

東京都市計画地区計画の決定（荒川区決定）

都市計画西日暮里駅前地区地区計画を次のように決定する。

名 称	西日暮里駅前地区地区計画
位 置 ※	荒川区西日暮里五丁目地内
面 積 ※	約2.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、J R 山手線・京浜東北線、東京メトロ千代田線及び日暮里・舎人ライナーの三つの鉄道が結節している西日暮里駅の駅前に位置する、交通利便性の高い地区である。</p> <p>西日暮里駅周辺は、寺町としての情緒あふれる駅西側の地域とものづくりの街としての下町らしさを残す駅東側の地域に囲まれたエリアである。</p> <p>一方、交通広場やJ R 線と日暮里・舎人ライナーの乗換動線の整備が不十分であるなど、交通結節機能が不足しているとともに、細分化された土地や、低・未利用地が多いなど、土地の合理的な利用がなされていないことなどが課題となっている。</p> <p>「荒川区都市計画マスタープラン」では、本地区及び日暮里駅周辺を含めた一体的なエリアが、商業・業務機能を始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”として位置付けられている。</p> <p>また、「西日暮里駅周辺地域まちづくり構想」では、日暮里駅前地域を“商業・業務拠点”、西日暮里駅前地域を“文化交流拠点”とし、二つの拠点をつなぐ「ルートにつぼり」周辺を含めて“都市機能集積ゾーン”として位置付けている。西日暮里駅前地域においては、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し、日暮里駅前地域と連携し、回遊性のある地域構造を形成することで、地域のポテンシャルを向上させ、「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」を進めることが掲げられている。</p> <p>そのため、本地区においては、土地の大街区化・共同化による合理的な高度利用、駅前にふさわしい多様な都市機能や文化交流施設の導入、交通広場等の基盤整備、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ことにより、“文化交流拠点”にふさわしい地域の個性を生かしたまちづくりを目指す。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>土地の高度利用により、交通利便性が高い西日暮里駅前に区内外から人々が集う文化交流施設（芸術文化振興や産業振興等に資するコミュニティ施設、劇場等）を導入するとともに、地域の核となる駅前にふさわしい拠点的な商業・業務機能、都市型住宅等の多様な機能を導入し、“文化交流拠点”として魅力ある複合市街地を形成する。</p> <p>交通広場や区画街路、自転車駐車場等を整備し、交通結節機能の強化や駅前にふさわしい魅力ある空間の創出を図る。</p>					
	地区施設の整備の方針	<p>1 歩車が分離された重層的な歩行者ネットワークを形成し、JR線と日暮里・舎人ライナーの円滑な乗換動線の確保や周辺市街地から駅へのアクセス性の向上を図るため、歩行者専用通路（歩行者デッキ）及び歩道状空地を整備する。</p> <p>2 駅前の顔づくりに資する空間を創出するとともに、歩行者の溜まり空間や憩いの場を確保するため、交通広場と一体となった広場1号を整備する。また、防災活動や地域の交流活動等、地域コミュニティの形成に資する空間として広場2号及び広場3号（アトリウム）を整備する。特に広場3号は、東西方向の歩行者専用通路と接続することにより、地区内の回遊性の向上を図る。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>駅前のにぎわい創出に資する土地利用を図りつつ、周辺市街地と調和したみどり豊かで魅力ある複合市街地を形成するため、建築物等の整備方針を以下のように定める。</p> <p>1 健全で魅力ある複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化の抑制と建築物の共同化を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 荒川区の表玄関にふさわしい魅力ある駅前景観を創出するため、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		その他の公共空地	広場1号	—	—	約 1,070 m <sup>2</sup>	新設整備（一部デッキ下を含む、階段・昇降機等を含む）
			広場2号	—	—	約 970 m <sup>2</sup>	新設整備（一部デッキ下を含む）
			広場3号	—	—	約 530 m <sup>2</sup>	新設整備（アトリウム、階段・昇降機等を含む）
			歩行者専用通路1号	2～6.0m	約 90m	—	新設整備（デッキレベル）
			歩行者専用通路2号	4.0m	約 20m	—	新設整備（デッキレベル）
			歩行者専用通路3号	2～9.0m	約 490m	—	新設整備（デッキレベル）
			歩道状空地	2.0m	約 430m	—	新設整備

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第一号から第三号までに掲げる風俗営業、同条第 6 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業及び同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業の用に供する建築物
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公共自転車駐車場、巡査派出所、公衆便所その他これに類するものを除く。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ただし、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱及び歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇を除く。
		建築物等の高さの最高限度	170m 建築物の高さの限度は、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の外壁、屋根及び工作物の色彩については、荒川区景観計画の色彩基準に適合したものとする。 2 広告物等を設置する場合は、地区の景観などを良好に維持できる意匠・構造・表示方法のものとし、腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用したものを表示し、又は設置してはならない。
		垣又はさくの構造の制限	門又はへいの構造は、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区の区分の区域、地区施設及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：土地の大街区化・共同化による合理的な高度利用と都市機能の更新を行い、文化交流拠点にふさわしい地域の個性を生かしたまちづくりを推進するため、地区計画を決定する。