

. まちづくりの方針

まちづくりの方針

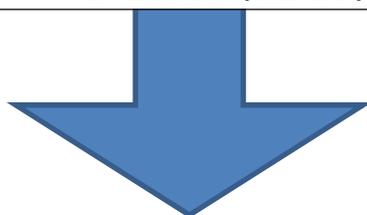
1 対象区域のまちづくりの方針

- 上位計画・関連計画や前章の各ゾーンの現況、課題等を踏まえ、対象区域のまちづくりの方針について、以下のとおり設定する。

現況
<ul style="list-style-type: none">• 鉄道4駅が徒歩圏内で、都営バス3系統が隣接する利便性の高い地域• 古くから親しまれている商店街等が立地する地域• 下町らしい近所づきあいのあるコミュニティが根付いた地域

課題
<ul style="list-style-type: none">• 駅前としてふさわしい魅力やにぎわいの不足• 小売業事業所数の減少等による生活利便性の低下• 旧耐震建築物を含む木造住宅や細街路が多いことによる防災性への不安

整備方針
<ul style="list-style-type: none">• 市街地再開発事業を生かした魅力とにぎわいの創出• 商店街、個店等を活用した地域の活性化、住商共存の生活環境の形成• 道路の整備や旧耐震建築物の建替え等による地域の防災性の向上、地域コミュニティによる地域防災力（減災力）の向上



まちづくりの方針

地域コミュニティが息づく活気と安全・安心のまちづくり

～ にぎわいと住環境が調和した下町情緒あふれるまち ～

2 公共・公益施設の整備方針

- 対象区域において、まちづくりを推進していくに際し、各事業主体と連携を図りながら、行政としての支援や助言を行う。
- また、道路の整備と併せて、公共・公益施設の整備を行い、より安全・安心で、利便性の高いまちづくりを推進する。
- 整備の方針としては、以下のような事項を想定する。

(1) 駅前施設の整備

- 三河島駅前には、区内最大の交通結節点である日暮里地域の拠点の一つとして、都市活動の中心となる地区として位置付けている。
- 駅周辺の活性化と地域の安全・安心向上に資するため、駅前という利便性の高さを生かした公共・公益施設の整備を検討する。

(2) 人口等の動向を見据えた公共・公益施設の整備

- 対象区域を含む日暮里地域では、人口構成の変化に伴い、保育施設や教育施設、高齢者施設が不足している。
- マンション等の開発動向や人口の推移を見極めながら、対象区域及びその周辺エリアにとって必要な公共・公益施設の整備について、民間の活用を含めた検討を行う。

(3) 旧真土小学校跡地の活用

- 旧真土小学校跡地は、三河島駅前北地区市街地再開発事業の区域内に存在し、本再開発事業にあわせて、荒川区の施設を整備することを検討している。なお、本施設の整備に当たっては、荒川区の中心部近くに位置する三河島駅の立地を十分に生かす必要がある。
- このような中、荒川区では、平成28年4月に『荒川区スポーツ推進プラン』を策定し、新たな体育館の整備を推進することとしている。
- 既存の区立スポーツ施設（体育館）は、東西（南千住地域と西尾久地域）に整備していることから、荒川区の中心部近くに位置する三河島駅は、新たな体育館の配置バランスとして適切である。
- よって、『荒川区スポーツ推進プラン』におけるスポーツ推進のキーワードである「広げる・高める・つなぐ」及び、アプローチの視点である「する・みる・支える」を具現化するための新たな体育館の整備を検討する。
- また、体育機能以外の用途として、各種イベントや地域の交流会等の開催も可能となるよう会議室やコミュニティスペース等の整備を検討する。

3 ゾーン別のまちづくりの方針

- 前章で設定した各ゾーンについて、まちづくりの目標、まちづくりの基本方針、まちづくりの取組イメージを以下に整理する。

(1) 都市機能集積ゾーン

ア まちづくりの目標

- 都市機能集積ゾーンは、三河島駅前に位置し、地域の玄関口として人々が行き交う交通利便性の高いエリアである。
- 一方、地域の交流拠点や防災拠点、大きな集客を生む施設がないなど、駅前としてふさわしい魅力やにぎわいが不足しており、これらの機能を将来的に整備する必要がある。
- 以上から、都市機能集積ゾーンは、以下をまちづくりの目標とする。

< 地域の特性 >

- 鉄道やバスが利用しやすく交通利便性が高い。
- 駅前としてふさわしい魅力やにぎわいが不足している。

< まちづくりの目標 >

交通利便性の高さや市街地再開発事業を生かし、「地域の玄関口」としての魅力とにぎわいのあるまちづくり

都市機能集積ゾーンのまちづくり方針図



イ まちづくりの基本方針と取組イメージ

- 都市機能集積ゾーンのまちづくりの目標を実現するため、以下に本ゾーンの基本方針と取組イメージを示す。

土地利用：駅前の立地を生かした土地の有効利用

- これまで育まれてきた地域コミュニティにより、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を誘導します。
- 土地の共同化と高度利用等により、オープンスペース（公開空地等）の創出を図ります。本スペースは、ゆとりある都市空間として、様々な地域活動の場として利用するとともに、災害時の拠点としても有効に活用できるよう目指します。
- 三河島駅前市街地再開発事業に当たり、旧真土小学校跡地の有効活用を検討します。

都市機能：地域の玄関口としての機能集積

住宅

- 都市・防災・交流機能を導入した駅前施設を整備し、あわせて良好な住環境の実現を目指します。
- 周辺地域を含めた広いエリアでの状況を踏まえつつ、様々な年代やライフスタイルの方々が、安心して快適に生活できる居住空間の整備を目指します。

商業

- 商業施設等の整備を推進し、駅前としてふさわしい魅力とにぎわいの創出を目指します。
- 対象区域及び周辺地域に生活するの方々にとって必要な施設の充実を目指します。

業務

- 鉄道やバスの交通利便性の高さを生かした業務機能の導入を目指します。

交通環境：交通利便性の高さを生かした駅機能の強化

- 三河島駅前北地区市街地再開発事業等を踏まえたバリアフリー化や安全・安心な動線の整備を目指します。
- 高度利用等を図る際には、自動車、自転車、歩行者の各動線を分離するなど、交通安全性の向上を図ります。

みどり・景観：みどり豊かでうるおいのある駅前空間の形成

- 三河島駅前北地区市街地再開発事業等により建設される駅前施設の省エネルギー化など、環境に配慮した取組を推進します。
- オープンスペースについては、植栽やベンチを設置するなど、高齢者や子ども連れの家族も安心して利用できるみどり豊かでうるおいのある駅前空間の整備を目指します。

防災：広域的な地域の防災拠点と道路の整備

- 帰宅困難者の一時滞在、防災備蓄倉庫の整備など、荒川区外からの利用者も想定した地域防災拠点の整備を目指します。
- 三河島駅前北地区市街地再開発事業を踏まえた災害に強い道路の整備を検討するとともに、救護・救急車両や救援物資運搬車両など、災害時における大型車等のアクセス路の確保を目指します。
- 三河島駅前北地区市街地再開発事業により建設される施設等について、水害時に近隣住民の一時の避難先となる「災害時地域貢献建築物」の認定を推進し、地域の防災性向上を図ります。
- 道路の整備や建築物の耐震化、不燃化等のハード対策を推進し、災害に強い安全・安心のまちづくりを目指します。
- 「区民自らの身の安全は自らが守る」という観点に立ち、日頃から自主的に地震等の災害に備え、自己の安全確保に努める「自助」と、町会等の防災区民組織や地域住民、企業等が相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」による取組を促進します。
- 避難援助体制の充実（良好な地域コミュニティの形成等）を目指します。

公共・公益施設：市街地再開発事業を踏まえた公共・公益施設の検討

- 『荒川区スポーツ推進プラン』におけるスポーツ推進のキーワードである「広げる・高める・つなぐ」及び、アプローチの視点である「する・みる・支える」を具現化するための新たな体育館の整備を検討します。
- また、体育機能以外の用途として、各種イベントや地域の交流会等の開催も可能となるよう会議室やコミュニティスペース等の整備を検討します。
- マンション等の開発動向や人口の推移、周辺地域の整備状況等を踏まえながら、民間の活用を含めた公共・公益施設の検討を行います。

その他：市街地再開発事業を生かした地域の交流拠点の整備

- 三河島駅前北地区市街地再開発事業を、対象区域の先導的な役割（リーディングプロジェクト）として位置付け、周辺地域との連携を目指します。
- 地域コミュニティの活性化に向けて、地域の交流活動の中心となる拠点の整備を目指します。
- 高齢者のふれあいの場等の創出を検討します。
- 保育園等の整備を進めるため、新たな規制緩和の仕組みや、地区計画を定めること等による容積率の規制緩和について検討します。



昭和 39 年の日暮里駅前



平成 24 年の日暮里駅前

(2) 住居商業混在ゾーン

ア まちづくりの目標

- 住居商業混在ゾーンは、古くから親しまれている商店街等と、中高層の住宅が混在するエリアである。また、西日暮里一丁目の小売業事業所数が減少傾向にあるなど、生活利便性の低下が課題となっている。
- 尾竹橋通りは、沿道の高度利用、建築物の耐震化や不燃化が進んでいる。
- 道灌山通りは、東京都の優先整備路線に指定されており、景観等に配慮し、沿道の高度利用を進めることが必要である。
- 以上から、住居商業混在ゾーンは、以下をまちづくりの目標とする。

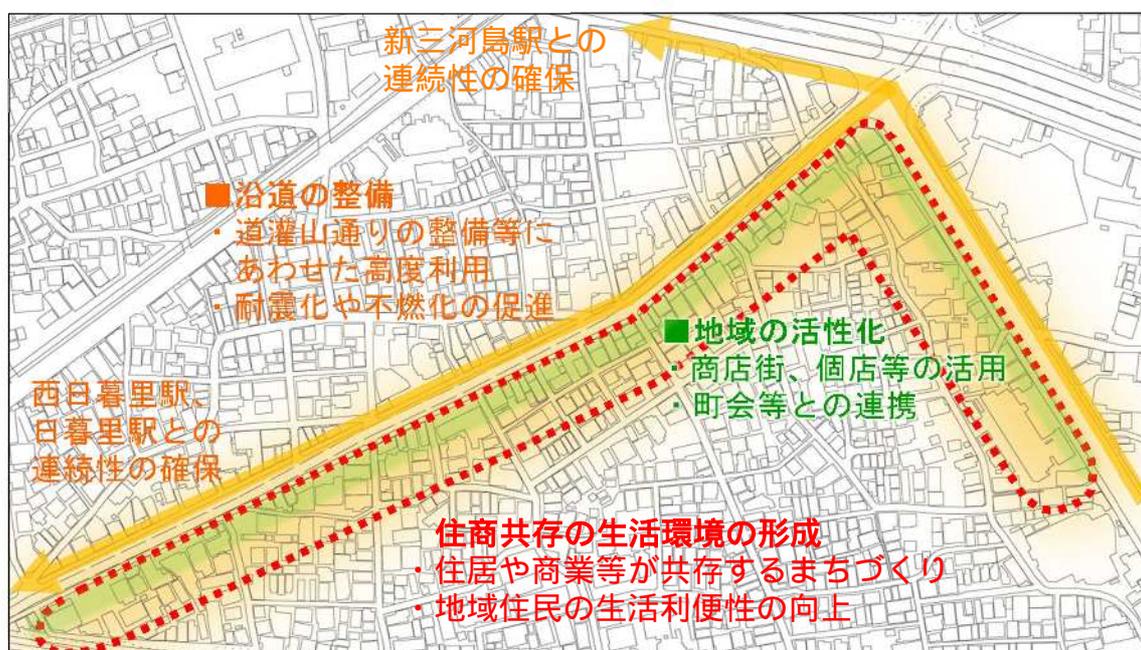
< 地域の特性 >

- 古くから親しまれている商店街等が立地している。
- 小売業事業所数の減少等による生活利便性の低下が課題である。

< まちづくりの目標 >

商店街、個店等の活用や沿道の高度利用により、地域の活性化と住商が共存する生活環境を育むまちづくり

住居商業混在ゾーンのまちづくり方針図



イ まちづくりの基本方針と取組イメージ

- 住居商業混在ゾーンのまちづくりの目標を実現するため、以下に本ゾーンの基本方針と取組イメージを示す。

土地利用：幹線道路沿道にふさわしい土地の有効利用

- 優先整備路線に指定されている環状4号線(道灌山通り)の整備等にあわせて、沿道の高度利用や共同建替え等の誘導を目指します。
- 高度利用による建替え等に際して、商業・業務施設の集積など、にぎわいを創出できるような土地利用を目指します。

都市機能：住商共存の生活環境の形成

住宅

- 住居(戸建て、マンション等)や商業等(商店街、個店等)が共存するまちづくりを目指します。
- 耐火性能やバリアフリー化を誘導し、居住性能を高め、誰もが生活しやすい環境の形成を目指します。

商業

- 消費生活を支えるだけでなく、人々が集う商店街、個店を目指し、地域住民の生活利便性の向上を図ります。
- 商業等と住居が共存する環境の形成を目指します。
- 対象区域外の人々も訪れたいくなるような店舗づくりを目指します。

業務

- 都市機能集積ゾーンで整備する施設を踏まえた段階的な業務機能の創出を目指します。

交通環境：土地利用と連携した段階的な道路空間の整備

- 日暮里拠点である西日暮里駅、日暮里駅や、徒歩圏内である新三河島駅との連続性の確保を目指します。
- 幹線道路沿いであることから、高度利用等にあわせた歩行者空間、自転車空間の整備による交通安全性の向上を目指します。

みどり・景観：みどりが充実した沿道景観の形成

- 一定規模の面的整備の実施時に積極的に緑化を行うなど、みどり豊かな沿道の景観づくりを目指します。
- 連続性や統一性のある街並みの形成を誘導し、地域住民が親しみやすい景観づくりを目指します。

防災：延焼遮断帯の形成等による防災性の向上

- 旧耐震基準の沿道建築物等について、建替えや耐震改修等により、当該建築物の倒壊による道路閉塞の防止を目指します。
- 道路の整備を進めるとともに、建築物の耐震化、不燃化等を促進し、災害に強い安全・安心のまちづくりを目指します。
- 新たに建設される建築物について、水害時に近隣住民の一時の避難先となる「災害時地域貢献建築物」の認定を推進し、地域の防災性向上を図ります。
- 「自助」の取組に加えて、商店街をはじめ、町会等の防災区民組織や地域住民等が相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」による取組を促進します。
- 避難援助体制の充実（良好な地域コミュニティの形成等）を目指します。

公共・公益施設：都市基盤の強化に向けた整備の検討

- 環状4号線（道灌山通り）が東京都の優先整備路線に指定されていることから、これを踏まえた都市基盤の強化に向けた整備を検討します。

その他：商店街、個店等を活用した地域の活性化

- 各種支援制度や町会等との連携を図りながら、商店街、個店等を活用した地域の活性化を目指します。

(3) 住居ゾーン

ア まちづくりの目標

- 住居ゾーンは、戸建住宅を中心とした下町らしい住環境が形成されているエリアである。
- あたかみのある下町情緒と地域コミュニティを残しながら、誰もが住み続けられるまちづくりを推進することが必要である。
- 幅員4m未満の細街路や建替えが進まない要因の1つである不接道敷地の建築物が比較的多く、旧耐震建築物の存在とあわせて防災性に課題がある。
- 以上から、住居ゾーンは、以下をまちづくりの目標とする。

< 地域の特性 >

- 下町らしい近所づきあいのあるコミュニティが根付いている。
- 旧耐震建築物を含む木造住宅や細街路が多いことによる防災性への不安がある。

< まちづくりの目標 >

道路の整備、建替え等による防災性や、地域コミュニティによる地域防災力（減災力）の向上により、誰もが安心して住み続けられるまちづくり

住居ゾーンのまちづくり方針図



イ まちづくりの基本方針と取組イメージ

- 住居ゾーンのまちづくりの目標を実現するため、以下に本ゾーンの基本方針と取組イメージを示す。

土地利用：木造住宅密集地域の改善に向けた土地の有効活用

- 不接道敷地は、共同建替え等による新たな道路の整備や建替えを促進し、安全性と快適性の向上を目指します。
- 建替えや相続、売却等による土地の細分化の防止を図ります。

都市機能：地域コミュニティを礎とした良好な住環境の形成

住宅

- 木造住宅密集地域の改善に向けた取組を推進するとともに、地域コミュニティの継続を図り、良好な住環境を形成することで、誰もが住み続けられる住まいづくりを目指します。
- 良好なコミュニティによる下町らしいまちづくりを目指します。

商業

- 都市機能集積ゾーンの商業機能や住居商業混在ゾーンの商店街、個店等を踏まえ、地域住民の暮らしやすさに配慮した商業機能の整備を検討します。

業務

- 都市機能集積ゾーンの業務機能等を踏まえた、業務機能の整備を検討します。

交通環境：地域住民の生活を支える道路の整備

- 南北方向には主要生活道路と生活道路がある一方、東西方向には幹線道路につながる大きな道路がないことから、三河島駅前北地区市街地再開発事業を契機とした道路の整備を検討します。
- 子どもから高齢者まで安心して通行できる歩行者空間を目指します。

みどり・景観：地域に配慮した親しみのある景観の形成

- 対象区域内には真土公園以外の大きなオープンスペースがないため、地域のニーズを踏まえ、地域住民が利用しやすい一定規模以上の公園や広場等の整備を目指します。
- 緑化の整備等によるみどり豊かでうるおいのある景観づくりを目指します。

防災：ハード対策とソフト対策による防災機能の強化

- 道路の整備や旧耐震建築物の建替え促進など、木造住宅密集地域の改善に向けた取組を推進し、防災性の向上を目指します。
- 「区民自らの身の安全は自らが守る」という観点に立ち、日頃から自主的に地震等の災害に備え、自己の安全確保に努める「自助」と、荒川区の強みである地域コミュニティによる「共助」の取組を促進します。
- 共同建替え等により、まとまったオープンスペースを創出し、災害に強い都市基盤の整備を目指します。
- 三河島駅前北地区市街地再開発事業による波及効果を生かして、段階的に防災まちづくりを進めることを検討します。
- 避難援助体制の充実（良好な地域コミュニティの形成等）を目指します。

公共・公益施設：地域のニーズに応じた施設整備とサービスの提供

- 三河島駅前北地区市街地再開発事業や周辺地域の整備状況を踏まえ、段階的に公共・公益施設の整備を検討します。

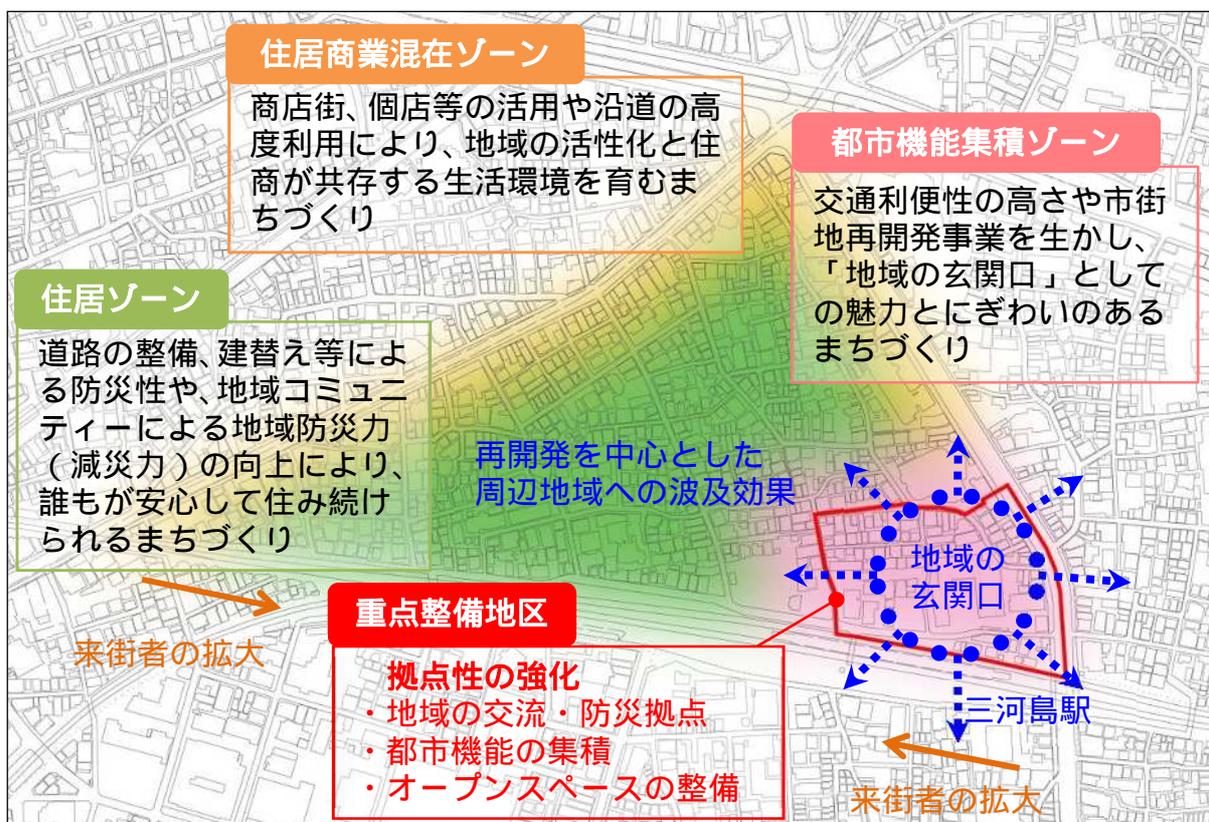
その他：下町らしいコミュニティが継続するまちづくり

- 下町らしい地域コミュニティの継続に配慮したまちづくりを検討します。

4 重点整備地区の設定

- 対象区域では、以下の点を考慮して、三河島駅前北地区市街地再開発事業の検討が行われている「再開発検討区域」を、地域の玄関口として拠点性を強化するエリア（＝重点整備地区）に位置付ける。
 - 駅前の魅力とにぎわい空間の創出や、都市基盤の整備等を目的とした市街地再開発事業を検討しており、本事業を機に都市機能の再編が図れること
 - 対象区域の玄関口である三河島駅前に位置し、地域の交流・防災拠点としての機能に加え、荒川区外からの集客も期待できること
 - 市街地再開発事業による道路の整備や商業・業務機能の集積等により、周辺地域への波及効果が期待できること
 - 地区内に廃校となった旧真土小学校跡地があり、その資産を活用することで、新たな公共・公益施設の整備が図れること

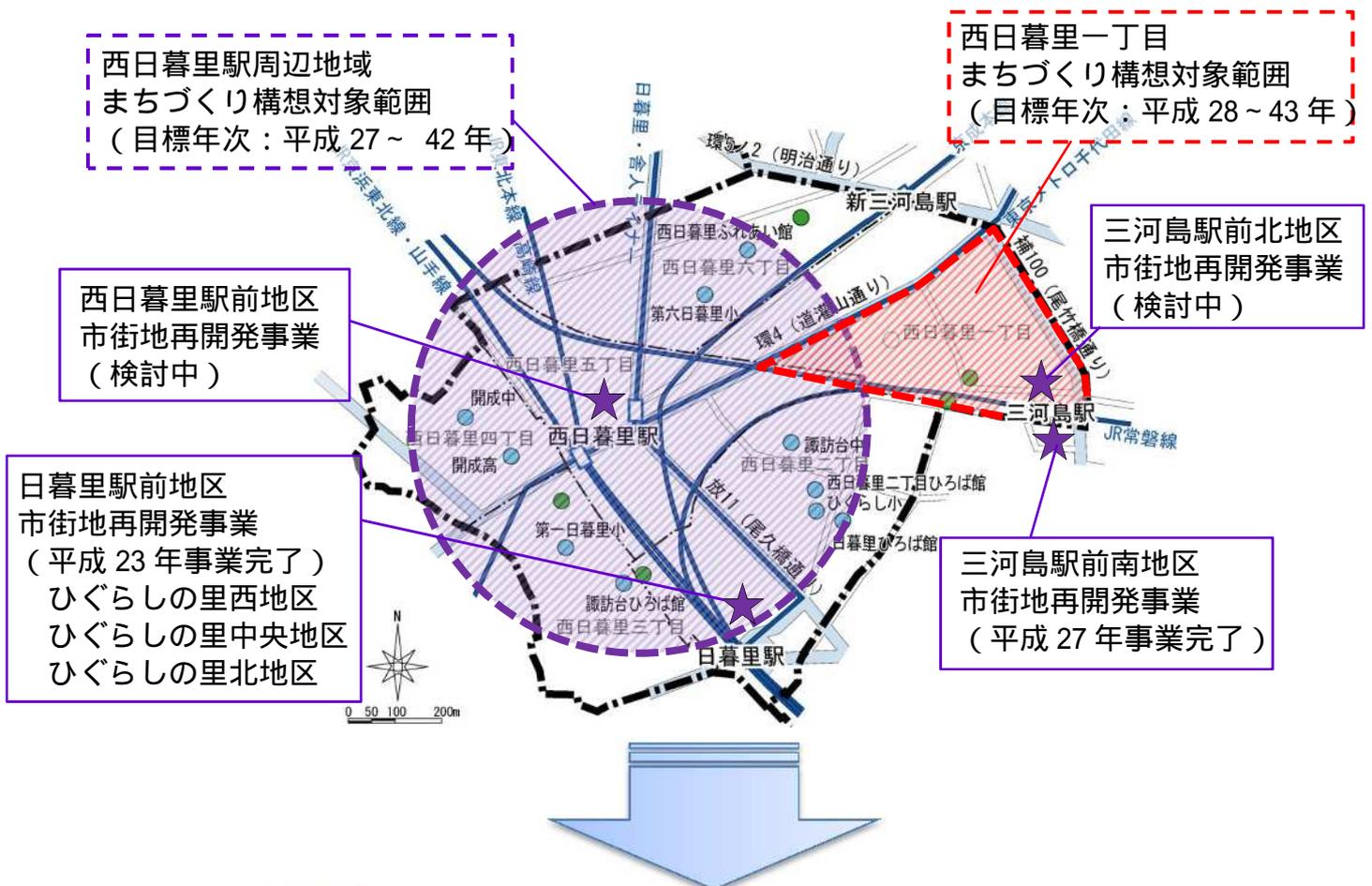
重点整備地区の設定 詳細は次章に記載



5 西日暮里地域のまちづくり

- 対象区域が属している西日暮里地域は、日暮里駅、西日暮里駅、三河島駅、新三河島駅を包括している。
- また、日暮里駅前では、すでに市街地再開発事業が行われ、西日暮里駅前においても市街地再開発事業の検討を行っている。三河島駅前は、南北の地域で市街地再開発事業を実施、検討している。
- 現在の市街地再開発事業の状況、『荒川区都市計画マスタープラン』、『西日暮里駅周辺地域まちづくり構想』、及び本構想を踏まえた西日暮里地域のまちづくりについて以下にまとめる。

西日暮里地域のまちづくり



将来像

広域拠点としての商業・業務機能のにぎわいと、
豊かな歴史・文化が育まれた多様な魅力のある街、西日暮里地域