

5 小岩地域

《目次》

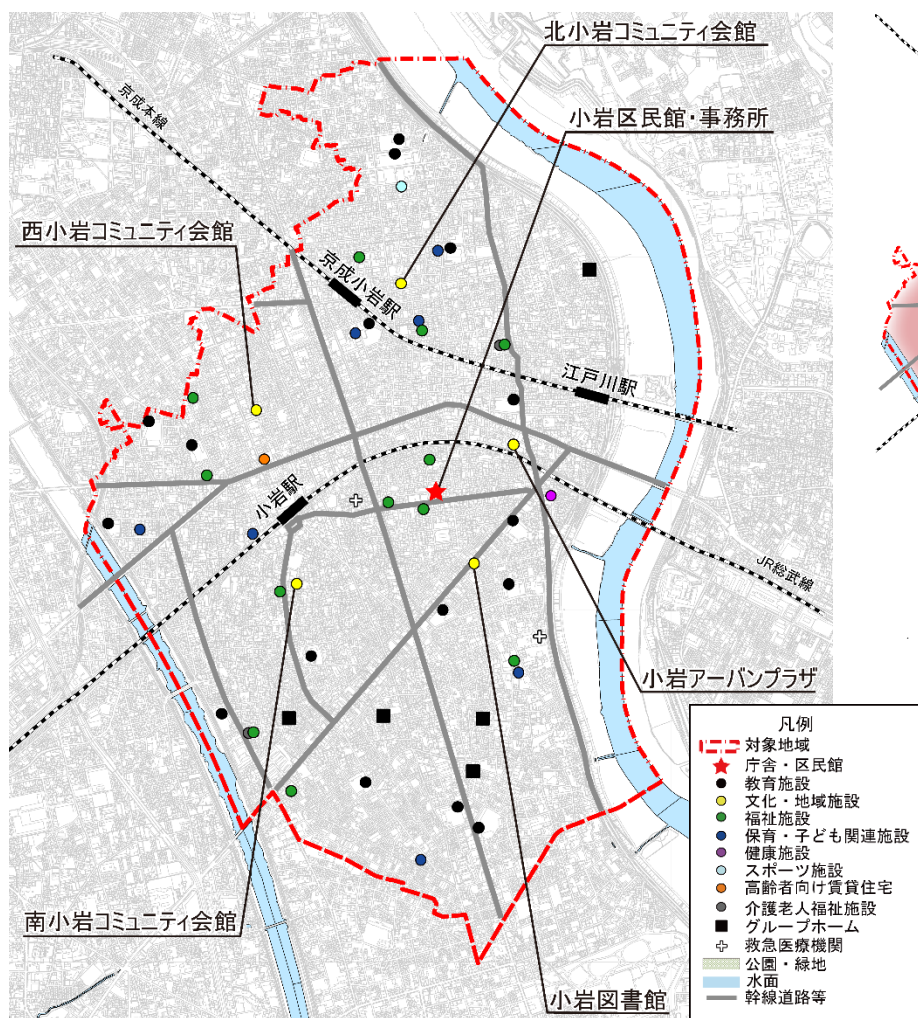
5-1. 地域の概況	-----	189
5-2. 地域の魅力と課題	-----	196
5-3. 地域の目標と方針	-----	199

<地域データ>

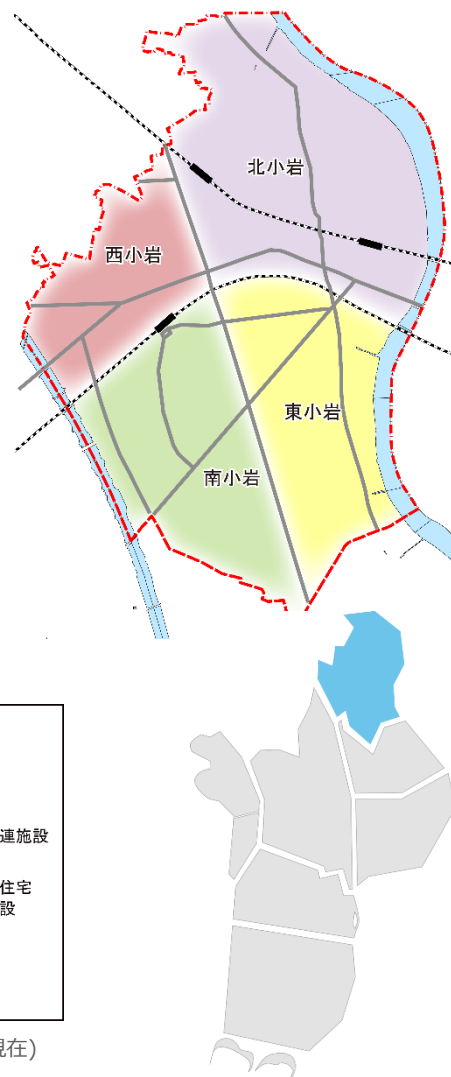
陸域面積	約 585.7ha	0～14 歳人口（構成比）	10,583 人（10.8%）
人口（人口密度）	97,592 人（約 167 人/ha）	15～64 歳人口（構成比）	62,699 人（64.3%）
世帯数	51,132 世帯	65 歳以上人口（構成比）	24,310 人（24.9%）

※人口、世帯は平成 30 年 10 月 1 日現在

<主な区民利用施設の分布>



（平成 29 年度末現在）



5-1 地域の概況

地域の成り立ち

小岩地域は、区の北端に位置し、江戸川と新中川に囲まれた鹿骨親水緑道・興農親水緑道以北の区域であり、上小岩遺跡や渡し跡、旧道など歴史を感じる資源が点在しているほか、小岩駅周辺には親しみのある商店街が形成され、地域の顔となっています。

明治時代の小岩駅開業により地域が発展し、関東大震災後は、耕地整理事業*や土地改良事業*による市街化が進みました。

昭和40年代になると、総武線の複々線化に併せて、小岩駅の駅舎改修や南口商店街のアーケード整備などが行われ、商業地として急速に発展しました。

今後は、地域の拠点である駅周辺で、魅力ある様々なまちづくりが行われます。

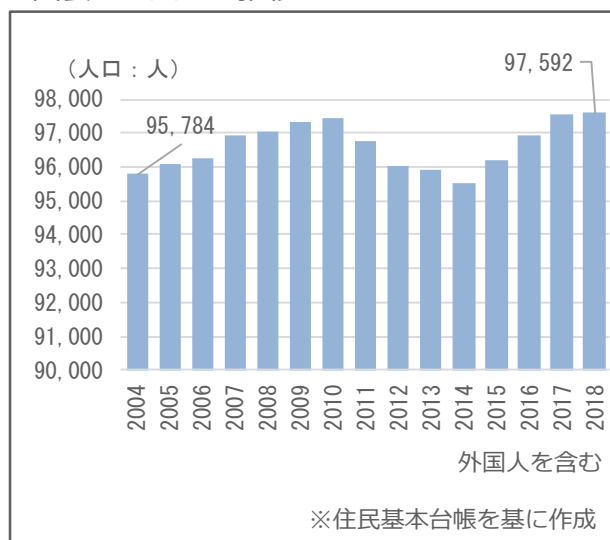
まちづくりの動向

年	できごと
明治32（1899）年	総武鉄道（現総武線）小岩駅開業
大正元（1912）年	京成本線江戸川駅開業
昭和 7（1932）年	京成本線京成小岩駅開業
昭和10年代	蔵前橋通りと千葉街道の間が市街化 小岩駅南口駅前広場を中心に放射状に商業集積が進展
昭和27（1952）年	フラワーロードのアーケード完成
昭和38（1963）年	新中川放水路（新中川）開通
昭和47（1972）年	総武線の複々線化、JR小岩駅駅舎改修、北口整備、商店街整備
昭和53（1978）年	小岩陣地土地区画整理事業着手（完了）
昭和54（1979）年	鹿骨まで柴又街道が開通
昭和59（1984）年	下水道事業などの基盤整備、商店街のカラー舗装、電柱地中化に着手（完了）
平成 3（1991）年	小岩アーバンプラザ落成
平成 4（1992）年	小岩駅南口広場立体化完成（地下タクシープール）
平成19（2007）年	グランファースト小岩竣工
平成21（2009）年	JR小岩駅周辺地区まちづくり基本構想策定
平成23（2011）年	北小岩一丁目東部土地区画整理事業着手（事業中）
平成24（2012）年	市街地再開発事業（南小岩七丁目西地区）着手（完了）
平成26（2014）年	JR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2014策定 JR小岩駅周辺地区景観形成ガイドライン策定
平成27（2015）年	南小岩七丁目土地区画整理事業都市計画決定
平成28（2016）年	南小岩六丁目地区市街地再開発組合設立認可

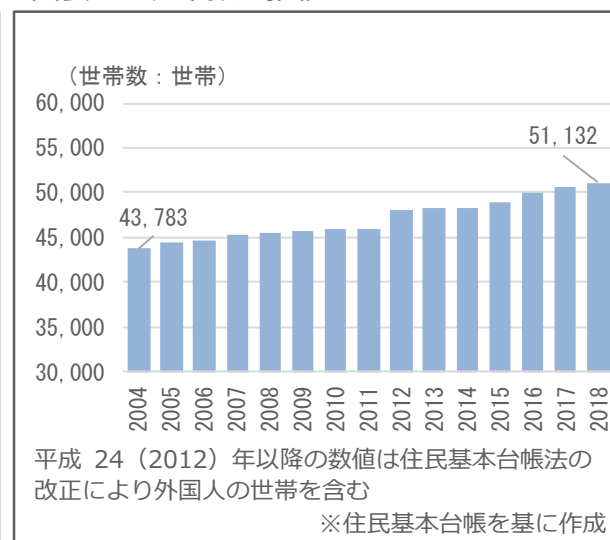
人口・世帯

- 人口は、平成16（2004）年の95,784人から平成30（2018）年には97,592人に増加しています。平成22（2010）年から平成26（2014）年は減少傾向でしたが、その後増加に転じ、平成22年の水準に戻っています。（図表1）
- 世帯数は、平成16年の43,783世帯から平成30年には51,132世帯に増加しています。（図表2）

<図表1 人口の推移>

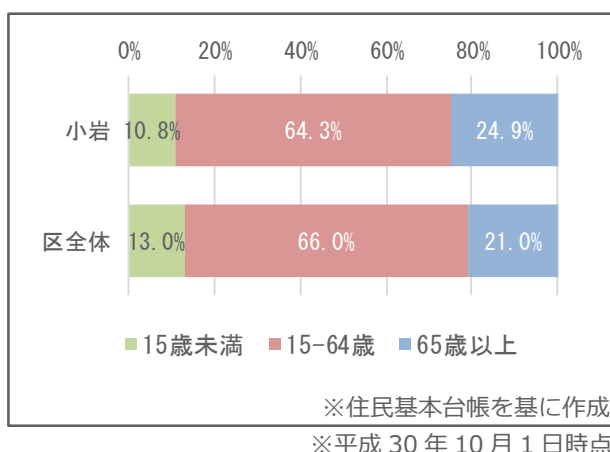


<図表2 世帯数の推移>

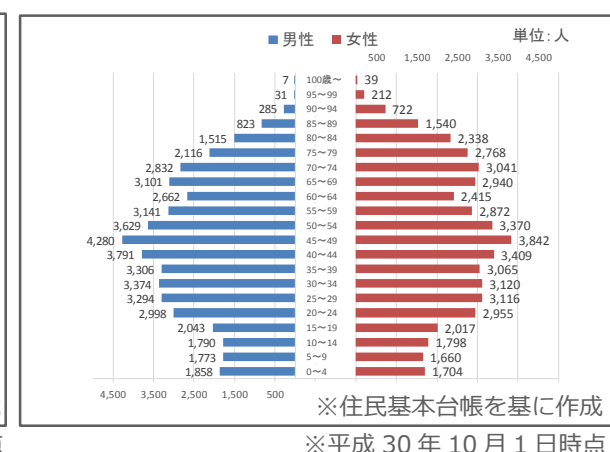


- 年齢3区分別の人口割合を見ると、65歳以上の人口割合が24.9%となっており、区全体と比較して、高齢化が進んでいます。（図表3）
- 人口ピラミッドを見ると、45～49歳の年齢層の人口が多く、45歳未満では年齢が若くなるにつれて人口が少なくなる傾向にあります。（図表4）

<図表3 年齢3区分別人口割合>



<図表4 人口ピラミッド>



特徴

古くに市街化し、人口の定住化が進んだことから、区全体と比較して65歳以上の割合が高くなっています。

土地利用状況

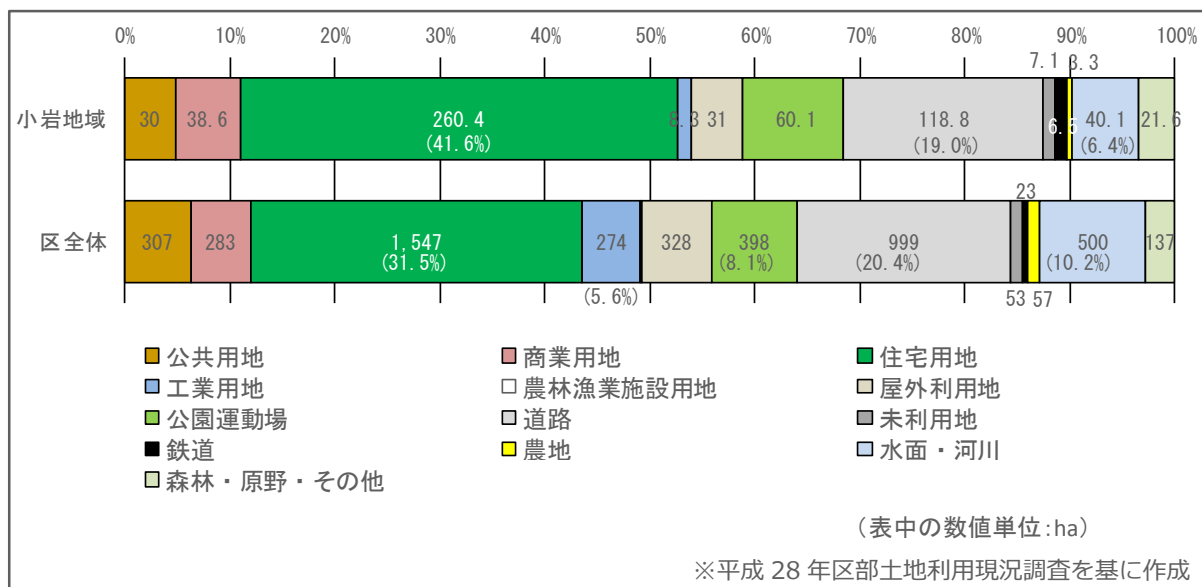
土地利用状況について、「1) 地域全体」「2) 駅周辺」の現状を示します。

1) 地域全体

①土地利用構成

- 土地利用の構成を見ると、住宅が最も多く41.6%を占めています。次いで道路、公園・運動場の順となっています。
- 区全体の土地利用構成と比較すると、住宅の占める割合が高くなっています。

<土地利用構成>



②土地利用現況

- 土地利用現況図を見ると、小岩駅周辺で商業施設の集積が見られます。また、京成小岩駅周辺、蔵前橋通り沿道、千葉街道沿道、柴又街道沿道において、商業施設の立地が見られます。
- 南小岩や西小岩は、街区が不整形な住宅密集地となっています。
- 北小岩は耕地整理事業*による基盤が整備されており、整形な区画の住宅地が形成されています。
- 東小岩は農地が点在する住宅地が形成されています。

特徴

小岩駅周辺は商業施設が立地し、周辺には戸建て住宅と共同住宅が共存しています。

<小岩地域の土地利用現況図>



凡例		
官公庁施設	スポーツ・興行施設	公園・運動場等
教育文化施設	独立住宅	未利用地等
厚生医療施設	集合住宅	道路
供給処理施設	専用工場	農地
事務所建築物	住居併用工場	水面・河川・水路
専用商業施設	倉庫運輸関係施設	原野・森林
住商併用建物	農林漁業施設	
宿泊・遊興施設	屋外利用地・仮設建物	

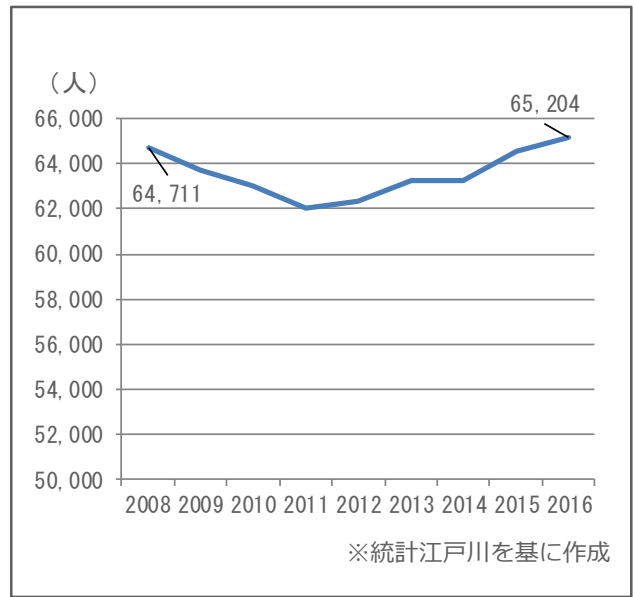
※平成 28 年区部土地利用現況調査（GIS データ）を基に作成

2) 駅周辺

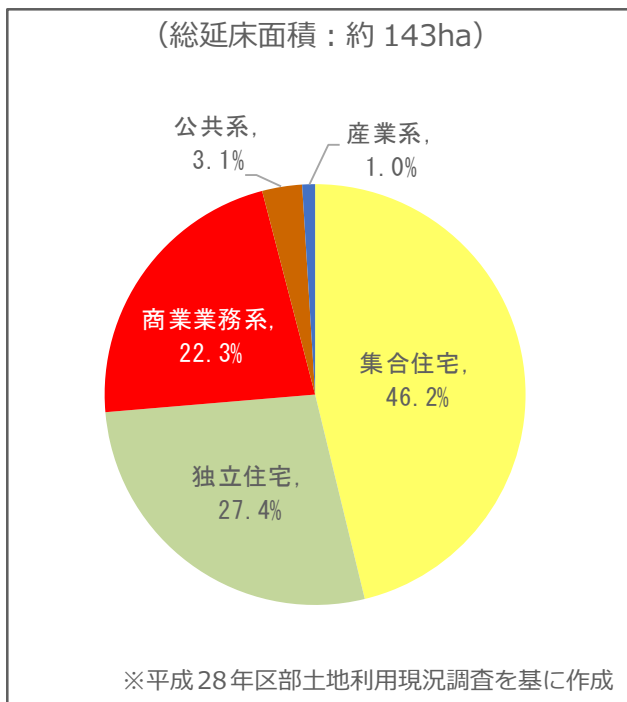
①小岩駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20(2008)年の64,711人から平成28(2016)年には65,204人となっています。(図表1)
- 延床面積の構成は、集合住宅が46.2%と最も多く、次いで独立住宅が27.4%となっており、集合住宅と独立住宅を併せて73.6%を占めています。次いで商業業務系が22.3%となっています。(図表2)
- 総従業者数は、約11,900人となっています。卸・小売が27.1%と最も多く、次いで宿泊・飲食が19.1%、福祉・医療が14.4%となっています。(図表3)

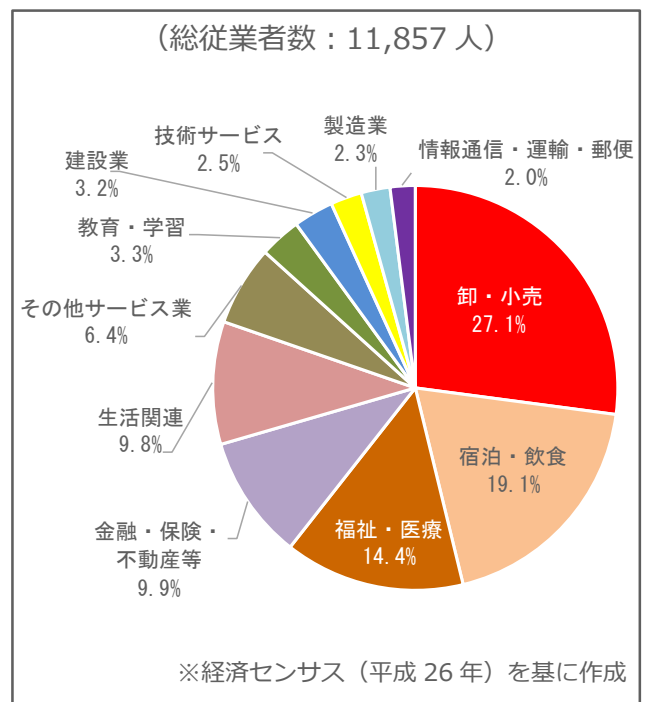
<図表1 駅乗車人員(1日平均)の推移>



<図表2 延床面積構成>



<図表3 産業別従業者構成>



※駅周辺：駅を中心とした概ね500mの範囲

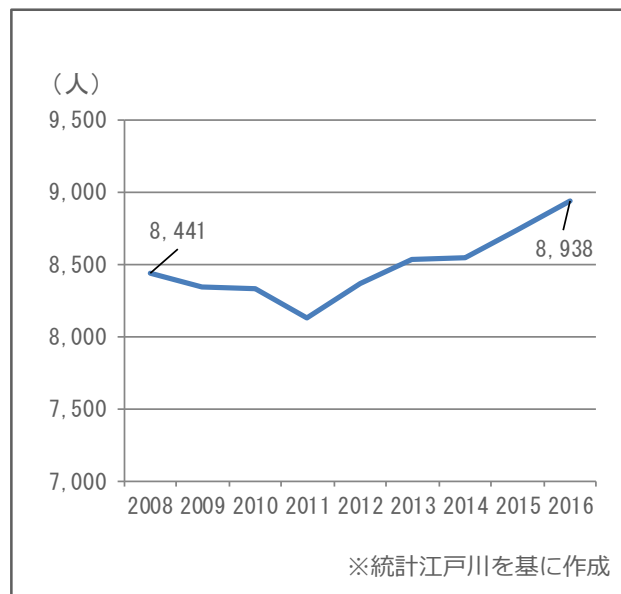
特徴

商店街の物販店舗や飲食、病院・診療所が多く、にぎわいや生活を支える施設が立地しています。

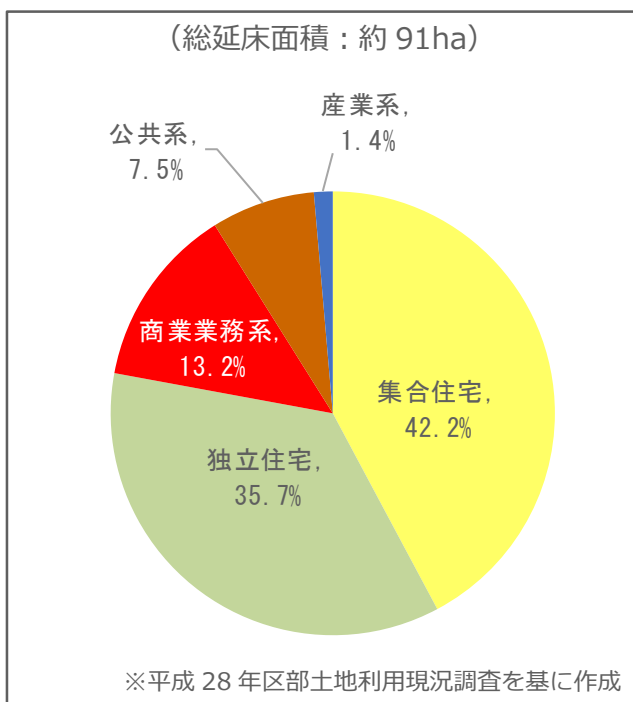
②京成小岩駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20（2008）年の8,441人から平成28（2016）年には8,938人となっています。（図表1）
- 延床面積の構成は、集合住宅が42.2%と最も多く、次いで独立住宅が35.7%となっており、集合住宅と独立住宅を併せて77.9%を占めています。次いで商業業務系が13.2%となっています。（図表2）
- 総従業者数は約3,800人となっています。福祉・医療が32.3%と最も多く、次いで卸・小売が24.0%、宿泊・飲食が8.5%となっています。（図表3）

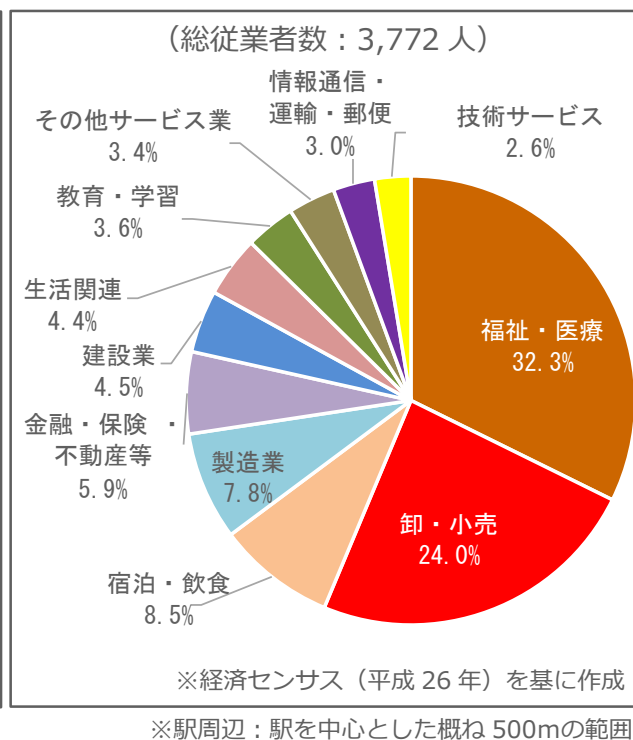
<図表1 駅乗車人員（1日平均）の推移>



<図表2 延床面積構成>



<図表3 産業別従業者構成>



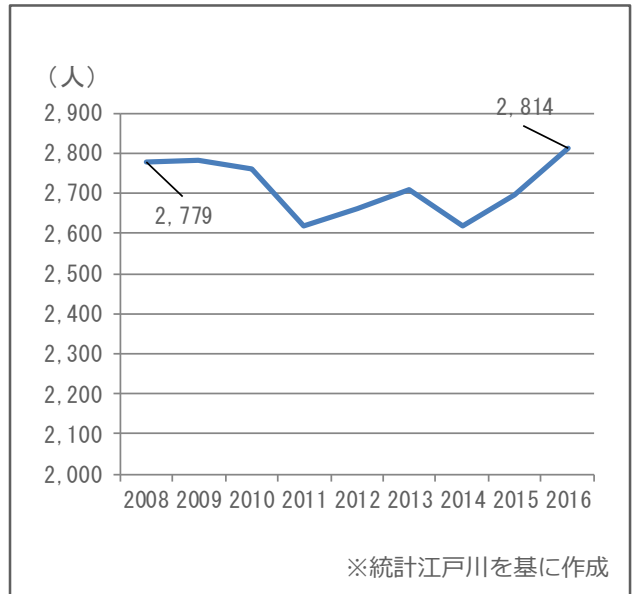
特徴

診療所、商店街などがあり、医療・福祉を中心に生活を支える施設が立地しています。

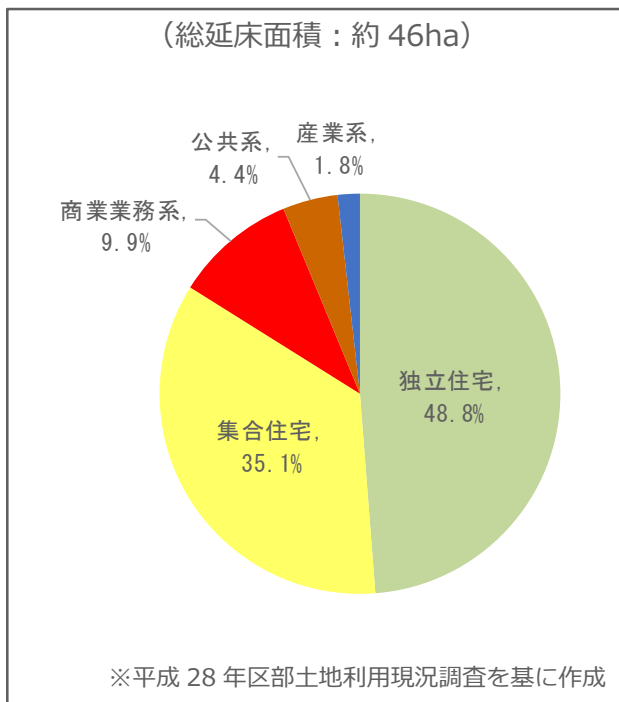
③江戸川駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20（2008）年の2,779人から平成28（2016）年には2,814人となっています。（図表1）
- 延床面積の構成は、独立住宅が48.8%と最も多く、次いで集合住宅が35.1%となっており、集合住宅と独立住宅を併せて83.9%を占めています。次いで商業業務系が9.9%となっています。（図表2）
- 総従業員数は約1,800人となっています。卸・小売が22.7%と最も多く、次いで建設業が19.2%、宿泊・飲食が19.2%となっています。（図表3）

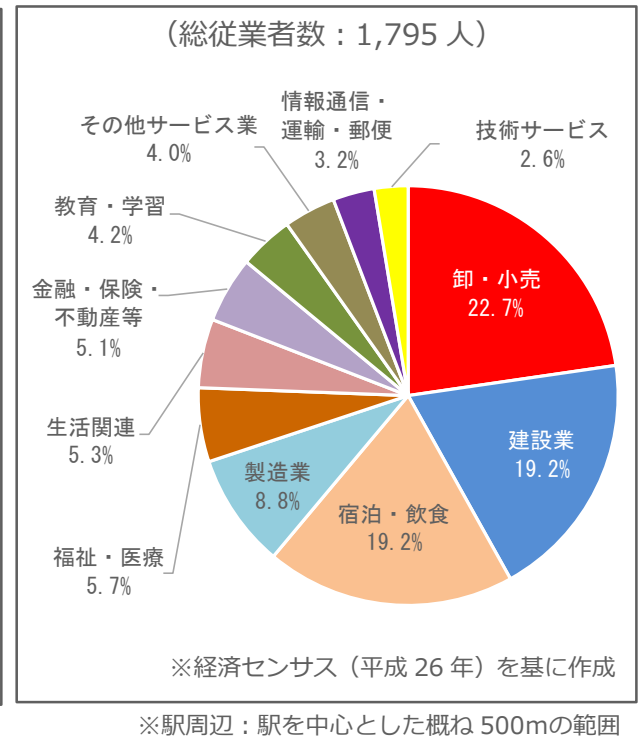
<図表1 駅乗車人員（1日平均）の推移>



<図表2 延床面積構成>



<図表3 産業別従業員構成>



特徴

小規模な食料品店舗や飲食と、建設業や製造業など産業関係の事務所が立地しています。

5-2 地域の魅力と課題

魅力

1) 親しみある小岩駅周辺の商店街

小岩駅周辺の個性豊かで様々な商店街は、庶民的なにぎわいにあふれ、親しみやすいまちとなっており、年間を通じて多くのイベントが開催され、地域交流の場にもなっています。



小岩あさがお市でのにぎわい

2) 水とみどりが豊かな北部の住宅地

柴又街道と江戸川に囲まれた小岩地域北部の北小岩は、上小岩親水緑道や親水さくらかいどうが整備され、水とみどりが豊かな住宅地となっています。また、遺跡や道標*などの多様な歴史資源もあります。

3) 広大な水辺空間である江戸川河川敷

江戸川河川敷は、スポーツやレクリエーションに親しめる水辺空間であり、広々とした開放感のある広大なオープンスペースは、人々の憩い、やすらぎの場になっています。

4) 東小岩の歴史資源や農地

東小岩は、天然記念物の「影向の松」がある善養寺や農地の集積があり、歴史資源や農のみどりと調和したまちなみが形成されています。



天然記念物である善養寺の影向の松

課題

1) 小岩駅周辺の環境整備と商業活性化

小岩駅周辺は、十分な歩行空間が確保されていない道路も見られ、利用者の利便性や安全性の確保に課題があります。そのため、安全に買い物を楽しむことができる環境の充実や都市基盤の再整備を図りながら、さらなる商業の活性化が求められます。



小岩駅北口通りの様子



狭い歩道での通行の様子

2) 京成本線による交通分断

京成高砂駅（葛飾区）から江戸川駅の区間は、区内に踏切が3か所あり、交通渋滞の発生や南北の回遊性に課題があるため、京成本線の連続立体交差事業*の促進が求められます。

また、連続立体交差事業に併せて、京成小岩駅周辺における駅前広場の整備や商店街の活性化について検討を進める必要があります。

3) 木造住宅密集地域の改善

小岩駅周辺は、木造住宅が密集し、災害リスクの高い市街地があり、不足する都市基盤の整備や建築物の不燃化を促進する必要があります。

また、江戸川沿川の市街地は、細街路*が多い地域があることから、国のスーパー堤防整備に併せた面的まちづくりなどを推進し、まちの快適性・防災性の向上を図ることが求められます。

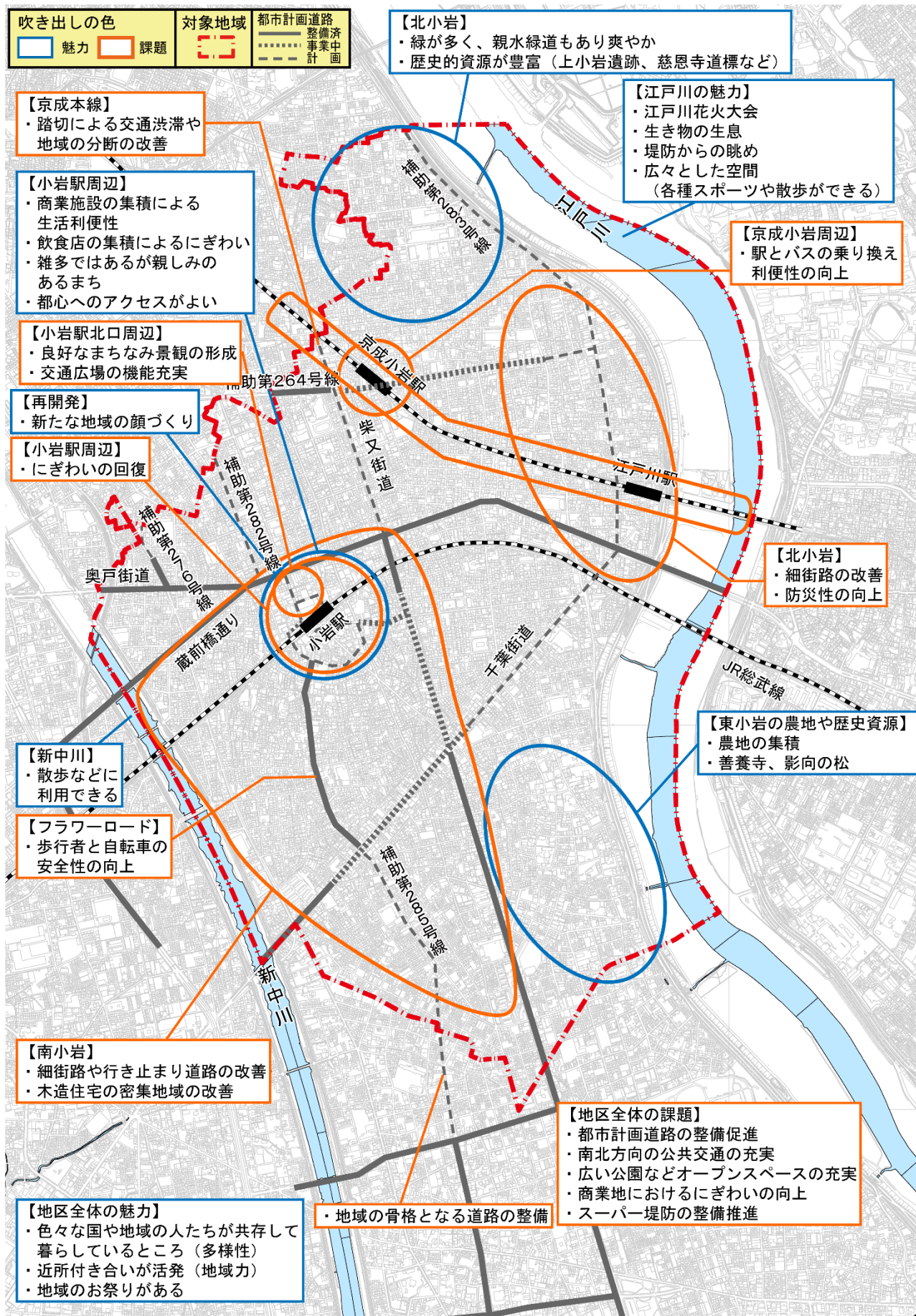
4) 地域の骨格となる道路の整備

千葉街道、柴又街道は、地域の骨格であるとともに、防災上重要な道路であり、早期完成に向けた更なる整備促進が求められます。また、小岩駅と鹿骨地域を連絡する補助第285号線は、地域幹線道路として整備促進を図る必要があります。

5) 身近な公園の確保・充実

北小岩や南小岩は、歩いて行ける身近な場所に公園が不足しています。このため、農地・未利用地の活用や、住宅密集市街地整備促進事業による公園・広場の確保が求められます。

<区民意見を踏まえた小岩地域の魅力と課題>



5-3 地域の目標と方針

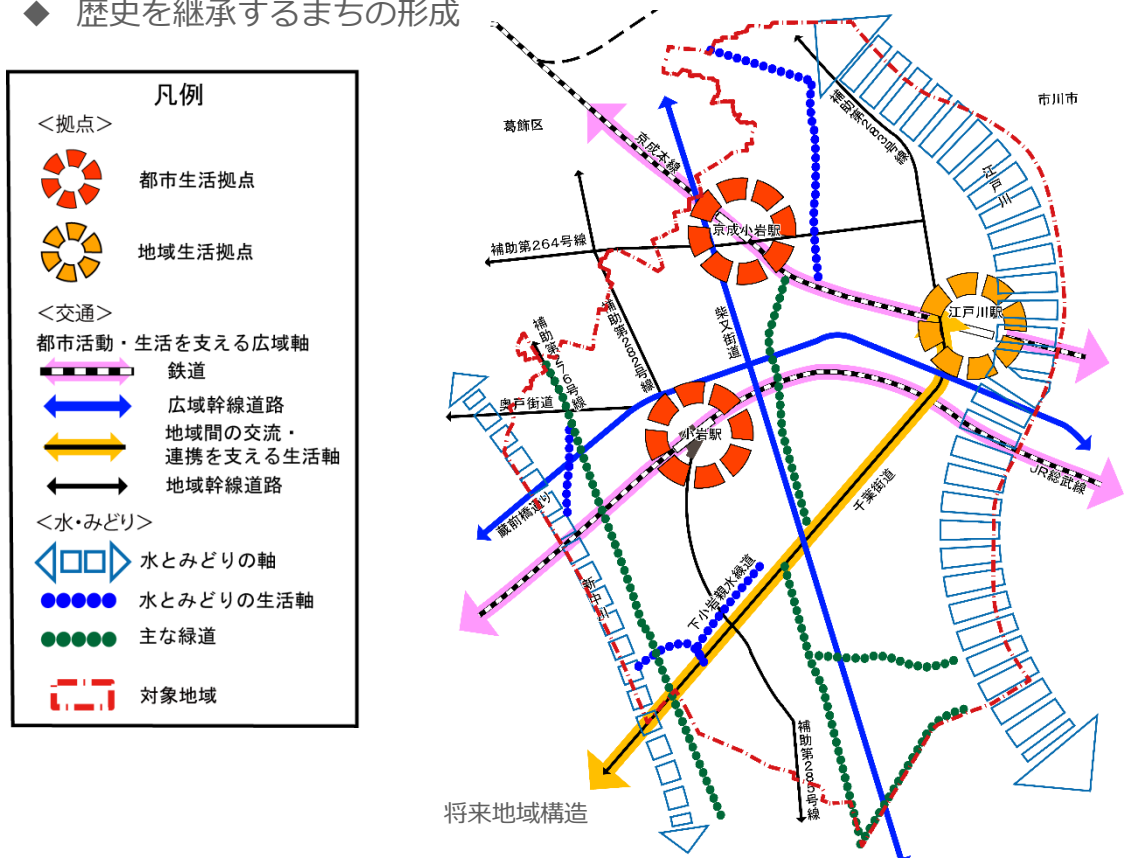
1 将来像・基本目標

【将来像】

商店街の魅力と文教が調和する、
多世代が暮らしやすいまち

【基本目標】

- ◆ 個性豊かな商店が人気を集めるにぎわいのあるまちの形成
- ◆ 親しみやすい地域性が生み出す快適で住みやすいまちの形成
- ◆ 学びにより活気あふれる文教のまちの形成
- ◆ 多世代が安全・安心に暮らしやすいまちの形成
- ◆ 花とみどりがつなぐ、ゆとりと潤いのあるまちの形成
- ◆ 歴史を継承するまちの形成



2 まちづくりの方針

Ⅰ。主要方針

小岩地域の将来像である「商店街の魅力と文教が調和する、多世代が暮らしやすいまち」の実現に向け、地域の主要な方針を以下に示します。

小岩駅周辺のまちづくり

- 小岩駅周辺は、土地区画整理事業*や市街地再開発事業*に併せて適正な高度利用を図り、商業、業務、文化、居住などの都市機能を誘導します。
- 駅北口の交通広場を新設するとともに、駅南口交通広場の拡張を図り、鉄道とバスとの乗り継ぎ利便性の向上を図ります。
- バリアフリー*やユニバーサルデザイン*、多言語表記*の整備を行い、多文化交流を促進します。
- 駅の南北市街地の回遊性を強化する道路整備を促進し、快適な自転車・歩行者環境を形成することで、安心して買い物などが楽しめる空間の充実を図ります。
- 地域の玄関口として、敷地内のみどりやオープンスペースの充実、商業施設によるにぎわいの創出を図り、良好なまちなみ景観を形成します。
- 市街地再開発事業などのまちづくりの機会を捉えて、環境性能の高い建築物の整備を誘導します。
- 帰宅困難者が一時的に滞在できる機能や防災設備の設置を促進します。



JR 小岩駅北口交通広場の整備イメージ

連続立体交差事業と京成小岩駅周辺のまちづくり

- 京成本線連続立体交差事業*について関係機関と協議を進め、早期実現を図り、地域分断の解消や安全で円滑な交通を確保します。
- 京成小岩駅は、連続立体交差事業に併せた駅前広場整備や市街地再開発事業*などの周辺まちづくりを進めます。また、バスと鉄道との乗り継ぎの利便性向上やバス路線の見直しについて交通事業者と協議します。
- 都市基盤整備に併せて、適正な高度利用を図り、駅周辺の環境充実やにぎわいを創出させます。また、敷地内のオープンスペースやみどりを充実させ、地域の玄関口にふさわしいまちなみ景観を形成します。
- 建築物の整備に併せて、敷地内緑化や環境性能の高い建築物の導入など、環境への配慮を促進します。
- 帰宅困難者が一時的に滞在できる機能や防災設備の整備を誘導し、防災機能の強化を図ります。

II. 地域整備方針

地域の魅力と課題を踏まえた整備方針を以下に示します。

1) 木造密集市街地の改善

- 南小岩南部・東松本付近は、補助第 285 号線の整備に併せて、公園などの都市基盤整備を図るとともに、建築物の不燃化を促進することにより、みどり豊かで多世代が交流できる空間を創出し、安全で安心な住環境を形成します。
- 南小岩五・六丁目は、道路などの都市基盤が不足し、住宅が密集していることから、地区計画*や密集住宅市街地整備促進事業*により、道路や公園・広場の整備を促進します。
- 西小岩三・四丁目、東小岩一・四・五丁目、北小岩一～五丁目は、耕地整理事業*により街区の基礎が形成されていますが、依然として細街路*が多く残っているため、建替えに併せた道路拡幅を図るとともに、公園・広場を確保し、住環境の改善を図ります。

2) 都市基盤が良好な住環境の形成

- 南小岩二丁目、東小岩一丁目の土地区画整理事業*により整備された地域は、良好な都市基盤を活かしながら、低層、中層が調和する落ち着いた住宅地を形成します。
- 北小岩六・八丁目は、耕地整理事業*で整備された都市基盤を活かし、地区計画*により良好な住環境の形成を図ります。

3) 江戸川駅周辺の拠点性向上

江戸川駅周辺は、国のスーパー堤防整備に併せて、補助第 283 号線の整備や駅前広場の充実を図ります。また、小岩菖蒲園への玄関口として、みどり豊かなまちなみ景観の形成や快適な歩行者空間の充実を図るとともに、小岩菖蒲園を観光資源として活用することで、駅前商店街の活性化を図ります。

4) 河川周辺のまちづくり

- 江戸川沿川の木造住宅密集地域は、国のスーパー堤防整備と一体となったまちづくりなどを推進し、治水安全度の向上と密集市街地の改善を図ります。
- 江戸川河川敷は、スポーツ施設や広場を活かし、誰もが気軽に健康づくりができる環境の充実を促進します。また、アシ原などの自然環境保全を図るとともに、環境学習の場としての活用を促進します。
- 新中川は、河川敷を活かして散策空間や生物に配慮した水辺環境の向上を促進します。



江戸川河川敷の広大なオープンスペース

5) 親水緑道や歴史資源を活かした景観・環境づくり

- 親水緑道は、新中川、江戸川、街路樹などとのつながりで、水とみどりのネットワークを形成します。
- 水生生物が生息できる自然環境を保全するとともに、環境学習の場としての活用を促進します。
- 東小岩は、善養寺の「影向の松」や豊かなみどり、歴史文化的な環境を景観資源として活用します。また、周辺の農地の保全を図り、活用することで、農と触れ合える環境を充実させます。



上小岩親水緑道

6) 活気ある文教のまちづくり

私立学校や専門学校などの学校教育施設の集積を活かし、地域イベントへの学生参画を促進し、地域住民と学生との交流を図りながら、歴史・文化、相撲など多様な地域の魅力を区内外に発信します。

7) 歩行者・自転車環境の向上

- 自転車走行環境のネットワーク化や駅周辺における駐輪場の整備により、自転車の利用環境の向上を図ります。
- 江戸川、新中川を軸とした「健康の道*」は、気軽にウォーキングを楽しむことができる歩行空間の充実を図ります。また、市街地から快適にアクセスできる環境を整備するとともに、情報発信を行うことにより利用を促進します。
- 江戸川や新中川沿いは、サイクリングや散策を楽しめるよう、休憩施設や案内・サインの充実を図ります。

8) 住商共存のまちづくり

小岩駅南口から放射状に伸びる商店街や小岩五中通りなどは、地域住民の日常生活と地域コミュニティの交流を支える場として、歩行者環境の充実を図ります。



昭和通り商店街

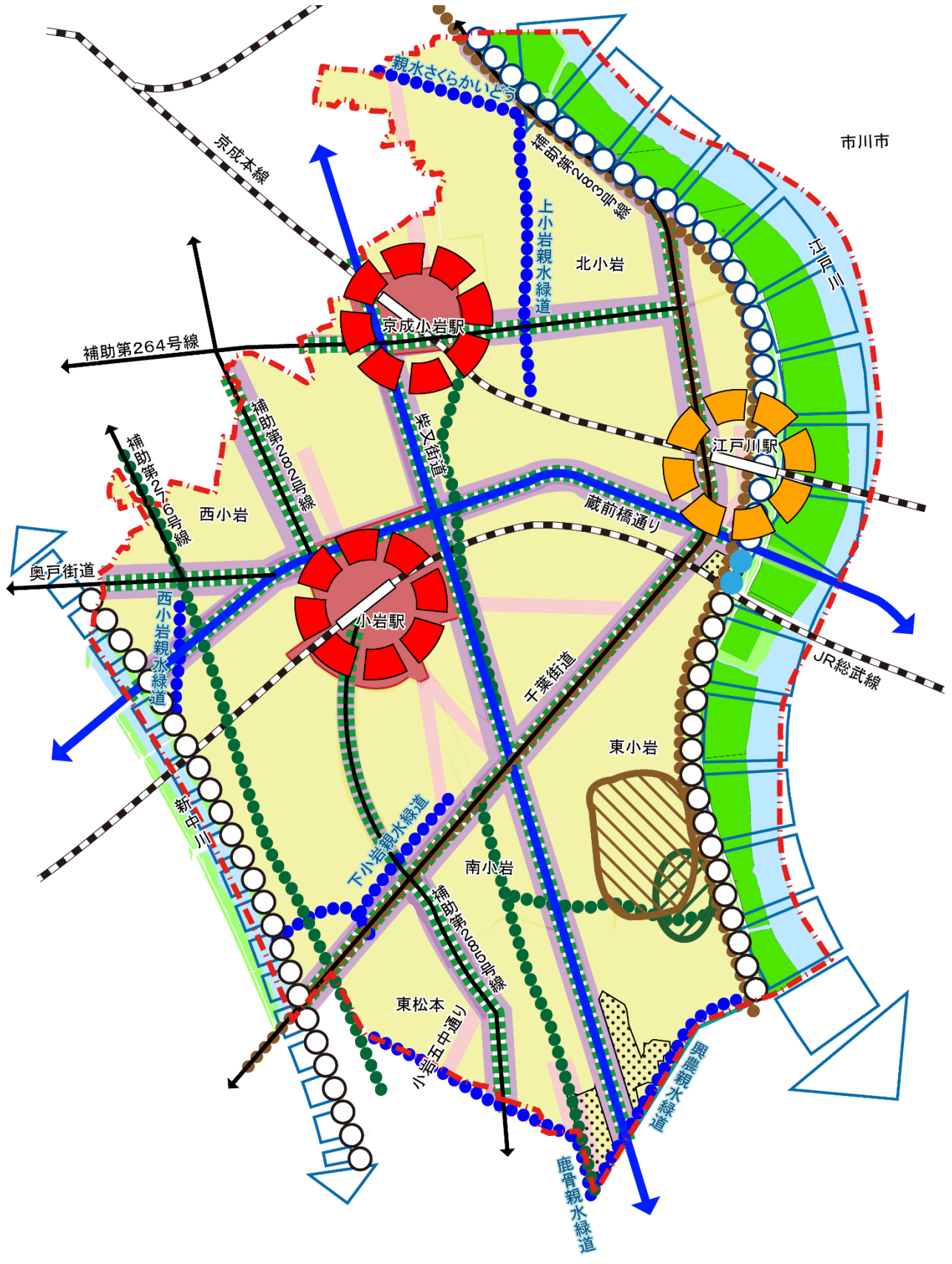
9) 幹線道路の整備と沿道のまちづくり

- 千葉街道、柴又街道、補助第 285 号線の整備と沿道の不燃化を促進し、延焼遮断帯*を形成するとともに、安全な避難路を確保します。また、道路整備に併せて無電柱化を促進します。
- 江戸川沿いは、国によるスーパー堤防整備を踏まえながら、地域の骨格となる道路の整備を検討します。

10) 公共施設のあり方

小岩区民館は老朽化が進んでいることから、施設の今後のあり方について検討します。

まちづくり方針図

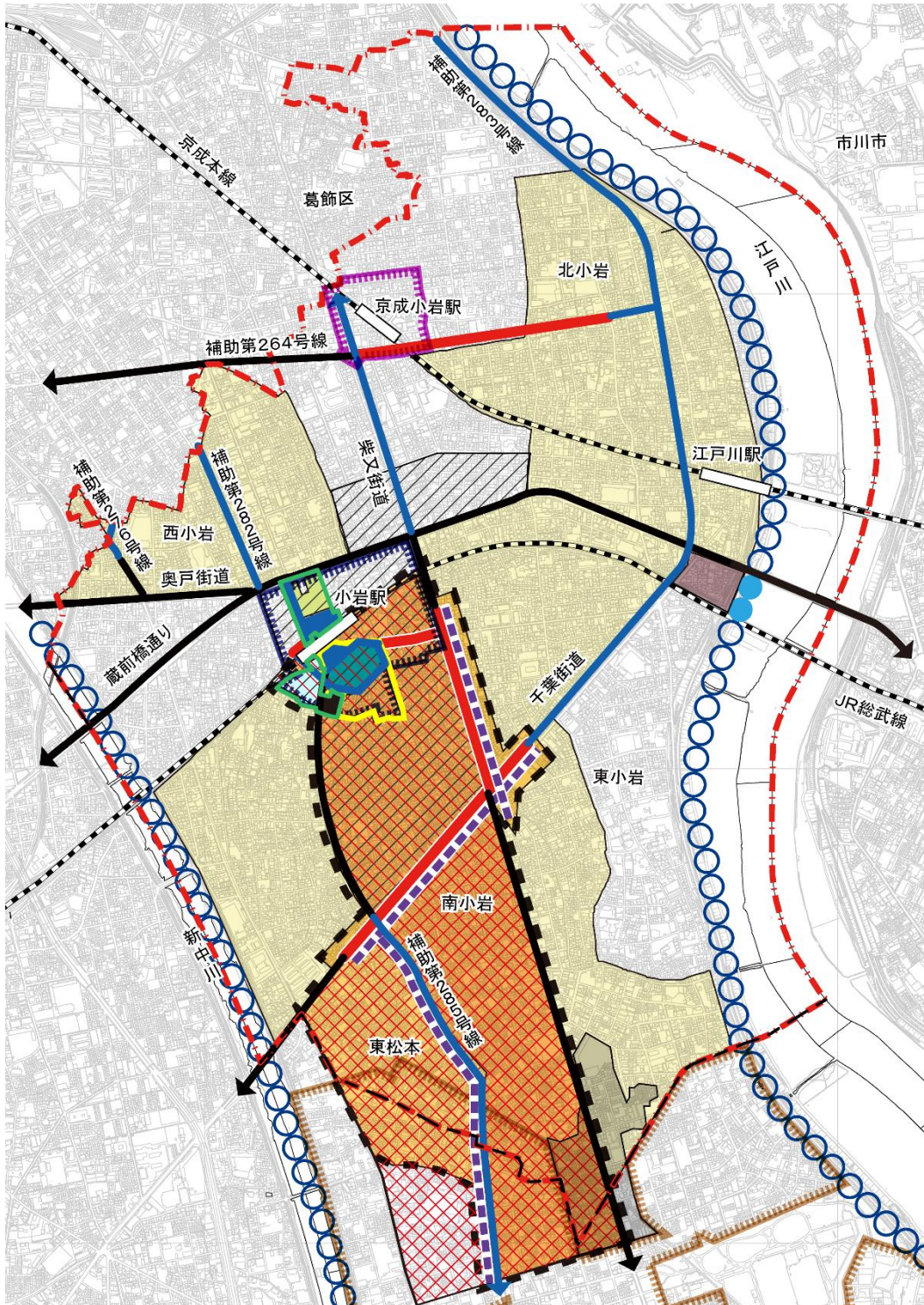


<p><拠点></p> <ul style="list-style-type: none"> 都市生活拠点 地域生活拠点 	<p><土地利用></p> <ul style="list-style-type: none"> 低・中層住宅地 良好な都市基盤が形成 商業共存 商業・業務地区 沿道複合地区 	<p><道路></p> <ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路 地域幹線道路 	<p>凡例</p> <p><水とみどり・景観></p> <ul style="list-style-type: none"> 水とみどりの軸 水とみどりの生活軸 主な緑道 道のみどり (街路樹) 	<ul style="list-style-type: none"> 旧街道の街並みづくり 旧集落・寺社のまちなみ 農地の保全 	<p><スーパー堤防></p> <ul style="list-style-type: none"> 計画 対象地域
--	--	--	---	--	--

Ⅲ. まちづくり推進地区

小岩地域の将来像を実現するため、今後、重点的にまちづくりを実施・検討する地区を示します。

まちづくり推進地区



<都市計画道路の整備> 完了 事業中 計画 都市防災不燃化促進事業 (計画・事業中)	<市街地整備> 土地区画整理事業 (完了) 土地区画整理事業 (事業中) 土地区画整理事業 (計画) 市街地再開発事業 (完了) 市街地再開発事業 (事業中) 市街地再開発事業 (計画) 市街地再開発事業 (予定)	<地区計画> 策定済 予定 <密集住宅地市街地整備促進事業> 完了 事業中	凡例 <景観地区> 策定済 <スーパー堤防の整備> 事業中 計画	<土地区画整理事業を施行すべき区域> 重点整備地域 (不燃化特区) 整備地域 上記以外の木造密集地域※	<その他> JR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2014の区域 京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想案の区域 対象地域
---	---	--	---	---	---

※東京都「防災都市づくり推進計画」(2016(平成28)年3月)における木造住宅密集地域(注)まちづくり推進地区以外の地区についても、地域のまちづくりに対する機運の高まりなどに応じて新たにまちづくりの検討を行います。