

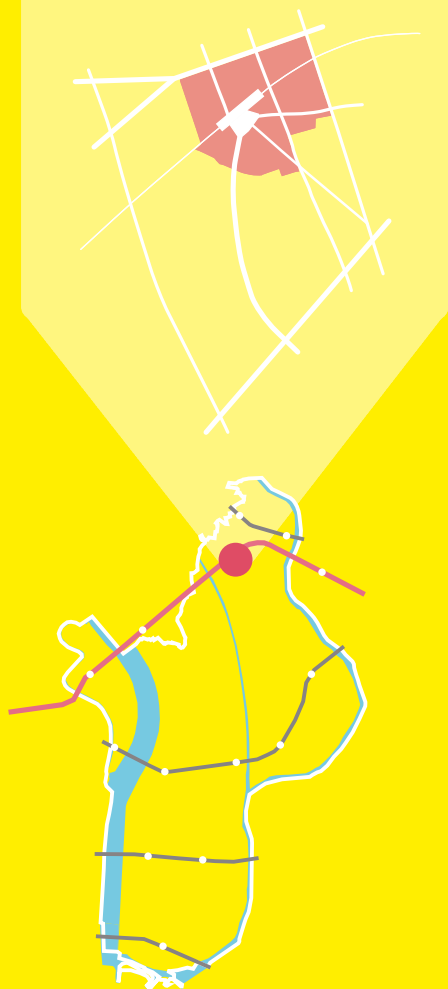
J R小岩駅周辺地区 まちづくり基本計画 2019

J R小岩駅周辺地区は市街地開発事業を推進し、交通広場や南北をつなぐ道路を整備するとともに、賑わいのある商業地と快適な住環境の形成を図ります。

今後、当基本計画に基づき、J R小岩駅周辺の一体的なまちづくりを進めます。

J R小岩駅周辺地区

面積	約 21.6ha
人口	約 5,600人
世帯	約 3,000世帯
駅乗降客数	約 133,000人 / 日



《まちづくりの経過》

- H19.2 まちづくり意見交換会開催
- H20.9 J R小岩駅周辺地区まちづくり全体会発足
- H21.1 J R小岩駅周辺地区まちづくり基本構想策定
- H22.11 J R小岩駅周辺地区まちづくり協議会発足
(まちづくり全体会から移行)
- H25.4 東京都木密地域不燃化 10年プロジェクト先行実施地区指定
- H26.3 都市計画決定 (道路・交通広場・地区計画)
- H26.7 J R小岩駅周辺地区景観形成ガイドライン策定
- H26.7 J R小岩駅周辺地区まちづくり基本計画 2014 策定
- R1.10 J R小岩駅周辺地区まちづくり基本計画 2019 策定

基本計画
THE FINAL



こいワン

(J R小岩駅周辺地区まちづくりキャラクター)

□ 小岩の歴史

小岩駅は明治 32 年（1899 年）に開業し、120 年の歴史を刻んできました。小岩駅周辺は昭和初期から、江戸川区の中心として賑わいと繁栄を誇るとともに、活気ある商店街と閑静な住宅街が共存するコミュニティ豊かなまちを形成してきました。



H4 小岩駅南口にタクシール完成

■ まちのあゆみ

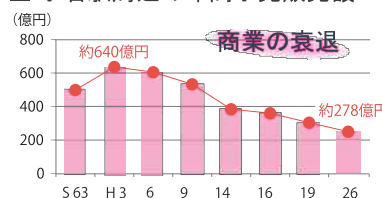
- M 32 小岩駅開業
- S 7 江戸川区成立
- S 21 小岩駅北口開設
- S 22 都営バス・京成バス相互乗入れ開始
- S 47 複々線化（高架化）完成
- S 51 第 1 回江戸川区花火大会開催
- S 55 小岩駅北口に大規模店舗出店
- H 4 小岩駅南口にタクシール完成
- H 19 小岩駅北口地区優良建築物等整備事業完了
- H 27 南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業完了

□ 現状と課題

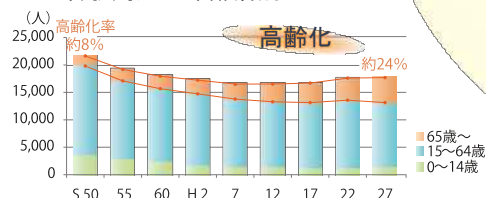
時代とともに、小岩駅周辺の優位性は少しずつ薄れてきました。駅周辺での年間小売販売額は、平成初期から 25 年余でおおよそ半減（約 360 億円減）しています。

また、古くからある街並みのため、道幅の狭い道路が多く、老朽化した木造住宅が密集し、災害時の危険性が高い状況にあります。さらに、高齢化が進みコミュニティを継続するための若い世代が減少しています。

■ 小岩駅周辺の年間小売販売額 *1



■ 小岩駅周辺の年齢層別人口 *2



子どもも 大人も熟年者も
みんなが 安心して暮らし、
昼も夜も安全 に楽しめるまち。
緑やこも れびがあり
毎日でも訪れたく なる私たちの憩いの場。
みんなに元気を与え、 みんなを笑顔にするまち。
「百年商 栄 都市・小岩」
その繁栄を人々の 和がつなげていく。
まちが生活の 一部になる。
そんな小岩の まちを目指します。

□ 未来へ向けた取組み

当地区では、まちの課題を解決するため、平成 19 年から地域の皆様と江戸川区で小岩の将来像について基本構想、基本計画 2014 としてまとめ、実現に向けて一歩ずつ歩んできました。

この度、まちづくりが計画期から事業期へと移行し、本格的に動き始めたことから、改めてこれまでのまちづくりの成果とこれからのまちの将来像を地域の皆様と共有するために、「JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本計画 2019」を策定しました。

今後も多くの議論を重ねながら地域の皆様と事業者、江戸川区の知恵と力を結集し、協働によるまちづくりを推進します。

1 多世代が暮らすまちへ

◇ 居心地の良い住環境

- ・ 全ての世代が安心して暮らせるまちづくり
- ・ 多文化共生社会に向けてのまちづくり
- ・ 誰もが楽しく参加できるコミュニティづくり

2 人の集まる賑わいのあるまちへ

◇ 小岩に訪れやすくするために

- ・ まちの骨格となる道路や交通広場、立体歩行者通路、駐車場・駐輪場の整備

◇ まちで買物を楽しむために

- ・ 集客の核となる施設の整備、商店街の個性化と賑わいの創出

◇ 小岩で人が交流するために

- ・ 小岩に住む人、訪れる人が集う広場と施設の整備

3 災害に強いまちへ

◇ 安全・安心なまちづくり

- ・ 都市基盤整備や建物更新による防災性の強化
- ・ 災害時の避難者受入れスペースの確保
- ・ 防災設備（備蓄倉庫、防災トイレ等）の設置

4 緑豊かな歩いて楽しめるまちへ

◇ 誰もが楽しく歩くために

- ・ ゆとりある歩道の整備
- ・ 建物の景観整備

◇ 豊かな環境を創造するために

- ・ 緑豊かなオープンスペースの整備
- ・ 緑化の促進
- ・ 環境に優しいエネルギー利用の促進

5 “小岩らしさ”が息づくまちへ

◇ 小岩らしさを次世代へつなぐために

- ・ 人がふれあう商店街、良品コミュニティの継続・発展
- ・ まつりやイベントの場づくり
- ・ エリアマネジメント^{※3}の実行

◇ 歴史の継承と地域資産の活用

- ・ 神社、水天宮等まちの歴史の継承
- ・ 花卉や小松菜などの地場産品の活用

※1 参考資料 経済産業省「商業統計表」（対象範囲 南小岩五～八丁目の一部、西小岩一丁目及び二～五丁目の一部）

※2 参考資料 総務省「国勢調査-町丁・字別集計」（対象範囲 西小岩一丁目、南小岩六～八丁目）

※3 エリアマネジメント…地域の人たちが主体となりまちを管理運営する方法

3 現在の小岩

まちの課題



4 まちづくり基本計画

多様な個性が輝くまち・小岩 ～リングロードでまちをつなぐ～

小岩には、便利で閑静な住宅街があります。個性豊かな商店街や飲食街もあります。これらの多様なまちの個性をつないで、大きな魅力をつくりだします。拠点となるゾーンを開発し、居住環境や商業環境を整え、リングロードでまちをつないでいきます。まちがひとつになり、大きな魅力をつくりだす、「多様な個性が輝くまち・小岩」を実現します。

凡例

まちづくりで整備するまち共通の施設・空間

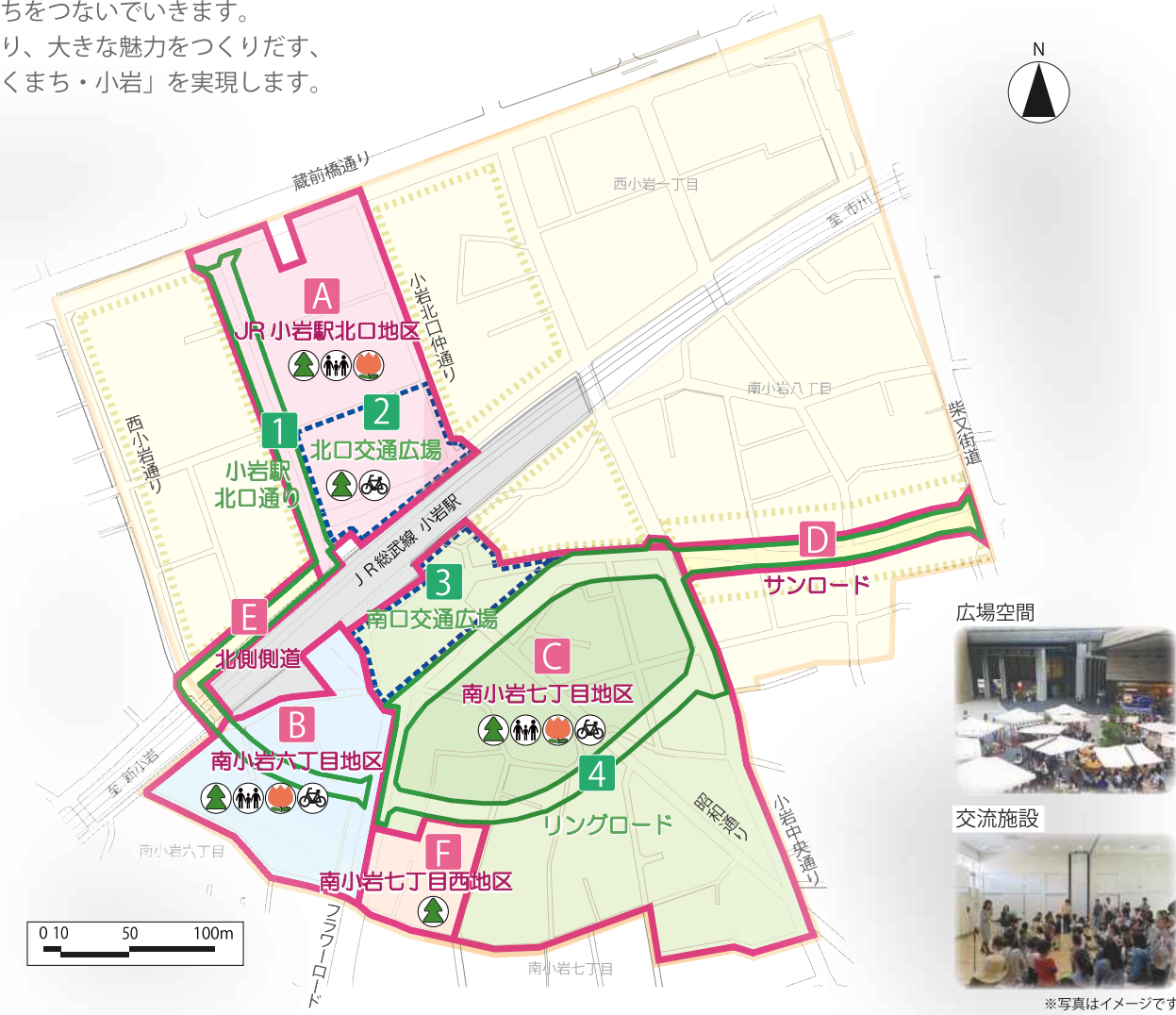
- 広場空間
- 公共自転車駐車場
- 交流施設
- 保育施設
- 交通広場 (平成26年3月都市計画決定)
- 都市計画道路 (平成26年3月都市計画決定)
- 地区計画(駅周辺)
- 施行区域
- 開発誘導

5 事業経過

※図中の年数は年度で表記しています。

地区名	世話人会勉強会	準備組合	都市計画決定	事業認可	工事
A 市街地再開発事業(組合施行) JR小岩駅北口	H19	H27	H30		
B 市街地再開発事業(組合施行) 南小岩六丁目	H19	H24	H26	H28 H30 R1 権利変換計画認可	R10～ R8完了(予定)
C 市街地再開発事業(組合施行) 南小岩七丁目	H20	H28			
C 土地区画整理事業(区施行) 南小岩七丁目	H20		H27		
D E 街路事業(区施行) サンロード 北側側道			H25	H28	R4完了(予定)
F 市街地再開発事業(個人施行) 南小岩七丁目西			H23	H23 H24 権利変換計画認可	H27 事業完了

まちの運営



※写真はイメージです。

1 小岩駅北口通り (区街第29号線)

駅北のシンボルロードを整備します。

- (道路幅員9mから18mへ拡張)
 ・安全で円滑な交通環境の確保
 ・歩いて楽しめる、ゆとりある歩道の整備

E 北側側道 (区街第28号線)

駅の南北をつなぐ道路を整備します。

街路事業
(区施行)
道路延長約0.14km

- (道路幅員11m~14.5mへ整備)
 ・安全で円滑な交通環境の確保
 ・歩いて楽しめる、ゆとりある歩道の整備



B 南小岩六丁目地区

市街地再開発事業
(組合施行)
区域面積約1.3ha

フラワーロードへのゲートとなる拠点を整備します。

- ・まちの入口にふさわしい複合施設
- ・商業施設、業務施設、住宅の整備
- ・保育施設、交流施設の整備
- ・リングロードとの一体整備
- ・広場空間、立体歩行者通路の整備
- ・公共自転車駐車場(約3,000台)の整備



A JR小岩駅北口地区

市街地再開発事業
(組合施行)
区域面積約2.0ha

駅北の顔となる拠点を整備します。

- ・活気と賑わい溢れる市街地の形成
- ・商業施設、住宅の整備
- ・保育施設、交流施設の整備
- ・北口交通広場、小岩駅北口通りとの一体整備
- ・広場空間、立体歩行者通路の整備



2 北口交通広場

新たに交通広場を整備します。

- (交通広場面積 約6,100mを整備)
 ・人々が憩い、集い、語らう広場空間づくり
 ・バスやタクシーへの安全な乗降の確保
 ・公共交通機関の充実
 ・公共自転車駐車場(約3,500台)の整備
 ・既存樹木の保存

D サンロード (補助第285号線)

東から駅へのアプローチ道路を整備します。

街路事業
(区施行)
道路延長約0.2km

- (道路幅員9mから18mへ拡張)
 ・安全で円滑な交通環境の確保
 ・街並み景観の統一
 ・歩いて楽しめる、ゆとりある歩道の整備



4 リングロード

まちをつなぐリングロードを整備します。

- ・商店街や新たな市街地をつなぐ、小岩のまちを楽しめる道
- ・まちをめぐる散歩道



F 南小岩七丁目西地区

市街地再開発事業
(個人施行)
区域面積約0.5ha

小岩のまちづくりのリーディングプロジェクト。

- ・緑の充実
- ・広場空間を配置
- ・和をイメージさせる格子の設え
- ・免震設備
- ・帰宅困難者受け入れスペースの確保
- ・マンホールトイレ、かまどベンチ設置



完成写真(H27)

C 南小岩七丁目地区

土地区画整理事業
(区施行)
区域面積約4.9ha

市街地再開発事業
(組合施行)
区域面積約1.5ha

小岩のリニューアルの拠点を整備します。

土地区画整理事業

- ・土地利用に合わせた街並みの整備
- ・ゆとりある生活道路の整備による安全安心な歩行空間の確保
- ・リングロード等都市施設の整備
- ・無電柱化等による景観への配慮
- ・立体歩行者通路等歩行空間の検討

3 南口交通広場

ゆとりある交通広場を整備します。

- (交通広場面積 約5,400mを整備)
 ・通過交通と分離したゆとりある交通広場の整備
 ・公共交通機関の充実
 ・バスやタクシーへの安全な乗降の確保
 ・駅前顔となる空間づくり

市街地再開発事業

- ・商業施設、住宅の整備
- ・広場空間、保育施設の整備
- ・公共自転車駐車場の整備の検討
- ・交流施設、屋上庭園の整備の検討
- ・昭和通りの人の流れの継承



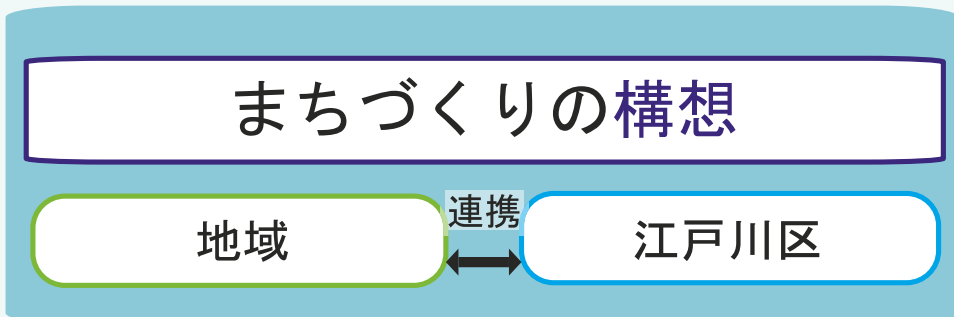
6

100年栄えるまちづくりを目指して

JR小岩駅周辺地区では、平成19年から地域の皆様と江戸川区で、まちづくりの構想を立て、平成22年からは「町会・自治会、商店会、事業地区からなるJR小岩駅周辺地区まちづくり協議会」、「組合・事業者」、「江戸川区」が連携しながらまちづくりの計画について検討を続けてきました。一部の地区では事業期を迎えており、各事業が完了した後の小岩のまちを見据え、まちの運営の計画や実施を地域の皆様と事業者、江戸川区が連携して行っていく必要があります。

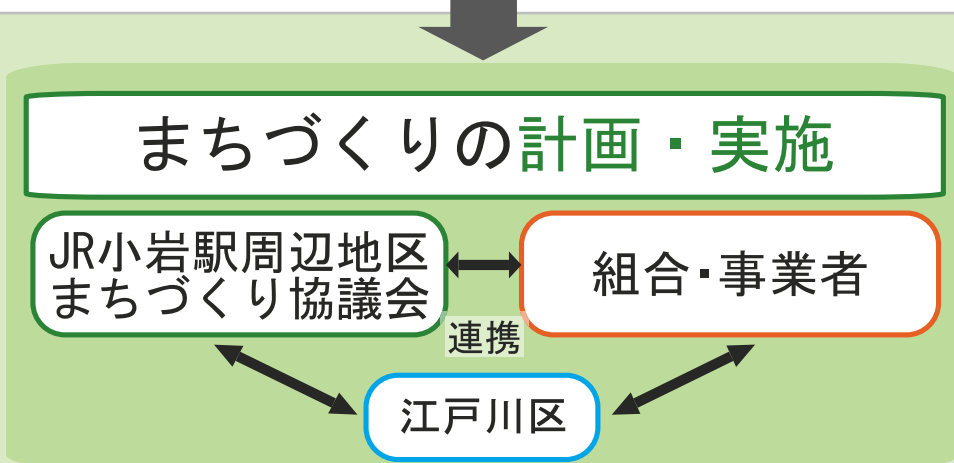
H19 構想期

- ・まちづくり意見交換会の開催
- ・まちづくり基本構想の策定



H22 計画期

- ・まちづくり協議会の発足
- ・まちづくり基本計画の策定 (2014、2019)

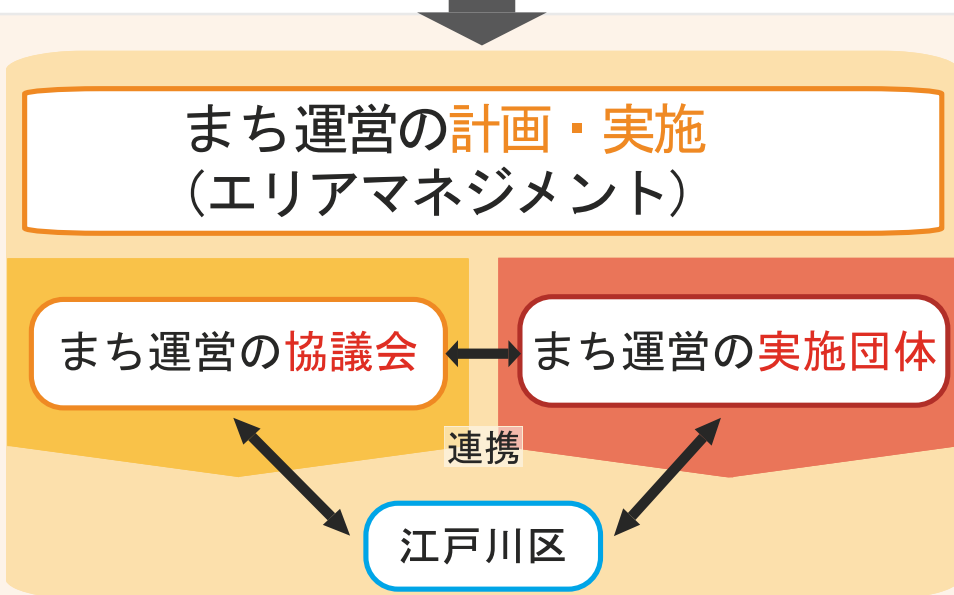


R1(現在) 事業期

- ・まち運営の検討
- ・工事の完了

運営期

- ・まち運営団体の設立
- ・まち運営計画の策定
- ・官民の公共的空間・施設の活用、維持管理
- ・「百年商栄都市・小岩」の実現



令和元年10月 江戸川区 都市開発部 市街地開発課

江戸川区役所 第三庁舎
〒132-8501 江戸川区中央 1-4-1
TEL 03-5662-1102
公式ホームページ

JR小岩駅周辺地区まちづくり相談事務所
〒133-0056 江戸川区南小岩 7-28-11
TEL 03-5694-2751



公式ホームページ <https://www.city.edogawa.tokyo.jp/toshikeikaku/chiki/koiwaekishuhen/>