

第1号議案 北千住駅東口周辺地区関連

1-1 東京都市計画用途地域の変更（東京都からの意見照会）

上記の議案を提出する。

令和8年 3月25日

提出者 足立区長 近藤 弥生

東京都市計画用途地域の内容を、別添計画図書のとおり変更するにあたり意見聴取する。

（提案理由）

東京都市計画用途地域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18条第1項の規定に基づき、東京都から足立区の意見を聞くための照会があった。

この照会に対して回答するため、足立区都市計画審議会に提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（足立区分、千住旭町地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、北千住駅東口に近接し足立区の顔である千住地域の一翼を担う地区である。一方で、駅至近にかかわらず、オープンスペースの不足による交通錯そうや、狭小敷地や無接道敷地が多いことなどにより老朽木造建築物の更新が進まず、防災上の課題を抱えている。

足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月改定）で本地区は、足立区の広域拠点に位置付けられ、土地の高度利用や都市機能の更新・集約により、高度な都市機能の導入、快適な居住環境整備及び歩行者の回遊性を考慮したまちづくりを進めるとともに、駅東西の歩行者ネットワークの強化や駅周辺におけるユニバーサルデザインの導入とバリアフリー化を図ることとされている。

また、千住旭町地区地区まちづくり計画（令和7年3月変更）では、駅前において高度利用を図り、駅東西の回遊性を高めるとともに、駅前を居心地が良く歩きたくなるまちの起点とすることで、周辺にまちづくり機運を波及させていくこととしている。

このような状況の中、東口駅前において地域の課題を解決し、魅力的な駅前拠点を実現するため、バリアフリー動線となる駅に接続するデッキや駅前の憩いと交流の場となる広場等の整備に向け、市街地再開発事業によるまちづくりの検討が行われてきた。

こうしたことから、駅前の都市基盤施設の再編や敷地の共同化・高度利用及び防災性の向上を図り、東口駅前周辺の顔としてふさわしいにぎわい拠点を形成し、市街地再開発事業による土地利用転換を適切に誘導するため、千住旭町地区地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約0.4ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。

7 都市政士第1015号
令和 8 年 1 月 27 日

足立区長
近藤 弥生 殿

東京都
上記代表者 東京都知事
小池 百合子
(公印省略)

東京都市計画用途地域の変更について (照会)

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、貴区の御意見を伺います。
なお、令和 8 年 4 月 21 日までに御回答願います。

添付書類

- 1 総括図
- 2 計画図
- 3 計画書



東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

(足立区分)

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種 低層住居 専用地域	約 71.2	以下 6/10	以下 3/10	—	—	10	約 1.5
	4.4	10/10	5/10	—	—	10	0.1
	5.8	15/10	5/10	—	—	10	0.1
	306.4	15/10	5/10	—	—	12	6.4
	13.2	15/10	6/10	—	—	10	0.3
	4.9	15/10	6/10	1.0	—	10	0.1
小計	405.9						8.4
第二種 低層住居 専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 %
第一種 中高層住居 専用地域	約 96.9	以下 15/10	以下 5/10	m —	m ² —	m —	約 % 2.0
小計	929.6	20/10	6/10	—	—	—	19.3
	113.9	30/10	6/10	—	—	—	2.4
小計	1,140.4						23.6
第二種 中高層住居 専用地域	約 87.1	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 1.8
小計	87.1						1.8
第一種 住居地域	約 549.6	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 11.4
小計	32.2	20/10	8/10	—	—	—	0.7
	521.2	30/10	6/10	—	—	—	10.8
	68.9	30/10	8/10	—	—	—	1.4
	5.1	40/10	6/10	—	—	—	0.1
	1,177.0						24.4
第二種 住居地域	約 9.3	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.2
小計	3.0	30/10	6/10	—	—	—	0.1
	3.2	30/10	8/10	—	—	—	0.1
	15.5						0.3

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
準住居地域	約 1.2	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.0
	60.4	30/10	6/10	—	—	—	1.3
	29.3	40/10	6/10	—	—	—	0.6
	小計	90.9					1.9
近隣商業 地域	約 1.4	以下 20/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.0
	395.0	30/10	8/10	—	—	—	8.2
	104.5	40/10	8/10	—	—	—	2.2
小計	500.9					10.4	
商業地域	約 37.1	以下 40/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.8
	39.3	50/10	8/10	—	—	—	0.8
	26.1	60/10	8/10	—	—	—	0.5
小計	102.5					2.1	
準工業地域	約 488.1	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 10.1
	167.2	20/10	8/10	—	—	—	3.5
	190.9	30/10	6/10	—	—	—	4.0
	139.8	30/10	8/10	—	—	—	2.9
	133.0	40/10	6/10	—	—	—	2.8
	3.3	40/10	8/10	—	—	—	0.1
小計	1,122.3					23.3	
工業地域	約 120.9	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 2.5
	36.4	30/10	6/10	—	—	—	0.8
	10.0	40/10	6/10	—	—	—	0.2
	小計	167.3					3.5
工業専用 地域	約 13.5	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.3
小計	13.5						0.3
合計	約 4,823.3						% 100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：千住旭町地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。
(足立区分)

種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の最 低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	—	10	71.2	1.5	71.2	1.5	
	10/10	5/10	—	—	10	4.4	0.1	4.4	0.1	
	15/10	5/10	—	—	10	5.8	0.1	5.8	0.1	
	15/10	5/10	—	—	12	306.4	6.4	306.4	6.4	
	15/10	6/10	—	—	10	13.2	0.3	13.2	0.3	
小計	15/10	6/10	1.0	—	10	4.9	0.1	4.9	0.1	
						405.9	8.4	405.9	8.4	
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	—	—	96.9	2.0	96.9	2.0	
	20/10	6/10	—	—	—	929.6	19.3	929.6	19.3	
	30/10	6/10	—	—	—	113.9	2.4	113.9	2.4	
小計						1,140.4	23.6	1,140.4	23.6	
	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第二種 中高層住居 専用地域	20/10	6/10	—	—	—	87.1	1.8	87.1	1.8	
						87.1	1.8	87.1	1.8	
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	549.6	11.4	549.6	11.4	
	20/10	8/10	—	—	—	32.2	0.7	32.2	0.7	
	30/10	6/10	—	—	—	521.2	10.8	521.2	10.8	
	30/10	8/10	—	—	—	68.9	1.4	68.9	1.4	
	40/10	6/10	—	—	—	5.1	0.1	5.1	0.1	
小計						1,177.0	24.4	1,177.0	24.4	
	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第二種 住居地域	20/10	6/10	—	—	—	9.3	0.2	9.3	0.2	
	30/10	6/10	—	—	—	3.0	0.1	3.0	0.1	
	30/10	8/10	—	—	—	3.2	0.1	3.2	0.1	
小計						15.5	0.3	15.5	0.3	

種類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の最 低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準住居 地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	1.2	0.0	1.2	0.0	
	30/10	6/10	—	—	—	60.4	1.3	60.4	1.3	
	40/10	6/10	—	—	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
近隣商業 地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	1.4	0.0	1.4	0.0	
	30/10	8/10	—	—	—	(395.0)	(8.2)	(395.4)	(8.2)	△0.4
	40/10	8/10	—	—	—	104.5	2.2	104.5	2.2	
商業地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	(37.1)	(0.8)	(36.7)	(0.8)	0.4
	50/10	8/10	—	—	—	39.3	0.8	39.3	0.8	
	60/10	8/10	—	—	—	26.1	0.5	26.1	0.5	
準工業 地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	488.1	10.1	488.1	10.1	
	20/10	8/10	—	—	—	167.2	3.5	167.2	3.5	
	30/10	6/10	—	—	—	190.9	4.0	190.9	4.0	
	30/10	8/10	—	—	—	139.8	2.9	139.8	2.9	
	40/10	6/10	—	—	—	133.0	2.8	133.0	2.8	
工業地域 小計	40/10	8/10	—	—	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
						1,122.3	23.3	1,122.3	23.3	
	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	120.9	2.5	120.9	2.5	
工業専用 地域 小計	30/10	6/10	—	—	—	36.4	0.8	36.4	0.8	
	40/10	6/10	—	—	—	10.0	0.2	10.0	0.2	
						167.3	3.5	167.3	3.5	
工業専用 地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	13.5	0.3	13.5	0.3	
合計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						4,823.3	100	4,823.3	100	

変更概要

(足立区分)

変更箇所	変更前		変更後		面積	備考
足立区千住旭町地内	近隣商業地域 建蔽率 容積率	80% 300%	商業地域 建蔽率 容積率	80% 400%	約 0.4ha	用途及び容積率の変更

東京都市計画用途地域の変更
〔東京都決定〕
【総括図】



- 用途地域の変更による影響
用途地域の変更により、用途地域に適合しない用途は、用途地域に適合しない用途として扱われます。
用途地域の変更により、用途地域に適合しない用途は、用途地域に適合しない用途として扱われます。
用途地域の変更により、用途地域に適合しない用途は、用途地域に適合しない用途として扱われます。
- 用途地域の変更による影響
用途地域の変更により、用途地域に適合しない用途は、用途地域に適合しない用途として扱われます。
用途地域の変更により、用途地域に適合しない用途は、用途地域に適合しない用途として扱われます。

地区計画等の区域

第一種高度地区計画区域	第二種高度地区計画区域	第三種高度地区計画区域	第四種高度地区計画区域
第一種高度地区計画区域	第二種高度地区計画区域	第三種高度地区計画区域	第四種高度地区計画区域
第一種高度地区計画区域	第二種高度地区計画区域	第三種高度地区計画区域	第四種高度地区計画区域

用途地域	用途	容積率	高さ	その他
第一種高度地区計画区域	第一種高度地区計画区域	100%	20m	
第二種高度地区計画区域	第二種高度地区計画区域	100%	20m	
第三種高度地区計画区域	第三種高度地区計画区域	100%	20m	
第四種高度地区計画区域	第四種高度地区計画区域	100%	20m	
第一種高度地区計画区域	第一種高度地区計画区域	100%	20m	
第二種高度地区計画区域	第二種高度地区計画区域	100%	20m	
第三種高度地区計画区域	第三種高度地区計画区域	100%	20m	
第四種高度地区計画区域	第四種高度地区計画区域	100%	20m	

用途地域	用途	容積率	高さ	その他
第一種高度地区計画区域	第一種高度地区計画区域	100%	20m	
第二種高度地区計画区域	第二種高度地区計画区域	100%	20m	
第三種高度地区計画区域	第三種高度地区計画区域	100%	20m	
第四種高度地区計画区域	第四種高度地区計画区域	100%	20m	
第一種高度地区計画区域	第一種高度地区計画区域	100%	20m	
第二種高度地区計画区域	第二種高度地区計画区域	100%	20m	
第三種高度地区計画区域	第三種高度地区計画区域	100%	20m	
第四種高度地区計画区域	第四種高度地区計画区域	100%	20m	

変更箇所

用途地域による建築物の制限

用途地域	用途	容積率	高さ	その他
第一種高度地区計画区域	第一種高度地区計画区域	100%	20m	
第二種高度地区計画区域	第二種高度地区計画区域	100%	20m	
第三種高度地区計画区域	第三種高度地区計画区域	100%	20m	
第四種高度地区計画区域	第四種高度地区計画区域	100%	20m	
第一種高度地区計画区域	第一種高度地区計画区域	100%	20m	
第二種高度地区計画区域	第二種高度地区計画区域	100%	20m	
第三種高度地区計画区域	第三種高度地区計画区域	100%	20m	
第四種高度地区計画区域	第四種高度地区計画区域	100%	20m	

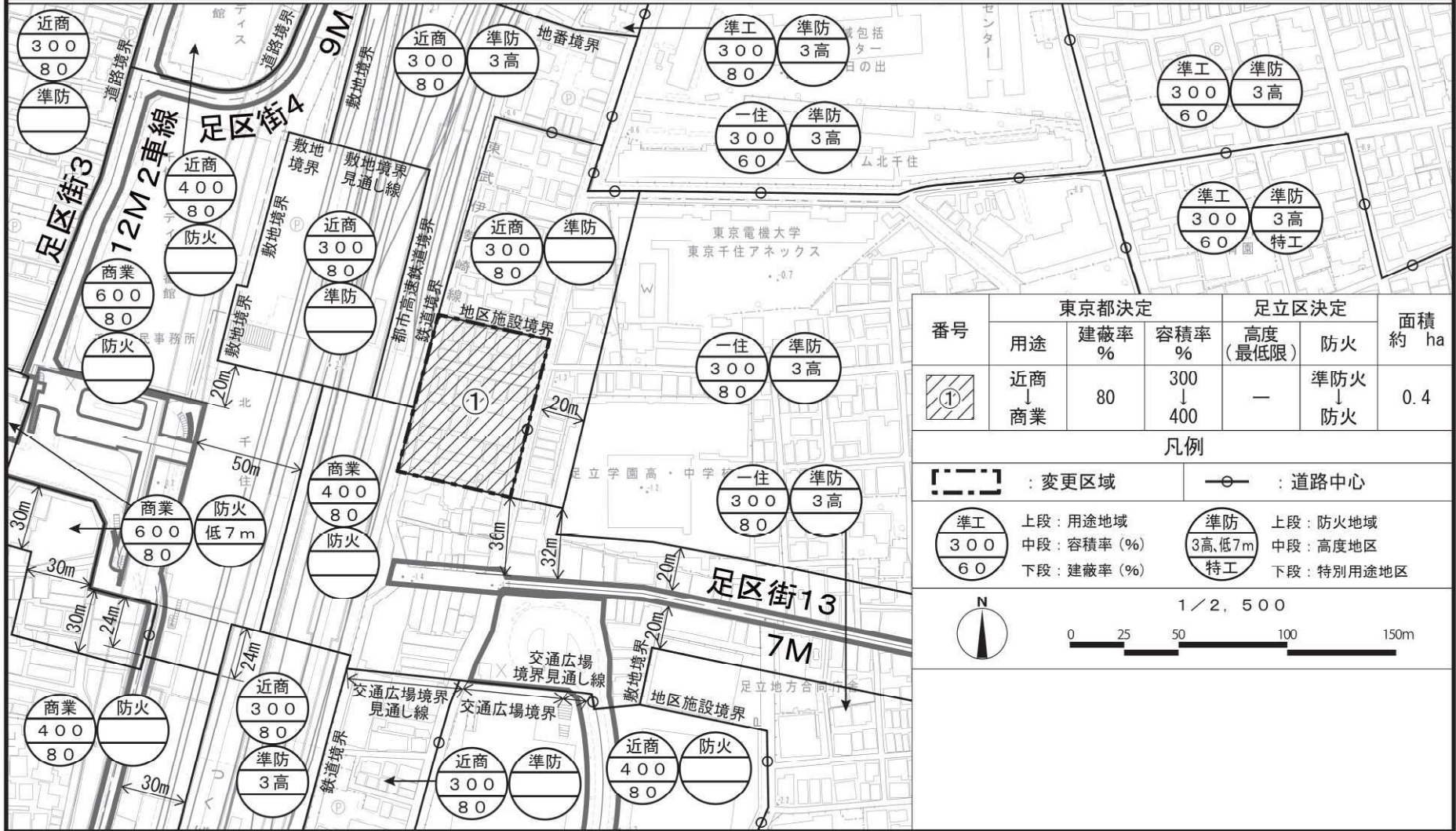
1/25,000 0 200 400 600 800 1000m

東京都市計画用途地域 計画図

[東京都決定]

[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]



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第13号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第1号、令和7年4月2日(承認番号)7都市基交都第1号、令和7年4月4日