三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

三河島駅前北地区市街地再開発組合

# 事業計画書

#### 1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

三河島駅前北地区

(2) 事業の名称

東京都市計画 三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

三河島駅前北地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

三河島駅前北地区(以下、「本地区」という。)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る。

東京都市計画区域マスタープランにおいて三河島駅前は「中枢広域拠点域中心部④北部(日暮里・西日暮里)」に位置付けられ、三河島駅周辺では土地の高度利用や建築物の共同化による住宅・商業・公益施設等の整備により、駅前に安全で利便性の高い市街地を形成することが求められている。

地区の近隣状況としては、北側には総合病院の関川病院、地区西側には真土公園、駅南側には区立西日暮里一丁目広場等が立地している。

また、尾竹橋通り沿いの三河島駅前南地区において、平成27 年に法定再開発事業が事業 完了しており高層住宅の整備が行われている。

その一方、当地区状況としては、尾竹橋通り沿いに商業等が見られるものの、地区中央に 平成3年3月に閉校した旧真土小学校跡地(区有地)があり暫定の広場として利用されている等、低・未利用地が多く、有効な土地利用はなされていない。また、本地区内には老朽化した木造建物が多く、駅前に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にある。

#### (2) 事業の目的

本地区の現況及び特徴と課題を踏まえ、「駅前にふさわしい都市機能が集積した安全で魅力ある複合市街地の形成」を目指し、地区内の細分化された宅地の共同化と公共施設の再編、建物の不燃化、高度利用によるまちづくりにより、地域の拠点として機能する開発を行うことを目的とする。

### 3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区の位置は、東京都荒川区西日暮里一丁目の約 1.5ha の区域である。当該区域は、東側の補助線街路第 100 号線(尾竹橋通り)、南側の特別区道荒 82 号線、西側の特別区道第 292 号線、北側の地区施設境界線で囲まれた区域である。

(2) 施行地区の位置図

添付資料1の通り

(3) 施行地区の区域

荒川区西日暮里一丁目

610番1、5、7、8、11、12、16、17、18、19、20、21、22の全部

614番1、2、3の全部

617番1、2、3、5、6の全部

618番1、6、7、8、9、12の全部

620番1、2、3、6、8の全部

645番13の一部

645番14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、26の全部

3309番1の一部

3309番2、5、6、7、8、9、10、11の全部

3315番1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12の全部

3336番1、4、5、6の全部

3340番5、6、7、8、9、10、11、12、14、15、16、17、18、19、20、21 の全部

なお、施行地区となるべき区域内には、道路である公有地(補助線街路第 100 号線、特別 区道荒 82 号線、第 292 号線、第 370-1 号線、及び第 377 号線の各一部)を含む

(4) 施行地区の区域図

添付資料2の通り

(5) 施行地区の面積

約 1.5ha

### 4. 設計の概要

### (1) 設計説明書

### 1) 設計方針

- ・本計画により、街区再編による公共施設等の再整備と合わせて更なる駅周辺の活性 化や防災性の向上を目指す。
- ・施設建築物の低層部は、尾竹橋通り側に商業・業務施設の機能を整備する。駅周辺 のアプローチを快適にし、人々がにぎやかに行き交う駅前空間を目指す。西側に は、新たな地域交流の場となる多目的アリーナ機能を整備する。
- ・地域拠点形成の一翼を担う都市居住機能としてふさわしく、また、土地の高度利用 を実現する観点から、良好な都市型住宅を計画する。
- ・脱炭素を目標とした高断熱素材等を採用し、省エネルギー化を図る。

#### 2) 施設建築物の設計概要

#### (4) 設計方針

- ・地域の生活利便性の向上に資する、スーパーマーケット等誘致可能な一定規模の店舗、生活サービス施設、子育て支援施設等を導入する。また、防災計画の一環として、施設共用部分に災害時の帰宅困難者の受け入れを計画する。
- ・地域活動・コミュニティの核となる多目的アリーナ施設は、災害時には地域に貢献 する防災関連施設を兼ねる。
- ・1階から3階、4階、12階と高層階の一部に住宅共用施設、4階から43階に住戸を計画する。4階から11階は高齢者向けのシニア住宅とする。

### (ロ) 建蔽率及び容積率等

•建築敷地面積 : 約9,880 m<sup>2</sup>

·建 築 面 積 : 約6,670 ㎡

・建築延床面積 : 約91,297 m<sup>2</sup>

・容積対象床面積 : 約 61, 292 m<sup>2</sup>

•建 蔽 率 : 約68%

· 容 積 率 : 約620%

# (ハ) 各階床面積等

階				用途				計
	商業・業務等	住宅	シニア住宅	住宅共用	体育館	駐車場・駐輪場	全体共用	
PH		約 75 m²		約 336 m²				約 411
3		約 1,616 m²		約 84 m²				約 1,700
2		約 1,648 m²		約 84 m²				約 1,732
1		約 1,648 m²		約 84 m²				約 1,732
0		約 1,648 m²		約 84 m²				約 1,73
39		約 1,648 m²		約 84 m²				約 1,73
38		約 1,648 m²		約 84 m²				約 1,73
37		約 1,648 m²		約 84 m²				約 1,73
36		約 1,648 m²		約 84 m²				約 1,73
35		約 1,648 m²		約 84 m²				約 1,73
34		約 1, 488 m²		約 84 m²				約 1, 57
33		約 1,641 m²		約 84 m²				約 1,72
32		約 1, 488 m²		約 84 m²				約 1, 57
31		約 1, 488 m²		約 84 m²				約 1, 57
30		約 1, 472 m²		約 100 m²				約 1,57
29		約 1, 488 m²		約 84 m²				約 1,57
28		約 1, 488 m²		約 84 m²				約 1, 57
27		約 1, 488 m²		約 84 m²				約 1, 57
26		約 1, 486 m²		約 84 m²				約 1, 57
25		約 1, 465 m²		約 100 m²				約 1, 56
24		約 1, 488 m²		約 84 m²				約 1, 57
23		約 1, 488 m²		約 84 m²				約 1, 57
2		約 1, 487 m <sup>2</sup>		約 84 m²				約 1, 57
1		約 1, 487 m²		約 84 m²				約 1, 57
20		約 1, 472 m²		約 99 m²				約 1, 57
.9		約 1, 487 m²		約 84 m²				約 1, 57
8		約 1, 487 m²		約 84 m²				約 1, 57
7		約 1, 487 m²		約 84 m²				約 1, 57 約 1, 57
.6		約 1, 487 m²		約 84 m²				約 1, 57 約 1, 57
5		約 1, 487 m²		約 84 m²				約 1, 57 約 1, 57
		約 1, 487 m <sup>2</sup>		約 84 m²				
4								約 1, 57
3		約 1, 487 m <sup>2</sup>		約 84 m²				約1,57
2		約 1, 472 m²	₩ 1 550 ··²	約 99 m²				約1,57
1			約 1, 559 ㎡	約 84 m²				約1,64
0			約 1, 559 ㎡	約 84 m²				約1,64
9			約 1,559 m²	約 84 m²				約1,64
8			約 1,559 m²	約 84 m²				約1,64
(			約 1,559 m²	約 84 m²				約 1, 64
5			約 1,559 m²	約 84 m²				約1,64
5			約 1, 559 m²	約 84 m²				約 1, 64
4			約 1,643 m²	約 84 m²	44 2			約 1,72
ンチ	AL = 1 = 2	A1. == 2	AL 0 = 2	tt. 225 2	約 82 m <sup>2</sup> ※3	//L 0 400 2	AL 25 - 2	約8
3	約 547 m²	約 59 ㎡	約 603 m²	約 389 m²	約 374 ㎡	約 2, 430 m <sup>2</sup> ※2	約 225 m²	約 4, 627 r
2	約 3, 008 ㎡	約 533 m²	約 51 m²	約 254 m²	約 1, 679 m²		約 439 m²	約 5, 96
1	約 1,849 m²	約 445 m²	約 224 m²	約 670 m²	約 635 m²	約 5, 496 m <sup>2</sup> ※1※2	約 350 m²	約 9,671 ㎡*
31	約 212 ㎡		約 59 ㎡	約 757 m²	約 417 ㎡	約 3, 945 ㎡	約 81 ㎡	約 5, 47
+	約 5, 616 m²	約 50, 207 m²	約 13, 493 m²	約 5,828 m²	約3,187 m²	約 11,871 ㎡	約 1,095 m²	約 91, 29
		1	1	備考	'			

※1 機械式駐車場 216 台分の延床面積 3,240 ㎡ (216 台×15 ㎡) を含む。 ※2 2 段ラック式駐輪場の 2 段目の延床面積 633.6 ㎡を含む。 ※3 体育館屋上階の面積を示す。

その他施設:駐車場収容台数 303台(うち機械式駐車場216台)、バイク置場収容台数 32台、駐輪場収容台数 1,739台

# 3) 施設建築敷地の設計概要

# (4) 設計方針

周辺地域へ配慮しながら土地の有効利用を図り、安全・安心・快適な都市環境をつくる。

具体的には、街区を囲む都道及び区道の敷地境界より、壁面後退による幅員 4.0mの 空地を整備する。また、敷地内 3 か所には近隣住民や来街者が憩うことのできる広場を設ける。これらの空地等には低木や高木の植栽を行い、敷地内の緑化を図る。

# 4) 公共施設の設計概要

# (イ) 公共施設調書

道路	種別	名称	幅員 []内の数値は 全幅員を示す	延長	備考
	幹線街路	補助線街路第 100号線 (尾竹橋通り)	9.68m~10.16m [19.40m~20.34m]	約 149m	既設
	区画道路	区画道路1号	10.00m $\sim$ 37.25m [10.00m $\sim$ 39.34m]	約 135m	新設整備
	区画街路	区画道路 2 号 (特別区道第 292 号線)	5.63m~5.95m [7.23m~7.49m]	約 55m	拡幅整備
	区画道路	区画道路 3 号 (特別区道荒 82 号線)	6.00∼22.34m	約 158m	新設整備 拡幅整備

### 5) 住宅建設の概要

## (イ) 整備方針

権利者の生活継続、及び良好な都市住宅の供給を図るため、防災性に配慮した分譲住宅を供給し、約760戸の住宅を整備する方針である。

住戸型の構成は、地域のコミュニティの維持や、都心居住における多様な生活様式に対応可能なように、単身者、若者夫婦、高齢者、家族向け等、多様な住戸形式を用意する計画としている。さらに、低層から中層部については特にシニア世代の居住に配慮した住宅を整備する。

### (口) 住戸計画

各住戸タイプの面積設定は以下の通りとする。

一般住宅(約600戸)

1K・1LDK: 全戸数の17%程度

2LDK:全戸数の39%程度

3LDK・4LDK: 全戸数の44%程度 ※

※条件の良好な角部屋や最上階等に大型住戸を想定する。

シニア住宅(約160戸)

1K・1LDK: 全戸数の30%程度

2LDK:全戸数の70%程度

#### (2) 設計図 ※添付資料参照

- ①施設建築物の設計図
- ②施設建築敷地の設計図
- ③公共施設の設計図

## 5. 事業施行期間

- (1) 事業施行期間 (予定) 自 事業計画認可日 ~ 至 令和 11 年 3 月
- (2) 建築工事期間 (予定) 自 令和6年12月 ~ 至 令和10年3月

# 6. 資金計画

(1)資金計画 (単位 百万円)

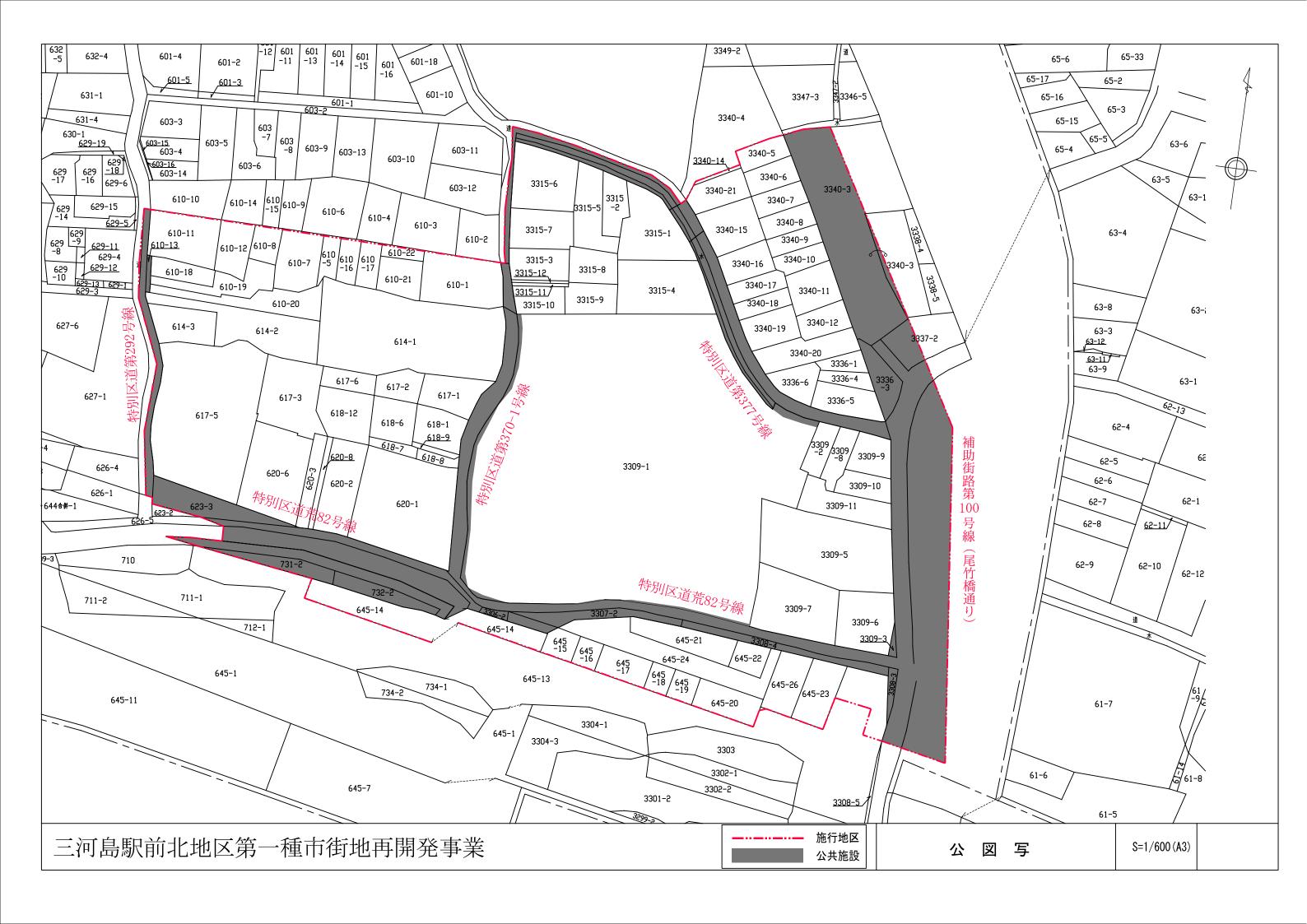
	補助金	14, 607		調査設計計画費	1,690
	参加組合員負担金等	31, 103		土地整備費	943
				補償費	3, 693
収			支	工事費	38, 190
入 金			出金	営繕費	0
				事務費等	944
				借入金利子	250
	合 計	45, 710		승 카	45, 710

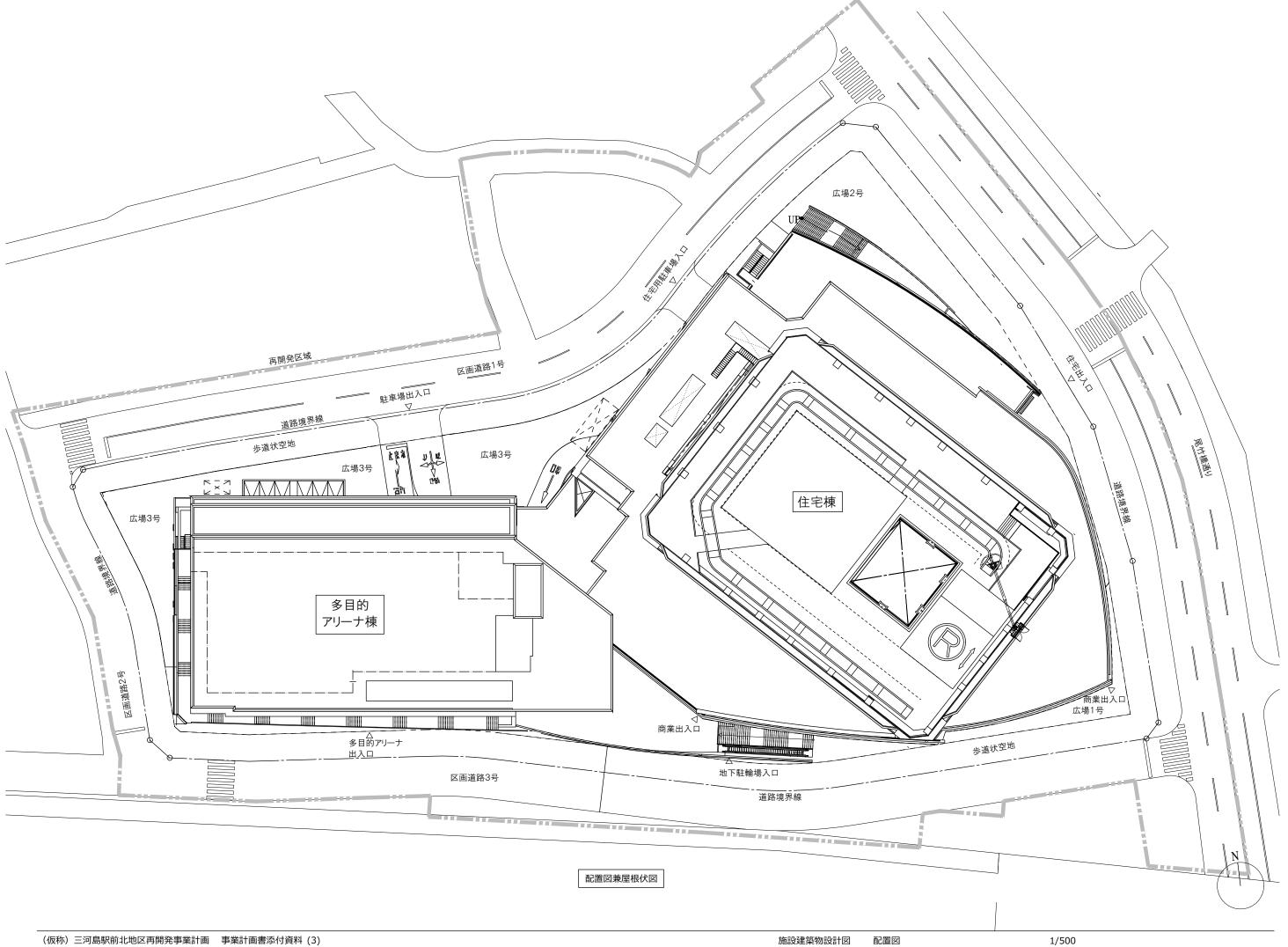
# 7. 添付資料

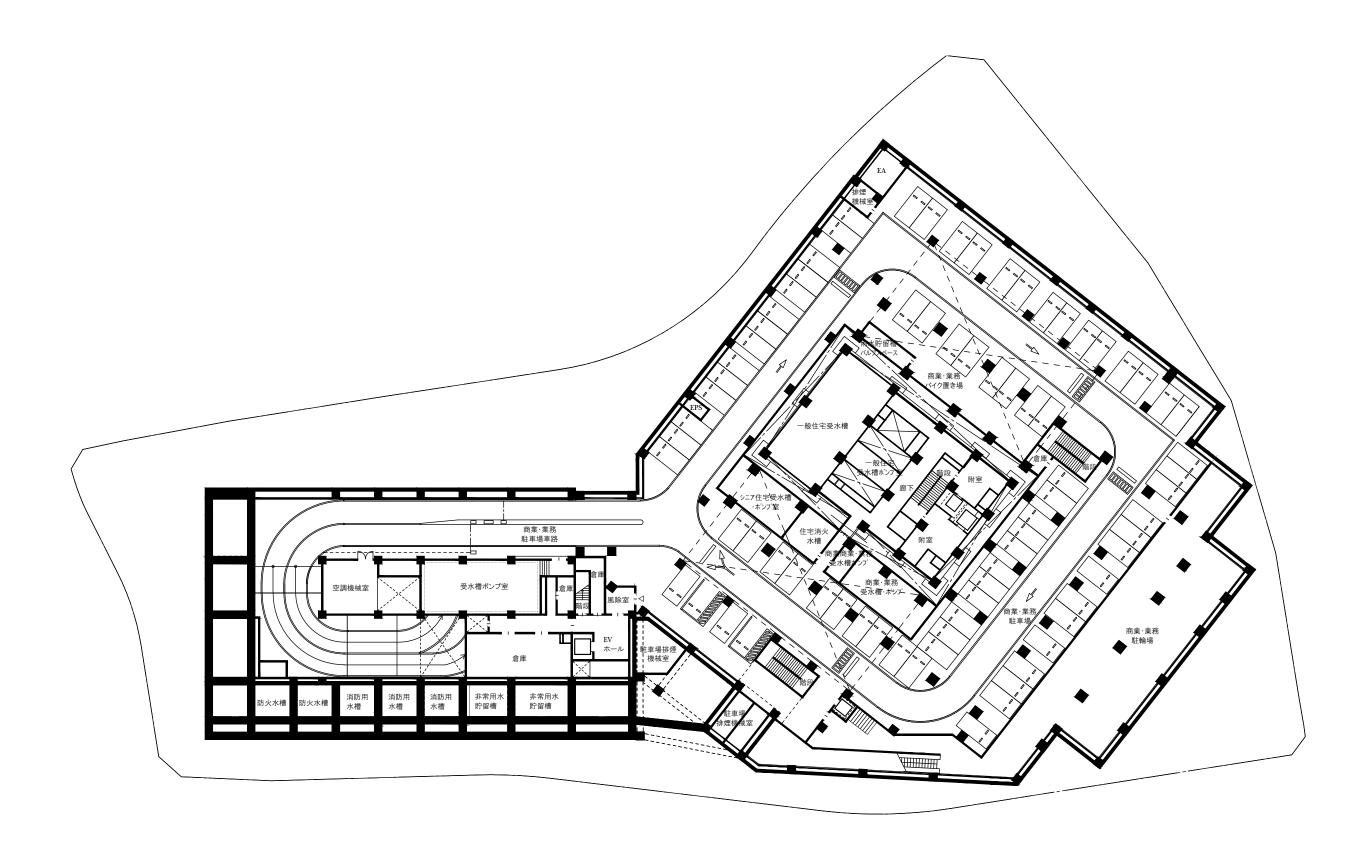
- (1) 施行地区位置図
- (2) 施行地区区域図(公図写)
- (3) 施設建築物の設計図
- (4) 施設建築敷地の設計図
- (5) 公共施設の設計図

# 添付資料(1) 施行地区位置図



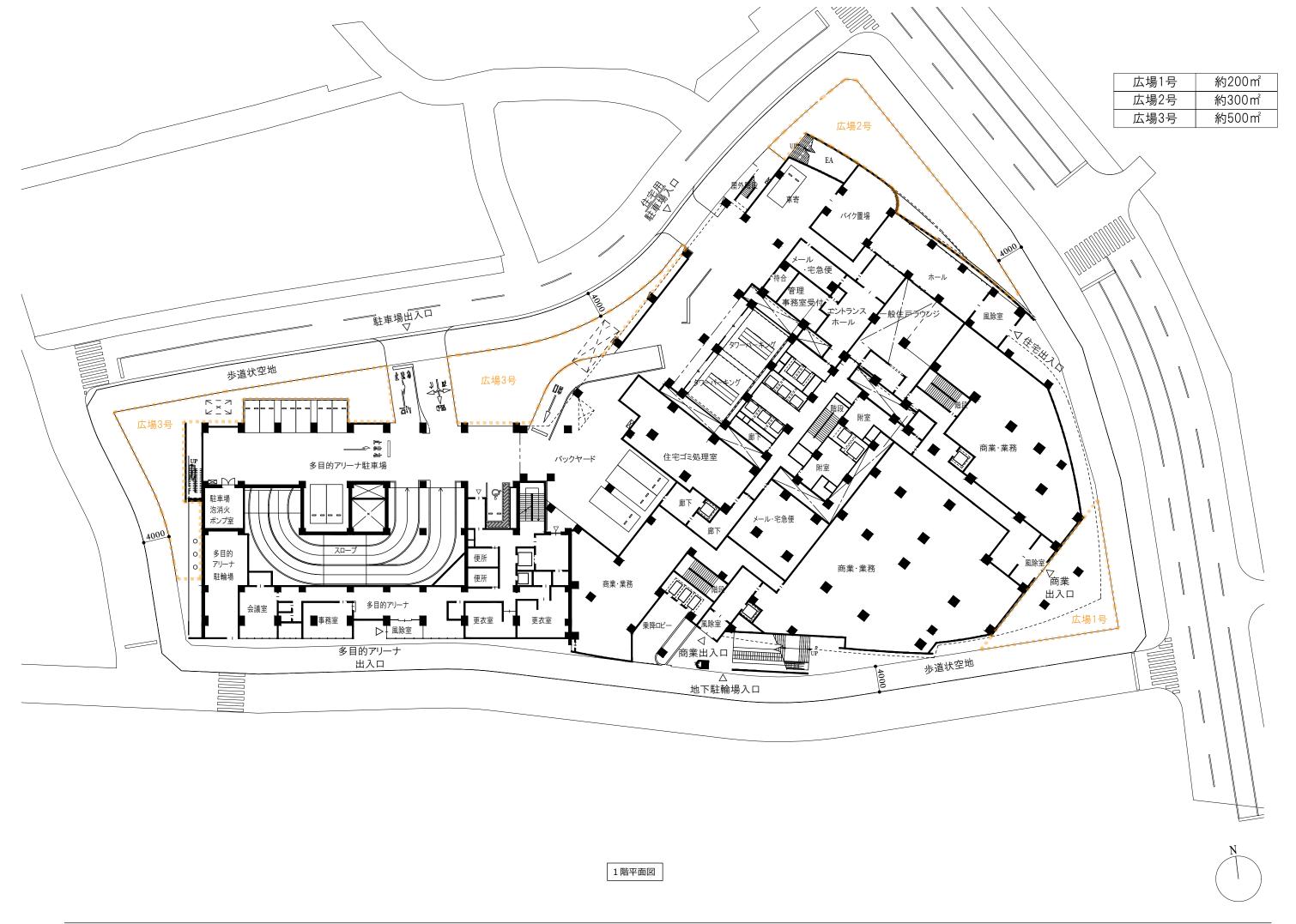


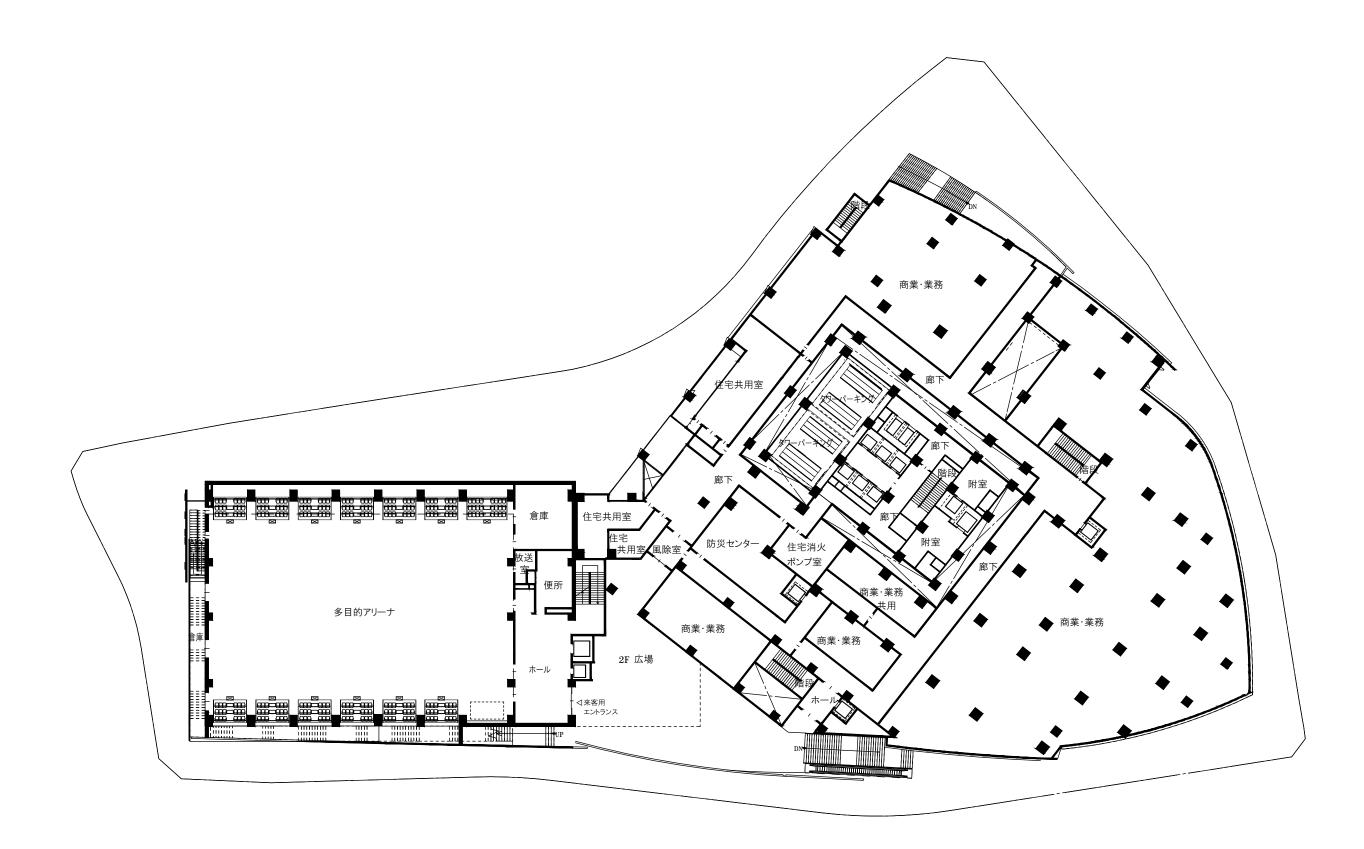




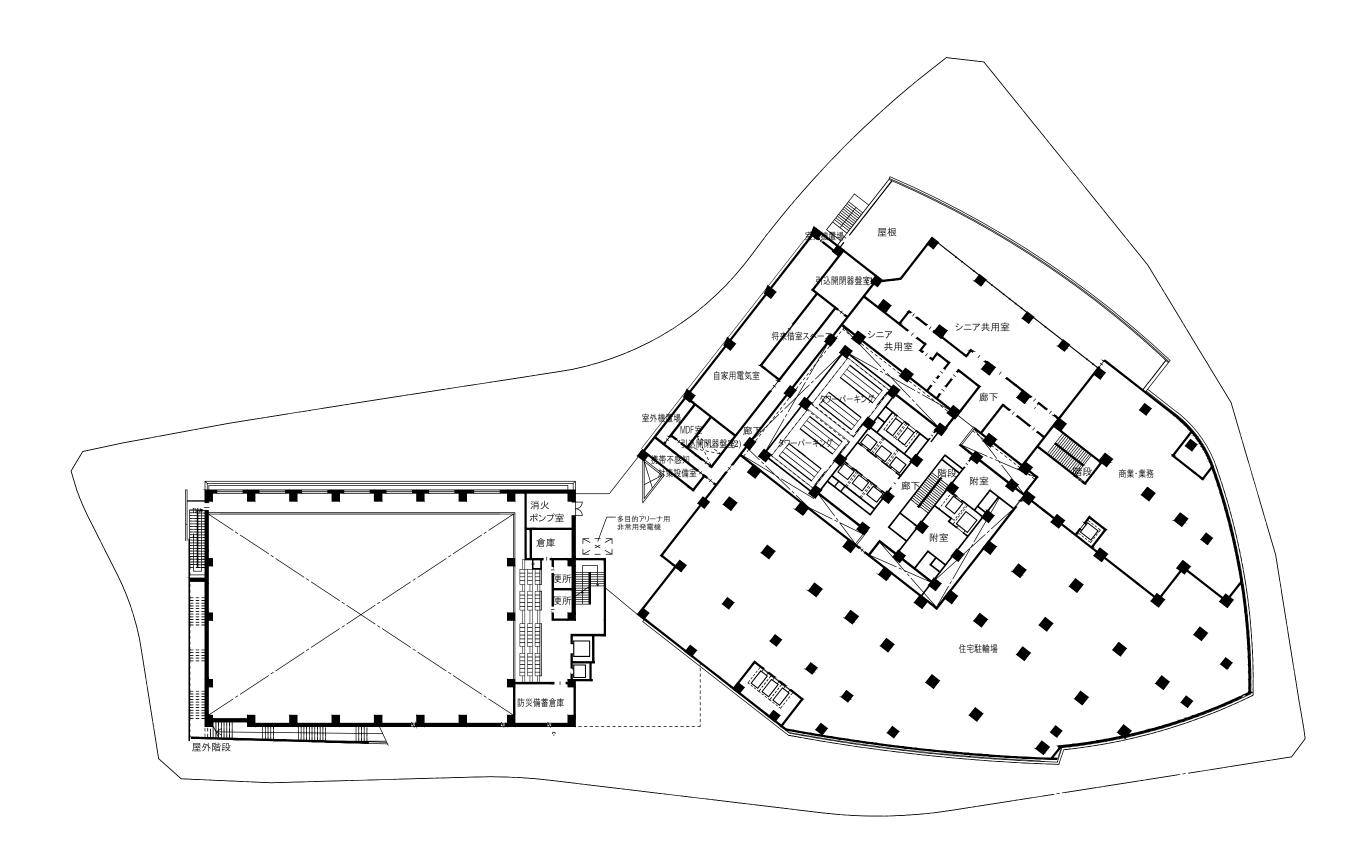
N

地下1階平面図



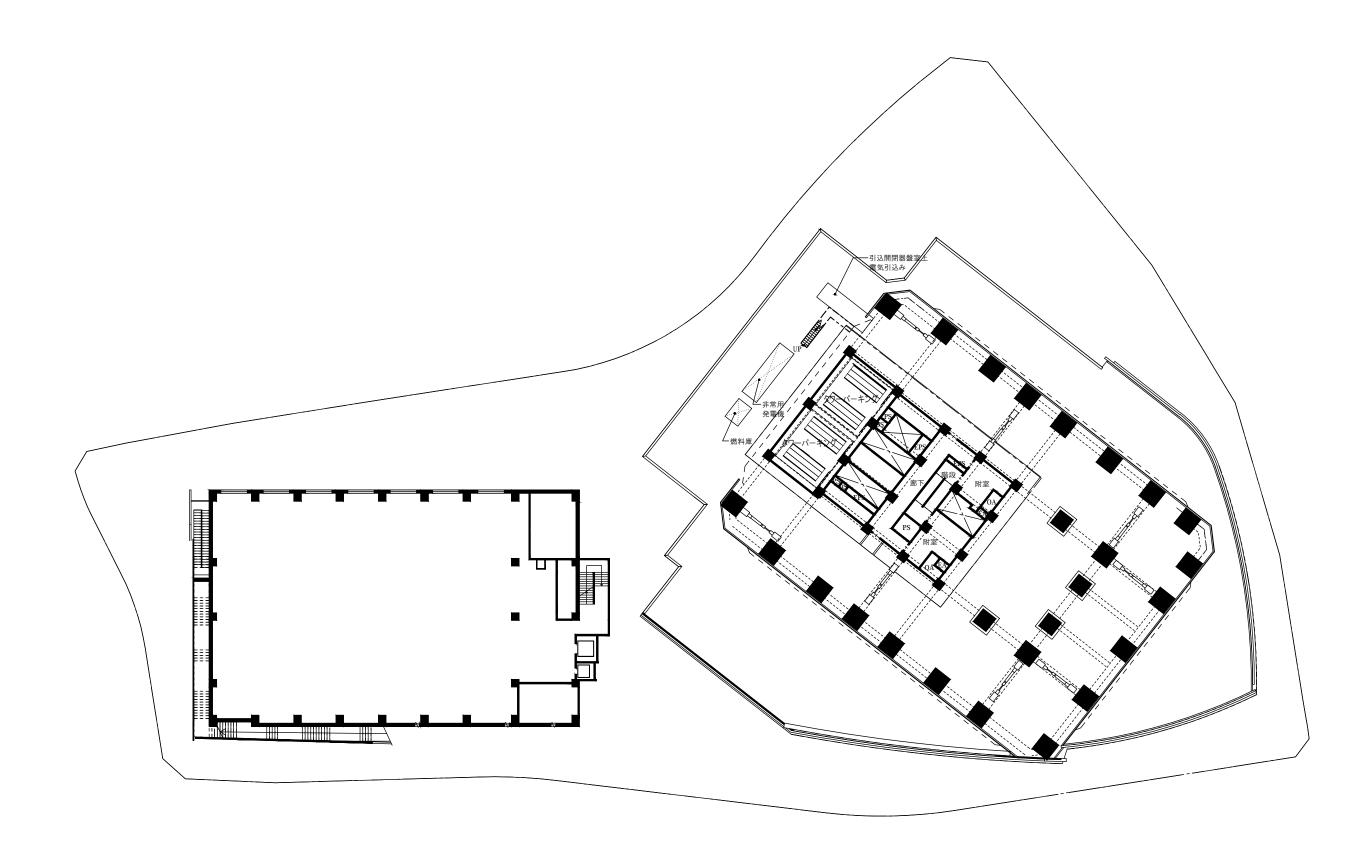






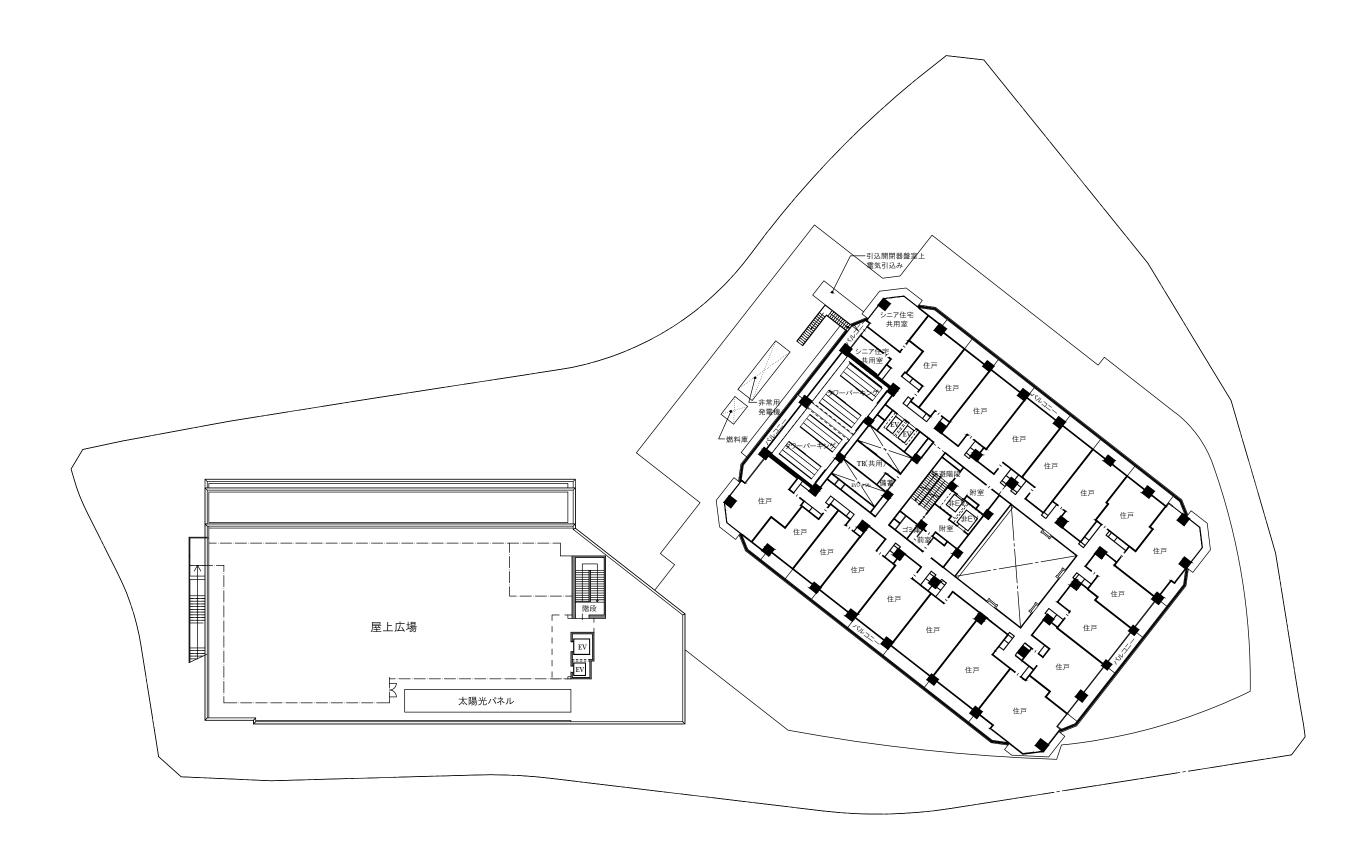
3 階平面図

N

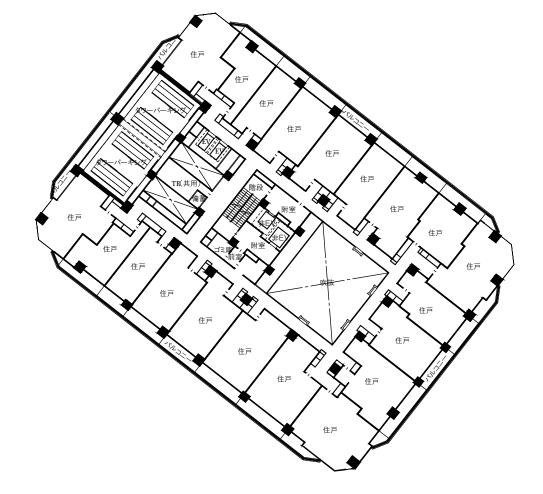


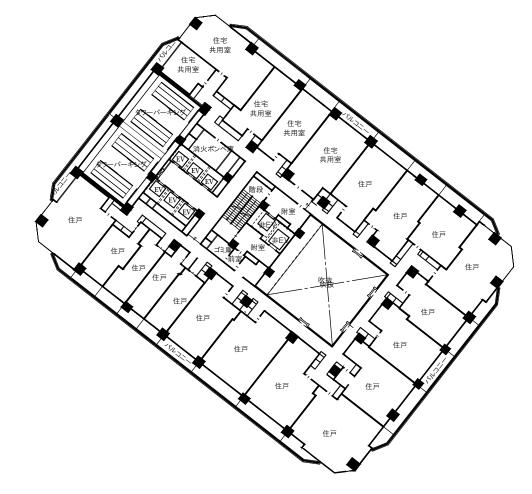
トレンチピット階平面図





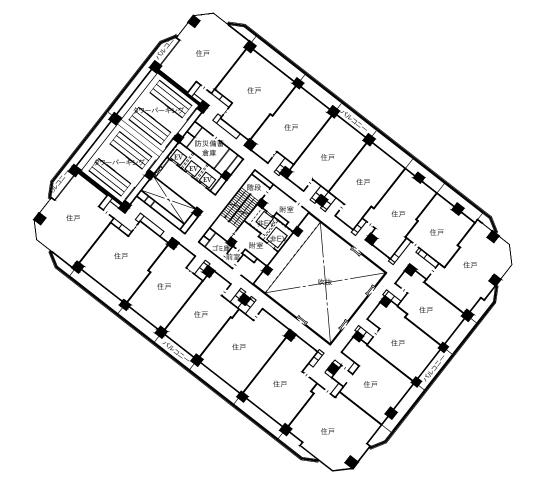


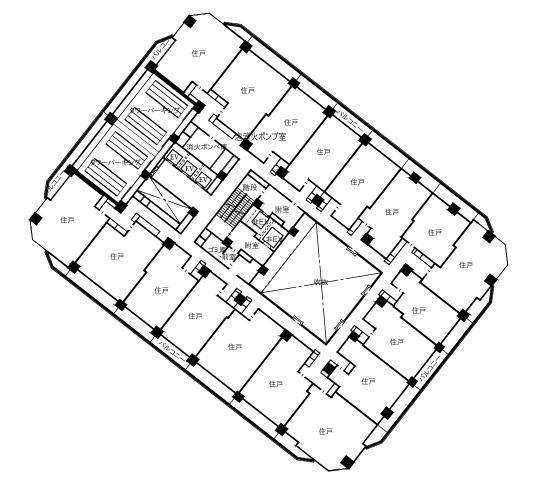




5~11階平面図

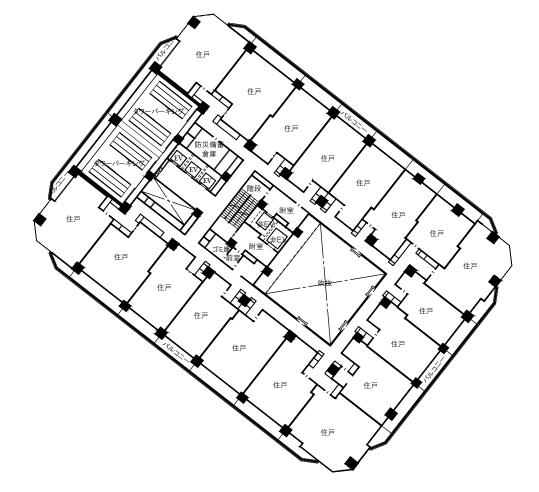


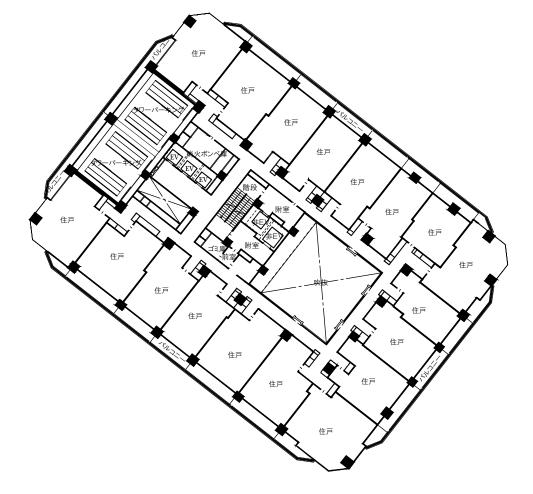




13~19階平面図

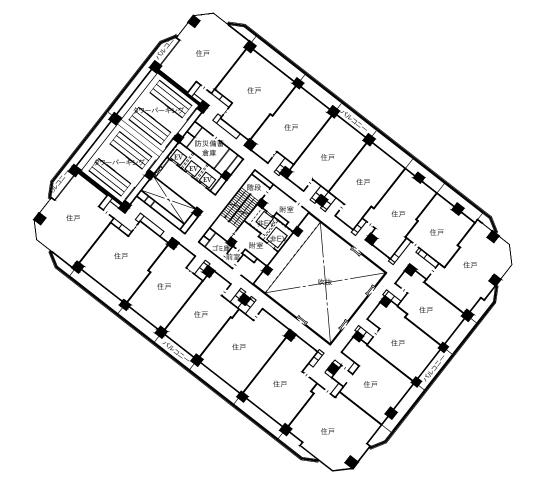


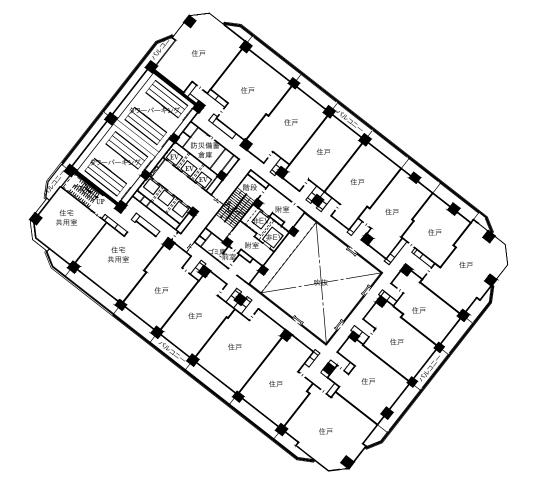




21~24階平面図

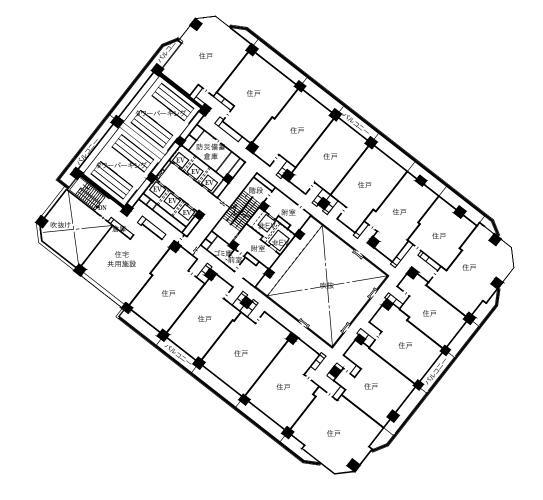


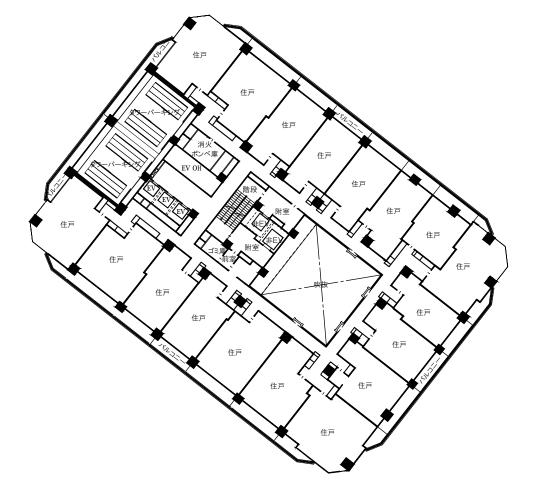




26・27階平面図

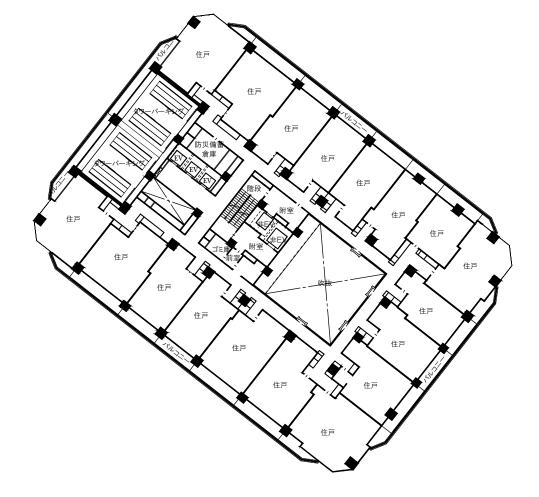


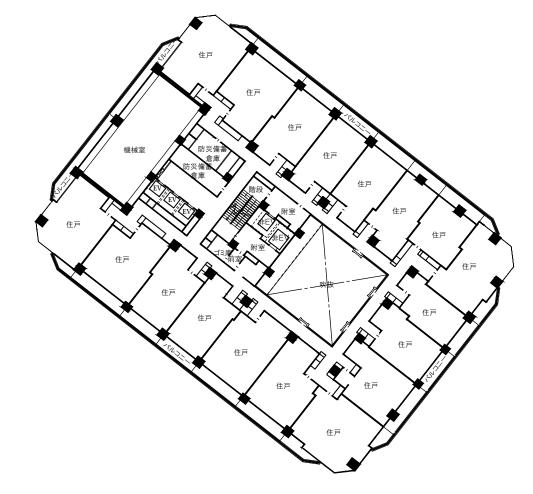




29階平面図

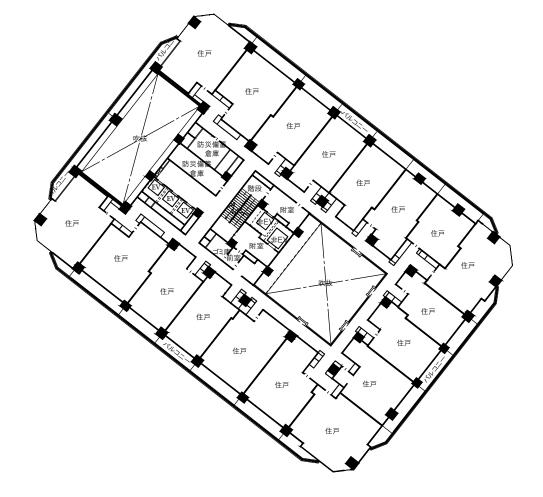


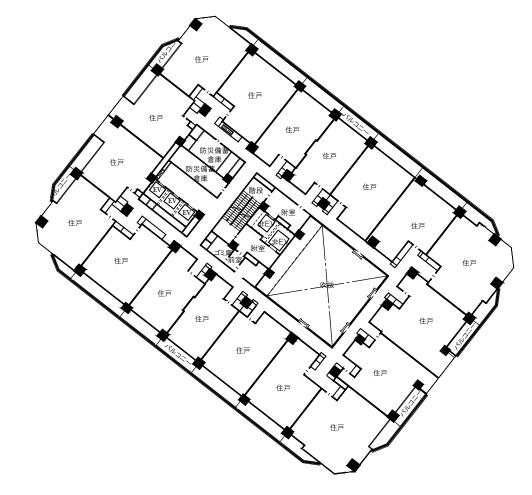




31・32階平面図



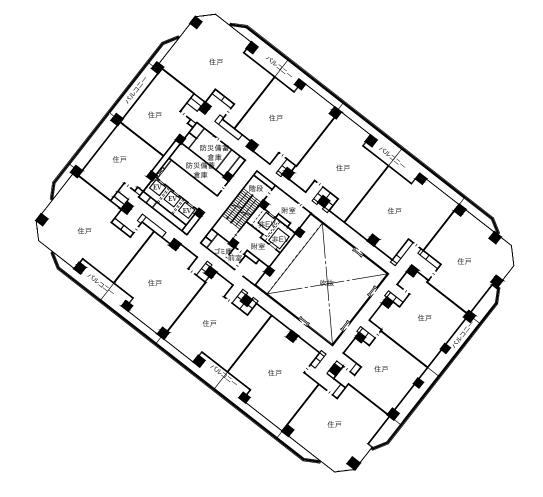


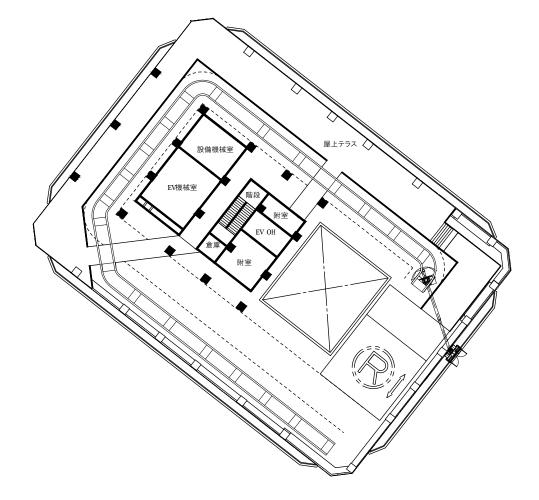


3 4 階平面図

35~42階平面図



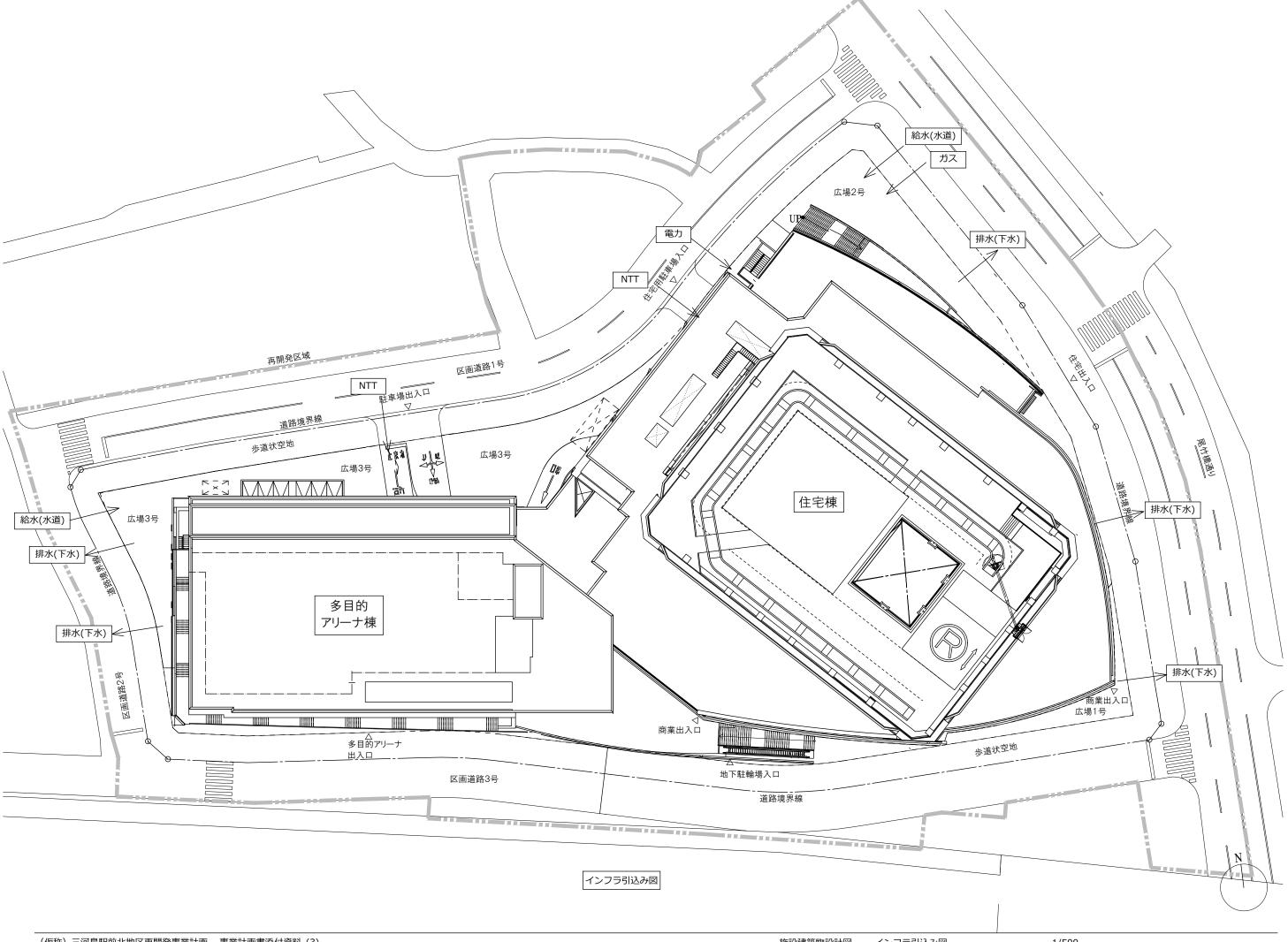


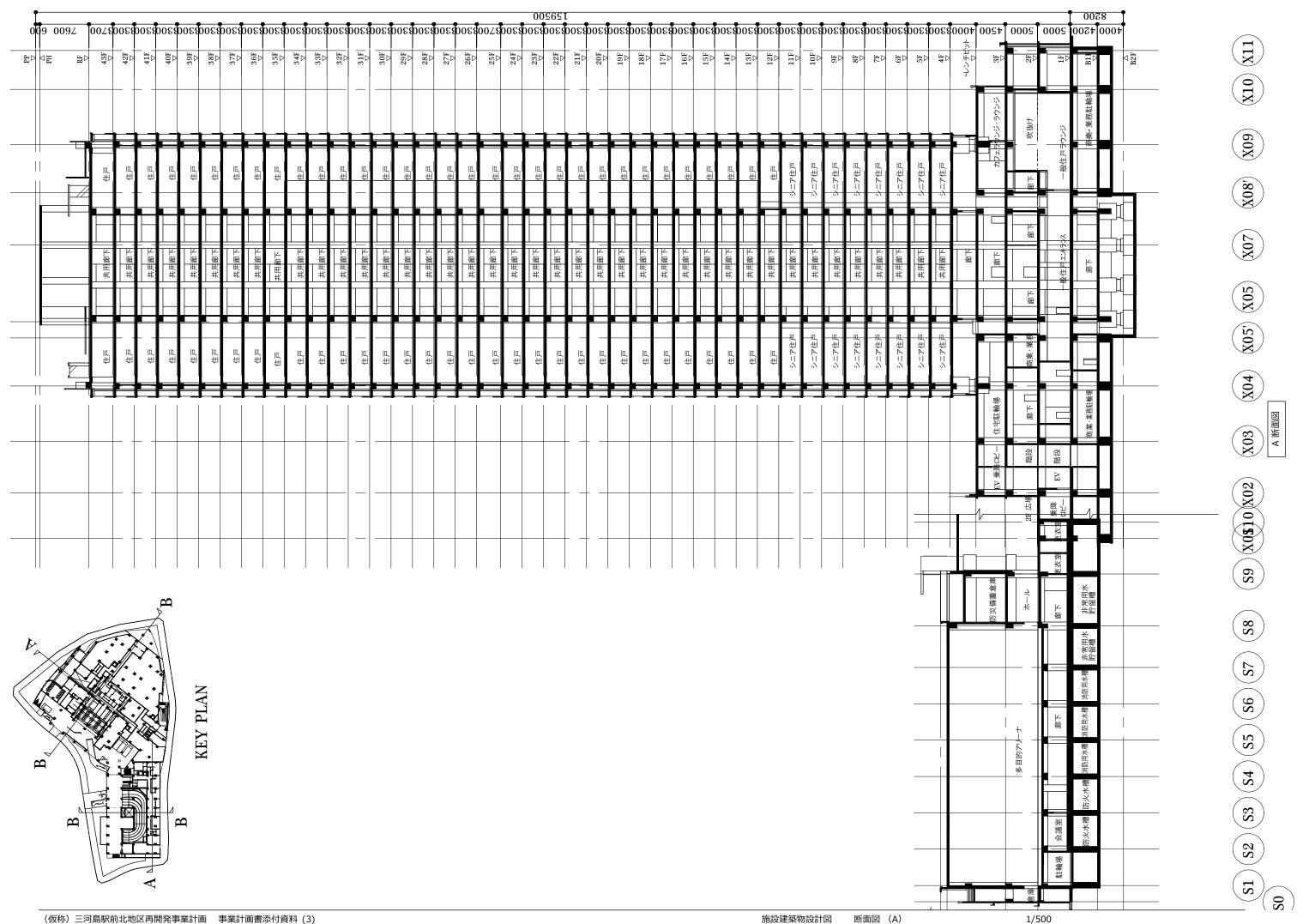


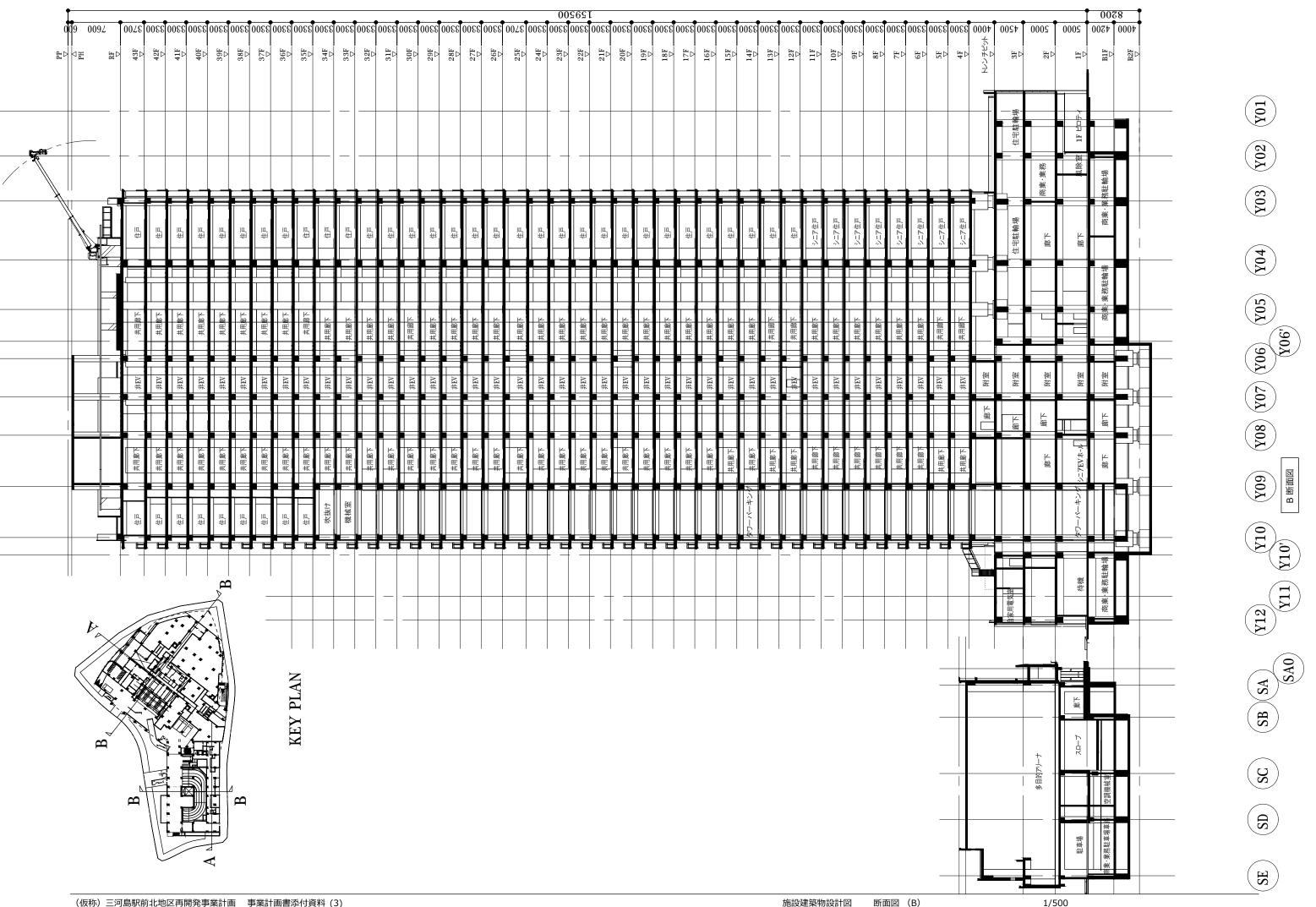
43階平面図

R階平面図

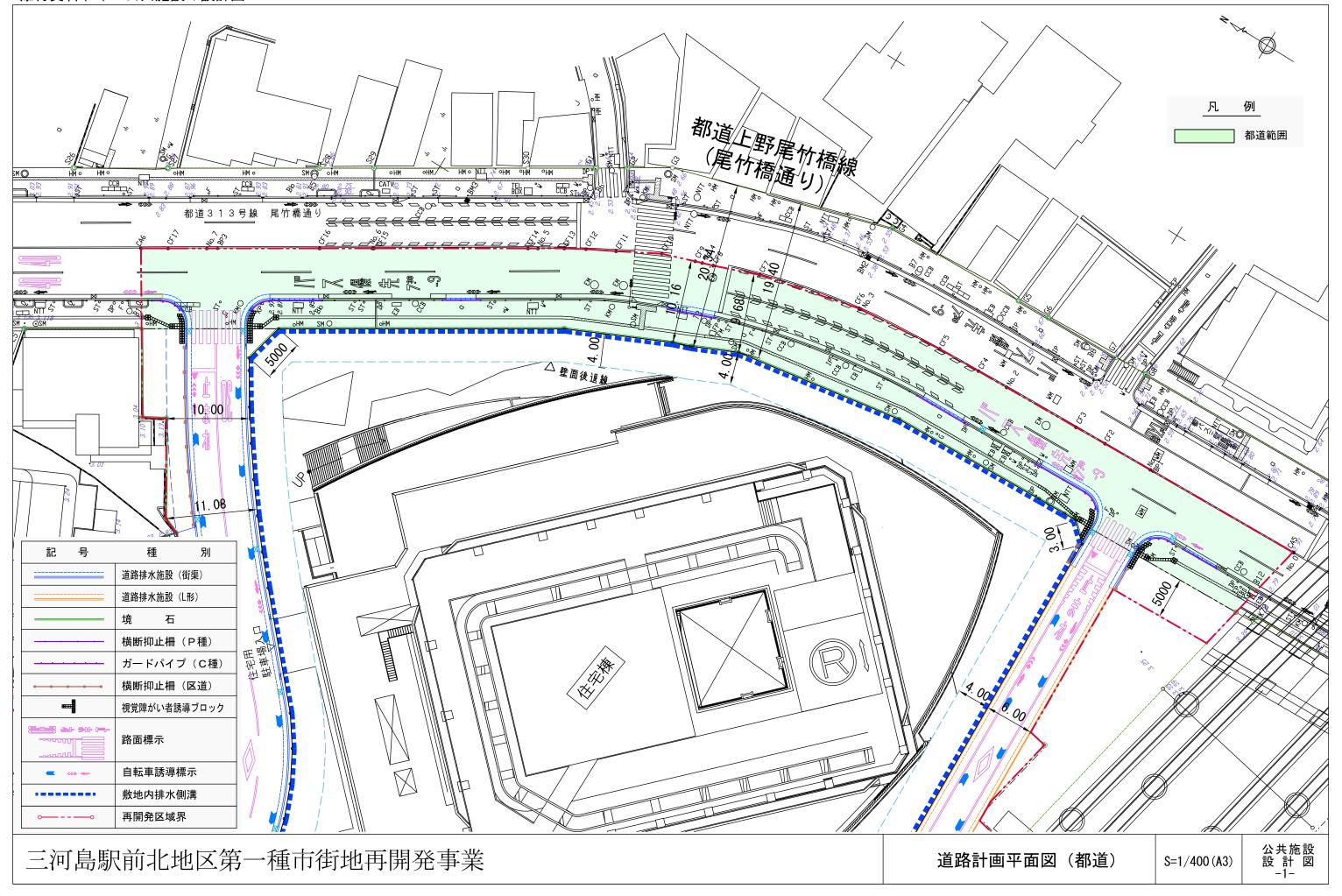


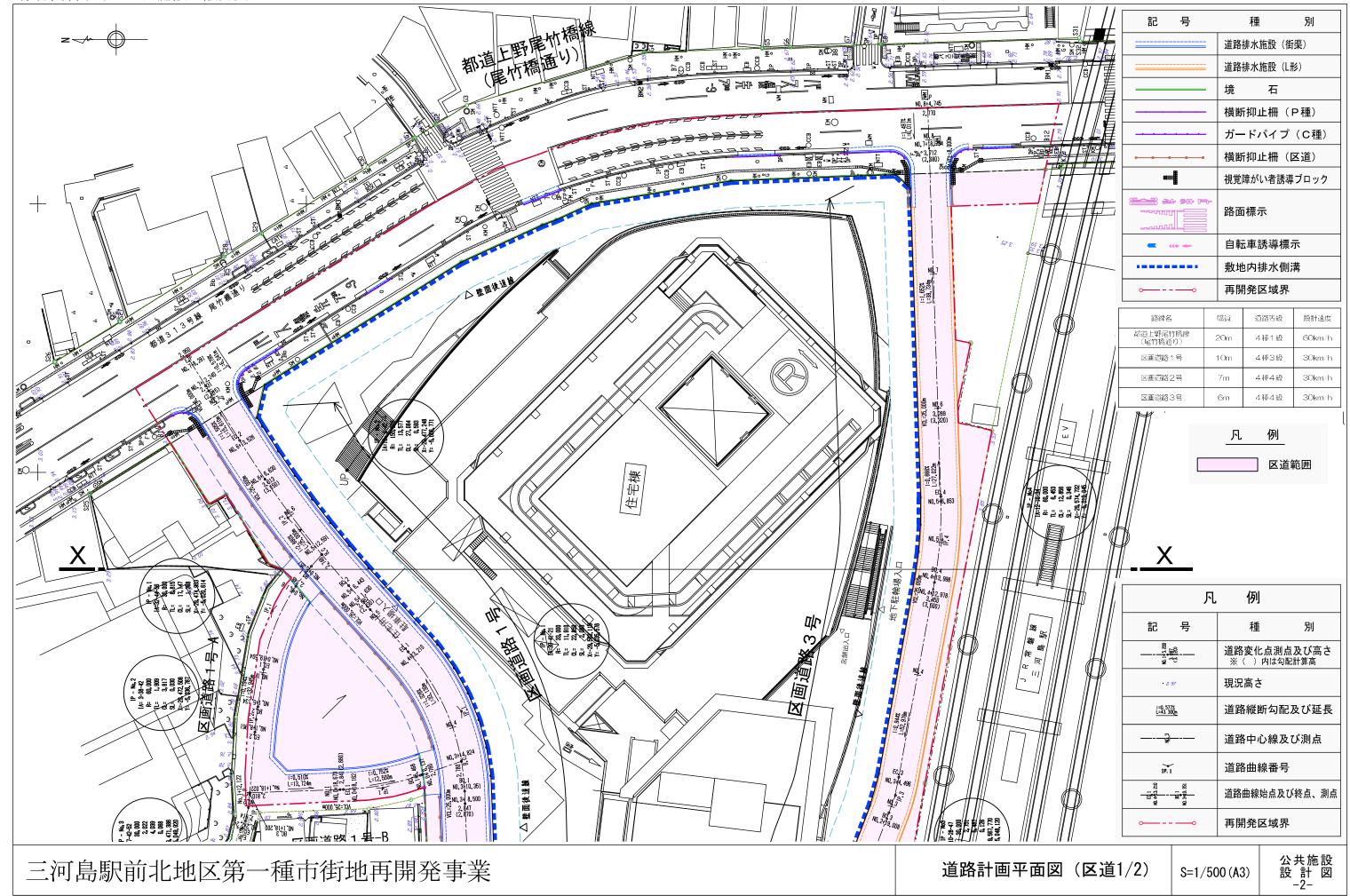


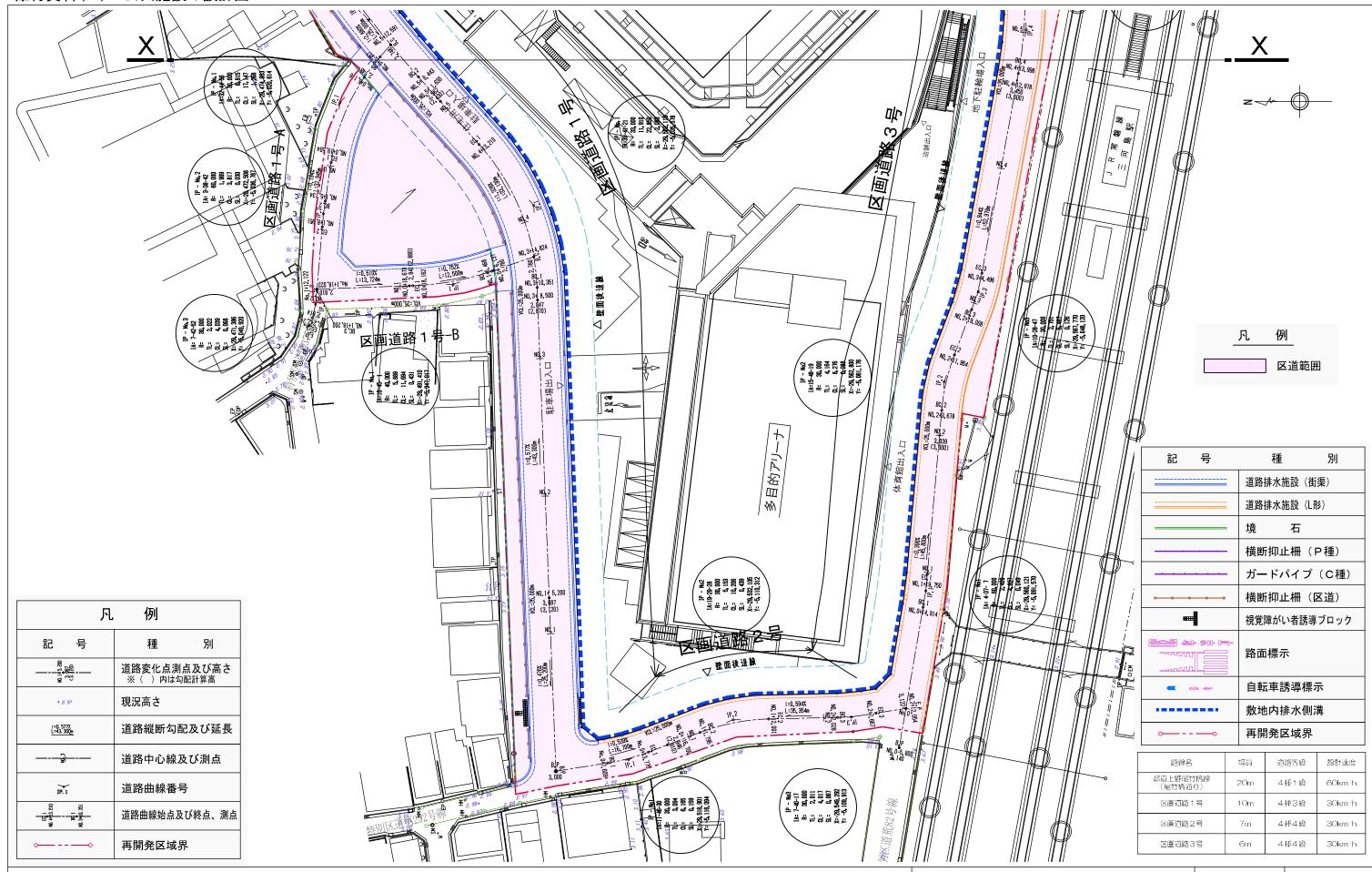




添付資料(5) 公共施設の設計図





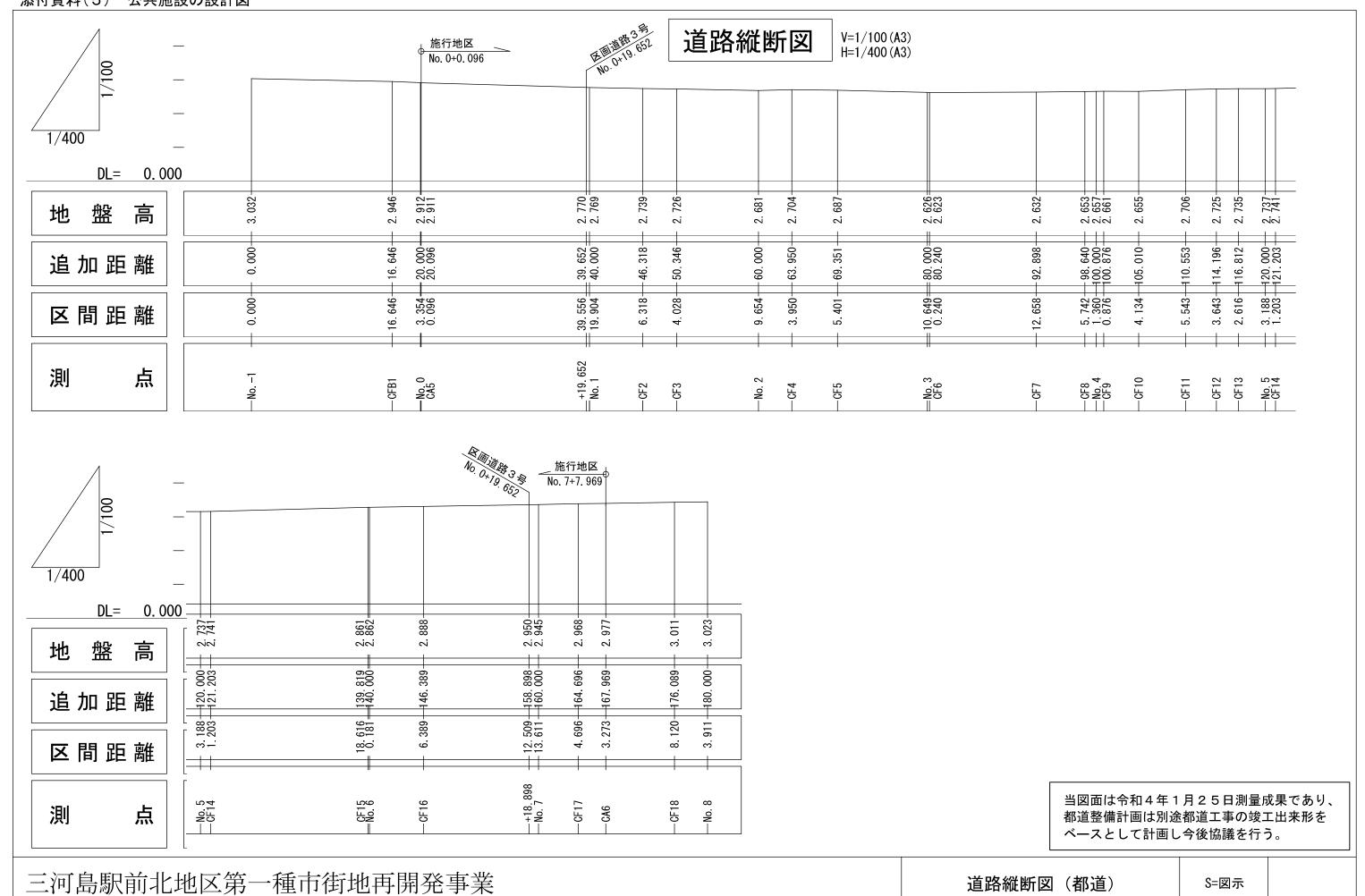


三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業

道路計画平面図(区道2/2)

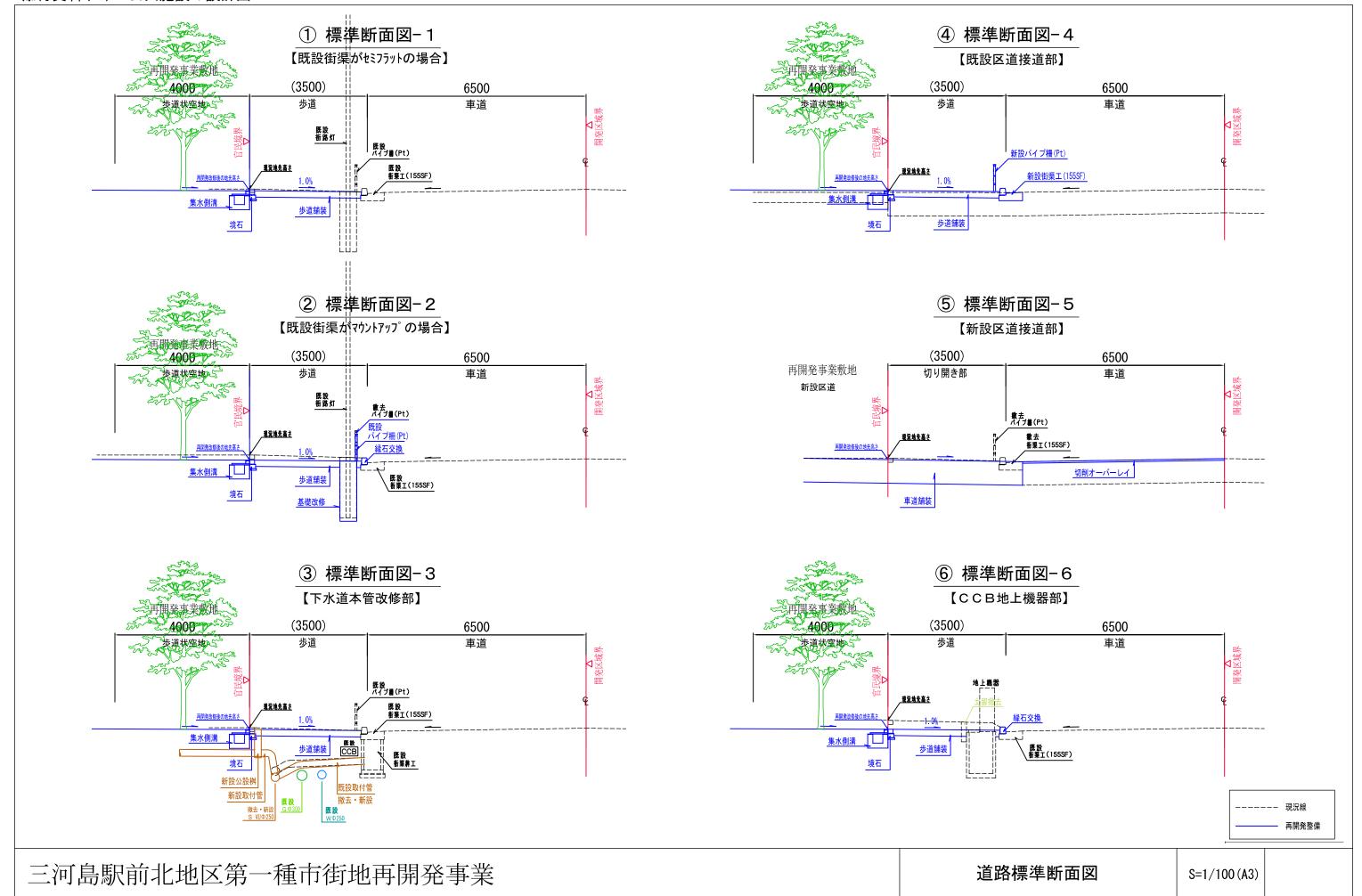
S=1/500 (A3)

公共施設 設 計 図 -3-

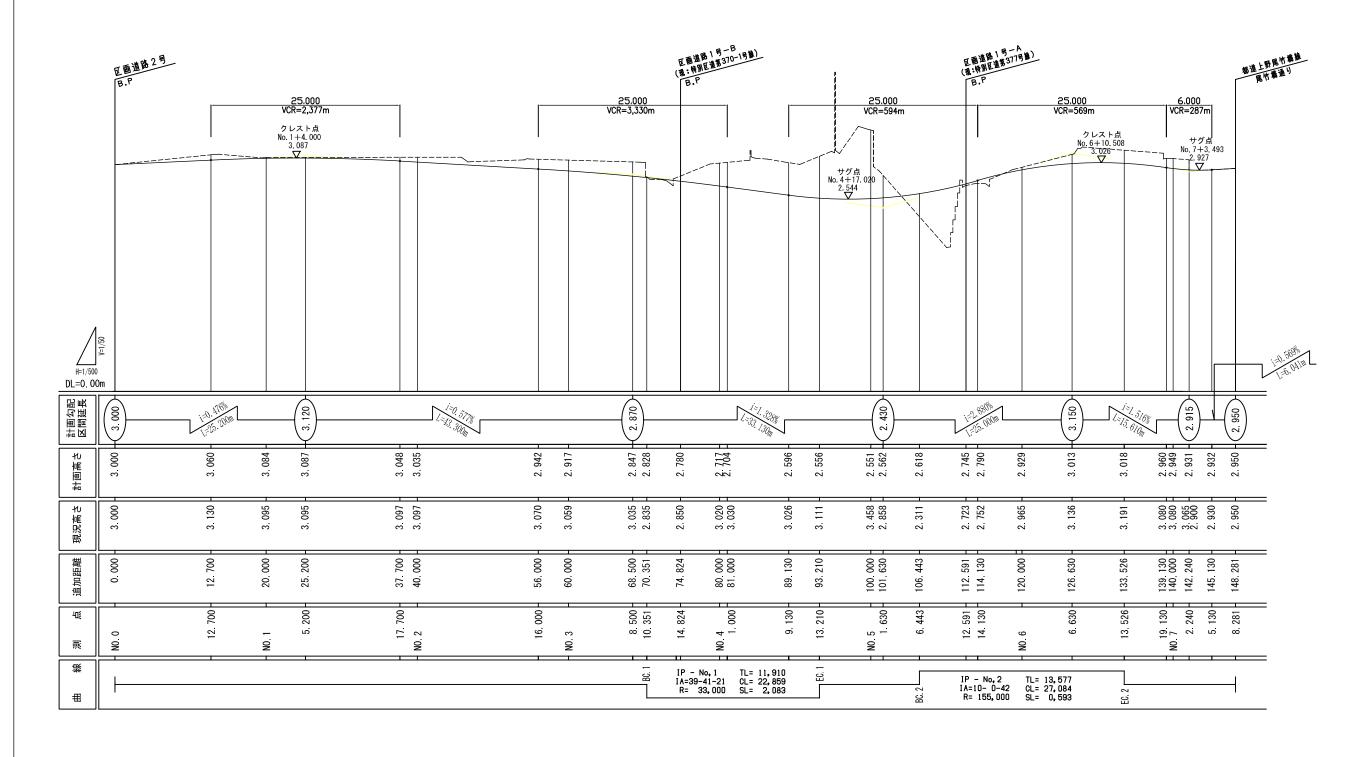


道路縦断図(都道)

S=図示



# 区画道路1号



----------- 計画縦断線 ------- 現況縦断線

三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業

道路計画縱断図 (区道1/3)

V=1/50 (A3)H=1/500 (A3)

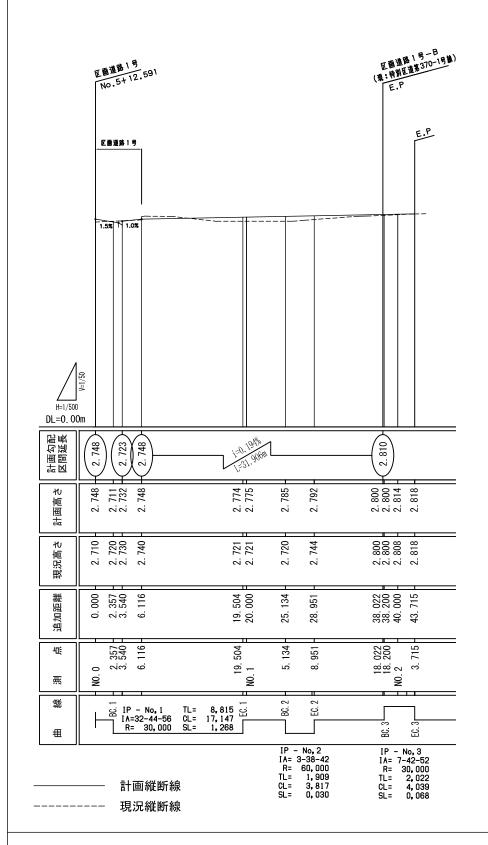
# 区画道路 1号—A

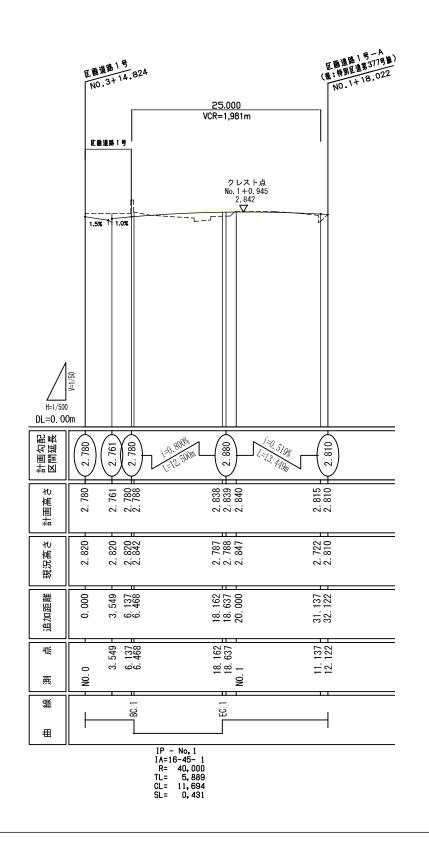
(現:特別区道第377号線)

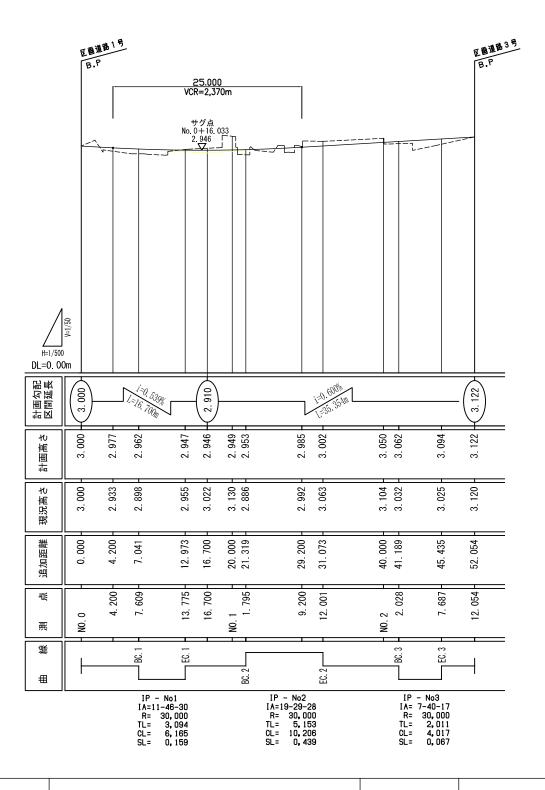
# 区画道路 1号一B

(現:特別区道第370-1号線)

# 区画道路2号





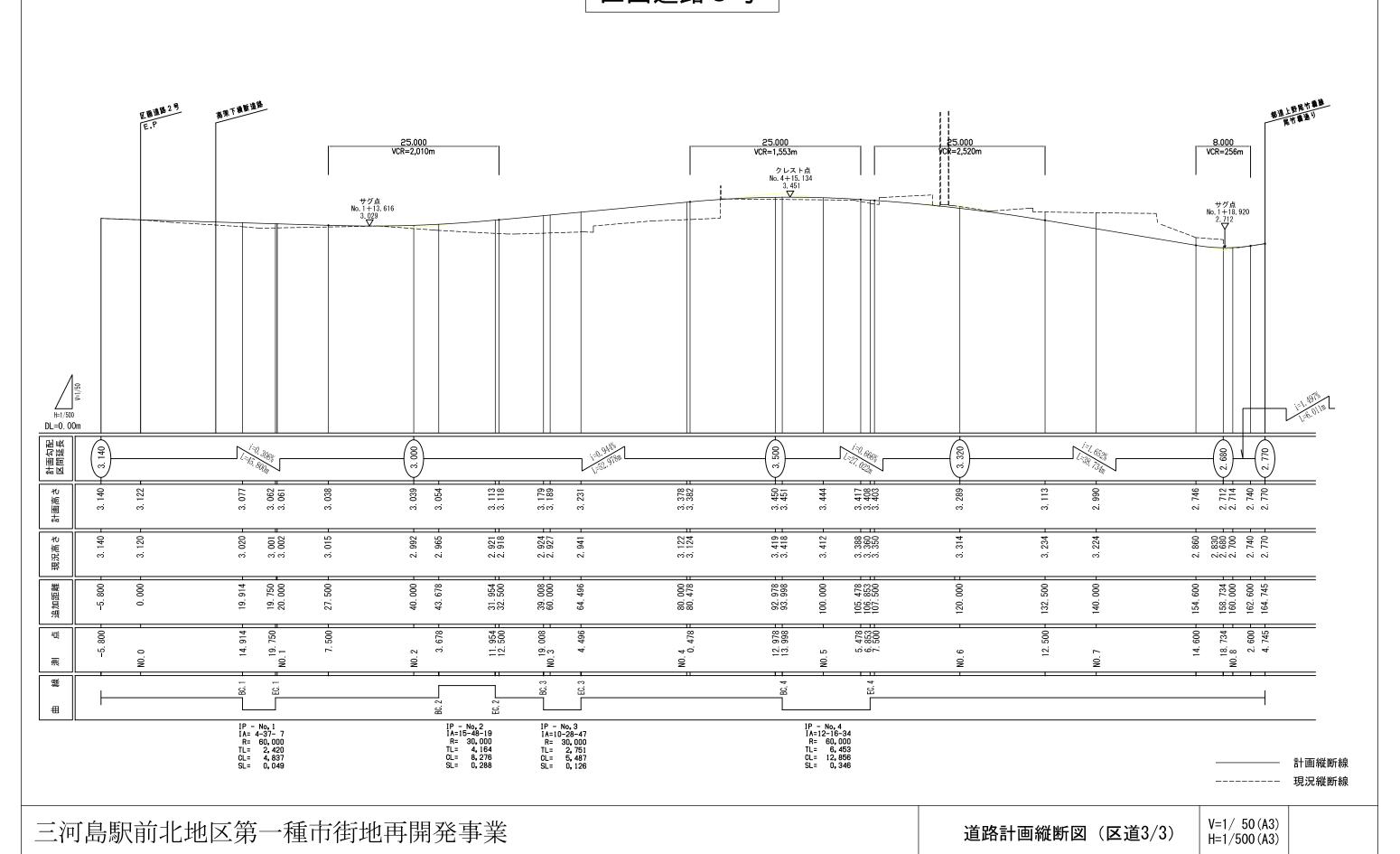


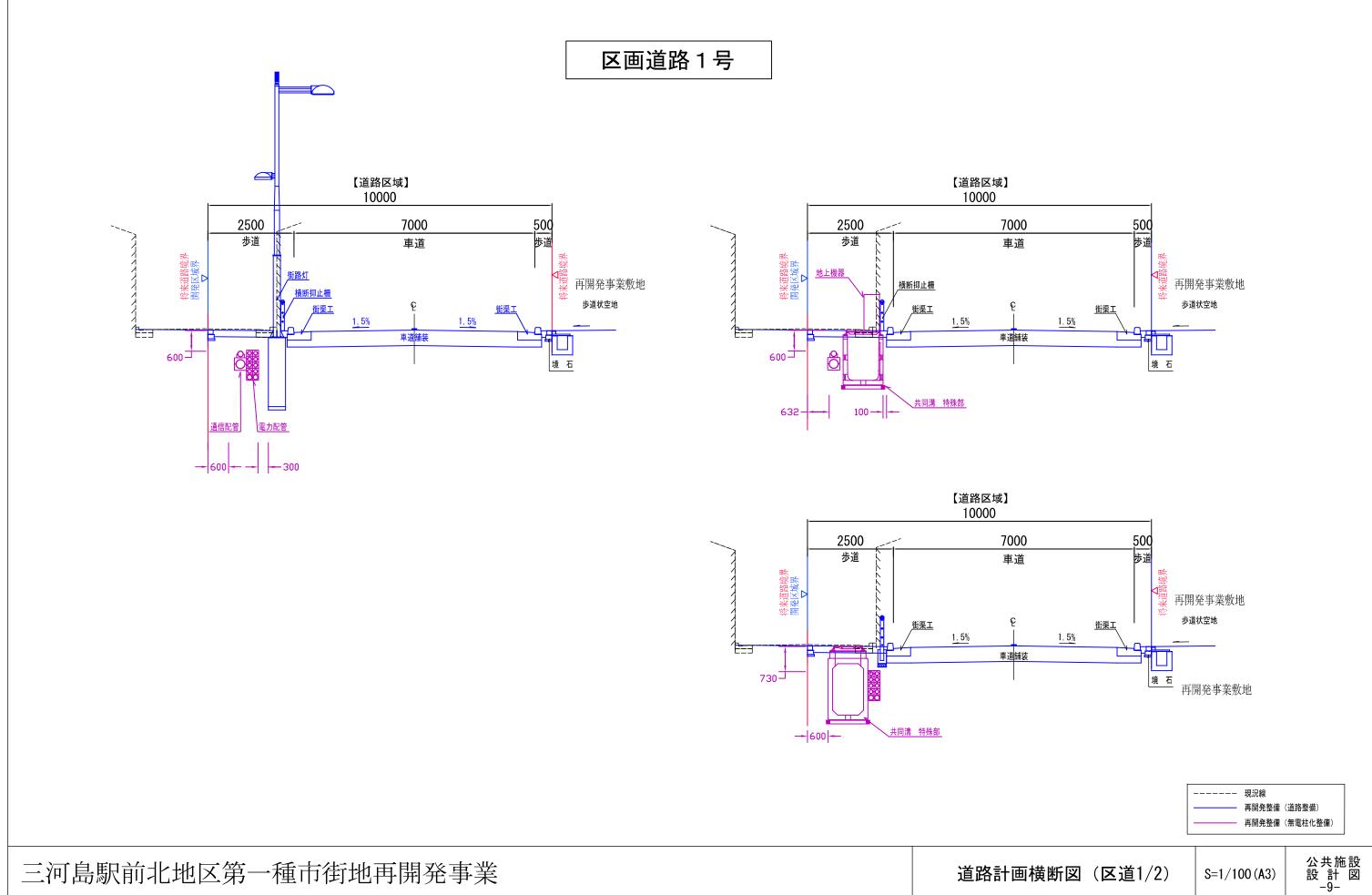
三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業

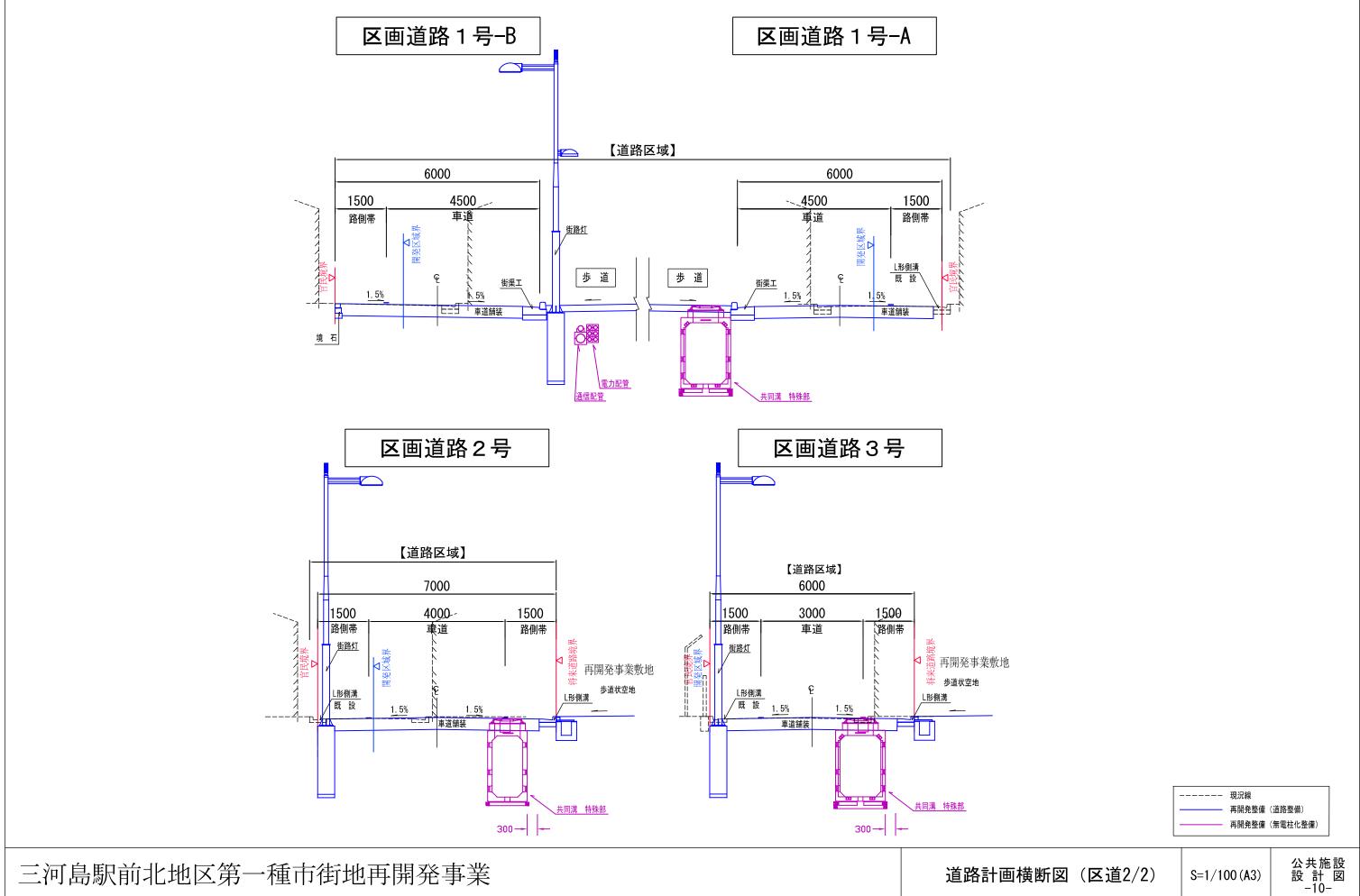
道路計画縦断図 (区道2/3)

V=1/50 (A3)H=1/500 (A3)

# 区画道路3号







添付資料(5) 公共施設の設計図

