

・対象区域における特性、課題等の整理

対象区域における特性、課題等の整理

1 ゾーンの設定

- 上位計画・関連計画から見た対象区域のあり方や地区現況の整理など、これまでの内容を踏まえて、対象区域を3つのゾーンに整理する。

都市機能集積ゾーン

鉄道やバスの交通利便性が高く、市街地再開発事業によるにぎわいのあるまちづくりを推進するゾーン

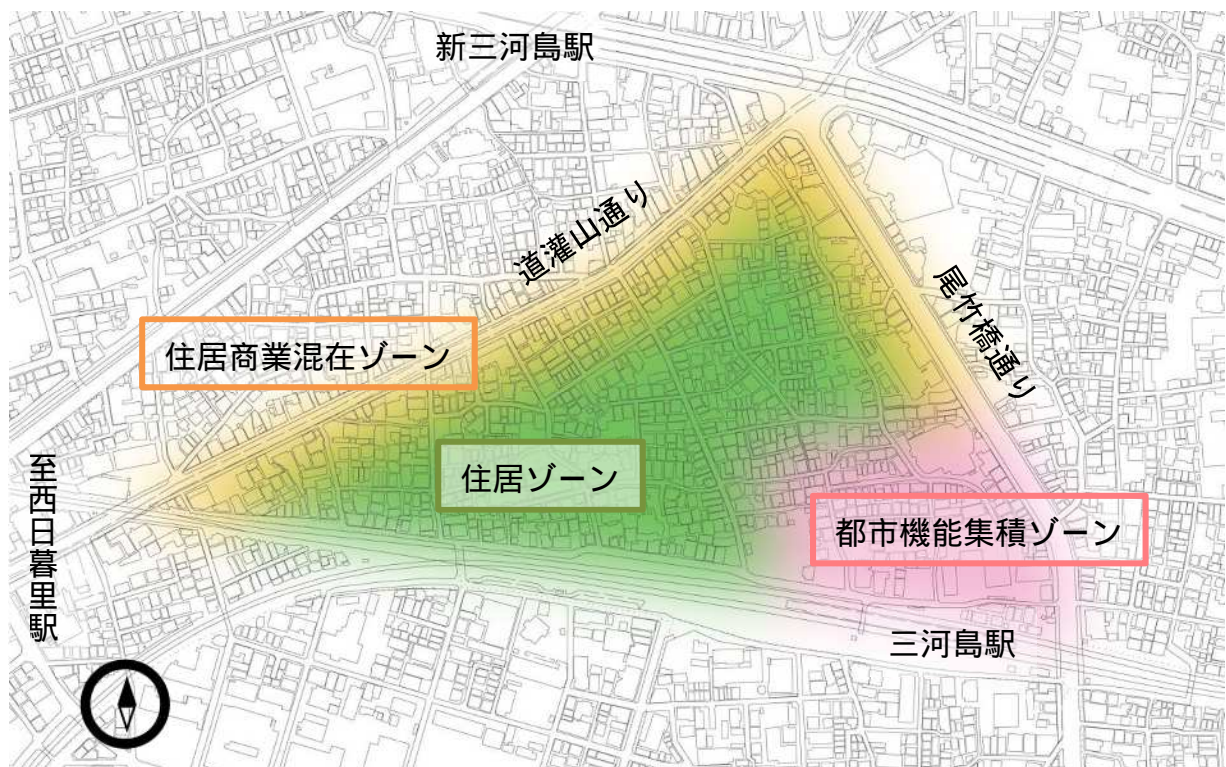
住居商業混在ゾーン

商店街のある尾竹橋通り、道灌山通り沿いに位置し、住居と商業等の施設が共存して、近接駅へとつながるゾーン

住居ゾーン

木造住宅を中心としたあたたかみのある下町情緒あふれるゾーン

ゾーンのイメージ



ゾーン別の現況、特性等の整理

	都市機能集積ゾーン	住居商業混在ゾーン	住居ゾーン
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 低・未利用地が比較的多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 中高層の建築物が比較的多い。一方で、木造の建築物も存在する。 	<ul style="list-style-type: none"> 狭小地が比較的多い。 不接道敷地により、建替えが進まない場所がある。
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> 住宅、商業、工業が混在する。 	<ul style="list-style-type: none"> 住商併用建物の割合が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建を中心とした木造住宅の割合が多い。
交通環境	<ul style="list-style-type: none"> 三河島駅に近接しており、交通利便性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 交通量の多い都市計画道路に面している。 	<ul style="list-style-type: none"> 細街路が多く、交通安全性の課題がある。 東西に抜ける大きな道路がない。
みどり・景観	<ul style="list-style-type: none"> 三河島駅前の北側には広場空間やオープンスペースがない。 	<ul style="list-style-type: none"> 公園や広場がない。 尾竹橋通りは電線類地中化整備済みである。 	<ul style="list-style-type: none"> 公園や広場があるが、みどり豊かな空間が少ない。
防災	<ul style="list-style-type: none"> 地域の防災拠点となる場所がない。 幹線道路に通じる道路が狭く、緊急車両が入りにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 尾竹橋通りは建築物の高さの最低限度の規制があり、延焼遮断帯となっている。また、都の第二次緊急輸送道路に指定されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 旧耐震建築物を含む木造住宅が密集している。 西日暮里一丁目の総合危険度は5となっている。
公共・公益	<ul style="list-style-type: none"> 旧真土小学校跡地が存在する。 	<ul style="list-style-type: none"> 環状4号線（道灌山通り）は都の優先整備路線に指定されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 真土公園、真土児童遊園、西日暮里一丁目防災広場がある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 地域の交流拠点となる場所がない。 市街地再開発事業を予定している。 	<ul style="list-style-type: none"> 古くから親しまれている商店街等があるが、西日暮里一丁目の小売業事業所数は減少傾向にある。 	<ul style="list-style-type: none"> 下町らしい近所づきあいのあるコミュニティーが根付いている。

2 各ゾーンの課題等の整理

- 各ゾーンの現況、特性及び上位計画・関連計画の方向性を踏まえて、ゾーン別に課題等の整理を行う。

(1) 都市機能集積ゾーン

ア 駅前としてふさわしい合理的な土地利用

- 三河島駅の南側では、市街地再開発事業が完了し、土地の有効利用・高度利用が図られている一方、三河島駅の北側では、旧真土小学校跡地の存在など、低・未利用地が比較的多く、また、住宅、商業、工業が混在しており、駅前としてふさわしい魅力やにぎわいが不足している。
- 三河島駅の北側においても市街地再開発事業を予定しており、本事業を踏まえたバリアフリー化や動線の整備等を検討する必要がある。
- 三河島駅は荒川区の中心部近くに位置しており、再開発区域内に存在する旧真土小学校跡地の活用にあたっては、この立地を十分に生かすことができる荒川区の施設の整備を検討する必要がある。

イ 地域の玄関口としての都市・交流・防災機能の集積

- 三河島駅に近接している交通利便性の高さを生かし、広域拠点にふさわしい都市機能を集積する必要がある。
- 三河島駅前の北側には、広場空間やオープンスペースがなく、地域の交流拠点となる場所を整備する必要がある。
- 幹線道路に通じる道路が狭く、緊急車両の通行に支障があるほか、地域住民や帰宅困難者等のための防災拠点となる場所がない。

(2) 住居商業混在ゾーン

ア 商店街等の活用と住商共存の環境形成

- 尾竹橋通り及び道灌山通りには、古くから親しまれている商店街等が立地しているが、西日暮里一丁目の小売業事業所数は減少傾向にあり、生活利便性の低下が課題である。
- 住商併用建物の割合が多いなど、住居と商業等が混在しており、住商が共存する生活環境を形成する必要がある。

イ 都市計画道路の整備を踏まえたまちづくり

- 補助 100 号線（尾竹橋通り）は電線類地中化整備済みであり、沿道の高度利用、耐震化、不燃化が進んでいる一方、環状 4 号線（道灌山通り）は都の優先整備路線に指定されているが、未整備である。
- 東京都による都市計画道路の整備にあわせた高度利用を図る際には、交通や景観に配慮したまちづくりを検討するとともに、本ゾーンにない公園や広場の整備も検討する必要がある。

(3) 住居ゾーン

ア ハード対策とソフト対策による防災まちづくりの推進

- 首都直下地震等の災害から地域住民の生命や財産等を守るため、道づくり（細街路の整備や東西に抜ける大きな道路の整備等）旧耐震建築物の建替え等を促進し、防災性の向上を図る必要がある。
- ハード対策は効果の実現までに時間を要することから、荒川区の強みである地域コミュニティを生かしたソフト対策（自主防災意識と隣近所での助け合い精神の醸成等）を併せて実施する必要がある。

イ 下町らしい良好な地域コミュニティの継続

- 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おり、建替え等の際にも、このコミュニティを継続することが課題である。
- 既存の公園や広場の機能を生かしながら、地域に親しまれるみどり豊かな空間を整備し、誰もが住み続けられる住まいづくりを推進する必要がある。