

重点整備地区の整備方針

1. 整備方針の検討

(1) 地区の位置づけ

- ・本地区は、区内の重要な交通結節点である西日暮里駅前に位置し、「交通結節機能を生かした、多様な魅力を備えた区内最大の広域拠点としてのまちづくり」を推進する地区であり、本構想において文化交流拠点としての位置付けがなされている。
- ・特に、多様な都市機能がバランス良く整備されることで、新たな求心性を持った「先導的な役割（リーディングプロジェクト）」としての役割をもつ地区となっている。

(2) 導入事業

- ・土地の合理的な高度利用を行うことで、地域の課題解決に向けた方策を講じることが可能となるため、地権者による土地の共同化と生活再建を同時に果たすことができる「市街地再開発事業」等のまちづくり制度を積極的に活用する。

(3) 整備方針

ア 土地利用

- ・地区の状況とポテンシャルに応じた土地利用として、商業・業務系市街地への転換を図り、地域の新たな魅力と活力を創出する“文化交流拠点”を形成する。

イ 地域活性化への寄与

- ・“文化交流拠点”として魅力的かつ多様な都市機能を導入することで、良好な都市環境の創出、利便性の向上及び駅前にふさわしいにぎわいの創出に寄与する。
- ・特に、ポテンシャルの高い立地を生かして、ホールなどの文化・芸術機能の整備を行い、区の新たな芸術拠点を形成する。また、西日暮里地域の個性を生かした集客力のある商業施設を導入する。
- ・公益施設と商業施設との相乗効果により、区内及び区外からの集客を図るなど、本地区及び周辺地域の活性化を目指す。
- ・本地区と日暮里駅周辺とが連携することで、回遊性のある地域構造を創出する。

ウ ハード面の整備

- ・土地の合理的な高度利用や大街区化・共同化等により、駅前にふさわしい都市機能の導入と交通広場等の基盤整備を行い、安全性・利便性・快適性の向上及び交通結節機能の強化を図るとともに、オープンスペースや緑地の整備を行い、みどり豊かで潤いのある都市環境を創出する。

重点整備地区の整備方針

- ・災害に強い建物の整備とともに、災害時の防災拠点としての機能や設備を整備し、地域の防災性の向上を図る。
- ・多様なニーズに対応した居住環境を創出するとともに、居住者及び来街者が安全・安心かつ快適に過ごせる空間の整備を図る。
- ・都市機能や公益施設の整備に当たっては、バリアフリーに配慮するなど、誰もが利用しやすい空間の整備を行う。

エ ソフト面の充実

- ・施設全体が合理的かつ適正に管理運営がなされるような仕組みを検討する。
- ・“文化交流拠点”としての効果的な情報発信のあり方を検討する。
- ・エリアマネジメント等、地域が主体的に取り組み、発展する仕組みを検討する。

重点整備地区の整備方針図

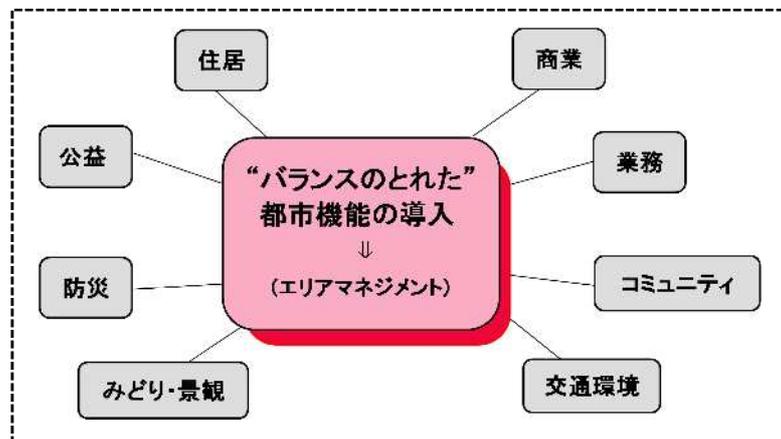


2. 施設イメージの検討

(1) 導入機能の検討

- 重点整備地区の整備方針を踏まえ、導入機能について以下のように整理する。

都市機能	商業	<ul style="list-style-type: none"> 荒川区内はもとより、近隣区や鉄道沿線エリアも商圈とする西日暮里地域の個性を生かした商業施設の整備 日常生活に必要な食料品や日用品を購入できる生活利便施設の充実 公益施設と連携し、地域住民の交流拠点となるような場の提供
	業務	<ul style="list-style-type: none"> 交通利便性が極めて高いという立地特性を生かした業務機能の導入 成田空港に直結し、かつ、多様な都市機能が集積する立地特性を踏まえ、国内外に開かれた新たな業務施設の可能性の追求
	住居	<ul style="list-style-type: none"> 便利で安全な都市環境の創出によって居住者の増加を図り、地域ポテンシャルの向上に寄与 様々な年齢やライフスタイルの人々に対応した都市型住宅の整備や、ユニバーサルデザインによる住環境の整備
交通環境		<ul style="list-style-type: none"> 交通結節点にふさわしい基盤の整備(道路の歩車分離、交通広場の整備、歩行者ネットワークの形成等) わかりやすくバリアフリーに配慮された動線の整備
みどり・景観		<ul style="list-style-type: none"> オープンスペースへの植栽やベンチ等の設置、施設の屋上や壁面への緑化などによる、みどり豊かでゆとりある空間の整備 低炭素社会に対応した環境負荷の少ない機能や設備の導入 超高層タワー型の再開発ビルによる、駅前にふさわしい、シンボル性のある景観の形成
防災		<ul style="list-style-type: none"> 想定される災害への対応を考慮した基盤の整備と機能の導入並びに施設の整備 被災者の避難スペースや帰宅困難者の一時滞在のための場の確保
公益		<ul style="list-style-type: none"> ポテンシャルの高い立地を生かし、ホールなどの文化・芸術機能の整備を行い、区の新たな芸術拠点を形成 詳細は次項 既存の高齢者及び子育て施設、駐輪場等の公益サービス機能の継承
その他		<ul style="list-style-type: none"> 下町らしい良好なコミュニティと、周辺居住者及び区民が利用しやすい立地特性を生かし、荒川区内のコミュニティ活性化に寄与する場の整備 これまでの住民と新たな住民が良好なコミュニティ活動を営むためのハードとソフトの整備



(2) 公益施設の方針

ア 文化交流施設

- ・ホールなどの文化・体育・芸術機能、区内の中小企業支援のための産業振興機能、図書関連機能、防災関連機能を持った、複合的で拠点性のある文化交流施設の整備を検討する。
- ・ホールは、西日暮里駅前と言うアクセスの良い立地を考え、区内だけでなく区外からの利用を想定した1,500席程度の大ホールと、300～400人程度収容でき、産業・スポーツ・文化振興での利用も追求したイベントホールの整備を検討する。また、地域の様々な需要に合わせた多目的な利用も検討する。
- ・地域の「防災拠点」として、災害時には帰宅困難者の受け入れも想定するとともに、必要な備蓄物資を収納できるスペースを確保する。
- ・各機能相互の連携だけでなく、商業・業務施設との連携により、多様な事業の展開や、合理的な施設の利用を検討する。

イ 子育て・福祉施設

- ・既存施設については、サービスの継続性の観点から重点整備地区外も含めた形でのサービス確保を検討する。また、市街地再開発事業による増加分は、民間も含めた整備を検討する。

ウ その他

- ・利用者が利用しやすく、かつ地区内の交通環境の適正化に寄与する場所に、自転車等駐車を整備する。
- ・西日暮里駅前に不足しているオープンスペースを確保する。

3. エリアマネジメント

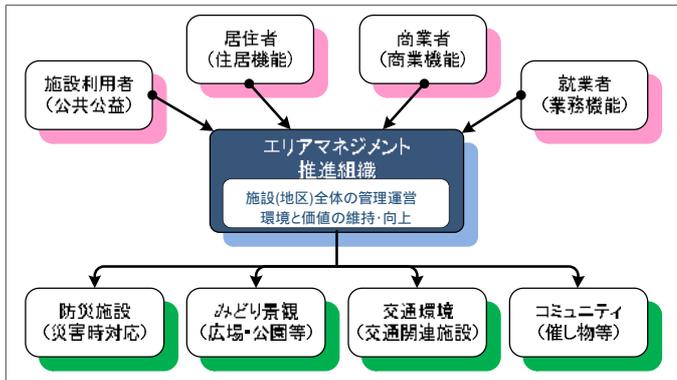
国土交通省では、エリアマネジメントを「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組」としている。「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人を惹きつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフト的な領域のものも含まれている。

エリアマネジメントは、一定のエリアの中で、地区内に存在する様々な団体や組織等がエリアマネジメント推進組織を形成し、地域の将来像について共通認識化を図りながら、それらの実現に向かって行政機関と協働し、活動を行うことになる。

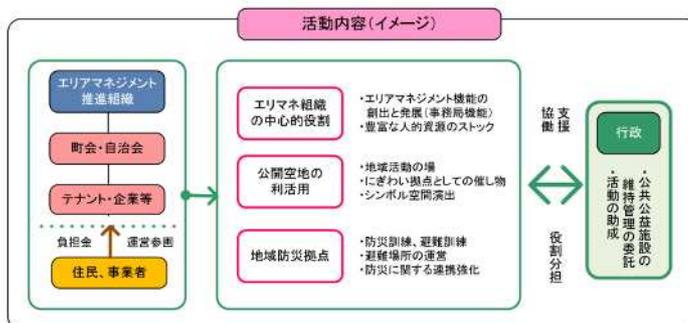
(1) 重点整備地区におけるエリアマネジメントの検討

- 重点整備地区内に整備される公開空地や広場、公益施設や商業施設等は、多くの人が利用すると共に、災害時には一時集合場所や一次避難所として被災者や帰宅困難者を受け入れる場所となる。
- 当該地区の「エリアマネジメント」においては、まちの維持・発展、にぎわいの創出等を目的に、地区内で居住、労働、交流等の様々な活動を行う人々が、地区内の施設・環境や周辺地域に対して「誇りと愛着」を感じられるように、協働して取り組むことができる仕組みが必要である。
- また、文化交流拠点という位置付けから、地区内のエリアマネジメントに加えて「周辺ゾーンの要（コーディネート）」としての役割も担っていくと考えられる。
- 今後、本地区内に新たに導入予定の民間活力も活用しながら、地域のエリアマネジメント組織の中心的役割や公開空地の利活用、地域の防災拠点としてのあり方等を検討していく。

重点整備地区におけるエリアマネジメントのイメージ



重点整備地区におけるエリアマネジメント組織の活動イメージ



西日暮里駅周辺地域におけるエリアマネジメントのイメージ

