

# 王子駅周辺のまちづくりに関する オープンハウス型説明会

2026（令和8）年10月12日（月・祝日） / 10月14日（水）

本日はご来場いただき、誠にありがとうございます。

本オープンハウス型説明会は、王子駅前地区の法令に基づく説明会に並行して、本計画及び王子駅周辺まちづくりへのご理解を深めていただくことを目的に、北区が開催するものです。

会場のパネルでは、王子駅前地区まちづくりの概要と現時点の都市計画図書の内容を紹介しています。ご質問等ございましたらお気軽にスタッフにお声がけください。

また、本計画の概要を紹介する動画を会場奥にて上映しておりますので、ぜひご覧ください。

なお、説明内容には現在検討中の事項も含まれており、今後の進捗により変更となる可能性があります。あらかじめご了承ください。



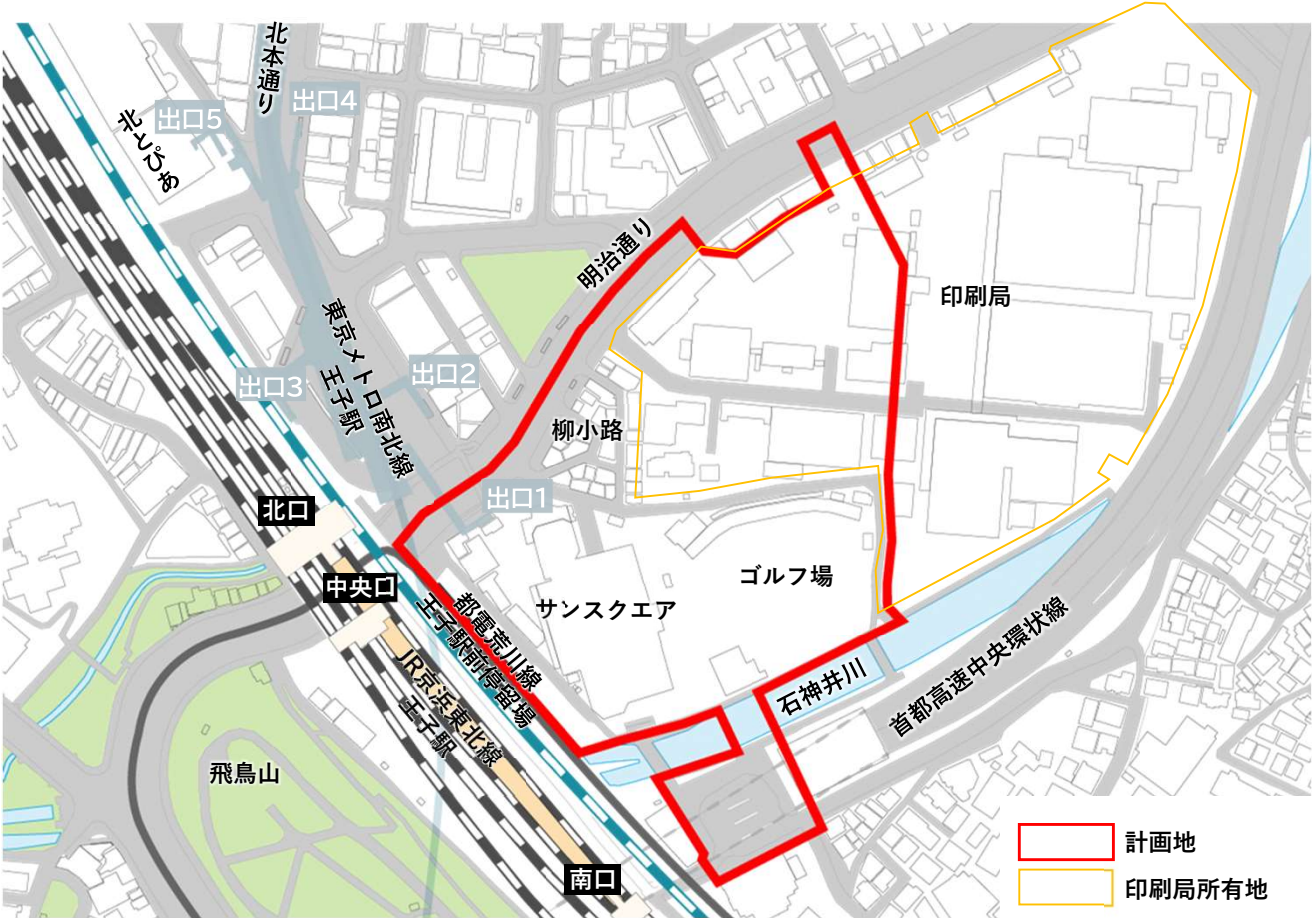
■新庁舎及び王子駅周辺まちづくりの検討経緯

|             |     |                                                                        |
|-------------|-----|------------------------------------------------------------------------|
| 2010（平成22）年 | 3月  | 「 <b>庁舎のあり方に関する基本方針</b> 」策定                                            |
| 2012（平成24）年 | 3月  | 「 <b>北区新庁舎建設基本構想</b> 」策定                                               |
| 2017（平成29）年 | 7月  | 「 <b>国立印刷局王子工場用地の一部取得に関する協定書</b> 」締結<br>「 <b>王子駅周辺まちづくりランドデザイン</b> 」策定 |
| 2023（令和5）年  | 3月  | 「 <b>東京都北区新庁舎建設基本計画</b> 」策定<br>「 <b>王子駅周辺まちづくりガイドライン</b> 」策定           |
|             | 10月 | まちづくりを協議する会議体「 <b>王子共創会議</b> 」設置                                       |
| 2024（令和6）年  | 3月  | 「 <b>北区新庁舎新築基本設計</b> 」着手                                               |
|             | 12月 | 王子駅前地区市街地再開発準備組合 設立                                                    |
| 2025（令和7）年  | 8月  | 新庁舎基本設計の <b>中間報告説明会</b> 開催                                             |
|             | 12月 | 「 <b>東京都北区役所の位置変更に関する条例</b> 」公布                                        |
| 2026（令和8）年  | 3月  | 「 <b>王子駅前まちづくり整備計画実施基準</b> 」策定                                         |
|             | 5月  | 王子駅前地区における <b>開発事業の概要説明会</b> 開催                                        |

- ✓ 新庁舎建設は、阪神淡路大震災を機に、1995（平成7）年度から段階的に検討を積み重ねてきており、2017（平成29）年7月にパブリックコメントを経て建設予定地を国立印刷局王子工場用地の一部に決定しました。あわせて、新庁舎が駅前に整備する機会を捉え、まちの将来像の実現のための基本方針として、王子駅周辺まちづくりランドデザインを策定しました。
- ✓ 2023（令和5）年3月には、新庁舎整備内容の具体化を図る「東京都北区新庁舎建設基本計画」及び計画的なまちづくりを誘導していく「王子駅周辺まちづくりガイドライン」を策定しました。
- ✓ 2023（令和5）年10月には、まちづくり関係者を一堂に集めた王子共創会議を設置し、様々な立場からの意見を集めました。
- ✓ 現在は、2024（令和6）年3月に公開プレゼンテーションを含めたプロポーザルを通じて、松田平田設計・小堀哲夫建築設計事務所設計共同企業体を新庁舎基本設計者に選定し検討を進めております。
- ✓ こうした動きが機運となり、2024（令和6）年12月に、現在の柳小路商店会とサンスクエアを含む街区で「王子駅前地区市街地再開発準備組合」が設置されました。
- ✓ 2025（令和7）年8月に、中間のまとめとして基本設計の状況を、教室型やオープンハウス型での説明会を実施し、2026（令和8）年3月に、王子共創会議や住民説明会を経て「王子駅前まちづくり整備計画実施基準」を策定しました。
- ✓ 直近では、2026（令和8）年5月に「開発事業の概要説明会」を実施しています。

■王子駅前地区 地区計画の範囲

- ✓ 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となります。





- ✓ 地域の現状と課題を整理します。
- ✓ 計画地には、「都市基盤」「歴史・文化・環境」「土地利用」「災害対応」にカテゴライズされた5つの課題が見られます。

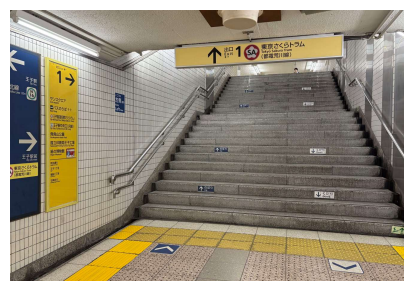
## 都市基盤

### 課題① 複雑な駅前動線による低い利便性

駅前動線が複雑で、バリアフリー化が遅れている駅前空間



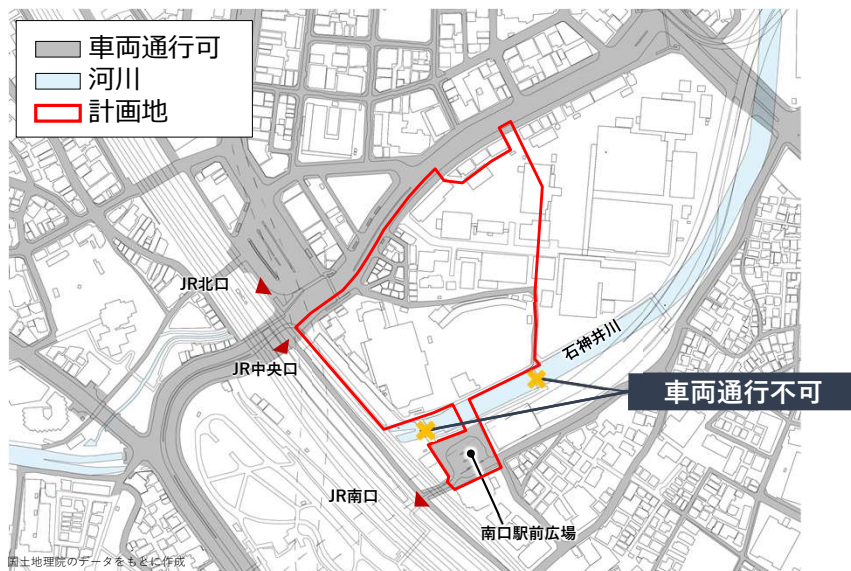
王子駅前歩道橋周辺の様子



地下通路の様子

### 課題② 石神井川によるまちの分断

石神井川により分断されている  
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



## 歴史・文化・環境

### 課題③ 緑・水辺・歴史資源の未活用

駅東側の市街地の  
緑の不足



王子駅周辺の緑の分布状況

活用されていない  
駅前の公共空間



石神井川支流の都電協の現状

〇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

〇日本の洋紙発祥の地



鉄斎菅真郷「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



洋紙発祥之碑

## 土地利用

### 課題④ 駅前の滞留空間の不足と まちの活力の低下

駅前の滞留空間の不足や建物の老朽化



広場空間は1ヶ所のみで  
面積は約700㎡



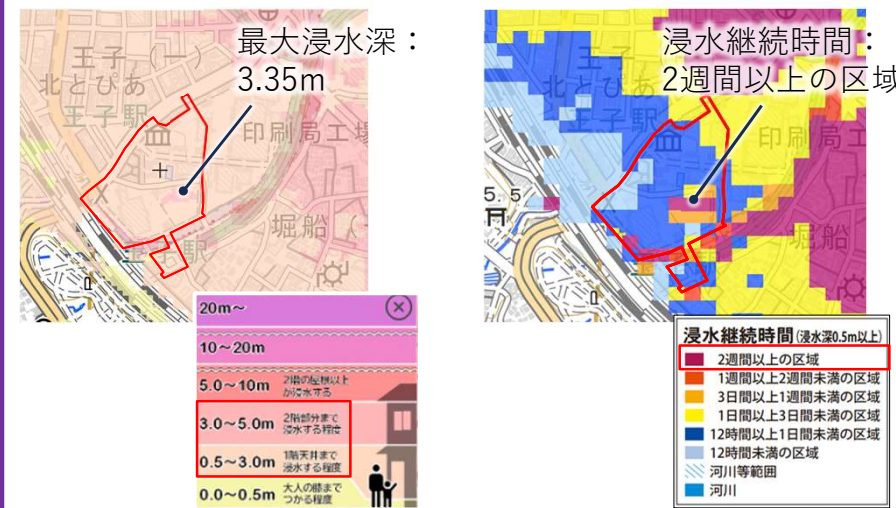
柳小路の現状

※広場面積は、現況平面図より図上求積した概略値

## 災害対応

### 課題⑤ 河川の氾濫や震災による 災害リスク

荒川氾濫時は最大3.35mの浸水リスク有



国土交通省・ハザードマップポータルサイトより

荒川の氾濫時に浸水するエリア

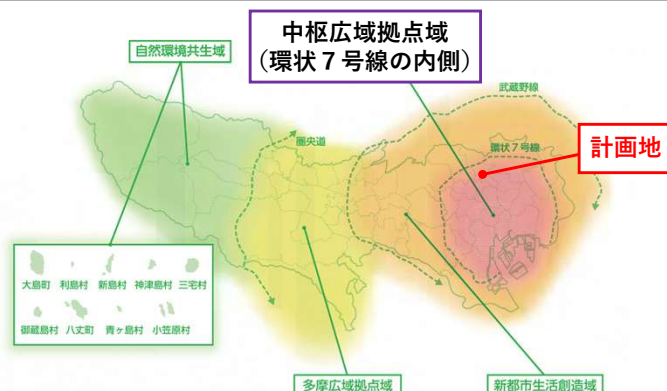


✓ 当該地区は上位計画にて、将来像や位置づけ、基本方針、用途計画が既に位置付けられています。

## 王子地区の 将来像

## 都市づくりのグランドデザイン

【2017（平成29）年9月】



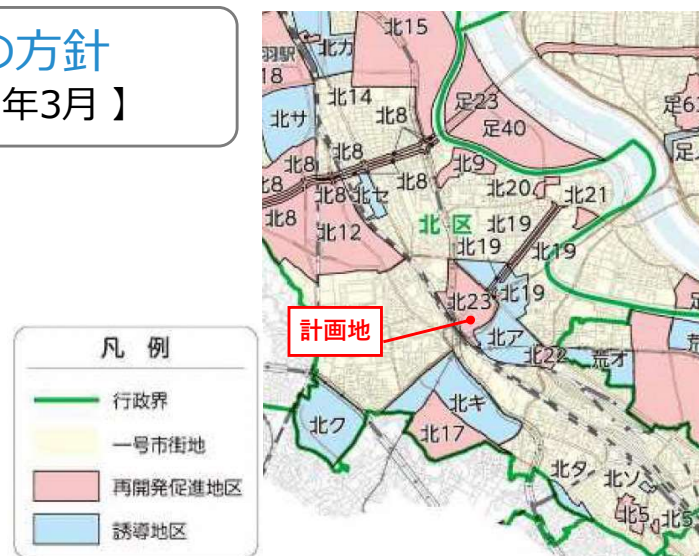
- ・ 新区庁舎の建設や**駅周辺の土地の高度利用と機能集積、交通結節機能の強化**などが進み、飛鳥山公園や石神井川の水や緑と調和した、にぎわいのある拠点

## 計画地の 位置づけ

## 都市再開発の方針

【2021（令和3）年3月】

- ・ **再開発促進地区に含まれる（北23）**
- ・ 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



## 計画地の 位置づけ

## 北区都市計画マスタープラン2020

【2020（令和2）年7月】

### ◆都市中心拠点

都市機能が集積し、区内の都市活動を支えるとともに、東側の低地と西側の台地を結び、王子駅前、田端駅周辺、区内の都市機能を分担、連携する「都市中心拠点」とします。

### ▼将来都市構造図

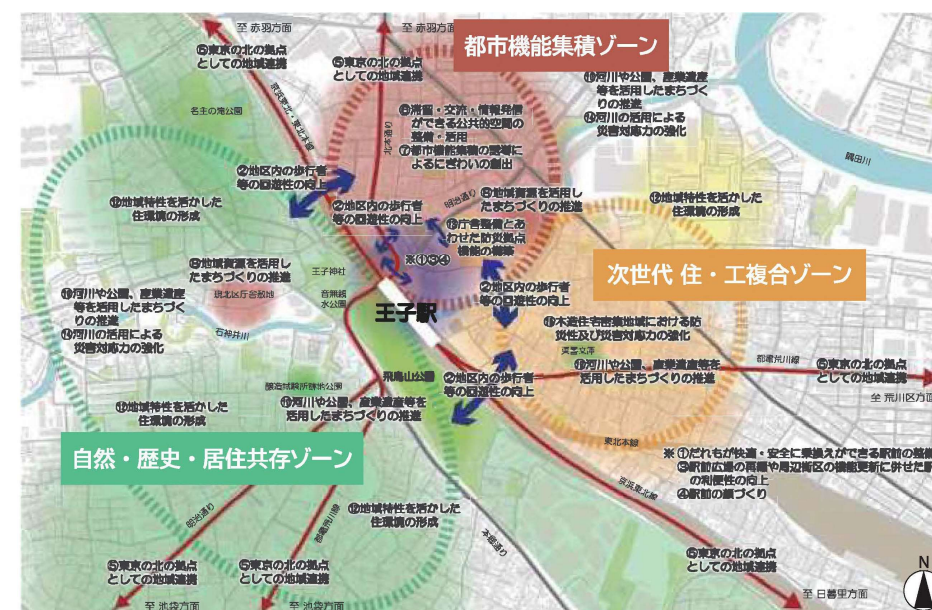


- ・ **各地域の都市活動の中枢を担う拠点**として育成
- ・ 交通結節機能の強化
- ・ にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上

## 計画地の 基本方針

## 王子駅周辺まちづくりグランドデザイン

【2017（平成29）年7月】



- ・ 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

## 計画地の 用途計画

## 王子駅周辺まちづくりガイドライン及び整備計画

【2023（令和5）年3月】



- ・ 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

## 計画地の 具体方針

## 王子駅前まちづくり 整備計画実施基準

【2026（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  
【次のパネルで説明】

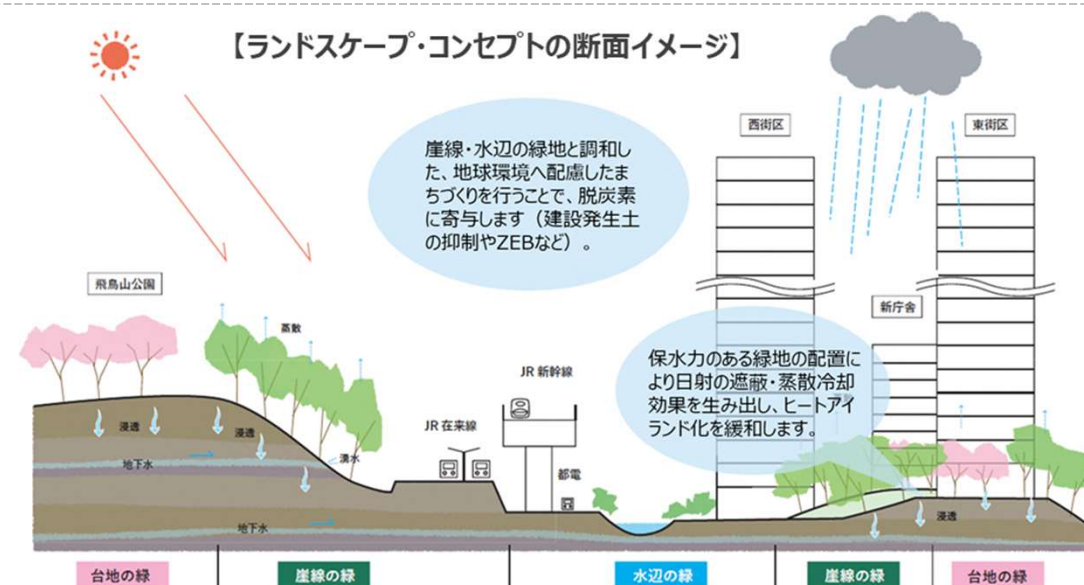


- ✓ 2026（令和8）年3月に策定された「王子駅前まちづくり整備計画実施基準」では、当該地区における具体化が必要な都市機能や、歩行者空間、景観形成、災害対応拠点、環境対策、にぎわい創出等について、エリアとしての方針を定めています。

- ✓ 「飛鳥山をまちなかにつなぐ」というランドスケープ・コンセプトとして、飛鳥山の原地形を活かした3つの方針が示されています。

## 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。



- ✓ 動線計画としては、「貫通道路」、「補完道路」の整備及び道路上には地区の骨格となる緑を配置することが示されています。

## 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。

## ▼地上レベルの歩行者動線



## ▼デッキレベルの歩行者動線



- ✓ 地上レベルの歩行者動線は、交流とにぎわい、水と憩い、文化と体験のそれぞれを感じられるような、道路と広場が一体となった歩行者空間の形成。デッキレベルの歩行者動線は、将来的な飛鳥山の高台や北口方面への接続を見据えた、防災・バリアフリーに資する歩行者ネットワークの形成が定められています。

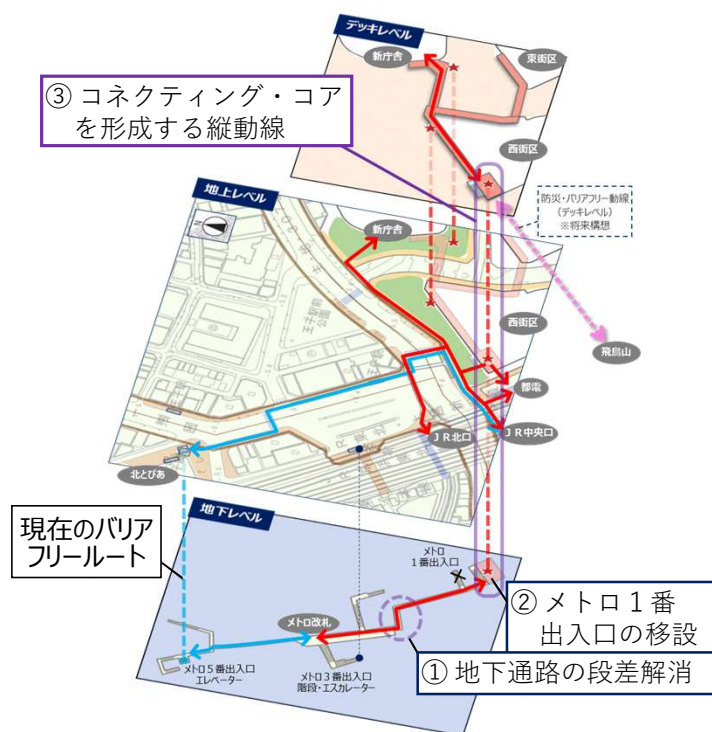


✓ バリアフリー動線、広場の配置、導入機能の方針、景観形成の方針としても、「王子駅前まちづくり整備計画実施基準」にて具体的な整備内容が示されています。

## バリアフリー動線

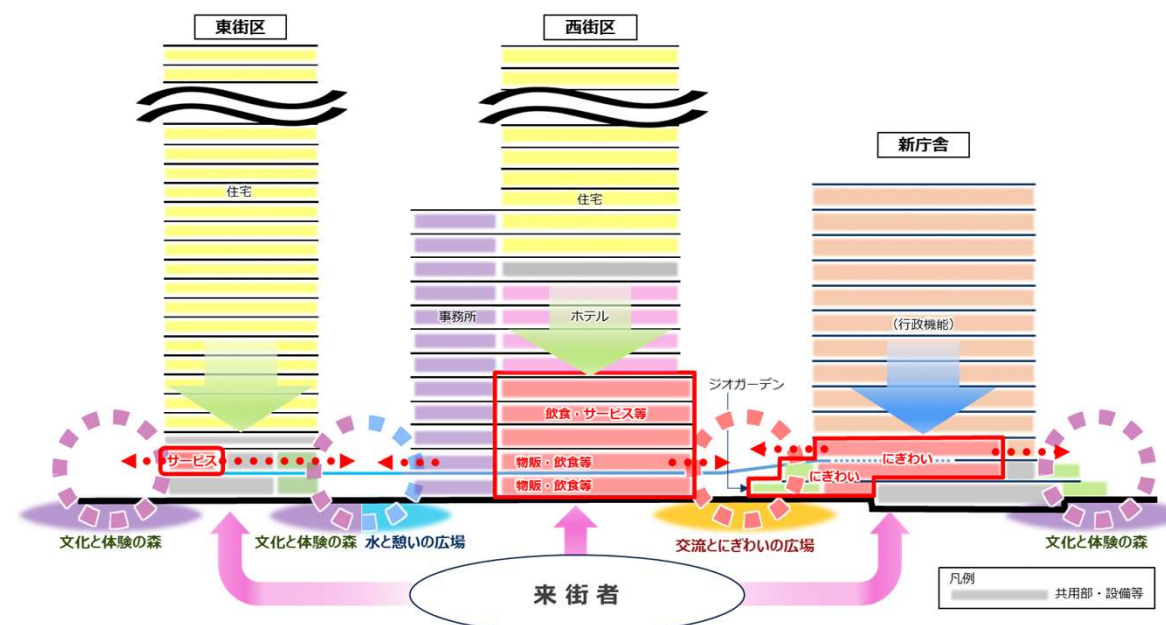
### □新たなバリアフリールートの整備

- 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。



## 導入機能の方針

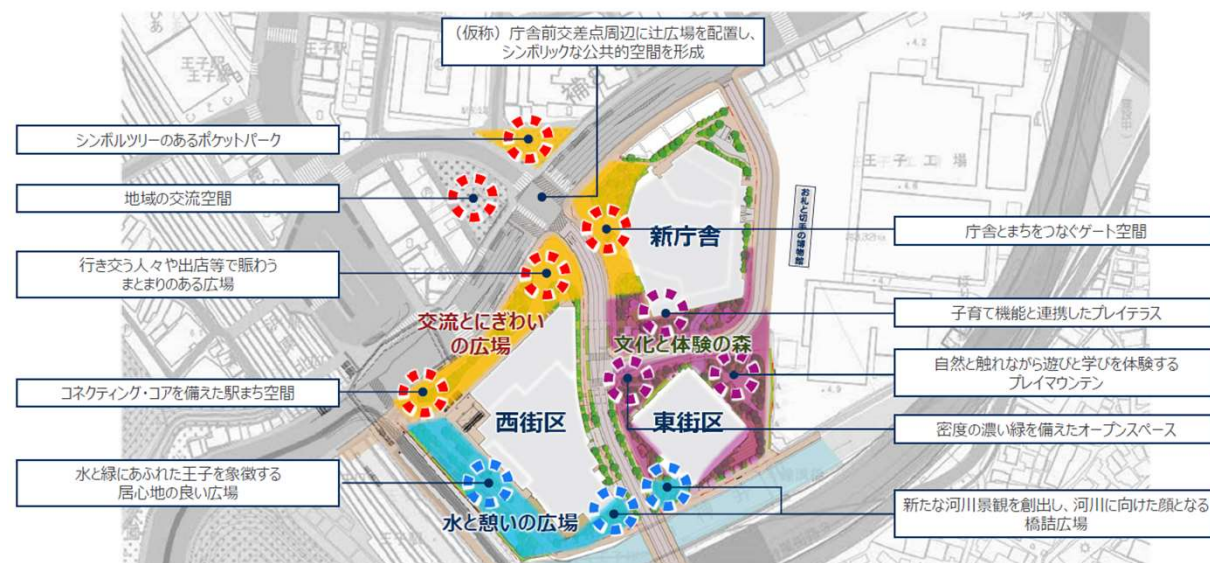
- 質の高い豊かな生活と就業の場を創出するため多様な機能を導入
- 人々の移動を促し各街区間のつながりを強化
- まちに開かれたにぎわい、交流、滞在の場を創出



## 広場の配置

### □広場のゾーニング

- 3つのテーマでゾーニングし、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仕組みをつくります。
- 盛土や樹林帯の整備により、飛鳥山の環境を感じられる広場とします。



## 景観形成の方針

- 飛鳥山公園との一体感**
  - 飛鳥山の台地や産線等をイメージした屋外空間を整備します。
  - 人々が花やみどりを楽しめるよう、植栽の種類や歩行者空間との関係性に配慮します。
  - 地上部のほか、見上げた先に目に見えるみどりを効果的に植栽します。
  - 飛鳥山公園が見える視点場の創出を検討します。
- 飛鳥山公園からの眺望**
  - 先行実施地区の景観づくりのための眺望点を設定し、上空への広がりへの影響を考慮します。
  - 眺望点①、③の園路からは緑との調和に配慮します。
  - 眺望点②の広場からは、飛鳥山公園の景観特性である上空への広がりを感じられる空間をまもるため、高層部は以下の点に配慮します。
    - 視線が抜ける棟間隔
    - 空に溶け込むデザイン
    - 圧迫感を感じさせない工夫
    - 眺望点から美しく見えるデザイン
    - 長大な壁面という印象を抑える工夫
- 眺望点の設定**



### その他の景観形成の考え方

- 中心拠点にふさわしい景観の形成
- 駅前の開放感
- 建築物等の統一感
- まちの記憶の継承
- 他の景観資源との連携
- 夜間景観の形成



- ✓ 地区の現況と課題や東京都・北区の上位計画を踏まえ、本地区のまちづくり方針は、「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」として整備することとしました。
- ✓ まちづくり方針の実現のために、「都市基盤」「みどり・オープンスペース」「土地利用」「災害対応」の観点から4つの方針を検討しました。
- ✓ 4つの方針をもとに整備に取り組み、冒頭の地域の課題を改善していきます。

## 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



課題① 複雑な駅前動線による低い利便性

課題② 石神井川等によるまちの分断

### 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



課題③ 緑・水辺・歴史資源の未活用

### 方針 3 土地利用

新庁舎建設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



課題④ 駅前の滞留空間の不足とまちの活力の低下

### 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



課題⑤ 河川の氾濫や震災による災害リスクの存在



- ✓ 都市基盤の方針に対する整備として、3つの取り組みを実施します。
- ✓ 取り組み1つ目「南北のまちをつなぐ貫通道路の整備等」として、王子駅南北の自動車および歩行者ネットワークを形成し、明治通りと南口駅前広場が双方にアクセスしにくいという、車両通行上の課題改善や、災害対応の円滑化を図ります。

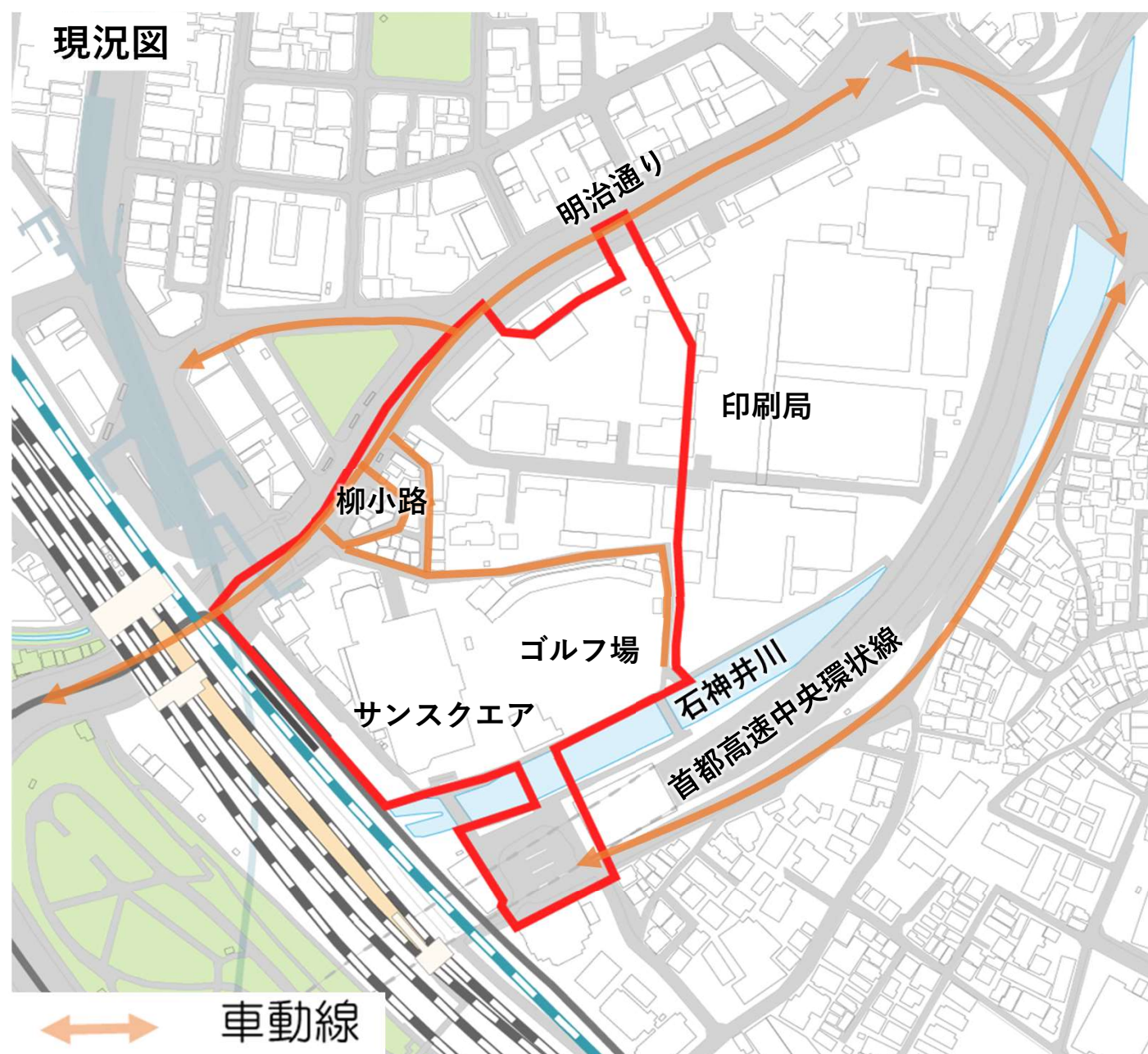
## 方針 1 都市基盤

### 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

#### 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**を形成します。





- ✓ 取り組み2つ目「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」及び3つ目「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」として、地下、地上、デッキを分かりやすく歩きたくなるような歩行者ネットワークとし、誰もが利用できるバリアフリー動線を整備します。

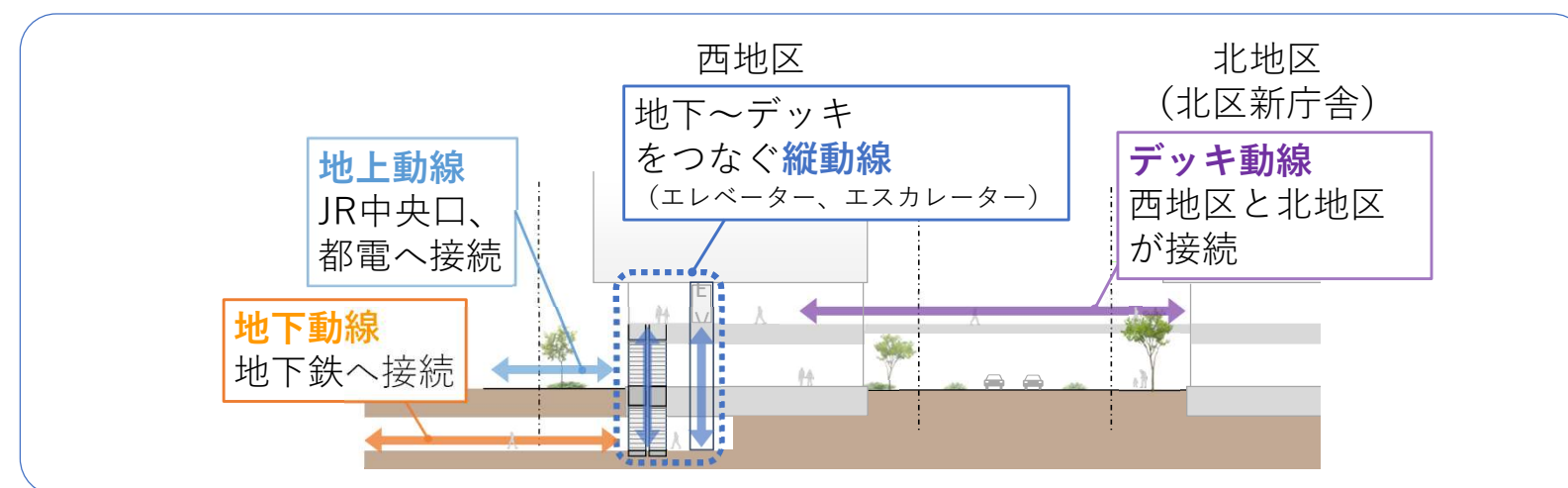
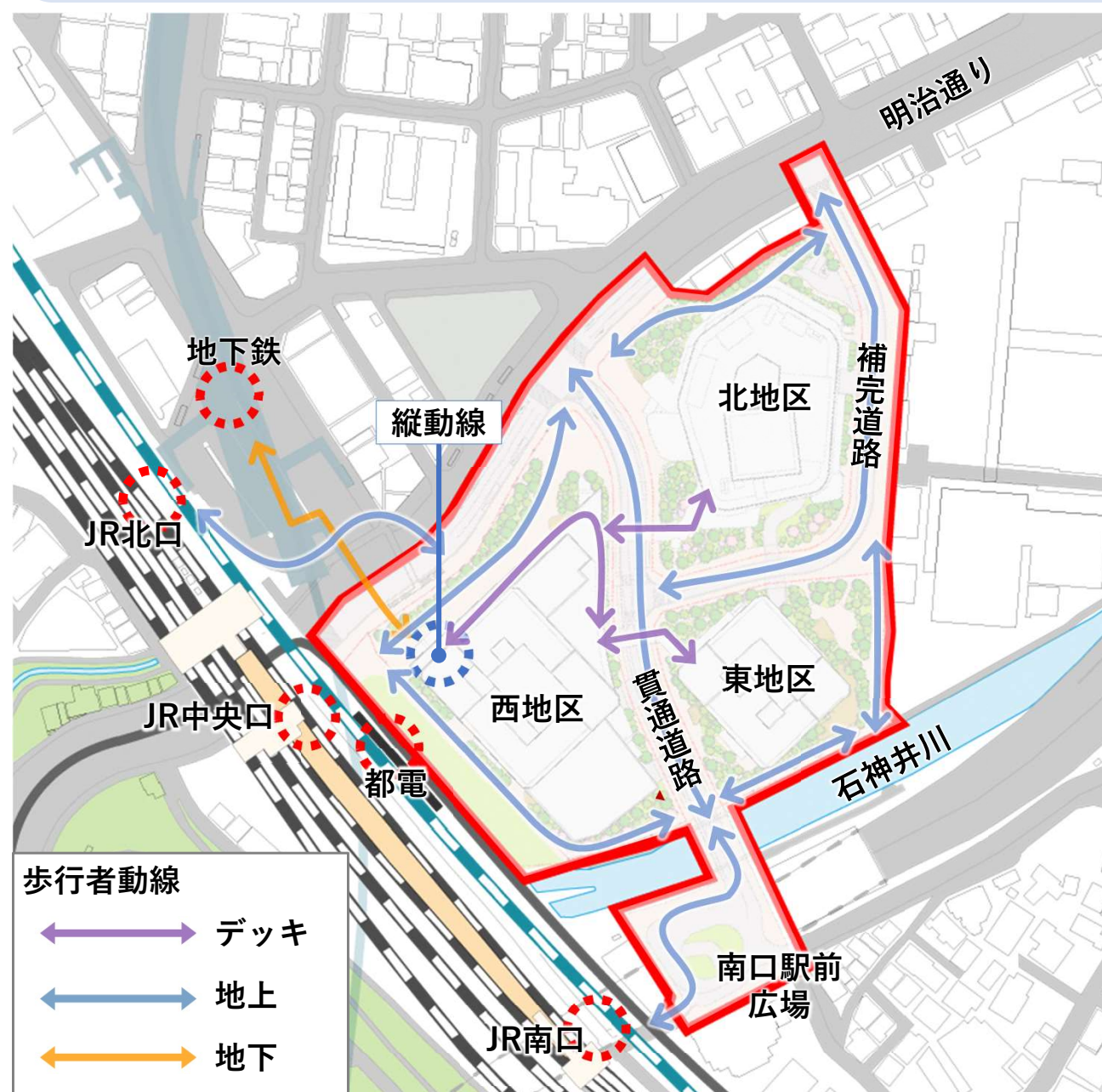
## 方針1 都市基盤

### 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

#### 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



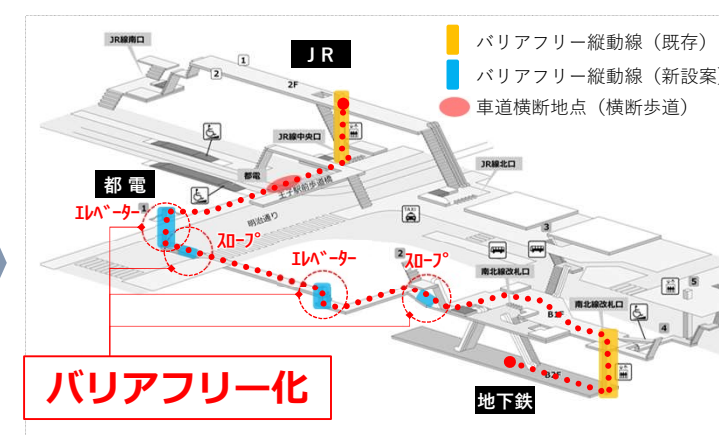
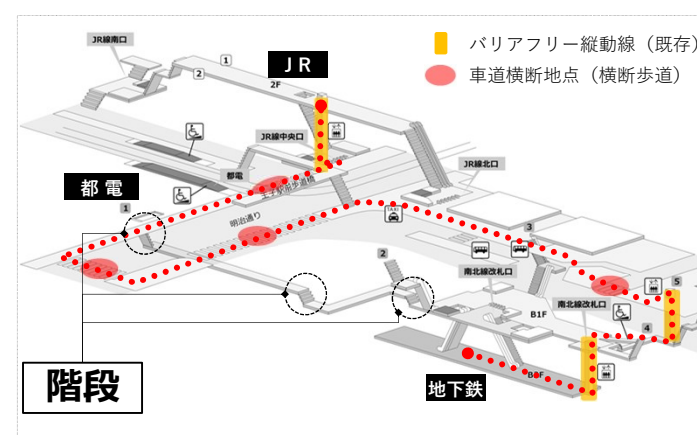
#### 現況

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





- ✓ みどり・オープンスペースの方針に対する整備として、2つの取り組みを実施します。
- ✓ 取り組み1つ目「飛鳥山公園を街中へつなぐ緑の軸の形成」として、王子駅前まちづくり整備計画実施基準で定められている「飛鳥山をまちなかにつなぐ」という基準を踏まえ、屋内外の一体的な利用や地区間のみどりの連携等を通じて、まちに開かれたにぎわい、交流、滞在の場を創出します。

## 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

- ① 飛鳥山公園を街中へつなぐ緑の軸の形成
- ② 交流とにぎわいを創出する多様な広場空間の創出

#### ① 飛鳥山公園を街中へつなぐ緑の軸の形成

屋内外の一体的な利用や地区間の連携を通じて、  
**まちに開かれたにぎわい、交流、滞在の場**を創出します。



※現時点のイメージで変更になる場合があります



✓ 取り組み2つ目「交流とにぎわいを創出する多様な広場空間の創出」として、建物の高層化により建物の足元に、大規模な広場空間を創出します。

## 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

- ① 飛鳥山公園を街中へつなぐ緑の軸の形成
- ② 交流とにぎわいを創出する多様な広場空間の創出

### ② 交流とにぎわいを創出する多様な広場空間の創出

- ・建物の高層化により、**広い足元の広場空間**を創出します。
- ・王子駅前まちづくり整備計画実施基準に定められた、**3つのゾーンにふさわしい広場空間を創出**します

#### 交流とにぎわいの広場

明治通り側にゆとりある緑地空間を創出し、イベントなどの活動を促進

#### 水と憩いの広場

都市計画緑地の再編等による水と緑の憩いの空間を創出

#### 文化と体験の森

歴史・文化を活かした広場空間の創出

- ・**緑のネットワークを形成し、緑の量と質の向上を図る**ため、公園の再配置を行い、都電協の石神井川支流の未活用部分を新たに**都市計画緑地**として整備します。

### 全体のゾーニング図



### 交流とにぎわいの広場（視点①）

イベント時



### 水と憩いの広場（視点②）



### 文化と体験の森（視点③）





## 方針 2 みどり・オープンスペース

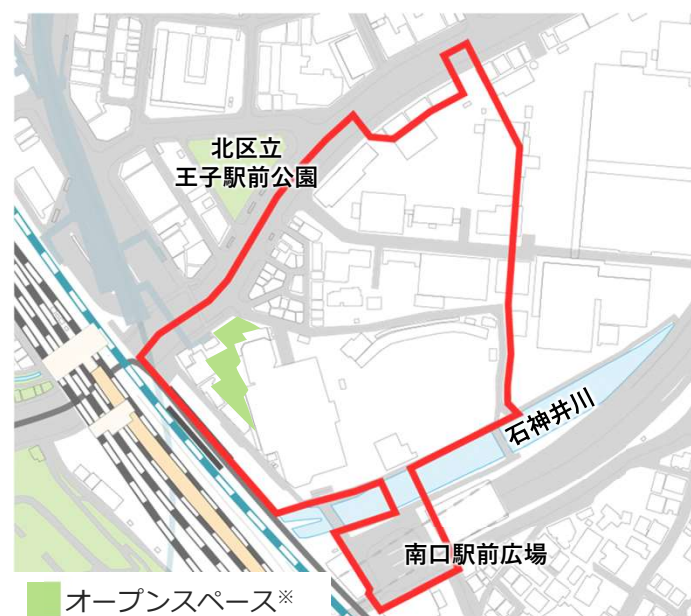
飛鳥山・石神井川等の  
地域資源と調和した潤いある空間の創出

- ① 飛鳥山公園を街中へつなぐ緑の軸の形成
- ② 交流とにぎわいを創出する多様な広場空間の創出

### ② 交流とにぎわいを創出する多様な広場空間の創出

- ・ 広場空間の創出により、**植栽帯を含むオープンスペースは現況約700㎡から約8,000㎡へ増加し、約11倍**となります。
- ・ **地区内のみどりは、現況約2,300㎡から約6,000㎡と約2.6倍**となります。

・ オープンスペース（植栽帯含む）の面積

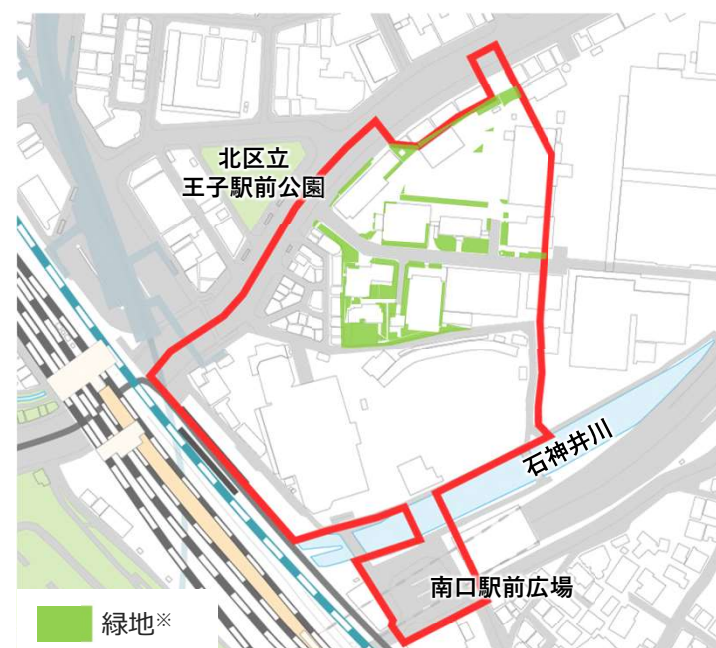


※現況平面図より図上求積した概略値



※※地区施設等における敷地内の地上部を主として設置する「広場」「緑地」「歩道状空地」等を示す

・ みどりの面積増加



※現況平面図より図上求積した概略値



※※敷地内の地上部のみどりの面積を「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づき算定



✓ 土地利用の方針に対する整備として、2つの取り組みを実施します。

## 方針 3 土地利用

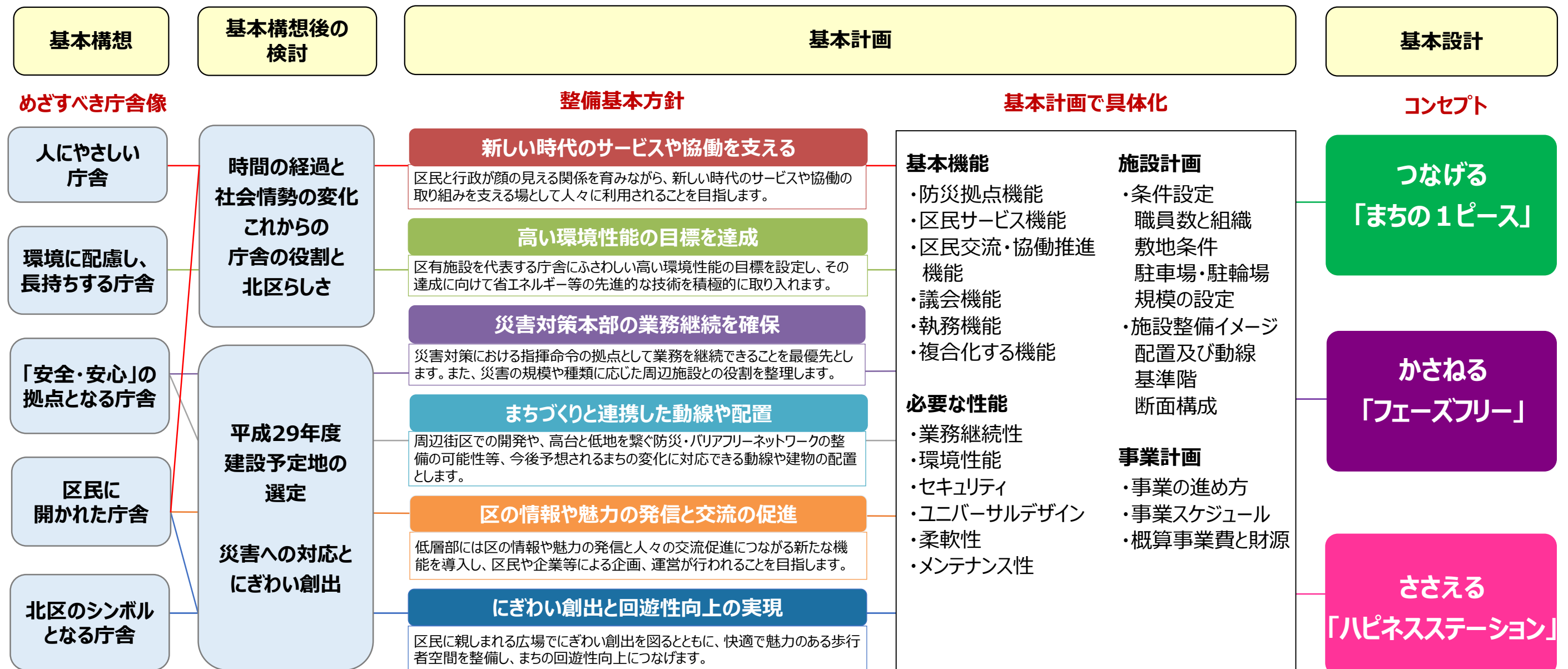
新庁舎建設を契機とした都市機能が  
集積する交流・にぎわいの拠点の形成

- ① 「人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル」を目指す新庁舎の整備
- ② 王子駅周辺の観光の促進やにぎわいと交流を創出する複合的な都市機能の整備

### ① 「人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル」を目指す新庁舎の整備

新庁舎建設の基本理念

人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル





## 方針 3 土地利用

### 新庁舎建設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

- ① 「人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル」を目指す新庁舎の整備
- ② 王子駅周辺の観光の促進やにぎわいと交流を創出する複合的な都市機能の整備

#### ① 「人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル」を目指す新庁舎の整備



周辺環境に配慮した緑豊かな空間を整備し、  
みどりと文化をつなぐ北区の魅力発信の拠点  
となります。

- ・ 飛鳥山からの連続性に配慮した崖線形状のグリーン  
インフラ
  - ・ 四季折々の美しい緑と水を織り交ぜ、飛鳥山や石神井川周辺を一体のグリーンインフラとして捉えながら、隣接する民間開発と協力し、王子駅前のまちづくりに寄与します。
  - ・ 飛鳥山からの連続性をもたせるため、外構や屋内にも起伏等を設け、崖線形状を再現する「ジオガーデン」を造ります。
- ・ テリトリーオ（地域固有性）に根差した庁舎
  - ・ 王子の歴史・自然・文化・産業と調和し、まちの1ピースとなる庁舎を目指します。
  - ・ 緑豊かな「ジオガーデン」のなかで自由に遊び、学べる空間をつくります。
  - ・ 「北区」を発信するハブとして、地域の魅力に触れることができる空間をつくります。



多様な人々を受け入れる「みんなのひろば」を、  
災害時には機能転換して利用できる計画とします。

- ・ きたくなる「みんなのひろば」
  - ・ 発見や出会いの連鎖により「にぎわい⇄交流⇄協働」のサイクルを実現します。
  - ・ 開放感を楽しめる広場で、各種イベントが開催できる空間にします。
  - ・ 手続きの待ち合い時間に気軽に様々な活動に触れることができる工夫をします。
  - ・ 広場から視認しやすく、どこへでもアクセスしやすい計画とします。
- ・ いかなる災害にも対応し、通常時と災害時を  
スムーズに切り替え
  - ・ 災害対策本部機能を集約し、スムーズな連携と迅速な対応を可能にします。
  - ・ 地震対策として免震構造を採用し、業務継続性を確保します。
  - ・ 浸水に備えて水害時の浸水レベルより高い部分に広場を計画し、災害時に一時的な退避場所として利用できるようにします。
  - ・ 低層部を柱が少ない広場とすることで、「普段使いの場所」が災害時には機能転換し、災害対策活動等に活用しやすい空間を計画します。

※「フェーズフリー」とは  
通常時と災害時の段階（フェーズ）の壁をなくして（フリー）使えるという考え方を指します。  
通常時は「普段使いの場所」でありながら、災害時には災害対策活動等に活用しやすい空間として活用できます。



訪れる人も、働く人も、そして次の世代も  
幸せを育み、世代を超えて愛される庁舎を目指します。

- ・ 庁舎機能を集約し、区民×職員のシナジー効果  
を創出
  - ・ 現在分散している庁舎機能を一カ所に集約することで、便利にアクセスできるようになり、北区の基本理念である「人と環境にやさしく、区民に開かれた北区のシンボル」を実現します。
  - ・ 吹抜が上下階を繋ぐことで、区民と職員が自然に交流できる環境が整い、区民も職員も「きたくなる庁舎」を目指します。
- ・ 世代を超えて長く愛される庁舎を目指して
  - ・ 庁舎へのアプローチに緩やかなスロープを設け、誰もが利用しやすい、親しまれる庁舎を目指します。
  - ・ 経済性と環境負荷に配慮し、建物の地下化や掘削土量・躯体量を極力抑えることで、高い環境性能を備えた庁舎を目指します。
  - ・ 耐震壁のない構造にすることで、将来の部署配置変更にも柔軟に対応できる設計とします。
- ・ 働く職員のWell beingが実現できる庁舎
  - ・ 多くの人が集まりコミュニケーションを活性化する場所から一人で集中できる場所まで、ABW（Activity Based Working）の考え方を取り入れて、職員の仕事の質を高め、区民サービスの品質と生産性の向上を目指します。



## 方針 3 土地利用

新庁舎建設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

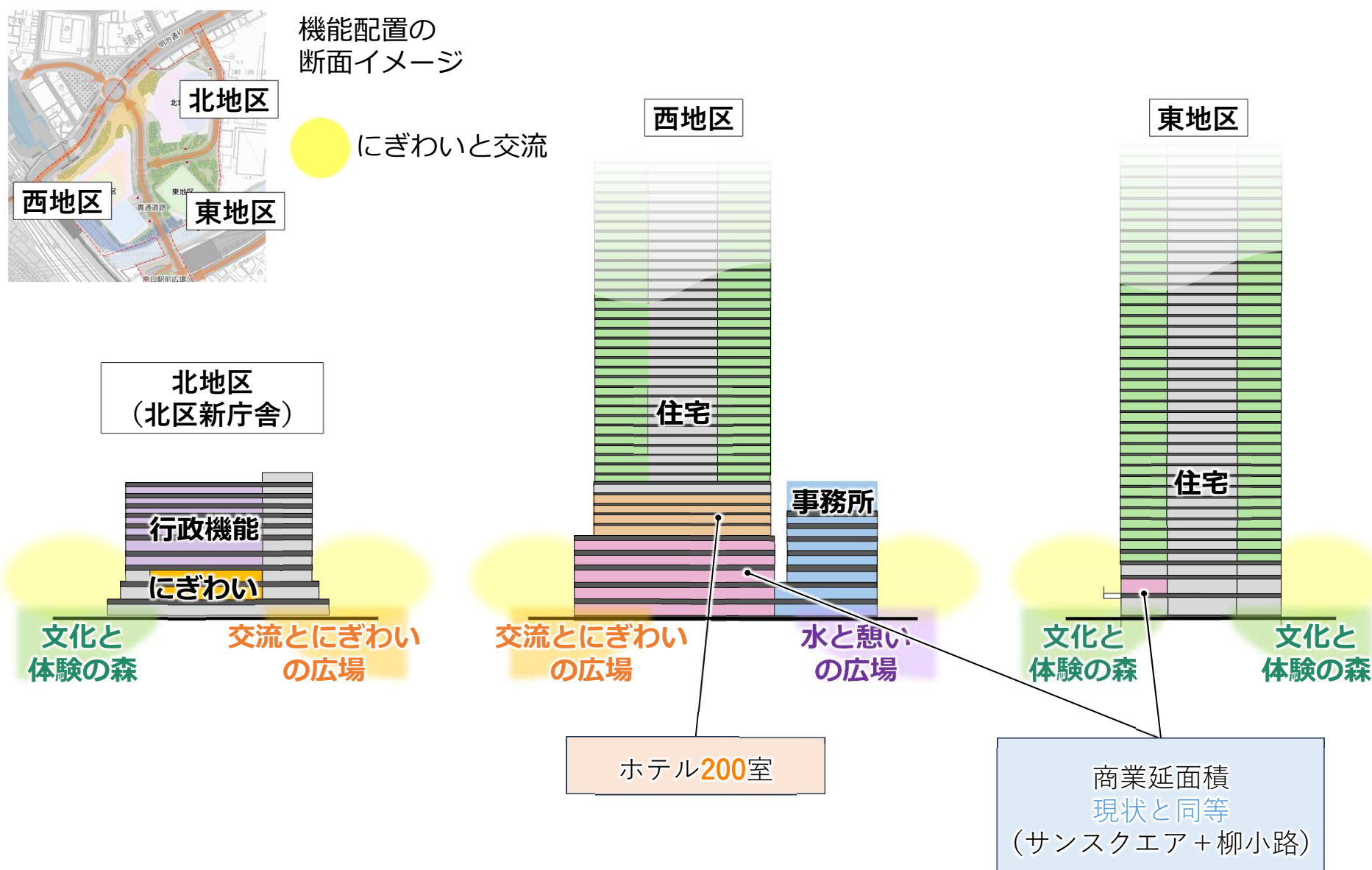
- ① 「人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル」を目指す新庁舎の整備
- ② 王子駅周辺の観光の促進やにぎわいと交流を創出する複合的な都市機能の整備

### ② 王子駅周辺の観光の促進やにぎわいと交流を創出する複合的な都市機能の整備

**北地区**は、低層部の一部に**にぎわい機能**を導入しつつ、**庁舎としての行政機能**を整備します。

**西地区**は、高層部には**住宅**、中低層部に**商業、事務所、ホテル等の機能**を導入します。

**東地区**は、**住宅**の他、低層部の一部に**子育て支援施設等**を導入します。



商業施設は、現在のサンスクエアと柳小路商店会の商業用途の床面積と同等の規模とし、**生活利便、生活支援等の機能を充実化**します。



これまで王子のまちに**不足していた宿泊機能**として**約200室のホテル**を導入し、王子駅周辺の**観光の促進**や**にぎわい**や**交流の創出**を図ります。



※画像は有明ガーデン、ホテルヴィラフォンテーヌのもので参考イメージです



✓ 災害対応の方針に対する整備として、2つの取り組みを実施します

## 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

- ① 震災対応：新庁舎と連携し災害対応力を高める、帰宅困難者対策に資する一時滞在施設、防災備蓄倉庫等の整備
- ② 浸水対応：建物を接続する非浸水動線（歩行者デッキ）の整備

#### ① 震災対応：新庁舎と連携し災害対応力を高める、帰宅困難者対策に資する一時滞在施設、防災備蓄倉庫等の整備

災害対策本部機能を強化する**新庁舎と連携**して、地域の防災性の向上を図ります。

##### 新庁舎内に備える主な防災拠点機能

###### 災害対策本部

区内の被害状況を的確に把握しつつ、関係機関との連携を図り、適切な指揮、決定等を行うための機能を強化

###### 一時退避スペース

避難行動時において適切な場所に避難するまで一時的に身を寄せることが可能な空間を整備

###### 緊急離発着場等

水害時や火災時における防災性向上のため、屋上における緊急離発着場等の整備



※広域合同災害対策本部訓練の様子（北区HPより）

###### 広場空間活用

各地区に広場を整備し、災害時には駅前滞留者や緊急車両の待機スペースなどに活用できる空間とする。

###### 一時滞在施設・防災備蓄倉庫

王子駅周辺に一時滞在施設が少ない状況に鑑み、東地区・西地区の区域内に一時滞在施設（受入可能人数：450人相当）および帰宅困難者等に対する防災備蓄を整備する。



地域用防災備蓄倉庫事例

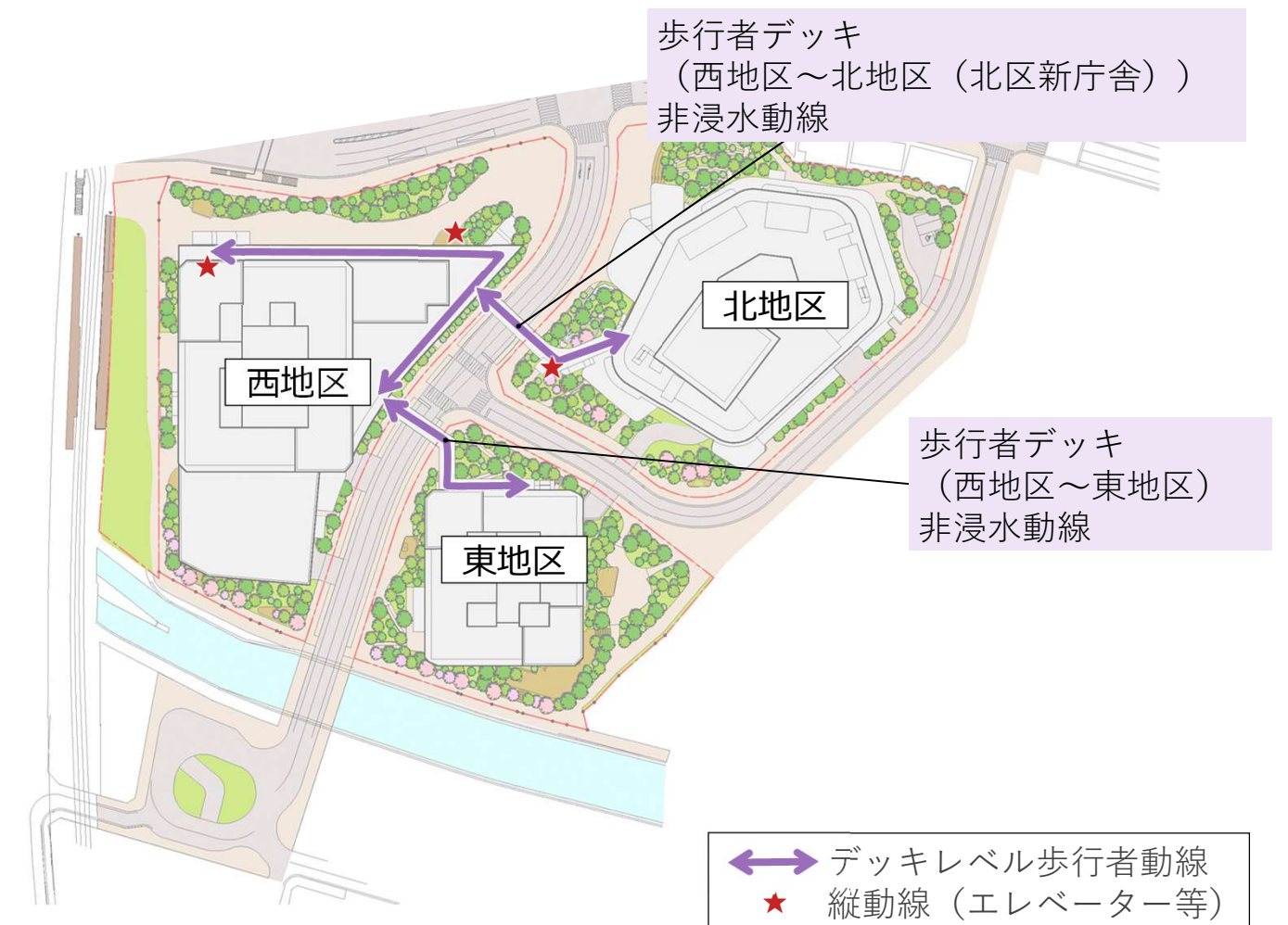


防災訓練の様子

#### ② 浸水対応：建物を接続する非浸水動線（歩行者デッキ）の整備

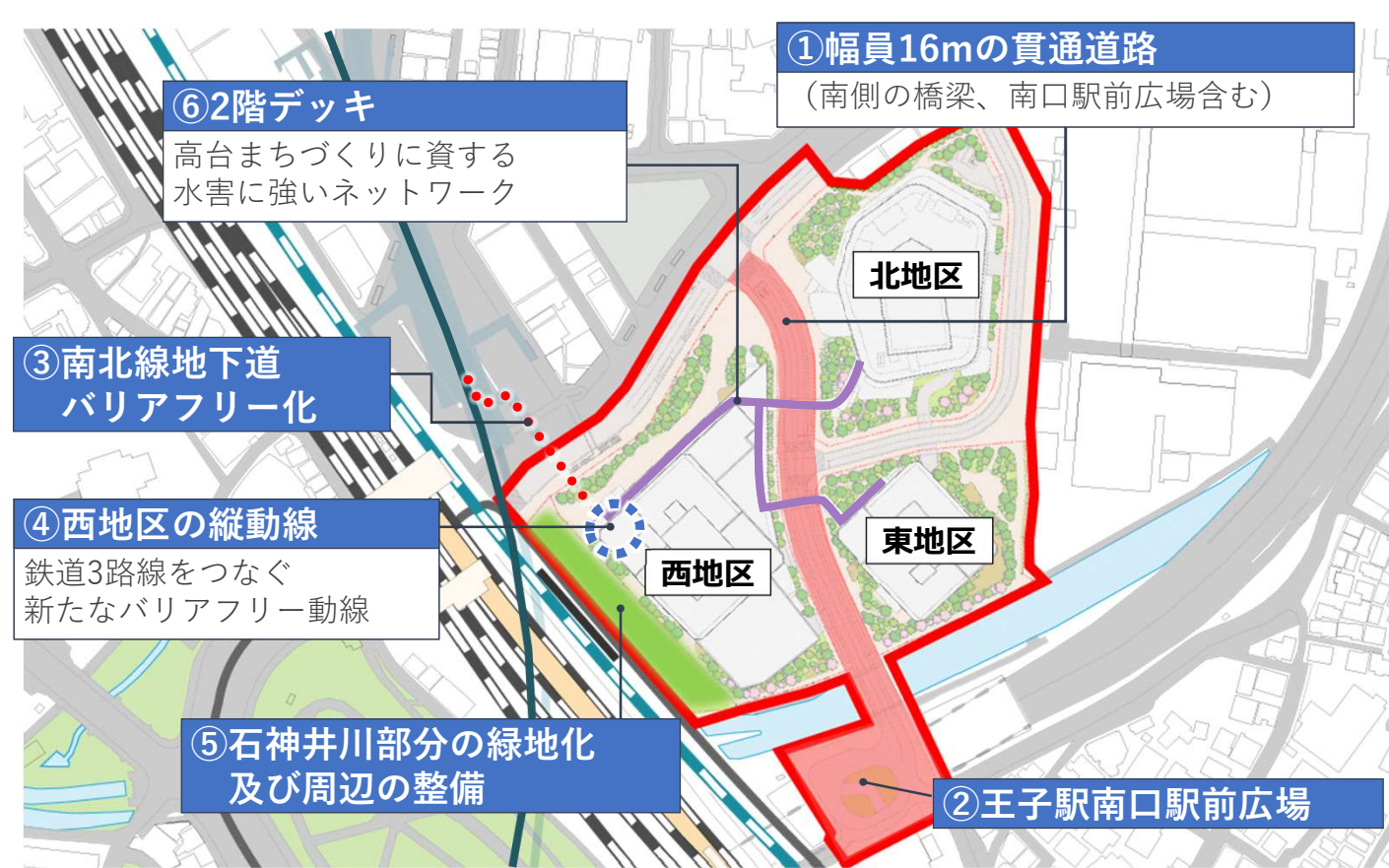
浸水対応として、**建物間を接続するデッキレベルの歩行者動線を計画**します。

デッキレベルは、**地上から5m以上**に設定し、**荒川氾濫時でも安全に移動**できる高さといえます。





主な基盤整備内容



計画概要 北地区

| 北地区           |                               |
|---------------|-------------------------------|
| 事業者           | 北区                            |
| 計画容積率         | 約420%                         |
| 主要用途          | 事務所（庁舎）、店舗等                   |
| 敷地面積          | 約 10,200㎡                     |
| 延床面積          | 約 48,500㎡                     |
| 建物高さ          | 約70m                          |
| 着工、竣工<br>(予定) | 2031（令和13）年度、<br>2034（令和16）年度 |



計画概要 西地区

| 西地区           |                               |
|---------------|-------------------------------|
| 事業者           | 王子駅前地区<br>市街地再開発準備組合          |
| 計画容積率         | 約990%                         |
| 主要用途          | 住宅、商業、<br>事務所、ホテル等            |
| 敷地面積          | 約 11,300㎡                     |
| 延床面積          | 約165,000㎡                     |
| 建物高さ          | 約190m                         |
| 着工、竣工<br>(予定) | 2028（令和10）年度、<br>2033（令和15）年度 |



計画概要 東地区

| 東地区           |                               |
|---------------|-------------------------------|
| 事業者           | 住友不動産株式会社                     |
| 計画容積率         | 約990%                         |
| 主要用途          | 住宅・サービス施設<br>(子育て支援施設等) 等     |
| 敷地面積          | 約 6,300㎡                      |
| 延床面積          | 約105,000㎡                     |
| 建物高さ          | 約185m                         |
| 着工、竣工<br>(予定) | 2028（令和10）年度、<br>2032（令和14）年度 |



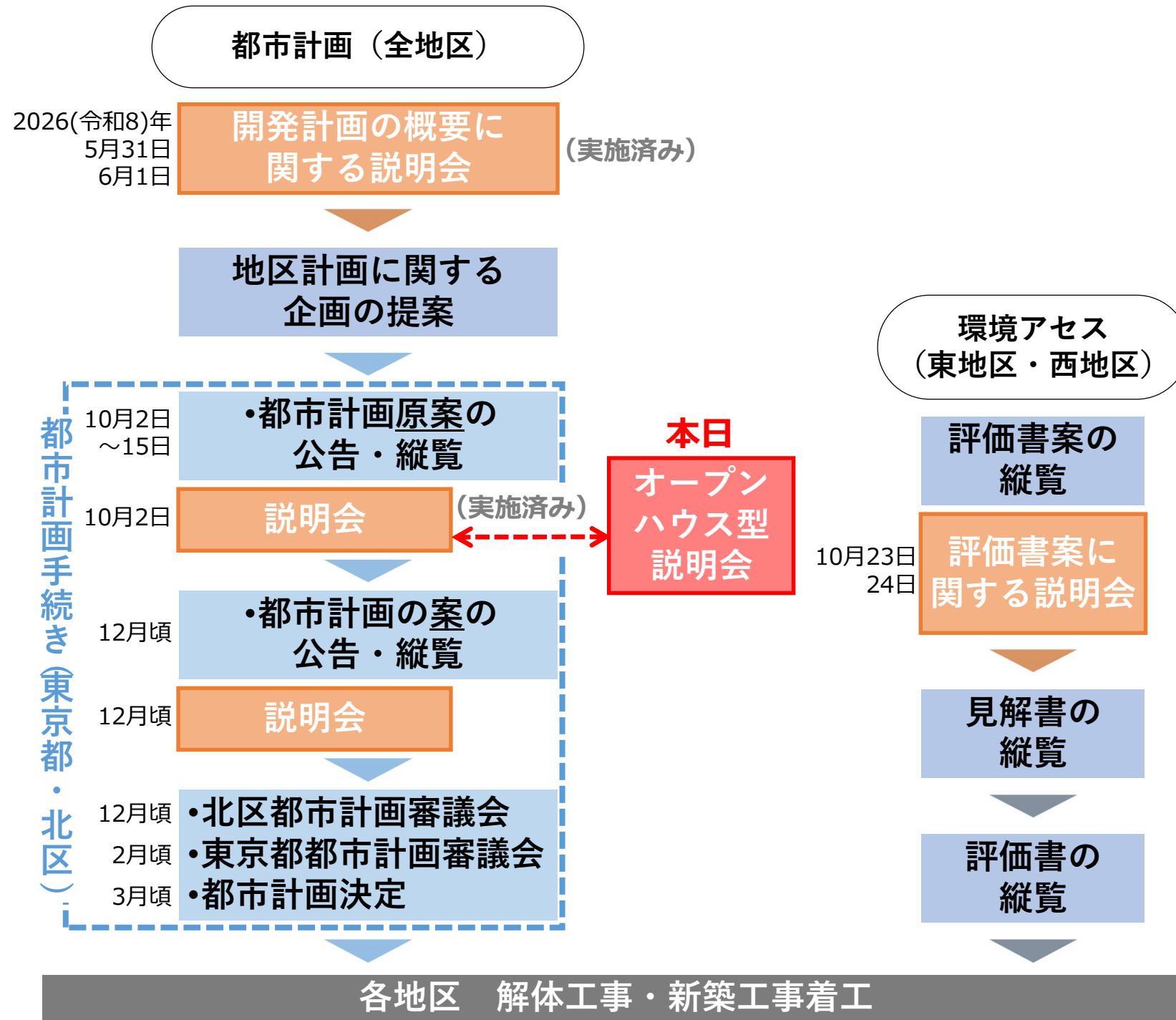


## 今後の都市計画手続きの流れ

本日のオープンハウス型説明会は、本計画について**広く皆様に周知し、ご理解を深めていただく**ことを目的に、**都市計画手続きと並行して**実施しています。

**環境影響評価（環境アセス）**について、該当する東地区・西地区では**評価書案に関する説明会**を、**10月23日、24日**に開催する予定です。

なお、建物の解体や新築工事着工の際には、**別途、条例などに基づく説明会を開催**させていただきます。



別途、条例などに基づく説明会を開催させていただきます

## イメージパース

計画地北側の北区立王子駅前公園付近より臨む



※現時点のイメージで変更になる場合があります



① 再開発等促進区を定める地区計画【東京都決定】

■ 名称・面積・地区計画の目標

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称         | 王子駅前地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 位 置         | 北区王子一丁目及び堀船一丁目各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 面 積         | 約4.2ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 地区計画の<br>目標 | <p>本地区は、JR・メトロ・都電の3路線が結節するなど交通利便性の高い王子駅前に位置し、日本の近代化を支える工場等の産業や商業・業務施設等が集積している地区である。駅西側の高台は飛鳥山や石神井川を含む音無緑地の水と緑に恵まれている一方で、本地区を含む駅東側の低地は、緑やオープンスペースが少なく、乗換動線の複雑化やバリアフリールートの不足が生じており、緑と歩行者空間の質・量の充実が課題である。また、気候変動に伴い荒川氾濫による水害リスクが高まっており、高台まちづくりの実現が課題となっているなど、大規模な土地利用転換に併せた都市機能の更新が求められている。</p> <p>「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」では、駅周辺の土地の高度利用等により交通結節機能の充実や、商業・業務や行政等の機能集積が進み、飛鳥山や石神井川の水とみどりが調和した、歴史や文化が感じられるにぎわいのある拠点を形成することなどが示されている。</p> <p>「北区都市計画マスタープラン2020」では、「都市中心拠点」として位置づけられ、行政機能、業務機能を中心とした多様な都市機能の集積や市街地環境の向上に資する適切な高度利用の促進によるにぎわいの拠点の形成と交通結節機能の強化が示されている。このうち、行政機能については、平成29年に本地区内の国立印刷局用地の一部を建設予定地として決定し、現在区庁舎が抱える耐震性の不足や老朽化、分散化等の課題を解消することとしている。</p> <p>「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」では、「東京の北の交流拠点 水と緑豊かな王子」を将来像としたまちづくりを進めていくことが示されている。「王子駅周辺まちづくりガイドライン」では、駅周辺は人々の豊かな生活を支えにぎわいの中心となる「ウォーカブル・ガーデン」の実現や、ウォーカブル・ガーデン内の人々の移動を支え分断を解消する「コネクティング・コア」の形成が位置付けられている。また、本地区を「先行実施地区」とし、防災拠点としての役割を担う区庁舎の建設を核に、周辺市街地をつなぐ新たな基盤整備とあわせて、土地の有効高度利用により多様な都市機能集積の誘導や自然環境と調和した緑豊かな公園・広場等の整備、誘導、防災性の向上など、まちづくりの効果を波及させることとしている。</p> <p>これらを背景とし、本地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、魅力ある駅前の顔を形成する複合機能の整備、歩行者ネットワーク形成等による交通結節機能の強化、緑とオープンスペースの充実、防災拠点としての区庁舎を中心にその周辺と連携した災害対応拠点の形成等により、東京の北の交流拠点の形成を図る。</p> |

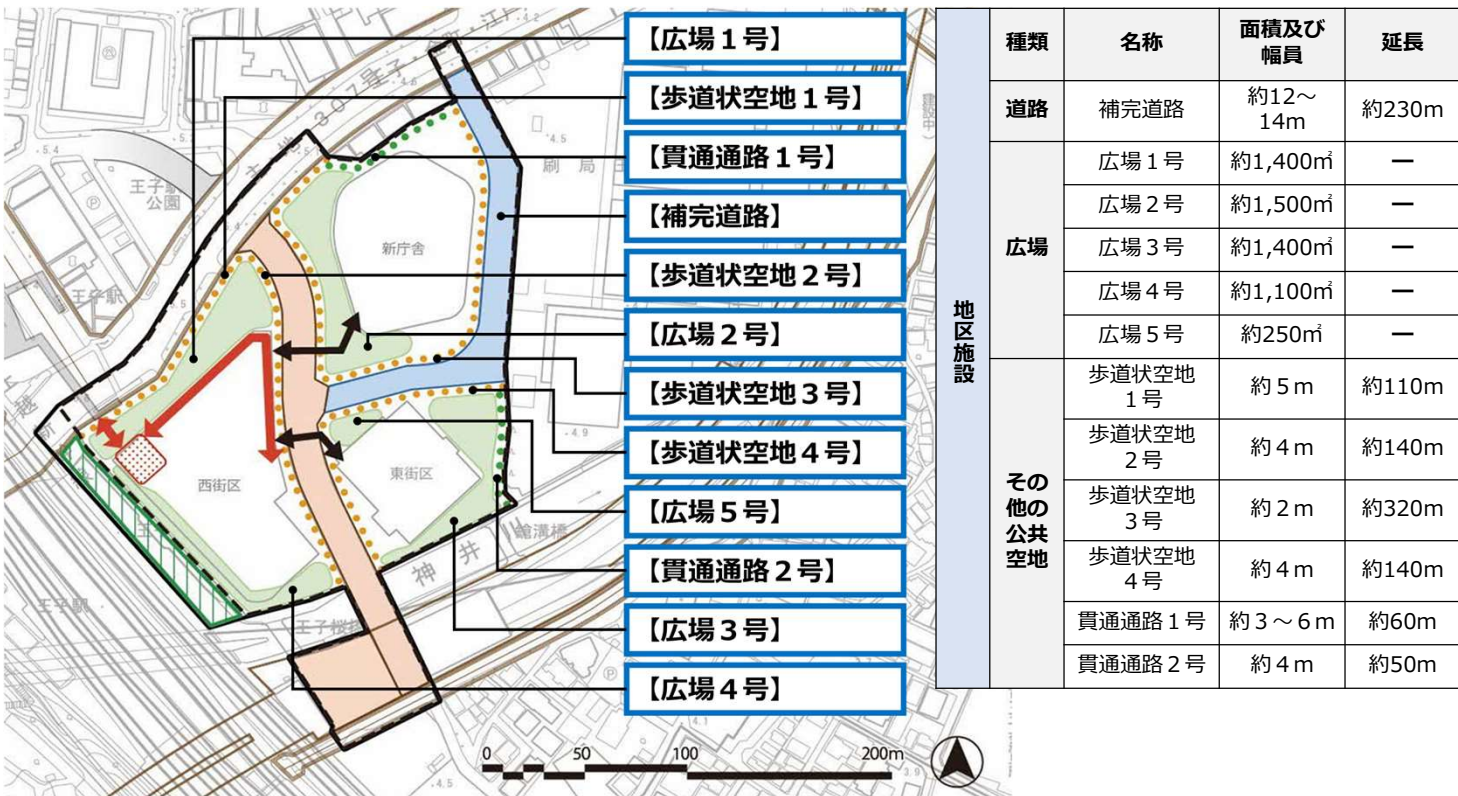
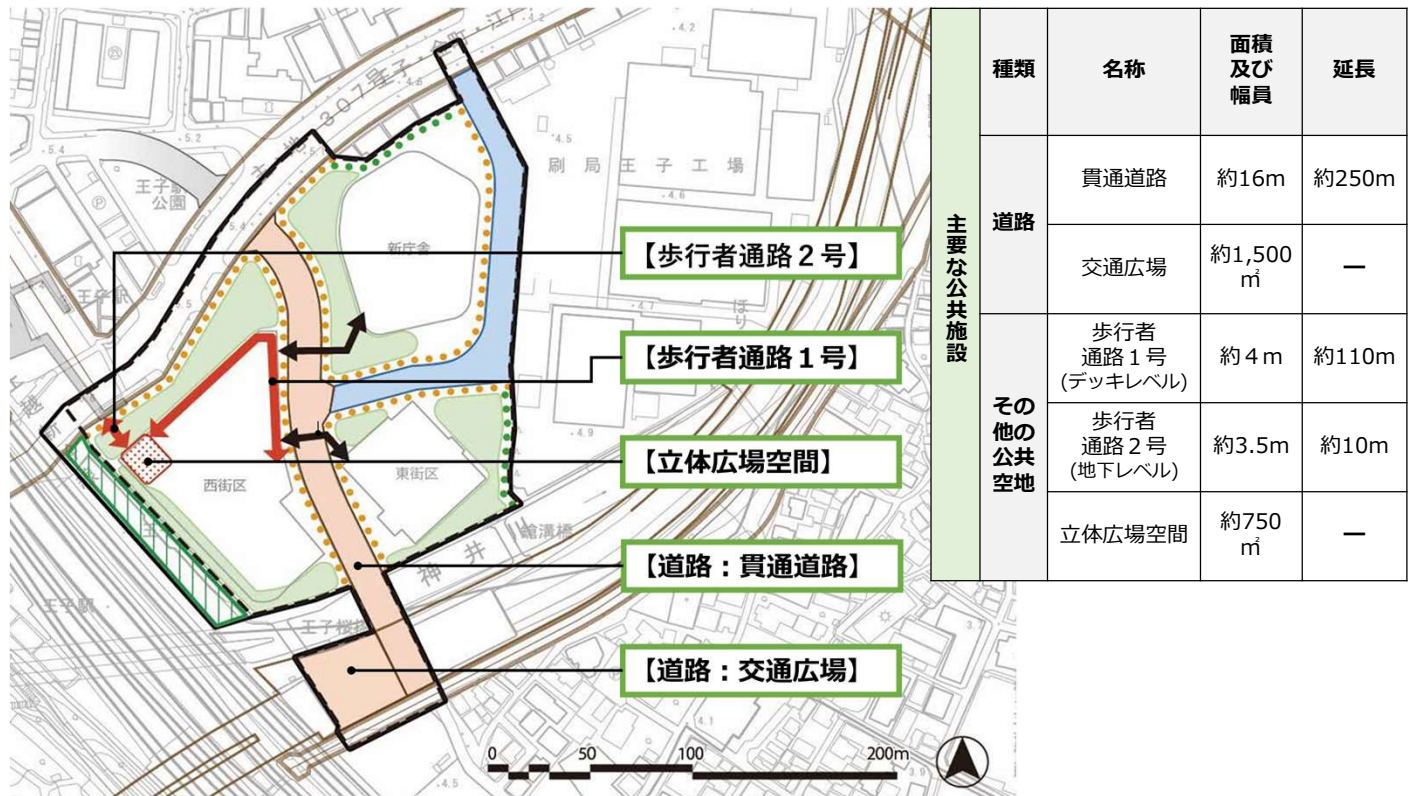
■ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

・ 公共施設等の整備の方針

|                 |                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公共施設等の<br>整備の方針 | 1 道路の整備方針                                                                                                   |
|                 | (1) ウォーカブル・ガーデンを支える道路ネットワークの形成を図るため、石神井川に架かる橋梁の架け替えと合わせて、南北のまちをつなぎ新たな往来を生み出す貫通道路の整備やJR王子駅南口付近の交通広場の再整備を行う。  |
|                 | (2) 貫通道路の機能を補完し、各地区へのアクセスや地区内の回遊性の向上を図るため、補完道路を整備する。                                                        |
|                 | 2 広場等の整備方針                                                                                                  |
|                 | (1) 駅とまちをつなぎ、交流と賑わいを醸成するとともに区庁舎への快適な移動や滞留の空間として、まとまった緑豊かな広場を北地区と西地区において、一体的に整備する。                           |
|                 | (2) 石神井川の歴史ある豊かな自然環境を継承した、にぎわいやウォーカブルな都市環境を形成する広場を西地区の石神井川沿い等に整備する。                                         |
|                 | (3) 多様な世代が憩い、歴史や文化を活かした空間として、起伏ある緑豊かな広場を北地区と東地区において一体的に整備する。                                                |
|                 | (4) にぎわいや交流、憩い空間としての広場の利用を促進するために、それぞれの広場の特性に応じ、休息やにぎわい等の機能を有した施設の配置や、ピロティ空間等の活用を行う。                        |
|                 | (5) 石神井川及び飛鳥山公園とつながる水と緑のネットワークを形成するため、王子駅前に新たに都市計画緑地を整備する。                                                  |
|                 | 3 その他の公共空地の整備方針                                                                                             |
|                 | (1) コネクティング・コアを実現するため、地下・地上・デッキの3層をつなぎ駅とまちを結ぶ、バリアフリーに対応した歩行者ネットワークを整備する。                                    |
|                 | (2) 防災拠点である区庁舎と飛鳥山公園の高台を結ぶ防災・バリアフリーネットワークの実現を見据えつつ、区庁舎を中心とした建物群としての災害対応拠点を形成するため、各地区を非浸水レベルの歩行者ネットワークで接続する。 |
|                 | (3) 回遊性の高い、安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、歩道と一体となった歩道状空地や貫通路を整備する。                                                  |

■ 主要な公共施設・地区施設

[凡例] 主要な公共施設 地区施設





① 再開発等促進区を定める地区計画【東京都決定】

■ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

・ 建築物等の整備の方針

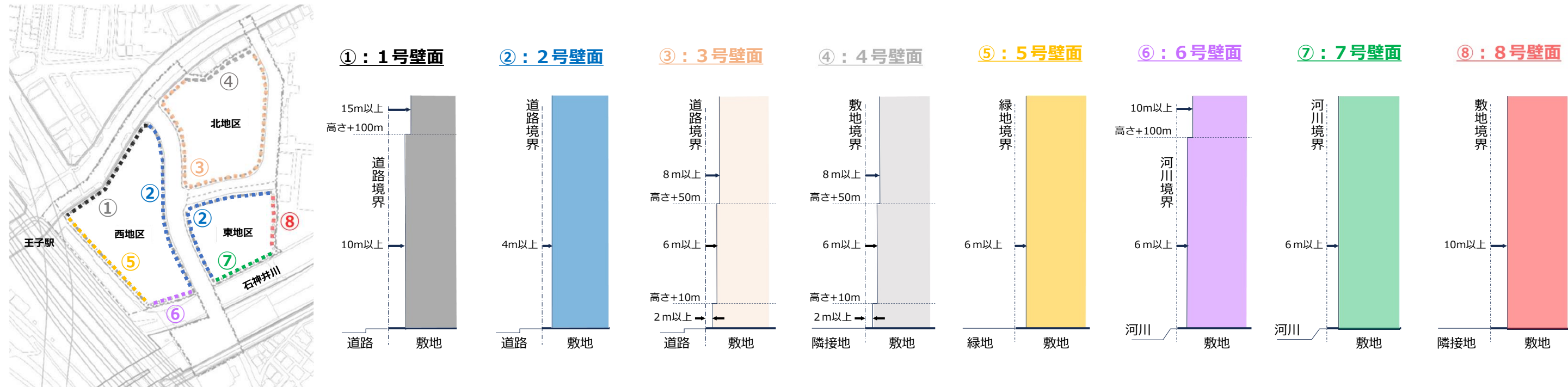
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築物等の整備の方針 | <div><div>1</div><div>王子の顔に相応しい魅力ある拠点を形成するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、人々が集いにぎわう多様な都市機能やオープンスペースを備えた良好な複合拠点の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の敷地面積の最低限度等、地区の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。</div></div> <div><div>2</div><div>周辺市街地との調和に配慮しつつ、駅前の高度利用と良好な景観形成の両立を図り、王子駅前の拠点性を象徴するまとまりのある群景を形成するため、地区特性に応じて、建築物等の高さの最高限度及び壁面位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</div></div> <div><div>3</div><div>飛鳥山公園と一体感のある都市景観を形成するため、建築物の周囲にオープンスペースを設け、積極的に緑化を行う。</div></div> |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

■ 再開発等促進区

・ 土地利用に関する基本方針

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 土地利用に関する基本方針 | <div><div>王子駅前の立地特性等を踏まえ、区庁舎の行政機能・交流機能の再編整備とともに、商業、業務、住宅、宿泊、交流等の多様な機能を誘導し、周辺へとにぎわいを波及させるなど、都市中心拠点にふさわしい都市機能が集積する新たな拠点として魅力ある複合市街地を形成する。</div><div>街区再編による細分化した敷地の統合や、細街路の解消、非浸水動線となる歩行者動線の整備等と合わせて、一団地の都市安全確保拠点施設としての災害対応拠点や一時滞在場所の確保を行い、王子駅前周辺の防災性向上を図る。</div></div> <div><div>1.北地区</div><div>区庁舎としての行政機能や賑わい形成に資する交流機能等を配置するとともに、飛鳥山を模した台地状に多様な広場や緑を配置する。</div></div> <div><div>2.西地区</div><div>地下、地上、デッキを結ぶコネクティング・コアを形成する縦動線の整備など駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの強化を図るとともに、賑わいと緑あふれるオープンスペースの整備を図りながら、駅前にふさわしい商業、業務、住宅、宿泊、交流等の多様な都市機能の集積を図る。</div></div> <div><div>3.東地区</div><div>石神井川と調和した緑ある広場空間の確保を図りつつ、王子駅前の利便性を活かした多様な居住機能を配置する。</div></div> |  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

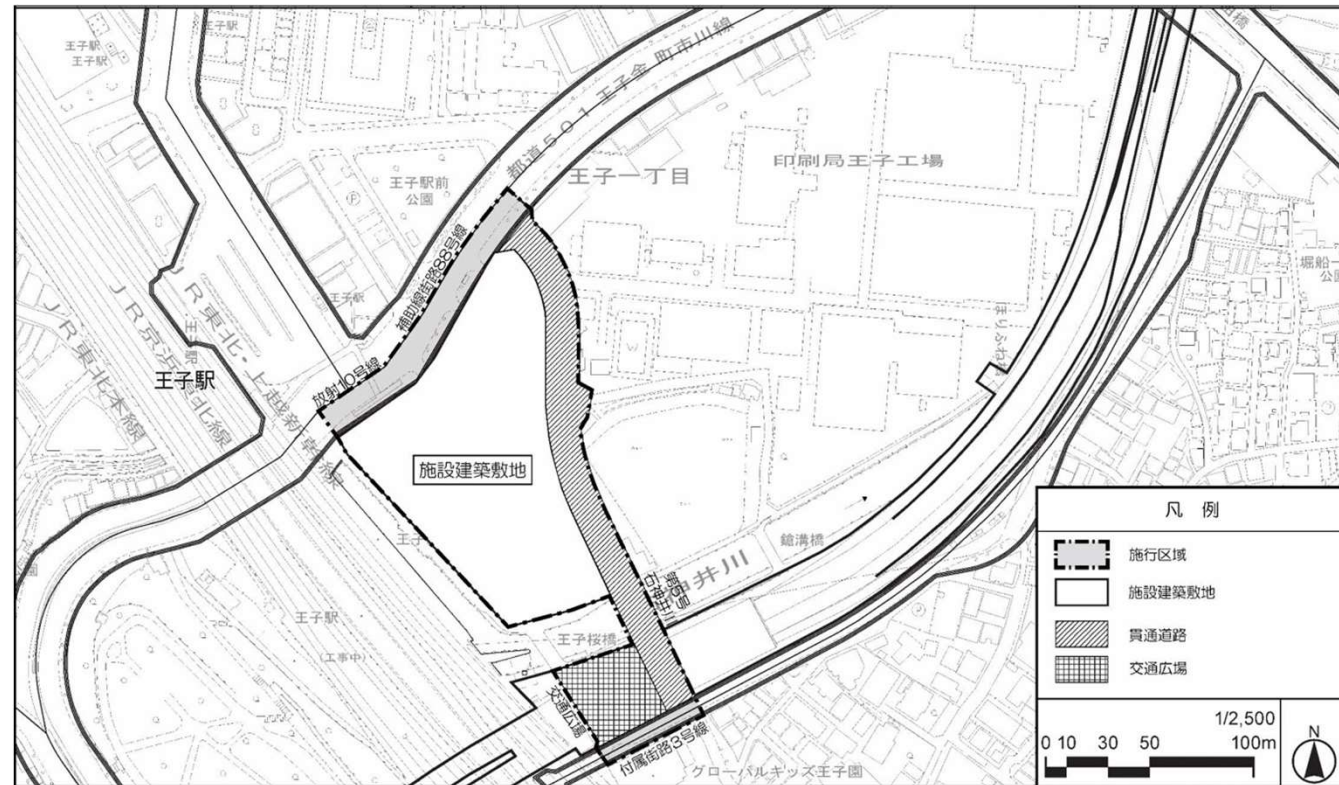
■ 壁面の位置の制限





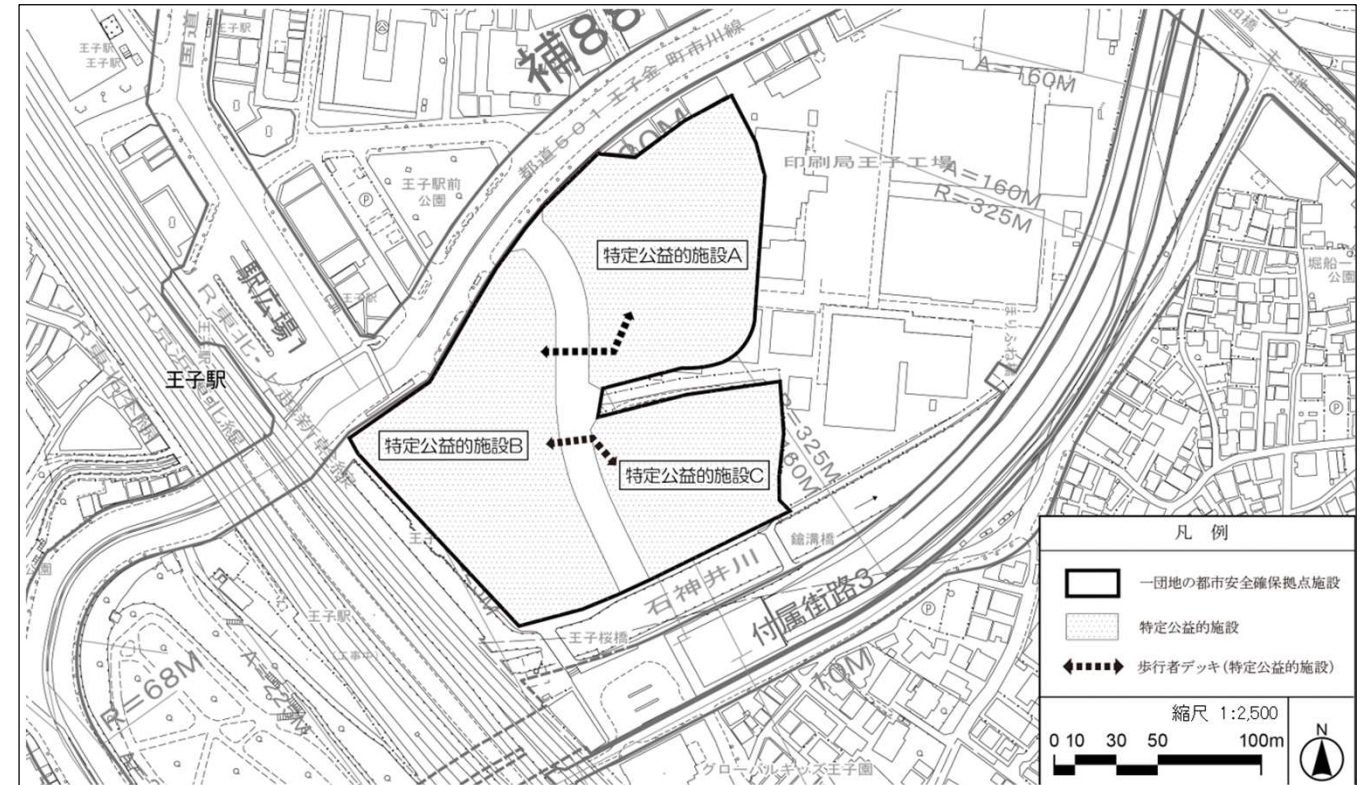
## ② 王子駅前地区第一種市街地再開発【北区決定】

- 関係地権者で設立した再開発準備組合による開発計画です。



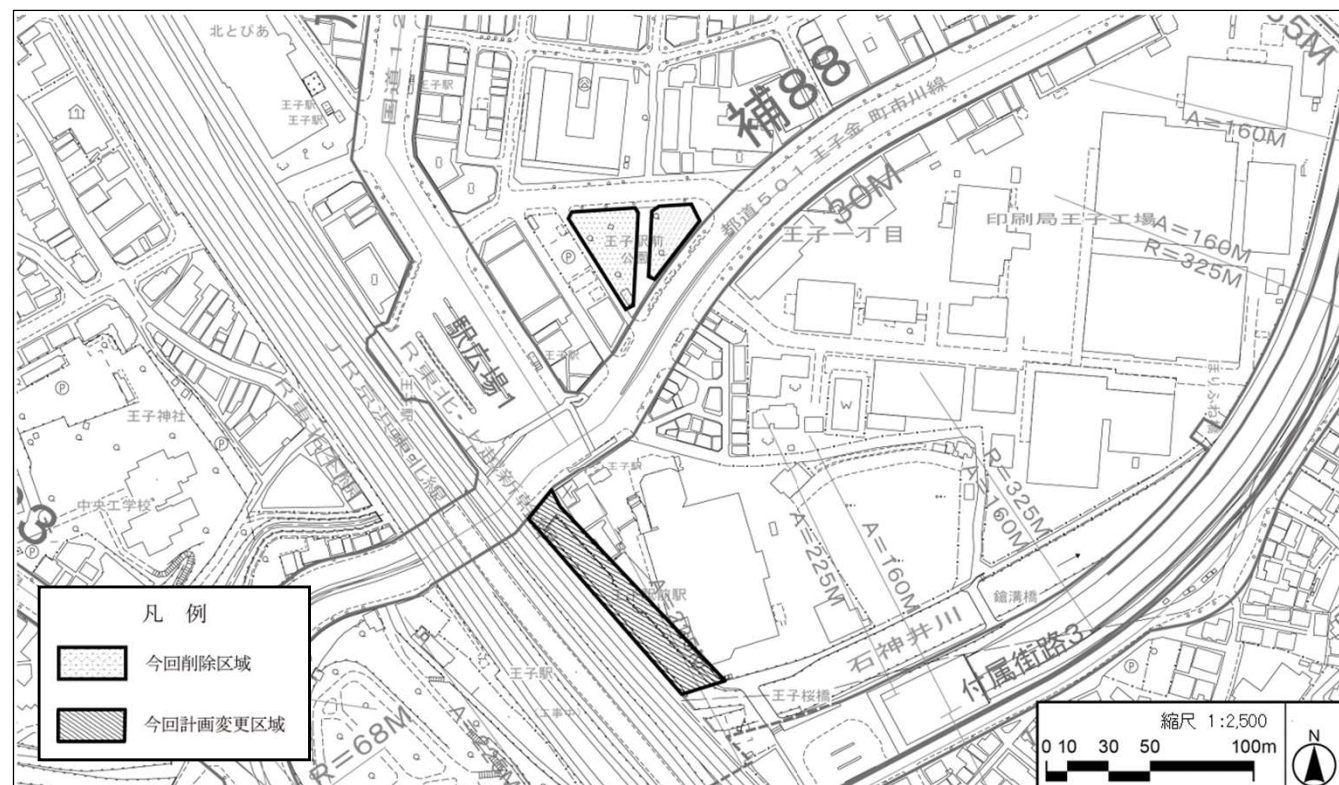
## ③ 一団地の都市安全確保拠点施設【北区決定】

- 水害に強いまちづくりのため、非浸水レベルの建物群で安全確保拠点をつくる計画です。



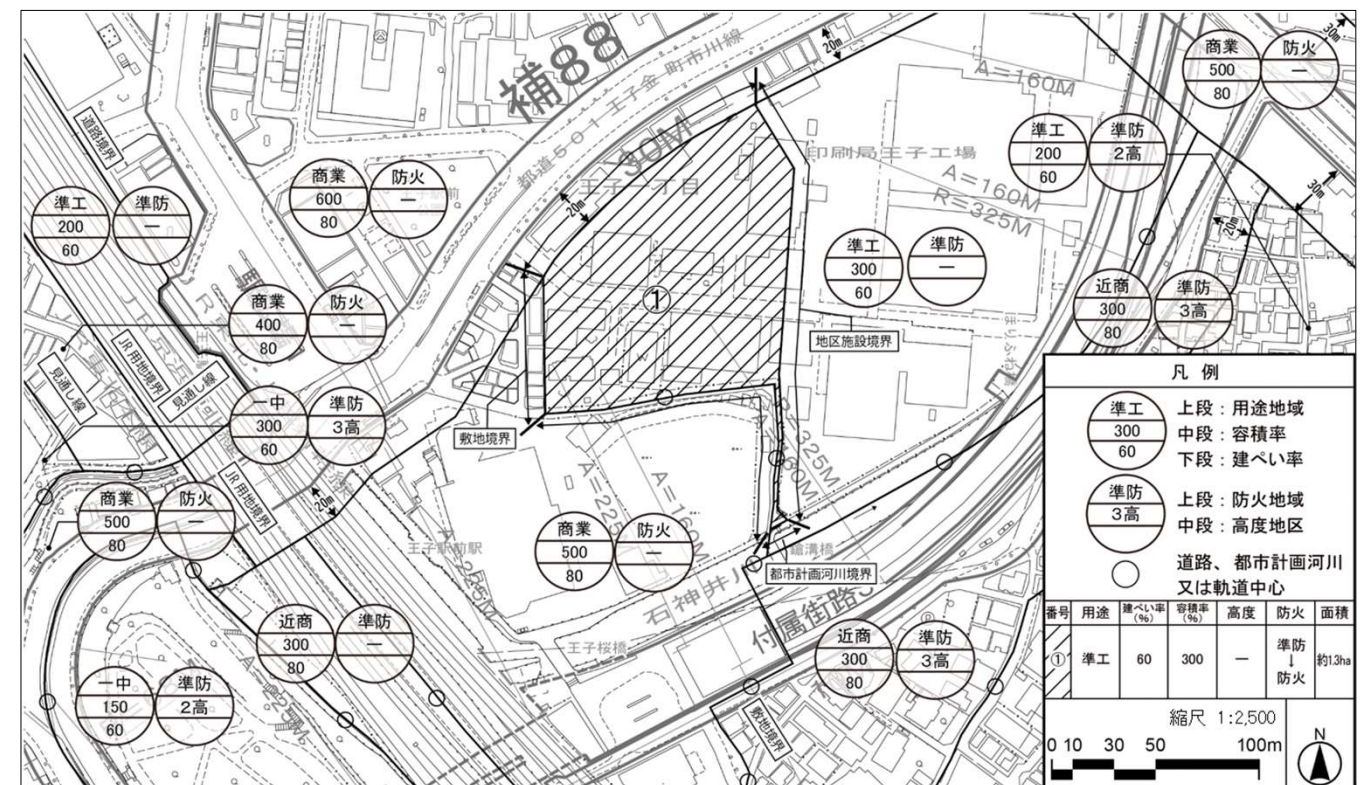
## ④・⑤ 都市計画公園の変更及び都市計画緑地の変更【北区決定】

- 王子駅前公園を都市計画から削除し、新たに都電停留場脇を都市計画緑地とする計画です。



## ⑥ 防火地域及び準防火地域の変更【北区決定】

- 今回の開発での土地利用転換に伴い、準防火地域を防火地域へ変更する計画です。





## まちづくりの共創体制

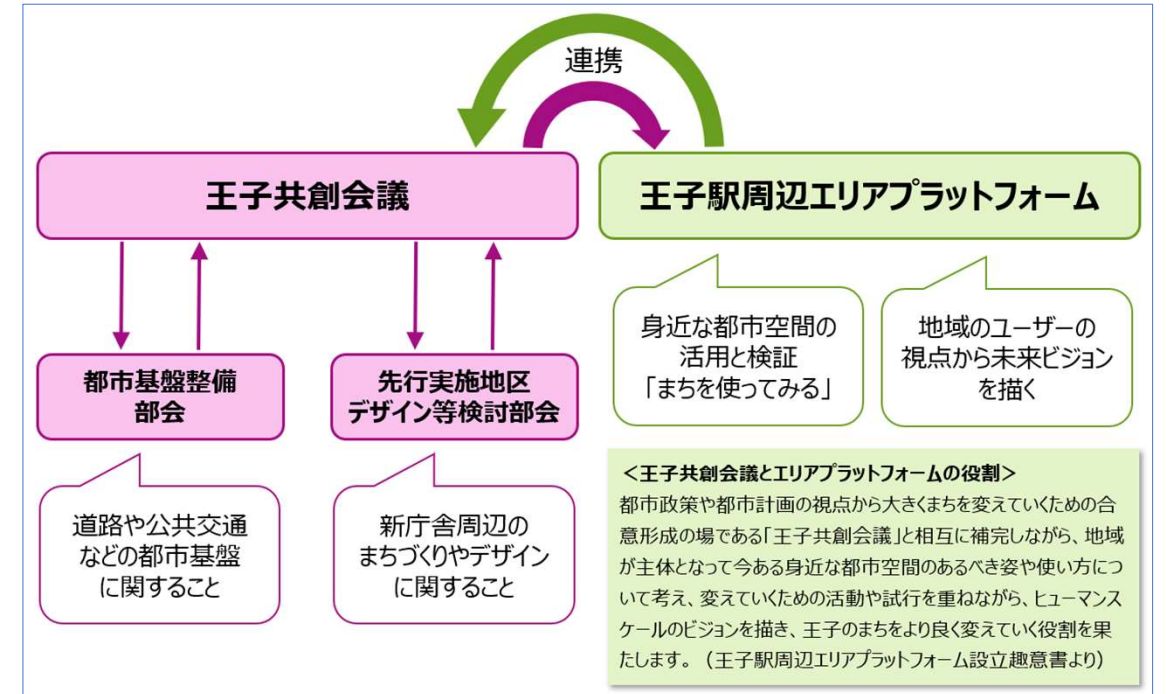
2023（令和5）年3月に策定した**王子駅周辺まちづくりガイドライン**に記載の通り、まちづくりを着実に推進する体制として、**王子共創会議**の設置と**エリアプラットフォーム**の立ち上げを行い、これまで取り組みを進めてきました。

これからの**王子共創会議の取り組み**として、これまで同様、**まちづくりのハード面を担い**、王子共創会議の下に設置した2つの専門部会にて、**王子駅北口周辺の都市基盤**についてと、**王子駅前地区のデザイン等**についての検討を深め、**親会である王子共創会議への報告**を行ってまいります。

また、これからの**エリアプラットフォームの取り組み**においても、これまで同様、**まちづくりのソフト面を担い**、王子駅周辺の公共空間を活用していくため、**イベントや社会実験の企画・実施**を行ってまいります。

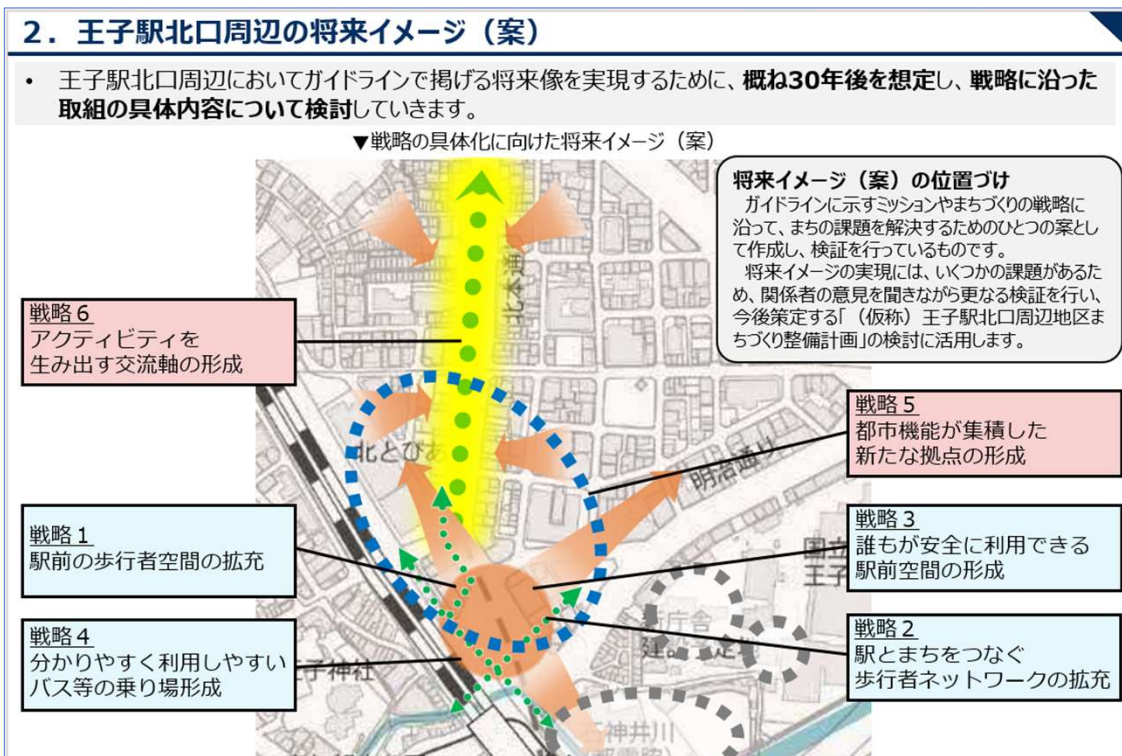
加えて、王子の将来を見据え、**未来ビジョンの構築**も進めてまいります。

✓ 王子共創会議と王子駅周辺エリアプラットフォームが連携し、両輪体制でまちづくりを進めていくイメージ



## JR王子駅北口周辺のまちづくり

2025（令和7）年1月の第2回王子共創会議資料にて、**王子駅北口周辺の将来イメージ（案）**としてガイドラインに記載の**戦略1～6の具体化に向けた将来イメージ（案）**と、**戦略5の内容を達成するための「都市機能が集積した新たな拠点の形成」に向けたイメージ（案）**を報告しました。



- ✓ 今後の取り組みとして、**交通に関する社会実験等**を通じた段階的なまちの更新を検討し、「（仮称）王子駅北口周辺地区整備計画」を策定します。
- ✓ **道路空間活用や、交通量の検証**を踏まえ、地元の皆様や関係機関の合意を得ます。
- ✓ 将来的には、**北口広場や道路空間の再編**を実施します。

今後の取り組み情報は、北区公式HPのほか、まちづくりだより「王子PRESS」や「王子共創会議」にて、発信していきます。