

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 千住大川端地区地区計画

2 理由

本地区は、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、交通利便性が高く、地区南側は隅田川に面する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、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。

「足立区都市計画マスタープラン(平成29年10月)」では、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の誘導や、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、隅田川の水辺の開放感を確保した景観形成等が方針として示されている。

また、「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。

これらの計画を踏まえ、土地利用転換の動きに併せて、公共施設の整備を図りつつ、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ことで、スーパー堤防整備と併せた防災性の向上と一体的に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を形成するため、B・C地区約5.2ヘクタールの区域に地区整備計画を定めるなど、地区計画の変更を行うものである。