

千住大橋駅前用地活用事業者説明会

開催結果概要

1 背景

令和6年8月に策定した千住大橋駅前用地の活用方針に基づき、令和6年9月から公募型プロポーザルを実施し、大和ハウス工業株式会社が選定された。その後、令和7年11月に活用事業に関する基本協定を締結し、大和ハウス工業株式会社による活用案および事業工程に関する説明会が開催された。

2 開催概要

(1) 開催日時、開催場所

日時：令和8年1月30日（金）19時～
31日（土）10時～

場所：足立区立第一中学校 体育館

(2) 参加人数

230名（1月30日（金）：104名、1月31日（土）：126名）

3 主な意見及び質疑

2ページ以降を参照。

4 今後の対応

来年度の工事着手に向け、大和ハウス工業株式会社と協議・調整を行っていく。

主な意見及び質疑

1 建物計画案について

(1) テナントについて

番号	質疑等	回答
1	地域へのアンケート結果では「飲食店」が1位だったが、なぜカフェと専門スーパーだけになったのか。	隣接するポンテポルタ千住に多種類の飲食店があるため、差別化を図り、あえて隣にない施設を作りたいと考えた。スーパーについても、既存の店舗との差別化を図るために、専門スーパーの誘致を検討している。(大和ハウス工業株式会社)
2	人口増を考えると一般スーパーの需要があると思うが、あえて専門スーパーとした背景や理由は何か。	足立市場が近い特性を活かし、「鮮魚・精肉・青果」に特化した専門店を誘致し、足立市場と連携することを目指している。ポンテポルタ千住にあるライフのような総合スーパーとの共存と差別化を図るために、敷地規模によるスペースの制約も理由の一つである。(大和ハウス工業株式会社)
3	地域へのアンケート結果で1位の飲食店が計画に入っておらず、近隣にすでにあるフィットネスが入るのはなぜか。	ポンテポルタ千住には多種類の飲食店があるため、差別化を図るためにあえて隣にない施設を優先した。限られたスペースの中で「賑わい・利便性・防災」をバランスよく配置した結果である。(大和ハウス工業株式会社)
4	クリニックやフィットネスは隣のポンテポルタ千住にもある。誘致がうまくいかなかった場合、計画内容が変わる可能性はあるか。	基本的には、用途を変更せずに進める方針だが、万が一誘致に大きく苦戦するようなことがあれば、区と相談の上で変更する可能性はゼロではない。(大和ハウス工業株式会社)
5	カフェ、フィットネス、学童などのテナント誘致は確定か。	100%確定ではないが、約7割の店舗が興味を示しており、今後賃料等の最終交渉に入る。(株式会社エイジェック)
6	学童は、働いてなくても子供を一時的に預けることはできるのか。	1つは民設民営の学童クラブ、もう1つは民間のスポーツ学童を想定している。民間の学童では、一時的な預かり(スポット利

		用) も可能な施設とする予定である。(株式会社エイジェック)
7	この地区は図書館が遠くて不便なので、ブックカフェができるのであれば、図書館の予約本を受け取れるような連携はできないか。ポンテポルタ千住には、返却ポストしかない。	区の配置方針によりこの地区に新たな図書館を作る予定はなく、中央図書館などを利用していただきたい。 事業の中で、区とどれだけコラボレーションが可能か、中央図書館にも意見を伝え、検討していただきたい。(足立区)
8	近隣には犬を飼っている人が多い。ドッグカフェのような施設は検討できないか。	ペット対応のご意見については、今後の検討課題として運営会社のエイジェック等と相談し、内容を検討した上で改めて発表したい。(大和ハウス工業株式会社)
9	店舗の営業時間は何時頃を想定しているか。	営業時間は未定だが、業態からして極端に夜遅くまで営業するような施設にはならないと考えている。一般的な営業時間になる見込みである。(大和ハウス工業株式会社)
10	周辺にマンションが増えているが、4～6階あたりまでを商業施設にする考えはないか。	現状その予定はない。 商業テナントは上の階になるほど誘致の難易度が上がり、4階以上への商業テナント誘致はリサーチ上、非常に困難であると判断しているため、4階以上は賃貸住宅とする方針である。(大和ハウス工業株式会社)
11	賃貸住宅を減らしてでも、商業施設をもっと充実させてほしい。	

(2) 賃貸住宅について

番号	質疑等	回答
1	賃貸マンションの入居募集において、足立区民しか申し込めないなどの制限はあるか。	現状そのような制限を設ける予定はない。(大和ハウス工業株式会社)
2	住宅の募集方法は、東京都住宅供給公社のように抽選になるのか、それとも先着順か。	募集については、グループ会社の大和リビング株式会社が担当するが、現状は未定であり、今後協議する。(大和リビング株式会社)
3	13階の間取りが他の階と比べて広く見えるが、3部屋（3LDK）あるタ	13階は広めの2LDKを想定している。(大和ハウス工業株式会社)

	イプはあるか。	
4	3階の集会所は一般への貸出しも行うのか。それとも上層階の居住者専用か。	居住者専用の集会所である。ただし、災害時などの有事の際は解放し、垂直避難場所として使用する計画である。(大和ハウス工業株式会社)

(3) 建物の施設・構造について

番号	質疑等	回答
1	地下はすべて駐輪場になるのか、あるいは機械室なども入るのか。	地下は共同住宅用駐輪場だが、一部は施設の機械室として利用される予定である。(大和ハウス工業株式会社)
2	資料に駐輪場の記載がない。かなりの利用者が想定されるが、詳細設計の中で確保するのか、あるいは近隣を利用してほしいということか。	説明資料への記載が漏れており、失礼した。 現段階では、共同住宅用として地下に147台、店舗用として1階の屋外部分に25台を整備する計画である。(大和ハウス工業株式会社)
3	店舗用の駐輪場が25台では少なすぎるのではないか。増やすことはできないか。	1階に広場や通り抜けのスペースを確保することを優先した結果、駐輪・駐車スペースが限られてしまった。駅前施設であるため、基本的には徒歩や電車での利用を想定しつつ、限定された台数での運営を考えている。(大和ハウス工業株式会社)
4	駐車場はどのように考えているか。路上駐車などの問題は起きないか。	駐車場は、建物南側に機械式駐車場を25台設置する。一部は店舗用として利用される計画である。(大和ハウス工業株式会社)
5	荷捌きスペースが1か所しかないが、渋滞は起きないか。また、右折入庫を禁止にし、左折入庫を徹底する計画はあるか。	候補テナントとの協議に基づき、現在のスペースで問題ないと判断している。 入庫については、左折入庫で計画している。(大和ハウス工業株式会社)
6	図面を見ると、各店舗の入口が少ない。利便性や避難時のことを考えると増やすべきではないか。	入口については現段階の想定であり、今後テナントとの協議により非常口等の設置を含めて検討する。(大和ハウス工業株式会社)
7	資料20ページに、1階に「調理場」という記載があるが、これは確定事項	「調理場」の記載は、確定したものではない。南側に調理場のようなバックヤードが

	か。	来る可能性がある。(大和ハウス工業株式会社)
--	----	------------------------

(4) 安全対策について

番号	質疑等	回答
1	建設工事が始まった際の安全対策、特に通学路となっている場所の児童や生徒への安全をどのように確保するのか。	現時点では具体的な施工計画は策定していない。今後、施工会社を選定したうえで改めて説明の場を設ける予定である。(大和ハウス工業株式会社)
2	工事車両の待機場所や、作業員の車両用駐車場はどこに確保しているのか。	

2 その他 (※は意見)

番号	質疑等	回答
1	開発が途中で止まることがないように、意気込みを聞きたい。	物価高騰の影響はあるが、それを見越した計画を策定しており、完遂できるように努力する。(大和ハウス工業株式会社)
2	60年の定期借地契約について、30年先までの区の基本構想はあっても、その後の30年はない。どうなるのか。孫の代に責任を持って引き継げる計画なのか。見切り発車せず、十分な説明時間を確保して、住民の理解を得るべきではないか。	60年先は誰も予想できない未来だが、一般定期借地権という方式は時代の変化に対応しやすい。将来、用途変更が必要になった際は、土地所有者の足立区と協議し、その時代と地域に即した形に変えていくことができると考えている。(大和ハウス工業株式会社)
3	2024年に起きた京成線高架下の落下事故から1年以上経つが、今後の計画はどうなっているのか。	事故原因はボルトの腐食と確認しており、京成電鉄が全線の安全確認を行った。今後の具体的な補修計画については改めて確認し、速やかな対応を働きかける。(足立区)
4	未整備地区（F、G、K街区）について、近々動き出すような具体的な話はあるか。	現時点で具体的な動きはないが、F街区はツインタワーの計画があり、G街区は現在バス駐車場として貸し出しているため、その契約終了後に検討されるであろう。K街区については、業務複合地区に位置付けられ、現時点ではどのような業務・施設が来るのか未定だが、決まり次第ご説明してい

		ただくようにしていきたい。(足立区)
5	人口増に対し、京成線の駅のキャパシティは足りるのか、鉄道会社とは協議をしているのか。	シティタワー千住大橋(466戸)のほか、F街区はシティタワー千住大橋と同様なタワーマンション、G街区も400戸程度のマンション建設が予定されている。武蔵小杉駅のように数万人が一気に増えるということはない。京成電鉄との勉強会では、「今後の開発分も含めても現在の駅施設で対応可能」との回答を得ているが、状況を注視し、課題があれば隨時協議していく。(足立区)
6	シティタワー千住大橋に加え、さらにタワーマンションが建つ予定だが、どれくらいの人口増を想定しているのか。武蔵小杉駅のような、朝のラッシュ時にホームに上がれなくなることを懸念している。	バスの運転手不足などで全国的に増便は難しい状況である。減便や廃止も出ている。代替案として、他地区で実施しているデマンドタクシーや相乗りバスのような地域交通サポートの検討が必要だと考えるが、この地区は未着手である。(足立区)
7	北千住や南千住へのアクセスが悪い。コミュニティバスは本数が減っており、ベビーカーも乗れない。バスの増便や新路線の計画はあるか。	インフラ整備等で周辺道路を掘削した場合、当然事業者として道路の原状回復に努めさせていただく。(大和ハウス工業株式会社)
8 ※	周辺道路を掘り起こした際、元通りに修復することを約束してほしい。以前、別の事業者や歩道をコンクリートで固めただけで済ませた残念な事例がある。	