

# 北千住駅東口周辺地区

# まちづくり構想 (変更案)

## 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」



2019年 月

まちづくり課

# 目 次

## 第1章 現況調査

地区の現況と見えてきた課題	-----3
1 人口構造の変化	-----3
2 地区内の建物状況	-----4
3 駅前の歩行者通行量	-----5
4 災害の危険性	-----6~8
5 犯罪の発生状況	-----9
6 商店街、病院・診療所	-----10・11
7 現況調査により見えてきた課題	-----12
アンケート調査と見えてきた課題	-----13
1 各アンケート対象者が望む今後取り組んでほしいこと	-----13・14
2 現在の生活環境への評価	-----15
3 アンケート調査結果のまとめ	-----16
4 アンケート調査により見えてきた課題	-----17
上位・関連計画	-----18

## 第2章 今後のまちづくりの目標と方針

今後の北千住駅東口周辺地区のまちづくり	-----20
1 課題解決の手法	-----20
2 地区の目標	-----21
3 目標達成に向けた具体的な取り組み内容	-----22~24
まちづくりの部門別方針	-----25
1 土地利用の方針	-----25・26
2 交通環境整備の方針	-----27・28
3 安全・安心のまちづくりの方針	-----29・30
4 魅力づくりの方針	-----31・32

## 資料編

## 第 1 章 現況調査

# 地区の現況と見えてきた課題

## 1 人口構造の変化

(現状)

北千住駅東口周辺地区(以下「当地区」という。)の人口は、平成22年から平成27年の間に約6.6%減少し、その減少幅は足立区平均(約1.9%)と比べ約5ポイント高くなっています(図-1、表-1)。

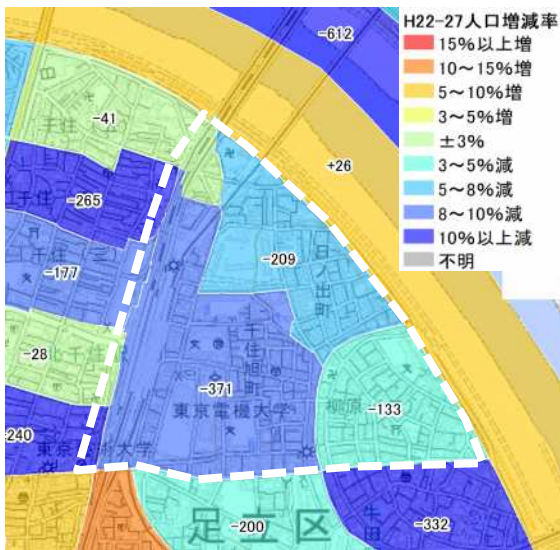
これは、交通利便性の良さに加えて、都内でも比較的物価が安いことから、単身者の居住が多いため一世帯当りの人数が少ないこととあわせて、5年未満の居住率が高いことが要因と考えられます(表-2)。

また、平成27年の当地区の老年人口(65歳以上)の割合は約3割と、区平均より約6ポイント高くなっています(図-2)。

課題

当地区には、生産年齢人口(主にファミリー世帯)の定住を促す住宅供給を誘導し、人口バランスの良いまちを目指す必要があります。

【図-1 町字別人口増減率】



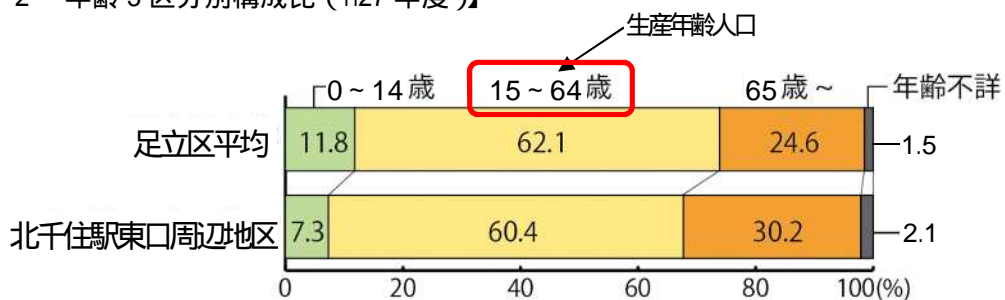
【表-1 町字別人口増減率】

	人口総数		
	H22	H27	増減率
当地区	10,728	10,015	-6.6%
千住旭町	3,861	3,490	-9.6%
日の出町	4,117	3,908	-5.1%
柳原二丁目	2,750	2,617	-4.8%
足立区	683,426	670,122	-1.9%

【表-2 5年未満の居住率と1世帯当り人数 (H27年度)】

	足立区全体	北千住駅東口周辺地区
1世帯当り人数	2.01人	1.73人
5年未満の居住率	20.6%	23.1%

【図-2 年齢3区分別構成比 (H27年度)】



## 2 地区内の建物状況

(現状)

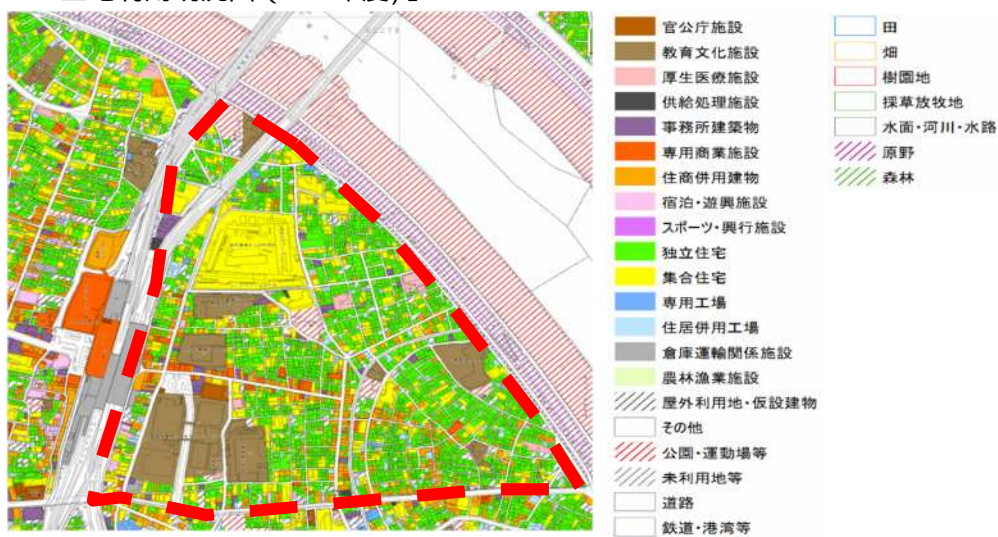
駅周辺は教育文化施設、商店街沿道は住商併用建物、その後背地は戸建ての独立住宅が多い一方(図-3)、公園・運動場等の面積は1.7%と足立区平均に比べ約6ポイント低くなっています(図-4)。乗降客の多いターミナル駅前には独立住宅が多い反面、公園・広場のようなオープンスペースが少ないことが分かります。

また、当地区の北側に位置するUR日の出町団地は、昭和42年に建設(764戸)され、完成から52年経過しています。

課題

駅前には交通利便性が高く、人の往来も多いため、待ち合わせや災害時の一時避難などに利用できるオープンスペースの確保が必要です。また、UR日の出町団地については、UR都市再生機構と区と居住者で協議を行ない、居住者の意向を尊重しながら再生計画をたてる必要があります。

【図-3 土地利用現況図(H28年度)】



【図-4 土地利用構成比(H28年度)】 対象地区の公園・運動場等には荒川河川敷を含まない





### 3 駅前の歩行者通行量

(現状)

平成24年4月に実施した前回調査と今回実施した調査を比較すると、駅前交差点の歩行者通行量は平日・休日ともに増加しました(図-5)。

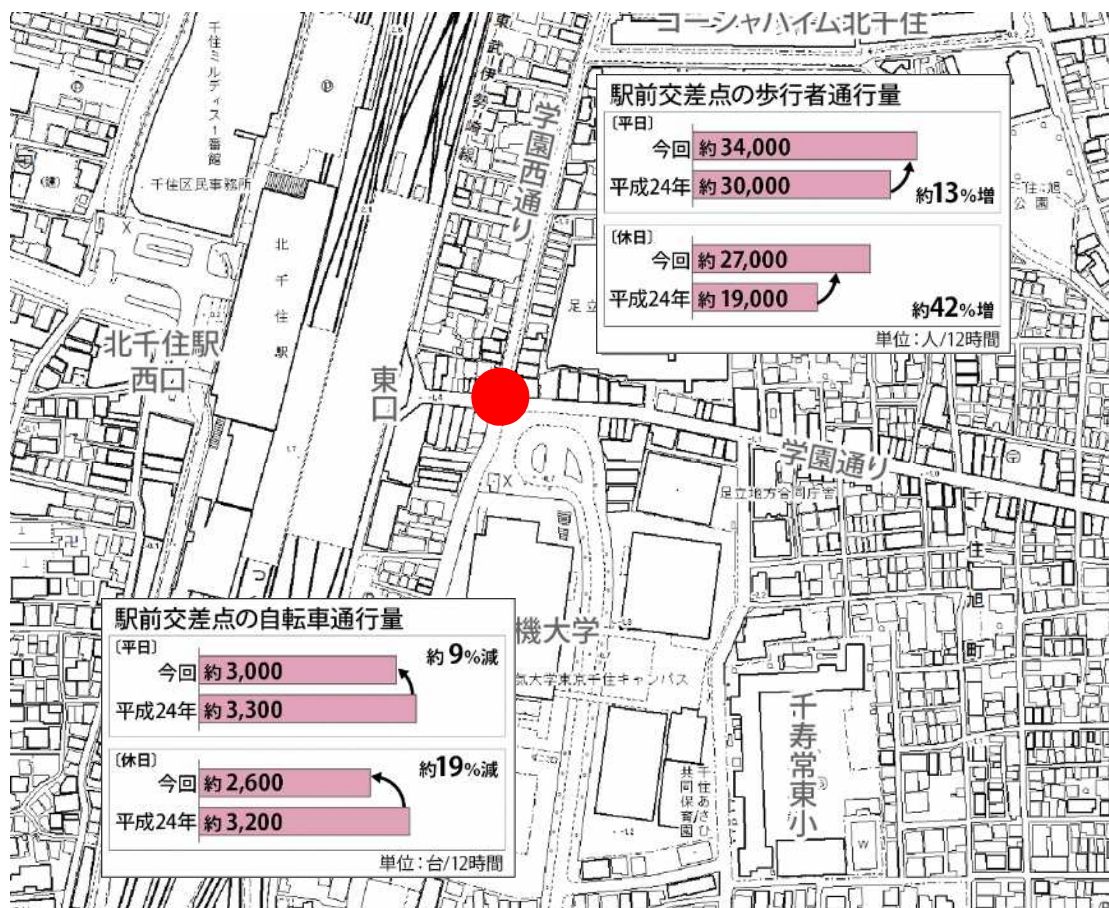
中でも、午前9時から10時までの時間帯は、平日では前回調査時1,760人から今回調査時2,960人、休日でも921人から2,075人と、歩行者通行量は急増しています。

また、17時から18時までの歩行者通行量は3,903人で、前回調査時の約1.4倍となりました。

#### 課題

現在の駅前交差点は、自転車の通行量は減少しているものの、歩行者通行量の増加に伴い接触等事故が起こる危険性は依然として高く、道路の拡幅整備など適切な対策が必要です。

【図-5 駅前交差点の通行量】



## 4 災害の危険性

### 地震・火災の危険性

(現状)

東京都が発表している地震に関するまちの地域危険度によると、柳原二丁目・日ノ出町はランク5、千住旭町はランク4と高くなっています(図-6)。

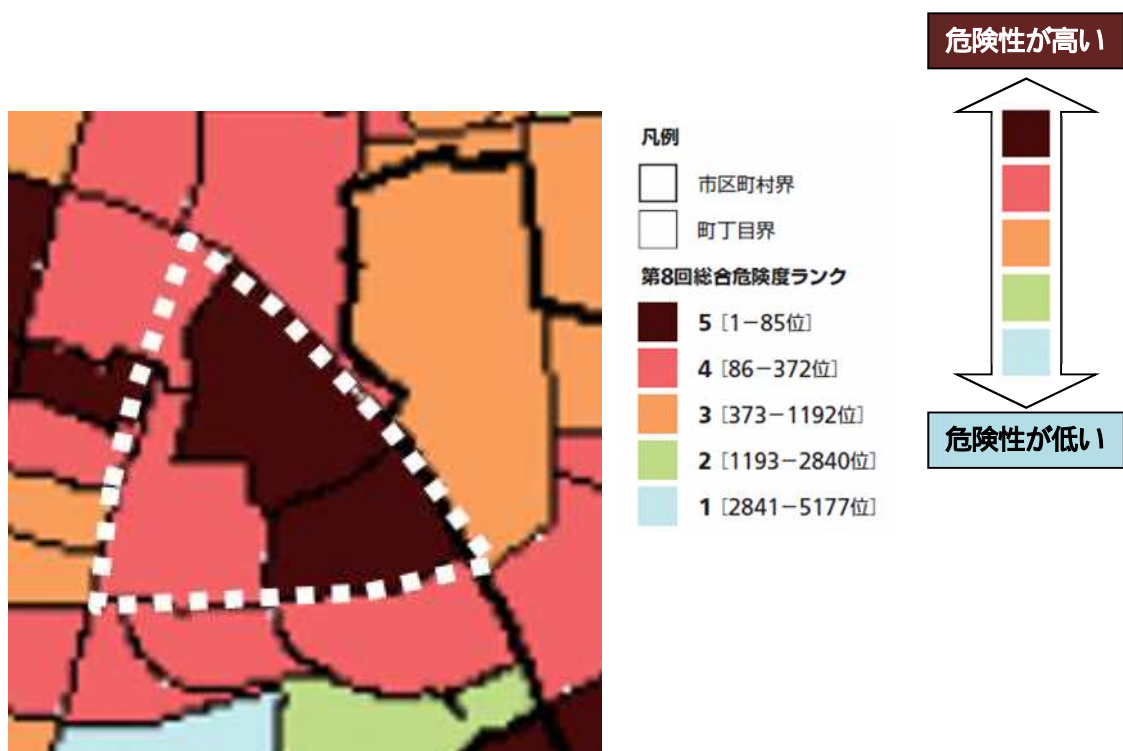
その要因(P7図-7、8)は、燃えやすいとされる防火造・木造の建物が区平均では5割のところ、当地区は約7割と高いことや、幅員が4m未満の道路が数多く存在しており、火災時に緊急車両の通行に支障をきたすなど、災害に対する脆弱性にあります。

加えて、地震時に倒壊のおそれがある建物の建替えがあまり進んでおらず、建築確認申請の提出状況から推計すると、耐震化率は足立区全体の約6割に対し、当地区は約5割にとどまっています(表-3)。

課題

地震に強く燃えにくい建物への建替えを促進するとともに、狭い道路を広げ、災害時の緊急車両の通行スペースを確保するなど、地区内の防災力強化が必要です。

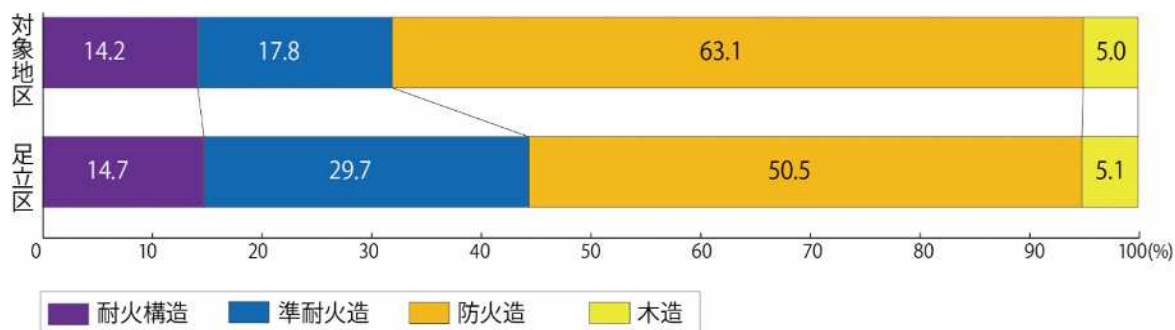
【図-6 総合危険度指標】



【図-7 建物構造別現況図（H28年度）】



【図-8 建物構造別構成比（H28年度）】



【表-3 足立区全体と北千住駅東口周辺地区の建物耐震化率（）】

	新耐震棟数	旧耐震棟数	棟数	耐震化率
足立区全体	92,926	78,092	171,018	54.3%
<b>北千住駅東口周辺地区</b>				
	新耐震棟数	旧耐震棟数	棟数	耐震化率
千住旭町	586	635	1,221	48.0%
日ノ出町	366	426	792	46.2%
柳原二丁目	463	569	1,032	44.9%
<b>合計</b>	<b>1,415</b>	<b>1,630</b>	<b>3,045</b>	<b>46.5%</b>



## 水害の危険性

(現状)

荒川が氾濫した場合に想定される当地区の最大浸水深は 5m以上、浸水継続時間は 2 週間以上 (50 cm以上の浸水深) に及びます。しかし、そのような事態に対応できる緊急避難建物がありません。

課題

近年は気候変動等による大規模水害が頻発しており、当地区内には垂直避難のための一時避難スペースの確保や、防災備蓄倉庫の整備などが必要です。

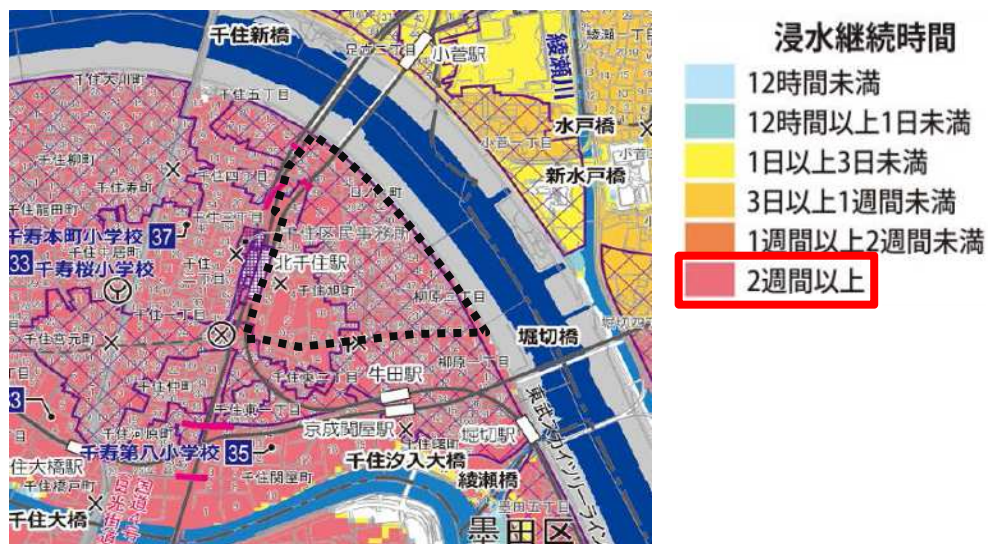
また、定期的な避難訓練を実施するなど、避難時にお互いが助け合えるまちのネットワークづくりも急務です。

【図-9 区洪水ハザードマップ「荒川氾濫ケース」】

〔最大浸水深〕



〔浸水継続時間〕



## 5 犯罪の発生状況

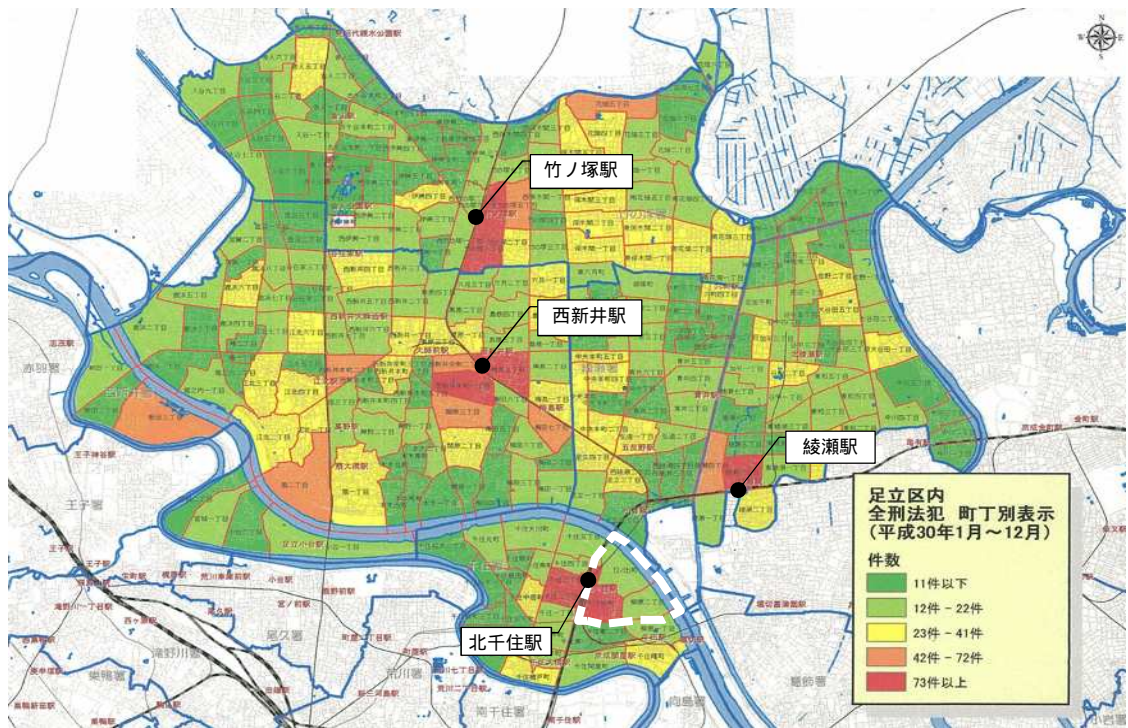
(現状)

足立区の犯罪認知件数は、ビューティフル・ウインドウズ運動などの展開により減少していますが、北千住駅前である千住旭町の平成30年度の刑法犯認知件数(139件)の構成比をみると、他の駅前と比べ粗暴犯、暴行・傷害等(23件)の割合が16.5%と高くなっています(表-4)。

課題

犯罪行為の抑止に向けて、防犯カメラの設置により地域の防犯意識向上を図ることや、地域の住民・警察と連携し、地域の防犯活動を推進することが必要です。

【図-10 全刑法犯発生分布図】



【表-4 地域別に見る全刑法犯発生件数に対する割合 H30年度】

単位：%

地区名	粗暴犯 暴行・傷害等	侵入窃盗 空き巣等	非侵入窃盗				その他 詐欺等
			自轉車窃盗	万引き	その他	小計	
北千住駅東口 (千住旭町)	16.5	3.6	12.9	23.7	29.5	66.1	13.8
北千住駅西口 (千住二・三丁目)	11.2	3.1	17.4	21.4	25.0	63.8	21.9
竹ノ塚駅東口 (竹の塚一・六丁目)	14.5	1.3	36.8	17.5	13.2	67.5	16.7
西新井駅東口 (梅島三丁目)	0.0	2.2	19.4	46.2	18.3	83.9	13.9
西新井駅西口 (西新井栄町一丁目)	7.1	0.6	51.2	17.6	17.1	85.9	6.4
綾瀬駅西口 (綾瀬三丁目)	9.8	0.0	27.9	31.1	14.8	73.8	16.4



## 6 商店街、病院・診療所

### 商店街

#### (現状)

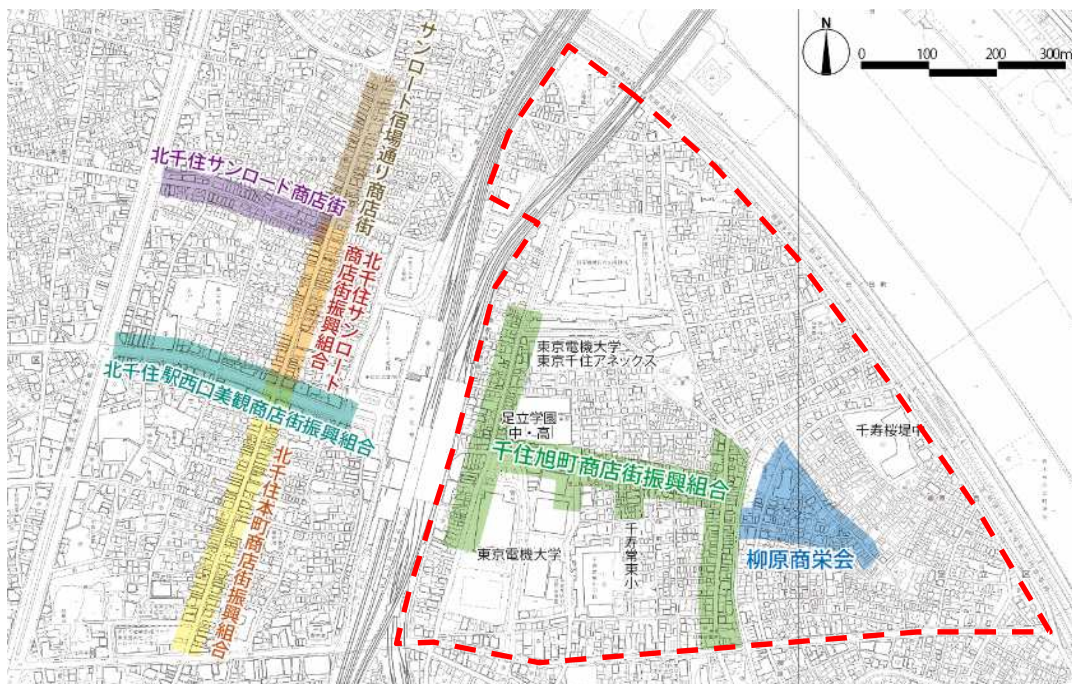
平成 25 年ごろには 4 箇所あった地区内の商店街は、現在千住旭町商店街振興組合と柳原商栄会の 2 箇所となりました。千住旭町商店街振興組合は、西口にある商店街を含めても千住地区最大の店舗数(130 店超)を誇りますが、飲食チェーン店(26 店)や床屋・美容室(16 店)、不動産業(7 店)が多い反面、書籍、玩具、ペット用品など生活用品を取扱う店舗(各 1 店)が少ない状況となっています。

また、柳原商栄会では空き店舗が増えています。

#### 課題

様々な業種のテナントが入る商業施設の誘導を検討する必要があります。

【図- 1 1 商店街分布図】



## 病院・診療所

(現状)

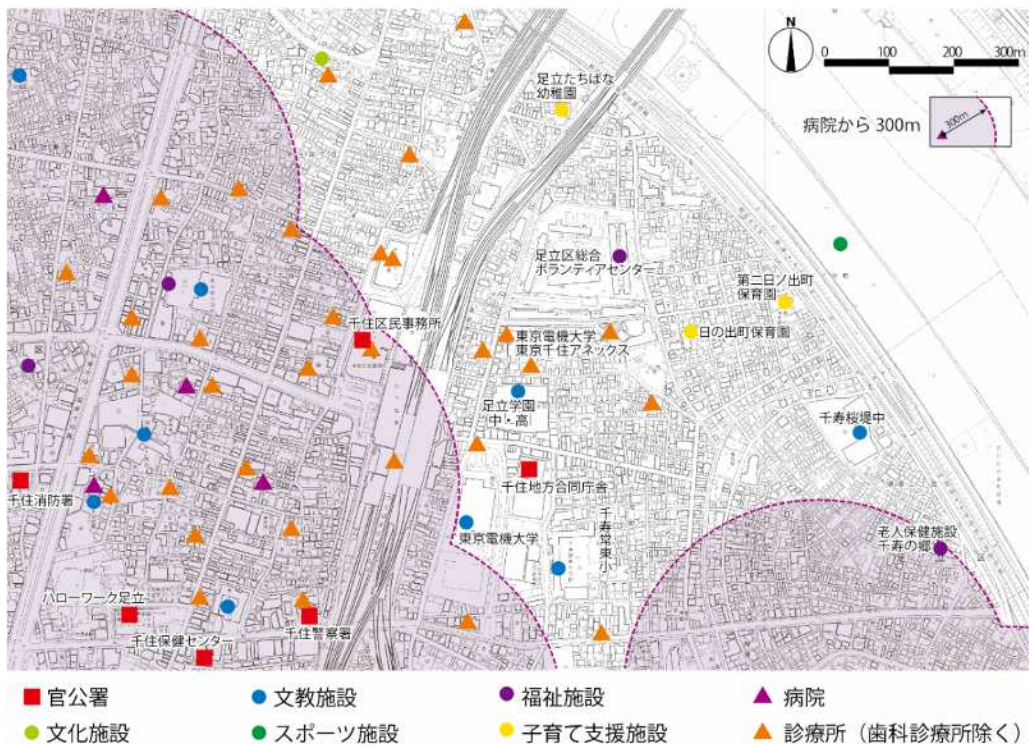
地区内に診療所は9箇所ありますが、当地区の人口千人当たりの施設数は0.9箇所であり、西口(千住一~五丁目)の同施設数3.0箇所と比較すると少なくなっています。

高齢者が無理なく徒歩で通える圏内(300mと想定)で見ると、病院は圏域外となっている地域が多いことが分かります。

課題

クリニックモール・薬局等の医療施設整備に向け、スペースの確保が課題です。

【図-12 公共公益施設分布図】



【表-5 北千住駅出口別の公共公益施設数】

施設区分	施設数		人口千人あたり施設数	
	東口	西口	東口	西口
官公庁	2	4	0.2	0.4
文化施設	0	4	0.0	0.4
文教施設	5	4	0.5	0.4
スポーツ施設	1	2	0.1	0.2
福祉施設	2	1	0.2	0.1
子育て支援施設	3	0	0.3	0.0
診療所(歯科診療所除く)	9	28	0.9	3.0



## 7 現況調査により見えてきた課題

調査項目	課題
人口構造の変化	・ファミリー世帯が定住できる住宅を誘導し、人口バランスの良いまちを目指すことが必要。
地区内の建物状況	・日常の待ち合わせや災害時の一時避難などに利用できるオープンスペースの確保が必要。 ・UR日の出町団地について居住者の意向を尊重しながら再生計画をたてる必要がある。
駅前の歩行者 通行量	・駅前交差点は歩行者と自転車の接触等事故が起こる危険性が高く、狭い道路の幅員を広げるなど適切な対策が必要。
地震・火災の 危険性	・建替えを促進し、防火性の高いまちを目指すとともに、狭い道路の幅員を広げ、緊急車両が通行できるようにすることが必要。
水害の危険性	・垂直避難スペースの確保や防災備蓄倉庫の整備、お互いに助け合えるまちのネットワークづくりが必要。
犯罪の発生状況	・犯罪の抑制や防止に向けた、防犯カメラの設置や地域の住民、警察と連携した防犯活動が必要。
商店街	・様々な業種のテナントが入る商業施設の誘致等を検討することが必要。
病院・診療所	・クリニックモール、薬局等の医療施設整備に向け、スペースの確保が必要。

## アンケート調査と見えてきた課題

今回当地区に対する意向や意見を把握するため、以下の3つのアンケートを実施しました。

### 構想区域内居住者（以下「区域内居住者」という。）向け

（当地区に居住する18歳以上の方から無作為に抽出した4,000人が対象、郵送による配布・回収 平成30年11月～12月実施）

### 構想区域外区内居住者（以下「区域外区内居住者」という。）向け

（当地区以外の区内に居住する18歳以上の方から無作為に抽出した2,000人が対象、郵送による配布・回収 平成30年11月～12月実施）

### 来街者向け

（北千住駅2階中央改札口前のスペース通過者を対象に協力を依頼し、その場でアンケート用紙に記入後回収 平成30年12月14日、16日実施）

## 1 各アンケート対象者が望む今後取り組んでほしいこと

将来、当地区で今後取り組んでほしいことについては以下のとおりです。

### 区域内居住者

- ・「日常の買い物ができる商業施設を整備する」72.8%
- ・「消防車や救急車等が通れるように道幅を広げる」69.7%
- ・「災害時に避難できる場所を整備する」65.3%

が多数を占め、中でも「日常の買い物ができる商業施設を整備する」が最も多く望まれています。これは、駅前地区や千住旭町商店街振興組合には飲食チェーン店や美容院が多く、食料品や日用生活品の買い物利便性が求められているからと推察されます。

二番目に多い項目は、「消防車や救急車等が通れるように道幅を広げる」です。当地区は幅員が4m未満の狭い道路が多く、火災や地震、水害時に救急車をはじめとする緊急車両の通行に支障をきたす可能性があるからと推察されます。区域外区内居住者、来街者と比べて、より生活に密着した内容を望む声が多いことが分かりました。

### 課題

通行スペースや避難場所を確保するとともに、様々な業種の商業施設の誘導を検討する必要があります。

【図-13 区域内居住者が望む

今後取り組んでほしいこと】



## 区域外区内居住者及び来街者

### ア 区域外区内居住者

- ・「日常の買い物ができる商業施設を整備する」  
40.4%
- ・「歩道と車道を分けた道路を整備する」  
30.0%
- ・「道路幅を拡幅整備する」  
28.1%

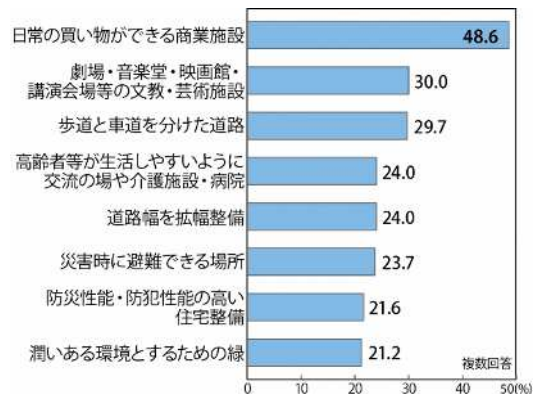
【図-14 区域外区内居住者が望む今後取り組んでほしいこと】



### イ 来街者

- ・「日常の買い物ができる商業施設を整備する」  
48.6%
- ・「劇場・音楽堂・映画館・講演会場等の文教・芸術施設」  
30.0%
- ・「歩道と車道を分けた道路を整備する」  
29.7%

【図-15 来街者が望む今後取り組んでほしいこと】



が多く望まれている結果となりました。来街者では「日常の買い物ができる商業施設」「劇場・音楽堂・映画館・講演会場等の文教・芸術施設」を望む割合が高い傾向がみられ、これは北千住駅西口がファッション・グルメ・レジャー・カルチャー等の充実により人気向上していることもあり、東口にも同様の施設を望んでいるためと推察されます。

また、区域外区内居住者、来街者ともに「歩道と車道を分けた道路を整備する」を強く望んでおり、これは歩行者と自転車が錯綜している駅前交通の改善を望んでいる方が多いからと推察されます。

### 課題

建替えによる道路幅の拡幅や、日常の買い物ができる商業施設の誘導等を検討していく必要があります。

## 2 現在の生活環境への評価

区域内居住者の生活環境に対する満足度は

- ・「洪水などの自然災害に対する安全性」
- ・「火災の発生や延焼に対する安全性」
- ・「歩行者、自転車、自動車の道路交通の安全性」

について低くなっています。

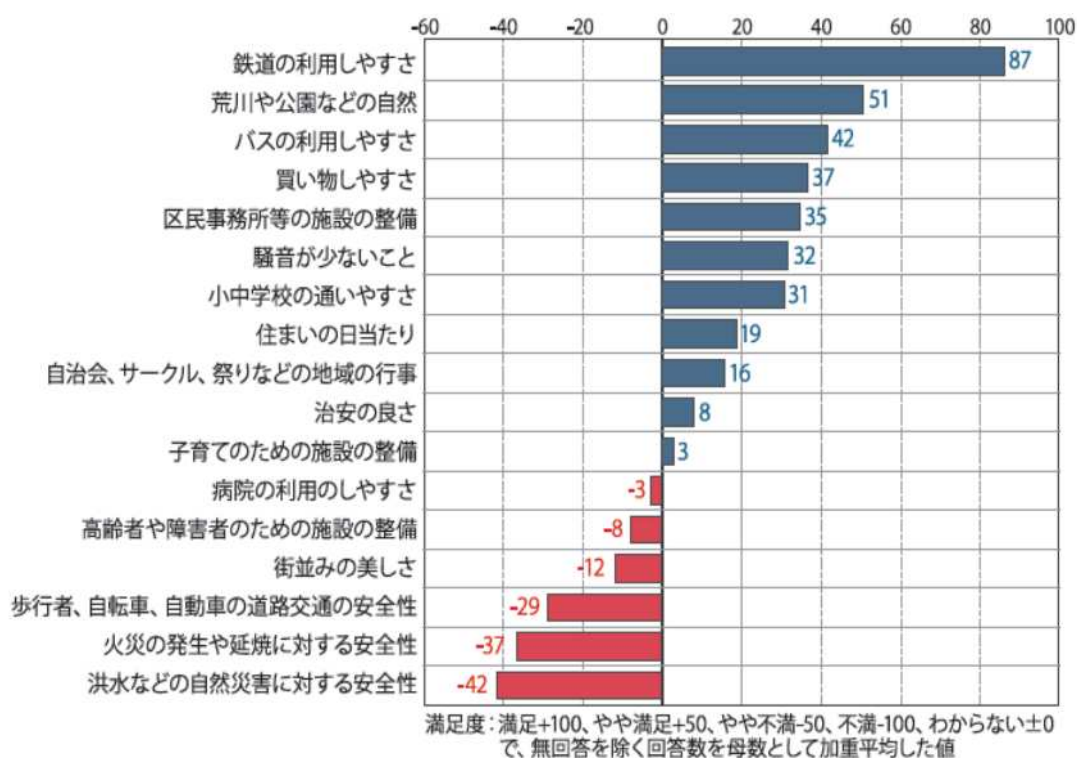
これは、水害の発生が危惧されている荒川に近いことや、道路が狭く密集した市街地であるという地域性が反映された結果であると推察されます。

また、災害対策については、区域内居住者だけでなく、区域外区内居住者、来街者も「災害時に避難できる場所の整備」を望む声が多くなっています（P 13 図-14、15）。

### 課題

駅前や既存住宅地など、狭い道路の幅員を広げるなどの環境改善に取り組むことが必要です。また、「災害時に避難できる場所の整備」については、東日本大震災発生時に北千住駅周辺が帰宅困難者であふれ返ったことから、一時避難場所の確保や防災備蓄倉庫の整備など防災機能の強化充実が不可欠です。同時に洪水対策として垂直避難場所の整備など、迅速な対応が求められています。

【図-16 区域内居住者の生活環境満足度】





### 3 アンケート調査結果のまとめ

区域内居住者、区域外区内居住者、来街者への3つのアンケート調査結果より以下のようなことが分かりました。

3つに共通して回答率が高く特徴的なものを取り上げました。

項目	詳細結果
日常の買い物ができる商業施設整備	[ 日常の買い物ができる商業施設整備を望む方 ] <ul style="list-style-type: none"> <li>区域内居住者 30・40・50代男性</li> <li>区域外区内居住者 20・30代女性</li> <li>来街者 20・30代女性</li> </ul> (3つのアンケートに共通して最も割合が高い回答となりました)
道路幅の拡幅整備	[ 狭い道路の幅員を広げることを望む方 ] <ul style="list-style-type: none"> <li>区域内居住者 年代・性別問わず高い</li> <li>区域外区内居住者 50・60・70代男性</li> <li>来街者 50・60・70代男性</li> </ul> (区域外区内居住者と来街者は道路幅員の拡幅と同様に、歩道と車道を分けた道路を望んでいます)
災害時の避難場所の確保	[ 災害時の避難場所の確保を望む方 ] <ul style="list-style-type: none"> <li>区域内居住者 年代・性別問わず高い</li> <li>区域外区内居住者 30代男女</li> <li>来街者 60・70代男女</li> </ul>
文教・芸術施設の整備	[ 文教・芸術施設の整備を望む方 ] <ul style="list-style-type: none"> <li>区域内居住者 50代男性</li> <li>区域外区内居住者 50代男性</li> <li>来街者 60代男性</li> </ul>

区域内居住者の回答率が高かったもの。

項目	詳細結果
介護施設・病院を整備する	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内には診療所が9つありますが、病院は無いため、医療施設の整備を望む割合が高い結果となりました。</li> </ul>
防災性能・防犯性能の高い住宅を整備する	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内の建物については、燃えにくい建物への建て替えを促進することが望ましい結果となりました。</li> </ul>

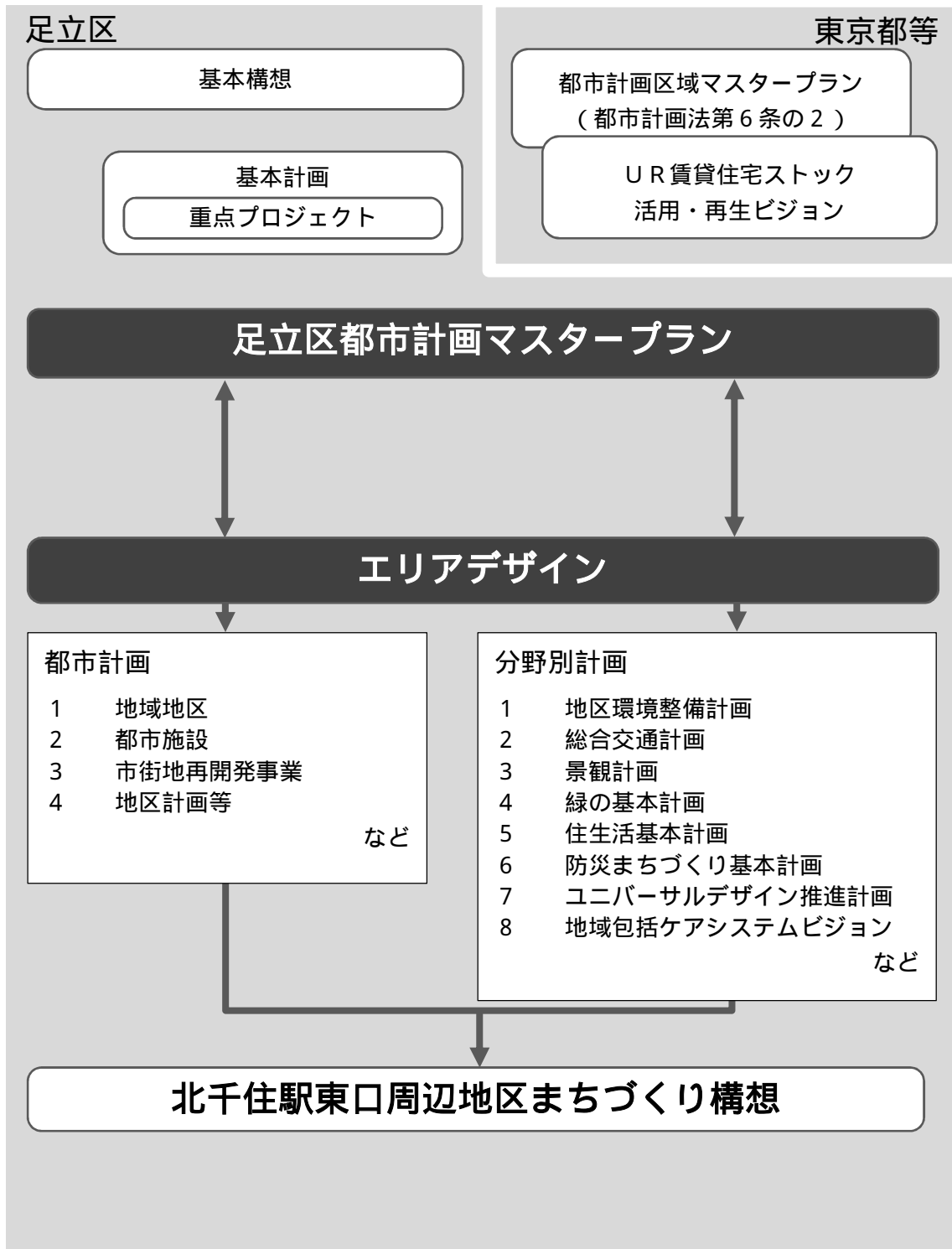
#### 4 アンケート調査により見えてきた課題

調査項目	課題
<p>今後取り組んでほしいこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通行スペースや避難場所を確保するとともに、様々な業種の商業施設の誘導を検討することが必要。</li> <li>・ 建替えによる道路幅の拡幅や、日常の買い物ができる商業施設の誘導等の検討が必要。</li> </ul>
<p>現在の生活環境への評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前や既存住宅地など、狭い道路の幅員を広げるなどの環境改善に取り組むことが必要。</li> <li>・ 災害時における一時避難場所の確保や防災備蓄倉庫の整備など防災機能の強化充実が不可欠。</li> <li>・ 洪水対策として垂直避難場所の整備など迅速な対応が必要。</li> </ul>

# 上位・関連計画

足立区都市計画マスタープランは、足立区の長期的な視点に立ったまちづくりの方針であり、エリアデザインはまちの特徴・魅力や求めるべき将来像などを定め、それに付随して様々な施策等の計画が立てられています。

今回のまちづくり構想は、その方針と整合性を図り定めていく必要があります。







## 第2章 今後のまちづくりの目標と方針

## 今後の北千住駅東口周辺地区のまちづくり

### 1 課題解決の手法

現況調査、アンケート調査より見えてきた課題を解決するために、様々な手法を活用してまちづくりを行う必要があります。

#### (1) 地区計画の制定

地区計画とは住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性に合ったまちづくりを誘導するための計画です。例えば、壁の位置や建物の高さ等をそろえた街並みを誘導することができます。

#### (2) 用途地域の変更

用途地域が指定されると、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用の仕方を定めることができ、家屋や工場等が混在するような街並みが形成されることを防ぐことができます。

#### (3) 市街地再開発事業

主に住民発意により、地区内の狭小敷地や老朽建物などを集約化や共同・高度化することで、大きなスペース（広場）を生み出すことや建物内に新たな商業施設などを誘導することができます。再開発地域内に住んでいる方は、事業前の資産に対応する建物の面積や土地を取得することができ、現在の生活を維持することができます（権利変換）。

#### (4) 沿道整備街路事業

地権者の用地買収と並行して区画整理の換地手法を活用し、代替地の斡旋を図る事業です。建物の建替えは権利者の負担になりますが、事業を行うためには地権者全員の合意が必要です。

#### (5) 都市計画道路整備事業

人や物の流れを円滑にして交通渋滞を解消し、電機・ガス・水道等生活に必要なライフラインの収納スペース確保に加え、災害時の避難・救助ルートや延焼遮断帯として、都市計画において定められた道路を東京都と区市町村で整備する事業です。

#### (6) 細街路整備事業

密集市街地などの防災性向上や良好な住環境の確保を目的に道路のネットワーク化を図るため、道路幅4メートル未満の道路を細街路計画路線として指定しています。災害時の避難経路や日照・通風などを確保するため、この計画路線を拡幅整備していきます。

#### (7) 木造密集地域事業

道路の拡幅や公園等の公共施設整備、木造等老朽住宅の買収・除却等により、防災性の向上と住環境の整備・改善を総合的に行う事業です。

## 2 地区の目標

現況調査及び居住者・区民・来街者意向から見えてきた課題を解決するために、地区の新たな目標を定めていきます。

新たに追加もしくは拡充すべき方針・内容について整理し、以下の通り新たな目標を設定します。

旧目標	安全で便利なまち	活気とにぎわいのあるまち	安心して住み続けられるまち
実現	〔各事業継続中〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用転換にあわせた新たな交流拠点の確保</li> <li>交通広場を整備</li> <li>・新たな文化教養機能の確保</li> <li>東京電機大学の誘致</li> </ul>	〔各事業継続中〕
継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の骨格となる都市計画道路等の整備促進</li> <li>・快適性を備えかつ緊急車両が進入できる避難経路の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活気ある街と住宅地の街並みの調和</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑の歩行者ネットワークの形成</li> <li>・世代継承できるすまいづくり</li> <li>・良好な居住環境の整備</li> </ul>
拡充	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替え促進による木造密集地域の改善</li> <li>・地震や火災、大規模水害等の災害に強く命と財産を守れる安心なまちの形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用転換にあわせたにぎわいの創出及び多様な機能の確保</li> <li>・にぎわいある買い物のしやすい商店街づくり</li> <li>・産学公連携のさらなる強化による新たな活気づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生産年齢層を呼び込む多様な住宅の供給</li> </ul>
新規	<ul style="list-style-type: none"> <li>・犯罪の起こりにくい安全安心なまちの形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前オープンスペース確保による活性化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・超高齢社会に対応できる優しいまちの形成</li> <li>・安全で安心して歩ける歩行環境の確保</li> </ul>
新たな目標	災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまち	活気とにぎわいのあるまち	ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまち

区域内居住者アンケート結果によると、居住継続意向、まちづくりへの参加意向や関心も高いため、協働・協創による取り組みが進むよう、工夫する必要があります。

### 3 目標達成に向けた具体的な取組み内容

今後のまちづくりを見据え、目標達成に向けた具体的な取組み内容は、以下の通りです。

#### 災害に強く、犯罪の少ない安全なまちづくり

	方針	取組み内容
継続	地域の骨格となる都市計画道路等の整備促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未整備の都市計画道路の整備を図る。 P27 a</li> <li>・地区内の主要な生活道路の機能充実を図り、安全に歩ける歩行空間を確保する。【P25,27 b】</li> </ul>
継続	快適性を備えかつ緊急車両が進入できる避難経路の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・細街路整備事業を活用し、狭い道路を広げて消防車や救急車などが進入可能な避難経路を確保する。【P25,27 c】</li> </ul>
拡充	(変更前) 木造密集地域の改善 (変更後) 建替え促進による木造密集地域の改善	(変更前) <ul style="list-style-type: none"> <li>・燃えにくい建物づくりの促進。</li> </ul> (変更後) <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の建替え助成や解体助成制度の導入により、地区内の燃えにくい建物を増やす。【P25,29 d】</li> </ul>
拡充	(変更前) 防災性を備えたまちの形成 (変更後) 地震や火災、大規模水害等の災害に強く、命と財産を守れる安心なまちの形成	(変更前) 延焼遮断帯の形成 (変更後) <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路沿いに堅固な耐火建築物を誘導し、火が燃え広がらない延焼遮断帯を形成する。【P29 e】</li> <li>・既存建物の耐震助成制度を活用し、地震時に倒壊しない建物を増やす。</li> <li>・感震ブレーカー設置助成等により、通電火災の恐れがある建物を減らす。</li> <li>・駅前に地震等の災害発生時に帰宅困難者が待機できる場所を確保する。【P25,29 f】</li> <li>・新たに建設される大型建築物には、大規模水害時に一時避難できる場所の提供や、防災備蓄倉庫の設置に向けた協力を求める。【P29 g】</li> <li>・地区内の既存マンションに対して、地元警察と連携を図り、緊急避難建物の指定を要請する。</li> <li>・定期的な避難訓練を実施し、避難時にお互いが助け合えるよう地域のネットワークづくりを図る。</li> </ul>
新規	犯罪の起こりにくい安全安心なまちの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯カメラの設置や夜間における道路の明るさ確保により地域の犯罪抑止力の向上を図る。</li> <li>・防犯まちづくり推進地区の認定を誘導して、地域住民と協働し、地域の防犯活動を推進する。</li> </ul>



活気とにぎわいのあるまちづくり

	方針	取組み内容
継続	活気ある街と住宅地の街並みの調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型建築物を計画する事業者には、周辺環境と調和する景観づくりを求める。</li> <li>・区は、NPO法人等と連携を図り、空き家を利活用することで新たな魅力を創出する。</li> </ul>
拡充	土地利用転換にあわせてにぎわいの創出及び多様な機能の確保	<p>(変更前)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模敷地等の土地利用転換にあわせた、交通処理機能や道路ネットワークの形成と地区の活性化のための新たな拠点機能の誘導。</li> </ul> <p>(変更後)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテル、日常の買い物ができる商業施設や文教芸術施設等、アンケートで要望が多い施設の誘導と医療施設整備に向け、スペースの確保を図る。【P25,27,29 a】</li> <li>・UR日の出町団地再生計画作成時には、地域住民の要望が多い医療・福祉施設の整備を誘導できるよう調整する。【P25,29 b】</li> </ul>
拡充	<p>(変更前)</p> 商店街空間の充実  <p>(変更後)</p> にぎわいある買い物のしやすい商店街づくり	<p>(変更前)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安心して歩ける歩行環境の確保と店舗の連続性によるにぎわいづくり。</li> </ul> <p>(変更後)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若者をはじめとする商店街の利用者が安全に買い物できる歩行空間を確保するとともに、商店街活動支援事業を活用し、PRグッズの作成やイベントの開催などを実施して商店街の活気を創出する。【P25,31 c】</li> </ul>
拡充	<p>(変更前)</p> 産学公連携による新たな活気づくり  <p>(変更後)</p> 産学公連携のさらなる強化による新たな活気づくり	<p>(変更前)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区民が交流できる機能や文化教養施設を確保。</li> </ul> <p>(変更後)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区と地元産業と学校等が連携して、地域住民が参加し、体験できる交流イベントを開催する。</li> </ul>
新規	駅前オープンスペース確保による活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅及び東西自由通路の出入口に、市街地再開発事業等の活用による道路後退や建物の壁面後退により、オープンスペースを確保する。【P31 d】</li> <li>・オープンスペースに面する建築物の一階部分に商業施設や飲食店舗を配置し、人通りを増やす。【P25,31 e】</li> <li>・オープンスペースには植栽、ベンチ及びテーブルの配置により、来街者の待ち合わせ空間や買い物客の休憩所等の空間をつくり、憩いの場とする。【P25,31 f】</li> </ul>

ユニバーサルデザインに配慮した住み続けられるまちづくり

	方針	取組み内容
継続	世代継承できるすまいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区を適正に維持・管理するため、UR日の出町団地の再生計画を含め多様な年代が居住できる都市型住宅の供給を促進する。【P25 a】</li> </ul>
継続	緑の歩行者ネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存公園・神社境内・公共施設等をつなげる歩行者ルートに道路緑化や新たな緑道整備などにより緑のネットワークの形成を図る。</li> </ul>
継続	良好な居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下町情緒を維持するため、新しく建物が建てられる際は、形状や色合いが景観に配慮されるよう誘導する。</li> <li>・公衆トイレ、喫煙所、駐輪場の設置を図る。【P27,31 b】</li> </ul>
拡充	生産年齢層を呼び込む多様な住宅の供給	<p>(変更前)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若年層から高齢者まで、幅広い年代が住み続けられるよう集合住宅や一戸建てなど様々な住宅を供給する。</li> </ul> <p>(変更後)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産年齢層が子育てしやすいよう、子育て施設設置を誘導する。【P29 c】</li> <li>・新たに建設される大型建築物には、ファミリー世帯向けにすることで子育てしやすく住み続けられる住宅を誘導する。【P25 d】</li> </ul>
新規	超高齢社会に対応できる優しいまちの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区が地域の祭りやイベント開催を支援し、近隣住民とつながりを持って生活できるようなまちの形成を図る。</li> <li>・地域包括支援センターと連携し、地域での見守り支援や暮らしやすい住環境の整備を推進する。</li> <li>・学校や保育園と連携し、高齢者が園児や学生と交流できる機会の拡充を図る。</li> </ul>
新規	安全で安心して歩ける歩行環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者と自転車が錯綜する駅前の道路は、オープンスペースの確保により、歩行者が安全に歩ける歩行空間を確保する。【P25 e】</li> <li>・新たに創設したオープンスペースには、エレベーターやエスカレーター等の設置を要請し、歩行者の安全な移動を図る。【P27 f】</li> </ul>



# まちづくりの部門別方針

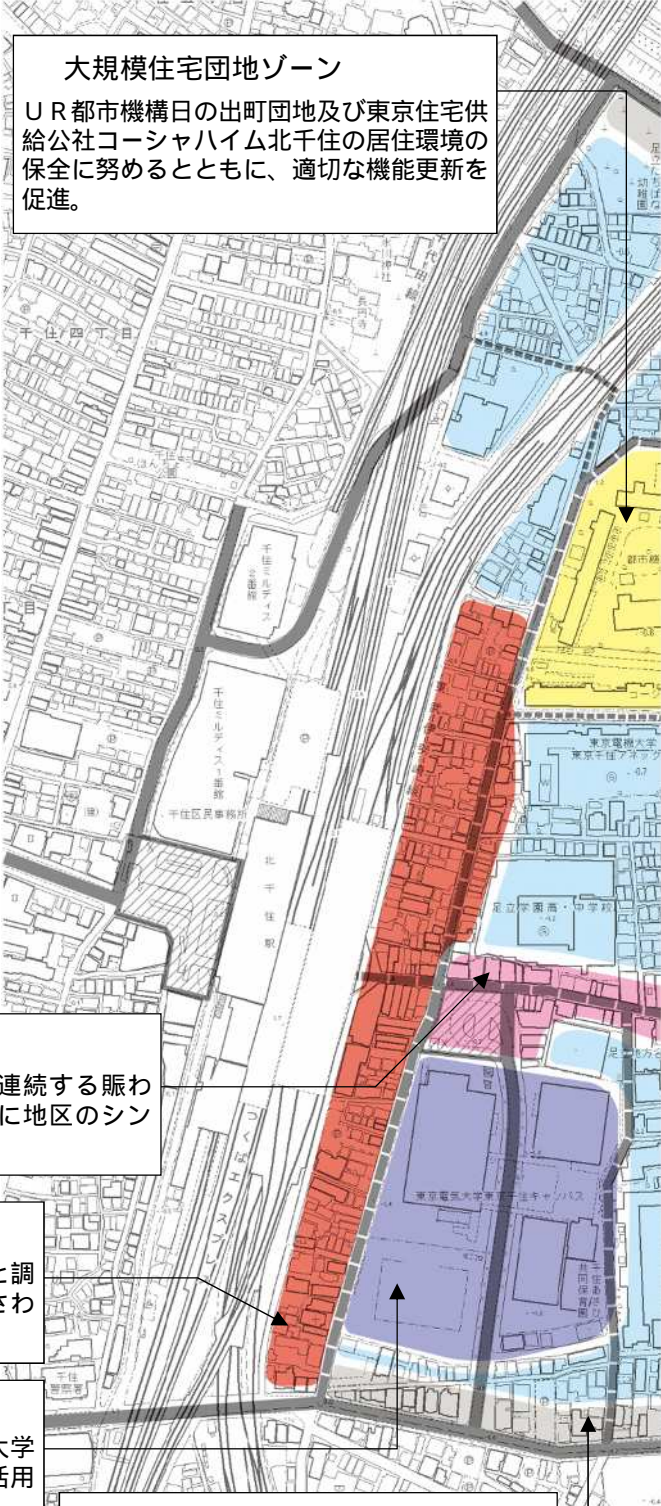
まちづくりの部門別の方針は、以下のとおりです。

## 1 土地利用の方針

**基本的な考え方**  
 現在の土地利用の枠組みを基本として、目標となる土地利用を下記のように定め、適切な土地利用誘導施策によりその実現を図ります。

**土地利用の種類**

	賑わい・顔づくりゾーン 【 c 】
	賑わい誘導ゾーン 【 f、 a e f、 d 】
	商店街ゾーン 【 c 】
	大学施設ゾーン
	大規模住宅団地ゾーン 【 b、 a 】
	住環境向上ゾーン【 b c 】
	防災住環境向上ゾーン 【 c d 】
	幹線道路沿道ゾーン



**大規模住宅団地ゾーン**  
 UR都市機構日の出町団地及び東京住宅供給公社コーシャハイム北千住の居住環境の保全に努めるとともに、適切な機能更新を促進。

**賑わい・顔づくりゾーン**  
 学園通り沿道の人々の往来と店舗が連続する賑わいある商業地づくりに努めるとともに地区のシンボルとなる街並みを誘導。

**賑わい誘導ゾーン**  
 駅に隣接する立地を活かして、周辺地域の環境と調和した協調・共同化等を促進し、広域拠点にふさわしい多様な機能立地を誘導。

**大学施設ゾーン**  
 JT社宅等跡地開発により整備された東京電機大学の良好な環境の保全と区民の交流拠点としての活用を促進。

**幹線道路沿道ゾーン**  
 補助 139 号線等の沿道は、住宅と商業、業務施設が共存する幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導。

注：凡例中の【 a 】等は、目標達成に向けた具体的な取組み内容（ ~ ）に対応



### 住環境向上ゾーン

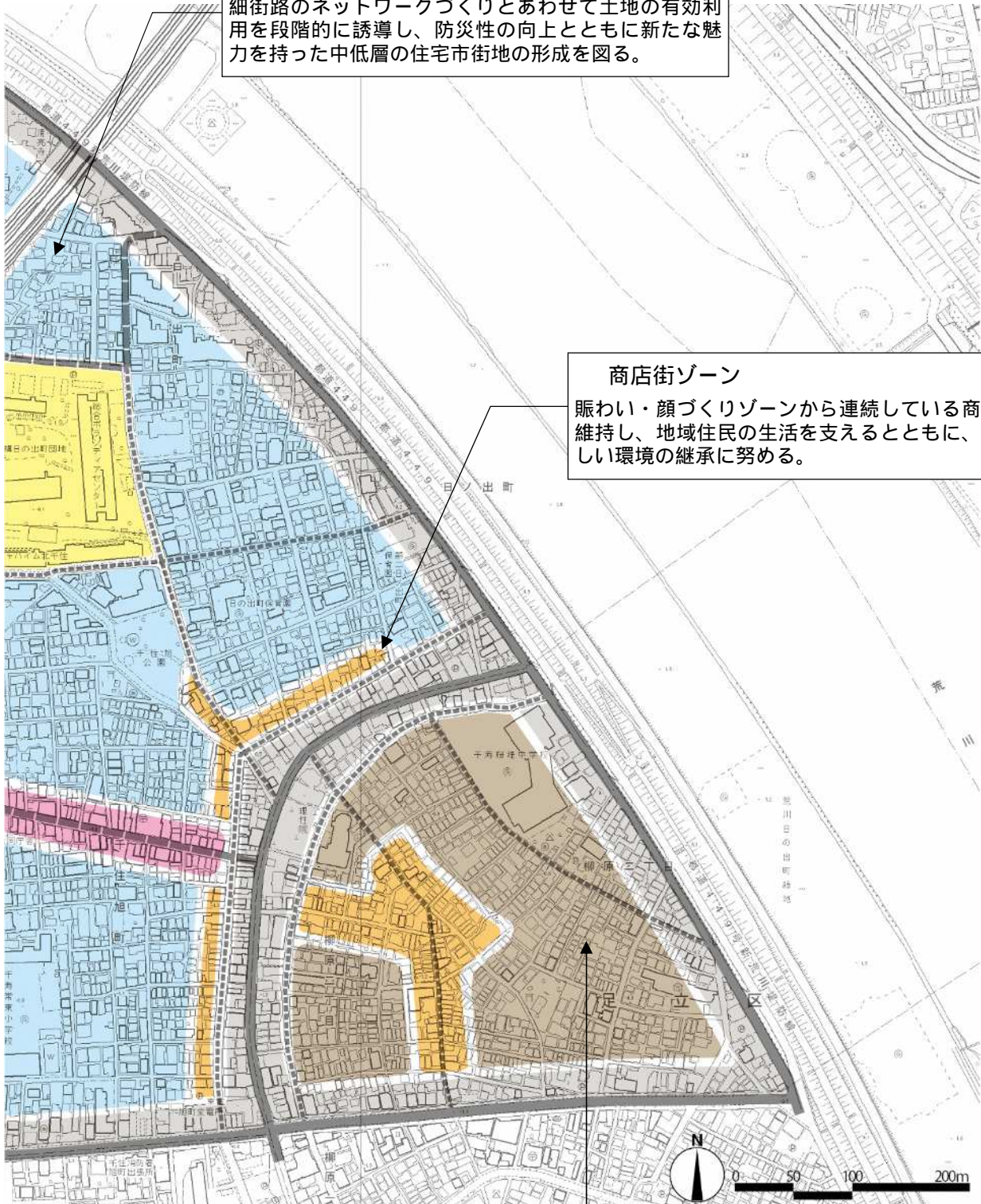
細街路のネットワークづくりとあわせて土地の有効利用を段階的に誘導し、防災性の向上とともに新たな魅力を持った中低層の住宅市街地の形成を図る。

### 商店街ゾーン

賑わい・顔づくりゾーンから連続している商店街を維持し、地域住民の生活を支えるとともに、下町らしい環境の継承に努める。

### 防災住環境向上ゾーン

細街路の骨格を整備するとともに、建替えによる防災性の向上を図る。









## 2 交通環境整備の方針

### 基本的な考え方



自動車交通等を支える道路を次のように計画し、未整備区間の整備や歩車分離、適切な維持・管理等により、その機能の維持・強化を目指します。加えて、鉄道駅の利用しやすい環境を整備します。

### 基本方針の枠組み

#### 道路の整備

-  都市計画道路（整備済）
-  都市計画道路（未整備） 【 a 】
-  主要生活道路 【 b 】
-  細街路 【 c 】

#### 公共交通の利用環境の向上

-  エレベーター・デッキ等の整備 【 e f 】
-  駐輪場等の整備 【 b 】

#### エレベーター・デッキ等の整備

高齢者を含め誰もが鉄道を利用しやすくするため、エレベーターの設置を検討・促進。また、2階レベルで駅コンコースと交通広場を結ぶ歩行者通路の整備を検討・促進。加えて駅前の歩行空間を拡大。

#### 駐輪場等の整備

共同化等とあわせて駐輪場等の設置を図る。







**都市計画道路**  
 北千住駅東口周辺地区の骨格を形成し、地区外と結ぶ都市計画道路の未整備区間の整備を推進。

**主要生活道路**  
 幹線道路と連携して地区内の交通を捌く道路を位置づけ、適切な整備を進める。

**細街路**  
 細街路整備計画において幅員4mに拡幅すべき路線として位置づけられている路線について、整備を推進。



### 3 安全・安心のまちづくりの方針

#### 基本的な考え方

居住者や来訪者が安全に安心して暮らし・活動ができるよう、自然災害などによる被害を最小限に抑え、避難・救援活動などが円滑に行えるよう、対策を講じていきます。

#### 基本方針の枠組み

##### 延焼遮断帯・防火帯の形成

● ● ● 延焼遮断帯・防火帯 【 e 】

##### 防災生活道路の整備

● ● ● ● ● 防災生活道路（幅員 6 m以上）

##### 避難場所等の整備

⤵ 公園・広場

■ 避難場所

■ 垂直避難場所等 【 f g 】

##### 木造住宅密集市街地の環境改善

■ 木造住宅密集市街地 【 d 】

##### 新たな防火規制区域の導入

■ 新たな防火規制区域

##### 医療・福祉機能の強化

▨ 医療・福祉施設等 【 a b、 c 】

#### 医療・福祉施設等

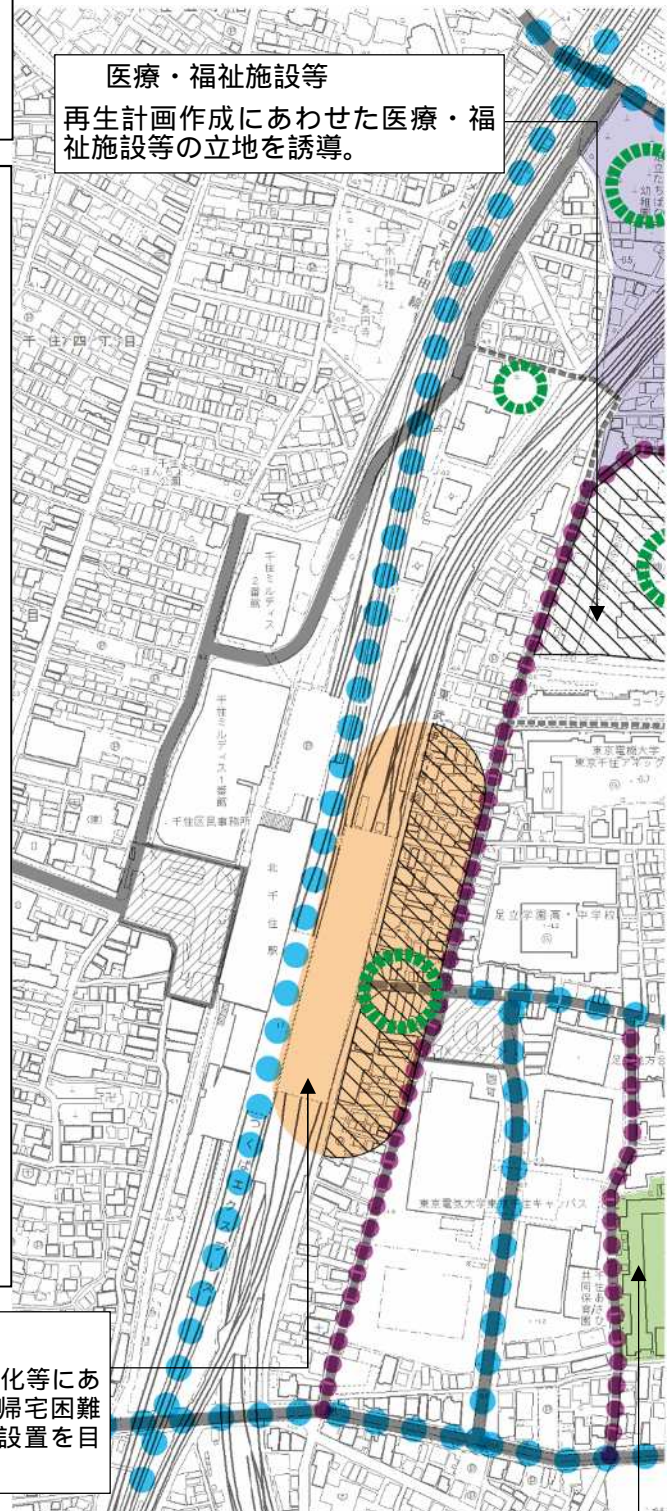
再生計画作成にあわせた医療・福祉施設等の立地を誘導。

#### 垂直避難場所等

荒川の氾濫に対応するため、共同化等にあわせて垂直避難場所の確保及び帰宅困難者の待機場所や防災備蓄倉庫の設置を目指す。

#### 避難場所

指定されている避難場所の維持を図る。





### 延焼遮断帯・防火帯

補助 118 号、補助 139 号、補助 192 号、区画街路 12 号、区画街路 13 号線沿道の建築物の不燃化・耐震化を促進し、延焼遮断帯の形成による燃え広がらないまちを実現。

### 防災生活道路（幅員 6 m 以上）

緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災生活道路の整備を促進。

### 公園・広場

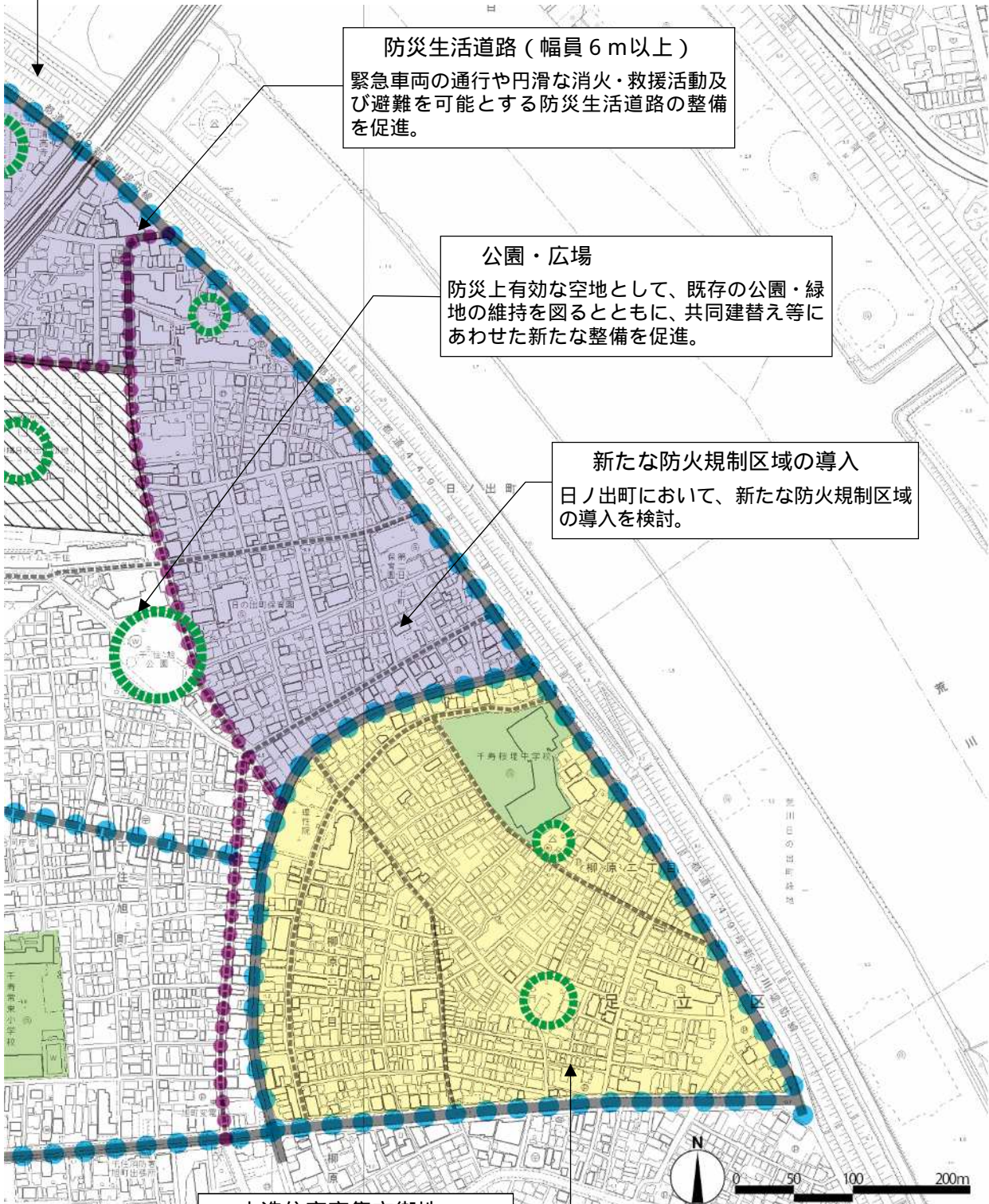
防災上有効な空地として、既存の公園・緑地の維持を図るとともに、共同建替え等にあわせた新たな整備を促進。

### 新たな防火規制区域の導入

日ノ出町において、新たな防火規制区域の導入を検討。

### 木造住宅密集市街地

細街路の骨格を整備するとともに、建替えによる防災性の向上を図る。







## 4 魅力づくりの方針

### 基本的な考え方




荒川などの水や緑、下町らしさなどの資源を活かすとともに、新たな魅力を育成していきます。

### 基本方針の枠組み


#### 水と緑の保全・創出

-  緑の拠点とネットワーク化  
(公園・広場等)
-  緑の拠点とネットワーク化  
(桜並木)

#### 下町らしさを活かした魅力づくり

-  商店街を活かした魅力づくり  
(商店街ゾーン) 【 c 】
-  商店街を活かした魅力づくり  
(イベント開催) 【 c 】
-  にぎわい空間の活用

#### 駅前にふさわしい顔づくり

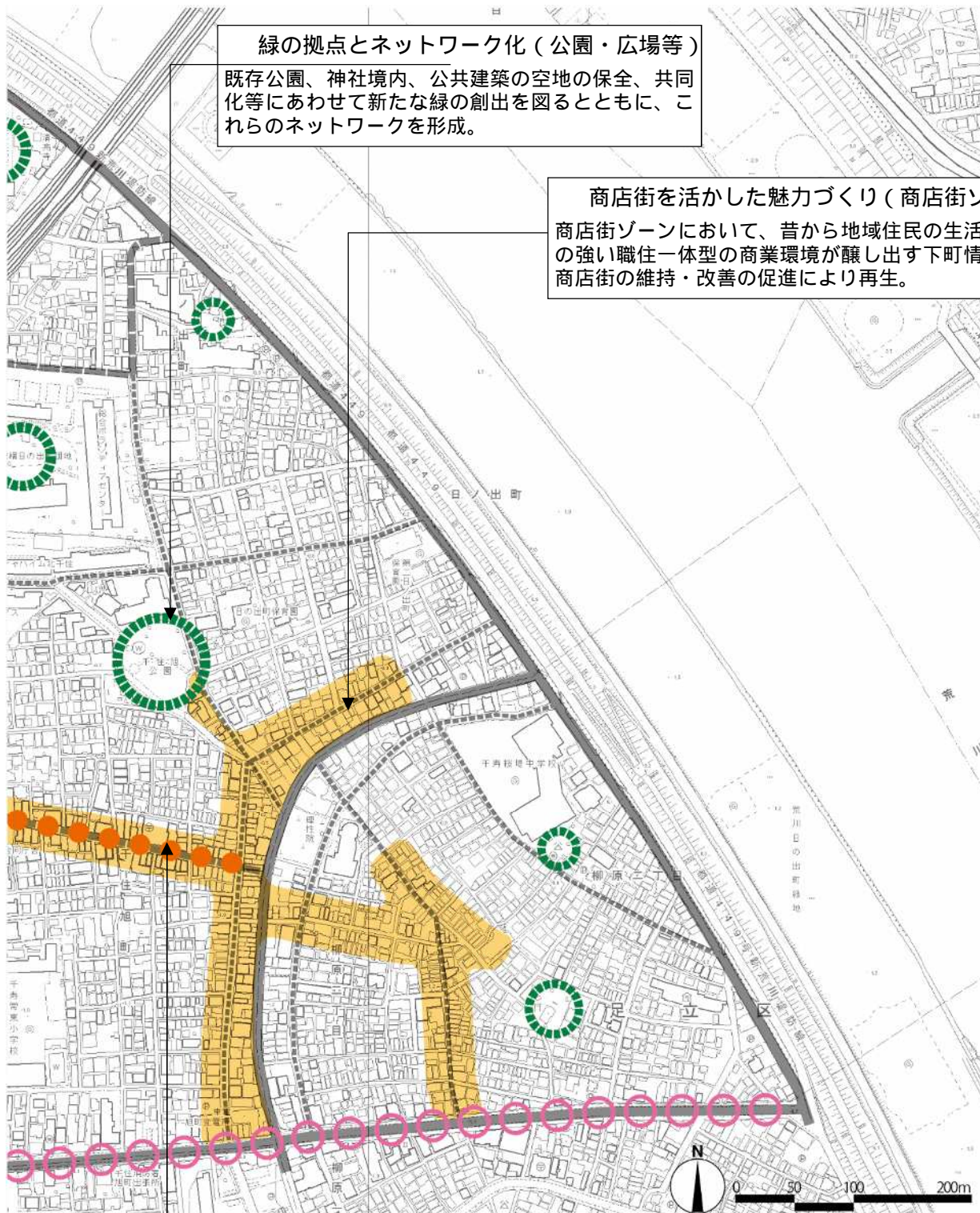
-  魅力的な機能育成・顔づくり  
【 a d e f、 b 】



**にぎわい空間の活用**  
駅前広場を祭り等の新たなにぎわい空間として活用。

**魅力的な機能育成・顔づくり**  
駅前において、協調・共同化等により、魅力的な機能育成と顔づくりを促進。

**緑の拠点とネットワーク化 (桜並木)**  
補助 139 号の桜並木を町の資源として維持。



**緑の拠点とネットワーク化（公園・広場等）**  
 既存公園、神社境内、公共建築の空地の保全、共同化等にあわせて新たな緑の創出を図るとともに、これらのネットワークを形成。

**商店街を活かした魅力づくり（商店街ゾーン）**  
 商店街ゾーンにおいて、昔から地域住民の生活と関りの強い職住一体型の商業環境が醸し出す下町情緒を、商店街の維持・改善の促進により再生。

**商店街を活かした魅力づくり（イベント開催）**  
 学園通りにおけるイベント開催等を検討するなど、新たな魅力づくりを促進。





足立区

発行：足立区 都市建設部 市街地整備室 まちづくり課 千住地区係

〒120-8510 足立区中央本町 1-17-1

電話：03-3880-5424 / F A X : 03-3880-5605

メール：senju-machi@city.adachi.tokyo.jp