

# 住宅市街地整備計画書

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称：北千住駅東口周辺地区

所在地：東京都足立区千住旭町1～44番、日ノ出町13番各地内

面積：約20.7ha

### (2) 重点整備地区

名称：北千住駅東口周辺地区

所在地：東京都足立区千住旭町1～44番、日ノ出町13番各地内

面積：約20.7ha

## 2. 整備地区の整備の基本的方針

### (1) 整備地区の概要

本地区は、JR常磐線、東京メトロ(千代田線・日比谷線・半蔵門線)、東武伊勢崎線、つくばエクスプレスが集中し、都内有数の交通の要衝である北千住駅の東口周辺に広がる市街地で、駅から概ね500m以内の徒歩圏に位置する交通利便性の高い地区である。

地区内には、土地利用転換を予定している昭和30年代に建設された日本たばこ産業(JT)社宅等の大規模敷地が駅に近接しているほか、駅前から延びるメインストリート沿いを中心に、戦後発展してきた商店街(路線型商店街)が形成されている。また周辺は、区立小学校等の教育施設が複数立地するとともに、木造住宅等が密集する既成市街地が形成されている。

### (2) 整備地区の課題

- ・北千住駅東口周辺は、ポテンシャルの高い立地条件を備えているものの、西口周辺に比べて土地の高度利用や都市基盤の整備が遅れている。このため、駅に近接する大規模敷地の土地利用転換を適切に誘導し、教育・研究・文化・交流・都市型居住機能が複合した、駅周辺の「広域拠点」の形成に寄与していくことが必要である。
- ・東口駅前では、現状の路線型商店街の賑わいを維持しながら、駅周辺の交通結節点としての機能や防災機能の確保を早期に図るため、主要道路ネットワークの整備を促進していくことが必要である。
- ・細街路に面して老朽化した木造住宅等が広がる既成市街地においては、公園緑地等の空地が不足しており、居住環境を改善し、防災性の向上を図っていくことが必要である。

### (3) 整備地区の整備の方針

足立区まちづくり推進条例及び地区環境整備計画に基づき策定した、本地区まちづくり計画による将来像「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」の実現を目指し、以下の方針のもと整備を図っていく。

- ・大規模敷地の土地利用転換にあわせて、土地の高度利用を図り、教育・研究・文化・交流・都市型居住機能が複合した新たな大学関連施設等を誘導する。また、交通広場を含む足立区画街路第12号線を新設し、駅へのアクセスや交通結節点としての機能を確保する。
- ・駅前から延びる足立区画街路第13号線の整備により、路線型商店街における快適な買い物空間の創出や賑わいの維持発展を図る。
- ・都市計画道路等の整備や大規模敷地の規制誘導により、防災機能を強化し、災害時における市街地の安全性を確保する。
- ・既成市街地における建替え誘導にあわせて、多様で良質な住宅供給をはじめ、建物の不燃化、細街路の拡幅、公園緑地等の整備を推進し、良好な居住環境の形成と防災性の向上を図る。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅複合用地 (1)	0.7 ha	( 3.4 %)
住宅複合用地 (2)	10.9 ha	(52.7 %)
複合用地(大学関連施設)	1.8 ha	( 8.7 %)
公益施設用地	0.3 ha	( 1.4 %)
教育施設用地	2.5 ha	(12.1 %)
公園緑地・広場	0.4 ha	( 1.9 %)
道 路	4.1 ha	(19.8 %)
合 計	20.7 ha	(100.0 %)

- (1)住宅・大学関連施設等の複合用地  
 (2)住宅を中心とし商業・業務等が共存する複合用地

### 4. 住宅等の整備に関する事項

#### (1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
A工区 (約3.5ha)	民間住宅 建設事業	民間事業者	約100戸	・駅に近接する立地を生かして、 大学施設と一体的な居住機能と、 代替地における良質な住宅等の 建設を誘導する。

#### (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

- ・木造住宅等が密集する既成市街地においては、建替え誘導にあわせて、建物の不燃化や良好な居住環境の整備を推進する。また、駅前及び鉄道沿いにおいては、建物の不燃化や共同化、協調化等を積極的に誘導し、居住環境の向上を目指す。これらにより、約100戸の住宅を供給する。

以上により、約200戸の良質な住宅整備を図る。

## 5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

### (1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
公共施設	道路	名称	種別等	事業量	備考
		足立区画街路第12号線	道路改築	幅員 16m 延長 約260m 交通広場 約2,500m <sup>2</sup>	平成20年2月 都市計画決定
		足立区画街路第13号線	道路改築	幅員 12m 延長 約60m	平成20年2月 都市計画決定

### (2) その他の施設に関する事項

- ・大規模敷地において、足立区画街路第12号線と敷地外周の既存道路とを結ぶ区画道路を整備する。また、オープンスペースを確保して、歩行者ネットワーク機能の向上を図る通路や歩道状空地、中央コミュニティ広場の整備を誘導する。
- ・これらの整備にあわせて、大規模敷地の足立区画街路第12号線の沿道や広場部分においては、街路樹と並列する植栽を建築物の壁面後退部分に誘導し、人が歩いて緑豊かに感じる緑のストリートの形成に努める。また、足立区緑の保護育成条例等に基づく緑化指導や地区計画の緑化率制限等により建築敷地内の緑化や建築物の壁面・屋上緑化を積極的に誘導し、みどり率40%の確保を目指していく。
- ・周辺の既成市街地において、建替え誘導にあわせた細街路、隅切り等の整備を図る。また、地区計画や足立区接道部緑化助成制度等により沿道の生垣化を誘導し、緑の歩行者ネットワークの形成を図るとともに、地区施設としての公園・緑地の検討を行う。
- ・その他、地区内において、交通、防災、生活利便機能、景観の向上に資する必要な施設とともに、路線型商店街のバリアフリー化などの整備に努める。

## 6. その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

- ・平成20年度～平成29年度の10年間とする

### (2) その他

事業導入当初から地元住民等との協議の場である「北千住駅東口周辺地区まちづくり連絡会」や、事業者との協議の場である「千住旭町地区開発調整協議会」等を継続的に開催し、区と区民、民間事業者等の協働により、本事業の推進を図っていく。

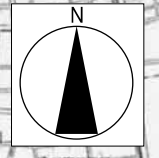
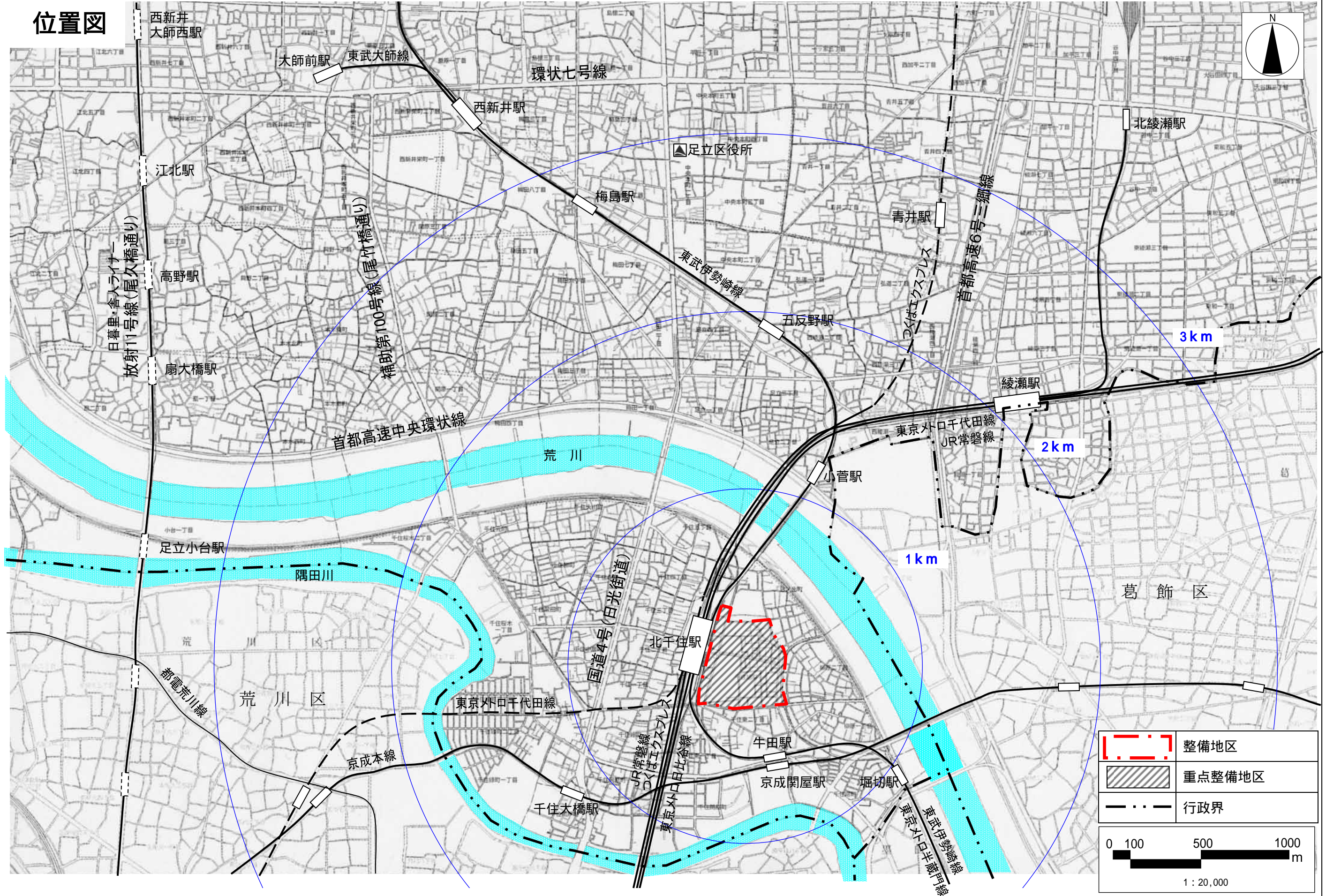
また、以下の関連計画の策定とともに、都市計画の決定又は変更、条例による指定等にあわせて本事業の実施を図る。



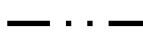
- ・足立区まちづくり推進条例に基づく地区まちづくり計画の策定(平成19年10月)
- ・足立区画街路第12号線の都市計画決定(平成20年2月)
- ・北千住駅付近広場2及び補助第191号線の廃止(平成20年2月)、足立区画街路第13号線の

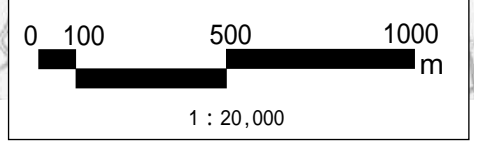
都市計画決定（平成 20 年 2 月）

- ・千住旭町地区地区計画の決定(平成 20 年 2 月、平成 20 年 12 月変更)
- ・用途地域等の変更(平成 20 年 12 月)
- ・東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域の指定（平成 21 年 2 月）

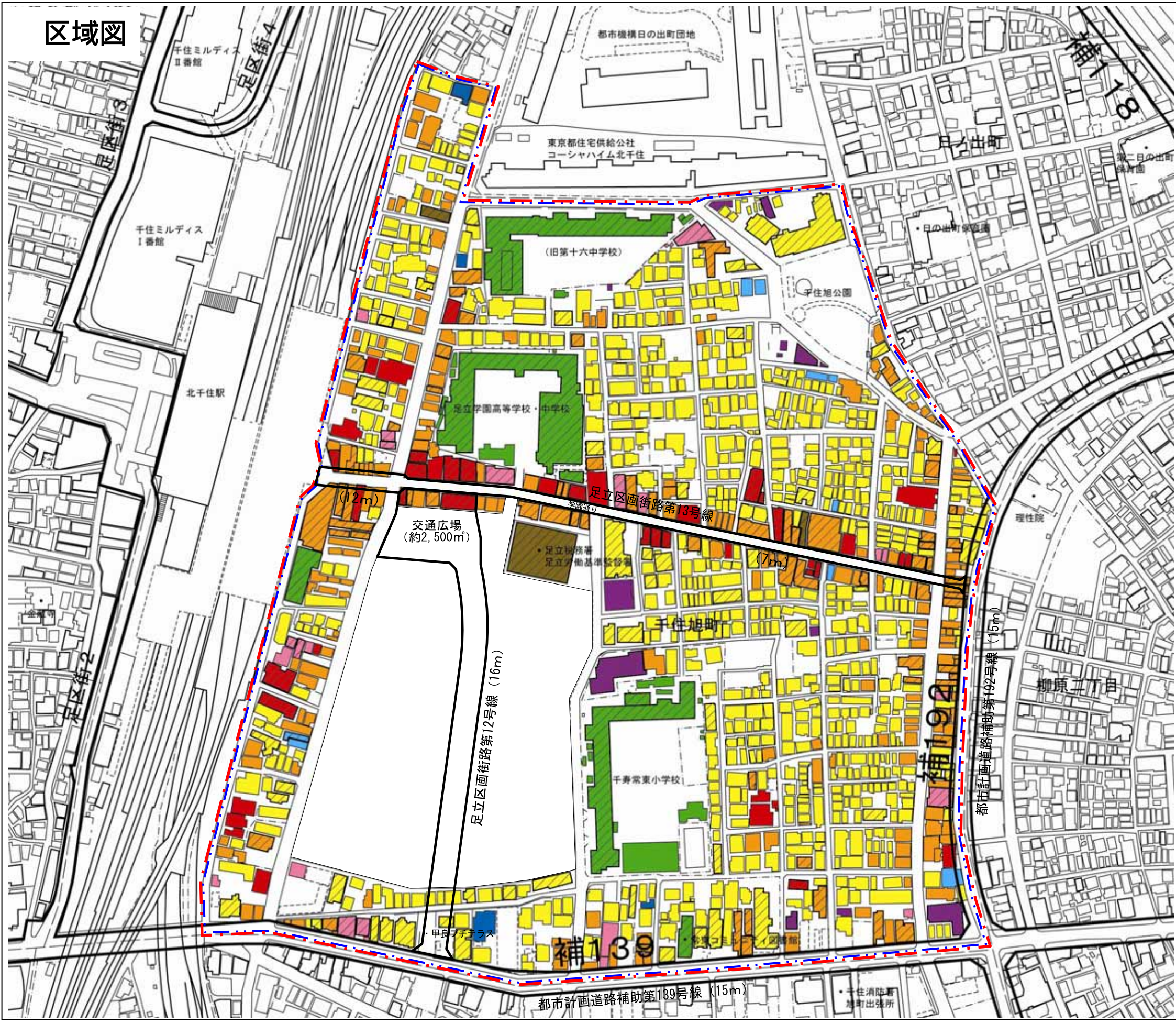
# 位置図



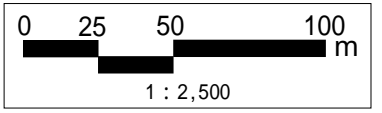
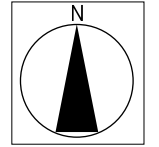
	整備地区
	重点整備地区
	行政界



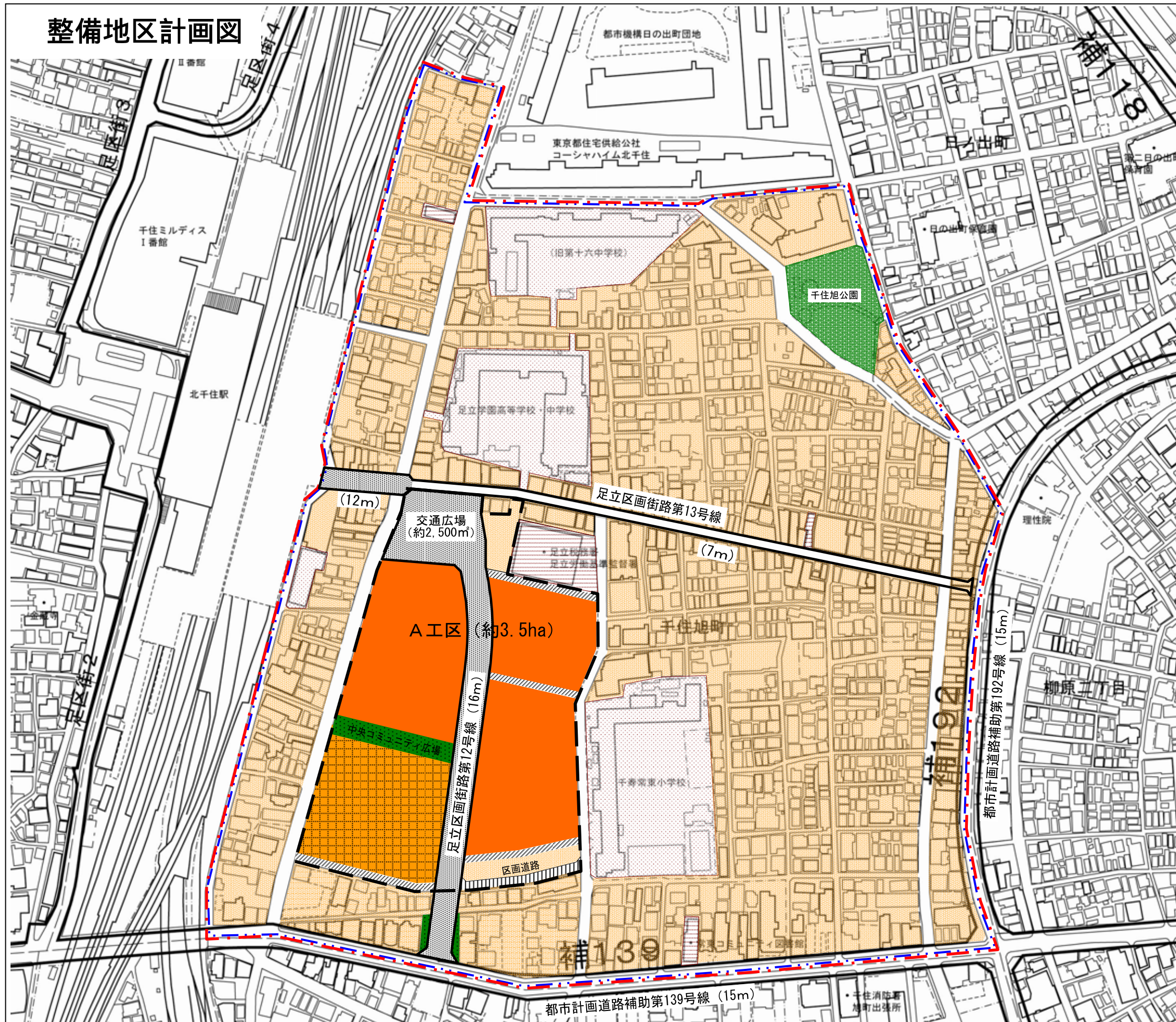
# 区域図



	整備地区
	重点整備地区
	住宅
	併用住宅
	商業
	業務
	工業
	運輸・倉庫
	文教
	官公庁
	その他
	耐火建築物
	都市計画道路



# 整備地区計画図



## 凡例

	整備地区 (約 20.7ha)
	重点整備地区 (約 20.7ha)
	拠点的开发区域 (約 3.5ha)
	住宅複合用地 (1)
	住宅複合用地 (2)
	複合用地(大学関連施設)
	公益施設用地
	教育施設用地
	公園緑地
	主要な公共施設:道路 (計画)
	その他の施設:道路 (計画)
	その他の施設:通路 (計画)
	その他の施設:公園緑地・広場 (計画)
	都市計画道路

- (1) : 住宅・大学関連施設等の複合用地
- (2) : 住宅を中心とし商業・業務等が共存する複合用地

