

建設委員会議案説明資料

令和 7 年 1 0 月 1 0 日

件 名	頁
1 第 9 9 号議案 足立区千住大川端地区再開発地区計画の区域内における 建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例	2
2 第 1 0 0 号議案 足立区に係る防災街区整備地区計画の区域内における 建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例	3 1
3 第 1 0 1 号議案 特別区道路線の認定について	6 1
4 第 1 0 2 号議案 特別区道路線の認定について	6 2
5 第 1 0 3 号議案 特別区道路線の認定について	6 3

(都市建設部)

第 9 9 号議案説明資料

令和 7 年 1 0 月 1 0 日

件 名	足立区千住大川端地区再開発地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例												
所管部課名	建築室建築審査課 都市建設部まちづくり課 千住地区まちづくり担当部千住地区まちづくり担当課												
内 容	1 改正理由 千住大川端地区では、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、千住大川端地区地区計画（以下「地区計画」という。）の変更が東京都都市計画審議会の議を経て、都市計画決定（令和 7 年 6 月 1 6 日、東京都告示第 7 0 9 号）された。 ついては、地区計画に定める制限の実効性を確保するため、建築基準法第 6 8 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例の一部を改正する。 2 地区計画の位置 別紙 1 参照 P 5 3 地区計画の区域 別紙 2 参照 P 6 4 B・C地区の開発計画の概要 別紙 3 参照 P 7～8 5 主要な公共施設・地区施設 別紙 4 参照 P 9 6 条例改正概要 <table border="1"> <thead> <tr> <th>番号</th><th>改正項目・概要</th><th>改正対象地区</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)</td><td>地区整備計画区域の追加（約 5.2ha）</td><td>B-1地区、B-2地区、 B-3地区、C-1地区、 C-2地区</td></tr> <tr> <td rowspan="2">(2)</td><td>建築物の用途の制限 建築基準法別表第 2（へ）項に掲げる建築物、風俗営業等を営む建築物やダンスホールなどは建築できない。</td><td>B-1地区、B-2地区、 B-3地区</td></tr> <tr> <td>建築基準法別表第 2（ほ）項に掲げる建築物、風俗営業等を営む建築物やダンスホールなどは建築できない。</td><td>C-1地区、C-2地区</td></tr> </tbody> </table>		番号	改正項目・概要	改正対象地区	(1)	地区整備計画区域の追加 （約 5.2ha）	B-1地区、B-2地区、 B-3地区、C-1地区、 C-2地区	(2)	建築物の用途の制限 建築基準法別表第 2（へ）項に掲げる建築物、風俗営業等を営む建築物やダンスホールなどは建築できない。	B-1地区、B-2地区、 B-3地区	建築基準法別表第 2（ほ）項に掲げる建築物、風俗営業等を営む建築物やダンスホールなどは建築できない。	C-1地区、C-2地区
番号	改正項目・概要	改正対象地区											
(1)	地区整備計画区域の追加 （約 5.2ha）	B-1地区、B-2地区、 B-3地区、C-1地区、 C-2地区											
(2)	建築物の用途の制限 建築基準法別表第 2（へ）項に掲げる建築物、風俗営業等を営む建築物やダンスホールなどは建築できない。	B-1地区、B-2地区、 B-3地区											
	建築基準法別表第 2（ほ）項に掲げる建築物、風俗営業等を営む建築物やダンスホールなどは建築できない。	C-1地区、C-2地区											

番号	改正項目・概要	改正対象地区
(3)	壁面の位置の制限 計画図3（別紙5参照 P10）に示す壁面線を越えて建築してはならない。	B-1地区、B-2地区、 B-3地区、C-1地区、 C-2地区
(4)	建築物の高さの最高限度 B-1地区 125m、 C-1地区 105m B-2地区 40m、 C-2地区 130m B-3地区 140m ※建築物の高さは、AP（東京湾霊岸島量水標の零位）+2.7mからの高さによる。	B-1地区、B-2地区、 B-3地区、C-1地区、 C-2地区

7 改正内容

別紙6「新旧対照表（案）」参照 P 1 1 ～ 1 6

8 施行年月日

公布の日から施行する。

9 都市計画決定までの経緯

本地区計画の内容について、以下のとおり周知に努めている。

（1）地区計画原案の説明会

ア 令和6年12月5日（千寿第八小学校 体育館）

イ 延べ参加区民 52名

ウ 主な質疑等

Q 1：関屋公園下部を通すボックスカルバート道路の廃止を見直すことはできないか。

A 1：当該道路は地域からの強い要望もあり廃止する計画としている。なお、墨堤通りの交通量が計画策定時（平成6年）と現在を比較して4割程度減少していること、また、開発に伴い発生する交通量は事業者の試算によるとピーク時でも1分当たり3から4台程度である。交差点処理は可能であることを開発事業者が警視庁に確認しており、廃止可能と判断しているためご理解いただきたい。

Q 2：墨堤通りの出入口（2か所）に信号設置が必要ではないか。

A 2：事業者と警視庁の協議により、信号設置は不要との見解を警視庁から得ているが、地域の要望が大きかったことから、今後、区も事業者と一緒に警視庁と協議し、信号設置を要望していく。

Q 3：開発地内にできる商業施設の駐車場は屋上に設置予定か。

A 3 : 駐車場は地下に設置する計画である。

Q 4 : 宅配業者等が利用する荷捌き駐車場が必要と思うが、計画されているか。

A 4 : 事業者を確認し、計画されていないようであれば設置を要請する。

Q 5 : 開発事業者が複数いると聞いているので、窓口を一本化してほしい（要望）。

(2) 地区計画原案の縦覧等

ア 公 告 令和 6 年 1 2 月 6 日

イ 縦 覧 1 2 月 6 日～1 9 日

ウ 意見書受付 1 2 月 6 日～2 6 日

(3) 地区計画案の説明会

ア 開催日時・会場 令和 7 年 2 月 1 9 日 千寿第八小学校 体育館

イ 延べ参加区民 1 0 8 名

ウ 主な質疑等 別紙 7 「主な意見、質疑」参照 P 1 7 ～2 0

(4) 地区計画案の縦覧等

ア 公 告 令和 7 年 2 月 1 9 日

イ 縦 覧 2 月 1 9 日～3 月 5 日

ウ 意見書受付 2 月 1 9 日～3 月 5 日

エ 意見書の内容 別紙 8 「意見書の要旨」参照 P 2 1 ～3 0

(5) 東京都都市計画審議会議決

令和 7 年 5 月 1 5 日

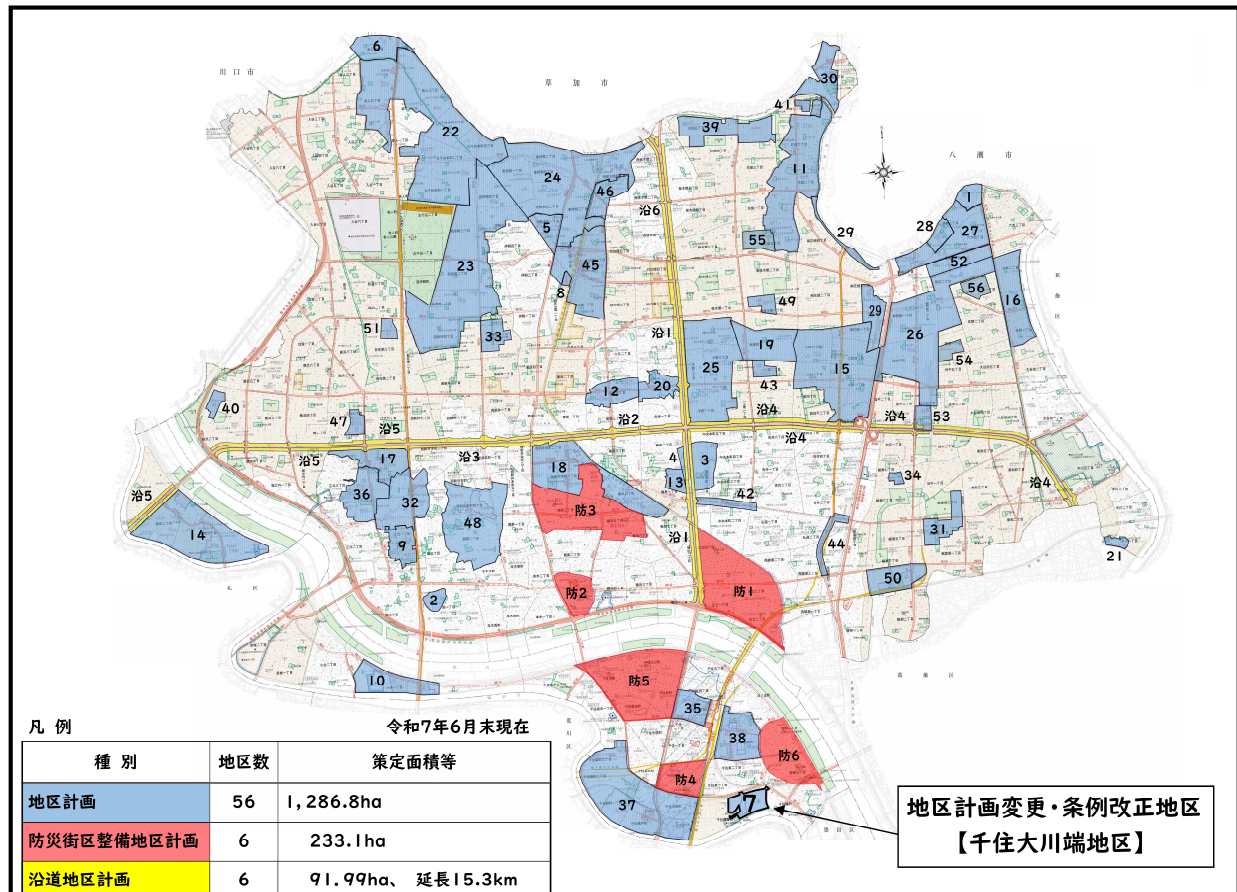
(6) 地区計画変更の都市計画決定告示

令和 7 年 6 月 1 6 日、東京都告示第 7 0 9 号

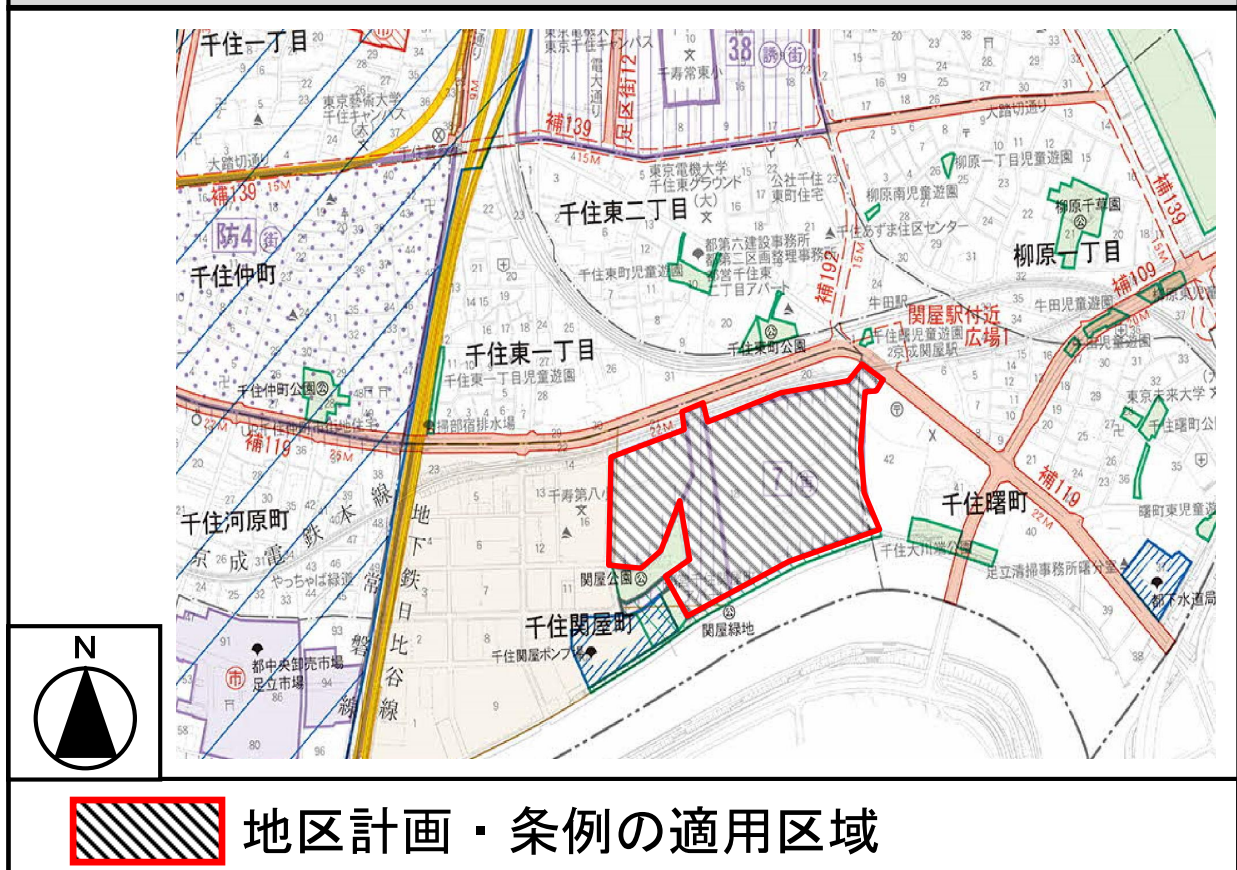
10 今後の方針

地区計画及び条例の内容を区民及び関係事業者等に周知し、的確な指導に努める。

【地区計画等 位置図】



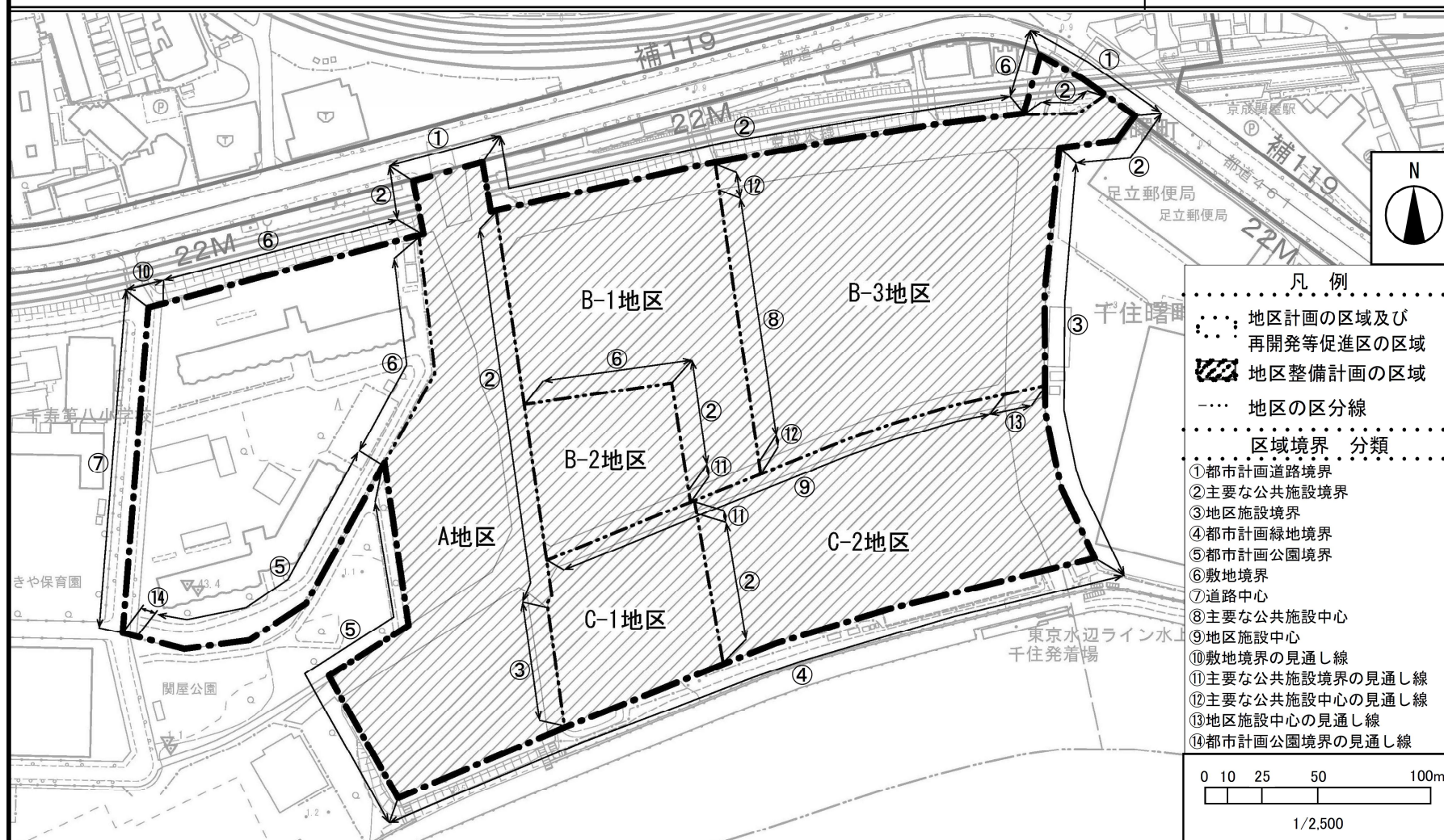
千住大川端地区位置図



東京都市計画地区計画

千住大川端地区地区計画 計画図 1

〔東京都決定〕



この地図は、国土地理院長の承認（平 29 関公第 444 号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（6 都市基交第 1437 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）6 都市基街都第 206 号、令和 6 年 10 月 22 日 （承認番号）6 都市基交都第 54 号、令和 6 年 10 月 24 日

B・C地区の開発計画の概要

防災機能の強化

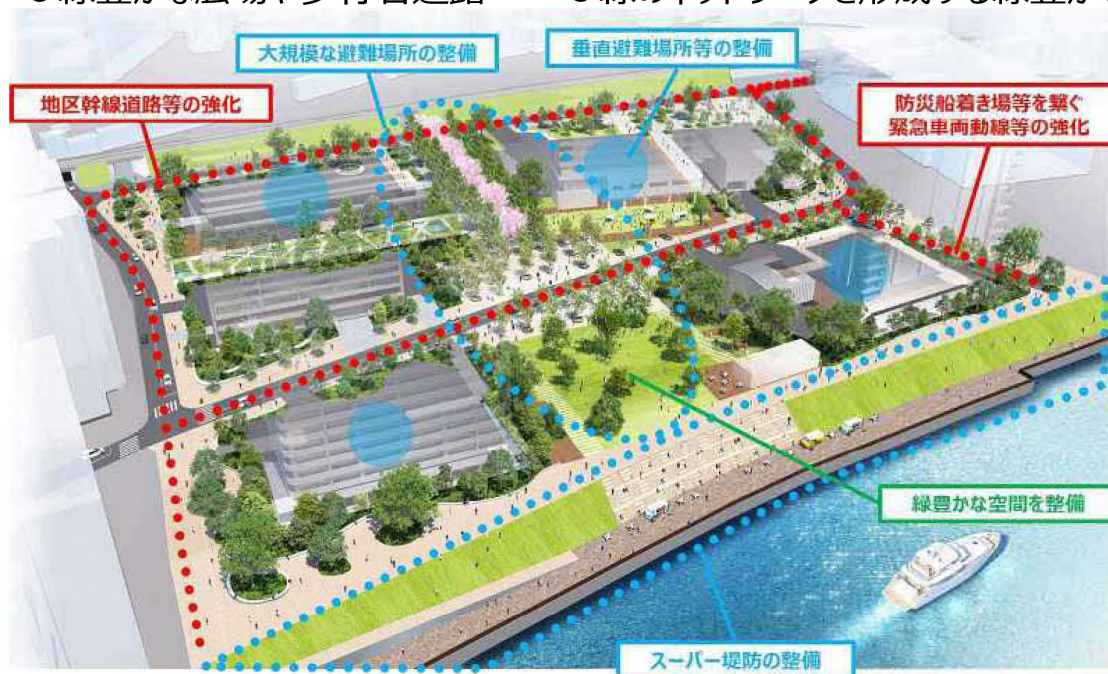
- スーパー堤防 ●大規模な避難場所（約8,000㎡） ●垂直避難施設等（想定収容総人数 約500人）

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)

B・C地区の開発計画の概要

- 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**

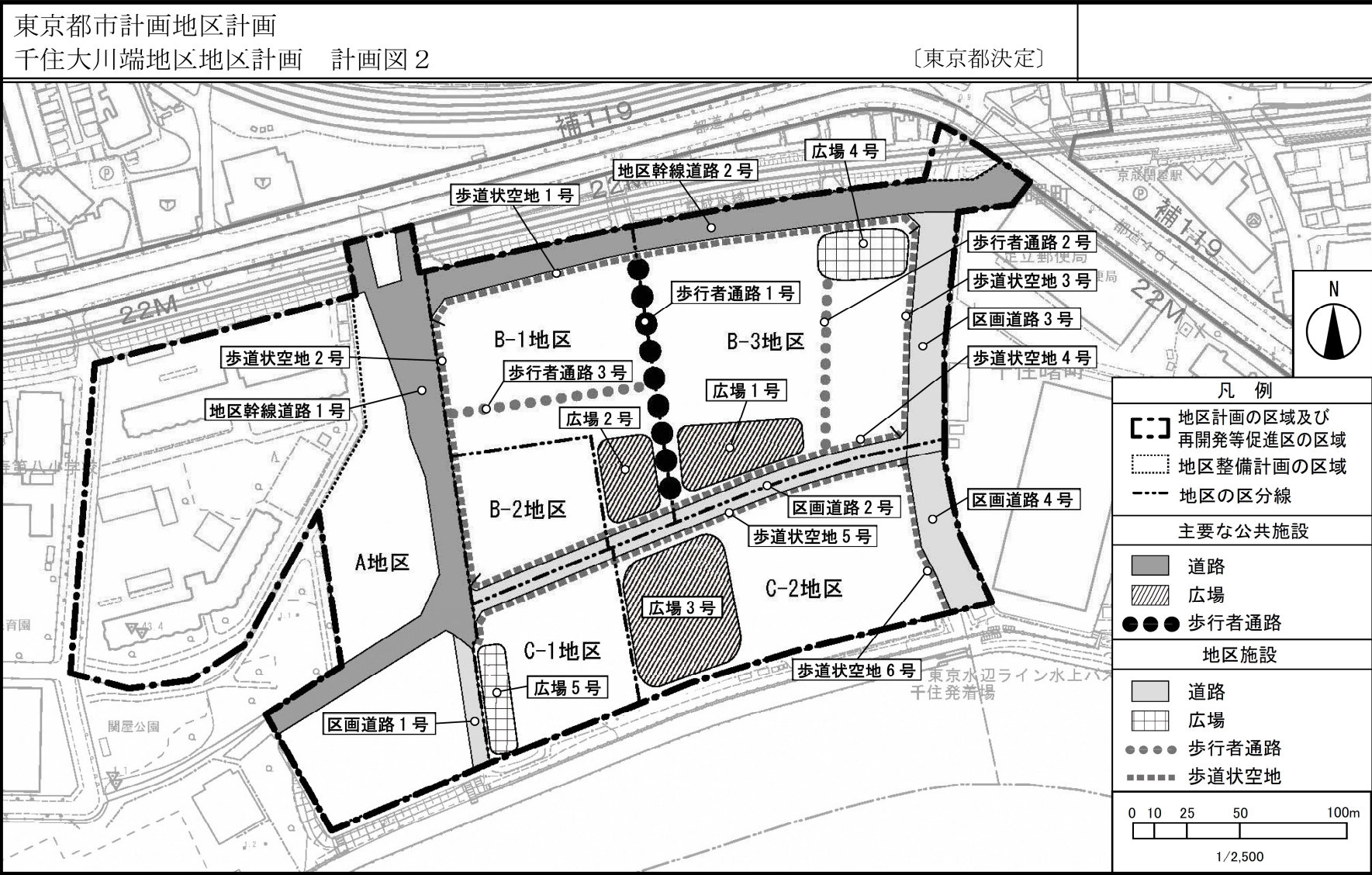


	B-1地区 2期	B-2地区 1期	B-3地区		C-1地区 1期	C-2地区 1期
			1期	2期		
主要用途	共同住宅 店舗	サ高住 グループホーム 保育所、店舗 (クリニック等)	店舗	共同住宅 保育所 店舗	共同住宅	共同住宅 保育所 店舗
敷地面積	約9,000㎡	約3,700㎡	約13,600㎡		約5,000㎡	約11,000㎡
延床面積	約52,400㎡	約7,600㎡	約6,800㎡	約73,700㎡	約30,000㎡	約61,200㎡
規模 (階数)	地上35階	地上10階	地上2階 地下1階	地上38階 地下1階	地上29階	地上34階 地下1階
最高高さ	約123m	約33m	約15m	約140m	約104m	約127m
住戸数	約470戸	約90戸	—	約690戸	約270戸	約580戸
容積率	390%	200%	390%		400%	400%

※1期工事：2025～2030年度（予定）、2期工事：2030～2034年度（予定）

※最高高さ：AP+2.7mからの高さ

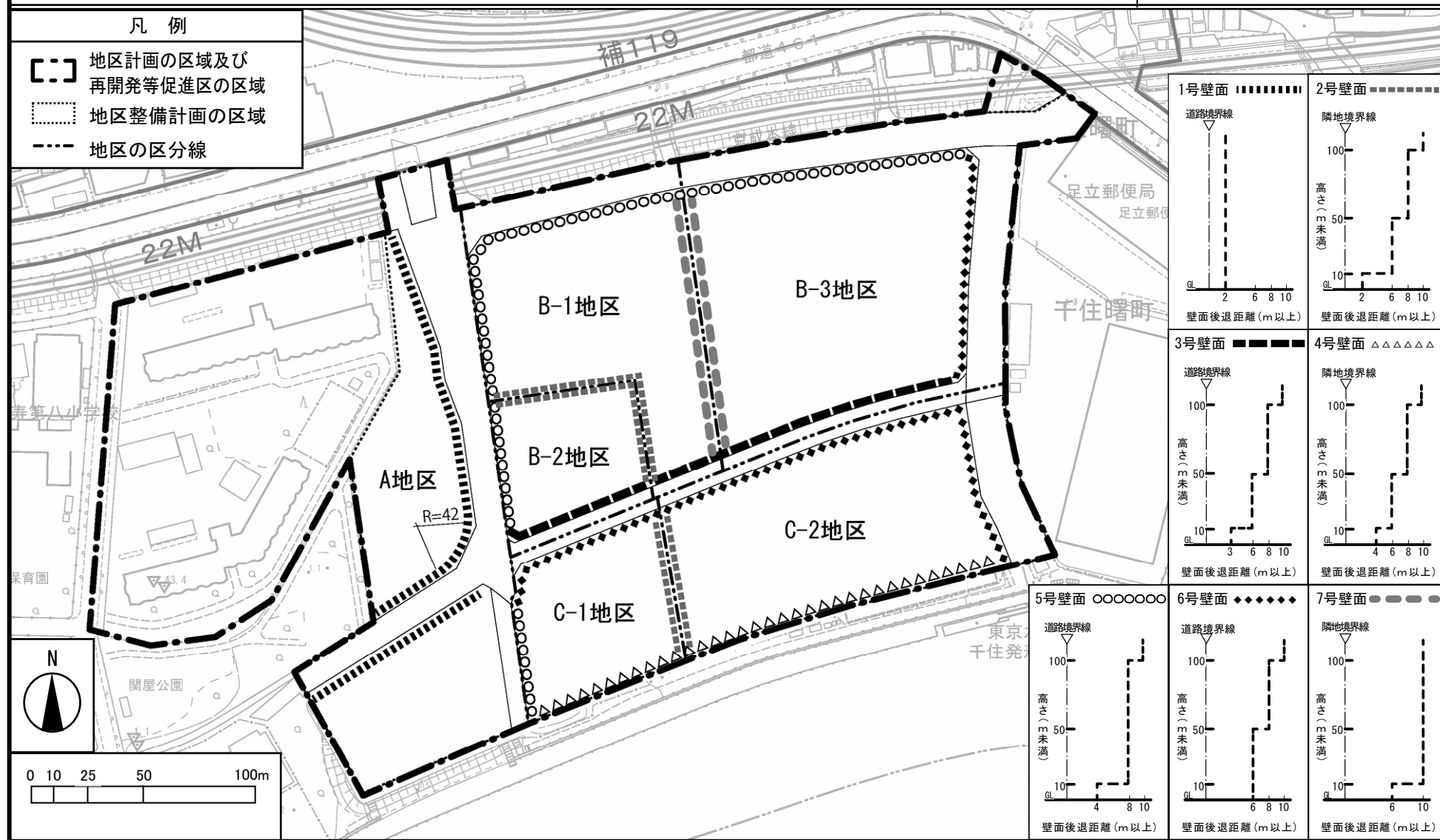
導入機能の整備方針図



東京都市計画地区計画

千住大川端地区地区計画 計画図 3

〔東京都決定〕



足立区千住大川端地区再開発地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例 新旧対照表（案）

改正前	改正後
○足立区千住大川端地区再開発地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 平成 6 年10月25日条例第44号 改正 平成12年条例第55号	○足立区千住大川端地区_____地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 平成 6 年10月25日条例第44号 改正 平成12年条例第55号 令和 7 年条例第●号
足立区千住大川端地区再開発地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を公布する。 足立区千住大川端地区再開発地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 （目的）	足立区千住大川端地区_____地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を公布する。 足立区千住大川端地区_____地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 （目的）
第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の 2 第 1 項の規定に基づき、建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な居住環境を確保することを目的とする。 （適用区域）	第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の 2 第 1 項の規定に基づき、建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な居住環境を確保することを目的とする。 （適用区域）
第 2 条 この条例の適用を受ける区域は、平成 6 年東京都告示第469号に定める東京都市計画再開発地区計画千住大川端地区再開発地区計画の区域のうち地区整備計画が定められた区域（以下「地区整備計画の区域」という。）内とする。	第 2 条 この条例の規定は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第 1 項の規定による都市計画の決定告示があった東京都市計画地区計画千住大川端地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域のうち、同法第12条の 5 第 2 項第 1 号に規定する地区整備計画が定められた区域（以下「地区整備計画の区域」という。）に適用する。
（建築物の用途の制限）	（建築物の用途の制限）
第 3 条 地区整備計画の区域内においては、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（昭和23年法律第122号）第 2 条第 1 項及び同条第 6 項に掲げる営業の用に供する建築物を除く。）以外の建築物は、 <u>建築してはならない。</u>	第 3 条 地区整備計画の区域内において <u>区分された地区（以下「地区の区分」という。）内においては、別表第 1 の地区の区分に応じ、それぞれ同表ア欄に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。</u>

改正前	改正後
(1) <u>共同住宅又は寄宿舍</u> (2) <u>店舗又は飲食店</u> (3) <u>集会所</u> (4) <u>前各号の建築物に附属するもの</u> (壁面の位置の制限) 第4条 建築物の壁又はこれに代わる柱は、<u>平成6年東京都告示第469号に定める東京都市計画再開発地区計画千住大川端地区再開発地区計画計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</u> (建築物の高さの最高限度) 第5条 _____法別表第4(ろ)欄の3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(は)欄の3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(に)欄の3の項の(2)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。 (追加) _____(総合的設計による1団地の建築物の取扱い) 第6条 1団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によつて建築する場合において、<u>法第86条第1項の規定により特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、前条の規定を適用する場合においては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。</u> (追加) _____(公益上必要な建築物の特例)	(壁面の位置の制限) 第4条 建築物の壁又はこれに代わる柱は、<u>別表第1の地区の区分に応じ、それぞれ同表イ欄に掲げる壁面の位置を越えて建築してはならない。</u> (建築物の高さの最高限度) 第5条 <u>地区整備計画の区域内のA地区においては、</u>法別表第4(ろ)欄の3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(は)欄の3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(に)欄の3の項の(2)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。 2 <u>建築物の高さは、別表第2の地区の区分に応じ、それぞれ同表に掲げる数値以下でなければならない。</u> (1の敷地とみなすことによる制限の緩和) 第6条 <u>法第86条第1項又は第2項の規定により認められた一団地内に1又は2以上の構えを成す建築物又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として建築物が建築される場合において、当該区域内に存することとなる各建築物に対する前条第1項の規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。</u> 2 <u>法第86条第8項の規定により公告された対象区域(以下「公告対象区域」という。)内の法第86条の2第1項の規定による認定を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告対象区域内の建築物については、前項の規定を準用する。</u> (公益上必要な建築物の特例)

改正前	改正後
第7条 区長がこの条例の各規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物又は建築物の敷地については、その許可の範囲内において、当該各規定は適用しない。 (委任) 第8条 この条例の施行について必要な事項は、区長が別に定める。 (罰則) 第9条 第3条、第4条又は第5条の規定に違反した建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）は、10万円以下の罰金に処する。 2 前項に規定する違反が<u>あつた</u>場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して前項の刑を科する。 第10条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があつたときは、その法人又は人については、この限りでない。 付 則 この条例は、平成6年11月1日から施行する。 付 則（平成12年3月31日条例第55号） この条例は、公布の日から施行する。	第7条 区長がこの条例の各規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物又は建築物の敷地については、その許可の範囲内において、当該各規定は適用しない。 (委任) 第8条 この条例の施行について必要な事項は、区長が別に定める。 (罰則) 第9条 第3条、第4条又は第5条の規定に違反した建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）は、10万円以下の罰金に処する。 2 前項に規定する違反が<u>あつた</u>場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して前項の刑を科する。 第10条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があつたときは、その法人又は人については、この限りでない。 付 則 この条例は、平成6年11月1日から施行する。 付 則（平成12年3月31日条例第55号） この条例は、公布の日から施行する。 <u>付 則（令和7年●月●日条例第●号）</u> <u>この条例は、公布の日から施行する。</u>

改正前	改正後		
(追加)	<u>別表第 1 (第 3 条、第 4 条関係)</u>		
	<u>地区の区分</u>	<u>ア</u>	<u>イ</u>
		<u>建築物の用途の制限</u>	<u>壁面の位置の制限</u>
	<u>A 地区</u>	次に掲げる建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業の用に供する建築物及び同条第 6 項に規定す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 (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	<u>地区計画の計画図（以下「計画図」という。）</u> <u>3 に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。</u>
	<u>B－1 地区</u>	1 法別表第 2 (へ) 項に掲げる建築物。ただし、建築	<u>計画図 3 に示す壁面の位置を越えて建築しては</u>

改正前	改正後		
	<u>B－２地区</u>	<u>物に附属する自動車車庫を除く。</u>	<u>ならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等は、この限りでない。</u> <u>(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</u> <u>(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</u> <u>(３) 給排気口又は採光のための建築物の部分</u> <u>(４) 建築物の地盤面下の部分</u>
	<u>B－３地区</u>	<u>２ 風営法第２条第１項に規定する風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項に規定す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>C－１地区</u>	<u>１ 法別表第２（ほ）項に掲げる建築物。ただし、建築物に附属する自動車車庫を除く。</u>	
	<u>C－２地区</u>	<u>２ 風営法第２条第１項に規定する風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項に規定す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</u>	

改正前	改正後		
(追加)		<u>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。)</u> を営む建築物	
	<u>別表第 2 (第 5 条関係)</u>		
	<u>地区の区分</u>	<u>建築物の高さの最高限度</u>	
	<u>B－1 地区</u>	<u>125m</u>	
	<u>B－2 地区</u>	<u>40m</u>	
	<u>B－3 地区</u>	<u>140m</u>	
	<u>C－1 地区</u>	<u>105m</u>	
	<u>C－2 地区</u>	<u>130m</u>	
	<u>備考</u>		
	<u>建築物の高さは、A P (東京湾霊岸島量水標の零位をいう。)+2.7m からの高さによるものとする。</u>		

千住大川端地区に係る都市計画案の説明会 主な意見、質疑

1 都市計画について

	意見、質疑	回答
1	説明資料がわかりづらい。	(都) この場でご質問いただければご説明する。また後日でも質問があればご連絡いただきたい。
2	高層マンションに否定的な自治体もある中で、35 階は疑問である。低層化に変更することはあるか。高層化の狙いを教えてほしい。	(都) 隅田川スーパー堤防の整備、荒川氾濫時の垂直避難場所の設置、オープンスペースや避難場所としての活用、子育て支援施設や高齢者用住宅の整備、商業施設の導入、公共施設への影響など、様々な地域の課題を解決するために高層の計画としている。あわせて周辺環境への影響についても検討を行い、今回の計画としている。 (区) 区として高層化を進めているのではなく、当地区は公共施設や周辺環境への課題を解決している計画のため高層化を容認している。

2 開発計画について

	意見、質疑	回答
1	開発に伴い約 6,000 人の人口増加が見込まれるとの事だが、災害への綿密な対応計画はあるのか。	(区) 開発地内については、地震の場合も水害の場合も、原則として在宅避難を考えており、浸水深よりも高い位置に住戸を設ける計画となっている。
2	今までの説明会を踏まえて今回の計画が決められると思うが、意見は	(区) 区の説明会で質問があった高層建

	どのような点に反映されているのか。	物による影響については、事業者の説明会でお伝えしている。 あわせて、窓口を一本化してほしいという要望については、事業者に伝え、一本化に向けて検討している。 また、令和 5 年 12 月の説明会では、鉄道駅への影響、子育て支援施設のキャパシティについて心配するご意見があった。 鉄道駅への影響は鉄道事業者に検証していただき、現時点で大きな改良の必要はないとのことだが、引き続き、開発の進捗に合わせて状況把握し、何か問題が発生すれば対応してもらうことを開発事業者等と協定で約束した。 また、子育て支援施設についても、地区内に設置していただくように協定で約束した。 墨堤通り交差点への信号については、地域要望が大きいことから、今後、開発事業者と一緒に警視庁協議を行っていく。 垂直避難場所については、当初 300 人程度だったものを 500 人程度の受入れが可能なように拡充している。
3	計画の変更点が口頭で説明されたが、何かしらの形に残してほしい。	(区) 過去の説明会の質疑と回答は区のホームページで公開している。 変更点を整理した上で、どういった対応ができるか検討する。基本的には区のホームページでの公開を考えている。

3 周辺環境への影響について

	意見、質疑	回答
1	超高層によって風害の被害が大きくなるのではないか。もう一度シミュレーションしてほしい。	(都) 風環境については、今後事業者が具体的な設計に入らる中で、改めてシミュレーションが行われると思う。懸念があることを事業者伝えていく。
2	具体的な周辺への影響については事業が進まないとわからないのか。 建物計画について変更させるという指導はあるのか。	(都・区) 都市計画の段階ではシミュレーションを行い大きな影響はないということになっており、今後の実施設計の中で改めて詳細に行っていくことになる。 例えば、電波障害については、建物による影響が明らかな場合には事業者のほうで対応が考えられる。引き続き事業者と協議していく。
3	液状化を気にしている。現在、工事が行われているが、土壌の状態や工事内容を教えてほしい。	(都) 液状化対策等については、事業者適切に対応させる。 (区) 現在、開発に係る建築工事を行っているのではなく、地区内のガラの撤去や土壌汚染対策工事を行っている。
4	開発で人口が激増するが、駅へのアプローチが郵便局前の横断歩道と歩道橋のみ。これで足りるのか。歩道橋の増設を事前に想定してほしい。	(区) 開発事業者のほうで駅利用者は京成関屋駅及び牛田駅でそれぞれ6,000人／日の増加を想定しており、それに伴う墨堤通りの横断歩道等の滞留状況もシミュレーションを行い、現状は問題ないとの警察等の見解を得ている。今後も開発の進捗に合わせて、適宜、定点観測を行い、状況を確認していく。

4 その他

	意見、質疑	回答
1	地域住民の意見を聞く常設委員会の設置は考えているか。 もっと話し合いをしてほしい。 今回の説明会で終わらず今後も地元住民の意見を聞いてほしい。	(都) 都市計画については本日意見をいただきたい。事業は長期にわたるので、皆様のご意見をいただきながら、事業者、都、区で対応していく。 (区) 現時点では常設委員会の設置は考えていない。計画作成段階より、常東地区町自連、関屋環境を守る協議会の皆様と意見交換を行っているので、継続して意見を伺っていく。また、今後、まちづくりが進展する際には、区のホームページやまちづくりニュースなどで地域に丁寧の説明していく。
2	隅田川沿いのスーパー堤防を整備する範囲はどこか。どこまで完了するのか。 避難場所の確保をお願いしたい。	(都) 今回の隅田川沿いのスーパー堤防整備は今回の開発計画の前面を行う予定であり、本地区周辺は概ね完了することになる。 スーパー堤防と一体となる大規模な広場については、地震が発生し火災が起きた場合の避難場所として、大規模なオープンスペースを整備する。また、荒川の氾濫による水害対策として垂直避難場所を設ける計画としている。
3	昔の引込み線のレール跡などがあるので、看板を設置するなど地域の歴史の記憶を残したまちづくりを進めてほしい（要望）。	(要望のため回答なし)

意見書の要旨

東京都市計画地区計画の変更に係る都市計画の案を令和 7 年 2 月 19 日から 2 週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 2 項の規定により、8 通（7 名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	東 京 都 の 見 解
東京都市計画 地区計画 千住大川端地区 地区計画	I 賛成意見に関するもの なし II 反対意見に関するもの 8 通（7 名） 1 都市計画に関する意見 （1）この間の説明会を受けて、南海トラフによる大地震発生の確率が高まる中での超高層マンションの建設は納得できないので意見を申し述べる。 ア 今後 30 年間で、南海トラフによる大地震の発生確率が 70%と高まっている中で、あえて超高層ビル住宅を建設するのは、居住者の命はもちろん周辺住民の生活環境を脅かすので到底納得できるものではない。ましてや河川敷で軟弱地盤があり、岩盤まで基礎を打ち込むから安全との説明であるが、建物は形状を残しても住む人の安全が確保される保証はできないと思われる。住民の命を守るのが自治体の最優先の役割と思うが、東京都はリスクを増やすことをあえて進めるのかが理解できない。災害や火災で自力避難や周辺住民の助けあいで、命が守れる範囲の低層化での街づくりを進めてほしい。 イ 高層ビルのために生じる日照問題や風害は先住者の生	I 賛成意見に関するもの II 反対意見に関するもの 1 都市計画に関する意見 （1）～（6）「千住大川端地区地区まちづくり計画」では、周辺地域と連携した防災性及び利便性が高く、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を目指し、土地の高度利用を図りながら、地区内外の生活動線を支える道路ネットワークや広場空間を確保するとともに、多世代が地域で共存・交流できる住環境づくりを行うこととしている。 事業者は、このまちづくり計画等を踏まえ、スーパー堤防の整備と併せ、地区内外の住民等のための避難場所となる大規模な広場や垂直避難場所、防災備蓄倉庫等を整備するとともに、高層建築物は、長周期地震動対策を行いつつ、非常用発電機などの機械室は、荒川氾濫時に想定される最大浸水深よりも高い位置に設置するなど、防災性の向上を図ることとしている。 また、区と協議のうえ、子育て支援施設やサービス付き高

	活に大きく影響し、一旦完成すると技術的に解決できない問題が生じることが予測され、対立を招く要因になり住民間が協力協同でつくる街づくりも困難になる。自治体は新居住者も先住者も安全・安心して住める街づくりをしてほしい。 ウ 新しい居住区を作るうえでは、地域で生活に欠かせない施設、不足している施設・設備を民間任せでなく、自治体（東京都、足立区）が直接運営する公的施設を作してほしい。育児施設、学校、高齢者施設、商業施設、文化施設など全世代の多様な住民が利用できる公共施設を周辺地域と整合性があるように整えてほしい。どのような施設が必要か住民が参加して検討できる仕組みをつくってほしい。民間事業者の提案の範囲を超えない計画で、地域住民もより住みやすく、生活しやすくなるというより、信号設置が不要だという進入道路や開かずの踏切の状況や交通機関の混雑を毎日見ている住民としては、より困難や不安が増すばかりである。 （２）希望に満ちた未来都市の誕生を楽しみにしている一人として資料を拝読した。開発計画がいよいよ具体化したことを踏まえ、今後に対する私の切望する意見書を送付する。 B, C地区の開発計画の概要によると、多様な世代やライフスタイルに対応し、足立区の安定性を高める魅力的で良質な住環境の整備を促進すると記載がある。その中で生活に関する支援施設は子育て支援とデイサービス機能の導入のみが検討されている。 高層共同住宅４棟を見ると地上３８階、３５階、３４階、	高齢者向け住宅の整備などを行うこととしている。 周辺環境への影響については、建築物の整備に伴う日影や風環境などについて、調査・予測を実施しており、日影については、法令に基づく日影規制より厳しい複合日影により、日影規制を有する地域の建築物に対して、４時間以上の日影を生じさせない計画としている。また、風環境については、植栽等による防風対策を講じることなどにより、住宅地相当、低中層住宅地相当の風環境を確保するなど、周辺市街地への影響に配慮した計画としている。 住民参加については、区は「千住大川端地区地区まちづくり計画」の策定にあたって、説明会を実施している。また、事業者は、このまちづくり計画等を踏まえ、開発計画案を作成し、周辺住民等へ説明を行い、意見を聞いたうえで、都へ都市計画の企画提案を行っている。都は、この企画提案等を踏まえ、都市計画案を作成し、都市計画案の説明会の開催や意見書の受付を行うなど、まちづくりへの住民参加等の機会を広く設けている。なお、区は、引き続き地域からの意見に対し、丁寧な対応を行っていくこととしている。
--	---	---

	29 階建で住戸数は併せて約 2,010 戸になり、1 戸平均の家族数を 3 名にすると 6,000 名あまりの住民数になる。このマンモス住民を各階のハコ型住居に詰め込むだけでは、窒息状態に陥ってしまうことが考えられる。 そこで提案をさせていただくことは、各棟とも最上階を住民に開放し、現段階からこのような計画案を取り入れていただけるようお願いする。最上階は住民に対する教育、文化、集会、会議、娯楽、趣味、ジム、展望などに用い、子どもや成人にも夢と希望を与えられるよう計画をしていただければと思う。例えば、教育は教室、文化はギャラリーやミニ・ステージ、ジムは室内運動などである。 4 棟の完成は、まだ先の長い年月を要するが、今からこのような計画を決定し発表できるなら住民も、また説明会に参加される方々も、デベロッパーの商業主義的なイメージが払拭でき、未来都市として一抹の夢と希望を与えることが出来るのではないかと提案をさせていただく。 (3) 具体的な説明がされたのは令和 5 年 12 月で、説明会のたびになぜ「公共施設等の都市基盤整備と優良な建物等の一体的整備に関する計画にもとづき」とあるのに、実際公共施設は道路のことであり、説明会で意見が出された特養とか図書館とか、全く参考にしようとしていない。一方、建物は超高層ありきで、超高層による不安な声をほとんどの人が発言しているのにまともな回答はなく、最終的には事業者の要望だと回答。住民置き去りで企業の利益優先の計画だと痛感した。人口減少の中、力をいれるところが違う。遠い未来を見据えて考えるならば、環境にやさしいまちづくりこそ、安全	
--	--	--

	安心を担保できると思う。 杉並区区政のように、もっと住民と膝を交えて話し合いの場を作り、住民の意見を真摯に受け止めてほしい。千住のまちを未来永劫住みやすいまちにするために。 (4) 少し広い土地があると高度利用と言われるが、住民はとりわけ千住で残された数少ない土地を、高度利用でほとんど民間の事業者任せの超高層マンションにしてしまうのを望んでいない。それも超高層で、その周囲への被害を心配する声が、説明会では多く出されたのに対し、しっかりした回答はなかったと思う。真摯に住民と向き合ってまちづくり、他がやっているから足立区でもとせず、住民の声を聞いてほしい。 また、超高層マンションにより避難所が広く確保できることを強調していたが、逆に超高層にするためなのではないかと感じる。火事を消火するためには低層がいいし、一時避難所にはどの地域の人を想定しているのか？東町等は墨堤道路があり、避難をしに来るとは考えられない。広場を広く作っても避難しやすい場所とは言えない。マンションを超高層にするためにこじつけたとしか思えない。 ぜひ、超高層マンションは止めてほしい。 (5) 令和7年2月19日の説明会資料(p.12)に関する意見 ア 日影規制に関する指摘 説明会資料の p.12 には等時間日影図が記載されている。この図によると、東武線線路北側の日影規制の制限地域において、3時間以上の影が発生している。本来、線路より北側は「5-3 時間の日影規制」の対象地域であり、こ	
--	--	--

	の規制により一定の制限が課されるため、今回のような建築計画は認められないはずである。 イ 建物群の個別適法性について 地区計画内の建物群は、それぞれ異なる事業者によるものであり、建設時期も異なるため、各建物単体で見た場合、日影規制に関して適法なのである。 ウ 環境評価の一貫性について しかしながら、従前よりB, C地区の建物群は一体のものとして広報・説明・計画が進められており、現在、建物群全体の構想も具現化している。このような状況において、建物単体ごとに環境影響を評価するのではなく、建物群全体をひとつの環境として周辺への影響を考慮すべきではないか。説明会資料のp.13に示されている風環境の評価は、建物群全体を一体として分析しているように見受けられる。同様に、日影規制についても、建物群全体の複合的な日影の影響を考慮し、適法性を判断すべきではないか。 エ まとめ 地区全体の計画を策定しているにもかかわらず、環境評価において建物単体の影響のみを考慮することは合理的ではない。日影規制についても、建物群全体の影響を総合的に判断し、適法な計画とすべきである。 以上、慎重な検討をお願いする。 (6) 最初にこの計画には反対であることを申し上げる。 その理由は主に四つ。一つ目は高層ビルの建設である。太陽の日の光を浴びる権利は平等・公平であると思う。日影が	
--	--	--

建物の敷地の範囲外に出るような高層ビルは、日陰となる所に住む人たちのその権利を奪うことになると思う。私が住んでいる柳原一丁目は大部分が準工業地域である。一部近隣商業地域があるが、多くの家屋は2階3階建てとなっているが、準工業地域内で9階もある居住ビルが建ちはじめ、そのため日陰で暮らすようになった人たちは日陰になっちゃったことに憤りを唱えている。二つ目は風対策が十分でないことである。三つ目は子ども中心の計画になっていないことである。四つ目は大人や高齢者向けの計画が不十分ということである。

それらの課題を解決するために私の計画案(以下プランBという)を意見書として連絡する。プランBは、低層階ビル(4階建て高さ14m位)の亀泳体形状(足立区の地図は亀が泳ぐ体の形に似ている)の建物と中庭で構成される。この地域の周辺には6つの鉄道路線で3つの駅、国道や高速道路もあり交通網は充実しているが、北に荒川、南は隅田川に囲まれており、荒川が氾濫すると5mの浸水が想定されている。そのため建物の1階、2階は人が住まない遊びの場として、浸水しても被害が最小限となり、短時間で現状復帰ができるような場所としたい。

低層階ビルの目的は一年通して日影は千住大川端地区の地域内に収めるためである。欧米の街並みをみると、例えばパリのシャンゼリゼ通り、同じ高さのビルとなっている。屋上に日影は見られない。ここでは太陽の日の光を平等・公平に浴びている。

近年の異常気象を考えると大型で強風な台風が予想され、

周りより背の高いビルがあるとそこに当たった強風は高いビルとビルの間をさらに速度を増して通り過ぎることが予想される。速度を増した強風はその先の住宅街の屋根を吹き飛ばしてしまうことが想像できる。災害が発生した時に、その因果関係が自然か人為的かを見分けることは非常に困難だと思う。ならばそのようなことが起きないよう、先に手を打って置くことが肝要かと思う。すなわち高層ビルは建てないということである。

子ども中心の計画を作る第一歩は、子どもの思いを聴いて大人が具現化していくことだと思う。かつてこの千住大川端地区にはアメージングスクエアがあり、迷路、フットサル、スケートボードなど様々な多くの遊び場があった。先日、荒川の土手でスケートボードで遊んでいる子どもと話す機会があり、その子どもにこの計画を話したら、『高いマンションビルはたくさんあるじゃん。もう要らないよ、遊び場が欲しい。』と即座に言われた。確かに隅田川の向こう岸には沢山の高層マンションが建ち並んでいる。

プランBの建物の1階の全てを、子どもの声を聴いて具現化した遊び場にしたい。例えばITを駆使した道具のある遊びエリアやかくれんぼエリア、大小さまざまな土管を並べた土管エリア。ここは遊びながら社会インフラの仕組みを学ぶことだろう。また、スケボーやボルダリングなどである。ここで遊んだ子どもからオリンピック選手がでることを夢みて作ろう。今ある近隣の公園には無い遊び道具設備を集める工夫をして作ろう。公園の広さは約8.5ヘクタール（両翼100メートルの野球面が8.5個分）もあるのでどんなもので

	も受け入れられると思う。日本や世界各地の公園の遊び道具を集めてみるのも一案である。野球やサッカー場などは近くに荒川緑地があるのでそちらにお任せしてここには要らない。色々な遊び道具や設備をこれでもかと言うくらいたくさん作ってあげたい。 2階部分は、10代からの大人が出会いを求めて遊べるエリア。だれもが使える遊びと学びの道具や設備のあるエリア。子育て中のお母さんやお父さんのためのエリア。40・50・60代のエリア。芸術家や音楽家など様々な大人に応じたエリアなど。先端技術の科学を用いた色々なものをたくさん作ってあげたい。 浸水した時、汚れは水で流せばすぐに原状が回復できるようにしておくことが肝要かと思う。この地域の近くには学習センター、図書館や住区センター等があるので、それらとは重複しないようすることも大事である。 この地域は、荒川は氾濫すると5m位まで水没する。そのような状況になっても大丈夫なようにその浸水高さ以上に3階部分を設けていざという時の避難所としたい。普段はがら空きであるが、約3分で避難所が設営運営できるような設備としたい。例えば、天井に一家族向けのテントをたたんでぶら下げておき、いざという時にテントをおろして広げて使う。一家族3坪、約10平方メートルとすれば約850家族分が確保できることになる。 4階は高齢者向けの施設である。最先端技術を導入した日本一の介護施設を目指して作りたい。最先端の技術を習得する介護士向けの学習センターも必要だろう。多くの高齢者が	
--	--	--

	入所する施設であるので、お医者さんや薬局が常駐できる施設も必要となります。 屋上は人工芝と植樹、噴水と池、ベンチのみのシンプルな公園である。区民の方々の憩いの場や日光浴の場を提供したい。 最後に中庭。人工芝と泥んこ広場。ところどころにベンチがある質素な公園である。 子どもたちから働き盛りの大人や高齢者から意見を聴いて区民参加型の公園施設づくりなら説明会の時間も楽しいものになるだろう。 このプランBは東京都知事小池百合子様と足立区長近藤弥生様のリーダーシップや政治的判断があって達成されるものと思っている。このプランBが完成の暁には多くの見学者が全国津々浦々から訪れ賑わうことだろう。ここが子どもたちから働き盛りの大人や高齢者の聖地となり、ここに100年以上、区民から愛され続けられるものを作って行こう。 (7) このエリアの開発によって2,000世帯の住民が移り住むことになるが、墨堤通りからこのエリアへの出入り口が二か所しかなく、通学路と交わることになる。開発エリア内の中央を横断する道路建設を計画しているが、すでにある都住やコスモシティの住民の車両が出入りする道路へ接続すれば墨堤通りから入る車両、開発エリア内から出る住民の車両、開発エリア内で買い物をする人の車両など、多方向から車両が行き来することになる。墨堤通り沿いは通学路となっているため大変危険だ。信号の設置が難しいのであれば、道路の建設はじめ、この開発自体進めるべきではない。	(7)、(8) 開発に伴う交通への影響については、事業者が大規模開発地区関連交通計画マニュアル等に基づき、計画地周辺の自動車及び歩行者に対する将来交通量を予測し、区や警察等と協議を行い、周辺交通への影響が小さいこと及び信号を設置しないことを確認している。 また、事業者は、計画の具体化にあわせ、引き続き区や警察等と協議し、安全対策などを行うこととしている。 なお、郵便局の車両の出入り口については、引き続き詳細な検討を進めていくこととしている。
--	--	---

	(8) 千住大川端地区への車両の出入りについて 墨堤通りより大川端地区へ出入りを左折のみに限定してほしい。右折で出入りを行う場合見通しが悪く、交通量も多い為。 また、標識などで表示しても見落とす運転手等もいるので、中央分離帯に現在も置かれている樹脂製のポールなどを設けて物理的に出入りを制限することは可能か？ 郵便局の車両（配達バイク、大型トラックなど）の出入り口が変更されると聞いたが新たな出入り口はどこになるのか？ Ⅲ その他の意見 なし	
		Ⅲ その他の意見