

変更概要

※ _____ は、変更又は追加箇所を示す。

名 称	千住大川端地区地区計画		
位 置	足立区千住関屋町及び千住曙町各地内		
事 項	旧	新	摘要
面 積	約 8 . 3 h a	約 8 . 5 h a	主要な公共施設の変更及び区域面積の確認による変更
地区計画の目標	当地区は、東京都市計画都市再開発方針により、都市機能の更新、商業・業務の集積及び良好な住宅の供給を促進し市街地整備を図るため、特定住宅市街地総合整備促進事業を導入し、大規模な土地利用転換を図るべき地区として位置づけられている。そのため、本地区計画においては、以下の方針に従って、計画的な市街地形成を図ることを目標とする。 (1) 都心との近接性を活かした良好な水辺環境を有する住宅市街地の形成を図り、千住地区の定住人口の回復による地域の活性化を目指す。 (2) 対岸の白鬚西地区及び南千住地区と一体として、隅田川沿いに、住宅を中心にした商業・業務等の複合的な機能を有する新たな拠点の形成を目指す。 (3) 隅田川沿いの大規模敷地、未利用地の高度利用を図り、都市基盤の整備を促進する。	当地区は、<u>足立区の南部、東武伊勢崎線牛田駅及び京成本線京成関屋駅に近接し、また、都内有数の交通の要衝である北千住駅から 1 k m 圏内に立地する交通利便性が高い地区であるとともに、地区南側は隅田川に面した自然環境にも恵まれた地区である。一方、地区内の道路等都市基盤施設が一部整備されておらず、隅田川沿いで進められている大地震等に対する安全性の向上や水辺環境の向上のためのスーパー堤防についても、当地区が面する部分で未整備となっており、また、当地区周辺は荒川が氾濫した場合の浸水が想定され、地域の防災性に課題を抱えているなど、大規模工場跡地等の低未利用地の土地利用転換に併せた都市機能の更新が求められている。</u> <u>「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和 3 年 3 月）」では、河川沿いの地区において、スーパー堤防や高規格堤防の整備と市街地整備とを合わせて行うことにより、水辺の豊かな空間を生かした良好な住環境を創るとともに、地域の防災性の向上を図ることとされており、「東京都における都市再開発の方針（令和 3 年 3 月）」では都市機能の更新、居住環境の改善及び良好な</u>	新たな地区整備計画の策定に伴う変更

地区計画の目標

住宅の供給を推進するため、住宅市街地総合整備事業を導入し、住宅等の建設及び公共施設の総合的な整備を図ることが目標とされている。

また、「足立区都市計画マスタープラン（平成２９年１０月）」において、地区拠点に位置付けられ、日常生活に不足している都市機能を誘導すること、主要生活道路などの都市基盤や隅田川のスーパー堤防等の整備を進めること、隅田川の水辺の開放感を確保した景観の形成を進めること等が方針として示されている。「足立区地区環境整備計画（平成３０年３月）」では、大規模な工場跡地等を活用し、水辺を中心とする周辺環境の改善や複合機能を誘導していくことが目標として掲げられ、良質な住宅の建設を進めること等が整備方策として示されている。さらに、「千住大川端地区 地区まちづくり計画（令和６年３月）」では、当地区のまちづくりの基本目標として、周辺地域と連携した防災性の高いまち、多様な世代に対応した利便性の高いまち、豊かな緑の創出と隅田川の水辺の魅力を活かしたゆとりと潤いのあるまちを目指すこととし、土地の高度利用を図りながら、道路等の基盤整備やスーパー堤防の整備、避難場所の確保等と併せた適切な土地利用転換を誘導していくこと等が位置付けられている。

これらの位置付けを背景とし、当地区では以下の方針に従って、計画的な市街地形成を図る。

- （１） 水辺の魅力と都心との近接性を活かした住宅系複合市街地の形成を図り、多様な世代やライフスタイルに対応し、足立区の定住性を高める魅力的で良質な住環境の整備を促進するとともに、地域の生活利便性の向上に寄与する機能を誘導する。

地区計画の目標		(2) 対岸の白鬚西地区及び南千住地区と一体として、隅田川沿いに、住宅を中心にした商業・業務等の複合的な機能を有する新たな拠点の形成を目指す。 (3) 隅田川沿いの大規模敷地、低未利用地の高度利用を図り、<u>災害時には地域住民等の避難場所となる大規模なオープンスペースを創出するなど、地域の防災性を向上させる。また、主要生活道路などの都市基盤整備の促進や、牛田駅及び京成関屋駅と地区内を繋ぐ歩行者動線の強化など、地区内の安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。</u> <u>(4) 土地利用転換の機会を捉え、隅田川のスーパー堤防の整備を行い、地震への安全性の向上と、潤いのある水辺空間の創出を図る。</u> <u>(5) 地区南側に隣接する都市計画緑地と一体となった地区内の緑豊かな広場等を設け、スーパー堤防の整備と併せて良好で快適な外部空間を創出し、水辺への親水性の高い景観形成を図る。</u>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	(1) 京成関屋駅及び東武牛田駅の周辺並びに都市計画道路補助 119 号線との人や車の流れに配慮し、地区内の交通を円滑に処理するために、地区幹線道路及び区画道路を適切に配置する。 (2) 隅田川沿いの親水公園及び緑地の整備と一体となった、主として地区内の居住者等の利用に供する公園等を適切に配置する。 (1) <u>牛田駅及び京成関屋駅の周辺並びに都市計画道路補助 1 1 9 号線との人や車の流れに配慮し、地区内外の交通を円滑に処理するために、地区幹線道路(1号及び2号)及び区画道路(1号から4号まで)を適切に配置する。また、これらは、スーパー堤防の整備に併せて、緊急車両及び管理用車両の動線として機能するとともに、関屋公園等への安全な歩行者動線を強化するよう整備する。</u>	新たな地区整備計画の策定に伴う変更

区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針		(2) <u>活動的で開かれた空間として広場1号を、緑豊かな落ち着いた空間として広場2号を、スーパー堤防と一体となって隅田川に面した開放的な空間として広場3号を配置し、これらは、災害時には避難場所として機能するよう整備する。</u> (3) <u>歩道と一体となったゆとりのある緑豊かな歩道状空地(1号から6号まで)や歩行者通路(1号から3号まで)を整備し、地区内の安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。</u> (4) <u>牛田駅及び京成関屋駅からの歩行者動線のエントランスとして、地区の顔となる広場4号を整備する。</u> (5) <u>既成市街地との緩衝帯となるとともに、緑豊かな隅田川への動線として、広場5号を整備する。</u>	
	建築物等の整備の方針	(1) 敷地内に公開空地を確保し、道路や公園と調和した安全で快適な空間を創出する。 (2) 魅力ある都市景観創造のため建築物の配置に留意するとともに、形態及び意匠に配慮する。 (3) 隅田川に対して、人が自由にアプローチできるように建築物の配置に配慮する。 (4) 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案し、スーパー堤防下を有効に活用しながら適正な規模のものを整備する。	(1) 敷地内に公開空地を確保し、道路や公園と調和した安全で快適な空間を創出する。 (2) 魅力ある都市景観創造のため建築物の配置に留意するとともに、形態及び意匠に配慮する。 (3) 隅田川に対して、人が自由にアプローチできるように建築物の配置に配慮する。 (4) <u>資源の有効利用、施設及び設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した建築物の整備を図る。</u> (5) 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案し、<u>景観に配慮した適正な規模のものを整備する。</u> (6) <u>ゆとりと潤いある市街地環境を創造するため、敷地内の緑化に努めるとともに、地区内の緑や</u>	新たな地区整備計画の策定に伴う変更

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		<u>広場空間の連続性に配慮した建築物等の整備を図る。</u> (7) <u>B地区及びC地区の建築物は、隅田川沿いの高層建物群と調和した高さとするとともに、地区全体に統一感のある景観形成を図る。また、牛田駅及び京成関屋駅至近の建築物を頂点として周辺市街地及び隅田川に向かって低くなるようなスカイラインを形成し、隣棟間隔を設け、圧迫感のない建物配置を行う。</u>	
再開発等促進区	面 積	約 8. 3 h a	約 8. 5 h a	主要な公共施設の変更及び区域面積の確認による変更
	土地利用に関する基本方針	地区の特性を活かし、住宅機能を中心とした新たな市街地を形成するために、土地利用の基本方針を以下のように定める。 (1) 隅田川沿いの土地の高度利用を促進し、住宅を中心にした商業・業務等の複合的な機能を有する新たな市街地の形成を目指す。 (2) 隅田川沿いの親水公園及び緑地などと一体になったレクリエーションゾーンの形成を目指す。 (3) 既存集合住宅の建て替えの適正な誘導を図る。 (4) 周辺市街地と隅田川を結ぶ歩行者ネットワークの形成を図り、周辺地区環境の向上を目指す。	地区の特性を活かし、住宅機能を中心とした新たな市街地を形成するため、土地利用の基本方針を以下のように定める。 (1) <u>隅田川沿いの土地の高度利用を促進することにより、地域の防災性向上に資するオープンスペースを創出し、住宅を中心にした商業・業務等の複合的な機能を有する新たな市街地の形成を目指す。</u> (2) <u>隅田川沿いの親水公園やスーパー堤防、都市計画緑地、広場などと一体になった良好な屋外環境の形成を目指す。</u> (3) 既存集合住宅の建て替えの適正な誘導を図る。 (4) 周辺市街地及び隅田川を結ぶ歩行者ネットワークの形成を図り、周辺地区環境の向上を目指す。	新たな地区整備計画の策定に伴う変更

地区整備計画

位 置		足立区千住関屋町地内					足立区千住関屋町及び千住曙町各地内					新たな地区整備計画の策定に伴う変更
面 積		約 1. 6 h a					約 6. 7 h a					
地区施設 の配置 及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	
	道 路	区画道路 1 号	7. 2 m	約 5 5 m		新設	区画道路 1 号	7. 2 m	約 5 5 m		新設	
		—	—	—	—	—	区画道路 2 号	1 0 m	約 2 2 0 m	二	新設	
		—	—	—	—	—	区画道路 3 号	1 2 m	約 1 0 0 m	二	新設	
		—	—	—	—	—	区画道路 4 号	1 2 m	約 7 0 m	二	新設	
	その他の公共 空地	—	—	—	—	—	広場 4 号	二	二	約 8 0 0 m ²	新設	
		—	—	—	—	—	広場 5 号	二	二	約 5 0 0 m ²	新設	
		—	—	—	—	—	歩行者通 路 2 号	6 m	約 8 0 m	二	新設	
		—	—	—	—	—	歩行者通 路 3 号	2 m	約 8 5 m	二	新設	
		—	—	—	—	—	歩道状空 地 1 号	2 m	約 2 3 0 m	二	新設	
—		—	—	—	—	歩道状空 地 2 号	2 m	約 1 1 5 m	二	新設		
—		—	—	—	—	歩道状空 地 3 号	6 m	約 8 5 m	二	新設		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地	—	—	—	—	—	歩道状空地4号	2 m	約210 m	二	新設	
				—	—	—	—	—	歩道状空地5号	3 m	約225 m	二	新設	
				—	—	—	—	—	歩道状空地6号	2 m	約70 m	二	新設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A地区					A地区					主要な公共施設の変更による変更
			面 積	約1.6 ha					約1.5 ha					
		建築物等の用途の制限		隅田川沿いの住宅市街地形成のために、次の各号に掲げる建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項及び第六項に掲げる営業の用に供する建築物は除く。）以外の建築物は建築してはならない。 (1) 共同住宅又は寄宿舍 (2) 店舗又は飲食店 (3) 集会所 (4) 前各号の建築物に附属するもの					隅田川沿いの住宅市街地形成のために、次の各号に掲げる建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物、ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物は除く。）以外の建築物は建築してはならない。 1 共同住宅又は寄宿舍 2 店舗又は飲食店 3 集会所 4 前各号の建築物に附属するもの					法改正による変更
		地区の区分	名 称	—	—	—	—	—	B-1地区	B-2地区	B-3地区	C-1地区	C-2地区	
			面 積	—	—	—	—	—	約1.1 ha	約0.4 ha	約1.9 ha	約0.5 ha	約1.3 ha	新たな地区整備計画の策定に伴う変更

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—	—	—	—	—	<u>次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。</u> <u>1 建築基準法別表第2（へ）項に掲げる建築物</u> <u>ただし、建築物に付属する自動車車庫は除く。</u> <u>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</u> <u>3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物</u>	<u>次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。</u> <u>1 建築基準法別表第2（ほ）項に掲げる建築物</u> <u>ただし、建築物に付属する自動車車庫は除く。</u> <u>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</u> <u>3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客</u>	新たな地区整備計画の策定に伴う変更
--------	------------	------------	---	---	---	---	---	---	--	-------------------

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限									にダンスをさせる営業を除く。)を営む建築物			
		建築物の容積率の最高限度	—	—	—	—	—	$\frac{10}{40}$	$\frac{10}{30}$	$\frac{10}{40}$	$\frac{10}{40}$	$\frac{10}{40}$	建築物の容積率の最高限度	
		壁面の位置の制限	—	—	—	—	—	建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 1 歩行者の安全性を確保するために必要なひさしの部分その他これに類するもの 2 階段、スロープ、エスカレーター、エレベーター、その他これらに類するもの 3 給排気口又は採光のための建築物の部分 4 建築物の地盤面下の部分						新たな地区整備計画の策定に伴う変更
		建築物等の高さの最高限度	—	—	—	—	—	$\frac{12.5}{AP+2.7}$ (建築物の高さはA P + 2.7 m からの高さによる。)	$\frac{4.0}{AP+2.7}$ (建築物の高さはA P + 2.7 m からの高さによる。)	$\frac{14.0}{AP+2.7}$ (建築物の高さはA P + 2.7 m からの高さによる。)	$\frac{10.5}{AP+2.7}$ (建築物の高さはA P + 2.7 m からの高さによる。)	$\frac{13.0}{AP+2.7}$ (建築物の高さはA P + 2.7 m からの高さによる。)		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、 <u>原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色のある色調とする。</u> (2) 屋外広告物は、都市景観に十分配慮したものとする。 (3) 川へのアクセス空間の形成に配慮する。	
		垣又はさくの構造の制限	—	建築物に附属する門又は塀の構造は、生け垣又はネットフェンス等とする。	
	欄 外	<u>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に係る部分については、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の五分之一を限度として、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積を算入しない。</u> 「区域、整備計画区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」 理由：「<u>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律</u>」の改正に伴い表記上の整合を図るため、再開発地区計画を変更する。			<u>容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）Ⅱ3（1）、（3）又は（4）の用途に供する部分を除くことができる。</u> 「<u>地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり</u>」 理由：<u>大規模な土地利用転換の動きに併せて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図り、新たに地区整備計画を定めることなどに伴い、地区計画を変更する。</u>