

An aerial photograph of a city grid, likely around JR Ogi Station, with a semi-transparent blue overlay. The text is centered on the image.

# JR小岩駅周辺地区 まちづくり協議会

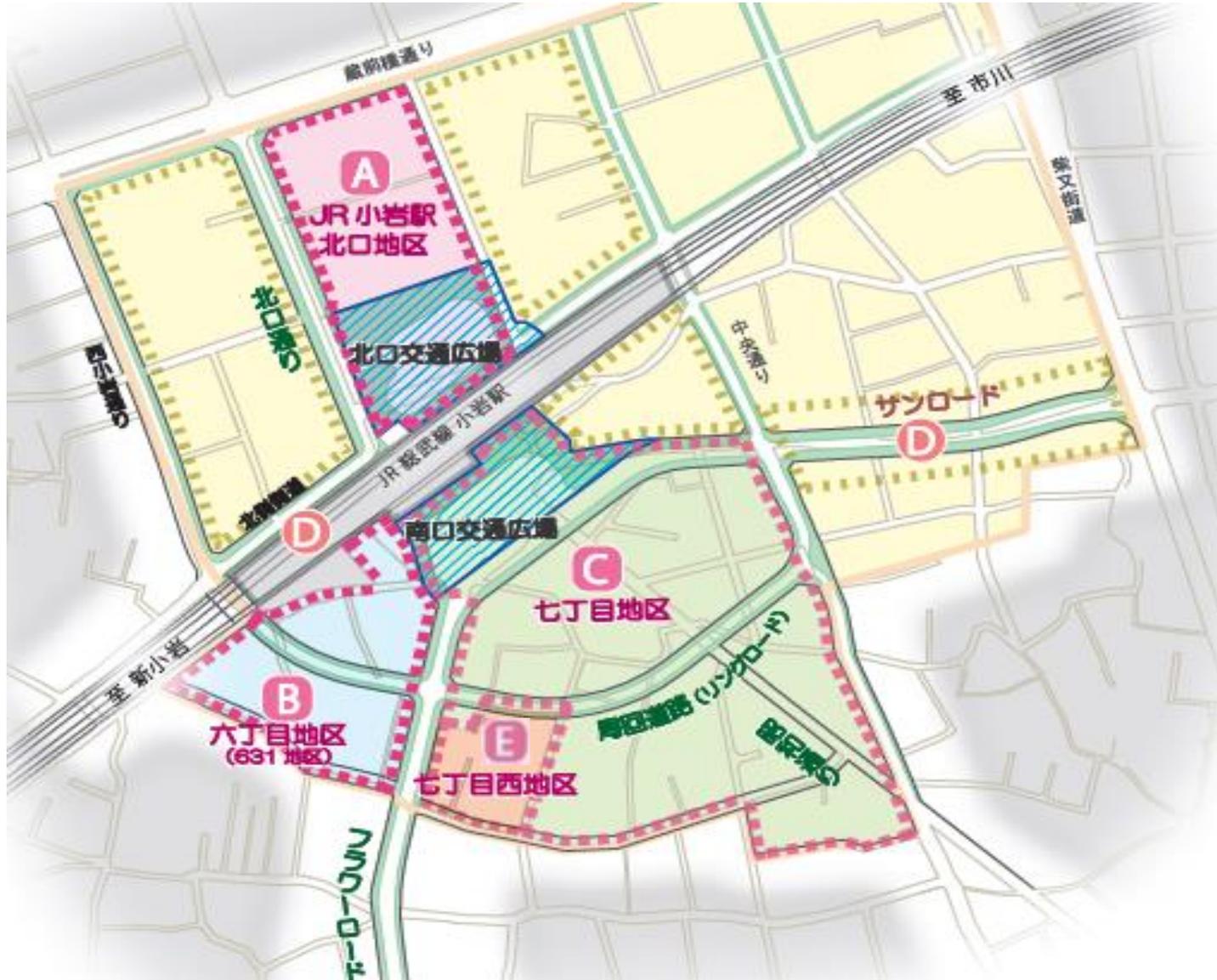
## 第18回全体会

- 1) 各地区の活動報告（R6.4～R7.3）
- 2) 令和6年度協議会活動報告
- 3) 令和7年度協議会活動方針（案）

---

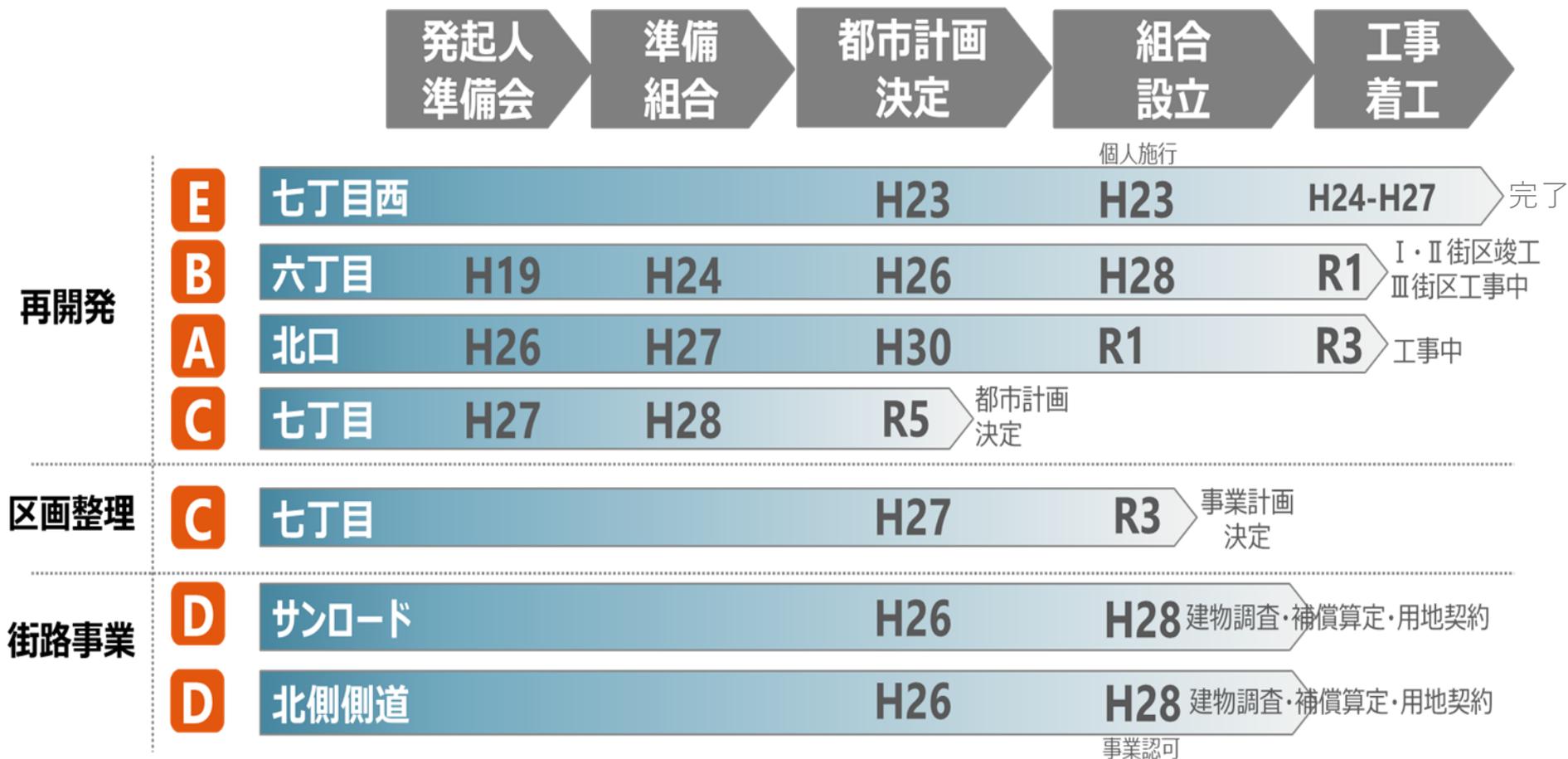
# 1) 各地区の活動報告 (R6.4～R7.3)

# 1) 各地区の活動報告 (R6.4~R7.3)



# 1) 各地区の活動報告 (R6.4~R7.3)

## 各事業の進捗状況

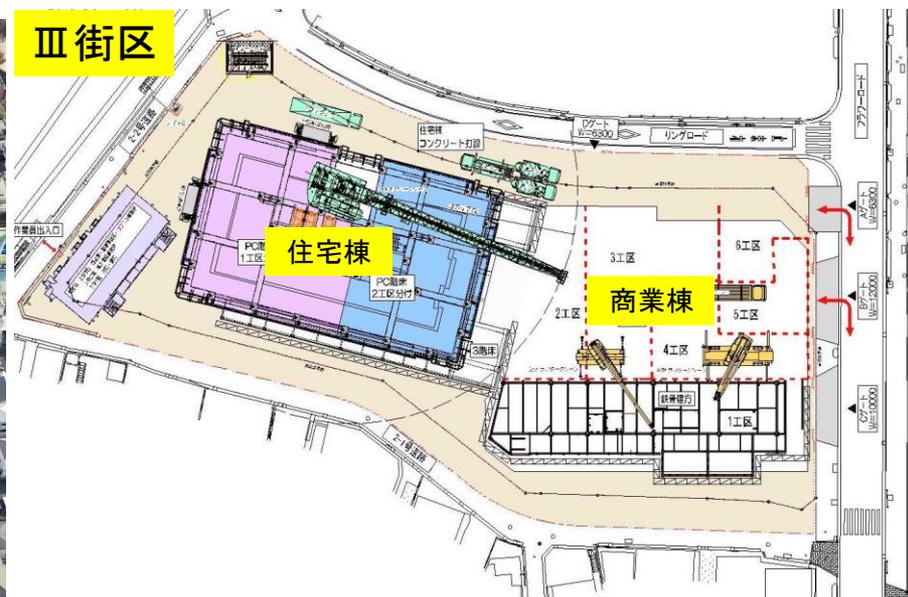


## 六丁目地区

- Ⅲ街区住宅棟は19階床を施工中(令和7年5月上棟予定)  
商業棟は鉄骨建方を施工中(令和7年3月建方完了予定)
- 公共施設整備工事(電線共同溝新設、フラワーロードの拡幅等)を進めています
- Ⅲ街区住宅(フラウドタワー小岩フロント)の分譲を進めています



2024年12月時点の航空写真



2024年12月時点の工事ヤード内の様子

# 六丁目地区(フラワーロード側からの地区全体イメージ)

Ⅲ街区

令和8年2月末竣工引渡予定

住宅棟

商業棟  
(商業施設+  
公共駐輪場)



Ⅱ街区

令和4年5月竣工



## 施設概要

Ⅰ街区

構造・規模：RC造・10階建塔屋1階 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RC造）  
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、ゴルフ練習、学習塾  
専門学校、保育所、事務所、住宅（233戸）

Ⅲ街区（予定）

構造・規模：鉄筋コンクリート造（一部RC造）  
33階地下1階 延床面積53,153㎡

工期：令和4年12月～令和8年2月末

主要用途：商業施設、公共駐輪場、住宅（367戸）

Ⅰ街区

令和2年12月竣工



## 北口地区 (1) 近況報告



- ・ 新築工事(躯体工事)を進めています。  
(令和9年1月に竣工予定。)  
※交通広場予定地(現トヨカト一部分他)  
は、令和8~12年度に工事予定。
- ・ 商業棟名称が「COIWA PARKS (小岩パークス)」に決定しました。
- ・ 商業部分のテナントリーシングを開始しました。

完成イメージが更新されました (小岩駅より)

# 1) 各地区の活動報告 (R6.4~R7.3)

## 北口地区 (2) 工事進捗等

(参考) 新築工事の工程計画表

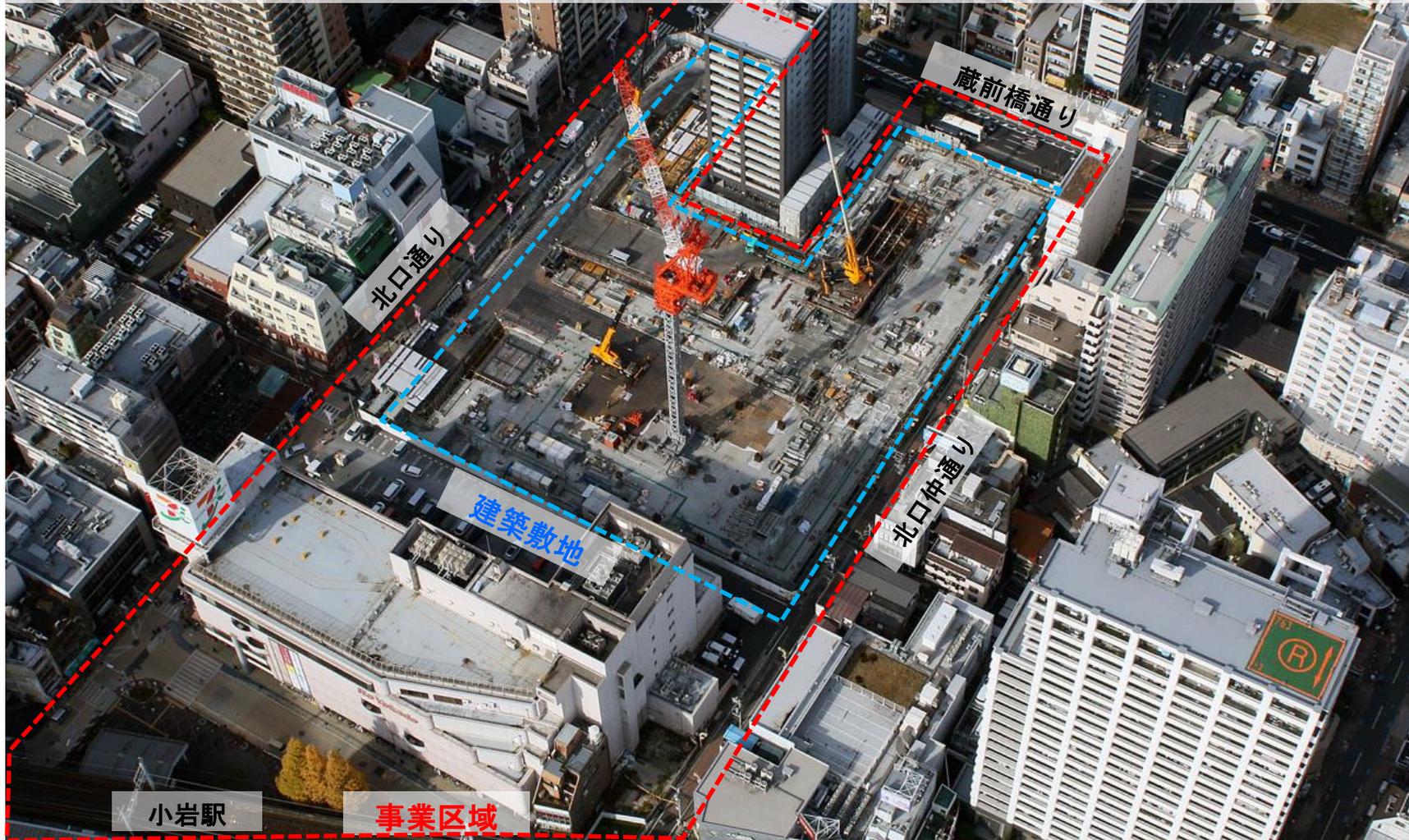
	R5年												R6年												R7年												R8年												R9年		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
既存建物解体 (※2022年3月より着手)	■																																																		
地下工事 (山留、杭、地下躯体等)	■										■																																								
地上躯体工事											■		■																																						
仕上工事																					■			■			■																								
設備工事											■												■			■																									
外構工事																					■			■			■																								
テナント工事等																															■			■																	

令和9(2027)年1月  
竣工(予定)

# 1) 各地区の活動報告 (R6.4~R7.3)

## 北口地区 (2) 工事進捗等

(参考) 令和6年12月20日時点の工事状況...地下躯体工事を中心に施工中。



# 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

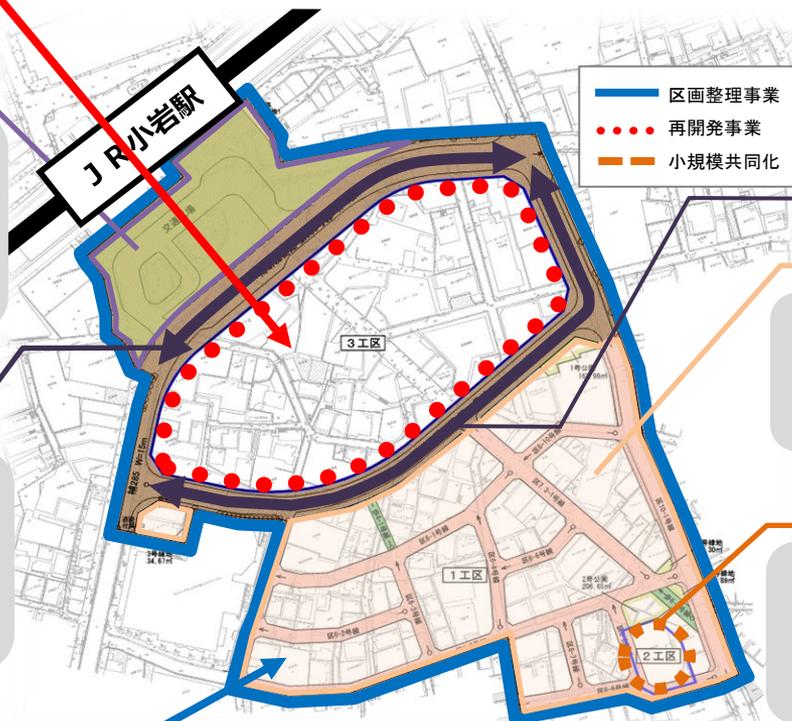
幅員12mの道路を  
新たに整備します

### 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

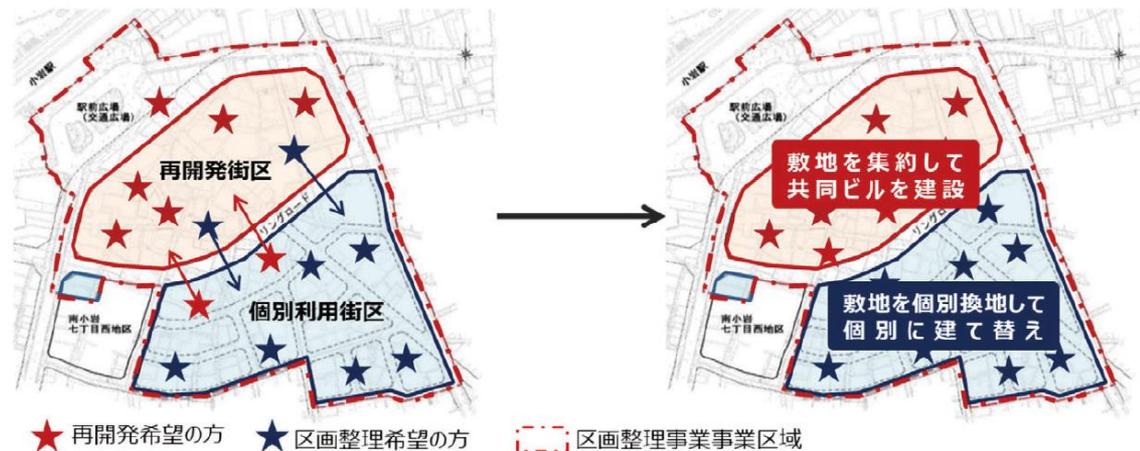
共同化による生活再建を希望  
する方の権利を集約し、小規模  
共同住宅を整備する予定です



※ 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

- ・市街地再開発事業への参加を希望する権利者に申出をしてもらう「法定申し出」を完了し、3月に「仮換地指定」まで完了しています。
- ・事業計画認可・組合設立に向けては、地盤調査、建物調査等の各種調査を実施しており、施設計画についても基本設計にて検討を進めています。
- ・住宅部会、商業部会それぞれの活動を開始し、より権利者の皆様の生活再建をイメージできるよう意見交換を実施しています。



一体的施行の仕組み

# 七丁目地区 市街地再開発事業

・ 令和5年10月の都市計画決定  
時点の都市計画案です。

・ 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（小岩コ  
モンズ：仮称）を計画して  
います。

## ■ 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

## ■ 整備方針図



# 1) 各地区の活動報告 (R6.4~R7.3)

## 七丁目地区 市街地再開発事業

### ■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

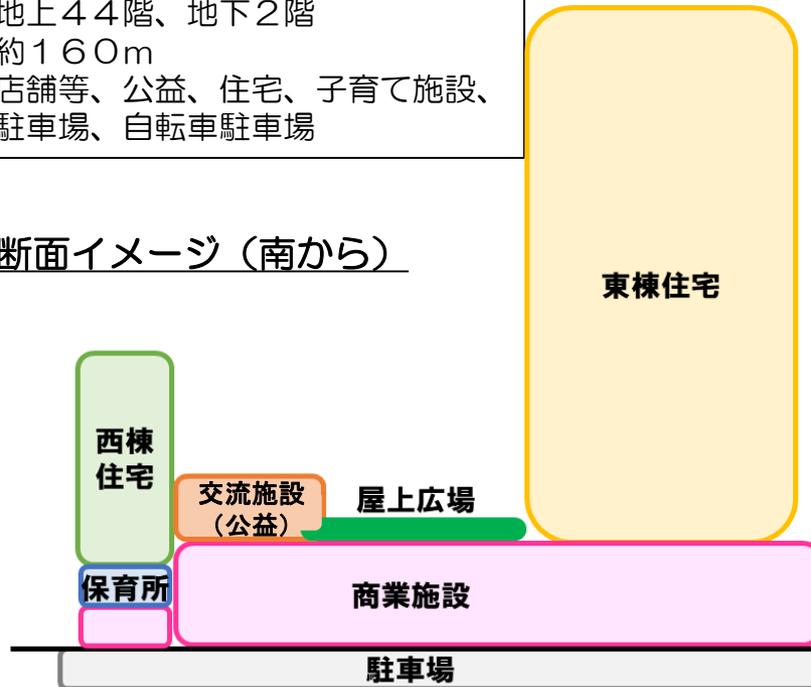
高さ：約160m

用途：店舗等、公益、住宅、子育て施設、  
駐車場、自転車駐車場

### ■整備イメージ (北から)



### ■断面イメージ (南から)



※ 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。

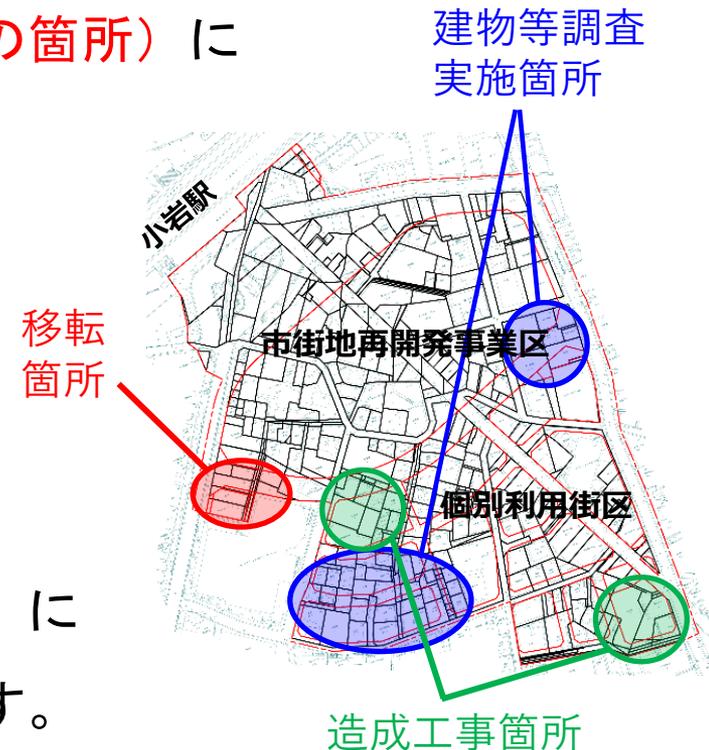
## 七丁目地区 土地区画整理事業

- ・令和7年2月に第5回の仮換地指定を行いました。
- ・土地区画整理審議会については、これまでに21回開催しました。  
令和7年度の土地区画整理審議会は、4回程度を予定しております。

- ・令和5年度に建物等調査を実施した箇所（○の箇所）については、今年度より補償の契約を行い、移転（建物の解体）が始まっています。

- ・令和7年度に移転を予定している箇所（○の箇所）の権利者を対象に建物等調査を実施し、補償費の算定を行っています。

- ・令和5年度に移転が完了した箇所（○の箇所）については、今年度より造成工事を行っています。



## 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)

## 1) 各地区の活動報告 (R6.4~R7.3)

# 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174㎡) 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)

## KOITTO TERRACEのご利用状況

昨年度よりも室内・屋外ともにKOITTO TERRACEをご利用いただく機会が増えました。  
また、レポートでの利用も年々増えています。  
引き続き、スペース貸しのマッチングサイトや  
撮影での利用をコーディネートするサービスを通じて  
認知度向上に努めています。



## 今年度の利用実績(一例)

- ・魚沼市特産物の屋外イベント
- ・地縁企業（新見楽器）のセミナー
- ・近隣での集会利用
- ・メディア撮影の相談
- ・ハンドメイド雑貨販売やワークショップ
- ・埼玉県三郷市の和菓子の販売会
- ・ブラジルフェス
- ・忘年会や新年会での利用
- ・キッチンカーの出店
- ・企業PRのための利用(おでんの移動販売)
- ・大手企業の研修、ワークショップ
- ・インフラ企業の展示会
- ・よさこい団体の忘年会



## 地域行事への参加

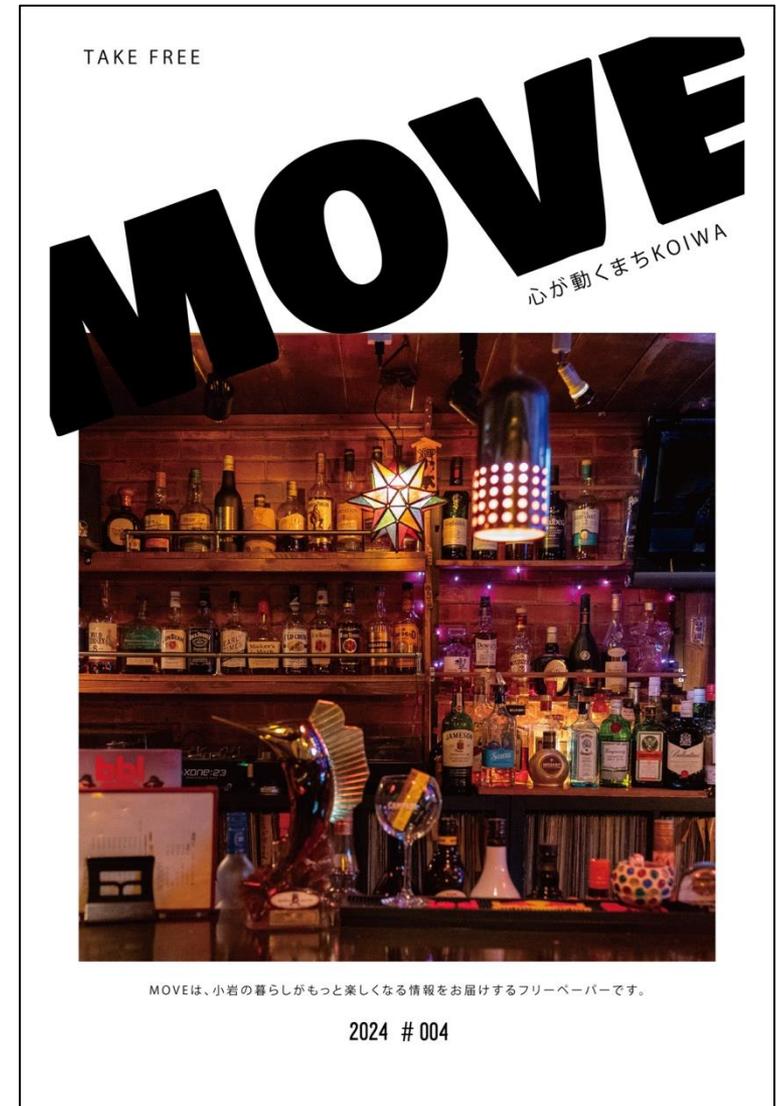
- 3月26日 (日) 四南自治会感謝祭 販売ブース手伝い
- 4月29日 (土) 下小岩縁日祭り 小岩駅前町会ブース手伝い
- 5月14日 (日) 小岩中部地域祭り 四南自治会ブース手伝い
- 5月28日 (日) 西小岩祭り 小岩北口町会ブース手伝い
- 7月: 小岩阿波踊り・北口町会盆踊り・駅南自治会盆踊り
- 8月: 四南自治会盆踊り・冲天祖神社盆踊り  
 プラウドタワー住民向けに盆踊りの練習会を実施。約30名が参加され大変盛況でした。
- 10月: 駅前町会運動会 (5町会合同) 手伝い
- 12月: 餅つき大会手伝い (北口町会、駅前町会)

今年度はKOITTO設立以来初めて盆踊りに参加 (ポスター制作・出店・設営撤収のお手伝いを含む) をさせていただきました!



## MOVE4号 発行

- 小岩の暮らしがもっと楽しくなるフリーペーパー「MOVE 心が動くまちKOIWA」の第4号が完成しました
- 第4号では、5年ぶりに開催された阿波踊りの取材や、KOITTO TERRACEの壁画を手掛けていらっしゃるアーティスト「ヨザン弥江子」さんに、作品や小岩への思いを伺いました。
- 小岩だからこそ楽しめる「食」の旅をお届けする”小岩ジャーニー”では、イタリア料理店を特集。更に、小岩の魅力を紹介するSNSアカウント「KOIWA BASE」を運営するお二人と小岩の飲食店へと繰り出し、その目に映る風景や心に浮かぶ思いを聞きました。
- 現在MOVEをおいてくださる場所の一覧を製作中です。



## 地域イベントの開催

### #こいわの日2024

- JR小岩駅周辺の飲食店41店舗が協力するイベント「#こいわの日(518の日)」が、2024年5月16日(木)から19日(日)までの4日間の日程で開催しました。
- 今年は規模を拡大し、有志メンバーで構成される実行委員会が主体となって企画しています。(なお、KOITTOは本企画に事務局として参画しています)
- 参加店舗では、1,000円で店舗自慢の一品とドリンク一杯をセットにしたメニュー「#こいわの日セット」を期間限定でご提供いただきました。

4日間でのべ**4200食**の  
#こいわの日セットが提供され  
こいわの夜を盛り上げました



### ハロウィンイベント

- 地域のママサークルと協働し、ハロウィンイベントを実施しました。
- 駅周辺の店舗様協力のもと、スタンプラリーやお菓子の配布等を行いまちを知るきっかけになるコンテンツを用意しました。
- 地縁企業や開発事業者からも協賛金を募り、ボランティアの実行委員会とともに当日運営まで実施しました。



## Cleanup & Coffee Club(CCC)

地域での交流機会の創出を目的に、新たな地域連携促進事業として**Cleanup & Coffee Club(CCC)**を開始しました！

小岩駅周辺のゴミ拾いとコーヒータイムを楽しむことで地域での新たなつながりの機会とすることをコンセプトとし、小岩地域で活動する若者を中心としたまちづくり×自己実現団体co-match（コマチ）との共同で開催しています。

毎月第1日曜日に定期開催しています。



Cleanup & Coffee Club

ゴミを拾って、コーヒーを飲む。まちをきれいにして、友達をつくる  
そんなネイバーフッドな取り組みにしませんか？

集合場所：KOITTO TERRACE

\*途中退出OK / 雨天時はコーヒータイムのみ / 事前予約不要 / 参加無料 / 持ち物マイカップのみ  
毎月第一日曜日に開催



### 会場案内



JR小岩駅南口を出てすぐ右手側にあるドトール裏のスペースです。

### LINEオープンチャット



主催：まちづくり×自己実現団体co-match  
協力：一般社団法人小岩駅周辺地区エリアマネジメント (KOITTO)

## 都市再生整備計画の提案

JR小岩駅周辺地区では官民連携まちづくりの制度を活用することで、通常使うことができない建物周囲の有効空地（壁面後退線の外側や広場空間）や駅前広場を、一定のルールに基づいて利用できるようにする仕組みを整えていきます。

### 【第一弾】南小岩6丁目地区における計画提案

ファスタ1の広場スペース及び壁面後退ラインの外側の部分（民地ではあるが公共的空間）を「一体的な広場」として位置付けて利活用する計画を立案。計画の提案にあたっては、ファスタ1管理組合と「都市利便増進協定」締結に向け推進中。

#### 【協定の内容】

- 都市利便増進施設の種類（広場）及び位置
- 一体的な整備又は管理方法
- 清掃の実施主体
- イベント等の活用方法（町会商店会催事やKOITTOによるイベントで利用）
- 一体的な整備又は管理に要する費用の負担方法
- 協定の有効期間等（5年間自動延長）



協定区域と利便増進施設の位置

令和7年度中に、都市再生整備計画の作成・公表を推進し、事例を積んだ上で、ファスタ2、ファスタ3、その他のエリアへと広げていきたいと考えています。

下小岩小学校での発表利用

下小岩小学校の6年生が「総合的な学習の時間」にて制作したポスター、リーフレットの発表(掲示)を行いました。  
 ポスター15種類程度、リーフレット10種類程度をKOITTOテラス内に掲示して、親御さん並び一般の方にご覧いただけるよう掲示いたしました。

期間：  
 2月6日(木)~2月11日(火)  
 ※学校側でご用意いただくお知らせポスターを掲示し、事前周知も実施しました。

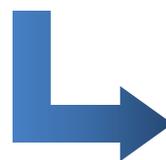


## 北口空き地利活用

北口エリアでの、まち運営活動の訴求拡大と、再開発終了後の事業展開のトライアルや、各種社会実験を推進することを目的に、空き地活用をスタートさせました！

### ① 日本海庄屋の跡地

- 地下施設がない駅側の砂利部分に舗装（人工芝）をしてイベント等ができるスペースとして運用を開始しました。
- 舗装および日常的な管理により景観の維持向上を目指します。
- キッチンカー団体の誘致による営業も開始しました。
- 生搾りオレンジジュース自販機の設置も行いました。



### ② パチンコ屋側空き地

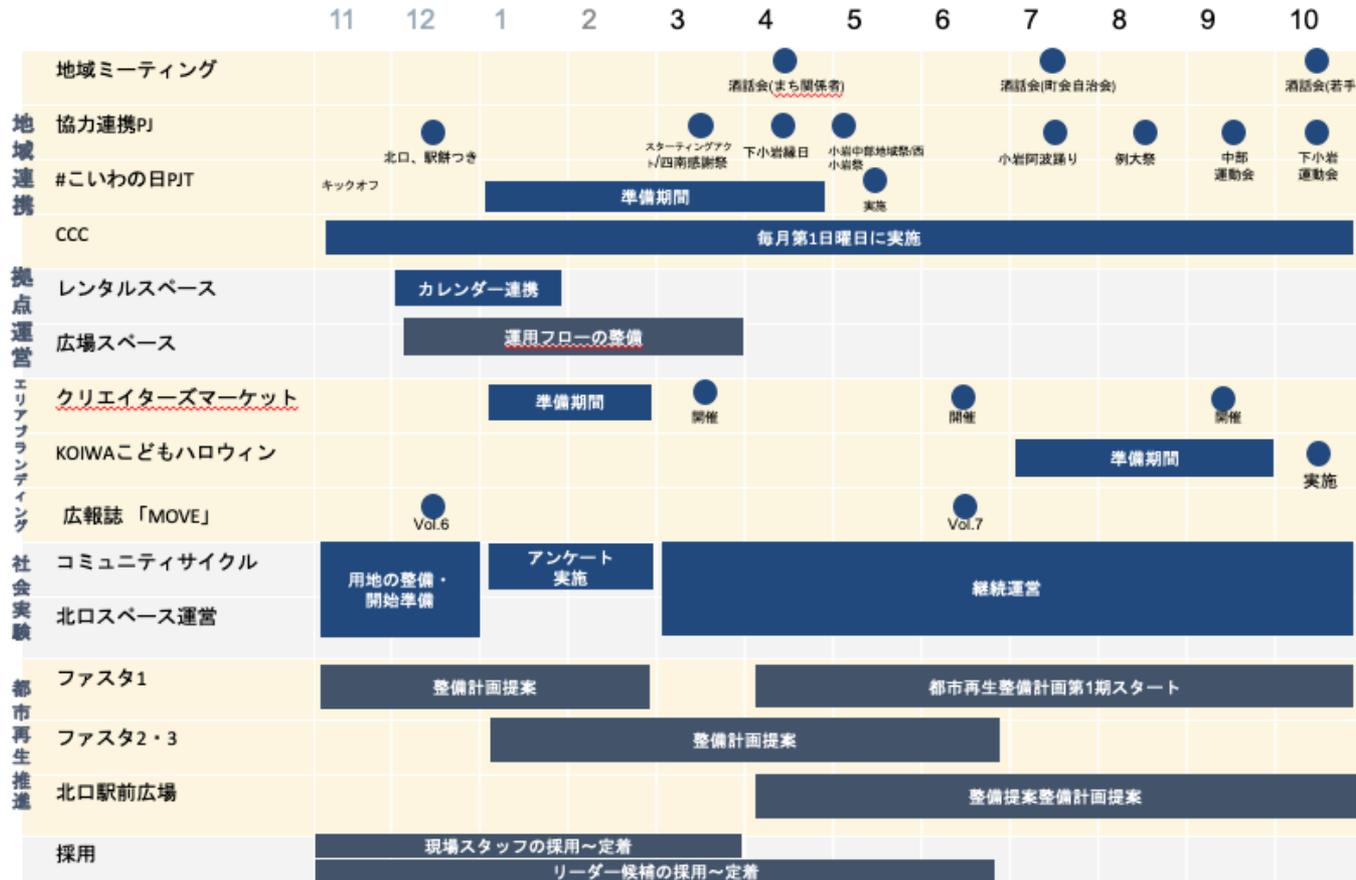
- シェアサイクルステーションを設置しました。
- 3月1日より、利用者へのアンケートを実施予定です。



## 第5期活動計画

2024年11月から第5期をスタートさせています。今期は大きく5つの項目に注力しながら、小岩駅周辺地区のエリアマネジメントを推進していきます。

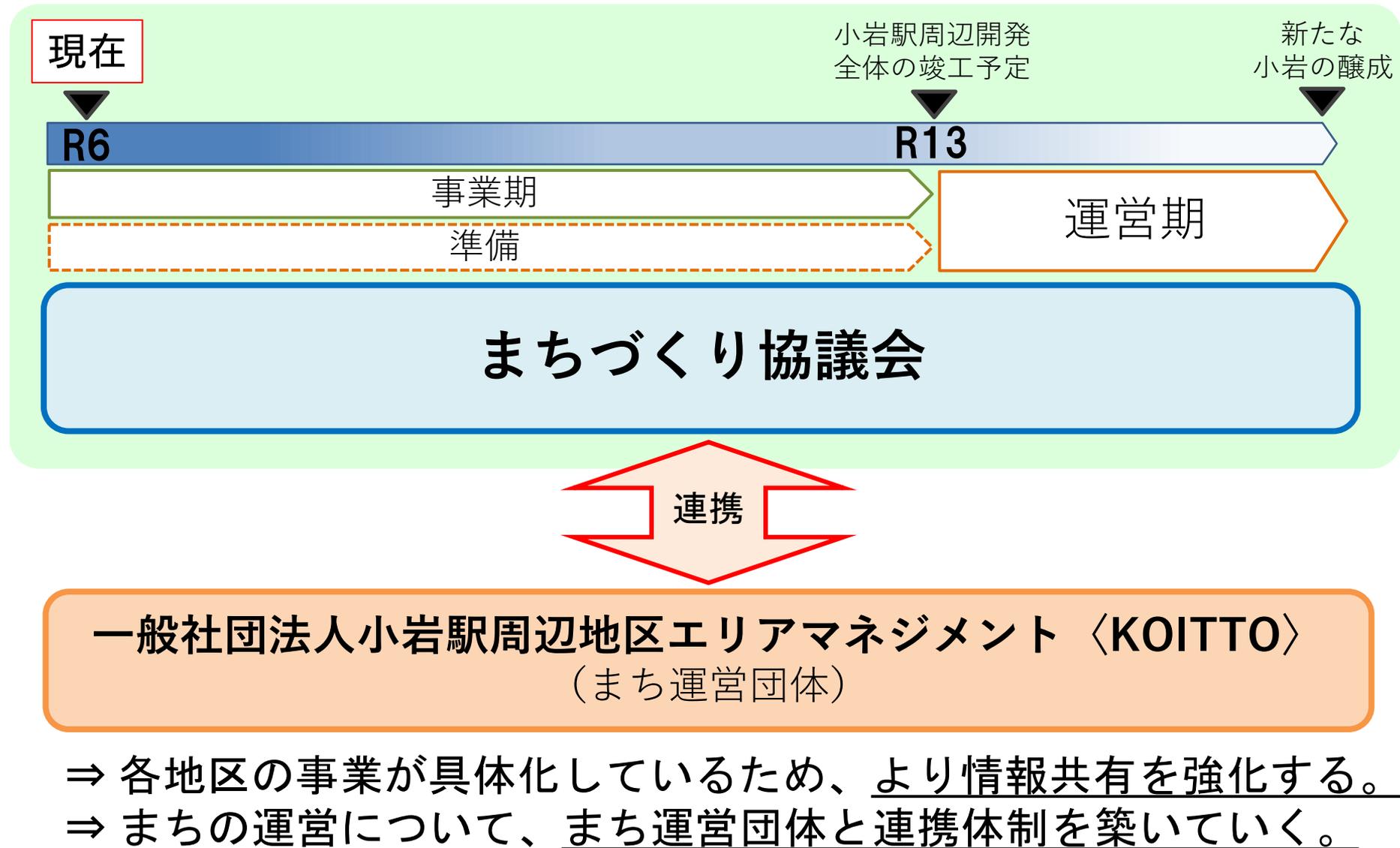
- ① #小岩の日(518の日)バージョンアップ
- ② 広場スペースのさらなる活用
- ③ 北口の芝生広場の活用とまち運営訴求
- ④ 新しいかたちでの賑わいづくりの継続 (クリエイターズマーケット・KOIWA子どもハロウィン)
- ⑤ 都市再生推進法人としての強みを活かした動き



---

## 2) 令和6年度協議会活動報告

## 2) 令和6年度協議会活動報告



## 2) 令和6年度協議会活動報告

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 ・視察会案内	視察会 ○ (平井五丁目駅前地区再開発を視察)	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							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85回 R6.6月
- ・ 第86回 R6.11月
- ・ 第87回 R7.1月

## ■第85回幹事会 (R6.6月)

### ：南小岩六丁目地区の進捗状況説明

第8回地区特集として、南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業を取り上げました。

I・II街区の竣工報告と、令和7年度完成を目指して現在進んでいるIII街区の建設工事等の状況について掲載しました。

## 3. 第8回 地区特集

### ■南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業



#### III街区を施工中

当地区では、平成19年に世話を会を充足して以来、平成28年に本組合設立、令和元年に着手したI・II街区新築工事もおかげさまで無事に竣工し、既に多くの方にご利用をいただいております。

現在はIII街区住宅・商業エリア建設工事及び周辺道路工事(フラワーロード他の拡幅整備、電線共同溝整備に伴う引込等)を進めています。また、新たな住宅分譲も開始されています。

今後とも令和7年度の完成に向けて組合員ならびに地元関係者のみなさまと力を合わせて、事業に取り組んでまいります。

#### 令和7年度完成予定

【外観透視図】フラワーロード側から  
※現時点のイメージで今後の検討により変更になります。



#### 施設概要

- I街区**  
構造・規模：RC造・10階建増築1階 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、読外薬局、事務所
- II街区**  
構造・規模：鉄筋コンクリート造（一部RC造）  
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RC造）  
33階地下1階 延床面積53,153㎡  
工期：令和4年12月～令和8年2月  
主要用途：商業施設、公共駐車場、住宅（367戸）



#### 問合せ先

南小岩六丁目地区市街地再開発組合  
〒133-0056  
東京都江戸川区南小岩六丁目31-10  
FIRSTA II 201  
TEL：03-5622-0688  
HP：http://www.minamikoiva631.com



2024年5月時点の工事ヤード内の様子

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



## ■第85～87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

- ・Ⅲ街区の住宅棟(敷地線路側、地上33階 地下1階)は8階床、商業棟(敷地777-ロード側、地上5階)は1階床躯体(11月初旬から鉄骨建方着手予定)を施工中です。
- ・公共施設整備(電線共同溝新設、777-ロードの拡幅等)を進めています。
- ・参組によるⅢ街区住宅分譲(プラウドタワー小岩フロント)を進めています。



令和6年9月時点の航空写真

J R小岩駅周辺地区まちづくり協議会第86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月の都市計画決定時点の都市計画案です。
- ・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(小岩コモンズ:仮称)を計画しています。

#### ■整備方針



#### ■整備方針

- 愛される商業都市『小岩』が100年栄える拠点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機能整備とあわせて、旧市街地の再生・駅周辺の賑わい創出の推進
- 方針2 にぎわいある小岩のまちづくり
- 方針3 多世代が活躍・暮らせる生活圏づくり
- 方針4 歩いて楽しむ緑豊かなまちづくり

J R小岩駅周辺地区まちづくり協議会第86回幹事会

### ①各地区・事業の近況報告

#### 北口地区 (1)近況報告



- ・新築工事(地下工事)を進めています。(令和9年1月に竣工予定。)
- ※交通広場予定地(現イコガ一部分地)は、令和8～12年度に工事予定。
- ・住宅販売(第1期)を開始しました。
- ・商業部分のテナントリーシングを開始しました。

J R小岩駅周辺地区まちづくり協議会第86回幹事会 令和6年11月8日(金)

### 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

- 今年度はKOITTO設立以来初めて盆踊りに参加(ポスター制作・出店・設営撤収のお手伝いを含む)をさせていただきました。
- ・7月：小岩阿波踊り・北口町会盆踊り・駅南自治会盆踊り
  - ・8月：四南自治会盆踊り・沖天祖神社盆踊り
- また、小岩駅前町会ご協力のもと、8月25日(日)プラウドタワー住民向けに盆踊りの練習会を実施し、約30名が参加され大変盛況でした。



J R小岩駅周辺地区まちづくり協議会第86回幹事会 令和6年11月8日(金)

# 視察会の実施

平井駅五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業

### ■視察地・テーマの検討

#### 令和6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5年度アンケート

- 江戸川区内の視察先も希望あり
- 再開発についても興味あり

江戸川区・平井五丁目駅前地区

第一種市街地再開発事業が今年11月に竣工予定



### 江戸川区内の他地区のまちづくり

- ・視察対象地の関係者から現場の声が聞ける
- ・幹事に限らず幅広く参加者を募る

### ■視察地

#### 平井五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業



所在地：東京都江戸川区平井五丁目65番

施行区域面積：約0.7ha

権利者数：50人（従前154人）

事業コンサルタント：株式会社佐藤総合計画

参加組合員：野村不動産株式会社

阪急阪神不動産株式会社

特定業務代行者：前田建設工業株式会社

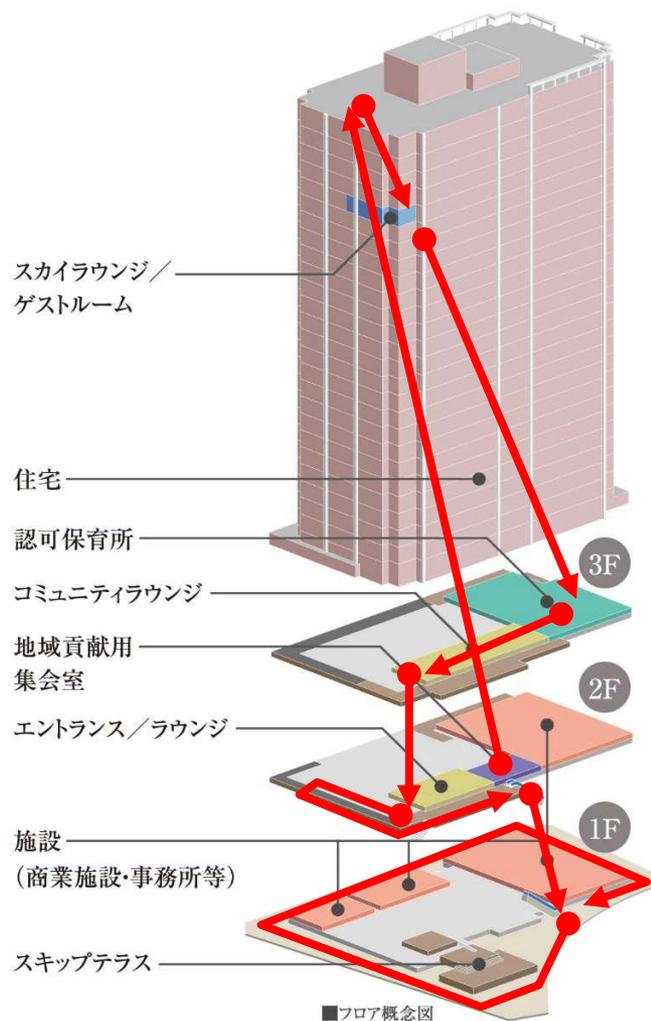
引用元：平井五丁目駅前地区市街地再開発組合HP・パンフレット

## 2) 令和6年度協議会活動報告

- 開催日時：令和6年12月11日（水）10時～12時
- 参加人数：計8名参加（まちづくり協議会幹事6名＋KOITTO関係者2名）
- 当日行程

時間	行程
10:00	平井駅集合（北口）
10:10～10:20	再開発事業地にて 組合事務局の野村不動産担当者様より 事業概要の説明
10:20～11:40	施設内見学 工事担当の前田建設担当者様より 施設説明を受けながら見学
11:40～11:55	質疑応答
12:00	平井駅に戻り解散

### ■主な見学ルート



2階 集会室



R階 屋上（ヘリポート等）



25階 スカイラウンジ・ゲストルーム  
・住戸



3階 保育所・コミュニティラウンジ



2階 地域防災倉庫・屋外テラス



1階 広場（井戸・かまどベンチ等）・  
商業施設 等

## 2) 令和6年度協議会活動報告

### ■当日の様子



## 2) 令和6年度協議会活動報告

### ■当日の様子



## 2) 令和6年度協議会活動報告

### ■当日の様子



## 2) 令和6年度協議会活動報告

### ■当日の様子



### ■当日の様子



### ■当日の質疑対応

質問	回答
にぎわい広場はどのように使用していくのか？	地域のイベントで駅前広場と一緒に使用できるように町会等と協議中である。
マンション住民の町会への加入はどうか？	まだ入居していないが、販売時の重要事項説明において町会の紹介をしている。
マンションは火災があったときにどうやって避難するのか？	特別避難階段で下階へ避難が可能である。また、住宅の出入り口付近で火災があり廊下に出られない場合は、バルコニーからの避難経路もある。

### ■当日の質疑対応

質問	回答
<p>再開発にあたり、周辺町会、商店街と調整を図っているのか？平井、小岩と再開発が進み、波及効果が出ることを住民は期待していると思う。</p>	<p>他地区でも実績のある専門のコンサルタントにも相談しながら検討している。マンションをつくって終わりではなく、今まで行われてきたイベント等を継承できるようにと考えている。</p>
<p>マンホールトイレはいくつ整備されているのか？また、これらの設備を使うにあたって、何か区と協定を結んでいるのか？</p>	<p>トイレとしては6基整備している。また協定については、締結している。具体的には、防災倉庫内の備品について、マンション住民以外の周辺住民等のために使用した場合には、消費した量に応じて精算する方式で、江戸川区の危機管理部と連携している。</p>

### ■視察に関するアンケート集計結果：平井五丁目駅前地区再開発

#### ～視察会全体をとおして～

- ・ボリュームとしてちょうどよかった。
- ・担当者に詳しく説明をしてもらえて有意義だった。
- ・近くに高い建物がなくて視界が広く、東京湾まで見えて気持ちよかった。

#### ～各用途について～

- ・マンションの部屋の中まで見ることができて参考になった。
- ・セキュリティー関係が参考になった。
- ・保育園が非常に広くて設備も立派だった。

#### ～防災関連～

- ・防災施設、防災センターを見られてよかった。
- ・危機管理の充実度が高い。

### ■視察に関するアンケート集計結果：平井五丁目駅前地区再開発

#### ～周辺との関係性～

- ・マンション住人と町会のかかわりなど聞くことができてよかった。
- ・町会との関係性など、具体的に取り組んでいる地域の視察をしてみたい。
- ・平井駅北口に1棟新築マンションができるが、周辺には老朽化した建物がまだ多く見られた。北口全体が今後どのように発展していくか興味を持った。

#### ～次回以降の視察会～

- ・できれば視察会については継続していくべき。
- ・江戸川区外の視察先も見てみたい。
- ・まち運営に関するテーマに興味がある。

### ■視察まとめ

当日の質疑対応、アンケートから多く聞かれたポイントとして...

#### 周辺住民との交流

マンションに住む新たな居住者層  
新たな住民と地域活動との関わり方

#### 災害への備え

地震、火災等への再開発施設の対策  
周辺地域にも貢献できる機能

また、今回視察のテーマとして設定していた、

“幹事に限らず幅広く参加者を募る” については、  
事前のご案内及び出欠確認を行いました参加までには至りませんでした。

ただ、より幅広くまちづくり協議会活動に参加いただくため、  
引き続き視察地に応じて参加対象者は検討したいと考えています。

# まちづくりだよりの発行

(今年度2回発行)

- ・ No.36 R6.6月
- ・ No.37 R7.1月

## ■まちづくりだよりNo.36の発行（令和6年6月発行）

令和6年7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. 36

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5年度活動報告(中面)～
2. 今年度の活動予定
3. 第8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6年3月21日（木）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5年度協議会活動報告
- ・令和6年度協議会活動方針(案)

活動報告資料

- 1) 各地区の活動報告 (P.1～P.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)

### 2. 今年度の活動予定

令和6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8回 地区特集

#### ■ 南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業

#### Ⅲ街区を施工中

当地区では、平成19年に世話を発足して以来、平成28年に本組合設立、令和元年に着手したⅠ・Ⅱ街区新築工事もおかげさまで無事に竣工し、既に多くの方にご利用をいただいております。

現在はⅢ街区住宅・商業エリア建設工事及び周辺道路工事(フラワーロード他の拡幅整備、電線共同溝整備に伴う引込等)を進めています。また、新たな住宅分譲も開始されています。

今後とも令和7年度の完成に向けて組合員ならびに地元関係者のみなさまと力を合わせて、事業に取り組んでまいります。

#### 令和7年度完成予定

【外観透視図 フラワーロード側から】  
※現時点のイメージで今後の検討により変更になります。

Ⅲ街区 住宅エリア  
Ⅱ街区 商業エリア  
Ⅰ街区 住宅

工事中 竣工済

Ⅲ街区:令和8年2月竣工予定  
Ⅰ街区:令和2年12月竣工  
Ⅱ街区:令和4年5月竣工

#### 施設概要

**Ⅰ街区**  
構造・規模：RC造・10層建塔屋1層 延床面積7,122㎡  
工期：令和元年6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、防外薬局、事務所

**Ⅱ街区**  
構造・規模：鉄筋コンクリート造（一部RC造）  
22階地下1層 延床面積29,148㎡  
工期：令和元年8月～令和4年6月  
主要用途：ライクアット飲食店舗、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RC造）  
33階地下1層 延床面積53,153㎡  
工期：令和4年12月～令和8年2月  
主要用途：商業施設、公共駐車場、住宅（367戸）

#### 問合せ先

南小岩六丁目地区市街地再開発組合  
〒133-0056  
東京都江戸川区南小岩六丁目31-10  
FIRSTA II 201  
TEL：03-5622-0688  
HP：http://www.minamikoia631.com

2024年5月時点の工事現場の様子

#### 事務局

「まちづくりのお手伝いをお願いします」

■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

# 2) 令和6年度協議会活動報告

## ■まちづくりだよりNo.36の発行（令和6年6月発行）

### 令和5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

を進めています。

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月着工の新築工事を継続しており、今年度は地下掘削の一部まで完了し、令和9年1月竣工予定です。  
○住宅部分の名称が決定し、「PARK CITY 小岩タワー」となりました。



#### 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)は令和2年12月より、Ⅱ街区(B1-22F)は令和5年2月よりオープンしています。  
○Ⅲ街区(B1-33F)は、建築工事を進めており、令和8年2月竣工予定です。



#### 地区特報第7弾

#### 南小岩七丁目地区

まちづくりだより、南小岩七丁目地区の土地画整理事業と市街地再開発事業の地区特集記事を掲載しました。



#### 視察会

#### （防災をテーマにしたまち運営・戸越銀座商店街）

○令和5年度の視察会は、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こととし、防災をテーマにしたまち運営の事例を事務局にて現地調査を実施した内容を紹介しました。  
○小岩にも共通する「防災」について、より幅広い世代が楽しく知ってもらい、具体的にイメージいただく機会となりました。



#### 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、移転が必須な建物等の調査を行い、補償費を算出することです。

○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]  
○全38件中17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]  
○全8件中6件の用地買収が完了しています。

#### C 七丁目地区

##### 第3回仮換地指定通知

を行いました。

##### 造成工事

に着手しています。

##### 組合設立

に向けて活動中です。  
組合とは、地権者が主体となって再開発を進めていく法定団体です。

[土地画整理事業]  
○土地画整理審議会をこれまでに17回開催しています。（令和5年度は5回開催）  
○令和5年度に移転が完了した箇所は、造成工事を始めています。  
○引き続き建物等調査を実施した権利者から補償の契約を行い、移転を行う予定です。  
[市街地再開発事業]  
○令和5年10月10日に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。  
○環境アセスメント手続きについては、東京都知事より審議会意見書の送付があり、引き続き評価書の取りまとめを行っています。



### まち運営団体 (KOITTO) 活動報告



JR小岩周辺の飲食店41店舗が協力するイベント「#こいわの日（518の日）」が、2024年5月16日（木）から19日（日）までの4日間の日程で開催。昨年発足した本イベントは、今年は規模を拡大し、ボランティアメンバーで構成される実行委員会が主体となって企画しています。（なお、KOITTOは本企画に事務局として参加しています）参加店舗では、1,000円で店舗自慢の一品とドリンク一杯をセットにしたメニュー「#こいわの日セット」を期間限定でご提供いただきました。4日間でのべ4200食の#こいわの日セットが提供され、こいわの夜を大いに盛り上げることができました。  
今年度は夜イベントを中心とした大人世代向けの企画となっておりますが、将来的には多世代の方に楽しんでもらえるような企画への進化させていければと考えておりますので、今後も「#こいわの日（5月18日）」にご注目いただけますと幸いです。  
(KOITTO事務局 高村和明)

- 【イベント概要】
- 名称：「#こいわの日（518の日）2024」
  - 日程：2024年5月16日（木）～19日（日）
  - 主催：#こいわの日実行委員会
  - 協力：小岩テラックス KOWA BASE いこいわハウス
  - 事務局：KOITTO（小岩駅周辺地区エリアマネジメント）

### 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	工事中	
再開発	E 七丁目西	H23	H23	H24-H27	完了	
	B 六丁目	H19	H24	H26	H28	R1 Ⅰ・Ⅱ街区竣工 Ⅲ街区工事中
	A 北口	H26	H27	H30	R1	R3 工事中
	C 七丁目	H27	H28	R5	都市計画決定	
区画整理	C 七丁目		H27	R3	事業計画決定	
街路事業	D サンロード		H26	H28	建物調査・補償算定・用地契約 事業認可	
	D 北側側道		H26	H28	建物調査・補償算定・用地契約 事業認可	

## ■まちづくりだよりNo.37の発行（令和7年1月発行）

令和7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.37

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(平井五丁目駅前地区市街地再開発)
- ・ まち運営団体(KOITTO)の活動について
- ・ 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、Ⅰ街区、Ⅱ街区の竣工につづき、残るⅢ街区につきましても令和7年度の竣工に向けて工事が進んでおります。「JR小岩駅北口地区」についても、着実に工事が進み、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組合設立認可に向けた準備組合の運営が行われており、区画整理事業については道路、宅地の造成や立体換地建築物の建設などを進めています。

小岩地区の将来像については「JR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2019」において、「笑顔輝く百年商栄都市を目指して」と掲げられています。今後も住みよい江戸川区のための検討を重ねるとともに、JR小岩駅周辺地区においても、地域の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、区民の皆様より一層のご理解とご協力をお願い申し上げ、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工しています。建物の竣工はR9年1月を予定しています。

**B 六丁目地区**  
Ⅲ街区の建築工事中です  
R8年2月末の竣工引渡に向けて、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**  
造成工事を開始しました  
新しい街につくり変えるための造成工事を進めています。立体換地建築物の建設も着工しました。また、皆さまの移転とそのため建物調査・補償算定も順次進めています。

**再開発組合の設立認可に向けて活動中**  
再開発組合とは、都市再開発法に基づき市街地再開発事業を行うことができる民間団体です。



**各地区の事業経過**

地区	再開発	区画整理	街路事業
E 七丁目西	個人旅行		
B 六丁目	H19, H24, H26, H28, R1		
A 北口	H26, H30, R1, R3		
C 七丁目	H27, H28, R5	H27, R3	
D サンロード	H26, H28		H28 建物調査・補償算定・用地契約
D 北側側道	H26, H28		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





## ■まちづくりだよりNo.37の発行（令和7年1月発行）

### 視察会報告（平井駅五丁目駅前地区再開発）

今年度は、同じ江戸川区の平井駅にて今年度再開発が竣工することを踏まえ、「江戸川区内の他地区のまちづくり」をテーマに、「平井駅五丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」を視察会として視察会を開催しました。  
 整備方針としては、「安全・安心にぎわいをもたらす新たな生活拠点づくり ～駅前の立地を活かした防災、にぎわい、コミュニティの集約～」をコンセプトに、地域貢献施設としての認可保育所や地域貢献用の集会所、また災害時にも活用できる防災広場や防災備蓄倉庫等も整備しています。

#### ■視察会概要

- 日時：令和6年12月11日（水）  
 10時～12時  
 次第：1. 事業概要説明  
 （再開発組合事務局より）  
 2. 施設内見学  
 （工事施工者より説明）  
 3. 質疑応答

#### ■建物概要

- 敷地面積：約3,720㎡  
 容積率：約799%  
 延床面積：約44,200㎡  
 高さ：約110m  
 （建築基準法上の建物高さ）  
 階数：地上29階/地下1階  
 主要用途：店舗等・保育所・住宅  
 ・駐車場  
 住戸数：約370戸



#### ■当日の様子



#### ■質疑内容

- Q. 防災設備を使うためのルールはあるのか。  
 A. 江戸川区と協定を締結し、マンション住民以外の方が使用したら精算する方式で運用している。  
 Q. 周辺町会、商店街とはどのように関わっているのか。再開発が進み、波及効果が出ることを住民は期待していると思う。  
 A. 関係者間で相談しながら検討している。マンションをつつて終わりではなく、今までのイベント等を継承できたらよいと考えている。

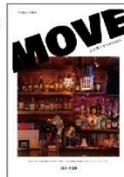
#### ■視察会の感想

- 【周辺との関係性】  
 ・マンション住人と町会等の関わりを聞いてよかった。  
 ・具体的に取り組んでいる地域の視察をしてみたい。  
 ・周辺には老朽化した建物がまだ多く見られた。北口全体が今後どのように発展していくか興味を持った。
- 【防災関連】  
 ・防災施設を見られてよかった。  
 ・危機管理の充実度が高いと感じた。

### 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または設置店舗でご覧ください。



内容はこちらから→



#### 【屋外スペースの活用】

和菓子屋、ベビーカステラ、企業広報（おでん屋）などの飲食・物販のスペースとして活用しております。



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](http://web)・電話・現地受付まで問合せください。

#### 【KOIWA子どもハロウィンを初開催】

「JR小岩駅周辺でも子どもが安心して都市空間を楽しんでほしい。それによって子どもたちが小岩のまちでの思い出ができ、小岩が好きになってほしい」という想いのもと、小岩育児サークル「アヤスマムス」とともにハロウィンに関連した企画やコンテンツを企画・運営を行いました。KOITTO屋外スペースを活用するだけでなく、駅周辺を回遊する仕組みとしてスタンプラリーや仮装パレードを実施しました。

#### ■イベント概要

- 日時：令和6年10月26日（土）  
 時間：9時半～15時  
 会場：KOITTO TERRACE  
 企画内容：  
 ・スタンプラリー  
 ・仮装パレード  
 ・KOITTO緑日  
 ・子ども向けワークショップ



#### ■当日の様子



#### 【北口にイベント広場完成】

小岩北口仲通りの商店街入口に広場スペースを設置いたしました。社会実験やイベントスペースとして活用していきます。合わせて、レンタルサイクルの導入を行い、今後は利用者・住民向けのアンケート等、実施予定です。



#### KOITTO TERRACE（コイトテラス）

- 住所：江戸川区南小岩7-24-20FIRSTA I 1階  
 営業時間：10時～17時  
 定休日：水曜、日曜  
 電話番号：03-6557-8007



---

### 3) 令和7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7年度協議会活動方針（案）

令和7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 ・ <b>視察会</b>		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												