

(ひぐらしのさとちゅうおう)

NO.128 ひぐらしの里中央地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	荒川区西日暮里二丁目25番1号		
計画の概要	当地区は、ひぐらしの里地区再開発(西地区、中央地区、北地区)の中心核として位置づけられる主要なプロジェクトとしての役割を担っており、施設建築物は、店舗、事務所、公益施設、住宅で構成された複合建築物(1棟)として整備する。		
	店舗については、1～4階に整備し、事務所・公益施設については、5～9階に整備する。特に3階部分は、日暮里・舎人ライナー新駅及び西地区・北地区再開発ビルと歩行者デッキで連絡し、地区の利便性・回遊性の向上を図る。		
	住宅については、11～40階に都市型住宅を整備する(計340戸)。		
地区面積	約0.7ha	構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上40階/地下2階	高さ	153m

2 都市計画の内容

名称	ひぐらしの里中央地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約0.7ha		
公共施設の 配置及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考	
	道路	荒川区画街路 第10号線 交通広場			[]は全幅員 一部拡幅整備(約6,400 ㎡の交通広場を一部含 む) (地下部に公共駐輪場)	
		特別区道 180号線	12m [12m]	約92m	既存道路の付替え拡幅 (地下部に公共駐輪場)	
	特別区道 267号線	7.5～19m [13.5～25m]	約35m	既存道路の付替え拡幅 (地下部に公共駐輪場)		
建築物の整備	街区	建ぺい率	容積率	建築物の 高さの限度	壁面の位置 の限度	主要用途
	1	80%	1,000%	高層部170m 低層部40m	3m 5m	共同住宅、店舗、事務 所、公益施設、駐車場
	街区	建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
1	約3,070㎡	約50,680㎡(約38,860㎡)		約210戸	約24,600㎡	
建築敷地の 整備	建築敷地面積	整備計画			備考	
	1	約3,890㎡	敷地周囲に3～5mの壁面線の指定を行うとともに、敷地内に約345㎡の歩道状空地を整備することにより、良好な歩行者空間を確保し、駅前として魅力ある環境を形成する。			
都市計画決定	平成13年12月10日 荒川区告示第276号					

3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の 最高限度	建ぺい率の 最高限度	容積率の 最低限度	建築面積の 最低限度	壁面の 位置の限度
ひぐらしの里 中央地区	約0.7ha	1,000%	60%(80%)	250%	500㎡	3m, 5m
都市計画決定	平成13年12月10日 荒川区告示第275号					

4 事業計画の概要

敷地面積	3,886㎡	建ぺい率	80%
延べ面積	52,801㎡	容積率	1,000%
用途	地下2階～地下1階	駐車場・駐輪場	住宅戸数
	地上1階～4階	店舗	
	地上5階～9階	事務所 公益施設	駐車場
	地上11階～40階	住宅	
事業認可	平成15年2月5日	東京都告示第111号	総事業費
	平成16年3月15日	東京都告示第351号(変更)	
	平成19年12月17日	東京都告示第1626号(変更)	
	平成21年3月17日	東京都告示第382号(変更)	
	平成22年3月11日	東京都告示第293号(変更)	
			約225億円

5 経緯

年月日	内容
平成10年3月	日暮里駅前周辺地区事業化推進調査(荒川区)
平成11年9月	ひぐらしの里中央地区再開発推進協議発足
平成12年6月17日	ひぐらしの里中央地区市街地再開発準備組合設立
平成13年12月10日	都市計画決定(地区計画・高度利用地区・第一種再開発事業・公共自転車駐車場)
平成15年2月5日	ひぐらしの里中央地区市街地再開発組合設立
平成16年3月15日	事業計画変更認可
平成16年3月24日	権利変換計画認可
平成16年4月28日	権利変換期日
平成17年4月12日	建築工事着手
平成19年12月17日	事業計画変更認可
平成20年2月29日	建築工事完了(公告)
平成21年3月17日	事業計画変更認可
平成22年3月11日	事業計画変更認可
平成23年3月30日	ひぐらしの里中央地区市街地再開発組合解散

6 位置図



7 区域図



8 完成写真

