

地区再生計画図書

[京成小岩駅周辺地区]

1. 計画書	2
2. 位置図	4
3. 区域図	6
4. 地区再生計画図	9
5. 計画区域現況書	10

地 区 再 生 計 画 書

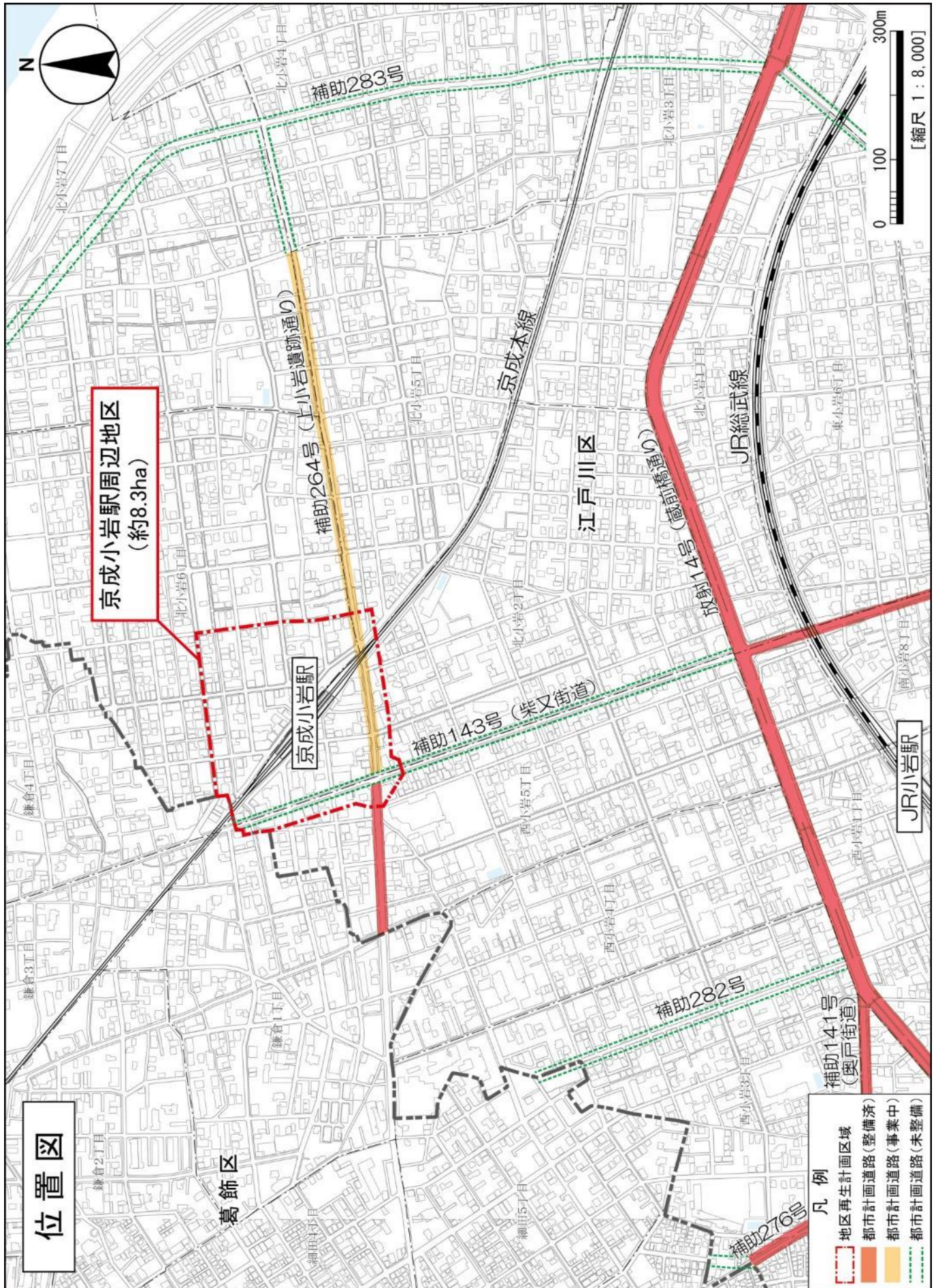
整備地区の名称	京成小岩駅周辺地区																																																																	
整備地区の位置	位置図表示の通り																																																																	
整備地区の区域	区域図表示の通り																																																																	
整備地区の面積	約8.3ha																																																																	
整備地区の 整備の 基本方針	<p>京成小岩駅周辺地区は、江戸川や緑道などの潤い資源や交通の利便性に恵まれ、良質な住宅地や商店街を形成するも、駅前広場などがなく、鉄道とバス、タクシーなどの乗り換えが不便なうえ、駅前にオープンスペースが不足し、交通結節機能の強化や防災性の向上、まちの活性化などが課題となっている。</p> <p>京成本線の連続立体交差事業の検討を契機として、上記の課題に対応すべく、「まちの将来像」として地域の皆様方とまちづくりについて議論と検討を重ね、江戸川区は、平成31年度に、「京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想」を策定した。</p> <p>こうした状況を踏まえ、以下の3方針を定め、区の都市生活拠点にふさわしい安全で利便性の高い魅力的なまちづくりを推進していく。</p> <p>方向性1 都市基盤 安全で利便性の高い駅前空間づくり</p> <p>区の「都市生活拠点」として相応しい、駅前空間の佇まいを整えるとともに、駅の交通結節機能を高め、安全で利便性の高い駅前空間をつくっていく。</p> <p>方向性2 土地利用 まちの玄関に相応しい駅周辺の拠点づくり</p> <p>区の北（北小岩）の玄関口に相応しい、日常の賑わいをつくっていく。そのために、駅前及び駅周辺については、駅前空間と一体となった拠点づくりを誘導していく。</p> <p>方向性3 都市魅力 南北一体化の魅力的な市街地環境づくり</p> <p>鉄道高架化を見据え、南北がつながり、歩行者の回遊性を高めるなど、南北市街地において、一体感をもった魅力あるまちづくりを進めていく。</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</td> <td>21,500 m²</td> <td>(25.9%)</td> </tr> <tr> <td>駅前広場</td> <td>約</td> <td>0 m²</td> <td>(0.0%)</td> </tr> <tr> <td>公園及び緑地</td> <td>約</td> <td>0 m²</td> <td>(0.0%)</td> </tr> <tr> <td>建築敷地</td> <td>約</td> <td>54,600 m²</td> <td>(65.8%)</td> </tr> <tr> <td>商業業務系</td> <td>約</td> <td>54,600 m²</td> <td>(65.8%)</td> </tr> <tr> <td>住居系</td> <td>約</td> <td>0 m²</td> <td>(0.0%)</td> </tr> <tr> <td>工業系</td> <td>約</td> <td>0 m²</td> <td>(0.0%)</td> </tr> <tr> <td>その他 ※</td> <td>約</td> <td>6,900 m²</td> <td>(8.3%)</td> </tr> </table>	道路	約	21,500 m ²	(25.9%)	駅前広場	約	0 m ²	(0.0%)	公園及び緑地	約	0 m ²	(0.0%)	建築敷地	約	54,600 m ²	(65.8%)	商業業務系	約	54,600 m ²	(65.8%)	住居系	約	0 m ²	(0.0%)	工業系	約	0 m ²	(0.0%)	その他 ※	約	6,900 m ²	(8.3%)	<p>(従後)</p> <table border="1"> <tr> <td>道路</td> <td>約</td> <td>17,000 m²</td> <td>(20.4%)</td> </tr> <tr> <td>駅前広場</td> <td>約</td> <td>4,700 m²</td> <td>(5.7%)</td> </tr> <tr> <td>公園及び緑地</td> <td>約</td> <td>0 m²</td> <td>(0.0%)</td> </tr> <tr> <td>建築敷地</td> <td>約</td> <td>52,700 m²</td> <td>(63.3%)</td> </tr> <tr> <td>商業業務系</td> <td>約</td> <td>52,700 m²</td> <td>(63.3%)</td> </tr> <tr> <td>住居系</td> <td>約</td> <td>0 m²</td> <td>(0.0%)</td> </tr> <tr> <td>工業系</td> <td>約</td> <td>0 m²</td> <td>(0.0%)</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>約</td> <td>8,800 m²</td> <td>(10.6%)</td> </tr> </table>	道路	約	17,000 m ²	(20.4%)	駅前広場	約	4,700 m ²	(5.7%)	公園及び緑地	約	0 m ²	(0.0%)	建築敷地	約	52,700 m ²	(63.3%)	商業業務系	約	52,700 m ²	(63.3%)	住居系	約	0 m ²	(0.0%)	工業系	約	0 m ²	(0.0%)	その他	約	8,800 m ²	(10.6%)
道路	約	21,500 m ²	(25.9%)																																																															
駅前広場	約	0 m ²	(0.0%)																																																															
公園及び緑地	約	0 m ²	(0.0%)																																																															
建築敷地	約	54,600 m ²	(65.8%)																																																															
商業業務系	約	54,600 m ²	(65.8%)																																																															
住居系	約	0 m ²	(0.0%)																																																															
工業系	約	0 m ²	(0.0%)																																																															
その他 ※	約	6,900 m ²	(8.3%)																																																															
道路	約	17,000 m ²	(20.4%)																																																															
駅前広場	約	4,700 m ²	(5.7%)																																																															
公園及び緑地	約	0 m ²	(0.0%)																																																															
建築敷地	約	52,700 m ²	(63.3%)																																																															
商業業務系	約	52,700 m ²	(63.3%)																																																															
住居系	約	0 m ²	(0.0%)																																																															
工業系	約	0 m ²	(0.0%)																																																															
その他	約	8,800 m ²	(10.6%)																																																															

※ 「その他」：鉄道軌道敷

別記様式 1

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
		区街①号線	(6m) 12m	(地区内 約 80m) 地区内 約 56m	(約 500 m ²) 約 700 m ²
		区街②号線	(8m) 12m	(地区内 約 155m) 地区内 約 150m	(約 1,300 m ²) 約 1,800 m ²
その他の 公共施設 (駅前広場等)	名 称	面 積	備 考		
	南口交通広場 (現況なし)	(なし) 2,900 m ²			
	北口交通広場 (現況なし)	(なし) 1,800 m ²			
市街地再開発 事業等 に関する事項	—				
そ の 他 の 必 要 事 項	<p>(区の推進組織)</p> <p>江戸川区 都市開発部 まちづくり調整課 まちづくり計画係</p> <p>2019年3月 京成小岩駅周辺地区まちづくり基本構想 作成</p> <p>2020年3月 京成小岩駅周辺地区まちづくり基本計画素案 作成</p> <p>(地元推進組織)</p> <p>2017年7月 京成小岩駅周辺地区まちづくり検討会 設立</p> <p>2018年7月 京成小岩駅周辺地区まちづくり協議会 設立</p> <p>2019年7月 京成小岩駅周辺地区駅付近区域まちづくり勉強会 設立</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



区域図

(構造別現況図)

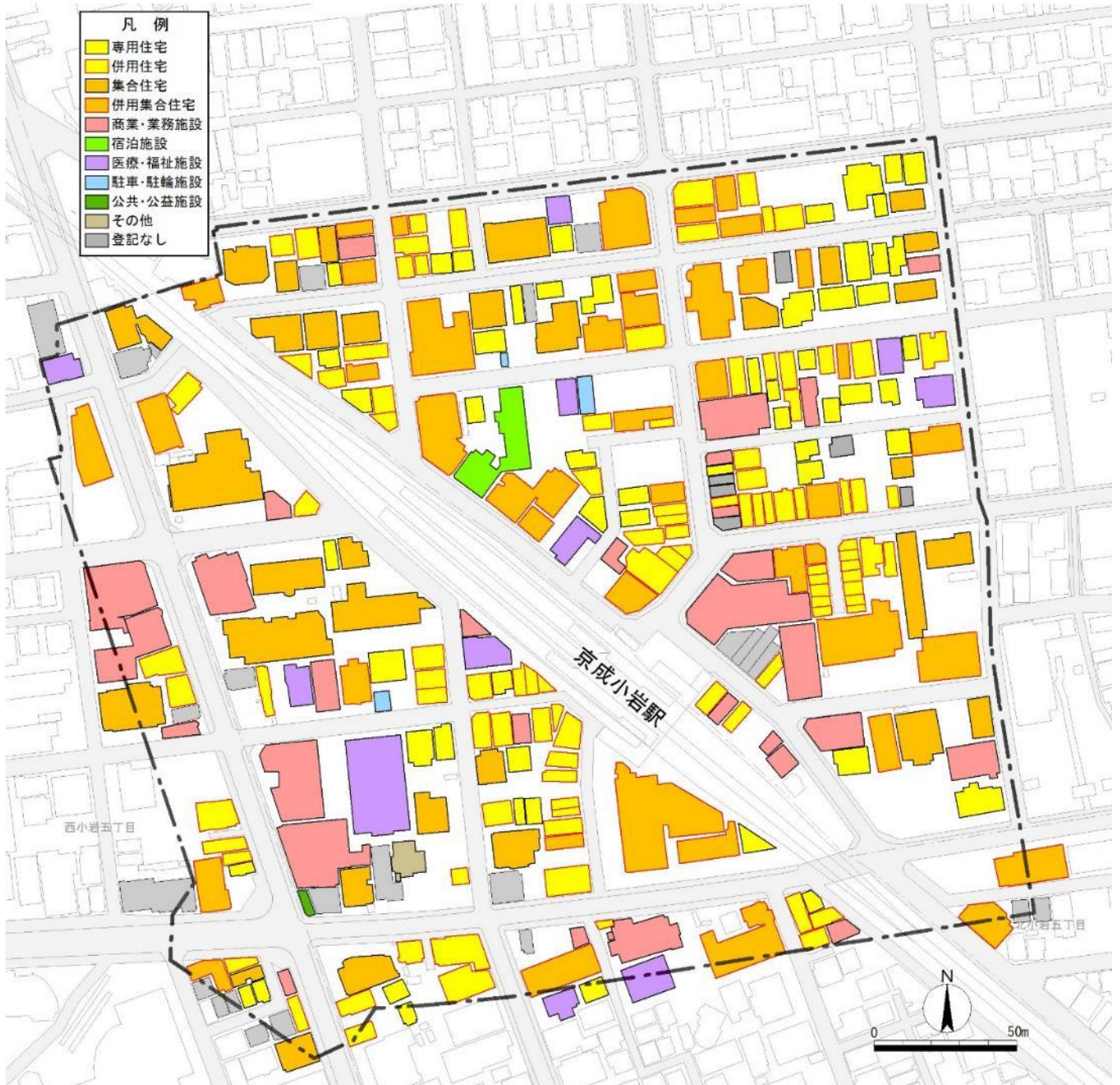


区域
(階数別現況図)

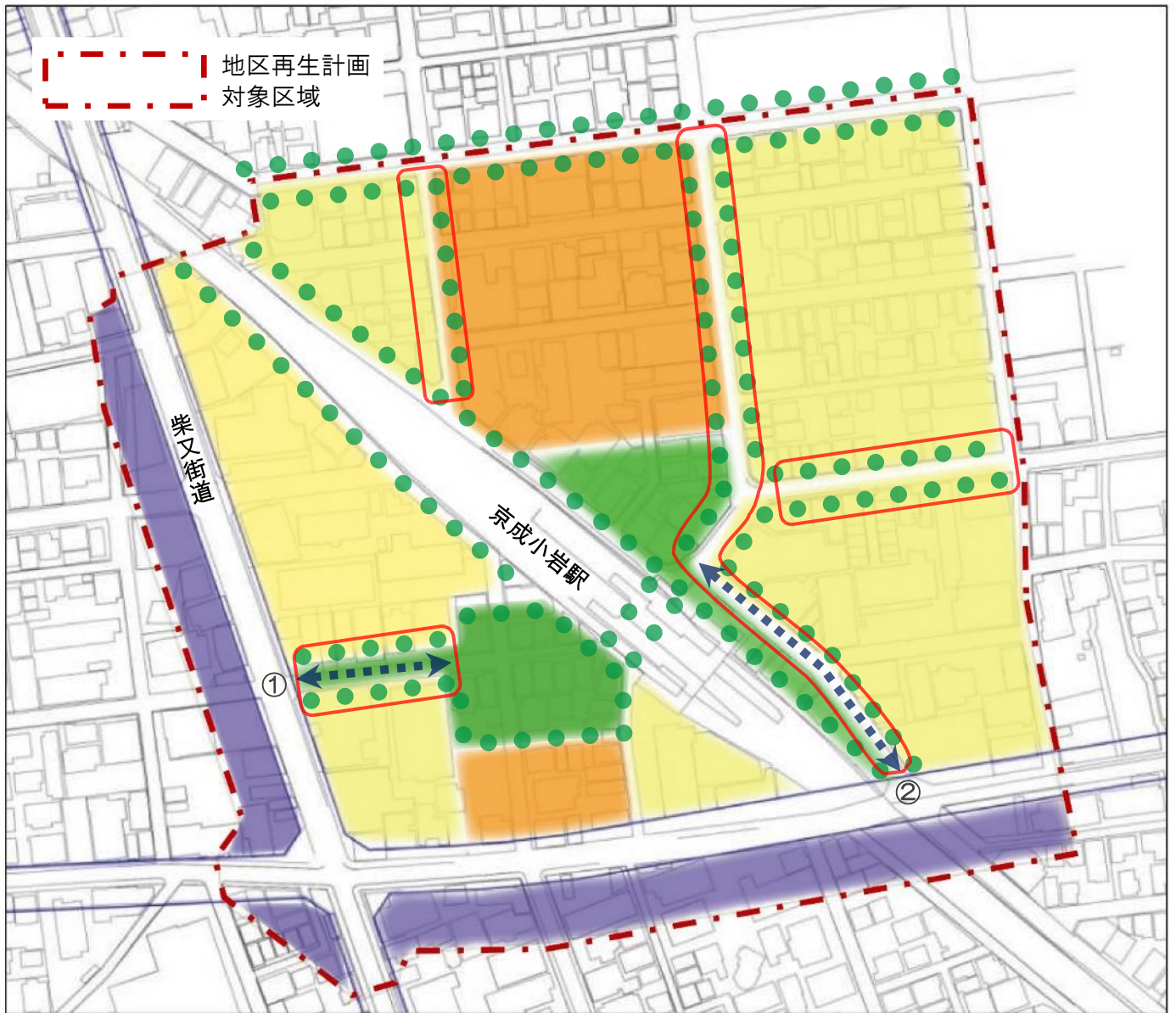


区域図

(土地利用現況図)



地区再生計画図



- 拠点ゾーン
- 住宅・商業共存ゾーン
- 公共・交通ゾーン
- 幹線道路ゾーン
- 商業活性化ゾーン
- 歩道
- 区街道路 (1号:① 2号:②)

計画区域現況書(地区再生計画)

(令和3年3月1日現在)

(A) 人口及び世帯		約 3,000 人/約 1,700 世帯		
(B) 土地利用	区 分	道 路	地積(m ²) 21,500 構成比(%) 25.9	
		駅 前 広 場	—	
		水 路	—	
		公 園 及 び 緑 地	—	
		そ の 他	—	
	宅 地	建 築 敷 地	国 有 地	—
			都道府県有地	—
			市町村有地(注1)	—
		そ の 他	民 有 地	54,600 65.8
			国 有 地	—
都道府県有地			—	
市町村有地(注1)			—	
民 有 地	6,900 ※1 8.3			
合 計		約 83,000 100.0		
(C) 地 価	最 高	400 千円/m ²	(D) 権 利 者	
	最 低	255 千円/m ²		
	平 均 (加重平均)	314 千円/m ²		
	備 考 地区内の相続税路線価(令和2年度)による			
		土地所有者(注2)	885 人 (36 人)	
		借地権者	23 人	
		使用貸借による建物所有者	0 人※2	
		借家権者	約 1,100 人※3	
		計(注3)	約 2,000 人	

※1 鉄道軌道敷

※2 詳細な権利関係はわからないため、ここでは全て「借地権者」に含めている。

※3 ニュース等の配布数が約 1900 件、ニュース等を配布していない区分所有者等(スカイハートホテル小岩)が 96 名、計約 2000 件(合計数)から土地所有者、借地権者数を引いた数。

(E) 地 域 地 区	内 容			決定年月日	備考
	用途地域	容積率(%)	面積(ha)		
用 途 地 域	商業地域	400	約 8.2 ha		
	近隣商業地域	300	約 0.1 ha		
	高度利用地区 又は 都市再生特別地区	容積率の最低限度	—		
そ の 他 の 地 域 地 区	容積率の最高限度	—			
	建ぺい率の最高限度	—			
	建築面積の最低限度	—			
	壁面線指定の有無	—			
防火地域	約 8.2ha	準防火地域	約 0.1ha		

		戸数 (戸)	構成比 (%)	床面積 (㎡)	構成比 (%)	建築面積 (㎡)	構成比 (%)
(F) 建 築 物 用 途 現 況	官公庁施設	1	0.3	40	0.0	23	0.1
	業務施設	27	8.8	10,522	9.7	3,954	14.4
	娯楽施設	2	0.6	1,952	1.8	515	1.9
	宿泊施設	1	0.3	2,759	2.5	399	1.4
	併用住宅施設	142	46.1	48,343	44.6	12,550	45.5
	住宅施設	92	29.9	37,245	34.4	8,132	29.5
	厚生医療施設	11	3.6	7,307	6.7	1,796	6.5
	倉庫運輸関係施設	2	0.6	106	0.1	106	0.4
	その他	30	9.7	81	0.1	81	0.3
	合 計	308	100.0	108,354	100.0	27,556	100.0
摘 要		1 平均利用容積率 198% 平均利用可能(指定)容積率 399% 2 平均利用建ぺい率 50% 平均利用可能(指定)建ぺい率 80%					

	構 造	戸数(戸)	構成比(%)	建築面積(㎡)	構成比(%)
(G) 建 築 物 構 造 現 況	木 造	49	15.9	2,716	9.9
	鉄筋コンクリート造	49	15.9	8,136	29.5
	鉄骨鉄筋コンクリート造	13	4.2	3,938	14.3
	鉄骨軽量鉄骨造	166	53.9	12,667	46.0
	そ の 他	31	10.1	100	0.4
	合 計	308	100.0	27,556	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。