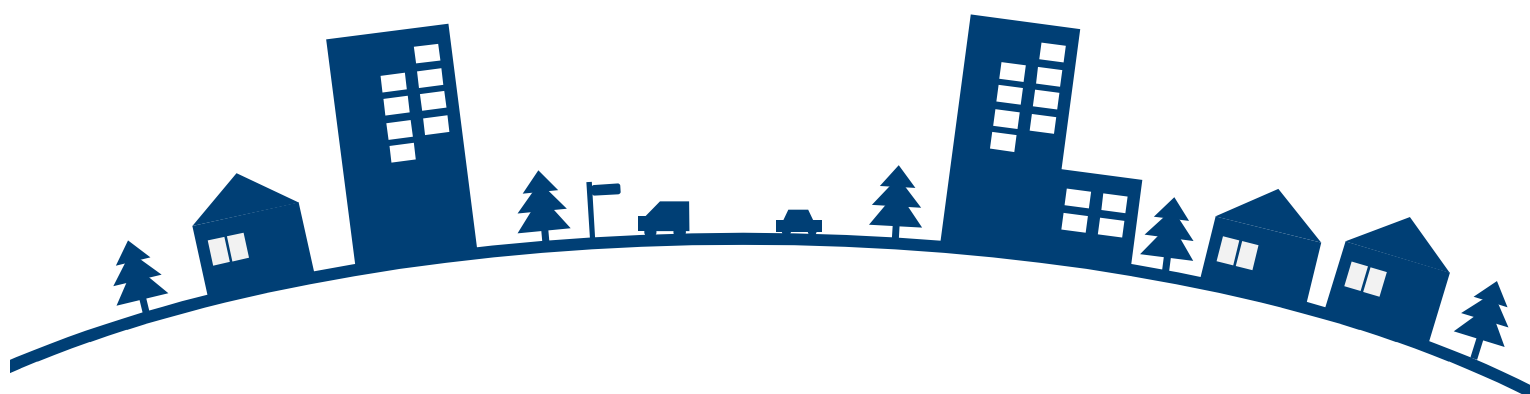


# 西日暮里一丁目まちづくり構想



平成 29 年 2 月  
荒 川 区

# 目 次

---

はじめに	
1．構想の概要.....	2
2．策定フロー.....	3
上位計画・関連計画の整理	
1．東京都のまちづくりの方針.....	6
2．荒川区のまちづくりの方針.....	10
3．上位計画・関連計画から見た対象区域のあり方.....	32
地区現況の整理	
1．土地利用・建物利用の現況.....	36
2．防災性.....	40
3．商業機能の状況.....	44
4．公共・公益的都市機能の立地状況.....	47
5．不動産動向.....	49
6．市街地再開発事業における効果.....	55
7．人口・世帯数.....	59
8．公共交通.....	66
9．都市計画道路の状況.....	68
地域住民等を対象にした勉強会の開催	
1．西日暮里一丁目街づくり勉強会について.....	71
2．西日暮里一丁目街づくり勉強会での意見等.....	72
3．その他説明会での意見等.....	73
4．西日暮里一丁目街づくりニュース.....	74
対象区域における特性、課題等の整理	
1．ゾーンの設定.....	79
2．各ゾーンの課題等の整理.....	81
まちづくりの方針	
1．対象区域のまちづくりの方針.....	84
2．公共・公益施設の整備方針.....	85
3．ゾーン別のまちづくりの方針.....	86
4．重点整備地区の設定.....	96
5．西日暮里地域のまちづくり.....	97
重点整備地区の整備方針	
1．整備方針の検討.....	99
2．施設イメージの検討.....	101
用語集.....	104

. はじめに

## はじめに

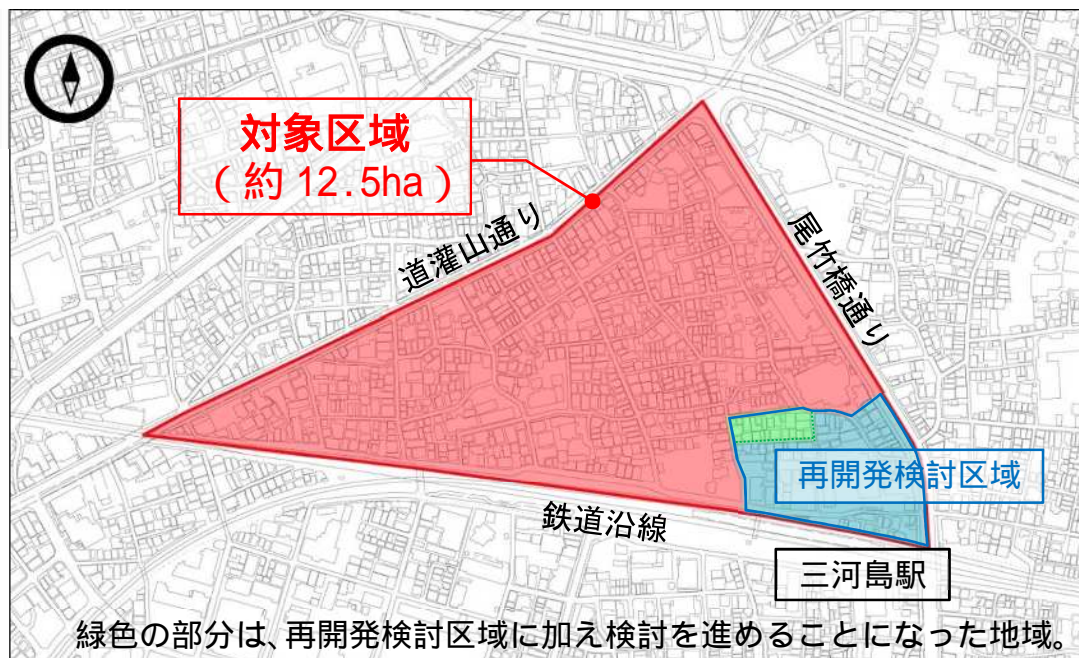
### 1 構想の概要

#### (1) 構想の目的

- 本構想は、『荒川区都市計画マスタープラン』の日暮里拠点の一部である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。）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ことを目的として策定するものである。
- 特に、三河島駅前においては、市街地再開発事業の検討が進められることから、重点的な整備方策も踏まえて、地域全体の発展に市街地再開発事業が果たすべき役割を意識して策定するものである。

#### (2) 対象区域

- 対象区域は、尾竹橋通り、道灌山通り、鉄道沿線に囲まれた地域とし、以下に示す。（荒川区西日暮里一丁目2～5番、6番の一部、7～13番、19～32番、42～49番、61番）
- なお、「まちづくりの方針」及び「重点整備地区の整備方針」については、周辺地域を含めた広いエリアで検討する。

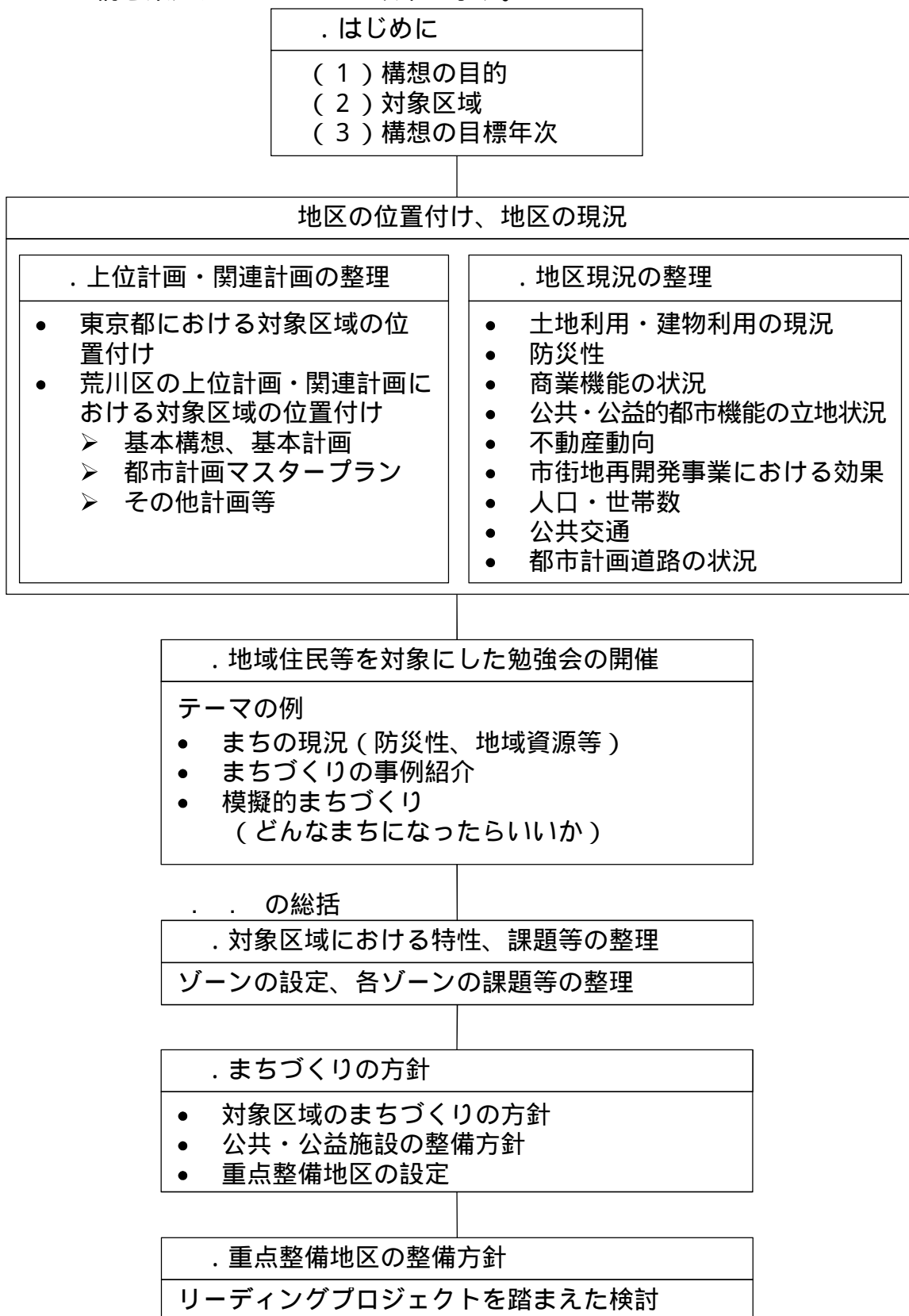


#### (3) 構想の目標年次

- 本構想の目標年次は、上位計画・関連計画や市街地再開発事業の検討状況を踏まえて、15年後の平成43年度とする。

## 2 策定フロー

- ・ 構想策定フローについて以下に示す。



・上位計画・関連計画の整理

## ．上位計画・関連計画の整理

上位計画・関連計画の整理に当たっては、東京都のまちづくり方針、荒川区政の基本方針である『荒川区基本構想』及びその構想に基づいた戦略書である『荒川区基本計画』、『荒川区実施計画』に加え、総合的なまちづくりの指針である『荒川区都市計画マスタープラン』を中心に、対象区域の位置付けを整理し、まちづくりにおける方向性、土地利用の方針、基盤整備のあり方、都市機能の導入方針等について確認する。

以下に取りまとめを行った資料と掲載ページを示す。

- 1 東京都のまちづくりの方針
  - (1) 東京の都市づくりビジョン .....【6】
  - (2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 .....【8】
  - (3) 都市再開発の方針 .....【9】
  
- 2 荒川区のまちづくりの方針
  - (1) 基本方針 .....【10】
    - ア 荒川区基本構想
    - イ 荒川区基本計画
    - ウ 荒川区実施計画
    - エ 荒川区防災・減災等に資する国土強靱化地域計画
  - (2) まちづくりの方針 .....【13】
    - ア 荒川区都市計画マスタープラン
    - イ 西日暮里駅周辺地域まちづくり構想
  - (3) 住宅 .....【24】
    - ア 荒川区住宅マスタープラン
  - (4) 防災 .....【24】
    - ア 荒川区地域防災計画
    - イ 荒川区耐震改修促進計画
  - (5) 景観・環境 .....【27】
    - ア 荒川区景観計画
    - イ 荒川区花と緑の基本計画
  - (6) バリアフリー .....【31】
    - ア 荒川区バリアフリー基本構想
    - イ 日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅周辺地区バリアフリー基本構想
  
- 3 上位計画・関連計画から見た対象区域のあり方 .....【32】

1 東京都のまちづくり方針

- 東京都における対象区域の位置付けを把握するため、東京都のまちづくりの方針である『東京の都市づくりビジョン』、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』及び『都市再開発の方針』について、以下に整理する。

(1) 東京の都市づくりビジョン

ア まちづくりの方針

策定年月	平成 13 年 10 月（平成 21 年 7 月改定）
目標年次	2025 年（平成 37 年）
基本理念	世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造
目 標	<p>国際競争力を備えた都市活力の維持・発展</p> <p>持続的発展に不可欠な地球環境との共生</p> <p>豊かな緑や水辺に囲まれた美しい都市空間の再生</p> <p>独自性のある都市文化の創造・発信・継承</p> <p>安全・安心で快適に暮らせる都市の実現</p> <p>都民、区市町村、企業や NPO 等の多様な主体の参加と連携</p>
環境先進都市の創造に向けた基本戦略	<p>広域交通インフラの強化</p> <p>経済活力を高める拠点の形成</p> <p>低炭素型都市への転換</p> <p>水と緑のネットワークの形成</p> <p>美しい都市空間の創出</p> <p>豊かな住生活の実現</p> <p>災害への安全性の高い都市の実現</p>

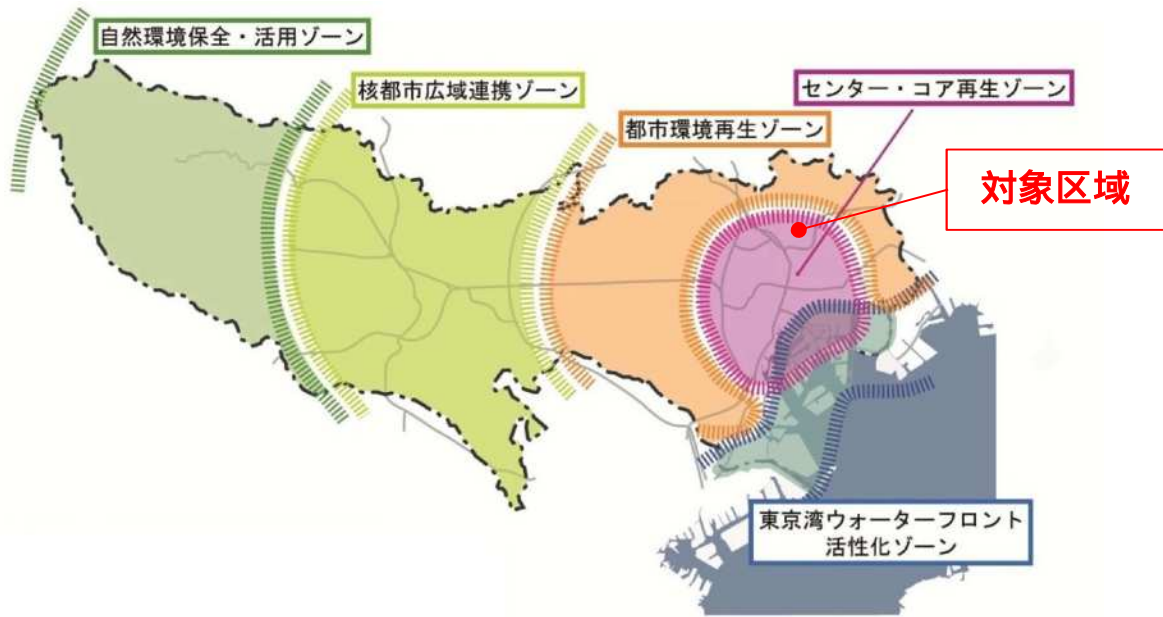




(イ) 地域像

- 『東京の都市づくりビジョン』においては、環状メガロポリス構造を構成する骨格を基本に、東京を5つのゾーンに区分し、それぞれの市街地の将来像を地域像として示しており、対象区域は、センター・コア再生ゾーンに位置している。

ゾーン区分図



(出典：東京の都市づくりビジョン(東京都))

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

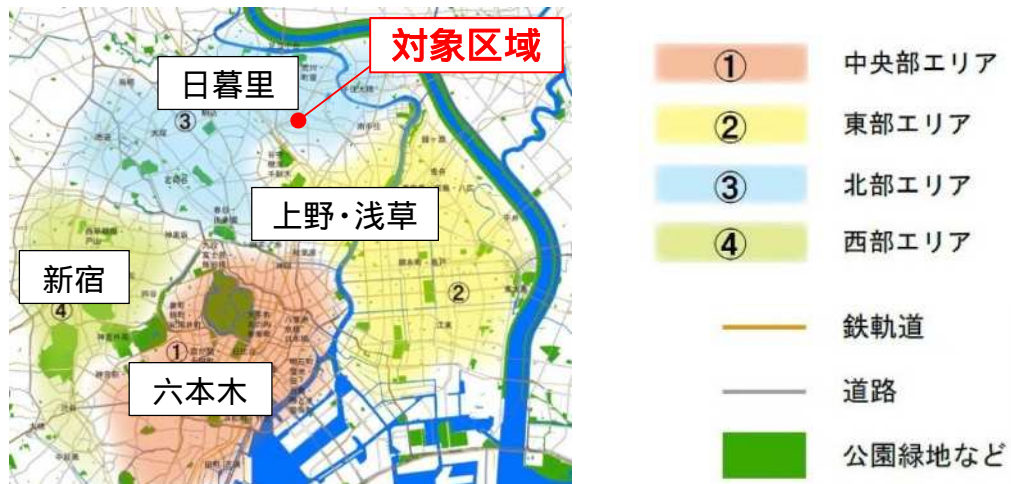
ア 基本的事項

策定年月	平成 26 年 12 月
目標年次	2025 年 (平成 37 年)
基本理念	世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造 (『東京の都市づくりビジョン』と同様)
基本戦略	国際競争力及び都市活力の強化 広域交通インフラの強化 安全・安心な都市の形成 暮らしやすい生活圏の形成 都市の低炭素化 水と緑の豊かな潤いの創出 美しい都市空間の創出

### イ ゾーンごとの将来像

対象区域は、センター・コア再生ゾーンに位置しており、「国際的なビジネスセンター機能の強化と魅力や活力ある拠点の形成」、「都市を楽しむ良質な居住環境の創出」、「世界で最も環境負荷の少ない都市の実現」、「水と緑の回廊で包まれた都市空間の創出」、「歴史と文化をいかした都市空間の形成」を図るものとされている。

#### センター・コア再生ゾーン



(出典：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(東京都))

### ウ 特色ある地域の将来像

日暮里	充実した公共交通網や成田空港へのアクセスの利便性、日暮里台地部における歴史・文化資源のある地域特性をいかし、国内外から人々が集う、商業・業務・居住機能が集積したにぎわいのある拠点を形成
荒川・町屋	特定整備路線の整備や建物の不燃化による木造住宅密集地域の改善が進むことにより、公共・公益機能などをいかした安全で暮らしやすいまちを形成
尾久	木造住宅密集地域の改善により防災性が向上した、尾久の原公園などの大規模公園をいかした安全で潤いのある落ち着いた街を形成
南千住	駅周辺の機能更新が進むとともに、防災性が強化された白鬚西を中心に地域主体によるエリアマネジメントが実施されることにより、快適で暮らしやすいまちを形成

### (3) 都市再開発の方針

平成 27 年 3 月策定。東京都の都市再開発の方針において、対象区域は、「日暮里駅周辺地区」として、再開発促進地区(2号地区)に指定されている。日暮里、西日暮里及び三河島の各駅周辺は、土地の有効利用を進め、駅前にふさわしい施設整備を行い、地域の活性化を図り、また、周辺市街地は、木造が密集している地区の改善を促進し、安全で快適なまちの形成を目指すことが示されている。

## 2 荒川区のまちづくり方針

### (1) 基本方針

- 対象区域を含む荒川区全体の都市の方向性について、『荒川区基本構想』、『荒川区基本計画』、『荒川区実施計画』、『荒川区防災・減災等に資する国土強靱化地域計画』について以下に整理する。

#### ア 荒川区基本構想

策定年月	平成 19 年 3 月
目標年次	おおむね 20 年
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> <li>すべての区民の尊厳と生きがいの尊重</li> <li>区民の主体的なまちづくりへの参画</li> <li>区民が誇れる郷土の実現</li> </ul>
目指すべき将来像	<ul style="list-style-type: none"> <li>幸福実感都市 あらかわ</li> </ul>
都市像	<p>生涯健康都市（健康寿命の延伸と早世の減少の実現）</p> <p>子育て教育都市（地域ぐるみの子育てと学びのまちづくり）</p> <p>産業革新都市（新産業とにぎわいの創出）</p> <p>環境先進都市（東京をリードする環境施策の発信）</p> <p>文化創造都市（伝統と新しさが調和した文化の創出）</p> <p>安全安心都市（防災まちづくりと犯罪ゼロ社会の実現）</p>

#### イ 荒川区基本計画（政策と施策の一例）

策定年月	平成 19 年 3 月
目標年次	平成 19 年度～平成 28 年度
区政先導プロジェクト群の内容	<p>生涯健康都市</p> <p>生涯健康で生き生きと生活できるまちの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区民の健康づくりの推進</li> <li>健康を支える保険・医療体制の確立</li> </ul> <p>高齢者や障がい者が安心して暮らせる社会の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者の社会参加の促進</li> <li>介護予防の推進</li> <li>高齢者施設・障がい者施設の整備・運営支援</li> <li>障がい者の地域社会での自立支援</li> <li>バリアフリー化の推進</li> </ul>

	<p>子育て教育都市</p>	<p>子育てしやすいまちの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 子育て環境の整備</li> <li>• 多様な子育て支援の展開</li> </ul> <p>心豊かにたくましく生きる子どもの育成と生涯学習社会の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 学校施設等の整備</li> <li>• 生涯学習活動の支援</li> </ul>
	<p>産業革新都市</p>	<p>活力ある地域経済づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新産業・新事業の創出支援</li> <li>• 企業経営基盤の強化支援</li> <li>• 活気あふれる商店街づくり</li> </ul> <p>人が集う魅力あるまちの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 観光による地域活性化の推進</li> </ul>
	<p>環境先進都市</p>	<p>地球環境を守るまちの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 環境配慮活動の推進</li> <li>• 資源循環型社会の形成</li> </ul> <p>良好で快適な生活環境の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 緑とうるおい豊かな生活環境づくり</li> <li>• 快適な住環境の形成</li> <li>• 放置自転車対策の推進</li> </ul>
	<p>文化創造都市</p>	<p>伝統文化の継承と都市間交流の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 国内・海外都市との交流の推進</li> <li>• 伝統的文化の保存と継承</li> </ul> <p>活気ある地域コミュニティの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• コミュニティ活性化の推進</li> </ul>
	<p>安全安心都市</p>	<p>防災・防犯のまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 災害時における体制の強化</li> <li>• 災害に強いまちづくりの推進</li> <li>• 犯罪のないまちづくりの推進</li> <li>• 子どもの安全対策</li> </ul> <p>利便性の高い都市基盤の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 総合的な市街地整備の推進</li> <li>• 市街地再開発事業等の推進</li> </ul>



ウ 荒川区実施計画（事業の一例）

策定年月		平成 26 年 3 月
目標年次		平成 26 年度～平成 28 年度
区政先導プロジェクト群の内容	生涯健康都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>働き盛り世代向け健康情報の提供</li> <li>障がい者就労支援の充実</li> <li>福祉避難所の整備</li> </ul>
	子育て教育都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>待機児童解消に向けた保育施設の整備</li> <li>地域子育て交流サロンの拡充</li> <li>タブレット PC を活用した学校教育の充実</li> </ul>
	産業革新都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>小規模事業者経営力強化支援事業の実施</li> <li>商店街活性化の支援</li> <li>就労支援の取組の強化</li> </ul>
	環境先進都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>街路灯 LED 化の推進</li> <li>駐輪場の拡充に向けた民間事業者への働きかけ</li> <li>公園・児童遊園の整備</li> </ul>
	文化創造都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>国内都市との交流の推進</li> <li>町会活動の支援</li> </ul>
	安全安心都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前地区再開発の推進</li> <li>災害時要援護施設への情報伝達体制の充実</li> <li>防犯カメラを活用した防犯環境の整備</li> </ul>

エ 荒川区防災・減災等に資する国土強靱化地域計画

荒川区では、どのような自然災害等が起っても機能不全に陥らず、いつまでも元気であり続ける強靱な地域をつくるため、都内初となる『荒川区防災・減災等に資する国土強靱化地域計画』を平成 27 年 9 月 1 日に公表した。

本計画は、「災害で一人の犠牲者も出さない安全・安心のまちづくり」を目標とし、『荒川区基本構想』に定める 6 つの都市像ごとに、荒川区の強靱化を推進するための方針を示すとともに、地域力の強化や公共施設等の老朽化対策等の方策についても盛り込んでいる。



荒川区の木造住宅密集地域の現状

(2) まちづくりの方針

ア 荒川区都市計画マスタープラン

- 『荒川区都市計画マスタープラン』は、荒川区としての都市計画に関する基本的かつ総合的な街づくりの指針であり、本プランにおける対象区域の位置付けについて以下に整理する。
- なお、方針については、対象区域に特に関わるものを示す。

(ア) 全体構想

策定年月	平成 21 年 3 月
目標年次	平成 21 年度～平成 40 年度
目指す街の姿	水とみどりと心ふれあう街 あらかわ
街づくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全で安心して暮らせる街づくり</li> <li>快適でうるおいのある街づくり</li> <li>にぎわいと活力のある街づくり</li> </ul>

(イ) 将来都市構造

- 将来都市構造では、にぎわいや活力を生み出すための「拠点」、地域間の連携の下で構成する広域的な「軸」、良好な市街地環境を創出するための「ゾーン」を形成することにより、区民生活や経済活動を支える良好な都市環境の実現と都市機能の充実を目指している。
- 対象区域においては、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）として、日暮里駅、西日暮里駅及び三河島駅周辺を含む「日暮里拠点」に位置付けている。

拠点の形成	広域拠点 <ul style="list-style-type: none"> <li>日暮里拠点</li> <li>南千住拠点</li> </ul> 生活拠点 <ul style="list-style-type: none"> <li>荒川・町屋拠点</li> <li>尾久拠点</li> </ul>
軸の形成	暮らしと街並みの軸 ふれあいと憩いの軸 台地と歴史の軸
ゾーンの形成	安全・安心街づくりゾーン

将来都市構造図



**日暮里拠点**  
 日暮里駅、西日暮里駅及び三河島駅周辺を中心とする地区において、区内最大の交通結節点としての利便性の高さを生かしながら、商業・業務機能をはじ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

(出典：荒川区都市計画マスタープラン)

(ウ) 土地利用と道路・交通方針  
 土地利用

<p>適切な土地利用の誘導と都市機能の充実やみどりの配置などによる良好な市街地の形成</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>荒川区における良好な地域コミュニティなどの特性を生かしつつ、住商工が共存する複合市街地や下町的な家並みを有する低層市街地などの良好な住環境の保全に取り組む。</li> <li>木造密集市街地における道路、公園などの基盤整備や建物の更新などによる防火性や耐震性の向上及び建物高さの秩序付けなどにより、低層市街地の安全性の向上と住環境の保全に取り組む。</li> <li>日暮里駅、西日暮里駅、南千住駅、町屋駅、三河島駅周辺などの商業地は、商業・業務機能をはじめとする多様な都市機能が集積し、人々が集い憩う、魅力とにぎわいのある拠点として整備を推進する。</li> <li>広域避難場所周辺及び避難道路沿道の不燃化・耐震化の促進により、災害に強く安全な市街地の形成を目指した土地利用を推進する。</li> </ul>



地域の特性や目指すべき方向性に合わせた土地利用の更新・誘導

商業・業務系市街地

- 人や物、情報の集まる駅周辺市街地においては、交通結節点にふさわしい交通機能の整備や都市基盤の充実を進めながら、商業・業務機能を中心に、居住機能や文化・交流機能などの多様な都市機能の集積した市街地を形成する。

商業系市街地

- 主要な幹線道路の沿道においては、隣接する市街地の環境に配慮しつつ、延焼遮断帯としての機能も踏まえた土地の高度利用を図り、商業・業務施設や住宅の共存する市街地を形成する。

住宅・工業系複合市街地

- 住宅と工場などが混在する市街地においては、工場などの産業系施設の操業環境の維持・向上を図りながら、併せて住環境の向上を推進し、住宅と工業系施設の共存する市街地を形成する。

土地利用方針図



(出典：荒川区都市計画マスタープラン)

調和のとれた市街地環境や街並みを目指した建物の高さの秩序付け

中高層～高層ゾーン

- 主要駅周辺の商業・業務系市街地や、再開発により整備された白鬚西地区、幹線道路沿道の商業系市街地など、土地の高度利用が望まれる地区

中層～中高層ゾーン

- 幹線道路沿道の近隣商業系市街地など、指定容積率などを勘案した高さ制限を導入し、調和のとれた街並みの形成と、一定程度の土地の高度利用が望まれる地区

低層～中層ゾーン

- 主に住宅・工業系複合市街地や住宅系複合市街地など、突出する高さの建物について規制し、調和のとれた市街地環境や街並みの形成が望まれる地区

高さ制限方針図



準工業地域の将来に向けた適切な土地利用の誘導

- 住宅地化の進行が著しい準工業地域においては、住宅、工場などの現況に即して高度地区の指定による高さの制限や特別用途地区の指定による建物用途の制限などにより、住宅系用途地域への変更を視野に入れた良好な住環境を目指す。

道路・交通

街の骨格となる道路体系の構築

- 整備中及び未整備の都市計画道路の整備を確実に推進することで、区内の基本的な骨格としての幹線道路網を構築し、円滑な交通体系を確立する。
- 都市計画道路などの幹線道路における歩道及び緑地の整備により、だれもが安心して快適に歩行できる空間の形成を図る。
- 木造密集市街地における主要生活道路の整備を、地区計画制度の活用などにより進めるとともに、細街路の拡幅整備を引き続き実施し、市街地における住環境の向上と防災性の向上を促進する。

道路整備方針図



(出典：荒川区都市計画マスタープラン)



### 利便性や回遊性の高い街づくり

- 歩行者が安全かつ快適に通行できる道路ネットワークづくりに取り組むことで、利便性や回遊性の高い、歩いて暮らせる街づくりを目指す。
- 駅などの拠点や隅田川沿岸などの軸をはじめ、公共施設、商店街、公園、歴史・文化資源などをつなぐ幹線道路や主要生活道路、生活道路により道路ネットワークを構築する。
- 生活道路や区画道路の整備を進めるとともに、細街路の拡幅整備を引き続き実施し、市街地の住環境の向上と防災性の向上を促進する。

### 魅力ある道路空間の整備、環境負荷の軽減の配慮

- 水辺、公園やオープンスペース、公共施設などと一体となった道路空間の整備を促進する。
- 緑化推進や景観形成などの施策と連携し、沿道の緑化や電線類の地中化などに配慮した道路空間の整備を促進する。
- 子どもや高齢者、障がい者をはじめ、だれもが街なかで安全に移動することができるように、バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備を推進する。

### 公共交通機関の有効活用による利便性の向上

- 駅から街へ、街から駅へ無理なく移動できる交通手段の充実を図る。
- 駅周辺へのアプローチや乗り換えなどの円滑化のため、駅周辺における歩行者空間の整備を推進する。
- 交通需要に対応し、自動車駐車場・自転車駐車場、バス・タクシー乗り場などを含めた駅前広場の機能の充実を図る。

### 密集住宅市街地整備促進事業の一例



拡幅整備前の道路



拡幅整備後の道路

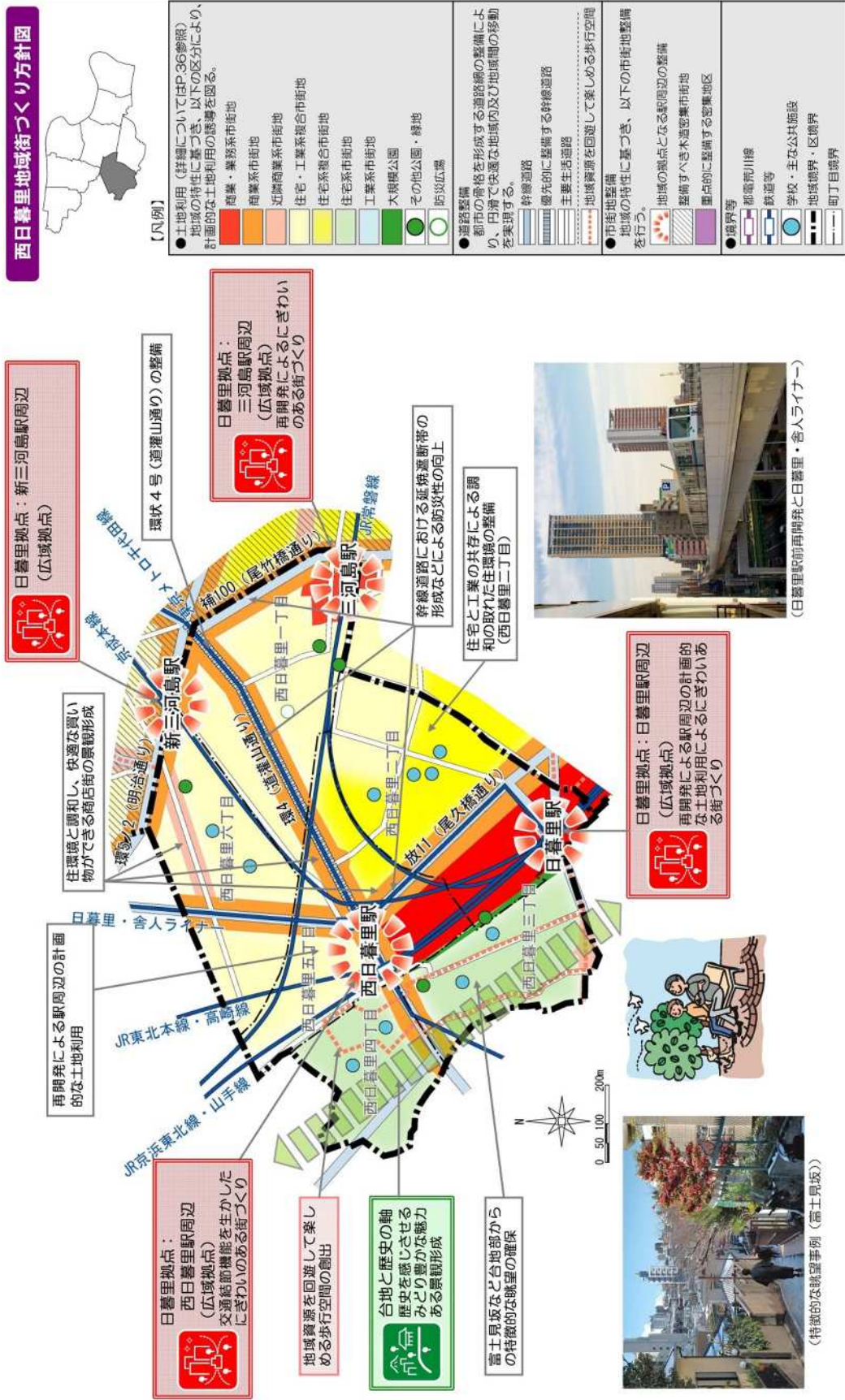
(エ) 地域別街づくり方針

西日暮里地域の「将来像と街づくりの目標・方針」及び「分野別街づくり方針」について、以下に整理する。

西日暮里地域の将来像と街づくりの目標・方針

<p>将来像</p>	<p>広域拠点としての商業・業務機能のにぎわいと、豊かな歴史・文化がはぐくまれた多様な魅力のある街、西日暮里地域</p>
<p>街づくりの目標</p>	<p>安全で安心して暮らせる街づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 人々が集う駅前にふさわしいゆとりある駅前空間を形成し、魅力ある拠点機能の充実を図る。</li> <li>● 土地の計画的な利用により、商業・業務機能や住機能の集積した秩序ある街を形成する。</li> <li>● 幹線道路や公園などの基盤整備及び沿道の建物の不燃化による防災性の向上を図る。</li> <li>● バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指す。</li> </ul> <p>快適でうるおいのある街づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 拠点のにぎわいと歴史にふれられるみどり豊かなネットワークを形成する。</li> <li>● 公園、沿道、街なかのオープンスペースを活用してみどり豊かな空間を創出する。</li> <li>● 地球温暖化対策、ヒートアイランド対策のため、太陽光発電や雨水利用など自然資源を生かした建物づくりや、エネルギーの高度利用も含めた省エネルギー・省資源及び総合的な交通施策の導入・推進による街づくりを進める。</li> </ul> <p>にぎわいと活力のある街づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 三河島駅、新三河島駅周辺では、商業機能の集積などにより、周辺市街地との調和に配慮しつつ、にぎわいのある街づくりを推進する。</li> <li>● 史跡・文化財、商店街などの地域資源を活用することにより、街の活性化を図る。</li> <li>● 幹線道路沿道では、周辺市街地との調和に配慮しつつ商業施設などを誘導し、にぎわいのある街づくりを推進する。</li> <li>● 住環境と商工業との操業環境の調和を図る。</li> </ul>

■西日暮里地域街づくり方針図 (出典：荒川区都市計画マスタープラン)



## 西日暮里地域の分野別街づくり方針

### 土地利用の方針

- 三河島駅周辺では、市街地再開発事業の推進などにより、駅前としてふさわしい魅力的な空間を整備する。
- 各駅（日暮里駅、西日暮里駅、三河島駅）の周辺整備において、利便性の向上を目指すとともに、地域の商店街や公共施設などへの回遊性に留意した一体的な街づくりを推進する。
- 環状4号線（道灌山通り）、放射11号線（尾久橋通り）、補助100号線（尾竹橋通り）などの幹線道路沿道においては、建物高さの秩序付けによる良好な景観を目指すとともに、沿道における商業施設の適正な配置を誘導し、歩いて楽しめる景観に優れた街並みを目指す。
- 日暮里駅、西日暮里駅、三河島駅、新三河島駅を結ぶエリアは、商業・業務の集積や、道路、みどりなどと一体となった住環境の整備を行うことにより、地域の商店街や並木道などからなる景観に連続性を持たせ、広域拠点としての一体的な街づくりを推進する。

### 道路・交通の方針

- 歩行や自転車通行の安全性向上のための道路整備を進める。
- 主要生活道路の整備や細街路の拡幅整備を促進する。
- 各駅利用者の需要に対応した自転車駐車場の整備や放置自転車対策を推進する。
- 建物や道路のバリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、人にやさしい街を目指す。

### 防災・防犯の方針

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



### 環境・みどりの方針

- 地球温暖化対策、ヒートアイランド対策のため、太陽光発電や雨水利用など自然資源を生かした建物づくりや、エネルギーの高度利用も含めた省エネルギー・省資源及び総合的な交通施策の導入・推進による街づくりを進める。
- 幹線道路沿道における街路樹や植樹帯の整備、民有地における接道部の植樹や生垣化の誘導により、みどり豊かな街並みを形成する。
- 公園や児童遊園の適切な配置に向けた整備を推進するとともに、多世代が憩い楽しめる公園や災害時に活用できる公園の整備を推進する。
- 小規模敷地でのグリーンスポットの整備や区民主体の街なか花壇づくりなど、きめ細かなみどりや花の充実を図る。

### 景観・文化の方針

- 日暮里駅、西日暮里駅、三河島駅、新三河島駅を結ぶエリアにおいては、地域の商店街、並木道、景観などに連続性を持たせ、広域拠点としての街づくりを推進する。
- 駅周辺の市街地再開発事業や民間開発事業に際し、景観に配慮した街づくりを推進、誘導する。
- 幹線道路の街路樹や植樹帯の整備により良好な沿道景観を形成するとともに、民有地においても周辺の住環境と調和した良好な景観形成を誘導する。

### 産業・観光の方針

- 西日暮里一丁目、五丁目、六丁目などにおいて、工場などの操業環境に資する道路などの基盤整備を推進する。
- 地域の生活に密着した商業や地場産業・伝統的産業などの振興につながる街づくりを推進する。

### 住宅・住環境の方針

- 市街地における細街路の拡幅整備や不接道敷地の解消、建物の不燃化などにより、良好な住環境の整備を推進する。
- バリアフリー化などユニバーサルデザインの理念に基づく整備により、高齢者や障がい者などを含めてだれもが住み続けられる住まいづくりを推進する。
- 一定規模以上のマンション建設を行う民間事業者に対し、新たな入居者と周辺地域の人々との良好かつ継続的なかわりを築くため、条例や要綱に基づく適切な誘導を行う。

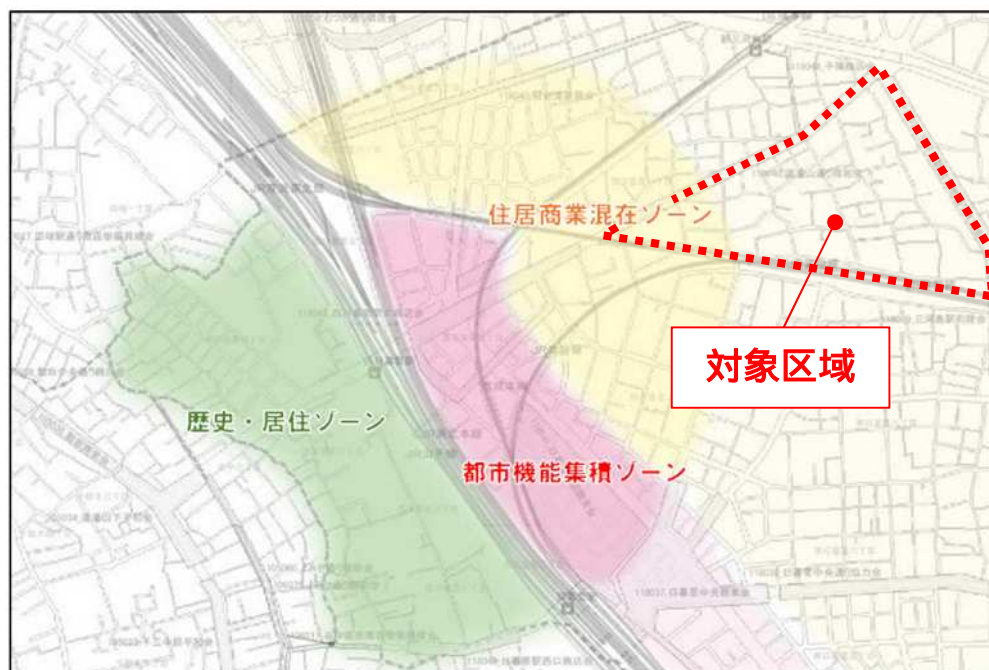


イ 西日暮里駅周辺地域まちづくり構想

- 荒川区では、広域拠点である西日暮里駅周辺地域（西日暮里五丁目交差点から概ね 500m の範囲）において、交通結節点でありかつ歴史的な面影を残す地域の特性を生かし、安全安心でにぎわいのあるまちづくりを推進するため、『西日暮里駅周辺地域まちづくり構想』を公表した。
- このうち、対象区域の一部は「住居商業混在ゾーン」に該当する。

策定年月	平成 27 年 8 月
目標年次	平成 27 年度～平成 42 年度
地域全体のまちづくり方針	長い歴史と高い利便性を生かした個性豊かなまちづくり ～日々の暮らしが息づく便利で安心なまち～
ゾーン別のまちづくりの目標	<p>歴史・居住ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 古くからのたたずまいと歴史的資産を受け継ぎながら、良好な住環境を育むまちづくり</li> </ul> <p>都市機能集積ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅前の立地特性を生かした、便利でにぎわいのある文化交流拠点としてのまちづくり</li> </ul> <p>住居商業混在ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 下町の人情とにぎわいを受け継ぎながら、温かな生活環境を育むまちづくり</li> </ul>

具体的なゾーンのイメージ



（出典：西日暮里駅周辺地域まちづくり構想（荒川区））

(3) 住宅

- 『荒川区基本構想』に掲げる「幸福実感都市あらかわ」を目指し、住宅施策の基本となる計画として『荒川区住宅マスタープラン』を策定しており、以下に内容を整理する。

ア 荒川区住宅マスタープラン

策定年月	平成 21 年 3 月
目標年次	平成 21 年度～平成 30 年度
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅政策とは、「区民の幸福な暮らしの環境づくり」</li> <li>「地域で暮らす」という概念から考える</li> </ul>
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>下町の暮らしやすさを活かした安心と幸福を実感できる住宅・住環境づくり</li> </ul>
個別目標と 主な政策指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全で安心して暮らせる住まいづくり 政策指標：住宅の耐震化率</li> <li>良質な住宅ストックと良好な住環境の形成 政策指標：地域の住環境への満足度</li> <li>多様な世代が地域のなかで住み続けられる住まいづくり 政策指標：住まいへの満足度</li> </ul>

(4) 防災

- 荒川区は地震等の大規模災害の発生に備えて、災害予防、災害応急対策及び災害復旧・復興等を実施するために、『荒川区地域防災計画』を策定している。
- 本章では、対象区域に特に関わる災害予防や応急対策についてまとめる。

ア 荒川区地域防災計画

(ア) 総則

策定年月	平成 26 年 8 月（修正）
目的	荒川区及び防災関係機関が、災害応急対策等の災害対策を実施することにより、荒川区の地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から守ること
計画の目標	区民の生命・財産等を守り、区民が安心して生活できる「安全安心都市あらかわ」の実現を目指す。
減災目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>死傷者の半減</li> <li>避難者の減</li> <li>外出者の安全な帰宅</li> </ul>

(イ) 災害予防計画

建物の安全化

耐震化	平成 28 年 3 月に『荒川区耐震改修促進計画』が改定されたため、別に示す。
高層建築物	高さが 45 メートル又は 31 メートル（一部を除く。）を超える建築物については、建築確認等に際して、設計者等に防災計画書の作成や中間階の備蓄倉庫の整備等を指導する。

都市施設の安全化

JR 施設	施設等の改良整備を推進し、人命の安全確保及び輸送の確保を図る。
-------	---------------------------------

地域防災力の向上

区民等の役割	<p>「区民自らの身の安全は自らが守る」という観点に立ち、区民等は次の措置をとるものとする。</p> <p>（一部抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 日頃から、出火の防止に努めること</li> <li>● 水・食料・医薬品・携帯ラジオなど非常持出用品の準備をしておくこと</li> <li>● 町会・自治会等が行う地域の相互協力体制の構築に協力すること</li> </ul>
自助による防災力の向上・防災意識の啓発	危機意識を喚起することにより、区民が「自らが防災の担い手」であるとの自覚を高め、各種の防災対策に取り組むよう、様々な機会を通じて啓発を行う。
地域による共助の推進	町会・自治会等の防災区民組織の結成や活性化・区民の参加を推進し、災害時に自ら行動できる人材を育成するため、「防災意識の啓発」、「防災教育・防災訓練の充実」、「初期消火体制の強化の推進」等に向けた指導を行う。
行政・事業所、区民等の連携	<p>相互に連携した社会づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 行政、企業（事業所）、区民、地域コミュニティ、ボランティア等が個別に実施していた対策の垣根を取り払い、平常時から相互に連携協力しあうネットワークを形成し、震災に強い社会を構築することを目指す。</li> </ul> <p>地域における防災連携体制づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域ぐるみの防災協力体制の整備</li> <li>● 地域コミュニティの活性化</li> <li>● 合同防災訓練の促進・充実</li> <li>● 応急手当の普及促進</li> </ul>

(ウ) 災害応急対策計画

避難所の開設・運営

避難所の種類	<ul style="list-style-type: none"> <li>一次避難所 区立小中学校等</li> <li>二次避難所 ひろば館、ふれあい館</li> <li>福祉避難所 高齢者施設、障がい者施設</li> </ul>
避難所の拡大	<p>今後は区内の私立学校等についても避難所として活用できるよう、施設管理者と協議を進めていく。</p>

在宅避難者への支援

内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>在宅避難者への支援に当たっては、町会自治会や民生委員の協力を得て在宅避難者の所在把握や、最寄りの避難所まで食料や救援物資を受取りに行けない在宅避難者に対する配布等を行う。</li> </ul>
----	---

外出者対策

駅周辺の混乱防止対策等	<ul style="list-style-type: none"> <li>体制の整備</li> <li>一時滞在施設の確保</li> <li>情報提供体制の整備</li> </ul>
事業所等における外出者対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者は、自助・共助の考え方にに基づき、組織は組織で対応する基本原則により、従業員、顧客に対する安全確保に努める。</li> </ul>
外出者のための一時滞在施設の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>帰宅困難者のための一時滞在施設については、区施設のうち、鉄道駅付近に所在し、地域住民が使用する避難所に指定されていない施設への受入れを基本とする。</li> <li>小中学校など住民避難者が使用する避難所に受け入れる場合は、それぞれが使用するエリアをあらかじめ区分するなど、使用方法を明確にする。</li> <li>一時滞在施設の確保に当たっては、畳部屋など災害時要援護者が休息できるスペースを把握する。</li> </ul>
民間事業者の取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>ロビーや会議室など一定規模の共有スペースがある施設を有する事業者に対し、帰宅困難者の一時滞在施設として当該施設の提供が得られるよう、東京商工会議所荒川支部を通じて協力を求める。</li> </ul>

イ 荒川区耐震改修促進計画

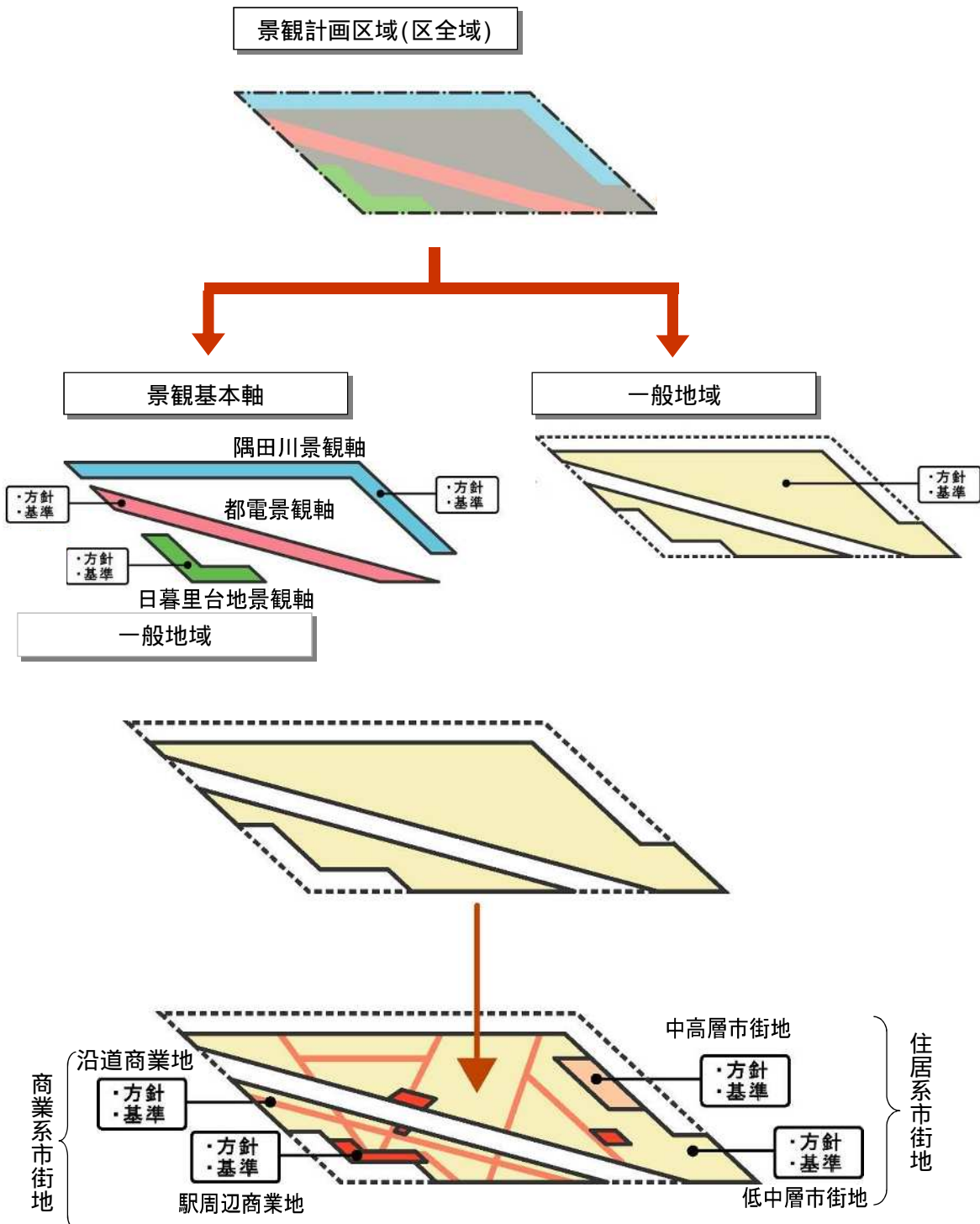
策定年月	平成 28 年 3 月（改定）
目標年次	平成 28 年度～平成 32 年度
目的	平成 32 年度までに、地震により想定される被害のさらなる低減を目指して、区内の建築物の耐震化を促進し、都市の防災性を向上させることにより、震災からの区民の生命及び財産を守ることを目的とする
耐震化の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅については、平成 32 年度までに耐震化率を 95%とする。</li> <li>● 民間特定建築物については、平成 32 年度までに耐震化率を 100%とする。</li> <li>● 不特定多数の者が利用する防災上重要な公共建築物については、平成 27 年度までに耐震化率は 100%となっている。</li> <li>● 特定緊急輸送道路沿道の建築物については、平成 32 年度までの耐震化率の目標値を 90%とする。</li> </ul>

( 5 ) 景観・環境

ア 荒川区景観計画

策定年月	平成 24 年 3 月
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 下町らしい景観、個性的な景観を生かす</li> <li>● 川や台地など地形や自然、街道等の歴史的資源を生かす</li> <li>● 区民等との協働・連携による活動を生かす</li> </ul>
計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新しい息吹のなかにも下町らしい雰囲気をつたわる風景をつくる</li> </ul>
景観形成の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅周辺商業地（三河島駅前） 商業・業務機能を中心に、居住機能や文化・交流機能など多様な都市機能が集積した、活気とにぎわいのある市街地景観の形成</li> <li>● 沿道商業地（尾竹橋通り、道灌山通り） 沿道の建物の連続性を保ち、地域の個性を生かしたにぎわいのある市街地景観の形成</li> <li>● 低中層市街地（その他の市街地） 低中層の住宅と商店・工場が共存する、暮らしの息吹を感じる下町らしい市街地景観の保全</li> </ul>

景観計画区域区分



(出典：荒川区景観計画)

イ 荒川区花と緑の基本計画

- 『荒川区花と緑の基本計画』は、荒川区における緑地の保全や緑化の推進に関わる将来像・目標・施策等について定めたものである。

(ア) 全体方針

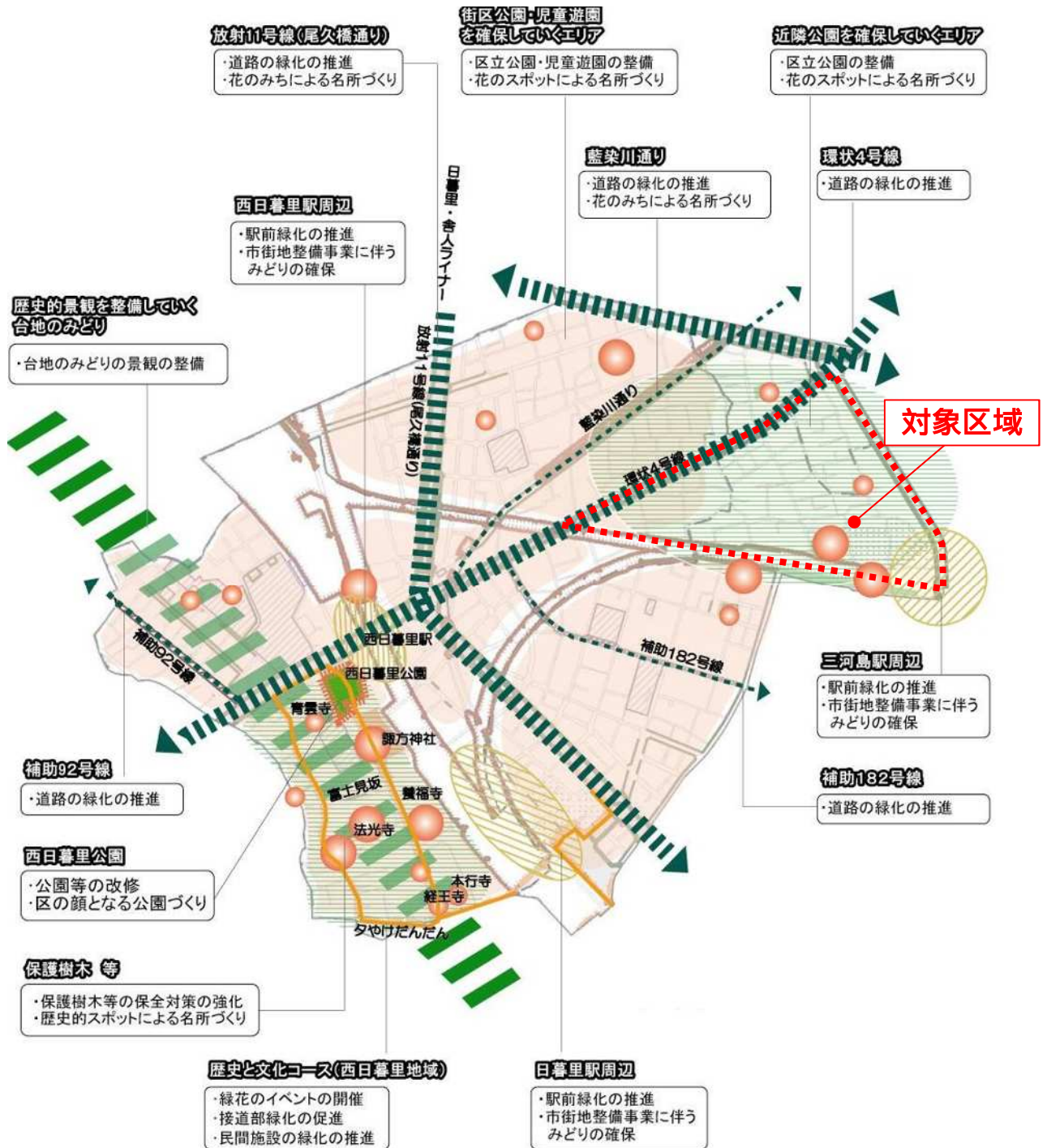
策定年月	平成 21 年 3 月
目標年次	平成 21 年～平成 40 年
みどりの将来像	花と緑を通して幸せを実感できるまち
基本理念	心のなごむ花と緑づくり
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境に資するみどりをまもりつくる</li> <li>花と緑の名所をつくり育てる</li> <li>花や緑とのふれあいの心を育てる</li> </ul>

(イ) 地域別方針

西日暮里地域の花と緑の方針		
項目	主な施策	具体化方針
近隣公園を確保していくエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>区立公園の整備</li> <li>花のスポットによる名所づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣公園が充足しておらず、総合危険度も高くなっている西日暮里一丁目付近で、土地利用転換時に積極的に近隣公園を確保していくとともに、日常的に区民が親しむ名所としていく。</li> </ul>
街区公園・児童遊園を確保していくエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>区立公園・児童遊園の整備</li> <li>花のスポットによる名所づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>児童遊園が充足していない西日暮里四・五・六丁目を中心に、児童遊園等を積極的に整備していき、それらを日常的に区民が親しむ名所としていく。</li> </ul>
日暮里駅周辺 西日暮里駅周辺 三河島駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前緑化の推進</li> <li>市街地整備事業に伴うみどりの確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅における市街地再開発事業等の街づくりに際して、緑化スペースの確保に努めるとともに、駅前周辺の美化の強化も図っていく。</li> </ul>



西日暮里地域の花と緑の方針



(出典：荒川区花と緑の基本計画)



(6) バリアフリー

- 荒川区では、バリアフリー新法の施行を契機に、荒川区全体のバリアフリー化を推進するための指針とする『荒川区バリアフリー基本構想』を策定し、バリアフリー化を見据えた街づくりの基本理念及び基本方針を示している。
- また、総合的なバリアフリー化を進める必要がある日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅周辺地区において、誰もが安全、安心、快適に移動・利用できる空間を計画的に整備するために、『日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅周辺地区バリアフリー基本構想』を策定し、整備水準の向上を目指している。
- 現在は、重点整備地区内で定めた特定事業計画の進捗を進めるとともに、国や関係機関と連携し、区民による心のバリアフリーの取組を支援し、普及に努めている。

ア 荒川区バリアフリー基本構想

策定年月	平成 22 年 3 月
基本理念	人とのつながりを実感できる「やさしいまち あらかわ」
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 心のバリアフリーの推進</li> <li>• ユニバーサルデザインによる対応</li> <li>• 多くの人々が利用する交通結節点や公共施設等のバリアフリー化の推進</li> <li>• 区の特性を考慮した実現性が高く効果的なバリアフリー化の推進</li> <li>• 区全域におけるバリアフリー化を目指した重点的な取組</li> </ul>
重点整備地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 町屋駅・区役所周辺地区</li> <li>• 日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅周辺地区</li> <li>• 南千住駅周辺地区</li> <li>• 熊野前駅周辺地区</li> </ul>

イ 日暮里駅・西日暮里駅・三河島駅周辺地区バリアフリー基本構想

地区の基本的指針	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 日暮里駅・西日暮里駅をはじめとした公共交通機関のターミナルとしての機能が充実した、区内外の多くの利用者が行き交う地区であり、隣接地区などとの連携を考慮した「重点的なバリアフリー化」を推進し、他の重点整備地区への波及並びに区全体への展開を目指す。</li> <li>• 地区内の生活関連施設、生活関連経路における施設のバリアフリー化の推進と合わせ、ソフト面の取組や多様な利用者のバリアフリーに対する“気付き”を高めるため、「心のバリアフリー」を推進する。</li> </ul>
----------	--

3 上位計画・関連計画から見た対象区域のあり方

- 上位計画・関連計画に関する対象区域については、広域拠点として駅前にふさわしい整備を検討している「三河島駅周辺」、尾竹橋通りと道灌山通りに面した「幹線道路沿道」、住居と工業が混在する「その他の市街地」の3つの地域に大別される。
- 以下には、上位計画・関連計画から見た対象区域のまちづくりの方向性を検証するため、地域別に本計画に記載される内容について整理する。

上位計画・関連計画の整理

荒川区基本構想

目指すべき将来像：「幸福実感都市 あらかわ」

都市像： 生涯健康都市 子育て教育都市 産業革新都市  
環境先進都市 文化創造都市 安全安心都市



荒川区都市計画マスタープラン

目指す街の姿：  
「水とみどりと心ふれあう街 あらかわ」

西日暮里地域の街づくりの方針

将来像

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

街づくりの目標

- 安全で安心して暮らせる街づくり
- 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

関連計画

- 住宅
- 防災
- 景観・環境
- バリアフリー





## 上位計画・関連計画から見た対象区域のあり方

### 三河島駅周辺に関する項目

#### まちづくり・土地利用の方向性

- 市街地再開発事業による土地の有効利用
- 多様な都市機能の集積による魅力とにぎわいの創出
- ゆとりある駅前空間と広域拠点機能の整備

#### 取組

- 市街地再開発事業の推進、駅前の魅力とにぎわいの創出など

### 幹線道路沿道に関する項目

#### まちづくり・土地利用の方向性

- 商店街等の活用による地域の活性化
- 住居、商業等が共存する生活環境の形成
- 東京都の都市計画道路の整備等による高度利用

#### 取組

- 活気あふれる商店街づくり、住商共存の生活環境の形成など

### その他の市街地に関する項目

#### まちづくり・土地利用の方向性

- 下町的な情緒が残り、誰もが住み続けられる住環境の整備
- 良好なコミュニティを生かした地域防災力の向上
- 細街路の整備や老朽建築物の建替え促進等による防災性の向上

#### 取組

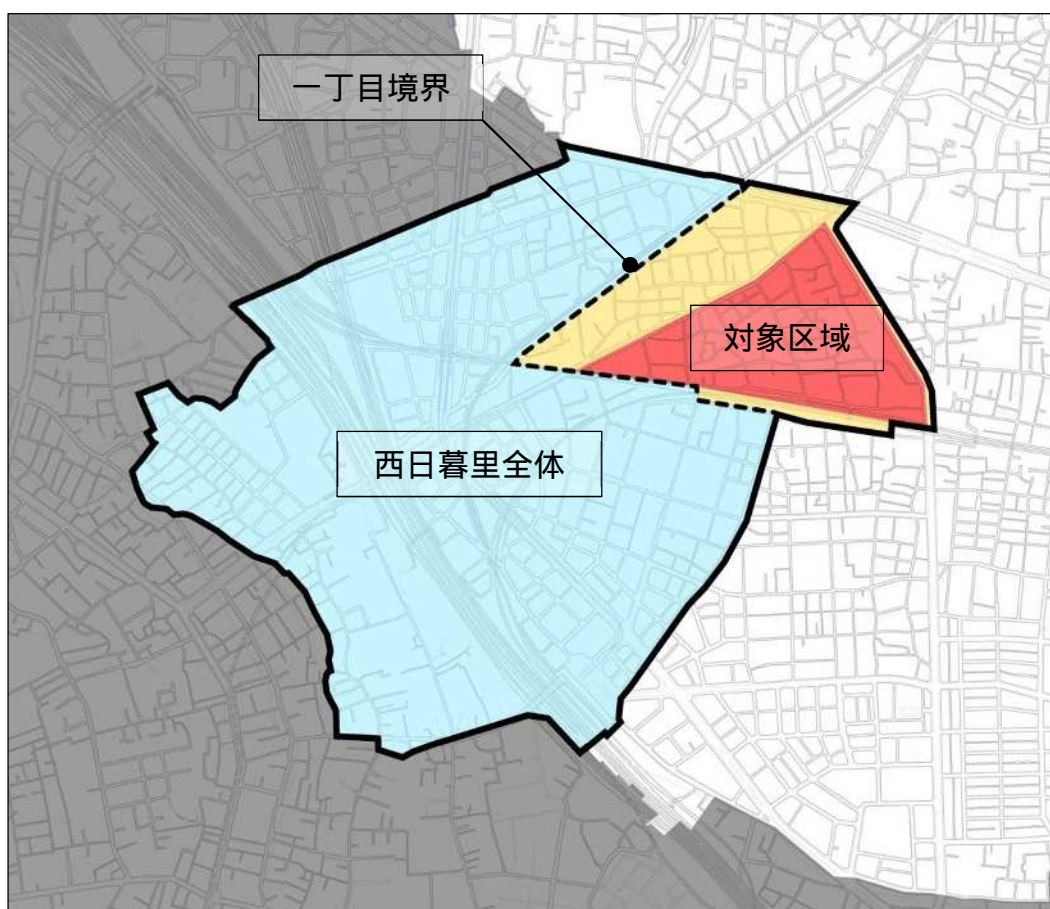
- 地域コミュニティの醸成、災害に強いまちづくりの推進など

## . 地区現況の整理

## 地区現況の整理

- 対象区域における土地利用・建物状況について以下に整理する。
- 地区の現況については、一部を除き西日暮里一丁目の町丁目単位でデータを整理する。(対象区域に、西日暮里一丁目の一部地域は含まない。)

本構想の対象区域等

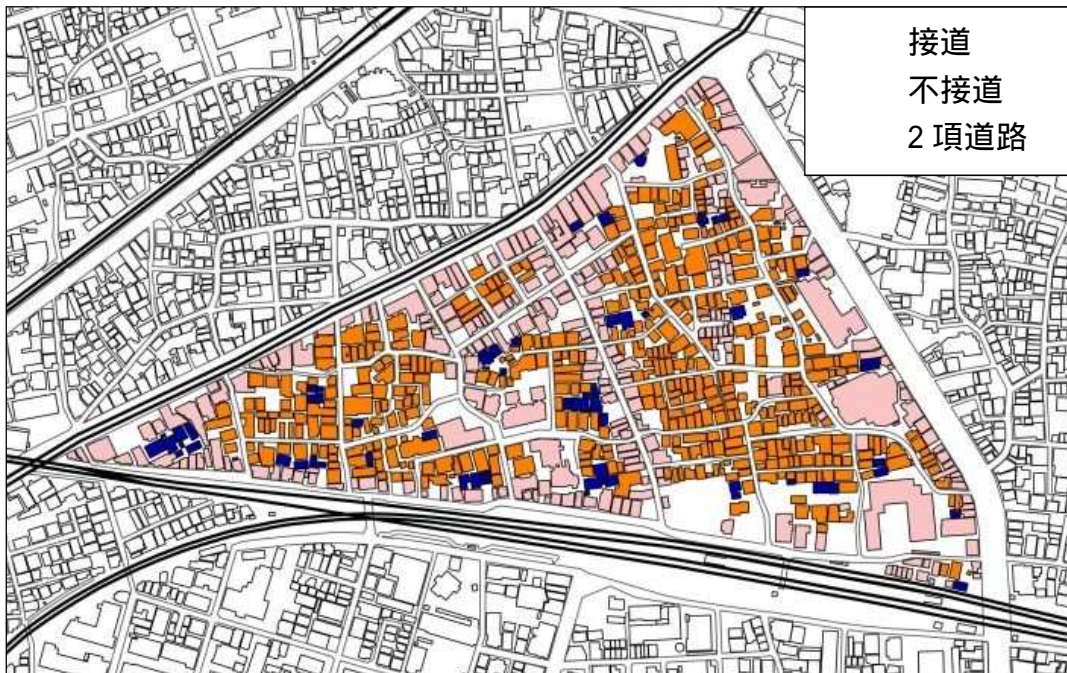


1 土地利用・建物利用の現況

(1) 建物接道の状況

対象区域の建物の接道状況をみると、不接道と2項道路（建築基準法第42条第2項：幅員4m未満の特定行政庁が指定した道路）に接続している建物が6割以上を占めており、西日暮里全体と比べて多い状況にある。

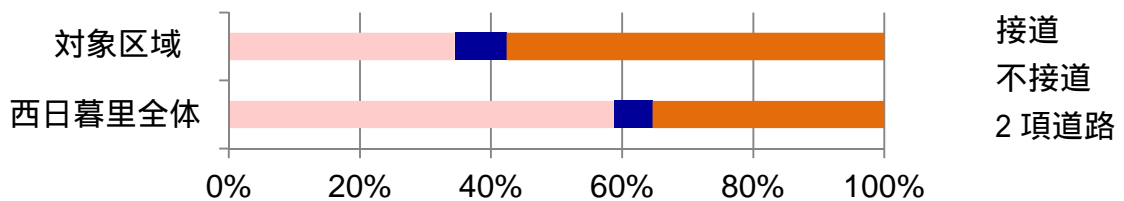
対象区域における建物接道の分布



対象区域における建物接道の状況

		接道	不接道	2項道路	合計
対象区域	棟数(棟)	279	64	467	810
	延床(m <sup>2</sup> )	118,263	6,041	68,871	193,175
西日暮里全体	棟数(棟)	2,528	253	1,521	4,302
	延床(m <sup>2</sup> )	1,275,178	26,379	250,843	1,552,400

構成割合(棟数)



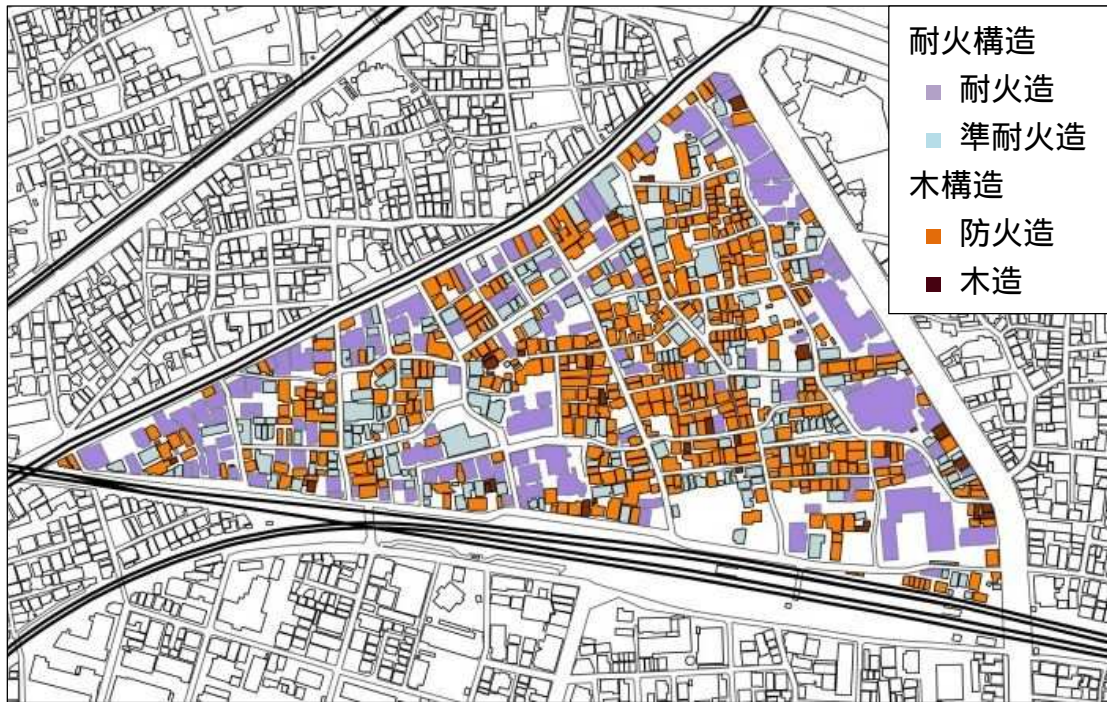
(出典：土地利用現況調査 平成23年度(東京都)より作成)



(2) 建築構造別の状況

- 対象区域の建築構造を棟数で見ると、木構造（防火造、木造）の建物が約6割を占めており、西日暮里全体と比べて多い状況にある。

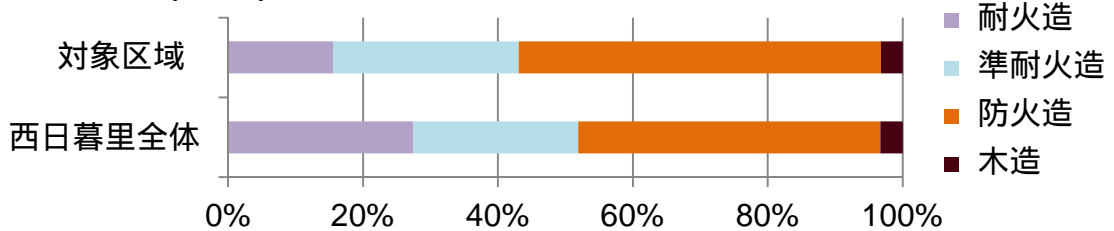
対象区域における建築構造別の分布



対象区域における建築構造別の状況

		耐火構造		木構造		木構造の割合
		耐火造	準耐火造	防火造	木造	
対象区域	棟数(棟)	126	223	435	26	56.9%
	延床(m <sup>2</sup> )	106,840	33,435	51,029	1,871	27.4%
西日暮里全体	棟数(棟)	1,181	1,052	1,927	142	48.1%
	延床(m <sup>2</sup> )	1,136,439	176,730	224,074	15,157	15.4%

構成割合(棟数)



(出典：土地利用現況調査 平成23年度(東京都)より作成)

(3) 建築年度別の状況

- 対象区域においては、旧耐震建築物を含む昭和56年度以前の棟数割合が約6割を占めている。

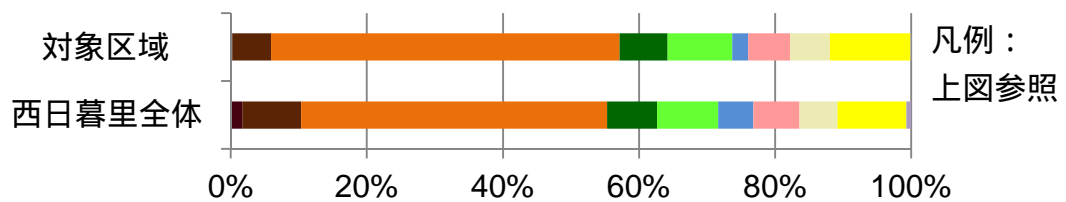
対象区域における建築年度別の分布



対象区域における建築年度別の状況

		~昭和46年度	~昭和51年度	~昭和56年度	~昭和61年度	~平成3年度	~平成8年度	~平成13年度	~平成18年度	~平成23年度	不明	合計
対象区域	棟数(棟)	2	46	415	57	77	19	50	47	96	1	810
	延床(m <sup>2</sup> )	147	3,997	66,988	14,784	23,825	8,065	20,734	36,191	17,854	590	193,175
西日暮里全体	棟数(棟)	73	371	1,935	316	386	223	292	240	435	31	4,302
	延床(m <sup>2</sup> )	8,557	54,627	505,253	87,194	174,436	95,200	118,985	92,553	402,864	12,731	1,552,400

構成割合(棟数)



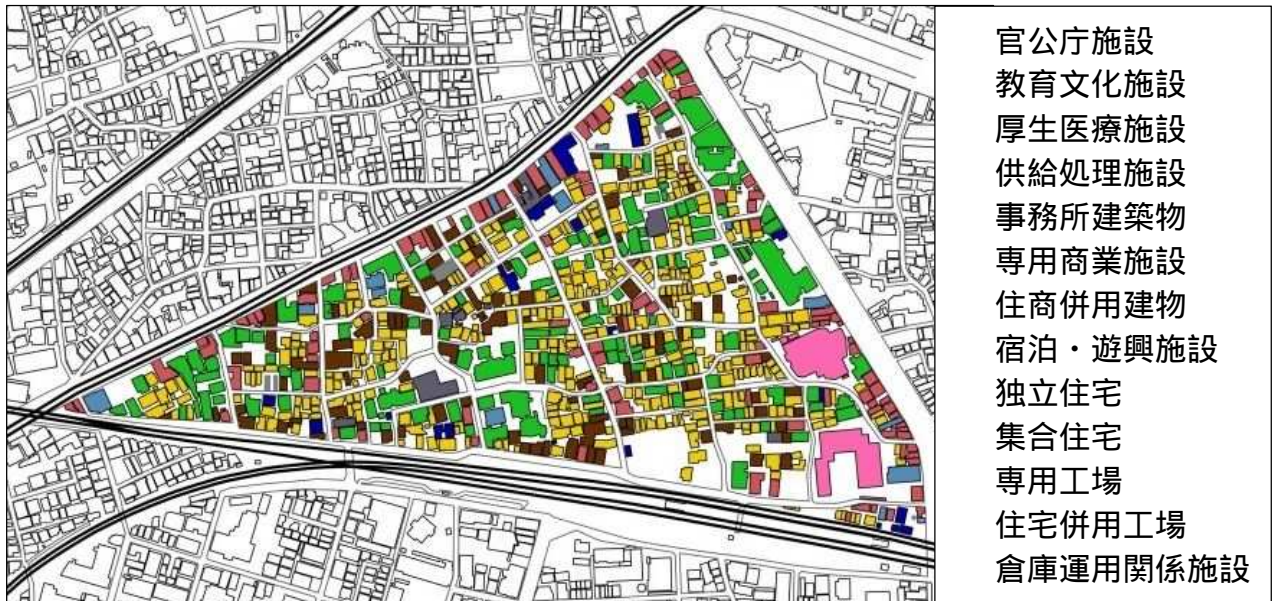
(出典：土地利用現況調査 平成23年度(東京都)より作成)



(4) 建物用途別の状況

- 対象区域における建物用途を棟数で見ると、住宅系の用途が約7割を占め、残りがおおむね商業系と工場系の用途となっている。

対象区域における建物用途別の分布

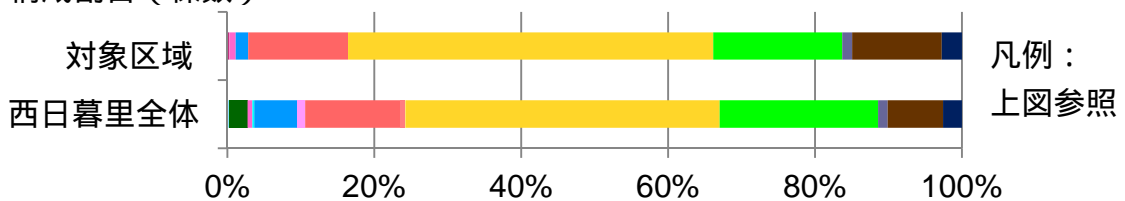


対象区域における建物用途別の状況

		官公庁施設	教育文化施設	厚生医療施設	供給処理施設	事務所建築物	専用商業施設	住商併用建物
対象区域	棟数(棟)	1	1	7	0	14	0	110
	延床(m <sup>2</sup> )	46	72	13,710	0	6,910	0	18,560
西日暮里全体	棟数(棟)	8	110	27	12	255	43	559
	延床(m <sup>2</sup> )	5,327	88,097	22,568	4,101	159,855	17,518	343,820

宿泊・遊興施設	独立住宅	集合住宅	専用工場	住宅併用工場	倉庫運輸関係施設	合計
0	403	142	11	99	22	810
0	42,093	85,375	3,224	16,650	6,535	193,175
28	1,842	928	55	325	110	4,302
28,144	211,013	532,265	18,290	59,760	61,642	1,552,400

構成割合(棟数)



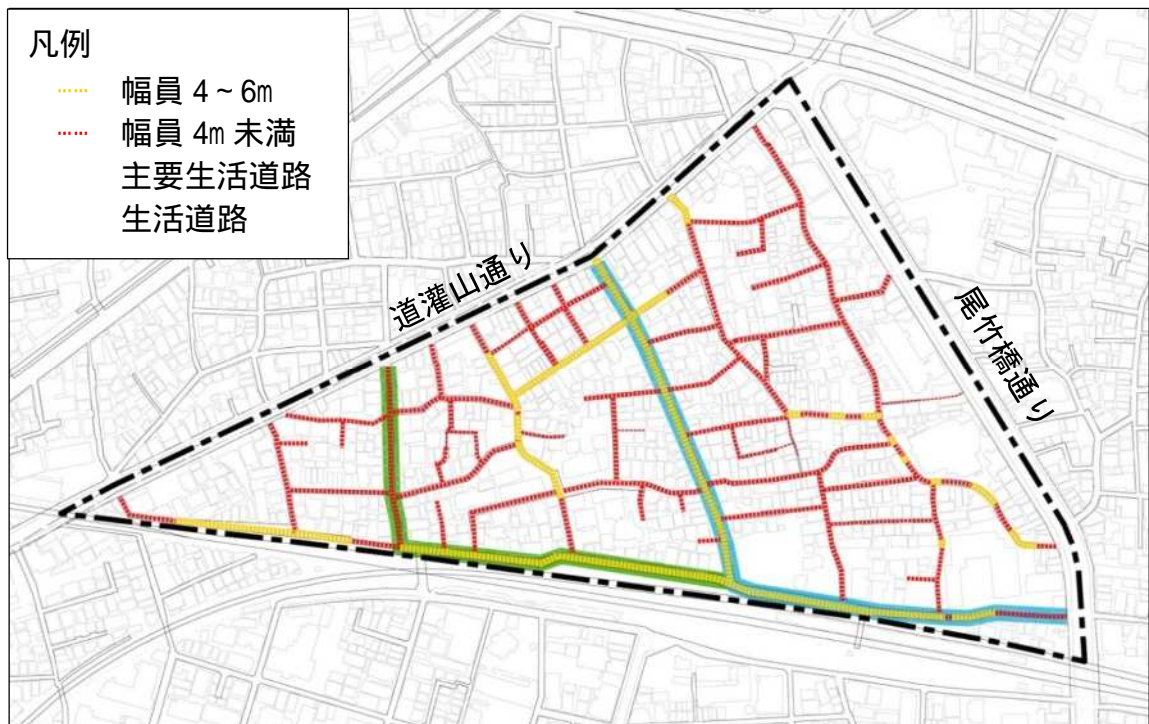
(出典：土地利用現況調査 平成23年度(東京都)より作成)

## 2 防災性

### (1) 道路の状況

- 対象区域は、道灌山通り、尾竹橋通りの幹線道路に面している。
- 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ある。

#### 対象区域における道路の状況



(出典：道路台帳等より作成)



幅員 4m 未満の道路



主要生活道路



生活道路



(2) 一次避難所・一時集合場所

- 対象区域内において、真土公園を一時集合場所として指定しているが、一次避難所はない。
- 対象区域周辺では、第六日暮里小学校、峡田小学校、諏訪台中学校を一次避難所・一時集合場所として指定している。

一次避難所・一時集合場所の状況



(出典：荒川区防災地図より作成)

(3) 液状化

- 東京都では、『東京の液状化予測図』を作成し、液状化の可能性について公表している。
- 対象区域の大部分は、「液状化の可能性が高い地域」に分類されているが、北側の一部は「液状化の可能性が高い地域」となっている。

対象区域における液状化予測



(出典：東京都の液状化予測 平成 25 年度改定報告書 (東京都))

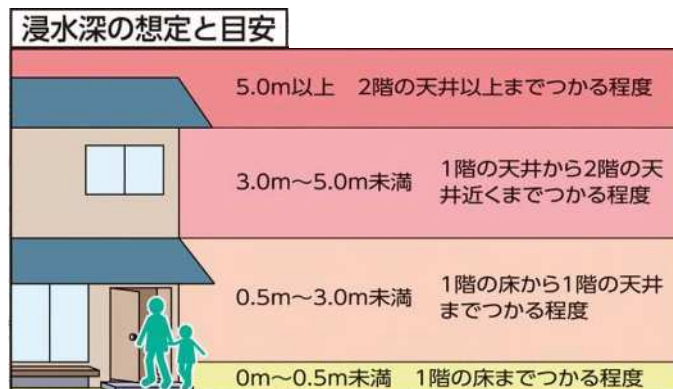
(4) 洪水(浸水)

- 荒川区は、北部に位置する隅田川及び荒川に近接しているため、大雨等の自然災害が発生した際に堤防が決壊し、大規模な洪水(浸水)の被害が生じる可能性がある。
- 荒川区では、平成28年に国土交通省が指定・公表した浸水想定に基づき、荒川流域において想定し得る最大規模の降雨により、荒川の堤防が複数箇所決壊した場合に想定される「浸水の深さ」及び「避難方法」等を記載した『荒川区防災地図(水害版)』を公表している。
- 対象区域は、0.5~5.0m未満浸水する可能性がある。

対象区域における浸水想定



凡 例	
	高台への避難方向
	緊急避難建物 (公共施設)
	緊急避難建物 (区認定施設)
3階↑	浸水が及ばない階層
	大雨時に通行の注意を要する箇所
	急傾斜地崩壊危険箇所
※丸囲みの数字と文字は、裏面の「緊急避難建物一覧」に対応しています。	



(出典：荒川区防災地図(水害版))

(5) 地域危険度

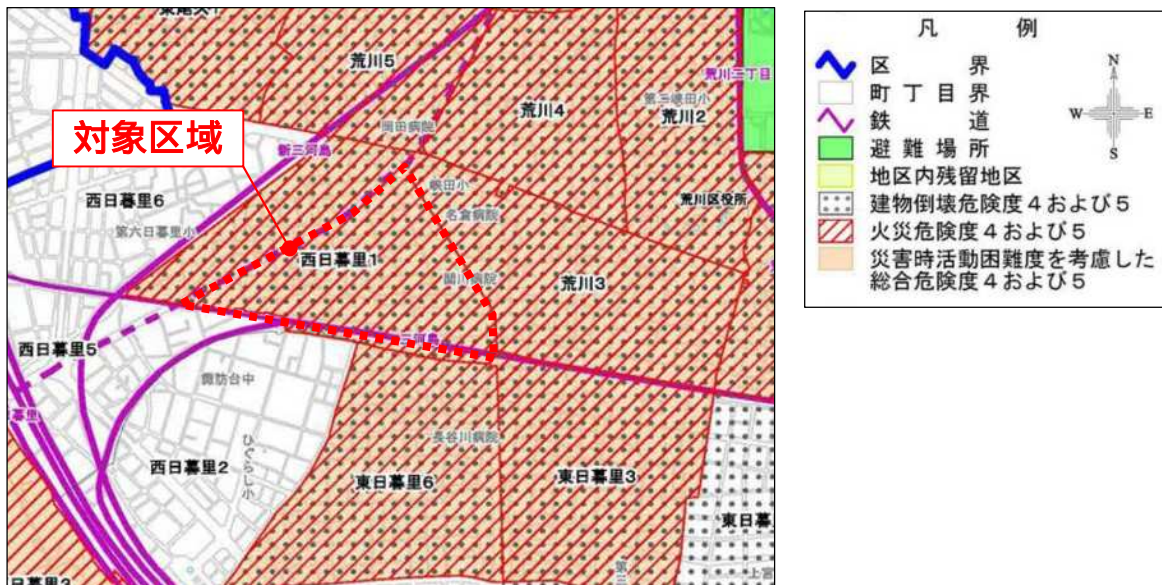
- 東京都では、東京都震災対策条例(当時は震災予防条例)に基づき、『地震に関する地域危険度測定調査』を実施している。
- 西日暮里一丁目は、すべての危険度がランク4以上(総合危険度は5)となっており、建物倒壊や火災に対する危険度が高い。

地域危険度表(荒川区)

町丁目名	地盤分類	建物倒壊危険度		火災危険度		総合危険度		災害時活動困難度を考慮した危険度					
								建物倒壊危険度		火災危険度		総合危険度	
		ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位
西日暮里一丁目	沖積低地3	4	133	4	88	5	76	4	101	4	106	4	92



地域危険度マップ



(出典：第7回地震に関する地域危険度測定調査報告書(東京都))

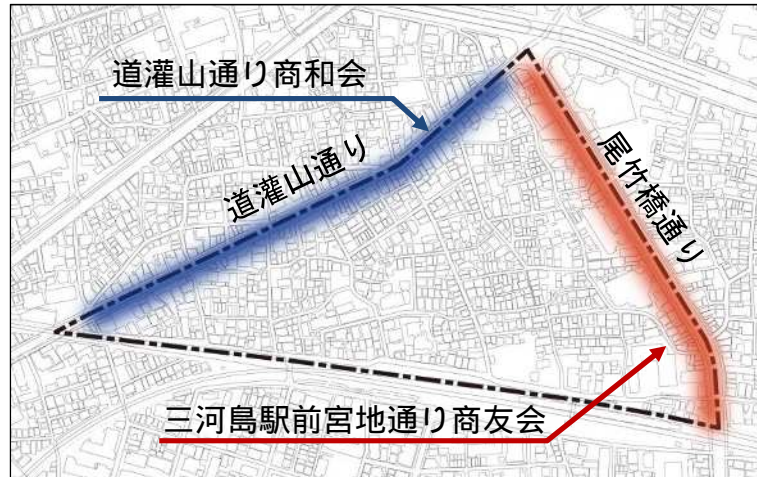


### 3 商業機能の状況

#### (1) 地元商店街

- 対象区域に接する尾竹橋通り、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る。

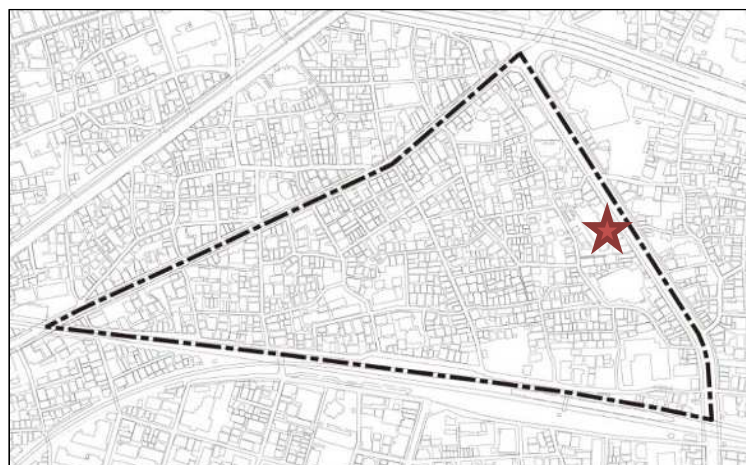
#### 対象区域における商店街の分布状況



#### (2) 商業環境

- 対象区域内には、大規模な商業施設はなく、三河島駅前においても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立地しているが、地域に大きな集客を生むような施設は不足している。
- また、対象区域内には、食品系スーパーマーケットが1店舗立地している。

#### 対象区域における食品系スーパーマーケットの立地状況

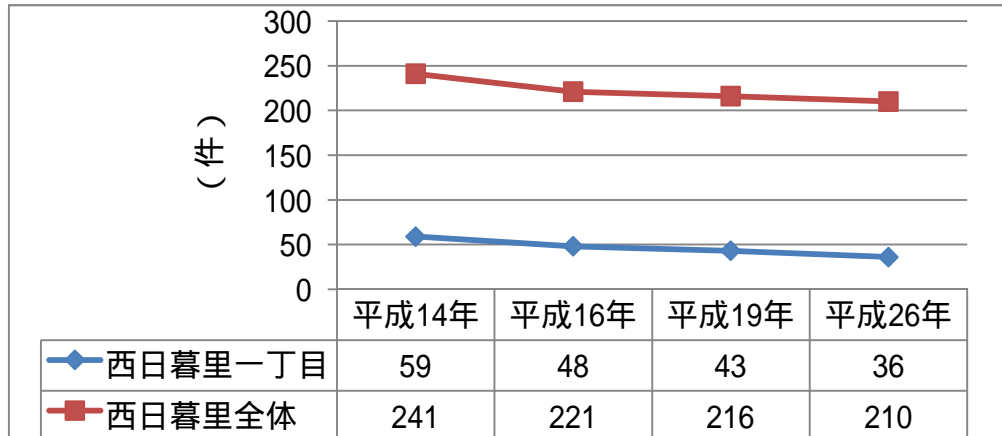




(3) 商業集積規模の推移

ア 小売業事業所数の推移

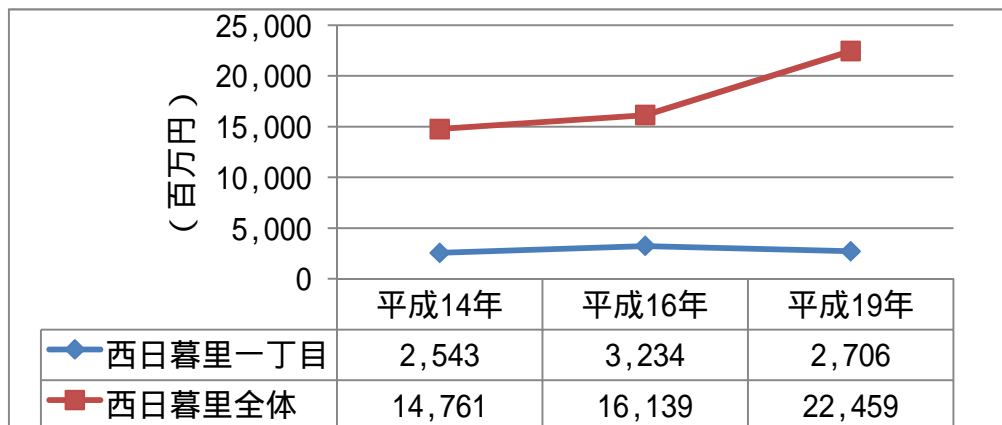
- 西日暮里全体としては小売業事業所数が減少傾向にあり、特に西日暮里一丁目は約4割減少している。



(出典：商業統計調査(東京都)、経済センサス(総務省)より作成)

イ 小売業年間商品販売額の推移

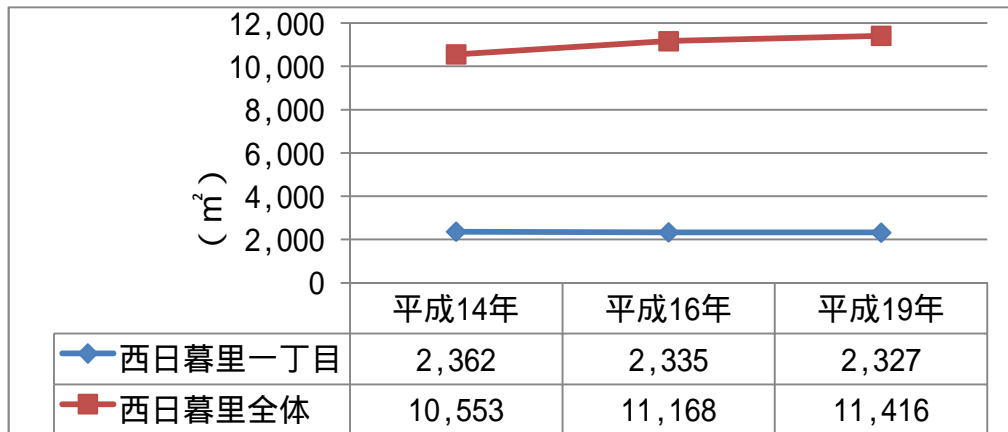
- 西日暮里全体の年間商品販売額については、ひぐらしの里地区再開発の影響等で増加しているが、西日暮里一丁目は平成16年に増加した後減少に転じている。



(出典：商業統計調査(東京都)より作成)

ウ 小売業売場面積の推移

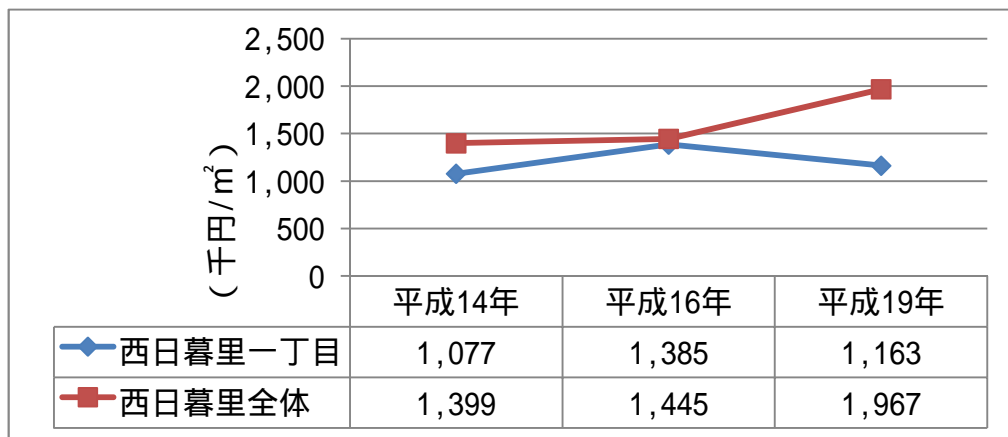
- 西日暮里全体の売場面積は増加しているが、西日暮里一丁目は横ばいとなっている。



(出典：商業統計調査(東京都)より作成)

エ 小売業売場効率の推移

- 西日暮里全体の小売業の売場効率は上昇しているが、売場面積が横ばいの西日暮里一丁目は売上額に連動した動きとなっている。



(出典：商業統計調査(東京都)より作成)

#### 4 公共・公益的都市機能の立地状況

##### (1) 公共・公益施設

- 対象区域内には子育て支援・教育、文化・交流、福祉、体育施設がない。
- 対象区域の周辺には保育園や小学校があるが、今後予定している市街地再開発事業等による需要の増加を見込んでいる。
- 対象区域内には旧真土小学校跡地が存在し、以前は体育館を施設開放していた。
- 対象区域の周辺において、ふれあい館と保育園の整備を予定している。

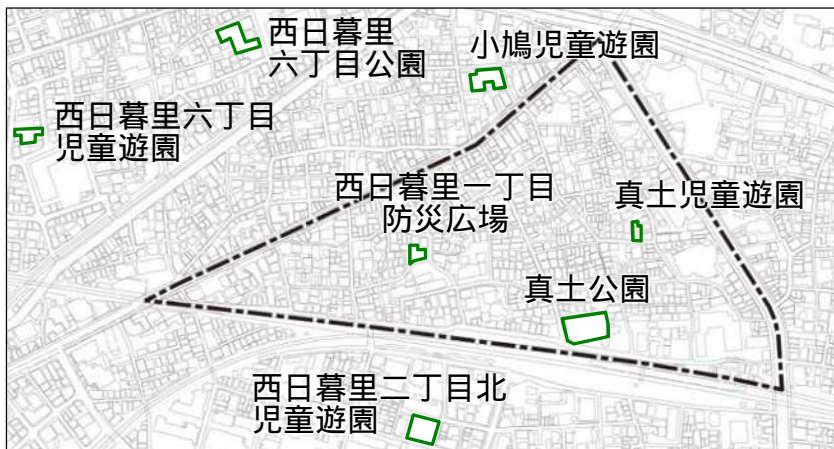
##### 公共・公益施設の立地状況



##### (2) 公園

- 対象区域内には真土公園を中心に約 2,000 m<sup>2</sup>の公園や広場がある。
- 真土公園は、イベントに利用するなど、地域の交流拠点である。

##### 公園等の立地状況



(3) 防災施設

- 対象区域内には、一時集合場所の真土公園に防災井戸を設置しているほか、真土児童遊園には防災行政無線屋外子局と防火水槽を、西日暮里一丁目防災広場には防災井戸と防火水槽、災害用トイレを設置している。

対象区域における防災施設の立地状況



真土公園（一時集合場所）



防災井戸、防火水槽



防災行政無線屋外子局



防火水槽



災害用トイレ

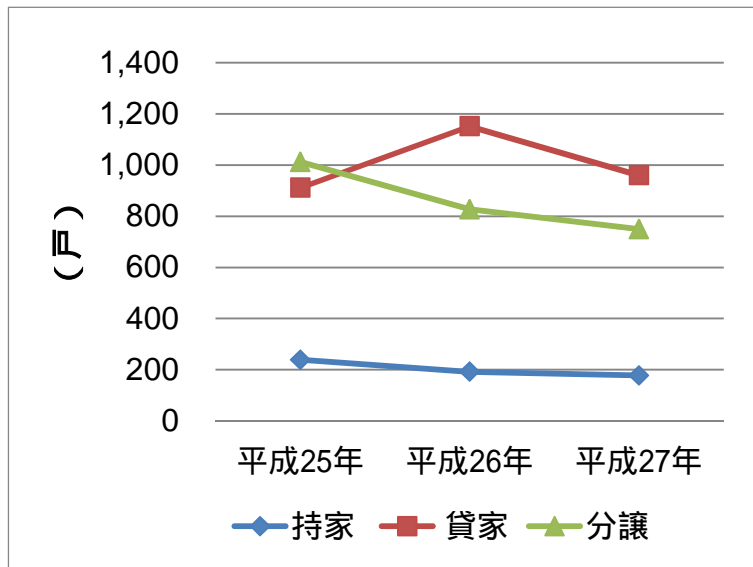


5 不動産動向

(1) 荒川区における新設住宅着工棟数

- 荒川区全域における新設住宅着工戸数の増減状況を、「持家」、「貸家」、「分譲(マンション)」別でみると、平成25年から平成27年にかけて、「持家」においては25.5%の減少、「貸家」においては5.3%の増加、「分譲(マンション)」においては25.9%の減少となっている。

建物利用別の住宅着工戸数の推移

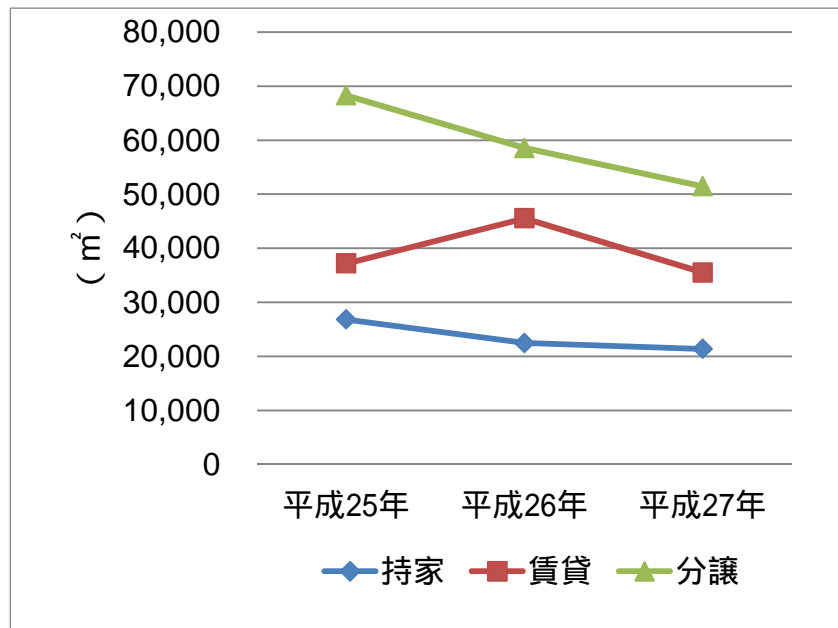


	持家	貸家	分譲	合計
平成 25 年	239	911	1,012	2,162
平成 26 年	192	1,151	827	2,170
平成 27 年	178	960	749	1,887

単位：戸

(出典：建築着工統計調査(国土交通省)より作成)

建物利用別の住宅着工床面積の推移



	持家	賃貸	分譲	合計
平成 25 年	26,831	37,176	68,296	132,303
平成 26 年	22,453	45,544	58,552	126,549
平成 27 年	21,354	35,512	51,450	108,316

単位：m<sup>2</sup>

(出典：建築着工統計調査(国土交通省)より作成)

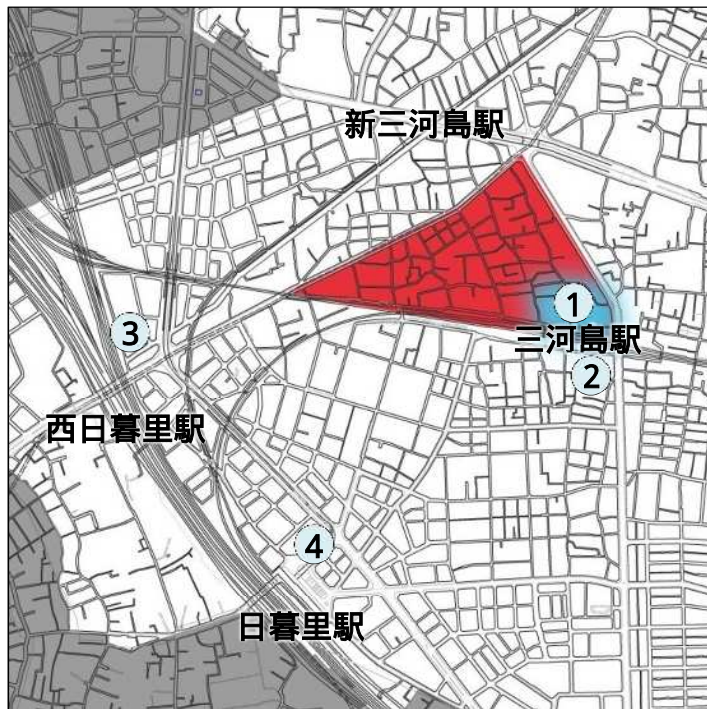
持家	建築主が自分で居住する目的で建築するもの
賃貸	建築主が賃貸する目的で建築するもの
分譲 (マンション)	建て方が共同建てであり、利用関係が分譲住宅、構造が鉄骨鉄筋コンクリート構造、鉄筋コンクリート構造、鉄骨構造いずれかのもの



(2) 周辺の開発動向

- 対象区域及びその周辺では、市街地再開発事業の実施に向けたまちづくり活動等を進めており、以下に整理する。

対象区域における市街地再開発事業の分布状況



地区名
三河島駅前北地区
三河島駅前南地区 (平成27年9月事業完了)
西日暮里駅前地区
ひぐらしの里三地区 ・西地区 ・中央地区 ・北地区 (平成23年3月事業完了)

ア 三河島駅周辺地区

- 三河島駅周辺は、駅前にふさわしい土地の有効利用・高度利用が図られておらず、駅前商業地として活力やにぎわいが不足している。また、歩行空間が少なく、都市基盤の脆弱性など様々な課題を有している。
- これらの課題を解決するため、駅周辺地区においては市街地再開発事業による都市基盤の整備とともに、魅力ある市街地を形成し、地域の活性化を図っている。

(ア) 三河島駅前北地区

- 三河島駅前北地区は、平成11年1月に「三河島駅周辺地区再開発推進協議会」が発足し、平成16年6月には関係地権者により「三河島駅前北地区市街地再開発準備組合」が設立されており、現在も事業化に向けた、検討・協議を続けている。

(イ) 三河島駅前南地区

- 三河島駅前南地区は、平成 15 年 1 月に「まちづくり懇談会」が発足し、平成 16 年 2 月には関係地権者により「三河島駅前南地区市街地再開発準備組合」が設立された。
- その後、平成 20 年 6 月に都市計画決定、平成 22 年 10 月には「三河島駅前南地区市街地再開発組合」が設立され、平成 26 年 9 月に竣工、平成 27 年 9 月に組合が解散された。

三河島駅前南地区第一種市街地再開発事業の概要

事業名	三河島駅前南地区第一種市街地再開発事業
施行者	三河島駅前南地区市街地再開発組合
地区面積	約 0.5ha
敷地面積	約 3,807 m <sup>2</sup>
主要用途	共同住宅(327戸) 商業施設、業務施設、 駐車場(135台) 公共駐輪場
建物構造	鉄筋コンクリート構造
規模	地上 34 階・地下 1 階、高さ約 120m
建築面積	約 1,936 m <sup>2</sup> (建ぺい率：約 51%)
延床面積	約 36,680 m <sup>2</sup> (容積率：約 664%)



イ 西日暮里駅前地区

- 西日暮里駅前地区は、JR 線、日暮里・舎人ライナー、東京メトロ千代田線の 3 線に囲われる約 2.3ha の地区であり、地区内の中学校廃校に伴う跡地利用を含めた広域的なまちづくりについて、平成 21 年度から勉強会が進められてきた。
- そして、より具体的なまちづくりの検討を行うため、平成 26 年 6 月に「西日暮里駅前地区市街地再開発準備組合」が設立された。
- 平成 27 年 3 月に事業協力者を選定し、今後は、「災害に強く、安全で安心して住み続けられるまち」、「環境に配慮した、快適でうるおいのあるまち」、「公益施設と共存し、多様な施設が複合した駅前らしく活気のあるまち」を目指して、事業の具体化に向けた検討を行っていく予定である。

ウ 日暮里駅前地区

- 日暮里駅前地区については、交通の要所である日暮里駅前に位置しており、「日暮里・舎人ライナー」の導入を契機として、荒川区の表玄関にふさわしい複合市街地の形成を目指して、3つの地区で連鎖的に市街地再開発事業が進められた。
- 従前は一部に木造密集市街地が存在していたが、市街地再開発事業の実現による建物更新・歩行空間等の整備により防災性が向上した。さらに、市民の憩いと交流の場となる日暮里駅前イベント広場の整備によって、地区ににぎわいを創出している。
- 各地区の概要について以下に示す。

ひぐらしの里西地区第一種市街地再開発事業の概要

事業名	ひぐらしの里西地区第一種市街地再開発事業
施行者	ひぐらしの里西地区市街地再開発組合
地区面積	約 0.3ha
敷地面積	1,765 m <sup>2</sup>
主要用途	共同住宅（145戸）、店舗、事務所、駐車場（79台）
建物構造	鉄筋コンクリート構造、一部鉄骨構造
規模	地上 25 階・地下 2 階、高さ約 94m
建築面積	約 1,222 m <sup>2</sup> （建ぺい率：約 69%）
延床面積	約 22,256 m <sup>2</sup> （容積率：約 948%）

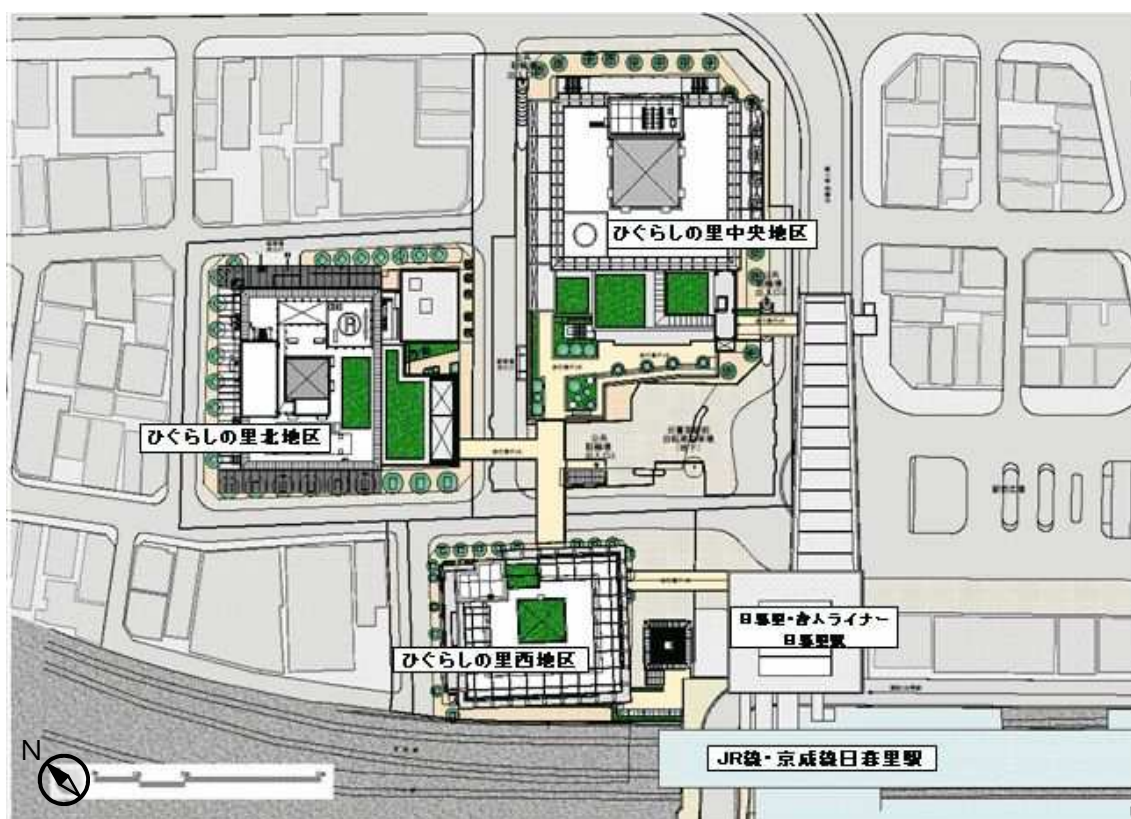


事業名	ひぐらしの里中央地区第一種市街地再開発事業
施行者	ひぐらしの里中央地区市街地再開発組合
地区面積	約 0.7ha
敷地面積	3,886 m <sup>2</sup>
主要用途	共同住宅（340戸）、店舗、事務所、駐車場（198台）
建物構造	鉄筋コンクリート構造、一部鉄骨構造
規模	地上 40 階・地下 2 階、高さ約 153m
建築面積	約 3,075 m <sup>2</sup> （建ぺい率：約 80%）
延床面積	約 52,800 m <sup>2</sup> （容積率：約 1,000%）





事業名	ひぐらしの里北地区第一種市街地再開発事業
施行者	ひぐらしの里北地区市街地再開発組合
地区面積	約 0.4ha
敷地面積	3,093 m <sup>2</sup>
主要用途	共同住宅（288戸）、店舗、事務所、駐車場（139台）
建物構造	鉄筋コンクリート構造、一部鉄骨構造
規模	地上 36 階・地下 2 階、高さ約 140m
建築面積	約 2,258 m <sup>2</sup> （建ぺい率：約 73%）
延床面積	約 42,588 m <sup>2</sup> （容積率：約 997%）



ひぐらしの里 概要図

### (3) 市街地再開発事業に伴う保育施設の整備

- 市街地再開発事業や周辺の民間のマンション開発に伴って幼少人口が増加したことを受けて、三河島駅前南地区及びひぐらしの里北地区については、再開発ビルにおいて民間の認可保育園を整備している。

## 6 市街地再開発事業における効果

### (1) 荒川区における市街地再開発事業の効果

- 荒川区では、これまで実施してきた再開発事業の効果を様々な観点から把握・検証し、その結果を他の地区で具体的に反映させるなど、今後の再開発事業に活用していくために、独自に再開発事業の事業評価を行っている。
- 評価にあたって、「荒川区都市計画に関する基本的な方針（『荒川区都市計画マスタープラン』）」に掲げるまちづくりの3つの目標と整合させ、「安全・安心」、「快適」、「活力」の3つの分野を設定している。
- さらに、この3つの分野について、その内容をより分かりやすくするため、それぞれ3つの項目に分け、計9つの項目により評価を行っている。

分野（計3つ）	項目（計9つ）		
安全・安心	防災性	交通安全性	居住性
快適	環境	生活利便性	交通利便性
活力	ポテンシャル	地域資源	にぎわい

- これまで評価を行った全地区において、すべての項目の従後評価が、従前評価以上の結果となっている。

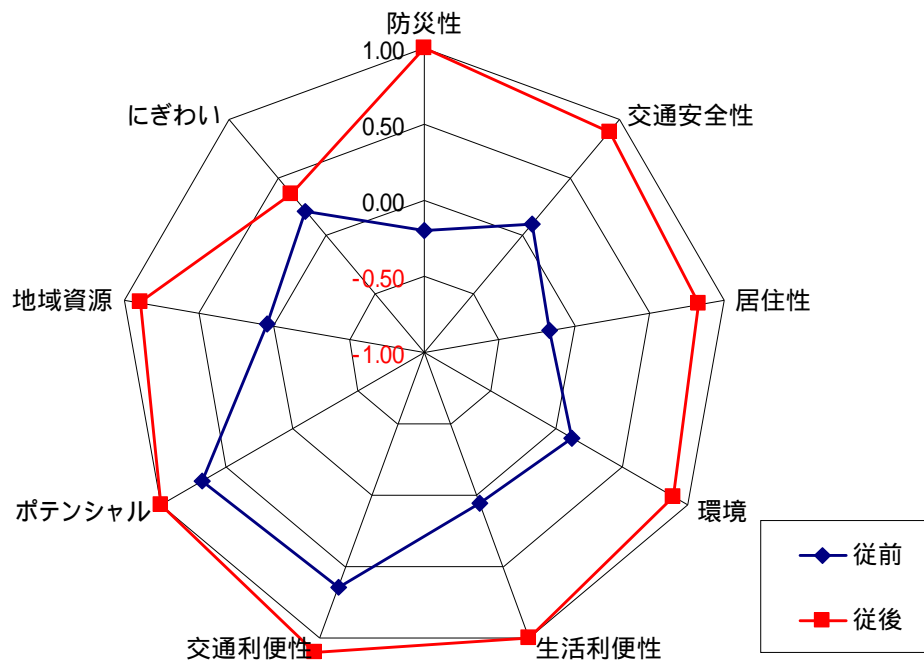
### (2) 三河島駅前南地区

- 従前は、駅前に立地しているにもかかわらず、商業の集積が十分であるとはいえず、まち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。
- 再開発により、駅前に一時集合場所に準じた機能を持った約800㎡の広場や緊急車両も通過できる幅員7m以上の外周道路を整備し、地域の防災性・安全性の向上に寄与している。また、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ている。機械式のため利便性が高く、良好な景観形成や放置自転車対策についても成果を上げている。

(3) ひぐらしの里西地区

- 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、まちの発展の阻害要因となっていた。
- 再開発により、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。

ひぐらしの里西地区項目別評価チャート図



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。

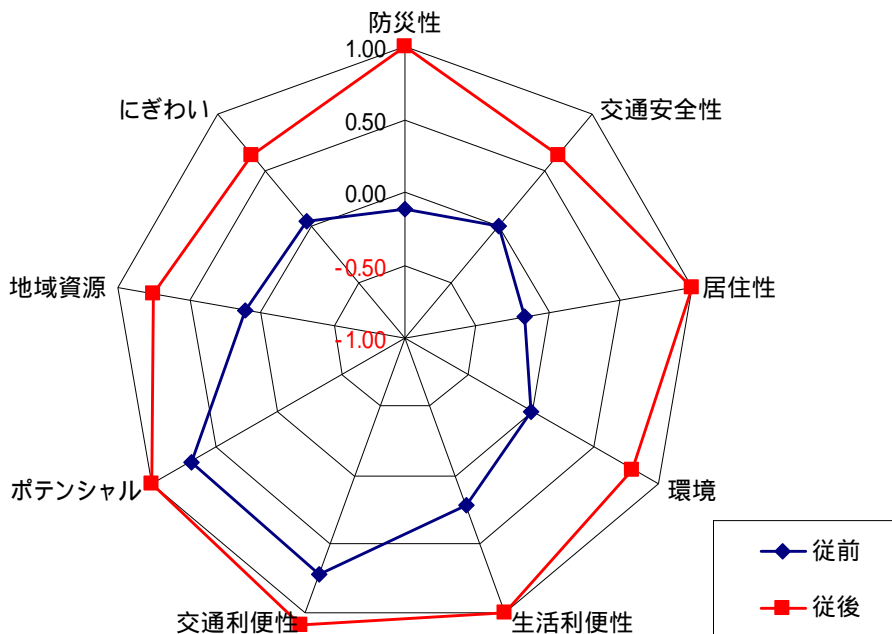
(出典：再開発事業に関する評価結果書(荒川区))



(4) ひぐらしの里中央地区

- 従前は、駅前の立地でありながら、商業の集積が十分であるとはいえず、まちの顔としてにぎわいや魅力に欠ける状況にあった。地区内には、十軒近く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。
- 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まちとなった。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た。

ひぐらしの里中央地区項目別評価チャート図



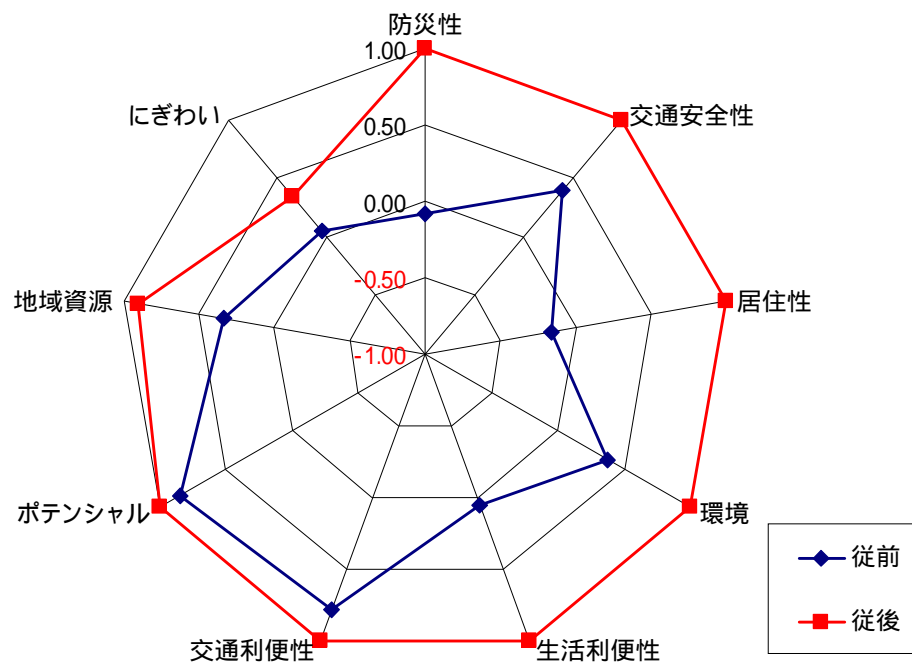
交通利便性が1を超えたのは、都市計画決定時は計画されていなかった時間貸駐車場が整備されたためである。

(出典：再開発事業に関する評価結果書(荒川区))

(5) ひぐらしの里北地区

- 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。
- 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まちとなった。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、ひぐらしの里三地区により開放的な空間が創出されている。

ひぐらしの里北地区項目別評価チャート図



(出典：再開発事業に関する評価結果書(荒川区))

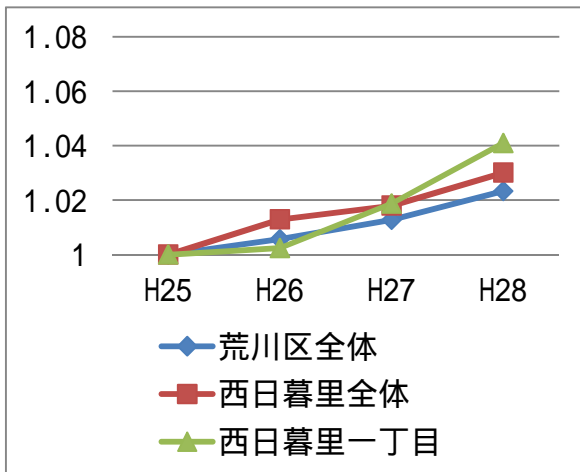
## 7 人口・世帯数

### (1) 人口特性

- 平成 25 年から荒川区全体、西日暮里全体、西日暮里一丁目の全地域で、人口と世帯数が増加している。一世帯あたりの平均人口については、西日暮里全体と西日暮里一丁目で減少が続いている。
- 西日暮里一丁目は、荒川区全体、西日暮里全体と比べ、0～14 歳と 65 歳以上の人口の割合が共に少なく、15～64 歳の人口の割合が大きくなっている。

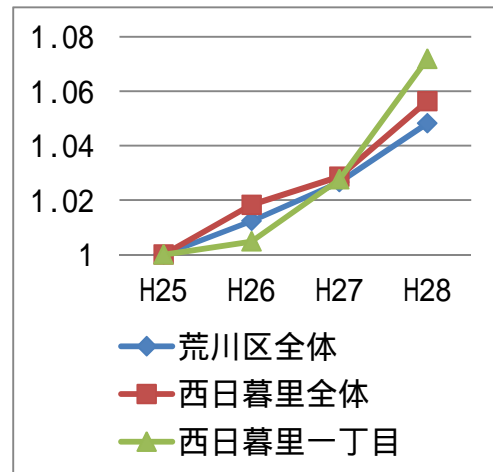
#### 人口の推移

(平成 25 年を基準とした指数)



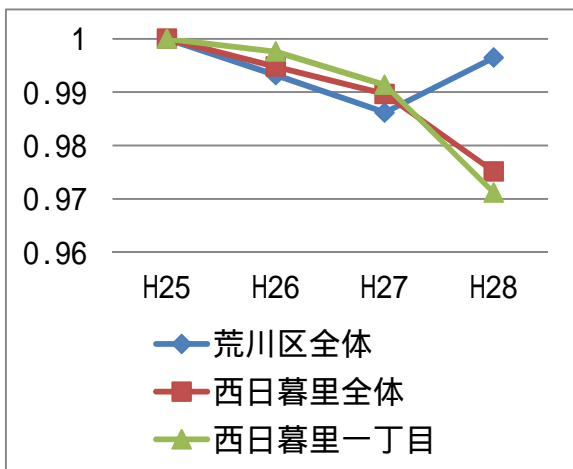
#### 世帯数の推移

(平成 25 年を基準とした指数)



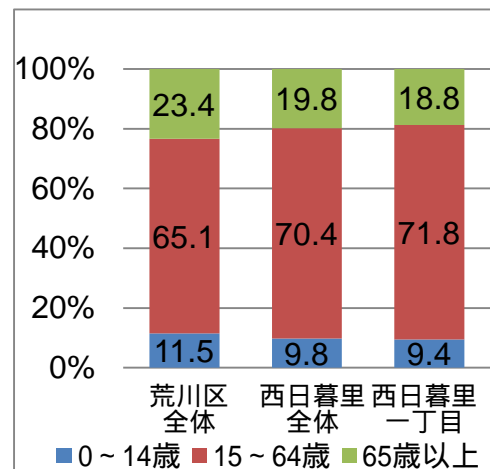
#### 一世帯当たりの平均人口の推移

(平成 25 年を基準とした指数)



#### 年齢 3 区分の割合

(平成 28 年)



(出典：住民基本台帳(各年1月1日 外国人人口含む)より作成)

「荒川区全体」の人口・世帯数・年齢3区分人口の推移

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	一世帯 当たり 平均 人口 (人/世帯)	年齢3区分別人口			年齢3区分別 人口構成比		
				0～14 歳 (人)	15～64 歳 (人)	65歳 以上 (人)	0～ 14歳 (%)	15～ 64歳 (%)	65歳 以上 (%)
H25	206,457	105,760	1.95	23,488	137,239	45,730	11.4	66.4	22.2
H26	207,635	107,063	1.94	23,752	136,798	47,085	11.4	65.9	22.7
H27	209,087	108,564	1.93	24,093	136,567	48,427	11.5	65.3	23.2
H28	211,271	110,853	1.91	24,328	137,542	49,401	11.5	65.1	23.4

「西日暮里全体」の人口・世帯数・年齢3区分人口の推移

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	一世帯 当たり 平均 人口 (人/世帯)	年齢3区分別人口			年齢3区分別 人口構成比		
				0～14 歳 (人)	15～64 歳 (人)	65歳 以上 (人)	0～ 14歳 (%)	15～ 64歳 (%)	65歳 以上 (%)
H25	22,584	12,823	1.76	2,109	16,141	4,334	9.3	71.5	19.2
H26	22,876	13,057	1.75	2,168	16,282	4,426	9.5	71.1	19.4
H27	22,990	13,190	1.74	2,269	16,181	4,540	9.9	70.4	19.7
H28	23,263	13,545	1.72	2,278	16,388	4,597	9.8	70.4	19.8

「西日暮里一丁目」の人口・世帯数・年齢3区分人口の推移

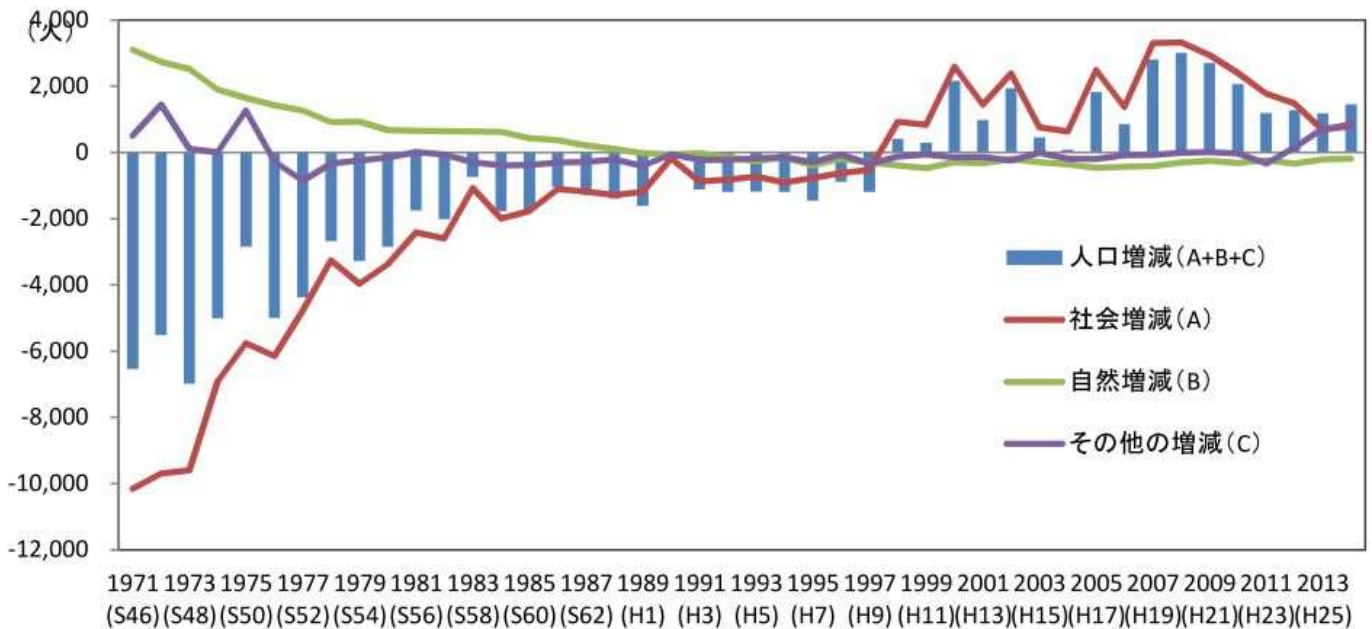
	人口 (人)	世帯数 (世帯)	一世帯 当たり 平均 人口 (人/世帯)	年齢3区分別人口			年齢3区分別 人口構成比		
				0～14 歳 (人)	15～64 歳 (人)	65歳 以上 (人)	0～ 14歳 (%)	15～ 64歳 (%)	65歳 以上 (%)
H25	6,305	3,551	1.78	587	4,560	1,158	9.3	72.3	18.4
H26	6,320	3,568	1.77	595	4,537	1,188	9.4	71.8	18.8
H27	6,428	3,649	1.76	615	4,595	1,218	9.6	71.5	18.9
H28	6,563	3,806	1.72	619	4,713	1,231	9.4	71.8	18.8

(出典：住民基本台帳(各年1月1日 外国人人口含む)より作成)

(2) 人口動態

- 『荒川区人口ビジョン(平成28年3月)』によると、自然動態は1989年(平成元年)にプラスからマイナスに転じ、一方の社会動態は1998年(平成10年)にマイナスからプラスに転じている。
- 自然動態と社会動態にその他の増減を加えた人口動態全体では、1998年(平成10年)にマイナスからプラスに転じている。
- 自然動態はマイナスで推移しているが、1998年(平成10年)以降の総人口は増加しており、近年の荒川区の人口増は、転入者の増加によりもたらされていることがわかる。

人口動態の推移



その他の増減(c)は帰化、国籍離脱、実態調査等職権による記載、消除並びに補正による増減等

(資料) 住民基本台帳(各年1月1日時点、外国人を含む)

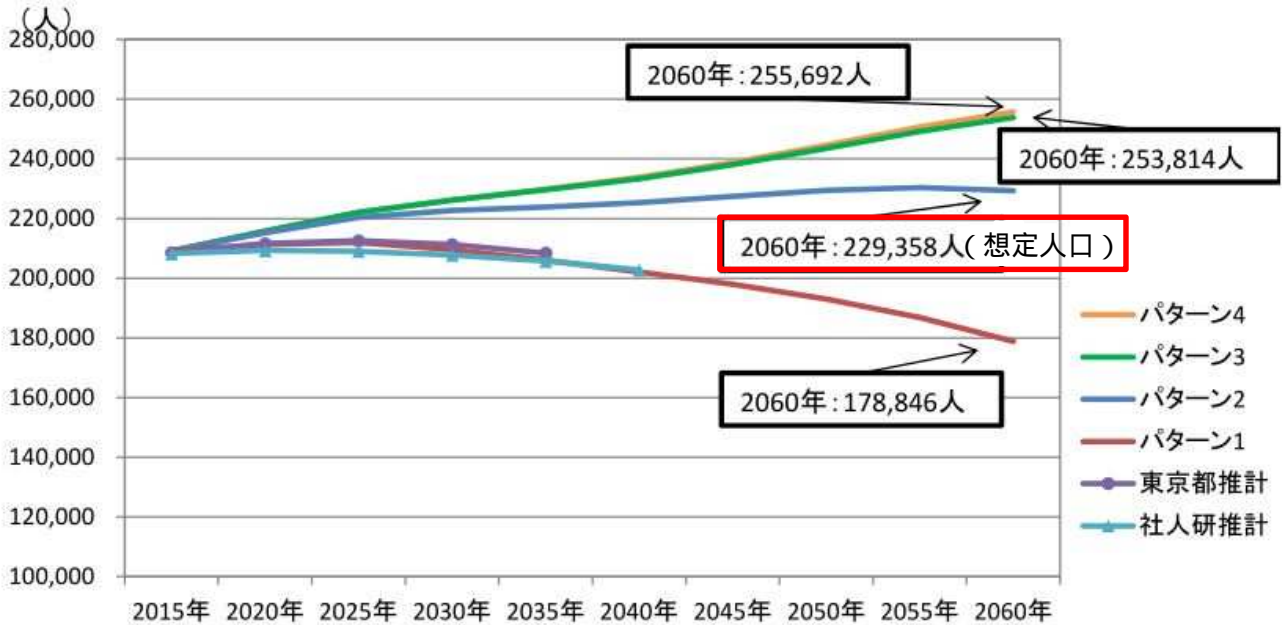
2012年(平成24年)7月施行の住民基本台帳法の一部改正により、2013年(平成25年)以降は住民基本台帳法の対象に外国人住民が含まれる。

(出典: 荒川区人口ビジョン)

(3) 将来人口推計(全体)

- 『荒川区人口ビジョン(平成28年3月)』によると、荒川区の将来人口推計は、以下のとおりとなっている。

荒川区の将来人口推計(総人口:2060年まで)



	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
基準人口	2015年(平成27年)1月1日			
生残率	2010年(平成22年)荒川区生命表を基準(男女別1歳別に拡大推計)			
出生率	2000年(平成12年)から2013年(平成25年)の女性5歳別出生率を平均(合計特殊出生率1.15)	2013年(平成25年)の女性5歳別出生率を平均(合計特殊出生率1.30)基準とし、2025年(平成37年)までに合計特殊出生率1.43(平成25年全国)を達成し、そのまま維持	2013年(平成25年)の女性5歳別出生率を平均(合計特殊出生率1.30)基準とし、2030年(平成42年)までに合計特殊出生率1.76(東京都総合戦略目標)を達成し、そのまま維持	2013年(平成25年)の女性5歳別出生率を平均(合計特殊出生率1.30)基準とし、2032年(平成44年)までに合計特殊出生率1.80(国の長期ビジョン目標)を達成し、そのまま維持
社会移動率	概ね1,054人/年の増加が見込まれる移動率(男女別1歳別)を基準とし、全国の人口減少に伴って遞減	概ね1,435人/年の増加が見込まれる移動率(男女別1歳別)を基準とし、全国の人口減少に伴って遞減	概ね1,435人/年の増加が見込まれる移動率(男女別1歳別)を基準とし、全国の人口減少に伴って遞減	概ね1,435人/年の増加が見込まれる移動率(男女別1歳別)を基準とし、全国の人口減少に伴って遞減

(出典:荒川区人口ビジョン)

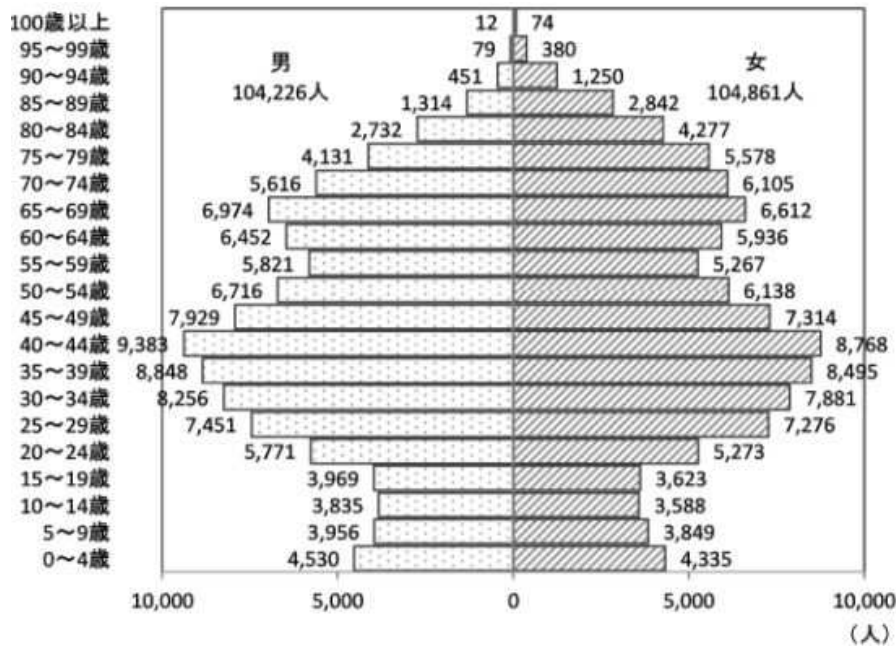


(4) パターン2(想定人口)推計結果

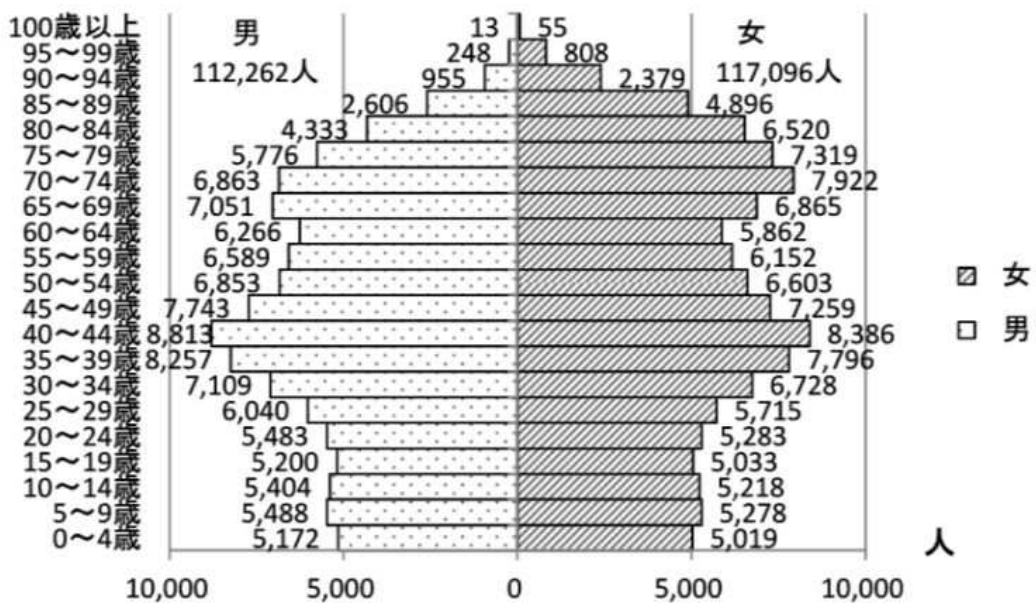
ア 人口ピラミッド

- 人口ピラミッド図において、2015年(平成27年)と2060年(平成72年)を比較すると、40~44歳が最も多くなっている点は同様である。
- 2015年(平成27年)には65~69歳がもう一つのピークになっていたが、2060年(平成72年)には70~74歳にピークが上昇する。

人口ピラミッド(2015年)



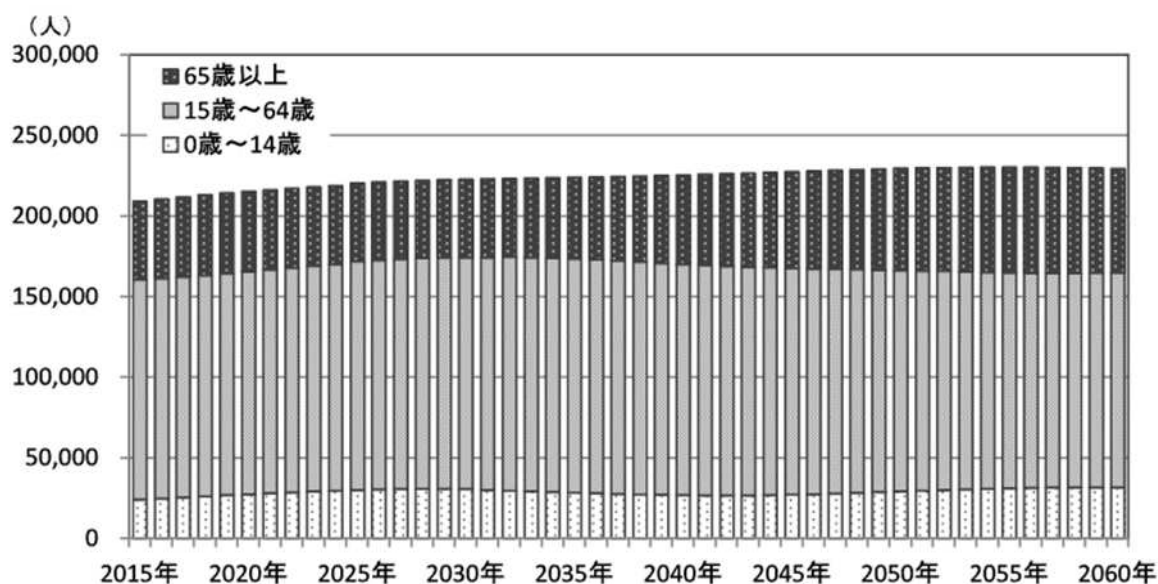
人口ピラミッド(2060年、パターン2(想定人口))



イ 年齢3区分別人口

- 総人口に占める年少人口の割合は、2015年(平成27年)の11.5%から、2060年(平成72年)には13.8%へ上昇する見込みである。
- 総人口に占める生産年齢人口の割合は、2015年(平成27年)の65.3%から、2060年(平成72年)には58.1%へ低下する見込みである。
- 総人口に占める老年人口の割合は、2015年(平成27年)の23.2%から、2060年(平成72年)には28.2%へ上昇し、高齢化が進行する見込みである。

年齢3区分別人口(パターン2(想定人口))



	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
0歳～14歳(年少人口)	24,093	27,398	30,069	30,481	28,338	26,808	27,163	29,168	31,074	31,579
	11.5%	12.7%	13.6%	13.7%	12.7%	11.9%	11.9%	12.7%	13.5%	13.8%
15歳～64歳(生産年齢人口)	136,567	138,047	141,684	143,822	145,114	143,109	140,423	137,060	133,715	133,170
	65.3%	64.1%	64.3%	64.6%	64.8%	63.5%	61.7%	59.7%	58.1%	58.1%
65歳以上(老年人口)	48,427	49,763	48,589	48,425	50,418	55,427	59,839	63,187	65,545	64,609
	23.2%	23.1%	22.1%	21.7%	22.5%	24.6%	26.3%	27.5%	28.5%	28.2%
計	209,087	215,208	220,342	222,728	223,870	225,344	227,425	229,415	230,334	229,358

(出典：荒川区人口ビジョン)

(5) 人口動向分析から見える現状と課題等

- 『荒川区人口ビジョン(平成28年3月)』では、人口動向分析の結果から、荒川区の現状と課題を以下のとおりまとめている。

ア 高齢化の進行

- 荒川区は全国と比較して、生産年齢人口の中でもいわゆる子育て世代が多いという特徴が見られる。ただ、現状では生産年齢人口が多くなっているものの、今後転出入があまり発生しなかったと仮定すると、この生産年齢人口は数十年後には老年人口に移行することから、将来的に高齢化が進行する可能性がある。

イ 出生率の低さ

- 荒川区における人口を将来に渡って維持し、持続可能で活力ある地域社会を築いていくためには、出生率を向上させることにより転入者の多さに頼ることなく人口を増加させていくことが必要と言える。

ウ 人口流動性の高さ

- 荒川区では、人口の転出入が多い、流動性の高さが特徴的であり、定住化、特に若年世代の定住化をいかに促進していくかが課題であると言える。



荒川区が今後目指すべき方向性

ア 出生率の向上

- 晩婚化が進み、未婚率が上昇している中で出生率の向上を図っていくためには、若年世代が結婚、出産、子育てに希望を持つことができるようにすることが重要であり、子育て環境や教育環境の整備をこれまで以上に推進していく必要がある。

イ 定住化の促進

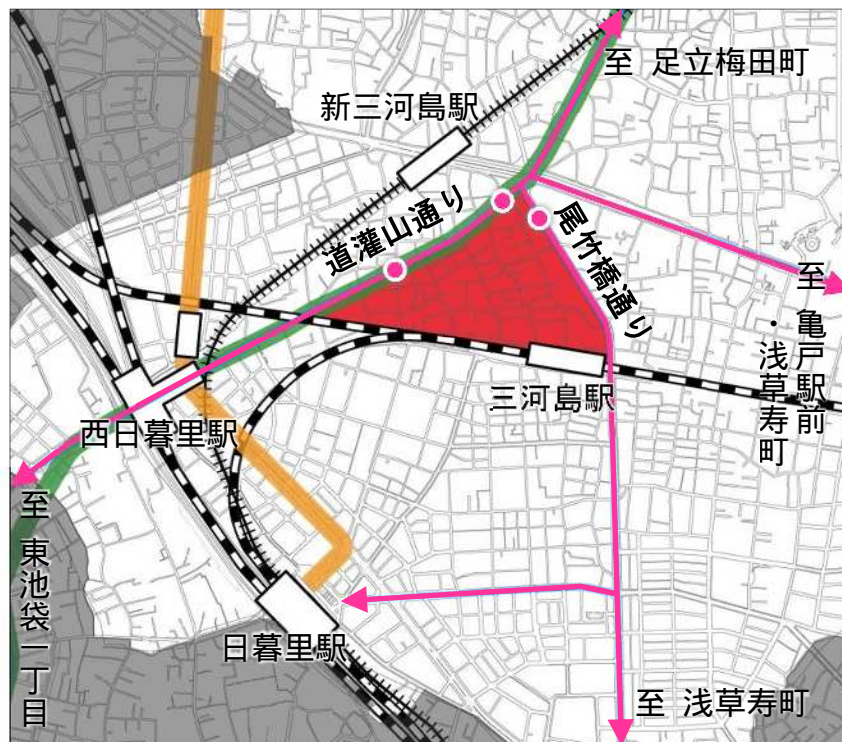
- 持続可能で活力ある地域社会を築いていくためには、特に30~40歳代の子育て世代の定住化を促進していくことが有効と考えられる。子育て世代が荒川区に定住し、子どもを産み育て、その子どもが荒川区に住み続けてくれるような、次の世代が定住するような環境整備を進めていくことが重要であると言える。

## 8 公共交通







### (1) 公共交通網

- 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となっている。
- 一方で、三河島駅の北側の駅前空間が未整備であることから、三河島駅前北地区市街地再開発事業等を踏まえたバリアフリー化や安全・安心な動線の整備を目指す必要がある。
- 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る。

対象区域における公共交通網の状況



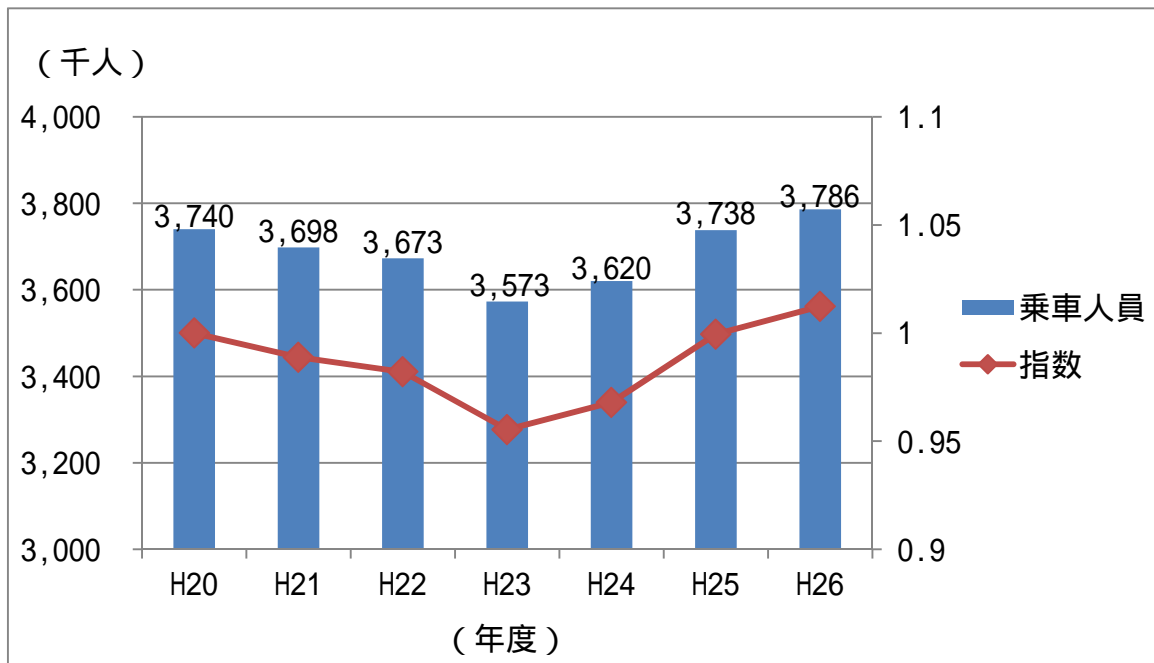
#### 凡例

 JR 線	 京成本線
 千代田線	 バス路線
 日暮里・舎人ライナー	 バス停

(2) 公共交通利用客数の推移

- 三河島駅の乗車人員は、平成20年から平成23年まで減少傾向が続いたが、三河島駅の南北で市街地再開発事業が実施・検討されているとともに、平成27年に上野東京ラインが開通し、三河島駅から東京駅・品川駅へ乗り換えなしで利用できるなど、利便性がより高まった。
- このため、今後は、乗車人員の増加が推測され、駅利用者等の安全・安心対策も検討する必要がある。

三河島駅の年度別年間乗車人員



指数は平成20年度の値を基準とした値

(参考) 三河島駅の年度別一日平均乗車人員 (単位：人)

H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
10,247	10,132	10,063	9,789	9,918	10,241	10,373

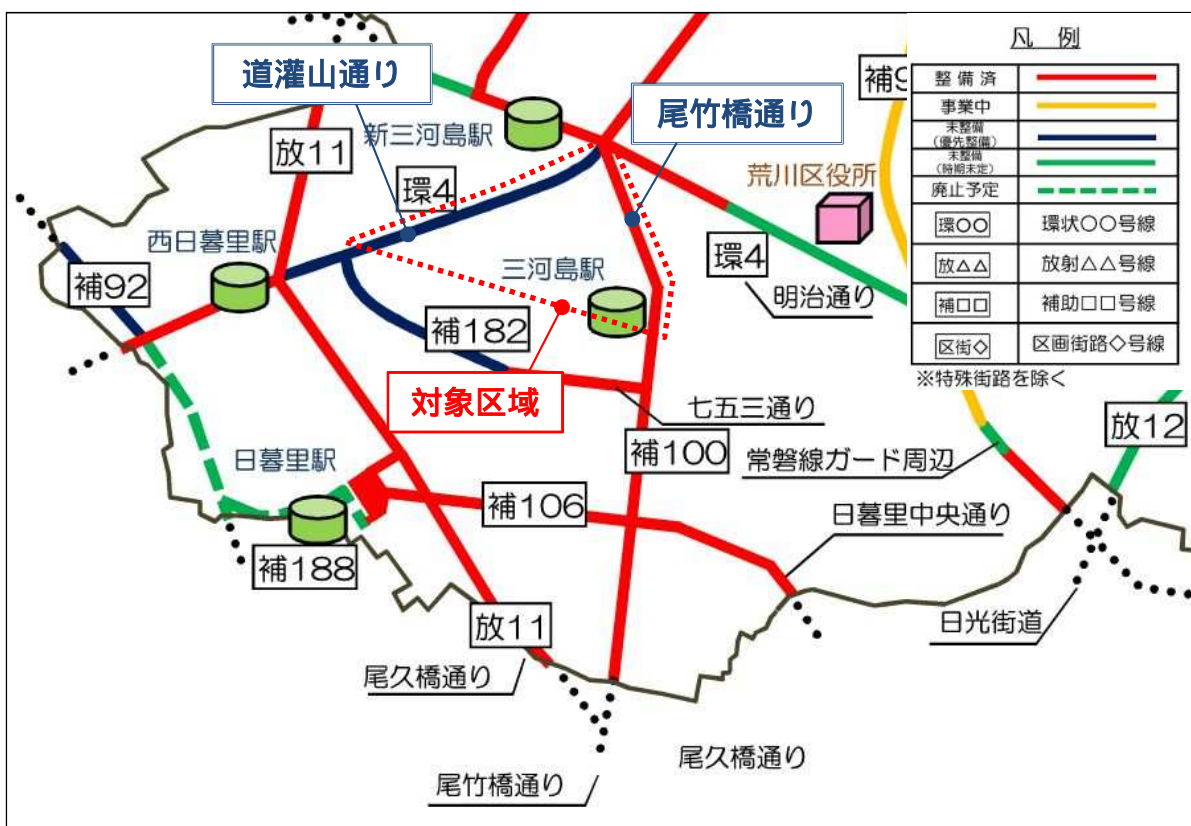
(出典：東京都統計年鑑より作成)



9 都市計画道路の状況

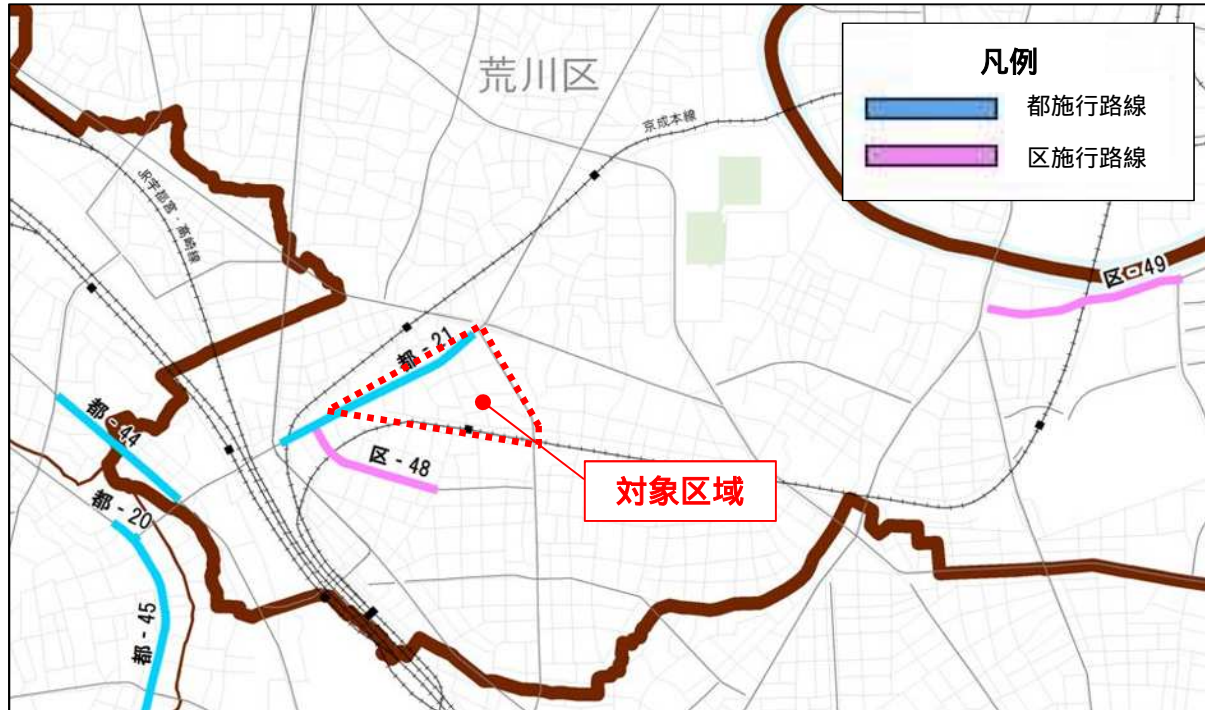
- 対象区域内には、補助 100 号線（尾竹橋通り）と、環状 4 号線（道灌山通り）という 2 本の都市計画道路が存在する。
- 補助 100 号線（尾竹橋通り）は整備済みとなっており、第二次緊急輸送道路に指定されている。
- 環状 4 号線（道灌山通り）は未整備で、優先整備路線に指定されており、計画幅員は 25m である。

都市計画道路整備状況図



(出典：都市計画道路整備状況図(荒川区))

第四次事業化計画優先整備路線位置図



(出典：東京における都市計画道路の整備方針(東京都))



道灌山通り



尾竹橋通り

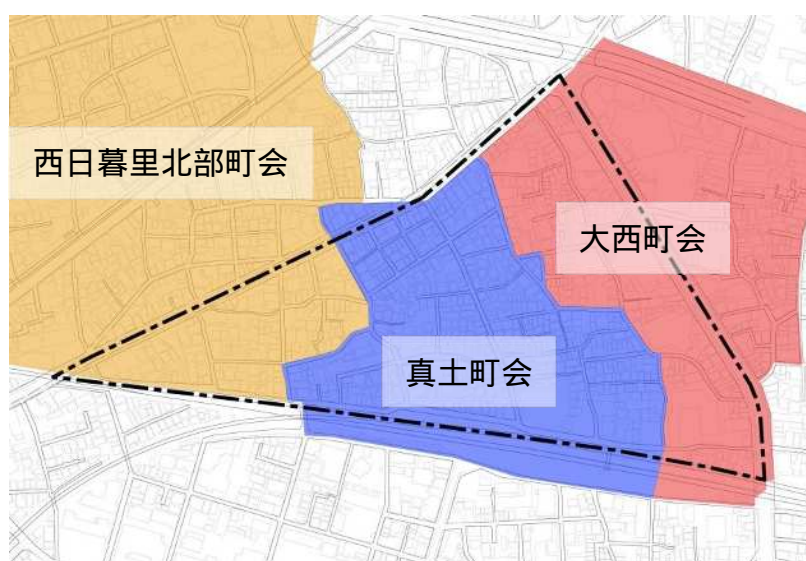
・地域住民等を対象にした勉強会の開催

## 地域住民等を対象にした勉強会の開催

### 1 西日暮里一丁目街づくり勉強会について

- 対象区域において、まちの現況や課題、三河島駅前北地区市街地再開発事業について期待することなど、地域住民等の思いや考えを把握するため、3町会（真土町会、大西町会、西日暮里北部町会）を対象に「西日暮里一丁目街づくり勉強会」を開催した。
- また、街づくりニュースを作成し、地域住民等に配付又は掲示した。

対象区域の町会区分



勉強会のメンバー

真土町会	5名
大西町会	5名
西日暮里北部町会	5名
計	15名

各町会の役員  
を中心に構成

西日暮里一丁目街づくり勉強会の開催日程

	テーマ等	開催日	開催場所
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>メンバー紹介</li> <li>まちの現況（防災性、地域資源等）</li> </ul>	H27.4.23	真土町会会館
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>実地調査に基づく課題の抽出</li> <li>コミュニティー継続の必要性</li> <li>まちづくりの事例紹介</li> </ul>	H27.6.12	真土町会会館
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>模擬的まちづくり(どんなまちになったらいいか)</li> </ul>	H27.7.31	真土町会会館
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>勉強会での意見の整理</li> <li>まちづくりのゾーニングイメージ</li> </ul>	H27.9.15	真土町会会館
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり構想（素案）の説明</li> </ul>	H28.3.16	真土町会会館

その他、各回で意見交換を実施

## 2 西日暮里一丁目街づくり勉強会での意見等

- 西日暮里一丁目街づくり勉強会で挙げた意見等について、以下に整理する。

### (1) 防災について

- 災害に対して不安がある。最優先すべきは防災だと感じる。
- 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。
- 公園の地下に防災井戸を設置するなど、対象区域の水利施設を充実すべきである。
- 良好なコミュニティを残しながら、防災に強いまちづくりを進めてほしい。

### (2) 道路について

- 対象区域内の縦方向と横方向の動線を確保するとともに、幹線道路から緊急車両がアクセスできる広い道路が必要だと感じる。
- 安全・安心のまちづくりを進めるためには、道路の拡幅が前提となるが、権利者へのケアを十分に行わないと事業は進まないと思う。
- 新たな道路を対象区域内につくることは難しいと思う。セットバックをして、現況の道路を拡幅していくしかないのではないか。
- 道路の形状は、幹線道路を結ぶような直線状のものがよいと思う。

### (3) 公園について

- 新たに公園をつくるのであれば、一定規模以上を確保してほしい。小さな公園よりも防犯性が高く、地域のイベントにも使えるため、利用価値が上がると思う。
- みどり豊かな散歩道をつくってほしい。

### (4) コミュニティーについて

- 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。
- マンション建設で防災性が上がることはよいが、誰が住んでいるかわからないようなマンションを建てることには反対である。
- 建替え等を行う際は、対象区域内に移転先を確保してほしい。



( 5 ) 生活利便について

- 対象区域は、鉄道 4 駅が徒歩圏内で、利便性が非常に高いエリアだと感じている。
- 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。

( 6 ) 市街地再開発及びまちづくり事業について

- 三河島駅前北地区の再開発で計画される施設によって、対象区域のまちづくりに影響が生じることも考えてほしい。
- 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。
- 事業の必要性は理解しているが、資金がないため、実際に建替え等を行うことは難しいと思う。
- 道路の拡幅事業は、住民にとってデメリットのイメージが強いため、メリットも提示していく必要があるのではないか。
- 1人暮らしの高齢者の生活にも配慮した事業を行ってほしい。

( 7 ) 事業の進め方について

- 長期の計画を立てられても現実性がない。危険な老朽住宅を除却する、狭い道路を広げる、子どもの遊び場をつくるといった、身近な課題から解決していくべきではないか。
- ある程度の青写真が描けたら、早い段階で地域住民等に説明してほしい。
- 建替え後すぐに道路を広げるということにならないように、今後、事業を行う際は、建替えを予定している住民に対して、事前に説明すべきである。
- 高齢者が多い地域であるため、事業を実施するのであれば、ローン等にも配慮して、短期間のスケジュールを計画してほしい。

3 その他説明会での意見等（平成 22 年 旧真土小学校跡地利用説明会）

- 三河島駅前に体育館を整備してほしい。
- 三河島駅は東京の中心に近いところにあるため、この立地を生かした公共的な施設を検討すべきである。

## 4 西日暮里一丁目街づくりニュース (1) 第1回勉強会

### 西日暮里一丁目街づくりニュース

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課  
平成27年6月編集発行

#### 西日暮里一丁目街づくり勉強会を開催しました

平成27年4月23日(木)、真土町会会館にて、「西日暮里一丁目街づくり勉強会」を開催致しました。

この勉強会は、「西日暮里一丁目街づくり」の方針となる「西日暮里一丁目街づくり構想案」を策定するため、地元の皆様にご理解やご関心を高めていただくことを目的としています。

第1回目のこの日は、「大西町会」「真土町会」「西日暮里北部町会」から選出された総勢15名程度のメンバーにご参加いただきました。

#### 「西日暮里一丁目街づくり勉強会」レポート

「西日暮里一丁目」に対する想いや、街の将来について熱い議論を交わしました。

今後も月1回程度、勉強会を開催し、「街の現状」や「街づくりの事例」などについて、理解を深める予定です。



■ ご意見・ご質問など、いつでもお気軽にご連絡ください ■

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課  
再開発係 三河島地区担当  
TEL (03) 3802-3111 内線 2832  
FAX (03) 3802-4104  
担当窓口 栗原・加藤・篠永

株式会社 谷澤総合鑑定所  
コンサルティング部  
TEL (03) 5549-2208  
FAX (03) 3505-2202  
担当窓口 田代・紅谷・金子・荒木

(2) 第2回勉強会

## 西日暮里一丁目街づくりニュース

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課  
平成27年7月編集発行

### 西日暮里一丁目街づくり勉強会を開催しました

平成27年6月12日(金)、真土町会会館にて、「西日暮里一丁目街づくり勉強会」を開催致しました。前回に引き続き、3町会から13名のメンバーにご参加いただきました。

2回目となる今回は、街の現状や街づくり事例の紹介などが行われました。

街の現状については、実地調査の結果と共に、西日暮里一丁目に係る統計データなどを紹介し、防災街づくりの必要性について考えました。また、将来の街のコミュニティの継続性について、開発が行われた場合や、街づくりが行われなかった場合のリスクについて説明されました。

事例紹介では、他地区での住民の意向に合わせた柔軟な街づくり手法や共同化について分かりやすく説明されました。

参加者の皆様からは、街づくりに伴う住民負担に対するご意見や、街づくりのより具体的な影響を知りたいとのご意見が出ました。

これを受け、次回は模擬的に西日暮里一丁目街づくりを行い、街や住民の方に与える影響について考えることになりました。

■ ご意見・ご質問など、いつでもお気軽にご連絡ください ■

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課  
再開発係 三河島地区担当  
TEL (03) 3802-3111 内線 2832  
FAX (03) 3802-4104  
担当窓口 栗原・加藤・篠永

株式会社 谷澤総合鑑定所  
コンサルティング部  
TEL (03) 5549-2208  
FAX (03) 3505-2202  
担当窓口 田代・紅谷・金子





(3) 第3回勉強会

## 西日暮里一丁目街づくりニュース

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課  
平成27年9月編集発行

### 西日暮里一丁目街づくり勉強会を開催しました

平成27年7月31日(金)、真土町会会館にて、「西日暮里一丁目街づくり勉強会」を開催致しました。前回に引き続き、3町会から12名のメンバーにご参加いただきました。

3回目となる今回は、模擬的に街づくりを行った場合の影響などについて説明がなされました。

模擬的な街づくりでは、新たに道路や公園などをつくった場合、街がどのように変わるのか、住民の方にはどのようなメリットとデメリットがあるのかについて説明がなされました。また、街づくりの方法として、土地区画整理事業や地区計画などによる方法が紹介され、住民負担の大きさがそれぞれの方法でどの程度異なるかについても説明がなされました。

参加者の皆様からは、新たに道路をつくる場合には、どのような道路を優先してつくるべきかといったご意見や、住民の負担を十分に考えた上で街づくりを進めることが必要であるといったご意見が出ました。

次回は、これまでの勉強会で頂いたご意見等を整理し、「西日暮里一丁目街づくり構想」の骨子を考えていくことを予定しています。

■ ご意見・ご質問など、いつでもお気軽にご連絡ください ■

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課  
再開発係 三河島地区担当  
TEL (03) 3802-3111 内線 2832  
FAX (03) 3802-4104  
担当窓口 栗原・加藤・篠永

株式会社 谷澤総合鑑定所  
コンサルティング部  
TEL (03) 5549-2208  
FAX (03) 3505-2202  
担当窓口 田代・紅谷・金子



(4) 第4回勉強会

# 西日暮里一丁目街づくりニュース

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課  
平成27年11月編集発行

## 第4回西日暮里一丁目街づくり勉強会を開催しました

平成27年9月15日(火)、真土町会会館にて、「西日暮里一丁目街づくり勉強会」を開催致しました。前回に引き続き、3町会から12名のメンバーにご参加いただきました。

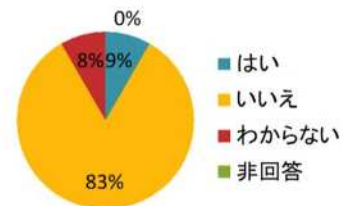
4回目となる今回は、第1回～第3回の勉強会で頂いたご意見の整理と、それを踏まえた街づくり構想案のイメージについて説明がなされました。

第1回～第3回の勉強会で頂いたご意見については、「防災」、「道路」、「公園」などといった項目毎に整理を行い、現状の街の課題などについて、再度確認を行いました。そして、各ご意見を反映した街づくり構想案のイメージについては、地域をその特性に応じて5つのゾーンに分けた上で、ゾーン毎に、現状の課題、今後の整備イメージ、整備期間などに関する説明がなされました。

参加者の皆様からは、「街づくりには長期間かかるが、子や孫のために今から防災に強い街づくりを考えていく必要がある」、「区が、他地区に先駆けて街づくりに取り組んでいるこの機会をいかすべき」といったご意見などが出されました。

次回は、年明け頃に、これまでの勉強会の内容を踏まえた「街づくり構想の原案(たたき台)」を皆様に報告することを予定しています。

■勉強会アンケート結果(一部抜粋)  
・街の防災性に満足していますか？



■ ご意見・ご質問など、いつでもお気軽にご連絡ください ■

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課  
再開発係 三河島地区担当  
TEL (03) 3802-3111 内線 2832  
FAX (03) 3802-4104  
担当窓口 栗原・加藤・篠永

株式会社 谷澤総合鑑定所  
コンサルティング部  
TEL (03) 5549-2208  
FAX (03) 3505-2202  
担当窓口 田代・紅谷・金子



・対象区域における特性、課題等の整理

## 対象区域における特性、課題等の整理

### 1 ゾーンの設定

- 上位計画・関連計画から見た対象区域のあり方や地区現況の整理など、これまでの内容を踏まえて、対象区域を3つのゾーンに整理する。

#### 都市機能集積ゾーン

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

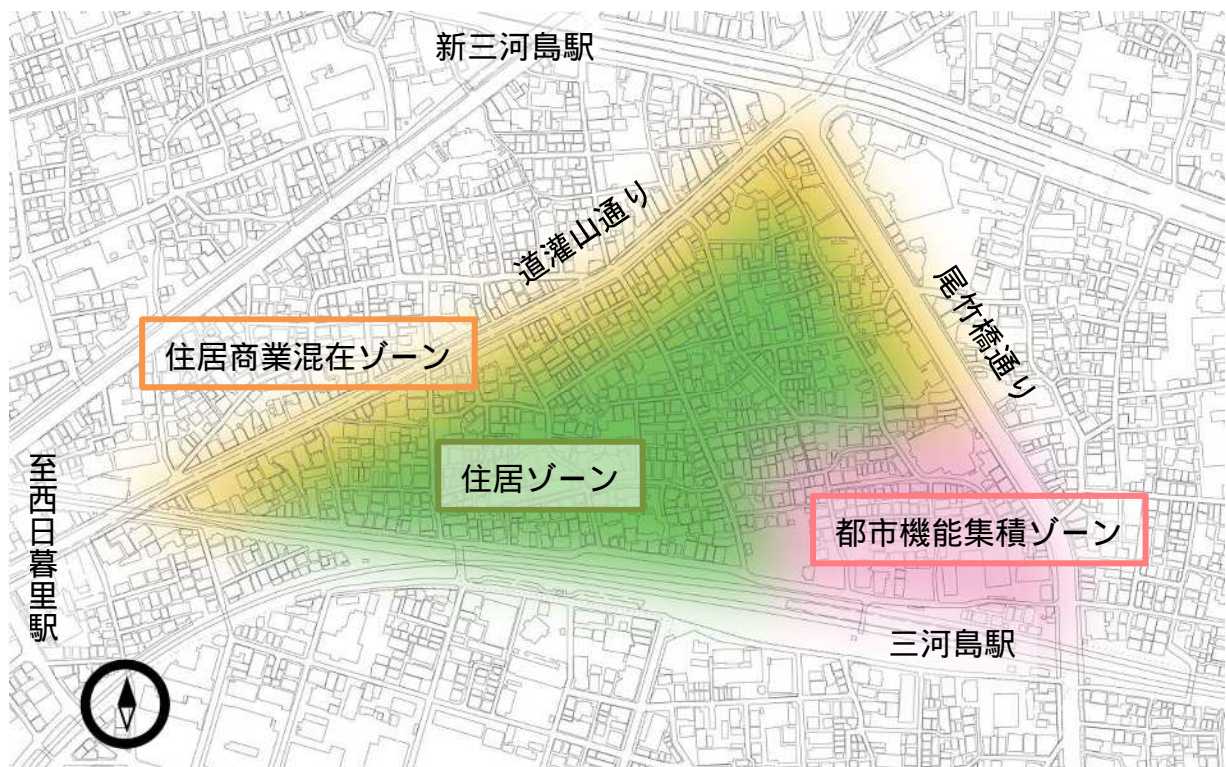
#### 住居商業混在ゾーン

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

### ゾーンのイメージ



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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低・未利用地が比較的多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・狭小地が比較的多い。</li> <li>・不接道敷地により、建替えが進まない場所がある。</li> </ul>
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅、商業、工業が混在する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住商併用建物の割合が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建を中心とした木造住宅の割合が多い。</li> </ul>
交通環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三河島駅に近接しており、交通利便性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通量の多い都市計画道路に面している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・細街路が多く、交通安全性の課題がある。</li> <li>・東西に抜ける大きな道路がない。</li> </ul>
みどり・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園や広場がない。</li> <li>・尾竹橋通りは電線類地中化整備済みである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園や広場があるが、みどり豊かな空間が少ない。</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の防災拠点となる場所がない。</li> <li>・幹線道路に通じる道路が狭く、緊急車両が入りにくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧耐震建築物を含む木造住宅が密集している。</li> <li>・西日暮里一丁目の総合危険度は5となっている。</li> </ul>
公共・公益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧真土小学校跡地が存在する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・真土公園、真土児童遊園、西日暮里一丁目防災広場がある。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の交流拠点となる場所がない。</li> <li>・市街地再開発事業を予定している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

## 2 各ゾーンの課題等の整理

- 各ゾーンの現況、特性及び上位計画・関連計画の方向性を踏まえて、ゾーン別に課題等の整理を行う。

### (1) 都市機能集積ゾーン

#### ア 駅前としてふさわしい合理的な土地利用

- 三河島駅の南側では、市街地再開発事業が完了し、土地の有効利用・高度利用が図られている一方、三河島駅の北側では、旧真土小学校跡地の存在など、低・未利用地が比較的多く、また、住宅、商業、工業が混在しており、駅前としてふさわしい魅力やにぎわいが不足している。
- 三河島駅の北側においても市街地再開発事業を予定しており、本事業を踏まえたバリアフリー化や動線の整備等を検討する必要がある。
- 三河島駅は荒川区の中心部近くに位置しており、再開発区域内に存在する旧真土小学校跡地の活用に当たっては、この立地を十分に生かすことができる荒川区の施設の整備を検討する必要がある。

#### イ 地域の玄関口としての都市・交流・防災機能の集積

- 三河島駅に近接している交通利便性の高さを生かし、広域拠点にふさわしい都市機能を集積する必要がある。
- 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く、地域の交流拠点となる場所を整備する必要がある。
- 幹線道路に通じる道路が狭く、緊急車両の通行に支障があるほか、地域住民や帰宅困難者等のための防災拠点となる場所がない。

## (2) 住居商業混在ゾーン

### ア 商店街等の活用と住商共存の環境形成

- 尾竹橋通り及び道灌山通りには、古くから親しまれている商店街等が立地しているが、西日暮里一丁目の小売業事業所数は減少傾向にあり、生活利便性の低下が課題である。
- 住商併用建物の割合が多いなど、住居と商業等が混在しており、住商が共存する生活環境を形成する必要がある。

### イ 都市計画道路の整備を踏まえたまちづくり

- 補助 100 号線（尾竹橋通り）は電線類地中化整備済みであり、沿道の高度利用、耐震化、不燃化が進んでいる一方、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が、未整備である。
- 東京都による都市計画道路の整備にあわせた高度利用を図る際には、交通や景観に配慮したまちづくりを検討するとともに、本ゾーンにない公園や広場の整備も検討する必要がある。

## (3) 住居ゾーン

### ア ハード対策とソフト対策による防災まちづくりの推進

- 首都直下地震等の災害から地域住民の生命や財産等を守るため、道づくり（細街路の整備や東西に抜ける大きな道路の整備等）旧耐震建築物の建替え等を促進し、防災性の向上を図る必要がある。
- ハード対策は効果の実現までに時間を要することから、荒川区の強みである地域コミュニティを生かしたソフト対策（自主防災意識と隣近所での助け合い精神の醸成等）を併せて実施する必要がある。

### イ 下町らしい良好な地域コミュニティの継続

- 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おり、建替え等の際にも、このコミュニティを継続することが課題である。
- 既存の公園や広場の機能を生かしながら、地域に親しまれるみどり豊かな空間を整備し、誰もが住み続けられる住まいづくりを推進する必要がある。



. まちづくりの方針

## まちづくりの方針

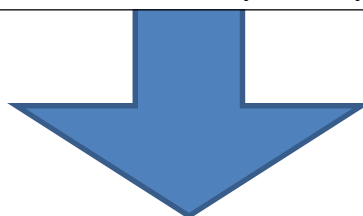
### 1 対象区域のまちづくりの方針

- 上位計画・関連計画や前章の各ゾーンの現況、課題等を踏まえ、対象区域のまちづくりの方針について、以下のとおり設定する。

現況
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li><li>• 古くから親しまれている商店街等が立地する地域</li><li>• 下町らしい近所づきあいのあるコミュニティが根付いた地域</li></ul>

課題
<ul style="list-style-type: none"><li>• 駅前としてふさわしい魅力やにぎわいの不足</li><li>• 小売業事業所数の減少等による生活利便性の低下</li><li>• 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</li></ul>

整備方針
<ul style="list-style-type: none"><li>• 市街地再開発事業を生かした魅力とにぎわいの創出</li><li>• 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</li><li>• 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、地域コミュニティによる地域防災力（減災力）の向上</li></ul>



## まちづくりの方針

地域コミュニティ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 ～

## 2 公共・公益施設の整備方針

- 対象区域において、まちづくりを推進していくに際し、各事業主体と連携を図りながら、行政としての支援や助言を行う。
- また、道路の整備と併せて、公共・公益施設の整備を行い、より安全・安心で、利便性の高いまちづくりを推進する。
- 整備の方針としては、以下のような事項を想定する。

## (1) 駅前施設の整備

- 三河島駅前には、区内最大の交通結節点である日暮里地域の拠点の一つとして、都市活動の中心となる地区として位置付けている。
- 駅周辺の活性化と地域の安全・安心向上に資するため、駅前という利便性の高さを生かした公共・公益施設の整備を検討する。

## (2) 人口等の動向を見据えた公共・公益施設の整備

- 対象区域を含む日暮里地域では、人口構成の変化に伴い、保育施設や教育施設、高齢者施設が不足している。
- マンション等の開発動向や人口の推移を見極めながら、対象区域及びその周辺エリアにとって必要な公共・公益施設の整備について、民間の活用を含めた検討を行う。

## (3) 旧真土小学校跡地の活用

- 旧真土小学校跡地は、三河島駅前北地区市街地再開発事業の区域内に存在し、本再開発事業にあわせて、荒川区の施設を整備することを検討している。なお、本施設の整備に当たっては、荒川区の中心部近くに位置する三河島駅の立地を十分に生かす必要がある。
- このような中、荒川区では、平成28年4月に『荒川区スポーツ推進プラン』を策定し、新たな体育館の整備を推進することとしている。
- 既存の区立スポーツ施設（体育館）は、東西（南千住地域と西尾久地域）に整備していることから、荒川区の中心部近くに位置する三河島駅は、新たな体育館の配置バランスとして適切である。
- よって、『荒川区スポーツ推進プラン』におけるスポーツ推進のキーワードである「広げる・高める・つなぐ」及び、アプローチの視点である「する・みる・支える」を具現化するための新たな体育館の整備を検討する。
- また、体育機能以外の用途として、各種イベントや地域の交流会等の開催も可能となるよう会議室やコミュニティスペース等の整備を検討する。

### 3 ゾーン別のまちづくりの方針

- 前章で設定した各ゾーンについて、まちづくりの目標、まちづくりの基本方針、まちづくりの取組イメージを以下に整理する。

#### (1) 都市機能集積ゾーン

##### ア まちづくりの目標

- 都市機能集積ゾーンは、三河島駅前に位置し、地域の玄関口として人々が行き交う交通利便性の高いエリアである。
- 一方、地域の交流拠点や防災拠点、大きな集客を生む施設がないなど、駅前としてふさわしい魅力やにぎわいが不足しており、これらの機能を将来的に整備する必要がある。
- 以上から、都市機能集積ゾーンは、以下をまちづくりの目標とする。

##### < 地域の特性 >

- 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。

##### < まちづくりの目標 >

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

#### 都市機能集積ゾーンのまちづくり方針図



## イ まちづくりの基本方針と取組イメージ

- 都市機能集積ゾーンのまちづくりの目標を実現するため、以下に本ゾーンの基本方針と取組イメージを示す。

### 土地利用：駅前立地を生かした土地の有効利用

- これまで育まれてきた地域コミュニティにより、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を誘導します。
- 土地の共同化と高度利用等により、オープンスペース（公開空地等）の創出を図ります。本スペースは、ゆとりある都市空間として、様々な地域活動の場として利用するとともに、災害時の拠点としても有効に活用できるよう目指します。
- 三河島駅前市街地再開発事業に当たり、旧真土小学校跡地の有効活用を検討します。

### 都市機能：地域の玄関口としての機能集積

#### 住宅

- 都市・防災・交流機能を導入した駅前施設を整備し、あわせて良好な住環境の実現を目指します。
- 周辺地域を含めた広いエリアでの状況を踏まえつつ、様々な年代やライフスタイルの方々が、安心して快適に生活できる居住空間の整備を目指します。

#### 商業

- 商業施設等の整備を推進し、駅前としてふさわしい魅力とにぎわいの創出を目指します。
- 対象区域及び周辺地域に生活するの方々にとって必要な施設の充実を目指します。

#### 業務

- 鉄道やバスの交通利便性の高さを生かした業務機能の導入を目指します。

### 交通環境：交通利便性の高さを生かした駅機能の強化

- 三河島駅前北地区市街地再開発事業等を踏まえたバリアフリー化や安全・安心な動線の整備を目指します。
- 高度利用等を図る際には、自動車、自転車、歩行者の各動線を分離するなど、交通安全性の向上を図ります。



みどり・景観：みどり豊かでうるおいのある駅前空間の形成

- 三河島駅前北地区市街地再開発事業等により建設される駅前施設の省エネルギー化など、環境に配慮した取組を推進します。
- オープンスペースについては、植栽やベンチを設置するなど、高齢者や子ども連れの家族も安心して利用できるみどり豊かでうるおいのある駅前空間の整備を目指します。

防災：広域的な地域の防災拠点と道路の整備

- 帰宅困難者の一時滞在、防災備蓄倉庫の整備など、荒川区外からの利用者も想定した地域防災拠点の整備を目指します。
- 三河島駅前北地区市街地再開発事業を踏まえた災害に強い道路の整備を検討するとともに、救護・救急車両や救援物資運搬車両など、災害時における大型車等のアクセス路の確保を目指します。
- 三河島駅前北地区市街地再開発事業により建設される施設等について、水害時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」の認定を推進し、地域の防災性向上を図ります。
- 道路の整備や建築物の耐震化、不燃化等のハード対策を推進し、災害に強い安全・安心のまちづくりを目指します。
- 「区民自らの身の安全は自らが守る」という観点に立ち、日頃から自主的に地震等の災害に備え、自己の安全確保に努める「自助」と、町会等の防災区民組織や地域住民、企業等が相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」による取組を促進します。
- 避難援助体制の充実（良好な地域コミュニティの形成等）を目指します。

公共・公益施設：市街地再開発事業を踏まえた公共・公益施設の検討

- 『荒川区スポーツ推進プラン』におけるスポーツ推進のキーワードである「広げる・高める・つなぐ」及び、アプローチの視点である「する・みる・支える」を具現化するための新たな体育館の整備を検討します。
- また、体育機能以外の用途として、各種イベントや地域の交流会等の開催も可能となるよう会議室やコミュニティスペース等の整備を検討します。
- マンション等の開発動向や人口の推移、周辺地域の整備状況等を踏まえながら、民間の活用を含めた公共・公益施設の検討を行います。

その他：市街地再開発事業を生かした地域の交流拠点の整備

- 三河島駅前北地区市街地再開発事業を、対象区域の先導的な役割（リーディングプロジェクト）として位置付け、周辺地域との連携を目指します。
- 地域コミュニティの活性化に向けて、地域の交流活動の中心となる拠点の整備を目指します。
- 高齢者のふれあいの場等の創出を検討します。
- 保育園等の整備を進めるため、新たな規制緩和の仕組みや、地区計画を定めること等による容積率の規制緩和について検討します。



昭和 39 年の日暮里駅前



平成 24 年の日暮里駅前

## (2) 住居商業混在ゾーン

### ア まちづくりの目標

- 住居商業混在ゾーンは、古くから親しまれている商店街等と、中高層の住宅が混在するエリアである。また、西日暮里一丁目の小売業事業所数が減少傾向にあるなど、生活利便性の低下が課題となっている。
- 尾竹橋通りは、沿道の高度利用、建築物の耐震化や不燃化が進んでいる。
- 道灌山通りは、東京都の優先整備路線に指定されており、景観等に配慮し、沿道の高度利用を進めることが必要である。
- 以上から、住居商業混在ゾーンは、以下をまちづくりの目標とする。

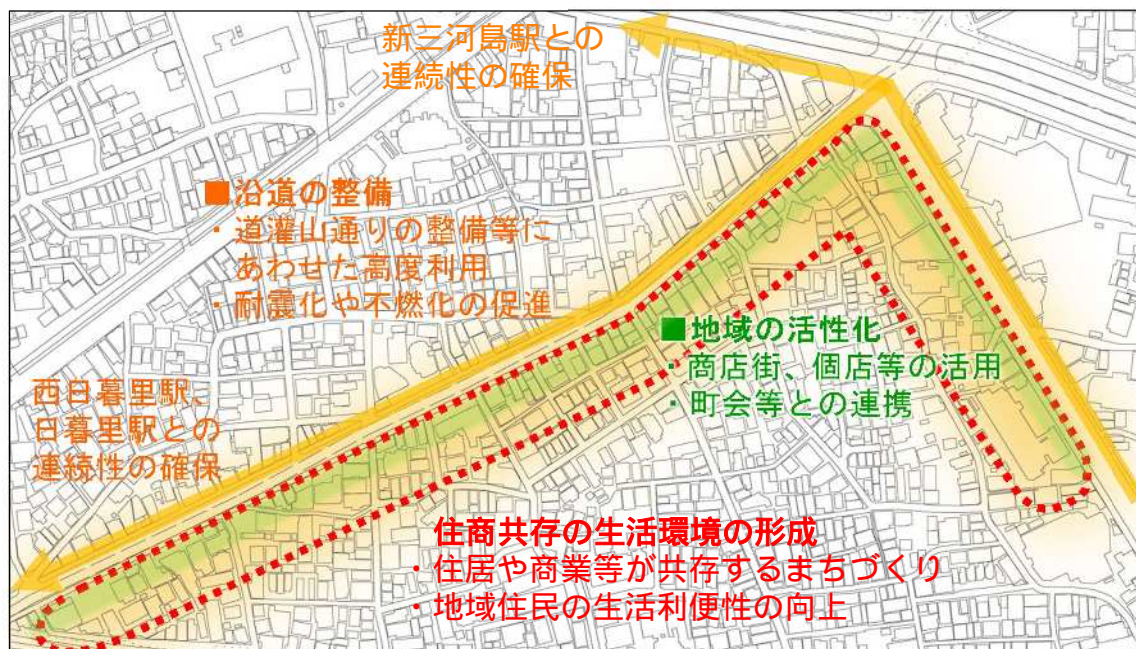
### < 地域の特性 >

- 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。

### < まちづくりの目標 >

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

### 住居商業混在ゾーンのまちづくり方針図



イ まちづくりの基本方針と取組イメージ

- 住居商業混在ゾーンのまちづくりの目標を実現するため、以下に本ゾーンの基本方針と取組イメージを示す。

土地利用：幹線道路沿道にふさわしい土地の有効利用

- 優先整備路線に指定されている環状4号線(道灌山通り)の整備等にあわせて、沿道の高度利用や共同建替え等の誘導を目指します。
- 高度利用による建替え等に際して、商業・業務施設の集積など、にぎわいを創出できるような土地利用を目指します。

都市機能：住商共存の生活環境の形成

住宅

- 住居(戸建て、マンション等)や商業等(商店街、個店等)が共存するまちづくりを目指します。
- 耐火性能やバリアフリー化を誘導し、居住性能を高め、誰もが生活しやすい環境の形成を目指します。

商業

- 消費生活を支えるだけでなく、人々が集う商店街、個店を目指し、地域住民の生活利便性の向上を図ります。
- 商業等と住居が共存する環境の形成を目指します。
- 対象区域外の人々も訪れたいくなるような店舗づくりを目指します。

業務

- 都市機能集積ゾーンで整備する施設を踏まえた段階的な業務機能の創出を目指します。

交通環境：土地利用と連携した段階的な道路空間の整備

- 日暮里拠点である西日暮里駅、日暮里駅や、徒歩圏内である新三河島駅との連続性の確保を目指します。
- 幹線道路沿いであることから、高度利用等にあわせた歩行者空間、自転車空間の整備による交通安全性の向上を目指します。

みどり・景観：みどりが充実した沿道景観の形成

- 一定規模の面的整備の実施時に積極的に緑化を行うなど、みどり豊かな沿道の景観づくりを目指します。
- 連続性や統一性のある街並みの形成を誘導し、地域住民が親しみやすい景観づくりを目指します。



防災：延焼遮断帯の形成等による防災性の向上

- 旧耐震基準の沿道建築物等について、建替えや耐震改修等により、当該建築物の倒壊による道路閉塞の防止を目指します。
- 道路の整備を進めるとともに、建築物の耐震化、不燃化等を促進し、災害に強い安全・安心のまちづくりを目指します。
- 新たに建設される建築物について、水害時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」の認定を推進し、地域の防災性向上を図ります。
- 「自助」の取組に加えて、商店街をはじめ、町会等の防災区民組織や地域住民等が相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」による取組を促進します。
- 避難援助体制の充実（良好な地域コミュニティの形成等）を目指します。

公共・公益施設：都市基盤の強化に向けた整備の検討

- 環状4号線（道灌山通り）が東京都の優先整備路線に指定されていることから、これを踏まえた都市基盤の強化に向けた整備を検討します。

その他：商店街、個店等を活用した地域の活性化

- 各種支援制度や町会等との連携を図りながら、商店街、個店等を活用した地域の活性化を目指します。



### (3) 住居ゾーン

#### ア まちづくりの目標

- 住居ゾーンは、戸建住宅を中心とした下町らしい住環境が形成されているエリアである。
- あたかみのある下町情緒と地域コミュニティを残しながら、誰もが住み続けられるまちづくりを推進することが必要である。
- 幅員4m未満の細街路や建替えが進まない要因の1つである不接道敷地の建築物が比較的多く、旧耐震建築物の存在とあわせて防災性に課題がある。
- 以上から、住居ゾーンは、以下をまちづくりの目標とする。

#### < 地域の特性 >

- 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。
- 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がある。

#### < まちづくりの目標 >

道路の整備、建替え等による防災性や、地域コミュニティによる地域防災力（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

#### 住居ゾーンのまちづくり方針図



イ まちづくりの基本方針と取組イメージ

- 住居ゾーンのまちづくりの目標を実現するため、以下に本ゾーンの基本方針と取組イメージを示す。

土地利用：木造住宅密集地域の改善に向けた土地の有効活用

- 不接道敷地は、共同建替え等による新たな道路の整備や建替えを促進し、安全性と快適性の向上を目指します。
- 建替えや相続、売却等による土地の細分化の防止を図ります。

都市機能：地域コミュニティを礎とした良好な住環境の形成

住宅

- 木造住宅密集地域の改善に向けた取組を推進するとともに、地域コミュニティの継続を図り、良好な住環境を形成することで、誰もが住み続けられる住まいづくりを目指します。
- 良好なコミュニティによる下町らしいまちづくりを目指します。

商業

- 都市機能集積ゾーンの商業機能や住居商業混在ゾーンの商店街、個店等を踏まえ、地域住民の暮らしやすさに配慮した商業機能の整備を検討します。

業務

- 都市機能集積ゾーンの業務機能等を踏まえた、業務機能の整備を検討します。

交通環境：地域住民の生活を支える道路の整備

- 南北方向には主要生活道路と生活道路がある一方、東西方向には幹線道路につながる大きな道路がないことから、三河島駅前北地区市街地再開発事業を契機とした道路の整備を検討します。
- 子どもから高齢者まで安心して通行できる歩行者空間を目指します。

みどり・景観：地域に配慮した親しみのある景観の形成

- 対象区域内には真土公園以外の大きなオープンスペースがないため、地域のニーズを踏まえ、地域住民が利用しやすい一定規模以上の公園や広場等の整備を目指します。
- 緑化の整備等によるみどり豊かでうるおいのある景観づくりを目指します。

防災：ハード対策とソフト対策による防災機能の強化

- 道路の整備や旧耐震建築物の建替え促進など、木造住宅密集地域の改善に向けた取組を推進し、防災性の向上を目指します。
- 「区民自らの身の安全は自らが守る」という観点に立ち、日頃から自主的に地震等の災害に備え、自己の安全確保に努める「自助」と、荒川区の強みである地域コミュニティによる「共助」の取組を促進します。
- 共同建替え等により、まとまったオープンスペースを創出し、災害に強い都市基盤の整備を目指します。
- 三河島駅前北地区市街地再開発事業による波及効果を生かして、段階的に防災まちづくりを進めることを検討します。
- 避難援助体制の充実（良好な地域コミュニティの形成等）を目指します。

公共・公益施設：地域のニーズに応じた施設整備とサービスの提供

- 三河島駅前北地区市街地再開発事業や周辺地域の整備状況を踏まえ、段階的に公共・公益施設の整備を検討します。

その他：下町らしいコミュニティが継続するまちづくり

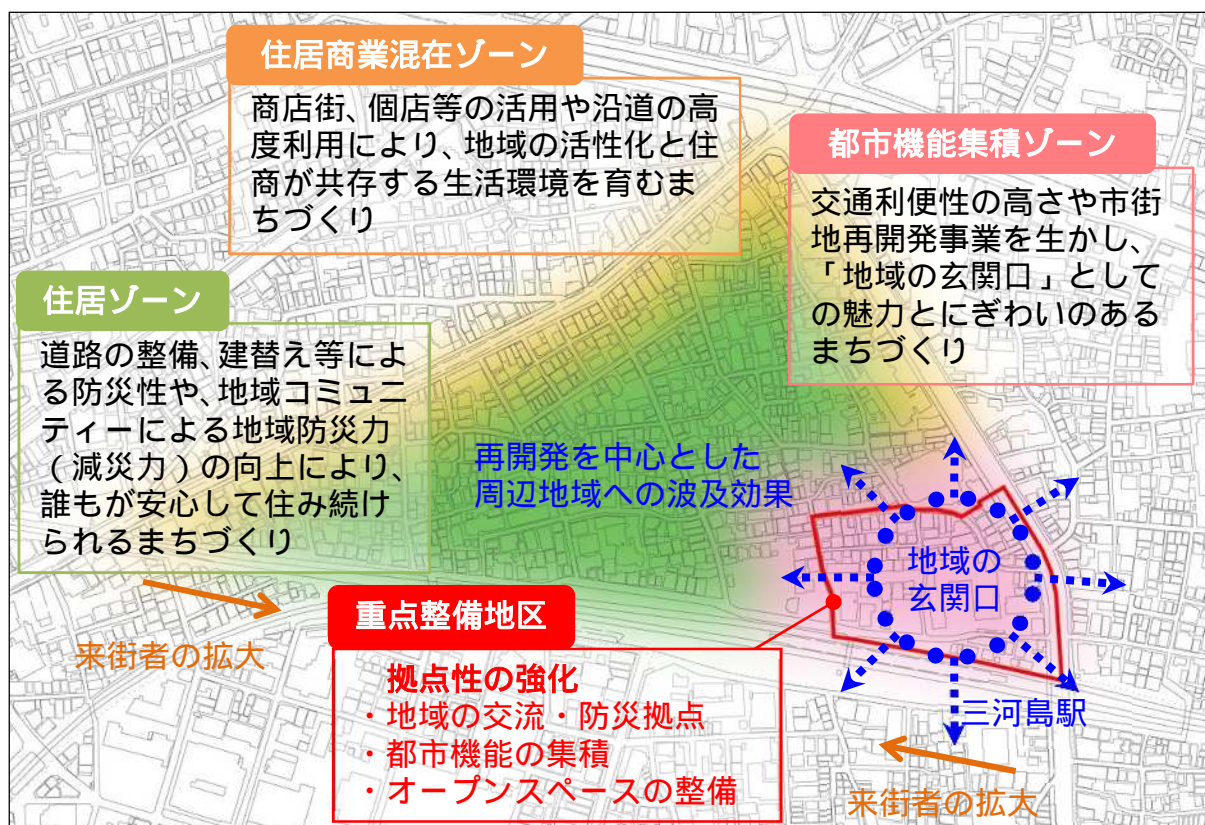
- 下町らしい地域コミュニティの継続に配慮したまちづくりを検討します。



## 4 重点整備地区の設定

- 対象区域では、以下の点を考慮して、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）に位置付ける。
  - 駅前の魅力とにぎわい空間の創出や、都市基盤の整備等を目的とした市街地再開発事業を検討しており、本事業を機に都市機能の再編が図れること
  - 対象区域の玄関口である三河島駅前に位置し、地域の交流・防災拠点としての機能に加え、荒川区外からの集客も期待できること
  - 市街地再開発事業による道路の整備や商業・業務機能の集積等により、周辺地域への波及効果が期待できること
  - 地区内に廃校となった旧真土小学校跡地があり、その資産を活用することで、新たな公共・公益施設の整備が図れること

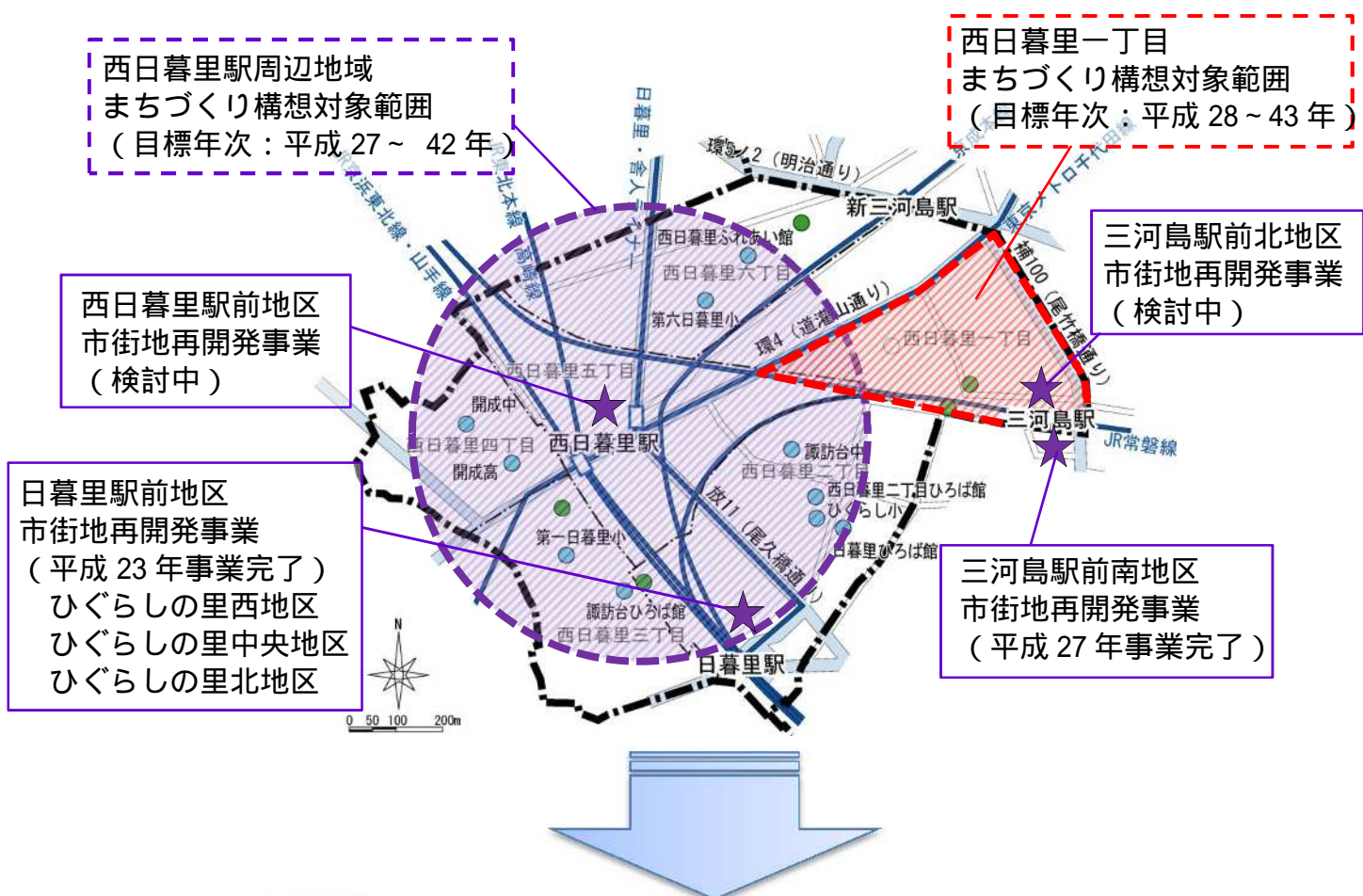
重点整備地区の設定 詳細は次章に記載



## 5 西日暮里地域のまちづくり

- 対象区域が属している西日暮里地域は、日暮里駅、西日暮里駅、三河島駅、新三河島駅を包括している。
- また、日暮里駅前では、すでに市街地再開発事業が行われ、西日暮里駅前においても市街地再開発事業の検討を行っている。三河島駅前は、南北の地域で市街地再開発事業を実施、検討している。
- 現在の市街地再開発事業の状況、『荒川区都市計画マスタープラン』、『西日暮里駅周辺地域まちづくり構想』、及び本構想を踏まえた西日暮里地域のまちづくりについて以下にまとめる。

### 西日暮里地域のまちづくり



### 将来像

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



## ・重点整備地区の整備方針

## 重点整備地区の整備方針

### 1 整備方針の検討

#### (1) 地区の位置付け

- 本地区は、三河島駅前に位置し、交通利便性の高さを生かした「都市機能の集積等により、周辺地域との調和に配慮しつつ、魅力とにぎわいのあるまちづくり」を推進する地区である。
- 特に、都市機能がバランス良く整備されることで、対象区域における「先導的な役割（リーディングプロジェクト）」を担う地区である。
- なお、三河島駅前南地区市街地再開発事業で公共駐輪場や私立認可保育園、広場等が整備されていることから、施設計画において本地区との連携を図り、「地域の玄関口」として一体的な整備を目指す。

#### (2) 導入事業

- 土地の合理的な高度利用を行うことで、地域の課題の解決に向けた方策を講じることが可能となるため、地権者による土地の共同化と生活再建を同時に果たすことができる「市街地再開発事業」等のまちづくり制度を積極的に活用する。

#### (3) 整備方針

##### ア 地域活性化への寄与

- 日暮里・西日暮里駅と共に区内最大の交通結節エリアを構成するポテンシャルを十分に生かし、「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す。
- 『荒川区スポーツ推進プラン』におけるスポーツ推進のキーワードである「広げる・高める・つなぐ」及び、アプローチの視点である「する・みる・支える」を具現化するための新たな体育館の整備を検討する。
- また、体育機能以外の用途として、各種イベントや地域の交流会等の開催も可能となるよう会議室やコミュニティスペース等の整備を検討する。

##### イ 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す。
- 市街地再開発事業を踏まえたバリアフリー化や動線等の整備により、誰もが安心して利用できる空間の創出を目指す。

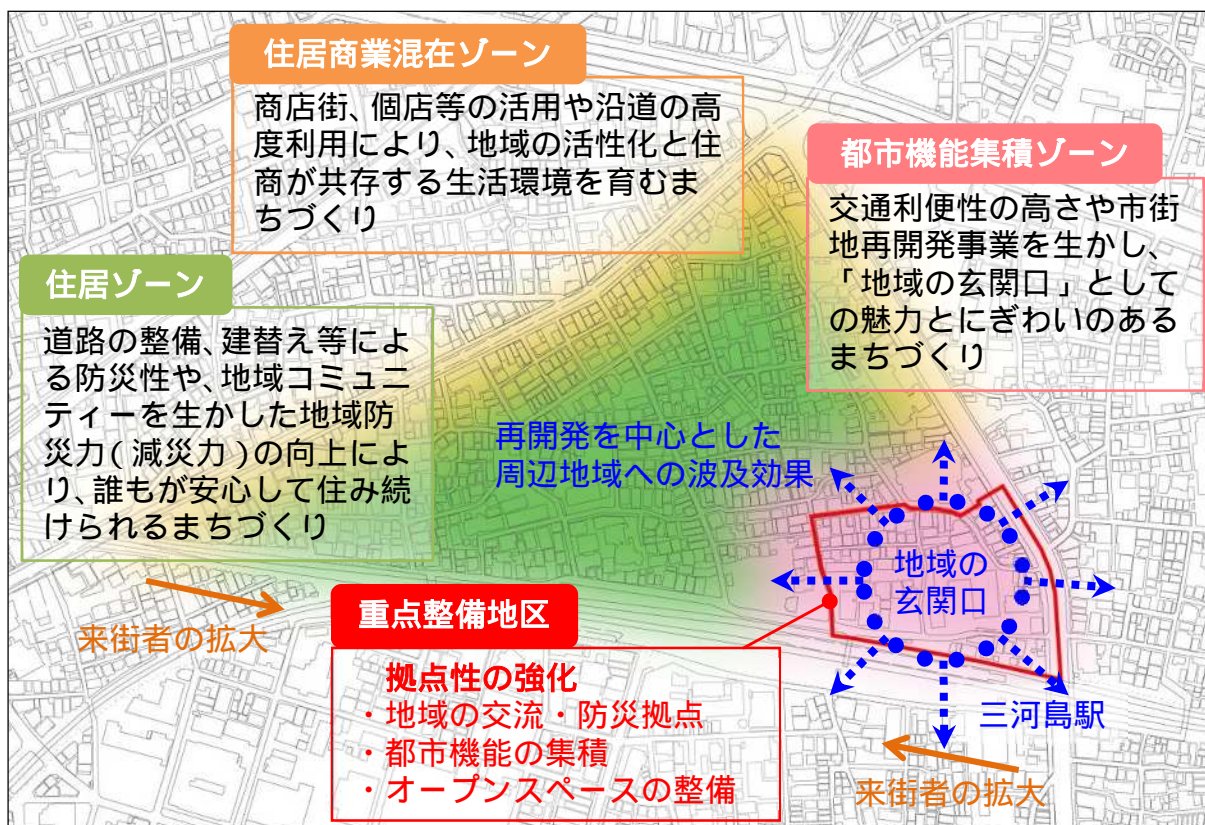
- 地域の防災性向上のため、市街地再開発事業を生かした道路の整備を行うとともに、重点整備地区を対象区域の道路整備のリーディングプロジェクトとして位置付ける。

#### ウ ソフト面の整備

- 下町らしい近所づきあいのある地域特性を十分に生かし、周辺地域はもとより、荒川区内のコミュニティー活性化にも資する機能（コミュニティースペースを活用したイベント等）を導入する。
- 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ーの醸成を目指す。

#### 重点整備地区の整備方針

- 日暮里拠点である三河島駅前の北側において、地域の交流・防災の拠点となり、かつ、市街地再開発事業の検討が行われている地区を「重点整備地区」とする。



## 2 施設イメージの検討

### (1) 導入機能の検討

- 重点整備地区の整備方針を踏まえ、導入機能について以下のように整理する。

都市機能	住居	<ul style="list-style-type: none"> <li>便利で安全な都市環境の創出による生活満足度の向上</li> <li>少子高齢化等を考慮したバリアフリーな住環境の実現</li> </ul>
	商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>荒川区外からの集客も図れる商業施設の整備</li> <li>周辺地域への波及的な効果を含む活力とにぎわいの創出</li> <li>周辺地域の住民にとっても暮らしやすさが向上する施設の充実</li> </ul>
	業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前の交通利便性を生かした業務施設の整備</li> </ul>
交通環境		<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前にふさわしい都市基盤の整備（駅前空間、道路等）</li> <li>都市機能が集積する場として利用しやすい動線の確保</li> <li>地区内におけるバリアフリーの実現</li> </ul>
みどり・景観		<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者が親しみとくつろぎを感じられるような都市景観の創出</li> <li>緑化の整備等によるみどり豊かでうおいのある空間の実現</li> <li>環境負荷の少ない機能や設備の導入</li> </ul>
防災		<ul style="list-style-type: none"> <li>想定される災害への対応を考慮した基盤、機能、施設等の整備</li> <li>地区外の住民等が被災した際に避難できる安全な場所の確保</li> <li>ハード対策とソフト対策を組み合わせた取組の推進</li> <li>災害時に緊急車両のアクセス路となる道路の整備と周辺道路へのスムーズな接続</li> </ul>
公共・公益		<ul style="list-style-type: none"> <li>旧真土小学校跡地を活用した公共・公益施設の検討                             <ul style="list-style-type: none"> <li>『荒川区スポーツ推進プラン』におけるスポーツ推進のキーワードである「広げる・高める・つなぐ」及び、アプローチの視点である「する・みる・支える」を具現化するための新たな体育館の整備</li> <li>体育機能以外の用途として、各種イベントや地域の交流会等の開催も可能となるような会議室やコミュニティースペース等の整備</li> </ul> </li> <li>周辺地域を含めた広いエリア及び民間の活用を含めた整備検討</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の交流拠点として、幅広い世代が利用できる空間の整備</li> <li>市街地再開発事業を生かした地域コミュニティの活性化</li> </ul>

## (2) 公共・公益施設の整備方針

### ア 駅前施設

- 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する。
- 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の整備を検討する。
- 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する。

### イ 体育館関連施設

- 『荒川区スポーツ推進プラン』におけるスポーツ推進のキーワードである「広げる・高める・つなぐ」及び、アプローチの視点である「する・みる・支える」を具現化するため、区民がスポーツに親しむ環境を整えるとともに、公式大会を開催する際の諸条件等をクリアする体育館を区有床の中心的な施設として整備し、交通結節エリアのポテンシャルをより一層高める。
- 体育機能以外の用途として、各種イベントや地域の交流会等の開催も可能となるよう会議室やコミュニティスペースの整備を検討する。

### ウ 保育施設・高齢者施設

- 再開発事業によって需要が増加する保育施設、高齢者施設等については、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する。



## 用語集

## 用語集

### 【あ行】

#### 一次避難所

災害により住居が倒壊・焼失する等の被害を受けた住民を受け入れ、宿泊、給食等の救援を行う施設で、小中学校等の建物をいう。

#### 一時（いつとき）集合場所

火災の延焼等で危険が迫った場合に、防災区民組織を中心に一定の地域や事業所単位に集団を形成して、避難所や避難場所に避難するために一時的に集合する場所。

集合した人の安全が確保されるスペースをもった公園や学校の校庭、大通り上等を、各町会単位に、区が、警察署、消防署等の防災関係機関、防災区民組織、町会、自治会と協議により選定している。

#### 一般病院

20人以上の患者を入院させるための施設を有して医師又は歯科医師が医業を行う事業所をいう。

#### インフラ（インフラストラクチャー）

都市活動を支える基幹的施設のこと。（道路、下水道、鉄道等）

#### 液状化

主に同じ成分や同じ大きさの砂からなる土でできた地盤が、地震発生で繰り返される振動により、地中の地下水の圧力が高くなり、砂の粒子の結びつきがバラバラとなって地下水に浮いたような状態になることをいう。液状化すると、水よりも比重が重い建物が沈んだり、傾いたりし、水の比重よりも軽い下水道のマンホールなどは浮き上がる場合がある。

#### NPO（Non Profit Organization）

営利を目的とせず、地域の課題に対して自発的に取り組み、継続して社会貢献活動を行う民間団体（民間非営利団体）。

#### 延焼遮断帯

大震災時などの市街地大火を防止するため、幹線道路や河川、鉄道の沿線を不燃化し、火災の延焼拡大を防止する地帯。

## オープンスペース

道路、公園、広場、河川など、建物に覆われていない土地の総称。

## 【か行】

### 旧耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56(1981)年5月31日までの建築物において適用されていた基準をいう。これに対して、その翌日以降に適用されている現行の耐震基準を「新耐震基準」といい、中規模の地震に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

### 共同建替え

地権者の異なる複数の敷地を統合して一つの建築物を建築すること。

### 緊急輸送道路

地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路をいい、第一次～第三次まで設定されている。

第一次：応急対策の中核を担う都本庁舎、立川地域防災センター、重要港湾、空港等を連絡する路線。

第二次：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。

第三次：その他の防災拠点（広域輸送拠点、備蓄倉庫等）を連絡する路線。

### 広域避難場所

地震火災から区民を安全に保護するため、火災が鎮火するまで一時的に待つ場所で、東京都が指定している。東京都では避難場所というが、区では、避難所との混同を避けるため広域避難場所と表記している。

### 公益施設

教育施設（学校、保育園等）、医療施設（病院、診療所等）、コミュニティー施設（公民館、集会所等）など、住民の生活のために欠かせないサービス施設。

### 公開空地

建築敷地内で不特定の人々に公開される通路や広場等の空地。

### 公共施設

道路や公園、広場など、地域の骨格となる施設。

### 交通結節点

複数の交通動線（鉄道・バス等）が集中的に結節する箇所。

### 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。

### コーホート要因法

ある基準年次の男女年齢別人口を出発点として、これに仮定された生残率（死亡率の反対）と出生率（また、必要な場合には移動率も）を適用して将来人口を計算する方法。

## 【さ行】

### 再開発促進地区

計画的な再開発が必要な市街地の中で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区。整備方針のみを定めており、実際のまちづくりに当たっては、それぞれの地区に適した具体的な手法により整備を進める。

### 災害時地域貢献建築物

日頃から自主的に地震等の災害に備え、自己の安全の確保に努める「自助」と、相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」による震災対策を促進するとともに、水害時に近隣住民の一時の避難先となる建築物として荒川区が認定した施設。

### 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う事業。

### 主要生活道路

住民の生活の軸となる道路のうち、主として歩車の共存や防災機能に配慮した、地域内交通の集散機能を持つ道路。

### 準耐火造

外壁が耐火造で屋根が不燃材料（コンクリート、モルタル、れんが、かわら、網入りガラス等）でできているもの又は主要構造部（柱、はり、壁、屋根等）が不燃材料でできているもの又は防火被覆した木造。

### 接道

建物の敷地が道路に接していること。建築基準法では最低 2m の接道が義務付けられている。

### 【た行】

#### 耐火造

主要構造部（柱、はり、壁、屋根等）が耐火構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造、れんが造、石造等）でできているもの。

#### 地区計画

ゆとりある居住環境の実現など、地区ごとにふさわしい良好なまちづくりを行うために、住民の考えを取り入れて、まちづくりの方針や、その方針に沿った建築物などの用途や形態の制限、緑化、道路の配置等についてきめ細やかなルールを定める制度。

#### 低炭素

地球温暖化の原因である二酸化炭素などの温室効果ガスの排出を削減すること。

#### 低・未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況等）が低い「低利用地」の総称。



### 特定整備路線

市街地の延焼を遮断するなど、整備地域の防災性の向上を図る都施行の都市計画道路。関係権利者に対し生活再建支援を行いながら、平成 32 年度までの整備を目指している。

### 特別用途地区

用途地域が定められている一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護等の、特別の目的の実現を図るために、用途地域の指定を補完して定める地区。

### 都市計画道路

都市の骨格を形成し、安心して安全な住民生活と機能的な都市活動を確保する、都市交通における最も基幹的な都市施設として都市計画法に基づいて都市計画決定された道路。

### 【な行】

#### 2 項道路

昭和 25 年の建築基準法施行時、建築物が既に立ち並んでいた幅員 4m 未満の道で、建築基準法第 42 項第 2 項の基準により、特定行政庁が道路とみなして指定したもの。

### 【は行】

#### バリアフリー

障がい者や高齢者が生活する上での行動の妨げとなるバリア（障壁）を取り去った生活空間や環境のあり方。

### ヒートアイランド現象

自然の気候とは異なる都市独特の局地的現象で、都市に機能と人口が集中した結果、冷房による人工排熱、コンクリート建物の蓄熱等により、最低気温が下がらなくなる現象。

### 防火造

柱及びはりが木造で、屋根及び外壁が不燃材料（モルタル、しっくい、タイル、スレート等）でできているもの。

### 防災行政無線

災害の発生時に、国や自治体が地域住民に対して、災害の発生位置、発生規模等を伝達するための通信手段として確保されている無線システム。

### 【ま行】

#### 木造

主要構造物が木造で、他の区分（耐火造、準耐火造、防火造）に該当しないもの。

#### 木造住宅密集地域

木造の建築物が密集している市街地。道路や公園等の公共施設が不十分で、火災が発生した場合には延焼を防止する機能や避難上確保されるべき機能が確保されていない場合は、防災上の危険度が高い。

### 【や行】

#### 優先整備路線

都市計画道路のうち、計画的、効率的に整備するため、おおむね10年間で優先的に整備すべきと定められた路線。

#### ユニバーサルデザイン

障がいの有無や年齢、性別等にかかわらず、施設や製品、環境等がすべての人にとって使いやすく考えられた、人にやさしいデザインのこと。

平成 29 年 2 月発行

## 西日暮里一丁目まちづくり構想

編集・発行 荒川区防災都市づくり部防災街づくり推進課  
〒116-8501 荒川区荒川二丁目 11 番 1 号  
電話 03 ( 3802 ) 3111 ( 代表 )





荒川区