西日暮里駅周辺地域まちづくり構想(改定)

平成 29 年 6 月 荒川区

西日暮里周辺地域 まちづくり構想

はじめに	
1 . 構想の概要	1
2 . 策定フロー	2
上位計画・関連計画の整理	
1 . 東京都のまちづくりの方針	4
2 . 荒川区のまちづくりの方針	
3 . 上位計画・関連計画に見られる対象地域のあり方	22
1月27日 東田	
現況の整理	
1.土地利用・建物状況	25
2 . 道路・交通の現況	
3 . 防災	
4 . 商業特性	
5. 公益的都市機能の立地状況	
6 . 不動産動向	
8.公共交通	
9. 都市計画事業等の状況	
10.その他	
地域住民等を対象にした意見交換会の開催	
1 . 意見交換会について	62
2 . 地区の現況	63
3.再開発地区に関する意見	64
4 . 意見交換会のまとめ	66
対象地域における特性、問題点、課題の整理	
1 . 対象地域における特性の整理	
2 . ゾーン別の特性等の整理	70

まちづくりの方針

1	. 対象地域のまちづくりの方針	74
2	. 重点整備地区の設定	92
	重点整備地区の整備方針	
1	. 整備方針の検討	93
2	. 施設イメージの検討	95
3	. エリアマネジメント	96

. はじめに

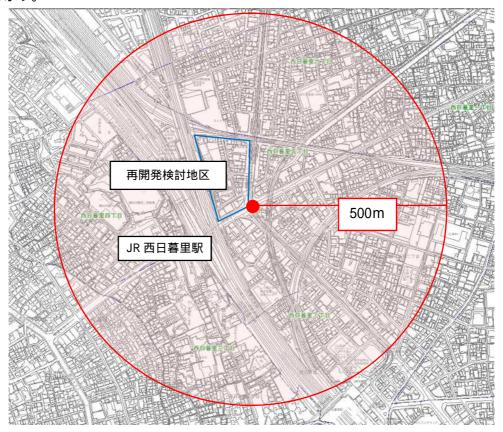
1. 構想の概要

(1)構想の目的

- ・本構想は、「荒川区都市計画マスタープラン」の広域拠点の一部である西日暮里駅周辺地域(以下「対象地域」という。)において、交通結節点であり、かつ歴史的な面影を残す地域の特性を生かし、安全・安心でにぎわいのあるまちづくりを推進することを目的として策定するものである。
- ・特に、西日暮里駅前においては市街地再開発事業の検討が進められていることから、 重点的な整備方策も踏まえて、地域全体の発展に当該事業が果たすべき役割を意識し て策定するものとする。

(2)構想の対象範囲

・本構想の対象範囲については、西日暮里五丁目交差点から概ね 500mの範囲とし、以下 に示す。



(3)構想の目標年次

・本構想の目標年次は、上位計画・関連計画や市街地再開発事業の検討状況を踏まえ 14 年後の平成 43 年度とする。

2. 策定フロー

・構想策定フローについて以下に示す。

. はじめに

- (1)構想の目的
- (2)構想の対象範囲
- (3)構想の目標年次

位置付け、現況の整理

- . 上位計画・関連計画の整理
- ・東京都における対象地域の位置付け
- ・荒川区上位計画・関連計画における 対象地域の位置付け
 - 荒川区基本構想、基本計画
 - 荒川区都市計画マスタープラン
 - -その他関連計画

. 現況の整理

- ・土地利用、建物状況
- ・道路・交通・防災性
- ・商業特性 ・公益都市機能
- ・不動産動向
- ・人口
- ・公共交通
- ・都市計画の状況
- ・その他

. 地域住民等を対象にした意見交換会の開催

テーマ

- ・現状のまちの魅力(地域資源など)
- ・現状の生活上の問題点、改善点
- まちの将来像(どんなまちになったらいいか)
- . . の総括
- . 対象地域の特性、問題点、課題の整理

ゾーンの設定

. 対象地域のまちづくりの方針の検討

ア:まちづくりの方針(コンセプト)

イ:重点整備地区(=リーディングプロジェクト)の設定

. 重点整備地区の整備方針の検討

リーディングプロジェクトとしての方向性の整理

. 上位計画・関連計画の整理

- ・上位計画・関連計画の整理に当たっては、東京都のまちづくり方針、荒川区政の基本方 針である「荒川区基本構想」及びその構想に基づいた戦略書である「荒川区基本計画」、 「荒川区実施計画」に加え、総合的なまちづくりの指針である「荒川区都市計画マスタープラン」を中心に、対象地域の位置付けを整理し、まちづくりにおける方向性、土地 利用の方針、基盤整備のあり方、都市機能の導入方針等について確認する。
- ・以下に取りまとめを行った資料と本項における掲載ページを示す。

1.東京都のまちづくりの方針
(1) 東京の都市づくりビジョン
(2)都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【5】
(3)都市再開発の方針
(4)東京都住宅マスタープラン
2 . 荒川区のまちづくりの方針
(1)基本方針【7】
ア.荒川区基本構想
イ.荒川区基本計画
ウ.荒川区実施計画
(2)まちづくりの方針
ア.荒川区都市計画マスタープラン
(3)住宅【16】
(3)住宅
ア・元川区住宅マスタークラク
(4)防災【16】
ア・荒川区地域防災計画
イ・荒川区耐震改修促進計画
(5)景観・みどり【19】
ア.荒川区景観計画
イ.荒川区花と緑の基本計画
(6)バリアフリー【21】
ア.荒川区バリアフリー基本構想
イ.日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅周辺地区バリアフリー
基本構想

1. 東京都のまちづくりの方針

・東京都における対象地域の位置付けを把握するため、東京都のまちづくりの方針である「東京の都市づくりビジョン」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」及び「東京都住宅マスタープラン」について以下に整理する。

(1)東京の都市づくりビジョン

ア.まちづくりの方針

策定年月	平成 21 年 7 月
目標年次	2025年(平成37年)
基本理念	世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造
目標	1.国際競争力を備えた都市活力の維持・発展
	2.持続的発展に不可欠な地球環境との共生
	3.豊かな緑や水辺に囲まれた美しい都市空間の再生
	4.独自性のある都市文化の創造・発信・継承
	5.安全・安心で快適に暮らせる都市の実現
	6.都民、区市町村、企業や NPO 等の多様な主体の参加と連携
環境先進都市の創造	1 . 広域交通インフラの強化
に向けた基本戦略	2.経済活力を高める拠点の形成
	3.低炭素型都市への転換
	4.水と緑のネットワークの形成
	5.美しい都市空間の創出
	6.豊かな住生活の実現
	7.災害への安全性の高い都市の実現

イ.目指すべき都市構造

(ア)環状メガロポリス構造

・「東京の都市づくりビジョン」における目指すべき都市構造においては、広域的な視点に立った都市構造として「環状メガロポリス構造」の実現を目指している。これはセンター、ノース、イースト、サウス、ウェストからなる5つのコア、東京湾ウォーターフロント都市軸、核都市連携都市軸、水と緑の創生リング及び中核拠点の骨格によって構成されており、対象地域は、センター・コアに位置している。

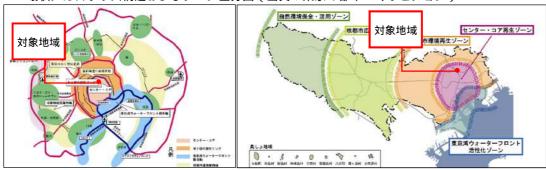
センター・コアの方針		
位置	おおむね首都高速中央環状線の内側の地域	
機能	・中核拠点の周辺は、地域特性に応じ、居住を始め多様な機能を複 合的に担う。	
	・中核拠点以外においても、複合開発を計画的に誘導するなど、魅力とにぎわいのある都市空間の形成に向けた機能更新を積極的に 促進する。	

(イ)地域像

・「東京の都市づくりビジョン」においては、環状メガロポリス構造を構成する骨格を基本に、東京を5つのゾーンに区分し、それぞれの市街地の将来像を地域像として示しており、対象地域は、センター・コア再生ゾーンに位置している。

センター・コア再生ゾーンの方針		
特色ある地域の将 来像	北部エリア (日暮里)	
	・日暮里・舎人ライナーと JR 線、京成本線とが結節する駅のターミナル機能や成田新高速鉄道の乗入れによる空港へのアクセス性を生かし、商業、業務機能などの集積と都市型住宅の建設が進むとともに、回遊性のある歩行者空間が整備され、利便性の高い、にぎわいある拠点形成を図る。	

環状メガロポリス構造およびゾーン区分図 (出典:東京の都市づくりビジョン)



(2)都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)

ア,基本的事項

策定年月	平成 26 年 12 月
目標年次	2025年(平成37年)
基本理念	世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造
基本戦略	1.国際競争力及び都市活力の強化
	2 . 広域交通インフラの強化
	3.安全・安心な都市の形成
	4.暮らしやすい生活圏の形成
	5.都市の低炭素化
	6.水と緑の豊かな潤いの創出
	7.美しい都市空間の創出

イ.ゾーンごとの将来像

対象地域は、センター・コア再生ゾーンに位置しており、「国際的なビジネスセンター機能の強化と魅力や活力ある拠点の形成」、「都市を楽しむ良質な居住環境の創出」、「世界で最も環境負荷の少ない都市の実現」、「水と緑の回廊で包まれた都市空間の創出」、「歴史と文化をいかした都市空間の形成」を図るものとされている。



センター・コア再生ゾーン

(出典:都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

ウ.特色ある地域の将来像

日暮里地域では、「充実した公共交通網や成田空港へのアクセスの利便性、日暮里台地部における歴史・文化資源のある地域特性をいかし、国内外から人々が集う、商業・業務・居住機能が集積したにぎわいのある拠点を形成」するものとされている。

(3)都市再開発の方針

平成27年3月改定。東京都都市再開発の方針において、対象地域は、「日暮里駅周辺地区」として、再開発促進地区(2号地区)に指定されている。日暮里、西日暮里及び三河島の各駅周辺は、土地の有効利用を進め、駅前にふさわしい施設整備を行い、地域の活性化を図り、また、周辺市街地は、木造が密集している地区の改善を促進し、安全で快適なまちの形成を目指すことが示されている。



都市再開発の方針 位置図 (出典:都市再開発の方針)

(4)東京都住宅マスタープラン

ア. 基本的事項

策定年月	平成 24 年 3 月
目標年次	2020年(平成32年)
重視する視点	1.高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現
	2. 既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現
	3. 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能 の充実・強化
	4. 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

イ.ゾーン別の整備の方向

上記4つの視点及び具体的な10の目標の実現に向けて、地域ごとに整備の方向性を示している。対象地域は、センター・コア再生ゾーンに位置し、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域(重点供給地域)に指定されており、地区計画や都市開発諸制度等の適切な運用を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに合わせて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく、とされている。



重点供給地域位置図(出典:東京都住宅マスタープラン)

2. 荒川区のまちづくりの方針

(1)基本方針

・対象地域を含む区全体の都市の方向性について、「荒川区基本構想」、「荒川区基本計画」 「荒川区実施計画」の内容を以下に整理する。

ア. 荒川区基本構想

7.加州区坐牛桶心	
策定年月	平成19年3月
目標年次	おおむね 2 0 年
基本理念	・すべての区民の尊厳と生きがいの尊重
	・区民の主体的なまちづくりへの参画
	・区民が誇れる郷土の実現
目指すべき将来像	幸福実感都市 あらかわ
都市像	生涯健康都市(健康寿命の延伸と早世の減少の実現)
	子育て教育都市(地域ぐるみの子育てと学びのまちづくり)
	産業革新都市(新産業とにぎわいの創出)
	環境先進都市(東京をリードする環境施策の発信)
	文化創造都市(伝統と新しさが調和した文化の創出)
	安全安心都市(防災まちづくりと犯罪ゼロ社会の実現)

イ. 荒川区基本計画

	5川区基本計画 年月	平成19年3月
	年次	平成 19 年~平成 28 年
目指	すべき将来像	・幸福実感都市 あらかわ
	生涯健康都市	2.政策:高齢者や障がい者が安心して暮らせる社会の形成 (3)施策:高齢者施設の整備・運営支援 ・特別養護老人ホームの建設誘致 ・バランスのとれた高齢者施設の整備 ・在宅高齢者通所サービスセンターにおいては、施設を活用し た介護予防事業に取り組む (5)施策:障がい者施設の整備・運営支援 (6)施策:バリアフリー化の推進
	子育て教育都市	1.政策:子育てしやすいまちの形成 (1)施策:子育て環境の整備 (2)施策:多様な子育て支援の展開 ・区立保育園については、保育内容の充実及び施設環境等の整備を図るとともに、より効率的な管理運営を検討
区政先導プロジ	産業革新都市	1.政策:活力ある地域経済づくり (6)施策:活気あふれる商店街づくり ・意欲のある商店街等が行う活性化事業やイベント事業を重点 的・集中的に支援する。 ・区民生活の拠点、コミュニティの中核として、店主の顔の見 える商店街の復興を目指すための支援事業を実施する。
ロジェクト群の内容	環境先進都市	2.政策:良好で快適な生活環境の形成 (1)施策:緑とうるおい豊かな生活環境づくり ・景観やうるおい、レクリエーションの場の確保など、みどり の拠点として様々な機能を担う公園等を提供するため、整備 率の低い地区を優先して整備する。 (2)施策:快適な住環境の形成 ・細街路や主要生活道路の拡幅整備、建物の耐震・耐火性の向 上、公園・広場等の整備による緑化等を推進し、防災性の向上と良好な住環境の形成を図る。
	安全安心都市	1.政策:防災・防犯のまちづくりの推進 2.政策: 災害に強いまちづくりの推進 2.政策: 利便性の高い都市基盤の整備 (1)施策:総合的な市街地整備の推進 ・まちづくり事業の実施及び民間建築に対する規制、誘導等により、道路、公園などの都市施設の整備や魅力ある都市景観の創造など、良好な市街地の整備を推進する。 (4)施策:市街地再開発事業等の推進 ・荒川区の拠点となる区内の駅前地区を中心とした、住宅、商業、工業が混在した密集市街地において市街地再開発事業等を推進し、安全で快適なまちを形成するとともに、駅前の利便性を生かして、まちの活性化やにぎわいをつくりだす。 ・旧道灌山中学校跡地を含む西日暮里駅周辺地区などのまちづくりを検討する。

文化創造都市	1.政策:伝統文化の継承と都市間交流の推進 (1)施策:芸術・文化の振興
	・区民が芸術・文化に親しむことのできる環境づくりを、区内 の文化施設を拠点に推進する。

ウ. 荒川区実施計画

策定年月		平成 26 年 3 月
目標年	 車次	平成 26 年~平成 28 年
	安全安心都市	2.政策:利便性の高い都市基盤の整備
政		(4)市街地再開発事業等の推進
区政先導プ		・駅前地区再開発の推進
_		-西日暮里駅周辺地区
リロジ		平成 25 年度:協議会運営支援
ェク		平成 26 年度:事業化支援
ト群		平成 27 年度:事業化支援
нт		平成 28 年度:事業化支援

(2)まちづくりの方針

ア. 荒川区都市計画マスタープラン

・「荒川区都市計画マスタープラン」は、荒川区としての都市計画に関する基本的かつ総合的な街づくりの指針であり、本プランにおける対象地域の位置付けについて以下に整理する。

(ア)全体構想

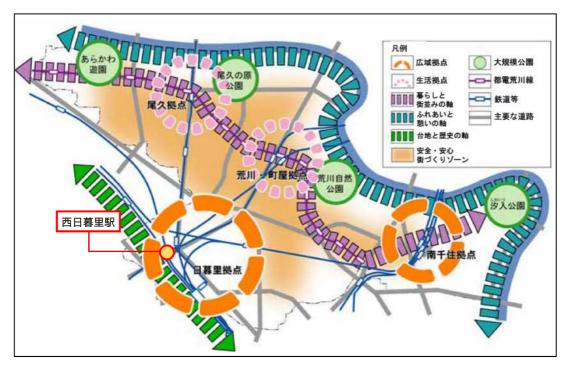
策定年月	平成 21 年 3 月
目標年次	平成 21 年~平成 40 年
目指す街の姿	~水とみどりと心ふれあう街 あらかわ~
	・安全で安心して暮らせる街づくり
街づくりの目標	・快適でうるおいのある街づくり
	・にぎわいと活力のある街づくり

(イ)将来の都市構造

- ・「将来の都市構造」については、区域を拠点、軸、ゾーンの3つの都市の骨格に分類している。
- ・対象地域においては、広域拠点として日暮里駅、三河島駅周辺を含む「日暮里拠点」 に位置付けられるとともに、日暮里台地について特徴的な地形と歴史をはぐくむ「台 地と歴史の軸」として位置付けられている。

将来の都市構造	
	「広域拠点」: 主に多様な都市活動の中心となり、区外の拠点とも幅 広く連携する拠点
	日暮里拠点
拠点形成	・日暮里駅、西日暮里駅及び三河島駅周辺を中心とする地区において、区内最大の交通結節点としての利便性の高さを生かしながら、商業・業務機能をはじめとする多様な都市機能が集積した、 国内外から人々が訪れる広域拠点
	南千住拠点
	「生活拠点」
	荒川・町屋拠点
	尾久拠点
軸の形成	暮らしと街並みの軸
	ふれあいと憩いの軸
	台地と歴史の軸
	・日暮里の台地を中心に、特徴的な地形と地域の歴史をはぐくむ軸
ゾーンの形成	安全・安心街づくりゾーン

将来都市構造図(出典:荒川区都市計画マスタープラン)



(ウ)土地利用の方針

- ・本プランにおいて、地区の整備の方向性に関わる「土地利用の方針」については、4 つの方針が設定されている。
- ・対象地域に関わるものを以下に整理する。

適切な土地利用の誘導と都市機能の充実などによる良好な市街地の形成

荒川区における良好な地域コミュニティなどの特性を生かしつつ、住商工が共存する 複合市街地や下町的な家並みを有する低層市街地などの良好な住環境の保全に取り組む。

日暮里駅、西日暮里駅、南千住駅、町屋駅、三河島駅周辺などの商業地は、商業・業 務機能をはじめとする多様な都市機能が集積し、人々が集い憩う、魅力とにぎわいの ある拠点として整備を推進する。

都電荒川線や隅田川、日暮里台地、あらかわ遊園などが所在する区の特性と、寺社などの歴史・文化資源が点在する地域の魅力を生かした市街地環境の創出を図る。

地域の特性や目指すべき方向性に合わせた土地利用の更新・誘導

商業・業務系市街地

・交通機能の整備や都市基盤の充実を進めながら、商業・業務機能を中心に、居住機能 や文化・交流機能など多様な都市機能を集積した市街地の形成

商業系市街地

・延焼遮断帯としての機能も踏まえた土地の高度利用を図り、商業・業務施設や住宅の 共存する市街地を形成

近隣商業系市街地

・生活に密着した身近な商店を中心としたにぎわいのある商店街の形成を誘導し、商業 施設と周辺住宅が共存する市街地を形成

住宅・工業系複合市街地

・産業系施設の操業環境の維持・向上を図りながら、併せて住環境の向上を推進し、住宅と工業系の施設の共存する市街地を形成

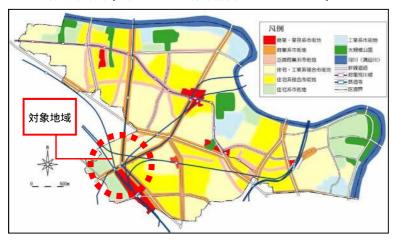
住宅系複合市街地

・住宅と工場などの共存を図りながらも、将来の住宅地への移行を視野に入れた住宅主体の市街地を形成

住宅系市街地

・地域特性に応じた建物用途や高さを誘導し、良好な住環境のはぐくまれた市街地を形成

土地利用方針図(出典:荒川区都市計画マスタープラン)



調和のとれた市街地環境や街並みを目指した建物の高さの秩序付け

中高層~高層ゾーン

・主要駅周辺の商業・業務系市街地や、幹線道路沿道の商業系市街地など、土地の高度 利用が望まれる地区

中層~中高層ゾーン

- ・幹線道路沿道の近隣商業系市街地など、指定容積率などを勘案した高さ制限を導入し、 調和のとれた街並みの形成と、一定程度の土地の高度利用が望まれる地区
 - 低層~中層ゾーン
- ・主に住宅・工業系複合市街地や住宅系複合市街地など、突出する高さの建物について 規制し、調和のとれた市街地環境や街並みの形成が望まれる地区

高さ制限方針図(出典:荒川区都市計画マスタープラン)



準工業地域の将来に向けた適切な土地利用の誘導

・住宅地化の進行が著しい準工業地域においては、住宅、工場などの現況に即して高度 地区の指定による高さ制限や建物用途の制限などにより、住宅系用途地域への変更を 視野に入れた良好な住環境を目指す。

(エ)西日暮里地域のまちづ(リ

・西日暮里地域の「将来像と街づくりの目標・方針」及び「分野別街づくり方針」について、対象地域に関わるものを以下に整理する。

西日暮里地域の街づくりの方針

西日暮里地域の街づくりの方針	
将来像	・広域拠点としての商業・業務機能のにぎわいと、豊かな歴史・文化がは ぐくまれた多様な魅力のある街、西日暮里地域
街づくりの 目標	安全で安心して暮らせる街づくり
	駅前にふさわしいゆとりある駅前空間を形成し、魅力ある拠点機能の 充実を図る。
	土地の計画的な利用により、商業・業務機能や住機能の集積した秩序 ある街を形成する。
	快適でうるおいのある街づくり
	日暮里の台地部において歴史や文化資源にふさわしい住環境の保 全・育成を図る。
	にぎわいと活力のある街づくり
	日暮里駅・西日暮里駅周辺における商業・業務機能の誘導を図る。
	住環境と商工業との操業環境の調和を図る。

西日暮里地域街づくり方針図 (出典:荒川区都市計画マスタープラン)



分野別街づくりの方針

- ・分野別街づくりの方針については土地利用、道路・交通、防災・防犯、環境・みどり、 景観・文化、産業・観光、住宅・住環境の7つの分野に分かれている。
- ・対象地域に関わるものを以下に整理する。

< 1 > 土地利用の方針

広域拠点である日暮里拠点における土地利用

- ・西日暮里駅周辺では、街づくり事業の効果や日暮里・舎人ライナー整備の効果の活用により、周辺街区の整備と活性化の誘導を図る。
- ・各駅の周辺整備において、利便性の向上を目指すとともに、地域の商店街や公共施設な どへの回遊性に留意した一体的な街づくりを推進する。

「台地と歴史の軸」における土地利用

・「台地と歴史の軸」として、日暮里台地の寺社一帯の歴史的な景観を保全するため、適正 な土地利用や建物の高さ規制などにより景観形成に取り組む。

幹線道路沿線における土地利用

・ 環状4 号線(道灌山通り)、放射11 号線(尾久橋通り)、補助100 号線(尾竹橋通り)などの幹線道路沿道においては、建物高さの秩序付けによる良好な景観を目指すとともに、沿道における商業施設の適正な配置を誘導し、歩いて楽しめる景観に優れた街並みを目指す。

京成線高架下の有効利用

その他一般市街地における土地利用

- ・日暮里駅、西日暮里駅、三河島駅、新三河島駅を結ぶエリアは、商業・業務の集積や道路、みどりなどと一体となった住環境の整備を行うことにより、地域の商店街や並木道などからなる景観に連続性を持たせ、広域拠点としての一体的な街づくりを推進する。
- ・西日暮里二丁目など住宅化が進む地域において、良好な住環境の形成に配慮して、土地 利用の計画的な誘導を推進する。

< 2 > 道路・交通の方針

- ・主要生活道路の整備や細街路の拡幅整備を促進する。
- ・多くの人々が歩いて楽しめる歩行空間の創出を目指して、駅周辺の商業施設や商店街、 西日暮里公園を中心とする諏訪台通り界隈、諏方神社、経王寺などの寺社や、歴史・文 化史跡、公共施設、身近な公園などの多様な地域資源を結ぶみどり豊かな道路ネットワ ークを形成する。
- ・各駅利用者の需要に対応した自転車駐車場の整備や放置自転車対策を推進する。

<3>防災・防犯の方針

・犯罪を未然に防ぐため、公共施設や公園、道路などの構造や配置に配慮した整備を推進する。

< 4 > 環境・みどりの方針

- ・地球温暖化対策やヒートアイランド対策のため、太陽光発電や雨水利用など自然資源を 生かした建物づくりや、エネルギーの高度利用も含めた省エネルギー・省資源及び総合 的な交通施策の導入・推進による街づくりを進める。
- ・「台地と歴史の軸」における諏訪台通り界隈において、西日暮里公園、諏方神社などに おけるみどりの保全、育成を推進する。
- ・公園や児童遊園の適切な配置に向けた整備を推進するとともに、多世代が憩い楽しめる公園や災害時に活用できる公園の整備を推進する。

< 5 > 景観・文化の方針

- ・日暮里駅、西日暮里駅、三河島駅、新三河島駅を結ぶエリアにおいては、地域の商店街、 並木道、景観などに連続性を持たせ、広域拠点としての街づくりを推進する。
- ・駅周辺の市街地再開発事業や民間開発事業に際し、景観に配慮した街づくりを推進、誘導する。
- ・「台地と歴史の軸」における史跡・文化財の集積を生かしたみどり豊かな歴史的な街並 みの景観の形成と富士見坂などからの眺望の確保を目指す。

く6>産業・観光の方針

- ・西日暮里一丁目、五丁目、六丁目などにおいて、工場などの操業環境に資する道路など の基盤整備を推進する。
- ・「台地と歴史の軸」を中心としたみどり豊かな寺社や坂、市街地再開発事業における駅 前広場や商店、地域に根ざした繊維の商店街などの観光資源を有機的に結び付け、回遊 性を高める取組を進めていく。

< 7 > 住宅・住環境の方針

- ・日暮里の台地部は、豊富な歴史・文化資源を擁するみどり豊かな住宅市街地として、主 に中・低層の建物からなる街並みを保全しつつ良好な市街地環境の育成を目指す。
- ・住宅地化の進む地域においては、既存工場などに配慮しつつ、特別用途地区や地区計画 を活用し、地域の状況に即したきめ細かな規制を行うことにより、良好な住環境の形成 を目指す。
- ・市街地における細街路の拡幅整備や不接道敷地の解消、建物の不燃化などにより、良好 な住環境の整備を推進する。

(3)住宅

・荒川区においては基本構想に掲げる「幸福実感都市 あらかわ」を目指して、住宅施 策の基本理念として「荒川区住宅マスタープラン」を制定しており、以下に整理する。

ア. 荒川区住宅マスタープラン

策定年月	平成 21 年 3 月	
目標年次	平成 21 年~平成 30 年	
基本理念	(1)住宅政策とは、"区民の幸福な暮らしの環境づくり"	
	(2)"地域で暮らす"という概念から考える	
住宅政策の目標	(1)基本目標	
	・下町の暮らしやすさを活かした安心と幸福を実感できる住宅・住環	
	境づくり	
	(2)基本的方向性を示す個別目標	
	目標1:安全で安心して暮らせる住まいづくり	
	目標2:良質な住宅ストックと良好な住環境の形成	
	目標3:多様な世代が地域のなかで住み続けられる住まいづくり	

・また、施策の展開として、耐震改修や建替え促進、防災・防犯対策、住宅の質の向上、 環境配慮、景観誘導、空き家住宅の有効活用、良好な住環境の整備、多様な世帯の居 住ニーズへの対応といった施策があげられている。

(4)防災

- ・荒川区は地震等の大規模災害の発生に備えて、災害予防、災害応急対策及び災害復旧・ 復興等を実施するために、「荒川区地域防災計画」を策定している。
- ・本章においては、まちづくりの観点から災害時の活動や復興計画等については割愛し、 対象地域に関わる災害予防や応急対策について、以下に整理する。

ア. 荒川区地域防災計画

(ア)総則

策定年月	平成 26 年 8 月
目的	区及び防災関係機関が、災害応急対策等の災害対策を実施することにより、 荒川区の地域ならびに住民の生命、 身体および財産を災害から守ることを目的とする
計画の目標	区民の生命・財産等を守り、区民が安心して生活できる「安全安心都市 あらかわ」の実現を目指す
減災目標	目標1:死傷者の半減 目標2:避難者の減 目標3:外出者の安全な帰宅

(イ)災害予防計画

建物の安全化

~ 1/3 * 2 ~ 1 1 1 1	
目標	・住宅については平成27年度までに耐震化率を90%とする。
	・民間特定建築物は平成27年度までに耐震化率を90%とする。
	・不特定多数の者が利用する防災上重要な公共建築物は平成27年度ま
	でに耐震化率を100%とする。
高層建築物	・高さが 31 メートルあるいは 45 メートルを超える建築物については
	防災計画書の作成や中間階の備蓄倉庫の整備等を指導する。

都市施設の安全化

JR 施設	施設等の改良整備を推進し、人命の安全確保及び輸送の確保を図る。
東京地下鉄施	災害による被害の未然防止を図るとともに、災害が発生した場合は、迅
設	速かつ的確な復旧を図り、もって輸送の完全確保に努める。

地域防災力の向上

行政・事業所、	1.相互に連携した社会づくり
区民等の連携	2.地域における防災連携体制づくり
	(1)地域ぐるみの防災協力体制の整備
	(2)地域コミュニティの活性化
	(3)合同防災訓練の促進・充実
	(4)応急手当の普及促進

(ウ)災害応急対策計画

避難所の開設・運営

ZAM PRIK ZI	
アー次避難所	
・区立小中学校等を避難所に指定している。	
イ 二次避難所	
・ひろば館・ふれあい館を避難所に指定している。	
ウ 福祉避難所	
・高齢者施設や障がい者施設を避難所に指定している。	
今後は区内の私立学校等についても避難所として活用できるよう、施設	
管理者と協議を進めていく。	

一次避難所

一次避難所の	(1)避難所の運営にあたっては、ボランティア等の協力を得ながら避
運営	難者による自主的な運営を行う。
	(2)男女に配慮した着替えの場所や授乳場所の確保など、プライバシ
	ーや性別、疾病への配慮等を行い、被災者の生活環境を良好に保つよ
	うに努めるものとする。

在宅避難者への支援

在宅避難者へ	(1)食料や救援物資の配給場所は、避難所となった小中学校等の施設
の支援	内に、避難所配給用の物資とは別にスペースを確保する。
	(2)在宅避難者への支援に当たっては、町会自治会や民生委員の協力
	を得て在宅避難者の所在把握や、最寄の避難所まで食料や救援物資を
	受取りに行けない在宅避難者に対する配布などを行う。

外出者対策

	,
駅周辺の混乱	1.体制の整備
防止対策等	2.一時滞在施設の確保
	・区は、都、事業者等と連携し、一時滞在施設の確保に努める。
	3 . 情報提供体制の整備
事業所等にお	対策(災害時)
ける外出者対	・外出者への支援:外出者に対して、一時的に待機する場所、飲料水、
策	トイレ等を提供する。
	・仮宿泊所等の確保・提供:事務室、会議室、ロビーなどを開放する。
外出者のため	(1)基本的な考え方
の一時滞在施	ア 帰宅困難者のための一時滞在施設については、区施設のうち、鉄道
設の確保	駅付近に所在し、地域住民が使用する避難所に指定されていない施設
	への受け入れを基本とする。
	イ 小中学校など住民避難者が使用する避難所に受け入れる場合は、そ
	れぞれが使用するエリアをあらかじめ区分するなど、施設の使用方法
	を明確にする。
	ウ 一時滞在施設の確保にあたっては、畳部屋など災害時要援護者が休
	息できるスペースを把握する。
民間事業者の	(2)ロビーや会議室など一定規模の共有スペースがある施設を有する
取組	事業者に対し、帰宅困難者の一時滞在施設として当該施設の提供が得
	られるよう、東京商工会議所荒川支部を通じて協力を求める。

イ. 荒川区耐震改修促進計画

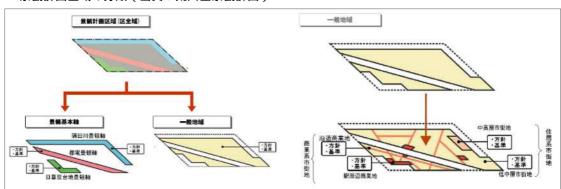
华宁 左日	平成 28 年 3 月
策定年月	+1)X 20 + 3 Fl
目的	平成 32 年度までに、地震により想定される被害のさらなる低減を目指
	して、区内の建築物の耐震化を促進し、都市の防災性を向上させること
	により、震災からの区民の生命および財産を守ることを目的する
耐震化の目標	住宅については、平成32年度までに耐震化率を95%とする。
	民間特定建築物については、平成32年度までに耐震化率を100%と
	する。
	不特定多数の者が利用する防災上重要な公共建築物については、平成
	27年度までに耐震化率は100%となる。
	特定緊急輸送道路沿道の建築物については、平成32年度までの耐震
	化率の目標値を90%とする。
	(1)地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物の耐震化
毒占的L 取13	・日光街道・尾久橋通り・明治通りの一部を特定緊急輸送道路に指定し、
重点的に取り 組むべき施策	沿道建築物について重点的に耐震化を促進する。
温む、こ旭来	(2)木造住宅密集地域の不燃化・耐震化
	(3)重点的に耐震化を図るべき建築物

(5)景観・みどり

ア. 荒川区景観計画

- ・「荒川区景観計画」においては景観の主要な骨格となっている三つの区域(都電荒川線、隅田川、日暮里台地)である「景観基本軸」と区の基盤をなす市街地である「一般地域」に分類される。
- ・対象地域は、西日暮里三・四丁目に設定されている「景観基本軸」の一つである「日暮里台地景観軸」と「一般地域」に位置しており、さらに一般地域は、西日暮里駅周辺の「駅周辺商業地」、尾久橋通りなどの「沿道商業地」、その他「低中層市街地」となっている。

景観計画区域の分類(出典:荒川区景観計画)



策定年月	平成 24 年 3 月
基本理念	1.下町らしい景観、個性的な景観を生かす
	2 . 川や台地など地形や自然、街道などの歴史的資源を生かす
	3 . 区民等との協働・連携による活動を生かす
計画の目標	新しい息吹のなかにも下町らしい雰囲気のつたわる風景をつくる
	「日暮里台地景観軸」の景観形成の目標
景観基本軸	・地区の景観資源を保全・活用しながら、眺望の確保や歴史を感じさせ る緑豊かな街並みの形成を図る。
	る秋豆がな田里のの形成で囚る。
	住居系市街地
	「低中層市街地」の景観形成の目標
	・低中層の住宅と商店・工場が共存する、暮らしの息吹を感じる下町 らしい地域性を生かした市街地景観の保全を進める。
	商業系市街地
一般地域	「駅周辺商業地」の景観形成の目標
13.2 3 %	・商業・業務機能を中心に、居住機能や文化・交流機能など多様な都 市機能が集積した地域性を生かし、活気とにぎわいのある市街地景 観を形成する。
	「沿道商業地」の景観形成の目標
	・沿道の建物の連続性を保ち、商店街の個性や地域性を生かしたにぎ わいのある市街地景観を形成する。

イ. 荒川区花と緑の基本計画

(ア)全体方針

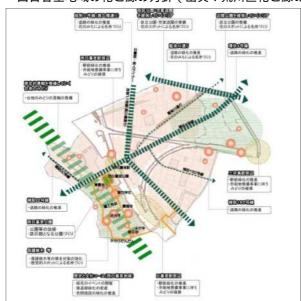
・「荒川区花と緑の基本計画」は、荒川区における緑地の保全や緑化の推進に関わる将来 像・目標・施策等について定めたものであり、以下に全体の方針を整理する。

策定年月	平成 21 年 3 月
目標年次	平成 21 年~平成 40 年
みどりの将来像	花と緑を通して幸せを実感できるまち
基本理念	心のなごむ花と緑づくり
	基本方針1「環境に資するみどりをまもりつくる」
基本方針	基本方針 2 「花と緑の名所をつくり育てる」
	基本方針3「花や緑とのふれあいの心を育てる」

(イ)地域別方針

・荒川区花と緑の基本計画においては、荒川区都市計画マスタープラン同様の分類で地域別の方針についても設定している。

	西日暮里地域のみどりに関わる方針					
項目	主な施策	具体化方針				
西日暮里公園	・公園等の改修 ・区の顔となる公園づく リ	・公園利用者の安全・安心、貴重な樹林地の保全、観光客の誘致等を踏まえ、歴史・文化的ポテンシャルを生かした「"ひぐらしの里"のまちを象徴する公園」として改修を進めていき、区の顔となる公園としていく。				
近隣公園を確保していくエリア	・区立公園の整備 ・花のスポットによる名 所づくり	・近隣公園が充足しておらず、総合危険度も高くなっている西日暮里一丁目付近で、土地利用転換時に積極的に近隣公園を確保していくとともに、日常的に区民が親しむ名所としていく。				
街区公園・児童遊 園を確保してい くエリア	・区立公園・児童遊園の整備・花のスポットによる名所づくり	・児童遊園が充足していない西日暮里四・五・六丁目を中心に、児童遊園等を積極的に整備していき、それらを日常的に区民が親しむ名所としていく。				
歴史的景観を整 備していく台地 のみどり	・台地のみどりの景観の整備	・日暮里の台地を形成する様々な資源を活かして、緑化 修景、サイン等のデザインの充実、散歩道等の整備を 進める。				
歴史と文化コース(西日暮里地域)	・緑花イベントの開催 ・接道部緑化の促進 ・民間施設の緑化推進	・散歩道「歴史と文化コース」の接道部や、周辺民有地、 その他の施設において緑花による修景を図っていく。 また、コースを利用した緑花イベントも積極的に行っ ていく。				
日暮里駅周辺 西日暮里駅周辺 三河島駅周辺	・駅前緑化の推進 ・市街地整備事業に伴う みどりの確保	・日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅前における市街地再開発事業などの街づくりに際して、緑化スペースの確保に努めるとともに、駅前周辺の美化の強化も図っていく。				



西日暮里地域の花と緑の方針(出典:荒川区花と緑の基本計画)

(6)バリアフリー

- ・荒川区では、新たな鉄道網等の公共交通の整備、更なる高齢化の進展など、区全体の バリアフリー化を推進していく必要があり、バリアフリー新法に基づいた新たなバリ アフリー基本構想の策定を行っている。
- ・また、総合的なバリアフリー化を進める必要がある日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅 周辺地区において、誰もが安全、安心、快適に移動・利用できる空間を計画的に整備 するために、「日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅周辺地区バリアフリー基本構想」を 策定している。

ア. 荒川区バリアフリー基本構想

策定年月	平成 2 2 年 3 月				
基本理念	人とのつながりを実感できる「やさしいまち あらかわ」				
	基本方針 1:心のバリアフリーの推進				
	基本方針2:ユニバーサルデザインによる対応				
#++^^	基本方針 3:多くの人が利用する交通結節点や公共施設等のバリアフリー化の推進				
基本方針	基本方針4:区の特性を考慮した実現性が高く効果的なバリアフリー				
	化の推進				
	基本方針5:区全域におけるバリアフリー化を目指した重点的な取				
	組				
	1.町屋駅・区役所周辺地区				
重点整備地区	2 . 日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅周辺地区				
	3 . 南千住駅周辺地区				
	4.熊野前駅周辺地区				

イ. 日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅周辺地区バリアフリー基本構想

策定年月	平成 2 4 年 3 月
地区の基本的指 針	・日暮里駅・西日暮里駅を始めとした公共交通機関のターミナルとしての機能が充実した、区内外の多くの利用者が行き交う地区であり、隣接地区などとの連携を考慮した「重点的なバリアフリー化」を推進し、他の重点整備地区への波及並びに区全体への展開を目指す。
並	・地区内の生活関連施設、生活関連経路における施設のバリアフリー化の推進と合わせ、ソフト面の取組や多様な利用者のバリアフリーに対する"気付き"を高めるため、「心のバリアフリー」を推進する。

3.上位計画・関連計画に見られる対象地域のあり方

- ・上位計画・関連計画に記載される対象地域の位置付けについては、商業・業務など多様な都市機能が集積する「西日暮里駅周辺」、歴史・文化の地域資源や豊富なみどりの環境が残る「日暮里台地」、住居と商店・工場が混在する「その他の市街地」の3つの地域に整理される。
- ・次頁には、上位計画からみた対象地域のまちづくりの方向性について検証するため、 各地域別に上位計画・関連計画に記載される内容について整理する。

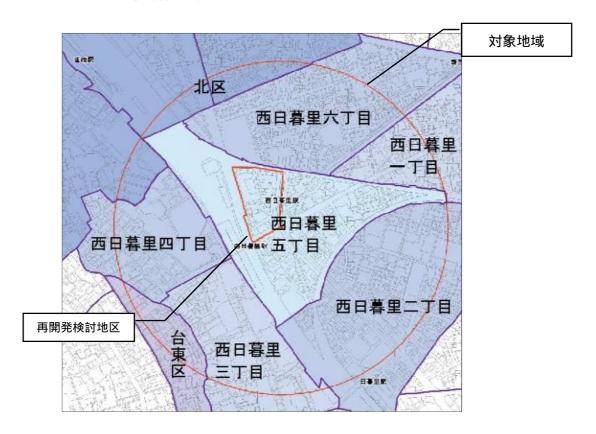
上位計画・関連計画から見た対象地域のあり方

・建物高さや用途の規制・誘導、公園や寺社等のみどりの保全など ・商業・業務系を中心とした文化・交流機能などの多様な都市機能 住宅と商店・工場が共存する下町らしい市街地の形成・良好な地域コミュニティの特性を生かした良好な居住地の保全 ・歴史・文化資源等の地域の魅力を生かした市街地環境整備 ・地域の特性に合わせた土地利用の誘導、細街路の拡幅など ・ゆとりある駅前空間の形成と魅力ある拠点機能の充実 ・駅前の利便性を生かした街の活性化やにぎわいの創出 ・みどり豊かな街並みの形成と良好な住環境の形成 市街地再開発事業の推進、土地の高度利用など 上位計画・関連計画から見た対象地域のあり方 ・中・低層の建物からなる街並みの保全 〇西日暮里駅周辺に関する項目 ■まちづくり・土地利用の方向性 ■まちがくか・土場利用の方向柱 |まちづくり・土地利用の方向性 ○その他エリアに関する項目 〇日暮里台地に関する項目 ■施策など ■施策など ■施策など 「広域拠点としての商業・業務機能のにぎわいと、豊かな歴史・ 文化がはぐくまれた多様な魅力のある街、西日喜里地域」 ・日暮里台地における歴史や文化資源にふさわしい往環境 ③産業革新都市 ⑥安全安心都市 ・ゆとりある駅前空間の形成と魅力ある拠点機能の充実・商業・業務機能や生機能の集積した秩序ある街の形成 あらかわ あらかわ 目指す街の姿: 水とみどりと心ふれあう街 西日暮里地区地域のまちづくりの方針 ・駅周辺における商業・業務機能の誘導 住環境と商工業との操業環境の調和 ②子育て教育都市 ⑤文化創造都市 目指すべき将来像:幸福実感都市 〇安全で安心して暮らせる街づくり 荒川区都市計画マスタープラン 〇にぎわいと活力のある街づくり ・荒川区景観計画 ・荒川区花と緑の基本計画 ・荒川区バリアフリー基本構想 〇快適でうるおいのある街づくり ・荒川区住宅マスタープラン ·荒川区地域防災計画 ①生涯健康都市 40環境先進都市 荒川区基本構想 の保全・育成 ■関連計画 都市像: ■上位計画

. 現況の整理

- ・本章では対象地域における土地利用・建物状況等の現況について整理する。
- ・対象地域内の町丁目(西日暮里一丁目、西日暮里二丁目、西日暮里三丁目、西日暮里 四丁目、西日暮里五丁目、西日暮里六丁目)の立地状況は以下の通りである。

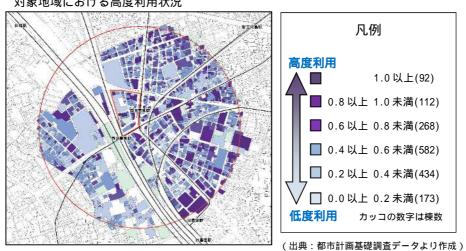
対象地域における町丁目位置図



1.土地利用·建物状況

- (1)土地の高度利用(容積率の消化)の状況
 - ・下図は、都市計画で定める最高限度の容積率に対する容積率の消化割合を建物ごとに 表わしたものである。
 - ・市街地再開発事業が実施された日暮里駅前地区を含む西日暮里二丁目地区と比較して、 西日暮里駅前を中心とする西日暮里五丁目地区は容積消化率が低い。
 - ・諏方神社等があり日暮里・西日暮里地区の歴史を残す西日暮里三丁目、四丁目地区に ついては、相対的に低未利用の状況が見られる。

対象地域における高度利用状況



容積消化率 = 容積率 ÷ 指定容積率、容積率 = 延床面積 ÷ 敷地面積で算出。個別の容積緩和については含まれていない。

町丁目別高度利用の状況

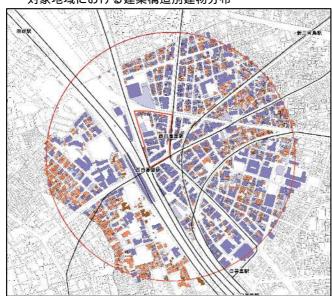
	西日暮里 一丁目	西日暮里 二丁目	西日暮里 三丁目	西日暮里 四丁目	西日暮里 五丁目	西日暮里 六丁目
0.6 以上の 割合	30.8%	53.6%	8.8%	20.7%	31.6%	35.8%
0.6 未満の 割合	69.2%	46.4%	91.2%	79.3%	68.4%	64.2%

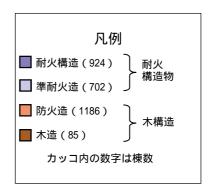
対象地域に敷地の一部が含まれる物件を集計対象として町丁目別に整理。

(2)建築構造別の建物分布状況

- ・対象地域の建物について構造別の建物棟数でみると、約4割が木構造であり、全体と してやや防災上の課題がある。
- ・構造別の建築面積でみると、耐火構造・準耐火構造の割合が約7割となっている。
- ・町丁目別に構造別の建築面積で比較すると、日暮里台地に位置する西日暮里三丁目地区については地区全体の6割を超える建物が木構造の建物となっている。また、西日暮里一丁目地区、四丁目地区についても約4割の建物が木構造となっている。

対象地域における建築構造別建物分布





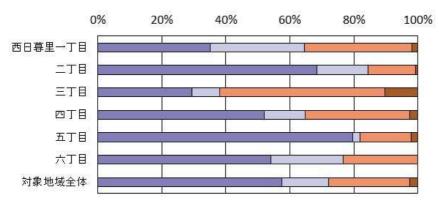
(出典:都市計画基礎調査データより作成)

図表 5 対象地域における町丁目別建築構造別の建物の状況(建築面積)

	西日暮里		西日暮里	西日暮里	西日暮里	西日暮里	西日暮里	合 計
	_	一丁目	二丁目	三丁目	四丁目	五丁目	六丁目	(m²)
E4 (1)	耐火構造	6,844	45,329	9,528	18,676	36,121	29,306	145,804
耐火	準耐火	5,740	10,686	2,818	4,584	1,008	12,269	37,105
十 :生	防火造	6,539	9740	16,741	11,726	7,248	12,548	64,542
木造	木造	342	486	3,377	943	975	68	6,191
耐火棒	構造物の割合	64.6%	84.6%	38.0%	64.7%	81.9%	76.7%	72.1%

対象地域に敷地の一部が含まれる物件を集計対象として町丁目別に整理。

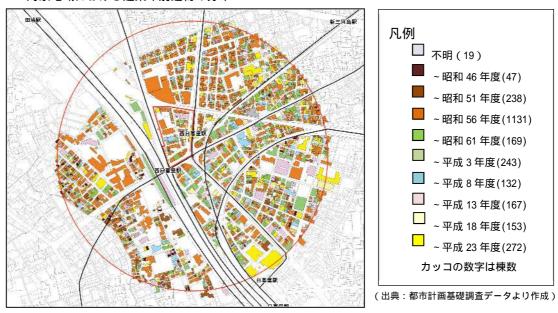
対象地域における建築構造別建物割合



(3)建築年別の建物分布状況

- ・対象地域における建物経過年数については、昭和56年施行の建築基準法施行令に基づく新耐震基準以前(以下、旧耐震という)の建物延床面積の割合が約40%となっている。
- ・町丁目別にみると西日暮里三丁目地区・四丁目地区・六丁目地区については旧耐震の建物延床面積の割合が6割を超える状況であり、地震等の災害に対する危険度がやや高いと考えられる。
- ・一方で、市街地再開発事業による建物の更新がなされている日暮里駅前地域を含む西日暮里二丁目地区については旧耐震の建物は2割を下回り、ポテンシャルの高い駅前地区として一定の建物の更新が図られている。

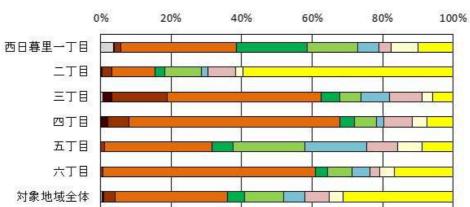
対象地域における建築年別建物の分布



町丁目別の建築年別建物の状況(延床面積)

建築年代	西日暮里 一丁目	西日暮里 二丁目	西日暮里 三丁目	西日暮里 四丁目	西日暮里 五丁目	西日暮里 六丁目	合計 (m ²)	建築年別 構成比
不明	2,324	82	525	233	56	14	3,234	0.3%
~ 昭和 46 年度	74	1,564	1,975	1,935	0	0	5,548	0.5%
~ 昭和 51 年度	1,199	13,313	11,896	6,362	2,052	1,398	36,221	3.3%
~ 昭和 56 年度	20,843	55,497	33,406	63,796	60,604	113,243	347,388	31.8%
~ 昭和 61 年度	12,776	13,110	4,117	4,559	11,888	6,553	53,003	4.9%
~平成3年度	9,089	47,052	4,504	6,535	40,253	12,844	120,278	11.0%
~平成8年度	3,853	8,319	6,164	2,329	35,138	9,927	65,729	6.0%
~ 平成 13 年度	2,178	36,046	7,036	8,446	17,159	4,957	76,182	7.0%
~ 平成 18 年度	4,797	9,211	2,437	4,610	13,671	8,112	42,837	3.9%
~ 平成 23 年度	6,385	272,608	4,389	7,914	17,794	31,259	340,349	31.2%
合計 (m²)	63,518	456,802	76,449	106,719	198,975	188,306	1,090,768	100.0%

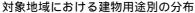
対象地域に敷地の一部が含まれる物件を集計対象として町丁目別に整理。

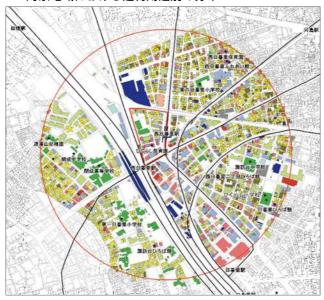


対象地域における建築年別建物割合

(4)建物の用途別分布状況

- ・建物用途別の分布状況を町丁目別にみると、日暮里台地に位置する西日暮里三丁目地 区・四丁目地区については、住居及び教育文化施設を中心とした建物用途となってお り、商業・業務系の建物用途は少ない。
- ・日暮里駅前に位置する西日暮里二丁目地区については、駅前の商業地として商業系の 建物用途が約5割を占める。
- ・一方で、西日暮里駅前に位置する西日暮里五丁目地区については、商業系の用途もあ るが、業務系の用途が約3割を占めており業務系用途の需要があると考えられる。
- ・西日暮里一丁目及び六丁目地区については準工業地域にあたり、住居系の建物用途の 他に工業系の建物用途が2割程度存在する。







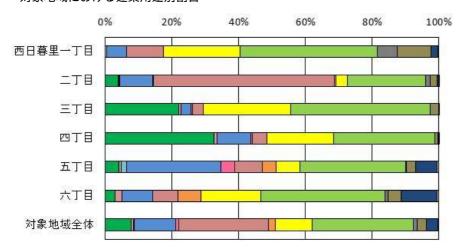
(出典:都市計画基礎調査データより作成)

町丁目別の建物用途の状況(延床面積)

	西日暮里 一丁目	西日暮里 二丁目	西日暮里 三丁目	西日暮里 四丁目	西日暮里 五丁目	西日暮里 六丁目	合計 (m²)	構成比
官公庁施設	301	0	21	0	0	0	322	0.03%
教育文化施設	0	18,491	16,925	34,737	8,416	5,927	84,496	7.75%
厚生医療施設	0	981	427	1,027	1,484	3,615	7,534	0.69%
供給処理施設	0	647	0	0	3,232	212	4,091	0.38%
事務所建築物	3,829	44,846	2,320	10,935	56,167	17,015	135,112	12.39%
専用商業施設	0	1,540	293	346	7,991	339	10,509	0.96%
住商併用建物	7,028	246,810	2,560	4708	16,538	14,275	291,919	26.76%
宿泊・遊興施設	0	2,862	0	0	7,946	12,612	23,420	2.15%
スポーツ・興行施設	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
独立住宅	14,566	15,620	19,929	21,381	14,210	33,864	119,570	10.96%
集合住宅	26,100	106,623	32,065	32,278	63,200	69,855	330,121	30.26%
専用工場	3,723	6,194	0	0	334	1,960	12,211	1.12%
住居併用工場	6,513	9,280	1,827	1,057	5,375	7,435	31,487	2.89%
倉庫運輸関係施設	1,267	2,777	36	143	13,066	20,009	37,298	3.42%
農林漁業施設	0	0	0	0	0	0	0	0%
その他	190	131	46	107	1,018	1,188	2,680	0.25%
合計 (m²)	63,517	456,802	76,449	106,719	198,977	188,306	1,090,770	

対象地域に敷地の一部が含まれる物件を集計対象として町丁目別に整理。

対象地域における建築用途別割合



(5)土地利用の変遷

- ・荒川区は、隅田川の水運を利用した工業地帯とそれに関連する町工場が集積したもの づくりの街として発展し、現在でも住商工が共存する土地利用が特徴となっている。
- ・対象地域においても複合的な土地利用がみられるが、近年の社会経済状況の変化や後継者不足等により、町工場や街中の小規模な商店の数が減少し、代わりに住宅地の増加が進んでいる。
- ・一方で駅周辺においては、商業用地の増加がみられる。
- ・具体的に用途別床面積の変化をみると、平成3年から平成23年にかけて、工業用地は37%減少、商業用地のうち街中(西日暮里二丁目、五丁目以外)の商店は20%減少、駅周辺(西日暮里二丁目、五丁目)は133%増加、住宅地は26%増加している。

対象地域土地利用の変遷(延床面積/㎡)

T#814	工光田北	/÷ → 11h	商業用地		
	工業用地	住宅地	駅周辺	街中	
平成3年	221,528	589,886	177,668	169,920	
平成 13 年	185,996	570,710	199,113	144,037	
平成 23 年	139,692	743,278	413,164	136,173	
増加率	-37%	26%	133%	-20%	

町丁目別商業用地の延床面積の変遷(延床面積/㎡)

	西日暮里 一丁目	西日暮里 二丁目	西日暮里 三丁目	西日暮里 四丁目	西日暮里 五丁目	西日暮里 六丁目
平成3年	58,951	106,744	18,375	19,647	70,924	72,947
平成 13 年	48,888	120,925	12,456	18,489	78,188	64,204
平成 23 年	44,834	324,518	13,180	17,391	88,646	60,768
増加率	- 24%	204%	-28%	-11%	25%	- 17%

(出典:都市計画基礎調査データより作成)

商業用地の延床面積の増加率(平成3年から平成23年) 西日幕里6丁目 -17% 西日暮里1丁日 -24% 西日幕里5丁目 三河島駅 西日暮里4丁目 25% -11% 西日暮里2丁目 204% ■ 2008 DJ 1 **15** (II) 西日暮里3丁目 10~20%Eth 28% **□** 0~10%:⊉50 **□** 0~10%級少 10~20%成块 **三** 20%以上減少

(6)空き家の実態調査

- ・荒川区では、平成27年度に、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、区内 全域の空き家等の実態調査を実施した。
- ・その結果、区全域で971件を空き家と推定した。空き家率は2.3%である。
- ・対象地域を含む西日暮里地区の状況は、以下のとおりである。

西日暮里地区の空き家比率

町名	丁目	空き家				
		建物棟数	空き家数	空き家比率		
西日暮里	1丁目	1352	15	1.1%		
	2丁目	754	9	1.2%		
	3丁目	535	25	4.7%		
	4丁目	471	8	1.7%		
	5丁目	449	3	0.7%		
	6丁目	815	5	0.6%		

西日暮里地区の建物判定別空き家件数

町名	丁目	建物判定						
		判定:0	判定:1	判定:2	判定:3	判定:4	判定:5	
西日暮里	1丁目	3	7	2	3	0	0	
	2丁目	1	6	2	0	0	0	
	3丁目	2	14	3	1	0	5	
	4丁目	0	2	3	1	1	1	
	5丁目	0	1	0	2	0	0	
	6丁目	3	0	1	1	0	0	

(出典:空き家等実態調査報告書より抜粋)

- ・西日暮里地区全体の空き家比率は1.5%であり、区全域と比べると低いが、地区別にみると、西日暮里三丁目のみ4.7%と比較的高くなっている。
- ・また、西日暮里三丁目、四丁目には、老朽度の高い判定4、5の空き家が存在して いる。

2. 道路・交通の現況

- ・対象地域については、道灌山通り、尾久橋通りの幹線道路が地区の中心を通り、複数 の地区に分断されている。
- ・西日暮里一丁目、三丁目・四丁目西部については 4m未満の道路が通り、災害時に建物の倒壊等により閉塞する恐れがある。
- ・西日暮里二丁目東部、六丁目地区については一定の幅員の道路が整備されているが、6 m以下の道路が多く、緊急車両等の進入に課題がある。
- ・西日暮里五丁目については、歩行者・自転車・車の動線が錯綜しており、安全性に課題がある。また、西日暮里駅前の道灌山通りにおいてタクシーの待機列による混雑が発生している。
- ・全体として、幹線道路以外に歩道のある道路が少なく、歩車分離がされていない。
- ・西日暮里二丁目、五丁目、六丁目を通る尾久橋通りは特定緊急輸送道路に、西日暮里 三丁目、四丁目、五丁目を通る道灌山通りの一部は一般緊急輸送道路に指定されてい る。

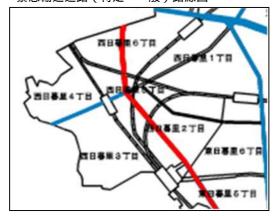
道路の現況





(出典:道路台帳)

緊急輸送道路 (特定・一般)路線図





(出典:荒川区耐震改修促進計画)

3. 防災

(1)一時集合場所·一次避難所

- ・西日暮里二丁目、三丁目、四丁目、六丁目地 区については一時集合場所、一次避難所とし て公園及び学校が指定されている。
- ・西日暮里一丁目地区については第六日暮里小 学校に近接するが、西日暮里駅前を含む西日 暮里五丁目地区については地区内に一時集合 場所がなく、帰宅困難者の一時滞在等に使用 できる場所がない。
- ・広域避難場所については、西日暮里二丁目、 三丁目、四丁目、五丁目地区が谷中墓地、一 丁目、六丁目地区が上野公園一帯に指定され ている。

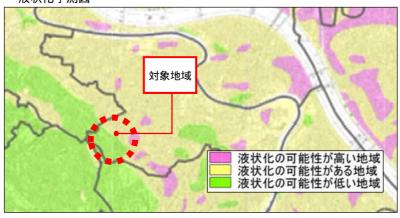


(出典:荒川区防災地図)

(2)液状化

- ・東京都では都内における液状化予測図を作成しており、地域の液状化の可能性について整理している。
- ・対象地域のうち、日暮里台地周辺においては液状化の可能性が低くなっている一方で、 日暮里台地より東側においては液状化の可能性がある地域となっている。
- ・特に、西日暮里二丁目地区においては一部液状化の可能性が高い地域と予測されてお り、地震等の災害時に液状化による被害が発生する可能性がある。

液状化予測図



(出典:東京都の液状化予測平成24年度改訂報告書)

(3)洪水·浸水

・ 荒川区は、北部に位置する荒川に近接しているため、大雨等の自然災害が発生した際 に、堤防が決壊し大規模な洪水の被害にみまわれる可能性がある。

- ・平成28年に、国土交通省が、想定し得る最大規模の降雨(荒川流域で72時間の総雨量632mm)による荒川の洪水浸水想定を公表したことに伴い、区では、浸水想定や避難方法について記載した「荒川区防災地図(水害版)」を作成した。
- ・日暮里台地周辺は標高が高く浸水の恐れは低いが、それ以外の西日暮里駅前や西日暮 里一丁目、二丁目、五丁目、六丁目地区は0.5~3.0m未満の浸水があると想定されている。

浸水深の想定



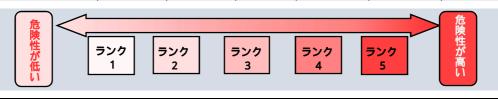
(出典:荒川区防災地図(水害版))

(4)地域危険度

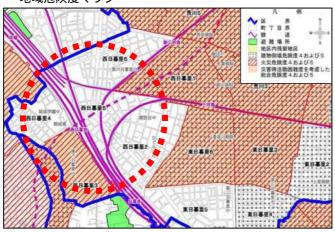
- ・東京都では、東京都震災対策条例に基づき「地震に関する地域危険度測定調査」を作成している。
- ・ 荒川区においては、周辺の墨田区や足立区等と同様に木造密集市街地が一部の地域で 広がっており、都内においても災害危険度が高い地区となっている。
- ・西日暮里二丁目、四丁目、五丁目、六丁目地区については各災害危険度が3以下となっているが、三丁目地区については「火災危険度」及び「災害時活動困難度を考慮した火災及び総合危険度」が4、一丁目地区については「建物倒壊危険度」を含むすべての危険度調査において4以上となっており、災害時における被害が大きく、木造密集市街地の解消、道路拡幅等の防災性の向上に向けた対策が重点的に必要な地区と考えられる。

町丁目別地域危険度

西日暮里	建物倒壊	火災	総合	災害時流	持活動困難度を考慮した		
町丁目名	危険度	危険度	危険度	建物倒壊 危険度	火災 危険度	総合 危険度	
西日暮里一丁目	4	4	5	4	4	4	
西日暮里二丁目	3	2	2	3	2	2	
西日暮里三丁目	2	4	3	3	4	4	
西日暮里四丁目	2	3	3	3	3	3	
西日暮里五丁目	2	2	2	2	2	2	
西日暮里六丁目	3	2	3	2	2	2	



地域危険度マップ



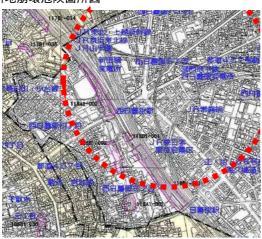
(5)急傾斜地崩壊危険箇所

- ・土砂災害危険箇所(土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所)は、 土砂災害のおそれがある危険な箇所を周知し、警戒避難体制の確立に資することを目 的に、全国統一の基準のもと、総点検を行い公表しているものである。
- ・このうち、傾斜度 30 度以上、がけ高 5m以上の急斜面で、崩壊した場合に人家等に被害を生ずるおそれがある箇所を急傾斜地崩壊危険箇所と言い、対象地域内の台地部分に複数存在している。

急傾斜地崩壊危険箇所一覧

斜面別	所在地(代表番地)	傾斜度平均	延長	高さ平均
自然斜面	西日暮里 3 - 10	70 °	75m	13m
	西日暮里 4 - 1	70 °	260m	10m
人工斜面	西日暮里 3 - 4	75 °	38m	8m
	西日暮里 3 - 7	85 °	153m	10m
	西日暮里 2 - 58	60 °	約 350m	16m

急傾斜地崩壊危険箇所図



4. 商業特性

(1)地元商店街の特徴

・対象地域においては、駅に近接して5つの商店街が存在する。以下に各商店街の概要 を示す。

対象地域における商店街の分布状況



道灌山通り商和会



- ・道灌山通り沿道に位置する商店街。
- ・道灌山通り沿道については商業地域に当たり、商業だけでなく、住宅についても混在する地域となっている。
- ・商店街は15店舗ほどで形成されている。
- ・区内共通お買物券にも参画して、商店街の活性化に取り 組んでいる。

(道灌山通り商和会会長ヒアリングより)

日暮里駅前商栄会



- ・日暮里駅から西日暮里駅に向かうルートにっぽり沿いにある商店街。
- ・昭和23年に「日暮里駅前銀座商工会」として発足しており、 地区内におけるモニュメント・街路灯や防犯カメラの 設置事業等を実施している。
- ・日暮里駅前の商店街を中心とする「日暮里まちづくり実 行委員会」の構成商店街の一つであり、駅前広場での物産 販売イベントやまちあるきのイベントを開催している。
- ・30の店舗、業務ビル等が商店街に加盟している。
- (日暮里駅前商栄会ホームページ及び会長ヒアリングより)

サンマークシティ 日暮里商店会



- ・日暮里駅前地区再開発事業における商業施設の商店会組織。
- ・再開発事業によって整備された日暮里駅前イベント広場に てにっぽりマルシェや盆踊りなどのイベントを開催し、駅 前におけるにぎわいの創出に取り組んでいる。
- ・再開発事業当初は分棟である三棟のテナントー括管理ができていなかったが、平成26年より三棟全体としての一括管理窓口を立ち上げている。(商店会会長ヒアリングより)

西日暮里駅前商店会



- ・西日暮里駅前に位置する商店街。
- ・過去に京成日暮里駅と新三河島駅との間に存在した 道灌山通駅を中心として発展。
- ・現状では、商店街として50店舗ほど存在し、居酒屋・飲食系のチェーン店の割合が多くなってきている。

(西日暮里駅前商店会ヒアリングより)

冠新道商興会



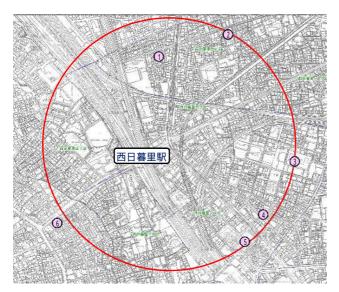
- ・西日暮里六丁目地区に位置する商店街。
- ・戦前から営む店舗もあり、古くから庶民に親しまれ てきた商店街。
- ・販促活動やお祭り等のイベントについて積極的に実施しており、平成24年からは新潟県県人会と連携して、日本舞踊のパレードも行っている。
- ・商店街としては 55 店舗ほどあるが、商店街内にマンション等の建設も見られる。

(冠新道商興会会長ヒアリングより)

(2)商業環境

- ・対象地域内には、大きな集客を生むような規模の商業施設はない。特に西日暮里駅前 については、食料品や日用品が購入できる生活利便施設も立地しておらず、駅利用者 等にとって生活利便性が乏しいと考えられる。
- ・一方で、大手小売店系列の小規模型食品系スーパーマーケットの出店がみられ、周辺 商店街からこれらの店舗へ顧客流失等の影響があると考えられる。これらの店舗につ いては 150~300 ㎡程度の面積で生鮮品から惣菜まで取扱い、展開している。

対象地域における食品系スーパーマーケットの立地状況



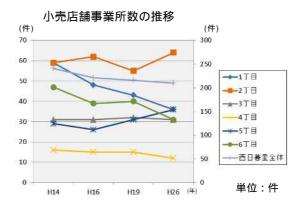
番号	店舗名	面積
	まいばすけっと	
	西日暮里6丁目店	•
	TANAKA	
	西日暮里店	•
	いなげや荒川	979 m²
	西日暮里店	979 111
	まいばすけっと	
	西日暮里2丁目店	-
	マルマンストア	2,648 m²
	日暮里店	2,040 111
	まいばすけっと	
	千駄木 3 丁目店	-

(出典:日本スーパーマーケット情報)

(3)商業集積規模の推移

ア. 小売業事業所数の推移

- ・西日暮里地区全体としては事業所数が 減少傾向にある。
- ・しかし、西日暮里駅のある西日暮里五 丁目地区及びひぐらしの里三地区再開 発が行われた二丁目地区では事業所数 が増加している。



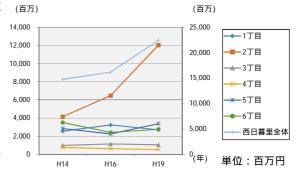
	一丁目	二丁目	三丁目	四丁目	五丁目	六丁目	西日暮里地区
平成 14 年	59	59	31	16	29	47	241
平成 16 年	48	62	31	15	26	39	221
平成 19 年	43	55	32	15	31	40	216
平成 26 年	36	64	31	12	36	31	210

(出典:経済産業省 商業統計調査(平成14・16・19年)、総務省 経済センサス(平成26年))

イ. 小売業年間販売額の推移

- ・西日暮里地区全体としては、売上額は 平成 14 年~平成 19 年にかけて 50% 近く増加している。
- ・特に平成19年にひぐらしの里西地区 再開発事業が完成した西日暮里二丁目 地区については、平成14年~平成19 年にかけて約3倍になっており、地区 全体を牽引している。

年間販売額の推移

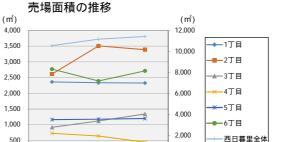


-11-C+310 CV-00							
	一丁目	二丁目	三丁目	四丁目	五丁目	六丁目	西日暮里地区
平成 14 年	2,543	4,144	976	751	2,847	3,500	14,761
平成 16 年	3,234	6,468	1,145	628	2,247	2,418	16,139
平成 19 年	2,706	12,030	1,050	538	3.377	2.758	22,459

(出典:経済産業省 商業統計調査)

ウ. 小売業売場面積の推移

- ・西日暮里地区全体としての売り場面積は 増加傾向にある。
- ・西日暮里二丁目、三丁目地区については、平成14年~平成19年にかけて約30~45%増加している一方、四丁目地区は約40%減少している。



H19

	一丁目	二丁目	三丁目	四丁目	五丁目	六丁目	西日暮里地区
平成 14 年	2,362	2,611	919	729	1,162	2,770	10,553
平成 16 年	2,335	3,505	1,118	641	1,176	2,393	11,168
平成 19 年	2,327	3,389	1,340	448	1,198	2,714	11,416

H14

H16

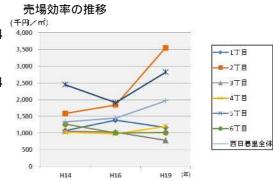
(出典:経済産業省 商業統計調査)

(年)

単位:m²

エ.売り場効率の推移

- ・西日暮里地区全体では売り場効率が平成 14 ~ 平成 19 年にかけて約 30%増加している。
- ・特に西日暮里二丁目地区については平成 14 ~ 平成 19 年にかけて約 2 倍になっている。
- ・一方で、売り場面積が増加している西日暮 里三丁目地区については、売り場効率は下 がっている。



	一丁目	二丁目	三丁目	四丁目	五丁目	六丁目	西日暮里地区
平成 14 年	1,077	1,587	1,062	1,030	2,450	1,264	1,399
平成 16 年	1,385	1,845	1,024	980	1,911	1,010	1,445
平成 19 年	1,163	3,550	784	1,201	2,819	1,016	1,967

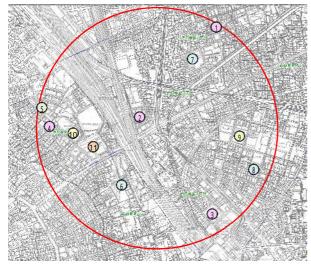
(出典:経済産業省 商業統計調査)

5. 公益的都市機能の立地状況

(1)子育て支援施設・教育施設

- ・子育て支援施設については西日暮里二丁目・四丁目・五丁目・六丁目地区に立地して いる。
- ・教育機関については西日暮里二丁目・三丁目・四丁目・六丁目地区に立地しており、 四丁目については全国屈指の進学校である私立中・高等学校が存在する。
- ・西日暮里五丁目地区については中学校が立地していたが、区内の中学校の統廃合により、平成 13 年に廃校となっている。
- ・なお、対象地域を含む日暮里地域では、市街地再開発事業や民間のマンション開発により、保育園及び教育施設等の不足が懸念されている。

子育て支援施設・教育施設の立地状況



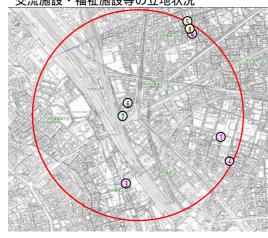
番号	名前	種類
	西日暮里保育園	保育園
	ひぐらし保育園	保育園
	グローバルキッズ日暮里 駅前保育園	保育園
	キッズステーションのび のび保育室	保育園
	道灌山幼稚園	幼稚園
	第一日暮里小学校	小学校
	第六日暮里小学校	小学校
	ひぐらし小学校	小学校
	諏訪台中学校	中学校
	開成中学校	私立中学校
	開成高等学校	私立高校
	旧道灌山中学校	-

(2)文化·交流施設、福祉施設等

- ・交流施設については、西日暮里二丁目・三丁目・六丁目地区に立地しているが、西日 暮里駅前である五丁目地区にはない。
- ・西日暮里六丁目地区については交流施設とともに、図書館、障がい者支援施設等が集積し、周辺住民にとっては公益サービスが受けやすくなっている。
- ・区内では、町屋駅前や日暮里駅前に文化施設があるが、西日暮里駅前にはない。
- ・高齢者福祉施設については、区の施設が西日暮里駅周辺に立地しているが、民間の高

齢者施設は整備されていない。

交流施設・福祉施設等の立地状況

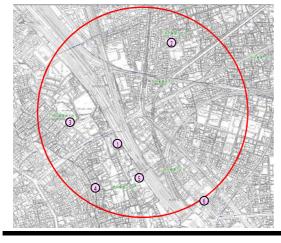


番号	名前	種類
	西日暮里二丁目ひろば館	児童館
	日暮里ひろば館	地域コミュニティ 施設
	諏訪台ひろば館	地域コミュニティ施設
	西日暮里ふれあい館	地域コミュニテ ィ施設
	冠新道図書サービスステーション	図書館
	西日暮里在宅高齢者通所サー ビスセンター	高齢者等 福祉施設
	西日暮里地域包括支援センター	高齢者等 福祉施設
	西日暮里六丁目障がい者支援 施設	障がい者支援 施設
	冠新道図書サービスステーション 西日暮里在宅高齢者通所サービスセンター 西日暮里地域包括支援センター 西日暮里地域包括支援センター	イ施設 図書館 高齢者等 福祉施設 高齢者等 福祉施設 障がい者支援

(3)公園等

- ・西日暮里駅の西側については、日暮里台地エリアを中心に西日暮里公園等の公園や緑 地が広がっている。
- ・西日暮里二丁目地区については日暮里駅前再開発により創出された日暮里駅前イベント広場が存在し、区民の憩いと交流の拠点となっている一方で、西日暮里駅前の東側については公園・広場等のオープンスペースが存在しない。
- ・日暮里駅前イベント広場は、各種イベントや地域の行事・祭礼等で月に 2~3 回程度利用されており、地区のにぎわいの創出に寄与している。

公園等の立地状況

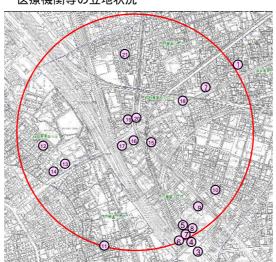


番号	名前	種類	面積
	西日暮里公園	都市公園	3,841 m²
	西日暮里六丁目児童 遊園	児童遊園	386 m²
	日暮里第二児童遊園	児童遊園	224 m²
	花見寺前児童遊園	児童遊園	350 m²
	日暮里台緑地	都市計画緑地	
	日暮里駅前イベント 広場	道路及び 広場状空地	約 850 ㎡

(4)医療機関等()

- ・対象地域における医療機関等については、日暮里駅前・西日暮里駅前及び道灌山通り を中心として立地する。
- ・ほとんどの医療機関等が5科目以下であり、いずれも病床はない。
- ・駅周辺に集積しており、区民としては一定の利便性があると考えられる。 歯科診療所を除く。なお、歯科診療所についても対象地域内に複数立地している。

医療機関等の立地状況



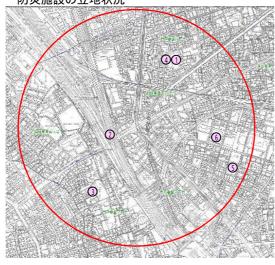
番			
号	医院名		診療科目
	おいぬま内科	5 科目	内科 呼吸器内科 消化器・肝臓内科 循環器内科 小児科
	医療法人社団 細井胃腸科クリニック	4 科目	内科 胃腸科 外科 放射線科
	医療法人社団慶新会 菊池皮膚科医院	1 科目	皮膚科
	医療法人社団秀洋会 白十字診療所	7 科目	内科 心療内科 産婦人科 皮膚科 泌尿器科 性感染症内科 精神科
	日暮里レディースクリニック	1 科目	婦人科
	医療法人社団水聖会 メディカルスキャンニング日暮里	2 科目	内科 放射線科
	上杉医院	1 科目	耳鼻咽喉科
	東京ネクスト内科・透析クリニック	3 科目	内科 腎臓内科 人工透析内科
	医療法人社団 M.S.ハーベストいしかわ 日暮里クリニック	4 科目	内科 放射線科 内分泌内科 乳腺外科
	康仁巡回クリニック	2 科目	内科 放射線科
	にっぽりこころの診療所	2 科目	精神科 心療内科
	小林医院	4 科目	内科 胃腸科 外科 放射線科
	医療法人社団愛幸会 倉岡クリニック	3 科目	内科 精神科 神経科
	小林皮膚科医院	1 科目	皮膚科
	小堀クリニック	5 科目	内科 胃腸科 外科 リハビリテーション科 放射線科
	西日暮里駅前こさか眼科	1 科目	眼科
	西日暮里クリニック	4 科目	内科 泌尿器科 腎臓内科 放射線科
	ひろせ内科外科クリニック	3 科目	内科 循環器科 外科
	西日暮里医院	3 科目	形成外科 泌尿器科 性病科
	はやし診療所	3 科目	内科 精神科 心療内科
21)	医療法人社団小島医院	4 科目	内科 消化器内科 糖尿病代謝内科 老年内科

(出典:荒川区ホームページ 医療機関等の施設一覧 平成28年9月30日現在)

(5)防災施設

- ・防災施設は、一次避難所として指定されている小学校や中学校に、ミニ備蓄倉庫や防 災井戸が設置されており、災害時に利用しやすいようになっている。
- ・ただし、中型倉庫である日暮里備蓄倉庫については、経路の道路幅員が狭く、接道状 況が良いとは言えない。

防災施設の立地状況

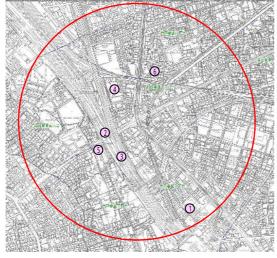


番号	名前	種類
	第六日暮里小学校	防災井戸
	防災井戸	1932/17
	日暮里備蓄倉庫	備蓄倉庫
	第一日暮里小学校	ミニ備蓄倉庫
	ミニ備蓄倉庫	スー開留启座
	第六日暮里小学校	ミニ備蓄倉庫
	ミニ備蓄倉庫	スー開留启
	ひぐらし小学校	ミニ備蓄倉庫
	ミニ備蓄倉庫	こー湘台启埋
	諏訪台中学校	ミニ備蓄倉庫
	ミニ備蓄倉庫	<一個留启

(6)その他施設

・公共駐輪場は、西日暮里・日暮里駅周辺に整備されており、通勤・通学等の駅利用者にとって利便性が高い。

その他施設の立地状況

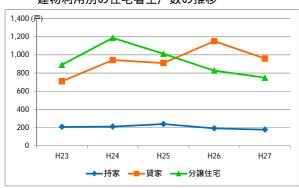


番号	名前	種類		
	日暮里駅前自転車駐	都市計画自転車		
	車場	駐車場		
	西日暮里自転車置場	都市計画自転車		
		駐車場		
	西日暮里第二自転車	自転車		
	置場	日料 里 		
	西日暮里第三自転車	自転車		
	置場	日料平		
	道灌山通り第一自転	自転車		
	車置場	日転車		
	リサイクルハウス	廃棄物		

6. 不動産動向

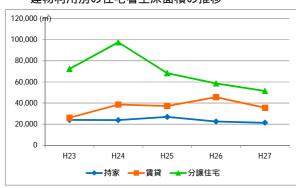
- (1) 荒川区における新設住宅着工戸数
 - ・荒川区全域における新設住宅着工戸数の増減状況を、「持家」「貸家」「分譲住宅(マンション)」別でみると、平成23年から平成27年にかけて、「持家」はほぼ横ばい、「貸家」は約1.35倍の増加をしている一方で、「分譲住宅(マンション)」は、平成24年をピークに約4割減少をしている。
 - ・床面積においても戸数と同様の増減が見られるが、戸あたりの規模としては「貸家」「分譲(マンション)」が小さいため、それぞれの差の割合は少なくなっている。

建物利用別の住宅着工戸数の推移



				(単位:戸)
	持家	貸家	分譲住宅	合計
平成23年	208	710	891	1,809
平成24年	211	943	1,188	2,342
平成25年	239	911	1,012	2,162
平成26年	192	1,151	827	2,170
平成27年	178	960	749	1,887

建物利用別の住宅着工床面積の推移



				(単位: m²)
	持家	賃貸	分譲住宅	合計
平成23年	24,025	26,012	72,253	122,290
平成24年	23,778	38,479	97,553	159,810
平成25年	26,831	37,176	68,296	132,303
平成26年	22,453	45,544	58,552	126,549
平成27年	21,354	35,512	51,450	108,316

持家	建築主が自分で居住する目的で建築するもの						
貸家	建築主が賃貸する目的で建築するもの						
分譲住宅	建て方が共同建てであり、利用関係が分譲住宅、構造が SRC 造、RC 造、S 造のいずれ						
(マンション)	かのもの						

(出典:国土交通省 建築着工統計調查)

(2)周辺の大規模開発の動向

- ・対象地域及びその周辺においては、市街地再開発事業の実施及び事業実施に向けたまちづくり活動が進められている。当該地域においては、西日暮里駅前地区について中学校跡地の活用に伴ったまちづくりの検討が行われており、地域に与える影響は大きいと考えられる。
- ・また、木造密集市街地等の防災性や駅前の活性化に課題を抱える荒川区では、駅前に おいて複数の市街地再開発事業が実施されており、周辺の開発動向として以下に整理 する。



番号	地区名
	西日暮里駅前地区
	(検討中)
	ひぐらしの里三地
	区
	・西地区
	・中央地区
	・北地区
	(平成 23 年 3 月
	事業完了)
	三河島駅前南地区
	(平成 27 年 9 月
	事業完了)
	三河島駅前北地区
	(検討中)

ア. 西日暮里駅前

- ・西日暮里駅前は、日暮里駅とともに日暮里拠点の中心をなしている。西日暮里駅前地区は、JR線、日暮里・舎人ライナー、東京メトロ千代田線の3線に囲われた約2.3haの地区であり、地区内の中学校廃校に伴う跡地利用を含めた広域的なまちづくりについて平成21年度から勉強会が進められてきた。
- ・そして、より具体的なまちづくりの検討を行うため、平成 26 年 6 月に「西日暮里駅前 地区市街地再開発準備組合」が設立された。
- ・平成27年3月に事業協力者選定、平成28年11月に基本計画設計者選定を行い、現在、「災害に強く、安全で安心して住み続けられるまち」「環境に配慮した、快適でうるおいのあるまち」「公益施設と共存し、多様な施設が複合した駅前らしく活気のあるまち」をコンセプトに、事業の具体化に向けた検討を行っている。

イ. 三河島駅前

- ・三河島駅前については、駅前にふさわしい土地の有効利用・高度利用が図られておらず、駅前商業地として活気やにぎわいも不足しているとともに、歩行空間が少なく、 都市基盤の脆弱性など様々な問題を有している。
- ・これらの問題解決のため、駅前において市街地再開発事業による都市基盤の整備とともに、魅力ある市街地を形成し、地域の活性化を図っている。

(ア)三河島駅前南地区

- ・三河島駅前南地区は「日暮里拠点」の端部に位置付けられており、日暮里駅前との機能分担のもと、居住機能を中心としつつ日常生活を支える商業機能や業務・サービス機能等を併せ持つ複合市街地の形成が望まれていた。
- ・平成15年1月に「まちづくり懇談会」が発足、平成16年2月には、関係地権者により市 街地再開発事業に向けた「三河島南地区市街地再開発準備組合」が設立された。
- ・その後、平成 20 年 6 月に都市計画決定、平成 22 年 10 月に「三河島駅前南地区市街地 再開発組合」が設立され、平成 26 年 9 月に竣工、平成 27 年 9 月に組合が解散された。

三河島駅前南地区第一種市街地再開発事業の概要

事業名	三河島駅前南地区第一種市街地再開発事業
施行者	三河島駅前南地区市街地再開発組合
地区面積	約 0.5ha
敷地面積	約 3,807 ㎡
主要用途	共同住宅(327 戸) 商業施設、業務施設、駐車場(135 台) 公共駐輪場
建物構造	RC 造
規模	地上 34 階・地下 1 階、高さ約 120 メートル
建築面積	約 1,936 ㎡ (建ぺい率:約 51%)
延床面積	約 36,680 ㎡ (容積率:約 664%)



(イ)三河島駅前北地区

・三河島駅前北地区については、平成11年1月に「三河島駅周辺地区再開発推進協議会」が発足し、平成16年6月には関係地権者により市街地再開発事業に向けた「三河島駅前北地区市街地再開発準備組合」が設立されており、現在も事業化に向けて、検討・協議を行っている。

ウ. 日暮里駅前

・日暮里駅前は「日暮里拠点」の中心をなしている。ひぐらしの里三地区は、交通の要所であるJR山手線日暮里駅前に位置しており、日暮里・舎人ライナーの導入を契機として、荒川区の「表玄関」にふさわしい複合市街地の形成を目指して、西・中央・北の3つの地区で連鎖的に市街地再開発事業が進められた。

- ・従前は一部に木造密集市街地が存在していたが、市街地再開発事業の実現による建物 更新・歩行空間等の整備などにより防災性が向上するとともに、市民の憩いと交流の 場となる日暮里駅前イベント広場の整備によって、地区ににぎわいを創出している。
- ・各地区の再開発事業の概要について以下に示す。

ひぐらしの里三地区第一種市街地再開発事業の概要

ひぐらしの里西地区再開発					
事業名	ひぐらしの里西地区第一種市街地再開発事業				
施行者	ひぐらしの里西地区市街地再開発組合				
地区面積	約 0.3 ha				
敷地面積	1,765 m²				
主要用途	住宅(145 戸)、店舗、事務所、駐車場(79 戸)				
建物構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造				
規模	地下 2 階、地上 25 階(最高高さ 94 メートル)				
建築面積	1,222 ㎡ (建ぺい率:約 69%)				
延床面積	22,256 ㎡ (容積率:約 948%)				



ひぐらしの里中央地区再開発					
事業名	ひぐらしの里中央地区第一種市街地再開発事業				
施行者	ひぐらしの里中央地区市街地再開発組合				
地区面積	約 0.7ha				
敷地面積	3,886 m ²				
主要用途	住宅(340戸)店舗、事務所、駐車場(198台) 公共駐輪場				
建物構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造				
規模	地下 2 階、地上 40 階 (最高高さ 153 メートル)				
建築面積	3,075 ㎡ (建ペい率:約80%)				
延床面積	52,800 ㎡ (容積率:約1,000%)				



ひぐらしの里北地区再開発					
事業名	ひぐらしの里北地区第一種市街地再開発事業				
施行者	ひぐらしの里北地区市街地再開発組合				
地区面積	約 0.4 ha				
敷地面積	3,093 m ²				
主要用途	住宅(288戸)店舗、事務所、駐車場(139台)				
建物構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造				
規模	地下 2 階、地上 36 階 (最高高さ 140 メートル)				
建築面積	2,258 ㎡ (建ペい率:約73%)				
延床面積	42,588 ㎡ (容積率:約 997%)				



エ.市街地再開発事業に伴う保育施設の整備

・市街地再開発事業や周辺の民間のマンション開発に伴って幼少人口が増加したことを 受けて、三河島駅前南地区及びひぐらしの里北地区については、再開発ビルにおいて 民間の認可保育施設を整備している。

オ.市街地再開発事業における効果

(ア)荒川区における市街地再開発事業の評価

- ・荒川区では、これまで実施してきた市街地再開発事業の効果を様々な観点から把握・ 検証し、その結果を他の地区で具体的に反映させる等、今後の市街地再開発事業に活 用していくため、独自に市街地再開発事業の事業評価を行っている。
- ・評価に当たっては、荒川区都市計画マスタープランに掲げる3つの目標と整合させ、「安全・安心」「快適」「活力」の3つの分野を設定している。
- ・さらに、この3つの分野について、その内容をより分かりやすくするため、それぞれ3 つの項目に分け、計9つの項目により評価を行っている。

(イ)分野別の市街地再開発事業全体の評価

	, .	13が20位因地行用元事未至体20計画
		・老朽化した建築物や狭小敷地、不接道敷地が存在し、街区内道路が 4 メートル
	防	に満たない地区もあったが、事業によって建物の不燃化や道路拡幅、消防水利等
	災性	の防災施設の整備が行われ、防災性が格段に向上した。
	生	・空地に防災井戸やマンホールトイレを設置する等、地域の防災性の向上に貢献し
		ている地区もある。
安	交通安全性	・道路に歩道がなく歩行者の危険性が高い地区があったが、事業によって歩道や敷
安全		地内の歩道状空地が整備され、交通安全性が高まった。また、バス停やタクシー
安心		プール等の基盤整備がされた地区では、交通が錯綜した状態が解消された。
心		・近年の事業では、道路や建築物のバリアフリー化が進められた。
		・駅前の地区では、敷地内の空地の放置自転車対策が課題となっている。
	居住性	・老朽化した狭小住宅が存在したが、事業によって戸当たり面積 50 平方メートル
		以上の良質な住宅が多数整備された。
		・安全かつ居住性の高い都市型住宅の整備が進み、定住人口の増加に寄与している
		と考えられる。

	環境	・事業によって、敷地内や道路にみどりが整備された。・敷地内に広場状空地が設けられ、開放的な空間が整備された。特にひぐらしの里中央地区では、周囲の歩道と合わせてイベント広場として活用されている。
快適		・近年の事業では、再生可能エネルギーの利用が進められ、省エネルギーに配慮された建物となっており、環境の向上に寄与している。
	生活利便性	・事業によって地区内に様々な日常利用施設や、スーパー・医療モール等、地区内 及び地区周辺の人々にとって必要度の高い施設が整備され、生活利便性が大きく 向上した。

交通利便性

- ・各地区では、交通広場の再整備や駅と再開発ビルが直結した構造、駅と地区をデッキで接続する等の基盤整備が行われたことによって安全性・利便性が向上した。
- ・地下自走式公共駐輪場は、若干利用されにくいものの、駅利用者にとって重要な 施設となっている。

ジテンシャル

・駅前であるほど、また、隣接駅の乗降客数が多いほどポテンシャルが高いと言える。事業前後で比べると、立地等によるポテンシャルの変化はないものの、事業によって良質な住宅が整備され、定住人口が増加したことで、若干ポテンシャルが上がったと言える。

地域 資

・事業によって商業・業務施設の面積が大幅に増加した。

- ・イベント広場やふれあい館などコミュニティスペースが整備され、各地区の活性 化に寄与するような地域資源が豊富になった。
- ・超高層の建築物は駅前のシンボルとなっている。一方で、動線や雰囲気といった 内部の作りは地区によって評価がわかれており、さらなる工夫が必要である。

にぎわい

- ・商業・業務施設が増加し種類も多様になったことから、にぎわいが生まれている。
- ・核テナントや公益施設がある地区は継続したにぎわいが見られる一方で、一部の 地区では空き店舗が見られ、集客力のある店舗が不足している等、若干問題が残っている。

(ウ)評価結果の活用

・以上から、今後の市街地再開発事業に向けた留意点として、以下の3点があげられる。

地域力の向上

- ・高度利用によって生み出された空地に、防災上の観点から様々な防災設備を設けることで、周辺地域も含めた防災力の向上を図る。
- ・大規模な空地を設ける場合は、防災設備の整備だけでなく、イベントスペースなど地域 資源となるようなスペースを設け、交流のための場として積極的に活用し、地域コミュ ニティの醸成を図る。

にぎわい創出

- ・商業部分の計画にあたっては、回遊性のある動線・統一感のある空間づくりなど、人を呼び込むデザインとする。また、大規模な商業空間を設ける場合には、一体的な運営方式を採用するなど統一的かつ継続的な店舗運営が行われるように配慮する。
- ・各駅のポテンシャルや周辺の商業環境を考慮し、地域に即した核店舗等の導入を図る。

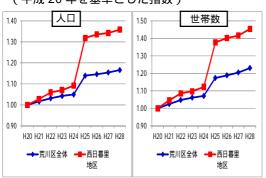
敷地内の自転車対策

・駐輪場設置に当たっては、条例等の基準を満たすことだけではなく、駐輪場の位置関係・ 台数・駐輪方法などについて、利用者の視点に立ち、将来的な店舗の変更も視野に入れ ながら、より利用されやすいものを計画する。

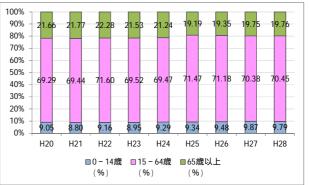
7.人口:世帯数

- (1) 荒川区及び西日暮里地区の人口特性
 - ・平成20年から、荒川区全体及び西日暮里地区で人口と世帯数は増加、一世帯当たりの 平均人口は減少が続いている。
 - ・西日暮里地区については、人口・世帯数ともに荒川区全体を上回る伸びを示しているが、一世帯当たりの人口は荒川区全体よりも低く、減少率も大きい。
 - ・年齢別人口構成比をみると、荒川区全体と比べて西日暮里地区は、年少人口及び高齢 者人口の割合が少ない。
 - ・西日暮里地区の年齢別人口構成比の推移をみると、平成 20 年と比べ、年少人口の割合が増加し、高齢者人口の割合が減少しており、以前よりも少子高齢化が緩和した。

人口・世帯数の推移 (平成 20 年を基準とした指数)



西日暮里地区の年齢3区分別人口構成比の推移



荒川区全体の人口・世帯等の推移

	人口	世帯数	1世帯当たり	年齢3区分別人口			年齢3区分別人口構成比(%)		
	(人 (人	(世帯)	平均人口 (人/世帯)	0~14歳 (人)	15~64歳 (人)	65歳以上 (人)	0~14歳 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)
平成20年	181,205	90,093	2.01	19,974	120,391	40,840	11.02	66.44	22.54
平成21年	184,207	92,341	1.99	20,433	121,775	41,999	11.09	66.11	22.80
平成22年	186,906	94,378	1.98	20,874	123,283	42,749	11.17	65.96	22.87
平成23年	188,968	95,682	1.97	21,456	124,664	42,848	11.35	65.97	22.67
平成24年	190,164	96,529	1.97	21,870	124,977	43,317	11.50	65.72	22.78
平成25年	206,457	105,760	1.95	23,488	137,239	45,730	11.38	66.47	22.15
平成26年	207,635	107,063	1.94	23,752	136,798	47,085	11.44	65.88	22.68
平成27年	209,087	108,564	1.93	24,093	136,567	48,427	11.52	65.32	23.16
平成28年	211,271	110,853	1.91	24,328	137,542	49,401	11.52	65.10	23.38

西日暮里地区の人口・世帯等の推移

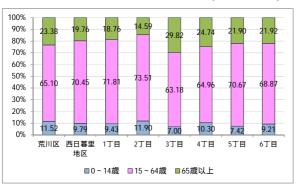
	人口	####	世帯数 1世帯当たり		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			年齢3区分別人口構成比(%)		
	(人)	(世帯)	平均人口 (人/世帯)	0~14歳 (人)	15~64歳 (人)	65歳以上 (人)	0~14歳 (%)	15~64歳 (%)	65歳以上 (%)	
平成20年	17,131	9,316	1.84	1,551	11,870	3,710	9.05	69.29	21.66	
平成21年	17,612	9,741	1.81	1,549	12,229	3,834	8.80	69.44	21.77	
平成22年	18,147	10,115	1.79	1,613	12,610	3,924	9.16	71.60	22.28	
平成23年	18,340	10,226	1.79	1,642	12,750	3,948	8.95	69.52	21.53	
平成24年	18,701	10,462	1.79	1,737	12,992	3,972	9.29	69.47	21.24	
平成25年	22,584	12,823	1.76	2,109	16,141	4,334	9.34	71.47	19.19	
平成26年	22,876	13,057	1.75	2,168	16,282	4,426	9.48	71.18	19.35	
平成27年	22,990	13,190	1.74	2,269	16,181	4,540	9.87	70.38	19.75	
平成28年	23,263	13,545	1.72	2,278	16,388	4,597	9.79	70.45	19.76	

(出典:住民基本台帳 各年1月1日(平成25年以降外国人人口含む))

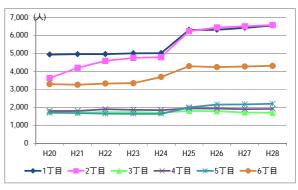
(2)町丁目別の人口特性

- ・年少人口割合について西日暮里地区全体と各町丁目を比較すると、西日暮里二丁目・ 四丁目地区が高い割合になっている一方で、三丁目地区・五丁目地区については特に 低い割合になっている。
- ・老年人口割合について西日暮里地区全体と各町丁目を比較すると、西日暮里二丁目が 少ない割合になっている一方で、三丁目・四丁目・五丁目・六丁目地区は高い割合に なっている。
- ・人口・世帯数については、西日暮里四丁目地区はほぼ横ばいであるが、それ以外の地区については増加傾向にある。特に、一丁目・二丁目・六丁目は増加率が大きい。
- ・一世帯あたりの人口については、西日暮里二丁目地区がほぼ横ばいであるものの、それ以外の地区については減少傾向にある。
- ・西日暮里二丁目地区については、ひぐらし小学校・諏訪台中学校の教育機関が立地しているとともに、西日暮里地区全体と比較して年少人口割合・一世帯当たりの人口が高いことから、家族世帯の割合が高いと考えられる。
- ・西日暮里三丁目・五丁目地区については、西日暮里地区全体と比較して老年人口割合が多い一方で、年少人口割合や一世帯当たりの人口が少ないなど、少子高齢化、単身世帯化が進んでいる地区と考えられる。

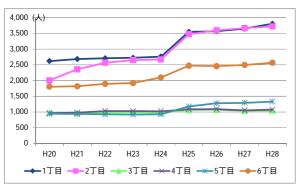
町丁目別年齢 3 区分別人口構成比(平成 28 年)



町丁目別人口の推移



町丁目別世帯数の推移



町丁目別人口/世帯の推移



(出典:住民基本台帳 各年1月1日(平成25年以降外国人人口含む))

町丁目別年齢 3 区分別人口構成比

		荒川区	西日暮里 地区	1丁目	2丁目	3丁目	4丁目	5丁目	6丁目
年齢3区分	0~14歳	24,328	2,278	619	783	119	197	163	397
人口	15~64歳	137,542	16,388	4,713	4,838	1,074	1,242	1,552	2,969
(人)	65歳以上	49,401	4,597	1,231	960	507	473	481	945
年齢3区分	0~14歳	11.52	9.79	9.43	11.90	7.00	10.30	7.42	9.21
人口構成比	15~64歳	65.10	70.45	71.81	73.51	63.18	64.96	70.67	68.87
(%)	65歳以上	23.38	19.76	18.76	14.59	29.82	24.74	21.90	21.92

(出典:住民基本台帳 平成28年1月1日)

町丁目別人口

	1丁目	2丁目	3丁目	4丁目	5丁目	6丁目
平成20年	4,940	3,632	1,765	1,799	1,701	3,294
平成21年	4,957	4,202	1,715	1,799	1,681	3,258
平成22年	4,961	4,589	1,731	1,894	1,646	3,326
平成23年	5,006	4,756	1,734	1,862	1,637	3,345
平成24年	5,018	4,797	1,708	1,842	1,644	3,692
平成25年	6,305	6,244	1,802	1,943	1,998	4,292
平成26年	6,320	6,443	1,786	1,932	2,155	4,240
平成27年	6,428	6,510	1,715	1,898	2,163	4,276
平成28年	6,563	6,581	1,700	1,912	2,196	4,311

町丁目別世帯数

	1丁目	2丁目	3丁目	4丁目	5丁目	6丁目
平成20年	2,619	2,005	980	965	942	1,805
平成21年	2,682	2,358	971	979	935	1,816
平成22年	2,709	2,567	987	1,032	927	1,893
平成23年	2,722	2,650	987	1,029	918	1,920
平成24年	2,760	2,673	982	1,022	927	2,098
平成25年	3,551	3,475	1,060	1,087	1,178	2,472
平成26年	3,568	3,597	1,067	1,089	1,279	2,457
平成27年	3,649	3,668	1,038	1,050	1,291	2,494
平成28年	3,806	3,724	1,044	1,074	1,331	2,566

町丁目別人口 / 世帯数

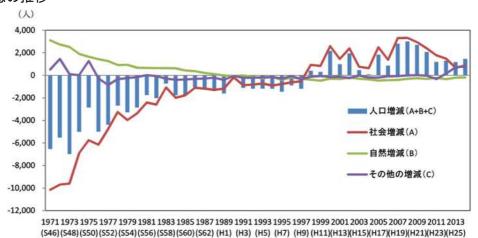
	1丁目	2丁目	3丁目	4丁目	5丁目	6丁目
平成20年	1.89	1.81	1.80	1.86	1.81	1.82
平成21年	1.85	1.78	1.77	1.84	1.80	1.79
平成22年	1.83	1.79	1.75	1.84	1.78	1.76
平成23年	1.84	1.79	1.76	1.81	1.78	1.74
平成24年	1.82	1.79	1.74	1.80	1.77	1.76
平成25年	1.78	1.80	1.70	1.79	1.70	1.74
平成26年	1.77	1.79	1.67	1.77	1.68	1.73
平成27年	1.76	1.77	1.65	1.81	1.68	1.71
平成28年	1.72	1.77	1.63	1.78	1.65	1.68

(出典:住民基本台帳 各年1月1日(平成25年以降外国人人口含む))

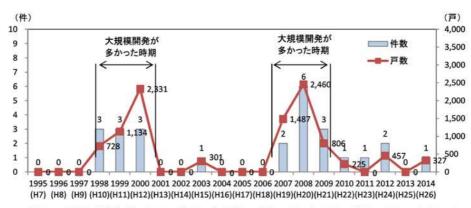
(3)人口動態

- ・「荒川区人口ビジョン(平成 28 年 3 月)」によると、自然動態は 1989 年(平成元年) にプラスからマイナスに転じ、社会動態は 1998 年(平成 10 年)にマイナスからプラ スに転じている。
- ・自然動態と社会動態にその他の増減を加えた人口動態全体では、1998 年(平成 10 年) にマイナスからプラスに転じている。
- ・自然動態はマイナスで推移しているが、1998年(平成10年)以降の総人口は増加しており、近年の荒川区の人口増は、転入者の増加によりもたらされていることが分かる。
- ・なお、1998年(平成10年)から2000年(平成12年)にかけてと2007年(平成19年)から2009年(平成21年)にかけて大規模開発が行われており、人口動態が増加している時期と概ね一致していることから、特に大規模開発が荒川区への転入者を増加させ、人口動態全体を増加に押し上げていることが窺える。

人口動態の推移



※ その他の増減(c)は帰化、国籍離脱、実態調査等職権による記載、消除並びに補正による増減等

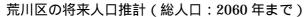


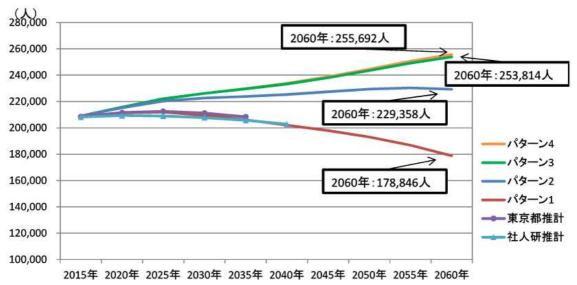
- ※ 荒川区市街地整備指導要綱及び荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例による受付台帳より抽出
- ※ 昭和60年から平成9年の間について大規模開発(200戸以上)は行われていない

(出典:荒川区人口ビジョン)

(4)将来人口推計

・「荒川区人口ビジョン(平成28年3月)」によると、荒川区の将来人口推計は以下のとおりとなっている。





	パターン1	パターン 2	パターン 3	パターン 4
基準人口	2015年(平成 2	7年) 1月1日		
生残率	2010年(平成2	2年)荒川区生命	表を基準(男女別	1歳別に拡大推
	計)			
出生率	2000 年 (平成	2013 年(平成	2013 年(平成	2013 年(平成
	12 年) から	25年)の女性 5	25年)の女性 5	25年)の女性5
	2013 年 (平成	歳別出生率を	歳別出生率を	歳別出生率を
	25年)の女性 5	平均 (合計特殊	平均 (合計特殊	平均 (合計特殊
	歳別出生率を	出生率 1.30) 基	出生率 1.30) 基	出生率 1.30) 基
	平均(合計特殊	準とし、2025	準とし、2030	準とし、2032
	出生率 1.15)	年 (平成 37 年)	年 (平成 42 年)	年 (平成 44 年)
		までに合計特	までに合計特	までに合計特
		殊出生率 1.43	殊出生率 1.76	殊出生率 1.80
		(平成 25 年全	(東京都総合	(国の長期ビ
		国)を達成し、	戦略目標) を達	ジョン目標) を
		そのまま維持	成し、そのまま	達成し、そのま
			維持	ま維持
社会移動率	概ね 1,054 人/	概ね1,435人/	概ね1,435人/	概ね1,435人/
	年の増加が見	年の増加が見	年の増加が見	年の増加が見
	込まれる移動	込まれる移動	込まれる移動	込まれる移動
	率(男女別1歳	率 (男女別1歳	率 (男女別1歳	率 (男女別1歳
	別)を基準と	別)を基準と	別)を基準と	別)を基準と
	し、全国の人口	し、全国の人口	し、全国の人口	し、全国の人口
	減少に伴って	減少に伴って	減少に伴って	減少に伴って
	逓減	逓減	逓減	逓減

(出典:荒川区人口ビジョン)

(5) 荒川区の高齢者人口及び年少者人口の推移

- ・「第6期荒川区高齢者プラン(平成27年3月)」によると荒川区の高齢者人口及び年 少者人口の推移と将来推計は、以下のとおりとなっている。なお、本プランでは荒川 区全体の推移・推計となる。
- ・高齢者人口 (65 歳以上) は増加し続けており、平成 26 年 10 月 1 日現在では 48,112 人となっている。
- ・高齢者人口と年少者人口(14歳以下)の差は年々広がっており、平成17年以降は高齢者人口が年少者人口の約2倍で推移している。
- ・今後も、駅前での整備、開発等が進むものと想定されるため、緩やかな人口の増加が 続くものと見込まれている。

■高齢者人口 ■年少者人口 □高齢者人□ 四年少者人口 (1) 70,000 推計値 60,000 48 786 50,000 48,112 45,831 45,460 43.971 441 02 40,000 34.045 29,211 30,000 25,240 24,176 24,359 24,279 23,755 23,127 23,31 20287 20,000 10,000 平成 22年 平成 24年 平成 25年 平成 27年 平成32年 平成 平成 平成

高齢者人口及び年少者人口の推移

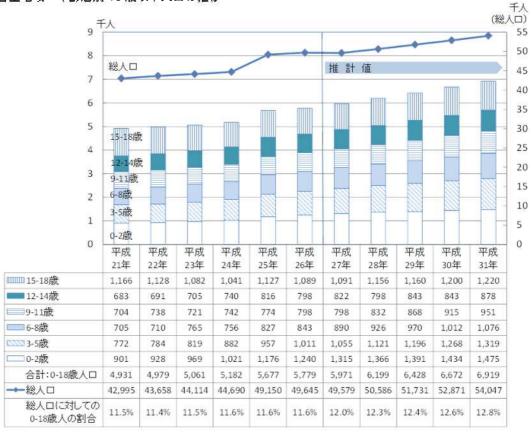
昭和60年~平成17年は国勢調査による人口 平成22年以降は荒川区住民基本台帳等(外国人を含む。10月1日現在)による人口 平成27年以降は荒川区推計(コーホート要因法による)

(出典:荒川区第6期荒川区高齢者プラン)

(6)日暮里地域の18歳以下の人口特性

- ・「荒川区子ども・子育て支援計画(平成27年3月)」によると、対象地域を含む日暮里地域の人口推移と将来推計は、以下のとおりとなっている。
- ・平成 26 年は、平成 21 年と比較して日暮里駅前の市街地再開発事業等により、南千住地域に次いで 2 番目に 18 歳以下人口が増加した地域である。
- ・年齢層別では、平成26年は平成21年と比較して、0歳から2歳が最も増加している。
- ・平成 31 年は、平成 26 年と比較して、1,140 人、総人口に対する比率も 1.2 ポイント増加 すると見込んでいる。

日暮里地域 年齢層別 18 歳以下人口の推移



平成 26 年までは荒川区住民基本台帳等(外国人含む。各年 4 月 1 日現在)による 平成 27 年以降は荒川区推計(コーホート変化率)による

(出典:荒川区子ども・子育て支援計画)

- (7)人口動向分析から見える現状と課題、目指すべき将来の方向性
- ・「荒川区人口ビジョン(平成28年3月)」では、人口動向分析の結果から、荒川区の現状と課題及び目指すべき将来の方向性を以下のとおりまとめている。

現状と課題	
ア 高齢化の進行	荒川区は全国と比較して、生産年齢人口の中でもいわゆる子育て
	世代が多いという特徴が見られる。現状では生産年齢人口が多く
	なっているものの、今後転入があまり発生しなかったと仮定する
	と、この生産年齢人口は数十年後には老年人口に移行することか
	ら、将来的に高齢化が進行する可能性がある。
イ 出生率の低さ	合計特殊出生率は、全国と比較すると低くなっている。荒川区に
	おける人口を将来に渡って維持し、持続可能で活力ある地域社会
	を築いていくためには、出生率を向上させることにより転入者の
	多さに頼ることなく人口を増加させていくことが必要と言える。
ウ 人口の流動性の高さ	荒川区では、人口の転出入が多い、流動性の高さが特徴であり、
	定住化、特に若年世代の定住化をいかに促進していくかが課題で
	ある。



目指すべき2つの方向	性
ア 出生率の向上	晩婚化が進み、未婚率が上昇している中で出生率の向上を図って
	いくためには、若年世代が結婚、出産、子育てに希望を持つこと
	ができるようにすることが重要であり、子育て環境や教育環境の
	整備をこれまで以上に推進していく必要がある。
イ 定住化の促進	持続可能で活力ある地域社会を築いていくためには、特に 30~
	40 歳代の子育て世代の定住化を促進していくことが有効と考え
	られる。子育て世代が荒川区に定住し、子どもを生み育て、その
	子どもが荒川区に住み続けてくれるような、次の世代が定住する
	ような環境整備を続けていくことが重要である。

8. 公共交通

(1)公共交通網

- ・西日暮里駅には、JR線、地下鉄線(東京メトロ)、日暮里・舎人ライナーの3つの鉄 道路線が乗り入れている。
- ・JR線と地下鉄、地下鉄と日暮里・舎人ライナーについては、相互の乗換動線が確保 され、交通結節機能があることから利便性が高い。
- ・一方で、JR線と日暮里・舎人ライナーについては、乗り換えにあたって一旦地上に 出て歩道や横断歩道を経由する必要があるなど、乗換動線が確保されておらず、交通 結節機能が不足している。
- ・さらに、JR線が高架になっており、駅西側はすぐに日暮里台地になるため、まちの 構造として西日暮里駅の東西の地域が分断されている。
- ・バスについては、都営バスの「日暮里 見沼代親水公園」「日暮里 加賀団地(循環)」 「池袋駅東口 - 浅草寿町」の3系統が経由しており、交通利便性の高い地区となって いる。
- ・都営バスの南北ルートは日暮里・舎人ライナーとルートが重なっており、日暮里・舎人ライナー開業後は多数の乗客が日暮里・舎人ライナーへ移行した。しかし、日暮里・舎人ライナーが混雑していることから一定数の需要はあり、更に沿線の開発が進んでいることから乗客は増加しつつある。
- ・隣の日暮里駅には、JR線、京成線、日暮里・舎人ライナーの3路線が乗り入れており、相互に乗り換え動線が確保されている。平成22年に成田スカイアクセスが開業し、日暮里駅と成田空港第二ビル駅間を36分で結ぶなど、諸外国からの玄関口となっている。また、バスについても、駅前の交通広場から都営バスが4系統発着し、交通の要衝となっている。ただし、日暮里駅と西日暮里駅をつなぐルートにっぽり上に踏切があり、両駅を地域的に分断する要因の一つとなっている。
- ・交通結節点である対象地域内では、日暮里駅前の下御隠殿橋上のトレインミュージアムや諏方神社境内などから、在来線だけでなく新幹線も含めた多種多様な鉄道路線が見られ、鉄道好きの人々にとって人気の場所となるなど、鉄道が地域資源にもなっている。

西日暮里駅周辺地域における公共交通網の状況



■■■■ 東京都交通局 〈日暮里・舎人ライナー) ■■■■ JR線 ■■■■ 地下鉄線 (東京メトロ)

(出典:東京都交通局 バス路線図)

(2)公共交通利用客数の推移

- ・西日暮里駅は、成田空港とつながる区の玄関駅である日暮里駅よりも1日平均乗車人 員が多く、18万人/日を超える区内有数の交通結節点となっている。ただし、東京メ トロとJR線が改札外に出ずに乗り換えられるため、単純な乗り換え客も相当数いる と推測される。
- ・1 日平均乗車人員数については、平成 20 年の日暮里・舎人ライナーの開通に伴い増加 (前年度比 6.3%増)して以降、平成 26年度まで毎年少しずつ増えている(平成 20年 度比6.4%增)。

西日暮里駅の1日平均乗車人員



日暮里駅の1日平均乗車人員



	西日暮里駅年度別一日平均乗車人員(単位:人)									
	平成17	平成18	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26
J R	87,392	86,526	92,208	93,970	93,940	94,060	94,148	94,626	97,268	97,918
東京メトロ	67,567	67,244	75,389	76,921	76,600	76,537	76,099	76,820	79,334	80,397
日暮里舎人ライナ	0	0	0	7,344	8,608	9,233	9,600	9,762	10,499	11,307
合計	154,959	153,770	167,597	178,235	179,148	179,830	179,847	181,208	187,101	189,622

日暮里駅年度別一日平均乗車人員(単位:人)										
	平成17	平成18	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26
J R	78,921	78,652	81,668	90,391	94,430	96,633	97,014	99,604	102,819	103,808
京成電鉄	41,611	41,222	42,701	43,350	43,964	44,940	44,797	45,962	46,984	46,507
日暮里舎人ライナ	0	0	0	14,967	16,581	17,871	18,627	19,123	20,422	21,364
合計	120,532	119,874	124,370	148,708	154,975	159,444	160,438	164,689	170,225	171,679

(出典:東京都統計年鑑)

9. 都市計画事業等の状況

(1)都市計画道路

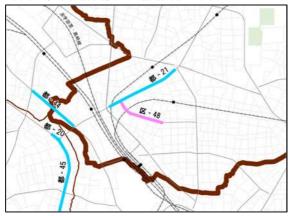
- ・対象地域内においては複数の都市計画道路が存在し、環状 4 号線のうち西日暮里駅よりも西側に位置する部分及び放射 11 号線については整備済みの路線となっているものの、その他の路線については未整備となっている。
- ・東京都の「東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業化計画)」においては、 西日暮里一丁目・五丁目を通る環状 4 号線(道灌山通り) 西日暮里二丁目・五丁目を 通る補助 182 号線、西日暮里四丁目を通る補助 92 号線が、第四次事業化計画優先整備 路線として防災性の向上や交通環境の改善などを目的とし、優先して整備していくべ き道路として位置付けられている。
- ・このうち、西日暮里四丁目を通る補助 92 号線については、平成 27 年から東京都が地元への説明を行っており、荒川区は東京都に対して地域住民に丁寧な説明を行うことを要望している。
- ・一方で、西日暮里三丁目を通る補助 92 号線については、現状の豊かな歴史・文化資源 や緑地空間を生かしながらまちづくりを進めていく必要があり、防災性や交通環境を 鑑みた上で、平成 27 年 12 月に都市計画道路の見直し方針として廃止の方針が出てい る。

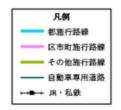
都市計画道路の整備状況



(出典:荒川区 都市計画道路の整備)

第四次事業化計画優先整備路線位置図





(出典:東京都都市整備局 東京における都市計画道路の整備方針 (第四次事業化計画))

(2)土地区画整理事業

- ・対象地域においては、西日暮里駅北側で行われた日暮里八丁目付近地区土地区画整理 事業(都市改造)及び日暮里駅周辺の第34地区土地区画整理事業(戦災復興)の2つ の土地区画整理事業が実施されている。
- ・JR山手線の東側沿線においては、一定の基盤整備がなされており、街区も整形となっている。

西日暮里駅周辺地域における土地区画整理事業の実施状況

(出典:東京都建設局 震災・戦災復興 土地区画整理事業地区索引図)

(3)新交通日暮里・舎人ライナー

- ・日暮里・舎人ライナーは、東京都の施行した都市計画事業であり、区部北東部の交通 利便性の向上、道路混雑の緩和、既存鉄道の混雑緩和、沿道地域の活性化等を目的と して平成20年3月に開業した。
- ・荒川区の交通結節点である日暮里駅と足立区の見沼代親水公園間を繋ぎ、通勤・通学等の利用者を中心に都心部へ直結する鉄道となっており、平成20年の開業から平成26年までに一日平均乗車人数で約4千人増加している。
- ・また、西日暮里駅前においては、日暮里・舎人ライナーの開業後、JR 線や地下鉄から 日暮里・舎人ライナーへの乗り換え客が発生し、これまでは JR 線や地下鉄の出入り口 のある道灌山通り南側までで留まっていた人の流れが、道灌山通り北側へ広がってき ている。

日暮里・舎人ライナー各駅詳細図





(出典:東京都交通局ホームページ 各駅情報)

10.その他

(1)地域活動

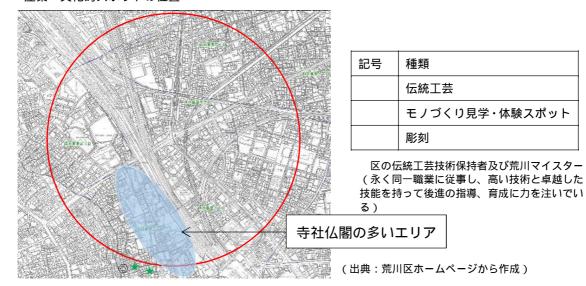
・対象地域内には、以下のような防災活動、緑化活動等の住民組織が存在している。

種類	名称	町会・活動場所等	備考
	西二レスキュー隊	西日暮里二丁目町会	2 隊
 レスキュー隊	諏訪台レスキュー隊	西日暮里三丁目町会	3 隊
	西日暮里 5 丁目町会区民レ スキュー隊	西日暮里五丁目町会	2 隊
《中西拉莱书》成数1至时		西日暮里三丁目町会	1 体制
「災害要援護者避難援助(予刊(のんが作戦)	西日暮里五丁目町会	1 体制
	西日暮里五丁目街なか花壇	西日暮里五丁目	-
	ルートにっぽり街なか花壇	ルートにっぽり	-
街なか花壇	西日暮里五丁目第二街なか 花壇	藍染川西通り	-
	藍染にこにこ街なか花壇	藍染川西通り	-
	西日暮里二丁目街なか花壇	京成電鉄所有地	-
グリーンサポーター		西日暮里公園	1団体(7名)
クリーンリホーター		日暮里第二児童遊園	1団体(4名)

(2)産業・文化等

- ・昔ながらの職住近接の街である荒川区内には、今でも、伝統技術を持つ職人や、優れ た製品を製造する町工場が存在している。
- ・区では、これらの職人や町工場等を多くの方に知ってもらうため、「モノづくり見学・体験スポット」として紹介し、製造工程の見学やものづくりの体験ができる機会を設けている。
- ・また、区内に様々な彫刻を設置し、文化芸術に親しむ機会も提供している。
- ・このうち対象地域内及びその近辺にあるものを以下に示す。

産業・文化的スポットの位置



.地域住民等を対象にした意見交換会の開催

1.意見交換会について

- ・対象地域において現在のまちの現況、魅力(地域資源、地域の歴史など)や地域として 抱える課題、西日暮里駅前の市街地再開発事業に期待することなどの地元の考えを把握 するため、対象地域内における自治組織および商店街組織の代表を対象にヒアリング調 査を行った。
- ・ヒアリングの対象者及びヒアリング日等について以下に示す。

番号	組織名	ヒアリング対象者	調査日
	西日暮里北部町会	町会長	H 2 6.9.11
	ひぐらし文化会	町会長他 1 名	H 2 6.9.16
	西日暮里五丁目町会	町会長	H 2 6.9.16
	西日暮里三丁目町会	町会長	H 2 6.9.16
	西日暮里駅前商店会	商店会長代理	H26.9.24
	サンマークシティ 日暮里商店会	商店会長他 1 名	H 2 6.9.25
	冠新道商興会 道灌山通り商和会	商店会長 2 名	H 2 6.9.25
	日暮里中央町会	町会長他 1 名	H26.9.25
	諏方神社宮総代	宮総代	H 2 6.1 0.1
	日暮里中央商業会	商店会長	H 2 6.1 0.1
	日暮里駅前商栄会	商店会長	H 26.10.6

同時にヒアリング実施。

2. 地区の現況等

・自治組織および商店街組織の代表を対象にしたヒアリング調査によって確認された地 区の現況等について以下に整理する。

(1)防災、防犯

- ア. 地域として防災訓練、防災活動を実施
- ・東日本大震災以降の災害に対する意識向上等から、防災活動や防災訓練への住民の参加意欲が高まっている。

(2)にぎわい・活気

- ア. 商店街・商店街組織の衰退
- ・地区内の商店街については、チェーン店の出店やネットスーパーの台頭、駅を中心と する動線の変化、マンション建設等により、全体的に衰退傾向にあると思われる。
- ・商店街組織の役員の高齢化や後継者不足等により、商店街組織としての販促活動やイベント等の継続が難しくなっている。

(3)居住環境

- ア. 日暮里台地における高齢化に伴う空き家の増加
- ・日暮里台地については古くから居住している住民が多く、高齢化が進行しており、将 来的には空き家が増加することが懸念されている。

イ. 外国人居住者の増加

・対象地域においては外国人居住者が増加しており、それに伴い、ゴミ捨てなど地域の ルールが守られず、居住環境低下の一因となっている。また、地域住民とのコミュニ ケーションがとりづらいため、地震等の有事の際の対応が懸念されている。

(4)景観·環境

- ア.駅前における公園・広場空間の不足
- ・西日暮里駅前を含む西日暮里五丁目地区については、広場空間がなく、コミュニティ 活動や防災の拠点としてのオープンスペースが不足している。

イ, 日暮里台地における昔ながらの風景・情景

・日暮里台地においては寺社などを中心として戸建住宅が建ち、昔から変わらない風景・ 情景が広がっている。

(5)コミュニティ

ア.下町らしいコミュニティが息づく

・対象地域においては古くから居住している住民が多く、お互いの顔を認識し合う下町 らしい人間関係が構築されている。

イ. 日暮里駅周辺と西日暮里駅周辺の連携

- ・複数の鉄道や幹線道路により地区が分断されており、日暮里駅周辺と西日暮里駅周辺 の連携が取れていない。
- ・また、日暮里駅・西日暮里駅間をつなぐルートにっぽりについては、商業施設等のに ぎわい機能が少なく、歩行空間としての魅力に乏しいことが問題となっている。

ウ. 西日暮里駅東西の地域の交流

・高架の線路及び台地による分断が要因となり、西日暮里駅東西の地域の行き来・交流 がしにくい状況がある。

3. 再開発検討地区に関する意見

・自治組織および商店街組織の代表を対象に行ったヒアリング調査における再開発検討 地区に期待することについて以下に整理する。

(1)再開発地区に期待すること

ア,子育て支援や高齢者サービス等の機能の継承

・現在の再開発検討地区には高齢者サービス機能や子育て支援機能が存在しており、従 後も区民がこれらの公益サービスを受けられることが求められている。

イ.駅前としてホール等の交流拠点の整備

・交通結節点としての西日暮里駅前に、ホール等の区民が利用しやすい交流拠点が求められている。交流拠点の整備により、多くの来街者が見込まれ、地区全体としてのにぎわいが創出されることも期待されている。

ウ.区民が憩える広場空間の整備

・日暮里台地を除く西日暮里駅前東側においては広場空間が不足しており、防災性の向上や地域の交流促進等を目的とした一定規模のオープンスペース・広場空間の整備が 求められている。

- エ. 生活利便性向上のための生活利便施設の整備
- ・現在の駅前地区においては、飲食系店舗が中心となって存在しており、日常的に区民が利用するような食料品や日用品が購入できる生活利便施設が不足していると考えられ、区民の生活利便性向上のためこれらの機能整備が求められている。
- ・ただし、周辺商店街においては、再開発検討地区に生活利便施設ができることによる 顧客の流失が懸念されており、地域としての機能の棲み分けや連携が必要となる。

4. 意見交換会のまとめ

対象地域における住民との意見交換会からみられた町丁目別の地区の良い点、問題点の整理

西日暮里四丁目

- 地区の良い点・誇り
- ・整った街並み、良好な住環境の形成
- ・全国的に有名な教育機関が立地地区の問題点
- ・近隣に商店が少なく、商業利便性に乏しい
- ・交流拠点である公益施設の場所が遠く、利便性が低い

西日暮里三丁目

地区の良い点・誇り

- ・寺、墓地を中心として戸建住宅が広がり、昔か ら風景が変わらない
- ・古くから居住している人が多く、顔のわかるコ ミュニティ

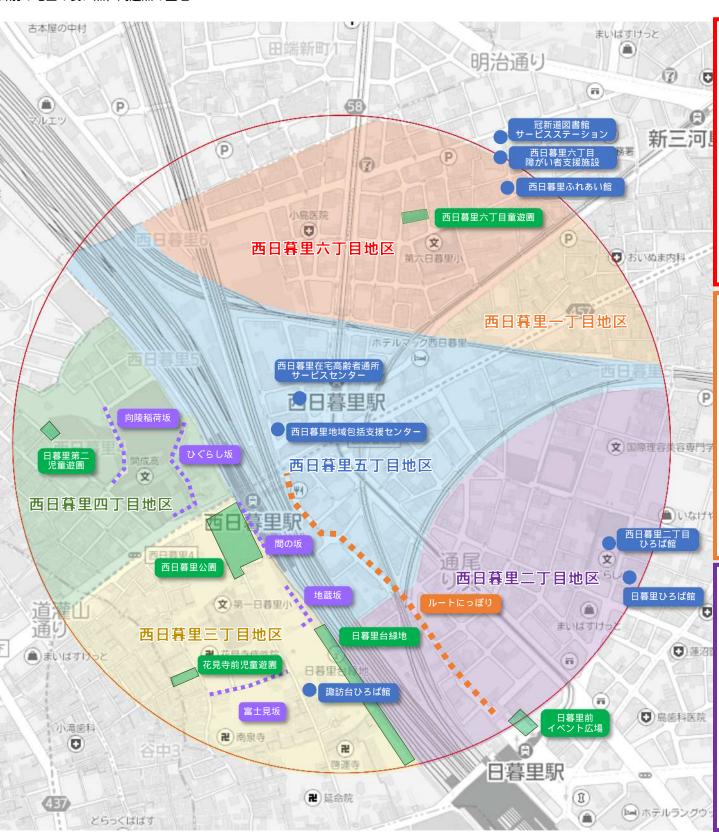
地区の問題点

- ・近隣の商店については規模が小さく、利便性に 乏しい
- ・公益施設(諏訪台ひろば館)の老朽化
- ・台地で分断されており、西日暮里駅より東側の 地区との交流が少ない

西日暮里五丁目

地区の良い点・誇り

- ・まちづくりの担い手となる後継者も存在する
- ・防災活動等の組織がしっかりしている 地区の問題点
- ・外国人居住者の増加に伴う居住環境の低下
- ・商店の後継者不足やチェーン店の拡大による商 店街組織・活動の衰退
- ・オープンスペース・広場空間の不足
- ・鉄道線路や幹線道路等の地区分断により、日暮 里駅との連携が困難



西日暮里六丁目

地区の良い点・誇り

・下町らしい近所づきあいのあるコミュニティが 残る

地区の問題点

- ・ネットスーパーの普及や大手小規模型スーパー の出店による商店街の衰退
- ・商店街内へのマンション建設
- ・外国人の増加に伴う居住環境の低下
- ・まちづくりの担い手の高齢化・後継者不足

西日暮里一丁目

地区の良い点・誇り

・下町らしい近所づきあいのあるコミュニティが残る

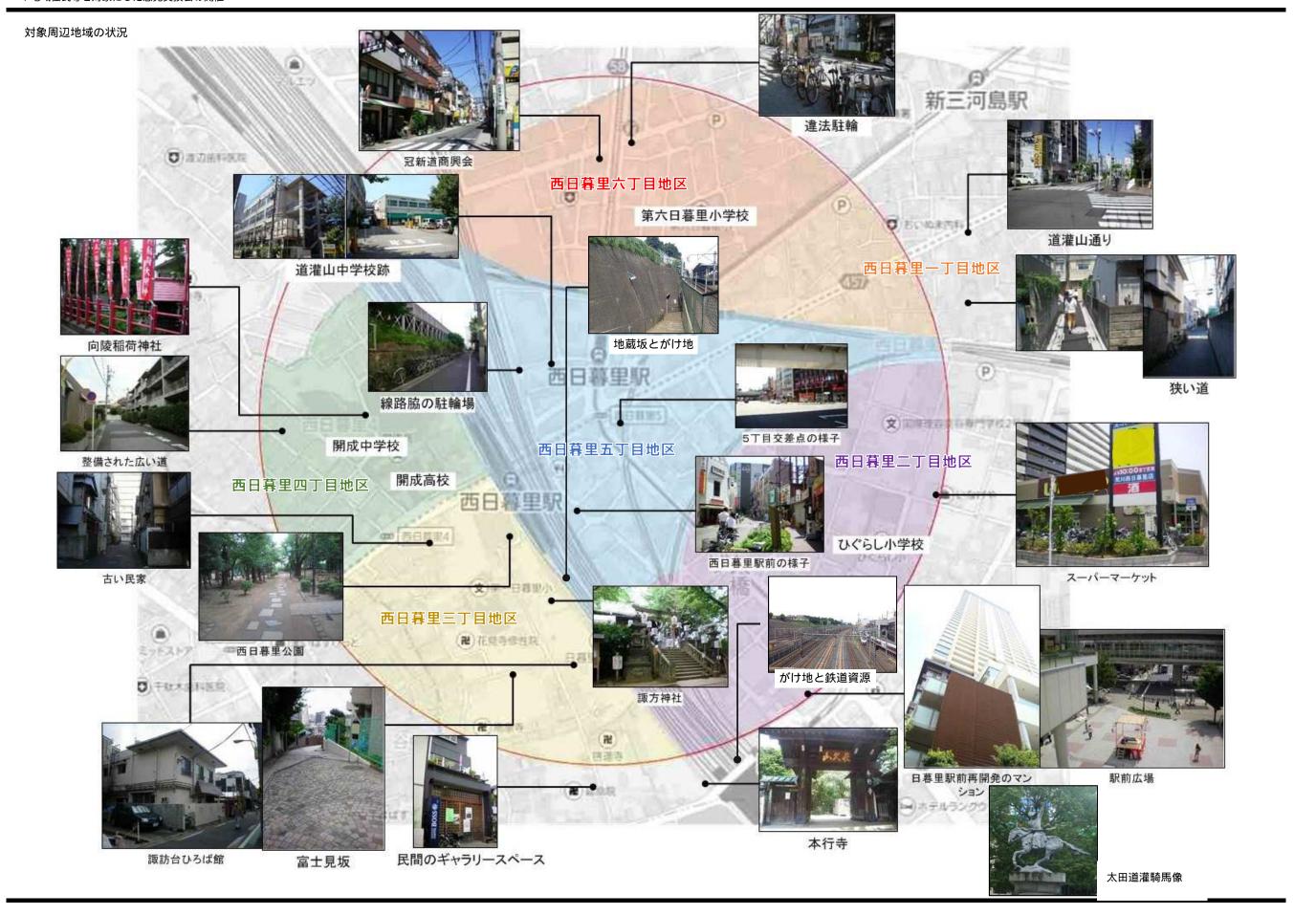
地区の問題点

- ・顧客の高齢化による購買力の低下
- ・商店街の衰退
- ・まちづくりの担い手の高齢化・後継者不足

西日暮里二丁目

地区の良い点・誇り

- ・コミュニティが強く、新住民との地域コミュニ ティの形成を図っている
- ・町会組織がしっかりして連携が密にとれている地区問題点
- ・外国人の増加に伴う居住環境の低下
- ・鉄道線路や幹線道路等の地区分断により、西日 暮里駅との連携が困難



. 対象地域における特性、問題点、課題の整理

1.対象地域における特性の整理

(1)町丁目別の特性の整理

・本項では前章までで整理した地区の現況や住民からの意見等を基に、将来的なまちづくりの方向性を検討するため、地区ごとの特性と問題点を整理する。

		地区の現況、特性							
		一丁目地区	二丁目地区	三丁目地区	四丁目地区	五丁目地区	六丁目地区		
土地利用	土地利用	-	・相対的に高度利用	・相対的に低未利用	・相対的に低未利用	・駅前の地区としては低利用	・相対的にやや高度利用		
建物状況	建物状況	・耐火構造物の割合が約6割であり、旧耐震の建物の割合が4割である	・駅前を中心に市街地再開発事業による建物の更新が進んでおり、耐火構造物の割合が8割を超え、旧耐震の建物の割合は2割を切る	・耐火構造物の割合が4割を下回り、 旧耐震の建物の割合が6割を超え る ・相対的に空き家の割合が高い	・耐火構造物、旧耐震の建物の割合とも 6 割を超える	・耐火構造物の割合が8割を超えるものの、旧耐震の建物の割合が4割ある	・耐火構造物の割合が7割を超えるものの、旧耐震の建物の割合が6割を 超える		
都市機能	商業・業務	・道灌山通りを中心に商業・業務機 能が点在する	・駅前を中心に商業・業務系の施設が 集積 ・食品系スーパーなど生活利便施設が 複数立地 ・相対的に年間販売額が高く、地区を 牽引する商業地	・相対的に商業・業務系の施設の割合 が少ない(1割以下)	・相対的に商業・業務系の割合は少ないが、道灌山通りを中心に商業・業務機能が点在	・駅前に飲食系の店舗を中心に商業・ 業務系施設が集積 ・大きな集客につながる施設はない	・冠新道を中心に商業系施設が集積 ・商店街においては衰退傾向にある ・大企業の本社も立地する		
	住機能	・道灌山通り等の幹線道路沿いには 低中層のマンションが立地 ・地区内には小規模な独立住宅が立 地	・日暮里駅前の市街地再開発事業によ り高層マンションが立地	・台地を中心に低層の独立住宅が集積	・JR 線路沿いに共同住宅が立地 ・地区西部については独立住宅が集積	・駅周辺、幹線道路を中心に共同住宅 が立地	・集合住宅と独立住宅が混在する。 ・商店街等においては一部マンション への建替えが見られる		
	その他	・道灌山通りを中心に複数の診療所 が存在 ・工業系機能と住居が混在	・駅前を中心に診療所が集積	-	・道灌山通りを中心に複数の診療所が存 在	・駅前を中心に診療所が集積	・工業系機能と住居が混在		
安全性	道路・交通	・4m未満の道路が多く存在	・尾久橋通りが特定緊急輸送道路に指定	・4m未満の道路が多く存在 ・狭あいで折れ曲がった道路が存在 ・坂道が多く、移動の障害となってい る	・4m未満の道路が多く存在	・幹線道路以外に歩道のある道路が少なく、また、歩行者・自転車・車の動線が錯綜・タクシーの待機列による混雑が発生・西日暮里駅前に交通広場がない・放置自転車等により、道路の安全性が低下・尾久橋通りが特定緊急輸送道路、道灌山通りが一般緊急輸送道路に指定	 4~6mの道路が多く存在 放置自転車等により、道路の安全性が低下 尾久橋通りが特定緊急輸送道路に指定 		
防災	災害想定	・0.5~3m 未満の浸水	・一部液状化の可能性が高い ・0.5~3m 未満の浸水	・台地上にあり、土地の基盤が強い一 方で、急ながけ地が存在	・台地上にあり、土地の基盤が強い一方 で、急ながけ地が存在	・0.5~3m 未満の浸水	・0.5~3m 未満の浸水		
	避難場所	(対象地域外だが、一時集合場所と して真土公園あり)	・一時集合場所・一次避難所として、 ひぐらし小学校、諏訪台中学校あり	・一時集合場所として西日暮里公園、 一時集合場所・一次避難所として第 一日暮里小学校あり	・一時集合場所として開成学園第二運動場あり	・地区内に一時集合場所がない	・一時集合場所・一次避難所として第 六日暮里小学校あり		
不動産動向	周辺開発動向	(対象地域外だが、三河島駅前で市 街地再開発事業を推進)	・日暮里駅前で市街地再開発事業が実 施	-	-	・西日暮里駅前で市街地再開発事業を 推進	-		
人口	人口・世帯	・相対的に人口・世帯が多い ・相対的に世帯当たり人口が多い	・相対的に人口・世帯が多い ・相対的に世帯当たり人口が多い	・相対的に人口・世帯が少ない ・相対的に世帯当たり人口が少ない	・相対的人口・世帯が少ない ・相対的に世帯当たり人口が多い	・相対的に人口・世帯が少ない ・相対的に世帯当たり人口が少ない	-		
町丁目別	年齢割合	-	・相対的に年少人口割合が高い ・相対的に老年人口割合が低い	・相対的に年少人口割合が低い ・相対的に老年人口割合が高い	・相対的に年少人口割合が高い ・相対的に老年人口割合が高い	・年少人口の割合が低い	-		
公共交通		・区内の最大の交通結節点である日暮里駅・西日暮里駅周辺に位置する・・複数の鉄道路線が通り、地域資源にもなっている							
都市計画施設の状況		・未整備の都市計画道路(優先整備) が存在	・未整備の都市計画道路(優先整備) が存在	・計画のあった都市計画道路が見直し の方針となった	・未整備の都市計画道路(優先整備) が存在	・未整備の都市計画道路(優先整備) が存在	-		
緑地・景観		・住居と商業・工業などが混在し、 下町の雰囲気を感じる	・日暮里駅前においては市街地再開発 事業により高層建物が立ち並び、ラ ンドマークとなっている	・寺、墓を中心として昔から変わらな い景観が広がる	・整然として整った街並み、良好な住環 境が広がっている	・公園等のオープンスペース・緑地空 間がない	・住居と商業・工業などが混在し、下町の雰囲気を感じる		
公共・公益		-	・子育て支援施設として保育園が立地 ・小学校・中学校の教育施設が立地 ・複数の交流施設が立地 ・駅前にイベント広場が立地	・教育施設として小学校が立地・小規模な交流施設が立地	・子育て支援施設として保育園・幼稚園が立地 ・全国屈指の中学校・高校が立地	・子育て支援施設として保育園が立地 ・高齢者等福祉施設が立地 ・地区内に文化・交流施設がない ・駅前に廃校になった中学校が存在	・冠新道商店街沿いに図書施設、障がい者支援施設、交流施設が立地・子育て支援施設として保育園が立地・小学校の教育施設が立地		
地域コミュニティ		・下町らしい近所づきあいのあるコ ミュニティが残る	・コミュニティが強く新住民との地域 コミュニティの形成を図っている ・町会組織がしっかりしている ・外国人居住が増加しつつある	・マンション等が少なく、古くからの 地域コミュニティが形成されてい る	・地区外へ働きに行く世帯が多いが、7割以上の世帯が町会に加入している	・まちづくりの活動の担い手となる後 継者が存在する。 ・外国人居住が増加しつつある	・下町らしい近所づきあいのあるコミ ュニティが残る		

(2)各駅の特性の整理

・対象地域内の日暮里駅・西日暮里駅について、特性を整理する。

		日暮里駅	西日暮里駅
公共交通	鉄道	JR山手線・京浜東北、	JR山手線・京浜東北、
		京成線・成田スカイアク	東京メトロ千代田線、日
		セス、日暮里・舎人ライ	暮里・舎人ライナー
		ナー	
	バス	都バス発着 4 路線	都バス経由3路線
一日平均乗車人員数		171,679 人	189,622 人
(鉄道)平	成 26 年度		
用途地域等指定状況		商業地域・容積率 700%	路線商業地域・容積率
			600%、500%
			準工業地域・容積率
			400%、300%
周辺市街地の状況		商業・業務系市街地	商業・業務・住居系市街
			地
商業・業務	の状況	駅前の商業地域内に一定	幹線道路沿いに一定の商
		の面的な商業・業務機能	業・業務機能が集積
		が集積	
文化・観光	施設の状況	日暮里繊維街、台地に寺	台地に寺社街
		社街、サニーホール	
±7 → 88 ₹× ÷±	生	机加上地区	фД+M 上+4 G7
都市開発諸制度活用方 針による位置付け		│一般拠点地区 │	一般拠点地区
各駅の現在	:の性格	区の表玄関	-

都市開発諸制度活用方針:東京の都市づくりビジョンの将来像を実現していくにあたり、 都市開発諸制度の戦略的活用を図るための方針(平成 28 年 6 月 24 日改訂)

2. ゾーン別の特性等の整理

(1)ゾーンの設定

・これまでの内容を踏まえて、対象地域を3つのゾーンに整理する。

歴史・居住ゾーン

日暮里台地に位置し、歴史的・文化的な地域資源を多く有し、主にゆとりある低中層の住宅 が集積するゾーン

都市機能集積ゾーン

西日暮里駅前、日暮里駅前及び両駅を結ぶルートにっぽりを中心とした、商業・業務系機能 など多様な都市機能が集積するゾーン

住居商業混在ゾーン

西日暮里駅の東側に位置し、住居と商業・工業系の施設が混在して共存する下町らしい市街 地を形成するゾーン

ゾーン別の特性、問題点の整理

	歴史・居住ゾーン	都市機能集積ゾーン	住居商業混在ゾーン
土地利用	・相対的に低未利用 ・木造建築の割合が多く、旧耐 震、空き家の割合が相対的に 高い	・相対的に高度利用 ・耐火構造の建物が多い	・旧耐震の建物割合が相対的に やや高い
都市機能	・独立住宅を中心とした住宅施 設の割合が多い	・商業・業務施設等の割合が多い ・駅前に、集客施設や、食料品や 日用品が購入できる生活利便施 設が少ない	・住居、商業・工業が混在する ・商店街や街なかでマンション へ建替えが進んでいる
交通環境	・坂道が移動の障害になっている ・道灌山通りが一般緊急輸送道 路に指定されている	・歩行者・自転車・車の動線が錯綜している ・西日暮里駅前は、歩道や交通広場、一部鉄道間の乗り換え動線が不足。また、タクシーの待機列による混雑が発生・鉄道が地域資源にもなっている・尾久橋通りが特定緊急輸送道路、道灌山通りの一部が一般緊急輸送道路に指定されている	・放置自転車等により、道路の 安全性が低下
みどり・ 景観	・低層の住宅地が広がる ・寺社仏閣など歴史的資源が集 積する ・西日暮里公園を中心として緑 地が広がる	・商業・業務施設を中心としたに ぎわいを感じる ・西日暮里駅前に広場空間やオー プンスペースがない	・昔ながらの商店街や町工場が 存在し、住居商業混在した下 町らしい景観
防災	・4m未満の道路が比較的多い ・急ながけ地が存在	・駅前に災害時の拠点となる場所 がない	・4m未満の道路が比較的多い
公益	・子育て支援施設、教育施設、 交流施設等の多様な施設が存 在	・子育て・高齢者支援施設は存在 するが、文化・交流施設はない	・子育て支援施設、教育施設、 交流施設等の多様な施設が存 在
その他	・下町らしい近所づきあいのあ るコミュニティが残る	・西日暮里駅と日暮里駅の連携が 少ない	・下町らしい近所づきあいのあ るコミュニティが残る

具体的なゾーンのイメージ



(2)ゾーン別の課題等の整理

・各ゾーンの特性や問題点、上位計画の方向性を踏まえて、ゾーン別に課題の整理を行う。

ア. 歴史・居住ゾーン

(ア)建物の老朽化や狭あい道路等の都市基盤の脆弱性の改善

- ・地区内に比較的多く存在する 4m未満の道路や旧耐震の建物、空き家などを解消し、防災性の向上を図る必要がある。
- ・地区内に複数の急ながけ地が存在しており、大雨や地震などの際に、災害につながる可能性がある。

(イ)地区内を通る都市計画道路にあわせたまちづくりの方向性が必要

- ・日暮里台地においては、西日暮里四丁目地区に優先整備路線の都市計画道路が存在する。現在のまちの雰囲気を残したまちづくりの方向性を検討する必要がある。
- ・また、西日暮里三丁目地区では、計画のあった都市計画道路の見直しの方針が出された。歴史資源を残したまちの雰囲気がある一方、狭い道路も存在しており、今後どのようなまちづくりを進めていくか、検討する必要がある。

(ウ)高齢化の進行に合わせた対策

・歴史・居住ゾーンにおいては、昔から住み続けている住民が多く、現在も良質な地域コミュニティを残している一方で、高齢化が進行しており、ヒアリングにおいても一人暮らしの高齢者や老々介護等の状況が見られることから、地域コミュニティを生かしたソフト面での対策が必要である。

イ. 都市機能集積ゾーン

(ア)駅前空間としてふさわしい合理的な土地利用

・日暮里駅前については市街地再開発事業が実施され、区の交通結節点としてふさわしい 高度利用が図られている一方で、西日暮里駅前については、廃校となった中学校跡地の 存在や土地の細分化など低・未利用地が比較的多く、駅前としてふさわしい土地利用を 図る必要がある。

(イ)交通結節点としてふさわしい基盤整備や都市機能の集積

基盤整備の視点

- ・西日暮里駅については、1日約18万人の利用者が存在する区内の重要な交通結節点として、駅前の交通課題の解決に資する交通広場等の基盤整備を検討する必要がある。
- ・歩行者・自転車・車の動線を分離し、安全な歩行者空間を確保する必要がある。
- ・日暮里駅については、JR・京成線と日暮里・舎人ライナーの接続がなされており、西日暮里駅についても、JR線から日暮里・舎人ライナーへの安全かつ円滑な乗換動線し、 交通結節機能の強化を図る必要がある。

都市機能整備の視点

- ・西日暮里駅前について、広域拠点であり、交通利便性が良い地区として、地域住民のみならず、地区外からの利用に資するよう、商業・業務系市街地への転換を図り、商業・業務機能や、文化・交流拠点、防災拠点等の機能集積を図る必要がある。
- ・特に、現況では飲食店を中心とした商業集積が見られるものの、食料品や日用品が購入できる生活利便施設が少なく、駅利用者や地域住民にとっての生活利便性向上を図る必要がある。
- ・日暮里・舎人ライナーができたことで、駅利用者が増加し、人の動きにも変化がみられることから、新たな人の動きに対応した商業・業務環境の整備を行う必要がある。
- ・緑地・オープンスペース等の空間がなく、日暮里駅前地区イベント広場のような地域交 流活動やにぎわいを創出する場所を整備する必要がある。
- ・また、多くの乗降客数が存在する駅であり、災害時に発生することが想定される帰宅困 難者に対応するための一時滞在施設等、地域の防災拠点としての整備が必要である。

(ウ)地域間の連携

日暮里駅周辺:西日暮里駅周辺

- ・日暮里駅周辺、西日暮里駅周辺の間が幹線道路や鉄道路線により分断されており、荒川 区を代表する交通結節点として近接しているにも関わらず、地区同士の連携が少ない。
- ・また、ヒアリングから、地区住民も、日暮里駅周辺と西日暮里駅周辺は別地区と認識するなど意識的な隔たりが存在しており、二駅の立地を生かした連携が必要である。 西日暮里駅東西地域
- ・鉄道高架や台地により分断されている西日暮里駅東西の地域をつなぐゾーンであり、相 互の行き来・交流に資するような環境整備が必要である。

ウ.住居商業混在ゾーン

(ア)建物の老朽化や道路等の都市基盤の脆弱性の改善

・地区内に比較的多く存在する 6m未満の道路や旧耐震の建物を解消し、防災性の向上を 図る必要がある。

(イ)下町らしい地域コミュニティの継続

・地区内においてはお互いの顔がわかる下町らしい良好な地域コミュニティの形成が行われてきており、新規住民の増加や外国人の増加等の影響がある中で、これまでの地域コミュニティの継続を検討する必要がある。

(ウ)工場等の跡地における賃貸マンション等の増加への対応

・地区内においては工場等の跡地における賃貸マンション等の住宅系土地利用が増加して おり、住宅の増加に伴う環境整備等を検討する必要がある。

(工)商店街の維持・保全

・地区内に存在する商店街については、低層部に店舗を持たないマンション等の居住機能が整備されることにより、商店街としての連続性が失われつつあり、連続性の確保及び商店街そのものの活性化を図る必要がある。

.まちづくりの方針

- 1.対象地域のまちづくりの方針
- (1)対象地域全体のまちづくりの方針
 - ・前章までの上位計画や地域の特性、課題等を基に対象地域全体のまちづくりの方針を 以下のとおり設定する。

【特性】

- ・西日暮里駅前は、区の広域拠点の一部であり、3つの駅や、商業・業務、公益施設、 学校等が立地する**利便性が高い地域で**ある。
- ・西日暮里駅西側の日暮里台地は、歴史ある寺町としての情緒あふれる地域である。
- ・西日暮里駅東側は、昔ながらの商店街や町工場があり、**下町らしい文化や地域コミ ュニティが残る地域**である。
- ・対象地域全体に、伝統工芸の職人や高い技術によるものづくりを行う町工場が存在する。

【問題点】

- ・高密度な土地利用や家屋の老朽化に伴う防災性の低下。
- ・商店街の衰退による生活利便性の低下や駅前周辺のにぎわいの不足。
- ・3つの駅の交通結節機能の弱さや交通広場・歩行者空間の不足。
- ・緑地・オープンスペース、文化交流施設等の都市機能の未整備。
- ・少子高齢化・国際化の影響による下町の生活文化や地域コミュニティの変化。

【課題】

- ・土地の合理的な利用や建替え等による防災性の向上。
- ・商店街振興や駅前にふさわしい土地利用による**生活利便性の向上やにぎわいの創**出
- ・大街区化やまちの機能更新による**交通結節機能の強化や都市施設の充実**。
- ・オープンスペース等を利用した活動等による下町らしい地域コミュニティの継承。

【整備方針】

・地域文化、地域コミュニティ、伝統的な工芸技術やものづくり等の「地域資源」を 継承すると共に、地域のポテンシャルの高さを生かしながら、まちづくりによって 地域の課題解決を図り、広域拠点として対象地域の発展を目指す。

まちづくりの方針

長い歴史と高い利便性を生かした個性豊かなまちづくり ~日々の暮らしと文化が息づく便利で安心なまち~

(2)公益施設の整備方針

- ・対象地域において、今後のまちづくりを推進していくに際しては、各事業主体と連携 を図りながら、行政としての支援や助言を行う。
- ・また、道路等の整備と併せて、公益施設の整備・再編を行い、より安全・安心で、利便性の高い魅力的なまちづくりを推進する。
- ・整備の方向性としては、以下のような事項を想定する。

駅前への文化交流施設の整備

- ・西日暮里駅周辺は、様々な交通の結節点であり、かつ歴史や文化、良好な地域コ ミュニティ等の貴重な地域資源を有している地域である。
- ・この特性を生かしながら、駅周辺の活性化と地域の安全性向上に資するため、駅 前の利便性の高い場所に、様々な機能を持った文化交流施設の整備を検討する。

人口等の動向を見据えた公益施設の整備

- ・西日暮里駅周辺を含む日暮里地域では、人口構成の変化に伴い、保育及び教育施設や高齢者施設の不足・充実が課題となっている。
- ・マンション等の開発動向や人口の推移を見極めながら、西日暮里駅周辺における 保育及び教育施設や高齢者施設などの公益施設の整備を検討する。
- ・なお、保育施設や高齢者施設などの生活関連施設については、地区計画等の制度 で容積率の割り増し対象となっている場合がある。
- ・今後は、こういった制度を取り入れ、民間活用による施設整備についても検討を 行う。

老朽化した施設の建替え等の検討

教育施設

- ・対象地域にある教育施設の中には築50年近く経過した施設が2校ある。市街地再開発事業や民間共同住宅の建築により児童の増加が見込まれるが、事業実施時期が確定していない現時点では、その影響は不透明である。
- ・当面、区の公共建築物中長期改修計画に基づき教育施設の長寿命化を図る。

地域コミュニティ施設

- ・区では、平成14年3月にふれあい館整備構想を、平成20年4月にふれあい館整備ニュープランを策定し、それに基づいて施設整備を進めている。
- ・対象地域にあるひろば館については、どちらも築40年以上経過しており、規模も 小さく利用者が限られている。
- ・今後、日暮里地域全体の施設バランスを考慮しながら、ふれあい館の整備を検討する。

(3) ゾーン別のまちづくりの方針

・前章で設定した各ゾーンについて、目標、基本方針、取組イメージを以下に整理する。

. 歴史・居住ゾーン

ア.まちづくりの目標

- ・歴史・居住ゾーンは、日暮里台地に位置し、歴史ある寺社仏閣や句碑など多くの地域 資源を有するとともに、西日暮里公園・諏方神社などを中心として台地に広がる潤い あるみどりの空間を形成している地区である。
- ・地区内には低層の戸建て住宅が広がり、将来的にも落ち着いた居住空間を維持してい くことが求められている。
- ・これらの地域特性から、歴史・居住ゾーンについては「古くからのたたずまいと地域 資源を受け継ぎながら、良好な住環境を育むまちづくり」をまちづくりの目標とする。

<地域の特性>

- ・日暮里台地に位置し、西日暮里公園をはじめ、潤いあるみどりの空間が存在
- ・寺社仏閣等の歴史的な資産を多く有する
- ・低層の戸建住宅を中心とした住環境を形成
- ・古くから住み続けている住民



<まちづくりの目標>

古くからのたたずまいと地域資源を受け継ぎながら、良好な住環境を育むまちづくり

歴史・居住ゾーン設定と方針図



イ.まちづくりの基本方針

・歴史・居住ゾーンのまちづくりの目標である「古くからのたたずまいと地域資源を受け継ぎながら、良好な住環境を育むまちづくり」を実現するために、以下の7つの基本方針を設定する。

(ア)土地利用	豊富な地域資源を有する特性を生かした土地利用
(イ)都市機能	良好な住環境に合わせた機能整備
(ウ)交通環境	地域住民の生活を支える道路整備
(エ)みどり・景観	既存のみどりや景観と新たな街並みが共存した景観の創出
(才)防災	良好なコミュニティを礎にした防災機能の強化
(力)公益施設	地域の状況やニーズに対応した施設整備とサービスの提供
(キ)その他	地域課題の認識と取組の必要性の共有

ウ.まちづくりの取組イメージ

・基本方針に対応した具体的な取組イメージを以下に示す。

(ア)土地利用: 豊富な地域資源を有する特性を生かした土地利用

- ・寺町として落ち着いた雰囲気の住環境を維持・保全しながら、安全・安心に生活できる住環境を基本とした低中層住宅地の形成を図ります。
- ・夕やけだんだんを中心とした、商業が集積し日暮里駅からの玄関口に位置する地区は、 既存の商業集積を生かして、歴史的な雰囲気を感じさせる個性と魅力を有し、安全で 快適な商業空間の形成を図ります。
- ・道灌山通り沿道は、既存の商業・業務集積を生かし、西日暮里駅に繋がる幹線道路に ふさわしいにぎわいのある市街地の形成を図ります。また、延焼遮断帯や良好な住環 境保全のための遮音帯を形成する観点から、建物の不燃化・中層化を誘導します。
- ・西日暮里四丁目地区は、比較的規模の大きな土地利用がなされており、日暮里台地の 良好な住環境としての土地利用の継承と発展を目指します。

(イ)都市機能: 良好な住環境に合わせた機能整備

商業

- ・都市機能集積ゾーンにおける商業機能と整合を取りながら、地域特性に応じた商業集 積を図り、地域全体の多様性と回遊性の創出を目指します。
- ・道灌山通り沿道は、後背地の良好な住環境と整合性のある、魅力的な商業集積を目指 します。
- ・御殿坂から夕やけだんだんに向かう地区は、「谷中銀座商店街」との連続性を生かし、 日暮里駅との回遊性の創出を検討します。

業務

・道灌山通り沿道を中心に、土地の高度利用にあわせた業務機能の整備を誘導します。

住宅

- ・地域特性である良好な住環境の維持・保全を図ります。
- ・高齢化社会の進行に併せて建替え時にはバリアフリー化を誘導するなど、誰もが安全 で快適に住み続けられる住環境の実現を目指します。
- ・必要に応じて良好な住環境にふさわしいルール作りの可能性を検討します。
- ・道灌山通り沿道は、火災の延焼等も考慮しながら、商業機能との一体的整備による中 層住宅の整備を誘導します。
- ・地区内に比較的多く存在する空き家への対策として、適正な維持管理の促進、相談体制の充実等を図るとともに、空き家の流通や活用、老朽空家の除却促進など、幅広い施策を検討します。

(ウ)交通環境: 地域住民の生活を支える道路整備

- ・4m未満の道路については、老朽化建物の建替えに際してセットバックを誘導し、安全 な道路空間の整備を目指します。
- ・地区内に存在する歴史的、文化的資源等を生かしながら、歩行者が安全で快適に回遊 できるようなサイン計画等の環境改善を図り、回遊性の向上に努めます。
- ・坂道のある風情豊かな景観については、高齢化の進行を踏まえたバリアフリー化の方 策を検討します。
- ・西日暮里三丁目地区内については、都市計画道路見直しの方針を受けて、地域にふさ わしい交通環境の形成を検討します。
- ・西日暮里四丁目地区内にある都市計画道路については、引き続き東京都に対して地域 の方へ丁寧な説明を行うことを要望します。

(エ)みどり・景観: 既存のみどりや景観と新たな街並みが共存した景観の創出

- ・景観計画に基づく誘導を行いながら、低層で良好な景観の保全を目指します。
- ・幹線道路沿いの低中層の街並みから住宅地の低層の街並みに至るまで、調和のとれた 景観の形成を図ります。
- ・希少なみどりの空間である公園や寺社仏閣、学校等については、維持・改善や連携を 図りながら、みどり豊かで潤いある環境の発展を目指します。
- ・坂道のある風情豊かな景観については、既存の地域住民による活動をもとに、景観保 全や環境の維持・向上を目指します。

・諏方神社などの寺社仏閣や句碑が多く存在し、文化人ゆかりの地でもあることから、 これらの地域資源を保護・継承・活用した、回遊性のあるまちづくりの可能性を検討 します。

(オ)防災: 良好なコミュニティを礎にした防災機能の強化

- ・老朽化した建物については、耐震事業等による改修や建替えを促進し、災害に強い安全・安心な建物の整備を誘導します。
- ・木造建築物が密集し、災害時の危険性が高い地区については、高齢化の進行も加味し、 日頃より相互状況が確認できる良好な地域コミュニティの形成を目指します。
- ・町会・自治会等との連携を図りながら、一時集合場所・広域避難場所等への経路の理解向上や避難訓練等ソフトの強化を図り、地域の安全性の確保に努めます。
- ・町会・自治会等の防災区民組織や商業施設の自衛消防組織が、日頃から災害に備えて 自己の安全確保に努める「自助」と、相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」 による取組を促進します。
- ・地区内にある急ながけ地については、関係者と協力し、その安全確保に努めます。

(カ)公益施設: 地域の状況やニーズに対応した施設整備とサービスの提供

- ・教育・子育て・福祉施設は、人口等の動向を見ながら必要な規模の確保を検討します。
- ・地域コミュニティ施設であるふれあい館の整備を検討します。

(キ)その他: 地域課題の認識と取組の必要性の共有

- ・趣ある坂道空間における高齢者等の円滑な移動といった地域課題について、共通認識 化を図り、対応策の検討に取り組みます。
- ・少子高齢化に対応した地域コミュニティの継承と発展の方策を検討します。

. 都市機能集積ゾーン

ア.まちづくりの目標

- ・都市機能集積ゾーンは、"西日暮里駅前地域"と"日暮里駅前地域"、そして西日暮里 駅及び日暮里駅をつなぐ"ルートにっぽりを中心としたエリア"で構成されている。
- ・1 日平均乗車人員が区内最大であり重要な交通結節点である西日暮里駅と、区の表玄関であり、国際空港から都内への受け皿である日暮里駅を 2 核とする、ポテンシャルの高いエリアとなっている。
- ・しかし、西日暮里駅前地域は、土地の合理的な利用がなされておらず、駅前にふさわ しい都市機能の集積や地域の交流拠点、オープンスペース等が不足している。また、 交通結節点にふさわしい道路・交通広場や歩行者空間等の基盤整備がされておらず、 鉄道高架や台地により西日暮里駅東西のまちが分断されているという問題もある。
- ・これらに対して、まちづくりを通じて、ターミナル駅にふさわしい安全性・利便性・ 快適性の向上や地域の核としての拠点性の強化を図る必要がある。
- ・これらの地域特性から、都市機能集積ゾーンについては、西日暮里駅前地域において、 商業・業務系市街地への転換及び土地の高度利用により、文化交流、商業・業務、住 宅機能等の拠点的な都市機能を導入し、地域の新たな魅力と活力を創出する"文化交 流拠点"を形成するとともに、ルートにっぽりを中心とするエリアにおいて、2核の連 携強化や回遊性の向上に資する環境整備、にぎわいを形成することにより、日暮里駅 前の市街地再開発事業を中心とした"商業・業務拠点"と一体となった「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」を進め ることをまちづくりの目標とする。

<地域の特性>

- ・区内の重要な交通結節点であり、地区内外に高いアクセス性を有する
- ・合理的な土地利用と高度利用が望まれる高い地域ポテンシャル
- ・西日暮里駅において、駅前にふさわしい都市機能や地域の交流拠点、交通広場やオープ ンスペース等が不足
- ・西日暮里駅と日暮里駅との連携、駅東西の連携が少ない



<まちづくりの目標>

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

都市機能集積ゾーン設定と方針図



イ.まちづくりの基本方針

・都市機能集積ゾーンのまちづくりの目標である「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」を実現するために、以下の7つの基本方針を設定する。

(ア)土地利用	ポテンシャルに応じた土地利用の転換と都市機能の更新による
	拠点性の強化
(イ)都市機能	多様な都市機能の導入と文化交流拠点としての機能整備
(ウ)交通環境	交通結節点としての安全で快適な交通環境の整備
(エ)みどり・景観	みどり豊かで潤いのある新たな都市景観の形成
(才)防災	広域的な地域の防災拠点の形成
(力)公益施設	駅前の利便性を生かした文化交流施設の整備
(キ)その他	「2核1モール」という回遊性のある地域構造の創出

ウ.まちづくりの取組イメージ

・基本方針に対応した具体的な取組イメージを以下に示す。

(ア)土地利用: ポテンシャルに応じた土地利用の転換と都市機能の更新による拠点性の強化

- ・これまで育まれてきた生活文化と地域コミュニティを継承しながら、土地の合理的な 高度利用と都市機能の更新を誘導します。
- ・駅前については、土地の共同化と高度利用によって大街区化を図り、オープンスペースの創出を目指します。このオープンスペースは、交通広場や様々な地域活動の場となる敷地内の広場として利用し、駅東西の連携を促すとともに、災害時の拠点としても有効に活用できるよう検討します。
- ・これらのオープンスペース確保のため、建物の複合化・高層化を図ります。
- ・多様な都市機能や空地等の整備により、歴史・居住ゾーンや住居商業混在ゾーンの人々 も利用しやすい、地域の核となる拠点づくりを行います。
- ・市街地再開発事業により整備された日暮里駅前を"商業・業務拠点"と位置付けるとともに、西日暮里駅前については、拠点性を確保し地域の核を形成するため、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"を形成します。
- ・2 核 (日暮里駅と西日暮里駅)に挟まれた地区については、既存商業機能の継承と発展に取り組み、土地の有効利用を図ります。

(イ)都市機能: 多様な都市機能の導入と文化交流拠点としての機能整備

商業

- ・荒川区内はもとより、近隣区や鉄道沿線エリアも商圏とする商業施設を整備し、西日 暮里地域の個性を生かした駅前にふさわしいにぎわいの創出に取り組みます。
- ・日常生活で必要な食料品や日用品が購入できる生活利便施設の充実を目指します。
- ・公益施設と連携し、地域住民の交流拠点となるような場を提供します。
- ・2 核 (西日暮里駅・日暮里駅)間を繋ぐルートにっぽり沿道では、「2 核 1 モール」の考え方の下、まちの滞留時間やにぎわいの創出が期待できる業種や業態を誘致するなど既存の商店街の継承と発展を促し、ゾーンとしての一体化に取り組みます。

業務

- ・公共交通の利便性が極めて高いという特性を生かして、業務機能の導入を図ります。
- ・さらに、成田空港に直結し、かつ、多様な都市機能が集積してい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を追求します。

住宅

- ・土地の高度利用と都市機能の更新に合わせ、良好な住環境の実現を目指します。
- ・単身者や高齢者、障がい者、子育て世代、外国人など、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を

図り、定住化の促進や人々が安心して快適に生活できる住環境の実現を目指します。

(ウ)交通環境: 交通結節点としての安全で快適な交通環境の整備

- ・自動車動線と歩行者動線の分離を実施し、円滑な交通処理環境の創出に努めます。
- ・駅前に、交通環境の改善に資するような交通広場を整備し、交通結節機能の強化を図ります。
- ・交通結節点としてふさわしい歩行者ネットワークの形成、歩行者・自転車にとってわ かりやすくバリアフリーな動線の整備を行い、安全性の向上を図ります。
- ・日暮里と西日暮里を繋ぐルートにっぽりや諏方神社に通じる高架下歩行者道(地蔵坂) 等について、歩行者が安全で快適に回遊できるようなわかりやすいサイン等の整備を 検討し、地域の回遊性の向上に努めます。
- ・外国人にもわかりやすいサイン等の整備や外国語版マップ等の更なる充実を行い、外 国人等が利用しやすいまちを目指します。
- ・複数の鉄道路線が乗り入れる環境を、地域資源として生かす方策を検討します。
- ・西日暮里駅前について、東京都や鉄道事業者と連携しながら、多様な魅力のある街を 目指して駅前にふさわしい環境整備を検討します。

(エ)みどり・景観: みどり豊かで潤いのある新たな都市景観の形成

- ・高度化、大街区化により、西日暮里駅前に不足しているオープンスペースの確保を誘導し、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り、みどり豊かでゆとりある空間の整備を目指します。
- ・低炭素社会に配慮した環境形成を目指します。
- ・超高層タワー型の再開発ビルにより、駅前にふさわしい、シンボル性のある景観形成 を目指します。
- ・高齢者や子連れの家族も安心して散歩できるような快適な歩行空間の創出を図り、回 遊性の向上に努めます。
- ・台地や鉄道等に囲まれた、閉塞感のある立地特性を鑑み、開放的かつ夜間でも安全・ 安心な空間整備を目指します。
- ・ルートにっぽり等においても、土地利用の転換時に併せて、植栽やポケットパークの 整備を図り、回遊性や滞留時間の延長を目指します。

(オ)防災: 広域的な地域の防災拠点の形成

- ・駅前において地域の「防災拠点」となるような機能整備を行います。
- ・被災者の避難スペースや帰宅困難者等の一時滞在を想定し、空地や公益施設を整備します。
- ・災害時に活用する食料・生活必需品や防災資機材を保管する「備蓄倉庫」を設置する

と共に、商業施設等と連携した応急活動態勢の構築に取り組みます。

- ・救助車両や救援物資運搬車両といった大型車のアクセス路の確保を図ります。
- ・特定緊急輸送道路の耐震化を推進することにより、災害時の安全性の向上を目指しま す。
- ・外国人を含めた地域住民や施設利用者、周辺の町会・自治会等との連携を図りながら、 一時集合場所・広域避難場所等への経路の理解向上や避難訓練等ソフトの強化を図り、 地域の安全性の確保に努めます。
- ・水害時に近隣住民の一時の避難先となる建物として、「災害時地域貢献建築物」の認 定を推進します。
- ・町会・自治会を中心にした良好な地域コミュニティの形成を図り、災害時における情報網の確立等の取組を支援します。
- ・町会・自治会等の防災区民組織や商業施設の自衛消防組織が、日頃から災害に備えて 自己の安全確保に努める「自助」と、相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」 による取組を促進します。

(カ)公益施設: 駅前の利便性を生かした文化交流施設の整備

- ・交通結節点という特性を生かし、地域の活性化に寄与するような、複合的で拠点性の ある文化交流施設の整備を検討します。
- ・文化交流施設には、集客力のある機能を導入し、にぎわいの創出に貢献するとともに、 地域防災の拠点となるような機能も導入します。
- ・導入予定機能は、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、防災関連機能とします。
- ・教育施設は、人口等の動向を見ながら対応を検討します。
- ・子育て・福祉施設は、人口等の動向を見ながら、必要な規模の確保について民間も含めた整備を検討します。
- ・都市機能や交通環境の整備と併せて、自転車等駐車場を整備します。また、駅周辺に 分散する自転車置場について、あり方を検討します。

(キ)その他: 「2核1モール」という回遊性のある地域構造の創出

- ・ルートにっぽりでつながる西日暮里駅と日暮里駅との連携を強化していくことで、1つのエリア(2核1モール)として求心性と回遊性を創出し、地域のにぎわい拠点としての役割を果たします。
- ・2 核 1 モールの形成に当たっては、地区計画等の地域のルール作りや商業振興、道路 等の修景、イベントの実施など、公民が連携しまちの活性化に寄与するような方策を 検討します。
- ・対象地域における主体的かつ永続的なまちづくり及びにぎわいの創出を目指し、既存 の地域団体の活動との連携も含めたエリアマネジメントの導入を検討します。

.住居商業混在ゾーン

ア.まちづくりの目標

- ・住居商業混在ゾーンは、冠新道商興会や道灌山通り商和会などの商業集積や、昔なが らの町工場と住宅街が混在する職住近接の地区であり、ものづくりや職人・町人の気 質による良好な地域コミュニティが継承され、下町らしさを残す地区となっている。
- ・一方で、地区内の施設の老朽化、基盤の脆弱性なども見られるため、土地利用の転換 に併せて基盤整備を行い、下町らしいコミュニティや街の雰囲気を残しながら地区を 更新し、良好な生活環境を形成していくことが必要である。
- ・これらの地域特性から、住居商業混在ゾーンについては「下町の人情とにぎわいを受け継ぎながら、温かな生活環境を育むまちづくり」をまちづくりの目標とする。

<地域の特性>

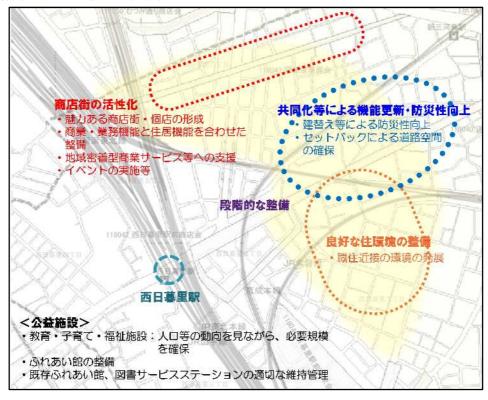
- ・古くから親しまれている商店街や町工場と低中層の住宅が混在する職住近接地区
- ・下町らしい顔の見える住民同士の関係・コミュニティを形成
- ・教育施設や交流施設などが立地する家族世帯等に住みやすい環境



<まちづくりの目標>

下町の人情とにぎわいを受け継ぎながら、温かな生活環境を育むまちづくり

住居商業混在ゾーン設定と方針図



イ.まちづくりの基本方針

・住居商業混在ゾーンのまちづくりの目標である「下町の人情とにぎわいを受け継ぎながら、温かな生活環境を育むまちづくり」を実現するために、以下の7つの基本方針を設定する。

(ア)土地利用	下町の風情を継承しながら、安全で快適な土地利用を実現
(イ)都市機能	生活を支える都市機能の更新
(ウ)交通環境	土地利用の更新と併せた段階的な都市基盤の整備
(エ)みどり・景観	統一性や連続性のある親しみやすい景観の形成
(才)防災	良好なコミュニティを礎にした防災機能の強化
(力)公益施設	地域の状況やニーズに対応した施設整備とサービスの提供
(キ)その他	地域課題の認識と取組の必要性の共有

ウ.まちづくりの取組イメージ

・基本方針に対応した具体的な取組イメージを以下に示す。

(ア)土地利用: 下町の風情を継承しながら、安全で快適な土地利用の実現

- ・生活に必要な都市機能や施設がバランスよく整った、下町の良さを生かした土地利用 の継承と発展を目指します。
- ・商業が集積する地区は、建替えによる防災性の向上だけでなく、商業・業務機能と住 居機能を合わせた整備を誘導することで、居住人口の増加とにぎわいの創出が図れる ような土地利用を目指します。
- ・密集した地区については、老朽家屋の建替えに合わせた中小規模の共同化事業などによる不燃化の促進を図り、安全で快適な土地利用を目指します。
- ・必要に応じてまちづくりのルールを検討し、一体的な取組を行うことで、まちの状況 に応じた土地利用を目指します。
- ・できるところから順次取り組む段階的整備により、効率的な土地利用を誘導します。

(イ)都市機能: 生活を支える都市機能の更新

商業

- ・下町らしさを生かした地域生活者のニーズを反映した商業の継承と発展を目指します。
- ・商店街に関わるイベントや活性化事業等の支援、地域密着型商業サービスの取組への 支援等により、地域住民に親しまれる魅力ある商店街、個店の形成を目指します。
- ・住居と商業が連携した現在の環境を維持するため、コンパクトで職住近接した環境の 発展を目指します。

業務

・道路等の基盤を改善しながら、既存の町工場等の機能が継承・発展できるよう取り組

みます。

・都市機能集積ゾーンで整備される施設や、新たに立地する企業等と連携した「新たな 業務機能」の創出に向けた取組の可能性を検討します。

住宅

- ・新たに整備される建物については、耐火性能の確保やバリアフリー化を誘導し、居住性能の向上を目指します。また、多様な住居の提供を促し、新たな居住者が増加するような魅力の向上に取り組みます。
- ・高齢者や障がい者、子育て世代、外国人など、誰もが安心して快適に暮らせるような 住環境を目指します。
- ・必要に応じて防災上安全な街区構成を形成するためのルール作りの可能性を検討します。

(ウ)交通環境:土地利用の更新と併せた段階的な都市基盤の整備

- ・4m未満の道路については、老朽化建物の建替えに際してセットバックを誘導し、安全 な道路空間の整備を目指します。
- ・密集地域については、共同化等の際に公開空地の創出やセットバックによる道路空間 の確保を誘導します。
- ・一定の幅員を持った道路などについては、植栽や照明等の設置による安全かつ快適な 交通環境の創出を目指します。
- ・バス停については、高齢者利用等を考慮し、安心して公共交通を利用できる環境整備を図ります。
- ・放置自転車や捨て看板等に対し、既存道路の適正管理を行うとともに、住民のマナー や環境意識の向上を図り、安全な歩行空間の確保を目指します。

(エ)みどり・景観: 統一性や連続性のある親しみやすい景観の形成

- ・地域ごとに景観の連続性や統一性を図りながら、下町として親しみやすい景観の創出 を目指します。
- ・空き家の除却や中小規模の共同化事業が行われた際は、小規模な広場等を整備し、そ こに植栽等を行うことで、潤いを感じられるみどりの空間の創出を誘導します。

(オ)防災: 良好なコミュニティを礎にした防災機能の強化

- ・老朽化した建物について耐震事業等による改修や建替えを促進し、災害に強い安全・ 安心な建物の整備を誘導します。
- ・良好なコミュニティが残る地域特性を生かして、町会・自治会等との連携を図りなが ら、一時集合場所・広域避難場所等への経路の理解向上や避難訓練等ソフトの強化を

図り、地域の安全性の確保に努めます。

- ・町会・自治会等の防災区民組織や商業施設の自衛消防組織が、日頃から災害に備えて 自己の安全確保に努める「自助」と、相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」 による取組を促進します。
- ・水害時に近隣住民の一時の避難先となる建物として、「災害時地域貢献建築物」の認 定を推進します。
- ・特定緊急輸送道路の耐震化を推進することにより、災害時の安全性の向上を目指します。

(カ)公益施設: 地域の状況やニーズに対応した施設整備とサービスの提供

- ・教育・子育て・福祉施設は、人口等の動向を見ながら必要な規模の確保を検討します。
- ・地域コミュニティ施設であるふれあい館の整備を検討します。なお、既存のふれあい 館、図書サービスステーションについては、継続して適切に維持管理します。
- ・リサイクルハウスについては、あり方を検討します。

(キ)その他: 地域課題の認識と取組の必要性の共有

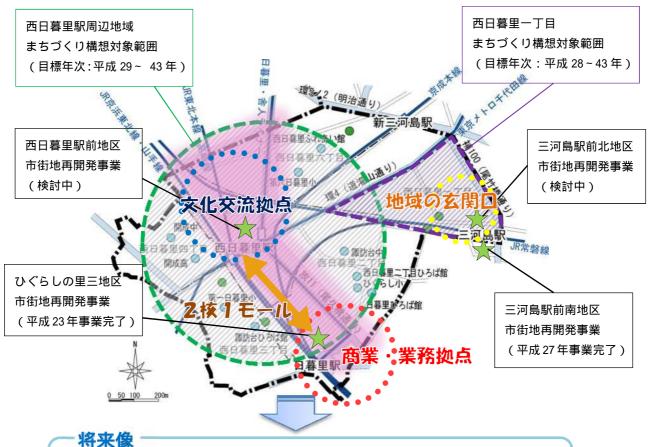
・自治会や商店街組織の連携を図りながら、新たな居住者や事業者も参加できる枠組み や制度活用方法等を検討し、当該地区の貴重な資源である下町らしい地域コミュニティの継承と発展を目指します。

(4)西日暮里地域の将来像

東京都・荒川区の上位計画、西日暮里駅周辺地域まちづくり構想、西日暮里一丁目まち づくり構想を踏まえて、西日暮里地域全体の将来像を示すとともに、東京都における西日 暮里駅周辺地域(以下、対象地域とする。)の位置付け、目指す姿を設定する。

ア 西日暮里地域の将来像

- ・西日暮里地域は、日暮里駅、西日暮里駅、三河島駅、新三河島駅を包括しており、都心 への交通利便性が高く、また、日暮里駅から空港へアクセスしやすいという特徴がある。
- ・日暮里駅前では市街地再開発事業が完了し、西日暮里駅前では事業を検討中である。西 日暮里駅周辺地域まちづくり構想では、西日暮里駅周辺を"文化交流拠点"、日暮里駅周 辺を"商業・業務拠点"とし、西日暮里駅前における商業施設、文化交流施設の整備や、 西日暮里・日暮里の2核1モールという回遊性のある地域構造の創出を目指している。
- ・三河島駅前は、南北の地域で市街地再開発事業を実施・検討しており、西日暮里一丁目 まちづくり構想では地域の玄関口としての機能集積を目指している。
- ・以上を踏まえて、西日暮里地域全体の将来像について以下にまとめる。



広域拠点としての商業・業務機能のにぎわいと、 豊かな歴史・文化が育まれた多様な魅力のある街、西日暮里地域

イ 西日暮里駅周辺地域の目指す姿

・東京都の中で、対象地域がどういうまちの姿を目指すべきかを以下に設定する。

【現況】

- ・対象地域は、JR山手線、東京メトロ千代田線、日暮里・舎人ライナーが集積する 西日暮里駅を有し、JR山手線、日暮里・舎人ライナー、京成線が集積する日暮里 駅から徒歩圏内にあるため、**都心や成田空港からアクセスしやすい**。
- ・下町らしい良好な地域コミュニティが継承されている。
- ・西日暮里・日暮里駅近接地に日暮里台地が広がり、**みどりや歴史ある寺社仏閣**を有 している。
- ・区内及び対象地域からアクセスしやすい周辺区では、職住近接の町工場や商店街があり、**伝統的な工芸技術や町工場によるものづくり、下町らしい町並み**が継承されている。
- ・対象地域内の重点整備地区において、市街地再開発事業による**大規模ホールの導入** を検討している。

【特性】

- ・ポテンシャルの高い立地に、大規模ホール等の**文化交流施設**や**商業・業務機能**の導入が検討されている。
- ・都心・空港からの**アクセスのしやすさ**と、寺社仏閣や伝統的な工芸技術・ものづくり、 良好な地域コミュニティ等の**下町らしさ、**という二**つの魅力的な個性**を有している。



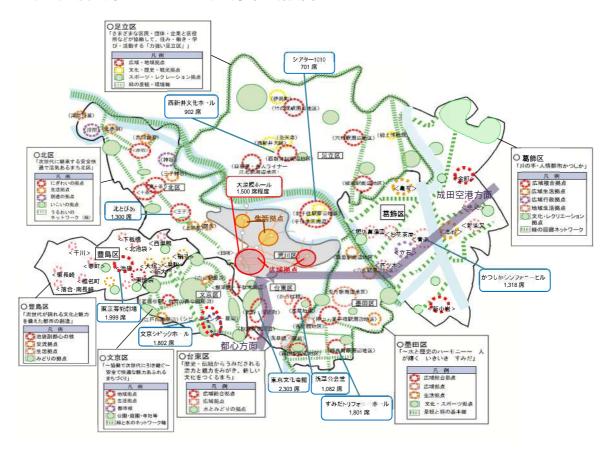
新たな文化・交流拠点

- ・貴重な資源である良好な地域コミュニティを継承・発展させ、西日暮里らしい個性ある まちを目指す。
- ・交通利便性が高い山手線駅前へ大規模ホールを導入することによって、区内外から人々 が集う文化・交流拠点を目指す。
- ・文化交流施設・商業施設を使用し、区内外の伝統的な工芸技術や町工場によるものづく りについてイベントを開催するなど、東京の技術の継承・発展を目指す。

外国人旅行者が気軽に日本を楽しむためのまち

・外国人旅行者が区内外に足を運ぶための起点を目指し、西日暮里・日暮里の2核の回遊性・連続性の創出や、荒川区の伝統技術・ものづくり・下町文化の体験型観光等への誘導など、まちの魅力向上のための仕組みづくりを検討する。

荒川区及び周辺区のまちづくり方針・現況図



2. 重点整備地区の設定

対象地域においては、以下のような点を考慮して、市街地再開発事業の検討が行われている西日暮里駅前地区(西日暮里五丁目 32番から 37番及び 38番の一部)を地域の核として拠点性を強化するエリア(=重点整備地区)に位置付ける。

- ・区内の重要な交通結節点である西日暮里駅前に位置し、開発ポテンシャルが高いこと
- ・対象地域の中核に位置し、周辺地域への波及効果が大きいこと
- ・本地区に文化・芸術・交流等の拠点性を創出することによって、日暮里駅との回遊性 の確保や都市機能集積ゾーンの活性化、現在も来街者の多い歴史・居住ゾーンを含め た回遊性の向上が期待できること
- ・地区内に廃校になった中学校跡地があり、その資産を活用することで新たな公益施設 の整備が図れること
- ・現在、駅前のにぎわい空間の創出を目的とした市街地再開発事業が検討されており、 当該事業を機に都市機能の再編が図れること

重点整備地区の設定(詳細については次章に記載)



. 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

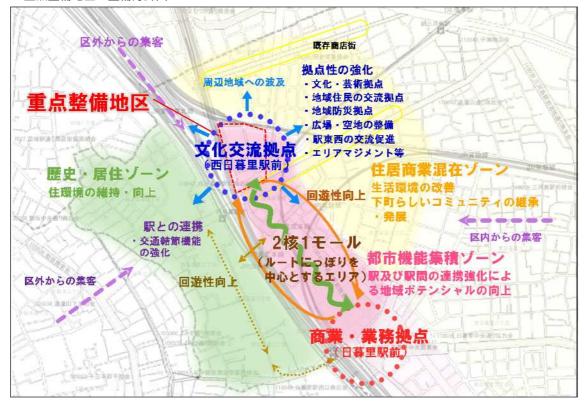
・土地の合理的な高度利用や大街区化・共同化等により、駅前にふさわしい都市機能の導入と交通広場等の基盤整備を行い、安全性・利便性・快適性の向上及び交通結節機能の強化を図るとともに、オープンスペースや緑地の整備を行い、みどり豊かで潤いのある都市環境を創出する。

- ・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

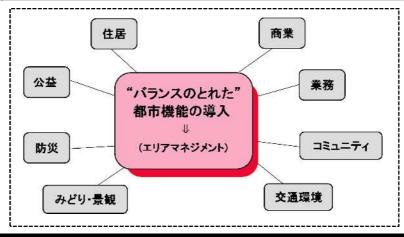


2. 施設イメージの検討

(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。

1		h	
都	商	・荒川区内はもとより、近隣区や鉄道沿線エリアも商圏とする西日暮里地	
市	業	域の個性を生かした商業施設の整備	
機		・日常生活で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	
能		・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	・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	
	務	・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	・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	
	居	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・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、	
環境	竟	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		
みと	<u>ごり・</u>	・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	
景観 化な		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・想		・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	
公主		・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 詳細は次耳		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	D他	・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	
		・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 駐車場を整備する。
- ・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。

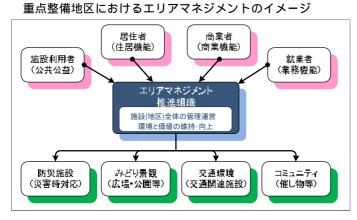
3.エリアマネジメント

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。

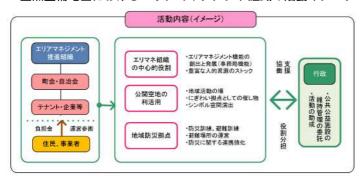
エリアマネジメントは、一定のエリアの中で、地区内に存在する様々な団体や組織等がエリアマネジメント推進組織を形成し、地域の将来像について共通認識化を図りながら、それらの実現に向かって行政機関と協働し、活動を行うことになる。

(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

