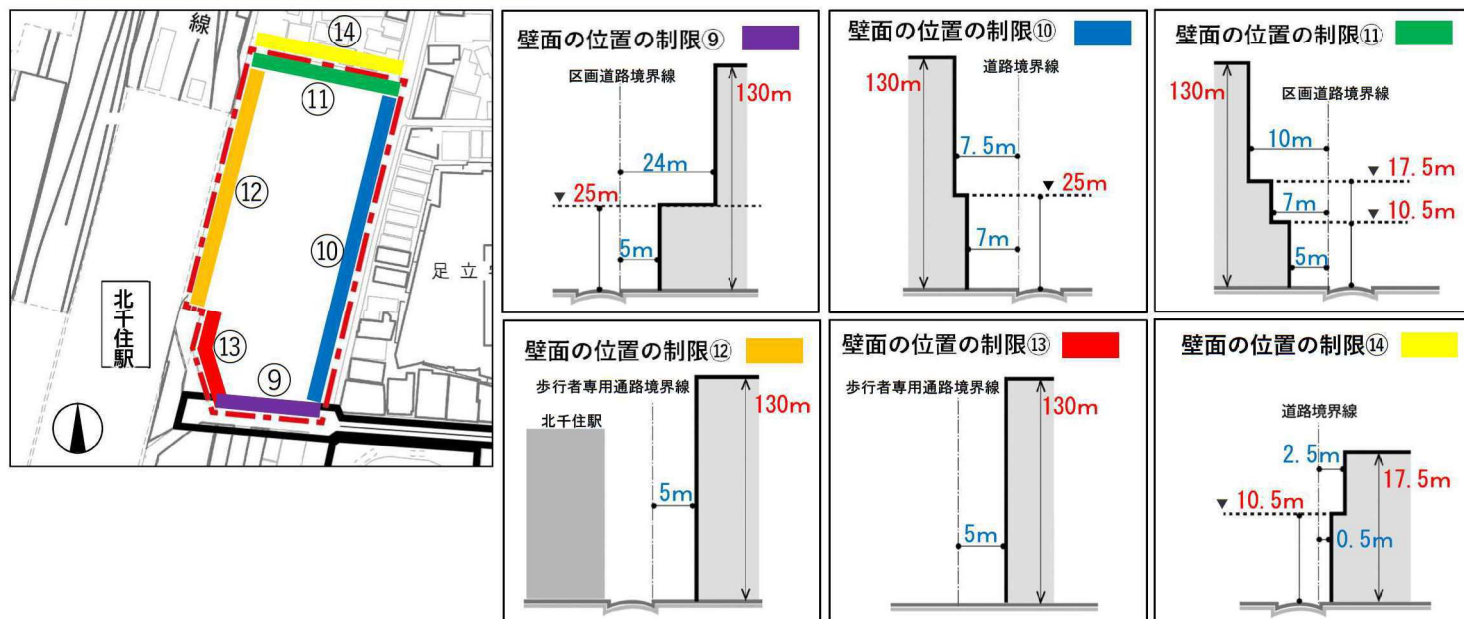


3 壁面の位置の制限



4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

歩行者の通行の妨げとなる門、へい、看板などの工作物の設置を制限します。

※ 快適性や利便性を高めるためのベンチ、ひさし、歩行者デッキ等は除く。

次に、「3 壁面の位置の制限」についてです。

地上部のゆとりある歩行空間やにぎわい空間を確保するため、図で示しているとおり、建物を道路から一定距離、後退するよう定めます。

また、既存の地区計画による周辺の建物高さ制限に併せ、道路の路面の中心から高さ17.5mや25mの位置で段階的に制限を加えることで、周辺建物との調和を図ります。

また、壁面の位置の制限により後退した区域には、「4 壁面後退区域における工作物の設置の制限」をかけ、歩行者の妨げとなる門やへいなどの工作物の設置を制限し、良好な歩行空間を確保します。

5 建築物等の高さの最高限度

130mを超えてはならない。

6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- (1) **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。

7 垣又は柵の構造の制限

垣や柵は、生垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造や鉄筋コンクリート造等の部分は0.6m以下とする。

次に「5 建築物等の高さの最高限度」です。

建築物の高さは、130m以下とします。

「6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、建築物の形態について、周辺環境や街並みへ配慮することとします。

また、建築物の色彩についても、刺激的な原色は避け、周辺環境と調和するものとすることを定めます。

「7 垣又は柵の構造の制限」では、道路に面した垣や柵は生垣またはフェンスとし、コンクリートブロック造などの構造の部分は0.6m以下とすることを定めます。

カ 地区施設の配置及び規模



次に、「カ 地区施設の配置及び規模」についてです。

右にある広場部断面図に示すとおり、エレベーターやエスカレーターを備えた駅へつながるデッキを広場として位置付け、駅東西の連続性や駅へのバリアフリー動線を確保します。

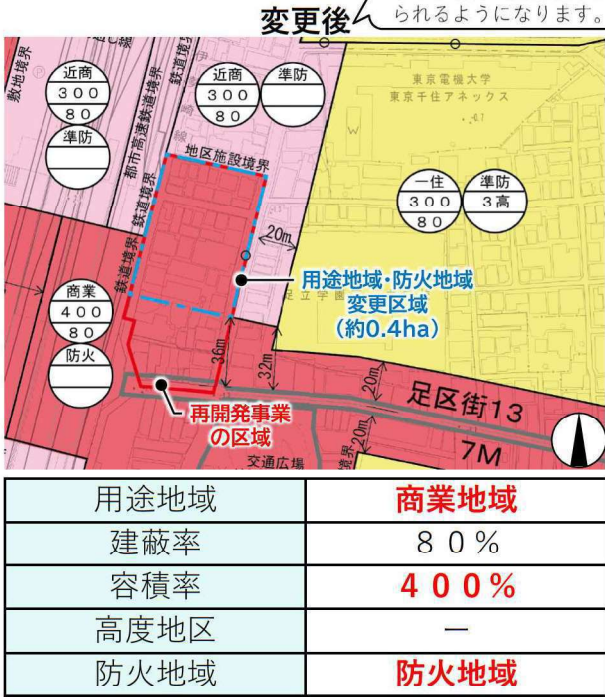
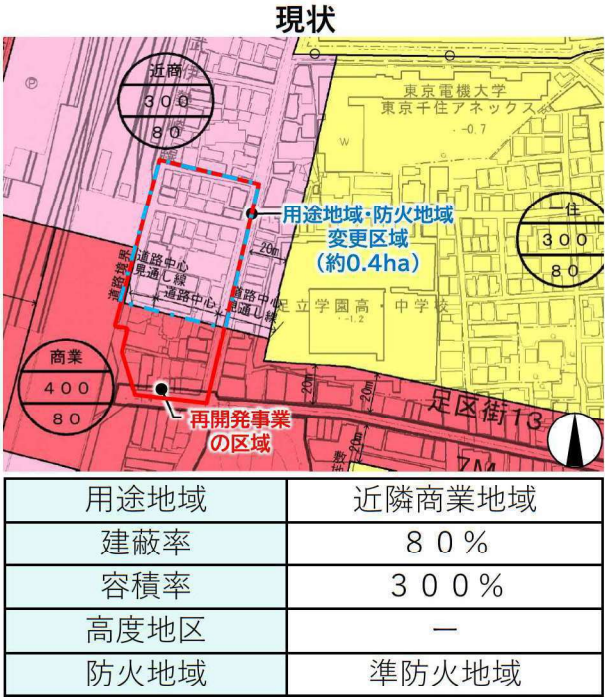
また、歩行者の安全性確保や駅前のにぎわいを創出するため、再開発敷地内の歩行者空間や駅前通り沿いに広場を位置付けます。

なお、左下の断面にあるように、計画地南側については、将来的に都市計画道路を整備するために約2.5mの後退が必要となります。

(2) 用途地域等

用途地域とは、建築できる建物の用途を定めた土地利用のルールです。再開発事業による基盤整備や商業・宿泊機能等が整備されることを踏まえ、用途地域等を変更します。

商業地域に変更することで、より多様な商業施設が建てられるようになります。



※東京都と協議中のため、計画に変更が出る場合があります。

続いて、「(2) 用途地域等」の変更です。

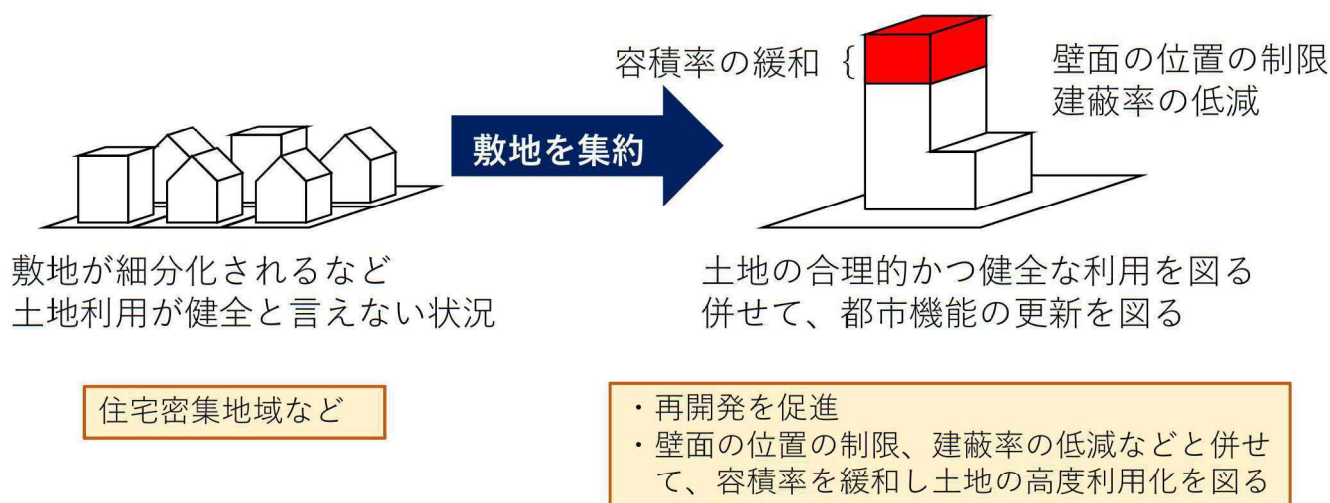
再開発事業により、基盤整備が行われ、商業・宿泊施設などが整備されることを踏まえ、再開発事業区域の用途地域を「近隣商業地域」から「商業地域」に、容積率の限度を「300%」から「400%」に、「準防火地域」から「防火地域」へ変更します。

(3) 高度利用地区

高度利用地区とは…

細分化されている敷地の統合を促進し、防災性の向上と土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的に指定される地区です。

その中で、容積率の最高限度や最低限度、建築面積の限度等を定めます。



次に「(3) 高度利用地区」についてです。

高度利用地区は、細分化されている敷地の統合を促進し、防災性の向上と土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的として指定される地区です。

建築物の容積率や建蔽率、建築面積、壁面の位置の制限などの制限を定めます。

(3) 高度利用地区

ア 変更概要



名 称	北千住駅前地区
面 積	約 0.6 ha
容積率の最高限度	650 % ※ 敷地面積や緑化率により、最高限度を減じる措置あり
容積率の最低限度	150 %
建蔽率の最高限度	50 % ※ 耐火建築物、角地による加算あり。
建築面積の最低限度	200 m ²

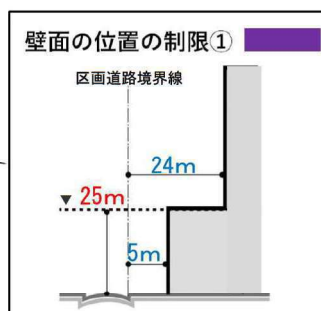
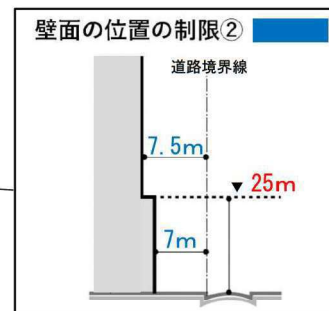
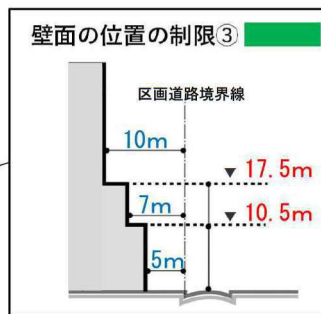
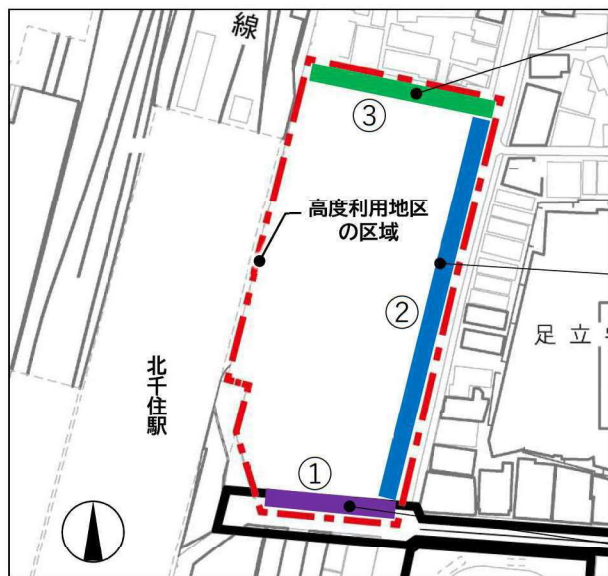
本地区で定める高度利用地区は、名称を北千住駅前地区、面積を約0.6ha、容積率の最高限度は、東京都の基準をもとに、本区域内における空地の確保や、宿泊施設の整備などを行うことにより、一定の容積率の割増が可能となるため、650%と定めます。

また、容積率の最低限度を150%、建蔽率の最高限度を50%、建築面積の最低限度を200m²と定めます。

なお、建蔽率の最高限度については、建物を耐火建築物とした場合や建築敷地が角地にある場合などは最大20%を加えた数値とします。

(3) 高度利用地区

イ 壁面の位置の制限

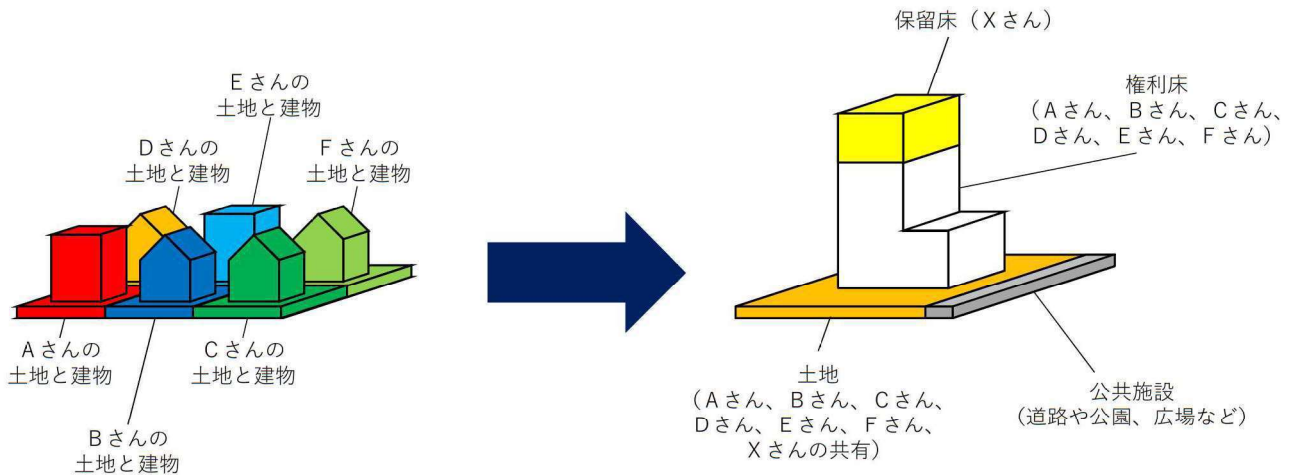


次に、高度利用地区における「イ 壁面の位置の制限」ですが、図のとおり、道路境界に対して、地区計画と同様の制限を定めます。

（４）第一種市街地再開発事業

第一種市街地再開発事業とは…

市街地の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、**都市基盤施設**や**建築物の内容**を決めるための都市計画となります。



続いて、「（４）第一種市街地再開発事業」の決定です。

第一種市街地再開発事業とは、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ことを目的として、建築物の整備並びに道路などの公共施設の整備に関する事項を定める都市計画です。

(4) 第一種市街地再開発事業

ア 決定概要



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
建築敷地面積	約 4,800 m ²
建築面積	約 3,000 m ²
延べ面積 (容積対象面積)	約 44,900 m ² (約 31,200 m ²)
主要用途	店舗、住宅、宿泊施設、駐車場
整備計画	・ 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を整備する。 ・ 賑わい機能をもつ歩道状空地や広場等を整備する。 等

本区域で行う再開発事業について、名称を北千住駅前地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積を約 0.6 ha、建築敷地面積を約 4,800 m²、建築面積を約 3,000 m²、延べ面積を約 44,900 m²、うち容積対象面積が約 31,200 m²、主要用途を店舗、住宅、宿泊施設、駐車場と定めます。

また、整備計画として、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の整備、また、賑わい機能を持つ歩道状空地や広場等の整備を定めます。

(4) 第一種市街地再開発事業



イ 公共施設の配置及び規模

名 称	規 模	備 考
足立区画街路13号線	12m	一部拡幅
区画道路6号	幅員6m 延長約45m	拡 幅
千住東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

[] 内は全幅員を示す。

ウ 建築物の高さの限度

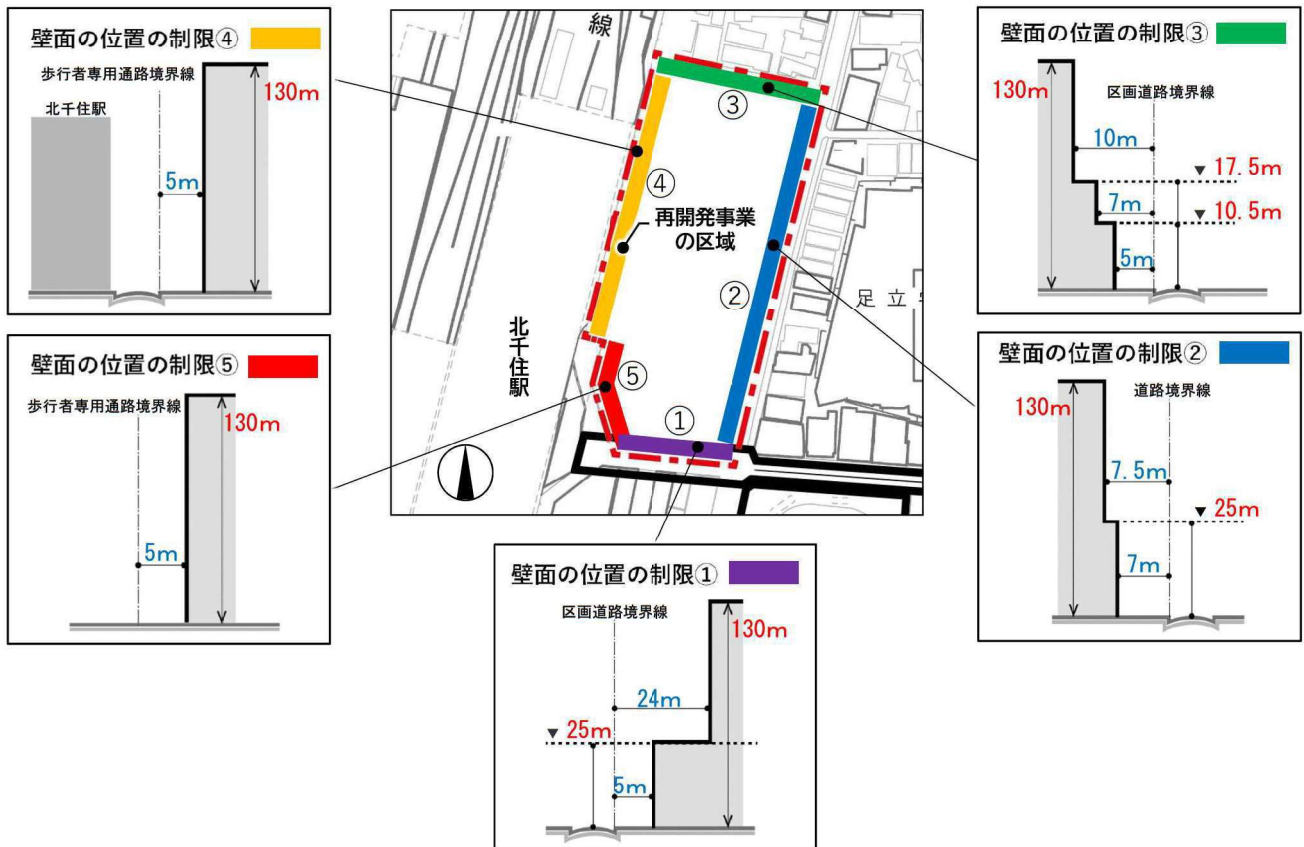
	130m
	25m
	17.5m
	10.5m

次に、「イ 公共施設の配置および規模」ですが、図のとおり、敷地南北の道路について新設や拡幅を行います。

また、「ウ 建築物の高さの限度」を、建築物の部分ごとに、それぞれ130m、25m、17.5m、10.5mとして都市計画に定めます。

(4) 第一種市街地再開発事業

エ 壁面の位置の制限

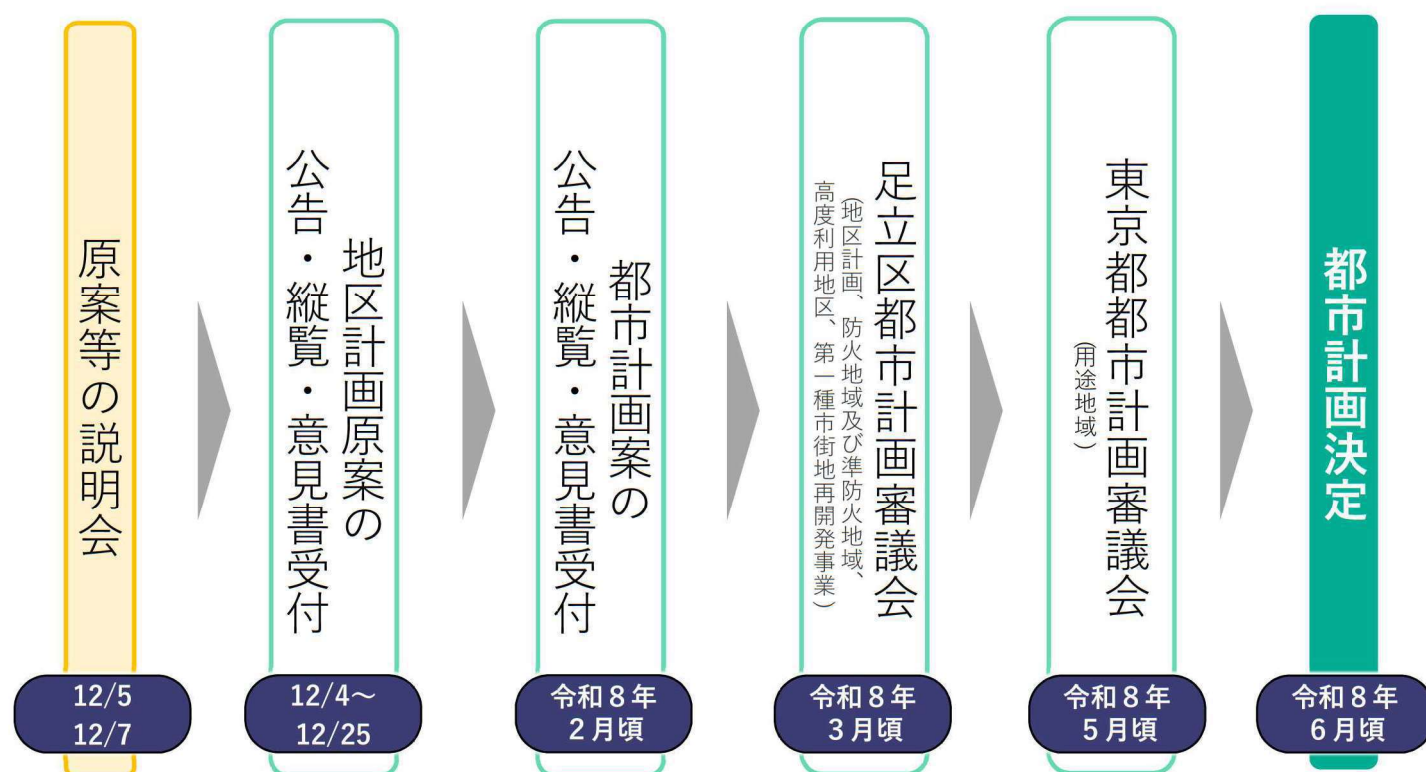


次に、「エ 壁面の位置の制限」ですが、図のとおり、市街地再開発事業においても、地区計画と同様の制限を定めます。

3 今後の予定

続いて、「3 今後の予定」についてご説明いたします。

都市計画決定に向けた手続き



本日、都市計画の決定・変更内容について、ご説明をさせていただきました。

このうち、地区計画の原案については、本日お手元にも配布しておりますが、足立区都市建設課でも、12月18日までご覧いただけます。地区計画の計画図は1/2500の大きさの図でご確認いただけます。

なお、足立区でのご確認は開庁日である平日の8時30分から17時15分までとなります。

また、内容に関する意見書の提出は12月25日までの受付となり、窓口にご持参をいただくほか、足立区ホームページ内専用フォーム、郵便、ファックス等でも受付をしております。

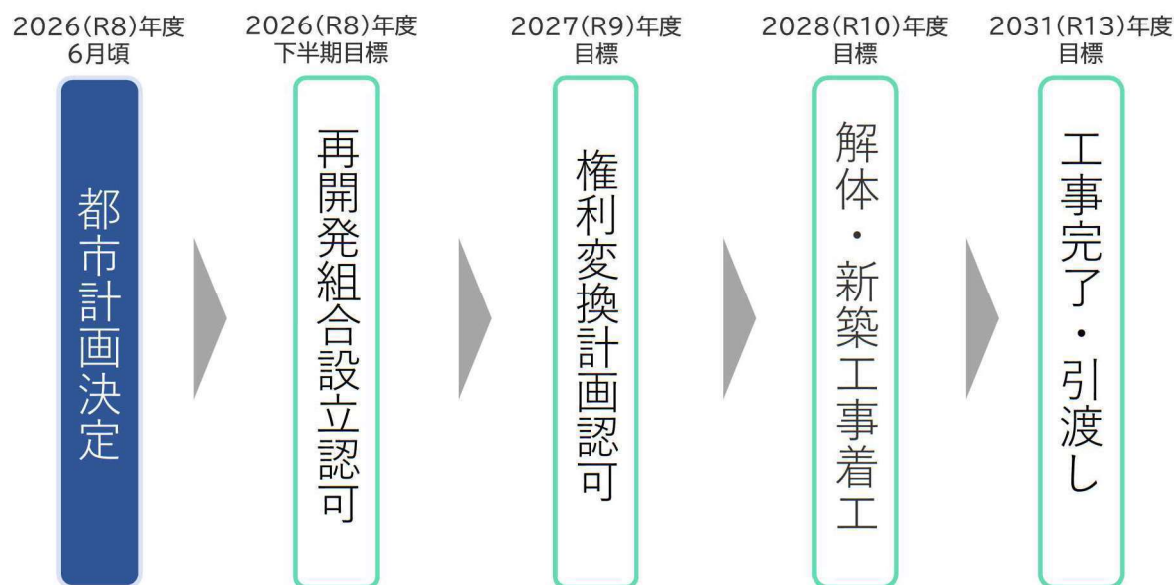
窓口、送付先、ホームページについては最後のお問合せのページに記載をしております。

その後、令和8年2月頃に、いただいたご意見をもとに地区計画等の（案）を作成し、他の都市計画（案）とともに、改めて都市計画図書の縦覧、意見書の受付を行います。

その後、都市計画審議会にて審議を行い、令和8年6月頃に都市計画決定の告示を予定しております。

今後の予定 ▶都市計画決定以降の流れ

都市計画決定から工事完了までは、概ね5年～6年程度の期間を要すると想定される。



- **再開発組合設立認可（事業認可）**
組合の運営ルールや再開発事業の内容を定め、東京都知事の認可を受ける。
- **権利変換計画認可**
現在の権利をどのように置き換えるかを定め、東京都知事の認可を受ける。

続いて参考として、都市計画決定以降の流れをご説明します。

まず、再開発組合を設立し、その後、組合の中で、個々の権利の条件や補償等について権利変換計画として、決定した後に、工事着工となります。

準備組合から示されている現時点のスケジュールは記載のとおりとなります。

協議状況等によって変動することが考えられますが、概ね都市計画決定から工事完了までは、5年から6年程度を想定しております。

(参考) 施行区域内の制限と再開発事業について

最後に参考として、施行区域内にかかる制限と準備組合から示されている再開発事業の概要についてご説明いたします。

(参考) 施行区域内にかかる制限

1 都市計画法第53条 建築の許可

市街地再開発事業の施行区域内で建築物の建築をしようとする場合は、足立区長の許可が必要となります。

許可基準（都市計画法第54条第1項第3号）

当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

（1）階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと

（2）主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

2 都市計画法第57条 土地の有償譲渡（※1）

市街地再開発事業の施行区域内で土地を有償で譲渡しようとする場合（※2）は、足立区長に届出が必要となります。

（※1）土地の有償譲渡に関する公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に土地を有償で譲渡する場合

（※2）土地及びこれに定着する建築物その他の工作物を有償で譲渡する場合を除く

まず、都市計画の決定・告示後にかかる施行区域内の制限についてご説明します。

都市計画法第53条「建築の許可」により、施行区域内で建築物の建築をしようとする場合、足立区長の許可が必要となります。

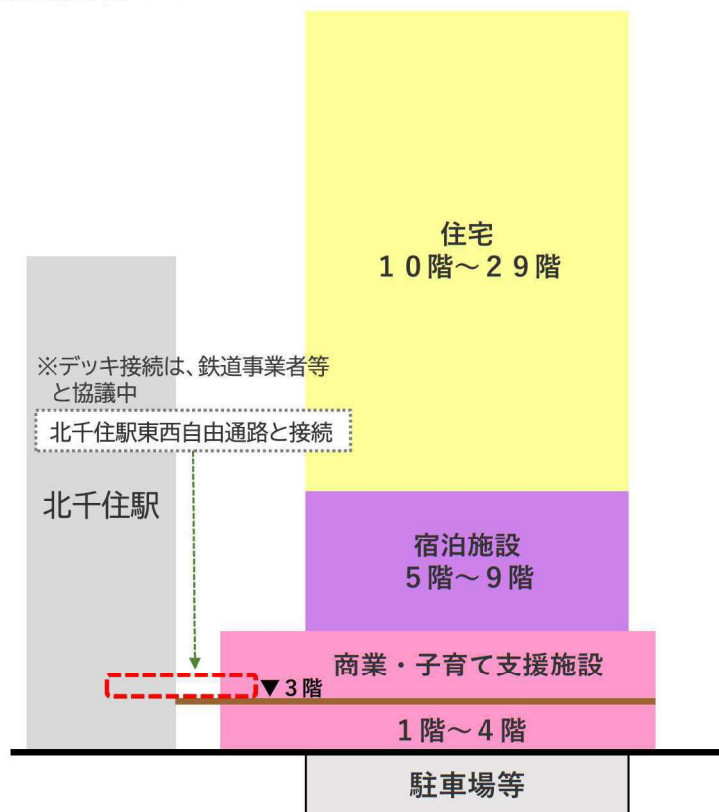
また、都市計画法第57条「土地の有償譲渡」により、施行区域内で土地を有償で譲渡しようとする場合は、足立区長に届出が必要となります。

(参考) 再開発事業概要

施設計画概要 (令和7年10月時点)

敷地面積	約4,800㎡
建築面積	約3,000㎡
計画建蔽率	約70%
計画容積率	約650% ※指定容積率400%+割増容積率250% として東京都と協議中
延床面積 ()は容積対象面積	約44,900㎡ (約31,200㎡)
主要用途	店舗、住宅、宿泊施設、子育て支援施設、 駐車場
建築物の高さ	約123m
階数	地上29階、地下1階
構造	鉄筋コンクリート造/一部鉄骨造
住戸数	250~300戸
駐車台数	130~140台
駐輪台数	580~630台

用途構成イメージ



※今後、行政・関係機関との協議状況により変更になる場合があります。

続いて、準備組合で検討している事業の概要についてご紹介いたします。

10月の説明会でご説明した内容の抜粋となります。

右側の用途構成イメージのとおり、低層部は、周辺商店街と調和のとれた店舗等を誘致します。

中間層は宿泊施設とし、国内・海外からの来街者が滞在しやすい環境を整え、高層部は、多様な世代が長く住み続けられるよう長期優良住宅を計画しています。

また、北千住駅の改札階に位置する東西自由通路と再開発施設の3階デッキを段差なくフラットに繋げるよう計画しています。

床面積等の計画の概要については、左側の表に示す通りとなっています。

(参考) 再開発事業概要

東京電機大学側からみたイメージ



交通広場側からみたデッキ・広場のイメージ



交通広場側からみた低層部のイメージ



※今後、行政・関係機関との協議状況により変更になる場合があります。

次に、完成予定パースになります。

左側が東京電機大学側から見た鳥瞰パース、右側上段が駅前側の広場空間と3階のデッキ広場を示しております。

地上と駅改札階を繋ぐ現在の駅施設のエスカレーターの乗降口付近が時間帯によっては混雑して危険度が高いため、利用者を分散させ安全に昇降していただくためにデッキ上に新たにエスカレーターやエレベーターを設けています。

なお、この地域は、水害時に浸水深さが5 m以上と想定されているため、3階、4階の屋内外には垂直避難場所としても活用できるスペースを設けています。

右側下段は東京電機大学側の交差点から見た低層部のイメージになります。

駅前に人々が集える開放的な広場を設け、にぎわいを創出します。

< 高層部 >

- ・北千住駅東口の顔としてシンボルとなる景観形成を図ります。
- ・低層部よりも壁面を後退させるとともに長大な壁面に見えない外観とし、周辺市街地への圧迫感の軽減や周辺環境（景観、日影、風等）に配慮しています。

< 低層部 >

- ・形状と色彩により、高層部と低層部を分節し、低層部は周辺市街地と高さを合わせることで、周辺市街地への圧迫感の軽減に配慮しています。
- ・並木等の緑化を行い、潤いのある歩行空間の形成を図ります。



※今後、行政・関係機関との協議状況により変更になる場合があります。

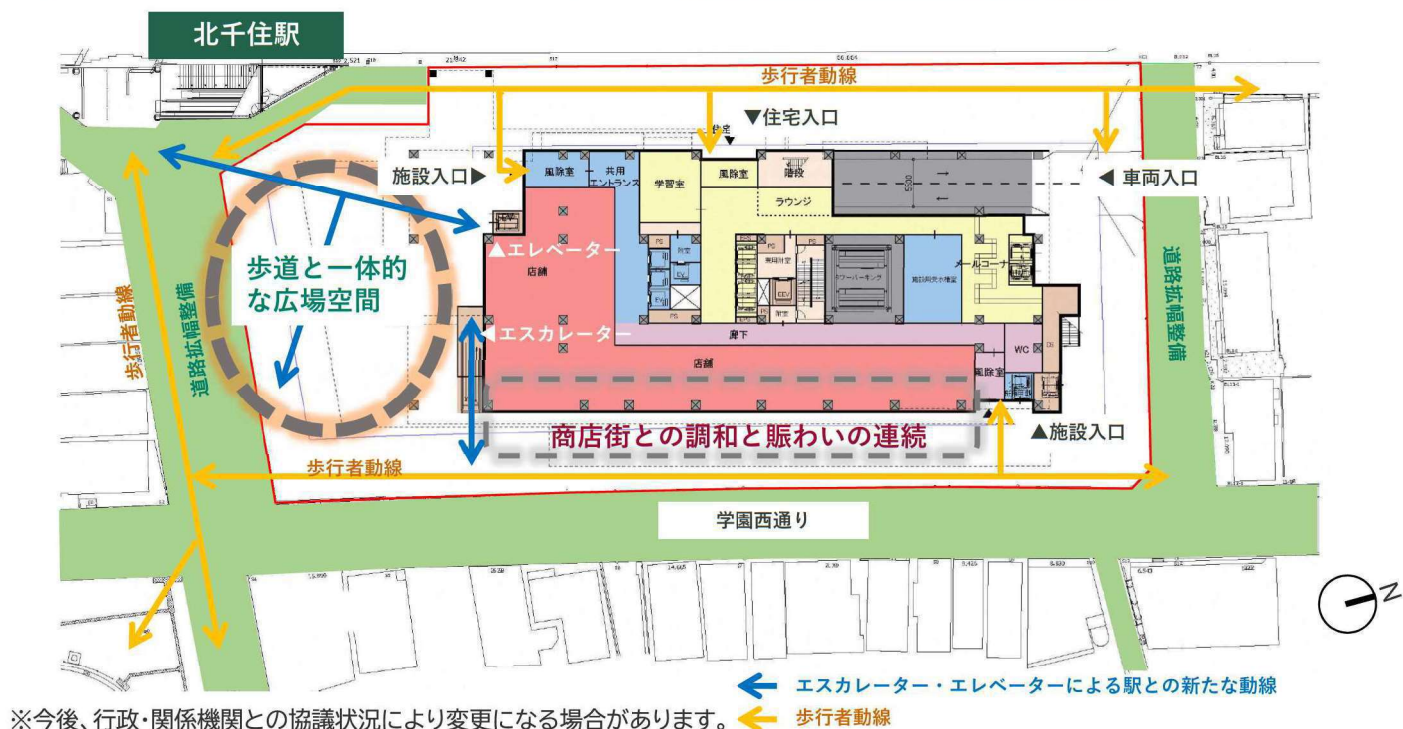
次に、建物形状についてですが、高層部は北千住駅東口の顔としてシンボルとなる景観形成を図り、低層部よりも壁面を後退させて基壇を設けると共に、長大な壁面に見えない外観となるよう工夫し、周辺市街地への圧迫感の軽減や周辺環境に配慮しています。

また、低層部は、高層部と形状や色彩のデザインを切り分けるとともに、周辺市街地と高さを合わせることで、周囲への圧迫感の軽減に配慮しています。

建物周囲には並木等の緑化を行い、潤いのある歩行空間の形成を図っています。

(参考) 再開発事業概要

- 北千住駅東口の顔として、新たな賑わい拠点の形成を図るとともに、歩いて楽しいまちづくりの実現に向けて、**歩道と広場が一体となった広場空間を計画**しています。
- 学園西通りに面して**路面型店舗を配置し、既存商店街との調和や賑わいの連続性を形成する計画**とするとともに、**駅や店舗、広場にアプローチしやすい安全な歩行空間を確保**しています。
- エレベーター・エスカレーターを整備し、**新たなバリアフリー動線を計画**しています。



次に敷地内の計画ですが、図面のとおり、北側及び東側は道路から建物までに約7mの距離をとっており、西側の駅施設と建物との間隔は、歩行者専用通路含めて約9mの距離を設け、周辺及び歩行者への圧迫感の軽減に努めています。

また、駅前に大きな広場を設け、安全な歩行空間の確保と人が集えるにぎわいのある空間を形成する計画としています。

本日は参考として、再開発事業概要の一部をご紹介いたしましたが、詳細は足立区ホームページにて、10月17日、19日に開催した説明会資料を掲載しておりますので、そちらをご参照ください。

なお、これらの計画は、今後の協議状況により変更が生じる可能性があることはご了承ください。

足立区ホームページ 〔北千住駅前 都市計画・再開発事業説明会〕

URL

https://www.city.adachi.tokyo.jp/machizukuri/higashiguchi_soansetsumeikai.html



■ 都市計画の手続きについて（縦覧場所・意見書提出先）

足立区 都市建設部 都市建設課 都市計画係（足立区役所 北館 3 階）

住所：〒120-8510 足立区中央本町1-17-1 北館 3 階

電話：03-3880-5280 FAX：03-3880-5619

ホームページ：

https://www.city.adachi.tokyo.jp/toshi/machi/toshi/16jyou_asahityou.html

■ 千住旭町地区のまちづくりについて

足立区 都市建設部 まちづくり課 千住地区係（足立区役所 南館 4 階）

電話：03-3880-5424 FAX：03-3880-5605

■ 再開発事業について

北千住駅前地区市街地再開発準備組合

電話：03-6806-2900

最後に、本日の説明会に関するお問合せ先を記しております。

都市計画の手続きに関するお問合せ、また、図書の縦覧、意見書の提出は「足立区 都市建設課 都市計画係」へ、まちづくりに関するお問合せは、「足立区 まちづくり課 千住地区係」へ、再開発事業に関するお問合せは、「北千住駅前地区市街地再開発準備組合」にお問合せください。

本日のご説明は以上となります。

ご清聴いただき、ありがとうございました。