

【概要版】

京成小岩駅周辺地区

まちづくり基本計画

京成小岩駅周辺地区



【京成小岩駅周辺地区の概要】

- ・面積：約 8.3ha
- ・人口：約 3,300 人
- ・世帯：約 1,900 世帯
(令和4年4月)

1. 基本計画策定の目的

京成小岩駅周辺地区（以下、本地区）では、鉄道立体化を推進し、江戸川区都市計画マスタープランにもとづいた本地区の将来像を具体化していくために、地域の方々に参画していただきながら、まちづくりの検討を進めています。

平成 31 年 3 月には、地域の方々と本地区の将来像を共有するため「京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想」（以下、基本構想）を策定しました。また、京成本線では鉄道を立体化する連続立体交差事業に向けて、令和 4 年 4 月に京成小岩駅を含む区間（京成高砂駅～江戸川駅付近）が新規着工準備採択されました。

「京成小岩駅周辺地区まちづくり基本計画」（以下、基本計画）は、これらの経緯を踏まえた、まちの将来像を実現する具体的な目標と方針をまとめ、本地区における今後のまちづくりを誘導、推進していくために策定しました。

2. 基本構想（抜粋）

まちづくり基本構想では、基本的な方向性や本地区内のゾーニングについて示しました。

【基本的な方向性】

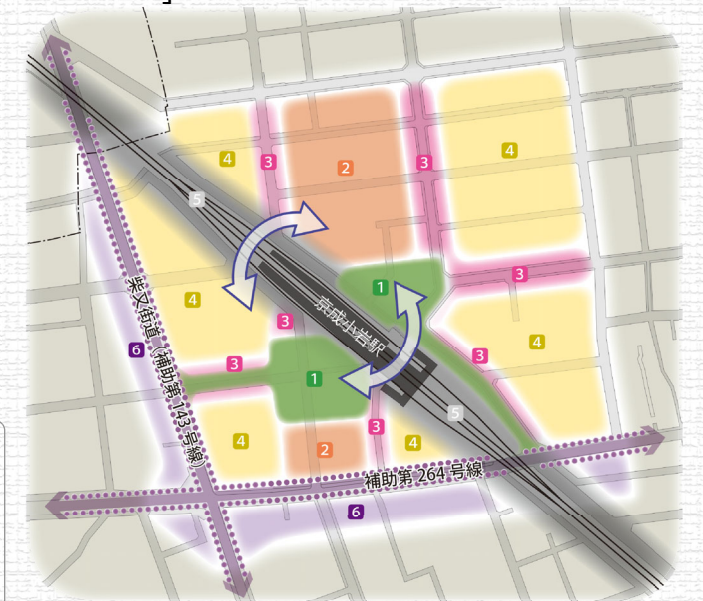
南北市街地の魅力がつながる
人中心の **和**・京成小岩

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

【ゾーニング】

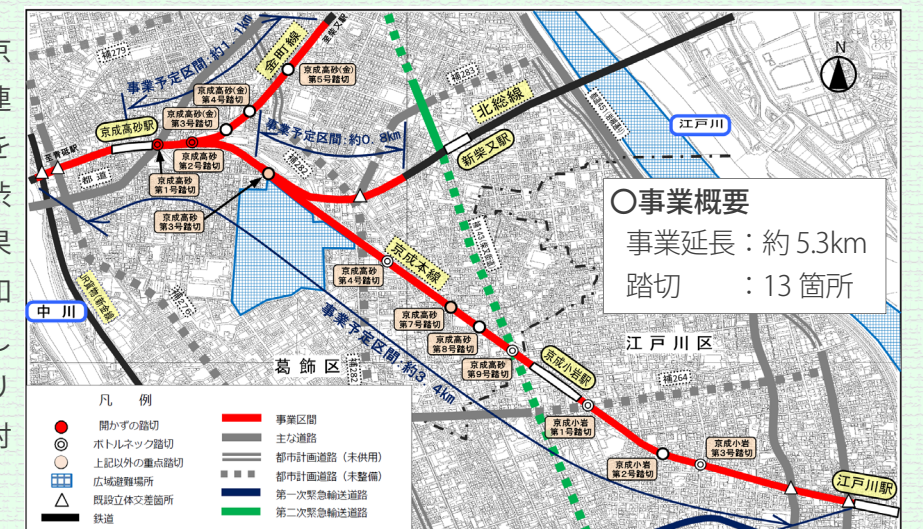
- 1 公共・交通ゾーン
- 2 拠点ゾーン
- 3 商業活性化ゾーン
- 4 住宅・商業共存ゾーン
- 5 高架化ゾーン
- 6 幹線道路ゾーン

【基本構想図】



連続立体交差事業

国土交通省は、京成本線（京成高砂駅～江戸川駅付近）の連続立体交差事業に関わる評価を行い、踏切の除却による交通渋滞や踏切事故の解消などの効果や事業性が高いと判断し、令和 4 年 4 月に新規着工準備採択しました。今後は、東京都により更に具体的な鉄道立体化の検討が始まります。



国土交通省HPの新規事業採択時評価結果（令和4年度新規着工準備箇所）をもとに作成

4. 基本計画について

基本構想をもとに4つの【目標】と、12の【方針】を定めます。また、それらを実現していくために必要な【取組】を目標ごとに示します。

各取組の事例やイメージを掲載しています。

「つくる」目標1 安全で利便性の高い駅前空間づくり

方針A 利便性の高い駅前広場

【取組1】 回遊性の高い駅前空間の整備



新小岩駅

【取組2】 交通結節機能の強化



国分寺駅北口駅前広場

方針B 交流を生む駅前空間

【取組3】 地域交流の場となる公共空間の創出



一之江駅前広場

方針C 快適な道路環境

【取組4】 人を中心とした交通環境の創出



国土交通省 多様なニーズに応える道路空間ガイドライン

【取組5】 利便性の高い道路ネットワークの形成



世田谷区画街路第8号線 (駅へのアクセス道路)

方針D 災害に強いまち

【取組6】 災害に強い拠点づくり

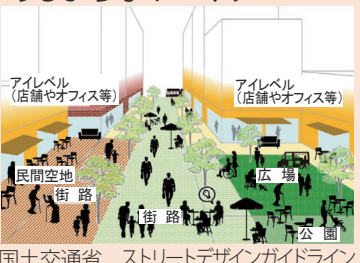


国土交通省 災害時拠点強化緊急促進事業

「つどう」目標2 まちの玄関口にふさわしい駅周辺の拠点づくり

方針E 魅力のあるまち

【取組1】 連続性と一体感のあるまちなみづくり



国土交通省 ストリートデザインガイドライン

【取組2】 新たに挑戦する民間企業の誘致



秋葉原駅から御徒町駅間の高架下

方針F 暮らしやすいまち

【取組3】 子育て、教育、スポーツ施設などの都市機能の充実



子育て支援施設のイメージ

方針G にぎわいのあるまち

【取組5】 人の交流が生まれる施設の誘致、導入



しのぎ文化プラザ

【取組6】 まちの情報発信の充実



「KOITTO」HP

【取組7】 公共空間の積極的な活用



グリーン大通り

【取組4】 多様な人が暮らせる住環境への誘導



区内にある多様な住環境の事例

「つなぐ」目標3 南北が一体化した魅力的な市街地環境づくり

方針H 南北市街地のつながり

【取組1】 鉄道の立体化を契機とした、連続性のある市街地の形成



京成押上線 (押上駅~八広駅間) 明治通り

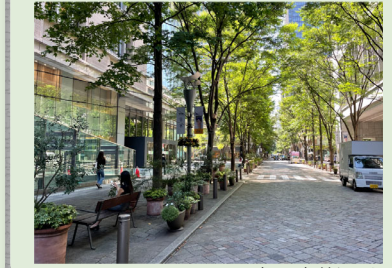
【取組2】 都市計画道路の整備を契機とした、快適で安全な市街地の形成



都市計画道路補助第286号線

方針J みどりのつながり

【取組6】 みどりのあるまちづくり



丸の内仲通り

方針I にぎわいのつながり

【取組3】 地域を支える商店会がつながるまちづくり



武蔵小山商店街

【取組4】 まち全体が調和する景観形成



糸魚川駅 (デザインされた駅前広場のサイン)

【取組5】 鉄道の立体化により創出される空間の有効利用



武蔵境駅から東小金井駅間の高架下

「つづく」目標4 次世代につなぐ体制づくり

方針K 地域を継続的に支える体制

【取組1】 維持管理、防犯活動などの組織づくりの支援



駅前の花植えボランティア

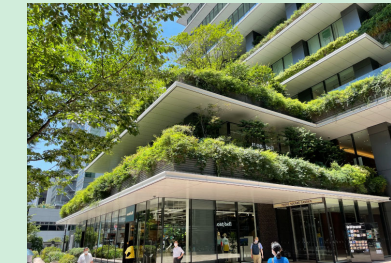
【取組2】 エリアマネジメント活動の仕組みづくり



「KOITTO」によるマルシェ

方針L エコタウンを目指した環境活動

【取組3】 地球温暖化対策に取り組む



東京スクエアガーデン

【取組4】 環境意識の醸成に取り組む

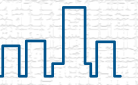


江川区役所本庁前



ソーラー充電スタンド

5. まちづくり方針図

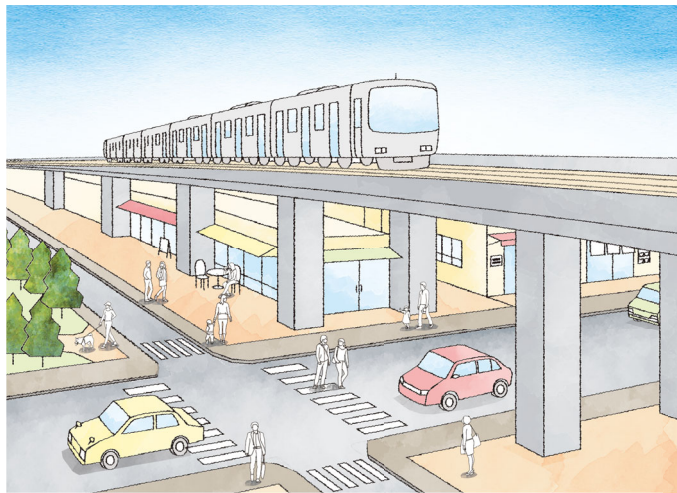


鉄道の立体化を契機として、それぞれの「目標」・「方針」にもとづき、まちづくりを進めていきます。

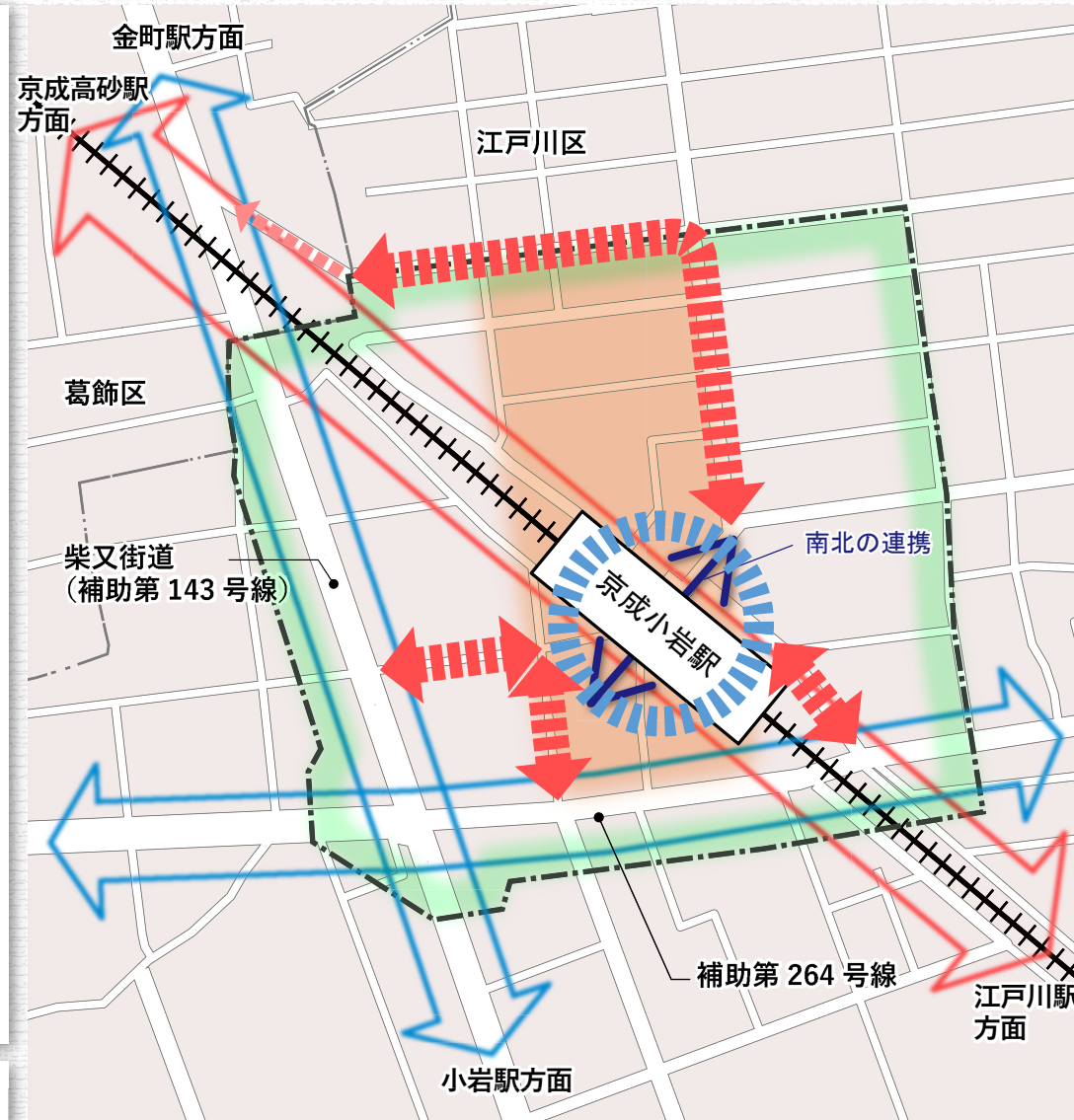
鉄道の立体化を促進する



方針H 方針I



- 交通渋滞や踏切事故を解消し、人と車の流れを円滑にするとともに、道路と鉄道の安全性を向上
- 鉄道の立体化により創出される空間は、地域貢献につながる施設（商業、自転車駐車場、憩いの広場など）の整備を誘導
- 関連側道は、まちの利便性の向上や災害時の避難場所などへの避難経路として活用



まちの玄関口にふさわしい拠点をつくる

方針B 方針D 方針E 方針F 方針G 方針I 方針J

- 「魅力のある」「暮らしやすい」「にぎわい」をテーマとした都市機能の充実
- 都市型住宅や商業、子育て、教育、スポーツ施設などの誘致、導入による、幅広い年代での定住人口の確保
- 備蓄倉庫や防災貯水槽などの機能を充実させた災害に強い拠点づくり



南北が一体化した魅力的な市街地環境をつくる

方針E 方針F 方針G 方針H 方針I 方針J 方針K 方針L

- 駅周辺の商店街では、店舗の連続性によるにぎわいを創出
- 鉄道の立体化を契機とした、南北の商店街の連携強化
- まち全体につながりを感じる景観形成の誘導
- 緑化による、みどりと調和した環境の創出や、SDGsの取組を促進し、環境意識を醸成

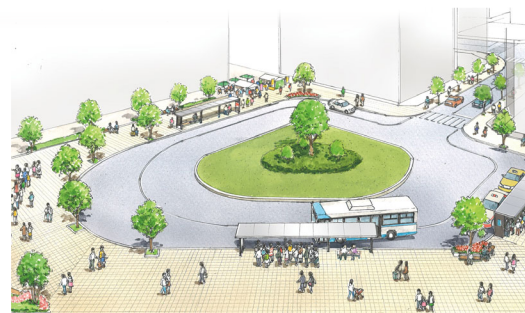


安全で利便性の高い駅前広場をつくる



方針A 方針B 方針C 方針D

- 鉄道の立体化とあわせた、南北市街地をつなぐ歩行者空間の整備
- 交通機関を円滑に乗り継ぐことができる駅前広場（バスロータリーやタクシー乗り場など）の整備
- 交通案内情報の充実などによる、誰もが利用しやすい移動環境の創出
- 適切な高度利用を誘導し、様々な交流（イベントなど）を生む道路や拠点施設と一体となったにぎわい空間の創出
- 災害時の帰宅困難者の一時的な滞在や、緊急車両が円滑な活動を行えるオープンスペースの整備



快適な道路環境をつくる



- 人や自動車が駅にアクセスしやすい利便性の高い道路ネットワークを形成
- 安全に歩ける、ゆとりのある道路空間の創出



都市計画道路の整備を促進する



方針H

- 都市計画道路の整備による、安全で快適な空間の形成
- 適正な高度利用・不燃化の誘導による、延焼遮断帯の形成



イラストや写真などはあくまでもイメージです。今後さらに多くの議論を重ねながら、具体的なまちづくりを進めていきます。

3. まちづくりの課題

駅周辺の現状や将来の見通しを踏まえ、本地区の課題を整理します。

自動車によるアクセス性が低く、柴又街道（広域幹線道路）とのつながりが弱い
南口駅前付近の4m未満の歩行者専用道路

踏切による交通渋滞の発生
南北の横断は、駅舎内の階段やエレベーターの利用が必要

歩道幅員が狭く、人と車いすがすれ違えない
人の通行が多いが、駐停車などにより、自転車と人の動線が重なる

駅前通りの駐停車の様子

ゆとりのある空間の不足により、自転車と人の動線が重なり交差する
北口駅前を通行する歩行者の様子（夕方混雑時）

踏切による交通渋滞の発生
京成小岩第1号踏切の渋滞

円滑な交通を生み、災害時の避難経路などになる道路ネットワークの充実が必要
補助第264号線の整備状況

交通空間が不足、駅前にはバス停留所が北口に1つしかない
タクシー、自家用車が待機できる空間がない
人が集まる駅周辺に、憩いの場となる交流空間や、災害時の一時避難場所などの機能的な空間がない

南口駅前の様子
北口駅前の車道とバス停留所（小54）

凡例
京成小岩駅周辺地区
バス停留所

江戸川区
葛飾区
柴又街道（補助第135号線）
京成小岩駅
補助第264号線

地区全体の課題

○ 都市機能の充実

・本地区は多くの人が利用する生活の拠点であることから、将来の高齢化社会などを見据え、地域全体の日常を支える様々な都市機能や交通機能の充実、にぎわいと活力の維持・創出が必要

○ 交流空間の不足

・地域の玄関口にふさわしい交流ができるにぎわいの空間や待ち合わせ、休憩ができる憩いの空間が不足
・商店街などのイベント時には、近隣の天祖神社や店舗の一部などを利用して、地域の方々や来街者が交流できるゆとりある空間が不足

○ 商店街の活性化

・本地区の特色である商店街の事業所数・従業員数・年間販売額が減少傾向にあることから、商業を活性化する仕組みづくりが必要

○ 住宅と商業との共存

・本地区のほとんどは商業系の用途地域であり、さまざまな土地利用が検討できることから、良好な住宅や商業が共存する市街地を維持・形成していくため、地域の特性にあわせたまちづくりのルールなどが必要

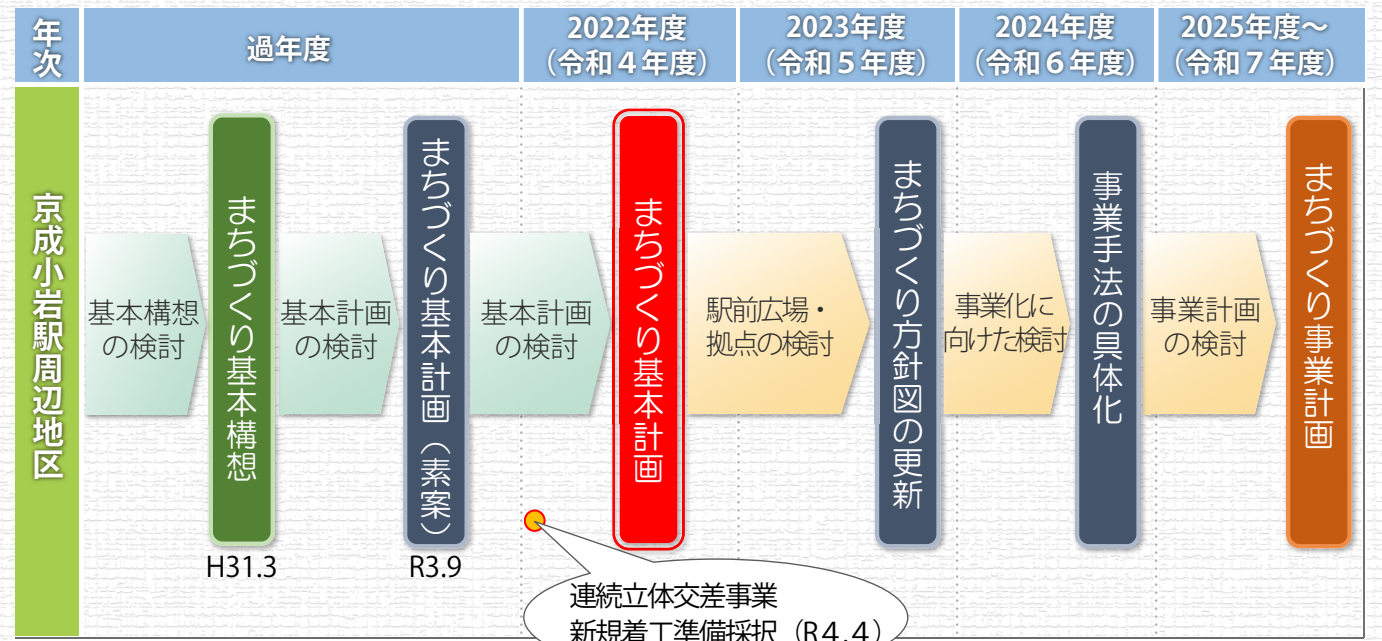
○ 防災性の向上

・昼間人口が多い駅周辺であることから、震災や水害などの災害に備えた、一時避難場所と緊急車両の円滑な移動経路の整備や、備蓄倉庫・マンホールトイレなどの防災機能の充実が必要
・駅周辺は、水害による浸水が想定される地域であることから、鉄道の立体化にあわせ、広域避難を想定した安全な避難経路の確保が必要

6. まちづくりの実現に向けて

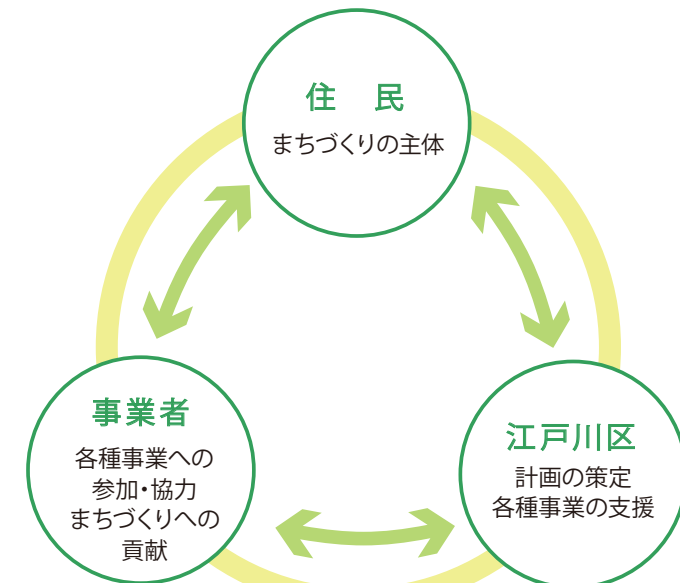
連続立体交差事業の動向を踏まえた、まちづくりのスケジュールです。

スケジュール



推進体制の「和」と人中心のまちづくり

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



令和5年1月

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

〒132-8501 東京都江戸川区中央一丁目4番1号

TEL: 03-5662-6438 (直通) FAX: 03-5607-2267

