

京成小岩駅周辺地区 まちづくり基本構想 説明会

『皆様方へお願い』

携帯電話はマナーモードに設定してください。
本日の記録用として
写真撮影・音声録音をさせていただきます。

以上、ご協力をお願いします。



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

説 明 会

令和元年5月10日 ・ 5月11日

江戸川区

次 第

- 1 . 開会
- 2 . 江戸川区あいさつ
- 3 . 江戸川区紹介
- 4 . 説明
- 5 . 質疑応答
- 6 . 閉会

- 1.まちづくり基本構想(案)
説明会の概要について
- 2.前回説明会でのご意見と
基本構想について
- 3.今後のスケジュールについて

1.まちづくり基本構想(案) 説明会の概要について

潤い資源

- ・江戸川や緑道などの潤い資源に恵まれた環境



上小岩親水緑道

地域の文化資源

- ・天祖神社のお祭りなどの歴史文化資源



天祖神社お祭り

歴史と財産

交通

・鉄道

京成小岩駅(平成29年度)

乗降客数:18,151人/日

[京成電鉄ホームページより]

・都市計画道路

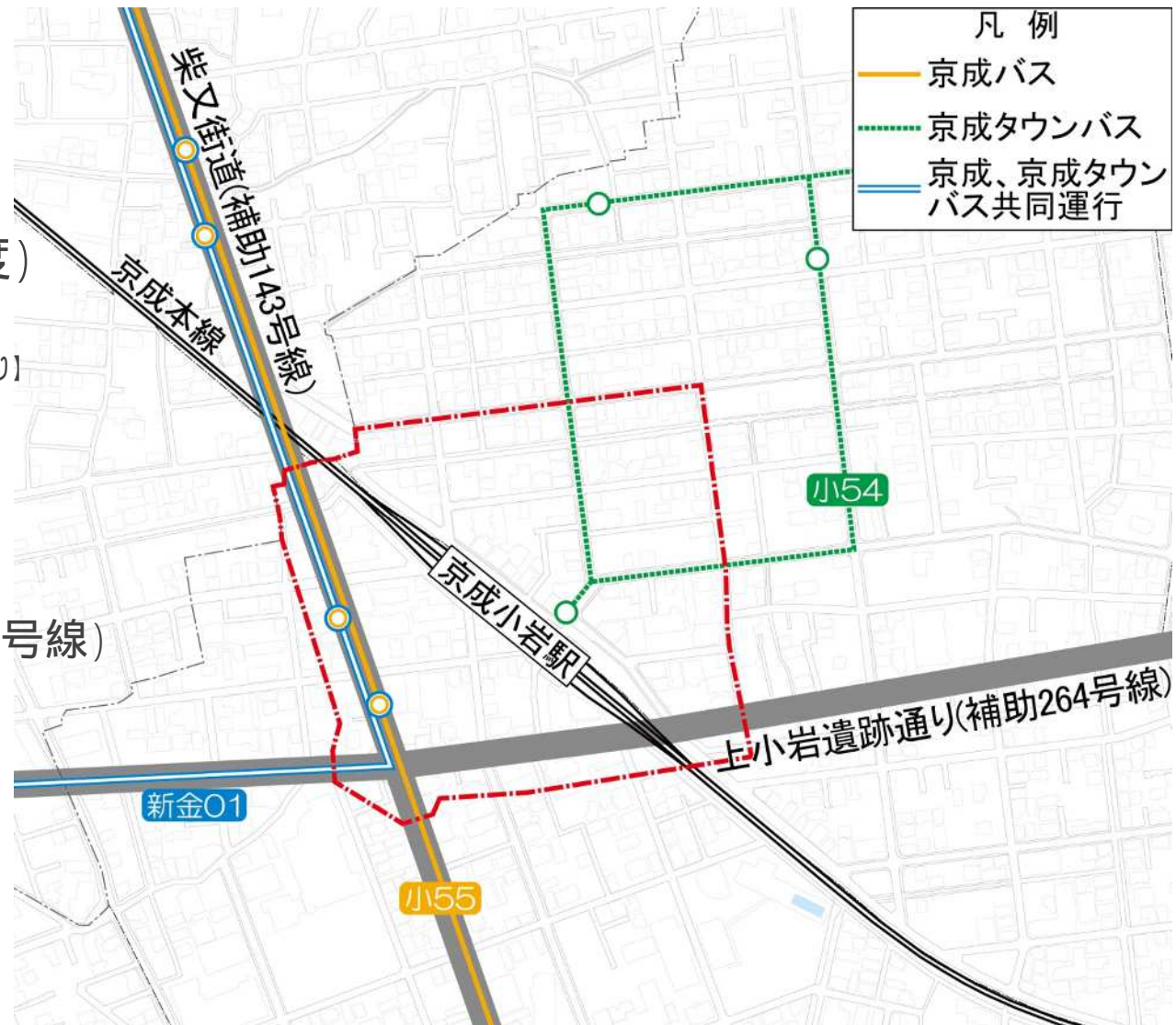
柴又街道(補助143号線)

上小岩遺跡通り(補助264号線)

・バス路線

駅北側にバス1系統

駅南側にバス2系統

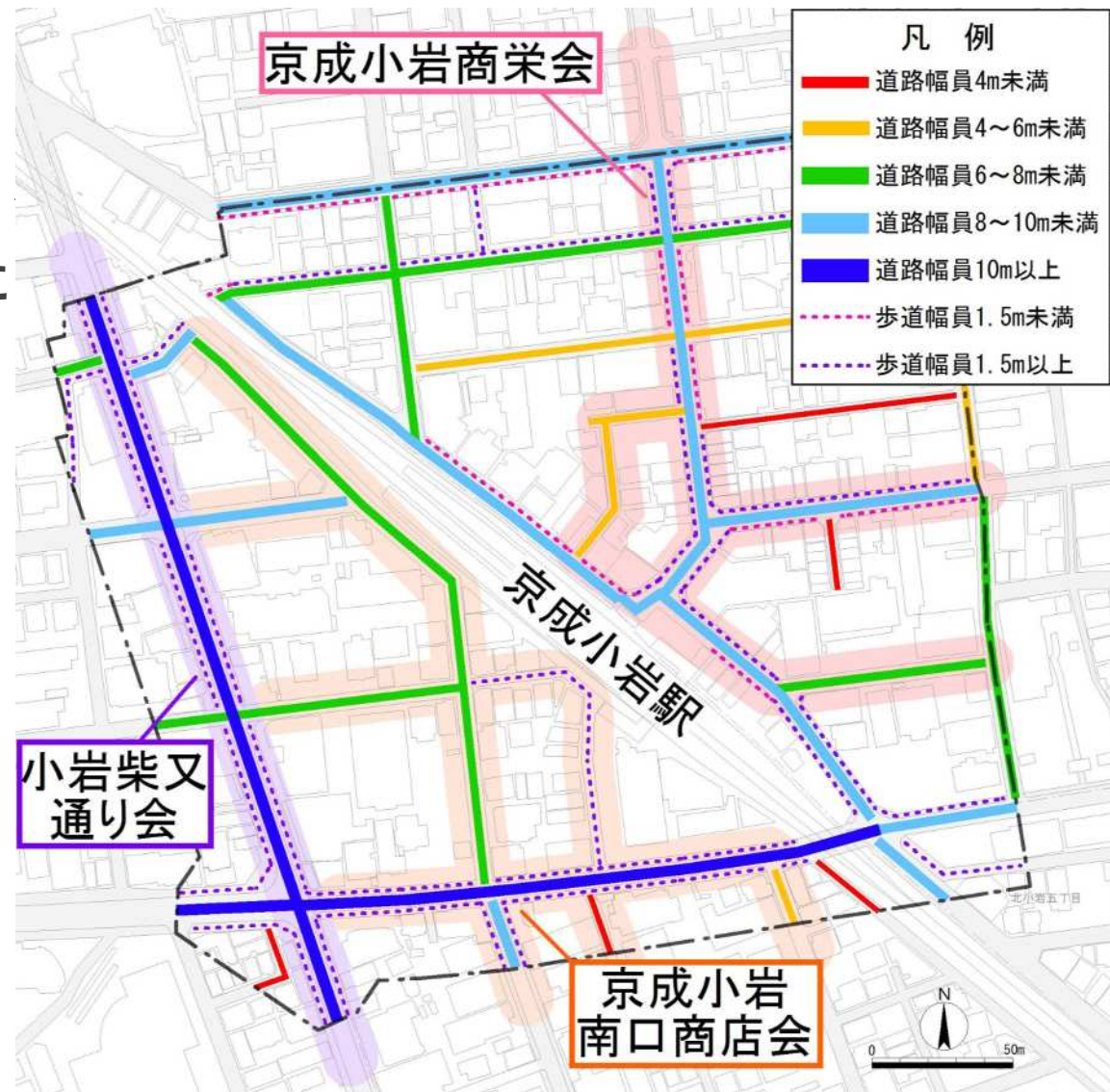


住環境

- ・耕地整理によって道路などの基盤が概ね整った質の高い住宅地

商業環境

- ・地区内に3商店会

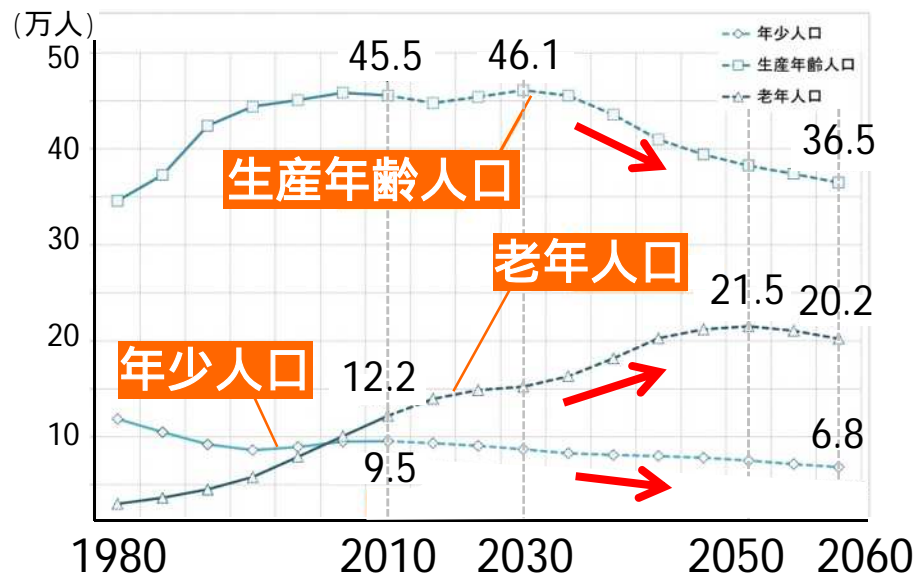


今後の課題

人口・世帯の推移

- ・年々増加の傾向も将来は減少の予想
- ・核家族化が進展

年齢3区分別将来人口の見通し



【出典：江戸川区人口ビジョン(平成28年3月)】

高齢化率

- ・高齢化率(23.9%)は江戸川区平均(21.0%)より高い

	平成30年		
	人口(人)	老年人口 (65歳以上)	高齢化率
江戸川区全体	697,898	146,651	21.0%
西小岩4丁目	3,297	806	24.4%
5丁目	3,766	787	20.9%
北小岩1丁目	2,196	514	23.4%
2丁目	5,481	1,333	24.3%
3丁目	2,546	609	23.9%
4丁目	4,431	1,030	23.2%
5丁目	3,148	863	27.4%
6丁目	4,628	1,147	24.8%
7丁目	3,218	769	23.9%
8丁目	3,658	844	23.1%
京成小岩駅 周辺地域 計	36,369	8,702	23.9%

【出典：平成30年 江戸川区住民基本台帳】

交通結節機能

- ・南北とも駅前広場がなく、鉄道、バスなどの乗換えが不便
- ・タクシーや一般車の乗降場もなく、各種交通のつながりが弱い

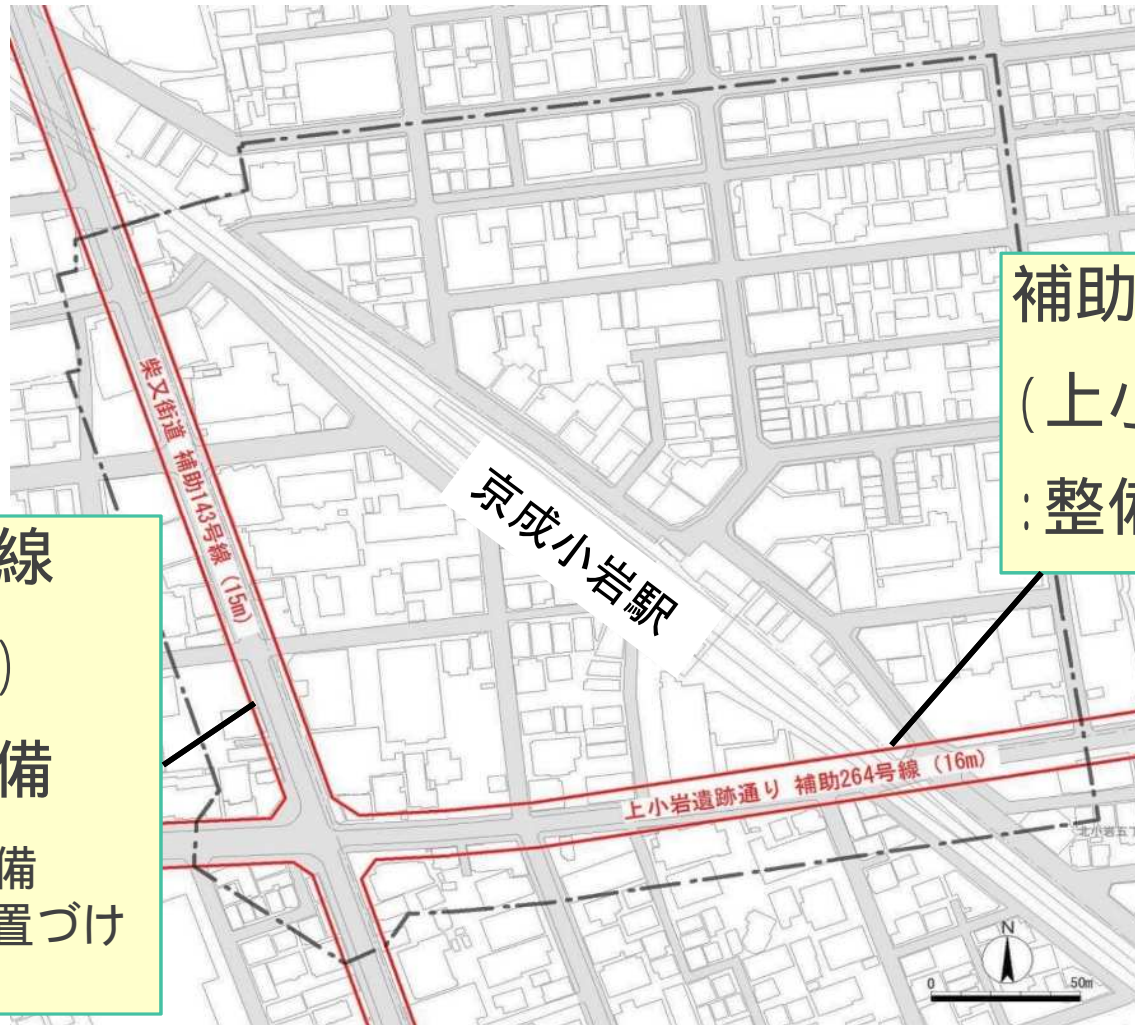


駅北口



駅南口

都市計画道路の整備



補助143号線
(柴又街道)
:一部未整備
第四次優先整備
路線(都)に位置づけ

補助264号線
(上小岩遺跡通り)
:整備中

関連事業

連続立体交差事業 事業中区間:京成押上線「四ツ木～青砥」区間

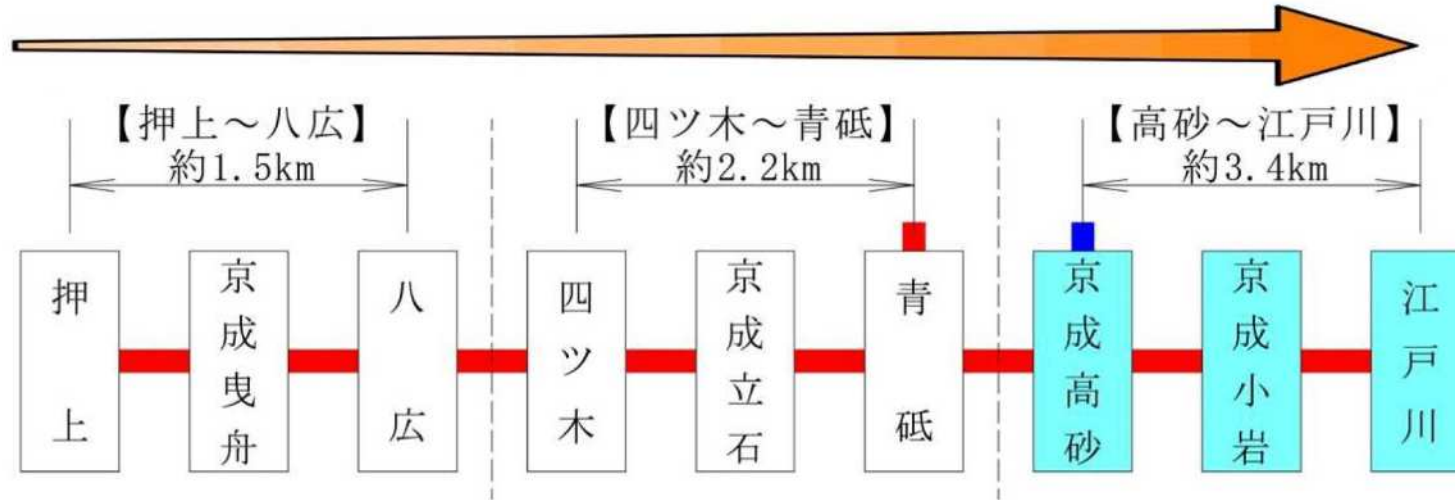


「都市高速鉄道京成電鉄押上線(四ツ木駅～青砥駅間)の連続立体交差事業について」より



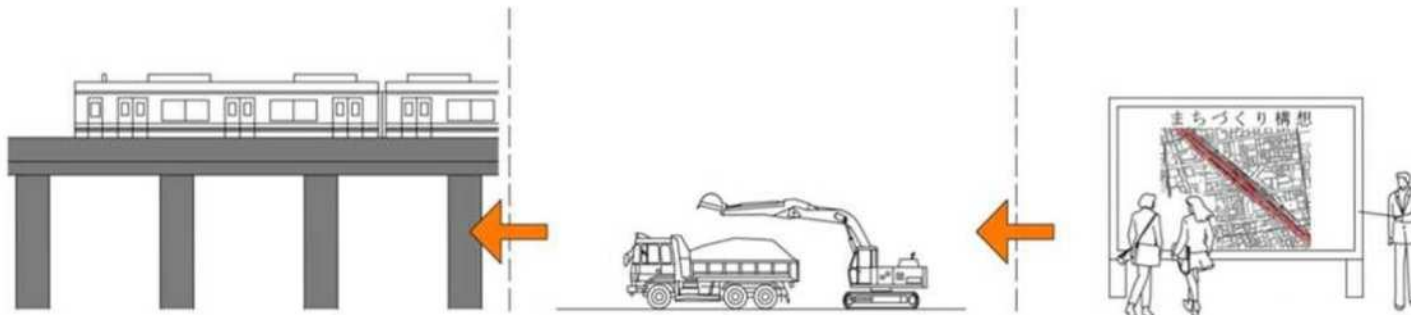
関連事業

連続立体交差事業 事業の流れ



H28年度
高架化完了

事業の流れ イメージ



京成小岩駅周辺地区の現状と課題

歴史と財産・今後の課題

歴史と潤い資源、交通の便に恵まれた環境
歴史ある商店街と質の高い住宅地
人口は増加傾向だが、将来は減少予測
核家族化と高齢化の進展
各種交通のつながりの向上

関連事業

都市計画道路事業(柴又街道と上小岩遺跡通り)
京成本線連続立体交差事業

→ 京成小岩駅周辺地区の将来像としての
「まちづくり基本構想」の策定へ

「京成小岩駅周辺地区 まちづくり基本構想」 とは

地区のまちづくりの方向性を地域の皆様と共有し、
今後、具体的に検討していくための「たたき台」
とするために作成したものです。
この内容で、具体的事業が決定するものではありません。

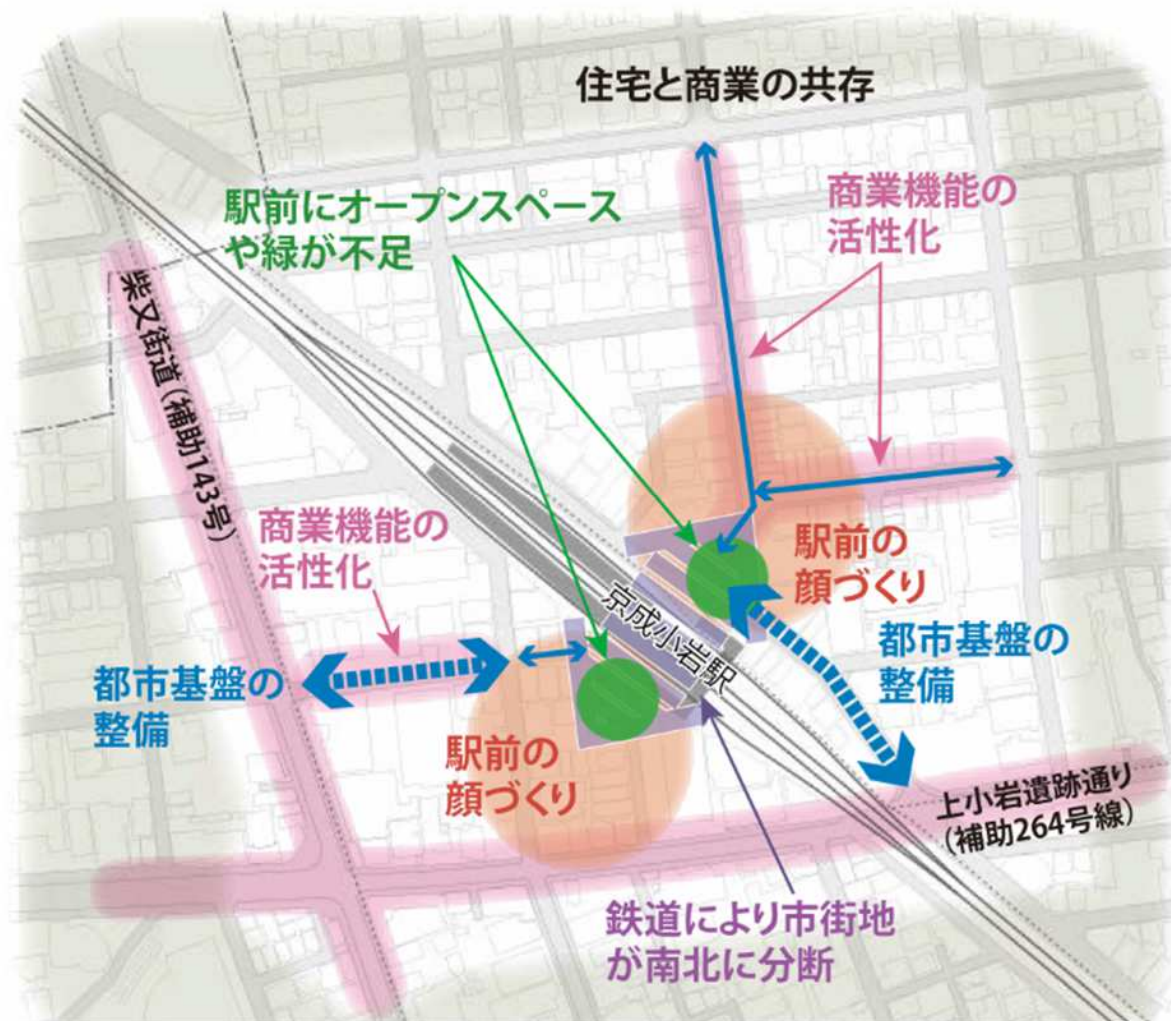
京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

基本構想作成の対象区域（約8.3ha）



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



駅前の顔づくり

駅前にオープンスペース
や緑が不足

都市基盤の整備

防災性の向上

鉄道により市街地が南北に分断

踏切の解消

商業機能の活性化

住宅と商業の共存

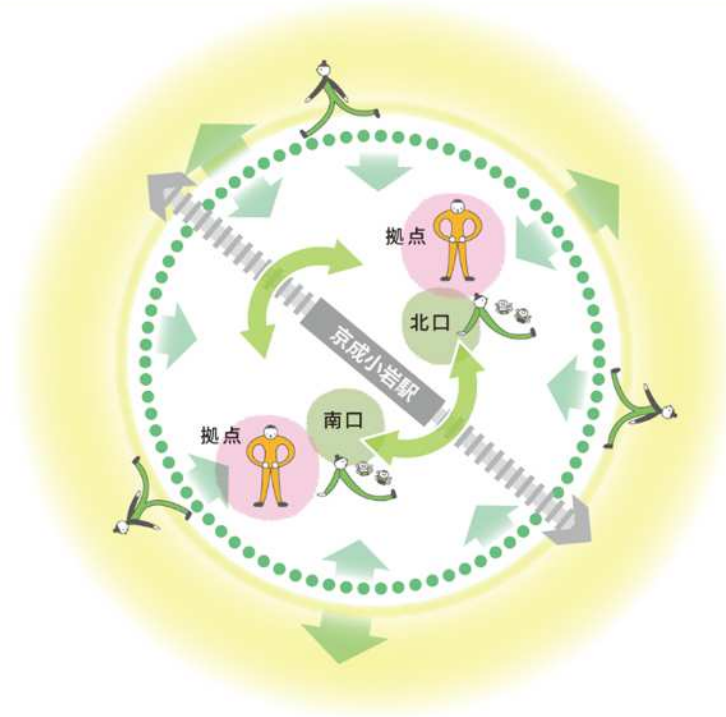
京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

基本的な方向性

[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



方向性1

安全で利便性の高い
駅前空間づくり

方向性2

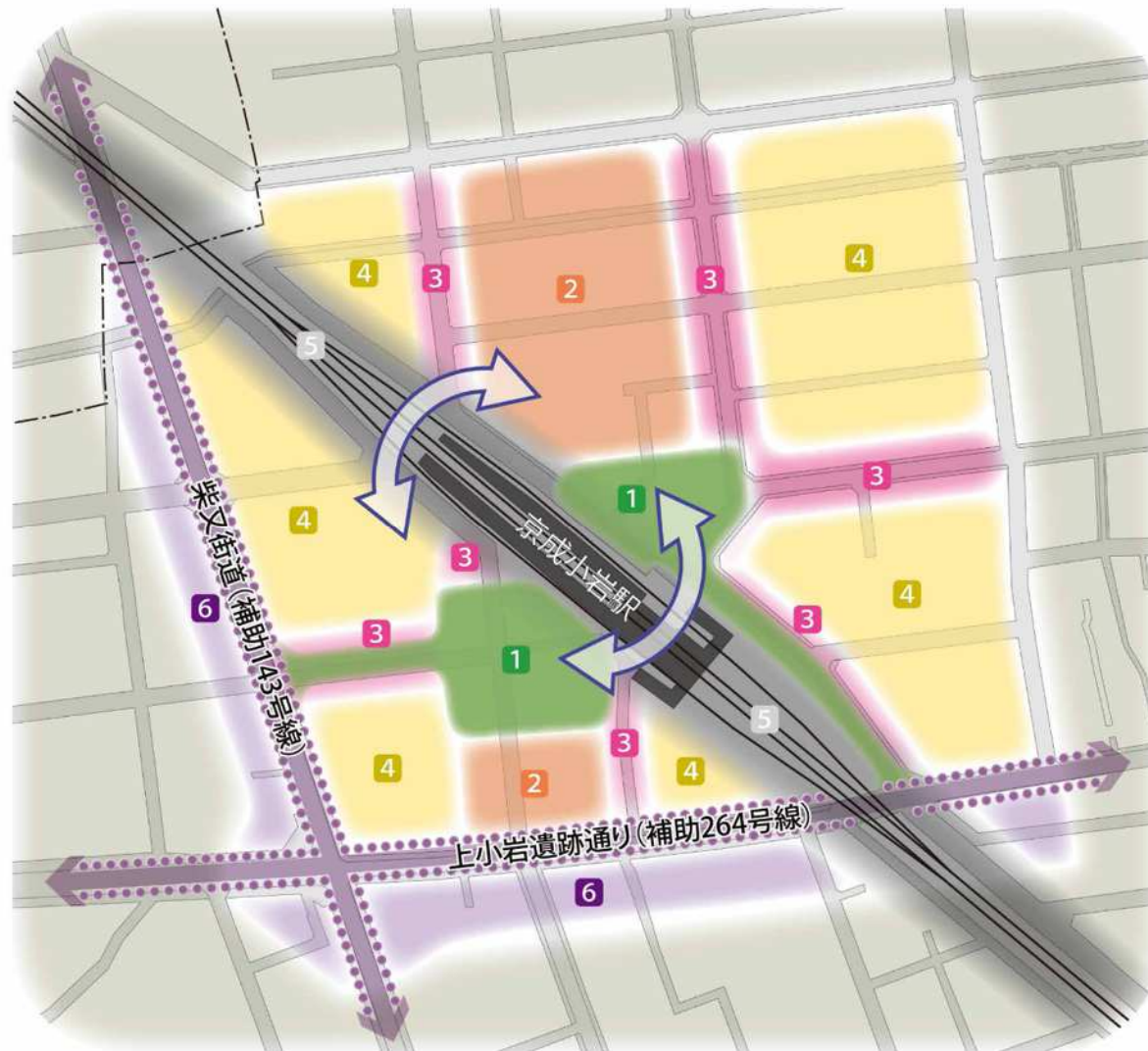
まちの玄関口にふさわしい
駅周辺の拠点づくり

方向性3

南北一体化の魅力的な
市街地環境づくり

京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

まちづくり基本構想図



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

京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

1 公共・交通ゾーン



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

京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

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って、交通結節機能を強化

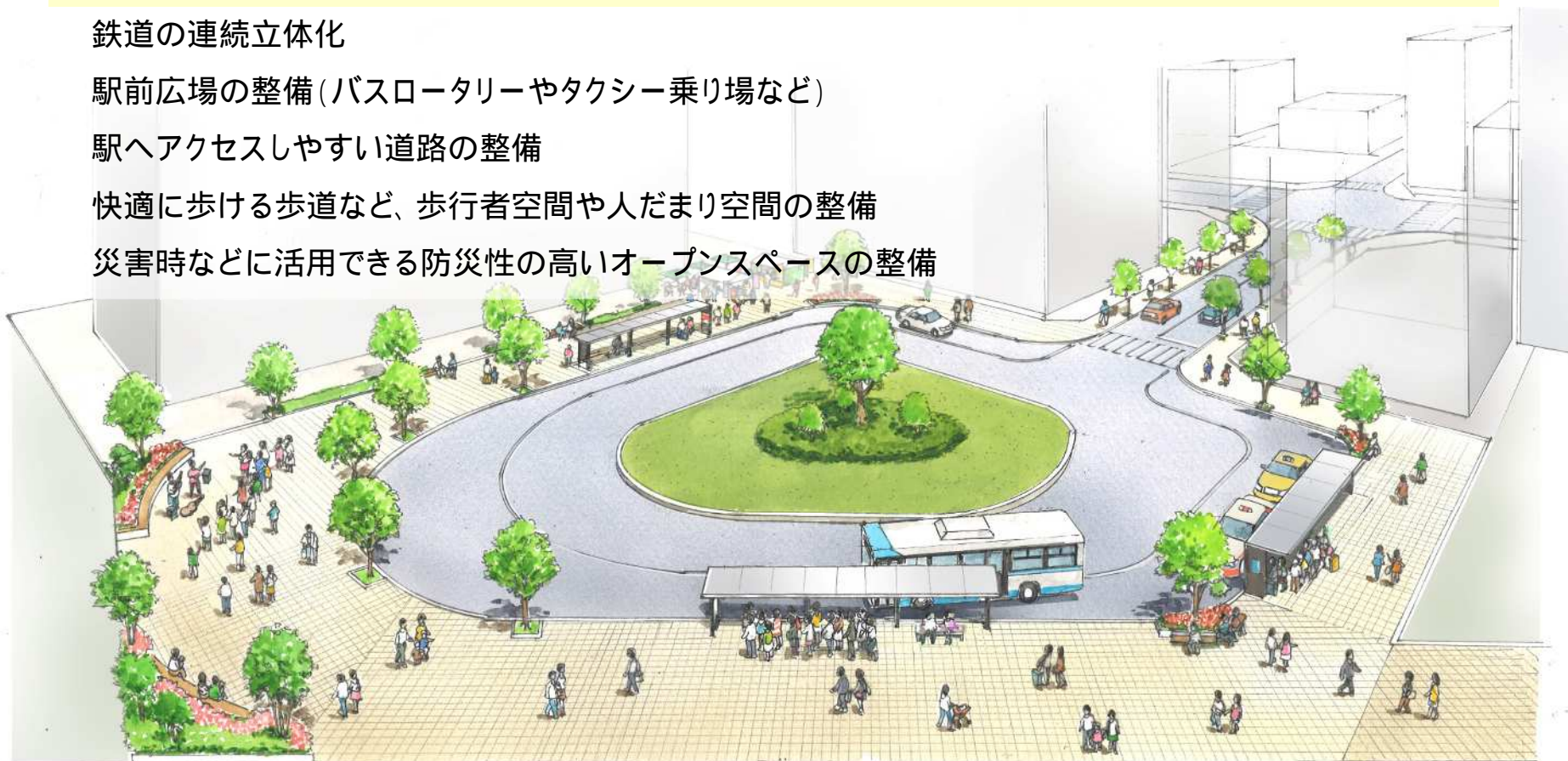
鉄道の連続立体化

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

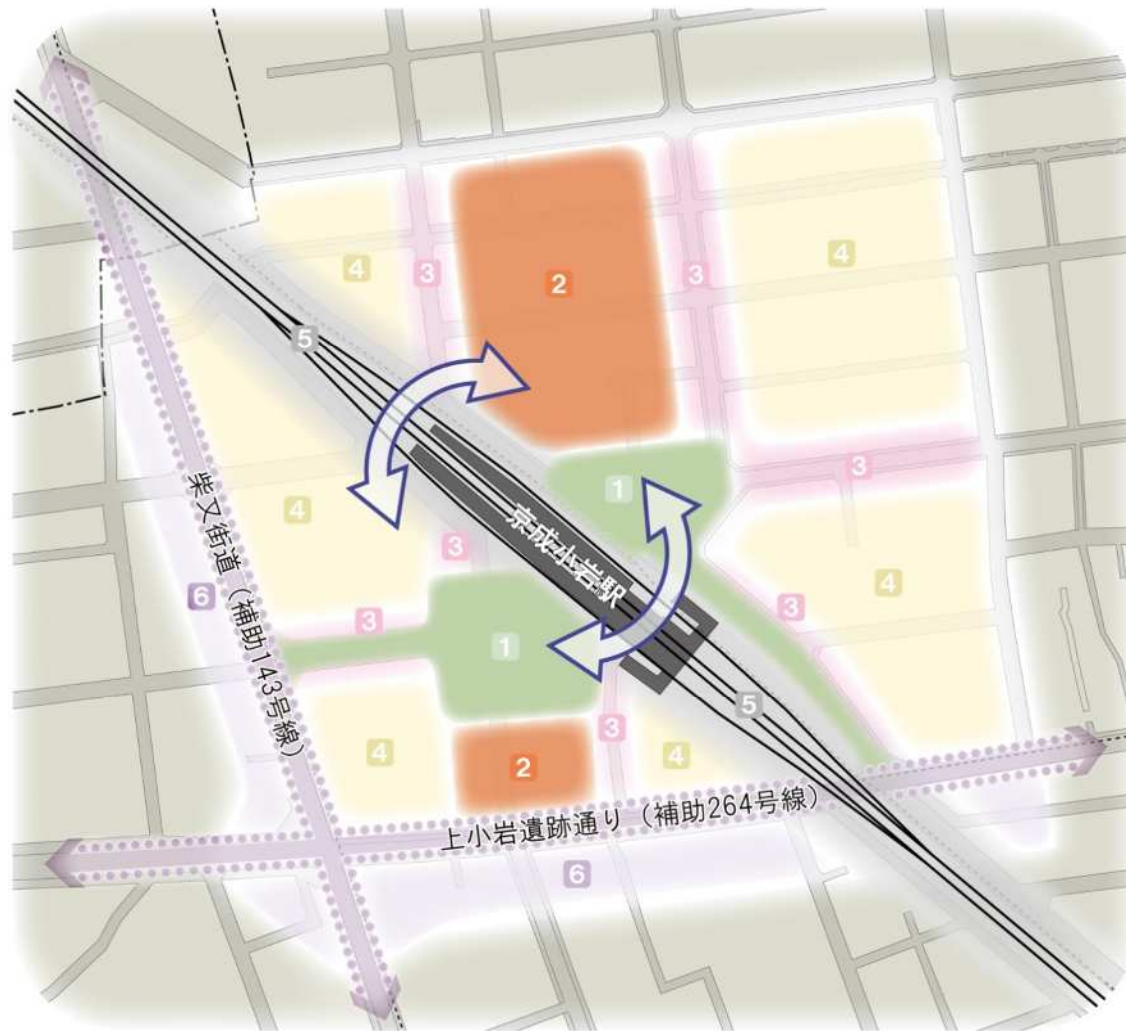
快適に歩ける歩道など、歩行者空間や人だまり空間の整備

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



京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

2 拠点ゾーン



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

京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

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

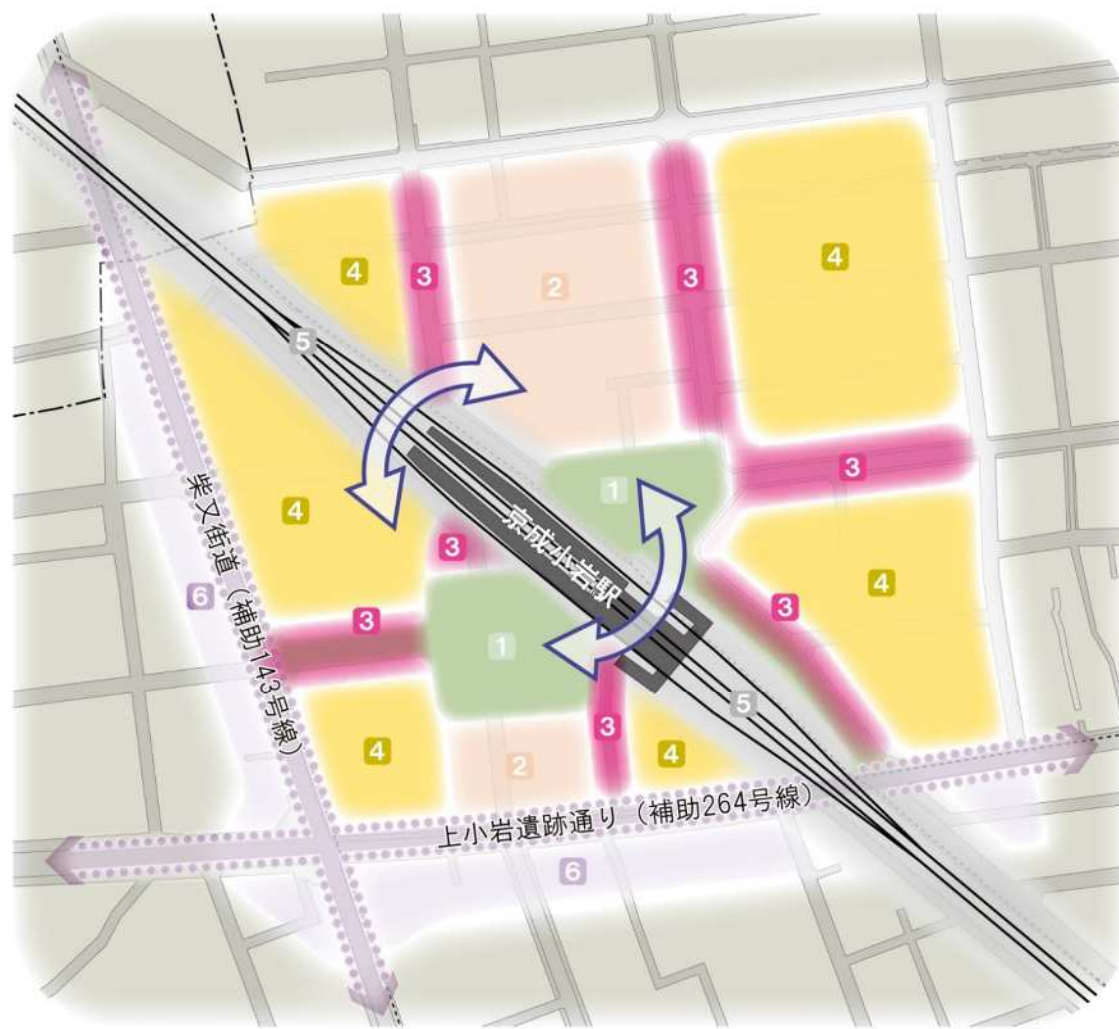
イベント時などに活用できる、公共空間と一体となったオープンスペースなどの創出

周辺環境と調和した土地の有効活用



京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

3 商業活性化ゾーン ・ 4 住宅・商業共存ゾーン



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

京京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

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



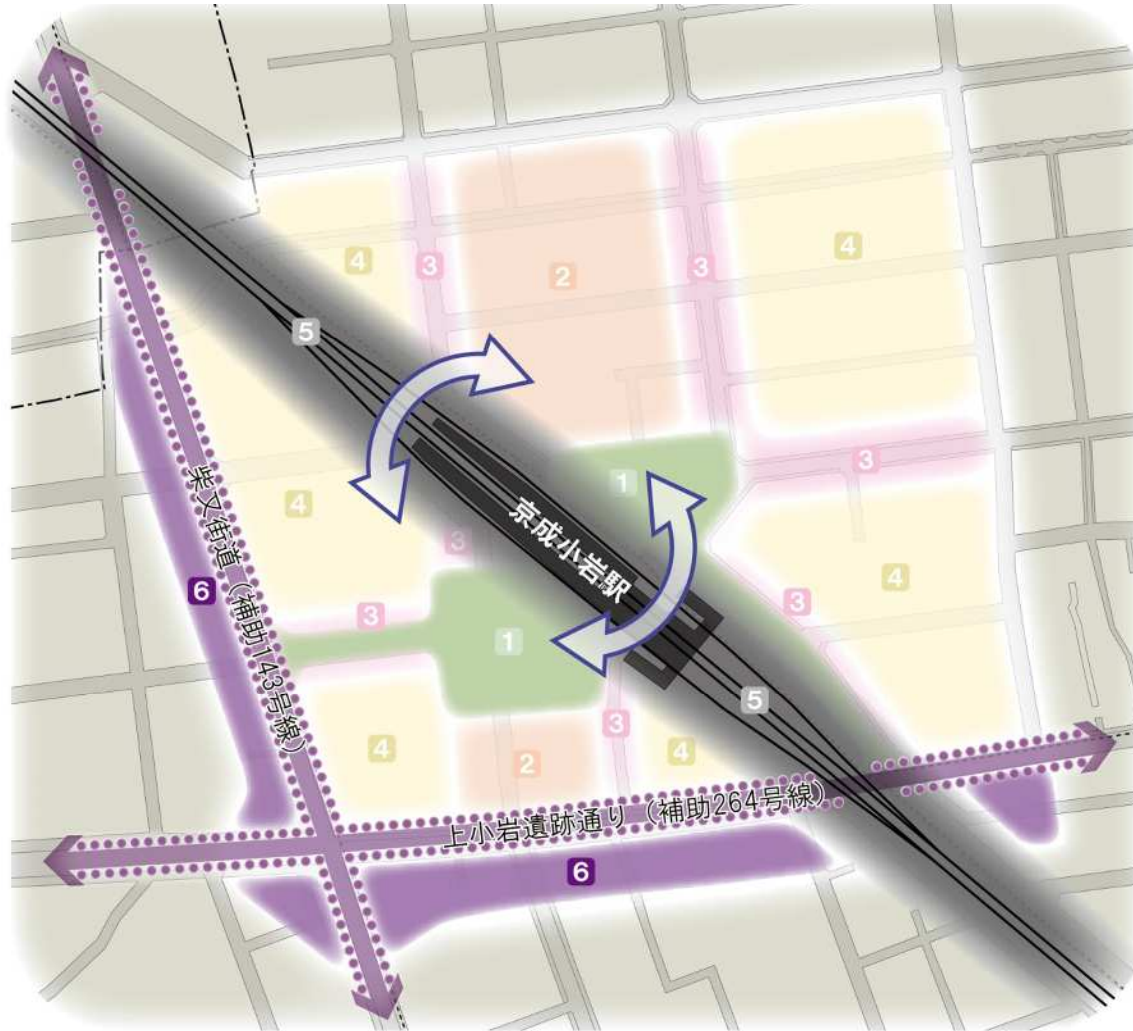
4 住宅・商業共存ゾーン

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

京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

5 高架化ゾーン ・ 6 幹線道路ゾーン



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

京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

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



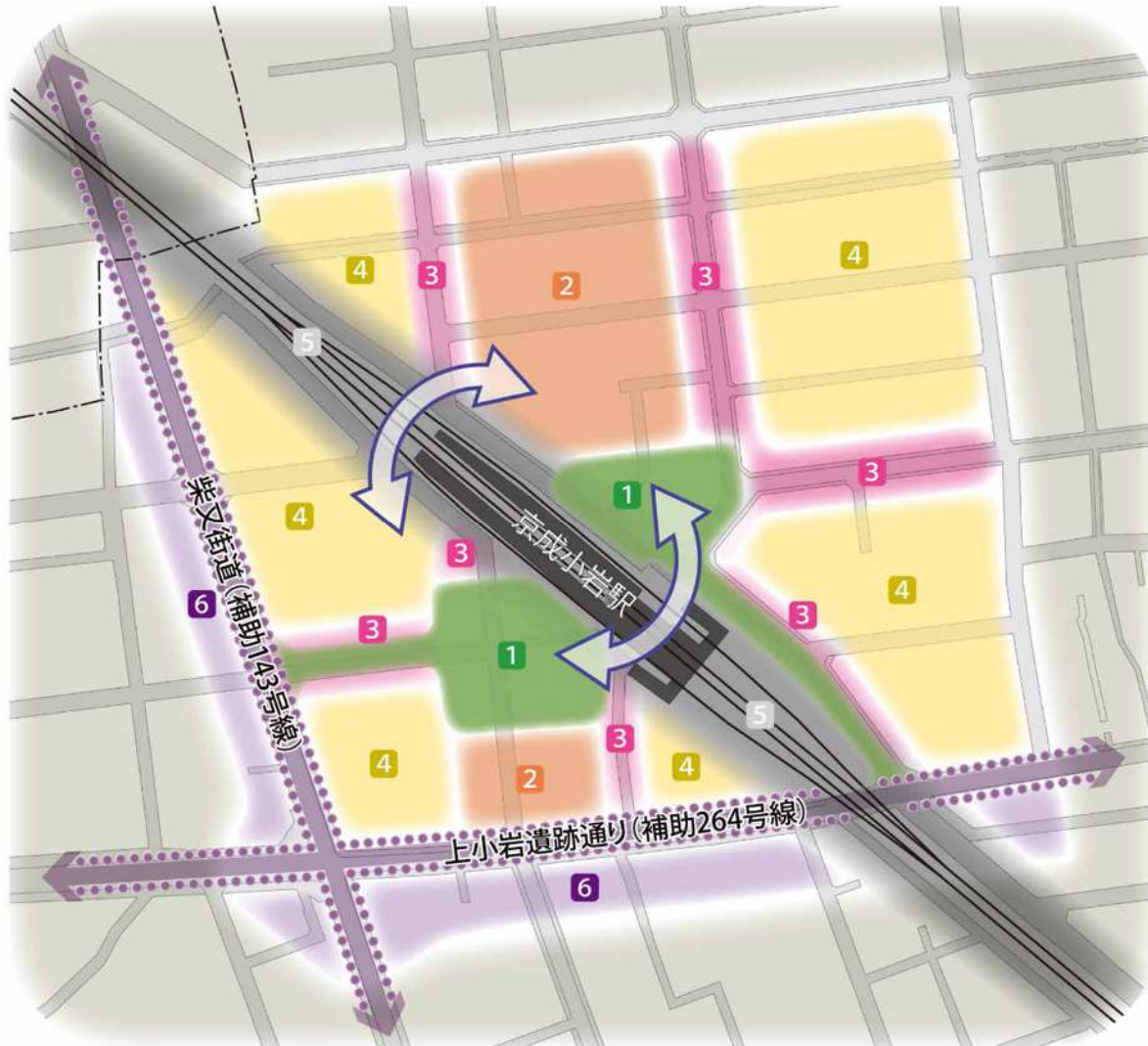
6 幹線道路ゾーン

柴又街道及び上小岩遺跡通り沿いは、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

京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想

まちづくり基本構想図



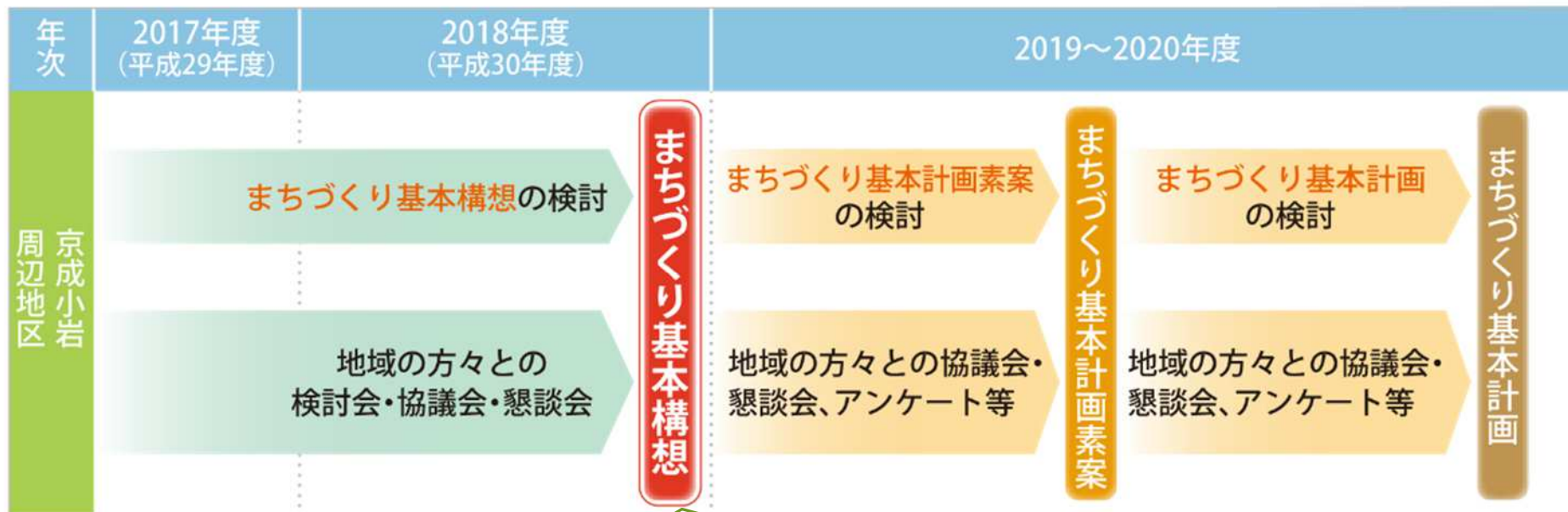
公共・交通ゾーンイメージ



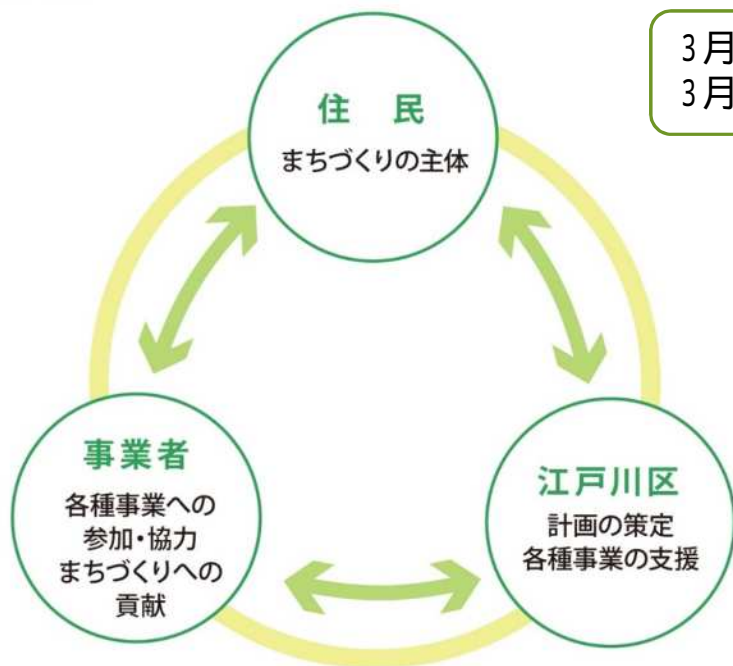
拠点ゾーンイメージ



京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想



3月1日 区ホームページに掲載
3月1日～15日 意見募集



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、基本計画を検討していきます。

2. 前回説明会でのご意見と 基本構想について

説明会で頂いたご意見(テーマ)

- 1 まちづくり基本構想掲載内容について
- 2 まちづくりなどのスケジュールについて
- 3 今後の検討内容について

1 まちづくり基本構想掲載内容について

「商店街の個性化」「コミュニティの継続・発展」とは何か。

2 まちづくりなどのスケジュールについて

まちづくりに何年かかるのか。連立事業はいつ頃を予定しているのか。

スケジュールを提示してほしい。

他地区の事例を示してほしい。

説明会や意見募集での意見をどう反映していくのか報告してほしい。

まちづくりを進めるのであれば、早くしてほしい。

3 今後の検討内容について

まちづくりのイニシアチブをとっているのは江戸川区なのか。
平成23年からの検討経緯を教えてください。

地権者をどのようにまとめていくのか。

建物の建替えなどの制限がかかるのはいつ頃なのか。

まちづくりは、鉄道高架化を早くすすめてほしい。

まちづくりは、個人だけの問題ではなく、協力すべきだと思う。

補償など、具体的な話があれば教えてください。

再開発で組合をつくって、みんなでまちづくりを進めたらよい。

鉄道高架の影響範囲はどこになるのか。

上小岩遺跡通りはいつ完成するのか。

駅前に図書館のようなものや区役所の機能があるとよい。

公共・交通ゾーンは具体的にどのようなことを考えているのか。

説明会で頂いたご意見(テーマ)

- 1 まちづくり基本構想掲載内容について
- 2 まちづくりなどのスケジュールについて
- 3 今後の検討内容について

まちづくり基本構想掲載内容について

1 まちづくり基本構想掲載内容について 「商店街の個性化」とは何か

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

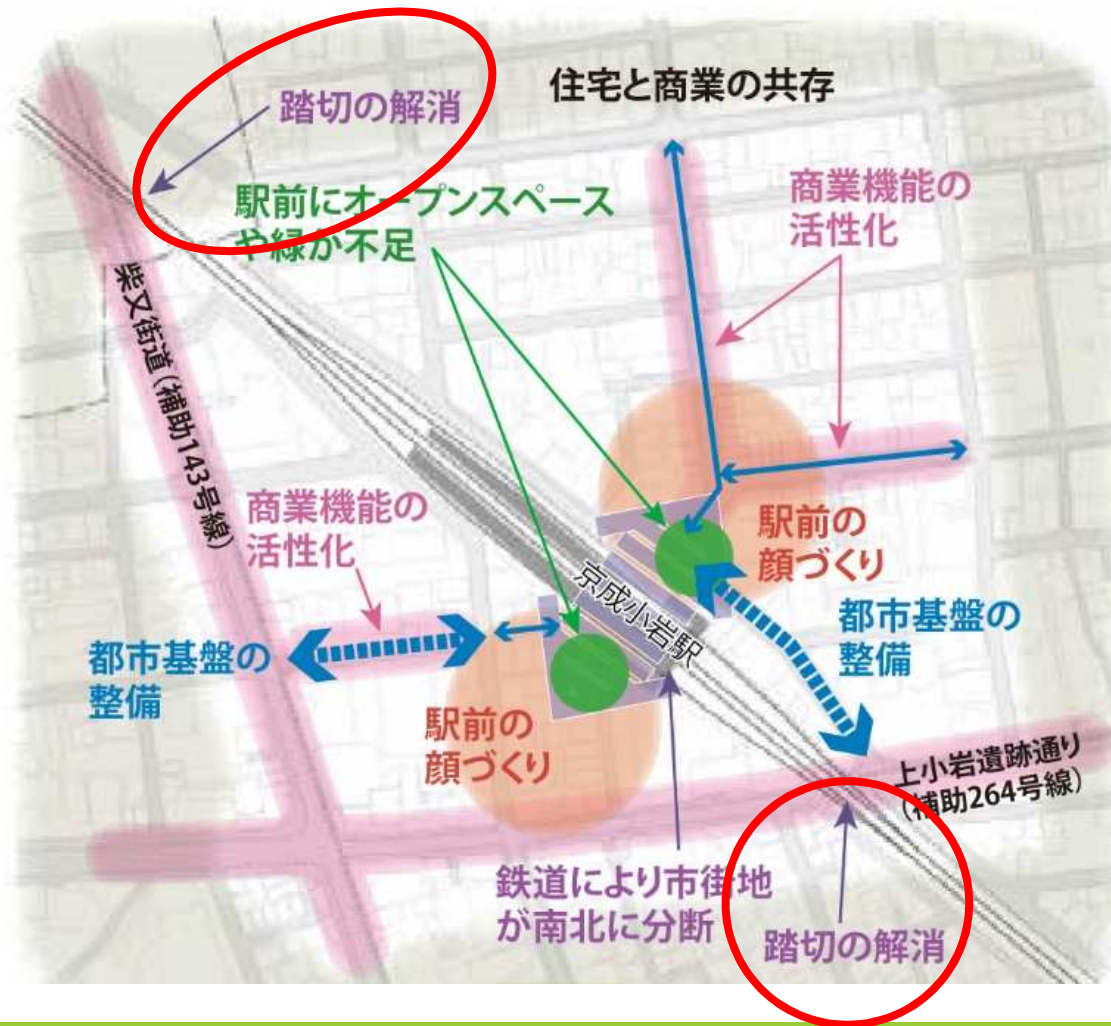
- ・個性豊かな商店とにぎわいの創出
- ・生活道路網や交通広場、駐車・駐輪場の整備による
南北市街地の一体性の向上



まちづくり基本構想掲載内容について

わかりやすい説明の追加

京成小岩駅周辺地区の現状と課題



駅前の顔づくり

駅前にオープンスペース
や緑が不足

都市基盤の整備

防災性の向上

鉄道により市街地が南北に分断

踏切の解消

商業機能の活性化

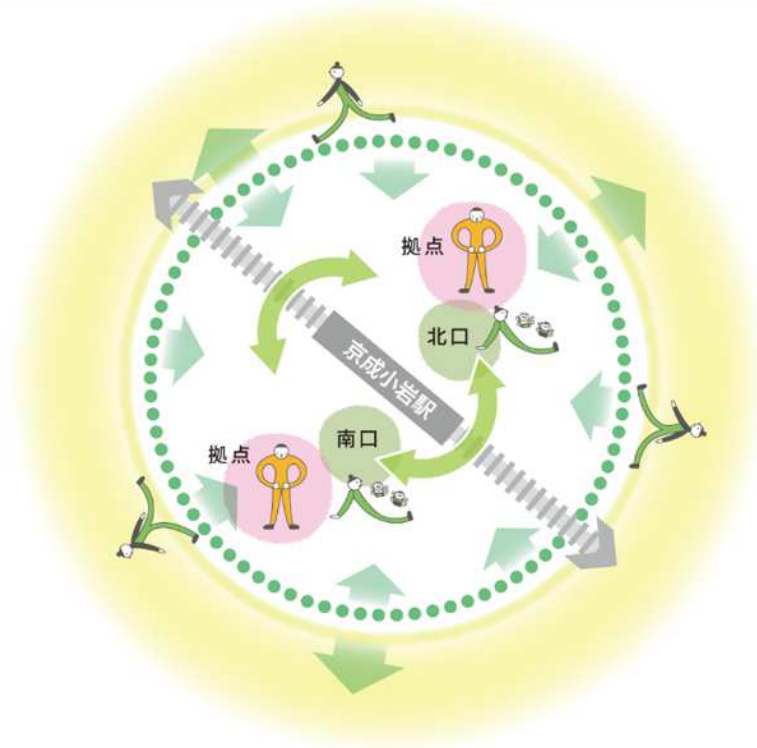
住宅と商業の共存

まちづくり基本構想掲載内容について

わかりやすい説明の追加 基本的な方向性

[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



方向性1
安全で利便性の高い
駅前空間づくり

方向性2
まちの玄関口に相応しい
駅周辺の拠点づくり

方向性3
南北が一体化した
魅力的な市街地環境づくり

2 まちづくりなどのスケジュールについて

スケジュールや類似事例を提示してほしい。

39～42ページ

鉄道高架化と、周辺まちづくり構想は同時並行か。
それとも鉄道高架化を先に考えるのか。

同時並行で行っていく予定です。

高架化についてはいつごろか。

現在のところ決まったスケジュールはありません。

どのような時期に、どのように地権者の方をまとめていくのか。

48～50ページ

まちづくり基本計画をまとめるのは2020年度か。

2020年度(2021年3月)を目標に進めております。(50ページ)

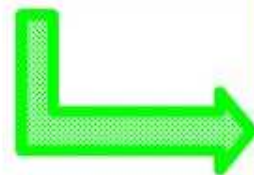
まちづくりなどのスケジュールについて

連続立体交差事業

他地区の例：京成電鉄押上線（押上駅～八広駅間の場合）



▲高架化前



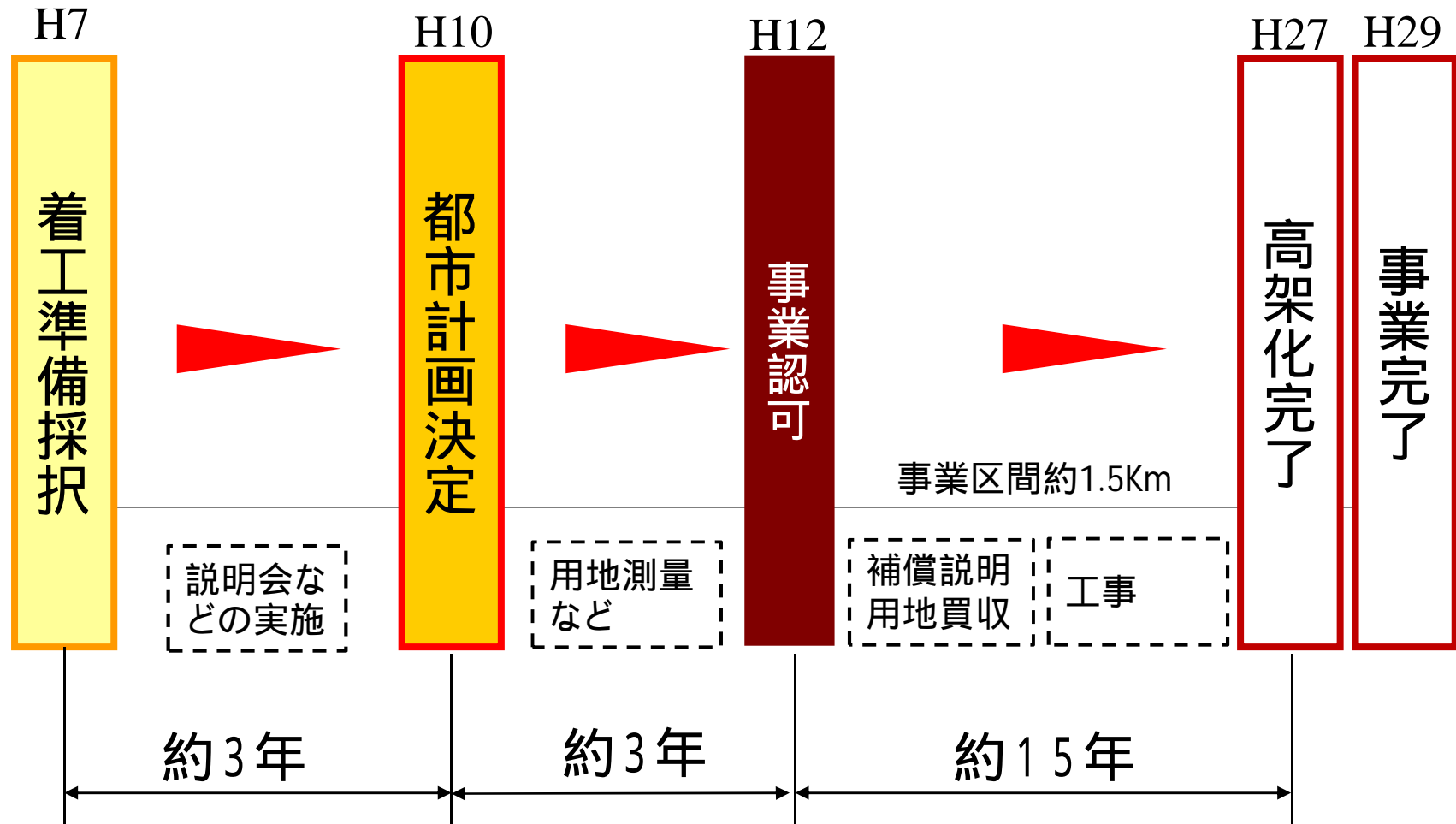
▼高架化後



まちづくりなどのスケジュールについて

連続立体交差事業

他地区の例：京成電鉄押上線（押上駅～八広駅間の場合）



【墨田区ホームページより 江戸川区調べ】

まちづくりなどのスケジュールについて

駅前広場整備のまちづくり

他地区の例：日暮里・舎人ライナー日暮里駅 駅前広場

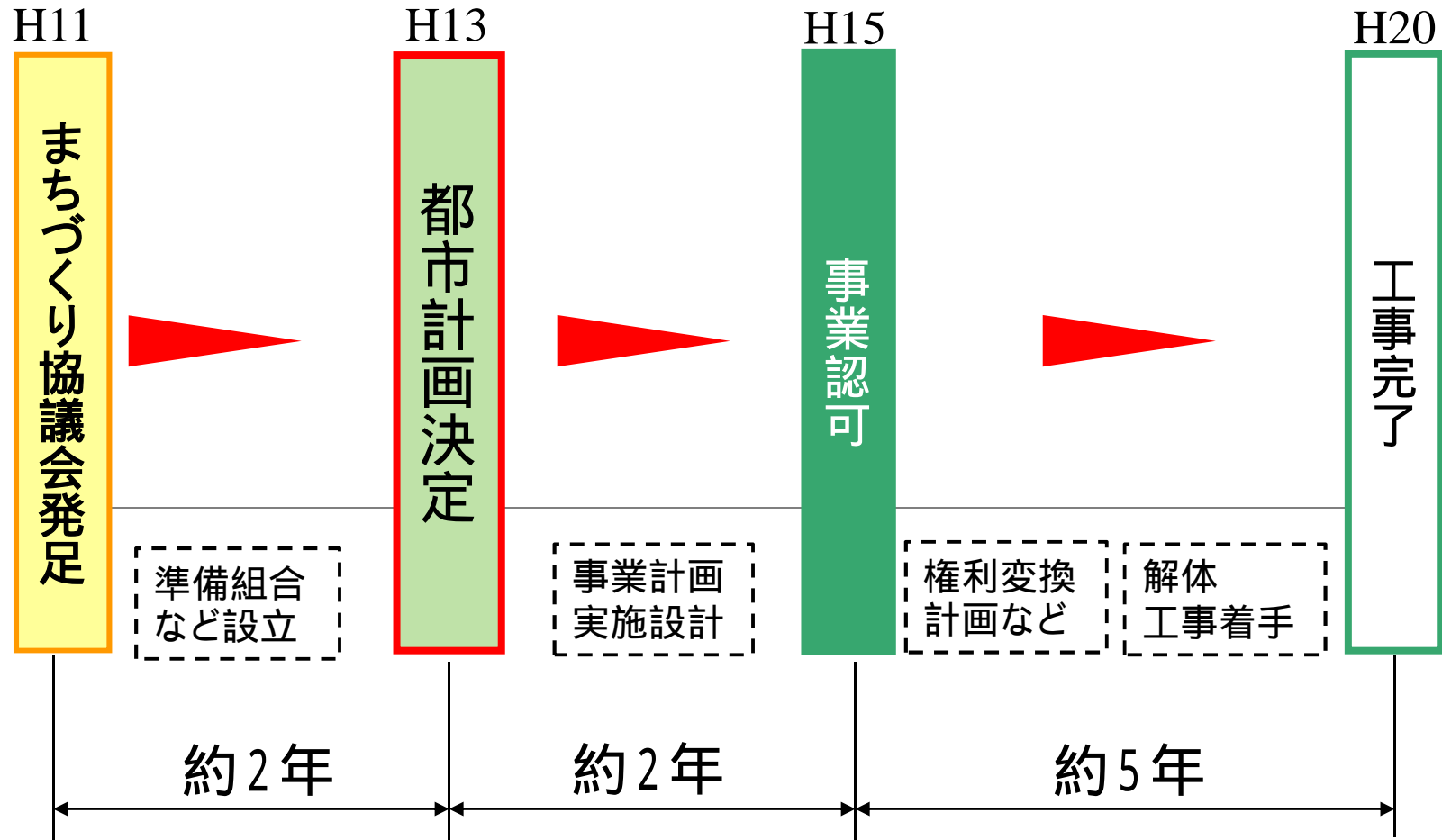


整備後

まちづくりなどのスケジュールについて

駅前広場整備のまちづくり

他地区の例：日暮里・舎人ライナー日暮里駅 駅前広場



【出典：日本の都市再開発6（（社）全国市街地再開発協会）】

3 今後の検討内容について

まちづくりのイニシアチブをとっているのは江戸川区なのか。

連続立体交差事業とあわせてまちづくりの検討ということで、当初は江戸川区が主導しました。現在は、地域の方々を主体とした、まちづくり協議会などでご検討いただき、進めております。

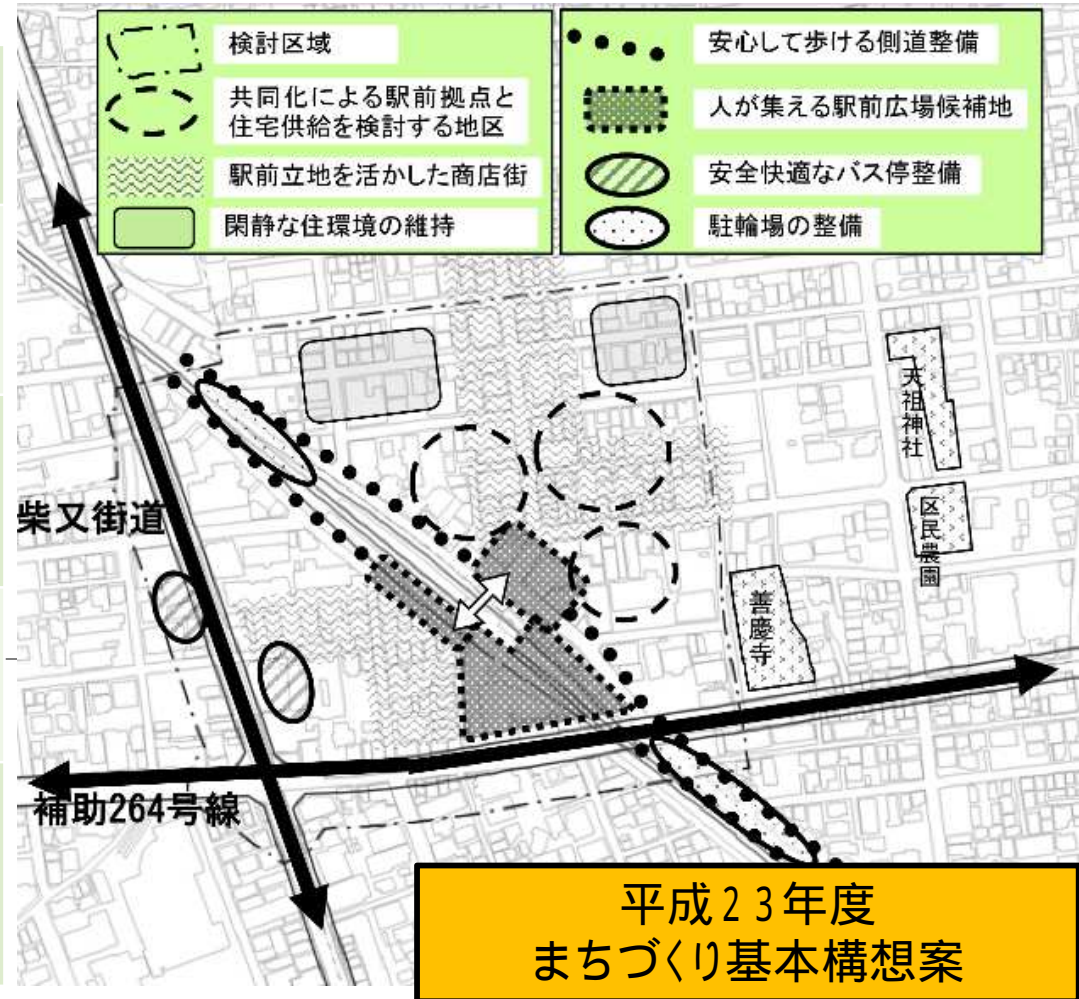
平成23年からの検討経緯を教えてください。

44から45ページ

これまでの検討経緯について

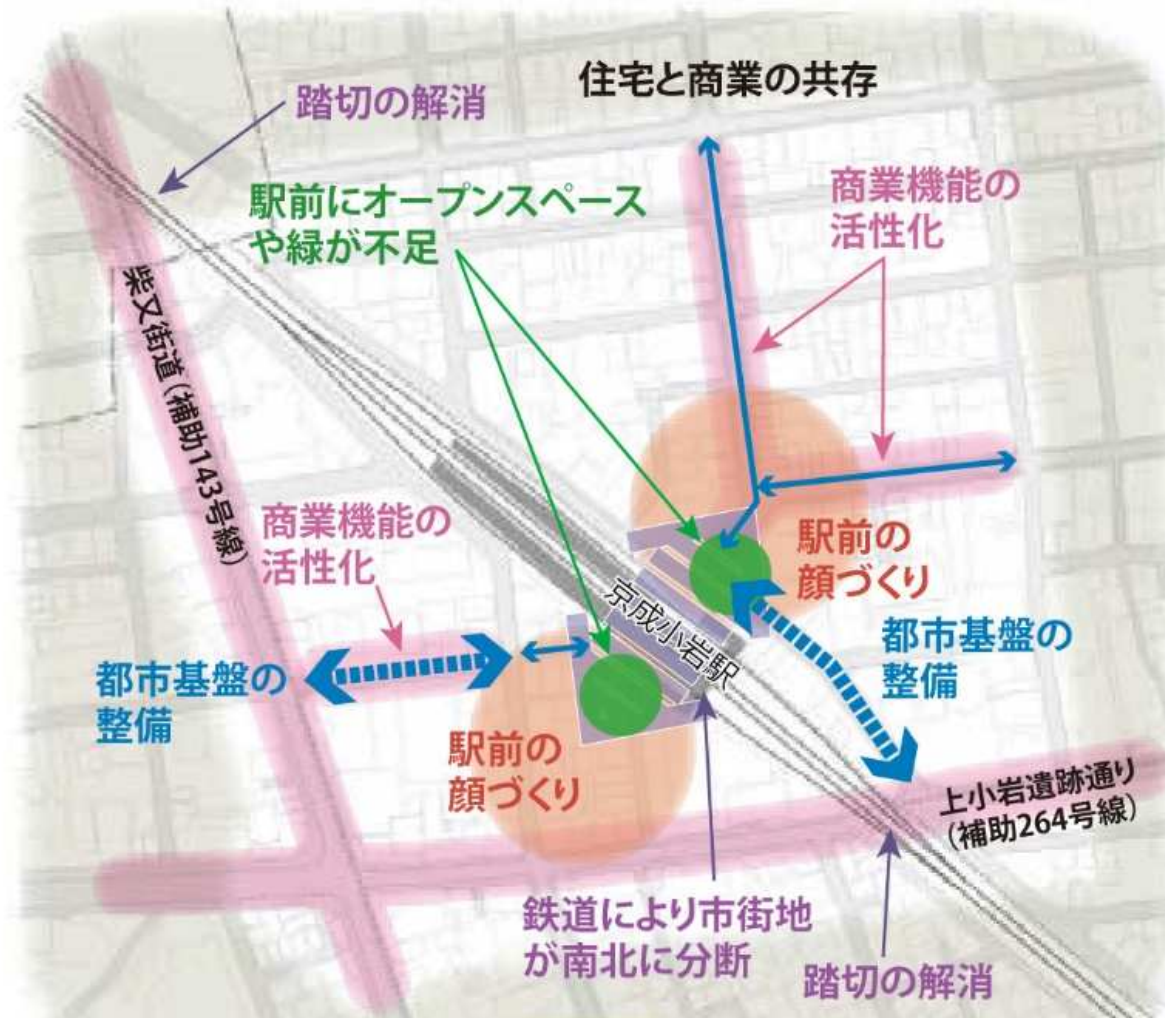
これまでの検討経緯

平成13年 9月	北小岩地域懇談会
平成17年 11月	京成小岩駅周辺 まちづくり検討部会
平成19年 2月	まちづくり検討会
平成21年 10月	京成小岩駅周辺地区 まちづくり協議会
平成23年	まちづくり基本構想案 とりまとめ(右図)



これまでの検討経緯について

京成小岩駅周辺地区の現状と課題



駅前の顔づくり

駅前にオープンスペース
や緑が不足

都市基盤の整備

防災性の向上

鉄道により市街地が南北に分断

踏切の解消

商業機能の活性化

住宅と商業の共存

平成29年 7月 京成小岩駅周辺地区
まちづくり検討会

平成30年 7月 京成小岩駅周辺地区
まちづくり協議会

説明会で頂いたご意見

3 今後の検討内容について

まちづくりは、鉄道高架化を早く行ってほしい。

鉄道高架の影響範囲はどこになるのか。

現在のところ範囲など決まっておりません。

連続立体交差事業の事業主体である東京都に、今後とも働きかけていきます。

上小岩遺跡通りはいつ完成するのか。

現在のところ事業期間が2021年度までのため、2021年度を目標に事業を進めています。

地権者をどのようにまとめていくのか。

建物の建替えなどの制限がかかるのはいつ頃なのか。

まちづくりは、個人の問題ではなく、協力するべきだと思う。

補償など、具体的な話があれば教えてほしい。

再開発で組合をつくって、みんなでまちづくりを進めたらよい。

駅前に図書館のようなものや区役所の機能などもあってほしい。

公共・交通ゾーンは具体的にどのようなことを考えているのか。

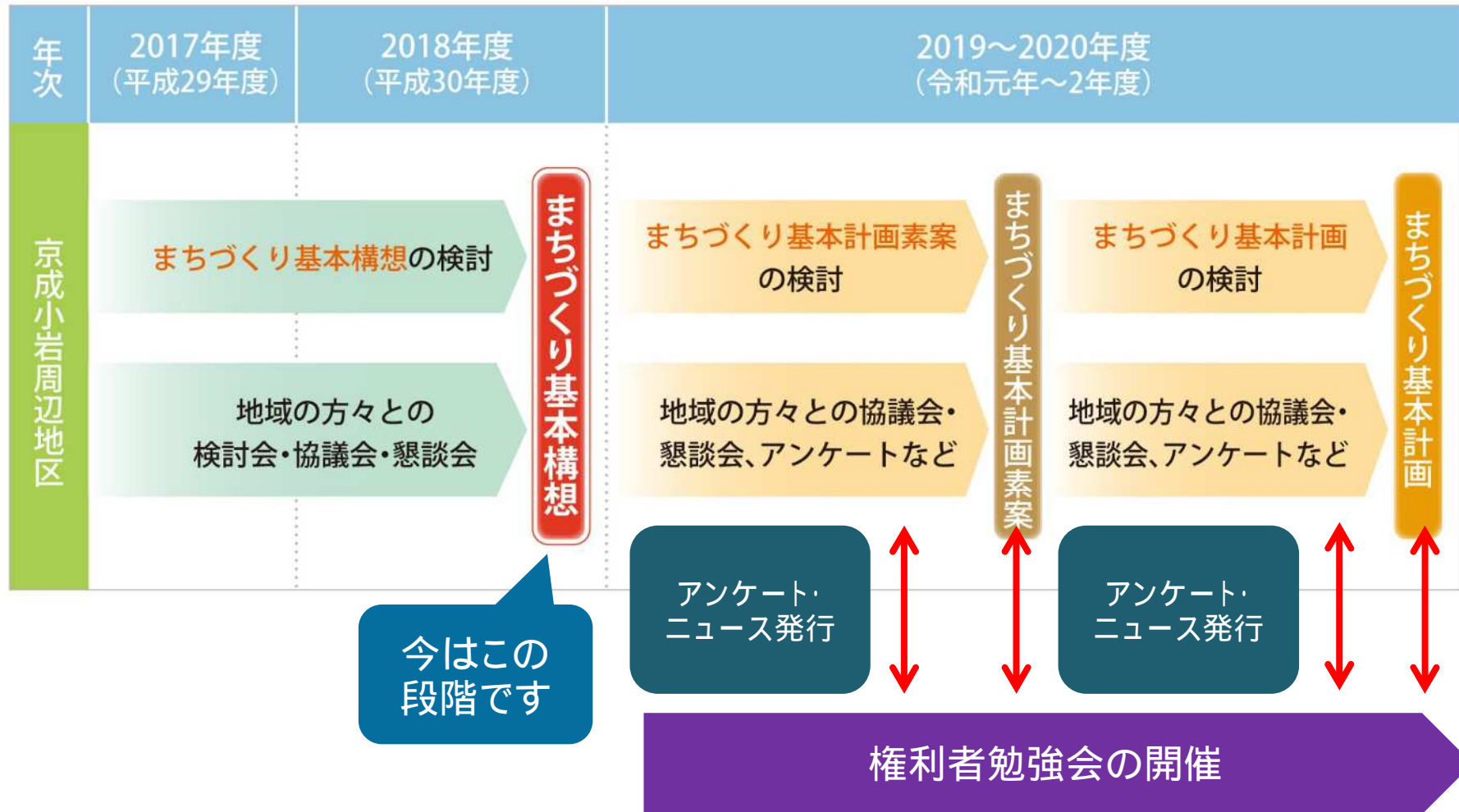


引き続きご意見をいただきながら、
具体的な計画を作成していきます。

3. 今後のスケジュールについて

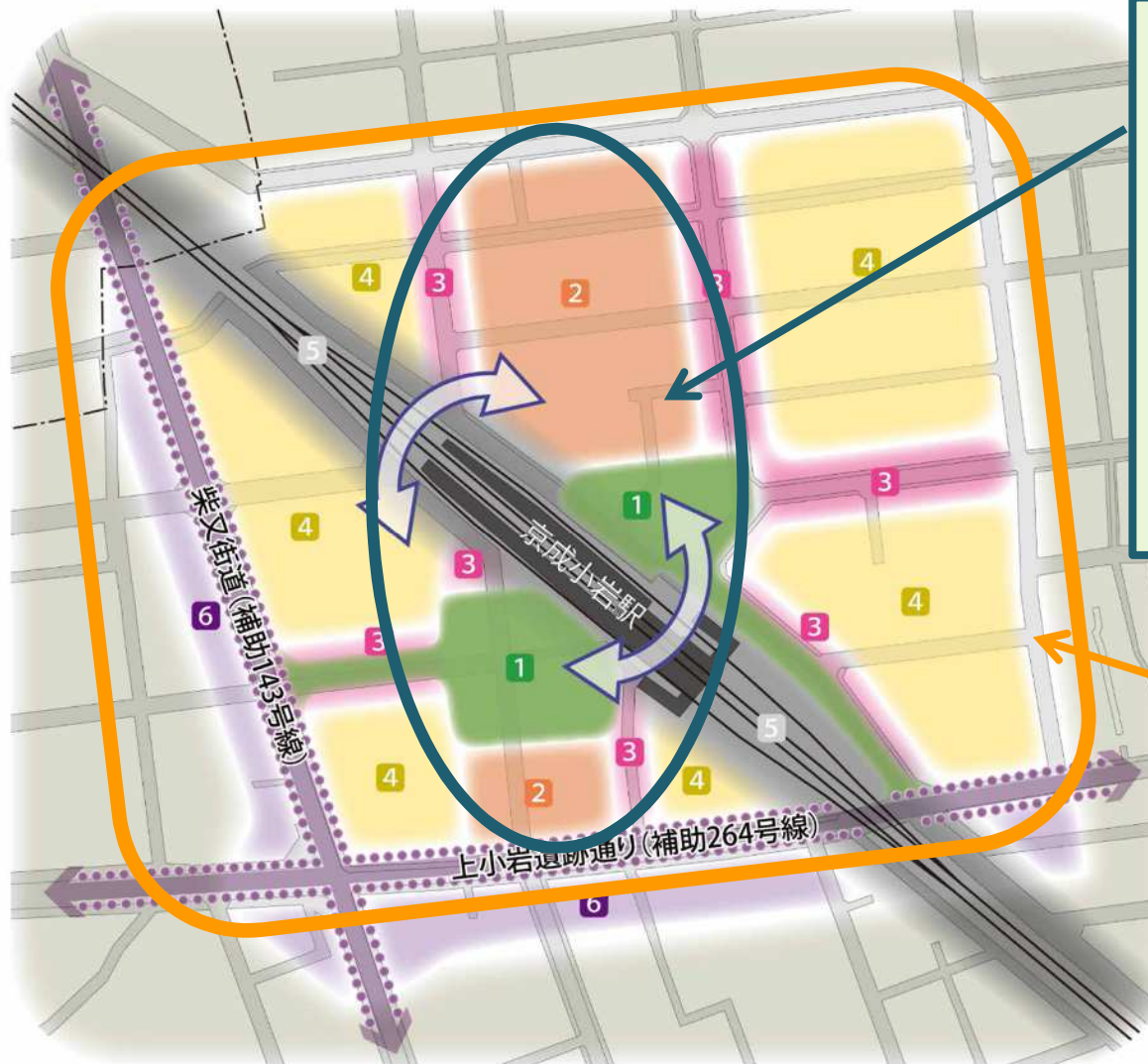
今後のスケジュール

スケジュール(予定)



今後のスケジュール

権利者勉強会の概ねの対象範囲

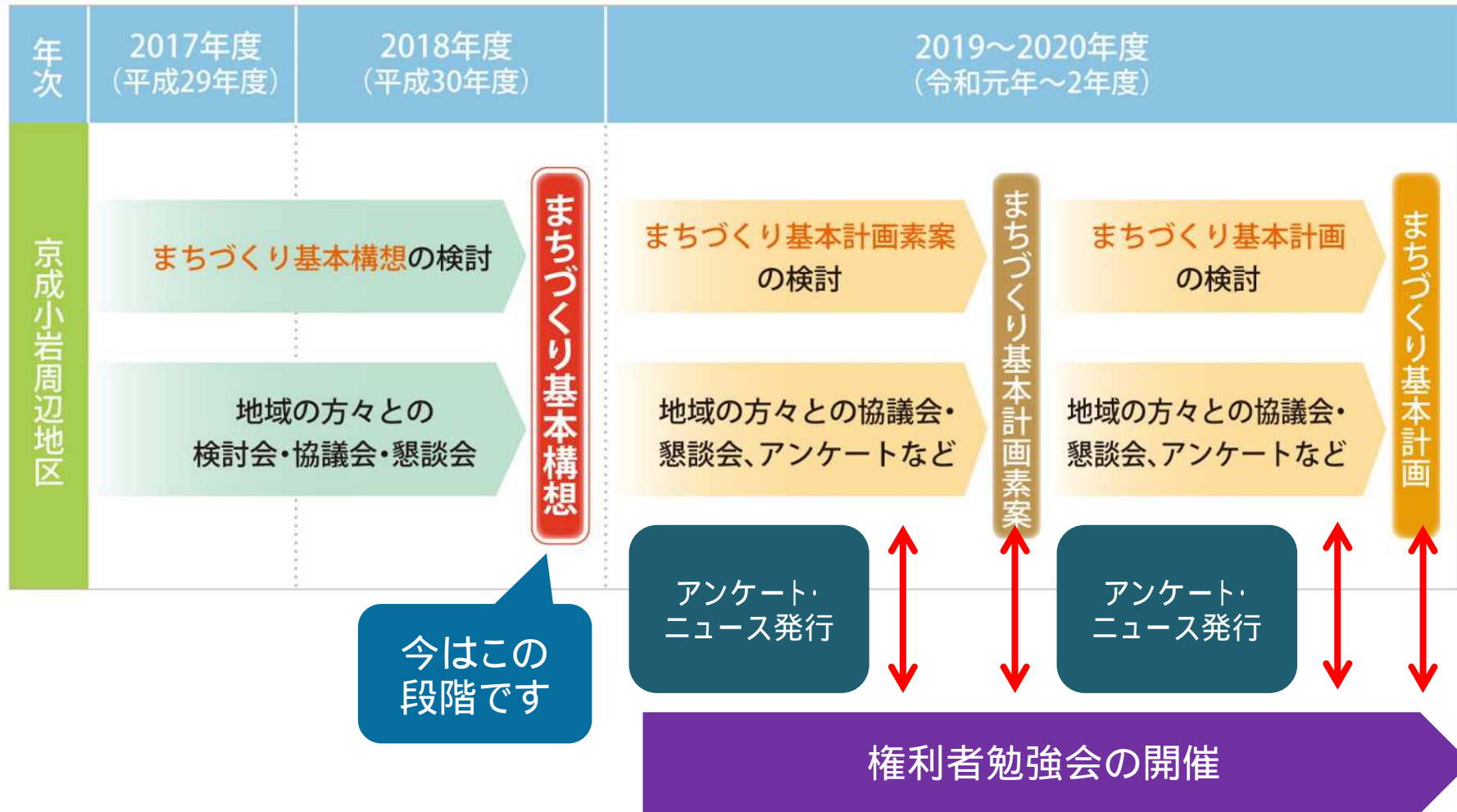


対象範囲に土地や建物の権利を有する方のご意見をいただき、具体的な範囲・手法の検討を行っていきます。
駅付近区域のまちづくり計画へ反映。

アンケートなどのご意見いただき、ニュースなど配布します。
地域のご意見として反映します。

今後のスケジュール

スケジュール(予定)



ご静聴ありがとうございました

恐れ入りますが発言者の方は、
発言の前に住所と名前をお願いします

本日は、ご出席いただきまして
ありがとうございました。
お忘れ物がないうよう、気をつけて
お帰りください。