

JR小岩駅周辺地区 まちづくり基本計画 2014

JR 小岩駅周辺地区は交通広場の拡充や南北の連絡道路整備を進めるとともに、市街地開発事業を具体化し、賑わいのある商業地形成を図ります。今後、こちらの基本計画に基づき、地区ごとに整備の促進を図ります。

JR 小岩駅周辺地区

面積 約 21.6ha

人口 約 4,300 人

世帯 約 2,400 世帯

駅乗降客数 124,000 人 / 日



《まちづくりの経過》

平成 19 年より地域の方々と検討を重ね策定した『JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本構想』を基に、まちづくりを進めてきました。

平成 26 年現在、都市計画道路・交通広場が都市計画決定され、まちづくりの骨格を着実に形成してきました。一部地区では、市街地再開発事業が事業中です。

H19.2 まちづくり意見交換会開催

H20.9 まちづくり全体会発足

H21.1 JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本構想策定

H22.11 まちづくり協議会発足（まちづくり全体会から移行）

H24.1 南小岩七丁目西地区 事業認可

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）



こいワン

（JR 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、百余年歴史を刻んできました。昭和初期より、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。



S47 複々線化（高架化）完成

■経過

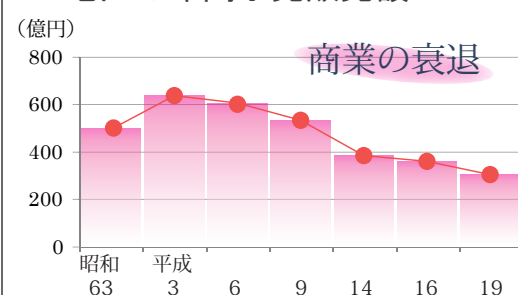
- M 32 小岩駅開業
- S 7 江戸川区成立
- S 21 小岩駅北口開設
- S 22 都バス・京成バス相互乗り入れ開始
- S 47 複々線化（高架化）完成
- S 51 第1回江戸川花火大会開催
- S 55 小岩駅北口に大規模店舗出店
- H 4 小岩駅南口にタクシープール完成
- H 19 小岩駅北口優良建築物等整事業完成（柳小路地区）

現状と課題

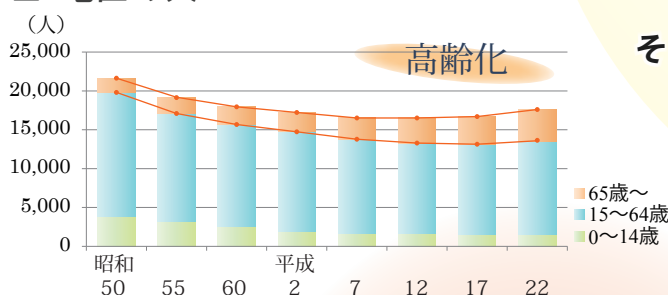
しかし、小岩の駅周辺の優位性は少しずつ薄れてきました。小岩駅周辺での年間小売販売額は、この15年余で約330億円減少しています。

また、古くからの街並みのため、道幅の狭い道路に多くの老朽化した木造住宅が密集し、災害への危険性が高い状況にあります。さらに、コミュニティを継続するための若い世代や子どもが減少しています。

■地区の年間小売販売額^{※1}



■地区の人口^{※2}



一方で、周囲には、点在する歴史・文化スポットやスポーツ・レクリエーションが盛んな河川敷など、生活を彩る様々な地域資源があります。

未来へ向けて

本地区では、誰もが楽しみ満足できる商業環境と、都市の魅力を満喫できる住環境が整った「小岩の将来像」について、地域の皆様の参画を得ながら検討し、基本構想としてまとめ、実現に向けて一歩ずつ歩んできました。この度、基本構想策定後の成果を地域の皆様と共有するため基本計画としてまとめました。

今後、小岩の地域資源を再認識しつつ、多くの議論を重ねながら地域の皆様の知恵と力を結集し、方針の実現に向け地域と区と事業者の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
- ・誰もが楽しく参加できるコミュニティ

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、駐車・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、商店街の個性化と賑わいの演出

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の強化
- ・災害時の避難者受入スペースを確保
- ・防災設備（備蓄倉庫・防災トイレなど）の設置

4 緑豊かな歩いて楽しめるまちへ

◇誰もが楽しく歩けるために

- ・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
- ・環境にやさ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

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

◇歴史の継承と地域資産の活用

- ・神社、水天宮などまちの歴史の継承
- ・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：南小岩五～八の一部、西小岩一および二～五の一部

※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 … 地域の人たちが中心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



段階的なまちづくり
が始まっています。

B 南小岩六丁目地区 (631 地区)

準備組合

権利者主体再開発の
トップランナー

平成 24 年 7 月に市街地
再開発準備組合を結成し、
事業計画を検討中

E 南小岩七丁目西地区市街地再開発事業

JR 小岩駅周辺地区まちづくりの
リーディングプロジェクト

平成 27 年完了予定

用途：住宅、店舗、駐車場、駐輪場
構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
高さ：約 105m
階数：地上 29 階、地下 2 階
敷地面積：約 3,240 m²
延床面積：約 32,650 m²
住戸数：177 戸

完成予想パース（南西側より）



景観

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

防災

免震設備
帰宅困難者受入スペースを確保
マンホールトイレ、かまどベンチ設置

4

まちづくり基本計画図

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再開発し、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。



1 北口通り

都市計画
決定

駅北のシンボルロードを整備します。

- (道路幅員 9mから 18mへ拡幅)
- おしゃれな商店街づくり
- 安全な交通環境と安心・快適に歩ける歩道整備



A 北口駅前地区

駅北の顔となる拠点街区を整備します。

- 活気とにぎわいあふれる市街地の形成
- 市街地再開発事業による商業施設と住宅の整備
- 多様な生活拠点の整備
- 北口交通広場、北口通りとの一体整備



2 北口交通広場

都市計画
決定

新たに交通広場をつくります。

- (交通広場面積 約 6,100 m²を整備)
- 人々が憩い、集い、語らう交流空間の創出
- バス・タクシー・一般車両の乗り入れ
- 公共交通機関の充実を図る
- 地下駐輪場の整備

3 周回道路

(リングロード)

都市計画
決定

まちをつなぐ、緑のリングロードをつくります。

- (幅員 12mの道路を整備)
- 商店街をつなぐ、歩いて買い物を楽しめる道
- まちをめぐる緑豊かな散歩道



B 六丁目地区 (631地区)

準備組合

フラワーロードへのゲート
となる拠点をつくります。

- まちの入口にふさわしい複合施設
- 市街地再開発事業による
商業・業務施設と住宅の整備
- フラワーロードへのアプローチ
- リングロードとの一体整備



5 フラワーロード

商店街をさらに魅力的にします。

- 人の流れを生み出す元気な拠点づくり
- 歩いて楽しめる商店街づくり

6 昭和通り

特徴ある街並みを創出します。

- 街並み景観の統一
- 祭りや縁日を楽しめる賑わいのある商店街づくり
- 歩いて楽しめる商店街づくり

D サンロード

都市計画
決定

東からのアプローチ道路を整備します。

- (道路幅員 9mから 18mへ拡幅)
- 安全で円滑な交通環境とゆとりある歩道の整備
- 共同建替え・街並み景観の統一
- 歩いて楽しめる商店街づくり



4 南口交通広場

都市計画
決定

ゆとりある交通広場を整備します。

- (交通広場面積 約 5,000 m²から約 5,400 m²へ拡張)
- 通過交通と分離したゆとりある交通広場の確保
- バス・タクシーの安全な乗降の確保
- 公共交通機関の充実
- 駅前の顔となる空間づくり

C 七丁目地区

小岩のリニューアルの拠点となる整備をします。

- 駅前商業拠点の開発誘致
- 土地区画整理事業による街並みの整備
- 市街地再開発事業による商業・業務施設と住宅の整備
- 緑化、オープンスペースの確保
- リングロード、南口交通広場との一体整備



* 本まちづくり基本計画は、駅周辺において商業地域に指定されている約 21.6ha (南小岩六・七・八、西小岩一の一部) を対象としています。

* ここで示しているイラスト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

スケジュール

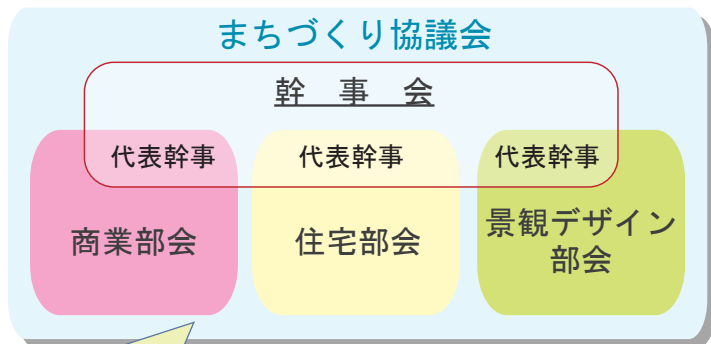
地区名／経過	過年度	2013 年 (平成 25 年)	2014 年 (平成 26 年)	2015 年 (平成 27 年)	2016 年～ (平成 28 年～)
七丁目西 市街地再開発事業 H23 都市計画決定 H23 事業認可 H24 着工			事業中	完了	
六丁目 (周回道路) 市街地再開発事業 H19 世話人会発足 H24 準備組合結成			都市計画決定 (予定)		事業実施
北口駅前 (周回道路) (北口交通広場) 市街地再開発事業 H19 勉強会発足 H26 発起人準備会発足				都市計画決定 (予定)	事業実施
七丁目 (周回道路) (南口交通広場) 土地区画整理事業 市街地再開発事業 H20 勉強会発足				土地区画整理事業 都市計画決定 (予定)	市街地再開発事業 都市計画決定 (予定) 事業実施
サンロード 街路事業					事業実施

都市計画決定（道路・交通広場・地区計画）

6

まちづくり協議会

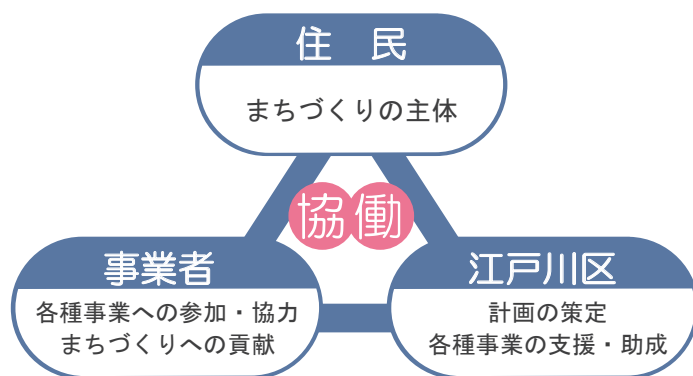
平成 22 年 11 月、まちづくりの円滑な推進と地区全体の活性化に向け、地域の皆様によりまちづくり協議会が発足されました。幹事会を中心に、定期的な会合や視察会等を重ね、活動しています。



7

協働のまちづくり

住民と事業者、江戸川区が一体となり、まちづくりを推進します。



JR小岩駅周辺地区 景観形成ガイドラインを住民と江戸川区協働で策定

『小岩駅周辺の景観づくりで大切にすること』

- ◎空がいつでも見える
- ◎緑とにぎわいがひろがる
- ◎通り（みち）の個性・歴史がにじみだす



2014年7月 江戸川区

都市開発部市街地開発課

〒132-8501 江戸川区中央1-4-1

TEL 03-5662-1102 FAX 03-5662-1118

公式ホームページ <http://www.city.edogawa.tokyo.jp/>