

まちづくりの方針

1. 対象地域のまちづくりの方針

(1) 対象地域全体のまちづくりの方針

- ・前章までの上位計画や地域の特性、課題等を基に対象地域全体のまちづくりの方針を以下のとおり設定する。

【特性】

- ・西日暮里駅前は、区の広域拠点の一部であり、3つの駅や、商業・業務、公益施設、学校等が立地する**利便性が高い地域**である。
- ・西日暮里駅西側の日暮里台地は、歴史ある**寺町としての情緒あふれる地域**である。
- ・西日暮里駅東側は、昔ながらの商店街や町工場があり、**下町らしい文化や地域コミュニティが残る地域**である。
- ・対象地域全体に、伝統工芸の職人や高い技術によるものづくりを行う町工場が存在する。

【問題点】

- ・高密度な土地利用や家屋の老朽化に伴う**防災性の低下**。
- ・商店街の衰退による**生活利便性の低下**や駅前周辺のにぎわいの不足。
- ・3つの駅の**交通結節機能の弱さ**や**交通広場・歩行者空間の不足**。
- ・緑地・オープンスペース、文化交流施設等の**都市機能の未整備**。
- ・少子高齢化・国際化の影響による**下町的生活文化や地域コミュニティの変化**。

【課題】

- ・土地の合理的な利用や建替え等による**防災性の向上**。
- ・商店街振興や駅前にふさわしい土地利用による**生活利便性の向上**や**にぎわいの創出**。
- ・大街区化やまちの機能更新による**交通結節機能の強化**や**都市施設の充実**。
- ・オープンスペース等を利用した活動等による**下町らしい地域コミュニティの継承**。

【整備方針】

- ・地域文化、地域コミュニティ、伝統的な工芸技術やものづくり等の「**地域資源**」を継承すると共に、地域のポテンシャルの高さを生かしながら、まちづくりによって**地域の課題解決を図り、広域拠点として対象地域の発展を目指す**。

まちづくりの方針

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
～日々の暮らしと文化が息づく**便利**で安心なまち～

(2) 公益施設の整備方針

- ・対象地域において、今後のまちづくりを推進していくに際しては、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、道路等の整備と併せて、公益施設の整備・再編を行い、より安全・安心で、利便性の高い魅力的なまちづくりを推進する。
- ・整備の方向性としては、以下のような事項を想定する。

駅前への文化交流施設の整備

- ・西日暮里駅周辺は、様々な交通の結節点であり、かつ歴史や文化、良好な地域コミュニティ等の貴重な地域資源を有している地域である。
- ・この特性を生かしながら、駅周辺の活性化と地域の安全性向上に資するため、駅前の利便性の高い場所に、様々な機能を持った文化交流施設の整備を検討する。

人口等の動向を見据えた公益施設の整備

- ・西日暮里駅周辺を含む日暮里地域では、人口構成の変化に伴い、保育及び教育施設や高齢者施設の不足・充実が課題となっている。
- ・マンション等の開発動向や人口の推移を見極めながら、西日暮里駅周辺における保育及び教育施設や高齢者施設などの公益施設の整備を検討する。
- ・なお、保育施設や高齢者施設などの生活関連施設については、地区計画等の制度で容積率の割り増し対象となっている場合がある。
- ・今後は、こういった制度を取り入れ、民間活用による施設整備についても検討を行う。

老朽化した施設の建替え等の検討

教育施設

- ・対象地域にある教育施設の中には築50年近く経過した施設が2校ある。市街地再開発事業や民間共同住宅の建築により児童の増加が見込まれるが、事業実施時期が確定していない現時点では、その影響は不透明である。
- ・当面、区の公共建築物中長期改修計画に基づき教育施設の長寿命化を図る。

地域コミュニティ施設

- ・区では、平成14年3月にふれあい館整備構想を、平成20年4月にふれあい館整備ニュープランを策定し、それに基づいて施設整備を進めている。
- ・対象地域にあるひろば館については、どちらも築40年以上経過しており、規模も小さく利用者が限られている。
- ・今後、日暮里地域全体の施設バランスを考慮しながら、ふれあい館の整備を検討する。

(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、目標、基本方針、取組イメージを以下に整理する。

歴史・居住ゾーン

ア. まちづくりの目標

- ・歴史・居住ゾーンは、日暮里台地に位置し、歴史ある寺社仏閣や句碑など多くの地域資源を有するとともに、西日暮里公園・諏方神社などを中心として台地に広がる潤いあるみどりの空間を形成している地区である。
- ・地区内には低層の戸建て住宅が広がり、将来的にも落ち着いた居住空間を維持していくことが求められている。
- ・これらの地域特性から、歴史・居住ゾーンについては「古くからのたたずまいと地域資源を受け継ぎながら、良好な住環境を育むまちづくり」をまちづくりの目標とする。

< 地域の特性 >

- ・日暮里台地に位置し、西日暮里公園をはじめ、潤いあるみどりの空間が存在
- ・寺社仏閣等の歴史的な資産を多く有する
- ・低層の戸建住宅を中心とした住環境を形成
- ・古くから住み続けている住民

< まちづくりの目標 >

古くからのたたずまいと地域資源を受け継ぎながら、良好な住環境を育むまちづくり

歴史・居住ゾーン設定と方針図



イ.まちづくりの基本方針

- ・歴史・居住ゾーンのまちづくりの目標である「古くからのたたずまいと地域資源を受け継ぎながら、良好な住環境を育むまちづくり」を実現するために、以下の7つの基本方針を設定する。

(ア)土地利用	豊富な地域資源を有する特性を生かした土地利用
(イ)都市機能	良好な住環境に合わせた機能整備
(ウ)交通環境	地域住民の生活を支える道路整備
(エ)みどり・景観	既存のみどりや景観と新たな街並みが共存した景観の創出
(オ)防災	良好なコミュニティを礎にした防災機能の強化
(カ)公益施設	地域の状況やニーズに対応した施設整備とサービスの提供
(キ)その他	地域課題の認識と取組の必要性の共有

ウ.まちづくりの取組イメージ

- ・基本方針に対応した具体的な取組イメージを以下に示す。

(ア)土地利用： 豊富な地域資源を有する特性を生かした土地利用
<ul style="list-style-type: none"> ・寺町として落ち着いた雰囲気住環境を維持・保全しながら、安全・安心に生活できる住環境を基本とした低中層住宅地の形成を図ります。 ・夕やけだんだんを中心とした、商業が集積し日暮里駅からの玄関口に位置する地区は、既存の商業集積を生かして、歴史的な雰囲気を感じさせる個性と魅力を有し、安全で快適な商業空間の形成を図ります。 ・道灌山通り沿道は、既存の商業・業務集積を生かし、西日暮里駅に繋がる幹線道路にふさわしいにぎわいのある市街地の形成を図ります。また、延焼遮断帯や良好な住環境保全のための遮音帯を形成する観点から、建物の不燃化・中層化を誘導します。 ・西日暮里四丁目地区は、比較的規模の大きな土地利用がなされており、日暮里台地の良好な住環境としての土地利用の継承と発展を目指します。

(イ)都市機能： 良好な住環境に合わせた機能整備
<p>商業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能集積ゾーンにおける商業機能と整合を取りながら、地域特性に応じた商業集積を図り、地域全体の多様性と回遊性の創出を目指します。 ・道灌山通り沿道は、後背地の良好な住環境と整合性のある、魅力的な商業集積を目指します。 ・御殿坂から夕やけだんだんに向かう地区は、「谷中銀座商店街」との連続性を生かし、日暮里駅との回遊性の創出を検討します。

業務

- ・道灌山通り沿道を中心に、土地の高度利用にあわせた業務機能の整備を誘導します。

住宅

- ・地域特性である良好な住環境の維持・保全を図ります。
- ・高齢化社会の進行に併せて建替え時にはバリアフリー化を誘導するなど、誰もが安全で快適に住み続けられる住環境の実現を目指します。
- ・必要に応じて良好な住環境にふさわしいルール作りの可能性を検討します。
- ・道灌山通り沿道は、火災の延焼等も考慮しながら、商業機能との一体的整備による中層住宅の整備を誘導します。
- ・地区内に比較的多く存在する空き家への対策として、適正な維持管理の促進、相談体制の充実等を図るとともに、空き家の流通や活用、老朽空家の除却促進など、幅広い施策を検討します。

(ウ)交通環境： 地域住民の生活を支える道路整備

- ・4m未満の道路については、老朽化建物の建替えに際してセットバックを誘導し、安全な道路空間の整備を目指します。
- ・地区内に存在する歴史的、文化的資源等を生かしながら、歩行者が安全で快適に回遊できるようなサイン計画等の環境改善を図り、回遊性の向上に努めます。
- ・坂道のある風情豊かな景観については、高齢化の進行を踏まえたバリアフリー化の方策を検討します。
- ・西日暮里三丁目地区内については、都市計画道路見直しの方針を受けて、地域にふさわしい交通環境の形成を検討します。
- ・西日暮里四丁目地区内にある都市計画道路については、引き続き東京都に対して地域の方へ丁寧な説明を行うことを要望します。

(エ)みどり・景観： 既存のみどりや景観と新たな街並みが共存した景観の創出

- ・景観計画に基づく誘導を行いながら、低層で良好な景観の保全を目指します。
- ・幹線道路沿いの低中層の街並みから住宅地の低層の街並みに至るまで、調和のとれた景観の形成を図ります。
- ・希少なみどりの空間である公園や寺社仏閣、学校等については、維持・改善や連携を図りながら、みどり豊かで潤いある環境の発展を目指します。
- ・坂道のある風情豊かな景観については、既存の地域住民による活動をもとに、景観保全や環境の維持・向上を目指します。

- ・諏方神社などの寺社仏閣や句碑が多く存在し、文化人ゆかりの地でもあることから、これらの地域資源を保護・継承・活用した、回遊性のあるまちづくりの可能性を検討します。

(オ)防災：良好なコミュニティを礎にした防災機能の強化

- ・老朽化した建物については、耐震事業等による改修や建替えを促進し、災害に強い安全・安心な建物の整備を誘導します。
- ・木造建築物が密集し、災害時の危険性が高い地区については、高齢化の進行も加味し、日頃より相互状況が確認できる良好な地域コミュニティの形成を目指します。
- ・町会・自治会等との連携を図りながら、一時集合場所・広域避難場所等への経路の理解向上や避難訓練等ソフトの強化を図り、地域の安全性の確保に努めます。
- ・町会・自治会等の防災区民組織や商業施設の自衛消防組織が、日頃から災害に備えて自己の安全確保に努める「自助」と、相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」による取組を促進します。
- ・地区内にある急ながけ地については、関係者と協力し、その安全確保に努めます。

(カ)公益施設：地域の状況やニーズに対応した施設整備とサービスの提供

- ・教育・子育て・福祉施設は、人口等の動向を見ながら必要な規模の確保を検討します。
- ・地域コミュニティ施設であるふれあい館の整備を検討します。

(キ)その他：地域課題の認識と取組の必要性の共有

- ・趣ある坂道空間における高齢者等の円滑な移動といった地域課題について、共通認識化を図り、対応策の検討に取り組みます。
- ・少子高齢化に対応した地域コミュニティの継承と発展の方策を検討します。

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、“西日暮里駅前地域”と“日暮里駅前地域”、そして西日暮里駅及び日暮里駅をつなぐ“ルートにっぽりを中心としたエリア”で構成されている。
- ・1日平均乗車人員が区内最大であり重要な交通結節点である西日暮里駅と、区の表玄関であり、国際空港から都内への受け皿である日暮里駅を2核とする、ポテンシャルの高いエリアとなっている。
- ・しかし、西日暮里駅前地域は、土地の合理的な利用がなされておらず、駅前にふさわしい都市機能の集積や地域の交流拠点、オープンスペース等が不足している。また、交通結節点にふさわしい道路・交通広場や歩行者空間等の基盤整備がされておらず、鉄道高架や台地により西日暮里駅東西のまちが分断されているという問題もある。
- ・これらに対して、まちづくりを通じて、ターミナル駅にふさわしい安全性・利便性・快適性の向上や地域の核としての拠点性の強化を図る必要がある。
- ・これらの地域特性から、都市機能集積ゾーンについては、西日暮里駅前地域において、商業・業務系市街地への転換及び土地の高度利用により、文化交流、商業・業務、住宅機能等の拠点的な都市機能を導入し、地域の新たな魅力と活力を創出する“文化交流拠点”を形成するとともに、ルートにっぽりを中心とするエリアにおいて、2核の連携強化や回遊性の向上に資する環境整備、にぎわいを形成することにより、日暮里駅前の市街地再開発事業を中心とした“商業・業務拠点”と一体となった「交通結節機能を生かした、多様な魅力を備えた区内最大の広域拠点としてのまちづくり」を進めることをまちづくりの目標とする。

<地域の特性>

- ・区内の重要な交通結節点であり、地区内外に高いアクセス性を有する
- ・合理的な土地利用と高度利用が望まれる高い地域ポテンシャル
- ・西日暮里駅において、駅前にふさわしい都市機能や地域の交流拠点、交通広場やオープンスペース等が不足
- ・西日暮里駅と日暮里駅との連携、駅東西の連携が少ない



<まちづくりの目標>

交通結節機能を生かした、多様な魅力を備えた区内最大の広域拠点としてのまちづくり

都市機能集積ゾーン設定と方針図



イ.まちづくりの基本方針

- ・都市機能集積ゾーンのまちづくりの目標である「交通結節機能を生かした、多様な魅力を備えた区内最大の広域拠点としてのまちづくり」を実現するために、以下の7つの基本方針を設定する。

(ア)土地利用	ポテンシャルに応じた土地利用の転換と都市機能の更新による拠点性の強化
(イ)都市機能	多様な都市機能の導入と文化交流拠点としての機能整備
(ウ)交通環境	交通結節点としての安全で快適な交通環境の整備
(エ)みどり・景観	みどり豊かで潤いのある新たな都市景観の形成
(オ)防災	広域的な地域の防災拠点の形成
(カ)公益施設	駅前の利便性を生かした文化交流施設の整備
(キ)その他	「2核1モール」という回遊性のある地域構造の創出

ウ. まちづくりの取組イメージ

- ・基本方針に対応した具体的な取組イメージを以下に示す。

(ア)土地利用：ポテンシャルに応じた土地利用の転換と都市機能の更新による拠点性の強化

- ・これまで育まれてきた生活文化と地域コミュニティを継承しながら、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。
- ・駅前については、土地の共同化と高度利用によって大街区化を図り、オープンスペースの創出を目指します。このオープンスペースは、交通広場や様々な地域活動の場となる敷地内の広場として利用し、駅東西の連携を促すとともに、災害時の拠点としても有効に活用できるよう検討します。
- ・これらのオープンスペース確保のため、建物の複合化・高層化を図ります。
- ・多様な都市機能や空地等の整備により、歴史・居住ゾーンや住居商業混在ゾーンの人々も利用しやすい、地域の核となる拠点づくりを行います。
- ・市街地再開発事業により整備された日暮里駅前を“商業・業務拠点”と位置付けるとともに、西日暮里駅前については、拠点性を確保し地域の核を形成するため、地区の状況とポテンシャルに応じた土地利用として、商業・業務系市街地への転換を図り、地域の新たな魅力と活力を創出する“文化交流拠点”を形成します。
- ・2核（日暮里駅と西日暮里駅）に挟まれた地区については、既存商業機能の継承と発展に取り組み、土地の有効利用を図ります。

(イ)都市機能：多様な都市機能の導入と文化交流拠点としての機能整備

商業

- ・荒川区内はもとより、近隣区や鉄道沿線エリアも商圈とする商業施設を整備し、西日暮里地域の個性を生かした駅前にふさわしいにぎわいの創出に取り組みます。
- ・日常生活で必要な食料品や日用品が購入できる生活利便施設の充実を目指します。
- ・公益施設と連携し、地域住民の交流拠点となるような場を提供します。
- ・2核（西日暮里駅・日暮里駅）間を繋ぐルートにっぼり沿道では、「2核1モール」の考え方の下、まちの滞留時間やにぎわいの創出が期待できる業種や業態を誘致するなど既存の商店街の継承と発展を促し、ゾーンとしての一体化に取り組みます。

業務

- ・公共交通の利便性が極めて高いという特性を生かして、業務機能の導入を図ります。
- ・さらに、成田空港に直結し、かつ、多様な都市機能が集積している立地特性を踏まえ、国内外に開かれた新たな業務施設の可能性を追求します。

住宅

- ・土地の高度利用と都市機能の更新に合わせ、良好な住環境の実現を目指します。
- ・単身者や高齢者、障がい者、子育て世代、外国人など、様々な年齢やライフスタイルの人々に対応した都市型住宅の整備や、ユニバーサルデザインによる住環境の整備を

回り、定住化の促進や人々が安心して快適に生活できる住環境の実現を目指します。

(ウ)交通環境：交通結節点としての安全で快適な交通環境の整備

- ・自動車動線と歩行者動線の分離を実施し、円滑な交通処理環境の創出に努めます。
- ・駅前に、交通環境の改善に資するような交通広場を整備し、交通結節機能の強化を図ります。
- ・交通結節点としてふさわしい歩行者ネットワークの形成、歩行者・自転車にとってわかりやすくバリアフリーな動線の整備を行い、安全性の向上を図ります。
- ・日暮里と西日暮里を繋ぐルートにっぽりや諏方神社に通じる高架下歩行者道（地蔵坂）等について、歩行者が安全で快適に回遊できるようなわかりやすいサイン等の整備を検討し、地域の回遊性の向上に努めます。
- ・外国人にもわかりやすいサイン等の整備や外国語版マップ等の更なる充実を行い、外国人等が利用しやすいまちを目指します。
- ・複数の鉄道路線が乗り入れる環境を、地域資源として生かす方策を検討します。
- ・西日暮里駅前について、東京都や鉄道事業者と連携しながら、多様な魅力のある街を目指して駅前にふさわしい環境整備を検討します。

(エ)みどり・景観：みどり豊かで潤いのある新たな都市景観の形成

- ・高度化、大街区化により、西日暮里駅前に不足しているオープンスペースの確保を誘導し、オープンスペースへの植栽やベンチ等の設置、施設の屋上や壁面への緑化などにより、みどり豊かでゆとりある空間の整備を目指します。
- ・低炭素社会に配慮した環境形成を目指します。
- ・超高層タワー型の再開発ビルにより、駅前にふさわしい、シンボル性のある景観形成を目指します。
- ・高齢者や子連れの家族も安心して散歩できるような快適な歩行空間の創出を図り、回遊性の向上に努めます。
- ・台地や鉄道等に囲まれた、閉塞感のある立地特性を鑑み、開放的かつ夜間でも安全・安心な空間整備を目指します。
- ・ルートにっぽり等においても、土地利用の転換時に併せて、植栽やポケットパークの整備を図り、回遊性や滞留時間の延長を目指します。

(オ)防災：広域的な地域の防災拠点の形成

- ・駅前において地域の「防災拠点」となるような機能整備を行います。
- ・被災者の避難スペースや帰宅困難者等の一時滞在を想定し、空地や公益施設を整備します。
- ・災害時に活用する食料・生活必需品や防災資機材を保管する「備蓄倉庫」を設置する

- と共に、商業施設等と連携した応急活動態勢の構築に取り組みます。
- ・救助車両や救援物資運搬車両といった大型車のアクセス路の確保を図ります。
 - ・特定緊急輸送道路の耐震化を推進することにより、災害時の安全性の向上を目指します。
 - ・外国人を含めた地域住民や施設利用者、周辺の町会・自治会等との連携を図りながら、一時集合場所・広域避難場所等への経路の理解向上や避難訓練等ソフトの強化を図り、地域の安全性の確保に努めます。
 - ・水害時に近隣住民の一時の避難先となる建物として、「災害時地域貢献建築物」の認定を推進します。
 - ・町会・自治会を中心にした良好な地域コミュニティの形成を図り、災害時における情報網の確立等の取組を支援します。
 - ・町会・自治会等の防災区民組織や商業施設の自衛消防組織が、日頃から災害に備えて自己の安全確保に努める「自助」と、相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」による取組を促進します。

(カ) 公益施設： 駅前の利便性を生かした文化交流施設の整備

- ・交通結節点という特性を生かし、地域の活性化に寄与するような、複合的で拠点性のある文化交流施設の整備を検討します。
- ・文化交流施設には、集客力のある機能を導入し、にぎわいの創出に貢献するとともに、地域防災の拠点となるような機能も導入します。
- ・導入予定機能は、ホールなどの文化・体育・芸術機能、区内の中小企業支援のための産業振興機能、図書関連機能、防災関連機能とします。
- ・教育施設は、人口等の動向を見ながら対応を検討します。
- ・子育て・福祉施設は、人口等の動向を見ながら、必要な規模の確保について民間も含めた整備を検討します。
- ・都市機能や交通環境の整備と併せて、自転車等駐車を整備します。また、駅周辺に分散する自転車置場について、あり方を検討します。

(キ) その他： 「2核1モール」という回遊性のある地域構造の創出

- ・ルートにっぼりにつながり西日暮里駅と日暮里駅との連携を強化していくことで、1つのエリア（2核1モール）として求心性と回遊性を創出し、地域のにぎわい拠点としての役割を果たします。
- ・2核1モールの形成に当たっては、地区計画等の地域のルール作りや商業振興、道路等の修景、イベントの実施など、公民が連携しまちの活性化に寄与するような方策を検討します。
- ・対象地域における主体的かつ永続的なまちづくり及びにぎわいの創出を目指し、既存の地域団体の活動との連携も含めたエリアマネジメントの導入を検討します。

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、冠新道商興会や道灌山通り商和会などの商業集積や、昔ながらの町工場と住宅街が混在する職住近接の地区であり、ものづくりや職人・町人の気質による良好な地域コミュニティが継承され、下町らしさを残す地区となっている。
- ・一方で、地区内の施設の老朽化、基盤の脆弱性なども見られるため、土地利用の転換に併せて基盤整備を行い、下町らしいコミュニティや街の雰囲気を残しながら地区を更新し、良好な生活環境を形成していくことが必要である。
- ・これらの地域特性から、住居商業混在ゾーンについては「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」をまちづくりの目標とする。

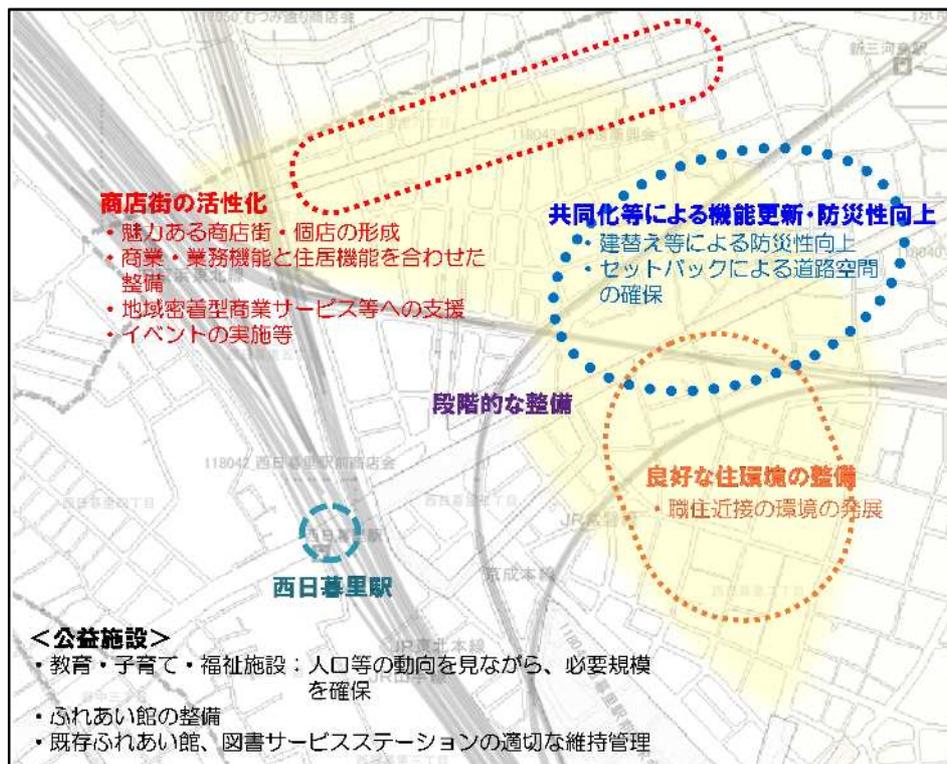
< 地域の特性 >

- ・古くから親しまれている商店街や町工場と低中層の住宅が混在する職住近接地区
- ・下町らしい顔の見える住民同士の関係・コミュニティを形成
- ・教育施設や交流施設などが立地する家族世帯等に住みやすい環境

< まちづくりの目標 >

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

住居商業混在ゾーン設定と方針図



イ.まちづくりの基本方針

- ・住居商業混在ゾーンのまちづくりの目標である「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」を実現するために、以下の7つの基本方針を設定する。

(ア)土地利用	下町の風情を継承しながら、安全で快適な土地利用を実現
(イ)都市機能	生活を支える都市機能の更新
(ウ)交通環境	土地利用の更新と併せた段階的な都市基盤の整備
(エ)みどり・景観	統一性や連続性のある親しみやすい景観の形成
(オ)防災	良好なコミュニティを礎にした防災機能の強化
(カ)公益施設	地域の状況やニーズに対応した施設整備とサービスの提供
(キ)その他	地域課題の認識と取組の必要性の共有

ウ.まちづくりの取組イメージ

- ・基本方針に対応した具体的な取組イメージを以下に示す。

(ア)土地利用： 下町の風情を継承しながら、安全で快適な土地利用の実現
<ul style="list-style-type: none"> ・生活に必要な都市機能や施設がバランスよく整った、下町の良さを生かした土地利用の継承と発展を目指します。 ・商業が集積する地区は、建替えによる防災性の向上だけでなく、商業・業務機能と住居機能を合わせた整備を誘導することで、居住人口の増加とにぎわいの創出が図れるような土地利用を目指します。 ・密集した地区については、老朽家屋の建替えに合わせた中小規模の共同化事業などによる不燃化の促進を図り、安全で快適な土地利用を目指します。 ・必要に応じてまちづくりのルールを検討し、一体的な取組を行うことで、まちの状況に応じた土地利用を目指します。 ・できるところから順次取り組む段階的整備により、効率的な土地利用を誘導します。

(イ)都市機能： 生活を支える都市機能の更新
<p>商業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下町らしさを生かした地域生活者のニーズを反映した商業の継承と発展を目指します。 ・商店街に関わるイベントや活性化事業等の支援、地域密着型商業サービスの取組への支援等により、地域住民に親しまれる魅力ある商店街、個店の形成を目指します。 ・住居と商業が連携した現在の環境を維持するため、コンパクトで職住近接した環境の発展を目指します。 <p>業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路等の基盤を改善しながら、既存の町工場等の機能が継承・発展できるよう取組

みます。

- ・都市機能集積ゾーンで整備される施設や、新たに立地する企業等と連携した「新たな業務機能」の創出に向けた取組の可能性を検討します。

住宅

- ・新たに整備される建物については、耐火性能の確保やバリアフリー化を誘導し、居住性能の向上を目指します。また、多様な住居の提供を促し、新たな居住者が増加するような魅力の向上に取り組みます。
- ・高齢者や障がい者、子育て世代、外国人など、誰もが安心して快適に暮らせるような住環境を目指します。
- ・必要に応じて防災上安全な街区構成を形成するためのルール作りの可能性を検討します。

(ウ)交通環境：土地利用の更新と併せた段階的な都市基盤の整備

- ・4m未満の道路については、老朽化建物の建替えに際してセットバックを誘導し、安全な道路空間の整備を目指します。
- ・密集地域については、共同化等の際に公開空地の創出やセットバックによる道路空間の確保を誘導します。
- ・一定の幅員を持った道路などについては、植栽や照明等の設置による安全かつ快適な交通環境の創出を目指します。
- ・バス停については、高齢者利用等を考慮し、安心して公共交通を利用できる環境整備を図ります。
- ・放置自転車や捨て看板等に対し、既存道路の適正管理を行うとともに、住民のマナーや環境意識の向上を図り、安全な歩行空間の確保を目指します。

(エ)みどり・景観：統一性や連続性のある親しみやすい景観の形成

- ・地域ごとに景観の連続性や統一性を図りながら、下町として親しみやすい景観の創出を目指します。
- ・空き家の除却や中小規模の共同化事業が行われた際は、小規模な広場等を整備し、そこに植栽等を行うことで、潤いを感じられるみどりの空間の創出を誘導します。

(オ)防災：良好なコミュニティを礎にした防災機能の強化

- ・老朽化した建物について耐震事業等による改修や建替えを促進し、災害に強い安全・安心な建物の整備を誘導します。
- ・良好なコミュニティが残る地域特性を生かして、町会・自治会等との連携を図りながら、一時集合場所・広域避難場所等への経路の理解向上や避難訓練等ソフトの強化を

図り、地域の安全性の確保に努めます。

- ・町会・自治会等の防災区民組織や商業施設の自衛消防組織が、日頃から災害に備えて自己の安全確保に努める「自助」と、相互に協力して地域の安全確保に努める「共助」による取組を促進します。
- ・水害時に近隣住民の一時の避難先となる建物として、「災害時地域貢献建築物」の認定を推進します。
- ・特定緊急輸送道路の耐震化を推進することにより、災害時の安全性の向上を目指します。

(カ) 公益施設： 地域の状況やニーズに対応した施設整備とサービスの提供

- ・教育・子育て・福祉施設は、人口等の動向を見ながら必要な規模の確保を検討します。
- ・地域コミュニティ施設であるふれあい館の整備を検討します。なお、既存のふれあい館、図書サービスステーションについては、継続して適切に維持管理します。
- ・リサイクルハウスについては、あり方を検討します。

(キ) その他： 地域課題の認識と取組の必要性の共有

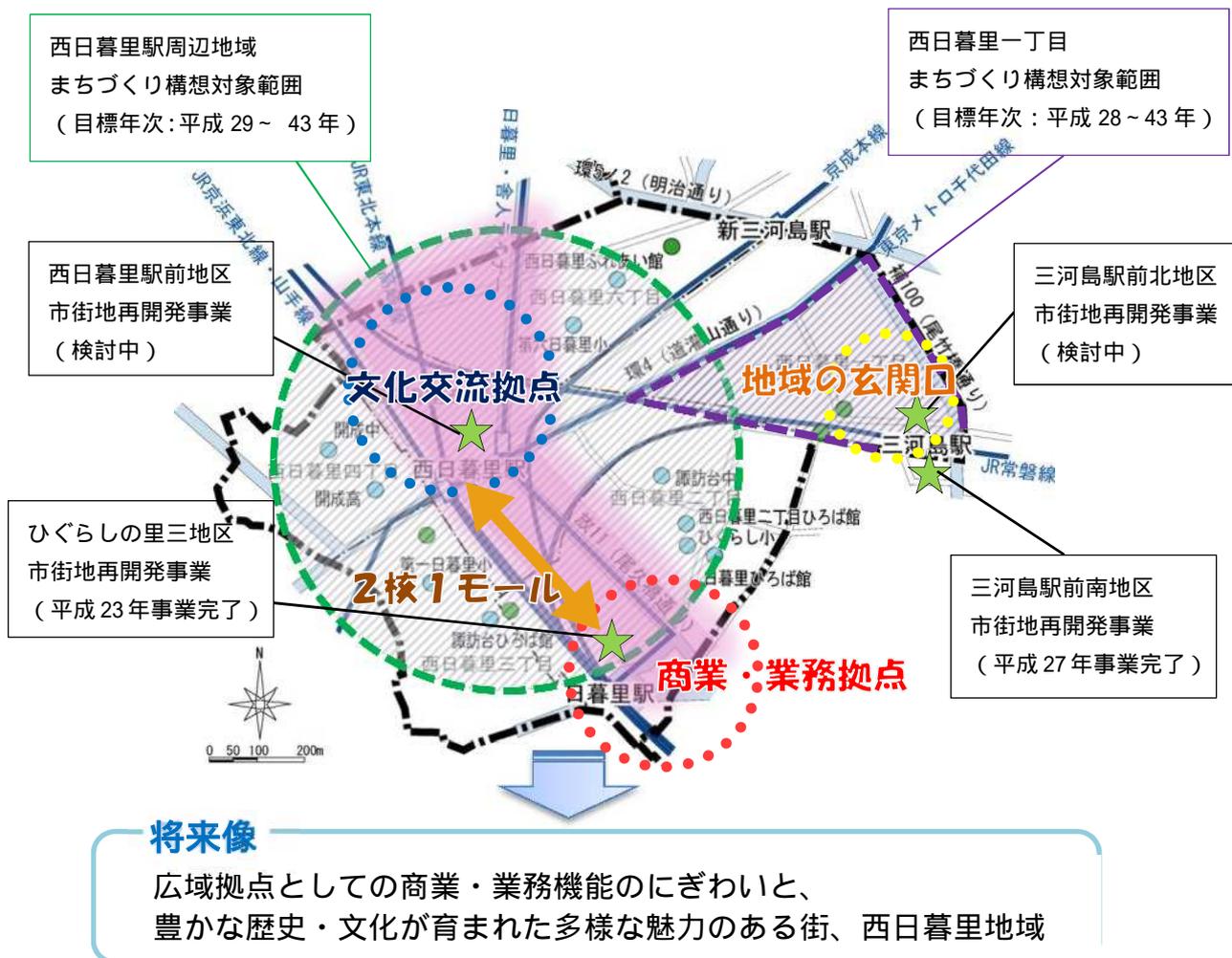
- ・自治会や商店街組織の連携を図りながら、新たな居住者や事業者も参加できる枠組みや制度活用方法等を検討し、当該地区の貴重な資源である下町らしい地域コミュニティの継承と発展を目指します。

(4)西日暮里地域の将来像

東京都・荒川区の上位計画、西日暮里駅周辺地域まちづくり構想、西日暮里一丁目まちづくり構想を踏まえて、西日暮里地域全体の将来像を示すとともに、東京都における西日暮里駅周辺地域（以下、対象地域とする。）の位置付け、目指す姿を設定する。

ア 西日暮里地域の将来像

- ・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おり、都心への交通利便性が高く、また、日暮里駅から空港へアクセスしやすいという特徴がある。
- ・日暮里駅前では市街地再開発事業が完了し、西日暮里駅前では事業を検討中である。西日暮里駅周辺地域まちづくり構想では、西日暮里駅周辺を“文化交流拠点”、日暮里駅周辺を“商業・業務拠点”とし、西日暮里駅前における商業施設、文化交流施設の整備や、西日暮里・日暮里の2核1モールという回遊性のある地域構造の創出を目指している。
- ・三河島駅前は、南北の地域で市街地再開発事業を実施・検討しており、西日暮里一丁目まちづくり構想では地域の玄関口としての機能集積を目指している。
- ・以上を踏まえて、西日暮里地域全体の将来像について以下にまとめる。



イ 西日暮里駅周辺地域の目指す姿

- ・東京都の中で、対象地域がどういうまちの姿を目指すべきかを以下に設定する。

【現況】

- ・対象地域は、JR山手線、東京メトロ千代田線、日暮里・舎人ライナーが集積する西日暮里駅を有し、JR山手線、日暮里・舎人ライナー、京成線が集積する日暮里駅から徒歩圏内にあるため、都心や成田空港からアクセスしやすい。
- ・下町らしい良好な地域コミュニティが継承されている。
- ・西日暮里・日暮里駅近接地に日暮里台地が広がり、みどりや歴史ある寺社仏閣を有している。
- ・区内及び対象地域からアクセスしやすい周辺区では、職住近接の町工場や商店街があり、伝統的な工芸技術や町工場によるものづくり、下町らしい町並みが継承されている。
- ・対象地域内の重点整備地区において、市街地再開発事業による大規模ホールの導入を検討している。

【特性】

- ・ポテンシャルの高い立地に、大規模ホール等の文化交流施設や商業・業務機能の導入が検討されている。
- ・都心・空港からのアクセスのしやすさと、寺社仏閣や伝統的な工芸技術・ものづくり、良好な地域コミュニティ等の下町らしさ、という二つの魅力的な個性を有している。

東京都の中で地域が目指す姿

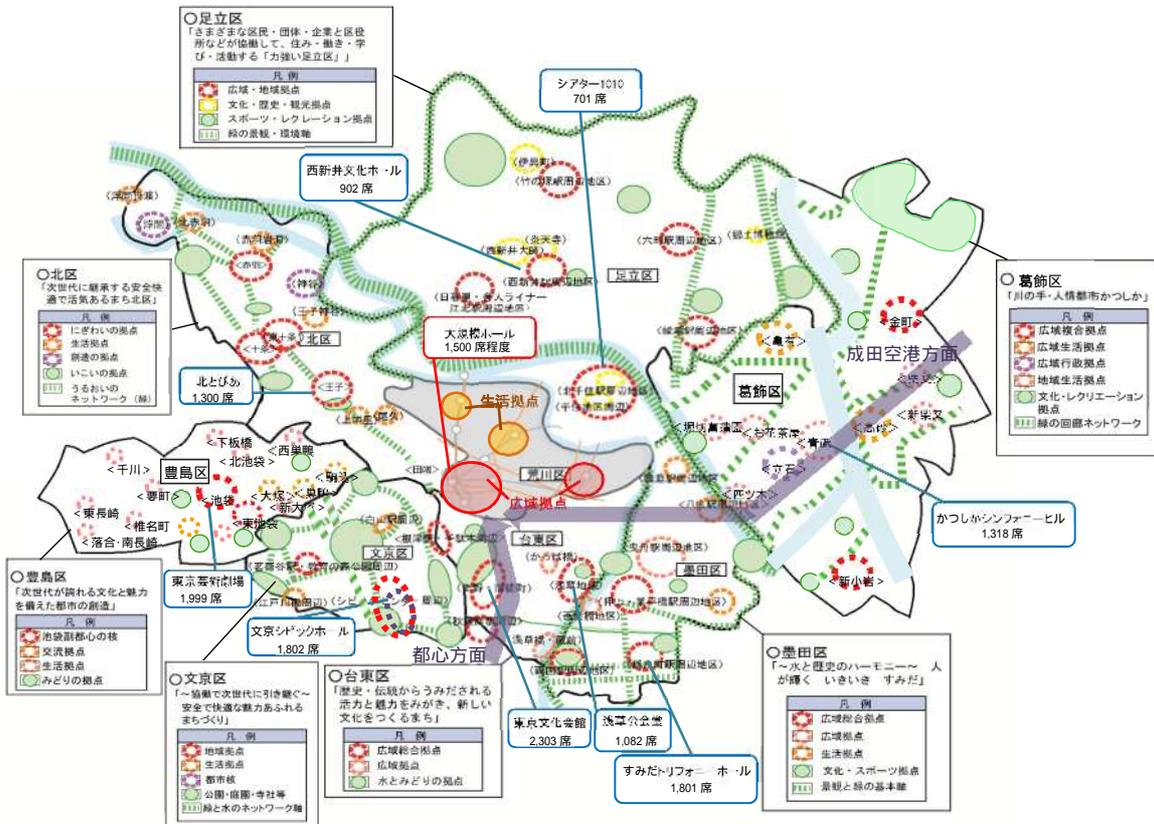
新たな文化・交流拠点

- ・貴重な資源である良好な地域コミュニティを継承・発展させ、西日暮里らしい個性あるまちを目指す。
- ・交通利便性が高い山手線駅前へ大規模ホールを導入することによって、区内外から人々が集う文化・交流拠点を目指す。
- ・文化交流施設・商業施設を使用し、区内外の伝統的な工芸技術や町工場によるものづくりについてイベントを開催するなど、東京の技術の継承・発展を目指す。

外国人旅行者が気軽に日本を楽しむためのまち

- ・外国人旅行者が区内外に足を運ぶための起点を目指し、西日暮里・日暮里の2核の回遊性・連続性の創出や、荒川区の伝統技術・ものづくり・下町文化の体験型観光等への誘導など、まちの魅力向上のための仕組みづくりを検討する。

荒川区及び周辺区のまちづくり方針・現況図



2. 重点整備地区の設定

対象地域においては、以下のような点を考慮して、市街地再開発事業の検討が行われている西日暮里駅前地区（西日暮里五丁目 32 番から 37 番及び 38 番の一部）を地域の核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。

- ・ 区内の重要な交通結節点である西日暮里駅前に位置し、開発ポテンシャルが高いこと
- ・ 対象地域の中核に位置し、周辺地域への波及効果が大いこと
- ・ 本地区に文化・芸術・交流等の拠点性を創出することによって、日暮里駅との回遊性の確保や都市機能集積ゾーンの活性化、現在も来街者の多い歴史・居住ゾーンを含めた回遊性の向上が期待できること
- ・ 地区内に廃校になった中学校跡地があり、その資産を活用することで新たな公益施設の整備が図れること
- ・ 現在、駅前のにぎわい空間の創出を目的とした市街地再開発事業が検討されており、当該事業を機に都市機能の再編が図れること

重点整備地区の設定（詳細については次章に記載）

