

第4章

地域別街づくり方針

- 1 南千住東地域
- 2 南千住西地域
- 3 荒川地域
- 4 町屋地域
- 5 東尾久地域
- 6 西尾久地域
- 7 東日暮里地域
- 8 西日暮里地域

地域別街づくり方針について

地域別街づくり方針は、前章で示す荒川区全体の街づくり方針（全体構想）に基づく、地域ごとの街づくりの方針です。

地域区分は、地域の特性、歴史、生活、土地利用などの状況に配慮して、以下に示す八つの地域を設定しています。

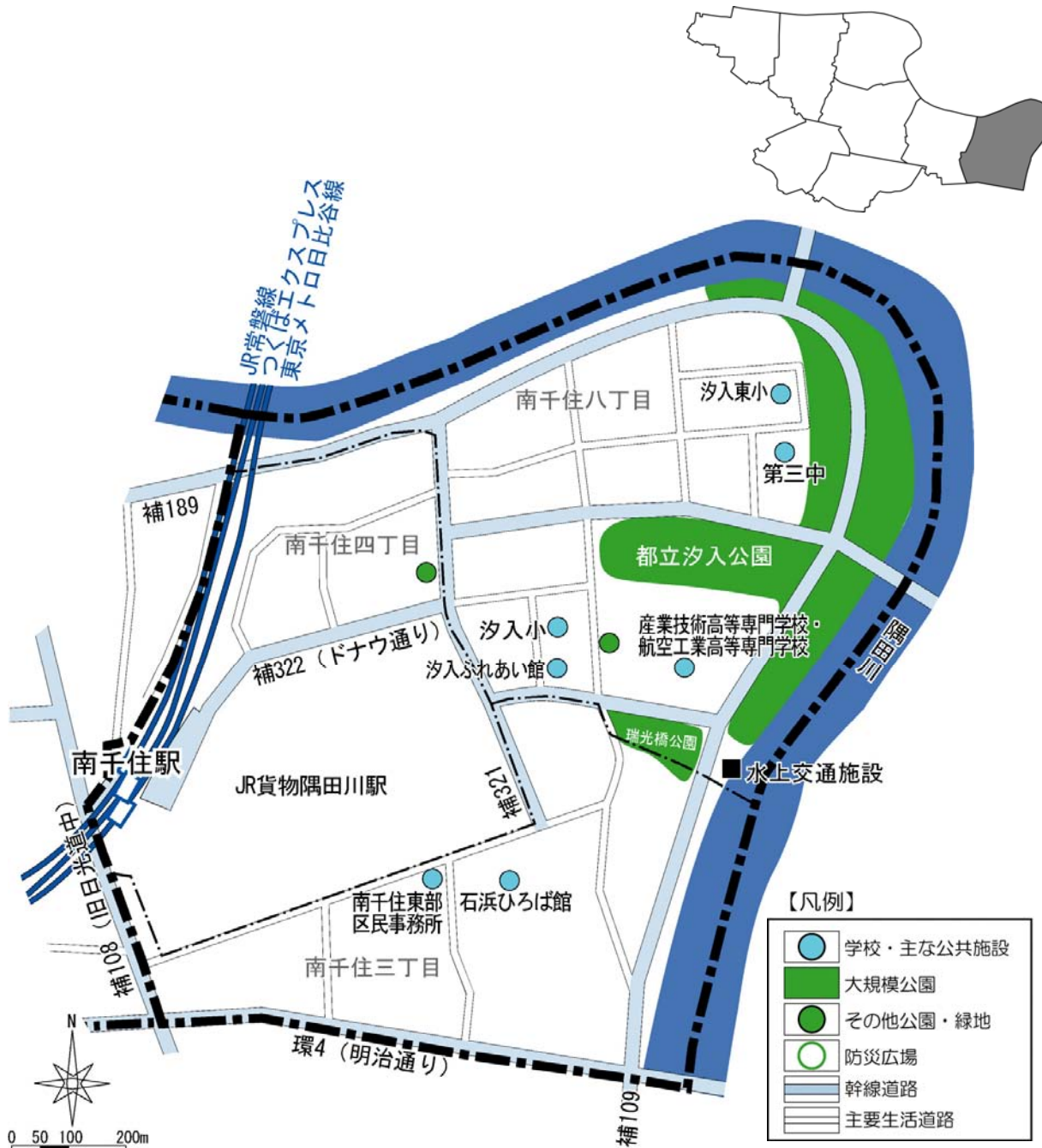
【地域区分】



【各地域の街づくり方針の構成】

1. 地域の特性
 - ・ 地域の成り立ち・地域資源
 - ・ 人口・世帯・人口密度
 - ・ 土地利用
2. 地域の街づくりの課題
3. 地域の将来像と街づくりの目標・方針
4. 地域の分野別街づくり方針
 - 〈1〉 土地利用の方針
 - 〈2〉 道路・交通の方針
 - 〈3〉 防災・防犯の方針
 - 〈4〉 環境・みどりの方針
 - 〈5〉 景観・文化の方針
 - 〈6〉 産業・観光の方針
 - 〈7〉 住宅・住環境の方針

1 南千住東地域



◇ドナウ通り◇



◇白鬚西地区再開発地域◇

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

1. 南千住東地域の特性

地域の成り立ち・地域資源

南千住東地域は、かつては、鉄道や水上交通の要衝の地として産業が集積した地域でした。

明治時代には、荒川（現隅田川）の水運に恵まれていたことから、東京毛織（鐘淵紡績株式会社（通称：鐘紡））、大日本紡績株式会社（通称：日紡）などの紡績工場群が建設され、近代産業化の中心的な役割を担っていました。

明治29年（1896年）に日本鉄道（現JR）の常磐線の南千住駅が開設され、さらに活気のある市街地へと発展しました。併せて、隅田川線が開通し、貨物の集散、中継所として隅田川駅が設置され、常磐炭田の石炭をドックで継いで東京市内に水運で送り込むなど水陸を結ぶ輸送拠点となっていました。

昭和36年（1961年）に営団地下鉄（現東京メトロ）日比谷線が開通し、現在の南千住駅の骨格ができました。

そうした経過の中で、昭和30年代以降、大規模工場が次々と区外に移転し、それらの跡地で白鬚西地区市街地再開発事業・南千住地区住宅市街地総合整備事業などの大規模な開発が行われ、多くの人々が荒川区に移り住み新たな生活を始めました。

現在では、平成17年（2005年）のつくばエクスプレスの開業、平成20年（2008年）のコミュニティバス「汐入さくら」の運行開始を経て、南千住駅は商業施設などの集積により交通結節点として発展し、多くの人でにぎわうようになりました。

そして、隅田川沿岸の都立汐入公園と中高層住宅により、水とみどりに囲まれた川の手地域のシンボルとなる新たな街に生まれ変わりました。今後は、人々の新たな交流のもとに、快適で便利な街を目指していくことが大きな目標となっています。

人口・世帯・人口密度

○平成10年から平成20年までの10年間で、地域全体の人口は2倍以上に増加しました。これは、白鬚西地区市街地再開発事業・南千住地区住宅市街地総合整備事業などの大規模開発により、多くの中高層住宅が整備されたことによります。

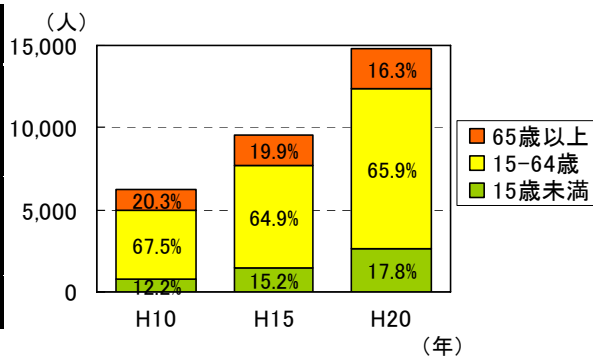
○新たな人口増が主としてファミリー層などによることから、他地域に比べて65歳以上の人口の比率が最も低く約16%にとどまる一方で、15歳未満人口の比率が約18%と高くなっています（参考：区平均65歳以上比率：22.5% 区平均15歳未満比率：11.0%）。

【人口・世帯・人口密度など】

	南千住東地域	区全体
人口(人)	14,829	181,205
世帯数(世帯)	6,668	90,093
人口密度(人/ha)	102	178
人口増減率(H10-20)(%)	138.4	6.9
世帯当り人員(人/世帯)	2.22	2.01

(住民基本台帳 平成20年1月1日)

【人口の推移】



(住民基本台帳 各年1月1日)

土地利用

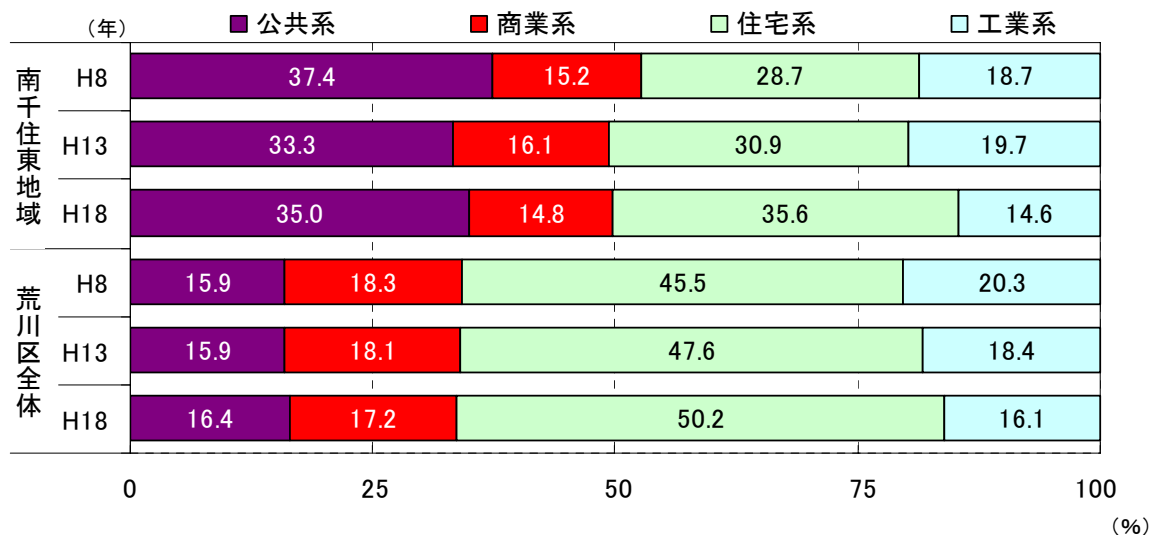
○この地域では、JR 貨物隅田川駅関連施設や産業系大規模施設などの公共系の土地利用が地域の宅地面積全体の35%を占めています。平成13年から平成18年までの5年間で、住宅系の土地利用が4.7%増加し、工業系が5.1%減少しました。また、過去10年間に於いて、住宅系用途の建物の延べ床面積は2倍以上に増加しています。

○区全体に比べて建物1棟当りの平均敷地面積が大きく、不燃化率・中高層化率も高くなっています。

○地域東部（主に南千住八丁目）では、白鬚西地区市街地再開発事業による中高層住宅及び都立汐入公園の整備に伴い、住宅系及び公園系の土地利用が増加しました。

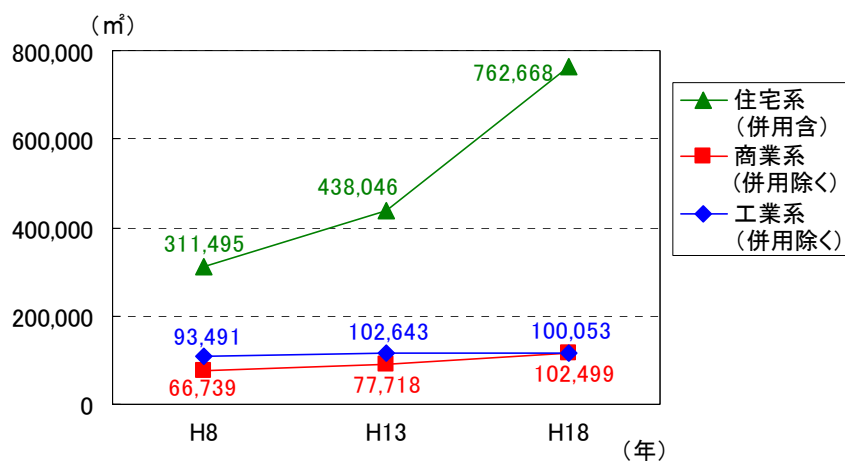
○地域西部（南千住四丁目）には広大なJR 貨物隅田川駅関連施設が、地域南部（南千住三丁目）には産業系大規模施設がそれぞれ立地しています。

【土地利用（宅地）の推移】

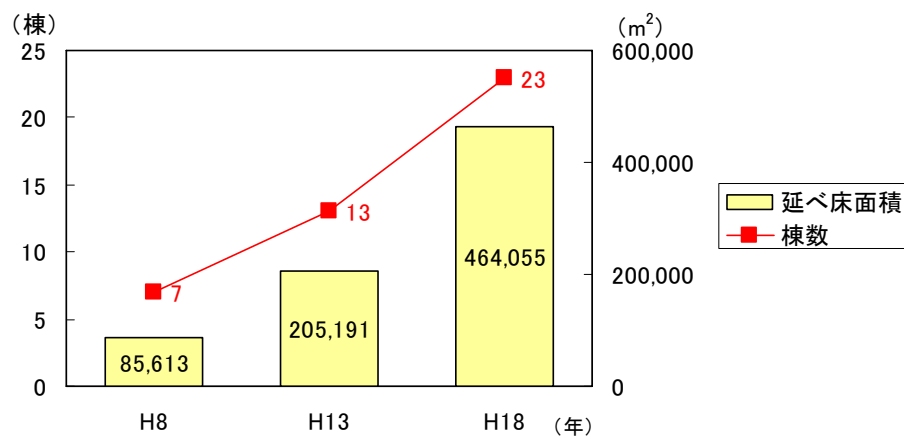


※商業・住宅併用は商業系に含まれる。同じく工業・住宅併用は工業系に含まれる。

【建物用途の推移（延べ床面積）】



【高層の建物（11階以上）の推移】



(各図ともに各年土地利用現況調査)

【建物・敷地現況など】

	南千住東地域	区全体
建物棟数(棟)	712	40,190
建ぺい率(%)	41.0	60.3
不燃化率 (建築面積ベース)(%)	88.3	58.7
建物棟数密度(棟/ha)	15.3	68.5
容積率(%)	244.2	207.4
平均敷地面積(宅地)m ²	661.7	166.3
中高層化率(%)	15.4	9.0
道路率(%)	15.4	18.7
一人当り公園・運動場 面積(m ² /人)	11.07	2.85

※建ぺい率：全建築面積／全宅地面積

※不燃化率：耐火・準耐火造の建築面積／全建築面積

※容積率：全延べ床面積／全宅地面積

※平均敷地面積：全宅地面積／全宅地件数

※中高層化率：地上4階以上の建物棟数／全建物棟数
(平成18年 土地利用現況調査)

【産業】

	南千住東地域	区全体
事業所数(H18)(箇所)	375	11,933
従業者数(H18)(人)	5,710	89,461
事業所数増減率 (H18-H8)(%)	▲9.0	▲22.6
従業者数増減率 (H18-H8)(%)	9.4	▲16.3
一事業所当り従業者数 (H18)(人/箇所)	15.2	7.5

(各年東京都事業所・企業統計調査報告)

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

2. 南千住東地域の街づくりの課題

- ・ 街路整備などによる南千住駅東西の連携した総合的な市街地の形成
- ・ 地域住民の生活と公園、水辺空間などが融合した魅力ある市街地の形成
- ・ JR線、つくばエクスプレス、東京メトロ日比谷線などの交通の利便性を生かした広域拠点としての市街地整備
- ・ 区内、地域内を結ぶ身近な交通の充実と連携（都電荒川線、都バス、コミュニティバスなど）
- ・ 地域住民同士の交流など地域コミュニティの場の創出
- ・ 水辺空間や公園、道路、施設などにおけるみどりの一体的な整備
- ・ 南千住三丁目における住宅と工場などが共存できる環境整備
- ・ 広大な面積のJR貨物隅田川駅関連施設の地域の街づくりとのかかわり方の検討

3. 南千住東地域の将来像と街づくりの目標・方針

将来像：隅田川や都立汐入公園の水とみどりを生かした川の手シンボルとなる新たな暮らしとにぎわいのある街、南千住東地域

街づくりの目標

■安全で安心して暮らせる街づくり

- 南千住三丁目、四丁目、八丁目の地域を縦断する補助 321 号線の整備により、景観や地域の回遊性を向上し、隅田川沿岸と合わせた一体的な市街地整備を目指します。
- JR 貨物隅田川駅関連施設や産業系大規模施設の各事業者との連携により、地域の街づくりへの取組を一層推進します。
- 南千住三丁目における市街地整備では、産業系大規模施設や地域の住宅地化などの状況に合わせた土地利用を推進します。
- バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指します。

■快適でうるおいのある街づくり

- 鉄道線路で分断されている南千住西地域との連携を向上させるため、東西方向の交通機関の整備を推進するとともに、南千住駅の交通結節機能の充実を図ります。
- 多くの人々が隅田川の水辺や地域資源を回遊して楽しめる歩行空間の創出により、隅田川沿岸と市街地が一体となった街づくりを推進します。
- 隅田川沿岸のスーパー堤防をはじめ、街なかの公園やオープンスペース、道路沿道などに豊かなみどりと花を配し、川の手シンボルにふさわしい景観の優れた街並みを形成します。
- 地球温暖化対策、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・省資源及び環境交通施策の促進を図ります。

■にぎわいと活力のある街づくり

- 南千住駅の東西周辺の商業施設などの振興を街づくりの面から支援し、区内外から多くの人々が集う広域拠点としてふさわしい、多様な魅力のある市街地の形成を図ります。
- 商業施設や JR 貨物隅田川駅関連施設、産業系大規模施設などの各事業者との連携により、地域の活性化を目指します。
- 観光振興や地域の魅力づくりの視点から、良好な水辺景観や歴史を感じる神社などの地域資源を生かした街づくりを目指します。
- 地域コミュニティの育成を支える都市施設の整備や空間形成などを通じて、活発な地域交流のある街を目指します。

南千住東地域街づくり方針図



【凡例】

●土地利用（詳細についてはP.36参照）
地域の特性に基づき、以下の区分により、計画的な土地利用の誘導を図る。

- 商業・業務系市街地
- 商業系市街地
- 近隣商業系市街地
- 住宅・工業系複合市街地
- 住宅系複合市街地
- 住宅系市街地
- 工業系市街地
- 大規模公園
- その他公園・緑地
- 防災広場

●道路整備
都市の骨格を形成する道路網の整備により、円滑で快適な地域内及び地域間の移動を実現する。

- 幹線道路
- 優先的に整備する幹線道路
- 主要生活道路
- 地域資源を回遊して楽しめる歩行空間

●市街地整備
地域の特性に基づき、以下の市街地整備を行う。

- 地域の拠点となる駅周辺の整備
- 整備すべき木造密集市街地
- 重点的に整備する密集地区

●境界等

- 都電荒川線
- 鉄道等
- 学校・主な公共施設
- 地域境界・区境界
- 町丁目境界



（商業施設などによる多様な魅力ある市街地）



暮らしと街並みの軸
東西交通の円滑化のための都電延伸の可能性やコミュニティバスの充実などの検討



南千住拠点：南千住駅周辺（広域拠点）
南千住駅周辺における商業施設などによる多様な魅力のある市街地形成

事業者との連携による地域の街づくりの取組の推進

補助 189 号の整備
補助 331 号の整備

補助 331
補助 322（ドナウ通り）

南千住駅
JR貨物隅田川駅

南千住四丁目
南千住三丁目

南千住二丁目
南千住一丁目

南千住
南千住東

南千住西
南千住南

南千住北
南千住東

南千住南
南千住西

南千住北
南千住東

南千住南
南千住西

南千住北
南千住東

南千住南
南千住西

南千住北
南千住東

南千住南
南千住西

南千住北
南千住東

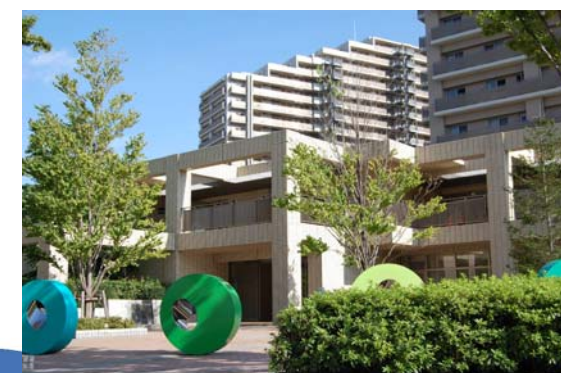
南千住南
南千住西

沿道建物の高さの秩序付け

補助 321 号の整備による回遊性の向上

川の手のシンボルにふさわしい景観の優れた街並みの形成

隅田川の堤防など地域資源を回遊して楽しめる歩行空間の創出



（景観の優れた街並み）

大規模なみどりを軸とした周辺市街地と一体となったみどり豊かな街づくりの推進

都立汐入公園一帯の広域避難場所における機能の充実



水上交通施設
水上交通の活用による防災機能の維持・向上



ふれあいと憩いの軸
隅田川沿岸におけるスーパー堤防又は緩傾斜型堤防の整備などによる隅田川と市街地が一体となった街づくりの推進

4. 南千住東地域の分野別街づくり方針

<1> 土地利用の方針

① 広域拠点である南千住拠点における土地利用

- ・ 南千住駅周辺では、広域拠点である南千住拠点にふさわしい機能の集積とにぎわいのある街の形成を誘導します。

② 「ふれあいと憩いの軸」における土地利用

- ・ 「ふれあいと憩いの軸」における隅田川沿岸では、スーパー堤防又は緩傾斜型堤防や都立汐入公園、瑞光橋公園が一体となったみどり豊かな水辺空間を軸として、市街地に伸びる幹線道路や街なかのみどりを充実させることで、うるおいのある土地利用を促進します。

③ 幹線道路沿道における土地利用

- ・ 環状4号線（明治通り）では、建物高さの秩序付けによる良好な景観の維持・形成を目指すとともに、沿道における商業施設の適正な配置を誘導します。また、補助109号線、補助189号線、補助321号線、補助322号線などの幹線道路沿道においては、歩いて楽しめる景観に優れた街並みを目指します。

④ その他一般市街地における土地利用

- ・ 南千住三丁目における市街地整備では、産業系大規模施設や地域の住宅地化などの状況に合わせた土地利用を推進します。
- ・ 南千住四丁目における市街地整備では、駅周辺の現況や将来性を勘案した、広域拠点としてふさわしい土地利用を推進します。

<2> 道路・交通の方針

- ・ 補助189号線や補助331号線などの都市計画道路の整備により、南千住西地域との連携の強化を図るとともに、地域内の南北を結び環状4号線（明治通り）に抜ける補助321号線の整備を推進します。
- ・ 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、隅田川沿岸、公共施設、神社、商店街、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します。
- ・ 南千住地域の東西交通の円滑化を図るため、都電延伸の可能性やコミュニティバスの充実などの検討を行います。
- ・ 南千住駅における交通結節機能の充実や交通バリアフリー化を目指します。
- ・ カーシェアリングの推進、公共交通の利用促進などによる自動車の利用抑制など、自動車に過度に依存しない環境交通を推進します。
- ・ 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します。
- ・ 歩行や自転車通行の安全性向上のための道路整備を進めます。
- ・ 都市計画道路の整備に合わせて、景観や防災機能の向上のため電線類の地中化を推進します。
- ・ 主要生活道路の整備や細街路の拡幅整備を促進します。

<3> 防災・防犯の方針

- ・ 地域の防災性向上のため、都立汐入公園一帯の広域避難場所における機能の充実や避難路の不燃化を促進します。
- ・ 水上交通施設における水上交通の活用による防災機能の維持・向上を図ります。
- ・ 震災時における生命の安全確保や避難路確保のため、建物の耐震化や塀の倒壊防止、落下物の防止などの耐震対策を推進します。
- ・ 市街地における不接道敷地の解消や建物の不燃化への誘導などにより安全な街づくりを推進します。
- ・ 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します。
- ・ 一定規模以上の開発などを行う民間事業者に対し、犯罪や事故を未然に防ぐため、暗がりや段差のない建物とするための指導・誘導を推進します。
- ・ 防犯上安全な建物の配置や構造など、防犯のための情報提供や普及・啓発を推進します。

<4> 環境・みどりの方針

- ・ 隅田川沿岸や都立汐入公園などの大規模なみどりを軸として、幹線道路沿道における街路樹の整備や公共施設の緑化などにより、周辺市街地と一体となったみどり豊かな街づくりを推進します。
- ・ 地球温暖化対策、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・省資源及びカーシェアリングの促進を図ります。
- ・ 屋上緑化や生垣化、壁面緑化など、区民、企業、行政による総合的な緑化を推進します。
- ・ 公共施設や大規模民間開発による建築物の環境負荷を低減させるため、太陽光発電、屋上緑化、遮熱性舗装などへの取組を推進します。
- ・ 道路や公園、自動車駐車場などにおける透水性舗装や遮熱性舗装、保水性舗装などの普及を図ります。
- ・ 南千住三丁目の公園や児童遊園が適切な配置となるよう整備を推進します。
- ・ 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します。
- ・ 小規模敷地でのグリーンスポットの整備や区民主体の街なか花壇づくりなど、みどりや花の充実にきめ細かく取り組みます。

＜5＞ 景観・文化の方針

- ・ 「ふれあいと憩いの軸」である隅田川沿岸において、公園と周辺市街地が一体となった、眺望の優れたみどり豊かな水辺景観の形成を推進します。
- ・ 「暮らしと街並みの軸」である都立汐入公園と都電荒川線三ノ輪橋停留所とを結ぶ地区について、みどり豊かで統一感のある街並みの形成を推進します。
- ・ 幹線道路における街路樹や植樹帯の整備により良好な沿道景観を形成するとともに、民有地においても周辺の住環境と調和した良好な景観形成を誘導します。
- ・ 多くの人々が、歴史・文化の地域資源である神社や文化財、史跡などや地場産業・伝統的産業にふれることができるよう、道路ネットワークの整備や周辺の景観形成などに取り組みます。

＜6＞ 産業・観光の方針

- ・ 南千住駅周辺を中心とする広域拠点として、交通結節機能を生かした地域の産業集積の可能性を視野に入れた街づくりを進めます。
- ・ 「ふれあいと憩いの軸」の隅田川沿岸や都立汐入公園を中心とした水とみどりの空間、神社、駅前広場や商業施設など、多くの人々が集う街づくりを推進します。
- ・ だれもが利用しやすい魅力ある商店街の環境形成に向けた沿道空間の整備を推進します。
- ・ 南千住三丁目、四丁目などにおいて、工場などの操業環境の整備又は維持に資する道路などの基盤整備を推進します。
- ・ 南千住三丁目、四丁目などにおいて、工場などに隣接して建設されるマンションなどについて、住宅建設事業者への事前調整・指導により、住宅と工場の共存を図ります。

＜7＞ 住宅・住環境の方針

- ・ 川の手シンボルとなる水とみどり豊かな住宅地として、街並みを保全しつつ良好な市街地環境の形成を目指します。
- ・ 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します。
- ・ 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します。
- ・ バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、高齢者や障がい者などを含めてだれもが住み続けられる住まいづくりを推進します。
- ・ 一定規模以上のマンション建設を行う民間事業者に対し、新たな入居者と周辺地域の人々との良好かつ継続的なかかわりを築くため、条例や要綱に基づく適切な誘導を行います。
- ・ 民間事業者の開発において、道路、緑化、自動車駐車場・自転車駐車場、景観、住戸面積などについての適切な指導により、周辺地域への影響や高齢化に配慮した、安全で良好な住環境の形成及び住宅の供給を図ります。

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

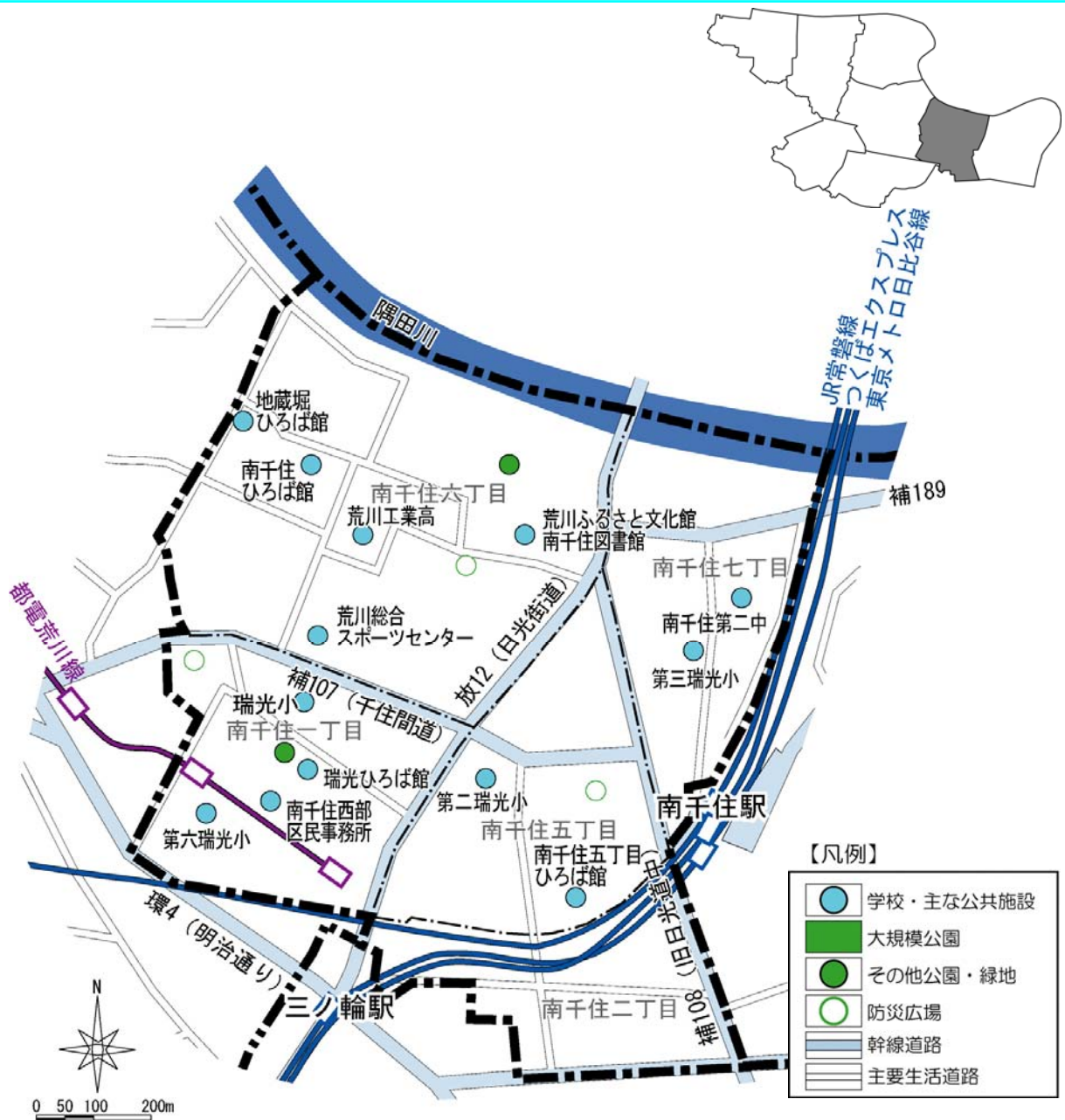
東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

2 南千住西地域



◇千住間道◇



◇都電荒川線三ノ輪橋停留場◇

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

1. 南千住西地域の特性

地域の成り立ち・地域資源

南千住西地域は、江戸時代、日光・東北方面への日光道中（現在の補助 108 号線（旧日光道中：コツ通り））や下谷通り（現在の放射 12 号線（日光街道））の宿場町として、区内で最も早く栄えた地域であり、今も寺社などの豊かな歴史・文化資源が存在しています。

明治時代、荒川（現隅田川）の水上交通に恵まれたことから、官営千住製絨所^{せいじゅうしょ}などの工場が次々と建設され、近代産業の先駆けとなりました。

明治 29 年（1896 年）に常磐線の南千住駅が開設、同 43 年以降の都電（旧市電）の開通により浅草、日本橋、上野方面への往来の利便性が格段に向上しました。

大正 2 年（1913 年）に王子電気軌道（株）により現在の都電荒川線が開通し、三ノ輪橋停留場周辺は活気のある地域へと発展しました。

昭和 36 年（1961 年）の営団地下鉄（現東京メトロ）日比谷線の開通や昭和 37 年（1962 年）の東京スタジアム（南千住六丁目）の建設により、プロ野球観戦などで区外から多くの人々が訪れるようになりました。

今日では、つくばエクスプレスやコミュニティバス「さくら」「汐入さくら」の運行により、交通結節点として発展した南千住駅周辺は、多くの人でにぎわう拠点となっています。

地域を見渡すと、荒川総合スポーツセンター、荒川ふるさと文化館などの公的施設や生活に密着した商店街があり、利便性の高い地域となっています。また、放射 12 号線（日光街道）沿道などには多数の寺社が存在して、歴史を感じる魅力ある地域ともなっています。

近年、補助 107 号線（千住間道）の整備により、地域中央を横切る新たな街並みが出現し、駅前の市街地再開発事業による駅周辺の活性化と併せて、地域への波及効果を含めた更なる発展が見込まれています。

人口・世帯・人口密度

○平成10年から平成20年までの10年間、人口は漸減傾向にあります。人口密度は197人/haと区平均を上回っており、人口が密集している地域です。

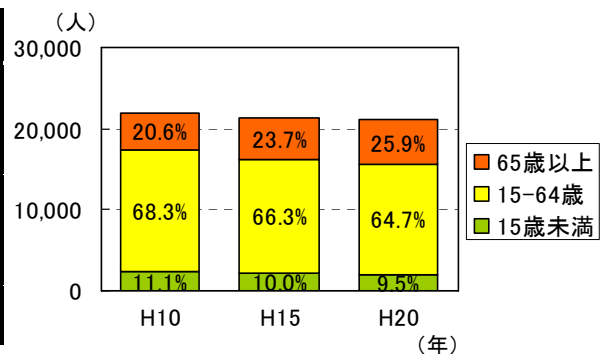
○65歳以上人口の比率は区内で最も高く約26%となっており、少子高齢化の進行が顕著となっています（参考：区平均65歳以上比率：22.5% 区平均15歳未満比率：11.0%）。

【人口・世帯・人口密度など】

	南千住西地域	区全体
人口(人)	21,030	181,205
世帯数(世帯)	10,735	90,093
人口密度(人/ha)	197	178
人口増減率(H10-20)(%)	▲3.8	6.9
世帯当り人員(人/世帯)	1.96	2.01

(住民基本台帳 平成20年1月1日)

【人口の推移】



(住民基本台帳 各年1月1日)

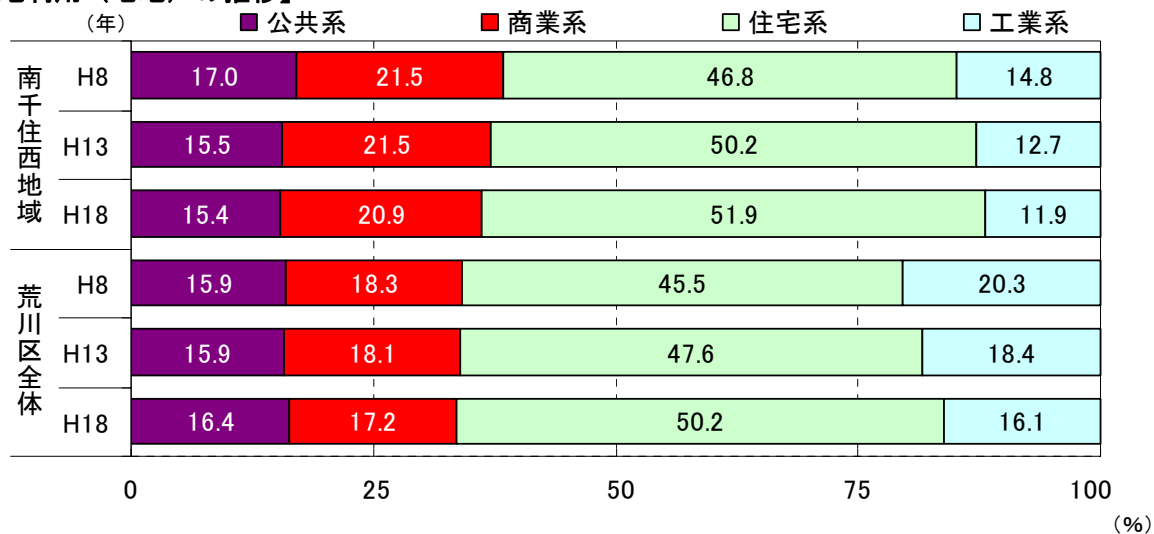
土地利用

○商店街を除く地域は準工業地域（特別工業地域）に指定されていますが、住宅系の土地利用が地区の宅地面積全体の約52%を占めています。

○土地利用の構成比については、10年間で商業系・工業系土地利用が減少しています。建物については、住宅系建物の延べ床面積が近年増加傾向にあります。

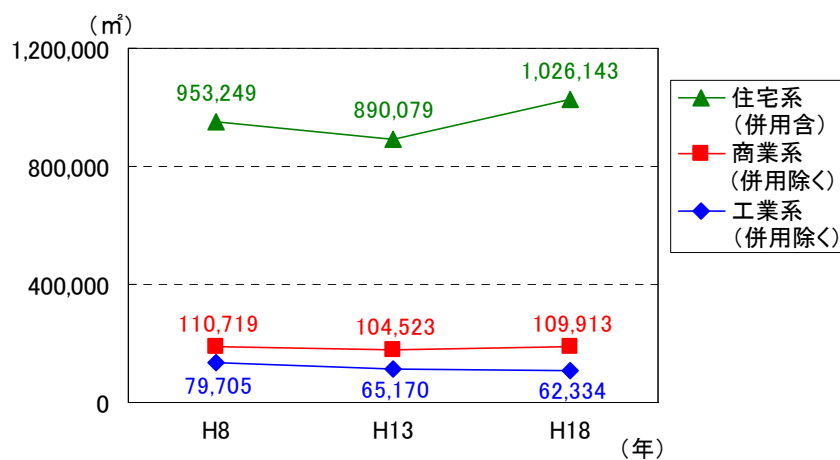
○地域の容積率、平均敷地面積などは区平均値と同様の状況ですが、不燃化率や中高層化率は区平均値を下回っています。また、一人当たり公園面積も1.63㎡/人と、区平均値の6割程度となっています。

【土地利用（宅地）の推移】

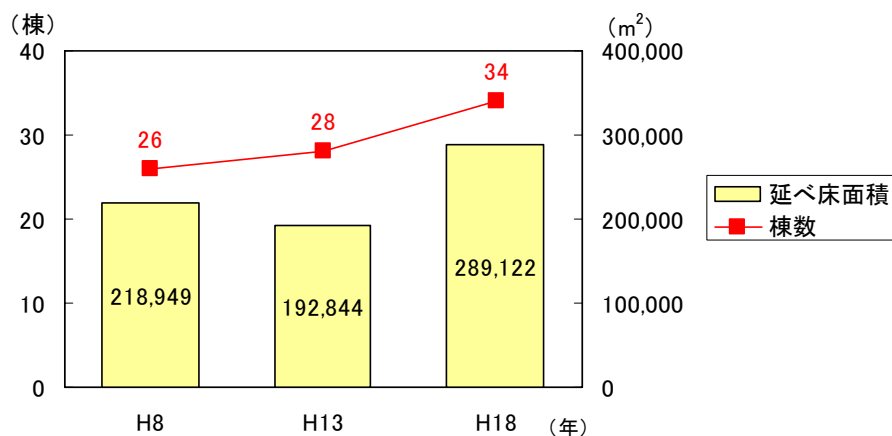


※商業・住宅併用は商業系に含まれる。同じく工業・住宅併用は工業系に含まれる。

【建物用途の推移（延べ床面積）】



【高層の建物（11階以上）の推移】



(各図ともに各年土地利用現況調査)

【建物・敷地現況など】

	南千住西地域	区全体
建物棟数(棟)	4,760	40,190
建ぺい率(%)	61.3	60.3
不燃化率 (建築面積ベース)(%)	51.2	58.7
建物棟数密度(棟/ha)	72.9	68.5
容積率(%)	202.7	207.4
平均敷地面積(宅地) m ²	162.4	166.3
中高層化率(%)	6.1	9.0
道路率(%)	19.9	18.7
一人当り公園・運動場 面積(m ² /人)	1.63	2.85

※建ぺい率：全建築面積／全宅地面積

※不燃化率：耐火・準耐火造の建築面積／全建築面積

※容積率：全延べ床面積／全宅地面積

※平均敷地面積：全宅地面積／全宅地件数

※中高層化率：地上4階以上の建物棟数／全建物棟数
(平成18年 土地利用現況調査)

【産業】

	南千住西地域	区全体
事業所数(H18)(箇所)	1,297	11,933
従業者数(H18)(人)	8,477	89,461
事業所数増減率 (H18-H8)(%)	▲26.5	▲22.6
従業者数増減率 (H18-H8)(%)	▲19.9	▲16.3
一事業所当り従業者数 (H18)(人/箇所)	6.5	7.5

(各年東京都事業所・企業統計調査報告)

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

2. 南千住西地域の街づくりの課題

- ・商業集積を生かした都電荒川線三ノ輪橋停留場周辺の整備
- ・道路や公共交通機関の整備など、南千住駅東西における連携した総合的な市街地の形成
- ・南千住駅西口周辺の立地を生かした業務や住宅、商業施設及び既存施設との一体的な活性化
- ・補助107号線(千住間道)と補助331号線(柳通り(通称))の拡幅整備
- ・補助108号線(旧日光道中：コツ通り)及び放射12号線(日光街道)沿道における寺社、史跡などの保全及び観光資源としての活用
- ・幹線道路沿いの突出した高さの高層マンションの秩序付け
- ・南千住六丁目の隅田川沿岸における高層住宅と公園、水辺空間などによる総合的な市街地整備

3. 南千住西地域の将来像と街づくりの目標・方針

将来像：豊かな歴史・文化や駅前のにぎわいの中で、身近な商店の魅力と活力ある産業が息づく暮らしの街、南千住西地域

街づくりの目標

■安全で安心して暮らせる街づくり

- 地域中央を東西に走る補助 107 号線（千住間道）の整備による新たな街並みを生かして、隅田川沿岸や都電荒川線沿線、地域の歴史・文化施設やスポーツ施設などが一体化した土地利用への誘導を図ります。
- 南千住駅の東西のアクセスの向上を重視した都市基盤の整備及び西口駅前市街地再開発事業による業務・商業施設の集積と駅周辺の広場などの整備並びに都電荒川線三ノ輪橋停留場周辺の既存の商業集積を生かした市街地整備により、地域の活力ある総合的な街づくりを目指します。
- 幹線道路沿道の建物の不燃化や細街路の拡幅整備、建物の建て替え促進などにより、市街地や避難路の防災性の向上を図ります。
- バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指します。

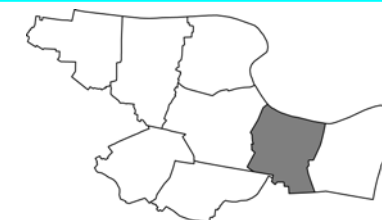
■快適でうるおいのある街づくり

- 公共交通機関及び道路整備では、南千住駅の交通結節機能の充実を図り、併せて鉄道線路を横断する東西方向の連携を推進します。
- 地域資源である歴史・文化施設や公共施設、にぎわいのある商店街、みどり豊かな隅田川沿岸と公園、都電荒川線とバラの植栽などを楽しめる歩行空間の創出を図ります。
- 観光振興や地域の魅力づくりの視点から、補助 108 号線（旧日光道中：コツ通り）及び放射 12 号線（日光街道）周辺の史跡・文化財の集積を生かした歴史的な趣のある景観を形成します。
- 地球温暖化対策、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ます。

■にぎわいと活力のある街づくり

- 都電荒川線沿線や隅田川沿岸、歴史・文化施設やスポーツ施設などを活用し、地域の魅力向上と街の活性化を図ります。
- 地域の生活に密着した商業や地場産業、伝統的産業などの振興につながる街づくりの推進により、住宅と商業、工業の共存による調和のとれた住環境を目指します。
- 南千住駅周辺において、広域拠点にふさわしい機能の充実を図ることにより、人々が集まりにぎわいのある街づくりを目指します。

南千住西地域街づくり方針図



【凡例】

●土地利用（詳細についてはP.36参照）
地域の特性に基づき、以下の区分により、計画的な土地利用の誘導を図る。

- 商業・業務系市街地
- 商業系市街地
- 近隣商業系市街地
- 住宅・工業系複合市街地
- 住宅系複合市街地
- 住宅系市街地
- 工業系市街地
- 大規模公園
- その他公園・緑地
- 防災広場

●道路整備
都市の骨格を形成する道路網の整備により、円滑で快適な地域内及び地域間の移動を実現する。

- 幹線道路
- 優先的に整備する幹線道路
- 主要生活道路
- 地域資源を回遊して楽しめる歩行空間

●市街地整備
地域の特性に基づき、以下の市街地整備を行う。

- 地域の拠点となる駅周辺の整備
- 整備すべき木造密集市街地
- 重点的に整備する密集地区

●境界等

- 都電荒川線
- 鉄道等
- 学校・主な公共施設
- 地域境界・区境界
- 町丁目境界



（日光街道周辺の史跡・文化財）

補助107号（千住間道）の整備による新たな街並みの形成

住環境と調和し、快適な買い物ができる商店街の景観形成

安全で良好な街並み形成（地区計画決定済区域）

商店街などの地域の魅力向上による街の活性化

整備すべき木造密集市街地（南千住一、五丁目）

都電荒川線三ノ輪橋停留場周辺の市街地整備

日光街道など周辺の史跡・文化財の集積を生かした景観形成

事業者との連携による地域の街づくりの取組の推進

幹線道路における延焼遮断帯の形成などによる防災性の向上

ふれあいと憩いの軸
隅田川沿岸におけるスーパー堤防又は緩傾斜型堤防の整備などによる快適でうるおいのある街づくり



補助189号の整備

地域資源を回遊して楽しめる歩行空間の創出

補助331号の整備

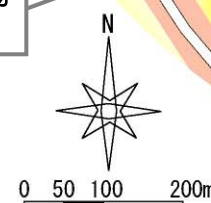
南千住拠点：南千住駅周辺（広域拠点）
駅周辺の都市基盤の整備や機能集積などによる地域の活力ある総合的な街づくり



（南千住西口駅前再開発イメージ）

住宅と工業の共存による調和のとれた住環境の整備（南千住一、二、五、六丁目）

暮らしと街並みの軸
東西交通の円滑化のための都電延伸の可能性やコミュニティバスの充実などの検討



4. 南千住西地域の分野別街づくり方針

<1> 土地利用の方針

① 広域拠点である南千住拠点における土地利用

- ・ 南千住駅周辺では、市街地再開発事業の推進などにより、駅前にふさわしい魅力的な空間を整備するとともに、地域の商店街と連携したにぎわいや交流をはぐくむ一体的な街づくりを推進します。
- ・ 地域中央を東西に走る補助 107 号線（千住間道）と柳通り（通称）を中心として、地域の歴史・文化施設やスポーツ施設などの街の個性を生かした土地利用を誘導します。

② 「ふれあいと憩いの軸」における土地利用

- ・ 「ふれあいと憩いの軸」における隅田川沿岸では、水辺のみどりと天王公園や寺社の豊かなみどりを中心として、放射 12 号線（日光街道）沿道や街なかのみどりを充実させることで、うるおいのある土地利用を促進します。

③ 「暮らしと街並みの軸」における土地利用

- ・ 「暮らしと街並みの軸」における都電荒川線沿線では、路面電車の雰囲気とバラの植栽を生かした景観の創出を目指します。また、都電荒川線の終始点である三ノ輪橋停留場周辺では、地域の個性と商業集積の特性を生かした市街地の整備により、利便性と機能性の向上を目指します。
- ・ 都電荒川線三ノ輪橋停留場から補助 331 号線に至る街並み及び補助 107 号線（千住間道）の整備による新たな街並みを形成するとともに、避難路を兼ねた都立汐入公園地域へのアクセスを確保することにより、にぎわいとうるおいのある土地利用を目指します。

④ 幹線道路沿道における土地利用

- ・ 放射 12 号線（日光街道）、環状 4 号線（明治通り）、補助 107 号線（千住間道）、補助 108 号線（旧日光道中：コツ通り）などの幹線道路沿道においては、建物高さの秩序付けと緑化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します。

⑤ その他一般市街地における土地利用

- ・ 住宅と商業、工業の共存による調和のとれた住環境を目指し、住宅化が進んでいる地域においては、良好な住環境に配慮した土地利用への計画的な誘導を推進します。
- ・ 地区の特性や土地利用状況に合わせた建物の高さ制限の導入により、市街地における住環境と景観の形成を図ります。

＜2＞ 道路・交通の方針

- ・ 鉄道線路を横断する補助 189 号線、補助 331 号線の整備を、また、地域中央を東西に走る補助 107 号線（千住間道）の整備を、それぞれ推進します。
- ・ 災害時の避難路確保として柳通り（通称）の拡幅整備を推進します。
- ・ 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、広域拠点である南千住駅、隅田川沿岸の水辺空間、都電荒川線のバラの植栽、歴史・文化施設や公共施設、にぎわいのある商店街、公園などの多様な地域資源を結び、みどり豊かな道路ネットワークを形成します。
- ・ 南千住地域の東西交通の円滑化を図るため、都電延伸の可能性やコミュニティバスの充実などの検討を行います。
- ・ 南千住駅における交通結節機能の充実や交通バリアフリー化を目指します。
- ・ 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します。
- ・ 歩行や自転車通行の安全性向上のための道路整備を進めます。
- ・ 都市計画道路の整備に合わせて、景観や防災機能の向上のため電線類の地中化を推進します。
- ・ 主要生活道路の整備や細街路の拡幅整備を促進します。

＜3＞ 防災・防犯の方針

- ・ 幹線道路沿道の不燃化や細街路の拡幅整備、建物の建て替え促進などにより、市街地や避難路における防災性の向上を図ります。
- ・ 整備の緊急性が高い密集市街地においては、細街路の拡幅整備や不接道敷地の解消及び建物の建て替え、不燃化、耐震化などを促進するほか、公園・防災広場などのオープンスペースや防火水槽の整備などにより総合的な取組を推進します。
- ・ 震災時における生命の安全確保や避難路確保のため、建物の耐震化や塀の倒壊防止、落下物の防止などの耐震対策を推進します。
- ・ 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します。
- ・ 一定規模以上の開発などを行う民間事業者に対し、犯罪や事故を未然に防ぐため、暗がりや段差のない建物とするための指導・誘導を推進します。
- ・ 防犯上安全な建物の配置や構造など、防犯のための情報提供や普及・啓発を推進します。

＜4＞ 環境・みどりの方針

- ・ 地球温暖化対策、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ます。

- ・ 「ふれあいと憩いの軸」における隅田川沿岸の水辺空間の豊かなみどりや、「暮らしと街並みの軸」における都電荒川線沿線のバラの植栽、公共施設の緑化、幹線道路沿道における街路樹の整備、道路に面した部分における民間による植樹や生垣化など、地域のみどりと花の充実を図ります。
- ・ 屋上緑化や生垣の設置、壁面緑化など、区民、企業、行政による総合的な緑化を推進します。
- ・ 公共施設や大規模民間開発において環境負荷低減として、太陽光発電、屋上緑化、遮熱性舗装などへの取組を推進します。
- ・ 道路や公園、自動車駐車場などにおける透水性舗装や遮熱性舗装、保水性舗装などの普及を図ります。
- ・ 公園や児童遊園の適切な配置に向けた整備を推進します。
- ・ 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します。
- ・ 小規模敷地でのグリーンスポットの整備や区民主体による街なか花壇づくりなど、きめ細かなみどりや花の充実を図ります。

＜5＞ 景観・文化の方針

- ・ 「暮らしと街並みの軸」である都電荒川線沿線において、バラの植栽を中心としたみどり豊かで統一感のある街並みの形成を推進します。
- ・ 「ふれあいと憩いの軸」である隅田川沿岸において、スーパー堤防又は緩傾斜型堤防整備や水辺の緑化によるみどり豊かな水辺景観の形成を推進します。
- ・ 補助108号線（旧日光道中：コツ通り）及び放射12号線（日光街道）周辺の史跡・文化財の集積を生かした歴史的な趣のある景観を形成します。
- ・ 南千住駅周辺の市街地再開発事業に当たって、周辺と一体となった景観に配慮した街づくりを推進します。
- ・ 幹線道路における街路樹や植樹帯の整備により良好な沿道景観を形成するとともに、民有地においても周辺の住環境と調和した良好な景観形成を誘導します。
- ・ 多くの人々が、歴史・文化の地域資源である神社や文化財、史跡などや地場産業・伝統的産業にふれることができるよう、道路ネットワークの整備や周辺の景観形成などに取り組みます。

＜6＞ 産業・観光の方針

- ・ 南千住駅周辺において、広域拠点としてふさわしい機能の充実を図ることにより、人々が集まりにぎわいのある街づくりを目指します。
- ・ 南千住駅の交通結節機能や市街地再開発事業などの効果を生かした地域のイメージアップにより、新たな産業集積の誘導を視野に入れた街づくりを進めます。
- ・ だれもが利用しやすい魅力ある商店街の環境形成に向けて沿道空間の整備を推進します。

- ・ 都電荒川線とバラの植栽や隅田川沿岸、補助108号線（旧日光道中：コツ通り）及び放射12号線（日光街道）周辺の豊かな歴史・文化施設、商店街やスポーツ施設などを生かし、地域の魅力の向上により街の活性化を図ります。
- ・ 地域の生活に密着した商業や地場産業、伝統的産業などの振興につながる街づくりを推進します。
- ・ 「ふれあいと憩いの軸」である隅田川沿岸の水とみどりの空間や神社、駅前広場及び商業施設など、多くの人々が集う街づくりを推進します。
- ・ 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します。
- ・ 工場などに隣接して建設されるマンションなどについて、住宅建設事業者への事前調整・指導により、住宅と工場の共存を図ります。

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

＜7＞ 住宅・住環境の方針

- ・ 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します。
- ・ 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します。
- ・ バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、高齢者や障がい者などを含めてだれもが住み続けられる住まいづくりを推進します。
- ・ 一定規模以上のマンション建設を行う民間事業者に対し、新たな入居者と周辺地域の人々との良好かつ継続的なかわりを築くため、条例や要綱に基づく適切な誘導を行います。
- ・ 民間事業者の開発において、道路、緑化、自動車駐車場・自転車駐車場、景観、住戸面積などについての適切な指導により、周辺地域への影響や高齢化に配慮した、安全で良好な住環境の形成及び住宅の供給を図ります。

3 荒川地域



第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

1. 荒川地域の特性

地域の成り立ち・地域資源

荒川地域は、かつては、江戸の町に多くの野菜を供給する農村地帯でした。明治時代以降、荒川の水運を生かして多くの工場が建設されるとともに、明治38年（1905年）に常磐線の三河島駅が開設、大正2年（1913年）に王子電気軌道（現都電荒川線）が開通すると、活気のある市街地へと移り変わりました。

また、大正12年（1923年）の関東大震災では、被害のより大きかった東京市内からの多くの住民が移り住み、急速に市街地化が進みました。こうして急速に市街地が形成されたため、多くの狭い道路などが残され、都市基盤の整備が不十分なまま形成された街並みが、現在も地域の西部にかけてみられます。

さらに、昭和6年（1931年）には京成電鉄の京成町屋駅、新三河島駅が開設し、昭和44年（1969年）に営団地下鉄（現東京メトロ）千代田線の町屋駅が開設すると、交通結節点となった町屋駅周辺は、荒川地域の生活拠点として発展しました。

現在では、荒川区役所が立地する荒川二丁目周辺は、警察署、消防署、郵便局、サンパール荒川などの行政関連施設が集まる区民生活の拠点となっています。

荒川八丁目には、日本で最初の近代的な下水処理施設である三河島水再生センターがあり、大正11年（1922年）の設立当初から稼働していた赤レンガ造りの旧三河島污水処分場^{ポンプ}唧筒場施設は、土木・建築上の価値が高いものとして、国指定重要文化財に指定されています。また、処理施設上部の人工地盤は荒川自然公園として整備され、区民の憩いの場としてにぎわいをみせています。

平成17年（2005年）、区民の身近な足としてコミュニティバス「さくら」の運行が開始され、交通利便性の高い地域となっています。こうした高い交通利便性と行政関連施設の機能集積がこの地域の特色となっています。

人口・世帯・人口密度

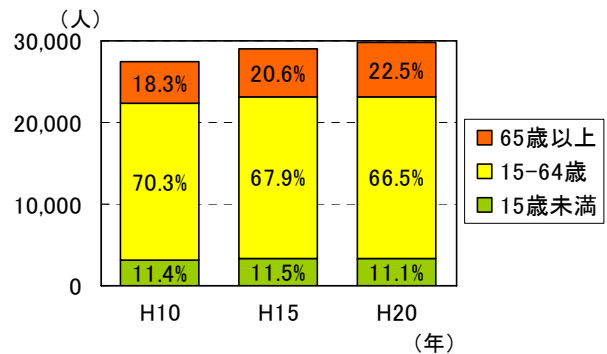
- 平成10年から平成20年までの10年間で、人口は約9%増加しており、人口密度が200人/haと区平均値を上回っています。世帯当り人員は、区平均と同じ2.01人/世帯です。
- 高齢化が進行しており、年齢別の人口比率は区平均とほぼ同じ構成となっています（参考：区平均65歳以上比率：22.5% 区平均15歳未満比率：11.0%）。

【人口・世帯・人口密度など】

	荒川地域	区全体
人口(人)	29,812	181,205
世帯数(世帯)	14,811	90,093
人口密度(人/ha)	200	178
人口増減率(H10-20)(%)	8.7	6.9
世帯当り人員(人/世帯)	2.01	2.01

(住民基本台帳 平成20年1月1日)

【人口の推移】

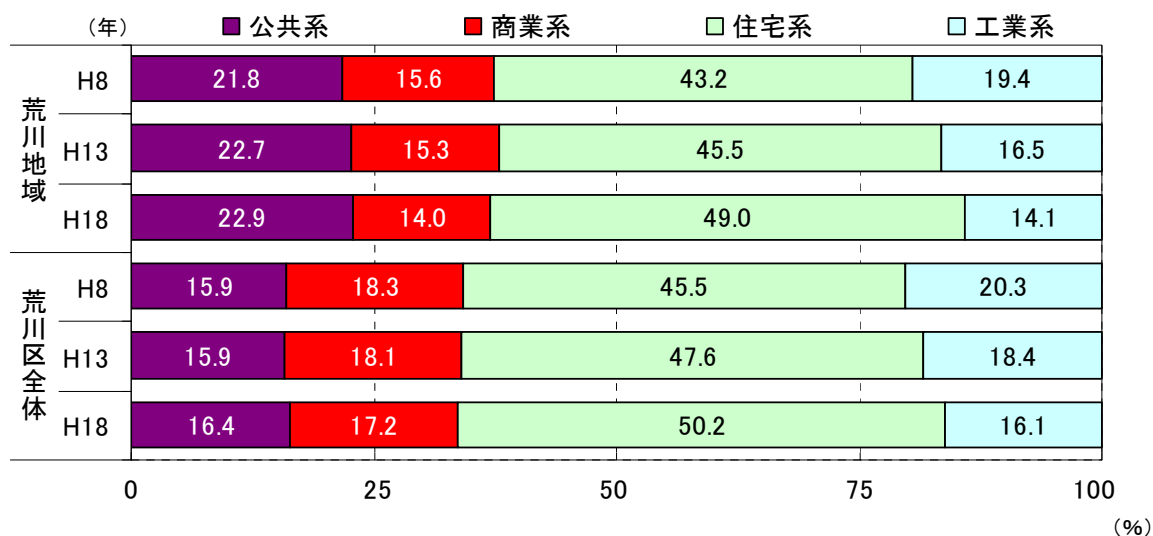


(住民基本台帳 各年1月1日)

土地利用

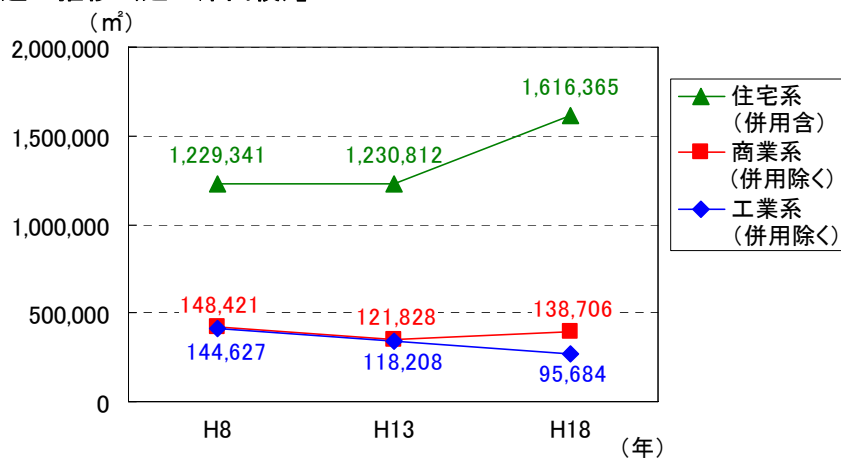
- 荒川地域は区の中央に位置し、区役所をはじめとする行政施設などが集積した地域です。
- 住宅系の土地利用が徐々に増加し、商工業系の土地利用が減少してきています。また、公共系の土地利用が地区の宅地面積全体の約23%を占めており、荒川区全体と比べても、公共系の建物や施設が集中している地域です。
- 地域の東部(荒川八丁目)には水再生センター上部を活用した荒川自然公園が広がっています。
- 近年、明治通り沿道を中心に中高層マンションの建設が進んだため、地域の高層の建物は10年間に棟数で2倍以上、延べ床面積で3倍以上増加しています。
- 地域の不燃化率、容積率、平均敷地面積などは、区平均値とおおむね同様の状況にありますが、中高層化率は区平均値を下回っています。

【土地利用（宅地）の推移】

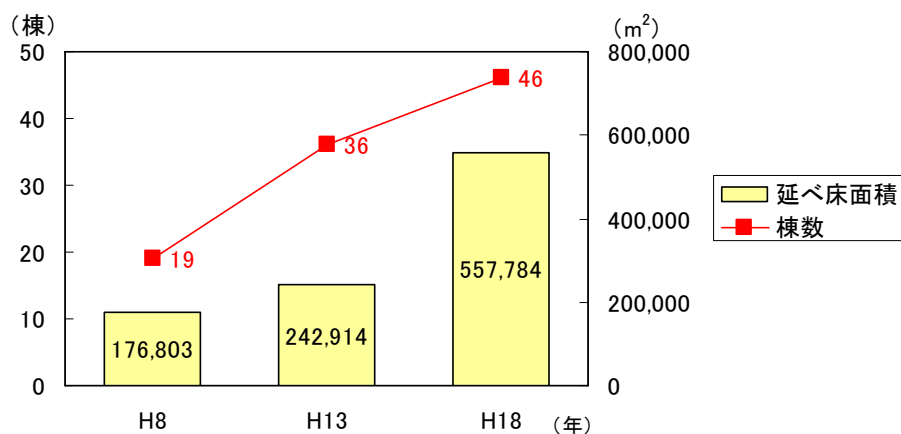


※商業・住宅併用は商業系に含まれる。同じく工業・住宅併用は工業系に含まれる。

【建物用途の推移（延べ床面積）】



【高層の建物（11階以上）の推移】



(各図ともに各年土地利用現況調査)

【建物・敷地現況など】

	荒川地域	区全体
建物棟数(棟)	6,954	40,190
建ぺい率(%)	60.1	60.3
不燃化率 (建築面積ベース)(%)	55.0	58.7
建物棟数密度(棟/ha)	70.5	68.5
容積率(%)	214.6	207.4
平均敷地面積(宅地) m ²	161.3	166.3
中高層化率(%)	5.4	9.0
道路率(%)	16.5	18.7
一人当り公園・運動場 面積(m ² /人)	3.47	2.85

※建ぺい率：全建築面積／全宅地面積

※不燃化率：耐火・準耐火造の建築面積／全建築面積

※容積率：全延べ床面積／全宅地面積

※平均敷地面積：全宅地面積／全宅地件数

※中高層化率：地上4階以上の建物棟数／全建物棟数

(平成18年 土地利用現況調査)

【産業】

	荒川地域	区全体
事業所数(H18)(箇所)	1,860	11,933
従業者数(H18)(人)	13,639	89,461
事業所数増減率 (H18-H8)(%)	▲23.9	▲22.6
従業者数増減率 (H18-H8)(%)	▲18.1	▲16.3
一事業所当り従業者数 (H18)(人/箇所)	7.3	7.5

(各年東京都事業所・企業統計調査報告)

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

2. 荒川地域の街づくりの課題

- ・町屋駅周辺の立地を生かした業務や住宅、商業施設の活性化
- ・行政施設などが集積する区役所周辺における、区の中心的なゾーンとしての都市景観の形成
- ・密集市街地における道路などの基盤整備や防災性の向上による住環境の改善
- ・三河島駅前の市街地再開発事業による地域一体の商業施設の活性化
- ・京成線高架下の修景
- ・補助90号線整備に伴う市街地の整備と都電荒川線沿線の一体的整備
- ・幹線道路沿いの突出した高層マンション建設への対応
- ・荒川自然公園や隅田川などの水とみどりの空間を生かした良好な市街地整備

3. 荒川地域の将来像と街づくりの目標・方針

**将来像：行政・文化機能や荒川自然公園など、区民生活の拠点となる地域に
身近な商店や産業が息づく暮らしやすい街、荒川地域**

街づくりの目標

■安全で安心して暮らせる街づくり

- 生活拠点である町屋駅南側周辺では、住宅、商業、文化・コミュニティなどの機能集積をはじめ、駅周辺の景観形成により良好なにぎわいの場を創出します。
- 幹線道路や主要生活道路、防災広場の整備及び沿道の建物の防火性能の向上や耐震化などにより地域全域の防災性の向上を図ります。
- 木造密集市街地における災害に強い街づくりを重点的かつ総合的に推進し、荒川自然公園一帯広域避難場所の防災機能を確保します。
- 区役所周辺の官公署施設などにおいて、みどり豊かなうるおいのある空間の整備を推進します。
- バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指します。

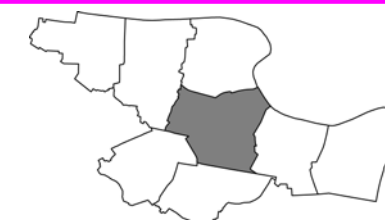
■快適でうるおいのある街づくり

- 補助90号線の整備と合わせた都電荒川線、サンパール通り及び周辺街区の総合的な街づくりにより都電荒川線のシンボル性を生かした魅力ある街並みづくりを推進します。
- 荒川自然公園、荒川公園、都電荒川線沿線、隅田川沿岸など、みどりと水辺の魅力を生かした、地域全体のうるおいづくりを推進します。
- 地域資源である歴史・文化施設や公共施設、にぎわいのある商店街、みどり豊かな隅田川沿岸と公園、都電荒川線とバラの植栽などを楽しめる歩行空間の創出を図ります。
- 地球温暖化対策、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ます。

■にぎわいと活力のある街づくり

- 幹線道路沿道では、周辺市街地との調和に配慮しつつ、にぎわいのある街づくりを推進するため、商業施設などを誘導します。
- 都電荒川線沿線や隅田川沿岸、文化施設、公園など、地域資源の魅力の向上により街の活性化を図ります。
- 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりの推進などにより、住宅と商業、工業の共存による調和の取れた住環境を目指します。
- 町屋駅周辺において、拠点としてふさわしい機能の充実を図ることにより、人々が集まり、にぎわいと活力のある街づくりを目指します。

荒川地域街づくり方針図



【凡例】

●土地利用（詳細についてはP.36参照）
地域の特性に基づき、以下の区分により、計画的な土地利用の誘導を図る。

- 商業・業務系市街地
- 商業系市街地
- 近隣商業系市街地
- 住宅・工業系複合市街地
- 住宅系複合市街地
- 住宅系市街地
- 工業系市街地
- 大規模公園
- その他公園・緑地
- 防災広場

●道路整備
都市の骨格を形成する道路網の整備により、円滑で快適な地域内及び地域間の移動を実現する。

- 幹線道路
- 優先的に整備する幹線道路
- 主要生活道路
- 地域資源を回遊して楽しめる歩行空間

●市街地整備
地域の特性に基づき、以下の市街地整備を行う。

- 地域の拠点となる駅周辺の整備
- 整備すべき木造密集市街地
- 重点的に整備する密集地区

●境界等

- 都電荒川線
- 鉄道等
- 学校・主な公共施設
- 地域境界・区境界
- 町丁目境界

荒川・町屋拠点：町屋駅周辺
（生活拠点）
魅力的なにぎわいの場の創出

ふれあいと憩いの軸
隅田川沿岸におけるスーパー堤防
又は緩傾斜型堤防の整備などによる
快適でうるおいのある街づくり



荒川自然公園のみどりと
水辺の保全

重点的に整備する密集
地区

安全で良好な街並み形成
（地区計画決定済区域）

官公署周辺におけるみどり
豊かなうるおいのある
空間の整備



（都電荒川線沿線の魅力ある街並み）

住宅と工業の共存による調
和の取れた住環境の整備
（荒川一、三、六、七丁目）

整備すべき木造密集市街地
（荒川五、六丁目）

暮らしと街並みの軸
補助 90 号線の整備と合わせ
た魅力ある街並みづくり

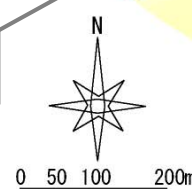
日暮里拠点：三河島駅周辺
（広域拠点）
再開発によるにぎわいある街づくり



（木造密集市街地における防災性向上
（荒川六丁目防災広場））

幹線道路における延焼遮
断帯の形成などによる防
災性の向上

整備すべき木造密集市街地
（荒川二、三、四、七丁目）



住環境と調和し、快適な買い
物ができる商店街の景観形成

4. 荒川地域の分野別街づくり方針

<1> 土地利用の方針

① 生活拠点である荒川・町屋拠点における土地利用

- ・ 生活拠点である町屋駅周辺では、補助 90 号線などの整備促進により、商業・文化・交流施設などの一層の充実を図ります。
- ・ 区役所周辺では、官公署施設や公園などの集積を生かし、区民の生活や交流の核としてふさわしい街並みを誘導します。

② 広域拠点である日暮里拠点における土地利用

- ・ 三河島駅周辺では、市街地再開発地区から周辺の商店街における一体的なにぎわいを目指します。
- ・ 新三河島駅周辺では、周辺市街地と調和したにぎわいを目指します。

③ 「ふれあいと憩いの軸」における土地利用

- ・ 「ふれあいと憩いの軸」である隅田川沿岸では、スーパー堤防又は緩傾斜型堤防整備や水辺の緑化と荒川自然公園周辺との一体化により、開放感があり水辺に親しめるみどり豊かな空間への土地利用の誘導を図ります。

④ 「暮らしと街並みの軸」における土地利用

- ・ 「暮らしと街並みの軸」である都電荒川線沿線においては、町屋駅周辺では商業施設によるにぎわいのある空間へ、荒川自然公園隣接部ではみどりによるうるおいのある空間へとそれぞれ誘導することで、魅力ある軸の形成を目指します。

⑤ 幹線道路沿道における土地利用

- ・ 環状 4 号線（明治通り）、補助 100 号線（尾竹橋通り）、補助 90 号線（都電通り・サンパール通り）、補助 107 号線（千住間道）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します。

⑥ 京成線高架下の有効利用

- ・ 京成線町屋駅から新三河島駅における高架線について、鉄道事業者との協議により高架下の適切な有効利用を目指します。

⑦ その他一般市街地における土地利用

- ・ 区役所周辺の官公署施設などにおいて、みどり豊かなうるおいのある空間の整備を推進します。
- ・ 工場が操業を停止し、住宅化が進んでいる地域において、良好な住環境の形成に配慮した土地利用の計画的な誘導を推進します。
- ・ 地区の特性や土地利用状況に合わせた高さ制限の導入により、計画的な土地利用の誘導と建物高さの秩序付けを図ります。

＜2＞ 道路・交通の方針

- ・ 補助 90 号線（都電通り・サンパール通り）の整備については、防災街づくり事業などとの連携により促進します。
- ・ 歩行や自転車通行の安全性向上のための道路整備を進めます。
- ・ 都市計画道路の整備に合わせて、景観や防災機能の向上のため電線類の地中化を推進します。
- ・ 主要生活道路の整備や細街路の拡幅整備を促進します。
- ・ 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、拠点である町屋駅や三河島駅、水辺空間としての隅田川沿岸、バラの植栽の都電荒川線、歴史・文化施設や公共施設、にぎわいのある商店街、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します。
- ・ 町屋駅、三河島駅周辺では、交通結節機能の充実及び交通バリアフリーの推進を目指します。
- ・ 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します。

＜3＞ 防災・防犯の方針

- ・ 防災性向上の緊急性が高い密集市街地について、生活道路の拡幅整備や公園・防災広場などのオープンスペース、防火水槽などの整備を推進するとともに、建物の不燃化や耐震化を促進します。
- ・ 老朽建物の建て替え促進のほか、小規模な敷地や不接道敷地においては、隣接する敷地との共同建て替えや同時期に建て替える協調建て替えへと誘導することにより、土地の有効利用や良好な市街地環境の形成を図ります。
- ・ 地区計画などの活用により、地域住民との協働によるきめ細かな街づくりに取り組みます。
- ・ 荒川自然公園一帯において、広域避難場所としてふさわしい機能の充実を図ります。
- ・ 震災時における生命の安全確保や避難路確保のため、耐震診断や耐震補強工事による建物の耐震化や塀の倒壊防止や落下物の防止などの耐震対策を推進します。
- ・ 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します。
- ・ 一定規模以上の開発などを行う民間事業者に対し、犯罪や事故を未然に防ぐため、暗がりや段差のない建物とするための指導・誘導を推進します。
- ・ 防犯上安全な建物の配置や構造など、防犯のための情報提供や普及・啓発を推進します。

＜4＞ 環境・みどりの方針

- ・ 公共施設や大規模民間開発による建築物の環境負荷を低減させるため、太陽光発電、屋上緑化、遮熱性舗装などへの取組を推進します。
- ・ 地球温暖化対策、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ます。
- ・ 道路や公園、自動車駐車場などにおける透水性舗装や遮熱性舗装、保水性舗装などの普及を図ります。
- ・ 「暮らしと街並みの軸」における都電荒川線沿線では、バラの植樹や軌道敷の緑化の促進を図り、荒川自然公園や荒川公園との一体的な緑化を目指します。
- ・ 「ふれあいと憩いの軸」における隅田川沿岸や荒川自然公園周辺において、みどりに包まれたうるおいのある散歩道の整備を推進します。
- ・ 荒川自然公園においては、公園や広域避難場所の機能の充実のほか、荒川公園や都電荒川線沿線のバラの植栽及び隅田川の水辺との連続性の確保を目指します。
- ・ 幹線道路沿道における街路樹や植樹帯の整備、民有地における接道部の植樹や生垣化の誘導により、みどり豊かな街並みを形成します。
- ・ 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します。
- ・ 小規模敷地でのグリーンスポットの整備や区民主体の街なか花壇づくりなど、きめ細かなみどりや花の充実を図ります。
- ・ 屋上緑化や生垣の設置、壁面緑化など、区民、企業、行政による総合的な緑化を推進します。

＜5＞ 景観・文化の方針

- ・ 「暮らしと街並みの軸」における都電荒川線沿線では、補助90号線整備の進捗に合わせて、住民参加によるみどり豊かで個性と魅力ある景観の形成を推進します。
- ・ 「ふれあいと憩いの軸」として、隅田川沿岸において、スーパー堤防又は緩傾斜型堤防整備や水辺の緑化により、みどり豊かな水辺景観の形成を推進します。
- ・ 幹線道路の街路樹や植樹帯の整備により良好な沿道景観を形成するとともに、民有地においても周辺の住環境と調和した良好な景観形成を誘導します。
- ・ 京成線町屋駅から新三河島駅における高架線において、鉄道事業者との協議により地域の景観に配慮した景観形成を目指します。
- ・ 多くの人々が、地域の財産である国の重要文化財である旧三河島污水処^{ポンプ}場^{ポンプ}場施設をはじめ、歴史・文化を感じることでできる寺社や史跡及び地場産業・伝統的産業などにふれることができるよう、道路ネットワークの整備や周辺の景観形成を推進します。
- ・ JR日暮里駅から南千住駅に至る沿線において、鉄道事業者との協議により地域の景観に配慮した景観形成を目指します。

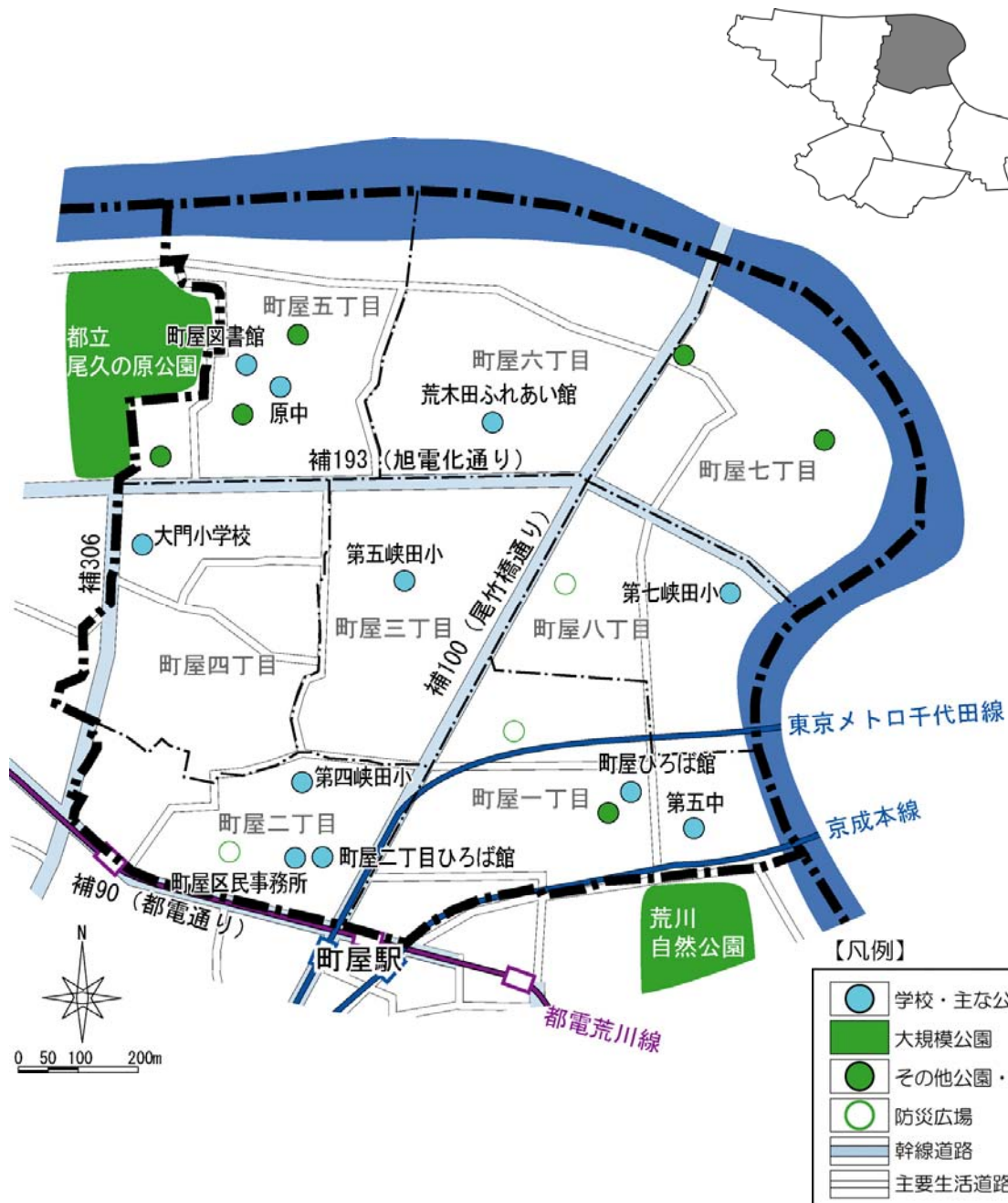
<6> 産業・観光の方針

- ・ だれもが利用しやすい魅力ある商店街の環境形成に向けた沿道空間の整備を推進します。
- ・ 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりを推進します。
- ・ 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します。
- ・ 工場などに隣接して建設されるマンションなどについて、住宅建設事業者への事前調整・指導により、住宅と工場の共存を図ります。
- ・ 町屋駅及び三河島駅の周辺において、市街地再開発事業の効果を生かした商業集積などを図ることにより、人々が集まるにぎわいのある街づくりを目指します。
- ・ 都電荒川線とバラの植栽や隅田川沿岸や公園の豊かなみどり、文化施設、商店街やスポーツ施設などの地域の魅力を生かし、多くの人々が集う街づくりを推進します。

<7> 住宅・住環境の方針

- ・ 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します。
- ・ 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します。
- ・ バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、高齢者や障がい者などを含めてだれもが住み続けられる住まいづくりを推進します。
- ・ 一定規模以上のマンション建設を行う民間事業者に対し、新たな入居者と周辺地域の人々との良好かつ継続的なかわりを築くため、条例や要綱に基づく適切な誘導を行います。
- ・ 民間事業者の開発において、道路、緑化、自動車駐車場・自転車駐車場、景観、住戸面積などについての適切な指導により、周辺地域への影響や高齢化に配慮した、安全で良好な住環境の形成及び住宅の供給を図ります。

4 町屋地域



◇隅田川沿岸◇



◇町屋駅前◇

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

1. 町屋地域の特徴

地域の成り立ち・地域資源

江戸時代の町屋地域は、土地の肥沃な農村地帯でした。明治時代以降、荒川（現隅田川）の水運に恵まれたことから、荒川（現隅田川）沿いを中心に多くの工場が建設され、農村から工業を中心とした街へと発展しました。大正時代末期から大規模工場が立地し、現在でも隅田川沿岸には工場が集積しています。

また、この地域の「荒木田原」では、壁土、相撲の土俵の土、レンガなどの焼き物に用いる良質な土「荒木田土（レンガ用土）」が川沿いから採れる土地として知られるようになりました。当時、この荒木田土などの活用により、区内にも多くのレンガ工場が建設されました。

大正2年（1913年）に王子電気軌道（現都電荒川線）が開設すると、下町的な活気のある市街地へと発展しました。さらに、大正12年（1923年）の関東大震災では、被害のより大きかった東京市内からの多くの住民が移り住み、急速に市街地化が進みました。こうして急速に市街地が形成されたため、多くの狭い道路などが残され、都市基盤の整備も不十分なまま形成された街並みが、現在も地域の南部から西部にかけてみられます。

昭和6年（1931年）に京成電鉄の京成町屋駅、昭和44年（1969年）に営団地下鉄（現東京メトロ）千代田線の町屋駅が開設しました。こうして交通結節点となった町屋駅周辺は、現在、スーパーマーケットをはじめとする大型店、文化施設など生活関連施設が駅前に集中する生活拠点として発展し、にぎわいのある街となっています。

こうした住商工の立地によるにぎわいある街並みと、都電荒川線や隅田川などの特徴的な地域資源が地域の魅力を形成しています。

人口・世帯・人口密度

○平成10年から平成20年までの10年間で、人口は約3%増加しており、人口密度が205人/haと区平均値を上回っています。世帯当り人員は、区平均よりやや大きい2.10人/世帯です。

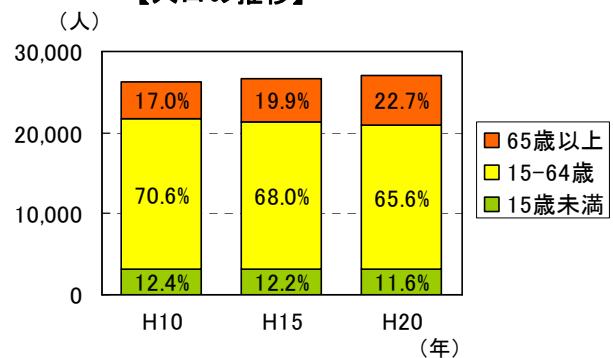
○高齢化が進行しており、65歳以上人口比率は区平均値を上回っており、15歳未満人口は区平均値よりもやや高くなっています（参考：区平均65歳以上比率：22.5% 区平均15歳未満比率：11.0%）。

【人口・世帯・人口密度など】

	町屋地域	区全体
人口(人)	27,012	181,205
世帯数(世帯)	12,869	90,093
人口密度(人/ha)	205	178
人口増減率(H10-20)(%)	3.1	6.9
世帯当り人員(人/世帯)	2.10	2.01

(住民基本台帳 平成20年1月1日)

【人口の推移】



(住民基本台帳 各年1月1日)

土地利用

○町屋地域は、住宅系の土地利用が地区の宅地全体の約54%を占めています。

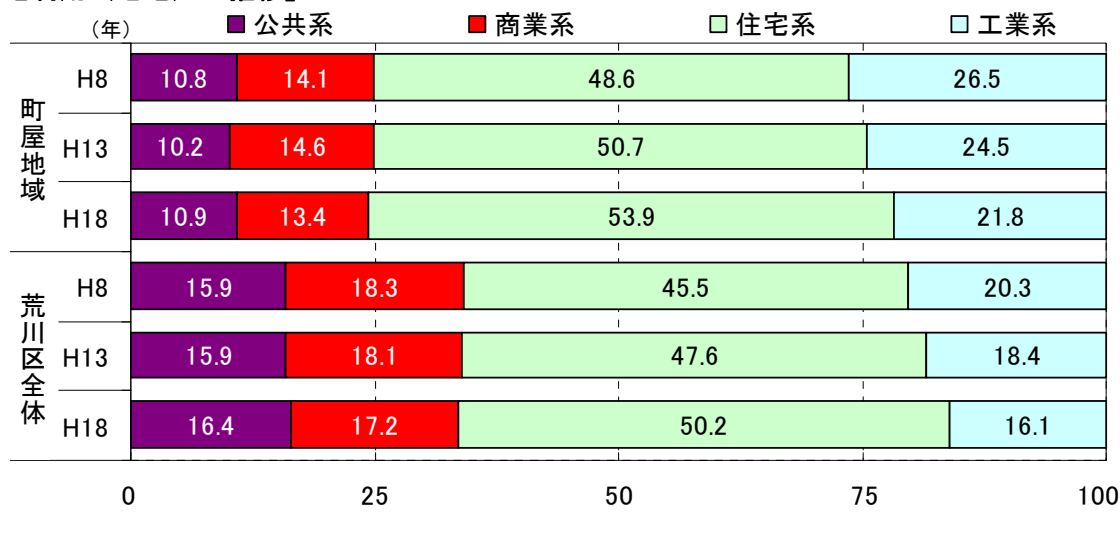
○また、隅田川沿岸などにおける工業系の土地利用が地区の宅地全体の約22%を占めています。最近ではマンションなどの住宅立地が進行し、工業系の土地利用の減少が見られます。

○そのため、地域の住宅系建物の延べ床面積が近年増加傾向にあり、高層の建物の延べ床面積も10年間で4倍近く増加しています。

○荒川区内の交通の要所でもある町屋駅周辺では、駅前を中心とした荒川銀座商店街（尾竹橋通り）などで商業系土地利用が多く見られます。

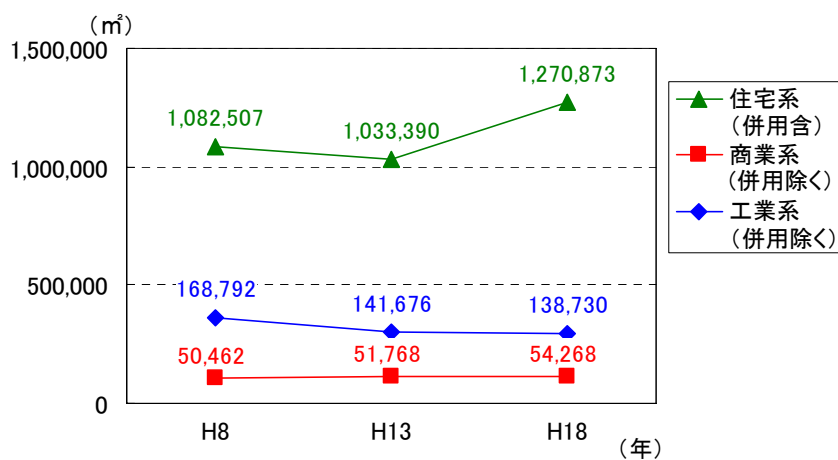
○地域の容積率、不燃化率、平均敷地面積などは、区平均値とおおむね同様の状況にあります。ただし、中高層化率は区平均に比べて低く、一人当たり公園面積は区平均の3分の1以下となっています。

【土地利用（宅地）の推移】

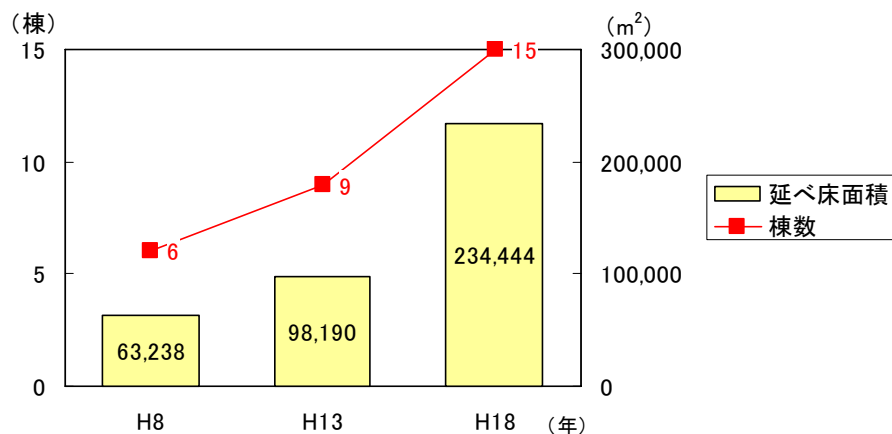


※商業・住宅併用は商業系に含まれる。同じく工業・住宅併用は工業系に含まれる。

【建物用途の推移（延べ床面積）】



【高層の建物（11階以上）の推移】



（各図ともに各年土地利用現況調査）

【建物・敷地現況など】

	町屋地域	区全体
建物棟数(棟)	6,045	40,190
建ぺい率(%)	61.8	60.3
不燃化率 (建築面積ベース)(%)	57.4	58.7
建物棟数密度(棟/ha)	72.6	68.5
容積率(%)	191.3	207.4
平均敷地面積(宅地) m ²	162.6	166.3
中高層化率(%)	5.4	9.0
道路率(%)	16.5	18.7
一人当り公園・運動場 面積(m ² /人)	0.83	2.85

※建ぺい率：全建築面積／全宅地面積

※不燃化率：耐火・準耐火造の建築面積／全建築面積

※容積率：全延べ床面積／全宅地面積

※平均敷地面積：全宅地面積／全宅地件数

※中高層化率：地上4階以上の建物棟数／全建物棟数

(平成18年 土地利用現況調査)

【産業】

	町屋地域	区全体
事業所数(H18)(箇所)	1,599	11,933
従業者数(H18)(人)	10,194	89,461
事業所数増減率 (H18-H8)(%)	▲21.8	▲22.6
従業者数増減率 (H18-H8)(%)	▲14.0	▲16.3
一事業所当り従業者数 (H18)(人/箇所)	6.4	7.5

(各年東京都事業所・企業統計調査報告)

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

2. 町屋地域の街づくりの課題

- ・町屋駅周辺の立地を生かした業務や住宅、商業施設の活性化
- ・隅田川沿岸の市街地における工場、倉庫、マンションなどの総合的な環境整備
- ・木造密集市街地における道路などの基盤整備や防災性の向上による住環境の改善
- ・尾竹橋通りの放置自転車による歩車道の混雑と危険性の改善
- ・京成線高架の修景
- ・都電荒川線・都電通りの魅力の活用

3. 町屋地域の将来像と街づくりの目標・方針

将来像：町屋駅を中心としたにぎわいと都電荒川線の個性ある空間を活かした暮らしに根ざした魅力のある街、町屋地域

街づくりの目標

■安全で安心して暮らせる街づくり

- 町屋駅周辺では、交通結節機能を生かし、区民生活の拠点としてふさわしい商業・文化・交流施設などの一層の充実を目指します。
- 幹線道路や主要生活道路及び細街路の拡幅整備を推進し、安全で利便性の高い道路網を整備します。
- 木造密集市街地の災害に強い街づくりを重点的かつ総合的に推進し、建物の不燃化や耐震化、狭小敷地の共同化などによる防災性の向上を図ります。
- バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指します。

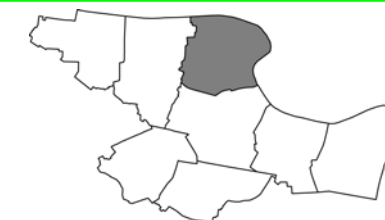
■快適でうるおいのある街づくり

- 都電荒川線のシンボル性を生かしたみどり豊かな魅力ある街並みづくりを推進します。
- 地域資源であるみどり豊かな隅田川沿岸と公園、都電荒川線とバラの植栽、歴史的な史跡・文化財、にぎわいのある商業施設などを楽しめる歩行空間の創出を図ります。
- 隅田川沿岸のみどりと水辺を生かした景観形成を推進し、公園や街なかのオープンスペース、沿道、民有地の緑化促進により、みどり豊かな市街地形成を目指します。
- 地球温暖化対策、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ます。

■にぎわいと活力のある街づくり

- 町屋駅周辺の計画的な土地利用や都電荒川線を中心とした魅力ある個性的な景観形成、道路や交通機能の利便性の向上などにより、多くの人々が集うにぎわいのある街づくりを推進します。
- 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりの推進などにより、住宅と商業、工業の共存による調和の取れた住環境を目指します。
- 幹線道路沿道では、周辺市街地との調和に配慮しつつ、にぎわいのある街づくりを推進するよう、商業施設などを誘導します。

町屋地域街づくり方針図



【凡例】

●土地利用（詳細についてはP.36参照）
地域の特性に基づき、以下の区分により、計画的な土地利用の誘導を図る。

- 商業・業務系市街地
- 商業系市街地
- 近隣商業系市街地
- 住宅・工業系複合市街地
- 住宅系複合市街地
- 住宅系市街地
- 工業系市街地
- 大規模公園
- その他公園・緑地
- 防災広場

●道路整備
都市の骨格を形成する道路網の整備により、円滑で快適な地域内及び地域間の移動を実現する。

- 幹線道路
- 優先的に整備する幹線道路
- 主要生活道路
- 地域資源を回遊して楽しめる歩行空間

●市街地整備
地域の特性に基づき、以下の市街地整備を行う。

- 地域の拠点となる駅周辺の整備
- 整備すべき木造密集市街地
- 重点的に整備する密集地区

●境界等

- 都電荒川線
- 鉄道等
- 学校・主な公共施設
- 地域境界・区境界
- 町丁目境界



（延焼遮断機能を有する幹線道路（尾竹橋通り））



（隅田川沿岸のスーパー堤防整備）

地域資源を回遊して楽しめる歩行空間の創出

ふれあいと憩いの軸
隅田川沿岸におけるスーパー堤防
又は緩傾斜型堤防の整備などによる
快適でうるおいのある街づくり

事業者との連携による
地域の街づくりの取組
の推進

補助 193 号線の整備

東京メトロ千代田線

京成本線

都電荒川線

荒川・町屋拠点：町屋駅周辺
（生活拠点）
商業・文化・交流施設などの一層の充実
による、魅力的なにぎわいの場の創出

暮らしと街並みの軸
都電荒川線のシンボル性を生
かした魅力ある街並みづくり

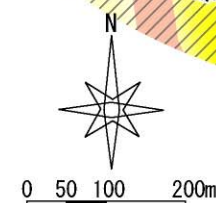
重点的に整備する密集地区

整備すべき木造密集市街地
（町屋二、三、四丁目）

幹線道路における延焼遮断帯の
形成などによる防災性の向上

住宅と工業の共存による調和
の取れた住環境の整備
（町屋二、四丁目）

住環境と調和し、快適な買い物
ができる商店街の景観形成



4. 町屋地域の分野別街づくり方針

<1> 土地利用の方針

① 生活拠点である荒川・町屋拠点における土地利用

- ・生活拠点である町屋駅北側周辺では、駅前の立地を生かした土地の高度利用により、基盤整備と住宅供給及び商業機能の集積を促進し、地域の活性化を図ります。

② 「ふれあいと憩いの軸」における土地利用

- ・「ふれあいと憩いの軸」である隅田川沿岸では、川の曲がりを楽しめることのできる眺望の良さを生かし、開放感があり水辺に親しめるみどり豊かな空間と景観を創造します。

③ 「暮らしと街並みの軸」における土地利用

- ・「暮らしと街並みの軸」である都電荒川線沿線では、町屋駅周辺から連なる商業施設によるにぎわいとうるおいを併せ持つ統一感のあるみどり豊かな景観を目指すことにより、区民の暮らしを支える軸を形成します。

④ 幹線道路沿道における土地利用

- ・補助100号線（尾竹橋通り）、補助90号線（都電通り）、補助193号線（旭電化通り）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します。

⑤ 京成線高架下の有効利用

- ・京成線町屋駅から隅田川における高架線について、鉄道事業者との協議により高架下の適切な有効利用を目指します。

⑥ その他一般市街地における土地利用

- ・町屋二丁目、三丁目、四丁目などの住宅化が進む地域において、工場の状況に配慮しつつ良好な住環境の形成を図る計画的な土地利用の誘導を推進します。
- ・地区の特性や土地利用状況に合わせた高さ制限の導入により、計画的な土地利用の誘導と建物高さの秩序付けを図ります。

<2> 道路・交通の方針

- ・補助90号線（町屋駅以東の都電通り）、補助193号線（旭電化通り）の整備では、沿道建物の不燃化による避難路としての機能の強化を図るほか、地域の特性に合わせた土地利用の誘導を行います。
- ・歩行や自転車通行の安全性向上のための道路整備を進めます。
- ・都市計画道路の整備に合わせて、景観や防災機能の向上のため電線類の地中化を推進します。
- ・主要生活道路の整備や細街路の拡幅整備を促進します。
- ・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、生活拠点としての町屋駅、水辺空間としての隅田川沿岸、都電荒川線のバラの植栽、歴史・文化史跡や公共施設、にぎわいのある商店街、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します。

- ・ 町屋駅周辺では、交通結節機能の充実及び交通バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備を推進します。
- ・ 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の推進により、安全な歩行空間の確保を目指します。

＜3＞ 防災・防犯の方針

- ・ 町屋二丁目、三丁目、四丁目などの防災性向上の緊急性が高い密集市街地については、生活道路の拡幅整備や公園・防災広場などのオープンスペース、防火水槽などの整備を推進するとともに、建物の不燃化や耐震化を促進します。
- ・ 老朽建物の建て替え促進のほか、小規模な敷地や不接道敷地においては、隣接する敷地との共同建て替えや同時期に建て替えする協調建て替えを誘導することにより、土地の有効利用や良好な市街地環境の形成を図ります。
- ・ 地区計画などの活用により、地域住民との協働によるきめ細かな街づくりを推進します。
- ・ 震災時における生命の安全確保や避難路確保のため、耐震診断や耐震補強工事による建物の耐震化や塀の倒壊防止や落下物の防止などの耐震対策を推進します。
- ・ 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します。
- ・ 一定規模以上の開発などを行う民間事業者に対し、犯罪や事故を未然に防ぐため、暗がりや段差のない建物とするための指導・誘導を推進します。
- ・ 防犯上安全な建物の配置や構造など、防犯のための情報提供や普及・啓発を推進します。

＜4＞ 環境・みどりの方針

- ・ 公共施設や大規模民間開発による建築物の環境負荷を低減させるため、太陽光発電、屋上緑化、遮熱性舗装などへの取組を推進します。
- ・ 地球温暖化対策、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ます。
- ・ 道路や公園、自動車駐車場などにおける透水性舗装や遮熱性舗装、保水性舗装などの普及を図ります。
- ・ 住宅と工場が混在した地域の騒音・振動・悪臭対策を促進します。
- ・ 「暮らしと街並みの軸」における都電荒川線沿線において、バラの植樹や軌道敷の緑化の促進を図り、補助 90 号線の整備を見据えて荒川自然公園に続くみどりの整備を目指します。
- ・ 「ふれあいと憩いの軸」における隅田川沿岸や町屋公園周辺において、みどりに包まれたうるおいのある散歩道の整備とともに、都立尾久の原公園への連続性を考慮した環境整備を推進します。

- ・ 幹線道路沿道における街路樹や植樹帯の整備、民有地における接道部の植樹や生垣化の誘導により、みどり豊かな街並みを形成します。
- ・ 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します。
- ・ 小規模敷地でのグリーンスポットの整備や区民主体の街なか花壇づくりなど、きめ細かなみどりや花の充実を図ります。
- ・ 屋上緑化や生垣の設置、壁面緑化など、区民、企業、行政による総合的な緑化を推進します。

＜5＞ 景観・文化の方針

- ・ 「暮らしと街並みの軸」における都電荒川線沿線では、補助 90 号線整備の進捗に併せて住民参加によるみどり豊かで個性と魅力ある景観の形成を推進します。
- ・ 「ふれあいと憩いの軸」における隅田川沿岸では、スーパー堤防又は緩傾斜型堤防整備や水辺の緑化によるみどり豊かな水辺景観を形成し、川の曲がりを見めることのできる眺望の良さを生かした景観形成を目指します。
- ・ 市街地再開発事業による整備が行われる区域においては、街づくり事業と連携して景観に配慮したうるおいのあるみどり豊かな街並みの形成を図ります。
- ・ 幹線道路の街路樹や植樹帯の整備により良好な沿道景観を形成するとともに、民有地においても周辺の住環境と調和した良好な景観形成を誘導します。
- ・ 京成線町屋駅から隅田川における高架線において、鉄道事業者との協議により地域の景観に配慮した景観形成を目指します。
- ・ 多くの人々が、歴史・文化を感じることでできる寺社や史跡及び地場産業・伝統的産業などにふれることができるよう、道路ネットワークの整備や周辺の景観形成を推進します。

＜6＞ 産業・観光の方針

- ・ だれもが利用しやすい魅力ある商店街の環境形成に向け、放置自転車対策などによる沿道空間の整備を推進します。
- ・ 町屋駅周辺において、市街地再開発事業の効果を生かした商業集積などを図ることにより、人々が集まるにぎわいのある街づくりを目指します。
- ・ 町屋一丁目、五丁目、六丁目、八丁目などにおいて、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します。
- ・ 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりを推進します。
- ・ 工場などに隣接して建設されるマンションなどについて、住宅建設事業者への事前調整・指導により、住宅と工場の共存を図ります。
- ・ 都電荒川線とバラの植栽や隅田川沿岸の豊かなみどり、文化施設、商店街などの地域の魅力を生かし、多くの人々が集う街づくりを推進します。

<7> 住宅・住環境の方針

- ・ 町屋二丁目、三丁目、四丁目などの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、都市計画や地区計画の活用による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します。
- ・ 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します。
- ・ 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します。
- ・ バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、高齢者や障がい者などを含めてだれもが住み続けられる住まいづくりを推進します。
- ・ 一定規模以上のマンション建設を行う民間事業者に対し、新たな入居者と周辺地域の人々との良好かつ継続的なかわりを築くため、条例や要綱に基づく適切な誘導を行います。
- ・ 民間事業者の開発において、道路、緑化、自動車駐車場・自転車駐車場、景観、住戸面積などについての適切な指導により、周辺地域への影響や高齢化に配慮した、安全で良好な住環境の形成及び住宅の供給を図ります。

5 東尾久地域



◇都立尾久の原公園◇



◇日暮里・舎人ライナー熊野前駅◇

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

1. 東尾久地域の特性

地域の成り立ち・地域資源

江戸時代の東尾久地域は、田畑が広がる農村地帯でしたが、明治時代に入り東京都心部から多くの中小・零細企業が移転をしてきたことにより、住宅、工場、商店などが増加しました。

大正2年（1913年）の王子電気軌道（現都電荒川線）の三ノ輪橋、飛鳥山下間における営業運転の開始や、大正12年（1923年）に発生した関東大震災後に東京市内からの多くの住民が移住してきたことなどにより、住商工の混在する市街地化が進みました。

昭和9年（1934年）に放射11号線（尾久橋通り）が地区内に完成し、昭和43年（1968年）に尾久橋が架橋されたことにより、地域の交通機能が大幅に改善されました。

こうして地域の街の姿が変化していく中、昭和30年代から始まった隅田川沿岸での大規模工場の区外への転出や廃業により、昭和40年代前後では区内の下請中小企業が激減しました。こうした影響を受け、昭和55年（1980年）に地区内の隅田川沿岸にあった大規模工場が転出し、現在、跡地には都立尾久の原公園が整備されています。都立尾久の原公園は、江戸時代「桜草」の名所として知られていたところであり、現在も多くの動植物が生息し、開放感のある草原が広がる区民の憩いの場となっています。近年には補助306号線が開通し、新たな街並みが出現したことなどにより、周辺地域の状況は大きく変わりました。

また、平成20年（2008年）には、地域の西部を南北に貫く日暮里・舎人ライナーが開業したことにより、熊野前駅から日暮里駅や足立区方面とのアクセスが容易となりました。

今後、熊野前駅周辺の地区が交通の利便性を生かした新たな文化・憩いの生活拠点となったことにより、地域経済の更なる発展が期待されています。

人口・世帯・人口密度

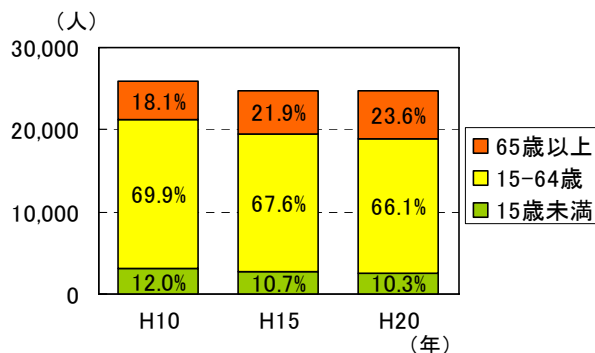
- 平成10年から平成20年までの10年間で、人口は約4%減少しており、人口密度も164人/haと区平均値を下回っています。世帯当り人員は、区平均に近い2.04人/世帯です。
- 少子高齢化が進行しており、65歳以上人口比率は区平均値を上回り、15歳未満人口が区平均値よりも低くなっています（参考：区平均65歳以上比率：22.5% 区平均15歳未満比率：11.0%）。

【人口・世帯・人口密度など】

	東尾久地域	区全体
人口(人)	24,759	181,205
世帯数(世帯)	12,143	90,093
人口密度(人/ha)	164	178
人口増減率(H10-20)(%)	▲4.4	6.9
世帯当り人員(人/世帯)	2.04	2.01

(住民基本台帳 平成20年1月1日)

【人口の推移】

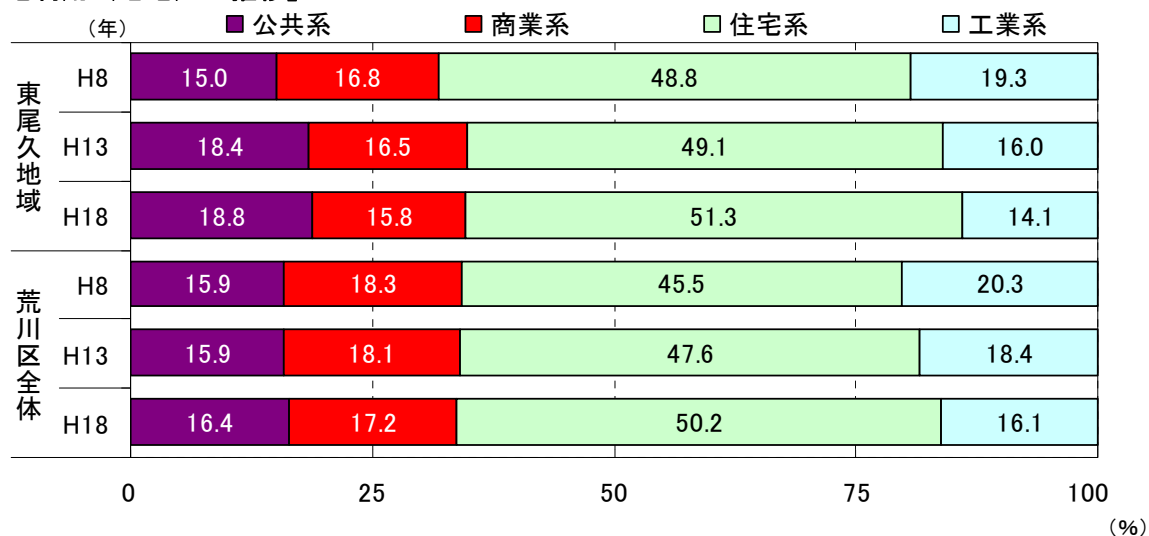


(住民基本台帳 各年1月1日)

土地利用

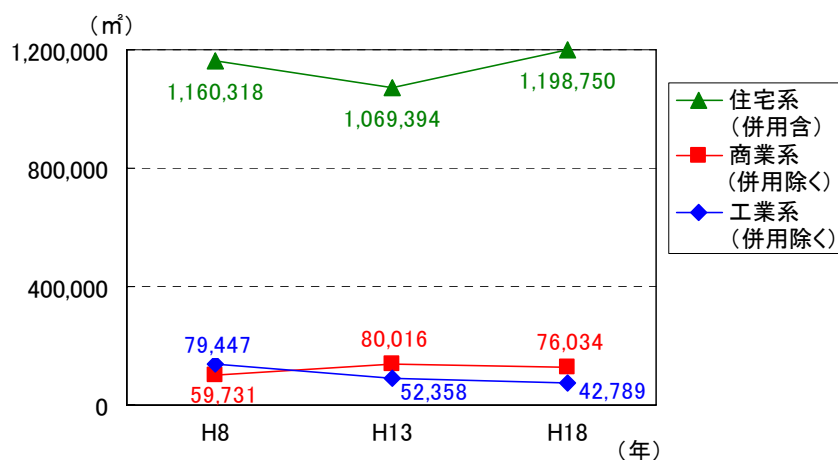
- 住宅系の土地利用が地区の宅地全体の約51%を占めており、商業系が約16%、工業系が約14%を占め、住商工混在の市街地が広がっています。
- 地域の容積率、平均敷地面積、中高層化率などは区平均値を下回る一方で、建物棟数密度が高く、地域の大半が低層の木造密集市街地となっています。
- 地域北側の隅田川沿岸の旭電化跡地では、広大な都立公園などの整備が進行中であり、一人当たり公園面積は区平均を上回っています。

【土地利用（宅地）の推移】

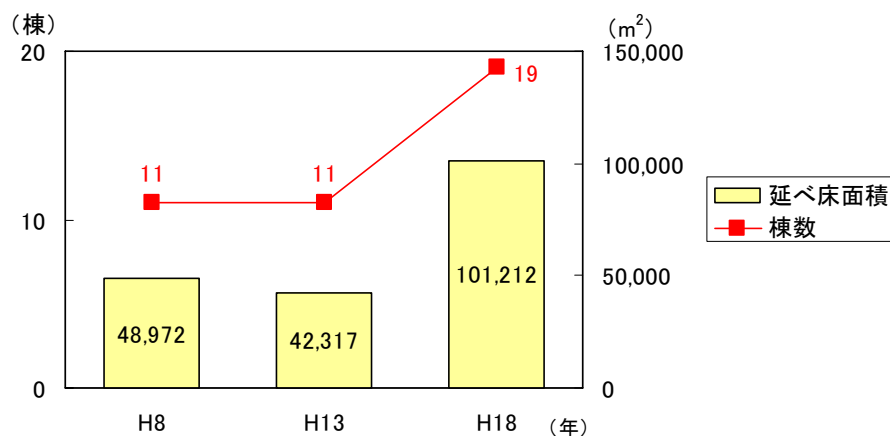


※商業・住宅併用は商業系に含まれる。同じく工業・住宅併用は工業系に含まれる。

【建物用途の推移（延べ床面積）】



【高層の建物（11階以上）の推移】



（各図ともに各年土地利用現況調査）

【建物・敷地現況など】

	東尾久地域	区全体
建物棟数(棟)	6,810	40,190
建ぺい率(%)	59.6	60.3
不燃化率 (建築面積ベース)(%)	54.3	58.7
建物棟数密度(棟/ha)	76.5	68.5
容積率(%)	164.2	207.4
平均敷地面積(宅地) m ²	145.5	166.3
中高層化率(%)	5.0	9.0
道路率(%)	17.8	18.7
一人当たり公園・運動場 面積(m ² /人)	4.71	2.85

※建ぺい率：全建築面積／全宅地面積

※不燃化率：耐火・準耐火造の建築面積／全建築面積

※容積率：全延べ床面積／全宅地面積

※平均敷地面積：全宅地面積／全宅地件数

※中高層化率：地上4階以上の建物棟数／全建物棟数
(平成18年 土地利用現況調査)

【産業】

	東尾久地域	区全体
事業所数(H18)(箇所)	1,576	11,933
従業者数(H18)(人)	9,326	89,461
事業所数増減率 (H18-H8)(%)	▲27.1	▲22.6
従業者数増減率 (H18-H8)(%)	▲19.2	▲16.3
一事業所当たり従業者数 (H18)(人/箇所)	5.9	7.5

(各年東京都事業所・企業統計調査報告)

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

2. 東尾久地域の街づくりの課題

- ・木造密集市街地における道路などの基盤整備や防災性の向上による住環境の改善
- ・道路などの居住環境整備と合わせた既存の商店街の活性化
- ・熊野前駅周辺における生活拠点としてふさわしい市街地の環境整備
- ・都立尾久の原公園の整備拡充及び宮前公園の整備並びに隅田川の水辺空間の連続性の確保
- ・日暮里・舎人ライナーの各駅周辺における乗降客動線を考慮した市街地整備
- ・日暮里・舎人ライナー沿線の良好な街並み景観の整備
- ・補助306号線沿道の街並み景観の創造と保全

3. 東尾久地域の将来像と街づくりの目標・方針

将来像：都立尾久の原公園の豊かなみどりと川辺のうるおい、そして熊野前駅のにぎわいが同居した暮らしやすい街、東尾久地域

街づくりの目標

■安全で安心して暮らせる街づくり

- 生活拠点である尾久拠点では、熊野前駅を中心とした生活利便性の向上や、安心して暮らせる生活道路網の整備を図ります。
- 幹線道路や主要生活道路及び細街路の拡幅整備を推進し、安全で利便性の高い道路網を整備します。
- 木造密集市街地の災害に強い街づくりを重点的かつ総合的に推進し、建物の不燃化や耐震化、狭小敷地の共同化などによる防災性の向上を図ります。
- バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指します。

■快適でうるおいのある街づくり

- 都立尾久の原公園や隅田川、地域内の歴史資源を生かした水とみどりの街づくりを推進します。
- 地域資源であるみどり豊かな隅田川沿岸と都立尾久の原公園、都電荒川線とバラの植栽、歴史的な史跡・文化財、にぎわいのある商業施設などを楽しめる歩行空間の創出を図ります。
- 隅田川沿岸のみどりと水辺の景観形成を推進し、公園や街なかのオープンスペース、沿道、民有地の緑化促進によりみどり豊かな市街地形成を目指します。
- 地球温暖化対策、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ます。

■にぎわいと活力のある街づくり

- 熊野前駅や赤土小学校前駅など、利便性を生かした市街地整備の推進や都電荒川線を中心とした魅力ある景観形成により、多くの人々が集うにぎわいのある街づくりを推進します。
- 幹線道路沿道では、周辺市街地との調和に配慮しつつ商業施設などを誘導し、にぎわいのある街づくりを推進します。
- 地域の生活に密着した商業や地場産業、伝統的産業などの振興につながる街づくりの推進などにより、住宅と商業、工業の共存による調和の取れた住環境を目指します。

東尾久地域街づくり方針図



【凡例】

●土地利用（詳細についてはP.36参照）
地域の特性に基づき、以下の区分により、計画的な土地利用の誘導を図る。

- 商業・業務系市街地
- 商業系市街地
- 近隣商業系市街地
- 住宅・工業系複合市街地
- 住宅系複合市街地
- 住宅系市街地
- 工業系市街地
- 大規模公園
- その他公園・緑地
- 防災広場

●道路整備
都市の骨格を形成する道路網の整備により、円滑で快適な地域内及び地域間の移動を実現する。

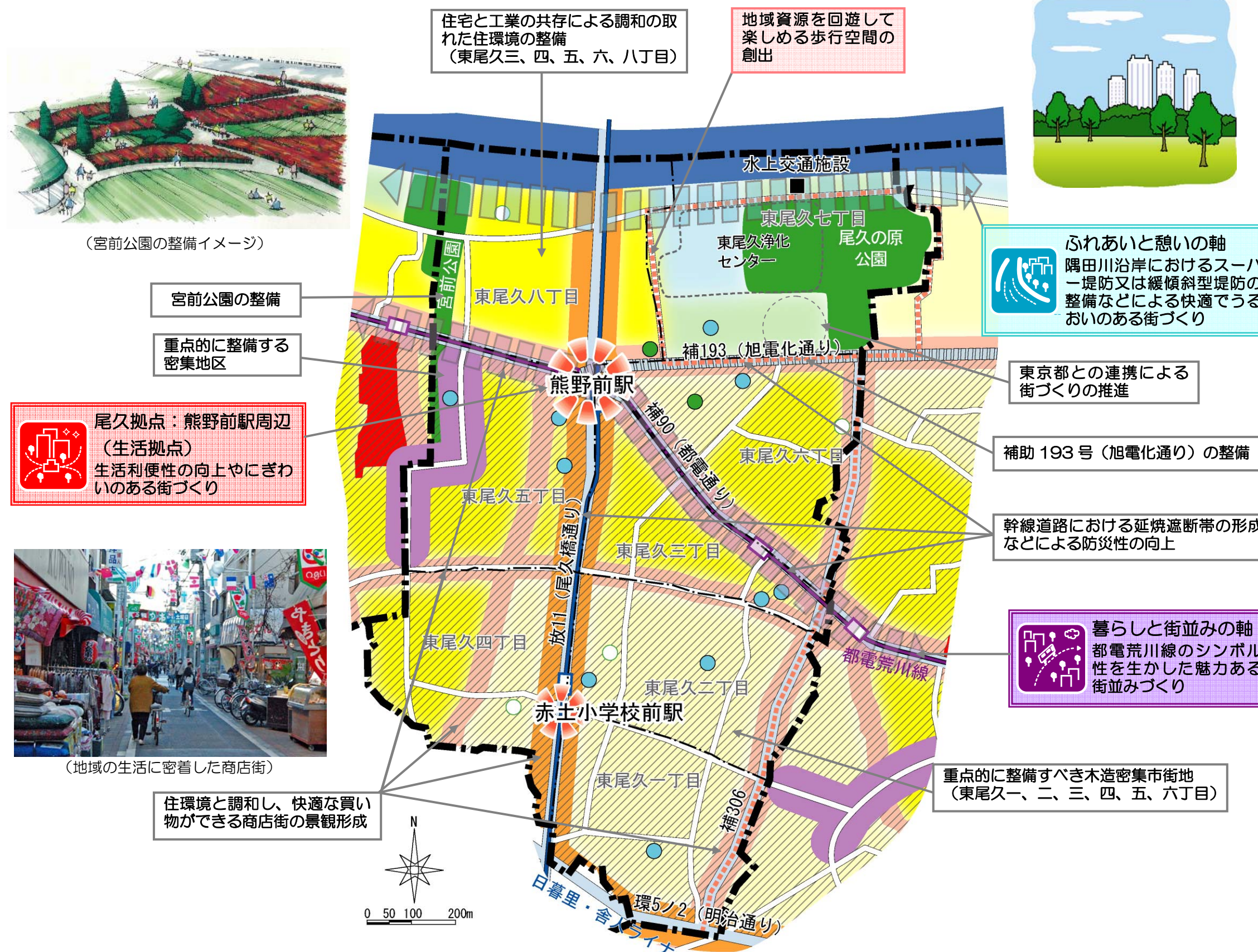
- 幹線道路
- 優先的に整備する幹線道路
- 主要生活道路
- 地域資源を回遊して楽しめる歩行空間

●市街地整備
地域の特性に基づき、以下の市街地整備を行う。

- 地域の拠点となる駅周辺の整備
- 整備すべき木造密集市街地
- 重点的に整備する密集地区

●境界等

- 都電荒川線
- 鉄道等
- 学校・主な公共施設
- 地域境界・区境界
- 町丁目境界



4. 東尾久地域の分野別街づくり方針

<1> 土地利用の方針

① 生活拠点である尾久拠点における土地利用

- ・ 生活拠点である熊野前駅周辺では、商店街や都立尾久の原公園、教育・文化施設などと一体となった街づくりを推進します。
- ・ 日暮里・舎人ライナーの整備効果を的確に把握し、熊野前駅周辺や赤土小学校前駅周辺などでは、計画的な土地利用や利便性・快適性の向上などを図った生活拠点の形成を目指します。

② 「ふれあいと憩いの軸」における土地利用

- ・ 「ふれあいと憩いの軸」である隅田川沿岸では、都立尾久の原公園や宮前公園との一体化により、開放感があり水辺に親しめるみどり豊かな空間の土地利用の誘導を図ります。

③ 「暮らしと街並みの軸」における土地利用

- ・ 「暮らしと街並みの軸」である都電荒川線沿線では、バラや軌道敷の植栽によるみどりと沿線商業施設によるうるおいにぎわいに調和した魅力ある景観を創出し、区民の暮らしを支える軸を形成します。

④ 幹線道路沿道における土地利用

- ・ 放射 11 号線（尾久橋通り）、補助 90 号線（都電通り）、補助 193 号線（旭電化通り）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します。

⑤ その他一般市街地における土地利用

- ・ 住宅化が進む地域において、現況との調和と良好な住環境の形成に配慮した土地利用の誘導を行います。
- ・ 地区の特性や土地利用状況に合わせた高さ制限の導入により、計画的な土地利用の誘導と建物高さの秩序付けを図ります。

<2> 道路・交通の方針

- ・ 補助 193 号線（旭電化通り）の整備では、熊野前駅周辺の生活拠点としての機能整備を視野に入れた取組により、沿道建物の不燃化による避難路としての道路整備を目指します。
- ・ 歩行や自転車通行の安全性向上のための道路整備を進めます。
- ・ 都市計画道路の整備に合わせて、景観や防災機能の向上のため電線類の地中化を推進します。
- ・ 主要生活道路の整備や細街路の拡幅整備を促進します。
- ・ 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、生活拠点である熊野前駅や隅田川沿岸の水辺空間、都電荒川線のバラの植栽、歴史・文化史跡や公共施設、にぎわいのある商店街、都立尾久の原公園などの多様な地域資源を結びみどり豊かな道路ネットワークを形成します。

- ・ 熊野前駅周辺では、利便性が高く快適な空間の形成により、交通結節機能の充実やバリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備の推進を目指します。
- ・ 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します。

＜3＞ 防災・防犯の方針

- ・ 防災性向上の緊急性が高い密集市街地については、生活道路の拡幅整備や公園・防災広場などのオープンスペース、防火水槽などの整備を推進するとともに、建物の不燃化や耐震化を促進します。
- ・ 老朽建物の建て替え促進のほか、小規模な敷地や不接道敷地においては、隣接する敷地との共同建て替えや同時期に建て替えする協調建て替えを誘導することにより、土地の有効利用や良好な市街地環境の形成を図ります。
- ・ 地区計画などの活用により、地域住民との協働によるきめ細かな街づくりを推進します。
- ・ 震災時における生命の安全確保や避難路確保のため、耐震診断や耐震補強工事による建物の耐震化や塀の倒壊防止や落下物の防止などの耐震対策を推進します。
- ・ 都立尾久の原公園一帯において、補助 193 号線（旭電化通り）の整備を考慮した広域避難場所としての機能の充実を図ります。
- ・ 水上交通施設における水上交通の活用により防災機能の維持・向上を図ります。
- ・ 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します。
- ・ 一定規模以上の開発などを行う民間事業者に対し、犯罪や事故を未然に防ぐため、暗がりや段差のない建物とするための指導・誘導を推進します。
- ・ 防犯上安全な建物の配置や構造など、防犯のための情報提供や普及・啓発を推進します。

＜4＞ 環境・みどりの方針

- ・ 公共施設や大規模民間開発による建築物の環境負荷を低減させるため、太陽光発電、屋上緑化、遮熱性舗装などへの取組を推進します。
- ・ 地球温暖化対策、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ます。
- ・ 道路や公園、自動車駐車場などにおける透水性舗装や遮熱性舗装、保水性舗装などの普及を図ります。
- ・ 都電荒川線沿線におけるバラの植樹や軌道敷の緑化を進めるとともに、補助 193 号線（旭電化通り）沿道や放射 11 号線（尾久橋通り）、都立尾久の原公園、宮前公園、隅田川沿岸などに連なるみどりの回遊性を確保することを目指します。
- ・ 幹線道路沿道における街路樹や植樹帯の整備、民有地における接道部の植樹や生垣化の誘導により、みどり豊かな街並みを形成します。

- ・ 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します。
- ・ 小規模敷地でのグリーンスポットの整備や区民主体の街なか花壇づくりなど、きめ細かなみどりや花の充実を図ります。
- ・ 屋上緑化や生垣の設置、壁面緑化など、区民、企業、行政による総合的な緑化を推進します。

＜5＞ 景観・文化の方針

- ・ 「暮らしと街並みの軸」における都電荒川線沿線では、住民参加により、民有地との統一感を意識した魅力的な街並みの形成を推進します。
- ・ 「ふれあいと憩いの軸」における隅田川沿岸では、スーパー堤防又は緩傾斜型堤防整備や水辺の緑化と併せてみどり豊かな水辺景観を形成し、都立尾久の原公園との連続性を生かした景観形成を推進します。
- ・ 幹線道路の街路樹や植樹帯の整備により良好な沿道景観を形成するとともに、民有地においても周辺の住環境と調和した良好な景観形成を誘導します。
- ・ 放射 11 号線（尾久橋通り）沿道では、日暮里・舎人ライナーの施設と調和した統一感のある景観整備を目指します。
- ・ 多くの人々が、地域の財産である歴史・文化を感じることができる寺社や史跡及び地盤産業・伝統的産業などにふれることができるよう、道路ネットワークの整備や周辺地域の景観形成を推進します。

＜6＞ 産業・観光の方針

- ・ 東尾久一丁目などにおいて、工場などの操業環境に資する主要道路などの基盤整備を推進します。
- ・ だれもが利用しやすい魅力ある商店街の環境形成に向けた沿道空間の整備を推進します。
- ・ 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりを推進します。
- ・ 工場などに隣接して建設されるマンションなどについて、住宅建設事業者への事前調整・指導により、住宅と工場の共存を図ります。
- ・ 隅田川沿岸の水辺空間、都立尾久の原公園、寺社などの歴史・文化資源、都電荒川線、縦横に延びる商店街など、地域の魅力を生かし、多くの人々が集う街づくりを推進します。

<7> 住宅・住環境の方針

- ・ 隅田川沿岸は、水とみどり豊かな複合市街地として、良好な住環境の保全・育成を目指します。
- ・ 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します。
- ・ 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します。
- ・ バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、高齢者や障がい者などを含めてだれもが住み続けられる住まいづくりを推進します。
- ・ 一定規模以上のマンション建設を行う民間事業者に対し、新たな入居者と周辺地域の人々との良好かつ継続的なかかわりを築くため、条例や要綱に基づく適切な誘導を行います。
- ・ 民間事業者の開発において、道路、緑化、自動車駐車場・自転車駐車場、景観、住戸面積などについての適切な指導により、周辺地域への影響や高齢化に配慮した、安全で良好な住環境の形成及び住宅の供給を図ります。

6 西尾久地域



◇さくら通り◇



◇小台通り◇

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

1. 西尾久地域の特性

地域の成り立ち・地域資源

江戸時代の西尾久地域は、上尾久村、西尾久村の一部であり、田畑が広がる農村地帯でした。

大正2年（1913年）に王子電気軌道（現都電荒川線）の三ノ輪橋、飛鳥山下間での運行が開始され、町屋や北区王子方面への利便性が向上しました。翌大正3年（1914年）に碩運寺境内に尾久温泉が発見されると、周辺は数多くの料理屋・温泉旅館などが建ち並ぶようになり、温泉のある行楽地、尾久三業地としてにぎわうようになりました。

大正11年（1922年）、火災により操業が停止した旧レンガ工場跡地に、民営のあらかわ遊園が開園し、荒川遊園地前駐車場ができると、都電荒川線沿線は尾久三業地の商業地と併せて一層のにぎわいをみせるようになりました。

昭和4年（1929年）には、地域南部に東北本線の尾久駅（北区）が開設され、地域北部では、西尾久三丁目の隅田川沿岸の人家の少なかった水田地帯に鉛筆工場が開業するなど、利便性の向上と農地の減少により急速に市街地化が進みました。

昭和63年（1988年）の大改造を経たあらかわ遊園は、現在では都内唯一の区立遊園地として、子ども連れの家族でにぎわう観光スポットとなっています。

また、地域の南部から西部にかけては、土地区画整理事業により道路基盤の整った街区が広がり、住商工が集積した街並みとなっています。

現在、地域南部はJR尾久駅を中心とした生活圏としての性格を有しており、北部は都電荒川線を利用して区外からあらかわ遊園に多くの人々が訪れる地域となっています。

こうしたことから、西尾久地域は、区内でも近隣他区とのかかわりが比較的強く、荒川区の西の玄関口としての特色を持った地域と言えます。

人口・世帯・人口密度

○平成10年から平成20年までの10年間で、人口は増加から減少に転じていますが、平成20年の人口は10年前と比べてやや増加しています。人口密度は212人/haと区平均を上回っており、世帯当り人員も区平均より大きくなっています。

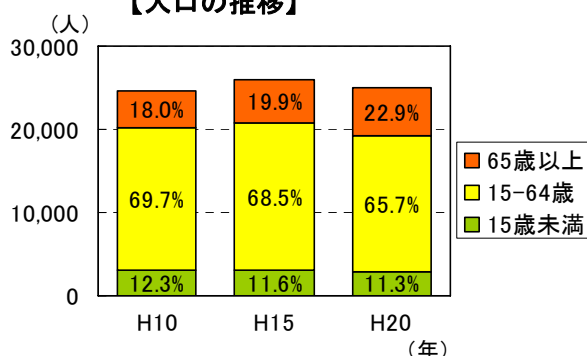
○高齢化が進行しており、65歳以上人口比率は区平均値よりやや高くなっています（参考：区平均65歳以上比率：22.5% 区平均15歳未満比率：11.0%）。

【人口・世帯・人口密度など】

	西尾久地域	区全体
人口(人)	25,016	181,205
世帯数(世帯)	11,981	90,093
人口密度(人/ha)	212	178
人口増減率(H10-20)(%)	1.6	6.9
世帯当り人員(人/世帯)	2.09	2.01

(住民基本台帳 平成20年1月1日)

【人口の推移】



(住民基本台帳 各年1月1日)

土地利用

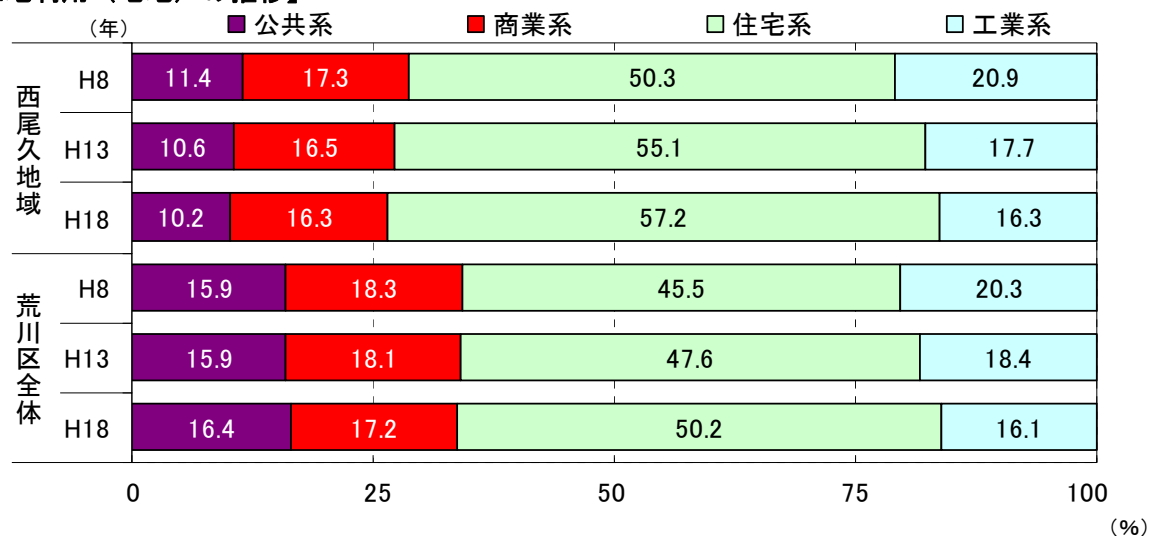
○西尾久地域は、住宅系の土地利用が地域の宅地面積全体の約57%と高い割合を占めており、商業系・工業系土地利用がそれぞれ約16%を占め、住商工混在の市街地が広がっています。

○地域内の建物は住宅系の床面積が増加しています。不燃化率、容積率、平均敷地面積、中高層化率などは、おおむね区平均値と同様の状況にあります。

○地域北側は隅田川沿岸に接し、あらかわ遊園が整備され、水辺と調和した環境を形成しています。

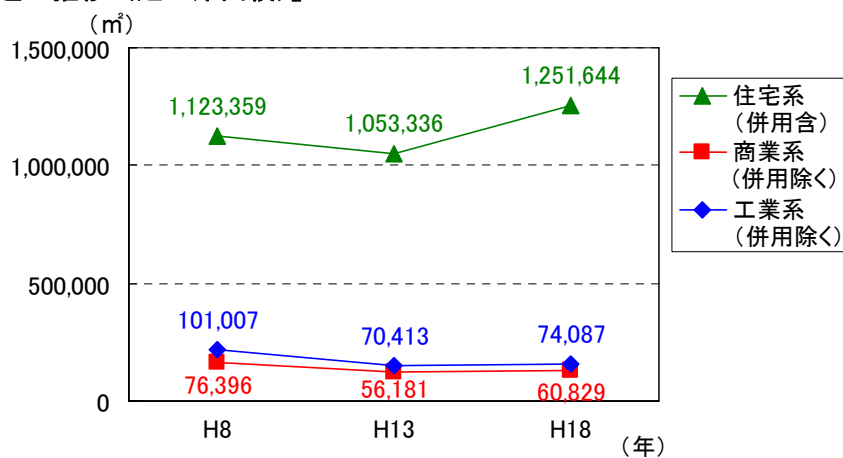
○地域の南西部は、土地区画整理事業により道路などの基盤が整備された地域であり、近年中高層マンションが増加しています。

【土地利用（宅地）の推移】

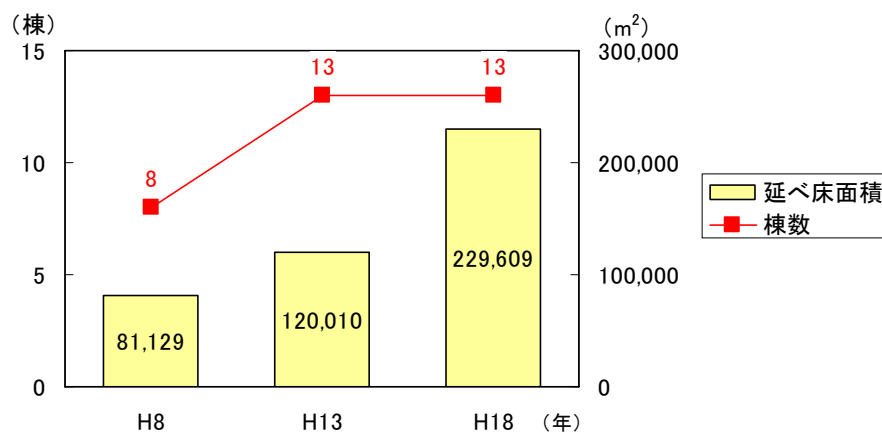


※商業・住宅併用は商業系に含まれる。同じく工業・住宅併用は工業系に含まれる。

【建物用途の推移（延べ床面積）】



【高層の建物（11階以上）の推移】



（各図ともに各年土地利用現況調査）

【建物・敷地現況など】

	西尾久地域	区全体
建物棟数(棟)	5,414	40,190
建ぺい率(%)	63.3	60.3
不燃化率 (建築面積ベース)(%)	56.0	58.7
建物棟数密度(棟/ha)	73.5	68.5
容積率(%)	202.5	207.4
平均敷地面積(宅地) m ²	171.5	166.3
中高層化率(%)	8.1	9.0
道路率(%)	19.3	18.7
一人当り公園・運動場 面積(m ² /人)	2.30	2.85

※建ぺい率：全建築面積／全宅地面積

※不燃化率：耐火・準耐火造の建築面積／全建築面積

※容積率：全延べ床面積／全宅地面積

※平均敷地面積：全宅地面積／全宅地件数

※中高層化率：地上4階以上の建物棟数／全建物棟数
(平成18年 土地利用現況調査)

【産業】

	西尾久地域	区全体
事業所数(H18)(箇所)	1,348	11,933
従業者数(H18)(人)	9,469	89,461
事業所数増減率 (H18-H8)(%)	▲22.6	▲22.6
従業者数増減率 (H18-H8)(%)	▲17.4	▲16.3
一事業所当り従業者数 (H18)(人/箇所)	7.0	7.5

(各年東京都事業所・企業統計調査報告)

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

2. 西尾久地域の街づくりの課題

- ・ 木造密集市街地における道路などの基盤整備や防災性の向上による住環境の改善
- ・ 既存の商店街における道路などの居住環境整備と併せた活性化
- ・ 地域西部の市街地における突出した高層建物への対応
- ・ 隅田川、あらかわ遊園、宮前公園と都電荒川線沿線のつながりを生かした街づくり
- ・ JR尾久駅、田端駅、上中里駅を考慮した市街地整備

3. 西尾久地域の将来像と街づくりの目標・方針

**将来像：都電荒川線、あらかわ遊園、歴史・文化資源などの水とみどりの
うるおいある落ち着いた暮らしの街、西尾久地域**

街づくりの目標

■安全で安心して暮らせる街づくり

- 補助 90 号線（都電通り）の整備に伴う都電通り沿道での市街地形成により、魅力ある暮らしを見据えた街並みづくりを推進します。
- 幹線道路や主要生活道路及び細街路の拡幅整備を推進し、安全で利便性の高い道路網を整備します。
- 木造密集市街地の災害に強い街づくりを重点的かつ総合的に推進し、建物の不燃化や耐震化、狭小敷地の共同化などによる防災性の向上を図ります。
- バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指します。

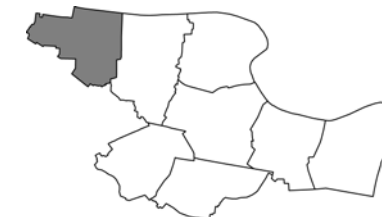
■快適でうるおいのある街づくり

- あらかわ遊園を中心とした魅力ある水辺景観の形成を図ります。
- 隅田川沿岸のみどりと水辺の景観形成を推進し、公園や街なかのオープンスペース、沿道、民有地の緑化促進によりみどり豊かな市街地形成を目指します。
- 地域資源であるみどり豊かな隅田川沿岸と公園、都電荒川線とバラの植栽、歴史的な史跡・文化財、にぎわいのある商業施設などを楽しめる歩行空間の創出を図ります。
- 地球温暖化対策、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ます。

■にぎわいと活力のある街づくり

- あらかわ遊園、宮前公園、隅田川沿岸、都電荒川線、歴史・文化資源など地域の魅力ある個性的な景観形成により、多くの人々が集うにぎわいのある街づくりを推進します。
- 工場から住宅の建て替えに対応した住環境と工場の操業環境との調和を図ります。
- 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりの推進などにより、住宅と商業、工業の共存による調和の取れた住環境を目指します。
- 幹線道路沿道では、周辺市街地との調和に配慮しつつ商業施設などを誘導し、にぎわいのある街づくりを推進します。

西尾久地域街づくり方針図



【凡例】

●土地利用（詳細についてはP.36参照）
地域の特性に基づき、以下の区分により、計画的な土地利用の誘導を図る。

- 商業・業務系市街地
- 商業系市街地
- 近隣商業系市街地
- 住宅・工業系複合市街地
- 住宅系複合市街地
- 住宅系市街地
- 工業系市街地
- 大規模公園
- その他公園・緑地
- 防災広場

●道路整備
都市の骨格を形成する道路網の整備により、円滑で快適な地域内及び地域間の移動を実現する。

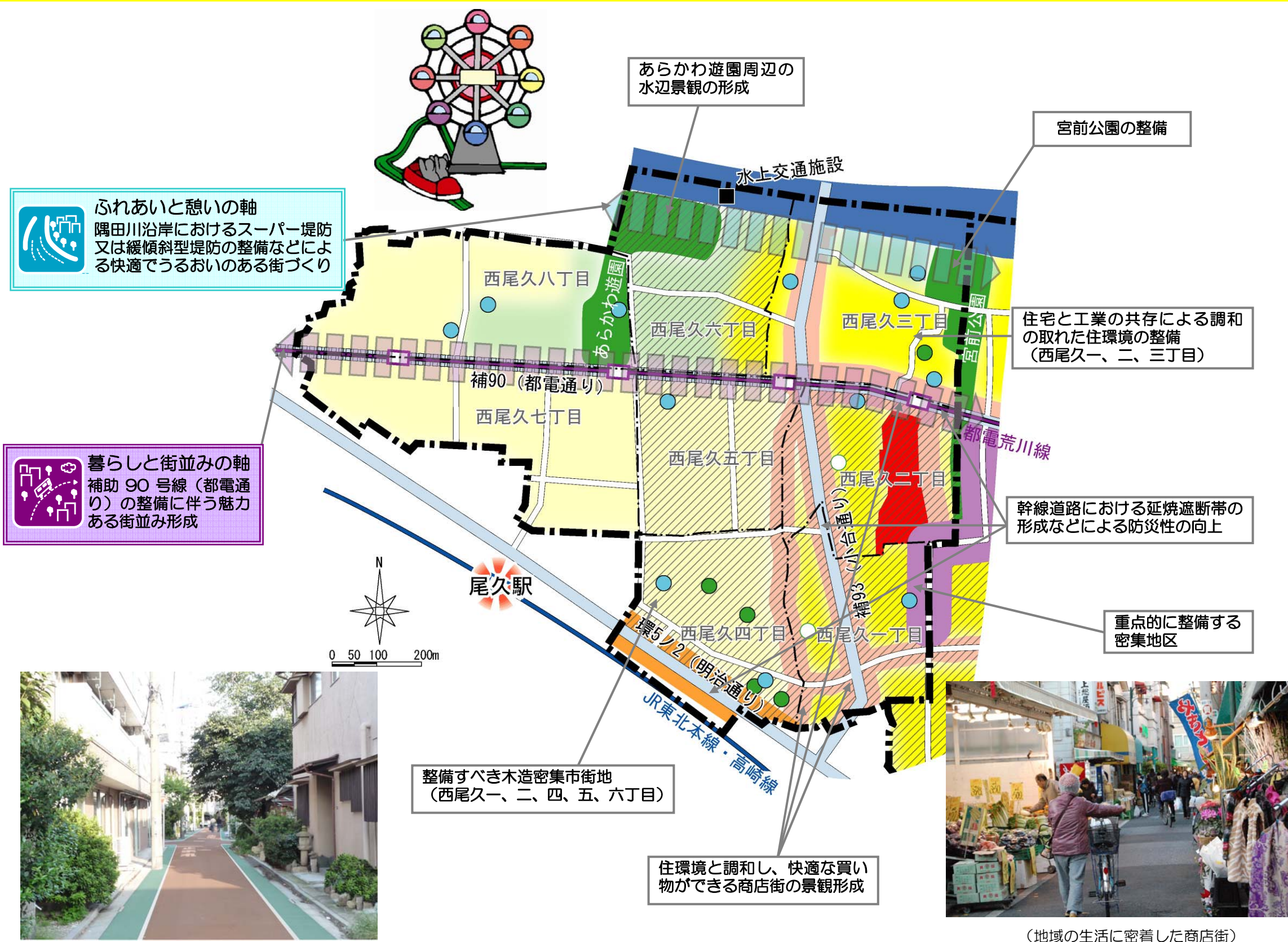
- 幹線道路
- 優先的に整備する幹線道路
- 主要生活道路
- 地域資源を回遊して楽しめる歩行空間

●市街地整備
地域の特性に基づき、以下の市街地整備を行う。

- 地域の拠点となる駅周辺の整備
- 整備すべき木造密集市街地
- 重点的に整備する密集地区

●境界等

- 都電荒川線
- 鉄道等
- 学校・主な公共施設
- 地域境界・区境界
- 町丁目境界



4. 西尾久地域の分野別街づくり方針

<1> 土地利用の方針

① 「ふれあいと憩いの軸」における土地利用

- ・ 「ふれあいと憩いの軸」である隅田川沿岸では、あらかわ遊園や宮前公園との一体化により、開放感があり水辺に親しめるみどり豊かな空間の土地利用の誘導を図ります。

② 「暮らしと街並みの軸」における土地利用

- ・ 「暮らしと街並みの軸」である都電荒川線沿線では、軌道敷やあらかわ遊園、宮前公園によるみどりと沿線商業施設により、うるおいやにぎわいの調和した魅力ある景観を創出し、区民の暮らしにうるおいを与える軸を形成します。

③ 幹線道路沿道における土地利用

- ・ 補助 90 号線（都電通り）、補助 93 号線（小台通り）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します。

④ その他一般市街地における土地利用

- ・ 西尾久一丁目、二丁目、三丁目、四丁目などの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、土地利用の計画的な誘導を推進します。
- ・ 地区の特性や土地利用状況に合わせた高さ制限の導入により、計画的な土地利用の誘導と建物高さの秩序付けを図ります。

<2> 道路・交通の方針

- ・ 補助 90 号線（都電通り）の整備では、都電荒川線の各停留場周辺における安全で利用しやすい道路空間を考慮した整備を促進します。
- ・ 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、みどり豊かなあらかわ遊園や宮前公園、隅田川沿岸の水辺空間、都電荒川線のバラの植栽、歴史・文化史跡や公共施設、にぎわいのある商店街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します。
- ・ 歩行や自転車通行の安全性向上のための道路整備を進めます。
- ・ 都市計画道路の整備に合わせて、景観や防災機能の向上のため電線類の地中化を推進します。
- ・ 主要生活道路の整備や細街路の拡幅整備を促進します。

＜3＞ 防災・防犯の方針

- ・ 西尾久一丁目、二丁目、四丁目、五丁目、六丁目など、防災性向上の緊急性が高い密集市街地においては、生活道路の拡幅整備や公園・防災広場などのオープンスペース、防火水槽などの整備を推進するとともに、建物の不燃化や耐震化を促進します。
- ・ 老朽建物の建て替え促進のほか、小規模な敷地や不接道敷地においては、隣接する敷地との共同建て替えや同時期に建て替えする協調建て替えを誘導することにより、土地の有効利用や良好な市街地環境の形成を図ります。
- ・ 震災時における生命の安全確保や避難路確保のため、耐震診断や耐震補強工事による建物の耐震化や塀の倒壊防止や落下物の防止などの耐震対策を推進します。
- ・ 地区計画などの活用により、地域住民との協働によるきめ細かな街づくりを推進します。
- ・ 水上交通施設における水上交通の活用による防災機能の維持・向上を図ります。
- ・ 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します。
- ・ 一定規模以上の開発などを行う民間事業者に対し、犯罪や事故を未然に防ぐため、暗がりや段差のない建物とするための指導・誘導を推進します。
- ・ 防犯上安全な建物の配置や構造など、防犯のための情報提供や普及・啓発を推進します。

＜4＞ 環境・みどりの方針

- ・ 公共施設や大規模民間開発による建築物の環境負荷を低減させるため、太陽光発電、屋上緑化、遮熱性舗装などへの取組を推進します。
- ・ 地球温暖化対策、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ます。
- ・ 道路や公園、自動車駐車場などにおける透水性舗装や遮熱性舗装、保水性舗装などの普及を図ります。
- ・ 都電荒川線沿線におけるバラの植樹や軌道敷の緑化とともに、あらかわ遊園や宮前公園、隅田川沿岸と連なるみどりの構築を目指します。
- ・ 幹線道路沿道における街路樹や植樹帯の整備、民有地における接道部の植樹や生垣化の誘導により、みどり豊かな街並みを形成します。
- ・ 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します。
- ・ 小規模敷地でのグリーンスポットの整備や区民主体の街なか花壇づくりなど、きめ細かなみどりや花の充実を図ります。
- ・ 屋上緑化や生垣の設置、壁面緑化など、区民、企業、行政による総合的な緑化を推進します。

＜5＞ 景観・文化の方針

- ・ 「暮らしと街並みの軸」における都電荒川線沿線では、住民参加による民有地との統一感を有する魅力的な街並みの形成を推進します。
- ・ 民間開発事業に対し、景観に配慮した街づくりを推進、誘導します。
- ・ 「ふれあいと憩いの軸」における隅田川沿岸では、スーパー堤防又は緩傾斜型堤防整備や水辺の緑化と併せてみどり豊かな水辺景観を形成し、あらかわ遊園や宮前公園との一体化を生かした眺望に優れた景観形成を推進します。
- ・ 幹線道路の街路樹や植樹帯の整備により良好な沿道景観を形成するとともに、民有地においても周辺の住環境と調和した良好な景観形成を誘導します。
- ・ 多くの人々が、地域の財産である歴史・文化を感じることでできる寺社や史跡及び地場産業・伝統的産業などにふれることができるよう、道路ネットワークの整備や周辺の景観形成を推進します。

＜6＞ 産業・観光の方針

- ・ だれもが利用しやすい魅力ある商店街の環境形成に向けた沿道空間の整備を推進します。
- ・ 西尾久五丁目、七丁目などにおいて、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します。
- ・ 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりを推進します。
- ・ 工場などに隣接して建設されるマンションなどについて、住宅建設事業者への事前調整・指導により、住宅と工場の共存を図ります。
- ・ 隅田川沿岸の水辺空間、あらかわ遊園、宮前公園、寺社などの歴史・文化資源、都電荒川線、縦横に延びる商店街など、地域の魅力を生かし、多くの人々が集う街づくりを推進します。

＜7＞ 住宅・住環境の方針

- ・ 隅田川沿岸は水とみどり豊かな複合市街地として、良好な住環境の保全・育成を目指します。
- ・ 西尾久一丁目、二丁目、三丁目、四丁目などの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します。
- ・ 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します。
- ・ バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、高齢者や障がい者などを含めてだれもが住み続けられる住まいづくりを推進します。

- ・ 一定規模以上のマンション建設を行う民間事業者に対し、新たな入居者と周辺地域の人々との良好かつ継続的なかかわりを築くため、条例や要綱に基づく適切な誘導を行います。
- ・ 民間事業者の開発において、道路、緑化、自動車駐車場・自転車駐車場、景観、住戸面積などについての適切な指導により、周辺地域への影響や高齢化に配慮した、安全で良好な住環境の形成及び住宅の供給を図ります。

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

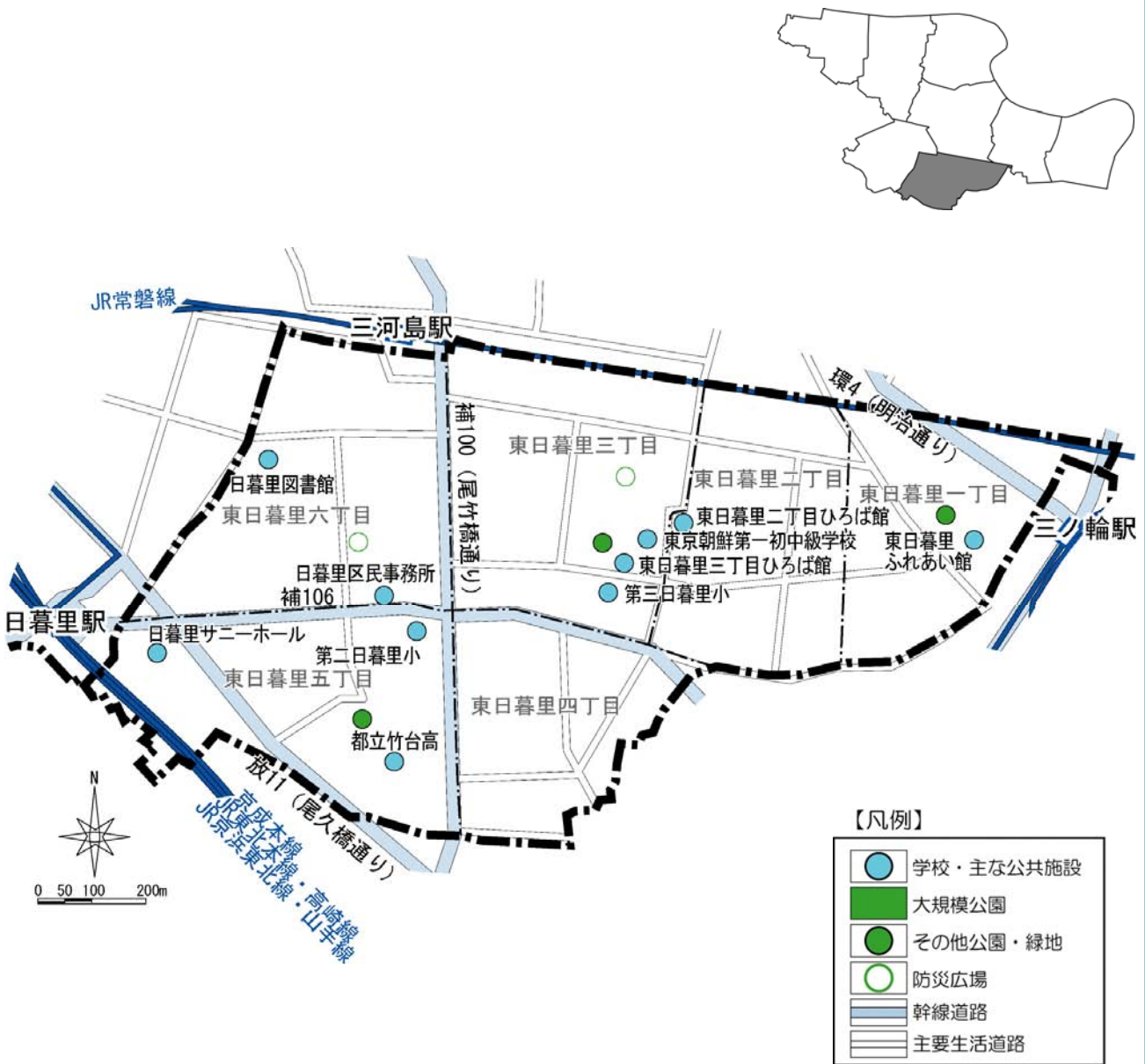
東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

7 東日暮里地域



◇日暮里南公園◇



◇日暮里繊維問屋街◇

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

1. 東日暮里地域の特性

地域の成り立ち・地域資源

江戸時代、東日暮里地域は江戸郊外の寺社や武家屋敷が集まる地域でした。現在でも地域の東端には大関横町などの武家屋敷跡、南端には音無川跡など、当時の面影を見ることができます。

明治時代、台東区で古布や裁ち落としを取り扱っていた業者が、東日暮里地域へ移動してきたことを始まりとして、ウエイスト、繊維産業が盛んとなりました。大正末頃には、端切れを扱う商店が増加し、繊維問屋街が築かれました。現在でも繊維関連の業者が集まり日暮里繊維問屋街を形成し、区外からの多くの人々が訪れ、ファッションの街としてにぎわっています。

明治38年（1905年）、日本鉄道（現JR）の日暮里駅、常磐線の三河島駅が開設し、活気のある市街地へと移り変わりました。また、昭和6年（1931年）京成電鉄の日暮里駅が開設すると、日暮里駅は交通結節点として発展しました。

第二次世界大戦時の東京大空襲で日暮里地域の大半は焼け野原となりましたが、戦後、土地区画整理事業が行われたことにより、現在の東日暮里地域は整った街区が形成されています。この地域には、町工場が比較的多く立地していましたが、近年、住宅への土地利用転換が進行しています。

平成20年（2008年）には日暮里・舎人ライナーが開業、平成22年度（2010年度）には成田新高速鉄道線の開業が予定されていることから、日暮里駅の交通の利便性は更に向上し、広域拠点としての更なる発展が期待されています。

人口・世帯・人口密度

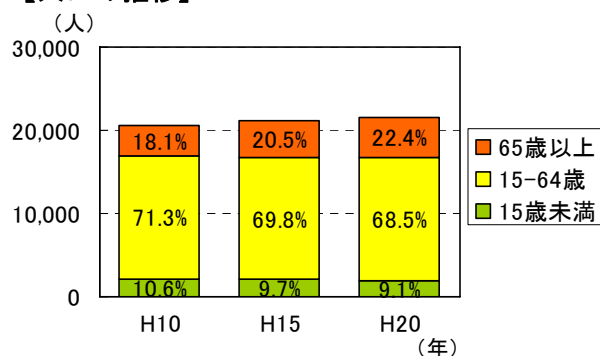
- 平成10年から平成20年までの10年間で、人口は約5%増加して、人口密度も202人/haと区平均よりも高くなっていますが、世帯規模は小さく1.87人/世帯です。
- 高齢化が進行して65歳以上人口比率は区平均値と同程度になっていますが、15歳未満人口の比率が低く、15歳から64歳人口の比率が高くなっています（参考：区平均65歳以上比率：22.5% 区平均15歳未満比率：11.0%）。

【人口・世帯・人口密度など】

	東日暮里地域	区全体
人口(人)	21,616	181,205
世帯数(世帯)	11,570	90,093
人口密度(人/ha)	202	178
人口増減率(H10-20)(%)	4.7	6.9
世帯当り人員(人/世帯)	1.87	2.01

(住民基本台帳 平成20年1月1日)

【人口の推移】

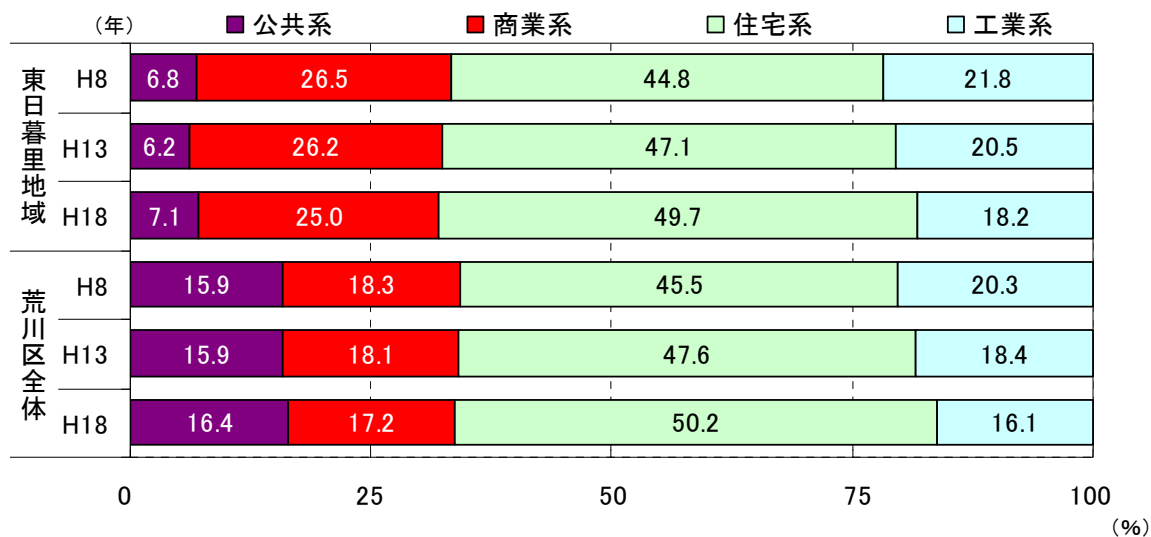


(住民基本台帳 各年1月1日)

土地利用

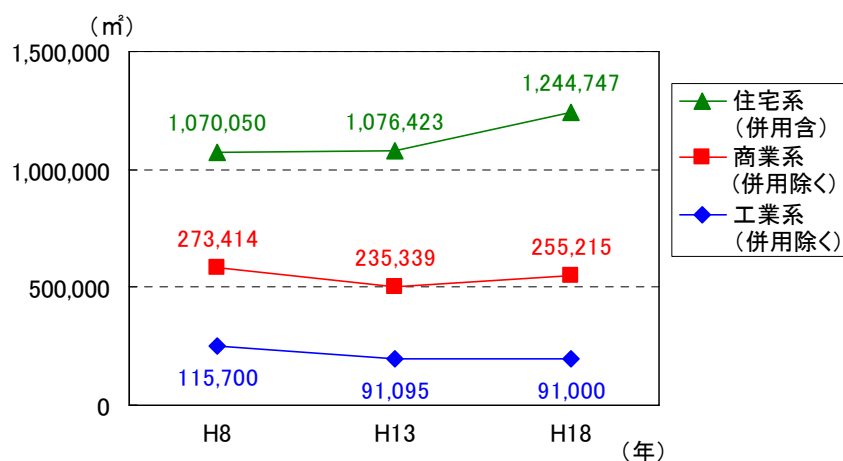
- 東日暮里地域では、住宅系の土地利用が地域の宅地面積全体の約50%を占めるほか、商業系土地利用が25%と大きな割合を占めています。これは、主に日暮里駅周辺を中心とした商業集積によるものです。日暮里駅周辺では市街地再開発事業が進められ、住環境の改善及び業務・商業機能の更なる発展が期待されます。
- 地域の多くは土地区画整理事業により道路などの基盤が整備されている地域となっていますが、近年では地域南部の基盤の整った地域において中高層マンションが増えており、地域の住宅系建物の延べ床面積が増加傾向にあり、高層の建物も10年間で3倍近く増加しています。
- 地域の容積率や道路率は区平均値よりも高い状況ですが、平均敷地面積は比較的小さく、また、一人当たり公園面積は区平均の4分の1程度となっています。

【土地利用（宅地）の推移】

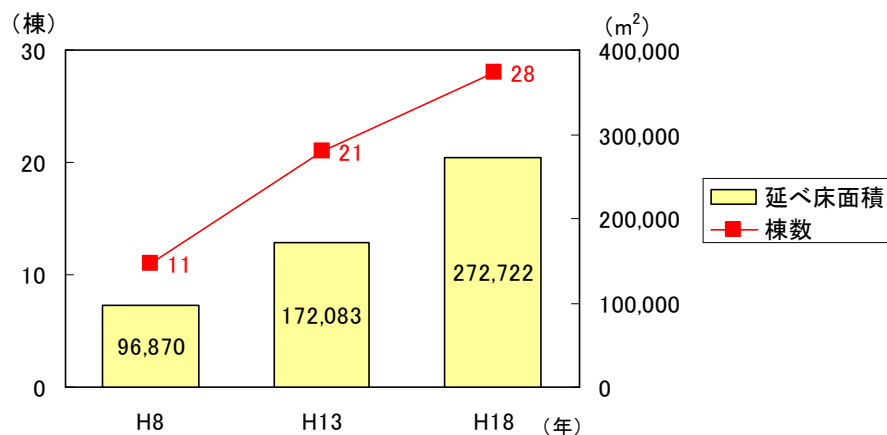


※商業・住宅併用は商業系に含まれる。同じく工業・住宅併用は工業系に含まれる。

【建物用途の推移（延べ床面積）】



【高層の建物（11階以上）の推移】



(各図ともに各年土地利用現況調査)

【建物・敷地現況など】

	東日暮里 地域	区全体
建物棟数(棟)	5,305	40,190
建ぺい率(%)	67.0	60.3
不燃化率 (建築面積ベース)(%)	64.6	58.7
建物棟数密度(棟/ha)	79.6	68.5
容積率(%)	251.1	207.4
平均敷地面積(宅地) m ²	133.7	166.3
中高層化率(%)	17.4	9.0
道路率(%)	25.3	18.7
一人当り公園・運動場 面積(m ² /人)	0.72	2.85

※建ぺい率：全建築面積／全宅地面積

※不燃化率：耐火・準耐火造の建築面積／全建築面積

※容積率：全延べ床面積／全宅地面積

※平均敷地面積：全宅地面積／全宅地件数

※中高層化率：地上4階以上の建物棟数／全建物棟数
(平成18年 土地利用現況調査)

【産業】

	東日暮里 地域	区全体
事業所数(H18)(箇所)	2,135	11,933
従業者数(H18)(人)	16,794	89,461
事業所数増減率 (H18-H8)(%)	▲18.6	▲22.6
従業者数増減率 (H18-H8)(%)	▲13.5	▲16.3
一事業所当り従業者数 (H18)(人/箇所)	7.9	7.5

(各年東京都事業所・企業統計調査報告)

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

2. 東日暮里地域の街づくりの課題

- ・ 広域拠点の核である日暮里駅周辺における日暮里・舎人ライナーの開業や市街地再開発事業を契機とした都市機能の拡大と街の活性化
- ・ 住商工が混在する市街地における複合市街地としての調和と共存
- ・ 三河島駅周辺における立地を生かした住宅、商業施設の集積及び既存施設との一体的な活性化
- ・ 日暮里駅周辺と繊維問屋街及び日暮里台地との回遊性の確保
- ・ 日暮里駅、西日暮里駅、三河島駅を包括する広域拠点の一体的な整備と回遊性の確保
- ・ 地域東部の三ノ輪駅を意識した周辺の市街地の形成
- ・ 基盤整備された区域における土地利用転換に伴う高層建物の増加への対応

3. 東日暮里地域の将来像と街づくりの目標・方針

**将来像：個性ある商店のにぎわいと活力ある産業が調和した、歩いて楽しい
みどりある落ち着いた街並みの街、東日暮里地域**

街づくりの目標**■安全で安心して暮らせる街づくり**

- 日暮里駅、三河島駅周辺では、広域拠点としてふさわしい商業・業務機能の集積と安心して歩ける安全な街を目指します。
- 幹線道路の整備や不燃化による防災性の向上を図ります。
- 幹線道路や主要生活道路及び細街路の拡幅整備を推進し、安全で利便性の高い道路網を整備します。
- バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指します。

■快適でうるおいのある街づくり

- 沿道緑化などを推進することにより、にぎわいのある駅周辺の商業施設や商店街、歴史的な史跡・文化財などを楽しめる快適な歩行空間の創出を図ります。
- 公園や街なかのオープンスペース、沿道、民有地における緑化促進によりみどり豊かな市街地形成を目指します。
- 地球温暖化対策、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ます。

■にぎわいと活力のある街づくり

- 日暮里駅周辺の商業施設や商店街及び三河島駅周辺の再開発により、多くの人々が集うにぎわいのある街づくりを推進します。
- 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりの推進などにより、住宅と商業、工業の共存による調和の取れた住環境を目指します。
- 幹線道路沿道では、周辺市街地との調和に配慮しつつ商業施設などを誘導し、にぎわいのある街づくりを推進します。

東日暮里地域街づくり方針図



【凡例】

●土地利用（詳細についてはP.36参照）
地域の特性に基づき、以下の区分により、計画的な土地利用の誘導を図る。

- 商業・業務系市街地
- 商業系市街地
- 近隣商業系市街地
- 住宅・工業系複合市街地
- 住宅系複合市街地
- 住宅系市街地
- 工業系市街地
- 大規模公園
- その他公園・緑地
- 防災広場

●道路整備
都市の骨格を形成する道路網の整備により、円滑で快適な地域内及び地域間の移動を実現する。

- 幹線道路
- 優先的に整備する幹線道路
- 主要生活道路
- 地域資源を回遊して楽しめる歩行空間

●市街地整備
地域の特性に基づき、以下の市街地整備を行う。

- 地域の拠点となる駅周辺の整備
- 整備すべき木造密集市街地
- 重点的に整備する密集地区

●境界等

- 都電荒川線
- 鉄道等
- 学校・主な公共施設
- 地域境界・区境界
- 町丁目境界



（三河島駅南地区再開発イメージ）

日暮里拠点：三河島駅周辺
（広域拠点）
再開発によるにぎわいのある街づくり



（生活道路における街路樹の整備）

整備すべき木造密集市街地
（東日暮里三丁目）

幹線道路における延焼遮断帯の
形成などによる防災性の向上

特徴的な商業集積の
維持・形成

日暮里拠点：日暮里駅周辺
（広域拠点）
再開発による駅周辺の計画的な
土地利用によるにぎわいある街
づくり



住環境と調和し、快適な買い
物ができる商店街の景観形成

住宅と工業の共存による調
和の取れた住環境の整備
（東日暮里三、五、六丁目）

地域資源を回遊して楽
しめる歩行空間の創出



4. 東日暮里地域の分野別街づくり方針

<1> 土地利用の方針

① 広域拠点である日暮里拠点における土地利用

- ・ 日暮里駅周辺では、交通結節機能の向上を生かした駅周辺の商業機能の更なる集積及び計画的な土地利用を誘導します。
- ・ 三河島駅周辺では、市街地再開発事業の推進などにより、駅前にふさわしい魅力的な空間を整備します。
- ・ 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します。

② 幹線道路沿道における土地利用

- ・ 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します。

③ 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します。
- ・ 東日暮里三丁目、五丁目、六丁目などの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た土地利用の計画的な誘導を推進します。
- ・ 地区の特性や土地利用状況に合わせた高さ制限の導入により、計画的な土地利用の誘導と建物高さの秩序付けを図ります。

<2> 道路・交通の方針

- ・ 都市計画道路環状 4 号線（明治通り）の整備を促進します。
- ・ 日暮里駅、三河島駅周辺では、交通結節機能の充実及び交通バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備を推進します。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します。
- ・ 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及び歴史・文化史跡や公共施設、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します。
- ・ 歩行や自転車通行の安全性向上のための道路整備を進めます。
- ・ 都市計画道路の整備に合わせて、景観や防災機能の向上のため電線類の地中化を推進します。
- ・ 主要生活道路の整備や細街路の拡幅整備を促進します。

<3> 防災・防犯の方針

- ・ 震災時における生命の安全確保や避難路確保のため、耐震診断や耐震補強工事による建物の耐震化や塀の倒壊防止や落下物の防止などの耐震対策を推進します。
- ・ 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します。
- ・ 一定規模以上の開発などを行う民間事業者に対し、犯罪や事故を未然に防ぐため、暗がりや段差のない建物とするための指導・誘導を推進します。
- ・ 防犯上安全な建物の配置や構造など、防犯のための情報提供や普及・啓発を推進します。
- ・ 老朽建物の建て替え促進のほか、小規模な敷地や不接道敷地においては、隣接する敷地との共同建て替えや同時期に建て替える協調建て替えへと誘導することにより、土地の有効利用や良好な市街地環境の形成を図ります。

<4> 環境・みどりの方針

- ・ 公共施設や大規模民間開発による建築物の環境負荷を低減させるため、太陽光発電、屋上緑化、遮熱性舗装などへの取組を推進します。
- ・ 地球温暖化対策、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ます。
- ・ 道路や公園、自動車駐車場などにおける透水性舗装や遮熱性舗装、保水性舗装などの普及を図ります。
- ・ 幹線道路沿道における街路樹や植樹帯の整備、民有地における接道部の植樹や生垣化の誘導により、みどり豊かな街並みを形成します。
- ・ 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します。
- ・ 小規模敷地でのグリーンスポットの整備や区民主体の街なか花壇づくりなど、きめ細かなみどりや花の充実を図ります。
- ・ 屋上緑化や生垣の設置、壁面緑化など、区民、企業、行政による総合的な緑化を推進します。

<5> 景観・文化の方針

- ・ 日暮里駅、三河島駅を結ぶエリアは、地域の商店街、並木道、景観などに連続性を持たせた広域拠点としての街づくりを推進します。
- ・ 駅周辺の市街地再開発事業や民間開発事業に対し、景観に配慮した街づくりを推進、誘導します。
- ・ 幹線道路の街路樹や植樹帯の整備により良好な沿道景観を形成するとともに、民有地においても周辺の住環境と調和した良好な景観形成を誘導します。

- ・ 多くの人々が、地域の財産である歴史・文化を感じることで寺社や史跡及び地場産業・伝統的産業などにふれることができるよう、道路ネットワークの整備や周辺の景観形成を推進します。
- ・ JR日暮里駅から南千住駅に至る沿線において、鉄道事業者との協議により地域の景観に配慮した景観形成を目指します。

＜6＞ 産業・観光の方針

- ・ 交通結節機能や市街地再開発事業などの効果を生かした地域のイメージアップによる新たな産業集積の誘導をします。
- ・ 繊維関連品の集積地としての日暮里繊維街において、「繊維の街・ファッションの街」としての定着を図るため、駅前からの景観やサインの整備などにより、個性豊かな快適な街並みの形成を促進します。
- ・ だれもが利用しやすい魅力ある商店街の環境形成に向けた沿道空間の整備を推進します。
- ・ 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりを推進します。
- ・ 工場などに隣接して建設されるマンションなどについて、住宅建設事業者への事前調整・指導により、住宅と工場の共存を図ります。
- ・ 駅周辺や商店街、寺社などの歴史・文化資源など、地域の魅力を生かし、多くの人々が集う街づくりを推進します。

＜7＞ 住宅・住環境の方針

- ・ 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します。
- ・ 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します。
- ・ バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、高齢者や障がい者などを含めてだれもが住み続けられる住まいづくりを推進します。
- ・ 一定規模以上のマンション建設を行う民間事業者に対し、新たな入居者と周辺地域の人々との良好かつ継続的なかわりを築くため、条例や要綱に基づく適切な誘導を行います。
- ・ 民間事業者の開発において、道路、緑化、自動車駐車場・自転車駐車場、景観、住戸面積などについての適切な指導により、周辺地域への影響や高齢化に配慮した、安全で良好な住環境の形成及び住宅の供給を図ります。

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

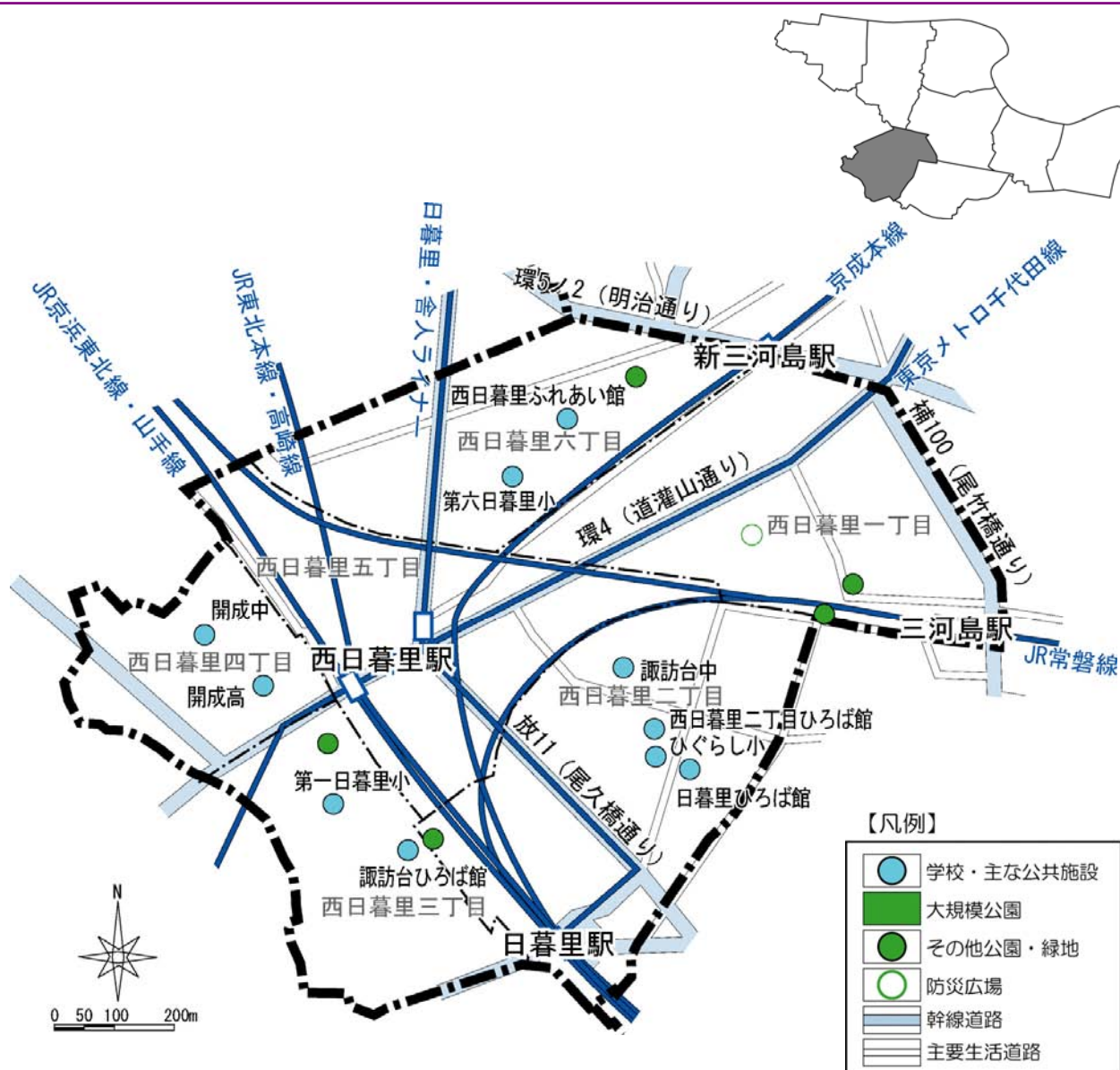
東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

8 西日暮里地域



◇日暮里駅前◇



◇タヤけだんだん◇

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

1. 西日暮里地域の特性

地域の成り立ち・地域資源

江戸時代、西日暮里地域は、諏訪台・道灌山などから望む隅田川や筑波山の景色が大変素晴らしく「ひぐらしの里」として親しまれ、風光明媚な景勝地となっていました。

明治38年（1905年）、日本鉄道（現JR）の日暮里駅が開設し、昭和6年（1931年）京成電鉄の日暮里駅が開設すると、日暮里駅は交通結節点として発展しました。

第二次世界大戦では、東京大空襲で西日暮里地域の大半は焼け野原となりました。戦後は区画整理が進む一方で、日暮里駅前には露店から発展した駄菓子問屋街が形成され、昭和20年代から50年代にかけてにぎわいを見せました。

昭和44年（1969年）に営団地下鉄（現東京メトロ）千代田線の西日暮里駅が開設し、昭和46年（1971年）には、国鉄（現JR）の西日暮里駅が開設されました。日暮里駅と併せて広域的な拠点として発展し、商工業の集積が進みました。

一方で、地域西部の台地部は、現在でも歴史的な面影を残す諏方神社や本行寺などの寺社を有し、台東区の谷中地区などとともに多くの人々が訪れる寺町としてにぎわっています。特に富士見坂や「夕焼けだんだん」などの優れた眺望地も点在しています。

平成20年（2008年）に日暮里駅を始発駅とする日暮里・舎人ライナーが開業し、平成22年度（2010年度）には、日暮里成田空港間を30分代で結ぶ成田新高速鉄道線が開業することから、交通の利便性の向上が期待されています。また、日暮里駅前を中心とした市街地再開発事業により、広域拠点としての商業・業務機能の集積と歴史とが共存する魅力ある街として、一層の発展が見込まれています。

人口・世帯・人口密度

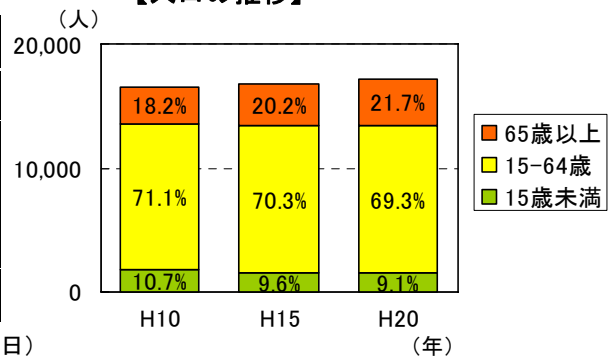
- 平成10年から平成20年までの10年間で、人口は約3%増加しましたが、人口密度は156人/haと区平均を下回っており、世帯規模も小さくなっています。
- 高齢化は進行しているものの、15～64歳の人口比率が比較的高く、15歳未満及び65歳以上人口の比率は区平均を下回っています（参考：区平均65歳以上比率：22.5% 区平均15歳未満比率：11.0%）。

【人口・世帯・人口密度など】

	西日暮里地域	区全体
人口(人)	17,131	181,205
世帯数(世帯)	9,316	90,093
人口密度(人/ha)	156	178
人口増減率(H10-20)(%)	3.4	6.9
世帯当り人員(人/世帯)	1.84	2.01

(住民基本台帳 平成20年1月1日)

【人口の推移】

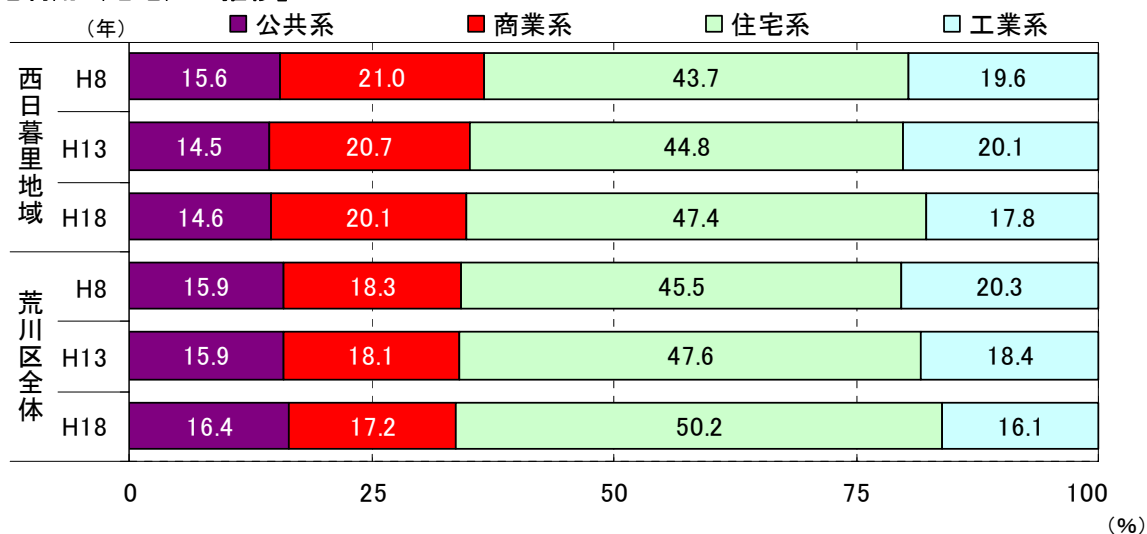


(住民基本台帳 各年1月1日)

土地利用

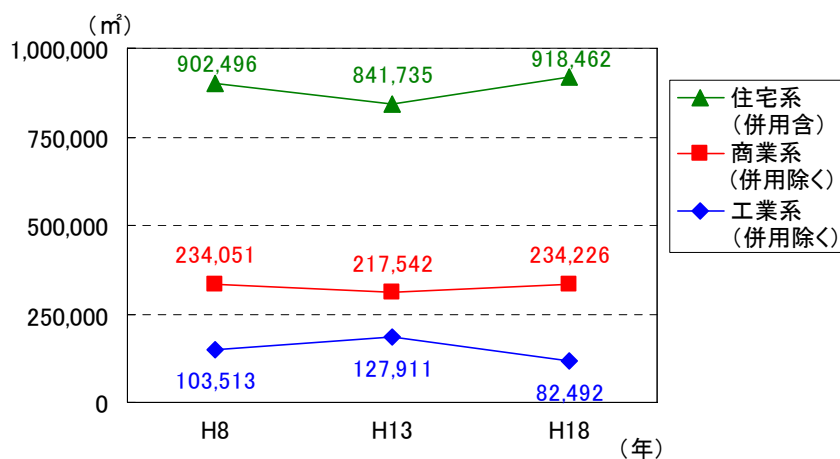
- 西日暮里地域は、住宅系土地利用が地域の宅地面積全体の約47%を占めるものの、商業系の土地利用が約20%、工業系の土地利用が約18%を占め、住商工混在の市街地が広がっています。
- 地域の不燃化率、容積率、平均敷地面積などは、区の平均的な数値と同程度ですが、中高層化率が高く、一方で、一人当たり公園面積は区平均の半分以下となっています。
- 西日暮里三・四丁目の台地部分については、ほとんどが住宅系の土地利用となっています。ここは古くから庶民の行楽地として知られており、寺社などの建物が多く、歴史を感じさせる特色のある街並み景観を形成しています。

【土地利用（宅地）の推移】

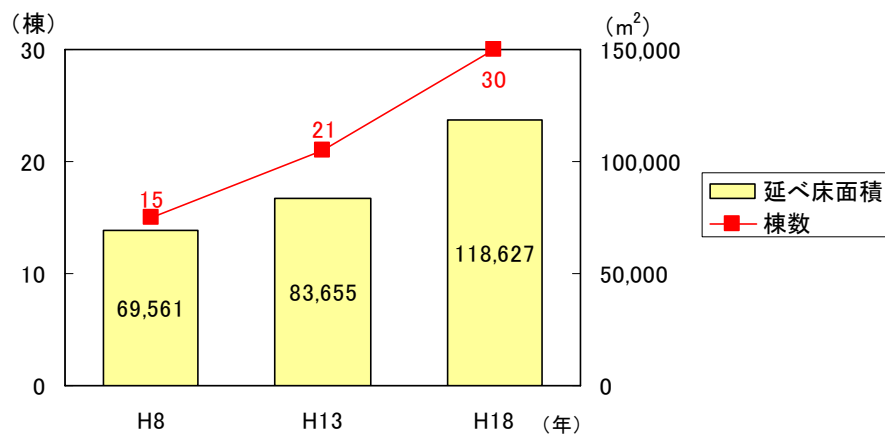


※商業・住宅併用は商業系に含まれる。同じく工業・住宅併用は工業系に含まれる。

【建物用途の推移（延べ床面積）】



【高層の建物（11階以上）の推移】



（各図ともに各年土地利用現況調査）

【建物・敷地現況など】

	西日暮里地域	区全体
建物棟数(棟)	4,190	40,190
建ぺい率(%)	61.8	60.3
不燃化率 (建築面積ベース)(%)	61.8	58.7
建物棟数密度(棟/ha)	66.0	68.5
容積率(%)	215.7	207.4
平均敷地面積(宅地) m ²	161.7	166.3
中高層化率(%)	19.4	9.0
道路率(%)	22.0	18.7
一人当り公園・運動場 面積(m ² /人)	1.22	2.85

※建ぺい率：全建築面積／全宅地面積

※不燃化率：耐火・準耐火造の建築面積／全建築面積

※容積率：全延べ床面積／全宅地面積

※平均敷地面積：全宅地面積／全宅地件数

※中高層化率：地上4階以上の建物棟数／全建物棟数
(平成18年 土地利用現況調査)

【産業】

	西日暮里地域	区全体
事業所数(H18)(箇所)	1,743	11,933
従業者数(H18)(人)	15,852	89,461
事業所数増減率 (H18-H8)(%)	▲21.5	▲22.6
従業者数増減率 (H18-H8)(%)	▲21.1	▲16.3
一事業所当り従業者数 (H18)(人/箇所)	9.1	7.5

(各年東京都事業所・企業統計調査報告)

第4章

南千住東

南千住西

荒川

町屋

東尾久

西尾久

東日暮里

西日暮里

2. 西日暮里地域の街づくりの課題

- ・広域拠点の核である日暮里駅周辺における日暮里・舎人ライナーの開業及び成田新高速鉄道線の開業を契機とした都市機能の拡大と街の活性化
- ・西日暮里駅周辺における日暮里・舎人ライナーの開業を契機とした市街地の再整備
- ・日暮里の台地部における歴史・文化資源のある地域特性にふさわしい住環境の保全
- ・日暮里の台地部における寺社や坂などの地域特性を生かした魅力ある街づくり
- ・日暮里駅、西日暮里駅間及び三河島駅を結ぶエリアにおける広域拠点としての回遊性の確保
- ・三河島駅周辺の立地を生かした業務や住宅、商業施設の集積及び既存施設との一体的な活性化
- ・住商工が混在する市街地の複合市街地としての調和と共存
- ・京成線沿線の修景

3. 西日暮里地域の将来像と街づくりの目標・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

- 人々が集う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ります。
- 駅周辺をだれもが利用しやすいように整備することにより、交通結節機能の向上を図ります。
- 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します。
- 幹線道路や公園などの基盤整備及び沿道の建物の不燃化による防災性の向上を図ります。
- バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指します。

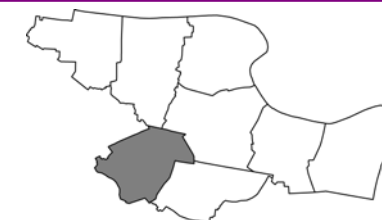
■快適でうるおいのある街づくり

- 日暮里の台地において、歴史や文化資源にふさわしい住環境の保全・育成を図ります。
- 日暮里の台地において、歴史を感じさせるみどり豊かな魅力ある景観を形成します。
- 拠点のにぎわいと歴史にふれられるみどり豊かなネットワークを形成します。
- 公園、沿道、街なかのオープンスペースを活用してみどり豊かな空間を創出します。
- 地球温暖化対策、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ます。

■にぎわいと活力のある街づくり

- 交通結節機能を生かし、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ります。
- 三河島駅、新三河島駅周辺では、商業機能の集積などにより、周辺市街地との調和に配慮しつつ、にぎわいのある街づくりを推進します。
- 史跡・文化財、商店街などの地域資源を活用することにより、街の活性化を図ります。
- 幹線道路沿道では、周辺市街地との調和に配慮しつつ商業施設などを誘導し、にぎわいのある街づくりを推進します。
- 住環境と商工業との操業環境の調和を図ります。

西日暮里地域街づくり方針図



【凡例】

●土地利用（詳細についてはP.36参照）
地域の特性に基づき、以下の区分により、計画的な土地利用の誘導を図る。

- 商業・業務系市街地
- 商業系市街地
- 近隣商業系市街地
- 住宅・工業系複合市街地
- 住宅系複合市街地
- 住宅系市街地
- 工業系市街地
- 大規模公園
- その他公園・緑地
- 防災広場

●道路整備
都市の骨格を形成する道路網の整備により、円滑で快適な地域内及び地域間の移動を実現する。

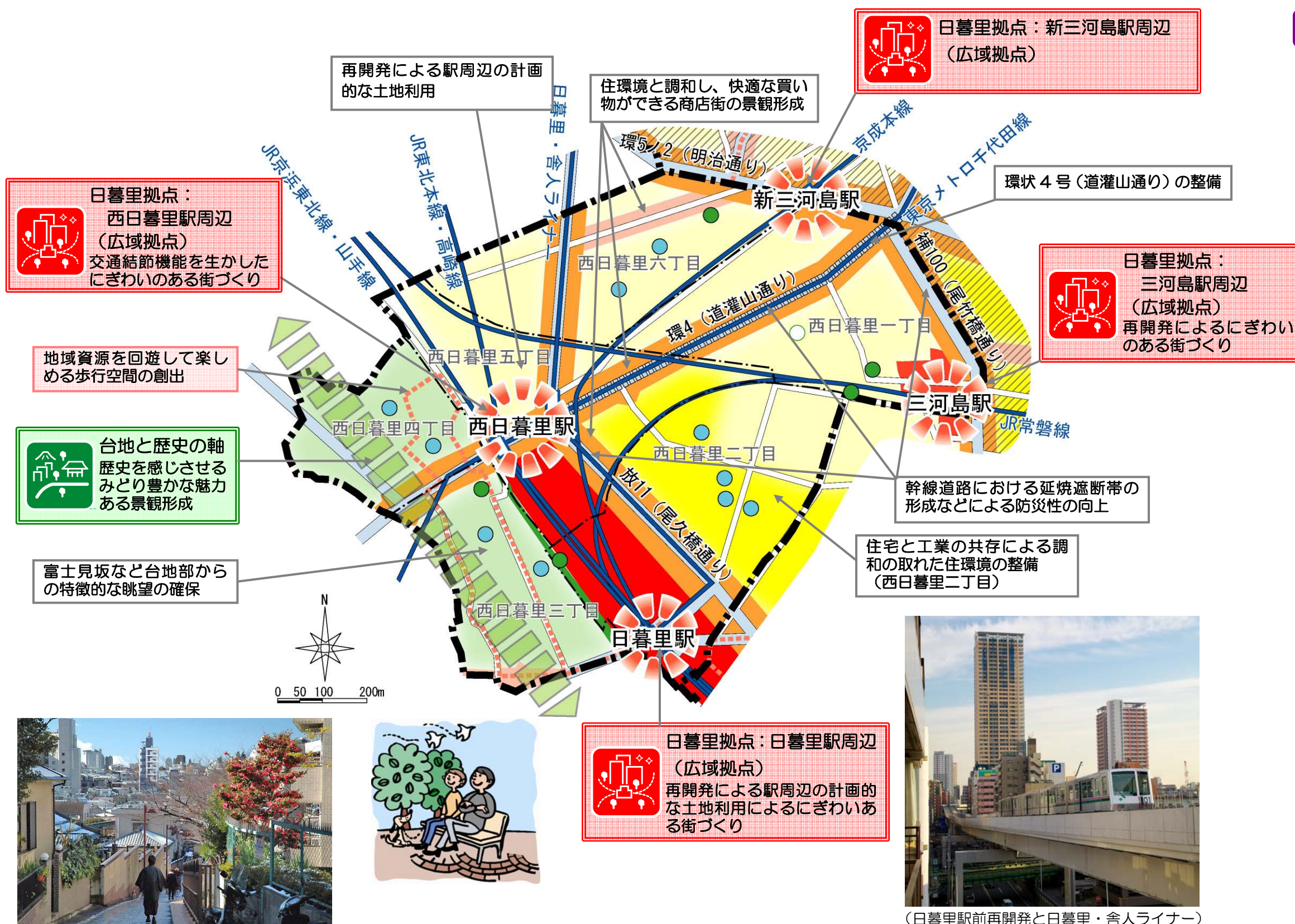
- 幹線道路
- 優先的に整備する幹線道路
- 主要生活道路
- 地域資源を回遊して楽しめる歩行空間

●市街地整備
地域の特性に基づき、以下の市街地整備を行う。

- 地域の拠点となる駅周辺の整備
- 整備すべき木造密集市街地
- 重点的に整備する密集地区

●境界等

- 都電荒川線
- 鉄道等
- 学校・主な公共施設
- 地域境界・区境界
- 町丁目境界



4. 西日暮里地域の分野別街づくり方針

<1> 土地利用の方針

① 広域拠点である日暮里拠点における土地利用

- ・ 日暮里駅周辺では、交通結節機能を生かし、商業・業務機能の更なる集積及び計画的な土地利用を誘導します。
- ・ 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ります。
- ・ 三河島駅周辺では、市街地再開発事業の推進などにより、駅前としてふさわしい魅力的な空間を整備します。
- ・ 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します。

② 「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みます

③ 幹線道路沿道における土地利用

- ・ 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します。

④ 京成線高架下の有効利用

- ・ 京成線新三河島駅から日暮里駅における高架線について、鉄道事業者との協議により高架下の適切な有効利用を目指します。

⑤ 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します。
- ・ 西日暮里二丁目などの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します。
- ・ 地区計画などの活用により、地域住民との協働によるきめ細かな街づくりを推進します。
- ・ 地区の特性や土地利用状況に合わせた高さ制限の導入により、計画的な土地利用の誘導と建物高さの秩序付けを図ります。

＜2＞ 道路・交通の方針

- ・ 都市計画道路環状4号線（道灌山通り）、補助182号線（七五三通り）の整備に合わせて、歩行や自転車通行に際して、安全性を向上させるための歩道整備や、景観や防災機能の向上を図るため、電線類の地中化を推進します。
- ・ 歩行や自転車通行の安全性向上のための道路整備を進めます。
- ・ 都市計画道路の整備に合わせて、景観や防災機能の向上のため電線類の地中化を推進します。
- ・ 主要生活道路の整備や細街路の拡幅整備を促進します。
- ・ 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びみどり豊かな道路ネットワークを形成します。
- ・ 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します。
- ・ 建物や道路のバリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指します。

＜3＞ 防災・防犯の方針

- ・ 震災時における生命・財産の安全確保や避難路確保のため、耐震診断や耐震補強による建物の耐震化や、塀の倒壊防止や落下物の防止などの耐震対策を推進します。
- ・ 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します。
- ・ 一定規模以上の開発などを行う民間事業者に対し、犯罪や事故を未然に防ぐため、暗がりや段差のない建物とするための指導・誘導を推進します。
- ・ 防犯上安全な建物の配置や構造など、防犯のための情報提供や普及・啓発を推進します。

＜4＞ 環境・みどりの方針

- ・ 公共施設や大規模民間開発による建築物の環境負荷を低減させるため、太陽光発電、屋上緑化、遮熱性舗装などへの取組を推進します。
- ・ 太陽光発電や雨水利用など、自然の恵みを活用した設備機器の導入を積極的に推進します。
- ・ 地球温暖化対策、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ます。
- ・ 道路や公園、自動車駐車場などにおける透水性舗装や遮熱性舗装、保水性舗装などの普及を図ります。
- ・ 「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、育成を推進します。

- ・ 幹線道路沿道における街路樹や植樹帯の整備、民有地における接道部の植樹や生垣化の誘導により、みどり豊かな街並みを形成します。
- ・ 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します。
- ・ 小規模敷地でのグリーンスポットの整備や区民主体の街なか花壇づくりなど、きめ細かなみどりや花の充実を図ります。
- ・ 屋上緑化や生垣化、壁面緑化など、区民、企業、行政による総合的な緑化を推進します。

<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します。
- ・ 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、誘導します。
- ・ 「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します。
- ・ 京成線新三河島駅から日暮里駅における高架線において、鉄道事業者との協議により地域の景観に配慮した景観形成を目指します。
- ・ JR三河島駅から日暮里駅に至る沿線において、鉄道事業者との協議により地域の景観に配慮した景観形成を目指します。
- ・ 幹線道路の街路樹や植樹帯の整備により良好な沿道景観を形成するとともに、民有地においても周辺の住環境と調和した良好な景観形成を誘導します。
- ・ 多くの人々が、地域の財産である歴史・文化を感じることでできる寺社、史跡及び地場産業・伝統的産業などにふれることができるよう、道路ネットワークの整備や周辺の景観形成を推進します。

<6> 産業・観光の方針

- ・ 日暮里駅周辺において、交通結節機能や市街地再開発事業などの効果を生かした地域のイメージアップを促進することにより、多くの産業関係者や観光客が集まるにぎわいのある街を目指します。
- ・ 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します。
- ・ 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりを推進します。
- ・ 工場などに隣接して建設されるマンションなどについて、住宅建設事業者への事前調整・指導により、住宅と工場の共存を図ります。

- ・ 「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きます。
- ・ 台東区との連携による観光ルートづくりなど、観光客が日暮里駅周辺を訪れ楽しめるような環境の整備を積極的に進めていきます。

<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します。
- ・ 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します。
- ・ 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します。
- ・ バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、高齢者や障がい者などを含めてだれもが住み続けられる住まいづくりを推進します。
- ・ 一定規模以上のマンション建設を行う民間事業者に対し、新たな入居者と周辺地域の人々との良好かつ継続的なかわりを築くため、条例や要綱に基づく適切な誘導を行います。
- ・ 民間事業者の開発において、道路、緑化、自動車駐車場・自転車駐車場、景観、住戸面積などについての適切な指導により、周辺地域への影響や高齢化に配慮した、安全で良好な住環境の形成及び住宅の供給を図ります。