

地区再生計画
国都市第 453 号
平成 20 年 3 月 19 日

改正
平成 27 年 4 月 1 日

地区再生計画図書

[JR 小岩駅周辺地区]

1. 計画書	1
2. 位置図	2
3. 区域図	3
4. 地区再生計画図	4
5. 計画区域現況書	5

地区再生計画書

整備地区の名称	J R小岩駅周辺地区																																																			
整備地区の位置	位置図表示の通り																																																			
整備地区の区域	区域図表示の通り																																																			
整備地区の面積	約 17.3ha																																																			
整備地区の整備の基本方針	<p>J R小岩駅周辺は、明治 32 年の駅開業以降、発展を遂げてきた地域であるが、近年は道路基盤等の不十分さにより、商業環境の更新が進まず、木造密集市街地の存在等防災上の課題もある。そのため都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項第 2 号及び第 2 項に基づく再開発促進地区、並びに密集市街地整備法第 3 条の規定に基づく防災再開発促進地区に指定している。これらの課題解決へ向け、駅周辺の商業集積地としての魅力の再構築を図るとともに、都市基盤の整った安全で安心な活力のあるまちづくりを進めるため、以下の基本方針を設定する。</p> <p>①区の北の玄関口にふさわしい都市空間形成・・・北口駅前広場の新設、南口の駅前広場の拡充により、交通結節機能の強化・充実を図る。駅前広場周辺は小岩らしい個性的で象徴的な駅前空間の形成を図る。</p> <p>②都市の骨格となるシンボル街路の整備・・・南北駅前広場の整備に併せ、駅前へのアクセス道路、南北駅前広場をつなぐ駅街路を整備し、駅南北の役割分担とともに回遊性のある交通環境の改善を図る。</p> <p>③商業環境の活性化・・・大街区化による高度利用により、駅前の顔となる核施設誘致と、面整備により既存商店街の更新及び再配置を行い、商業の活性化・近代化による地域全体の魅力向上を図る。</p> <p>④住環境の改善と都市型住宅の供給・・・老朽木造建築物の密集地区は、大街区化による高度利用により、都市型住宅の供給を図るとともに、不燃化の促進、細街路の整備等、防災性を高め良好な住宅地整備を進める。商店街など小規模店舗が密集する地区は、界隈性などの地域特性を活かしながら周辺住宅地との調和を図る。</p> <p>⑤アメニティネットワークの形成・・・地区周辺には、歴史的資源が多くあり、これらを保全・活用したまちづくりを進める。また、緑地空間などのアメニティ空間の整備に伴い、歩行者が安全安心して歩ける動線確保や歩行者動線の回遊性を高める。</p>																																																			
整備地区の土地利用に関する方針	<p>(従前)</p> <table border="1"> <tr> <td>道路</td> <td>約 24,800 m²</td> <td>(14.3%)</td> </tr> <tr> <td>駅前広場</td> <td>約 5,200 m²</td> <td>(3.0%)</td> </tr> <tr> <td>公園及び緑地</td> <td>約 200 m²</td> <td>(0.1%)</td> </tr> <tr> <td>建築敷地</td> <td>約 123,700 m²</td> <td>(71.5%)</td> </tr> <tr> <td>商業業務系</td> <td>約 62,000 m²</td> <td>(35.8%)</td> </tr> <tr> <td>住居系</td> <td>約 61,600 m²</td> <td>(35.6%)</td> </tr> <tr> <td>工業系</td> <td>約 100 m²</td> <td>(0.1%)</td> </tr> <tr> <td>その他(私道等)</td> <td>約 19,100 m²</td> <td>(11.0%)</td> </tr> </table>		道路	約 24,800 m ²	(14.3%)	駅前広場	約 5,200 m ²	(3.0%)	公園及び緑地	約 200 m ²	(0.1%)	建築敷地	約 123,700 m ²	(71.5%)	商業業務系	約 62,000 m ²	(35.8%)	住居系	約 61,600 m ²	(35.6%)	工業系	約 100 m ²	(0.1%)	その他(私道等)	約 19,100 m ²	(11.0%)	<p>(従後)</p> <table border="1"> <tr> <td>道路</td> <td>約 34,500 m²</td> <td>(19.9%)</td> </tr> <tr> <td>駅前広場</td> <td>約 11,500 m²</td> <td>(8.3%)</td> </tr> <tr> <td>公園及び緑地</td> <td>約 200 m²</td> <td>(0.1%)</td> </tr> <tr> <td>建築敷地</td> <td>約 112,000 m²</td> <td>(64.7%)</td> </tr> <tr> <td>商業業務系</td> <td>約 63,000 m²</td> <td>(36.4%)</td> </tr> <tr> <td>住居系</td> <td>約 49,000 m²</td> <td>(28.3%)</td> </tr> <tr> <td>工業系</td> <td>約 0 m²</td> <td>(0.0%)</td> </tr> <tr> <td>その他(私道等)</td> <td>約 12,000 m²</td> <td>(6.9%)</td> </tr> </table>		道路	約 34,500 m ²	(19.9%)	駅前広場	約 11,500 m ²	(8.3%)	公園及び緑地	約 200 m ²	(0.1%)	建築敷地	約 112,000 m ²	(64.7%)	商業業務系	約 63,000 m ²	(36.4%)	住居系	約 49,000 m ²	(28.3%)	工業系	約 0 m ²	(0.0%)	その他(私道等)	約 12,000 m ²	(6.9%)
道路	約 24,800 m ²	(14.3%)																																																		
駅前広場	約 5,200 m ²	(3.0%)																																																		
公園及び緑地	約 200 m ²	(0.1%)																																																		
建築敷地	約 123,700 m ²	(71.5%)																																																		
商業業務系	約 62,000 m ²	(35.8%)																																																		
住居系	約 61,600 m ²	(35.6%)																																																		
工業系	約 100 m ²	(0.1%)																																																		
その他(私道等)	約 19,100 m ²	(11.0%)																																																		
道路	約 34,500 m ²	(19.9%)																																																		
駅前広場	約 11,500 m ²	(8.3%)																																																		
公園及び緑地	約 200 m ²	(0.1%)																																																		
建築敷地	約 112,000 m ²	(64.7%)																																																		
商業業務系	約 63,000 m ²	(36.4%)																																																		
住居系	約 49,000 m ²	(28.3%)																																																		
工業系	約 0 m ²	(0.0%)																																																		
その他(私道等)	約 12,000 m ²	(6.9%)																																																		
主要な公共施設の整備に関する事項	道 路	名称	幅員*	延長	面積																																															
		補助 285 号線 (区役所通り)	(9m) 18m	(地区内 約 300m) 地区内 約 400m	(約 2,700 m ²) 約 7,200 m ²																																															
		区街 29 号線 (北口通り)	(9m) 18m	(地区内 約 108m) 地区内 約 108m	(約 1,000 m ²) 約 2,000 m ²																																															
		区街 28 号線 (JR 側道)	(10~13m) 11~13m	(地区内 約 106m) 地区内 約 106m	(約 1,200 m ²) 約 1,250 m ²																																															
		区街 27 号線 (現況なし)	(0~12m) 12m	(現況なし) 地区内 約 100m	(0 m ²) 約 1,200 m ²																																															
		区街 27 号線 (一部現況なし)	(0~10m) 12~13.5m	(地区内 約 80m) 地区内 約 300m	(約 800 m ²) 約 3,700 m ²																																															
		名称	面積*	備考																																																
	その他の公共施設 (駅前広場等)	南口交通広場 (旧小岩駅広場 1 号)	(5,750 m ²) 5,400 m ²	既決定面積 5,750 m ² (550 m ² 未整備) 補助 285 (18m) 除く																																																
		北口交通広場 (現況なし)	(なし) 6,100 m ²	地下式自転車駐車場																																																
	市街地再開発事業等に関する事項	<p>七丁目西地区 (約 0.5ha) : H23.8 都市計画決定、H24.1 事業認可、H27.5 (予定) 竣工(店舗・住宅 177 戸)</p> <p>六丁目地区 (約 1.3ha) : H24.7 準備組合結成、H26.10 都市計画決定、H27.2(予定) 事業認可・組合結成</p> <p>北口地区 (約 2.0ha) : H27.5 (予定) 準備組合結成、H27 年度(予定) 事業協力者選定</p> <p>七丁目地区 (約 5.0ha) : 土地区画整理・再開発一体的施行にて検討中</p>																																																		

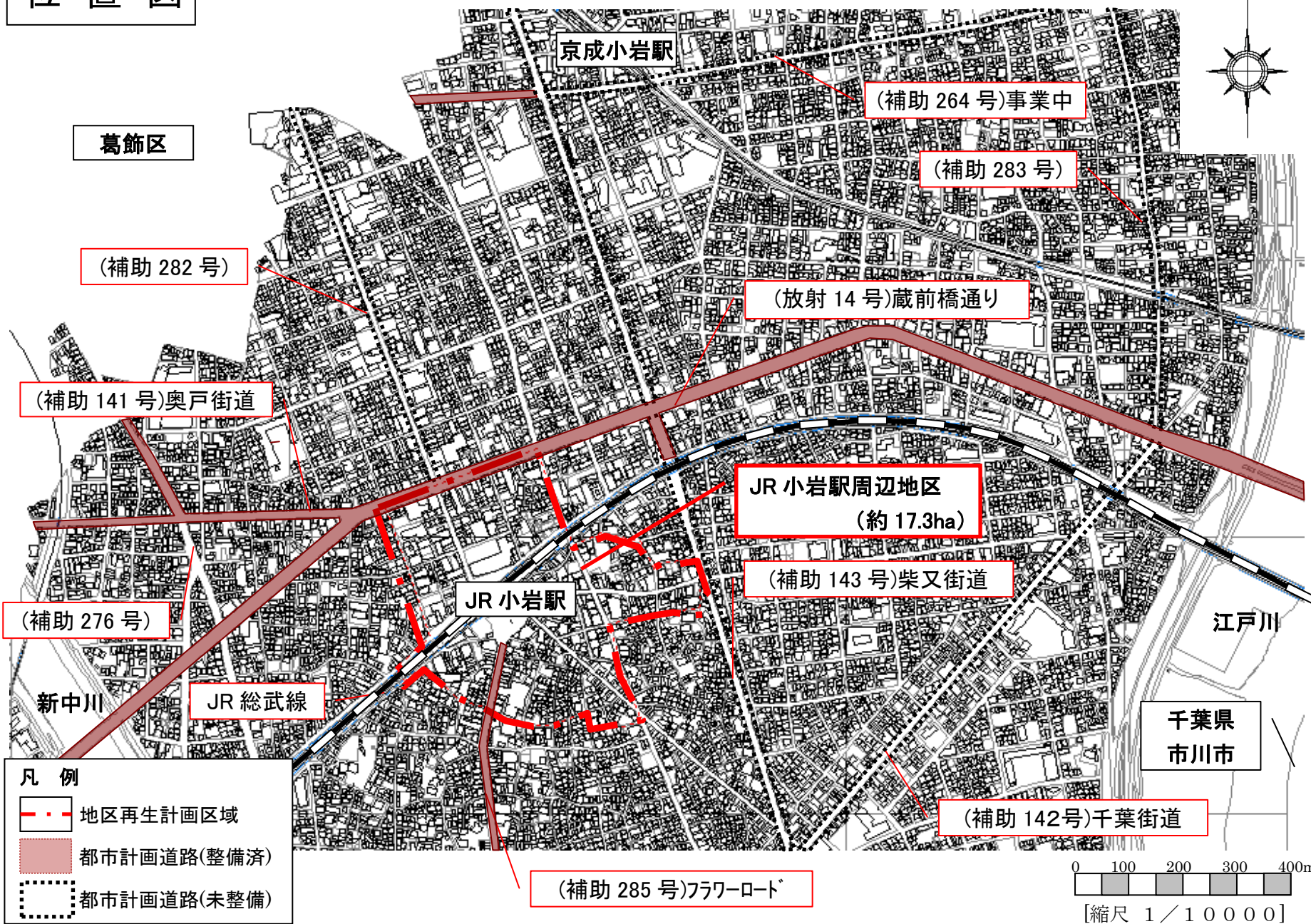
別記様式 1

<p>そ の 他 必 要 事 項</p>	<p>(区の推進体制) H19.2・6 意見交換会、9 測量説明会 H19.9～H20.3 現況測量・交通量調査 H20.3 地区再生計画策定 H21.1 基本構想策定 H23.8 七丁目西地区都市計画決定 H24.3 不燃化特区認定 H26.3 都市計画道路・広場、地区計画決定 H26.7 基本計画 2014 策定 H26.10 六丁目地区都市計画決定</p>	<p>(地元の推進体制) H20.5 地区の勉強会発足 H22.6 七丁目西地区再開発協議会設立 H20.9 まちづくり全体会発足 (各勉強会連絡組織) H22.11 まちづくり協議会発足(町会・商店会) H24.7 六丁目地区準備組合結成 H27.5 (予定) 北口地区準備組合結成 視察:11回 [府中・吉祥寺、篠崎、高松、川崎、戸塚、大丸有、二子玉川、町田、西地区モデルム、川口、相模大野]</p>
--------------------------	--	--

*幅員、面積については、それぞれ現況幅員、現況面積を上段 () 書きで記入すること。

位置図

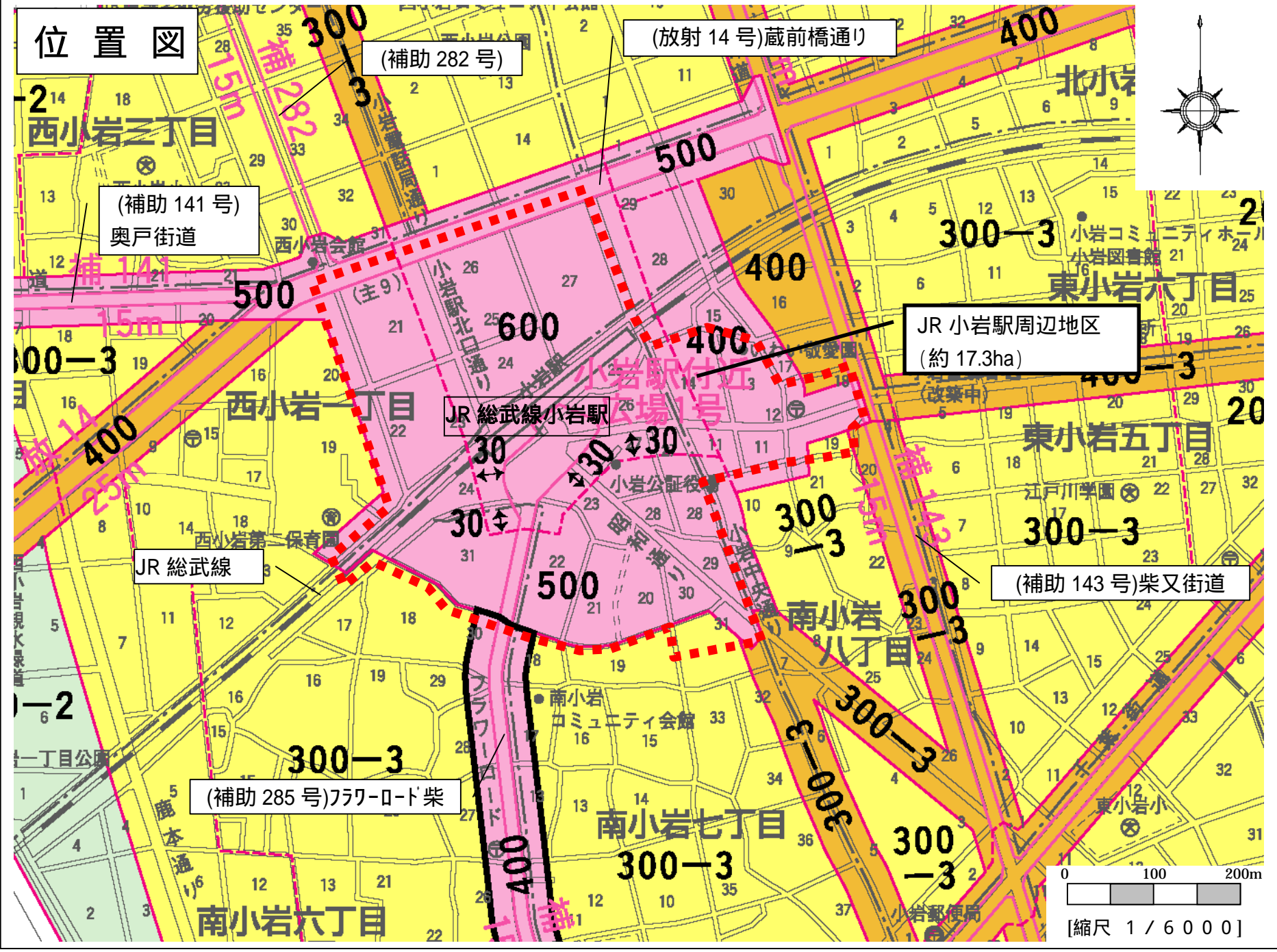
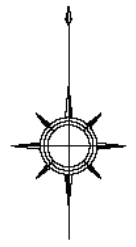
2-1



- 凡例
- 地区再生計画区域
 - 都市計画道路(整備済)
 - - - 都市計画道路(未整備)

0 100 200 300 400m
[縮尺 1/10000]

位置図



(補助 282号)

(放射 14号)蔵前橋通り

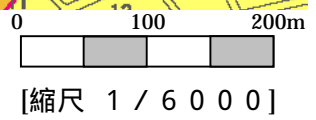
(補助 141号)
奥戸街道

JR 小岩駅周辺地区
(約 17.3ha)

JR 総武線

(補助 143号)柴又街道

(補助 285号)ワワ-ロード柴



区域図

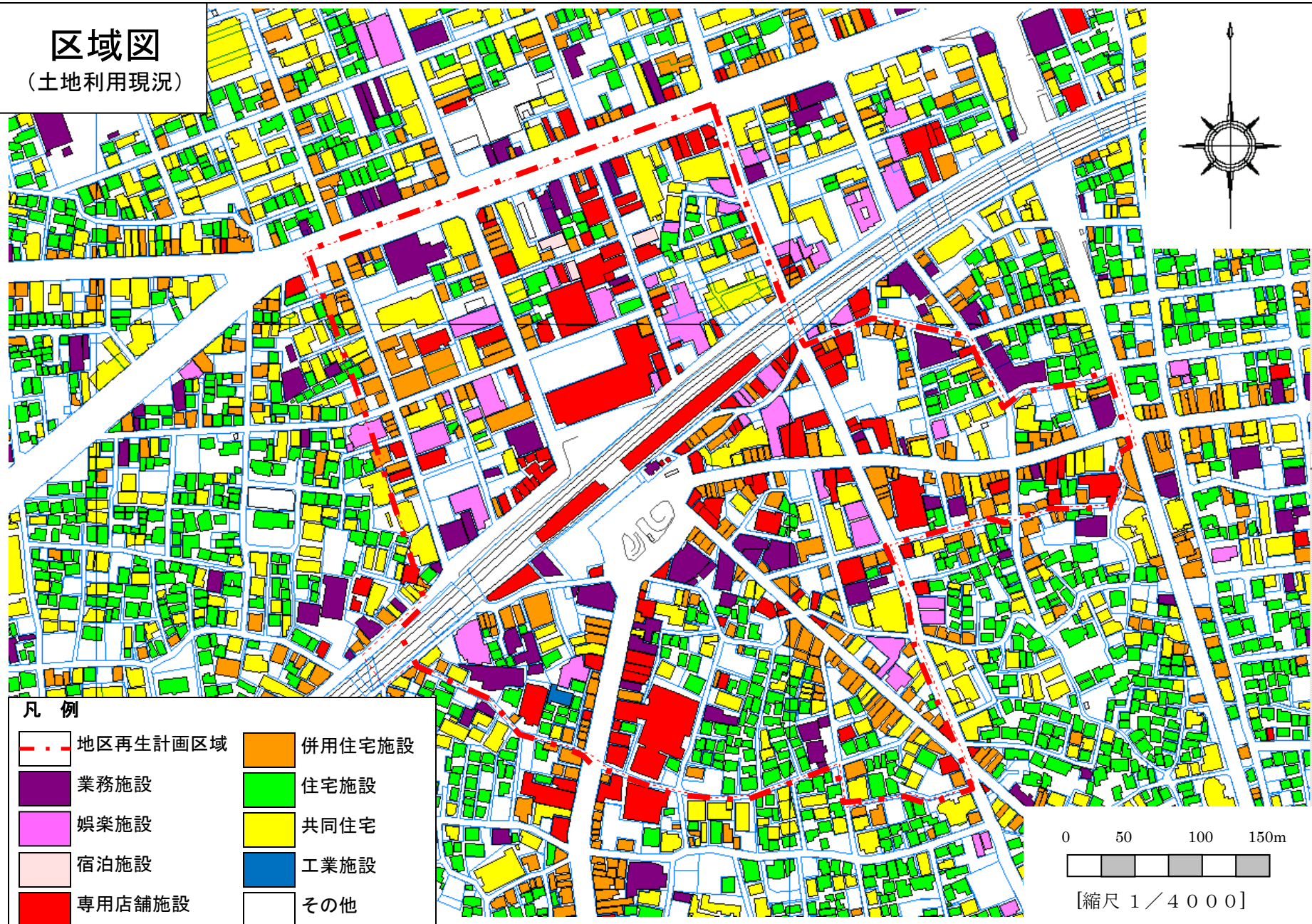
(構造階数別現況)

3-1




区域図

(土地利用現況)



凡例

- | | |
|--|--|
|  地区再生計画区域 |  併用住宅施設 |
|  業務施設 |  住宅施設 |
|  娯楽施設 |  共同住宅 |
|  宿泊施設 |  工業施設 |
|  専用店舗施設 |  その他 |

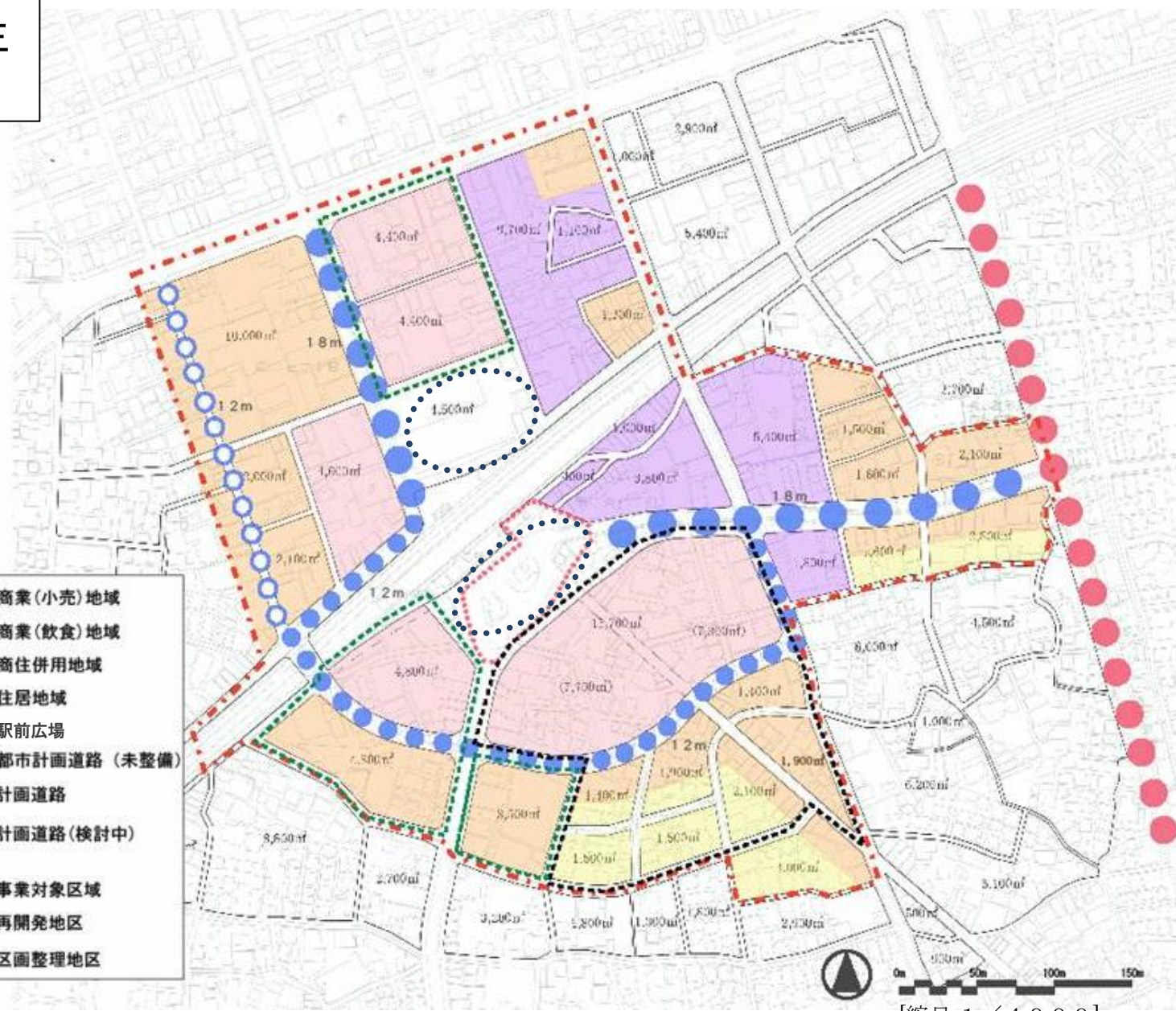
0 50 100 150m



[縮尺 1 / 4 0 0 0]

地区再生 計画図

- 商業(小売)地域
- 商業(飲食)地域
- 商住併用地域
- 住居地域
- 駅前広場
- 都市計画道路(未整備)
- 計画道路
- 計画道路(検討中)
- 事業対象区域
- 再開発地区
- 区画整理地区



[縮尺 1 / 4000]

(A) 人口及び世帯				約4,300人/約2,350世帯		
(B) 土地利用	区分		地積(m ²)	構成比(%)		
	公共施設	道路		約 24,811	14.3	
		駅前広場		約 5,200	3.0	
		水路				
		公園及び緑地		約 223	0.1	
		その他		約 14,279	8.3	
	宅地	建築敷地	国有地	約 332	0.2	
			都道府県有地			
			市町村有地(注1)	約 1,302	0.8	
			民有地	約 124,986	72.2	
その他		国有地				
		都道府県有地				
		市町村有地(注1)	約 437	0.3		
	民有地	約 1,430	0.8			
合計			約 173,000	100.0		
(C) 地価	最高	940千円/m ²		(D) 権利者	土地所有者(注2)	約550人(約120人)
	最低	245千円/m ²			借地権者	(登記分)約120人
	平均(加重平均)	600千円/m ²			使用貸借による建物所有者等	約310人
	備考	地区内の相続税路線価(平成26年度)による。			借家権者	約200人
					計(注3)	約1200人

(E) 地域	用途地域	内容			決定年月日	備考
		用途地域	容積率(%)	面積(ha)		
地区	商業地域	商業地域	600	7.1	H16.6.24 施行 " " " " "	0.04ha
		商業地域	500	8.0		
		商業地域	400	1.8		
		近隣商業地域	400	0.1		
		近隣商業地域	300	0.0		
		第一種住居地域	300	0.3		
	高度利用地区 又は 都市再生特別地区	容積率の最低限度		七丁目西 200%、六丁目 200%		七丁目西 H23.8/26 六丁目 H26.10/24
容積率の最高限度		七丁目西 700%、六丁目 550~800%				
建ぺい率の最高限度		七丁目西 50%、六丁目 50~70%				
建築面積の最低限度		一部 200 m ²				
壁面線指定の有無		一部有 無				
その他の地域地区	防火地域、準防火地域(一部)、第三種高度地区(一部)			H16.6.24 施行		

(F) 建築物用途現況		戸数 (戸)	構成比 (%)	床面積 (㎡)	構成比 (%)	建築面積 (㎡)	構成比 (%)
	業務施設	46	6.8	35,164	11.9	9,555	12.3
	娯楽施設	34	5.0	25,757	8.7	7,166	9.2
	宿泊施設	3	0.4	3,407	1.2	792	1.0
	専用店舗施設	116	17.1	83,493	28.2	23,741	30.6
	併用住宅施設	213	31.4	30,800	10.4	11,878	15.3
	住宅施設	265	39.0	117,235	39.6	24,388	31.4
	工業施設	1	0.1	101	0.0	101	0.1
	その他	1	0.1	9	0.0	9	0.0
	合計	679	100.0	295,966	100.0	77,630	100.0
摘要		1 平均利用容積率 236.79% 平均利用可能(指定)容積率 526.59% 2 平均利用建ぺい率 62.11% 平均利用可能(指定)建ぺい率 80.0%					

(G) 建築物構造別現況	構造	戸数(戸)	構成比(%)	建築面積(㎡)	構成比(%)
	木造	37	5.4	1,931	2.5
	防火造	307	45.2	15,648	20.2
	準耐火造	98	14.5	9,403	12.1
	耐火造	237	34.9	50,648	65.2
	合計	679	100.0	77,630	100.0
備考					

注 1 市町村所有地のうち公社が取得しているものについては、() 書内数で記入する。

2 借地権の対象となる土地所有者数を () 書内数で記入する。

3 権利者数の計は、権利者の実数(ダブルカウントしない。)を記入する。

備考1 計画区域現況書は、各計画区域全体について作成する。

2 地区再生計画、街区整備計画の変更の場合においても、(A)、(B)、(D)、(F)及び(G)は、協議当初の状況を記入する。

3 記入する数値は、すべて概数でよい。