

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料


令和6年3月22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 綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（北綾瀬ゾーン）の取組み状況について	15
3 【追加】六町エリアデザインの取組み状況について	17
4 江北エリアデザインの取組み状況について	19
5 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	21
6 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	24
7 千住エリアデザインの取組み状況について	28

（ 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3月22日

件 名	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				
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 学校支援課、学校施設管理課				
内 容	<p>1 綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第16回）の開催結果について 東湊江小学校改築時における仮設校舎について意見交換を行うため、第16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6年2月13日（火） 午後6時30分～午後7時40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 23名 ※ 欠席者には、電話にて意見聴取を行った。</p> <p>(4) 内 容 東湊江小学校改築時における仮設校舎について</p> <p>(5) 主な質疑 別紙1 P8～10参照</p> <p>(6) 今後の予定</p> <table border="1" style="margin-left: 40px; margin-bottom: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">年 月</th> <th style="width: 70%;">内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和6年3月14日（木）</td> <td>まちづくり協議会（第17回）の開催</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 綾瀬駅東口周辺地区地区まちづくり計画（案）説明会の開催について</p> <p>(1) 開催日時 令和6年3月22日（金）午後 7時～ 令和6年3月23日（土）午前10時～</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) 周知方法 説明会開催案内チラシ（別紙2 P11～12参照）を活用し、以下の方法で周知する。</p> <p>ア 次ページ図（  ）の地区内各戸配布（約1,900件）</p> <p>イ 地区外関係者郵送（約300件）</p> <p>ウ 区ホームページ掲載</p> <p>エ 近隣町会自治会での回覧</p> <p>オ 駅前開発地の工事仮囲いに掲示</p> <p>カ 「あやセンター ぐるぐる」などの施設における掲示</p> <p>キ 綾瀬駅スタンド配架</p>	年 月	内 容	令和6年3月14日（木）	まちづくり協議会（第17回）の開催
年 月	内 容				
令和6年3月14日（木）	まちづくり協議会（第17回）の開催				

【配布範囲図】



(4) 今後の予定

年 度	内 容
令和 6 年度	地区まちづくり計画策定
	都市計画法第 16 条説明会開催
	地区計画変更
令和 7 年度	建築条例改正

3 綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりについて

綾瀬駅西口周辺地区における具体的なまちづくりを検討していくため、綾瀬に興味・関心がある皆さんに意見を募った。

- (1) 実施期間 令和 6 年 1 月 26 日 (金) ~ 2 月 25 日 (日)
- (2) 実施場所 あやセンター ぐるぐる
- (3) 実施結果概要

ア パネル調査 (別紙 3 P 13 ~ 14 参照)

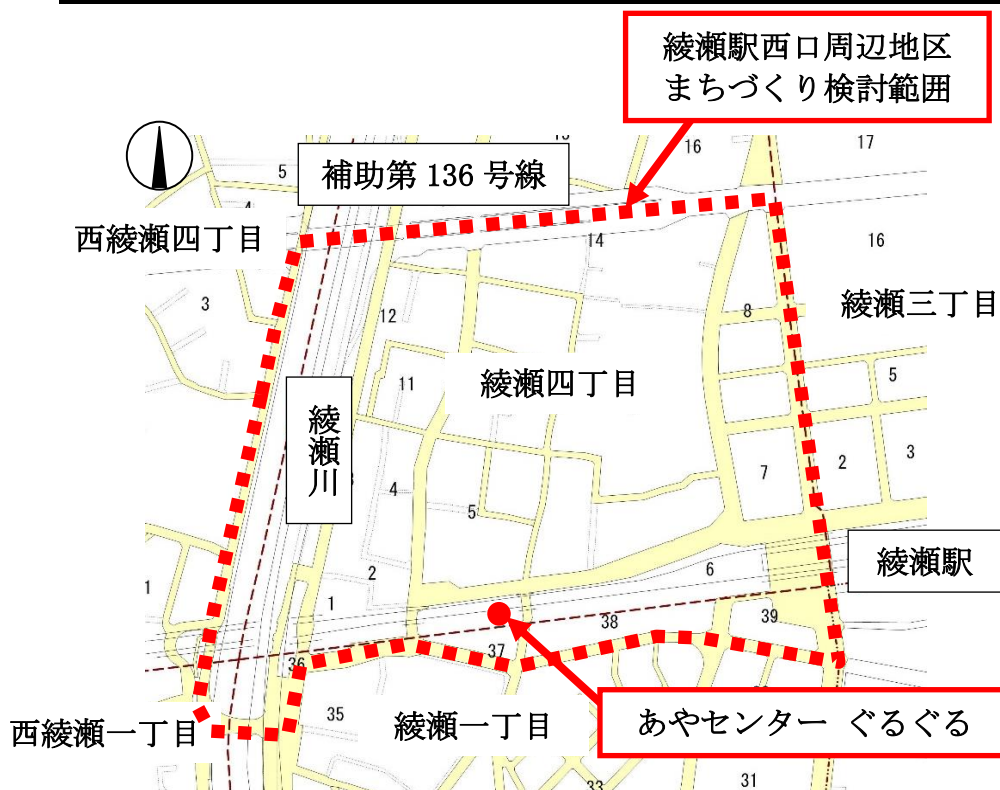
【パネル状況】

オレンジふせん
いいところ記載
みずいろふせん
おいしいところ記載



【回答者のお住まい】

	いいところ	おいしいところ	合計
下図() エリア内	13 件	15 件	28 件 (28.6%)
区内	19 件	27 件	46 件 (46.9%)
区外	10 件	14 件	24 件 (24.5%)
合計	42 件	56 件	98 件 (100.0%)

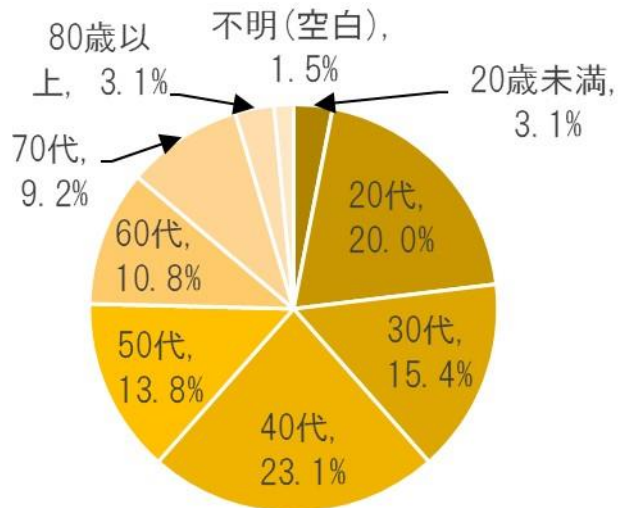


イ 意見聴取

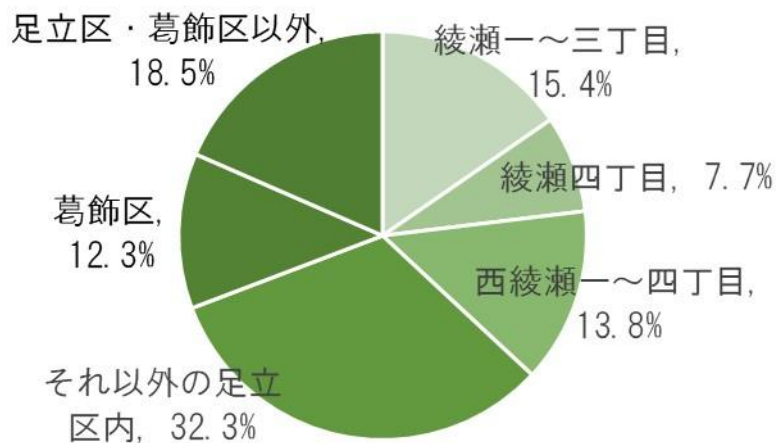
【実施日時】

	日時	時間	件数
1	令和6年1月26日(金)	11:00~14:00	13人
2	令和6年1月27日(土)	13:00~16:00	8人
3	令和6年2月2日(金)	13:00~16:00	23人
4	令和6年2月14日(水)	13:00~16:00	5人
5	令和6年2月18日(日)	13:00~16:00	11人
6	令和6年2月25日(日)	15:00~18:00	5人
合計			65人

【回答者の年齢】

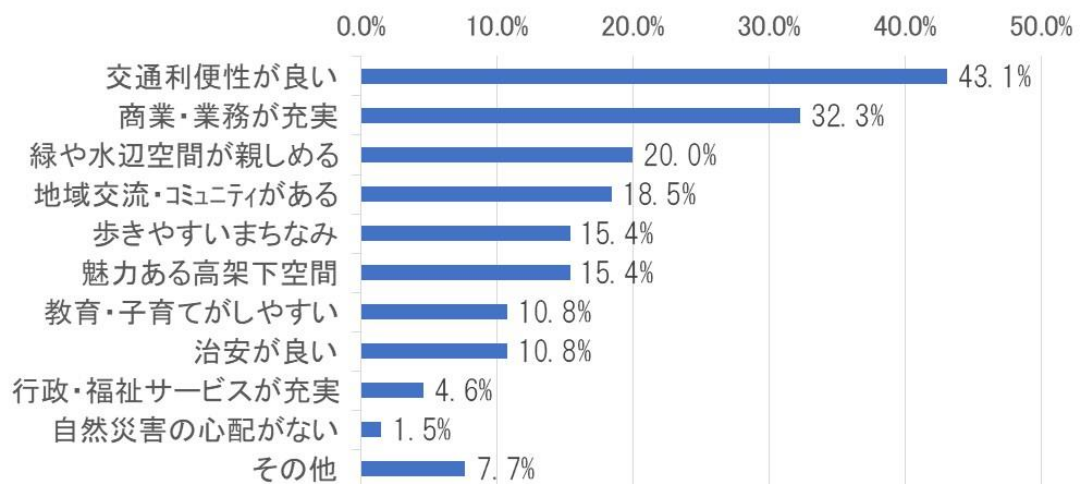


【回答者のお住まい】



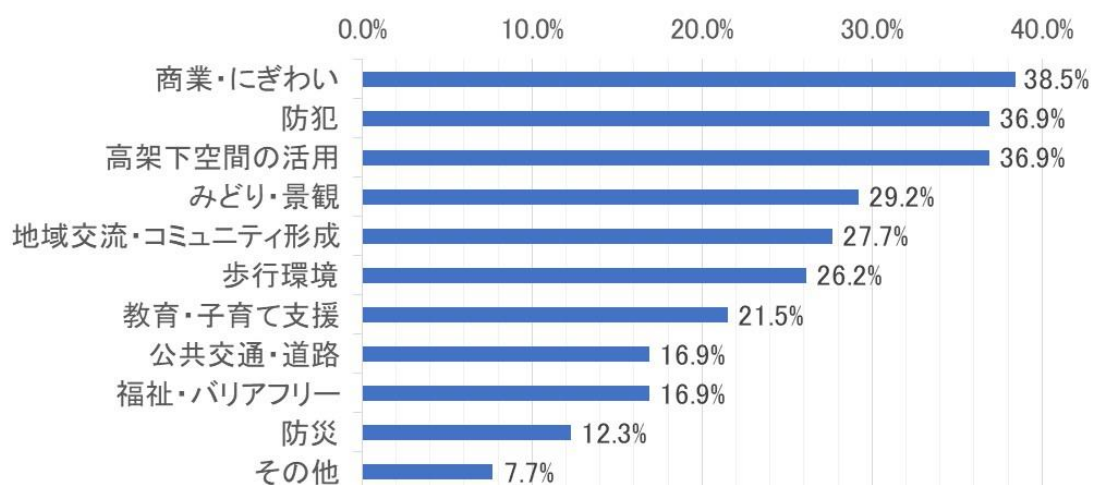
【綾瀬駅西口について満足している点】

回答者65人、複数回答可



【今後取り組んでほしいまちづくり】

回答者65人、複数回答可

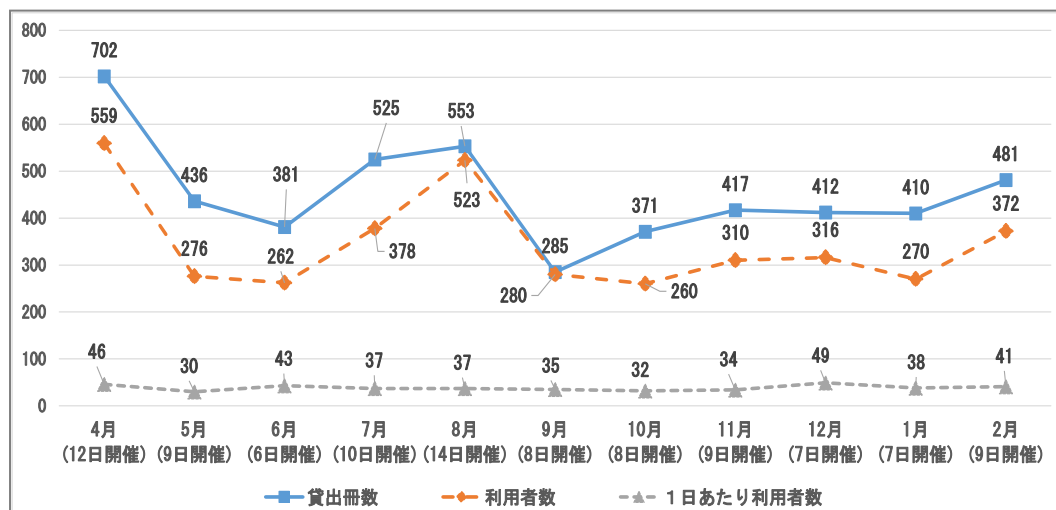


(4) 今後の予定

年 度	内 容
令和6年度	地元アンケート実施
	地区まちづくり計画案説明会開催
令和7年度	地区まちづくり計画策定

4 綾瀬小学校「わくわく にこにこ 図書森」について

(1) 利用状況（令和6年2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) 春休みイベントの実施

春休み期間の長期開設時（3月26日（火）から4月3日（水）までの計9日間を予定）に合わせたイベントを展開し、利用者の増を図る。

ア 春の特別図書展示・貸出会【昨年につき2回目】

(ア) 株式会社クレヨンハウスが新たに選書した、春をテーマとした絵本約500冊を、絵本の表紙が見えるように面出しや平置きで配架

(イ) クレヨンハウスが作成するポップを活用した装飾

(ウ) 昨年度の実績

① 実施期間 令和5年3月25日から4月4日（11日間）

② 実績 来場者数：累計385人（一日平均：35人）

貸出冊数：累計426冊（一日平均：39冊）

イ クレヨンハウス書店員による講演会「子どもの本の選び方」

【初開催】

(ア) 主な講演内容

① 子どもの関心を惹く本の選び方

② 絵本を通じた子どもとのコミュニケーション方法

※ 展示会用の図書を選書した書店員が講師を行う。

(イ) 実施日 令和6年3月30日（土）

(ウ) 対象者 乳幼児世帯の保護者及びこれから子育てをする方

※ 今回のイベントに関しては、通常の開設時と異なり、出産前の方の参加も可とする。

(エ) 定員 40人（予約制）

第16回綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会 主な質疑

別紙1

1 子どもたちの教育環境について

質 問		回 答	
1	やはり子どもたちのことを考えるべきである。学校の設置基準はあるのか。	⇒	文部科学省に基準がある。
2	一番大事なのは子どもたちである。良い思い出がたくさん残るような計画で進めてもらうのが一番良いと思う。今回で決定なのか。	⇒	今回も皆様のご意見を伺いたい。課題をいただき、改善できるところは改善し、区で決定していければと思う。
3	仮設校舎利用において校庭が一番というが、今まで校庭がないところはどのように過ごしてきたのか。	⇒	西新井小学校では、校庭に新校舎を建設する計画だったので、校庭がゼロであった。東渚江小学校は小さいながらも校庭を活用してと考えていた。子どもの教育環境を考慮して、ぜひ東綾瀬中学校の仮設校舎を使わせていただきたい。
4	今後、東渚江小学校の仮設校舎の入札は行うのか。自校内建て替えの際は、学校の設置基準を満足するのか。	⇒	今の段階で再入札は考えていない。不調後に業者にヒアリングをしたが、コスト面、監理技術者等の責任者の関係で見通しが立たないということだった。能登半島地震の対策を優先という話もあるようで、今入札をかけたとしても見込みがないと考えている。設置基準にはただし書きがあり、十分な校庭がなくても良いということになっている。
5	東綾瀬中学校の仮設校舎は、北三谷小学校で活用することはあるのか。活用しない場合、北三谷小学校の建て替えはどのように行うのか。	⇒	区議会でも答弁をしたが、北三谷小学校では活用しない。北三谷小学校をどのように建て替えるかは、子どもたちの教育環境を考慮しながら検討していきたい。

以下、意見のみ

6	子どものための決断だと思うので、子どものことを優先で進めてほしい。
7	子ども、保護者、教員の三者が納得できるのであればそれが一番良い。我々から言うことはない。
8	子ども、保護者が東綾瀬中学校の仮設校舎利用をしたいのであればしょうがないと思う。地域に白黒つけろと言われても、それはご容赦願いたい。
9	子どもが一番。子ども、保護者が了解しているのであれば、私たちは賛成するしかないと思う。
10	3月6日に入学の申し込み期限があるから結論を急ぐというのは違うと思う。東渚江小学校の子どもたち、保護者にしっかり説明をしているのか。子ども、保護者が納得しているのであれば、進めても仕方がないと思う。
11	自校内建て替えでは学校の設置基準を満たせないのではないのか。そう考えると、約3億円も経費の削減ができるし、東綾瀬中学校の仮設校舎を活用する方が良いと思う。
12	東渚江小学校の仮設校舎利用について、何が一番大事なのかを考えてほしい。
13	子どもたちは環境が変わってもそれに慣れていくと思う。
14	綾瀬地域の皆さんにはご不便をおかけするが、温かいご支援をいただき、子どもたちに良い新学期を迎えさせてあげたい。

2 旧子ども家庭支援センター等跡地活用について

質 問		回 答
15	東渚江小学校の仮設校舎として利用している2年間の間に、旧子ども家庭支援センター等跡地に何を作るべきかを考えていけばよいと思う。現在、何を作るのか決まっているのか。	⇒ 区民事務所、保健センター、子育てサロン、300人程度が収容できるホール、にぎわい施設や集える場所を民間事業者からの提案を受けて整備していく。
以下、意見のみ		
16	「旧子ども家庭支援センター等跡地活用について地域の要望を丁寧に確認しながら」と発言があったが、地域の要望は図書館である。人口密度やアクセス面を考慮すると、図書館設置は必要と考える。十分考慮してもらいたい。	
17	旧子ども家庭支援センター等跡地にできる新しい施設に期待したいと思う。	
18	子どもたちのためなので、東綾瀬中学校の仮設校舎利用がダメだという人はいないと思うが、旧子ども家庭支援センター等跡地に「こんなすばらしい建物が建つよ」という夢があれば、より反対する人がいなくなると思う。	
19	東渚江小学校の子どもたちも困ってしまうので、一步譲って東綾瀬中学校の仮設校舎を利用する方向で進めてもらえればと思う。そのうえで、旧子ども家庭支援センター等跡地活用についてもこれまでのスケジュールに戻せるようにしてもらえるとありがたい。	

3 バス移動について

質 問		回 答
20	子どもたちは年間で200日以上通学することとなるが、毎日バス送迎で30分かかるとすると、約100時間ロスが発生する。そのことについてしっかり説明をしているのか。	⇒ 時間のロスは保護者説明会の中でも意見があった。校長とは、「校庭が使えることが大きい」「他の場所に移動して運動を行うことを考えると相殺できるのではないか」と話をしている。
21	東渚江小学校のバスのシミュレーションをして、子どもたちや保護者の理解が得られればと思うが、どうか。	⇒ バスを走らせてみないと分からないこともあるので、シミュレーションは行おうと考えている。まちづくり協議会の皆様にも視察、乗車をしていただければと思う。
以下、意見のみ		
22	東渚江小学校側はバス送迎を本当に納得しているのか。それが大切だと思う。	
23	東渚江小学校の子どもたちの貴重な時間をつぶすだけでなく、保護者の方の時間も費やすことになる。	
24	子どもたちはしたたかで、バス通学は、それはそれでよい思い出になると思う。	

4 災害時の対応について

質 問		回 答
25	能登半島地震を受けて区でも防災対策を強化していると思うが、親元から離れたところで何かあったときはどうするのか。そのことを東湊江小学校の子どもや保護者に説明していないのではないかと。理解、納得した状態に持っていきけるのかが疑問である。	⇒ 災害対策をどのようにすれば良いのかは今後検討させていただきたい。
26	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場合、災害時の避難所はどうか。	⇒ 避難所については、地域の避難所運営会議の皆さんと相談をしながら決めていきたいと考えている。避難時のシミュレーションをしてまた報告したい。
以下、意見のみ		
27	東湊江小学校の子どもたち、保護者は、災害時に遠くに離れ離れとなる。大変なことだと思うので、その辺りを区でよく考えてもらえればと思う。	

5 その他（意見のみ）

28	東綾瀬中学校の仮設校舎をつぶしてしまうのはもったいない。
29	東綾瀬中学校の仮設校舎が移築できないのかなと思う。
30	綾瀬のまちづくりの検討がいつの間にか仮設校舎の利活用の話にすり替わっている。綾瀬のまちづくりが遅れてしまう。私は東綾瀬の人間なので、綾瀬の人たちが良いなら良いと思う。
31	東湊江小学校の仮設校舎利用について、今回区で謝るのであれば、ゼロに戻して考えてほしい。区の方針は、東綾瀬中学校の仮設校舎利用ありきで決められている。もう一度最初から考えてほしい。
32	東湊江小学校の方々が望むのであれば、東綾瀬中学校仮設校舎利用は反対できないが、何か事故等があった際に「綾瀬の人たちのせいになってしまった」と思われたくない。
33	今回、区が示した方針が熟慮しての結果だと理解している。
34	来年度、東湊江小学校仮設校舎の入札ができるのならそちらの方が良いと思うが、東綾瀬中学校の仮設校舎が活用できるかの検討の中で、その説明が綾瀬と東湊江で前後したものだと思う。
35	子どもによっては、綾瀬小学校、東綾瀬中学校とずっと仮設校舎を利用している子どもがいる。
36	東湊江小学校の仮設校舎の件は、早く決めて課題を解決していければ良いと思う。
37	東湊江小学校の仮設校舎について、ゼロから考えるべきという意見もあったが、様々な納期もあるし、工夫もしていると思う。協力できるところは協力できればと思う。
38	東湊江小学校の仮設校舎入札の不調から、いろいろ知恵を絞った結果が今回の方針と理解している。
39	東湊江小学校の仮設校舎計画について、ゼロからの見直しは反対である。
40	綾瀬地域の皆さんのご協力をいただくしかない。よろしくお願いいたします。
41	区の示した方針の通り、東綾瀬中学校の仮設校舎の利用についてよろしくお願いいたします。



綾瀬のまちが大きく動きます！

綾瀬駅東口周辺地区 地区まちづくり計画変更案 説明会開催

説明会の主なポイント

- (1) 駅前交通広場と東綾瀬公園の一体的な整備
- (2) 旧こども家庭支援センター等跡地の活用
- (3) 駅前開発地周辺のまちづくり

日時

予約不要

3/22 (金) 19:00～

3/23 (土) 10:00～

※ 両日とも同じ内容です。

※ 概ね1時間を予定しています。

地区まちづくり計画とは

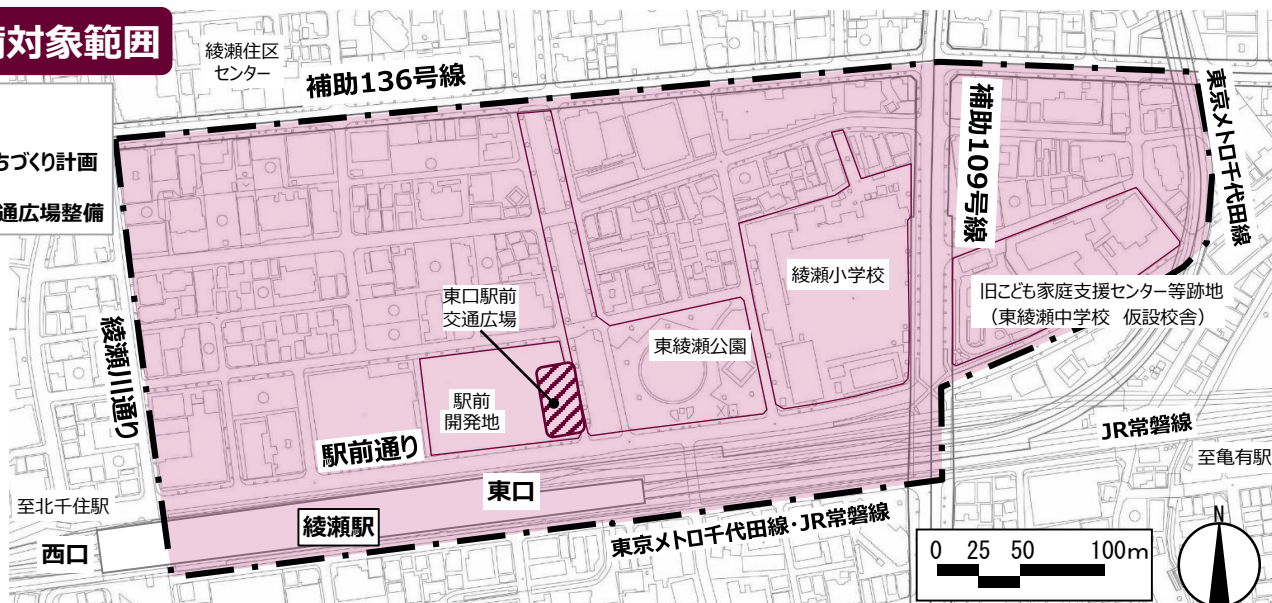
地域の特性に合わせたまちづくりの方向性を示すことで、地域の皆様と将来のまちの姿についてイメージを共有するものです。

会場

足立区勤労福祉会館
(綾瀬プルミエ内) 2階 第1ホール

整備対象範囲

- 【凡例】
- 地区まちづくり計画
 - 駅前交通広場整備



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)(MMT利許第05-121号)
(承認番号) 5都市基街都第23号、令和5年4月24日 (承認番号) 5都市基交都第4号、令和5年4月19日

当日説明する内容については、足立区公式ホームページにて

説明会開催後からご覧いただけます。

綾瀬駅周辺地区まちづくり

検索



会場と注意事項

会場

足立区勤労福祉会館
 (綾瀬プルミエ内) 2階 第1ホール
 (綾瀬一丁目34-7)

注意事項

- 車でのご来場はご遠慮ください。
- 手話通訳をご希望の方、車椅子など歩行に配慮が必要な方は、下記の「お問合せ先」まで事前にご連絡ください。



今後の進め方 (予定)

令和 6年	1月	●	・綾瀬駅東口駅前交通広場整備 工事着手
	4月	●	・綾瀬駅東口周辺地区地区まちづくり計画 変更
令和 7年	3月	●	・綾瀬駅東口周辺地区地区計画 変更
	春頃	●	・綾瀬駅東口駅前交通広場 利用開始
令和 9年以降		●	・旧こども家庭支援センター等跡地 工事着手
令和11年以降		●	・駅前通り 整備 ・旧こども家庭支援センター等跡地 利用開始

お問合せ先

足立区 都市建設部 まちづくり課 東部地区係 (南館4階)
 電話 : 03-3880-5441 (直通) FAX : 03-3880-5605
 ☒ メールアドレス : machi@city.adachi.tokyo.jp
 担当 : 國井・尾崎・小幡

知ると分かる。すると変わる。



SDGs MODEL ADACHI

11 住み続けられるまちづくりを



綾瀬駅西口周辺地区のまちづくり パネル調査の主な意見

※は綾瀬駅周辺広域に対する意見

ア 交通環境、道路、歩行環境に関する意見

いい意見 6件、おいしい意見 18件

ふせんの種類	意見の抜粋
いいところ	交通の利便性が良い。
	道路の幅が大きくていい。
おいしいところ	駅構内が狭い（混雑時、階段時間がかかる）。
	路上駐車が多い。
	送迎の車でごちゃごちゃしているので整備が必要。
	自転車と歩行者の歩車分離がなっていないので危ない。
	お年寄りにも優しい横断歩道があるといい。※

イ 商業環境に関する意見

いい意見 20件、おいしい意見 16件

ふせんの種類	意見の抜粋
いいところ	おしゃれな店舗あり。
	駅前にすてきなお店がある。
	買い物における利便性に優れている。
	おいしい店おもしろい店がぽつぽつある。※
おいしいところ	高架下、昼間はシャッターが多いイメージ。
	(旧)足立区勤労福祉会館の有効活用ができたらと思う。
	おしゃれして歩ける町づくりが欲しい。知人たちの洋服を売るブティックも。
	駅前がもう少し活性化してほしい。※

ウ 緑や水辺空間に関する意見

いい意見 6件、おいしい意見 5件

ふせんの種類	意見の抜粋
いいところ	大きな公園。道路も広く整備されていて良いと思う。※
	保育園のお子さん達の楽しい声がよく聞こえる公園。※
おいしいところ	綾瀬川周辺をもっときれいにしてほしい。
	東綾瀬公園、ぐるぐる一周できたら最高。※

エ 地域コミュニティに関する意見

いい意見 7件、おいしい意見 4件

ふせんの種類	意見の抜粋
いいところ	新しい綾瀬がここから始まる。アイデアの発信地。無限の可能性。
	地域包括支援センターが熱心に地域活動に携わってくれている。感謝。※
	若い世代が増えてにぎやかになってきているイメージ。※
	チャレンジしたい事がある人が集まっている素敵な場所。※
おいしいところ	東口みたいに人が多く集まるイベントがあるといいか。
	駅西口エリアからソフト面の取組みが広がっていくと良い。
	魅力的なイベントがないから来ない。※
	コミュニティが集まれる取組みが必要。※

オ 施設の要望、住環境に関する意見

いい意見 4件、おいしい意見 8件

ふせんの種類	意見の抜粋
いいところ	落ち着いた雰囲気神社。祭礼が盛んで地域に溶け込んでいるのも令和5年9月にこのエリアに引っ越して感じた「綾瀬らしさ」だと思う。
	中央図書館の本を予約でき受け取れる。(足立区勤労福祉会館) 便利だと感じている。
	住宅街は落ち着いた雰囲気があり良いと思う。
おいしいところ	自転車置場を増やしてほしい。※
	図書館が欲しい。※
	地下鉄駅前なのに、一戸建てや小さい路が多い。一件あたりの土地を大きくしてほしい。※

カ 子育て、福祉・バリアフリー、防犯、その他に関する意見

いい意見 2件、おいしい意見 9件

ふせんの種類	意見の抜粋
いいところ	あやセンター ぐるぐるがあって助かる。子供の遊び場。
おいしいところ	高架下が暗い。パチンコ店等があり治安に不安も感じる。
	犯罪が多いイメージがある (実態としては別に)。
	首都高下がもっと明るく楽しいスペースになるといい。
	子供の遊べる場所。具体的にはボードゲームや足立区の生き物に触れ合える体験等ができる場所が欲しい。※

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年3月22日

件名	綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（北綾瀬ゾーン）の取組み状況について
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 地域のちから推進部 住区推進課、都市建設部 まちづくり課 道路公園整備室 道路整備課
内容	<p>1 北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 綾瀬駅前開発の状況について意見交換を行うため、第14回北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6年3月6日（水） 午後6時30分～午後7時30分</p> <p>(2) 開催場所 東加平小学校 多目的室</p> <p>(3) 参加者 地元町会自治会等 12名</p> <p>(4) 内容 ア 協議会会員について イ 北綾瀬駅前開発の状況について</p> <p>(5) 主な質疑 Q1：できてみないと分からないが、商業施設の駐車場の台数が約200台と少なく、綾瀬警察署の前まで車が並んでしまうのではないかと思う（意見のみ）。 Q2：駅前交通広場と商業施設は同時に完成ということでもいいか。 A2：若干の期間の差があるかもしれないが、おおむね同時期（令和7年夏頃）に完成する。駅前交通広場の開通時期は詳細が決まったら、改めてご案内させていただきます。 Q3：今回の連絡橋下の横断歩道が狭くなることに合わせて、線路の東側道路について、現在、相互通行となっているが、車の路上駐車が多く見受けられるため、歩行者の安全に配慮して通行止めあるいは一方通行に改善してほしい（意見のみ）。 Q4：区が信頼できないため、まちづくり協議会などの公の場で意見を言わせてもらえばと思い、協議会に参加させていただいた。 A4：地域のまちづくりについて協議会の皆さんは議論しているため、個人的な立ち入った話は区とやり取りをしてもらい、解決をしてもらった方がいい（協議会会員意見）。</p>

Q 5 : ペDESTロリアンデッキは東京メトロの始発から終電まで利用できるが、商業施設はそこまで営業していないため、ペDESTロリアンデッキがたまり場になってしまうのではないかと。

A 5 : 現在、商業施設に入ってすぐのエレベーターやエスカレーターを開放してもらう方向で商業施設の事業者と協議を行っている。

Q 6 : ペDESTロリアンデッキ上の安全対策はどうなっているのか。事故や事件が起きてからでは遅い。

A 6 : 安全対策として、ペDESTロリアンデッキ上に防犯カメラを設置する。その防犯カメラが商業施設の守衛室で確認でき、何かあった際には警備員がかけつけられないかと商業施設の事業者と調整を行っている。

Q 7 : 喫煙所もどこかに、駅前交通広場の完成に合わせて作っていただきたい。

A 7 : 商業施設内にあると聞いているが、駅前交通広場あるいはその周辺に喫煙所ができないかと担当所管と調整をする。

(6) 今後の予定

年 月	内 容
令和6年10月頃	まちづくり協議会（第15回）の開催

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年3月22日

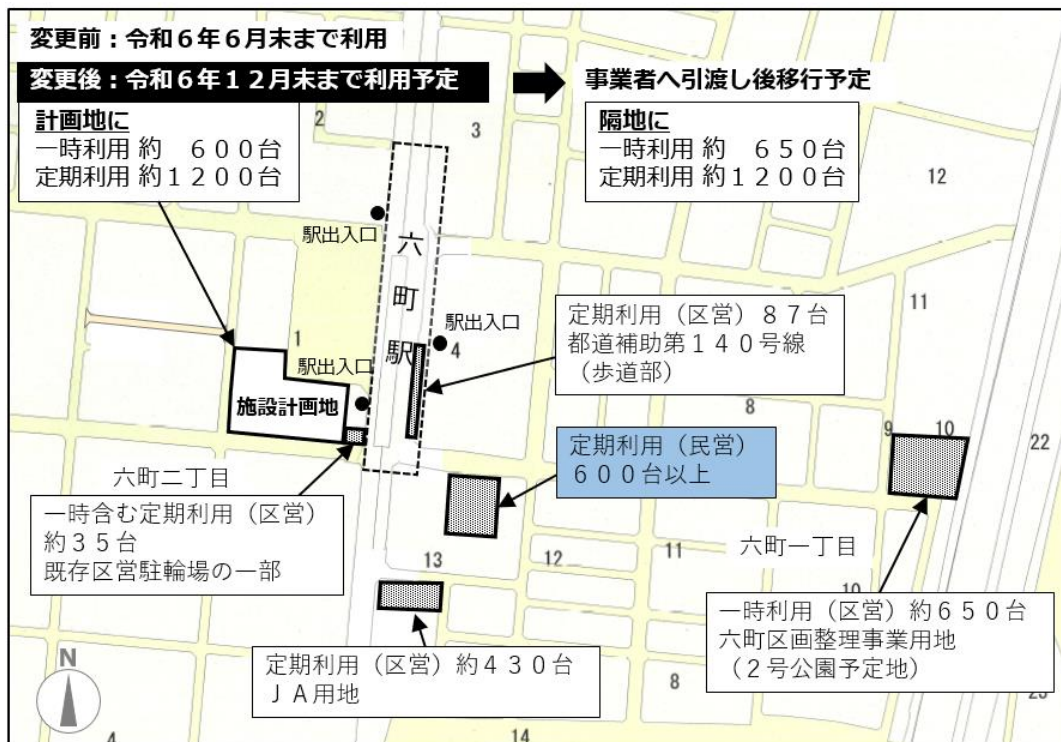
件名	【追加】六町エリアデザインの取組み状況について						
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 総務部 資産活用担当課、都市建設部 駐輪場対策担当課						
内 容	<p>1 六町駅前区有地活用事業の進捗状況について</p> <p>活用事業者に決定した東神開発株式会社（以下「事業者」という。）より、昨今の物価上昇に伴い、想定を上回る工事費の高騰が見込まれたため、抜本的な計画の見直しが必要との申し出があった。ついては、現在の進捗について報告する。</p> <p>(1) 計画の見直し</p> <p>事業者より本事業を進めるにあたり、複合商業施設建設の工事費見積りを複数社に対して行ったところ、各社とも想定を大幅に上回る見積り結果となり、当初の計画を抜本的に見直す必要が生じたとの申し出があった。</p> <p>そのため、当初令和6年7月に予定していた区から事業者への土地引き渡し並びに工事着手は、少なくとも半年以上遅れる見込みである。</p> <p>現在、事業者が地下部分の整備を含め、施設計画の見直しについて具体的な検討を進めている。</p> <p>(2) 区営駐輪場の取り扱い</p> <p>既存の区営駐輪場については、少なくとも令和6年12月までは継続利用する方向とするため、当初予定していた令和6年7月からの新設駐輪場への移行が延期となる旨を利用者及びキャンセル待ちの皆様へ通知する。</p> <p>また、移行先として整備する区営駐輪場については、利用者の移行まで閉鎖管理とする。</p> <p>(3) 今後の予定</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">年 度</th> <th style="width: 70%;">内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">令和6年度</td> <td>ア 見直し案の公表 イ 地元関係町会への説明、地元説明会の開催 ウ 定期借地権契約の締結 エ 土地貸付開始、複合商業施設建設工事開始</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和8年度以降</td> <td>オ 複合商業施設開設</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">※ 今後の進捗により、「ウ 定期借地権契約の締結」以降の予定が令和7年度以降に延伸する可能性あり。</p>	年 度	内 容	令和6年度	ア 見直し案の公表 イ 地元関係町会への説明、地元説明会の開催 ウ 定期借地権契約の締結 エ 土地貸付開始、複合商業施設建設工事開始	令和8年度以降	オ 複合商業施設開設
年 度	内 容						
令和6年度	ア 見直し案の公表 イ 地元関係町会への説明、地元説明会の開催 ウ 定期借地権契約の締結 エ 土地貸付開始、複合商業施設建設工事開始						
令和8年度以降	オ 複合商業施設開設						

(4) 今後の方針

計画の見直し案が固まり次第、令和6年4月に地元関係町会への説明、5月に地元説明会の開催を目指し、事業者と調整していく。

地域の皆様には丁寧な説明を行い、ご理解を頂きながら、「複合商業施設」及び「近接駐輪場」の開設に向けた協議を進めていく。

【駐輪場案内図】



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年3月22日

件 名	江北エリアデザインの取組み状況について								
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、地域のちから推進部 スポーツ振興課 道路公園整備室 パークイノベーション推進課								
内 容	<p>1 江北エリアの3施設連携について</p> <p>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、運動・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。</p> <p>※ 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</p> <p>(1) 3施設連携の方針（案）（別紙 P20参照）</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 運動・スポーツをやらない人でも訪れたいくなる場と、気軽に運動・スポーツに関わるきっかけがつけられる場が繋がることで、様々な世代の区民が体を動かす場と機会を創出し、「身近なところで気軽に運動できるまちづくり」の実現を目指します。</p> <p style="margin-left: 20px;">イ 運動・スポーツへの関わり方を自由に選ぶことができ、23区でここにしかない運動・スポーツの環境、施設を整えることで、訪れる人が新しい体験・感動・楽しさに出会える場として、区外からも来街者を呼込むことができる「目的地となる拠点」を目指します。</p> <p style="margin-left: 20px;">ウ 運動・スポーツを日常に感じ、区民が運動・スポーツを自然と生活に取込める環境をつくることで、平日日中を中心とした施設利用率の向上を目指します。</p> <p>(2) 今後の予定</p> <table border="1" style="margin-left: 20px; width: 80%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">年 月</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和6年3月</td> <td>3施設連携の方針策定</td> </tr> <tr> <td>令和6年5月頃</td> <td>創出用地活用地元説明会の開催</td> </tr> <tr> <td>令和6年秋頃</td> <td>事業者公募</td> </tr> </tbody> </table>	年 月	内 容	令和6年3月	3施設連携の方針策定	令和6年5月頃	創出用地活用地元説明会の開催	令和6年秋頃	事業者公募
年 月	内 容								
令和6年3月	3施設連携の方針策定								
令和6年5月頃	創出用地活用地元説明会の開催								
令和6年秋頃	事業者公募								

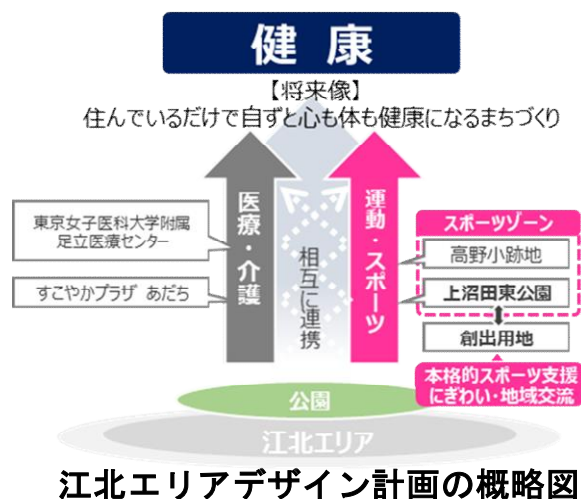
江北エリア3施設連携の方針（案）

足立区では、魅力的なまちの将来像を描き民間活力の誘導や、区有地等の活用を効果的に行うことで、区のイメージアップや地域活性化を図る「エリアデザインによるまちづくり」を推進しています。

江北エリアでは、令和4年1月に開院した東京女子医科大学附属足立医療センターを核とした「住んでいるだけで自ずと心も体も健康になるまちづくり」というテーマを掲げ、エリアデザイン計画を策定し、まちづくりに取り組んでいます。

このエリアデザイン計画では、上沼田東公園と高野小学校跡地スポーツ施設によるスポーツゾーン形成と、上沼田東公園東側創出用地（以下、「創出用地」という。）の連携によるにぎわい創出を位置づけており、三つの施設が連携することで、スポーツや健康の分野で注目が集められ、区外からも人を呼ぶ「目的地となる拠点」づくりを進めています。

案内図



1 3施設連携の目的

- (1) 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）
- (2) 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」
- (3) 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の展開

2 3施設連携の方針

- (1) 運動・スポーツをやらない人でも訪れたいくなる場と、気軽に運動・スポーツに関わるきっかけがつけられる場が繋がることで、様々な世代の区民が体を動かす場と機会を創出し、「身近なところで気軽に運動できるまちづくり」の実現を目指します。
- (2) 運動・スポーツへの関わり方を自由に選ぶことができ、23区でここにはない運動・スポーツの環境、施設を整えることで、訪れる人が新しい体験・感動・楽しさに出会える場として、区外からも来街者を呼込むことができる「目的地となる拠点」を目指します。
- (3) 運動・スポーツを日常に感じ、区民が運動・スポーツを自然と生活に取込める環境をつくることで、平日日中を中心とした施設利用率の向上を目指します。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年3月22日

件名	西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について					
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 都市建設部 まちづくり課、中部地区まちづくり担当課、 道路公園整備室 パークイノベーション推進課、道路整備課					
内容	<p>1 第8回西新井駅東口周辺地区まちづくり協議会の開催結果について 西新井駅東口周辺地区のまちづくりについて意見交換を行うため、第8回西新井駅東口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6年2月20日(火) 午後6時～午後7時</p> <p>(2) 開催場所 こども支援センターげんき 5階 研修室3</p> <p>(3) 参加者 地元町会自治会等 6名 オブザーバー 2名</p> <p>(4) 内容 ア これまでのまちづくりの取り組み イ 西新井公園及び補助第255号線の用地測量 ウ 今後のスケジュール</p> <p>(5) 主な質疑 Q1：旧道と補助第255号線の交差点はどのように整備するのか。 A1：補助第255号線は9mの車道に3.5mの歩道を両側に設置し、幅員16mで計画している。警察と協議を進めながら設計を進めているが、案が出来たらお示しする。 Q2：協議会のメンバーを拡充して色々な意見を聞いたらどうか。 A2：推薦や参加を促して頂きたい方など、町会毎に意見を頂きながら拡充を図る。 Q3：まちのビジョンが見えてこない。何ができるのか具体化して示してほしい。 A3：まちづくり計画素案、西新井公園構想案を次回協議会においてお示しする。 Q4：西新井公園用地に指定されている場所に建売住宅が増えている。立ち退いている人がいるのにどういうことなのか。 A4：事業認可取得前は、公園・道路予定地であっても木造2階建てまでなら将来の事業に支障がないとして法律上は建築が認められている。</p> <p>(6) 今後の予定</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">年 月</th> <th style="width: 70%;">内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和6年6月頃</td> <td>まちづくり協議会(第9回)の開催</td> </tr> </tbody> </table>		年 月	内 容	令和6年6月頃	まちづくり協議会(第9回)の開催
年 月	内 容					
令和6年6月頃	まちづくり協議会(第9回)の開催					

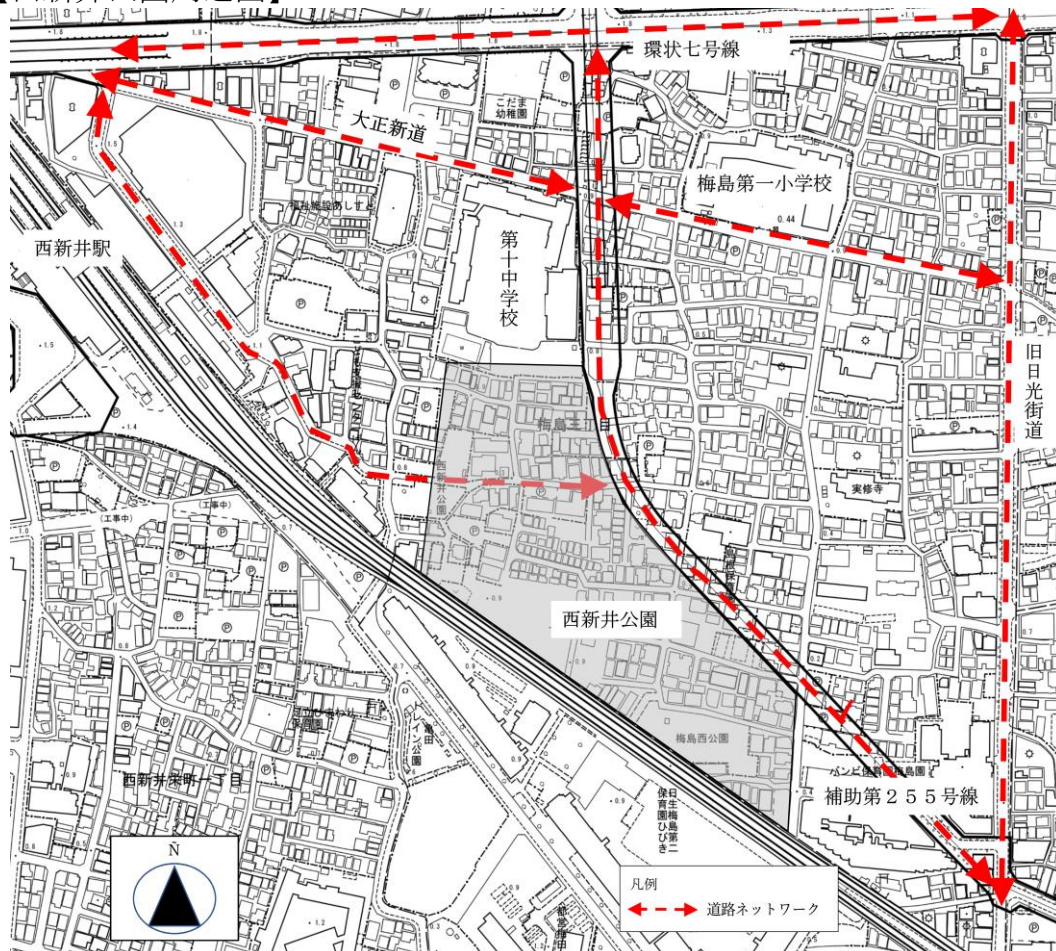
2 西新井公園周辺地区地区まちづくり計画（案）について

令和3年12月に策定した「まちづくり構想」に基づき、現在、より具体的な取組みを示す「まちづくり計画」の策定を進めている。

(1) 道路ネットワークの形成

西新井駅東口には、駅前広場や主要幹線道路がないなど、交通上の課題がある。その改善を図るため、西新井公園内に道路を計画することによるループ状の道路ネットワークの形成について検討している。

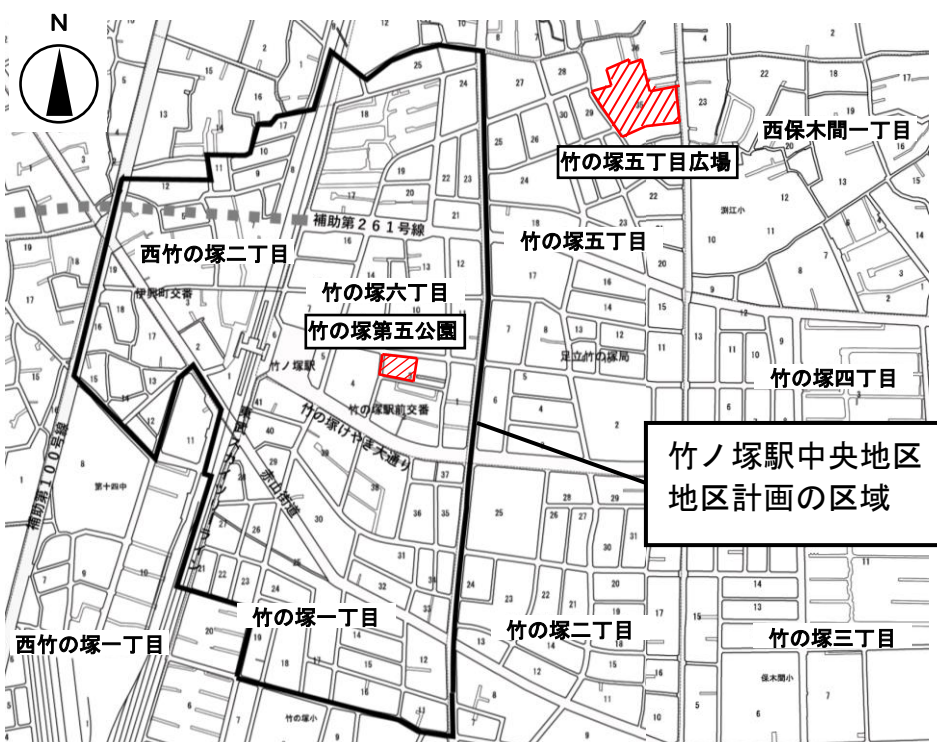
【西新井公園周辺図】



(2) 今後の予定

道路ネットワークに加えて、西新井公園縮小による公園計画から外れる予定の区域の用途地域変更等の都市計画変更の検討、さらに東京都協議によるアドバイスに基づく地区計画の検討を並行して進めているため、令和6年3月にまちづくり計画策定だったスケジュールを令和6年11月に変更する。なお、都市計画手続きに変更はない。

年 月	内 容
令和 6年 6月	まちづくり計画（素案）説明会 アンケート実施
10月	まちづくり計画（案）説明会
11月	まちづくり計画策定
令和6年度末から 令和7年度	補助第255号線事業認可取得
令和 7年度	用途地域等都市計画変更 地区計画策定 西新井公園都市計画変更

<p>件名</p>	<p>竹の塚エリアデザインの実現状況について</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、鉄道立体推進室 鉄道関連事業課</p>
<p>内容</p>	<p>1 竹ノ塚駅中央地区地区計画等の都市計画変更について 令和5年11月に変更した竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想・計画のまちづくり方針に基づき、以下のとおり都市計画を変更する。</p> <p>(1) 主な変更内容</p> <p>ア 都市計画公園の変更 (ア) 東口駅前広場の拡張整備促進のため、竹の塚第五公園の用途を廃止し、まちづくり用地として活用する。 (イ) 新たに竹の塚五丁目広場を都市計画公園に位置付ける。</p> <p>イ 地区計画の変更 (ア) 竹の塚けやき大通り沿いの公共的空間 ウォーカブルなまちの実現に向け「回遊性を向上させる空間づくり」を目指し、竹の塚第五公園に代わる空間として、竹の塚けやき大通り沿いに「公共的な空間」を地区施設で確保する。 (イ) UR団地内に広場空間を整備 UR竹の塚第三団地の各街区に、地域に開かれた様々な機能を有する広場空間を再整備する。</p> <p>【位置図】</p> 

(2) 今後の予定

都市計画法第16条に基づく原案説明会は、当初、令和6年3月開催を予定していたが、東京都やUR都市機構との協議に時間を要するため、5月以降の開催を予定している。

2 タウンマネジメントの取組み状況について

UR都市機構が令和5年1月に開設した「ミントポ」のこれまでの主な取組みと今後の予定について報告する。

(1) これまでの主な取組み

名称 [開催時期]	内容及び目的
団地テナントなど 地域商店との連携 [R5.2~]	生花店との連携が発展し、スワッグ作りなどワークショップイベントを開催(予約制10名満席)。また、書籍店の本を100冊購入し、店内に図書コーナーを設置。
ミントポ菜園部 (5回開催) [R5.8~]	専門家の指導のもと、生ごみで作った堆肥を使用した土で野菜やハーブを育てるワークショップを定期的に行う(予約制、合計27名参加)。 コンポストによる循環型社会の提案と、菜園を見守ることで持続可能な地域コミュニティ形成を目指す。
サンセットコンサート、クリスマスライブ (3回開催) [R5.8~]	プロのクラシック音楽家などによる生演奏会を定期的に行う。毎回20名以上の参加があり、道端で足を止めて演奏を聴く方も多数。竹ノ塚駅前での新しい風景の創出を試みた。
夕涼み祭り (区主催イベントと同時開催) [R5.9.30]	区内を拠点に活動するハンドメイド雑貨店などによるミニマルシェ、地元のミュージシャンによる演奏と、灯籠の絵付けワークショップを実施。 カリロードから竹の塚第五公園に灯籠が灯り、賑わいの広がりとともに夜の風景を演出した。
ミントポほうかごクラブ (教育委員会後援事業) [R5.12~]	毎週水曜日の午後に、カフェ店内の小上がりを近隣小学生の放課後の居場所として開放し、子どもたちの交流と遊びの場を提供。 毎週4~10名程度、近隣小学校の高学年児童の利用があり、宿題や工作、読書など思い思いの時間を過ごしている。

名称 [開催時期]	内容及び目的
アイデアカード投函箱 [R5.7~]	来訪者に「あったらいいな！こんな竹の塚」というテーマで小さい円形のカードにイラストや文字でアイデアを募集。設置から7か月間で95枚のカードが集まった。

(2) 今後の予定

これまでの取組みを継続しつつ、まちづくりの担い手となる人材の発掘や、地域の方々による持続可能なまちの仕組みづくりを見据え、地域ニーズ把握や活動者同士をつなげていく試行を予定している。

名 称	内容及び目的
「あったらいいな！こんな竹の塚」アイデアカードの展示	集まったカードを展示し、まちへのアイデアや意見の見える化により、訪れた人々のさらなるアイデアや意見収集につなげていく。 展示を通して投函箱の存在をより多くの方に知っていただくとともに、カードの収集により地域ニーズを把握する。
足立区由来の雑貨等のセレクト棚（有料）の設置	区内のものづくりと担い手について、紹介と合わせて商品を展示販売することで、まちへの愛着を高める。 持続可能なエリアマネジメントに資する試みとして展示販売スペースは有償とする。
ものづくりの担い手によるトークショーの開催	複数人でのクロストークやディスカッションを交えて、区内外で活躍するものづくりの担い手による活動について紹介するとともに、新たに足立区とつながりたい人材を発掘する。 まちの将来の担い手になりうる活動者同士のつながりを生むことを目指す。

(3) 連携した区の実施

ア 公共空間活用

将来の駅前広場や周辺道路などの活用を検討するため、駅前広場や周辺の道路空間の広場化等を実験的に行う。

イ 計画周知、意見聴取

ミントポと連携しながらまちづくり計画の周知やエリアデザイン計画策定のための意見を聴取し、まちづくりに関心がある人材の発掘や、竹の塚に合った「活動づくり」や公共空間活用による「場づくり」につなげていく。

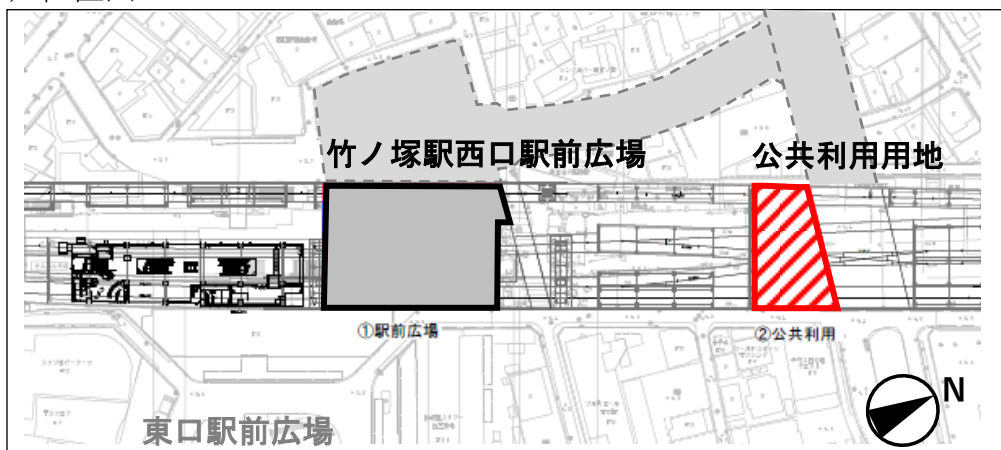
3 高架下の公共利用用地について

連続立体交差事業の際、高架桁の高欄部分に樹脂製のパネルを設置したが、製造メーカーのリコールが発生し、早期の取替え工事が必要が生じたため、区が利用できる公共利用用地を東武鉄道株式会社が一時的に工事用の資材置場として使用する。

(1) 期間

令和6年4月1日～令和7年9月30日

(2) 位置図



【参考写真】



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年3月22日

件名	千住エリアデザインの取組み状況について																												
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 地域のちから推進部 住区推進課、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 学校運営部 学務課、子ども家庭部 子ども施設運営課、私立保育園課																												
内容	<p>1 千住大川端地区のまちづくりについて</p> <p>(1) 児童数増加への対応</p> <p>令和6年1月25日エリアデザイン調査特別委員会にて報告した需要予測について、最新の人口推計値を用いて改めて試算を行ったため再度報告する。</p> <p>ア 需要予測結果 (別紙1 P35参照)</p> <p>イ 需要増への対応について (別紙2 P36参照)</p> <p>別紙1の予測を踏まえ、地権者に対し、以下のとおり子育て支援施設整備を要望する (下線部分が変更点)。</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">建物番号</th> <th rowspan="2">整備時期</th> <th rowspan="2">要望施設</th> <th colspan="2">面積</th> </tr> <tr> <th>今回</th> <th>前回</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">第1期</td> <td>① 令和9年度末</td> <td>保育園</td> <td>変更なし</td> <td>300 m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">② 令和10年度中</td> <td>学童保育</td> <td>変更なし</td> <td>140 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保育園</td> <td>変更なし</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第2期</td> <td rowspan="2">③ 令和14年度末</td> <td>学童保育</td> <td><u>300 m²</u></td> <td><u>200 m²</u></td> </tr> <tr> <td>保育園</td> <td><u>200 m²</u></td> <td><u>300 m²</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>ウ 今後の対応</p> <p>人口動態や近隣大規模共同住宅の世帯構成などを注視しながら継続的に検証を行うとともに、必要に応じて住宅供給時期の調整等が行えるよう地権者と協議を進めていく。</p> <p>(2) 千住大川端地区協議会等の報告結果</p> <p>千住大川端地区地区まちづくり計画の策定に向けて、「千住関屋環境を守る協議会」、「常東地区町会・自治会連合会」と意見交換を行った。</p> <p>ア 千住関屋環境を守る協議会</p> <p>(ア) 開催日時 令和6年3月2日(土) 午後5時45分～午後6時30分</p> <p>(イ) 開催場所 コスモシティ北千住集会室</p> <p>(ウ) 参加者 地元町会自治会等 8名</p>	建物番号	整備時期	要望施設	面積		今回	前回	第1期	① 令和9年度末	保育園	変更なし	300 m ²	② 令和10年度中	学童保育	変更なし	140 m ²		保育園	変更なし	500 m ²	第2期	③ 令和14年度末	学童保育	<u>300 m²</u>	<u>200 m²</u>	保育園	<u>200 m²</u>	<u>300 m²</u>
建物番号	整備時期				要望施設	面積																							
		今回	前回																										
第1期	① 令和9年度末	保育園	変更なし	300 m ²																									
	② 令和10年度中	学童保育	変更なし	140 m ²																									
		保育園	変更なし	500 m ²																									
第2期	③ 令和14年度末	学童保育	<u>300 m²</u>	<u>200 m²</u>																									
		保育園	<u>200 m²</u>	<u>300 m²</u>																									

(エ) 主な意見

隣接するコスモシティ北千住等の建物への開発による日影、風害等の影響を丁寧に説明すること。

事業者の建築計画策定にあたっては、隣接するコスモシティ北千住等の建物との間隔を離す、見合いの工夫をするなどの配慮をするように事業者伝えてほしい。

(オ) 主な質疑

Q 1 : 地区西側の二股道路出入り口部分に歩道はできるのか。

A 1 : 二股道路の西側は車道として整備するが、1.5メートル程度の歩行空間を確保する。東側は6メートル程度の歩行者専用道路として整備する。

Q 2 : 京成の協力を得て二股道路を1つにできないか。

A 2 : 線路の橋脚であるため不可能であるが、京成用地を道路として提供してもらい、少しでも広い道路を確保できるように協議中である。

Q 3 : 岡田商事株式会社の閉鎖時期はいつか。

A 3 : 未定であるが、令和7年の着工予定に向けて間に合うように閉鎖予定と聞いている。

イ 常東地区町会・自治会連合会

(ア) 開催日時 令和6年3月7日(木)

午後6時30分～午後6時45分

(イ) 開催場所 千住あずま住区センター

(ウ) 参加者 地元町会自治会等 21名

(エ) 主な意見

地区まちづくり計画について、特に意見、質疑はなかった。

ウ 今後の予定

上記の意見交換を踏まえ、地区まちづくり計画の3月末策定を目指していく。

(3) 第41回千住大川端地区開発推進連絡会開催結果の報告

千住大川端地区の地権者3者(東京製鐵株式会社、岡田商事株式会社、東武鉄道株式会社)と区で進捗状況や今後の対応について、意見交換を行うため、以下のとおり開発推進連絡会を開催した。

ア 開催日時 令和6年2月22日(木)

午前10時～午前11時

イ 開催場所 足立区役所 南館4階作業室

ウ 参加者 東京製鐵株式会社 2名 岡田商事株式会社 1名
東武鉄道株式会社 2名 足立区 13名

エ 主な意見

(ア) 地権者意見

- ① 都市計画決定は令和6年度中を目指したい。
- ② 令和6年4月を目途に説明会を開催したい。
- ③ 日本郵便土地を含め仮設で道路整備を令和6年9月頃より行いたい。

(イ) 区意見

- ① 子育て支援施設要望を令和6年3月末に正式に行いたい。2期については1期の入居状況をみて柔軟に対応できるように調整をお願いしたい。
- ② 子育て支援施設を導入する住棟を先に整備できるように工程調整をお願いしたい。
- ③ 将来的に子育て施設の需要がなくなったと区が判断した場合は、協議の上、転用することは差し支えない。
- ④ 垂直避難場所の整備を行い、協定を締結してほしい。
- ⑤ 上記について都市計画手続き前に区と地権者で協定締結し、確実に実施してほしい。
- ⑥ 開発による人口増を受け、駅改良を求める声が上がっているため、駅容量に関する見解を含めて回答をいただきたい。

2 北千住駅東口再開発（北街区）について

令和5年10月2日に開催したアドバイザー会議の意見等を踏まえ、再開発準備組合から修正案が示された。（別紙3 P37参照）

(1) 修正プランの計画概要

ア 敷地面積	4,868㎡
イ 延床面積	41,534㎡
ウ 容積対象面積	31,647㎡（約64.9%）
エ 階数	地下1階地上28階
オ 用途	住宅、商業施設、ホテル、子育て支援施設等
カ 高さ（軒高さ）	111.4m

(2) 前回のアドバイザリー会議の主な意見とその対応

	主な意見	対応
1	当地区で再開発事業を進める事は必要と考える（全員一致）。	
2	準備組合が提案した容積率 700%は大きすぎる印象。	
3	公共貢献と容積緩和のバランスについては良く検討すること。	
4	空間の使い方、どういった用途にするかは良く検討すること。	
	高さについては 100m 程度を基準として検討したほうが良い。	
6	千住地区のランドマークとなるような景観形成に寄与する建物計画を検討すること。	

3 北千住駅東口再開発（南街区）について

令和6年2月9日（金）に北千住駅東口地区市街地再開発準備組合の通常総会が開催され、準備組合活動を令和5年度末をもって当面休止することが決議されたと情報提供があったため報告する。

4 千住大橋駅周辺地区のまちづくりについて

(1) アンケート調査の結果（速報）

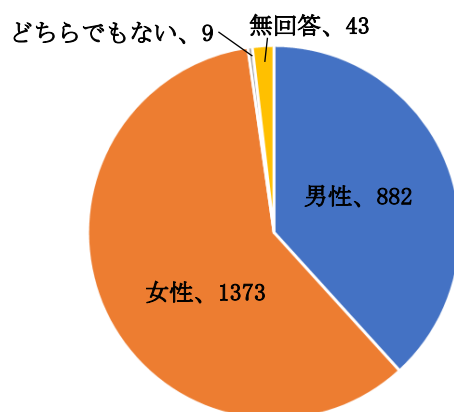
地域住民の要望を踏まえつつ、千住大橋駅前用地の活用方針を策定するためアンケート調査を実施した。詳細についてはアンケート結果を検証後、改めて報告する。

ア 調査概要

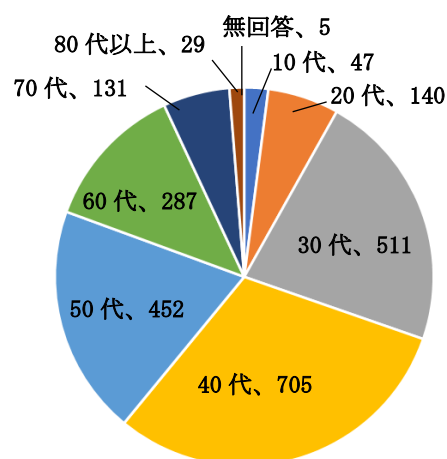
項目	内容
実施期間	令和6年1月15日～2月16日
調査内容	① 賑わいの創出について ② 都市機能（利便性）の強化について ③ 防災機能の強化について
配布場所	① まちづくり課 ② 千住区民事務所 ③ 千住河原町住区センター ④ 千住スポーツ公園内管理事務所 ⑤ ポンテポルタ ⑥ 足立市場 ⑦ 関係町会・自治会へ回覧依頼 ※ 広報および足立区公式 SNS に掲載
回答方法	紙、区ホームページ
回答数	2,307 票（用紙 590 票、WEB 1,717 票）

イ アンケート結果

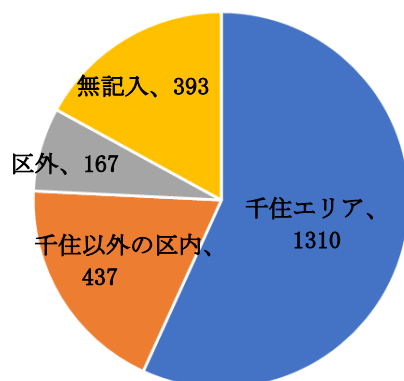
性別（人）



年代（人）

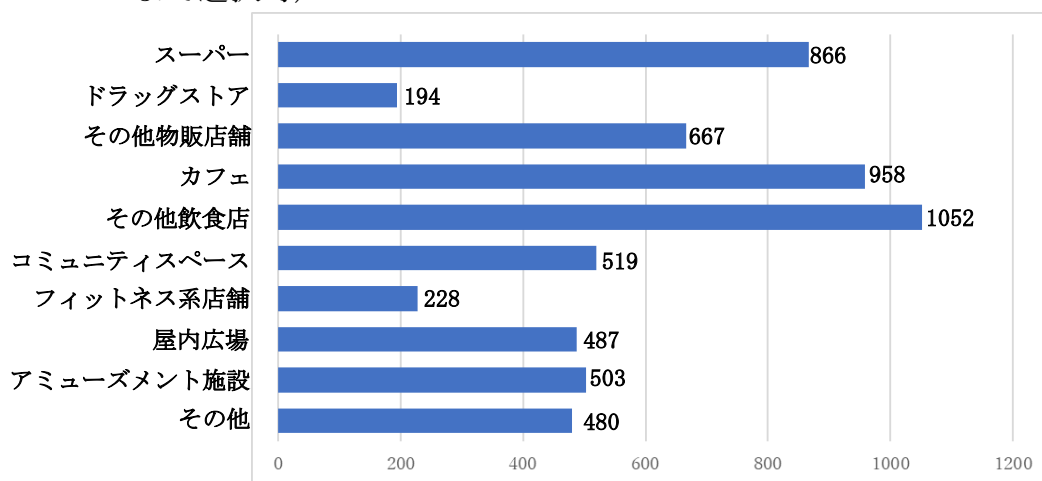


住んでいる地域（人）



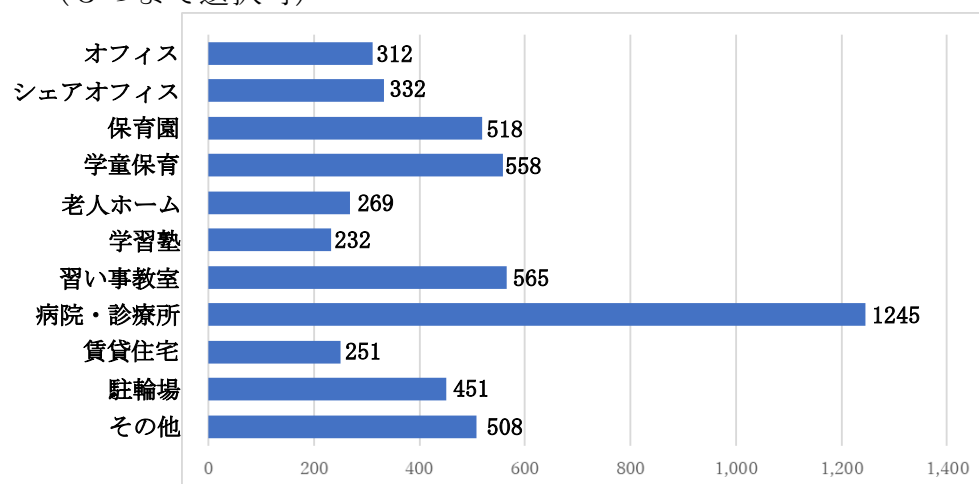
① 賑わいの創出について

駅前にふさわしい賑わいを創出するために必要だと思う施設（3つまで選択可）



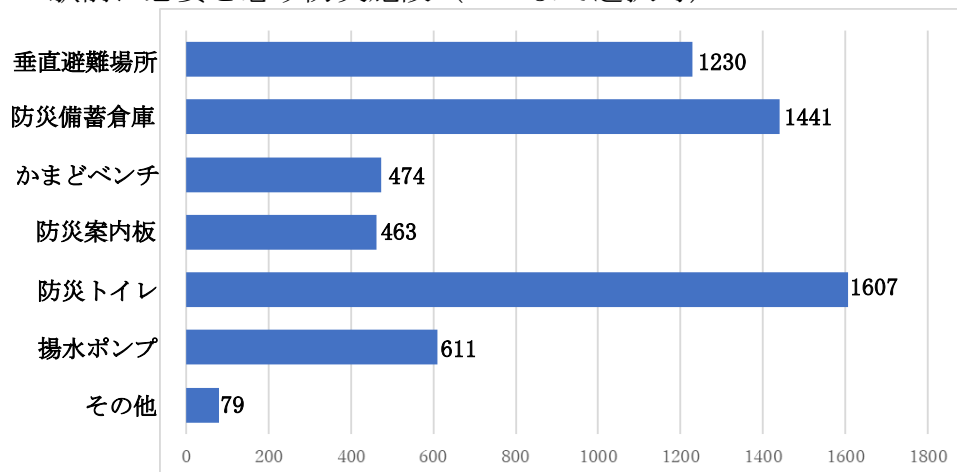
② 都市機能（利便性）の強化について

千住大橋周辺地区をさらに便利にするために必要だと思う施設（3つまで選択可）



③ 防災機能の強化について

駅前に必要と思う防災施設（3つまで選択可）



(2) 今後の予定

年 月		内 容
令和6年	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

【予測の前提条件】
 1 計画戸数及び竣工時期は表1参照。
 2 需要予測は令和5年度人口推計値（中位）を採用。
 3 小学校は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、需要を算出。

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 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	73	75	82	85	83	78	70	72	73	67	60	50	59	58	68	74	84	82	94	96
1, 2歳児過不足	85	71	81	93	69	53	37	39	44	-14	-27	-59	-20	-20	7	36	60	80	109	145
3~5歳児過不足	234	201	247	226	215	177	161	141	134	98	83	42	38	38	48	74	100	136	185	214

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
過不足	0	26	21	22	-44	-52	-51	-47	-47	-165	-164	-164	-163	-163	-164	-165	-166	-169	-171	

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)	467	451	426	498	522	499	476	463	690	704	720	751	781	816	823	822	811	794	766	663
クラス数(室)	16	15	14	17	18	17	16	16	24	24	24	24	25	26	26	26	26	26	25	22
過不足(教室数)	8	9	10	7	6	7	8	8	0	0	0	0	-1	-2	-2	-2	-2	-1	2	

▼対応策実施後の予測

開発地内に3カ所整備	300㎡整備 (定員50名)			500㎡整備 (定員90名)			200㎡整備 (定員19名)																						
	R10	R11	R15	R10	R11	R15	R10	R11	R15	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
千住地区 保育需要予測	2028	2029	2033	2028	2029	2033	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	89	94	86	88	89	82	72	81	80	90	96	106	104	116	118														
1, 2歳児過不足	86	102	86	88	93	48	35	3	42	42	69	98	122	142	171	207													
3~5歳児過不足	242	252	236	216	209	173	158	117	113	123	149	175	211	260	289														

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
	過不足	0	26	21	22	-44	0	1	5	5	7	8	8	9	9	8	7	7	6	3

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)	467	451	426	498	522	499	476	463	690	704	720	751	781	816	823	822	811	794	766
クラス数(室)	16	15	14	17	18	17	16	16	24	24	24	24	25	26	26	26	26	26	25	22
過不足(教室数)	8	9	10	7	6	7	8	8	0	0	0	0	-1	-2	-2	-2	-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



■北千住駅東口駅前地区
第一種市街地再開発事業

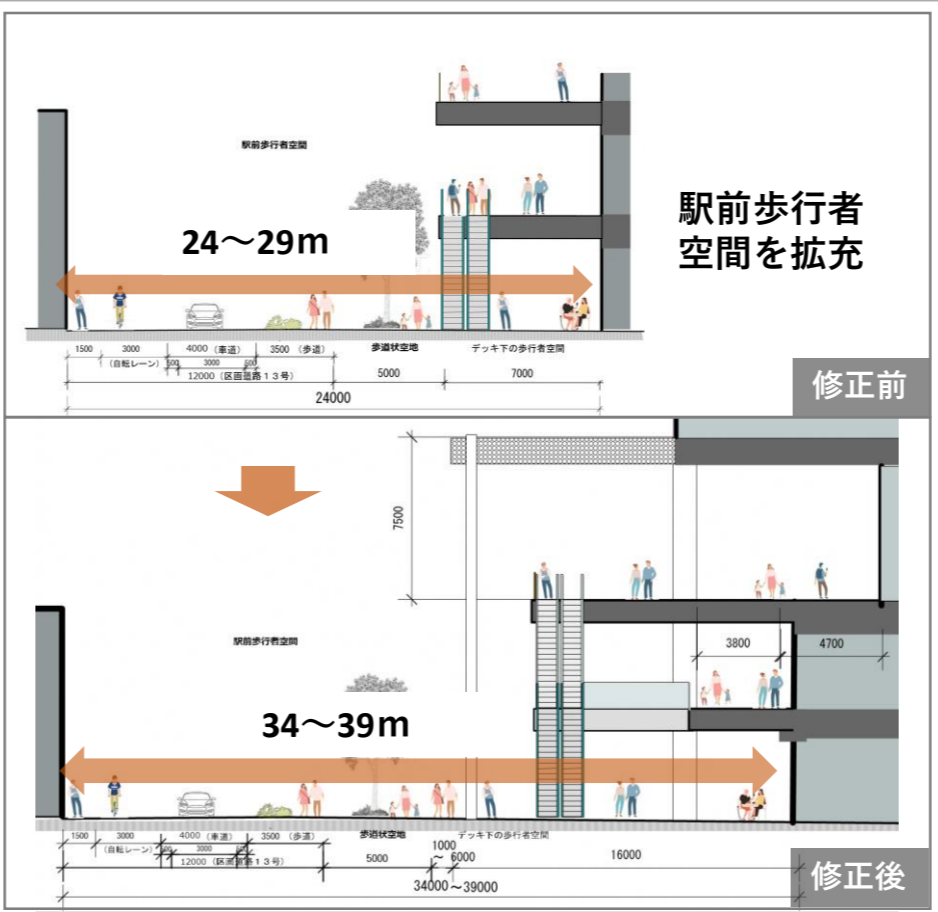
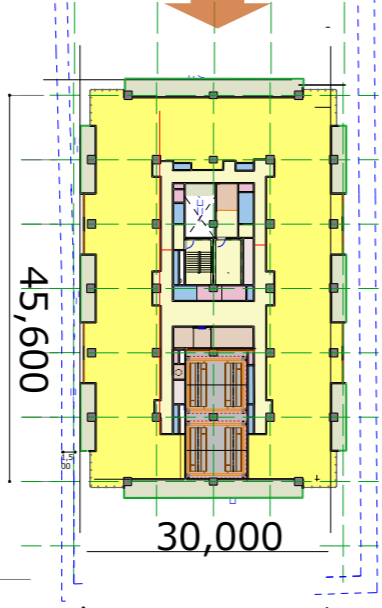
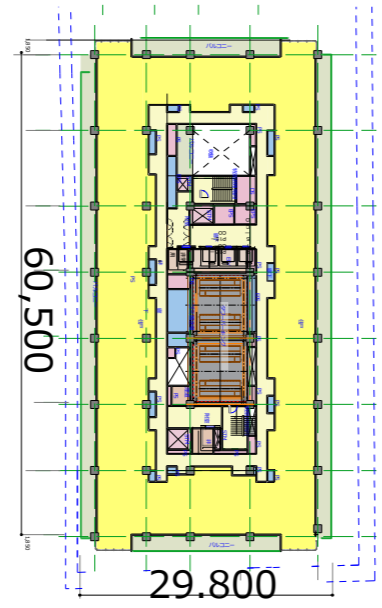
第3回アドバイザー会議
意見を踏まえた改善案の概要

再開発計画案の概要		
	修正前	修正後
区域（敷地）面積	約4,868㎡	約4,868㎡
延べ床面積	約46,606㎡	約41,534㎡
容積対象面積(容積率)	約34,077㎡ (699%)	約31,647㎡ (649%)
階数	地下1階、地上27階	地下1階、地上28階
建物用途	住宅（約400戸）、商業施設、子育て支援施設他	住宅（約260戸）、商業施設、ホテル、子育て支援施設他
最高高さ（軒高さ）	約120m	111.4m

公共施設等の整備（共通）	
区画道路13号	: 12m
北側区画道路	: 6m
歩行者専用通路	: 4m
駅前歩行者広場	: 歩行者の起点
デッキ広場	: 駅東西の連結強化
歩道状空地	: 道路沿い5m幅員
バリアフリーエレベーター/エスカレーター	
域外無電柱化	: 駅⇄日の出団地

■建物形状と駅前空間拡充（高層部見付長さ 60.5m⇒45.6m）

周辺街並みへの圧迫感軽減のため、学園西通り沿いの高層部壁面長さを60,5m⇒45.6mとし、建物スリム化と同時に駅前広場空間を拡張



■基壇形成による周辺景観との連続

高層建物をセットバックさせることにより、地上からの圧迫感を軽減

