

千住旭町地区まちづくり計画案 説明会のご報告

7月6日（金）に、千住旭町地区まちづくり計画案説明会を千寿常東小学校体育館において開催いたしました。

当日は、約230名の参加をいただき、千住旭町地区まちづくり計画案のほか、日本たばこ産業（株）（JT）社宅跡地の構想案についても、JTとUR都市機構から説明がありました。



【地区まちづくり計画案提案の経緯】

北千住駅東口においては、駅前広場の整備と千住旭町商店街がある学園通りを拡幅する都市計画（駅付近広場2及び補助191号線）が決定されているものの、長年にわたり未整備の状況が続いています。

区では、JT社宅跡地の土地利用転換を契機に、その跡地に交通広場と街路を新設して既存の都市計画を変更していきたいと考えています。また、この変更とあわせて、親しみのある路地空間を残しながら、地区の防災性の向上と、商店街の活気や賑わいの維持向上を図っていくために、千住旭町地区まちづくり計画を策定していきたいと考えています。



- **2つの大ゾーンと各地区ごとのまちづくりを進めていきます**
 - 既成市街地ゾーンと大規模敷地ゾーンのまちづくりを進めていきます。
- **まちの防災性・利便性を向上させていきます**
 - 都市計画を再編して必要な都市基盤を実現していきます。
- **地区計画制度を活用して建替えルールと新たな防火規制を導入していきます**
 - 街並み誘導型地区計画による千住旭町らしい建替えを誘導していきます



千住旭町地区まちづくり計画案 「下町情緒と新しい街並みとが調和する、安心して暮らせるまち」の実現を目指して

既成市街地ゾーンのまちづくり

- 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

街並み誘導型地区計画の活用 新たな防火規制の活用

※上記制度等の概要については裏面をご覧ください

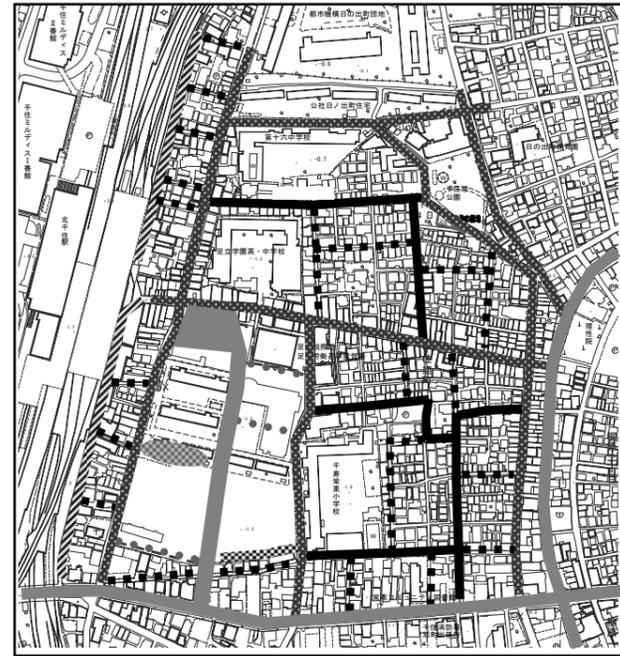
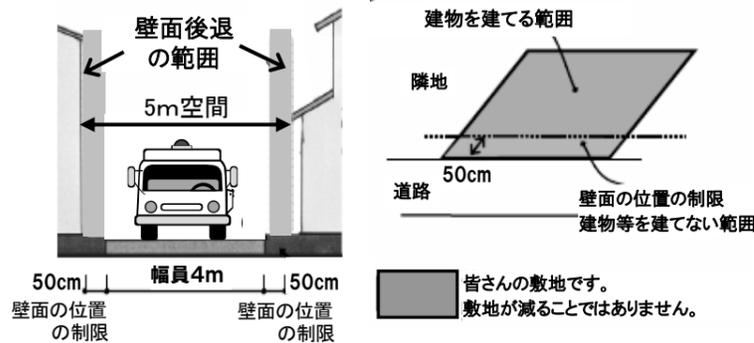
大規模敷地ゾーンのまちづくり

- 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
- 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)
- まとまりのある不燃空間の確保

■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、安全安心なまちにしていけるために、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地区内の建物を燃えにくくしていくことを提案しています。



■地区ごとの特性にあわせてまちづくり

賑わい道路沿道地区：学園通りを歩行者優先道路とし、賑わいづくりに努めます。

- 都市計画道路の見直し(現道幅員のままに)
- 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：駅周辺地区として回遊性のある市街地を形成します。

- 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：商店街を維持し、住宅地との共存を図ります。

- 店舗と住居が共存する建物づくり

幹線道路沿道地区：延焼遮断帯に位置づけ、安全で快適な市街地を形成します。

- 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

住環境向上地区：防災性の向上を図り、2世代が住める住まいづくりを推進します。

- 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。

上記は、既成市街地ゾーンで進めるまちづくりの方向性を示す提案であり、まちづくりの第一歩となります。今後、地区計画の内容や建替えのルール等について、より具体的な内容をご提案し、地区の皆さんと検討を進めていきたいと考えています。

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を形成します。

- 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賑わい施設等を誘導します。

- 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と住宅を誘導します。

- 駅周辺にふさわしい賑わい施設を低層部に誘致
- 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(最高高さは、100mまで)

住宅地区：隣接する小学校に配慮した住宅を誘導します。

- 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。

■ 既成市街地のまちづくりのための活用制度等

街並み誘導型地区計画とは

- ① 壁面の位置の制限
- ② 後退部分の工作物制限
- ③ 建物の高さ
- ④ 敷地の最低規模

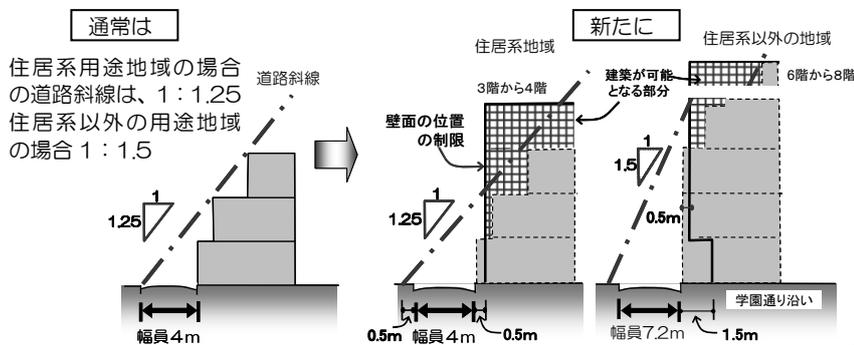
これらの項目を定めることにより

- 前面道路による容積率制限や
 - 道路斜線
- が緩和されます。

千住旭町地区では、防災性向上のための空間確保とあわせて、この制度を活用し道路斜線等を緩和し、2世代が居住可能な住まいづくりを進めていきたいと考えています。

※道路斜線の緩和とは

(地区計画制度を活用すると)



燃えにくい建物づくり (新たな防火規制)

建物を建て替える時には、**すべての建築物を準耐火建築物以上の防火性能として、安全な市街地にします。**

準耐火建築物とは、木造や鉄骨造などの構造の建物で特に、壁や柱は45分以上の耐火性能が必要な建物です。代表的なものとして、近年増えている木造3階建ての建物は準耐火建築物です。



■ 説明会での主なご意見 (会場での発言及び一〇メモより)

- ・電線を地中化して、緑の多いまちにしてほしい。
- ・人口が増えるとまちが活性化するので、今回の計画案は非常に良い内容であると思う。
- ・やっと念願の安全できれいな明るいまちをつくってもらえるというのはすごくうれしい。
- ・西口とは違う、東口にしかない、住民が安心して生活できるまちづくりを進めてもらいたい。
- ・地元商店街のために、複合商業施設については誘致規制をしてもらいたい。
- ・大規模敷地ゾーンには、地域住民のための広場や歩道を整備する計画があるようだが、線路側の賑わい誘導地区に建設される建物の高さが100mになるという話を聞いて、風害や日照阻害などの被害を受けるのではないかと心配になった。
- ・道路や広場の整備も必要であると思うが、幼児教育や高齢者問題を最優先に考えて欲しい。広場を造るのであるならば、高齢者が憩えるように全面芝生張りとしてもらいたい。
- ・北千住駅東口周辺地区にまちの勢いが足りないのは、大踏切りの問題が関係していると思う。早期に改善を図ってもらいたい。
- ・駅前広場や学園通りの拡幅整備は、これまで40年間実現してこなかった。今になって交通広場として整備しなければならないということにはどうしても納得ができない。できれば、JT敷地内だけで整備をお願いしたい。

・・・などの意見がありました。

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
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