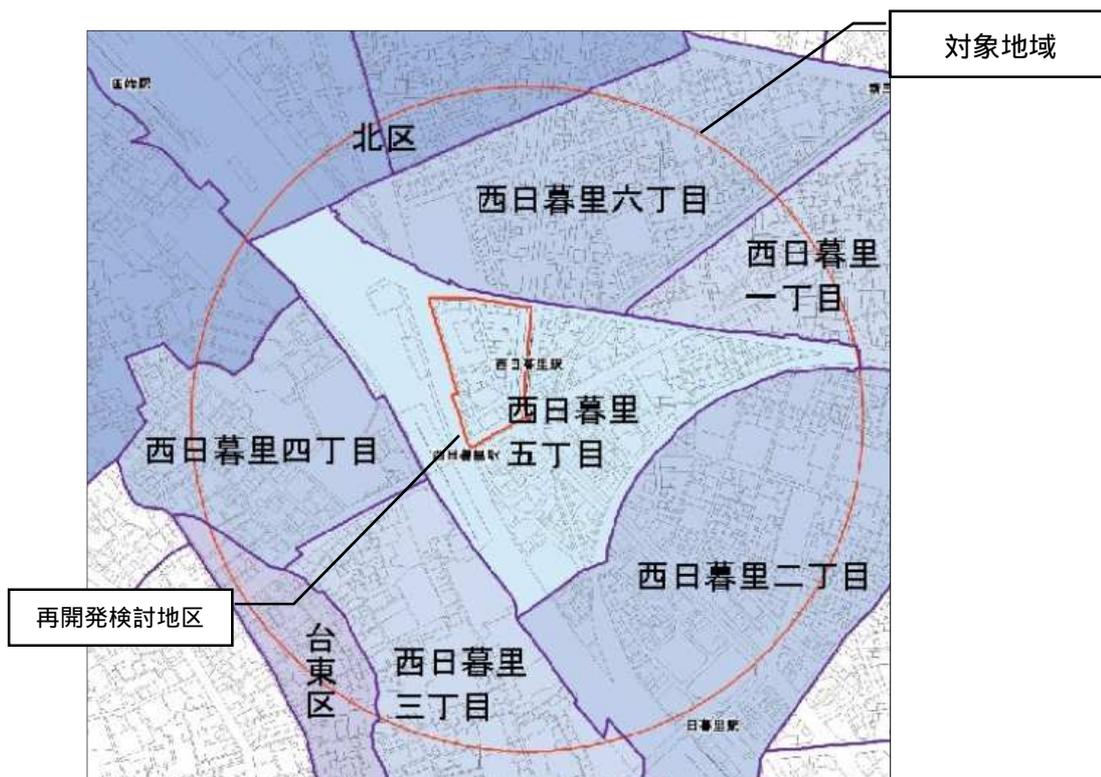


・現況の整理

- ・本章では対象地域における土地利用・建物状況等の現況について整理する。
- ・対象地域内の町丁目（西日暮里一丁目、西日暮里二丁目、西日暮里三丁目、西日暮里四丁目、西日暮里五丁目、西日暮里六丁目）の立地状況は以下の通りである。

対象地域における町丁目位置図

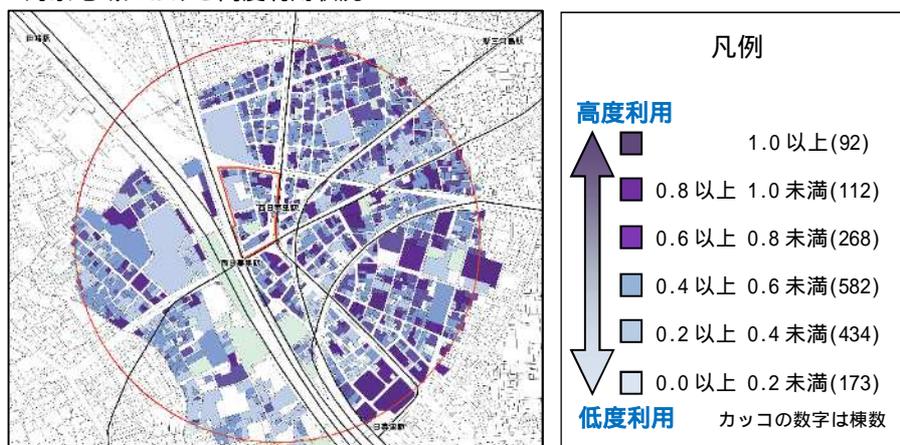


1. 土地利用・建物状況

(1) 土地の高度利用(容積率の消化)の状況

- ・ 下図は、都市計画で定める最高限度の容積率に対する容積率の消化割合を建物ごとに表わしたものである。
- ・ 市街地再開発事業が実施された日暮里駅前地区を含む西日暮里二丁目地区と比較して、西日暮里駅前を中心とする西日暮里五丁目地区は容積消化率が低い。
- ・ 諏方神社等があり日暮里・西日暮里地区の歴史を残す西日暮里三丁目、四丁目地区については、相対的に低未利用の状況が見られる。

対象地域における高度利用状況



(出典：都市計画基礎調査データより作成)

容積消化率 = 容積率 ÷ 指定容積率、容積率 = 延床面積 ÷ 敷地面積で算出。個別の容積緩和については含まれていない。

町丁目別高度利用の状況

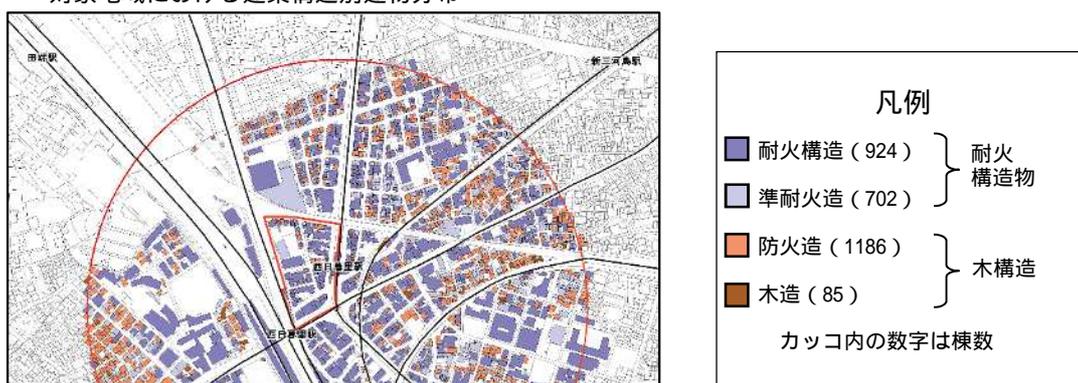
| | 西日暮里一丁目 | 西日暮里二丁目 | 西日暮里三丁目 | 西日暮里四丁目 | 西日暮里五丁目 | 西日暮里六丁目 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 0.6 以上の割合 | 30.8% | 53.6% | 8.8% | 20.7% | 31.6% | 35.8% |
| 0.6 未満の割合 | 69.2% | 46.4% | 91.2% | 79.3% | 68.4% | 64.2% |

対象地域に敷地の一部が含まれる物件を集計対象として町丁目別に整理。

(2) 建築構造別の建物分布状況

- ・対象地域の建物について構造別の建物棟数で見ると、約4割が木構造であり、全体としてやや防災上の課題がある。
- ・構造別の建築面積で見ると、耐火構造・準耐火構造の割合が約7割となっている。
- ・町丁目別に構造別の建築面積で比較すると、日暮里台地に位置する西日暮里三丁目地区については地区全体の6割を超える建物が木構造の建物となっている。また、西日暮里一丁目地区、四丁目地区についても約4割の建物が木構造となっている。

対象地域における建築構造別建物分布



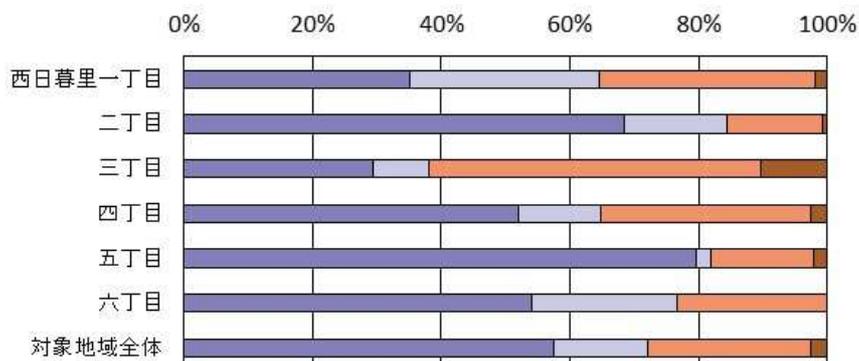
(出典：都市計画基礎調査データより作成)

図表 5 対象地域における町丁目別建築構造別の建物の状況 (建築面積)

| | | 西日暮里一丁目 | 西日暮里二丁目 | 西日暮里三丁目 | 西日暮里四丁目 | 西日暮里五丁目 | 西日暮里六丁目 | 合計 (m ²) |
|----------|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------|
| 耐火 | 耐火構造 | 6,844 | 45,329 | 9,528 | 18,676 | 36,121 | 29,306 | 145,804 |
| | 準耐火 | 5,740 | 10,686 | 2,818 | 4,584 | 1,008 | 12,269 | 37,105 |
| 木造 | 防火造 | 6,539 | 9,740 | 16,741 | 11,726 | 7,248 | 12,548 | 64,542 |
| | 木造 | 342 | 486 | 3,377 | 943 | 975 | 68 | 6,191 |
| 耐火構造物の割合 | | 64.6% | 84.6% | 38.0% | 64.7% | 81.9% | 76.7% | 72.1% |

対象地域に敷地の一部が含まれる物件を集計対象として町丁目別に整理。

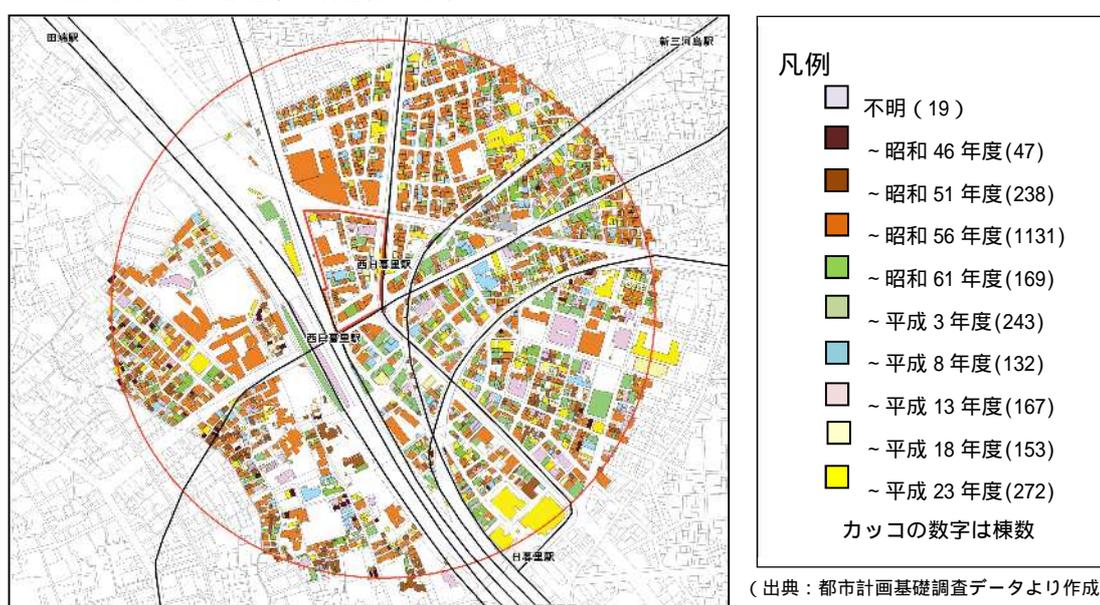
対象地域における建築構造別建物割合



(3) 建築年別の建物分布状況

- ・対象地域における建物経過年数については、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（以下、旧耐震という）の建物延床面積の割合が約 40%となっている。
- ・町丁目別にみると西日暮里三丁目地区・四丁目地区・六丁目地区については旧耐震の建物延床面積の割合が 6 割を超える状況であり、地震等の災害に対する危険度がやや高いと考えられる。
- ・一方で、市街地再開発事業による建物の更新がなされている日暮里駅前地域を含む西日暮里二丁目地区については旧耐震の建物は 2 割を下回り、ポテンシャルの高い駅前地区として一定の建物の更新が図られている。

対象地域における建築年別建物の分布

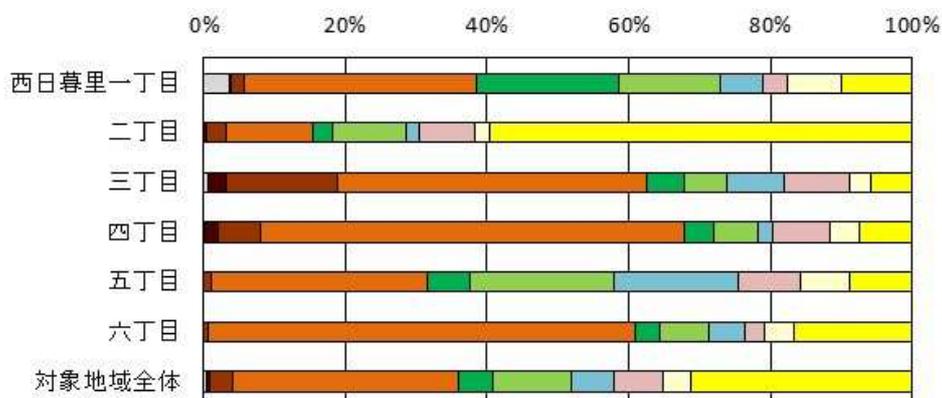


町丁目別の建築年別建物の状況（延床面積）

| 建築年代 | 西日暮里一丁目 | 西日暮里二丁目 | 西日暮里三丁目 | 西日暮里四丁目 | 西日暮里五丁目 | 西日暮里六丁目 | 合計 (㎡) | 建築年別構成比 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| 不明 | 2,324 | 82 | 525 | 233 | 56 | 14 | 3,234 | 0.3% |
| ~ 昭和 46 年度 | 74 | 1,564 | 1,975 | 1,935 | 0 | 0 | 5,548 | 0.5% |
| ~ 昭和 51 年度 | 1,199 | 13,313 | 11,896 | 6,362 | 2,052 | 1,398 | 36,221 | 3.3% |
| ~ 昭和 56 年度 | 20,843 | 55,497 | 33,406 | 63,796 | 60,604 | 113,243 | 347,388 | 31.8% |
| ~ 昭和 61 年度 | 12,776 | 13,110 | 4,117 | 4,559 | 11,888 | 6,553 | 53,003 | 4.9% |
| ~ 平成 3 年度 | 9,089 | 47,052 | 4,504 | 6,535 | 40,253 | 12,844 | 120,278 | 11.0% |
| ~ 平成 8 年度 | 3,853 | 8,319 | 6,164 | 2,329 | 35,138 | 9,927 | 65,729 | 6.0% |
| ~ 平成 13 年度 | 2,178 | 36,046 | 7,036 | 8,446 | 17,159 | 4,957 | 76,182 | 7.0% |
| ~ 平成 18 年度 | 4,797 | 9,211 | 2,437 | 4,610 | 13,671 | 8,112 | 42,837 | 3.9% |
| ~ 平成 23 年度 | 6,385 | 272,608 | 4,389 | 7,914 | 17,794 | 31,259 | 340,349 | 31.2% |
| 合計 (㎡) | 63,518 | 456,802 | 76,449 | 106,719 | 198,975 | 188,306 | 1,090,768 | 100.0% |

対象地域に敷地の一部が含まれる物件を集計対象として町丁目別に整理。

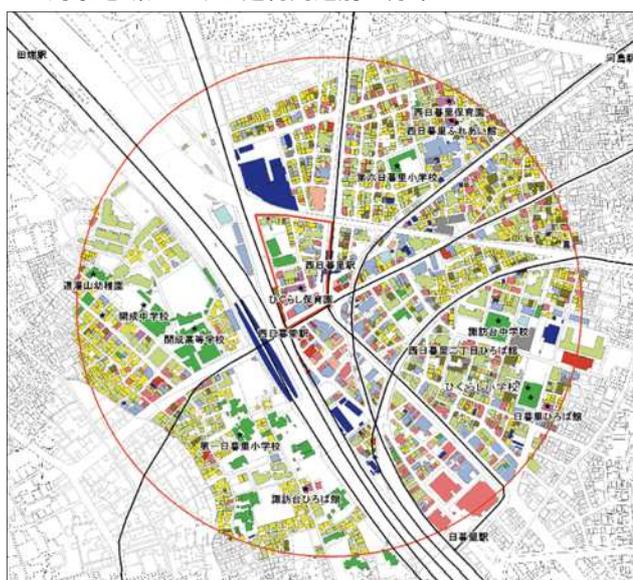
対象地域における建築年別建物割合



(4) 建物の用途別分布状況

- ・建物用途別の分布状況を町丁目別にみると、日暮里台地に位置する西日暮里三丁目地区・四丁目地区については、住居及び教育文化施設を中心とした建物用途となっており、商業・業務系の建物用途は少ない。
- ・日暮里駅前に位置する西日暮里二丁目地区については、駅前の商業地として商業系の建物用途が約5割を占める。
- ・一方で、西日暮里駅前に位置する西日暮里五丁目地区については、商業系の用途もあるが、業務系の用途が約3割を占めており業務系用途の需要があると考えられる。
- ・西日暮里一丁目及び六丁目地区については準工業地域にあたり、住居系の建物用途の他に工業系の建物用途が2割程度存在する。

対象地域における建物用途別の分布



凡例

- 官公庁施設 (2)
 - 教育文化施設 (92)
 - 厚生医療施設 (13)
 - 供給処理施設 (13)
 - 事務所建築物 (202)
 - 専用商業施設 (27)
 - 住商併用建物 (337)
 - 宿泊・遊興施設 (21)
 - 独立住宅 (1170)
 - 集合住宅 (683)
 - 専用工場 (29)
 - 住宅併用工場 (176)
 - 倉庫運輸関係施設 (67)
- カッコの数字は棟数

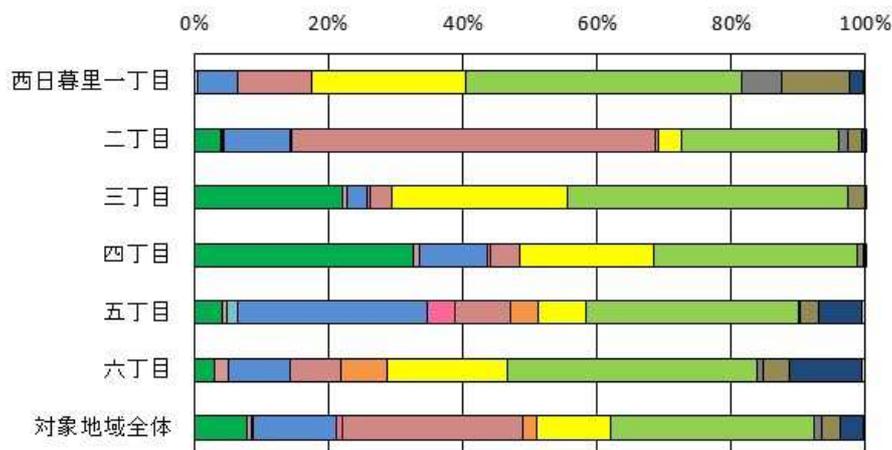
(出典：都市計画基礎調査データより作成)

町丁目別の建物用途の状況（延床面積）

| | 西日暮里 一丁目 | 西日暮里 二丁目 | 西日暮里 三丁目 | 西日暮里 四丁目 | 西日暮里 五丁目 | 西日暮里 六丁目 | 合計（㎡） | 構成比 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|--------|
| 官公庁施設 | 301 | 0 | 21 | 0 | 0 | 0 | 322 | 0.03% |
| 教育文化施設 | 0 | 18,491 | 16,925 | 34,737 | 8,416 | 5,927 | 84,496 | 7.75% |
| 厚生医療施設 | 0 | 981 | 427 | 1,027 | 1,484 | 3,615 | 7,534 | 0.69% |
| 供給処理施設 | 0 | 647 | 0 | 0 | 3,232 | 212 | 4,091 | 0.38% |
| 事務所建築物 | 3,829 | 44,846 | 2,320 | 10,935 | 56,167 | 17,015 | 135,112 | 12.39% |
| 専用商業施設 | 0 | 1,540 | 293 | 346 | 7,991 | 339 | 10,509 | 0.96% |
| 住商併用建物 | 7,028 | 246,810 | 2,560 | 4708 | 16,538 | 14,275 | 291,919 | 26.76% |
| 宿泊・遊興施設 | 0 | 2,862 | 0 | 0 | 7,946 | 12,612 | 23,420 | 2.15% |
| スポーツ・興行施設 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 独立住宅 | 14,566 | 15,620 | 19,929 | 21,381 | 14,210 | 33,864 | 119,570 | 10.96% |
| 集合住宅 | 26,100 | 106,623 | 32,065 | 32,278 | 63,200 | 69,855 | 330,121 | 30.26% |
| 専用工場 | 3,723 | 6,194 | 0 | 0 | 334 | 1,960 | 12,211 | 1.12% |
| 住居併用工場 | 6,513 | 9,280 | 1,827 | 1,057 | 5,375 | 7,435 | 31,487 | 2.89% |
| 倉庫運輸関係施設 | 1,267 | 2,777 | 36 | 143 | 13,066 | 20,009 | 37,298 | 3.42% |
| 農林漁業施設 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| その他 | 190 | 131 | 46 | 107 | 1,018 | 1,188 | 2,680 | 0.25% |
| 合計（㎡） | 63,517 | 456,802 | 76,449 | 106,719 | 198,977 | 188,306 | 1,090,770 | |

対象地域に敷地の一部が含まれる物件を集計対象として町丁目別に整理。

対象地域における建築用途別割合



(5)土地利用の変遷

- ・荒川区は、隅田川の水運を利用した工業地帯とそれに関連する町工場が集積したもののづくりの街として発展し、現在でも住商工が共存する土地利用が特徴となっている。
- ・対象地域においても複合的な土地利用がみられるが、近年の社会経済状況の変化や後継者不足等により、町工場や街中の小規模な商店の数が減少し、代わりに住宅地の増加が進んでいる。
- ・一方で駅周辺においては、商業用地の増加がみられる。
- ・具体的に用途別床面積の変化をみると、平成3年から平成23年にかけて、工業用地は37%減少、商業用地のうち街中（西日暮里二丁目、五丁目以外）の商店は20%減少、駅周辺（西日暮里二丁目、五丁目）は133%増加、住宅地は26%増加している。

対象地域土地利用の変遷（延床面積 / m²）

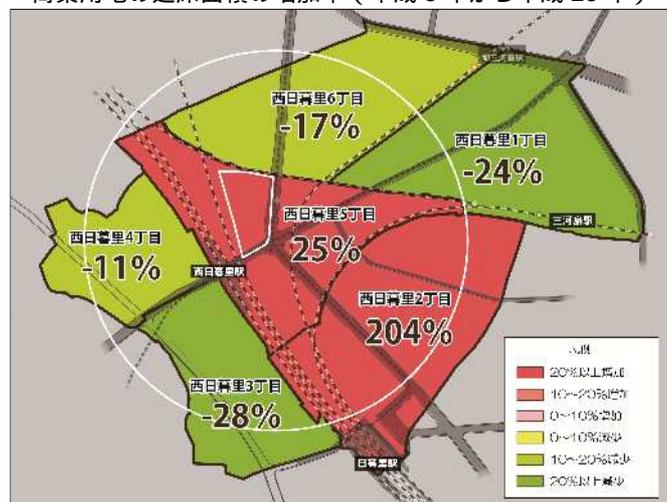
| | 工業用地 | 住宅地 | 商業用地 | |
|-------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 駅周辺 | 街中 |
| 平成3年 | 221,528 | 589,886 | 177,668 | 169,920 |
| 平成13年 | 185,996 | 570,710 | 199,113 | 144,037 |
| 平成23年 | 139,692 | 743,278 | 413,164 | 136,173 |
| 増加率 | -37% | 26% | 133% | -20% |

町丁目別商業用地の延床面積の変遷（延床面積 / m²）

| | 西日暮里一丁目 | 西日暮里二丁目 | 西日暮里三丁目 | 西日暮里四丁目 | 西日暮里五丁目 | 西日暮里六丁目 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 平成3年 | 58,951 | 106,744 | 18,375 | 19,647 | 70,924 | 72,947 |
| 平成13年 | 48,888 | 120,925 | 12,456 | 18,489 | 78,188 | 64,204 |
| 平成23年 | 44,834 | 324,518 | 13,180 | 17,391 | 88,646 | 60,768 |
| 増加率 | -24% | 204% | -28% | -11% | 25% | -17% |

（出典：都市計画基礎調査データより作成）

商業用地の延床面積の増加率（平成3年から平成23年）



(6) 空き家の実態調査

- ・荒川区では、平成 27 年度に、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、区内全域の空き家等の実態調査を実施した。
- ・その結果、区全域で 971 件を空き家と推定した。空き家率は 2.3% である。
- ・対象地域を含む西日暮里地区の状況は、以下のとおりである。

西日暮里地区の空き家比率

| 町名 | 丁目 | 空き家 | | |
|------|-----|------|------|-------|
| | | 建物棟数 | 空き家数 | 空き家比率 |
| 西日暮里 | 1丁目 | 1352 | 15 | 1.1% |
| | 2丁目 | 754 | 9 | 1.2% |
| | 3丁目 | 535 | 25 | 4.7% |
| | 4丁目 | 471 | 8 | 1.7% |
| | 5丁目 | 449 | 3 | 0.7% |
| | 6丁目 | 815 | 5 | 0.6% |

西日暮里地区の建物判定別空き家件数

| 町名 | 丁目 | 建物判定 | | | | | |
|------|-----|------|------|------|------|------|------|
| | | 判定:0 | 判定:1 | 判定:2 | 判定:3 | 判定:4 | 判定:5 |
| 西日暮里 | 1丁目 | 3 | 7 | 2 | 3 | 0 | 0 |
| | 2丁目 | 1 | 6 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| | 3丁目 | 2 | 14 | 3 | 1 | 0 | 5 |
| | 4丁目 | 0 | 2 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| | 5丁目 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| | 6丁目 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |

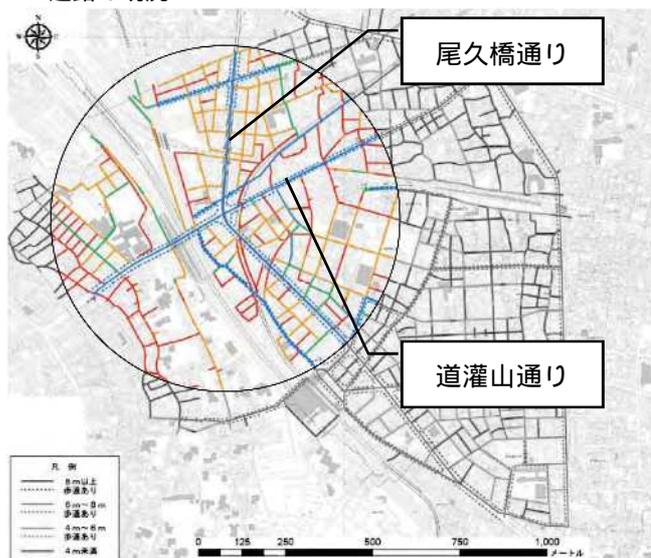
(出典：空き家等実態調査報告書より抜粋)

- ・西日暮里地区全体の空き家比率は 1.5% であり、区全域と比べると低いですが、地区別にみると、西日暮里三丁目のみ 4.7% と比較的高くなっている。
- ・また、西日暮里三丁目、四丁目には、老朽度の高い判定 4、5 の空き家が存在している。

2. 道路・交通の現況

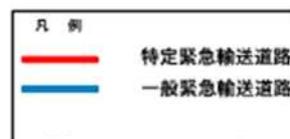
- ・対象地域については、道灌山通り、尾久橋通りの幹線道路が地区の中心を通り、複数の地区に分断されている。
- ・西日暮里一丁目、三丁目・四丁目西部については4m未満の道路が通り、災害時に建物の倒壊等により閉塞する恐れがある。
- ・西日暮里二丁目東部、六丁目地区については一定の幅員の道路が整備されているが、6m以下の道路が多く、緊急車両等の進入に課題がある。
- ・西日暮里五丁目については、歩行者・自転車・車の動線が錯綜しており、安全性に課題がある。また、西日暮里駅前の道灌山通りにおいてタクシーの待機列による混雑が発生している。
- ・全体として、幹線道路以外に歩道のある道路が少なく、歩車分離がされていない。
- ・西日暮里二丁目、五丁目、六丁目を通る尾久橋通りは特定緊急輸送道路に、西日暮里三丁目、四丁目、五丁目を通る道灌山通りの一部は一般緊急輸送道路に指定されている。

道路の現況



(出典：道路台帳)

緊急輸送道路（特定・一般）路線図



(出典：荒川区耐震改修促進計画)

3. 防災

(1) 一時集合場所・一次避難所

- ・西日暮里二丁目、三丁目、四丁目、六丁目地区については一時集合場所、一次避難所として公園及び学校が指定されている。
- ・西日暮里一丁目地区については第六日暮里小学校に近接するが、西日暮里駅前を含む西日暮里五丁目地区については地区内に一時集合場所がなく、帰宅困難者の一時滞在等に使用できる場所がない。
- ・広域避難場所については、西日暮里二丁目、三丁目、四丁目、五丁目地区が谷中墓地、一丁目、六丁目地区が上野公園一帯に指定されている。

避難場所の状況

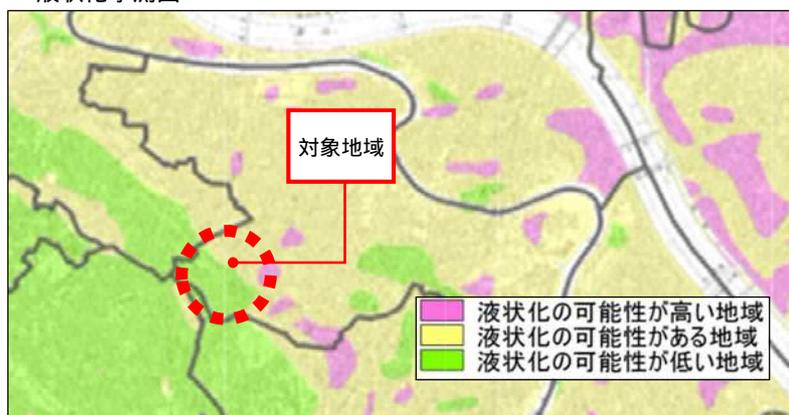


(出典：荒川区防災地図)

(2) 液状化

- ・東京都では都内における液状化予測図を作成しており、地域の液状化の可能性について整理している。
- ・対象地域のうち、日暮里台地周辺においては液状化の可能性が低くなっている一方で、日暮里台地より東側においては液状化の可能性のある地域となっている。
- ・特に、西日暮里二丁目地区においては一部液状化の可能性が高い地域と予測されており、地震等の災害時に液状化による被害が発生する可能性がある。

液状化予測図



(出典：東京都の液状化予測平成24年度改訂報告書)

(3) 洪水・浸水

- ・荒川区は、北部に位置する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の被害にみまわれる可能性がある。

- ・平成 28 年に、国土交通省が、想定し得る最大規模の降雨（荒川流域で 72 時間の総雨量 632mm）による荒川の洪水浸水想定を公表したことに伴い、区では、浸水想定や避難方法について記載した「荒川区防災地図（水害版）」を作成した。
- ・日暮里台地周辺は標高が高く浸水の恐れは低いが、それ以外の西日暮里駅前や西日暮里一丁目、二丁目、五丁目、六丁目地区は 0.5～3.0m 未満の浸水があると想定されている。

浸水深の想定



（出典：荒川区防災地図（水害版））

(4) 地域危険度

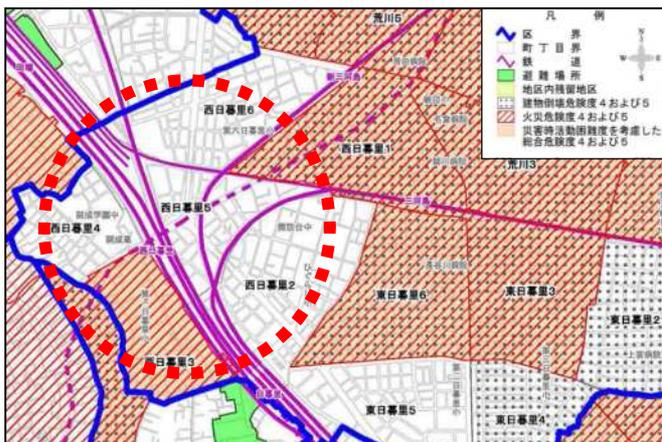
- ・東京都では、東京都震災対策条例に基づき「地震に関する地域危険度測定調査」を作成している。
- ・荒川区においては、周辺の墨田区や足立区等と同様に木造密集市街地が一部の地域で広がっており、都内においても災害危険度が高い地区となっている。
- ・西日暮里二丁目、四丁目、五丁目、六丁目地区については各災害危険度が 3 以下となっているが、三丁目地区については「火災危険度」及び「災害時活動困難度を考慮した火災及び総合危険度」が 4、一丁目地区については「建物倒壊危険度」を含むすべての危険度調査において 4 以上となっており、災害時における被害が大きく、木造密集市街地の解消、道路拡幅等の防災性の向上に向けた対策が重点的に必要な地区と考えられる。

町丁目別地域危険度

| 西日暮里町丁目名 | 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 | | |
|----------|---------|-------|-------|---------------|-------|-------|
| | | | | 建物倒壊危険度 | 火災危険度 | 総合危険度 |
| 西日暮里一丁目 | 4 | 4 | 5 | 4 | 4 | 4 |
| 西日暮里二丁目 | 3 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| 西日暮里三丁目 | 2 | 4 | 3 | 3 | 4 | 4 |
| 西日暮里四丁目 | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 西日暮里五丁目 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 西日暮里六丁目 | 3 | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 |



地域危険度マップ



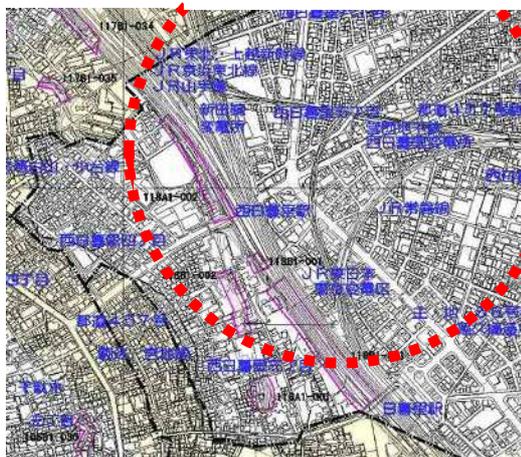
(5) 急傾斜地崩壊危険箇所

- ・土砂災害危険箇所(土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所)は、土砂災害のおそれがある危険な箇所を周知し、警戒避難体制の確立に資することを目的に、全国統一の基準のもと、総点検を行い公表しているものである。
- ・このうち、傾斜度30度以上、がけ高5m以上の急斜面で、崩壊した場合に人家等に被害を生ずるおそれがある箇所を急傾斜地崩壊危険箇所と言い、対象地域内の台地部分に複数存在している。

急傾斜地崩壊危険箇所一覧

| 斜面別 | 所在地(代表番地) | 傾斜度平均 | 延長 | 高さ平均 |
|------|-------------|-------|--------|------|
| 自然斜面 | 西日暮里 3 - 10 | 70° | 75m | 13m |
| | 西日暮里 4 - 1 | 70° | 260m | 10m |
| 人工斜面 | 西日暮里 3 - 4 | 75° | 38m | 8m |
| | 西日暮里 3 - 7 | 85° | 153m | 10m |
| | 西日暮里 2 - 58 | 60° | 約 350m | 16m |

急傾斜地崩壊危険箇所図

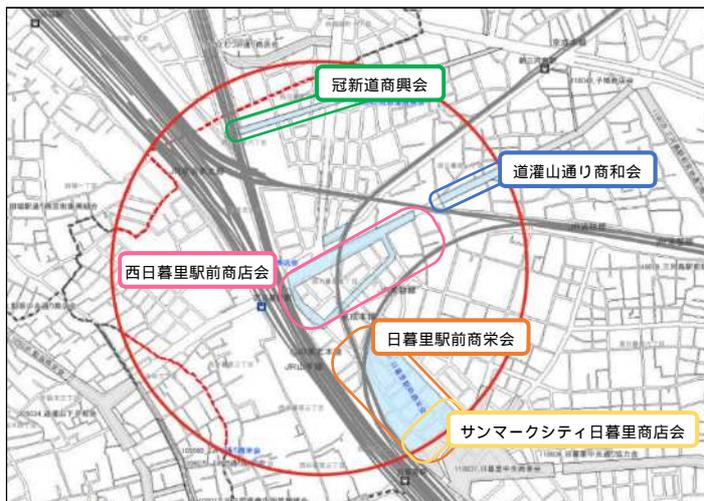


4. 商業特性

(1) 地元商店街の特徴

- ・対象地域においては、駅に近接して5つの商店街が存在する。以下に各商店街の概要を示す。

対象地域における商店街の分布状況



道灌山通り商和会



- ・道灌山通り沿道に位置する商店街。
- ・道灌山通り沿道については商業地域に当たり、商業だけでなく、住宅についても混在する地域となっている。
- ・商店街は15店舗ほどで形成されている。
- ・区内共通お買物券にも参画して、商店街の活性化に取り組んでいる。
(道灌山通り商和会会長ヒアリングより)

日暮里駅前商栄会



- ・日暮里駅から西日暮里駅に向かうルートに並び沿いにある商店街。
- ・昭和23年に「日暮里駅前銀座商工会」として発足しており、地区内におけるモニュメント・街路灯や防犯カメラの設置事業等を実施している。
- ・日暮里駅前の商店街を中心とする「日暮里まちづくり実行委員会」の構成商店街の一つであり、駅前広場での物産販売イベントやまちあるきのイベントを開催している。
- ・30の店舗、業務ビル等が商店街に加盟している。
(日暮里駅前商栄会ホームページ及び会長ヒアリングより)

サンマークシティ日暮里商店会



- ・日暮里駅前地区再開発事業における商業施設の商店会組織。
- ・再開発事業によって整備された日暮里駅前イベント広場にてにぎわいマルシェや盆踊りなどのイベントを開催し、駅前におけるにぎわいの創出に取り組んでいる。
- ・再開発事業当初は分棟である三棟のテナント一括管理ができていなかったが、平成26年より三棟全体としての一括管理窓口を立ち上げている。(商店会会長ヒアリングより)

西日暮里駅前商店会



- ・西日暮里駅前に位置する商店街。
- ・過去に京成日暮里駅と新三河島駅との間に存在した道灌山通駅を中心として発展。
- ・現状では、商店街として50店舗ほど存在し、居酒屋・飲食系のチェーン店の割合が多くなってきている。
(西日暮里駅前商店会ヒアリングより)

冠新道商興会

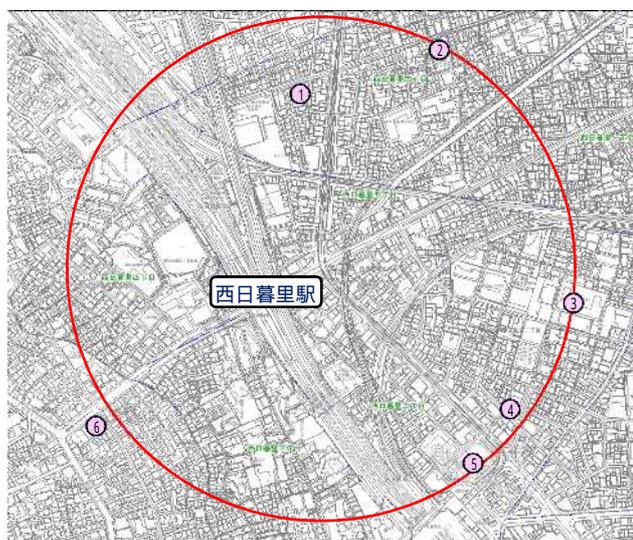


- ・西日暮里六丁目地区に位置する商店街。
- ・戦前から営む店舗もあり、古くから庶民に親しまれてきた商店街。
- ・販促活動やお祭り等のイベントについて積極的に実施しており、平成24年からは新潟県県人会と連携して、日本舞踊のパレードも行っている。
- ・商店街としては55店舗ほどあるが、商店街内にマンション等の建設も見られる。
(冠新道商興会会長ヒアリングより)

(2) 商業環境

- ・対象地域内には、大きな集客を生むような規模の商業施設はない。特に西日暮里駅前については、食料品や日用品が購入できる生活利便施設も立地しておらず、駅利用者等にとって生活利便性が乏しいと考えられる。
- ・一方で、大手小売店系列の小規模型食品系スーパーマーケットの出店がみられ、周辺商店街からこれらの店舗へ顧客流失等の影響があると考えられる。これらの店舗については150～300㎡程度の面積で生鮮品から惣菜まで取扱い、展開している。

対象地域における食品系スーパーマーケットの立地状況



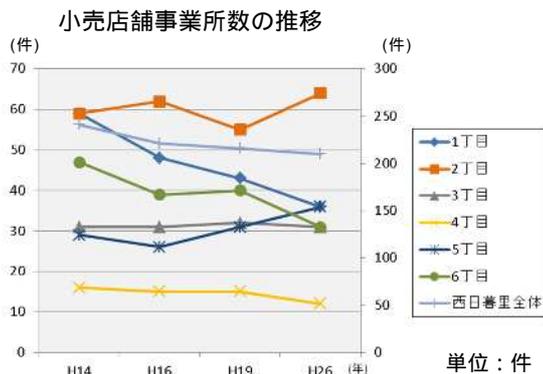
| 番号 | 店舗名 | 面積 |
|----|---------------------|--------|
| | まいばすけっと 西日暮里6丁目店 | - |
| | TANAKA 西日暮里店 | - |
| | いなげや荒川 西日暮里店 | 979㎡ |
| | まいばすけっと 西日暮里2丁目店 | - |
| | マルマンストア 日暮里店 | 2,648㎡ |
| | まいばすけっと 千駄木3丁目店 | - |

(出典：日本スーパーマーケット情報)

(3) 商業集積規模の推移

ア. 小売業事業所数の推移

- ・西日暮里地区全体としては事業所数が減少傾向にある。
- ・しかし、西日暮里駅のある西日暮里五丁目地区及びひぐらしの里三地区再開発が行われた二丁目地区では事業所数が増加している。

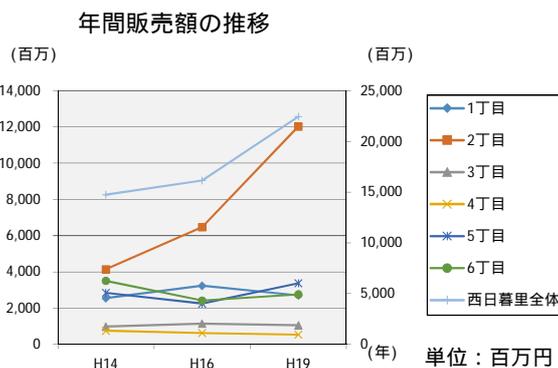


| | 一丁目 | 二丁目 | 三丁目 | 四丁目 | 五丁目 | 六丁目 | 西日暮里地区 |
|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|
| 平成 14 年 | 59 | 59 | 31 | 16 | 29 | 47 | 241 |
| 平成 16 年 | 48 | 62 | 31 | 15 | 26 | 39 | 221 |
| 平成 19 年 | 43 | 55 | 32 | 15 | 31 | 40 | 216 |
| 平成 26 年 | 36 | 64 | 31 | 12 | 36 | 31 | 210 |

(出典: 経済産業省 商業統計調査(平成 14・16・19 年)、総務省 経済センサス(平成 26 年))

イ. 小売業年間販売額の推移

- ・西日暮里地区全体としては、売上額は平成 14 年～平成 19 年にかけて 50% 近く増加している。
- ・特に平成 19 年にひぐらしの里西地区再開発事業が完成した西日暮里二丁目地区については、平成 14 年～平成 19 年にかけて約 3 倍になっており、地区全体を牽引している。

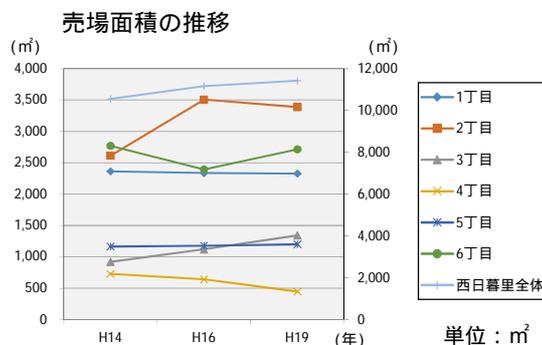


| | 一丁目 | 二丁目 | 三丁目 | 四丁目 | 五丁目 | 六丁目 | 西日暮里地区 |
|---------|-------|--------|-------|-----|-------|-------|--------|
| 平成 14 年 | 2,543 | 4,144 | 976 | 751 | 2,847 | 3,500 | 14,761 |
| 平成 16 年 | 3,234 | 6,468 | 1,145 | 628 | 2,247 | 2,418 | 16,139 |
| 平成 19 年 | 2,706 | 12,030 | 1,050 | 538 | 3,377 | 2,758 | 22,459 |

(出典: 経済産業省 商業統計調査)

ウ. 小売業売場面積の推移

- ・西日暮里地区全体としての売り場面積は増加傾向にある。
- ・西日暮里二丁目、三丁目地区については、平成 14 年～平成 19 年にかけて約 30～45% 増加している一方、四丁目地区は約 40% 減少している。

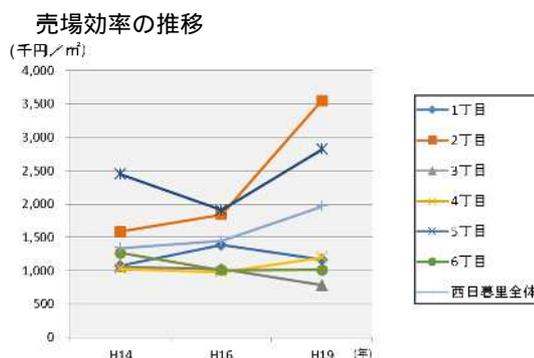


| | 一丁目 | 二丁目 | 三丁目 | 四丁目 | 五丁目 | 六丁目 | 西日暮里地区 |
|---------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|--------|
| 平成 14 年 | 2,362 | 2,611 | 919 | 729 | 1,162 | 2,770 | 10,553 |
| 平成 16 年 | 2,335 | 3,505 | 1,118 | 641 | 1,176 | 2,393 | 11,168 |
| 平成 19 年 | 2,327 | 3,389 | 1,340 | 448 | 1,198 | 2,714 | 11,416 |

(出典: 経済産業省 商業統計調査)

工. 売り場効率の推移

- ・西日暮里地区全体では売り場効率が平成 14～平成 19 年にかけて約 30% 増加している。
- ・特に西日暮里二丁目地区については平成 14～平成 19 年にかけて約 2 倍になっている。
- ・一方で、売り場面積が増加している西日暮里三丁目地区については、売り場効率は下がっている。



| | 一丁目 | 二丁目 | 三丁目 | 四丁目 | 五丁目 | 六丁目 | 西日暮里地区 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 平成 14 年 | 1,077 | 1,587 | 1,062 | 1,030 | 2,450 | 1,264 | 1,399 |
| 平成 16 年 | 1,385 | 1,845 | 1,024 | 980 | 1,911 | 1,010 | 1,445 |
| 平成 19 年 | 1,163 | 3,550 | 784 | 1,201 | 2,819 | 1,016 | 1,967 |

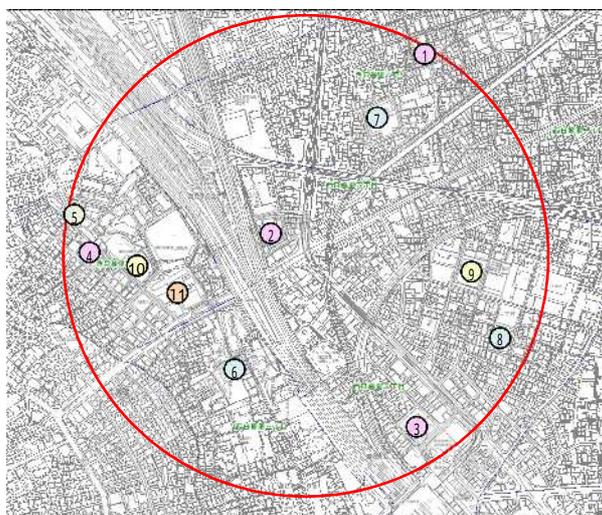
(出典：経済産業省 商業統計調査)

5. 公益的都市機能の立地状況

(1) 子育て支援施設・教育施設

- ・子育て支援施設については西日暮里二丁目・四丁目・五丁目・六丁目地区に立地している。
- ・教育機関については西日暮里二丁目・三丁目・四丁目・六丁目地区に立地しており、四丁目については全国屈指の進学校である私立中・高等学校が存在する。
- ・西日暮里五丁目地区については中学校が立地していたが、区内の中学校の統廃合により、平成 13 年に廃校となっている。
- ・なお、対象地域を含む日暮里地域では、市街地再開発事業や民間のマンション開発により、保育園及び教育施設等の不足が懸念されている。

子育て支援施設・教育施設の立地状況

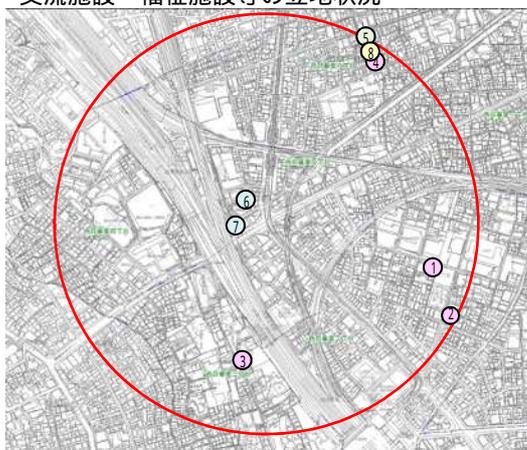


| 番号 | 名前 | 種類 |
|----|------------------|-------|
| | 西日暮里保育園 | 保育園 |
| | ひぐらし保育園 | 保育園 |
| | グローバルキッズ日暮里駅前保育園 | 保育園 |
| | キッズステーションのびのび保育室 | 保育園 |
| | 道灌山幼稚園 | 幼稚園 |
| | 第一日暮里小学校 | 小学校 |
| | 第六日暮里小学校 | 小学校 |
| | ひぐらし小学校 | 小学校 |
| | 諏訪台中学校 | 中学校 |
| | 開成中学校 | 私立中学校 |
| | 開成高等学校 | 私立高校 |
| | 旧道灌山中学校 | - |

(2)文化・交流施設、福祉施設等

- ・交流施設については、西日暮里二丁目・三丁目・六丁目地区に立地しているが、西日暮里駅前である五丁目地区にはない。
- ・西日暮里六丁目地区については交流施設とともに、図書館、障がい者支援施設等が集積し、周辺住民にとっては公益サービスが受けやすくなっている。
- ・区内では、町屋駅前や日暮里駅前に文化施設があるが、西日暮里駅前にはない。
- ・高齢者福祉施設については、区の施設が西日暮里駅周辺に立地しているが、民間の高齢者施設は整備されていない。

交流施設・福祉施設等の立地状況

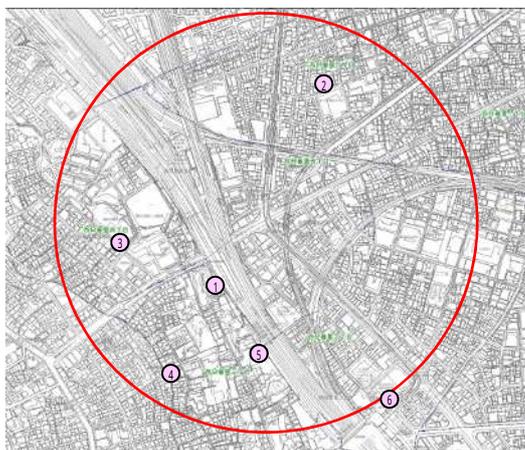


| 番号 | 名前 | 種類 |
|----|---------------------|------------|
| | 西日暮里二丁目ひろば館 | 児童館 |
| | 日暮里ひろば館 | 地域コミュニティ施設 |
| | 諏訪台ひろば館 | 地域コミュニティ施設 |
| | 西日暮里ふれあい館 | 地域コミュニティ施設 |
| | 冠新道図書サービスステーション | 図書館 |
| | 西日暮里在宅高齢者通所サービスセンター | 高齢者等福祉施設 |
| | 西日暮里地域包括支援センター | 高齢者等福祉施設 |
| | 西日暮里六丁目障がい者支援施設 | 障がい者支援施設 |

(3)公園等

- ・西日暮里駅の西側については、日暮里台地エリアを中心に西日暮里公園等の公園や緑地が広がっている。
- ・西日暮里二丁目地区については日暮里駅前再開発により創出された日暮里駅前イベント広場が存在し、区民の憩いと交流の拠点となっている一方で、西日暮里駅前の東側については公園・広場等のオープンスペースが存在しない。
- ・日暮里駅前イベント広場は、各種イベントや地域の行事・祭礼等で月に2~3回程度利用されており、地区のにぎわいの創出に寄与している。

公園等の立地状況

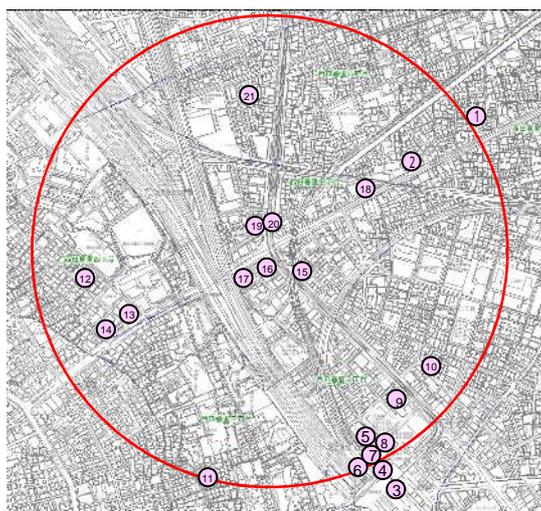


| 番号 | 名前 | 種類 | 面積 |
|----|-------------|-----------|----------------------|
| | 西日暮里公園 | 都市公園 | 3,841 m ² |
| | 西日暮里六丁目児童遊園 | 児童遊園 | 386 m ² |
| | 日暮里第二児童遊園 | 児童遊園 | 224 m ² |
| | 花見寺前児童遊園 | 児童遊園 | 350 m ² |
| | 日暮里台緑地 | 都市計画緑地 | |
| | 日暮里駅前イベント広場 | 道路及び広場状空地 | 約 850 m ² |

(4) 医療機関等 ()

- ・対象地域における医療機関等については、日暮里駅前・西日暮里駅前及び道灌山通りを中心として立地する。
- ・ほとんどの医療機関等が5科目以下であり、いずれも病床はない。
- ・駅周辺に集積しており、区民としては一定の利便性があると考えられる。
 歯科診療所を除く。なお、歯科診療所についても対象地域内に複数立地している。

医療機関等の立地状況



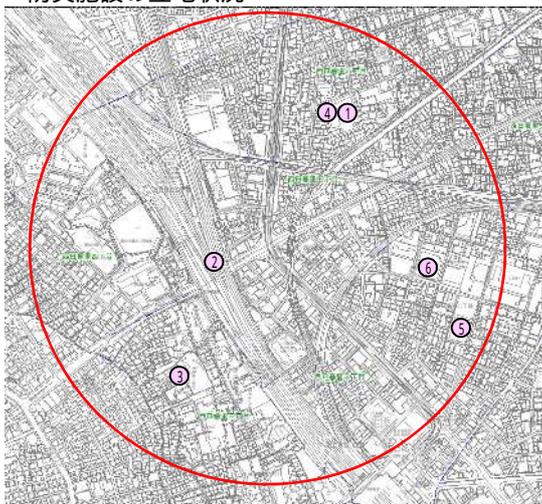
| 番号 | 医院名 | 診療科目 | |
|----|----------------------------------|------|-------------------------------------|
| | おいぬま内科 | 5科目 | 内科 呼吸器内科 消化器・肝臓内科 循環器内科 小児科 |
| | 医療法人社団 細井胃腸科クリニック | 4科目 | 内科 胃腸科 外科 放射線科 |
| | 医療法人社団慶新会 菊池皮膚科医院 | 1科目 | 皮膚科 |
| | 医療法人社団秀洋会 白十字診療所 | 7科目 | 内科 心療内科 産婦人科 皮膚科 泌尿器科 性感染症内科 精神科 |
| | 日暮里レディースクリニック | 1科目 | 婦人科 |
| | 医療法人社団水聖会 メディカルスクランニング日暮里 | 2科目 | 内科 放射線科 |
| | 上杉医院 | 1科目 | 耳鼻咽喉科 |
| | 東京ネクスト内科・透析クリニック | 3科目 | 内科 腎臓内科 人工透析内科 |
| | 医療法人社団 M.S.ハーベストいしかわ 日暮里クリニック | 4科目 | 内科 放射線科 内分泌内科 乳腺外科 |
| | 康仁巡回クリニック | 2科目 | 内科 放射線科 |
| | にっばりこころの診療所 | 2科目 | 精神科 心療内科 |
| | 小林医院 | 4科目 | 内科 胃腸科 外科 放射線科 |
| | 医療法人社団愛幸会 倉岡クリニック | 3科目 | 内科 精神科 神経科 |
| | 小林皮膚科医院 | 1科目 | 皮膚科 |
| | 小堀クリニック | 5科目 | 内科 胃腸科 外科 リハビリテーション科 放射線科 |
| | 西日暮里駅前こさか眼科 | 1科目 | 眼科 |
| | 西日暮里クリニック | 4科目 | 内科 泌尿器科 腎臓内科 放射線科 |
| | ひろせ内科外科クリニック | 3科目 | 内科 循環器科 外科 |
| | 西日暮里医院 | 3科目 | 形成外科 泌尿器科 性病科 |
| | はやし診療所 | 3科目 | 内科 精神科 心療内科 |
| ②1 | 医療法人社団小島医院 | 4科目 | 内科 消化器内科 糖尿病代謝内科 老年内科 |

(出典 : 荒川区ホームページ 医療機関等の施設一覧 平成 28 年 9 月 30 日現在)

(5) 防災施設

- ・ 防災施設は、一次避難所として指定されている小学校や中学校に、ミニ備蓄倉庫や防災井戸が設置されており、災害時に利用しやすいようになっている。
- ・ ただし、中型倉庫である日暮里備蓄倉庫については、経路の道路幅員が狭く、接道状況が良いとは言えない。

防災施設の立地状況

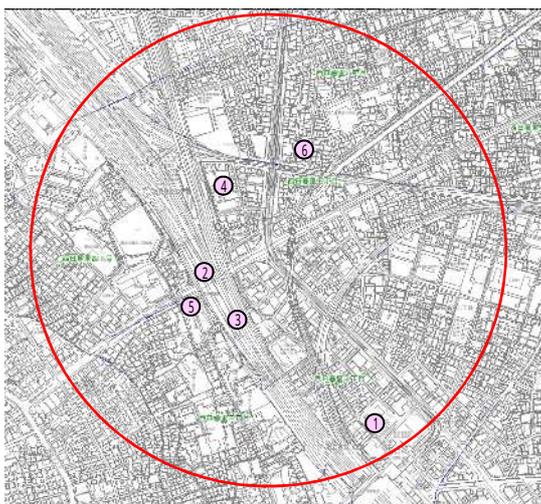


| 番号 | 名前 | 種類 |
|----|--------------------|--------|
| | 第六日暮里小学校 防災井戸 | 防災井戸 |
| | 日暮里備蓄倉庫 | 備蓄倉庫 |
| | 第一日暮里小学校 ミニ備蓄倉庫 | ミニ備蓄倉庫 |
| | 第六日暮里小学校 ミニ備蓄倉庫 | ミニ備蓄倉庫 |
| | ひぐらし小学校 ミニ備蓄倉庫 | ミニ備蓄倉庫 |
| | 諏訪台中学校 ミニ備蓄倉庫 | ミニ備蓄倉庫 |

(6) その他施設

- ・ 公共駐輪場は、西日暮里・日暮里駅周辺に整備されており、通勤・通学等の駅利用者にとって利便性が高い。

その他施設の立地状況



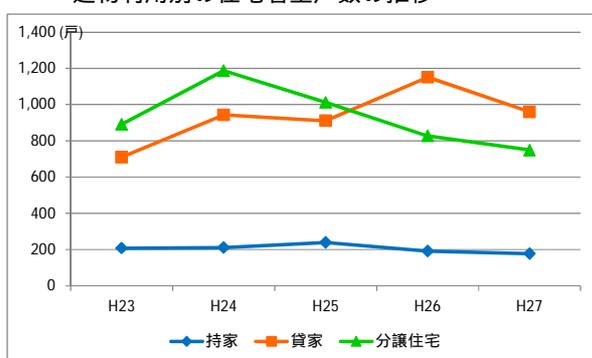
| 番号 | 名前 | 種類 |
|----|------------------|----------------|
| | 日暮里駅前自転車駐 車場 | 都市計画自転車 駐車場 |
| | 西日暮里自転車置場 | 都市計画自転車 駐車場 |
| | 西日暮里第二自転車 置場 | 自転車 |
| | 西日暮里第三自転車 置場 | 自転車 |
| | 道灌山通り第一自転 車置場 | 自転車 |
| | リサイクルハウス | 廃棄物 |

6. 不動産動向

(1) 荒川区における新設住宅着工戸数

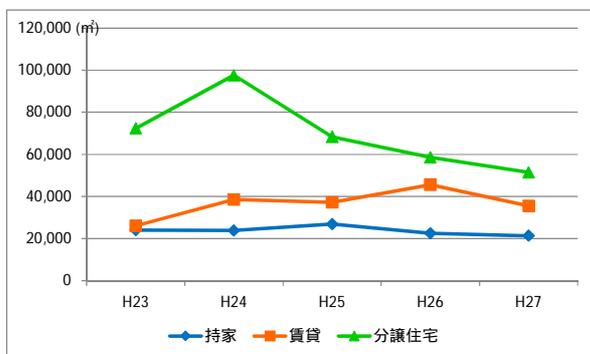
- ・荒川区全域における新設住宅着工戸数の増減状況を、「持家」「貸家」「分譲住宅（マンション）」別で見ると、平成23年から平成27年にかけて、「持家」はほぼ横ばい、「貸家」は約1.35倍の増加をしている一方で、「分譲住宅（マンション）」は、平成24年をピークに約4割減少をしている。
- ・床面積においても戸数と同様の増減が見られるが、戸あたりの規模としては「貸家」「分譲（マンション）」が小さいため、それぞれの差の割合は少なくなっている。

建物利用別の住宅着工戸数の推移



| | 持家 | 貸家 | 分譲住宅 | 合計 |
|-------|-----|-------|-------|-------|
| 平成23年 | 208 | 710 | 891 | 1,809 |
| 平成24年 | 211 | 943 | 1,188 | 2,342 |
| 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 |

建物利用別の住宅着工床面積の推移



| | 持家 | 賃貸 | 分譲住宅 | 合計 |
|-------|--------|--------|--------|---------|
| 平成23年 | 24,025 | 26,012 | 72,253 | 122,290 |
| 平成24年 | 23,778 | 38,479 | 97,553 | 159,810 |
| 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 |

| | |
|-----------------|--|
| 持家 | 建築主が自分で居住する目的で建築するもの |
| 貸家 | 建築主が賃貸する目的で建築するもの |
| 分譲住宅 (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SRC造、RC造、S造のいずれかのもの |

(出典：国土交通省 建築着工統計調査)

(2) 周辺の大規模開発の動向

- ・対象地域及びその周辺においては、市街地再開発事業の実施及び事業実施に向けたまちづくり活動が進められている。当該地域においては、西日暮里駅前地区について中学校跡地の活用に伴ったまちづくりの検討が行われており、地域に与える影響は大きいと考えられる。
- ・また、木造密集市街地等の防災性や駅前の活性化に課題を抱える荒川区では、駅前において複数の市街地再開発事業が実施されており、周辺の開発動向として以下に整理する。

対象地域及びその周辺における再開発の分布状況



| 番号 | 地区名 |
|----|---|
| | 西日暮里駅前地区 (検討中) |
| | 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) |
| | 三河島駅前南地区 (平成 27 年 9 月 事業完了) |
| | 三河島駅前北地区 (検討中) |

ア. 西日暮里駅前

- ・西日暮里駅前は、日暮里駅とともに日暮里拠点の中心をなしている。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 線に囲われた約 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 月に事業協力者選定、平成 28 年 11 月に基本計画設計者選定を行い、現在、「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」をコンセプトに、事業の具体化に向けた検討を行っている。

イ. 三河島駅前

- ・三河島駅前については、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気やにぎわいも不足しているとともに、歩行空間が少なく、都市基盤の脆弱性など様々な問題を有している。
- ・これらの問題解決のため、駅前にて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) 三河島駅前南地区

- ・三河島駅前南地区は「日暮里拠点」の端部に位置付けられており、日暮里駅前との機能分担のもと、居住機能を中心としつつ日常生活を支える商業機能や業務・サービス機能等を併せ持つ複合市街地の形成が望まれていた。
- ・平成 15 年 1 月に「まちづくり懇談会」が発足、平成 16 年 2 月には、関係地権者により市街地再開発事業に向けた「三河島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「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 ² |
| 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 | RC 造 |
| 規模 | 地上 34 階・地下 1 階、高さ約 120 メートル |
| 建築面積 | 約 1,936 m ² （建ぺい率：約 51%） |
| 延床面積 | 約 36,680 m ² （容積率：約 664%） |



(イ) 三河島駅前北地区

- ・三河島駅前北地区については、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市街地再開発事業に向けた「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て、検討・協議を行っている。

ウ. 日暮里駅前

- ・日暮里駅前は「日暮里拠点」の中心をなしている。ひぐらしの里三地区は、交通の要所である JR 山手線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、西・中央・北の 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・歩行空間等の整備などにより防災性が向上するとともに、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。
- ・各地区の再開発事業の概要について以下に示す。

ひぐらしの里三地区第一種市街地再開発事業の概要

| ひぐらしの里西地区再開発 | |
|--------------|------------------------------------|
| 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 0.3 ha |
| 敷地面積 | 1,765 m ² |
| 主要用途 | 住宅（145 戸）、店舗、事務所、駐車場（79 戸） |
| 建物構造 | 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 |
| 規模 | 地下 2 階、地上 25 階（最高高さ 94 メートル） |
| 建築面積 | 1,222 m ² （建ぺい率：約 69%） |
| 延床面積 | 22,256 m ² （容積率：約 948%） |



| ひぐらしの里中央地区再開発 | |
|---------------|--------------------------------------|
| 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 ² |
| 主要用途 | 住宅（340 戸）、店舗、事務所、駐車場（198 台）、公共駐輪場 |
| 建物構造 | 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 |
| 規模 | 地下 2 階、地上 40 階（最高高さ 153 メートル） |
| 建築面積 | 3,075 m ² （建ぺい率：約 80%） |
| 延床面積 | 52,800 m ² （容積率：約 1,000%） |



| ひぐらしの里北地区再開発 | |
|--------------|------------------------------------|
| 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 0.4 ha |
| 敷地面積 | 3,093 m ² |
| 主要用途 | 住宅（288 戸）、店舗、事務所、駐車場（139 台） |
| 建物構造 | 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 |
| 規模 | 地下 2 階、地上 36 階（最高高さ 140 メートル） |
| 建築面積 | 2,258 m ² （建ぺい率：約 73%） |
| 延床面積 | 42,588 m ² （容積率：約 997%） |



エ. 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施設を整備している。

オ.市街地再開発事業における効果

(ア)荒川区における市街地再開発事業の評価

- ・荒川区では、これまで実施してきた市街地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等、今後の市街地再開発事業に活用していくため、独自に市街地再開発事業の事業評価を行っている。
- ・評価に当たっては、荒川区都市計画マスタープランに掲げる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。

(イ)分野別の市街地再開発事業全体の評価

| | | |
|-------|-------|--|
| 安全・安心 | 防災性 | <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した建築物や狭小敷地、不接道敷地が存在し、街区内道路が4メートルに満たない地区もあったが、事業によって建物の不燃化や道路拡幅、消防水利等の防災施設の整備が行われ、防災性が格段に向上した。 ・空地に防災井戸やマンホールトイレを設置する等、地域の防災性の向上に貢献している地区もある。 |
| | 交通安全性 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路に歩道がなく歩行者の危険性が高い地区があったが、事業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。また、バス停やタクシープール等の基盤整備がされた地区では、交通が錯綜した状態が解消された。 ・近年の事業では、道路や建築物のバリアフリー化が進められた。 ・駅前の地区では、敷地内の空地の放置自転車対策が課題となっている。 |
| | 居住性 | <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した狭小住宅が存在したが、事業によって戸当たり面積50平方メートル以上の良質な住宅が多数整備された。 ・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。 |

| | | |
|----|-------|---|
| 快適 | 環境 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業によって、敷地内や道路にみどりが整備された。 ・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、周囲の歩道と合わせてイベント広場として活用されている。 ・近年の事業では、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おり、環境の向上に寄与している。 |
| | 生活利便性 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業によって地区内に様々な日常利用施設や、スーパー・医療モール等、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、生活利便性が大きく向上した。 |

| | |
|-------|--|
| 交通利便性 | <ul style="list-style-type: none"> ・各地区では、交通広場の再整備や駅と再開発ビルが直結した構造、駅と地区をデッキで接続する等の基盤整備が行われたことによって安全性・利便性が向上した。 ・地下自走式公共駐輪場は、若干利用されにくいものの、駅利用者にとって重要な施設となっている。 |
|-------|--|

| | |
|------------|--|
| ポテンシャル | <ul style="list-style-type: none"> ・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。事業前後で比べると、立地等によるポテンシャルの変化はないものの、事業によって良質な住宅が整備され、定住人口が増加したことで、若干ポテンシャルが上がったと言える。 |
| 活力 地域資源 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業によって商業・業務施設の面積が大幅に増加した。 ・イベント広場やふれあい館など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。 ・超高層の建築物は駅前のシンボルとなっている。一方で、動線や雰囲気といった内部の作りは地区によって評価がわかれており、さらなる工夫が必要である。 |
| にぎわい | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・核テナントや公益施設がある地区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等、若干問題が残っている。 |

(ウ) 評価結果の活用

- ・以上から、今後の市街地再開発事業に向けた留意点として、以下の3点があげられる。

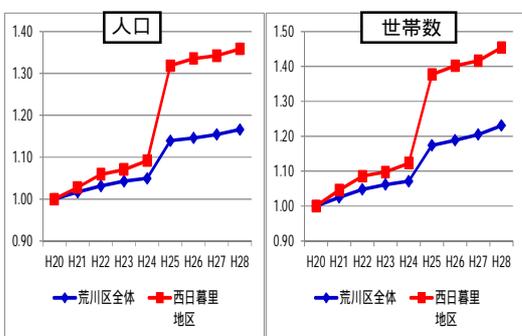
| |
|--|
| 地域力の向上 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・高度利用によって生み出された空地に、防災上の観点から様々な防災設備を設けることで、周辺地域も含めた防災力の向上を図る。 ・大規模な空気を設ける場合は、防災設備の整備だけでなく、イベントスペースなど地域資源となるようなスペースを設け、交流のための場として積極的に活用し、地域コミュニティの醸成を図る。 |
| にぎわい創出 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・商業部分の計画にあたっては、回遊性のある動線・統一感のある空間づくりなど、人を呼び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統一かつ継続的な店舗運営が行われるように配慮する。 ・各駅のポテンシャルや周辺の商業環境を考慮し、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 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場設置に当たっては、条例等の基準を満たすことだけでなく、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。 |

7. 人口・世帯数

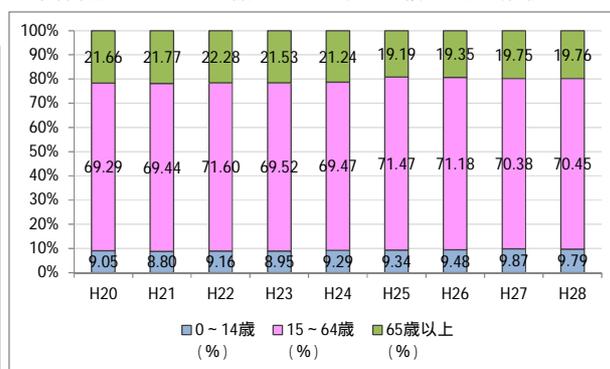
(1) 荒川区及び西日暮里地区の人口特性

- ・平成20年から、荒川区全体及び西日暮里地区で人口と世帯数は増加、一世帯当たりの平均人口は減少が続いている。
- ・西日暮里地区については、人口・世帯数ともに荒川区全体を上回る伸びを示しているが、一世帯当たりの人口は荒川区全体よりも低く、減少率も大きい。
- ・年齢別人口構成比をみると、荒川区全体と比べて西日暮里地区は、年少人口及び高齢者人口の割合が少ない。
- ・西日暮里地区の年齢別人口構成比の推移をみると、平成20年と比べ、年少人口の割合が増加し、高齢者人口の割合が減少しており、以前よりも少子高齢化が緩和した。

人口・世帯数の推移
(平成20年を基準とした指数)



西日暮里地区の年齢3区分別人口構成比の推移



荒川区全体の人口・世帯等の推移

| 年 | 人口 (人) | 世帯数 (世帯) | 1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 (%) |
| 平成20年 | 181,205 | 90,093 | 2.01 | 19,974 | 120,391 | 40,840 | 11.02 | 66.44 | 22.54 |
| 平成21年 | 184,207 | 92,341 | 1.99 | 20,433 | 121,775 | 41,999 | 11.09 | 66.11 | 22.80 |
| 平成22年 | 186,906 | 94,378 | 1.98 | 20,874 | 123,283 | 42,749 | 11.17 | 65.96 | 22.87 |
| 平成23年 | 188,968 | 95,682 | 1.97 | 21,456 | 124,664 | 42,848 | 11.35 | 65.97 | 22.67 |
| 平成24年 | 190,164 | 96,529 | 1.97 | 21,870 | 124,977 | 43,317 | 11.50 | 65.72 | 22.78 |
| 平成25年 | 206,457 | 105,760 | 1.95 | 23,488 | 137,239 | 45,730 | 11.38 | 66.47 | 22.15 |
| 平成26年 | 207,635 | 107,063 | 1.94 | 23,752 | 136,798 | 47,085 | 11.44 | 65.88 | 22.68 |
| 平成27年 | 209,087 | 108,564 | 1.93 | 24,093 | 136,567 | 48,427 | 11.52 | 65.32 | 23.16 |
| 平成28年 | 211,271 | 110,853 | 1.91 | 24,328 | 137,542 | 49,401 | 11.52 | 65.10 | 23.38 |

西日暮里地区の人口・世帯等の推移

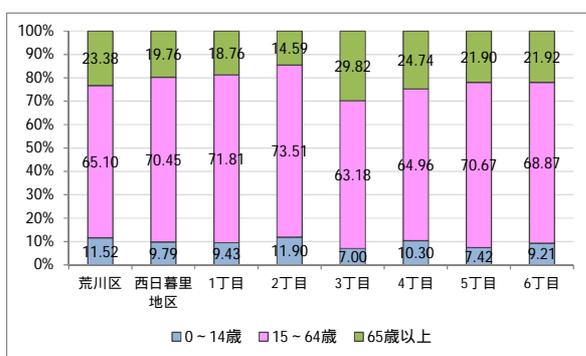
| 年 | 人口 (人) | 世帯数 (世帯) | 1世帯当たり平均人口 (人/世帯) | 年齢3区分別人口 | | | 年齢3区分別人口構成比 (%) | | |
|-------|--------|----------|-------------------|-----------|------------|-----------|-----------------|------------|-----------|
| | | | | 0~14歳 (人) | 15~64歳 (人) | 65歳以上 (人) | 0~14歳 (%) | 15~64歳 (%) | 65歳以上 (%) |
| 平成20年 | 17,131 | 9,316 | 1.84 | 1,551 | 11,870 | 3,710 | 9.05 | 69.29 | 21.66 |
| 平成21年 | 17,612 | 9,741 | 1.81 | 1,549 | 12,229 | 3,834 | 8.80 | 69.44 | 21.77 |
| 平成22年 | 18,147 | 10,115 | 1.79 | 1,613 | 12,610 | 3,924 | 9.16 | 71.60 | 22.28 |
| 平成23年 | 18,340 | 10,226 | 1.79 | 1,642 | 12,750 | 3,948 | 8.95 | 69.52 | 21.53 |
| 平成24年 | 18,701 | 10,462 | 1.79 | 1,737 | 12,992 | 3,972 | 9.29 | 69.47 | 21.24 |
| 平成25年 | 22,584 | 12,823 | 1.76 | 2,109 | 16,141 | 4,334 | 9.34 | 71.47 | 19.19 |
| 平成26年 | 22,876 | 13,057 | 1.75 | 2,168 | 16,282 | 4,426 | 9.48 | 71.18 | 19.35 |
| 平成27年 | 22,990 | 13,190 | 1.74 | 2,269 | 16,181 | 4,540 | 9.87 | 70.38 | 19.75 |
| 平成28年 | 23,263 | 13,545 | 1.72 | 2,278 | 16,388 | 4,597 | 9.79 | 70.45 | 19.76 |

(出典: 住民基本台帳 各年1月1日(平成25年以降外国人人口含む))

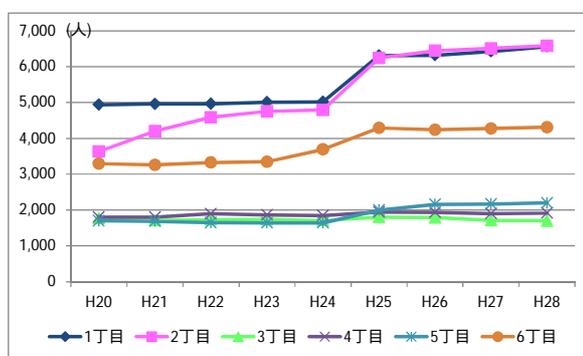
(2) 町丁目別の人口特性

- ・年少人口割合について西日暮里地区全体と各町丁目と比較すると、西日暮里二丁目・四丁目地区が高い割合になっている一方で、三丁目地区・五丁目地区については特に低い割合になっている。
- ・老年人口割合について西日暮里地区全体と各町丁目と比較すると、西日暮里二丁目が少ない割合になっている一方で、三丁目・四丁目・五丁目・六丁目地区は高い割合になっている。
- ・人口・世帯数については、西日暮里四丁目地区はほぼ横ばいであるが、それ以外の地区については増加傾向にある。特に、一丁目・二丁目・六丁目は増加率が大きい。
- ・一世帯あたりの人口については、西日暮里二丁目地区がほぼ横ばいであるものの、それ以外の地区については減少傾向にある。
- ・西日暮里二丁目地区については、ひぐらし小学校・諏訪台中学校の教育機関が立地しているとともに、西日暮里地区全体と比較して年少人口割合・一世帯あたりの人口が高いことから、家族世帯の割合が高いと考えられる。
- ・西日暮里三丁目・五丁目地区については、西日暮里地区全体と比較して老年人口割合が多い一方で、年少人口割合や一世帯あたりの人口が少ないなど、少子高齢化、単身世帯化が進んでいる地区と考えられる。

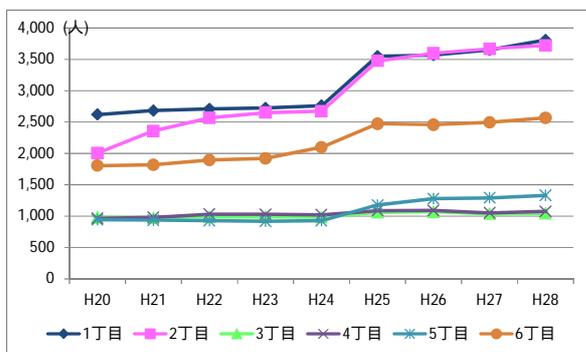
町丁目別年齢3区分別人口構成比（平成28年）



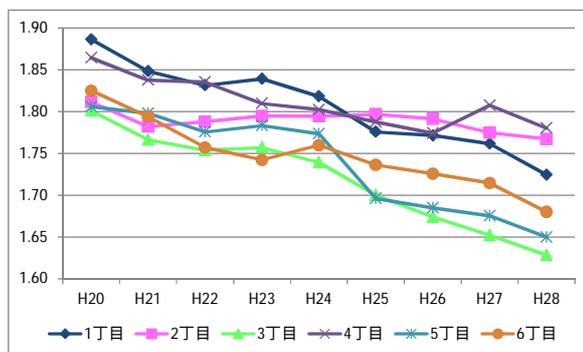
町丁目別人口の推移



町丁目別世帯数の推移



町丁目別人口/世帯の推移



(出典：住民基本台帳 各年1月1日(平成25年以降外国人人口含む))

町丁目別年齢3区分別人口構成比

| | | 荒川区 | 西日暮里地区 | 1丁目 | 2丁目 | 3丁目 | 4丁目 | 5丁目 | 6丁目 |
|---------------|--------|---------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 年齢3区分人口(人) | 0～14歳 | 24,328 | 2,278 | 619 | 783 | 119 | 197 | 163 | 397 |
| | 15～64歳 | 137,542 | 16,388 | 4,713 | 4,838 | 1,074 | 1,242 | 1,552 | 2,969 |
| | 65歳以上 | 49,401 | 4,597 | 1,231 | 960 | 507 | 473 | 481 | 945 |
| 年齢3区分人口構成比(%) | 0～14歳 | 11.52 | 9.79 | 9.43 | 11.90 | 7.00 | 10.30 | 7.42 | 9.21 |
| | 15～64歳 | 65.10 | 70.45 | 71.81 | 73.51 | 63.18 | 64.96 | 70.67 | 68.87 |
| | 65歳以上 | 23.38 | 19.76 | 18.76 | 14.59 | 29.82 | 24.74 | 21.90 | 21.92 |

(出典:住民基本台帳 平成28年1月1日)

町丁目別人口

| | 1丁目 | 2丁目 | 3丁目 | 4丁目 | 5丁目 | 6丁目 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 平成20年 | 4,940 | 3,632 | 1,765 | 1,799 | 1,701 | 3,294 |
| 平成21年 | 4,957 | 4,202 | 1,715 | 1,799 | 1,681 | 3,258 |
| 平成22年 | 4,961 | 4,589 | 1,731 | 1,894 | 1,646 | 3,326 |
| 平成23年 | 5,006 | 4,756 | 1,734 | 1,862 | 1,637 | 3,345 |
| 平成24年 | 5,018 | 4,797 | 1,708 | 1,842 | 1,644 | 3,692 |
| 平成25年 | 6,305 | 6,244 | 1,802 | 1,943 | 1,998 | 4,292 |
| 平成26年 | 6,320 | 6,443 | 1,786 | 1,932 | 2,155 | 4,240 |
| 平成27年 | 6,428 | 6,510 | 1,715 | 1,898 | 2,163 | 4,276 |
| 平成28年 | 6,563 | 6,581 | 1,700 | 1,912 | 2,196 | 4,311 |

町丁目別世帯数

| | 1丁目 | 2丁目 | 3丁目 | 4丁目 | 5丁目 | 6丁目 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 平成20年 | 2,619 | 2,005 | 980 | 965 | 942 | 1,805 |
| 平成21年 | 2,682 | 2,358 | 971 | 979 | 935 | 1,816 |
| 平成22年 | 2,709 | 2,567 | 987 | 1,032 | 927 | 1,893 |
| 平成23年 | 2,722 | 2,650 | 987 | 1,029 | 918 | 1,920 |
| 平成24年 | 2,760 | 2,673 | 982 | 1,022 | 927 | 2,098 |
| 平成25年 | 3,551 | 3,475 | 1,060 | 1,087 | 1,178 | 2,472 |
| 平成26年 | 3,568 | 3,597 | 1,067 | 1,089 | 1,279 | 2,457 |
| 平成27年 | 3,649 | 3,668 | 1,038 | 1,050 | 1,291 | 2,494 |
| 平成28年 | 3,806 | 3,724 | 1,044 | 1,074 | 1,331 | 2,566 |

町丁目別人口/世帯数

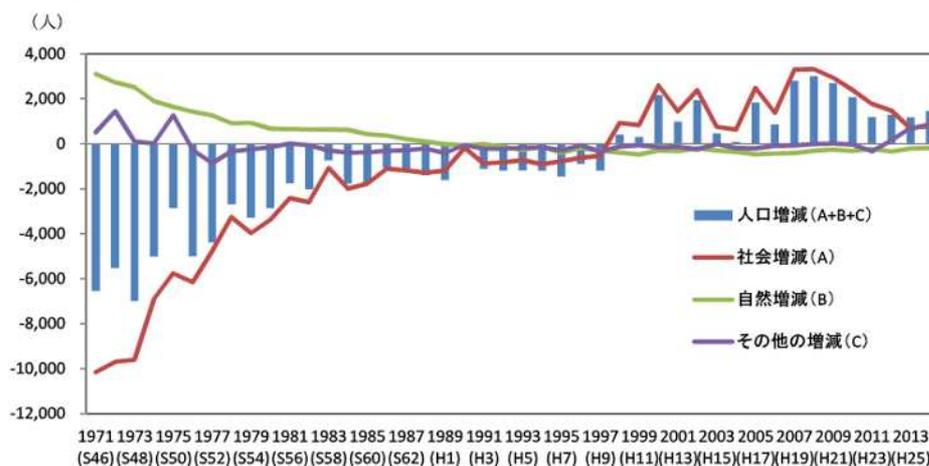
| | 1丁目 | 2丁目 | 3丁目 | 4丁目 | 5丁目 | 6丁目 |
|-------|------|------|------|------|------|------|
| 平成20年 | 1.89 | 1.81 | 1.80 | 1.86 | 1.81 | 1.82 |
| 平成21年 | 1.85 | 1.78 | 1.77 | 1.84 | 1.80 | 1.79 |
| 平成22年 | 1.83 | 1.79 | 1.75 | 1.84 | 1.78 | 1.76 |
| 平成23年 | 1.84 | 1.79 | 1.76 | 1.81 | 1.78 | 1.74 |
| 平成24年 | 1.82 | 1.79 | 1.74 | 1.80 | 1.77 | 1.76 |
| 平成25年 | 1.78 | 1.80 | 1.70 | 1.79 | 1.70 | 1.74 |
| 平成26年 | 1.77 | 1.79 | 1.67 | 1.77 | 1.68 | 1.73 |
| 平成27年 | 1.76 | 1.77 | 1.65 | 1.81 | 1.68 | 1.71 |
| 平成28年 | 1.72 | 1.77 | 1.63 | 1.78 | 1.65 | 1.68 |

(出典:住民基本台帳 各年1月1日(平成25年以降外国人人口含む))

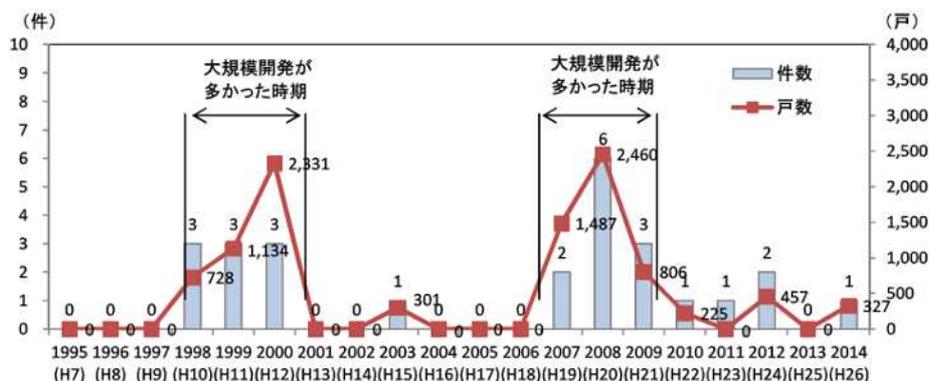
(3)人口動態

- ・「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、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分かる。
- ・なお、1998 年（平成 10 年）から 2000 年（平成 12 年）にかけてと 2007 年（平成 19 年）から 2009 年（平成 21 年）にかけて大規模開発が行われており、人口動態が増加している時期と概ね一致していることから、特に大規模開発が荒川区への転入者を増加させ、人口動態全体を増加に押し上げていることが窺える。

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



※ 荒川区市街地整備指導要綱及び荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例による受付台帳より抽出

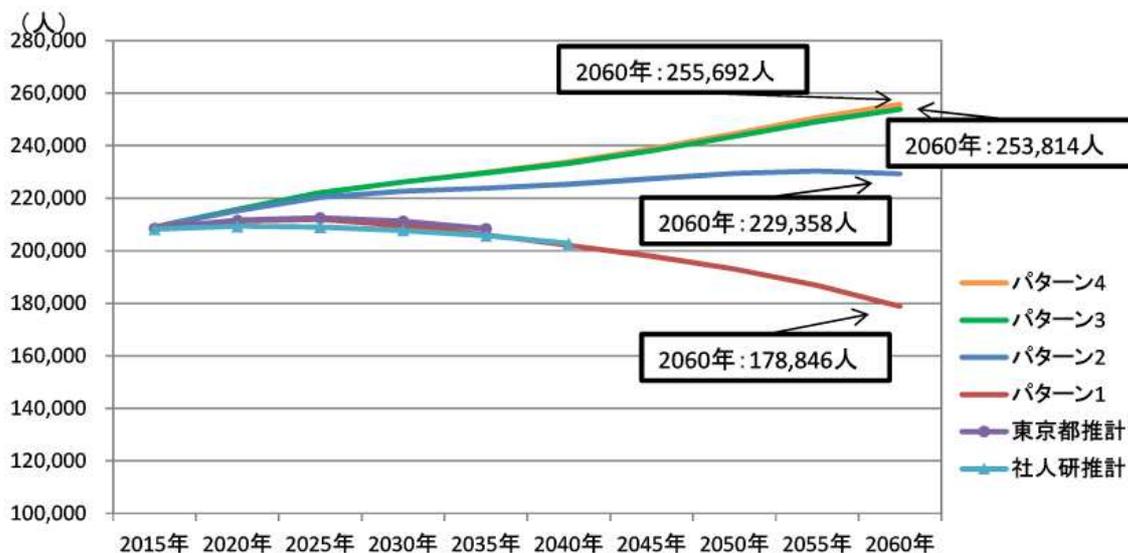
※ 昭和 60 年から平成 9 年の間について大規模開発(200 戸以上)は行われていない

(出典：荒川区人口ビジョン)

(4) 将来人口推計

・「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）



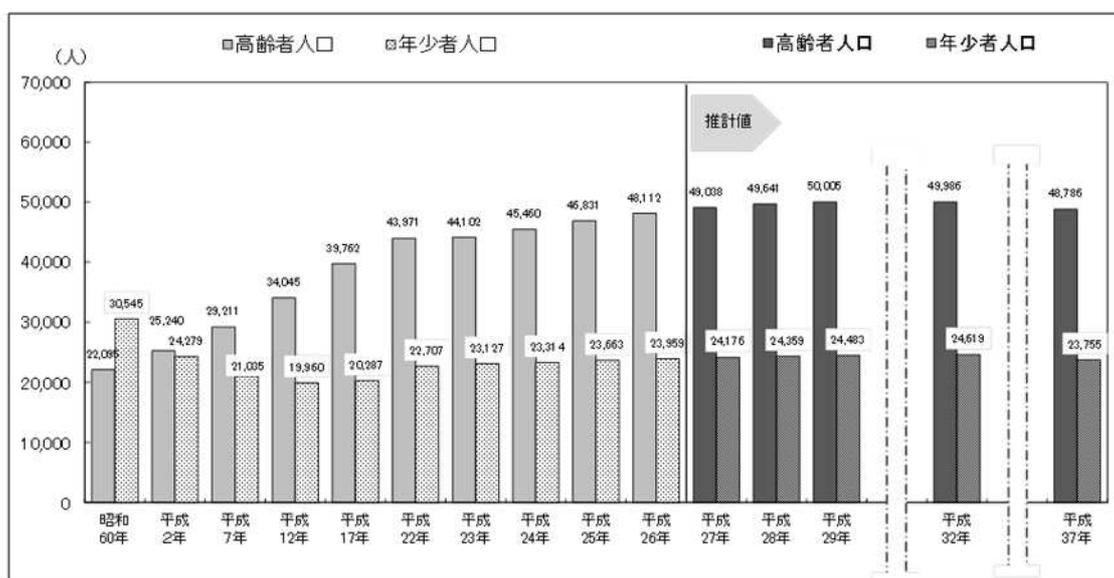
| | パターン 1 | パターン 2 | パターン 3 | パターン 4 |
|-------|--|--|--|---|
| 基準人口 | 2015 年 (平成 27 年) 1 月 1 日 | | | |
| 生残率 | 2010 年 (平成 22 年) 荒川区生命表を基準 (男女別 1 歳別に拡大推計) | | | |
| 出生率 | 2000 年 (平成 12 年) から 2013 年 (平成 25 年) の女性 5 歳別出生率を平均 (合計特殊出生率 1.15) | 2013 年 (平成 25 年) の女性 5 歳別出生率を平均 (合計特殊出生率 1.30) 基準とし、2025 年 (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逓減 | 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逓減 | 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逓減 | 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逓減 |

(出典：荒川区人口ビジョン)

(5) 荒川区の高齢者人口及び年少者人口の推移

- ・「第6期荒川区高齢者プラン（平成27年3月）」によると荒川区の高齢者人口及び年少者人口の推移と将来推計は、以下のとおりとなっている。なお、本プランでは荒川区全体の推移・推計となる。
- ・高齢者人口（65歳以上）は増加し続けており、平成26年10月1日現在では48,112人となっている。
- ・高齢者人口と年少者人口（14歳以下）の差は年々広がっており、平成17年以降は高齢者人口が年少者人口の約2倍で推移している。
- ・今後も、駅前での整備、開発等が進むものと想定されるため、緩やかな人口の増加が続くものと見込まれている。

高齢者人口及び年少者人口の推移



昭和60年～平成17年は国勢調査による人口

平成22年以降は荒川区住民基本台帳等（外国人を含む。10月1日現在）による人口

平成27年以降は荒川区推計（コーホート要因法による）

（出典：荒川区第6期荒川区高齢者プラン）

(6) 日暮里地域の 18 歳以下の人口特性

- ・「荒川区子ども・子育て支援計画（平成 27 年 3 月）」によると、対象地域を含む日暮里地域の人口推移と将来推計は、以下のとおりとなっている。
- ・平成 26 年は、平成 21 年と比較して日暮里駅前の市街地再開発事業等により、南千住地域に次いで 2 番目に 18 歳以下人口が増加した地域である。
- ・年齢層別では、平成 26 年は平成 21 年と比較して、0 歳から 2 歳が最も増加している。
- ・平成 31 年は、平成 26 年と比較して、1,140 人、総人口に対する比率も 1.2 ポイント増加すると見込んでいる。

日暮里地域 年齢層別 18 歳以下人口の推移



平成 26 年までは荒川区住民基本台帳等（外国人含む。各年 4 月 1 日現在）による

平成 27 年以降は荒川区推計（コーホート変化率）による

（出典：荒川区子ども・子育て支援計画）

(7)人口動向分析から見える現状と課題、目指すべき将来の方向性

・「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及び目指すべき将来の方向性を以下のとおりまとめている。

| 現状と課題 | |
|-------------|---|
| 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。現状では生産年齢人口が多くなっているものの、今後転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 | 合計特殊出生率は、全国と比較すると低くなっている。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 人口の流動性の高さ | 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。 |



| 目指すべき 2 つの方向性 | |
|---------------|--|
| 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続けていくことが重要である。 |

8. 公共交通

(1) 公共交通網

- ・西日暮里駅には、JR線、地下鉄線（東京メトロ）、日暮里・舎人ライナーの3つの鉄道路線が乗り入れている。
- ・JR線と地下鉄、地下鉄と日暮里・舎人ライナーについては、相互の乗換動線が確保され、交通結節機能があることから利便性が高い。
- ・一方で、JR線と日暮里・舎人ライナーについては、乗り換えにあたって一旦地上に出て歩道や横断歩道を経由する必要があるなど、乗換動線が確保されておらず、交通結節機能が不足している。
- ・さらに、JR線が高架になっており、駅西側はすぐに日暮里台地になるため、まちの構造として西日暮里駅の東西の地域が分断されている。
- ・バスについては、都営バスの「日暮里 - 見沼代親水公園」「日暮里 - 加賀団地（循環）」「池袋駅東口 - 浅草寿町」の3系統が経由しており、交通利便性の高い地区となっている。
- ・都営バスの南北ルートは日暮里・舎人ライナーとルートが重なっており、日暮里・舎人ライナー開業後は多数の乗客が日暮里・舎人ライナーへ移行した。しかし、日暮里・舎人ライナーが混雑していることから一定数の需要はあり、更に沿線の開発が進んでいることから乗客は増加しつつある。
- ・隣の日暮里駅には、JR線、京成線、日暮里・舎人ライナーの3路線が乗り入れており、相互に乗り換え動線が確保されている。平成22年に成田スカイアクセスが開業し、日暮里駅と成田空港第二ビル駅間を36分で結ぶなど、諸外国からの玄関口となっている。また、バスについても、駅前の交通広場から都営バスが4系統発着し、交通の要衝となっている。ただし、日暮里駅と西日暮里駅をつなぐルートに上り下り踏切があり、両駅を地域的に分断する要因の一つとなっている。
- ・交通結節点である対象地域内では、日暮里駅前の下御隠殿橋上のトレインミュージアムや諏方神社境内などから、在来線だけでなく新幹線も含めた多種多様な鉄道路線が見られ、鉄道好きの人々にとって人気の場所となるなど、鉄道が地域資源にもなっている。

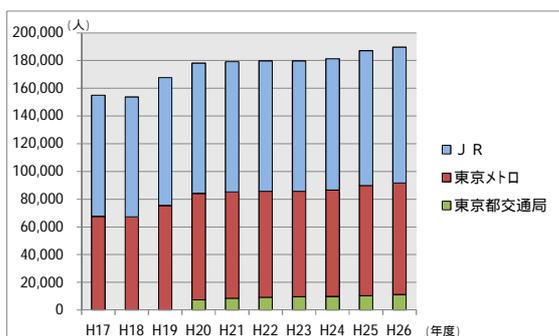
西日暮里駅周辺地域における公共交通網の状況



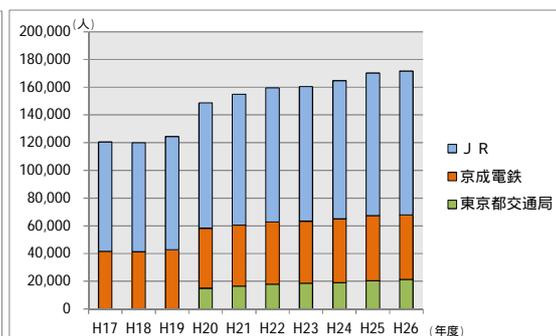
(2) 公共交通利用客数の推移

- ・西日暮里駅は、成田空港とつながる区の玄関駅である日暮里駅よりも1日平均乗車人員が多く、18万人/日を超える区内有数の交通結節点となっている。ただし、東京メトロとJR線が改札外に出ずに乗り換えられるため、単純な乗り換え客も相当数いると推測される。
- ・1日平均乗車人員数については、平成20年の日暮里・舎人ライナーの開通に伴い増加（前年度比6.3%増）して以降、平成26年度まで毎年少しずつ増えている（平成20年度比6.4%増）

西日暮里駅の1日平均乗車人員



日暮里駅の1日平均乗車人員



西日暮里駅年度別一日平均乗車人員(単位:人)

| | 平成17 | 平成18 | 平成19 | 平成20 | 平成21 | 平成22 | 平成23 | 平成24 | 平成25 | 平成26 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| JR | 87,392 | 86,526 | 92,208 | 93,970 | 93,940 | 94,060 | 94,148 | 94,626 | 97,268 | 97,918 |
| 東京メトロ | 67,567 | 67,244 | 75,389 | 76,921 | 76,600 | 76,537 | 76,099 | 76,820 | 79,334 | 80,397 |
| 日暮里舎人ライナ | 0 | 0 | 0 | 7,344 | 8,608 | 9,233 | 9,600 | 9,762 | 10,499 | 11,307 |
| 合計 | 154,959 | 153,770 | 167,597 | 178,235 | 179,148 | 179,830 | 179,847 | 181,208 | 187,101 | 189,622 |

日暮里駅年度別一日平均乗車人員(単位:人)

| | 平成17 | 平成18 | 平成19 | 平成20 | 平成21 | 平成22 | 平成23 | 平成24 | 平成25 | 平成26 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| JR | 78,921 | 78,652 | 81,668 | 90,391 | 94,430 | 96,633 | 97,014 | 99,604 | 102,819 | 103,808 |
| 京成電鉄 | 41,611 | 41,222 | 42,701 | 43,350 | 43,964 | 44,940 | 44,797 | 45,962 | 46,984 | 46,507 |
| 日暮里舎人ライナ | 0 | 0 | 0 | 14,967 | 16,581 | 17,871 | 18,627 | 19,123 | 20,422 | 21,364 |
| 合計 | 120,532 | 119,874 | 124,370 | 148,708 | 154,975 | 159,444 | 160,438 | 164,689 | 170,225 | 171,679 |

(出典:東京都統計年鑑)

9. 都市計画事業等の状況

(1) 都市計画道路

- ・対象地域内においては複数の都市計画道路が存在し、環状4号線のうち西日暮里駅よりも西側に位置する部分及び放射11号線については整備済みの路線となっているものの、その他の路線については未整備となっている。
- ・東京都の「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」においては、西日暮里一丁目・五丁目を通る環状4号線（道灌山通り）、西日暮里二丁目・五丁目を通る補助182号線、西日暮里四丁目を通る補助92号線が、第四次事業化計画優先整備路線として防災性の向上や交通環境の改善などを目的とし、優先して整備していくべき道路として位置付けられている。
- ・このうち、西日暮里四丁目を通る補助92号線については、平成27年から東京都が地元への説明を行っており、荒川区は東京都に対して地域住民に丁寧な説明を行うことを要望している。
- ・一方で、西日暮里三丁目を通る補助92号線については、現状の豊かな歴史・文化資源や緑地空間を生かしながらまちづくりを進めていく必要があり、防災性や交通環境を鑑みたと、平成27年12月に都市計画道路の見直し方針として廃止の方針が出ている。

都市計画道路の整備状況



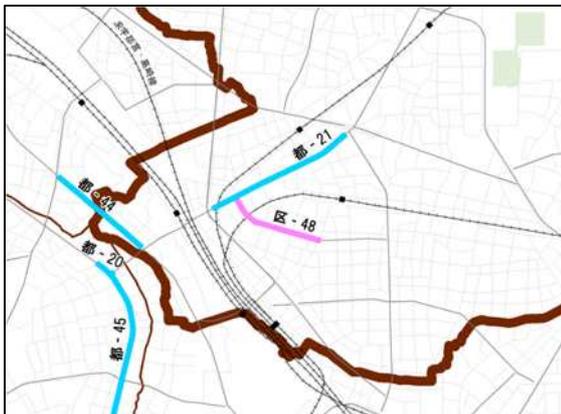
凡例

| | |
|---------------|---------|
| 整備済 | 赤線 |
| 事業中 | 黄線 |
| 未整備 (優先整備) | 青線 |
| 未整備 (前期未定) | 緑線 |
| 廃止予定 | 点線緑線 |
| 環状〇〇号線 | 環状〇〇号線 |
| 放射△△号線 | 放射△△号線 |
| 補助□□号線 | 補助□□号線 |
| 区画街路◇号線 | 区画街路◇号線 |

※特殊街路を除く

(出典：荒川区 都市計画道路の整備)

第四次事業化計画優先整備路線位置図



凡例

| | |
|---------|----|
| 都施行路線 | 青線 |
| 区市町施行路線 | 紫線 |
| その他施行路線 | 緑線 |
| 自動車専用道路 | 緑線 |
| JR・私鉄 | 黒線 |

(出典：東京都都市整備局
東京における都市計画道路の整備方針
(第四次事業化計画))

(2) 土地区画整理事業

- ・対象地域においては、西日暮里駅北側で行われた日暮里八丁目付近地区土地区画整理事業（都市改造）及び日暮里駅周辺の第34地区土地区画整理事業（戦災復興）の2つの土地区画整理事業が実施されている。
- ・JR山手線の東側沿線においては、一定の基盤整備がなされており、街区も整形となっている。

西日暮里駅周辺地域における土地区画整理事業の実施状況



(出典：東京都建設局 震災・戦災復興土地区画整理事業地区索引図)

(3) 新交通日暮里・舎人ライナー

- ・日暮里・舎人ライナーは、東京都の施行した都市計画事業であり、区部北東部の交通便利性の向上、道路混雑の緩和、既存鉄道の混雑緩和、沿道地域の活性化等を目的として平成20年3月に開業した。
- ・荒川区の交通結節点である日暮里駅と足立区の見沼代親水公園間を繋ぎ、通勤・通学等の利用者を中心に都心部へ直結する鉄道となっており、平成20年の開業から平成26年までに一日平均乗車人数で約4千人増加している。
- ・また、西日暮里駅前においては、日暮里・舎人ライナーの開業後、JR線や地下鉄から日暮里・舎人ライナーへの乗り換え客が発生し、これまではJR線や地下鉄の出入り口のある道灌山通り南側までで留まっていた人の流れが、道灌山通り北側へ広がってきている。

日暮里・舎人ライナー各駅詳細図



(出典：東京都交通局ホームページ 各駅情報)

10. その他

(1) 地域活動

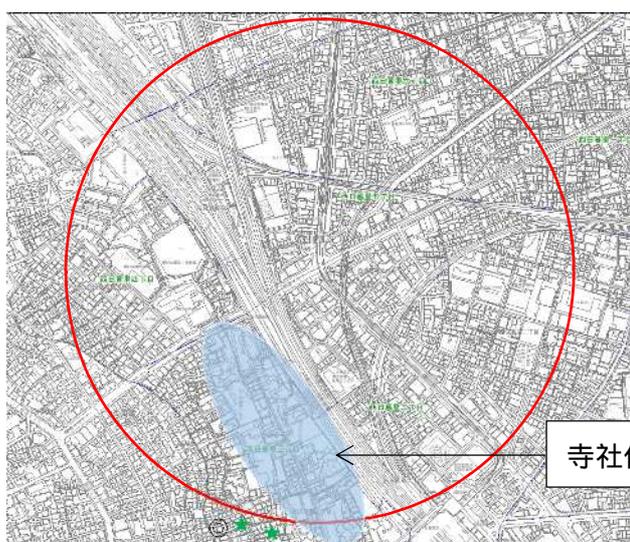
- ・対象地域内には、以下のような防災活動、緑化活動等の住民組織が存在している。

| 種類 | 名称 | 町会・活動場所等 | 備考 |
|---------------------|---------------------|-----------|-----------|
| レスキュー隊 | 西二レスキュー隊 | 西日暮里二丁目町会 | 2 隊 |
| | 諏訪台レスキュー隊 | 西日暮里三丁目町会 | 3 隊 |
| | 西日暮里 5 丁目町会区民レスキュー隊 | 西日暮里五丁目町会 | 2 隊 |
| 災害要援護者避難援助体制（おんぶ作戦） | | 西日暮里三丁目町会 | 1 体制 |
| | | 西日暮里五丁目町会 | 1 体制 |
| 街なか花壇 | 西日暮里五丁目街なか花壇 | 西日暮里五丁目 | - |
| | ルートにっぽり街なか花壇 | ルートにっぽり | - |
| | 西日暮里五丁目第二街なか花壇 | 藍染川西通り | - |
| | 藍染にこここ街なか花壇 | 藍染川西通り | - |
| | 西日暮里二丁目街なか花壇 | 京成電鉄所有地 | - |
| グリーンサポーター | | 西日暮里公園 | 1 団体（7 名） |
| | | 日暮里第二児童遊園 | 1 団体（4 名） |

(2) 産業・文化等

- ・昔ながらの職住近接の街である荒川区内には、今でも、伝統技術を持つ職人や、優れた製品を製造する町工場が存在している。
- ・区では、これらの職人や町工場等を多くの方に知ってもらうため、「モノづくり見学・体験スポット」として紹介し、製造工程の見学やものづくりの体験ができる機会を設けている。
- ・また、区内に様々な彫刻を設置し、文化芸術に親しむ機会も提供している。
- ・このうち対象地域内及びその近辺にあるものを以下に示す。

産業・文化的スポットの位置



| 記号 | 種類 |
|----|----------------|
| | 伝統工芸 |
| | モノづくり見学・体験スポット |
| | 彫刻 |

区の伝統工芸技術保持者及び荒川マイスター（永く同一職業に従事し、高い技術と卓越した技能を持って後進の指導、育成に力を注いでいる）

寺社仏閣の多いエリア

（出典：荒川区ホームページから作成）