



千住大川端地区 地区まちづくり計画（案）説明会

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

令和5年12月22日(金)・23日(土)
足立区 都市建設部 まちづくり課

本日は、ご多用のところ説明会にご参加いただきありがとうございます。
これより「千住大川端地区地区まちづくり計画（案）」についてご説明します。

地区まちづくり計画とは・・・

地区の将来像や基本目標を掲げ、
その実現に向けたまちづくりの指針となるものです。



本日の説明内容

1 計画策定の背景

2 計画のポイント

3 計画の方針

4 今後の予定

地区まちづくり計画とは、地区の将来像や基本目標を掲げたまちづくりの指針となるものです。

地区まちづくり計画を定めることによって、無秩序に開発が行われることを回避し、区がリーダーシップをとってまちづくりを進めていくことが可能となります。

一方で、地区の具体的な整備内容を定めるものではありませんので、内容が抽象的な部分もありますが、ご理解ください。

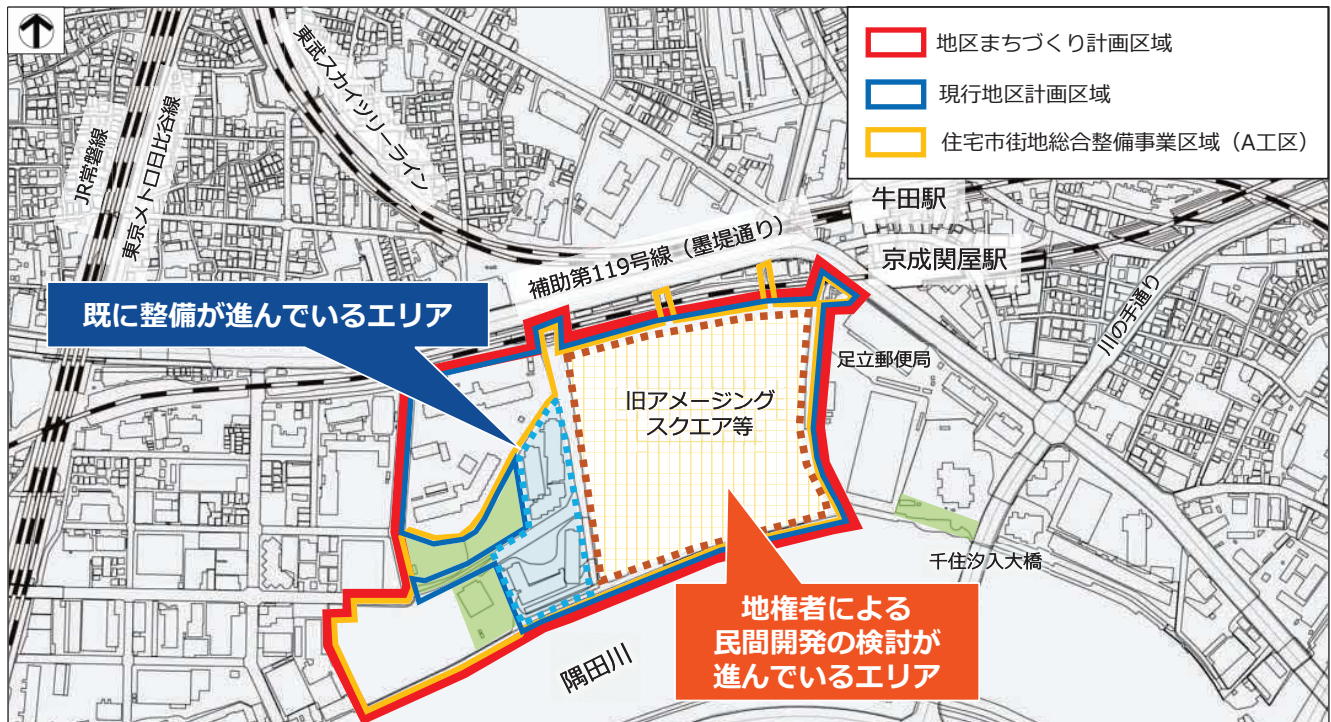
地区まちづくり計画が策定された後、計画に則り、民間事業者と協議を進め、具体的な計画が定められていくこととなります。

本日は地区まちづくり計画（案）について記載の1から4の順番にご説明します。

策定の背景

資料2：計画案P2参照

まちの変化を踏まえて、**道路や公園などの基盤整備や地区計画等の見直し**を行う。



◆ 平成6年より住宅市街地総合整備事業、再開発等促進区を定める地区計画を策定

まず、計画策定の背景についてご説明します。

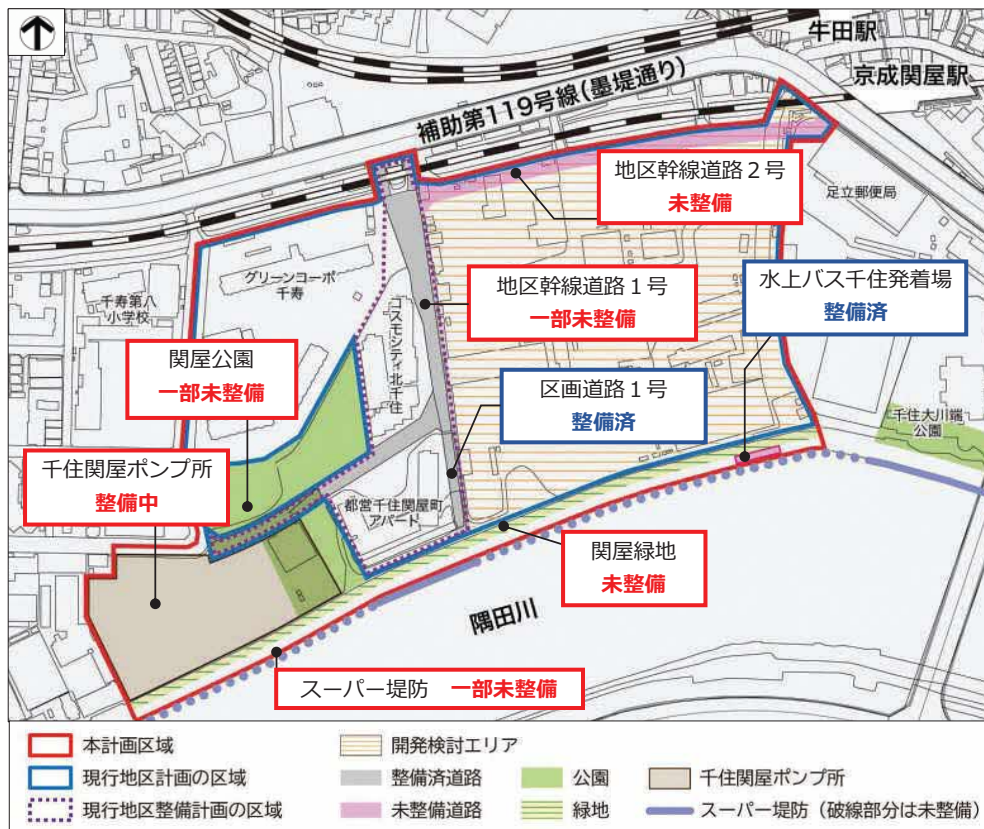
千住大川端地区の地区まちづくり計画区域は南は隅田川、北は墨堤通りに囲まれた、赤枠の部分です。

当地区内における図上青点線枠の「既に整備が進んでいるエリア」では、大規模工場跡地の土地利用転換を適切に誘導することを目的として、平成6年より「住宅市街地総合整備事業」「再開発等促進区を定める地区計画」に基づき、コスモシティ北千住や都営千住関屋アパートなどを整備してまいりました。

この度、図上でオレンジ点線枠で示した、東京製鐵や岡田商事が所有するエリアにおいて開発機運が高まったことを受けて、道路や公園等の都市基盤と地区計画等の都市計画の見直しを実施するため、千住大川端地区の地区まちづくり計画を策定することといたしました。

計画区域と現在の基盤整備の状況

資料2：計画案P2参照



現在の基盤整備の状況は、図のとおりとなっています。

青枠が整備済みであり、赤枠はまだ整備が完了していないものを示しています。

現在千住関屋ポンプ所が整備のための工事中となっているほか、道路、関屋公園、スーパー堤防、関屋緑地は一部未整備もしくは未整備の状況です。

2 計画のポイントについて

(1) 上位計画における千住大川端地区の位置づけ

(2) 地区の課題

(3) まちづくりの将来像と目標

次に計画のポイントについてご説明します。

ポイントは、

- (1) 上位計画における千住大川端地区の位置づけ
- (2) 地区の課題
- (3) まちづくりの将来像と目標 の3点です。

(1) 上位計画における千住大川端地区の位置づけ

資料2：計画案P3参照

ア 都市計画マスタープラン

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

イ 地区環境整備計画

河川と一体的な開発を促進し、親水性の向上と区民の憩いの場の創出

ウ 住宅市街地総合整備事業

地区内の工場跡地等の土地利用転換の適切な誘導



はじめに、計画のポイント1点目の「(1) 上位計画における千住大川端地区の位置づけ」についてですが、

地区まちづくり計画は、「ア 都市計画マスタープラン」「イ 地区環境整備計画」「ウ 住宅市街地総合整備事業」などの上位計画を踏まえて策定していきます。

(2) 地区の課題

資料2：計画案P4～5参照

1 土地利用転換と都市基盤整備**現況** 土地の有効活用及び都市基盤整備が不十分**課題** 良質な土地利用転換と未整備の都市基盤整備**2 避難場所機能とオープンスペース****現況** 災害時の一時集合場所及び避難場所に指定**課題** 閑屋公園の整備と避難場所機能の維持**課題** 土地の高度利用とオープンスペースの確保**3 水害対策****現況** 水害リスクが比較的高い**課題** 水害対策による地域の防災性向上**4 地区計画と状況変化****現況** 平成6年の地区計画策定後、千住汐入大橋の開通など周辺状況の変化**課題** 地域の現状や実情に合わせた地区計画の更新**5 多様な住宅供給と都市機能****現況** 人口減少社会への対応と不足する都市機能の誘導**課題** 少子高齢化に対応した多様な住宅供給と必要な都市機能の誘導**6 スーパー堤防と水辺環境****現況** スーパー堤防が一部未整備**課題** スーパー堤防の整備促進・防災船着場への動線確保**課題** 周辺環境と調和した緑と水辺の景観形成

続いて、計画のポイント2点目の「地区の課題」についてです。

地区の課題については、画面上の6点があげられます。

- ① 工場跡地が魅力的なまちになるように誘導するとともに、未整備の道路等を整備すること。
- ② 建物の高層化により、オープンスペースを確保し、避難場所機能を維持すること。
- ③ 垂直避難場所を設けるなど水害対策による防災性を向上すること。
- ④ 地域の実情を踏まえて、地区計画を更新すること。
- ⑤ 多世代が住みやすい住宅の供給と地域の利便性を高める商業施設などを誘導すること。
- ⑥ 開発と併せて、スーパー堤防を整備し、防災性を高めるとともに水辺環境を整備すること。

これらの課題を受けて、次に説明する地区の将来像や計画の方針を作成しました。

(3) まちづくりの将来像と目標

資料2：計画案P6参照

千住大川端地区の将来像の案

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

将来像のポイント

緑豊かなオープンスペースと隅田川の水辺を活用し、魅力あふれるまちを目指すとともに、多様な世代の方が住み続けられ、災害時にも安全・安心なまちを目指していきます。

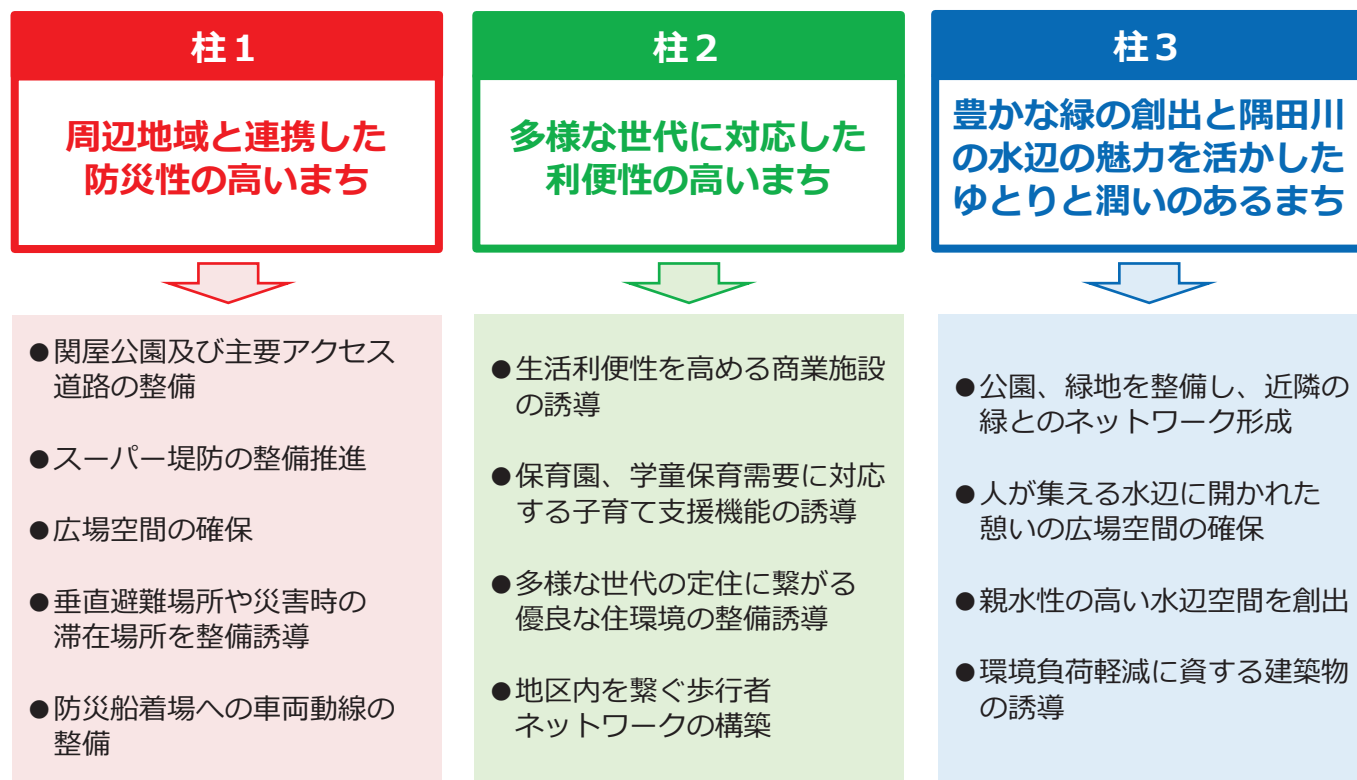
続いて、計画のポイント3点目の「まちづくりの将来像と目標」についてです。

これまでの上位計画や地区の課題を踏まえ、千住大川端地区の将来像の案を「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」としています。

この将来像には、「緑豊かなオープンスペースと隅田川の水辺を活用した魅力あふれるまちを目指すとともに、多様な世代の方が住み続けられ、災害時にも安全・安心なまち」を目指していく意味を込めています。

(3) まちづくりの将来像と目標

資料2：計画案P6参照

基本目標（3つの柱と方針）

また、将来像を実現するため、基本目標として3つの柱と方針を位置づけています。

柱1は「周辺地域と連携した防災性の高いまち」として、道路やスーパー堤防などの整備促進、災害時に活用できるオープンスペースや垂直避難場所を確保します。

柱2は「多様な世代に対応した利便性の高いまち」として、地域に不足する商業施設の誘導のほか、子育て支援施設、高齢者支援施設など多様な世代の定住につながる住環境を構築していきます。

柱3は「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」として、憩いとなる広場空間や親水性の高い水辺空間を確保していきます。

3 計画の方針について

(1) 土地利用の方針

(2) 道路ネットワークの方針

(3) 歩行者と緑のネットワークの方針

(4) 景観形成の方針

次に計画の方針についてご説明します。

地区の将来像、基本目標を実現するため、画面上の4つのテーマで具体的な取組の方針を整理しています。

- (1) 土地利用の方針
- (2) 道路ネットワークの方針
- (3) 歩行者と緑のネットワークの方針
- (4) 景観形成の方針

(1) 土地利用の方針

資料2：計画案P7参照

方針①

住商複合の
「複合生活利便拠点地区」

方針②

水辺の魅力を活かした
「水辺の環境を活かした
居住地区」



まず計画の方針1点目の「土地利用の方針」についてご説明します。

エリア東側の開発検討エリアの土地利用転換により、2つの地区を設定し、利便性が高く、良好な水辺環境を有する住宅市街地の形成を目指します。

方針①

開発検討エリア内の北側は、駅に近いという立地を活かして、住宅に加えて商業施設などを配置し、周辺地域の生活利便性を高める地区として計画します。

方針②

南側は、隅田川の眺めを活かした質の高い居住空間とスーパー堤防や緑地と一体となったゆとりある水辺空間を計画していきます。

それぞれのエリアで機能を分担しながら適切な土地利用を誘導していきます。

(2) 道路ネットワークの方針

資料2：計画案P8参照

方針①

駅から区内へのアクセスを充実させる道路整備

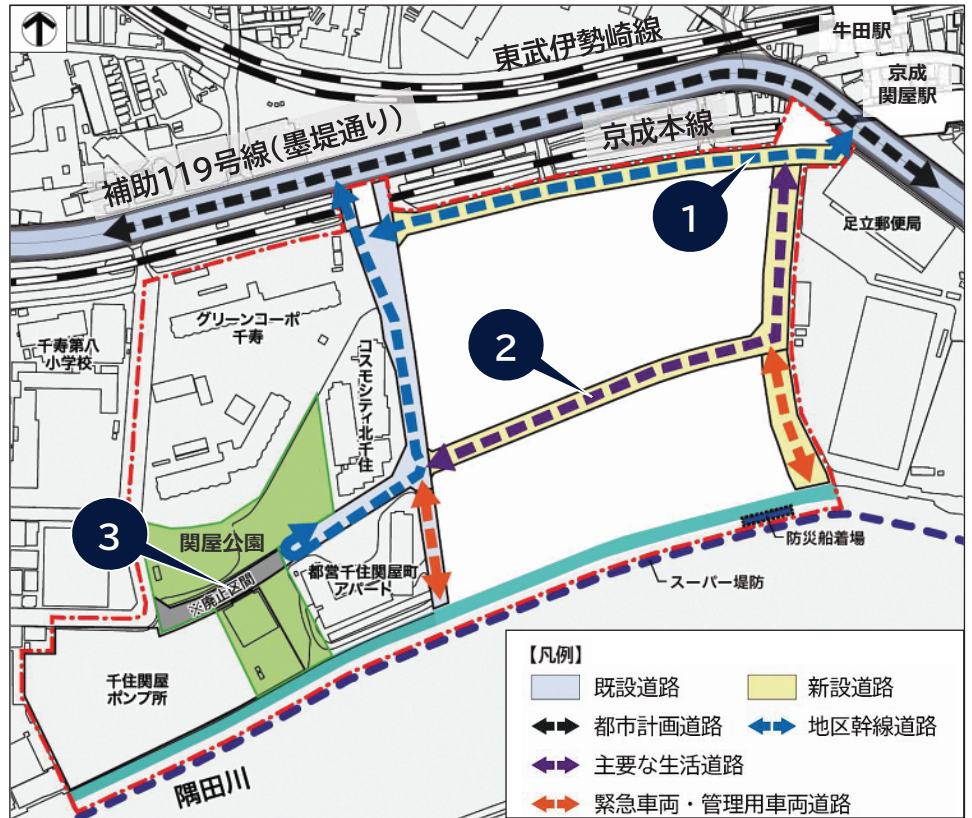
方針②

「主要な生活道路」の整備

方針③

ボックスカルバート道路※を廃止し、公園として平面整備

※ボックスカルバート道路
地中に埋設した箱型のコンクリート構造物で築造するトンネル状の道路



次に計画の方針2点目の「道路ネットワークの方針」についてご説明します。

地区内外の生活道路を支える道路ネットワークを形成するとともに、一時集合場所である関屋公園へのアクセス路を整備します。

地区計画等が策定されて以降、千住汐入大橋の開通により墨堤通りの交通量は4割減少していることなどを踏まえ、地区内道路の再編をします。

方針①

墨堤通りから区内へのアクセスを充実させる道路整備を行います。

方針②

開発区域内を貫通する主要な生活道路を整備します。

方針③

墨堤通りの交通量緩和を目的として位置づけていたボックスカルバート道路を廃止し、公園として平面整備します。

公園として平面整備した部分は、歩行者や自転車が通行可能な歩行者通路とし、災害時には緊急車両のみを通行できるようにします。

(3) 歩行者と緑のネットワークの方針

資料2：計画案P9参照

方針①

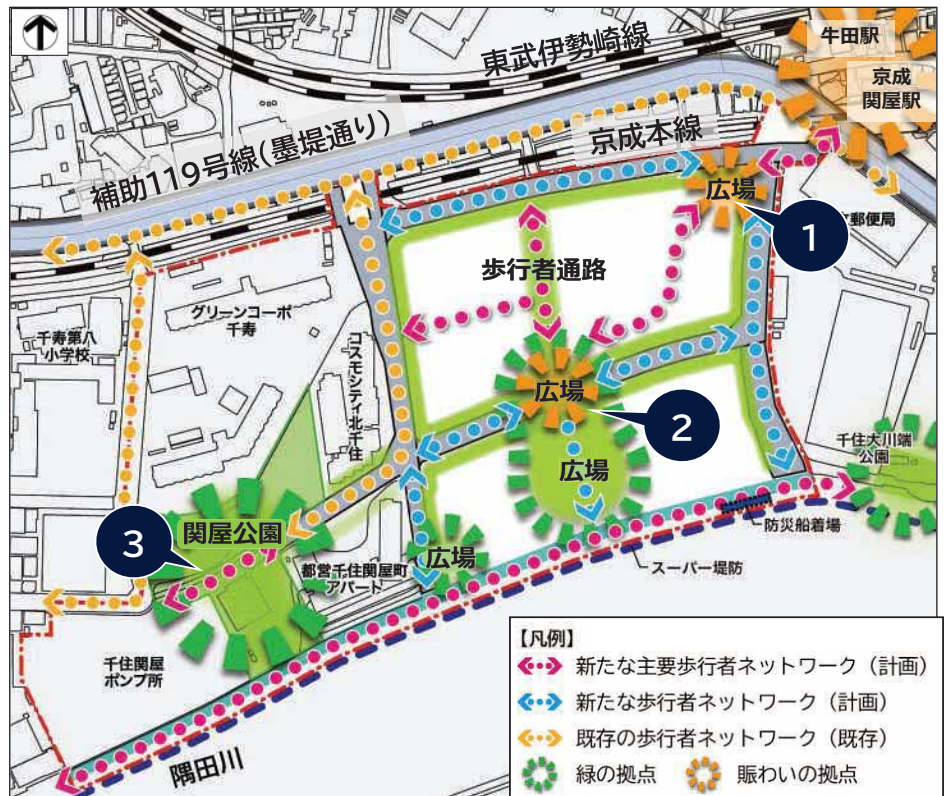
駅至近に広場と動線を設け
地区内へ誘導

方針②

中央に大きな広場を設け、
歩行者ネットワークを充実

方針③

関屋公園は歩行者通路を
確保し、西側市街地との
ネットワークを維持



次に計画の方針3点目の「歩行者と緑のネットワークの方針」についてご説明します。

開発検討エリア内に広場やオープンスペースを適正に配置し、緑豊かな安全で快適な歩行者ネットワークを形成します。

方針①

駅至近には「賑わいの拠点」となる広場を設けるとともに、歩行者動線を確保し、地区内へ歩行者を誘導します。

方針②

地区内中央には大きな広場を設け、歩行者通路を整備し、地区内の回遊や隅田川への歩行者ネットワークを充実させます。

方針③

関屋公園については、現状と同じく歩行者通路を確保し、西側市街地とのネットワークを維持していきます。

(4) 景観形成の方針

資料2：計画案P10参照

方針①

駅と区内をつなぐ
「賑わいの景観軸」
を整備



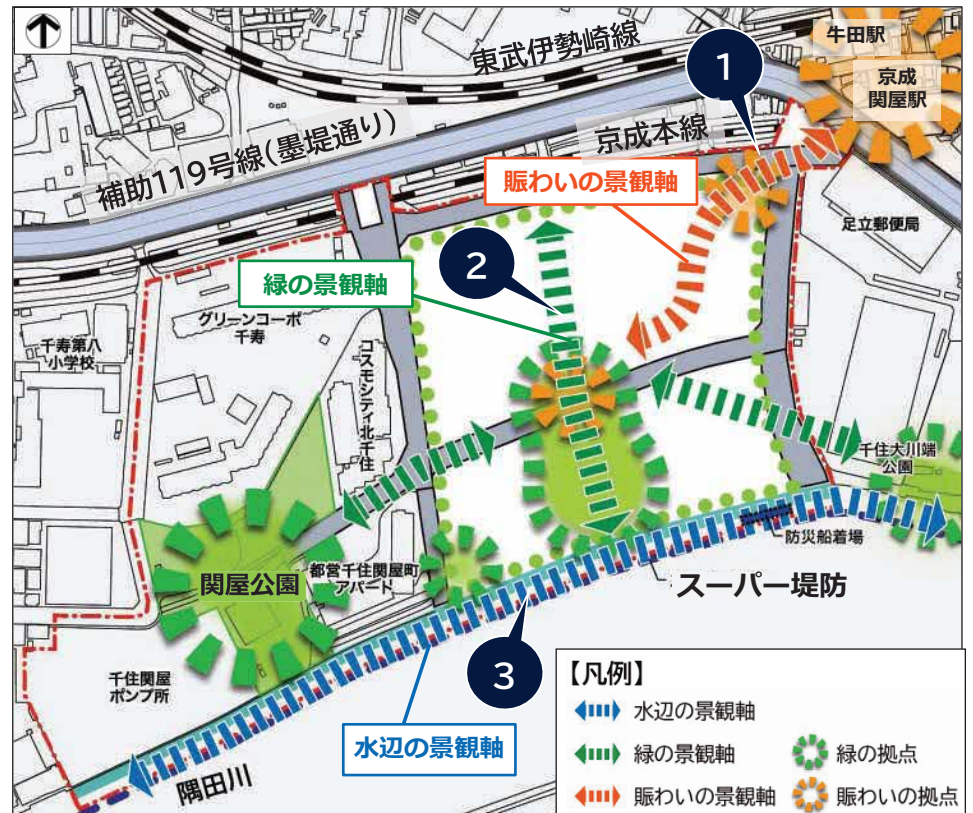
方針②

公園や広場をつなぐ
「緑の景観軸」
を整備



方針③

親水性のある
「水辺の景観軸」
を整備



最後に計画の方針4点目の「景観形成の方針」についてご説明します。

方針①

駅至近の人の往来の多いエリアは「賑わいの景観軸」として位置づけ、人溜まりとなる広場や商業施設を配置し、駅から連続した賑わいの景観を形成していきます。

方針②

関屋公園や区内広場、千住大川端公園をつないだ動線は「緑の景観軸」として位置づけ、多様な緑を新たに植樹することで、四季を感じられる豊かな景観を形成していきます。

方針③

隅田川沿いは「水辺の景観軸」として位置づけ、スーパー堤防整備により開放的な水辺空間を創出し、親水性の高い景観を目指していきます。

(4) 景観形成の方針

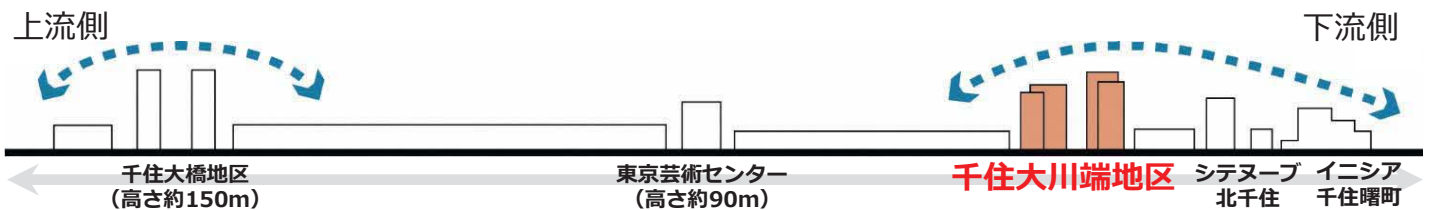
資料2：計画案P11参照

遠景（隅田川対岸から見たイメージ）

ポイント

隅田川等からの景観にも配慮し、先行して開発が進む千住大橋地区や南千住地区等の高層建物群と調和した景観を誘導

荒川区から望む足立区側の隅田川沿川の建築群スカイライン



足立区から望む荒川区側の隅田川沿川の建築群スカイライン



次に、建物のボリュームがイメージができるよう、千住大川端地区から千住大橋地区までの区間で、隅田川沿いから見える高層建物を遠景として図上に示しました。

上側は、荒川区側より足立区側を見たスカイライン、下側が足立区側から荒川区側を見たスカイラインとなります。

遠景では、先行して開発が進んでいる千住大橋地区や南千住地区等の高層建物群と調和した景観を誘導します。

(4) 景観形成の方針

資料2：計画案P11参照

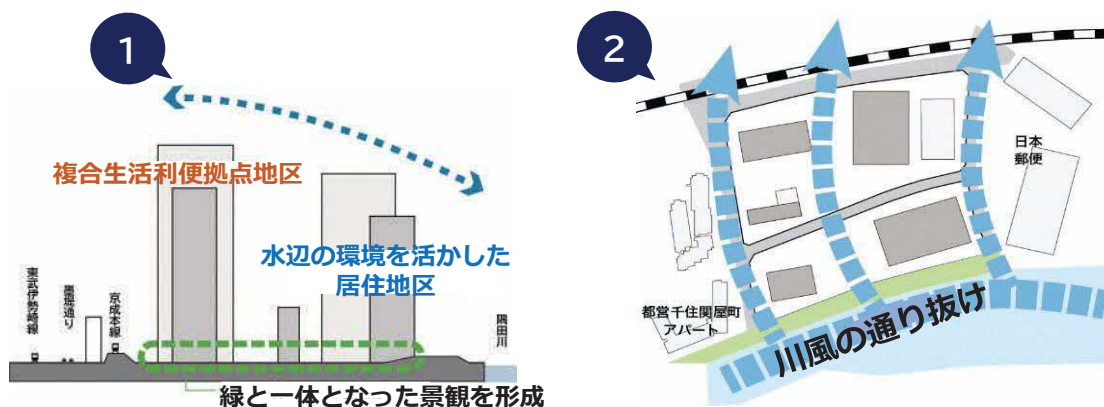
中景（地区周辺から見たイメージ）

ポイント①

周辺市街地とのスカイラインを意識した景観を誘導

ポイント②

一定の隣棟間隔を設け、隅田川に面して開放的な建物配置を誘導



続いて地区周辺から建物を望んだ景観についてです。

ポイント①

駅から隅田川へ向かって建物高さを低くすることで、周辺市街地とのスカイラインを意識した景観を誘導していきます。

ポイント②

各建物間に一定の間隔を設け、風の通り道を確認しながら隅田川に面して開放的で圧迫感のない建物配置を誘導します。

(4) 景観形成の方針

資料2：計画案P11参照

近景（地区内から見たイメージ）

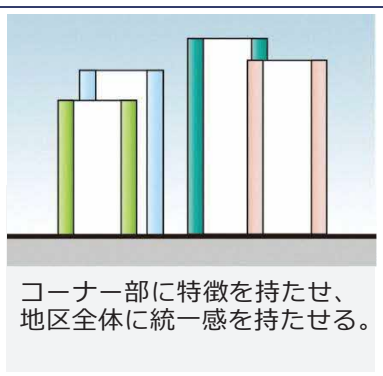
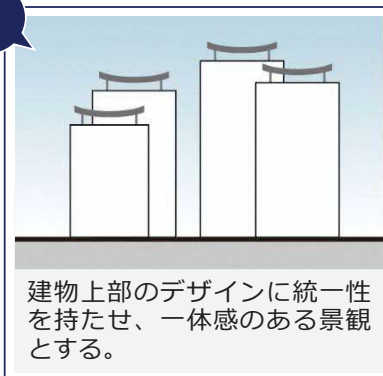
ポイント①

建物上部やコーナー部に一体性を持たせ、統一感のある景観形成を誘導

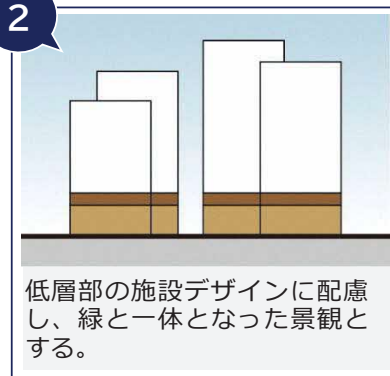
ポイント②

低層部の施設デザインに配慮し、地区内の緑と調和する景観形成を誘導

1



2



最後に地区内から建物を望んだ景観についてです。

ポイント①



建物上部やコーナー部に一体性を持たせ、地区全体に統一感のある景観を誘導します。

ポイント②

地上部に緑豊かな空間を創出するとともに、低層部の施設デザインに配慮することで、緑とまちが一体となった景観を誘導します。

資料2：計画案P12参照



問 合 せ	足立区 都市建設部 まちづくり課 千住地区係	<small>知ると分かる、すると変わる。</small>  <small>SDGs MODEL ADACHI</small>	<small>11 住み続けられるまちづくりを</small> 
	〒120-8510 足立区中央本町一丁目17番1号（南館4階）		
	TEL：03-3880-5424（直通） FAX：03-3880-5605		
	メールアドレス：senju-machi@city.adachi.tokyo.jp		

最後に「今後の予定」についてご説明します。

地区まちづくり計画は、本日の説明会にていただく皆様からのご意見などを反映しながら、令和6年1月に正式な計画として策定していくことを予定しています。

その後、令和6年度には、この地区まちづくり計画を踏まえて都市計画の変更手続きを行ってまいります。

令和6年の秋から冬頃に都市計画決定の告示を目指して進めていきたいと考えております。

また、民間開発については令和7年春頃の着工を予定しており、第1期工事が令和10年、第2期工事が令和15年に完成予定と聞いております。

最後に、本日の説明会に関するお問い合わせ先を記しております。

ご質問やご不明な点がございましたら、ご遠慮なくご連絡ください。

ご清聴ありがとうございました。

地区まちづくり計画の案の説明は以上となります。
ご清聴ありがとうございました。