

「協働・協創により実現を目指す
下町情緒と新しい街並みが調和する、
安全で安心して暮らせるまち」へ
千住旭町地区地区まちづくり計画(変更案)
説明会



令和6年12月6日(金)、7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「千住旭町地区地区まちづくり計画（変更案）」についてご説明します。

本日の説明内容

1 計画変更の背景

2 計画の概要

3 土地利用方針

4 各地区の目指すべき主要内容

5 今後の予定

まずは、本日の説明内容をご紹介します。

はじめに、地区まちづくり計画の「計画変更の背景」と「計画の概要」をご説明します。

その後に、「土地利用方針」の変更点と、今回新たに位置づけた「にぎわい拠点地区」と「千寿常東小学校地区」における「各地区の目指すべき主な内容」についてご説明します。

最後に「今後の予定」についてご説明いたします。

本日の説明内容

地区まちづくり計画とは…

より良いまちづくりを進めていくために、地区の将来像や基本目標、まちづくりの主な方向を示した計画です。

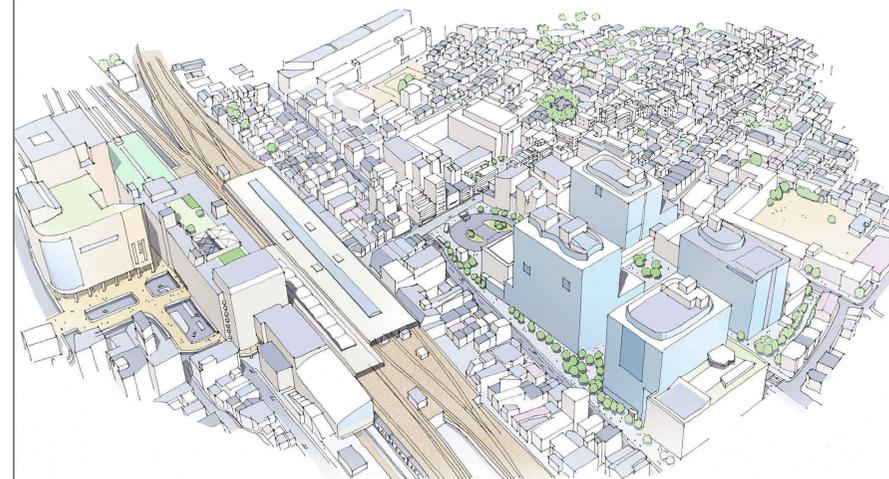
本説明会では、千住旭町地区のまちづくりの方向性を示した「千住旭町地区地区まちづくり計画」の変更案をご説明します。



千住旭町地区 地区まちづくり計画(変更案)

将来像

協働・協創により実現をめざす
下町情緒と新しい街並みが調和する、
安全で安心して暮らせるまち



2024(令和6)年11月時点
足立区 都市建設部 まちづくり課

まず、本日まで説明する地区まちづくり計画について、簡単にご説明します。

足立区では、より良いまちづくりを進めていくために、地区の将来像や基本目標、まちづくりの主な方向性を示すために「地区まちづくり計画」を作成しています。

地区まちづくり計画は地区の具体的な整備内容を定めるものではないため、内容が抽象的な部分もありますが、ご理解ください。

具体的な整備内容については、この地区まちづくり計画の内容に沿って、別途、計画していきます。

なお、本日は、北千住駅東口で再開発を検討している北千住駅前地区市街地再開発準備組合にもご参加をいただいております。後ほど、再開発の事業概要について準備組合よりご説明いたします。

本日の説明内容

▶ 1 計画変更の背景

2 計画の概要

3 土地利用方針

4 各地区の目指すべき主な内容

5 今後の予定

はじめに「1 計画変更の背景」についてご説明します。

資料2:変更案P1参照

H19 「千住旭町地区地区まちづくり計画」策定

H24 東京電機大学開学

H28
～
H29 北千住駅東口駅前再開発準備組合設立

R1 台風19号発生

R2 「北千住駅東口周辺地区まちづくり構想」変更

現在 「千住旭町地区地区まちづくり計画(変更案)」作成



▲北千住駅東口



▲東京電機大学

千住旭町地区では、平成19年に「千住旭町地区地区まちづくり計画」を策定し、下町情緒と新しい街並みが調和する安全で安心して暮らせるまちの実現を目指してきました。

その後、平成24年に東京電機大学が開学し、まちに新たなにぎわいが生まれる一方で、東口駅前では歩行者量の増加やオープンスペースの不足に伴う交通錯綜が課題となっています。

また、再開発準備組合の設立といった地元発意のまちづくりの機運や台風19号による水害対策への意識の高まりを受け、令和2年には「北千住駅東口周辺地区まちづくり構想」を変更し、駅前エリアの土地利用転換を見据えた、更なる防災性の向上や新たなにぎわいの創出等の目標を設定しました。

そこで、まちづくり構想の実現に向けて、市街地再開発事業を活用して災害への備えや駅前交通環境の改善等の課題を解決するため、地区まちづくり計画を変更することとしました。

本日の説明内容

1 計画変更の背景

▶ 2 計画の概要

3 土地利用方針

4 各地区の目指すべき主要内容

5 今後の予定

続いて、「2 計画の概要」についてご説明します。

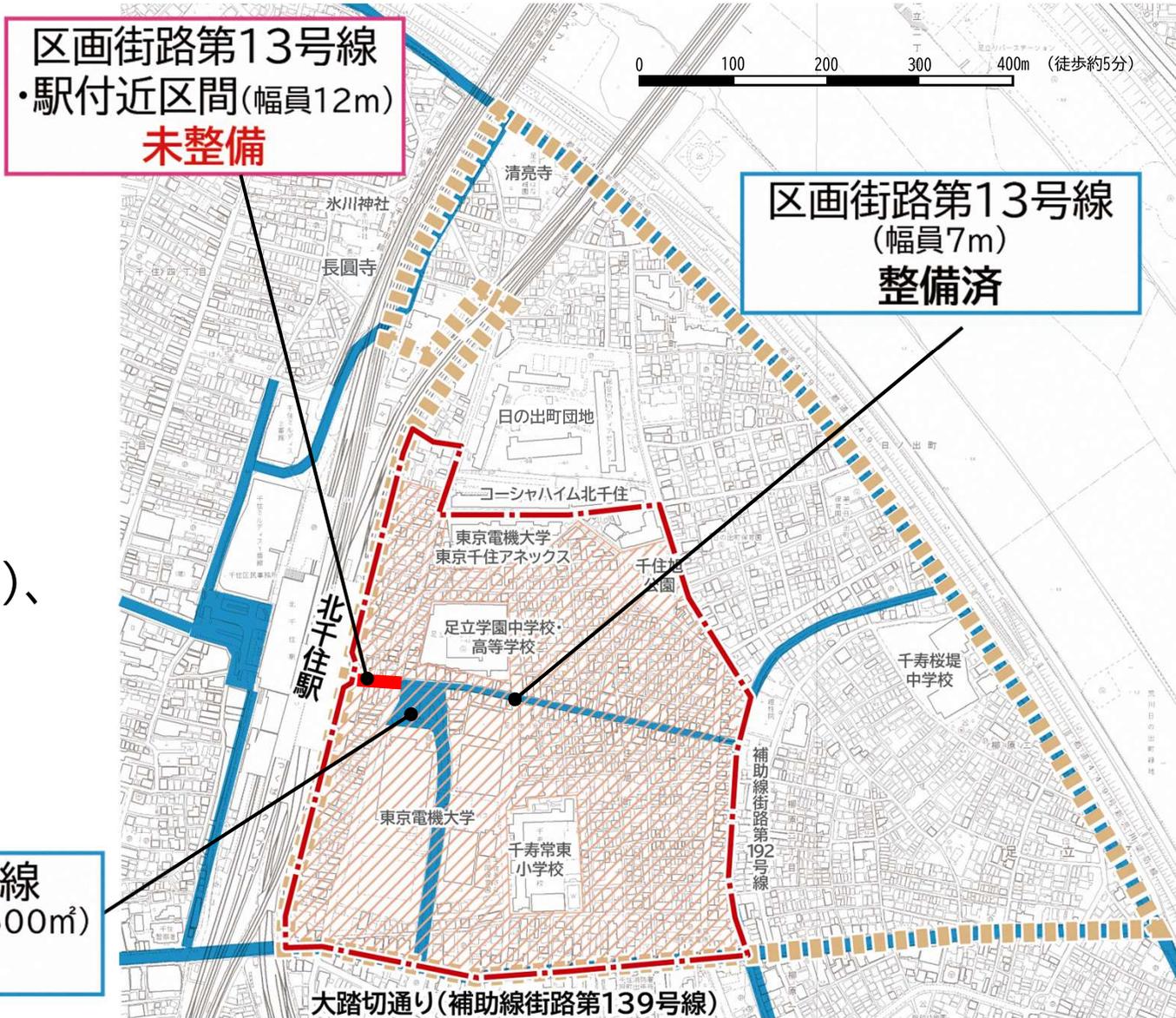
資料2:変更案P3参照

(1) 計画区域

ア 足立区の広域拠点である北千住駅の東側に位置

イ 全域が駅から徒歩5分圏内

ウ 西は北千住駅(東武伊勢崎線)、南は大踏切通り(補助線街路第139号線)に接する



- 本計画区域・千住旭町地区地区計画の区域(千住旭町地区)
- 北千住駅東口周辺地区まちづくり構想の区域(北千住駅東口周辺地区)
- 都市計画道路(未整備)
- 現行地区整備計画の区域
- 都市計画道路

まず、(1)「計画区域」についてご説明します。

計画区域は、千住旭町と日ノ出町の一部のエリアです。足立区の広域拠点である北千住駅の東側に位置し、全域が駅から徒歩5分圏内となっています。

西は北千住駅（東武伊勢崎線）、南は大踏切通り（補助線街路第139号線）に接しています。

区画街路第12号線と第13号線はおよそ整備済ですが、区画街路第13号線の北千住駅付近の区間については未整備の状況です。

(2) まちづくりの将来像と目標

将来像

地区の将来像

協働・協創により実現をめざす
下町情緒と新しい街並みが調和する、
安全で安心して暮らせるまち

目標

柱1

災害に強く、犯罪の少ない安全
安心なまち

柱2

活気とにぎわい
のあるまち

柱3

ユニバーサル
デザインに配慮
した住み続けら
れるまち

(2) まちづくりの将来像と目標についてご説明いたします。

千住旭町地区のまちづくりの将来像は、まちづくり構想に掲げている「協働・協創により実現をめざす下町情緒と新しい街並みが調和する、安全で安心して暮らせるまち」としてあります。

また、まちづくりの目標についてもまちづくり構想と同じく、

柱1 「災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち」

柱2 「活気とにぎわいのあるまち」

柱3 「ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまち」

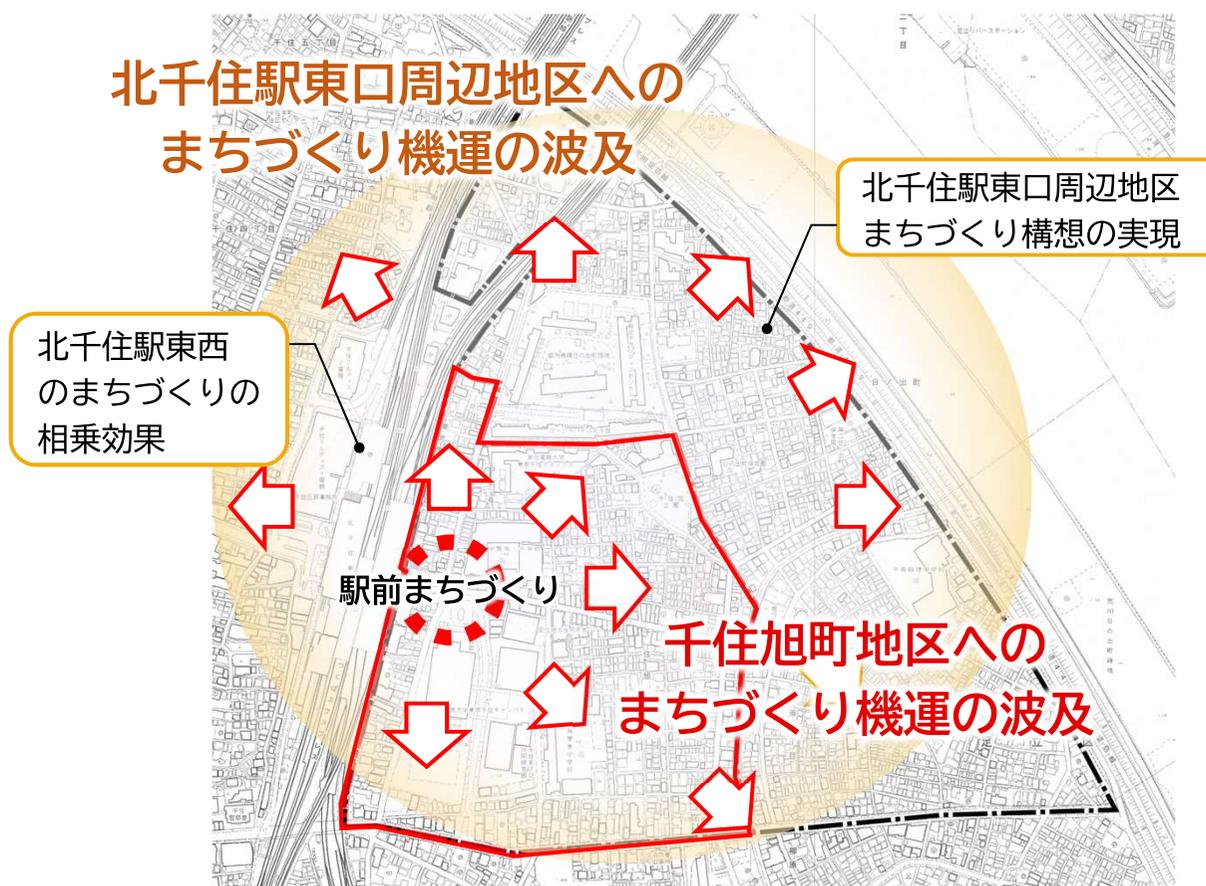
の3つを柱に据え、まちづくりを推進します。

(2) まちづくりの将来像と目標

資料2:変更案P4参照

地区の資源が集積する

“駅前” からまちづくりを推進



まちづくりの将来像と目標を実現するため、まずは、地区の資源が集積する「駅前」からまちづくりを推進し、千住旭町地区、更には北千住駅東口周辺地区へと、まちづくりの機運を波及させていきます。

資料2:変更案P5参照

(3) 駅前まちづくりのあり方

① 活力と魅力ある広域拠点の形成

駅東西の回遊性向上

広場空間の創出

まちの魅力の連携



続いて（３）駅前まちづくりのあり方についてご説明します。

まず、① 活力と魅力ある広域拠点の形成についてです。

新たな駅動線の整備により駅東西の接続性を高め、回遊性の向上を図ります。

また、駅前に人が集い、活気とにぎわいを生み出し、憩いの場となる広場空間の創出を誘導します。

これらの整備により、駅前を起点として、商店街や大学などの魅力ある地区資源を有する通りや街道を連携させることで、活気ある広域拠点の形成を目指します。

資料2:変更案P6参照

(3) 駅前まちづくりのあり方

② 駅前を起点に居心地が良く歩きたくなる(ウォーカブルな)まちの実現

駅前に起点となる
憩いの場を創出

地域資源へ
人の流れを繋ぐ



拠点



地域資源



公園・桜並木



歩行者動線



本計画区域・
千住旭町地区地区計画の区域
(千住旭町地区)



次に、「駅前を起点に居心地が良く歩きたくなる（ウォーカブルな）まちの実現」です。

東口駅前には現在、道路幅員が狭く、歩行者と自転車が錯綜しています。そのため、道路拡幅や空地を確保することにより、歩行環境を改善します。

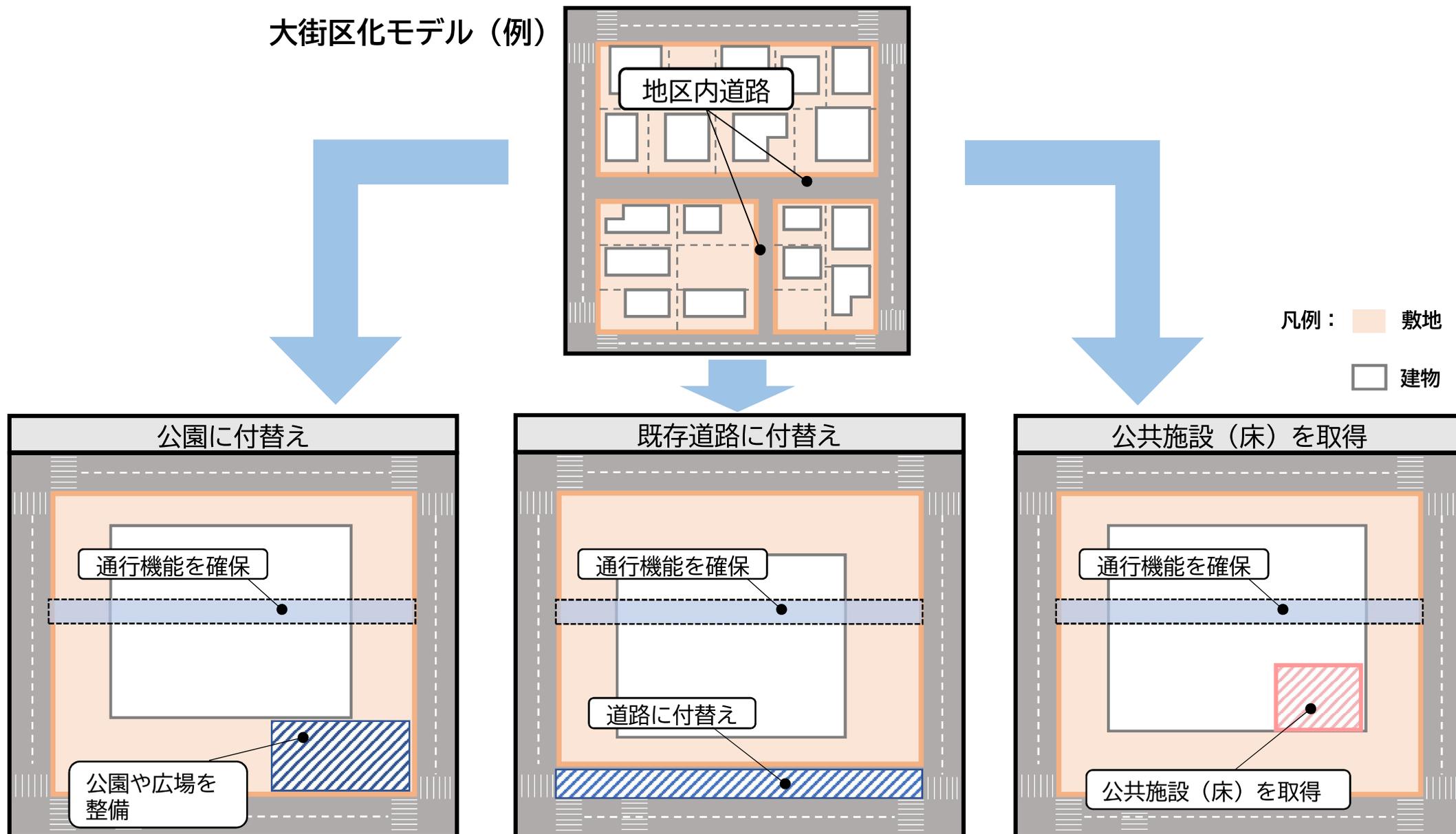
また、人々が集う憩いの場を創出し、駅前を起点として地区内に点在する資源である学校、商店街、公園等への人の流れを繋いでいくことで居心地が良く歩きたくなるまちを形成して、活気とにぎわいを千住旭町地区全体へ波及させていきます。

資料2:変更案P7参照

(3) 駅前まちづくりのあり方

③ 駅前の拠点化を実現する大街区化と改廃する道路を有効活用

大街区化モデル (例)



続いて、「駅前拠点化を実現する大街区化と改廃する道路を有効活用」です。

駅前拠点化に向けて土地の高度利用化と既存道路の改廃などによる大街区化の検討を行う場合は、周辺道路ネットワークを踏まえ、民間敷地内に従前と同程度の通行機能を確保した上で、他の道路に適切に付替えます。

また、道路の付替え以外にも改廃する道路の有効活用として再開発敷地内に公園や広場を整備することなども検討していきます。

本日の説明内容

1 計画変更の背景

2 計画の概要

▶ 3 土地利用方針

4 各地区の目指すべき主な内容

5 今後の予定

続いて、「3 土地利用方針」についてご説明いたします。

土地利用方針の変更

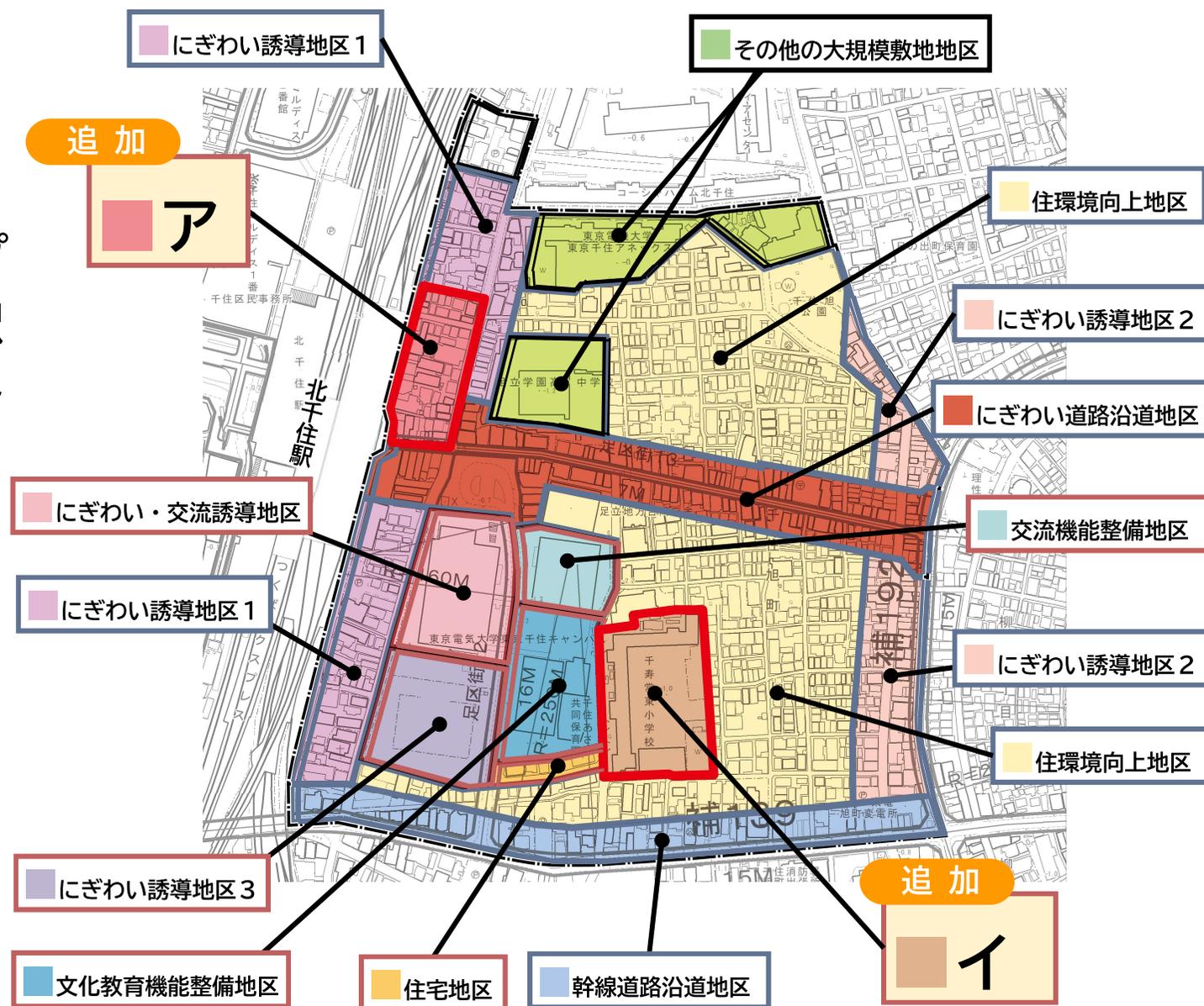
資料2:変更案P8参照

ア 「にぎわい拠点地区」の追加

高度利用を図り、オープンスペースを創出し、駅前に気・にぎわいを生みだす拠点を形成する。

イ 「千寿常東小学校地区」の追加

学校の改築に合わせ、防災性の向上と周辺との調和を図る。



千住旭町地区では、細かく地区を設定し、それぞれの敷地・エリアの特性に応じた土地利用を図っております。

今回の地区まちづくり計画の変更では、駅前エリアの北千住駅前地区市街地再開発事業（北街区）が具体的に動き出しつつあるため、新たに図のア「にぎわい拠点地区」を追加します。

「にぎわい拠点地区」では、高度利用を図り、オープンスペースを創出し、駅前に活気・にぎわいを生みだす拠点を形成します。

また、今後、改築が検討されている千寿常東小学校の敷地に図のイ「千寿常東小学校地区」を新たに追加します。

「千寿常東小学校地区」では学校の改築に合わせ、防災性の向上と周辺との調和を図ることとします。

本日の説明内容

1 計画変更の背景

2 計画の概要

3 土地利用方針

▶4 各地区の目指すべき主な内容

5 今後の予定

続いて、「4 各地区の目指すべき主な内容」についてご説明いたします。

まちづくりの将来像と目標

将来像

地区の将来像

協働・協創により実現をめざす
下町情緒と新しい街並みが調和する、
安全で安心して暮らせるまち

目標

柱1

災害に強く、犯罪の少ない安全
安心なまち

柱2

活気とにぎわい
のあるまち

柱3

ユニバーサル
デザインに配慮
した住み続けら
れるまち

冒頭でご説明したとおり、千住旭町地区ではまちづくりの将来像と目標として3つの柱を据え、まちづくりを推進します。

以降では、これらの将来像や目標に沿って各地区の目指すべき内容を整理しましたのでご説明します。

資料2:変更案P9~10参照

(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

柱1

災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち

- ア 共同化による耐震化と木造住宅密集地域の解消
- イ 都市計画道路の整備による駅前道路拡幅
- ウ 学園西通りの無電柱化による防災性強化
- エ 帰宅困難者対応と水害時の垂直避難場所の整備
- オ 防犯カメラの設置等による犯罪抑止力の向上

まず、「にぎわい拠点地区」の目指すべき主な内容ですが、柱1では「災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち」を目標としています。

現在、駅前ではこの目標に対して、歩行者や自転車の交通錯綜や帰宅困難者対応、垂直避難場所の整備などの自然災害への対応が課題として挙げられます。

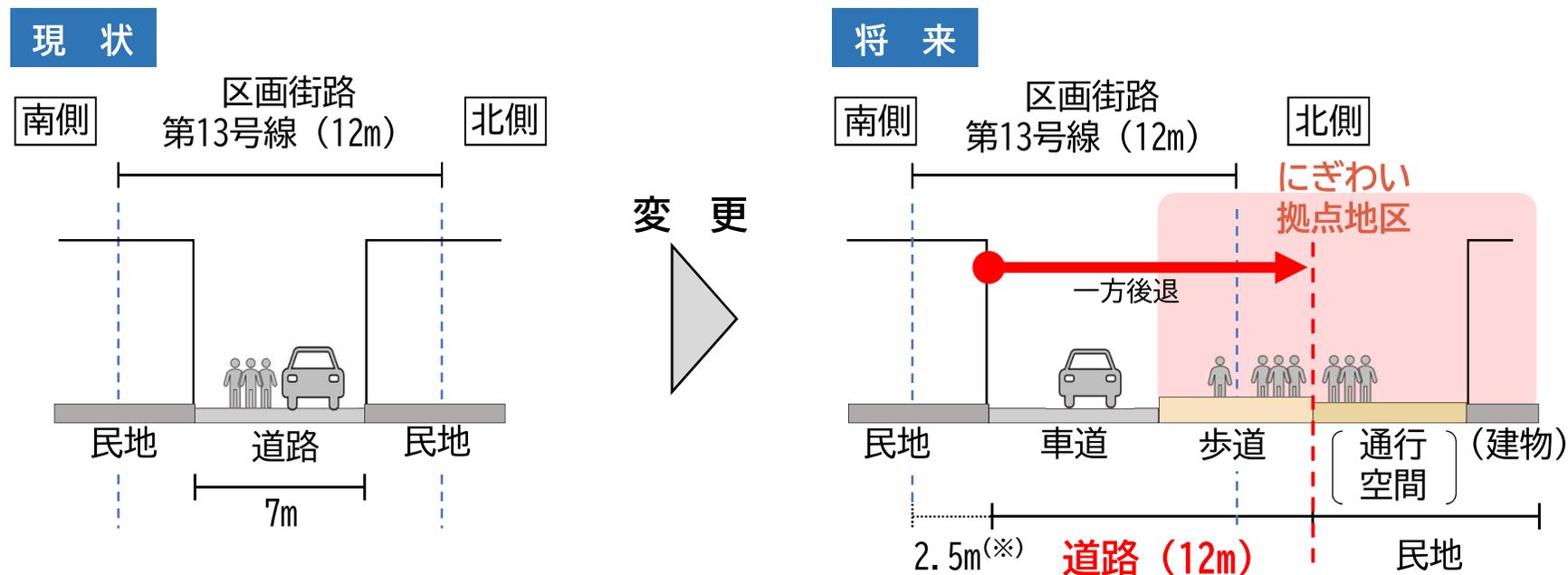
これらの課題に対する目指すべき主な内容を次からご説明いたします。

資料2:変更案P12参照

(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

柱1 災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち

イ 都市計画道路の整備による駅前道路拡幅



(※) 南側は将来区画街路13号線を整備する際に2.5mの後退が必要となります。

まず、イ「都市計画道路の整備による駅前道路拡幅」です。

北側の既存敷地から5m後退し、道路幅員を現在の7mから12mに拡幅するとともに、建物の壁面後退とあわせて、ゆとりある歩行空間を確保することで、自転車と歩行者の駅前交通の錯綜解消を図ることとします。

(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

資料2:変更案P12参照

柱1 災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち

ウ 学園西通りの無電柱化による 防災性強化



続いて、ウ「学園西通りの無電柱化による防災性強化」です。

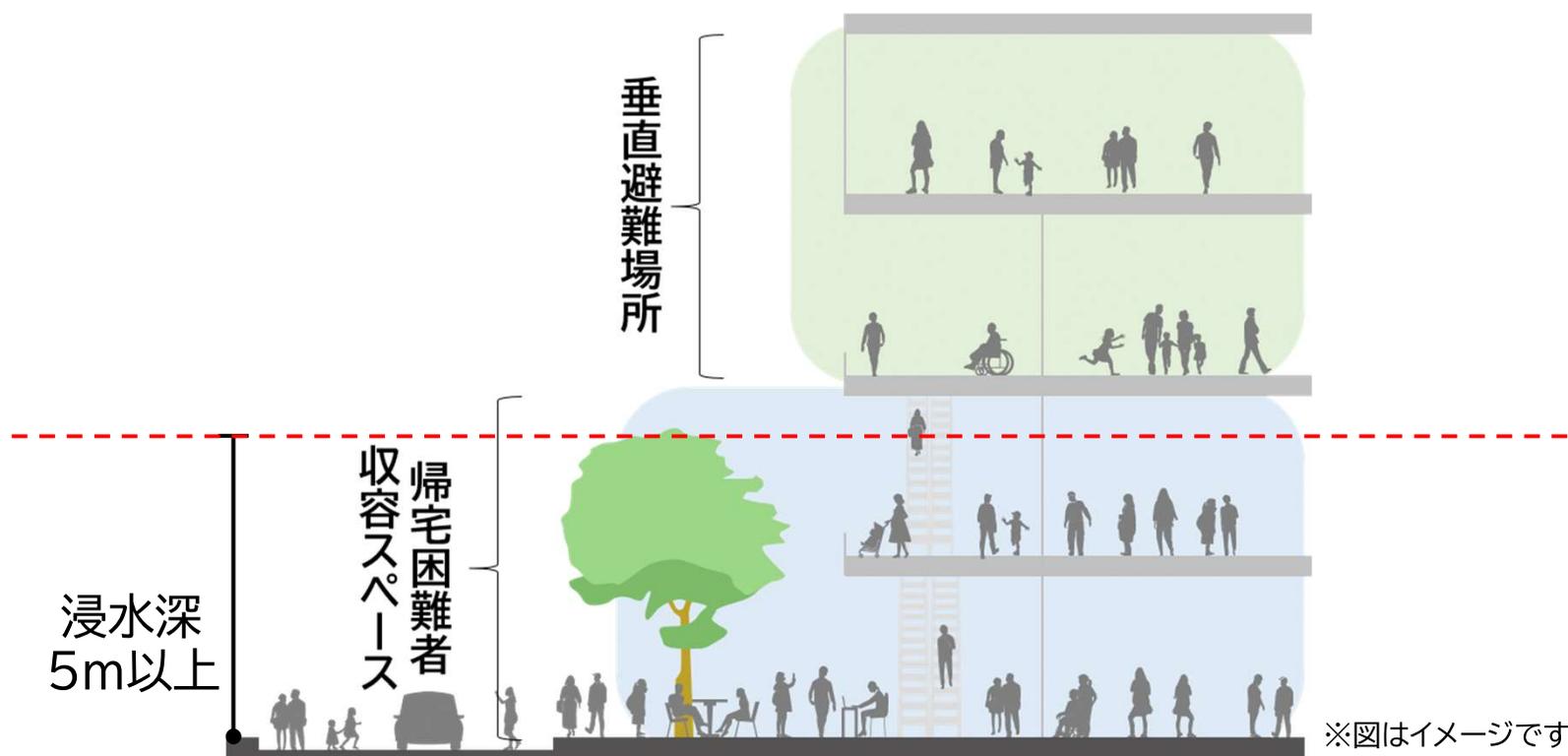
地区の大部分が、足立区無電柱化推進計画の「無電柱化チャレンジ路線選定区域」に位置づけられていることから、学園西通りの無電柱化を推進し、消防・救助・避難経路としての機能強化を図ることとします。

資料2:変更案P13参照

(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

柱1 災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち

エ 帰宅困難者対応と水害時の垂直避難場所の整備



続いて、工「帰宅困難者対応と水害時の垂直避難場所の整備」です。

北千住駅は5つの路線が乗り入れるターミナル駅であり、地震時には多くの帰宅困難者が出る恐れがあります。

地区内にて帰宅困難者を一時的に受け入れるための滞在施設や防災備蓄倉庫を確保します。

また、水害時には5 m以上の浸水が予想されるため、侵水深以上の高さにデッキを整備し、水害時の避難場所を確保します。

資料2:変更案P9~10参照

(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

柱2

活気とにぎわいのあるまち

- ア 交流や憩いの場となる**オープンスペースの創出**
- イ 駅直結のデッキ整備による**駅東西とまちの回遊性向上**
- ウ 駅とまちが一体となる**にぎわい拠点の形成**
- エ **商店街に不足する機能の補完による新たな活気づくり**
- オ **産学公の協働・協創による新たな活気づくり**
- カ 広域拠点形成に寄与する**宿泊機能の導入**

柱2の「活気とにぎわいあるまち」では、駅前のにぎわい創出や歩行者ネットワークの強化、商店街のさらなる活性化等が課題として挙げられます。

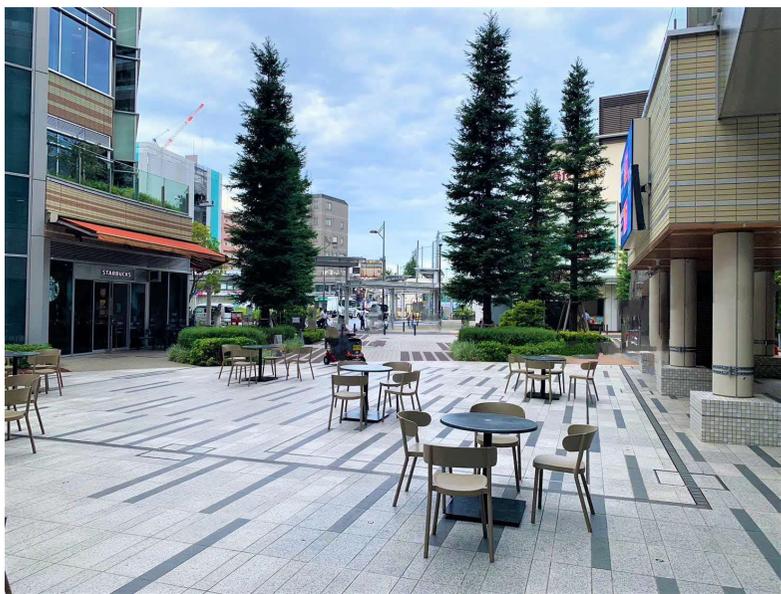
これらの課題に対する目指すべき主な内容を次からご説明いたします。

資料2:変更案P13参照

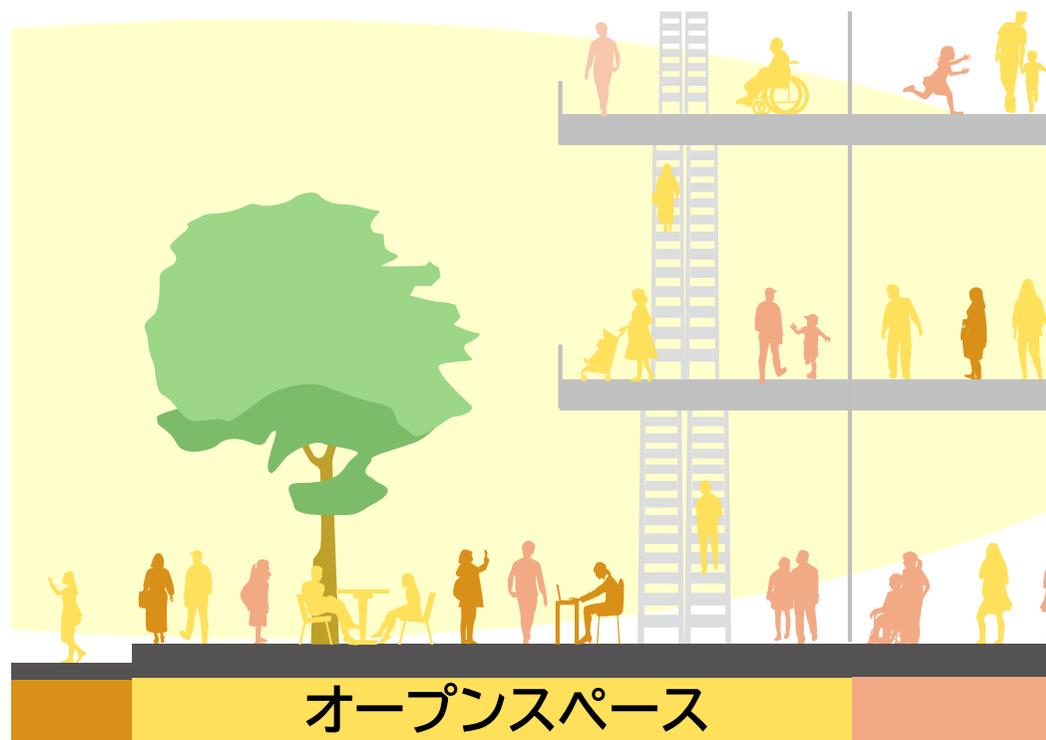
(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

柱2 活気とにぎわいのあるまち

ア 交流や憩いの場となるオープンスペースの創出



▲北千住駅東口駅前空間のイメージ



▲商店街から再開発施設を望むイメージ

まず、ア「交流や憩いの場となるオープンスペースの創出」です。

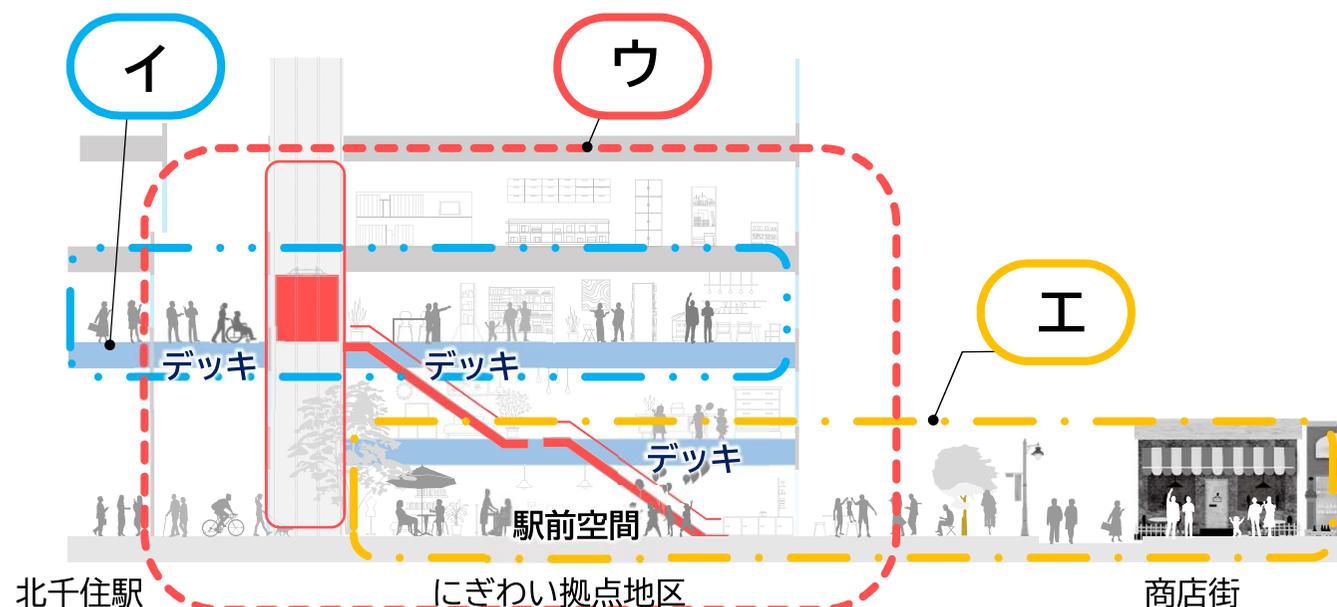
敷地の共同化による街区のスケールメリットを活かした高度利用や壁面後退等により、人々が集い交流するオープンスペースを創出することとします。

資料2:変更案P14参照

(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

柱2 活気とにぎわいのあるまち

- イ 駅直結のデッキ整備による駅東西とまちの回遊性向上
- ウ 駅とまちが一体となるにぎわい拠点の形成
- エ 商店街に不足する機能の補完による新たな活気づくり



続いて

イ「駅直結のデッキ整備による駅東西とまちの回遊性向上」

ウ「駅とまちが一体となるにぎわい拠点の形成」

エ「商店街に不足する機能の補完による新たな活気づくり」です。

図に示すように、駅前広場に隣接街区の建替えにあわせて、新たな駅動線を拡充する出入口や人が集うデッキ広場の整備、駅やデッキ広場と道路などの公共空間をつなげる縦動線の整備を通して、まちの回遊性を高め、にぎわいを創出します。

また、物販店や子育てサービスの導入などによりまちの経済活性化を図るとともに、商店街と協働によるイベント開催などにより、新たな活気づくりとコミュニティ形成を図ります。

資料2:変更案P9~10参照

(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

柱3

ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまち

- ア ウォーカブルの起点となる居心地の良い駅前空間づくり
- イ エレベーター設置による駅へのバリアフリー動線の整備
- ウ 下町情緒と新しい街並みが調和した景観形成の誘導
- エ ファミリー世帯向け住宅や子育て支援住宅の誘導

柱3の「ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまち」では、良好な都市型居住環境の形成や駅前のバリアフリー化、住宅地との共存に向けた秩序ある土地利用等が課題として挙げられます。

これらの課題に対する目指すべき主な内容を次からご説明いたします。

資料2:変更案P15参照

(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

柱3 ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまち

ア ウォーカブルの起点となる居心地の良い駅前空間づくり

敷地西側

駅とまちをつなげる
快適な歩行空間の形成



学園西通り

飲食のできる空間など
商店街との一体的な空間形成



丸の内プレイス

駅前空間

歩行者中心の緑豊かな駅前空間形成
イベントが開催できる交流空間形成



丸の内ストリートパーク

※図はイメージです。

まず、ア「ウォークブルの起点となる居心地の良い駅前空間づくり」です。

敷地西側では、歩行者専用通路として快適な歩行空間を形成し、駅とまちをつなぐ快適な動線を整備します。

学園西通りは壁面後退等により、ゆとりある空間を整備し、飲食スペースを設けるなど既存の商店街と一体的な空間を形成します。

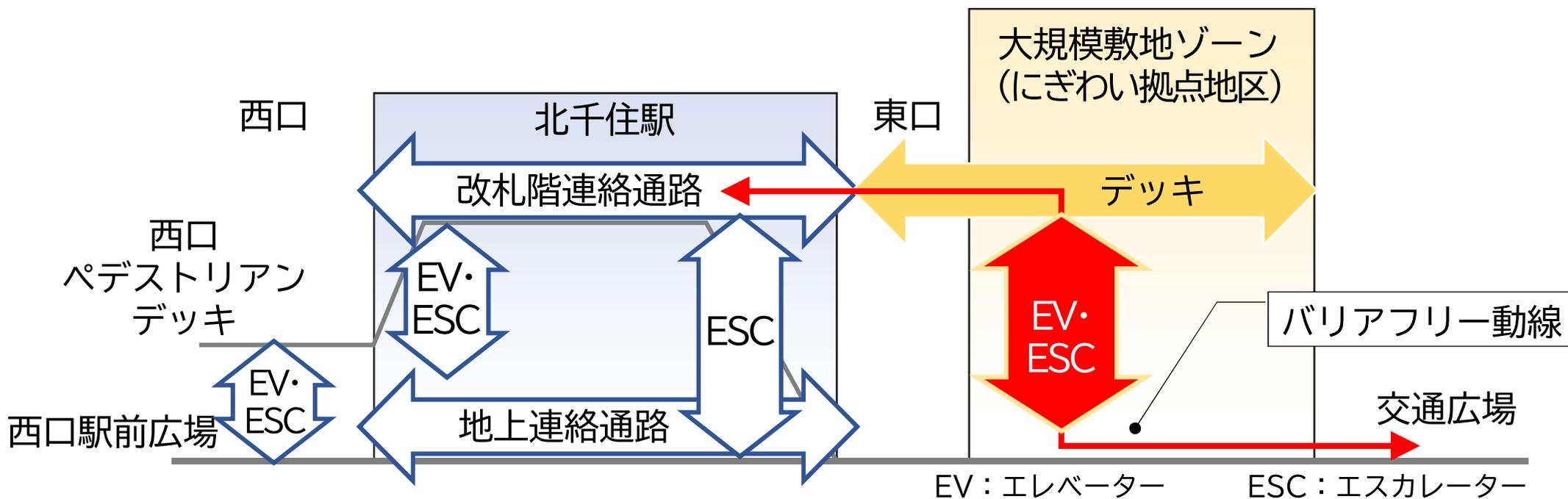
駅前空間は歩行者中心のゆとりある空間とし、イベント開催など交流空間としても活用できる人々が集う居心地の良い空間づくりに努めます。

資料2:変更案P16参照

(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

柱3 ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまち

イ エレベーター設置による駅へのバリアフリー動線の整備



続いて、イ「エレベーター設置による駅へのバリアフリー動線の整備」です。

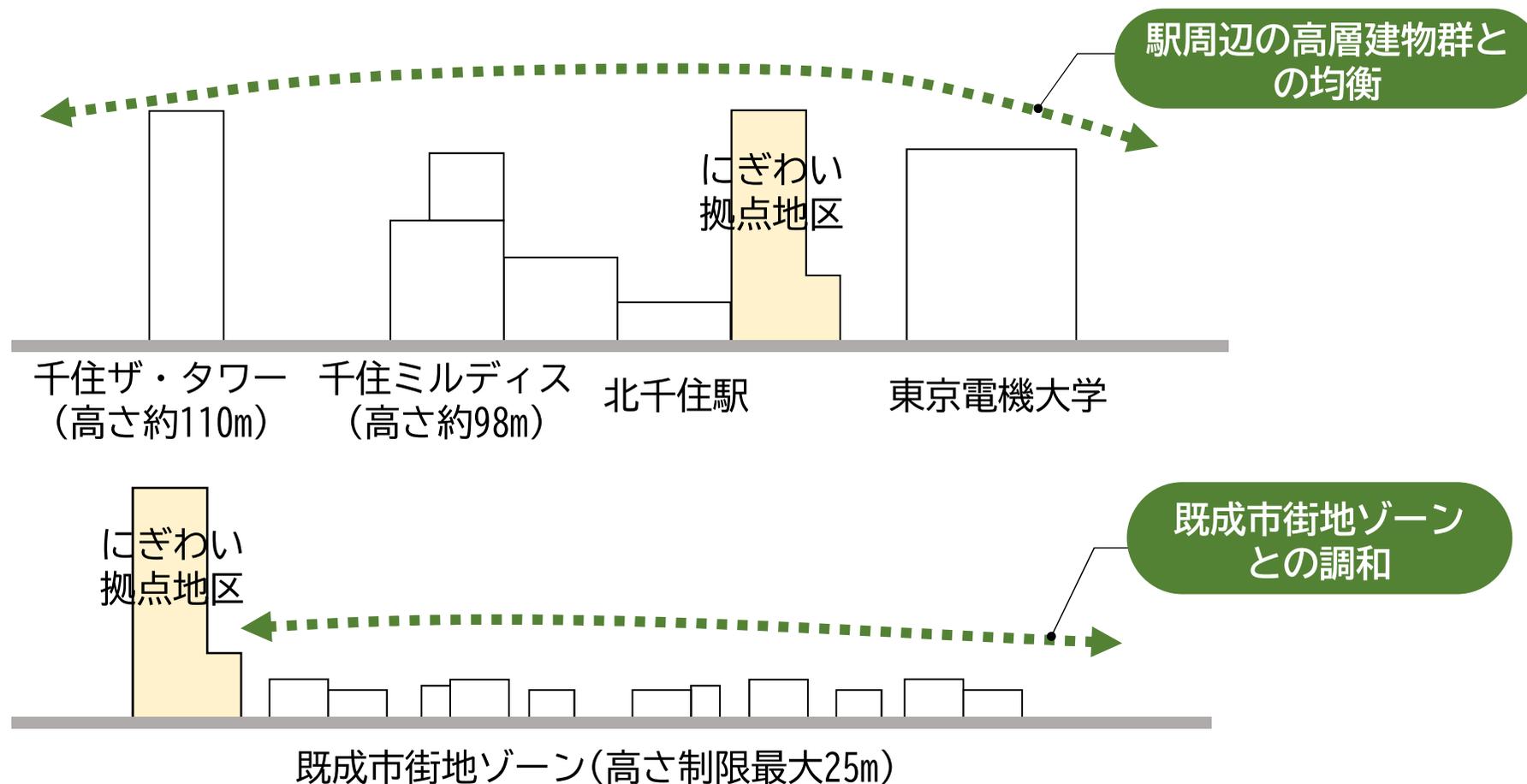
北千住駅改札階と地上を結ぶエレベーターを設置することで、駅とまちを円滑につなぐバリアフリー動線を確保することとします。

資料2:変更案P16参照

(1) にぎわい拠点地区の目指すべき主な内容

柱3 ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまち

ウ 下町情緒と新しい街並みが調和した景観形成の誘導



続いて、ウ「下町情緒と新しい街並みが調和した景観形成の誘導」です。

地区内の高度利用により、北千住駅周辺の高層建物群と均衡がとれた景観形成を誘導します。

また建物低層部に壁面後退や建物デザインの工夫により、既成市街地における25mの高さ制限との調和を図り、下町情緒と新しい街並みが調和した景観形成を目指します。

以上がにぎわい拠点地区における主な目指す方針についてのご説明でした。

資料2:変更案P17参照

(2) 千寿常東小学校地区の目指すべき主な内容

- ア 道路ネットワークの形成と安全な通行空間の確保
- イ 避難所機能の確保
- ウ 周辺と調和した景観形成



▲千寿常東小学校正門前の様子



▲千寿常東小学校校舎

続いて、千寿常東小学校地区における目指すべき内容です。

下町情緒と調和し、安心安全で快適に学べる施設を整備できるよう以下の3つの目指すべき内容を定めました。

ア「道路ネットワークの形成と安全な通行空間の確保」

建替えの際に、本地区の道路ネットワーク形成を推進するとともに、緊急時にも通行機能を確保できるよう、小学校の道路側壁面をセットバックします。

イ「避難所機能の確保」

第一次避難所としての機能の維持・充実を図ります。

ウ「周辺と調和した景観形成」

周辺の東京電機大学や住環境と調和した高さや形態、意匠とします。

今回変更する各地区の目指すべき主な内容の説明は以上となります。

本日の説明内容

1 計画変更の背景

2 計画の概要

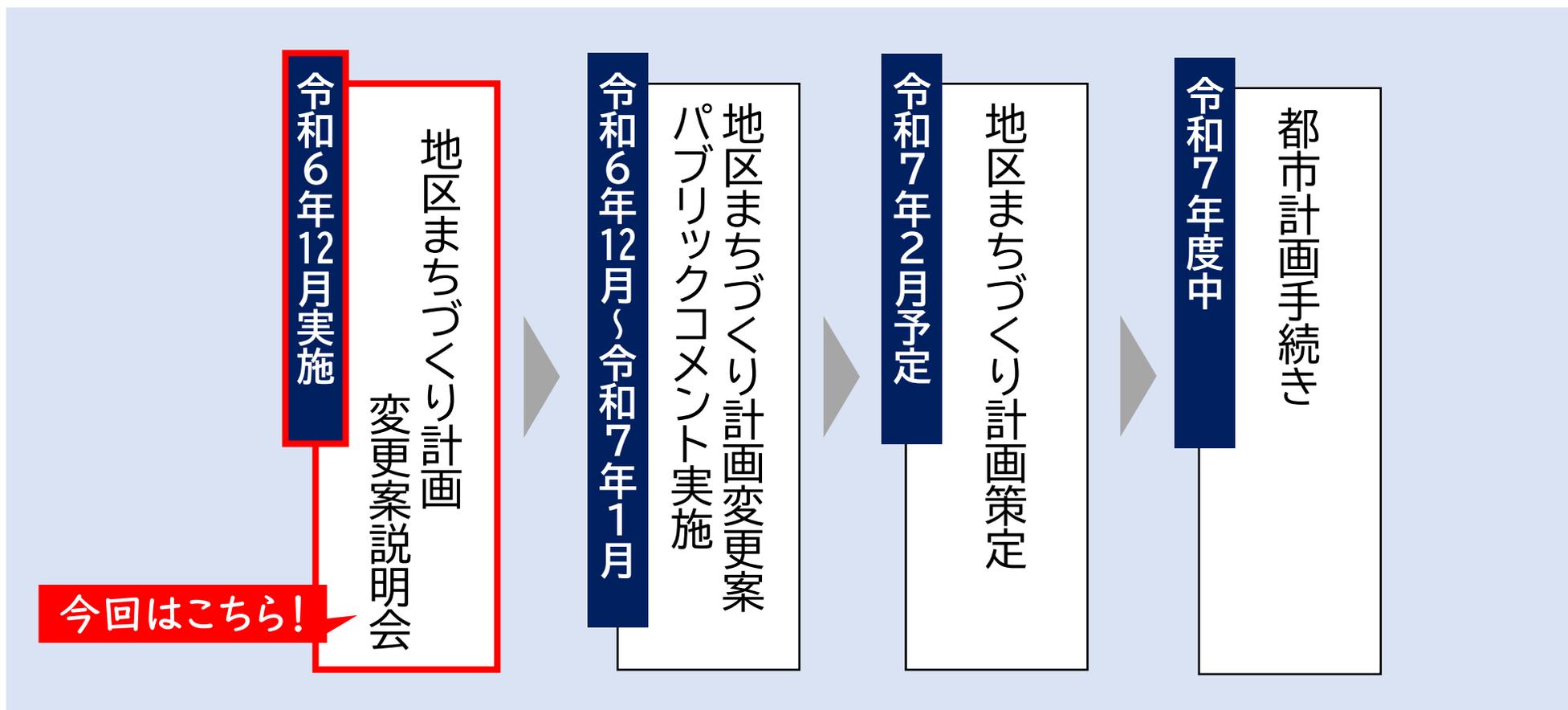
3 土地利用方針

4 各地区の目指すべき主要内容

▶ 5 今後の予定

最後に、「5 今後の予定」についてご説明いたします。

5 今後の予定



問合せ

足立区 都市建設部 まちづくり課 千住地区係
 〒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

知ると分かる。すると変わる。



SDGs MODEL ADACHI

11 住み続けられるまちづくりを



この度、令和6年12月に地区まちづくり計画変更案の説明会を実施させていただきました。

この後、12月9日より、ご説明した地区まちづくり計画変更案について、パブリックコメントを令和7年1月8日まで実施致します。

皆様からの様々なご意見を頂戴した後、令和7年2月を目途に地区まちづくり計画を策定したいと考えております。

また、令和7年度中に、地区まちづくり計画に基づき、地区計画の変更や再開発事業等について都市計画決定を目指し、関係各所と協議を進めてまいりたいと考えております。

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、ご連絡をお願いします。

ご清聴ありがとうございました。

「千住旭町地区地区まちづくり計画（変更案）」のご説明は以上になります。

ご清聴ありがとうございました。