

# 報告 1 北千住駅東口周辺地区のまちづくりについて

## 1 報告の趣旨

### (1) まちづくりの経緯

#### ア 北千住駅東口周辺地区まちづくり構想の変更

駅前における地元発意の市街地再開発準備組合設立や、令和元年に発生した台風19号による水害対策への意識の高まりを受け、令和2年にまちづくり構想を変更し、駅前エリアの土地利用転換を見据えた、防災性の向上や新たなにぎわいの創出等を目標とした。

#### イ 千住旭町地区地区まちづくり計画の変更

まちづくり構想の実現や駅前を中心とした災害への備え、交通環境の改善を目指し、令和7年3月に地区まちづくり計画の変更を行い、市街地再開発事業が検討されている区域を「賑わい拠点地区（以下、「本地区」という。）」として位置づけた。

### (2) 報告内容

本案件はこうした背景を踏まえ、市街地再開発事業を活用し、駅前の課題を解決するとともに、駅前からまちづくりを推進するため、地区計画、用途地域、防火地域及び準防火地域、高度利用地区、第一種市街地再開発事業の各都市計画の決定・変更を予定している。

今回、都市計画審議会への付議に先立ち、その概要を報告する。



## 2 地区の現況

北千住駅東口では、日本たばこ産業株式会社社宅跡地に、平成24年に東京電機大学が進出したが、駅前周辺では個別建て替えが進まず、老朽木造建物が多く残っており、防災上の課題が深刻化している。本地区では、平成28年に市街地再開発準備組合が設立され、駅前の課題解決に向けて協議を進めてきた。

## 3 地区の課題

### (1) 駅周辺の動線

東西自由地下通路や駅を利用している歩行者、自転車利用者の交通動線が交錯しているため、解消する必要がある。

### (2) バリアフリー

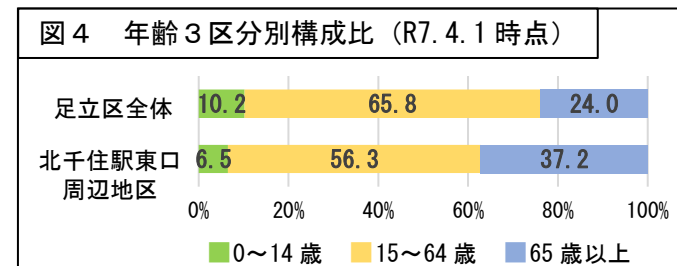
北千住駅東口では、コンコースにつながるエスカレーターが1か所設置されているが、エレベーターはないため、バリアフリー動線を整備する必要がある。

### (3) 防災性

老朽化した建築物が密集しており、緊急車両が通行できない狭い道路がある。また、荒川氾濫時には5m以上の浸水が予測される地域であり、水害時の垂直避難場所や災害時の帰宅困難者の対策を十分に行う必要がある。

### (4) 人口バランスの適正化

足立区全体と比べて老年人口（65歳以上）の割合が高い地域であるため、生産年齢人口の定住を促す住宅供給を誘導し、人口バランスの良いまちを目指す必要がある。





## 4 上位計画との関連

### (1) 足立区都市計画マスタープラン

(平成29年10月改定)

本地区は、千住地域に位置し、北千住駅周辺は「広域拠点」として以下のまちづくりが示されている。

ア 土地の高度利用や都市機能の更新・集約を進め、高度な機能としての商業・業務、文化、情報サービス、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能導入や、快適な居住環境の整備を進める。

イ 歩行者の回遊性のあるにぎわいまちづくりを進める。

### (2) 足立区地区環境整備計画

(平成30年3月改定)

本地区は、複合系地域及び商業・業務系地域として位置づけられ、整備目標として「再開発による広域拠点にふさわしい活力と魅力あるまちづくり」が掲げられている。

地区整備の計画方針及び整備方策には以下が定められている。

ア 駅前の交通環境を改善するとともに、市街地再開発事業などの共同化により、土地の高度利用を図り都市機能を更新する。

イ 基盤整備とともに商業・業務、子育て、教育、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能を充実する。

ウ 不燃化特区や新たな防火規制区域による建物の不燃化・耐震化を進めていくなかで、狭小戸建て住宅の共同化・協調化建替えによって住環境を改善する。

図5 都市計画マスタープラン 都市構造と土地利用形成

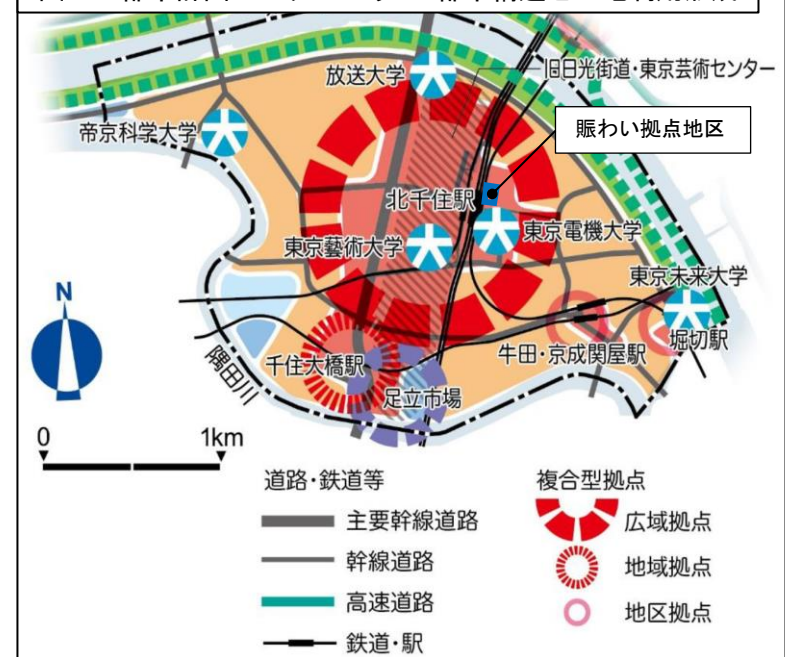


図6 地区環境整備計画 計画図



### (3) 北千住駅東口周辺地区まちづくり構想（変更） （令和2年3月）

本地区は、「賑わい誘導ゾーン」に位置付けられ、以下のまちづくりが示されている。

- ア 駅に隣接する立地を活かして、周辺地域の環境と調和した協調・共同化等を促進し、魅力的な機能育成と顔づくりを促進する。
- イ 高齢者を含め誰もが鉄道を利用しやすくするため、エレベーターの設置、駅コンコースと交通広場を結ぶ歩行者通路の整備を検討、促進する。加えて、駅前の歩行空間を拡大する。
- ウ 荒川の氾濫に対応するため、共同化等に合わせて垂直避難場所の確保及び帰宅困難者の待機場所や防災備蓄倉庫の設置を目指す。

### (4) 千住旭町地区地区まちづくり計画（変更） （令和7年3月）

「賑わい拠点地区」では、以下のまちづくりが示されている。

- ア 共同化によって耐震性を高め、無電柱化や垂直避難場所の整備等により、防災性と安全性の高いまちを目指す。
- イ 交流や憩いの場となるオープンスペースを創出し、駅直結のデッキ整備によって駅東西とまちの回遊性を高めることで、駅とまちが一体となるにぎわい拠点を形成する。
- ウ 歩きたくなるまちの起点となる居心地の良い駅前空間を創出するとともに、エレベーターの設置によって駅へのバリアフリー動線を整備する。

図7 地区まちづくり構想 土地利用の方針

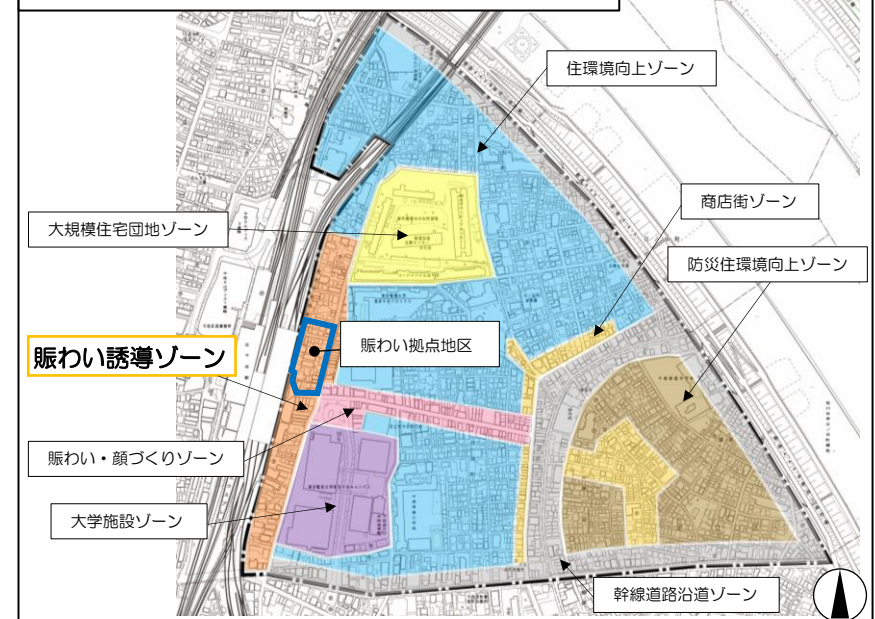
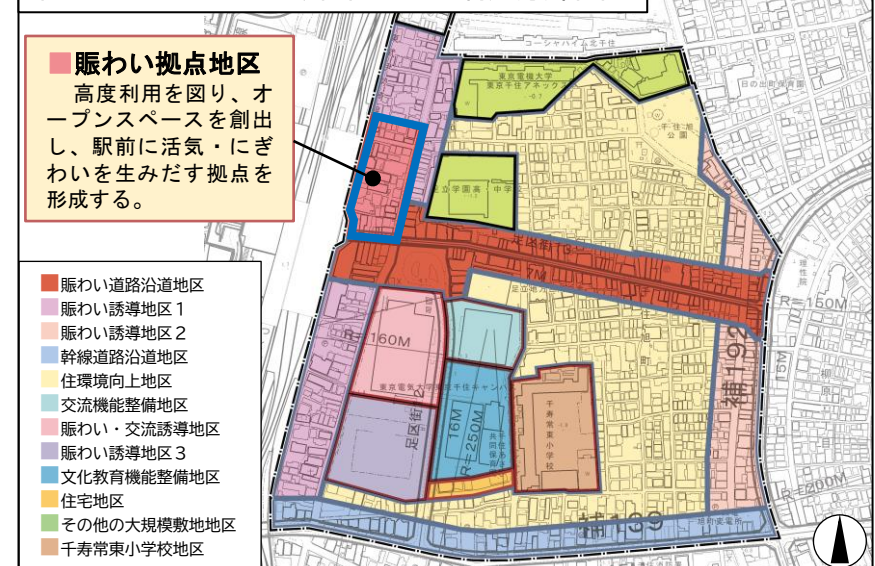


図8 地区まちづくり計画 土地利用方針付図





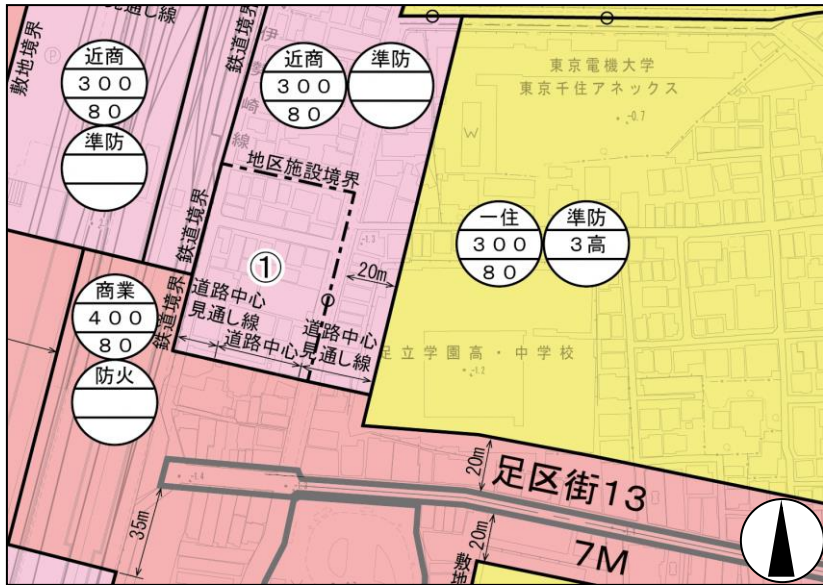
# 5 都市計画の概要

## (1) 用途地域の変更（東京都決定）・防火地域及び準防火地域の変更（足立区決定）

市街地再開発事業による基盤整備と商業・宿泊機能の整備により、一体的な都市整備が進められるよう、土地利用上及び都市防災上の観点から検討した結果、本地区の用途地域・防火地域及び準防火地域を変更する予定である（図9参照）。

図9 従前・従後の用途地域・防火地域及び準防火地域図

<従前>



凡例

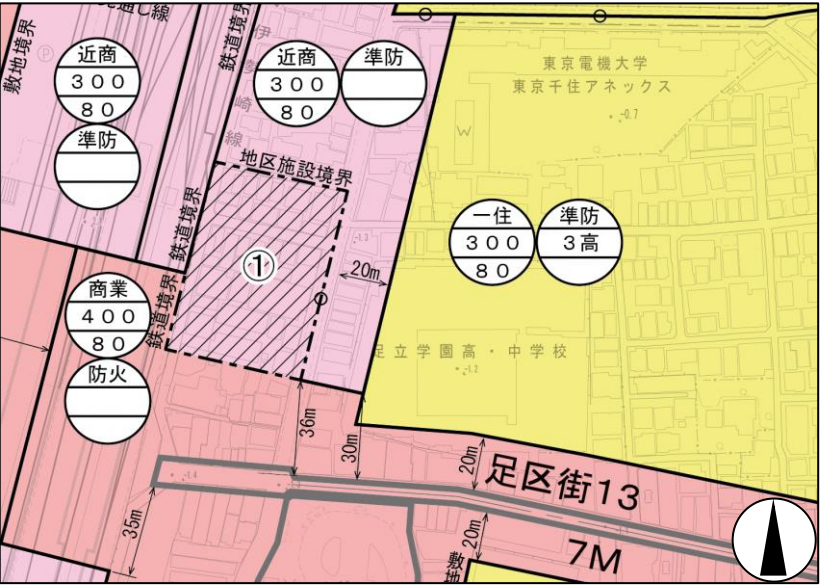


上段：用途地域  
中段：容積率(%)  
下段：建蔽率(%)



上段：防火地域  
中段：高度地区  
下段：最低限度高度地区

<従後>



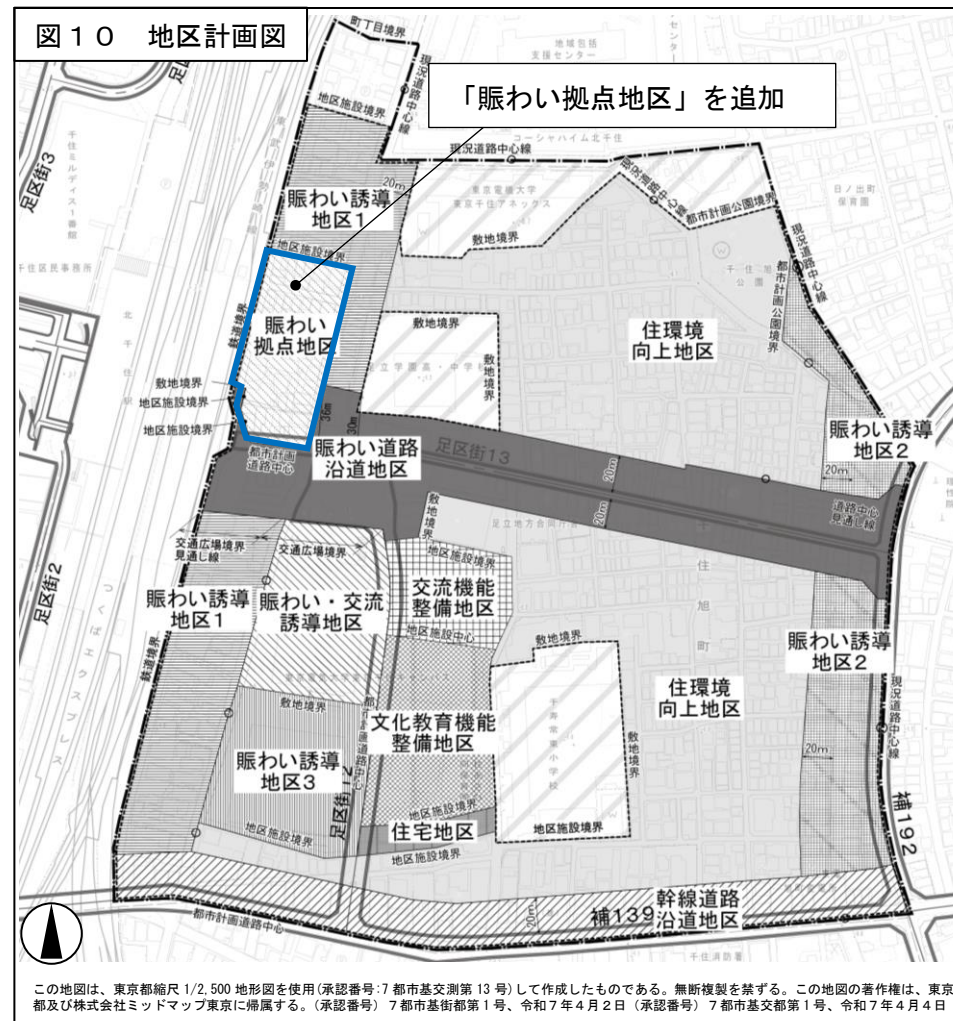
番号	東京都決定			足立区決定		面積 約 ha
	用途	建蔽率 %	容積率 %	高度(最低限)	防火	
①	近商 ↓ 商業	80	300 ↓ 400	—	準防火 ↓ 防火	0.4

※ 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。

## (2) 地区計画の変更（足立区決定）

### ア 目標

駅前の課題解決に向けて、本地区を「賑わい拠点地区」（図10参照）と位置付け、市街地再開発事業等による土地利用転換を契機に、都市基盤施設の再編や敷地の共同化・高度利用、防災性の向上を図り、駅東口周辺の顔としてふさわしいにぎわい拠点を形成する。



## イ 地区施設の整備方針

駅東西の連続性や歩行者の安全性の向上を図るとともに、駅改札レベルまでの垂直移動及びバリアフリー動線を強化するため、地上部の広場等の歩行空間、駅に接続する広場及び昇降機を整備する（図11参照）。

あわせて駅東口周辺の歩行者の回遊性・快適性のため、にぎわい機能をもつ歩道状空地や広場、商店街へ繋ぐ区画道路を整備する（図12参照）。

図11 断面図

断面図（区画道路28号側から見たイメージ）

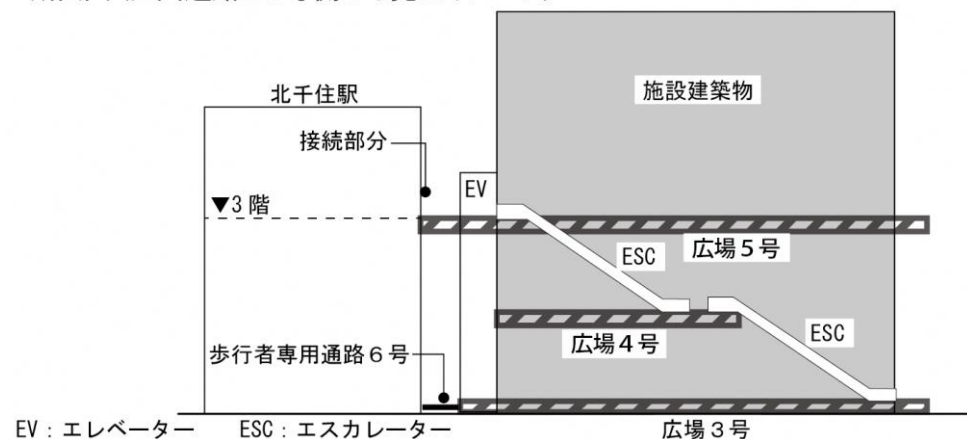
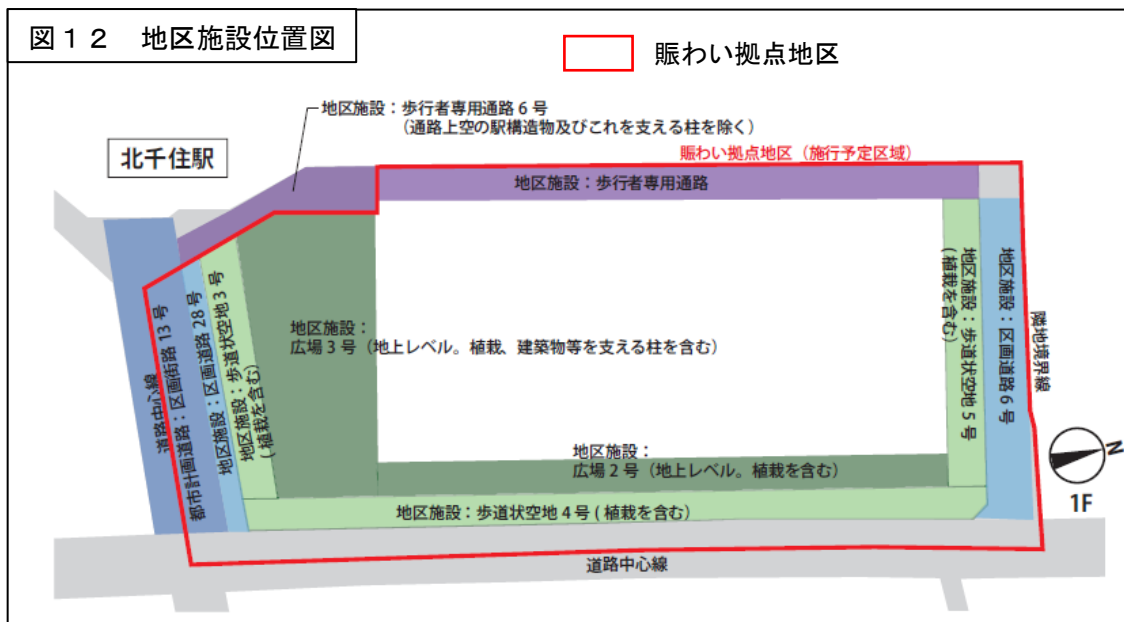


図12 地区施設位置図

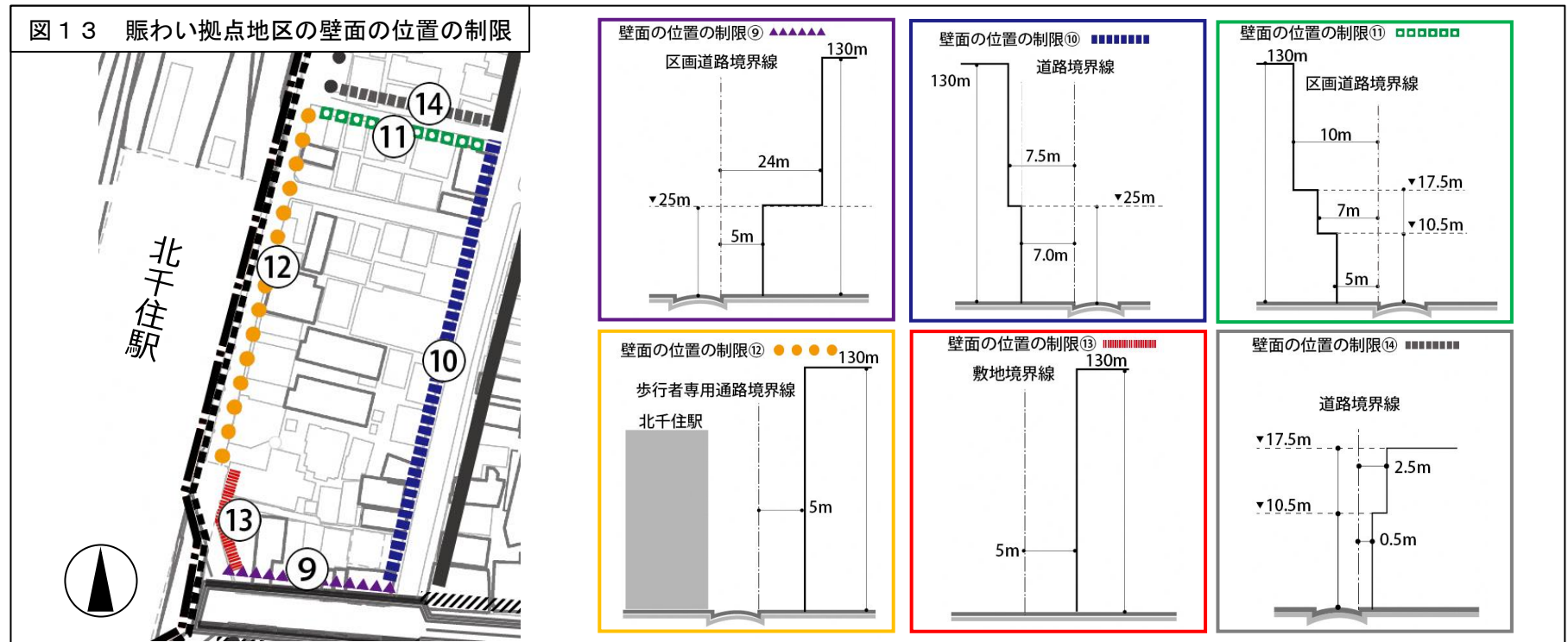




## ウ 建築物等の整備方針

住宅、商業、宿泊施設等の都市機能の誘導、低層部の路面型店舗等による周辺商店街と連続した街並み形成、ゆとりある歩行空間の確保により、駅東口の顔としてふさわしいにぎわい拠点の形成を図るとともに、駅に接続するデッキ等を整備し、歩行者ネットワークの強化及び防災性の向上を図るため、以下の制限を定める。

- (ア) 建築物等の用途の制限
- (イ) 建築物の敷地面積の最低限度
- (ウ) 壁面の位置の制限（図 1 3 参照）
- (エ) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- (オ) 建築物等の高さの最高限度
- (カ) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- (キ) 垣又は柵の構造の制限





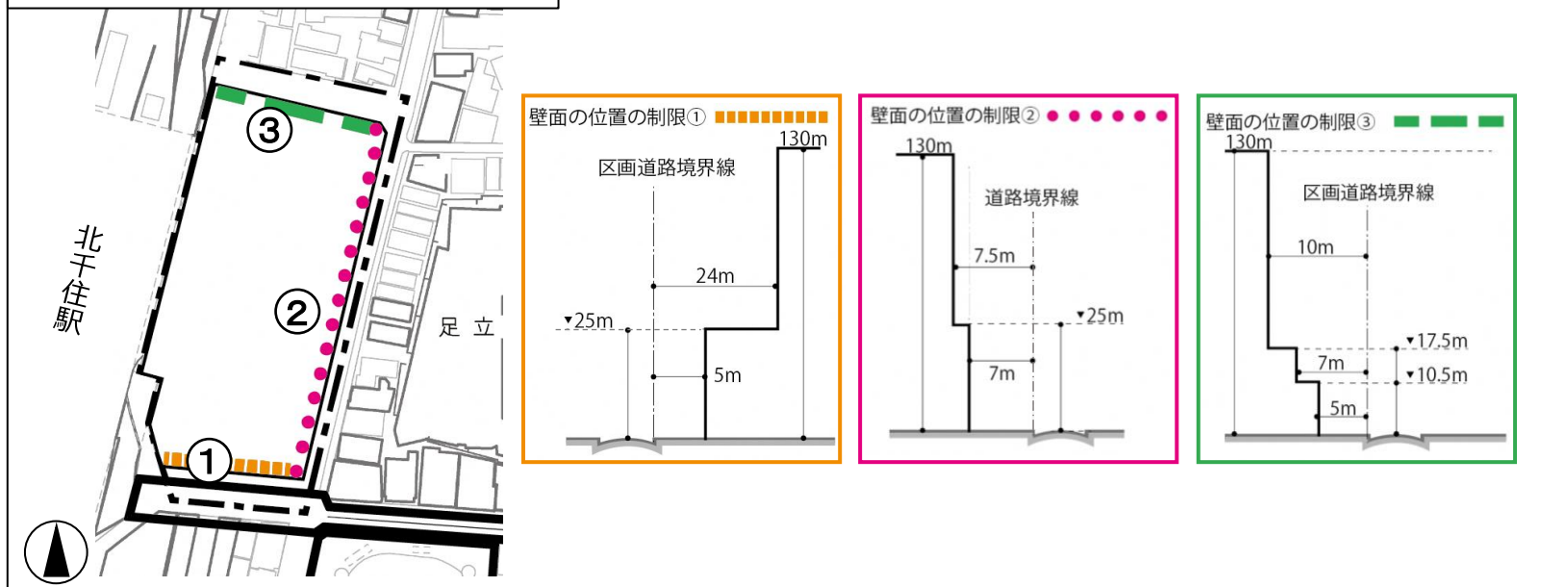
### (3) 高度利用地区の変更（足立区決定）

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、高度利用地区を以下の通り定める。

地 区 名	北千住駅前地区
面 積	約 0.6 ha
建築物の容積率の最高限度	65/10（※1）
建築物の容積率の最低限度	15/10
建築物の建蔽率の最高限度	5/10（※2）
建築物の建築面積の最低限度	200㎡
壁面の位置の制限	図14参照

- ※1 東京都高度利用地区指定方針及び指定基準に基づき、宿泊施設の整備及び空地の確保により、最高限度を緩和する。
- ※2 建築基準法第53条第3項第1号及び第2号のいずれにも該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。

図14 高度利用地区 壁面の位置の制限

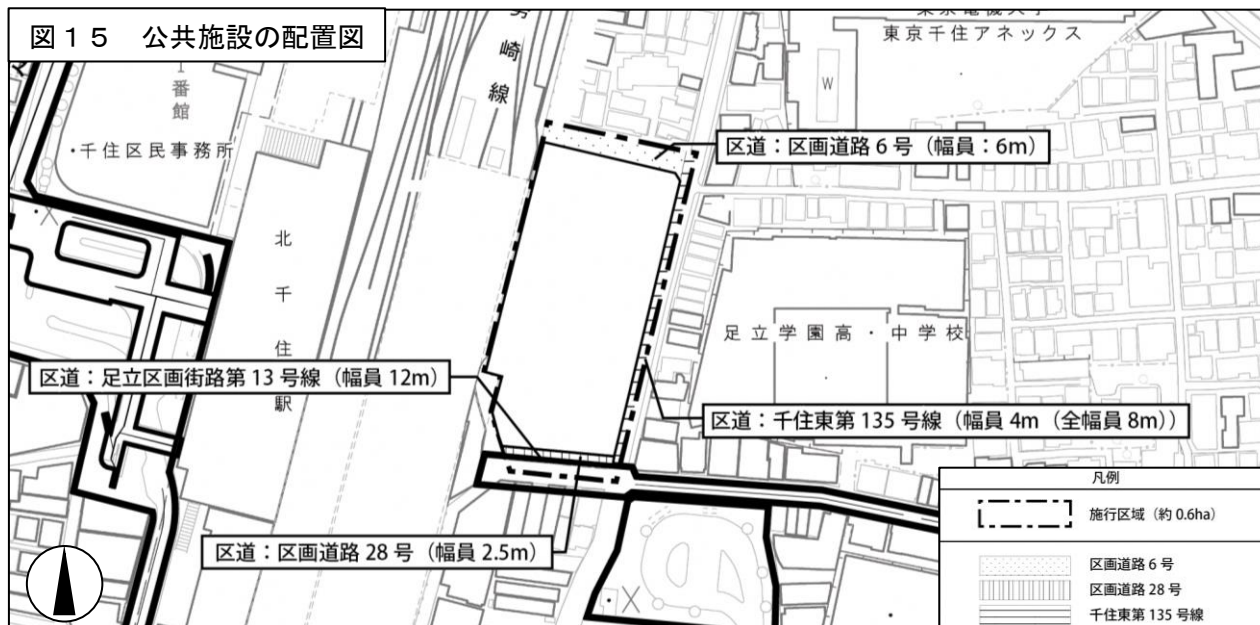


#### (4) 第一種市街地再開発事業の決定（足立区決定）

##### ア 計画概要

都市基盤施設の再編や土地の高度利用を図り、駅周辺にふさわしいにぎわい空間を創出するため、第一種市街地再開発事業を定める。概要は以下の通りとする。

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0.6ha
公共施設の配置及び規模	図15参照
敷地面積	約4,800㎡
建築面積	約3,000㎡
延床面積（容積対象面積）	約44,900㎡（約31,200㎡）
主要用途	店舗、住宅、宿泊施設、駐車場
建築物の高さの限度	130m、25m、17.5m、10.5m
壁面の位置の制限	図13参照



イ 都市再開発法第3条に定める施行区域要件との適合

都市再開発法第3条の要件	適合確認
高度利用地区、特定地区計画区域等内	適合している。
地区内の耐火建築物の割合が1/3以下	適合している。
十分な公共施設がない、土地の利用が細分されていること等、土地の利用状況が著しく不健全	<p>駅に隣接した立地だが、低層木造住宅等の建て詰まり等、高度利用が図られておらず、駅前としてふさわしい土地利用がなされていない。</p> <p>また駅東西に横断する歩行者空間が確保できていない他、バリアフリー動線も不足しており、ゆとりある歩行空間の確保・バリアフリー動線の強化が課題となっている。</p> <p>加えて、大規模災害時（荒川氾濫時）には浸水深さ5m以上が想定されており、災害時の防災性にも課題がある。</p>
土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献	<p>市街地再開発事業の施行を契機に、高度利用を図り、周辺市街地との調和を図った商業施設や来街者の受け皿となる宿泊施設、ファミリー世帯の定住促進を目指した住宅を誘導し、賑わい拠点地区にふさわしい住宅と商業が共存する複合市街地を形成する。</p> <p>また、地上部の広場等整備により、ゆとりある歩行空間を確保するとともに、駅に接続するデッキ及び昇降機を整備することにより、駅改札レベルまでの垂直移動及び、バリアフリー動線の強化を行い、駅周辺の回遊性・安全性の向上を図る。</p> <p>加えて、浸水深さ5m以上のデッキ等の整備により、水害時の垂直避難場所を確保し、防災性の向上を図る。</p>



## 6 (参考) 市街地再開発事業の概要

### (1) 市街地再開発事業で整備するもの

- ア 駅に接続するデッキ、エスカレーター・エレベーターの整備
- イ にぎわいの拠点となる広場の整備
- ウ ファミリー世帯の定住促進を目指した良質な住宅の整備
- エ 商店街のにぎわい創出・継承する商業施設の整備
- オ 駅の玄関口として、昨今のインバウンド需要に対応した宿泊施設の整備
- カ 災害時の一時滞在施設及び水害時の垂直避難場所の整備

### (2) 計画概要

敷地面積	約 4,800 m <sup>2</sup>
建築面積	約 3,000 m <sup>2</sup>
延床面積	約 44,900 m <sup>2</sup> (容積対象面積 約 31,200 m <sup>2</sup> )
建蔽率	約 70 %
容積率	約 650 %
規模	地上 29 階、地下 1 階
最高高さ	約 123 m
主要用途	店舗、住宅、宿泊施設、子育て支援施設、駐車場

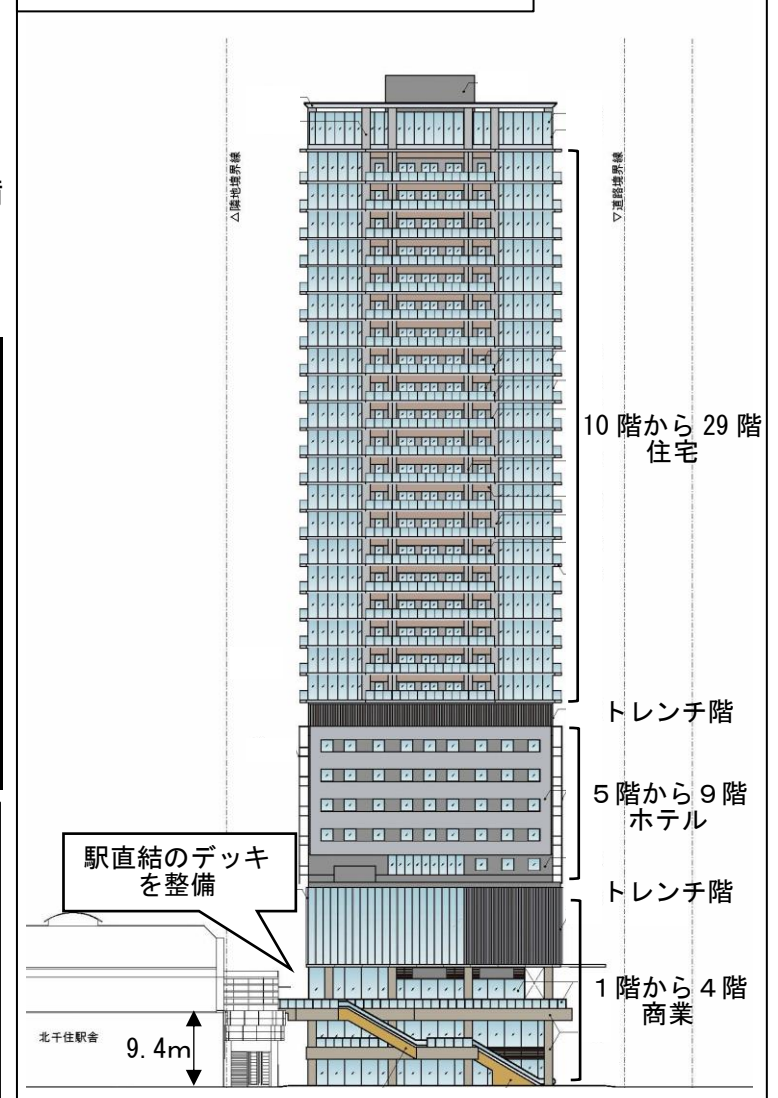
図 17 俯瞰イメージ



図 18 広場イメージ



図 16 再開発事業用途構成イメージ



## 7 都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和 7 年	3 月 7 日	千住旭町地区地区まちづくり計画（変更）改定
	3 月 21 日	第 82 回足立区都市計画審議会（報告）
令和 7 年	10 月 17 日、19 日	都市計画素案及び市街地再開発事業に関する説明会

---

	11 月 5 日	第 84 回足立区都市計画審議会（報告）
	12 月 5 日、6 日	都市計画法第 16 条に基づく都市計画原案の説明会
	12 月上旬～中旬	都市計画法第 16 条に基づく都市計画原案の公告・縦覧
令和 8 年	1 月頃～2 月頃	都市計画法第 19 条に基づく東京都知事協議
	2 月頃～3 月頃	都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の公告・縦覧
	3 月下旬	足立区都市計画審議会（審議）
	5 月頃	東京都都市計画審議会（審議）
	6 月頃	都市計画決定・告示