

千住旭町地区都市計画（原案）説明会

開催結果概要

1 背景

北千住駅東口では、駅前の交通錯綜や避難場所の確保といった防災上の課題解決を図るとともに、駅東西の回遊性向上、賑わい創出といった地域目標の実現を目指し、市街地再開発事業を活用したまちづくりを推進している。

この方針に基づき、地区計画、用途地域、防火地域及び準防火地域、高度利用地区、第一種市街地再開発事業の各都市計画の決定・変更原案を作成したため、都市計画法第16条に基づき、都市計画（原案）の説明会を開催した。

2 開催概要

（1）開催日時、開催場所

日時：令和7年12月5日（金）19時～
7日（日）10時～

場所：足立区立千寿常東小学校 体育館

（2）参加人数

143名（12月5日（金）：66名、12月7日（日）：77名）

3 主な意見及び質疑

2ページ以降を参照。

4 今後の予定

令和8年3月の足立区都市計画審議会、令和8年5月の東京都都市計画審議会で審議し、令和8年6月の都市計画決定・告示を予定している。

主な意見及び質疑

12月5日（金曜日）

番号	質疑等	区の回答
1	今回の都市計画変更は、大きな建物を建てることが目的なのか。	駅東口のバリアフリー動線の整備や防災性の向上、賑わい創出などを目的としている。再開発事業で駅前の課題を解決できると提案を受け、区としても進めていると考えている。
2	銭湯は廃業となるのか。	銭湯自体の意向に寄るところである。区としてどうなるかは回答できないが、準備組合の中で話し合いながら決まっていくことと考えている。
3	学園通りは拡幅するのか。 再開発区域より先の東側の商店街の方も拡幅予定はあるか。	駅前の道路は現況7mで、12mの都市計画道路が指定されている。今回、北側で5m拡幅し12mの幅員を確保する予定である。さらに歩道状空地や広場を設けるため、駅を出て左側は広い空間が確保される予定である。また、南側は将来、都市計画道路を整備する際に、2.5m後退する必要がある。 東側の商店街については、同じ都市計画道路の指定はあるが、現況と同じ7mの指定がされているので、拡幅は予定していない。
4	東口側から地下を通って直接駅へ入れるようにならないか。	地上や地下で新しく改札口を作るという想定はない。再開発施設の3階と駅の改札階はデッキで直結する計画である。
5	荒川の氾濫時など有事の際に災害対策の拠点が設置されると思うが、その場所や規模はどのような想定か。	あくまで再開発事業で作られる施設のため、防災の拠点を作るという想定はない。ただ、災害時は北千住駅には多くの人がいるので、水害時の垂直避難として屋内外含めて約650名程度、垂直避難場所と合わせて、地震時の帰宅困難者が約1,000名程度一時滞在できる場所を作つ

		<p>ていく。</p> <p>荒川の氾濫については、現在、国土交通省がさいたま市、川越市、上尾市で荒川第二、第三調節池を令和12年度までに完成させる方向で動いている。完成すると、令和元年度に発生した台風19号時と同様の想定でも、岩淵付近で、約30～40cmほど水位を低減できると聞いている。</p>
6	インフラが停止した際のバックアップ体制はどう考えているか。	詳細な設計についてはこれからなので、準備組合に伝える。
7	水害時に650人収容できるとのことだが、帰宅困難者が対象で近隣住民は対象ではないのか。	水害時は650人、地震時は1,000人の受け入れを想定している。準備組合から、対象者は特に決めておらず、近隣住民も含めて受け入れる予定と聞いている。
8	コンコースと直結するデッキができたら今の東西自由通路はなくなるのか。	東西自由通路の混雑緩和のために、新しい動線として、改札階と接続する再開発施設3階のデッキを整備し、東西自由通路は引き続き残す。
9	路線価・地価の上昇に伴う固定資産税への影響はどの程度想定しているか。	再開発施設の建設や道路が拡幅されると、路線価が見直されるため、上昇傾向にはなると考えているが、税務署が所管となるため、具体的な数字は分からぬ。
10	再開発の事業計画は、都市計画案にどのように考慮されるのか。	準備組合とは協議をしており、再開発事業の計画が実現できるように都市計画を定めている。
11	賑わいの指標は何を想定しているのか。検証可能なものさしはないのか。	今のところ具体的な指標はないが、今後事業を進めていく中で、どういうことに寄与できるか検討していきたい。また、上位計画に定める賑わいに寄与するものとしていきたい。
12	再開発事業の進捗状況はどうか。	今都市計画の決定に向けて手続きをしているところである。具体的な設計はこれからであり、準備組合が組合になり、権利者が明確になっていくと権利変換計画

		が決まっていき、その後、具体的な計画が出てくる。
13	都市計画決定から5、6年の竣工は短いと思うが、何を根拠としているのか。	準備組合から聞いている期間であり、順調に進めばというスケジュールである。
14	権利変換の認可後、どのくらいで立ち退きしないといけないのか。	法律では、権利変換を行う期日の30日後以降に明渡しの期日を設けることになっている。ただし、組合の解体工事の計画により、明渡し日が決まるものと思われる所以、区からいつまでにということは言えない。

1 2月7日（日曜日）

番号	質疑	回答
1	再開発事業の費用はどれくらいで、誰が負担するのか。	準備組合より設計が固まっていないので概算だが、事業費は400億円程度が想定されると聞いている。基本的には組合の負担だが、公共施設の整備等も想定されるため、一般的に事業費の25%程度は国や都の補助金を活用して区が支出をすることが想定される。
2	北千住には文化施設が不足しているため、整備できないか。	区有施設として文化施設を入れる予定はない。要望があったことを準備組合へ伝える。 エリアデザインの基礎調査のアンケートでも文化施設の要望は多かったので、参考にさせていただく。
3	建築物の高さ123mは圧迫感がある。建物の幅を広げて、高さを半分ほどにできないか。	圧迫感軽減のため、高さを下げるは事業性の確保上難しい部分がある。壁面の位置の制限で、道路から建物の位置を下げ、上層階を細くするなどのデザインによって圧迫感を軽減していくと準備組合から聞いている。
4	回遊性を考えるのであれば、デッキ接続だけでなく地下からも駅につなげてほしい。	東口側全体で回遊性を高めたいと考えているので、地区全体で賑わいを高めるため、駅前だけでなく、行きたいスポットを増やしていきたい。

		地下での接続は今回の再開発事業では難しい。
5	駅前広場とのつながりも考えてほしい。	現在は凍結しているが、南街区（東口地区）で再開発事業が行われれば、駅前広場とのつながりについて検討できると思う。
6	100億円もの税金を無造作に投じてよいのか。	近年は小学校1校の建替えに85億円かかる。人件費や工事費の高騰を加味すると100億円程度となり、100億円という額は、一校の建替えに相当する額であると言える。区としては再開発事業が東口地区の課題を解決するのに寄与するものと考えており、区の負担を減らすため、国や都からも補助を受けられるよう調整していく。
7	準備組合には地権者に対する詳細の説明を求めているが、十分でない。	地権者との対話を十分に行い、合意を得られるよう、準備組合に伝える。
8	住宅部分が外国人による違法民泊への転用される懸念があるが、区の方で条例等の対策を行うのか。	投資目的や違法民泊を制限する条例を定めている区があるということは聞いている。北千住辺りのマンションは投資目的での購入はされてないと聞いているが、実態は分からぬ。全国の事例を基に、対策を取るよう準備組合に働きかける。
9	今回の再開発で車両が増え、大踏切の通行量が増加する懸念があるが、何か対策を行うのか。	準備組合が交通量調査をした結果、特に支障はないと言話を聞いている。また、区としても大踏切は大きな課題と考えている。地下鉄や鉄道、インフラがかなり複雑に入っていたり、立体化の場合は側道が必要になり大規模な影響があつたり、具体的な解決策が見いだせない状況である。引き続き検討していく。
10	住宅部分と商業施設部分はそれほど必要か。減らして高さを抑えられないか。	建物の高さは準備組合から提案を受けている。また、今回の都市計画では、高さやボリュームといった枠組みを定めており、その範囲内で計画をしてもらうことにしている。1階の店舗は外に開いた店

		舗にすることで回遊性を高める。既存の店舗や新たに誘致する店舗に加え、住宅があるので子育て支援施設の整備が必要になり、それらを考慮すると、4階までの商業施設が必要になると考えている。
11	駐車場が計画されることから、自動車の通行が増えると思うがどこを通るのか。	敷地北側の道路を拡幅し、そこから出入りを想定している。ただ、敷地南側に既存の店舗もあり、荷捌き等の搬出があるので駅前通りに交通がなくなるということは無いと考えている。
12	都市計画は再開発事業を進めるために変更するのか。	再開発事業を行うための都市計画の変更である。
13	再開発施設の店舗は既存商店街とどのように共存するのか。	準備組合から、既存商店街にお店を入れるなど、商店街の方とも調整しながら店舗を検討していきたいと聞いている。
14	下町情緒をうたっているが、都市計画にどのように落とし込んでいるのか。銭湯は下町情緒のシンボルだと思うが、事業者、地権者の判断とせず、区としても考へるべきではないか。	銭湯が残るか残らないかは、地権者の判断や準備組合内の話し合いの上、決める事であると考えている。建物のデザインや外に開けた店舗形態により下町情緒を演出するだけでなく、人の繋がりも作れるようエリアマネジメントや商店街との連携ができないか準備組合と協議をしていく。
15	駅前空間が整備され、綺麗で歩きやすくなることは住民にとって利点だが、汚物などで汚れる懸念がある。	再開発を行うと、足元に空地ができ、広々として良い反面、汚されたり、違法駐輪されたりと管理が難しいという実態があると感じている。管理組合にしっかりと管理してもらえるよう、準備組合と協議をしていく。
16	住宅はどのような人をターゲットとするのか。	千住地区は高齢化率が非常に高いため、若いファミリー世帯に住んでもらい若返りができるとを考えている。