

第1回 王子駅周辺まちづくり検討会

計画編

2021年10月20日（水）

1. はじめに

1.1. 背景と目的

「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」を平成29年度に策定した。その後の社会変動等も踏まえ、新庁舎建設の具体化に伴い、道路・公園等基盤整備のあり方や、駅前の民間開発に対する誘導方針等を明確にするために、「王子駅周辺まちづくりガイドライン」を策定する。

1.2. ガイドラインの位置づけ

・グランドデザインを具体化し、個別の都市計画や事業へとつなげていくために、将来像や具体的な整備メニュー等必要な事項を定めていく。

1.3. ガイドラインの構成と対象エリア

・約30年後を見据えたまちづくりの**方針を示すガイドライン**に、概ね15年で整備予定の**先行実施地区**の整備計画を内包させるものとする。

▼位置づけ・構成

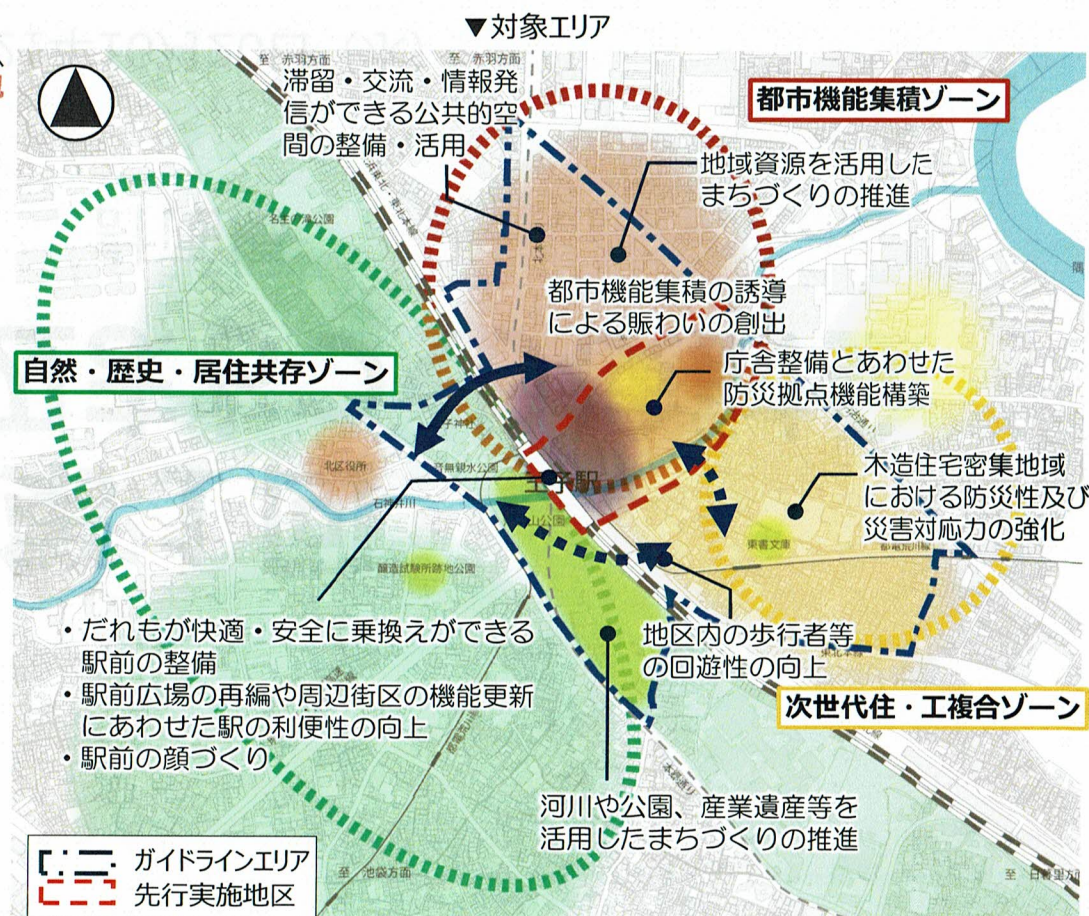
北区基本構想（H11年度）／北区基本計画（2020）
北区都市計画マスタープラン（2020）

王子駅周辺まちづくりグランドデザイン（H29年度）

王子駅周辺まちづくりガイドライン

王子駅前まちづくり整備計画【先行実施地区】

個別の都市計画や事業



まちづくりの方向性（抜粋）（まちづくりグランドデザインより）

2. グランドデザイン後の動き

●ウォーカブルなまちづくり

令和2年9月、都市再生特別措置法等の改正および、「居心地がよく歩きたくなる」まちなかづくり支援制度が整理され、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた官民の取組みをまちづくり計画に位置付けられるようになった。

官民一体となって「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの実現に向けた取り組みが各地で行われている。

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出による「魅力的なまちづくり」

国土交通省

【都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年9月7日施行）】

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに向けた計画の策定・共有

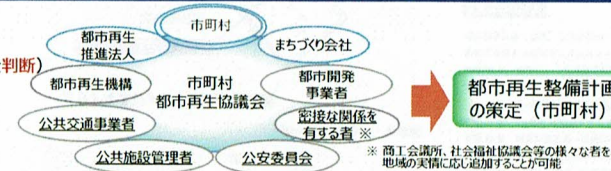
・市町村都市再生協議会*の構成員として、官民の多様な関係者を追加することを可能に*
（まちづくりの主体である市町村等が、地域の実情に応じ、どのような者を構成員として追加するかを判断）

*市町村都市再生協議会：都市再生整備計画（市町村が作成するまちづくりのための計画）
の策定・実施等に関し必要な協議を行う場

*協議会構成員に追加することができる者として、公共交通事業者、公共施設管理者、公安委員会
その他まちづくり計画に密接な関係を有する者を明記

・市町村が都市再生整備計画を策定し、官民一体で行う「居心地が良く歩きたくなる」
まちなかづくりのための取組を位置付け

〔予算〕官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援



計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

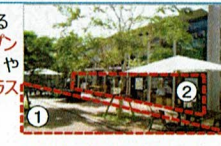
・都市再生整備計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり
のための取組を、法律・予算・税制等のパッケージにより支援

・市町村等による
歩行者滞在
空間の創出
（街路の広
場化等）



〔予算〕交付金等による支援

・民間事業者による
民地部分のオープ
ンスペース化 ①）や
建物低層部のガラス
張り化等 ②）



〔税制〕固定資産税の軽減
〔予算〕補助金による支援



・駐車場の出入
口の設置を制
限（メインスト
リート側ではなく
裏道側に駐車
場の出入口を
設置）



・民間事業者が
公園管理者と
締結する協定
に基づき、公園
内にカフェ・売店
等を設置

・都市再生推進法人*がまちづくり活動の一環として
ベンチの設置、植栽等を実施

*都市再生推進法人：NPO、まちづくり会社等の地域における
まちづくり活動を行う法人（市町村が指定）



〔金融〕低利貸付による支援



・イベント実施時などに都市再生推進法人が
道路・公園の占用手続を一括して対応

1

車中心から人中心の「ウォーカブル」なまちづくりへ

2. グランドデザイン後の動き

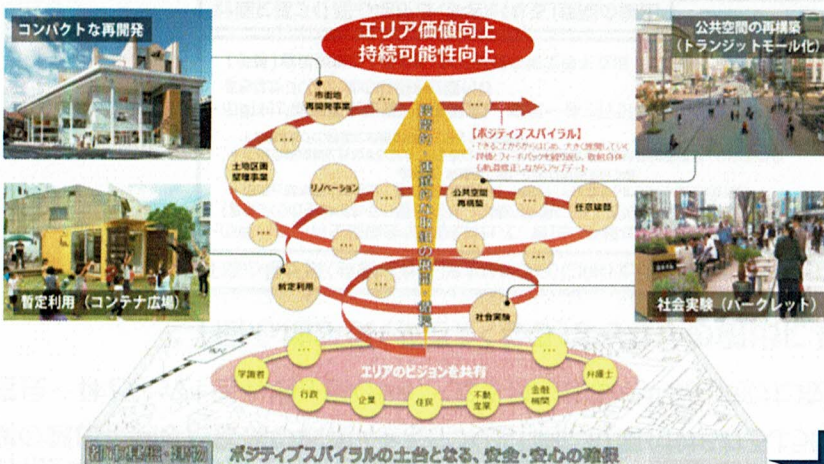
●市街地整備2.0

市街地整備をとりまく環境の大きな変化を踏まえ、令和2年3月に「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」の報告がとりまとめられた。

『行政が中心となって公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』から、『**「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」**』（市街地整備2.0）へ大きく転換を図る必要がある。

▼基本的な考え方

これまでの『「空間」・「機能」確保のための開発』を「市街地整備 1.0」とすれば、ポジティブスパイラルにより、『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』を進める「市街地整備 2.0」とも呼ぶべき考え方へと転換が必要です。



▼日比谷エリアの事例



ポイント

- ◆地権者・行政とともに策定した将来ビジョンを踏まえ、土地区画整理事業・都市再生特別地区等の活用により、大規模施設が整備されるとともにまちの賑わいの核となる広場空間を創出
- ◆周辺公共施設を含めた継続的な維持管理・賑わいづくりに関し、公民連携による持続可能な自立型エリアマネジメントの仕組みを構築

エリア



経年表

- 平成 20 年 三信ビル跡地「日比谷パティオ」の暫定利用（2年間）
- 平成 23 年 日比谷エリア街づくり基本構想を策定（公民の共同による検討）
- 平成 24 年 地区計画変更（区域拡大、広場等位置付け）
- 平成 27 年 （一社）日比谷エリアマネジメントを設立
- 千代田区が同法人を都市再生推進法人に指定
- 平成 30 年 東京ミッドタウン日比谷竣工
- 平成 30 年 有楽町一丁目地区土地区画整理事業（個人施行）終了
- 現在に至るまで日比谷エリアマネジメントを中心に周辺公共施設を含め継続的な維持管理・運営、広場を活用したイベントを実施

区画整理の活用



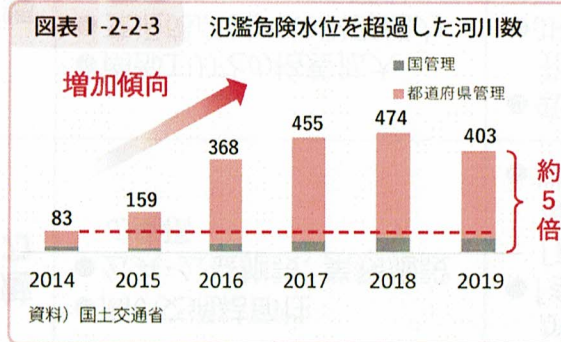
「つくる」から「つかう」視点での市街地整備へ

2. グランドデザイン後の動き

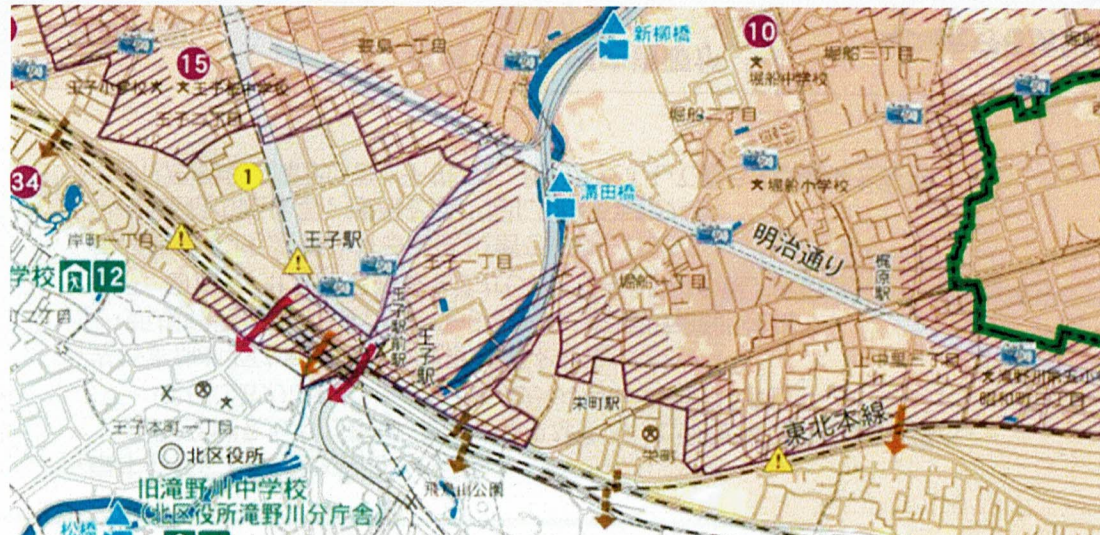
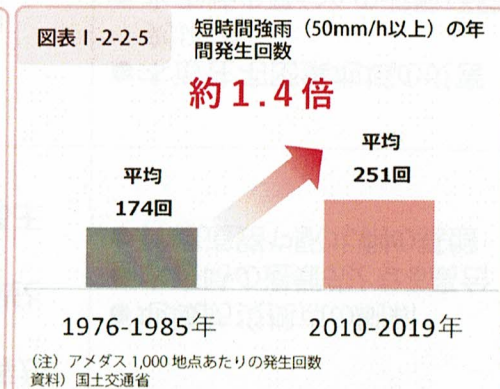
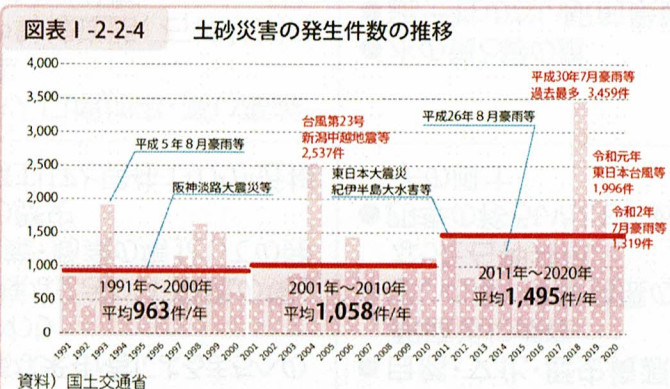
●水災害の激甚化

気候変動の影響による**水災害の激甚化・頻発化**が懸念されている。

王子駅周辺はJR線に沿った崖線となっており、王子一丁目や堀船・栄町側では**荒川氾濫時の浸水が想定**されている。



▲国土交通白書2021より



▲北区水害ハザードマップ

激甚化する自然災害に対する「防災・減災」の重要化

3. 魅力と課題再整理

王子駅周辺まちづくりグランドデザイン（H29年度）

視点1 「ウォークブル」

- ・車中心から人中心の空間へと転換
- ・街路空間を人々が集い、憩い、様々なアクティビティを繰り広げられる場へ
- ・まちに活力とイノベーションをもたらす、都市の魅力を向上

視点2 「ストック再生」

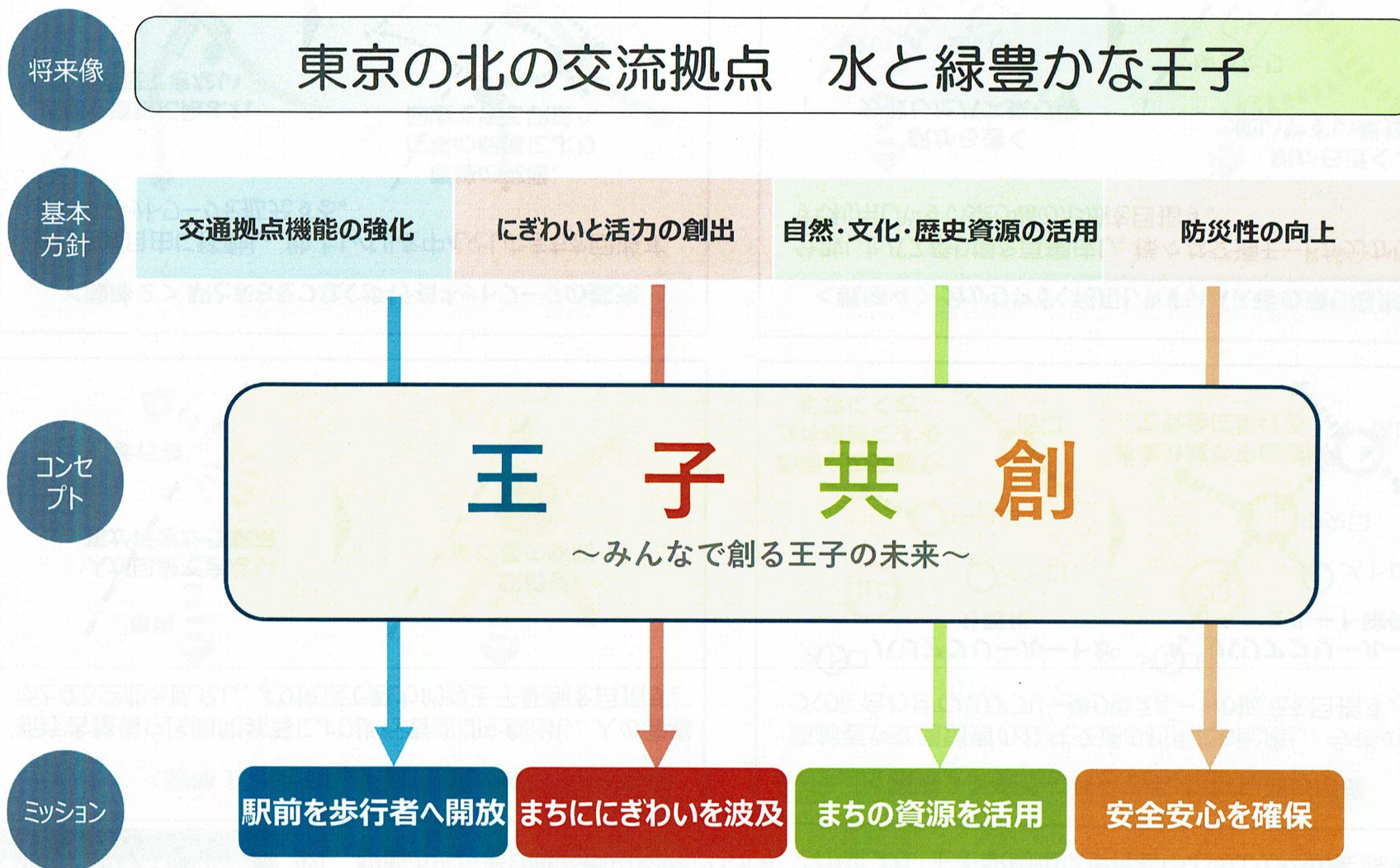
- ・先行実施地区を起爆剤に、民間投資を促進
- ・新規開発のみならず、リノベーション等による都市機能強化
- ・自然・文化・歴史資源を活かし、王子ならではの魅力を向上

視点3 「防災・減災」

- ・気候変動により激甚化する自然災害を防ぐ
- ・避難路の確保等、被害を最小限に抑えるまちづくり
- ・高齢者、障がい者、子供など、誰もが安心して暮らせる環境を実現

	東京の北の拠点	交流の場	自然・文化・歴史資源が豊かなまち	地域を守る防災力
魅力	<ul style="list-style-type: none"> ● 高い交通結節性 ● 公共・公益施設、業務施設の集積 	<ul style="list-style-type: none"> ● 多様な来街者によるまちへのかかわり ● 「多様なにぎわい・交流の場」「産業・商業の場」としての発展の歴史 ● 業務エリアと居住エリアが近接 	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然・文化・歴史資源等が駅直近に点在 ● 憩いの場、産業発展の礎となった石神井川 ● 四季の移ろいとともにある王子の風土 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域防災拠点の刷新 ● 水害時の避難先となる高台 ● 幹線道路や駅北側の基盤
課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 南部エリアとの格差拡大 ● 交通拠点としての収容能力不足 ● 低い拠点性 ● 歩行者の回遊性が低い駅前 	<ul style="list-style-type: none"> ● 低い人口増加率・高い高齢化率 ● JRや幹線道路、石神井川によるまちの分断 ● にぎわい創出に寄与する施設・機能や空間の不足 ● 都市施設や建物の陳腐化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 水の質と緑の量 ● 統一性のない駅前景観 ● 自然・文化・歴史資源の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 木造住宅密集地域の災害対応力 ● 水害時の高台への避難経路 ● 帰宅困難者対策 ● 石神井川の治水対策

4. まちの将来像



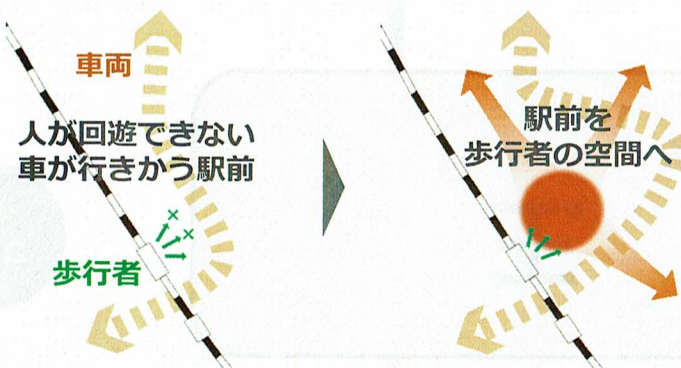
5. まちづくりのミッション・戦略

駅前を歩行者へ開放

3つの駅前広場で機能を分担し、利便性と兼ね備えた交通結節機能并确保。石神井川などによるまちの分断を解消し、駅前の歩行者空間の創出をアシストする。これらにより、王子駅周辺は歩行者中心のエリアへの変貌を図る。

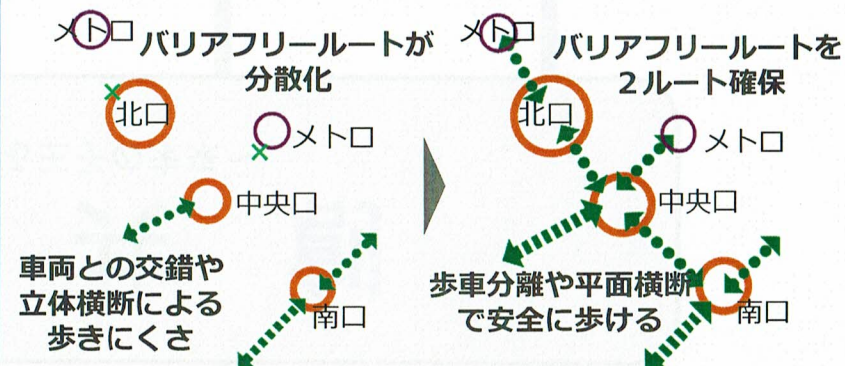
<戦略1> 駅前の歩行者空間の拡充

新庁舎整備や民間開発等により歩行者空間を創出し、人の居場所となる空間を拡充し、より快適で魅力的な王子駅前を目指す。



<戦略3> 安全に利用できる駅前空間の形成

高齢者や交通弱者の公共交通の利用にも配慮し、今後のまちづくりに合わせてバリアフリー乗り換えルート of 拡充を目指す。



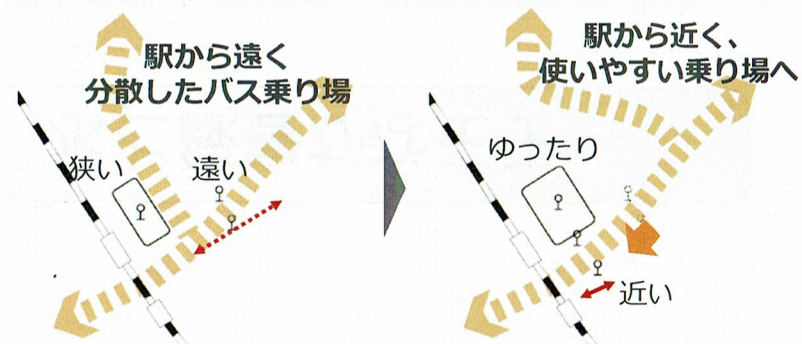
<戦略2> 駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの拡充

歩行者が自由に移動し、地上レベルを中心としたまちを回遊するためのネットワークを拡充する。



<戦略4> 分かりやすく利用しやすいバス等の乗り場形成

分散したバス乗り場を再編成し、様々な交通モードが分かりやすく利用しやすい乗り場の形成を目指す。



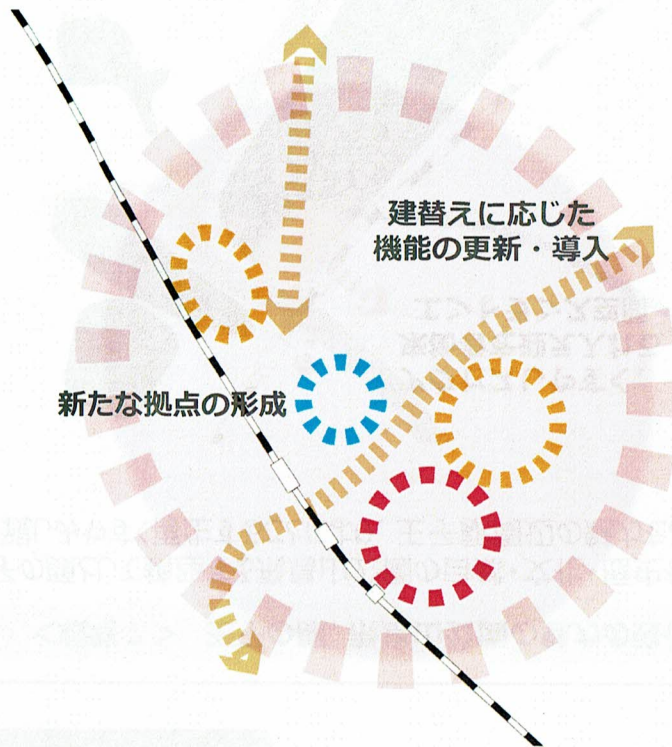
5. まちづくりのミッション・戦略

まちににぎわいを波及

「にぎわいと交流の拠点」の形成と、回遊のネットワークの形成を図り、駅前活気とにぎわいが波及するまちづくりを推進

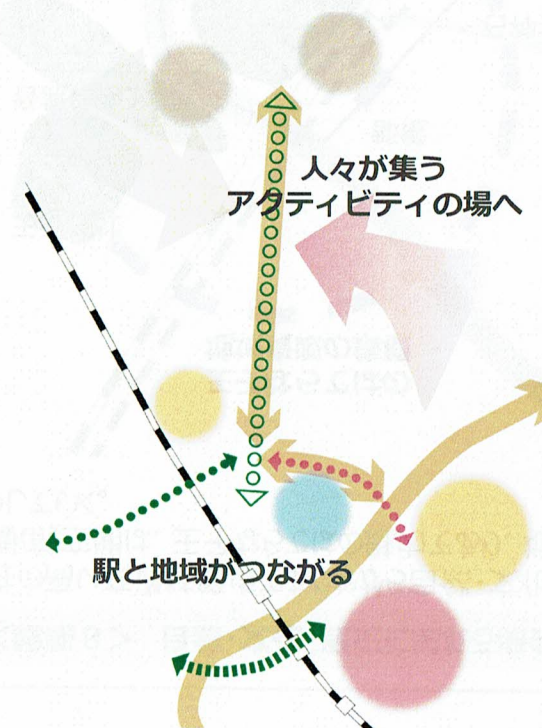
<戦略5> 都市機能が集積した新たな拠点の形成

王子駅の利便性を活かし、駅周辺の施設や建物の建替えなどに応じて様々な機能を確保することで、多様な人々が集う、出会う、交流する新たな拠点を形成する。



<戦略6> アクティビティを生み出す交流軸の形成

駅と地域をつなぎ、様々なアクティビティが生まれる、交流の場を形成する。住民や学生が連携するなど、まちに活気が出る仕組みづくりを推進。



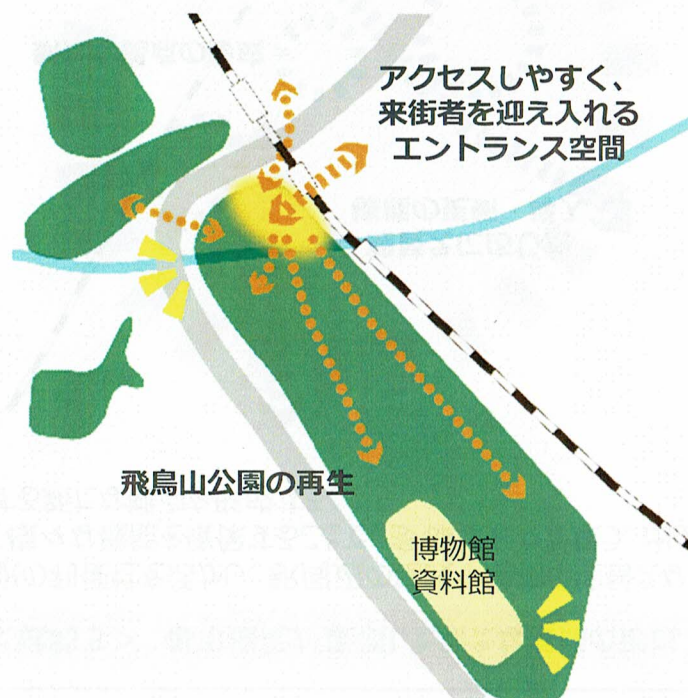
5. まちづくりのミッション・戦略

まちの資源を活用

飛鳥山公園等の自然・文化・歴史が持つポテンシャルをさらに高め、王子の顔として地域イメージの強化を図る。

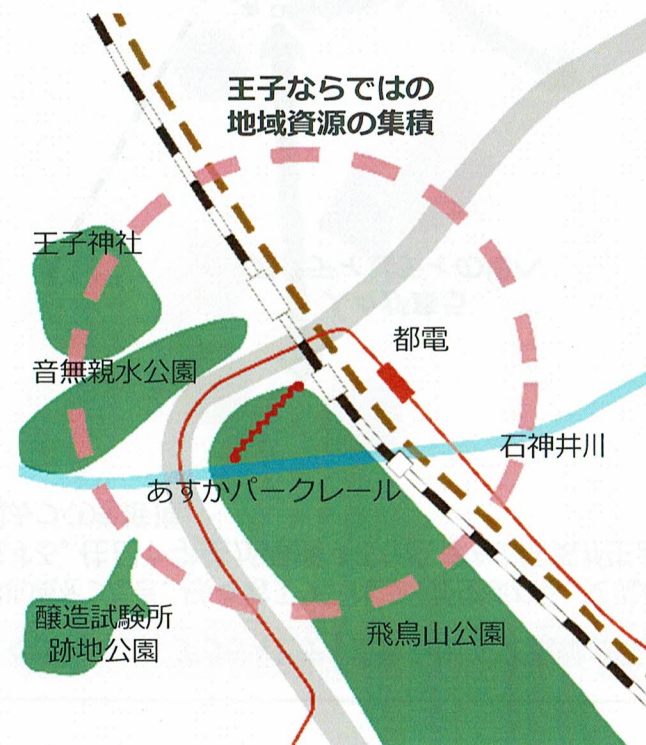
<戦略7> 王子の顔、飛鳥山公園の魅力の強化

王子の顔として鎮座する飛鳥山公園の自然・文化・歴史を活かし、より親しみやすく再生することにより、王子駅周辺の魅力を高める。



<戦略8> 自然・文化・歴史に触れる機会の創出

利便性の高い交通結節点でありながら自然・文化・歴史を感じられる駅前空間は、王子ならではの魅力であり、地域資源として活かしていく。



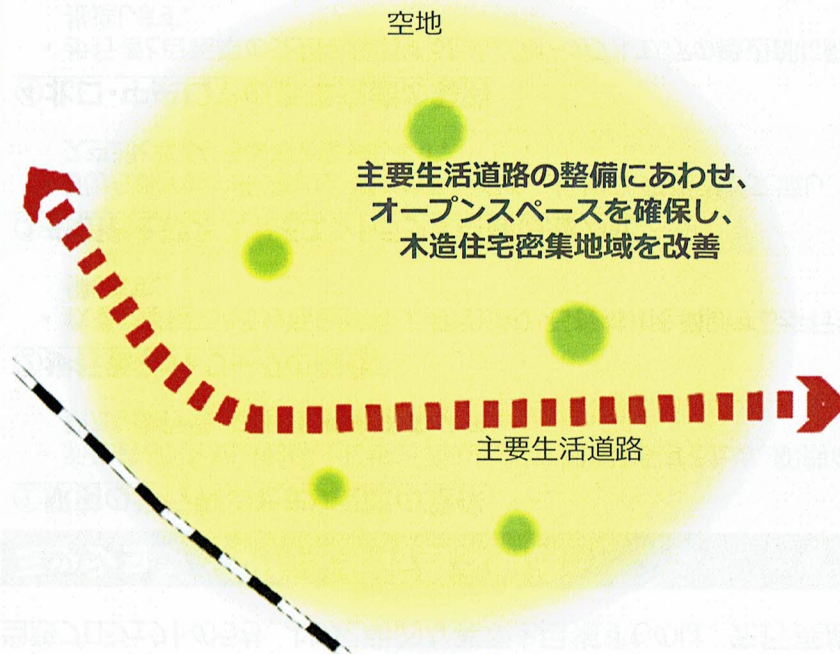
5. まちづくりのミッション・戦略

安全安心を確保

地域の防災性や災害対応力を高め、安全安心の確保を図る。

<戦略9> 災害に強い住環境の形成

堀船・栄町エリア等の、工場等の施設が点在する木造住宅密集地域では、災害時における緊急車両の通行を確保する主要生活道路の整備やオープンスペースの確保等により、防災性および災害対応力の強化を図る。



<戦略10> 発災時に備えたまちの災害対応力の強化

万が一の水害時に備えた高台避難ルート確保や、地震時の帰宅困難者対策の推進、的確な避難誘導の仕組みを整えるなど、まちとしての災害への備えを高める。



6. まちづくりプロジェクト

- ・各ミッションを達成し、まちの将来像を実現するために王子駅周辺に求められる機能・役割を勘案し、必要な事業メニューや目的について、「まちづくりプロジェクト」として整理を行います。
- ・当該プロジェクトのうち、より短期的な実現を目指すものは、先行実施地区の整備計画に反映します。

ミッション：駅前を歩行者へ開放

① 駅前の歩行者のたまり空間の確保

- ・新庁舎と駅を結ぶ動線上に歩行者のたまり空間を確保するため、駅前の開発にあわせて、新たな歩行者広場の整備を誘導します。

② 歩行者ネットワークの強化

- ・鉄道や崖線による分断を解消し、明治通り・石神井川を横断する歩行者ネットワークを整備します。

③ 来街者を迎え入れるエントランス空間の魅力化

- ・駅から新庁舎や飛鳥山公園へのアクセスルート上に、来街者が交流し、まちへのエントランス空間となるひろば等を整備します。

④ 北口・中央口での歩車交錯の解消

- ・歩行者と自転車の交錯を解消するため、ウォークブルエリアの縁辺部に駐輪場の再配置を推進します。

⑤ 北口駅前の車両の通過交通を抑制

- ・北口広場の歩行空間の拡充に向けて、王子駅前～北本通りの通過交通の抑制を図るため、迂回ルートとなる道路の整備・改良を検討します。

⑥ バリアフリー乗り換えルートの拡充

- ・分散しているバリアフリールートの課題を解消するため、J R改札口とメトロ出口付近のバリアフリー乗り換えルートの再整備を検討します。

⑦ バスのりばの効率性、利便性向上

- ・北口広場と周辺の道路上に分散している路線バスのりばの集約化を検討します。

⑧ 広場の機能再生

- ・北口・中央口・南口の3つの広場の役割を明確にした上で、広場を再整備します。



6. まちづくりプロジェクト

ミッション：まちのにぎわいを波及

⑨ 駅前の利便性を活かしたにぎわい拠点の形成

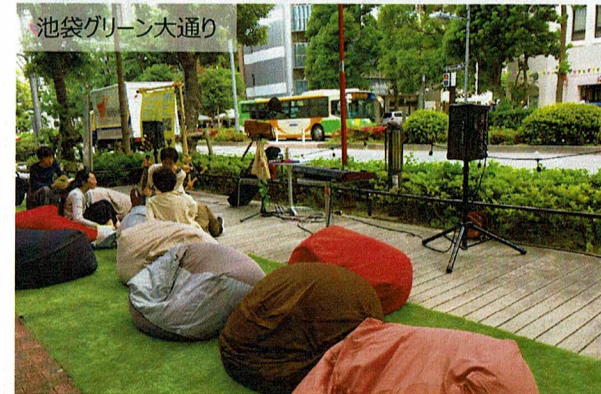
- 駅前の各街区においては、「賑わい拠点」の形成に向けて、土地の有効・高度利用と商業・業務・文化等の都市機能の充実を図るため、区と権利者との協働により再開発を促進します。

⑩ 既存ストックを活用した機能更新

- 基盤の整った北本通り沿道や明治通りの北側は、既存ストックを活用して、新たな都市機能の立地による機能更新を図り、職住近接の市街地化を推進します。

⑪ 駅とまちをつなぐ交流軸の形成

- 駅前のにぎわいを周辺市街地へと波及させ、地区全体の活性化を図るため、「賑わい拠点」と周辺市街地を結ぶ道路整備を推進し、沿道の街並み形成を誘導します。



6. まちづくりプロジェクト

ミッション：まちの資源を活用

⑫民間活力の導入による飛鳥山公園の再生

- ・ 駅前に活気と賑わいを生み出すために、地区の顔である飛鳥山公園を民間活力により再整備します。

⑬飛鳥山公園へのネットワークの強化

- ・ 飛鳥山公園を中心とする観光周遊動線を形成するため、遊歩道や立体横断施設等を整備します。

⑭水と緑のゆとりを感じる新たな空間の創出

- ・ 水と緑豊かな空間を創出するため、石神井川遊歩道、RSS及び北本通りの再整備を推進します。

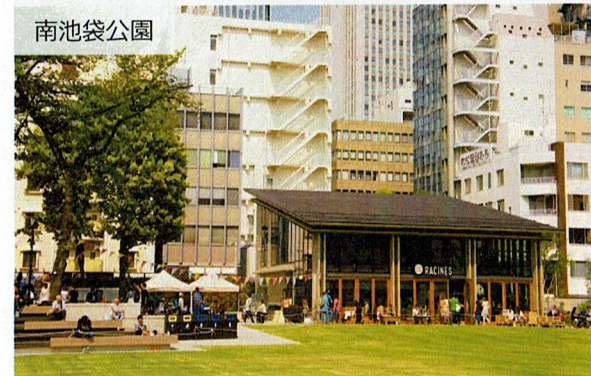
⑮王子ならではの歴史や文化の魅力発信

- ・ 交流人口の増加を図るため、王子ならではの魅力的なイベントや情報発信のツールを検討します。

新宿中央公園



南池袋公園



押上



6. まちづくりプロジェクト

ミッション：安全安心を確保

⑯木造住宅密集地域の改善

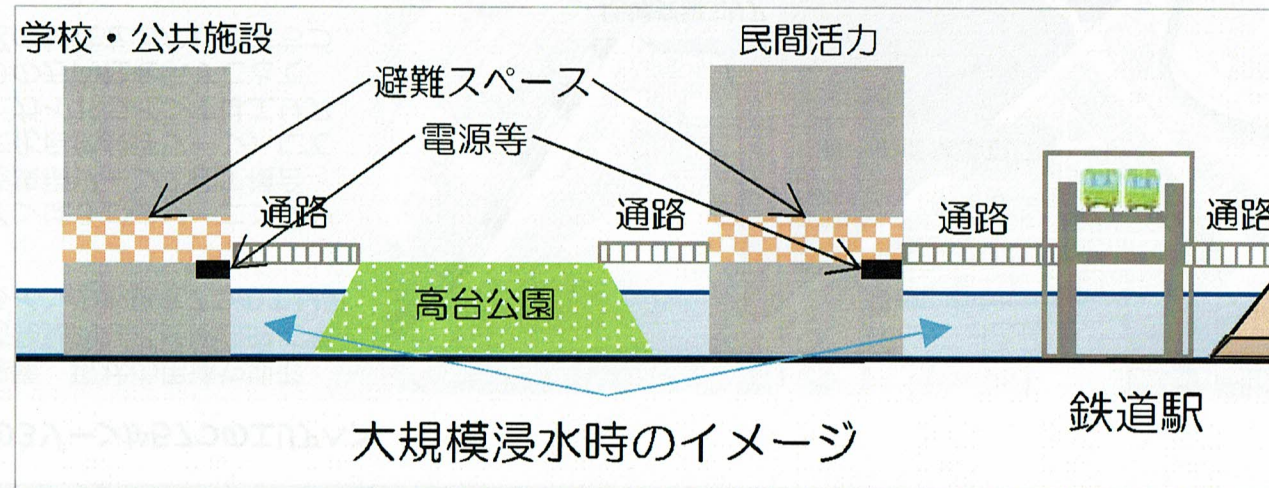
- 堀船・栄町地区において、木造住宅密集地域の改善を図るため、避難経路となる道路の整備と、建物の不燃化を促進します。

⑰水害時の高台避難ルート確保

- 石神井川の治水整備や下水道整備等により水害リスクの低減を図るとともに、万が一の水害に備えたリスク回避のまちづくりとして、東側の低地からJR線や石神井川を越えて高台へ避難できる複数ルートを整備します。

⑱災害対応拠点の形成

- 大規模災害時の防災拠点機能を新庁舎へ導入し、災害対応拠点の形成を図ります。



「災害に強い首都「東京」形成ビジョン」（令和2年12月）より

7. 各エリアのまちづくり方針

＜グランドデザインの3ゾーンから7つのエリアへ＞

- 地区の魅力と課題、現状の用途や地形、周辺における開発動向などを総合的に考慮し、ガイドラインの地区を7つのエリアで整理。
- グランドデザインは3つのゾーニングレベル（都市機能集積ゾーン・住工複合ゾーン・歴史文化自然共存ゾーン）にて整理としたが、ガイドラインではエリア別のまちづくりの方向性を示すことで、きめ細かく地区の特性を活かしたまちづくりを進める。

＜グランドデザイン＞

＜ガイドライン＞

都市機能
集積ゾーン

ウォーカブルエリア

拠点形成エリア

地域交流エリア

都市機能誘導エリア

自然・歴史・
居住共存ゾーン

公園エリア

自然・文化・歴史エリア

次世代
住・工複合ゾーン

次世代住工複合エリア



7. 各エリアのまちづくり方針

■ ウォーカブルエリア

- ・鉄道駅を中心に、公共交通の利便性を高め、安全・快適な歩行者優先の空間形成を図るエリアです。
- ・道路・鉄道・河川等による分断を解消し、多様な人々が、ゆとりある歩行者空間を自由に行き来できる、回遊性の高いまちづくりを推進します。

■ 地域交流エリア

<エリアの特性>

- ・広幅員の北本通りに面するエリアです。学校などつながる北本通り沿道には商店が、駅近くには北とびあがあります。

<まちづくりの方向性>

- ・北本通り沿道の公共的空間の充実を図り、来街者や地域住民等によるコミュニティの交流を促進するエリアです。

■ 自然・文化・歴史エリア

<エリアの特性>

- ・東京十社である王子神社は当初、王子権現という名称で、現在の『王子』の地名の由来ともなっている、自然と文化と歴史が一体となったエリアです。

<まちづくりの方向性>

- ・駅前から連なる商店街と王子神社及び参道の趣のあるまち並みの調和を図ります。
- ・王子神社の歴史を守りつつ、周辺地域では歴史的環境の保全により付加価値を向上します。

■ 公園エリア

<エリアの特性>

- ・王子の最大の観光資源である唯一無二の存在＝飛鳥山公園が位置します。

<まちづくりの方向性>

- ・王子駅周辺の顔として、飛鳥山公園のさらなる魅力向上と、周辺の回遊性向上に資する再整備を図ります。

■ 都市機能誘導エリア

<エリアの特性>

- ・道路や公園などの基盤整備が完了しており、比較的新しい建物が建ち、商業・業務・住宅が混在するエリアです。

<まちづくりの方向性>

- ・質の高い都市ストックを活かし、王子駅周辺の商業・業務集積を支え、職住近接の市街地を実現していくエリアです。

■ 拠点形成エリア

<エリアの特性>

- ・過去には製紙工場が立地し、王子のまちをけん引してきたエリアです。現在は印刷局の工場や商業施設が位置します。

<まちづくりの方向性>

- ・商業・業務・住宅等の複合的な土地利用により高度利用を促進し、王子の顔にふさわしい、魅力ある拠点形成を図るエリアです。

■ 次世代住工複合エリア

<エリアの特性>

- ・狭あいな道路が多く建物が密集しており、防災面で不安を抱えるエリアです。住宅と工場が混在しています。

<まちづくりの方向性>

- ・コミュニティに根ざした次世代の居住・産業の場として、住工の調和のとれた複合市街地の再生を図るエリアです。

8. まちの骨格軸の方針

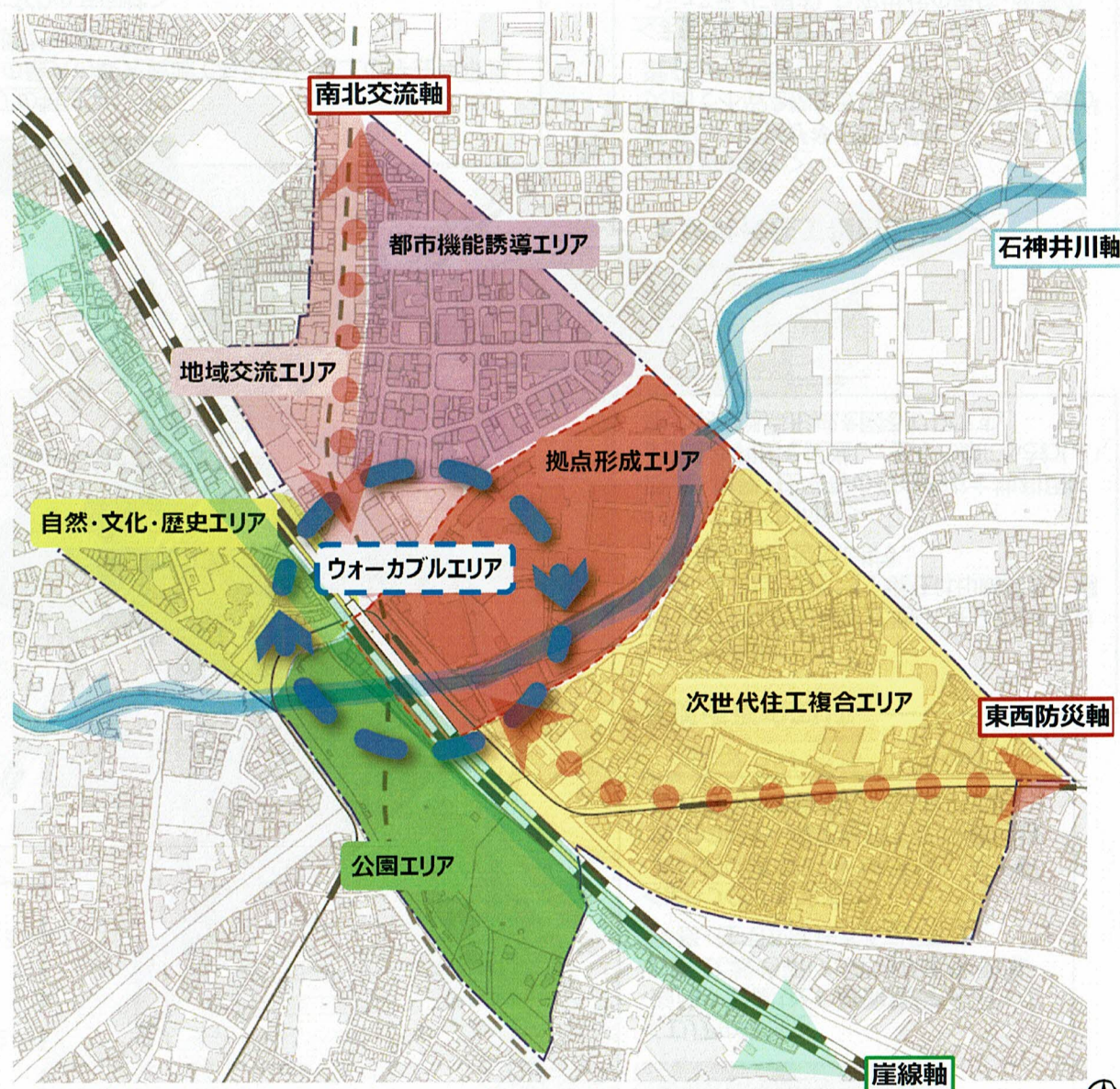
各エリアの連携を支える骨格軸の形成

- 石神井川軸と崖線軸が交わり6つのエリアをつなぐエリアをウォーカブルエリアとして、周辺エリアとの連続性・回遊性を確保します。
- ウォーカブルエリア内では、既存の道路空間の再配分により、歩行者中心の空間形成を目指します。

<交流軸・防災軸>

ウォーカブルエリアと周辺エリアをつなぎ、地区全体の魅力向上を図る軸の形成を図ります。

- 北本通りのゆとりある道路空間を活かし、後背地の住民・従業者・学生等の交流の場としてアクティビティを創出し、魅力的な都市機能の立地を図る南北交流軸
- 王子駅南側広がる住工複合エリアで、防災性及び災害対応力の強化をするための空間形成を図る東西防災軸



9. ガイドライン策定スケジュール（案）

令和3年（2021年）			令和4年（2022年）												令和5年（2023年）		
10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
第1回検討会			第2回検討会			オープンハウス		第3回検討会				第4回検討会		パブリックコメント			ガイドライン策定



