

第3号議案 千住大川端地区関連

1 議案の趣旨

本地区では、大規模工場跡地などの土地利用転換にあわせてまちづくりの適切な誘導を目的として、住宅市街地総合整備事業を活用した住宅開発と基盤整備が進められてきた。

この度、地区東側エリア（以下、「開発検討エリア」という。）の開発機運の高まりを受け、令和6年3月に地区まちづくり計画を策定した。

本案件はこうした背景を踏まえ、開発に併せ、「地域の防災機能の強化」「道路ネットワークの整備」「水辺沿いの豊かな緑化空間の形成」を目指し、下記の変更を行うものである。

- 3-1 千住大川端地区地区計画の変更（東京都決定）
- 3-2 高度地区の変更
- 3-3 防火地域及び準防火地域の変更



この図面は道路台帳付図を複製したものである。

2 地区の現況と課題

本地区は隅田川、補助第119号線（墨堤通り）に囲まれ、北東部には京成関屋駅及び牛田駅が近接した地区である。

地区内の西側エリアでは、平成6年に策定された再開発地区計画（現在「再開発等促進区を定める地区計画」（以下、「地区計画」という。))に基づき、共同住宅と道路の一部が整備されている。

駅直近である開発検討エリアは大規模な低未利用地となっており、以下の課題を抱えている。

- (1) 地区内の工場跡地等の土地利用転換を適切に誘導する必要がある。
- (2) 道路等の基盤やスーパー堤防が未整備のため、地区外や防災船着場へのアクセス性が低い。
- (3) 本地区の墨堤通りを超えた北側には、東京都都市整備局が実施した地震に関する地域危険度測定調査による総合危険度ランク4、5の地域が広がっており、本地区は、避難場所（千寿第八小学校一帯）に指定されているにも関わらず、それらの地域を含めた地区内外の住民が避難できるオープンスペースが不足している。
- (4) 本地区は荒川が氾濫した場合、3m以上5m未満の浸水が想定されており、水害への備えも不足している。

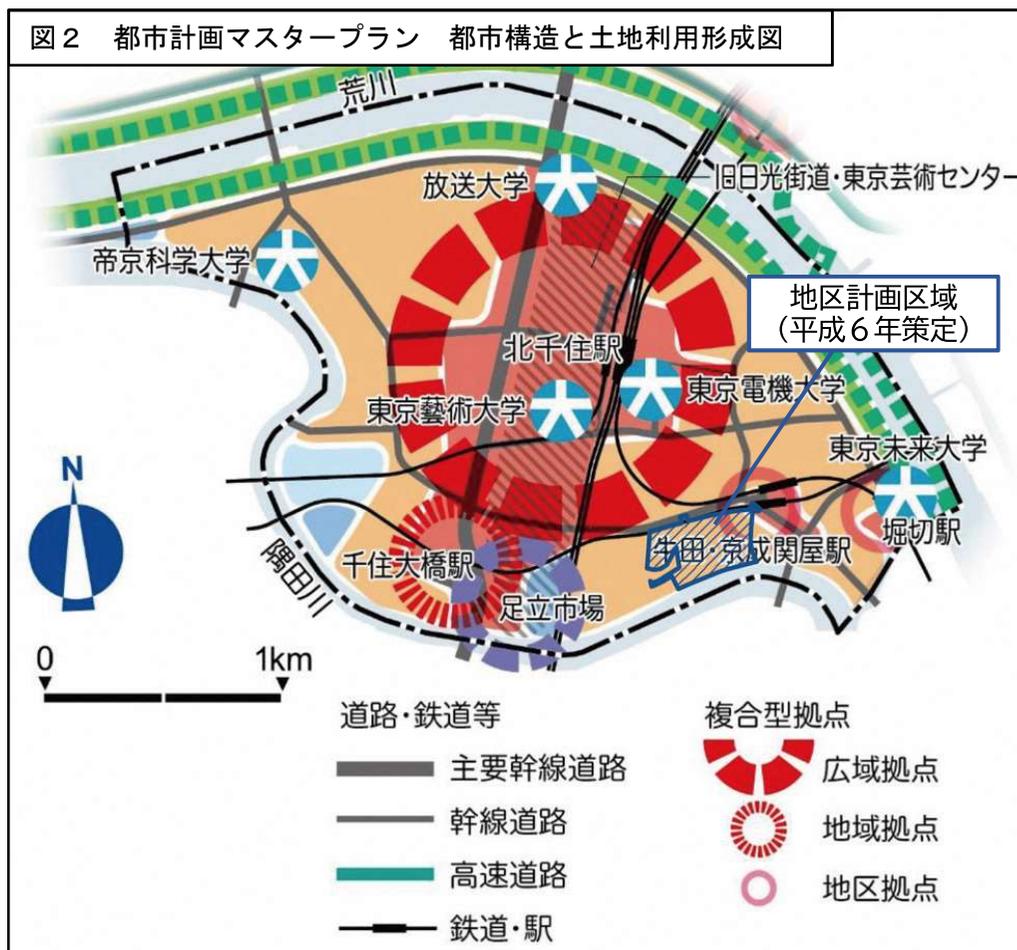
3 上位計画との関連

(1) 足立区都市計画マスタープラン (平成29年10月改定)

本地区は、千住地域に位置し、牛田・京成関屋駅周辺は「地区拠点」として位置付けられ、以下のまちづくりを推進するよう定められている。

ア 土地の高度利用を図り、都市型住宅などの居住機能をはじめ、商業・業務、交流などの機能を複合的に形成する。

イ 駅周辺のにぎわいづくりと水辺の開放感を確保した景観形成を促進する。



(2) 地区まちづくり計画（令和6年3月策定）

本地区は、将来像として「緑と水辺の魅力にあふれ、多様な世代が集う安全で安心なまち」を掲げ、以下の3つの柱と方針を位置付けている。

ア 周辺地域と連携した防災性の高いまち

エリア中央の広場に、非常時に関屋公園や防災船着場と連携した周辺住民が逃げ込める避難場所機能を確保するとともに、地区外への歩行者ネットワークを整備し、地区内外への避難経路を確保する。

イ 多様な世代に対応した利便性の高いまち

住宅と商業施設等の生活利便機能が複合した「複合生活利便拠点地区」と、隅田川の水辺の魅力を活かした良好な水辺環境を有する住宅市街地の形成を図る「水辺の環境を活かした居住地区」とし、それぞれの立地の特性を活かした適切な土地利用転換を誘導していく。

ウ 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

地区内外の人が集える水辺に開かれた憩いの広場空間を確保するとともに、スーパー堤防整備等により親水性の高い水辺空間を創出する。



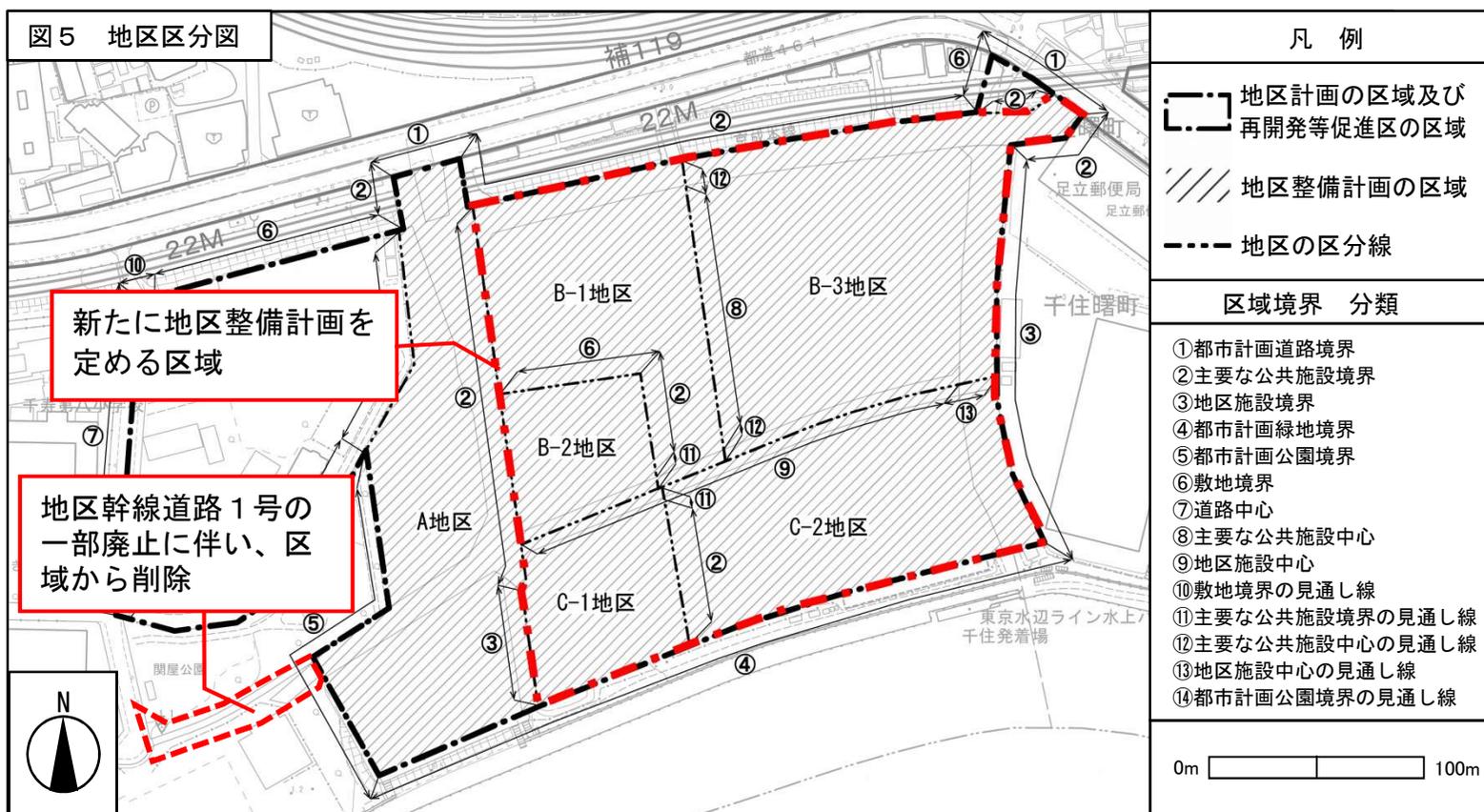
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) (MMT利許第06-K121-5号) (承認番号) 6都市基街都第9号、令和6年4月15日 (承認番号) 6都市基交都第4号、令和6年4月12日

4 変更概要

(1) 地区計画の変更（東京都決定） ☆議案書61～86ページ

開発検討エリアに新たに地区整備計画を策定し、地区区分を定める。

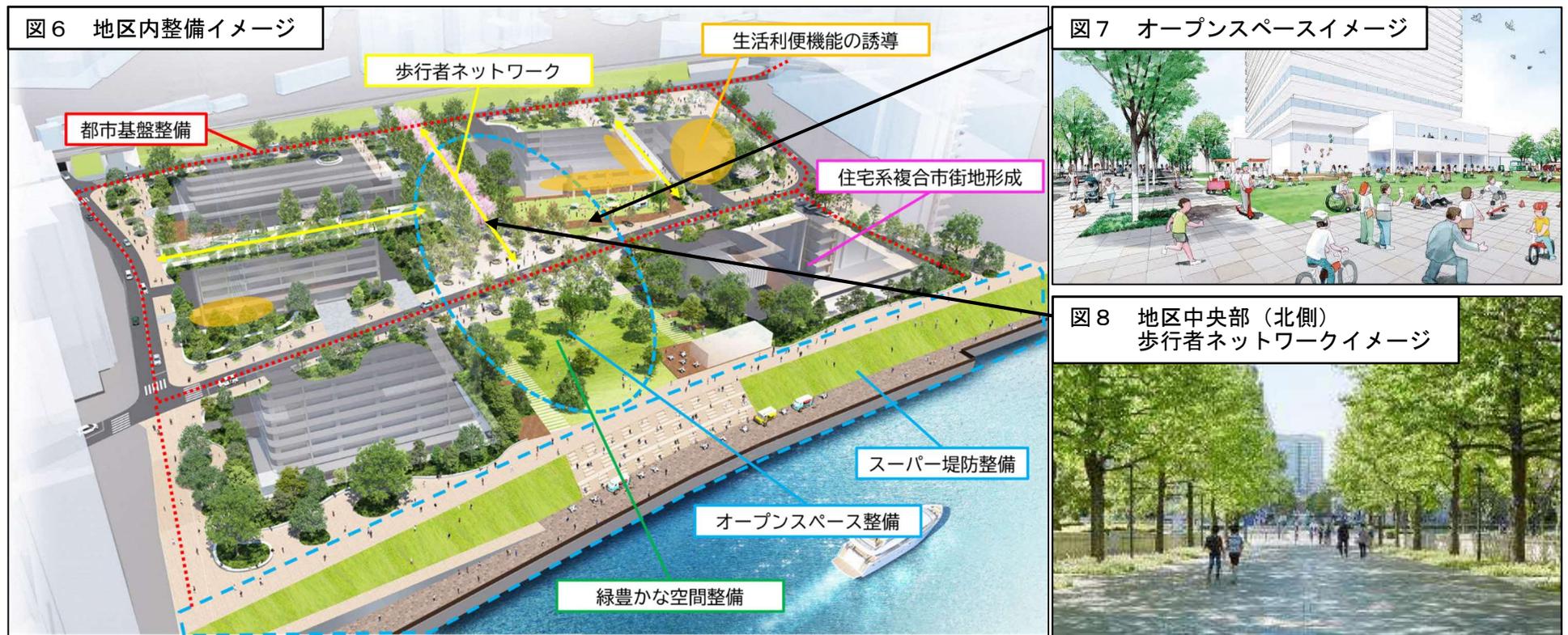
地区の区分 (追加)	名称	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C-1地区	C-2地区
	面積	約1.1ha	約0.4ha	約1.9ha	約0.5ha	約1.3ha



この地図は、国土地理院長の承認（平29 関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（6都市基交第1437号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）6 都市基街都第206号、令和6年10月22日（承認番号）6 都市基交都第54号、令和6年10月24日

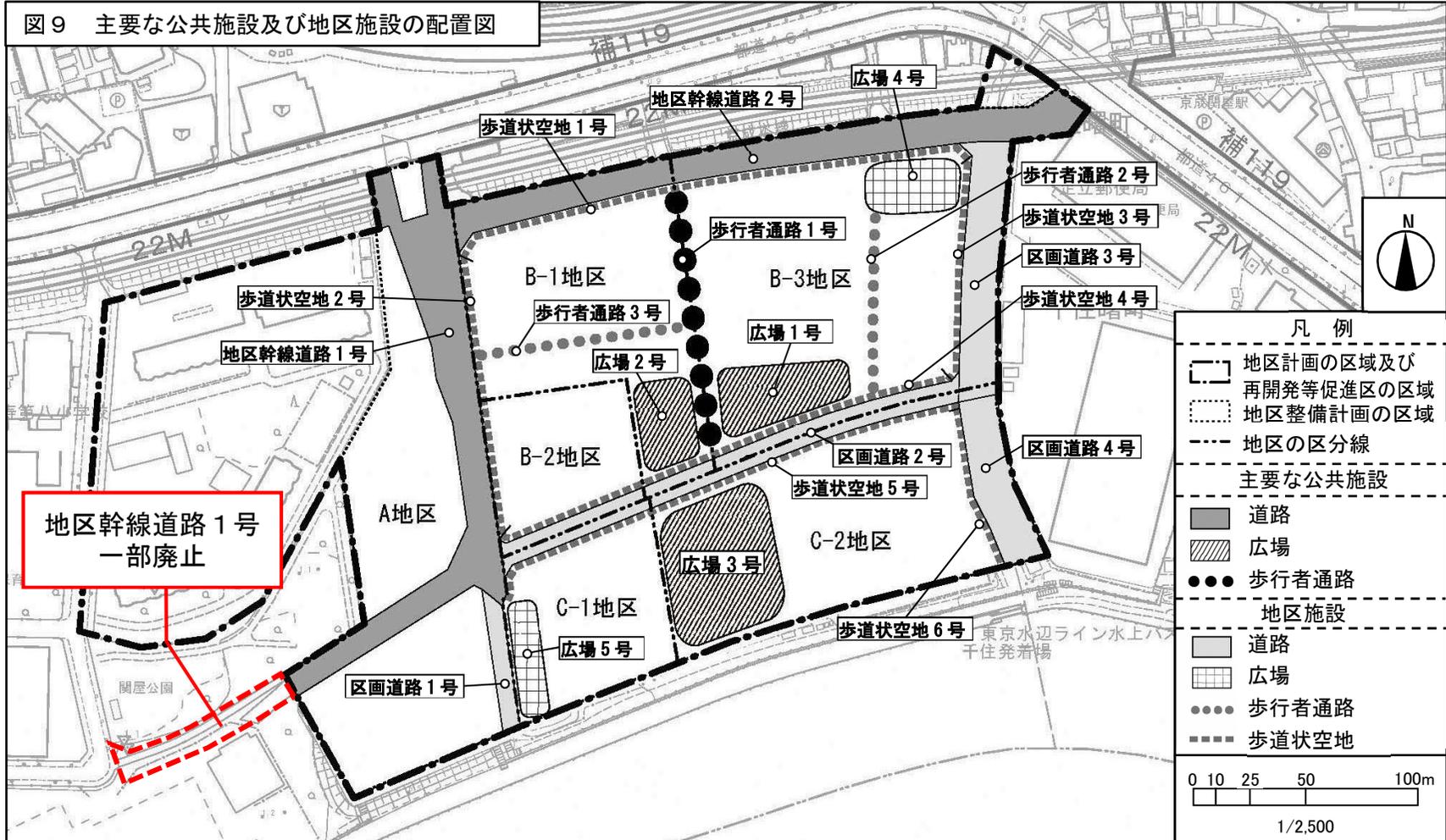
ア 地区計画の目標

- (ア) 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の形成を図るとともに、地域の生活利便性の向上に寄与する機能を誘導する。
- (イ) 災害時に地域住民等の避難場所となる大規模なオープンスペースを創出するなど、地域の防災性を向上させる。
- (ウ) 主要生活道路などの都市基盤整備の促進や歩行者動線を強化し、地区内の安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。
- (エ) 土地利用転換の機会を捉え、隅田川のスーパー堤防整備を行い、地震への安全性向上と潤いのある水辺空間の創出を図る。
- (オ) 地区内に緑豊かな広場等を設け、スーパー堤防整備と併せて良好で快適な外部空間を創出し、水辺の親水性の高い景観形成を図る。



イ 主要な公共施設及び地区施設の配置及び規模

安全で快適な歩行者ネットワークとしての広場、歩行者通路、歩道状空地等を下図のとおり配置する。



【主要な公共施設及び地区施設一覧】

変更箇所	変更（追加）内容					
	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
主要な 公共施設	道路	地区幹線道路1号	12m	約280m	—	一部拡幅
		地区幹線道路2号	12m	約290m	—	新設
	その他 公共空地	広場1号	—	—	約1,000m ²	新設
		広場2号	—	—	約800m ²	新設
		広場3号	—	—	約3,000m ²	新設
	歩行者通路1号	12m	約110m	—	新設	
地区施設	道路	区画道路1号	7.2m	約55m	—	新設
		区画道路2号	10m	約220m	—	新設
		区画道路3号	12m	約100m	—	新設
		区画道路4号	12m	約70m	—	新設
	その他 公共空地	広場4号	—	—	約800m ²	新設
		広場5号	—	—	約500m ²	新設
		歩行者通路2号	6m	約80m	—	新設
		歩行者通路3号	2m	約85m	—	新設
		歩道状空地1号	2m	約230m	—	新設
		歩道状空地2号	2m	約115m	—	新設
		歩道状空地3号	6m	約85m	—	新設
		歩道状空地4号	2m	約210m	—	新設
		歩道状空地5号	3m	約225m	—	新設
歩道状空地6号	2m	約70m	—	新設		

ウ 建築物等の用途の制限

良質な住環境を維持するため、建築物等の用途を制限する。

(ア) B地区

- ① 地域の生活利便性の向上に寄与する機能を導入するため、建築基準法別表第2（へ）項に掲げる建築物を規制する。
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に掲げる建築物及び第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物等を規制する。

(イ) C地区

- ① 良質な住環境の整備を促進するため。建築基準法別表第2（ほ）項に掲げる建築物を規制する。
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に掲げる建築物及び第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物等を規制する。

エ 建築物の容積率及び高さの最高限度

新たに地区整備計画を策定する各地区に容積率及び高さの最高限度を以下のとおり定める。

変更（追加）内容					
種類	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C-1地区	C-2地区
建築物の容積率の最高限度	10分の40	10分の30	10分の40	10分の40	10分の40
建築物等の高さの最高限度	125m	40m	140m	105m	130m

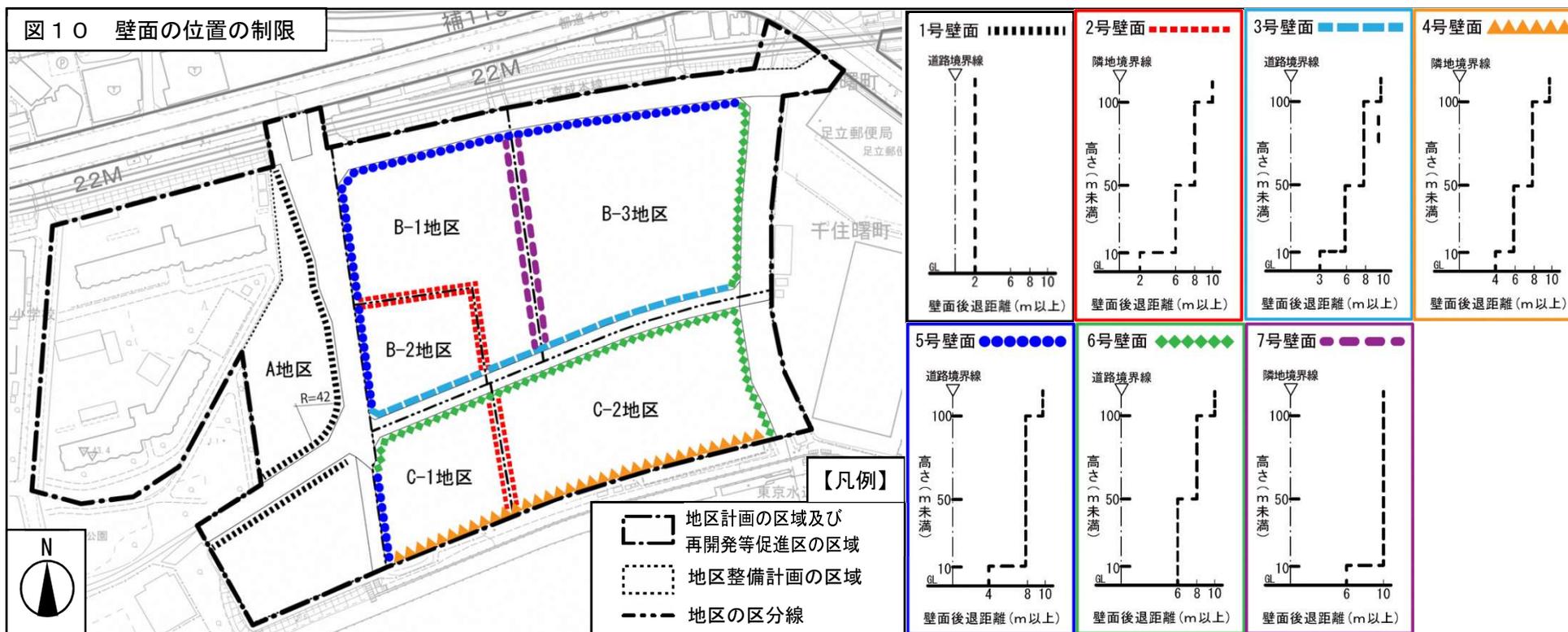
※ 建築物の高さはAP+2.7mからの高さによる。

オ 壁面の位置の制限

ゆとりと潤いのある歩行者空間を創出するため、以下の通り壁面の位置の制限を定める。なお、以下に示す建築物等の部分はこの限りではない。

- (ア) 歩行者の安全を確保するために必要なひさしの部分その他これに類するもの
- (イ) 階段、スロープ、エスカレーター、エレベーター、その他これらに類するもの
- (ウ) 給排気口又は採光のための建築物の部分
- (エ) 建築物の地盤面下の部分

※ 地盤面 建築物が周囲の地面と接する位置



この地図は、国土地理院長の承認（平29開公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（6都市基交第1437号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）6都市基街都第206号、令和6年10月22日（承認番号）6都市基交都第54号、令和6年10月24日

カ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

魅力ある都市景観を創造するため、以下のとおり、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

(ア) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。

(イ) 屋外広告物は、都市景観に十分配慮したものとする。

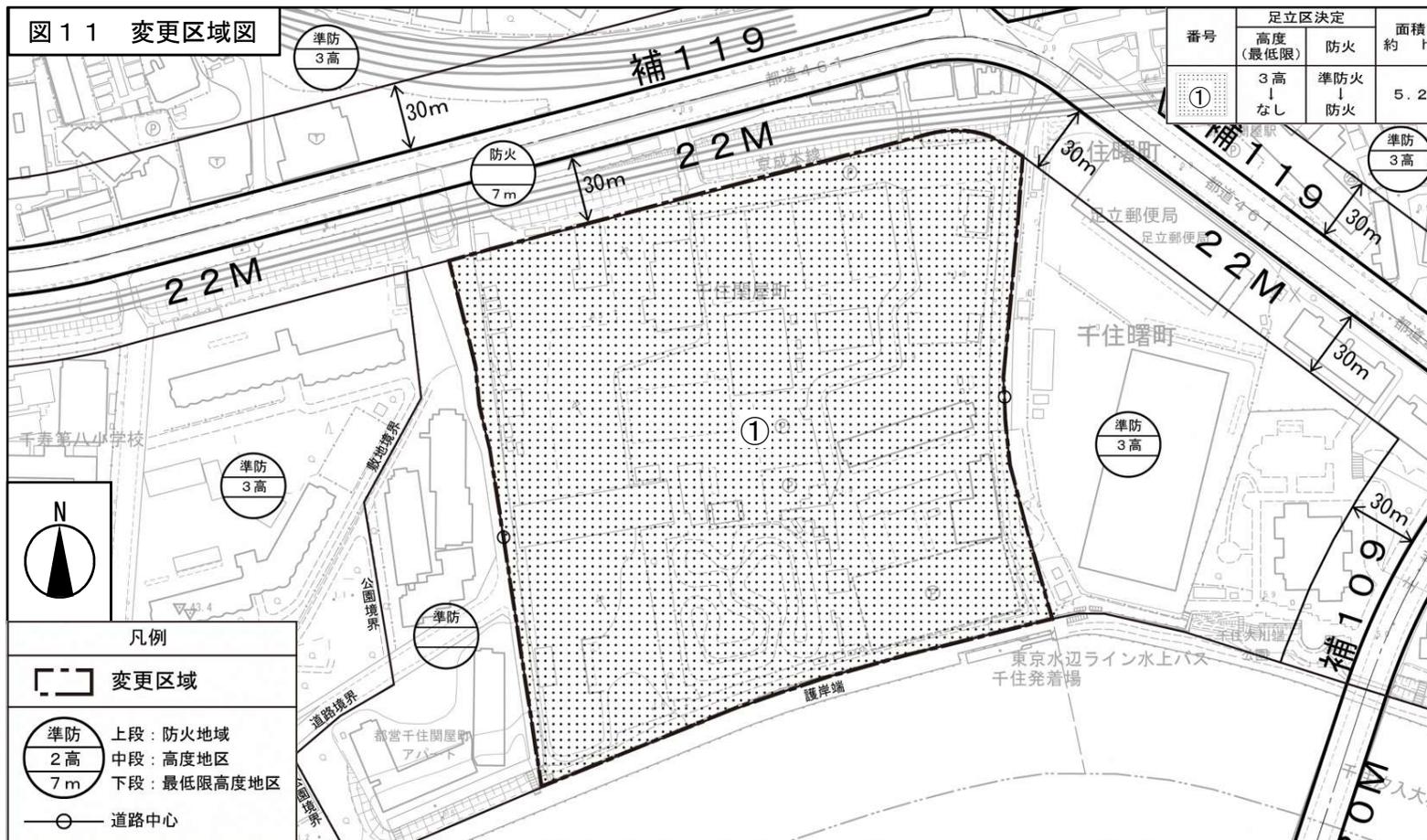
(ウ) 川へのアクセス空間の形成に配慮する。

キ 垣又はさくの構造の制限

景観形成や見通し確保を図るため、建築物に附属する門又は塀の構造は、生け垣又はネットフェンス等とする。

(2) 高度地区、防火地域及び準防火地域の変更（足立区決定） ☆議案書87～98ページ

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、以下の区域について、高度地区、防火地域及び準防火地域を変更する。



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

	高度地区	防火地域	面積
変更前	第3種	準防火地域	約5.2ha
変更後	指定なし	防火地域	

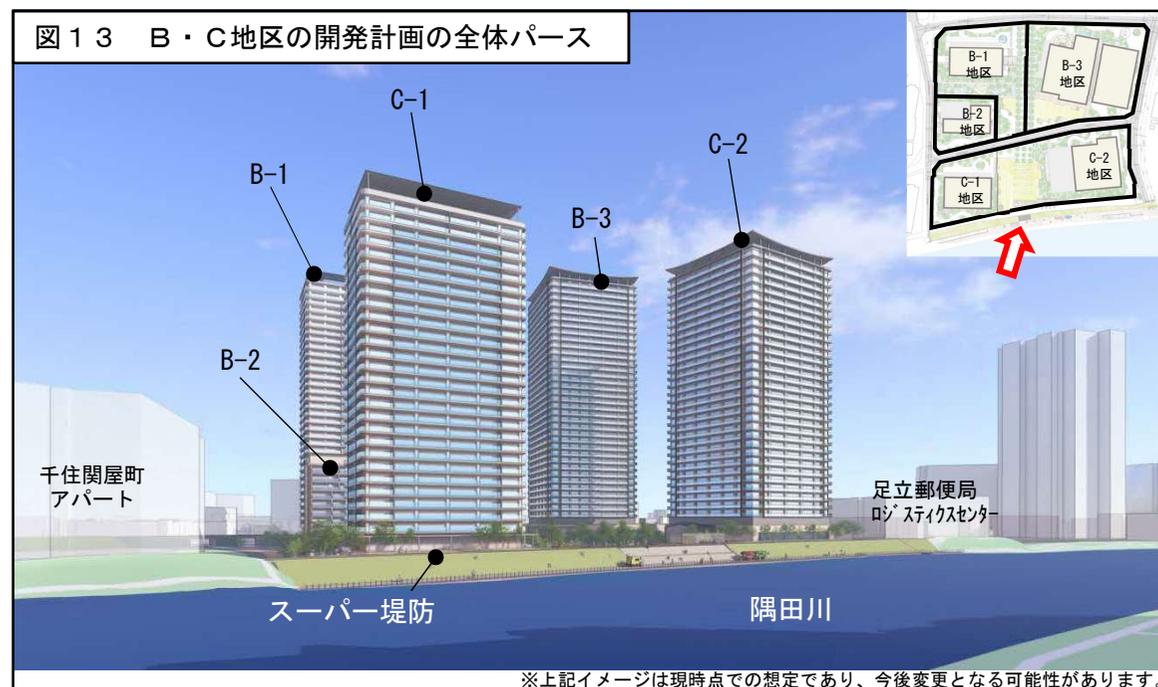
5 開発計画の概要

(1) 施設計画

質の高い多様な住宅を2期に分けて段階的に整備する。

(2) 地域貢献

地域に不足する商業機能・生活支援機能等や需要に対応する子育て支援・高齢者向けデイサービス機能を導入する。



(3) 防災計画

- ア オープンスペースと緊急車両動線の確保
 地区内に非常時には周辺住民が避難できるまとまりのあるオープンスペースを確保し、地域の防災性向上を図る。
 また、地区内に新たな道路ネットワークを形成し、スーパー堤防整備と合わせ、防災船着場等からの緊急車両動線を確保する。
- イ 垂直避難場所の整備
 水害時に周辺住民が利用可能な垂直避難場所（想定収容人数 500 人）を確保する。
- ウ 今後の予定
 (ア) 地元協議会等と災害時の連携について協議していく。
 (イ) オープンスペースの災害時の使用方法について、関係各所と協議を進め、有効な利用方法を検討していく。



図14 計画地や防災船着場、関屋公園を繋ぐ緊急車両・管理用車両動線

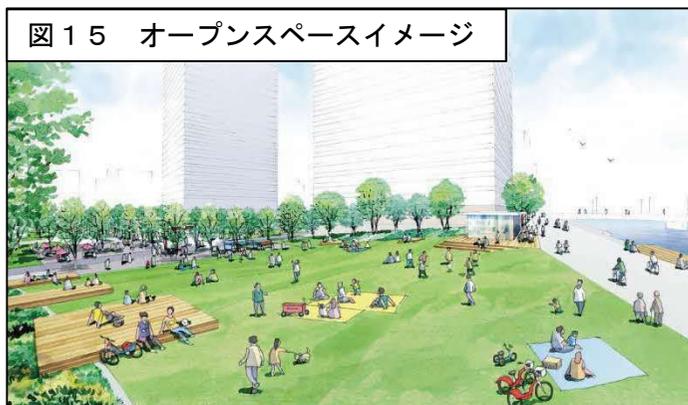


図15 オープンスペースイメージ



図16 スーパー堤防イメージ

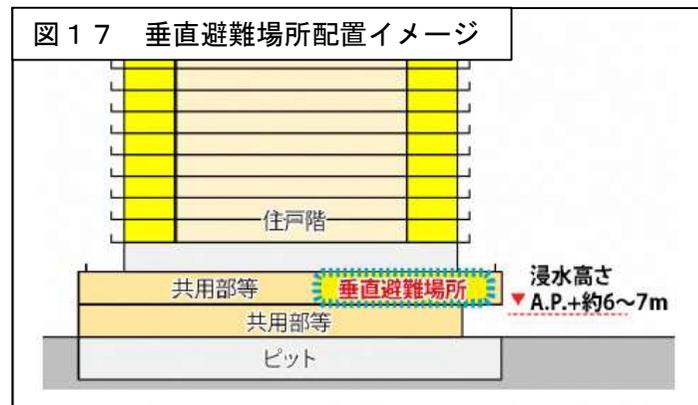


図17 垂直避難場所配置イメージ

(出典：東京都建設局 HP)

6 都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和 6年	12月 5日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会
	12月 6日 ~ 19日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧
	12月20日	第81回足立区都市計画審議会（報告）
令和 7年	1月24日	都市計画法第19条に基づく東京都知事協議の回答（意見なし）
	2月19日	都市計画法第17条に基づく都市計画案の説明会
	2月19日 ~ 3月 5日	都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧
<hr/>		
	3月21日	第82回足立区都市計画審議会（審議）
	5月中旬	第249回東京都都市計画審議会（審議）
	6月中旬	都市計画決定・告示