

(みなみこいわ6ちょうめ)

NO. 216 南小岩六丁目地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	江戸川区南小岩六丁目及び七丁目地内			
計画の概要	1	都市計画道路の整備とあわせて宅地を共同化することにより、防災性を向上するとともに土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。		
	2	商業・文化・生活利便施設・広場などを立体的に配置することで、小岩駅南口の入り口にふさわしい拠点形成を図る。		
	3	駅前の利便性を生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。		
地区面積	約1.3ha	構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造	
階数	I 街区	地上10階／地下-階	高さ	約52m
	II 街区	地上22階／地下1階		約82m
	III 街区	地上33階／地下1階		約110m

2 都市計画の内容

名称	南小岩六丁目地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約1.3ha		
公共施設の 配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		補助線街路 第285号線	7.5m (全幅15m)	約110m	—	整備済み
		江戸川区画街路 第27号線	12m	約90m	—	新設
		区画道路 2-1号	8m	約130m	—	拡幅整備
		区画道路 2-2号	8m	約50m	—	拡幅整備
		区画道路 2-3号	6m	約80m	—	拡幅整備
建築物の整備	街区	建蔽率	容積率	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途
	I	—	—	110m	2m	店舗、事務所
	II	—	—	110m	2m	店舗、住宅、事務所
	III	—	—	110m	2m	店舗、住宅、事務所 自転車駐車場
	街区	建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
	I	約800㎡	約7,300㎡ (約6,600㎡)		—	
	II	約2,000㎡	約29,000㎡ (約21,000㎡)		—	
III	約3,500㎡	約51,800㎡ (約35,200㎡)		約400戸	約43,500㎡	
建築敷地の 整備	街区	建築敷地面積	整備計画		備考	
	I	約1,030㎡	・道路境界線に沿って壁面の位置の制限を設け、道路と一体化した歩行者空間を確保する。			
	II	約2,880㎡	・安全で快適な歩行空間を形成するとともに、商店街の街並みとにぎわいの連続性を確保するため、立体歩行者通路を整備する。			
	III	約5,040㎡				
都市計画決定	平成26年10月24日 江戸川区告示第542号					

3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の 最高限度	建蔽率の 最高限度	容積率の 最低限度	建築面積の 最低限度	壁面の 位置の
南小岩六丁目地区	A	約0.0ha (約50m ²)	550%	70%(90%)	200%	200m ²
	B	約0.1ha	650%			
	C	約0.1ha	800%	50%(70%)		
	D	約1.1ha	700%			
都市計画決定	平成26年10月24日 江戸川区告示第543号(変更)					

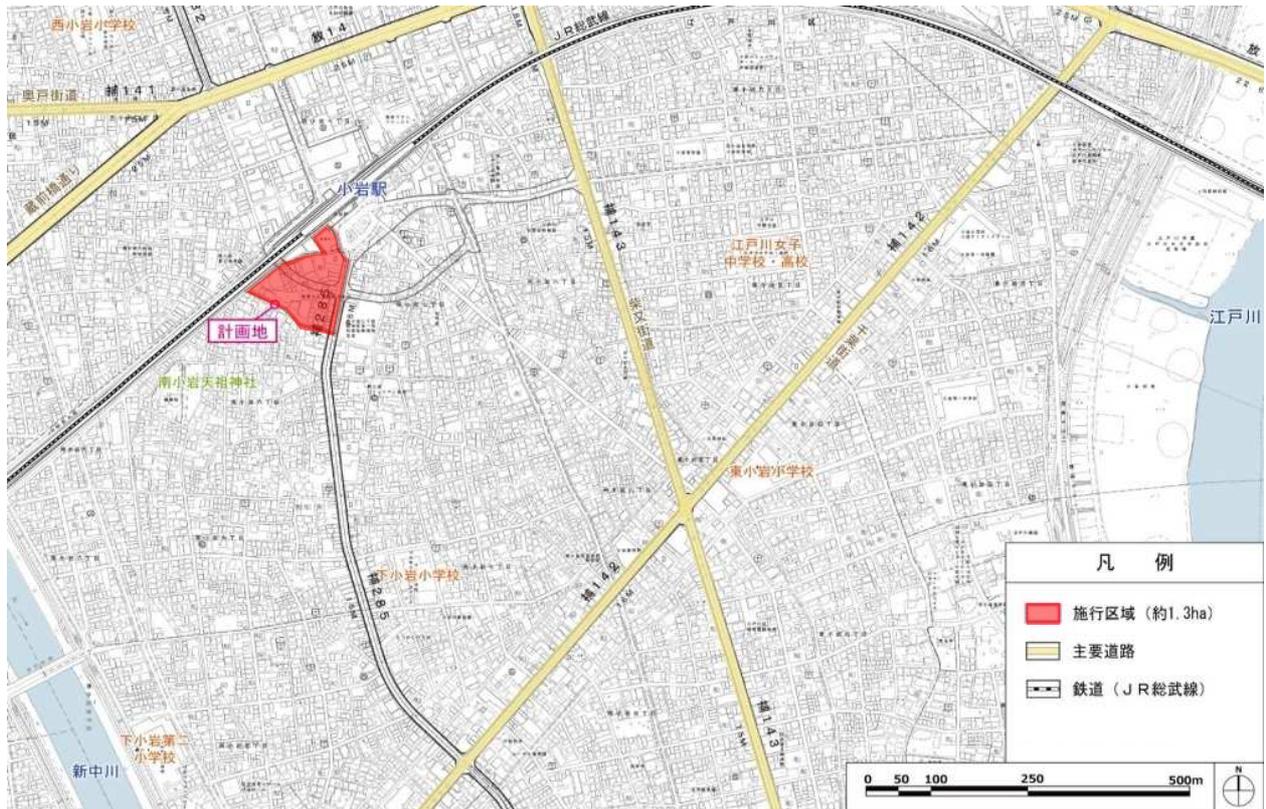
4 事業計画の概要

敷地面積	I 街区	約1,037m ²	建蔽率	I 街区	約82%	
	II 街区	約2,905m ²		II 街区	約70%	
	III 街区	約5,012m ²		III 街区	約70%	
延べ面積	I 街区	約7,122m ²	容積率	I 街区	約644%	
	II 街区	約29,148m ²		II 街区	約730%	
	III 街区	約53,153m ²		III 街区	約700%	
用途	I 街区	商業	住宅戸数	約600戸		
	II 街区	商業、業務、住宅、駐車場等		駐車場	約259台	
	III 街区	商業、住宅、駐車場等				
事業認可	平成28年12月15日 東京都告示第1995号			総事業費	約523億円	
	平成30年9月7日 東京都告示第1278号(変更)					
	令和元年9月12日 東京都告示第449号(変更)					
	令和5年3月9日 東京都告示第209号(変更)					
	令和5年9月21日 東京都告示第1007号(変更)					

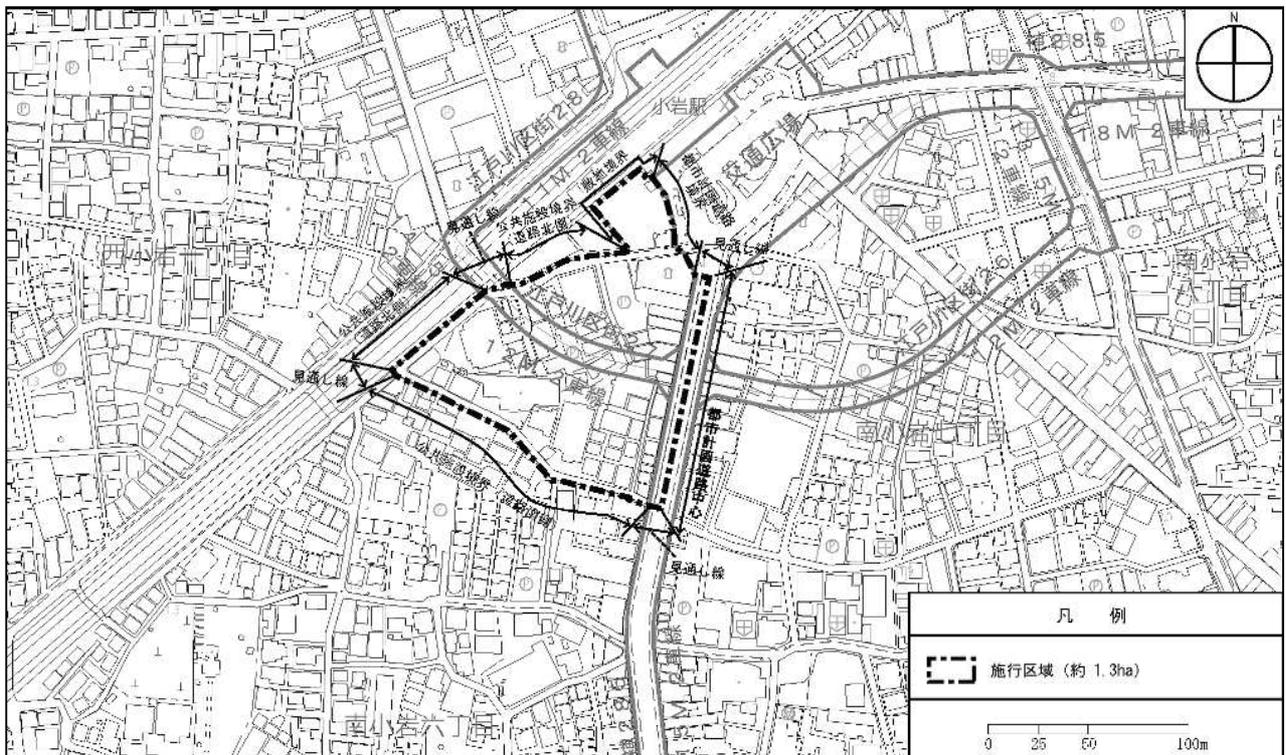
5 経緯

年月日	内 容
平成19年7月	地区住民による世話人会発足
平成21年1月	JR小岩駅周辺地区まちづくり基本構想策定
平成24年7月	南小岩六丁目地区市街地再開発準備組合の設立
平成26年3月19日	都市計画道路及び交通広場の都市計画決定
	JR小岩駅周辺地区地区計画の都市計画決定
平成26年10月24日	都市計画決定(地区計画、高度利用地区は変更)
平成28年12月15日	組合設立(事業計画)認可
平成30年9月7日	事業計画変更認可
平成30年12月14日	権利変換計画認可
平成30年12月21日	権利変換期日
令和元年5月1日	建築工事着工(I 街区)
令和元年8月1日	建築工事着工(II 街区)
令和元年9月12日	事業計画変更認可
令和2年1月27日	権利変換計画変更認可
令和2年12月28日	工事完了公告(I 街区)
令和4年3月18日	工事完了公告(II 街区)
令和4年12月1日	建築工事着工(III 街区)
令和5年3月9日	事業計画変更認可
令和5年9月21日	事業計画変更認可
令和5年12月28日	権利変換計画変更の報告(軽微な変更)

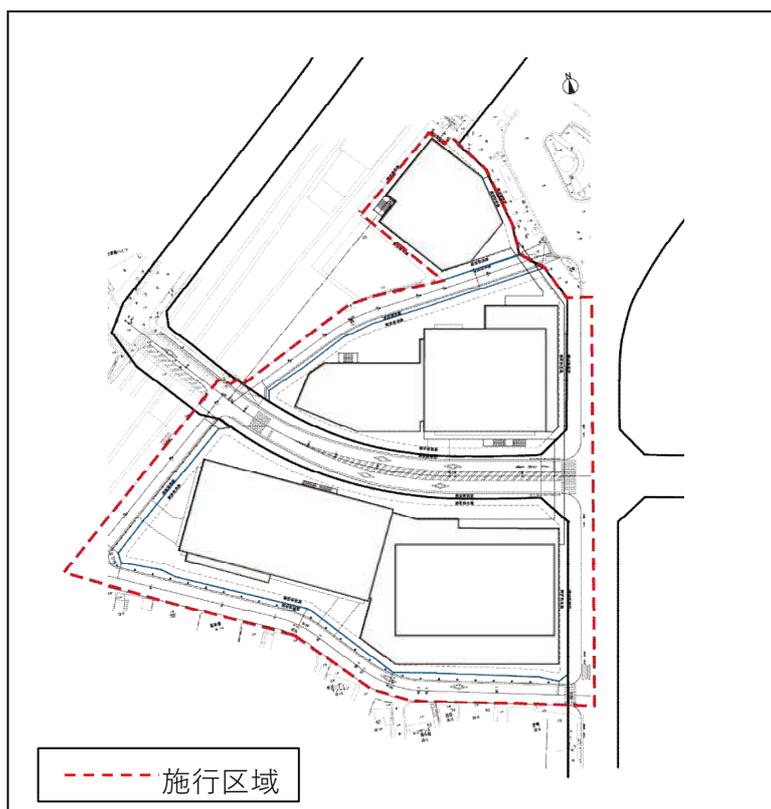
6 位置図



7 区域図



8 配置図



9 完成予想図

