



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

JR 小岩駅周辺地区まちづくり
南小岩七丁目地区

令和 5 年 5 月発行

江戸川区は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

まちづくりニュース

第 56 号

JR 小岩駅周辺地区
まちづくりキャラクター
こいワン



南小岩七丁目地区 都市計画（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。

この度、南小岩七丁目地区で進められている市街地再開発事業および土地区画整理事業の進捗に合わせ、都市計画の決定および変更を予定しています。

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都市計画（案）の内容をご説明させていただきます。

ご多用のところ大変恐縮ですが、ご出席のほどよろしくお願いたします。

説明会開催日時

1 回目

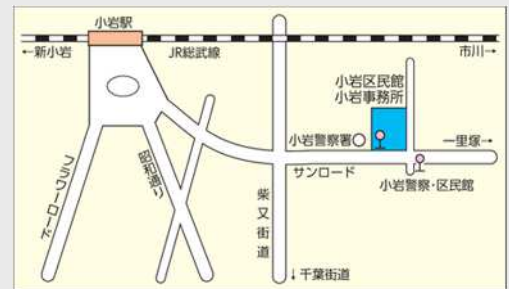
日時：令和 5 年 6 月 1 日（木）午後 7 時から

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

【案内図】



2 回目

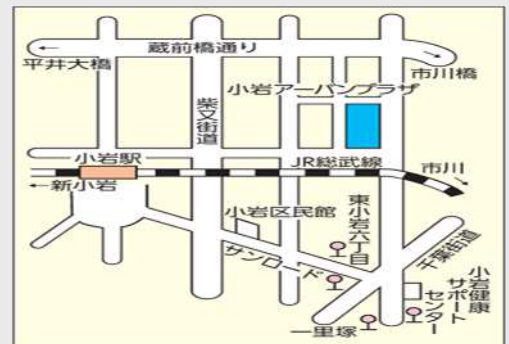
日時：令和 5 年 6 月 3 日（土）午前 10 時から

会場：小岩アーバンプラザ 集会室 1・2

江戸川区北小岩 1-17-1

03-5694-8151

【案内図】



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。

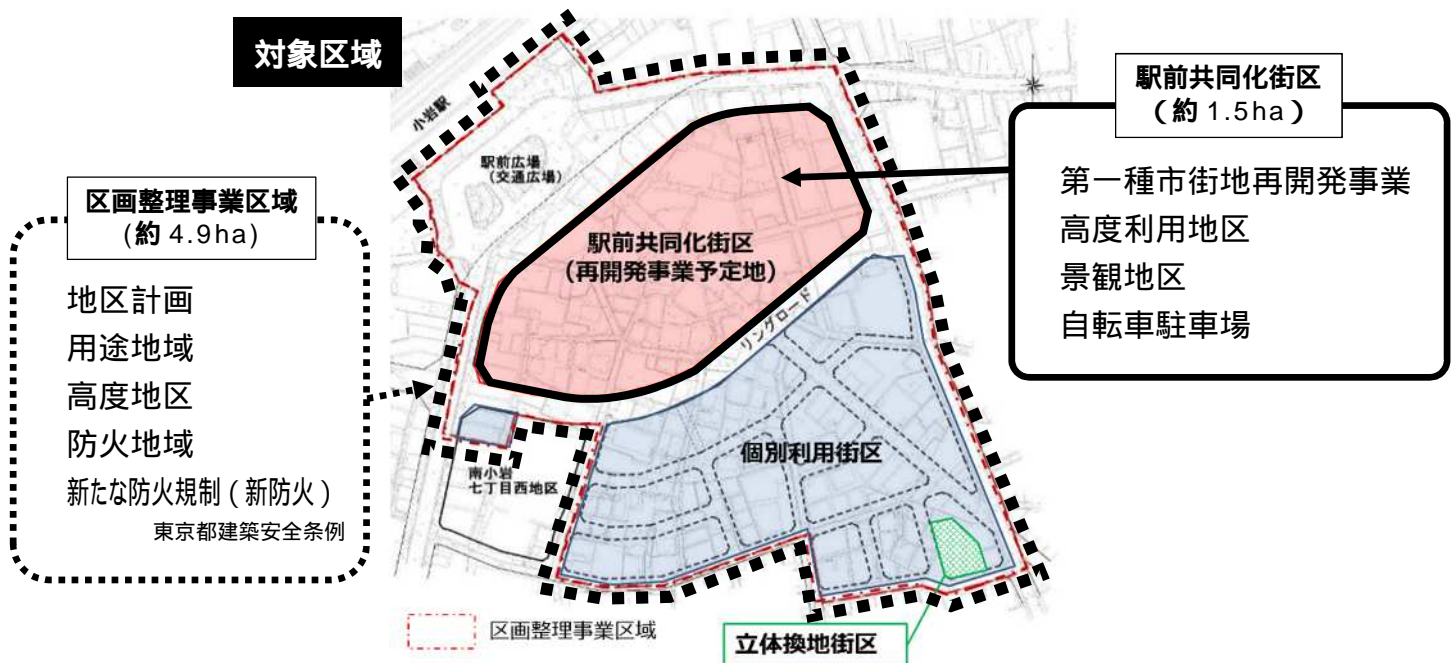
都市計画とは

「都市計画」とは 「まちづくり」のための計画です

都市計画では、将来のまちづくりを考えて、道路や広場のような都市の骨組みとなると施設の位置、規模などを定め、計画的に整備していきます。

また、将来の事業が円滑に実施できるよう、計画区域内では建築等についてルールが定められます。

都市計画の決定および変更の概要



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

- ・建築物の整備【建築面積：約 11,990 m²、延べ面積：約 155,000 m²、高さの限度：160m】
- ・主要用途【店舗等、公益施設、住宅、子育て施設、駐車場、自転車駐車場】
- ・建築敷地の整備【建築敷地面積：約 15,000 m²】

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

- ・容積率【700%（従前 600%）】
- ・空地の確保【敷地面積×10%の広場面積を確保】
- ・壁面の位置の制限【道路境界より 3 m】
- ・建築物の建築面積の最低限度【200 m²】

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

- ・地区施設の配置及び規模・・・各事業で整備される道路・公園・広場等を地区施設に設定
- ・建築物の用途のルール・・・(1)店舗・業務機能を誘導 (2)環境を悪化させる恐れのある建築物の用途を制限
- ・建築物の容積率の最高限度・・・(1)事業の進捗状況に合わせて制限 (2)駅付近の土地利用に向けた緩和
- ・建築物の敷地面積の最低限度・・・敷地の細分化防止のため、新たに分割する場合の敷地の最低限度を設定
- ・壁面の位置の制限・・・まちの安全性の向上や見通し空間等の確保のため、壁面の位置を制限
- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限・・・歩行空間確保や沿道緑化を図るため、工作物の設置を制限
- ・建築物の高さの最高限度・・・街区の特性等に応じたまち並みの形成を図るため、高さの最高限度を設定
- ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限・・・建物の色彩等について、まち並みに配慮した形に制限
- ・垣又はさくの構造・・・ブロック塀等の倒壊の防止および沿道緑化を図るため、垣又はさくの構造を制限

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

- ・建築物の形態意匠の制限【色彩、素材、空間、意匠の方針】

自転車駐車場

再開発ビル内に自転車駐車場の整備を計画

- ・2階・3階部分に約2,600台分を整備

用途地域

区画整理事業区域内の用途地域および容積率の一部を変更

- ・駅前共同化街区内の容積率を600%に統一
- ・区画整理事業区域内の「近隣商業地域」「第一種住居地域」を「商業地域」に変更

高度地区

用途地域の変更に併せ、高度地区の一部を変更

- ・区画整理事業区域内の「第三種高度地区」を「指定なし」に変更

防火地域

用途地域の変更に併せ、防火地域の一部を変更

- ・区画整理事業区域内の「準防火地域」を「防火地域」に変更

新たな防火規制（新防火） 東京都建築安全条例

用途地域および防火地域の変更に併せ、新たな防火規制（新防火）の指定区域を変更

- ・区画整理事業区域内の防火地域変更箇所について、「新たな防火規制（新防火）」の指定区域から除外

今後の予定

都市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)

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)

都市計画(案)説明会 (令和5年6月1日・3日)

今回

都市計画(案)の公告・縦覧 } (令和5年6月6日～20日)
意見書の提出期間

・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

縦覧・持参での意見書提出は土日を除く

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

都市計画の決定

令和5年10月頃

- 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、南小岩七丁目20番から23番、24番・25番・26番の一部、27番から30番、31番北側地区に配布しています。（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。

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

