

東京都市計画地区計画の決定（荒川区決定）

都市計画 三河島駅前北地区地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>三河島駅前北地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>荒川区西日暮里一丁目地内</p>
<p>面 積</p>	<p>約 1.5 h a</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、荒川区のほぼ中央、ＪＲ常磐線三河島駅の北側に位置している交通利便性の高い地区であり、尾竹橋通り沿いに商業等の立地があるものの、概ね住宅の用途を中心とした土地利用が図られている地区である。その一方、本地区には老朽化した木造建物が多く、駅前にはふさわしい土地の有効利用・高度利用が十分になされていない状況などが課題となっている。</p> <p>「荒川区都市計画マスタープラン」では、本地区は西日暮里地域に属し、当地域の将来像を、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・文化がはぐくまれた多様な魅力のある街としており、三河島駅周辺の土地利用については、市街地再開発事業の推進などにより、駅前としてふさわしい魅力的な空間整備を行うこととしている。</p> <p>また、「西日暮里一丁目まちづくり構想」では、本地区は都市機能集積ゾーンとして、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」として魅力とにぎわいのあるまちづくりを行うこととしている。加えて、本地区を「重点整備地区」とし、交通利便性の高さを生かした「都市機能の集積等により、周辺地域との調和に配慮しつつ、魅力とにぎわいのあるまちづくり」を推進することとしている。</p> <p>そのため、本地区においては、荒川区の広域拠点を担う地区として、公共施設等の整備を行うとともに、駅前のにぎわい創出と地域の防災性及び街並み環境の向上に寄与するゆとりあるオープンスペースの整備を図る。また、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図りながら、商業・業務・公益等の都市機能と、定住化を促進する都市型居住機能が調和した、安全で魅力ある複合市街地の形成を目指す。</p>
<p>区域の整備・</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>健全で魅力ある複合市街地を形成するために、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、安全で快適な質の高い住宅を供給するとともに、日常生活を支え、地区に活気とにぎわいを創出する商業・業務施設や、駅前立地という交通の利便性を活かし、スポーツをはじめとした地域活動・コミュニティの場となる公益施設（体育館等）を導入する。また、地域の防災性の向上に寄与する防災関連機能の導入や空間整備等を図る。</p>

開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>新たな土地利用の基盤となる公共施設等を計画的に整備するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩車分離による地域交通ネットワークを形成し、駅前の開放性と地区の交通利便性の向上を図るため、地区の外周に区画道路を新設、または拡幅・付け替えにより整備する。 2 駅前のにぎわいづくりや地域の防災性の向上、ふれあい・コミュニティの強化に貢献する空間形成のため、様々な沿道空間に求められる景観・機能に呼応する、次のような多様な役割を持った特色ある広場を分散して整備する。 <ul style="list-style-type: none"> ・駅からの玄関口として、駅前のにぎわい空間の向上に寄与する広場1号を、敷地の南東角に整備する。 ・商店街の街並みの連続性を確保し、憩いの場を提供する広場2号を、敷地の北東側に整備する。 ・隣接低層住宅地の景観と調和し、地域の防災性向上に寄与する広場3号を、敷地の北西側に整備する。 3 歩行者の利便性・安全性の向上を図り快適な歩行空間を確保するため、外周に連続的に歩道状空地进行整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>広域拠点にふさわしく魅力ある複合市街地としての駅前環境の形成を図るため、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 健全で魅力ある複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 沿道の街並み形成や賑わいの創出を図り、安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。 3 敷地の細分化を防止し、建築物の共同化を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 拠点形成にふさわしい土地の有効・高度利用を促進し、良好な街並み景観の形成を図るため、隣接市街地に配慮し、建築物等の高さの最高限度を定めるとともに、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 5 屋上緑化など建築物や敷地内の緑化に努める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道 路	区画道路1号	10～39.5m	約155m	-	新設整備
区画道路2号	4.8～5.4m [7.0m]		約45m	-	拡幅整備 []は区域外を含む幅員		
区画道路3号	6.0～19.5m		約140m	-	拡幅整備		
その他の公共空地	広場1号	-	-	約200㎡	新設整備（ピロティ及び庇の下の部分を含む）		
	広場2号	-	-	約300㎡	新設整備（ピロティ及び庇の下の部分を含む）		

建築物等に関する事項		広場3号	-	-	約500㎡	新設整備（ピロティ及び庇の下の部分を含む） （車両出入口の部分は含まない）
		歩道状空地	4.0m	約430m	-	新設整備
	建築物等の用途の制限	次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第一号から第四号までに掲げる風俗営業、同条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業及び同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用に供する建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業の用に供する建築物 （前号に該当するものを除く。）				
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ 但し、バス停留施設に設ける付属施設、公共自転車駐車場、公衆便所、巡査派出所その他これに類するものを除く。				
	壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、自動車駐車場、自転車駐車場の出入口、落下物防止のための庇及びアーケード、アーケードを支えるための柱等を除く。				
	建築物等の高さの最高限度	160m 建築物の高さの限度は、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の外壁、屋根及び工作物の色彩については、荒川区景観計画等の色彩基準に適合したものとする。 2 広告物等を設置する場合は、地区の景観などを良好に維持できる意匠・構造・表示方法のものとし、腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用したものを表示し、又は設置してはならない。				
垣又はさくの構造の制限	門又はへの構造は、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。					

は知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

〔理由〕 市街地再発事業による土地利用転換に合わせて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、広域拠点にふさわしい魅力ある複合市街地を形成するため、地区計画を決定する。