

# 再開発事業に関する 評価結果書

平成 29 年 6 月

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課

# 目次

## 第1章 町屋地区

- 1. 町屋駅前西地区 . . . . . 1
- 2. 町屋駅前東地区 . . . . . 5
- 3. 町屋駅前中央地区(第一地区・第二地区) . . . . . 9
- 4. 町屋駅前南地区 . . . . . 13
- 5. 町屋地区の課題と将来展望 . . . . . 17

## 第2章 日暮里地区

- 1. 東日暮里五丁目地区 . . . . . 18
- 2. ひぐらしの里西地区 . . . . . 22
- 3. ひぐらしの里中央地区 . . . . . 26
- 4. ひぐらしの里北地区 . . . . . 30
- 5. 日暮里地区の課題と将来展望 . . . . . 34

## 第3章 南千住地区

- 1. 南千住西口駅前地区 . . . . . 35
- 2. 南千住地区の課題と将来展望 . . . . . 39

## 第4章 三河島地区

- 1. 三河島駅前南地区 . . . . . 40
- 2. 三河島地区の課題と将来展望 . . . . . 44

## 第5章 まとめ

- 1. 再開発全体の評価 . . . . . 45
- 2. 評価結果の活用 . . . . . 46

## 参考資料

- 1. 評価シート(全地区結果) . . . . . 47

評価は、三河島駅前南地区は平成29年時点、その他の地区は平成23年時点のものである。

## 第 1 章 町屋地区

### 1. 町屋駅前西地区

#### (1) 地区の概要 (計画 従後)

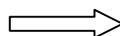
施行区域面積	約 0.2ha	準備組合設立	-
主要用途	住宅・店舗	都市計画決定	昭和 59 年 1 月
敷地面積	約 913 m <sup>2</sup>	組合設立認可	-
建築面積	約 616 m <sup>2</sup>	事業計画認可	昭和 59 年 8 月
延べ面積	約 4,741 m <sup>2</sup>	権利変換計画	昭和 60 年 3 月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート構造	着工	昭和 60 年 3 月
階数・高さ	地下 1 階・地上 12 階・約 37m	竣工	昭和 62 年 10 月
住戸数	45 戸	事業完了	平成 元年 3 月
総事業費	約 16 億円	補助金額	約 3 億円

#### (2) 総合評価

再開発前



再開発後



町屋駅前地区は、荒川区の中央に位置し、東京メトロ千代田線、京成電鉄本線及び都電荒川線が交差する地区である。荒川区における中心的商業地域であり、交通の要衝として重要な位置を占めている。

しかしながら従前は、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。

荒川区では町屋駅前地区を、市街地再開発事業により中心商業地区として再開発していくべき地区と位置づけ、昭和 56 年に「町屋駅周辺地区整備基本構想」を定め、この地域を東、西、中央、南、北の 5 地区に分け、地区内中央を貫く都市計画道路の整備と合わせた再開発構想を打ち出した。区内の再開発の第一号である町屋駅前西地区は、居住環境と防災性能の向上を図るとともに、中心商業地区の一翼を担うため、都内初の個人施行による市街地再開発事業として施行された。

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。

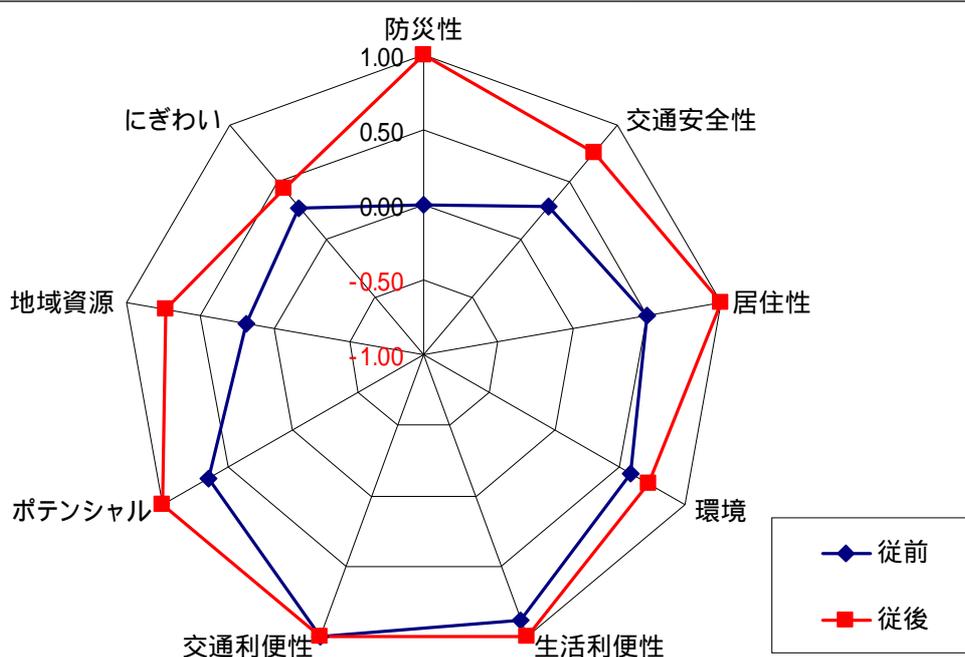
(3) 地区目標評価

	目標(コンセプト)	目標に対する成果
1	土地の合理的高度利用によって、都市機能・都市環境の向上を図り、都心との交通の要衝として人的・物的交流の結節点とする。	高度利用地区を指定したことにより、土地の高度利用が図られた結果、商業環境・住環境の向上につながった。町屋駅前という交通の要衝において、商業施設の整備や住宅の整備を行ったことにより、人的・物的交流の結節点となった。
2	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る。	地区内に、時代に即した施設を整備し、利便性が向上した。また、周辺地区との相乗効果により、地元商業の活性化に貢献している。
3	良質な市街地住宅を建設し、住環境の整備を行う。	一戸当たりの面積が50㎡以上の良質な市街地住宅を多数整備し、安心して住み続けられる住環境の整備を行った。
4	計画的に共同化・不燃化を図り、防災上の整備を行う。	細分化されていた敷地を1つにして共同化するとともに、耐火建築物を整備し、地区内の防災性の向上を図った。

(4) 項目別評価

安全・安心	防災性	従前は、狭小敷地が複数あるだけでなく、耐火建築物が少なく、耐震化されていない建築物が多かったが、再開発により敷地が共同化され、耐火建築物が整備されたことで、防災性は格段に向上した。
	交通安全性	商業空間の増加により来店者が多くなったため、店舗前の歩道部分に放置自転車が見受けられる。1階に広場状空地が設けられているが、駐輪対策としてガードパイプで歩道と区画されており、交通安全性向上への寄与としては限定的と思われる。
	居住性	再開発前は、地区内に老朽化した住宅があったが、再開発により安全な住宅が整備された。住宅の居住環境については、整備住戸45戸のうち44戸が50㎡を超えており、うち36戸は60㎡を超えているなど、良質な住宅が整備された。
快適	環境	荒川区初の再開発として高層建築物が整備され、町屋地区のランドマークとしての役割を果たした。また、木造密集地域を解消し、広場状空地の整備したことなどにより、周辺環境の向上にも寄与している。
	生活利便性	地区内にドラッグストアやファミリーレストラン、居酒屋などが整備され、生活利便性はさらに高くなった。本再開発後、周辺地区も再開発され、買い物施設や病院などの生活必要施設が充実されるに至った。
	交通利便性	従前より複数の鉄道路線の駅等が存在しており、平成23年現在も鉄道利用の利便性は高い。再開発当時は、駐輪場の附置義務がなかったこともあり、地区内店舗への来店者用の駐輪場がないなどの課題がある。
活力	ポテンシャル	駅前立地であり、ポテンシャルは従前から高かった。また、地区内の人口密度の増加や商業施設の増加、周辺地区の再開発との相乗効果により、平成23年現在は更にポテンシャルが高くなった。
	地域資源	広場状空地の整備や1階店舗周りの通り抜けできる動線計画など、日常的なふれあいやにぎわいの機会と場所を提供する意図が感じられる。3階の空地は居住者を中心に利用されており、今後も交流の場としての利用が期待される。
	にぎわい	商業施設フロアが3フロアあり、従前より大幅に増加している。一定の集客力のある商店が入っており、にぎわいを生み出している。周辺地区との相乗効果もあり、再開発以前よりは確実ににぎわっている。地下の商業区画に空き店舗があるが、その他の店舗と比較し奥まった場所にあることが原因と考えられる。

チャート図



( 5 ) 周辺への波及効果

地 価	従前地区に隣接する部分地価を再開発前と平成 23 年現在で比較した場合、約 12%の上昇となっている。一方、区内の地価の平均価格を同時期で比較した場合、約 7%の下落となっており、再開発の効果が地価に表れていると考えられる。
人 口	再開発の前と平成 23 年現在で比較すると、周辺人口は減少している。ただし、世帯数は増加していることから、後背地の木造密集地域において家族を構成する人数が減少し、人口減につながったものと考えられる。

( 6 ) 評価結果の活用

<p>&lt; 今後の再開発に向けた留意点 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・交差点の角地という立地であり、商業空間が通行者の目に入りやすく、一定のにぎわいを生み出しているが、地下の奥まった場所の人目につきにくい店舗ではテナントが入らない状態が見受けられる。空き店舗は再開発ビル全体の魅力やにぎわいの低下に繋がるおそれがあるため、今後の再開発での商業施設の計画にあたっては、通りから各店舗が見えるような配置計画の工夫や、どのような店舗が入っているかが一目で分かるようなサイン計画の工夫が必要である。</li><li>・再開発ビル完成後、商業空間の増加により店舗前への放置自転車がなくなった。当地区は区内初の再開発で、開発時には自転車駐車場の付置義務がなかったこともあり、来店者などに対する駐輪場が整備されなかった。今後、商業施設設置にあたっては、自転車需要のある商業施設の入居を前提とした駐輪場の位置と台数を計画する必要がある。</li></ul>	
---	--

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照

## 2. 町屋駅前東地区

### (1) 地区の概要 (計画 **従後**)

施行区域面積	約 0.6ha	準備組合設立	昭和 59 年 3 月
主要用途	住宅・店舗・公益施設	都市計画決定	昭和 60 年 3 月
敷地面積	約 4,137 m <sup>2</sup>	組合設立認可	昭和 60 年 11 月
建築面積	約 2,889 m <sup>2</sup>	事業計画認可	昭和 60 年 11 月
延べ面積	約 20,489 m <sup>2</sup>	権利変換計画	昭和 61 年 10 月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート構造	着工	昭和 61 年 12 月
階数・高さ	地下 1 階・地上 14 階・約 55m	竣工	昭和 63 年 9 月
住戸数	175 戸	事業完了	平成 2 年 8 月
総事業費	約 75 億円	補助金額	約 12 億円

### (2) 総合評価

再開発前



国土画像情報(カラー空中写真) 国土交通省

⇒

再開発後



町屋駅前地区は、荒川区の中央に位置し、東京メトロ千代田線、京成電鉄本線及び都電荒川線が交差する地区にある。荒川区における中心的商業地域であり、交通の要衝として重要な位置を占めている。

しかしながら、従前の町屋駅前東地区は、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。

そこで、「町屋駅周辺地区整備基本構想」に基づき、良質な都市型住宅の供給と公共施設整備を図りつつ、地域商業の活性化を目指して、市街地再開発事業により開発が進められ、昭和 63 年に大正モダンの香り漂う下町風情を生かした再開発ビルが竣工した。

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。

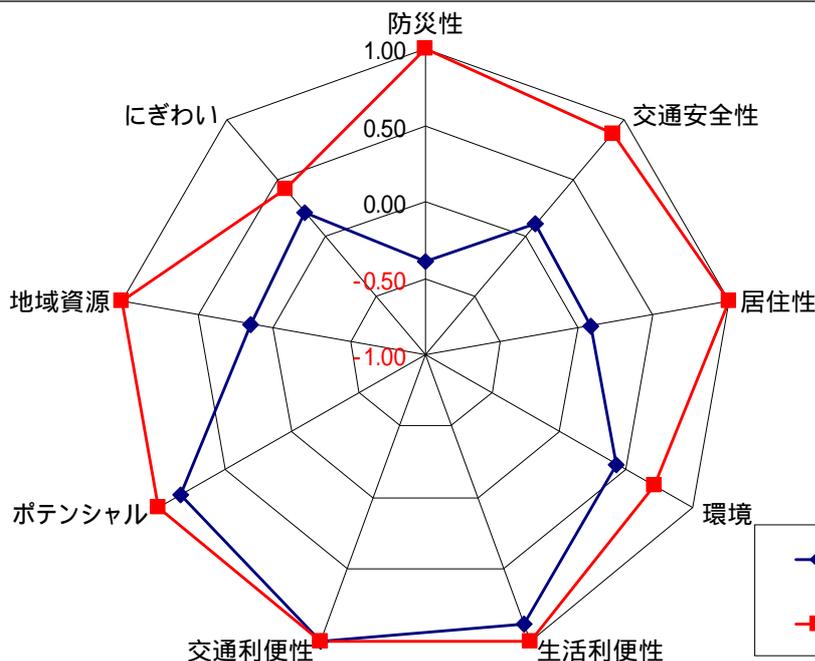
(3) 地区目標評価

	目標(コンセプト)	目標に対する成果
1	良質な都市型住宅の供給と公共公益施設整備を図りつつ、地域商業の活性化を目指す。	良質な都市型住宅の供給及び公共公益施設、商業・業務施設の整備が行われた。
2	良質な住宅の建設により、住環境の向上を図る。	一戸当たりの面積を 50 m <sup>2</sup> から 96 m <sup>2</sup> 程度の都市型住宅とし、従前の 4.5 倍の 160 戸整備した。
3	道路等の整備により防災性の向上を図る。	施設建築物を不燃化し、都市計画道路補助第 90 号線の一部として道路の拡幅整備を行ったことにより、防災性が格段に向上した。
4	商業・業務施設の整備拡充及び近代化により、商業・業務機能の活性化を図る。	1～2階に商業施設を配置した。ビル全体に漂う「大正モダン」の雰囲気と正面ホールに設置したからくり時計によって、集客力がアップした。
5	公益施設の設置により、地域住民の交流の確保及び地域文化の向上を図る。	低層棟に公益施設「町屋文化センター」を設置した。各種イベント等への参加により、地域住民の交流及び地域文化の向上が図られた。

(4) 項目別評価

安全・安心	防災性	施設建築物が不燃化され、幅員 25m(地区外を含む)の都市計画道路のうち地区内部分の道路が整備されたことにより、防災性が格段に向上した。特に、道路面積については従前の倍以上に増えており、再開発による公共施設の整備の効果がうかがえる。
	交通安全性	一部店舗前の道路上に放置自転車が見られるものの、地区全体としては、歩道や歩道状空地がすべて 3m 以上整備された結果、交通安全性が強化された。
	居住性	再開発前は地区内に老朽化した狭小住宅があったが、再開発により一戸当たり面積が 50㎡から 96㎡程度の安全かつ良質な都市型住宅が、従前の 4.5 倍となる 160 戸整備された。
快適環境	環境	街路樹の整備によりみどりが多く確保された。また、敷地内に広場状空地が整備され、開放的な空間が生まれた。店舗前の放置自転車が減少することで、趣のある石畳の道路が現れ、景観的な魅力が高まると考えられる。
	生活利便性	従前のスーパーマーケット以外にも地区内に商店、クリニック、ATM などが整備され、生活利便性はさらに高くなった。本再開発後、周辺地区も再開発され、買い物施設や病院などの生活必要施設が充実されるに至った。
	交通利便性	従前より複数の鉄道路線の駅等が存在しており、鉄道利用の利便性は高い。今後、地区周辺の幹線道路の整備が期待されている。地区内の駐輪場が店舗から離れた位置に設けられており、来店者用の駐輪場として利用されにくいなどの課題がある。
活力	ポテンシャル	駅前に立地しており、隣接駅の乗降客数も多いことから、ポテンシャルは従前から比較的高かった。本地区及び周辺地区の再開発によって居住人口が増加したことで、さらにポテンシャルが高くなった。
	地域資源	商業施設・業務施設の床面積が増加し、イベントスペースや憩いの場も整備された。また、地区内の通り抜け動線や大正モダン風の外観など、低層部のつくり工夫が見られる。また、不特定多数の利用者が想定される店舗を 1 階の前面に、特定の利用者が想定される店舗を 2 階や奥に配置するなど、店舗のゾーニングがされている。
	にぎわい	「町屋文化センター」の設置により、各種イベント等への参加を通じ、地域住民の交流及び地域文化の向上が図られた。平成 23 年現在、道路に面したメイン部分に空き店舗が見られるが、にぎわいの増加のためにも新たな店舗の出店が待たれるところである。

チャート図



( 5 ) 周辺への波及効果

地 価	地区の周辺地の地価を再開発前と平成 23 年現在と比較した場合、約 7%の上昇となっており、一方、区内の地価の平均価格を同時期と比較した場合、約 7%の下落となっており、再開発の効果が地価に表れていると考えられる。
人 口	再開発前と平成 23 年現在とで比較すると、地区内の人口が 94 人から 373 人へと大幅に増加している。また、周辺人口も微増傾向にある。

( 6 ) 評価結果の活用

<今後の再開発に向けた留意点>	
・ 2 階の商業スペースには、高齢者などの利用も想定される店舗が営業しているが、上下階の移動手段として階段しかない状況である。今後の再開発において、商業施設を複数階に計画する場合は、様々な世代の利用を前提として、アプローチが容易にできるように、エレベーターやエスカレーターの設置を検討する必要がある。	

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照

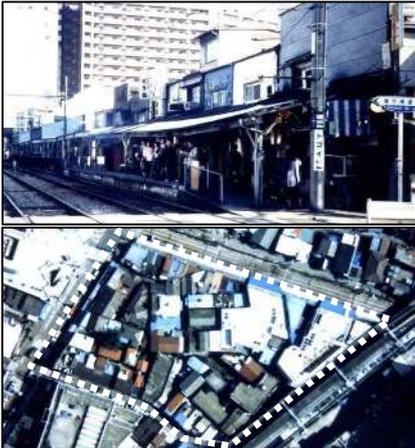
### 3. 町屋駅前中央地区（第一地区・第二地区）

#### （1）地区の概要（計画（従後）（第一地区 第二地区）

施行区域面積	約 0.6ha	準備組合設立	昭和 6 2 年 1 月
主要用途	住宅・店舗・事務所・公益施設	都市計画決定	昭和 6 3 年 3 月
敷地面積	約 4,161 m <sup>2</sup> (うち第二地区 940 m <sup>2</sup> )	組合設立認可	平成 元年 1 1 月
建築面積	約 2,926 m <sup>2</sup> (うち第二地区 693 m <sup>2</sup> )	事業計画認可	平成 元年 1 1 月
延べ面積	約 31,846 m <sup>2</sup> (うち第二地区 4,826 m <sup>2</sup> )	権利変換計画	平成 6 年 4 月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート構造 一部 鉄骨構造	着工	平成 5 年 5 月
階数・高さ	地下 2 階・地上 22 階・約 82m 地下 1 階・地上 8 階・約 28m	竣工	平成 6 年 9 月
住戸数	185 戸 (うち第二地区 68 戸)	事業完了	平成 5 年 6 月
			平成 6 年 1 2 月
			平成 8 年 4 月
			平成 8 年 3 月
			平成 9 年 2 月
			平成 8 年 9 月
総事業費	約 193 億円 約 25 億円	補助金額	約 24 億円 約 2 億円

#### （2）総合評価

再開発前



再開発後



➡

町屋駅前地区は、荒川区の中央に位置し、東京メトロ千代田線、京成電鉄本線及び都電荒川線が交差する地区にある。荒川区における中心的商業地域であり、交通の要衝として重要な位置を占めている。

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。町屋駅前中央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。区では、「町屋駅周辺地区整備基本構想」において、町屋駅前地区を中心的商業地区として整備していく拠点に位置付け、駅周辺を東西南北、中央の 5 地区に分け、再開発を進めることとなった。

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。

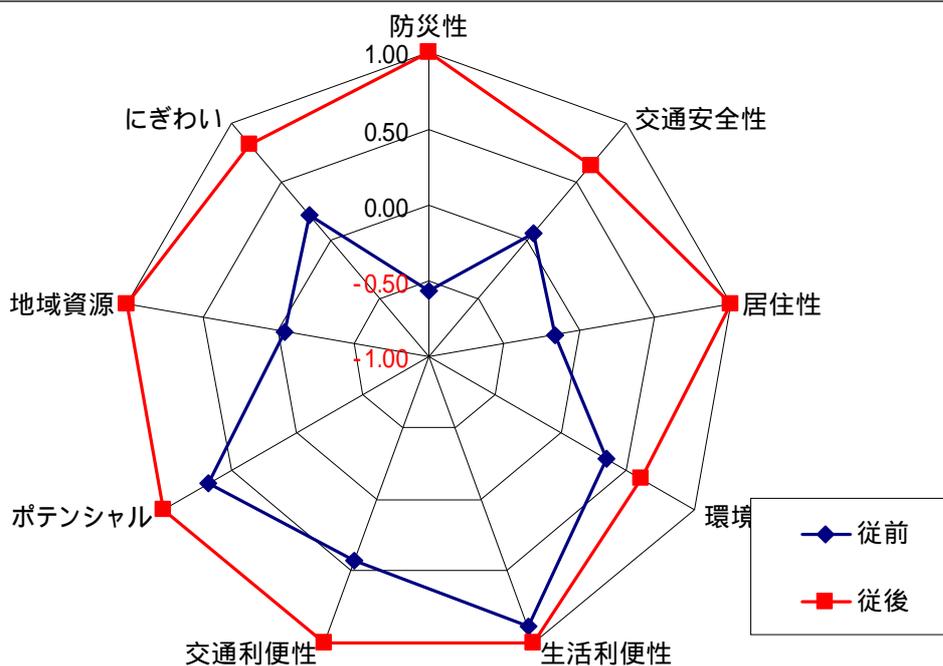
(3) 地区目標評価

	目標(コンセプト)	目標に対する成果
1	補助第90号線の整備と区道の拡幅整備・再編を行う。	補助第90号線の整備と区道の拡幅整備・再編が行われ、防災性の向上や快適な歩行者空間の創出が図られた。
2	荒川区の中心商業地区にふさわしい店舗施設を建設し、商業環境の整備を行う。	中心商業地区にふさわしい商業の集積が図られた。特にサンポップマチャは、一体管理運営方式を取り入れており、統一感のある商業空間が形成されることで、にぎわいの創出につながっている。
3	良質な住宅を建設し、住環境の整備を行う。	一戸当たりの面積が65㎡以上の良質な都市型住宅が100戸以上整備され、定住人口の増加につながった。
4	駐輪場を整備することにより、地域の利便性を図る。	従前はなかった公共駐輪場が整備され、利便性が向上した。平成23年現在、日常的に多数の利用者がこの公共駐輪場を利用している。しかし、地下2階にあるため、利用者にとって若干利用しにくい部分もある。敷地内には常に多数の自転車がとめられており、整理員の配置など対策を講じているが、公開空地部分の多くを自転車置場とせざるを得ない状況である。
5	共同化、不燃化を図ることにより、防災対策上の整備を行う。	細街路に沿って狭小敷地・老朽建物が密集していたが、それらの敷地を一つにまとめ、共同建て替えを行うことで、建物の不燃化が図られた。また、敷地内に空地が生まれるなど、地域の防災性が格段に向上した。

(4) 項目別評価

安全・安心	防災性	耐火率が約 16% から 100% に大きく向上した。都市計画道路の整備とともに周辺道路が整備され、道路の割合が増加した。また、建て替え困難敷地もなくなり、地域の防災性が格段に向上した。
	交通安全性	歩道や歩道状空地などの歩行者空間が整備された。また、建築物や歩道がバリアフリー化された結果、交通安全性が向上した。敷地内には多数の自転車がとめられており、歩行者が少しでも安全に通行できるように管理組合が自転車の整理を実施している。
	居住性	再開発前は地区内に老朽化した木造住宅が密集していたが、再開発により面積 65 m <sup>2</sup> 以上の居住性の高い住戸が 100 戸以上整備された。また、従前の密集市街地の中で見受けられた暗がりや死角が再開発によってなくなり、安心して居住できる環境となった。
快適	環境	地区の足元空間を見ると、放置自転車が多いためにやや雑然とした印象を受けるが、地区全体としては密集市街地が解消されてランドマークとなる建築物が整備され、敷地内及び道路内にみどりが増加したことで、快適な環境が創出された。
	生活利便性	従前から本地区に隣接してスーパーがあるなど、利便性の高い地域であったが、再開発により地区内に日用品購入施設が入り、地下に飲食店街ができたため、さらに利便性が向上した。また、多機能トイレが整備され、様々な利用者に配慮された。
	交通利便性	千代田線町屋駅と直結になったことにより交通アクセスが格段に良くなった。また、居住者や施設利用者用の駐車場、駐輪場及び、公共駐輪場が整備され、交通利便性も向上した。
活力	ポテンシャル	駅前に立地しており、隣接駅の乗降客数も多いことから、ポテンシャルは従前から比較的高かった。本地区及び周辺地区の再開発によって居住人口が増加したことで、さらにポテンシャルが高くなった。
	地域資源	商業・業務・公益面積が大幅に増加し、ホールやギャラリーを備えた文化施設であるムーブ町屋も整備されたことから、地域のにぎわいを生み出す場となる地区内の地域資源が豊富になった。その中で、核施設であるサンポップマチヤが、一体管理運営方式により地区内の商業施設をとりまとめており、統一感のある商業空間が形成されている。
	にぎわい	サンポップマチヤ内には、飲食店街や専門店街が設けられており、にぎわいの創出につながっている。さらに、公益施設であるムーブ町屋では、多様なイベント等が行われており、地区内の集客効果を高めている。

チャート図



( 5 ) 周辺への波及効果

地 価	地区に隣接する地点の地価を再開発前と平成 23 年現在で比較した場合、約 70% の下落となっている。これは、再開発当時、土地価格が高騰していた時期だったためと考えられる。
人 口	荒川 7 丁目において再開発前の昭和 63 年と平成 23 年現在とで比較すると、300 人強増加している。その間、町屋駅前中央地区と町屋駅前南地区の再開発によって約 480 戸の住宅が新たに整備されたことを勘案すると、本地区を含む駅前の人口は増えているものの周辺の人口はやや減少していると言える。これは、後背地に木造密集地域が広がっていることから、高齢化や建物の老朽化による人口減少があるのではないかと考えられる。

( 6 ) 評価結果の活用

< 今後の再開発に向けた留意点 >	
・歩道や敷地内の空地部分に多数の自転車が慢性的に見受けられる状態である。整理員を配置し、自転車の誘導・整理を行うことで歩行者等の安全を確保しようとしているものの、歩道や空地の本来の利用形態からすると安全上課題を抱えている。今後、商業施設の計画に当たっては、自転車利用客の来店を前提とし、利便性を確保するため店舗との位置関係を考慮した駐輪場の配置を計画する必要がある。また、歩道状空地が歩行者空間としての機能を損なわないために、駅利用者や周辺店舗利用者が店舗前に放置することがないように、植栽の配置を工夫するなど外構計画上の工夫が必要である。	

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照

#### 4. 町屋駅前南地区

##### (1) 地区の概要 (計画 **従後**)

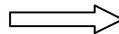
施行区域面積	約 0.6ha	準備組合設立	平成 2年 5月
主要用途	住宅・店舗	都市計画決定	平成 9年 2月
敷地面積	約 4,717 m <sup>2</sup>	組合設立認可	平成 12年 8月
建築面積	約 3,170 m <sup>2</sup>	事業計画認可	平成 12年 12月
延べ面積	約 42,013 m <sup>2</sup>	権利変換計画	平成 15年 3月
構造	鉄筋コンクリート構造 一部 鉄骨構造	着工	平成 15年 10月
階数・高さ	地下 2階・地上 28階・約 93m	竣工	平成 18年 3月
住戸数	301戸	事業完了	平成 19年 9月
総事業費	約 162 億円	補助金額	約 41 億円

##### (2) 総合評価

再開発前



再開発後



町屋駅前地区は、荒川区の中央に位置し、東京メトロ千代田線、京成電鉄本線及び都電荒川線が交差する地区にある。荒川区における中心的商業地域であり、交通の要衝として重要な位置を占めている。

従前の町屋駅前南地区は、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－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。このような中で、「町屋駅周辺地区整備基本構想」に基づき、区の地域拠点にふさわしい安全で快適な街づくりを進めるため、町屋駅前の4地区目として本地区の再開発を行うこととなった。

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。

町屋駅前周辺地区は、各地区が特色を持って整備された結果、日常的なにぎわいが生まれ、安心して快適に生活できる街となった。

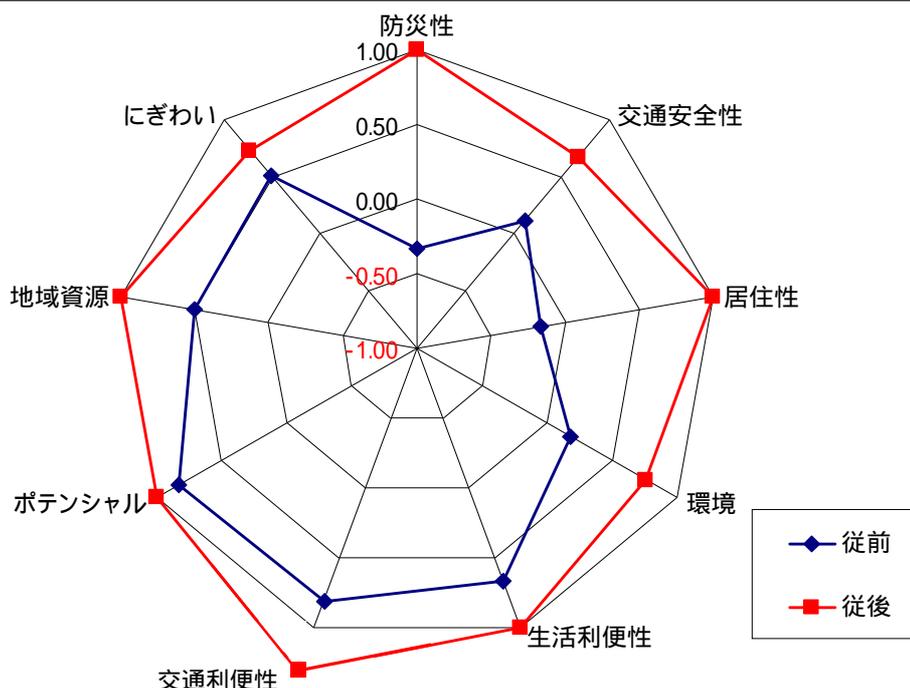
( 3 ) 地区目標評価

	目標（コンセプト）	目標に対する成果
1	区の地域拠点としてふさわしい安全で快適な都市機能の整備	本地区に食料品購入施設、中央地区に物品販売施設及びホール、東地区に文化センター、西地区に飲食施設というように、本地区だけでなく、周囲の3地区と機能を分担しあうことで、町屋駅前地区全体として、区的生活拠点としてふさわしい、安全で快適かつ利便性の高い都市機能を整備した。
2	土地の高度利用による防災性の向上	細分化されていた土地をまとめ、大きな一つの敷地とすることで、土地の合理的な利用をはかるとともに、高度利用地区を指定し、周囲に空地を設けることで、容積率約650%を実現した。また、既存区道の拡幅整備及び歩道状空地などのオープンスペース整備を行い、防災性が向上した。
3	良質な都市型住宅の供給	一戸当たりの面積が約40㎡から150㎡までの様々なタイプの住戸を、中高層部（3階から最上階）に301戸設けた。地区内の環境や利便性の向上により、居住環境が大幅に改善された結果、都市居住の促進が図られた。
4	商業の活性化	低層部（1階・2階）に大型スーパーを中心とした商業施設とクリニックモールを整備し、商業の活性化が図られた。隣の中央地区の商業施設と合わせ、町屋駅前の商業の中心となっている。

(4) 項目別評価

安全・安心	防災性	従前の耐火率は建築面積の約 28%だったが、従後 100%と大きく向上した。また、従前細街路によって街区が構成され、その中に狭小敷地が多数あったが、これらがなくなり道路が拡幅されるとともに、歩道状空地や防災施設が整備され、防災性が大きく向上した。
	交通安全性	敷地の外周すべてに歩道状空地が整備されたことで、安全な歩行者空間が創出された。また、建築物や歩道のバリアフリー化もなされるなど、交通安全性が高まった。店舗前や歩道状空地内に置かれた自転車対策を行うことにより、さらに安全性が高まると考えられる。
	居住性	老朽住宅が安全な住宅に整備された。整備住戸 301 戸の大部分が 4 人世帯の最低居住水準 (50 m <sup>2</sup> ) を満たしており、また、約 7 割の住戸が区の平均世帯人数を基にした誘導居住水準 (65 m <sup>2</sup> ) を満たしているなど、良質な住宅が多数整備された。
快適	環境	地上部の緑化や屋上緑化、街路樹の整備により、地区内のみどりが大幅に増加した。また、太陽光パネルを屋上に設置しており、地球温暖化対策が図られた。
	生活利便性	従前から地区内にあった大規模スーパーが従後も地区内に残るとともに、従前にはなかったクリニックモールが出来た結果、生活利便性が高くなった。特にスーパーは駅周辺では他にないため、町屋駅周辺の買い物需要の多くを当地区で担っていると考えられる。
	交通利便性	当該建築物の下に、千代田線町屋駅直結の改札が設けられたことで、通勤・通学時間が短縮され、雨に濡れずに電車に乗ることもでき、交通アクセスが格段に向上した。また、地下に計画当初はなかった時間貸しの駐車場ができ、利便性が向上した。
活力	ポテンシャル	従前から駅前商業地の立地であり、ポテンシャルは高かった。地下鉄直通のエレベーターが設置されていることによる地区内の買い物客の増加や、人口密度の上昇から更なるポテンシャルの向上が期待できる。
	地域資源	商業面積については、従前よりも規模を縮小したものの、雰囲気改善やシンボル性の向上が図られた。また、居住者用の集会室や歩道状空地のベンチなどのコミュニティスペースについても整備された。
	にぎわい	従前からの核テナントに加え、日常利用施設が増加した結果、商業・業務機能の充実が図られた。平成 23 年現在、医療モール部分に 1 区画空きがあるが、核テナント利用者が相当数いるため、地区にはにぎわいがある。

チャート図



交通利便性が 1 を超えたのは、都市計画決定時は計画されていなかった千代田線町屋駅直結の改札や、外部利用のための時間貸し駐車場が、事業を進める中で計画・整備されたためである。

( 5 ) 周辺への波及効果

地 価	従前地区に隣接する部分の地価を再開発前と平成 23 年現在で比較した場合、約 24% の下落となっているが、一方、区内の地価の平均価格を同時期で比較した場合、約 25% の下落となっている。
人 口	再開発により、地区内の人口が 143 人から 663 人へと大幅に増加した。一方、周辺の人口については、全体としては緩やかに増加している。

( 6 ) 評価結果の活用

< 今後の再開発に向けた留意点 >	
・ 駐輪場の条例等から算出した台数の駐輪場が店舗に近接して設置されているが、現状では公開空地部分にも多数の自転車がとめられている状況である。今後、スーパーなど自転車需要の多い商業施設を設ける場合には、利用者数などを綿密に想定し、駐輪場の台数を計画することにより、さらなる安全性や環境の向上が期待できる。	
・ 防災上の観点から、公開空地部分に防災井戸及びマンホールトイレを設置している。今後の再開発においても、地区内だけでなく地域による活用も考慮しながら、実情に合わせた防災施設を設ける必要がある。	

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照

## 5. 町屋地区の課題と将来展望

町屋駅前は、西地区に始まり、東地区・中央地区・南地区と再開発事業が行われ、老朽化した密集市街地がなくなり、防災性や利便性が大きく向上したほか、緑地や空地が整備されるなど、景観面でも大きな変貌を遂げた。また、商業施設や公益施設も充実し、駅前のにぎわいにつながっている。しかし一歩街中に入ると、建て替えは進んでいるものの、依然として木造密集市街地が存在し、防災上大きな課題を抱えている。また、駅前には自転車があふれ、歩車道の混雑と危険性の解消が求められている。

町屋駅前には、都市計画道路補助90号線が計画されており、再開発によってその一部が拡幅された。しかし、残りの部分については、暗きよとなっている藍染川や京成電鉄本線のガードなどの課題があることから、平成23年現在も事業中となっている。今後、この都市計画道路が整備されることで、密集市街地の中を広幅員の幹線道路が通るとともに、沿道の建築物の不燃化が進むことが予想され、災害の拡大の防止や緊急車両の通行といった効果が期待できる。また、駅周辺において駐輪場の整備などを合わせて行うことで、駅前の交通緩和に寄与することも考えられる。

南地区の再開発ビルの完成により、町屋駅前の景観は大きく変貌した。西地区や東地区と比べ、中央地区や南地区の再開発はかなりの高層の建築物となり、2棟が立ち並ぶ姿は、町屋駅前のランドマークとして一定の効果があると考えられる。しかし、一方で、日影や風など周辺への影響は避けられないところである。日影については、どの地区も法的には規制値の指定のないエリアに立地するが、周辺の低層市街地に対して最大限の配慮が求められた。また、風についても、高層ビルが建ち並ぶ中で悪化が心配された。これらに対し、最後の南地区においては、卵型のビル形状とすることで日影や風の問題を少しでも低減するよう配慮した。各地区の防風植栽とあわせて、一定の低減効果があると考えられる。

## 第2章 日暮里地区

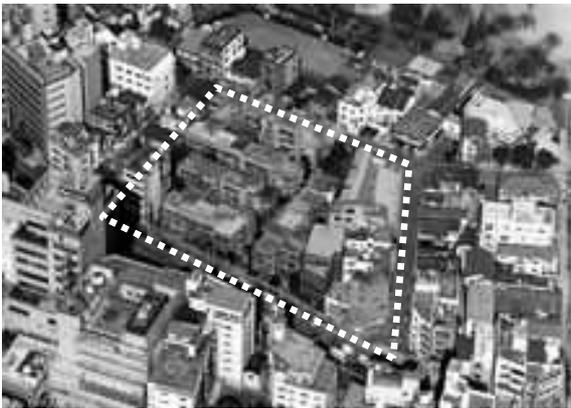
### 1. 東日暮里五丁目地区

#### (1) 地区の概要 (計画 **従後**)

施行区域面積	約 0.7ha	準備組合設立	平成 4年 8月
主要用途	住宅・店舗・事務所	都市計画決定	平成 7年 4月
敷地面積	約 4,797 m <sup>2</sup>	組合設立認可	平成 8年 9月
建築面積	約 3,090 m <sup>2</sup>	事業計画認可	平成 8年 9月
延べ面積	約 28,907 m <sup>2</sup>	権利変換計画	平成 11年 2月
構造	鉄筋コンクリート構造 一部 鉄骨構造	着工	平成 11年 6月
階数・高さ	地下1階・地上28階・約 97m	竣工	平成 13年 6月
住戸数	297戸	事業完了	平成 14年 3月
総事業費	約 117 億円	補助金額	約 27 億円

#### (2) 総合評価

再開発前



→

再開発後



東日暮里五丁目地区は、昭和4年に建設された旧同潤会鷺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。本地区の土地利用状況は、旧同潤会鷺谷アパートが敷地の約6割を占めていたが、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。一方、同アパートに隣接する敷地の土地利用状況は、業務、住宅等であり、借地も多く敷地が細分化されており、建て替えの時期にきている建物もあるなど、共同化による良好な市街地環境の誘導が望まれる地区であった。さらに、従前の容積率の利用状況は地区平均で136%と低く、地区の一体的な建て替えによる都市機能の更新と土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、再開発事業が施行された。

再開発後は、低層棟では約30 m<sup>2</sup>、高層棟では43 m<sup>2</sup>から121 m<sup>2</sup>の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。

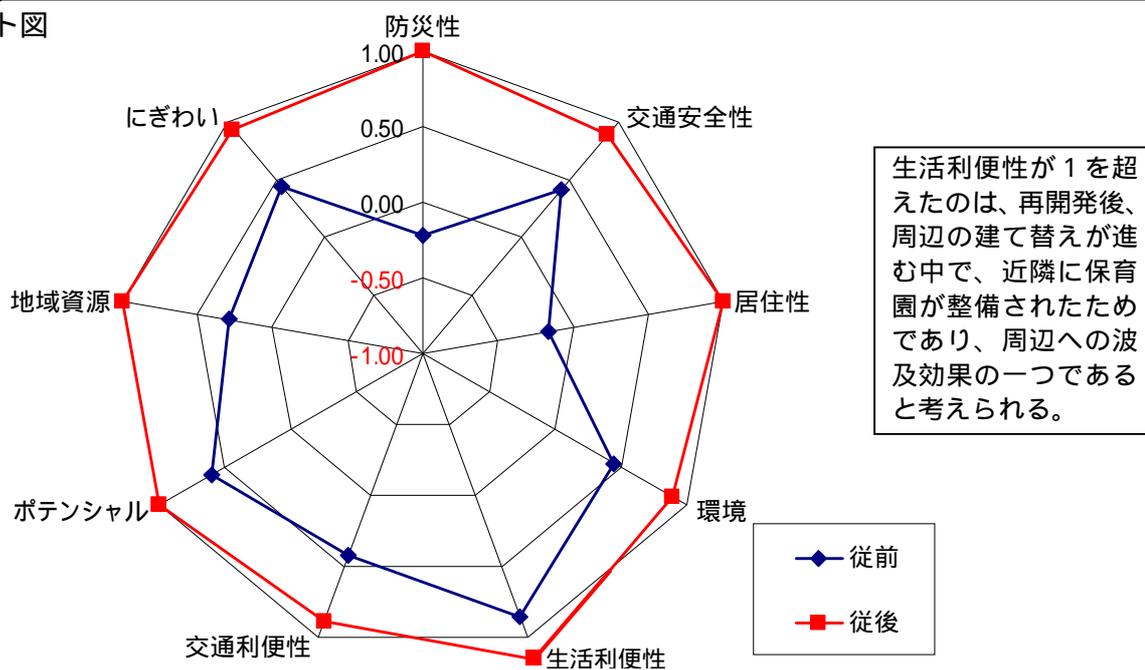
(3) 地区目標評価

	目標（コンセプト）	目標に対する成果
1	土地の高度利用により、定住型の都市型住宅の供給とともにオープンスペースの創出を図る。	従前の容積率の利用状況は 136%と低かったが、地区中心にあった共同住宅と隣接する細分化された土地を一体的に開発することで、土地の合理的かつ健全な高度利用を図った。また、住宅 297 戸（約 75%が 65 m <sup>2</sup> 以上）の整備とともに、道路に沿って空地を確保した。
2	老朽住宅の建て替え、住環境の改善と不燃化の促進、防災性能の強化等、都市機能の更新を図る。	再開発により、建て替えが長年の懸案であった地区の大部分を占める老朽化した共同住宅等を、従前地権者に対する床の位置計画が円滑に行われるよう配慮しながら再整備し、良質な公的住宅を多数供給した。また、屋上に緊急救助用スペース（緊急用ヘリポートが停止できる場所）を設け、災害時の安全性を高めた。
3	地域特性を踏まえ、低層部分には商業・業務等を配置し、従前機能の継続とともに利便性の向上及び地域との調和を図る。	放射 11 号線に面した 1 階部分には店舗を配置し、北側の区道に面しては地権者用の業務を配置することで、居住者及び近隣の利便性の向上と景観的な魅力が高まった。
4	まとまったオープンスペースにより、コミュニティの場の創出及び防災空間の確保を図る。	西側や低層部屋上等に広場を整備し緑化したことで、ゆとりと親しみのあるコミュニティ空間が生まれた。
5	緑化及びエネルギーシステム等に配慮した環境共生型の住環境の整備を図る。	業務棟屋上に家庭菜園や栽培用のスペースを整備するなど、オープンスペース各所に緑化を行い、自然と親しむことができる空間を整備した。また、太陽光発電システムにより共用施設の電力の一部を賄い、雨水を植栽の散水などに利用することで、環境共生型の住環境を創出している。

(4) 項目別評価

安全・安心	防災性	従前の耐火率は建築面積の0%だったが、従後100%と大きく向上した。また、旧同潤会アパートの隣接地は、狭小敷地や不接道敷地があるなど細分化されていたが、これらなくなり、防災面で非常に強化された。
	交通安全性	一部店舗前の空地部分に自転車が見られるものの、地区全体としては、周囲を歩道状空地で整備されたこと、適切な位置に分かりやすい案内板が設置されたことなどから交通安全性が強化された。
	居住性	敷地面積の約6割を占める旧同潤会アパートは築60余年が経過しており、地区の安全性や居住環境が著しく低下していた。整備住戸297戸のうち約75%が区の平均世帯人数を基にした誘導居住水準(65㎡)を満たしており、良質な住宅が多数整備された。
快適	環境	地上部の緑化や低層棟の屋上部の屋上庭園等、みどりが多く整備された。また、敷地内に広場状空地が整備され、開放的な空間が生まれた。その他、太陽光や雨水を利用して省資源・省エネルギーに貢献している。
	生活利便性	従前の地区内には、食料品購入施設、日用品購入施設、診療所などの日常利用する施設が無かったが、従後は地区内にそうした施設が整備され、生活利便性が高くなった。また、数年前に近隣に保育園が整備され、さらに利便性が向上した。
	交通利便性	従前は商業・業務用の駐車駐輪スペースはなく、路上で荷捌きを行うなど路上駐車が見られたが、商業・業務用の駐車駐輪場を整備したことにより、違法駐車への減少に寄与している。
活力	ポテンシャル	従前は、地区の大部分を占める同潤会アパートは老朽化に伴い空室が多く見られたが、再開発により居住人口が増加した。駅から約400mの距離があるものの、従前と比較するとポテンシャルが上がった。
	地域資源	従前は、商業施設やコミュニティスペースなどの地域資源に乏しかったが、従後は商業・業務施設の床面積が大幅に増加し、地域の人々が利用できる憩いの場が整備されたため、にぎわいを創出する場となる地区内の地域資源が増加した。
	にぎわい	従前用途の大部分は共同住宅であり、一部、業務や工場があったが、商業機能は無かった。従後は、地区内に複数の日常利用施設を整備し、また、平成23年現在、空き区画もないことから地域のにぎわいに貢献しているものと考えられる。

チャート図



( 5 ) 周辺への波及効果

地 価	従前地区に隣接する部分の地価を再開発前と平成 23 年現在で比較した場合、約 39% の下落となっているが、一方、区内の地価の平均価格を同時期で比較した場合、約 41% の下落となっている。
人 口	平成 23 年現在、地区周辺の人口は緩やかに増加している。再開発で本地区が整備され、利便性が高まったことに伴い、近隣に高層マンションが建設されるなど、周辺において新たな住宅建築などの波及効果があったことがうかがえる。

( 6 ) 評価結果の活用

< 今後の再開発に向けた留意点 >	
・西側や低層棟の屋上に緑地が整備されているが、その位置が認知されにくいことや、住戸に隣接するなどプライバシーの問題があり、あまり利用されていない。緑地などを整備する際には、位置や形状だけでなく、利用者と居住者の動線・視線交錯に配慮しながら計画する必要がある。	

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照

## 2. ひぐらしの里西地区

### (1) 地区の概要 (計画 **従後**)

施行区域面積	約 0.3ha	準備組合設立	平成 11 年 2 月
主要用途	住宅・店舗・事務所	都市計画決定	平成 12 年 12 月
敷地面積	約 1,765 m <sup>2</sup>	組合設立認可	平成 13 年 10 月
建築面積	約 1,222 m <sup>2</sup>	事業計画認可	平成 13 年 10 月
延べ面積	約 22,256 m <sup>2</sup>	権利変換計画	平成 15 年 3 月
構造	鉄筋コンクリート構造 一部 鉄骨構造	着工	平成 16 年 10 月
階数・高さ	地下 2 階・地上 25 階・約 94m	竣工	平成 19 年 5 月
住戸数	145 戸	事業完了	平成 23 年 3 月
総事業費	約 95 億円	補助金額	約 26 億円

### (2) 総合評価

再開発前



→

再開発後



ひぐらしの里西地区のある日暮里駅周辺地区は、JR線、京成電鉄本線、日暮里・舎人ライナーが乗り入れる日暮里駅周辺に位置し、極めて交通利便性の高い地区である。

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。そのため、日暮里・舎人ライナーの導入を契機として、市街地再開発事業による街づくりが推進された。

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。

以上のように、再開発により、土地の有効利用・高度利用が図られ、災害に強い安心して住み続けられる街づくりを行った。また、従前と比較して日暮里駅周辺地区全体の歩行者数が増加しており、今後はにぎわい創出の取り組みとして、隣接するイベント広場で様々なイベントの実施を促進し、さらなる街の発展を目指していく。

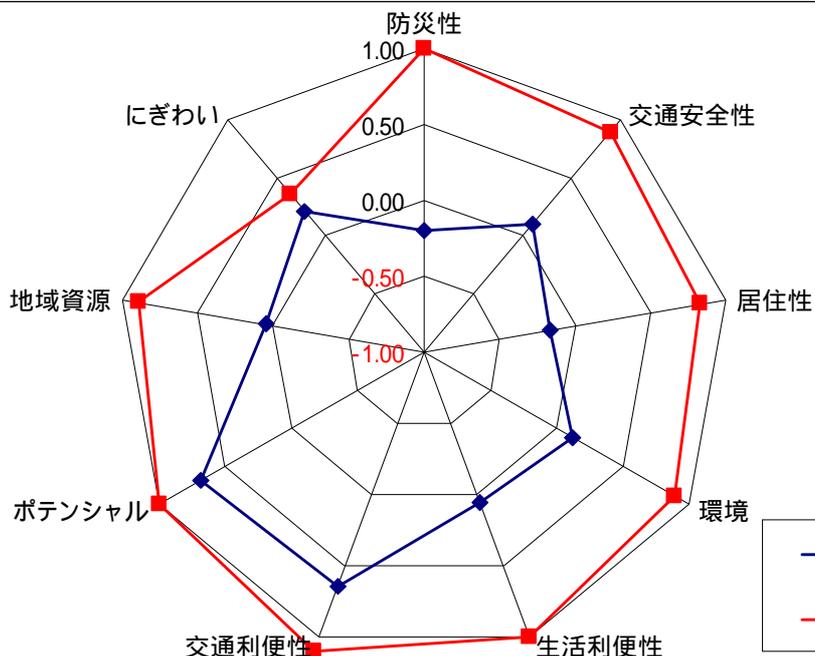
(3) 地区目標評価

	目標(コンセプト)	目標に対する成果
1	建物の不燃化・共同化を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、施設建築物と公共施設を一体的に整備し、荒川区の表玄関にふさわしい魅力ある複合市街地の形成を図る。	建物の不燃化・共同化を行い、施設建築物と公共施設が一体的に整備され、土地の合理的かつ健全な高度利用がなされた。
2	区画道路の廃止・付替えにより、大規模開発を支える区画道路の再編を行うとともに、地区の利便性・歩行者の回遊性の向上に寄与する歩行者デッキの整備や、福祉に配慮したエレベーターの設置等により、安全でゆとりある人にやさしい歩行者空間の形成を図る。	区画道路の再編を行い、地区の外周道路の幅員を拡げ、歩道を設置した。また、歩行者デッキ及び福祉に配慮したエレベーターやトイレなどが整備され、利便性・回遊性・安全性のある歩行者空間が形成された。
3	JR山手線の駅前という好立地条件を活かして、商業・業務・医療等の都市機能を導入するとともに、いつまでも安心して住み続けられる居住機能を導入することにより、地区の活性化及び定住人口の維持・増大を図る。	商業・業務・医療施設が整備され、従前と比較してにぎわいは増したものの、駅周辺を含めより一層の活性化が図れるよう、集客力の高い店舗・施設が求められている。 住宅は、一戸当たりの面積が約40㎡から110㎡程度の都市型住宅を145戸整備し、定住人口の増加につながった。
4	荒川区の表玄関にふさわしい駅前環境の形成を図るため、都市景観に配慮したランドマークとしての施設建築物を整備するとともに、敷地内緑地の積極的推進により、地区のイメージアップを図る。	駅前のランドマークとなる高層建築物を整備した。また、従前はみどりが少なかったが、再開発により、街路樹のほか敷地内や歩行者デッキ上の植栽など緑化が推進され、地区のイメージアップが図られた。

(4) 項目別評価

安心・安心	防災性	従前の耐火率は建築面積の0%だったが、耐震性や防災施設を備えた施設建築物の建設により、従後100%と大きく向上した。また、地区周辺道路は全て9m以上の幅員に拡幅され、地区内の防災性は非常に強化された。
	交通安全性	建築物の周囲に歩道及び歩道状空地が配置され、安全な歩行者空間が整備された。また、歩行者デッキや駅前交通広場の整備により、交通安全性が向上した。
	居住性	安心・安全な街区が整備された。整備住戸145戸のうち、9割以上が4人世帯の最低居住水準(50㎡)を満たしており、また、6割近くが区の平均世帯人数を基にした誘導居住水準(60㎡)を満たしているなど、良質な住宅が多数整備された。
快適	環境	街路樹や敷地内の緑化など、多くのみどりが整備された。また、地球温暖化対策として建築物や公共施設内に太陽光発電が整備されるなど、環境の向上に寄与している。
	生活利便性	従前は地区内に日常利用施設はなく、周囲には飲食店や小規模な医療施設はあるものの、買い物施設など生活に必要な施設がなかった。従後は地区内にファミリーレストランや比較的大きな医療施設が整備され、隣接地にはスーパーマーケットができ、生活利便性が向上した。
	交通利便性	従前から駅に隣接するなど交通利便性の高い地区であったが、従後は歩行者デッキやデッキへ上がるエレベーターなどが整備され、また、商業・業務用の駐車場・駐輪場も整備されたため、交通利便性が大きく向上した。
活力	ポテンシャル	駅前のため従前からポテンシャルは高い地区であったが、日暮里・舎人ライナーの開業により、乗降客数が増え、さらにポテンシャルの高い地区となった。また、再開発により良質な住宅が整備され、地区内居住者が大幅に増加した。
	地域資源	従前と比較して、商業・業務施設の面積が大幅に増加した。また、ランドマークとなるシンボル性のある高層建築物が建設され、地域資源が豊富になった。
	にぎわい	業務部分には比較的大きな医療施設があり、様々な診療科があることから常に一定の来客者があり、にぎわいにつながっている。一方、商業部分には、来客者の見込める店舗があるものの、平成23年現在、一部に空き区画があるなど、若干課題が残っている。

チャート図



交通利便性が1を超えたのは、来客者用の駐輪台数が、都市計画決定時に予定していたよりも多く整備されたためである。

#### (5) 周辺への波及効果

地 価	従前の地価と平成 23 年現在の地価を比較した場合、再開発地区内では約 25% 上昇している。また、再開発地区の隣接街区では約 41% 上昇、近傍街区でも約 9% 上昇している。他方、区内の平均地価は約 6% 減少している。このように、区内の平均地価が下落した中で、再開発地区付近では上昇したことから、再開発の効果が地価に表れていると考えられる。
人 口	再開発により、地区内の人口が 17 人から 234 人へと大幅に増加した。また、周辺の人口も緩やかに増加しており、再開発で駅前が整備されたことに伴い、新たな住宅建築などの波及効果があったことがうかがえる。

#### (6) 評価結果の活用

< 今後の再開発に向けた留意点 >	
・ 駅前として十分な商業・業務面積が確保されたものの、平成 23 年現在、一部に空き区画がある。今後の再開発においては、魅力ある商業施設とするため、雰囲気（テーマ性、統一感、開放感）のある空間を整備し、集客力の高い店舗等の出店につなげていく必要がある。	
・ 駅に近いこともあり、平成 23 年現在、敷地内で建築物の陰となる位置に自転車が見受けられるが、日暮里駅前全体としては、駅前が整備されたことにより整然とした空間が生まれ、放置自転車が格段に減少した。今後の再開発においては、建築物の周囲で見通しを確保するなど、心理的に自転車を放置しにくい外構を計画する必要がある。	

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照

### 3. ひぐらしの里中央地区

#### (1) 地区の概要 (計画 **従後**)

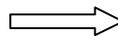
施行区域面積	約 0.7ha	準備組合設立	平成 12 年 6 月
主要用途	住宅・店舗・事務所	都市計画決定	平成 13 年 12 月
敷地面積	約 3,886 m <sup>2</sup>	組合設立認可	平成 15 年 2 月
建築面積	約 3,075 m <sup>2</sup>	事業計画認可	平成 15 年 2 月
延べ面積	約 52,800 m <sup>2</sup>	権利変換計画	平成 16 年 3 月
構造	鉄筋コンクリート構造 一部 鉄骨構造	着工	平成 17 年 4 月
階数・高さ	地下 2 階・地上 40 階・約 153m	竣工	平成 20 年 2 月
住戸数	340 戸	事業完了	平成 23 年 3 月
総事業費	約 225 億円	補助金額	約 59 億円

#### (2) 総合評価

再開発前



再開発後



ひぐらしの里中央地区のある日暮里駅周辺地区は、JR 線、京成電鉄本線、日暮里・舎人ライナーが乗り入れる日暮里駅周辺に位置し、極めて交通便利性の高い地区である。

従前は、駅前の立地でありながら、商業の集積が十分とはいえず、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。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。このような中で、日暮里・舎人ライナーの導入を契機に、区の表玄関にふさわしい街づくりとして、再開発を進めることとなった。

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。

このように、再開発により、人に優しい、明るくきれいな街が誕生した。また、再開発地区の周辺においても、街全体の通行量が増加し、新たな人の流れができたことにより、商業の面で良い影響が生まれていると考えられる。今後、イベント広場で行われる様々なイベントなどを通して、さらなる街の発展を目指していく。

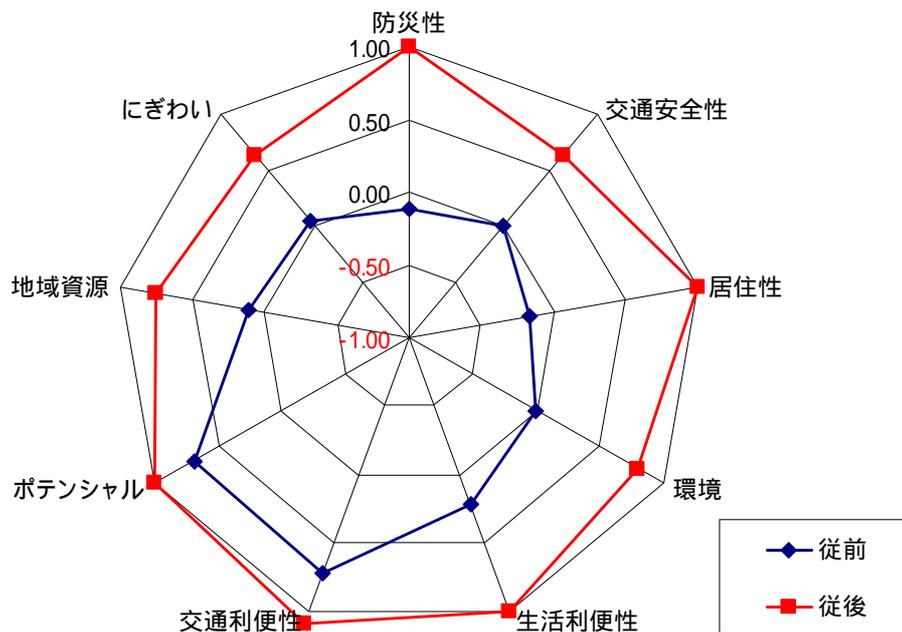
(3) 地区目標評価

	目標(コンセプト)	目標に対する成果
1	<p>荒川区の表玄関にふさわしい複合拠点施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地を活かした、荒川区の表玄関にふさわしい魅力ある複合拠点施設の整備</li> </ul>	<p>駅前公共空間の整備、商業・業務施設と都市型住宅の整備が行われた。</p> <p>詳細は、下記2～4の項目を参照</p>
2	<p>交通の要所にふさわしい駅前公共空間の再整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の利便性、回遊性の向上に寄与する歩行者デッキの整備</li> <li>・福祉に配慮したエレベーターの整備</li> </ul>	<p>建築物から駅への動線として3階部分に歩行者デッキを整備するとともに、地上とデッキとを連絡するエレベーターを複数個所に設置するなど、駅前として利便性・安全性が向上した。</p>
3	<p>地区の活性化に寄与する商業・業務施設と、安心して住み続けられる都市型住宅の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の活性化に寄与する商業・業務施設の整備</li> <li>・安心して住み続けられる都市型住宅の整備</li> <li>・敷地内緑化や屋上緑化の積極的推進</li> </ul>	<p>商業・業務施設は整備されたが、駅周辺を含めより一層の活性化が図れるよう、集客力の高い店舗・施設が求められている。</p> <p>住宅は、一戸当たりの面積が約30㎡から110㎡程度の都市型住宅が、従前の6.5倍の340戸整備された。また、従前はみどりが少なかったが、地上部・屋上部緑化に加え、壁面・道路内も緑化された。</p>
4	<p>荒川区の表玄関にふさわしい駅前環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市景観に配慮しつつ、地区のシンボル拠点となる超高層の施設建築物を整備</li> <li>・建物低層部に商業施設を配置するなど活気とにぎわいのある街並みの形成</li> </ul>	<p>駅前のシンボルとなるような超高層建築物を整備した。また、地上部に大規模なイベントスペースを設け、区の表玄関にふさわしい駅前環境を整備した。1階から4階に商業施設を配置し、従前よりにぎわいは増したものの、テーマ性や回遊性・開放感に若干欠け、空き店舗も見受けられるなど、さらなるにぎわいの創出が求められている。</p>

(4) 項目別評価

安全・安心	防災性	従前の耐火率は建築面積の約12%だったが、従後100%と大きく向上した。また、従前は、細い私道の両側に古い木造長屋が建ち並ぶ一画があり、他にも狭小敷地が複数あったが、これらがなくなり、狭かった外周道路も拡幅されたため、防災面で非常に強化された。
	交通安全性	一部店舗前の空地部分に自転車がとめられているものの、地区全体としては、駅前交通広場が整備されたこと、歩道や歩道状空地も大部分が幅員3m以上で整備されたことなどから交通安全性が強化された。
	居住性	老朽木造建築物が撤去され、安全な街区が形成された。整備住戸340戸のうち7割以上が4人世帯の最低居住水準(50㎡)を満たしており、また、半数以上は区の誘導居住水準(65㎡)を満たしているなど、良質な住宅が多数整備された。
快適	環境	地上部や壁面の緑化、街路樹等、みどりが多く整備された。また、敷地内に大規模な広場状空地が整備され、開放的な空間が生まれた。その他、太陽光や風力といった再生可能エネルギーの利用など、環境対策も行われている。
	生活利便性	従前は駅前の好立地でありながら、買い物施設や飲食店など生活に必要な施設がなかったが、従後は地区内にそのような施設が整備され、また、地区内及び周囲に医療施設が設けられるなど、利便性が高くなった。
	交通利便性	施設建築物から駅へデッキが整備され、地区内に時間貸駐車場及び公共駐輪場が整備されるなど、交通利便性が高くなった。地下駐輪場は、利用者の視点で見た場合若干利用しにくい面はあるが、再開発に伴う整備により収容台数は大幅に増加しており、駅前の放置自転車の減少に寄与している。
活力	ポテンシャル	駅前であり、隣接駅の乗降客数も多いことから、従前からポテンシャルは比較的高かった。従後、日暮里・舎人ライナーの開業により乗降客数が増加し、再開発により居住人口が増加したことで、さらにポテンシャルが上がった。
	地域資源	従前、商業施設やコミュニティスペースなどの地域資源に乏しかったが、従後、商業・業務施設の床面積が大幅に増加し、イベントスペースや憩いの場も整備されたため、にぎわいを生み出す場となる地区内の地域資源が豊富になった。
	にぎわい	従前の菓子玩具問屋街のうち一部が再開発ビルに入り、その面影を残すことができた。業務施設は、中層階であっても入居率が高いが、平成23年現在、商業施設は来客者の見込める店舗もあるものの低層階に空き店舗がある状況である。そのため、整備した大規模な商業・業務面積からすると、現状は、にぎわいに若干物足りなさも感じられる。一方で、イベントスペースでは主に週末にイベントが行われており、今後に期待が持てる。

チャート図



交通利便性が1を超えたのは、都市計画決定時は計画されていなかった時間貸駐車場が整備されたためである。

### (5) 周辺への波及効果

地価	従前の地価と平成 23 年現在の地価を比較した場合、再開発地区内では約 39%上昇している。また、再開発地区の隣接街区では約 22%上昇、近傍街区でも約 6%上昇している。他方、区内の平均地価では約 1%減少している。このように、区内の平均地価が下落した中で、再開発地区付近では上昇したことから、再開発の効果が地価に表れていると考えられる。
人口	再開発により、地区内の人口が 93 人から 535 人へと大幅に増加した。また、周辺の人口も緩やかに増加しており、再開発で駅前が整備されたことに伴い、新たな住宅建築などの波及効果があったことがうかがえる。

### (6) 評価結果の活用

<b>&lt; 今後の再開発に向けた留意点 &gt;</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 1 階から 4 階に商業施設を配置し、商業面積が増加したことにより、従前よりにぎわいは増したものの、平成 23 年現在では空き店舗が見受けられる。今後の再開発に向けて、にぎわいを創出するためには、大規模な商業施設を計画する際は集客力の高い核施設を導入すること、テーマ性や統一感のある店舗配置とすること、回遊性・開放感に留意した設計とすることなどが必要である。</li><li>・ 1 階にスーパーがあり、利用者の自転車が公開空地部分に放置されている状態である。スーパー前の空地には植栽やベンチが配置され、スーパーの整理員も見回りを行っているが、マナー等の問題もあり、自転車は大きく減少していない。これまで、景観等の観点から極力表側に駐輪場を設置してこなかったが、今後の再開発では、計画時点で自転車利用者の需要を予測するだけでなく、店舗前に置かれることを想定した駐輪計画をする必要がある。</li><li>・ 歩道幅員の拡幅によりイベント広場が整備され、各種イベントの実施により、にぎわいの創出に大きく寄与している。今後の再開発においても、地域で利用される施設として、広場等の施設を整備し、地域への貢献を図っていく必要がある。</li></ul>	

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照

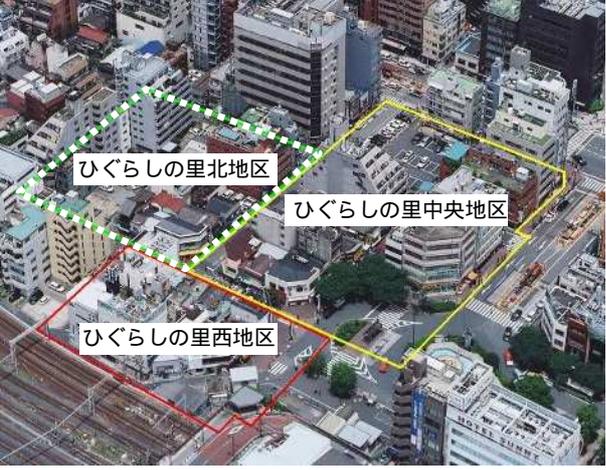
#### 4. ひぐらしの里北地区

##### (1) 地区の概要 (計画 従後)

施行区域面積	約 0.4ha	準備組合設立	平成 13 年 8 月
主要用途	住宅・店舗・事務所	都市計画決定	平成 14 年 12 月
敷地面積	約 3,093 m <sup>2</sup>	組合設立認可	平成 15 年 10 月
建築面積	約 2,258 m <sup>2</sup>	事業計画認可	平成 15 年 10 月
延べ面積	約 42,588 m <sup>2</sup>	権利変換計画	平成 18 年 3 月
構造	鉄筋コンクリート構造 一部 鉄骨構造	着工	平成 18 年 11 月
階数・高さ	地下 2 階・地上 36 階・約 140m	竣工	平成 21 年 10 月
住戸数	288 戸	事業完了	平成 23 年 3 月
総事業費	約 153 億円	補助金額	約 48 億円

##### (2) 総合評価

再開発前



再開発後



ひぐらしの里北地区のある日暮里駅周辺地区は、JR 線、京成電鉄本線、日暮里・舎人ライナーが乗り入れる日暮里駅周辺に位置し、極めて交通利便性の高い地区である。

しかし、立地条件に恵まれながらも、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。このような中で、日暮里・舎人ライナーの導入を契機に、隣接するひぐらしの里西地区・中央地区において再開発が進められていたことから、当地区も加わって一体となった駅前再開発を行うこととなった。

再開発後は、防災上の問題が解決されただけでなく、車道の拡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。

このように、再開発によって住みやすい街が誕生した。ペDESTリアンデッキの整備、ルートにっぼりの相互通行化などの結果、新たな交通の流れが生み出された。加えて、イベント広場で行われる様々なイベントにより、今後、これまで以上に人が集まりにぎわう街になっていくことが期待される。

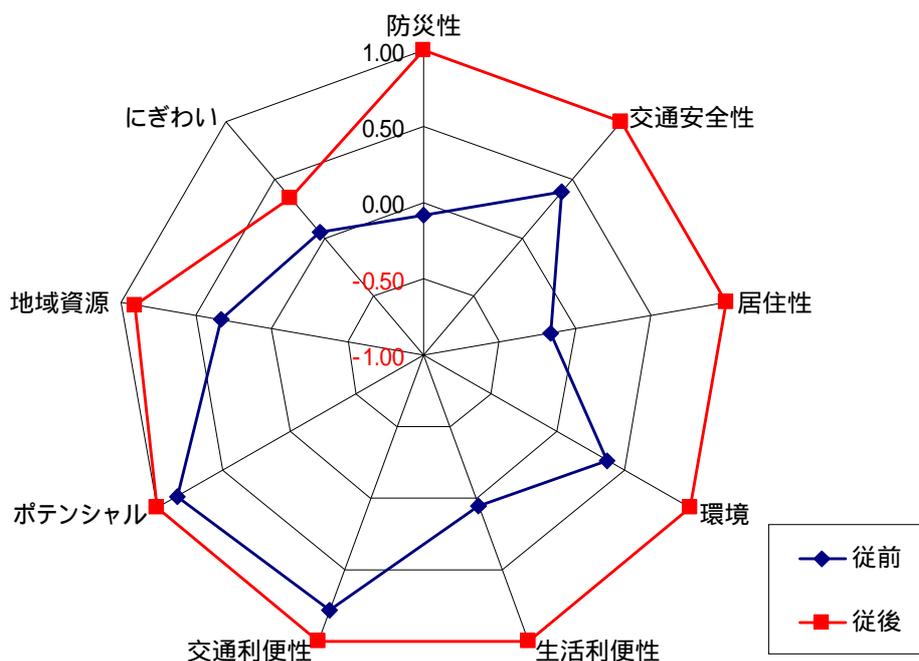
(3) 地区目標評価

	目標(コンセプト)	目標に対する成果
1	<p>荒川区の表玄関にふさわしい複合拠点施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地を活かした、荒川区の表玄関にふさわしい魅力ある複合拠点施設の整備</li> </ul>	<p>ひぐらしの里中央地区・西地区と一体となり、駅前公共空間の整備、商業・業務施設と都市型住宅の整備が行われた。</p>
2	<p>交通の要所にふさわしい駅前公共空間の再整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の利便性、回遊性の向上に寄与する歩行者デッキの整備</li> <li>・福祉に配慮したエレベーターの整備</li> </ul>	<p>当該建築物から中央地区・西地区及び駅への動線として、3階部分に歩行者デッキを整備するとともに、歩行者デッキと地上とを直結するエレベーターを複数個所に設置するなど、駅前として利便性・安全性が向上した。</p>
3	<p>地区の活性化に寄与する商業・業務施設と、安心して住み続けられる都市型住宅の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の活性化に寄与する商業・業務施設の整備</li> <li>・安心して住み続けられる都市型住宅の整備</li> <li>・敷地内緑化や屋上緑化の積極的推進</li> </ul>	<p>商業・業務施設は整備されたが、歩行者デッキと接続する3階及び床面積の広い2階のテナントが決まっていない。今後施設の充実が待たれるところである。</p> <p>また、住戸は、一戸当たりの面積が30㎡から110㎡程度の都市型住宅を多数整備し、安心して住み続けられる環境を整えた。</p> <p>さらに、従前はみどりが少なかったが、地上部・屋上部に緑化を行った。</p>
4	<p>荒川区の表玄関にふさわしい駅前環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市景観に配慮しつつ、地区のシンボル拠点になる超高層の施設建築物を整備</li> <li>・建物低層部に商業施設を配置するなど活気とにぎわいのある街並みの形成</li> </ul>	<p>駅前のシンボルとなるような超高層建築物を整備した。</p> <p>建物低層部に商業施設を配置したが、歩行者デッキと接続する3階及び床面積の広い2階のテナントが決まっていないなどのため、にぎわいには若干欠ける。</p>

(4) 項目別評価

安全・安心	防災性	従前の耐火率は建築面積の約 25%だったが、従後 100%に向上した。また、従前は狭小敷地が 7 箇所あり、不接道敷地もあったが、これらがなくなり、さらには、地区内にあった道路の付け替えにより、外周道路が拡幅されたことで、防災性が大きく向上した。
	交通安全性	従前は道路幅員が狭く歩車道が分離されていない状態であったが、歩道や歩道状空地が整備されたことにより、歩行者が安全に通行できる空間が確保され、交通安全性が改善された。
	居住性	老朽住宅が密集していたが、より安全な街区が形成された。住戸面積 50 m <sup>2</sup> 以上が 221 戸、65 m <sup>2</sup> 以上が 126 戸供給されており、良質な住宅が多数整備された。防犯設備も整っていることから、安心して暮らすことができるようになった。
快適	環境	従前、みどりが少ない環境であったが、街路樹や屋上緑化などみどりが多く整備された。また、太陽光発電といった再生可能エネルギーの利用など、地球温暖化対策もされた。
	生活利便性	従前買い物施設や飲食店・医療施設などの生活利便施設が少なかったが、3地区一体となった再開発により、本地区内や隣接地区内に複数設けられた結果、利便性が高くなった。
	交通利便性	住宅エントランスのある 3 階レベルでデッキが整備されたことから、駅への動線に高低差がなくなり、便利な環境になった。
活力	ポテンシャル	従前から駅に隣接した位置にありポテンシャルは高かったが、駅に行くために安全上の課題があった。従後、デッキ整備による駅との連続、日暮里・舎人ライナー開通による乗降客数の増加、再開発による居住人口の増加などにより、さらにポテンシャルは上がった。
	地域資源	従前、地区内に特徴的な部分が少なく、コミュニティスペースもないなど地域資源に乏しかったが、従後、商業施設・業務施設面積が増加し、コミュニティスペースも整備され、地域資源が豊富になった。
	にぎわい	平成 23 年現在、1 階部分の店舗は埋まっているものの、大規模店舗として本地区の核となるべき 2・3 階の部分のテナントが決まっておらず、にぎわいには若干欠ける。

チャート図



#### (5) 周辺への波及効果

地 価	再開発地区内の地価を再開発の前後で比較した場合、約 87%の上昇となっている。同様に周辺地区では約 30%、近傍地区でも約 15%の上昇となっている。一方、区内の地価の平均価格を同時期で比較した場合約 4%の上昇となっており、再開発により、地区内はもちろん周辺地区への波及効果が地価に表われていると考えられる。
人 口	再開発により、居住人口が従前 70 人に対し従後 482 人と約 7 倍にも増加した。また、周辺人口も増加していることから、再開発で日暮里駅前が整備されたことによる波及効果があったと考えられる。

#### (6) 評価結果の活用

< 今後の再開発に向けた留意点 >
・建物低層部に商業施設を配置したことにより、商業の面積は増加したが、平成 23 年現在、2・3 階の面積の広い店舗のテナントが決まっておらず、にぎわいには若干欠ける。今後の再開発に向けて、にぎわいを創出するためには、大規模な商業施設を計画する際は集客力のある核施設を導入し、テーマ性や統一感のある店舗配置とすることや、回遊性・開放感に留意した設計とすることが必要である。

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照

## 5．日暮里地区の課題と将来展望

日暮里駅周辺は、荒川区都市計画マスタープランにおいて、区内最大の交通結節点としての利便性の高さを活かしながら、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」に位置付けられている。日暮里・舎人ライナーや成田スカイアクセスが開業しこれまで以上に交通の利便性が向上するとともに、平成 22 年度にはひぐらしの里西・中央・北の三地区の再開発事業が完了するなど、駅周辺は大きな変貌を遂げた。これらの再開発事業によって安全な街が生まれるとともに、従前不足していた商業・業務施設が駅前に整備され、駅周辺にある日暮里繊維問屋街、日暮里台地の寺社などと合わせて、さらなる発展が期待されている。

しかし、いくつか課題も残されている。

一つ目は、駅前広場に面した街区の整備である。再開発を行った街区は整備されて明るくきれいになったが、その他の街区については一部建て替えが見られるものの、全体としては昔からの雑居ビルが雑然と建っている状態である。景観や用途など幅広い視点から地区の整備を進めることで、健全かつ好感度の高い駅前空間ができるものと期待される。

二つ目は、イベント広場の活用である。再開発に伴いひぐらしの里中央地区の施設建築物の前に約 850 m<sup>2</sup>のイベント広場を整備した。平成 23 年現在、月に 3 回程度、区や地元の団体が様々なイベントで利用しているが、今後は、再開発地区だけでなく、周辺の商店街や日暮里繊維問屋街、日暮里台地の寺社、さらには谷中界限といった日暮里駅周辺の様々な対象と連携しながら、多種多様なイベントを開催することで、さらなる街の発展につながるものと期待される。

三つ目は、周辺環境への影響である。これまでと違って駅前に高層建築物が建ち並ぶことで、広域拠点にふさわしいランドマークとなる一画が出来上がったが、一方で、日影や風など周辺への影響は避けられないところである。日影については、本地区は法的には規制値の指定のないエリアに立地するが、ビルを塔状にするなど、周辺への影響が極力少なくなるように計画した。また、風については、3 棟の高層ビルが建つという日暮里駅前地区の特性を考慮し、3 棟及び高架の日暮里・舎人ライナー全体で検証し、建物配置の際の参考にするとともに、防風植栽の整備を行うなど、周辺への影響が少なくなるように計画した。今後、樹木の成長に伴って、防風効果が期待できる。

### 第3章 南千住地区

#### 1. 南千住西口駅前地区

##### (1) 地区の概要 (計画 **従後**)

施行区域面積	約 0.8ha	準備組合設立	平成 13 年 12 月
主要用途	住宅・店舗・区公益施設	都市計画決定	平成 15 年 11 月
敷地面積	約 3,100 m <sup>2</sup>	組合設立認可	平成 17 年 7 月
建築面積	約 2,160 m <sup>2</sup>	事業計画認可	平成 17 年 7 月
延べ面積	約 32,650 m <sup>2</sup>	権利変換計画	平成 18 年 12 月
構造	鉄筋コンクリート構造 一部 鉄骨構造	着工	平成 19 年 8 月
階数・高さ	地下1階・地上29階・約106m	竣工	平成 22 年 1 月
住戸数	215 戸	事業完了	平成 24 年 3 月
総事業費	約 135 億円	補助金額	約 32 億円

##### (2) 総合評価

再開発前



再開発後



南千住駅はJR常磐線、東京メトロ日比谷線のほか、平成17年8月につくばエクスプレスも加わり、平成23年現在は鉄道3路線の駅が開業している。

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。

他方、駅東側では、隅田川貨物駅や地下鉄車庫による広大な鉄道用地が広がっていたが、国鉄跡地を活用した開発や白鬚西地区の市街地再開発事業が実施され、駅前広場や道路などの公共施設の整備とともに、大規模住宅や商業施設が供給されるなど、新しい街づくりが進められていた。

このように、南千住地区が大きな変革期を迎えていた中で、これを契機として、駅の東西が一体となった活力ある街づくりを目指すことになり、駅西側の玄関口に、潤いとにぎわいのある駅前空間の形成を目指して、再開発事業が進められることとなった。

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、タクシープールも整備されて、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も刷新された。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。

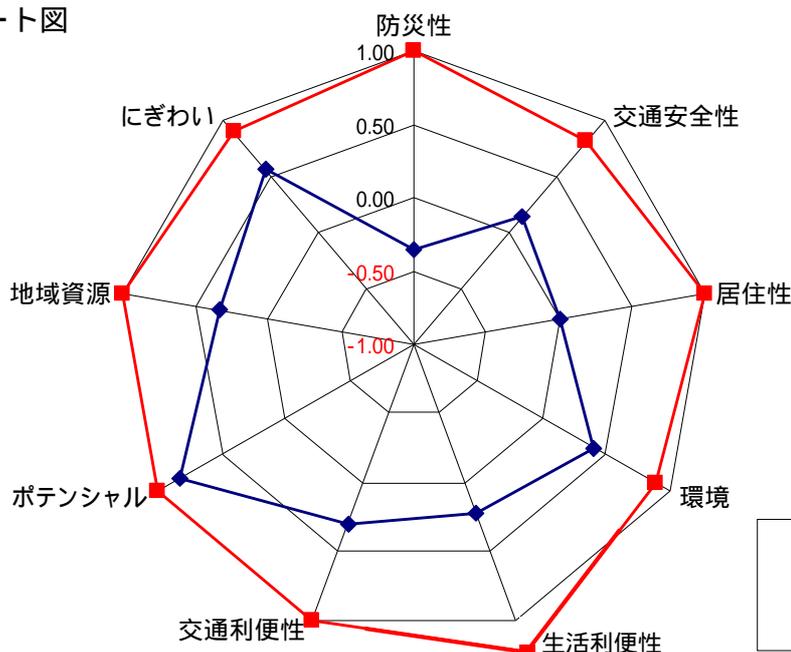
(3) 地区目標評価

	目標(コンセプト)	目標に対する成果
1	<p>交通利便性を生かした駅前公共施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で快適な駅前広場等の整備</li> <li>・車両と歩行者の円滑な交通動線の形成</li> </ul>	<p>歩車の完全分離や歩道幅員の拡幅のほか、横断歩道を新たに配置して、歩行者の安全性や快適性を向上させるとともに、歩行者の交通動線を再編した。</p> <p>車道については、路線バスやコミュニティバスのためのバス停留所スペース、タクシーのための客待ち用スペースを整備して、停車車両による走行車両への影響を可能な限り少なくした。</p>
2	<p>地区の活性化と利便性の向上に寄与する商業・業務施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力ある商業空間を創出し、活性化を図る</li> <li>・地域の利便性の向上に貢献する業務・サービス機能を導入</li> </ul>	<p>商業空間へ気軽に来訪してもらい、にぎわいや活性化につなげられるよう、建物1階部分にオープンモールを配置した。</p> <p>地域コミュニティの拠点となるふれあい館(区施設)が2階・3階に、地域医療の中心となりえる医療モールが3階に開設し、これまで地域に不足していたサービスが導入された。</p>
3	<p>良質な都市型住宅の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で良質な都市型住宅を供給し、豊かな生活文化環境の形成を図る</li> </ul>	<p>再開発により、住宅は従前戸数の約2.6倍に相当する215戸が建設され、うち180戸分は床面積56㎡から107㎡で供給された分譲住宅である。住戸は、7階から28階の高層から超高層部に位置し、安全で良質な都市型住宅が整備された。</p>
4	<p>表玄関にふさわしいシンボル性とうるおいを兼ね備えた駅前空間の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・シンボル性を備えた高層の施設建築物の整備</li> <li>・街路樹等みどり豊かな潤いのある駅前空間の整備</li> </ul>	<p>本地区の施設建築物は、南千住駅の西側地域で初の超高層建築物であり、地域のランドマークとして十分にシンボル性を備えた建築物が整備された。</p> <p>道路には、駅前広場を含めて植栽が施され、また、再開発ビルの外構にも樹木が配置され、比較的多くのみどりを目にすることができる。従前と比較にならないほど、潤いややすらぎを確実に感じられる駅前空間が整備された。</p>

(4) 項目別評価

安全・安心	防災性	建築面積割合による耐火率は、従前の約7%から従後の100%へ大きく向上した。また、土地利用が難しい間口狭小かつ奥行長大の細長い敷地が多く、建築物の密集化や老朽化を招いていたが、共同化で耐火構造となり、空地も創出され、防災性が著しく改善した。
	交通安全性	駅前広場の整備で歩道が拡幅され、歩道状空地も確保されて、歩行者空間は拡大した。点字ブロックは、歩道のほか公益施設への誘導用として再開発ビル敷地内にも設置され、歩行者の安全性が向上した。なお、敷地内の空地部分に自転車が見受けられるため、施設内駐輪場への誘導などの対策が必要である。
	居住性	密集市街地が安全な街区に整備され、駅前の極めて利便性の良い位置に、良質の都市型住宅が供給された。分譲住戸180戸の全てが4人世帯の最低居住水準(50㎡)を満たしており、住戸の約8割は誘導居住水準(65㎡)を満たしている。
快適	環境	敷地内への樹木等の植栽や、区道への緑地の整備により、従前と比較してみどりが多く配置されている。商業空間の増加により、従前と比較して一時期空地部分などに自転車が多くとめられていたが、駐輪禁止措置により減少している。
	生活利便性	駅前の好立地でありながら、従前はファミリーが利用できる飲食店や、食料品・日用品等の買物施設が非常に少なかった。従後は地区内外に飲食店や買い物施設が整備され、また、地区内に医療モールもオープンし、生活利便性は格段に向上した。
	交通利便性	従前では、路線バス利用の場合は南千住車庫まで歩く必要があったが、従後は駅前広場が拡幅整備され、つくばエクスプレスや都バス、コミュニティバスが開業し、交通利便性は格段に向上した。
活力	ポテンシャル	JR常磐線、東京メトロ日比谷線に加え、平成17年につくばエクスプレスが開業し、再開発により駅前広場が整備されるなど、ポテンシャルが向上した。
	地域資源	再開発によりふれあい館が設置され、コミュニティスペースが増加した。商業・業務スペースについては、従前と同様の規模であるが、駅前地区の刷新を契機として、周辺でのにぎわいや新たな地域資源の整備が期待される。
	にぎわい	従前は、小規模で老朽化した店舗や営業を止めた店舗が見受けられ、にぎわいも欠けていた。従後は、各店舗が清潔感を伴う近代的な装いとなり、華やかさを醸し出している。ふれあい館や一部の店舗では、広範囲から客を呼び寄せている様子が見受けられる。

チャート図



生活利便性が1を超えたのは、再開発の事業化後、近隣で新たにストアが開業したことにより、評価の従後点数が当初予定点数を超えたためであり、周辺への波及効果のひとつであると考えられる。

◆ 従前  
■ 従後

( 5 ) 周辺への波及効果

地 価	従前の地価と平成 23 年現在の地価を比較した場合、再開発地区内では約 63% 上昇している。また、再開発地区の隣接街区では約 48%、近傍地区でも約 30% 上昇している。他方、区内の平均地価では約 8% の上昇にとどまっている。このように、再開発地区付近の地価上昇率は、区内の平均地価の上昇率を上回っていることから、再開発の効果が地価に表れていると考えられる。
人 口	再開発により、地区内の人口は 145 人から 469 人へと、約 3.2 倍に増加した。 周辺（南千住 7 丁目）の人口は 4,662 人から 5,180 人へと、約 1.11 倍に増加した。

( 6 ) 評価結果の活用

< 新たな再開発に向けた注意点 >	
・ 地下に駐輪場が整備されたが、敷地内の空地部分に自転車が見受けられるときがある。今後、地下駐輪場を設置する場合には、地下駐輪場が有効に使用されるよう、地下駐輪場への誘導方法等について検討する必要がある。	

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照

## 2. 南千住地区の課題と将来展望

南千住西口駅前地区再開発事業によりその周辺では、新たな店舗が建設・開業したなどの波及効果がある。

本再開発事業地区の北側で計画している補助 331 号線整備は、平成 22 年 5 月に事業認可を受けている。この道路整備に係る道路用地買収により、建築物の改築や建て替え等が伴うことになる。その結果新設する道路沿いでは、店舗の設備更新や新規開店のほか、建物の共同化や土地の高度利用など、道路事業を契機とした土地利用の見直し等につながる可能性が想定される。

また、補助 331 号線整備は、南千住駅東西の通行を確保することにより、駅東側から、駅西側にある商店街その他の商業施設へのアクセスを向上させるとともに、駅西口及びバス停留所へ至るもうひとつの経路をつくるものである。これら駅東西の密接性が高まることで、南千住駅前のにぎわい圏が駅東西にわたって構成され、駅東側と同様に駅西側においても活性化されることを期待するものである。

駅の東側には大規模な商業施設や高層建築物が建ち並んでいるが、駅の西側には従前そういった建築物はなかった。再開発により、本地区における老朽建築物の密集市街地を解消できたとともに、西側のランドマークとなる建築物が完成したが、他方においては、周辺の一部で日影や風などの影響を避けられない事実はある。日影については、当地区北側に隣接した街区に規制地域があるため、高層部分をできる限り敷地の南側へ計画し、北側部分は中層にすることで規制値を満たしている。また、風については、1 棟ながらも高層であることから風環境の悪化が想定されたため、シミュレーション調査を実施して、防風植栽を施すなどの可能な限りの対策を行っている。今後、樹木の成長により樹冠が大きく繁茂することで、防風効果が期待できる。

## 第4章 三河島地区

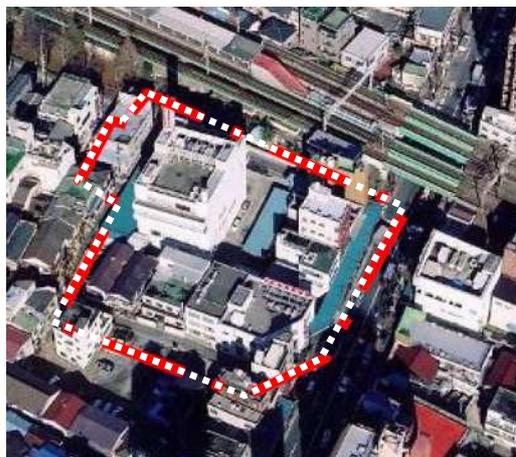
### 1. 三河島駅前南地区

#### (1) 地区の概要 (計画 **従後**)

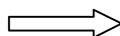
施行区域面積	約 0.5ha	準備組合設立	平成 16年 2月
主要用途	住宅・店舗・公共駐輪場	都市計画決定	平成 20年 6月
敷地面積	約 3,807 m <sup>2</sup>	組合設立認可	平成 22年 10月
建築面積	約 1,936 m <sup>2</sup>	事業計画認可	平成 22年 10月
延べ面積	約 36,680 m <sup>2</sup>	権利変換計画	平成 23年 9月
構造	鉄筋コンクリート構造 一部 鉄骨構造	着工	平成 24年 2月
階数・高さ	地下1階・地上34階・約120m	竣工	平成 26年 9月
住戸数	327戸	事業完了	平成 27年 9月
総事業費	約 141 億円	補助金額	約 35 億円

#### (2) 総合評価

再開発前



再開発後



三河島駅前南地区は常磐線三河島駅前に立地するとともに、幹線道路である尾竹橋通りに面している。荒川区都市計画マスタープランにおいて、三河島駅周辺は、日暮里駅、西日暮里駅周辺とともに、将来都市構造の広域拠点である日暮里拠点に位置づけられている。

従前の三河島駅前南地区は、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。そのような中、駅前にふさわしい土地の高度利用化と都市機能の更新を図りながら、災害に強い安全で魅力ある複合市街地の形成を目指し、再開発事業を進めていくこととなった。

再開発事業により、駅前に災害に備えた機能を持つ約 800 m<sup>2</sup>の広場や緊急車両も通過できる幅員 7 m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、バスベイを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、みどり豊かなゆとりある駅前環境の形成や放置自転車対策についても成果を上げている。

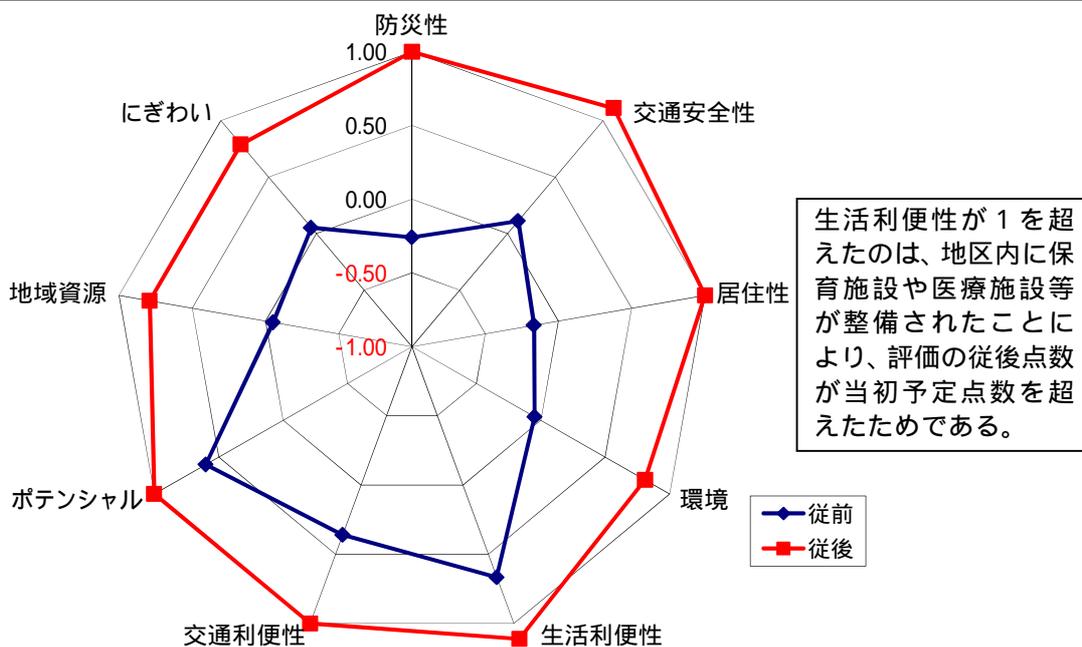
(3) 地区目標評価

	目標(コンセプト)	目標に対する成果
1	<p>生活を中心とした駅前拠点にふさわしい魅力ある複合建築物の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前にふさわしい土地の高度利用と都市機能の更新を図る</li> <li>・ 三河島の顔となり地区の活性化に寄与する商業・業務施設の整備</li> <li>・ 便利で豊かな生活環境を有する、いつまでも安心して住み続けられる都市型住宅の整備</li> </ul>	<p>従前の容積率の利用状況は 132%と低かったが、再開発により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新がなされ、住宅 327 戸、商業・業務施設からなる建築物と、公共駐輪場、広場、外周道路が整備された。</p> <p>施設 1 階にはコンビニエンスストアや飲食店等が、2 階には医療施設や保育施設等が整備され、地区の活性化に寄与している。</p> <p>また、建築物や歩道がバリアフリー化されたことで、安心して住み続けられる施設となった。</p>
2	<p>街の顔となる駅前環境の形成による街の活気とにぎわいの創出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前の新しい顔となる広場空間の整備</li> <li>・ 広場に面して店舗を設け、尾竹橋通りの商店街からのにぎわいを連続させ、街の活気とにぎわいを創出</li> </ul>	<p>駅に隣接して約 800 m<sup>2</sup>の広場を整備し、にぎわいのある駅前環境を形成した。</p> <p>尾竹橋通りのある施設東側の 1、2 階に商業・業務施設を配置したことで、地区内の通行量が大きく増加した。商業振興策を図ることで、街のさらなる活気とにぎわいが期待される。</p>
3	<p>災害に強い市街地形成に向けた防災性・安全性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の共同化により建物の不燃化を図り、災害に強い安全で安心して生活できる市街地を形成</li> <li>・ 街の発展を支え、災害時には一時集合場所に準じた機能を持たせる等、地区の防災性・安全性の向上に寄与するゆとりある公共施設等を整備</li> </ul>	<p>災害時用の設備として、防災井戸、マンホールトイレ、かまどベンチを広場に整備した。</p> <p>また、住宅のエントランスホールは、災害時帰宅困難者の一次滞在スペースであり、平成 26 年 9 月 26 日に「荒川区災害時地域貢献建築物」の認定を受けるなど、地域の防災性・安全性の向上に寄与している。</p>
4	<p>良好な都市環境の形成と周辺と調和のとれた都市景観の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市景観に配慮し、地区のランドマークとなる魅力ある施設建築物を建築</li> <li>・ 低層部は街並みの形成を図り、周辺と調和のとれた都市景観を創出</li> <li>・ 地区外の既存緑道等との連携を図りながら、みどり豊かなゆとりある街並みを形成</li> </ul>	<p>商業・業務施設の看板は区の景観アドバイザーと協議をし、都市景観に配慮した。</p> <p>施設の高層部の外壁は、清潔感のあるオフホワイト系、アクセントカラーにベージュ系のカラーを採用し、地区の新たなランドマークとなるよう、イメージアップを図った。</p> <p>視線に近い低層部の外壁は、落ち着いた色合いとし、周辺との調和を考慮した。</p> <p>駅前に隣接した広場を既存の西日暮里一丁目広場と連携させたことで、みどり豊かなゆとりある街並みとなった。</p>

(4) 項目別評価

安全	防災性	従前の耐火率は建築面積の約0%だったが、従後100%に向上した(公共駐輪場を除く)。外周道路を、緊急車両も通過できる7m以上の幅員に整備するとともに、近隣住民の一時の避難先となる災害時地域貢献建築物として認定を受けたことで、地域の防災性の向上に寄与している。
	交通安全性	地区内に歩道状空地を整備することにより、歩車分離を図った。また、施設用駐輪場及び公共駐輪場を整備することにより、放置自転車の少ない、安全な歩行者空間を確保した。
	居住性	整備住戸327戸のうち約9割の住戸が4人世帯の最低居住水準(50㎡)を満たし、かつ、6割以上の住戸については誘導居住水準(65㎡)を満たすなど、良質な住居が多数整備された。
快適	環境	隣接する西日暮里一丁目広場と一体的な広場状空地を敷地内に整備したことで、駅前に開放的な空間が生まれた。また、広場、歩道状空地及び屋上を計画的に緑化し、環境に配慮した。
	生活利便性	周辺商店街に配慮しながら、コンビニエンスストアや保育施設、医療施設等の日常利用施設を整備したことで、三河島駅周辺の利便性が向上した。しかし、スーパーマーケットなど、多数の人が利用する施設がないといった課題もある。
	交通利便性	バスベイを整備することにより地域の交通アクセス性が向上した。従前の公共駐輪場を約400台収容可能な地下機械式駐輪場として再整備した。
活力	ポテンシャル	核テナントがないなど、区内の他の駅と比較するとポテンシャルが高いとは言えないが、従後は、駅の乗降客数と居住者が増加した。
	地域資源	イベントスペースとして利用可能な駅前に面する広場のほか、施設内には地域の集会の場として利用できる交流施設等、地域コミュニティの醸成に寄与する地域資源が生まれた。
	にぎわい	地域のにぎわいが創出できるような商業・業務施設の誘致を図った。また、再開発事業により、歩行者と自転車の通行量が従前に比べ約2.6倍増えた。今後は、広場で地域のイベント等を実施することで、さらなるにぎわいの創出が期待される。

チャート図



#### (5) 周辺への波及効果

地 価	従前の地価と平成 29 年現在の地価を比較した場合、再開発地区内では約 13%上昇している。同様に周辺地区では約 19%、近傍地区でも約 8%の上昇となっている。他方、区内の平均地価では約 3%の上昇にとどまっている。このように、再開発地区付近の地価上昇率は、区内の平均地価の上昇率を上回っていることから、再開発の効果が地価に表れていると考えられる。
人 口	従前の地区内人口は 21 人であったが、再開発により、642 名と約 30 倍に増加した。周辺（東日暮里六丁目）の人口は 4,736 人から 7,381 人へと、約 1.56 倍に増加した。ただし、住民基本台帳法等の改正により従後の人口は外国人住民を含めた数値となっている。

#### (6) 評価結果の活用

<新たな再開発に向けた注意点>	
・当地区は、機械式公共駐輪場を整備しており、出し入れが簡単なため利用者が多い。また、管理組合へ放置自転車の管理を徹底するよう指導しているため、比較的放置自転車が少ない状況にある。このように放置自転車対策には、駐輪場の利用のしやすさと管理の徹底が重要である。	
・地区のポテンシャルをいっそう高めるためには、核テナントとなる店舗や外から人が来るような比較的大規模な商業施設等の誘致が必要である。	

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照

## 2. 三河島地区の課題と将来展望

三河島駅前は、南地区の再開発事業によって、駅南側が整備された。駅の北側は、木造密集市街地が存在しており、災害に強く、安全・安心でにぎわいのある街づくりを推進するため、再開発事業の検討を行っている。

南地区の再開発事業により、駅南側の環境は大きく変わった。道路が狭く、建物が密集している地区であったが、従後は道路が拡張されたことで、ゆとりある歩行空間が生まれた。また、従前にあった公共駐輪場を地下機械式駐輪場として再整備したことで、利便性が向上し、放置自転車の減少に寄与している。加えて、駅前に広場を設けたことにより、地区内に新たなコミュニティスペースが創出された。

再開発ビル内には、商業店舗や医療施設、保育施設等が整備されたが、地区の周辺にも新しく店舗等が開業しており、街の活気が増してきている。今後は、北地区の再開発事業に伴う、さらなる街の発展が期待される。

一方で、ビル風対策として、施設計画の際に、東京都環境影響評価技術基準に規定されている基準以内に収めた計画としていたが、今後は、防風植栽の成長によるビル風の低減が期待される。また、北地区に関しても、建物の形状や植栽の計画等により、周辺への影響を極力抑えられるよう検討していく必要がある。

## 第5章 まとめ

### 1. 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、町屋駅前の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、バス停やタクシープールが整備され、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>
快適	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>
	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、多くの人々が利用している。</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つくりは、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>

## 2. 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。

## 参考資料

### 1. 評価シート（全地区結果）

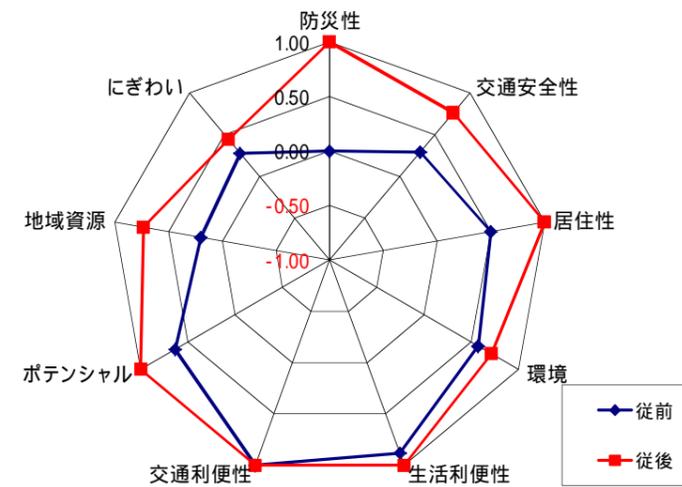
項目別評価			計測				従後				備考		
事業評価指標			従前	都決時	S59	年	点数	従後	その他	H23		年	点数
分野	項目	構成要素	評価指標										
安全 安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合			19.0 %	-2			100.0 %	2	当地区最大値 = 10	
		道路整備	道路面積の割合			37.4 %	1			41.5 %	1		
			幅員6m未満の道路の有無	幅員4m未満			無・有	0			無・有		0
				4m以上6m未満			無・有	2			無・有		2
				6m以上9m未満			無・有	0			無・有		0
	9m以上			無・有	0			無・有	0				
	防災施設整備	不接道敷地の有無				0箇所	0			0箇所	0		
		狭小敷地(敷地面積60㎡未満)の有無				2箇所	-1			0箇所	1		
	耐震性	消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備				不明	0			1箇所、うち地域利用	2		
		備蓄倉庫の整備				不明	0			0箇所、うち地域利用	0		
交通安全性	歩行者空間の整備	防災広場等(かまどベンチ、マンホールトイレ設置)の整備			0㎡、うち地域利用	0	-2		0㎡、うち地域利用	0	当地区最大値 = 6		
		耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合			不明	%	-2		100.0 %	2 / 14			
	車道空間の整備	駅前交通広場の整備			無・有(未整備)・有(整備済)	0			無・有(未整備)・有(整備済)	0			
	歩行者空間の整備	道路と明確に区別された歩道の整備			すべて無・一部無	0			すべて無・一部無	2			
		道路に沿って設けられた歩道状空地の整備			すべて有(幅員3m未満あり)・すべて幅員3m以上	0			すべて有(幅員3m未満あり)・すべて幅員3m以上	0			
ユニバーサルデザイン	道路・歩道及びオープンスペース内の放置自転車の有無			有(幅員3m未満あり)・すべて幅員3m以上	0			有(幅員3m未満あり)・すべて幅員3m以上	0				
	建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無			場所: 不明	台	0		場所: 歩道	10台	0			
居住性	良質な住宅の整備	地区全体の歩道のバリアフリー対策(点字ブロック等)の有無			無・有	0			無・有	0	当地区最大値 = 2		
		分かりやすいサイン・案内の整備			無・有	0			無・有	1 / 11			
	治安	基準規模を満たした住戸数				不明	戸	0		44戸		0	
基準規模を満たした住戸数(1ha当たり)					不明	戸/ha	0		9戸	0			
		住戸面積50㎡以上			不明	戸/ha	0		220戸/ha	1			
		住戸面積65㎡以上			不明	戸/ha	0		45戸/ha	1			
		防犯設備の有無			不明	無・有	0		無・有	2			
		暗がりや死角の有無			無・どちらとも言えない・有	0	-2		無・どちらとも言えない・有	0	16 / 31		
					-2 / 31	31	-6.45		16 / 31	31	51.61		
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)			(地上部基準値 %)	不明	%	0		(地上部基準値 %)	不明	%	当地区最大値 = 3
		壁面緑化の有無			(公開空地基準値 %)	不明	%	0		(公開空地基準値 %)	不明	%	
	地球温暖化対策	道路内の緑地(街路樹等)の整備			(屋上部基準値 %)	不明	%	0		(屋上部基準値 %)	不明	%	
		省エネルギー対策(建築物省エネ法(旧省エネ法)への適合)の有無			内容:	無・有	0			内容:	無・有	0	
	オープンスペースの整備	再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用			内容:	無・有	0			内容:	無・有	0	
広場状空地の整備					0㎡	0			30㎡	0			
快適	生活利便性	景観	景観方針への適合			無・有	0			無・有	0	当地区最大値 = 6	
		足元空間における景観阻害要素(放置自転車、看板等)の有無			要素: 多・少・無	0	-1 / 11		要素: 多・少・無	-1 / 11			
	日常利用施設の充実 *飲食施設、トイレ以外は 地区周辺でも可	食料品(生鮮食品、米、パン、惣菜等)購入施設までの距離	施設名: 赤札堂			20m	2			施設名: 赤札堂	20m	2	
			施設名: 赤札堂			20m	2			施設名: ぐすりの一本堂	0m	2	
		日用品購入施設(コンビニ、ドラッグストア等)までの距離	施設名: ガスト				無・有	-1		施設名: ガスト	無・有	0	
			施設名: わたなべ学園			200m	1			施設名: わたなべ学園	200m	1	
			施設名: 竹内病院(外)				無・有	1		施設名: 竹内病院(外)	無・有	1	
	医療施設(病院、診療所等)の有無	施設名: 三井銀行(外)				無・有	5		施設名: 三井住友銀行(外)	無・有	6		
		自由に利用できる多機能トイレの有無				0箇所	-1 / 11			0箇所	-1 / 11		
	交通利便性	交通アクセス *地区周辺でも可	無(駅前以外)・不連続(連続・直結)			無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)	1			無(駅前以外)・不連続(連続・直結)	0	当地区最大値 = -1	
バス乗り場機能の充実					無・有(乗り場のみ・ベイ・プール)	0			無・有(乗り場のみ・ベイ・プール)	0			
タクシー乗り場機能の充実		(基準値 台)不明			台	0			(基準値 台)不明	0台			
		時間貸し駐車場の有無			無・有	0			無・有	0			
		商業・業務用駐車場の台数			(基準値 台)不明	台	0		(基準値 台)不明	0台			
駐車場・駐輪場の整備	商業・業務用駐輪場の台数			未整備・地下階・地上階(遠い・近い)	-2			未整備・地下階・地上階(遠い・近い)	-2				
	公共駐輪場の有無			無・有(台数不足・台数充足)不明	台	-1		無・有(台数不足・台数充足)	台	-1			
		公共駐輪場の立地状況			地下階・地上階(駅遠い・駅近い)	0	4 / 15		地下階・地上階(駅遠い・駅近い)	0	6 / 15	37 / 37	
					4 / 37	37	10.81		6 / 37	37	16.22		
ポテンシャル	立地特性	用途地域			用途地域: 商業、近隣商業、準工業	1			用途地域: 商業、近隣商業、準工業	1	当地区最大値 = 4		
		最寄駅から地区までの距離			駅前 もしくは	m	2		駅前 もしくは	m		2	
	人口特性	最寄駅の乗降客数			不明	人/日	0		H21現在	75859人/日		4	
		居住者の人口密度			不明	人/ha	-1 / 7			440人/ha		1 / 7	
	商業・業務・公益施設の整備	商業・業務・公益の面積(共用部含む)			不明	㎡	-2			1160㎡		-2	
		敷地面積に占める商業・業務・公益の割合			不明	%	-2			127%		-1	
		回遊性、通り抜け等の動線の有無			無・有	0			無・有	0			
	建築物(街)のつくり	雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無			無・有	0			無・有	0			
		シンボル性(超高層、印象的な外観等)の有無			無・有	0			無・有	0			
	コミュニティスペースの整備	イベントスペース等の整備			無・有(地域利用: 無・有)	0			無・有(地域利用: 無・有)	0			
交流施設(ふれあい館、集会所等)の整備				無・有(地域利用: 無・有)	0	-4		無・有(地域利用: 無・有)	0				
活カ	商業・業務機能の充実	憩いの場(外部のベンチ等)の整備			無・有(演出: 無・有)	0	1 / 13		無・有(演出: 無・有)	2	13	当地区最大値 = 11	
		核テナントの有無			店舗名: 無・有	0			店舗名: 無・有	0			
		文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無			施設名: 無・有	0			施設名: 無・有	0			
		地区内の日常利用施設の有無			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設	-1			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設	1			
		その他多数の人が利用する施設の有無			保育施設・医療施設・金融施設	0			保育施設・医療施設・金融施設	0			
	知名度が高い店舗の有無	施設名: チェーン居酒屋(複数)			無・有	2			施設名: チェーン居酒屋(複数)	無・有	2		
		店舗名: 無・有			無・有	0			店舗名: 無・有	0			
	空き店舗の割合(店舗区画数)	2区画/11区画			不明	%	-1			18.18%	-1		
		空き店舗の割合(専有面積)			不明	%	-1			11.22%	-1		
	商業振興策の有無	無・有(管理・振興組織・広報・イベント)			無・有	-1			無・有(管理・振興組織・広報・イベント)	-1			
通行量					不明	人	0		H23.2.1測定	1264人	0		
地域コミュニティ	町会に加入している世帯の割合	利用頻度: スペースなし			不明	%	0			100%	1	当地区最大値 = 5	
		交流施設(ふれあい館、集会所等)の利用頻度			不明	%	0			100%	1		
	憩いの場(外部のベンチ等)の利用者数			利用頻度: スペースなし			0	-2		0	1		
		利用頻度: スペースなし			不明	%	0		利用頻度: スペースなし	0	5		
		利用頻度: スペースなし			不明	%	0		利用頻度: 非開放、たまに人がいる	0	25 / 45	25 / 45	
					-4 / 45	45	-8.89		5 / 45	45	11.11		
					-2 / 113	113	-1.77		27 / 113	113	23.89		

基礎項目

基礎項目			従前	従後	
基礎	地区内	高度利用	61 %	519 %	地区内 地区内(路線価)(参考) 地区内 地区内 隣接地(公示地価) 周辺地 地区を含む町丁目全体 区全体(国勢調査) 区全体(国勢調査)
		地価	0千円/m <sup>2</sup>	780千円/m <sup>2</sup>	
		住宅戸数	0戸	45戸	
周辺への波及効果	隣接地平均	人口	0人	88人	
		地価(隣接)	730千円/m <sup>2</sup>	818千円/m <sup>2</sup>	
		地価(周辺)	0千円/m <sup>2</sup>	0千円/m <sup>2</sup>	
その他	周辺地平均	人口(周辺)	5217人	4078人	
		昼間人口	0人	0人	
		昼夜間人口比率	0	0	

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	0.00	1.00
交通安全性	0.29	0.76
居住性	0.50	1.00
環境	0.57	0.71
生活利便性	0.88	1.00
交通利便性	1.00	1.00
ポテンシャル	0.64	1.00
地域資源	0.20	0.73
にぎわい	0.28	0.44



その他地区の特徴

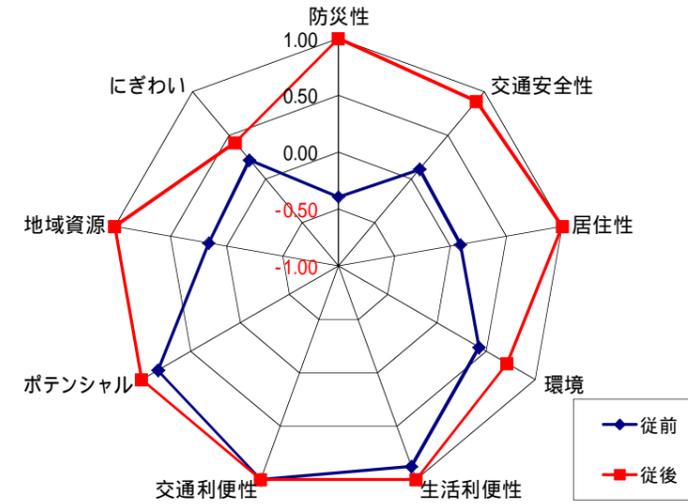
項目別評価			計測				従後				備考				
事業評価指標			従前	都決時	S60	年	点数	従後	その他	H23		年	点数		
分野	項目	構成要素	評価指標												
安全 安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合			1.0 %	-2			100.0 %		2	当地区最大値 = 9		
		道路整備	道路面積の割合			13.0 %	-1			28.0 %		1			
			幅員4m未満 4m以上6m未満 6m以上9m未満 9m以上	幅員4m未満	無	有				無	有				
				幅員6m未満の道路の有無	無	有				無	有			1	
				幅員9m未満の道路の有無	無	有				無	有			0	
		建替困難敷地	不接道敷地の有無			0箇所	0			0箇所		0			
	防災施設整備	狭小敷地(敷地面積60㎡未満)の有無			複数	箇所	-1			0箇所		1			
		消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備			0箇所、うち地域利用	箇所	0		1箇所、うち地域利用		1箇所	2			
	耐震性	備蓄倉庫の整備			0箇所、うち地域利用	箇所	0		0箇所、うち地域利用		0箇所	0			
		防災広場等(かまどベンチ、マンホールトイレ設置)の整備			0㎡、うち地域利用	㎡	0	-7	0㎡、うち地域利用		0㎡	0			
	交通安全性	車道空間の整備	新耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合			不明	%	-2	/14			100.0 %		2	/14
			駅前交通広場の整備			無	有(未整備)	有(整備済)			無	有(未整備)		有(整備済)	0
			道路と明確に区分された歩道の整備			すべて無	一部無		0		すべて無	一部無			2
		歩行者空間の整備	道路に沿って設けられた歩道状空地の整備			有(幅員3m未満あり)	すべて幅員3m以上		0		すべて有(幅員3m未満あり)	すべて幅員3m以上			2
道路・歩道及びオープンスペース内の放置自転車の有無					場所	不明	台	-1		場所:スーパー前		10台	1		
建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無					無	有		0		無	有		0		
ユニバーサルデザイン	地区全体の歩道のバリアフリー対策(点字ブロック等)の有無			無	有		0		無	有		0			
	分かりやすいサイン・案内の整備			無	有		0		無	有		1			
居住性	良質な住宅の整備	基準規模を満たした住戸数			住戸面積50㎡以上	戸	0		住戸面積50㎡以上		101戸	2			
		住戸面積65㎡以上			住戸面積65㎡以上	戸	0		住戸面積65㎡以上		59戸	2			
	基準規模を満たした住戸数(1ha当たり)			住戸面積50㎡以上	戸/ha	0		住戸面積50㎡以上		169戸/ha	2				
治安	防犯設備の有無	住戸面積65㎡以上			住戸面積65㎡以上	戸/ha	0		住戸面積65㎡以上		99戸/ha	2			
		暗がりや死角の有無			無	どちらとも言えない	有	0	0	無	有	1			
					-8 /	31					31		20	31	
					-25.81						20 /	31		64.52	
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)	(地上部基準値)			不明	%	0		(地上部基準値)			不明	%	1
			(公開空地基準値)				%	0		(公開空地基準値)				%	0
			(屋上部基準値)				%	0		(屋上部基準値)				%	0
	地球温暖化対策	省エネルギー対策(建築物省エネ法(旧省エネ法)への適合)の有無	壁面緑化の有無			無	有		0		無	有		0	
			道路内の緑地(街路樹等)の整備			無	有		0		無	有		1	
			再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用			無	有		0		無	有		0	
オープンスペースの整備	広場状空地の整備	内容:			0㎡	0		0		0㎡	0	0			
		景観			要素	多	少	無		要素:放置自転車		多	少	無	
		足元空間における景観阻害要素(放置自転車、看板等)の有無			多	少	無		-1		多	少	無		
生活利便性	日常利用施設の充実 *飲食施設、トイレ以外は 地区周辺でも可	食料品(生鮮食品、米、パン、惣菜等)購入施設までの距離			施設名:セイフー	0m	2		施設名:セイフー		0m	2			
		日用品購入施設(コンビニ、ドラッグストア等)までの距離			施設名:セイフー	0m	2		施設名:セイフー		0m	2			
		飲食施設(ファミレス、ファストフード等)の有無			施設名:ケンタッキー	無	有		施設名:マクドナルド		無	有	0		
		保育施設(保育所、託児所等)までの距離			施設名:ワタナベ学園	350m	0		施設名:ワタナベ学園		350m	0			
		医療施設(病院、診療所等)の有無			施設名:風間病院(外) 診療所	無	有		施設名:イーストビル歯科(内)		無	有	0		
		金融施設(銀行、郵便局等)の有無			施設名:三井住友(外)	無	有		施設名:三井住友(外)、東京三菱(内)		無	有	1		
交通利便性	交通アクセス *地区周辺でも可	自由に利用できる多機能トイレの有無			0箇所	-1	/11			1箇所	0	/11			
		建築物から駅への動線			無(駅前以外)	不連続	連続	直結		無(駅前以外)	不連続	連続	直結		
		バス乗り場機能の充実			無	有(停留所のみ)	ベイ	ロータリー		無	有(停留所のみ)	ベイ	ロータリー		
	駐車場・駐輪場の整備	タクシー乗り場機能の充実			無	有(乗り場のみ)	ベイ	プール		無	有(乗り場のみ)	ベイ	プール		
		商業・業務用駐車場の台数			(基準値)	台	不明	台	0	(基準値)	台	不明	台		
		時間貸し駐車場の有無			無	有		0		無	有		0		
商業・業務用駐輪場の台数	商業・業務用駐輪場の台数			(基準値)	台	不明	台	0	(基準値)	台	不明	台			
	商業・業務用駐輪場の立地状況			未整備	地下階	地上階(遠い)	近い	-2	未整備	地下階	地上階(遠い)	近い			
	公共駐輪場の有無			無	有(台数不足)	台数充足	台	-1	無	有(台数不足)	台数充足	台			
					2 /	37					5 /	37		5	13.51
					5.41						5 /	37		13.51	
ポテンシャル	立地特性	用途地域			用途地域:商業		2		用途地域:商業			2			
		最寄駅から地区までの距離			駅前	もしくは	m	2	駅前	もしくは	m	2			
	人口特性	最寄駅の乗降客数			不明	人/日	4		H21年度		75859人/日	5			
		居住者の人口密度			不明	人/ha	0	/7			746人/ha	1			
	地域資源	商業・業務・公益施設の整備	商業・業務・公益の面積(共用部含む)			4714㎡	-1				5293㎡	0			
			敷地面積に占める商業・業務・公益の割合			91%	-1				127.9%	-1			
		建築物(街)のつくり	回遊性、通り抜け等の動線の有無			無	有		0		無	有	1		
			雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無			無	有		0		無	有	1		
	コミュニティ	コミュニティスペースの整備	シンボル性(超高層、印象的な外観等)の有無			無	有		0		無	有	1		
			イベントスペース等の整備			無	有(地域利用)	無	有		無	有(地域利用)	無	有	
にぎわい		商業・業務機能の充実	交流施設(ふれあい館、集会所等)の整備			無	有(地域利用)	無	有		無	有(地域利用)	無	有	
			憩いの場(外部のベンチ等)の整備			無	有(演出)	無	有		無	有(演出)	無	有	
活カ	商業・業務機能の充実	核テナントの有無			店舗名:		0		店舗名:		無	有			
		文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無			施設名:		0		施設名:町屋文化センター		無	有			
		地区内の日常利用施設の有無			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		1		食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		2				
	通行量	その他多数の人が利用する施設の有無			保育施設・医療施設・金融施設		1		保育施設・医療施設・金融施設		2				
		知名度が高い店舗の有無			施設名:		0		施設名:		無	有			
		空き店舗の割合(店舗区画数)			店舗名:		0		店舗名:		無	有			
地域コミュニティ	憩いの場(外部のベンチ等)の利用者数	空き店舗の割合(専有面積)			不明	%	0		5区画/33区画		15.63%	-1			
		商業振興策の有無			無	有(管理・振興組織)	広報	イベント		無	有(管理・振興組織)	広報	イベント		
		歩行者及び自転車の通行量			無	有		-1		無	有		-1		
					2 /	45					15 /	45		15	33.33
					-3.54						40 /	113		35.40	

基礎項目

		従前		従後		
基礎	地区内	高度利用	103 %	462 %	地区内	
		地価	0 千円 / m <sup>2</sup>	500 千円 / m <sup>2</sup>	地区内(路線価)(参考)	
		住宅戸数	36 戸	175 戸	地区内	
周辺への波及効果	隣接地	隣接地平均	94 人	373 人	地区内	
		地価(周辺)	0 千円 / m <sup>2</sup>	0 千円 / m <sup>2</sup>	隣接地	
		地価(周辺)	765 千円 / m <sup>2</sup>	818 千円 / m <sup>2</sup>	周辺地(公示地価)	
その他	人口(周辺)	周辺地平均	3894 人	4044 人	地区を含む丁目全体	
		昼間人口	0 人	0 人	区全体(国勢調査)	
		昼夜間人口比率	0	0	区全体(国勢調査)	

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	-0.39	1.00
交通安全性	0.11	0.89
居住性	0.09	1.00
環境	0.43	0.71
生活利便性	0.88	1.00
交通利便性	1.00	1.00
ポテンシャル	0.83	1.00
地域資源	0.16	1.00
にぎわい	0.22	0.41



その他地区の特徴

隣接地の公示地価がないため、周辺地を採用している。

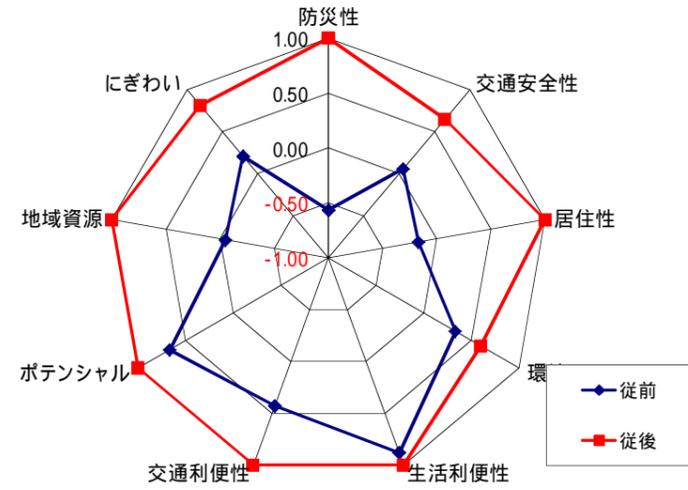
項目別評価			計測				従後				備考					
事業評価指標			従前	都決時	S63	年	点数	従後	その他	H23		年	点数			
分野	項目	構成要素	評価指標													
安全 安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合			16.4 %	-2			100.0 %	2					
		道路整備	道路面積の割合			10.6 %	-1			30.0 %	1					
			幅員4m未満 4m以上6m未満 6m以上9m未満 9m以上	幅員6m未満の道路の有無			無・有 無・有 無・有	-1			無・有 無・有 無・有	0				
				不接道敷地の有無			複数	箇所	-2			0箇所	0			
		建替困難敷地	狭小敷地(敷地面積60㎡未満)の有無			複数	箇所	-1			0箇所	1				
	防災施設整備	消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備			0箇所、うち地域利用	箇所	0			1箇所、うち地域利用	1箇所	2				
		備蓄倉庫の整備			0箇所、うち地域利用	箇所	0			1箇所、うち地域利用	0箇所	1				
	交通安全性	耐震性	新耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合			不明	%	-2			100.0 %	2	/ 14			
			車道空間の整備	駅前の交通広場の整備			無・有(未整備)・有(整備済)		0		無・有(未整備)・有(整備済)	0	0			
		歩行者空間の整備	道路と明確に区別された歩道の整備			すべて無・一部無		0			すべて有(幅員3m未満あり)・すべて幅員3m以上	0	0			
道路に沿って設けられた歩道状空地の整備					無		0			有(幅員3m未満あり)・すべて幅員3m以上	1	1				
道路・歩道及びオープンスペース内の放置自転車の有無					場所: 不明	台	-2			場所: 地区西側、南側	100台	-1				
ユニバーサルデザイン	建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無			無・有		0			無・有	1	1					
	地区全体の歩道のバリアフリー対策(点字ブロック等)の有無			無・有		0			無・有	3	3					
居住性	良質な住宅の整備	基準規模を満たした住戸数			住戸面積50㎡以上	戸	0			住戸面積50㎡以上	108戸	2				
		住戸面積65㎡以上			住戸面積65㎡以上	戸	0			住戸面積65㎡以上	96戸	2				
	基準規模を満たした住戸数(1ha当たり)			住戸面積50㎡以上	戸/ha	0				住戸面積50㎡以上	216戸/ha	2				
治安	防犯設備の有無			無・有		0	-1			無・有	1	6				
	暗がりや死角の有無			無・どちらとも言えない・有		-1	/ 6		無・どちらとも言えない・有	1	/ 6	18 / 31				
					-12 / 31					18 / 31		58.06				
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)			(地上部基準値 %)	不明	%	0		(地上部基準値 %)	不明	%	1			
		壁面緑化の有無			無・有		0			無・有	0	0				
	地球温暖化対策	道路内の緑地(街路樹等)の整備			無・有		0			無・有	1	1				
		省エネルギー対策(建築物省エネ法(旧省エネ法)への適合)の有無			無・有		0			無・有	0	0				
	再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用			内容:		無・有		0		内容:	無・有	0				
オープンスペースの整備	広場状空地の整備			0㎡		0			0㎡	0	0					
快適	生活利便性	日常利用施設の充実 * 飲食施設、トイレ以外は地区周辺でも可	景観			要素	多・少・無	-1	/ 11	要素	多・少・無	-1	/ 11			
			足元空間における景観阻害要素(放置自転車、看板等)の有無			要素	多・少・無	-1	/ 11	要素	多・少・無	-1	/ 11			
		飲食施設(ファミレス、ファストフード等)の有無	施設名: 赤札堂			隣の街区	m	2			施設名: 赤札堂			隣の街区	m	2
			施設名: 100円ショップ			隣の街区	0m	2			施設名: マクドナルド、地下街、デニーズ			無・有	1	
			施設名: マクドナルド、不二家レストラン			無・有		1			施設名: マクドナルド、地下街、デニーズ			無・有	1	
	保育施設(保育所、託児所等)までの距離	施設名: 町屋保育園			600m		-1			施設名: 町屋保育園			600m	-1		
		施設名: 木村病院(外)、竹内病院(外)			無・有		1			施設名: 木村病院(外)、竹内病院(外)			無・有	1		
	医療施設(病院、診療所等)の有無	施設名: 三井銀行(外)			無・有		5			施設名: 三井銀行(外)、ATM(地区内)			無・有	6		
		自由に利用できる多機能トイレの有無			0箇所		-1	/ 11		自由に利用できる多機能トイレの有無			1箇所	0		
	交通利便性	交通アクセス * 地区周辺でも可	建築物から駅への動線			無(駅前以外)・不連続・連続・直結		1			無(駅前以外)・不連続・連続・直結		2			
バス乗り場機能の充実					無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)		1			無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)		1				
タクシー乗り場機能の充実		タクシー乗り場機能の充実			無・有(乗り場のみ・ベイ・プール)		0			無・有(乗り場のみ・ベイ・プール)		0				
		商業・業務用駐車場の台数			(基準値 台)不明	台	1			(基準値 台)不明	台	1				
		時間貸し駐車場の有無			無・有		0			無・有	1	1				
駐車場・駐輪場の整備	商業・業務用駐輪場の台数			(基準値 台)不明	台	0			(基準値 台)不明	台	1					
	商業・業務用駐輪場の立地状況			未整備・地下階・地上階(遠い・近い)		-2			未整備・地下階・地上階(遠い・近い)		-1					
	公共駐輪場の有無			無・有(台数不足・台数充足)		0	4		無・有(台数不足・台数充足)	1400台	2					
公共駐輪場の立地状況			地下階・地上階(駅遠い・駅近い)		0	/ 15		地下階・地上階(駅遠い・駅近い)		-1	/ 15	13 / 37				
					4 / 37					13 / 37		35.14				
ポテンシャル	立地特性	用途地域			用途地域: 商業		2			用途地域: 商業		2				
		最寄駅から地区までの距離			駅前 もしくは	m	2			駅前 もしくは	m	2				
	人口特性	最寄駅の乗降客数			不明	人/日	3			75859人/日	0	5				
		居住者の人口密度			不明	人/ha	-1	/ 7		578人/ha	1	/ 7				
	地域資源	商業・業務・公益施設の整備	商業・業務・公益の面積(共用部含む)			不明	㎡	-2			13703㎡	2				
			敷地面積に占める商業・業務・公益の割合			不明	%	-1			326%	1				
		建築物(街)のつくり	回遊性、通り抜け等の動線の有無			無・有		0			無・有	1	1			
			雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無			無・有		0			無・有	1	1			
	コミュニティスペースの整備	シンボル性(超高層、印象的な外観等)の有無			無・有		0			無・有	1	1				
		イベントスペース等の整備			無・有(地域利用: 無・有)		0			無・有(地域利用: 無・有)	0	0				
活力	商業・業務機能の充実	交流施設(ふれあい館、集会所等)の整備			無・有(地域利用: 無・有)		-3			無・有(地域利用: 無・有)	2	8				
		憩いの場(外部のベンチ等)の整備			無・有(演出: 無・有)		0	/ 13		無・有(演出: 無・有)	0	/ 13				
		核テナントの有無			店舗名:		0			店舗名: サンポップ		1				
		文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無			施設名:		0			施設名: ムーブ町屋		2				
		地区内の日常利用施設の有無			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		2			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		2				
	にぎわい	その他多数の人が利用する施設の有無	保育施設・医療施設・金融施設			施設名:		1		保育施設・医療施設・金融施設		1				
			施設名:			無・有		0		施設名: キャラリー(ムーブ町屋内)、飲食店街		2				
		知名度が高い店舗の有無			店舗名:		0			店舗名:		0				
	空き店舗の割合(店舗区画数)			不明	%	0			0区画/54区画		0%	2				
	空き店舗の割合(専有面積)			不明	%	0					0%	2				
商業振興策の有無			無・有(管理・振興組織・広報・イベント)		0			無・有(管理・振興組織・広報・イベント)		2						
地域コミュニティ	歩行者及び自転車の通行量			不明	人	0			H23.1.25測定	2247人	2					
	町会に加入している世帯の割合			不明	%	0				24%	-1					
	イベントスペースの利用頻度			利用頻度: スペースなし		0			利用頻度: スペースなし		0					
交流施設(ふれあい館、集会所等)の利用頻度			利用頻度: スペースなし		0			利用頻度: 週1回程度		1	14					
憩いの場(外部のベンチ等)の利用者数			利用頻度: スペースなし		0	/ 25		利用頻度: スペースなし		0	/ 25	27 / 45				
					1 / 45					45		60.00				
					-7 / 113					58 / 113		51.33				

基礎項目

		従前		従後		
基礎	地区内	高度利用	144 %	657.4 %	地区内	
		地価	0 千円 / m <sup>2</sup>	860 千円 / m <sup>2</sup>	地区内(路線価)(参考)	
		住宅戸数	0 戸	188 戸	地区内	
周辺への波及効果	隣接地平均	地価(隣接)	2730 千円 / m <sup>2</sup>	818 千円 / m <sup>2</sup>	隣接地(公示地価)	
		地価(周辺)	0 千円 / m <sup>2</sup>	0 千円 / m <sup>2</sup>	周辺地	
		人口(周辺)	3709 人	4044 人	地区を含む丁目全体	
その他	昼間人口	昼間人口	185355 人	0 人	区全体(国勢調査)	
		昼夜間人口比率	97.54	0	区全体(国勢調査)	

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	-0.57	1.00
交通安全性	0.06	0.65
居住性	-0.17	1.00
環境	0.33	0.60
生活利便性	0.88	1.00
交通利便性	0.43	1.00
ポテンシャル	0.67	1.00
地域資源	-0.05	1.00
にぎわい	0.21	0.81



その他地区の特徴

・防災訓練に力を入れており、芸能人を呼ぶなど人が集まる工夫をしている。

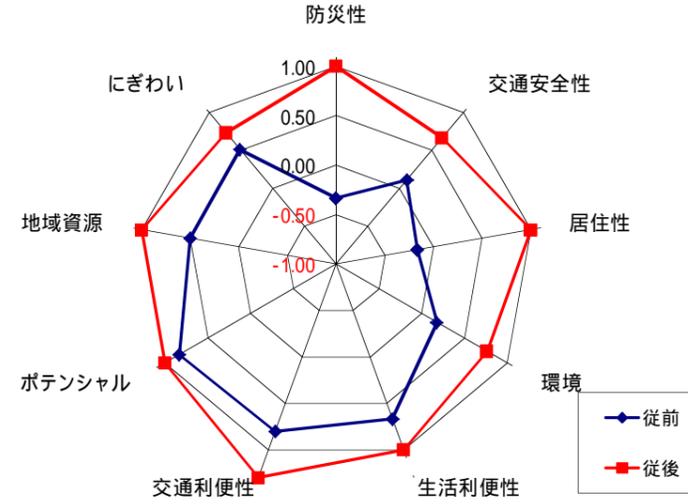
項目別評価			計測				備考				
事業評価指標			従前		H9 年		従後		H23 年		備考
分野	項目	構成要素	都決時	年	点数	その他	年	点数	年		
安全安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合		28.0 %	-2		100.0 %	2	当地区最大値 = 10	
		道路整備	道路面積の割合		17.4 %	0		23.1 %	1		
			幅員6m未満の道路の有無	幅員4m未満	無 (有)			幅員4m未満	無 (有)		
				4m以上6m未満	無 (有)			4m以上6m未満	無 (有)		
				6m以上9m未満	無 (有)		-1	6m以上9m未満	無 (有)		1
	9m以上	無 (有)			9m以上	無 (有)					
	建替困難敷地	不接道敷地の有無		0 箇所	0		0 箇所	0			
	防災施設整備	狭小敷地(敷地面積60㎡未満)の有無		複数	箇所	-1		0 箇所	1		
		消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備		0 箇所、うち地域利用	箇所	0	1 箇所、うち地域利用	1 箇所	2		
	耐震性	備蓄倉庫の整備		0 箇所、うち地域利用	箇所	0	1 箇所、うち地域利用	0 箇所	1		
防災広場等(かまどベンチ、マンホールトイレ設置)の整備			0 m、うち地域利用	m	0	0 m、うち地域利用	m	0			
交通安全性	車道空間の整備	新耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合		不明	%	-2	100.0 %	2	当地区最大値 = 7		
		駅前交通広場の整備		(無) 有(未整備)・有(整備済)		0	(無) 有(未整備)・有(整備済)			0	
	歩行者空間の整備	道路と明確に区別された歩道の整備		すべて無・一部無		0	すべて有(幅員3m未満あり)・すべて幅員3m以上			0	
		道路に沿って設けられた歩道状空地の整備		(無)		0	すべて有(幅員3m未満あり)・すべて幅員3m以上			2	
		道路・歩道及びオープンスペース内の放置自転車の有無		場所:スーパー前	不明	台	-1	場所:スーパー前		100 台	-1
ユニバーサルデザイン	建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無			(無) 有	0		無 (有)	1			
居住性	良質な住宅の整備	地区全体の歩道のバリアフリー対策(点字ブロック等)の有無			(無) 有	0		無 (有)	1		
		分かりやすいサイン・案内の整備			(無) 有	0		無 (有)	1		
	治安	基準規模を満たした住戸数		住戸面積50㎡以上	不明	戸	0	住戸面積50㎡以上	293 戸	2	
		基準規模を満たした住戸数(1ha当たり)		住戸面積65㎡以上	不明	戸/ha	0	住戸面積65㎡以上	210 戸	2	
		住戸面積50㎡以上		不明	戸/ha	0	住戸面積50㎡以上	488 戸/ha	2		
		住戸面積65㎡以上			戸/ha	0	住戸面積65㎡以上	350 戸/ha	2		
		防犯設備の有無		(無) 有	0	-1	オートロック、防犯カメラ	無 (有)	1	6	
		暗がりや死角の有無		無・どちらとも言えない・有	-1	/6	(無) どちらとも言えない・有	1	/6	20	
				-8 / 31			20 / 31			64.52	
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)	(地上部基準値 %)	不明	%	0	(地上部基準値 %)	6%	9.88 %	2	当地区最大値 = 6
			(公開空地基準値 %)		%	0	(公開空地基準値 %)	4%	19.75 %		
		(屋上部基準値 %)		%	0	(屋上部基準値 %)		0.33 %			
		壁面緑化の有無		(無) 有	0		(無) 有	0			
		道路内の緑地(街路樹等)の整備		(無) 有	0		(無) 有	1			
	地球温暖化対策	省エネルギー対策(建築物省エネ法(旧省エネ法)への適合)の有無		(無) 有	0		(無) 有	1			
		再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用		内容:	(無) 有	0	内容:太陽光発電	(無) 有	1		
	オープンスペースの整備	広場状空地の整備			0 m	0		0 m	0		
	景観	景観方針への適合		(無) 有	-1		(無) 有	0	4		
		足元空間における景観阻害要素(放置自転車、看板等)の有無		要素:	(多) 少 無	-1	要素:放置自転車	(多) 少 無	-1		
生活利便性		日常利用施設の充実 * 飲食施設、トイレ以外は地区周辺でも可	食料品(生鮮食品、米、パン、惣菜等)購入施設までの距離		施設名:赤札堂	0 m	2	施設名:赤札堂	0 m	2	
			日用品購入施設(コンビニ、ドラッグストア等)までの距離		施設名:赤札堂	0 m	2	施設名:赤札堂	0 m	2	
			飲食施設(ファミレス、ファストフード等)の有無		施設名:	(無) 有	-1	施設名:フレッシュネスバーガー	(無) 有	0	
	保育施設(保育所、託児所等)までの距離			施設名:仁風保育園	390 m	0	施設名:仁風保育園	390 m	0		
交通利便性	交通アクセス * 地区周辺でも可	医療施設(病院、診療所等)の有無		施設名:竹内病院(外)	無 (有)	1	施設名:グリニックモール(内)	(無) 有	2		
		金融施設(銀行、郵便局等)の有無		施設名:三井住友(外)	(無) 有	4	施設名:三井住友(外)、東信ATM(内)	(無) 有	7		
	駐車場・駐輪場の整備	自由に利用できる多機能トイレの有無			0 箇所	-1	1 箇所	0	11		
		建築物から駅への動線		無(駅前以外)・不連続・連続・直結		0	無(駅前以外)・不連続・連続・直結		2		
		バス乗り場機能の充実		無(有)停留所のみ・ベイ・ロータリー		1	無(有)停留所のみ・ベイ・ロータリー		1		
タクシー乗り場機能の充実	タクシー乗り場機能の充実		(無) 有(乗り場のみ・ベイ・プール)		0	(無) 有(乗り場のみ・ベイ・プール)		0			
	商業・業務用駐車場の台数		(基準値 台) 不明	台	0	(基準値 台) 21 台	1	1			
時間貸し駐車場の有無	商業・業務用駐輪場の台数		(基準値 台) 不明	台	0	(基準値 台) 141 台	1	1			
	商業・業務用駐輪場の立地状況		未整備・地下階・地上階(遠い・近い)		2	未整備・地下階・地上階(遠い・近い)		2			
公共駐輪場の有無	公共駐輪場の有無		(無) 有(台数不足・台数充足)		3	(無) 有(台数不足・台数充足)		8			
	公共駐輪場の立地状況		地下階・地上階(駅遠い・駅近い)		0	地下階・地上階(駅遠い・駅近い)		0			
			6 / 37			19 / 37			15	19	
						16.22				51.35	
ポテンシャル	立地特性	用途地域		用途地域:商業		2	用途地域:商業		2	当地区最大値 = 5	
		最寄駅から地区までの距離		(駅前) もしくは	m	2	(駅前) もしくは	m	2		
	人口特性	最寄駅の乗降客数			79088 人/日	4		75859 人/日	5		
		居住者の人口密度			238 人/ha	0		1105 人/ha	7		
	地域資源	商業・業務・公益施設の整備	商業・業務・公益の面積(共用部含む)		6087 m <sup>2</sup>	0		5087 m <sup>2</sup>	0		
			敷地面積に占める商業・業務・公益の割合		120.08 %	-1		107.84 %	-1		
		建築物(街)のつくり	回遊性、通り抜け等の動線の有無		(無) 有	0		(無) 有	0		
	雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無			(無) 有	0		(無) 有	1			
	コミュニティ	シンボル性(超高層、印象的な外観等)の有無	イベントスペース等の整備		(無) 有(地域利用・無・有)	0		(無) 有(地域利用・無・有)	0		
			交流施設(ふれあい館、集会所等)の整備		(無) 有(地域利用・無・有)	0		(無) 有(地域利用・無・有)	1		
活カ	コミュニティ	憩いの場(外部のベンチ等)の整備		(無) 有(演出・無・有)	0	/13	(無) 有(演出・無・有)	1	/13		
		商業・業務機能の充実	核テナントの有無		店舗名:赤札堂	無 (有)	1	店舗名:赤札堂	無 (有)	1	
	文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無			施設名:	(無) 有	0	施設名:	(無) 有	0		
	地区内の日常利用施設の充実			施設名:	(無) 有	0	施設名:	(無) 有	0		
	にぎわい	その他多数の人が利用する施設の有無	知名度が高い店舗の有無		店舗名:	(無) 有	0	店舗名:	(無) 有	0	
空き店舗の割合(店舗区画数)				不明	%	0	1区画/22区画	4.55 %	1		
通行量	商業振興策の有無	空き店舗の割合(専有面積)		不明	%	0		1.51 %	1		
		商業振興策の有無		無・有(管理・振興組織・広報・イベント)	1		無・有(管理・振興組織・広報・イベント)	1			
地域コミュニティ	歩行者及び自転車の通行量	町会に加入している世帯の割合		不明	人	0	H23.2.1測定	1701 人	0		
		イベントスペースの利用頻度		利用頻度:スペースなし		0		100 %	1		
		交流施設(ふれあい館、集会所等)の利用頻度		利用頻度:スペースなし		0			0		
		憩いの場(外部のベンチ等)の利用者数		利用頻度:スペースなし		0	利用頻度:月1、2回程度		7		
				利用頻度:たまに人がいる		0	利用頻度:たまに人がいる		0		
				6 / 45			15 / 45			15	
						13.33				33.33	
				4 / 113			54 / 113			47.79	

基礎項目

基礎	地区内	高度利用 地価 住宅戸数 人口	地区内平均	従前		従後		地区内 地区内(路線価)(参考) 地区内 地区内 隣接地(公示地価) 周辺地 地区を含む丁目全体 区全体(国勢調査) 区全体(国勢調査)
				185.56 %		647 %		
				0 千円 / m <sup>2</sup>		780 千円 / m <sup>2</sup>		
				0 戸		301 戸		
				143 人		663 人		
	周辺への波及効果	地価(隣接)	隣接地平均	1080 千円 / m <sup>2</sup>		818 千円 / m <sup>2</sup>		
		地価(周辺)	周辺地平均	0 千円 / m <sup>2</sup>		0 千円 / m <sup>2</sup>		
		人口(周辺)		3931 人		4044 人		
	その他	昼間人口		0 人		0 人		
		昼夜間人口比率		0		0		

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	-0.33	1.00
交通安全性	0.11	0.67
居住性	-0.17	1.00
環境	0.18	0.76
生活利便性	0.67	1.00
交通便利性	0.80	1.30
ポテンシャル	0.83	1.00
地域資源	0.50	1.00
にぎわい	0.51	0.73



その他地区の特徴

・敷地内に、災害時に生活用水を供給する防災用井戸を3か所設置し、居住者と地域住民の双方が利用できるようになっている。  
 ・マンホールトイレを10か所設置するなど、防災に対する意識が高い。

項目別評価

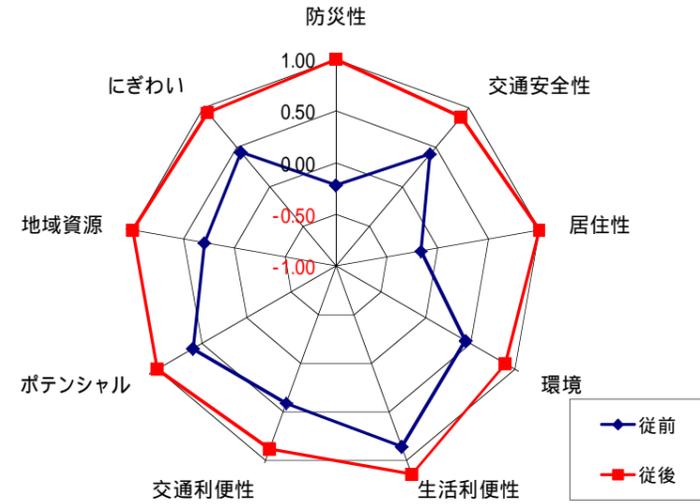
事業評価指標			計測				従後				備考					
評価指標			従前	都決時	H7	年	点数	従後	その他	H23		年	点数			
分野	項目	構成要素	評価指標													
安全 安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合			0.0 %	-2			100.0 %		2	当地区最大値 = 9			
		道路整備	道路面積の割合			29.4 %	1			29.4 %		1				
			幅員6m未満の道路の有無	幅員4m未満			無	有	0		幅員4m未満			無	有	0
				4m以上6m未満			無	有	0		4m以上6m未満			無	有	0
				6m以上9m未満			無	有	0		6m以上9m未満			無	有	0
	9m以上			無	有	0		9m以上		無	有	0				
	防災施設整備	不接道敷地の有無				1箇所	-1				0箇所			0		
		狭小敷地(敷地面積60㎡未満)の有無				4箇所	-1				0箇所			1		
	耐震性	消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備				0箇所、うち地域利用	0			1箇所、うち地域利用	1箇所			2		
		備蓄倉庫の整備				0箇所、うち地域利用	0			1箇所、うち地域利用	0箇所			1		
交通安全性	歩行者空間の整備	防災広場等(かまどベンチ、マンホールトイレ設置)の整備			0㎡、うち地域利用	0	-5		0㎡、うち地域利用	0㎡		0	当地区最大値 = 6			
		耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合			14.1 %	-2	/ 14			100.0 %		2				
	車道空間の整備	駅前交通広場の整備			無・有(未整備)・有(整備済)	0			無・有(未整備)・有(整備済)	0		0				
	道路と明確に区分された歩道の整備	すべて無・一部無				0			すべて無・一部無			0				
		すべて有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)				0			すべて有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)			0				
ユニバーサルデザイン	道路に沿って設けられた歩道状空地の整備				有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)	0			無		1					
	道路・歩道及びオープンスペース内の放置自転車の有無				場所: 多い	0			場所: 南側	約15	1					
居住性	良質な住宅の整備	建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無			無・有	0			無・有		1	当地区最大値 = 6				
		地区全体の歩道のバリアフリー対策(点字ブロック等)の有無			無・有	1			無・有		5					
	治安	分かりやすいサイン・案内の整備				無・有	0	/ 11			無・有		1			
		基準規模を満たした住戸数				住戸面積50㎡以上	4戸	0		住戸面積50㎡以上			2			
良質な住宅の整備	基準規模を満たした住戸数(1ha当たり)				住戸面積65㎡以上	3戸	0		住戸面積65㎡以上	222戸	2					
	住戸面積50㎡以上				住戸面積50㎡以上	6戸/ha	0		住戸面積50㎡以上	317戸/ha	2					
治安	防犯設備の有無				無・有	0	-1		無・有		1	20 / 31				
	暗がりや死角の有無				無・どちらとも言えない・有	-1	/ 6		無・どちらとも言えない・有		1					
					-5 / 31		-16.13			20 / 31		64.52				
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)			(地上部基準値 %)	概ね10 %	2		(地上部基準値 %)			2	当地区最大値 = 7			
		壁面緑化の有無				無・有	0				無・有	0				
	道路内の緑地(街路樹等)の整備				無・有	1				無・有	1					
	省エネルギー対策(建築物省エネ法(旧省エネ法)への適合)の有無				無・有	0				無・有	0					
	再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用				内容:	無・有	0		内容: 太陽光発電、雨水利用		無・有	2				
オープンスペースの整備	広場状空地の整備				0㎡	0			約250㎡		1					
快適	生活利便性	景観	景観方針への適合			無・有	2			無・有		6	当地区最大値 = 3			
		要素路上駐車、作業場資材のはみ出し			多・少・無	-1	/ 11		要素: 放置自転車20台程度(前面道路)	多・少・無		0				
	日常利用施設の充実 * 飲食施設、トイレ以外は 地区周辺でも可	食料品(生鮮食品、米、パン、惣菜等)購入施設までの距離				施設名: いなげや	200 m	1		施設名: マルエツチ	地区内	m		2		
		日用品購入施設(コンビニ、ドラッグストア等)までの距離				施設名: ファミリーマート	120 m	1		施設名: ババス	地区内	m		2		
		飲食施設(ファミレス、ファストフード等)の有無				施設名:	無・有	-1		施設名:	無・有	-1				
交通利便性	交通アクセス * 地区周辺でも可	保育施設(保育所、託児所等)までの距離			施設名: 神愛幼稚園	40 m	1		施設名: 花さと保育園(H17)	200 m	1					
		医療施設(病院、診療所等)の有無				施設名: 日暮里クリニック(東日5-18-13)	無・有	0		施設名: リニデンスタワークリニック	無・有	0				
生活利便性	交通アクセス * 地区周辺でも可	金融施設(銀行、郵便局等)の有無			施設名: 大東京信用組合日暮里支店(外)	無・有	2		施設名: 大東京信用組合日暮里支店(外)	無・有	1	11 / 37				
		自由に利用できる多機能トイレの有無				0箇所	-1	/ 11		0箇所			-1			
交通利便性	駐車場・駐輪場の整備	バス乗り場機能の充実			無(駅前以外)・不連続・連続・直結	-1			無(駅前以外)・不連続・連続・直結		-1	当地区最大値 = 2				
		タクシー乗り場機能の充実			無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)	0			無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)		0					
交通利便性	駐車場・駐輪場の整備	商業・業務用駐車場の台数			(基準値 台)	0	0		(基準値 台)	0	0					
		時間貸し駐車場の有無				無・有	0			無・有	0	0				
交通利便性	駐車場・駐輪場の整備	商業・業務用駐輪場の台数			(基準値 台)	0	0		(基準値 台)	57	1					
		商業・業務用駐輪場の立地状況				未整備・地下階・地上階(遠い・近い)	-2			未整備・地下階・地上階(遠い・近い)		1				
交通利便性	駐車場・駐輪場の整備	公共駐輪場の有無			無・有(台数不足・台数充足)	0	-3	1		無・有(台数不足・台数充足)	0	0				
		公共駐輪場の立地状況				地下階・地上階(駅遠い・駅近い)	0	/ 15	/ 37		地下階・地上階(駅遠い・駅近い)	0	/ 15			
					1 / 37		2.70			11 / 37		29.73				
ポテンシャル	立地特性	用途地域			用途地域: 商業、準工業		1		用途地域: 商業、準工業		1	当地区最大値 = -2				
		最寄駅から地区までの距離			駅前 もしくは	400 m	-2		駅前 もしくは	400 m	-2					
	人口特性	最寄駅の乗降客数				隣接駅なし	人/日	-2		隣接駅なし	人/日		-2			
		居住者の人口密度				不明	人/ha	0	/ 7	1176人/ha			1			
	地域資源	商業・業務・公益施設の整備	商業・業務・公益の面積(共用部含む)			1277.58㎡	-2			3531㎡			-1			
敷地面積に占める商業・業務・公益の割合						26.6 %	-2		73.6 %		-1					
建築物(街)のつくり		回遊性、通り抜け等の動線の有無				無・有	0			無・有		1				
	雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無				無・有	0			無・有		1					
活力	コミュニティ	シンボル性(超高層、印象的な外観等)の有無			無・有	0			無・有		1	当地区最大値 = 7				
		イベントスペース等の整備				無・有(地域利用・無・有)	0			無・有(地域利用・無・有)			0			
	交流施設(ふれあい館、集会所等)の整備				無・有(地域利用・無・有)	1	-2		無・有(地域利用・無・有)		1					
	憩いの場(外部のベンチ等)の整備				無・有(演出・無・有)	1	/ 13		無・有(演出・無・有)		2					
	商業・業務機能の充実	核テナントの有無				店舗名:	無・有	0		店舗名:	無・有		0			
文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無					施設名:	無・有	0		施設名:	無・有	0					
にぎわい	商業・業務機能の充実	地区内の日常利用施設の有無			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		-1		食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		1					
		その他多数の人が利用する施設の有無			保育施設・医療施設・金融施設		0		保育施設・医療施設・金融施設		0					
にぎわい	商業・業務機能の充実	知名度が高い店舗の有無			店舗名:	無・有	0		店舗名:	無・有	0					
		空き店舗の割合(店舗区画数)				不明	%	0		0区画 / 11区画	0 %	2				
にぎわい	商業・業務機能の充実	空き店舗の割合(専有面積)				不明	%	0		0 %	2					
		商業振興策の有無				無・有(管理・振興組織・広報・イベント)	-1			無・有(管理・振興組織・広報・イベント)		-1				
地域コミュニティ	通行量	歩行者及び自転車の通行量			不明	人	0		H23.1.28測定	467人	0					
		町会に加入している世帯の割合				不明	%	0		100 %	1					
地域コミュニティ	地域コミュニティ	イベントスペースの利用頻度			利用頻度: スペースなし		0		利用頻度: スペースなし		0					
		交流施設(ふれあい館、集会所等)の利用頻度				利用頻度: 月1回程度		-2		利用頻度: 週1回程度		1				
地域コミュニティ	地域コミュニティ	憩いの場(外部のベンチ等)の利用者数			利用頻度: たまに人がいる		0	/ 25		利用頻度: たまに人がいる		0	8 / 45			
							-7 / 45					-15.56	17.78			
					-7 / 113		-9.73			8 / 113		34.51				

基礎項目

基礎項目			従前	従後		
基礎	地区内	高度利用	136 %	507 %	地区内 地区内(路線価)(参考)	
		地価	0 千円 / m <sup>2</sup>	520 千円 / m <sup>2</sup>		地区内
		住宅戸数	106 戸	297 戸		地区内
周辺への波及効果	隣接地平均	人口	0 人	588 人	隣接地	
		地価(隣接)	0 千円 / m <sup>2</sup>	0 千円 / m <sup>2</sup>	周辺地(公示地価)	
		地価(周辺)	660 千円 / m <sup>2</sup>	405 千円 / m <sup>2</sup>	地区を含む丁目全体	
その他	周辺地平均	人口(周辺)	3151 人	3925 人	地区全体(国勢調査)	
		昼間人口	0 人	0 人	区全体(国勢調査)	
		昼夜間人口比率	0	0	区全体(国勢調査)	

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	-0.22	1.00
交通安全性	0.41	0.88
居住性	-0.17	1.00
環境	0.44	0.89
生活利便性	0.86	1.14
交通利便性	0.41	0.88
ポテンシャル	0.60	1.00
地域資源	0.29	1.00
にぎわい	0.44	0.94



その他地区の特徴

・イベントスペースは整備されていないが、エントランス前の空地を利用してリーデンス祭を開催し、多数の居住者が参加している。  
 ・隣接地の公示地価がないため、周辺地を採用している。

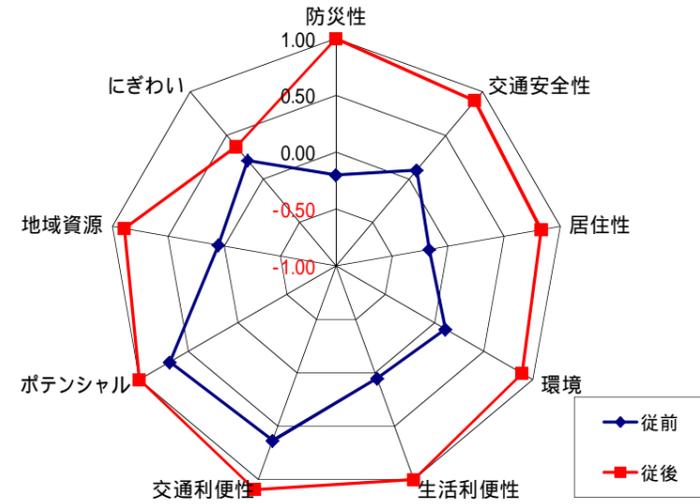
項目別評価			計測				計測				備考				
事業評価指標			従前	都決時	H12	年	点数	従後	その他	H23		年	点数		
分野	項目	構成要素	評価指標				評価指標								
安全安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合			0.0 %	-2			100.0 %		2	当地区最大値 = 11		
		道路整備	道路面積の割合			39.8 %	1			40.0 %		1			
			幅員6m未満の道路の有無	幅員4m未満	無	有	0			幅員4m未満	無	有		0	
				4m以上6m未満	無	有	0			4m以上6m未満	無	有		0	
				6m以上9m未満	無	有	0			6m以上9m未満	無	有		0	
		9m以上	無	有	0			9m以上	無	有	0				
	建替困難敷地	不接道敷地の有無			0箇所	0				0箇所	0				
	防災施設整備	消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備			0箇所、うち地域利用	0			1箇所、うち地域利用		1箇所	2			
		備蓄倉庫の整備			0箇所、うち地域利用	0			1箇所、うち地域利用		0箇所	1			
	耐震性	防災広場等(かまどベンチ、マンホールトイレ設置)の整備			0m、うち地域利用	0	-4		0m、うち地域利用		0m	0			
		新耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合			12.5 %	-2	/14				100.0 %	2		/14	
	交通安全性	車道空間の整備	駅前交通広場の整備			無・有(未整備)・有(整備済)	1				無・有(未整備)・有(整備済)	2			
			道路と明確に区別された歩道の整備			すべて無・一部無	0			すべて無・一部無		0		1	
		歩行者空間の整備	道路に沿って設けられた歩道状空地の整備			すべて有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)	0			すべて有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)		0		1	
道路・歩道及びオープンスペース内の放置自転車の有無					有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)	0			有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)		0	1			
ユニバーサルデザイン		建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無			場所・駅前	不明	台	-1			場所・駅前(西地区公共施設前)	20台	1		
居住性	良質な住宅の整備	基準規模を満たした住戸数			住戸面積50㎡以上	1戸	0			住戸面積50㎡以上	136戸	2	当地区最大値 = 6		
		基準規模を満たした住戸数(1ha当たり)			住戸面積65㎡以上	0戸	0			住戸面積65㎡以上	86戸	2			
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)	(地上部基準値 10%)	不明	%	0			(地上部基準値 10%)	16.5 %		2	当地区最大値 = 7		
			(公開空地基準値 %)			%			(公開空地基準値 %)						
		壁面緑化の有無	道路内の緑地(街路樹等)の整備			無	有	0			無	有		1	
			省エネルギー対策(建築物省エネ法(旧省エネ法)への適合)の有無			無	有	0			無	有		1	
	再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用	再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用			無	有	0			無	有	1			
		内容:太陽光発電			内容:太陽光発電			0		内容:太陽光発電		0			
	オープンスペースの整備	広場状空地の整備			0㎡	0				0㎡	0	0			
		景観	景観方針への適合			無	有	-1			無	有		0	
	快適	生活利便性	日常利用施設の充実 * 飲食施設、トイレ以外は地区周辺でも可	食料品(生鮮食品、米、パン、惣菜等)購入施設までの距離			施設名:いなげや	450m	0		施設名:マルマン	50m		2	当地区最大値 = 8
				日用品購入施設(コンビニ、ドラッグストア等)までの距離			施設名:サンクス	150m	1		施設名:セブンイレブン	40m		2	
			飲食施設(ファミレス、ファストフード等)の有無			施設名:		-1		施設名:サイゼリヤ		0			
			保育施設(保育所、託児所等)までの距離			施設名:ひぐらし保育園	500m	-1		施設名:花さど保育園	390m	0			
			医療施設(病院、診療所等)の有無			施設名:百十字診療所(外)		0		施設名:女子医大(内)		2			
			金融施設(銀行、郵便局等)の有無			施設名:郵便局(外)		-1		施設名:郵便局(外)		1			
交通利便性		交通アクセス * 地区周辺でも可	建築物から駅への動線			無(駅前以外)・不連続(連続・直結)	1				無(駅前以外)・不連続(連続・直結)	1	当地区最大値 = 7		
			バス乗り場機能の充実			無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)	2				無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)	2			
生活利便性		駐車場の整備	タクシー乗り場機能の充実			無・有(乗り場のみ・ベイ・ポール)	2				無・有(乗り場のみ・ベイ・ポール)	2			
			商業・業務用駐車場の台数			(基準値 台)不明	台	0		(基準値 15台)	23台	2			
			時間貸し駐車場の有無			無	有	0			無	有	0		
			商業・業務用駐輪場の台数			(基準値 台)不明	台	0		(基準値 114台)	197台	2			
			商業・業務用駐輪場の立地状況			未整備・地下階・地上階(遠い・近い)	-2			未整備・地下階・地上階(遠い・近い)	-1				
			公共駐輪場の有無			無	有(台数不足・台数充足)	0	3		無	有(台数不足・台数充足)	0		
活力	ポテンシャル	立地特性	用途地域			用途地域:商業	37	2		用途地域:商業	37	2	当地区最大値 = 6		
			最寄駅から地区までの距離			駅前	もしくは	m	2		駅前	もしくは		m	
		人口特性	最寄駅の乗降客数				250,000人/日	1	4			310,000人/日		1	6
			居住者の人口密度				56人/ha	-1	/7			772人/ha		1	7
	地域資源	商業・業務・公益施設の整備	商業・業務・公益の面積(共用部含む)			1603.57㎡	-2				5,448㎡	0			
			敷地面積に占める商業・業務・公益の割合			91 %	-1				309 %	1			
		建築物(街)のつくり	回遊性、通り抜け等の動線の有無			無	有	0			無	有	0		
			雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無			無	有	0			無	有	0		
	コミュニティ	コミュニティスペースの整備	シンボル性(超高層、印象的な外観等)の有無			無	有	0			無	有	0		
			イベントスペース等の整備			無	有(地域利用)無	有	0		無	有(地域利用)無	有	0	
	にぎわい	商業・業務機能の充実	交流施設(ふれあい館、集会所等)の整備			無	有(地域利用)無	有	0		無	有(地域利用)無	有	0	
			憩いの場(外部のベンチ等)の整備			無	有(演出)無	有	0		無	有(演出)無	有	0	
			核テナントの有無			店舗名:		0			店舗名:		0		
			文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無			施設名:		0			施設名:		0		
にぎわい		商業・業務機能の充実	地区内の日常利用施設の有無			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		1			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		1		
			その他多数の人が利用する施設の有無			保育施設・医療施設・金融施設		0			保育施設・医療施設・金融施設		0		
地域コミュニティ		通行量	知名度が高い店舗の有無			店舗名:		0			店舗名:		0		
			空き店舗の割合(店舗区画数)			不明	%	-1			3区画/28区画	10.71 %	-1		
地域コミュニティ	通行量	空き店舗の割合(専有面積)			不明	%	-1			4.25 %	0				
		商業振興策の有無			無	有(管理・振興組織・広報・イベント)	-1			無	有(管理・振興組織・広報・イベント)	0			
地域コミュニティ	通行量	歩行者及び自転車の通行量			H11測定(12時間)	4,300人	0			H22.6月測定(12時間)	7,403人	1			
		町会に加入している世帯の割合			不明	%	0				5.5 %	-1			
地域コミュニティ	通行量	イベントスペースの利用頻度			利用頻度:スペースなし		0			利用頻度:スペースなし		0			
		交流施設(ふれあい館、集会所等)の利用頻度			利用頻度:スペースなし		0	-2	-1		利用頻度:月1~2回程度		0		
地域コミュニティ	通行量	憩いの場(外部のベンチ等)の利用者数			利用頻度:スペースなし		0			利用頻度:たまに人がいる		0			
							0	/25	/45			0	/25	/45	
					-1 /	45		-2.22		12 /	45		26.67		
					-5 /	113		-4.42		58 /	113		51.33		
					-5 /	31		-16.13		24 /	31		77.42		

基礎項目

			従前		従後			
基礎	地区内	高度利用		232 %		945 %	地区内	
		地価	地区内平均	1020 千円 / m <sup>2</sup>		1270 千円 / m <sup>2</sup>	地区内(路線価)	
		住宅戸数		9 戸		145 戸	地区内	
		人口		17 人		234 人	地区内	
周辺への波及効果	周辺への波及効果	地価(隣接)	隣接地平均	710 千円 / m <sup>2</sup>		1003 千円 / m <sup>2</sup>	隣接地(路線価)	
		地価(周辺)	周辺地平均	688 千円 / m <sup>2</sup>		750 千円 / m <sup>2</sup>	周辺地(路線価)	
		人口(周辺)		3226 人		4756 人	地区を含む町丁目全体	
その他	その他	昼間人口		176358 人		0 人	区全体(国勢調査)	
		昼夜間人口比率		97.74		0	区全体(国勢調査)	

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	-0.20	1.00
交通安全性	0.10	0.90
居住性	-0.17	0.83
環境	0.11	0.89
生活利便性	0.05	1.00
交通利便性	0.64	1.09
ポテンシャル	0.69	1.00
地域資源	0.05	0.89
にぎわい	0.21	0.37



その他地区の特徴

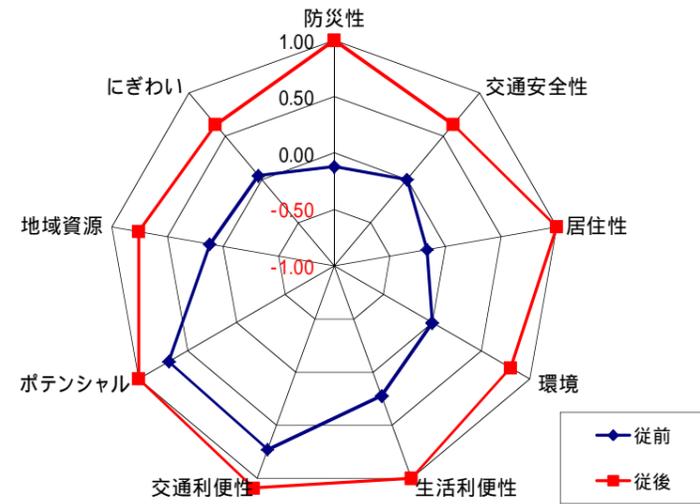


基礎項目

基礎項目			従前	従後		
基礎	地区内	高度利用	321.46 %	997.94 %	地区内 地区内(路線価)	
		地価	1150 千円 / m <sup>2</sup>	1600 千円 / m <sup>2</sup>		地区内(路線価)
		住宅戸数	52 戸	340 戸		地区内
周辺への波及効果	隣接地平均	地価(隣接)	963 千円 / m <sup>2</sup>	1178 千円 / m <sup>2</sup>	隣接地(路線価)	
		地価(周辺)	950 千円 / m <sup>2</sup>	1009 千円 / m <sup>2</sup>	周辺地(路線価)	
		人口(周辺)	3317 人	4756 人	地区を含む町丁目全体	
その他	昼間人口	昼間人口	176358 人	0 人	区全体(国勢調査)	
		昼夜間人口比率	97.74	0	区全体(国勢調査)	

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	-0.12	1.00
交通安全性	0.00	0.64
居住性	-0.17	1.00
環境	0.00	0.80
生活利便性	0.22	1.00
交通利便性	0.73	1.09
ポテンシャル	0.69	1.00
地域資源	0.12	0.76
にぎわい	0.05	0.64



その他地区の特徴

・コミュニティ形成の一環として、クリスマスの時期に、エントランスにクリスマスツリーを飾り、子どもたちに飾り付けをしてもらおうというイベントを行った。

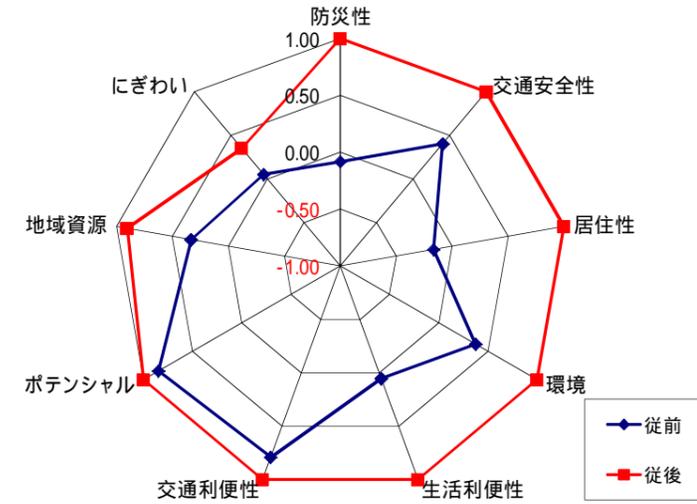
項目別評価			計測				計測				備考					
事業評価指標			従前	都決時	H14	年	点数	従後	その他	H23		年	点数			
分野	項目	構成要素	評価指標				評価指標									
安全安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合			24.9 %	-2			100.0 %	2					
		道路整備	道路面積の割合			21.9 %	1			21.9 %	1					
			幅員6m未満の道路の有無	幅員4m未満			無	有	0		幅員4m未満			0		
				4m以上6m未満			無	有	0		4m以上6m未満			1		
				6m以上9m未満			無	有	0		6m以上9m未満			1		
	9m以上			無	有	0		9m以上			0					
	交通安全性	建替困難敷地	不接道敷地の有無				1箇所	-1				0箇所	0			
		防災施設整備	狭小敷地(敷地面積60㎡未満)の有無				7箇所	-1				0箇所	1			
			消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備					0箇所、うち地域利用	0		1箇所、うち地域利用		1箇所	2		
		耐震性	備蓄倉庫の整備					0箇所、うち地域利用	0		1箇所、うち地域利用		0箇所	1		
防災広場等(かまどベンチ、マンホールトイレ設置)の整備							0㎡、うち地域利用	0		0㎡、うち地域利用		0㎡	0			
居住性	車道空間の整備	新耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合				62.0 %	0	-3		100.0 %	2	14				
	歩行者空間の整備	駅前交通広場の整備				無・有(未整備)・有(整備済)	1		無・有(未整備)・有(整備済)		2					
		道路と明確に区別された歩道の整備					すべて無(一部無)	0		すべて無(一部無)		0				
		道路に沿って設けられた歩道状空地の整備					すべて有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)	0		すべて有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)		0				
	ユニバーサルデザイン	道路・歩道及びオープンスペース内の放置自転車の有無				場所: 0台	2		場所: 0台		2					
治安	良質な住宅の整備	建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無				無	有	0		無	有	1				
		地区全体の歩道のバリアフリー対策(点字ブロック等)の有無				無	有	0		無	有	1				
	治安	分かりやすいサイン・案内の整備					無	有	0		無	有	1			
		基準規模を満たした住戸数					住戸面積50㎡以上	不明	戸	0		221戸	2			
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)	(地上部基準値)			不明	%	0		(地上部基準値)			6.0 %	10 %	2	
			(公開空地基準値)				%	0		(公開空地基準値)			4.0 %	16.9 %	2	
		地球温暖化対策	再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用					内容:	0		内容:太陽光発電			0	1	
			オープンスペースの整備					0㎡	0		0㎡		0	0		
			景観					要素: 多・少・無	0		要素:看板のぼり		多・少・無	0	5	
	生活利便性	日常利用施設の充実	食料品(生鮮食品、米、パン、惣菜等)購入施設までの距離				施設名:いなげや	350 m	0		施設名:マルマンストア			95 m	2	
			日用品購入施設(コンビニ、ドラッグストア等)までの距離				施設名:サンクス	100 m	1		施設名:100円ショップ			地区内	2	
			飲食施設(ファミレス、ファストフード等)の有無				施設名:	無	有	-1	施設名:京の華			無	有	0
			保育施設(保育所、託児所等)までの距離				施設名:ひぐらし保育園	500 m	-1		施設名:花さと保育園			400 m	1	
			医療施設(病院、診療所等)の有無				施設名:百十字(外)	無	有	0	施設名:女子医大、百十字、上杉医院(内)			無	有	1
交通利便性	交通アクセス	金融施設(銀行、郵便局等)の有無				施設名:三井住友(外)	無	有	-1	施設名:りそな、三井住友、みずほATM(外)			無	有	1	
		自由に利用できる多機能トイレの有無					箇所	-1		5箇所			1	11		
		建築物から駅への動線					無(駅前以外)・不連続・連続・直結	0		無(駅前以外)・不連続・連続・直結			1	1		
		バス乗り場機能の充実					無・有(停留所のみ・ベイ・ローター)	2		無・有(停留所のみ・ベイ・ローター)			1	1		
		タクシー乗り場機能の充実					無・有(乗り場のみ・ベイ・フル)	2		無・有(乗り場のみ・ベイ・フル)			1	1		
ポテンシャル	立地特性	商業・業務用駐車場の台数				(基準値)	不明	台	0	(基準値)			36台	37台	1	
		時間貸し駐車場の有無					無	有	0				無	有	0	
		商業・業務用駐輪場の台数					(基準値)	不明	台	0	(基準値)			110台	121台	1
		商業・業務用駐輪場の立地状況					未整備・地下階・地上階(遠い・近い)	-2		未整備・地下階・地上階(遠い・近い)			-1			
		公共駐輪場の有無					無	有(台数不足・台数充足)	0		無	有(台数不足・台数充足)	0	4		
地域資源	人口特性	用途地域				1 / 37	37	2.70		17 / 37	37	45.95				
		用途地域:商業					2		用途地域:商業			2				
		最寄駅から地区までの距離					駅前	もしくは	m	2	駅前	もしくは	m	2		
		最寄駅の乗降客数					250000人/日	5		310000人/日			6			
		居住者の人口密度					175人/ha	0	7	1205人/ha			1	7		
	商業・業務機能の充実	商業・業務・公益施設の整備	商業・業務・公益の面積(共用部含む)				7530㎡	1		8740㎡			1			
			敷地面積に占める商業・業務・公益の割合				188 %	0		282 %			1			
			回遊性、通り抜け等の動線の有無					無	有	0			無	有	0	
			雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無					無	有	0			無	有	1	
			シンボル性(超高層、印象的な外観等)の有無					無	有	0			無	有	1	
活カ	にぎわい	イベントスペース等の整備				無	有(地域利用:無・有)	0		無	有(地域利用:無・有)	0				
		交流施設(ふれあい館、集会所等)の整備				無	有(地域利用:無・有)	0		無	有(地域利用:無・有)	0				
		憩いの場(外部のベンチ等)の整備					無	有(演出:無・有)	0		無	有(演出:無・有)	0			
		核テナントの有無					店舗名:	無	有	0	店舗名:			無	有	0
		文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無					施設名:	無	有	0	施設名:			無	有	0
地域コミュニティ	商業・業務機能の充実	地区内の日常利用施設の有無				食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設	-1		食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設			1				
		その他多数の人が利用する施設の有無				保育施設・医療施設・金融施設	1		保育施設・医療施設・金融施設			1				
		知名度が高い店舗の有無					施設名:旅館	無	有	1	施設名:専門学校			無	有	1
		空き店舗の割合(店舗区画数)					店舗名:	不明	%	-1	2区画/30区画			6.67 %	0	
		空き店舗の割合(専有面積)					無	有(管理・振興組織・広報・イベント)	-1		無	有(管理・振興組織・広報・イベント)	-1			
地域コミュニティ	通行量	歩行者及び自転車の通行量				H11測定(12時間)	4300人	0		H22.6月測定(12時間)			7403人	1		
		町会に加入している世帯の割合					不明	%	-1				100 %	1		
		イベントスペースの利用頻度					利用頻度:スペースなし	0		利用頻度:スペースなし			0			
		交流施設(ふれあい館、集会所等)の利用頻度					利用頻度:スペースなし	0		利用頻度:月1回程度+			0			
		憩いの場(外部のベンチ等)の利用者数					利用頻度:スペースなし	0		利用頻度:ほとんど人がいない			-1			
合計			31				31				80.65					
合計			25 / 31				25 / 31				80.65					
合計			45				45				33.33					
合計			113				113				50.44					

基礎項目

			従前	従後	
基礎	地区内	高度利用	460 %	997 %	地区内
		地価	620 千円 / m <sup>2</sup>	1160 千円 / m <sup>2</sup>	地区内(路線価)
		住宅戸数	0 戸	288 戸	地区内
周辺への波及効果	隣接地平均	人口	70 人	482 人	地区内
		地価(隣接)	540 千円 / m <sup>2</sup>	700 千円 / m <sup>2</sup>	隣接地(路線価)
		地価(周辺)	563 千円 / m <sup>2</sup>	650 千円 / m <sup>2</sup>	周辺地(路線価)
その他	周辺地平均	人口(周辺)	3319 人	4756 人	地区を含む町丁目全体
		昼間人口	176358 人	0 人	区全体(国勢調査)
		昼夜間人口比率	97.74	0	区全体(国勢調査)

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	-0.08	1.00
交通安全性	0.40	1.00
居住性	-0.17	1.00
環境	0.38	1.00
生活利便性	0.05	1.00
交通利便性	0.79	1.00
ポテンシャル	0.85	1.00
地域資源	0.33	0.90
にぎわい	0.05	0.35



その他地区の特徴

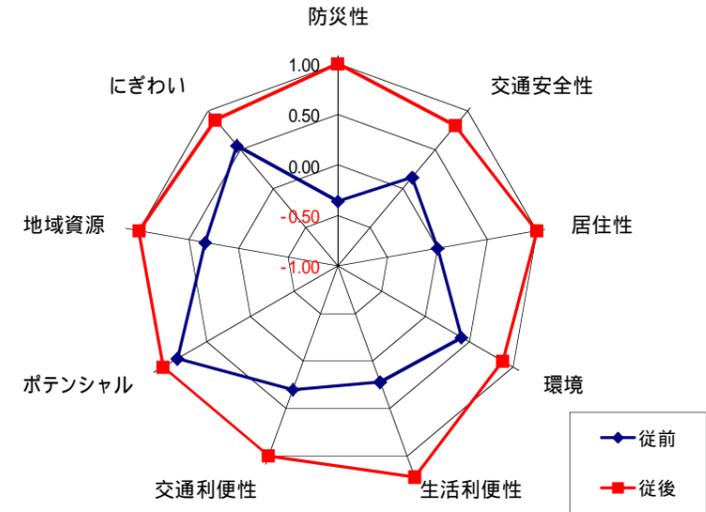
項目別評価			計測				備考									
事業評価指標			従前	都決時	H15	年	点数	従後	竣工後1年	H23	年	点数	備考			
分野	項目	構成要素	評価指標													
安全安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合		6.5 %		-2		100.0 %		2		当地区最大値 = 11			
		道路整備	道路面積の割合	交通広場合含む	46.3 %		1		59.0 %		1					
			幅員4m未満	幅員4m未満	無	有			有							
				4m以上6m未満	無	有			有							
				6m以上9m未満	無	有			有							
	9m以上	無	有			有										
	建替困難敷地	不接道敷地の有無			1 箇所		-1		0 箇所		0					
	交通安全性	防災施設整備	狭小敷地(敷地面積60㎡未満)の有無			複数		-1		0 箇所		1				
			消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備			0 箇所、うち地域利用		0		1 箇所、うち地域利用		1				
		耐震性	備蓄倉庫の整備			0 箇所、うち地域利用		0		1 箇所、うち地域利用		1				
防災広場等(かまどベンチ、マンホールトイレ設置)の整備					0 m、うち地域利用		0		0 m、うち地域利用		0					
新耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合					2160㎡/7643㎡		28.0 %		100.0 %		2	14				
車道空間の整備	駅前交通広場の整備			無・有(未整備)・有(整備済)		1		無・有(未整備)・有(整備済)		2						
居住性	歩行者空間の整備	道路と明確に区分された歩道の整備			すべて無・一部無		0		すべて無・一部無		2					
		歩行者空間の整備			すべて有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)		0		すべて有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)		1					
	ユニバーサルデザイン	道路に沿って設けられた歩道状空地の整備			無		0		無		1					
		建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無			有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)		0		有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)		1					
良質な住宅の整備	基準規模を満たした住戸数	住戸面積50㎡以上			33 戸		0		180 戸		2					
		住戸面積65㎡以上			31 戸		0		142 戸		2					
	基準規模を満たした住戸数(1ha当たり)	住戸面積50㎡以上			41.25 戸/ha		0		225 戸/ha		2					
		住戸面積65㎡以上			38.75 戸/ha		0		177.5 戸/ha		2					
治安	防犯設備の有無			有・無		0		有・無		1	6					
	暗がりや死角の有無			無・どちらとも言えない・有		0		無・どちらとも言えない・有		1	6					
					-5 /	31				25 /	31		80.65			
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)	(地上部基準値 %)		0 %		0		6 %		8.9 %		1	当地区最大値 = 6		
			(公開空地基準値 %)			0 %		0		4 %		4.06 %				
	(屋上部基準値 %)			0 %		0		20 %		23.63 %		1				
	壁面緑化の有無			無・有		0		無・有		0						
	道路内の緑地(街路樹等)の整備			無・有		1		無・有		1						
地球温暖化対策	省エネルギー対策(建築物省エネ法(旧省エネ法)への適合)の有無	再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用	内容:			無・有		0		無・有		1				
			内容:			無・有		0		内容:太陽光発電(避難階段の照明)、他		無・有		1		
オープンスペースの整備	広場状空地の整備			0 m		0				125 m		1				
景観	景観方針への適合	足元空間における景観阻害要素(放置自転車、看板等)の有無	要素:			多・少・無		0		要素:		多・少・無		5		
			要素:			多・少・無		0		要素:		多・少・無		0		
快適	生活利便性	日常利用施設の充実 * 飲食施設、トイレ以外は地区周辺でも可	食料品(生鮮食品、米、パン、惣菜等)購入施設までの距離			350 m		0		施設名:ストア三徳		100 m		2		
			日用品購入施設(コンビニ、ドラッグストア等)までの距離			0 m		2		施設名:ファミリーマート		0 m		2		
			飲食施設(ファミレス、ファストフード等)の有無			無・有		-1		施設名:日高屋・弥生軒		無・有		1		
			保育施設(保育所、託児所等)までの距離			80 m		1		施設名:第2南千住保育園		280 m		1		
	交通利便性	交通アクセス * 地区周辺でも可	バス乗り場機能の充実 タクシー乗り場機能の充実	無(駅前以外)・不連続・連続・直結			無		0		無(駅前以外)・不連続・連続・直結		無		0	
				無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)			無		0		無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)		無		2	
				無・有(乗り場のみ・ベイ・プール)			無		0		無・有(乗り場のみ・ベイ・プール)		無		2	
駐車場・駐輪場の整備	商業・業務用駐車場の台数 時間貸し駐車場の有無	商業・業務用駐輪場の台数 商業・業務用駐輪場の立地状況	(基準値 台)			0 台		0		(基準値 18台)		20 台		1		
			(基準値 台)			0 台		0		(基準値 246台)		281 台		1		
			未整備・地下階・地上階(遠い・近い)			無		-2		未整備・地下階・地上階(遠い・近い)		無		-1		
公共駐輪場の有無			無・有(台数不足・台数充足)		0		0		無・有(台数不足・台数充足)		0		5			
公共駐輪場の立地状況			地下階・地上階(駅遠い・駅近い)			0		地下階・地上階(駅遠い・駅近い)		0		0	15			
					-1 /	37				19 /	37		51.35			
ポテンシャル	立地特性	用途地域	用途地域:商業					2		用途地域:商業				2	当地区最大値 = 5	
			最寄駅から地区までの距離			駅前 もしくは		m		駅前 もしくは		m		2		
	人口特性	最寄駅の乗降客数	20年度平均 南千住駅 JR28532/M23.306/TK6.800			51838 人/日		4		JR28532/M23.306/TK6.800		58,638 人/日		5		
			居住者の人口密度			145人/0.75ha		0		H22.9現在:南千住1.96人/世帯 計画215戸・0.8ha		562 人/ha		1		
	地域資源	商業・業務・公益施設の整備	敷地面積に占める商業・業務・公益の割合	業務・公益は無し(併用施設の商業は2/3を想定し計上)			4750 m		-1		5,602 m		0			
				宅地面積3,312㎡ 4750/3312			143 %		-1		敷地面積3096 5602/3100		181 %			0
		建築物(街)のつくり	回遊性、通り抜け等の動線の有無	雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無	無・有			0		1		無・有		1		
					無・有			0		0		無・有		1		
	コミュニティ	コミュニティスペースの整備	イベントスペース等の整備	無・有(地域利用:無・有)			0		0		無・有(地域利用:無・有)		0			
				無・有(地域利用:無・有)			0		0		無・有(地域利用:無・有)		0			
活カ	商業・業務機能の充実	地区内の日常利用施設の有無	無・有(演出:無・有)			0		0		無・有(演出:無・有)		0		13		
			核テナントの有無			店舗名:核テナント無し		0		店舗名:核テナント無し		0		0		
			文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無			施設名無し		0		施設名無し		0		0		
			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		1		食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		1		1		
	にぎわい	その他多数の人が利用する施設の有無	知名度が高い店舗の有無	施設名無し			0		0		施設名:ふれあい館・区民事務所		無・有		2	
				店舗名:洋菓子店スリエール			無・有		1		店舗名:スリエール		無・有		1	
				空き店舗の割合(店舗区画数)			店舗計30店舗 空き店舗5件程度		17 %		1区画/35区画		2.9 %		1	
通行量	歩行者及び自転車の通行量	町会に加入している世帯の割合	空き店舗の割合(専有面積)			2.1 %		1		2.9 %		1				
			商業振興策の有無			無・有(管理(振興組織・広報・イベント))		0		無・有(管理(振興組織・広報・イベント))		0		0		
			歩行者及び自転車の通行量			不明		0		H23.2.2測定		1432 人		0		
地域コミュニティ	イベントスペースの利用頻度	交流施設(ふれあい館、集会所等)の利用頻度	強制的加入扱い 未加入は10程度を見込む			80 %		1		90 %		1				
			利用頻度:スペースなし			0		0		利用頻度:スペースなし		0		0		
			利用頻度:スペースなし			0		0		利用頻度:スペースなし		0		0		
利用頻度:スペースなし			0		0		0		0		0					
利用頻度:スペースなし			0		0		0		0		0					
利用頻度:スペースなし			0		0		0		0		0					
					6 /	45				19 /	45		42.22			
					0 /	113				63 /	113		55.75			

基礎項目

基礎項目			従前	従後	
基礎	地区内	高度利用	189 %	749 %	地区内
		地価	400 千円 / m <sup>2</sup>	650 千円 / m <sup>2</sup>	地区内(路線価)
		住宅戸数	83 戸	215 戸	地区内
周辺への波及効果	隣接地平均	人口	145 人	469 人	地区内
		地価(隣接)	373.00 千円 / m <sup>2</sup>	553 千円 / m <sup>2</sup>	隣接地(路線価)
		地価(周辺)	257.00 千円 / m <sup>2</sup>	335 千円 / m <sup>2</sup>	周辺地(路線価)
その他	周辺地平均	人口(周辺)	4662 人	5180 人	地区を含む丁目全体
		昼間人口	176358 人	0 人	区全体(国勢調査)
		昼夜間人口比率	97.74	0	区全体(国勢調査)

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	-0.36	1.00
交通安全性	0.14	0.81
居住性	0.00	1.00
環境	0.41	0.88
生活利便性	0.22	1.22
交通利便性	0.30	1.00
ポテンシャル	0.83	1.00
地域資源	0.33	1.00
にぎわい	0.56	0.89



その他地区の特徴

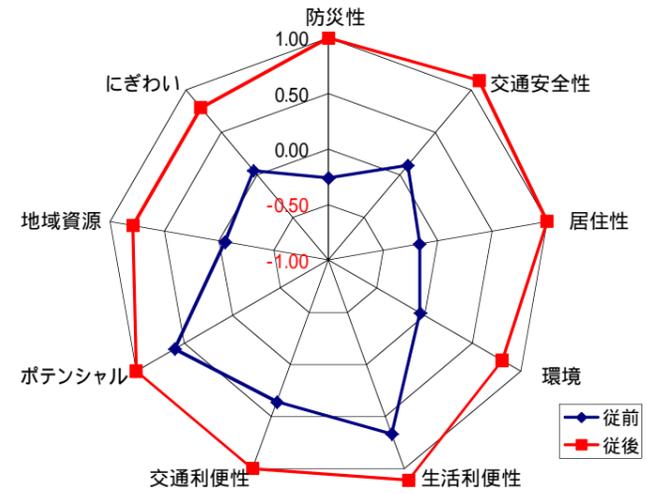
項目別評価			計測				備考								
事業評価指標			従前	都決時	H20	年	点数	従後	その他	H29	年	点数	備考		
分野	項目	構成要素	評価指標												
安全 安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合			0.0 %	-2			100.0 %		2	当地区最大値 = 13		
		道路整備	道路面積の割合			19.9 %	0			27.0 %		1			
			幅員6m未満の道路の有無	幅員4m未満			無	有			無	有			
				4m以上6m未満			無	有			無	有			
				6m以上9m未満			無	有			無	有			
		9m以上			無	有			無	有		1			
	建替困難敷地	不接道敷地の有無			0 箇所	0			0 箇所		0				
	防災施設整備	狭小敷地(敷地面積60㎡未満)の有無			0 箇所	1			0 箇所		1				
		消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備			0 箇所、うち地域利用	箇所	0		3 箇所、うち地域利用		1 箇所	2			
	耐震性	備蓄倉庫の整備			0 箇所、うち地域利用	箇所	0		22 箇所、うち地域利用		1 箇所	2			
		防災広場等(かまどベンチ、マンホールトイレ設置)の整備			0 m、うち地域利用	m	0	-4	800 m、うち地域利用		800 m	2			
	交通安全性	車道空間の整備	新耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合			15.9 %	-2	/ 14			100.0 %			2 / 14	当地区最大値 = 7
			駅前の交通広場の整備			無	有(未整備)	有(整備済)			無	有(未整備)		有(整備済)	
		歩行者空間の整備	道路と明確に区分された歩道の整備			すべて無	一部無			すべて有(幅員3m未満あり)		すべて幅員3m以上			
道路に沿って設けられた歩道状空地の整備					無				有(幅員3m未満あり)		すべて幅員3m以上		0		
ユニバーサルデザイン		道路・歩道及びオープンスペース内の放置自転車の有無			場所: 歩道、隣接広場		50 台	-1	場所: 1階店舗テナント前		6 台	1			
		建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無					無	有			無	有	1		
居住性	良質な住宅の整備	地区全体の歩道のバリアフリー対策(点字ブロック等)の有無				無	有			無	有	1			
		分かりやすいサイン・案内の整備				無	有			無	有	1 / 11			
	治安	基準規模を満たした住戸数			住戸面積50㎡以上		5 戸	0	住戸面積50㎡以上		292 戸	2			
		基準規模を満たした住戸数(1ha当たり)			住戸面積65㎡以上		5 戸	0	住戸面積65㎡以上		194 戸	2			
		住戸面積50㎡以上		10 戸/ha		0	住戸面積50㎡以上		584 戸/ha		2				
		住戸面積65㎡以上		10 戸/ha		0	住戸面積65㎡以上		388 戸/ha		2				
					無	有	-1			無	有	1	27 / 31		
					無	どちらとも言えない	有	-1		無	どちらとも言えない	有	1 / 6		
					-6 /		31	-19.35		27 /		31	87.10		
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)			(地上部基準値 10%)	0 %	0	(地上部基準値 6%)		14.5 %		2	当地区最大値 = 10		
		壁面緑化の有無			(公開空地基準値 %)	0 %	0	(公開空地基準値 4%)		21 %		1			
		道路内の緑地(街路樹等)の整備			(屋上部基準値 20%)	0 %	0	(屋上部基準値 20%)		26.8 %		0			
	地球温暖化対策	省エネルギー対策(建築物省エネ法(旧省エネ法)への適合)の有無					無	有			無	有		1	
		再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用			内容:		無	有			無	有		1	
	オープンスペースの整備	広場状空地の整備					0 m	0			800 m	2			
快適	生活利便性	景観	景観方針への適合			無	有	-1		無	有	1			
		日常利用施設の充実 * 飲食施設、トイレ以外は 地区周辺でも可	足元空間における景観阻害要素(放置自転車、看板等)の有無			要素: 放置自転車	多	少	無	-1 / 11	要素: 放置自転車	多	少	無	0 / 11
			食料品(生鮮食品、米、パン、惣菜等)購入施設までの距離			施設名: サンデーマート		250 m	1	施設名: まいばすけっと		30 m	2		
	交通アクセス * 地区周辺でも可	日用品購入施設(コンビニ、ドラッグストア等)までの距離			施設名: ポプラ(コンビニ)		80 m	2	施設名: セブンイレブン	地区内	m	2			
		飲食施設(ファミレス、ファストフード等)の有無			施設名: マグナルド		無	有	施設名: すき家	無	有	0			
	交通利便性	駐車場・駐輪場の整備	保育施設(保育所、託児所等)までの距離			施設名: 区立東日暮里保育園		200 m	1	施設名: ポプラ 東京東日暮里園	地区内	m	2		
			医療施設(病院、診療所等)の有無			施設名: 関川病院(外)		無	有	施設名: ポプラ 東京東日暮里園	地区内	m	2		
		金融施設(銀行、郵便局等)の有無			施設名: 関川病院(外)		無	有	施設名: みかほしまタワークリニック、オリオン歯科	無	有	2			
		自由に利用できる多機能トイレの有無			施設名: ポプラ(コンビニ)ATM		無	有	施設名: セブンイレブン(ATM)	無	有	0			
		0 箇所			0 箇所		-1	1 / 11	1 箇所		1 箇所	0 / 11			
交通アクセス * 地区周辺でも可	建物から駅への動線			無(駅前以外)、不連続・連続・直結				無(駅前以外)、不連続、連続・直結				1			
	バス乗り場機能の充実			無、有(停留所のみ、ベイ、ロータリー)				無、有(停留所のみ、ベイ、ロータリー)				2			
交通利便性	タクシー乗り場機能の充実	タクシー乗り場機能の充実			無、有(乗り場のみ、ベイ、プール)			無、有(乗り場のみ、ベイ、プール)				0			
		商業・業務用駐車場の台数			(基準値 台)		0 台	0	(基準値 8台)		15 台	2			
		時間貸し駐車場の有無			無	有			無	有		0			
交通利便性	商業・業務用駐輪場の台数	商業・業務用駐輪場の台数			(基準値 台)		0 台	0	(基準値 79台)		79 台	1			
		商業・業務用駐輪場の立地状況			未整備・地下階・地上階(遠い・近い)				未整備・地下階・地上階(遠い・近い)				1		
		公共駐輪場の有無			無、有(台数不足、台数充足)		250 台	1	2	無、有(台数不足、台数充足)		408 台	2		
公共駐輪場の立地状況			地下階・地上階(駅遠い・駅近い)				1 / 15	1 / 15	地下階・地上階(駅遠い・駅近い)			1 / 15	26 / 37		
					5 /		37	13.51		26 /		37	70.27		
ポテンシャル	立地特性	用途地域			用途地域: 商業、準工業		1	用途地域: 商業、準工業				1	当地区最大値 = 3		
		最寄駅から地区までの距離			(駅前) もしくは		m	2	(駅前) もしくは		m	2			
	人口特性	最寄駅の乗降客数					20000 人/日	-1			21754 人/日	-1		3	
		居住者の人口密度					36 人/ha	-1			1284 人/ha	-1		7	
	地域資源	商業・業務・公益施設の整備	商業・業務・公益の面積(共用部含む)			500 m	-2				2165 m	-2			
			敷地面積に占める商業・業務・公益の割合			12.5 %	-2					57 %		-1	
		建築物(街)のつくり	回遊性、通り抜け等の動線の有無			無	有					無		有	0
	雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無				無	有					無	有		1	
	活カ	コミュニティ	シンボル性(超高層、印象的な外観等)の有無			無	有					無		有	1
			イベントスペース等の整備			無	有(地域利用)	有				無		有(地域利用)	有
交流施設(ふれあい館、集客室等)の整備				無	有(地域利用)	有					無	有(地域利用)	有	1	
にぎわい	商業・業務機能の充実	憩いの場(外部のベンチ等)の整備			無	有(演出)	有				無	有(演出)	有	2 / 13	
		核テナントの有無			店舗名:		無	有			無	有	0		
	通行量	文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無			施設名:		無	有			無	有	0		
		地区内の日常利用施設の有無			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設						食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設		1		
地域コミュニティ	その他多数の人が利用する施設の有無			保育施設・医療施設・金融施設						保育施設・医療施設・金融施設		1			
	知名度が高い店舗の有無			施設名:		無	有			施設名: キッチンオリジン		1			
	空き店舗の割合(店舗区画数)			店舗名:		無	有			店舗名: すき家		1			
商業振興策の有無			無	有(管理・振興組織・広報・イベント)						無	有	0			
歩行者及び自転車の通行量			無	有(管理・振興組織・広報・イベント)						無	有	0			
町会に加入している世帯の割合						643 人	0			1670 人	2				
イベントスペースの利用頻度						40 %	-1			詳細は不明だが50%以下		-1			
交流施設(ふれあい館、集客室等)の利用頻度							0			利用頻度:ほとんどなし		-1			
憩いの場(外部のベンチ等)の利用者数							0	-5		利用頻度:毎日		9			
							0 / 25	-8		利用頻度:常に人がいる		1 / 25	16 / 45		
							-8 /					45	-17.78		
							-9 /					113	-7.96		
												16 /	45	35.56	
												69 /	113	61.06	

基礎項目

基礎	地区内	高度利用 地価 住宅戸数 人口	地区内平均	従前		従後		地区内 地区内(路線価) 地区内 地区内 隣接地(路線価) 周辺地(路線価) 地区を含む町丁目全体 区全体(国勢調査) 区全体(国勢調査)
				132 %		664 %		
				550 千円 / m <sup>2</sup>		620 千円 / m <sup>2</sup>		
				13 戸		327 戸		
				21 人		642 人		
	周辺への波及効果	地価(隣接)	隣接地平均	343 千円 / m <sup>2</sup>		407 千円 / m <sup>2</sup>		
		地価(周辺)	周辺地平均	321 千円 / m <sup>2</sup>		348 千円 / m <sup>2</sup>		
		人口(周辺)		4736 人		7381 人		
	その他	昼間人口		184021 人		194004 人		
		昼夜間人口比率		96.3		91.4		

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	-0.26	1.00
交通安全性	0.11	1.11
居住性	-0.17	1.00
環境	-0.05	0.81
生活利便性	0.67	1.11
交通利便性	0.36	1.00
ポテンシャル	0.60	1.00
地域資源	-0.05	0.79
にぎわい	0.05	0.79



その他地区の特徴

・地区内の従前の地価は組合設立時(H23)とする。