

## NO. 248 JR小岩駅北口地区(組合施行)

## 1 計画の概要

|       |                       |  |               |
|-------|-----------------------|--|---------------|
| 計画地   | 江戸川区西小岩一丁目、三丁目及び四丁目地内 |  |               |
| 計画の概要 | 1                     | 駅前広場の不足、駅へ通ずる道路基盤が十分でないことから、市街地再開発事業により都市計画道路、交通広場、自転車駐車を整備する。 |               |
|       | 2                     | 宅地を共同化し、建物の不燃化及び耐震化することで防災性の向上を図る。                             |               |
|       | 3                     | 商業・業務・居住棟の都市機能を複合的に導入することで、駅北の顔として、ふさわしい市街地の形成を図る。             |               |
| 地区面積  | 約2.0ha                | 構造   | 鉄筋コンクリート造、鉄骨造 |
| 階数    | 地上30階/地下1階            | 高さ   | 約110m         |

## 2 都市計画の内容

|                 |                          |   |                  |              |                    |  |
|-----------------|--------------------------|---|------------------|--------------|--------------------|--|
| 名称              | JR小岩駅北口地区<br>第一種市街地再開発事業 |   | 施行区域面積           | 約2.0ha       |                    |  |
| 公共施設の<br>配置及び規模 | 道路                       | 名称  | 幅員               | 延長           | 面積                 | 備考   |
|                 |                          | 幹線街路放射<br>第14号線   | 12.5m<br>(全幅25m) | 約80m         | —                  | 整備済  |
|                 |                          | 江戸川区画街路<br>第29号線  | 18m              | 約200m        | —                  | 拡幅整備<br>約6,100㎡の交通<br>広場含む<br>地下部に公共自転<br>車駐車場 |
|                 |                          | 区画道路<br>3-1-1号  | 6m               | 約110m        | —                  | 拡幅整備   |
| 建築物の整備          | 建蔽率                      | 容積率   | 建築物の<br>高さの限度    | 壁面の<br>位置の限度 | 主要用途               |  |
|                 | —                        | —   | 110m             | 3m           | 店舗等、住宅、保育<br>所、駐車場 |  |
|                 | 建築面積                     | 延べ面積(容積対象)  |                  |              |                    |  |
|                 | 約7,000㎡                  | 約97,800㎡<br>(約69,300㎡)  |                  |              |                    |  |
| 建築敷地の<br>整備     | 建築敷地面積                   | 整備計画  |                  |              |                    |  |
|                 | 約8,650㎡                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界線に沿って壁面の位置の制限を設け、にぎわいと憩いの歩行者空間を確保する。</li> <li>にぎわいの拠点とネットワーク形成に寄与するとともに、災害時に有効な空間確保のため広場を整備する。</li> <li>歩行者の安全性や利便性の向上のため、歩道上空地を整備する。</li> <li>安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、駅からの回遊性を高めるため、立体歩行者通路を整備する。</li> <li>周辺環境との調和を図るため、緩衝帯として上空解放した緑地を整備する。</li> </ul> |                  |              |                    |  |
| 都市計画決定          | 平成30年7月30日 江戸川区告示第506号   |   |                  |              |                    |  |

### 3 高度利用地区

| 地区名       | 面積                     | 容積率の<br>最高限度 | 建蔽率の<br>最高限度 | 容積率の<br>最低限度 | 建築面積の<br>最低限度     | 壁面の位<br>置の限度 |
|-----------|------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
| JR小岩駅北口地区 | 約2.0ha                 | 800%         | 60%(80%)     | 200%         | 200m <sup>2</sup> | 2m<br>3m     |
| 都市計画決定    | 平成30年7月30日 江戸川区告示第505号 |              |              |              |                   |              |

### 4 事業計画の概要

|      |   |      |                           |
|------|---|------|---------------------------|
| 敷地面積 | 約8,675m <sup>2</sup>  | 建蔽率  | 約79%                      |
| 延べ面積 | 約94,590m <sup>2</sup>   | 容積率  | 約799%                     |
| 用途   | 商業、業務、住宅、保育所、駐車場  | 住宅戸数 | 731戸                      |
|      |   | 駐車場  | (住宅):約190台<br>(非住宅):約165台 |
| 事業認可 | 令和2年1月24日 東京都告示第72号<br>令和3年2月16日 東京都告示127号(変更)<br>令和4年3月7日 東京都告示260号(変更)<br>令和4年10月6日 東京都告示1345号(変更)<br>令和5年9月6日 東京都告示977号(変更)<br>令和7年8月18日 東京都告示851号(変更) | 総事業費 | 約735億円                    |
|      |   |      |                           |

### 5 経緯

| 年月日        | 内 容   |
|------------|---|
| 平成20年2月    | 勉強会発足                                       |
| 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<br>JR小岩駅周辺地区地区計画の都市計画決定 |
| 平成27年5月    | 再開発準備組合設立                                   |
| 平成30年7月30日 | 都市計画決定(高度利用地区、景観地区、地区計画、自転車駐車場)             |
| 令和2年1月24日  | 組合設立(事業計画)認可                                |
| 令和3年2月16日  | 事業計画変更認可                                    |
| 令和3年7月26日  | 権利変換計画認可                                    |
| 令和3年8月2日   | 権利変換期日                                      |
| 令和4年3月7日   | 事業計画変更認可                                    |
| 令和4年10月6日  | 事業計画変更認可                                    |
| 令和5年1月     | 建築工事着工                                      |
| 令和5年9月6日   | 事業計画変更認可                                    |
| 令和7年8月18日  | 事業計画変更認可                                    |

## 6 位置図



## 7 区域図



