

(案)



# 千住大川端地区 地区まちづくり計画

<地区の将来像>

**緑と水辺**の魅力にあふれ、  
**多様な世代**が集う **安全で安心**なまち



足立区 都市建設部 まちづくり課  
2024 (令和6) 年〇月

# 1 はじめに

## (1) 地区まちづくり計画作成の背景と目的

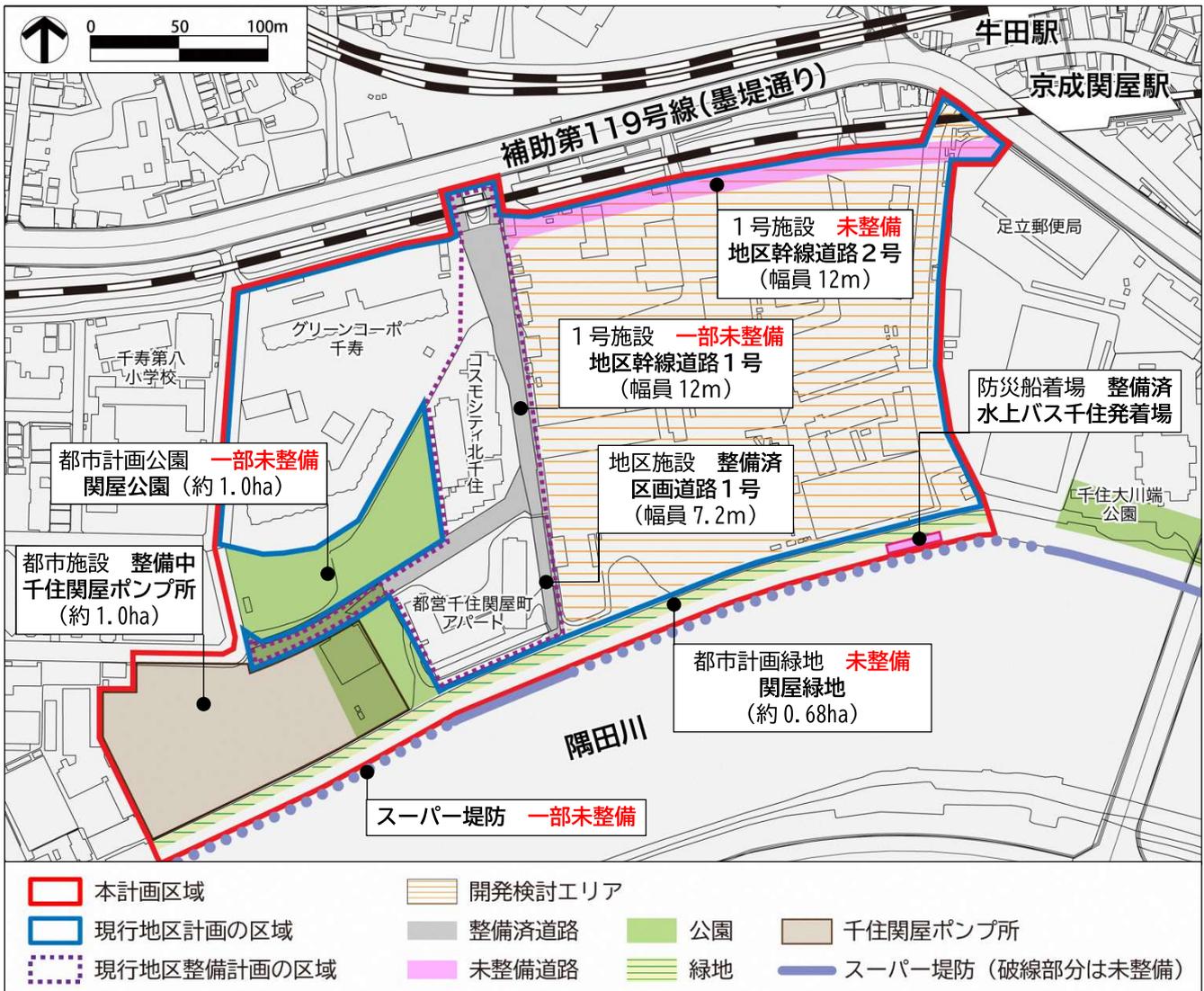
千住大川端地区（以下、「本地区」）及び周辺地域では、大規模工場跡地などの土地利用転換の適切な誘導を目的として、住宅市街地総合整備事業を活用した住宅開発と基盤整備が進められてきました。

本地区の西側エリアでは、平成6年に策定された再開発地区計画（現在「再開発等促進区を定める地区計画」（以下、「地区計画」））に基づき、既にコスモシティ北千住、都営千住関屋町アパートと道路の一部が整備されていますが、東側エリア（以下、「開発検討エリア」）は、牛田駅と京成関屋駅に近接した立地にも関わらず、大規模な低未利用地が存在しており、道路・公園等の都市基盤整備も未了です。

開発検討エリアにおける開発機運の高まりを契機として、まちの変化に伴う道路や公園等の都市基盤と、地区計画の見直しを行うために、本地区のまちづくりの方針として「千住大川端地区地区まちづくり計画」（以下、「本計画」）を策定することとしました。

## (2) 本計画の対象区域と基盤整備状況

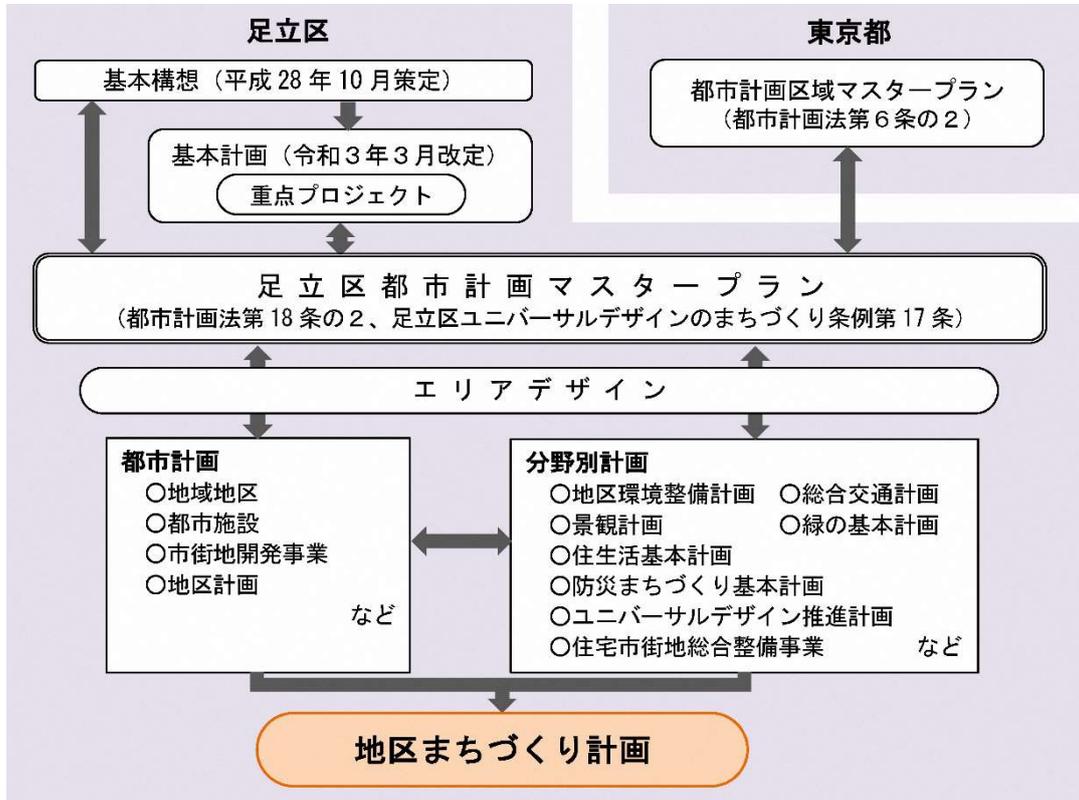
本地区は、足立区の南端部に位置し、南は隅田川、北は補助第119号線（墨堤通り）に囲まれた地区です。北東部には東武伊勢崎線牛田駅及び京成本線京成関屋駅が近接しており、足立区の広域拠点である北千住駅からも徒歩圏内に位置しています。



## 2 本計画及び本地区の位置づけ

### (1) 本計画の位置づけ

東京都の「都市づくりのグランドデザイン」「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などの上位計画を踏まえ、「足立区基本構想」「足立区基本計画」「足立区都市計画マスタープラン」をはじめ、各分野別計画や関連計画との整合を図りつつ、本計画を策定していきます。



### (2) 上位計画等における本地区の位置づけ

#### 都市計画マスタープラン

- ◆土地の高度利用を図り、都市型住宅などの居住機能をはじめ商業・業務、交流などの機能を複合的に形成
- ◆大規模敷地の更新の際は、公園・広場の創出、商業・サービス施設や子育て支援施設の整備など地域に貢献する機能を誘導
- ◆周辺住民の日常生活に不足している都市機能を誘導し、商業・サービスを集積
- ◆駅周辺のにぎわいづくりと水辺の開放感を確保した景観形成の促進

#### 地区環境整備計画

- ◆河川と一体的な開発を促進し、親水性の向上と区民の憩いの場の創出
- ◆土地の高度利用と都市機能の更新を図り、中高層建物を誘導し複合市街地を形成
- ◆水辺の魅力と都心に近接した利便性を活かした良質な住宅を誘導
- ◆閑屋公園の整備促進と広場・緑地等の確保
- ◆景観形成にも配慮したスーパー堤防の整備と千住閑屋ポンプ所の整備促進

#### 千住大川端地区 住宅市街地総合整備事業

- ◆地区内の工場跡地等の土地利用転換の適切な誘導
- ◆良質な住宅の建設推進と、安全かつ快適で景観に配慮した魅力ある住宅地の整備
- ◆都市生活者の多様な生活様式及び多様な入居者層に対応した利便性の高い住宅の建設
- ◆店舗等との複合した住宅開発の促進
- ◆歩行者の安全確保に配慮した通路等を整備し、緑化を推進

### 3 地区の現況と課題

#### 土地利用転換と都市基盤整備

**現況** 土地の有効活用及び都市基盤整備が不十分

- ◆本地区は、東武伊勢崎線牛田駅及び京成本線京成関屋駅に近接した立地にも関わらず、大規模工場跡地等の低未利用地とともに、道路等の都市基盤が未整備のまま残っています。

**課題** 良質な土地利用転換と未整備の都市基盤整備

- ◆大規模工場跡地の良質な土地利用転換を誘導するとともに、道路や公園など未整備の都市基盤を整備し、地域住民の利便性や安全性に寄与するまちづくりを進めていくことが必要です。



低未利用な現状

#### 避難場所機能とオープンスペース

**現況** 災害時の一時集合場所及び避難場所に指定

- ◆本地区を含む一帯地域は、「千寿第八小学校一帯」として避難場所及び第一次避難所に指定されており、関屋公園は災害時の一時集合場所に位置づけられています。

**課題** 関屋公園の整備と避難場所機能の維持

- ◆地域の憩いの場や災害時の避難場所機能など、関屋公園が平時及び災害時に果たす役割は大きいいため、公園の早期整備を実現するとともに、公園へのアクセス性の確保・向上は非常に重要です。

**課題** 土地の高度利用とオープンスペースの確保

- ◆災害時に地区内外の住民の避難場所となるオープンスペースを確保するため、土地の高度利用を図っていく必要があります。



避難所マップ

(出典：あだち防災マップ&ガイド)

#### 水害対策

**現況** 水害リスクが比較的高い

- ◆本地区周辺は荒川と隅田川に囲まれており、荒川が氾濫した場合、3m以上5m未満の最大浸水深が想定されており、周辺地域では5m以上となっている箇所も少なくありません。

**課題** 水害対策による地域の防災性向上

- ◆地震への対策だけでなく、水害時に避難できる場所の確保や浸水対策など、地域の安全性向上が求められています。



荒川氾濫時の浸水想定

(出典：足立区洪水・内水・高潮ハザードマップ / 令和4年4月改訂)

## 地区計画と状況変化

### 現況 地区計画策定とその後の状況変化

- ◆本地区では、平成6年に「千住大川端地区再開発地区計画」が策定されました。
- ◆都市計画道路補助109号線千住汐入大橋が平成18年に開通したことなどにより、平成6年と比較すると墨堤通りの交通量は約4割減少（令和2年度調査）しており、本地区周辺の道路ネットワークの状況が変化しています。

### 課題 地区計画の更新

- ◆平成6年に策定された地区計画を、地域の現状や実情に合わせて適切に更新をしていく必要があります。区画道路などの地区施設を新たに位置づけ、快適で安全な道路ネットワークを構築していくことが必要です。
- ◆広場をはじめ、多様なオープンスペースを適切に配置し、安心・安全な歩行者空間を創出していくとともに、関屋公園や水辺空間と連携し、連続性を意識した「緑と水のネットワーク」を形成していくことが必要です。

## 多様な住宅供給と都市機能

### 現況 人口減少社会への対応と不足する都市機能の誘導

- ◆本地区周辺では人口の社会減や少子高齢化の進展により、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退につながる恐れがあります。
- ◆本地区周辺にはスーパーなどの商業施設が少なく、地域住民にとって不便な状況です。

### 課題 少子高齢化に対応した多様な住宅供給

- ◆足立区では、適切な人口構造を維持し、多世代が地域で共存・交流できる住環境づくりを目指しており、上位計画等の位置づけなどを踏まえ、本地区では住民の多様なライフスタイルに対応し、多世代が安心して暮らせる魅力的な住宅を供給していく必要があります。

### 課題 必要な都市機能の誘導

- ◆地域に不足している商業・サービス機能、子育て支援ニーズに対応した施設などの都市機能の誘導が求められています。

## スーパー堤防と水辺環境

### 現況 スーパー堤防が一部未整備

- ◆本地区が面する隅田川沿いでは、大地震等に対する安全性及び水辺環境の向上を図るため、東京都によってスーパー堤防等整備事業が進められていますが、地区内の一部は未整備です。
- ◆東京都の防災船着場整備計画に基づき防災船着場として千住防災船着場が位置づけられており、防災拠点としての特徴を有しています。

### 課題 スーパー堤防の整備促進と防災船着場への動線確保

- ◆後背地の開発等の機会を捉えて堤防整備を誘導し、大地震等に対する安全性を高めていくとともに、災害時に河川を物資等の緊急輸送経路として活用するため、「防災船着場」への車両動線を確保する必要があります。

### 課題 周辺環境と調和した緑と水辺の景観形成

- ◆スーパー堤防や関屋緑地の整備を推進し、親水性の向上と水辺の開放感を確保しつつ、沿線周囲と調和した景観形成を図っていくことが求められています。



スーパー堤防の整備イメージ  
(出典：東京都建設局ホームページ)

## 4 まちづくりの将来像と目標

### 千住大川端地区の将来像

# 緑と水辺の魅力にあふれ、 多様な世代が集う安全で安心なまち

### 基本目標（3つの柱と方針）

#### 柱1

周辺地域と  
連携した  
防災性の  
高いまち

- 災害時に一時集合場所となる関屋公園及び主要アクセス道路の整備
- スーパー堤防の整備推進
- 災害時に地区内外の住民の避難場所となりうる広場空間（オープンスペース）の確保
- 開発検討エリア内の建物内に、水害時の垂直避難場所や災害時の滞在場所を整備誘導
- 災害時に疾病者や物資等を搬送、輸送できる防災船着場への車両動線の整備

#### 柱2

多様な世代に  
対応した  
利便性の  
高いまち

- 地域に不足する生活利便性を高める商業施設の誘導
- 地域の保育園、学童保育需要に対応する子育て支援機能の誘導
- 地域包括ケアシステム構築への寄与
- 多様な世代の定住に繋がる優良な住環境の整備誘導
- 地区内を繋ぐ歩行者ネットワークの構築

#### 柱3

豊かな緑と  
隅田川の水辺の  
魅力を活かした  
ゆとりと潤いの  
あるまち

- 緑の拠点として公園、緑地を整備し、近隣公園、緑地とのネットワーク形成
- 地区内外の人が集える水辺に開かれた憩いの広場空間の確保
- スーパー堤防や緑地との一体的な空間整備により親水性の高い水辺空間を創出
- 隅田川方面からの玄関口としての景観形成
- 環境負荷軽減に資する建築物の誘導

# 5 テーマ別取組方針

## (1) 土地利用の方針

本地区は、開発検討エリアでの大規模な土地利用転換により、都心との近接性を活かした良好な水辺環境を有する住宅市街地の形成を目指し、住宅と商業施設等の生活利便機能が複合した新たな拠点を形成します。

開発検討エリア内には、「複合生活利便拠点地区」と「水辺の環境を活かした居住地区」を位置づけ、それぞれ機能を分担しながら、適切な土地利用を誘導していきます。



### 柱1に関わる方針

- ◆ 災害時における避難場所を創出するため、土地の高度利用を図り、垂直避難場所や広場空間を確保します。
- ◆ 大地震等に対する安全性向上を図るため、スーパー堤防整備の推進を図ります。

### 柱2に関わる方針

- ◆ 地域の居住機能の維持・向上に寄与する良質な住宅供給を推進するとともに、子育て支援施設やシニア住宅など多様な住居機能を誘導します。
- ◆ 「複合生活利便拠点地区」では、スーパーマーケットなどの商業施設のほか、クリニックやデイサービスなど、誰もが安心して住むことができる生活利便機能を誘導します。

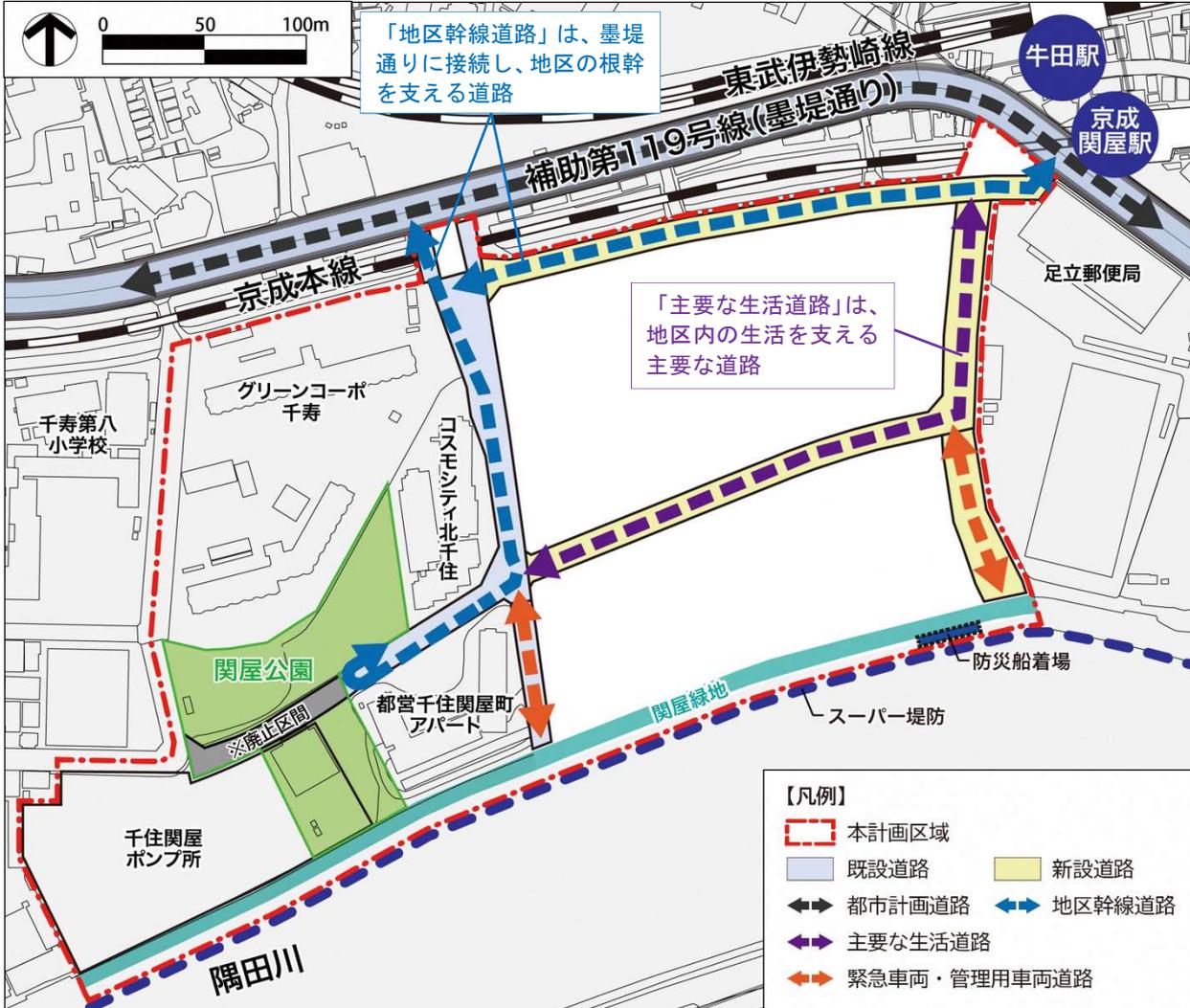
### 柱3に関わる方針

- ◆ 「水辺の環境を活かした居住地区」では、隅田川の眺望を活かし質の高い居住機能を誘導します。
- ◆ 隅田川の水辺の魅力を活かしたゆとりと潤いのある環境づくりを行い、親水性を向上させます。

## (2) 道路ネットワークの方針

地域の生活道路など、未整備の道路基盤を整備していくとともに、墨堤通りの交通量の減少などを踏まえて、地区内道路を再編します。

地区の道路基盤として、「地区幹線道路」「主要な生活道路」を位置づけ、地区内外の生活動線を支える道路ネットワークを形成します。



### 柱1に関わる方針

- ◆災害時に「防災船着場」として河川及び港湾が物資等の緊急輸送経路として活用できる環境を確保します。

### 柱2に関わる方針

- ◆開発検討エリアに誘導する商業施設等複合機能へのアクセス性を向上し、地区内外の車両交通を円滑に処理する道路ネットワークを形成します。

### 柱3に関わる方針

- ◆東京都が進める隅田川沿いのスーパー堤防整備事業に合わせて、緊急車両及び管理用車両の動線を確保します。

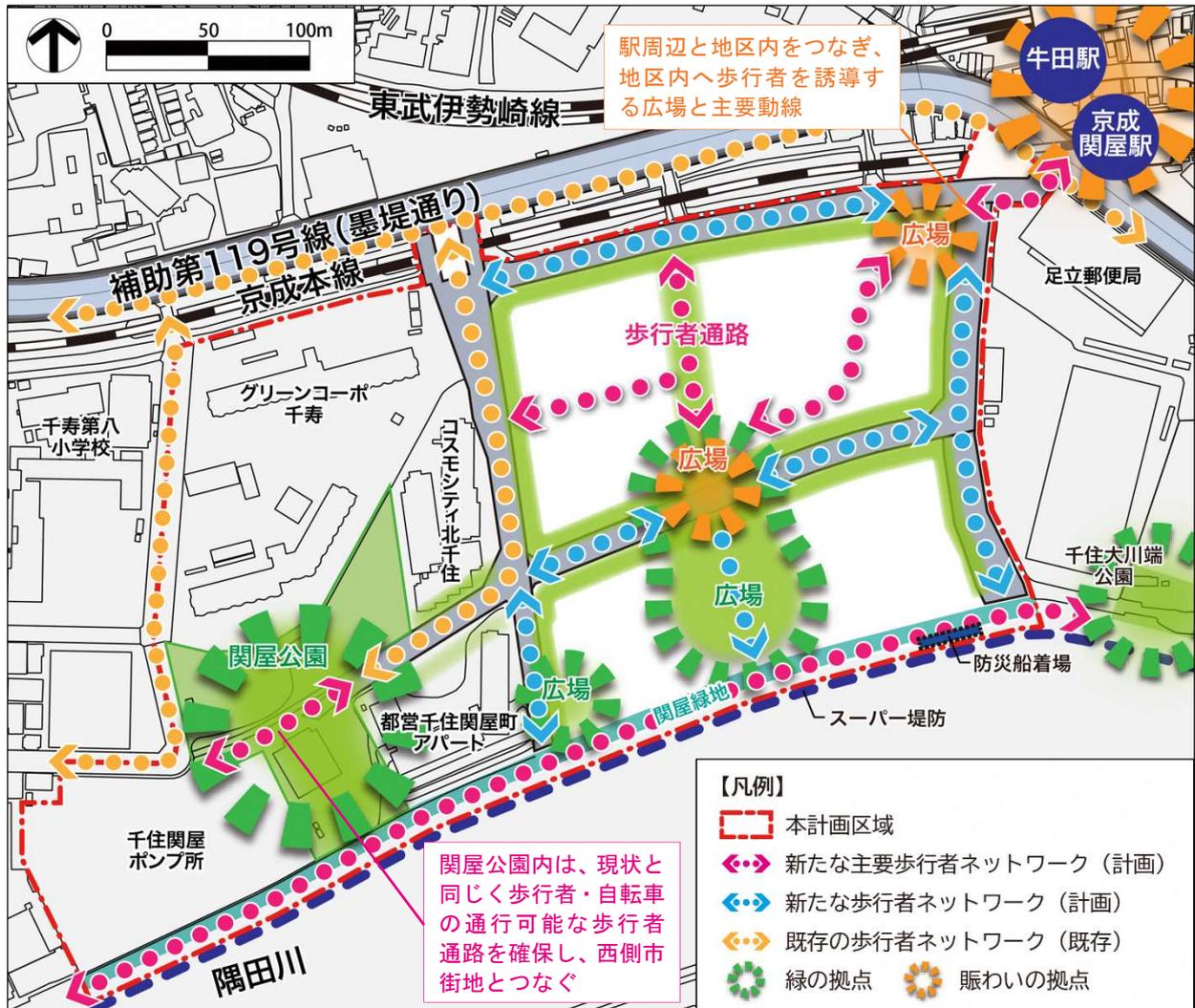
### 一部道路の廃止について (※)

- ◇地区幹線道路の西側の一部区間は、道路と公園の区域が重複しており、二重に都市計画決定がされています。墨堤通りの交通量の減少など、都市計画決定当時との周辺状況の変化を踏まえて、道路の位置づけを廃止し、通過交通のないまちを目指します。
- ◇道路廃止に伴い、関屋公園を平面で整備していくとともに、車両は緊急車両のみ通過可能とし、現状と同じく歩行者・自転車の通行可能な歩行者通路を確保します。

### (3) 歩行者と緑のネットワークの方針

開発検討エリア内に広場やオープンスペースを適正に誘導し、「緑の拠点」や「賑わいの拠点」と位置づけ、駅と拠点をつなぐ歩道や歩道状空地・歩行者通路等を配置し、安全で快適な歩行者ネットワークを形成します。

また、様々な役割を持ったオープンスペースや歩行者ネットワーク沿いの緑のほか、隅田川沿いの関屋緑地など多様な緑を創出し、連続性のある緑のネットワークを構築します。



#### 柱1に関わる方針

- ◆開発検討エリア中央の広場は、非常時に関屋公園や防災船着場などと連携して、周辺住民も逃げ込める避難場所としての機能を確保します。
- ◆関屋公園は、公園内に歩行者ネットワークを整備することで、地区内外への避難経路を確保します。

#### 柱2に関わる方針

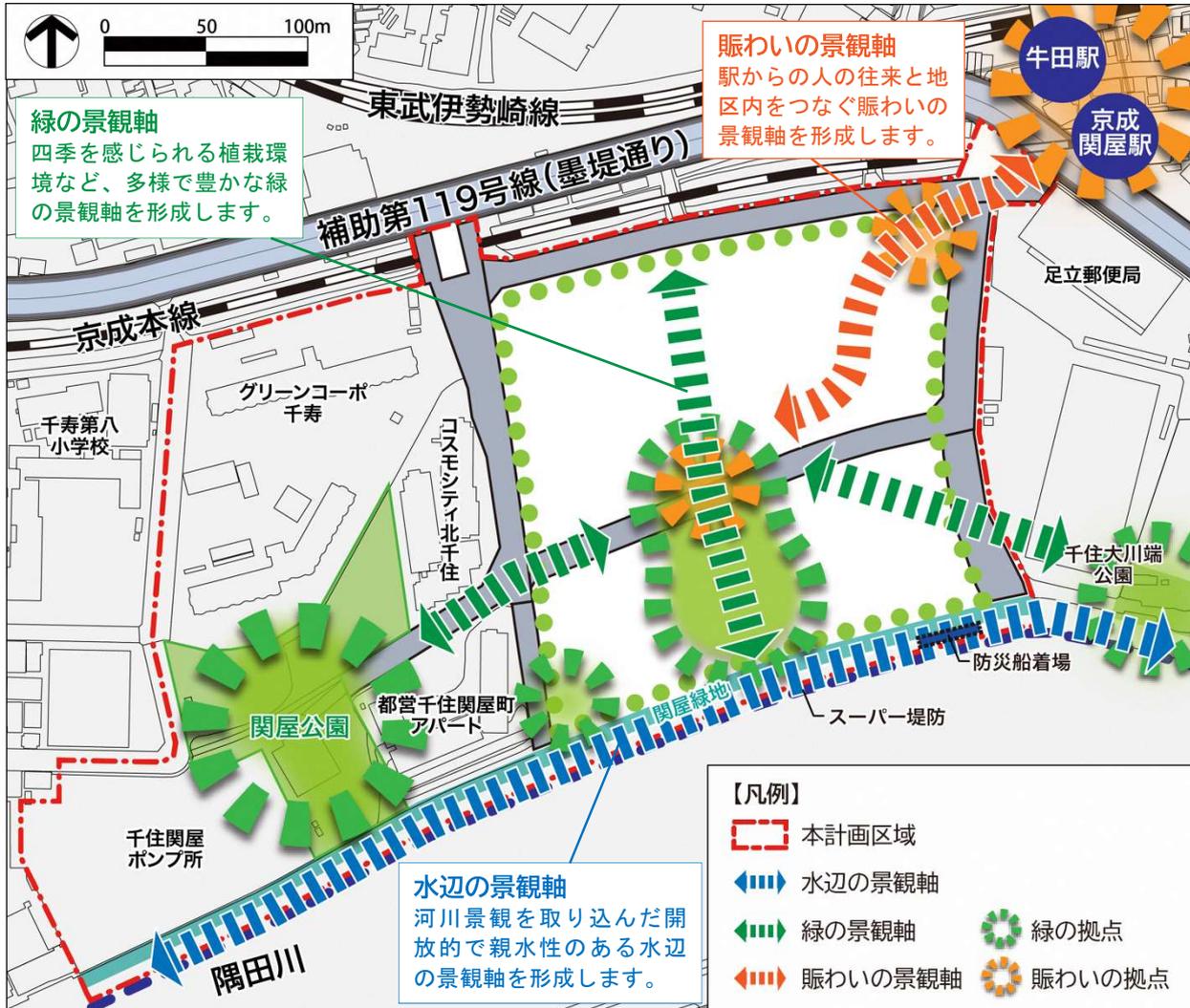
- ◆開発検討エリア中央の広場は、多様な世代が憩い、地域の賑わいやコミュニティ形成の場としても活用できる空間を目指します。
- ◆駅至近の広場は、駅から地区へのエントランスとなるため、街の顔にふさわしい賑わいを創出します。

#### 柱3に関わる方針

- ◆スーパー堤防と一体となった緑地空間の整備により、歩きたくなる気持ちの良い親水空間を創出します。
- ◆水辺とまちの連続性や回遊性を高めるため、隅田川への歩行者ネットワークを充実させます。

## (4) 景観形成の方針

南側の隅田川、北東の牛田駅・京成関屋駅、西側の周辺市街地、関屋公園や近隣に位置する千住大川端公園との関係性や歩行者の往来を考慮し、「緑の景観軸」「賑わいの景観軸」「水辺の景観軸」を位置づけ、周辺と調和した景観形成を図ります。



### 柱1に関わる方針

- ◆ 開発検討エリアの土地の高度利用により、地区内外に開かれ、災害時には地域の防災性向上に寄与するまとまった規模のオープンスペースを確保し、緑豊かな景観形成を図ります。

### 柱2に関わる方針

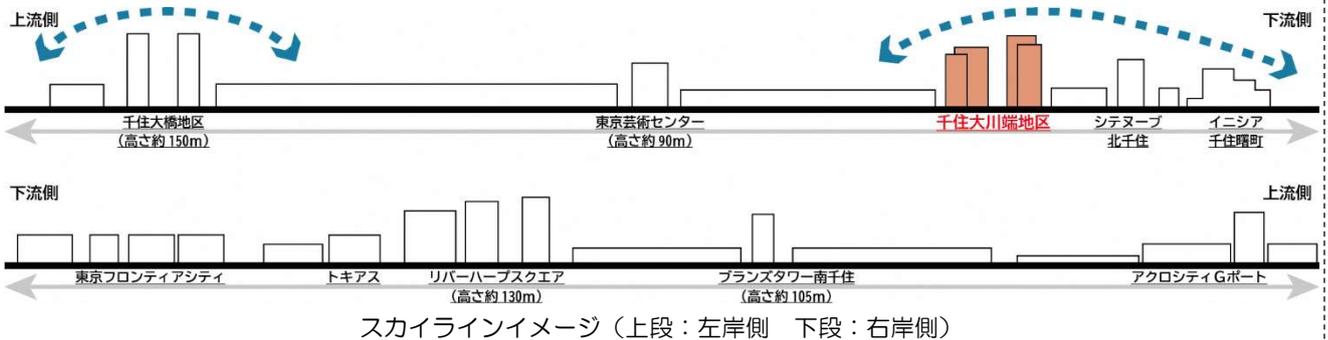
- ◆ 人の溜まりとなる広場や動線に面した商業施設の顔づくりなどにより、駅周辺から連続する賑わいのある景観形成を図ります。

### 柱3に関わる方針

- ◆ 隅田川沿いの景観形成に配慮し、スーパー堤防や緑地との一体的な空間整備により、まとまった水辺のオープンスペースを確保し、親水性の高い景観形成を図ります。

## ●遠景～中景の考え方

◇開発検討エリア内の土地の高度利用により、まとまった規模の緑豊かなオープンスペースを創出し、先行して大規模な開発が進む千住大橋地区や南千住地区等の高層建物群と調和した景観形成を誘導します。

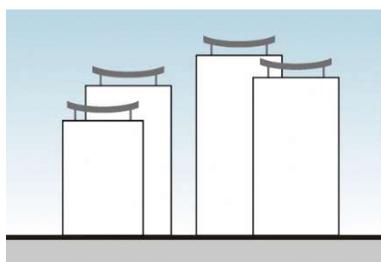
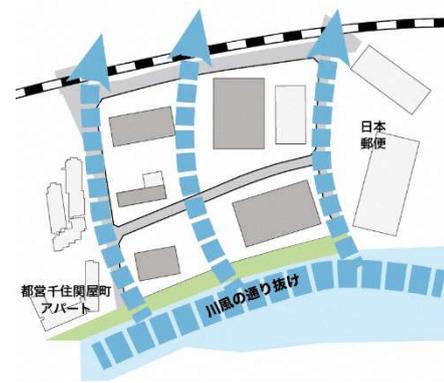
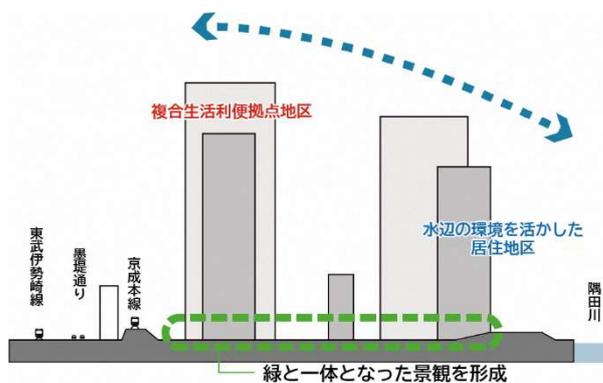


## ●中景～近景の考え方

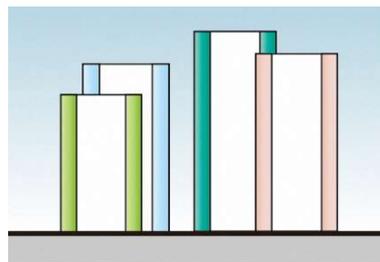
◇駅至近の建築物を頂点として周辺市街地および隅田川に向かって低くなるようなスカイラインを形成するとともに建物上部やコーナー部に一体性を持たせ、地区全体に統一感のある景観形成を誘導します。

◇開発検討エリア内の建物は、「千住大川端地区景観ガイドライン」に基づき、一定の隣棟間隔を設け、内陸側への川風の通り道をつくとともに、隅田川に面して開放的で圧迫感のない建物配置を誘導します。

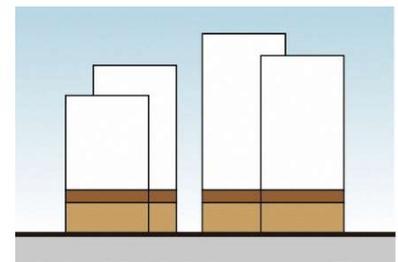
◇地上部に開放的で緑豊かな空間を創出するとともに、低層部の施設デザインに配慮することで、緑とまちが一体となった景観形成を誘導します。



建物上部のデザインに統一性を持たせ、一体感のある景観とする。



コーナー部に特徴を持たせ、地区全体に統一感を持たせる。



低層部の施設デザインに配慮し、緑と一体となった景観とする。

## 6 今後の予定

令和6年1月

千住大川端地区 地区まちづくり計画策定

令和6年  
春～夏頃  
予定

都市計画等変更手続き・説明会

令和6年  
秋～冬頃  
予定

都市計画審議会・決定告示

### 千住大川端地区 地区まちづくり計画

2024（令和6）年●月発行

#### 【お問い合わせ】

足立区 都市建設部 まちづくり課 千住地区係  
〒120-8510 足立区中央本町一丁目17番1号（南館4階）  
TEL：03-3880-5424（直通） FAX：03-3880-5605  
メール：senju-machi@city.adachi.tokyo.jp

知ると分かる。すると変わる。



SDGs MODEL ADACHI



本計画で使用している地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT 利許第05-121号）（承認番号）5都市基街都第81号、令和5年6月8日（承認番号）5都市基交都第13号、令和5年5月19日