第３号議案　千住大川端地区関連

３－２　　東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和７年３月２１日

提　出　者　　足　立　区　長　　近　藤　　弥　生

本高度地区の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画高度地区の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２１条第２項において準用する同法第１９条第１項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画高度地区（千住大川端地区地区計画関連）

２　理　由

本地区は、足立区の南部、東武伊勢崎線牛田駅及び京成本線京成関屋駅に近接し、交通利便性が高く、地区南側は隅田川に面する自然環境にも恵まれた地区である。一方、地区内の道路等都市基盤施設が一部整備されておらず、地域の防災性に課題を抱えているなど、大規模工場跡地等の低未利用地の土地利用転換に併せた都市機能の更新が求められている。

「足立区都市計画マスタープラン（平成２９年１０月）」では、地区拠点に位置付けられ、日常生活に不足している都市機能の誘導や、主要生活道路などの都市基盤や隅田川のスーパー堤防等の整備、隅田川の水辺の開放感を確保した景観形成等が方針として示されている。

また、「千住大川端地区 地区まちづくり計画（令和６年３月）」では、当地区のまちづくりの基本目標として、周辺地域と連携した防災性の高いまち、多様な世代に対応した利便性の高いまち、豊かな緑の創出と隅田川の水辺の魅力を活かしたゆとりと潤いのあるまちを目指すこととし、土地の高度利用を図りながら、道路等の基盤整備やスーパー堤防の整備、避難場所の確保等と併せた適切な土地利用転換を誘導していくこと等が位置付けられている。

これらの計画を踏まえ、土地利用転換の動きに併せて、公共施設の整備を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図ることで、スーパー堤防整備と併せた防災性の向上と一体的に水辺の魅力と都心との近接性を活かした住宅系複合市街地を形成するため、Ｂ・Ｃ地区約５．２ヘクタールの区域に地区整備計画を定めるなど、地区計画の変更を行うものである。

この地区計画の変更を踏まえ土地利用上の観点から検討した結果、約５．２ヘクタールの区域について、高度地区を変更する。

東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（　）内は変更前を示す。

種　類		面　積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
（最高限度）	第１種高度地区	約　ha 148.3 (148.3)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に５メートルを加えたもの以下とする。	
	第２種高度地区	約　ha 2,011.9 (2,011.9)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向から水平距離８メートルを減じたものの 0.6倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	第３種高度地区	約　ha 2,224.6 (2,229.8)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 10 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向から水平距離８メートルを減じたものの0.6倍に 20 メートルを加えたもの以下とする。	
	小　計	約　ha 4,384.8 (4,390.0)		
	1　制限の緩和 (1)　この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。 ア　北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の２分の１だけ外側にあるものとみなす。 イ　敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より１メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から１メートルを減じたものの２分の１だけ高い位置にあるものとみなす。 (2)　一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。 ア　建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法(昭和２５年法律第２０１号、以下「基準法」という。)第８６条第１項（同法第８６条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ　一定の一団の土地の区域について、基準法第８６条第２項（同法第８６条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。			
（最高限度）	2　既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 3　許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第２号又は第３号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1)　都市計画として決定した一団の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの (2)　建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３６条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの (3)　その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物			

種　類		面　積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
（最低限度）	既決定地区 補助 100 号線地区 旧日光街道地区 桜土手通り地区 補助 138 号線地区 補助 256 号線地区 補助 109 号線地区 放射 11 号線地区 放射 12 号線地区 環状７号線地区 小台通り地区 補助 113 号線地区 補助 136 号線地区 補助 261 号線地区	約　ha 400.5 (400.5)	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は７メートルとする。ただし次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1)都市計画施設の区域内の建築物 (2)高さが７メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の２分の１未満かつ１００平方メートル未満の建築物の部分 (3)増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３７条の１０第１号及び第２号に定める範囲のもの (4)附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む） (5)地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6)その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	小　計	約　ha 400.5 (400.5)		
合　計		約　ha 4,785.3 (4,790.5)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理　由：地区計画の変更を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面　積	備考
足立区千住関屋町 地内	第３種高度地区	なし	約　ha 5.2	

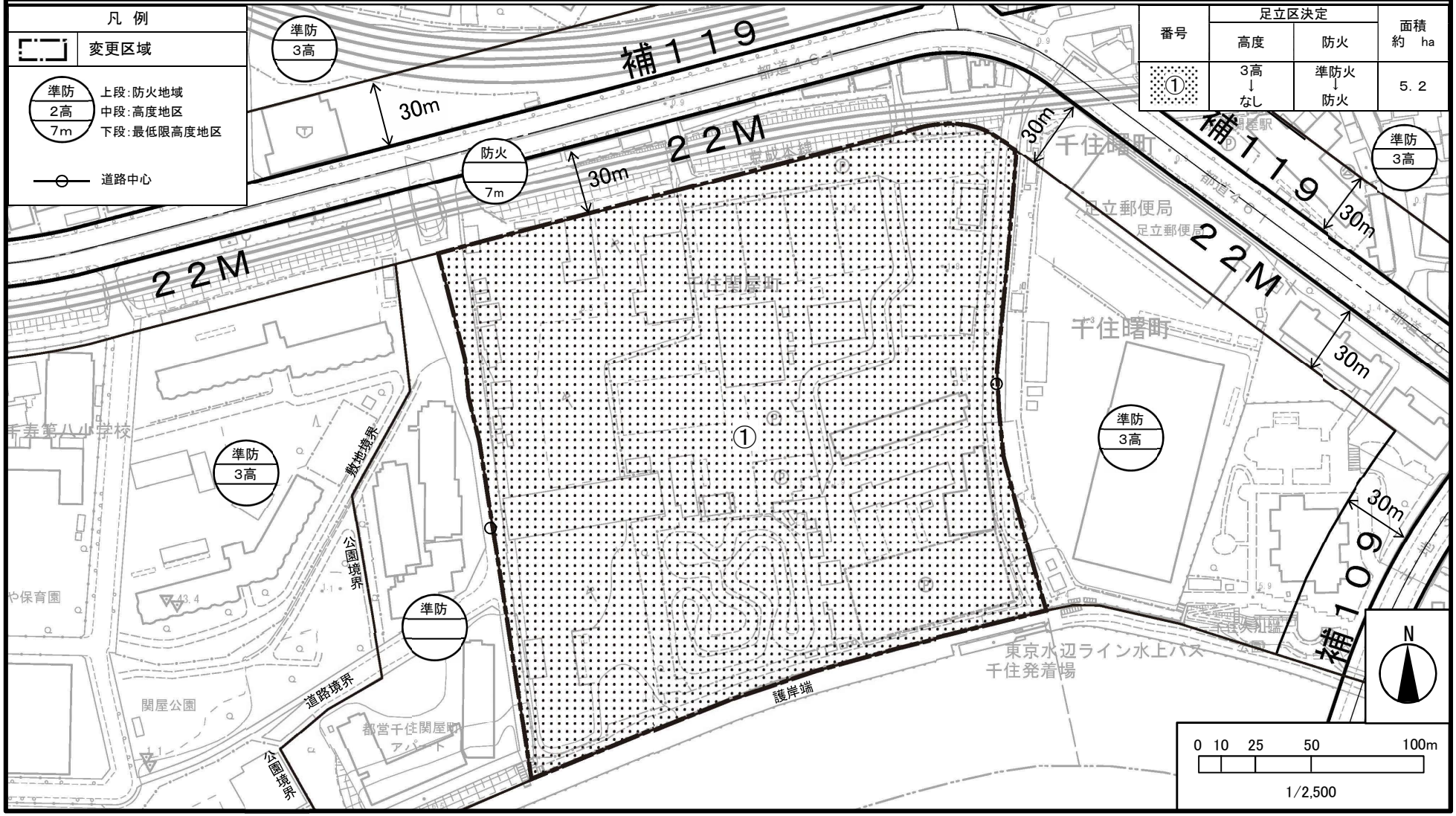
縮小版

東京都市計画高度地区の変更
〔足立区決定〕
【総括図】

東京都市計画高度地区　計画図　〔足立区決定〕

〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域　計画図　〔足立区決定〕

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。
（承認番号）（MMT 利許第 06-K121-18 号）（承認番号）６都市基街都第 216 号、令和６年 11 月５日（承認番号）６都市基交都第 57 号、令和６年 11 月 12 日