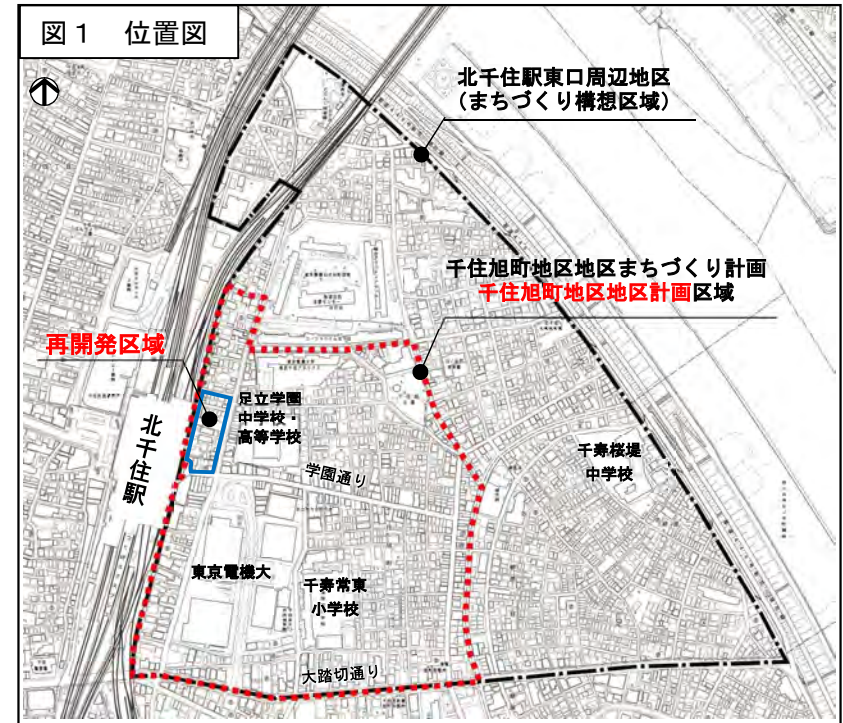


# 第1号議案 北千住駅東口周辺地区関連

## 1 議案の趣旨

本案件は、北千住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るとともに、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、市街地再開発事業の実現に向けて、下記の決定及び変更を行うものである。

- 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)
- 1-2 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更  
(足立区決定)
- 1-3 東京都市計画高度利用地区の変更  
(足立区決定)
- 1-4 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)
- 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  
(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

## 2 地区の現況と課題

### (1) 駅周辺の交通動線

東西自由地下通路や駅を利用している歩行者、自転車利用者の交通動線が錯そうしているため、駅前にオープンスペースや新たな駅動線を整備し、解消する必要がある。

### (2) バリアフリー対応

北千住駅東口では、コンコースにつながるエスカレーターが1か所設置されているが、エレベーターはないため、駅前からコンコースまでを結ぶバリアフリー動線を整備する必要がある。

### (3) 防災性の向上

老朽化した住宅が密集しており、地区内においても緊急車両が通行できない狭い道路がある。また、荒川氾濫時には5m以上の浸水が予測される地域であり、水害時の垂直避難場所や災害時の帰宅困難者の対策を十分に行う必要がある。

### (4) 人口バランスの適正化

足立区全体と比べて老年人口（65歳以上）の割合が高い地域であるため、生産年齢人口の定住を促す住宅供給を誘導し、人口バランスの適正化を図る必要がある。

図2 駅前の様子

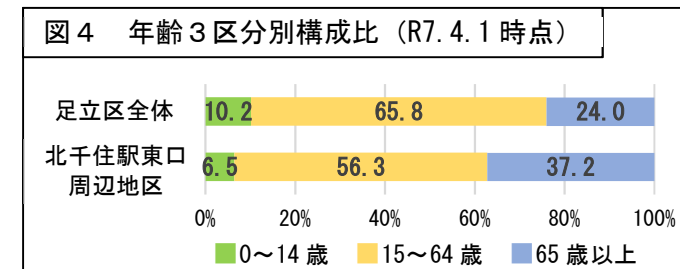


図3 区域内の狭あい道路



出典「北千住駅前地区第一種市街地再開発事業 連絡調整会議資料」

図4 年齢3区分別構成比（R7. 4. 1時点）



### 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)

本区域は、千住地域に位置し、北千住駅周辺は「広域拠点」として以下のまちづくりが示されている。

ア 土地の高度利用や都市機能の更新・集約を進め、高度な機能としての商業・業務、文化、情報サービス、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能導入や、快適な居住環境の整備を進める。

イ 歩行者の回遊性のある賑わいまちづくりを進める。

ウ 北千住駅東西の歩行者ネットワークを強化する。

#### (2) 足立区地区環境整備計画

(平成30年3月改定)

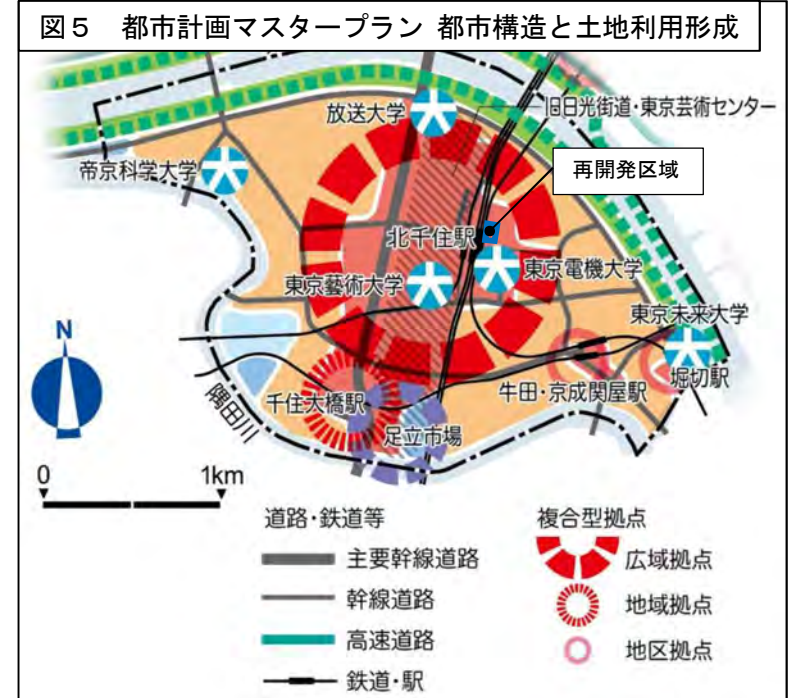
本区域は、複合系地域及び商業・業務系地域として位置づけられ、整備目標として「再開発による広域拠点にふさわしい活力と魅力あるまちづくり」が掲げられている。

地区整備の計画方針及び整備方策には以下が定められている。

ア 駅前の交通環境を改善するとともに、市街地再開発事業などの共同化により、土地の高度利用を図り都市機能を更新する。

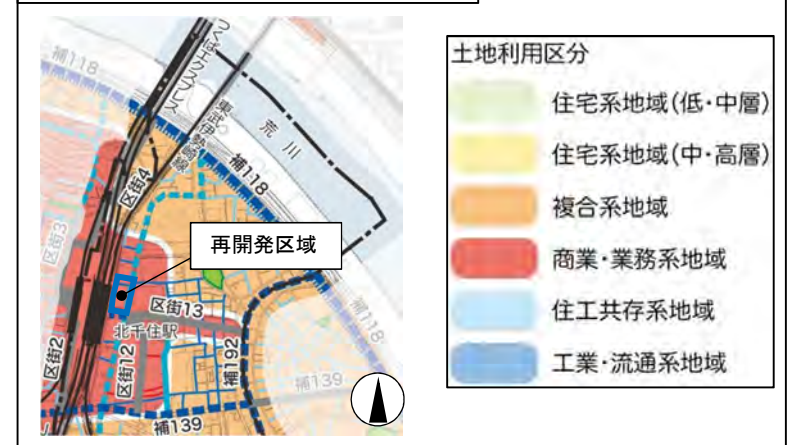
イ 基盤整備とともに商業・業務、子育て、教育、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能を充実する。

ウ 不燃化特区や新たな防火規制区域による建物の不燃化・耐震化を進めていくなかで、狭小戸建て住宅の共同化・協調化建替えによって住環境を改善する。



出典「足立区都市計画マスタープラン」平成29年10月足立区

図6 地区環境整備計画 計画図



出典「地区環境整備計画」平成30年3月足立区

### (3) 北千住駅東口周辺地区まちづくり構想 (令和2年3月変更)

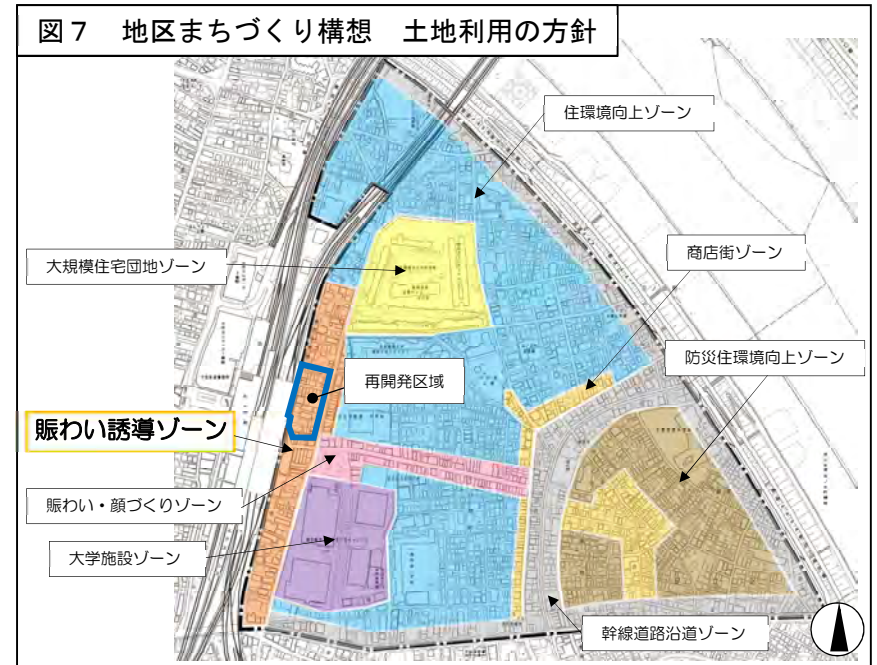
本区域は、「賑わい誘導ゾーン」に位置付けられ、以下のまちづくりが示されている。

- ア 駅に隣接する立地を活かして、周辺地域の環境と調和した協調・共同化等を促進し、魅力的な機能育成と顔づくりを促進する。
- イ 高齢者を含め誰もが鉄道を利用しやすくするため、エレベーターの設置、駅コンコースと交通広場を結ぶ歩行者通路の整備を検討、促進する。加えて、駅前の歩行空間を拡大する。
- ウ 荒川の氾濫に対応するため、共同化等に合わせて垂直避難場所の確保及び帰宅困難者の待機場所や防災備蓄倉庫の設置を目指す。

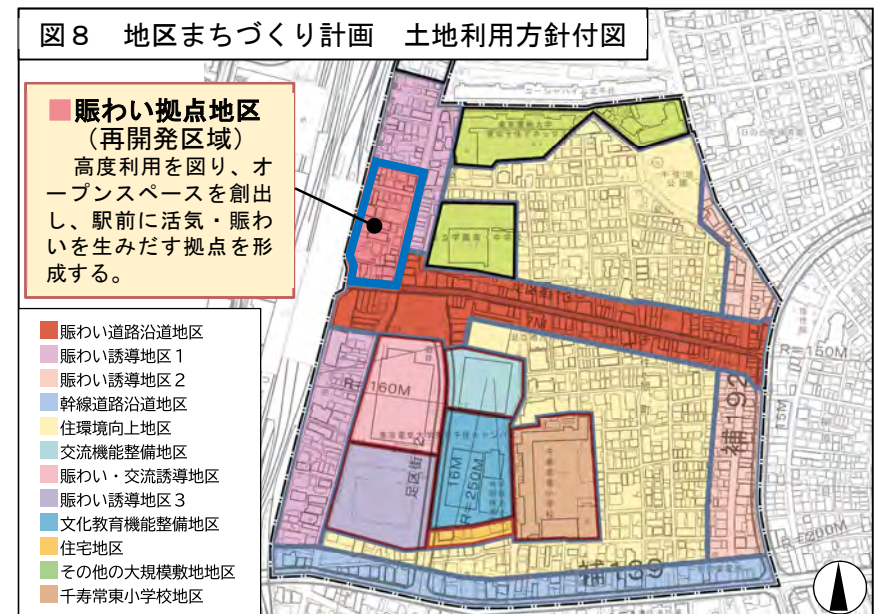
### (4) 千住旭町地区地区まちづくり計画 (令和7年3月変更)

「賑わい拠点地区」では、以下のまちづくりが示されている。

- ア 共同化によって耐震性を高め、無電柱化や垂直避難場所の整備等により、防災性と安全性の高いまちを目指す。
- イ 交流や憩いの場となるオープンスペースを創出し、駅直結のデッキ整備によって駅東西とまちの回遊性を高めることで、駅とまちが一体となる賑わい拠点を形成する。
- ウ 歩きたくなるまちの起点となる居心地の良い駅前空間を創出するとともに、エレベーターの設置によって駅へのバリアフリー動線を整備する。



出典「北千住駅東口周辺地区まちづくり構想(変更)」令和2年3月足立区



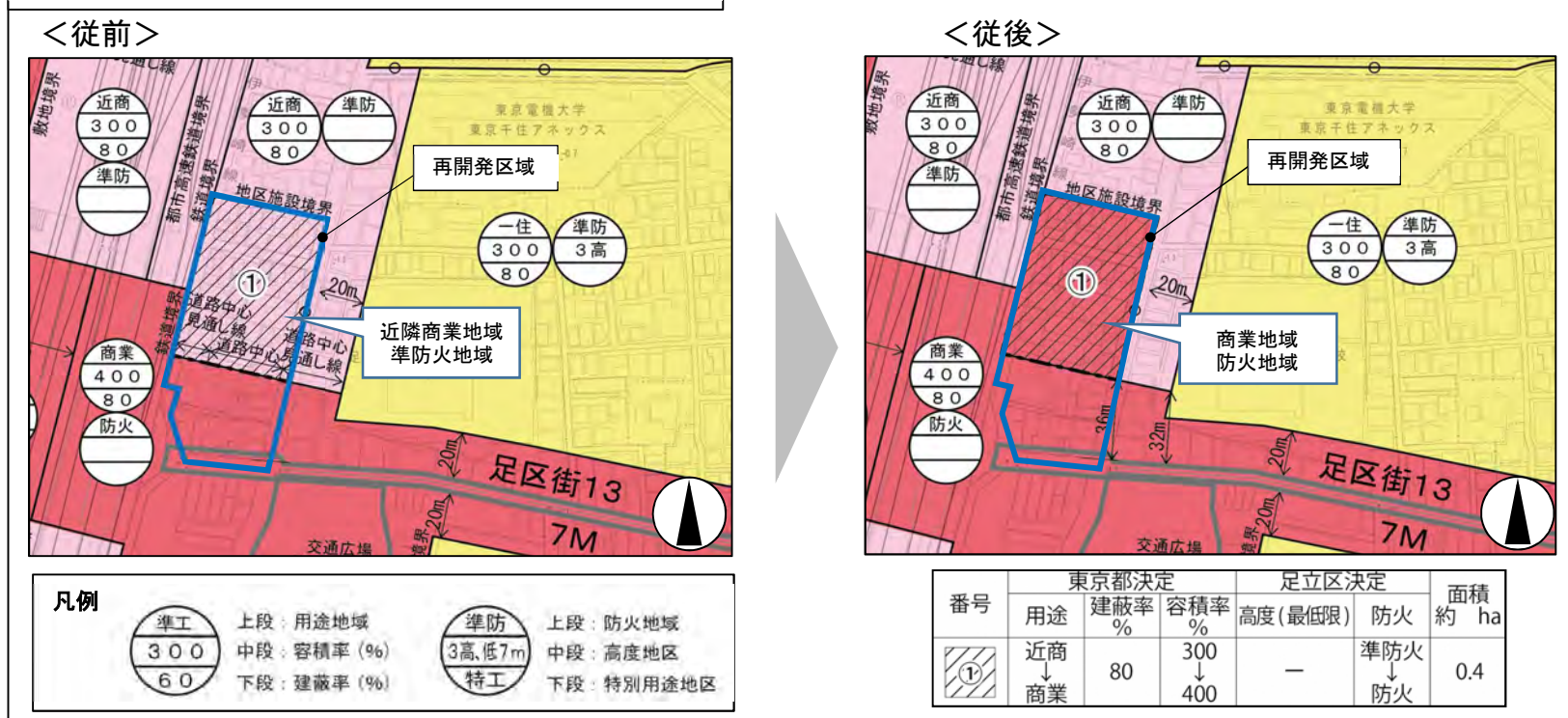
出典「千住旭町地区地区まちづくり計画(変更)」令和7年3月足立区

## 4 変更概要

- (1) 用途地域の変更（東京都からの意見照会）★議案書 1～8 ページ
- (2) 防火地域及び準防火地域の変更（足立区決定）★議案書 9～13 ページ

市街地再開発事業による基盤整備と商業・宿泊機能の整備を通じて、一体的な都市整備を進めるため、土地利用上及び都市防災上の観点から検討した結果、本区域の一部の用途地域を「近隣商業地域」から「商業地域」に変更し、防火地域及び準防火地域を「準防火地域」から「防火地域」に変更する。

図9 従前・従後の用途地域・防火地域及び準防火地域



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

### (3) 高度利用地区の変更（足立区決定）★議案書14～20ページ

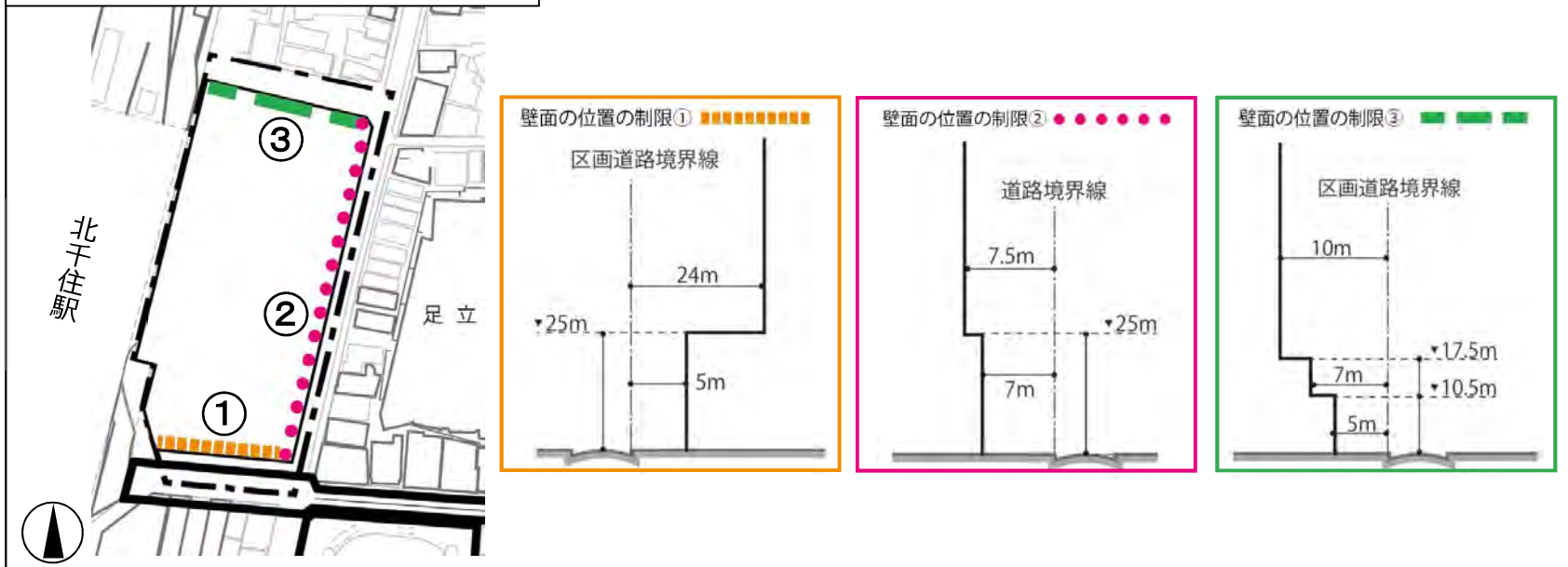
土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を以下の通り定める。

地区名	北千住駅前地区
面積	約0.6ha
建築物の容積率の最高限度	65/10（※1）
建築物の容積率の最低限度	15/10
建築物の建蔽率の最高限度	5/10（※2）
建築物の建築面積の最低限度	200㎡
壁面の位置の制限	図10参照

※1 東京都高度利用地区指定方針及び指定基準に基づき、宿泊施設の整備及び空地の確保により、最高限度を緩和する。ただし、敷地面積の規模や緑化率によって、最高限度を減じる。

※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つては10分の2を加えた数値とする。

図10 高度利用地区 壁面の位置の制限



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

#### (4) 第一種市街地再開発事業の決定（足立区決定）★議案書 21～27 ページ

##### ア 計画概要

都市基盤施設の再編や土地の高度利用を図り、駅周辺にふさわしい賑わい空間を創出するため、第一種市街地再開発事業を以下の通り定める。



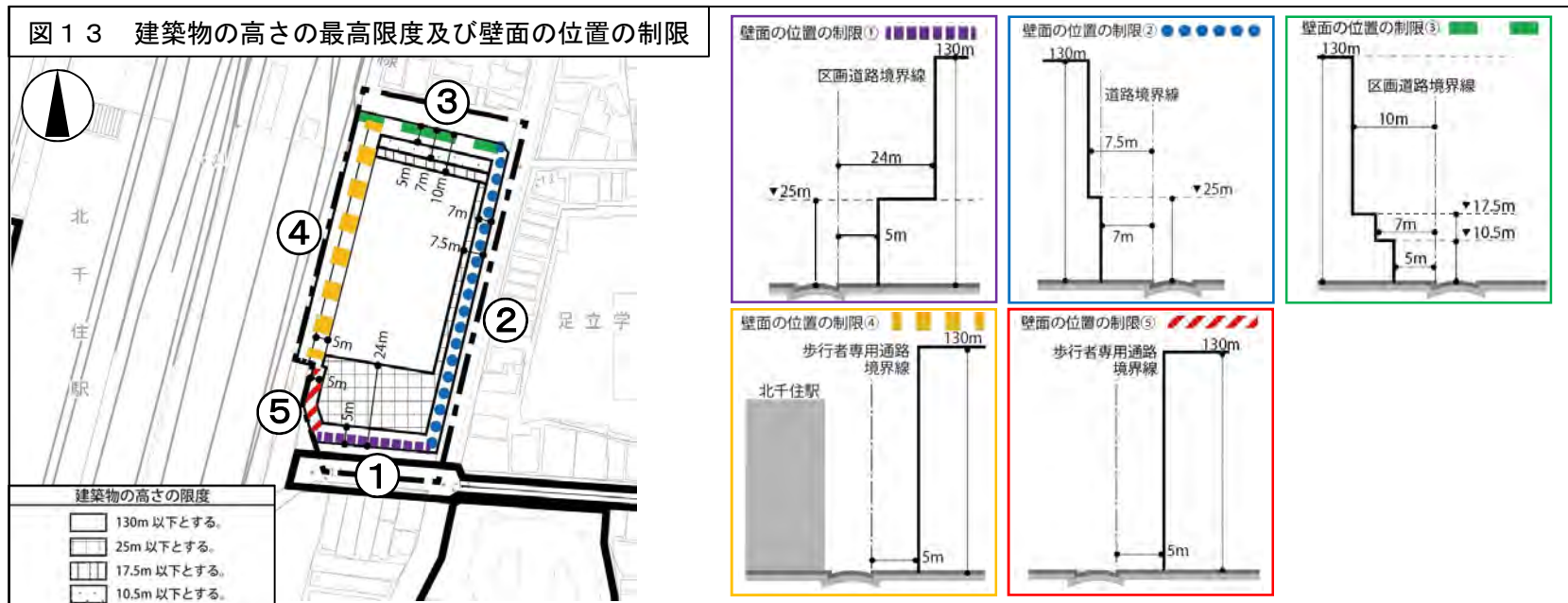
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測第 13 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7 都市基街都第 1 号、令和 7 年 4 月 2 日(承認番号) 7 都市基交都第 1 号、令和 7 年 4 月 4 日

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 0.6 ha (図 1-1 参照)
公共施設の配置及び規模	図 1-2 (8 ページ) 参照
建築敷地面積	約 4,800 m <sup>2</sup>
建築面積	約 3,000 m <sup>2</sup>
延べ面積 (容積対象面積)	約 44,900 m <sup>2</sup> (約 31,200 m <sup>2</sup> )
主要用途	店舗、住宅、宿泊施設、駐車場
建築物の高さの限度	図 1-3 (8 ページ) 参照
壁面の位置の制限	図 1-3 (8 ページ) 参照
整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>賑わい機能をもつ歩道状空地や広場等を整備する。</li> </ul>

イ 公共施設の配置及び規模



ウ 建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限

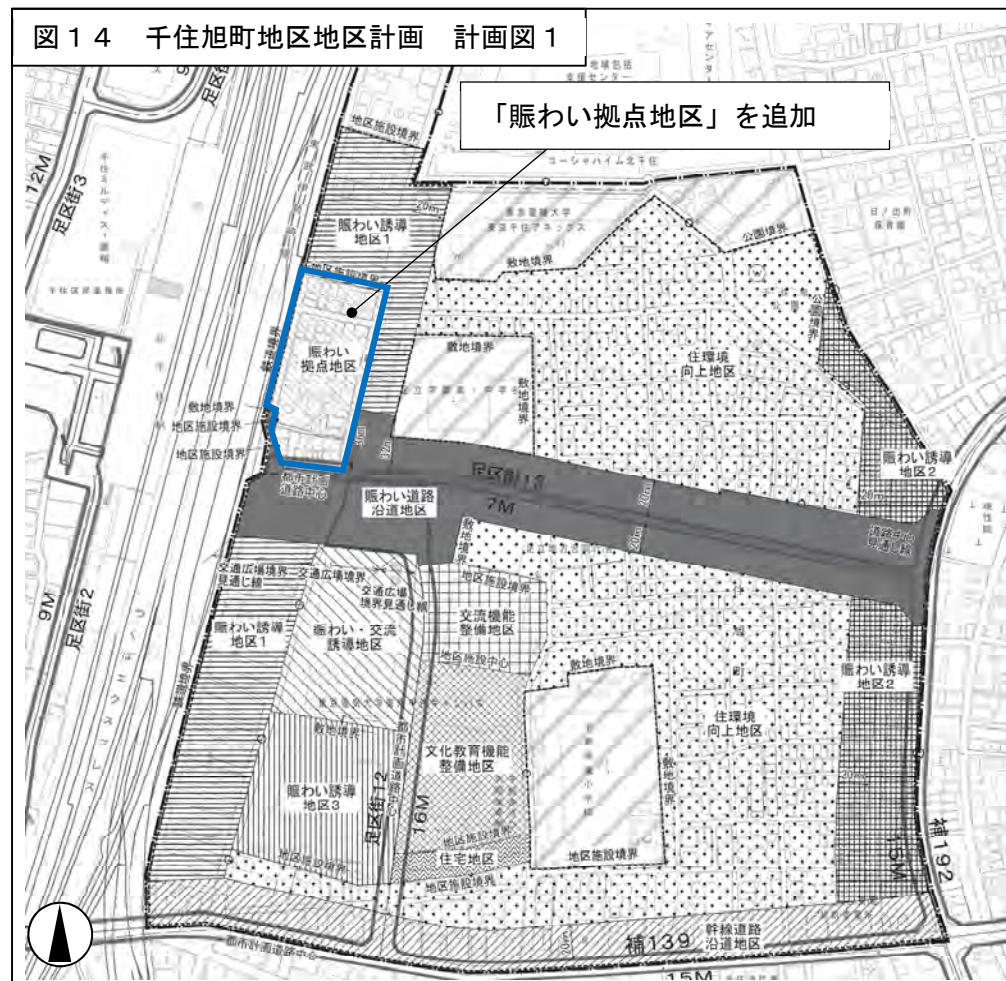


## (5) 千住旭町地区地区計画の変更（足立区決定）★議案書28～70ページ

### ア 目標

駅前の課題解決に向けて、本区域を「賑わい拠点地区」（図14参照）と位置付け、市街地再開発事業等による土地利用転換を契機として、都市基盤施設の再編や敷地の共同化・高度利用を図る。

これにより、駅東口周辺の顔としてふさわしい賑わい拠点を形成するとともに、垂直避難場所としても使用可能な約1,150㎡の広場を確保し、あわせて道路の拡幅を行うことで、防災性の向上を図る。



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

## イ 土地利用の方針

周辺商店街と調和のとれた路面型店舗等の商業施設、来街者の受け皿となる宿泊施設、ファミリー世帯の定住促進を目指した住宅を誘導し、住宅と商業が共存する複合拠点を形成するとともに、水害時の垂直避難場所を確保し、防災性の向上を図る。

## ウ 地区施設の整備の方針

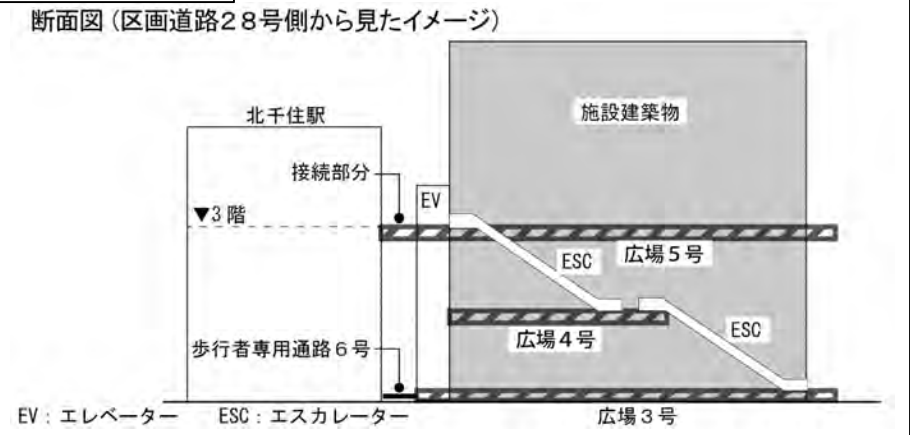
駅東西の連続性や歩行者の安全性の向上を図るとともに、駅改札レベルまでの垂直移動及びバリアフリー動線を強化するため、地上部の広場等の歩行空間、駅に接続する広場及び昇降機を整備する（図15参照）。

あわせて駅東口周辺の歩行者の回遊性・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、商店街へ繋ぐ区画道路を整備する（図16参照）。

## エ 建築物等の整備の方針

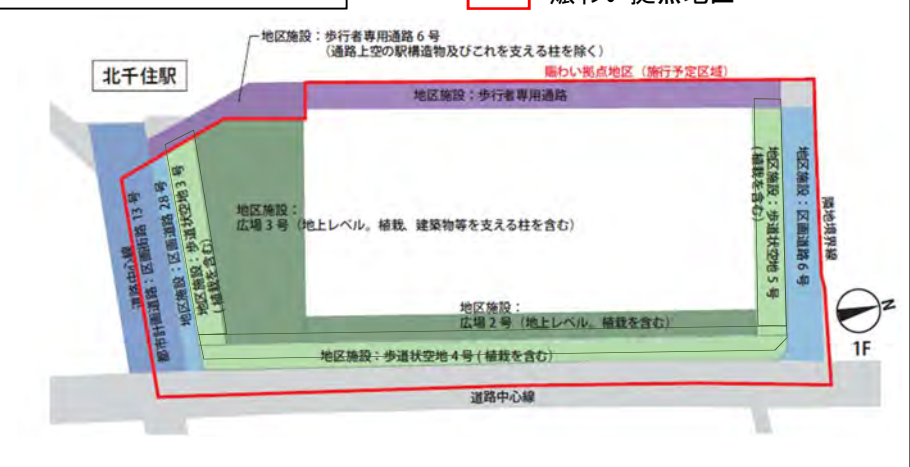
住宅、商業、宿泊施設等の都市機能の誘導、低層部の路面型店舗等による周辺商店街と連続した街並み形成、ゆとりある歩行空間の確保により、駅東口の顔としてふさわしい賑わい拠点の形成を図るとともに、駅に接続するデッキ等を整備し、歩行者ネットワークの強化及び防災性の向上を図る。

図15 断面図



出典「千住旭町地区地区計画 計画図2」

図16 地区施設位置図



出典「北千住駅前地区第一種市街地再開発事業 連絡調整会議資料」

オ 地区施設の配置及び規模（図15（10ページ）、図17参照）



名称	幅員	面積	延長	備考
区画道路6号	6.0m		約45m	拡幅
区画道路28号	2.5m		約35m	新設
広場2号		約220㎡		新設（地上レベル。植栽を含む）
広場3号		約640㎡		新設（地上レベル。植栽、デッキ及び屋根、建築物等を支える柱を含む）
広場4号		約130㎡		新設（広場3号・5号を繋ぐデッキ。昇降機（エスカレーター、エレベーター）、デッキ及び屋根、建築物等を支える柱を含む）
広場5号		約320㎡		新設（北千住駅に接続するデッキ。昇降機（エスカレーター、エレベーター）、デッキ及び屋根、建築物等を支える柱を含む）
歩道状空地3号	5.0m		約30m	新設（植栽を含む）
歩道状空地4号	4.0m		約100m	
歩道状空地5号	5.0m		約35m	
歩行者専用通路5号	4.0m		約80m	新設（駅施設を繋ぐデッキ及びこれを支える柱を含む）
歩行者専用通路6号	3.5~5.5m		約25m	拡幅（通路上空の駅構造物及びこれを支える柱を含む）

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

## カ 建築物等に関する事項

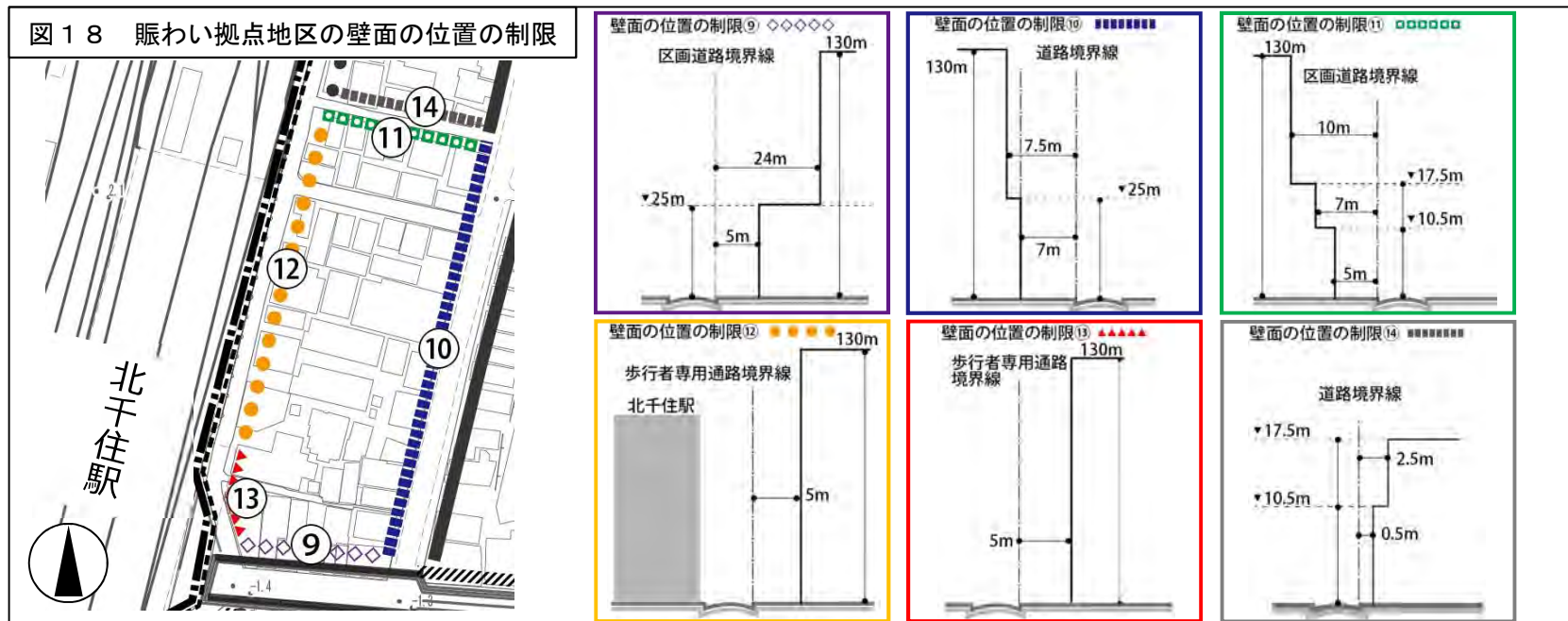
### (ア) 建築物等の用途の制限

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する「風俗営業（キャバレー、パチンコ、スロット等）」「店舗型性風俗特殊営業」や「ナイトクラブ、ダンスホール等」を規制する。
- ② 地区の賑わいの向上や交流を促進するため、1階部分及び2階から3階の歩道状空地3号及び4号に面する部分の主な用途は、以下の通りとする。
  - a 店舗、飲食店    b 事務所    c 運動施設その他これらに類するもの    d 診療所、病院
  - e 児童福祉施設その他これらに類するもの    f 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
  - g ホテル、旅館    h 博物館、美術館又は図書館
  - i 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物

### (イ) 建築物の敷地面積の最低限度

土地の共同化・高度利用を図るため、4,000㎡以上とする。

### (ウ) 壁面の位置の制限



(エ) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

歩行者の妨げとなる門、へい、垣又は柵、看板などの工作物の設置を制限する。ただし、以下のいずれかに該当するものは除く。

- ① 歩行者の快適性及び安全性を高めるための横断防止柵、街灯、ベンチ等その他これらに類するもの
- ② 歩行者の回遊性及び利便性を高めるための歩行者デッキ、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
- ③ 歩行者の快適性及び安全性を高めるための屋根、ひさし並びにこれらを設置するための柱や壁その他これらに類するもの
- ④ 電線類地中化に伴う地上機器
- ⑤ その他公益上必要なもの

(オ) 建築物等の高さの最高限度

130mを超えてはならない。

(カ) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ① 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。
- ② 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。
- ③ 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。
- ④ 敷地境界線及び歩行者専用通路、歩道状空地で通行可能な部分に面して開口部を設けた外壁は、開口部からの落下物による被害を防ぐための措置を講じるものとする。

(キ) 垣又は柵の構造の制限

道路及び壁面の位置の制限部分に面して設ける垣や柵は、生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造等の部分は0.6m以下とする。

## 5 (参考) 市街地再開発事業の概要

### (1) 市街地再開発事業の意義

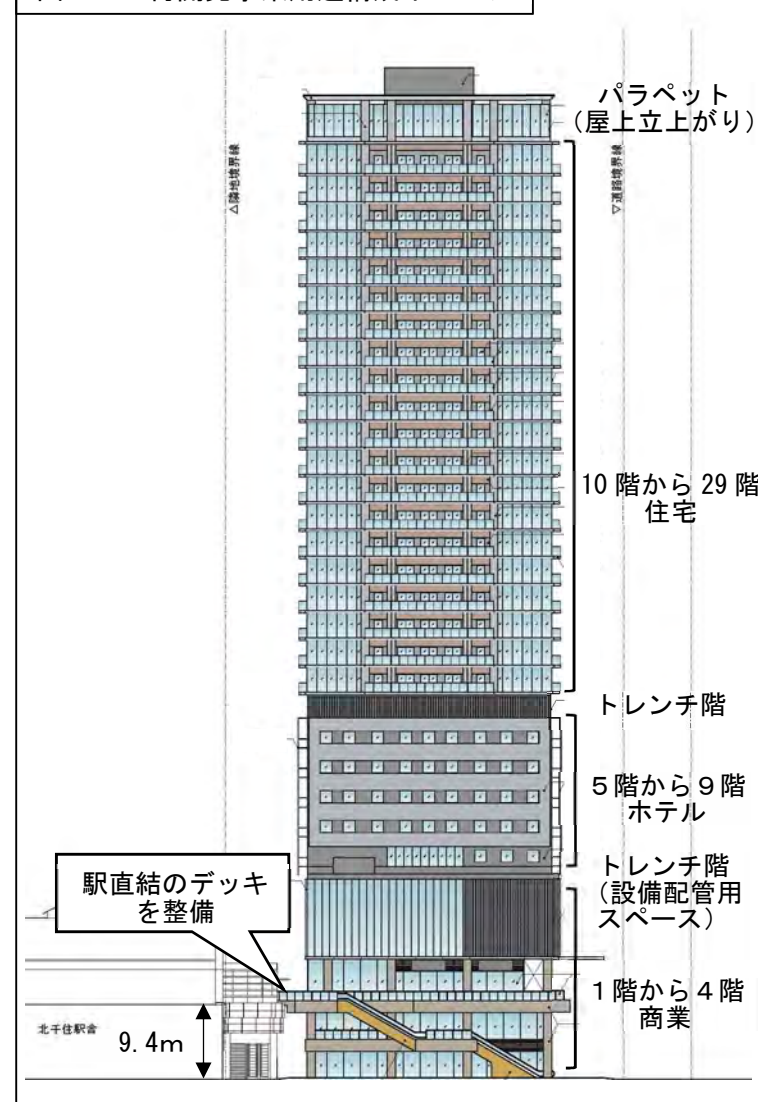
- ア バリアフリー動線を強化し、駅前の歩行者の錯そうを解消する、駅改札階に接続するデッキ、エスカレーター・エレベーターの整備
- イ 歩行者中心の歩いて楽しいまちづくりを目指し、賑わいの拠点や路地への起点となるような広場の整備
- ウ 人口バランスを考慮したファミリー世帯向けの良質な住宅の整備
- エ 商店街と調和した、賑わいを創出・継承する商業施設の整備
- オ 北千住駅東口の拠点性を高める宿泊施設の整備
- カ 地震時の帰宅困難者の一時滞在施設及び水害時の垂直避難場所の整備

1階歩行者広場	約 640 m <sup>2</sup>	約 385 人	※ 地震時の一時滞在施設を想定
2階デッキ	約 130 m <sup>2</sup>	約 75 人	
3階デッキ	約 620 m <sup>2</sup>	約 375 人	※ 地震・水害時の避難場所を想定
3階(屋内)	約 70 m <sup>2</sup>	約 40 人	
4階(屋内)	約 460 m <sup>2</sup>	約 275 人	

### (2) 計画概要

敷地面積	約 4,800 m <sup>2</sup>
建築面積	約 3,000 m <sup>2</sup>
延床面積	約 44,900 m <sup>2</sup> (容積対象面積 約 31,200 m <sup>2</sup> )
建蔽率	約 70 %
容積率	約 650 %
規模	地上 29階、地下 1階
最高高さ	約 123 m
主要用途	店舗、住宅、宿泊施設、子育て支援施設、駐車場

図19 再開発事業用途構成イメージ



出典「北千住駅前地区市街地再開発事業準備組合資料」

図20 俯瞰イメージ



出典「北千住駅前地区第一種市街地再開発事業 連絡調整会議資料」

図21 デッキ、広場イメージ



出典「北千住駅前地区第一種市街地再開発事業 連絡調整会議資料」

図22 低層部イメージ



出典「北千住駅前地区第一種市街地再開発事業 連絡調整会議資料」

## 6 都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和 7年	3月 7日	千住旭町地区地区まちづくり計画（変更）改定
	3月21日	第82回足立区都市計画審議会（報告）
	10月17日、19日	都市計画素案及び市街地再開発事業に関する説明会
	11月 5日	第84回足立区都市計画審議会（報告）
	12月 5日、 7日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会
令和 8年	12月 4日～18日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧（意見書2通）
	1月 7日	都市計画法第19条に基づく東京都知事協議（意見なし）
	2月18日～3月 4日	都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧

---

3月25日	第86回足立区都市計画審議会（審議：足立区決定 <sup>※1</sup> ） （意見照会：東京都決定 <sup>※2</sup> ）
5月頃	第263回東京都都市計画審議会（審議：東京都決定 <sup>※2</sup> ）
6月頃	都市計画決定・告示

### 各都市計画の決定区分

※1 足立区決定：防火地域及び準防火地域、高度利用地区、第一種市街地再開発事業、地区計画

※2 東京都決定：用途地域