

対象地域の魅力や誇り

- ・日暮里台地における昔ながらの風景や情景
- ・お互いの顔を認識し合う下町らしいコミュニティが息づくまち

対象地域の課題点

- ・チェーン店やネットスーパー等の台頭による商店街の衰退
- ・駅前において、コミュニティ活動や防災拠点としてのオープンスペースが不足
- ・日暮里駅周辺と西日暮里駅周辺の連携が取れていない

新たな再開発に期待する事

- ・既存の子育て支援施設や高齢者サービス施設等の公益サービス機能の継承
- ・駅前にホール等の区民が利用しやすい交流拠点施設の整備
- ・防災性の向上や地域の交流促進等を目的としたオープンスペースの整備
- ・生活利便施設の整備と、地元商店街との機能の棲み分けや連携

<ゾーンの設定>

歴史・居住ゾーン

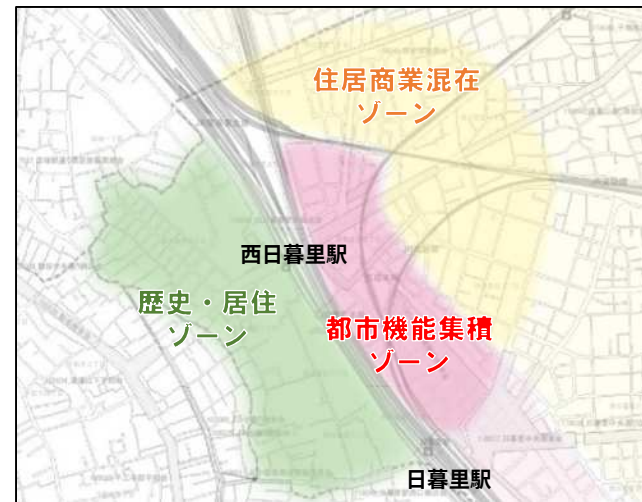
日暮里台地に位置し、歴史的・文化的な地域資源を多く有し、主にゆとりある低中層の住宅が集積するゾーン

都市機能集積ゾーン

西日暮里駅前、日暮里駅前及び両駅を結ぶルートにっぽりを中心とした、商業・業務系機能など多様な都市機能が集積するゾーン

住居商業混在ゾーン

西日暮里駅の東側に位置し、住居と商業・工業系の施設が混在して共存する下町らしい市街地を形成するゾーン



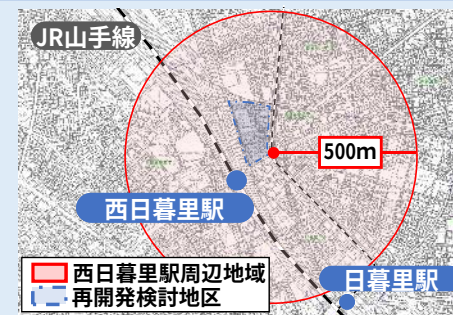
<ゾーン別の特性、課題点の整理>

	歴史・居住ゾーン	都市機能集積ゾーン	住居商業混在ゾーン
土地利用	・相対的に低未利用 ・木造、旧耐震、空き家が多い	・相対的に高度利用 ・耐火構造の建物が多い	・旧耐震の建物割合が相対的にやや高い
都市機能	・独立住宅を中心とした住宅施設の割合が多い	・商業・業務の割合は多いが、集客施設・生活利便施設が少ない	・住居、商業・工業が混在する
交通環境	・坂道が移動の障害になっている	・歩道や交通広場、乗り換え動線が不足し、歩車が錯綜	・放置自転車等により、道路の安全性が低下
みどり・景観	・寺社など歴史的資源が集積 ・台地に緑地が広がっている	・西日暮里駅前に広場空間やオープンスペースがない	・昔ながらの商店街や町工場が混在する下町らしい景観
防災	・4m未満の道路が比較的多い ・急な勾配地が存在	・駅前に災害時の拠点となる場所がない	・4m未満の道路が比較的多い
公益	・子育て支援施設、交流施設等の多様な施設が存在する	・子育て支援施設等は存在するが、文化・交流施設がない	・子育て支援施設、交流施設等多様な施設が存在する
その他	・下町らしい近所づきあいのあるコミュニティが残る	・西日暮里駅と日暮里駅の連携が少ない	・下町らしい近所づきあいのあるコミュニティが残る

西日暮里駅周辺地域まちづくり構想（概要版）
－現況編－
（改定）

荒川区では、広域拠点の一部である西日暮里駅周辺地域において、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、まちづくり構想を策定しました。

西日暮里駅周辺地域



西日暮里駅周辺地域（以下「対象地域」と言う。）は、西日暮里五丁目交差点から概ね500mの範囲として設定します。

【荒川区都市計画マスタープラン】

<西日暮里地域の将来像>

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



<上位計画・関連計画に見られる対象地域のあり方>

○西日暮里駅周辺

- ・多様な都市機能集積
- ・駅前の利便性を生かした街の活性化
- ・魅力ある拠点機能の充実

○日暮里台地

- ・歴史・文化資源等を生かしたまちづくり
- ・みどり豊かな街並みと良好な住環境の形成

○その他エリア

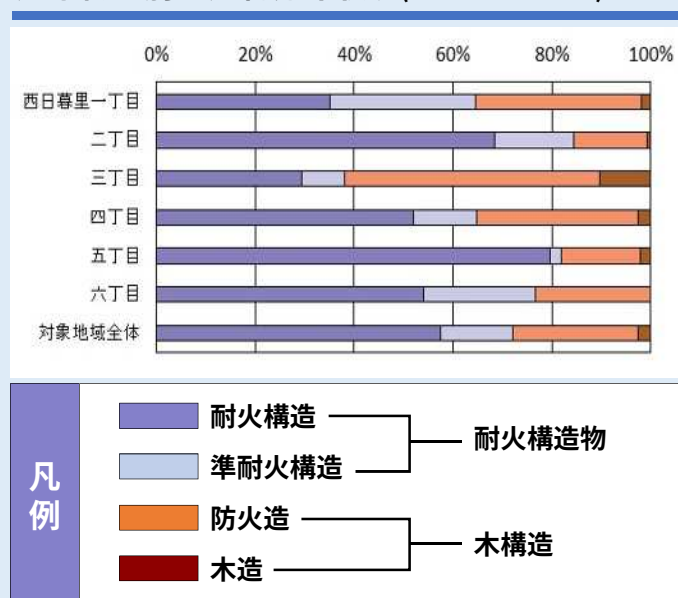
- ・住商工が共存する下町らしい市街地の形成
- ・良好な地域コミュニティを生かした居住地の保全

防災性

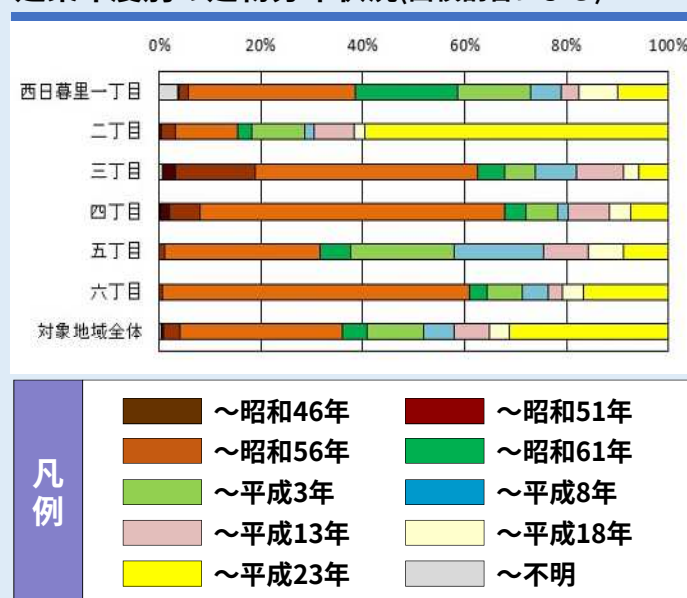
《土地利用の状況について》

- ・対象地域全体としては、耐火構造、準耐火構造の建物の面積割合が約7割を占めています。一方で一部の地区では木構造の建物が6割を超えています。
- ・昭和56年以前の旧耐震建築物（※1）についても、一部の地区で約6割を占め、地震等の災害に対する危険度がやや高いと考えられます。

建築構造別の建物分布状況(面積割合による)



建築年度別の建物分布状況(面積割合による)

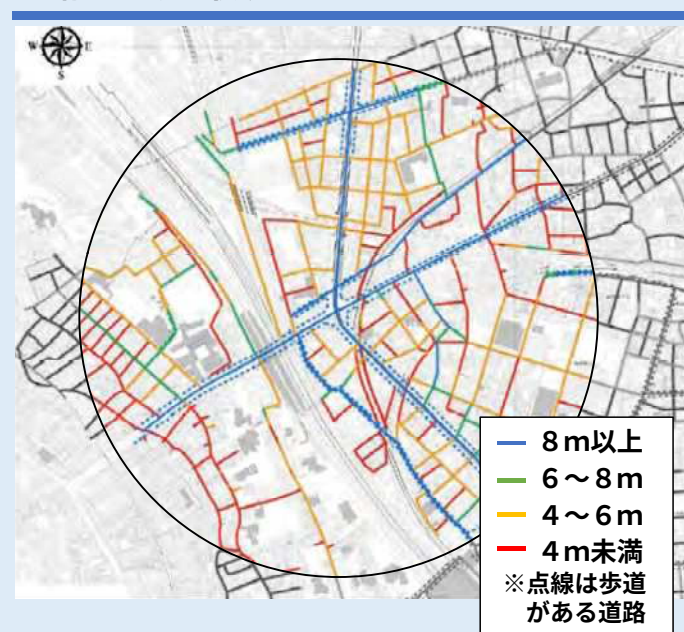


※1 旧耐震建築物…昭和56年施行の建築基準法施行令に基づく新耐震基準以前の建物

《都市基盤・防災について》

- ・一部の地区では、4m未満の狭い道路が存在し、災害時における避難経路の確保等に向けた道路拡幅等の整備が必要と考えられます。また、全体として歩道のある道路が少ないです。
- ・多くの人が利用する駅前に、地域の防災拠点、帰宅困難者の一時滞在等に使用できる場所がありません。

道路基盤等の状況



避難場所の状況



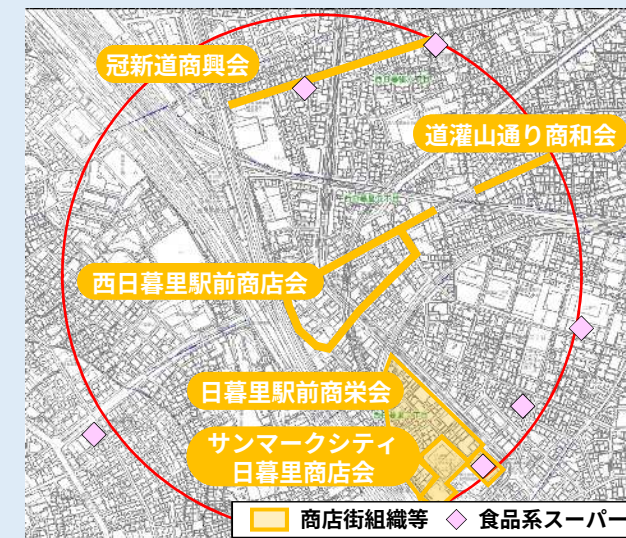
商業環境

《地元商店街について》

- ・古くから親しまれている商店街やイベントを開催している商店街があります。
- ・一方で、飲食系チェーン店の増加や商店街内へのマンション建設も見られます。

《商業環境について》

- ・西日暮里駅前については、飲食店を中心とした商業集積が見られるものの、大きな集客を生む施設や、食料品や日用品が購入できる生活利便施設が不足しています。
- ・西日暮里地区全体としては、小売店舗事業者数が減少傾向にあります。



公益的都市機能

- ・西日暮里駅の東側駅前については、文化・交流施設や公園・広場等のオープンスペースがありません。
- ・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ます。

交流施設等の状況



公園等の状況



交通環境

《公共交通網について》

- ・西日暮里駅においては、JR線・地下鉄線（東京メトロ）・日暮里・舎人ライナーの3線が集積し、また都営バスも経由するなど、交通利便性の高い地域になっています。
- ・日暮里駅前のトレインミュージアムや諏方神社からは在来線・新幹線が見られ、人気の場所となっています。

《都市計画道路について》

- ・対象地域の中では、西日暮里五丁目・一丁目を通る環状4号線（道灌山通り）、西日暮里五丁目・二丁目を通る補助182号線、西日暮里四丁目を通る補助92号線が、防災性の向上や交通環境の改善などを目的とした優先整備路線に位置付けられています。



＜重点整備地区の設定＞

区内の重要な交通結節点である西日暮里駅の駅前、かつ、西日暮里駅周辺地域の中核に位置し、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を「重点整備地区」とします。

＜整備方針＞

○地域活性化への寄与

- ・“文化交流拠点”として、魅力的かつ多様な都市機能を導入することで、良好な都市環境の創出、利便性の向上及び駅前にふさわしいにぎわいの創出に寄与します。
- ・特に、ホールなどの文化・芸術機能の整備を行い、区の新たな芸術拠点を形成します。
- ・公益施設と商業施設との相乗効果により、区内外からの集客を図るなど、本地区及び周辺地域の活性化を目指します。
- ・本地区と日暮里駅周辺とが連携することで、回遊性のある地域構造を創出します。

○ハード面の整備

- ・土地の合理的な高度利用等により、駅前にふさわしい都市機能の導入と交通広場等の基盤整備を行い、安全性・利便性・快適性の向上及び交通結節機能の強化を図るとともに、オープンスペースや緑地の整備を行い、みどり豊かで潤いのある都市環境を創出します。
- ・災害時の防災拠点としての機能や設備を整備し、地域の防災性の向上を図ります。
- ・多様なニーズに対応した居住環境を創出するとともに、居住者及び来街者が安全
- ・安心かつ快適に過ごせる空間の整備を図ります。
- ・都市機能や公益施設の整備に当たっては、バリアフリーに配慮するなど、誰もが利用しやすい空間の整備を行います。

○ソフト面の充実

- ・施設全体が合理的かつ適正に管理運営がなされるような仕組みを検討します。
- ・“文化交流拠点”としての効果的な情報発信のあり方を検討します。
- ・エリアマネジメント等、地域が主体的に取り組み、発展する仕組みを検討します。

＜導入機能等＞

○導入機能

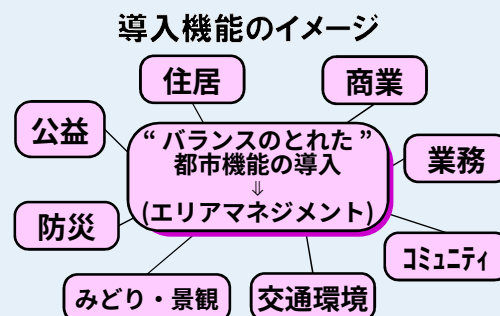
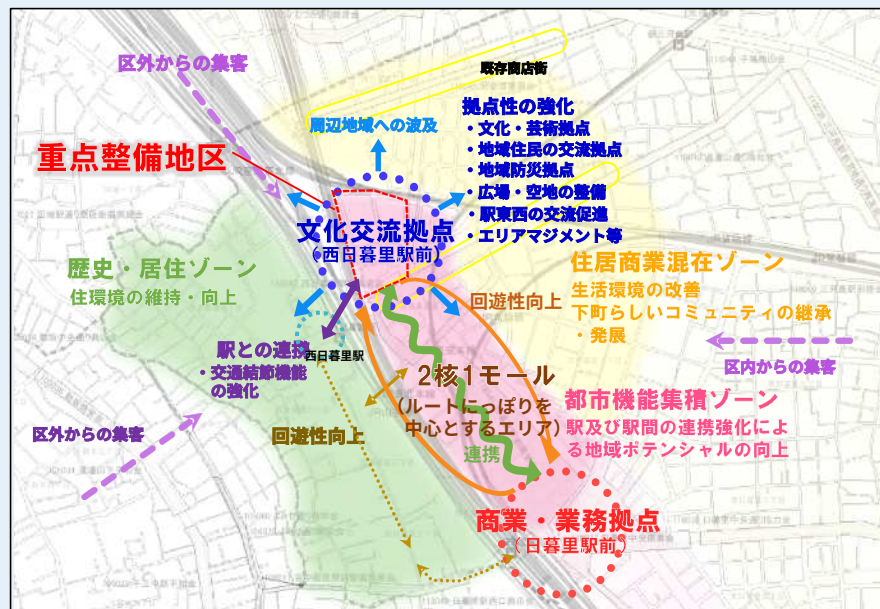
- ・整備方針を踏まえ、多様な機能の導入を目指します

○公益施設の整備方針

- ・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、防災関連機能を持った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。
- ・ホールは、区内だけでなく区外からの利用を想定した1,500席程度の大ホールと、様々な用途での利用も追求した300～400人程度収容可能なイベントホールの整備を検討します。
- ・地域の「防災拠点」として、災害時には帰宅困難者の受け入れも想定するとともに、必要な備蓄物資を収納できるスペースを確保します。

○エリアマネジメント

- ・重点整備地区においては、地区内に新たに導入予定の民間活力も活用しながら、まちの維持・発展、にぎわいの創出等を目的に、地区内で様々な活動を行う人々が協働して取り組むことができる仕組みを検討します。



平成29年6月 西日暮里駅周辺地域まちづくり構想（概要版）（改定）

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2-2-3

電話 03(3802)3111(代表)

6 対象地域全体のまちづくりの方針

対象地域の特性・課題等を基に、以下のように地域全体のまちづくりの方針を設定します。

＜特性＞

- ・駅前には3つの駅や、商業・業務、公益施設、学校等が立地する利便性の高い地域
- ・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
- ・駅東側は、昔ながらの商店街等があり、下町らしい文化や地域コミュニティが残る地域
- ・伝統工芸の職人やものづくりを行う町工場が存在する地域

＜問題点＞

- ・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

＜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

＜整備方針＞

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課題解決を図り、地域文化・コミュニティ・技術等の「地域資源」の継承と広域拠点として対象地域の発展を目指す

＜地域全体のまちづくりの方針＞

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～

7 ゾーン別のまちづくりの目標

対象地域の位置付けや現況、課題等を踏まえて、ゾーン別のまちづくりの目標を以下のように設定します。

歴史・居住ゾーン

特性

- ・日暮里台地に位置し、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

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

都市機能集積ゾーン

特性

- ・区内の重要な交通結節点、かつ、地区内外に高いアクセス性
- ・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、交通広場等が不足
- ・西日暮里駅と日暮里駅間の連携が少ない

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

住居商業混在ゾーン

特性

- ・古くからある商店街や町工場と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・コミュニティの形成
- ・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

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

8 分野別のまちづくりの方針と取組イメージ

各ゾーンにおいては、地域全体のまちづくり方針を前提にして、分野別のまちづくりの基本方針を以下のように設定します。

	土地利用	都市機能	交通環境	みどり・景観	防 災	公益施設	その他
歴史・居住ゾーン	豊富な地域資源を有する特性を生かした土地利用 ⇒住環境の維持・保全 ⇒低中層住宅地の形成	良好な住環境に合わせた機能整備 ⇒地域特性に応じた商業集積 ⇒バリアフリー化の誘導	地域住民の生活を支える道路整備 ⇒建替え時のセットバックの誘導 ⇒サイン等による回遊性の向上 ⇒地域にふさわしい交通環境の検討 ⇒都市計画道路について、東京都に対して住民へ丁寧な説明を要望	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 ⇒みどりの空間の維持・改善・連携 ⇒地域資源を活用したまちづくりの検討	良好なコミュニティを礎にした防災機能の強化 ⇒耐震事業等による改修や建替えの促進 ⇒避難訓練等のソフトの強化 ⇒自助・共助による震災対策 ⇒急なげけ地の安全確保	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規模の確保を検討 ⇒ふれあい館の整備の検討	地域課題の認識と取組の必要性の共有 ⇒少子高齢化に対応した地域コミュニティの継承と発展
都市機能集積ゾーン	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 ⇒土地の合理的な高度利用と都市機能の更新 ⇒オープンスペース確保のための建物の高層化 ⇒西日暮里駅前の商業・業務系市街地への転換と“文化交流拠点”の形成	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 ⇒荒川区内及び近隣区を商圏とする商業施設の整備 ⇒交通便利性の高さを生かした新たな業務施設の追求 ⇒多様なニーズに対応した住環境の実現	交通結節点としての安全で快適な交通環境の整備 ⇒交通広場の整備等交通結節機能の強化 ⇒歩行者ネットワークの形成とバリアフリーな動線の整備 ⇒サイン等による回遊性向上 ⇒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 ⇒外国人にもわかりやすいサイン等の整備	みどり豊かで潤いのある新たな都市景観の形成 ⇒駅前のオープンスペースの確保 ⇒みどり豊かな空間整備 ⇒低炭素社会に配慮した環境形成 ⇒超高層タワー型ビルによるシンボル性のある景観形成	広域的な地域の防災拠点の形成 ⇒避難スペース等を想定した空地等の整備 ⇒備蓄倉庫等の設置及び大型車のアクセス路の確保 ⇒災害時地域貢献建築物の認定推進	駅前の利便性を生かした文化交流施設の整備 ⇒地域の活性化に寄与するホールなど文化交流施設の整備を検討 ⇒子育て・福祉施設は、必要な規模の確保について、民間も含めた整備を検討	「2核1モール」という回遊性のある地域構造の創出 ⇒西日暮里駅と日暮里駅の連携強化 ⇒地区計画やイベントの実施等公民が連携しまちの活性化に寄与する方策を検討
住居商業混在ゾーン	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 ⇒商業・業務機能と住居機能を合わせた整備の誘導 ⇒段階的整備による効率的な土地利用	生活を支える都市機能の更新 ⇒地域生活者のニーズを反映した商業の継承と発展 ⇒地域密着型商業サービス等への支援 ⇒耐火性能の確保やバリアフリー化の誘導	土地利用の更新と併せた段階的な都市基盤の整備 ⇒建替え時のセットバックの誘導 ⇒安全な歩行空間の確保	統一性や連続性のある親しみやすい景観の形成 ⇒密集地域での建物除却や共同化事業等による広場の確保	良好なコミュニティを礎にした防災機能の強化 ⇒耐震事業等による改修や建替えの促進 ⇒避難訓練等のソフトの強化 ⇒自助・共助による震災対策 ⇒災害時地域貢献建築物の認定推進	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規模の確保を検討 ⇒ふれあい館の整備の検討 ⇒既存施設の適切な維持管理	地域課題の認識と取組の必要性の共有 ⇒下町らしい地域コミュニティの継承と発展

方針図

