

第 1 号議案 北千住駅東口周辺地区関連

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（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和 8 年 3 月 2 5 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

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内容を、別添計画図書のとおり決定する。

（提案理由）

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内容を決定するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 1 9 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

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、約0.6ヘクタールの区域について、第一種市街地再開発事業を決定するものである。

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（足立区決定）

都市計画北千住駅前地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

[]内は全幅員を示す。

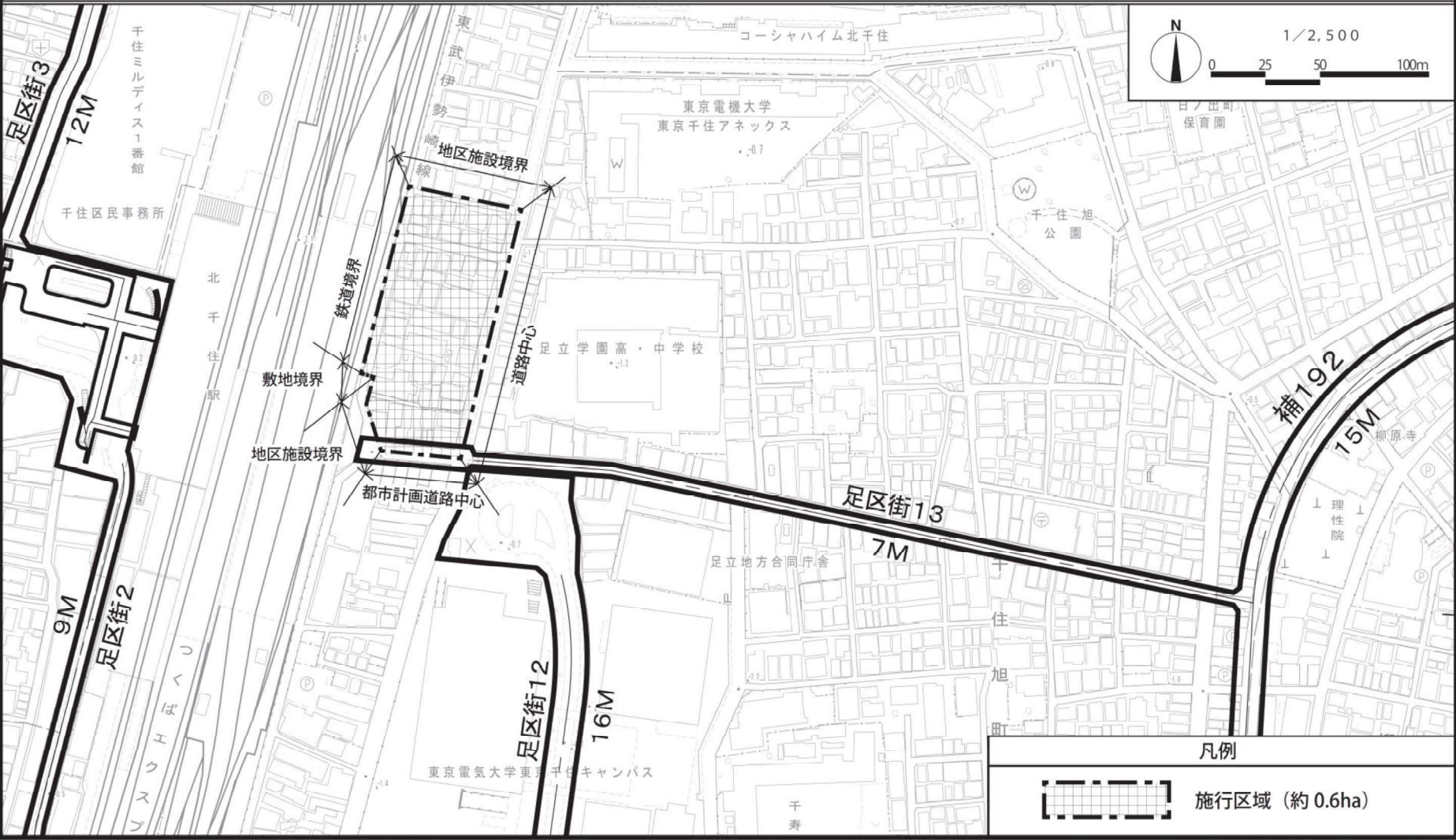
名 称		北千住駅前地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積		約 0.6ha			
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考
		区道	足立区画街路第 13 号線	別に都市計画において定めるとおり。	一部拡幅
			区画道路 6 号	幅員 6m、延長約 45m	拡 幅
			千住東第 135 号線	幅員約 4m [8m]、延長約 115m	既 設
		区画道路 28 号	幅員 2.5m、延長約 35m	新 設	
建築物の整備	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度	備 考
	約 3,000 m ²	約 44,900 m ² (約 31,200 m ²)	店舗、住宅、宿泊施設 駐車場	130m、25m、 17.5m、10.5m	
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
	約 4,800 m ²	<p>1 駅東西の連続性や地域の防災性の向上を図るため、水害時の避難場所にもなり得る駅に接続する歩行者デッキや昇降機（エスカレーター、エレベーター）を整備する。</p> <p>2 駅東口周辺の歩行者の安全性・回遊性・快適性の向上のため、賑わい機能をもつ歩道状空地や広場等を整備する。</p> <p>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、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>			
参考		千住旭町地区地区計画及び高度利用地区（北千住駅前地区）内にあり			

「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：都市基盤施設の再編や敷地の共同化、高度利用、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賑わい拠点を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

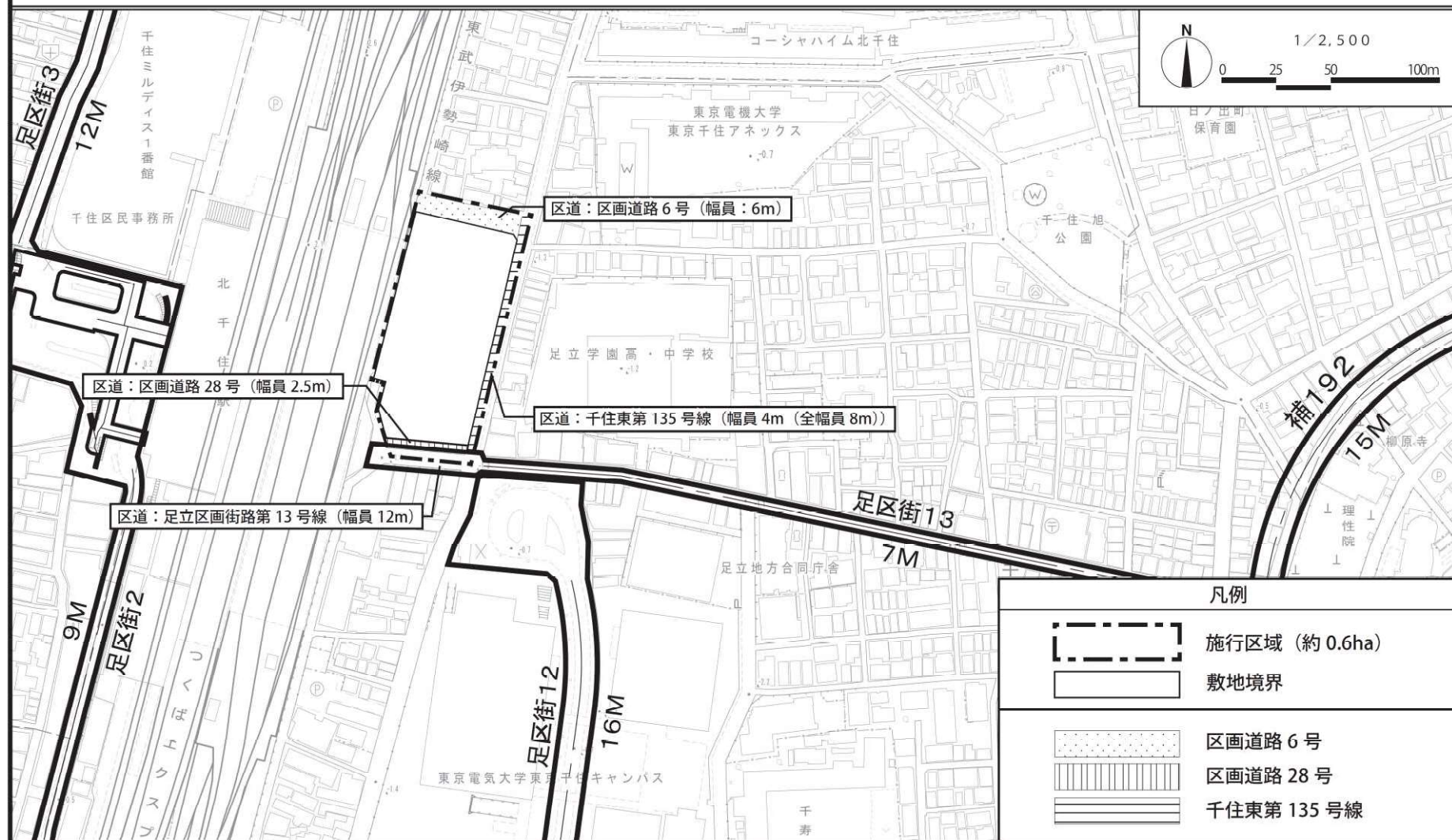
東京都市計画第一種市街地再開発事業
北千住駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図1 施行区域

[足立区決定]



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 計画図2 公共施設の配置

〔足立区決定〕

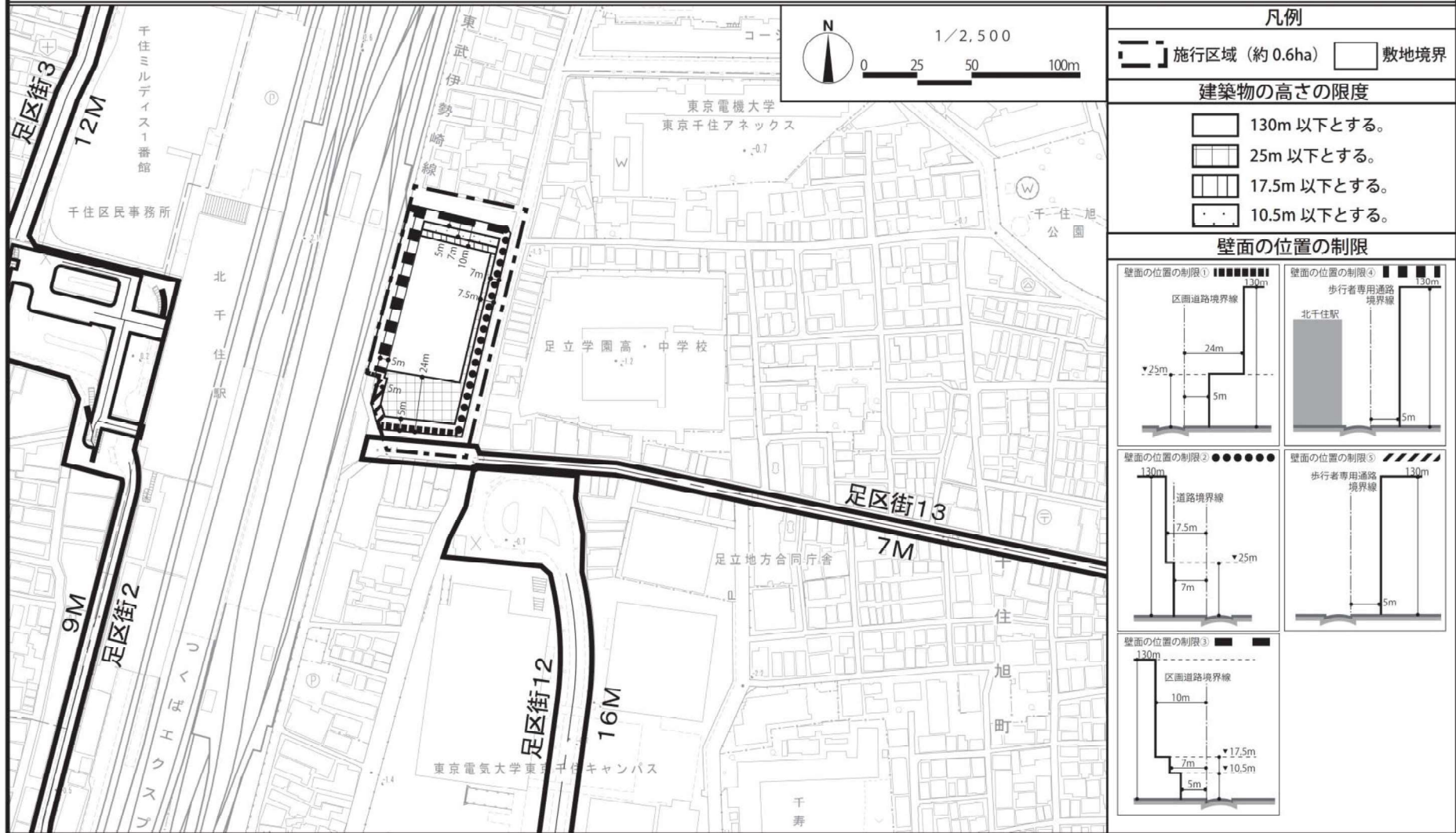


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第13号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第1号、令和7年4月2日(承認番号)7都市基交都第1号、令和7年4月4日

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

計画図3 建築物の高さの限度・壁面の位置の制限

[足立区決定]



凡例	
	施行区域 (約0.6ha)
	敷地境界
建築物の高さの限度	
	130m以下とする。
	25m以下とする。
	17.5m以下とする。
	10.5m以下とする。
壁面の位置の制限	
<p>壁面の位置の制限① </p> <p>区画道路境界線</p> <p>24m</p> <p>5m</p> <p>▼25m</p>	<p>壁面の位置の制限④ </p> <p>歩行者専用通路境界線</p> <p>北千住駅</p> <p>130m</p> <p>5m</p>
<p>壁面の位置の制限② </p> <p>道路境界線</p> <p>7.5m</p> <p>7m</p> <p>▼25m</p>	<p>壁面の位置の制限⑤ </p> <p>歩行者専用通路境界線</p> <p>130m</p> <p>5m</p>
<p>壁面の位置の制限③ </p> <p>区画道路境界線</p> <p>10m</p> <p>7m</p> <p>▼17.5m</p> <p>▼10.5m</p>	

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