

# 千住大川端地区に係る 都市計画案の作成に向けた原案の説明会

令和6年12月5日（木）  
東京都・足立区

本件についてのお問合せ先

（東京都） 部署：東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課再開発等促進区担当

TEL：03-5388-3318（直通）

（足立区） 部署：足立区都市建設部まちづくり課千住地区係

TEL：03-3880-5424（直通）

## （参考）再開発等促進区を定める地区計画とは

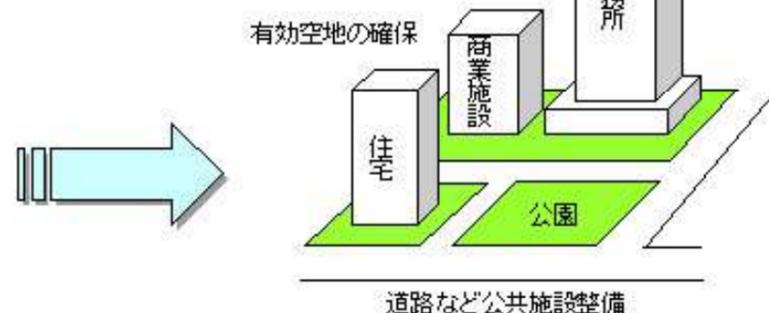
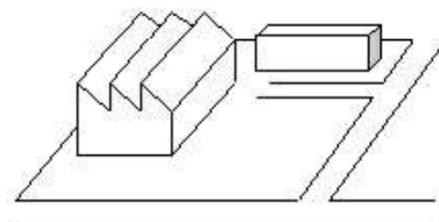
3

まとまった低未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、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るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的とした制度です。

<イメージ図>

工場跡地など、まとまった規模の低未利用地等

- 土地利用転換の推進
- 建築物と公共施設の一体的・総合的な市街地の開発整備
- 用途・容積率等の制限緩和



## はじめに

2

本日の説明会は、千住大川端地区地区計画について、都市計画変更を行うにあたり、都市計画法第16条第2項の規定に基づき、区域内に土地等を所有されている皆様に、意見を求めて地区計画の案を作成するために、原案の内容や今後の都市計画手続きについて、ご説明することを目的としています。

## 本日の説明内容

1. 地区の現況と経緯
2. 主な上位計画・関連計画
3. （参考）B・C地区の開発計画の概要
4. （参考）周辺環境への影響
5. 地区計画の原案の概要
6. （参考）関連する都市計画
7. 今後のスケジュール等

## 地区の現況と経緯

4

### ■位置

足立区千住関屋町、千住曙町

### ■面積

地区計画の区域：約8.3ha

B・C地区の区域：約5.2ha

### ■用途地域

工業地域、準防火地域  
第3種高度地区

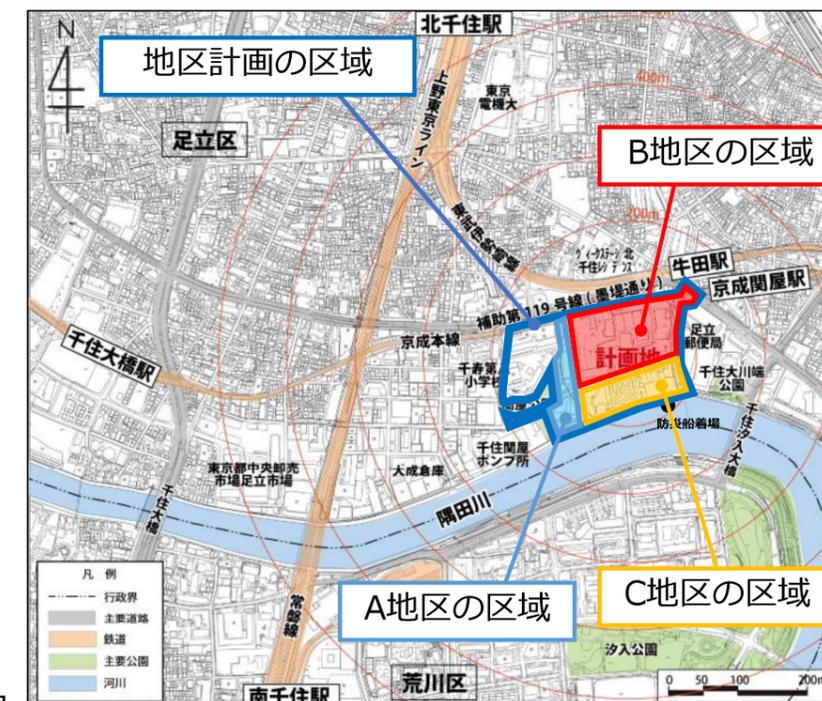
### ■まちづくりの経緯

平成6年4月

千住大川端地区地区計画 決定

令和6年3月

千住大川端地区地区まちづくり計画 策定



- ・ 駅直近において**低未利用地（工場跡地等）**となっている
- ・ 災害時の避難場所や人々の憩いの空間となる**広場・緑化空間が不足**している
- ・ 地区計画区域内の道路ネットワークは**未完成**
- ・ 荒川が氾濫した場合、**3m以上5m未満の最大浸水深**が想定されている
- ・ スーパー堤防が未整備であり、既存の防潮堤により**川と分断**されている



地区全体の現況

荒川氾濫時の浸水想定  
(出典：足立区洪水ハザードマップ)

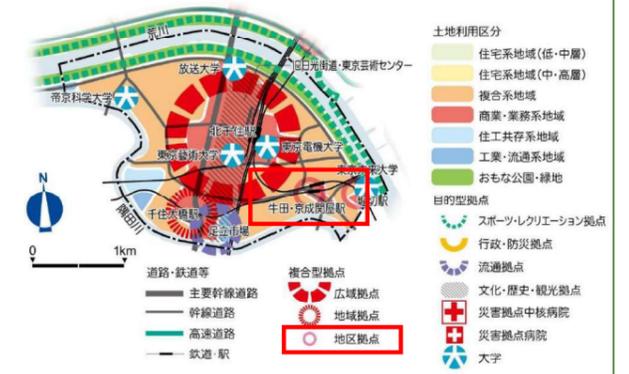
隅田川沿いの現況  
(既存の防潮堤)

東京都

- 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）
- 東京都新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和6年3月）
  - ・ 「**中枢広域拠点域**」に位置づけ
  - ・ 質の高い中高層住宅地を計画的に誘導するとともに、工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地は、その周辺地区も含めて市街地開発事業などにより、計画的に**複合機能を備えた拠点**などとして整備
  - ・ 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

足立区

- 足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月）
  - ・ **地区拠点（牛田・京成関屋駅周辺）**  
周辺住民の日常生活に必要な商業・サービスを集積  
土地の高度利用を図り、都市型住宅などの**居住機能をはじめ商業・業務、交流などの機能を複合的に形成（複合系地域）**
  - ・ 大規模敷地の更新の際は、公園・広場の創出、商業・サービス施設や子育て支援施設の整備など**地域に貢献する機能を誘導**
  - ・ 隅田川沿川地区は**水辺の開放感を確保した景観の形成**を進める
  - ・ 周辺市街地の開発などにあわせて**隅田川のスーパー堤防の整備**やスーパー堤防整備にあわせて**親水性の向上**を進める



千住地域における都市構造と土地利用の形成図  
(出典：足立区都市計画マスタープラン)

足立区

● 千住大川端地区まちづくり計画（令和6年3月）

<地区の将来像>

**緑と水辺**の魅力にあふれ、  
**多様な世代**が集う**安全で安心**なまち

- ・ 「周辺地域と連携した防災性の高いまち」とするため土地の高度利用を図り、**垂直避難場所や広場空間を確保**するとともに**スーパー堤防整備の推進**を図る
- ・ 「多様な世代に対応した利便性の高いまち」とするため良質な住宅供給を推進するとともに子育て支援施設やシニア住宅など**多様な住居機能を誘導、商業施設のほか、クリニックやデイサービスなど、生活利便機能を誘導**
- ・ 「豊かな緑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」とするため、**隅田川の眺望を活かし質の高い居住機能を誘導するとともに親水性を向上**



【一部道路の廃止について】  
・ 墨堤通りの交通量の減少などの周辺状況の変化を踏まえて、関屋公園を平面で整備していくことから、一部道路の位置づけを廃止する

防災機能の強化

- スーパー堤防 ● 大規模な避難場所（約8,000㎡） ● 垂直避難施設等（想定収容総人数 約500人）

道路ネットワークの整備

- 地区内外の地区幹線道路や防災船着き場等を繋ぐ緊急車両動線等

水辺沿いの豊かな緑化空間の形成

- 緑豊かな広場や歩行者通路 ● 緑のネットワークを形成する緑豊かな空間（緑化面積 約12,000㎡）



スーパー堤防と一体となったオープンスペース(イメージ)



地区中央部（北側）歩行者通路・広場(イメージ)

- 住宅市街地総合整備事業に基づく質の高い住宅を整備
- 段階的整備を実施し、年齢構成が偏らずバランスよく共存するまちづくりを行う
- 地域に不足する商業機能・生活支援施設等や需要に対応する子育て支援・デイサービス機能を導入



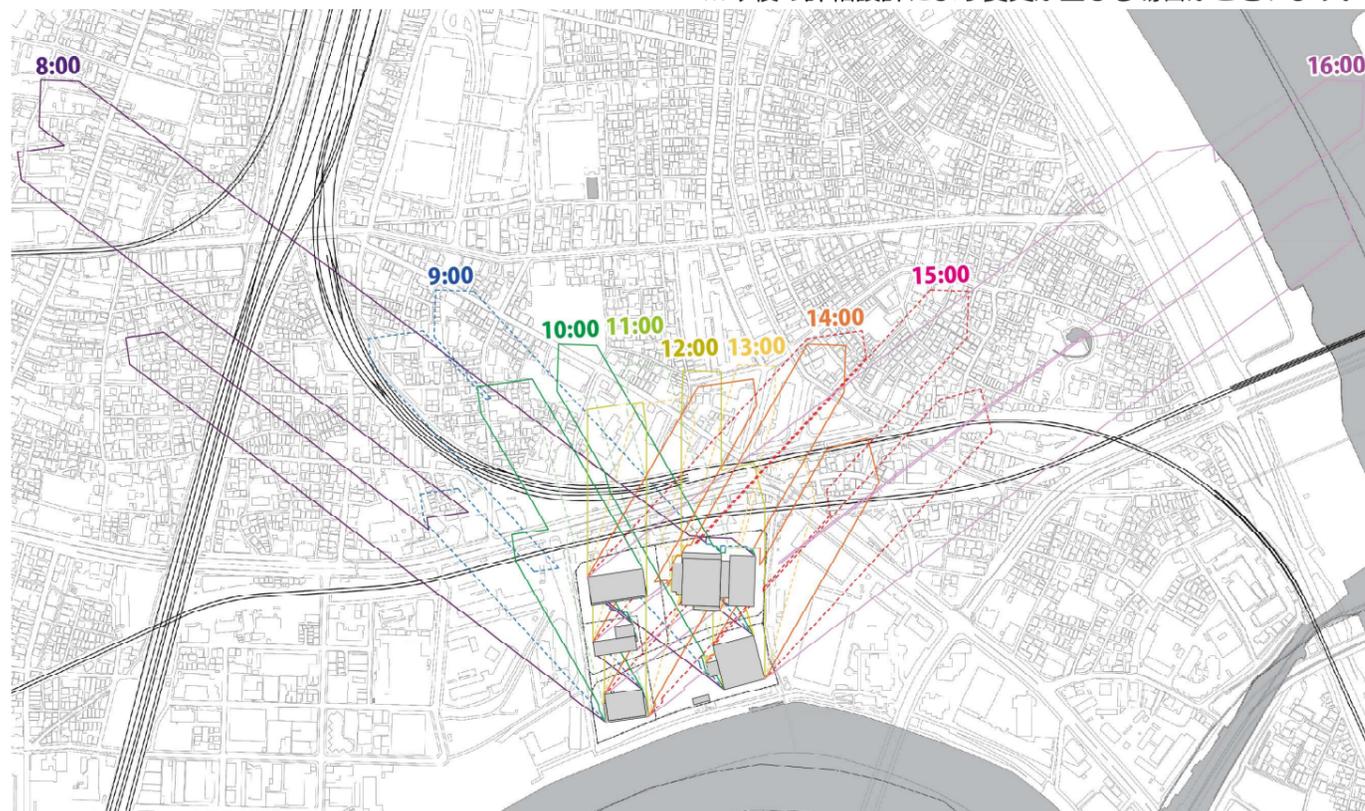
導入機能の整備方針図



B・C地区の開発計画の全体パース

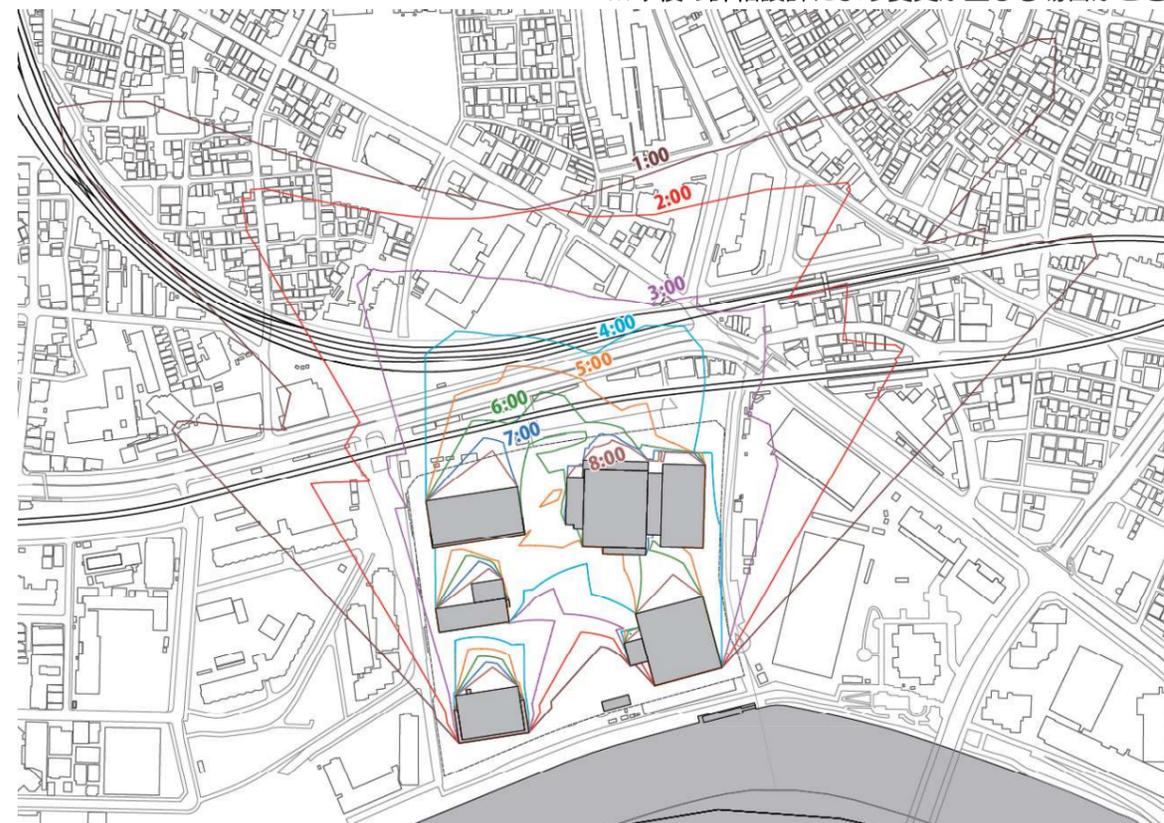
■時刻別日影図（冬至）

※今後の詳細設計により変更が生じる場合がございます。



■等時間日影図（冬至）

※今後の詳細設計により変更が生じる場合がございます。

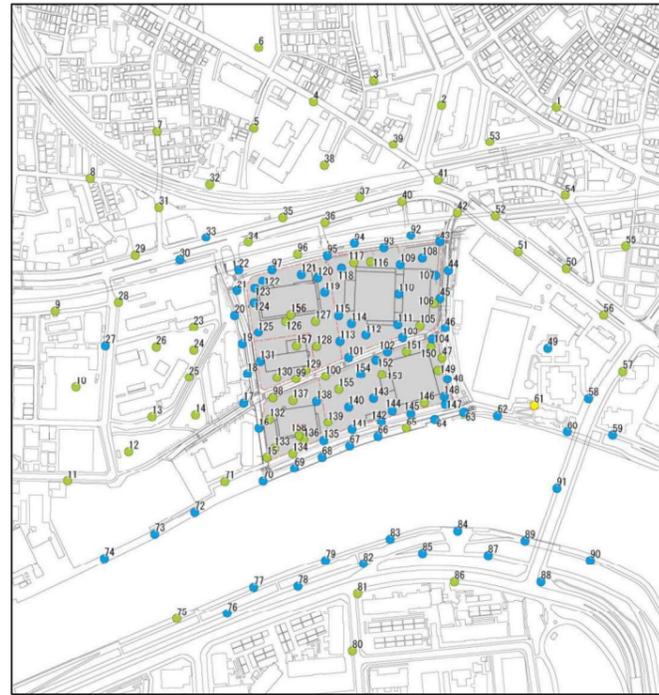
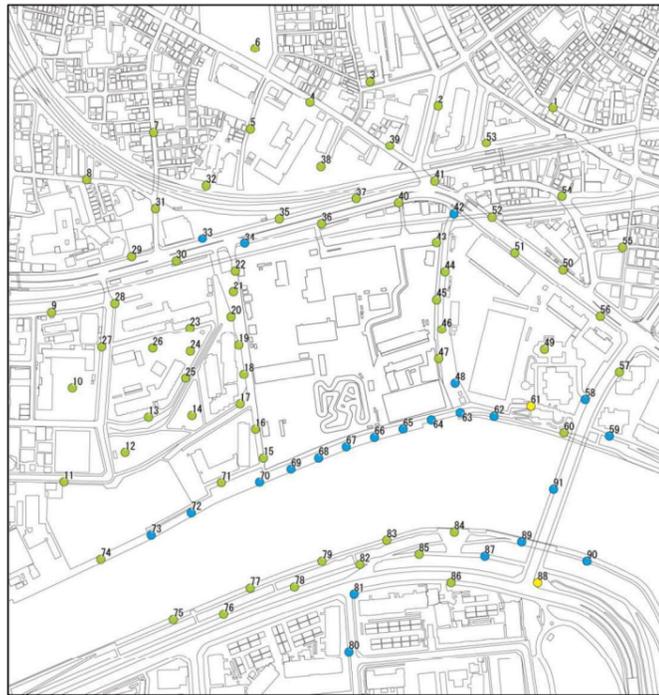


■ 風環境

■ 建物建設前

※今後の詳細設計により変更が生じる場合がございます。

■ 事業完成時 (防風対策後)



- 領域 A : 住宅地相当
- 領域 B : 低中層市街地相当
- 領域 C : 中高層市街地相当
- 領域 D : 強風地域相当

地区計画の原案の概要

■ 名称・面積・地区計画の目標

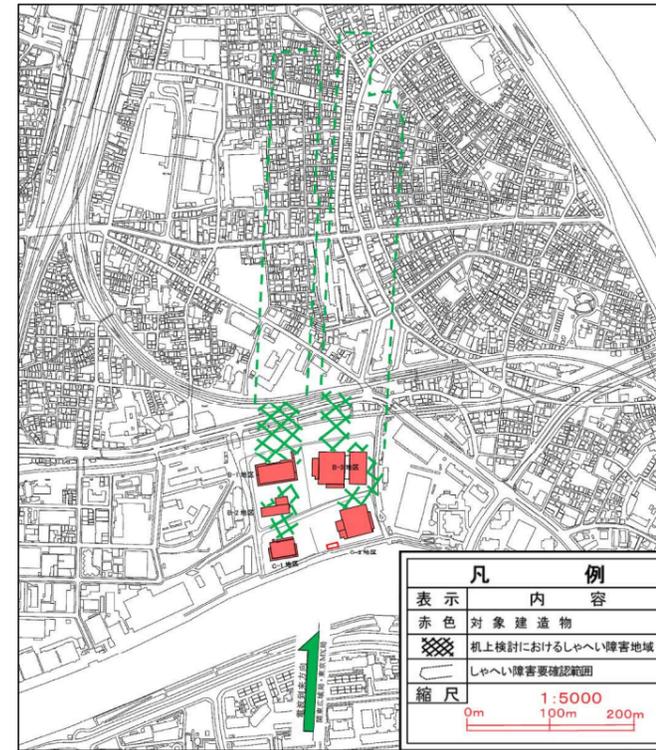
赤字 : 変更又は追加箇所の主な部分

|         |   |
|---------|---|
| 名称      | 千住大川端地区地区計画 (旧千住大川端再開発地区計画)   |
| 位置      | 足立区千住関屋町及び千住曙町各内  |
| 面積      | 約 8.5 ha  |
| 地区計画の目標 | <p>当地区は、足立区の南部、東武伊勢崎線牛田駅及び京成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1km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。</p> <p>「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。</p> <p>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針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及び多様な世代に対応した利便性の高く、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づくりを行うこととし、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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、住宅を中心とした商業・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。</li> <li>隅田川沿いの大規模敷地、低未利用地の高度利用を図り、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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> |

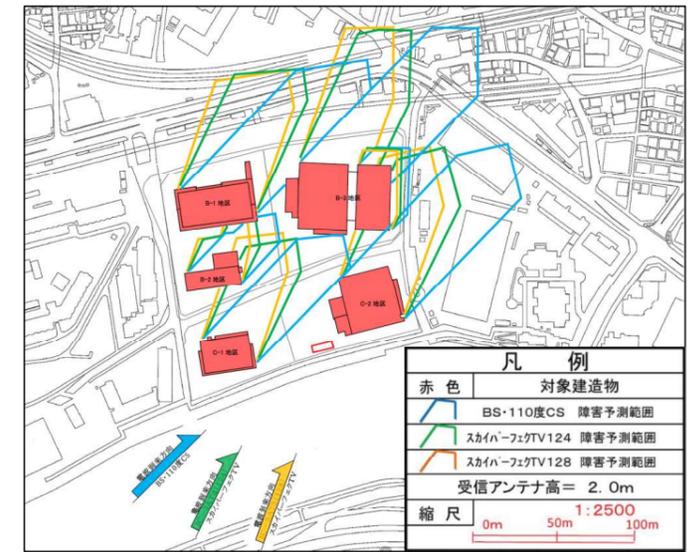
■ 電波障害

※今後の詳細設計により変更が生じる場合がございます。

電波障害範囲予測 (地上デジタル放送)



電波障害範囲予測 (衛星放送)



地区計画の原案の概要

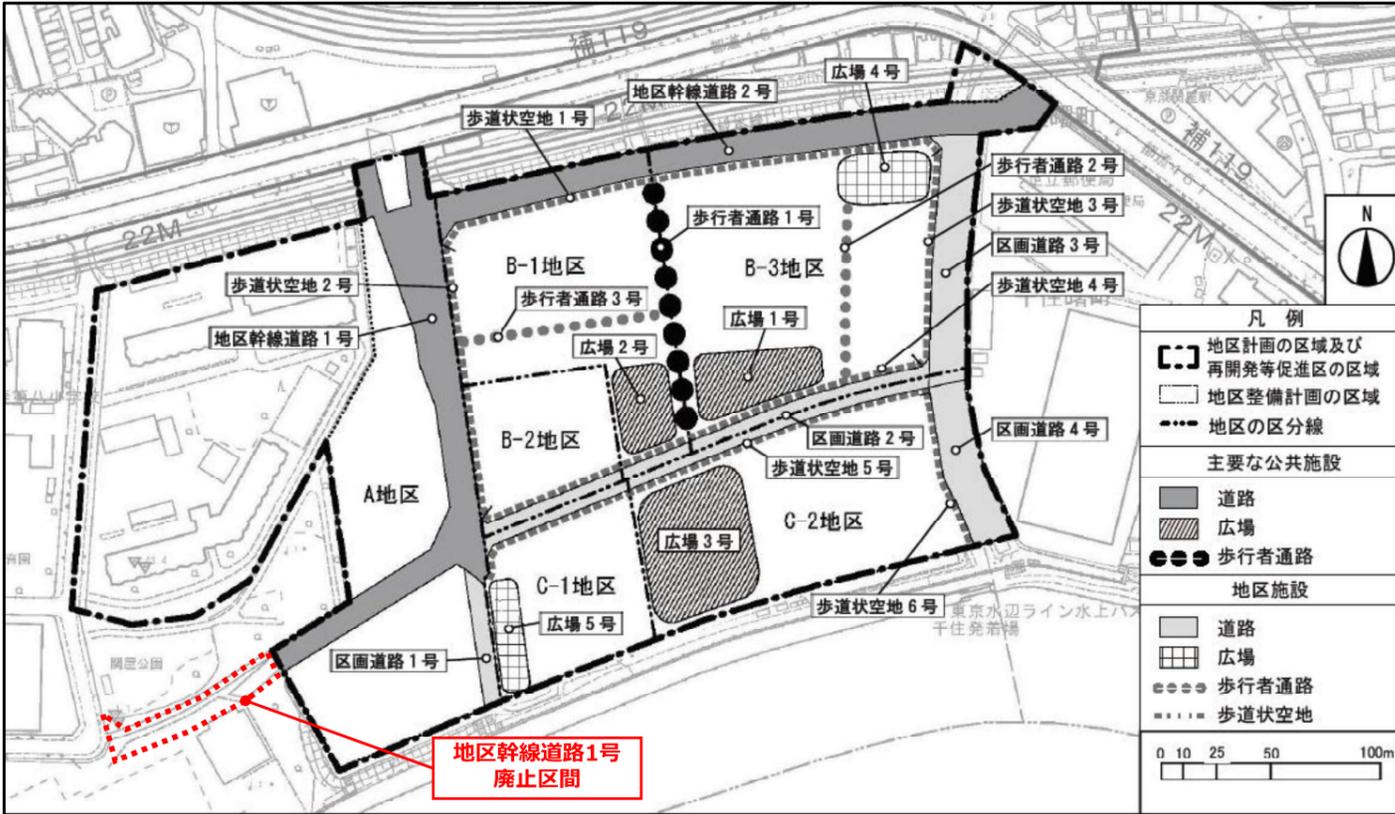
■ 区域の整備、開発及び保全に関する方針等

赤字 : 変更又は追加箇所の主な部分

|                    |              |  |
|--------------------|--------------|--|
| 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  | <ol style="list-style-type: none"> <li>牛田駅及び京成関屋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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>  |
|                    | 建築物等の整備の方針   | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案し、景観に配慮した適正な規模のものを整備する。</li> <li>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、地区内の緑や広場空間の連続性に配慮した建築物等の整備を図る。</li> <li>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近隣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。</li> </ol>  |
| 再開発等促進区            | 土地利用に関する基本方針 | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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、住宅を中心とした商業・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。</li> <li>隅田川沿いの親水公園やスーパー堤防、都市計画緑地、広場などと一体となった良好な屋外環境の形成を目指す。</li> <li>既存集合住宅の建て替えの適正な誘導を図る。</li> <li>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。</li> </ol> <p>また、これらに基づき、大きく3つの地区に区分し、良好な市街地環境の形成を図るため、地区ごとの土地利用の基本方針を以下のように定める。</p> <p>A地区では、隅田川に近接した都心居住地を形成するとともに、隣接する公園との連続性に配慮した緑化空間を整備する。B地区では、地域の日常利便性向上に寄与する商業機能や福祉機能及び多様な世代やニーズに対応する良質な居住機能を配置し、広場等の整備に併せて土地の高度利用を図ることにより、牛田駅及び京成関屋駅周辺地域の拠点性の向上を図る。また、周辺市街地との調和に配慮した緑豊かな歩行者空間を確保する。</p> <p>C地区では、隅田川沿いのスーパー堤防の整備と併せて、土地の高度利用を図り、水辺に開かれた憩いの広場空間及び潤いのある緑化空間を創出し、良好な住環境を形成する。</p> |

# 地区計画の原案の概要

## ■主要な公共施設・地区施設



# 地区計画の原案の概要

## ■地区整備計画

赤字：変更又は追加箇所の主な部分

| 地区の区分      | 名称           | A地区  | B-1地区  | B-2地区  | B-3地区  | C-1地区  | C-2地区  |
|------------|--------------|--|--|--------|--------|--------|--|
|            | 面積           | 約1.5ha   | 約1.1ha   | 約0.4ha | 約1.9ha | 約0.5ha | 約1.3ha   |
| 建築物等の用途の制限 | 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以外の建築物は建築してはならない。<br>ただし、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。<br>1 共同住宅又は寄宿舍<br>2 店舗又は飲食店<br>3 集会所<br>4 前各号の建築物に附属するもの | 次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。<br>1 建築基準法別表第2(ハ)項に掲げる建築物<br>ただし、建築物に付属する自動車庫は除く。<br>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<br>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 |        |        |        | 次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。<br>1 建築基準法別表第2(ホ)項に掲げる建築物<br>ただし、建築物に付属する自動車庫は除く。<br>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<br>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 |
|            | 建築物の容積率の最高限度 | 10分の35<br>(都市計画道路補助119号線から30m以内の区域を除く。)  | 10分の40   | 10分の30 | 10分の40 | 10分の40 | 10分の40   |

# 地区計画の原案の概要

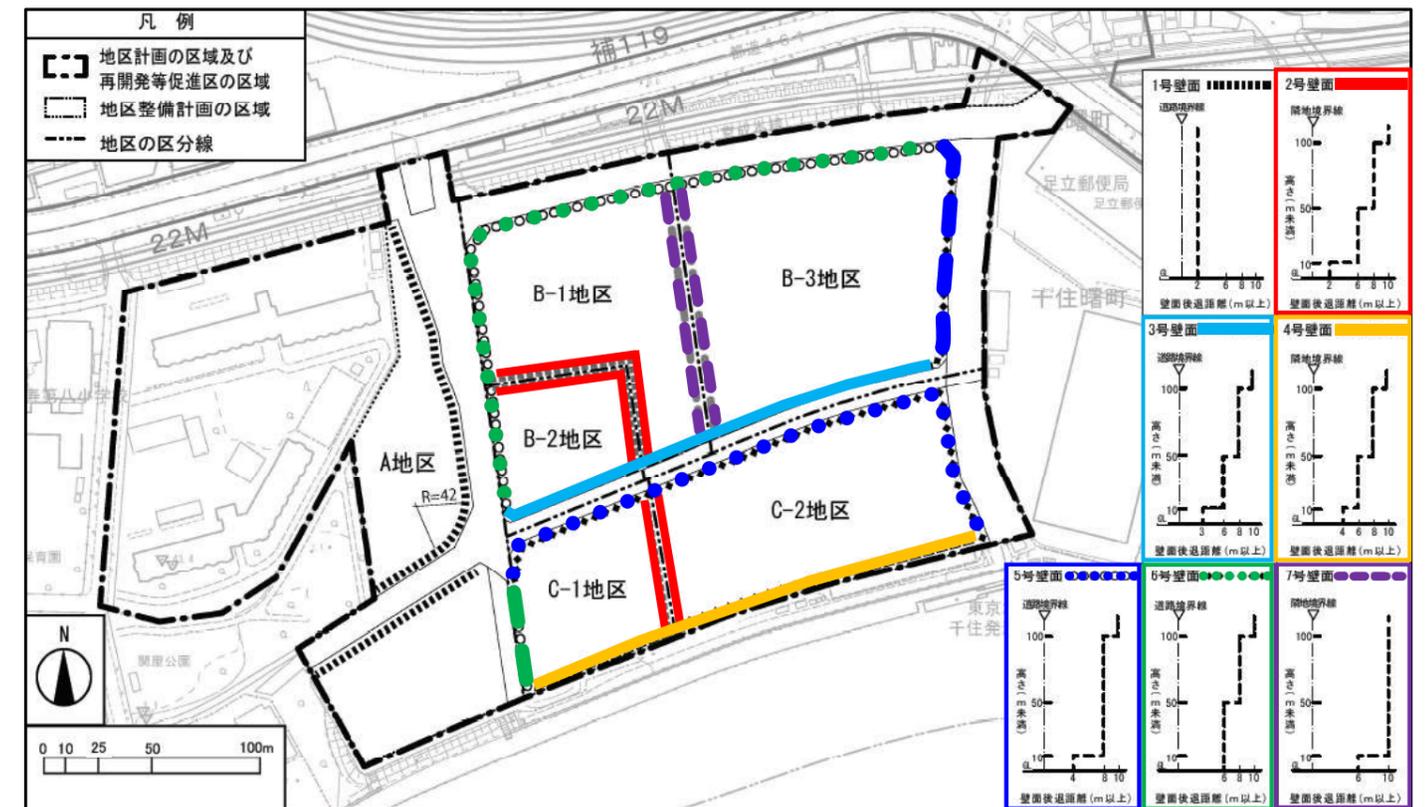
## ■地区整備計画

赤字：変更又は追加箇所の主な部分

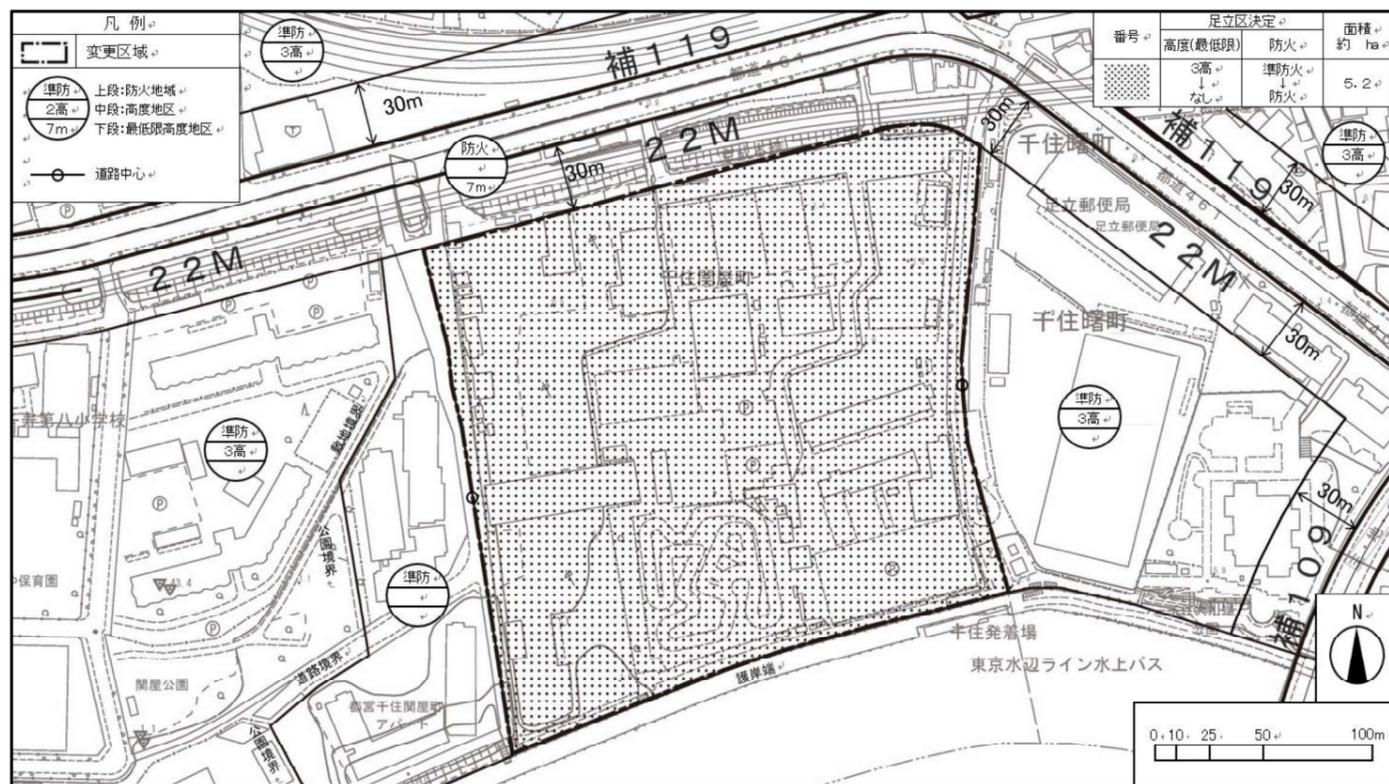
| 地区の区分        | 名称                                 | A地区  | B-1地区  | B-2地区                            | B-3地区                             | C-1地区                             | C-2地区                             |
|--------------|------------------------------------|--|--|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|              | 面積                                 | 約1.5ha   | 約1.1ha   | 約0.4ha                           | 約1.9ha                            | 約0.5ha                            | 約1.3ha                            |
| 建築物等の高さの最高限度 | 建築物等の高さの最高限度                       | 近隣に対する日照等の環境を保持し、良好な住環境の形成を図るために、建築基準法別表第4(ロ)欄の三の項に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において同表(ハ)欄の三の項に掲げる平均地盤面からの高さの水平面(当該建築物の敷地内の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表(ニ)の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さとする。 | 125m<br>(建築物の高さはAP+2.7mからの高さによる。)  | 40m<br>(建築物の高さはAP+2.7mからの高さによる。) | 140m<br>(建築物の高さはAP+2.7mからの高さによる。) | 105m<br>(建築物の高さはAP+2.7mからの高さによる。) | 130m<br>(建築物の高さはAP+2.7mからの高さによる。) |
|              | 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、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。<br>(2) 屋外広告物は、都市景観に十分配慮したものとする。<br>(3) 川へのアクセス空間の形成に配慮する。   | (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。<br>(2) 屋外広告物は、都市景観に十分配慮したものとする。<br>(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。 | 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。   |  |                                  |                                   |                                   |                                   |

# 地区計画の原案の概要

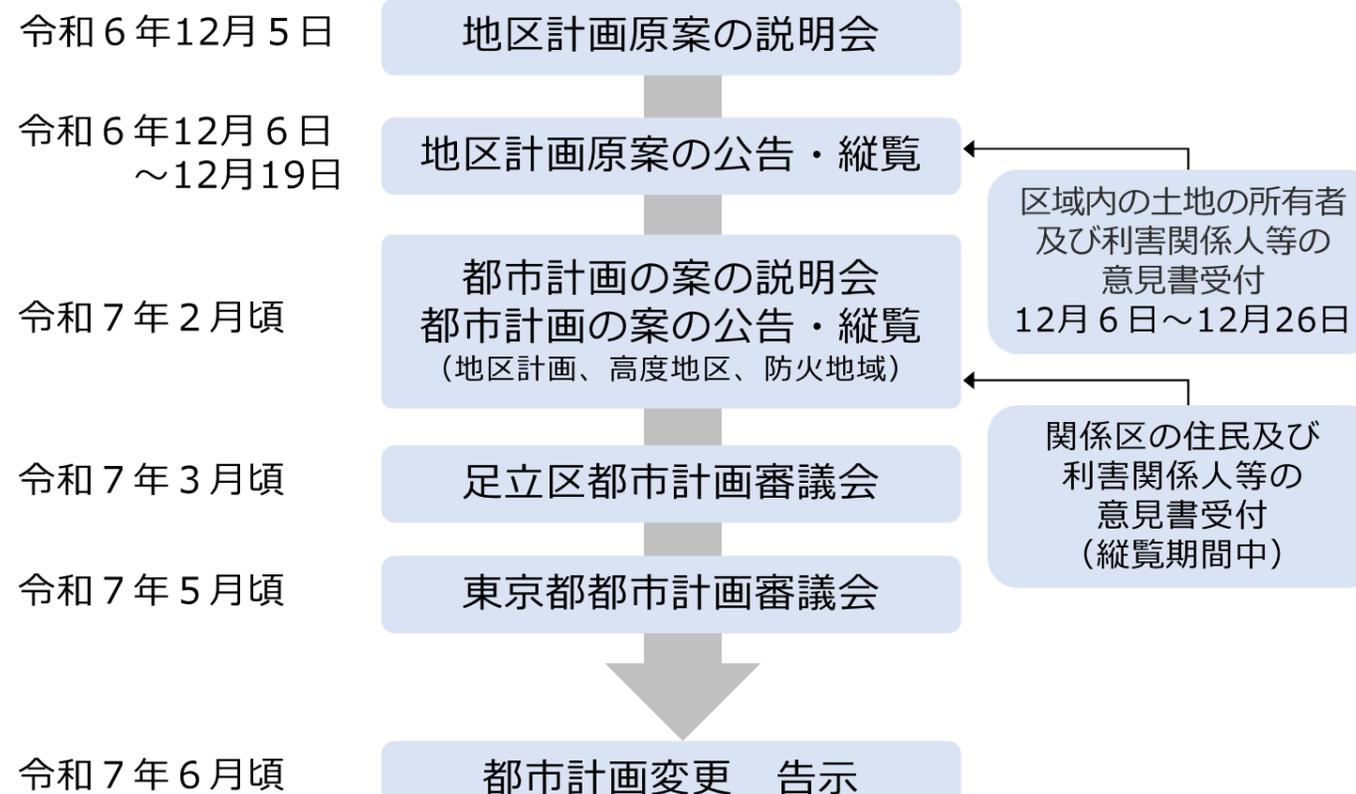
## ■壁面の位置の制限



■ 高度地区、防火地域の変更



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号) (MMT)計第06-k121-18号 (承認番号) 6都市基街部第216号、令和6年11月5日 (承認番号) 6都市基文部第57号、令和6年11月12日



**縦覧期間** 令和6年12月6日(金)～12月19日(木)  
**縦覧場所** (閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで、正午から午後1時を除く)

**(東京都)**  
 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (東京都庁第二本庁舎12階北側)  
 TEL: 03-5388-3213 (直通)

**(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)  
 TEL: 03-3880-5280 (直通)

**意見書の提出先** 令和6年12月6日(金)～12月26日(木)  
 郵送(当日消印有効) 持参・電子申請

**(東京都)**  
 〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1  
 東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課 (東京都庁第二本庁舎12階北側)  
 TEL: 03-5388-3225 (直通)

電子申請 (東京共同電子申請・届出サービス)  
<https://www.shinsei.elg-front.jp/tokyo2/uketsuke/form.do?id=1730438398020>  
 ※意見書の提出期間中以外はページが表示されませんのでご注意ください。

