

千住旭町地区都市計画（原案）説明会

令和 7 年 1 2 月 5 日（金）
1 2 月 7 日（日）

足立区 都市建設部 まちづくり課
都 市 建 設 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、千住旭町地区都市計画（原案）説明会を開催させていただきます。

1 都市計画決定・変更の背景

- (1) 千住旭町地区のまちづくりの経緯
- (2) 再開発準備組合の動き
- (3) 上位計画の位置づけ
- (4) 地区の課題

2 再開発事業に係る都市計画

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

3 今後の予定

（参考）

- 1 施行区域内にかかる制限
- 2 再開発事業概要

本日は、「都市計画決定・変更の背景」「再開発事業に係る都市計画」「今後の予定」また、参考として「施行区域内にかかる制限」と「再開発事業概要」についてご説明いたします。

なお、「都市計画決定・変更の背景」につきましては、10月17日、19日に開催した説明会とほぼ同様の内容となっております。

計画位置



千住旭町地区（約20.7ha）

千住旭町地区地区計画が定められている区域
再開発により、新たに地区区分を行う。

北千住駅前地区（約0.6ha）

第一種市街地再開発事業を実施する区域
各種都市計画の決定及び変更を行う。

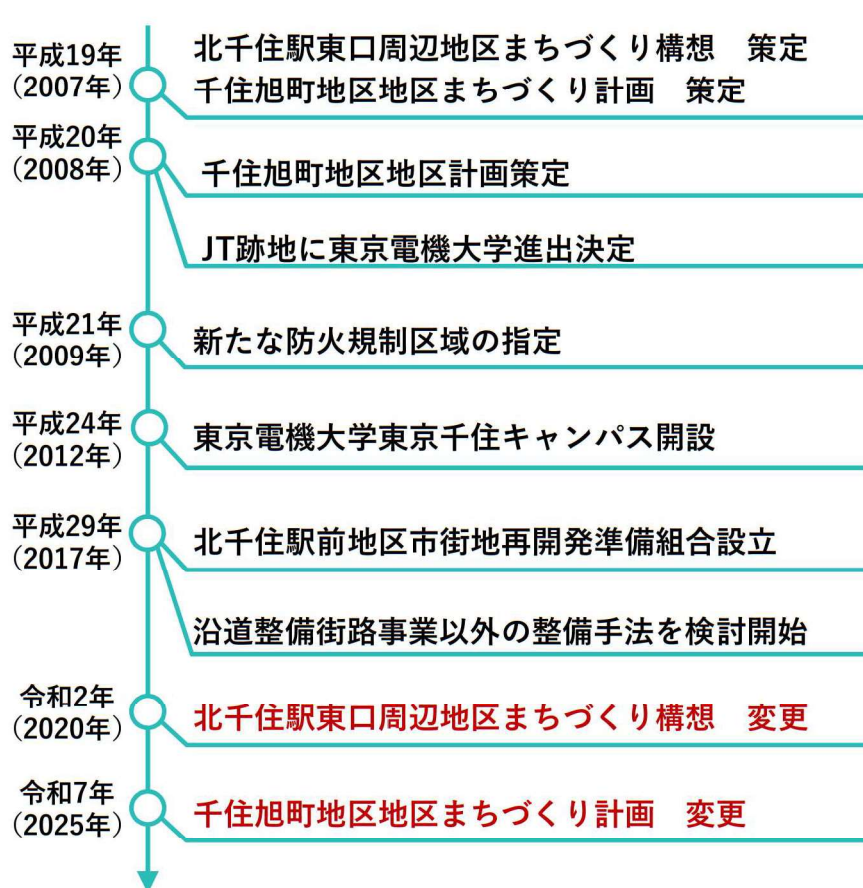
最初に計画位置のご案内ですが、今回、都市計画変更等を行うのは、図の千住旭町地区における青く塗られた北千住駅前地区区域内となります。

千住旭町地区地区計画は変更になりますが、内容を変更するのはこの区域内であり、その他の区域は一部記載の整理をしておりますが、今までと同様の内容となります。

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。

(1) 千住旭町地区のまちづくりの経緯



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を策定し、平成20年に千住旭町地区地区計画を定めました。

同年、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。

(2) 再開発準備組合の動き

北千住駅前地区（下図青枠）では、地権者により、市街地再開発事業を活用したまちづくりの検討が進められてきました。



平成29年8月

再開発準備組合設立

令和3年7月

再開発計画(案)の提案

令和6年9月

再開発計画(修正案)の提案

令和6年12月

再開発事業の事業概要に関する
説明会（1回目）を実施

※ 千住旭町地区地区まちづくり計画の変更案に関する説明会と合同で実施

令和7年10月

再開発事業の事業概要に関する
説明会（2回目）を実施

※ 都市計画（素案）説明会と合同で実施

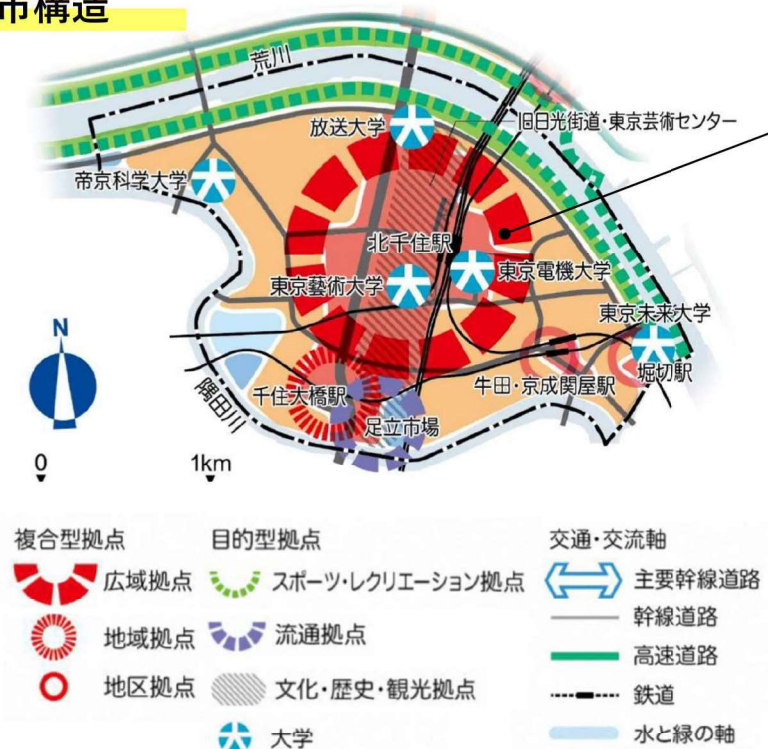
また、北千住駅東口駅前では、平成29年に地元発意の北千住駅前地区市街地再開発準備組合が設立され、再開発事業について検討が進められてきました。

これまで、令和6年12月と令和7年10月に説明会を開催し、準備組合より事業概要の説明をさせていただいています。

(3) 上位計画の位置づけ

ア 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、「ア 足立区都市計画マスタープラン」についてです。

平成29年に改訂した「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。

(3) 上位計画の位置づけ

イ 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）

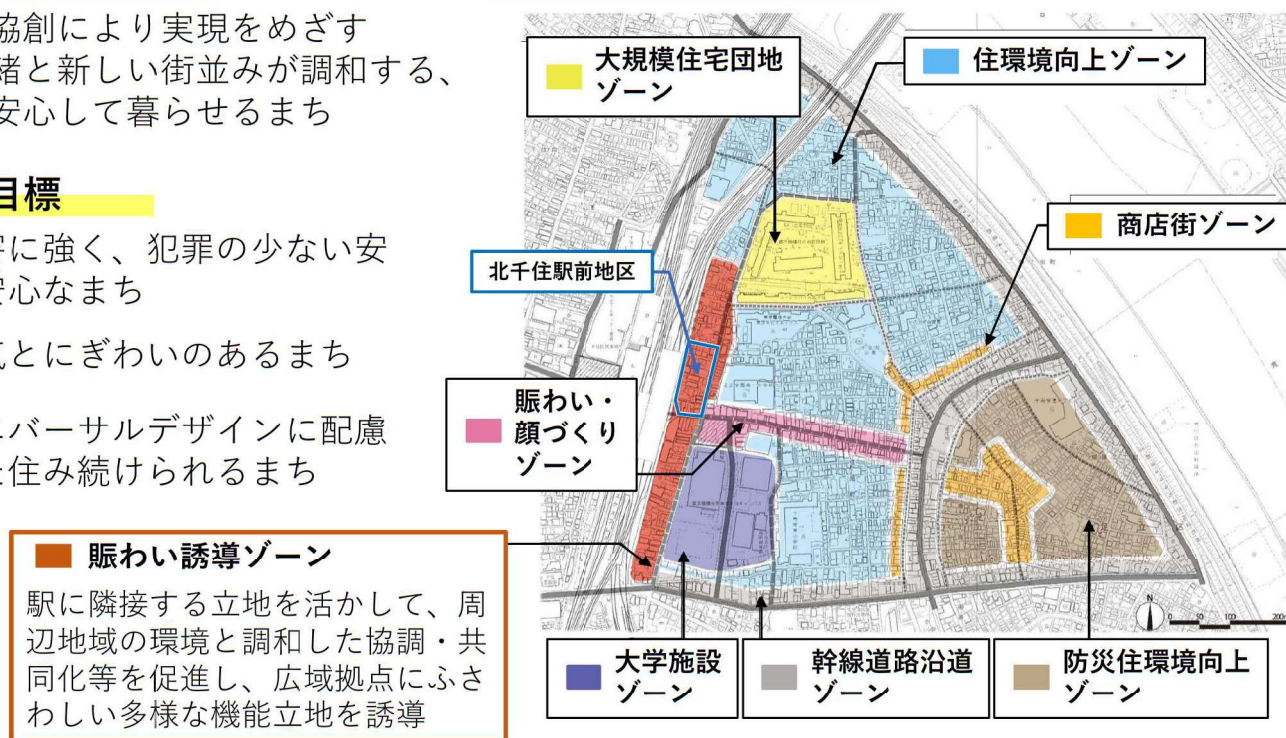
地区の将来像

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、令和2年に変更した「イ 北千住駅東口周辺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。

(3) 上位計画の位置づけ

ウ 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、令和7年に変更した「ウ 千住旭町地区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、北千住駅周辺の魅力向上を目指します。

(3) 上位計画の位置づけ

ウ 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。

北千住駅前地区は駅前の拠点とすべき区域に含まれています。

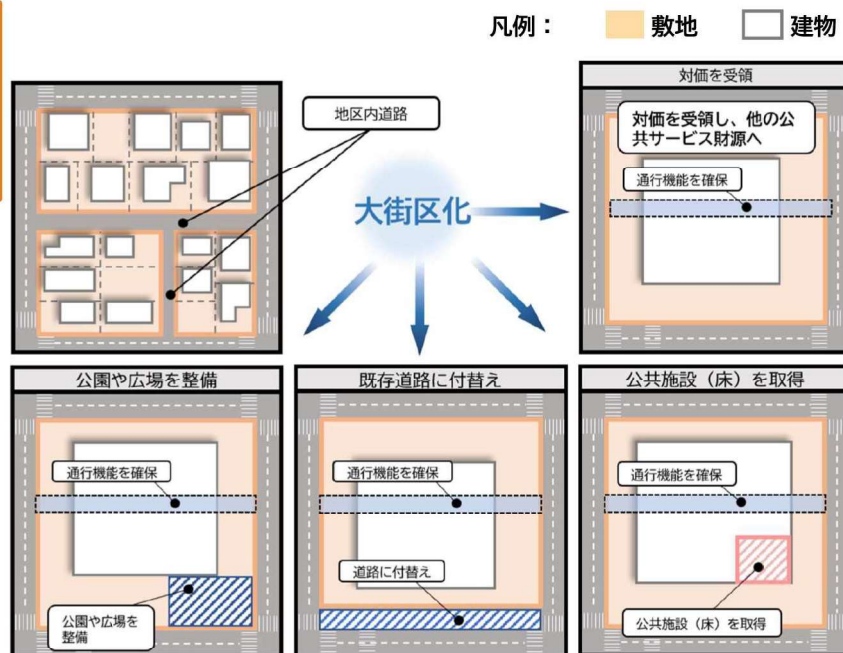
(3) 上位計画の位置づけ

ウ 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の
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の有効活用」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。

(3) 上位計画の位置づけ

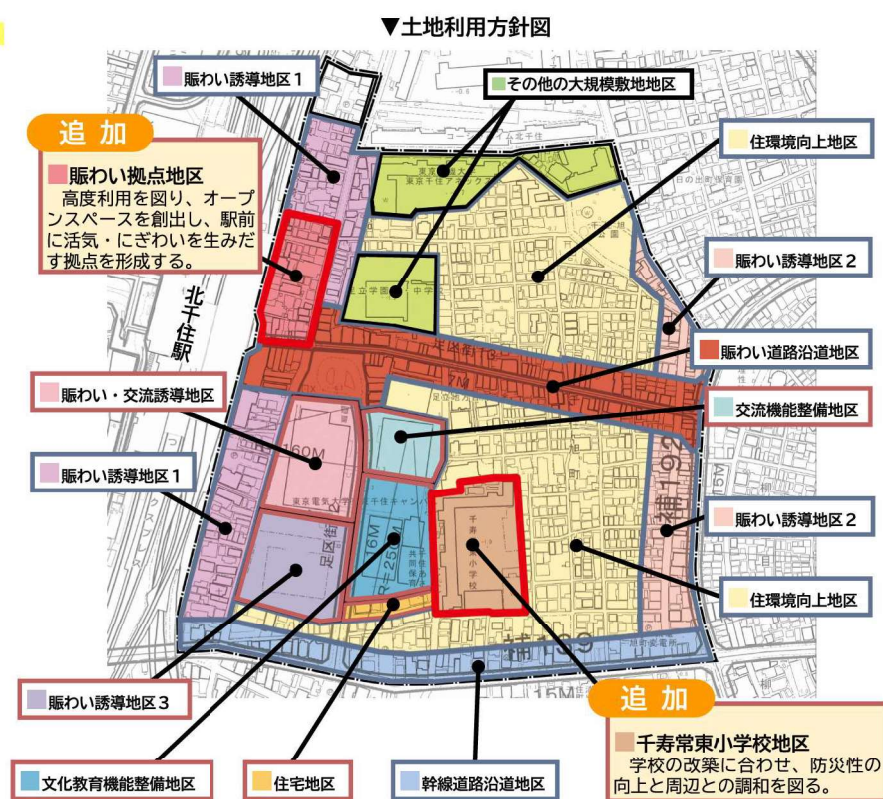
ウ 千住旭町地区地区まちづくり計画(令和7年3月変更)

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。

凡例

大規模敷地ゾーン
既成市街地ゾーン
その他の大規模敷地



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、「千寿常東小学校地区」は、今後、小学校の改築に合わせ、都市計画の内容を検討していくため、今回は都市計画の変更は行いません。

以上が上位計画の説明となります。

(4) 地区の課題

ア 駅周辺の動線

東西自由通路や駅を利用している歩行者、自転車利用者の交通動線が交錯しているため、解消する必要がある。

イ バリアフリー

北千住駅東口では、駅改札階につながるエスカレーターが1か所設置されているが、エレベーターはないため、バリアフリー動線を整備する必要がある。

ウ 防災性

荒川氾濫時には5m以上の浸水が予測される地域であり、水害時の垂直避難場所や災害時の帰宅困難者の対策を十分に行う必要がある。



▲駅前の状況



▲足立区洪水・内水・高潮ハザードマップ（令和4年4月改訂）
（荒川浸水想定区域図）

市街地再開発事業を活用し、課題の解決を図る。

続きまして、北千住駅東口駅前の課題についてです。

まず、駅利用者と東西自由通路を利用している歩行者、自転車利用者の動線が交錯しているため、これを解消し、より安全な動線を確保する必要があります。

次に、北千住駅東口では、駅改札階につながるエスカレーターが1か所設置されていますが、エレベーターがないため、バリアフリー動線を整備する必要があります。

最後に、この地域は荒川氾濫時には5m以上の浸水が2週間以上継続する地域と予測されており、水害時の垂直避難場所や災害時の帰宅困難者の対策を十分に行う必要があります。

これらの課題を解決するとともに、先ほどご説明した上位計画における目標の実現に向けて、再開発事業を活用したまちづくりを進めるため、必要な都市計画の決定及び変更を行います。

2 再開発事業に係る都市計画

続いて、「2 再開発事業に係る都市計画」について、ご説明いたします。

2 再開発事業に係る都市計画

市街地再開発事業にあたり、以下の都市計画について、決定・変更を行います。

(1) 千住旭町地区地区計画（原案）

(2) 用途地域等

ア 用途地域

イ 防火地域及び準防火地域

(3) 高度利用地区

(4) 第一種市街地再開発事業

今回、市街地再開発事業の実現にあたり、作成した都市計画は、

1 千住旭町地区地区計画（原案）

2 用途地域

3 防火地域及び準防火地域

4 高度利用地区

5 第一種市街地再開発事業

の5種類となります。

なお、千住旭町地区地区計画、高度利用地区、第一種市街地再開発事業の都市計画図書はお手元に配布しておりますので、詳細は後ほどそちらをご参照ください。

（１）千住旭町地区地区計画（原案）

〔賑わい拠点地区におけるルール〕

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。

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。

ア 地区区分の変更

地区区分（現状）



地区区分（変更後）



まず、「（１）千住旭町地区地区計画」の主な変更内容についてです。

変更点の一つ目は「ア 地区区分の変更」です。

再開発事業を実施する約0.6haの区域を新たに「賑わい拠点地区」と位置づけ、駅東口周辺の顔としてふさわしい賑わい拠点の形成を目指します。

「賑わい拠点地区」では、以降に掲げるルール等を定めます。

イ 地区計画の目標

「賑わい拠点地区」の追加に伴い、以下の目標を定めます。

- (ア) 都市基盤施設の再編
- (イ) 敷地の共同化・高度利用化
- (ウ) 防災性の向上
- (エ) 駅東口周辺の顔としてふさわしい賑わい拠点の形成

ウ 土地利用の方針

「賑わい拠点地区」では、以下の方針を定めます。

- (ア) 住宅と商業が共存する複合拠点の形成を目指した以下の誘導
 - ① 周辺商店街と調和のとれた路面型店舗等の商業施設
 - ② 来街者の受け皿となる宿泊施設
 - ③ ファミリー世帯の定住促進を目指した住宅
- (イ) 水害時の垂直避難場所確保による地域防災性の向上

ここからは、「賑わい拠点地区」において定めるルール等についてご説明いたします。

まず、「イ 地区計画の目標」ですが、「賑わい拠点地区」では、再開発事業などをきっかけに、道路などの都市の基盤を整え、敷地の共同化・高度利用、防災性の向上を図り、駅東口の顔としてふさわしい賑わいの拠点を形成することを目指します。

次に、「ウ 土地利用の方針」として、周辺商店街と調和のとれた路面型店舗等の商業施設、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とともに、水害時の垂直避難場所を確保し、防災性の向上を図ります。

エ 地区施設の整備の方針

「賑わい拠点地区」では、以下の方針を定めます。

(ア) 駅東西の連続性や歩行者の安全性向上

地上部の広場整備

(イ) 駅改札レベルまでの垂直移動及びバリアフリー動線強化

駅に接続するデッキ上の広場及びエスカレーター・エレベーター整備

(ウ) 歩行者の回遊性・快適性向上

① 賑わい機能をもつ歩道状空地や広場整備

② 商店街へ繋ぐ区画道路整備

次に「エ 地区施設の整備の方針」です。

「賑わい拠点地区」では、駅東西の連続性や歩行者の安全性の向上を図るために、地上部に広場等の歩行空間整備を図ります。

また、駅改札レベルまでの垂直移動やバリアフリー動線を強化するために、駅に接続するデッキ上に広場及びエスカレーターやエレベーターを整備します。

さらに、駅東口周辺の歩行者の回遊性や快適性向上のため、賑わい機能を持たせた歩道状空地や広場の整備、あわせて商店街へ繋がる区画道路を整備します。

地区施設の配置や規模については、後ほど詳しくご説明いたします。

オ 建築物等の整備の方針

「賑わい拠点地区」では、以下の建築物の整備の方針を定めます。

(ア) 駅東口の顔としてふさわしい賑わい拠点の形成

- ① 住宅、商業、宿泊施設等の都市機能の誘導
- ② 低層部の路面型店舗等による周辺商店街と連続した街並み形成
- ③ ゆとりある歩行空間の確保

(イ) 歩行者ネットワークの強化及び防災性向上

駅に接続するデッキ等の整備

実現のための具体的な制限

- 1 建築物等の用途の制限
- 2 建築物の敷地面積の最低限度
- 3 壁面の位置の制限
- 4 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 5 建築物等の高さの最高限度
- 6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 7 垣又は柵の構造の制限

続いて、「オ 建築物等の整備の方針」についてです。

駅東口の顔としてふさわしい賑わい拠点を形成するため、商業や宿泊施設等の都市機能を誘導します。

また、低層部は路面型店舗等により周辺商店街と連続した街並み形成を図るとともに、ゆとりある歩行空間を確保します。

さらに、駅に接続するデッキ等を整備することで、歩行者ネットワークの強化及び防災性の向上を図ります。

これらを実現するために、1 から 7 の制限を定めます。

1 建築物等の用途の制限

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する**風俗営業等**の用途を規制する。
- (2) 1階から3階までの主たる用途を**店舗や飲食店、事務所、児童福祉施設等**の賑わい向上や交流を促進する用途とする。

2 建築物の敷地面積の最低限度

4, 000 m²

まず、「1 建築物等の用途の制限」についてです。

「賑わい拠点地区」では、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業等を規制します。

また、1階から3階までは、主な用途を店舗や飲食店などとし、賑わいの向上や交流を促進する用途を誘導します。

次に「2 建築物の敷地面積の最低限度」は、土地の共同化や高度利用を図るため4, 000 m²以上とします。