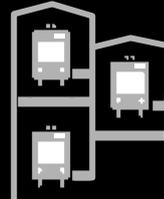


北千住駅東口周辺地区 まちづくりだより



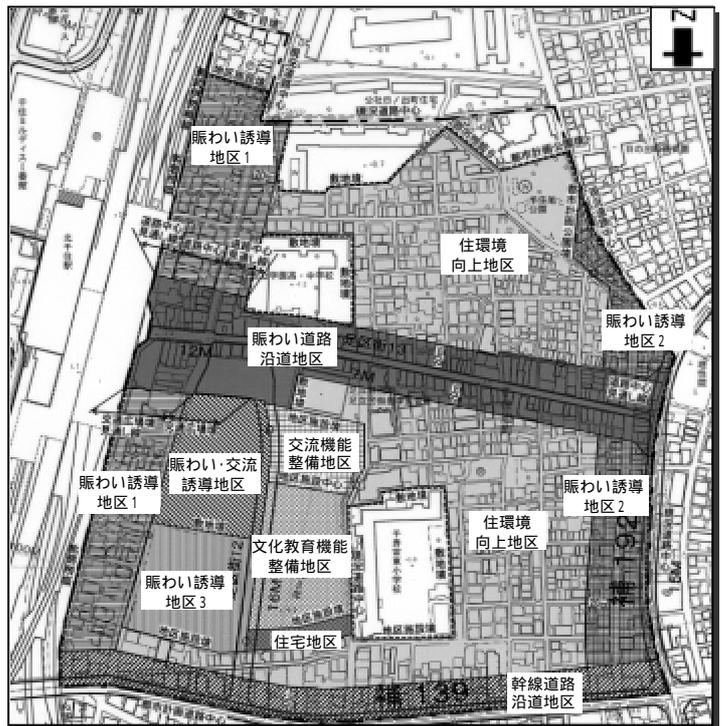
第 5 号
平成 21 年 2 月

千住旭町地区 地区計画及び用途地域等の 変更の都市計画を決定しました

足立区は、北千住駅東口周辺地区まちづくり連絡会の委員の方々と、千住旭町地区に合ったまちの将来像について協議を重ねてきました。これを基にまちづくりの計画案を作成し、地元説明会で皆さまにご説明するとともに、皆さまから頂いたご意見を反映させ、まちづくりニュース等でご報告してきました。

その成果として平成 20 年 12 月 19 日に小学校などの一部の街区を除いた地区計画及び用途地域等の変更の都市計画を決定しました。

今後、建替えの際には、地区計画に定めたルールや新しい用途地域に沿った建替えをお願いすることとなります。



JT 社宅等跡地に東京電機大学が進出決定！ 平成 24 年春の開設に向け、基本設計着手！

平成 20 年 6 月 24 日、北千住駅東口の日本たばこ産業(株) (以下 JT) 社宅等跡地(街区を除く)へ東京電機大学の進出が決定しました。現在の神田キャンパス(千代田区)から、工学部、未来科学部等が千住旭町の新キャンパスに移転してきます。平成 24 年春の開設を予定しており、開設すると約 5 千人の学生が通学することになります。

現在、基本的な内容をまとめた建物配置図や平面図、立面図等の基本設計に着手したところです。



千住旭町地区地区計画について

～地区計画は、将来建替える時のルールを定め、より良いまちを実現していくものです～

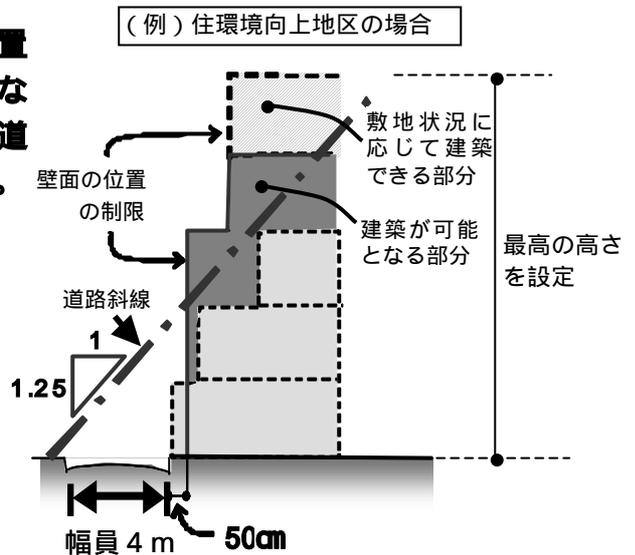
既成市街地の建替えるのルール (防災性や生活利便性向上のための空間づくり)

【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に工作物等の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（前面道路幅員による制限）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が進入しやすくなり、地域の皆さまにとっても防災上有効な空間となります。



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、建物の外壁・ベランダ・バルコニーや道路面からの高さ 3.5 m 以下の部分には軒・出窓が設置できません。また、門、塀、垣またはさく、植栽（プランター等の移動可能なものを除く）等交通上支障となる工作物等も、設置できません。



<p>壁面の位置の制限 〔凡例〕 </p> <p>高さ 25m 道路境界線</p> <p>高さ 3.5m 1.5m 0.5m</p>	<p>壁面の位置の制限 〔凡例〕 </p> <p>高さ 25m 道路境界線</p> <p>高さ 17.5m 0.5m</p> <p>賑わい道路沿道地区 賑わい誘導地区1 幹線道路沿道地区 賑わい誘導地区2 住環境向上地区</p>
<p>壁面の位置の制限 〔凡例〕 </p> <p>高さ 21m 道路境界線</p> <p>高さ 14m 2.5m 0.5m</p>	<p>壁面の位置の制限 〔凡例〕 </p> <p>道路中心線</p> <p>高さ 17.5m 4.5m 2.5m 高さ 10.5m</p>

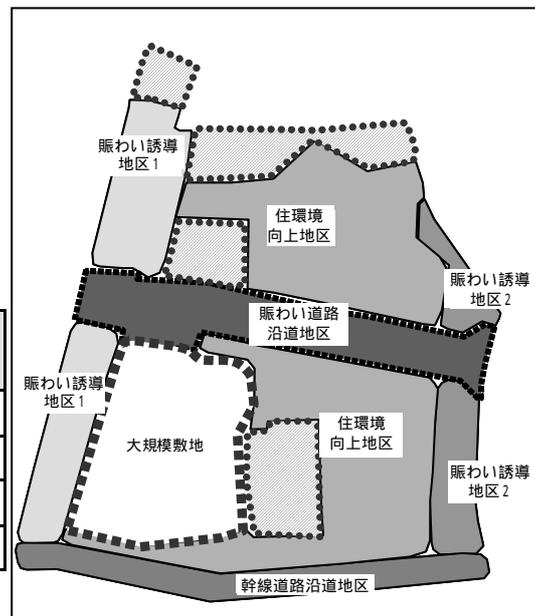
ここに指定されていない路線であっても、沿道の皆さまの意向がまとまれば、今後追加することができます。

建築物の容積率の最高限度

壁面の位置の制限を行う敷地では、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。

ただし、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
	400%				
	400%		300%		300%
	300%		300%		
	300%		300%		240%



建築物等の高さの最高限度

地区ごとに建物の高さの最高限度を設定しました。さらに壁面の位置の制限を行う敷地では、立体的に高さの最高限度をそれぞれ設定しています。

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

建築物等の用途の制限



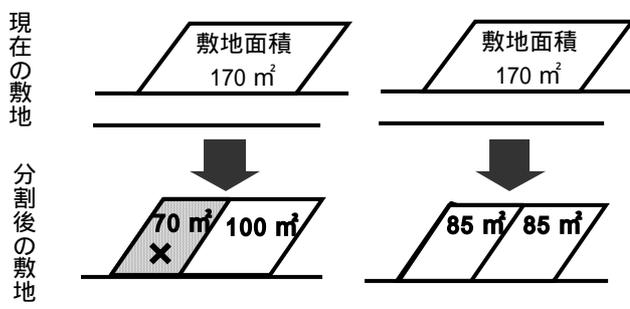
風俗営業や馬券販売所等の地区にふさわしくない用途の建築を制限します。

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、安全性に配慮したものとします。

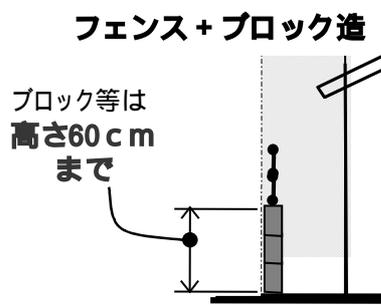
敷地面積の最低規模



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 m²(約 25 坪)とします。

ただし、現在 83 m²未満の宅地で現状のまま建替える場合は、適用されません。

垣又はさくの構造の制限

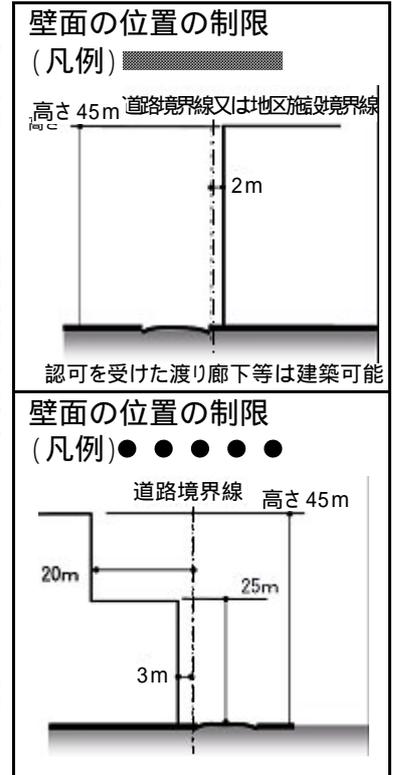
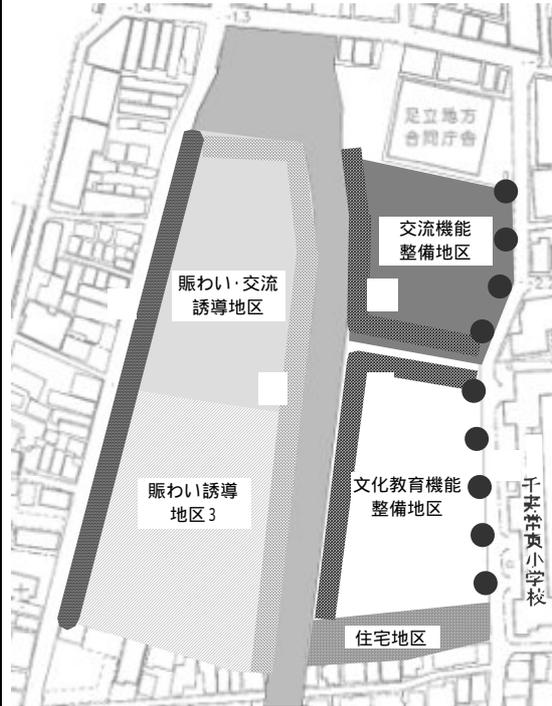
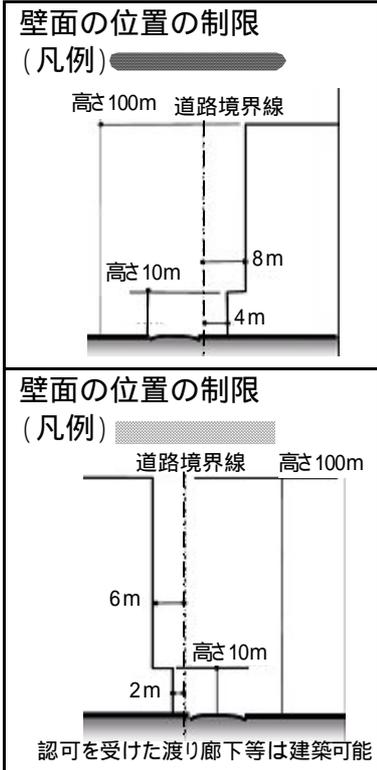


一般的にブロック塀は、地震の際道路側に倒れやすいので、道路沿いに（壁面の位置の制限部分を除く）塀等を設ける時は、生け垣又はフェンスを基本とします。

ただし、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。

大規模敷地の建築のルール

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、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	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

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社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
近隣商業地域 300/80 準防火 3高	商業地域 400/80 防火
商業地域 400/80 防火	第一種住居地域 300/60 準防火 3高
第一種住居地域 300/60 準防火 3高	商業地域 400/80 防火
商業地域 400/80 防火	近隣商業地域 400/80 防火
第一種住居地域 300/60 準防火 3高	近隣商業地域 400/80 防火
商業地域 400/80 防火	近隣商業地域 300/80 準防火 3高
近隣商業地域 300/80 準防火 3高	近隣商業地域 300/80 準防火
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
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
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)

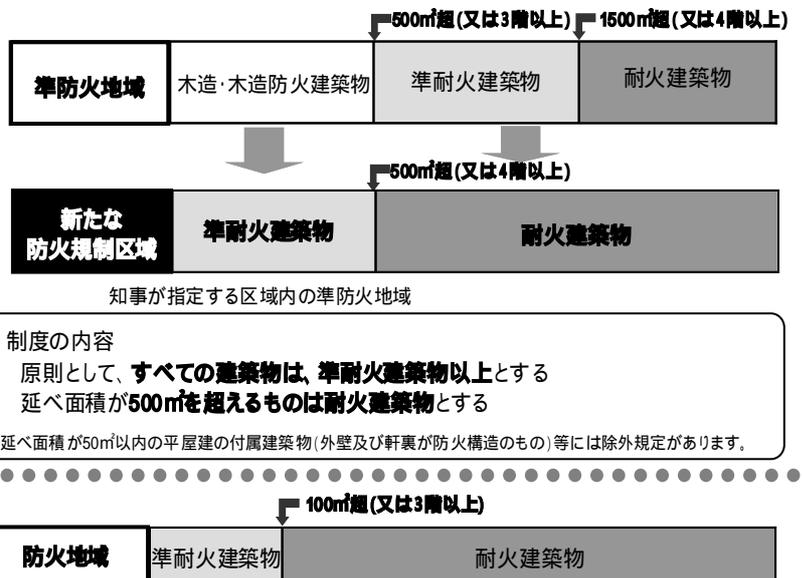
新たな防火規制区域 (東京都建築安全条例第7条の3第1項)

千住旭町地区地区計画区域全域を、新たな防火規制区域に指定します。

新たな防火規制区域では、「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させていただきます。

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。2階建ての建物を建てる場合でも、これと同等のものにする必要があります。

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。



区画街路 1 2 号線整備の基本的な考え方

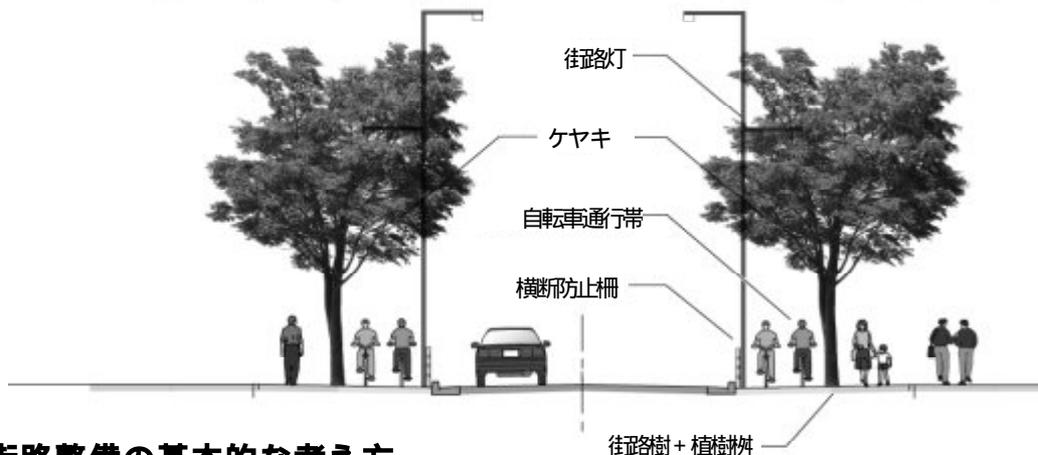
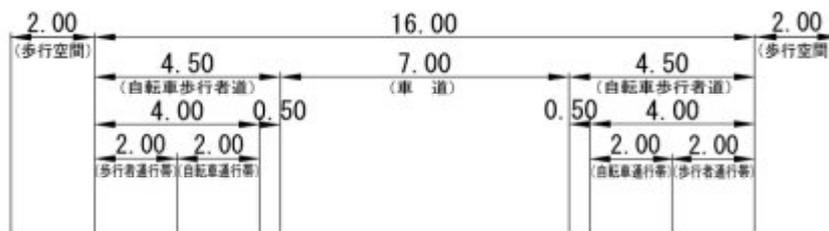
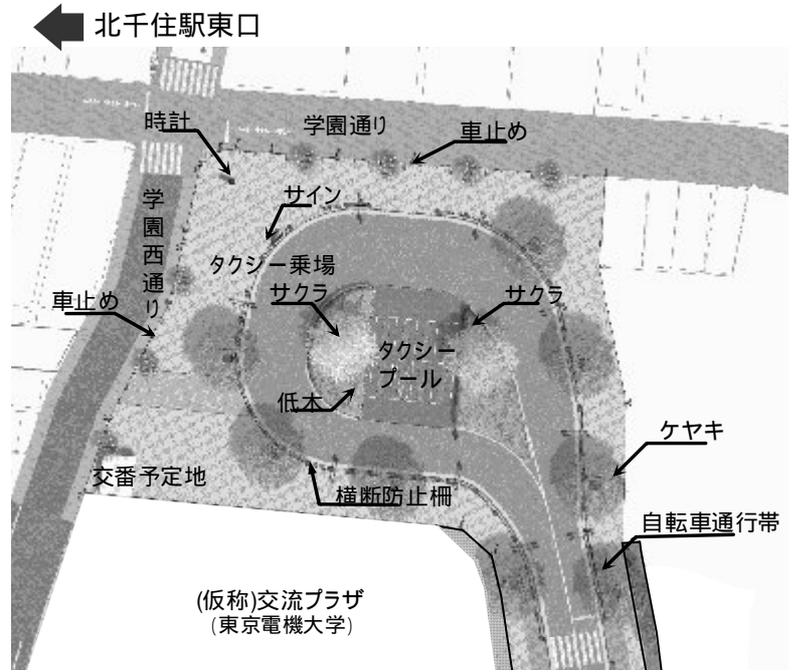
J T 社宅等跡地の中央部に位置する区画街路 1 2 号線は、既存の学園通りとともに北千住駅東口周辺地区の新たな顔ともいえる場所となります。駅前に広がる約 2,500m²の交通広場と南北にのびる街路で形成され、季節感や潤いを感じられる緑豊かな空間となるような整備を目指していきます。

交通広場の基本的な考え方

交通広場は、緑豊かで環境に配慮した整備を目指します。

街路樹(ケヤキ)やシンボルツリー(サクラ)などを植え、四季の装いが感じられるスペースとします。歩道は、保水性平板舗装とし、ヒートアイランド現象を緩和するなど環境に優しい広場づくりを進めます。

隣接する(仮称)交流プラザ(東京電機大学敷地)と調和を図り、一体となった空間を演出します。



街路整備の基本的な考え方

街路部分は緑豊かで安全に利用できる環境を目指します。

道路幅員は16mとし、7mの車道と両側に4.5mの自転車歩行者道を整備します。自転車歩行者道は、中央に街路樹(ケヤキ)を植え、自転車と歩行者の通行帯を分離することや、舗装の色を変えることにより、安全な歩行空間づくりを進めます。

J T 社宅等跡地に関する施設づくりへの要望書

平成 20 年 12 月 4 日、北千住駅東口周辺地区まちづくり連絡会から、「J T 社宅等跡地に関する施設づくりへの要望書」が足立区・東京電機大学・都市再生機構宛てに提出されました。

北千住駅東口周辺地区まちづくり連絡会では、J T 社宅等跡地において地元の考え方や希望を踏まえた計画とするため分科会を設置し、施設づくりについて足立区・東京電機大学・都市再生機構への要望をまとめるために様々な検討が行われました。

提出された要望書は、「四季の花咲く 千寿の杜」をキャッチフレーズに、「環境にやさしいまちづくり」をコンセプトとする緑豊かな北千住駅東口まちづくり実現のためにまとめられています。

足立区では、頂いた要望を、東京電機大学・都市再生機構と共に、今後の施設づくりにできる限り取り入れていきたいと考えています。

【要望書の主な内容】

交通広場に北千住駅東口のシンボリックとなる待ち合わせ場所を設置してほしい。

緑豊かで「小路」のような歩行空間として整備してもらいたい。

大学は、雨天でも使用可能なイベントスペース等を設置してもらいたい。

大学敷地内につくる広場等は、子供の遊び空間や人の憩いの場、イベントスペースとしても使用できる、様々な機能を持つ空間として創出してほしい。

道路整備に使用する材料は、まちづくりのコンセプトに合わせ、環境に配慮した親しみやすい材料を使用してほしい。

環境にやさしいまちづくりの実現へ向けて、建物の省エネや、屋上及び壁面緑化を推進してほしい。

他

今後のスケジュール

平成 21 年 4 月 1 日	千住旭町地区 地区計画の条例施行予定 誘導容積制度、前面道路による容積率制度 及び道路斜線制限の緩和の認定制度の運用開始予定 新たな防火規制区域の条例施行予定
5 月頃	区画街路 1 2 号線工事着手予定 東京電機大学 計画説明会予定
平成 22 年 1 月頃	東京電機大学の本体工事着手予定

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20年度）

平成20年	5月10日	千住旭町町会役員会で「街並み誘導型地区計画」を説明し、意見交換を行う 千住旭町自治会役員会で「街並み誘導型地区計画」を説明し、意見交換を行う
	6月6日	千住旭町地区「街並み誘導型地区計画」についての意見交換会を開催
	6月24日	J T社宅等跡地に東京電機大学が進出決定
	6月27日	千住旭町地区まちづくり説明会を開催
	7月30日	千住旭町地区 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 説明会を開催
	8月26日	区画街路12号線の事業認可取得
	12月19日	千住旭町地区地区計画の都市計画変更・告示 用途地域等の都市計画変更・告示

北千住駅東口周辺地区まちづくり連絡会の動き（平成20年度）

	開催年月日	主 な 内 容
第22回	平成20年 4月9日	千住旭町地区「街並み誘導型地区計画」について 今後の進め方について
第23回	5月28日	千住旭町地区地区計画について 千住旭町町会役員会と千住旭町自治会役員会について
第24回	6月25日	J T社宅等跡地計画について（東京電機大学進出決定について） 北千住駅東口周辺地区まちづくり構想及び千住旭町地区まちづくり計画の一部修正について 区画街路12号線の取組み状況について
第25回	7月22日	千住旭町地区まちづくり説明会の開催結果について 北千住駅東口周辺地区まちづくり構想及び千住旭町地区まちづくり計画の承認について 都市計画法第16条に基づく説明会について J T社宅等跡地に関する施設づくりへの要望をまとめる分科会設立決定
	8月8日	分科会開催（全4回 8/8、8/28、9/10、9/24）
第26回	10月3日	分科会でのJ T社宅等跡地に関する施設づくりへの要望案の中間報告 区画街路12号線整備（街路部及び交通広場部）の基本的考え方と設計方針について 景観ガイドラインについて
第27回	12月2日	「J T社宅等跡地に関する施設づくりへの要望書」のまとめについて 区画街路12号線の進捗状況について 東京電機大学の進捗状況について
	12月4日	まちづくり連絡会から足立区・東京電機大学・都市再生機構宛てに「J T社宅 等跡地に関する施設づくりへの要望書」を提出
第28回	平成21年 1月26日	開発基本計画・景観ガイドラインについて 東京電機大学の進捗状況について 都市再生機構所有地（街区）について

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・仲山・西
電 話 3880-5111（内線：2532）
F A X 3880-5605
E-mail shigaichi@city.adachi.tokyo.jp