

# (案)

人にやさしい  
「人中心の和」(まち)をつくります。

## 京成小岩駅周辺地区 KEISEI KOIWA まちづくり基本構想



### 【京成小岩駅周辺地区の概要】

- 面積:約8,300km<sup>2</sup>
- 人口:約3,000人
- 世帯:約1,700世帯
- 駅乗降客数:約18,000人  
(平成30年時点)

# 人と人、人と地域の

# 和

## 1 北小岩地域のめざすべき将来像

### 1.

#### 移り住みたくなる居心地の良いまち

- ・多世代にとって魅力のあるまちづくり
- ・豊かなコミュニティを育む商店街づくり
- ・鉄道高架化による歩行者の安全性と沿線環境の向上



### 2.

#### 生活に便利なにぎわいのあるまち

- ・商店街の個性化とにぎわいの創出
- ・生活道路網や交通広場、駐車・駐輪場の整備による南北市街地の一体性の向上



### 3.

#### みどり豊かな歩いて楽しめるまち

- ・ゆとりある歩道の整備
- ・公共空間の整備とあわせた緑化の促進
- ・みどり豊かなオープンスペースの整備



### 4.

#### “北小岩らしさ”があふれるまち

- ・商店街、良きコミュニティの継続・発展
- ・お祭りやイベントなどの文化的行事の継承・発展
- ・寺社仏閣、遺跡などまちの歴史の継承

### 5.

#### 安全・安心なまち

- ・公共施設の整備や建物更新による防災機能の強化
- ・災害時のためのオープンスペースなどを確保

# を大切にすまち北小岩

## 2 基本構想策定の背景

### 策定の背景

京成小岩駅は、本区の誕生と同じ昭和7年に開業し、その後地元の方々と共に歴史を刻んできました。また、後背の北小岩地域は、江戸川や緑道などの潤い資源や交通の便にめぐまれた住宅地や活気ある商店街を形成してきました。

しかし、今後は人口減少も見込まれるため、まち全体の活性化が必要となります。また、駅前にまとまった規模の駅前広場などが不足し、鉄道とバス、タクシーなどの乗り換えも不便な状況です。

こうした中、京成本線の連続立体交差事業（※以下参照）が検討されており、今後は、鉄道高架化を視野に入れたまちづくりの検討が課題となっています。

### 策定の目的と経緯

本区では、京成小岩駅周辺地区の将来像について、これまで多くの方々の参画をいただき、検討してきました。

「京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想」（以下、「基本構想」という。）は、その成果を「まちの将来像」として地域の皆様と共有し、これからの京成小岩駅周辺活性化への『道標』としてまとめたものです。

今後は、基本構想実現に向け、より多くのご議論をいただきながら、地域の方々の知恵と力を結集し、住民と事業者と区の協働により、具体的なまちづくりを推進します。



昔の商店街の様子



現在の駅前の様子



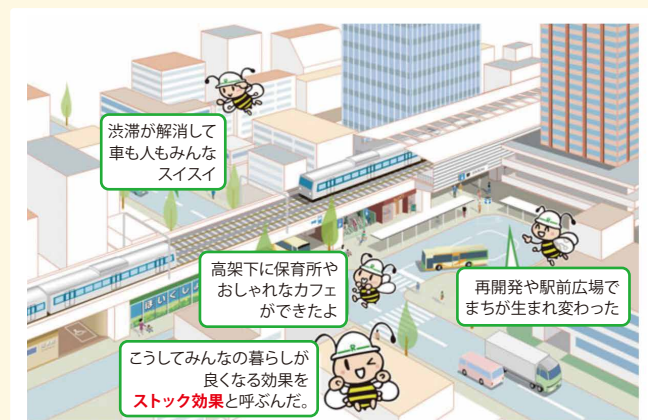
基本構想作成の対象区域（約8.3ha）

### 【連続立体交差事業の効果】

連続立体交差事業は、道路と鉄道との交差部において鉄道を一定区間立体化する事業で、東京都が実施します。事業によって、以下の1～3の「ストック効果」（整備された社会資本が機能することによって継続的に中長期的に得られる効果）が生まれます。

事業の効果

- 1 人と車の流れをスムーズに
- 2 高架下の有効利用
- 3 まちづくりなどによる街の活性化

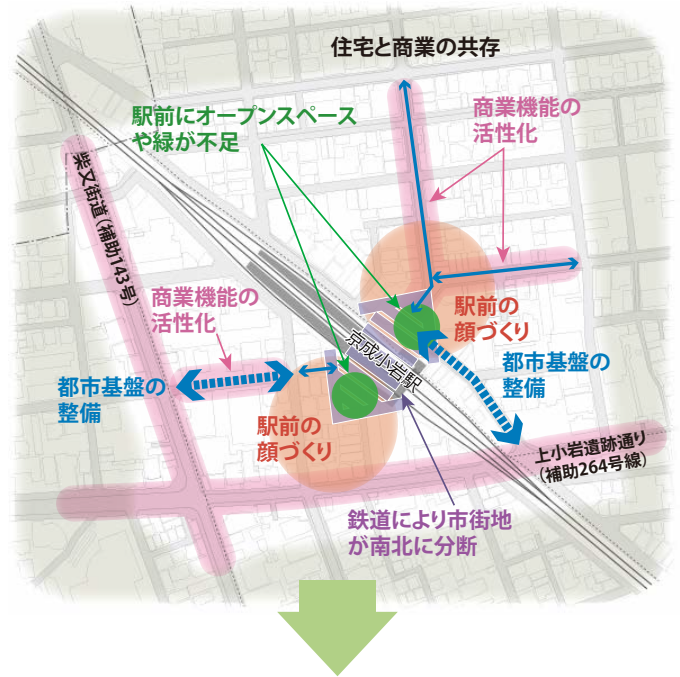
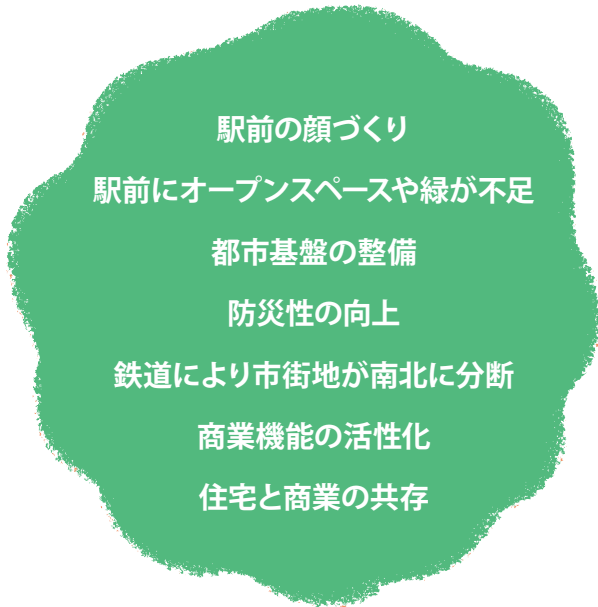


連続立体交差事業のイメージ（東京都ホームページより）



### 3 京成小岩駅周辺地区 まちづくり基本構想

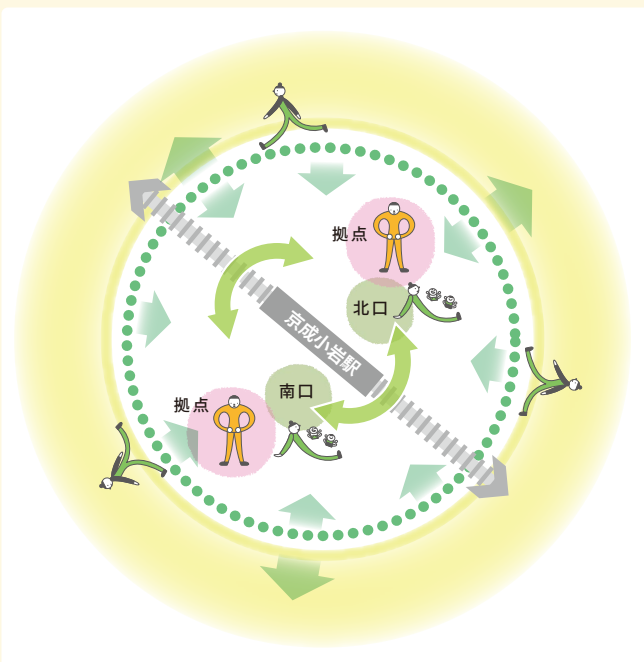
[ 京成小岩駅周辺地区の現状と課題 ]



[ 基本的な方向性 ]

### 南北市街地の魅力がつながる 人中心の和・京成小岩

鉄道高架化などにより南北をひとつにつなぎ、人にとって「楽しく歩ける、住んで誇れる、くつろげる」といった、人にやさしい「人中心の和(輪=まち)」をつくります。



#### 方向性 1

##### 安全で利便性の高い駅前空間づくり

- 地域の拠点にふさわしい駅前空間
- 利便性の高い交通結節機能の強化
- 駅へのアクセス性の向上
- 駅周辺における歩行者の安全性確保
- 利便性の高い周辺道路との交通網の形成
- 防災機能の強化

#### 方向性 2

##### まちの玄関口にふさわしい 駅周辺の拠点づくり

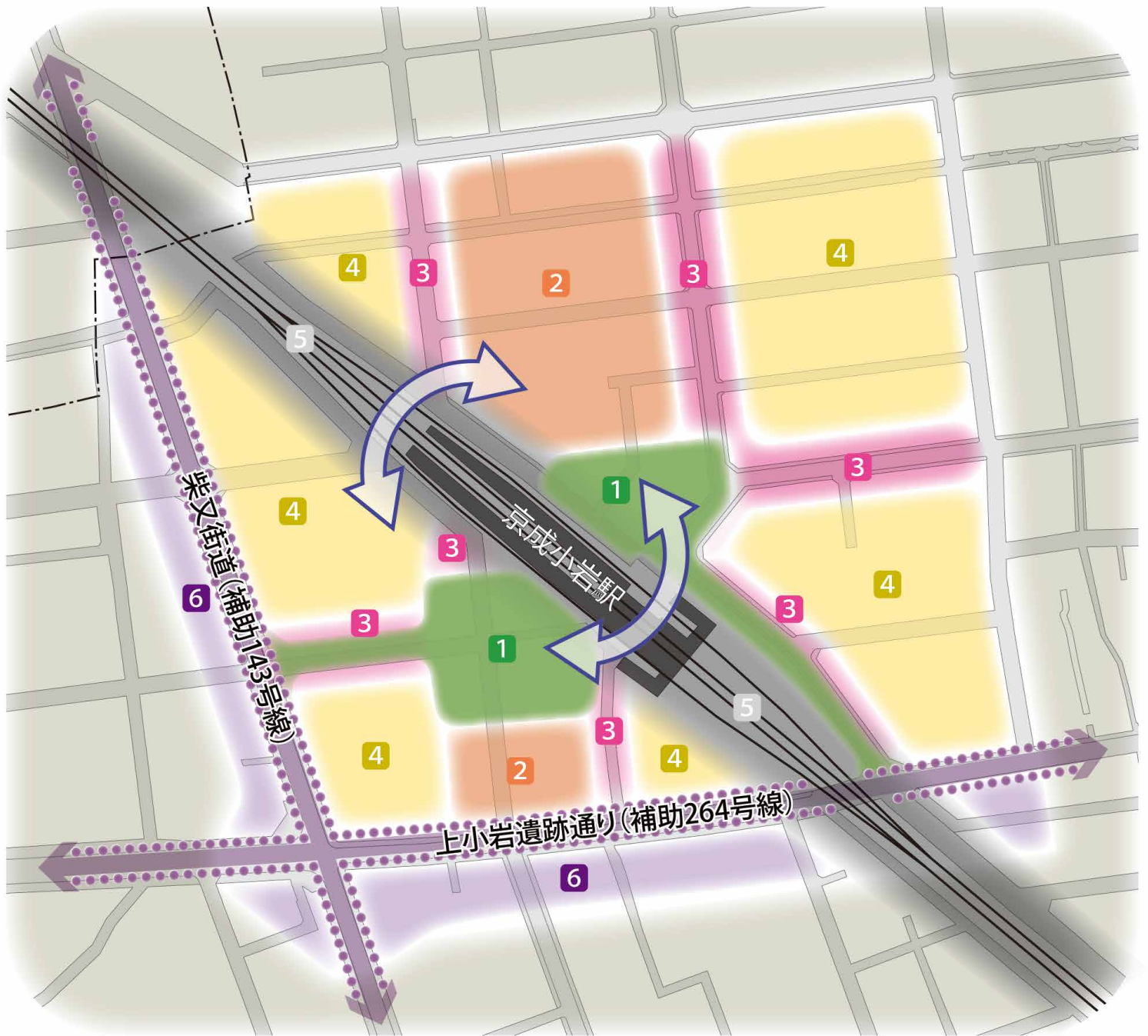
- まちの玄関口としてふさわしい駅前拠点
- 駅前として周辺環境と調和した、土地の有効活用
- 住宅や生活利便施設等を中心としたにぎわいのある魅力的な機能の導入

#### 方向性 3

##### 南北一体化の 魅力的な市街地環境づくり

- 連続立体交差事業による南北市街地の一体化
- 商店街につながる駅周辺での人だまり空間の形成などによるにぎわい創出
- 商業機能の活性化

## 4 まちづくり基本構想図



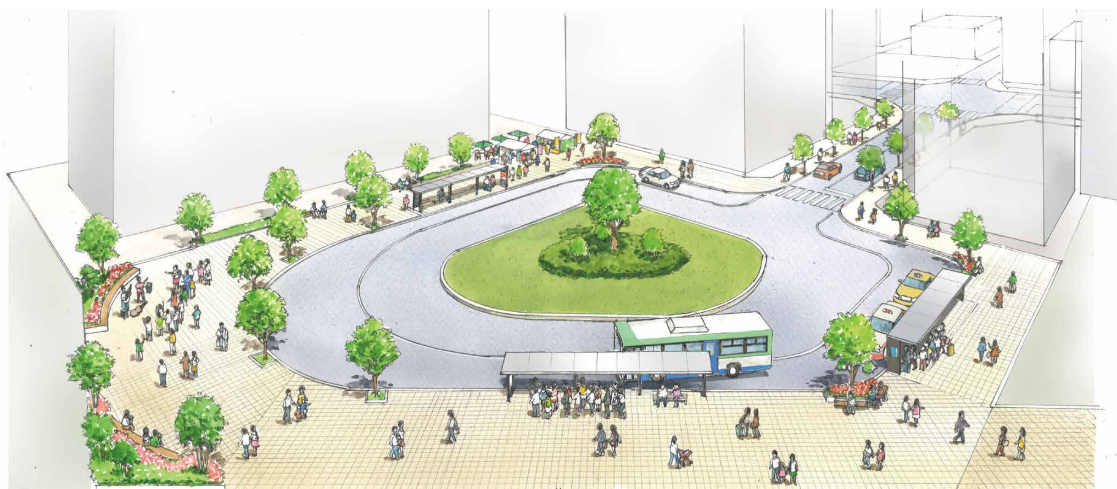
<b>1</b> 公共・交通ゾーン	<b>3</b> 商業活性化ゾーン	<b>5</b> 高架化ゾーン
<b>2</b> 拠点ゾーン	<b>4</b> 住宅・商業共存ゾーン	<b>6</b> 幹線道路ゾーン

※ここに示しているまちづくり基本構想図、イラストや写真などはあくまでもイメージです。  
 今後さらに多くのご議論をいただきながら、具体的なまちづくりを進めていきます。



## 5 ゾーニング

### 1 公共・交通ゾーン



まちの玄関口にふさわしい駅前空間として、鉄道高架化を視野に入れた南北市街地の一体化、駅前広場等の都市基盤の整備により、交通結節機能を強化

- 鉄道の連続立体化
- 駅前広場の整備（バスロータリーやタクシー乗り場など）
- 駅へアクセスしやすい道路の整備
- 快適に歩ける歩道など、歩行者空間や人だまり空間の整備
- 災害時などに活用できる防災性の高いオープンスペースの整備

### 2 拠点ゾーン



京成小岩駅周辺、また、北小岩全体のにぎわいや交流の拠点としての「核」を形成

- まちの玄関口として、利便性が高く、にぎわいや交流をもたらす機能の誘導
- 建物の共同化の検討や、潤いのある憩い空間の導入
- イベント時などに活用できる、公共空間と一体となったオープンスペースなどの創出
- 周辺環境と調和した土地の有効活用

### 3 商業活性化ゾーン



店舗や業務・サービス施設のある、にぎわいを創出し、回遊性を向上

- 歩きやすく回遊性の高い歩行者空間の整備
- 多様な店舗・施設の共存
- 商業機能の活性化

### 4 住宅・商業共存ゾーン

住宅と商業機能が共存し、魅力ある市街地を形成

- まちなかの緑化の促進
- ゆとりある歩道等の整備
- 建物更新などにあわせた魅力的な景観形成

### 5 高架化ゾーン



鉄道高架化を視野に入れ、周辺と調和した土地利用を誘導

- 側道における周辺と調和した店舗等の誘導
- 回遊性につながる公共空間の整備

### 6 幹線道路ゾーン

柴又街道※1及び上小岩遺跡通り※2沿いは、幹線道路にふさわしい中高層の住宅や商業・業務機能などの土地利用を誘導し、防災性の高いまちを形成

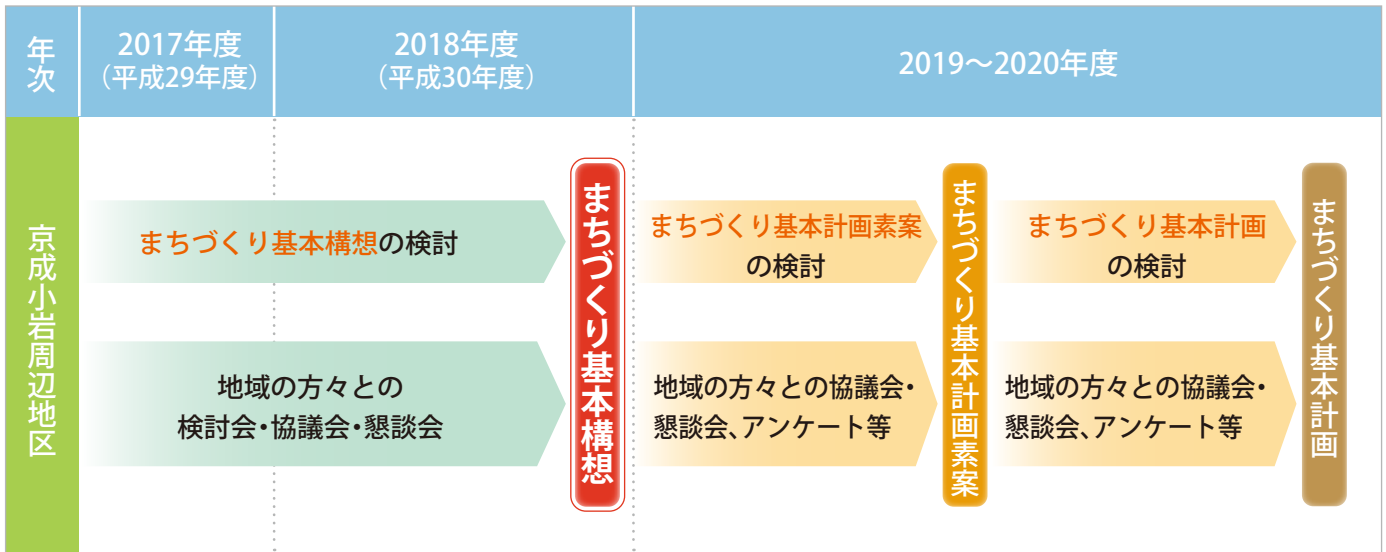
- 中高層住宅や商業・業務機能などの誘導

※1 柴又街道：東京都の第4次優先整備路線

※2 上小岩遺跡通り：整備事業実施中

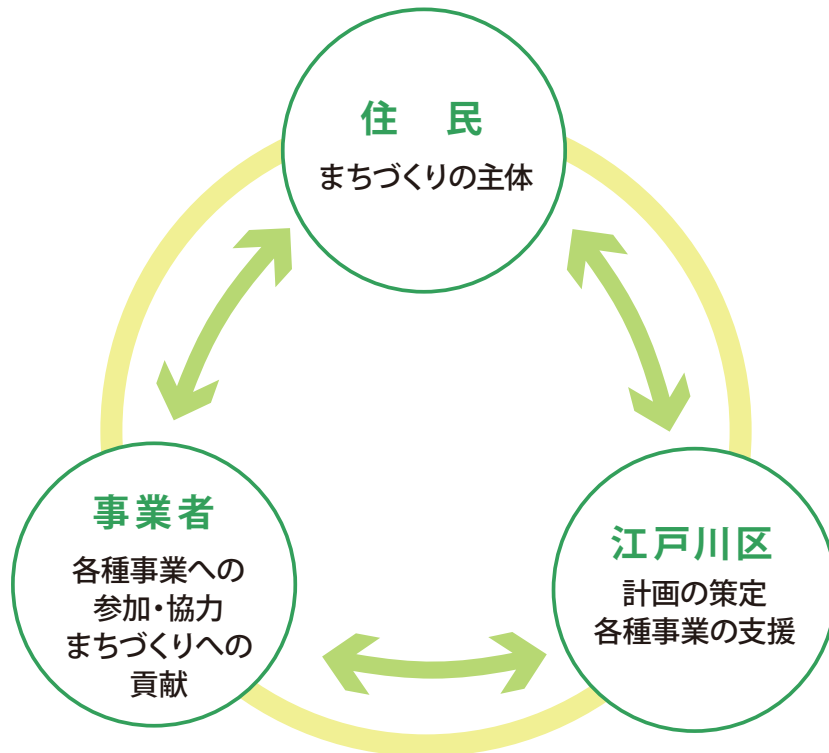
## 6 基本構想の実現に向けて

### スケジュール



### 推進体制の「和」と 人中心まちづくり

住民と事業者、江戸川区が一体の和(輪)となり、三者が協働で役割分担し、「人中心」のまちづくりを推進していきます。



江戸川区 都市開発部 まちづくり調整課 まちづくり計画係  
TEL:03-5662-6438(直通) FAX:03-5607-2267