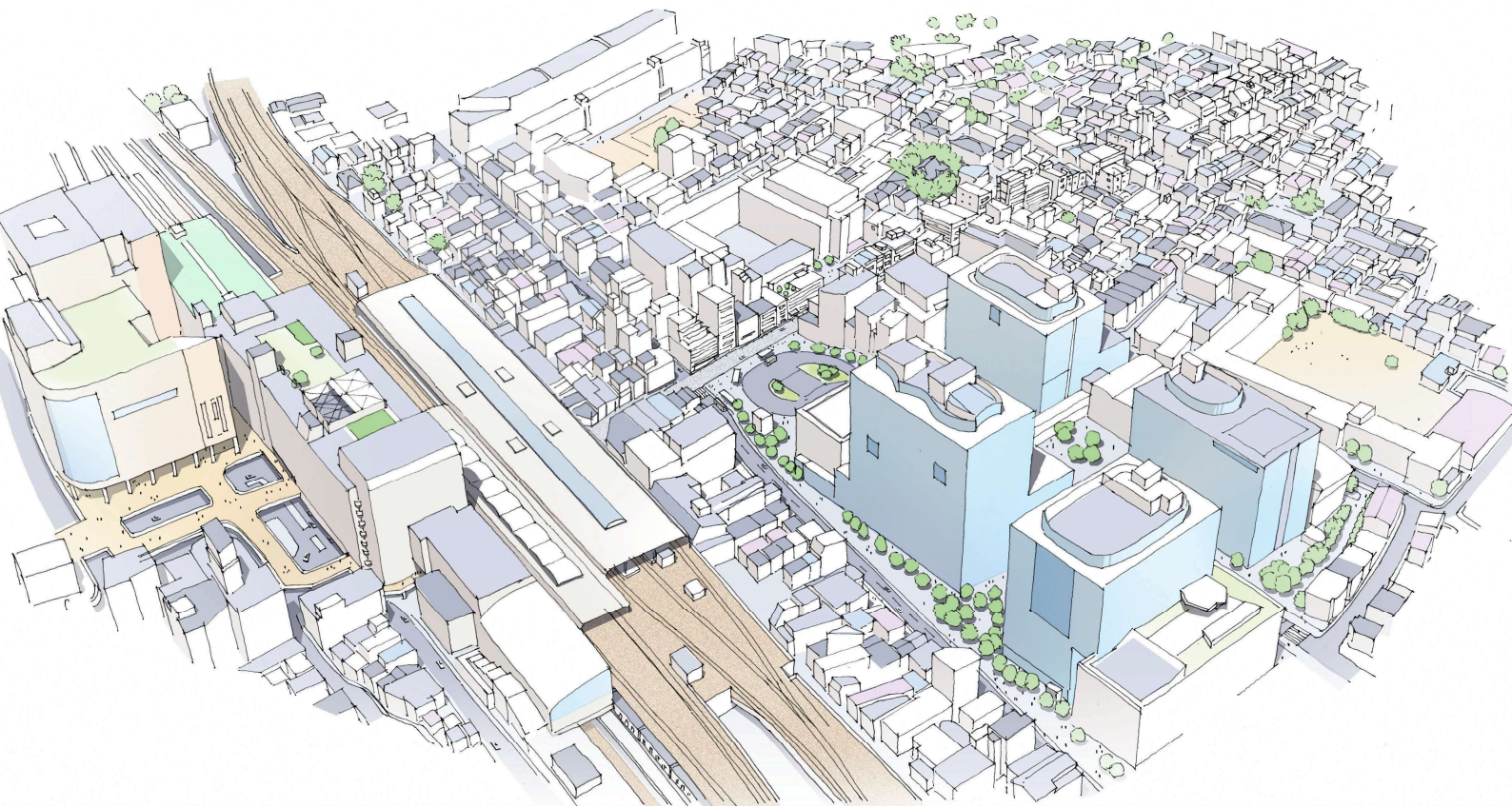


千住旭町地区 地区まちづくり計画(変更案)

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



2024(令和6)年9月時点
足立区 都市建設部 まちづくり課

1 はじめに

(1) 地区まちづくり計画変更の背景

千住旭町地区（以下「本地区」）は、古くから商業を中心に栄えた活気とにぎわいのあるまちですが、早くから市街化したため、古い木造住宅が狭い道路に密集する地域が広く分布しており、防災性に課題を抱えていました。

2007（平成19）年には駅に近接する大規模敷地の土地利用転換を契機として都市計画を再編し、まちの防災性と利便性を向上させるために「千住旭町地区地区まちづくり計画（以下「本計画」）」を策定し、大規模敷地ゾーンと既成市街地ゾーンの異なる2つの地区計画を組み合わせることで、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の実現を目指してきました。

2012（平成24）年には東京電機大学が開学し、まちに新たなにぎわいが生まれる一方で、東口駅前では歩行者量の増加やオープンスペースの不足に伴う交通錯綜、また千住旭町地区では個別建替えが進まないことで、老朽木造建物が多く立地する等の防災上の課題が深刻化しています

(2) 本計画変更の目的

2019（令和元）年の台風19号による水害対策や駅前エリアにおける地元発意のまちづくりの機運の高まりを受け、2020（令和2）年には地区の現況調査及びアンケート調査を実施しました。その結果を踏まえ、「北千住駅東口周辺地区まちづくり構想（以下「まちづくり構想」）」を変更し、駅前エリアの土地利用転換を見据えた、更なる防災性の向上や新たなにぎわいの創出等の目標を設定しました。

今般、まちづくり構想の実現に向けて、市街地再開発事業を活用して災害への備えや駅前交通環境の改善等の課題を解決するため、地区まちづくり計画を変更します。



▲北千住駅東口



▲東京電機大学



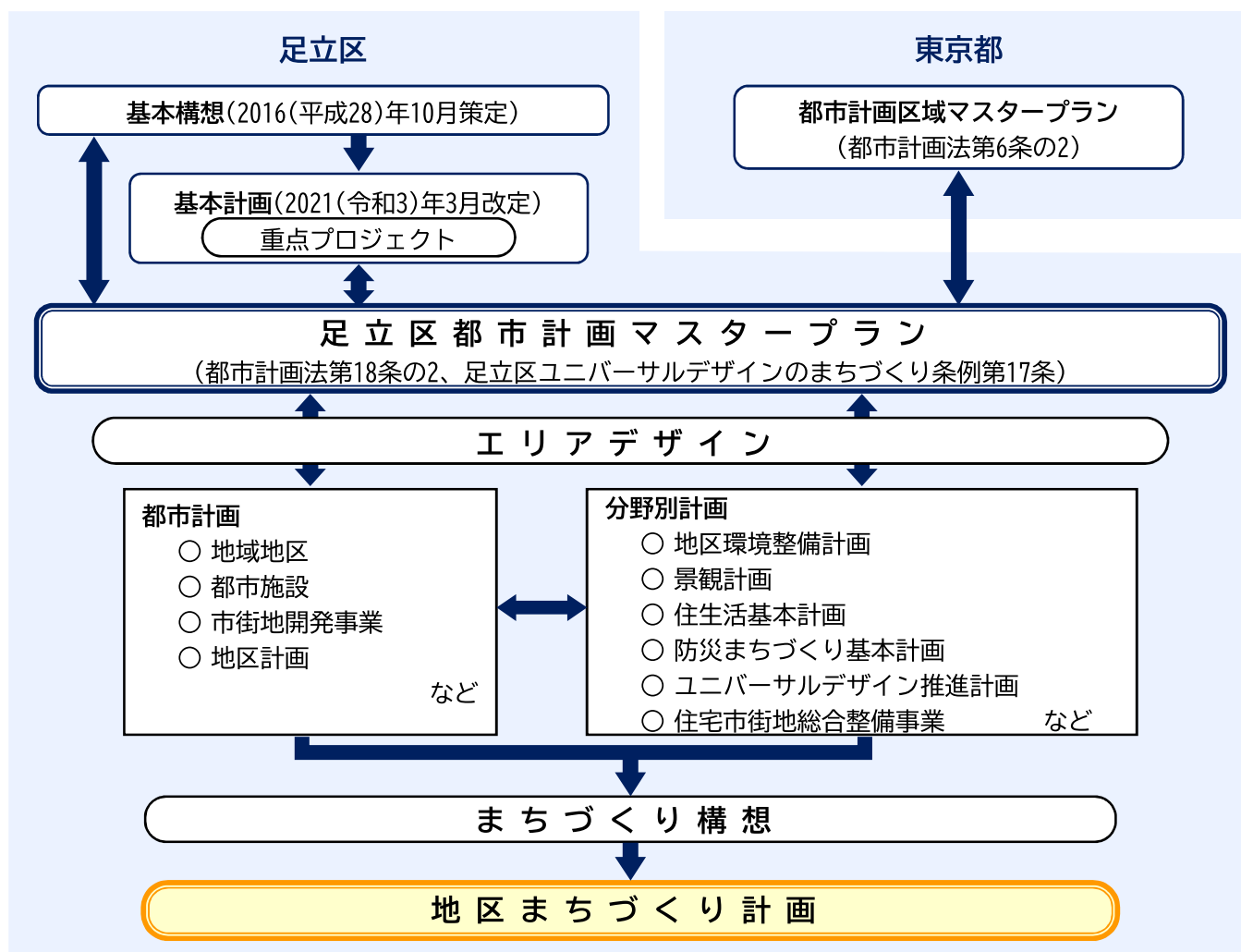
▲交通広場



▲商店街

（３）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」「まちづくり構想」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。

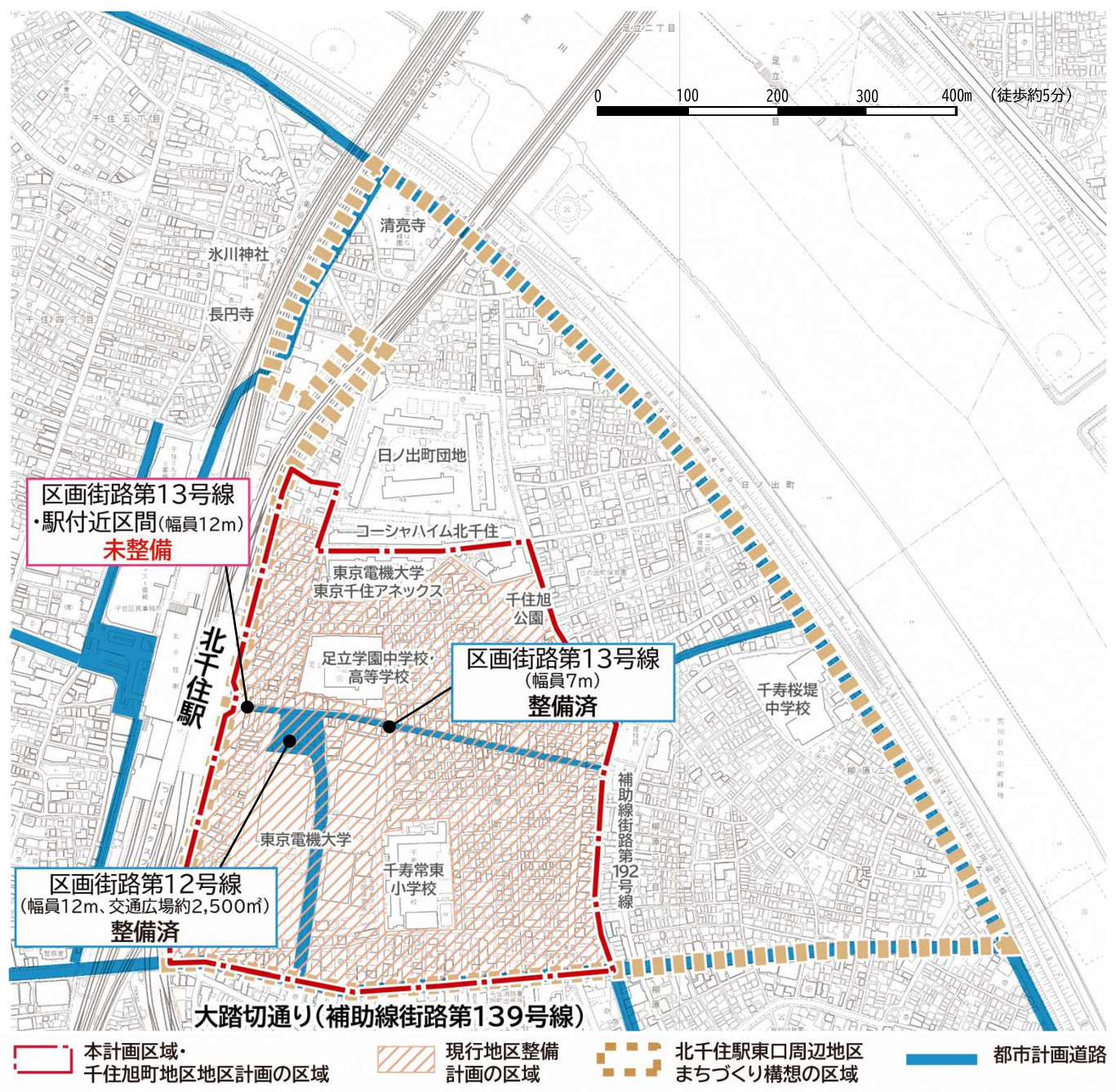


（４）上位計画等による本地区の位置づけ

都市計画マスタープラン	地区環境整備計画	北千住駅東口周辺地区 まちづくり構想
① 本地区含む北千住駅周辺を「広域拠点」に位置づけ ② 広域拠点として「商業・業務」「子育て」「教育」「福祉」「宿泊」機能の立地を誘導 ③ 拠点施設や大学、商店街等への歩行者の回遊性を考慮したまちづくりを進め、北千住駅東西の歩行者ネットワークを強化 ④ 多種多様な人々の交流の場として、都市景観やユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める 等	① 広域拠点にふさわしい活力と魅力あるまちづくりを進める ② 駅前地区は区の玄関口として駅と駅前広場をつなぐ足立区画街路第13号線の整備を進める ③ 市街地再開発事業などの共同化により、土地の高度利用を図り都市機能を更新 ④ 地区内の商店街は、活性化に努め、人々の交流、ふれあいの場として整備 等	地区の課題 ① オープンスペースの確保 ② 駅前の交通錯綜 ③ 建替えの促進、狭あい道路の拡幅 ④ 災害対応 ⑤ 商業、医療施設の誘導 ⑥ 人口構造の適正化 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

(5) 本計画の対象区域と基盤整備状況

本地区は、足立区の広域拠点である北千住駅の東側に位置し、全域が駅から徒歩5分圏内となっています。西は北千住駅（東武伊勢崎線）、南は大踏切通り（補助線街路第139号線）に接しています。



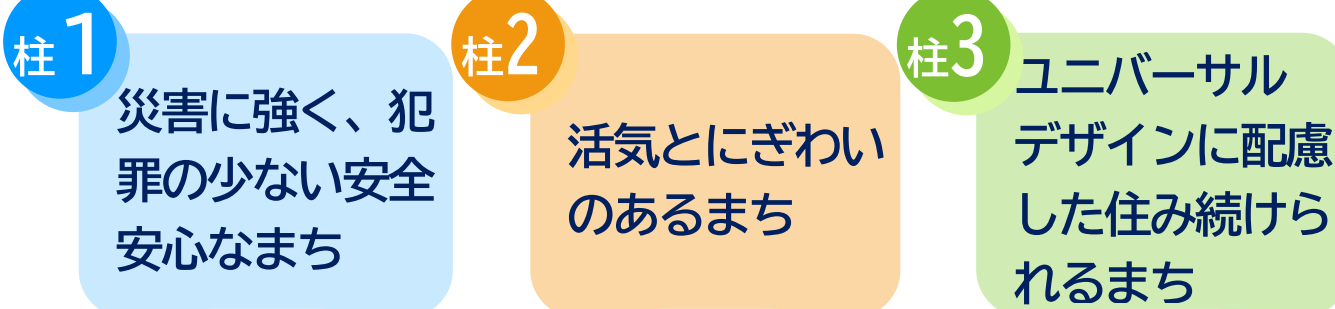
2 まちづくりの将来像と目標

本地区ではまちづくり構想の将来像及び目標をまちづくりの柱に据え、まちづくりを推進します。

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

(1) まちづくりの目標と方針



地区の資源が集積する

“駅前”

からまちづくりを推進

※2020(令和2)年
まちづくり構想より引用

北千住駅東口周辺地区への
まちづくり機運の波及

北千住駅東西
のまちづくりの
相乗効果

北千住駅東口周辺地区
まちづくり構想の実現

駅前まちづくり

千住旭町地区への
まちづくり機運の波及

(2) 駅前まちづくりのあり方

ア 駅前を起点に東西をつなぐ広域拠点の形成

新たな駅動線の整備により駅東西の接続性を向上させるとともに、駅前に人が集い、活気とにぎわいを生み出し、憩いの場となる広場空間の創出を誘導することで、駅東西の回遊性を高め、街の魅力が連携する活気ある広域拠点の形成を目指します。



イ 駅前を起点に居心地が良く歩きたくなる(ウォーカブルな)まちの実現

東口駅前には現在、道路幅員が狭く、歩行者と自転車が錯綜しています。そのため、道路拡幅や空地を確保することにより、歩行環境を改善します。また、人々が集う憩いの場を創出し、駅前を起点として地区内に点在する資源である学校、商店街、公園等への人の流れを繋いでいくことで居心地が良く歩きたくなるまちを形成して、活気とにぎわいを千住旭町地区全体へ波及させていきます。



ウ 駅前の拠点化を実現する大街区化と公共施設の有効活用

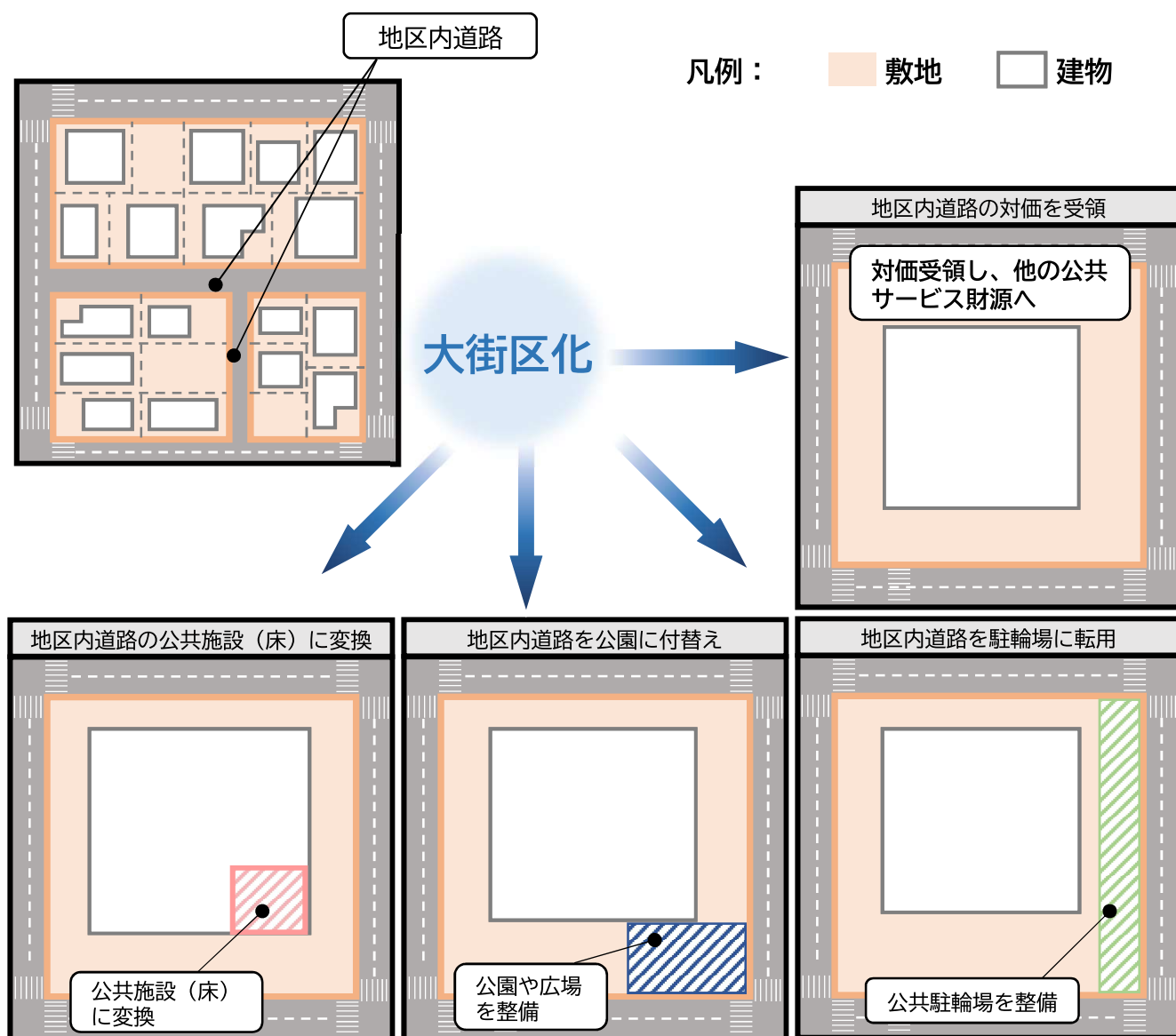
駅前の拠点化に向けて土地の高度利用化と既存道路の改廃などの大街区化の検討を行う場合は、周辺道路ネットワークを踏まえ、民間敷地内に従前と同程度の通行機能を確保させた上で、道路敷地への適切な付替えを行います。

また、道路の付替え以外にも都市開発事業等の機会を捉え、公園や公共床といった別の公共施設に転用するなどの有効活用についても検討していきます。

【公共施設の有効活用モデル】

- (ア) ウォーカブルなまちづくりを推進するための機能（公共的な駐車場、駐輪場等）を新たに整備する。
- (イ) 広域拠点の形成に資する公共的な機能や空間（公園、広場、ホール等）を新たに創出する。
- (ウ) その他、地域の課題へ対応するために必要な公共的な施設（床）を整備する。
- (エ) 適切な対価を受領し、新たな公共サービスを実施する財源とする。

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）



現地区計画からの変更点

①「にぎわい拠点地区」の追加

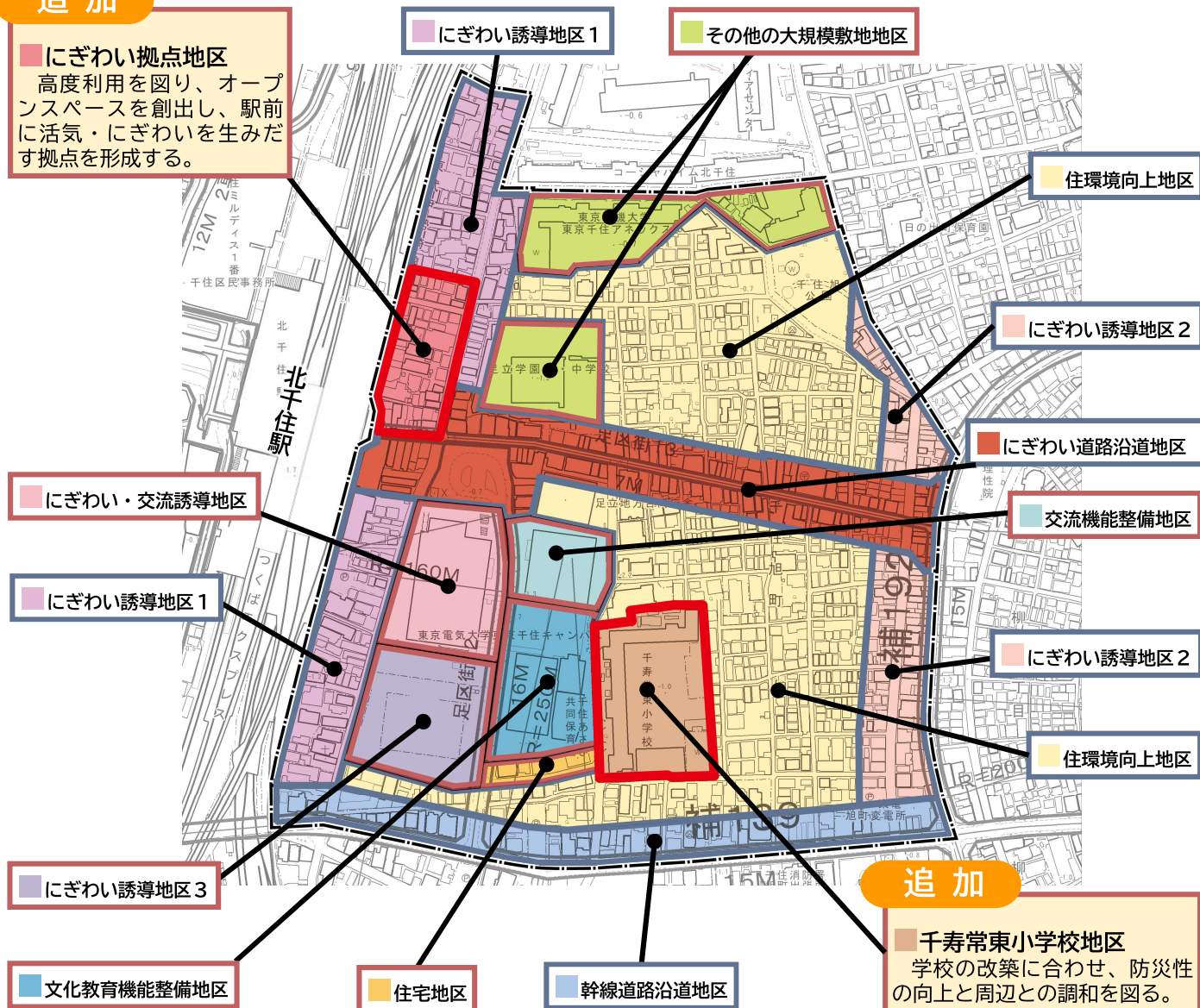
北千住駅前地区市街地再開発事業（北街区）が具体的に動き出しつつあるため、「にぎわい拠点地区」を追加します。

②「千住常東小学校地区」の追加

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」を追加します。

▼土地利用方針図

追 加



大規模敷地
ゾーン

土地利用転換を契機に、都市基盤施設の再編や土地の高度利用化を図る。

既成市街地
ゾーン

街並み誘導型地区計画や新たな防災規制を活用して、区民等のための歩行環境、地区の防災性や安全性の向上を図る。

4 にぎわい拠点地区の誘導内容

(1) 誘導内容の整理

エリア全体の一体的なまちづくりにより高度利用を図り、以下を実現します。

まちづくり目標

柱1

災害に強く、犯罪
の少ない安全安心
なまち

- ア 木造住宅密集地域の改善
- イ 都市計画道路の整備促進
- ウ 駅前交通錯綜の解消
- エ 自然災害への対応力強化
- オ 帰宅困難者の安全性の確保
- カ 防犯力の強化

柱2

活気とにぎわいの
あるまち

- ア 憩い・交流の場の創出
- イ 都市の活力や文化の創造
- ウ 北千住駅東西の歩行ネット
ワークの強化
- エ 商店街のさらなる活性化
- オ 魅力向上
- カ 都市機能の充実

柱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

- ア 良好な都市型居住環境の形成
- イ 駅前のバリアフリー化
- ウ 住宅地との共存に向けた秩序
ある土地利用
- エ 人口構成バランスの適正化

誘導内容

- ア 共同化による耐震化と木造住宅密集地域の解消
 イ 都市計画道路の整備による駅前道路拡幅
 ウ 学園西通りの無電柱化による防災性強化
 エ 災害時の避難場所と水害時の垂直避難場所の整備
 オ 防犯カメラの設置等による犯罪抑止力の向上

P. 12へ

- ア 交流や憩いの場となるオープンスペースの創出
 イ 駅直結のデッキ整備による駅東西とまちの回遊性向上
 ウ 駅とまちが一体となるにぎわい拠点の形成
 エ 商店街に不足する機能の補完による新たな活気づくり
 オ 産学公の協働・協創による新たな活気づくり
 カ 広域拠点形成に寄与する宿泊機能の導入

P. 13へ

- ア 歩きたくなるまちの起点となる居心地の良い駅前空間づくり
 イ エレベーターの設置による駅へのバリアフリー動線の整備
 ウ 下町情緒と新しい街並みが調和した景観形成の誘導
 エ ファミリー世帯向け住宅や子育て支援住宅の誘導

P. 15へ

(2) 誘導内容の展開イメージ



(3) 誘導内容

柱1 災害に強く、犯罪の少ない安全安心なまちづくり

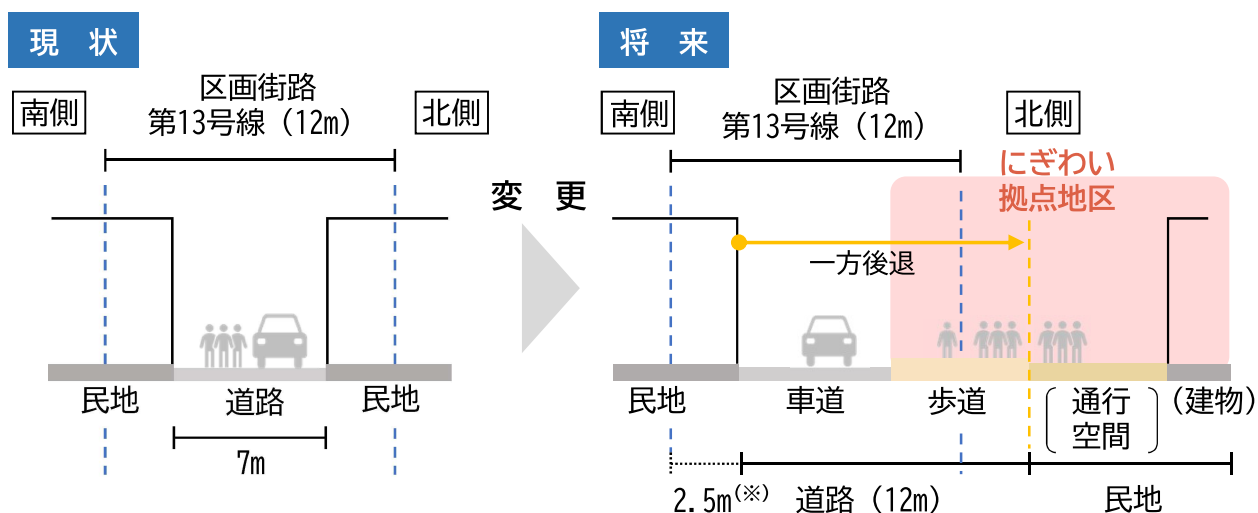
ア 共同化による耐震化と木造住宅密集地域の解消

地区全体での一体的なまちづくりにより、耐震性の高い建物を整備します。



イ 都市計画道路の整備による駅前道路拡幅

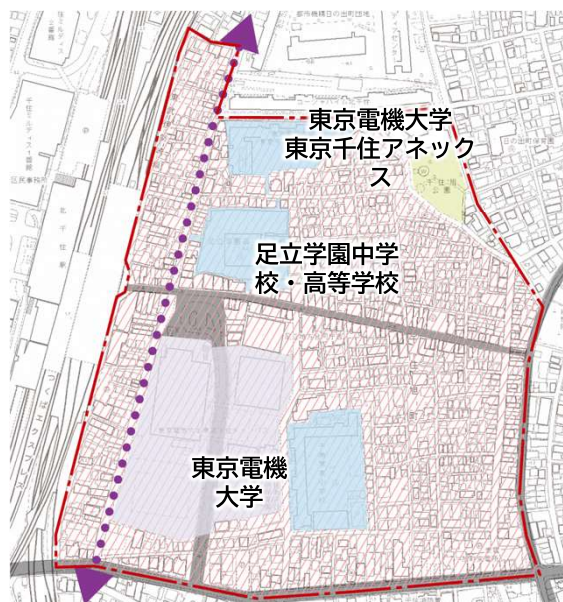
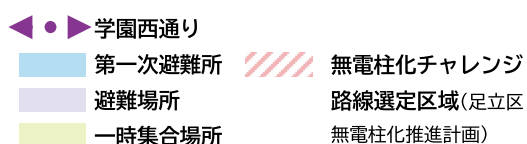
南側から一方後退で12mの道路拡幅を行い、建物の壁面後退とあわせて、ゆとりある歩行空間を確保することで、自転車と歩行者の駅前交通の錯綜解消を図ります。



(※) 南側は将来区画街路13号線を整備する際に2.5mの後退が必要となります。

ウ 学園西通りの無電柱化による防災性強化

地区の大部分が、足立区無電柱化推進計画の「無電柱化チャレンジ路線選定区域」に位置づけられていることを踏まえ、学園西通りの無電柱化を推進し、消防・救助・避難経路としての機能強化を図ります。



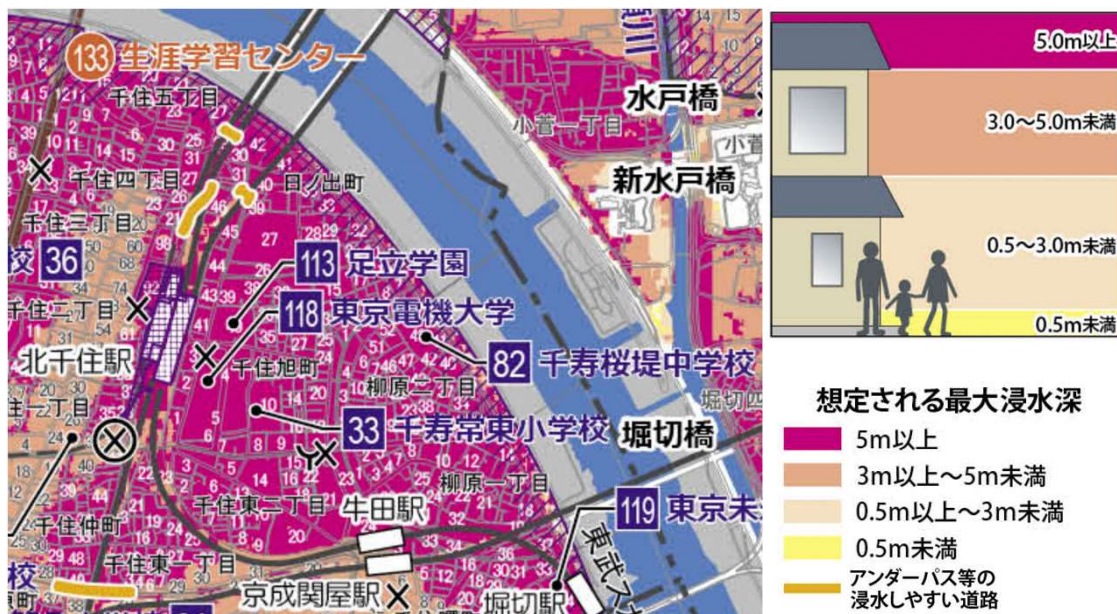
エ 災害時の避難場所と水害時の垂直避難場所の整備

北千住駅は5つの路線が乗り入れるターミナル駅であり、大規模な災害時には多くの帰宅困難者が出る可能性があります。

地区内において、発災後に帰宅困難者を一時的に受け入れるための一時滞在施設や防災備蓄倉庫の誘導を図ります。

デッキは想定浸水深よりも高く計画するなど、水害時の避難場所となるオープンスペース（垂直避難場所）を確保します。

▼洪水ハザードマップ（荒川）



オ 防犯カメラの設置等による犯罪抑止力の向上

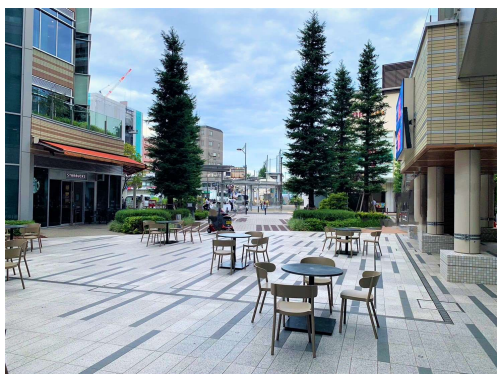
防犯カメラや広場空間の配置の工夫により、監視の強化や夜間における適切な明るさ、見通しを確保し、安心して利用できる駅前の環境整備を図ります。

柱2 活気とにぎわいのあるまちづくり

ア 交流や憩いの場となるオープンスペースの創出

敷地の共同化による街区のスケールメリットを活かした高度利用や壁面後退等により、人々が集い交流するオープンスペースを創出します。

▼北千住駅東口駅前に創出される交流・憩い空間のイメージ



イ 駅直結のデッキ整備による駅東西とまちの回遊性向上

下図②

駅前広場に隣接する街区の建替えにあわせて、新たな駅動線を拡充する出入口と、人が集う広場をデッキ上に整備し、駅東西のネットワークを強化することで、まちの回遊性を高めます。

ウ 駅とまちが一体となるにぎわい拠点の形成

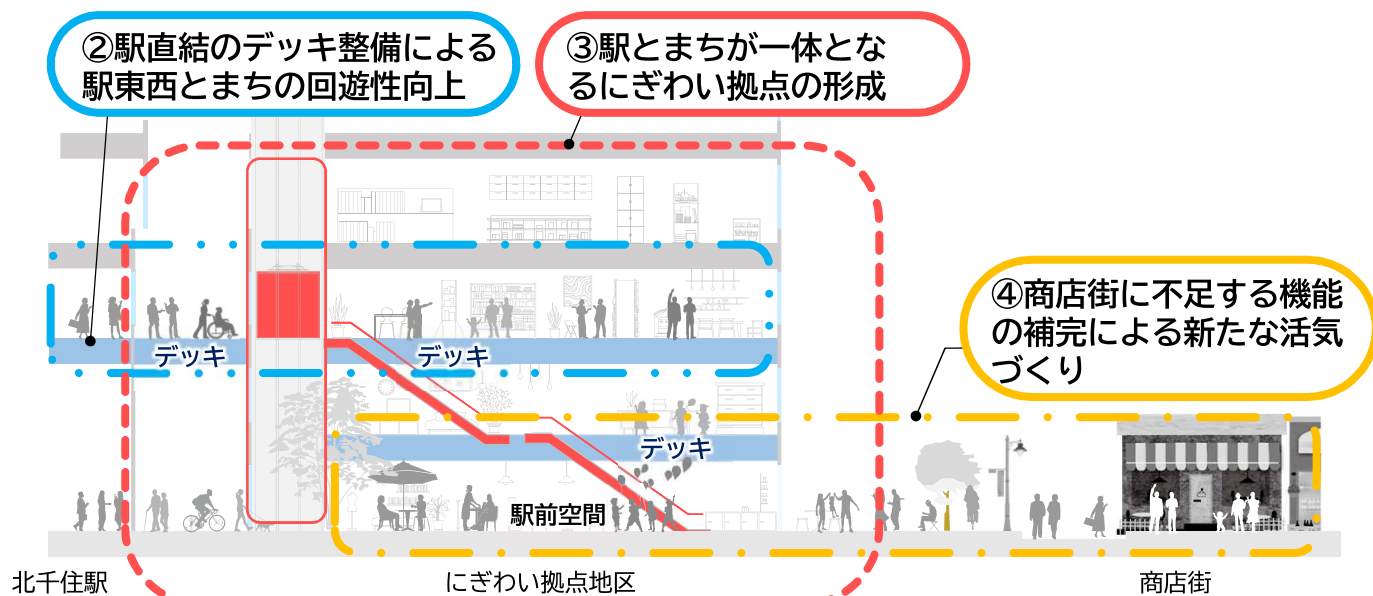
下図③

高さが異なる民間施設（駅やデッキ広場）と道路などの公共空間をつなげる縦動線を整備します。その動線上に、人が集う居心地の良い空間を形成することで、駅とまちが一体となるように、にぎわい空間を連続させます。

エ 商店街に不足する機能の補完による新たな活気づくり

下図④

商店街に不足する機能を補完するため、物販店、子育てサービスなどを導入し、まちの経済活性化を図るとともに、商店街と協働によるイベント開催などで新たな活気づくりとコミュニティ形成を図ります。



オ 産学公の協働・協創による新たな活気づくり

行政、大学、商店街、地域住民等が千住旭町地区のまちづくりに参加できるエリアマネジメント組織（まちづくり団体等）の形成を再開発事業を契機として誘導し、交流イベントやまちづくりに関する情報発信を行いながら、産学公の協働、協創による新たな活気作りを目指します。



カ 広域拠点形成に寄与する宿泊機能の導入

都では世界中から3,000万人超の旅行者を呼び込むことを目標としていることから、広域拠点にふさわしいホスピタリティの高い施設としてホテルを誘導します。

柱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づくり

ア 歩きたくなるまちの起点となる居心地の良い駅前空間づくり

道路などの公共空間と民間敷地を一体的に活用し、駅と駅前とまちをつなぐ広場空間を創出します。商店街との一体的な空間形成や、イベント開催など、人々が集う居心地の良い駅前空間づくりを図ります。

敷地西側

駅とまちをつなげる
快適な歩行空間の形成



学園西通り

飲食のできる空間など
商店街との一体的な空間形成



駅前空間

歩行者中心の緑豊かな駅前空間形成



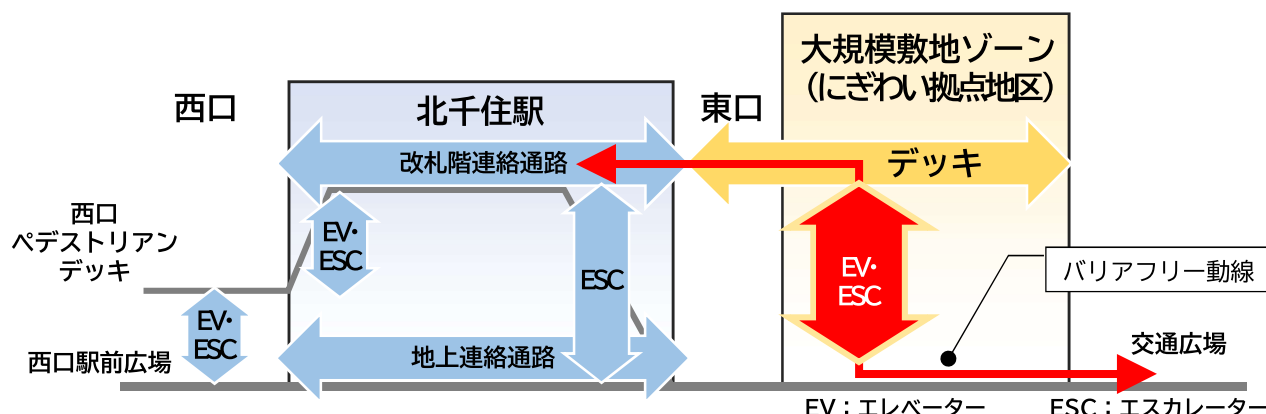
イベントが開催できる交流空間形成



エキキターレ(広島市)
(出典：エキキタまちづくり会議)

イ エレベーターの設置による駅へのバリアフリー動線の整備

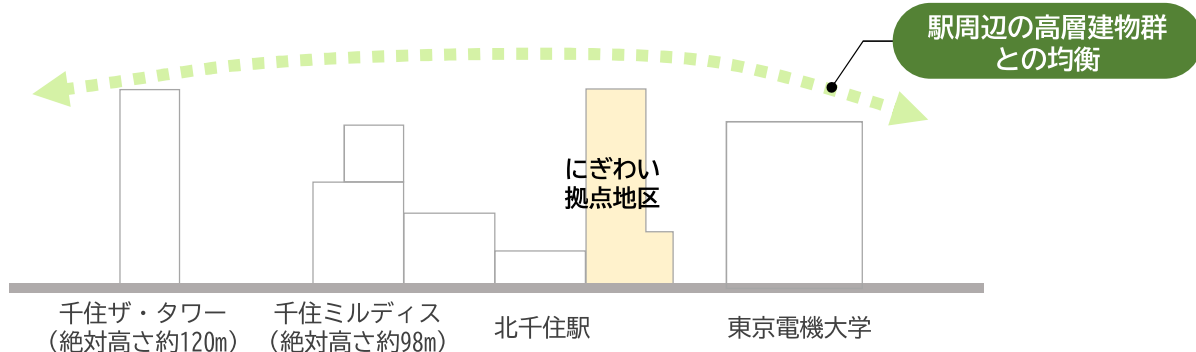
北千住駅東口は改札から地上へのバリアフリー動線が確保できていないため、改札階と地上を結ぶエレベーターの設置により、駅とまちを円滑につなぐバリアフリー動線を確保します。



ウ 下町情緒と新しい街並みが調和した景観形成の誘導

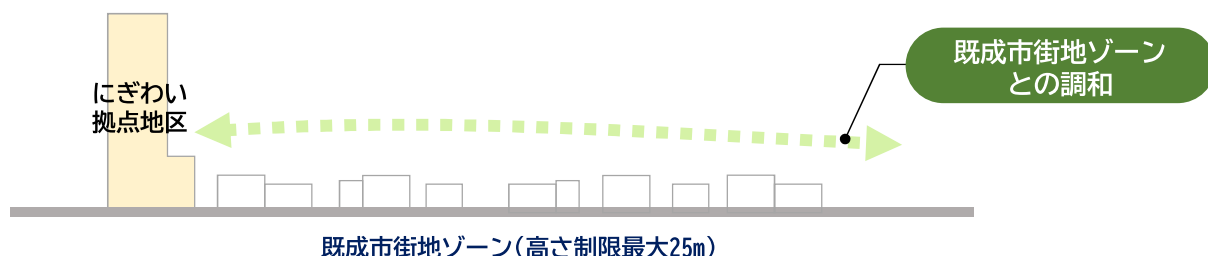
▼〔高層建物群との均衡〕

地区内の土地の高度利用により、まとまった規模のオープンスペースを創出し、北千住駅周辺の高層建物群と均衡のとれた景観形成を誘導します。



▼〔既成市街地ゾーンとの調和〕

低層部は、壁面後退や建物デザインの工夫等により既成市街地ゾーンにおける25mの高さ制限との調和を図り、下町情緒と新しい街並みが調和した景観形成を誘導します。



エ ファミリー世帯向け住宅や子育て支援住宅の誘導

千住旭町地区の人口構成に偏りが生じないよう、子育て世代の転入を促進する住宅の誘導等により、多様な世代の居住を目指します。あわせて、子育て施設など、居住者の生活を支える機能の誘導を図ります。



5 千寿常東小学校地区の誘導内容

下町情緒と調和し、安全安心で快適に学べる施設を整備できるよう、今後の誘導内容を定めます。

（１）道路ネットワークの形成と安全な通行空間の確保

建替えの際に、本地区の道路ネットワーク形成を推進するとともに、緊急時にも通行機能を確保できるよう、小学校の道路側壁面をセットバックします。



▼千寿常東小学校正門前の様子

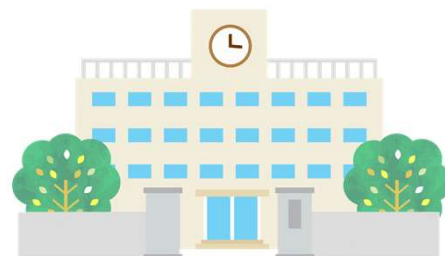


（２）避難所機能の確保

第一次避難所としての機能の維持・充実を図ります。

第一次避難所について

災害発生時に自宅が倒壊・焼失等で生活が出来ない場合に一時的に避難する場所です。区立の小中学校、都立高校などが指定され、災害発生時には、避難所近隣の町会・自治会を中心とした避難所運営本部により開設されます。



（３）周辺と調和した景観形成

周辺の東京電機大学や住環境と調和した高さや形態、意匠とします。

▼千寿常東小学校校舎

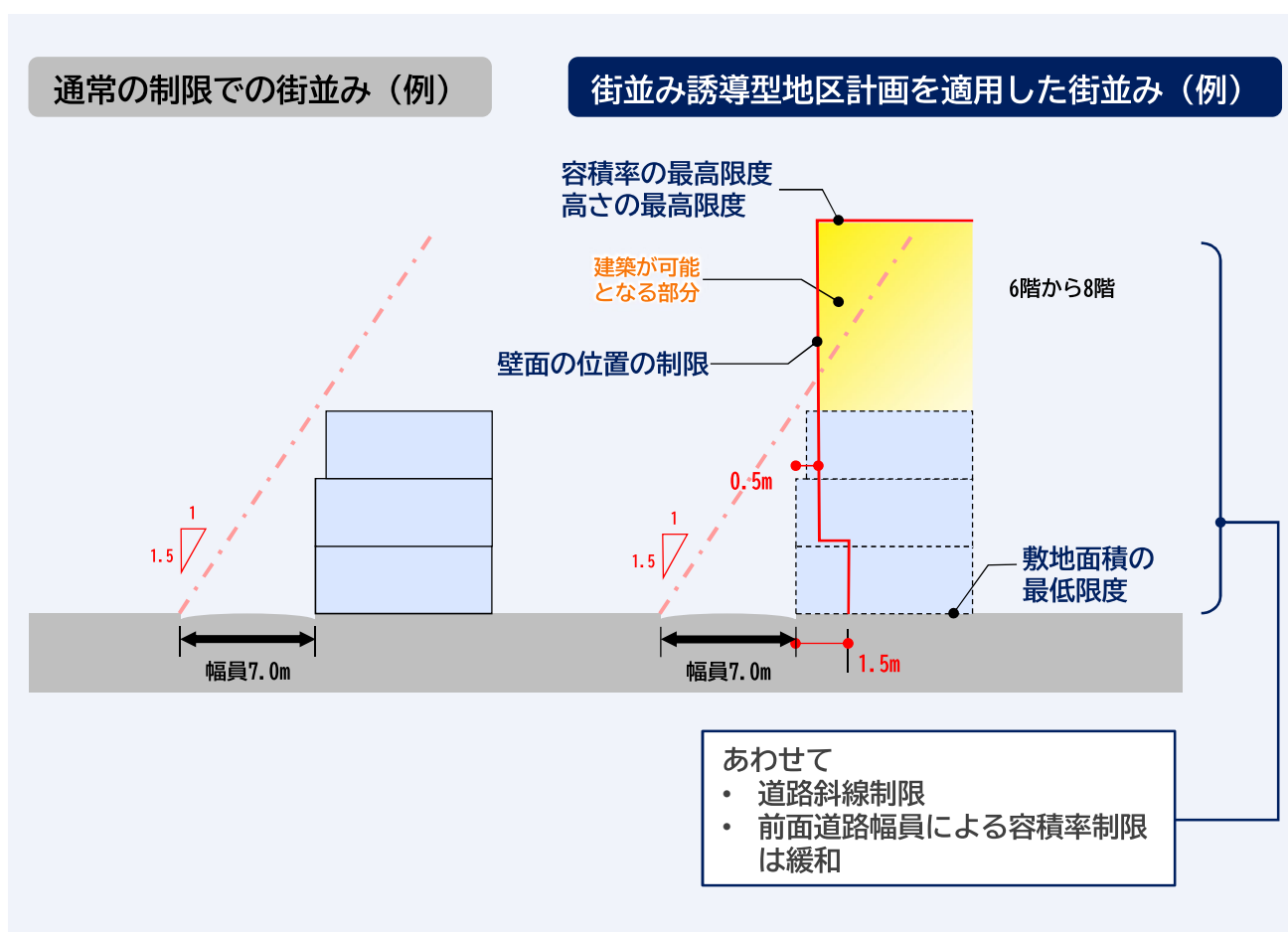


（１）街並み誘導型地区計画による建替え誘導

既成市街地ゾーンでは、個別建替えにあわせて斜線制限を緩和できる「街並み誘導型地区計画」により、路地空間を活かしながら通行空間を確保し防災性の向上を図ります。

街並み誘導型地区計画の概要

壁面の位置の制限や高さの制限等を定めることにより、建築基準法の制限（前面道路による容積率制限と道路斜線制限）を緩和し、建物の高さや壁面が揃った統一感ある街並みを形成できます。



（２）段階的なまちづくりの推進

千住旭町地区のまちづくりは、それぞれの街区や公共施設などが、各々の計画の熟度に応じて段階的に進むため、既成市街地ゾーンのまちづくりの進捗状況や社会状況の変化、技術革新等に応じて地区まちづくり計画の内容を柔軟に更新して対応します。

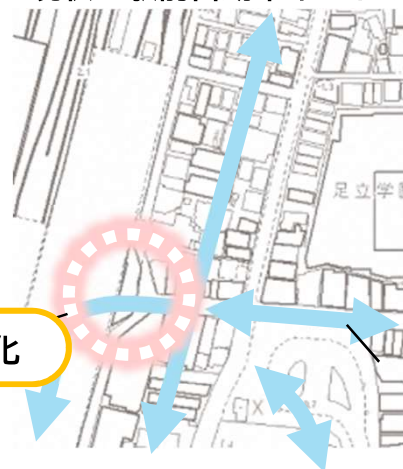
駅前の起点づくりに向けた更なるアイデア



区画街路第13号線・駅付近区間の歩行者専用道路化

道路空間と民間敷地を官民の協働・協創により歩行者専用道路化し、一体的に活用することで駅前の起点となり、ウォークブル機能を強化できます。

▼現状の駅前自動車ネットワーク



歩行者専用道路化

※平日朝夕、土日祝の日は歩行者・自転車専用



イベント時等の駅前と交通広場・学園通りの一体活用

将来都市計画道路の拡幅に伴って、更なる空地の確保が実現すれば、駅前と交通広場との一体性を高めることができ、イベント活用等の可能性が生まれ、より広域への活気・にぎわいを波及させることができます。



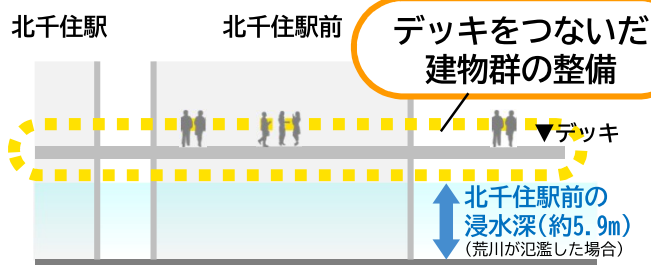
一体活用



垂直避難機能の強化

北千住エリアは一帯が低地であり、水害が発生した場合には大規模な浸水が発生する恐れがあります。駅前が、いざという時の緊急避難場所となるよう、デッキをつないだ建物群の整備ができれば、垂直避難機能の強化を図れます。

▼垂直避難機能を強化した北千住駅東口駅前のイメージ



参考：北千住駅西口ペDESTリアンデッキ

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)

電話：03-3880-5424(直通) FAX：03-3880-5605

メールアドレス：senju-machi@city.adachi.tokyo.jp