

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画用途地域（足立区分）  
（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し、市街地再開発事業による土地利用転換を適切に誘導するため、千住旭町地区地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約0.4ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。