

千住大橋駅前用地 活用方針（案）説明会

第一回：令和6年7月26日（金）午後 7時から

第二回：令和6年7月27日（土）午前10時から

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「千住大橋駅前用地活用方針（案）」についてご説明します。

本日の説明内容

- 1 千住大橋駅周辺地区について
- 2 千住大橋駅前用地について
- 3 サウンディング型市場調査結果について
- 4 アンケート調査結果について
- 5 活用方針（案）
- 6 今後のスケジュール

本日の説明内容ですが、記載の1から6の順番にご説明いたします。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------



千住大橋駅周辺地区の内、青枠で示した京成電鉄本線の南側エリアは、千住大橋駅開発拠点地区と位置づけ、これまで住宅開発を行ってきました。

現在はE街区で高層マンションの建設工事が進んでおり、今後、F街区、G街区においても住宅開発が進められる予定です。

今回、説明会の対象となる千住大橋駅前用地は開発拠点地区に隣接した土地になります。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------



所在地	千住橋戸町107番2、108番
敷地面積	1,790.73㎡
地区計画	千住大橋駅周辺地区地区計画 駅前地区A ・ 高さの最高限度60m ・ 建築物の用途制限 等
用途地域	近隣商業地域
防火地域	防火地域
法定容積率	400%
法定建蔽率	80%
前面道路	西側18m区道 南側18m区道 北側交通広場

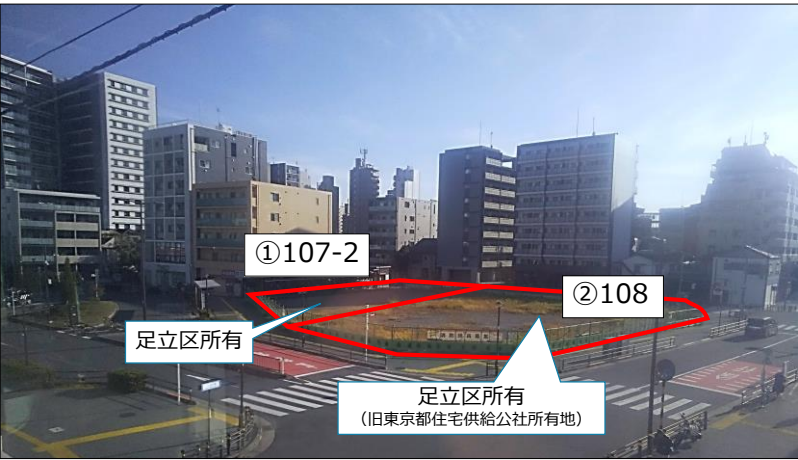
続いて、「千住大橋駅前用地」についてご説明いたします。

千住大橋駅前用地は、図の青色部分であり、千住大橋駅の南側、ポンテポルタ千住の東側に位置しており、

- ・ 敷地面積 1,790.73㎡
- ・ 用途地域 近隣商業地域
- ・ 容積率 400%
- ・ 建蔽率 80%
- ・ 建築物の高さの最高限度 60m（地区計画）
- ・ 用途制限あり（1階の主たる用途は物販店や飲食店、保育所等とすること）（地区計画）

交通広場と18mの区道に囲われた土地となっております。

1	千住大橋駅 周辺地区	2	千住大橋 駅前用地	3	サウンディング型 市場調査結果	4	アンケート 調査結果	5	活用方針（案）	6	今後の スケジュール
---	---------------	---	--------------	---	--------------------	---	---------------	---	---------	---	---------------



① 107番2	589.54㎡	宅地（災害用資材置き場）
② 108番	1,201.19㎡	宅地（災害用資材置き場）

現状は写真のように建築物等はなく、災害時には区の資材置き場として活用する土地となっております。

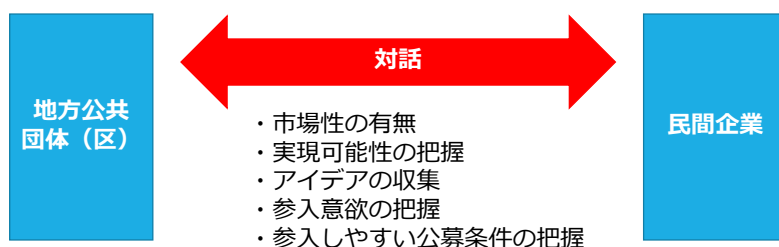
また図の②108番の土地は、7月に東京都住宅供給公社から区が取得いたしました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

サウンディング型市場調査とは

民間事業者と意見交換をし、事業に対して意見や提案を伺う調査のことです。

千住大橋駅前用地の市場性の有無や、民間事業者の参画意向の把握、アイデアの収集のために行いました。



続いて、令和5年10月に区が実施したサウンディング型市場調査についてご説明いたします。

サウンディング型市場調査とは、民間事業者と意見交換をし、事業に対して土地活用に関する意見や提案を受けることを言います。

千住大橋駅前用地の市場性や、民間事業者の参画意向の把握、アイデアの収集を目的に実施しました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査概要

項目	内容			
実施期間	1回目：令和5年10月30日（月）～11月14日（火） 2回目：令和6年 5月14日（火）～ 5月30日（木）			
調査目的	市場性の有無、駅前にふさわしいまちづくりのためのアイデア収集			
調査内容	（1）想定される活用事業の建物用途 （2）賑わい創出のアイデア （3）駐輪場の整備・運営 （4）地域貢献			
参加者	1回目 (10者)	・ 建設業 ・ 不動産開発業 ・ 設計業	・ 不動産業 ・ 鉄道業、不動産業	・ 総合商社 ・ 建設、不動産業
	2回目 (10者)	・ ホテル業 ・ 不動産開発業 ・ 総合商社	・ 不動産業 ・ 建設業	・ 鉄道業、不動産業 ・ 建設、不動産業

調査は、1回目が令和5年10月30日から11月14日、2回目が令和6年5月14日から5月30日にかけて実施しました。

- 1回目は調査内容として、
- （1）想定される活用事業の建物用途
 - （2）賑わい創出のアイデア
 - （3）駐輪場の整備・運営
 - （4）地域貢献

の4点を中心に事業者10者に対し、当該土地を売却した場合、貸付にした場合の各々の活用可能性について意見交換を行いました。

また2回目は、東京都住宅供給公社所有地の取得の可能性が高まったことから、1回目のヒアリングで貸付も検討可能と回答した事業者9者に加え、新たに参画意向を示した1者を含めた計10者に再度、ヒアリングするために実施しました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査結果

(1) 想定される活用事業の建物用途			
	1 階	2 階～3 階	それ以外の階
A	物販店（スーパーマーケット）	飲食店（カフェ） or 子育て支援施設 or 交流施設（コワーキングスペース）	住宅
B	飲食店（カフェ）	子育て支援施設 or 教育関連（学習塾） or 交流施設（コミュニティスペース）	住宅
C	医療	医療	住宅
D	飲食店（カフェ）	子育て支援施設	ホテル

調査結果についてご説明します。

まず「(1) 想定される活用事業における建物用途」については、

大きく記載のAからDの4つのパターンに分類することができました。

内容は、1階を物販店（スーパーマーケット）や飲食店（カフェ）とし、2階から3階を子育て支援施設や交流施設、それ以外の階を住宅やホテルといった提案でした。

ヒアリング時は、アイデア段階であるため、今後、アンケート結果を踏まえ、様々な組み合わせの提案が事業者募集時に行われると考えられます。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査結果

（２）賑わい創出のアイデア	
①	地域の活性化に繋がる交流施設の整備
②	空地や広場の整備
③	敷地内でのイベント実施

次に「（２）賑わい創出のアイデア」として、

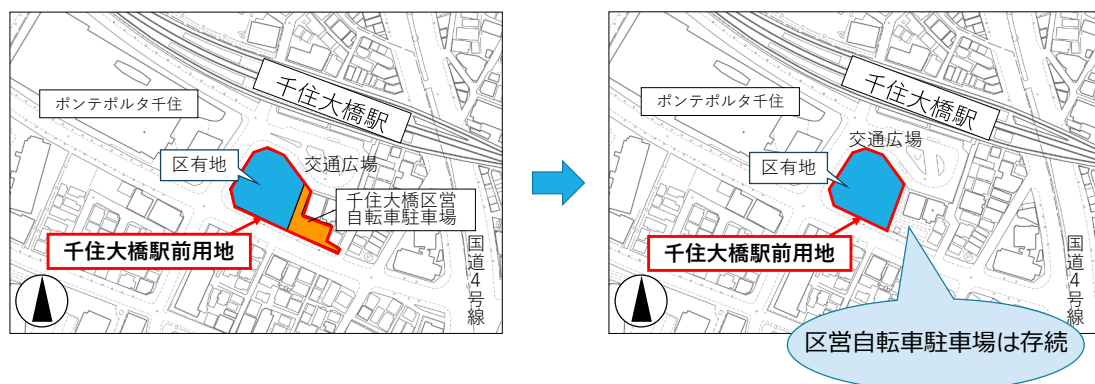
- ① 地域の活性化に繋がる交流施設として、地域活動が行える場やカフェなどのテナントを活用した交流スペースの整備
- ② 空地や広場として、地域住民が憩いの場として利用できる敷地内の広場、災害時に一時避難場所としても利用できる広場の整備
- ③ 整備した空地や広場では、地域のお祭りや近隣商業施設と連携したイベント、防災イベントの実施

の提案がありました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査結果

（３）駐輪場の整備・運営



次に、「（３）駐輪場の整備・運営」についてですが、本用地に隣接する区営駐輪場を含めた一体的な活用も検討しましたが、ヒアリングにおいて、近年の建築費高騰の影響を受け、駐輪場を整備した場合、建築費が上昇し、事業性が低下するため、駐輪場敷地を除いた方が区が求める活用に資する計画が作りやすいとの意見が多くありました。

また、

- ・ 身体障害者手帳、愛の手帳、精神障害者保健福祉手帳をお持ちの方の定期利用料金が半額
- ・ 高齢者（70歳以上）と障がい者の方の一時利用料金が免除
- ・ 不用になった自転車の無料引き取り

といった、区営駐輪場と同等のサービス提供が困難との意見もあったことから本用地の活用にあたっては区の直営のまま存続させる方が区民の皆様にとってメリットが大きいと判断し、除外することとしました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査結果

（４）地域貢献

- ① 垂直避難場所、防災備蓄倉庫の設置
- ② かまどベンチやマンホールトイレの設置
- ③ 道路や河川のライブカメラ設置

次に「（４）地域貢献」については、垂直避難場所や防災備蓄倉庫、かまどベンチ、マンホールトイレの設置などの提案がありました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

▶ アンケート調査概要

項目	内容	
1 実施期間	令和6年1月15日（月）～2月16日（金）	
2 調査対象	千住大橋駅周辺に、居住および来訪された方を対象とし、「4 配布場所」記載のとおり、アンケート実施した。（総配布数：約2350部）	
3 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	
4 調査方法 ・場所	用紙および 回収箱設置 （約500部）	（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）ポテポルタ千住
	街頭 アンケート （約350部）	（6）千住大橋駅 （7）足立市場 （8）千住大橋さくら公園
	その他 （約1500部）	（9）関係町会・自治会の回覧および周辺マンションにポスティング （10）広報および足立区公式SNSで周知

続いて、4. 「アンケート調査結果」についてご説明いたします。

まず、調査概要ですが、サウンディング型市場調査を受け、地域のみなさまの声を伺うために、令和6年1月15日から2月16日まで記載のとおりアンケート調査を実施しました。

調査は、千住大橋駅周辺にお住まいの方や来訪された方を対象とし、調査方法及び調査場所は記載のとおりで、アンケート用紙及び回収箱の設置や街頭アンケートを実施するとともに、足立区公式SNSなどで周知を行い、紙回答とWEB回答のいずれでも回答できるようにしました。

主な調査内容としては、（1）賑わいの創出、（2）都市機能（利便性）の強化、（3）防災機能の強化について伺いました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

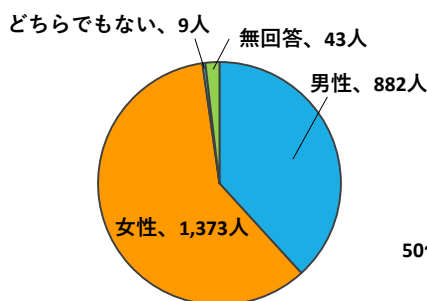
➤ 回答方法・回答数

- ① 紙回答 590票
- ② WEB回答 1,717票

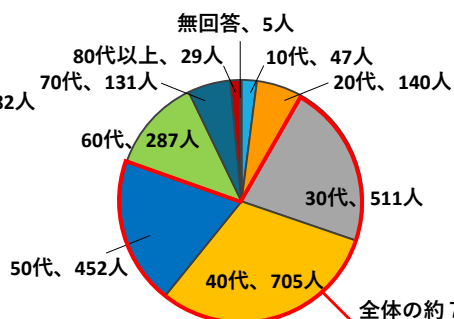
全回答数 2,307票

➤ 回答者の属性

＜自認の性別＞

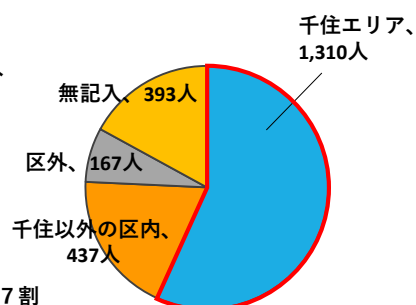


＜年代＞



全体の約7割

＜住まい＞



全体の約6割

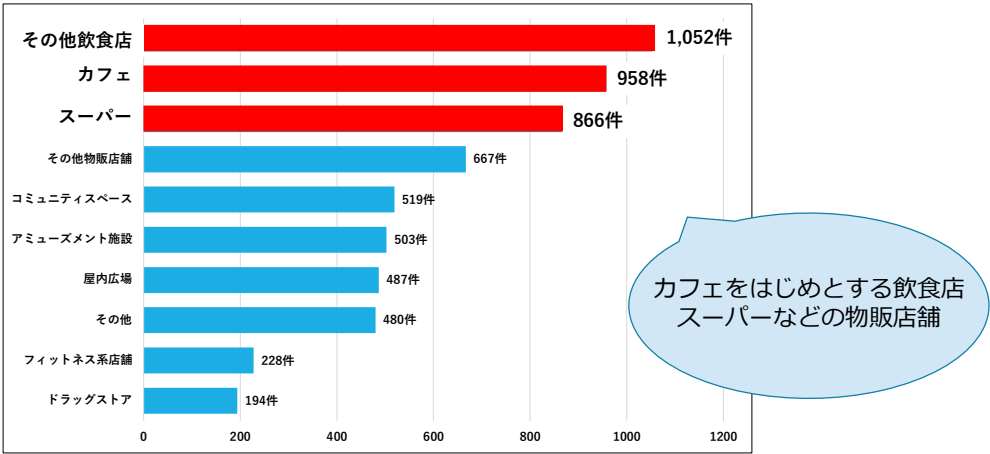
回答数ですが、アンケート用紙590票、ウェブから1717票の合計2307票の回答をいただきました。ご協力ありがとうございました。

アンケートに回答いただいた方は、年代は30代から50代の方が約7割、千住エリアにお住まいの方からの回答が約6割を占める結果となりました。

調査結果

（１）賑わい創出について

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（３つまで選択可）



それでは調査結果ですが、賑わい創出の項目では、「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多くありました。

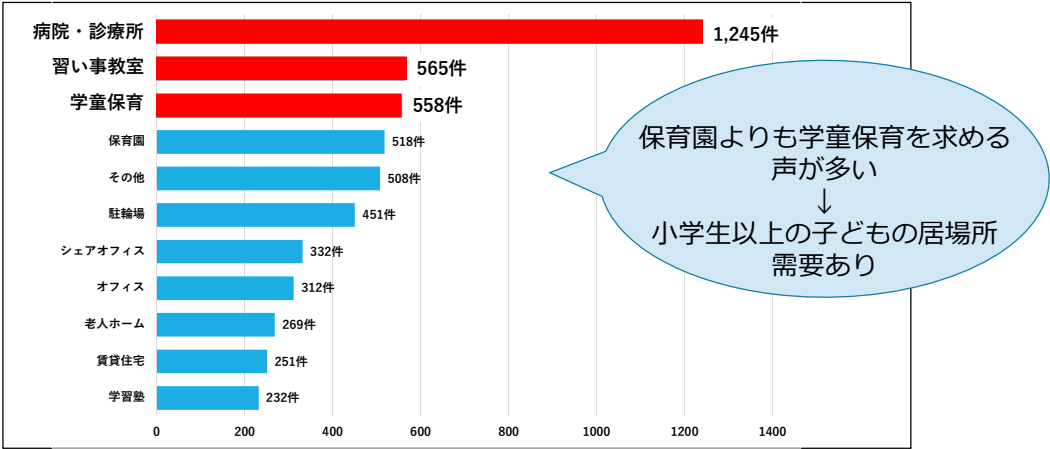
またその他の主な意見として、「図書館」や「屋内スペース」といった、子どもからお年寄りまで集えるようなスペース、天気によらずに子どもが学んだり遊んだりできるスペースが欲しいという意見がありました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査結果

（２）都市機能（利便性）について

千住大橋駅前地区をさらに便利にするために必要だと思う施設（３つまで選択可）



都市機能（利便性）については、「病院・診療所」「学童保育」「保育園」が多く求められていることがわかりました。

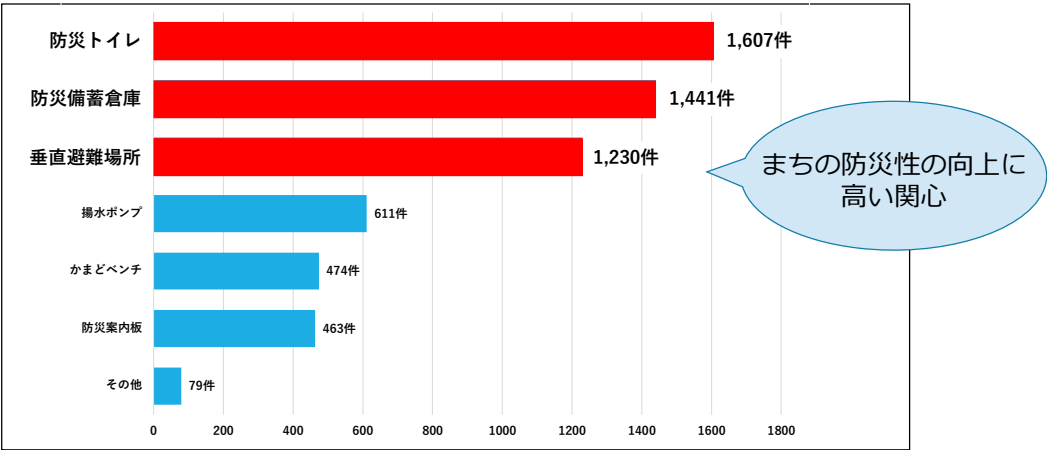
また、平成２４年から平成２７年に竣工した大規模マンションにお住まいのご家庭のお子様の成長に伴い、「保育園」よりも「学童保育」を求める声が多くなったと考えられ、小学生以上の子どもの居場所は需要が高いことがわかりました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査結果

（３）防災機能について

駅前が必要と思う防災施設（３つまで選択可）



防災機能については「垂直避難場所」「防災備蓄倉庫」「防災トイレ」が多数を占めました。

河川に囲まれたエリアであることから防災意識が高いことがわかります。

また、能登半島地震の影響もあり、防災トイレの要望が高まったと考えられます。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査結果

（４）その他意見

- ① 商業・飲食施設について
- ② 交通について
- ③ 環境について
- ④ その他

自由回答で、「その他千住大橋駅前用地の活用に関する意見」をお聞きしました。
意見の多かったものとして記載の４つに分類しました。

- ① 商業・飲食施設について
- ② 交通について
- ③ 環境について
- ④ その他

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査結果

（４）その他意見

① 商業・飲食施設について

- ・ 飲食店や日用品、衣類を扱う店舗が足りない。
- ・ ポンテポルタと重複しない施設、店舗がほしい。
- ・ 足立市場や奥の細道（松尾芭蕉）の歴史を活用すれば魅力が高まる。

② 交通について

- ・ バスやシェアサイクルの整備を進めて欲しい。

まず、① 商業・飲食施設についてですが、

「飲食店や日用品、衣類を扱う店舗が足りない。」
「ポンテポルタと重複しない施設、店舗がほしい。」
「足立市場や奥の細道（松尾芭蕉）の歴史を活用すれば魅力が高まる。」

といった意見がありました。

② 交通については、

「バスやシェアサイクルの整備を進めて欲しい。」

といった意見がありました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査結果

（４）その他意見

③ 環境について

- ・ 緑地や広場をつくり、緑の多い景観にしてほしい。
- ・ 治安が悪くなるようなものは入れないでほしい（パチンコ、ゲームセンター、居酒屋等）。

③ 環境については、

「緑地や広場をつくり、緑の多い景観にしてほしい。」

「治安が悪くなるようなものは入れないでほしい（パチンコ、ゲームセンター、居酒屋等）。」

といった意見がありました。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

➤ 調査結果

（４）その他意見

④ その他

- ・ 足立区のイメージを払拭するようなもの、イメージアップにつながるものができると良い。
- ・ 子どもから高齢者まで交流、使用できる施設がほしい。
- ・ 広場、屋上広場などの交流できる場があると良い。

最後に④その他についてですが、

「足立区のイメージを払拭するようなもの、イメージアップにつながるものができると良い。」
「子どもから高齢者まで交流、使用できる施設がほしい。」
「広場、屋上広場などの交流できる場があると良い。」

といった意見がありました。

以上のアンケート結果を反映させるためにも、当該地は民間事業者のノウハウを活かした活用が望ましく、事業者の選定にあたっては、次に説明する公募型プロポーザル方式による募集が適していると考えています。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

「公募型プロポーザル方式」とは？

- （１）「**価格の競争**」ではなく「**企画の競争**」のため、まちづくりに資する、より優れた提案を受けることができます。
- （２）「**区が評価条件を事前明示**」することで、区で望む活用方針がより計画に反映されます。
- （３）「**選定委員会にて評価**」されるので、より透明性、公平性が担保されます。

公募型プロポーザル方式についてご説明いたします。

公募型プロポーザル方式の特徴は次の３点です。

- （１）「価格の競争」ではなく、「企画の競争」のため、まちづくりに資する、より優れた提案を受けることができます。
- （２）選定の際の評価基準に地域や区の意向を反映させることで、千住大橋駅前にふさわしい賑わいの創出に寄与できる民間事業者を選定できることが大きなメリットと考えています。
- （３）提案内容の審査は、学識経験者、区職員等により構成される選定委員会が行います。選定委員会による評価がされるので、より透明性、公平性が担保されます。

以上より、千住大橋駅前用地の活用事業者を選定するにあたり、公募型プロポーザル方式を採用いたします。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

活用方針（案）について

（１）貸付での活用とする

時代に合わせて地域の要望に応えられるように、区が所有を続け、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います。

（２）賑わい創出、利便性向上に資する施設誘致

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するため、低層部（３階）までの主用途を非住宅用途と限定します。

（３）防災性の強化

災害や水害時に備え、まちの防災性強化のため、垂直避難場所等の地域の安全拠点として防災機能の整備を誘導します。

続いて、活用方針（案）についてご説明いたします。

サウンディング型市場調査やアンケート調査の結果を踏まえ、区として駅前用地の活用方針案をまとめました。

活用方針案は以下の３点です。

（１）貸付での活用とする

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）賑わい創出、利便性向上に資する施設誘致

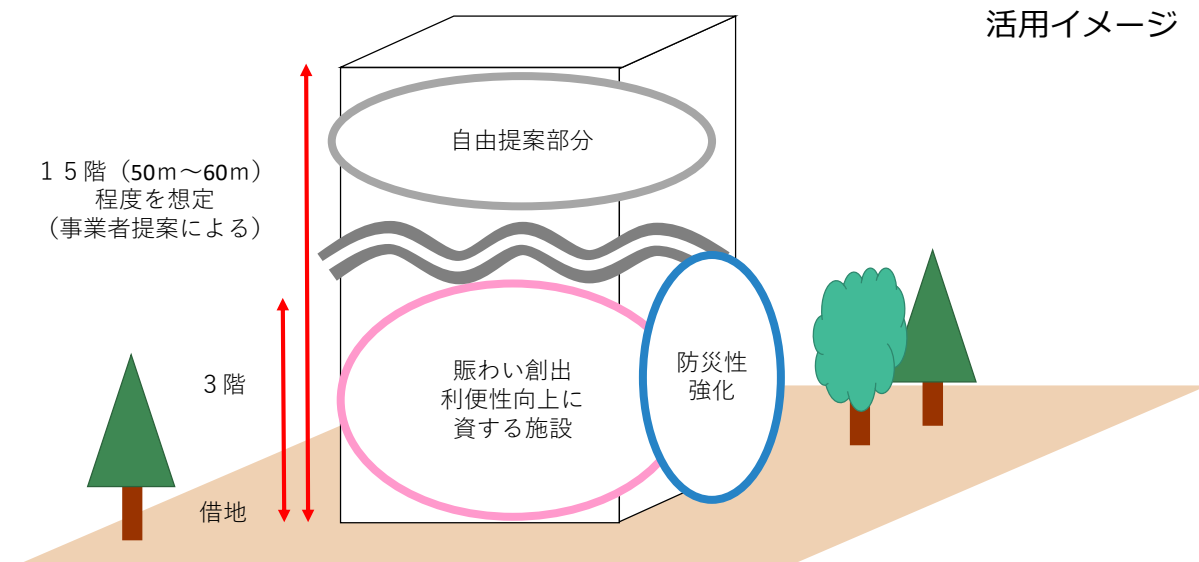
低層部（３階）までの主用途を非住宅用途と限定することで、ポンテポルタ千住と足立市場等の地域資源との相乗効果による、千住大橋駅前にふさわしい賑わい創出と利便性向上に資する施設を誘導します。

（３）防災性の強化

垂直避難場所等の地域の安全拠点として防災機能の整備を求め、災害や水害時に備え、まちの防災性強化を求めます。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

活用イメージ



活用イメージは記載のように考えており、低層部（3 階）は主な用途を非住宅とし、賑わい創出や利便性を向上させる施設を誘導します。

また、千住大橋駅周辺は河川氾濫時に約 5 m の浸水が予想されるため、近隣の戸建て住宅等にお住まいの方が避難や利用できるよう、浸水深以上の階（概ね 3 階以上）に垂直避難場所等の防災機能を求めます。

なお、避難場所の規模は事業者提案となりますが、受入規模が大きいほど事業者募集の際、高評価となる評価条件を検討したいと考えております。

上層階については事業を成立させるため、民間事業者による自由提案とし、地区計画にて最高高さ 60 m の制限がありますので、全体でおおよそ 15 階程度の規模になると想定しております。

また公募時には、アンケートによりお声をいただいている敷地内の空地確保や憩いの場所となるような施設提案が高評価となるような評価条件を検討したいと考えております。

1 千住大橋駅 周辺地区	2 千住大橋 駅前用地	3 サウンディング型 市場調査結果	4 アンケート 調査結果	5 活用方針（案）	6 今後の スケジュール
-----------------	----------------	----------------------	-----------------	-----------	-----------------

今後のスケジュールについて

年月	内容
令和 6 年 8 月ごろ	活用方針の決定
令和 6 年 1 0 月ごろ	事業者公募（プロポーザル）
令和 7 年 3 月ごろ	事業者選定
令和 8 年度～ 9 年度	工事着手（予定）
令和 1 0 年度～ 1 1 年度	開業（予定）

最後に今後のスケジュールですが、8 月頃に活用方針を決定し、1 0 月頃よりプロポーザルにより事業者募集を行ってまいります。
決定した活用方針は区ホームページにて公開を予定しております。

令和 7 年 3 月頃に選定委員にて民間事業者の企画提案等を点数化し、点数が最も高い事業者を優先交渉権者として選定し、その後設計や工事を経て、令和 1 0 年度～令和 1 1 年度頃には開業できるように進めていきたいと考えております。

ご静聴ありがとうございました。

<お問合せ先>

担 当 足立区 都市建設部 まちづくり課 千住地区係
所在地 東京都足立区中央本町一丁目17番1号 南館4階
電 話 03-3880-5424 (直通)
FAX 03-3880-5605
メール senju-machi@city.adachi.tokyo.jp



千住大橋駅前用地活用方針案の説明は以上となります。

最後に、本日の説明会に関するお問合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。