

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

(イ) 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、11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7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 9,894 m²
- ・建築面積 : 約 6,866 m²
- ・建築延床面積 : 約 89,713 m²
- ・容積対象床面積 : 約 61,637 m²
- ・建蔽率 : 約 69%
- ・容積率 : 約 623%

(ハ) 各階床面積等

階	用途						計
	店舗等	住宅	シニア住宅	体育館	駐車場・駐輪場	全体共用	
PH		約 63 m ²				約 190 m ²	約 253 m ²
43		約 1,730 m ²				約 44 m ²	約 1,774 m ²
42		約 1,728 m ²				約 43 m ²	約 1,771 m ²
41		約 1,726 m ²				約 43 m ²	約 1,769 m ²
40		約 1,726 m ²				約 43 m ²	約 1,769 m ²
39		約 1,726 m ²				約 43 m ²	約 1,769 m ²
38		約 1,726 m ²				約 43 m ²	約 1,769 m ²
37		約 1,726 m ²				約 43 m ²	約 1,769 m ²
36		約 1,726 m ²				約 43 m ²	約 1,769 m ²
35		約 1,726 m ²				約 43 m ²	約 1,769 m ²
34		約 1,564 m ²				約 43 m ²	約 1,607 m ²
33		約 1,655 m ²				約 92 m ²	約 1,747 m ²
32		約 1,564 m ²				約 43 m ²	約 1,607 m ²
31		約 1,544 m ²				約 43 m ²	約 1,587 m ²
30		約 1,528 m ²				約 59 m ²	約 1,587 m ²
29		約 1,483 m ²				約 49 m ²	約 1,532 m ²
28		約 1,556 m ²				約 45 m ²	約 1,601 m ²
27		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
26		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
25		約 1,529 m ²				約 60 m ²	約 1,589 m ²
24		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
23		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
22		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
21		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
20		約 1,530 m ²				約 60 m ²	約 1,590 m ²
19		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
18		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
17		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
16		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
15		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
14		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
13		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
12		約 1,529 m ²				約 60 m ²	約 1,589 m ²
11		約 1,563 m ²				約 44 m ²	約 1,607 m ²
10		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
9		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
8		約 1,545 m ²				約 44 m ²	約 1,589 m ²
7			約 1,592 m ²			約 44 m ²	約 1,636 m ²
6			約 1,592 m ²			約 44 m ²	約 1,636 m ²
5			約 1,592 m ²			約 44 m ²	約 1,636 m ²
4			約 1,592 m ²	約 56 m ² ※3		約 72 m ²	約 1,720 m ² ※3
トレンチ				約 117 m ²		約 52 m ²	約 169 m ²
3	約 550 m ²	約 179 m ²	約 603 m ²	約 400 m ²	約 2,413 m ² ※2	約 543 m ²	約 4,688 m ² ※2
2	約 2,847 m ²	約 537 m ²	約 87 m ²	約 1618 m ²		約 784 m ²	約 5,873 m ²
1	約 1,846 m ²	約 796 m ²	約 395 m ²	約 689 m ²	約 5,605 m ² ※1※5	約 410 m ²	約 9,741 m ² ※1※5
B1	約 167 m ²	約 151 m ²	約 100 m ²	約 143 m ²	約 2,235 m ² ※4	約 570 m ²	約 3,366 m ²
計	約 5,410 m ²	約 59,031 m ²	約 7,553 m ²	約 3,023 m ²	約 10,253 m ²	約 4,443 m ²	約 89,713 m ²
		備考					
		構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造　高さ：高層部　約 160m、 その他施設：駐車場収容台数　304 台（うち機械式駐車場(高層棟)226 台、機械式駐車場(多目的アリーナ下部)72 台、バイク置場収容台数　26 台、駐輪場収容台数 1,731 台					

※1　機械式駐車場(高層棟)226 台分の延床面積 3,390 m²（226 台×15 m²）を含む。　※2　2 段ラック式駐輪場（高層棟）の 2 段目の延床面積 628.8 m²を含む。　※3　体育館屋上階の面積を示す。

※4　機械式駐車場(多目的アリーナ下部)48 台分の延床面積 720 m²（48 台×15 m²）を含む。　※5　2 段ラック式駐輪場（多目的アリーナ）の 2 段目の延床面積 36 m²を含む

3) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 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～37.25m [10.00m～39.34m]	約 135m	新設整備
	区画道路	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、749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。

(ロ) 住戸計画

各住戸タイプの戸数は以下の通りとする。

一般住宅（669戸）

1K・1LDK：121戸

2LDK：226戸

3LDK・4LDK：322戸

シニア住宅（80戸）

1K・1LDK：25戸

2LDK：47戸

3LDK・4LDK：8戸

(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12年12月末日

(2) 建築工事期間（予定） 自 令和8年4月 ～ 至 令和11年12月

6. 資金計画

(1)資金計画

(単位 百万円)

収入金	補助金	21,101	調査設計計画費	2,165
	参加組合員負担金等	42,872	土地整備費	681
			補償費	6,383
			工事費	53,138
			営繕費	0
			事務費等	1,356
			借入金利子	250
	合 計	63,973	合 計	63,973

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

三河島駅前北地区
第一種市街地再開発
事業施行地区

三河島駅

関川病院

特別区道第292号線

特別区道荒82号線

補助街路第100号線 (尾竹橋通り)

新三河島駅

宮地交差点

明治通り

小鳩児童遊園

東日暮里
一丁目東

荒川区立
真土公園

アトラスプラザ
タワー三河島

尾竹橋通り

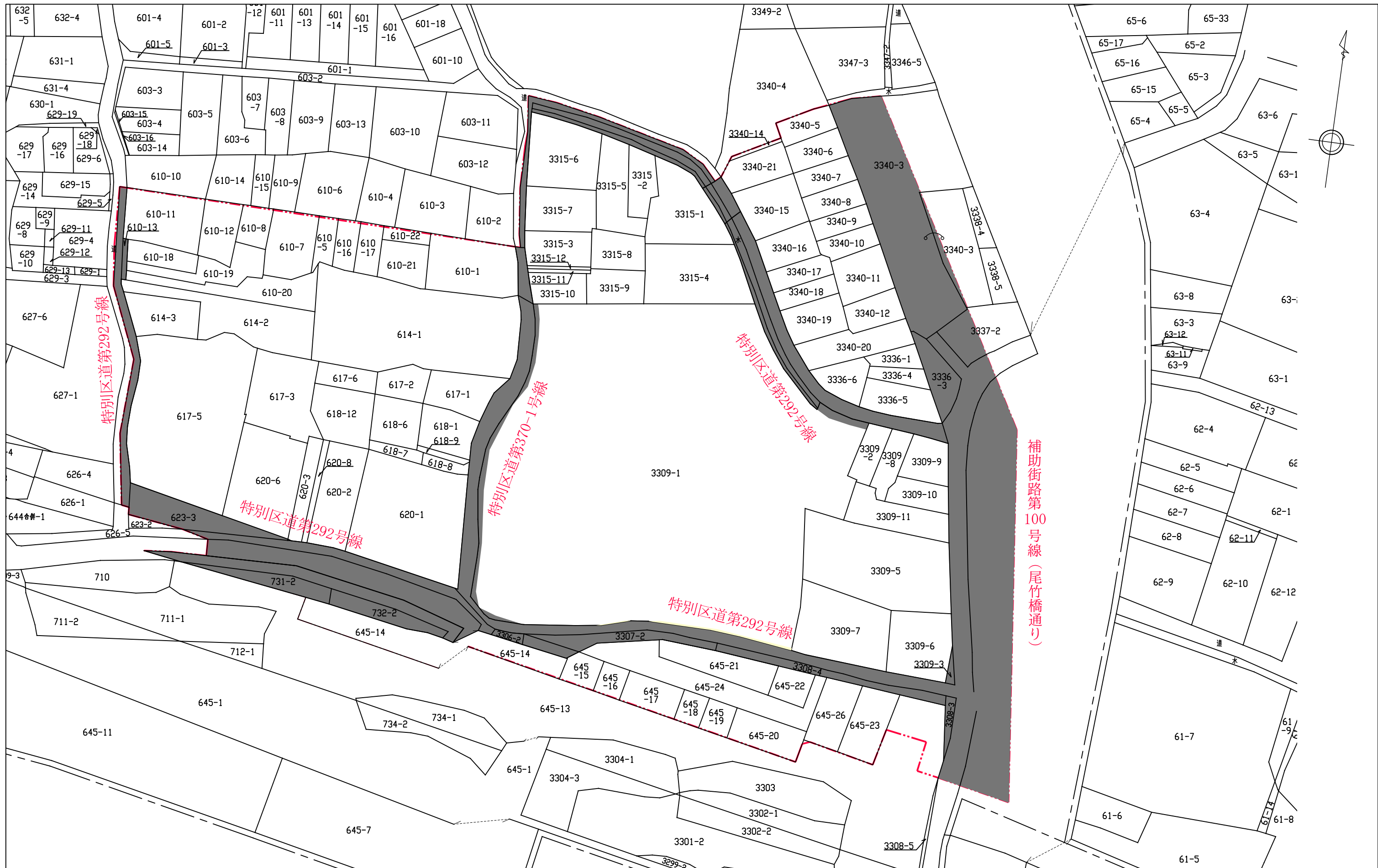
東日暮里
三丁目

東日暮里
六丁目児童遊園

七五三通り

東日暮里
六丁目西

北

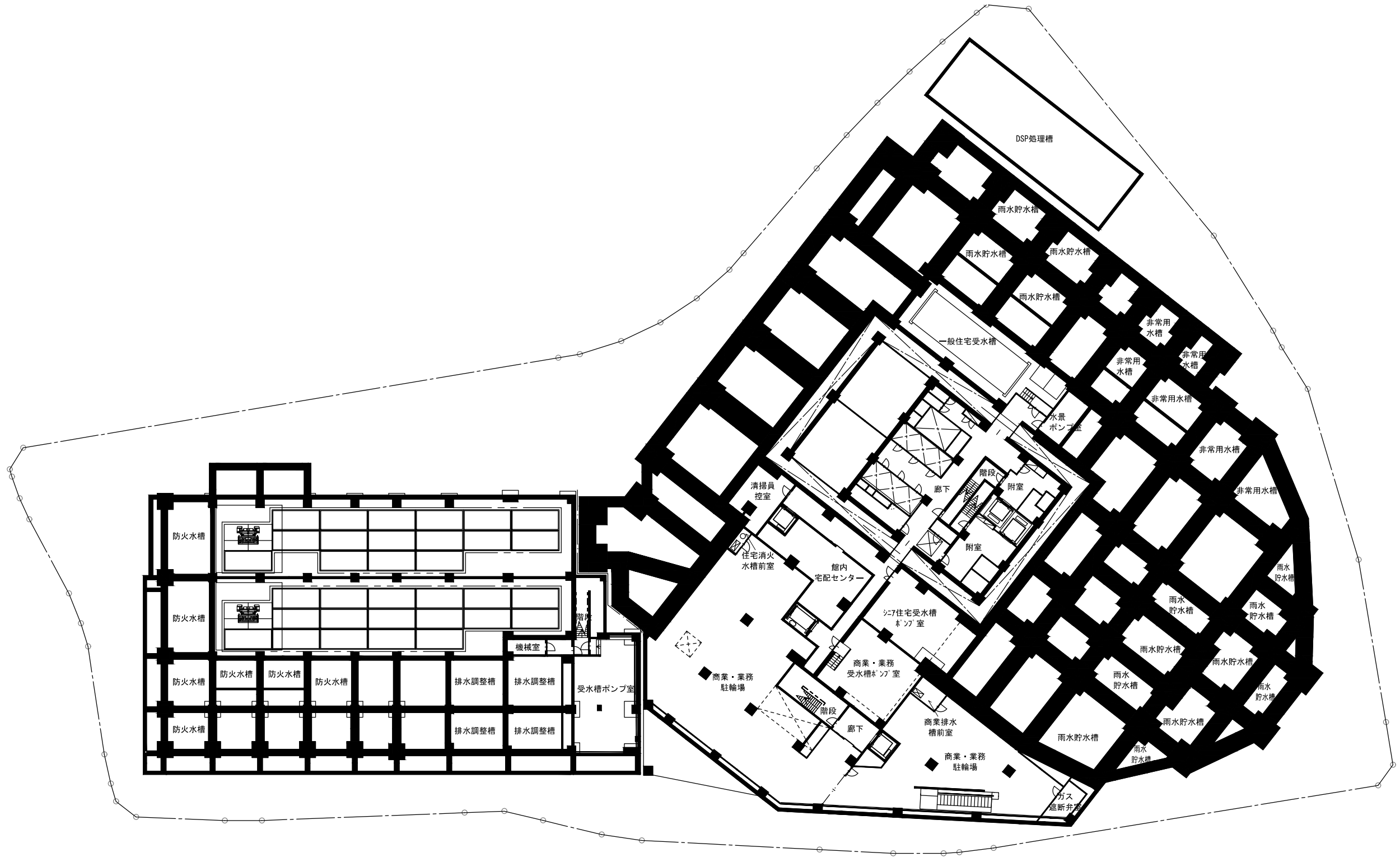


三河島駅前北地区第一種市街地再開発事業

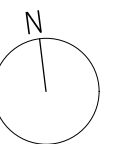
--- 施行地区
■ 公共施設

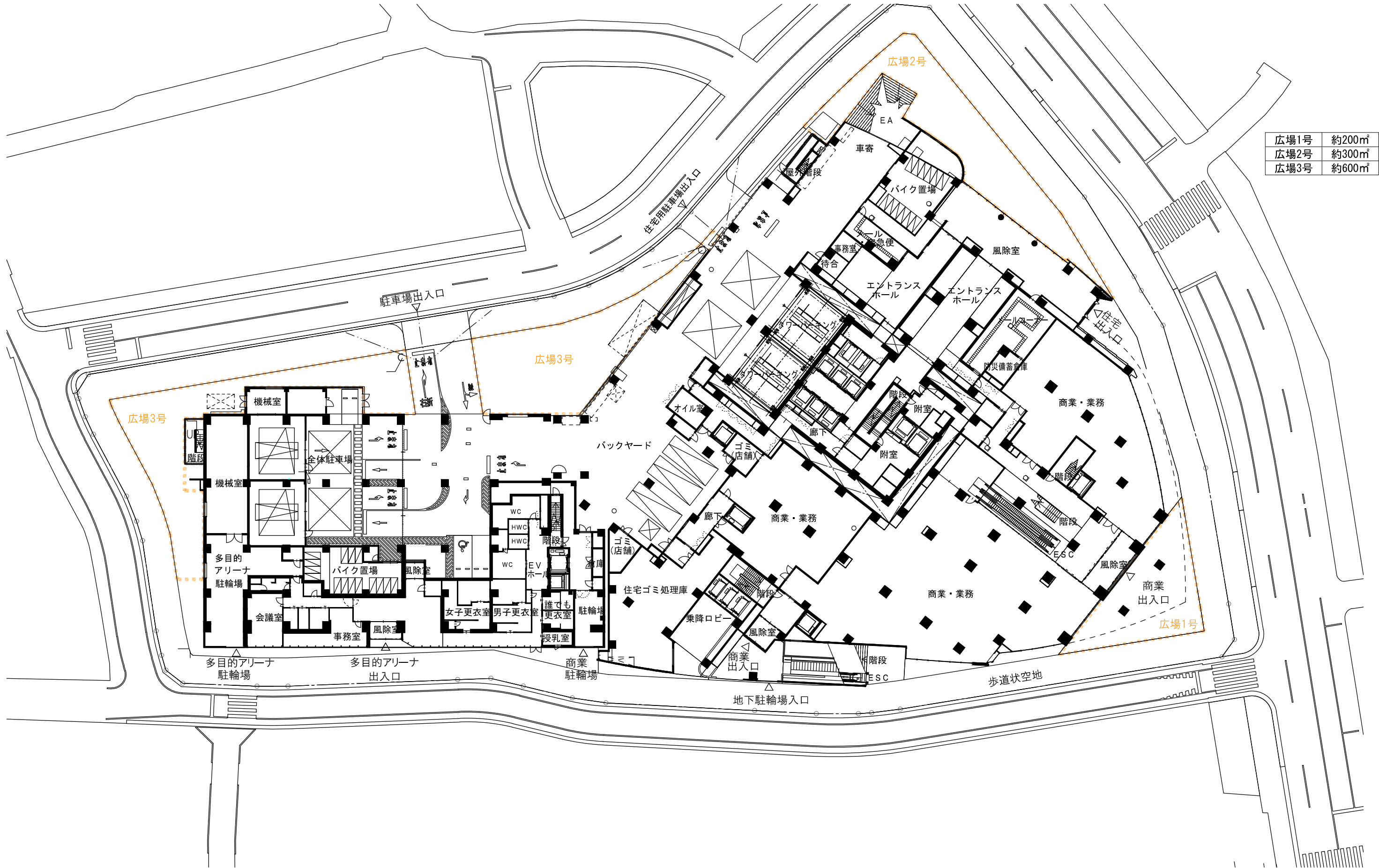
公 図 写

S=1/600 (A3)



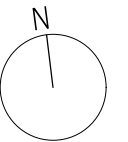
地下1階平面図

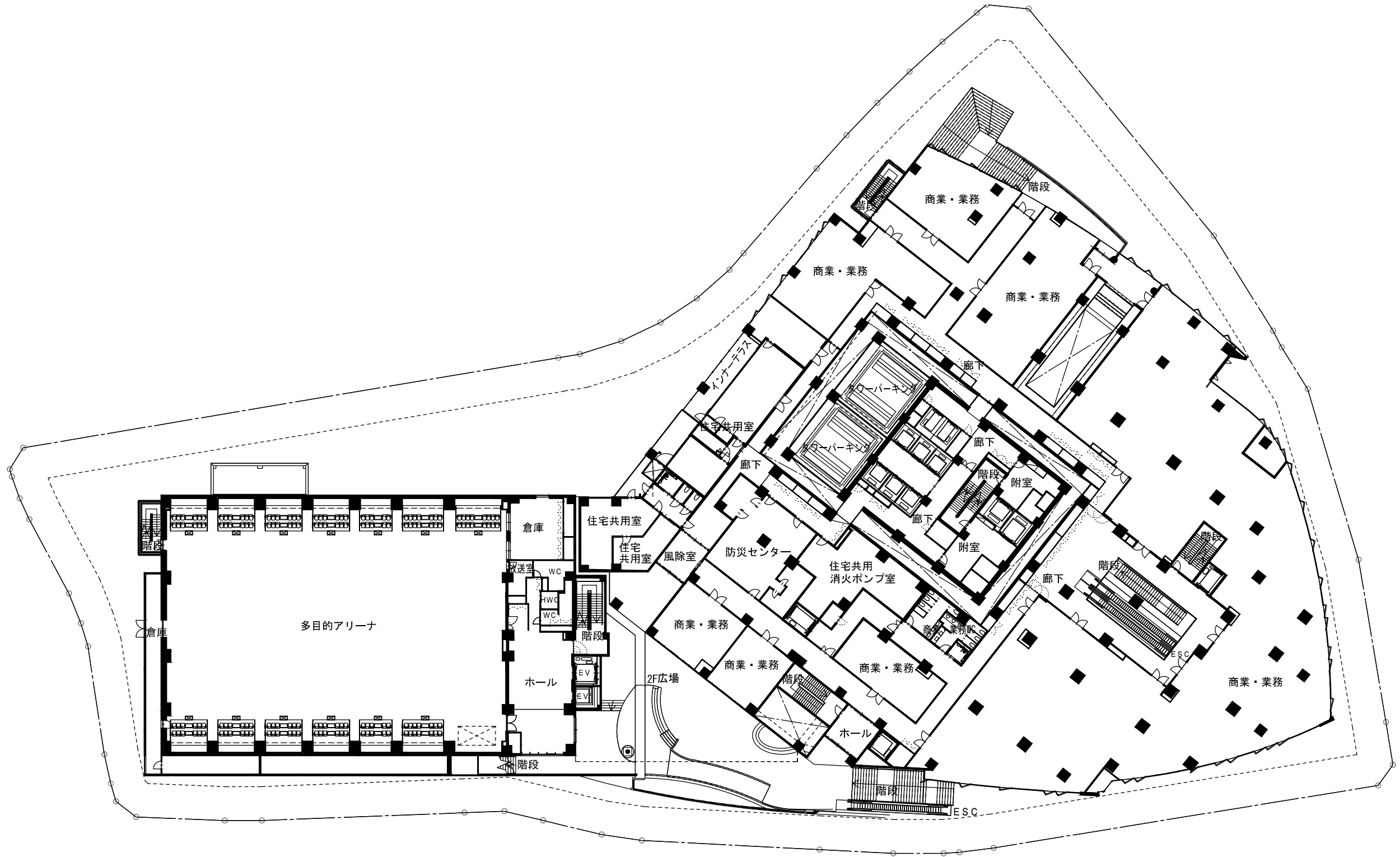




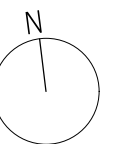
広場1号	約200㎡
広場2号	約300㎡
広場3号	約600㎡

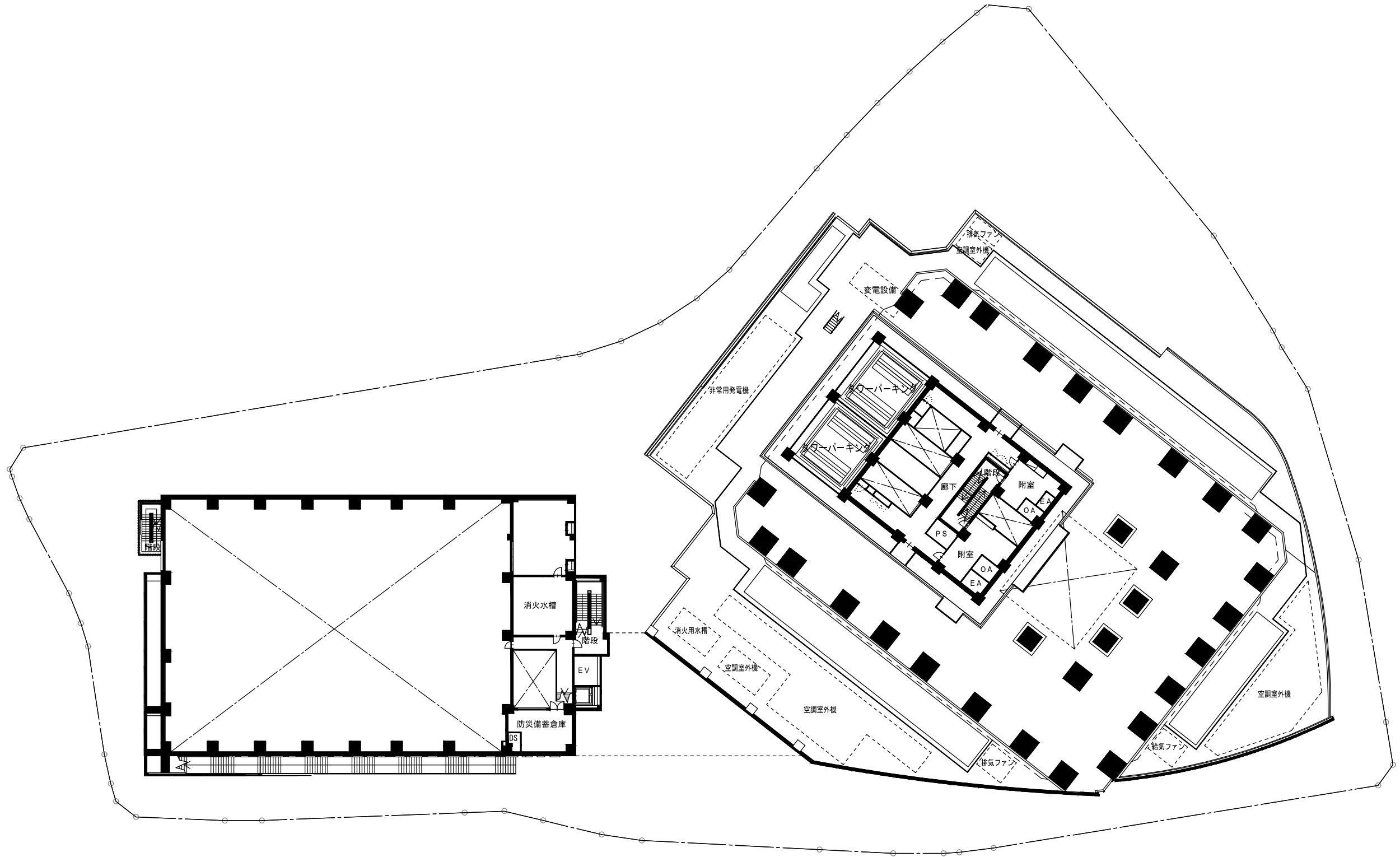
1 階平面図



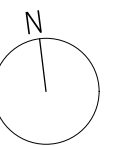


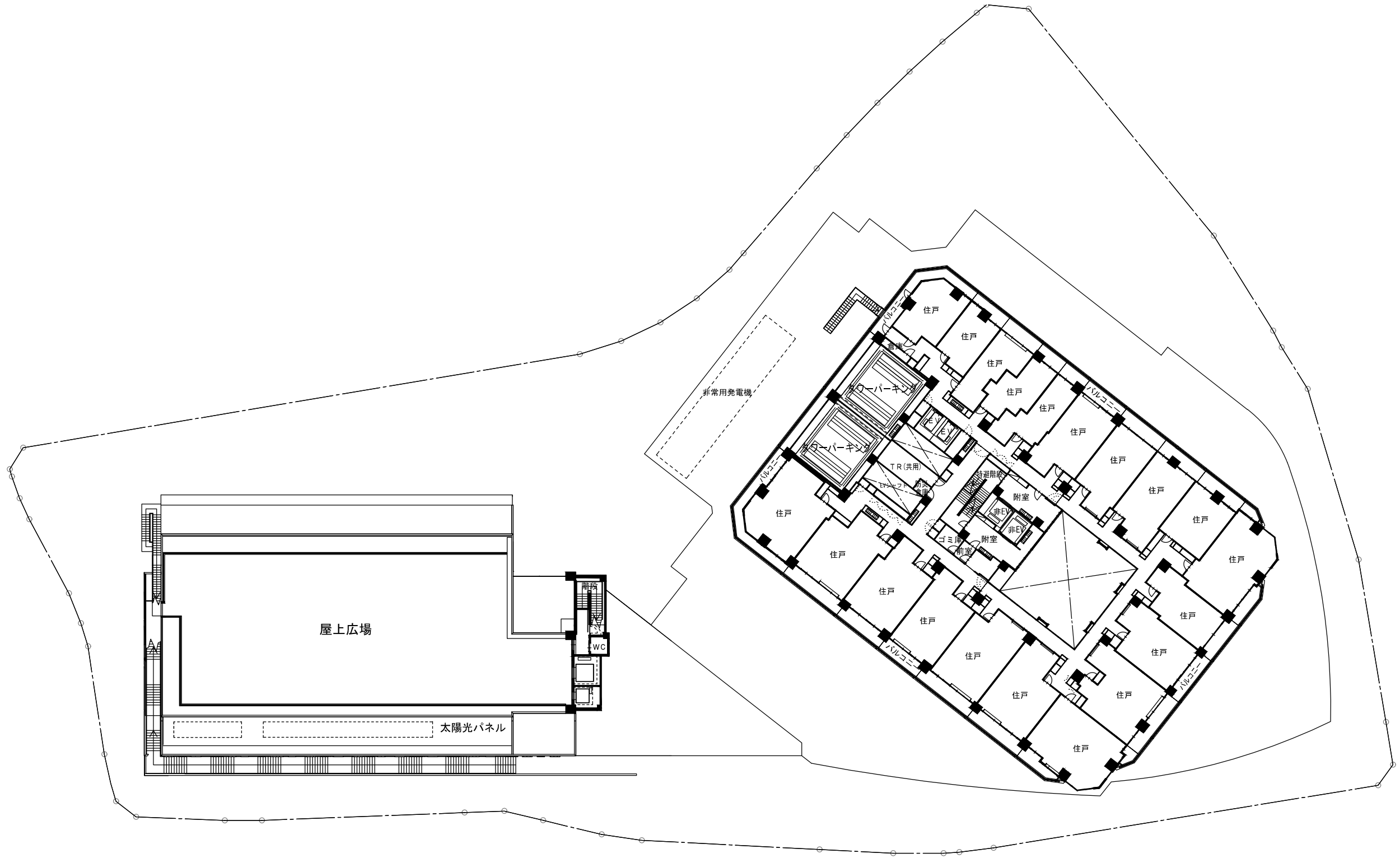
2階平面図



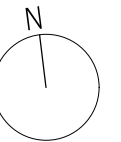


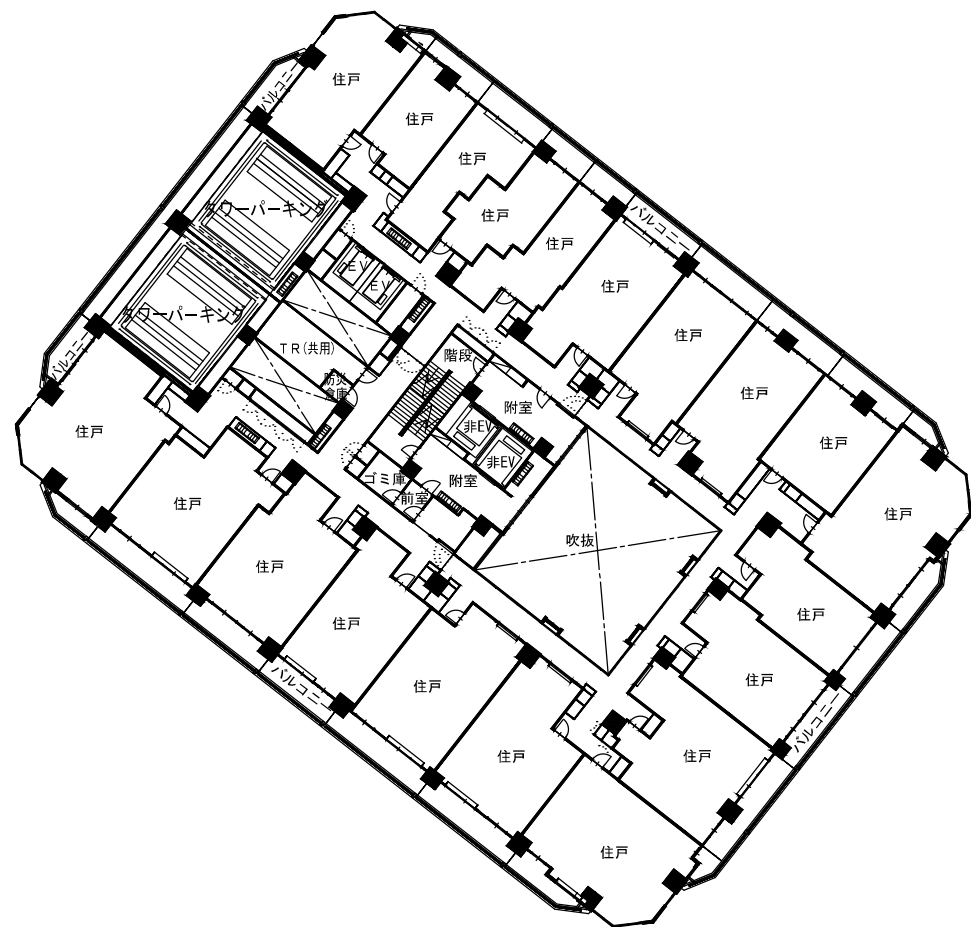
トレンチピット階平面図



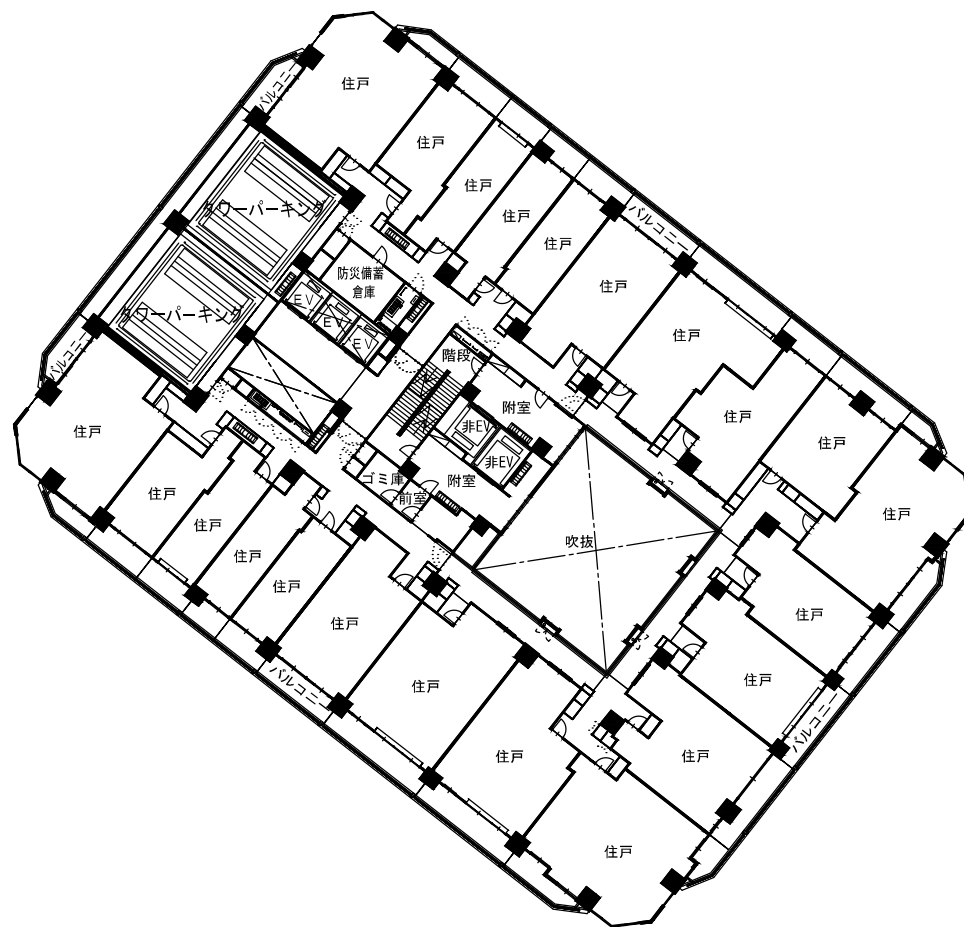


4階平面図

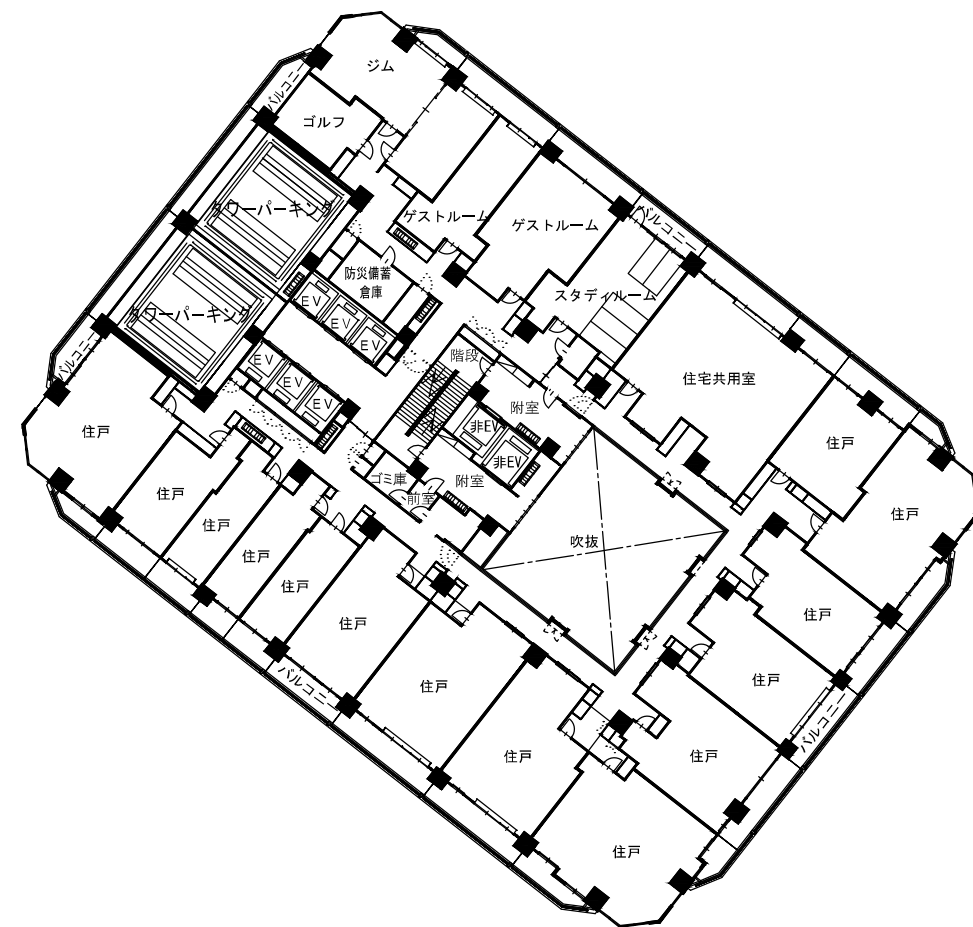




5～7階平面図

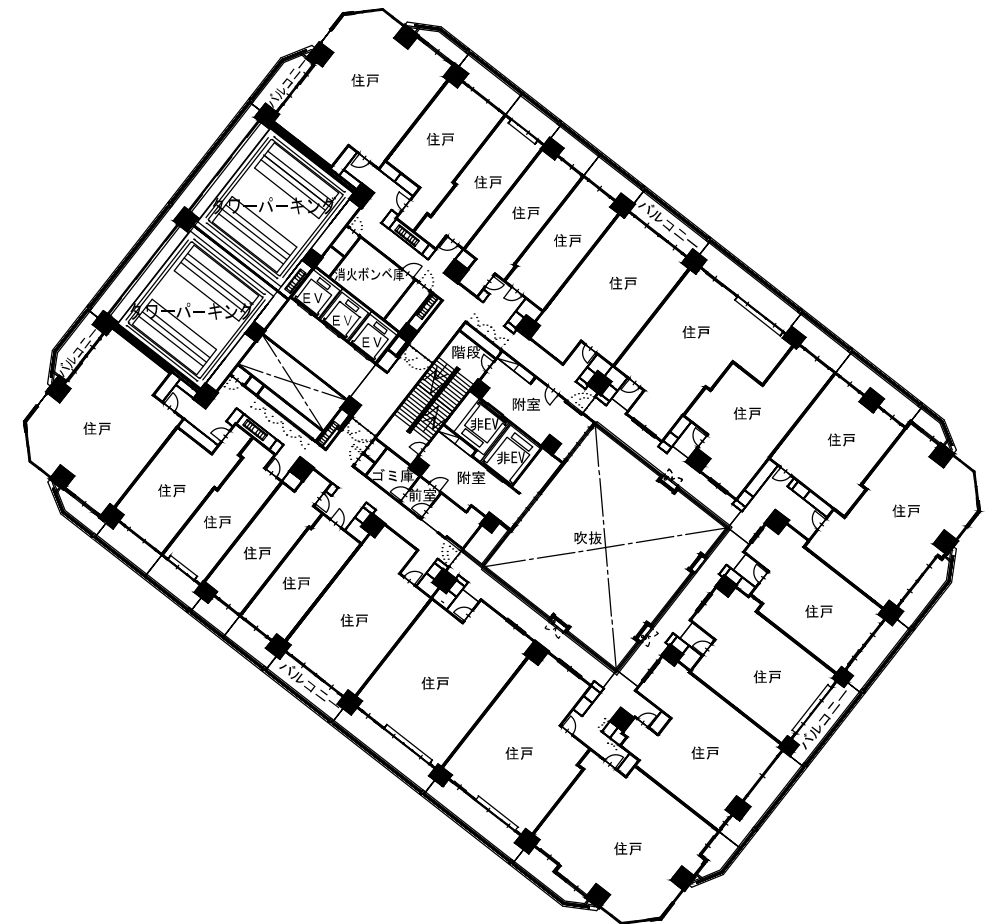


8～10階平面図

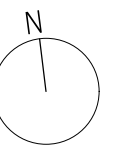


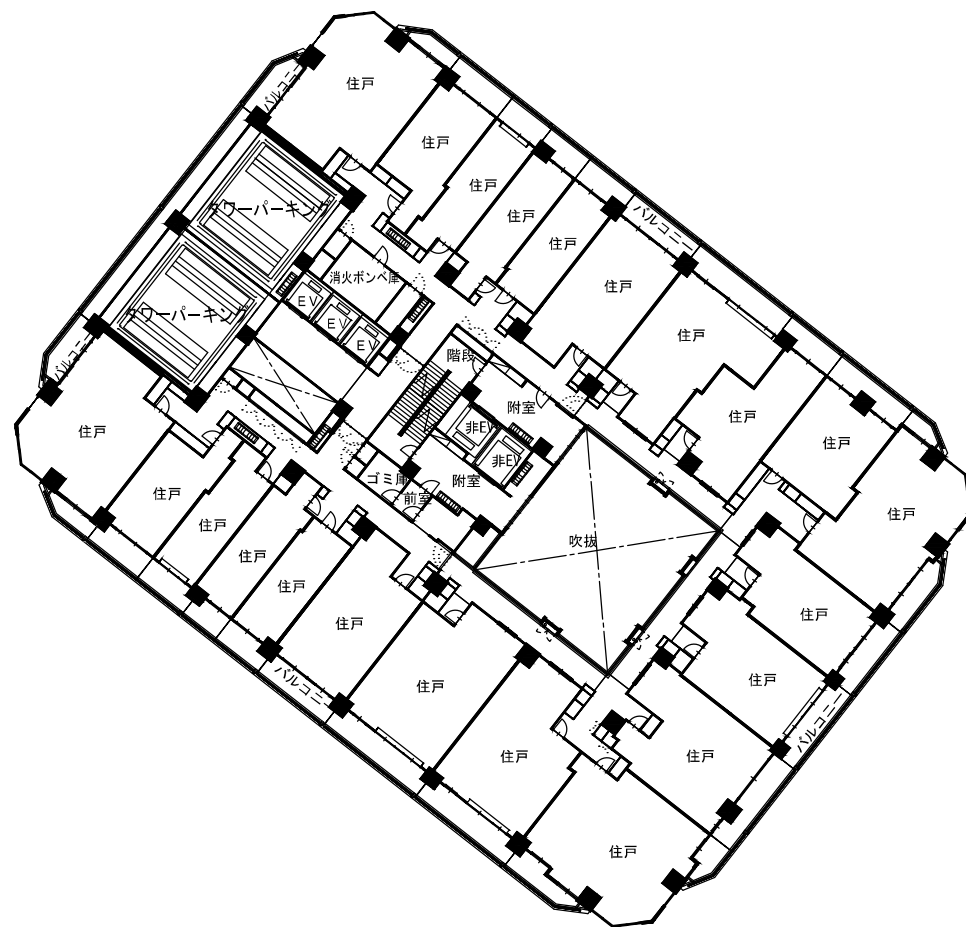
11階平面図



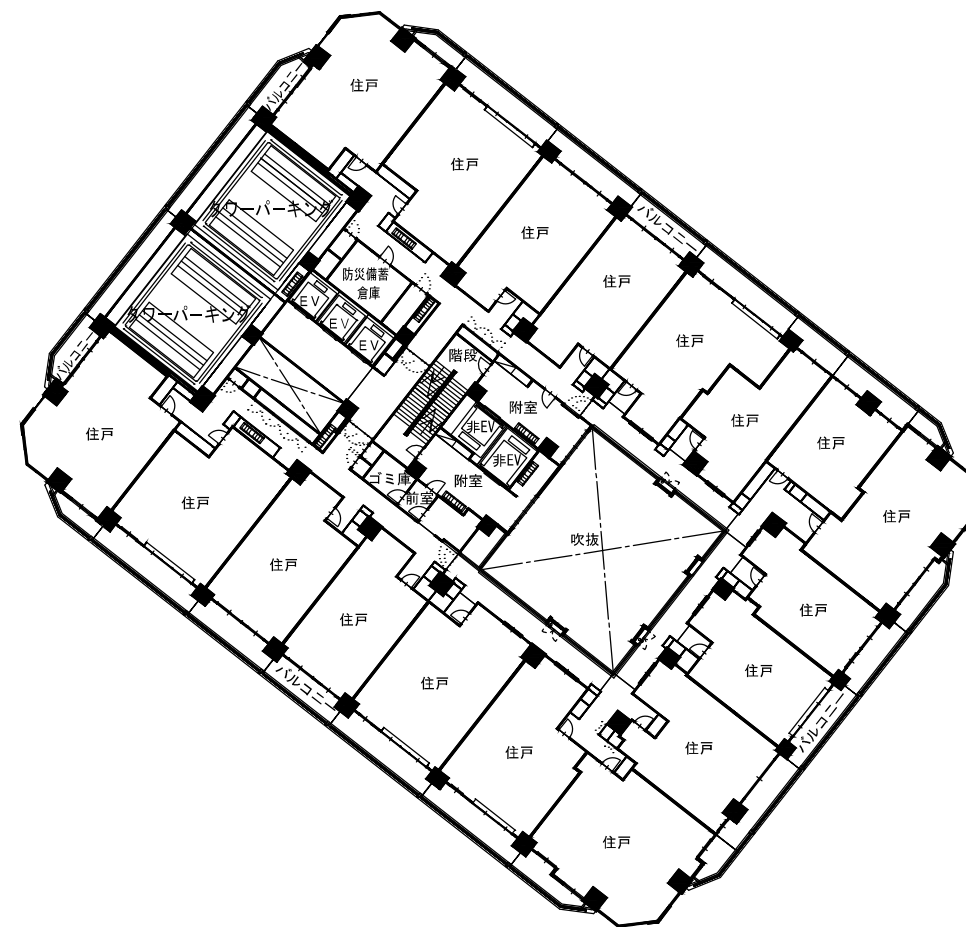


12階平面図



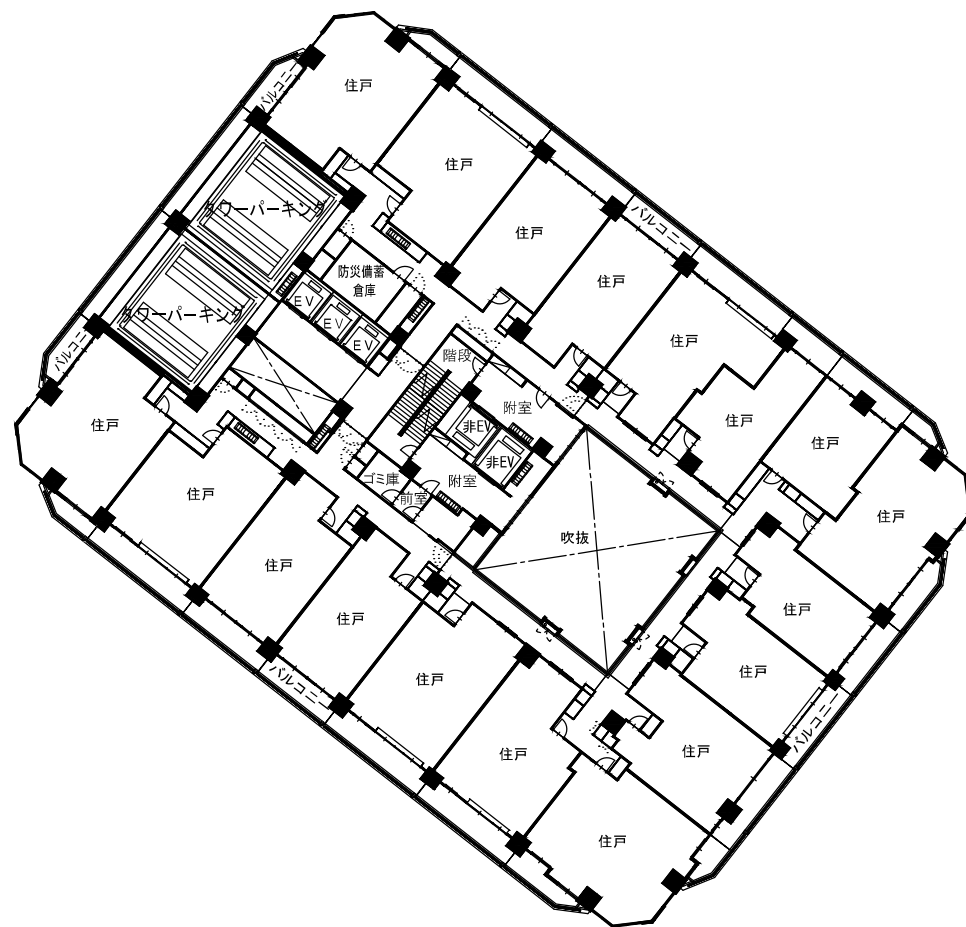


13~16階平面図

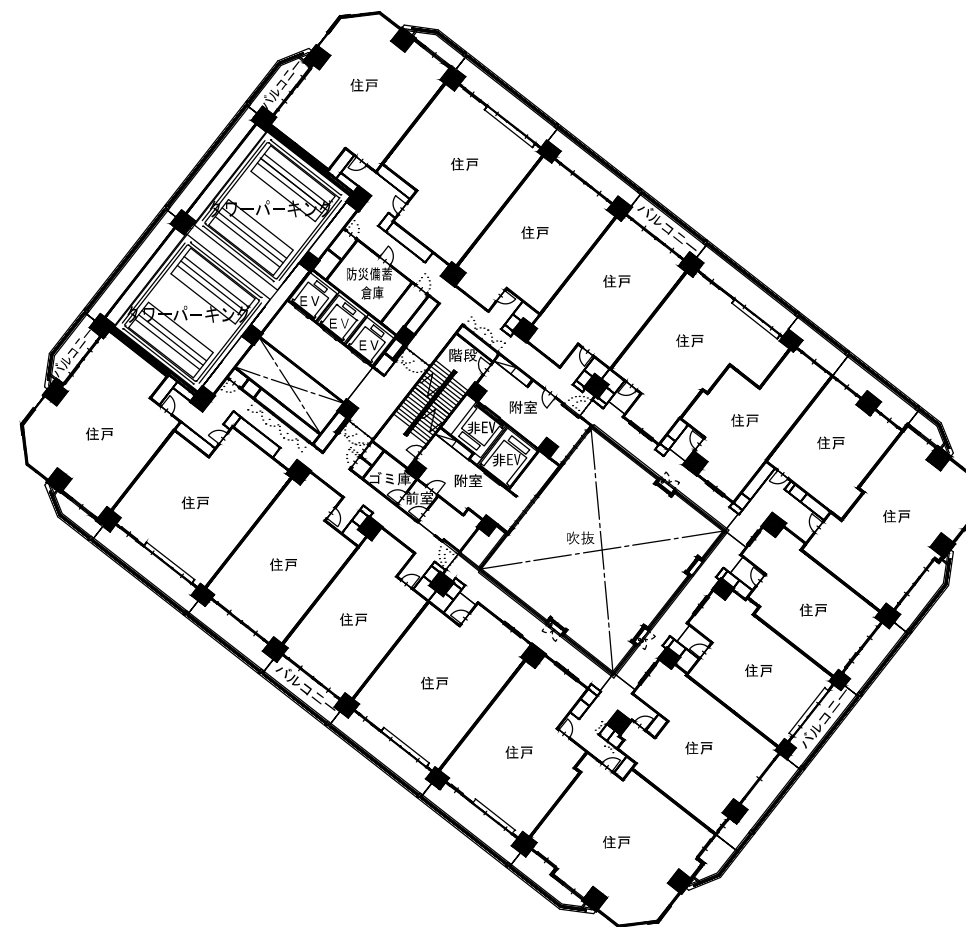


17~19階平面図



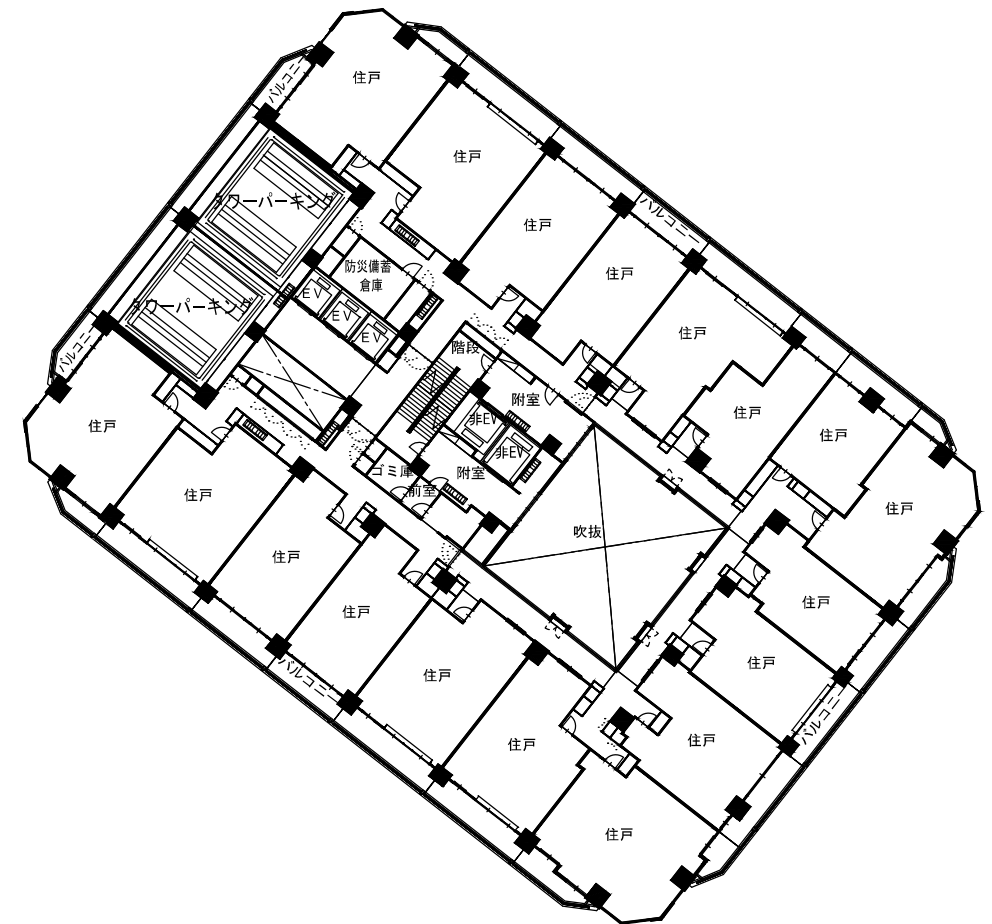


20階平面図

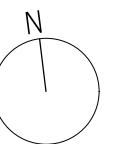


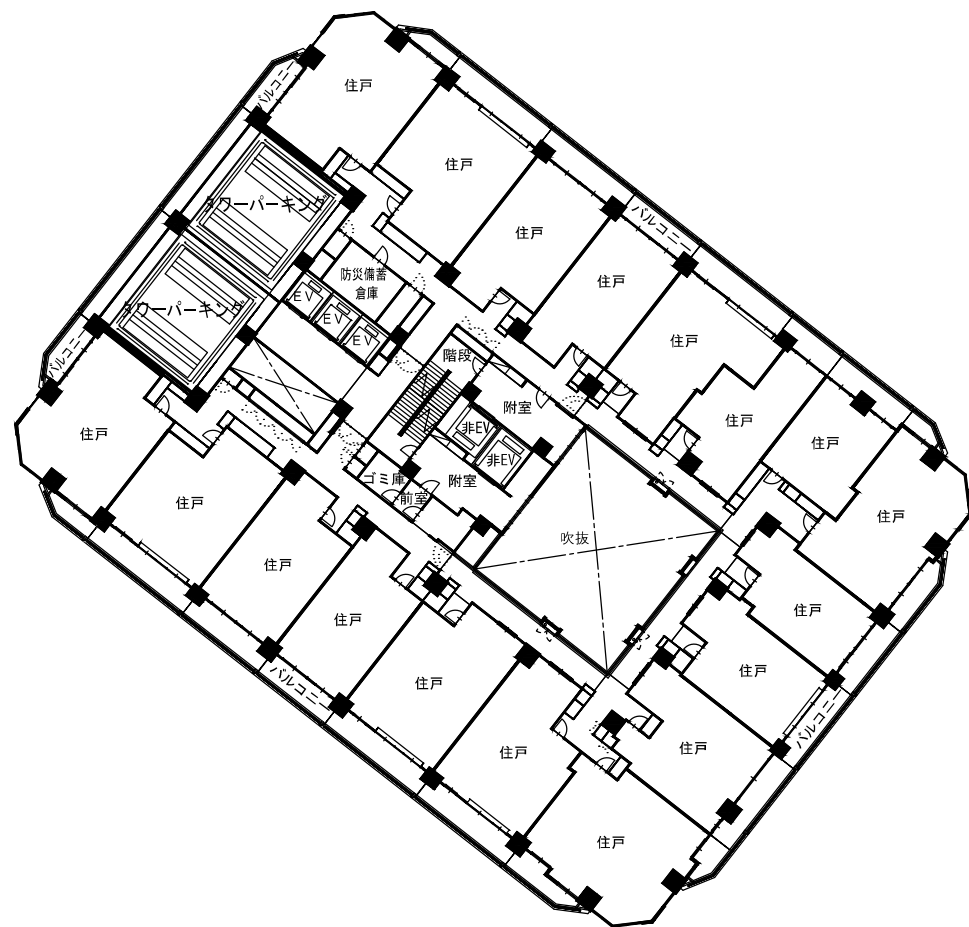
21~24階平面図



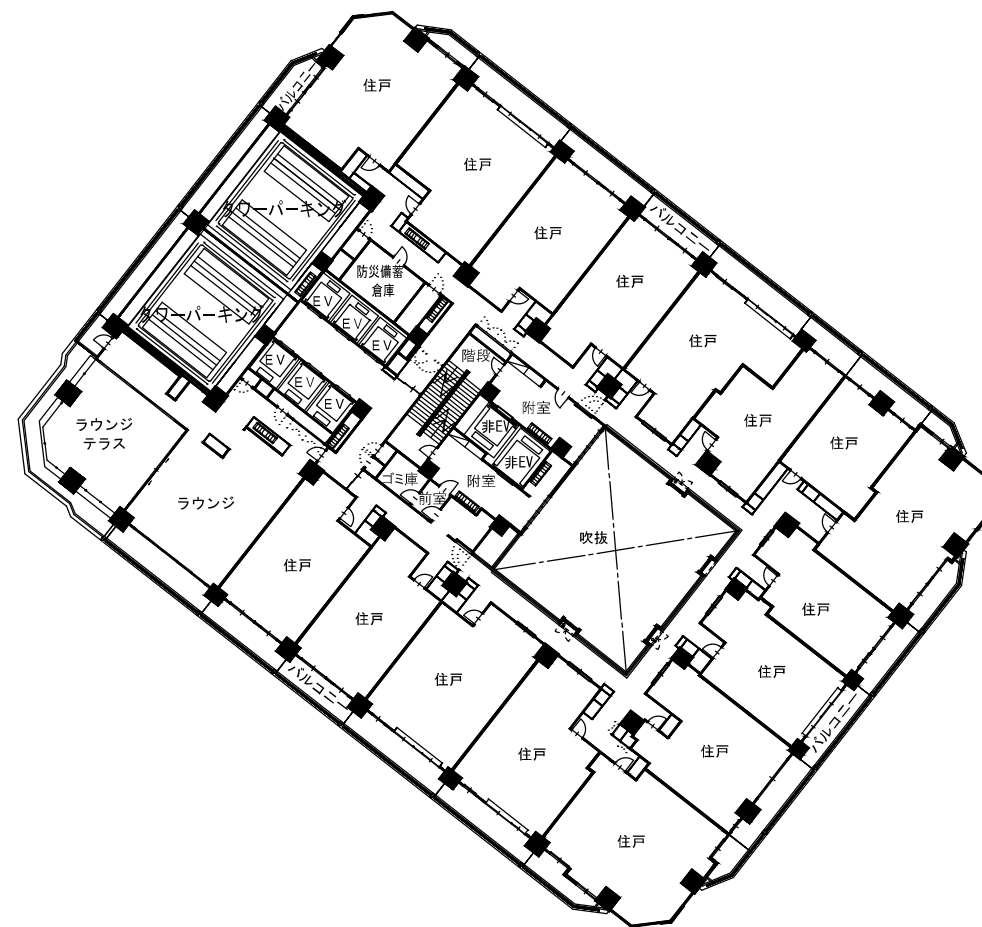


25階平面図



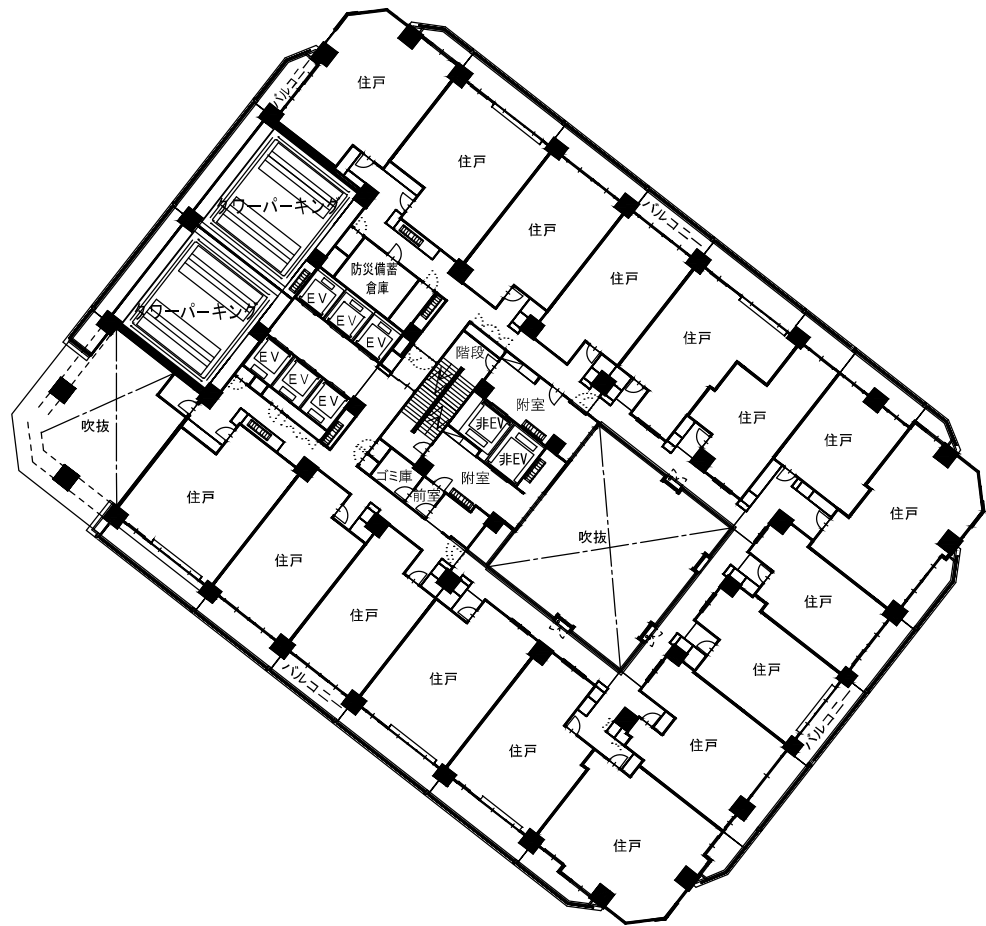


26,27階平面図

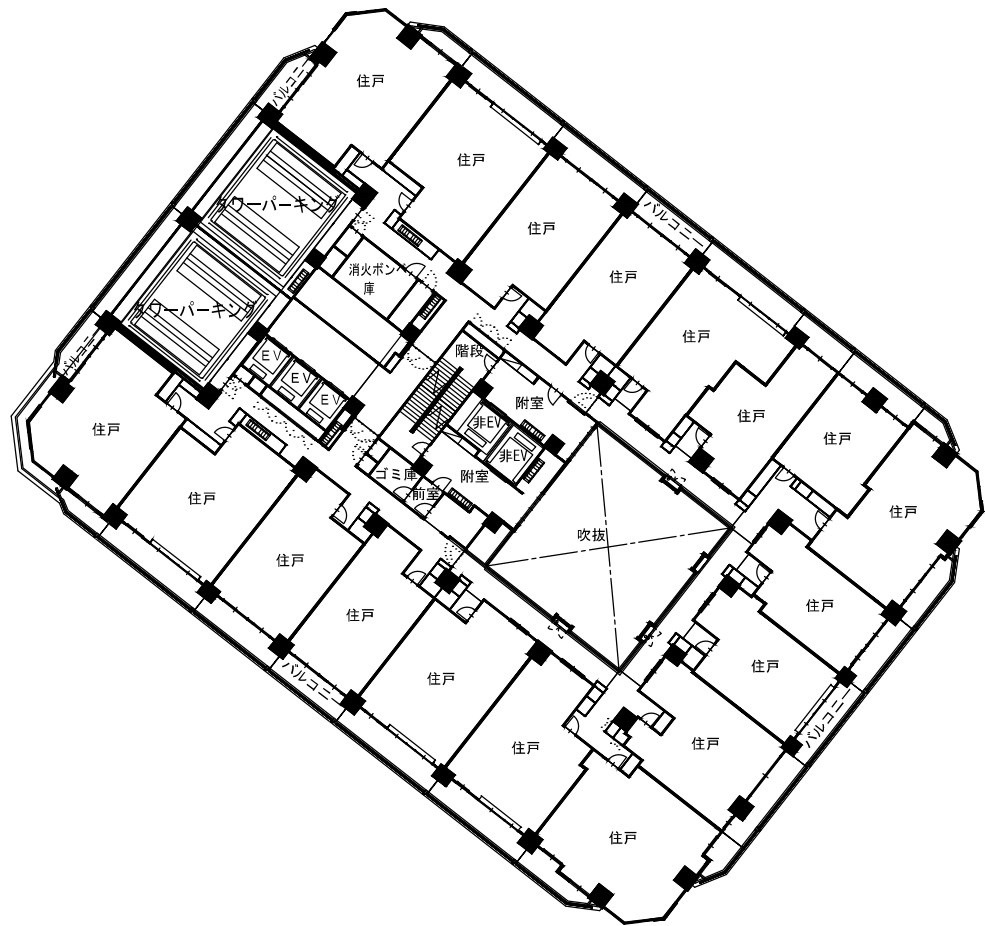


28階平面図



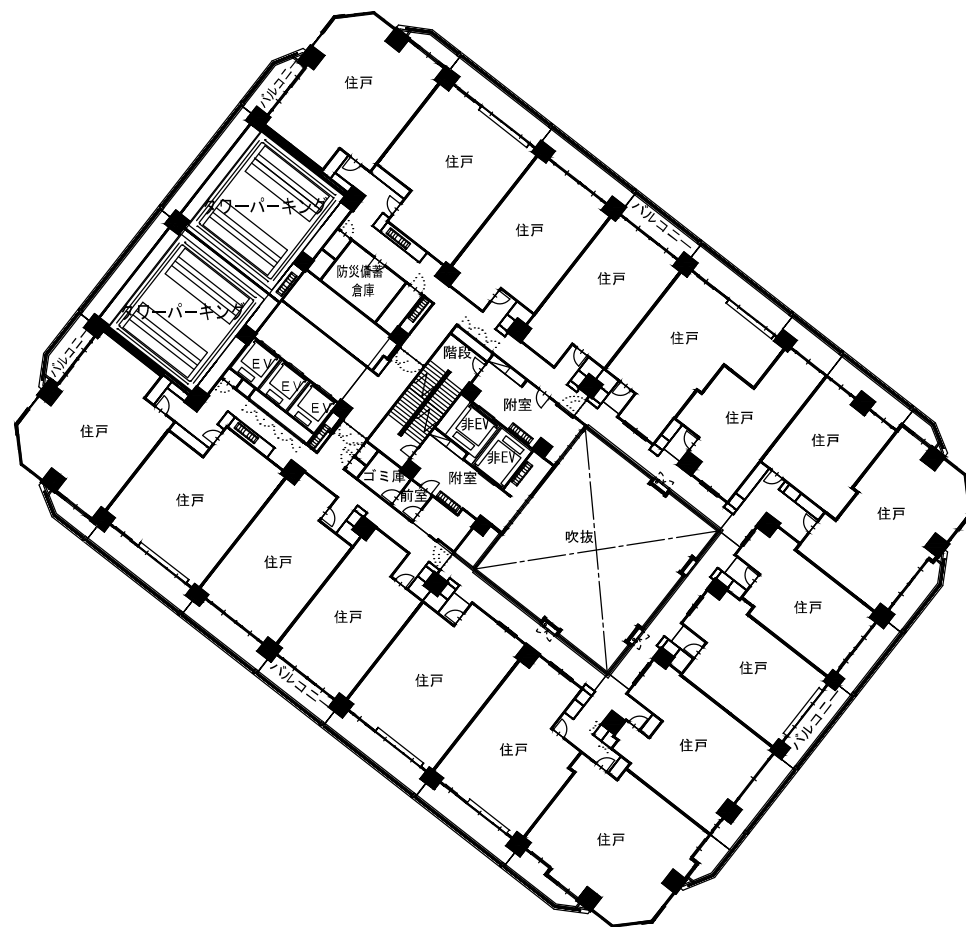


29階平面図

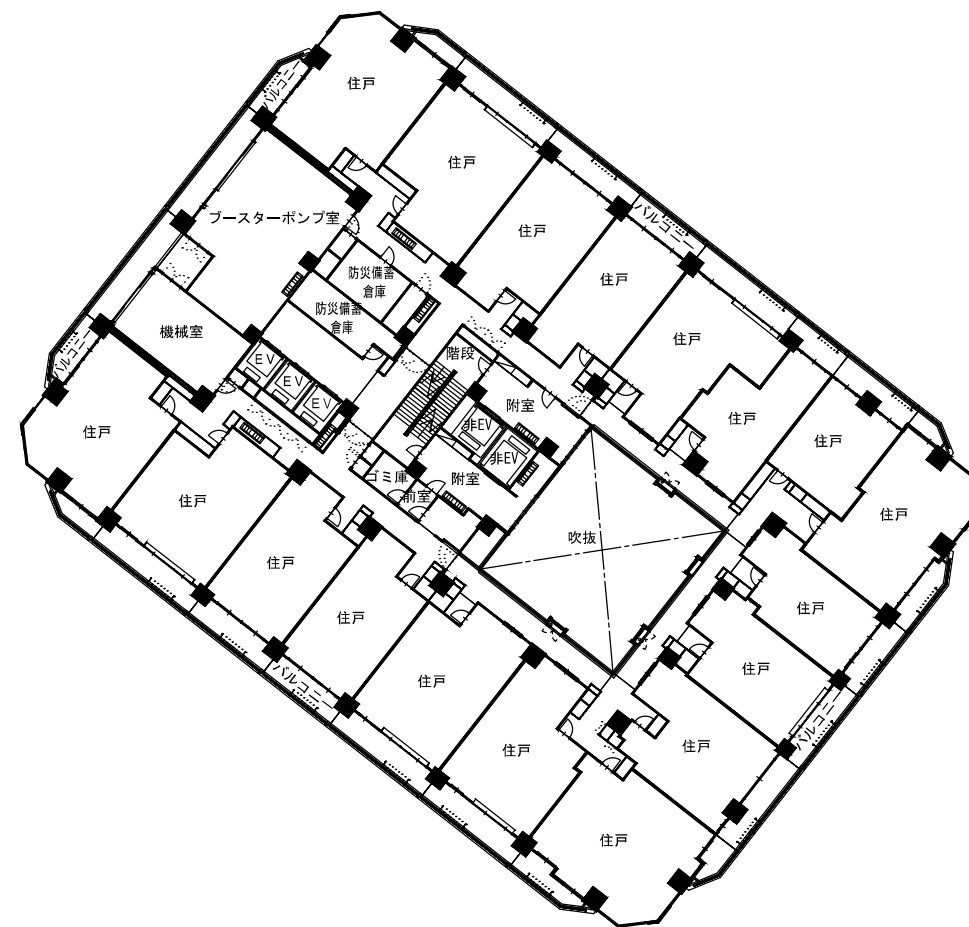


30階平面図



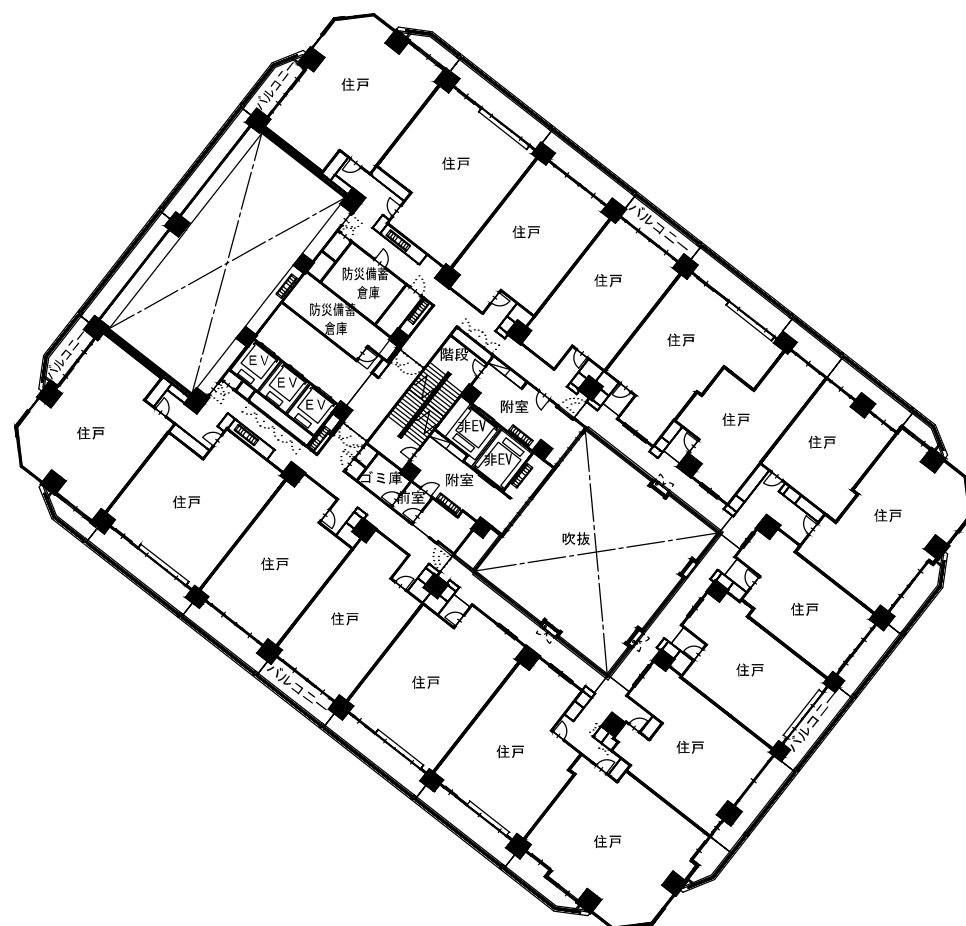


31-32階平面図



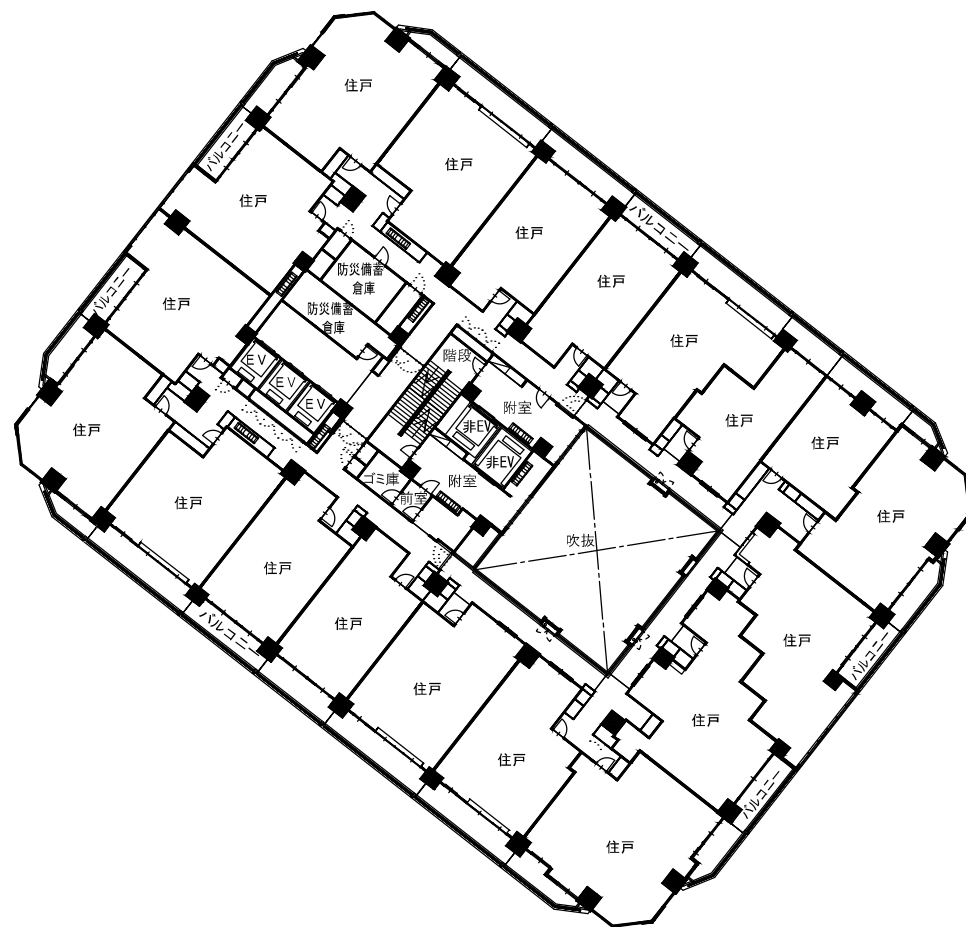
33階平面図



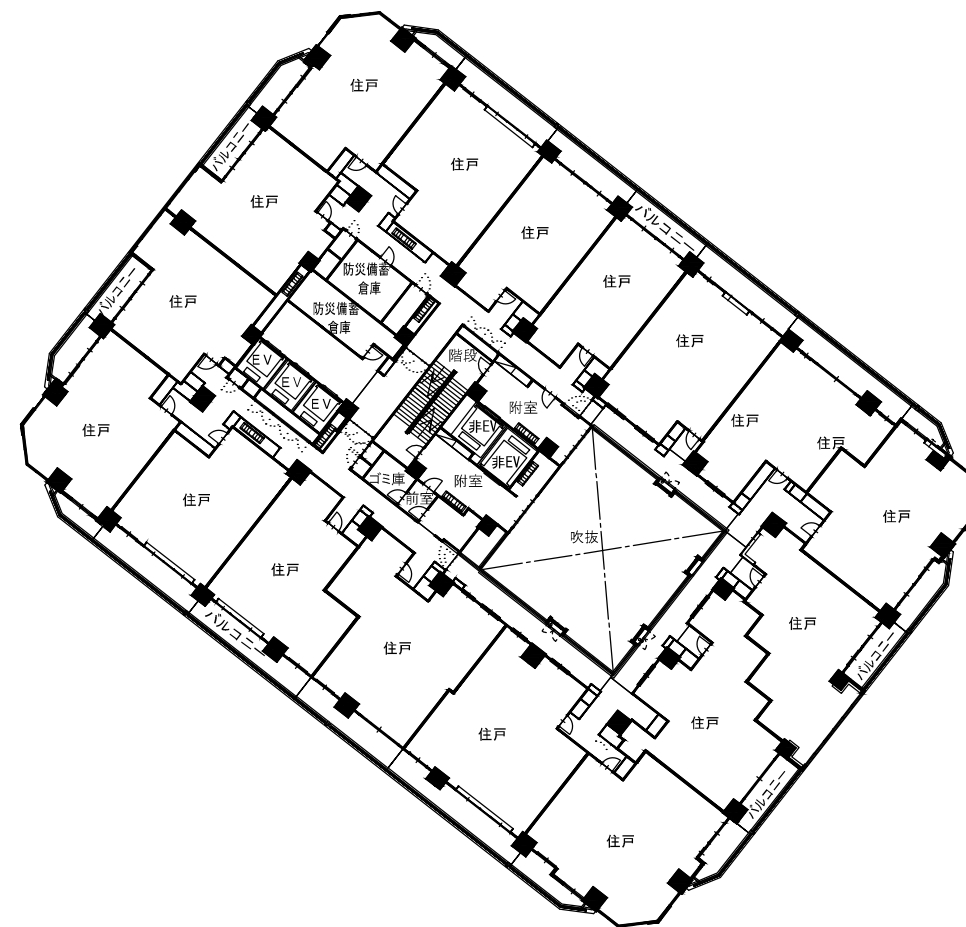


34階平面図



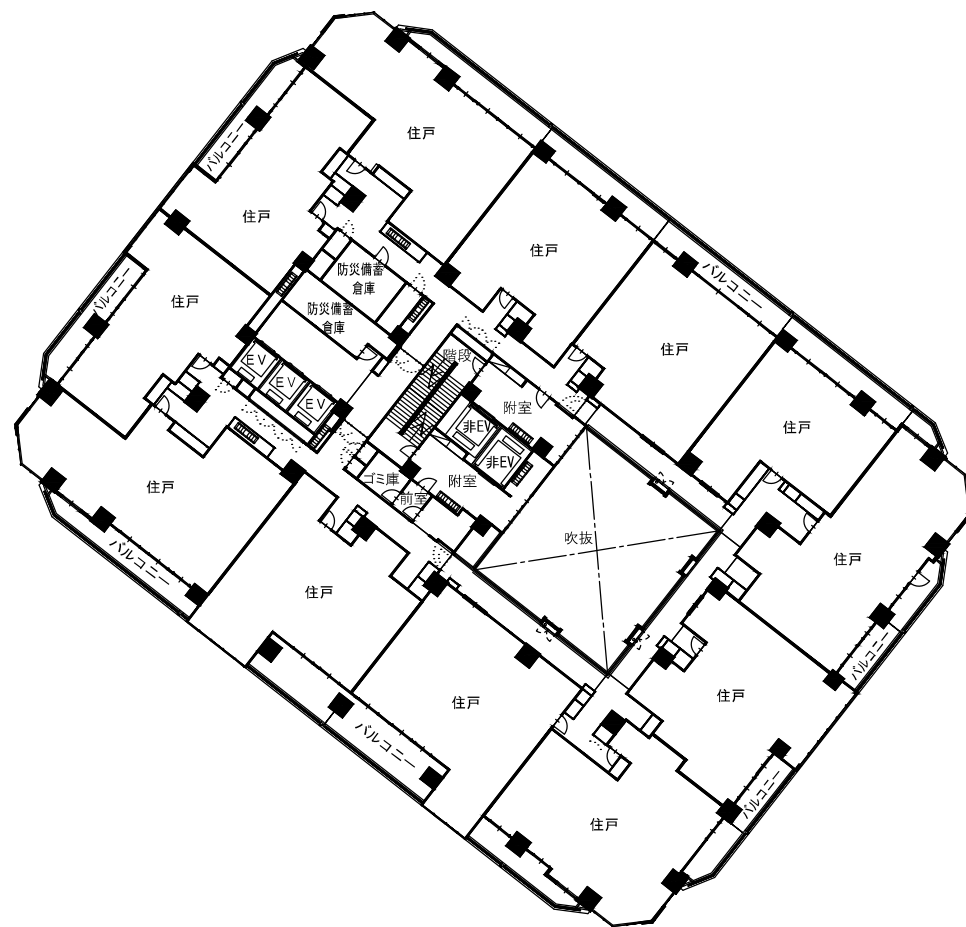


35~41階平面図

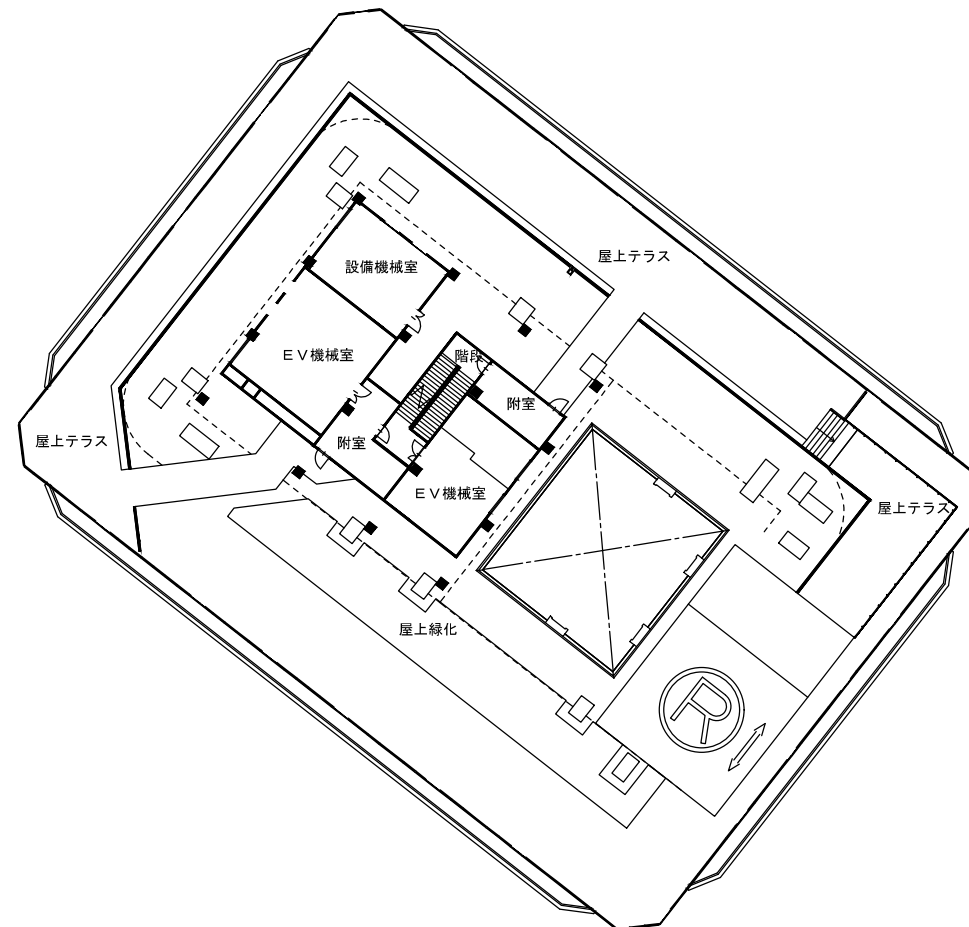


42階平面図



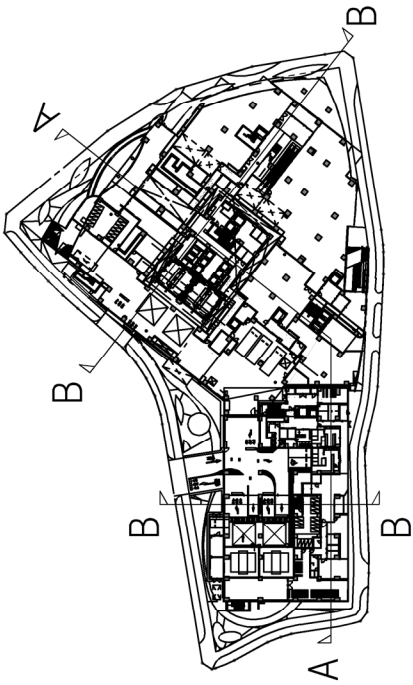


43階平面図

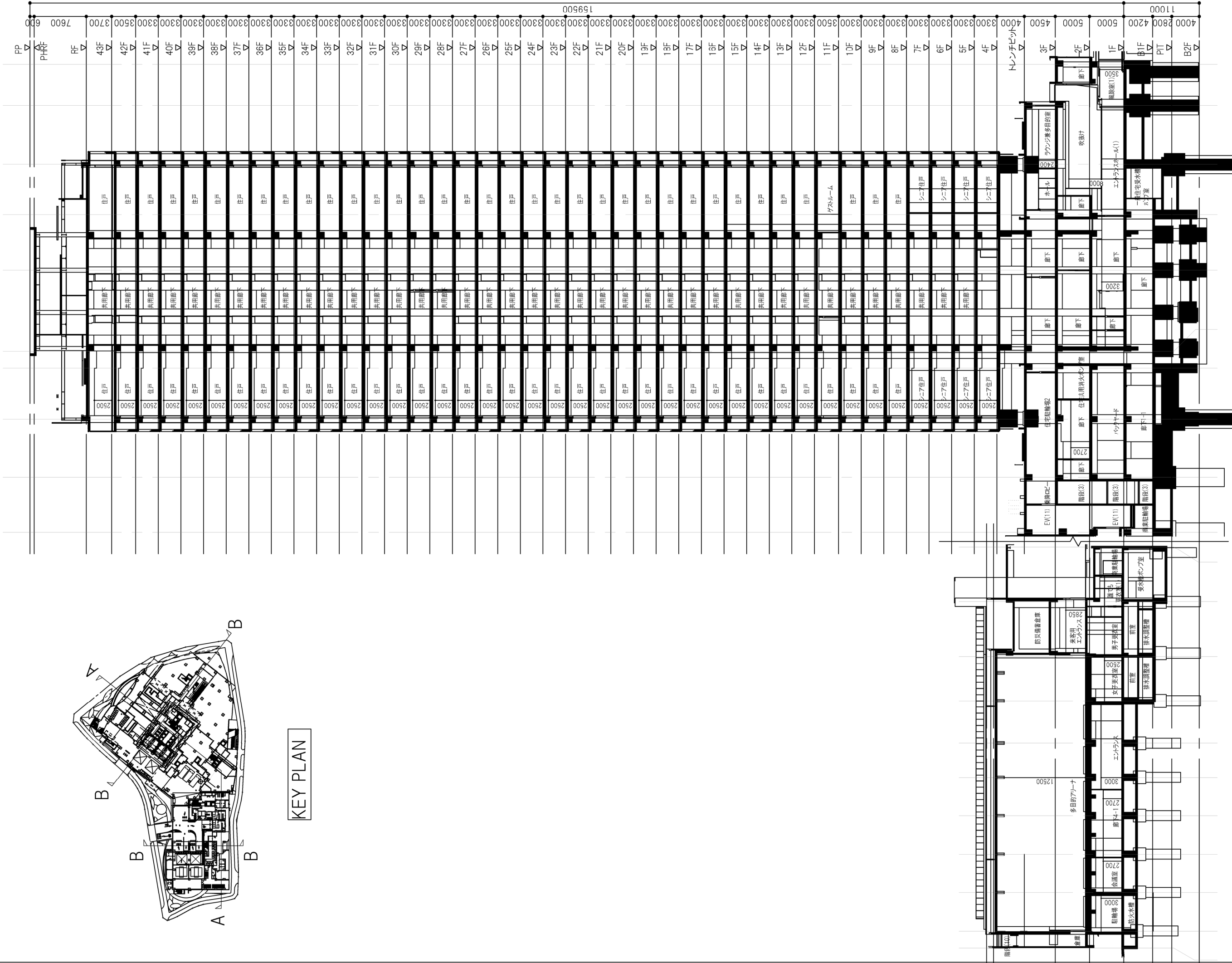


R階平面図



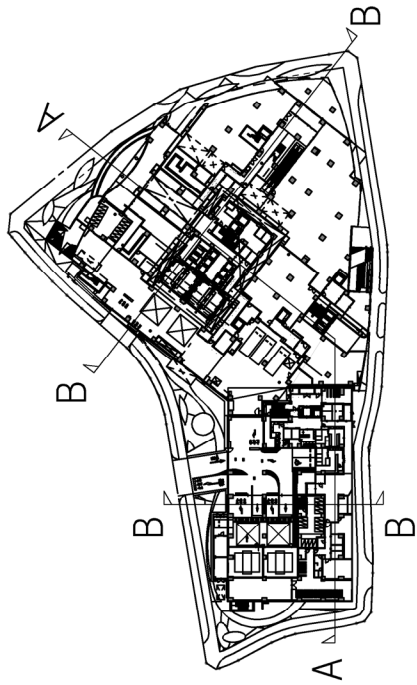


KEY PLAN

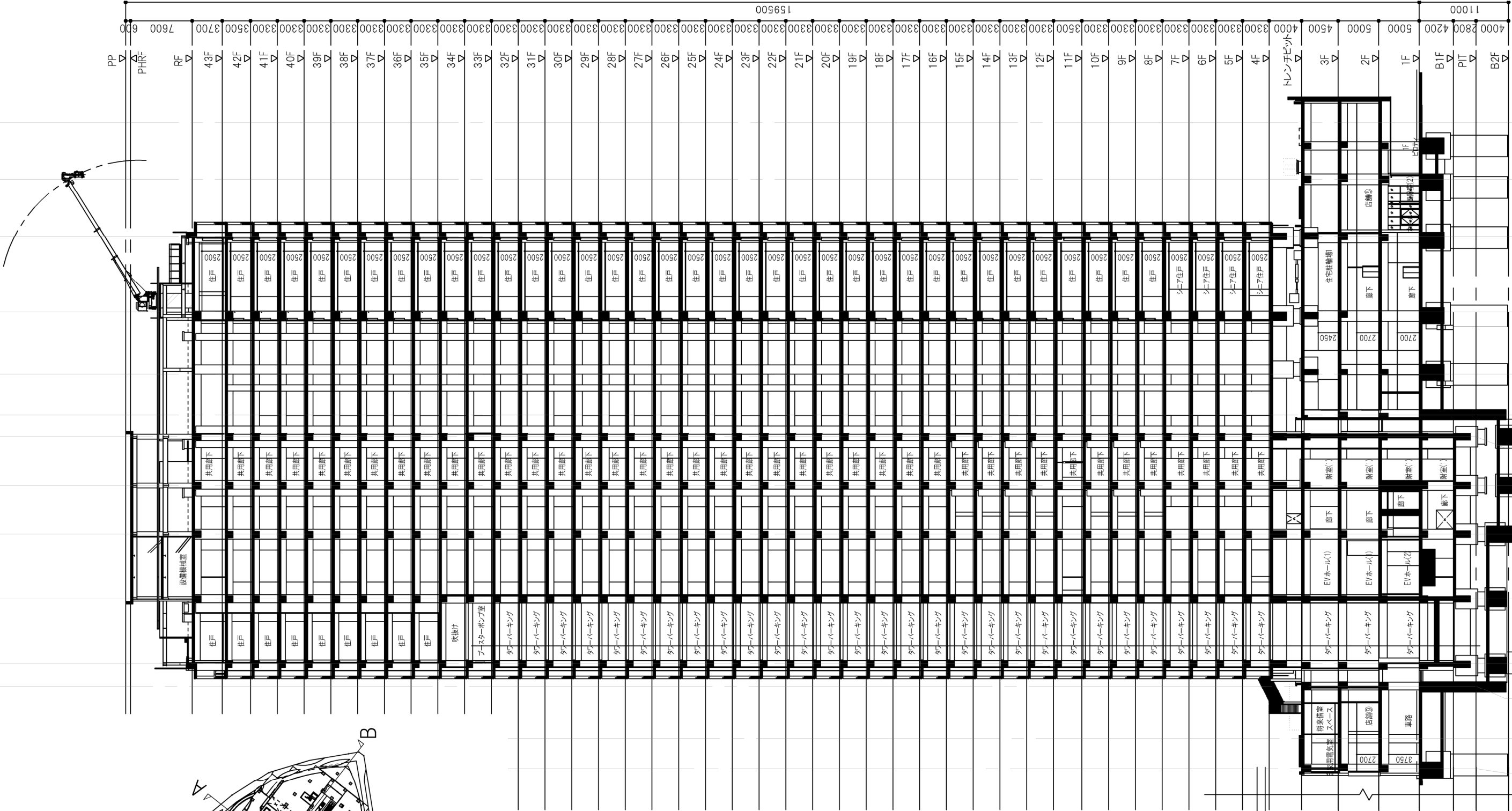


A断面図

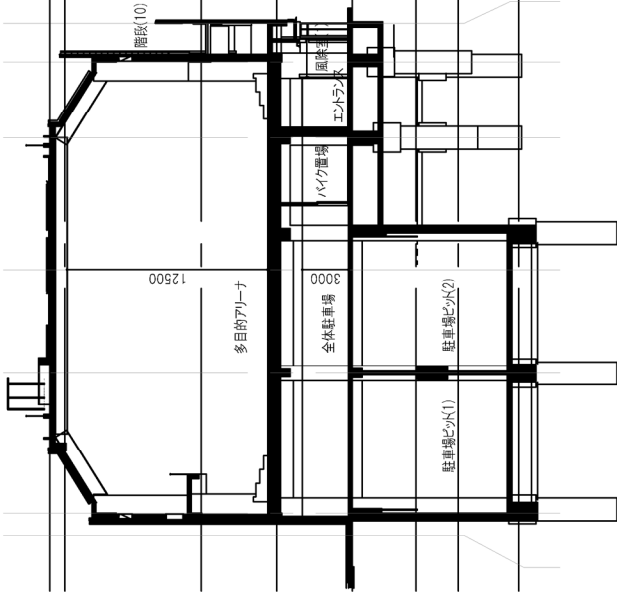
- S0
- S1
- S2
- S3
- S4
- S5
- S6
- S7
- S8
- S9
- S10
- X02
- X03
- X04
- X05
- X05'
- X07
- X08'
- X09
- X10
- X11



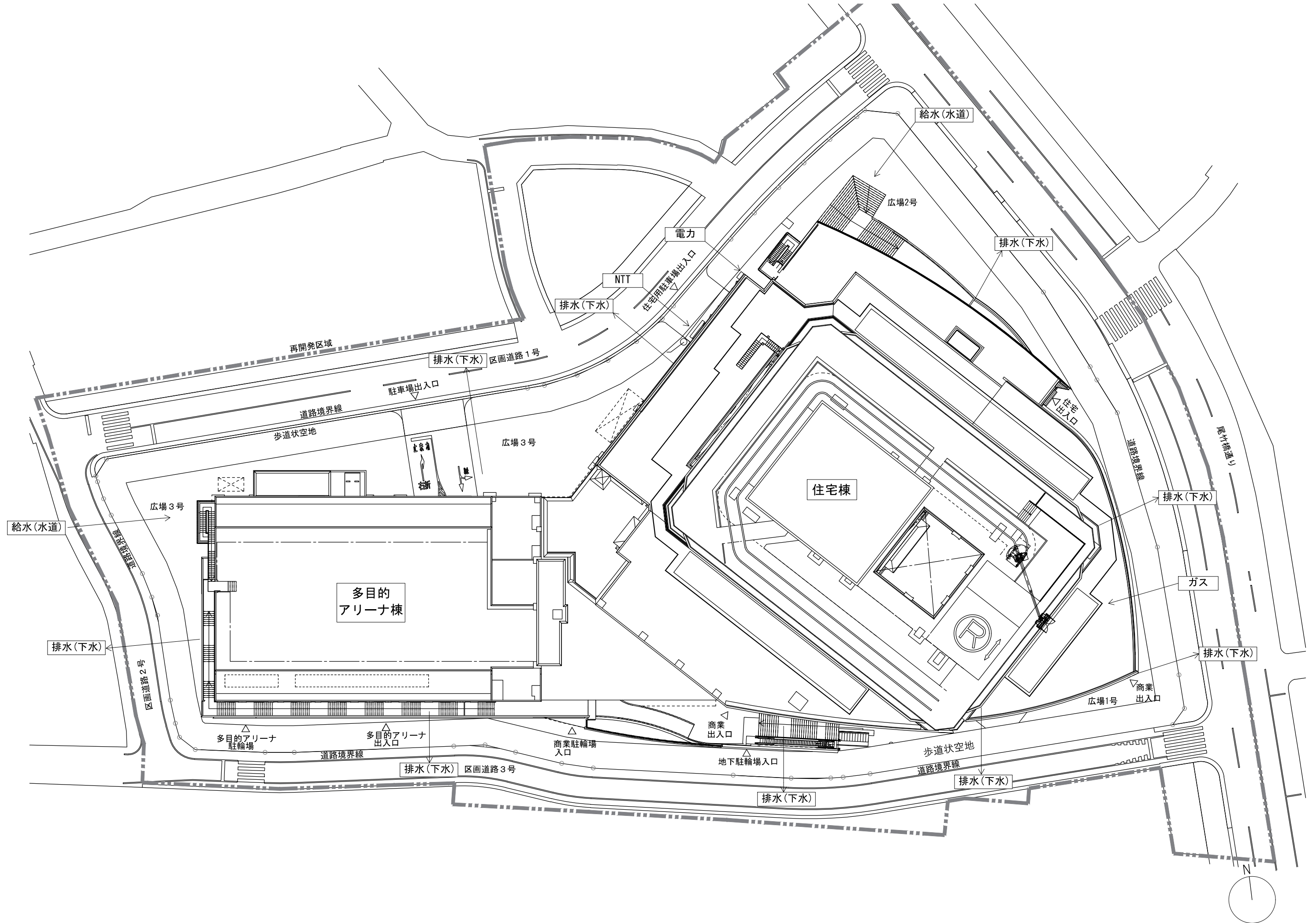
KEY PLAN



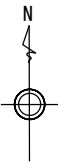
B断面図



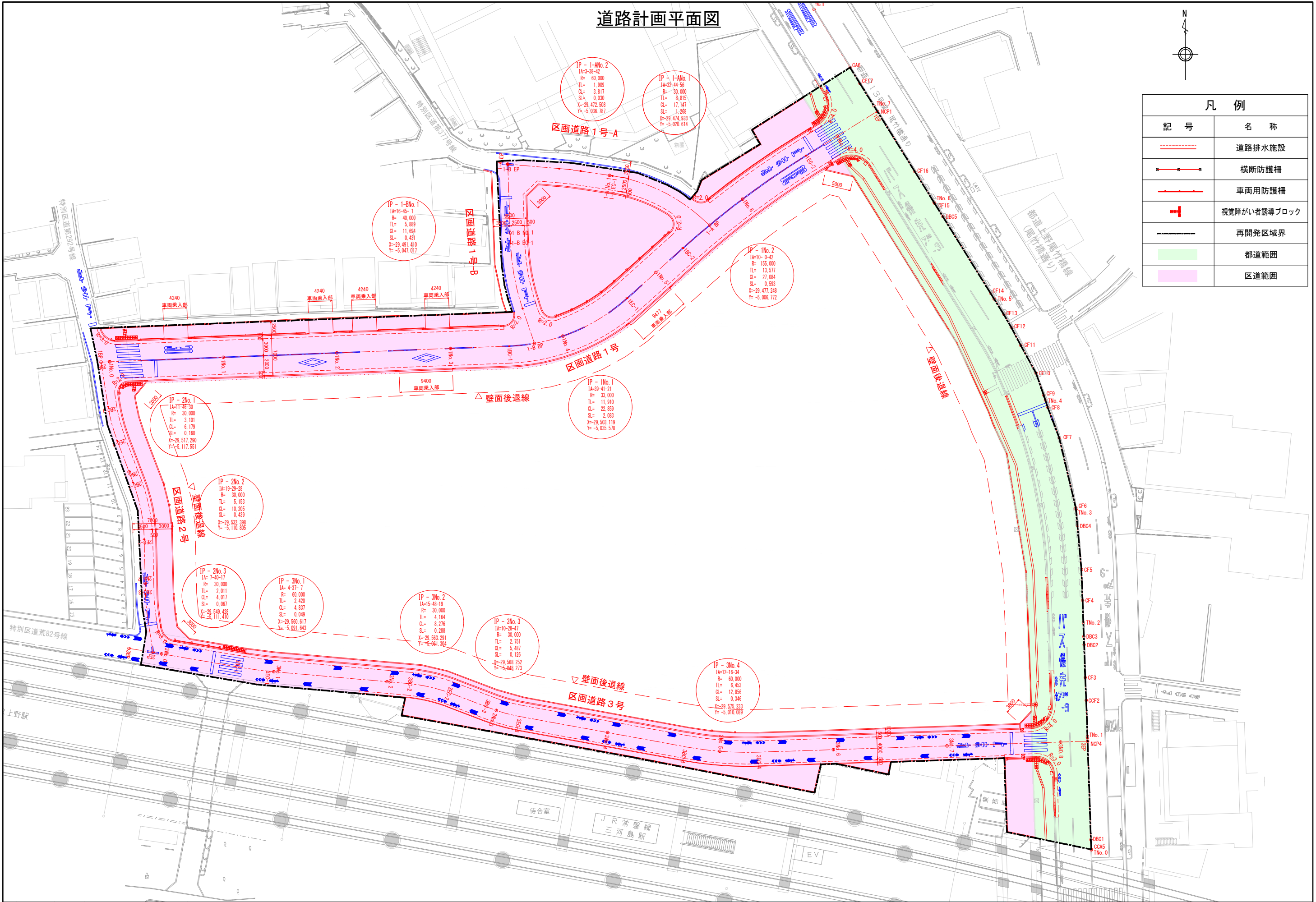
- SF
- SE
- SD
- SC
- SB
- SA
- SA0
- Y12
- Y11
- Y10
- Y10
- Y09
- Y08
- Y07
- Y06
- Y06
- Y05
- Y04
- Y03
- Y02
- Y01



道路計画平面図



凡 例	
記 号	名 称
	道路排水施設
	横断防護柵
	車両用防護柵
	視覚障がい者誘導ブロック
	再開発区域界
	都道範囲
	区道範囲



審工			
竣工			
監理			
施工			

三河島駅前北地区市街地再開発事業

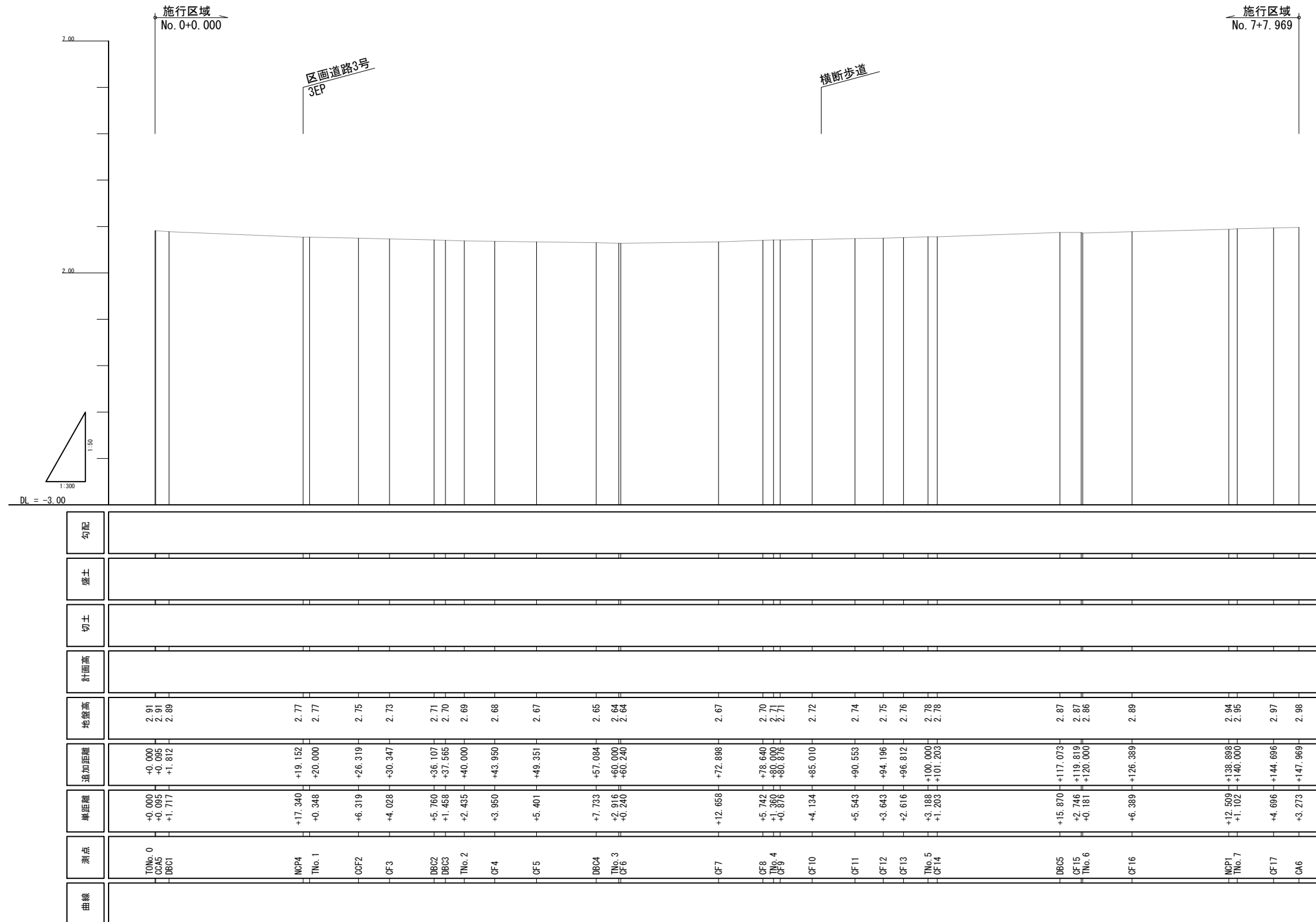
公共施設の設計図

道路計画平面図

S=1:300 (A1)
S=1:600 (A3)

道路計画縦断図（都道）

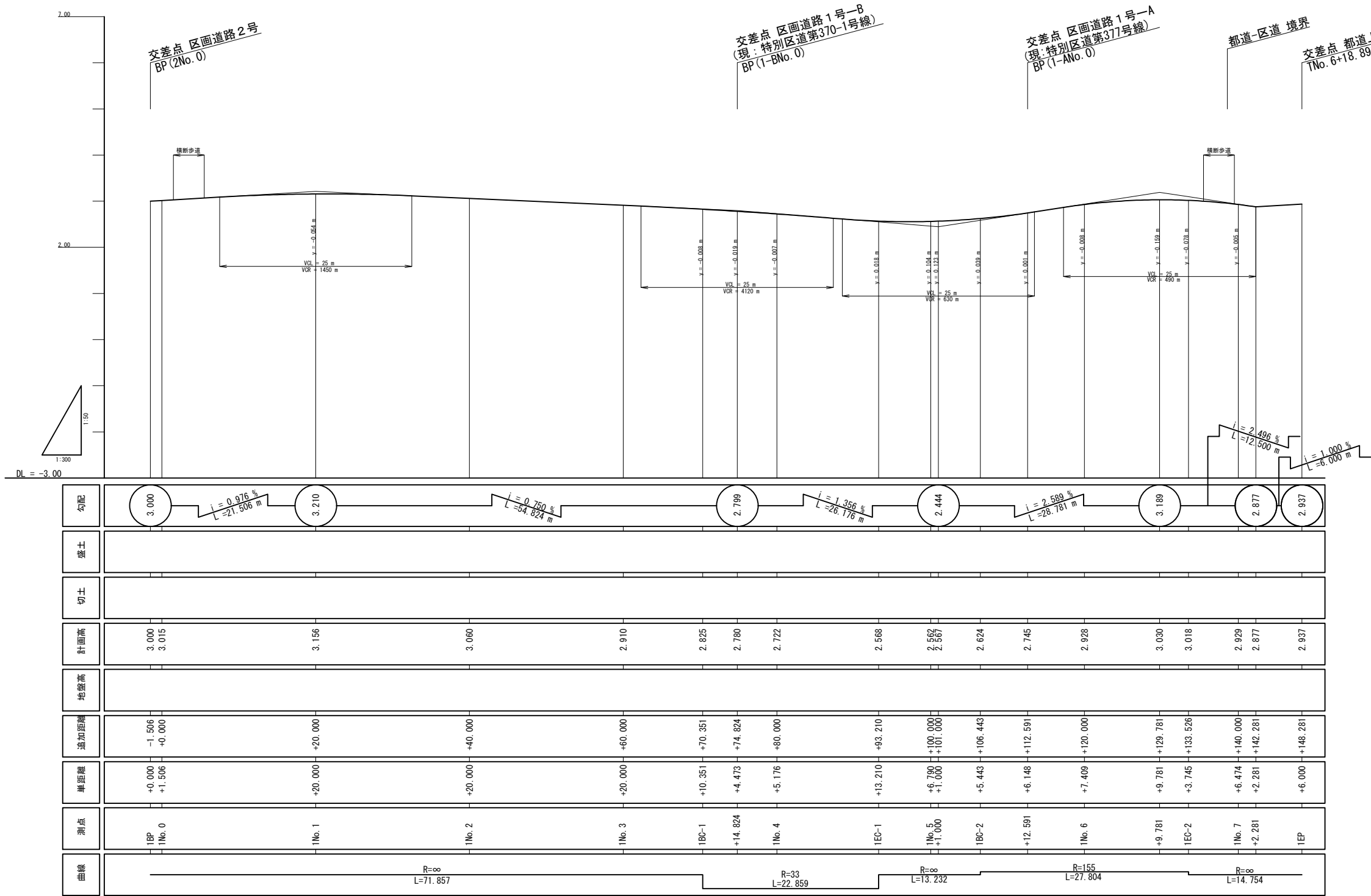
現況縦断線



着工	...	...		三河島駅前北地区市街地再開発事業	公共施設の設計図	○ -
竣工	...	...				
監理		...				
施工	...	...				
	...	...				

道路計画縦断図（区画道路1号）

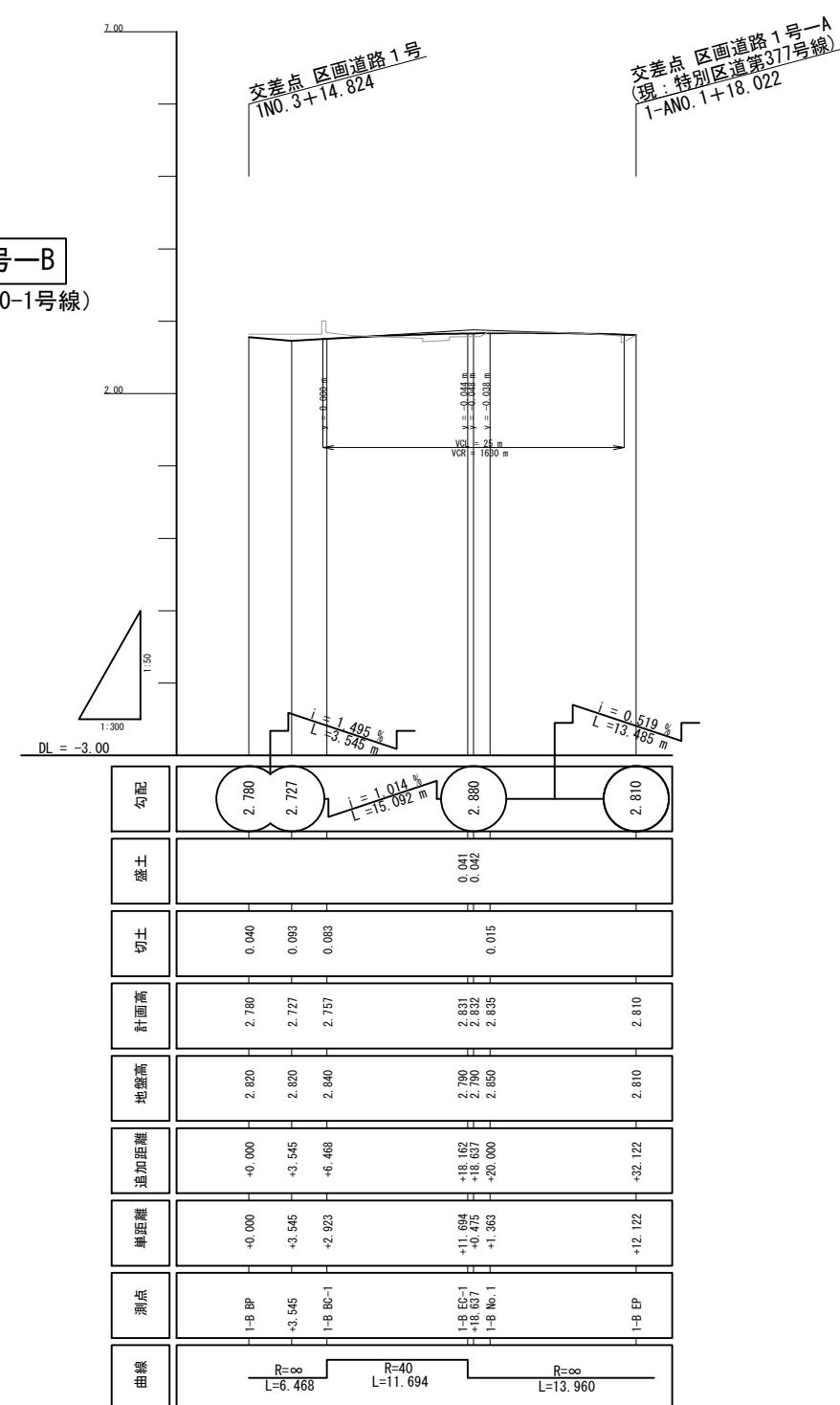
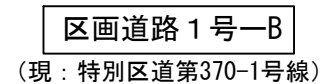
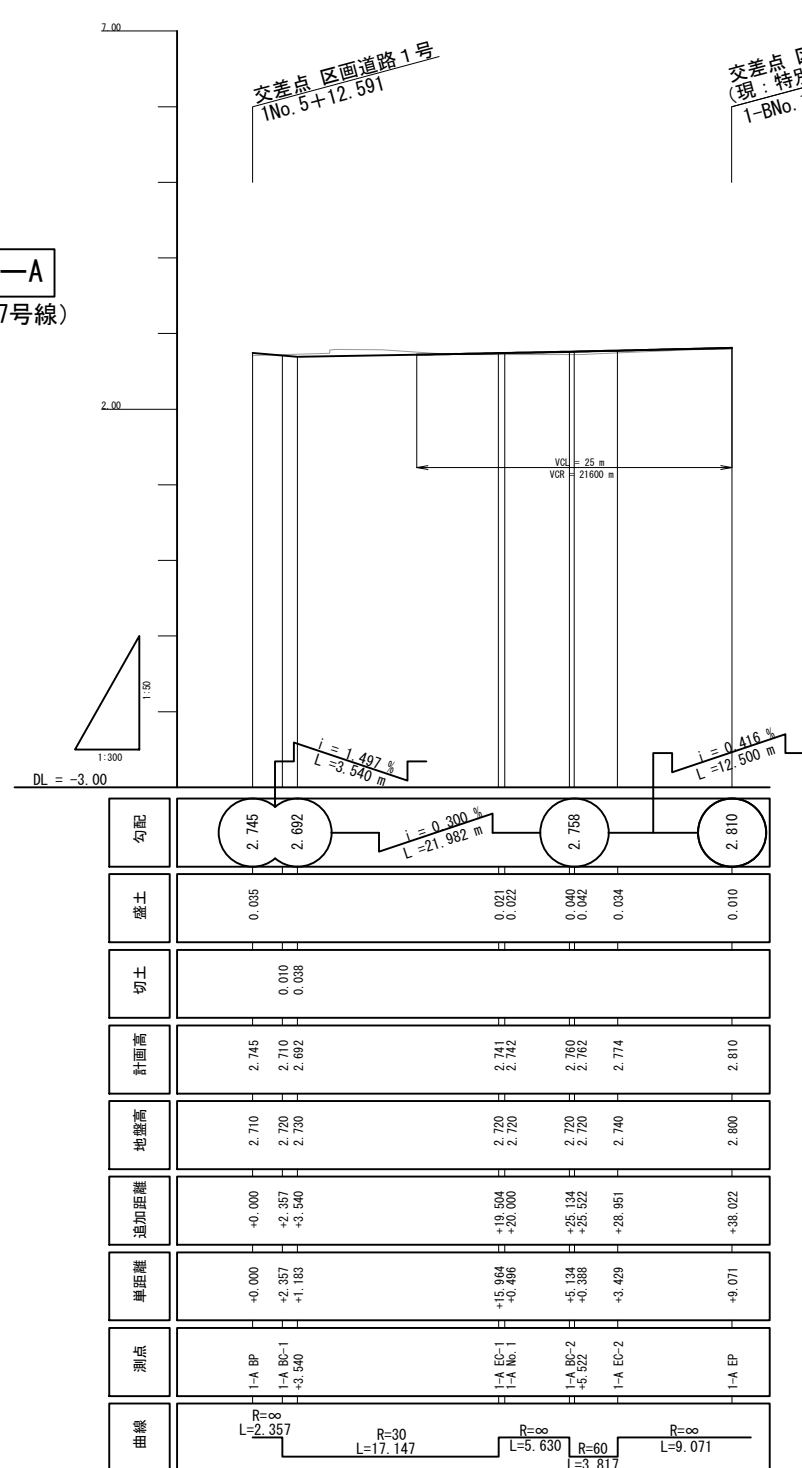
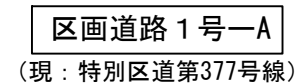
計画縦断線



道路計画縦断図（区画道路1号-A&1号-B）

計画縦断線

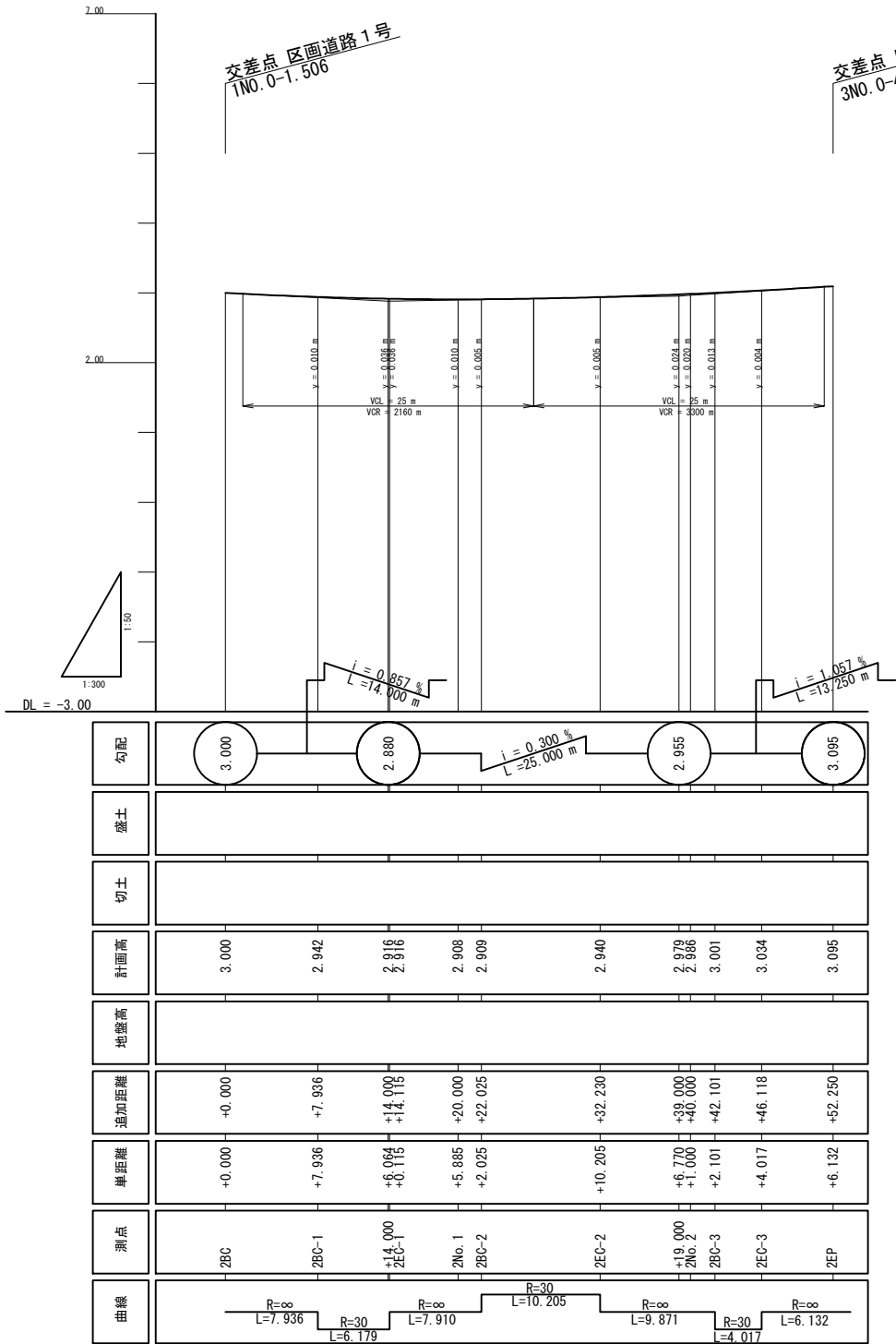
現況縦断線



着工	...	...	三河島駅前北地区市街地再開発事業	公共施設の設計図	○
竣工	...	...			
監理	...	...			
	...	...			
施工	...	...			

道路計画縦断図（区画道路2号）

計画縦断線



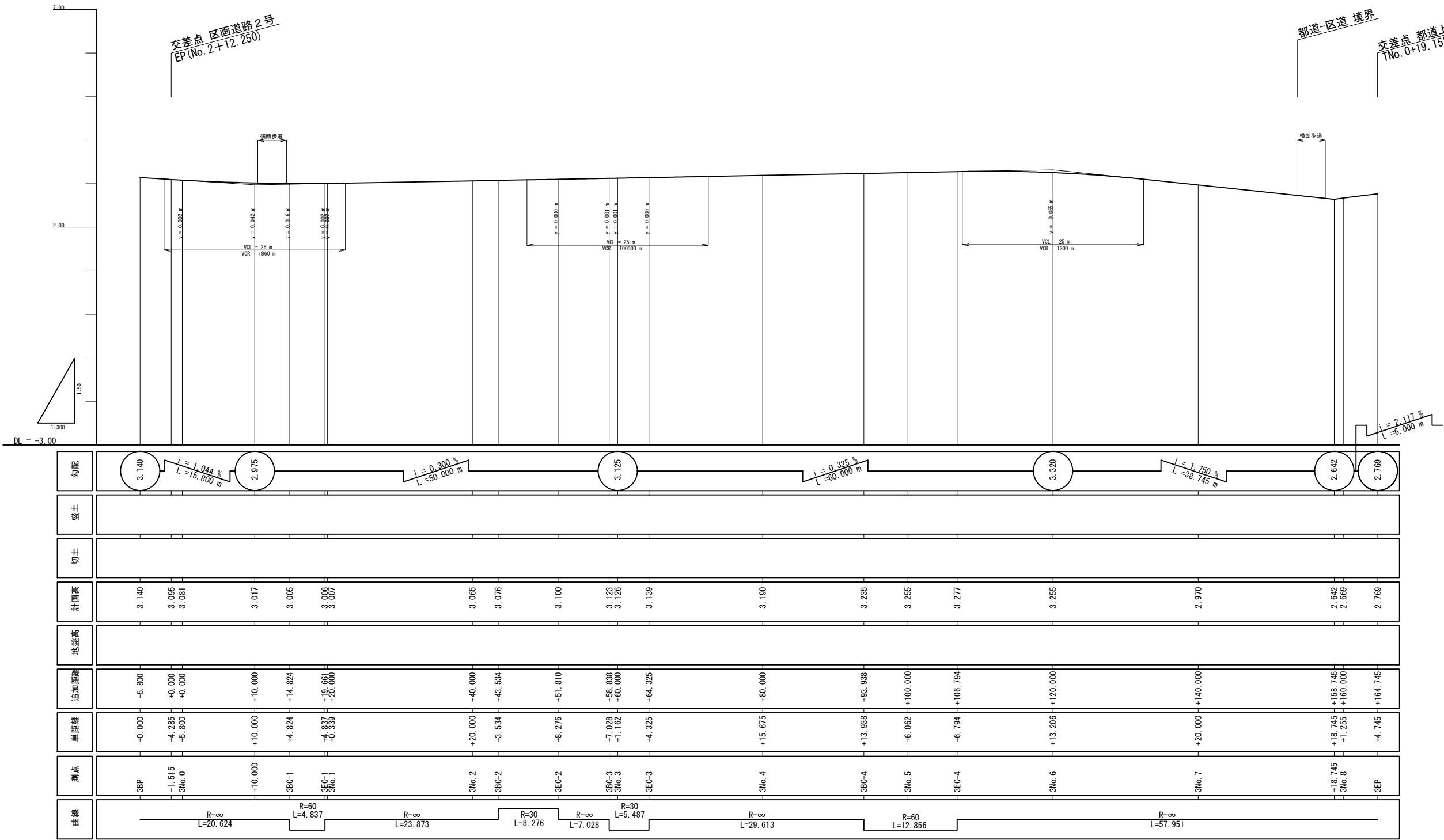
勾配	3.000	2.880	2.955	3.095
盛土				
切土				
計画高	3.000	2.942	2.916	3.095
地盤高				
追加距離	+0.000	+7.936	+14.000	+52.250
単距離	+0.000	+7.936	+6.064	+6.132
測点	2BC	2BC-1	2EC-1	2EP
曲線	R=∞ L=7.936	R=30 L=6.179	R=∞ L=7.910	R=∞ L=6.132

審工			
竣工			
監理			
施工			

三河島駅前北地区市街地再開発事業		公共施設の設計図	○ -
		道路計画縦断面図（区画道路2号） V=1：50 (A1) H=1：300 (A) H=1：500 (A) H=1：1000 (A)	- -

道路計画縦断図（区画道路3号）

計画縦断線

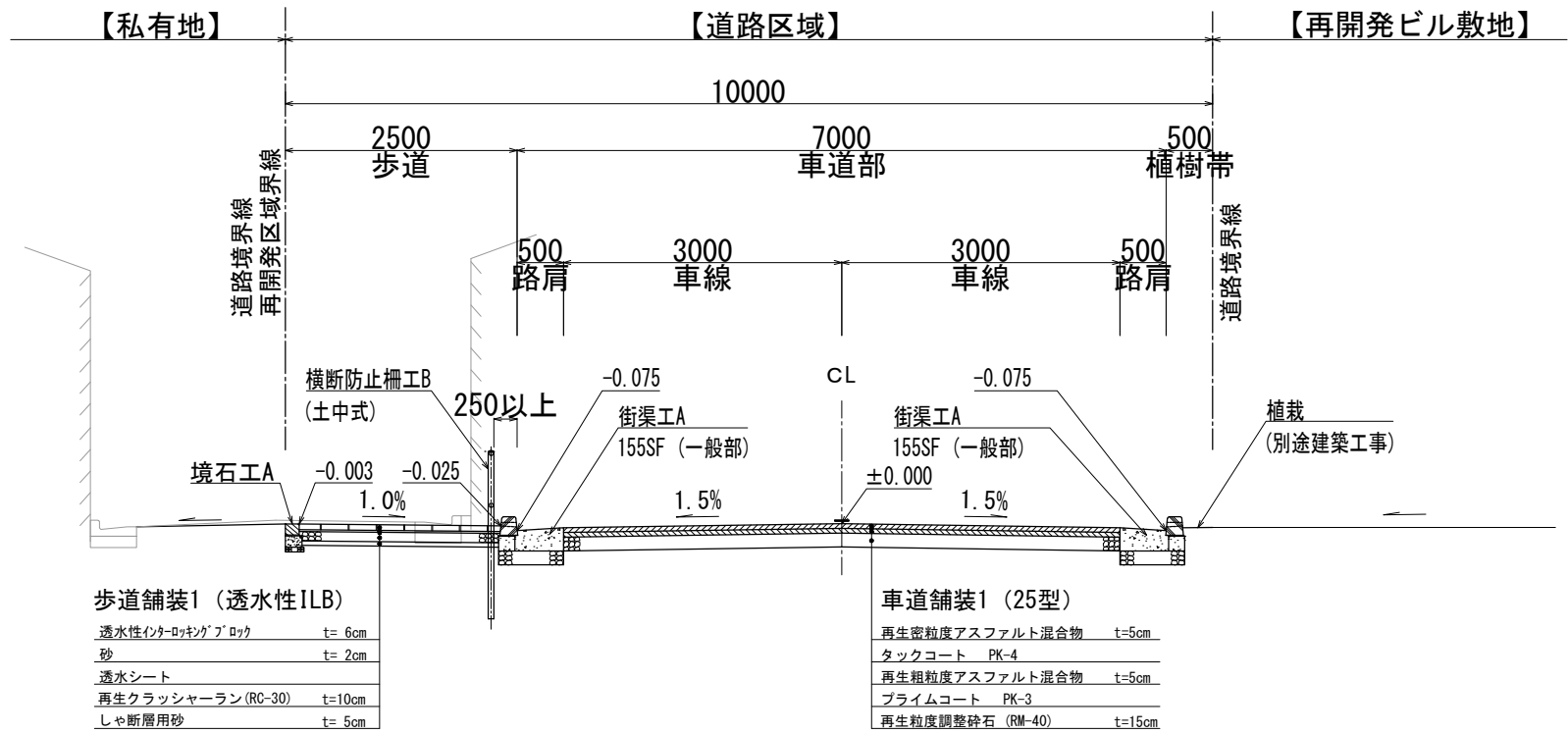


勾配	3.140 $i = 1.044\%$ $L = 15.800\text{ m}$		2.975 $i = 0.300\%$ $L = 50.000\text{ m}$	3.125 $i = 0.325\%$ $L = 60.000\text{ m}$	3.320 $i = 1.750\%$ $L = 38.745\text{ m}$	2.642	2.769											
盛土																		
切土																		
計画高	3.140	3.095 3.081	3.017	3.005	3.006 3.007	3.065	3.076	3.100	3.123 3.126	3.139	3.190	3.235	3.255	3.277	3.255	2.970	2.642 2.669	2.769
地盤高																		
追加距離	-5.800	+0.000 +0.000	+10.000	+14.824	+19.661 +20.000	+40.000	+43.534	+51.810	+58.838 +60.000	+64.325	+80.000	+93.938	+100.000	+106.794	+120.000	+140.000	+158.745 +160.000	+164.745
単距離	+0.000	+4.285 +5.800	+10.000	+4.824	+4.837 +0.339	+20.000	+3.534	+8.276	+7.028 +1.162	+4.325	+15.675	+13.938	+6.062	+6.794	+13.206	+20.000	+18.745 +1.255	+4.745
測点	-3BP	-1.515 3No. 0	+10.000	3BP-1	3BP-1 3No. 1	3No. 2	3BP-2	3BP-2	3BP-3 3No. 3	3BP-3	3No. 4	3BP-4	3No. 5	3BP-4	3No. 6	3No. 7	+18.745 3No. 8	-3BP
曲線	$R = \infty$ $L = 20.624$		$R = 60$ $L = 4.837$		$R = \infty$ $L = 23.873$		$R = 30$ $L = 8.276$		$R = \infty$ $L = 7.028$		$R = 30$ $L = 5.487$		$R = \infty$ $L = 29.613$		$R = 60$ $L = 12.856$		$R = \infty$ $L = 57.951$	

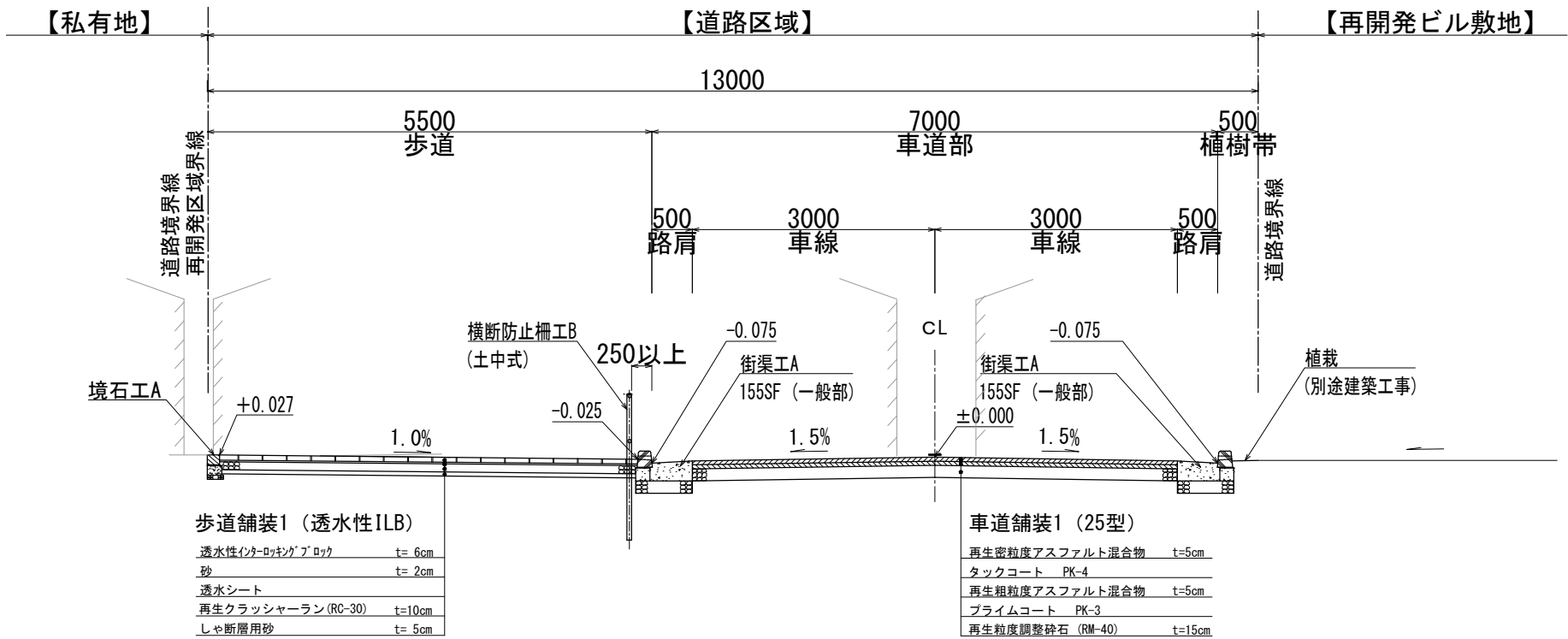
審工					三河島駅前北地区市街地再開発事業	公共施設の設計図		○ -	
竣工									
監理						道路計画縦断図（区画道路3号） V=1: 50 (A1) H=1: 300 (A1) F=1: 100 (A3) H=1: 600 (A3)			
施工									

道路標準横断面図 1

区画道路 1 号/現二項道路区間



区画道路 1 号/新設区間



【凡例】

	現況線
	計画線 (道路整備)
	計画線 (道路整備外)

審工	...	...	...
竣工	...	...	...
監理	...	...	...
施工	...	...	...

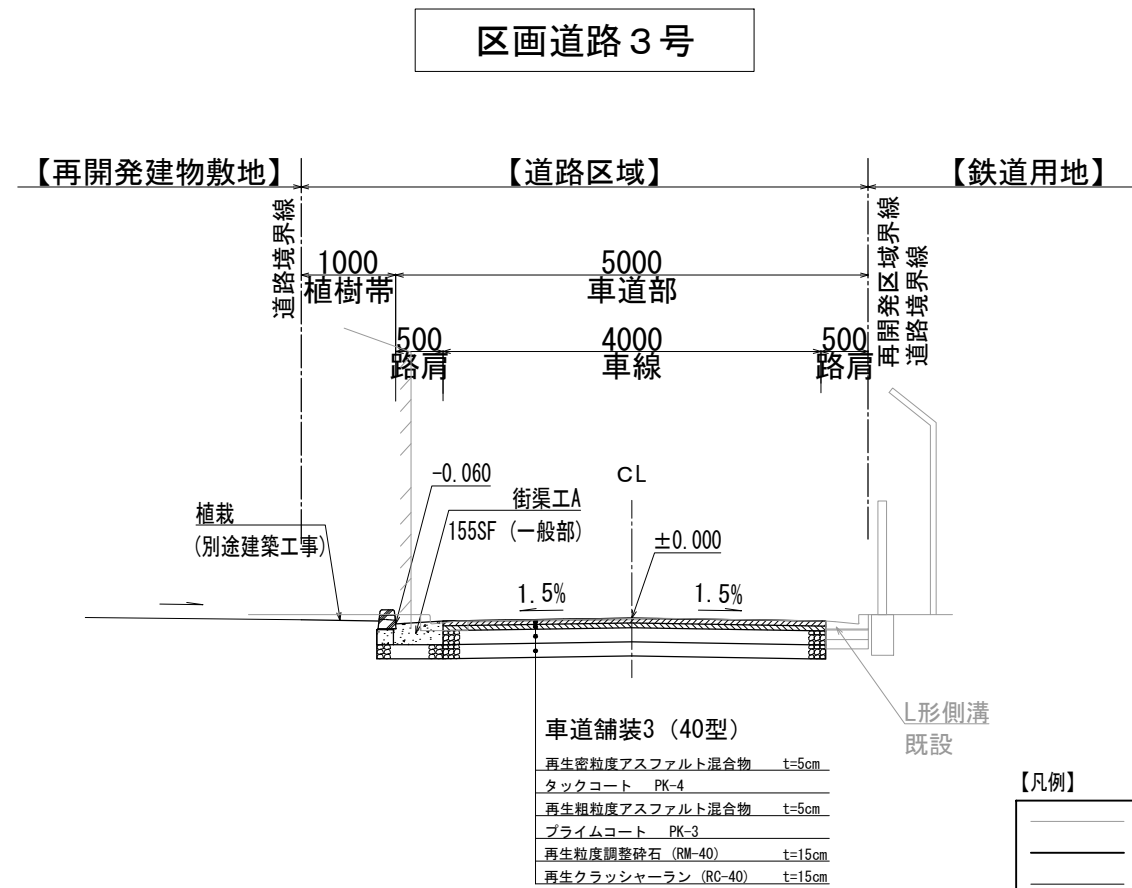
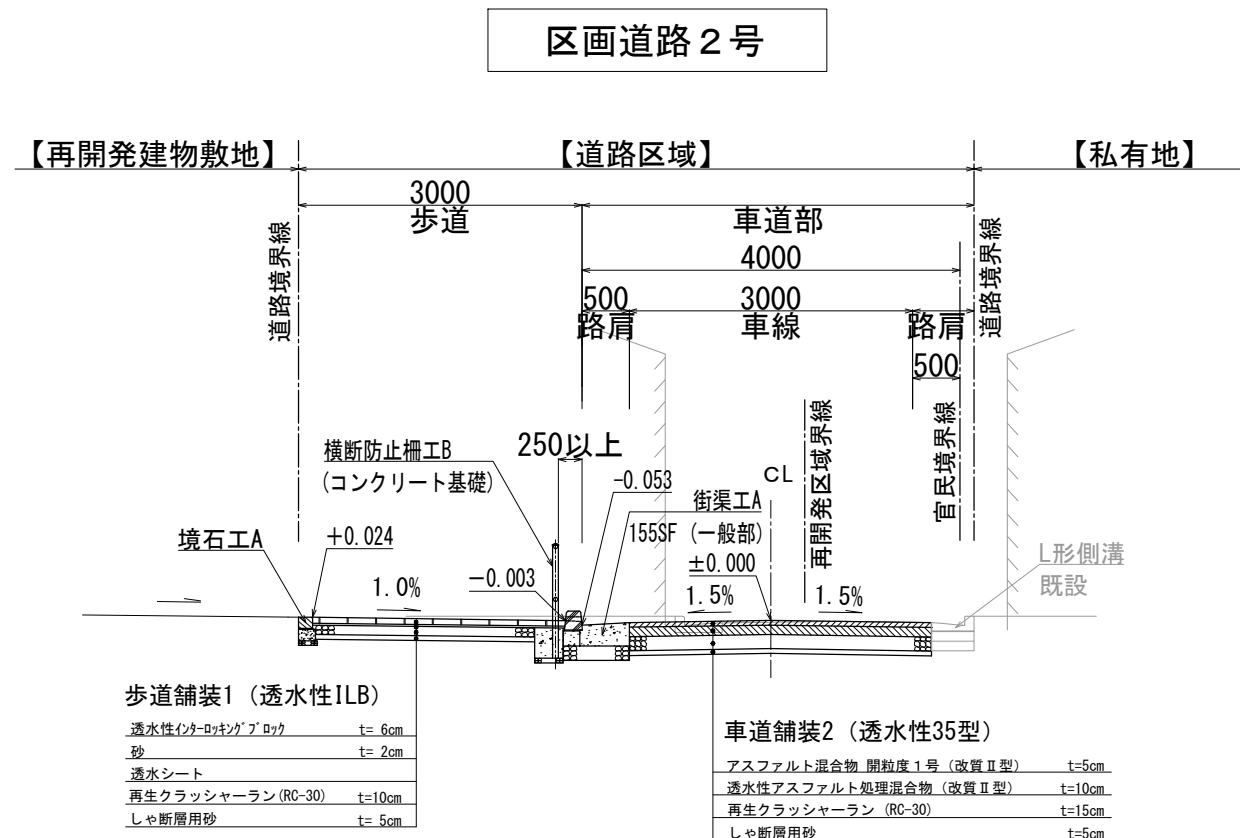
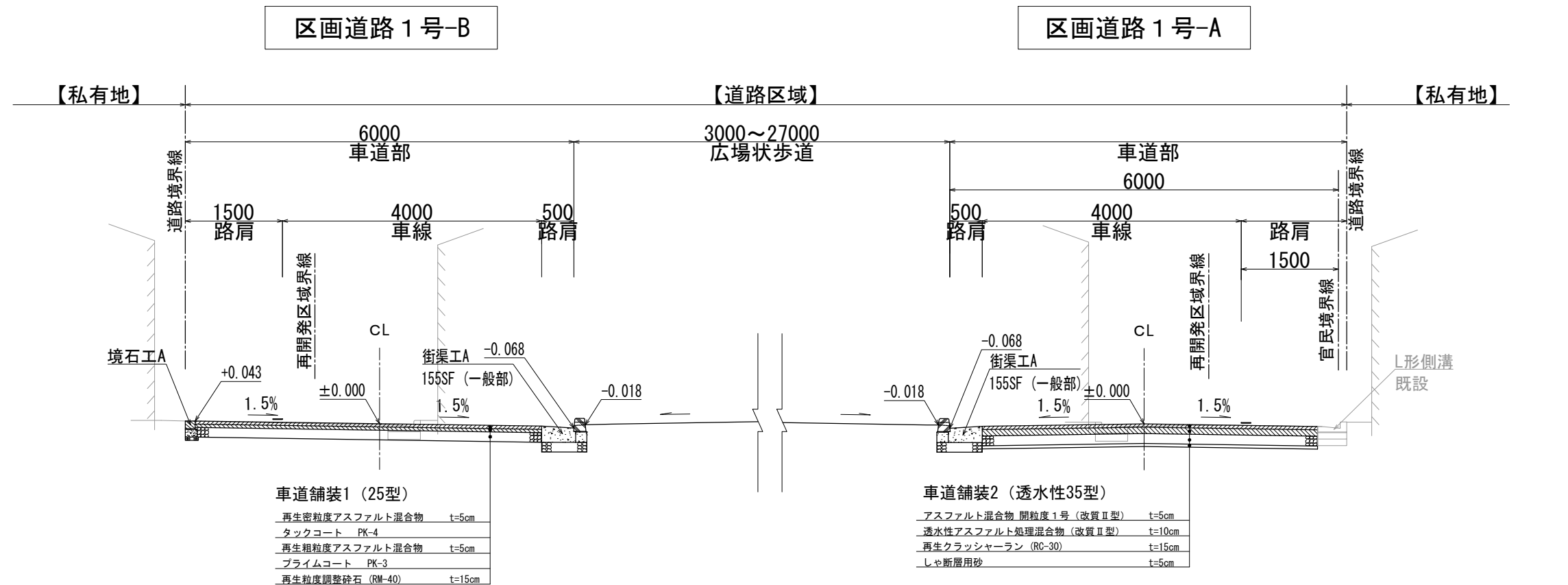
三河島駅前北地区市街地再開発事業

公共施設の設計図

道路標準横断面図 1

S=1:40 (A1)
S=1:80 (A3)

道路標準横断面図 2



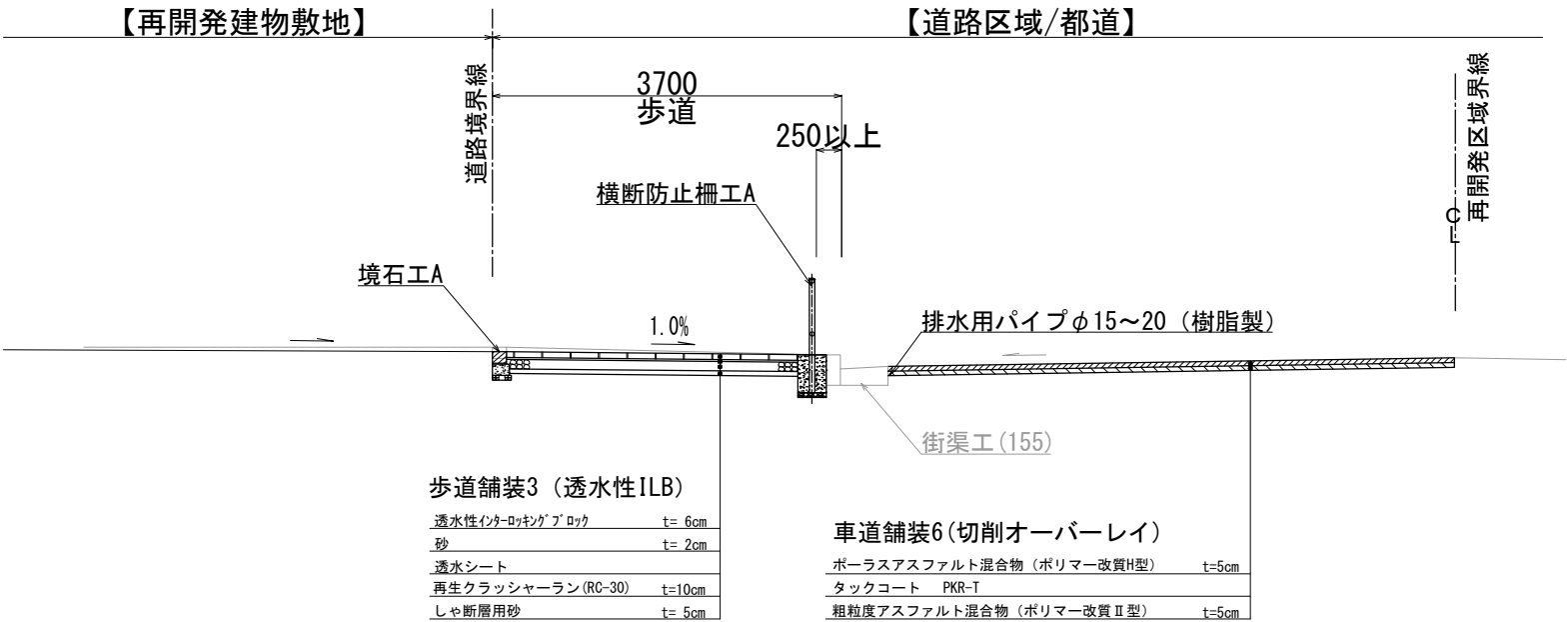
【凡例】

——	現況線
——	計画線（道路整備）
——	計画線（道路整備外）

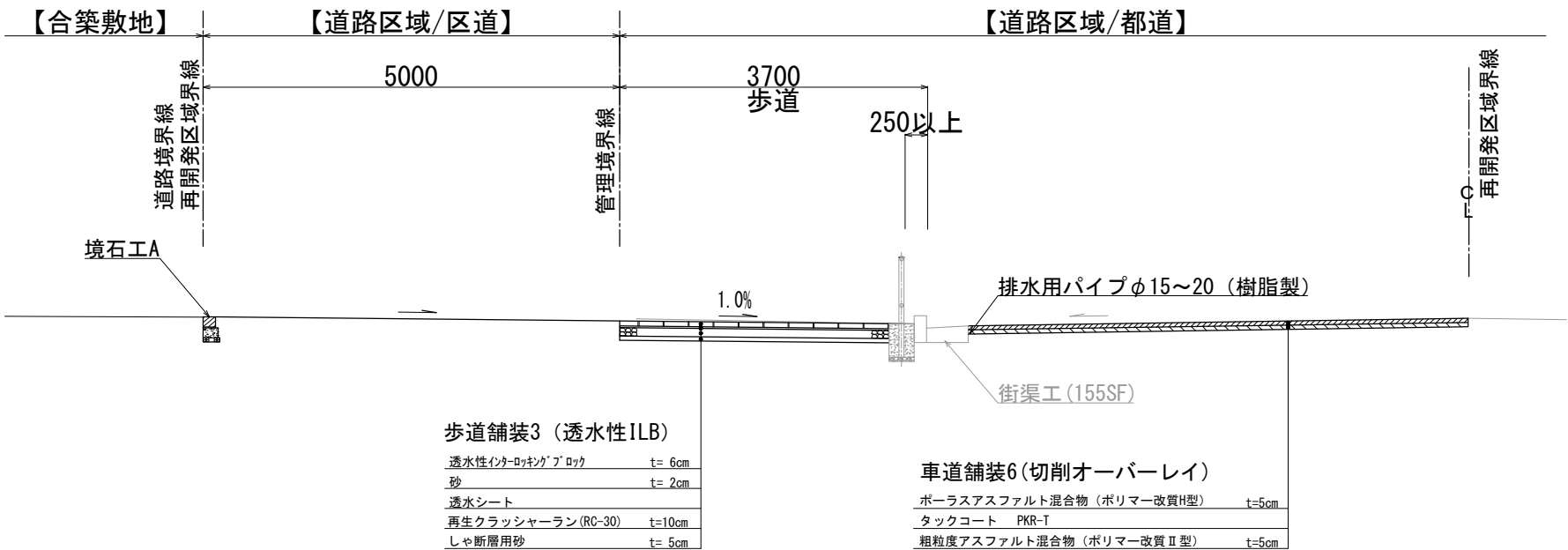
審工	...	...		三河島駅前北地区市街地再開発事業	公共施設の設計図	○ -
竣工	...	...				
監理	...	...				
	...	...				
施工	...	...				

道路標準横断面図 3

都道/再開発建物沿い



都道/合築建物沿い



【凡例】

——	現況線
——	計画線（道路整備）
——	計画線（道路整備外）

審工	...	...	...
竣工	...	...	...
監理	...	...	...
施工	...	...	...

三河島駅南北地区市街地再開発事業

公共施設の設計図

道路標準横断面図 3

S=1:40 (A1)
S=1:80 (A3)