

第1号議案 北千住駅東口周辺地区関連

1-3 東京都市計画高度利用地区の変更（足立区決定）

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

東京都市計画高度利用地区の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画高度利用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

東京都市計画高度利用地区（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するため、北千住駅前地区第一種市街地再開発事業を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、約0.6ヘクタールの区域について、高度利用地区を変更するものである。

東京都市計画高度利用地区の変更（足立区決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類 (地区名・区分)	面 積	建築物の容積率の 最高限度	建築物の容積率の 最低限度	建築物の建蔽率の 最高限度	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置の 制限	備考
高度利用地区 (北千住駅前地区)		約 0.6ha	65/10 (注1)	15/10	5/10 (注2)	200 m ²	計画図表示の とおり (注3)
	小計	約 0.6ha					
<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>(1) 建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が 1,000 m²未満の建築物にあっては、下記の数値を減じる。</p> <p>ア 500 m²未満の場合 10分の15</p> <p>イ 500 m²以上の場合 10分の10</p> <p>(2) 緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が 35%未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。</p> <p>(注2) 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれにも該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（バルコニー・ベランダ等は除く）は、計画図2に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、昇降機（エスカレーター、エレベーター）並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>(2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさしを設置するための柱、壁その他これらに類するもの</p>							

足立区内のその他の既決定の地区	面積	位置
高度利用地区	約 ha	
(綾瀬一丁目地区)	0.7	足立区綾瀬一丁目地内
(梅島駅北地区)	0.7	足立区梅島三丁目地内
(竹ノ塚駅西口南地区)	0.9	足立区西竹の塚一丁目及び伊興町見通各地内
(北千住駅西口地区)	2.6	足立区千住二・三・四丁目及び千住旭町各地内
(千住一丁目地区)	0.5	足立区千住一丁目及び千住二丁目各地内
小計	5.4	
合計	約 6.0ha	—

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

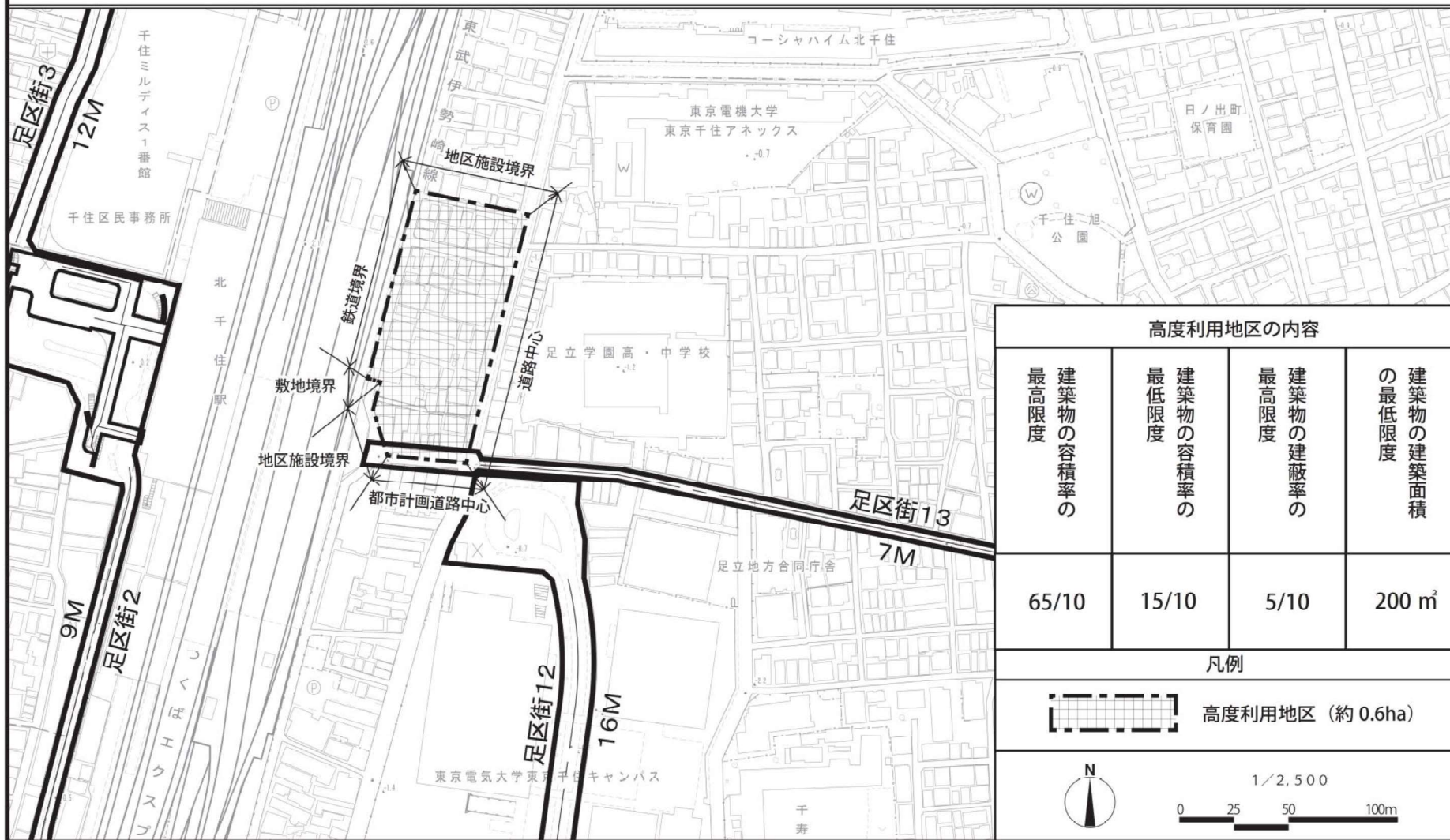
理由：北千住駅前地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

種類	変更箇所	変更面積	備考	
高度利用地区 (北千住駅前地区)	足立区千住旭町地内	約 0.6ha	追加	(既決定の地区) 綾瀬一丁目地区 梅島駅北地区 竹ノ塚駅西口南地区 北千住駅西口地区 千住一丁目地区

東京都市計画高度利用地区 北千住駅前地区 計画図1 区域図

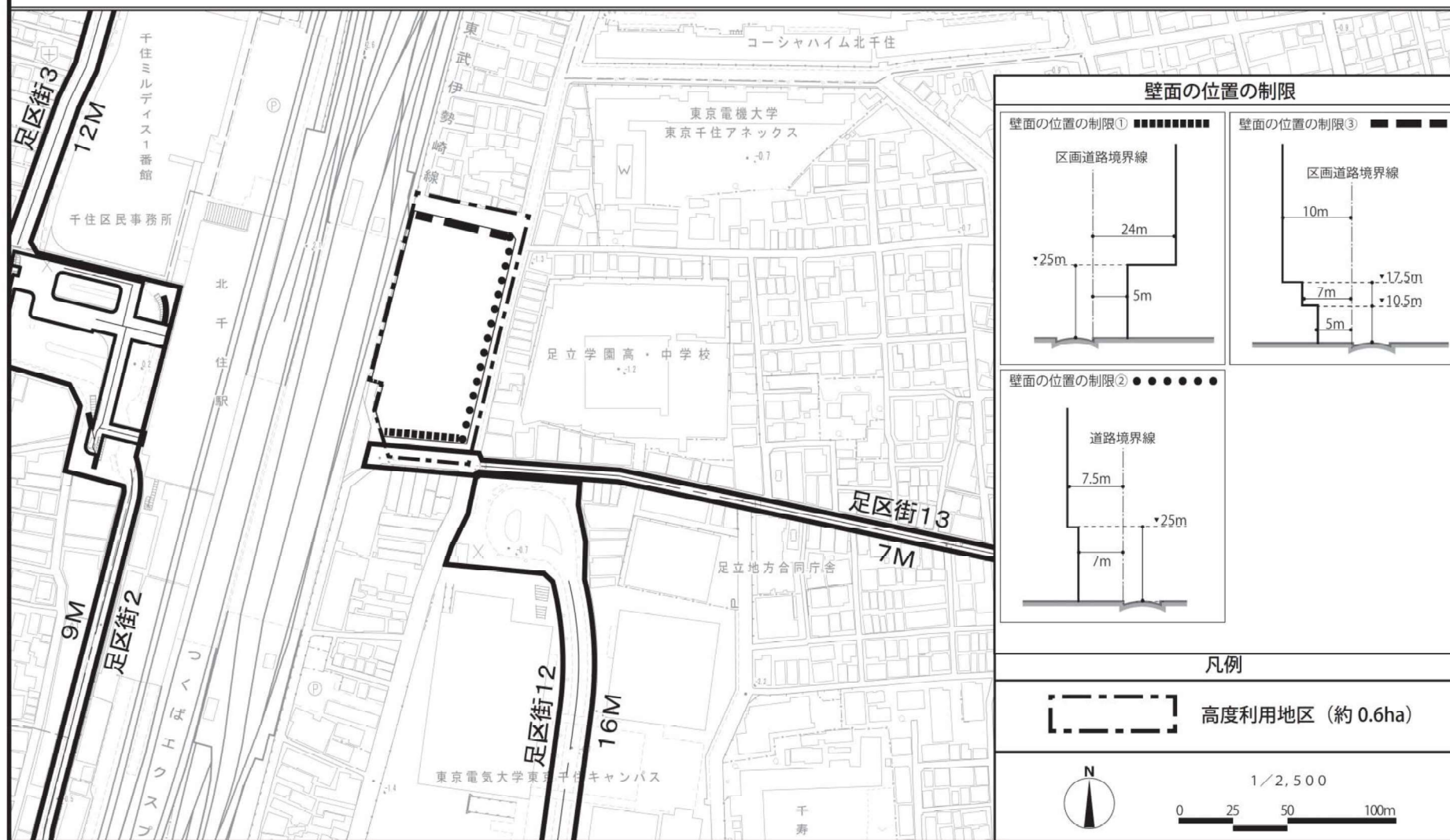
[足立区決定]



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

東京都市計画高度利用地区 北千住駅前地区 計画図2 壁面の位置の制限

〔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都市基交都第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