

千住旭町地区まちづくり計画 (変更)



■千住旭町地区：千住旭町 ①～④番地
日ノ出町 ⑬番地

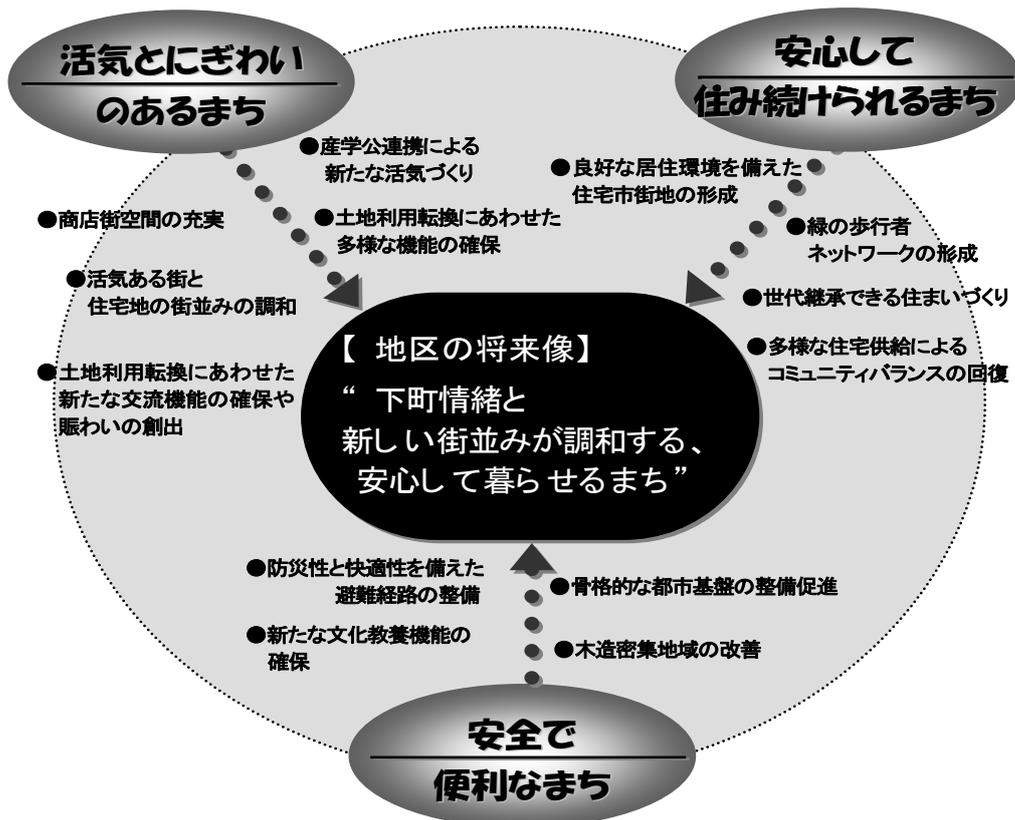
「下町情緒と新しい街並みが調和する、
安心して暮らせるまち」を目指して

平成21年7月
足立区

■ 区 域



■ 北千住駅東口周辺地区 まちづくりの目標



■千住旭町地区まちづくり計画の骨子

- **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。**
 - ー **既成市街地ゾーンと大規模敷地ゾーンのまちづくり**
- **都市計画を再編してまちの防災性・利便性を向上させていきます。**
 - ー **区画街路12号線、区画街路13号線、補助139号線**
- **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。
 - ー **街並み誘導型地区計画による千住旭町らしい建替え**



<p>既成市街地のまちづくり 地区計画の活用 による建替えの促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●千住旭町建替えルールによる街並みの調和と賑わいづくり ●コミュニティバランスの回復（人口、若年世帯の呼び戻し） 	<p>新たな防火規制の導入 安全で安心な市街地づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ●燃えにくいまちの形成 ●延焼遮断帯の再構成
<p>大規模敷地のまちづくり 土地利用転換と地区計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●来訪者が集う交流の場の確保 ●賑わい機能の連続性の誘導 ●都心居住の誘導（駅前の居住機能の確保） ●産学公連携による活力の向上 ●駅周辺の基盤確保 ●安全性と潤い(快適性)の確保 	
<p>都市計画道路の見直し 交通機能の再編</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画道路の再編 ●駅付近広場等の再編と周辺整備 ●区画街路12号線、区画街路13号線による機能確保 	

■ 既成市街地ゾーンのまちづくり

【既成市街地のまちづくりの方向性】

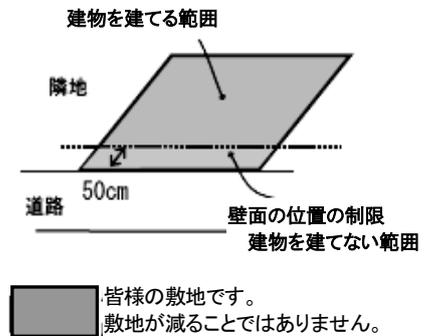
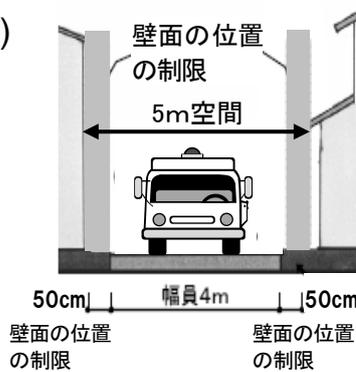
- 2世代が居住可能な住まいづくり
- 商店街の維持・活性化
- 緊急車両の進入可能な空間確保
- 路地空間を残しながら、燃えにくい建物づくり



街並み誘導型地区計画の活用
新たな防火規制の活用

■ 路地空間を活かしながら防災性の向上を図る

- 緊急車両や介護車両の進入のため5mの空間確保
(幅員4mと50cmの空間)
- 燃えにくい建物づくり



【主要な路線】

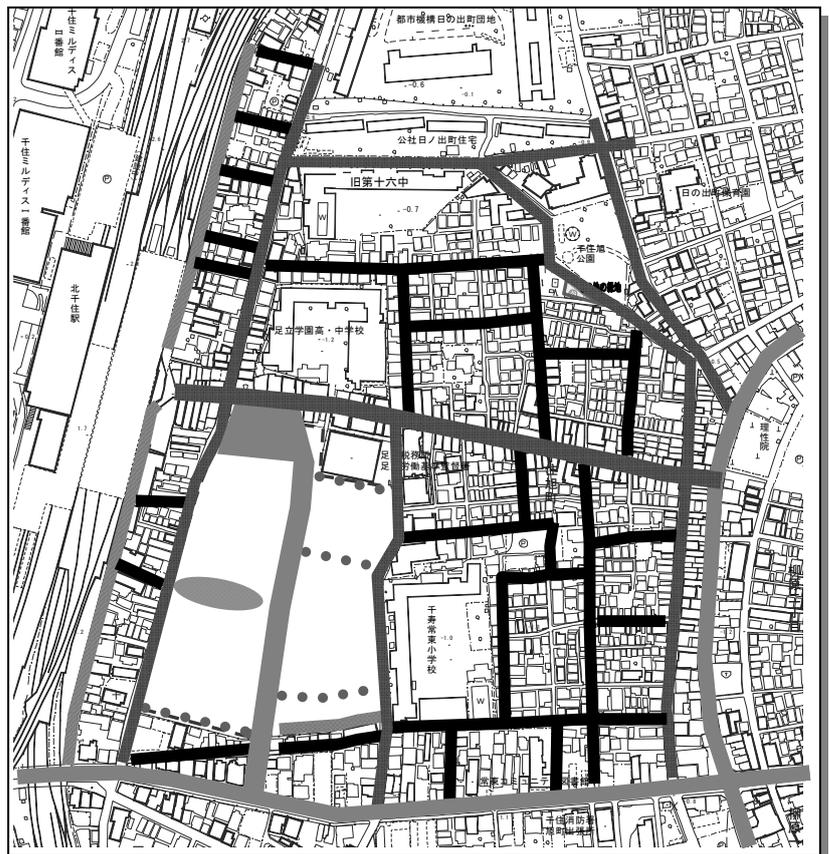
- 都市計画道路
- ▨ 地区内主要路線

【細街路整備】

- 幅員4mを確保 (重要)
- ▨ 幅員4mを維持

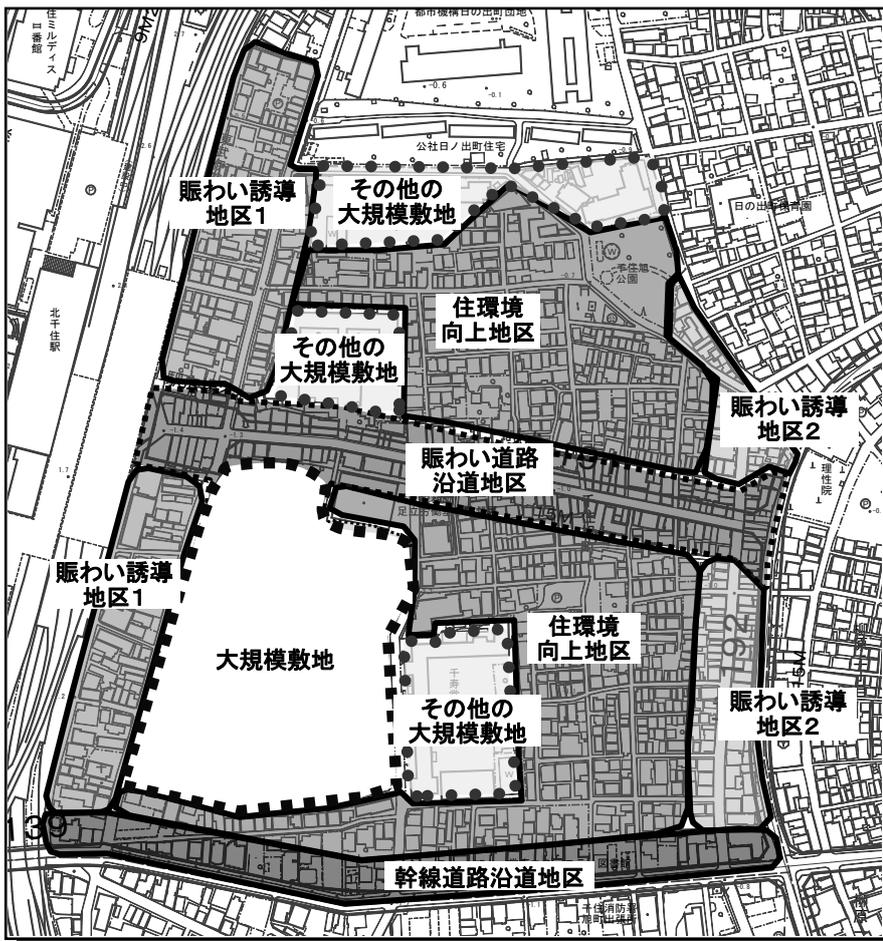
【歩行者のネットワーク整備】

- ▨ 新設道路 (幅員6m)
- 歩行者通路 (幅員4m)
- 通り抜け可能な広場



■既成市街地(5つの小ゾーン)でのまちづくりのねらいと建物建替えのルール

	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
まちづくりのねらい	○快適な買い物空間の形成 ○賑わいの存続と強化	○駅周辺での回遊性の確保 ○賑わいの空間創出	○店舗と住宅が共存する建物づくり	○安全・安心な市街地の形成	○多世代の居住を可能にする住まいづくり
壁面の位置のセットバック	道路から50cm空間確保 さらに学園通り沿いの1階は1.5m空間確保	道路から50cm空間確保 ※ただし道路の最低幅員4mは確保			
↓ 目的と緩和	・買物空間づくり ・歩行者系道路 ・道路斜線の緩和	・安全なみちづくり、緊急車両や介護車両等が進入できるみちづくり ・道路斜線制限の緩和 ・指定容積率の有効活用 (前面道路幅員による容積率制限の緩和)			
建物の高さ	地区整備計画による				



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
- 歩行者や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・安心なみちづくり

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

- 耐火建築物の誘導
- 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みちづくり

■ 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 建物の高さの制限
- ④ 敷地の最低規模の制限

を定めることにより、容積率の有効活用や道路斜線が緩和されます。
(壁面後退指定路線のみ)

前面道路による容積率制限の緩和

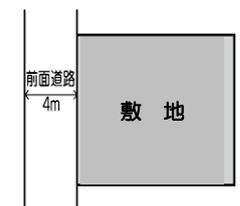
○通常は・・・

容積率は、前面道路の幅員により制限を受けます。

○例えば、

指定容積率の限度が300%の地区でも、前面道路の幅員が4mだと、
住居系の用途地域 ⇒ 160%
住居系以外の用途地域 ⇒ 240%
が限度となります。

○計画では・・・

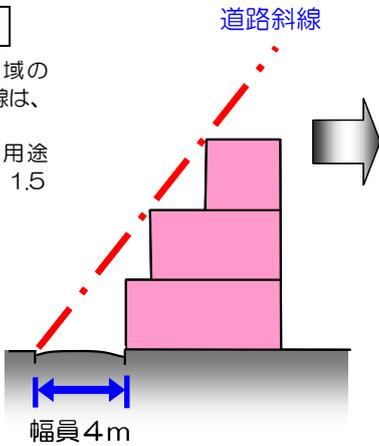


これを、現在定められている指定容積率を超えない範囲で、地区の状況にあった容積率を設定し、個別更新しやすいまちを実現することができます。

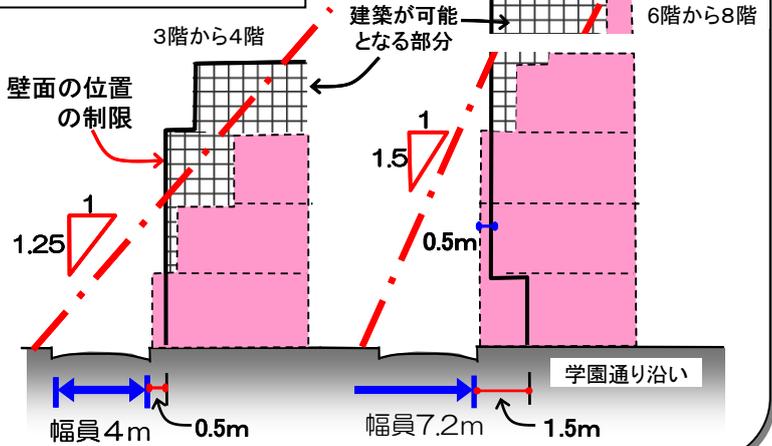
道路斜線の緩和

通常は

住居系用途地域の場合の道路斜線は、
1:1.25
住居系以外の用途地域の場合 1:1.5



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。

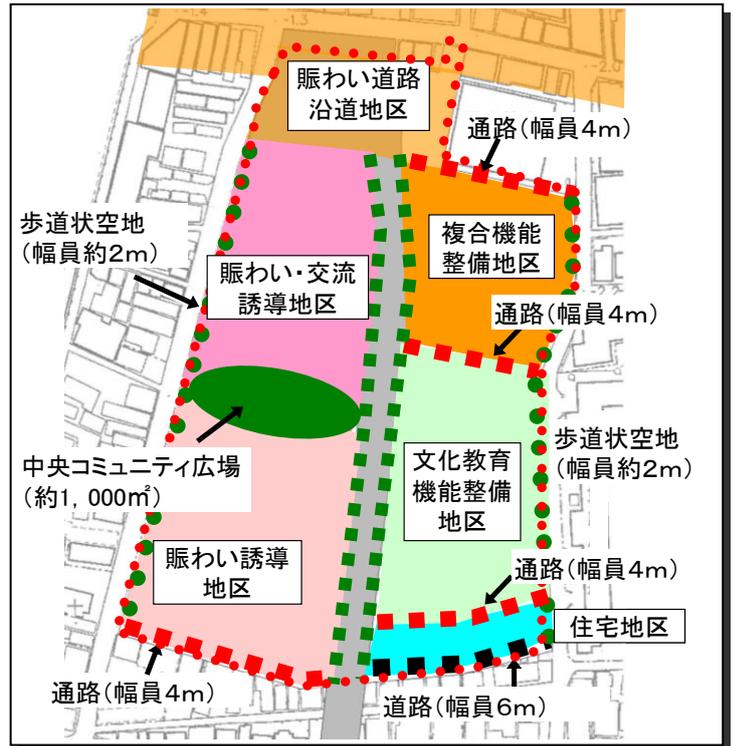
準耐火建築物とは、木造や鉄骨造などの構造の建物で特に、壁や柱は45分以上の耐火性能が必要な建物です。代表的なものとして、近年増えている木造3階建ての建物は準耐火建築物です。



木造3階の準耐火建築物の例



- 駅前基盤施設の整備
- 来訪者が集い、区民が相互交流するための機能の確保
- 駅周辺にふさわしい交流空間の確保
- サービス・文化教育・産業支援施設などによる賑わい機能の創出
- 大学との融合を図った居住環境の誘導
- 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とその活用による防災性・安全性の確保



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）

交流機能整備地区 — 地域交流施設による賑わいの創出と文教施設の共生

- 地域、区内の交流を促進するための核としての交流施設の整備
- 駅や周辺との回遊性や連続性の確保（緑豊かな歩行者空間）
- 周辺や千寿常東小学校へ配慮し、東側道路沿い建物高さを2段階で規制(25m,45mまで)

賑わい・交流誘導地区 — 新たなる交流・連携による活性化と教育研究施設の共生

- 交通広場と連続し地域との交流の核となる空間の確保
- 賑わいと交流が生まれる生活支援施設や産学公連携での産業支援施設などの交流賑わい施設を低層部に配置
- 空地確保と豊かな広場形成のための建物の高層化（最高高さ100m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や利便施設を低層部に誘致
- 安全と安心、賑わいのための中央広場、緑豊かな歩道・通路による歩行者空間の創出
- 大学との融合を図った居住環境の誘導
- 空地確保と豊かな広場形成のための建物の高層化（最高高さ100mまで）

文化教育機能整備地区 — 隣接する小学校と一体となった文教地区の形成

- 緑豊かな歩道や通路による歩行者空間の創出
- 周辺文教施設との連携による開かれた文教地区の形成
- 周辺や千寿常東小学校へ配慮し、東側道路沿い建物高さを2段階で規制(25m,45mまで)

住宅地区 — 区画道路整備にともなう移転のための住宅地の形成

- 区画道路整備による住宅地の形成
- ※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。