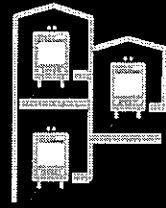


北千住駅東口周辺地区 まちづくりだより



第 4 号

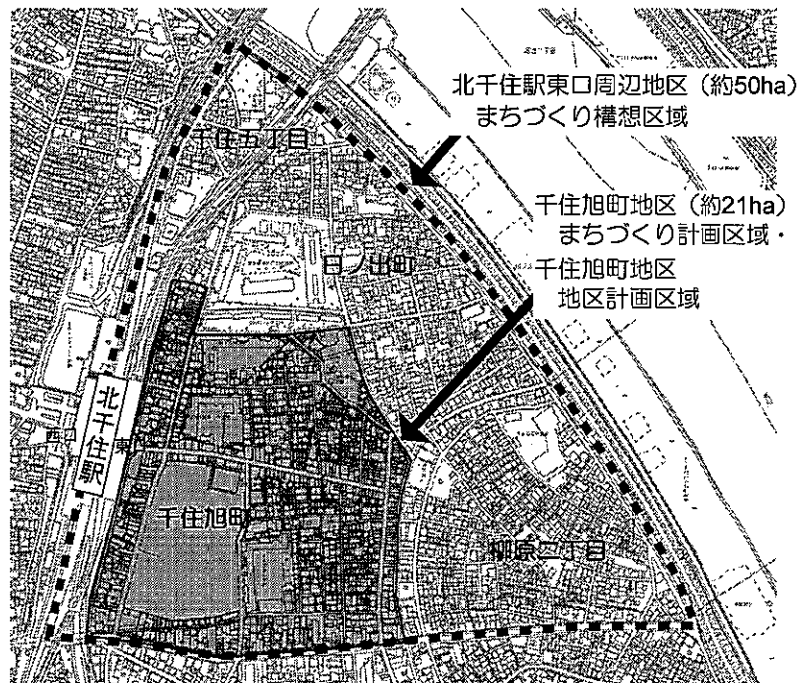
平成 20 年 3 月

「北千住駅東口の駅前広場と都市計画道路の変更」 「千住旭町地区 学園通り沿道の地区計画」を 都市計画決定いたしました

北千住駅東口周辺地区では、町会・自治会や商店街等の代表の方からなる「北千住駅東口周辺地区まちづくり連絡会」が平成16年の発足以来これまでに21回開催され、まちの将来像について意見交換を行いながら、協働のまちづくりを進めています。

また、これまでにまちづくり意向調査や説明会等を通じて、地区の皆さまから多くのご意見をいただき、昨年10月に「北千住駅東口周辺地区(約50ha)まちづくり構想(※)」を策定いたしました。あわせて、この構想を実現していく具体的な計画として「千住旭町地区(約21ha)まちづくり計画(※)」も定め、北千住駅東口周辺地区における段階的なまちづくりに着手いたしました。その第一歩として、駅前広場と学園通りを整備する計画の変更と、学園通り沿道の建替えルールである地区計画を新たに定める手続きを行い、2月6日にそれぞれ都市計画決定いたしました。

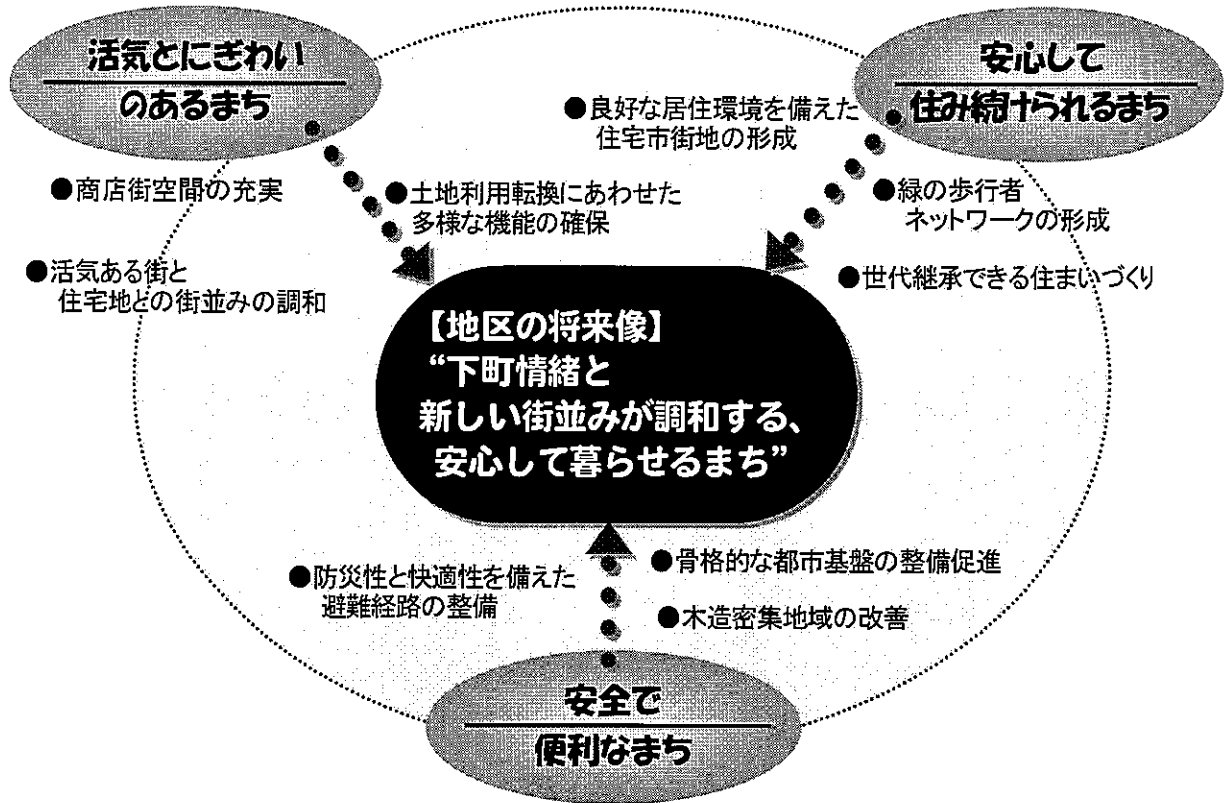
今後、駅へのアクセス機能の確保と地域の防災性や安全性の向上を目指したまちづくりを進めていきます。



(※)内容については、区のホームページをご覧ください。本紙の最後に掲載している担当までお問合せください。



まちづくりの目標



駅前の都市計画道路を変更しました

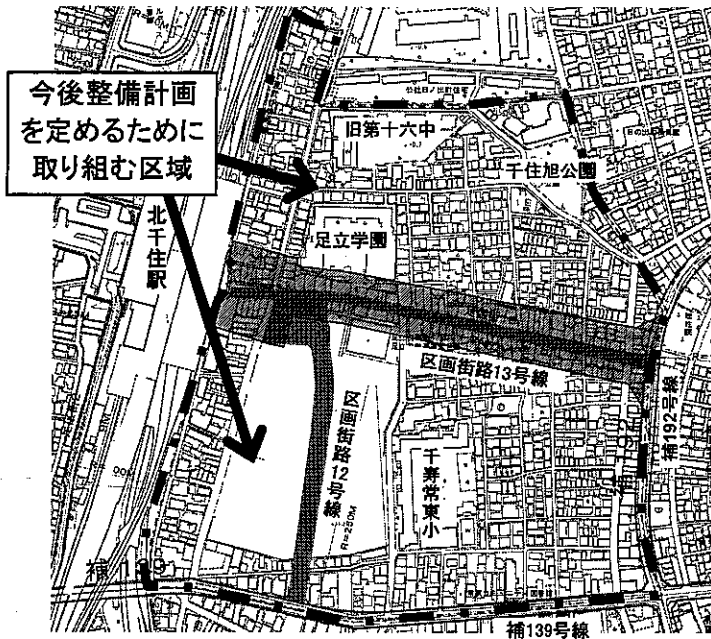
今回、日本たばこ産業株式会社の敷地が土地利用転換されることを契機として、地域の防災性や安全性の向上、駅へのアクセス機能や交通結節点としての機能の確保を図るために、都市計画の変更を行いました。







千住旭町地区 地区計画を決定しました (千住旭町及び日ノ出町の一部)

今回は、都市計画道路等の変更にあわせて学園通り沿道地区のみに整備計画を定めました。



 千住旭町地区地区計画区域
地区の目標や方針を定めました。

 学園通り沿道地区
整備計画(建替え時のルール)を定めました。

○整備計画(建替え時のルール)の概要

項目	内容
建築物等の用途	以下の施設を制限します。 ・ラブホテルや個室浴場等の風俗営業施設 ・勝馬投票発売所、場外車券売場 等
敷地面積	建築敷地の面積を 83 m ² 以上とします。 ※現在 83 m ² 未満の敷地については、そのまま建替えができます。
学園通り沿道の壁面後退 後退部分の工作物	・高さ 3.5mまで(1階部分)は 1.5m、3.5mを超える部分は 0.5mの後退 ・後退した部分には交通上の支障となる門、塀等は設置不可
形態・意匠・色彩	・周辺環境や都市景観への配慮 ・広告塔や看板等は腐食しにくい材料の使用や街並みへの配慮 ・原色を避け、周辺の環境との調和
垣・さくの構造	道路面に面して設ける垣・さくは ・生け垣又はフェンス ・コンクリートブロック等は高さ 60 cmまで



今後のスケジュール

前期(～平成 20 年 3 月)

- 駅前広場・都市計画道路の変更
- 学園通り沿道の地区計画



後期(平成 20 年 4 月～)

- 新たな防火指定区域の導入
- 用途地域等の変更
(街並み誘導型等地区計画)
- 学園通り沿道以外の地区計画

今後「千住旭町地区まちづくり計画」に基づいて、地区全体に整備計画と新たな防火指定区域を定めていきます。

また、日ノ出町や柳原二丁目、千住五丁目区域内のまちづくりについても皆さんとともに今後検討していく予定です。

千住旭町地区まちづくり計画を策定しました

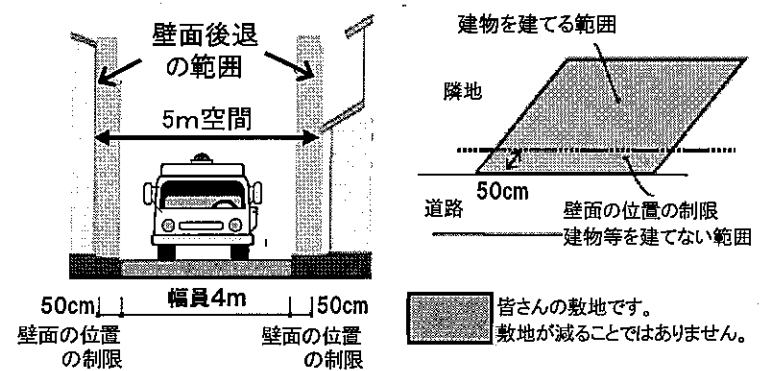
既成市街地ゾーン

- 2世代が居住可能な住まいづくり
- 商店街の維持・活性化
- 緊急車両の進入可能な空間確保
- 路地空間を残しながら、燃えにくい建物づくり

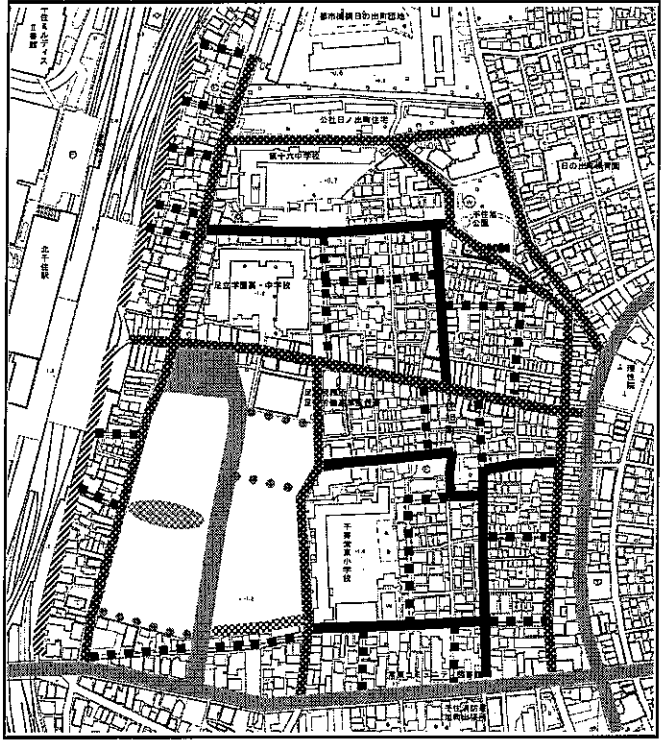
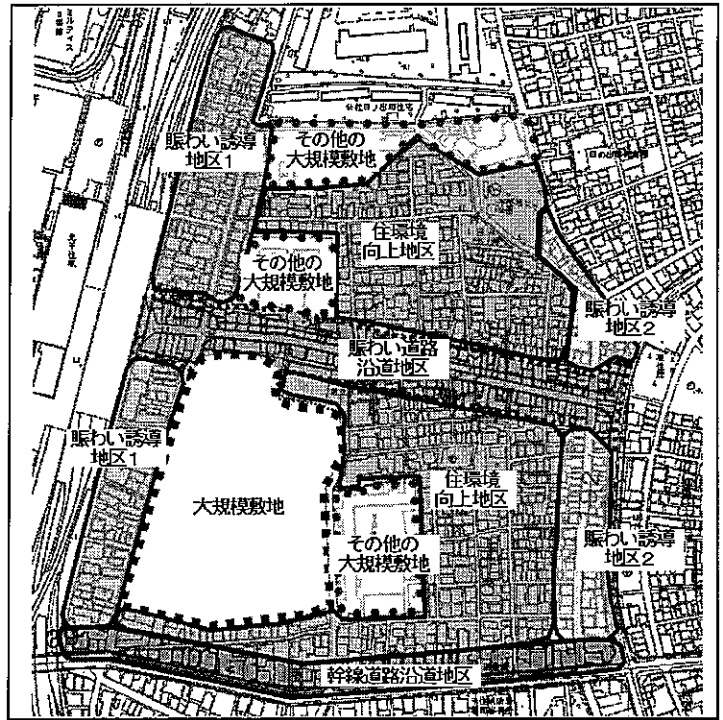
路地空間を活かしながら防災性の向上を図る

地区内には、道路が狭く、木造住宅が密集する防災上危険な区域があります。これらの区域には緊急車両の進入も困難です。一方で、路地空間は歩行者にとって、親しみのある空間となっています。

そこで、できるだけ路地空間を残しながら、防災性の向上を図り、安全安心なまちにいくために、道路として拡幅するのではなく空間を確保しつつ、あわせて建替えの時には燃えにくい建物を誘導していきます。



地区ごとの特性にあわせてまちづくり



- 【主要な路線】**
- 都市計画道路
 - 地区内主要路線
- 【細街路整備】**
- 幅員4mを確保(重要)
 - 幅員4mを確保
 - 幅員4.4mを確保
- 【大規模敷地のネットワーク道路】**
- 新設道路(幅員6m)
 - 歩行者通路(幅員4m)
 - 通り抜け可能な広場

賑わい道路沿道地区：歩行者優先の賑わい道路へ

- 都市計画道路の見直し(現道幅員のまま)
- 歩行者・賑わいづくりのための1階部分の空間確保
- 歩行者に安全・安心なまちづくり

賑わい誘導地区1：回遊性のある駅周辺地区

- ガード沿いと学園西通りをつなぐ細街路の整備
- 共同化・協調化による土地の有効利用

賑わい誘導地区2：住宅と店舗の共存を図る

- 店舗と住居が共存する建物づくり

幹線道路沿道地区：延焼遮断帯と街並み形成

- 不燃建築物の誘導
- 骨格道路にふさわしい街並みづくりを誘導

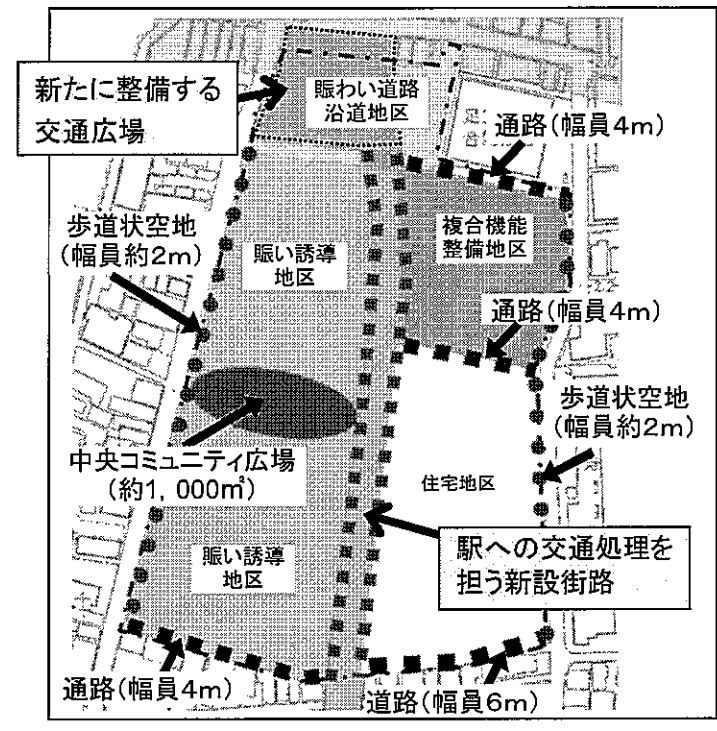
住宅環境向上地区：防災性の向上と2世代が住める住まいづくり

- 2世代が居住可能となる建物づくり
- 燃えにくい建物づくり
- 緊急車両や介護車両が進入できるまちづくり

※左図中の「その他の大規模敷地」については、将来の建替えの時に、まちづくりの方向性を定めます。

大規模敷地ゾーン

- 駅前基盤施設の整備
- 駅周辺にふさわしい賑わい施設の誘導
- ファミリー用住戸の誘導
- まとまりのある不燃空間の確保
- 広場空間の確保と緑化の推進(中央コミュニティ広場、歩道状空地)



賑わい道路沿道地区：学園通りと一体となった賑わい空間へ

- 駅前基盤施設(交通広場)の整備
- 賑わい空間の連続性を確保
- 建物の最高高さは、25mまで(学園通りと一体となった賑わい誘導)

複合機能整備地区：駅周辺にふさわしい施設等を誘導

- 賑わい空間の連続性を確保
- 駅周辺にふさわしい賑わい施設等の誘導
- 歩道空間の確保、建物の最高高さは、45mまで

賑わい誘導地区：回遊性を高める賑わい施設の誘導と住宅供給

- 駅周辺にふさわしい賑わい施設を低層部に誘導
- 安全と安心、賑わいのための広場空間の創出
- 歩道や通路を整備し、緑豊かな歩行空間の創出
- ファミリー世帯を想定した住宅の誘導
- 空地確保のための建物の高層化(高さ100mまで)

住宅地区：隣接する小学校に配慮した建物形態と住宅供給

- ファミリー世帯を想定した住宅の誘導
- 歩道や通路を整備し、緑豊かな歩行空間の創出
- 隣接する学校や周辺環境に配慮し、道路沿いの高さを抑えた建物形態とする
- 建物の最高高さは、45mまで

大規模敷地は、現在JTとUR都市機構の所有地です。今後、売却される予定であり、事業者が確定していないため、現段階では具体的な計画はありませんが、北千住駅東口周辺地区のまちづくりに寄与する開発となるよう誘導していきたいと考えています。

北千住駅東口周辺地区まちづくりの取り組みについて

■主なまちづくりの動き(平成 19 年度)

平成19年 5月22日	北千住駅東口周辺地区まちづくり構想(案)説明会を開催
7月 6日	千住旭町地区まちづくり計画(案)説明会を開催
10月 3日	駅前広場・都市計画道路の変更、学園通り沿道における地区計画説明会を開催
10月	北千住駅東口周辺地区まちづくり構想を策定 千住旭町地区まちづくり計画を策定
11月 6日	千住旭町地区都市計画法第16条に基づく 都市計画道路変更(案)および地区計画(原案)説明会を開催
平成20年 2月 6日	「駅前広場・都市計画道路の変更」と「千住旭町地区地区計画」を都市計画決定・告示
3月下旬	住宅市街地総合整備事業整備計画について国土交通大臣承認(予定)

■北千住駅東口周辺地区まちづくり連絡会の動き(平成 19 年度)

	開催年月日	主 な 議 事
第16回	平成19年 4月24日	北千住駅東口周辺地区まちづくり構想(案)について
第17回	6月21日	北千住駅東口周辺地区まちづくり構想(案)説明会の報告 千住旭町地区まちづくり計画(案)について
第18回	9月 4日	千住旭町地区まちづくり計画(案)説明会の報告
第19回	10月30日	駅前広場・都市計画道路の変更、学園通り沿道における地区計画説明会の報告 「JT敷地を活用した足立区の地域活性化に関する陳情書(※)」について 北千住駅東口周辺地区まちづくり構想について 千住旭町地区まちづくり計画について
第20回	平成20年 1月29日	千住旭町地区都市計画法第16条に基づく 都市計画道路変更(案)および地区計画(原案)説明会の報告 都市計画決定に向けた手続きについて 地域活性化に関する意識調査について
第21回	2月25日	地域活性化に向けた取り組みについて 平成20年度のスケジュールについて

※昨年9月7日に連絡会から「JT敷地を活用した足立区の地域活性化に関する陳情書」が足立区議会議長と足立区長に提出され、区議会の交通網・都市基盤整備調査特別委員会で審議されています。

また、区では、昨年12月に地域活性化に関する区民意向調査を実施して、地元商店街と共存共栄を図りながら地域を活性化していく賑わい施設をJT敷地に誘致する方策について現在検討を行っています。

ご意見・お問合せは…

北千住駅東口周辺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
市街地整備課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・金子・鈴木
電 話 3880-5111 (内線: 2532)
FAX 3880-5605
E-mail shigaichi@city.adachi.tokyo.jp