

## 主なまちづくりの経緯

平成15年 8月 5日	「まちづくり連絡会」の設立 千住橋戸町、千住緑町、千住河原町の町会・自治会・ 商店会・緑工会の役員等で構成しています。
平成16年 9月 7日	(株)ニッピ 土壌・地下水調査説明会
平成16年12月2、10、22日	地区まちづくり計画(素案)説明会
平成17年11月22日	(株)ニッピ・(株)リーガル敷地内開発計画(案)説明会
平成18年 1月24日	まちづくり連絡会内に「商業部会」を設立
平成18年 2月18日	(株)ニッピ・(株)リーガル敷地内開発計画(案)に関わる自主環 境影響調査説明会 地区まちづくり計画(案)、都市計画道路(案)説明会
平成18年 4月24日	【都市計画決定】足立区画街路第11号線
平成18年 6月10日	(株)ニッピ・(株)リーガル敷地内開発計画(案)に関わる 第一期解体工事説明会
平成18年11月 9日	【策定】地区まちづくり計画
平成18年11月16日	都市計画法第16条に基づく地区計画(原案) および関連する都市計画(案)説明会
平成18年12月18日	足立区画街路第11号線用地説明会
平成19年 2月 9日	足立区画街路第11号線事業承認(国→都市機構)
平成19年 3月 8日	足立区画街路第11号線事業説明会(都市機構主催)
平成19年 4月 6日	【都市計画決定】地区計画、用途地域、高度地区、防火・ 準防火地域

## まちづくり連絡会の動き(平成18年度)

平成18年	4月27日	【商業部会】生活利便施設に関する要望書について	<3回>
	5月23日	都市計画道路決定の報告、地区計画の研究、工場解体について	26回
	6月23日	生活利便施設に関する要望書提出、地区計画(素案)・用途地域の検 討状況報告、第一期解体工事説明会報告、測量実施について	27回
	8月 7日	測量説明会報告、地区計画(素案)について	28回
	9月 7日	地区計画(素案)・まちづくりニュース第6号について	29回
	10月13日	地区計画(素案)説明会の報告、都市計画法第16条にもとづく説明 会事前説明、地区まちづくり計画の承認について	30回
平成19年	11月29日	旧足立公共職業安定所の取り壊し工事、都市計画法第16条にもと づく説明会の報告、まちづくりガイドライン(案)について	31回
	1月23日	足立区画街路第11号線用地説明会の報告、第1期「地中基礎撤去 及び土壌浄化対策工事」説明会について	32回
	3月20日	足立区画街路第11号線事業説明会の報告、まちづくりニュース 第7号について	33回
	3月26日	【商業部会】まちづくりの主な取り組み状況について	<4回>

### 【問い合わせ先】

足立区 都市整備部 市街地整備・立体化推進室 拠点担当 後藤・齊藤・浅利  
TEL: 3880-5259 (直通) FAX: 3880-5605  
E-mail: kyoten@city.adachi.tokyo.jp

## 千住大橋駅周辺地区

# まちづくりニュース

第7号

平成19年4月

## 地区計画や用途地域などの 新しい都市計画がまとまりました

足立区では、千住大橋駅周辺地区まちづくり計画にもとつきながら、民間大規模開発(株)ニッピ・(株)リーガル・(独)都市機構敷地)における適正な土地利用を誘導するとともに、周辺市街地のまちづくりを推進してきました。

このまちづくりを実現していくために、今回、「千住大橋駅周辺地区地区計画」および関連する都市計画(「用途地域」、「高度地区」、「防火・準防火地域」)を策定することができましたので、これらの概要をお知らせいたします。

なお、都市計画図書は、区役所南館4階の都市計画課で閲覧ができます。

### “地区計画”とは…

地区の皆さんと区で、まちづくりのルールを取り決め、このまちづくりのルールを都市計画として定めるものです。

その中で、**方針区域**と**整備計画区域**を定めました。

#### 【方針区域】

まちづくりの目標、土地利用や建築物の方針を定めました。

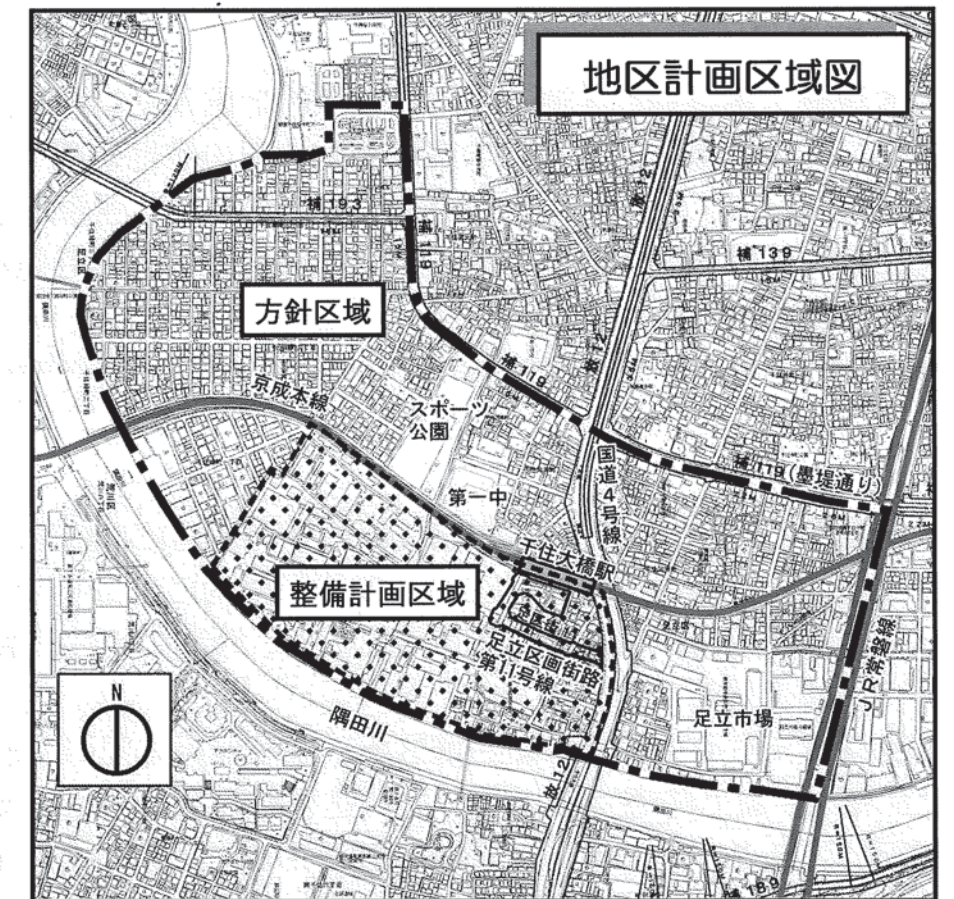
➡ 目標:「うるおい・活気・安全なまち」

#### 【整備計画区域】

道路、公園や建物に関するルールを定めました。

➡ 具体的なルールは次頁以降にて説明します。

### 地区計画区域図

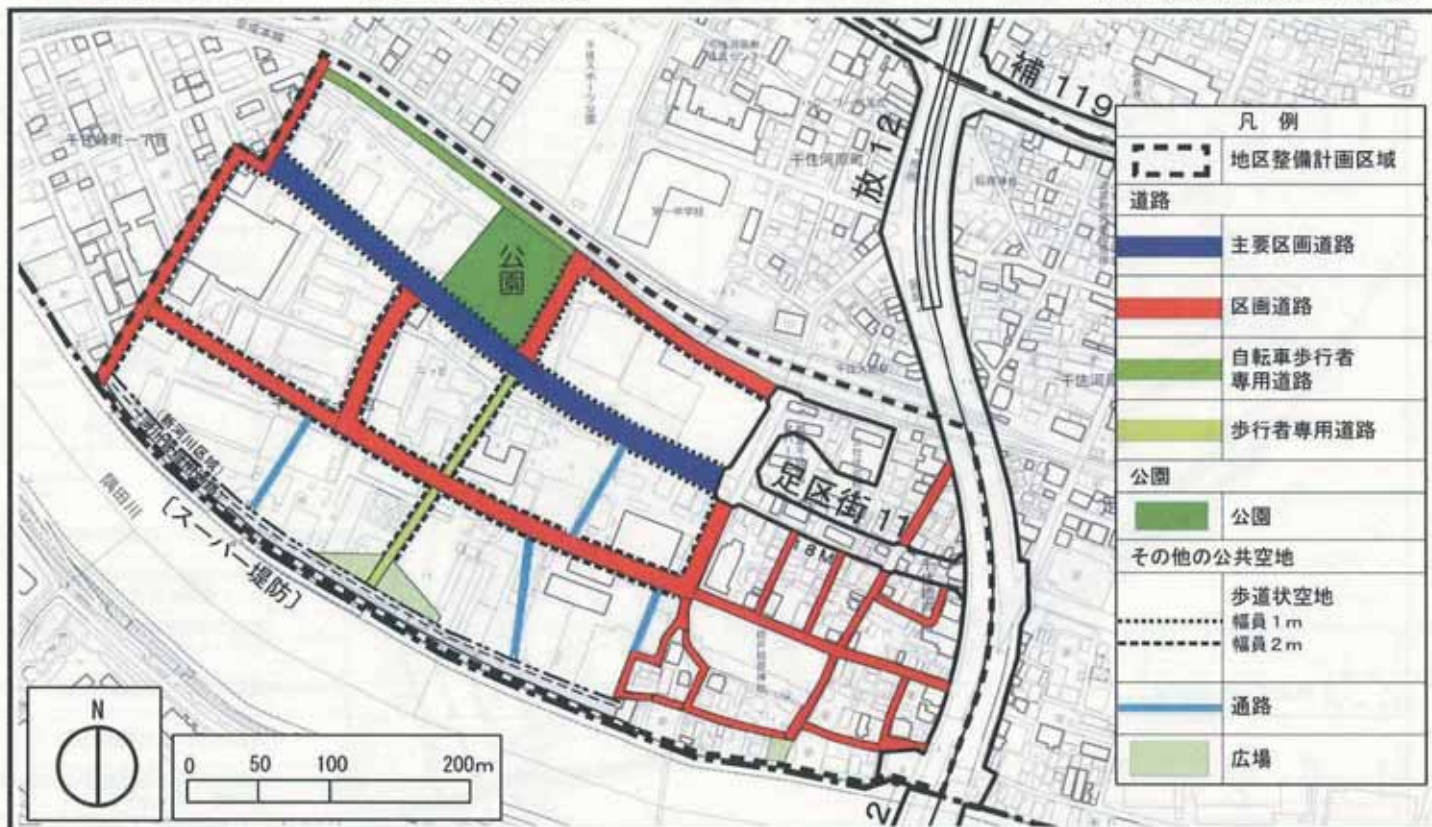


★整備計画区域では、将来の建物の建替えの際に、このルールを踏まえ、区へ届出を行っていただきます。



## ■地区計画 【地区施設】

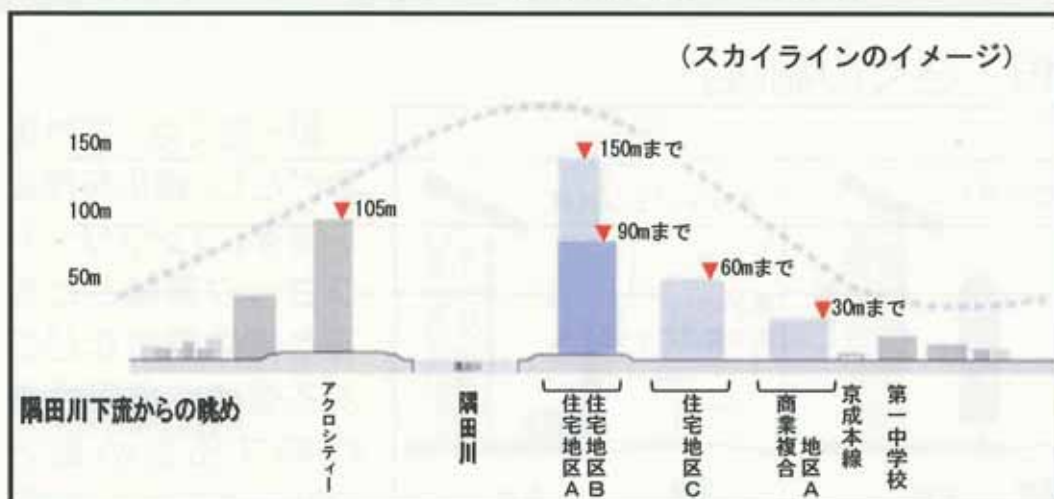
(道路や公園などの確保)



大規模工場跡地と国道4号線に挟まれた区域では、既存道路を地区施設と位置づけ（現況幅員が4mに満たない道路は幅員4mに、幅員4m以上の道路は現況幅員を守ります）、将来の建替え時のタイミングに合わせて整備をしていきます。

大規模工場跡地内では、計画的に道路や公園を配置し、整備を進めます。また、十分な歩行者空間を確保するため、道路と建物の壁面の間に幅員1~2mの歩道状空地を定め、安全な歩行者空間を確保します。

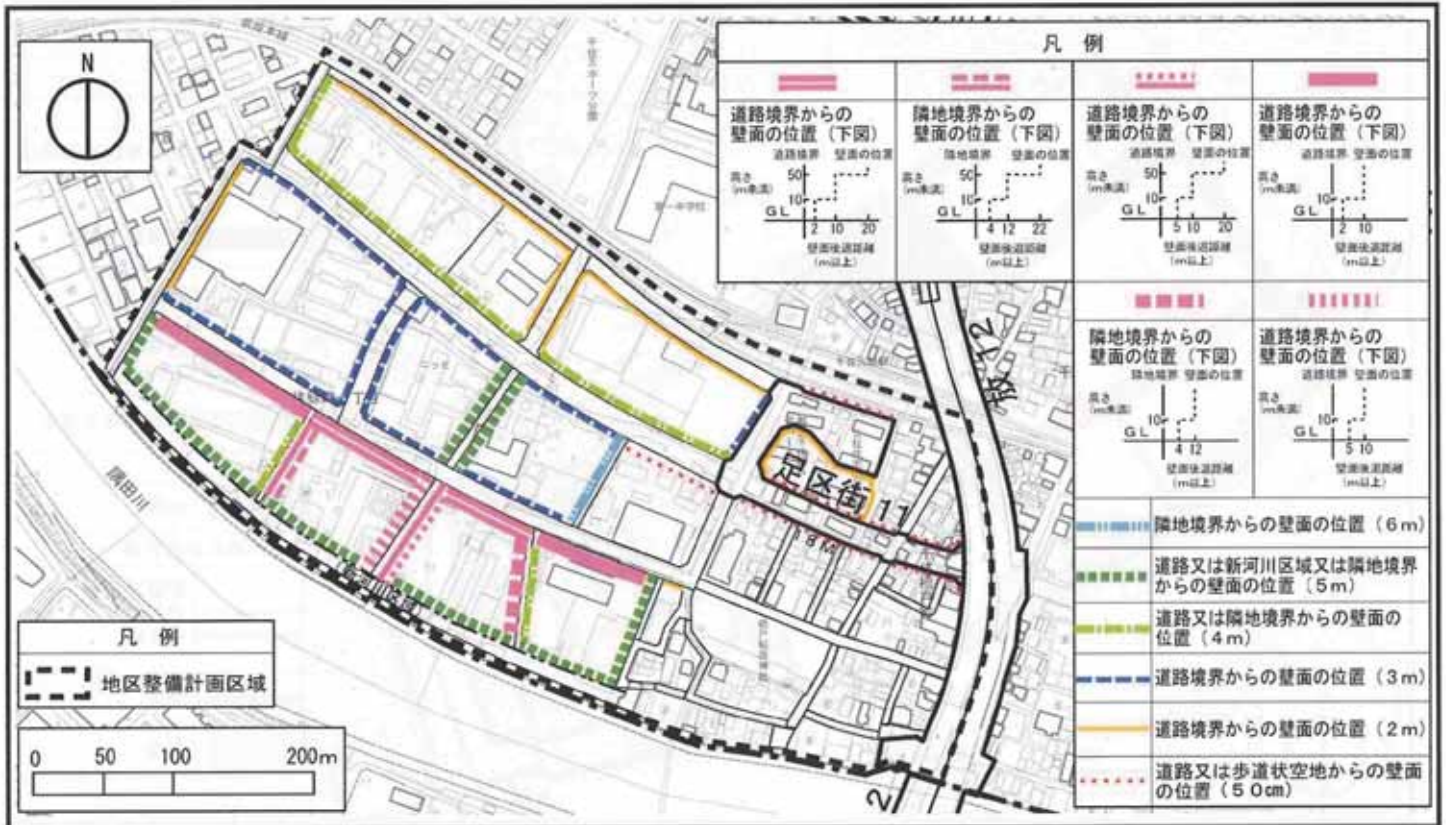
## ■地区計画 【高さの最高限度の制限】



大規模工場跡地内では、隅田川沿いを頂点（高さ150m）として、周辺市街地に向かって段階的に低くなるよう（90m、60m、30m）、建築物の最高の高さを制限しました。



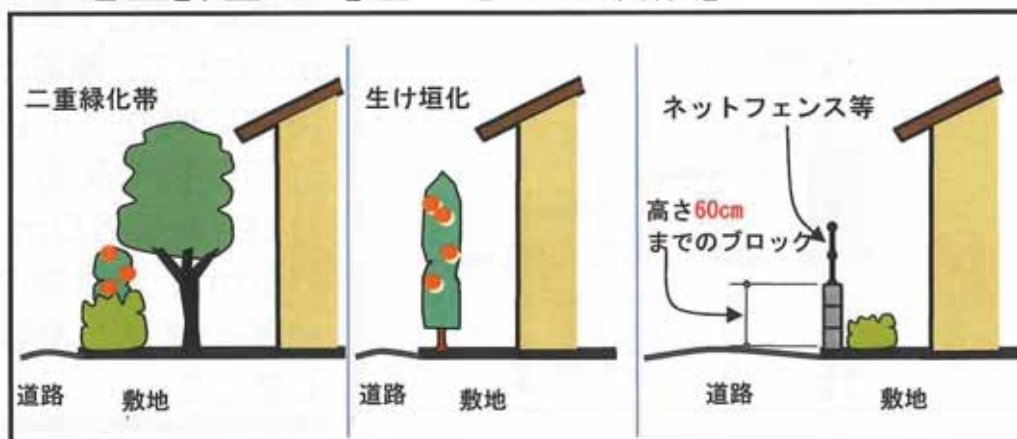
## ■地区計画 【建物の壁面位置】



大規模工場跡地と国道4号線に挟まれた区域における足立区画街路第11号線に面する箇所については、景観・防災性の向上、通風の確保を図るために、壁面の位置を道路端から50cm（一部区間は2m）と決めました。

大規模工場跡地では、隅田川の眺望を確保するなどの景観への配慮や、ゆとりある空間形成を図るため、ほとんどの街区で2~5m程度の建物の壁面の位置を決めました。特に隅田川や歩行者専用道路に面する街区では、建物の壁面の後退距離を最大で22mと大きくとることで、広がりのある空間を確保するとともに、防災性の向上や景観等周辺的环境にも配慮しました。

## ■地区計画 【垣・さくの制限】



垣・さくは、生け垣などとし、緑化を推進します。コンクリートブロック造などとするときは震災などによる倒壊の危険性を回避するため高さ60cmまでとします。



# 地区計画

## 地区計画 【地区の区分】



大規模工場跡地と国道4号線に挟まれた区域では、地区の特性を踏まえて地区を区分し、風俗営業店舗などの立地制限や最小宅地規模(83㎡※)などを決めました。

駅前地区A、駅前地区Bの足立区画街路第11号線に面する敷地では、将来の建替えの際には原則として1階部分は店舗などの設置を義務づけ、にぎわいのある空間を創出します。

※現在83㎡以下の敷地では、そのまま建替えできます。

大規模工場跡地内では、隅田川に面する地区には住宅用地、駅に近い地区には商業系用地、残りの地区には工業・業務系用地に区分しました。

風俗営業店舗などの立地制限をしつつ、地区の特性に見合った建築物の用途の規制・誘導を図ります。

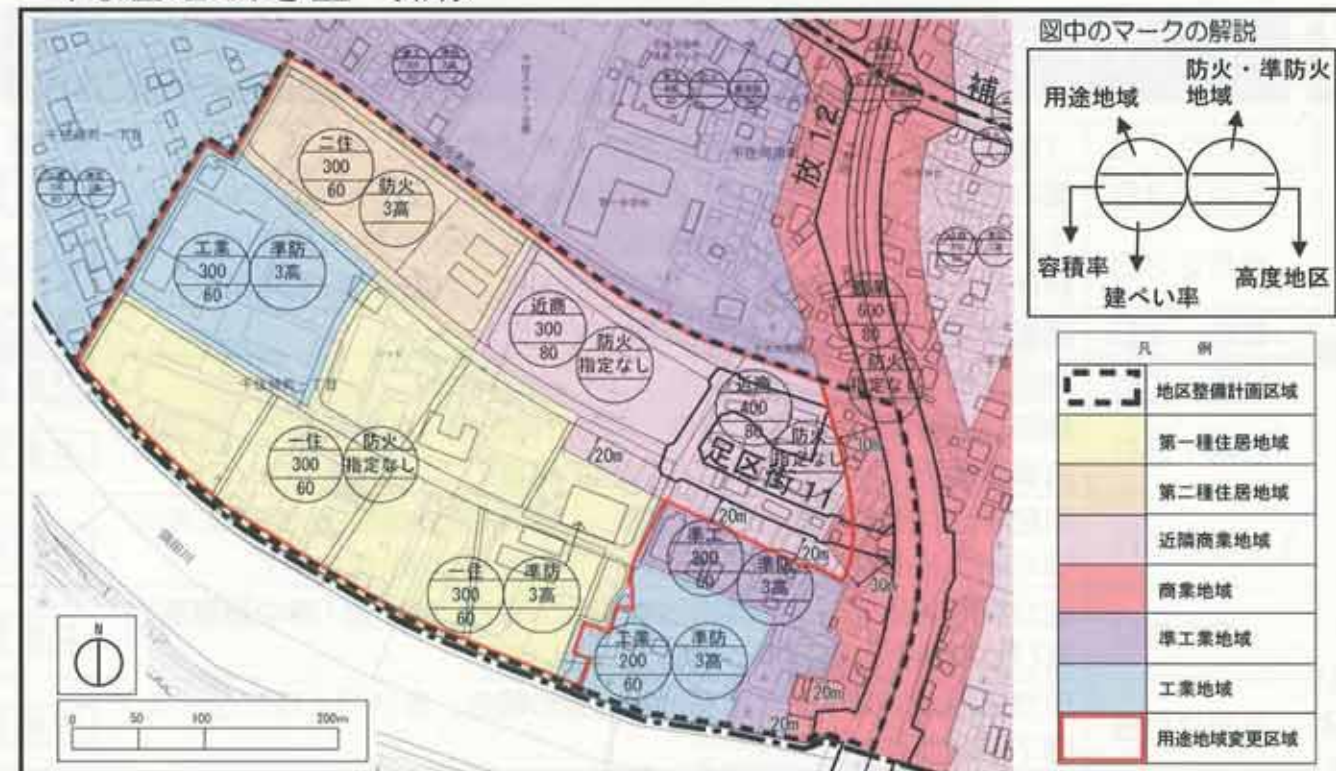
例えば、住宅地区A、住宅地区B、住宅地区Cでは、計画的な共同住宅地形成のために、戸建て住宅や工場などの用途を制限しました。また、商業複合地区Aでは、駅前地区Aと一体となった商業空間を形成するため、住宅や工場の用途を制限し、生活利便施設を誘導していきます。

# 用途地域 など

## 用途地域等図 (旧)



## 用途地域等図 (新)



※新しく変わった容積率については地区内の道路が整備された後に上記の値が適用となります。

大規模工場跡地や千住大橋駅周辺では、地区計画の新しい土地利用の考えにもとづいて、用途地域、高度地区、防火・準防火地域を変更しました。