

このニュースは、JR 小岩駅周辺地区まちづくりについて地区のみなさんに広くお知らせをするため、地区計画変更の対象となる地区に配付しています。

JR 小岩駅周辺地区 地区計画（原案） 説明会開催のお知らせ

江戸川区 都市開発部 市街地開発課

日頃より区政にご理解ご協力をいただき、ありがとうございます。

江戸川区では、建物の建て方のルール等に関して、平成 26 年に「JR 小岩駅周辺地区 地区計画」を取りまとめました。この度、南小岩七丁目地区で進められている事業の進捗に合わせ、地区計画の更新を行うために「JR 小岩駅周辺地区地区計画（原案）」を作成いたしました。

つきましては、下記のとおり説明会を開催し、地区の皆様に対して地区計画（原案）の内容をご説明いたしますので、ご多用のところ恐縮ですが、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

説明会開催日時

1 回目：
日時：令和 5 年 4 月 12 日（水）午後 7 時から
会場：小岩区民館 集会室 1・2
江戸川区東小岩 6-9-14
03-3657-7611

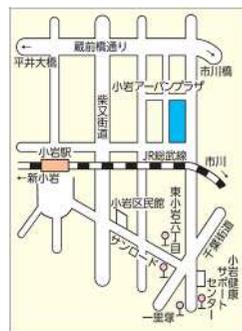
2 回目：
日時：令和 5 年 4 月 16 日（日）午後 7 時から
会場：小岩アーバンプラザ ホール
江戸川区北小岩 1-17-1
03-5694-8151

上記 2 日間の説明内容は同じです。
いずれかご都合の良い日にご出席ください。
当日はこの資料をお持ちください。

【1 回目 小岩区民館】



【2 回目 小岩アーバンプラザ】



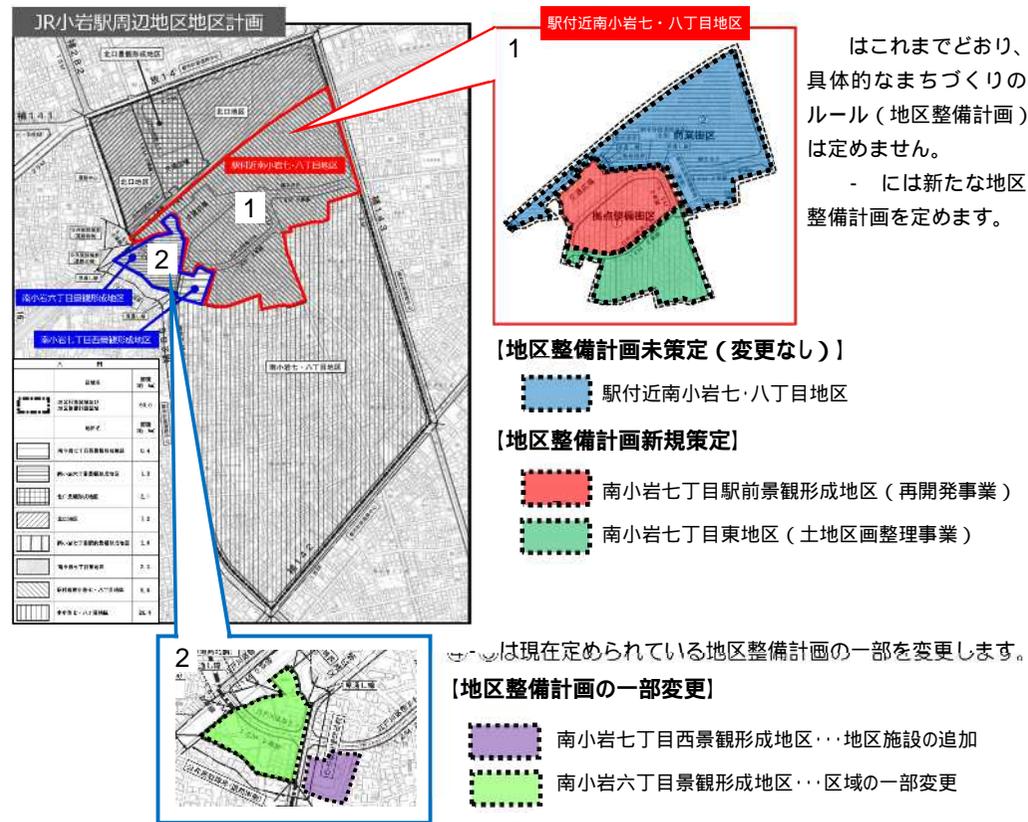
JR 小岩駅周辺地区 地区計画（原案）

- 地区計画とは、皆さまの住んでいるまちを安全で住みやすくするために、地区独自で定めるまちづくりのルールです。
- 地区の目標や土地利用の方針に応じたルールを定め、建物の新築や建替え時に守っていただくことで、地区の特性を活かした良好なまちなみへの誘導を図ります。

新たに建物を建てる時に守っていただくルールであり、既存の建物に対して、直ちに取り壊してルールを守っていただくという主旨のものではありません。
本地区はすでに地区計画が定められています。現在、本地区内で進められている事業の進捗に合わせて地区計画の更新をおこないます。

1. 地区計画の更新箇所（地区整備計画の新規策定および変更）

「JR 小岩駅周辺地区 地区計画」は、JR 小岩駅を中心に約 50 ha のエリアに定められています。下図 1 エリアは今回の地区計画の更新で市街地再開発事業と土地区画整理事業エリアに対して新たな地区整備計画を定めます。2 エリアは地区整備計画を変更します。



2. 地区整備計画の新規策定内容・変更内容

今回の更新により**新たに定める内容及び変更する内容**を示します。地区計画全体の内容に関しては、同封の「JR 小岩駅周辺地区 地区計画（原案）」をご確認ください。

(1) 土地利用の方針

地区の特性を活かした良好なまちづくりを進めるため、土地利用の方針を定めます。ここでは新たに定めた地区の土地利用方針を示します。表中の○～◎は前頁の図中の番号を示します。

駅付近南小岩七・八丁目地区	建物の更新に併せて共同化を促進し、土地の高度利用及び買い物しやすいゆとりある歩行空間を確保するとともに、商業・業務の機能を積極的に誘導し、にぎわいのある中高層複合市街地を形成
南小岩七丁目駅前景観形成地区	市街地再開発事業及び土地区画整理事業の面積整備事業により、土地の高度利用の促進及び都市計画道路・交通広場等の基盤を整備するとともに、小岩のまちの玄関口にふさわしいにぎわいの景観形成を図るため、商業、業務、文化、公共施設及び住宅等の機能を積極的に誘導し、地区全体の活性化に寄与する回遊性の高い活気あふれる複合市街地を形成
南小岩七丁目東地区	土地区画整理事業の面的整備事業により、街区の再編、都市計画道路等の基盤を整備し、土地の有効・高度利用を促進するとともに、近隣商業地の魅力を生かした店舗と住宅が共存する複合市街地を形成 特に、江戸川区画街路第26号線（リングロード）・区画道路4-2-11号（昭和通り）・区画道路4-2-13号（中央通り）の沿道については、商業・業務の機能を積極的に誘導し、にぎわいのネットワークに相応しい回遊性の高い活気あふれる商業地を形成

(2) 地区施設（区画道路・公園・広場等）の整備計画

地区計画では、まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るために、必要性の高い道路や公園、広場等を「地区施設」として位置づけます。

南小岩六丁目景観形成地区	南小岩六丁目地区の再開発施設と南小岩七丁目駅前地区の再開発施設とを結ぶ立体歩行者通路（ペDESTリアンデッキ）を地区施設に追加
南小岩七丁目駅前景観形成地区	主に市街地再開発事業によって整備される広場・貫通通路・歩道状空地・立体歩行者通路（ペDESTリアンデッキ）などを地区施設に設定
南小岩七丁目東地区	土地区画整理事業によって整備される道路・公園・緑地などを地区施設に設定

詳細については同封の「JR 小岩駅周辺地区 地区計画（原案）」をご確認ください。

(3) 建物の建て方のルール

まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るため、建物を新築する際（建替える際）のルールを定めます。今回の地区計画の更新で**新たに定める内容及び変更する内容**を示します。

建築物の用途のルール

住環境を維持するため、住宅地にふさわしくない用途の建物を制限します。

既に用途地域により制限されている用途に加え、地区計画で下記の用途を制限します。

南小岩七丁目駅前景観形成地区 南小岩七丁目東地区 共通	1. 性風俗営業 2. デートクラブ
南小岩七丁目駅前景観形成地区	建築物の都市計画道路に面する1階・2階部分について、商業・業務施設以外の用途（他の再開発事業地区と同じ内容）
南小岩七丁目東地区	リガロード・昭和通り・中央通りに面する建築物の1階部分における主たる用途について、商業・業務施設以外の用途

建築物の容積率のルール

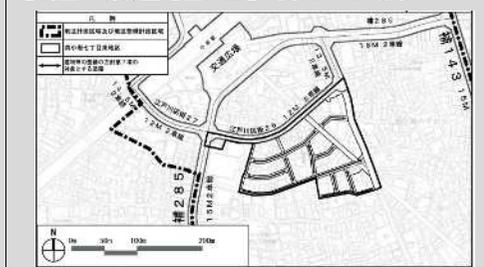
土地区画整理事業の進捗状況に応じた土地利用となるように誘導容積型地区計画を定めるほか、街並み誘導型地区計画を定めることで沿道緑化や駅付近に見合う土地利用を推進します。

南小岩七丁目東地区	<p>【誘導容積型地区計画】 用途地域の変更（一住・近商 300% 商業 500%）に合わせ、誘導容積型地区計画を設定 土地区画整理事業における仮換地指定が行われるまでは変更前の容積率（300%）に制限</p> <p>【街並み誘導型地区計画】 壁面の位置等、建物の建て方のルールを定めることで建築基準法の制限である前面道路による容積率制限や道路斜線制限が緩和</p>
-----------	---

【誘導容積型地区計画】対象となるエリア



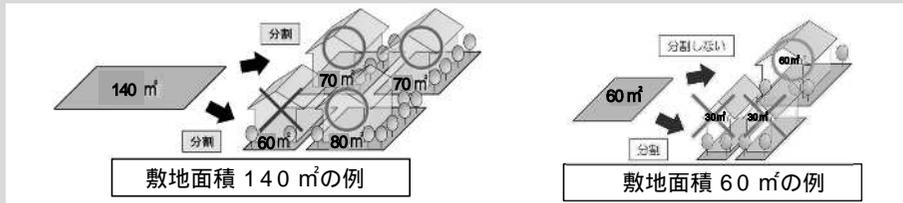
【街並み誘導型地区計画】対象となる路線



敷地面積のルール

敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある空間を確保するため、敷地面積の最低限度を定めます。

南小岩七丁目駅前景観形成地区	200㎡
南小岩七丁目東地区	70㎡ ただし、土地区画整理事業における仮換地指定通知において換地面積が70㎡未満の場合は換地面積



壁面の位置のルール

まちの安全性の向上及び見通し空間を確保するため、壁面の位置のルールを定めます。

南小岩七丁目駅前景観形成地区	道路境界より 3.0m
南小岩七丁目東地区	・リングロード沿道・・・道路境界より 1.0m （2号壁面後退） ・幅員6m道路沿道・・・道路境界より 0.5m

【南小岩七丁目駅前景観形成地区】



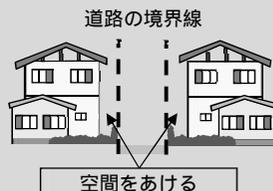
【南小岩七丁目東地区】



【南小岩七丁目東地区・

幅員6m道路沿道】

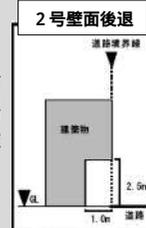
建物を建てる際に、壁面による圧迫感を軽減し、ゆとりある空間を確保するために、道路の境界線から壁面間の距離を50cm以上確保します。



【南小岩七丁目東地区・

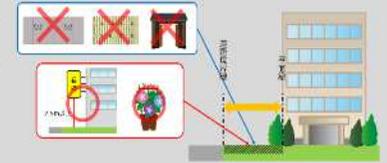
リングロード沿道】

建物を建てる際に、歩行者空間を確保するために、道路の境界線から壁面間の距離を1.0m以上確保します。（2号壁面後退）



壁面後退区域における工作物の設置の制限

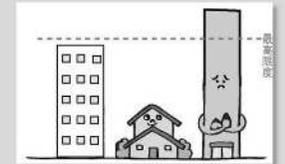
壁面後退部分において、歩行空間や沿道緑化の推進を図るため、壁面後退部分における工作物の設置の制限を定めます。



南小岩七丁目東地区	<ul style="list-style-type: none"> ・リングロード沿道 ・幅員6mの道路沿道。ただし、次に掲げるものは除く。 (1)環境の向上を目的とした植栽・花壇・プランター (2)高さが2.5m以上の部分に設ける袖看板、平看板
-----------	--

建物の高さのルール（変更）

街区の特性に応じたまち並みの形成や、良好な市街地環境を確保するため、建物の高さの最高限度を定めます。



南小岩七丁目駅前景観形成地区	110m	160m
南小岩七丁目東地区	110m	50m

建物等の色彩等のルール

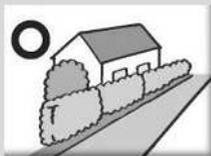
ゆとりある落ち着いたまち並みを創出するとともに、周辺環境と調和した魅力ある都市景観の創出を図るため、建物の色彩等の制限を定めます。



南小岩七丁目駅前景観形成地区	<ul style="list-style-type: none"> ・JR小岩駅周辺景観地区の内容に定めたものとする ・屋外広告物や屋上設置物等はまち並みに配慮・腐食又は破損しにくいものとする ・他の再開発事業地区と同じ内容で設定
南小岩七丁目東地区	<ul style="list-style-type: none"> ・江戸川区景観計画の届出対象となる建築物等については、景観計画の色彩基準 ・その他の建築物については、周辺環境や都市景観、街並みとの調和に配慮し、屋外広告物等については腐食又は破損しにくいものとする

垣又はさくの緑化のルール（新規）

ブロック塀の倒壊による危険性を防ぎ、沿道緑化による緑豊かな住環境を創出するため、道路に面して設ける場合の垣又はさくの構造制限を定めます。



南小岩七丁目東地区

・ 生垣又はネットフェンス等に緑化したものとする。

3. 都市計画の変更

当地区では、今回の地区計画の変更と同時に、複数の都市計画の決定及び変更を予定しています。



南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業



イメージ図のため、今後の協議等により計画が変更となる可能性があります。

都市計画決定・変更項目	内容
第一種市街地再開発事業	駅前約 1.5ha の敷地に高さ約 160m の再開発ビルの建設を計画
高度利用地区	空地の確保、壁面の位置の制限、建築物の建築面積の最低限度を設定し、容積率を緩和
用途地域	土地区画整理事業地内の用途地域および容積率の一部を変更
防火地域	用途地域の変更に併せ、防火地域の一部を変更
高度地区	用途地域の変更に併せ、高度地区の一部を変更
地区計画	南小岩七丁目地区における再開発事業と土地区画整理事業の進捗に合わせ、まちづくりの具体的なルールを設定
景観地区	再開発ビルについて、建築物の形態意匠の制限を設定（色彩、素材、空間、意匠の方針）
自転車駐車場	再開発ビル内に約 2600 台の自転車駐輪場の設置を計画

4. 今後の予定

地区計画の決定手続きの流れ（予定）

地区計画(原案)説明会 (令和5年4月12日・16日)

今回

地区計画(原案)の公告・縦覧(令和5年4月17日～5月1日)
意見書の提出期間 (令和5年4月17日～5月8日)

・ 縦覧場所：都市計画課、市街地開発課、JR小岩駅周辺地区まちづくり相談事務所
・ 意見書提出先：都市計画課

地区計画(案)の公告・縦覧 令和5年6月頃

江戸川区都市計画審議会 令和5年7月頃

東京都都市計画審議会 令和5年9月頃

地区計画の決定、運用開始 令和5年10月頃

- このお知らせは、「JR小岩駅周辺地区地区計画」の変更範囲にあたる、南小岩六丁目・南小岩七丁目各地区内にお住まいまたは営業をしている方、土地・建物をお持ちの方にお配りしています。（詳細な範囲はP2の図面をご確認ください）
- まちづくりについてのご意見やご質問がございましたら、下記問い合わせ先まで、お気軽にお問い合わせください。

地区計画・都市計画決定に関すること

江戸川区都市開発部市街地開発課推進係 【電話】03-5662-0804（直通）

詳しくは、区公式HP [JR小岩駅周辺地区のまちづくり](#) 検索



JR 小岩駅周辺地区 地区計画 (原案) 説明会開催のお知らせ

江戸川区 都市開発部 市街地開発課

このニュースは、地区計画変更の対象となる南小岩七丁目西景観形成地区および南小岩六丁目景観形成地区にお住まいの方に配付しています。

日頃より区政にご理解ご協力をいただき、ありがとうございます。

江戸川区では、建物の建て方のルール等に関して、平成 26 年に「JR 小岩駅周辺地区 地区計画」を取りまとめました。この度、南小岩七丁目地区で進められている事業の進捗に合わせ、地区計画の更新を行うために「JR 小岩駅周辺地区地区計画 (原案)」を作成いたしました。

つきましては、下記のとおり説明会を開催し、地区の皆様に対して地区計画 (原案) の内容をご説明いたします。

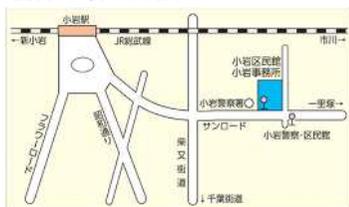
説明会開催日時

1 回目：
日時：令和 5 年 4 月 12 日 (水) 午後 7 時から
会場：小岩区民館 集会室 1・2
江戸川区東小岩 6-9-14
03-3657-7611

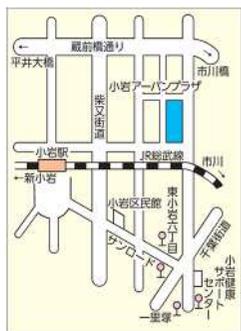
2 回目：
日時：令和 5 年 4 月 16 日 (日) 午後 7 時から
会場：小岩アーバンプラザ ホール
江戸川区北小岩 1-17-1
03-5694-8151

上記 2 日間の説明内容は同じです。
いずれかご都合の良い日にご出席ください。
当日はこの資料をお持ちください。

【1 回目 小岩区民館】



【2 回目 小岩アーバンプラザ】



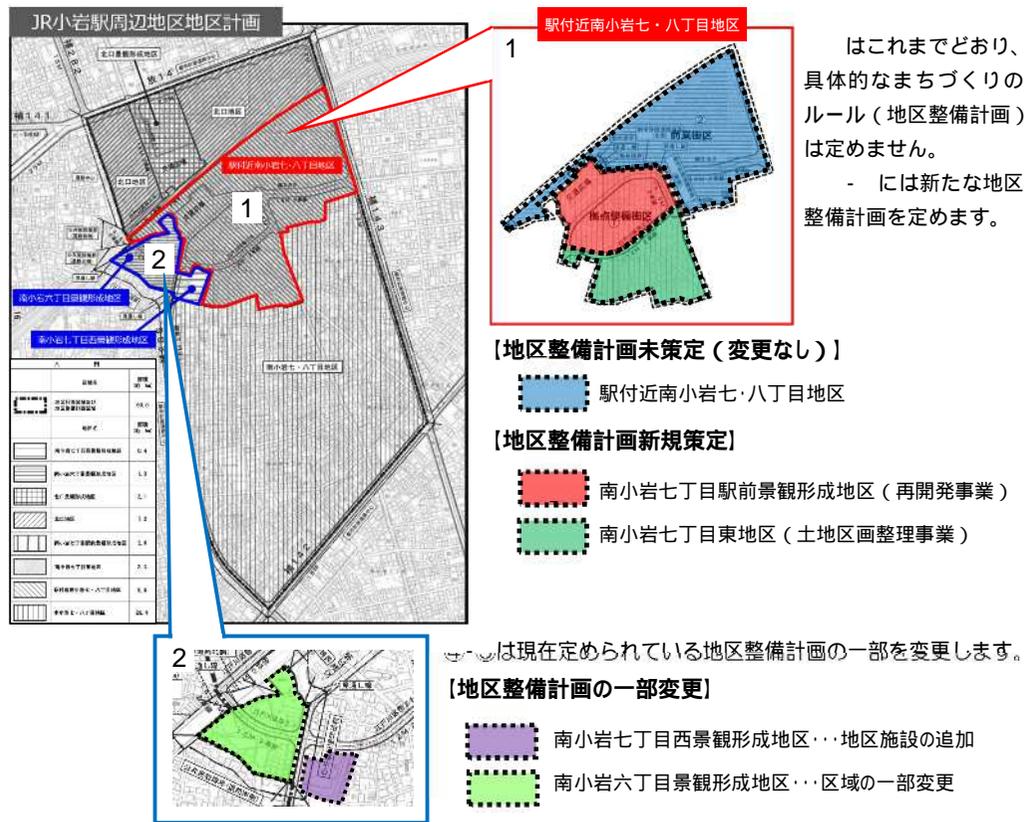
JR 小岩駅周辺地区 地区計画 (原案)

- 地区計画とは、皆さまの住んでいるまちを安全で住みやすくするために、地区独自で定めるまちづくりのルールです。
- 地区の目標や土地利用の方針に応じたルールを定め、建物の新築や建替え時に守っていただくことで、地区の特性を活かした良好なまちなみへの誘導を図ります。

新たに建物を建てる時に守っていただくルールであり、既存の建物に対して、直ちに取り壊してルールを守っていただくという主旨のものではありません。
本地区はすでに地区計画が定められています。現在、本地区内で進められている事業の進捗に合わせて地区計画の更新をおこないます。

1. 地区計画の更新箇所 (地区整備計画の新規策定および変更)

「JR 小岩駅周辺地区 地区計画」は、JR 小岩駅を中心に約 50 ha のエリアに定められています。下図 1 エリアは今回の地区計画の更新で市街地再開発事業と土地区画整理事業エリアに対して新たな地区整備計画を定めます。2 エリアは地区整備計画を変更します。

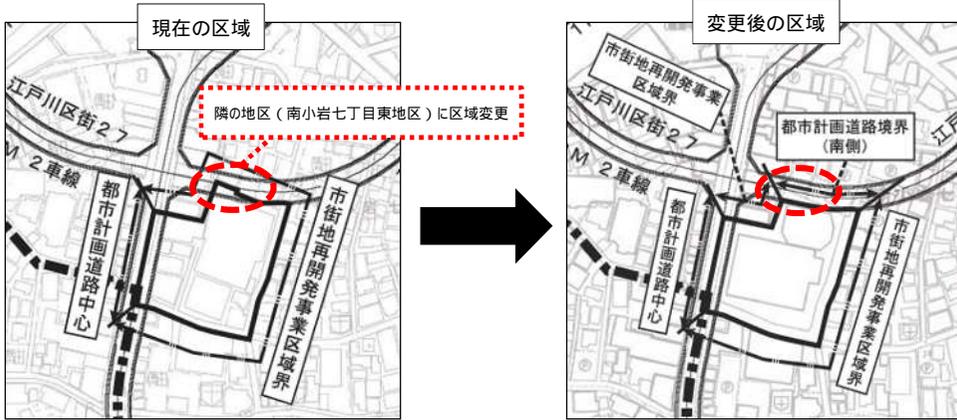


2. 南小岩七丁目西景観形成地区の変更内容

区域の変更

現在、南小岩七丁目西景観形成地区に指定されている区域のうち、南小岩七丁目土地区画整理事業により整備が行われる箇所（都市計画道路部分）について、区域の変更を行います。

なお、現在お住いの方について、今回の地区計画の変更による影響は特にありません。



3. 南小岩六丁目景観形成地区の変更内容

地区施設の整備計画の変更（追加）

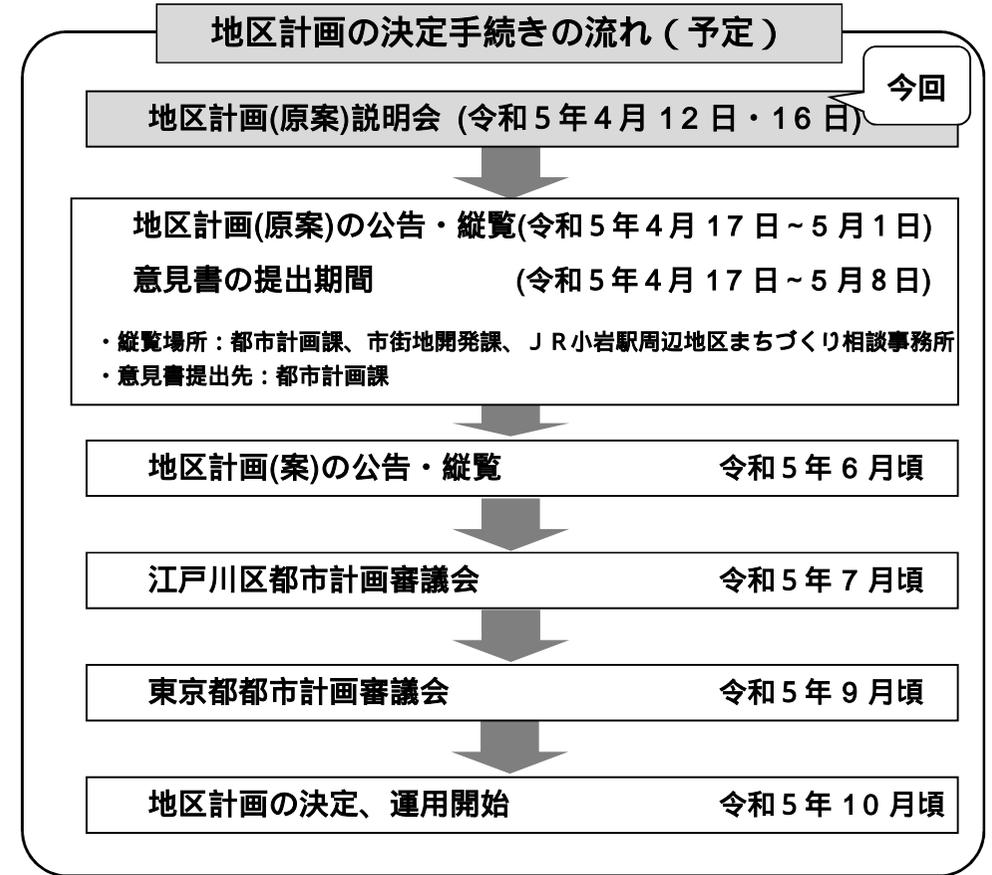
地区計画では、まちの防災性、安全性、利便性の向上を図るために、必要性の高い道路や公園、広場等を「地区施設」として位置づけています。

今回、南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定が予定されていることから、将来的に整備が予定されている南小岩六丁目地区の再開発施設と南小岩七丁目駅前地区の再開発施設とを結ぶ立体歩行者通路（ペDESTリアンデッキ）を地区施設に追加します。

なお、現在お住いの方について、今回の地区計画の変更による影響は特にありません。



4. 今後の予定



- このお知らせは、「JR小岩駅周辺地区地区計画」の変更範囲にあたる、南小岩六丁目・南小岩七丁目各地内にお住まいまたは営業をしている方、土地・建物をお持ちの方にお配りしています。（詳細な範囲はP2の図面をご確認ください）
- まちづくりについてのご意見やご質問がございましたら、下記問い合わせ先まで、お気軽にお問い合わせください。

地区計画・都市計画決定に関すること

江戸川区都市開発部市街地開発課推進係 [電話]03-5662-0804（直通）

詳しくは、区公式HP [JR小岩駅周辺地区のまちづくり](#) 検索

