

千住旭町地区の都市計画法第 16 条に基づく地区計画 変更原案・用途地域等変更素案および関連する 新たな防火規制区域素案に関する説明会の報告

千住旭町地区では、平成 20 年 2 月 6 日に、学園通りの賑わいを残し、地区の利便性や安全性、防災性の向上を図るまちづくりの第一段として、JT 社宅等跡地に区画街路 12 号線を新設して、駅付近広場 2 と都市計画道路補助 191 号線を廃止し、新たに区画街路 13 号線として都市計画決定しました。また、学園通り沿道での千住旭町地区地区計画を都市計画決定しました。

7 月 30 日（水）には、都市計画法第 16 条に基づく千住旭町地区での地区計画変更原案・用途地域等変更素案および関連する新たな防火規制区域素案に関する説明会を千寿常東小学校体育館で開催しました。

説明会では、第一段の都市計画手続きに引き続き、第二段として進めている千住旭町地区の一部を除くほぼ全域での地区計画の内容と、用途地域等の変更および新たな防火規制区域の指定について説明しました。

なお、今後は説明会等で頂いたご意見を基に、地区計画（案）および都市計画（案）の都市計画手続きを進めてまいります。



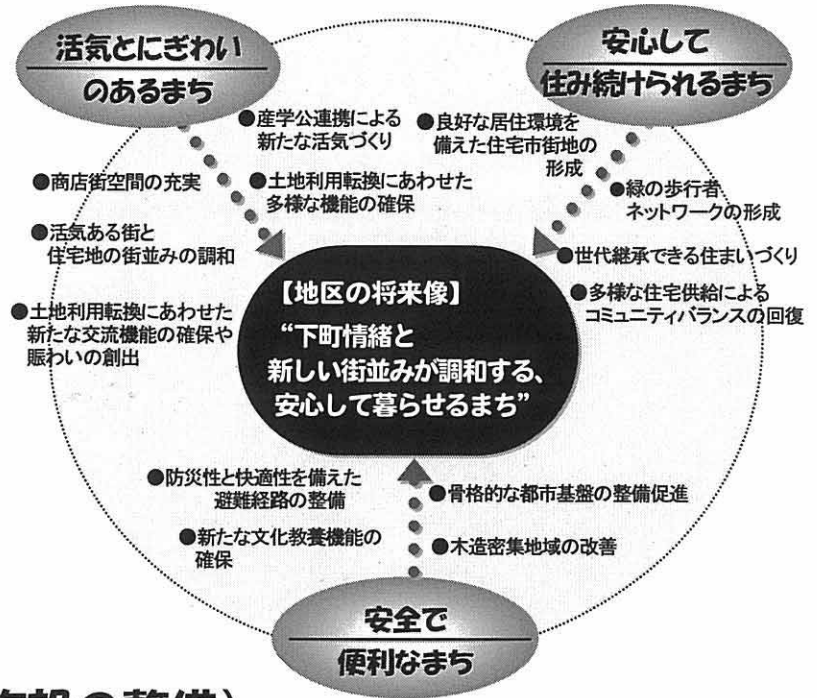
当日に説明した内容

- ① 千住旭町地区地区計画変更原案
- ② 用途地域等の変更素案
- ③ 新たな防火規制区域素案
- ④ 今後のスケジュール

千住旭町地区 地区計画（案）について （既成市街地）

まちづくりの目標

J T 社宅等跡地への大学進出が決定したことにより、「北千住駅東口周辺地区まちづくり構想」および「千住旭町地区まちづくり計画」の一部を加筆修正しています。



道路や広場の計画（地区施設の整備）



■ 主要な路線

—— 都市計画道路

—— 地区内主要路線

■ 細街路整備路線

■ ■ ■ ■ 幅員4mを確保

■ ■ ■ ■ 幅員4mを確保

将来的にはネットワークを確保したい一部新設を含む路線

■ 大規模敷地の整備路線と広場

—— 新設路線(幅員6m)

//// 歩行者専用通路(幅員4m)

● ● ● ● 歩道状空地(幅員約2m)

● ● ● ● 中央コミュニティ広場(約1,000㎡)

建築基準法では、建物を建てる際には、幅員4m以上の道路に接していなければなりません。細街路整備路線は、足立区細街路整備助成事業に基づき、整備費が助成されます。

地区計画は、将来建替える時のルール（整備計画）として定め、より良いまちを実現していくものです。

既成市街地の建替えのルール

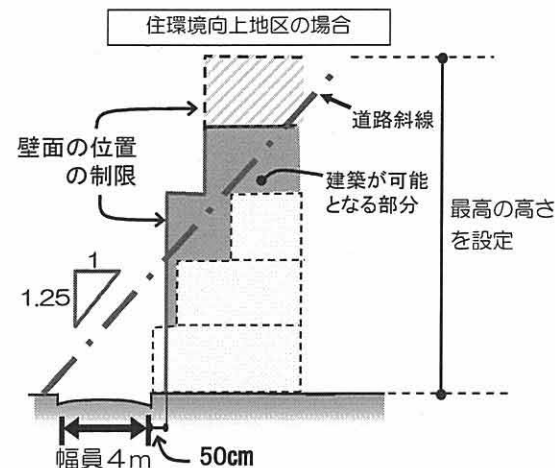
～防災性や生活利便性向上のための空間づくり～

【街並み誘導型地区計画の活用】

壁面の位置の制限を行う敷地では、壁面の位置の制限部分の工作物制限や建物の最高高さなどを設定することで、道路斜線や容積率の緩和が可能となります。

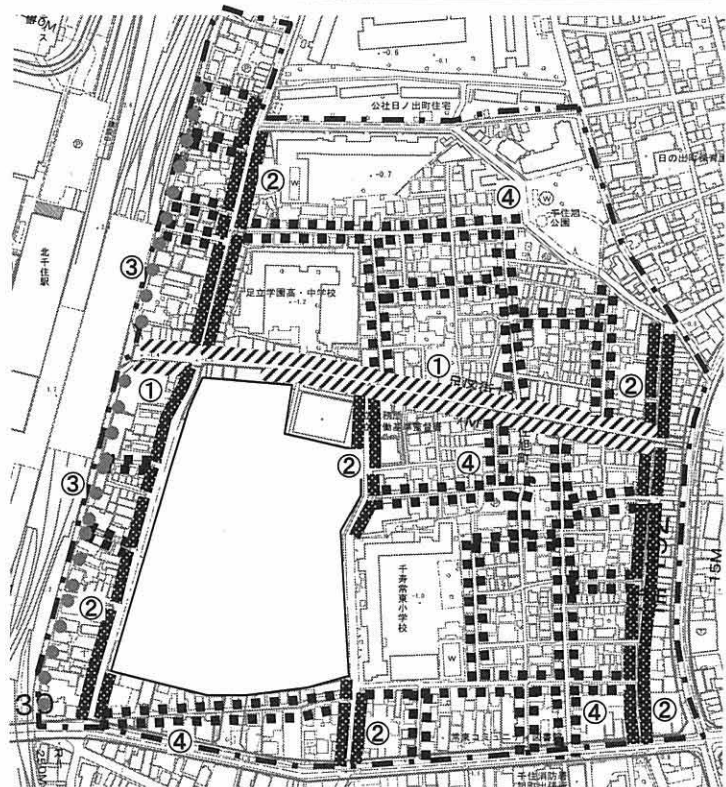
⇒これまでは「建替えると現在の床面積が確保できない…」という方も道路斜線や容積率の緩和により建替えがしやすくなります。

⇒また、道路際に空間が確保されることで、消防車や救急車等の緊急車両や介護車両等の進入も可能となり、地域の皆さまにとっても有効な空間となります。



1 壁面の位置の制限・工作物の設置の制限

壁面の位置の制限部分には、門、塀、垣または柵等交通上支障となる工作物及び植栽等は、設置できません。



壁面の位置の制限① 〔凡例〕	壁面の位置の制限② 〔凡例〕
高さ 25m 道路境界線 高さ 0.5m 高さ 3.5m 1.5m	高さ 25m 道路境界線 高さ 17.5m 高さ 0.5m
壁面の位置の制限③ 〔凡例〕	壁面の位置の制限④ 〔凡例〕
高さ 21m 道路境界線 高さ 14m 高さ 2.5m 0.5m	道路中心線 高さ 17.5m 高さ 10.5m 高さ 4.5m 2.5m

ここに指定されていない路線であっても、沿道の皆さまの意向がまとまれば、今後追加することができます。

2 建築物の容積率の最高限度

壁面の位置の制限に従った敷地の容積率を緩和して建替えを促進し、街並みの形成や防災性、利便性の向上を図ります。

⇒壁面の位置の制限がない敷地は、前面道路幅員による容積率、または指定容積率のいずれか小さい方となります。

壁面の位置の制限	賑わい道路沿道地区	賑わい誘導地区1	賑わい誘導地区2	幹線道路沿道地区	住環境向上地区
①	400%	—	—	—	—
②	400%	—	300%	—	300%
③	300% ※1	—	300%	—	—
④	300%	—	300%	—	240%

※1 原案では400%でしたが、300%に変更しています。

既成市街地共通の約束事

1 建築物等の高さの最高限度

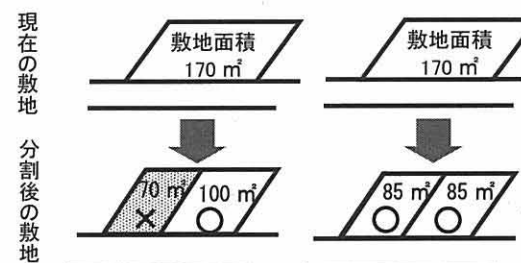
賑わい道路沿道地区	賑わい誘導地区1	賑わい誘導地区2	幹線道路沿道地区	住環境向上地区
25m	25m	17.5m	25m	17.5m

2 建築物等の用途の制限



風俗営業や馬券販売所等の地区にふさわしくない用途の建築を制限します。

3 敷地面積の最低規模



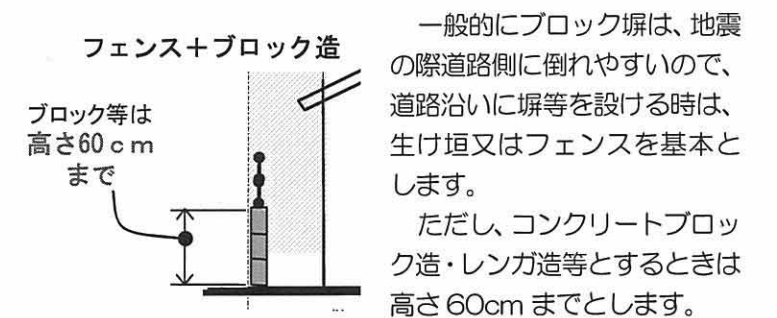
敷地の細分化、ミニ開発等を防止するために、敷地の最低規模を83㎡（約25坪）とします。
※ただし、現在83㎡未満の宅地に関しては、適用しません。

4 形態または色彩その他の意匠の制限



建築物の屋根・外壁の色彩については刺激的な原色を禁止し、周辺との調和のとれたものとします。
屋外の広告物は、地区の良好な美観を損ねないものとし、不朽等への安全性に配慮したものとします。

5 垣又は柵の構造の制限



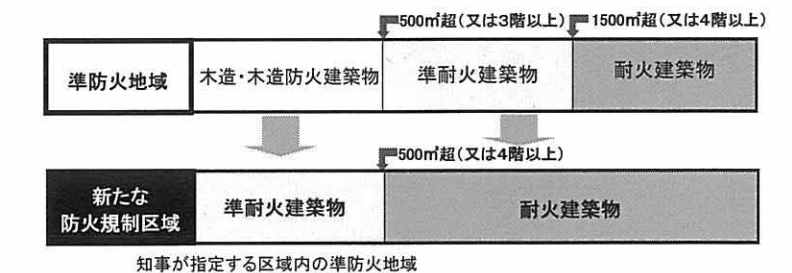
新たな防火規制区域（案）（東京都建築安全条例第7条の3第1項）

千住旭町地区地区計画区域全域は、新たな防火規制区域（東京都建築安全条例第7条の3第1項）となります。

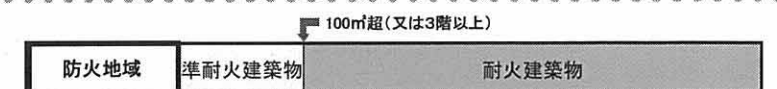
新たな防火規制区域に指定されると「準防火地域」で建替える際には「準耐火建築物」以上の耐火性能のある建物にしてくださいとなります。

例えば、最近増えている「木造3階建て」の建物は、準耐火建築物です。木造の場合は、これと同等のものとなります。

道路が狭く、建物が密集している千住旭町地区の建物を今よりも燃えにくい建物にすることで災害に強いまちにしていきます。



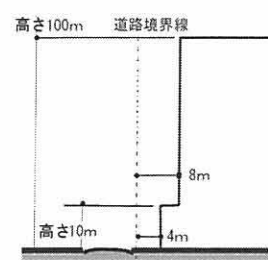
●制度の内容
①原則として、すべての建築物は、準耐火建築物以上とする
②延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物とする
※延べ面積が50㎡以内の平屋建の付属建築物（外壁及び軒裏が防火構造のもの）等には除外規定があります。



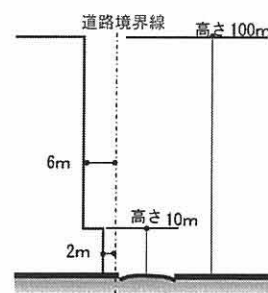
千住旭町地区 地区計画（案）について （大規模敷地）

壁面の位置の制限・工作物の設置の制限

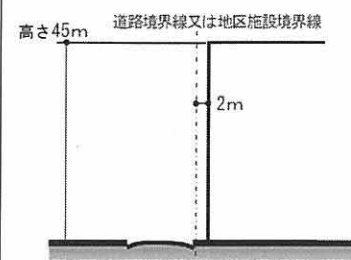
壁面の位置の制限⑤
（凡例）



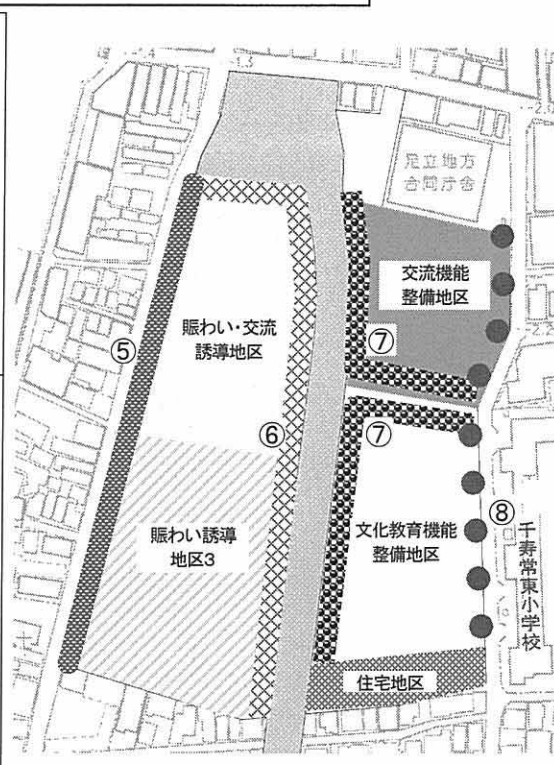
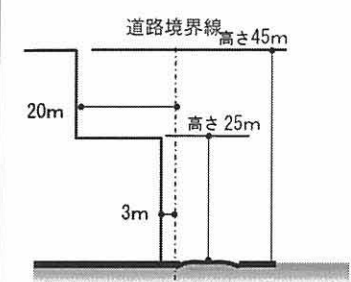
壁面の位置の制限⑥
（凡例）



壁面の位置の制限⑦
（凡例）



壁面の位置の制限⑧
（凡例）



壁面の位置の制限部分には、ゲート、フェンス、柵等の歩行者の通行の妨げとなる工作物は設置できません。ただし、地区の回遊性や賑わいをつくっていくための案内板やベンチおよび街灯等は設置できます。

その他の約束事

	賑わい・交流誘導地区	賑わい誘導地区3	交流機能整備地区	文化教育機能整備地区	住宅地区
建築物等の用途の制限	風俗営業や馬券販売所等の地区にふさわしくない用途の建築を制限します。				
賑わい施設の誘導	建築物の1階部分には、賑わいを創出する施設を誘導します。 （例）店舗・飲食店、事務所、スポーツ施設、診療所、博物館・図書館、集会室 等		—	—	—
敷地面積の最低限度	6,000㎡	—	4,000㎡	—	83㎡ （代替地は除く）
建築物の形態または色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとします。 ○ 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとします。 ○ 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとします。 ○ 敷地境界線及び歩行者専用通路、歩道状空地で通行可能な部分に面して開口部を設けた外壁は、開口部からの落下物による被害を防ぐための措置を講じるものとします。 				
垣又はさくの構造の制限	既成市街地ゾーンと同様に、道路沿いや建築物が後退した部分等に垣・さくを設ける場合は、生け垣を基本とし、コンクリートブロック造・レンガ造等とするときは高さ60cmまでとします。				
建築物の高さの最高限度	100m	—	45m	—	—
緑化率の最低限度	20%	—	10%	15%	—

用途地域等の変更（案）

変更のポイント

- 都市計画道路の変更に伴う用途地域等の変更（都市計画道路幅員の縮小に伴う、商業地域指定地域の縮小）
- JT住宅等跡地のまちづくりに向けた変更（駅前立地の開発をまちの賑わいに活かすための変更）
- 北千住駅東口の賑わいの維持・誘導のための変更（駅前地区での第3種高度地区の廃止）
- 延焼遮断帯の形成（補助139号線沿道の防火地域への変更）



	変更前	変更後
①	近隣商業地域 300/80 準防火 3高	商業地域 400/80 防火
②	商業地域 400/80 防火	第一種住居地域 300/60 準防火 3高
③	第一種住居地域 300/60 準防火 3高	商業地域 400/80 防火
④	商業地域 400/80 防火	近隣商業地域 400/80 防火
⑤	第一種住居地域 300/60 準防火 3高	近隣商業地域 400/80 防火
⑥	商業地域 400/80 防火	近隣商業地域 300/80 準防火 3高
⑦	近隣商業地域 300/80 準防火 3高	近隣商業地域 300/80 準防火
⑧	第一種住居地域 300/60 準防火 3高	第一種住居地域 300/60 防火
⑨	近隣商業地域 300/80 準防火 3高	近隣商業地域 300/80 防火 3高
⑩	近隣商業地域 300/80 準防火 3高	近隣商業地域 300/80 防火

※表記の内容：順番に 用途地域 容積率/建ぺい率 防火指定 高度地区（指定のある場合のみ）

今後のスケジュール

都市計画法第16条に基づく縦覧等の手続きを経て、下記のとおり、地区計画（案）および都市計画（案）の17条に基づく縦覧および意見書の提出期間を予定しています。

地区計画(案)・都市計画(案)

【縦覧・意見書の提出期間】
平成20年
9月17日（水）～10月1日（水）

【縦覧及び意見書の提出場所】

足立区役所 都市整備部 都市計画課
住所：足立区中央本町1-17-1（南館4階）
電話：3880-5280（直通）
時間：午前8時30分～午後5時15分（土日・祝日は閉庁）
※縦覧期間中は計画書・計画図を区のホームページに掲載します。

平成20年10～11月

平成20年12月

足立区都市計画審議会

東京都都市計画審議会

都市計画決定・告示

ご意見・お問合せは

千住旭町地区のまちづくりに関するご意見・お問合せがございましたら右記の担当までお寄せください。

足立区 都市整備部 市街地整備・立体化推進室
市街地整備課（担当）増本・仲山・西・鈴木
電話：3880-5111（内線：2532）
FAX：3880-5605