

北千住駅東口駅前 都市計画・再開発事業 説明会

令和7年10月17日（金）
10月19日（日）



足立区 都市建設部 まちづくり課
北千住駅前地区市街地再開発準備組合

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、北千住駅東口駅前における都市計画と再開発事業に関する説明会を開催させていただきます。

本日の説明内容

1 都市計画素案（足立区説明）

（１）都市計画決定・変更の背景

- ア 千住旭町地区のまちづくりの経緯
- イ 再開発準備組合の動き
- ウ 上位計画の位置づけ

（２）再開発事業に係る都市計画（素案）

- ア 用途地域等（変更）
- イ 千住旭町地区地区計画（変更）
- ウ 高度利用地区（変更）
- エ 第一種市街地再開発事業（新規）

（３）今後の流れ

2 北千住駅前地区における市街地再開発事業の検討状況等（準備組合説明）

本日の説明内容は、まず足立区から、

都市計画決定・変更の背景、

再開発事業に係る都市計画（素案）、

今後の流れについてご説明いたします。

その後、準備組合から、再開発事業の検討状況等についてご説明をさせていただきます。

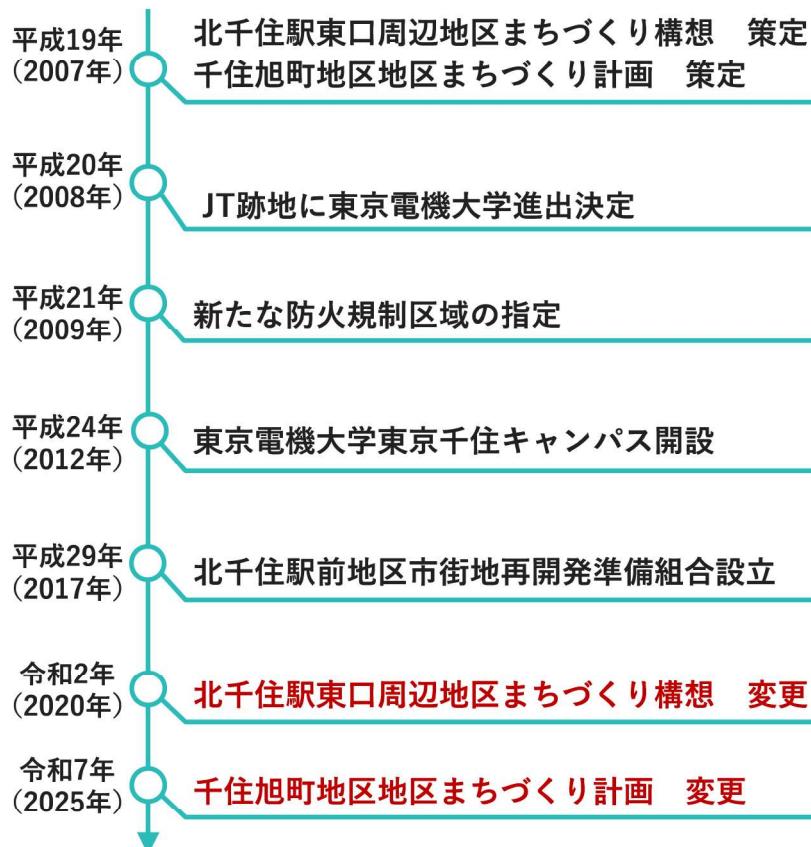
(1) 都市計画決定・変更の背景

それでは、都市計画決定・変更の背景についてご説明いたします。

ア 千住旭町地区のまちづくりの経緯

足立区

まちの変化



東京電機大学が開学し、
新たなにぎわいが生まれ
た。

老朽木造建物の建替えが
進まず、防災上の課題を
抱えている。

地元発意のまちづくりの
機運が高まった。

駅前では歩行者増加によ
り、交通錯綜が生じてい
る。

令和元年の台風19号に
より、水害対策への意識
が高まった。

千住旭町地区のまちづくりの経緯ですが、

平成19年に、まちづくりの目標や将来像を定めた地区まちづくり構想と地区まちづくり計画が策定されました。

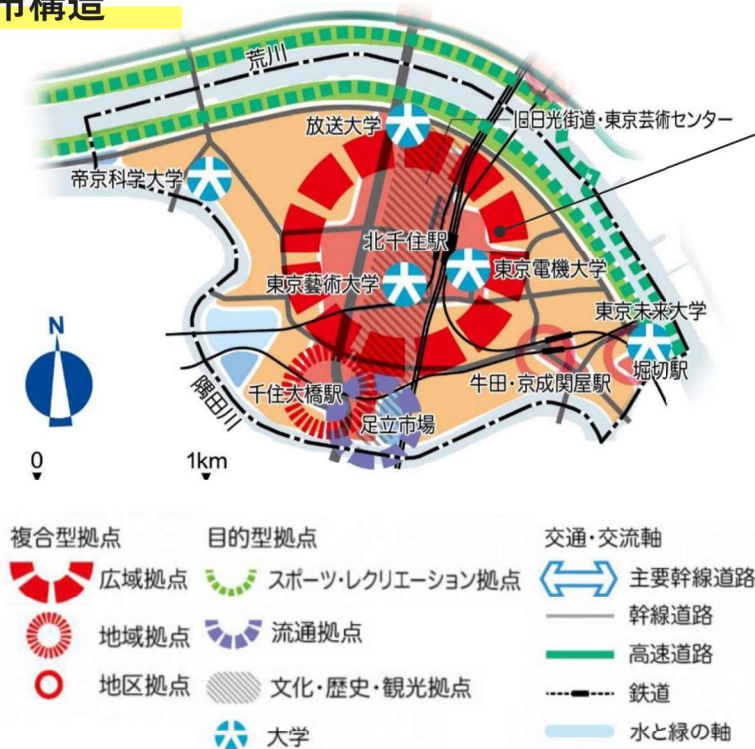
その後、平成20年に東京電機大学の進出が決定し、平成24年には、東京電機大学東京千住キャンパスが開設され、まちに大きな変化をもたらしました。

一方で、駅前の交通錯綜に対するオープンスペースの不足や、令和元年の台風19号をきっかけとした、水害対策への意識の高まりを受け、避難場所の不足など、新たな課題も見えてきました。

このため、新たなまちづくりの方針を定めるため、令和2年に地区まちづくり構想を、令和7年に地区まちづくり計画を変更いたしました。

1 足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月改定）

都市構造



広域拠点

千住旭町地区を含む
北千住駅周辺の位置づけ

東京圏における中核拠点の一つ
として

- 土地の高度利用
- 都市機能の更新・集約
- 駅東西の歩行者ネットワークの強化
- 駅周辺におけるユニバーサルデザインの導入とバリアフリー化

を目指しています。

ここからは、変更された地区まちづくり構想や地区まちづくり計画を含む、当地区の上位計画についてご説明いたします。

まず、「足立区都市計画マスタープラン」についてです。

「足立区都市計画マスタープラン」では、千住旭町地区を含む北千住駅周辺を「広域拠点」として位置づけています。

「広域拠点」では、高度な機能として、商業・業務、子育て、宿泊、都市型住宅などの機能導入や歩行者の回遊性を考慮したまちづくりを進めるとともに、北千住駅東西の歩行者ネットワークを強化すること、駅周辺のバリアフリー化を目指すことを目標としております。

2 北千住駅東口周辺地区まちづくり構想（令和2年3月変更）

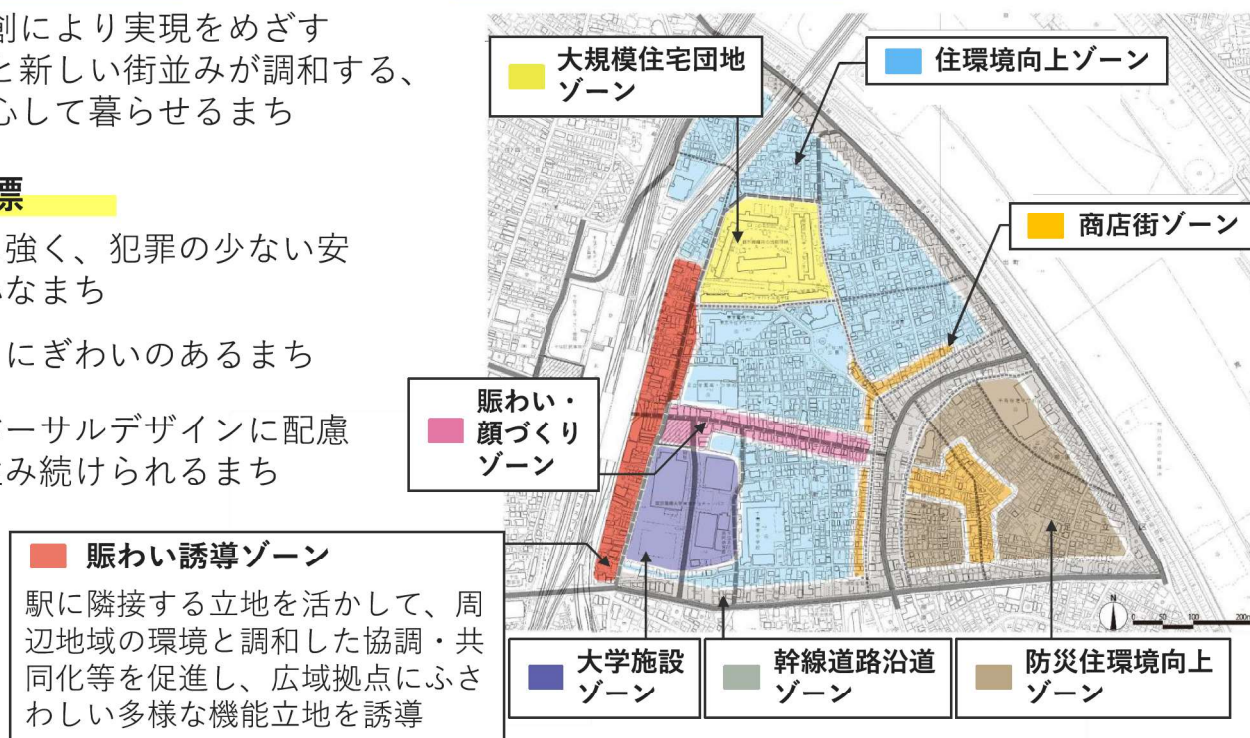
地区の将来像

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

地区の目標

1. 災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち
2. 活気とにぎわいのあるまち
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

土地利用の方針



続いて、地区まちづくり構想ですが、

地区の将来像として

「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」を掲げております。

また、地区の目標として

- 1 災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち
 - 2 活気とにぎわいのあるまち
 - 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点を定めております。

土地利用方針では、地区内を8つのゾーンに分類しております。

今回、都市計画を変更する場所は、賑わい誘導ゾーンに含まれ、駅に隣接する立地を活かした広域拠点にふさわしい多様な機能を誘導するゾーンとして位置づけられております。

2 千住旭町地区地区まちづくり計画（令和7年3月変更）

駅前まちづくりの考え方

1 駅前を起点に東西をつなぐ 広域拠点の形成



続いて、地区まちづくり計画についてご説明いたします。

地区まちづくり計画では、駅前まちづくりの考え方として、3点あげております。

まず、1点目が「駅前を起点に東西をつなぐ広域拠点の形成」となります。

駅東西の回遊性を高めることで、東口と西口が持つそれぞれの魅力を連携させ、北千住全体の魅力向上を目指します。

2 千住旭町地区地区まちづくり計画（令和7年3月変更）

駅前まちづくりの考え方

2 駅前を起点に居心地が良く 歩きたくなるまちの実現



2 点目が、

「駅前を起点に居心地が良く、歩きたくなるまちの実現」となります。

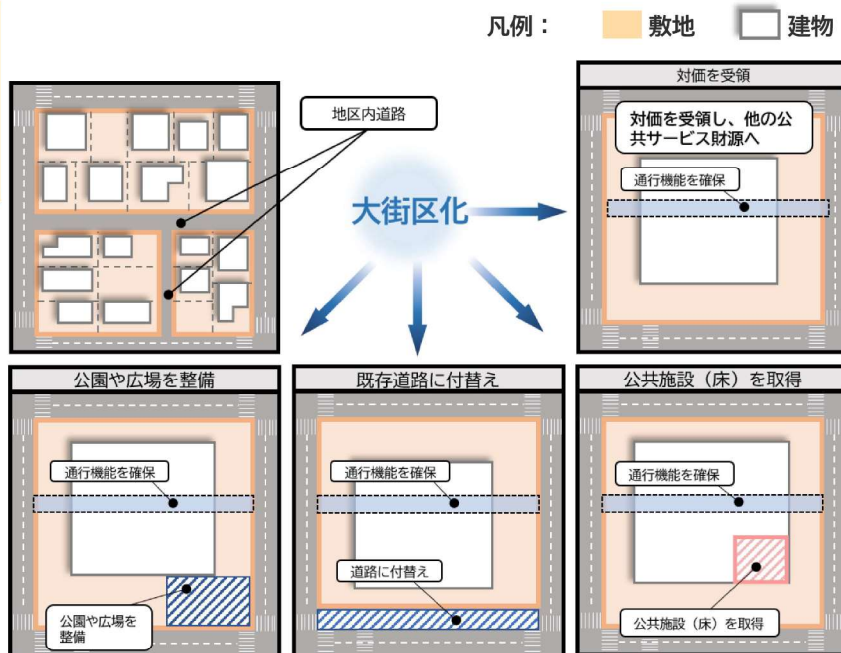
駅前にオープンスペースなど居心地が良い空間を設け、地区に存在する商店街や公園などへのアクセスの起点とすることで、駅前から地区全体へにぎわいを波及させます。

2 千住旭町地区地区まちづくり計画（令和7年3月変更）

駅前まちづくりの考え方

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

大街区化ガイドライン（平成23年3月 国交省）を踏まえた大街区化モデル（例）



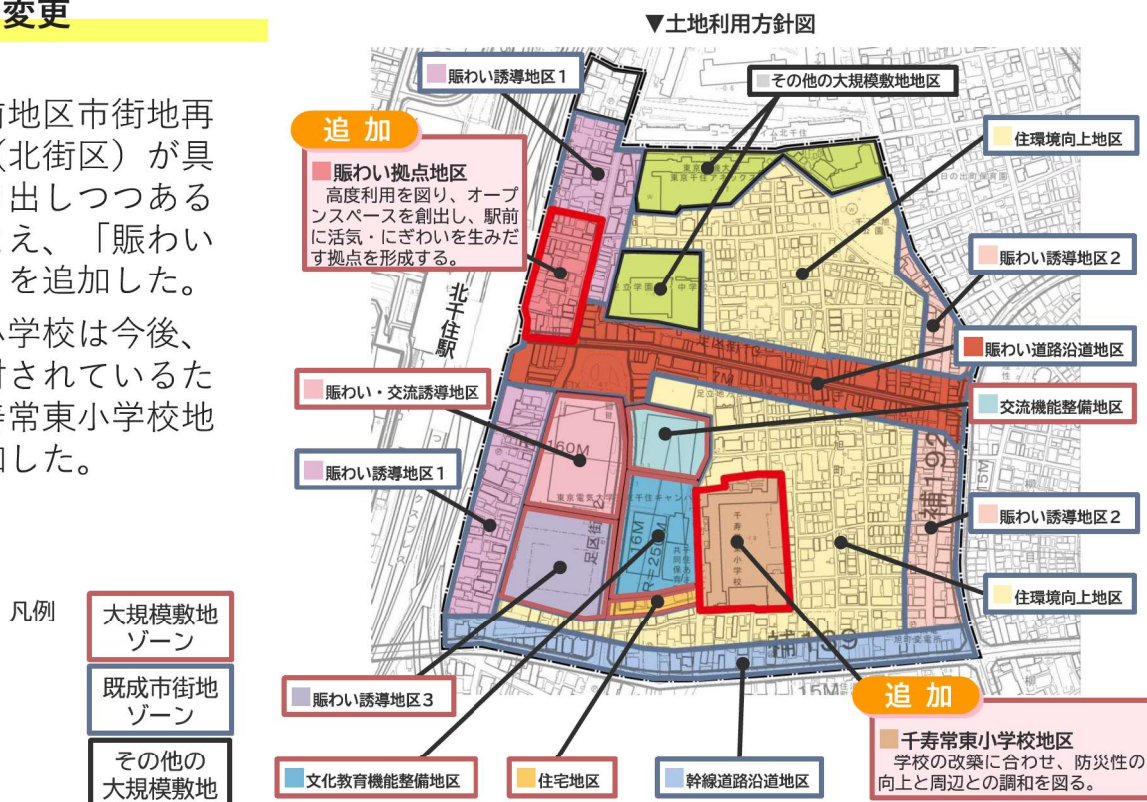
最後の3点目が、

「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」となります。
駅前の拠点化に向け、既存の道路などの公共施設の見直しを行います。

2 千住旭町地区地区まちづくり計画(令和7年3月変更)

土地利用方針の変更

- 1 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ことを踏まえ、「賑わい拠点地区」を追加した。
- 2 千寿常東小学校は今後、改築が検討されているため、「千寿常東小学校地区」を追加した。



次に、土地利用方針の変更となります。

北千住駅前では再開発事業が具体的に動き出しつつあることを踏まえ、「賑わい拠点地区」を新たに追加しました。

また、千寿常東小学校の改築が検討されているため、「千寿常東小学校地区」を追加しました。

なお、今回の都市計画の変更では、「千寿常東小学校地区」の変更は行いません。

以上が上位計画の説明となります。

これらの目標の実現や駅前の課題解決に向けて、再開発事業を活用したまちづくりを検討しております。

(2) 再開発事業に係る都市計画

(素案)

続いては、再開発事業に係る都市計画の素案について、ご説明いたします。

【準備組合】

準備組合から再開発事業の提案



【足立区】

上位計画等への整合の確認



【足立区】

都市計画（素案）の検討

1. 用途地域等
2. 千住旭町地区地区計画
3. 高度利用地区
4. 第一種市街地再開発事業

都市計画（素案）は、準備組合からの再開発事業の提案を受け、区で上位計画等との整合や公共貢献の内容等を確認、検討の上、作成いたしました。

作成した都市計画素案は、

- 1 用途地域等
- 2 千住旭町地区地区計画
- 3 高度利用地区
- 4 第一種市街地再開発事業

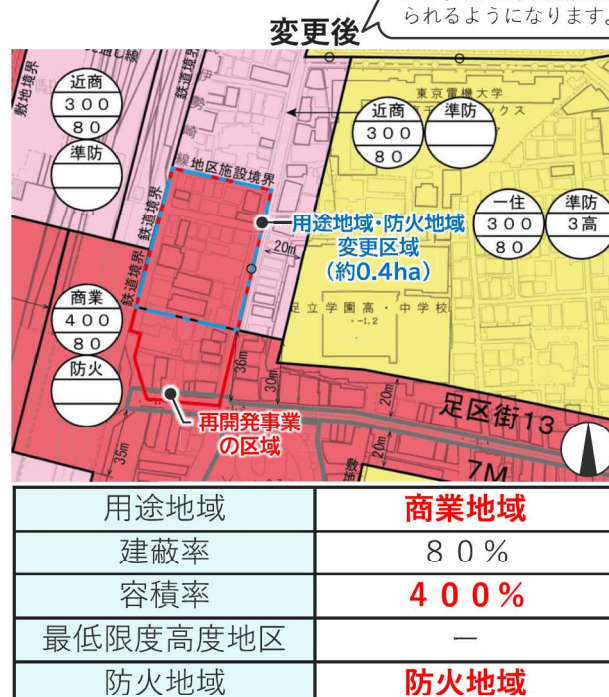
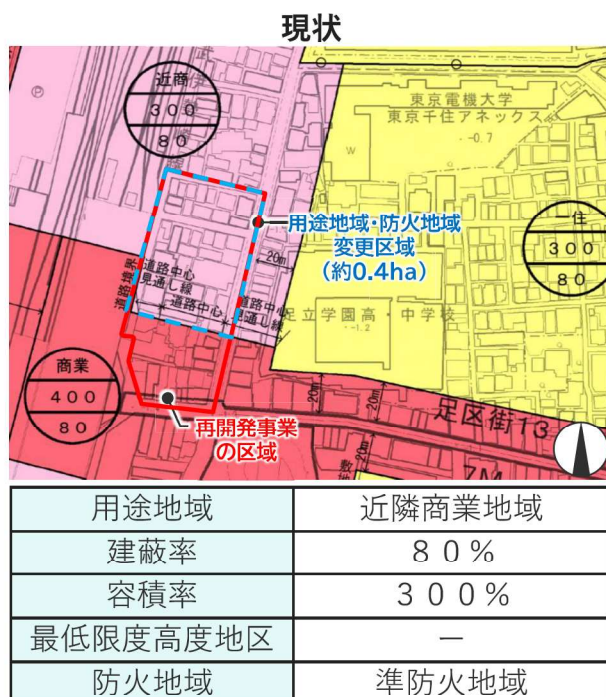
の4種類となります。

ア 用途地域等（変更）

足立区

用途地域とは、建築できる建物の用途を定めた土地利用のルールです。再開発事業による基盤整備や商業・宿泊機能等が整備されることを踏まえ、用途地域を変更します。

商業地域に変更することで、より多様な商業施設が建てられるようになります。



※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。

まず、「ア 用途地域等」の変更です。

再開発事業により、基盤整備が行われ、商業・宿泊施設などが整備されることを踏まえ、再開発事業区域の用途地域を「近隣商業地域」から「商業地域」に、容積率の限度を「300%」から「400%」に、「準防火地域」から「防火地域」へ変更します。

なお、この内容につきましては、現在、東京都と協議中のため、計画に変更が出る場合もございます。

イ 千住旭町地区地区計画（変更）

足立区

地区計画とは、各地域の特性に合わせたまちを形成するために定める「建物を建てる際のルール」です。

（１）地区区分の変更

再開発事業を契機に駅東口周辺の顔としてふさわしい賑わい拠点を形成するため、平成20年に策定した地区計画の内容を一部変更します。

地区区分（現状）

賑わい道路沿道地区	・共同化を誘導し、北千住駅東口周辺地区の顔となる活気と賑わいを創出する商業地を目指す。 ・地区のシンボルとなる中高層の複合市街地を形成する。
賑わい誘導地区1	・駅に隣接する立地を活かし、細街路の整備や協調・共同化により、住商が共存する中高層の複合市街地を形成する。



地区区分（変更後）

賑わい拠点地区	・市街地再開発事業による敷地の共同化・高度利用を図る。 ・周辺商店街と調和のとれた路面型店舗等の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、住宅と商業が共存する複合拠点を形成する。 ・水害時の垂直避難場所を確保し、地域防災の向上を図る。
---------	--



※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。

次に、「イ 地区計画」の変更です。

地区計画の主な変更内容は

- （１）地区区分の変更
- （２）地区施設の配置及び規模
- （３）壁面の位置の制限

の3点となります。

まず、（１）地区区分の変更についてですが、再開発事業区域を新たに「賑わい拠点地区」と位置づけます。

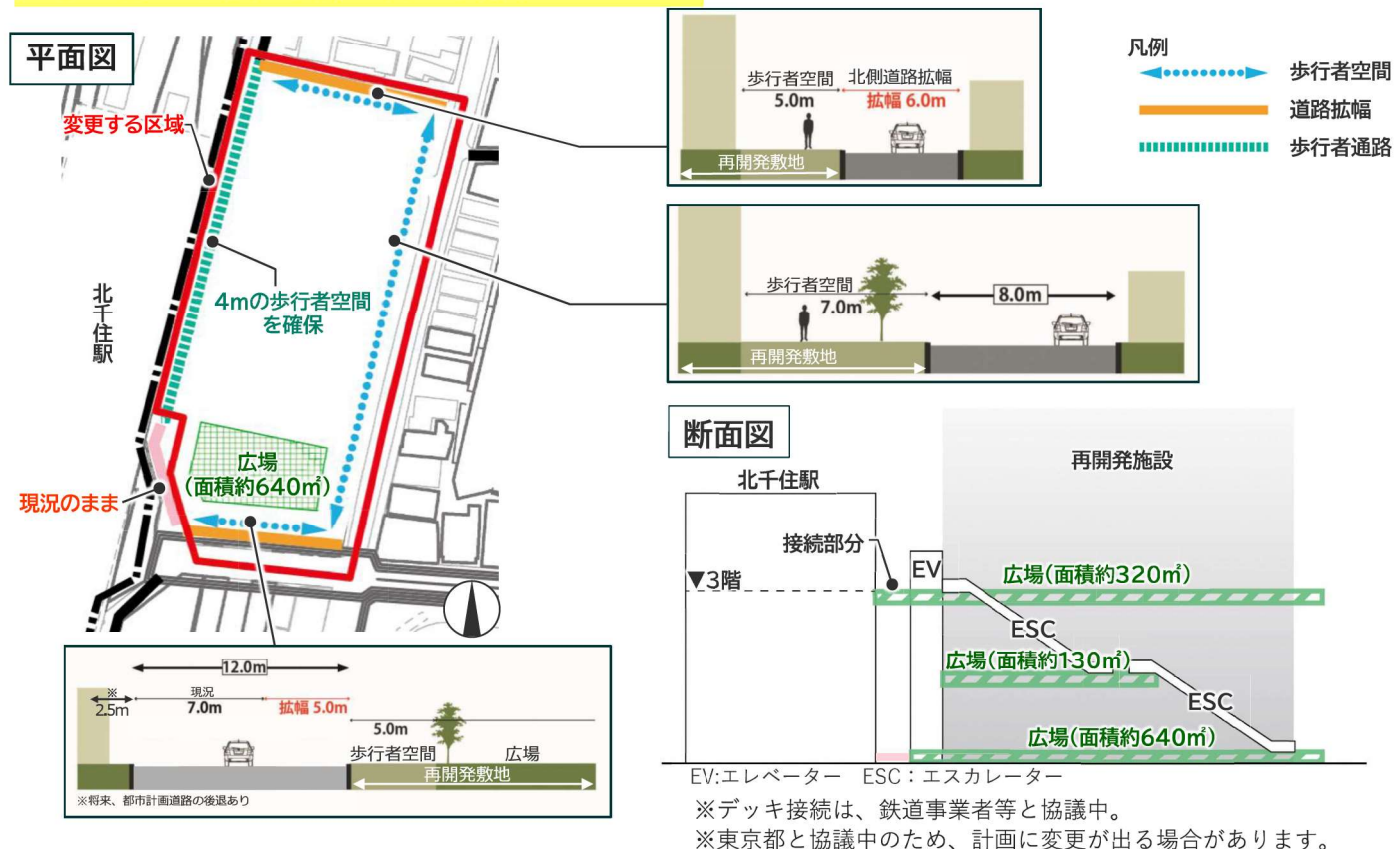
「賑わい拠点地区」では、商業施設や宿泊施設を誘導し、住宅と商業が共存する複合拠点の形成を目指します。

また、地域の防災性向上を図るため、水害時の垂直避難場所を確保いたします。

イ 千住旭町地区地区計画（変更）

足立区

（２）地区施設の配置及び規模

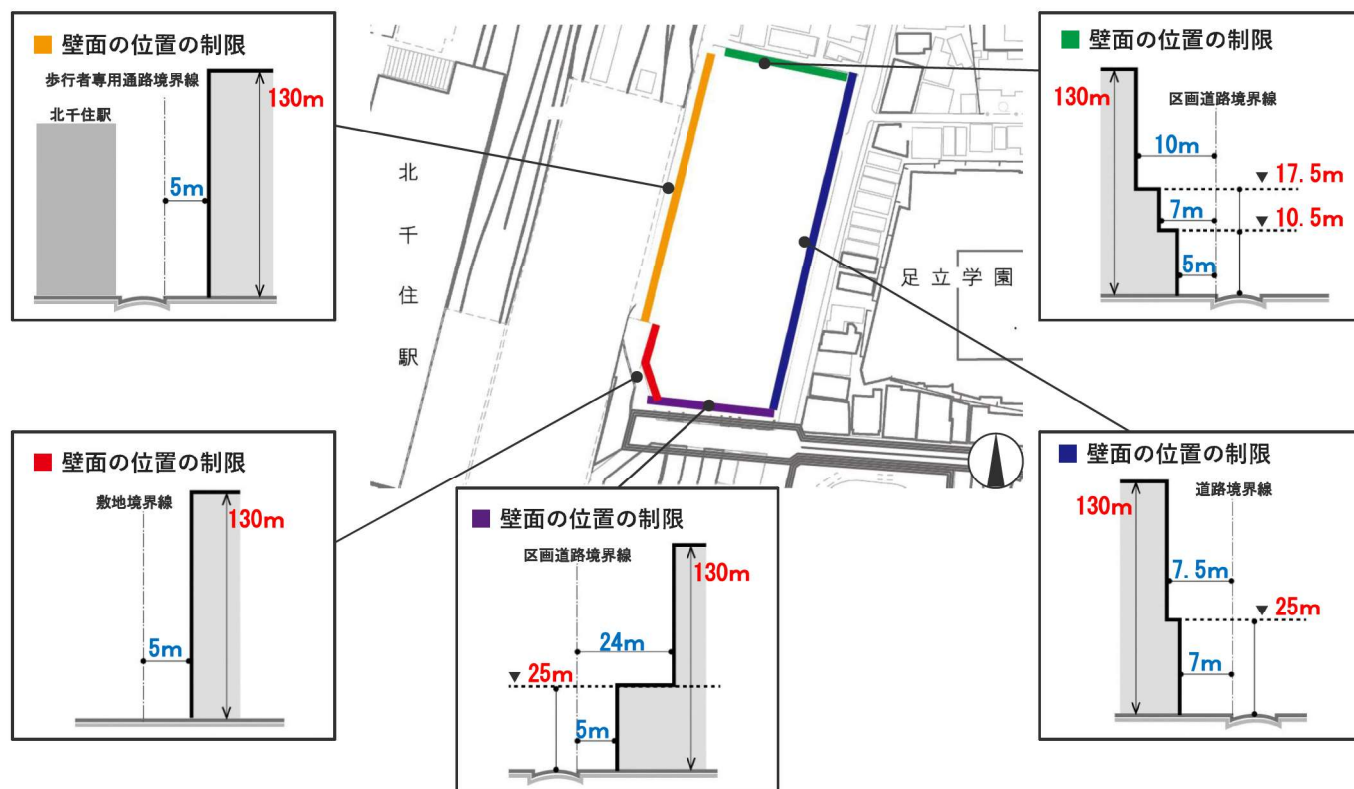


次に、（２）地区施設の配置及び規模についてです。

断面図に示すとおり、エレベーターやエスカレーターを備えた駅へつながるデッキ状の広場を位置付けることで、駅東西の連続性や駅へのバリアフリー動線を確認します。

また、歩行者の安全性確保や駅前のにぎわいを創出するため、再開発敷地内の歩行者空間や駅前通り沿いに広場を位置付けます。

（３）壁面の位置の制限



※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。

次に、（３）壁面の位置の制限についてです。

地上部のゆとりある歩行空間やにぎわい空間を確保するため、図で示しているとおり、建物を道路から一定距離、後退するよう定めます。

また、既存の地区計画制限による周辺の建物高さ制限に併せ、17.5mや25mの位置で段階的に制限を加えることで、周辺との調和を図ります。

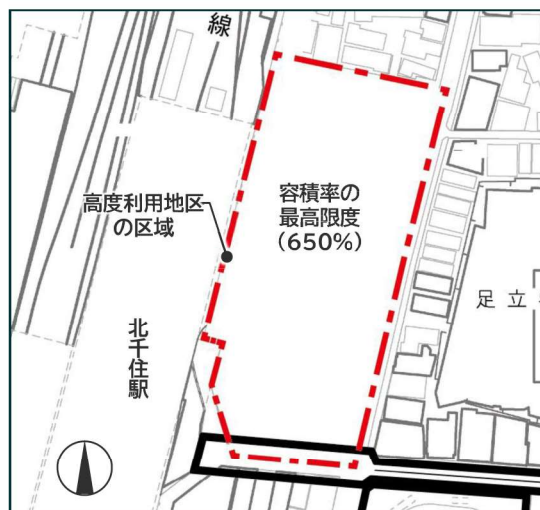
ウ 高度利用地区（変更）

足立区

高度利用地区とは、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、建築物の容積率や建蔽率、建築面積、壁面の位置の制限などの制限を定める地区です。

駅前にふさわしい土地利用として高度利用を図るため、高度利用地区を以下の通り定めます。

高度利用地区の区域



面積	約0.6ha
容積率の最高限度	650%
容積率の最低限度	150%
建蔽率の最高限度	50% ※ 建築基準法による緩和あり
建築面積の最低限度	200㎡
壁面の位置の制限	P.17参照 ※ 一部指定なし

※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。

次に、「ウ 高度利用地区」の変更です。

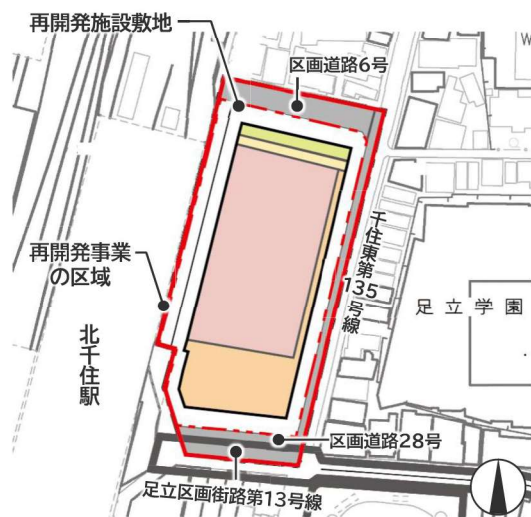
細分化されている敷地の統合を促進し、防災性の向上と土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、記載のように建築物の容積率や建蔽率、建築面積、壁面の位置の制限などの制限を定めます。

東京都の基準では、本区域内における空地の確保や、宿泊施設の整備などを行うことにより、一定の容積率の割増が可能となりますので、容積率の最高限度を650%にすることを予定しております。

エ 第一種市街地再開発事業（新規）

足立区

第一種市街地再開発事業の都市計画区域



建築物の高さの限度

	130m
	25m
	17.5m
	10.5m

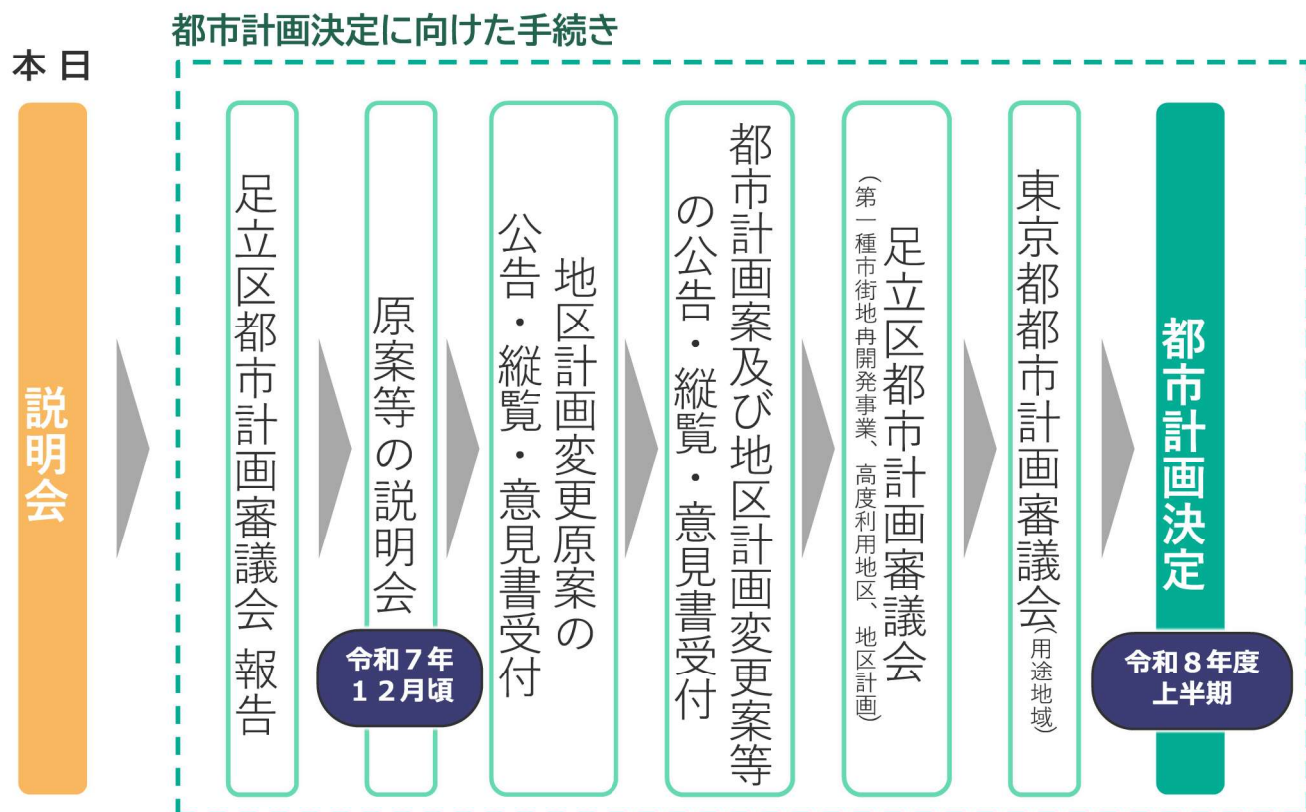
施行区域面積	約0.6ha
公共施設の配置及び規模	地区計画の地区施設（P16）と同様
建築敷地面積	約4,800㎡
建築面積	約3,000㎡
延べ面積（容積対象面積）	約44,900㎡ （約31,200㎡）
主要用途	店舗、住宅、宿泊施設、駐車場
建築物の高さの限度	130m、25m、17.5m、10.5m
壁面の位置の制限	P.17参照
整備計画	- 水害時の避難場所になり得る駅に接続する歩行者デッキや昇降機を整備する。 - 賑わい機能をもつ歩道状空地や広場等を整備する。等

※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。

最後に、「エ 第一種市街地再開発事業」の決定です。
本区域で行う再開発事業について、表に記載のとおり、
施行区域面積を、約0.6ha、
敷地面積を、約4,800㎡、
延べ面積を、約44,900㎡、
主要用途を、店舗、住宅、宿泊施設、駐車場
建築物の高さの限度を、建築物の部分ごとに、それぞれ130m、25m、
17.5m、10.5mとして都市計画に定めます。

(3) 今後の流れ

最後に、今後の流れについてご説明いたします。



本日、都市計画（素案）について、ご説明をさせていただきましたが、今後、都市計画決定に向けた手続きに着手し、12月頃に、原案の説明会を開催させていただきます予定です。

その後、都市計画原案と都市計画案の公告、縦覧、意見書の受付後、都市計画審議会にて審議を行い、令和8年度上半期の都市計画決定を予定しております。

■ 都市計画に関する問合せ

足立区 都市建設部 まちづくり課 千住地区係（足立区役所 南館4階）

電話：03-3880-5424 FAX：03-3880-5605

■ 再開発事業に関する問合せ

北千住駅前地区市街地再開発準備組合

電話：03-6806-2900

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。

都市計画に関するお問合せは、「足立区 まちづくり課 千住地区係」へ、
再開発事業に関するお問合せは、「北千住駅前地区市街地再開発準備組合」
にお問合せください。

以上で、足立区からの都市計画に関するご説明を終わります。

ご清聴いただき、ありがとうございました。

引き続き、北千住駅前地区市街地再開発準備組合より、再開発事業の計画概要について、ご説明をさせていただきます。