

# エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年1月25日

報告事項件名	頁
1 綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（綾瀬ゾーン）の取組み状況について . . . . .	2
2 江北エリアデザインの取組み状況について . . . . .	16
3 竹の塚エリアデザインの取組み状況について . . . . .	20
4 千住エリアデザインの取組み状況について . . . . .	23

（ 政策経営部 ）

# エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年1月25日

件名	<b>綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（綾瀬ゾーン）の取組み状況について</b>
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 総務部 資産活用担当課、施設営繕部 東部地区建設課、 生涯学習支援室 中央図書館、都市建設部 まちづくり課 道路公園整備室 道路整備課、学校運営部 学校施設管理課
内容	<p><b>1 綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第14回）の開催結果について</b></p> <p>バリアフリー地区別計画や東湊江小学校仮設校舎の計画変更など、まちづくりの進捗状況について意見交換を行うため、第14回綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会を開催した。</p> <p>(1) 開催日時 令和5年12月19日（火） 午後6時30分～午後8時20分</p> <p>(2) 開催場所 足立区勤労福祉会館（綾瀬プルミエ内） 2階第1ホール</p> <p>(3) 参加者 地元町会自治会等 30名</p> <p>(4) 内容</p> <p>ア 自治体SDGsモデル事業の進捗状況について</p> <p>イ 綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりについて</p> <p>ウ 足立区バリアフリー地区別計画（綾瀬・北綾瀬周辺地区編）素案の内容とパブリックコメントについて</p> <p>エ 綾瀬小学校地域開放型図書室について</p> <p>オ 東湊江小学校仮設校舎の計画変更について</p> <p>カ 綾瀬駅東口駅前交通広場の整備について</p> <p>(5) 主な質疑</p> <p><b>【バリアフリー地区別計画】</b></p> <p>Q1：道路のバリアフリーについて、多くの道路が生活関連経路に位置付けられているがどのように取り組んでいくのか。</p> <p>A1：すべての経路を整備するのは難しいと思うが、優先的にバリアフリー化をしていきたい。</p> <p><b>【地域開放型図書室】</b></p> <p>Q2：図書室の開放日ごとの入場者数データはあるのか。また雨天時のデータはあるのか。</p> <p>A2：開放日ごとのデータはある。雨の日や祝日の利用者数が少ない傾向である。</p>

Q 3 : 小学校の東門ではなく、西門を入口として利用したほうが使い勝手が良いのではないかと。

A 3 : 現在、使い勝手を考慮し、西門も利用している。また西門にも掲示板を設置し周知に努めている。

Q 4 : 絵本イベントの開催日が次の日曜日だが、周知のため町会に回覧したか。

A 4 : 回覧はしていないが、区のホームページ、SNS、学校を通じての周知を行っている。

#### 【東湊江小学校仮設校舎】

Q 5 : 東湊江小学校の状況は理解できるが、綾瀬駅周辺の開発は大変遅れている。今後の計画が決まっているのに、さらに遅れるのではないかと。

A 5 : 様々な立場のご意見を伺い、区として方針を定めていきたい。

Q 6 : 卒業生として他人事とは思えない。仮設校舎をつくる時にとても苦労したことを覚えているが、もったいないので、東湊江小学校として利用することを推進したい（意見のみ）。

Q 7 : 子どもの安全がやはり心配である。500名を超える児童をバスで送迎するのは難しいのではないかと。

A 7 : 安全性については、バス事業者と現在協議を行っている。

Q 8 : 今回の東湊江小学校仮設校舎利用後に、北三谷小学校や東綾瀬小学校の仮設校舎としても、今後、使われるのではないかと。

A 8 : 他の学校の仮設校舎としては使わない。

Q 9 : 綾瀬小学校や東綾瀬中学校は地域の中にあっただけで、仮設校舎用地として旧こども家庭支援センター等跡地を利用した。地域のことは地域で対応した方がいい。開発をまた3年待てとなるといつになったら完成するのか心配になる。校庭がなく運動ができないというのは不幸なことだが、他の学校の建替えでも校庭が使えないという事例はある（意見のみ）。

Q 10 : 現在の仮設校舎用地にバスを停める場所がないのではないかと。校庭の人工芝をとるのか。

A 10 : バスが何台か入れるように、校庭の一部の人工芝をアスファルト舗装にしようと考えている。

Q 11 : 南側道路から校庭にバスを入れるという話を聞いたが、バスが入るといことは歩道を横切ることになる。都立葛飾ろう学校をはじめ地域の安全性が心配である。

A 11 : 保安員を置いて安全性を確保したい。

Q 12 : そもそもバス通学が本当に可能なのか。シミュレーションをやって見たらどうか。

A 12 : いろいろと確認をしながら検討したい。朝の時間帯にどのくらいの歩行者がいるのか確認させていただきたい。

- Q13：江東区でもバス利用事例があるようだが、他の事例についても教えてほしい。
- A13：江東区は拠点の学校を建設し、それを複数の学校で利活用することを政策として行っている。中央区は5 kmほど離れている場所でもバス通学を行っている。
- Q14：変更案2の場合、応札の可能性はあるのか。
- A14：入札は確率的にはそれほど良くないと考えている。今回の金額を上げた入札でも落札されなかった。事業者を確認すると人手不足が原因であることが分かった。1年伸びると想定しているが、1年で済むかは入札をしてみないと分からない。
- Q15：東湊江小学校は500人を超える児童数だが、江東区、中央区の児童数は何人なのか。
- A15：人数は確認できていないため、調べて報告する。
- Q16：旧こども家庭支援センター等跡地の活用は地域がどのように関与していけるかが大切である。跡地計画について議論できる時間があつた方がいいと思うが、今後のスケジュールはどうなっているのか。
- A16：事業者提案を受けながら、設計時間が取れるように進めていきたい。
- Q17：東綾瀬中学校も新校に移るのが遅れている。子どもファーストで考えるべきだと思うが、東湊江小学校の本校舎工事ができなかつたら、ずっと仮設校舎にいることになるのではないか。工事の確約ができないのであれば、1、2年遅れても学校内で建て替えをした方がいいのではないか。
- A17：本日、たくさんのご意見をいただいている。持ち帰り区でしっかり検討し総合的に判断していきたい。
- Q18：東湊江小学校保護者説明会では、旧こども家庭支援センター等跡地活用について説明をしていない。東湊江小学校の保護者等には跡地活用の計画について、まちづくり協議会には保護者側からどういう意見が出たのかを説明し、情報が平等に行き届くようにしてほしい。
- A18：皆さんに等しく情報がいくようにしていく。
- Q19：近隣に大きな公園があるが、公園に学校を移してしまふことはできないのか。
- A19：不可能ではないが、法規制や地域の皆さんとの合意形成等があるため、かなりの時間がかかると思う。

## 2 綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第15回）の開催結果について

東湊江小学校改築に伴う仮設校舎の進捗など、まちづくりの進捗状況について意見交換を行うため、第15回綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会を開催した。

- (1) 開催日時 令和6年1月16日（火）  
午後6時30分～午後8時
- (2) 開催場所 足立区勤労福祉会館（綾瀬プルミエ内）  
2階第2洋室
- (3) 参加者 地元町会自治会等 23名
- (4) 内容

ア 東湊江小学校改築に伴う仮設校舎の進捗について

### (5) 主な意見

#### 【東湊江小学校自校内に仮設校舎を整備すべきとの意見】

Q1：これまでまちづくり協議会で準備してきた旧こども家庭支援センター等跡地活用の計画を無視して、東湊江小学校として仮設校舎を利用することを押し付けているのではないか。

A1：東湊江小学校の仮設校舎契約の不調が続く中で、東綾瀬中学校の仮設校舎を利用することができないかということで検討をさせていただいている。綾瀬地域への説明が遅くなってしまい申し訳ないが、東綾瀬中学校の仮設校舎を利用することは現時点で決定事項ではない。

Q2：まちづくり協議会は綾瀬周辺のまちをよりよくしていく目的で活動を行っているので、他地区の施設を持ってくるというのはいかがなものか。蒲原中学校、谷中の野球場、東綾瀬公園など近隣施設を利用することは検討しているのか。

A2：学校だけではなく、公園内などいろいろな場所で検討をしたが、弊害があり断念している。

Q3：東綾瀬中学校の仮設校舎がなかったら、東湊江小学校の仮設校舎建設の契約ができる業者を一生懸命探すのではないか。仮設校舎があったからそれを利用する、安易に計画を進めすぎではないか（意見のみ）。

Q4：地域のことは地域で解決したほうがいい（意見のみ）。

Q5：子どもたちの安全を第一に考えるべきである（意見のみ）。

Q6：子どもたちだけではなく、保護者も東綾瀬中学校まで行き来しなければならない（意見のみ）。

Q7：東湊江小学校の保護者向けアンケートを先に実施したのはおかしい。先に綾瀬地域に説明をすべきだったのではないか。

A7：東湊江小学校側、子どもたちへの説明を優先してしまったことは大変申し訳ない。

Q 8 : 東湊江小学校本体工事が不調だった場合、旧こども家庭支援センター等跡地活用はさらに遅れるのではないか。本校舎の工事時期等の担保がないと受け入れがたい。

A 8 : 本校舎工事に対して一定の時間を準備しているが、社会情勢の変化など様々な要素があるため、工事時期の確約はできない。努力をさせていただくことしかできない。

Q 9 : 東湊江小学校の保護者向け説明会資料を見ると、東綾瀬中学校の仮設校舎利用について不安がっている意見が多い。先生方にも多大な負担がかかるためしっかり意見を聞いてほしい（意見のみ）。

Q10 : 東綾瀬中学校周辺の朝など人の流れはどうなっているのか。

A10 : 1月10日に朝1時間、昼1時間の交通量調査を行った。朝、駅に向かっていく人は学校側で599人、反対側の道路で142人であった。自転車は学校側で27台、反対側の道路で415台であった。夕方は圧倒的に数が少なかった。

Q11 : 東綾瀬中学校の校庭内にバスはどのように入るのか。

A11 : 校庭内にはバスの頭から入れる。

Q12 : 環境が悪い状況の中で子どもたちが勉強等をしていたことはこれまでもあった（意見のみ）。

Q13 : 子どもと離れる保護者はかなり不安に感じると思う（意見のみ）。

Q14 : 東湊江小学校の仮設校舎として東綾瀬中学校の仮設校舎を利用するとすると距離が遠く、歩いて通うことができなくなる。地域の子どもや保護者の皆さんに多くのストレスがたまるため、しっかりと意見を聞いてほしい（意見のみ）。

#### 【東綾瀬中学校の仮設校舎を活用すべきとの意見】

Q15 : 自校内建て替えだとかなり騒音などが発生し子どもたちの学習環境に影響がでる。子どもたちのよりよい学習環境を考えてほしい（意見のみ）。

Q16 : 様々な施設で仮設校舎建設ができないか調査をしたが、いろいろ弊害があった。まわりまわって東綾瀬中学校の仮設校舎活用ということになった（意見のみ）。

Q17 : 子どもたちのために東綾瀬中学校の仮設校舎をぜひ利用させてほしい（意見のみ）。

#### 【その他】

Q18 : 東湊江小学校仮設校舎の入札が2回ほど金額が折り合わず不調になったが、3回目は辞退となっている。おかしくないか。

A18 : 恣意的に何かを行ったことはない。正規に入札を行った結果である。

Q19：東湊江小学校仮設校舎の入札で辞退業者が多いがどういう理由なのか。

A19：監理技術者の配置ができないという業者が多い。

Q20：今回のような事案があると地域間の争いにつながる（意見のみ）。

Q21：東湊江小学校の仮設校舎として利用しない場合の旧こども家庭支援センター等跡地活用スケジュールが変更になっているが、なぜか。

A21：旧こども家庭支援センター等跡地活用について、地域のご要望をしっかりと確認するためスケジュールの見直しを行った。

Q22：旧こども家庭支援センター等跡地活用について、まちづくり協議会をはじめ地域でしっかりと検討、意見を聞く時間を確保すべきである（意見のみ）。

Q23：旧こども家庭支援センター等跡地活用について時間をかけて検討等を行っても、まとまらないし、いつ開業となるか分からなくなってしまう（意見のみ）。

Q24：いつまでに東湊江小学校の仮設校舎利用がどちらになるかを決めなければならないのか。

A24：2月6日に東湊江小学校の入学者説明会があるので、ひとまずそれを目指している。

Q25：東綾瀬中学校の仮設校舎を東湊江小学校に持っていき活用すればいいのではないか。

A25：移設となると経費がかさみ実現が難しい。

Q26：令和5年8月頃は、旧こども家庭支援センター等跡地活用に向け、令和6年度に公募するというところで楽しみにしていた。その当時は東湊江小学校仮設校舎の不調の話はなかった。いつ不調の話を知ったのか。

A26：令和5年10月の終わりに3回目の不調が決まった。その後に東綾瀬中学校の仮設校舎利用ができないかの検討を始めた。

Q27：子どもたちのためになるような結論となればいい（意見のみ）。

Q28：現在の東湊江小学校の校舎を仮設校舎建設の入札が決まるまで活用することはできないのか。

A28：東綾瀬中学校の仮設校舎を活用できないということであれば、現在の校舎を引き続き利用することになる。

Q29：区の方で最善策を考えてほしい（意見のみ）。

(6) 今後の予定

年 月	内 容
令和6年3月頃	まちづくり協議会（第16回）の開催

### 3 旧こども家庭支援センター等跡地に係る進捗について

#### (1) スケジュールの変更について（別紙1 P14参照）

旧こども家庭支援センター等跡地については、東綾瀬区民事務所及び東部保健センター等の公共施設を集約して整備する予定であり、当初は「ア 当初案」のとおり、令和6年度に公募を実施し、令和10年度以降の施設開設を目指していた。

公募に向け、地元からの様々な要望を丁寧に確認することや綿密な庁内調整を行うため、地区計画の手続き及び設計期間の見直しを別紙1のスケジュール「イ 見直し案」の内容で検討を進めていきたい。

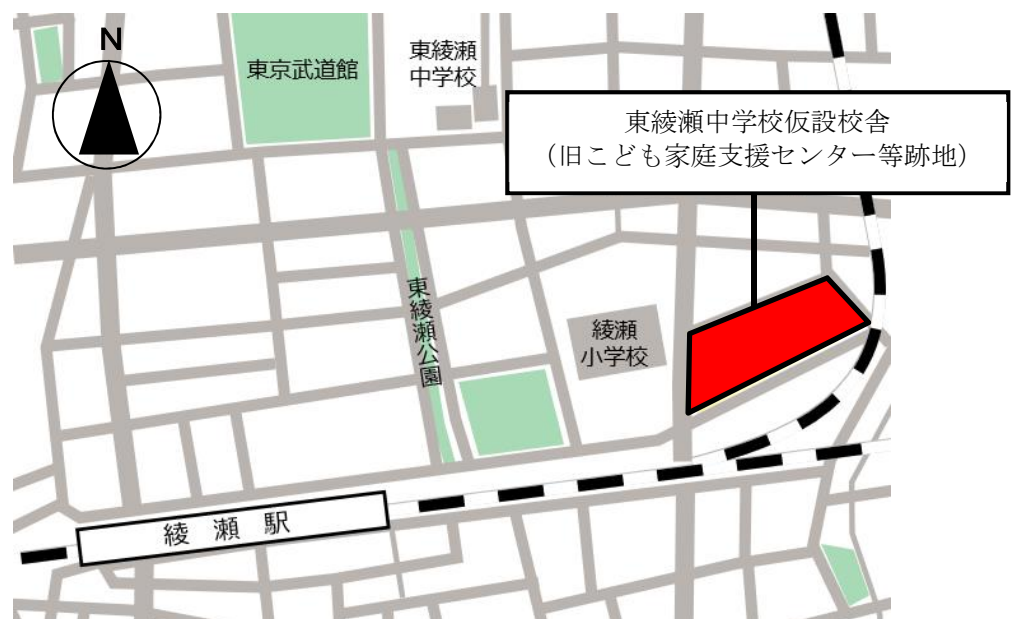
施設開設については令和11年秋以降を目指していくため、当初案より1年程度遅れる見込みである。

なお、現在の東綾瀬中学校仮設校舎を東淵江小学校の仮設校舎で利用した場合、「ウ 旧こ家セン仮設利用案」のとおり、本校舎工事の入札状況により施設開設がさらに遅れるなど影響が出る可能性がある。

#### (2) 今後の対応について

全体の工期は遅れるが、地元や議会に対して丁寧に説明を行いながら進めていく。

#### 参考 現況案内図



### 4 東淵江小学校施設更新事業に伴う仮設校舎計画について

#### (1) 庁内PTの立ち上げについて

東淵江小学校の改築を円滑に進めるために、令和5年12月27日に「東淵江小学校改築の進め方PT」を立ち上げた。（別紙2 P15参照）



(2) 保護者向け説明会について

- ア 開催日時 令和5年12月12日(火) 午後3時半～午後4時半  
午後7時～午後8時  
令和5年12月15日(金) 午後3時半～午後4時半  
午後7時～午後8時

イ 主な質疑や意見(別添資料綾瀬関連1参照)

(3) 東綾瀬中学校仮設校舎を利用した場合の送迎バスについて

送迎バスの運行経路案及びバス乗降場の整備計画案等については、検討中である。(別添資料綾瀬関連2参照)

(4) 経費の比較について

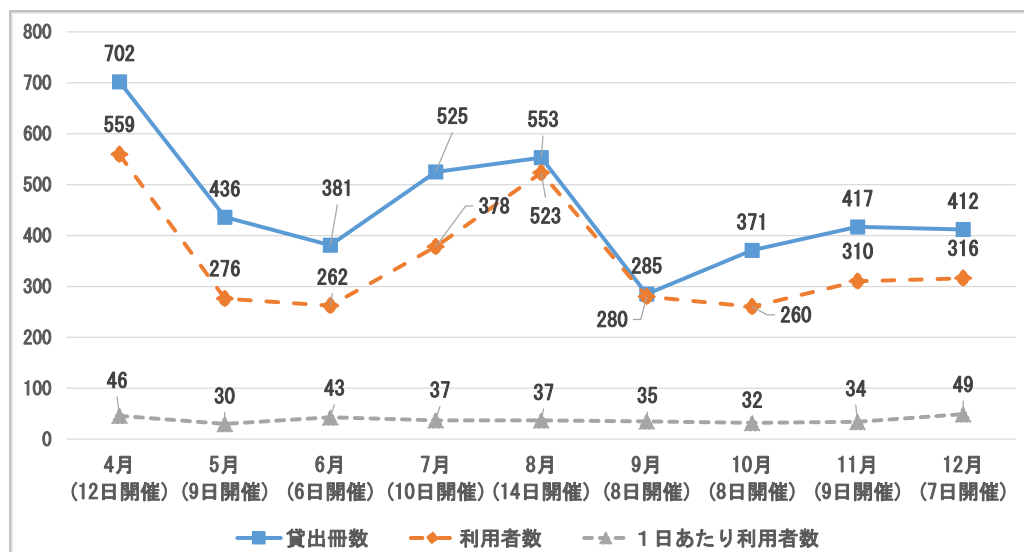
自校内仮設(1年延期)案	東綾瀬中学校仮設利用案
仮設校舎賃借料(R7~R9年度) 14億2,300万円	仮設校舎賃借料(R6~R8年度) 5億2,800万円 (1,500万円×32月+税)
その他諸経費 ※ 工期延長に伴う設計等委託費 の増見込み	仮設校舎仕様変更工事 3,000万円 バス借上費用(R6~R8年度) 5億3,000万円 (15万円×6台×500日+税+ 保安員費用(3,500万円)) 乗降場所整備費用 6,500万円
14億2,300万円+α	11億5,300万円

(5) 今後の予定

綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会(第15回)と1月23日に開催した保護者向け説明会でいただいた意見を参考にして、できる限り早期に仮設校舎の今後の方針を決定していく。

## 5 綾瀬小学校「わくわく にこにこ 図書の森」について

### (1) 利用状況 (令和5年12月末現在)



【参考】令和4年度のひと月あたりの平均

貸出冊数：456冊、利用者数：372人、1日あたり利用者数：40人

### (2) 「あだち絵本シアター」の実施結果

#### ア 目的

知名度の高い絵本作家（いしかわこうじ氏）のイベントを行うことで、認知度の向上及び新規利用者の獲得を図る。

#### イ 開催日時

令和5年12月23日（土） 午後1時～午後3時

#### ウ 内容

出版社KADOKAWAと連携して、いしかわこうじ氏（絵本作家）を講師として招き、下記イベントを開催した。

(ア) 絵本の読み語り

(イ) 工作のワークショップ

(ウ) サイン会

(エ) イベントに関連した絵本の出張貸出（約300冊展示）

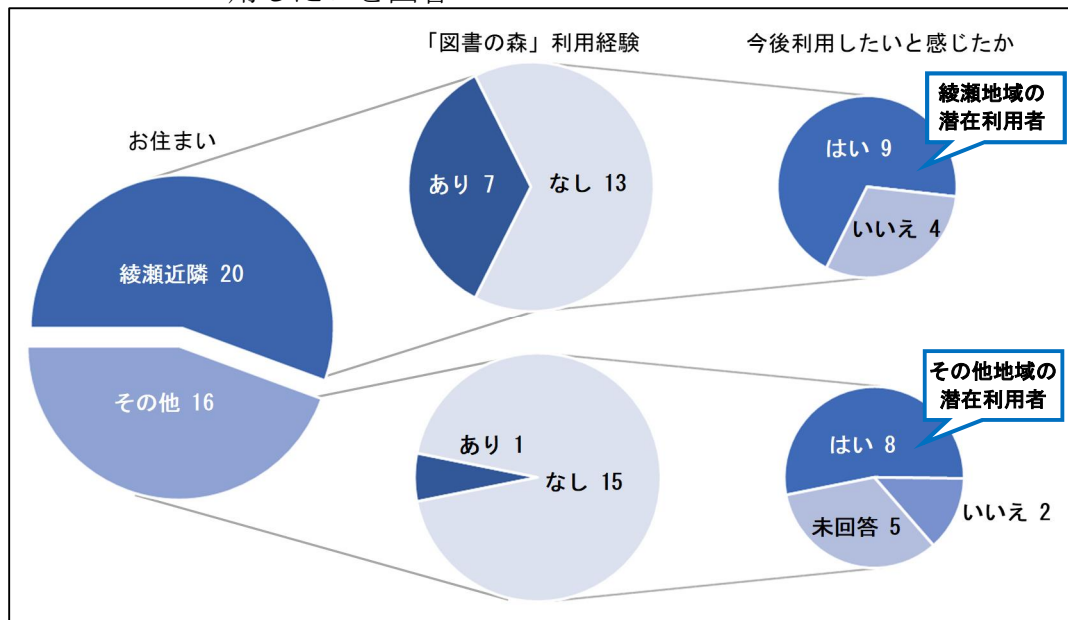
#### エ 参加者数

	組数 (申込数) ※定員は50組	備考
申込者数 (A)	197組 (519名)	
当選者数 (B)	50組 (139名)	大人 57名 子ども 82名
参加者数	39組 (102名)	大人 43名 子ども 59名
申込倍率 (A/B)	3.9倍	

オ アンケート結果

(ア) 住まい別「図書の森」利用経験及び利用希望

- ① 綾瀬近隣在住者20名のうち、7名が利用したことがあると回答
- ② 利用経験のない13名のうち、9名が今後利用したいと回答
- ③ その他在住者で利用経験のない15名のうち8名が今後利用したいと回答



(イ) イベントを知ったきっかけ（複数回答）

	回答数
あだち広報	16
C4th H&S（区立小中学校に通う児童・生徒の保護者への連絡ツール）	12
チラシ・ポスター	8
区ホームページ	3

(ウ) 満足度

	とても良かった	良かった	回答計
前半（読み語り）	27（79%）	7（21%）	34
後半（工作）	28（85%）	5（15%）	33
イベント全体	28（82%）	6（18%）	34

カ 出張貸し出し結果

貸出人数15名、貸出冊数49冊

(3) 今後の予定

「図書の森」の認知度の向上及び新規利用者の獲得を図るため、定期的に集客力の高いイベントを検討していく。その際、より多くの申込者が参加できるよう、実施回数や定員の設定を精査していく。

## 6 綾瀬駅東口駅前交通広場整備工事について

### (1) 工事請負契約

- ア 工事件名  
綾瀬駅東口駅前交通広場整備工事（道路整備課工事第30号）
- イ 契約の相手方  
白岩建設株式会社
- ウ 契約金額  
¥379,500,000（税込）
- エ 工期  
令和5年12月21日～令和7年3月7日

### (2) 工事説明会の開催結果

#### ア 開催日時等

回数	月日	場所	時間
第1回	1月12日（金）	東綾瀬中学校	午後7時～
第2回	1月14日（日）	仮設校舎 体育館	午前10時～

※ 出席できない方のために説明動画を公開

#### イ 参加者

17人

#### ウ 内容

- （ア）事業の経緯について
- （イ）整備イメージについて
- （ウ）工事の施工計画について

#### エ 主な質疑

##### 【整備計画】

Q1：整備後の道路と公園の高さはどうなるのか。

A1：住友不動産マンション敷地とハト広場まで一体的な整備を行うため、平坦にする。

Q2：整備後にイベントでの利用を考えている。管理の形態や利用申請はどこに届出すればよいのか。

A2：管理はこれまでどおり、公園部分は都、道路部分は区で行う。利用申請については都と協議して、簡易になるよう調整を進めていく。

Q3：災害時を考慮した施設はあるか。

A3：太陽光エネルギーを利用した、スマートフォンの充電も可能な照明灯の設置や、マンホールトイレの整備を行う。

Q 4 : バス停留所、身障者優先乗降場、タクシー乗り場は、上屋を設置するのか。

A 4 : バスと身障者優先乗降場の上屋は区で整備する。タクシー乗り場は事業者の判断となるが、設置してもらえるよう協議を続けていく。

【工事説明会開催の周知】

Q 5 : 工事説明会参加者が少ないことが、気になっている。周知は問題なく行ったのか。

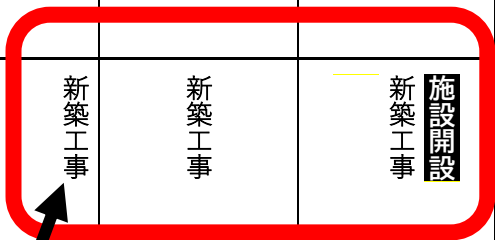
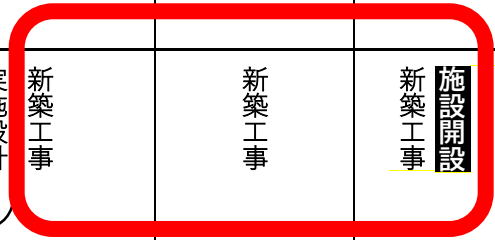
A 5 : 近隣にお住まいの方に向けて、約 2, 0 0 0 部チラシの配布を行った。さらなる周知を図るために、駅前通りにも掲示物を追加する。

参考 現況案内図



「旧こども家庭支援センター等跡地活用のスケジュール」と「東湊江小学校改築の仮設利用による影響」

旧こ家セン活用 スケジュール案	案の内容	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	備考
ア 当初案	R5.10 エリア委員会で お示したスケジュール	公募準備 地区計画変更手続き 公募（事業者決定）	施設設計	新築工事	新築工事	施設開設			
イ 見直し案	まち協意見等により 見直した現在のスケジュール案 〔地区計画手続き、設計期間の見直し〕	公募準備 地区計画変更手続き	公募 事業者設計	基本設計 実施設計 ※1	実施設計 新築工事	新築工事	新築工事 施設開設		
ウ 旧こ家セン 仮設利用案	東湊江小仮設での利用を 想定したスケジュール案 〔イ案に対して東湊江小の 影響を考慮〕	公募準備 地区計画変更手続き	公募 事業者設計	基本設計 実施設計 ※1	実施設計 新築工事	新築工事	新築工事 施設開設	※2	
	旧こ家セン等 跡地利用の状況	東湊江から引越 仮設改修 東湊江中仮設利用	東湊江小仮設利用	東湊江小仮設利用	事業者へ土地引渡し 仮設解体更地化	※2			



※引き渡し後の工事となるため、イ案より少し遅れる可能性がある。

※1 地元要望の確認や庁内調整のため、設計期間を2か年程度確保する必要がある

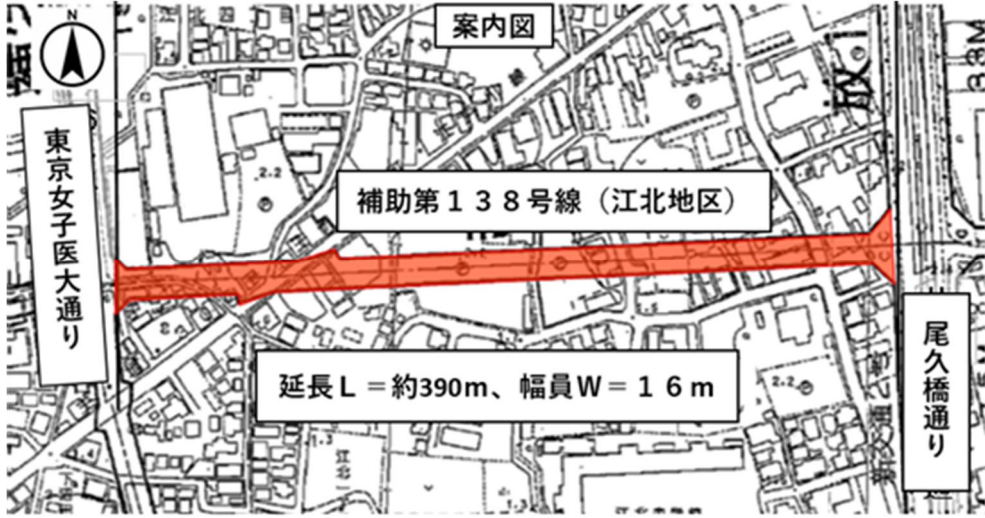
※2 東湊江小学校本体工事の契約不調、地中障害などで工期が遅れる可能性あり

## 東湊江小学校改築の進め方PT

役割	組織名	名前
リーダー	副区長	長谷川 勝美
リーダー	副区長	工 藤 信
サブリーダー	教育長	大山 日出夫
エリアデザイン計画	政策経営部長	勝 田 実
	エリアデザイン推進室長	大竹 俊 樹
	都市建設部まちづくり課長	中 村 博
旧こ家セン等跡地活用	総務部長	松野 美 幸
	総務部契約課長	小山 幸 俊
	総務部資産管理課長	鴨 居 正 雄
東湊江小学校改築	施設営繕部長	稲 本 望
	施設営繕部東部建設課長	臺 富 士 夫
	学校運営部長	絵野 沢 秀雄
公共施設マネジメント	公共施設マネジメント担当部長	佐々木 拓

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年1月25日

<p>件名</p>	<p>江北エリアデザインの取組み状況について</p>
<p>所管部課名</p>	<p>エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 都市建設部 まちづくり課、道路公園整備室 道路整備課</p>
<p>内容</p>	<p><b>1 江北地区まちづくり連絡会（第15回）の開催結果について</b></p> <p>(1) 開催日時 令和5年12月14日（木） 午後6時30分～午後7時25分</p> <p>(2) 場 所 江北小学校 多目的ホール</p> <p>(3) 参加者 地元町会自治会等 10名</p> <p>(4) 内 容</p> <p>ア 「すこやかプラザ あだち」新築工事の期間延伸について</p> <p>イ 保健センターの管轄変更について</p> <p>ウ 都市計画道路補助第138号線（江北地区）の整備について</p> <p>エ 高野小学校跡地スポーツ施設整備の進捗状況について</p> <p>オ その他</p> <p>【補助第138号線（江北地区）案内図】</p>  <p>(5) 主な質疑</p> <p>Q1：すこやかプラザあだちについて、延伸でどのくらい予算が増えたのか。削れるものは無いのか。外壁を変える必要ないのでは。</p> <p>A1：8億円増えた。当初9億円を精査して8億円まで落とした。外壁は圧迫感を軽減させるデザインを取り入れた。</p> <p>Q2：補助138号線については、都道ではないのか。区が買収費を出すのか。</p> <p>A2：区が整備し区道となる。整備費には、国の補助金や都の交付金を充てて進めていく。</p>



Q3：高野小学校跡地について、管理棟を2階建てにする要望をしたがどうなのか。設計図面も示して欲しい。

A3：様々なご意見をいただいているが、1階建てで計画を進めている。パース等は作成中であるが、以前のイメージから大きな変更はない。

## 2 補助第138号線（江北地区）整備に伴う用地補償に関する個別相談会の開催結果について

### (1) 開催日時及び開催場所

開催日	時間	開催場所
令和6年 1月14日（日）	午前 10時半～正午 午後 1時半～午後6時	江北小学校1階 多目的室・図書館
令和6年 1月16日（火）	午前 10時半～正午 午後 1時半～午後6時	江北地域学習センター 2階第一第二学習室

### (2) 対象者（約120名）

補助第138号線（江北地区）の地権者及び居住者

### (3) 参加人数

令和6年1月14日（日） 計48名

令和6年1月16日（火） 計14名

合計 計62名

### (4) 周知

ア 対象者にチラシを配付

イ 区ホームページに掲載

※ 出席できない方のために説明動画を公開

### (5) 主な質疑

Q1：補償費は、いつ提示されるか。

A1：建物等の調査を行い、補償費を算定した後に提示する。

希望があれば、速やかに調査を行う。

Q2：子どもの受験に影響しない時期等に移転時期を調整できるか。

A2：希望に添えるよう対応する。

Q3：道路線にかからない残地は、買い取ってもらえるか。

A3：基本的には、残地が不整形で狭小になる場合に価値低下分の補償費を支払う。その度合いが著しく、活用が困難なとき、買取りも検討する。

### 3 江北エリアの3施設連携について

上沼田東公園、上沼田東公園東側創出用地※（以下、「創出用地」という。）、高野小学校跡地スポーツ施設の3施設を、スポーツや健康の分野で注目を集められ、区外からも人を呼込める「目的地となる拠点」として機能させるため、3施設の効果的な連携が図れるよう、一体的なプロポーザル方式による事業者選定について検討を進めている。

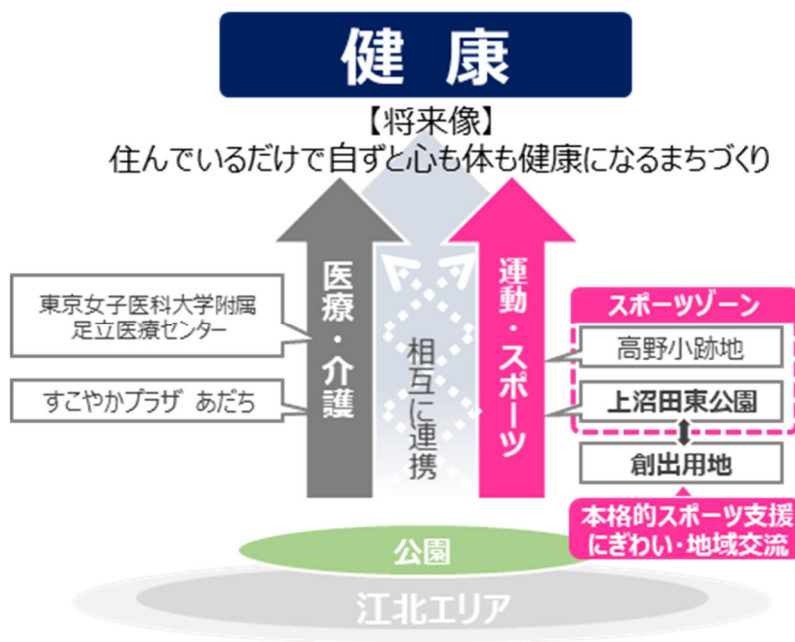
※ 上沼田東公園東側創出用地

上沼田東公園の改修に伴い、公園東側に創出された用地

#### (1) 3施設連携の目的

- ア 江北エリアデザイン計画の「身近なところで気軽に運動できるまちづくり」の実現（区民が体を動かす場と機会の創出）
- イ 上沼田東公園と高野小学校跡地スポーツ施設で形成するスポーツゾーンと創出用地の相乗効果により、区外からの来街者も呼込むことができる「目的地となる拠点づくり」
- ウ 上沼田東公園及び高野小学校跡地スポーツ施設の平日日中を中心とした利用率向上に資する事業展開

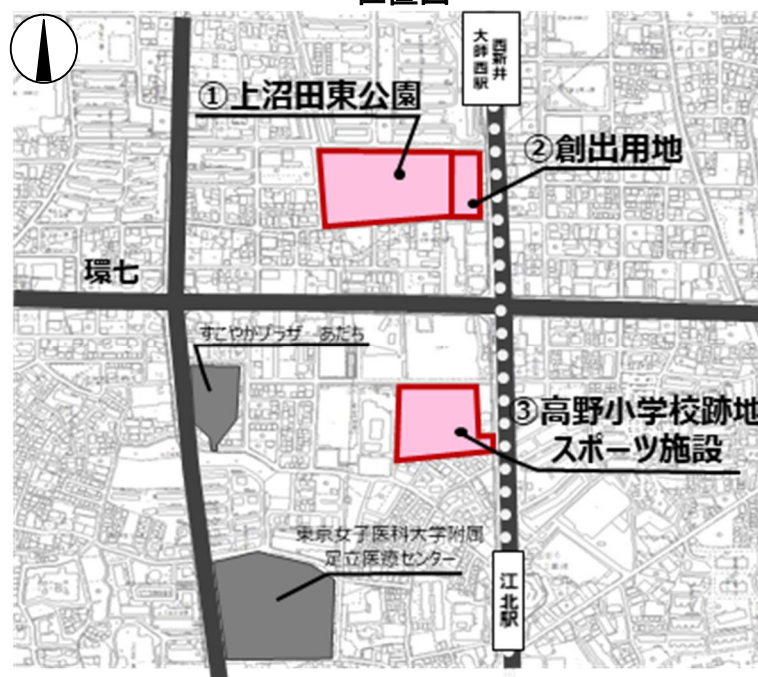
江北エリアデザイン計画の概略図



(2) 完成予定時期及びプロポーザル方式を検討している管理手法

施設	①上沼田東公園	②創出用地	③高野小学校跡地 スポーツ施設
完成 予定	令和6年秋	令和10年頃	令和8年春
管理 手法	委託管理 令和8年春まで 指定管理 (区)	定期借地 (民間事業者)	指定管理 (区)

位置図



(3) 今後の予定

ア 令和6年3月のエリアデザイン調査特別委員会にて、3施設連携についての方針案を報告できるよう検討を進める。

イ 令和8年春の高野小学校跡地スポーツ施設の開設に合わせ、公募型プロポーザル方式による事業者募集要領等の検討を進める。

【参考】各施設の概要

施設	①上沼田東公園	②創出用地	③高野小学校跡地 スポーツ施設
仕様	野球場 (人工芝・フットサルコート) テニスコート (2面) インクルーシブ遊具	約4300㎡ 令和7年1月 (更地化)	学童用サッカーコート (公式規格) フットサルコート (4面)

<p>件名</p>	<p><b>竹の塚エリアデザインの実施状況について</b></p>
<p>所管部課名</p>	<p>エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 都市建設部 まちづくり課、鉄道立体推進室 鉄道関連事業課</p>
<p>内容</p>	<p><b>1 UR竹の塚第三団地に関する説明会の開催について</b>                  独立行政法人都市再生機構が開催した竹の塚第三団地居住者を対象とした住棟の早期移転に関する説明会について、報告があった。</p> <p>(1) 開催日時 令和5年12月17日(日)                  午前9時30分～、午前11時15分～、                  午後1時30分～、午後3時15分～                  (計4回に分けて開催)</p> <p>(2) 開催場所 団地内集会室</p> <p>(3) 対象者                  検討区域(竹の塚第三団地1～3号棟)に普通借家契約で居住の方</p> <div data-bbox="445 936 1410 1467" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="font-size: small;">当位置図はUR都市機構提供により複写不可 © GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」</p> </div> <p>(4) 主な説明内容</p> <p>ア 検討区域における事業の進め方                  竹の塚第三団地以外のUR賃貸住宅へ任意移転を希望するか、令和5年12月～令和6年1月に居住者を対象としたアンケート調査を行う。</p> <p>イ 任意移転を希望する場合                  住み替えサポート住宅*、または他団地のUR賃貸住宅へ任意移転する場合について、移転先の家賃減額等の諸条件を提示した。</p> <p>※ 住み替えサポート住宅                  独立行政法人都市再生機構が指定した区内のUR賃貸住宅及び住み替え用として建設したUR賃貸住宅</p>

ウ 任意移転を希望しない場合

現時点では、事業実施について決定していないため、事業実施までは引き続き居住可能となる。将来的に事業が決定した段階で、移転に係る諸条件を説明する。

## 2 赤山街道（旧37号踏切部）高さ制限の緩和について

赤山街道（旧37号踏切部）における交差道路整備工事の進捗に伴い、通行車両の高さ制限を緩和した。

### (1) 変更内容

変更後 高さ制限 4.1 m

変更前 高さ制限 3.8 m

#### 【変更後】



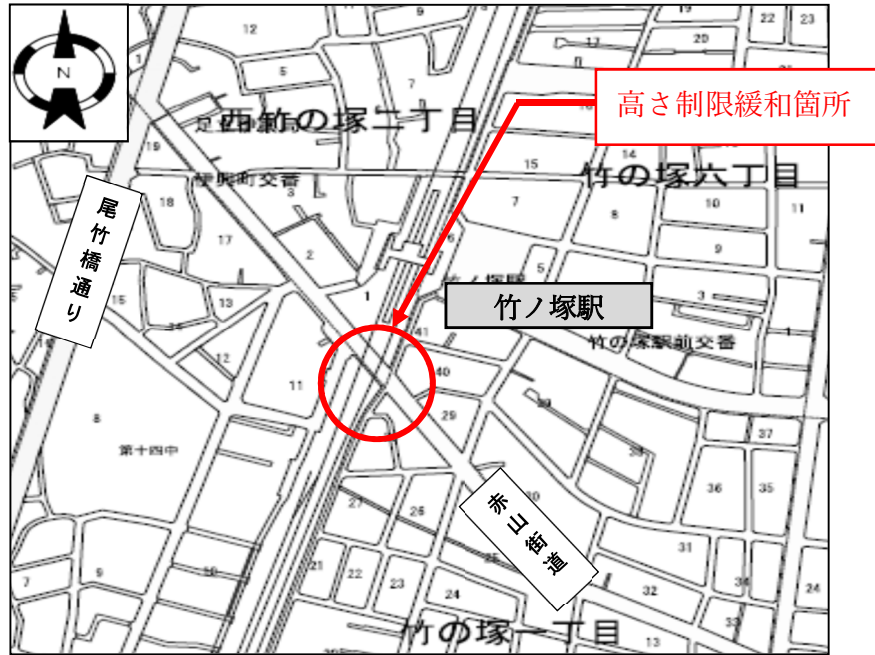
#### 【変更前】



### (2) 変更日

令和5年12月22日（金）

【案内図】



# エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年1月25日

件 名	<b>千住エリアデザインの実施状況について</b>																	
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 学校運営部 学務課、地域のちから推進部 住区推進課、 子ども家庭部 子ども施設運営課、私立保育園課、 都市建設部 まちづくり課、千住地区まちづくり担当部 千住地区まちづくり担当課																	
内 容	<p><b>1 千住大川端地区のまちづくりについて</b></p> <p>(1) 開発に伴う子育て支援施設等への影響</p> <p>千住大川端地区の開発に伴う保育園、学童保育、小学校教室の需要予測結果と施設要望について整理を行った。</p> <p>新田地区では開発事業者から提供を受けた児童発生率の想定数値のみで判断し、想定と実数が大きく乖離したため、当地区では、その反省を活かした児童発生率を採用し、実態の数字を把握したうえで、確実かつ慎重な対応に努めていく。</p> <p>ア 需要予測結果（別紙1 P28参照）</p> <p>地権者である東京製鐵株式会社、岡田商事株式会社、東武鉄道株式会社が計画する約2,100戸の住宅供給（令和9年度末から令和14年度末の6年間で2期に分けて供給）による保育園、学童保育、小学校教室への影響および対応策実施後の予測を行った。</p> <p>イ 子育て支援施設の需要増への対応</p> <p>別紙1の予測を踏まえ、開発地内で発生する保育園、学童保育の需要を充足させるため、以下のとおり地権者に対し、民設民営の子育て支援施設整備を要請する（別紙2 P29参照）。</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">建物番号</th> <th style="width: 10%;">整備時期</th> <th style="width: 10%;">面積</th> <th style="width: 10%;">要望施設</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">第1期</td> <td>①</td> <td>令和9年度末</td> <td>300㎡ 保育園（定員60名）</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">②</td> <td rowspan="2">令和10年度中</td> <td>500㎡ 保育園（定員90名）</td> </tr> <tr> <td>140㎡ 学童保育（53名）</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第2期</td> <td rowspan="2">③</td> <td rowspan="2">令和14年度末</td> <td>300㎡ 保育園（定員60名）</td> </tr> <tr> <td>200㎡ 学童保育（78名）</td> </tr> </tbody> </table> <p>ウ 千寿第八小学校児童数増への対応</p> <p>第1期（令和10年）の開発による児童発生数等を勘案し、学区外通学の抑制等の検討を行うとともに、令和14年度に千寿第八小学校内にあるせきや保育園の校外（地区内の公園等）への移設による教室の確保（4教室分）や仮設校舎の増築等による教室不足への対応を判断する。</p>	建物番号	整備時期	面積	要望施設	第1期	①	令和9年度末	300㎡ 保育園（定員60名）	②	令和10年度中	500㎡ 保育園（定員90名）	140㎡ 学童保育（53名）	第2期	③	令和14年度末	300㎡ 保育園（定員60名）	200㎡ 学童保育（78名）
建物番号	整備時期	面積	要望施設															
第1期	①	令和9年度末	300㎡ 保育園（定員60名）															
	②	令和10年度中	500㎡ 保育園（定員90名）															
140㎡ 学童保育（53名）																		
第2期	③	令和14年度末	300㎡ 保育園（定員60名）															
			200㎡ 学童保育（78名）															

エ 今後の対応

現時点の対応策としては上記イのとおり、開発地内に子育て支援施設の設置を地権者に要望するが、子育て支援施設量の適否判断や小学校の児童数増への対応については、今後継続して検証を行うとともに、住宅供給時期のタイミングを調整できる仕組みづくりを行う等の検討を引き続き行っていく。

(2) 地区まちづくり計画住民説明会の開催結果

ア 開催日時及び参加人数

(ア) 令和5年12月22日(金) 午後 7時～午後 8時30分

参加人数：152名

(イ) 令和5年12月23日(土) 午前10時～午前11時30分

参加人数：167名

合計319名

イ 対象者

千住東一丁目・二丁目、柳原一丁目、千住関屋町、千住曙町内の居住者及び千住関屋町、千住曙町内の地区外権利者

ウ 周知

(ア) 対象者にチラシを配付

(イ) 区ホームページに掲載

※ 出席できない方のために説明資料及び動画を区ホームページで公開

エ 開催場所

千寿第八小学校 体育館

オ 主な意見(詳細は別添資料千住関連参照)

(ア) 地区まちづくり計画(案)

ボックスカルバート道路廃止は堅持し、一般車両が通れないようにしてほしい。

(イ) 開発計画

① 安全安心を推進するなら、建物高さを抑えることが大きな課題ではないか。

② 日照、圧迫感、風害等あると思うが、周辺への影響を説明してほしい。

③ 大規模な商業施設が必要と考える。

(ウ) 開発計画による周囲への影響

① 墨堤通りから開発地内に入る出入口は2ヵ所とも通学路になっており危険である。商業施設の規模により渋滞も予想されるが接触事故等が起こらないようしっかり考えてほしい。

② 子どもが増えると思うが、子どもの数の予測は行っているのか。千寿第八小学校で足りるのか。



③ 駅利用者増に伴う京成関屋駅と牛田駅の駅舎の改良はあるのか。

④ 超高層建物を何棟も建てると避難所もパンクしてしまう。

(エ) その他

① 鉄道遺構は貴重な財産であるため残すべきである。

② 駅前広場の整備計画があると聞いたが、今回の開発の機会に検討すべきではないか。

## 2 千住大橋駅周辺地区のまちづくりについて

### (1) 千住大橋駅周辺地区まちづくり連絡会開催結果

サウンディング型市場調査の実施結果およびアンケート調査の実施等について報告するため、第73回千住大橋駅周辺地区まちづくり連絡会を開催した。

ア 開催日時 令和5年12月18日(月)

午後6時30分～午後8時

イ 開催場所 千住河原町住区センター(悠々館)

ウ 参加者 地元町会自治会等 12名

株式会社ニッピ 1名

エ 内容

(ア) サウンディング型市場調査実施結果について

(イ) 千住大橋駅前用地活用に係るアンケート調査実施について

(ウ) その他

オ 主な質疑

Q1: 駅前用地の高さ制限はどれくらいか。

A1: 地区計画で60メートルの制限となっている。

Q2: 垂直避難場所が地域にもっと必要ではないか。

A2: 駅前用地の活用にあたっては公募条件としていく検討を行っており、今後の千住大橋の住宅開発にあたっては、民間事業者へ設置を要請していきたい。

Q3: 民間事業者は利益追求するので、垂直避難場所の設置など地域貢献には後ろ向きなのではないか。

A3: 公募条件の評価要素を土地価格だけでなく企画提案を重視することで、民間事業者を誘導していく予定である。

Q4: アンケート調査用紙はマンションには区が配布してくれるのか。

A4: 町会に加入していないマンションは、できるだけ区で対応を行う。具体には町会ごとに相談させていただく。

Q5: 連絡会の傍聴は今までもおり、認めないこととするが、区議等への連絡会内容報告は区で行なってもらえるか。

A5: 要望のあった区議には、区の方から情報提供させて頂く。

(2) アンケート調査開始

千住大橋駅前用地の活用に関するアンケート調査を開始した。

ア 実施期間

令和6年1月15日(月)～令和6年2月16日(金)

イ 実施方法

(ア) 街頭アンケート

(足立市場、千住大橋さくら公園、ポンテポルタ、千住大橋駅)

(イ) ホームページから回答

(ウ) 地元町会へ配布

(エ) 窓口配布

(まちづくり課、千住河原町住区センター(児童館、悠々館)、千住スポーツ公園内管理事務所、ポンテポルタ)

(3) 今後の予定

年	月	内 容
令和6年	1月～2月	アンケート調査実施
	7月	活用方針決定
	9月	公募開始
令和7年	3月	事業者選定

3 千住大橋駅前用地の活用検討について

駅前用地としてふさわしい土地活用に向け、J K Kの意向を把握しながら、土地取得の可能性を含めた活用方法の検討を開始する。

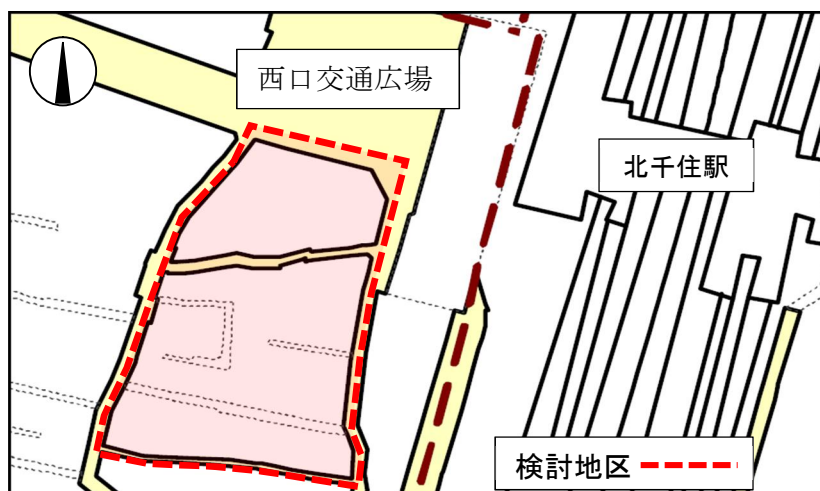
4 北千住駅西口駅前地区市街地再開発について

北千住駅西口駅前地区市街地再開発準備組合から準備組合が設立されたとの情報提供があったため報告する。

(1) 設立年月日

令和5年12月9日(土)

(2) 準備組合の検討地区範囲(約0.7ha)



- |  |                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(3) 準備組合加入率<br/>権利者：60.8% (28名/46名)<br/>面積：約80%</p> <p>(4) 事業協力者<br/>三井不動産レジデンシャル株式会社<br/>株式会社トーショー・ホールディングス</p> <p>(5) 事業コーディネーター<br/>株式会社アール・アイ・エー</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**【予測の前提条件】**  
 1 計画戸数及び竣工時期は表1参照。  
 2 小学校及び学童保育室の需要予測は令和元年度人口推計値（中位）を採用。  
 3 開発による千住大川端地区の児童発生率（表2）を上記2に加え、各施設の需要予測を算出。  
 4 保育園の需要予測は令和元年度人口推計値（低位）を採用。

表1 計画戸数

竣工時期		用途	総戸数	ファミリー戸数
第1期	ア R9年度末	住宅+子育て	580戸	481戸
	イ R10年度中旬	住宅	270戸	243戸
	ウ R10年度中旬	サ高住+子育て	0戸	0戸
第2期	エ R14年度中旬	住宅	470戸	437戸
	オ R14年度末	住宅+子育て	690戸	517戸

表2 既存地区との児童発生率比較

年齢	-1歳	0歳	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	小1	小2	小3	小4	小5	小6
大川端地区	27%			11%			24%						
千住大橋地区	21%			8%			8%						
新田地区	21%(0%)			16%(9%)			14%(9%)						

※( )は当初の想定値

表3 開発における子育て支援施設等の需要予測

▼保育園、学童保育、小学校教室への影響

保育所	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
千住地区(大川端) 保育需要予測	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
0歳児過不足	59	58	63	63	66	62	51	54	59	57	53	46	57	56	67	76	85	80	90	92
1, 2歳児過不足	63	23	6	21	-3	-19	-30	-18	-11	-60	-61	-71	-25	-21	11	47	77	99	118	144
3~5歳児過不足	160	120	162	124	85	27	8	2	12	-15	-18	-44	-38	-26	-2	39	69	107	162	194

学童保育	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
千八小学区域 学童保育室 需要予測	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
不足	7	9	15	20	-53	-47	-45	-43	-77	-131	-128	-127	-126	-125	-124	-123	-120	-118	-116	-115

小学校	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
千八小 教室数需要予測	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
児童・生徒数(人)	483	471	458	525	553	537	529	523	732	748	766	792	826	861	865	857	839	815	777	669
クラス数(室)	17	17	16	18	18	18	18	18	24	24	24	25	26	27	27	27	27	26	25	22
余裕教室数増設後(室)	7	7	8	6	6	6	6	6	0	0	0	-1	-2	-3	-3	-3	-3	-2	-1	2

▼対応策実施後の予測

開発地内に3カ所整備	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
千住地区(大川端) 保育需要予測	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
0歳児過不足	59	58	63	63	72	78	67	70	75	79	75	68	79	78	89	98	107	102	112	114
1, 2歳児過不足	63	23	6	21	18	34	23	35	42	14	13	3	49	53	85	121	151	173	192	218
3~5歳児過不足	160	120	162	124	118	108	89	83	93	99	96	70	76	88	112	153	183	221	276	308

開発地内に2カ所整備

千八小学区域 学童保育室 需要予測	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
不足	7	9	15	20	0	6	8	10	-24	0	3	4	5	6	7	8	11	13	14	14

千八小 教室数需要予測	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
児童・生徒数(人)	483	471	458	525	553	537	529	523	732	748	766	792	826	861	865	857	839	815	777	669
クラス数(室)	17	17	16	18	18	18	18	18	24	24	24	25	26	27	27	27	27	26	25	22
不足教室数	7	7	8	6	6	6	6	6	0	0	0	-1	-2	-3	-3	-3	-3	-2	-1	2

令和14年度検証内容  
 (1)せきや保育園(築56年)の改築の検証  
 (2)せきや保育園の校外への移転もしくは廃止による教室数確保(+4教室分)  
 (3)千寿第八小学校の不足教室分の増築

せきや保育園(4教室分)を校外に出すことで不足教室分を補うことが可能。

# 千住大川端地区開発位置図

