

南小岩六丁目地区
事業計画書
(第五回変更)

<変更後>

平成 28 年 12 月 15 日 認可

令和 8 年 3 月 4 日 変更

南小岩六丁目地区市街地再開発組合

目 次

1	地区、事業及び施行者の名称	
(1)	地区の名称	1
(2)	事業の名称	1
(3)	施行者の名称	1
2	施行地区の概況及び事業の目的	
(1)	施行地区の概況	1
(2)	事業の目的	1
3	施行地区	
(1)	施行地区の位置	2
(2)	施行地区の位置図	2
(3)	施行地区の区域	3
(4)	施行地区の区域図	3
(5)	施行地区の面積	3
4	設計の概要	
(1)	設計説明書	4
1)	設計方針	4
2)	施設建築物の設計の概要	4
(ア)	設計方針	4
(イ)	建ぺい率及び容積率等	6
(ウ)	構造・規模・高さ・面積等	6
(エ)	主要設備	11
3)	施設建築敷地の設計の概要	11
(ア)	設計方針	11
(イ)	広場	11
(ウ)	壁面後退	11
(エ)	主要設備	11
(オ)	緑化	11
(カ)	交通動線	11
(キ)	有効空地率	12

4) 公共施設の設計の概要	13
(ア) 設計方針	13
(イ) 公共施設の名称・種類・規模	13
5) 住宅建設の概要	13
(2) 設計図	14
1) 施設建築物設計図	14
2) 施設建築敷地設計図	14
3) 公共施設設計図	14
5 事業施行期間	
(1) 事業施行期間 (予定)	14
(2) 建築工事期間 (予定)	14
6 資金計画	
(1) 資金計画	15

添付書類

- 1 施行地区の位置図
- 2 施行地区の区域図
- 3-1 施設建築物設計図
- 3-2 施設建築敷地設計図
- 3-3 公共施設設計図

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

南小岩六丁目地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

南小岩六丁目地区市街地再開発組合

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

南小岩六丁目地区を含むJR小岩駅周辺は、明治32年の小岩駅開業以降、江戸川区を代表する商業地としてにぎわいと繁栄を誇るとともに、閑静で良質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た。

しかしながら、都市基盤が未整備のまま市街化した地域であることから、地区内には細街路や小規模な宅地が多く、防災性の向上や都市機能の更新が長年の課題となっている。また、他地域に比べて都市機能の更新が遅れたこと等により、少子高齢化や相対的な商業地位の低下が進んでおり、商店街、ひいてはまちの活力が低下しつつある状況にある。

このような状況を踏まえ、江戸川区では、密集住宅市街地整備促進事業等に取り組むとともに、平成21年には、JR小岩駅周辺地区まちづくり基本構想が策定された。この基本構想では、「100年栄えるまちづくり」を目標とし、駅周辺の各地区において、市街地再開発事業等により、都市基盤の整備や、都市機能の更新を図ることが掲げられている。

(2) 事業の目的

本地区は、江戸川区北部の主要な商業地である小岩駅前に立地していながら、細街路や小規模な宅地が多く、商業活力の低下が著しい地区である。

このため、道路等の都市基盤施設を整備するとともに、商業・業務・文化・公共公益・居住等の都市機能が調和した駅前立地にふさわしい市街地形成を図

ることが求められており、J R小岩駅周辺地区まちづくり基本構想においても、拠点整備地区として、「フラワーロードへのゲートとなる拠点をつくる」とされている。

よって、本事業は、密集市街地の解消及び安全・安心な市街地の形成に資するとともに、駅に隣接する地区として、まちのゲートにふさわしい拠点の形成を図り、都市計画道路等の整備とあわせて建物を共同化することにより、地区に相応しい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、江戸川区の北部にあるJ R総武線小岩駅南口に隣接した江戸川区南小岩六丁目及び七丁目の一部に位置している。小岩駅前に面するとともに、駅前広場から南に伸びる商店街（フラワーロード）の玄関口に位置し、駅前商業地の一角を成している。

地区の東側には、南北方向に補助線街路第285号線が延び、フラワーロード商店街を形成している。地区南側は幅員約3.6mの区道に面し、主に住商併用建物や住宅が建ち並んでおり、地区西側は幅員約3.6mの区道に面し、区道の対岸にはJ R総武線（高架）が通っている。また、地区内には、高架下から駅前広場に向けて幅員約4.5mの区道が通っている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類1参照

(3) 施行地区の区域

所在	地番
東京都江戸川区南小岩六丁目	1794 番 1、2、4、6
同 所	1795 番 1、2、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26
同 所	1796 番 2、4、5
同 所	1797 番
同 所	1799 番 1、2、3、5、6、7、9、10、11、12
同 所	1800 番 3、6、7、8、9、10
同 所	1801 番 1、2、3、4、5、6、7、8
同 所	1802 番 1、2、3、4、5
同 所	1803 番
同 所	1804 番 1、2、3、4、5
同 所	1805 番 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14
同 所	1806 番 2
同 所	1807 番 2、3
同 所	1809 番 1、2
同 所	1810 番 1、2、3
同 所	無番（1794 番 2 地先）、無番（1795 番 8 地先）
東京都江戸川区南小岩七丁目	837 番 2 の一部、3 の一部
同 所	839 番 1

(4) 施行地区の区域図

添付書類 2 参照

(5) 施行地区の面積

約 1.3ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区は、都市計画道路等の整備により3つの街区を形成し、あわせて建物を共同化することにより、地区に相応しい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業による市街地整備を行うものである。この地域の特性から基本計画の方針を以下にまとめる。

①：駅南口・フラワーロード商店街の入口にふさわしい拠点の形成

商業・文化・生活利便施設、広場などを立体的に配置し、小岩駅南口及びフラワーロード商店街の入り口にふさわしい拠点形成を図る。

②：立体的な歩行者ネットワークの形成

フラワーロード商店街の連続性やまちの一体的な動線を確保するため2階部分に歩行者通路を配置し、立体的な歩行者ネットワークを形成する。

③：街の玄関口にふさわしい広場の整備

I街区・II街区間に道路と一体となった広場空間を確保する。

④：利便性の高い都市型住宅の整備

都心へのアクセス性、駅前の利便性を活かした質の高い住宅を整備することで、定住人口拡大を誘導し、地域の活性化を図る。

⑤：安全・安心なまちづくりによる防災性の向上

細分化された宅地の統合及び建物の共同化により、耐震性能の高い耐火建築物を整備するとともに災害時に対応できる防災備蓄倉庫等を整備することでまちの防災性を向上する。

⑥みどりのネットワークの形成

江戸川区画街路第27号線（以下、リングロード）及びその沿道は、積極的に緑化を図り、みどりのネットワークを形成する。

⑦：自転車駐車場の拡充整備

駅周辺に必要な自転車駐車需要に対応するため、現在地区内にある自転車駐車機能の拡充とともに継続性のある自転車駐車場を整備する。

2) 施設建築物の設計の概要

(ア) 設計方針

ア) I街区

商業は1階から10階に配置し、駅前広場側に顔づくりを行い、建ぺい率や壁面の位置の制限を遵守しながら極力整形で利用しやすい計画とする。

荷捌用及び車椅子用を除く商業駐車場についてはⅢ街区に集約し、商業駐輪場についてはⅡ街区に確保することでⅠ街区の敷地を最大限に活用した商業床を確保する。

イ) Ⅱ街区

商業は1階から3階に配置し、駅前やフラワーロード側に顔づくりを行い、他用途との配置のバランスや建ぺい率や壁面の位置の制限を遵守しながら極力整形で利用しやすい計画とする。

業務は地下1階から5階に配置し、用途上の特殊性や管理上の独立性を考慮し、形態及び機能については他用途と極力分離させる計画とする。

住宅はⅢ街区や七丁目西地区の住宅との見合い等を考慮して商業の上層階に配置し、建築物等の高さの最高限度110mを遵守しながら4階から22階を住戸として計画する。

ウ) Ⅲ街区

商業は1階から4階に配置し、フラワーロードやリングロードに顔づくりを行い、建ぺい率や壁面の位置の制限を遵守しながら極力整形で利用しやすい計画とする。

住宅は不特定多数が利用する商業と極力分離させ、Ⅱ街区や七丁目西地区の住宅との見合い等を考慮して敷地西側に配置し、建築物等の高さの最高限度110mを遵守しながら4階から33階を住戸として計画する。

公共駐輪場は自走式約500台を住宅棟の2階、機械式約2,500台を商業棟の上層階に配置し、都市計画で定められた約3,000台を整備する。

エ) 立体歩行者通路

フラワーロード商店街のアーケード機能の連続性を確保するとともに3つの街区の商業施設の回遊動線を確保するため、地区施設に位置づけられている立体歩行者通路を整備する。

立体歩行者通路は駅前広場から2階部分で3つの街区を接続する。Ⅲ街区においては2階北側の公共駐輪場の歩行者出入口まで接続する。

地区計画に位置づけられた立体歩行者通路2-1号は幅員約2.5m、延長約130m、立体歩行者通路2-2号は幅員約2.5m、延長約38mを整備する。

(イ) 建ぺい率及び容積率等

	I 街区	II 街区	III 街区	合計
建築敷地面積	約 1,037 m ²	約 2,905 m ²	約 5,012 m ²	約 8,954 m ²
建築面積	約 847 m ²	約 2,027 m ²	約 3,507 m ²	約 6,381 m ²
延べ面積 注1	約 7,122 m ²	約 29,148 m ²	約 53,153 m ²	約 89,423 m ²
容積対象面積	約 6,664 m ²	約 21,195 m ²	約 35,069 m ²	約 62,928 m ²
建ぺい率	約 82 %	約 70 %	約 70 %	約 71 %
容積率	約 644 %	約 730 %	約 700 %	約 703 %

注1：駐車場面積を含む。

(ウ) 構造・規模・高さ・面積等

ア) I 街区

用途	商業	
構造	鉄骨造	
規模	地上10階、塔屋1階	
最高高さ	約52m (設計GL=A. P. +3.30m)	
各階床面積		
階	用途	床面積 (m ²)
PHF	塔屋	40
10F	商業	592
9F	商業	733
8F	商業	733
7F	商業	733
6F	商業	733
5F	商業	733
4F	商業	733
3F	商業	733
2F	商業	699
1F	商業・駐車場	660
合計		7,122
駐輪場台数	0台 必要台数はII街区において隔地駐車場として確保	
駐車場台数	4台 (内車椅子用1台、荷捌き用3台) その他必要台数はIII街区において隔地駐車場として確保	

イ) II 街区

用途	商業、業務、住宅、駐車場	
構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造	
規模	地下1階、地上22階、塔屋1階	
最高高さ	約 82m (設計 GL=A. P. +2. 53m)	
各階床面積		
階	用途	床面積 (m ²)
PHF	塔屋	26
22F	住宅	1,086
21F	住宅	1,086
20F	住宅	1,086
19F	住宅	1,086
18F	住宅	1,086
17F	住宅	1,086
16F	住宅	1,086
15F	住宅	1,086
14F	住宅	1,089
13F	住宅	1,086
12F	住宅	1,086
11F	住宅	1,086
10F	住宅	1,086
9F	住宅	1,086
8F	住宅	1,086
7F	住宅	1,086
6F	住宅	856
5F	業務・住宅	1,224
4F	業務・住宅	1,354
3F	商業・業務	1,554
2F	商業・業務	1,555
1F	商業・業務・駐車場	3,088
B1F	駐輪場・機械室	2,118
合計		29,148

駐輪場台数	(商業用) 372 台 (内自転車 372 台) I, III街区の隔地駐車台数を含む (業務用) 56 台 (内自転車 56 台) (住宅用) 414 台 (内自転車 402 台、自動二輪・原付 12 台)
駐車場台数	(商業用) 7 台 (内荷捌き用 1 台) (業務用) 1 台 (住宅用) 81 台 (内サービス用 1 台) (車椅子用) 2 台

ウ) III街区

用途	商業、住宅、駐車場、公共駐輪場	
構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造	
規模	地下1階、地上33階、塔屋2階	
最高高さ	約110m (設計GL=A.P.+2.53m)	
各階床面積		
階	用途	床面積 (㎡)
PH2F	塔屋	83
PH1F	塔屋	43
33F	住宅	1,120
32F	住宅	1,120
31F	住宅	1,120
30F	住宅	1,119
29F	住宅	1,119
28F	住宅	1,119
27F	住宅	1,119
26F	住宅	1,120
25F	住宅	1,119
24F	住宅	1,119
23F	住宅	1,119
22F	住宅	1,119
21F	住宅	1,119
20F	住宅	1,120
19F	住宅	1,119
18F	住宅	1,119
17F	住宅	1,120
16F	住宅	1,119
15F	住宅	1,119
14F	住宅	1,119
13F	住宅	1,119
12F	住宅	1,119
11F	住宅	1,119
10F	住宅	1,119
9F	住宅	1,119

8 F	住宅	1, 120
7 F	住宅	1, 119
6 F	住宅	1, 119
5 F	住宅・公共駐輪場	4, 878
4 F	商業・住宅	2, 776
3 F	商業・駐輪場	2, 898
2 F	商業・公共駐輪場	3, 008
1 F	商業・駐車場・駐輪場	3, 032
B 1 F	駐車場・機械室	5, 096
合計		53, 153
駐輪場台数	(商業用) 33 台 (内自動二輪 33 台) I, II 街区の隔地駐車台数を含む (公共駐輪場用) 3, 011 台 (住宅用) 723 台 (内自転車 703 台、自動二輪・原付 20 台)	
駐車場台数	(商業用) 49 台 (内荷捌き用 3 台) I 街区の隔地駐車台数を含む (住宅用) 113 台 (内荷捌き用 1 台) (車椅子用) 2 台	

(エ) 主要設備

電力引込設備、受変電設備、自家発電設備、電灯設備、雷保護設備、外灯設備、通信引込設備、構内情報通信網設備、構内交換設備、拡声設備、テレビ共同受信設備、監視カメラ設備、防犯設備、自動火災報知設備、駐車場管制設備、中央監視設備、昇降機設備、給排水衛生設備、消火設備、ガス設備、TES 設備、空気調和設備、換気設備、排煙設備

3) 施設建築敷地の設計の概要

(ア) 設計方針

壁面後退部分や建物のセットバック部分を積極的に活かし、安全で快適な歩行空間を形成するとともに、駅前広場や道路空間と一体となって地域のにぎわいに資する空間を計画する。

(イ) 広場

I 街区と II 街区の間は、建物をセットバックし、駅前広場や道路空間と一体となり、地域に大きく開かれた空間として利用できるよう計画する。地域イベントや人々の往来と一体となつてにぎわう空間を創出する。

(ウ) 壁面後退

道路境界線より 2 m 以上の壁面の位置の制限を設ける。

(エ) 主要設備

[消防水利施設]

敷地内に防火水槽 200 t (II 街区 80 t、III 街区 60 t 2ヶ所) を設置する。

(オ) 緑化

既存のみどりのネットワーク (フラワーロード) からつながる新たなみどりのネットワークを形成するとともに、各通りの特性・役割に応じた特徴あるみどり空間を創出する。また、計画地の周囲の道路に沿って歩道状空地を設け、積極的に緑化を図ることで、安全であるとともに、質の高い歩行者空間を整備する。

(カ) 交通動線

ア) 車の動線

I 街区は荷捌等駐車場の出入口を区画道路 2 - 3 号に計画し、左折入庫、右折出庫とする。

区画道路 2 - 3 号の交通広場との接続部については、原則、車両通行止めとし交通広場と一体に歩行者優先の広場状の空間を整備する。

II 街区は住宅・荷捌等駐車場の出入口を江戸川区画街路第 2 7 号線（リングロード）に計画し、左折入庫・左折出庫とする。

III 街区は商業駐車場と住宅駐車場の出入口を 1 箇所を集約して区画道路 2 - 2 号に計画し、左折入庫・右折出庫とする。荷捌等駐車場の出入口は区画道路 2 - 1 号に計画し、左折入庫・左折出庫とする。

イ) 自転車の動線

公共駐輪場は III 街区 2 階に自走式と機械式の格納口を配置することから、区画道路 2 - 1 号側にオートスロープ付き車路 2 箇所と公共駐輪場専用のエレベーター 1 箇所を配置する。

商業駐輪場は II 街区地下 1 階に集約して配置する。

住宅駐輪場は II 街区地下 1 階と III 街区 3 階に配置し、居住者専用のエレベーターで接続する。

ウ) 人の動線

商業は小岩駅からフラワーロード商店街への動線を中心に考え、1 階及び 2 階の立体歩行者通路に出入口を設ける。また、江戸川区画街路第 2 7 号線（リングロード）に面する部分にも商業を配置し、にぎわいの連続性を創出する。

II 街区の業務は敷地西側 1 階にメインエントランスを計画する。

住宅は II 街区については 2 階の立体歩行者通路に面してメインエントランスを配置し、1 階にはサブエントランスを設ける。

III 街区については 1 階にメインエントランスを配置し、2 階の立体歩行者通路からもアプローチできる計画とする。

III 街区の公共駐輪場から駅へ向かう主な歩行者動線は 2 階の立体歩行者通路とすることで、公共駐輪場利用者が安全に駅までアクセスできる計画とする。

(キ) 有効空地率

施行区域面積に対する有効空地率は、約 50% である。

4) 公共施設の設計の概要

(ア) 設計方針

本地区における公共施設の整備は、江戸川区画街路第27号線（リングロード）の新設整備及び区画道路の拡幅整備を行う。

区画道路2-3号は、駅前広場に接続する道路であるとともに、駅に向かう歩行者・自転車の主要な動線であることから自動車の進入を極力抑制する。

(イ) 公共施設の名称・種類・規模

[]内は全幅員

道 路	種別	名称	幅員	延長	備考
	道 路	幹線街路	補助線街路 第285号線	7.5m [15.0m]	約114m
江戸川区画街路 第27号線			12.0m [12.0m]	約100m	新設
区画道路		区画道路 2-1号	8.0m [8.0m]	約135m	拡幅整備
		区画道路 2-2号	8.0m [8.0m]	約56m	拡幅整備
		区画道路 2-3号	6.0m [6.0m]	約86m	拡幅整備

5) 住宅建設の概要

専有面積	住宅の種類		所有形態
	型	戸数	
40 m ² 未満	1ルーム	46戸	区分所有
40 m ² 以上 55 m ² 未満	1LDK	4戸	
55 m ² 以上 65 m ² 未満	2LDK	124戸	
65 m ² 以上 80 m ² 未満	3LDK	382戸	
80 m ² 以上	4LDK	44戸	
合 計		600戸	

(2) 設計図

1) 施設建築物設計図

添付書類 3-1 参照

2) 施設建築敷地設計図

添付書類 3-2 参照

3) 公共施設設計図

添付書類 3-3 参照

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

組合設立認可の公告の日から令和 9年3月31日まで

(2) 建築工事期間 (予定)

着工 令和 元年 5月1日

竣工 令和 7年 11月 (予定)

6 資金計画

(1) 資金計画

単位：百万円

収 入 金	項 目	金 額	支 出 金	項 目	金 額
		補 助 金		16,102	
	社会資本整備総合交付金	(14,533)		土 地 整 備 費	1,063
	防災省エネまちづくり 緊急促進事業補助金 (政策課題タイプ)	(760)		補 償 費	4,655
	防災省エネまちづくり 緊急促進事業補助金 (地域活性化タイプ)	(809)		工 事 費	44,447
	公共施設管理者負担 金	1,987		営 繕 費	53
	参加組合員負担金	32,786		事 務 費	2,213
	保 留 床 処 分 金	2,778		そ の 他	427
	そ の 他	992			
	合 計	54,645		合 計	54,645