

(案)

千住大橋駅前用地
活用方針

令和 6 年●月

都市建設部まちづくり課

目次

1	これまでの経緯	1
2	千住大橋駅前用地の概要	1
3	サウンディング型市場調査の結果	2
4	アンケート調査の結果	3
5	千住大橋駅前用地の活用方針	8
参考資料 千住大橋駅前用地の活用に関するアンケート		9

1 これまでの経緯

千住大橋駅周辺地区は平成18年11月に地区まちづくり計画を策定し、地区の将来像である「うるおい・活気・安全なまち」の実現を目指して、まちづくりを進めてきました。

その中において、千住大橋駅前用地（以下「当該地」という。）は、足立区画街路第11号線事業に用いる事業用地、自転車置場、事業用代替地を確保するため、千住大橋駅前の都営住宅跡地を平成17年度及び平成21年度に東京都より取得しました。

今般、足立区画街路第11号線事業が完了したことから、千住大橋駅周辺地区の更なる活性化を見据えて、当該地に隣接する東京都住宅供給公社用地を取得し、都市機能と防災機能を強化するとともに、駅前にふさわしい賑わいを創出するために、民間活力を導入して、一体的に活用しようと考えています。

令和5年度より、当該地の様々な活用の可能性等について、民間事業者へのサウンディング型市場調査、地域住民の皆さまへアンケート調査を実施し、今回これらの調査結果をもとに活用方針を定めました。

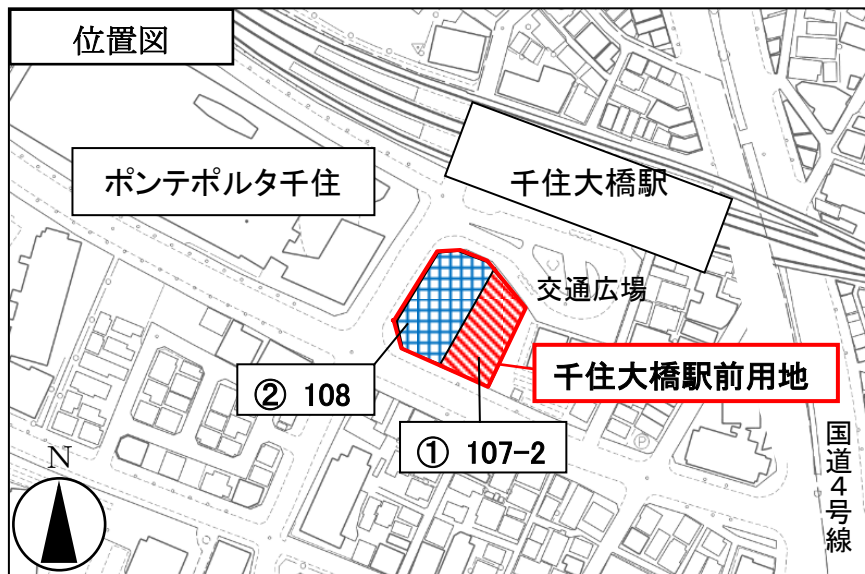
2 千住大橋駅前用地の概要

1 概要

住所（地番表示）	足立区千住橋戸町107番2、108番
防火地域	防火地域
地区計画等	千住大橋駅周辺地区地区計画 駅前地区A
接面道路	北側：約25～42m交通広場 南側：約18m区道 西側：約18m区道
敷地面積	1,790.73㎡
用途地域	近隣商業地域
法定容積率	400%
法定建ぺい率	80%
周辺施設	北側：京成本線千住大橋駅 西側：ポンテポルタ千住（商業施設）

	地番	地目	面積	所有者	現在の用途
①	107番2	宅地	589.54㎡	足立区	災害用資材置場
②	108番	宅地	1,201.19㎡	足立区	災害用資材置場
	合計		1,790.73㎡		

2 位置図



3 サウンディング型市場調査の結果

民間事業者へサウンディング型市場調査を実施して、当該地の活用にあたり、市場性の有無やアイデアの収集など民間事業者の参入意欲やアイデア実現可能性等を把握しました。

1 実施概要

(1) 実施期間

1回目：令和5年10月30日から令和5年11月14日まで

2回目：令和6年5月14日から令和6年5月30日まで

(2) ヒアリング内容

- ア 想定される活用事業の建物用途
- イ 賑わい創出のアイデア
- ウ 駐輪場の整備・運営について
- エ 地域貢献について
- オ 民間事業者の参画意向

2 結果概要

(1) 想定される建物用途

低層階を商業施設（スーパーマーケット、ドラッグストア等）や公益施設（子育て支援施設、コワーキングスペース等）とし、中高層階を住宅とする提案でした。

(2) 賑わい創出のアイデア

地域活性化に繋がる交流施設の整備、イベントの実施という提案でした。

(3) 駐輪場の整備・運営について

建築費高騰の影響から、自転車駐車場敷地を除外した方が事業性が向上するため、より低層部にまちづくりに資するテナントを誘致しやすくなるとの意見がありました。

(4) 地域貢献の取り組み

避難場所の確保が最も多く、防災備蓄倉庫の設置やかまどベンチ、非常用便槽の設置といった意見がありました。

(5) 事業者参画意向

10者（建設業、総合商社、鉄道業・不動産業、設計業、不動産業、不動産開発業、建設・不動産業）

4 アンケート調査の結果

事業者へのサウンディング型市場調査の結果をもとに、令和6年1月15日から令和6年2月16日までアンケート調査（P.9を参照）を実施し、導入する機能についてご意見を伺いました。

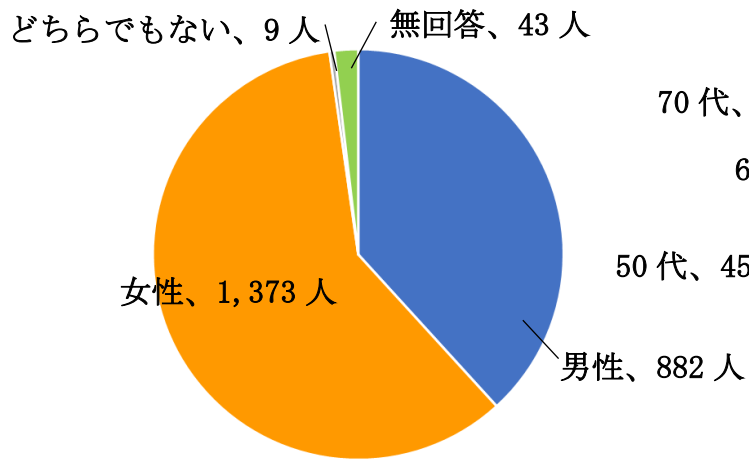
1 調査概要

区民等に対してSNSや広報による周知、町会・自治会への回覧依頼、区施設や地域の施設での回答用紙の配布・設置により行いました。回収については回収箱設置及びWEB回答の2種類の方法により行いました。

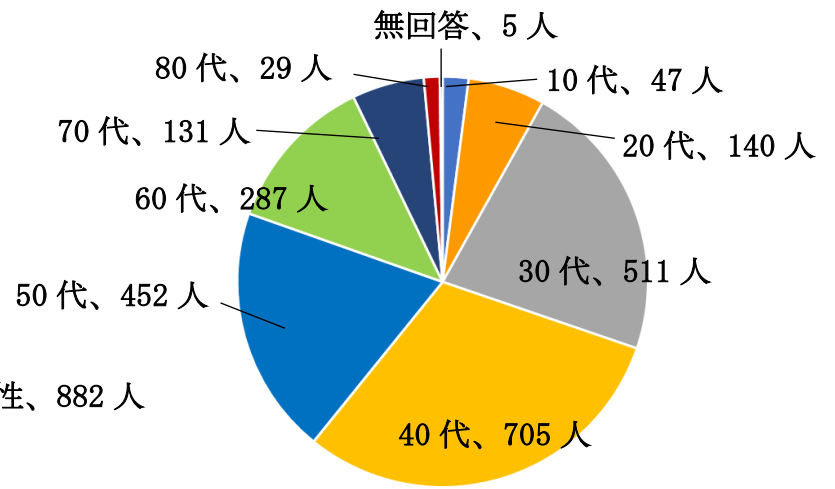
項 目	内 容
実施期間	令和6年1月15日～2月16日
調査内容	① 賑わいの創出について ② 都市機能（利便性）の強化について ③ 防災機能の強化について
配布場所	① まちづくり課 ② 千住区民事務所 ③ 千住河原町住区センター ④ 千住スポーツ公園内管理事務所 ⑤ ポンテポルタ千住 ⑥ 千住大橋駅 ⑦ 足立市場 ⑧ 千住大橋さくら公園 ⑨ 関係町会・自治会へ回覧依頼 ※ 広報および足立区公式 SNS に掲載
回答方法	紙、区ホームページ
回答数	2,307 票（用紙 590 票、WEB 1,717 票）

2 回答者の属性

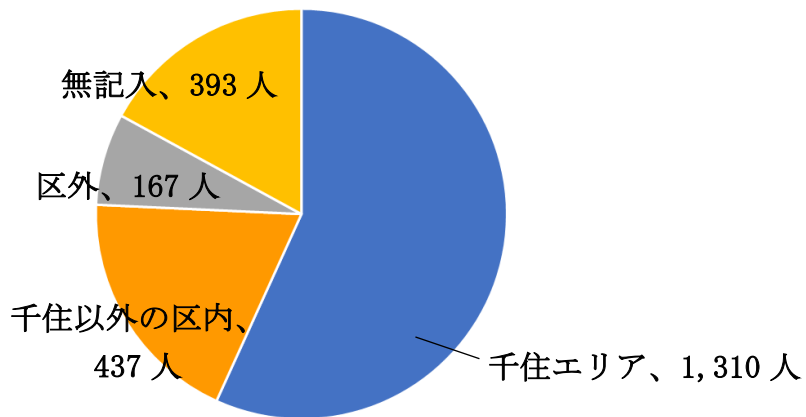
自認の性別



年代

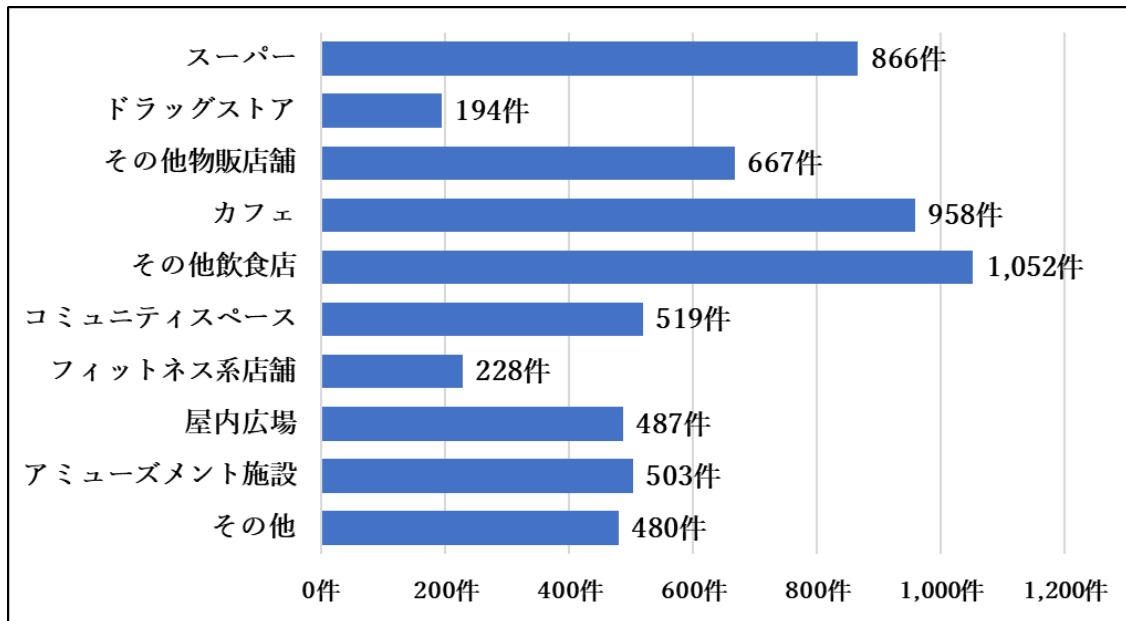


住まい



3 調査結果

(1) 賑わいの創出について



ア 「その他」の主な意見

(ア) 図書館

(イ) 屋内広場

(ウ) スパ、銭湯

(エ) 公共施設

区役所の出張所や区営のスポーツ施設を求める意見がありました。

(オ) ホームセンター

(カ) ペット関係

ドッグランやペット同伴可能な施設を求める意見がありました。

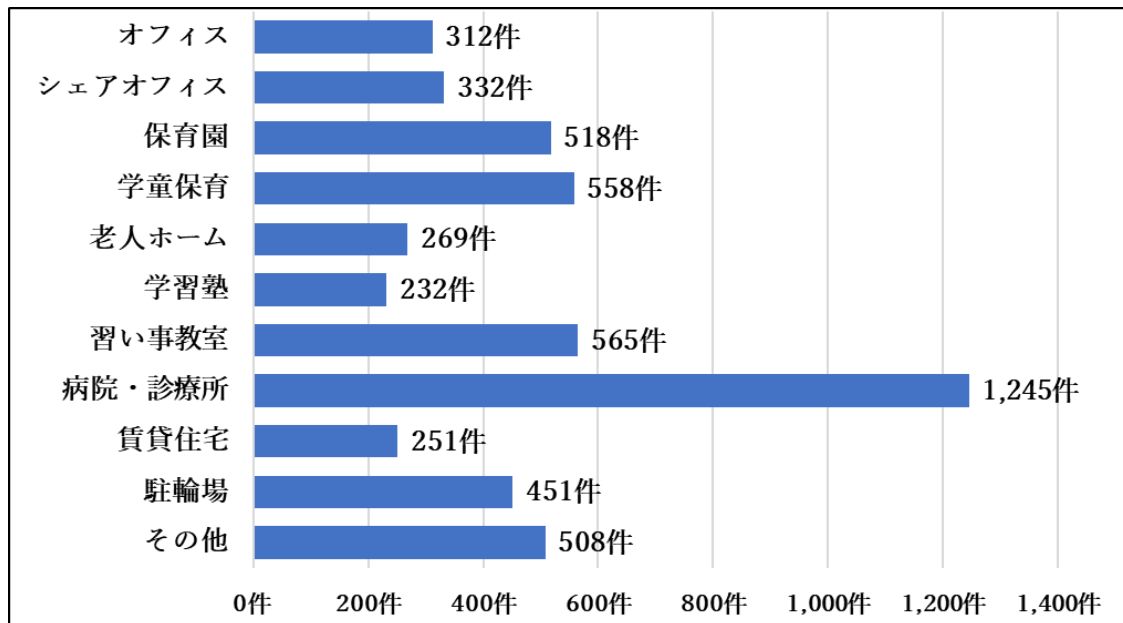
(キ) 映画館

イ 考察

(ア) カフェをはじめとした飲食店やスーパー等の物販店舗を望む回答がありました。

(イ) 上記ア(ア)、(イ)を求める自由意見として、「子どもからお年寄りまで集えるようなスペース」「天気によらずに子どもが学んだり遊んだりできるスペース」が欲しいという意見がありました。

(2) 都市機能（利便性）の強化について



ア 「その他」の主な意見

(ア) 図書館

子どもから大人まで使える学習スペースが欲しいとの声がありました。

(イ) 交通機関

バスターミナルの整備、北千住駅や多方面に向かうバスの増便、駐車場・駐輪場の増設を求める声がありました。

(ウ) 公共施設

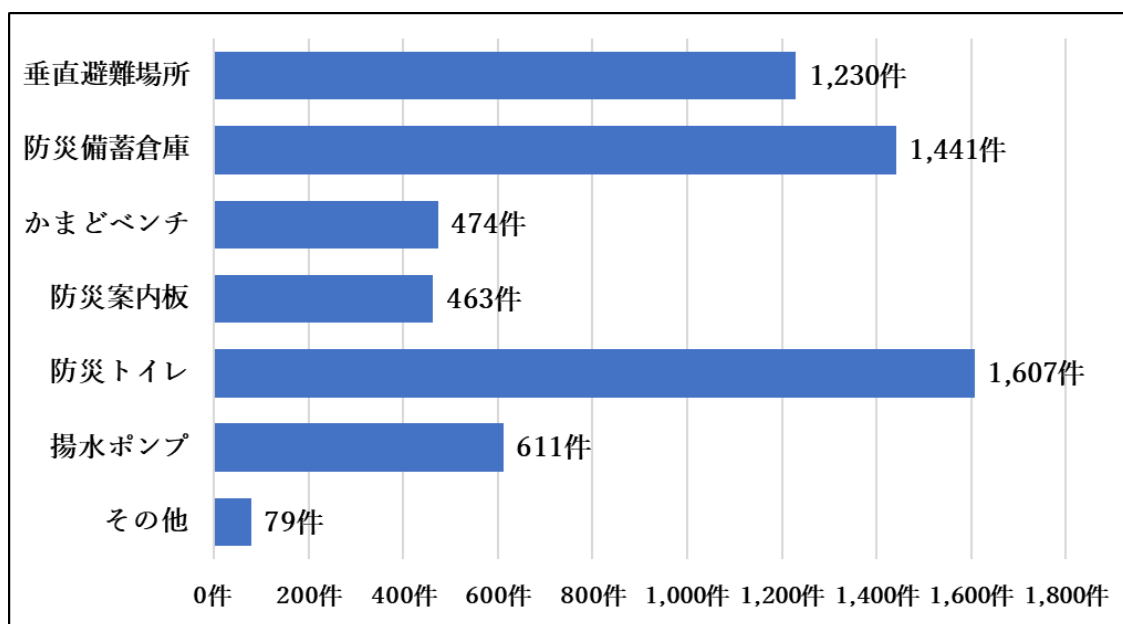
(エ) 金融機関

(オ) ホテル

イ 考察

保育園より学童保育を求める声が多く、小学生以上の子どもの居場所は需要が高い結果となりました。

(3) 防災機能の強化について



ア 考察

防災トイレや防災備蓄倉庫、垂直避難場所を求める声が多く、防災意識が高いエリアであることがわかりました。

5 千住大橋駅前用地の活用方針

当該地を民間により賑わい創出や利便性向上に資する活用をするために実施した、サウディング型市場調査とアンケート調査の結果をもとに、以下の活用方針を作成しました。

なお、時代に合わせて地域の要望に応えられるようにするため、定期借地権を活用した貸付により事業者の募集を行うこととします。

1 時代の変化に対応できる一般定期借地権による貸付

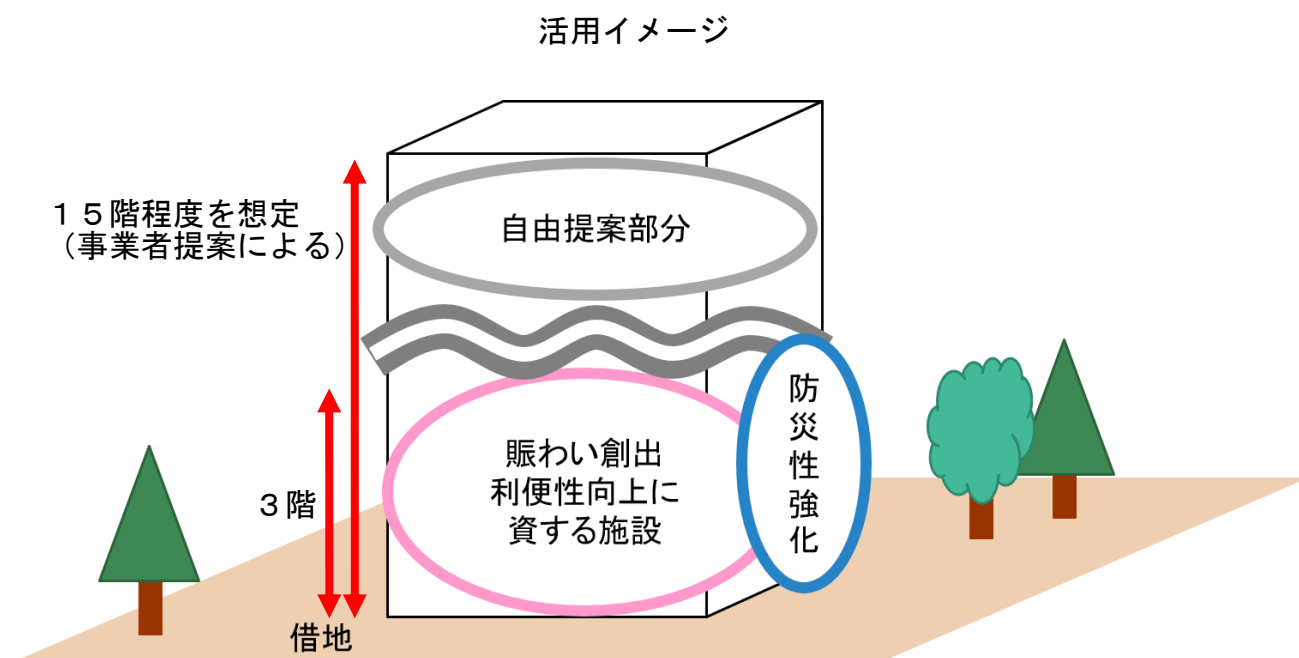
時代に合わせて地域の要望に応えられるように、当該地は区が所有し続けることを前提とし、一般定期借地権（50年以上）を活用した貸付により事業者の募集を行うこととします。

2 低層部の用途指定により、賑わい創出、利便性向上に資する施設誘導

低層部（3階）までの主用途を非住宅用途と限定することで、ポンテポルタ千住と足立市場等の地域資源との相乗効果による、千住大橋駅前にふさわしい賑わい創出と利便性向上に資する施設を誘導します。

3 防災性の強化

垂直避難場所等の整備を求め、災害や水害時に備え、まちの防災性強化を目指します。





足立区

千住大橋駅前用地の活用に関して あなたのご意見をお聞かせください！

足立区では、民間活力を活用し、千住大橋駅前用地の**都市機能・防災機能**を高めつつ、**駅前**に**ふさわしい賑わい**を創出したいと考えています。民間事業者へのヒアリング調査をもとに、活用イメージを作成しました。今後、みなさまの声をお伺いしながら、2028年の整備を目指して、具体的な活用方針を定めていく予定です。

対象地



ヒアリング調査に基づく活用イメージ

Point 1

低層部の賑わい創出

- ・物販店や飲食店の整備
- ・交流の場となる空間の整備

Point 2

都市機能（利便性）の強化

- ・生活支援機能（医療、子育て等）
- ・学習機能（塾、シェアオフィス等）

Point 3

防災機能の強化

- ・垂直避難場所、備蓄倉庫等の確保

※ 図はイメージです。



締め切り

回答方法

①か②どちらかの方法でご回答ください。

① アンケート用紙で回答

回収箱設置場所

- まちづくり課（区役所南館4階）
（土曜日・日曜日・祝日を除く8:30～17:15）
- 千住河原町住区センター（児童館、悠々館）
（日曜日・祝日・館内整理日は休館）
児童館（10:00～18:00）※土曜日は9:00開館
悠々館（9:00～17:00）
- 千住区民事務所（土曜日・日曜日・祝日を除く8:30～19:00）
※但し、月末日の営業日は17:00まで
- 千住スポーツ公園内管理事務所（第三月曜日を除く9:00～21:00）
- ポンテポルタ千住（10:00～21:00）

② Webで回答



千住大橋駅前用地 アンケート 検索

令和6年

2月16日（金）

までに回答をお願いします。

アンケート回答お願いします

表面の活用イメージ Point 1「賑わいの創出」について伺います。

問1 駅前にふさわしい賑わいを創出するために必要だと思う施設をお聞かせください（〇は3つまで）。

- | | | | |
|--------------|--------------|-------------|--------|
| 1 スーパー | 2 ドラッグストア | 3 その他物販店舗 | 4 カフェ |
| 5 その他飲食店 | 6 コミュニティスペース | 7 フィットネス系店舗 | 8 屋内広場 |
| 9 アミューズメント施設 | 10 その他（ ） | | |

問2 問1で選んだ理由、具体的な施設のイメージがあればお聞かせください（自由回答）。

表面の活用イメージ Point 2「都市機能（利便性）の強化」について伺います。

問3 千住大橋周辺地区を、さらに便利にするために必要だと思う施設をお聞かせください（〇は3つまで）。

- | | | | |
|---------|-----------|-----------|----------|
| 1 オフィス | 2 シェアオフィス | 3 保育園 | 4 学童保育 |
| 5 老人ホーム | 6 学習塾 | 7 習い事教室 | 8 病院・診療所 |
| 9 賃貸住宅 | 10 駐輪場 | 11 その他（ ） | |

問4 問3で選んだ理由、具体的な施設のイメージがあればお聞かせください（自由回答）。

表面の活用イメージ Point 3「防災機能の強化」について伺います。

問5 駅前に必要と思う防災施設についてお聞かせください（〇は3つまで）。

- | | | | |
|----------|----------|----------|---------|
| 1 垂直避難場所 | 2 防災備蓄倉庫 | 3 かまどベンチ | 4 防災案内板 |
| 5 防災トイレ | 6 揚水ポンプ | 7 その他（ ） | |

問6 その他、千住大橋駅前用地の活用に関してご意見があればお聞かせください（自由回答）。

最後にあなたについて教えてください。

あなたの性別 (〇は1つ)	1 男性	2 女性	3 どちらでもない	4 無回答
あなたの年齢 (〇は1つ)	1 10歳代	2 20歳代	3 30歳代	4 40歳代
	5 50歳代	6 60歳代	7 70歳代	8 80歳代以上
家族構成 (〇は対象全て)	() 人家族			
	1 配偶者	2 父・母	3 祖父・祖母	
	4 子ども:	人 (未就学児 ・ 小中学生 ・ 高校生以上)		
	5 兄弟・姉妹	6 孫	7 その他 ()	
現在の お住まい	〒 () - () 足立区 _____ 町 _____ 丁目 ・ 区外 _____ 区 (例: 千住橋戸町) (例: 荒川区南千住)			

アンケートは以上となります。ご協力いただきありがとうございました。

お問合せ先

足立区役所 都市建設部 まちづくり課（南館4階） 千住地区係 都野・長谷川
 TEL : 03-3880-5424 FAX : 03-3880-5605
 E-mail : senju-machi@city.adachi.tokyo.jp



千住大橋駅前用地

活用方針

令和6年●月

発行：足立区

編集：足立区 都市建設部 まちづくり課 千住地区係
東京都足立区中央本町一丁目17番1号

電話：03-3880-5424（直通）

FAX：03-3880-5605

知ると分かる。すると変わる。



SDGs MODEL ADACHI

