

西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

西日暮里駅前地区市街地再開発組合

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

西日暮里駅前地区

### (2) 事業の名称

東京都市計画事業 西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

西日暮里駅前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

西日暮里駅前地区（以下「本地区」という。）は、西日暮里駅の駅前に位置する交通利便性の高い地区であり、『荒川区都市計画マスタープラン』における「広域拠点」及び『西日暮里駅周辺地域まちづくり構想』における「重点整備地区」に位置付けられている。

その一方、ＪＲと日暮里・舎人ライナーの乗換動線の整備が十分でないなど、交通結節機能が不足しているとともに、駅前にふさわしいにぎわいの創出が課題となっている。また、土地を有効・高度利用している耐火建築物の割合が低いほか、本地区内に十分な公共施設がなく、土地の利用が細分されているなど、土地の利用状況が著しく不健全な状況にある。

### (2) 事業の目的

本地区の市街地再開発事業は、土地の高度利用や大街区化・共同化により、「広域拠点」にふさわしい多様な都市機能や文化交流施設を導入するとともに、交通広場等の基盤整備により、安全性・利便性・快適性の向上と交通結節機能の強化を図る。また、オープンスペースの整備を行い、みどり豊かで潤いのある都市環境を創出し、“文化交流拠点”にふさわしい地域の個性を生かしたまちづくりを目指す。

区内外から人々が集う商業施設、コンベンション施設、文化交流施設の整備により、駅前のにぎわいを創出する。

一時避難スペースとして活用できる広場や一時滞在施設、防災備蓄倉庫の整備により、地域の防災性を向上させる。また、水害対策として、浸水リスクの低い場所に電気設備を設置することで、水害時にも機能を維持できる施設とする。

環境配慮として、低炭素社会に対応した環境負荷の少ない設備等を導入する。

下町らしさと新たな住民による良好な地域コミュニティを醸成する。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

本地区は、西日暮里駅の駅前（荒川区西日暮里五丁目地内）に位置し、ＪＲ、東京メトロ千代田線、日暮里・舎人ライナーと幹線道路に囲まれた約 2.3ha の地区である。

#### (2) 施行地区位置図

添付書類（１）のとおり。

#### (3) 施行地区の区域

東京都荒川区西日暮里五丁目 21 番 7 の一部

|   |                                                                                                                                               |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 同 | 36 番 3 の一部                                                                                                                                    |
| 同 | 64 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,<br>20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 |
| 同 | 65 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14                                                                                            |
| 同 | 66 番 1, 2, 3                                                                                                                                  |
| 同 | 67 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7                                                                                                                      |
| 同 | 68 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15                                                                                        |
| 同 | 69 番 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11                                                                                                        |
| 同 | 808 番 2 の一部                                                                                                                                   |
| 同 | 813 番 4, 6 の一部, 14 の一部, 15 の一部, 16 の一部                                                                                                        |
| 同 | 816 番 4 の一部, 14 の一部, 15 の一部                                                                                                                   |
| 同 | 841 番 8 の一部                                                                                                                                   |
| 同 | 1000 番 1 の一部, 4                                                                                                                               |
| 同 | 1050 番 2 の一部, 3 の一部                                                                                                                           |
| 同 | 1051 番 5, 6                                                                                                                                   |
| 同 | 1052 番 1 の一部, 2 の一部, 4 の一部                                                                                                                    |

東京都荒川区西日暮里五丁目の東京都道 58 号台東川口線及び東京都道 457 号駒込宮地線の  
無地番の一部

#### (4) 施行地区区域図

添付書類（２）のとおり。

#### (5) 施行地区の面積

約 2.3ha

#### 4. 設計の概要

##### (1) 設計説明書

###### 1) 設計方針

都市基盤の整備、周辺地域を含めたにぎわいの創出、地域の防災性の向上、良質な都市型住宅の供給、地域コミュニティの形成、脱炭素化など、上位計画で位置付けられた本地区の目標の実現に寄与する計画を目指す。

駅前の立地特性や地域特性を活かし、駅前にふさわしいにぎわいの核となる商業施設、区内外から人が訪れ地域の活性化にも寄与するコンベンション施設や文化交流施設を導入するほか、土地の高度利用により、都市型住宅や業務施設等の多様な都市機能を導入することにより、“文化交流拠点”に資する魅力ある複合市街地を形成する。

外周道路の拡幅や歩道、歩道状空地及びペDESTリアンデッキの整備により、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、回遊性及びアクセス性の向上を図る。また、交通広場や自転車駐車場の整備により、駅周辺の交通混雑等の課題を解消し、交通結節機能の強化を図る。

多様な機能を備えたアトリウムやオープンスペース、屋上庭園を配置し、地域と連携した防災活動や各種イベントなど、駅前の立地特性や地域特性を活かしたコミュニティの場やにぎわいの空間を確保する。

###### 2) 施設建築物の設計の概要

###### (イ) 設計方針

敷地南側ににぎわいの核となる商業棟（商業施設、文化交流施設、コンベンション施設、屋上庭園）、敷地北側に住宅棟（住宅、業務施設、保育施設、町会会館）を配置した施設建築物を計画する。

防災備蓄倉庫の整備や帰宅困難者の受入れスペースの確保など、災害時において、地域に貢献する防災関連機能を導入する。

###### (ロ) 建ぺい率及び容積率等

| 建築敷地面積                  | 建 築 面 積                | 延べ面積<br>(容積対象床面積)                                       | 建 ぺ い 率 | 容 積 率  |
|-------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|---------|--------|
| 約 12,340 m <sup>2</sup> | 約 9,840 m <sup>2</sup> | 約 164,150 m <sup>2</sup><br>(約 116,840 m <sup>2</sup> ) | 約 80%   | 約 950% |

## (ハ) 各階床面積等

| 階    | 主要用途                 | 床面積<br>(㎡) | 備考                                                                                                                                          |
|------|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PH2階 | 機械室                  | 80         | 構造：鉄筋コンクリート造、鉄骨造、<br>一部鉄骨鉄筋コンクリート造<br>規模：地下3階、地上46階、塔屋2階<br>建築物の高さ：約170m<br>その他施設<br>(1) 駐車場 約520台<br>(2) 駐輪場 約2,900台<br>(3) バイク置場収容台数 約40台 |
| PH1階 | 機械室                  | 240        |                                                                                                                                             |
| 46階  | 住宅                   | 2,070      |                                                                                                                                             |
| 45階  | 〃                    | 2,110      |                                                                                                                                             |
| 44階  | 〃                    | 2,060      |                                                                                                                                             |
| 43階  | 〃                    | 2,060      |                                                                                                                                             |
| 42階  | 〃                    | 2,080      |                                                                                                                                             |
| 41階  | 〃                    | 2,070      |                                                                                                                                             |
| 40階  | 〃                    | 2,080      |                                                                                                                                             |
| 39階  | 〃                    | 2,070      |                                                                                                                                             |
| 38階  | 〃                    | 2,170      |                                                                                                                                             |
| 37階  | 〃                    | 2,070      |                                                                                                                                             |
| 36階  | 〃                    | 2,080      |                                                                                                                                             |
| 35階  | 〃                    | 2,070      |                                                                                                                                             |
| 34階  | 〃                    | 2,100      |                                                                                                                                             |
| 33階  | 〃                    | 2,070      |                                                                                                                                             |
| 32階  | 〃                    | 2,130      |                                                                                                                                             |
| 31階  | 〃                    | 2,090      |                                                                                                                                             |
| 30階  | 〃                    | 2,080      |                                                                                                                                             |
| 29階  | 〃                    | 2,150      |                                                                                                                                             |
| 28階  | 〃                    | 2,170      |                                                                                                                                             |
| 27階  | 〃                    | 2,060      |                                                                                                                                             |
| 26階  | 〃                    | 2,080      |                                                                                                                                             |
| 25階  | 〃                    | 2,060      |                                                                                                                                             |
| 24階  | 〃                    | 2,060      |                                                                                                                                             |
| 23階  | 〃                    | 2,050      |                                                                                                                                             |
| 22階  | 〃                    | 2,050      |                                                                                                                                             |
| 21階  | 〃                    | 2,050      |                                                                                                                                             |
| 20階  | 〃                    | 2,050      |                                                                                                                                             |
| 19階  | 〃                    | 2,050      |                                                                                                                                             |
| 18階  | 〃                    | 2,050      |                                                                                                                                             |
| 17階  | 〃                    | 2,050      |                                                                                                                                             |
| 16階  | 〃                    | 2,080      |                                                                                                                                             |
| 15階  | 〃                    | 2,060      |                                                                                                                                             |
| 14階  | 〃                    | 2,000      |                                                                                                                                             |
| 13階  | 〃                    | 1,980      |                                                                                                                                             |
| 12階  | 〃                    | 1,980      |                                                                                                                                             |
| 11階  | 〃                    | 2,070      |                                                                                                                                             |
| 10階  | 住宅・商業                | 3,530      |                                                                                                                                             |
| 9階   | 住宅・コンベンション施設         | 4,250      |                                                                                                                                             |
| 8階   | 住宅・コンベンション施設         | 6,770      |                                                                                                                                             |
| 7階   | 業務・文化交流施設            | 6,720      |                                                                                                                                             |
| 6階   | 業務・商業                | 7,020      |                                                                                                                                             |
| 5階   | 駐輪場・商業               | 7,170      |                                                                                                                                             |
| 4階   | 駐輪場・商業               | 7,160      |                                                                                                                                             |
| 3階   | 保育・設備室・商業            | 6,870      |                                                                                                                                             |
| 2階   | 住宅・保育・商業             | 11,620     |                                                                                                                                             |
| 1階   | 住宅・保育・町会会館・駐車場・商業・工場 | 8,240      |                                                                                                                                             |
| B1階  | 駐輪場                  | 3,320      |                                                                                                                                             |
| B2階  | 設備室・駐車場              | 8,690      |                                                                                                                                             |
| B3階  | 設備室・駐車場              | 7,910      |                                                                                                                                             |
| 合計   |                      | 164,150    |                                                                                                                                             |

### 3) 施設建築敷地の設計の概要

#### (イ) 設計方針

敷地南側には、駅前の顔づくりに資する空間を創出するとともに、歩行者の溜まり空間や憩いの場を確保するため、敷地南側に交通広場と一体となった広場を整備する。また、敷地北西側には、防災活動や地域の交流活動など、地域コミュニティの形成に資する空間として広場及びアトリウムを整備する。特にアトリウムは、東西方向のペデストリアンデッキと接続することにより、地区内の回遊性の向上を図る。

日暮里・舎人ライナーとＪＲの駅施設間の乗換え動線の確保、周辺地域からのアクセス性及び安全性の向上、地域の回遊性の向上等を図るため、施設建築物と一体となったペデストリアンデッキを整備する。

また、歩行者の安全性及び快適性の向上を図るため、敷地外周に歩道状空地を確保する。

#### (ロ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 58%である。

有効空地率＝（施行地区面積－建築面積）÷施行地区面積

$$= (23,160 - 9,840) \div 23,160$$

$$= 57.51\cdots\%$$

#### (ハ) 広 場

地区施設として広場を 3 箇所整備する。 ※地区施設の配置図 添付書類（3）のとおり。

| 種 類      | 名 称    | 幅 員 | 延 長 | 面 積                    | 備 考             |
|----------|--------|-----|-----|------------------------|-----------------|
| その他の公共空地 | 広場 1 号 | —   | —   | 約 1,070 m <sup>2</sup> | 新設※1            |
|          | 広場 2 号 | —   | —   | 約 970 m <sup>2</sup>   | 新設※2            |
|          | 広場 3 号 | —   | —   | 約 530 m <sup>2</sup>   | 新設※3<br>(アトリウム) |

※1 デッキ下の部分、階段・昇降機等を含む。

※2 デッキ下の部分を含む。

※3 階段・昇降機等を含む。

#### (ニ) 歩行者専用通路及び歩道状空地

地区施設として、歩行者専用通路（デッキ）及び歩道状空地を計 4 箇所整備する。

※地区施設の配置図 添付書類（3）のとおり。

| 種 類      | 名 称         | 幅 員  | 延 長    | 面 積 | 備 考  |
|----------|-------------|------|--------|-----|------|
| その他の公共空地 | 歩行者専用通路 1 号 | 2～6m | 約 90m  | —   | 新設※4 |
|          | 歩行者専用通路 2 号 | 4m   | 約 20m  | —   | 新設※5 |
|          | 歩行者専用通路 3 号 | 2～9m | 約 490m | —   | 新設※4 |
|          | 歩道状空地       | 2m   | 約 430m | —   | 新設   |

※4 デッキレベル、階段・昇降機等を含む。

※5 デッキレベル。

#### 4) 公共施設の設計の概要

##### (イ) 設計方針

約 1,800 m<sup>2</sup>の交通広場を新設し、タクシー乗場・待機場を設置することにより、環状 4 号線の交通混雑の緩和や鉄道から自動車交通の乗り継ぎの円滑化を図る。

ペDESTリアンデッキを整備することにより、日暮里・舎人ライナーと JR の駅施設間の円滑な連絡に資する利便性の高い歩行者空間を確保するとともに、地域の回遊性の向上を図る。

また、一部の幅員が 4m 未満で歩道がほとんど整備されていない特別区道荒 250 号線を幅員約 12m の区画街路として整備し、歩道及び歩道状空地を整備することにより、歩車分離を図り地区内交通の円滑化と安全性を図る。

##### (ロ) 公共施設調書

| 道<br>路 | 種 別  | 名 称                   | 幅 員           | 延 長    | 備 考                                                                              |
|--------|------|-----------------------|---------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------|
|        | 幹線道路 | 都道 457 号線             | 約 13m [約 25m] | 約 55m  | 一部拡幅<br>(環状第 4 号線を含む)                                                            |
|        |      | 都道 58 号線              | 約 20m [約 34m] | 約 165m | 一部拡幅<br>(放射第 11 号線を含む)<br>(荒川区画街路第 13 号線の一部を含む)<br>(上空に新交通専用道第 2 号日暮里・舎人線の一部を含む) |
|        | 区画街路 | 荒川区画街路<br>第 13 号線     | [約 12m]       | 約 310m | 新設<br>(約 1,800 m <sup>2</sup> の交通広場を含む)                                          |
|        | 区画道路 | 特別区道荒 250 号線          | [約 12m～19m]   | 約 310m | 一部拡幅<br>(荒川区画街路第 13 号線を含む)<br>(西日暮里駅前自転車駐車場を含む)<br>(藍染川幹線の一部を含む)                 |
|        |      | 特別区道荒 267 号線          | 約 8m [約 12m]  | 約 35m  | 一部拡幅                                                                             |
|        |      | (仮称) 特別区道<br>荒 328 号線 | [約 2m～6m]     | 約 90m  | 歩行者専用道路、新設                                                                       |
|        |      | (仮称) 特別区道<br>荒 329 号線 | [約 4m]        | 約 20m  | 歩行者専用道路、新設                                                                       |

[ ] は全幅員を示す

## 5) 住宅建設の概要

### (イ) 整備方針

権利者の生活再建及び良好な都市型住宅の供給を図るため、防災性及び環境に配慮した分譲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多様なライフスタイルに対応可能なように、若年層から高齢者まで幅広い世代がバランス良く居住する計画としている。

### (ロ) 住戸計画

| 住宅の種類                                |       | 戸当たり床面積                                                    | 所 有 形 態 |
|--------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------|---------|
| 型                                    | 戸 数   |                                                            |         |
| ～30 m <sup>2</sup> 以下                | 0 戸   | —                                                          | 区 分 所 有 |
| 30 m <sup>2</sup> ～50 m <sup>2</sup> | 298 戸 | 平均 約 36 m <sup>2</sup>                                     |         |
| 50 m <sup>2</sup> ～70 m <sup>2</sup> | 327 戸 | 平均 約 62 m <sup>2</sup>                                     |         |
| 70 m <sup>2</sup> ～90 m <sup>2</sup> | 326 戸 | 平均 約 76 m <sup>2</sup>                                     |         |
| 90 m <sup>2</sup> ～                  | 28 戸  | 平均 約 110 m <sup>2</sup>                                    |         |
| 計                                    | 979 戸 | 平均 約 61 m <sup>2</sup><br>(住戸専有計 約 59,440 m <sup>2</sup> ) |         |

※住宅容積対象面積 約 65,600 m<sup>2</sup> (容積対象外の住宅共用部及び全体共用部按分、駐車場部分を除く)

### (ハ) 住宅延べ面積

約 87,700 m<sup>2</sup> (駐車場部分を除く。)

## (2) 設計図

### 1) 施設建築物の設計図

添付書類 (4) のとおり。

### 2) 施設建築敷地の設計図

添付書類 (5) のとおり。

### 3) 公共施設の設計図

添付書類 (6) のとおり。

## 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 2032 年 (令和 14 年) 3 月末日

### (2) 建築工事期間 (予定)

着工 2027 年 (令和 9 年) 4 月

竣工 2031 年 (令和 13 年) 3 月

## 6. 資金計画

### (1) 資金計画

(単位:百万円)

|     |            |         |     |         |         |
|-----|------------|---------|-----|---------|---------|
| 収入金 | 補助金        | 26,056  | 支出金 | 調査設計計画費 | 6,494   |
|     | 公共施設管理者負担金 | 17,696  |     | 土地整備費   | 3,175   |
|     | 保留床処分金     | 90,424  |     | 補償費     | 17,839  |
|     |            |         |     | 工事費     | 102,894 |
|     |            |         |     | 事務費     | 1,154   |
|     |            |         |     | 借入金利子等  | 2,620   |
|     | 合 計        | 134,176 |     | 合 計     | 134,176 |

## 7. 添付書類（リスト）

|         | 図 面 の 種 類 |        |                    | 縮 尺               |
|---------|-----------|--------|--------------------|-------------------|
| 添付書類（1） | 施行地区の位置図  |        | 施行地区位置図            | 1：2000            |
| 添付書類（2） | 施行地区の区域図  |        | 施行地区区域図①・②         | 1：1400<br>1：1000  |
| 添付書類（3） | 地区施設の配置図  |        | 地区施設配置図            | 1：1400            |
| 添付書類（4） | 設計図       | 施設建築物  | 配置図                | 1：500             |
|         |           |        | 平面図                | 1：500             |
|         |           |        | 断面図                | 1：500             |
| 添付書類（5） | 設計図       | 施設建築敷地 | 平面図                | 1：500             |
| 添付書類（6） | 設計図       | 公共施設   | 配置図（各路線及び駅前広場）     | 1：2000            |
|         |           |        | 平面図（各路線及び駅前広場）     | 1：500             |
|         |           |        | 断面図（各路線及び駅前広場）     | 1：50 又は<br>1：100  |
|         |           |        | 縦断面図（各路線及び駅前広場）    | 1：83<br>1：500     |
|         |           |        | 配置図（自転車駐車場）        | 1：2000            |
|         |           |        | 平面図（自転車駐車場）        | 1：400             |
|         |           |        | 断面図（自転車駐車場）        | 1：500             |
|         |           |        | 配置図（藍染川幹線防護）       | 1：2000            |
|         |           |        | 平面図（藍染川幹線防護）       | 1：500             |
|         |           |        | 断面図（藍染川幹線防護）       | 1：100             |
|         |           |        | 縦断面図（藍染川幹線防護）      | 1：83<br>1：500     |
|         |           |        | 配置図（ペDESTロリアンデッキ）  | 1：2000            |
|         |           |        | 平面図（ペDESTロリアンデッキ）  | 1：300             |
|         |           |        | 断面図（ペDESTロリアンデッキ）  | 1：50 又は<br>1：200  |
|         |           |        | 縦断面図（ペDESTロリアンデッキ） | 1：200 又は<br>1：300 |