



千住大橋駅前用地活用事業

代表企業:大和ハウス工業株式会社
構成企業:大和リビング株式会社
株式会社エイジェック

※画像はイメージにつき、今後変更になる可能性があります。

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。
「千住大橋駅前用地活用事業概要」についてご説明します。



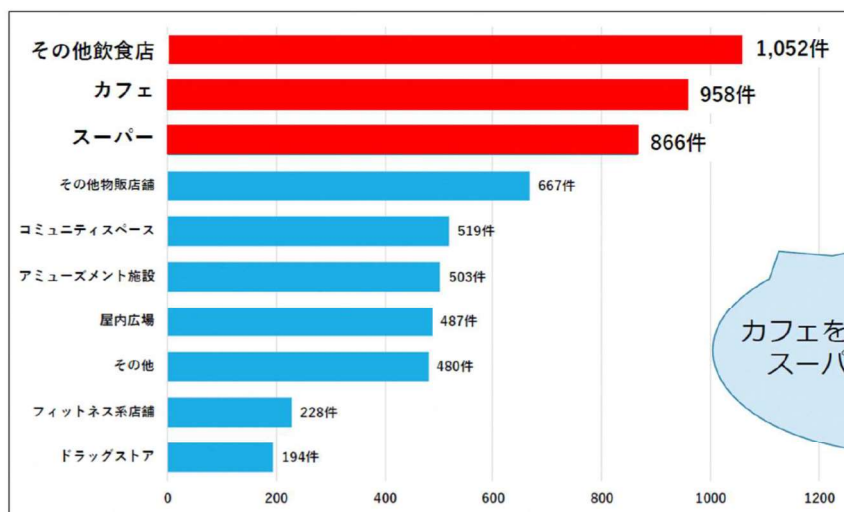
本日の説明内容ですが、記載の事業コンセプト・施設計画・事業計画の3項目についてご説明させていただきます。

地域住民アンケート調査結果

本施設コンセプトは足立区よりご提供いただいた地域住民アンケートを基に設定しています。

(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



カフェをはじめとする飲食店
スーパーなどの物販店舗



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

地域関係なく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いです。また「子どもからお年寄りまで集えるようなスペース」「天気に関わ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す。

※千住大橋駅前用地活用方針(案)説明会資料参照

事業コンセプトは、足立区にて公募前に実施された住民アンケートを基に決定しました。

まずはこちらのアンケートについて、改めてご説明させていただきます。

アンケートは、(1)賑わい創出について、(2)都市機能(利便性)について、(3)防災機能についての3つに分かれています。

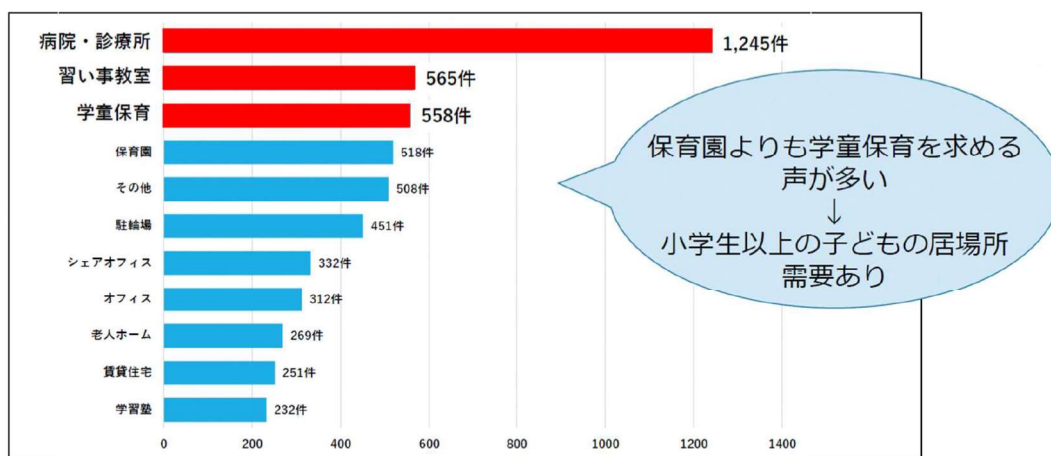
(1)賑わい創出についての結果は、その他飲食店、カフェ、スーパーが上位となっております。

地域住民アンケート調査結果

本施設コンセプトは足立区よりご提供いただいた地域住民アンケートを基に設定しています。

(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



千住大橋周辺地区をさらに便利にするために必要だと思う施設

保育園よりも学童保育を求める声が多いことから、小学生以上の子どもの居場所に対する要望が高いことが伺えます。また保育園を要望する割合が低い一方、シェアオフィスや習い事教室を要望する割合が高く、仕事や勉強ができる場所の需要が高いと考えられます。

※千住大橋駅前用地活用方針(案)説明会資料参照

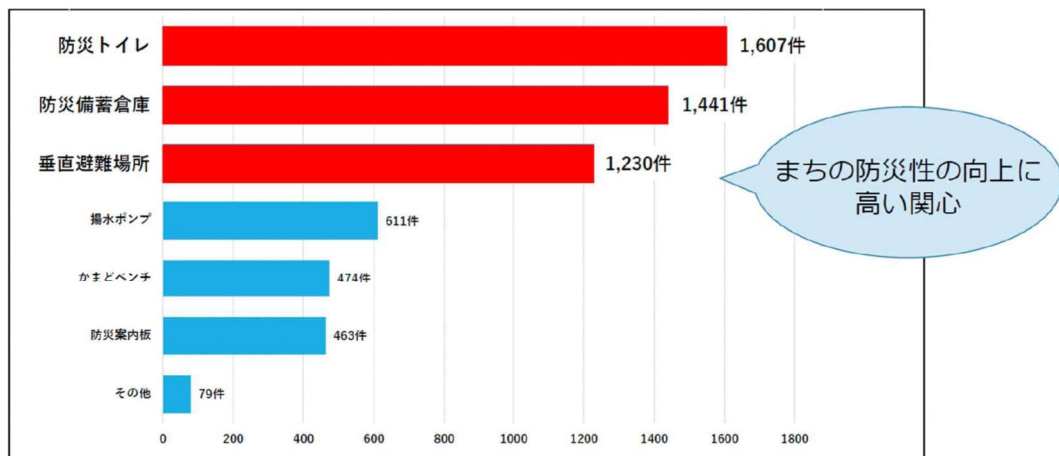
(2) 都市機能(利便性)についての結果は、病院・診療所、習い事教室、学童保育が上位となっております。

地域住民アンケート調査結果

本施設コンセプトは足立区よりご提供いただいた地域住民アンケートを基に設定しています。

(3)防災機能について

駅前に必要と思う防災施設



駅前に必要と思う防災施設

石川県能登半島地震の影響で、防災トイレや防災備蓄倉庫を望む声が多いです。また隅田川沿川のため、垂直避難場所を求める声が多く、防災意識が高いエリアであることが分かります。

※千住大橋駅前用地活用方針(案)説明会資料参照

(3) 防災機能についての結果は、防災トイレ、防災備蓄倉庫、垂直避難場所が上位となっております。

Adachi Gateway

～千住地域の新たな物語が始まる場所～

奥の細道の旅立ちの地から地域貢献を創造

本事業の3つのテーマ



人々が集う“賑わい創出”の拠点



地域住民を支える“都市機能(利便性)”の拠点



街と連携する“防災”の拠点

地域住民アンケート調査結果を踏まえて、私どもは事業コンセプトとして本計画が目指すべき着地点を「人々が集う賑わい創出の拠点」「地域住民を支える都市機能の拠点」「街と連携する防災の拠点」3つの機能を備えた拠点を生み出すこととしました。

3つの機能を備えた拠点を創出する上で必要なことは、ご要望が多かったテナント誘致し、多くの地域住民の皆様の期待に応えることと考えております。

建物概要

地域に賑わいをもたらし、豊かで安全に暮らし続けられる街の拠点を目指します。



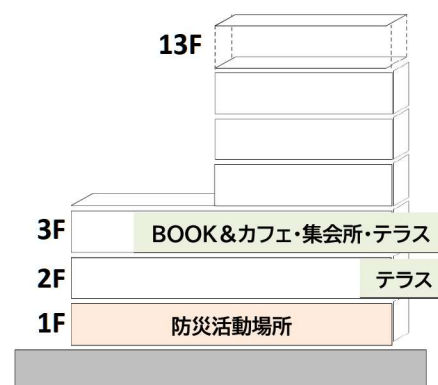
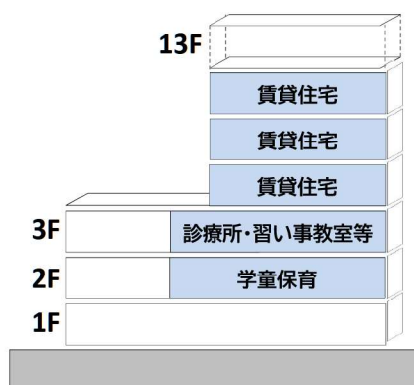
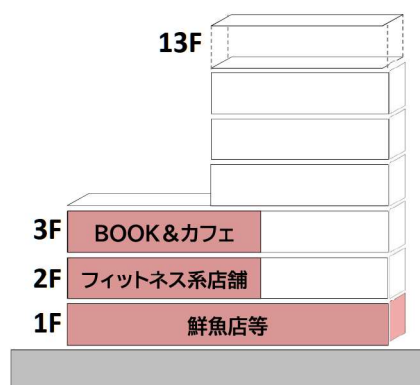
人々が集う“賑わい創出”の拠点



地域住民を支える
“都市機能(利便性)”の拠点



街と連携する“防災”の拠点



様々な用途の複合施設を整備します

建物高さ:約42m(13階建て)
建物延べ床面積:約8400㎡
店舗数:8~9程度
住戸数:108世帯

※画像はイメージにつき、今後変更になる可能性があります。

本計画は地下1階、地上13階建てです。建物の高さは約42m、延床面積は約8400㎡となります。

1階から3階は商業施設、4階から13階は賃貸住宅用のレジデンス区画です。

1階から3階の商業フロアについて、1階は鮮魚店などの専門スーパー、2階は学童保育施設とフィットネス系店舗、3階はBOOK&カフェ、クリニック、習い事教室などを想定しております。

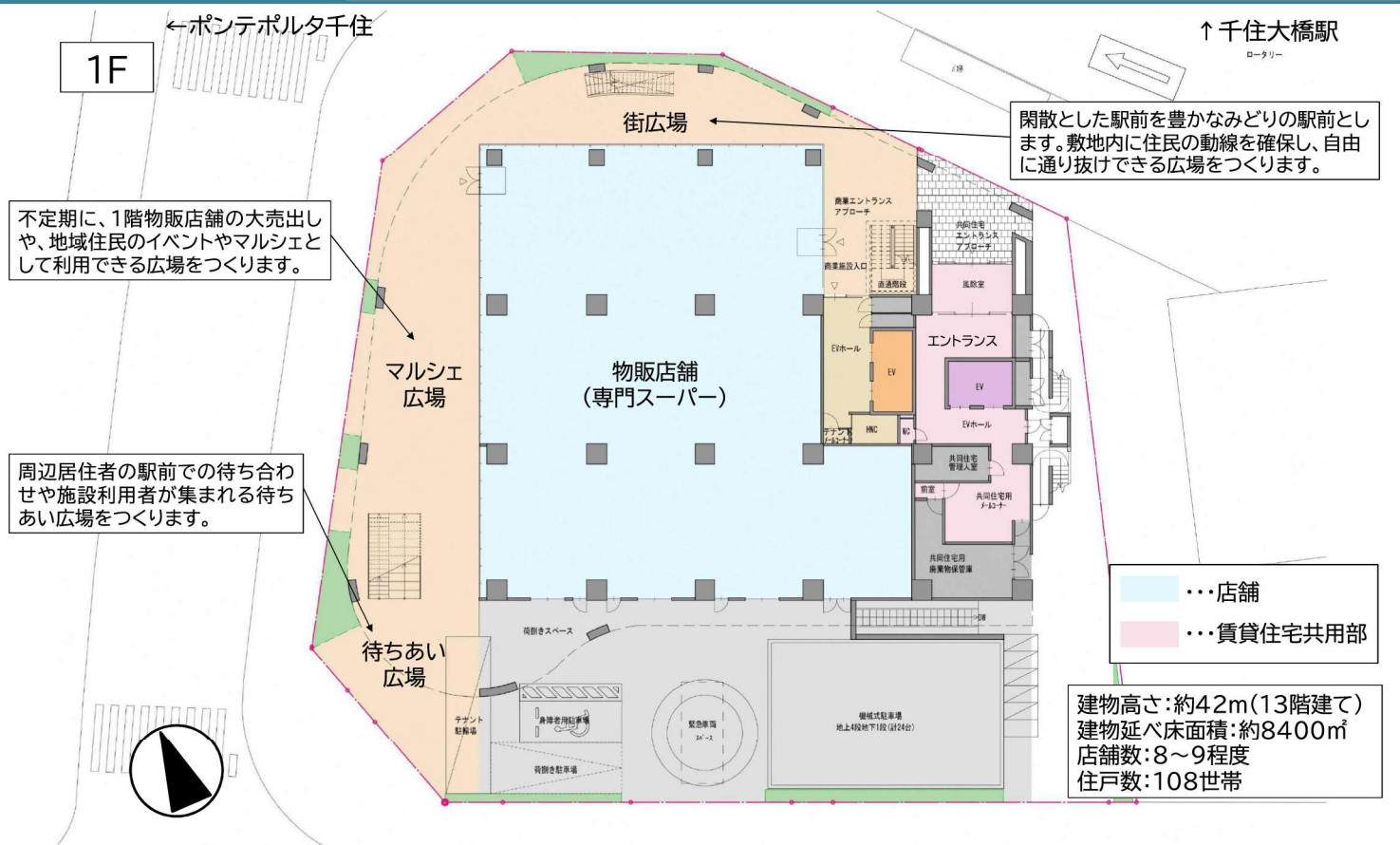
4階から13階の賃貸住宅の住戸数は108世帯、間取りは1LDK~2LDKまであり、多くの世帯層が住まう賃貸住宅となっております。

商業フロアについては、公表されているアンケートを地域住民の皆様の声ととらえ、多種類のテナント誘致を行うことで、地域住民の皆様が求めるものに対応します。

あらゆる世代の方が足を運びたい生活拠点を目指しております。

当施設を中心に、千住大橋駅周辺に新たな賑わいが生まれ、地域住民の毎日の暮らしを豊かにし、街全体が活気に溢れ、人々が集い、交流する事を目標としています。

地域に賑わいをもたらし、豊かで安全に暮らし続けられる街の拠点を目指します。



※今後変更になる可能性があります。

建物1階は、賃貸住宅のエントランス（共用部）と鮮魚店等の専門スーパーが
ございます。

外構計画として、緑を多く取り入れる予定の街広場、イベントやマルシェとして利用できるマルシェ広場、待ち合わせなどに活用頂く待ちあい広場等のスペースを設け、街行く人にも快適と感じていただける工夫をしています。

建物平面図

地域に賑わいをもたらし、豊かで安全に暮らし続けられる街の拠点を目指します。

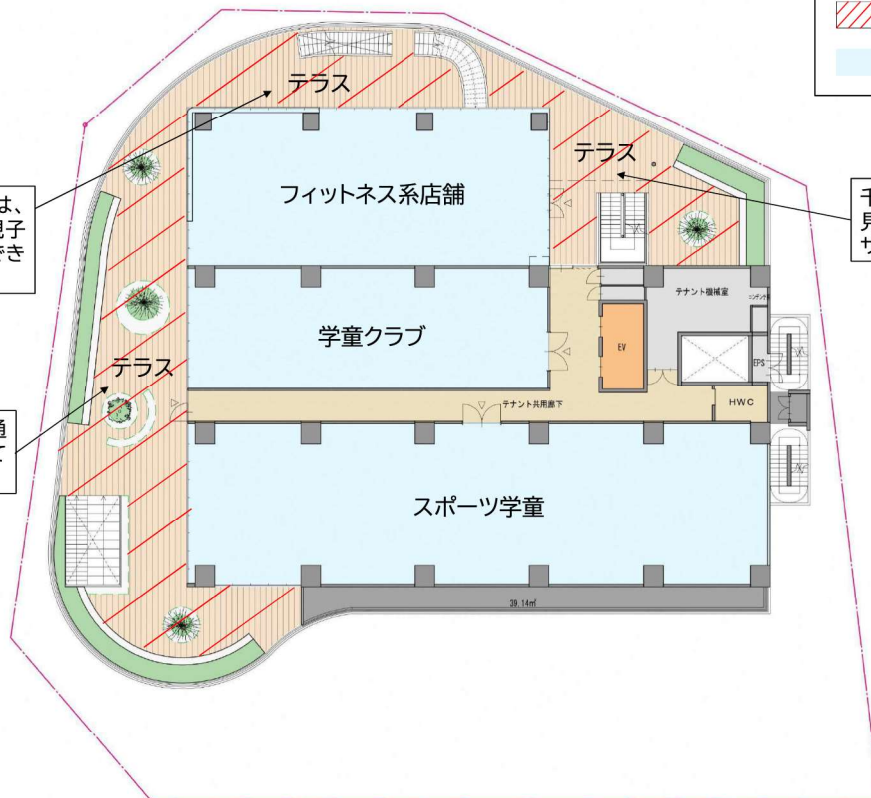
2F

・・・垂直避難場所
・・・店舗

こどもが多く利用する2階テラスは、様々な利用者の交流スペースや親子の待ち合わせスペースとして利用できます。

緑あふれるテラスは、かつら並木通りの植栽と連続し、内外を連続して活用できるように計画します。

千住大橋駅を下りた正面に見えるテラスには、テナントサインや植栽を配置します。



※今後変更になる可能性があります。

2階はフィットネス系店舗、学童クラブ、スポーツ学童がございます。

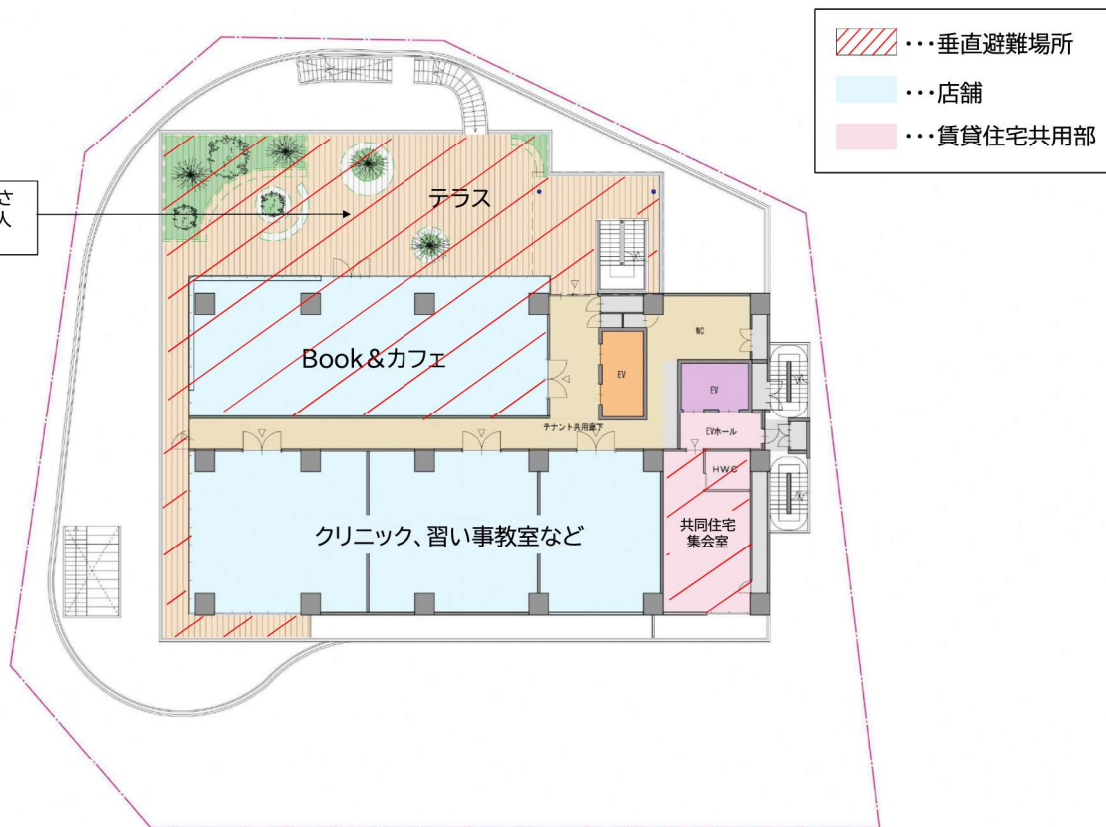
今回の物件の最大の特徴として、緊急時には垂直避難場所として利用可能なテラスがございます。通常時は緑あふれるテラスにし、子どもから大人まで様々な利用者の交流スペースとしてご利用いただけます。

建物平面図

地域に賑わいをもたらし、豊かで安全に暮らし続けられる街の拠点を目指します。

3F

駅前という立地を活かし、駅ホームの高さと近い3階にも、テラスを設け立体的な人と緑の賑わいをつくりだします。



※今後変更になる可能性があります。

3階はBOOK&カフェ、クリニック、習い事教室などがございます。

3階にも、テラスを設け立体的な人と緑の賑わいをつくりだします。

またBOOK&カフェ及び賃貸住宅用集会所は、有事の際に開放し垂直避難場所として使用できる想定となっております。

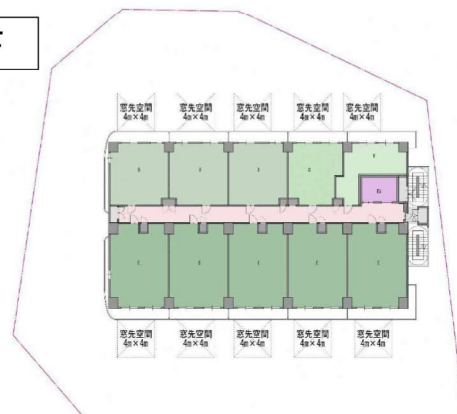
建物平面図

地域に賑わいをもたらし、豊かで安全に暮らし続けられる街の拠点を目指します。

4F~5F



6F~12F



13F



※今後変更になる可能性があります。

4階から13階の賃貸住宅の住戸数は108世帯、間取りは1LDK~2LDKまであり、主にファミリー世帯をターゲットとした、多くの世帯層が住まう賃貸住宅となっております。

導入機能

地域資源との相乗効果を図りつつ、地域の人々や訪れる人々が集い、交流できる場所を目指します。

 地域住民アンケート(賑わい) 1位その他飲食店、2位カフェ、3位専門スーパー、5位コミュニティスペース、9位フィットネス系店舗

1F 鮮魚店などの専門スーパー



2F フィットネス系店舗



3F BOOK&カフェ・コミュニティスペース



※画像はイメージにつき、実際とは異なります。

地域住民アンケートで上位の施設に加えて、フィットネス系店舗などそのほか賑わいの創出を生み出す施設の誘致も計画しております。

幅広い世代の皆様に対して、都市機能の向上を実感できるテナント誘致を目指します。

導入機能



地域住民アンケート(都市機能) 1位病院・診療所、2位習い事教室、3位学童保育

2F 学童保育



3F 診療所(クリニック)、習い事教室など



※画像はイメージにつき、実際とは異なります。

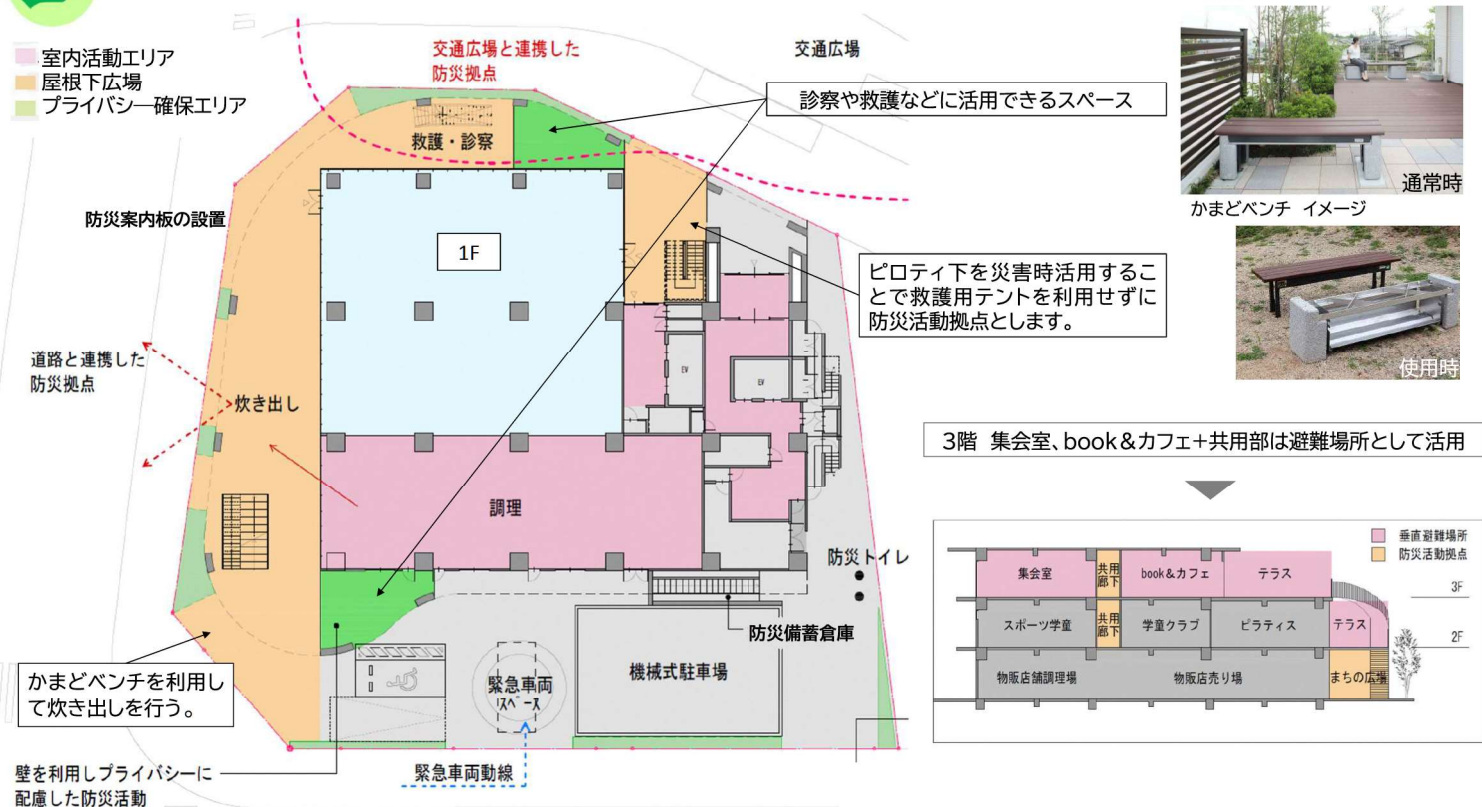
都市機能（利便性）の向上についても、同じく地域住民アンケート上位の施設を誘致し、皆様の生活をサポートします。

導入機能

地域住民の皆様が必要と感じている防災設備を積極的に採用し、地域の防災力向上に貢献します。



地域住民アンケート(防災) 1位防災トイレ、2位防災備蓄倉庫、3位垂直避難場所、5位かまどベンチ、6位防災案内板



防災機能としましては、防災のアンケートにて地域住民の皆様が必要とされていた、防災トイレや防災備蓄倉庫などの項目をほぼすべて取り入れております。

本計画は駅前の交通広場と本施設北側の広場エリアが動線として繋がり、有事の際は交通広場と広場エリアが連携する駅前の防災拠点となる計画となっております。

本エリアは近隣の川の氾濫などの重災害が発生した場合、想定最大浸水深度は5mと想定されております。本物件の1階階高は約4mになりますので、3階だけでなく、2階も垂直避難場所として有効になると考えております。

2階テラス、3階BOOK&カフェ、賃貸住宅用集会所及びテラスが垂直避難場所として有効となり、避難場所として使用できるスペースが多くとれております。



「交流」と「賑わい」を 未来へ紡ぐ新たなランドマーク

「これから発展する街の玄関としての佇まい」

街の骨格や歴史、周辺環境を読み解き、賑わいと活気を感じられる「街のゲート」を目指します。隅田川にかかる千住大橋や歴史的風景、駅やポンテポルタ千住等の周辺施設と調和しながら、親しみの持てる新しい街のランドマークとなる建築を目指します。

※画像はイメージにつき、今後変更になる可能性があります。

続きまして、設計主旨のご説明をさせていただきます。

こちらは千住大橋駅側から見た建物外観イメージです。設計テーマは交流と賑わいです。建物計画は隣地複合施設のポンテポルタ千住との親和性を考慮し、ホワイトを基調としたデザインを採用しております。千住大橋駅方向に店舗メインゲートを設けています。

「千住ならではの交流と発信の立体広場へ」

地域住民の憩いの場として設けた、テラスは交流と情報の拠点となり地域のコミュニティの中心としての役割を目指します。内部で行われる多様なアクティビティが内部から街にあふれだし、立体的な賑わいを目指します。



「人々を惹きつけ、賑わいの流れを生む柔らかな建築」

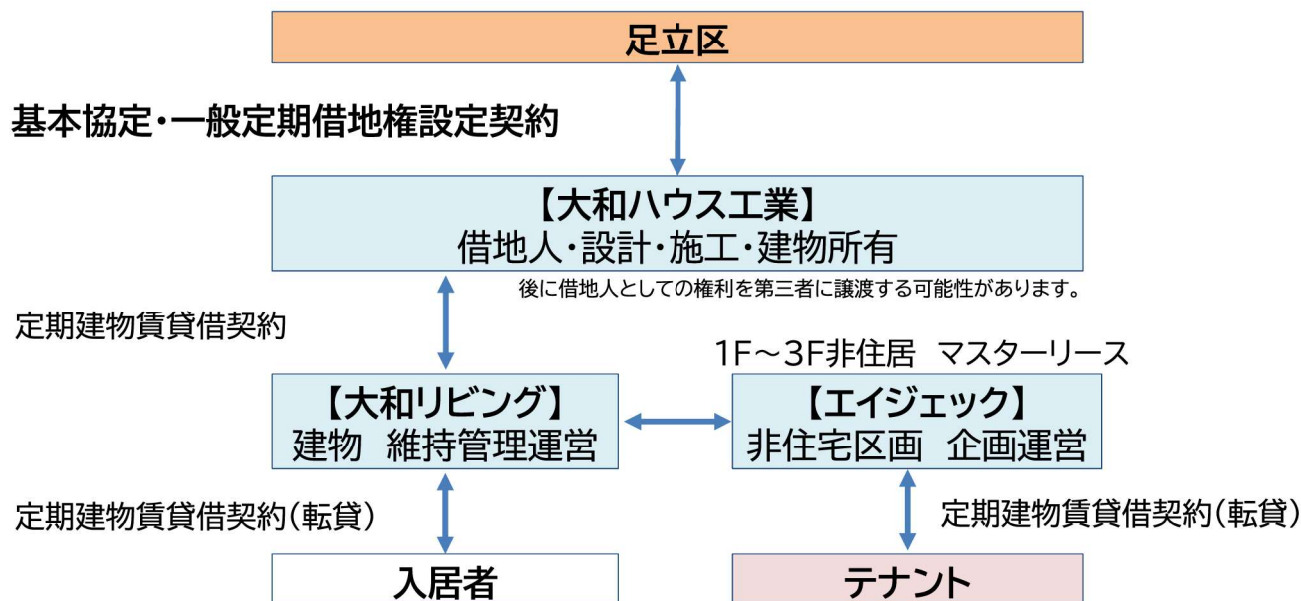
シームレスに駅からつながる曲線のデザインは、人の流れや居場所を生み出し、千住大橋駅前にふさわしい賑わいを創出します。立体的に連続する人の活動と、周囲の道と調和した緑の景観が街を彩り、街全体に回遊性のある生き生きとした風景をつくりだします。

※画像はイメージにつき、今後変更になる可能性があります。

交流と賑わいを活性化させる工夫としまして、ゲート近くに本物件の特徴である、2、3階のテラスへの直結階段を設け、3Dでの建物動線を意識しております。

テラスは交流と情報の拠点となり地域のコミュニティの中心としての役割を目指します。

駅からつながる曲線のデザインは、人の流れや居場所を生み出し、千住大橋駅前にふさわしい賑わいを創出します。

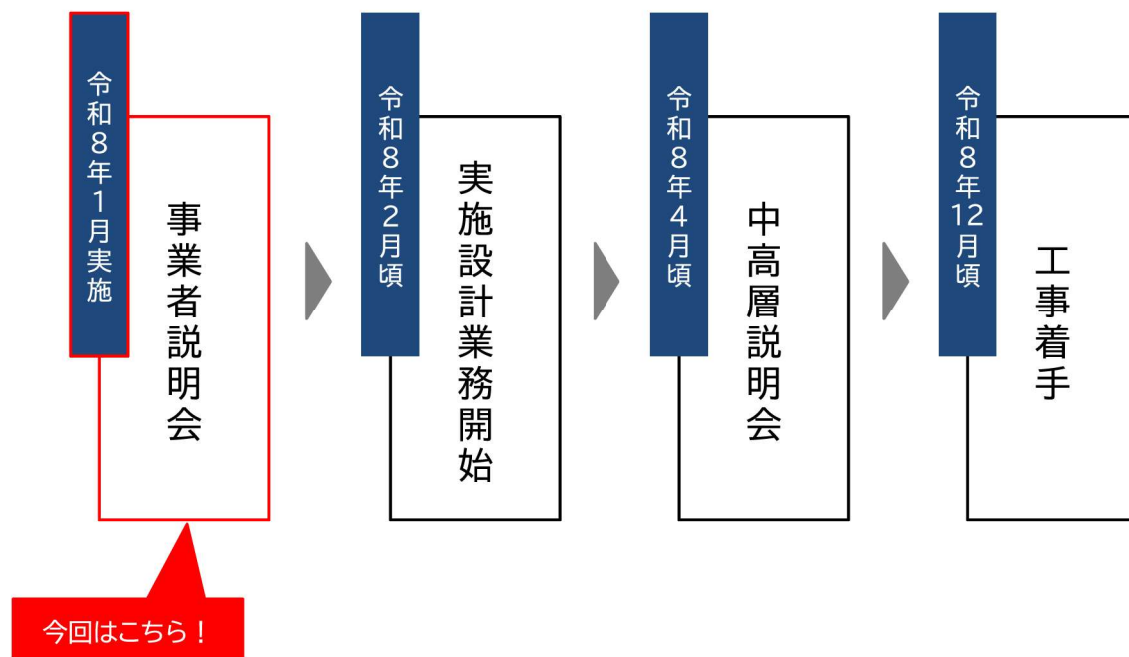


※今後変更になる可能性があります。

本計画の実施体制としましては、大和ハウス工業がデベロッパーとして設計・施工監修を行い、建物所有者となります。

大和リビング、エイジェックにて建物の管理、運営を行います。

将来的に借地人としての権利を第三者に譲渡する可能性も検討しています。



続きまして、計画スケジュールのご説明です。

令和8年2月ごろから実施設計業務を開始します。

実施設計完了後、令和8年4月ごろに条例に基づく中高層説明会を予定しております。

令和8年12月に工事着手し、開業は令和11年7月末を目指しております。

■ 千住地区のまちづくりについて

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

■ 事業計画、事業スケジュールについて

大和ハウス工業株式会社 東京本店 集合住宅事業部 第一事業部

電話:03-5214-2250

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。

まちづくりに関するお問合せは、「足立区まちづくり課千住地区係」へ、事業計画や事業スケジュールに関するお問合せは、「大和ハウス工業株式会社」にお問合せください。

本日のご説明は以上となります。

ご清聴いただき、ありがとうございました。