

第86回足立区都市計画審議会（令和8年3月）

第1号議案 北千住駅東口周辺地区関連の意見書の要旨

- 1-2 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- 1-3 東京都市計画高度利用地区の変更
- 1-4 東京都市計画第一種市街地再開発事業
北千住駅前地区第一種市街地再開発事業の決定
- 1-5 東京都市計画地区計画千住旭町地区地区計画の変更

(1) 都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨・・・P1

意見書 1通

その他の意見 1通

参考：都市計画法第16条第2項に係るもの・・・P4

意見書 2通

その他の意見 2通

意見書の要旨

都市計画の名称：東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

東京都市計画高度利用地区の変更

東京都市計画第一種市街地再開発事業北千住駅前地区第一種市街地再開発事業の決定

東京都市計画地区計画千住旭町地区地区計画の変更

原案の公告 令和8年2月18日
縦覧・意見書期間 令和8年2月18日～令和8年3月4日
意見書 1通
その他の意見 1通

意見書の要旨	足立区の見解
<p>一方的にこの地から追い出されなければならないのか。長年営んだ店と地震に備え鉄骨に建て替えた終の棲家を失う再開発は寝耳に水であった。</p> <p>現在の10坪の土地では、新築マンションへの入居や高額な管理費・固定資産税の支払いが続くか不安でならない。</p> <p>道路拡張や防災の大義名分は理解できるが、部分的な整備はできなかったのか。</p> <p>40億円もの建設費に区の補助が出る事業でありながら説明が足りない。</p> <p>一人の人生を大きく変える事業に対し、今住んでいる人たちへの再度の聞き取り調査と納得のいく対応を求める。</p>	<p>北千住駅東口は、木造住宅が密集しており、防災上の課題を抱えている地域です。市街地再開発事業は、地域が抱える防災上の課題解消や駅前環境の整備に資する、不可欠な事業であると認識しております。</p> <p>それと同時に、現在お住まいの方々の生活再建や営業継続に関する不安を解消することは、何よりも重要であると考えております。</p> <p>こうした認識のもとで、事業の進捗に応じた形式的な説明に留まることなく、一人ひとりのご事情に寄り添った「個別相談」や「丁寧な聞き取り」を尽くし、きめ細やかな対応を行うよう、準備組合を強く指導してまいります。</p> <p>今後とも、権利者の皆様のご意見を真摯に伺いながら、適切に事業を推進してまいります。</p>

その他の意見の要旨	足立区の見解
<p>各「都市計画の案の理由書」の第2項には、「快適な居住環境整備」や「にぎわい」等の背景等が掲げられている。これら「背景を踏まえ」て「検討した結果」、「防火地域及び準防火地域を変更」や「第一種市街地再開発事業を決定」等の各変更を行うとしているが、各変更に至るまでの「検討」の中身などが不明である。</p> <p>そのため、その中身や過程の是非、及び各変更内容の是非を検証することができない。どのような検討をしたのかについて、理由書等に、具体的な説明を盛り込むべきである。</p>	<p>「快適な居住環境の整備」や「歩行者の回遊性」、「にぎわいの創出」といった課題への対応については、地区まちづくり構想や計画の改定において検討を重ねており、その内容は各計画に示されています。</p> <p>本都市計画案は、これら上位計画に基づき、土地の合理的利用や防災性の向上を図るための具体的な変更案として作成いたしました。</p> <p>理由書は変更内容を簡潔に示す文書であるため、詳細な検討経緯の記載は困難ですが、今後は、計画決定および変更の必要性・妥当性がより明確に伝わるよう努めてまいります。</p>
<p>背景等についての達成具合の事後的な検証可能性を担保すべく、理由書等に、客観的に判断可能な事柄（指標等）を設定すべきである。</p>	<p>「快適な居住環境の整備」や「歩行者の回遊性」、「にぎわいの創出」や課題の解消等については、商業・宿泊施設の誘導、駅直結デッキ、広場、歩道状空地の整備を進めるとともに、これらに伴う交流空間の創出やコミュニティ形成など、多角的な観点から図られるものと考えています。</p> <p>そのため、現時点で理由書等に指標を設定するなどの変更は行いませんが、事業完了後には、費用便益比の算定を含む事後評価を実施し、事業の妥当性や整備効果について客観的な検証を行ってまいります。</p>
<p>各理由書には、地権者等の権利保護についての記載が見当たらないが、都市計画案の実現には地権者の権利利益への影響が避けられない。そのため、都市計画法や憲法の理念に沿うよう、理由書等に地権者等の権利利益保護について明記すべきである。</p>	<p>従前の権利者の皆様の意向を尊重し、その権利を適正に保護することは、再開発事業を円滑に推進する上で重要であると認識しております。</p> <p>ご指摘の金銭負担の有無、権利変換比率の確保、および従前の事業継続に関する具体的な事項は、都市再開発法に基づき、今後</p>

<p>その際、次の3点についても理由書等に明記し、「土地利用上の観点からの検討」の際に考慮すべきである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 再開発事業において、区域内地権者の金銭負担がないこと 2 再開発事業において、区域内地権者が十分な権利変換比率を確保できること 3 再開発事業において、区域内地権者が従前の各事業を継続できること 	<p>策定される「事業計画」や「権利変換計画」において定められるものであります。</p> <p>そのため、理由書等の変更は行いませんが、引き続き準備組合に対し、権利者の皆様の意向や権利保護の観点から丁寧かつ十分な説明を行うとともに、それらが適切に反映された事業計画を作成するよう、区として指導してまいります。</p>
<p>今回の各都市計画案の公表及び意見書受付は、北千住駅前地区市街地再開発準備組合から「再開発事業に関する事業計画」（収支計画や権利変換計画を含むもの）が一切示されない中でのものである。</p> <p>これは、都市計画の適法性にもかかわる極めて重要な事柄であると考えるため、速やかな是正が必要である。</p>	<p>今回の都市計画案は土地利用の枠組みを定めるものであり、具体的な収支計画や権利変換計画の詳細は、今後策定される「事業計画」等で定められる事項となります。</p> <p>適切な時期に十分な情報提供がなされるよう、引き続き準備組合を指導してまいります。</p>

参考：都市計画法第16条第2項に係るもの

意見書の要旨	足立区の見解
<p>都市計画及び再開発事業においては、地区計画の目標などの課題解決にのみ固執するのではなく、従前の権利者の権利を侵害しないとの視点が極めて重要であるため、都市計画案の内容として、次の3点を考慮すべきである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 再開発事業において、区域内地権者の金銭負担がないこと 2 再開発事業において、区域内地権者が十分な権利変換比率を確保できること 3 再開発事業において、区域内地権者（事業者）が従前の各事業を継続できること 	<p>従前の権利者の皆様の意向を尊重し、その権利を適正に保護することは、再開発事業を円滑に推進する上で重要であると認識しております。</p> <p>ご指摘の金銭負担の有無、権利変換比率の確保、および従前の事業継続に関する具体的な事項は、都市再開発法に基づき、今後策定される「事業計画」や「権利変換計画」において定められるものであります。</p> <p>従いまして、現時点において都市計画原案の変更は予定しておりませんが、引き続き準備組合に対し、権利者の皆様の意向や権利保護の観点から丁寧かつ十分な説明を行うとともに、それらが適切に反映された事業計画を作成するよう、区として指導してまいります。</p>
<p>準備組合より示されている収支計画や権利変換計画等の内容が含まれた『再開発事業に関する事業計画』を、可及的速やかに区域内地権者等の関係者へ提示されたい。</p>	<p>今回の都市計画原案は土地利用の枠組みを定めるものであり、具体的な収支計画や権利変換計画の詳細は、今後策定される「事業計画」等で定められる事項となります。</p> <p>そのため、区から書面を示すことはできませんが、区として、適切な時期に十分な情報提供がなされるよう、引き続き準備組合を指導してまいります。</p>
<p>都市計画の質を向上させ、立案時の判断過程を充実させるとともに、事後の検証可能性を担保するため、地区計画の目標に掲げられた各課題を可能な限り客観化すべきである。</p>	<p>地区計画の目標に掲げる「賑わい」は、商業・宿泊施設の誘導や駅直結のデッキ、広場、歩道状空地等の整備を通じ、駅東西の接続性向上による回遊性の強化や広場活用による滞留・交流空間</p>

<p>そこで「にぎわい」について、例えば「人の数・幅の広がり、滞在時間の増加、地区内の社会的・経済的交流数の増加」など、客観的に判断可能な指標を設定し、それを都市計画において考慮すべきである。</p>	<p>の創出、さらにはコミュニティの創造など、多角的な観点からまちが活気づくことを目指しています。</p> <p>そのため、指標を直接計画内に明記する等の変更は予定しておりませんが、いただいた視点は、現在策定準備中のエリアデザイン計画等において参考とさせていただきます。</p>
<p>住民や地権者への説明が不十分である。</p>	<p>本都市計画案の作成に際しましては、広くご意見を伺うため、これまでに素案説明会を2回、本原案説明会を2回の計4回開催いたしました。各回とも限られた時間ではございましたが、会場での質疑や閉会後の個別相談を通じ、多くの方々から直接ご意見をいただいたことから、一定の周知と意見聴取の機会を確保できたものと認識しております。</p> <p>また、説明会後もお問合せに応じられるように、窓口のご案内をさせていただいております。</p> <p>説明会等で寄せられたご不安やご意見は、今後の計画作成における参考とさせていただきます。</p> <p>今後も、都市計画法第17条に基づく「案」の公告・縦覧や意見書の受付など、法令に基づいた手続きを適正に進め、皆様のご意見を伺う機会を確保してまいります。</p> <p>また、権利者の皆様のご不安を解消するため、区は引き続き準備組合に対し、未加入の方を含む全権利者への丁寧な個別面談を継続し、十分な説明を尽くすよう指導してまいります。</p>

<p>29階建ての採算性や高層建物の圧迫感、火災時の梯子車の対応、風や日影シミュレーションの正確性、竣工後の相談先の不明確さ、日影図面の不明瞭さについて懸念がある。</p>	<p>準備組合の施設計画は、駅前の土地を高度利用し、駅直結デッキや広場等の整備による駅前交通環境の改善やバリアフリー動線の確保といった地域の課題解決を図るとともに、事業成立性を考慮して現在の建物規模としています。また、高層部を壁面後退させるとともに、低層部の意匠や高さを周辺の街並みと調和させることで周辺への圧迫感軽減に配慮しております。</p> <p>区は、この施設計画に沿って建物が建築できるよう都市計画を定めます。</p> <p>火災対策は、建物の不燃化に加え、法令に基づく消火設備等の整備により、高層階の安全性も確保した計画となるよう準備組合と協議してまいります。</p> <p>各種シミュレーションは専門的手法に基づき検証済みですが、ご不明な点があれば準備組合より再度説明を行うなど、不安の解消に努めるよう促してまいります。</p> <p>また、建物竣工後から市街地再開発組合が解散するまでの間においても、周辺環境への影響等に適切に対応できる相談体制が維持されるよう、準備組合に対して体制整備を指導してまいります。</p>
--	--

その他の意見の要旨	足立区の見解
<p>現行案の目標文は一般的・定型的な表現に留まり、約400年にわたり形成されてきた千住の歴史的・文化的文脈が適切に位置づけられていない。旧宿場町としての成り立ちを基盤とした地域固有の背景や価値を明示しないことは、計画の方向性を弱めるものとする。</p>	<p>都市計画マスタープランにおいて、西口の旧日光街道周辺は「文化・歴史・観光拠点」として歴史的景観の形成を図る一方、東口周辺は駅を核とした拠点化と防災性の向上を図るべき区域として位置付けられています。</p> <p>当地区計画ではこの方針に基づき、敷地の共同化や高度利用を</p>

<p>駅前再開発においても、同質的な都市空間の再生産ではなく「千住らしさ」や「歴史・文化の継承」を目標に据えるべきである。</p> <p>全国各地の再開発駅前と同質的な都市空間を再生産するのではなく、「千住らしさ」や「地域の歴史・文化の継承」といった視点を明確に据えた都市像を、地区計画の目標として明示すべきである。</p>	<p>通じて、駅東口の顔にふさわしい賑わい拠点の形成と、災害に強い安全なまちづくりを目標としています。</p> <p>「千住らしさ」や「歴史・文化の継承」については、駅東西のネットワークを強化し、西口の歴史的魅力と東口の新たな活力を連携させることで、まち全体としてその価値を高めていく考えです。</p> <p>このため、今回は目標の記述を変更する考えはありません。</p> <p>今後は、現在策定準備中の「千住エリアデザイン計画」とも整合を図りつつ、地域固有の価値を活かしたまちづくりについて、引き続き検討を進めてまいります。</p>
<p>導入から約20年が経過した85㎡の最低敷地面積規制は、現在の市街地構造や居住実態を踏まえないまま継続されており、制度的妥当性に問題があると考えます。</p> <p>地価高騰に加え、比較的大きな最低敷地面積規制が戸建て供給を困難にし、居住層の偏った市街地形成を促している可能性がある。</p> <p>小学校に近接する本地区では、ファミリー世帯の定住を促すことは、地域の持続性や公共サービス維持に観点からも重要である。駅前再開発のみに頼らず、既成市街地でもファミリー世帯が定住できる住宅供給の可能性を確保する必要がある。</p> <p>定住人口増加と地域コミュニティの持続性を重視する観点から規制の見直しを求める多様な世帯の定住と地域の持続性を重視した規制の見直しを強く求める。</p>	<p>千住旭町地区地区計画における既成市街地ゾーンでは、これまで防災性の向上と多世代が共生できる住まいづくりを目標に掲げてまいりました。その一環として、居住環境の質を担保するとともに、土地の細分化に伴う住宅の過密化や、それに起因する防災機能の低下を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を83㎡に設定しております。</p> <p>敷地面積の制限は、地権者の皆様や地域住民の方々にとって資産価値や土地利用に直結する極めて重要な事項と認識していません。</p> <p>今回の地区計画の変更は大規模敷地ゾーン内の「賑わい拠点地区」と位置付けた再開発エリアにおける変更のため、規制市街地ゾーンの敷地面積の最低限度を見直す考えはありませんが、今後、規制市街地ゾーンの見直しを行う際は、地区計画策定以降の都市計画変更の推移や近年の社会情勢の変化および実際の土地利用の変遷を十分に踏まえ、変更の必要性やその内容について、</p>

	慎重に検討を進めてまいります。
地域住民の「下町情緒を残してほしい」との意見とは相いれない計画になっている。	<p>準備組合の計画では、学園西通りに面した路面型店舗の配置や、周辺の街並みの高さ制限と整合を図った基壇部の形成により、既存の商店街等との調和を図っています。</p> <p>千住の魅力である下町情緒を継承し、新たな賑わいと地域が共生できる魅力的なまちづくりが実現するよう、引き続き準備組合と協議を重ねてまいります。</p>
<p>エレベーター設置は長年の地域の願いであるが、そのためにこれほど高い建物が必要なのか疑問がある。</p> <p>また、千住の象徴でもある銭湯がなくなってしまう計画であり、区として認めるべきではない。</p>	<p>本計画は、エレベーター設置によるバリアフリー動線確保だけでなく、駅直結デッキや広場等の整備による駅前交通環境の改善や避難場所の確保といった地域の課題解決を図るために現在の建物規模としています。</p> <p>また、銭湯については現在も準備組合が権利者と協議を継続中です。権利者の意向を尊重しつつ、丁寧な説明を尽くすよう、引き続き準備組合を指導してまいります。</p>
区が保有するはずの権利床もどうなるのかも示されておらず、原案のままでは地域住民にとっても公共性が乏しいと言わざるを得ない。	<p>区が取得する床については現在準備組合と協議中ですが、大規模水害時の垂直避難場所や地域に資する公共サービス等に活用できるよう検討を進めてまいります。</p> <p>引き続き地域の課題解決など公共性の高い計画となるよう準備組合と協議してまいります。</p>
すべての地権者が賛成していない中で、行政側が率先して案を認可していく動きは、この計画に同意していない地権者の思いを考慮しない姿であり容認できない。	<p>今回は再開発事業が可能となるよう都市計画を定めるものです。</p> <p>事業の認可にあたっては多くの地権者の同意に基づいて進められるよう準備組合を指導してまいります。</p>

大規模再開発は将来の建て替えが難しく、持続可能とは言えない。土地と建物の交換は本質的に異なる価値の交換であり、等価交換とは言えないため、地権者が損をする可能性のある手法は避けるべきである。地権者が現在と同様に住み続けられる再開発のあり方を再検討すべきである。

土地建物の権利については、都市再開発法に基づく権利変換手法を用いて行われます。

権利者の皆様の意向や権利保護の観点から丁寧かつ十分な説明を行うとともに、それらが適切に反映された計画となるよう、引き続き準備組合を指導してまいります。