

竹ノ塚駅周辺地区まちづくりニュース

平成29年12月発行 第22号

編集：竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会

「駅東西が一体となったまち」を目指して

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会では、鉄道の高架化事業にあわせて、平成18年から竹ノ塚駅周辺のまちづくりについて、足立区との協働により検討を進めてきました。

このたび、竹ノ塚駅周辺地区まちづくりの建替えルールとなる、竹ノ塚駅中央地区地区計画が策定されました。

この地区計画では、まちの安全や住環境の向上を図る地区全体のルールと、賑わいの促進を図るための駅前中心地区に定めるルールがあります。今後、建物を建築する際には、地区計画に沿った内容で建築する事となります。

また、用途地域等の都市計画変更もあわせて行っており、竹ノ塚駅の東口と西口の用途容積を同様にすることで「駅東西が一体となったまち」も進められる事となります。

今回、まちづくりのルールとなる地区計画は策定されましたが、まちづくりが完成したわけではありません。鉄道の高架化工事、駅前広場や都市計画道路などの都市基盤整備や、建物の建替え更新による「にぎわいのある安全で安心なまち」のまちづくりを進めていかななくてはなりません。

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会では、足立区との協働により、引き続き、まちづくりを進めてまいります。

今後も、竹ノ塚駅周辺地区でのまちづくりにご理解とご協力を頂き「駅東西が一体となった竹の塚のまち」の実現に向けて、取り組んでいきましょう。

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会 会長 澤田 榮介

まちづくり連絡会の主な取り組みについて



まちづくり連絡会



鉄道高架化現場視察

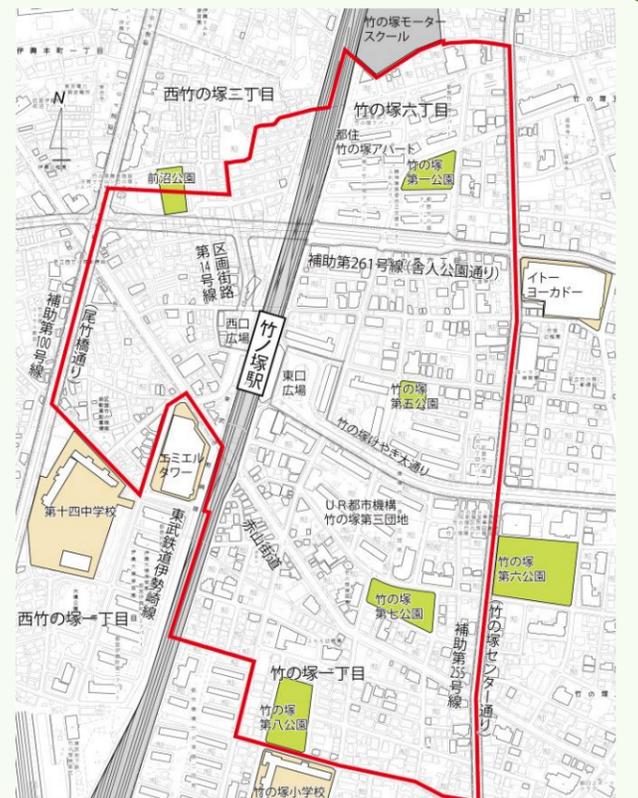
◆お問い合わせ先

足立区 鉄道立体推進室 竹の塚整備推進課
TEL: 03-3880-5250 FAX: 03-3880-5615
E-mail: takeseibi@city.adachi.tokyo.jp

本資料では、東京都知事の承認を受けた東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用して作成しています。(承認番号: 29 都市基交著第 22 号 平成 29 年 5 月 31 日)
本資料では、東京都知事の承認を受けた東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成しています。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものを使用しています。(承認番号: 29 都市基街都第 35 号 平成 29 年 5 月 19 日)
本資料では、東京都知事の承認を受けた東京都縮尺 1/2,500 の鉄道網図を使用して作成しています。(承認番号: 29 都市基交都第 4 号 平成 29 年 5 月 19 日)

竹ノ塚駅中央地区の地区計画が決定されました！

竹ノ塚駅中央地区では、連続立体交差事業による駅東西の分断の解消や、都市計画道路の整備等にあわせ、駅東西が一体となった「にぎわいのある、安全・安心なまち」の実現を目指し、平成29年11月30日に以下の4つの都市計画が決定・変更されました。
今回はその内容についてご案内いたします。



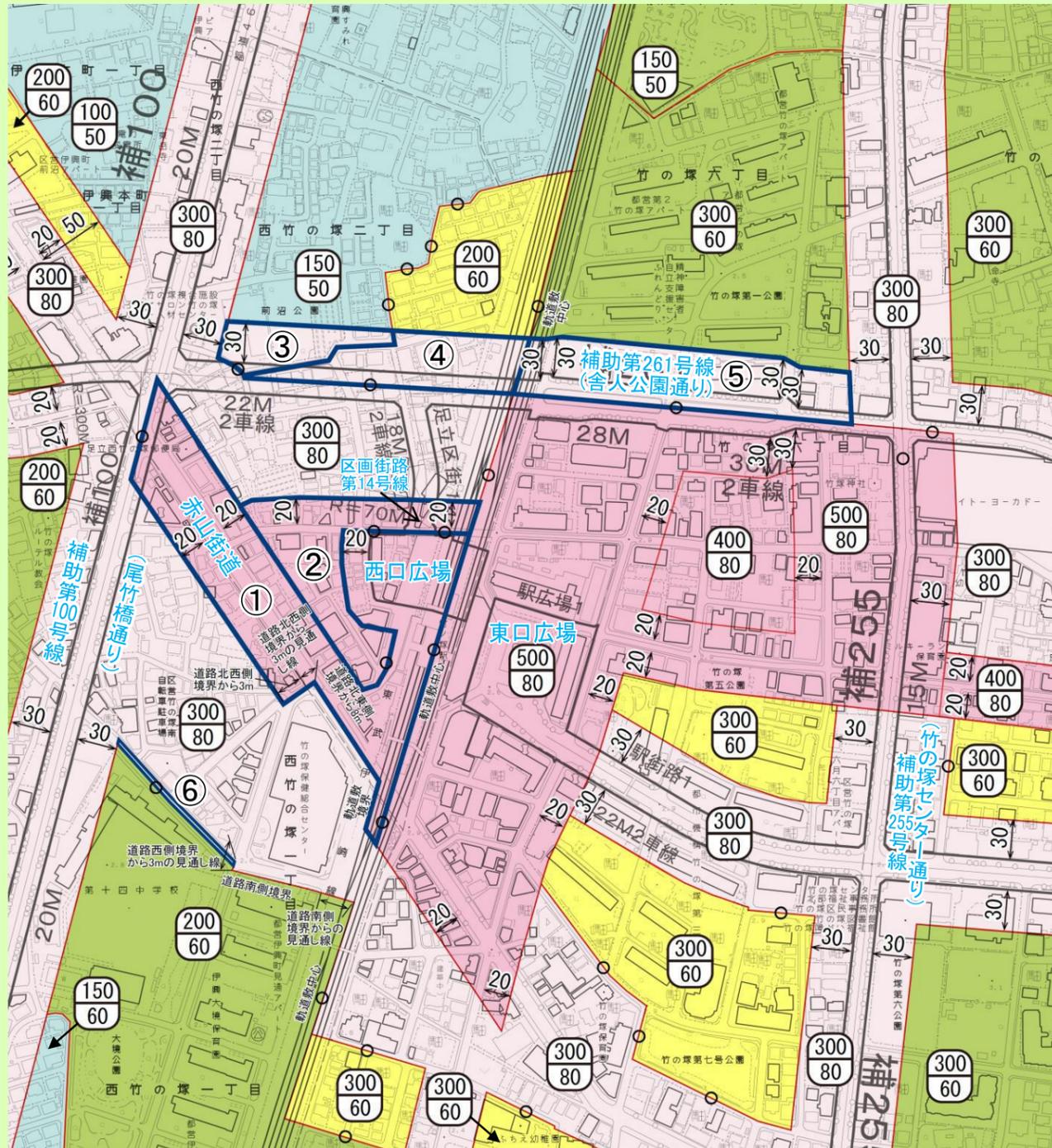
竹ノ塚駅中央地区

決定・変更された都市計画

- 1 用途地域・容積率等の変更⇒2～3ページ**
駅前広場や都市計画道路などの整備に応じた土地利用を誘導するため、用途地域・容積率等が変更されました。
- 2 竹ノ塚駅中央地区地区計画の決定⇒4～9ページ**
竹ノ塚駅周辺地区のまちづくり目標である「駅東西が一体となったまち」の実現に向け、土地の使い方や建物の建て方についてきめ細かなルールを定めるため、竹ノ塚駅中央地区地区計画が決定されました。あわせて、竹ノ塚駅西口地区地区計画の区域も変更されました。
- 3 高度地区の変更⇒10ページ**
用途地域や容積率の変更に応じた適切な建築物の高さの誘導を図るため、高度地区が変更されました。
- 4 防火・準防火地域の変更⇒11ページ**
今後の新築や建替えの際に、より燃えにくい建物の建築を促進することによって地区の安全性を向上させるため、防火地域、準防火地域が変更されました。

1：用途地域・容積率等の変更について

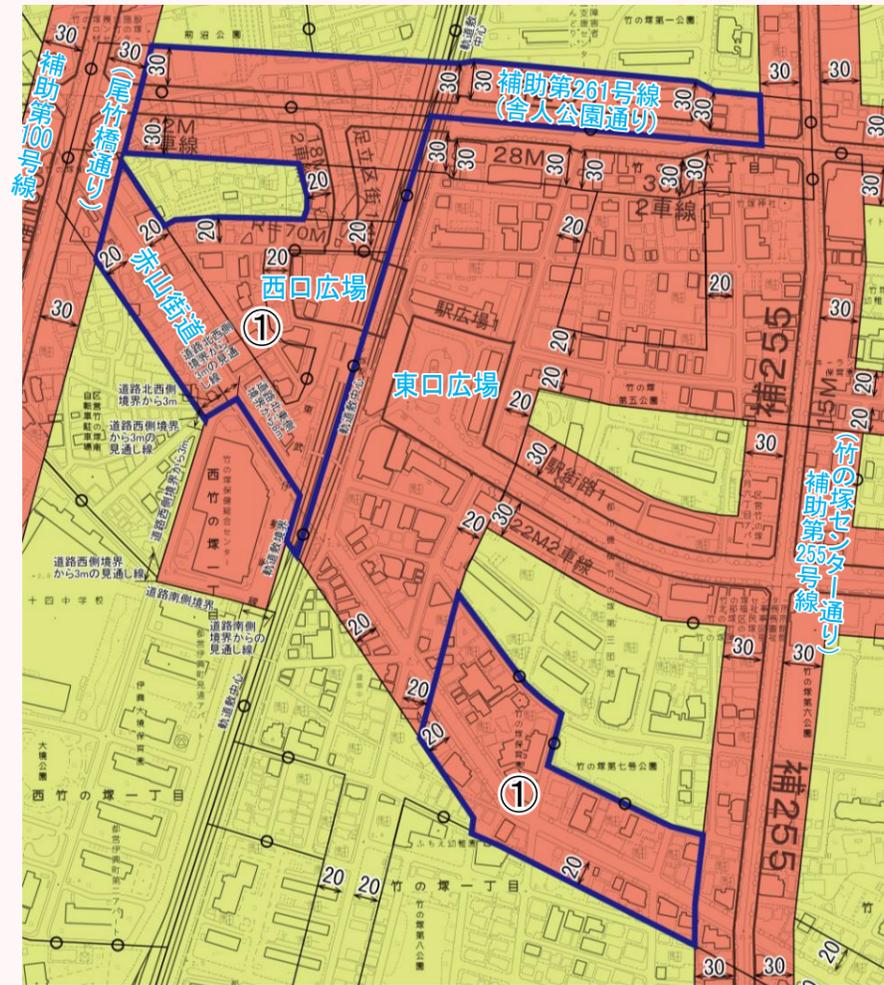
◇ 竹ノ塚駅中央地区の用途地域（変更後）



凡例	
【用途地域】	【用途地域境界】
用途地域変更箇所	数字 道路境界線からの距離(単位:m)
第一種低層住居専用地域	道路や軌道の中心
第一種中高層住居専用地域	【容積率・建蔽率】
第一種住居地域	
近隣商業地域	500 上段：容積率
商業地域	80 下段：建蔽率

4：防火・準防火地域の変更について

◇ 竹ノ塚駅中央地区の防火・準防火地域（変更後）



変更前		変更後	
①	準防火地域	①	防火地域

凡例	
	防火地域 変更箇所
	防火地域
	準防火地域

防火地域・準防火地域について

防火地域は、駅前や幹線道路沿道等で、都市の不燃化をめざすため都市計画で定める地域です。鉄筋コンクリート造、鉄骨造などの燃えにくい建物をつくります。
 準防火地域は、市街化の進んだ地区で、都市における火災の拡大の防止をめざします。大きな建物は鉄筋コンクリート造、鉄骨造などで建てるのが求められますが、一般的な住宅は、木造で建てるができます。

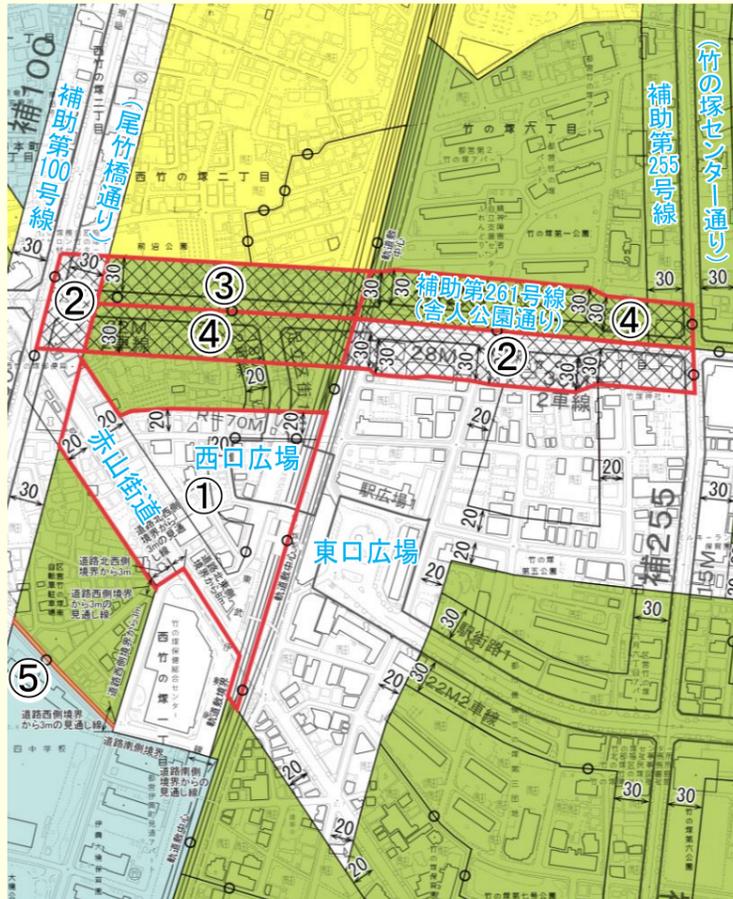
＜防火地域及び準防火地域内の構造制限の概要＞

地域規模	防火地域		準防火地域	
	階数	延べ面積	階数	延べ面積
耐火建築物としなければならないもの	階数3以上のもの	100㎡をこえるもの	階数4以上のもの(地階を除く)	1,500㎡をこえるもの
準耐火建築物(または耐火建築物)としなければならないもの	階数が2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの		階数3のもの(地階を除く)	500㎡をこえ、1,500㎡以下のもの
建築基準法施行令第136条の2に規定する技術的基準に適合したもの	建築できません(小規模な付属建築物等を除く)		階数3のもの(地階を除く)	500㎡以下のもの
木造建築物等(防火構造)でよいもの			階数2以下のもの(地階を除く)	500㎡以下のもの

【耐火建築物】
 壁や柱などの主要構造物を鉄筋コンクリート造などの耐火構造とした建築物で、延焼の恐れのある部分に一定の防火措置を講じたものです。
 【準耐火建築物】
 耐火建築物に準ずる防火性能を有する建築物とそれらと同等の耐火性能を持ち、一定以上の技術的基準に適合した建築物です。

3：高度地区の変更について

◇ 竹ノ塚中央地区の高度地区(変更後)



	変更前	変更後
①	第3種高度地区	指定なし
②	指定なし	指定なし/ 最低限度高度地区 (7m)
③	第2種高度地区	第3種高度地区/ 最低限度高度地区 (7m)
④	第3種高度地区	第3種高度地区/ 最低限度高度地区 (7m)
⑤	第1種高度地区	第3種高度地区

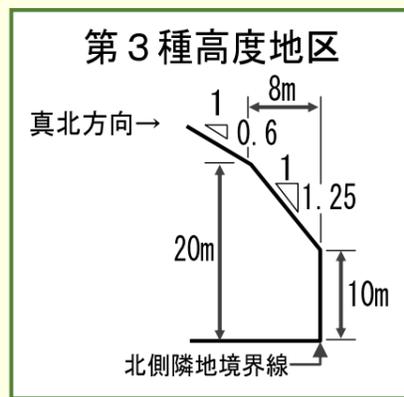
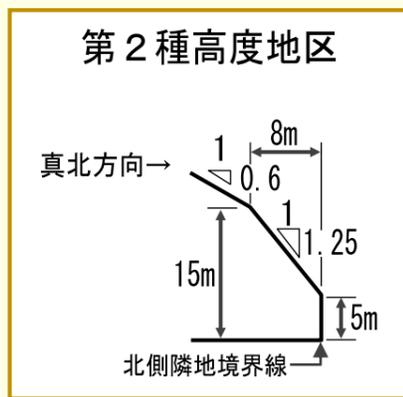
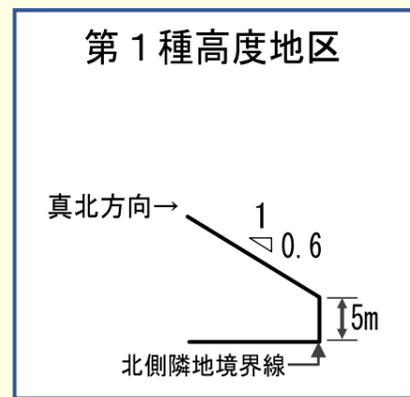
凡 例	
	高度地区変更箇所
	第1種高度地区
	第2種高度地区
	第3種高度地区
	指定なし
	最低限度高度地区(7m)

高度地区について

用途地域内において市街地の環境の維持、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

《最高限度高度地区の概要》

建築物の高さを規制することにより、日照・採光・通風などを確保し、住環境を保護するもので、第1種から第3種までの3種類あります。



《最低限度高度地区の概要》

建築物の高さ（地盤面からの高さ）の最低限度を7メートルとすることで、土地の高度利用や都市計画道路沿道の延焼遮断機能の向上を図るために定める地区です。

◇ 変更した用途地域・容積率等の内容

	変更前			変更後		
	用途地域	建蔽率	容積率	用途地域	建蔽率	容積率
①	近隣商業地域	80%	300%	商業地域	80%	500%
②	近隣商業地域	80%	300%	商業地域	80%	400%
③	第一種低層住居専用地域	50%	150%	近隣商業地域	80%	300%
④	第一種住居地域	60%	200%	近隣商業地域	80%	300%
⑤	第一種中高層住居専用地域	60%	300%	近隣商業地域	80%	300%
⑥	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	近隣商業地域	80%	300%

用途地域について

都市の良好な環境を守り、秩序ある発展をめざすために、地域にふさわしい建物用途を誘導するための制限です。

《竹ノ塚駅中央地区内の用途地域の概要》

【第一種中高層住居専用地域】

中高層住宅のための地域で、第一種低層住居専用地域に建てられるもの(※1)のほか、大学や病院、床面積が500㎡以下のお店などが建てられます。

【第一種住居地域】

住居の環境を守るための地域で、第二種中高層住居専用地域に建てられるもの(※2)のほか、床面積が3,000㎡以下のお店や事務所、ホテルなどが建てられます。

【近隣商業地域】

周辺の住民が日用品などの買い物をするための地域で、準住居地域に建てられるもの(※3)のほか、10,000㎡を超える店舗、小規模な工場などが建てられます。

【商業地域】

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域で、近隣商業地域に建てられるもののほか、キャバレーなどの風俗店や、一定規模の工場なども建てられます。

※1 住宅や小規模なお店を兼ねた住宅、小中学校、診療所、公共施設など

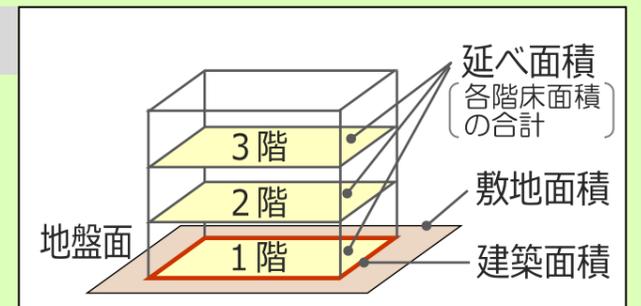
※2 第一種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が1,500㎡以下のお店や事務所など

※3 第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積が10,000㎡以下のお店や事務所、ホテル、カラオケボックス、客席面積が200㎡未満の劇場など

容積率・建蔽率について

容積率は、敷地面積に対する延べ面積（各階床面積の合計）の割合です。

建蔽率は、敷地面積に対する建築面積（概ね建物を真上からみたときの面積）の割合です。



2：竹ノ塚駅中央地区地区計画の決定について

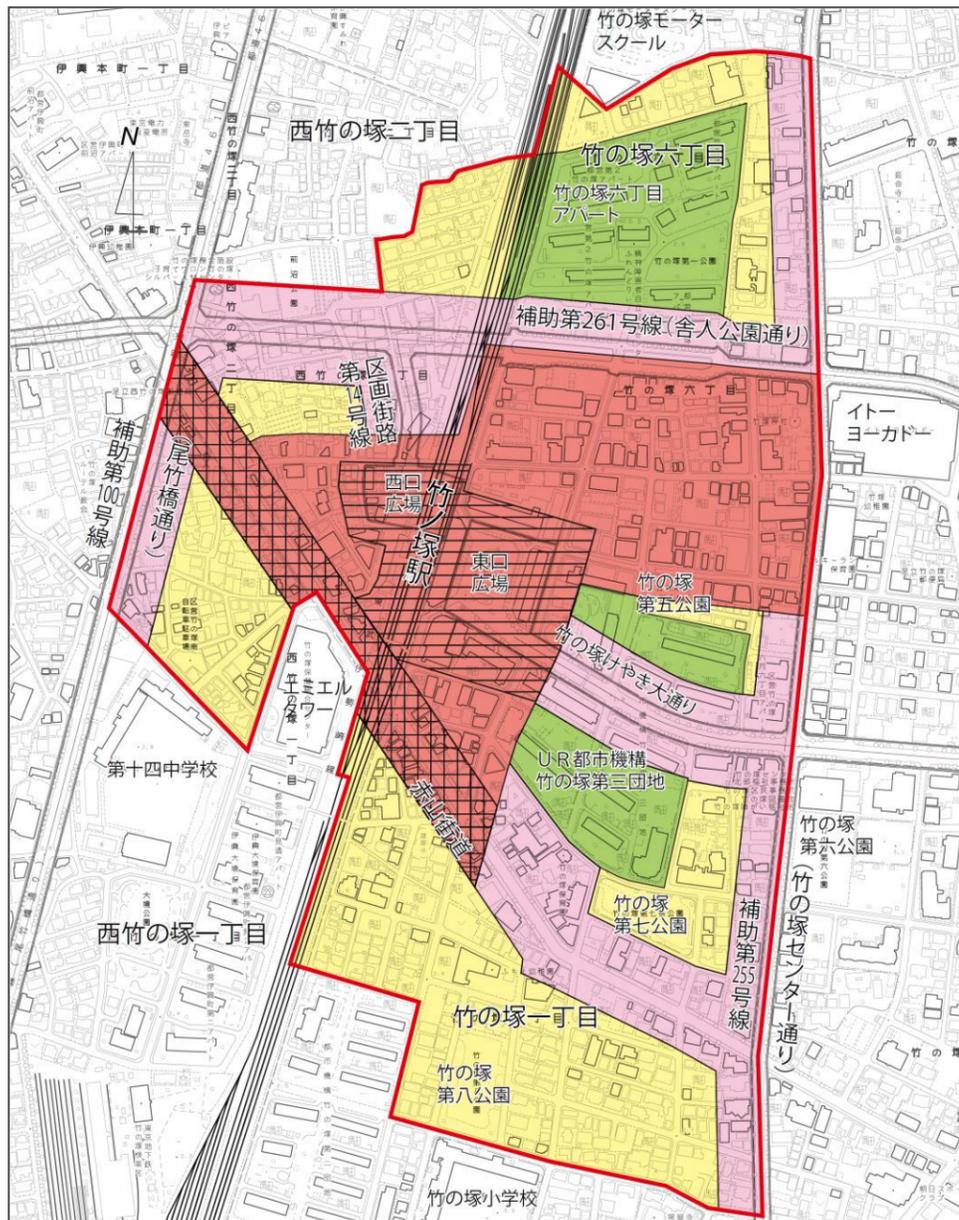
(1) 土地利用の方針

地区の特徴に応じて、下記のとおり地区を4つに区分しました。

駅前中心地区は、駅前広場等の都市基盤整備によってまち並みが大きく変化するため、更に3つに細分化し、ルールを定めました。

◇ 地区計画の範囲と地区区分

- 竹ノ塚駅中央地区地区計画区域
 - (1) 「駅前中心地区」(竹ノ塚駅前)
 - (2) 「沿道地区」(幹線道路沿道)
 - (3) 「大規模敷地地区」(都営住宅、UR団地)
 - (4) 「住居系複合地区」(住宅地等)
- ア「駅前広場周辺」
 - イ「赤山街道沿道」
 - ウ「駅周辺回遊」(駅周辺の商店街等)
(ハッチなし)

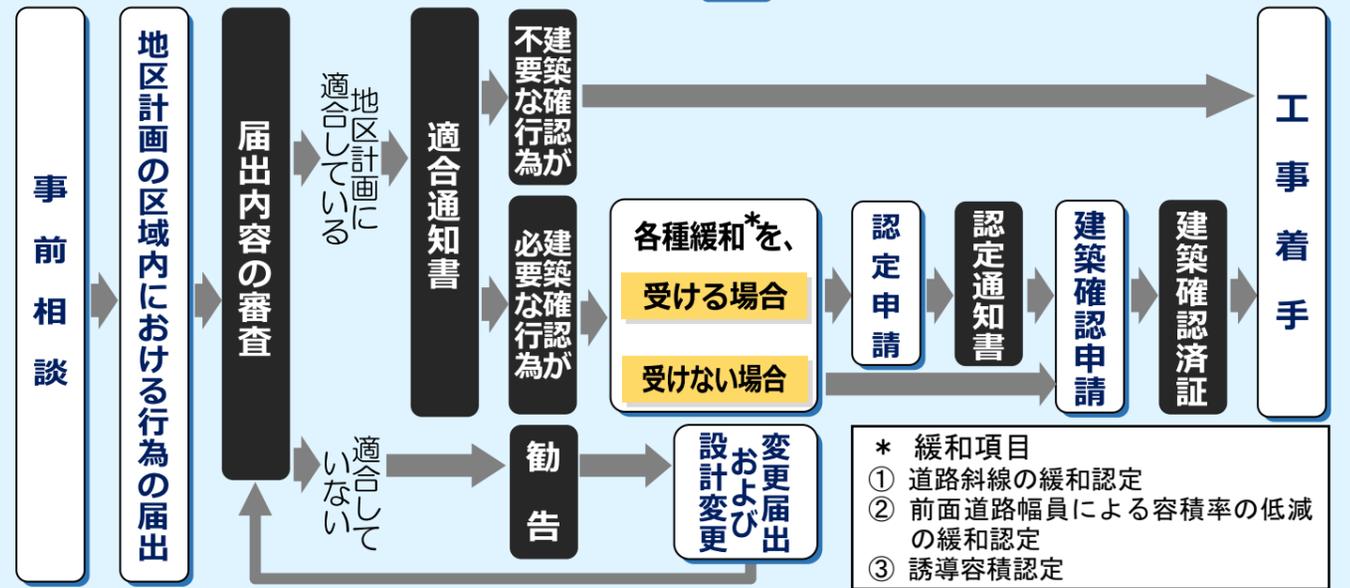


(3) 地区計画区域内における届出手続き

地区計画区域内では、次のいずれかの行為に着手する日の30日前までに、区への「届出」が必要となります。

- 土地の区画形質の変更
- 建築物等の用途の変更
- 建築物の建築(新築・増改築)
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
- 工作物の建設

◇ 届出から工事着手までの流れ



※ 地区計画届出と認定申請は併願が可能です。

参考：竹ノ塚駅西口地区地区計画の変更について

◇ 地区計画区域の変更内容



竹ノ塚駅西口地区地区計画は平成6年4月にエミエルタワー竹の塚を整備した再開発事業の施行にあわせて都市計画決定した地区計画です。

地区計画区域に西口駅前が含まれていますが、具体的なルール(地区整備計画)が定められていない状況でした。

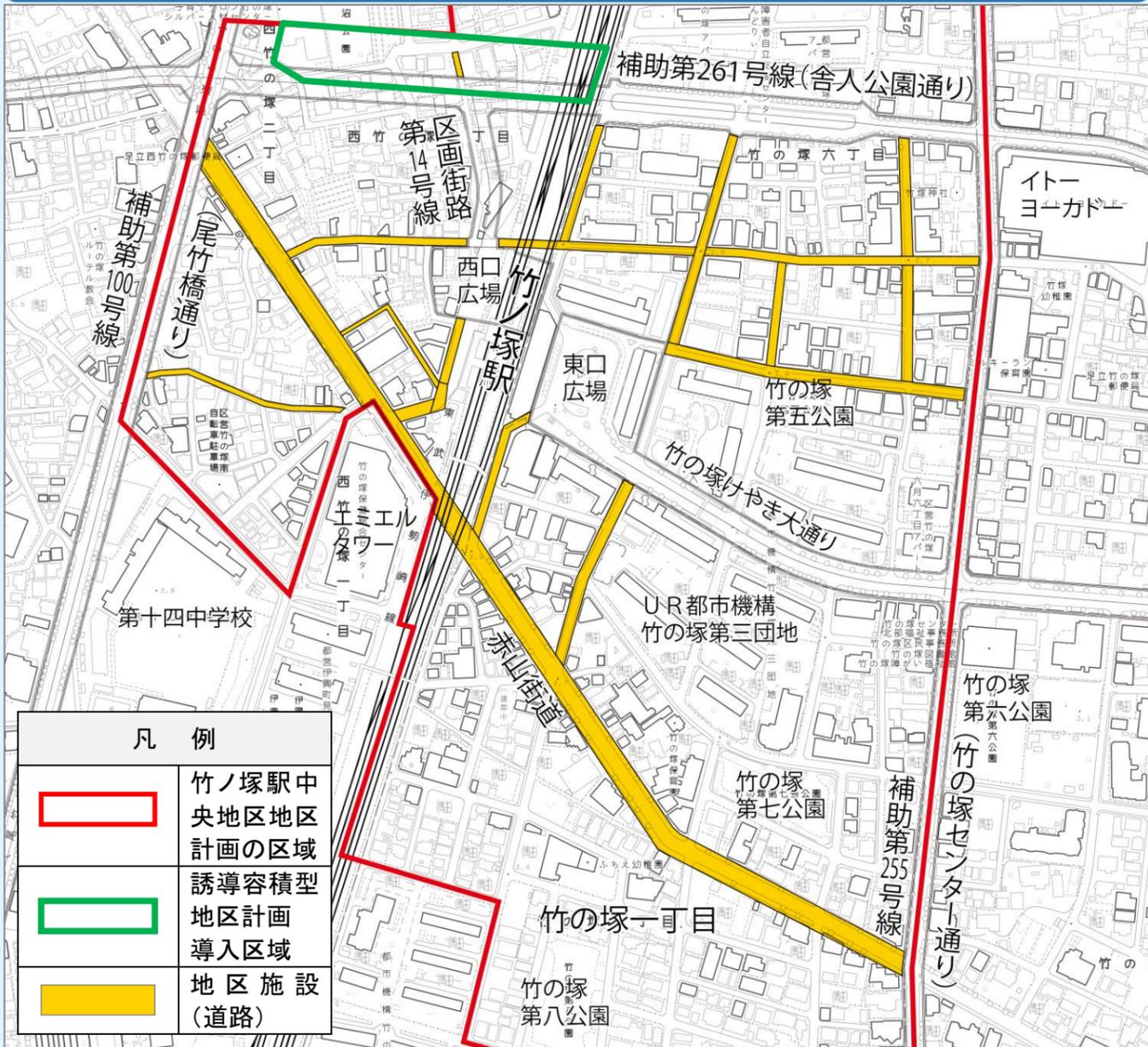
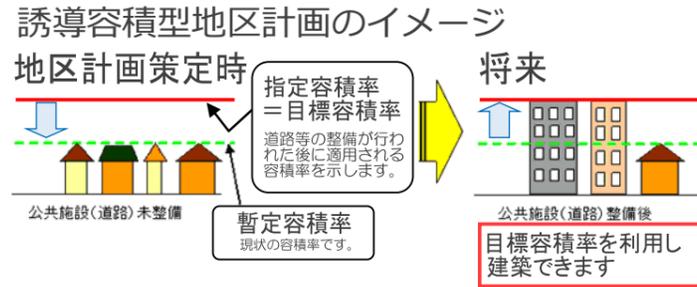
そのため、よりよいまちづくりをめざし、竹ノ塚駅中央地区地区計画の都市計画決定にあわせて、重複している西口駅前の区域(約1.5ha)を竹ノ塚駅中央地区に編入する区域変更を行いました。

凡 例	
 	地区計画の区域・地区整備計画の区域(約0.9ha)
 	削除する区域(約1.5ha)

3) その他のルール

公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度（誘導容積型地区計画）

補助第261号線沿道の容積率は、整備状況に応じた適切な指定容積率を設定しました（線路西側で用途地域・容積率等が変更された部分のみ）。道路整備の進捗に応じて目標容積率で建築できるようになります。



地区施設（道路）

建築基準法で確保しなければならない道路幅員4mに満たない部分のある路線、西口駅前広場へのアクセス路となる路線、街並み誘導型地区計画で壁面線の指定を行う路線及び赤山街道を地区施設（道路）として位置づけ、地区の重要なネットワークを維持していきます。

地区計画とは？

まちの個性を活かし、地区の将来像にふさわしいまちとするため、土地の利用や建物の建て方に関するルールを定める制度です。地区計画が決定されると、建物の新築・建替えなどを行う場合には、地区計画の内容に沿って建築する必要があります。

(2) 地区計画のルール

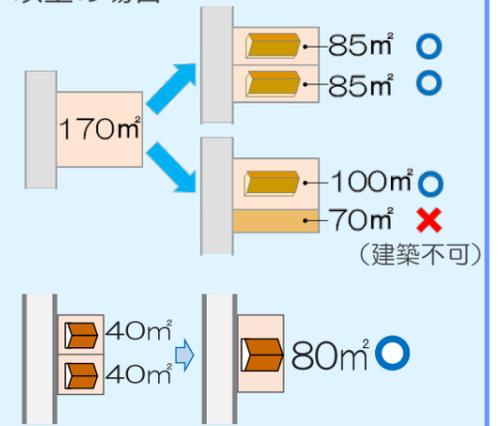
まちの安全性や住環境の向上を図るための1) 地区全体に定めるルールと、安全で快適な歩行空間の確保等によりまちのにぎわいを促進するための2) 駅前中心地区に定めるルール等となります。

1) 地区全体に定めるルール

① 敷地面積の最低限度に関するルール

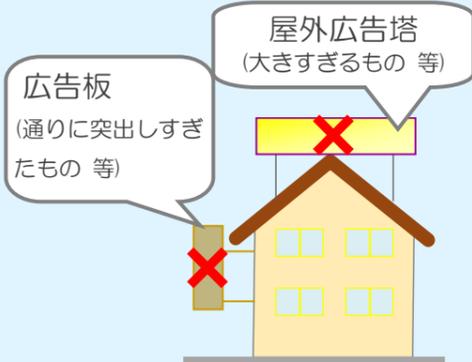
- 土地を分割して建物を建てる場合の敷地面積は83㎡以上としました。
- 「駅前中心地区」の一部は、土地の有効利用・高度利用が図られるよう、敷地面積の最低限度を300㎡としました。
- 地区計画の都市計画決定告示時（平成29年11月30日）の敷地を集約化しても最低限度に満たない場合等でも建築は可能です。

敷地面積の最低限度が83㎡以上の場合



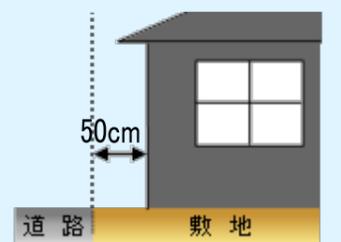
② 形態又は色彩等に関するルール

- 屋外広告塔、広告板、屋上設置物等は、まち並みに配慮してください。
- 建物のデザインや色彩等は、周辺環境に配慮してください。



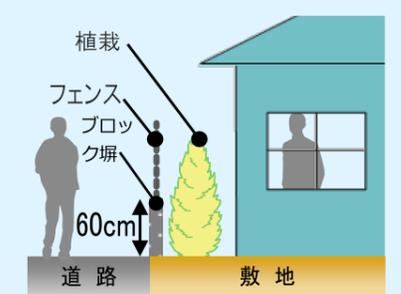
③ 壁面の位置に関するルール

- 道路境界線から建物を50cm以上離してください。



④ 垣又は柵の構造に関するルール

- 道路に面して垣や柵を設ける場合は、ブロック塀の高さは60cm以内とし、生垣やフェンス等の設置を促進していきます。

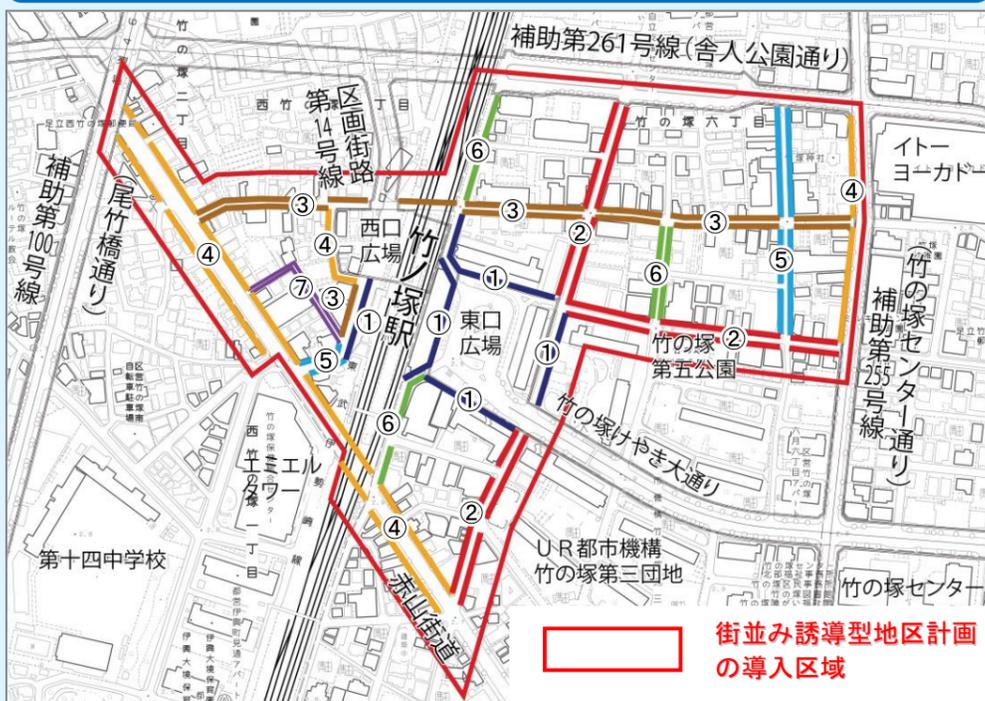


2) 駅前中心地区に定めるルール

街並み誘導型地区計画*1を導入

安全で快適な歩行空間の確保等によりにぎわいを促進するため、下の図に示す区域を対象に、壁面の位置の制限等が定められました。

街並み誘導型地区計画が導入された区域
及び壁面の位置の制限等が定められた路線

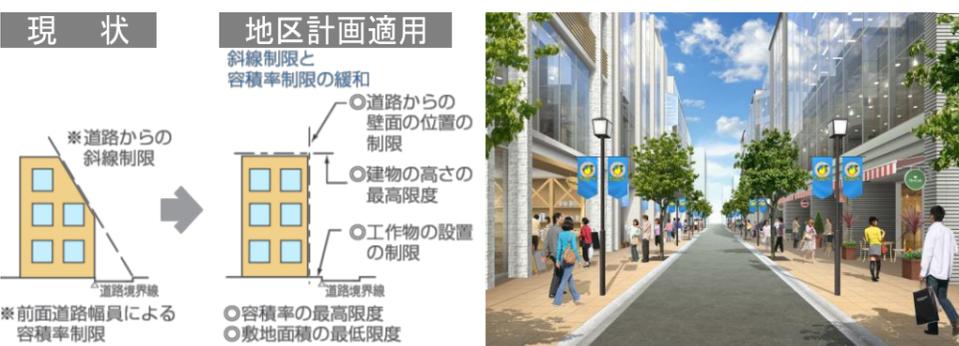


*1 街並み誘導型地区計画とは

建物の壁面の位置や高さの制限等を定めることにより、建築基準法の制限（前面道路による容積率制限と道路斜線制限）を緩和し、建物の高さや壁面が揃った統一感あるまち並みを形成する計画となります。

制限のイメージ

将来のまち並みのイメージ



◇ ルールの内容

	壁面の位置の制限	壁面後退区域における工作物の設置の制限	建築物等の高さの最高限度※1	容積率の最高限度※2	建築物等の用途の制限	制限のイメージ	
							緩和規定あり ※3
①東口駅前街区等	➤ 1.5m	壁面後退区域では、工作物設置を禁止（塀、階段、まちのにぎわいを阻害するもの等）	31m	500%	(ルール1) 風俗施設の建築を制限		
②にぎわいの中心軸	17.5m 以下 ➤ 1.0m		25m	480%			
③小踏切通り等	17.5m 超 ➤ 3.0m						
④幹線道路沿道等	➤ 0.5m		31m	500%		(ルール2) ①～④の路線に接する敷地においては、建築物の1階部分で、路線に面する部分の主たる用途を商業施設等とする（店舗、飲食店、事務所等）	
⑤区画道路その1	17.5m 以下 ➤ 0.5m 17.5m 超 ➤ 2.5m		25m	420%			
⑥区画道路その2	14.0m 以下 ➤ 0.5m 14.0m 超 ➤ 2.5m		21.5m	360%			
⑦区画道路その3	14.0m 以下 ➤ 1.0m 14.0m 超 ➤ 3.0m						

※1 街並み誘導型地区計画を導入する区域全域に、建築物の高さ制限(31m)を導入しています。①～⑦の各路線に接する敷地では、表に記す高さ制限が優先されます。

※2 地区計画で定める容積率または用途地域に関する都市計画に定められた容積率のうち低い数値とします。

※3 建築基準法の総合設計制度による許可(第59条の2第1項)またはマンションの建替え等の円滑化に関する法律による許可(第105条第1項)を受けた建築物に対しては、建築物等の高さの最高限度と容積率の最高限度の適用が除外されます。