

An aerial photograph of a city grid, likely around JR Ogi Station, with a semi-transparent blue overlay containing white text. The text reads 'JR小岩駅周辺地区まちづくり協議会' in large characters and '第17回全体会' in smaller characters below it. Faint labels like '南小岩' and 'JR小岩駅' are visible on the map.

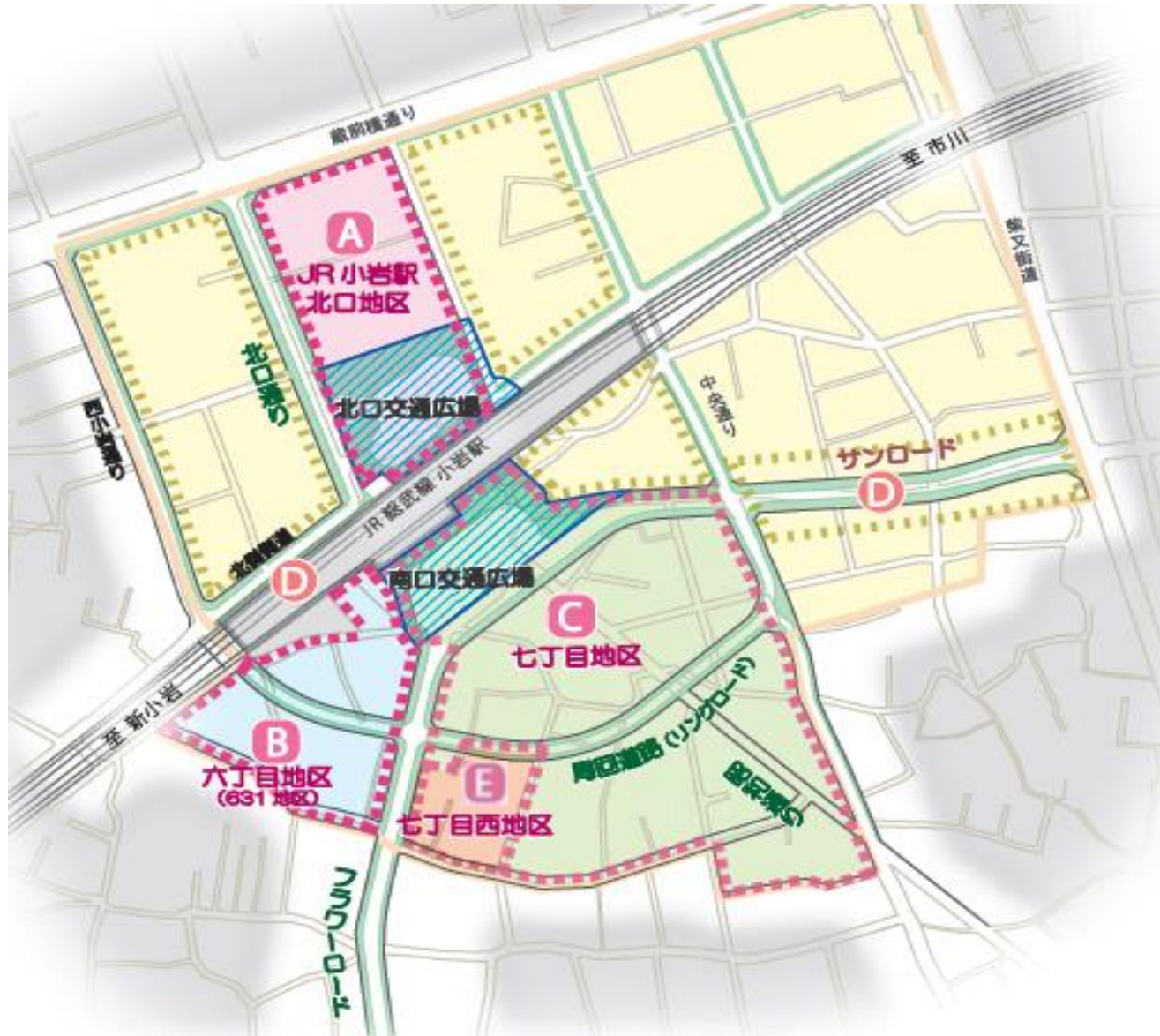
JR小岩駅周辺地区 まちづくり協議会

第17回全体会

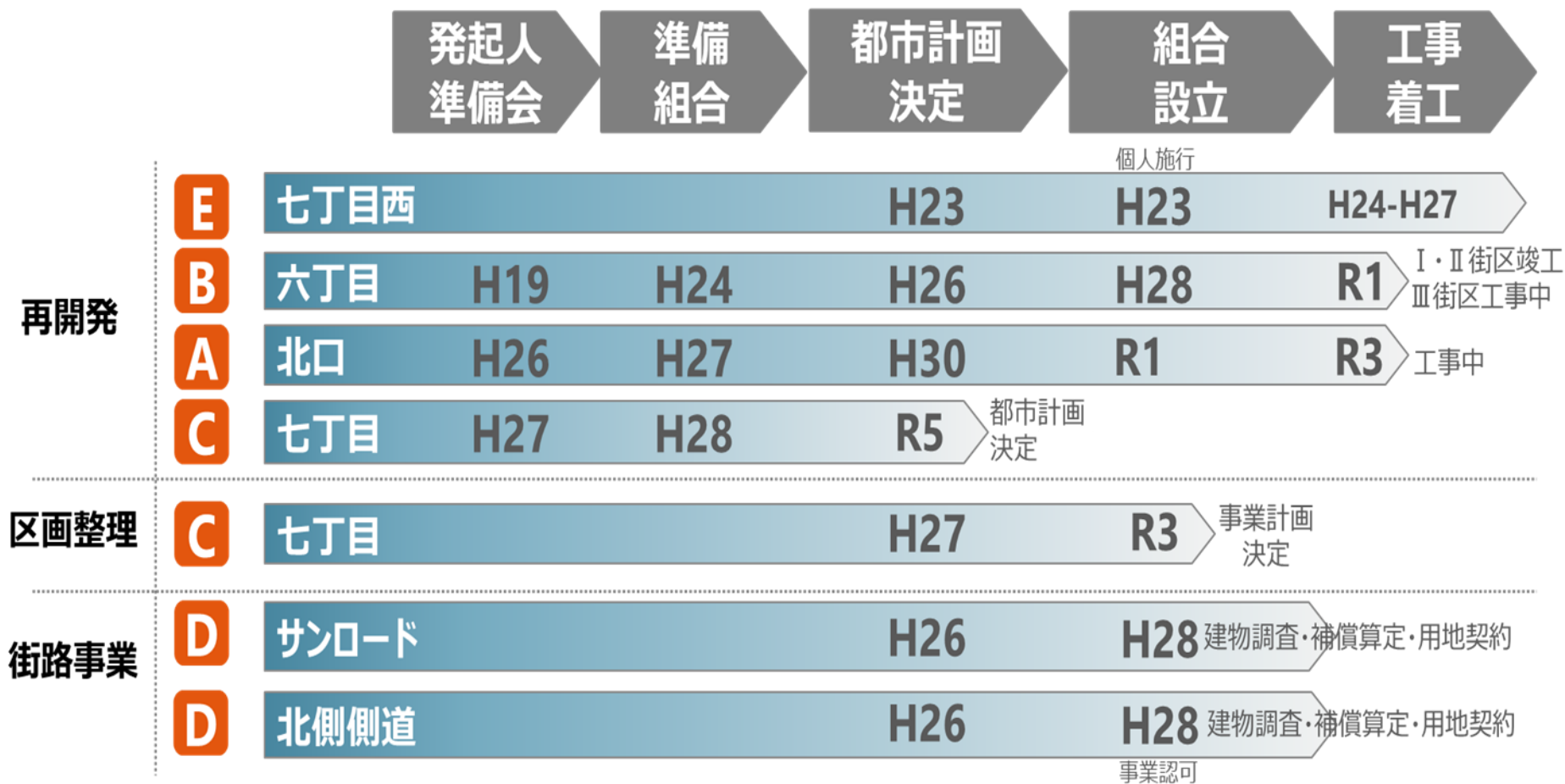
- 1) 各地区の活動報告（R5.4～R6.3）
- 2) 令和5年度協議会活動報告
- 3) 令和6年度協議会活動方針（案）

1) 各地区の活動報告 (R5.4～R6.3)

1) 各地区の活動報告 (R5.4~R6.3)



各事業の進捗状況



六丁目地区

- Ⅲ街区建築工事を進めております。今年の春ごろからは建物が立ち上がっていく様子が見える予定です。
- Ⅲ街区周辺街路では、電線共同溝工事が進められています。
- Ⅲ街区分譲住宅の名称が「プラウドタワー小岩フロント」に決定しました。



2024年1月時点の航空写真



2024年2月時点の工事ヤード内の様子 (Ⅲ街区)

六丁目地区 【建物概要】

I 街区

構造・規模：鉄骨造・地上10階建

延床面積 7,122㎡

工期：令和元年5月～令和2年12月

主要用途：飲食店舗、サービス店舗、フィットネス
クリニック、院外薬局、事務所

II 街区

構造・規模：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）

地上22階地下1階 延床面積29,148㎡

工期：令和元年8月～令和4年5月

主要用途：テイクアウト飲食店舗、銀行、保育所、
専門学校、事務所、住宅（233戸）

III 街区

構造・規模：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）

地上33階地下1階 延床面積52,698㎡

工期：令和4年12月～令和7年11月

主要用途：商業施設、公共駐輪場、住宅（367戸）



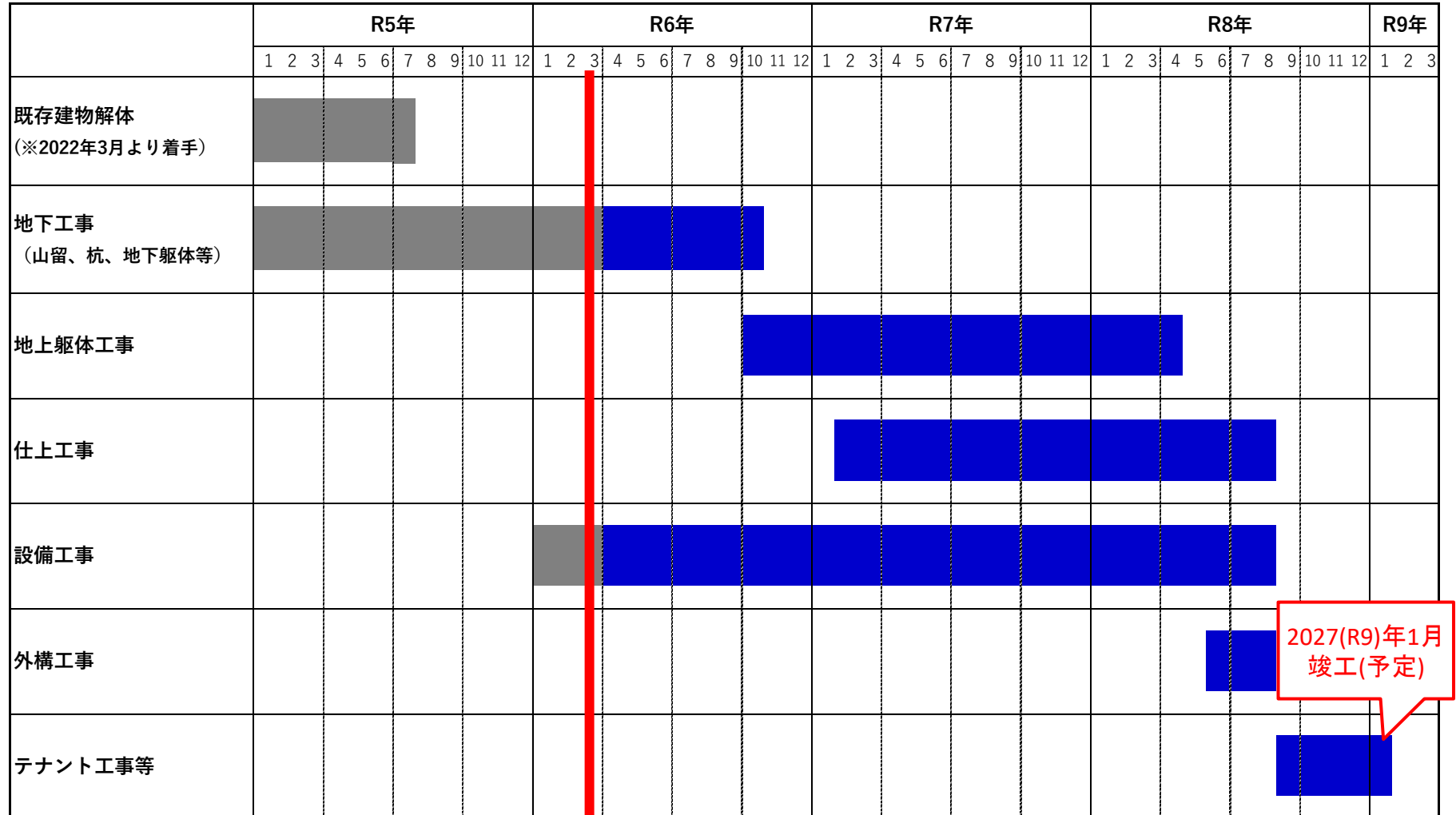
北口地区 (1) 近況報告



1) 各地区の活動報告 (R5.4~R6.3)

北口地区 (2) 工事進捗等

(参考) 新築工事の工程計画表

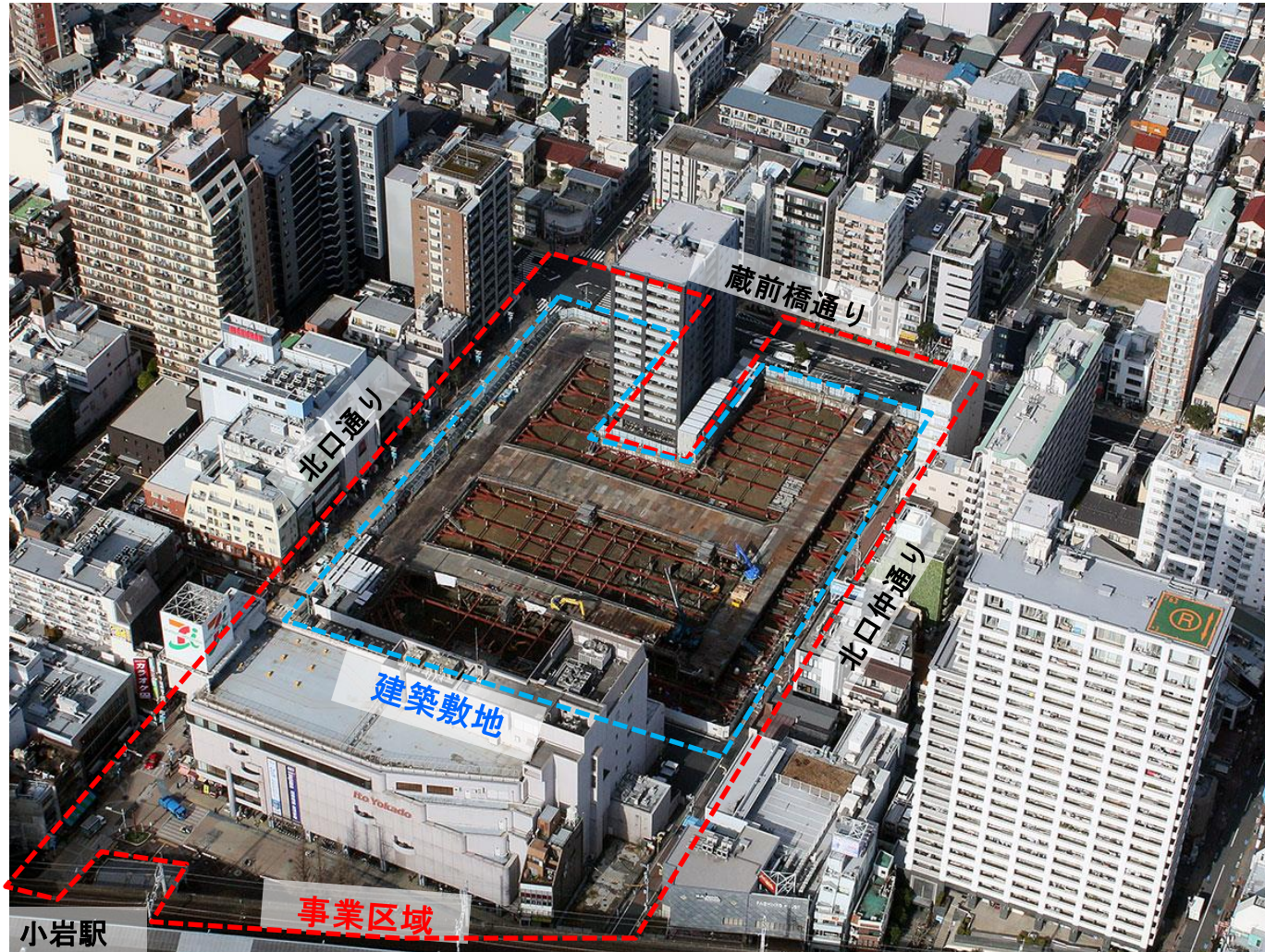


2027(R9)年1月
竣工(予定)

1) 各地区の活動報告 (R5.4~R6.3)

北口地区 (2) 工事進捗等

(参考) 令和6年1月22日時点の工事状況...杭・地下躯体を中心に施工中。



七丁目地区

市街地再開発事業

商業施設の整備、ファミリー向けや多世代向けマンション整備

にぎわいの拠点として広大な屋上広場と交流スペースの整備

南口交通広場

JR小岩駅南口交通広場を
現況より拡充し機能増強
を行います

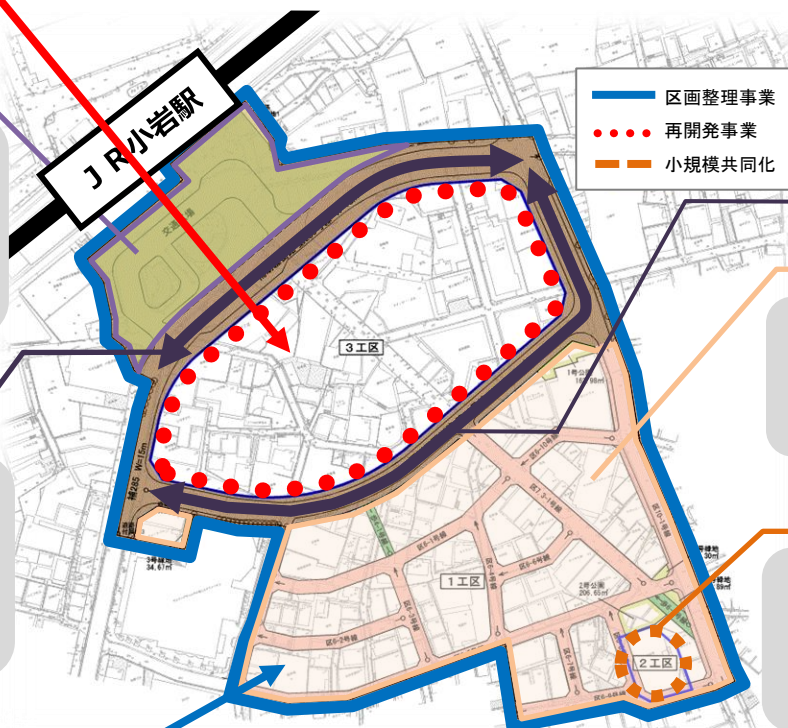
約5,000㎡→約5,400㎡

補助線街路第285号線

幅員を現況の9mから
18mに拡幅し、南口交通
広場に入らずに通過
できる形状とします

土地区画整理事業

駅前広場機能の増強、リングロード等道路整備



リングロード

幅員12mの道路を
新たに整備します

個別利用街区

個別の土地で生活再建を希望
する方のエリアで、区画街路や
公園、緑地を整備する予定です

立体換地街区

共同化による生活再建を希望
する方の権利を集約し、小規模
共同住宅を整備する予定です

※ 現時点における整備イメージであるため、今後の関係機関との協議の結果、変更となる可能性があります。

七丁目地区 市街地再開発事業

- ・令和5年10月10日に、「南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」に関する都市計画決定に関する告示が江戸川区より行われました。

今後も引き続き、江戸川区施行の土地区画整理事業と連携しながら、組合設立・事業計画認可に向けて、引き続き検討を進めます。

- ・環境アセスメント手続きについては、アセス審議会による審議が行われ、東京都知事より審議会意見書の送付がありました。これを受け、引き続き評価書の取りまとめを行っています。



整備イメージ

1) 各地区の活動報告 (R5.4~R6.3)

七丁目地区 市街地再開発事業

■整備方針

愛される商業都市『小岩』が
100年栄える舞台を完成させるまちづくり

方針1 土地区画整理事業による都市基盤整備とあわせた
小岩駅南口の交通・防災の拠点街区の形成

方針2 にぎわいある小岩のまちの顔づくり

方針3 多世代が快適に暮らせる生活環境づくり

方針4 歩いて楽しめる緑豊かな景観づくり

■施設概要

敷地面積：約15,000㎡

建築面積：約11,990㎡

建ぺい率：約80%

延床面積：約155,000㎡

容積対象面積：約104,800㎡

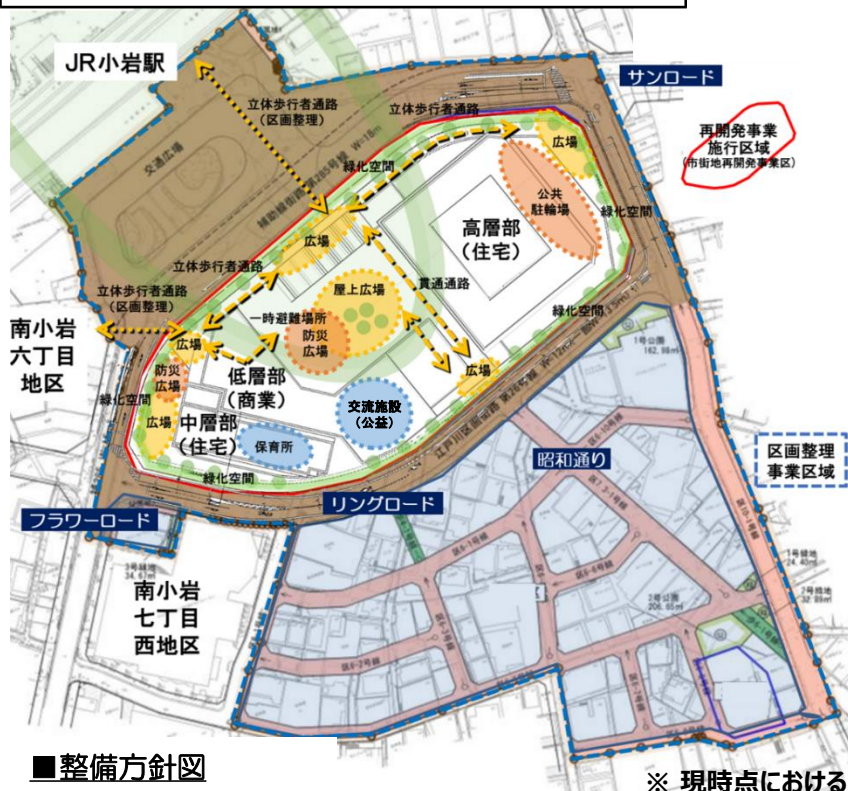
容積率：約700%

構造：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造

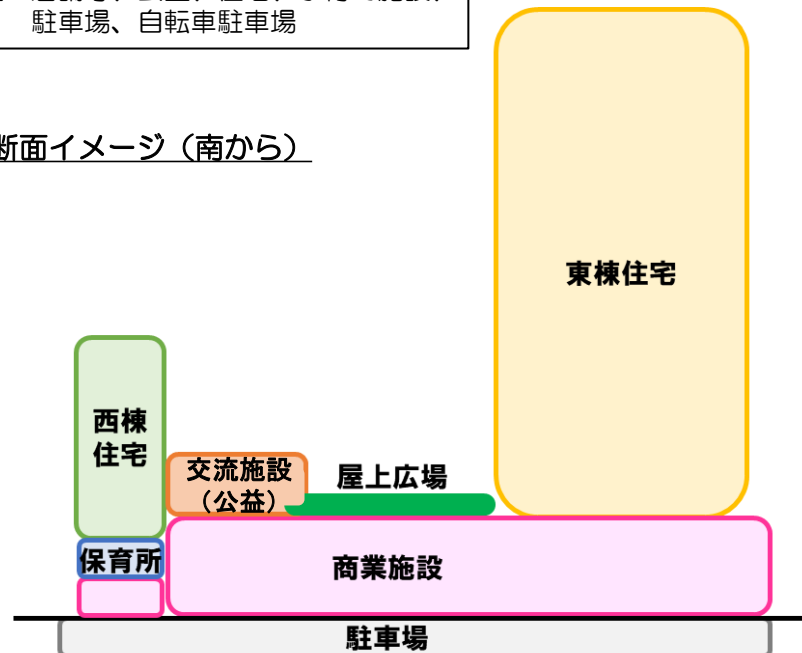
階数：地上44階、地下2階

高さ：約160m

用途：店舗等、公益、住宅、子育て施設、
駐車場、自転車駐車場



■断面イメージ (南から)



■整備方針図

※ 現時点における整備イメージであるため、今後の関係機関との協議の結果、変更となる可能性があります。

七丁目地区 土地区画整理事業

- ・土地区画整理審議会については、令和5年度、下記移転予定箇所の一部について仮換地指定等の審議が行われました。
これまでに15回開催し、3月25日に第16回を開催予定です。
- ・令和5年度に移転を予定している箇所「○の箇所」については従前建物の解体が完了し、現在更地となっております。また、「○の箇所」では現在、建物の解体中です。
- ・令和6年度に移転を予定している箇所「○の箇所」については補償費の算定を行い、令和6年度の契約に向けて交渉中です。



補助第285号線 (サンロード)

- ・現時点で件数ベース44% (全38件中17件)、面積ベース53% (1,691㎡中 907㎡) の用地買収が完了しています。
- ・引き続き、用地買収に向けて移転交渉を行っていく予定です。



従前写真 (柴又街道より)



現状写真 (柴又街道より)

区画街路第28号線 (北側側道)

- ・現時点で件数ベース75% (全8件中6件)、面積ベース96% (182㎡中175㎡) の用地買収が完了しています。
- ・引き続き、用地買収に向けて移転交渉を行っていく予定です。



従前写真 (東京側より)



現状写真 (東京側より)

1) 各地区の活動報告 (R5.4~R6.3)

まち運営団体 (KOITTO) ※以降、「KOITTO」と表記します。

ここ最近では、KOITTO TERRACEを様々な方々に使っていただけるようになりました。それに合わせて、色々なご相談をいただく機会も増えています。今後、KOITTOとしてお手伝いできることがありましたら、ぜひお声がけください！

数字で振り返る1年間

この1年のレンタルスペースの利用件数

100件

この1年のレンタルシートの利用人数

963人

KOITTOマルシェ 出店者 & 来場者

30店舗 1,000人

518の日 参画店舗 & 小岩の日セット販売数

25店舗 1,200食

⇒ 次回は、店舗数を増やして規模を拡大！

新型コロナの影響が収まってきたこと、また地域への認知が高まってきたことにより、KOITTOを活用いただけるシーンが増えてきております。今後も地域共創のための、仲間づくりを続けていきます。



KOITTO TERRACEのご利用状況

- 新規ユーザーの利用も増えている一方で、去年に引き続きリピートでのご利用をいただけるケースが増えてきました。

主な開催イベント (KOITTO TERRACE)

- ★ガス会社の展示販売会
- ★東京都 出火防止対策促進イベント
- ★ケーブルテレビによる販促イベント
- ★江戸川区友好都市による屋外イベント

2024年では特に**屋外スペースの利用**を積極的に増やしていきたいと考えています。



地域行事への参加状況

- 4月29日 (土) 下小岩縁日祭り 小岩駅前町会ブース手伝い
- 5月14日 (日) 小岩中部地域祭り 四南自治会ブース手伝い
- 5月28日 (日) 西小岩祭り 小岩北口町会ブース手伝い
- 8月19/20日 (土日) 例大祭 小岩駅前町会・四南自治会・小岩北口町会手伝い



小岩神社例大祭 お神輿渡御のお手伝い

- 8月19日、20日に開催された小岩神社例大祭にて、四南自治会、小岩駅前町会、小岩北口町会のお神輿渡御のお手伝いに参加させていただきました。
- ファスタ I・IIの広場スペースも、休憩スペースとして活用いただきました。

まちづくり協議会にて
アイデアをいただいた
「担ぎて募集」のチラシ
を作成。六軒島町会にて
ご活用いただきました。



「518の日プロジェクト」に参画 まちバルイベントを開催

- 5月18日を「小岩の日」としてまちに広く浸透させようというプロジェクト。普段入りづらい個人経営の飲食店にも気軽にチャレンジできるように税込1000円の「小岩の日セット」飲食店に準備してもらい、新規顧客/お店の開拓を相互に後押しするまちバルイベントを企画実施しました。
- KOITTOも518の日実行委員会に参画しチラシやポスターといった広報PR関係の制作を行いつつ、店舗開拓などにも協力しました。
- 小岩の日セットは4日間合計で**1200食強**の販売（合計25店舗）となりました。すでに来年度の参加に向けた問い合わせも多数いただいている状況です。

JR小岩駅周辺の人気25店が参加

小岩がもっと好きになる！
見て聴いて香んで楽しむ
小岩初のまちフェス

こいわ
#518の日 5月18日(木)~21日(日)
初めてののお店も
¥1000 で楽しめる!
自慢の1品+1ドリンク

KOITTO マルシェ
5月20日(土)
11:00-16:00
FIRSTAI&II
屋外スペース
お菓子や新鮮な野菜、パン、
ハンドメイド雑貨など、様々
なお店が大集合します

北野桃香オンステージ
デビュー曲
「いじられて小岩」
ミニライブ
5月20日(土)
12:00/14:00/16:00
FIRSTAI&II
屋外スペース
小岩の魅力を発信する
YouTube「小岩デラックス」
のリポーター北野桃香が歌手
デビュー

最新情報は Facebook でご確認ください

2023年5月18日、10月29日 KOITTOマルシェ開催

- ファスタ I・II の広場スペースを利用したマルシェを継続的に開催しています。
- 新たな広場空間の利活用にもチャレンジ！
 - イートインコーナーも充実させてその場で食事ができるスペース確保
 - ミニライブの開催、小岩デラックスレポーターによる「いじられて小岩」の生ライブを実施
 - 人工芝とカフェテーブルを配置しての休憩スペースの整備
- 近隣エリアの皆さんともコラボレーションを積極的に実施しました。
 - 小岩コンテンツプロジェクト
 - 北小岩まちづくり団体「ルドルフ応援団」
 - シャポー小岩や近隣の飲食店



小岩のまちの広報誌「MOVE」 第3号を発行しました！

- 小岩のまちの魅力を紹介する広報誌「MOVE～心が動くまちKOIWA」の第3号を10月末に発行しました。
- 小岩駅周辺地区エリア内に、随時全戸投函をしていきます！



Vol.3はお祭り特集

MOVE

TAKE FREE

心が動くまちKOIWA

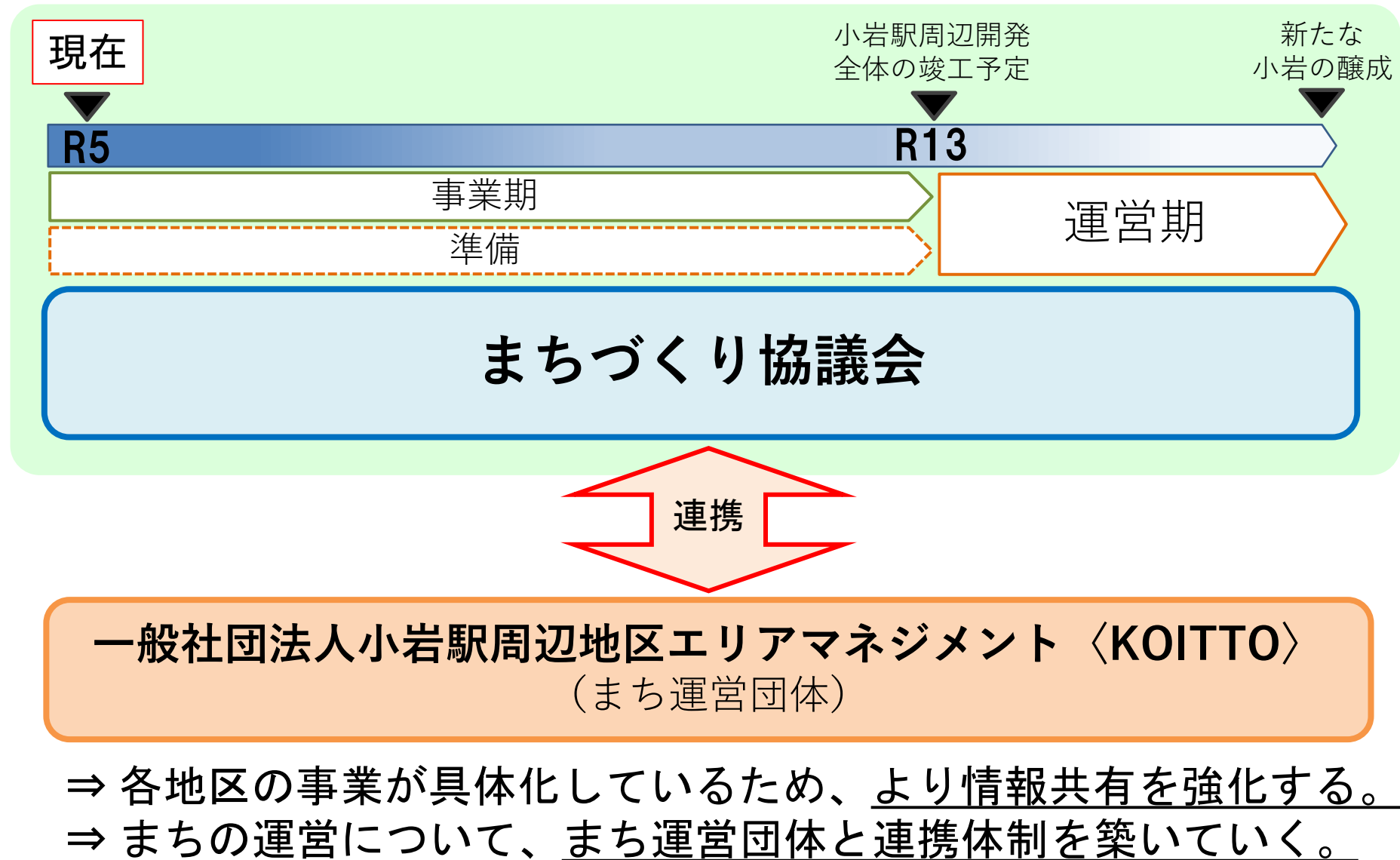


MOVEは、小岩の暮らしがもっと楽しくなる情報をお届けするフリーペーパーです。

2023 # 003

2) 令和5年度協議会活動報告

2) 令和5年度協議会活動報告



2) 令和5年度協議会活動報告

令和5年度

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
まちづくり協議会			幹事会 ○ ・だより承認 ・年度方針 ・情報共有					幹事会 ○ ・情報共有 ・ 視察会		幹事会 ○ ・だより承認 ・情報共有 ・年度まとめ		全体会 ● ・年度報告	
			まちづくりだより □ ・年度報告					<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> 幹事会の場で 小岩の参考となる事例・ 小岩でのまち運営の試みを紹介 </div>		まちづくりだより □ ・視察会報告			
		視察・開催方法の検討											
		各地区の進捗状況の共有											
	まち運営団体・まち運営の情報共有												
まち運営団体	まち運営活動の実施・検討												

幹事会の開催

(今年度3回実施)

- ・ 第82回 R5.6月
- ・ 第83回 R5.11月
- ・ 第84回 R6.1月

■第82回幹事会 (R5.6月)

：南小岩七丁目地区の事業概要説明

第7回地区特集として、南小岩七丁目地区の土地区画整理事業・市街地再開発事業を取り上げました。

両事業に関係する都市計画手続きの概要と、市街地再開発事業については地区概要について掲載しました。

3. 第7回 地区特集

■南小岩七丁目地区(土地区画整理事業・市街地再開発事業)

都市計画手続きを進めています

都市計画決定に向けて、東京都・江戸川区・警視庁等の関係各課との協議を踏まえ、都市計画案を取りまとめました。周辺住民も利用できるにぎわい拠点として、屋上広場・交流施設(小岩 commons)を計画しています。これらの機能を最大限確保し、さらに周辺環境に与える影響を軽減するなど、より良い施設計画とすべく引き続き検討中です。



■地区概要

敷地面積：約15,000㎡
建ぺい率：約80%
延床面積：約155,000㎡
容積対象面積：約104,800㎡
容積率：約700%
構造：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
階数：地上44階、地下2階
高さ：約160m
用途：店舗等、公益、住宅、子育て施設、
駐車場、自転車駐車場

■断面イメージ(南から)



■整備イメージ(北から)



※現時点における整備イメージであるため、今後の関係機関との協議の結果、変更となる可能性があります。

問合せ先

【事務局】南小岩七丁目地区市街地再開発準備組合
〒133-0057 東京都江戸川区南小岩 一丁目19番29号 エトワールビル5F
TEL: 03-6801-7880

事務局 <まちづくりのお手伝いをします>

■江戸川区
都市開発部 市街地開発課
連絡先 03-5662-1102 (直通)
■コンサルタント
協賛先 担当(株) アール・アイ・エー

これまでのまちづくりについては、
江戸川区のホームページでご覧いただけます



南小岩駅前周辺地区のまちづくり



2) 令和5年度協議会活動報告

■第82～84回幹事会：事業の近況報告の強化

幹事会冒頭に行う事業の近況報告について、昨年度に引き続き報告スライドをボリュームアップし、活動方針である情報共有の強化を推進しました。

① 各地区・事業の近況報告

六丁目地区

- ・フラワーロードアーケード撤去工事を行っています。工期は来年3月まで。
- ・9月29日に「Ⅲ街区管理規約設定集会」を開催し、全体管理規約等が承認されました。
- ・11月30日にⅢ街区大型商業施設に関する「大規模小売店舗立地法」及び「江戸川区住宅整備事業における基準等に関する条例」に基づく住民説明会を開催する予定です。



現場写真 北西方向より



J R小岩駅周辺地区まちづくり協議会第83回幹事会

① 各地区・事業の近況報告

七丁目地区 市街地再開発事業

- ・令和5年10月10日に、「南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」に関する都市計画決定に関する告示が江戸川区より行われました。
- 併せて対外的な事業概要の周知を図るためパンフレットを作成しました。
- ・今後も引き続き、江戸川区施行の土地区画整理事業と連携しながら、組合設立・事業計画認可に向けて、引き続き検討を進めます。
- ・環境アセスメント手続きについては、アセス審議会による審議が行われ、東京都知事より審議会意見書の送付がありました。今後はR5年度内を目指して評価書の取りまとめを行います。



J R小岩駅周辺地区まちづくり協議会第83回幹事会

① 各地区・事業の近況報告

北口地区 (1) 近況報告

- ・今年1月15日より新築工事を進めています。
(当該工事は令和9年1月に完成です。)
- ※交通広場予定地(現イトーヨーカドー一部分)は、令和8年度～12年度に工事予定です。
- ・再開発ビルの管理運営計画等を定めるための検討会等の活動を進めています。
- ・事業計画の変更が認可されました。
- ・駅前広場の地下駐輪場の都市計画が変更決定されました。
(収容台数の見直し：3,500台⇒2,000台)



完成イメージ (小岩駅より)

J R小岩駅周辺地区まちづくり協議会第83回幹事会 令和5年11月1日(水)

7

① 各地区・事業の近況報告 まち運営団体 (KOITTO)

地域行事への参加状況

- ・3月25日(土) 小岩駅前町会 プラウドタワー小岩ファースト住民向けの町会説明会の開催支援
- ・3月26日(日) 四南自治会お楽しみ会 販売ブース手伝い
- ・4月29日(土) 下小岩緑日祭り 小岩駅前町会ブース手伝い
- ・5月14日(日) 小岩中部地域祭り 四南自治会ブース手伝い
- ・5月28日(日) 西小岩祭り 小岩北口町会ブース手伝い
- ・8月19/20日(土日) 例大祭 小岩駅前町会・四南自治会・小岩北口町会手伝い



J R小岩駅周辺地区まちづくり協議会第83回幹事会 令和5年11月1日(水)

17

視察会の実施

戸越銀座商店街・防災イベント
JR小岩駅周辺・社会実験

■今年度の視察会の開催方針

視察会の位置づけ

小岩のまちづくり・まち運営につながる勉強の場

バスでの現地視察会や小岩駅周辺の工事現場見学会などを実施

- ・バスによる現地視察の負担が大きい
- ・現場見学、リモート対応できる視察先が少ない

今年度は

小岩の参考となる事例・小岩でのまち運営の試み
を幹事会の場でご紹介する

■テーマと紹介する内容

令和5年度 協議会活動方針

- 情報共有の強化
- まち運営団体と連携体制を築く

令和4年度 年度末アンケート

- 専門家から話が聞ける
- 江戸川区内の他地域の活動
- 防災に関する事例 ※令和3年度



小岩のまちの運営につながる試みを知る
防災をテーマにしたまち運営（他地区）
にぎわいづくりを目指した実証実験（小岩駅）

①防災をテーマにしたまち運営：戸越銀座商店街

・ 9 / 24 (日) に開催しました「戸越銀座まちなか防災訓練」という防災イベントについて、事務局にて現地調査(見学+ヒアリング)を実施した内容を踏まえご紹介します。

・ 将来的には小岩でも防災をテーマにしたイベントを実施したいという思いもあり事例として選定しました。

関東大震災から100年 戸越銀座で防災を楽しく学ぼう!

戸越銀座 まちなか 防災訓練

2023 9/24(日) 場所: 戸越銀座商店街
14:00~18:00

かぞくみんなで
たいけんしてね!

防災クイズラリーに
参加した方には
備蓄食 & 戸越銀座
ブランドグッズを
プレゼント!
(先着200名様)

放水体験
荏原消防署・荏原消防団と
リアルな放水を体験しよう

他にも楽しい
ブースがたくさん!
詳細は裏面を
チェック!

「災害に強い家って
どんな家?」
紙芝居で学ぼう

地震に強い家
作品展も開催!
パナソニックホームズブースで
絵をかいてみよう

災害時、もしも
〇〇が使えなかったら?
災害時、水が使えなくなったら?

ゲスト: 元ホッケー日本代表
藤尾香織さん(14~15時限定)

主権: 戸越銀座商店街連合会(戸越銀座南米会商店街、戸越銀座商店街、戸越銀座大商店街) / 後援: 品川区・品川区商店街連合会
協力: 荏原消防署・荏原消防団・立正大学 / 企画運営: 株式会社HITOTOWA
協賛: パナソニックホームズ株式会社 東京支社

【イベントパンフレット】

2) 令和5年度協議会活動報告

①防災をテーマにしたまち運営：戸越銀座商店街

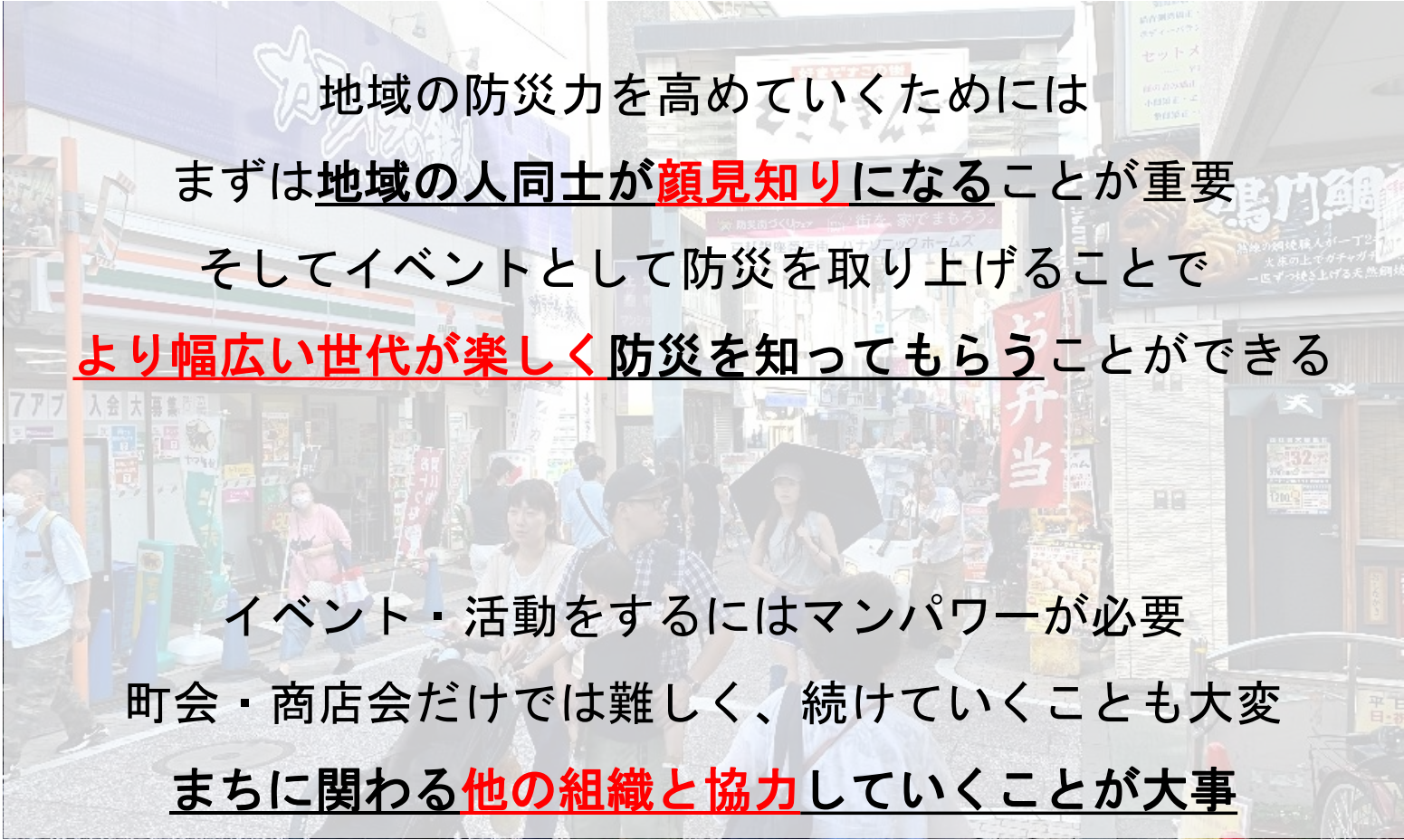
○当日の様子

A：商業会ゾーン（NHKブース・放水体験）



①防災をテーマにしたまち運営：戸越銀座商店街

○まとめ（小岩の参考になるポイント）



地域の防災力を高めていくためには
まずは地域の人同士が顔見知りになることが重要
そしてイベントとして防災を取り上げることで
より幅広い世代が楽しく防災を知ってもらうことができる

イベント・活動をするにはマンパワーが必要
町会・商店会だけでは難しく、続けていくことも大変
まちに関わる他の組織と協力していくことが大事

①防災をテーマにしたまち運営：戸越銀座商店街

○視察に関するアンケート集計結果

良い点・悪い点・小岩に活かせるような点

<良い点・悪い点>

- ・小岩も同じような問題（防災活動）をかかえていて参考になった。
- ・備蓄品の販売やゲーム形式の防災知識の向上は良かった。
- ・過去に小岩地区で行っていないイベントが多くあった。
- ・町会単位でなくまち全体で実施したことは非常に素晴らしい。
- ・企画は良いが、実践するために地元の参画・協力ができない点が考えられる。

<小岩に活かせるような点>

- ・小岩でもやってみたい。
- ・防災イベントの実施。
- ・小岩も商店街が多いので同じスキームで活動できる。
- ・地域にとって良い点・利用可能又は不可能な点は考慮して行う。

①防災をテーマにしたまち運営：戸越銀座商店街

○視察に関するアンケート集計結果

自由意見（質問等）

Q1. パナソニックホームズにはどのようにして協賛してもらえたのか？

A1. 元々パナソニックホームズが戸越銀座での不燃化プロジェクトを推進しており、2020年までは商店街のフラッグ・バナーの掲示での関わりのみだった。その後、パナソニックホームズから飛びこみで相談があった。

Q2. 予算はどこが負担したか？

A2. 年に4回開催するイベントのうち、今回は商店街が「とごしぎんざまつり」のイベント費用を活用して負担。他3回はパナソニックホームズが負担。

Q3. 若い方の参加は？地元だけでなく多方面からの参加はあったのか？

A3. 参加者は子ども連れの若い方が非常に多いが、開催側は40代以上が多い印象。今後若い方の参画も進めたいと思っている。5月イベントは、徒歩15分圏内の居住者が約76%だった。（アンケートより）

②にぎわいづくりを目指した実証実験 ～JR小岩駅周辺～

「公共的空間の利活用に関する検討」の一環で、今回の取り組みでは、公共的空間に人工芝エリアやテーブル・椅子を設置し、**街の皆さんの行動にどのような変化があるのか**を調査しました。

■企画名：

「足を止めたくなる居心地の良い空間づくりについての実証実験」

■日程：12月2日～4日（3日間）

■時間：10:00～16:00

■実施場所：

サンロード商店街

①フコク生命ビル前

②小岩駅前郵便局前

■内容：

人工芝や椅子やテーブルを設置（2日はオープニング企画実施）

KUIWA

足を止めたくなる
居心地の良い SunRoad
空間づくりについての
実証実験

2023
12.2(土)~
12.4(月)
10:00-16:00

実施場所
サンロード商店街
・フコク生命ビル前
・小岩駅前郵便局前

サンロード商店街に「憩いの空間」を創出！
フコク生命ビル前と小岩駅前郵便局前の2箇所に、人工芝を敷き、椅子や机のある憩いのスペースを作ります。
初日には3イベントも実施。
まちの楽しみ方、一緒に楽しませんか？
詳しくはこちら

KOITTO

2) 令和5年度協議会活動報告

実施写真：フコク生命前



- 12月ではあったが日当たりもよく日中は心地よく休憩できる空間に。ちょっとしたお菓子と無料コーヒーも配布したため、長時間の滞在者もちらほら。
- オープニング企画のゴミ拾い活動には合計で20名ほどが参加。おしゃべりしながらのゴミ拾いと、終了後の実験空間を利用した歓談タイムで交流も深まった。
- 通りすがりの人に関心を持ってもらう機会になった一方で、「くつろぎ方」に慣れていないと感じる一面も見られた。

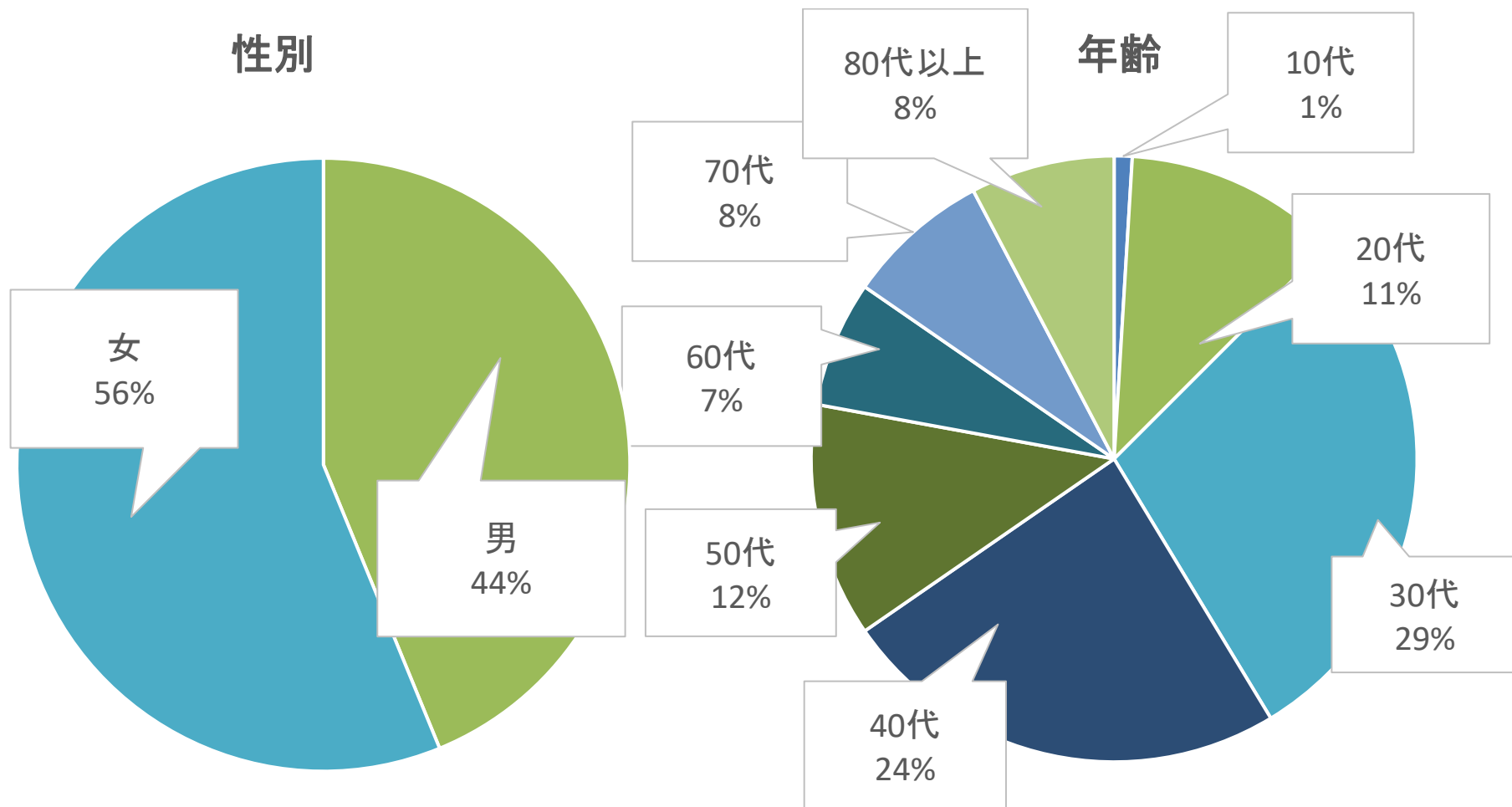
2) 令和5年度協議会活動報告

実施写真：小岩駅前郵便局前

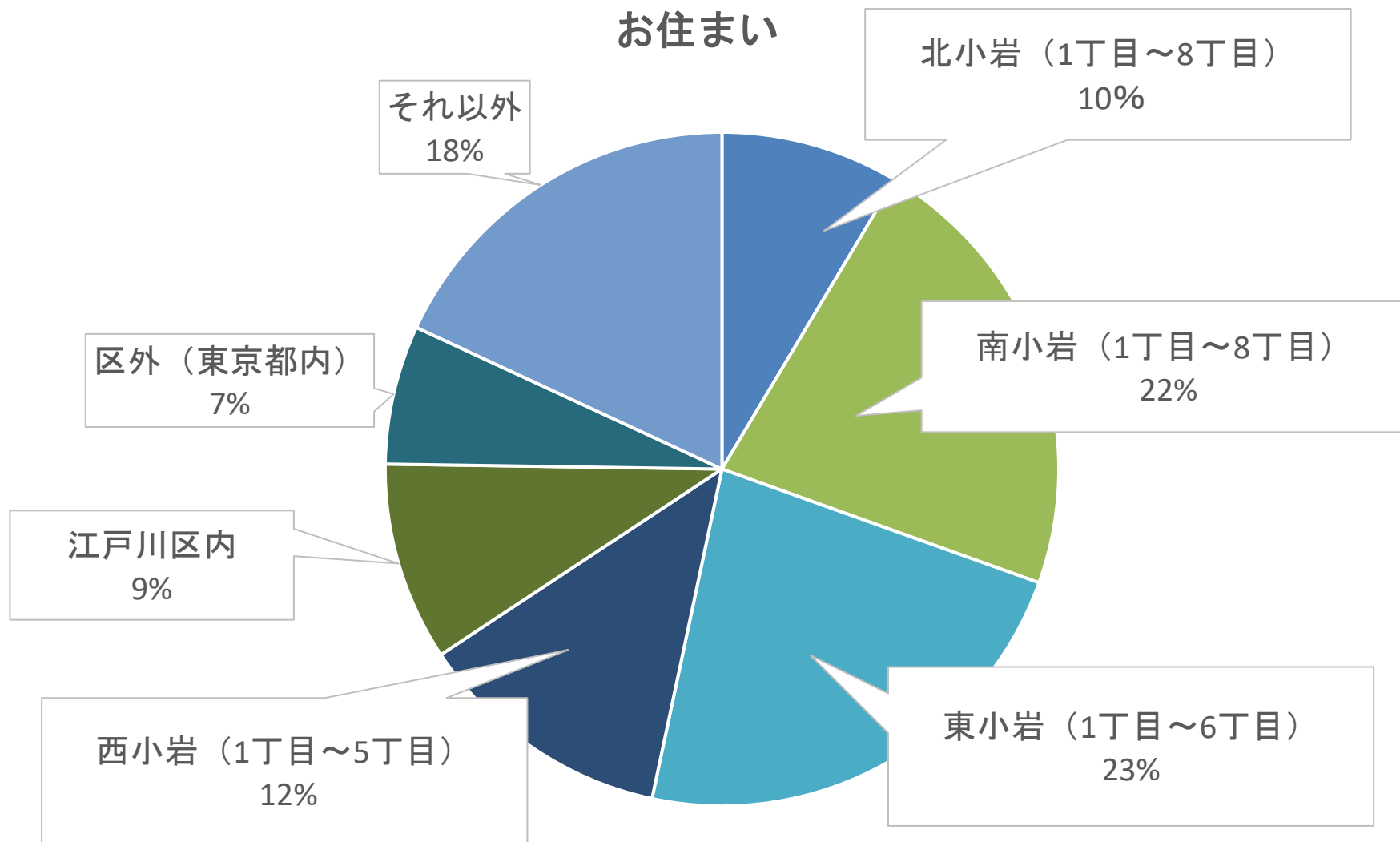


- 企画実施の背景としてあった「違法駐輪対策」については、放置自転車の撤去や駐輪禁止場所であることの再周知など一定の効果はあったと思われる（空間維持のために継続的な利活用が課題）。
- オープニング企画の「子ども服のお譲り会」には開始前から長蛇の列ができるほどの盛況ぶり。合わせて実施したキーホルダーづくりにも多くの子どもが参加してもらえた。一方で企画がない日では、通行量が多いものの、終日日陰で一つ一つのスペースが小さいこともあり、長時間の利用には繋がらなかった。

来場者アンケート（有効回答数 105件）

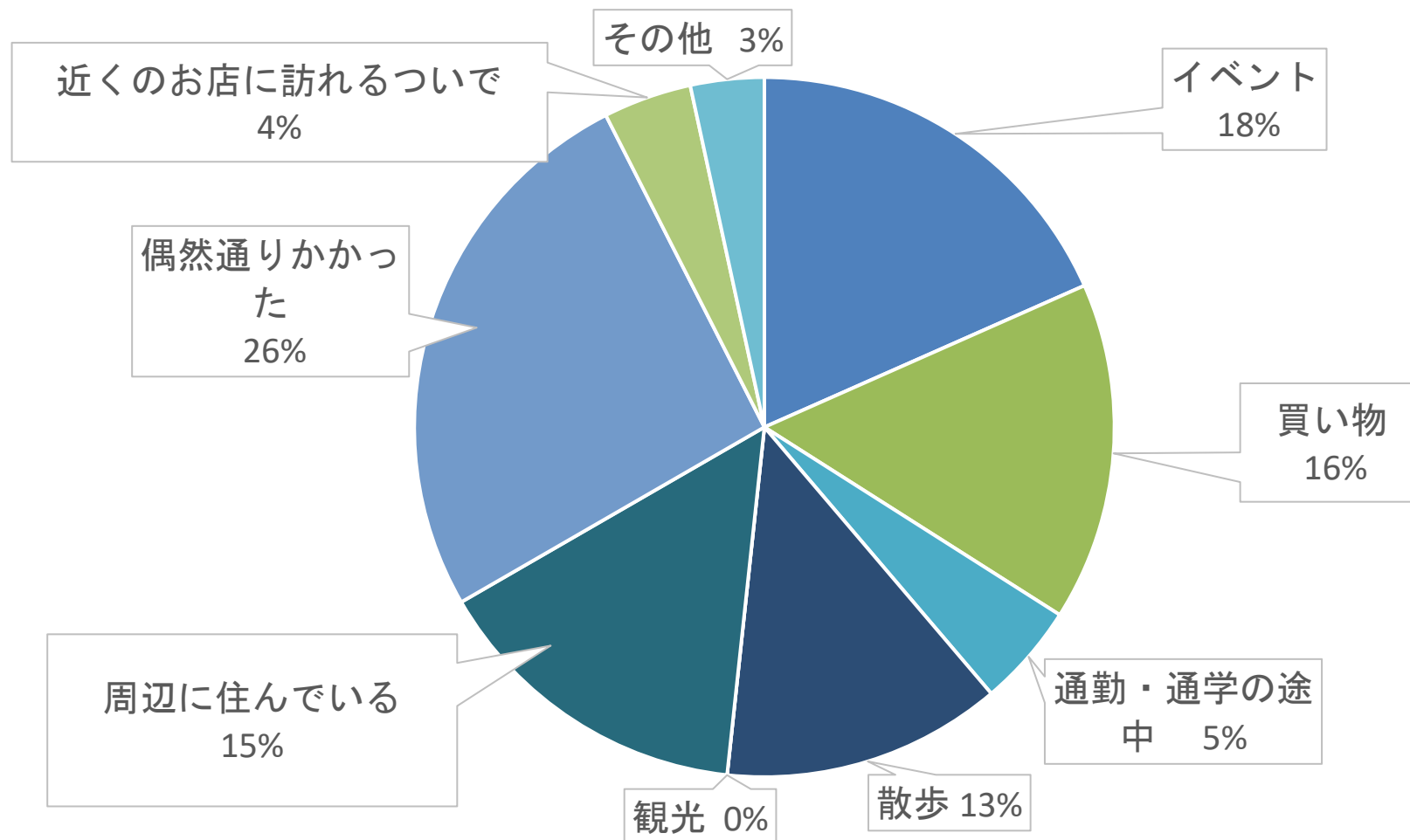


来場者アンケート（有効回答数 105件）



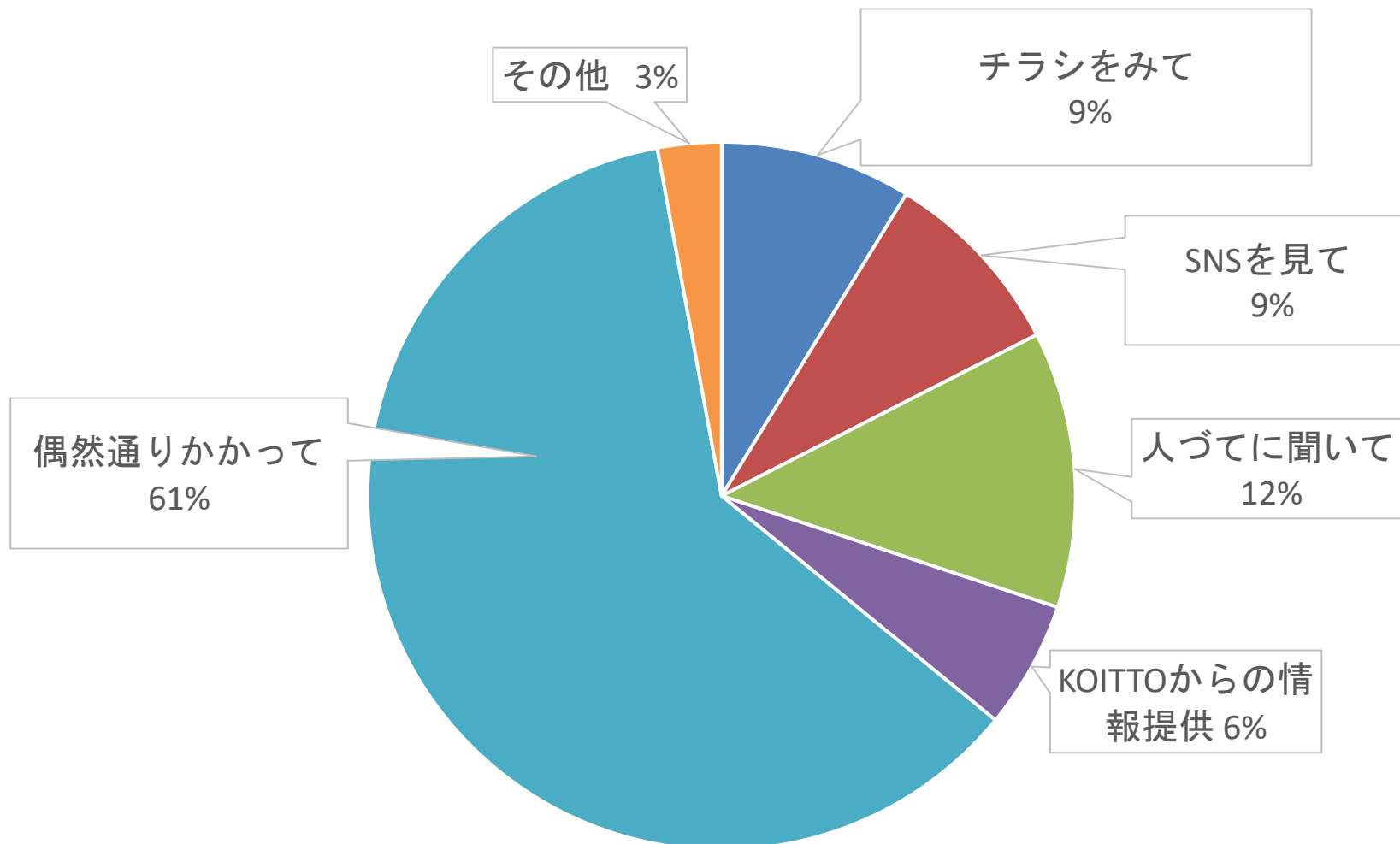
来場者アンケート（有効回答数 105件）

来訪目的（複数回答）



来場者アンケート（有効回答数 105件）

企画をどのように知ったか

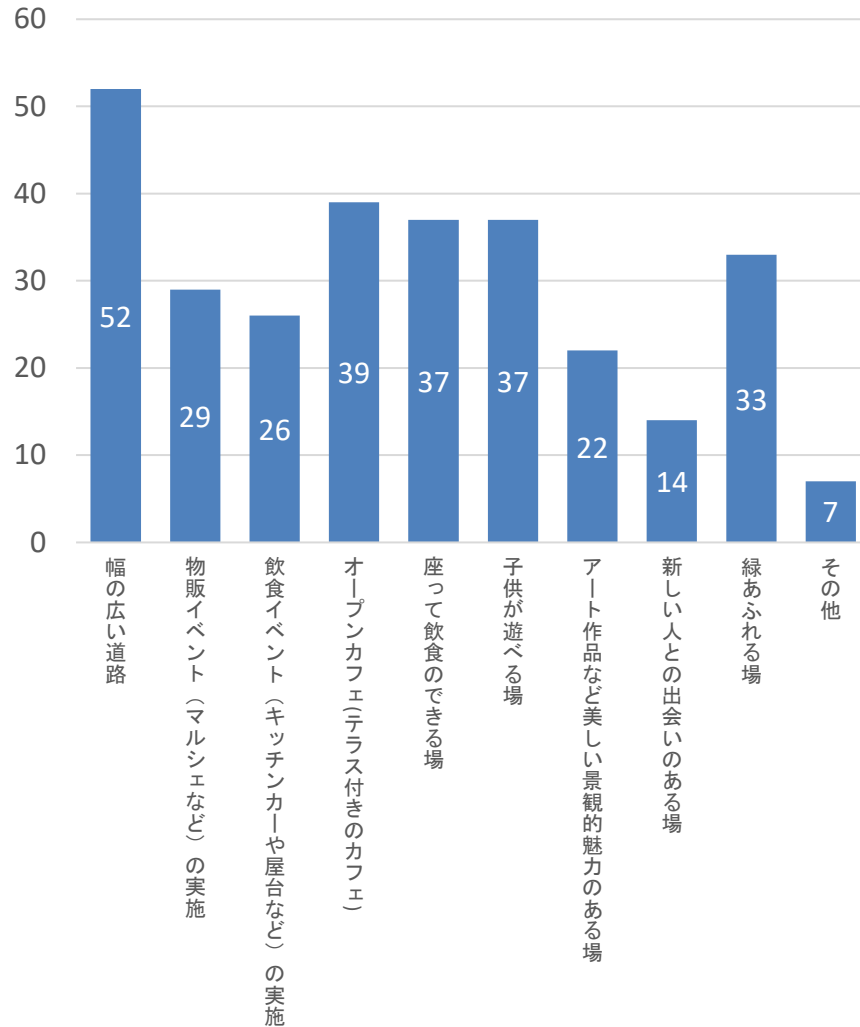


2) 令和5年度協議会活動報告

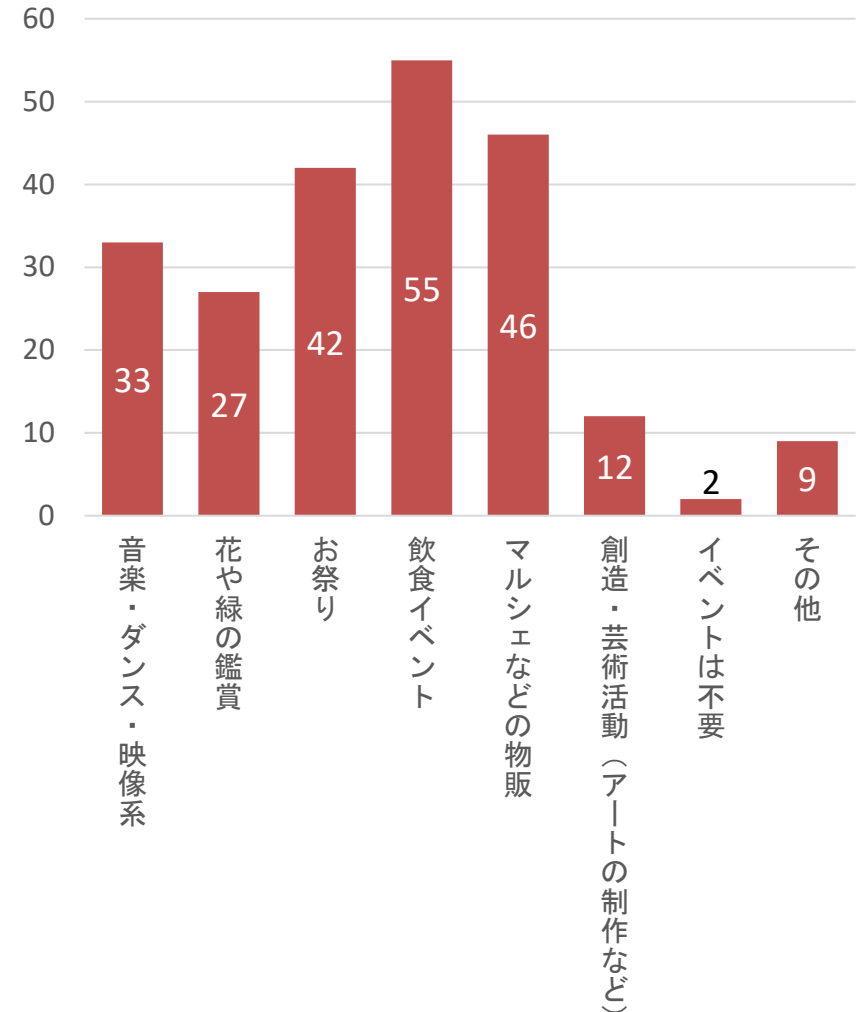
来場者アンケート（有効回答数 105件）

※複数回答あり

歩道空間に期待するもの（複数回答）



歩道空間で参加したいイベント(複数回答)



まちづくりだよりの発行

(今年度2回発行)

- ・ No.34 R5.6月
- ・ No.35 R6.1月

■まちづくりだよりNo.34（令和5年6月発行）

令和5年6月 編集・発行 / JR小岩駅周辺地区まちづくり協議会

JR小岩駅周辺地区まちづくり協議会 (案) まちづくりだより No. 34

このまちづくりだよりは「JR小岩駅周辺地区まちづくり協議会」（以下、まちづくり協議会）の活動を、地域の皆さまに広くお知らせするために、JR小岩駅周辺地区に配布しています。

Topics

1. まちづくり協議会 全体会報告
～令和4年度活動報告(中面)～
2. 今年度の活動予定
3. 第7回 地区特集

1. まちづくり協議会 全体会報告

令和4年度より、まちづくり協議会全体会の開催方法を書面開催に変更しました。資料については、昨年度と同様に江戸川区ホームページにおいて資料を掲載し、1年間の協議会活動を振り返りました。詳細については、2ページ目をご覧ください。

掲載概要

日時：令和5年3月17日（金）より
江戸川区ホームページにて資料掲載

内容：

- ・各地区の活動報告
- ・令和4年度協議会活動報告
- ・令和5年度協議会活動方針(案)

JR小岩駅周辺地区
まちづくり協議会
第17回全体会

1. 各地区の活動報告(34p+別紙)
2. 令和4年度協議会活動報告
3. 令和5年度協議会活動方針(案)

活動報告資料

2. 今年度の活動予定

令和5年度は、まちづくり協議会の活動として、幹事会を6月に続き、9月と翌年1月に開催する予定です。また、例年実施している視察会については、テーマや開催方法を検討しながら、11月頃に実施を予定しています。

引き続き、各地区の進捗状況の共有や、まちの情報発信を行っていきます。

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
協議会活動			○ 幹事会			○ 幹事会		○ 視察会		○ 幹事会		○ 全体会
まちづくりだより			● 発行							● 発行		

3. 第7回 地区特集

■ 南小岩七丁目地区(土地区画整理事業・市街地再開発事業)

都市計画手続きを進めています

都市計画決定に向けて、東京都・江戸川区・警視庁等の関係各課との協議を踏まえ、都市計画案を取りまとめました。周辺住民も利用できるにぎわい拠点として、屋上広場・交流施設(小石 commons)を計画しています。これらの機能を最大限確保し、さらに周辺環境に与える影響を軽減するなど、より良い施設計画とすべく引き続き検討中です。

区画整理事業区域
(約4.9ha)

- ・地区計画
- ・用途地域
- ・高度地区
- ・防火地域
- ・新たな防火規制(新防火)

※東京都建築安全条例

駅前共同化街区
(約1.5ha)

- ・第一種市街地再開発事業
- ・高度利用地区
- ・農産地区
- ・自転車駐車場

地区概要

敷地面積：約15,000㎡
 建築面積：約11,990㎡
 建ぺい率：約80%
 延床面積：約155,000㎡
 容積対象面積：約104,800㎡
 容積率：約700%
 構造：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
 階数：地上44階、地下2階
 高さ：約160m
 用途：店舗等、公益、住宅、子育て施設、駐車場、自転車駐車場

■ 新面イメージ (南から)

■ 整備イメージ (北から)

※現時点における整備イメージであるため、今後の関係機関との協議の結果、変更となる可能性があります。

問合せ先 【事務局】南小岩七丁目地区市街地再開発準備組合
 〒133-0057 東京都江戸川区南小岩 一丁目19番29号 エトワールビル5F
 TEL: 03-6801-7880

事務局 <まちづくりのお手伝いをします>

- 江戸川区 都市開発部 市街地開発課 連絡先 03-5662-1102 (直通)
- コンサルタント 協議会 担当(株) アール・アイ・エー

これまでのまちづくりについては、江戸川区のホームページでご覧いただけます

JR小岩駅周辺地区のまちづくり 検索

2) 令和5年度協議会活動報告

■まちづくりだよりNo.34（令和5年6月発行）

令和4年度 活動報告

各事業地区の進捗状況と、まちづくり協議会の主な活動を紹介します。

A 北口地区

新築工事

に着手しました。

再開発ビルの建築を予定している北側の区画から実施中です。

- 令和5年1月より、再開発ビルの新築工事に着手しました。
- 再開発ビルは令和9年1月に完成予定です。交通広場予定地（現イトーヨーカドー部分）は、令和8年度～12年度に工事予定です。

B 六丁目地区

新築工事

を進めています。

3つの街区のうちⅡ街区まで完成しました。

- Ⅰ街区(10F商業)は、ほぼすべての区画がオープンとなりました。
- Ⅱ街区(1B1-22F)は、令和5年6月に住宅の入居が開始し、専門学校の開校、銀行・事務所等も順次開業しています。
- Ⅲ街区(1B1-33F)は、令和4年12月着工～7年11月竣工を予定しています。

D 街路事業

サンロード北側側道 建物調査・補償算定

を行っています。

建物調査・補償算定とは、移転が必要な建物等の調査を行い、補償費を算定することです。

- 平成29年度から建物調査・算定を随時実施しており、今後も引き続き建物用地買収に向けて移転交渉を行っていく予定です。
- サンロード[都市計画道路補助285号線]の全38件中15件の用地買収が完了しています。北側側道[区画街路第28号線]の全8件中5件の用地買収が完了しています。

C 七丁目地区

第一回仮換地指定通知

を行いました。

仮換地指定通知とは、仮換地と仮換地の位置や面積を示し、通知するものです。

移転が必要な建物等の調査・補償費の算定を行っています。

都市計画決定に向けて活動中です。

都市計画決定とは、都市全体の整備発展のために重要な事業と位置付けられることです。

区画整理

【土地区画整理事業】

○土地区画整理審議会をこれまでに11回開催しています。（令和4年度は6回開催）

○権利者の方々に将来の生活再建方法について『申し出』を行っていただきました。この『申し出』を基に、江戸川区で換地設計を行い、換地設計案の供覧を行いました。

○令和5年度に移転していただく権利者を対象に建物等調査を実施し、補償費の算定を行いました。

再開発

【市街地再開発事業】

○関係各課との協議を踏まえ、都市計画案を取りまとめました。また令和5年1月に周辺説明会を開催しました。現在は、都市計画決定に向けた手続きを進めています。

○環境アセスメント調査は、各種影響調査の結果を踏まえ評価書（案）を作成し、令和5年2月に環境影響評価書案の説明会を開催しました。

地区特選第7期 北口地区

まちづくりだより
に、JR小岩駅北口地区第一種市街地再開発事業についての地区特選記事を掲載しました。

視察会

(二子玉川駅周辺・一般社団法人二子玉川エリアマネジメント)

○令和4年12月の視察会は、「多世代がまちの運営に関わる再開発による、まちづくり後のまち」をテーマに視察会を行いました。

○視察先と小岩会場をリモートでつなぐ「リモート視察会」での開催とし、現地で活動する事務局の方々と概要説明・質疑応答を行いました。地元の方から見た先進的なまち運営の試みを具体的にイメージいただく機会となりました。

まち運営団体 (KOITTO) 活動報告

第2期の活動内容及び決算内容をまとめた活動報告書、および小岩のまちの広報誌「MOVE～心が動くまちKOWA」の第2号を令和5年4月末に発行しました。

各再開発組合・準備組合の事務局を通じて地権者・関係者の方々に配布しています。各再開発組合・準備組合の事務局を通じて地権者・関係者の方々に配布しています。各再開発組合・準備組合の事務局を通じて地権者・関係者の方々に配布しています。

KOITTO TERRACEにも配置していますので、ぜひご覧ください。

KOITTOの詳細については、QRコードからホームページをご覧ください！

各 地区の事業経過

	発起人準備会	準備組合	都市計画決定	組合設立	工事着工
再開発 E 七丁目西			H23	H23	H24-H27
B 六丁目	H19	H24	H26	H28	R1 着工中
A 北口	H26	H27	H30	R1	R3 工事中
C 七丁目	H27	H28	R5		
区画整理 C 七丁目			H27	R3	都市計画決定
街路事業 D サンロード			H26	H28	建物調査・補償算定・用地買収
D 北側側道			H26	H28	建物調査・補償算定・用地買収

■まちづくりだよりNo.35（令和6年1月発行）

令和6年1月 編集・発行 / JR小岩駅周辺地区まちづくり協議会

JR小岩駅周辺地区まちづくり協議会 まちづくりだよりNo.35

このまちづくりだよりは、JR小岩駅周辺地区まちづくり協議会(以下、「まちづくり協議会」)の活動を地域の皆さまに広くお知らせするために、JR小岩駅周辺地区に配布しています。

Topics

- ・ JR小岩駅周辺地区のまちづくりに向けて
- ・ 視察会報告(戸越銀座商店街)
- ・ まち運営団体(KOITTO)の活動について
- ・ 公共空間の利活用に関する実証実験の報告
- ・ 各地区の近況活動報告

～JR小岩駅周辺地区のまちづくりに向けて～


JR小岩駅周辺地区のまちづくりは「100年栄えるまちづくり」を合言葉に、皆様の熱意に支えられ、着実に歩みを進めてまいりました。

「南小岩六丁目地区」は、令和2年12月末にⅠ街区、令和4年3月にⅡ街区が竣工し、Ⅲ街区は令和7年度の完成に向けて工事が進んでおります。「JR小岩駅北口地区」は、令和5年1月に新築工事の着工を迎え、建物の完成は令和8年度を予定しています。

一方、「南小岩七丁目駅前地区」の再開発事業については関係者と協議を重ね、令和5年10月に都市計画が決定されました。また、区画整理事業については令和3年7月に東京都より事業認可を受け、着実に事業が進んでおります。

本区は令和4年8月に、2100年に向けた区の目指す姿を描いた「共生社会ビジョン」を策定し、その理念を実現するために必要となる具体的な取り組みの方向性を、「アクションプラン」として取りまとめました。今後も、住みよい江戸川区のための検討をすすめるとともに、JR小岩駅周辺地区においても、皆様と力を合わせて、協働によるまちづくりを進めてまいります。

引き続き、区民の皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます、まちづくりに向けてのご挨拶とさせていただきます。



江戸川区長
齊藤 猛


各地区の近況活動報告

A 北口地区
建築工事中です
R5年1月より建築工事を着手しています。建物の竣工はR8年度を予定しています。

B 六丁目地区
Ⅲ街区の建築工事中です
R7年度の竣工に向けて、工事を実施中です。

D 街路事業
サンロード、北側側道
建物調査・補償算定・用地契約を行っています
建物調査・補償算定とは、移転が必要な建物等の調査を行い、補償費を算出することです。その後、同意いただけた方から順次用地契約をしています。

C 七丁目地区
換地設計案の供覧を行いました
換地設計とは、事業計画で定められた道路等に合わせ、各換地の位置、形状、地積等を定めることです。
建物調査を行っています
都市計画が決定されました
都市計画決定とは、都市全体の整備発展のために重要な事業と位置付けられることです。




各地区の事業経過

再開発	地区	発起人準備会	準備組合	都市計画決定	組合設立	工事着工
再開発	E 七丁目西			H23	H23	H24-H27
	B 六丁目	H19	H24	H26	H28	R1
	A 北口	H26	H27	H30	R1	R3
	C 七丁目	H27	H28	R5		
区画整理	C 七丁目			H27	R3	事業計画決定
	D サンロード			H26	H28	建物調査・補償算定・用地契約
街路事業	D サンロード			H26	H28	建物調査・補償算定・用地契約
	D 北側側道			H26	H28	建物調査・補償算定・用地契約


事務局 <<まちづくりのお手伝いをします>>

- 江戸川区 都市開発部 市街地開発課 連絡先 03-5662-1102 (直通)
- コンサルタント 協議会 担当(株) アール・アイ・エー

※これまでのまちづくりについては、江戸川区のホームページでご覧になれます



JR小岩駅周辺地区のまちづくり 検索



■まちづくりだよりNo.35（令和6年1月発行）

視察会報告（戸越銀座商店街・防災イベント）

今年度は、視察会が小岩のまちづくり・まち運営につながる勉強の場であることを踏まえ、小岩の参考となる事例・まち運営の試みを第83回幹事会（11月開催）の場で紹介する形で開催しました。内容は、『防災をテーマにしたまち運営』として戸越銀座商店街で開催されている防災イベント「戸越銀座まちなか防災訓練」を、事務局による現地調査の写真と主催者である商店街振興組合のヒアリング結果等を紹介しました。

■イベント概要

日時：令和5年9月24日（日）14時～18時
会場：戸越銀座商店街
開催経緯：
体験しやすく、関心を持ちやすく、自分事してもらえるイベントを通して防災意識の向上を図ることにした。ただ、町会・商店会だけでは不足がちなため、民間企業や他の組織も巻き込んでイベントにしようと考えた。



■参考となるポイント

- 地域の防災力を高めていくためにはまずは地域の人が目撃者になることが重要
- そしてイベントとして防災を取り上げること
- より幅広い世代が楽しく防災を知ってもらうことができる
- イベント・活動をするにはマンパワーが必要
- 町会・商店会だけでは難しく、続けていくことも大変
- まちに関わる他の組織と協力していくことが大事

■イベント当日の様子



■質疑内容

Q. 総合住宅メーカーのパナソニックホームズさんと協働体制でイベントをするようになった経緯を知りたい。

A. もともとパナソニックホームズさんが戸越銀座周辺での不燃化プロジェクトを推進しており、飛び込みで商店街との協働について相談があったことで、つながりが生まれたのがきっかけ。

Q. 若い方、地元だけでなく多方面からの参加はあったのか？

A. 参加者は子ども連れの若い方が非常に多いが、イベントの開催日は40代以上が多い印象である。今後若い方の参加も進めたいと思っている。
また5月のイベントは、徒歩15分圏内の居住者が約76%と周辺からの参加が多い。（アンケートより）

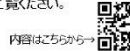
■視察会の感想

【今後に向けて】

- ・小岩も同じような問題（防災活動）をかかえていて参考になった。
- ・備品販売やゲーム形式の防災知識の向上は良かった。
- ・過去に小岩地区で行っていないイベントが多くあった。
- ・町会単位だけでなくまち全体で実施していて非常に素晴らしい。
- ・実践するため地元での参画・協力が必要となる。
- ・小岩でもやってみよう。
- ・小岩も商店街が多いので同じスキームで活動できる。
- ・地域として良い点・利用可能又は不可能な点は考慮して行いたい。

まち運営団体（KOITTO）の活動について

【フリーペーパー「MOVE」発行】
小岩のまちの魅力を紹介するフリーペーパー「MOVE」の最新号を発行いたしました。団体HPまたはコイトテラス等でご覧ください。



【マルシェの開催】
駅前の賑わいづくりを目的に屋外空間を有効活用するプロジェクトとして、継続的に実施しています。開催時期は以下QRコード（団体HP）より、ご確認ください。



レンタルスペース、レンタルシートの利用に関する問合せは、web・電話・現地受付まで問合せください。



KOITTO TERRACE（コイトテラス）
住所：江戸川区南小岩7-24-20 FIRISTA 1 1階
営業時間：10時～17時
定休日：水曜、日曜
電話番号：03-6657-8007



公共空間の利活用に関する実証実験の報告

小岩駅周辺地区の将来的な公共空間の利活用に向けて、サンロード商店街の道路予定地で「足を止めたくなる/居心地の良い空間づくり」を目的とした実証実験を行いました。全国的に道路空間の活用は広がっており、使い方もまちによって様々です。小岩にとって何が必要か、地域ニーズ等を把握するためのより良い施策に向けて、今回の実証実験での調査結果を活用していきます。

■イベント概要

日時：令和5年12月2日（土）～12月4日（月）
時間：10時～16時
会場：小岩駅前郵便局前/フコク生命ビル前
企画内容：人工芝やカフェテーブルの設置
12月2日のみ下記イベントも実施
○ゴミ拾い活動
○子ども服おゆり会
○クラフトワークショップ

■調査内容

- 交通量調査
- アクティビティ（行動）調査
- 来場者アンケート
- 空間調査・環境調査など

■公共的空間に期待すること（アンケートより）

- ・オープンカフェを設置してほしい
- ・座って飲食できる場所
- ・子供が遊べる空間
- ・物販イベント（マルシェなど）の実施
- ・飲食イベント（キッチンカーなど）の実施
- ・花や緑の鑑賞
- ・創造、芸術活動（アート制作など）



■実験会場の様子



3) 令和6年度協議会活動方針（案）

■幹事会

- ・ 各事業地区の情報共有
- ・ まち運営団体との情報共有
- ・ まちづくりだよりの発行
（事業進捗状況の情報発信）

■視察会

- ・ テーマ、開催方法については来年度検討予定

3) 令和6年度協議会活動方針（案）

令和6年度

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
まちづくり協議会			幹事会 ○ ・だより承認 ・年度方針 ・情報共有					幹事会 ○ ・情報共有 ・視察会		幹事会 ○ ・だより承認 ・情報共有 ・年度まとめ		全体会 ● ・年度報告	
			まちづくりだより □ ・年度報告					開催方法については 来年度のテーマに 合わせて検討		まちづくりだより □ ・視察会報告			
		視察・開催方法の検討											
		各地区の進捗状況の共有											
	まち運営団体・まち運営の情報共有												
まち運営団体	まち運営活動の実施・検討												