

西日暮里一丁目まちづくり構想（概要版）

-現況編-

1 西日暮里一丁目まちづくり構想策定の目的



荒川区では、日暮里拠点の一部である西日暮里一丁目において、災害に強く、安全・安心でにぎわいのあるまちづくりを推進するため、まちづくり構想を策定しました。

西日暮里一丁目まちづくり構想対象区域(以下「対象区域」という。)は、尾竹橋通り、道灌山通り、鉄道沿線に囲まれた範囲とします。

なお、構想編については、周辺地域を含めた広いエリアで検討します。

2 上位計画・関連計画における対象区域の位置付け

荒川区都市計画マスタープランより

西日暮里地域の将来像

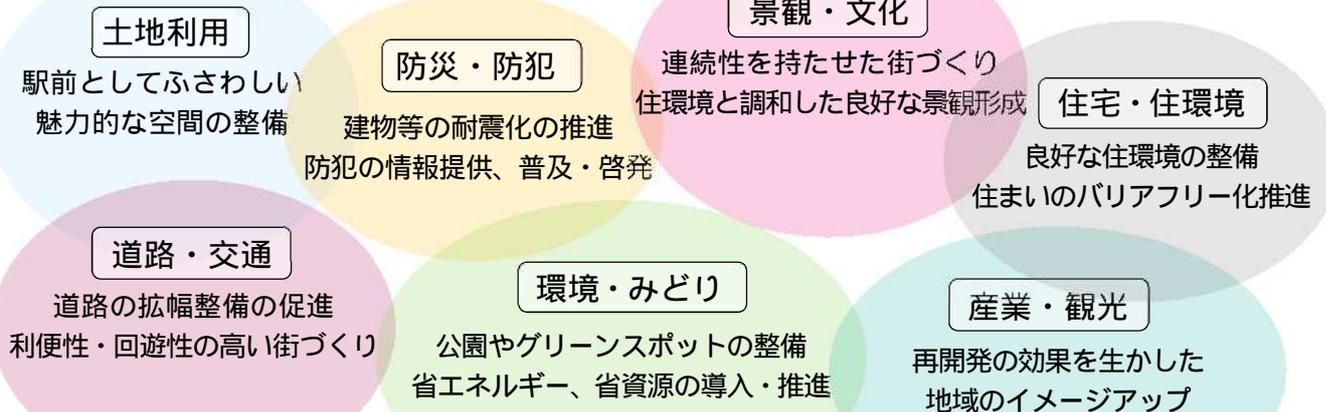
広域拠点（ 1 ）としての商業・業務機能のにぎわいと、豊かな歴史・文化がはぐくまれた多様な魅力のある街、西日暮里地域

- 1 広域拠点：主に区外の拠点と幅広く連携し、多様な都市活動の中心となる地区

街づくりの目標

- ・安全で安心して暮らせる街づくり
- ・快適でうるおいのある街づくり
- ・にぎわいと活力のある街づくり

分野別の街づくりの方針

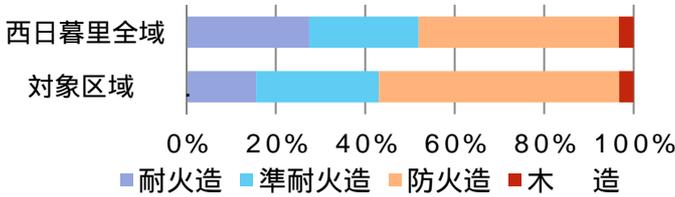


3 地区現況の整理

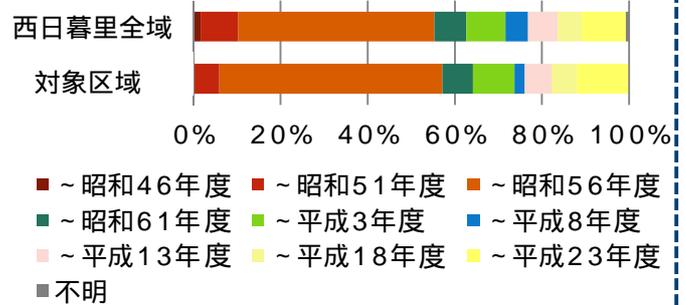
土地利用・建物利用の現況

- ・対象区域は、木構造（防火造、木造）の建物の棟数割合が約6割を占めます。
- ・旧耐震建築物（2）を含む昭和56年度以前の棟数割合も約6割を占めています。

【建築構造別の建物分布状況（棟数）】



【建築年度別の建物分布状況（棟数）】



（土地利用現況調査 平成23年度（東京都）より作成）

2 旧耐震建築物：昭和56年施行の建築基準法施行令に基づく新耐震基準以前の建物

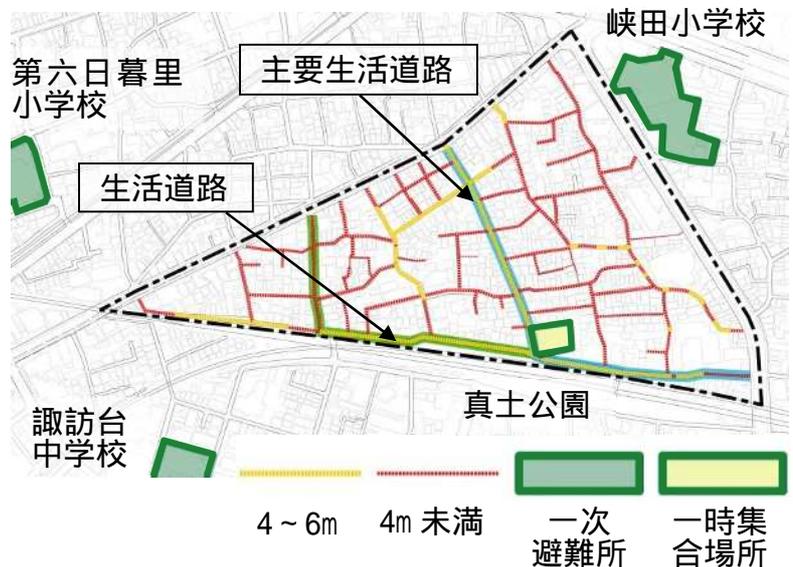
防災性

- ・対象区域内の道路のほとんどが幅員4m未満の道路（細街路）であり、災害時における避難経路の確保等に向けた道路拡幅の整備が必要です。
- ・対象区域内には一時集合場所である真土公園がありますが、一次避難所はありません。
- ・『地震に関する地域危険度測定調査報告書』（3）において、西日暮里一丁目は、総合危険度ランク5、災害活動困難度を考慮した総合危険度ランク4に分類されており、建物倒壊や火災に対する危険度が高い地域です。

3 東京都公表（平成25年9月）の地域危険度のランク



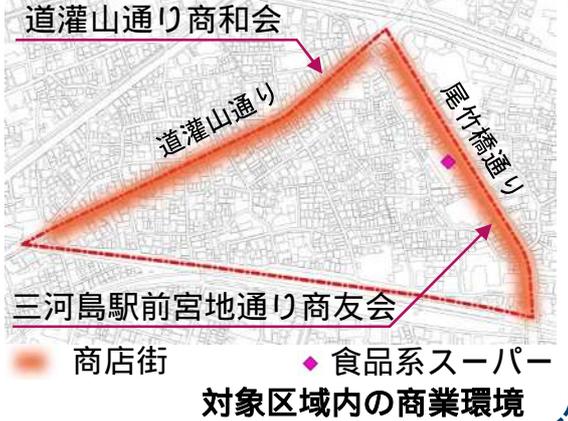
細街路の一例



対象区域内の細街路及び生活道路（道路台帳等より作成）

商業機能の状況

- ・尾竹橋通り、道灌山通り沿いには、古くから親しまれている地元の商店街があります。
- ・三河島駅前、南地区の再開発によりクリニックや飲食系チェーン店等ができましたが、大きな集客を生む施設は不足しています。
- ・西日暮里一丁目の小売業事業所数は、平成16年から平成26年にかけて減少傾向にあります。(商業統計調査(東京都) 総務省統計局経済センサスより)



公共・公益的都市機能の立地状況

- ・対象区域内には、子育て・教育、文化・交流、福祉、体育施設がありません。
- ・また、旧真土小学校跡地があります。
- ・真土公園は、イベントに利用するなど、地域の交流拠点になっています。
- ・対象区域周辺において、ふれあい館や保育園の整備を予定しています。



道路・交通環境

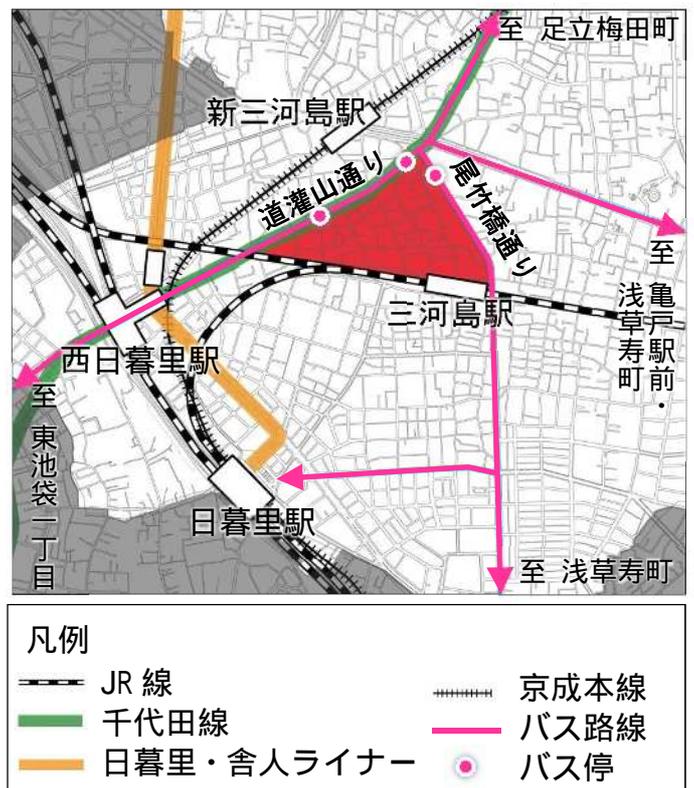
公共交通網について

- ・対象区域は三河島駅、西日暮里駅、日暮里駅、新三河島駅の計4駅が徒歩圏内で、交通利便性の高い地域です。
- ・バス路線は、東池袋一丁目 浅草寿町間、日暮里駅前 亀戸駅前間、足立梅田町 浅草寿町間を結ぶ都営バス3系統が運行経由しています。

都市計画道路について

- ・補助100号線(尾竹橋通り)は整備済みであり、東京都の第二次緊急輸送道路(4)に指定されています。
- ・環状4号線(道灌山通り)は未整備であり、東京都の優先整備路線に指定されています。

4 第二次緊急輸送道路：一次路線と区市町村役場、主要な防災拠点(警察、消防、医療等の初動対応機関)を連絡する路線



対象区域内の公共交通網と都市計画道路

4 地域住民を対象にした勉強会等での意見

防災・道路・公園について

- ・耐震・耐火の建物に住むことや災害時の避難場所をつくる必要があると感じる。
- ・対象区域内の縦方向と横方向の動線を確保できる広い道路が必要だと思う。
- ・みどり豊かな散歩道をつくってほしい。

コミュニティについて

- ・建替えや道路を拡幅する事業等を行う際は、地域コミュニティの継続にも配慮すべきである。
- ・マンションの住民と町会、周辺住民との接点が少なく、コミュニケーションをとることが難しい。

生活便利・まちづくりについて

- ・以前、商店街が盛り上がっていたように、地域の商業活力を高めてほしい。
- ・人を動かすことは大変であるが、まちを変えていくことは重要だと思っている。スピード感も持ってほしい。
- ・三河島駅前に体育館を整備してほしい。(平成22年 旧真土小学校跡地利用説明会)

5 対象区域における現況、特性等の整理

ゾーンの設定

商店街のある尾竹橋通り、道灌山通り沿いに位置し、住居と商業等の施設が共存して、近接駅へとつながるゾーン

住居商業混在ゾーン

住居ゾーン

都市機能集積ゾーン

鉄道やバスの交通利便性が高く、再開発によるにぎわいのあるまちづくりを推進するゾーン

木造住宅を中心としたあたたかみのある下町情緒あふれるゾーン



ゾーンの設定

ゾーン別の現況、特性等の整理

	都市機能集積ゾーン	住居商業混在ゾーン	住居ゾーン
土地利用	・低・未利用地が比較的多い。	・中高層の建築物が比較的多い。一方で、木造の建築物も存在する。	・狭小地が比較的多い。 ・不接道敷地により、建替えが進まない場所がある。
都市機能	・住宅、商業、工業が混在する。	・住商併用建物の割合が多い。	・戸建を中心とした木造住宅の割合が多い。
交通環境	・三河島駅に近接しており、交通利便性が高い。	・交通量の多い都市計画道路に面している。	・細街路が多く、交通安全性の課題がある。 ・東西に抜ける大きな道路がない。
みどり・景観	・三河島駅前の北側には広場空間やオープンスペースがない。	・公園や広場がない。 ・尾竹橋通りは電線類地中化整備済みである。	・公園や広場があるが、みどり豊かな空間が少ない。
防災	・地域の防災拠点となる場所がない。 ・幹線道路に通じる道路が狭く、緊急車両が入りにくい。	・尾竹橋通りは建築物の高さの最低限度の規制があり、延焼遮断帯となっている。また、都の第二次緊急輸送道路に指定されている。	・旧耐震建築物を含む木造住宅が密集している。 ・西日暮里一丁目の総合危険度は5となっている。
公共・公益	・旧真土小学校跡地が存在する。	・環状4号線(道灌山通り)は都の優先整備路線に指定されている。	・真土公園、真土児童遊園、西日暮里一丁目防災広場がある。
その他	・地域の交流拠点となる場所がない。 ・市街地再開発事業を予定している。	・古くから親しまれている商店街等があるが、西日暮里一丁目の小売業事業所数は減少傾向にある。	・下町らしい近所づきあいのあるコミュニティが根付いている。

6 対象区域のまちづくりの方針

対象区域の現況、課題等から、以下のようにまちづくりの方針を設定します。

現況

- ・ 鉄道 4 駅が徒歩圏内で、都営バス 3 系統が隣接する利便性の高い地域
- ・ 古くから親しまれている商店街等が立地する地域
- ・ 下町らしい近所づきあいのあるコミュニティーが根付いた地域

課題

- ・ 駅前としてふさわしい魅力やにぎわいの不足
- ・ 小売業事業所数の減少等による生活利便性の低下
- ・ 旧耐震建築物を含む木造住宅や細街路が多いことによる防災性への不安

整備方針

- ・ 市街地再開発事業を生かした魅力とにぎわいの創出
- ・ 商店街、個店等を活用した地域の活性化、住商共存の生活環境の形成
- ・ 道路の整備や旧耐震建築物の建替え等による地域の防災性の向上、地域コミュニティーによる地域防災力（減災力）の向上

まちづくりの方針

地域コミュニティーが息づく活気と安全・安心のまちづくり
～ にぎわいと住環境が調和した下町情緒あふれるまち～

7 ゾーン別のまちづくりの目標

対象区域の現況、課題等を踏まえて、ゾーン別のまちづくりの目標を以下のように設定します。

現況、課題等

目 標

都市機能集積ゾーン

- ・ 鉄道やバスが利用しやすく交通利便性が高い。
- ・ 駅前としてふさわしい魅力やにぎわいが不足している。

交通利便性の高さや市街地再開発事業を生かし、「地域の玄関口」としての魅力とにぎわいのあるまちづくり

住居商業混在ゾーン

- ・ 古くから親しまれている商店街等が立地している。
- ・ 小売業事業所数の減少等による生活利便性の低下が課題である。

商店街、個店等の活用や沿道の高度利用により、地域の活性化と住商が共存する生活環境を育むまちづくり

住居ゾーン

- ・ 下町らしい近所づきあいのあるコミュニティーが根付いている。
- ・ 旧耐震建築物を含む木造住宅や細街路が多く、防災性への不安がある。

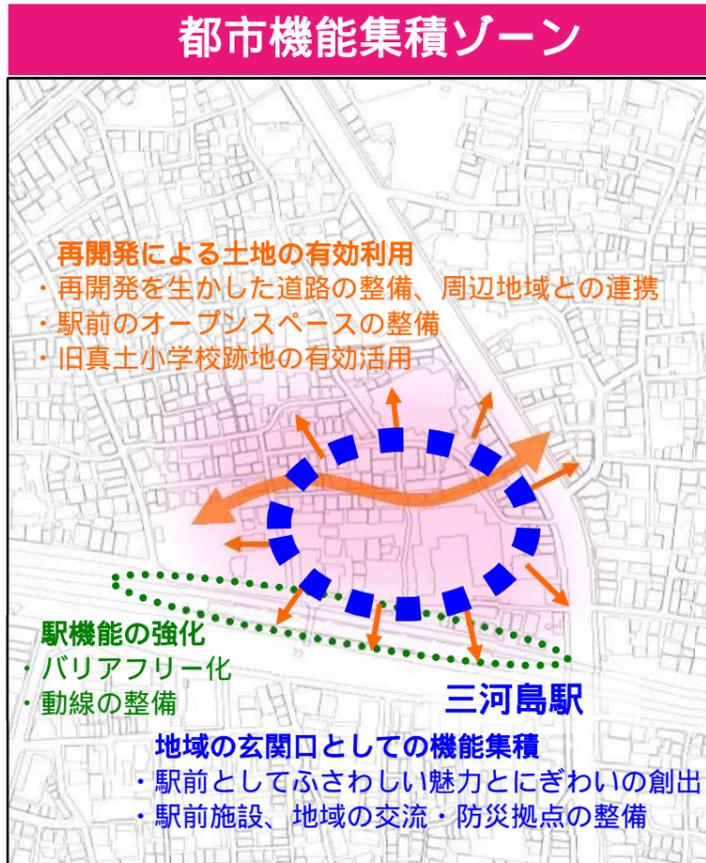
道路の整備、建替え等による防災性や、地域コミュニティーによる地域防災力（減災力）の向上により、誰もが安心して住み続けられるまちづくり

8 ゾーン別のまちづくりの基本方針と取組イメージ

各ゾーンにおいては、対象区域のまちづくりの方針を前提にして、ゾーン別のまちづくりの基本方針と取組イメージを以下のように設定します。

	土地利用	都市機能	交通環境	みどり・景観	防災	公共・公益	その他
都市機能集積ゾーン	<p>駅前立地を生かした土地の有効利用</p> <p>土地の合理的な高度利用（5）</p> <p>駅前のオープンスペースの確保</p> <p>旧真土小学校跡地の有効活用</p>	<p>地域の玄関口としての機能集積</p> <p>駅前としてふさわしい魅力とにぎわいの創出</p> <p>都市・防災・交流機能を導入した駅前施設の整備</p> <p>安心して快適に生活できる居住空間の整備</p>	<p>交通利便性の高さを生かした駅機能の強化</p> <p>再開発等を踏まえたバリアフリー化や動線の整備</p>	<p>みどり豊かでうるおいのある駅前空間の形成</p> <p>駅前施設の省エネルギー化など、環境に配慮した取組の推進</p> <p>みどり豊かでうるおいのある駅前空間の形成</p>	<p>広域的な地域の防災拠点と道路の整備</p> <p>荒川区外からの利用者も想定した地域の防災拠点の整備</p> <p>再開発を生かした道路の整備</p> <p>災害時地域貢献建築物の認定の推進</p>	<p>市街地再開発事業を踏まえた公共・公益施設の検討</p> <p>旧真土小学校跡地を活用した新たな体育館の整備の検討</p> <p>民間の活用を含めた公共・公益施設の検討</p>	<p>市街地再開発事業を生かした地域の交流拠点の整備</p> <p>再開発をリーディングプロジェクトとした、周辺地域との連携</p> <p>地域の交流活動の中心となる拠点の整備</p> <p>高齢者のふれあいの場や保育園等の整備の検討</p>
住居商業混在ゾーン	<p>幹線道路沿道にふさわしい土地の有効利用</p> <p>道灌山通りの整備等にあわせた高度利用</p> <p>にぎわいを創出できるような土地利用</p>	<p>住商共存の生活環境の形成</p> <p>住居や商業等が共存するまちづくり</p> <p>地域住民の生活利便性の向上</p>	<p>土地利用と連携した段階的な道路空間の整備</p> <p>西日暮里駅や日暮里駅、新三河島駅との連続性の確保</p> <p>歩行者空間、自転車空間の整備による交通安全性の向上</p>	<p>みどりが充実した沿道景観の形成</p> <p>みどり豊かな沿道の景観づくり</p> <p>連続性や統一性のある街並みの形成</p>	<p>延焼遮断帯の形成等による防災性の向上</p> <p>建築物の耐震化や不燃化の促進</p> <p>商店街や町会等が相互に協力する「共助」による取組の促進</p>	<p>都市基盤の強化に向けた整備の検討</p> <p>都の優先整備路線を踏まえた都市基盤の整備</p>	<p>商店街、個店等を活用した地域の活性化</p> <p>商店街、個店等の活用</p> <p>各種支援制度や町会等との連携</p>
住居ゾーン	<p>木造住宅密集地域の改善に向けた土地の有効活用</p> <p>共同建替え等による不接道敷地の建替え促進</p> <p>建替え等による土地の細分化防止</p>	<p>地域コミュニティを礎とした良好な住環境の形成</p> <p>誰もが住み続けられる住まいづくり</p> <p>良好なコミュニティによる下町らしいまちづくり</p>	<p>地域住民の生活を支える道路の整備</p> <p>再開発を契機とした対象区域の軸となる道路の整備</p> <p>子どもから高齢者まで安心して通行できる歩行者空間</p>	<p>地域に配慮した親しみのある景観の形成</p> <p>地域住民が利用しやすい公園や広場等の整備</p> <p>みどり豊かでうるおいのある景観づくり</p>	<p>ハード対策とソフト対策による防災機能の強化</p> <p>道路の整備や旧耐震建築物の建替えの促進</p> <p>地域コミュニティによる「共助」による取組を推進</p>	<p>地域のニーズに応じた施設整備とサービスの提供</p> <p>周辺地域の整備状況を踏まえ、段階的な公共・公益施設の整備を検討</p>	<p>下町らしいコミュニティが継続するまちづくり</p> <p>地域コミュニティの継続に配慮したまちづくりの検討</p>

5 高度利用：都市計画の制度等を活用し、道路、公園、広場等の適正な整備のもとに、中高層建築物又は容積率（建築敷地面積に対する延べ面積の割合）の高い建築物を建築することにより、土地をより高度に利用すること。



9 重点整備地区の整備方針

重点整備地区の設定

対象区域では、三河島駅前北地区市街地再開発事業の検討が行われている「再開発検討区域」を、地域の玄関口として拠点性を強化するエリア（＝重点整備地区）に位置付けます。

整備方針

地域活性化への寄与

「地域の玄関口」にふさわしい、みどりやオープンスペースが確保されたゆとりある駅前空間や、商業・業務集積によるにぎわいを創出し、来街者の拡大を目指します。

「荒川区スポーツ推進プラン」に掲げる「広げる・高める・つなぐ」、「する・みる・支える」を具現化するための体育館の整備を検討します。

ハード面の整備

災害時の防災拠点としての機能や設備を整備し、地域の防災性向上を目指します。

再開発を踏まえたバリアフリー化や動線の整備により、安心して利用できる空間を目指します。

地域の防災性向上のため、再開発を生かした道路の整備を行うとともに、重点整備地区を対象区域の道路整備のリーディングプロジェクトとして位置付けます。

ソフト面の整備

区内のコミュニティ活性化にも資する機能（コミュニティスペースを活用したイベント等）を導入します。

地震、火災、風水害等の災害時において、互いに協力し助け合えるようなコミュニティの醸成を目指します。



重点整備地区の設定

導入機能等

公共・公益施設の整備方針

- ・地域の「交流拠点」として、幅広い世代の人が利用できるような施設や、駅前のオープンスペースの整備を検討します。
- ・地域の「防災拠点」として、備蓄倉庫の整備や、避難及び一時滞在スペースを想定した施設整備を検討します。
- ・新たな体育館や防災関連機能、図書サービス関連機能を持った施設の整備を検討します。
- ・再開発事業によって需要が増加する保育施設・高齢者施設については、民間活力の活用等により、可能な限り再開発事業のエリア内で対応できるよう検討します。