

西日暮里駅前地区 組合設立説明会 (抜粋版)

2024年2月3日(土)・4日(日)

西日暮里駅前地区市街地再開発準備組合

施設建築物の設計の概要

事業の目的

以下の3つの方針により、駅前の立地特性を活かした
“文化交流拠点”にふさわしい地域の個性を生かした
まちづくりを目指します。

- ①駅前のにぎわい創出に寄与する商業施設やホール、
文化交流施設の導入
- ②良質な都市型住宅等の多様な都市機能の導入
- ③交通広場・歩行者デッキの整備等による都市基盤の強化

施設計画の考え方



①長く続くにぎわい・ 楽しい毎日

- ⇒魅力ある商業施設、ホール、文化交流施設
- ⇒住宅と商業、ホール、文化交流施設の連携
- ⇒緑、オープンスペースを充実させる屋上庭園、広場等

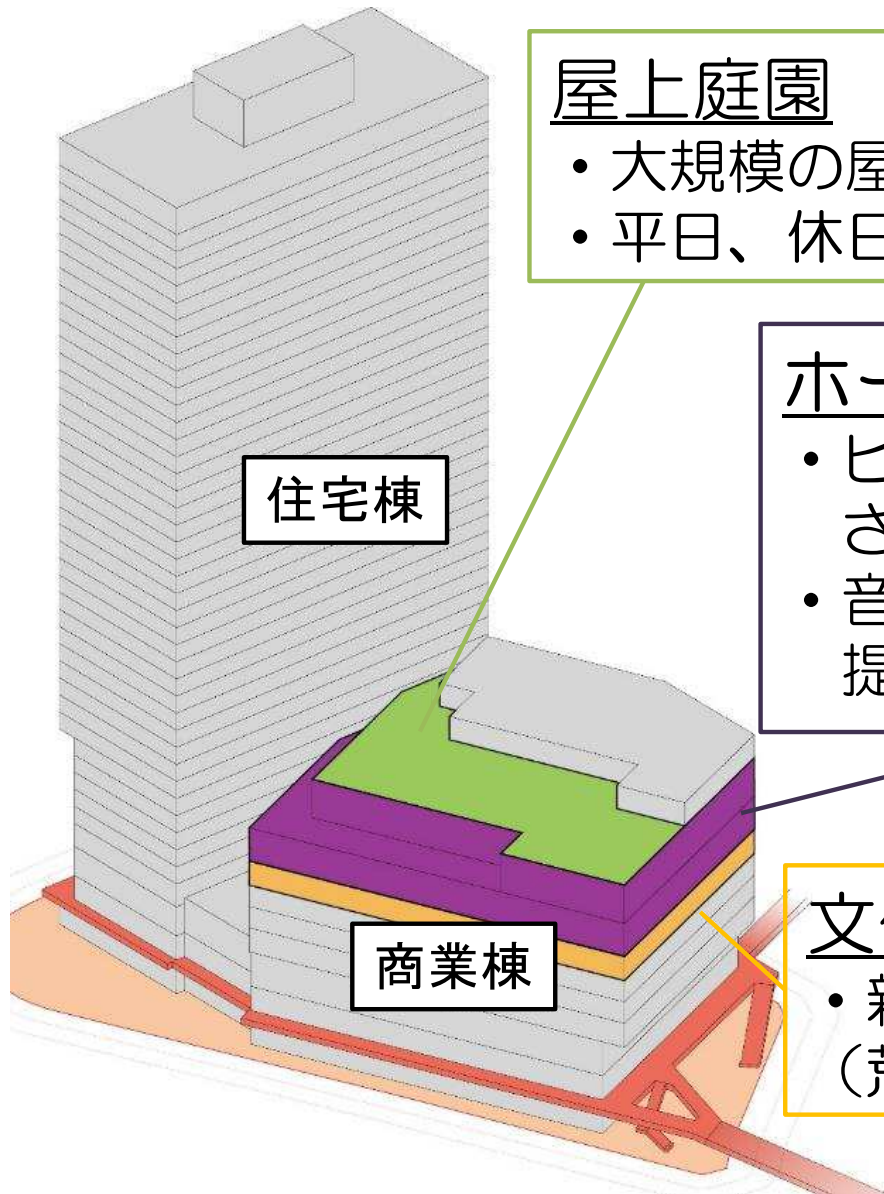


②長く住み続けられる暮らし

- ⇒管理費を抑える仕組み
- ⇒新たな地域コミュニティの形成
- ⇒防災や環境に配慮した取り組み

施設計画の考え方（商業棟）

長く続くにぎわいを生み出す 施設づくり



屋上庭園

- ・大規模の屋上庭園
- ・平日、休日の憩いを提供



ホール

- ・ビジネス、一般、地域にも利用される大規模ホール
- ・音楽、芸術等に触れられる空間を提供



文化交流施設

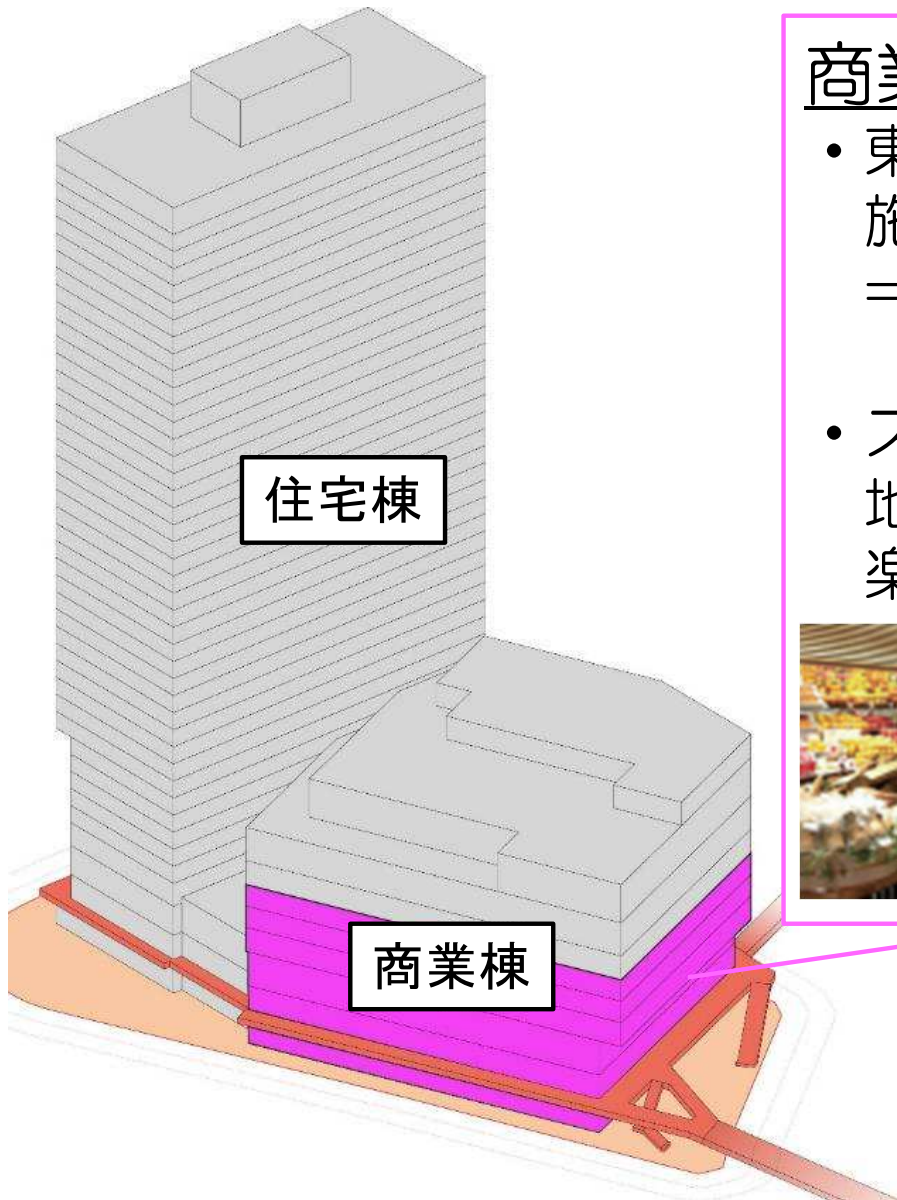
- ・新たなコミュニティを醸成する文化創造空間（荒川区）

施設計画の考え方（商業棟）

長く続くにぎわいを生み出す 施設づくり

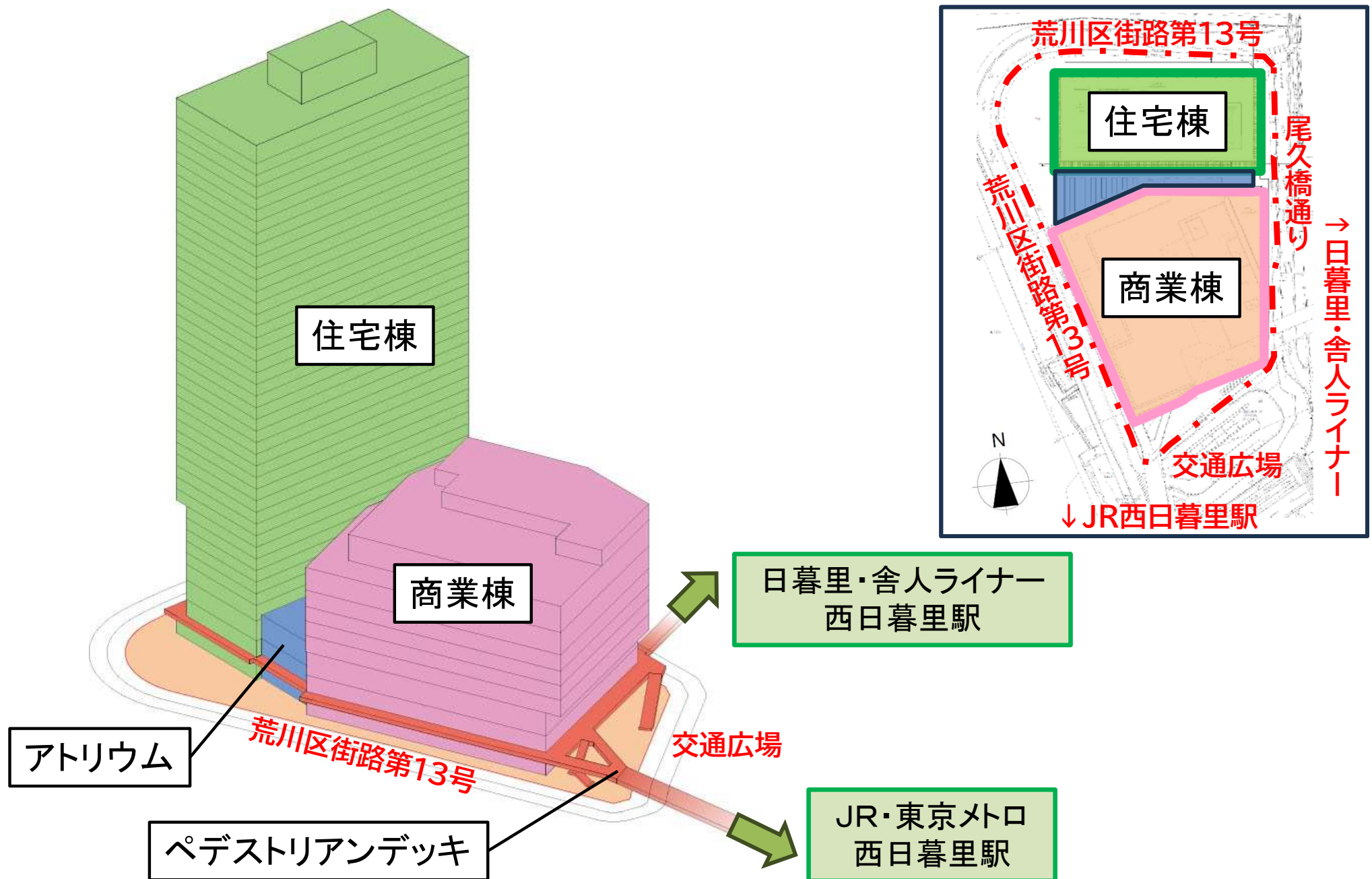
商業施設

- 東急不動産グループが施設全体の一括運営、管理を行うことを基本
⇒ひとまとまりの商業施設として長く続くにぎわいを生み出す
- スーパー、物販、飲食、サービスなど地域、来街者、乗り換え客などに便利で楽しい毎日を提供



施設建築物の設計の概要

(配置計画図)



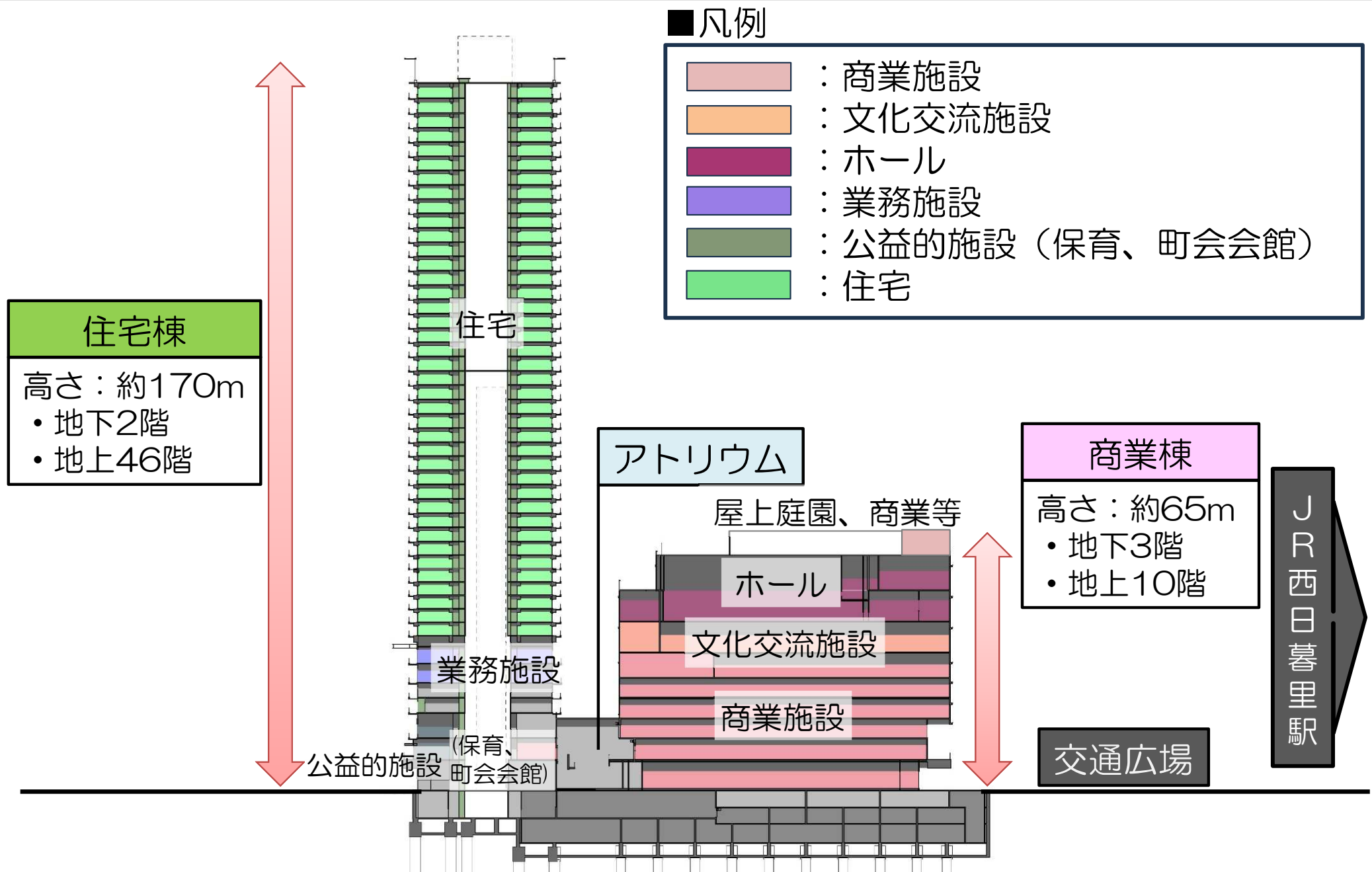
※本計画は今後の設計見直しや行政協議等により変更になる場合があります。

施設建築物の設計の概要

(敷地・建物概要)

項 目	概 要
1. 敷地面積	約12,340m ²
2. 建築面積	約9,840m ²
3. 建ぺい率	約80%
4. 延べ床面積	約164,150m ²
5. 容積対象面積	約116,840m ²
6. 容積率	約950%
7. 構造	商業棟：鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造 住宅棟：鉄筋コンクリート造
8. 規模	商業棟：地下3階、地上10階 住宅棟：地下2階、地上46階
9. 高さ	商業棟：約65m、住宅棟：約170m
10. 駐車台数	約520台（住宅用：約260台、施設用：約260台）
11. 駐輪台数	約2,900台（住宅用：約1,700台、施設用：約1,200台）

施設建築物の設計の概要 (断面計画図)



※本計画は今後の設計見直しや行政協議等により変更になる場合があります。

施設建築物の設計の概要（1階平面計画図）

■住宅棟

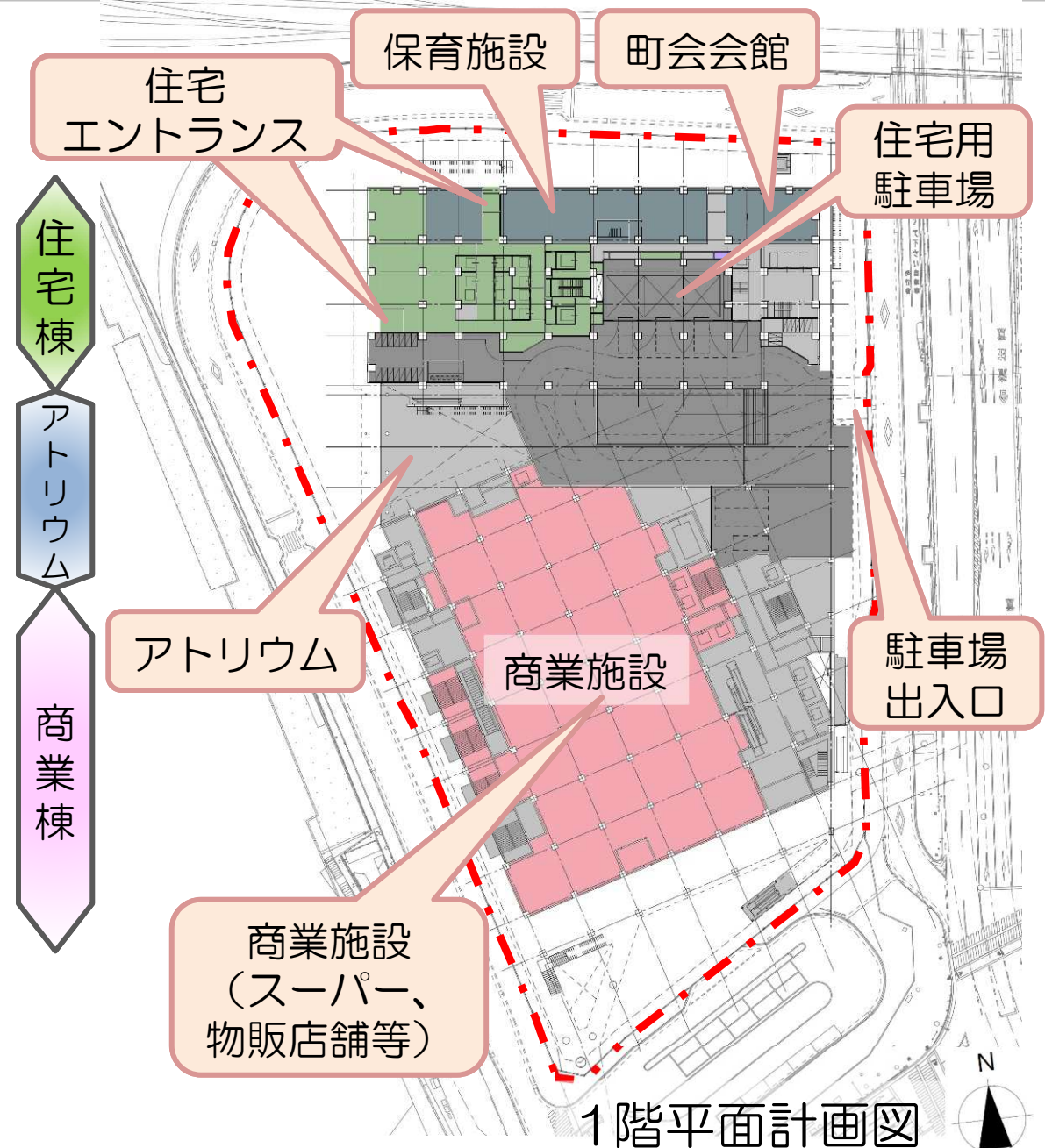
- 比較的交通量が少なく、落ち着いたのある北側低層部に公益的施設（保育、町会会館）を配置。
- 住宅エントランスを動線計画に合わせて分散配置（1・2階）。

■アトリウム

- 建物内の回遊動線を確保しつつ、イベント等も行う屋内広場を1階に配置。

■商業棟

- 駅前のにぎわい創出に寄与する商業施設を配置。



施設建築物の設計の概要（2階平面計画図）

■住宅棟

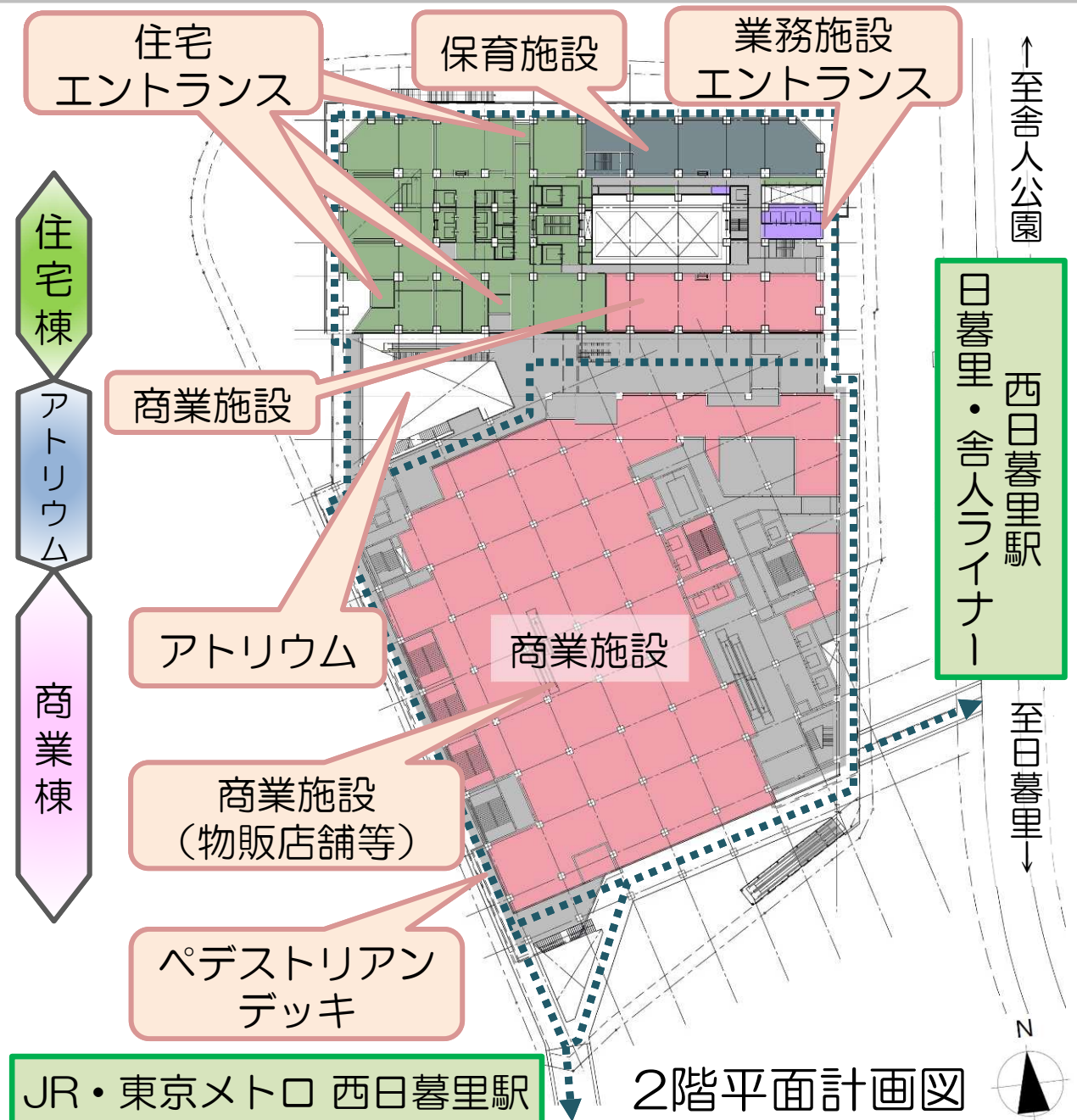
- ・住宅エントランスを動線計画に併せて分散配置（1・2階）。
- ・アトリウムのにぎわい創出に寄与する商業施設を配置。
- ・東側デッキからアプローチする業務施設エントランスを配置。

■商業棟

- ・駅前のにぎわい創出に寄与する商業施設を配置。

■ペDESTロリアンデッキ

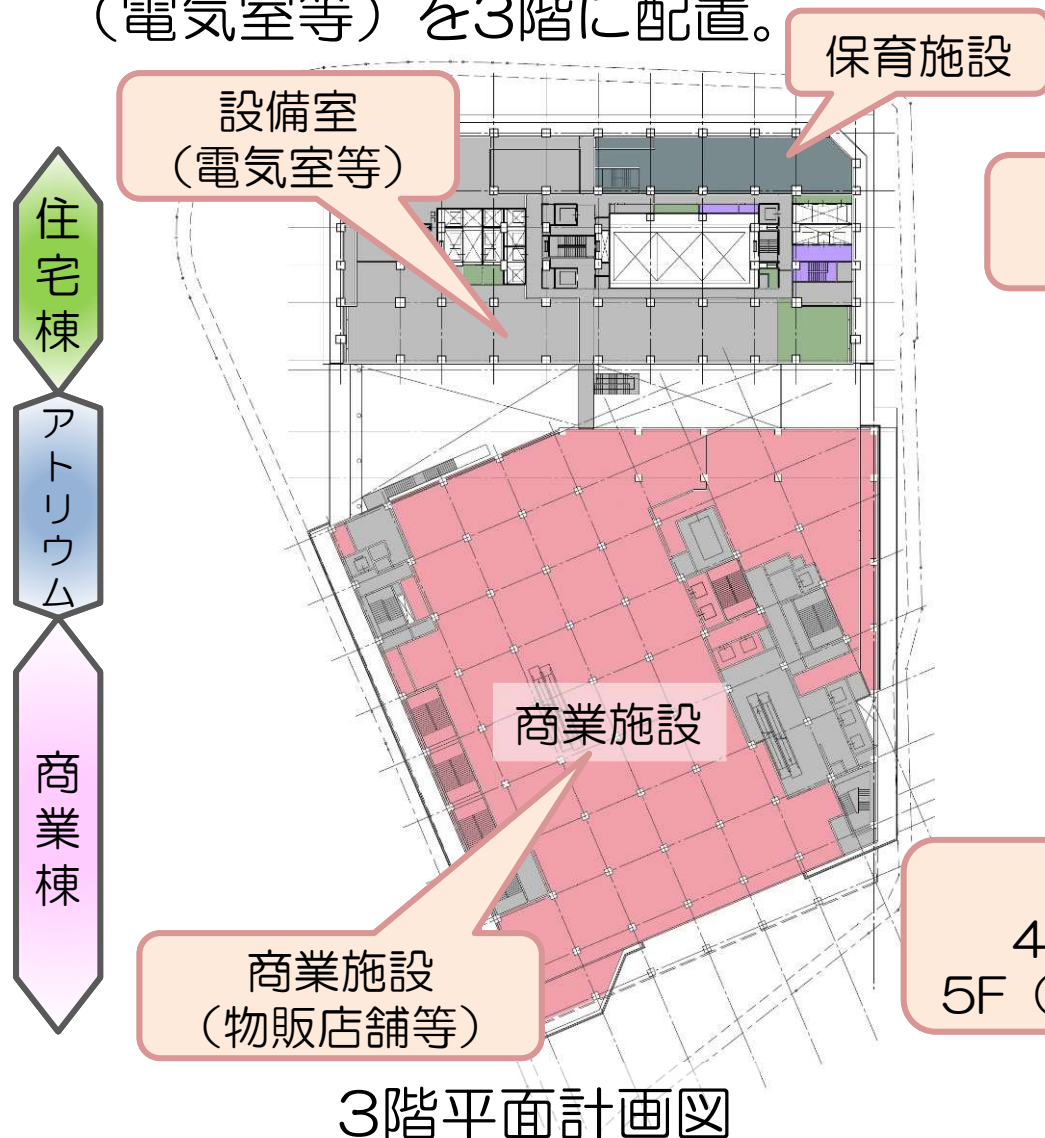
- ・建物外周を回遊し、駅間を安全かつスムーズに通行できる歩行者デッキを設置。



施設建築物の設計の概要（3～5階平面計画図）

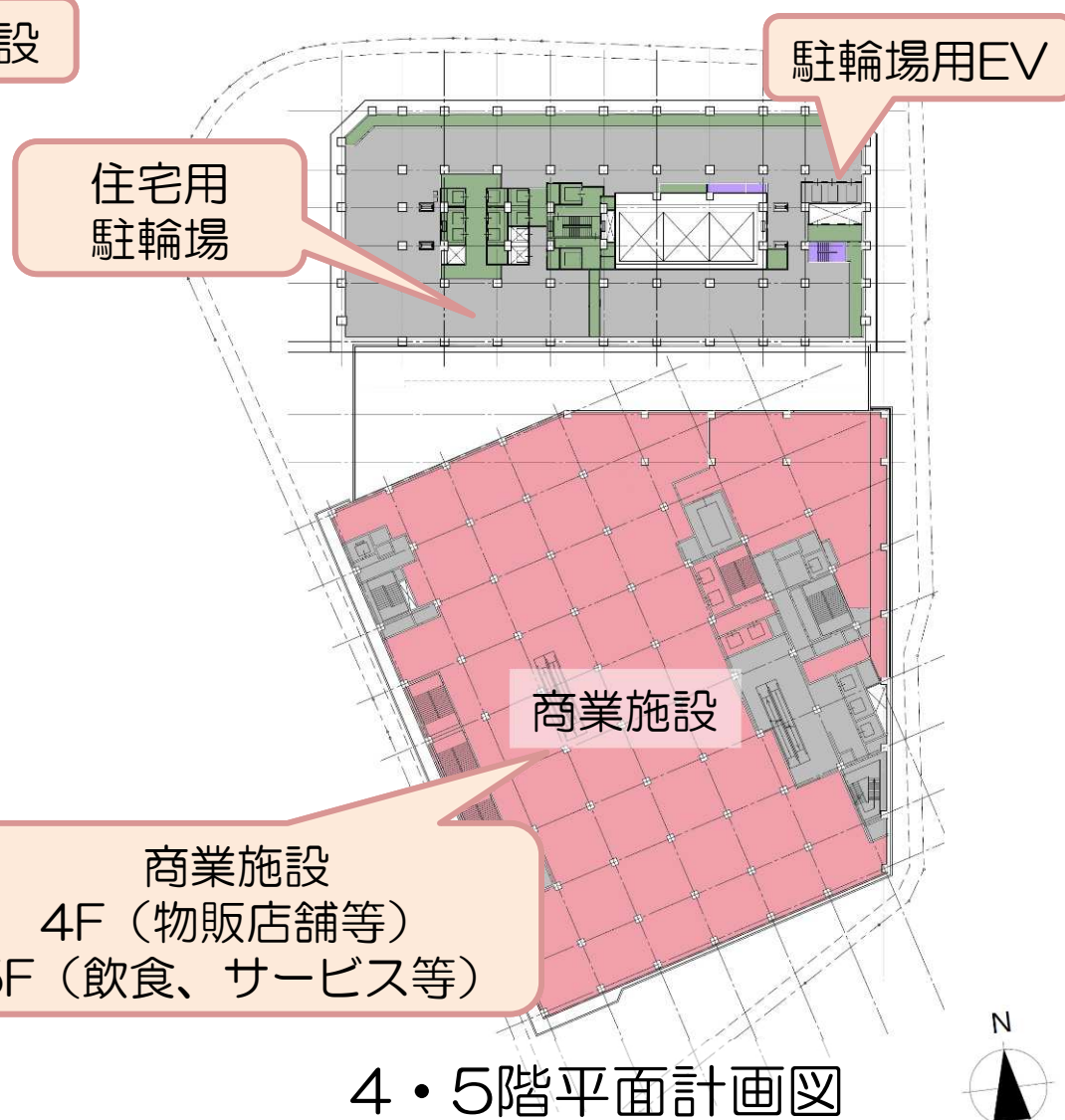
■住宅棟

- ・浸水対策に配慮し、設備室（電気室等）を3階に配置。



■住宅棟

- ・4～5階に住宅用駐輪場を配置。



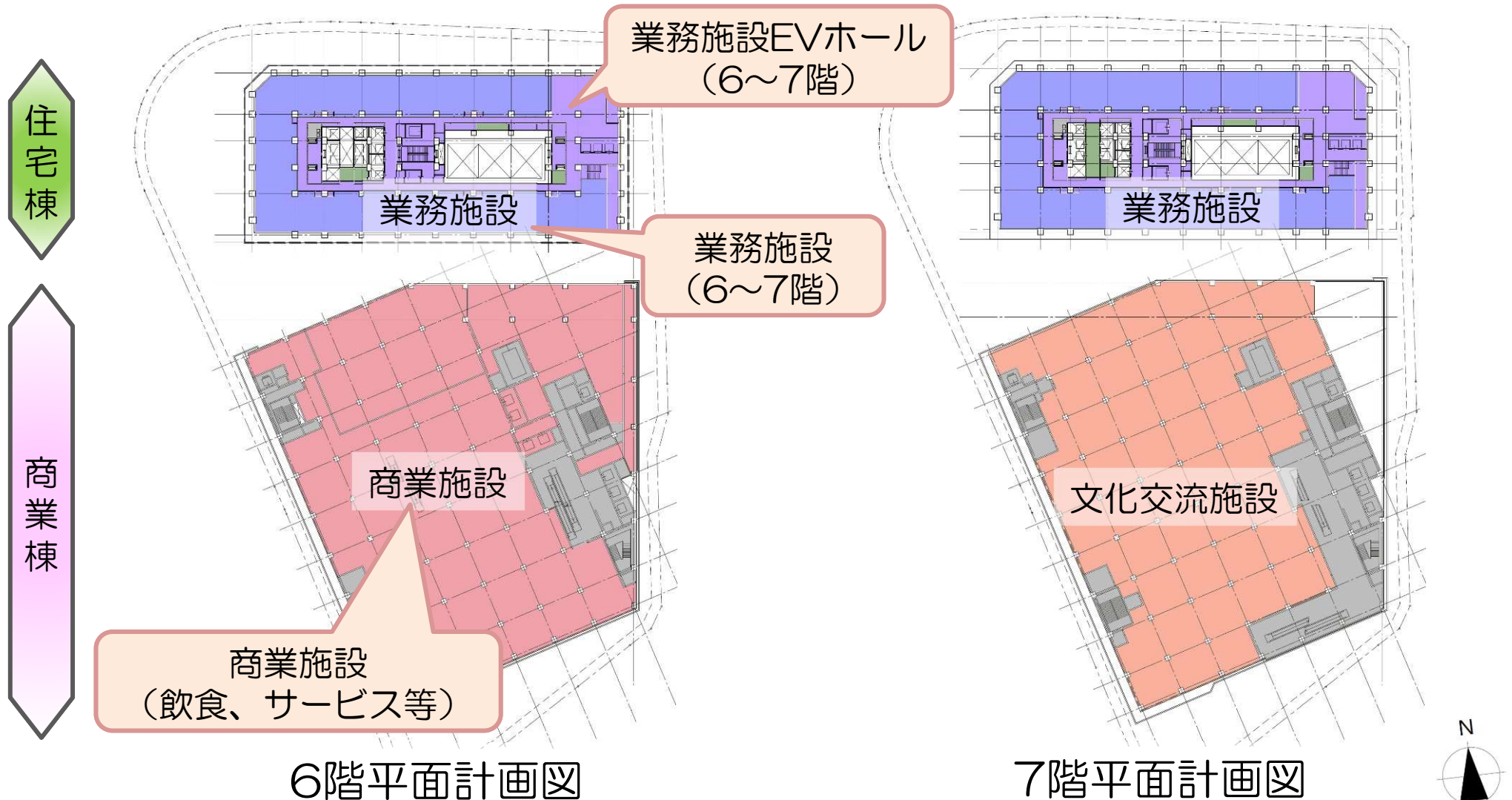
施設建築物の設計の概要（6～7階平面計画図）

■住宅棟

- ・6～7階に地元の企業等の入居も可能な業務施設を配置。

■商業棟

- ・7階にコミュニティ醸成の場として期待される文化交流施設を配置。



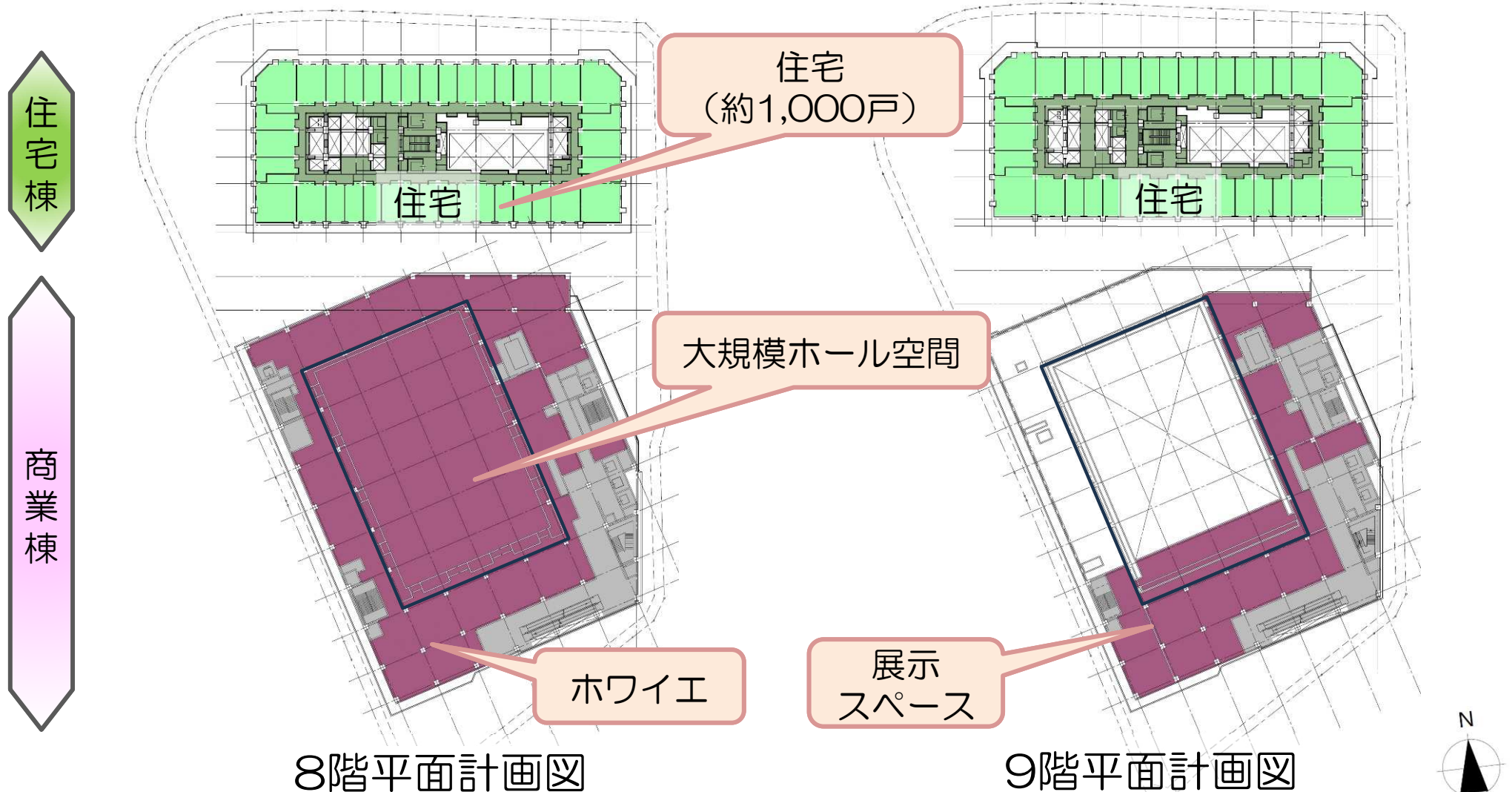
施設建築物の設計の概要（8～9階平面計画図）

■商業棟

- ・8～9階に大規模ホールや展示スペースなどを配置。

■住宅棟

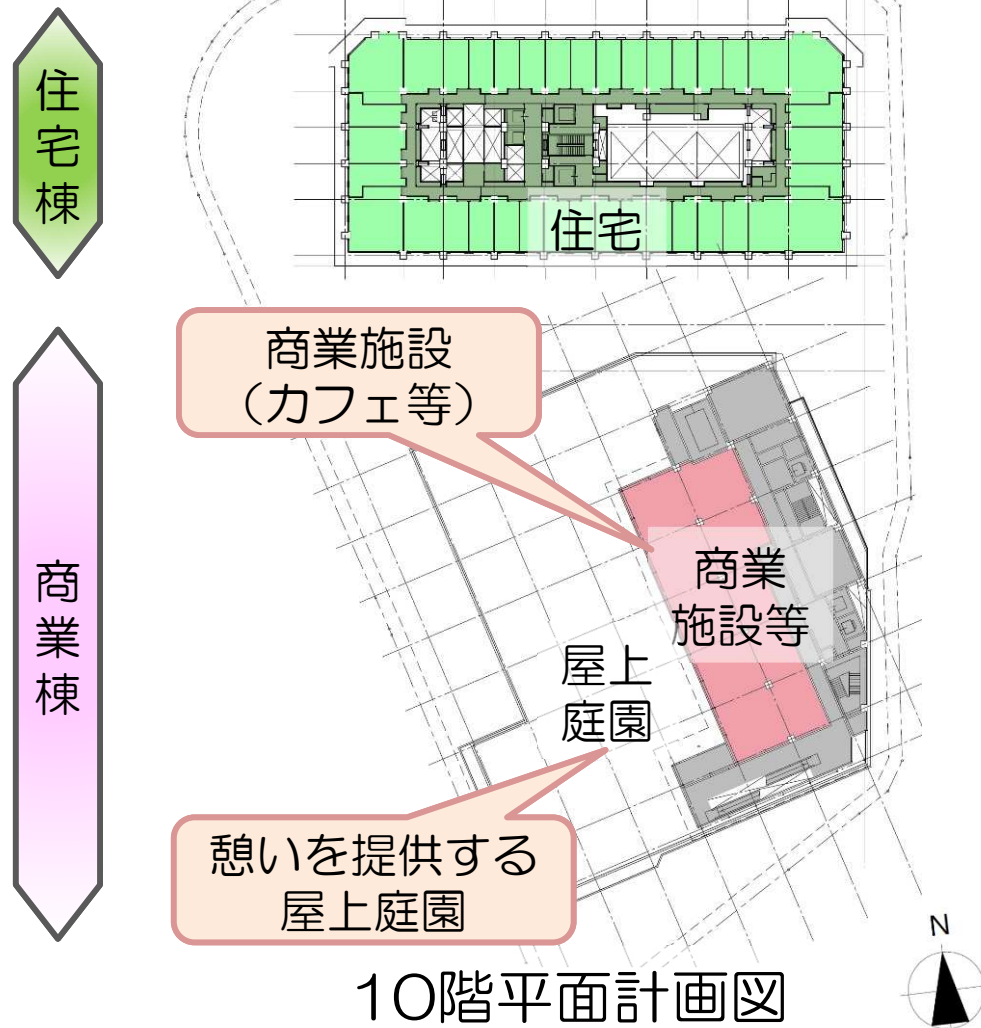
- ・8～46階に幅広い世代がバランス良く居住する住宅を配置。



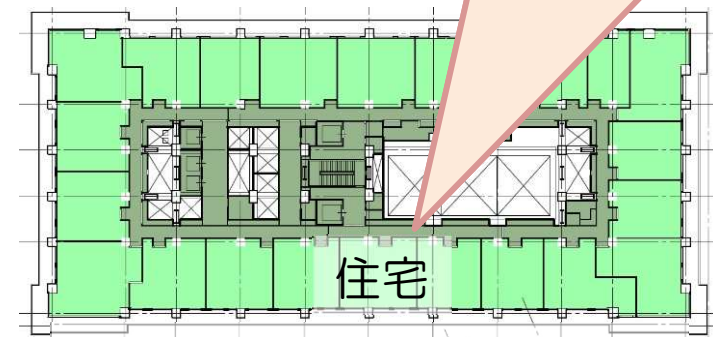
施設建築物の設計の概要（10階・住宅基準階計画図）

■商業棟

- ・10階に南・西側の眺望が得られ、憩いを提供する大規模の屋上庭園を配置。



幅広い世代がバランスよく居住
する住宅



住宅基準階平面計画図

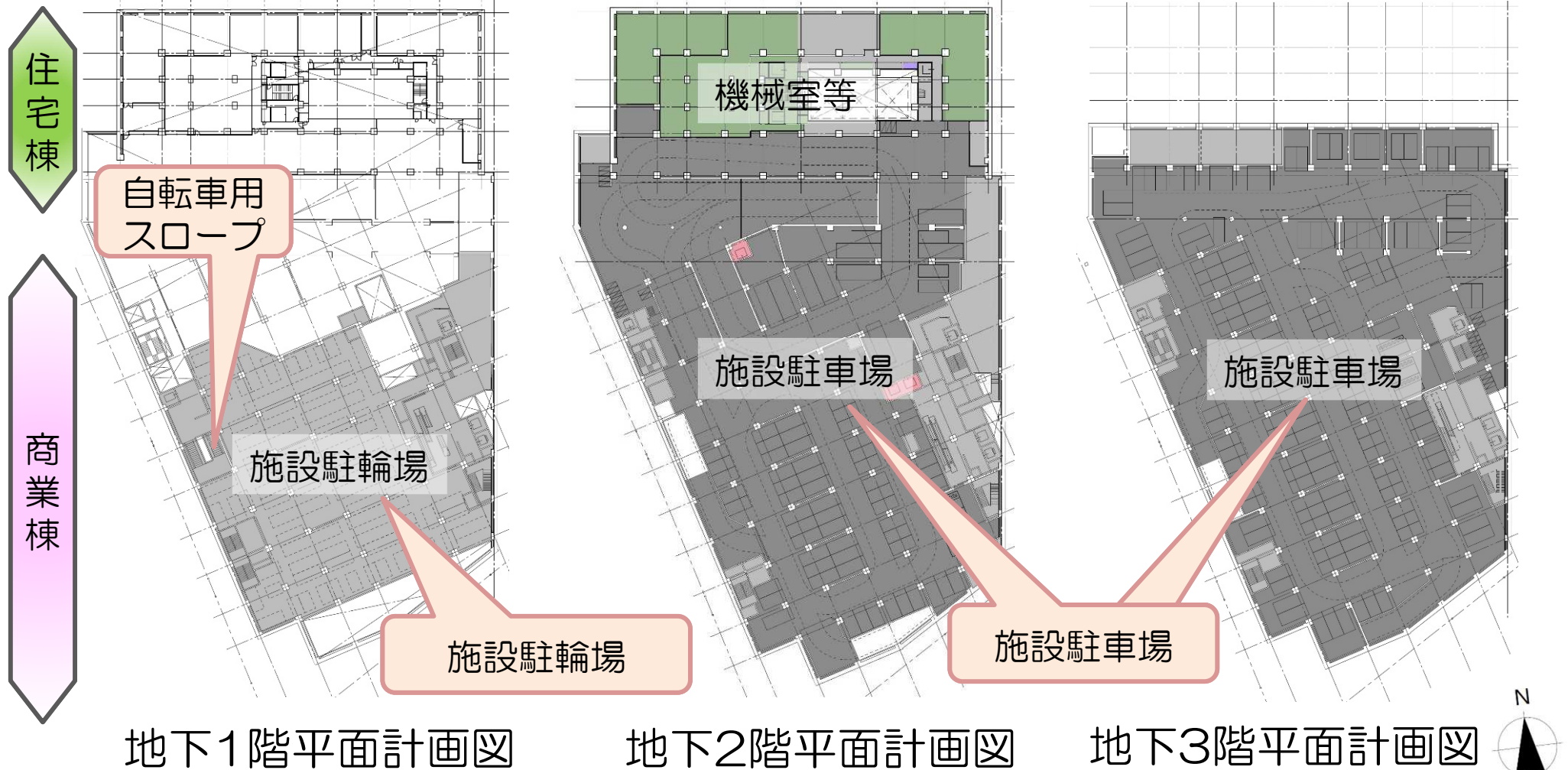


屋上庭園イメージ

施設建築物の設計の概要（B1～B3階平面計画図）

■地下駐車場・駐輪場

- ・地上建物外周部と低層棟地下1階に施設利用者駐輪場を集約配置（約1,200台）。
- ・地下2～3階に施設利用者駐車場を配置（約260台）。

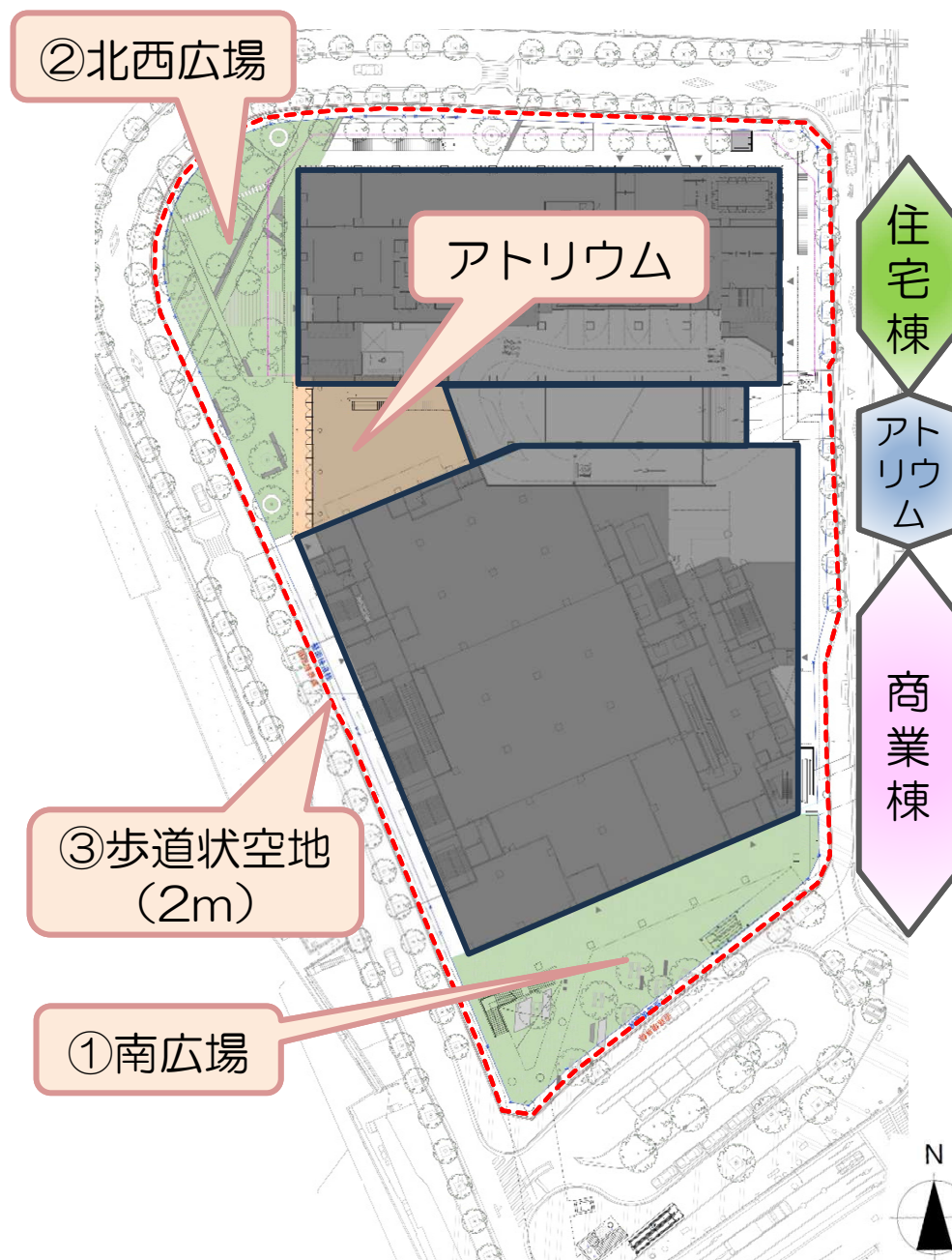


※本計画は今後の設計見直しや行政協議等により変更になる場合があります。

施設建築敷地の設計方針

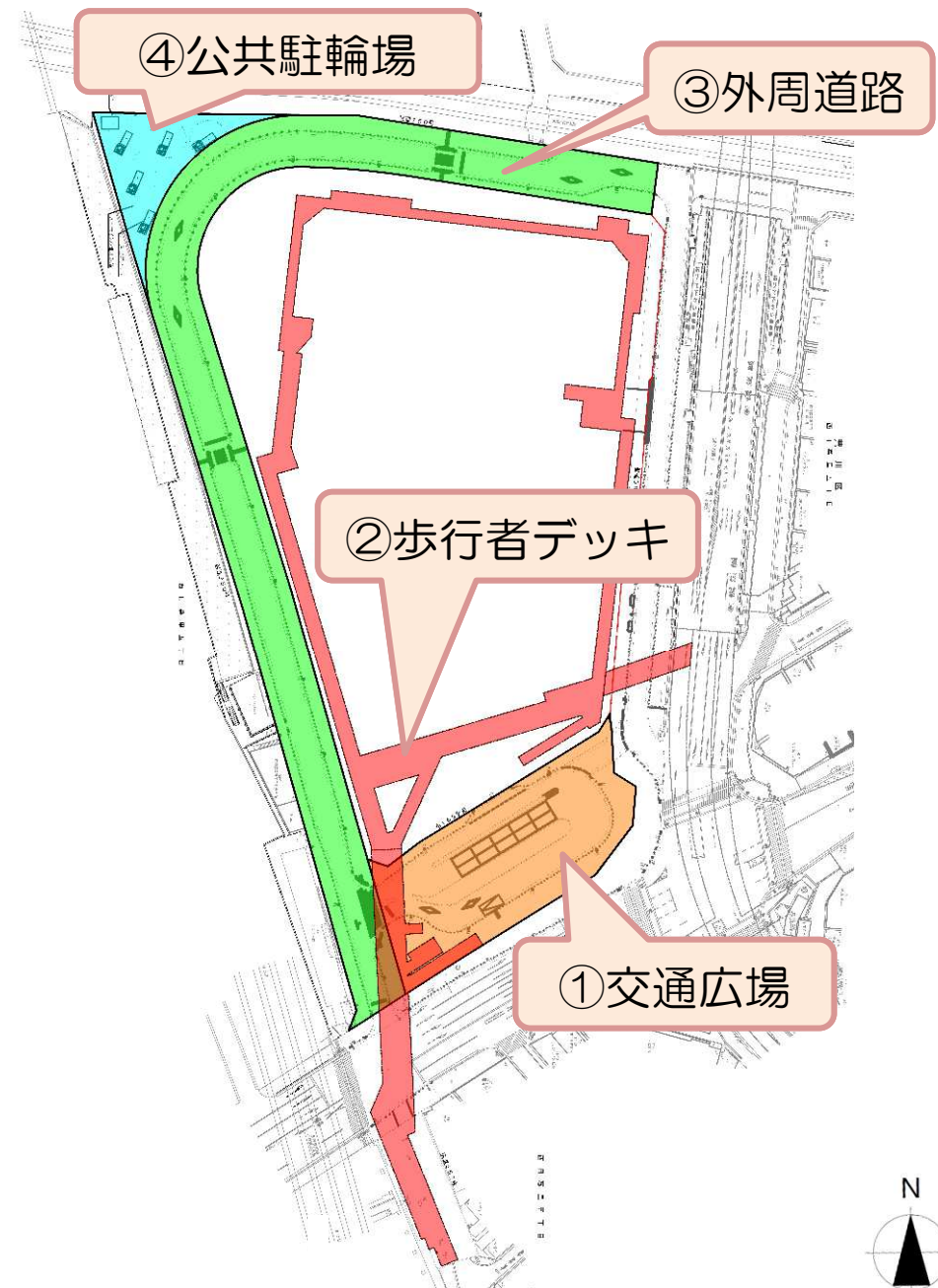
西日暮里駅前の顔づくりや地域コミュニティの形成及び地域の防災性の向上に寄与する広場を適所に配置。

- ①敷地南側には交通広場と一体となった広場を配置し、駅前の顔となる空間を創出するとともに、歩行者の溜まり空間や憩いの場を確保。
- ②敷地北西側には防災活動や地域の交流活動などにも活用できる広場を配置し、アトリウムとも連携した交流の場を確保。
- ③敷地外周には歩道状空地（幅員2m）を歩道と一体的に整備し、歩行者の安全性、快適性向上を図る。

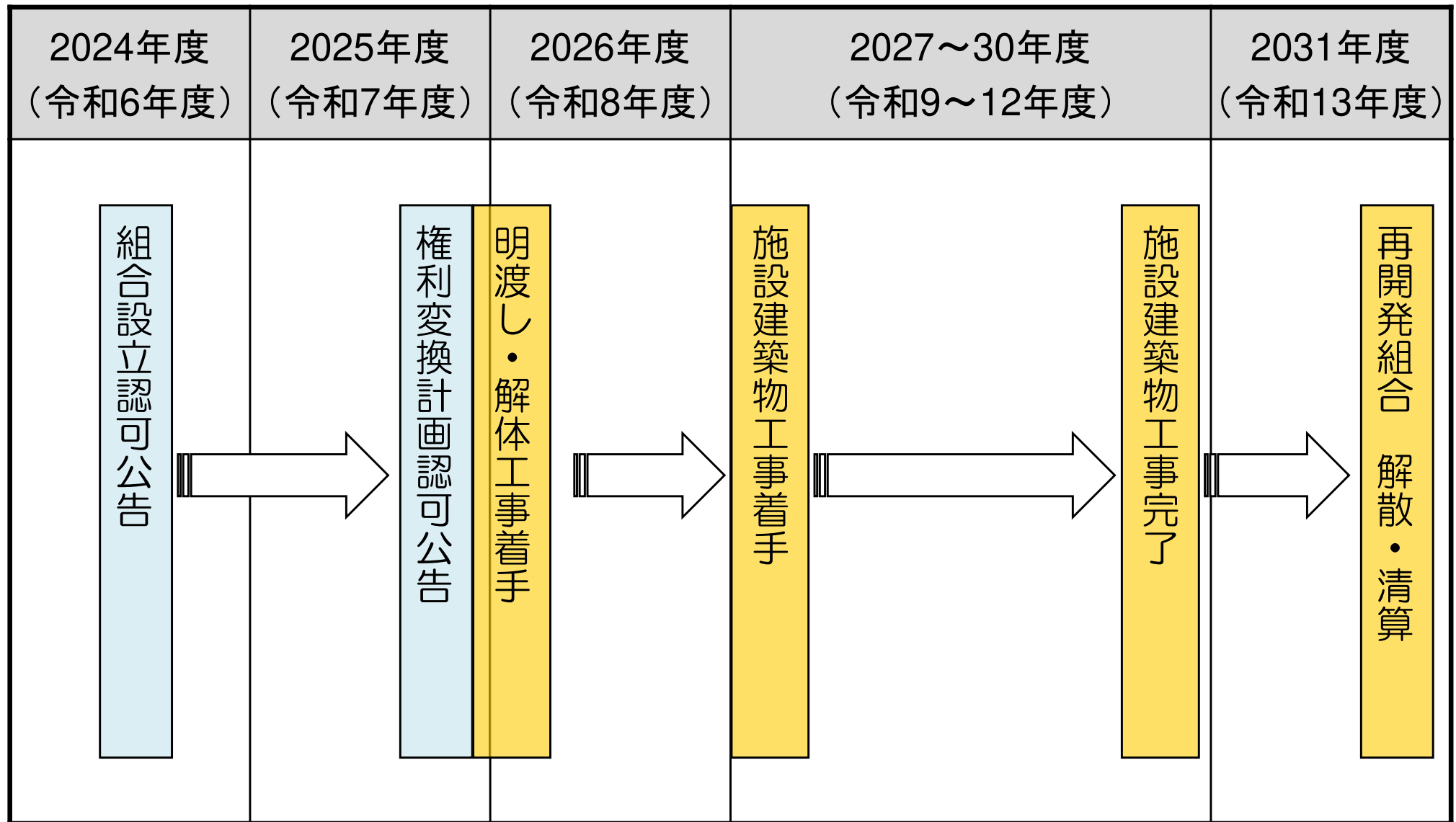


公共施設の設計方針

- ①道灌山通りの交通混雑の緩和や鉄道から自動車交通の乗り継ぎの円滑化を図るため、タクシー乗場・待機場を設けた交通広場を整備。
- ②日暮里・舎人ライナーとJRの駅施設間の乗換動線の確保、周辺地域からのアクセス性及び安全性の向上、地域の回遊性の向上等を図るため、歩行者デッキを整備。
- ③自転車の走行空間の確保や安全な歩行者空間の確保を図るため、外周道路を幅員12mに拡幅整備。
- ④駅周辺の交通利便性の向上及び歩行者の安全性を確保するとともに駅前景観の改善を図るため、公共駐輪場を整備。



事業施行期間（予定）



※スケジュールは現時点の予定であり、今後の詳細検討・行政協議等により変更となる可能性があります。

※今後の施工計画等の詳細な検討により工期が変更となる可能性があります。