



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和 7 年 1 0 月 1 6 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 .	1 5
3 六町エリアデザインの取組み状況について	1 8
4 【追加】江北エリアデザインの取組み状況について	2 4
5 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	2 7
6 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	3 4
7 千住エリアデザインの取組み状況について	4 3

（ 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7年10月16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 資産活用部 資産活用担当課、生涯学習支援室 中央図書館 都市建設部 まちづくり課、学校運営部 青少年課
内 容	1 綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第25回）開催結果について 駅前通りの現状等について意見交換を行うため、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7年10月1日（水） 午後6時30分～午後8時00分 (2) 開催場所 足立区勤労福祉会館（綾瀬プルミエ内） 第1ホール (3) 参加者 地元町会自治会等 17名 (4) 内 容 ア 旧こども家庭支援センター等跡地活用の進捗について イ 綾瀬エリアのコミュニティ創出に向けたSDGs事業について ウ 綾瀬小学校地域開放型図書室について エ デフリンピックの取組みに関する進捗報告等について オ 綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりについて カ 西口周辺の歩行環境及びイメージの改善に向けた取組みについて キ 綾瀬駅駅前通りの検討について ク 綾瀬駅東口歩道橋交差点の改良等に関する東京都への要望について (5) 主な質疑 Q1：旧こども家庭支援センター等跡地活用について、活用スキームに2つ手法があるが、事業者公募までに区が決めるのか。 A1：事業者が選択して提案することを想定している。 Q2：綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりについて、高架下周辺はあやセンター ぐるぐるが開設した前後から空き店舗が減り、雰囲気はよくなった（意見のみ）。 Q3：綾瀬駅駅前通りの検討について、「自転車で走りやすくなるとよい」「道路交通法が改正されて歩道を走る自転車は減るのではないか」など自転車に関するご意見が多かった（ヒアリングのため意見のみ）。

2 駅前通り整備の検討について

歩行空間改善に向けた駅前通りの整備を検討するにあたり、路上駐車
の現状を把握するため、調査を実施する。

位置図



(1) 調査方法

駅前通りに駐停車する車両の状況を調査員が記録。

(2) 日程（予定）

令和7年10月24日（金）、25日（土）

平日・休日1日ずつ（雨天を除く）

(3) 調査時間

各日 午前7時～午後7時

(4) 今後の予定

今回の調査結果と過去の交通量調査をもとに、駅前通りの整備の方向性を整理し、まちづくり協議会等で地域のご意見を伺う。

3 綾瀬駅西口周辺の歩行環境及びイメージの改善に向けた取組みについて

綾瀬駅西口周辺の現状について、歩行環境の改善とイメージの改善に向けた取組みを進めていく。

(1) 西口周辺の歩行環境改善

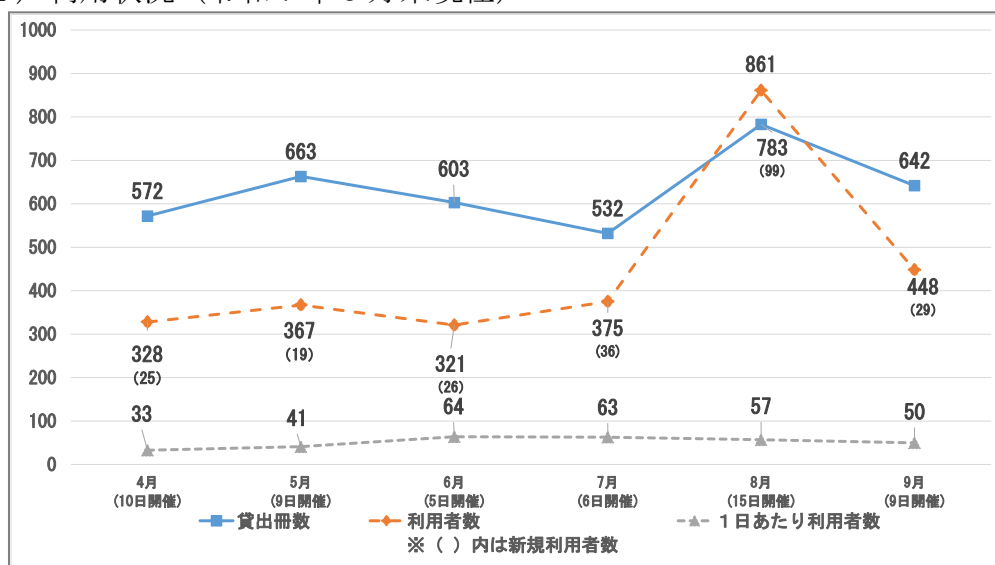
現状	取組み
改札周辺の高架間通路に自転車止め柵があり歩きにくい。	ア 令和7年9月に株式会社ジェイアール東日本都市開発及びメトロ開発株式会社と自転車止め柵撤去後に想定される違法駐輪や自転車の通り抜けについて意見交換を実施した。 イ 撤去後、注意喚起の表示や声掛けなどマナー啓発の対策の必要性を確認した。 ウ 区と鉄道事業者で対策の役割分担を協議し、10月末を目途に対策を決定する。

(2) 鉄道高架間通路周辺のイメージ改善

現状	取組み
夜は飲み屋等でにぎわうが、朝・昼はシャッターが閉じているため、暗いイメージがある。	ア 令和7年11月に高架下周辺を「知る」ことを目的とした「ウォークラリー」を実施する。 イ 今後は、令和8年1月頃、3月頃、4月頃に区民参加型で高架下空間のイメージ改善の取組みを実施予定。

4 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7年9月末現在）



【参考】令和6年度と7年度の比較

	ひと月当たり平均		1日あたり平均		イベント実施状況	
	貸出冊数 (冊)	利用者数 (人)	貸出冊数 (冊)	利用者数 (人)	実施回数 (回)	参加者数 (人)
令和6年度	515	363	56	40	7	504
令和7年度	633	450	70	50	3	321
増減 (9月末現在)	+118	+87	+14	+10	—	—

(2) 夏休みイベントの実施結果

8月の夏休み期間に合わせてイベントを実施した。

ア ダンボール迷路【初開催】

(ア) 令和7年8月14日（木）～8月16日（土）

(イ) ゴロゴロエリア（多目的室）のスペースを活用し、子どもが自由に楽しめるダンボール迷路を設置。

(ウ) イベントを開催した3日間の来場者数は、昨年度までのお盆期間における平均来場者数を大きく上回った（平日、土日ともに約3倍の来場者数を記録した）。

【3日間の来場者数と昨年度までの平均来場者数】

従来の図書館や図書の森では行ってこなかった、体を動かすイベントを実施したことで、本に興味のない方も多く参加した。

日程	来場者数（人）			お盆期間における 昨年度までの 平均来場者数
	子ども	大人	合計	
8/14（木）	36	26	62	平日：約19人
8/15（金）	28	22	50	
8/16（土）	90	80	170	土日：約52人
合計	154	128	282	

（エ） イベント参加者の感想

- ① 子どもが騒いでもしまっても大丈夫なのが、保護者としても利用しやすく大変ありがたい。夏は暑くて公園に行けないので、このような施設があるのは助かる。
- ② 定期的に様々なイベントを実施してくれるので、親子ともにとても楽しみにしている。
- ③ 名古屋在住だが、足立区にある実家への帰省で初めて利用した。普段は足立区にいないが、土日祝に開催しているのであれば今度また利用したい。

イ ファミリーコンサート【初開催】

（ア） 令和7年8月30日（土） 午後に2回開催。

（イ） 親子で楽しめる本格的な楽器演奏会。アニメソングやクラシック等の定番楽曲の演奏や、リズムに合わせて身体を動かすような参加型のプログラム等、子どもが音楽に親しめる内容とした。

（ウ） 親子で楽しむ内容であることから、特に乳幼児向けの参加者が多くみられた。

	来場者数（名）		
	子ども	大人	合計
第1部 （乳幼児向け）	59	65	124
第2部 （小学生向け）	24	16	40
合計	83	81	164

（エ） イベント参加者の感想

- ① コンサートに親子で参加できて楽しめた。図書の森にも来てみたかったので、今回はいいきっかけになった。
- ② 図書の森を何度も利用している。子どもが声を出してもいい場所で、ゆっくり本を選んだり、一緒に本を読んだりできる施設が駅前にはない。とても重宝している。

- ③ 中央図書館もよく利用しているが、図書の森は子どもが楽しめる本に特化しているのがありがたい。ここ最近で子育て関連の本も増えており、親としても満足している。

【イベントの様子】



ダンボール迷路



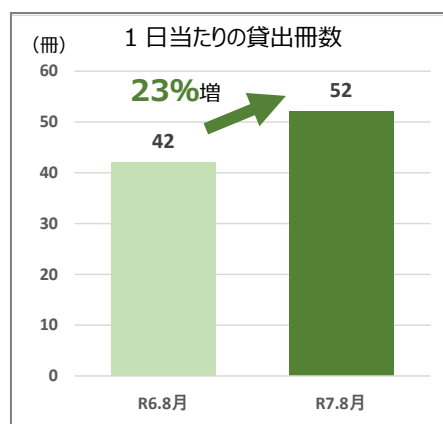
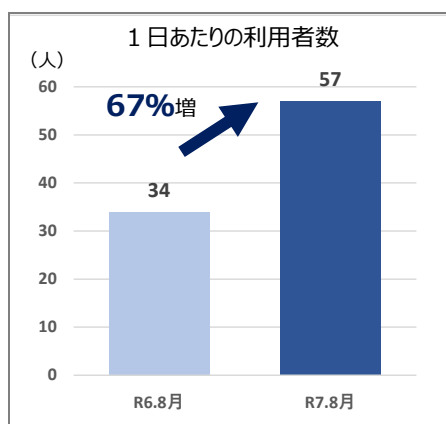
ファミリーコンサート

(3) 8月中（夏休み期間）の利用状況

ア 昨年度との比較

令和6年8月と令和7年8月の利用実績（一日平均）を比較すると、利用者数、貸出冊数ともに令和7年が上回っている。

	令和6年8月	令和7年8月
1日あたりの利用者数	34人	57人
1日あたりの貸出冊数	42冊	52冊



イ 利用者増の要因分析

- 令和7年5月に綾瀬小学校近隣の保育施設等へ利用案内を配付して以降、継続的に利用者が増えている。
- 図書の森を知らなかった方や、図書の森を利用してみたいと思っていた方が、ダンボール迷路やコンサート等のイベントをきっかけとして来場された。

(4) 今後の方針

利用状況やイベントの参加者の声からは、区立図書館とは異なる図書の森のコンセプトや空間が、利用者の中で一定の評価を得られていることが伺える。

今後も乳幼児、小学生及びその保護者の居場所として図書の森を利用いただけるよう、引き続き周知に努めていく。

5 旧こども家庭支援センター等跡地活用に係る「憩いの場」を考える意見交換会の実施について

旧こども家庭支援センター等跡地に予定している「憩いの場」及び「ホール」について、利用者の多様なニーズを把握し公募条件の参考とするため、全3回の意見交換会を実施した。

(1) 「憩いの場」を考える意見交換会【第2回】の実施

ア 開催概要

(ア) 日時・場所

令和7年8月31日（日）14時から16時

東湊江小学校仮設校舎 体育館

(イ) 参加者（計20名）

近隣の小・中学校、高校等の児童及び生徒、PTA関係者等、まちづくり協議会会員、あやセンター ぐるぐる活動者等

※ 参加者は、今後施設を主に利用する若い世代、子育て世代、世代を問わず地域で活動されている方を、地域の多様な関係者として、上記団体に推薦を依頼し選出している。

(ウ) 主な内容（別紙1 P13参照）（別添資料綾瀬関連1）

① 施設における「憩いの場」「ホール」の配置イメージ

② 「憩いの場」の機能や大きさ、各ゾーンとのつながりを考えるグループワーク

イ 参加者の様子

(ア) 短時間でやや難しいワークを行ったが、グループごとに協力して作業を進めていた。また、大人がサポートしながら年少者も発表を行っていた。

(イ) 年少者だけが意見を言うことのできる「青年の主張」という時間を設けたところ、周囲の大人が気を配り意見を聞き出していた。年少者自身も話しやすかったという感想をいただいた。

(ウ) 休憩時間も年代が異なる参加者同士で他のグループの様子を見て回るなど、交流する様子が見られた。

(エ) 意見交換会終了後「世代の違う人との交流がとても参考になった」「新しい施設でも多世代の交流が生まれるとよい」「色々な世代が楽しめる施設だと思うので、できるのが楽しみになった」という感想をいただいた。

【グループワークの様子】



【発表の様子】



【グラフィックレコーディング（会議内容の記録）の様子】



ウ 「憩いの場」の機能や大きさ、各ゾーンとのつながりに関する主な意見

(ア) 各グループの発表より

- ① それぞれの機能を持つゾーンをあいまいに区切ることで、にぎやかな空間から静かな空間へグラデーションとなるイメージ。
- ② 緩やかに区切ることで、色々な人が混ざり合う「しかけ」となるのではないかと。
- ③ 子どもが体を動かしているそばで見守りながらのんびりできる空間や、みんなで集まれる場所などが、仕切りなく緩やかにつながっているとよい。
- ④ 憩いの場に休憩しに来る人も多いと思うので、座れるスペースがたくさんあるとよい。みんなで使えるベンチなどもあるとよい。
- ⑤ 施設のどこからでも緑（屋外または屋内の植栽）を見ることができ、また、緑が空間の間の緩い仕切りであるとよい。屋外の空間は緑地広場とのつながりがあるとよい。

(イ) 青年の主張（22歳以下の意見を聞く時間）より

- ① 映画館みたいなプロジェクターがあるとよい。
- ② 静かに勉強できるスペースと、話しながら勉強ができるスペースがあるとよい。
- ③ 小さな子どもだけでなく、小学生が体を動かし遊べるスペースもほしい。

【活動イメージの成果イラスト】



(2)「憩いの場」を考える意見交換会【第3回】の実施

ア 開催概要

(ア) 日時・場所

令和7年9月28日(日) 14時から16時
東湊江小学校仮設校舎 体育館

(イ) 参加者(計21名)

近隣の小・中学校、高校等の児童及び生徒、PTA関係者等、
まちづくり協議会会員、あやセンター ぐるぐる活動者等

※ 参加者は、今後施設を主に利用する若い世代、子育て世代、
世代を問わず地域で活動されている方を、地域の多様な関係者
として、上記団体に推薦を依頼し選出している。

(ウ) 主な内容(別紙2 P14参照)(別添資料綾瀬関連2)

憩いの場各用途の諸機能と必要要素

イ 参加者の様子

(ア) 施設のイメージイラストを見ながら、どんな人が利用するのか、
どんなものがあったらよいか、起こることを考えてグループで話
し合いながら意見を付箋に書き出していた。

(イ) 参加者が自由に席を移動してよい時間を設けたところ、積極的
に各グループを周り、楽しみながら意見を書いた付箋を貼ってい
た。

(ウ) 意見交換会終了後「子どもから大人まで自由に意見が言い合え
る雰囲気ができていて楽しく参加ができた」「毎回意見交換会に来
ることが楽しみだった」「新しい施設をつくるにあたって私たちも
参加しているという実感があった」「できるだけ多くの意見が反映
されるといい」という感想をいただいた。

【グループワークの様子】





ウ 「憩いの場」各用途の空間に必要な要素に関する主な意見

(ア) 各グループの発表より

- ① 小さな子どもが遊べるスペースは安全が第一であると思うので、床はクッションや人工芝のような素材がよい。
- ② 子どもだけで来られる場となるように、地域の人の見守りがあるとよい。
- ③ ホワイトボードなどの掲示板があって、活動している人との会話のきっかけになったり、勉強を教えてほしい人と教えてあげる人がマッチングしたり、学べる本や漫画、参考書の交換などもできるとよい。
- ④ 調理器具や工具、3Dプリンタ、持ち寄ることのできない楽器など、それぞれ特殊な機材が使えるとよい。

(イ) 青年の主張（22歳以下の意見を聞く時間）より

- ① 静かに勉強するスペースも、完全に仕切らないで一部つながっていたり、ガラス越しで見えるとよい。
- ② 個室で勉強できるスペースに加え、2～4人でも勉強できる個室があるとよい。
- ③ 交流ゾーンで遊びたいものアンケートを月一回行って、月替わりで置いてあるおもちゃや教え合うものが変わると面白い。
- ④ 料理や工作、音楽やダンスは教えてくれる人がいるとよい。

【活動イメージの成果イラスト】



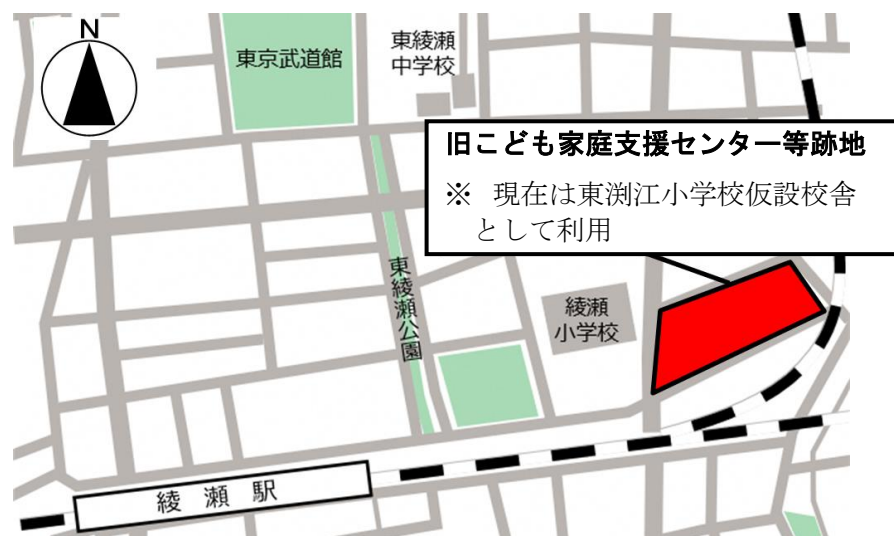
(3) 今後の予定

全3回の意見交換会でいただいた意見を活かし、区で募集要領を作成し公募により事業者を選定する。

時 期		内 容
令和7年度	1 1 月	活用事業者公募開始
令和8年度	夏頃	優先交渉権者決定
	下半期	施設設計開始、住民説明会
令和9年度	下半期	施設工事開始
令和11年度	秋以降	施設開設

※ 事業者からの提案内容により開設時期が変更になる可能性あり。

【参考案内図】



第2回 当日の時間割

時間	区分	項目	概要
前半：14:00～ 憩いの場のエリア（機能）の大きさを考える			
5 分	説明	挨拶、本日の進め方	区より職員や専門スタッフ、参加者紹介、進め方について説明します。
15 分	説明	施設と「憩いの場」コンセプト説明	区より「憩いの場」と「ホール」について説明を行います。
10 分	説明	前回の振り返り	第1回でまとめた「憩いの場」活動イメージや「やってみたいこと」を振り返ります。
20 分	ワーク 1	「憩いの場」の機能と大きさについて考えてみよう	「やってみたいこと」を区分した「ゾーンカード」を用いて、ゾーンでの活動を確認しながら、各ゾーンの面積や全体における割合を話し合います。
10 分	休憩		
後半：15:00～ 憩いの場とホールの連携について考える			
45 分	ワーク 2	「憩いの場」の各ゾーンをイメージしてみよう	ゾーンごとの隣接関係やホールとの関係を考えます。 グループで1枚の模造紙の中に各ゾーンを配置し、仮のフロアイメージを作成します。他のゾーンとの隣接関係や、特に大事なポイントを挙げてみましょう。 今回は、皆さんが話し合っている内容や様子、大事なポイントについて、イラストレーターさんがその場でイラスト化してくれます。
10 分	説明	まとめ、第三回について	区より次回についての説明を行います。

第3回 当日の時間割

時間	区分	項目	概要
14:00～ 憩いの場の各用途の諸機能を考える			
5 分	説明	挨拶、本日の進め方	区より職員や専門スタッフ、参加者紹介、進め方について説明します。
15 分	説明	前回までの振り返り	区より意見交換会【全3回】から憩いの場ができるまでの流れについて改めて説明を行います。 第1回と第2回で考えた「憩いの場」の活動イメージや各ゾーンの考え方について、振り返ります。
90 分	ワーク	「憩いの場」それぞれの空間に必要な要素について考えてみよう	「憩いの場」各ゾーンの使い方を考えながら、具体的に施設にほしい「ひと・こと・もの」を考えます。 イラストでまとめたイメージ図を見ながら、それぞれの空間を想像して「そこにあってほしいもの」をふせんに書き出して意見交換します。 今回も、皆さんが話し合っている内容や様子について、イラストレーターさんにより、その場でイラスト化してもらいます。 (途中で10分程度休憩を取る予定です)
10 分	説明	まとめ	区より全3回の意見交換会を終えた後の流れについてお話しします。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年10月16日

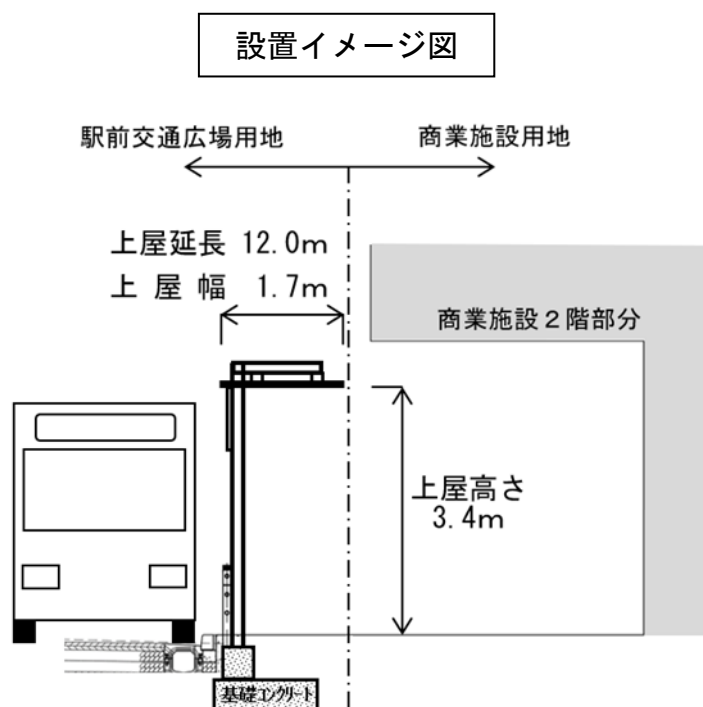
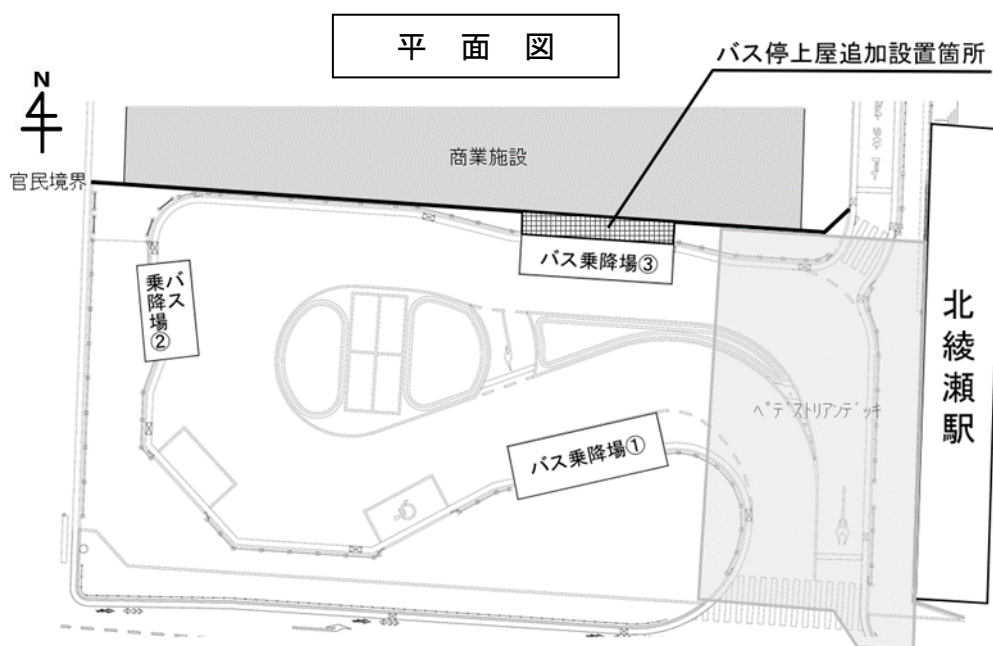
件 名	綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（北綾瀬ゾーン）の取組み状況について
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 都市建設部 まちづくり課、交通対策課、道路公園整備室 道路整備課
内 容	1 北綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第17回）開催結果について しょうぶ沼公園の活用等について意見交換を行うため、北綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会を開催した。 (1) 開催日時 令和7年8月27日（水） 午後6時30分～午後7時45分 (2) 開催場所 東加平小学校 ランチルーム (3) 参加者 地元町会自治会等 11名 (4) 内 容 ア 綾瀬警察署西側の川の手通り道路改良について イ 北綾瀬駅周辺の集合住宅供給戸数の推移について ウ しょうぶ沼公園の活用について (5) 主な質疑 Q1：川の手通りの道路改良について、横断歩道が長いので、交通島ができると安全になってよいと思う（意見のみ）。 Q2：集合住宅について、大谷田四丁目のコカ・コーラ工場跡地などマンション建設があるため人口は増える（意見のみ）。 Q3：しょうぶ沼公園の活用について、子どもやファミリーが集まる出店や販売があるとよい、おしゃれなカフェがあれば商店街とつながりができる（ヒアリングのため意見のみ）。 2 しょうぶ沼公園の活用について 令和7年6月に、第1段階のまちづくりとして、駅前交通広場や大規模商業施設「ららテラス北綾瀬」の工事が完了した。 これから第2段階のまちづくりを進めていくにあたり、地区まちづくり計画の整備方針「みどり環境」のうち「しょうぶ沼公園の活用」を検討するため、試行的な取組みを実施する。 (1) 目的 短期的な公園活用の試行により、公園に求められる機能など住民意向を探る。長期的にはPark-PFIなど公共空間活用を検討する。 (2) 時期 令和7年12月中旬頃 (3) 場所 しょうぶ沼公園 北東側の広場あたり (4) 内容 コーヒースタンドやキッチンカー、テーブル・イスを設置する等平日、土日を含む1週間の「日常的な使い方」を試行する。

3 北綾瀬駅前交通広場のバス停上屋の追加工事について

8月2日から新たに運用を開始した駅前交通広場北側のバス停への上屋設置工事を行う。

(1) 工事概要

- ア 工事期間 令和7年10月20日（月）
～令和7年11月21日（金）（予定）
- イ 工事時間 午後10時～翌午前7時（予定）
一部、昼間施工あり（2日間程度）
- ウ 工事内容 バス停上屋1基設置



(2) バスの一部区間の運休について

バス停上屋の基礎工事に伴い、バス乗降場③が使用できなくなるため、一部区間（六町駅～北綾瀬駅）の運休が生じる。

ア 対象路線 東武バスセントラル 竹17-2系統

イ 期 間 令和7年10月20日（月）

～令和7年11月16日（日）（予定）

ウ 運休内容

	運 行 経 路
運休前	竹の塚駅東口 ⇄ 六町駅 ⇄ 北綾瀬駅
運休後	竹の塚駅東口 ⇄ 六町駅

エ 影響を受けるバス本数

平日 片道9本／日

土曜・休日 片道8本／日

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年10月16日

件名	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 資産活用部 資産活用担当課、都市建設部 交通対策課 道路公園整備室 パークイノベーション推進課	
内 容	1 六町駅前区有地における活用検討の取組状況について 六町駅前区有地の活用の可能性について、東神開発株式会社以外の事業者へ個別ヒアリングを実施した。 (1) 事業者への個別ヒアリング結果 ア ヒアリング事業者：6者（デベロッパー、ゼネコン、小売業） イ ヒアリング内容	
	(ア) 今の市況で東神開発提案の6階建て以上の施設整備は可能か	
	○可能：0者 ×不可：6者	
	(イ) どの程度の規模であれば提案が可能か	
	・ 3～4階程度の複合商業施設であれば提案が可能（2者） ・ 1～2階を商業、上にマンションを載せる計画であれば検討の余地あり（1者） ・ 詳細な検討が必要である（2者） ・ 提案は難しいがテナントとしての参入を希望（1者）	
	(ウ) 公募条件について課題はあるか	
	① 保証金（520,480,000円） ・ 保証金が高すぎる（2者） ・ 土地貸付料の12か月分等の額にしてほしい（1者）	
	② 定期駐輪場台数（600台） ・ 定期駐輪場を600台確保した上での計画は、売り場や店舗駐車場、駐輪場の面積を圧迫する（2者） ・ 定期駐輪場の整備費が負担となる（1者）	
	③ 借地期間（32年間） ・ 商業施設の改修サイクルを踏まえると借地期間は妥当（2者） ・ 建設費が高騰している中で、32年間で建物を除却するのは、勿体ない（1者）	
	(エ) その他 ・ 渋谷区の「宮下パーク」のように、六町公園を含めた計画であれば、提案の幅が広がる。 ・ 5階建て以上は、駅の乗降者数が多いことと、オフィス街ではないため、上層階に飲食店等のテナントが呼べず、事業性にリスクがある。	

- ・現在の市況であると建設費の高騰や人材不足のため、ゼネコンを自社で持っていないと提案が難しい情勢である。

(2) 今後の方針

複合商業施設の誘致を前提に、民間事業者へのヒアリング結果を踏まえ、実現可能な条件を検討したうえで、サウンディング型市場調査を行い、活用のタイミングを見極めながら、実現性の高い活用手法を再構築する。

(3) 今後のスケジュール（予定）

時 期	内 容
令和7年12月まで	実現可能な条件の検討
令和8年1月～	事業者へサウンディング型市場調査 (同規模又はそれ以上の提案が可能か確認) 実現可能な条件の検討
事業提案の可能性を 確認でき次第	地元説明会、公募の開始

2 六町駅前区有地における活用事業者との協議状況について

活用事業者であった東神開発株式会社からの事業撤退の申し入れを受け、事業を中止し、基本協定解約に向けた協議を行っている。

また、協議により事業を中止する場合は、基本協定に基づき精算方法を決める必要があるため、精算の考え方を整理した。

(1) 精算の考え方

精算金^{※1}については、六町駅前区有地の活用に伴い、区が整備した代替の自転車駐車場（以下、「駐輪場」という。）の整備費用や、約1年間の事業延伸に伴う閉鎖管理費を、事業者に請求しないこととする（弁護士確認済み）。

※1 精算金：六町駅前区有地活用事業に伴い、区が支出を余儀なくされた費用

【請求しない理由】

ア 区が整備した代替の駐輪場は、今後区営駐輪場として利用するため。

イ 事業延伸に伴い閉鎖管理費が発生したものの、それを上回る利用料金収入^{※2}が得られたため。

※2 六町駅前区有地では、活用事業者への土地の引渡しが行われなかったため、既存駐輪場を継続利用したことにより、区に利用料金収入が得られた。

(2) 今後の方針

東神開発株式会社には、引き続き活用検討に協力いただくことを条件として、10月末を目途に基本協定を解約する。

参考 既存駐輪場及び代替駐輪場配置図



参考 現況案内図



参考 これまでの経緯

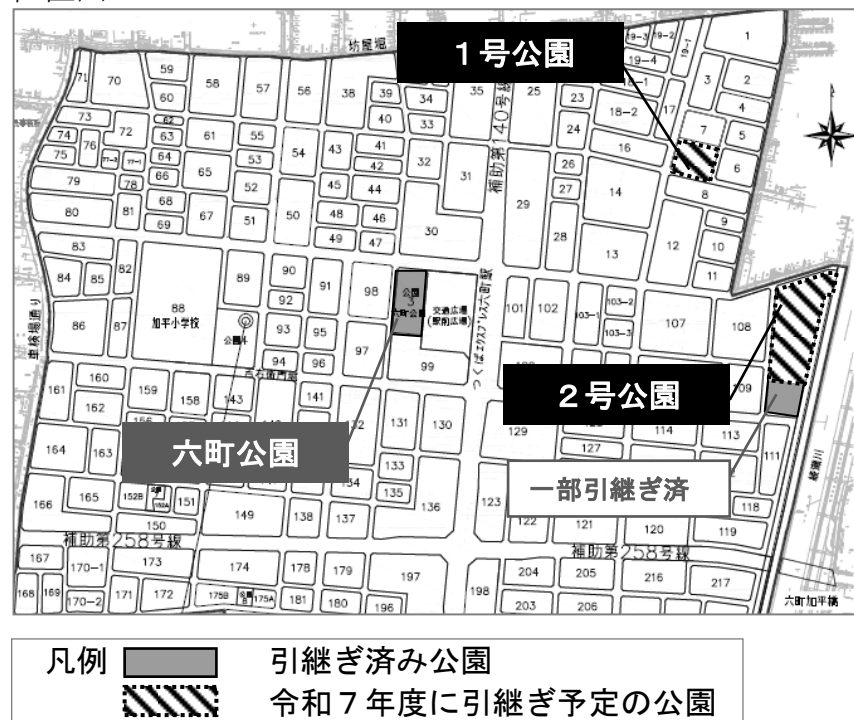
- | | |
|----------|--|
| 令和 5年 3月 | 東神開発（株）を六町駅前区有地活用事業者に決定 |
| 令和 5年 7月 | 議会報告（優先交渉権決定の報告） |
| | 六町駅前区有地活用に係る複合商業施設及び駐輪場の整備・運営に関する基本協定書締結 |
| 令和 5年 8月 | 近隣住民説明会開催（新施設の計画） |
| 令和 6年 3月 | 議会報告（工事費高騰のため、整備計画延伸） |
| 令和 6年 5月 | 近隣住民説明会開催（整備計画延伸） |
| 令和 6年10月 | 議会報告（活用事業者より見直し状況の報告） |

令和 7年 1月 議会報告（活用事業者より見直し状況の報告）
 令和 7年 2月 活用事業者より事業要件緩和の相談
 令和 7年 3月 議会報告（活用事業者より事業継続困難及び要件緩和の報告）
 令和 7年 4月 議会報告（活用事業者より事業継続困難及び要件緩和の報告）
 令和 7年 7月 活用事業者より事業撤退の申入書の送付
 議会報告（活用事業者より事業撤退申し入れの報告）
 令和 7年 8月 近隣住民説明会開催（事業撤退）

3 六町地区土地区画整理地内の公園整備について

東京都が施行する六町地区土地区画整理事業に伴い、区へ引継ぎを予定している公園について、以下のとおり報告する。

(1) 位置図



(2) 令和7年度に引継ぎ予定の公園

ア 1号公園

令和7年10月に都より引継ぎ後、区が暫定整備を行ったうえで令和8年4月の開放を予定している。

イ 2号公園

令和6年度に開催した住民説明会での意見等を反映し、令和7年度に修正設計案として取りまとめ、周辺住民にポスティングを行った（別紙 P 22～23 参照）。令和8～9年度の整備工事、令和10年度の開放を予定している。

7 足都パ発第 2 7 1 0 号
令和 7 年 1 0 月 吉 日
(公 印 省 略)

六町 2 号公園の
近隣にお住いの皆様

足立区パークイノベーション推進課長 山坂 延央

六町 2 号公園 修正設計（案）に関するお知らせ

日頃より、足立区の公園行政にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

足立区では、六町 2 号公園の整備を予定しており、令和 7 年 2 月に地元説明会を開催いたしました。

このたび、説明会でいただいたご意見を踏まえ設計案を修正しましたので、資料をご覧いただき、お気づきの点等ございましたら下記までご連絡をお願いいたします。

記

1 同封物

「六町 2 号公園 修正設計（案）」

2 説明会での主なご意見・ご質問と区の対応

	ご意見・ご質問	区の対応
1	防犯対策をしっかりとしてほしい。	・トイレの出入口※や広場が確認できる防犯カメラを 3 基設置予定です(別途工事)。 ※トイレ内部が映りこむことがないように配慮します。 ・植栽は、外周部から公園内の見通しを確保できるよう配慮します。 ・公園灯により、夜間の人の行動が認識できる明るさを確保します。
2	区画整理以前からある六町の桜並木を継承し、公園内に桜を植えてほしい。	かつて桜通りと呼ばれた街路樹の桜（ソメイヨシノ）ですが、現在植栽されている桜が当時の本数に満たないため、不足本数の約 2 5 本の桜（主にソメイヨシノまたはその後継種といわれるジンダイアケボノ）を公園全体に植栽します。
3	みずたま広場は、水遊びの季節以外も有効利用できるようにしてほしい。	水遊び施設を休止する期間は、イベント等ができる広場として使用できるよう、水施設の形態を検討します。
4	はらっぱの中のぼっこのり丘は、平らにした方が良くはないか。	はらっぱは平らとします。

※表の番号は、「六町 2 号公園 修正設計（案）」の番号と対応しています。

3 問合せ先

足立区 都市建設部 道路公園整備室 パークイノベーション推進課 公園整備係
担当：野尻・石原 E-mail：midori@city.adachi.tokyo.jp
電話：03-3880-5896（直通） F A X：03-3880-5619

六町2号公園 修正設計（案）

テーマ：六町みんなの広場 ～六町の人々の誇りとなる公園～

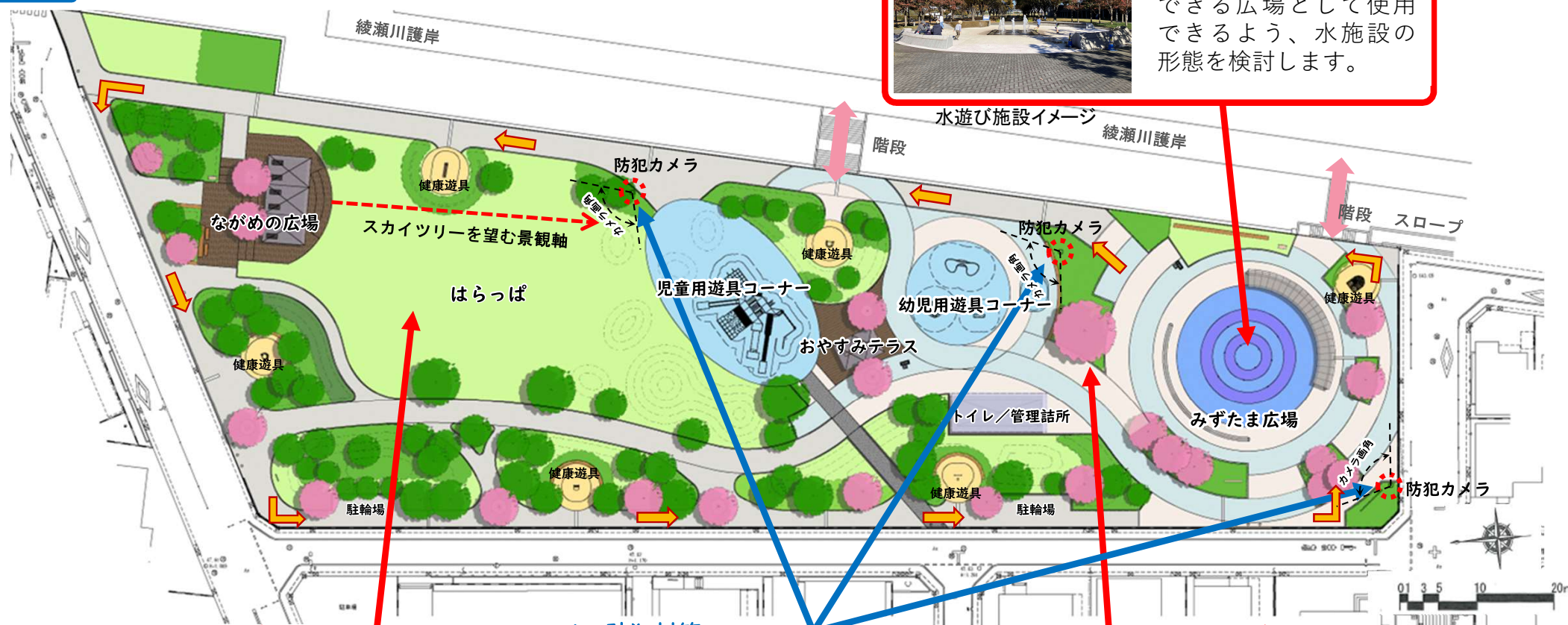
- ：当初設計から修正した内容
 ：当初設計から変更なしの内容（一部説明を補足）

令和7年2月開催の説明会でのご意見を踏まえて、設計案を修正しました。
 また、ご意見について、区の考えをお示しします。
 お気づきの点等がございましたら、別紙の連絡先までお願いいたします。

3 みずたま広場の活用



水遊び施設を休止する期間は、イベント等ができる広場として使用できるように、水施設の形態を検討します。



4 はらっぱの起伏

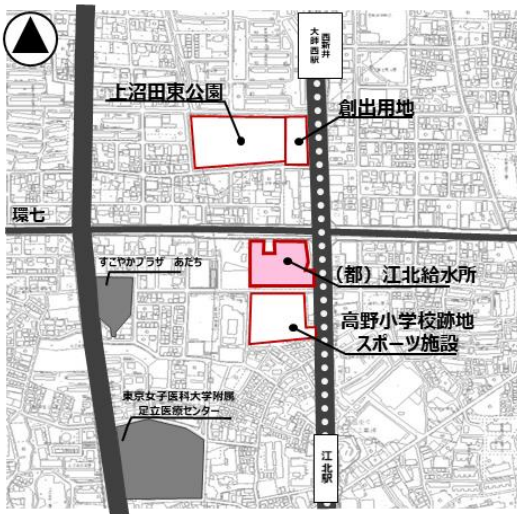
はらっぱは平らとします。

1 防犯対策

防犯カメラを3基設置予定です(別途工事)。トイレ出入口や広場が確認できるように配置します。植栽は、外周部から公園内の見通しを確保できるよう配慮します。

2 桜の植栽

六町の桜並木を継承するため、公園全体に約25本の桜を植栽します。

件名	【追加】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
内容	1江北給水所用地上部利用について 東京都水道局の江北給水所用地の上部利用について、運営事業者名等の情報が公表された（別紙 P 2 6 参照）。 (1) 運営事業者 株式会社極楽湯 (2) 店舗名 (仮称) RAKU SPA足立江北 (3) 所在地 足立区江北五丁目 5 9 2 番、5 番 1 0 (4) 敷地面積 約 2, 4 8 5 坪 (5) 開店時期 2 0 2 6 年 1 2 月 頃（予定） (6) 会社実績 東京都内 4 店舗 (千代田区、八王子市、多摩市、府中市) (7) 案内図  (8) 現地看板 

2 旧江北小学校跡地について

災害時に応急仮設住宅の設営を前提とした公園として活用する方針の旧江北小学校跡地について、改めて活用方針の検討を開始する。



(1) 検討理由

今後の応急仮設住宅の区内設置場所について、能登半島地震での教訓を踏まえ、複合災害の可能性も考慮し、環状七号線以北の公園で設置の検討を進めることとなったため。

(2) 旧江北小学校跡地

ア 場 所 江北三丁目50番

イ 面 積 約8,000㎡

(3) 今後の方針

災害時に活用できる広場空間を確保することを前提に、民間団体等による活用の可能性があるか事業者へのヒアリング等を行い、検討を進める。

新規出店に関するお知らせ



2025年9月3日

当社子会社の株式会社極楽湯は、この度、東京都足立区江北に直営店舗として「（仮称）RAKU SPA 足立江北」を出店することにいたしましたので、お知らせいたします。

【店 舗 名】	（仮称）RAKU SPA 足立江北
【所 在 地】	東京都足立区江北五丁目592番
【敷 地 面 積】	約2,485坪
【開 店 時 期】	2026年12月頃（予定）



<外観イメージ>

本店舗は、東京都内で5店舗目となる直営店の出店となります。環七通りと日暮里・舎人ライナー沿いの、交通アクセスが抜群の立地で、お仕事帰りやお出かけのついでに、気軽に立ち寄れるのが大きな魅力です。

開放的な露天風呂や多彩なサウナに加え、入浴後に楽しめるレストランやリラクゼーションスペースも完備。ご家族やご友人、またお一人でも、日々の疲れをリフレッシュできる癒しの空間を提供いたします。

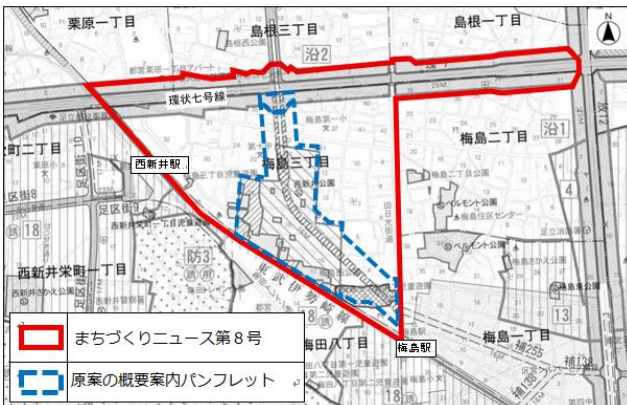
都会の喧騒を忘れ、心と体をリセットする至福のひとときを、ぜひ当施設で過ごしてください。

※今後、計画を実施するに当たり内容が変更となる可能性があります。

Copyright 2025. GOKURAKUYU HOLDINGS CO., LTD. All Rights Reserved.

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年10月16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 生涯学習支援室 スポーツ振興課
内 容	1 西新井公園周辺地区の都市計画の決定及び変更に伴う説明会の開催結果について 令和7年4月に策定した西新井公園周辺地区まちづくり計画及び西新井公園基本構想に基づき、都市計画法第16条に基づく都市計画原案説明会を開催した。 (1) 開催日時・会場及び参加者数 ア 第1回 令和7年8月22日（金）午後7時～午後8時 梅田地域学習センター 3階 第一学習室 22名参加 イ 第2回 令和7年8月23日（土）午前10時～午前11時 梅田地域学習センター 3階 第一学習室 20名参加 <u>合計 42名参加</u> (2) 説明会の対象者及び周知方法 ア 対象者 西新井公園周辺地区地区計画区域内の住民及び区域外在住の土地・建物所有者等 イ 周知方法 (ア) 梅島三丁目地内及び足立区環状七号線A地区沿道地区計画区域（配布及び郵送範囲図  約4,900世帯）に、まちづくりニュース第8号を全戸配布及び地区外地権者へ郵送。 (イ) 地区計画策定区域（配布及び郵送範囲図  約1,400世帯）原案概要案内パンフレットを全戸配布及び地区外地権者へ郵送。  【配布及び郵送範囲図】 (ウ) 区ホームページ掲載

(3) 説明内容

ア 用途地域等の変更（別紙1 P32参照）

土地の高度利用及び建築物の不燃化を誘導し延焼遮断帯を形成するため、用途地域、容積率、高度地区（最低限）、防火地域、特別用途地区を変更する。

イ 地区計画の決定及び変更（別紙2 P33参照）

（ア）（仮称）西新井公園周辺地区地区計画の決定

みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまちを目指し、地区の区分に応じ、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態・色彩・意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。

（イ）足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更

上記イ（ア）の地区計画の決定に合わせて、既定の沿道地区計画に、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を追加する。

ウ 西新井公園の変更

都市計画道路との区域重複を解消するとともに、必要とされる機能を確保できる公園区域に見直す。



(4) 主な質疑

Q1：西新井公園の事業認可はいつ頃か。

A1：認可権者である東京都と協議中だが、早ければ令和8年の夏頃に事業認可取得予定。

Q2：西新井公園の事業認可前に建築確認を出せばいいか。

A2：事業認可前に着工するものでないと、建築はできない。

Q3：最終的に西新井公園が完成する時期は。

A3：令和40年度を目指している。

Q4：補助第255号線沿道を高度利用する計画になっているが、どのようなものを想定しているのか。

A4：延焼遮断帯を形成するとともに、道路による利便性、公園による賑わいの創出によって店舗や業務系の用途も誘導していく。

Q 5 : 補助第 2 5 5 号線と環状七号線が交差するあたりは第十中学校や梅島第一小学校の通学路になっているが、児童・生徒の安全性の担保は。

A 5 : 補助第 2 5 5 号線は 1 日 7, 0 0 0 台くらいの交通量を想定しているが、両側に 3. 5 m の歩道を設置する予定。新しい道路ができる際は、学校と一緒に安全な通学路検討し決定する。

(5) 今後の予定

時 期		内 容
令和7年度	10月	案の公告・縦覧及び意見書の提出
	11月	足立区都市計画審議会にて審議
	12月頃	東京都都市計画審議会にて審議
	1月頃	都市計画決定の告示
	3月	建築条例の制定

2 西新井駅西口のまちづくりについて

(1) 西新井駅西口南地区の状況

市街地再開発準備組合から以下の報告があった。

ア 令和 7 年 8 月 3 1 日（日）に臨時総会を開催し、本事業の対象地区の変更について審議を行い可決された。



イ 今後の予定

時 期	内 容
令和 7 年 10 月下旬	施設見学会開催

(2) 西新井駅西口における東武鉄道の状況

東武鉄道株式会社から、下図 2 棟の解体工事に伴う、東武鉄道所有地内西側歩行者通路の一時閉鎖について、期間の変更の報告があった。

ア 変更前 令和 7 年 1 0 月～令和 8 年 3 月

イ 変更後 令和 7 年 1 1 月～令和 8 年 4 月

【解体場所及び一時閉鎖箇所】



3 （仮称）平野運動場公園の都市計画変更説明会の開催結果について

平野運動場を新たに都市計画公園へ位置付けるにあたり、都市計画変更説明会を開催した。

（1）開催日時・会場及び参加者数

ア 第1回

令和7年8月29日（金）午後7時～午後8時30分

平野小学校 体育館 26名参加

イ 第2回

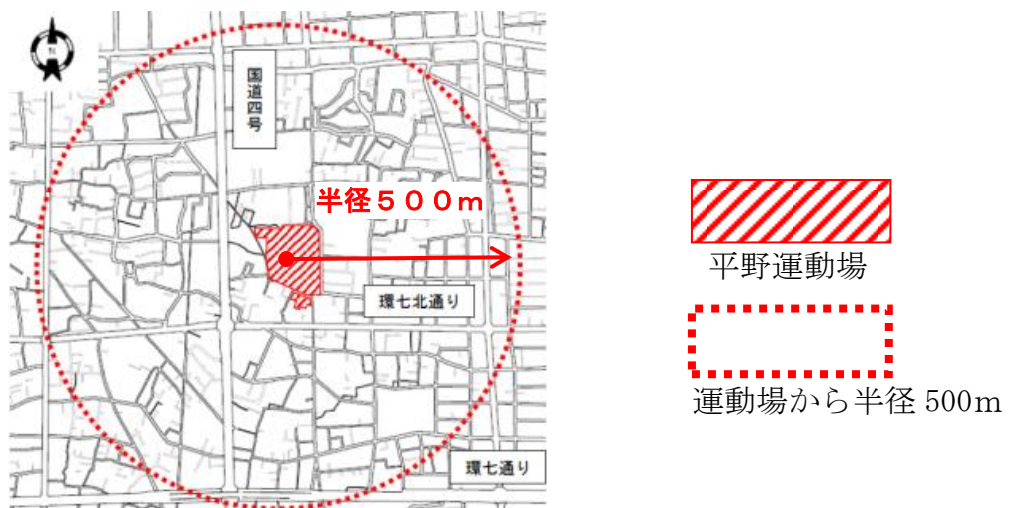
令和7年8月30日（土）午前10時～午前11時30分

平野小学校 体育館 22名参加

合計 48名参加

（2）位置図及び対象者

平野運動場から半径500m内の居住者及び運動場利用者を対象とした。



(3) 説明内容

ア 平野運動場の都市計画変更について

イ (仮称) 平野運動場公園基本構想 (案) について

ウ 今後のスケジュール

(4) 主な質疑

Q 1 : 球技ゾーンが広く見えるが、高齢者も多く、地元の人が使えるところを確保してほしい。

A 1 : 基本構想案は、現状からゾーニングしている。今後の設計時には、球技利用者と公園利用者がお互い譲り合って使えるよう調整しながら整備していきたい。

Q 2 : 球技ゾーンに野球場 2 面は残るのか。他の球技利用は検討されるのか。

A 2 : 野球場については、基本的には 2 面残していきたいと考えているが、敷地内のスペースを考慮すると、機能をグレードアップする代わりに 1 面に集約した提案をする可能性もある。また、野球場内で他の球技利用も検討していくので、今後の設計段階で改めてご意見を伺いたい。

Q 3 : 誰でも利用できる公園になった際、球場のフェンスはどのような整備になるのか。

A 3 : 現在の運動場を囲むフェンスは撤去し、野球場やテニスコートの周囲にフェンスを設置する予定である。

Q 4 : 道路の拡幅整備について、南側は今でも車が通れるが、北側も車が通れるような道路になるのか。

A 4 : 北側の道路は地区計画の地区施設である。一部民有地があるため、公園整備時に調整をしていく。車が通れるようにするかはまだ未定だが、車道の必要がなければ歩行者、自転車のみの通行とすることもある。

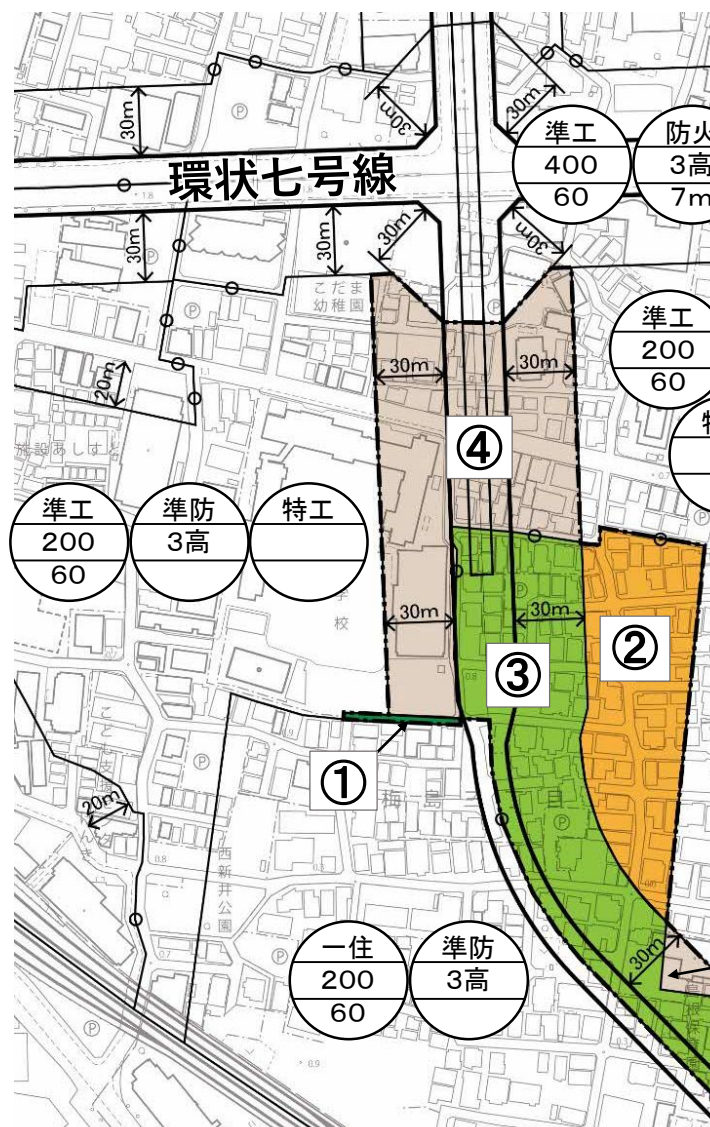
Q 5 : 近所に住んでいるが野球場利用者の騒音がすごい。特に土日は騒音がひどいが、改善できないのか。

A 5 : 声出しを控えてもらうなど、連盟等に申し入れしていく。

(5) 今後の予定

時 期		内 容
令和 7 年度	11 月	足立区都市計画審議会にて審議
	1 月	都市計画決定・告示
令和 8～9 年度		基本設計
令和 10 年度		実施設計
令和 11 年度以降		公園整備・開放

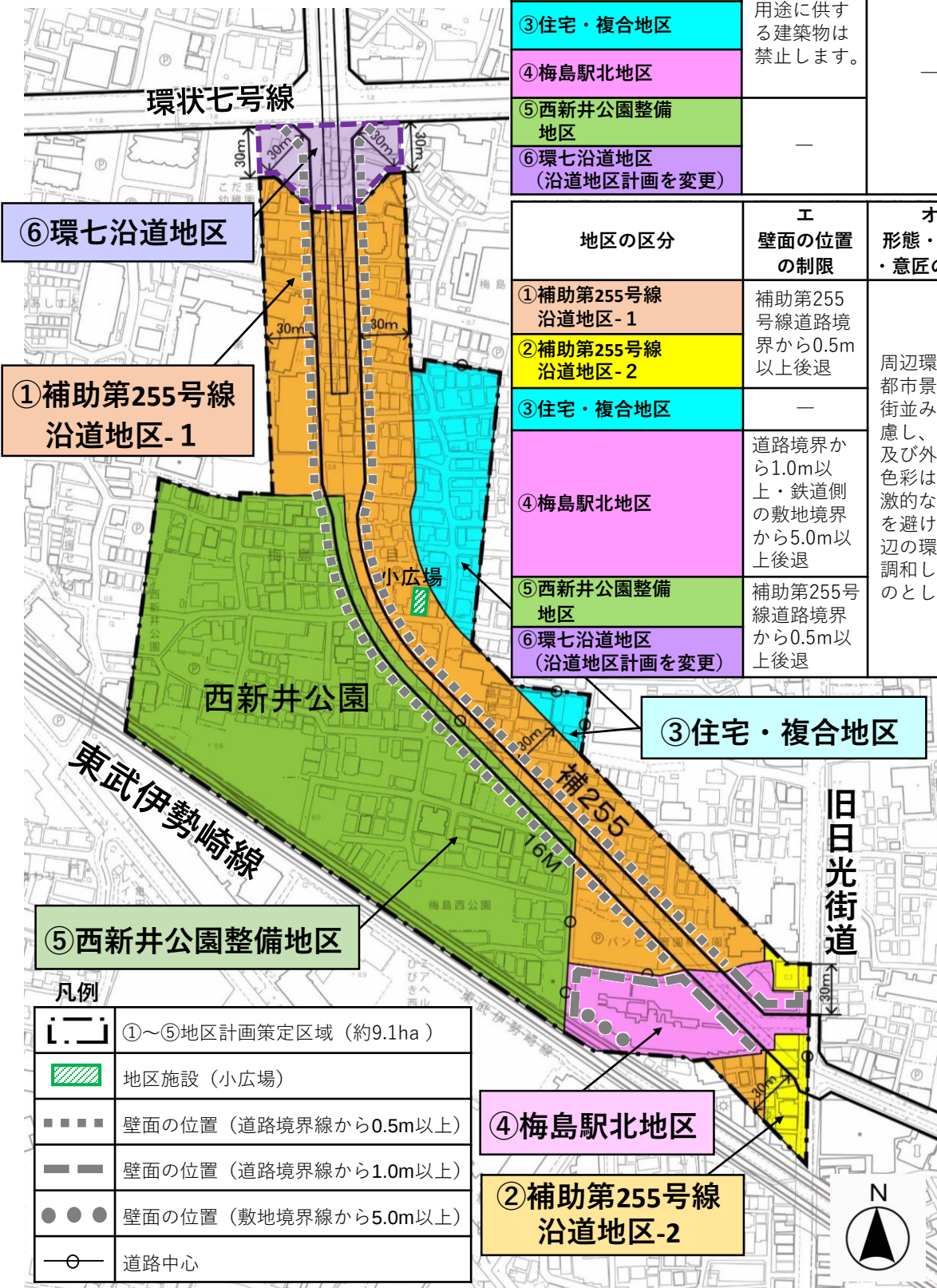
用途地域等の変更



番号	東京都決定 用途地域			足立区決定 以下の地域・地区			面積 約 ha
	ア 用途	イ 建蔽率 %	ウ 容積率 %	エ、オ 高度地区 (最低限)	カ 防火地域	キ 特別用途 地区	
①	準工 ↓ 一住	60	200	3高	準防火	特Ⅰ業 ↓ —	0.0 (200m)
②	一住 ↓ 準工	60	200	3高	準防火	— ↓ 特Ⅰ業	0.7
③	一住 ↓ 準工	60	200 ↓ 300	3高 ↓ 3高 (7m)	準防火 ↓ 防火	— ↓ 特Ⅰ業	1.2
④	準工	60	200 ↓ 300	3高 ↓ 3高 (7m)	準防火 ↓ 防火	特Ⅰ業	1.2
⑤	準工	60	200 ↓ 300	3高 ↓ 3高 (7m)	準防火 ↓ 防火	—	0.9
⑥	準工 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	3高 ↓ —	準防火 ↓ 防火	—	0.0 (15m)
⑦	近商	80	300	3高 ↓ 3高 (7m)	準防火 ↓ 防火	—	0.0 (400m)
⑧	商業	80	400	— ↓ (7m)	防火	—	0.2



32



地区の区分	ア 建築物等の 用途の制限	イ 容積率の 最高限度	ウ 敷地面積の 最低限度
①補助第255号線 沿道地区-1	風俗営業、 性風俗関連 特殊営業、 特定遊興飲 食店営業の 用途に供す る建築物は 禁止します。	目標容積率 300% 暫定容積率 200%	83㎡
②補助第255号線 沿道地区-2		—	
③住宅・複合地区			
④梅島駅北地区			—
⑤西新井公園整備 地区			
⑥環七沿道地区 (沿道地区計画を変更)	—	—	83㎡

地区の区分	エ 壁面の位置 の制限	オ 形態・色彩 ・意匠の制限	カ 垣又は柵の 構造の制限
①補助第255号線 沿道地区-1	補助第255 号線道路境 界から0.5m 以上後退	周辺環境や 都市景観、 街並みに配 慮し、屋根 及び外壁の 色彩は、刺 激的な原色 を避け、周 辺の環境と 調和したも のとしします。	道路に面し て設ける垣 又は柵は、 生け垣又は 透視可能な フェンスと します。た だし高さ0.6 m以下のも の等につい てはこの限 りではあり ません。
②補助第255号線 沿道地区-2			
③住宅・複合地区	—		
④梅島駅北地区	道路境界か ら1.0m以 上・鉄道側 の敷地境界 から5.0m以 上後退		
⑤西新井公園整備 地区	補助第255号 線道路境界 から0.5m以 上後退		
⑥環七沿道地区 (沿道地区計画を変更)			

凡例	
	①～⑤地区計画策定区域 (約9.1ha)
	地区施設 (小広場)
	壁面の位置 (道路境界線から0.5m以上)
	壁面の位置 (道路境界線から1.0m以上)
	壁面の位置 (敷地境界線から5.0m以上)
	道路中心

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年10月16日

件 名	竹の塚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 道路公園整備室 パークイノベーション推進課
内 容	1 竹の塚第五公園のまちづくり活用について (1) 竹の塚第五公園のまちづくり活用 竹ノ塚駅東口交通広場の拡張再整備範囲に存在する、UR竹の塚第三団地3号棟の移転先として、竹の塚第五公園の土地を活用するため、撤去工事を実施している。 ア 工事期間 令和7年9月8日～令和8年1月23日（予定） イ 工事内容 (ア) スイグ遊具等の移設（スイグ遊具2基及び置型遊具2基を竹の塚第三公園へ移設） (イ) 樹木の移植13本（東伊興淵之宮公園へ3本、舎人一号公園へ4本、入谷七丁目公園へ6本）及び撤去13本（樹木匠による移植適正度診断の結果、移植不可） (ウ) トイレ、じゃぶじゃぶ池の撤去 など   令和7年9月24日の状況 ウ 工事受注者 新和建設株式会社

エ 今後の予定

時 期		内 容
令和 7 年度	10 月中旬	UR 都市機構による土質調査
	1 月	公園撤去工事完了（工期：1 月 2 3 日）
	2 月	東京消防庁と防火水槽撤去に関する覚書を締結
	3 月	公園用途廃止 土地売買契約の締結
令和 8 年度	7 月	東京消防庁による防火水槽撤去工事の開始（工期：令和 8 年 10 月末）
	11 月	用地引渡し

(2) 竹の塚第三団地ストック再生事業第 I 期（団地建替え）工事に伴う第 14 条協議

独立行政法人都市再生機構法第 14 条に基づき、令和 7 年 7 月 8 日に UR 都市機構から受けた事業計画の説明に対し要望を提示した。



項 目	区の要望内容
上位計画等に基づく整備	竹ノ塚駅周辺地区地区まちづくり計画等に基づく整備計画を検討すること
店舗	カリンロード商店街の更なる賑わい創出に寄与する店舗選定を既存店舗の継続も含めて検討すること
近隣住民対応	工事にあたっては、児童・生徒の通学の安全を確保すること
自転車対応	駐輪場は、「防犯設計ガイドライン」をもとに自転車の盗難防止措置を検討すること
住宅供給	ミクストコミュニティ形成のため、若年世帯や子育て世帯向けの住宅の供給・入居を積極的に推進すること

2 竹ノ塚駅周辺のまちづくり推進に関する覚書の締結について

竹ノ塚駅周辺地区の将来像「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる人が主役の竹の塚」を実現するため、足立区、UR都市機構及び東武鉄道株式会社の三者で連携・協力して事業を検討する覚書を締結した（別紙 P 4 0～4 2 参照）。

まちづくり推進に向けて、下記範囲において都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）に基づく第一種市街地再開発事業を検討していく。

（1）締結日

令和 7 年 1 0 月 9 日

（2）目的

市街地再開発事業を検討するにあたり、3 者の役割分担を明示する。

（3）検討区域



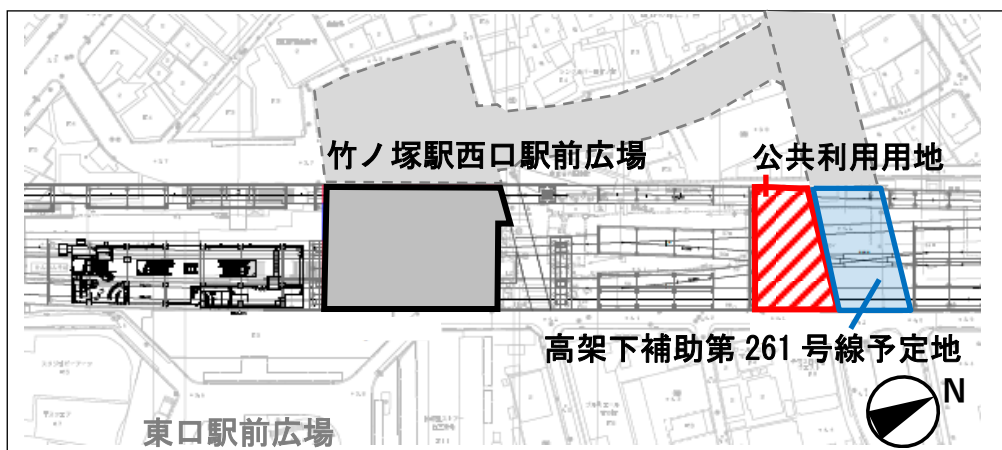
3 高架下公共利用用地の使用賃貸借契約の締結について

東武鉄道株式会社との高架下利用協定により区が利用できる公共利用用地は、東武鉄道株式会社が高架桁の高欄部分の取替え工事のため、工事用資材置場として使用していた。

今般、区が用地を使用するための土地使用賃貸借契約を東武鉄道株式会社と締結した。

また、公共利用用地に隣接する高架下の都市計画道路補助第 2 6 1 線予定地についても、一体利用のため土地使用賃貸借契約を併せて締結した。

（1）位置図



(2) 締結日（使用開始日）

令和7年10月1日

(3) 用途

あやセンター ぐるぐるのような多様な人の交流拠点・集える場として、トレーラーハウスの設置やイベントの開催を行うために利用する。

(4) 使用料 無償

4 竹の塚まちづくりラボ・プロジェクトの拠点「ミントポ」の取組みについて

令和5年1月19日に足立区とUR都市機構が基本協定を締結し、双方がそれぞれの強みを活かしながら「竹の塚まちづくりラボ・プロジェクト」に取り組んでいる。

(1) ミントポのこれまでの活動（別添資料竹の塚関連参照）

ア 暮らしや地域活動のニーズ把握に関する取組み

(ア) 継続的な取組み及びイベント

ほうかごミントポクラブや、菜園活動、Cleanup&CoffeeClubなどの継続的な取組みに加え、イースターエッグ作り等のワークショップの開催や、クラシック演奏会等は地域に馴染んできており、利用者数も増えている。

(イ) 地域の方からの発意によるイベント

ボードゲームイベントや大人向け絵本イベントが開催されており、地域の願いを叶える場になっている。

イ 未来の竹の塚を考えるきっかけづくりの取組み

(ア) アイデア投函箱

設置から2年が経過し約300枚もの意見が集まった。竹の塚の将来に関する意見も多く、まちを考えるきっかけづくりとなっている。

(イ) 集まったアイデアの実践

「まちに駄菓子屋さんがほしい」というアイデアが多数あったため、ミントポ内に駄菓子コーナーを設置し、子どもたちの居場所となっている。

(2) 今後の予定

ア 季節のイベント

地元商店街と連携したハロウィンやクリスマスのイベント、ワークショップ等を予定している。

イ 持続可能なまちの仕組みづくり

ミントポのイベント参加者が新たなイベントを企画する流れも生まれている。引き続き、地域住民がまちづくりに参加しやすくなるようなイベント等を企画していく。

5 竹の塚エリアの水遊び施設再編のアンケート調査について

第三次足立区緑の基本計画では、じゃぶじゃぶ池等の水遊び施設について、おでかけエリアごとに1か所の整備を進めている。

竹の塚エリアにおいて、竹の塚第三公園のじゃぶじゃぶ池の経年化や竹の塚第五公園の廃止に伴い、エリア内の水遊び施設の再編を進めていくためにアンケート調査を行った。



(1) アンケート調査概要

ア 実施時期

令和7年7月10日(木)～9月7日(日)(じゃぶじゃぶ池開設期間)

イ 質問内容

設置場所や水遊び施設の種類等

ウ 回答方法

インターネットによる回答(足立区オンライン申請システム)

エ 周知

(ア) 竹の塚第三公園及び竹の塚第五公園に掲示

(イ) 荻江町会自治会連合会会長会議で配布

(ウ) 近隣の保育園や幼稚園に掲示

(エ) ミントポに掲示

(オ) 足立区ホームページで掲載

(2) アンケート実施結果

ア 回答数 135件

イ 設置場所

公園名	件数
竹の塚第三公園	61件
竹の塚第四公園	74件

ウ 水遊び施設の種類

施設名	件数
噴水施設	8 4 件
ミスト施設	2 5 件
じゃぶじゃぶ池	2 1 件
その他	5 件

(3) アンケート自由意見に寄せられた主な意見

ア おむつが取れていない幼児でも遊べる水遊び施設がほしい。

イ 暑さ対策として誰もが利用できる水遊び施設がほしい。

ウ 日陰と簡易的に着替える場所等があると利用しやすい。

(4) 今後の予定

アンケート結果を踏まえて、水遊び施設再編を含めた公園設計、整備を進めていく。

時 期	内 容
令和 8 年度	基本設計
令和 9 年度	実施設計
令和 10 年度以降	公園整備・開放

竹ノ塚駅周辺のまちづくり推進に関する覚書

足立区（以下「甲」という。）、独立行政法人都市再生機構（以下「乙」という。）及び東武鉄道株式会社（以下「丙」という。）は、令和4年3月31日付けで締結した「足立区、独立行政法人都市再生機構及び東武鉄道株式会社間の竹ノ塚駅周辺のまちづくりに関する基本協定」（以下「基本協定」といい、令和7年2月28日付けで締結した「足立区、独立行政法人都市再生機構及び東武鉄道株式会社間の竹ノ塚駅周辺のまちづくりに関する基本協定の一部を変更する協定書」を含むものとする。）第3条に基づき、次のとおりまちづくりの推進に関する覚書（以下「本覚書」という。）を交換する。

（基本方針）

第1条 甲、乙及び丙は、竹ノ塚駅周辺地区の将来像「にぎわい・安心・豊かなみどりで行く人が主役の竹の塚」を実現するため、互いに誠意をもって連携及び協力する。

（手法、予定区域及び施行予定者）

第2条 甲、乙及び丙は、基本協定第1条に掲げる目的の具現化に向けて、別図の範囲において、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「都再法」という。）に基づく第一種市街地再開発事業（以下「本再開発事業」という。）の施行を検討すること及び検討に当たって乙を本再開発事業の施行予定者としてを確認する。

（役割分担）

第3条 甲、乙及び丙は、本再開発事業の検討に当たり、再開発事業に関する関係機関の指導を踏まえ関係する都市計画手続等を推進するため相互に協力するものとする。

2 甲は、本再開発事業に必要な都市計画に係る行政手続を担うとともに、次に掲げる事項について検討のうえ、乙と協議するものとする。

（1）本再開発事業で一体的に整備する公共施設である竹ノ塚駅東口交通広場に係る都再法第121条に規定する公共施設管理者の負担金の負担

（2）本再開発事業の詳細等を踏まえた都再法第120条に規定する分担金の負担

（3）竹の塚エリアの公益施設のあり方及びそれを踏まえた本再開発事業で整備する施設建築物における公益施設の必要性と機能

3 乙は、本再開発事業の施行予定者として、甲及び丙と連携しながら関係機関との協議を行い、都市計画案の作成支援及び事業計画案の作成等を行う。

4 丙は、本再開発事業の施行予定区域内の権利者として、本再開発事業の推進に協力する。

(協議)

第4条 本覚書に定めのない事項又は本覚書に定める事項について疑義が生じたときは、その都度甲、乙及び丙で協議するものとする。

本覚書交換の証として本書を3通作成し、甲乙丙記名押印のうえ、各自1通を保管する。

令和7年10月9日

甲 足立区

東京都足立区中央本町一丁目17番1号

足立区長 近 藤 弥 生

乙 独立行政法人都市再生機構

東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

本部長 西 野 健 介

東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 井 添 清 治

丙 東武鉄道株式会社

東京都墨田区押上一丁目1番2号

常務執行役員

生活サービス創造本部長 岩 瀬 豊

第一種市街地再開発事業予定区域



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年10月16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 都市建設部 都市建設課、事業調整担当課、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	1 千住大川端地区のまちづくりについて (1) 千住大川端地区まちづくり協議会の設立 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）と開発事業者（三井不動産レジデンシャル株式会社、旭化成ホームズ株式会社）で、令和7年6月30日に、「千住大川端地区まちづくり協議会」を設立したと報告があった。 (2) 千住大川端地区開発に係るホームページの開設について 千住大川端地区まちづくり協議会より、開発計画の情報発信や問合せ等の窓口の一本化を図るため、ホームページを令和7年9月17日に開設したと報告があった。 今後、各地区の進捗状況等を発信していく予定である。 ア ホームページURL：https://senjuokawabata-project.jp イ QRコード： (3) C-2地区建築計画について「集合住宅の建築及び管理に関する条例」に基づき、建築計画書が提出された。 ア 概要 (ア) 建物名称 (仮称) 千住大川端C-2地区計画 (イ) 建 築 主 三井不動産レジデンシャル株式会社 執行役員 都市開発二部長 石渡 薫 (ウ) 施 工 者 株式会社長谷工コーポレーション 建設管掌取締役副社長執行役員 三森 国吉 (エ) 建築場所 (地名地番) 足立区千住関屋町 45 番 20 (住居表示) 足立区千住関屋町 19 番 (オ) 建物用途 共同住宅586戸、保育所、店舗 (カ) 規 模 敷地面積10,943.63㎡ 延べ面積59,973.24㎡ 地上34階建て、高さ 122.13m (キ) 構 造 鉄筋コンクリート造 (ク) 着工予定 令和 8年 1月 5日 (ケ) 完了予定 令和11年12月20日

イ 位置図



(4) C－2地区計画 建築計画に関する説明会開催結果

「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づき、千住大川端C－2地区計画建築計画に関する説明会を開催した。

ア 主催者

- (ア) 三井不動産レジデンシャル株式会社（建築主）
- (イ) 株式会社マイライフ・ハウジング（総合企画）
- (ウ) 株式会社アール・アイ・エー（設計者）
- (エ) 株式会社長谷工コーポレーション（設計者、施工予定者）

イ 開催日時

令和7年9月27日（土）午後3時～午後4時15分

ウ 参加人数

107名

エ 開催場所

千寿第八小学校 体育館

オ 主な意見

Q1：工事の振動、砂埃等への対策は。

A1：低騒音、振動の重機を使用するとともに作業にも配慮をする。砂埃については、散水等で対策を行う。

Q2：墨堤通りへの路上駐車への指導はどう行うのか。

A2：見回りをするなどして、墨堤通りの路上待機はしないよう強く徹底し、近隣の迷惑とならないよう排除していく。

Q3：小学生の通学時間が7時30分から8時くらいだが、誘導員の配置が8時からでは遅いのではないか。

A3：原則、工事車両の搬入は8時以降とするが、必要に応じて早くなる場合には、誘導員を配置し、車両だけの出入りとはしない。

Q 4 : 地震や大雨などの災害に対して、地域住民のために開放される避難場所はあるのか。

A 4 : 2階の店舗部分を避難場所として開放する予定である。また、C-2地区以外の地区とも連携をし、千住大川端地区全体で、避難場所を確保していく計画である。

Q 5 : 野鳥の問題があるが、屋上緑化は行うのか。

A 5 : 屋上緑化は行わない。

2 北千住駅東口再開発（北街区）について

(1) アドバイザリー会議の開催結果

北千住駅東口再開発（北街区）アドバイザリー会議を開催した。

ア 開催日時 令和7年8月29日（金）

午後4時00分～午後5時30分

イ 開催場所 足立区役所 南館4階作業室

ウ 参加者 学識経験者等 5名（うち、1名WEB参加）
委員（区職員）6名

※ 学識経験者等のうち、2名は会議に出席できなかったため、事前に個別意見聴取を実施した。

エ 主な意見

（ア）避難場所整備や駅直結などの基盤整備等の公共貢献について配慮が深まり、良い計画になっている。

（イ）災害への備えとして、災害用トイレ、マンホールトイレ等も検討してはどうか。

（ウ）商業施設、宿泊施設、住宅など用途ごとの縦動線や施設内の動線計画をしっかりと考えるべき。

（エ）区で取得する床をどう活用するのかが、行政サービス上重要である。避難場所だけでなく、日常の使い勝手をしっかり検討してほしい。

（オ）事業が長期に渡るため、建築費の高騰、人手不足などの状況の変化に柔軟に対応できる仕組みづくりや予防的な取組が重要。

（カ）高層建築物による美しい景観を形成するため、スリム化を図り、壁面線の指定などにより都市計画で担保するべき。

（キ）宿泊施設誘致について、長期的な視点から将来にわたり、継続的な運営が可能なのか疑問。

（ク）今回の事業者提案を受け、都市計画手続きに進むのは妥当。

(2) 北千住駅東口（北街区）再開発事業にかかる説明会の開催

再開発事業に伴う、都市計画変更手続き着手に先立ち、都市計画変更の概要及び再開発事業概要について説明会を開催する。

ア 主催者

足立区、北千住駅前地区市街地再開発準備組合

イ 開催日時

令和7年10月17日（金）午後 7時～

令和7年10月19日（日）午前10時～

ウ 開催場所

千寿常東小学校 体育館

エ 周知方法

（ア）千住旭町地区地区計画区域内

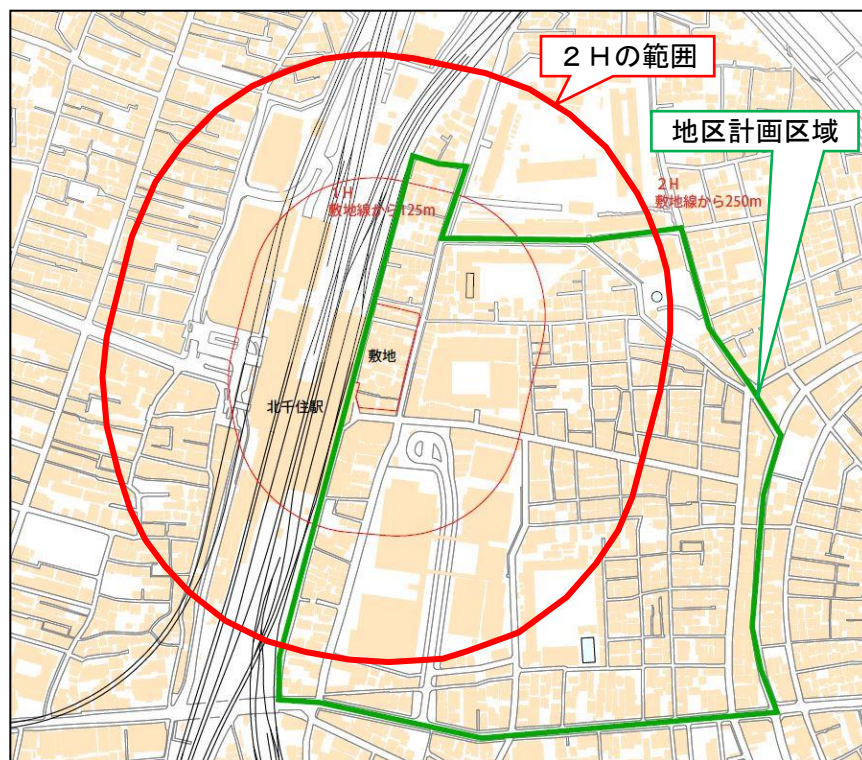
各戸配布及び地区外関係者*郵送

※ 賃貸マンション所有者などの土地・建物を所有しているが
地区外にお住まいの方

（イ）再開発区域から2H（建物高さの2倍）の範囲に各戸配布

（ウ）区ホームページ掲載

【配布範囲図】



（3）今後の予定

時期		内容
令和7年度	12月	都市計画法第16条に基づく説明会 （地区計画 等）
	3月	足立区都市計画審議会 （地区計画、防火地域及び準防火地域、 高度利用地区、第一種市街地再開発事業）
令和8年度	5月頃	東京都都市計画審議会 （用途地域）
	6月頃	都市計画決定告示