

1 小松川・平井地域

《目次》

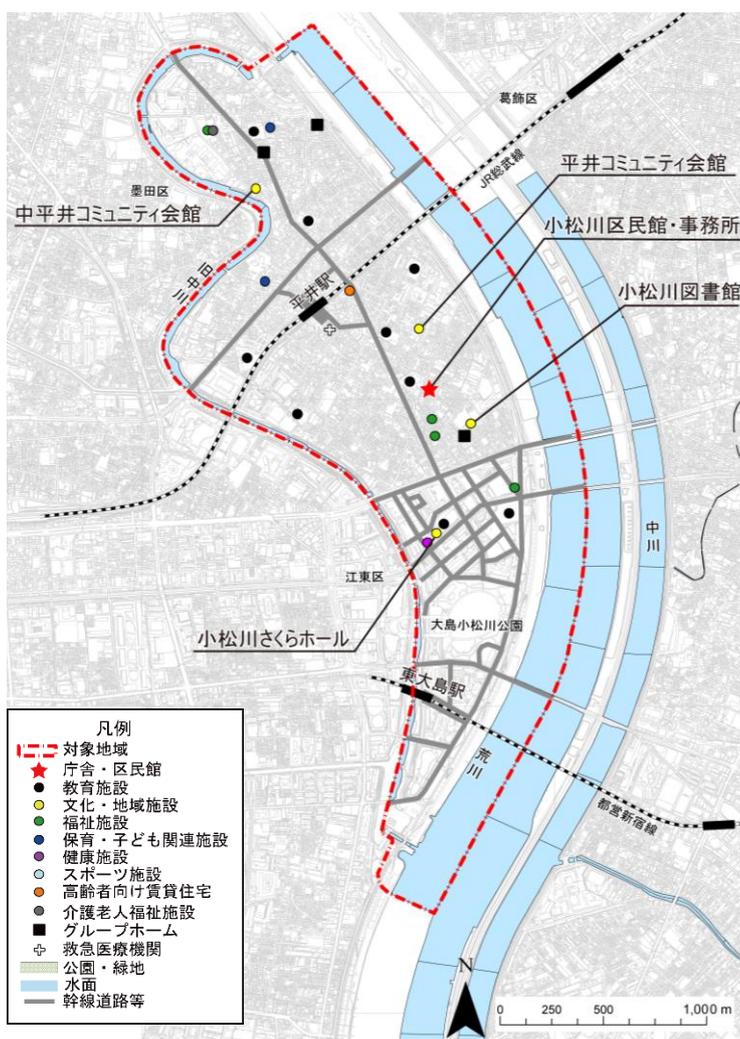
1-1. 地域の概況	-----	124
1-2. 地域の魅力と課題	-----	130
1-3. 地域の目標と方針	-----	133

<地域データ>

陸域面積	約 334.9ha	0～14 歳人口（構成比）	6,968 人（12.1%）
人口（人口密度）	57,660 人（約 172 人/ha）	15～64 歳人口（構成比）	36,754 人（63.7%）
世帯数	29,386 世帯	65 歳以上人口（構成比）	13,938 人（24.2%）

※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）



1-1 地域の概況

地域の成り立ち

小松川・平井地域は、区の西端に位置する荒川・中川と旧中川に囲まれた地域であり、平井聖天や平井の渡し、寺社集積など、歴史を感じる資源が点在しています。

明治時代に平井駅が開業したことで都心と結ばれ、地域が発展するようになり、大正時代になると耕地整理事業*による基盤整備や工場立地が進み、昭和初期には平井駅周辺に商店街が形成されました。

しかし、戦後は区外へ工場が移転し、住宅開発が活性化するようになり、住宅が密集する市街地へと変わりました。その後、建物の老朽化が進んだことから、平井地区では、駅前の地区で共同建替えが行われ、小松川地区では、市街地再開発事業*により、大規模な住宅団地や大島小松川公園が整備されました。また、東大島駅の開業やゆりのき橋通りの整備により、地域の交通利便性も大きく向上しました。

今後は、平井駅周辺において、商業の活性化や新たなにぎわいの創出に向けたまちづくりが進展します。

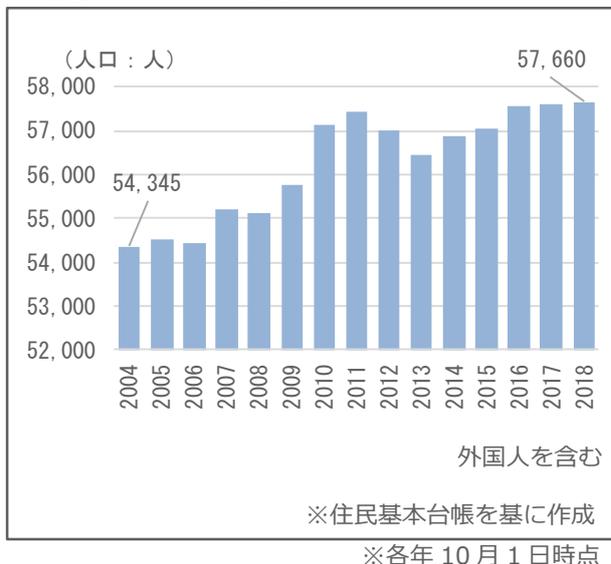
まちづくりの動向

年	できごと
明治32(1899)年	総武鉄道(現JR総武線)平井駅開業
大正14(1925)年	組合による耕地整理事業完了
昭和6(1931)年	荒川放水路開削工事竣工
昭和21(1946)年	京葉道路、蔵前橋通り、ゆりのき橋通りが東京都復興都市街路に決定
昭和37(1962)年	小松川ポンプ場完成により区内で最初に下水道が整備
昭和40年代	工業再配置促進法により大・中規模工場が区外へ移転
昭和50(1975)年	亀戸・大島・小松川地区の防災市街地再開発事業都市計画決定
昭和53(1978)年	都営新宿線東大島駅開業
昭和55(1980)年	大島・小松川地区の市街地再開発事業に着手(事業中)
平成2(1990)年	小松川地区のスーパー堤防整備着手(完了)
平成7(1995)年	平井駅北口広場地下駐輪場完成
平成9(1997)年	大島小松川公園開園 平井七丁目地区のスーパー堤防整備着手(完了)
平成11(1999)年	小松川さくらホール(小松川区民施設)落成
平成15(2003)年	小松川千本桜完成
平成19(2007)年	テクノタウン小松川完成
平成21(2009)年	ゆりのき橋通り(補助第120号線)区内全線開通
平成22(2010)年	中平井コミュニティ会館落成
平成23(2011)年	旧中川の護岸整備が完了
平成29(2017)年	平井駅付近地区まちづくり基本方針策定 平井五丁目駅前地区市街地再開発事業の都市計画決定
平成30(2018)年	平井駅改良工事完了 東大島駅改修工事完了

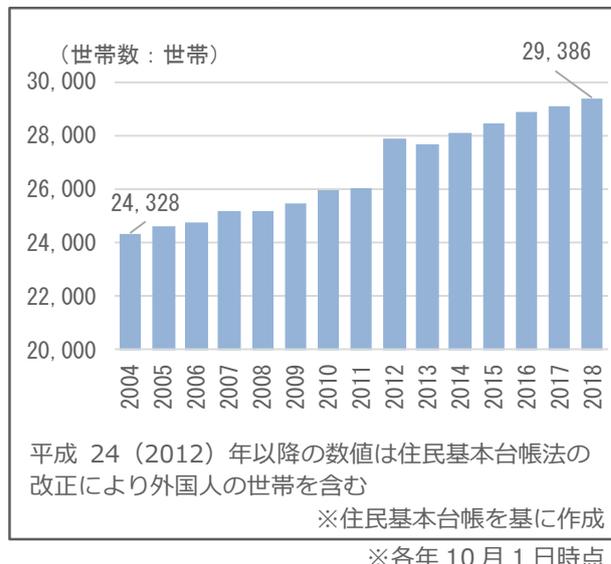
人口・世帯

- 人口は、平成16（2004）年の54,345人から平成30（2018）年には57,660人に増加していますが、平成23（2011）年以降、概ね横ばいで推移しています。（図表1）
- 世帯数は平成16年以降増加傾向であり、平成30年には29,386世帯となっています。（図表2）

<図表1 人口の推移>

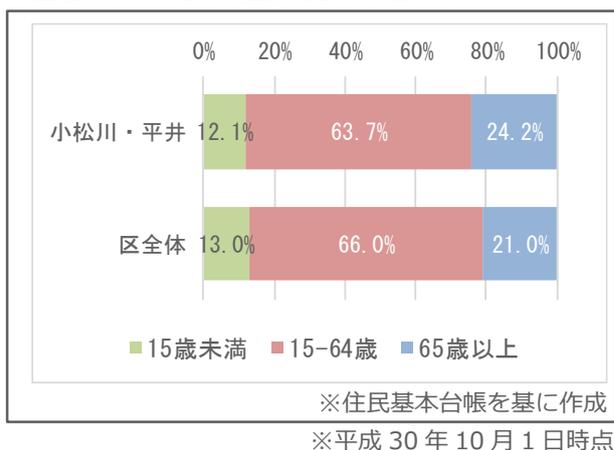


<図表2 世帯数の推移>

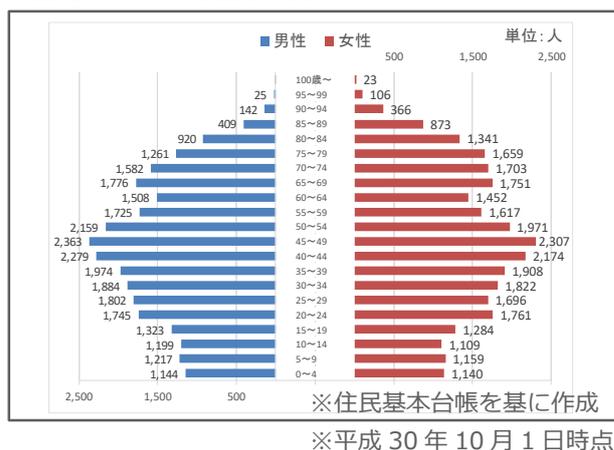


- 年齢3区分別の人口割合を見ると、65歳以上の人口割合が24.2%となっており、区全体と比較して、高齢化が進んでいます。（図表3）
- 人口ピラミッドを見ると、45～49歳の人口が多く、45歳未満では年齢が若くなるにつれて人口が少なくなる傾向にあります。（図表4）

<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

小松川地区は、人口の転入によりファミリー世代が多いですが、平井地区を含めた地域全体では、区平均と比較して65歳以上の割合が高くなっています。

土地利用状況

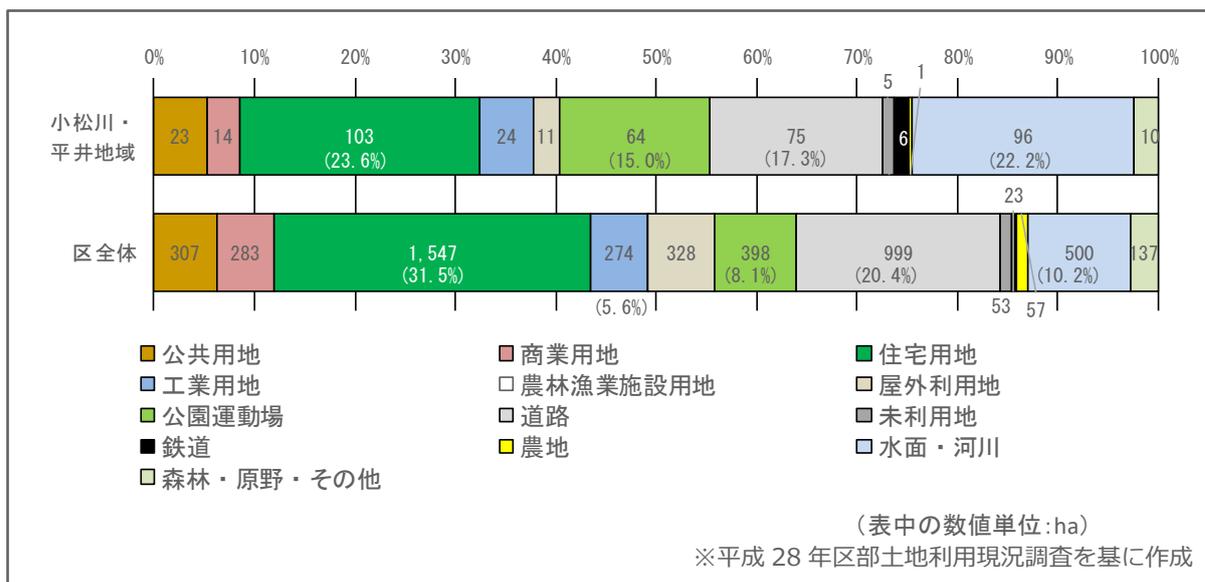
土地利用状況について、「1) 地域全体」「2) 駅周辺」の現状を示します。

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23.6%を占めています。次いで水面・河川、道路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、水面・河川や公園・運動場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、市街地再開発事業*によって整備された小松川地区では、集合住宅を中心とした土地利用となっています。
- 平井地区は、独立住宅が中心の土地利用となっています。
- 旧中川沿川は、大規模な工場が点在し、住工が共存する土地利用となっています。また、平井地区には中小規模の工場が点在しています。
- 平井駅周辺を中心に小規模な商業施設が集積する土地利用となっています。また、小松川地区内にも、商業施設が点在しています。

特徴

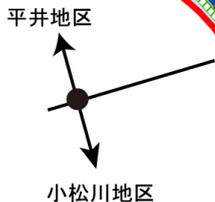
小松川地区は、大規模公園が整備された集合住宅地となっており、平井地区は、工場と住宅が共存する独立住宅地となっています。

<小松川・平井地域の土地利用現況図>



凡例

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



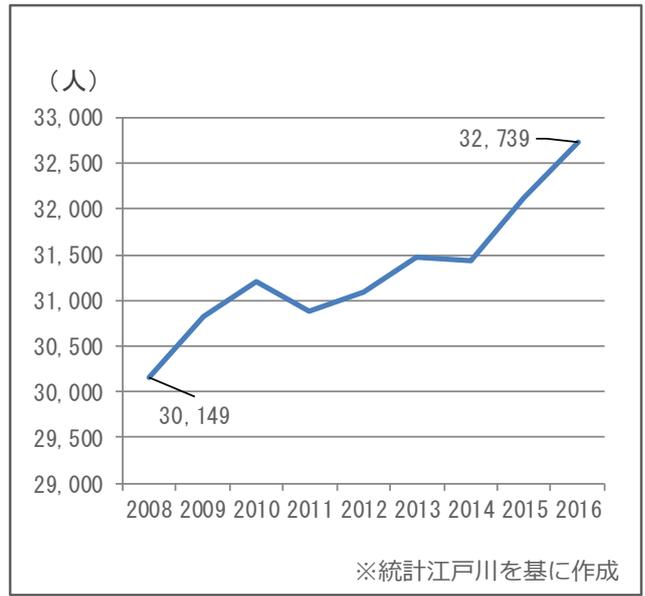
※平成 28 年区部土地利用現況調査 (GIS データ) を基に作成

2) 駅周辺

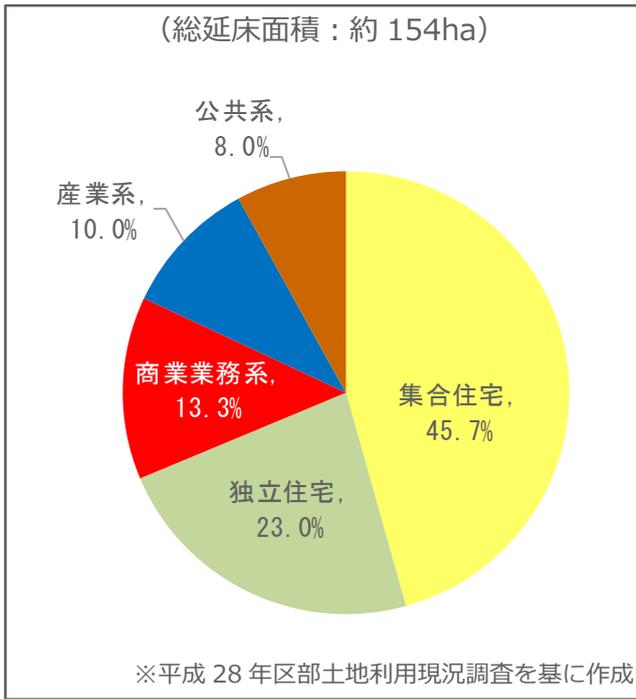
① 平井駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20(2008)年の30,149人から平成28(2016)年には32,739人となっており、増加傾向にあります。(図表1)
- 延床面積の構成は、集合住宅が45.7%と最も多く、次いで独立住宅が23.0%となっており、集合住宅と独立住宅を合わせて住宅系が68.7%を占めています。(図表2)
- 総従業員数は、約8,500人となっています。卸・小売が23.8%と最も多く、次いで福祉・医療が14.0%、宿泊・飲食が11.7%となっています。(図表3)

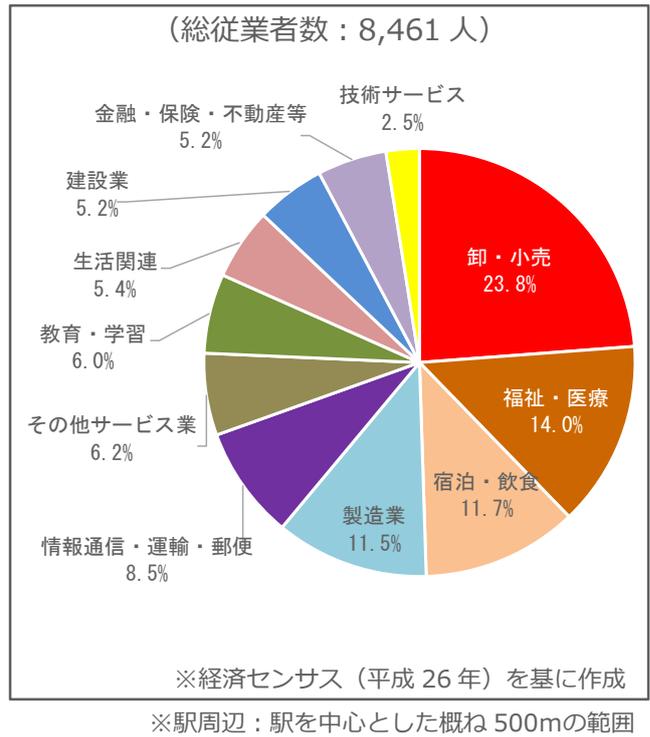
<図表1 駅乗車人員(1日平均)の推移>



<図表2 延床面積構成>



<図表3 産業別従業員構成>



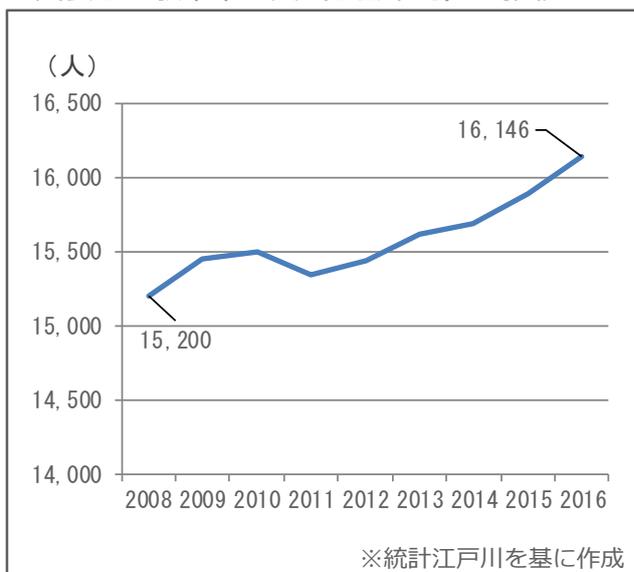
特徴

物販店舗や飲食、病院・診療所などがあり、生活を支える施設が立地しています。

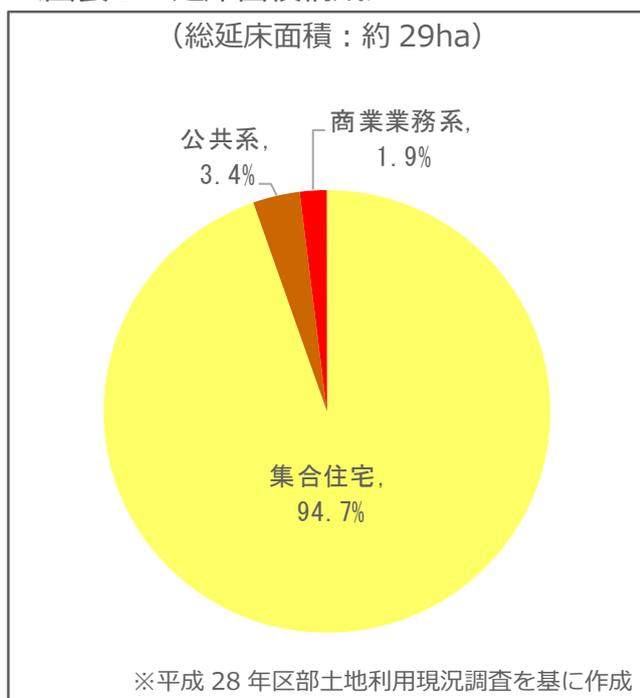
②東大島駅周辺

- 駅乗車人員は、平成20（2008）年の15,200人から平成28（2016）年には16,146人となっており、増加傾向にあります。（図表1）
- 延床面積の構成は、集合住宅が94.7%を占めています。（図表2）
- 総従業員数は約320人となっています。福祉・医療が34.3%と最も多く、次いで卸・小売が29.2%、教育・学習が12.3%となっています。（図表3）

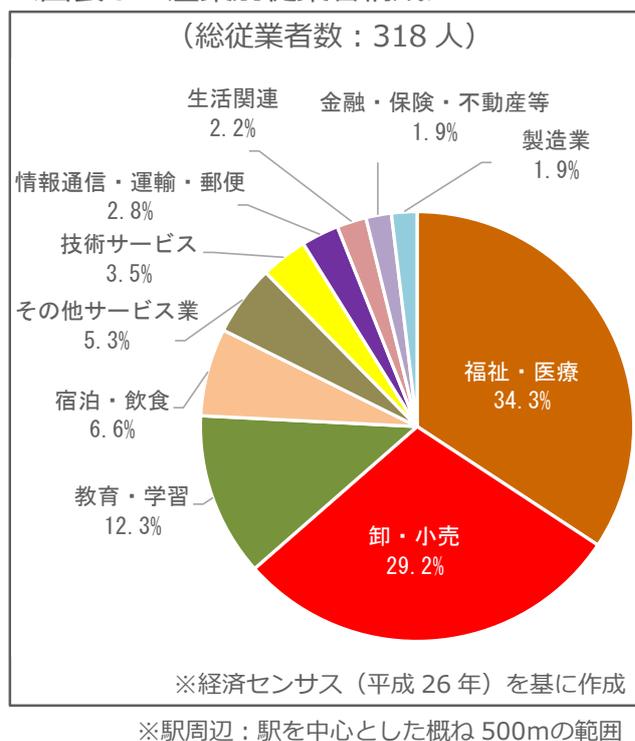
<図表1 駅乗車人員（1日平均）の推移>



<図表2 延床面積構成>



<図表3 産業別従業員構成>



特徴

保育園や幼稚園、学習塾、団地内商店街の店舗があり、集合住宅のファミリー世代の暮らしに密着した施設が立地しています。

1-2 地域の魅力と課題

魅力

1) 良好な水辺環境をもつ旧中川と荒川

旧中川は護岸整備により親水性が向上し、近年はカヌー教室が開催されるなど水辺利用によるにぎわいが創出されています。

荒川のスーパー堤防整備が行われた区間では、市街地から容易に水辺へアクセスできるようになっています。また、小松川千本桜や河川敷に整備された平井運動公園・小松川運動公園によりにぎわいが創出され、川沿いではウォーキングやサイクリングを楽しむことができます。

2) 良好な都市基盤が整備された小松川地区

小松川地区は、市街地再開発事業*によって、計画的に道路・公園などの都市基盤が整備された良好な都市空間が形成されています。

3) レクリエーション機能と防災機能を備えた大島小松川公園

大島小松川公園は、旧中川・荒川との一体性により、地域住民にうるおいや安らぎを与えると同時に、スポーツ・レクリエーションを楽しめる空間となっています。

また、広大なオープンスペースは災害時に避難場所となり、防災拠点としての機能も備えています。

4) 都心とのアクセスが良好な平井駅

平井駅と東京駅間の所要時間は約 15 分、新宿駅の場合は約 30 分であり、平井駅周辺は都心とのアクセス利便性が高い地域です。

5) 地域の魅力である旧道や寺社などの歴史資源

平井地区は、古くにまちが形成されたため、旧道や寺社など多くの歴史資源があります。



歴史資源である平井諏訪神社

課題

1) 平井駅周辺における都市機能の充実

平井駅周辺は、早くに商業が発展したため、多くの建築物で老朽化が進んでおり、商店街の活気も低下しています。

そのため、都市基盤の更新や有効な土地利用を図る必要があります。



平井駅周辺の商店街

2) 小松川地区における商業の活性化

小松川地区は、市街地再開発事業*により、既存の商店を集約した新しい商業施設が整備されました。しかし、近年は空き店舗が発生するなど、活気が失われつつあります。

東大島駅周辺は、地区の拠点として、にぎわいの創出が求められます。また、団地内に立地する商業施設は、身近な商業施設としての活性化が求められます。



東大島駅周辺の商業施設

3) 操業環境の維持

平井地区は、かつて江東工業地帯の外縁として工場が集積した歴史があり、平井七丁目は、住工が共存する市街地となっています。しかし、産業構造の変化により、工場の移転や廃業が生じている地域もあるため、工場による活力ある市街地の形成に向けて、操業を維持できる環境づくりが必要です。

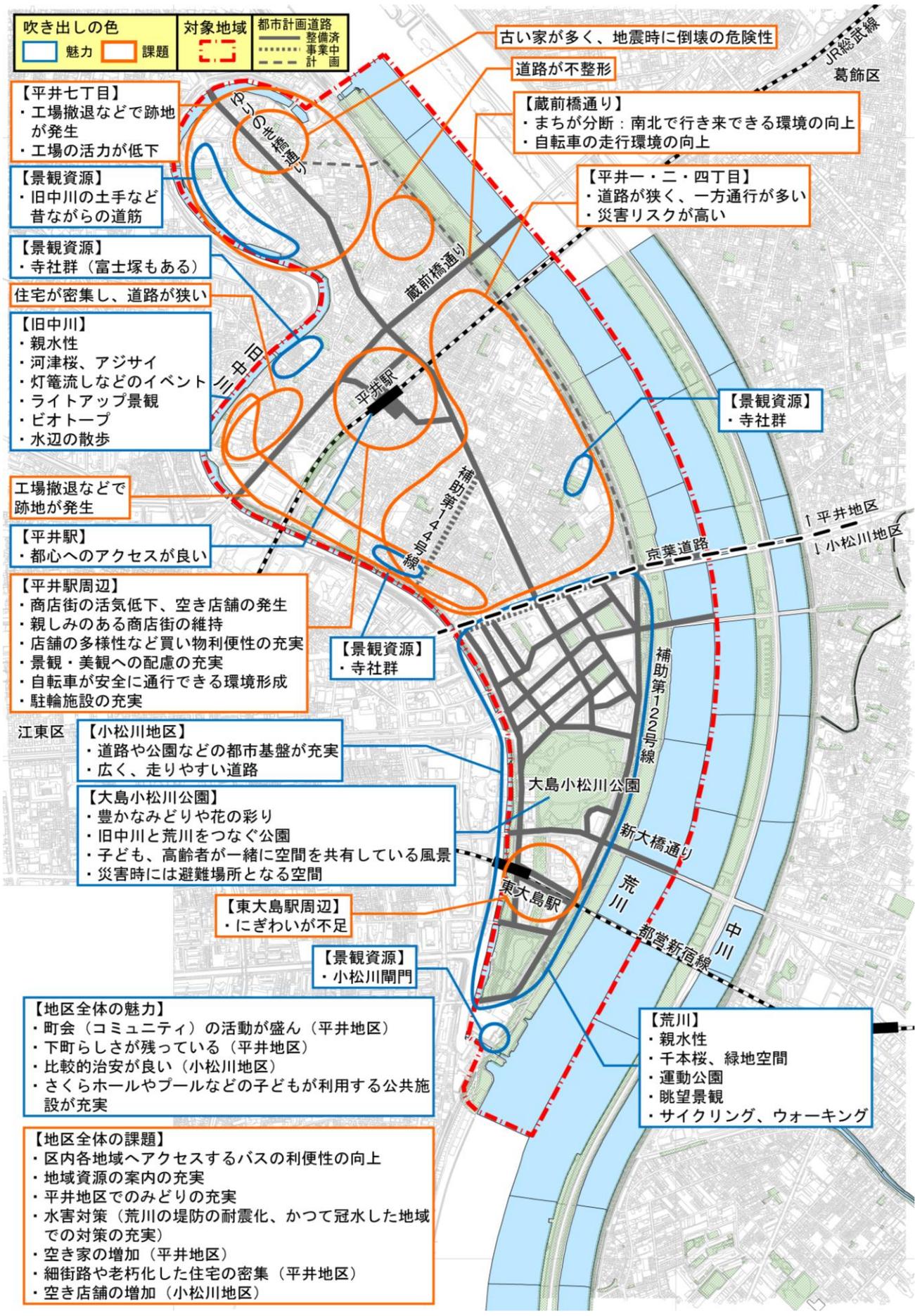
4) 木造住宅密集地域の改善

平井地区は、耕地整理事業*によってまちの基礎がつけられた地域でも、細街路*や老朽化した住宅の密集が見られ、都市基盤整備がなされないまま市街化した地域もあります。このため、不足する都市基盤整備や建築物の不燃化を促進する必要があります。



木造住宅の密集地域（平井二丁目）

<区民意見を踏まえた小松川・平井地域の魅力と課題>



1 - 3 地域の目標と方針

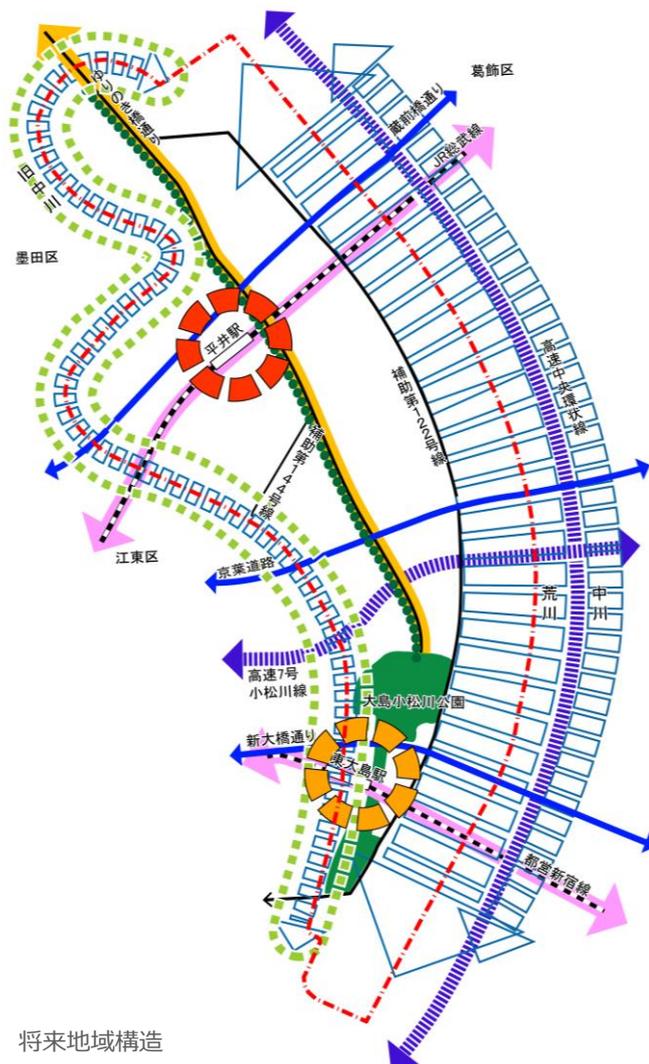
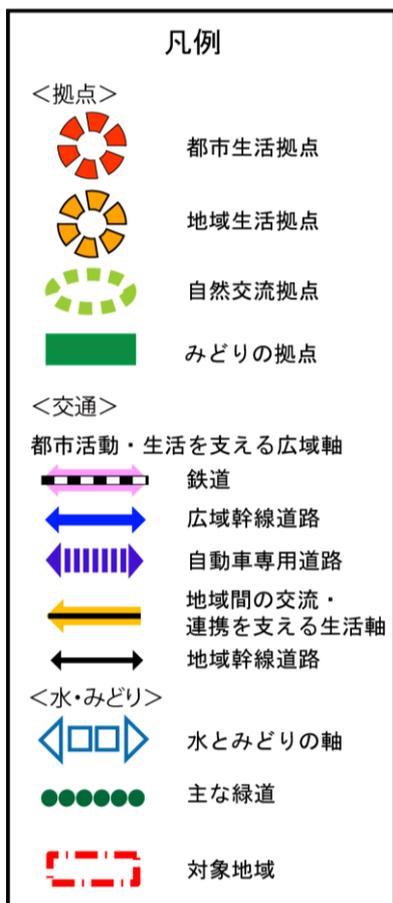
1 将来像・基本目標

【将来像】

水辺豊かな、活気と温もりのある
心弾むまち

【基本目標】

- ◆ 水辺とみどりが調和する自然豊かなまちの形成
- ◆ 活力と利便性に富み、回遊性のあるまちの形成
- ◆ コミュニティが豊かで災害に強く安心して暮らせるまちの形成
- ◆ 誰もが幸せに暮らせる多文化共生のまちの形成



将来地域構造

2 まちづくりの方針

1. 主要方針

小松川・平井地域の将来像である「水辺豊かな、活気と温もりのある心弾むまち」の実現に向け、地域の主要な方針を以下に示します。

水辺やみどりを活かしたにぎわいの創出

- 旧中川では、水辺の魅力を一層高めるため、水上スポーツにより交流を促進します。また、葛西地域のカヌー・スラロームセンターや新左近川親水公園との連携による水上スポーツイベントの開催などを通じて、広域的な交流を促進します。
- 荒川河川敷は、小松川千本桜の保全と情報発信を強化し、観光資源として活用します。また、スポーツ・レクリエーション機能の充実も促進します。
- 水上交通や観光振興での小松川リバーステーション（防災船着場）の活用を施設管理者と連携して促進します。



旧中川での水上スポーツ体験

平井駅周辺の拠点性の向上

- 平井駅周辺は、土地の適正な高度利用を図りながら、都市開発を誘導し、商業、業務、子育て、高齢者福祉、医療、居住などの集積を図ります。
- 来街者の回遊性を高めるため、南北の商店街や駅前広場に安全な歩行空間を確保するとともに、歩行空間に面して商業施設を配置することにより、誰もが歩いて楽しいにぎわいの軸を形成します。
- 市街地再開発事業*などのまちづくりの機会を捉えて、良好な景観を誘導し、防災広場や帰宅困難者が一時的に滞在できる施設の整備を促進します。
- 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、多文化交流の施設充実を図ります。



平井駅周辺地区のまちづくりイメージ

Ⅲ. 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と防災基盤の充実

- 平井二丁目は木造建築物が密集し、災害リスクが高い市街地となっています。このため、地区計画*や密集住宅市街地整備促進事業*により、道路の拡幅整備をします。また、一時集合場所となる公園・広場の充実や老朽化した木造建築物の建替えを促進します。
- 補助第144号線の整備と沿道の不燃化を一体的に推進し、延焼遮断帯*の形成と安全な避難路を確保します。また、無電柱化により、電柱の倒壊による道路の閉塞を防止します。
- JR 総武線以北の基盤整備が行われないうまま市街化している地域や平井一・三・四丁目は、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業により都市基盤の整備や建築物の不燃化を促進します。また、荒川の沿川市街地では、国によるスーパー堤防整備を踏まえた市街地整備を検討します。
- 本地域の下水道施設は、区内で最も早く整備されたことから老朽化が進んでおり、補修による維持を図るとともに、耐震性の向上を図るため、計画的な施設の再構築を東京都と連携して進めます。

2) 良好な都市基盤を活かした住環境の保全・形成

- 小松川地区は、市街地再開発事業*により計画的に整備された良好な都市基盤を活かし、住環境の保全・向上を図ります。また、東大島駅前に立地する商業施設は、身近な交流空間としての活性化を図ります。その他の団地内商店街は、居住者の年齢構成の変化などに対応した生活関連施設の誘導に努めます。
- 平井五・六丁目は、土地区画整理事業*により整備された良好な都市基盤を活かし、駅付近の商業施設と連携しながら、にぎわい創出に努めるとともに、低層と中層の住宅が調和する良好な住環境を形成します。

3) 大島小松川公園の有効活用

大島小松川公園は、公園管理者と連携しながら、スポーツによる健康づくりや交流の場としての機能の充実を図ります。また、災害時の避難場所として、防災機能の充実を促進します。

4) 河川沿いの環境づくり

- 荒川河川敷は、アシ原や草原などの自然環境を保全するとともに、水辺に親しむことができる環境整備を促進します。
- 荒川沿川での国によるスーパー堤防整備の際には、河川沿いの緑地の充実や景観づくりに努め、魅力ある空間を整備します。
- 旧中川は、河川管理者と連携し、カワセミなど生物の生息環境への配慮を行います。

5) 歩行者・自転車環境の向上

- 旧中川沿いの「健康の道*」は、気軽にウォーキングを楽しめる歩行者空間として機能の充実を図るとともに、情報発信を行うことで利用を促進します。
- 自転車の車道左側端走行を促すため、自転車走行環境を整備し、ネットワーク化を図ります。

6) バス利便性の向上

地域内外の連携・交流を支える公共交通として、小松川地区と平井地区を連絡するバス路線や、本地域と他地域を連絡するバス路線の充実を交通事業者に働きかけます。

7) 住商共存のまちづくり

平井地区の弁天通り、平井駅通りなどの商店街は、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。

8) 住工共存のまちづくり

平井四・六・七丁目の旧中川沿川は、住工が共存する職住近接の地域ですが、都市基盤整備がなされないまま市街化し、不整形な街区形態となっています。そのため、操業環境を維持しながら街区形態を改善し、住工共存の活気ある良好な市街地を形成します。

9) 工業機能の維持

小松川地区の工業街区や旧中川沿いの大規模工場が立地している地域は、今後とも工業流通機能としての土地利用を維持します。下水道ポンプ場は適切な維持管理や計画的な施設更新に努めます。

10) 歴史・文化資源を活かした景観づくり

平井聖天やその周辺に点在する寺社、平井の渡し跡などの周辺は、歴史的な環境を活かしながら、景観づくりを行います。

11) 地域コミュニティの活性化

地域のイベントなどを通じて、外国人コミュニティとの交流を誘導し、多文化共生の促進を図ります。また、小松川地区は集合住宅が多いことから、マンションコミュニティの充実や集合住宅と既存の町会・自治会との交流促進を図ります。

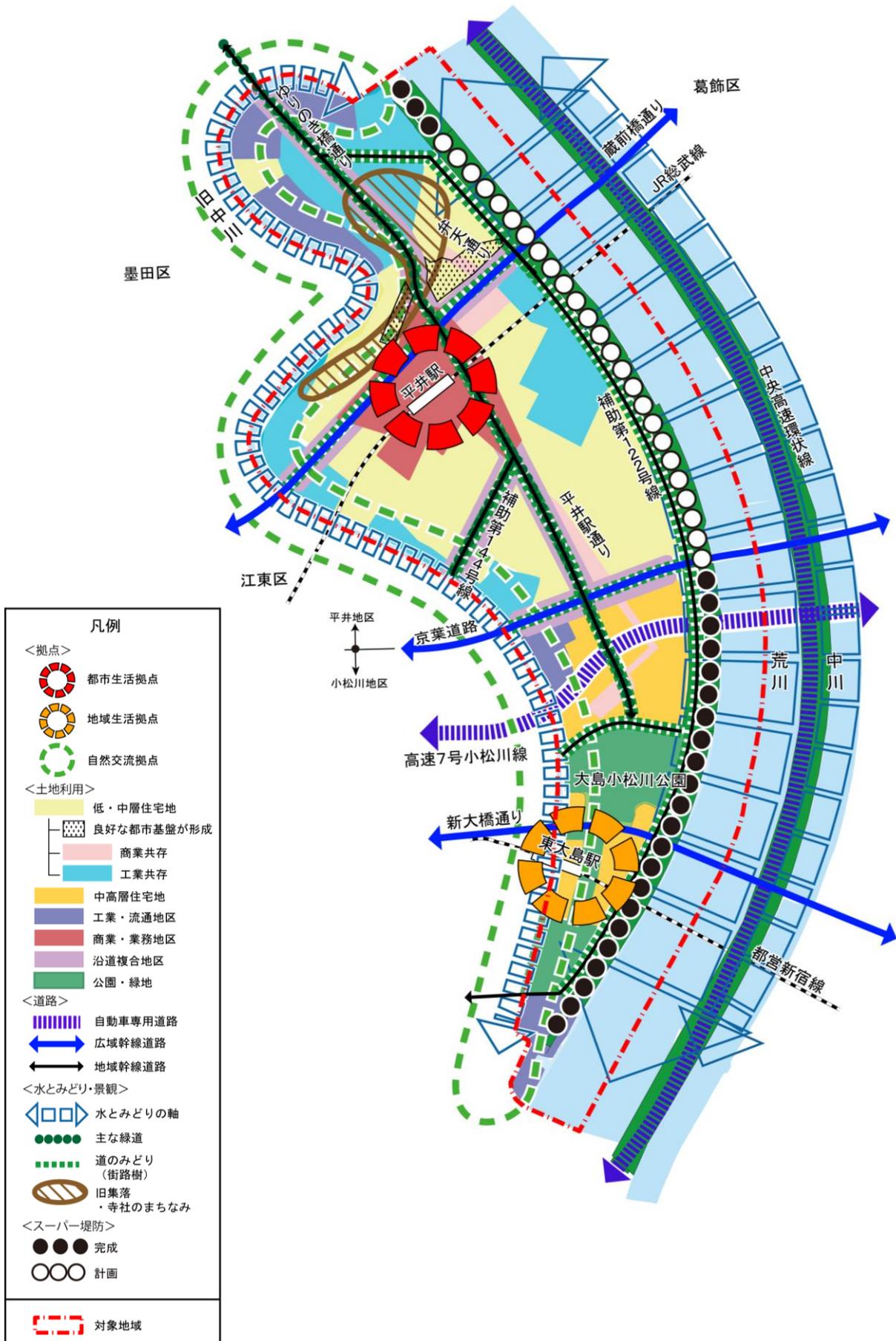
12) 公共施設のあり方

- 地域活動の拠点である小松川区民館や小松川図書館は、老朽化が進んでいることから、今後の施設のあり方について検討します。
- 旧小松川第二小学校跡地は、広大でまとまった貴重な土地であるため、一体的な活用を図り、区内外から若い世代を呼び込むなど、新たな魅力発信や地域活性化の拠点形成を目指します。



小松川区民館

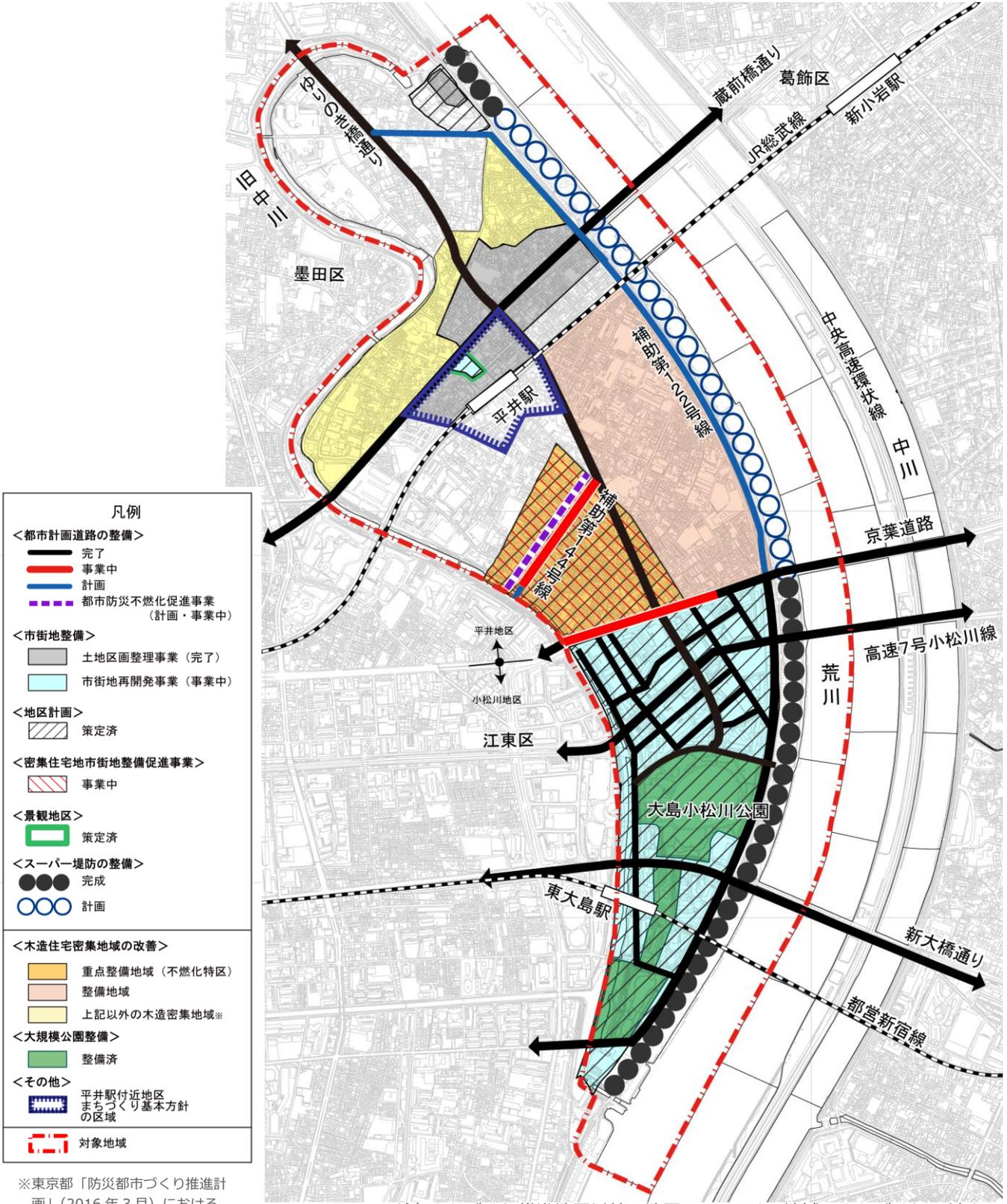
まちづくり方針図



Ⅲ。まちづくり推進地区

小松川・平井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



※東京都「防災都市づくり推進計画」(2016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。