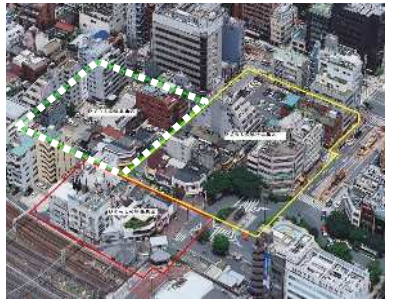



再開発事業に関する評価結果 < 概要版 >

総合評価

地区名	写真	評価結果
町屋駅前西地区	<p>再開発前</p>  <p>再開発後</p> 	<p>従前は、地区内に低層老朽木造家屋が密集し、未整備の狭く折れ曲がった道路が街区を形成するなど、商業・住環境を整備し、防災性の向上を図ることが強く望まれていた。</p> <p>再開発により、近隣商店街と共存しつつ商業施設の整備拡充及び近代化を図った。また、良質な定住型住宅の供給を行ない、安全かつ安心して住める居住環境を整備した。本地区は、規模は大きくないながらも街の活性化に貢献するような施設が整備されており、白く丸みを帯びた柔らかい印象の外観とあわせて、町屋駅前の顔の一つとなっている。</p>
町屋駅前東地区	<p>再開発前</p>  <p>再開発後</p> 	<p>従前は、土地の収益性・利便性が高いにもかかわらず、にぎわいの場としての魅力に欠け、また、地区内には低層木造家屋が密集し、未整備の狭く折れ曲がった道路が街区を形成するなど、商業・住環境の整備、防災性の向上が強く望まれていた。</p> <p>良質な住宅建設・みどりの創出による住環境の向上、オープンスペース・公共施設整備に伴う地域防災性の格段の向上など、再開発事業の実施によるハード面での効果は大きい。また、低層棟へ配置された公益施設「町屋文化センター」は、地域の交流や文化にふれあう機会・場を提供しており、多くの人に気軽に利用されてこれまでにないにぎわいをみせている。さらに、大正モダンの雰囲気を持つ再開発ビルが「町屋文化センター」とともに下町風情を生かした街並みをつくりだし、町屋駅前地区の魅力ある街づくりに貢献している。</p>
町屋駅前中央地区	<p>再開発前</p>  <p>再開発後</p> 	<p>従前は、駅前でありながらも木造低層住宅が密集し、道路が狭く、商業活動の低下など地区の整備及び活性化が強く望まれていた。本地区は密集度合いが高く、大規模な災害時に火災などにより大きな被害が出るおそれがあった。</p> <p>再開発後は、都市計画道路補助 90 号線の整備と区道の拡幅整備とともに、建物の共同化により地域の防災性と清潔感が大きく向上した。また、駅前にふさわしいランドマークとなる建物や、にぎわいを生み出す大規模な商業・業務施設、文化施設等が整備され、定住人口の増加につながる都市型住宅も整備されて、従前より活気のある街となった。特に核施設としてサンポップマチヤが入ったことにより、一体感のある商業空間が創出されるとともに、各種イベントなどを通して多くの人を呼び込む工夫がなされ、平成 23 年現在も地域のにぎわいの創出に寄与している。</p>
町屋駅前南地区	<p>再開発前</p>  <p>再開発後</p> 	<p>従前は、老朽木造家屋が密集し、細街路に囲まれて街区が形成されており、防災性の向上と住環境の整備が強く望まれる状況にあった。また、地区内にある中規模のスーパーは建物が老朽化しており、地域の活力となる商業集積の核づくりを進める必要があった。</p> <p>再開発後は、施設建築物の周囲に歩道と一体的に利用できる歩道状空地が整備され、そこに緑地やベンチが設けられたことで、明るく清潔感のある街並みが生まれた。また、空地内に防災井戸を設置し、非常時には周辺地域の住民も利用できるようにするなど、地域の防災性の向上にも大きく貢献した。さらには、良質な住宅が多数整備されるとともに、充実した店舗や医療施設が設けられ、千代田線町屋駅と直結されたことも相まって、居住者のみならず周辺住民の利便性向上に寄与する、安心して長く住み続けられる環境が整備された。</p>
東日暮里五丁目地区	<p>再開発前</p>  <p>再開発後</p> 	<p>従前は、昭和 4 年に建設された旧同潤会鶯谷アパートを中心にした、業務、併用住宅、工場等の混在した地区であった。同アパートは、築後 60 余年を経過した老朽建物であり、居住環境の低下が著しく、また防災上の観点からも都市機能の更新が強く望まれていた。</p> <p>再開発後は、地権者用の住宅及び良質な都市型住宅を整備することで、住環境を改善し防災性能を強化することができた。また、高層化に伴って生まれたオープンスペースとして、低層部の屋上に家庭菜園ができるスペースが、西側には緑化された広場が設けられ、自然と親しむことができるコミュニティ空間となっている。さらに、尾久橋通りに面した 1 階部分に従前はなかった商業施設を整備し、居住者及び近隣の生活利便性の向上が図られた。</p>



地区名	写真	再開発後	評価結果
ひぐらしの里西地区	再開発前 	再開発後 	<p>従前は、一部に木造建物が密集しており、防災上の危険性を抱えていた。また、歩行者空間のゆとりが不足しているなど、駅前にふさわしい土地の有効利用・高度利用が図られていなかった。さらに、日暮里駅改札口と駅前市街地との間に約9mの高低差があることが、街の発展の阻害要因となっていた。</p> <p>再開発事業により、商業・業務施設を低層部に整備するとともに、都心に近い便利で豊かな生活環境として、いつまでも安心して住み続けられる都市型住宅を整備した。また、健康志向の増加に対応する生活利便施設として医療施設を整備した。駅前公共空間についても、地区の高低差を解消する歩行者デッキや公共階段、福祉に配慮したエレベーター・トイレを整備し、地区の利便性や回遊性が向上した。</p>
ひぐらしの里中央地区	再開発前 	再開発後 	<p>従前は、駅前の立地でありながら、商業の集積が十分であるとはいえず、街の顔としてにぎわいや魅力に欠ける状況にあった。地区内には、十軒数件の菓子問屋が建ち並ぶ「日暮里菓子玩具問屋街」があったが、そこには低層の老朽化した木造建築物が密集しており、防災上の問題を抱えていた。</p> <p>再開発後は、老朽化した建物や雑然と密集したエリアがなくなり、空地や緑地、防災設備が整備され、地区全体の防災性と清潔感が大きく向上した。また、駅前にふさわしいランドマークとなる建物や、大規模な商業・業務施設が整備され、従前より活気のある街となった。さらに、歩道やペDESTリアンデッキなどが整備され、歩行者が安全に通行できる空間が確保された。また、日暮里駅前広場全体の計画を進める中で、にぎわいを生み出すために新たにイベント広場を整備し、平成23年現在、月3回程度イベントが行われている。</p>
ひぐらしの里北地区	再開発前 	再開発後 	<p>従前は、老朽化した木造建築物が多く、防災上の問題を抱えていた。また、歩行者のための安全で快適な動線が確保されていないなど、公共施設上の課題があった。</p> <p>再開発後は、防災上の問題が解決されただけでなく、車道の幅や歩道状空地の整備などにより、歩車道が分離した安心して歩ける街となった。さらに、ペDESTリアンデッキの整備により、歩車道分離だけでなく、駅改札との高低差を無くした動線が確保できたことで、交通利便性も一段と向上した。また、街路樹の整備などによりみどりが増加するとともに、隣の中央地区にはイベント広場が整備されるなど、三地区により開放的な空間が創出されている。</p>
南千住西口駅前地区	再開発前 	再開発後 	<p>本地区のある駅西側には、従前から駅前広場があったが、狭いために路線バスの運行は不可能であった。市街地は住商混在の密集市街地で、多くの敷地が狭小であり、建築物の老朽化も進んでいた。そのため、防災面で大きな課題を抱えていた。また、駅前に位置しながら営業を止めた店舗が多く見受けられ、駅前商業地区としてのにぎわいや活気も不十分であった。</p> <p>従後は、駅前広場が拡張され、歩行者空間が広がったほか路線バスも運行している。また、タクシールールも整備されて、安全性や利便性が向上した。また、建築物の共同建て替えにより、高級感が漂う都市型住宅の供給とともに、駅前商業地にふさわしい、明るく清潔的な商業施設も出現し、閉塞感が漂うこれまでの雰囲気が刷新された。加えて、区のふれあい館や区民事務所も設置され、地域コミュニティの活動拠点が提供されたことで、今後の活性化の進展と波及効果が期待される。</p>
三河島駅前南地区	再開発前 	再開発後 	<p>従前は、駅前に立地しているにもかかわらず、商業の集積が十分であるとはいえず、街の顔としてのにぎわいや魅力に欠ける状況にあった。また、周辺道路が狭く、駅前にふさわしい広場等のゆとりある公共空間が不足し、防災上の問題を抱えているとともに、安全で快適な歩行者動線が確保されていない等の課題を抱えていた。</p> <p>再開発事業により、駅前に一時集合場所に準じた機能を持つ約800㎡の広場や緊急車両も通過できる幅員7m以上の外周道路が整備され、地域の防災性・安全性が向上した。また、低層部に、コンビニエンスストアや飲食店、医療施設、保育施設等を整備したことや、バスベイの設置したことにより生活利便性が向上した。従前の公共駐輪場については、約400台収容可能な地下機械式駐輪場として再整備した。利便性が向上しただけでなく、すっきりとした駅前景観の形成や放置自転車対策についても成果を上げている。</p>



再開発全体の評価

安全・安心	防災性	<p>再開発前は、どの地区にも老朽化した建築物が多数存在し、狭小敷地や不接道敷地も存在していた。また、街区内の道路が4mに満たない地区も見受けられた。しかし、再開発によって、建築物が不燃化され、道路が拡幅されたことや、消防水利などの防災施設が整備されたことによって、防災性は格段に向上した。</p> <p>特に、町屋駅前各地区では木造密集地域が解消され、東日暮里五丁目地区では老朽化した共同住宅が建て替わるなど、再開発によって長年の課題が解決した。また、町屋駅前南地区や三河島駅前南地区のように、空地に防災井戸やマンホールトイレを設置するなど、地域の防災性の向上に貢献している地区もある。</p>
	交通安全性	<p>再開発前は、道路に歩道がなく歩行者の危険性が高い地区が見受けられたが、再開発によって歩道や敷地内の歩道状空地が整備され、交通安全性が高まった。特に南千住西口駅前地区では、駅前広場の拡幅整備によって、バス停やタクシールールが整備され、歩道も整備されるなど、従前の交通が錯綜した状況が解消された。</p> <p>また、近年の再開発では、道路や建築物のバリアフリー化が進み、安全で人に優しい街づくりが進められた。一方で、駅前の地区においては、敷地内の空地の所々に見受けられる自転車対策が課題となっている。</p>
	居住性	<p>再開発前は、どの地区にも老朽化した狭小住宅が存在したが、再開発によって、一戸当たりの面積が50㎡以上の良質な住戸が多数整備された。町屋駅前南地区や東日暮里五丁目地区のように、約7割の住戸について一戸当たりの面積が65㎡以上ある地区も見受けられ、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。</p>
	環境	<p>再開発によって、敷地内や道路にみどりが整備された。また、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、大規模な広場状空地が建築物の前面に整備され、周囲の歩道とあわせてイベント広場として活用されている。</p> <p>近年の再開発では、太陽光発電などの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いる。特にひぐらしの里中央地区では、太陽光発電に加えて風力発電も取り入れており、環境の向上に寄与している。</p>
快適	生活利便性	<p>駅前の地区については、再開発前から地区内もしくは地区周辺に日常利用施設がある場合もあったが、再開発によってさらに地区内に様々な日常利用施設が整備されたことで、生活利便性が大きく向上した。</p> <p>特に、ひぐらしの里西地区の医療施設及び町屋駅前南地区、南千住西口駅前地区、三河島駅前南地区の医療モールや、町屋駅前東地区、町屋駅前南地区、東日暮里五丁目地区及びひぐらしの里中央地区に設けられたスーパーなど、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た意味は大きい。</p>
	交通利便性	<p>日暮里・南千住駅前の交通広場が再整備され、バスやタクシーの利用が便利になった。また、町屋地区では複数の再開発ビルと千代田線町屋駅とが直結となり、日暮里地区では再開発ビル3棟と日暮里駅がデッキで接続されるなど、安全で便利な利用環境が整備された。町屋・日暮里駅前に整備された公共駐輪場は、地下にあり若干利用されにくい面があるものの、駅利用者にとって重要な施設となっている。三河島駅前南地区に整備された公共駐輪場は、駅近くの地上部分にあり、さらに機械式のため、多くの人が利用している。</p>

活力	ポテンシャル	<p>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。再開発地区の隣接駅の乗降客数は、区内では日暮里が最も多く、次いで町屋、南千住、三河島の順になっている。</p> <p>再開発前後で比べると、立地等によるポテンシャルの変化はないものの、再開発によって良質な住宅が整備され、定住人口が増加した。今後は、将来人口を踏まえ、関係部署と情報共有をしながら施設計画を検討することが求められる。</p>
	地域資源	<p>再開発前と比べ、商業・業務施設の面積が大幅に増加した。また、ひぐらしの里中央地区のイベント広場や南千住西口駅前地区のふれあい館、東日暮里五丁目地区の屋上庭園、三河島駅前南地区の広場など、様々な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。</p> <p>超高層かつすっきりした外観の建築物は、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分かれており、さらなる工夫が求められている。</p>
	にぎわい	<p>再開発前と比べ、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。特に、町屋駅前中央地区や町屋駅前南地区は、常に一定程度の来客がある状態である。このように、核テナントや公益施設がある地区など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など、若干課題が残っている。</p>

評価結果の活用

これまでの再開発事業の評価結果から、今後の再開発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、地区内のみならず周辺地域の防災力の向上を図る。また、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ていくことで、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、回遊性のある動線や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、雑居ビル化を防ぎ、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。さらに、にぎわいの中心となる施設については、経済状況や企業の意向に左右されるものの、各駅の持つポテンシャルや周辺の商業環境を考慮しながら、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

駐輪場設置にあたっては、条例等の基準を満たすことはもちろんであるが、さらに、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。