、9、

1958番、1958番1、2、

1959番1、2、3、4、

西小岩三丁目

1998番2の一部

西小岩四丁目

1993番2の一部、

1994番2の一部、

1995番2の一部、

1997番の一部、

無番

都道60号市川四ツ木線の一部、

特別区道303-0110号線の一部、特別区道303-0120号線の一部、

特別区道303-0180号線の一部、特別区道303-0230号線の一部

(4) 施行地区の区域図
添付書類(2)の通り

(5) 施行地区の面積
約 2.0 ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

建物を共同化し耐震性、耐火性に優れた建物とすることにより、防災上の課題を改善した安心で安全な市街地を形成する。主要な用途としては、当地区はJR小岩駅前の賑わいの拠点施設となることから、商業施設や業務機能、子育て支援施設を導入し、多様なニーズに応えるサービスを提供する。また、JR小岩駅周辺地域が江戸川区における魅力ある複合市街地となるよう、定住人口確保や住宅の質の向上に寄与する都市型住宅の供給を行う。

一方、公共施設整備として、立体歩行者通路と交通広場を含む江戸川区画街路第29号（北口通り）を整備することで、地区内と周辺エリアの回遊性を向上させるとともに、特定緊急輸送道路である幹線街路放射第14号線（蔵前橋通り）を避難路としてより有効に機能する動線としての強化を図りながら、地域に開かれた緑豊かなオープンスペースを確保することで、隣接街区を含めたコミュニティ動線を形成し、快適な都市環境を創出する。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

多様な世代が住みつけられる都市型住宅と、商都小岩の賑わいを継承する商業施設を主要な施設として計画する。

地域コミュニティの活動の場となる地域利用集会室を計画し、地域の活性化に寄与するとともに、災害時における帰宅困難者の受け入れ施設としても整備する。防災備蓄倉庫や非常用発電設備を併設し、災害時の防災支援機能を備えるものとする。

低層部である1階～4階（一部1階～9階）に商業・業務施設を配置し、5階の住宅駐輪場、中間免震層を介して、高層部である6階～30階に共同住宅を配置する。

また、地階には施設利用者が使用する駐車場や駐輪場を整備する。

施設建築物の設計にあたっては、先進的な環境技術を活用し、建築物の熱負荷を低減するための措置や省エネルギーシステムを導入することにより、地球温暖化の抑制に配慮する。

計画建物は、近隣地域に対して圧迫感の低減を図りながら、拠点街区にふさわしい魅力ある景観形成に寄与するものとする。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (注1)	建ぺい率	容積率 (注2)
約 8,675 m ²	約 6,830 m ²	約 94,590 m ²	約 79%	約 799%

(注1) 非常用発電機、防災備蓄倉庫、駐車場面積を含む。

(注2) 容積対象床面積：約 69,385 m²

(ハ) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
PH	機械室	約 145 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 鉄骨造 規模：地下1階 地上30階 搭屋1階建 高さ：約 110m その他施設 (1) 駐車場 (住宅)：約 190 台 (非住宅)：約 165 台 (2) バイク用駐車場 (住宅)：約 50 台 (非住宅)：約 30 台 (3) 駐輪場 (住宅)：約 1350 台 (非住宅)：約 470 台
30	住宅	約 2,330 m ²	
29	住宅	約 2,330 m ²	
28	住宅	約 2,330 m ²	
27	住宅	約 2,360 m ²	
26	住宅	約 2,390 m ²	
25	住宅	約 2,330 m ²	
24	住宅	約 2,330 m ²	
23	住宅	約 2,350 m ²	
22	住宅	約 2,335 m ²	
21	住宅	約 2,330 m ²	
20	住宅	約 2,330 m ²	
19	住宅	約 2,330 m ²	
18	住宅	約 2,330 m ²	
17	住宅	約 2,330 m ²	
16	住宅	約 2,330 m ²	
15	住宅	約 2,330 m ²	
14	住宅	約 2,330 m ²	
13	住宅	約 2,330 m ²	
12	住宅	約 2,330 m ²	
11	住宅	約 2,330 m ²	
10	住宅	約 2,330 m ²	
9	住宅, 業務	約 2,695 m ²	
8	住宅, 業務	約 2,695 m ²	
7	住宅, 業務	約 2,695 m ²	
6	住宅, 業務	約 2,700 m ²	
	(免震層)		
5	駐輪場, 業務	約 3,680 m ²	
4	業務, 店舗, 住宅共用室	約 3,350 m ²	
3	店舗, 保育所, 住宅共用室	約 5,165 m ²	
2	住宅エントランスホール, 共用室, 店舗	約 5,850 m ²	
1	住宅エントランス, 店舗, 駐車場	約 8,705 m ²	
B1	駐車場, 駐輪場, 機械室	約 6,640 m ²	
ピット	駐車場	約 1,225 m ²	
合計		約 94,590 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

J R小岩駅周辺地区の高度利用地区における壁面の位置の制限及び、地区計画により位置づけられた地区施設により、賑わいとネットワークの形成に寄与し、安全で快適な歩行者空間を整備する。

区画道路 3-1-1 号（北口仲通り）を拡幅するとともに、同街区沿いの壁面後退を歩道状空地 3-1-1 号として整備することで、商店街の賑わいを継承しながら、高齢者から子供まで安心して歩くことのできる歩行者空間とする。

広場 3-1-1 号、3-1-2 号及び 3-1-3 号を交通広場と主要な交差点に面して確保し、ゆとりあるオープンスペースとして整備することで、賑わいとネットワークの形成に寄与する。

立体歩行者通路 3-1-1 号に接続する立体歩行者通路 3-1-2 号の整備により、J R小岩駅から幹線街路放射第 14 号線（蔵前橋通り）までの安全で快適な歩行者空間を確保し、地区内に配置するコミュニティルームや保育園へのアクセスを可能にする。

隣地境界部を緑化し、緑地 3-1-1 号として整備することで、周辺環境との調和を図る。

(ロ) 広場、空地等

J R小岩駅周辺地区地区計画の地区整備計画 3-1（北口景観形成地区）に基づき、下記のとおり広場、空地等の整備を行う。

①広場 3-1-1 号（面積約 635 m²）

- ・交通広場に面し、駅北の顔づくりや多様な地域活動の受け皿として賑わいの形成を図る。
- ・商い空間としての歩行者空間を整備する。
- ・駅からの帰宅困難者の一時避難所として、災害時に有効な空間を整備する。

②広場 3-1-2 号（面積約 100 m²）

- ・幹線街路放射第 14 号線（蔵前橋通り）沿いの地域開放された広場として、施設内の賑わいがあふれ出すような空間を整備する。

③広場 3-1-3 号（面積約 280 m²）

- ・住宅と商業利用者が共存する広場として、界限性の創出や賑わいの形成を図る。
- ・特定緊急輸送道路である幹線街路放射第 14 号線（蔵前橋通り）からの帰宅困難者の受け皿となるような、災害時に有効な空間として整備する。

④歩道状空地 3-1-1 号（幅員 3.0m、延長約 110m）

- ・区画道路 3-1-1 号（北口仲通り）の歩行者空間を補完し、歩行者の安全性や利便性の向上に寄与する歩道状空地を整備する。

⑤立体歩行者通路 3-1-2 号（幅員 2.5m、延長約 200m）

- ・歩行者・自転車・自動車の各動線の輻輳や交通量の増加に対し、立体歩行者通路により安全で快適な歩行者空間の形成を図る。
- ・駅からの回遊性を高めるため、点在させた階段や滞留空間と連帯して立体歩行者通路を整備する。

⑥緑地 3-1-1 号（面積約 90 m²）

- ・隣接するマンションに対する影響に配慮し、周辺環境との調和を図る緩衝帯として緑地を整備する。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

江戸川区画街路第 29 号線（北口通り）を拡幅整備することにより、J R 小岩駅までのアクセス性を確保するとともに、歩行者の安全で快適な歩行者空間の確保を行う。

また、江戸川第 11 号小岩北自転車駐車場と立体歩行者通路 3-1-1 号を含む交通広場の新設整備を行い、J R 小岩駅北口の交通拠点としての機能を確保する。

区画道路 3-1-1 号（北口仲通り）の拡幅整備を行うことにより市街地環境の向上を図る。

(ロ) 公共施設調書

種別	名称	規模			備考
		幅員	延長	面積	
道路	幹線街路 放射第 14 号線	12.5 m 〔25.0 m〕	約 80 m	-	整備済
	区画街路 江戸川区画街路 第 29 号線	18.0 m 〔18.0 m〕	約 200 m	-	拡幅整備
		-	-	約 6,100 m ²	新設 (江戸川第 11 号小岩 駅北自転車駐車場 (約 2,000 台)、 立体歩行者通路 3-1-1 号を含む。)
	区画道路 区画道路 3-1-1 号	6.0 m 〔6.0 m〕	約 110 m	-	拡幅整備

幅員のうち〔 〕内は全幅員を示す

(ハ) 電線類の地中化

区画道路 3-1-1 号（北口仲通り）の電線類の地中化を行うことにより、安全な交通の確保及び良好な景観の形成を図る。

5) 住宅建設の概要

(イ) 住宅戸数

住宅の種類		戸あたりの床面積	所有形態
型	戸数		
1R・1LDK・2DK	207 戸	約 35～50 m ²	区分所有
2LDK・3DK	101 戸	約 51～65 m ²	
3LDK～	423 戸	約 66 m ² ～	
合計	731 戸		

住宅面積（専有面積） 計 約 46,510 m²

(ロ) 住宅延べ面積

約 61,520 m²（駐車場、駐輪場部分を除く）

(2) 設計図

- 1) 施設建築物の設計図
添付書類（3）の通り
- 2) 施設建築敷地の設計図
添付書類（4）の通り
- 3) 公共施設の設計図
添付書類（5）の通り

5. 事業施行期間

- (1) 事業施行期間（予定）
自 組合設立認可公告の日
至 令和13年3月末日
- (2) 建築工事期間（予定）
着工 令和5年1月
竣工 令和9年1月

6. 資金計画

- (1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金	補助金	17,750	支出金	調査設計計画費	3,019
	公共施設管理者負担金	33,412		土地整備費等	3,888
	参加組合員負担金	28,048		補償費	14,589
	保留床処分金	1,145		工事費	60,803
	防災・省エネまちづくり 緊急促進事業 補助金 (政策課題対応タイプ)	965		事務費	1,581
	防災・省エネまちづくり 緊急促進事業 補助金 (地域活性化タイプ)	1,690		借入金利子	200
	その他	1,200		その他	131
	合 計	84,211		合 計	84,211

7. 添付書類

	図面の種類		備考
添付書類 (1)	施行地区の位置図	施行地区位置図	
添付書類 (2)	施行地区の区域図	施行地区区域図	
添付書類 (3)	施設建築物の設計図	平面図（配置、各階、基準階）	
		断面図（2面）	
添付書類 (4)	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付書類 (5)	公共施設の設計図	平面図（配置）	
		断面図（縦断、横断、各1面）	