

王子駅前地区における 開発事業の概要説明会

令和8年5月31日（日） / 6月1日（月）

※記載の内容は、今後の行政協議や詳細検討により変更となる可能性があります。

説明会の位置づけ

本説明会は、皆様に本開発について早期にご理解いただくため、法令に基づく説明会に先立ち、北区・王子駅前地区再開発準備組合・住友不動産の3事業者が合同で開催するものです。

そのため、本説明は計画の初期段階の内容であり、今後変更となる可能性がある旨、あらかじめご承知おきください。

今後、事業の進捗に応じて、各種関係法令に基づき、説明会を開催する予定です。

本日のご説明内容

1. 新庁舎と王子駅周辺まちづくりの経緯と概要
2. 上位計画
3. 整備方針
4. 環境影響の概要（参考）
5. 今後のスケジュール

1. 新庁舎と王子駅周辺まちづくりの経緯と概要

2. 上位計画

3. 整備方針

4. 環境影響の概要（参考）

5. 今後のスケジュール

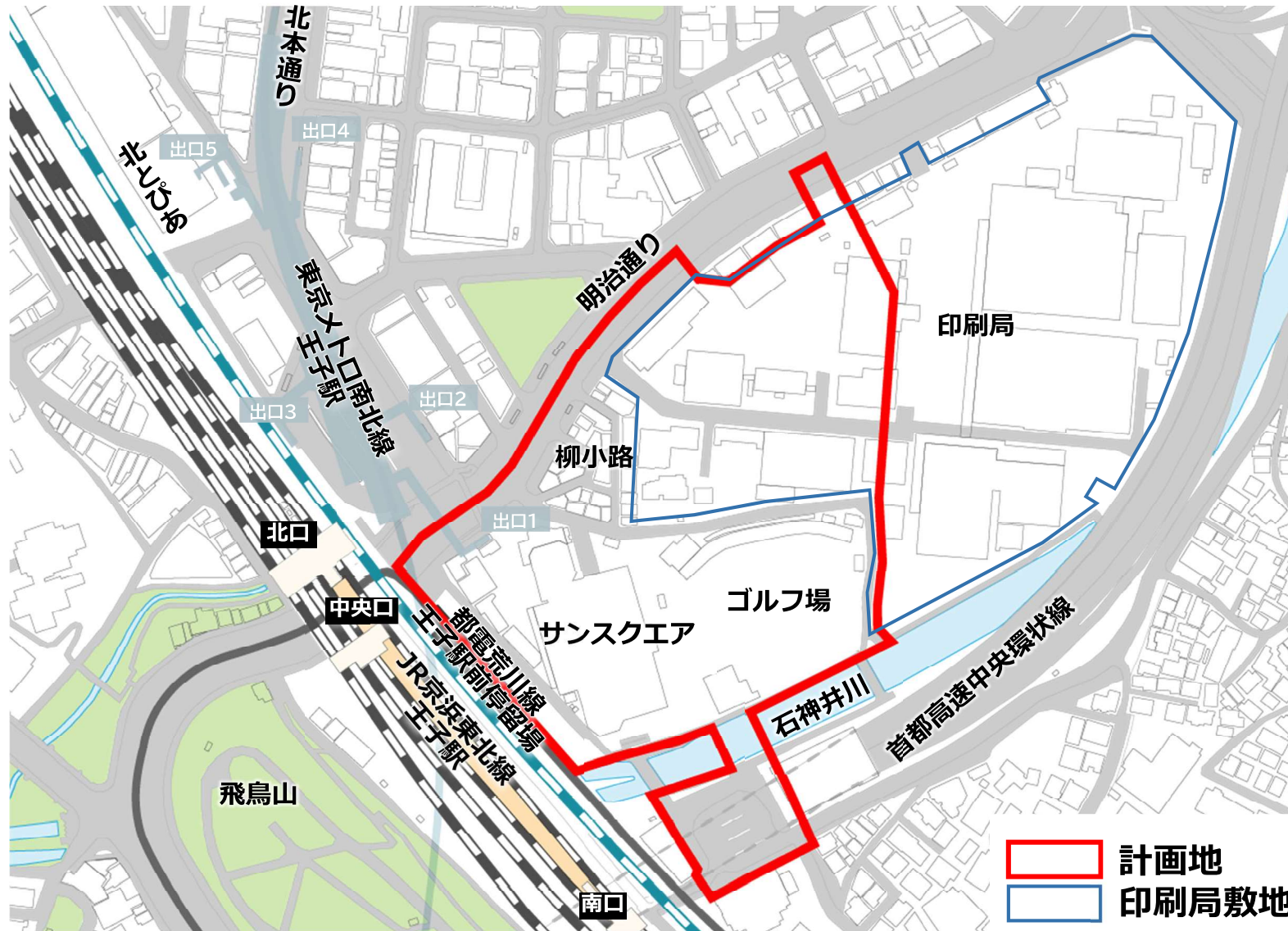
新庁舎建設とまちづくりの経緯

庁舎移転に伴い始まった王子駅周辺まちづくり

平成22年	3月	「 庁舎のあり方に関する基本方針 」策定
平成24年	3月	「 北区新庁舎建設基本構想 」策定
平成29年	7月	「 国立印刷局王子工場用地の一部取得に関する協定書 」締結 「 王子駅周辺まちづくりランドデザイン 」策定
令和5年	3月	「 東京都北区新庁舎建設基本計画 」策定 「 王子駅周辺まちづくりガイドライン 」策定
令和5年	10月	まちづくりを協議する会議体「 王子共創会議 」設置
令和6年	3月	「 北区新庁舎新築基本設計 」着手
	12月	王子駅前地区市街地再開発準備組合 設立
令和7年	8月	新庁舎基本設計の 中間報告説明会 開催
令和7年	12月	「 東京都北区役所の位置変更に関する条例 」公布
令和8年	3月	「 王子駅前まちづくり整備計画実施基準 」策定

計画地概要

計画地は、東京都北区王子一丁目及び堀船一丁目の一部に位置し、サンスクエア、柳小路商店会、国立印刷局王子工場の一部を含む範囲です。



地区の現況・課題

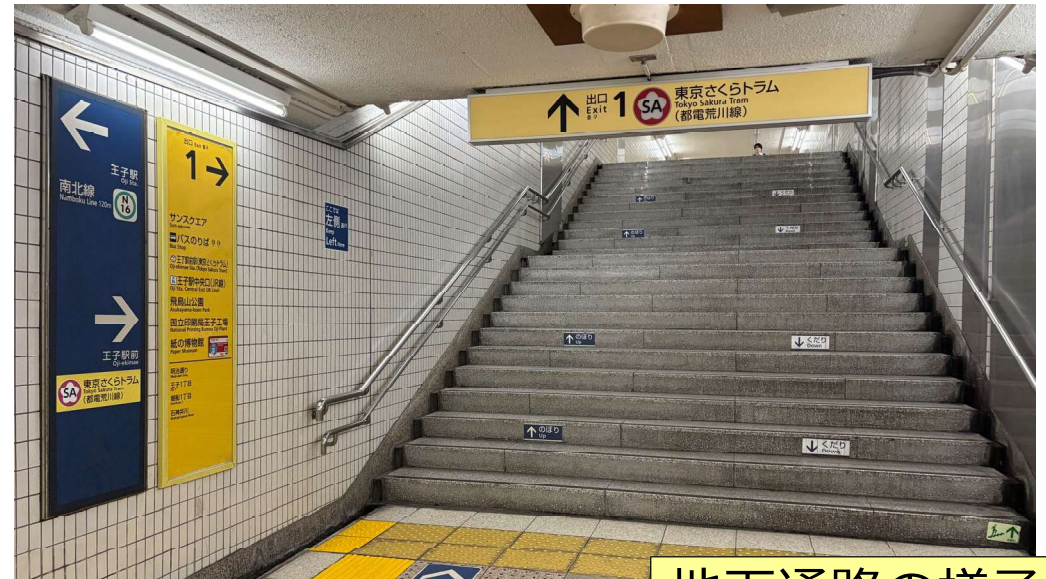
都市基盤

複雑な駅前動線による低い利便性

1 駅前動線が複雑で、バリアフリー対応も不十分



王子駅前歩道橋周辺の様子



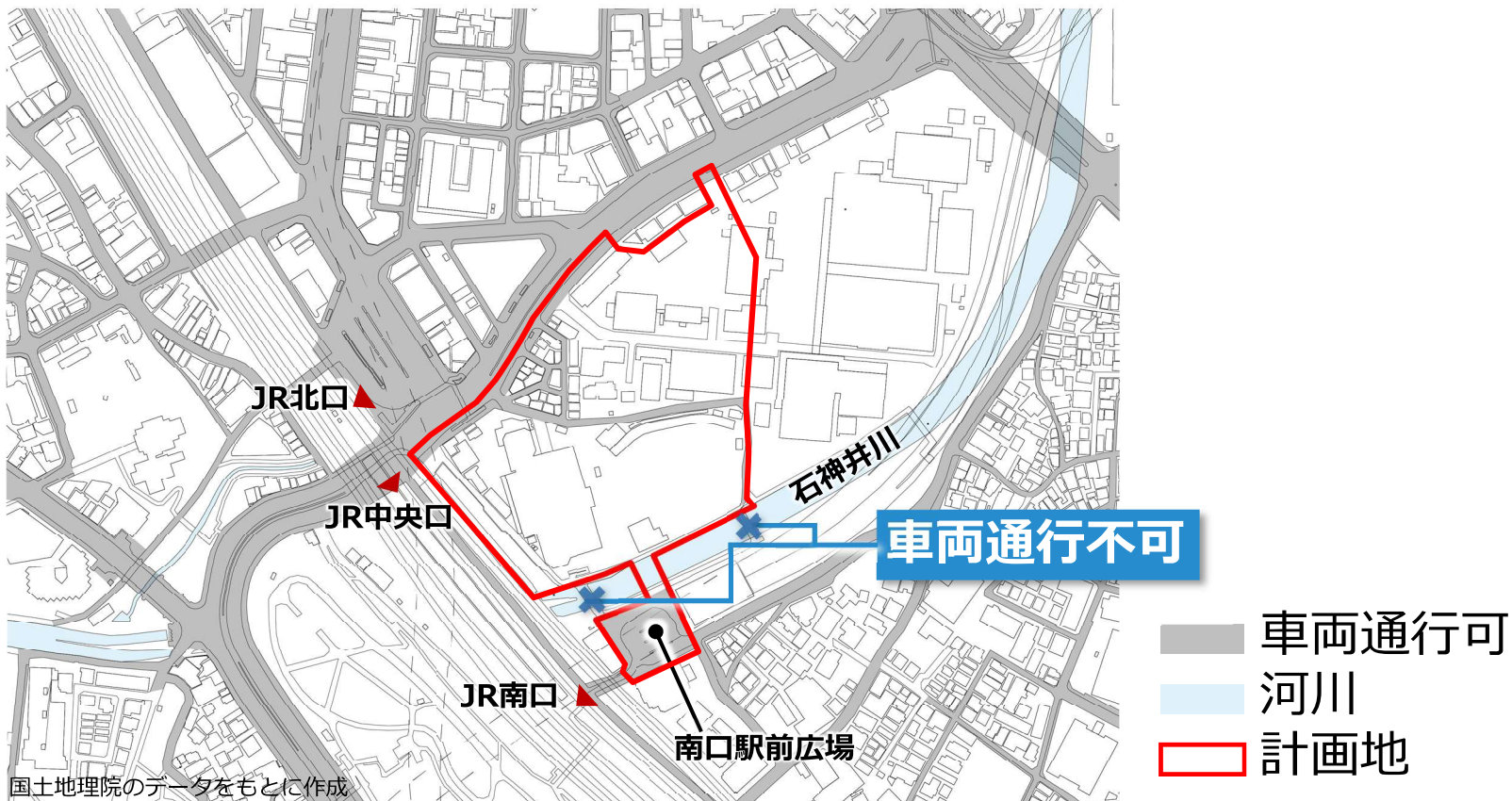
地下通路の様子

地区の現況・課題

都市基盤

石神井川等によるまちの分断

- 2 石神井川により分断され、JR王子駅北口・中央口と南口は車で双方のアクセスがしにくい状況



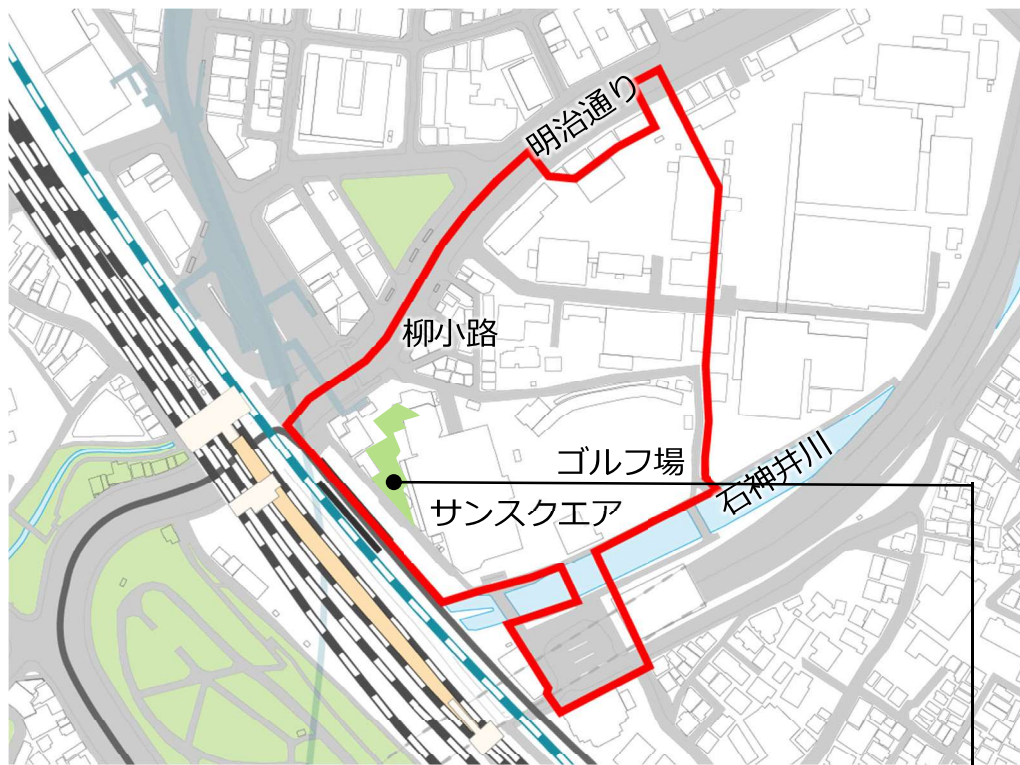
地区の現況・課題

土地利用

駅前の滞留空間の不足とにぎわいや防災性の低下

1 駅前のオープンスペースの不足

2 建築物の老朽化



広場空間は1ヶ所のみで面積は約700m²

※広場面積は、現況平面図より図上求積した概略値



柳小路の現状

地区の現況・課題

歴史・文化・環境

緑・水辺・歴史資源の未活用

桜の名所として知られる飛鳥山



勝川春潮「飛鳥山花見」
出典：北区「飛鳥山3つの博物館」HP

日本の洋紙発祥の地



洋紙発祥之碑

明治期の飛鳥山と
計画地周辺の様子



鉄齊菅真郷
「武陽王子飛鳥山真景」

出典：独立行政法人 国立印刷局「お札と切手の博物館」HP

地区の現況・課題

歴史・文化・環境

緑・水辺・歴史資源の未活用

1 駅東側の市街地の緑の不足



王子駅周辺の緑の分布状況

2 十分に活用されていない資源



石神井川支流の都電脇の現状

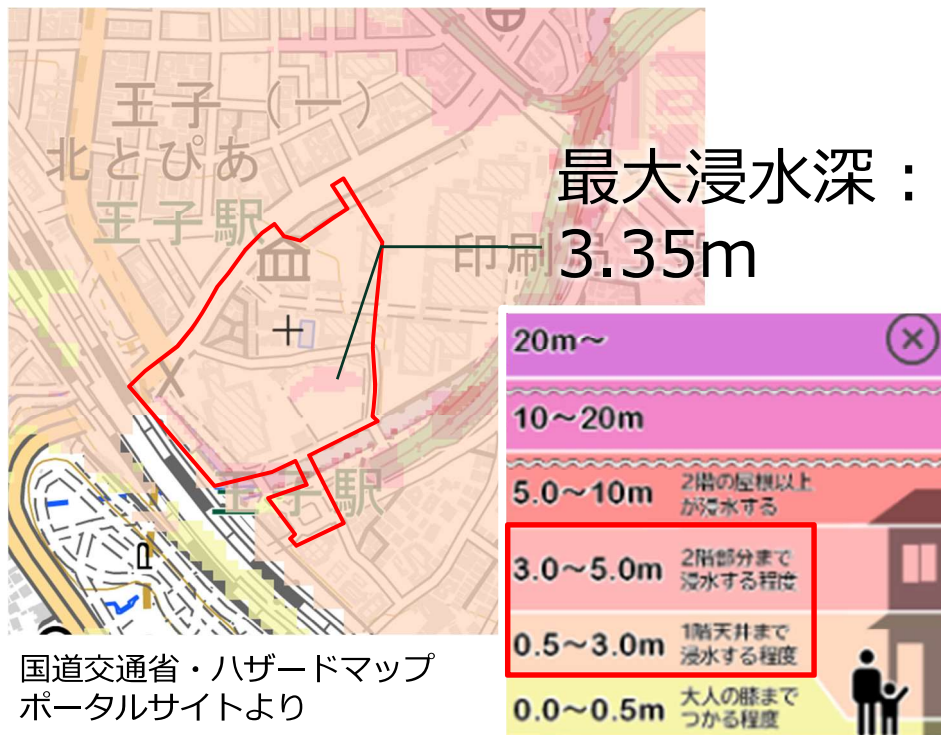
地区の現況・課題

災害対応

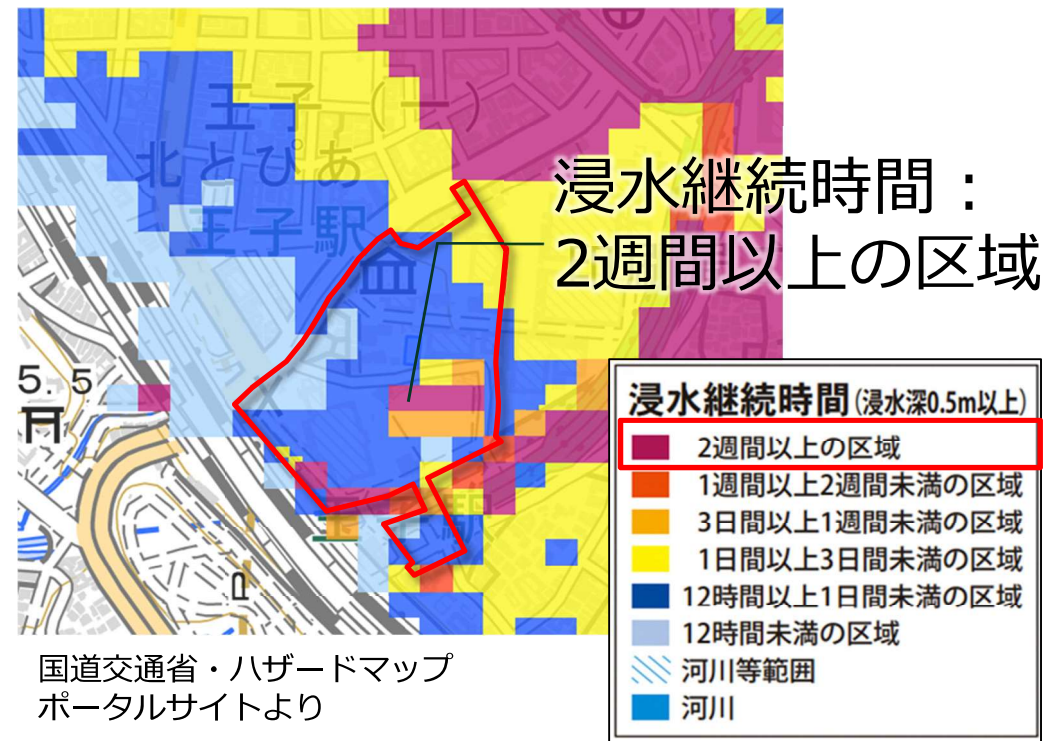
河川の氾濫や震災による災害リスク

1 荒川氾濫時は最大3.35mの浸水リスク有

洪水浸水想定区域（浸水深）



洪水ハザードマップ



荒川の氾濫時に浸水するエリア

1. 新庁舎と王子駅周辺まちづくりの経緯と概要

2. 上位計画

3. 整備方針

4. 環境影響の概要（参考）

5. 今後のスケジュール

東京都の上位計画

都市づくりの
グランド
デザイン
(平成29年9月)

王子地区の
将来像

- 新区庁舎の建設や駅周辺の土地の高度利用と機能集積、交通結節機能の強化などが進み、飛鳥山公園や石神井川の水や緑と調和した、にぎわいのある拠点

都市再開発の
方針
(令和3年3月)

計画地の
位置づけ

- 再開発促進地区に含まれる
- 計画地の南側に隣接する堀船・栄町地区は誘導地区として位置づけ

北区の上位計画

北区都市計画
マスタープラン
2020
(令和2年7月)

計画地の
位置づけ

- 各地域の都市活動の中核を担う拠点として育成
- 交通結節機能の強化
- にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上

王子駅周辺
まちづくり
グランドデザイン
(平成29年7月)

計画地の
基本方針

- まちづくりの基本方針として「交通拠点機能の強化」「にぎわいと活力の創出」「自然・文化・歴史資源の活用」「防災性の向上」を位置づけ

北区の上位計画

王子駅周辺
まちづくり
ガイドライン
(令和5年3月)

用途計画

- 商業・業務・住宅等を含む複合的な土地利用により高度利用を促進し、王子の顔に相応しい魅力ある拠点を形成する

王子駅前
まちづくり
整備計画
実施基準
(令和8年3月)

具体化が必要な都市機能や、歩行者空間、景観形成、災害対応拠点、環境対策、にぎわい創出等について、エリアとしての方針を定める。

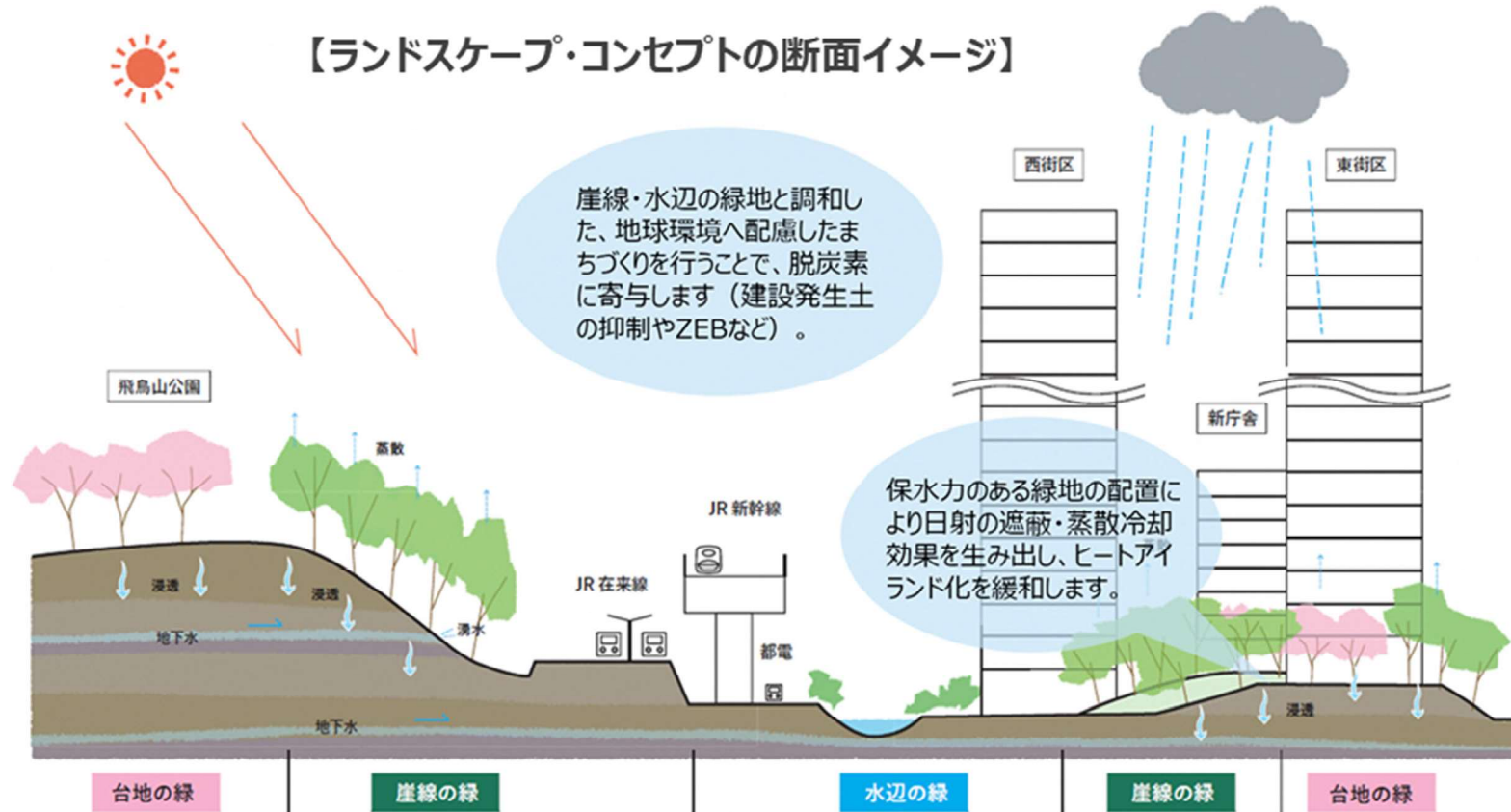
詳細は次ページ以降

北区の上位計画

王子駅前まちづくり整備計画実施基準（令和8年3月）

ランドスケープ・コンセプト “飛鳥山をまちなかにつなぐ”

- **飛鳥山の台地**を模した建築群の基壇部で、安全・安心の拠点となるまちづくりを目指します。
- **飛鳥山の崖線**に倣った斜面の樹林帯で、豊かな緑に包まれた新たな都市景観を創ります。
- **飛鳥山の水辺**をつなぐ都市の広場で、人々の集いや賑いに資する機能と体制を整えます。

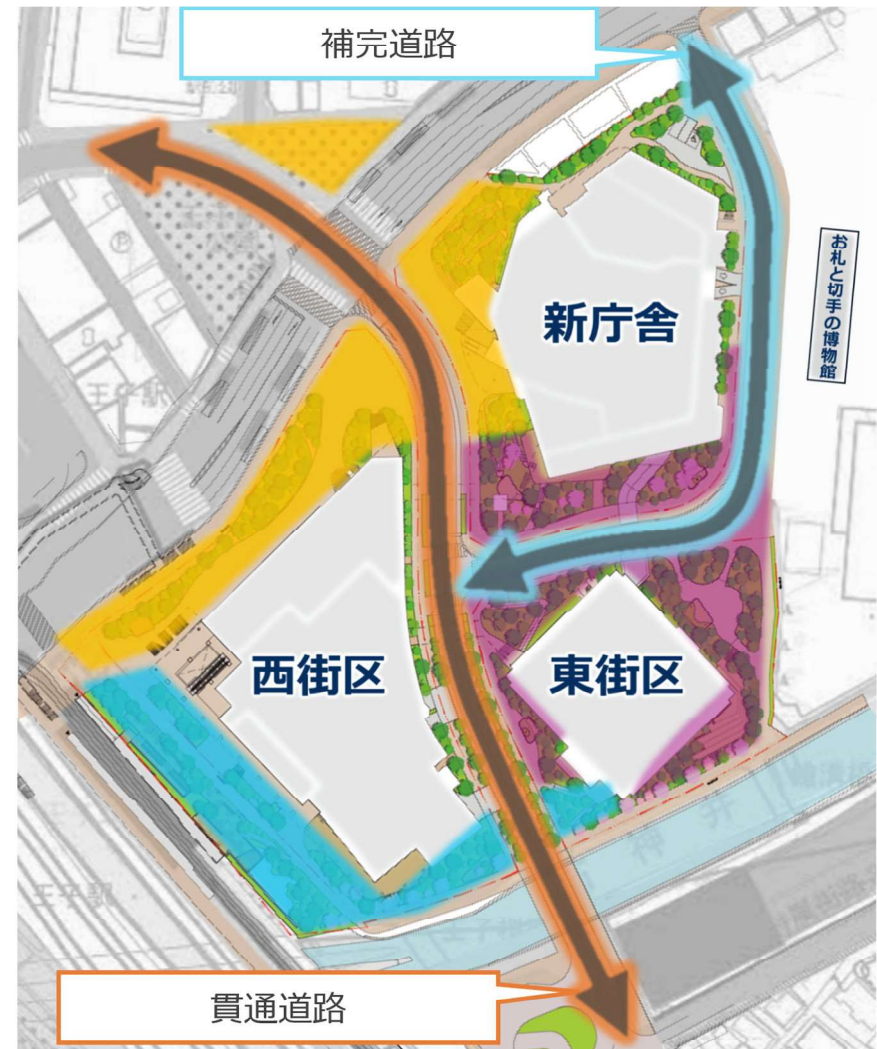


北区の上位計画

王子駅前まちづくり整備計画実施基準（令和8年3月）

動線計画

- 南北のまちをつなぎ新たな交流を生み、防災対応にも資する「貫通道路」を整備し、道路には地区の骨格となる緑を配置します。
- 新庁舎や国立印刷局王子工場等へのアクセスをするために必要な「補完道路」を歴史と文化が薫る道として整備します。



北区の上位計画

王子駅前まちづくり整備計画実施基準 (令和8年3月)

動線計画



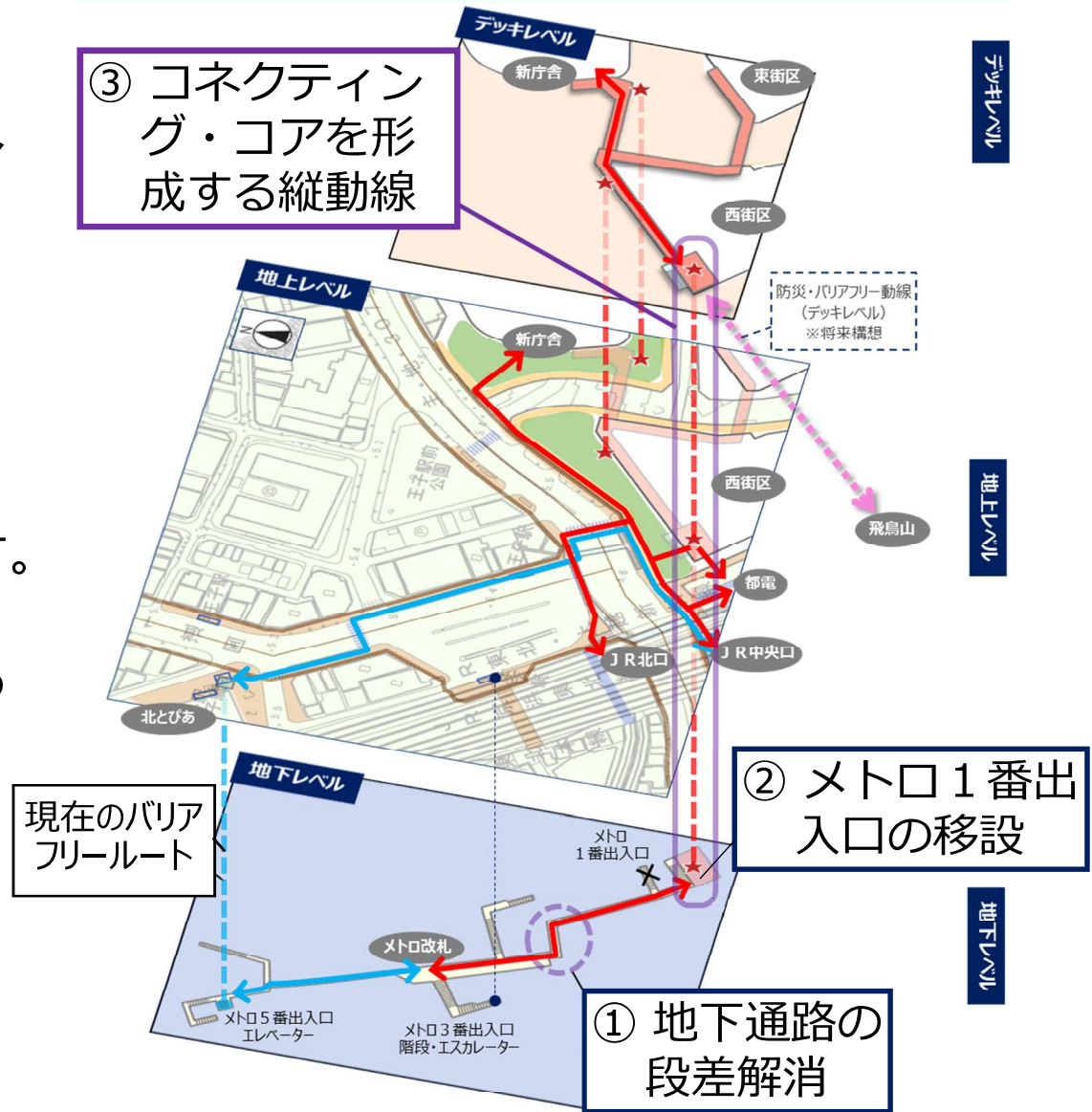
北区の上位計画

王子駅前まちづくり整備計画実施基準 (令和8年3月)

バリアフリー動線

□新たなバリアフリールート の整備

- JR⇔メトロの乗り継ぎにおける2ルート目のバリアフリールートを整備します。
 - ① 地下通路の段差を解消します。
 - ② メトロ1番出入口を移設します。
 - ③ 地下・地上・デッキを結び“コネクティング・コアを形成する縦動線”とします。
- 駅とのつながりを持った新たなバリアフリールートであり、新庁舎へのアクセスルートも兼ねます。



北区の上位計画

王子駅前まちづくり整備計画実施基準（令和8年3月）

広場の配置

□広場のゾーニング

- 3つのテーマによりゾーニングし、場所の特徴や歴史をふまえた個性ある屋外空間を創出します。
- 広場での活動や緑の保全・育成に持続的に取り組むための仕組みをつくります。
- 盛土や樹林帯で飛鳥山の環境を低地へつなぎ、グリーンインフラとしての機能も持つ広場とします。

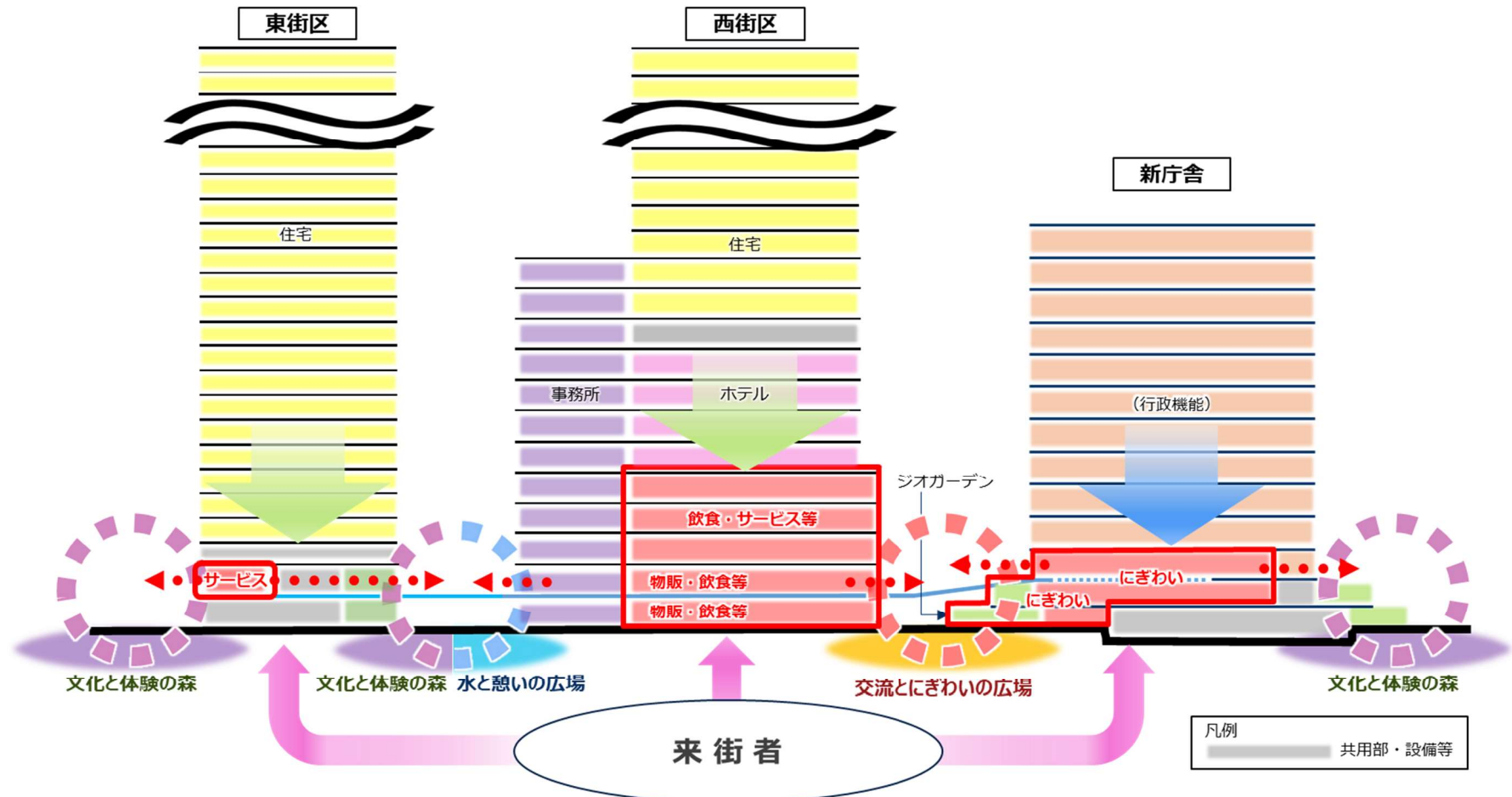


北区の上位計画

王子駅前まちづくり整備計画実施基準 (令和8年3月)

導入機能の方針

- 質の高い豊かな生活と就業の場を創出するため多様な機能を導入
- 人々の移動を促し各街区間のつながりを強化
- まちに開かれたにぎわい、交流、滞在の場を創出



北区の上位計画

王子駅前まちづくり整備計画実施基準 (令和8年3月)

景観形成の方針

駅前的高度利用と景観形成の両立

飛鳥山公園をはじめ、崖線、都電、石神井川などの重要景観要素を活かした景観づくりを目指します。

・ 飛鳥山公園との一体感



勝川春潮「飛鳥山花見」出典：北区「飛鳥山3つの博物館」HP

・ 飛鳥山公園からの眺望

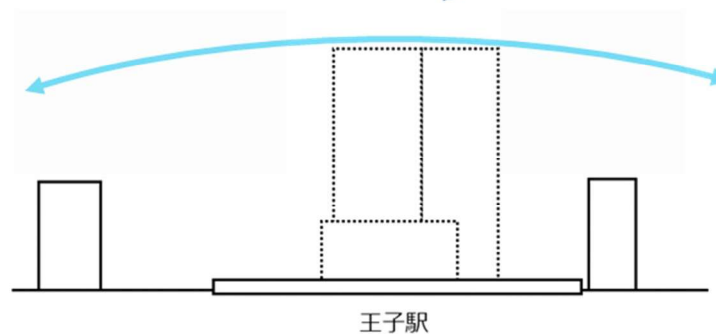


中判横 歌川広重(三代) 明治16年(1883) 出典：北区「飛鳥山3つの博物館」HP

・ 都市中心拠点にふさわしい景観形成

【南北方向断面イメージ】

駅に向かって高くなる



➤ 王子のシンボルとして親しまれてきた「北とぴあ」よりも駅直近にあたる先行実施地区では、新たな王子のランドマークとなるよう駅に向かって高くなるスカイラインを形成します。

・ 駅前の開放感

・ 他の景観資源との連携

・ 建築物等の統一感

・ 夜間景観の形成

・ まちの記憶の継承

1. 新庁舎と王子駅周辺まちづくりの経緯と概要

2. 上位計画

3. 整備方針

4. 環境影響の概要（参考）

5. 今後のスケジュール

まちづくり方針

王子の顔としてふさわしい
飛鳥山と駅とまちをつなぐ
都市機能が集積した新たな拠点

まちづくりの4つの方針

王子の顔としてふさわしい
飛鳥山と駅とまちをつなぐ都市機能が集積した新たな拠点

方針1 都市基盤

王子駅周辺の交通結節機能の強化と
南北のまちをつなぐ道路整備

方針2 みどり・オープンスペース

飛鳥山・石神井川等の地域資源と調和した
潤いある空間の創出

方針3 土地利用

区役所の移転を契機とした都市機能が集積する
交流・にぎわいの拠点の形成

方針4 災害対応

防災拠点としての新庁舎の整備等を通じた
災害に強い市街地の形成

まちの課題（再掲）

課題 1 都市基盤

駅前動線の複雑化による利便性の低下
石神井川等によるまちの分断

課題 2 歴史・文化・環境

緑・水辺・歴史資源の未活用

課題 3 土地利用

駅前の滞留空間の不足とまちの活力の低下

課題 4 災害対応

河川の氾濫や震災による災害リスクの存在

まちづくりの4つの方針

王子の顔としてふさわしい飛鳥山と駅とまちをつなぐ都市機能が集積した新たな拠点

方針 1 都市基盤

王子駅周辺の交通結節機能の強化と 南北のまちをつなぐ道路整備

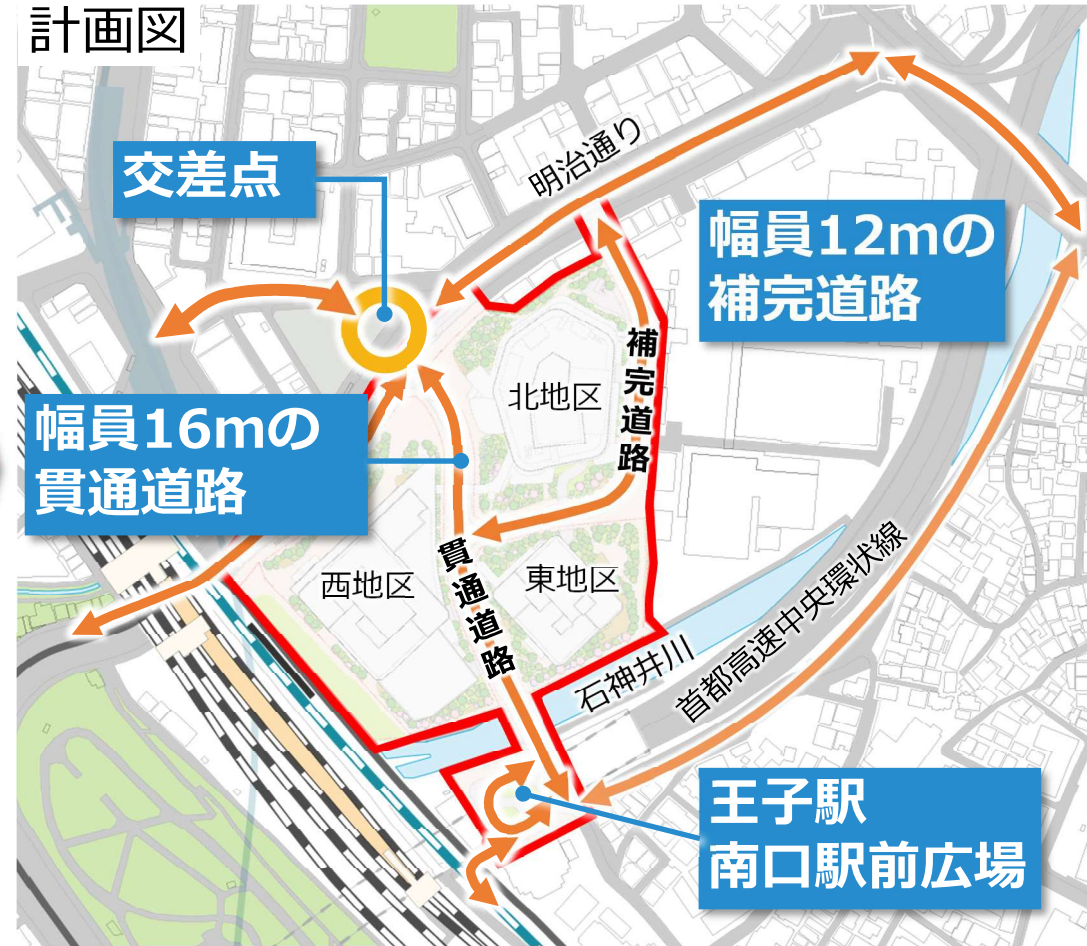
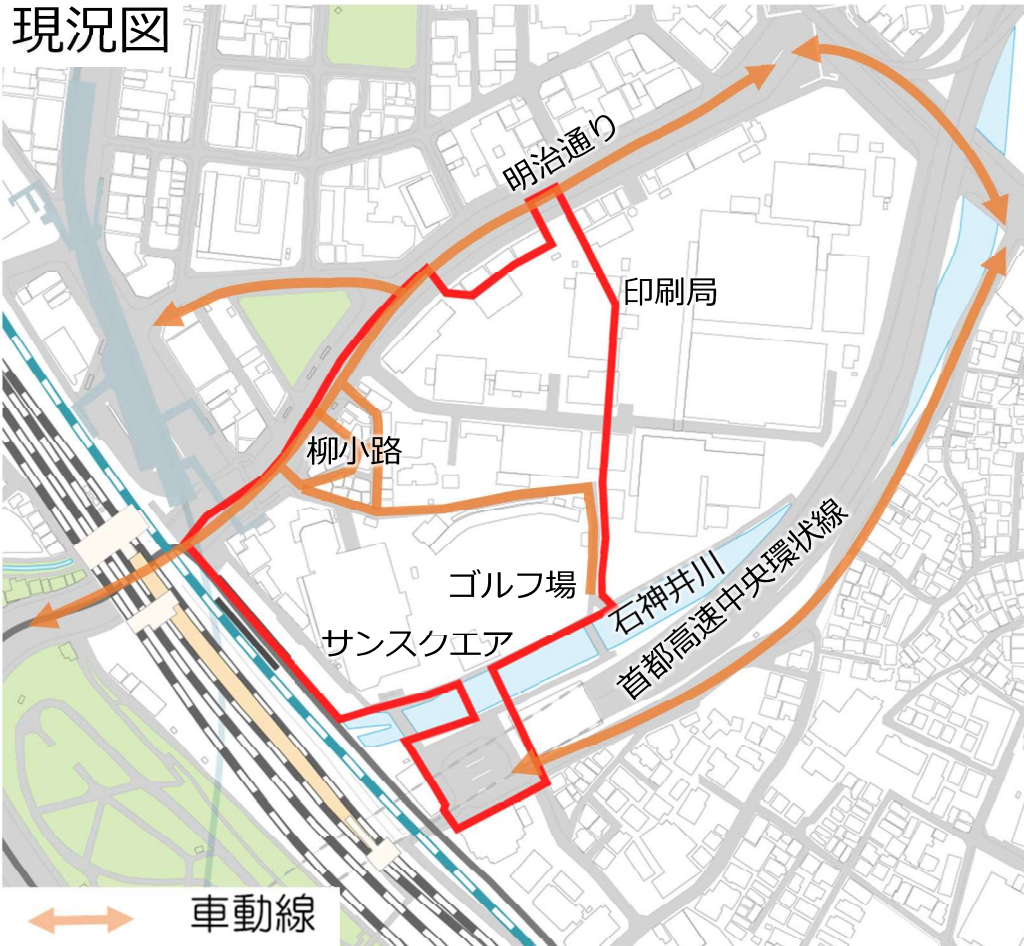
- ① 南北のまちをつなぐ貫通道路の整備等
- ② 歩きたくなる歩行者ネットワークの整備による回遊性の向上
- ③ 地下鉄とJR、都電の3線を結ぶ新たなバリアフリー動線の確保による交通結節機能強化

方針 1 都市基盤

王子駅周辺の交通結節機能の強化と南北のまちをつなぐ道路整備

① 南北のまちをつなぐ貫通道路の整備等

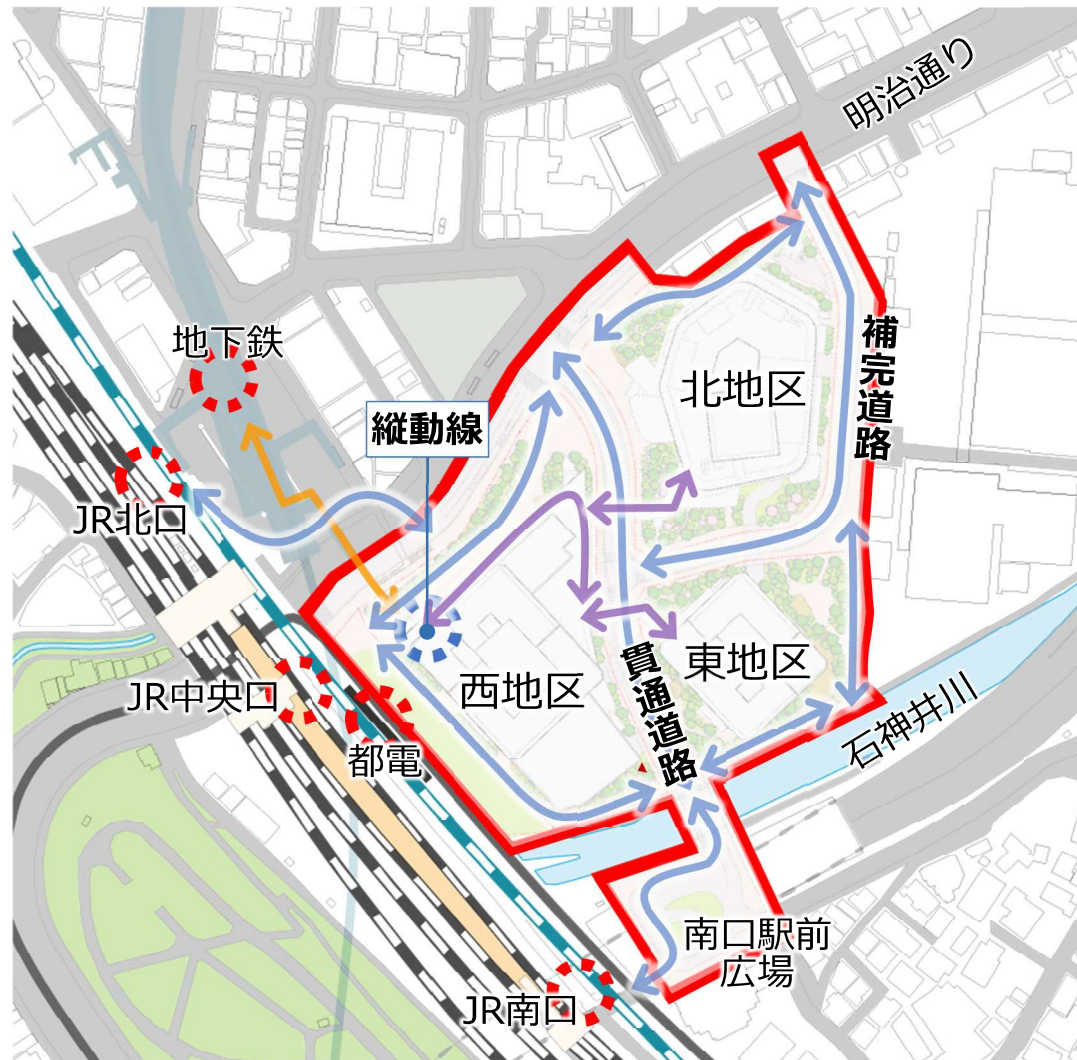
災害対応に資する幅員16mの貫通道路と橋梁の整備および南口駅前広場の再整備を実施し、王子駅東の南北の自動車および歩行者ネットワークを形成する。



方針 1 都市基盤

王子駅周辺の交通結節機能の強化と
南北のまちをつなぐ道路整備

- ② 歩きたくなる歩行者ネットワークの整備による回遊性の向上
- ③ 地下鉄とJR、都電の3線を結ぶ
新たなバリアフリー動線の確保による交通結節機能強化



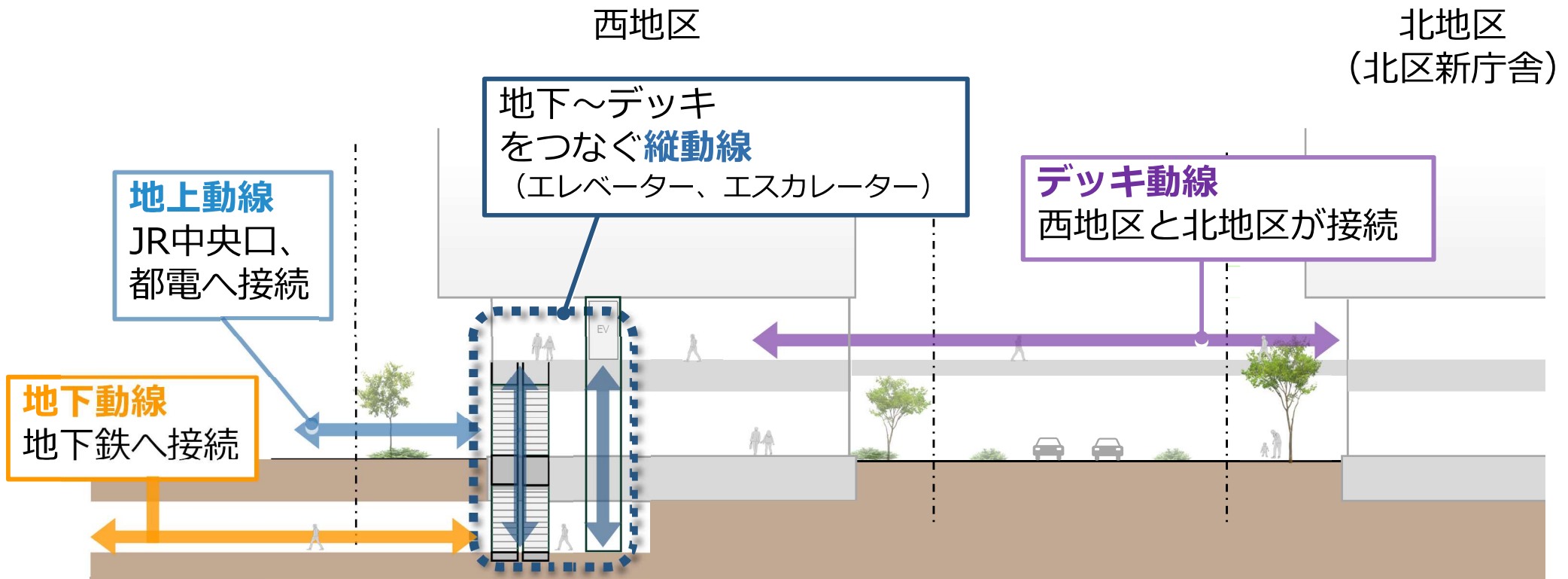
歩行者動線

- ↔ デッキ
- ↔ 地上
- ↔ 地下

方針 1 都市基盤

王子駅周辺の交通結節機能の強化と 南北のまちをつなぐ道路整備

- ② 歩きたくなる歩行者ネットワークの整備による回遊性の向上
- ③ 地下鉄とJR、都電の3線を結ぶ
新たなバリアフリー動線の確保による交通結節機能強化



方針 1 都市基盤

王子駅周辺の交通結節機能の強化と
南北のまちをつなぐ道路整備

- ② 歩きたくなる歩行者ネットワークの整備による回遊性の向上
- ③ 地下鉄とJR、都電の3線を結ぶ
新たなバリアフリー動線の確保による交通結節機能強化

現況

動線上の横断歩道の数

地下鉄～JR乗換 **4** 地点
地下鉄～都電乗換 **3** 地点

計画

動線上の横断歩道の数

地下鉄～JR乗換 **1** 地点
地下鉄～都電乗換 **0** 地点

円滑化

