

事例 10：足立区千住仲町地区

○活用している制度名称

・防災街区整備地区計画（街並み誘導型）

○区域面積：約 15.7ha

○決定年月：平成 20 年 2 月

○担当課：足立区都市建設部市街地整備室密集地域整備課

【位置】



背景・経緯

- ・北千住駅から至近で交通利便な地区であり、古くから市街化が進み、狭あいな道路基盤に密集した市街地が形成されていた。
- ・平成 14 年度の東京都地域危険度の総合危険度でワースト 1 位という結果であったため、平成 20 年 4 月より住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）（以下、「住市総事業」と言う。）に着手し、現在事業中である。
- ・住市総事業においては、計画幅員 6m、5m の防災生活道路沿道で、道路の計画線が建築物等にかかる場合、移転費用を補償し用地を取得する方法で整備を進めている。
- ・この住市総事業と同時期に、防災街区整備地区計画（街並み誘導型）を決定し、主要道路沿道での不燃化促進と道路拡幅に併せた壁面後退を行い、道路空間を広げる建て替えを促進している。

検討体制

○密集地域整備課が中心になって計画を作成した。

外部委託

- ・コンサルタントへの業務委託を行っている（契約金額：毎年 600 万円前後）。

合意形成の手法

- ・平成 18 年 6 月に「千住仲町まちづくり協議会」が発足し、住市総事業導入や地区計画の検討を区と協力して実施している。
- ・その後、協議会の中にふれあいのあるまちづくり部会、うるおいのあるまちづくり部会等の部会を設置し、活発に活動を継続している。

制度導入のポイント

- ・当時は、東京都の新防火規制も制度化されていなかったため、不燃化まちづくりのために、防災街区整備地区計画が導入された。建築物は準耐火構造以上の耐火性能となるよう規定され、特定地区防災施設の道路沿いでは間口率 70%以上、建物最低高さ 5m 等が定められている。
- ・特定地区防災施設沿いでは、地区計画により両側で 0.5m の壁面後退も併せて計画し、道路空間を広く確保するようにしている。
- ・この壁面後退を誘導するため、街並み誘導型地区計画も併用しており、防災生活道路 2 号（ミリオン通り）沿道を対象として、容積率及び道路斜線制限の緩和を行っている。建物高さは、敷地規模別に設定し、建物高さ別壁面後退距離の指定で、街並み形成を行っている。

実績・効果

- ・防災まちづくりの実施により、平成 30 年 2 月に公表された東京都の地域危険度では、第 89 位になっている。街並み誘導型地区計画による認定建て替えの実績はまだ無い。
- ・住市総事業で小規模な防災空地（プチテラス）の用地取得・広場整備を行い、うるおいのある空間を随所に整備し、目に見えるまちづくりを実施している。

千住仲町防災街区整備地区計画（特定建築物地区整備計画、及び街並み誘導型地区計画部分の概要）

面積	地区面積：約15.7ha		
特定地区防災施設等	○特定地区防災施設 防災生活道路1号 計画幅員7.2m 既設 延長約330m 防災生活道路2号 計画幅員6.0m 拡幅 延長約345m(ミリオン通り) 防災生活道路3～7号 計画幅員5.0m 拡幅 延長合計約815m ○地区防災施設 防災生活道路8号 計画幅員5.5m 既設 延長約260m ○地区施設：区画道路16路線 計画幅員4m 拡幅 延長合計約1,675m		
特定建築物地区整備計画の内容(抜粋)	規制内容	検討内容、規制値の根拠	
	建築物の構造	・延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火構造、その他の建物は耐火又は準耐火構造としなければならない。また、その敷地が特定地区防災施設に接する建築物の高さが5m未満範囲は、空隙の無い壁が設けられる等防火上有効な構造であること。	・都市計画運用指針の基準に合わせた
	間口率の最低限度	・7/10	・都市計画運用指針の基準に合わせた
	高さの最低限度	・5m	・都市計画運用指針の基準に合わせた
	用途制限	・風俗店等、ホテル又は旅館の禁止	・良好な商店街形成のため
	壁面の位置の制限	・防災生活道路2号(ミリオン通り沿道)は、道路中心から3.5m。但し、高さ13m又は4階を超える部分は6.5m、高さ19m又は6階を超える部分は9.5mとする。 ・防災生活道路3～7号は道路中心から3.0m	・特定地区防災施設の道路幅員から両側0.5mで定め、より防災性能を高めている。 ・防災生活道路2号沿道は街並み誘導型地区計画の規定を導入
	壁面後退区域における工作物の設置制限	・防災生活道路2号沿道の壁面後退区域で制限 ・防災生活道路3～7号の地区防災施設道路部分で制限	・防災生活道路2号沿道は街並み誘導型地区計画の規定を導入
	容積率の最高限度	・ミリオン通り沿道地区 300%を基本	・防災生活道路2号沿道は街並み誘導型地区計画の規定を導入
	高さの最高限度	【防災生活道路2号沿道で以下を適用】 ・13m以下かつ4階以下 ・敷地面積が400㎡以上の場合、19m以下かつ6階以下 ・敷地面積が800㎡以上の場合、25m以下かつ8階以下	・防災生活道路2号沿道は街並み誘導型地区計画の規定を導入
	敷地面積の最低限度	・敷地面積の最低限度は83㎡	
形態又は色彩その他の意匠の制限	・建築物の色彩は落ち着いた色合いのものとし、屋外広告物等は景観を損なわないものなどとする		

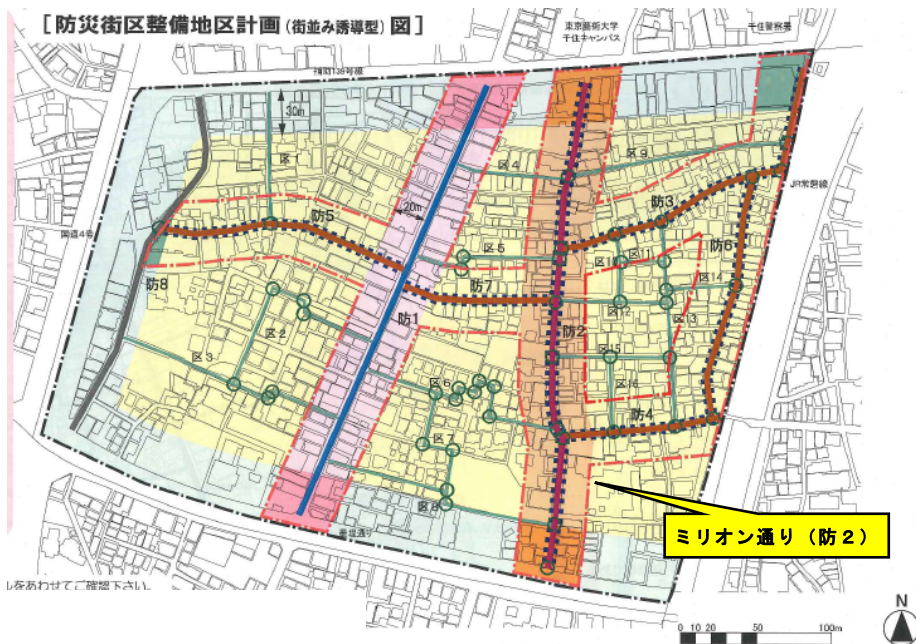


図 5-17 防災街区整備地区計画



写真 5-3 防災生活道路2号 (ミリオン通り)



写真 5-4 プチテラス