

建設委員会報告資料

令和 7 年 1 1 月 1 3 日

報告事項件名	頁
(1) 市街地再開発事業にかかる都市計画決定及び変更について	2
(2) 五反野駅前通り無電柱化事業の説明会について	4
(3) 堀切駅跨線人道橋架け替え事業の説明会について	6
(4) 新田橋架け替え事業について	8
(5) 千住柳町児童遊園の防災井戸設置について	1 0
(6) 「足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例」の 一部改正に向けたパブリックコメントの実施について	1 2
(7) 建築物減災対策に関する調査について	1 5
(8) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成額の拡充について	1 9
(9) 五反野駅周辺におけるまちづくりの取組み状況について	2 0

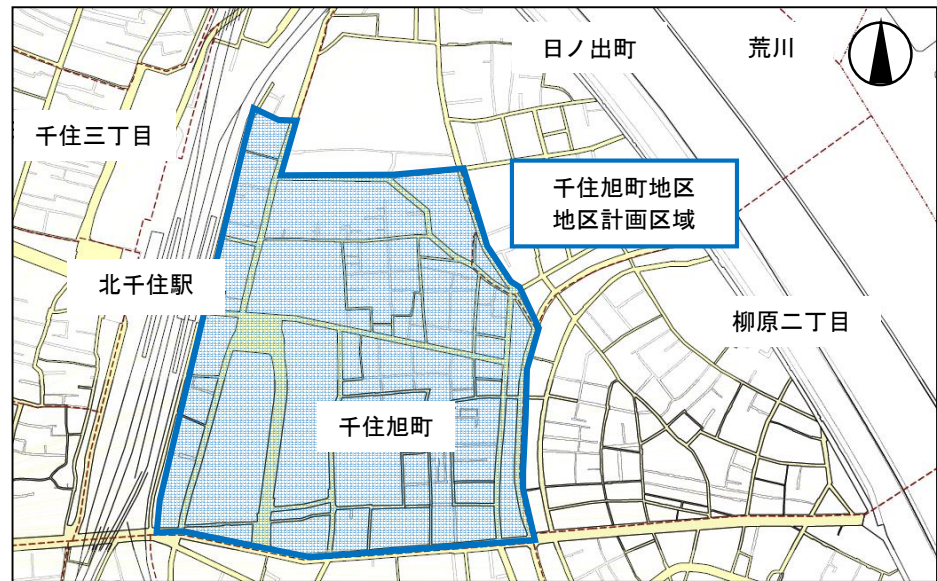
(都市建設部)

建設委員会報告資料

令和7年11月13日

件名	市街地再開発事業にかかる都市計画決定及び変更について
所管部課名	都市建設部まちづくり課 千住地区まちづくり担当課
内容	1 市街地再開発事業にかかる都市計画決定及び変更について 北千住駅前地区第一種市街地再開発事業（北千住駅東口北街区）について、都市計画の決定及び変更を進めていく。 (1) 地区計画の変更 再開発区域を新たに「賑わい拠点地区」として定める。 (2) 用途地域等の変更 再開発区域の一部について、「用途地域」「容積率」「防火地域及び準防火地域」を変更する。 (3) 高度利用地区の変更 再開発区域を高度利用地区に追加する。 (4) 第一種市街地再開発事業の決定 北千住駅前地区市街地再開発事業を都市計画に定める。 2 都市計画決定及び変更に関する説明会の開催 市街地再開発事業に関する都市計画決定及び変更について、都市計画法第16条に基づく説明会を以下のとおり開催する。 (1) 開催日時 令和7年12月5日（金）午後 7時～ 令和7年12月7日（日）午前10時～ (2) 開催場所 千寿常東小学校 体育館（千住旭町10-31） (3) 周知方法 ア 開催案内を次頁配布範囲図地区内に各戸配布及び地区外関係者※へ郵送 ※ 地区外関係者 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 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) 原案の公告・縦覧
	2月頃	案の公告・縦覧
	3月頃	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

建設委員会報告資料

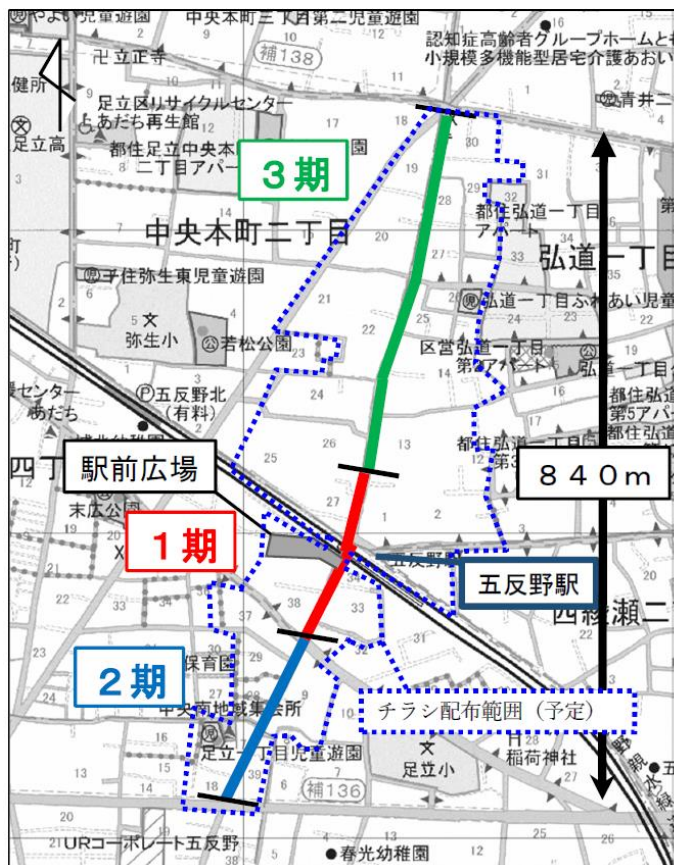
令和7年11月13日

件 名	五反野駅前通り無電柱化事業の説明会について														
所管部課名	道路公園整備室道路整備課														
内 容	五反野駅前通り無電柱化事業について、令和8年2月頃から水路撤去工事が始まることで地域への影響が大きくなるため、事業説明会を開催する。このことについて、以下のとおり報告する。 1 事業説明会について (1) 日 時 令和7年12月12日(金) 午後 7時00分から 令和7年12月13日(土) 午前10時00分から (2) 場 所 足立小学校体育館(足立三丁目11番5号) (3) 内 容 ア 無電柱化事業の概要 イ 直近の工事及び事業スケジュール (4) 周知方法 ア ポスティングによる配布(2,500世帯) イ 区ホームページ掲載 ウ SNSへの掲載 エ 町会・自治会の掲示板 2 今後の予定 五反野駅前通りを3期に分け、まずは最も人通りが多い五反野駅前210m区間の1期から工事を行う(位置図参照)。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>年 度</th><th>内 容(1期)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和7～8年度</td><td>実施設計、既設水路撤去工事</td></tr> <tr> <td>令和8～9年度</td><td>他企業管路移設工事</td></tr> <tr> <td>令和9～10年度</td><td>電線共同溝本体工事</td></tr> <tr> <td>令和11～12年度</td><td>民地への引込管工事、管路への入線工事</td></tr> <tr> <td>令和13年度</td><td>管路への入線工事、電柱の抜柱</td></tr> <tr> <td>令和14年度</td><td>本復旧工事(完了)</td></tr> </tbody> </table> ※ 2期以降の予定は未定	年 度	内 容(1期)	令和7～8年度	実施設計、既設水路撤去工事	令和8～9年度	他企業管路移設工事	令和9～10年度	電線共同溝本体工事	令和11～12年度	民地への引込管工事、管路への入線工事	令和13年度	管路への入線工事、電柱の抜柱	令和14年度	本復旧工事(完了)
年 度	内 容(1期)														
令和7～8年度	実施設計、既設水路撤去工事														
令和8～9年度	他企業管路移設工事														
令和9～10年度	電線共同溝本体工事														
令和11～12年度	民地への引込管工事、管路への入線工事														
令和13年度	管路への入線工事、電柱の抜柱														
令和14年度	本復旧工事(完了)														

3 その他

無電柱化事業の計画内容やスケジュールについて、地域住民に広く周知するとともに、理解を得られるよう丁寧に説明を行っていく。

位置図



建設委員会報告資料

令和7年11月13日

件名	堀切駅跨線人道橋架け替え事業の説明会について								
所管部課名	道路公園整備室道路整備課								
内容	堀切駅跨線人道橋について、橋の架け替え位置や今後のスケジュール(案)を地域に示し、ご意見をいただくため、事業説明会を開催する。このことについて、以下のとおり報告する。 1 事業説明会について (1) 日時 令和7年11月15日(土) 午前10時00分から 令和7年11月19日(水) 午後7時00分から (2) 場所 東京未来大学会議室(千住曙町34番12号) (3) 内容 ア 現在の堀切駅跨線人道橋の状況 イ 架け替えの必要性 ウ 新しい橋について エ 橋の通行経路について オ 今後のスケジュール (4) 周知方法 ア ポスティングによる配布(2,715世帯) イ 区ホームページ掲載 ウ SNSへの掲載 エ 町会・自治会の掲示板 2 今後の予定 <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th><th>内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>～令和8年度</td><td>基本設計</td></tr> <tr> <td>令和9年度～令和10年度</td><td>詳細設計</td></tr> <tr> <td>令和11年度～令和13年度</td><td>堀切駅跨線人道橋架け替え工事</td></tr> </tbody> </table> 3 その他 地域住民に広く周知するとともに、架け替え工事の計画内容やスケジュールについて、丁寧に説明を行っていく。	年度	内容	～令和8年度	基本設計	令和9年度～令和10年度	詳細設計	令和11年度～令和13年度	堀切駅跨線人道橋架け替え工事
年度	内容								
～令和8年度	基本設計								
令和9年度～令和10年度	詳細設計								
令和11年度～令和13年度	堀切駅跨線人道橋架け替え工事								

位置図



※ 上図、区内2, 200世帯のほか、墨田区鐘ヶ淵町会515世帯へも配布

建設委員会報告資料

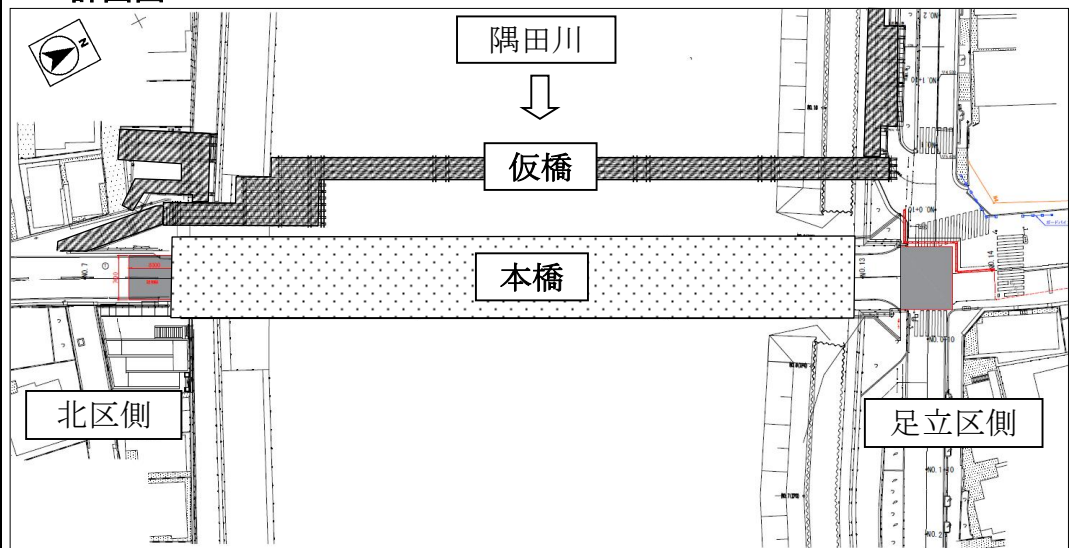
令和7年11月13日

件名	新田橋架け替え事業について														
所管部課名	道路公園整備室道路整備課														
内 容	新田橋架け替え事業について、8月に北区主催のライフライン企業者との調整会議が開催され、現在の工事状況の情報提供があったため、以下のとおり報告する。 1 仮橋について (1) 現在の工事状況 仮橋の桁の設置及びスロープの基礎杭工事が完了し、現在は本橋から仮橋へ企業者の占有物の移設工事（東京電力、NTT、水道、下水道）を行っている。 基礎杭工事  占有物移設工事 (東京電力、NTT、水道、下水道)  (2) スケジュール <table><tr><th>時 期</th><th>内 容</th><th>事業費</th></tr><tr><td>令和6～7年度</td><td>占有物移設工事</td><td>企業者が負担</td></tr><tr><td>令和8年度</td><td>スロープ、斜路付階段工事</td><td>約4億円※1</td></tr><tr><td>令和9年度</td><td>仮橋供用開始 (歩行者、自転車のみ通行可)</td><td>—</td></tr></table> ※1 費用は北区と折半し負担する。 2 本橋について (1) 橋長 110.0m (2) 幅員 車道7.0m、歩道2.5m（両側） (3) 事業費 約29億円 ※2 ※2 費用は北区と折半し負担する。 (4) スケジュール 令和9年度 架け替え工事着手（概ね10年後の完成を目指す。）			時 期	内 容	事業費	令和6～7年度	占有物移設工事	企業者が負担	令和8年度	スロープ、斜路付階段工事	約4億円※1	令和9年度	仮橋供用開始 (歩行者、自転車のみ通行可)	—
	時 期	内 容	事業費												
	令和6～7年度	占有物移設工事	企業者が負担												
	令和8年度	スロープ、斜路付階段工事	約4億円※1												
令和9年度	仮橋供用開始 (歩行者、自転車のみ通行可)	—													

3 案内図



4 計画図



建設委員会報告資料

令和7年11月13日

件 名	千住柳町児童遊園の防災井戸設置について
所管部課名	道路公園整備室パークイノベーション推進課
内 容	令和5年度に行われた都市復興シミュレーションの中で、地元町会から初期消火に使用する防災井戸の要望があったため、モデル地区として以下のとおり設置を検討していく。 1 モデル地区の選定条件 (1) 木造密集地域かつ地域危険度が高い地域であること。 (2) 都市復興シミュレーションを実施したうえで、地域の発災時課題と合致していること。 (3) 発災時の地域共助の体制が確立されていること。 (4) 日頃から防災訓練を実施しているなど、更なる地域防災に寄与することが認められること。 (5) 区が施設整備を行うが、発災時には電源遮断があっても町会・自治会として発電機などの必要な資機材が用意でき、その運用も可能であること。 (6) 町会単位の区域内に他の防災井戸が無いこと。 2 検討予定地

	3 今後の予定
--	----------------

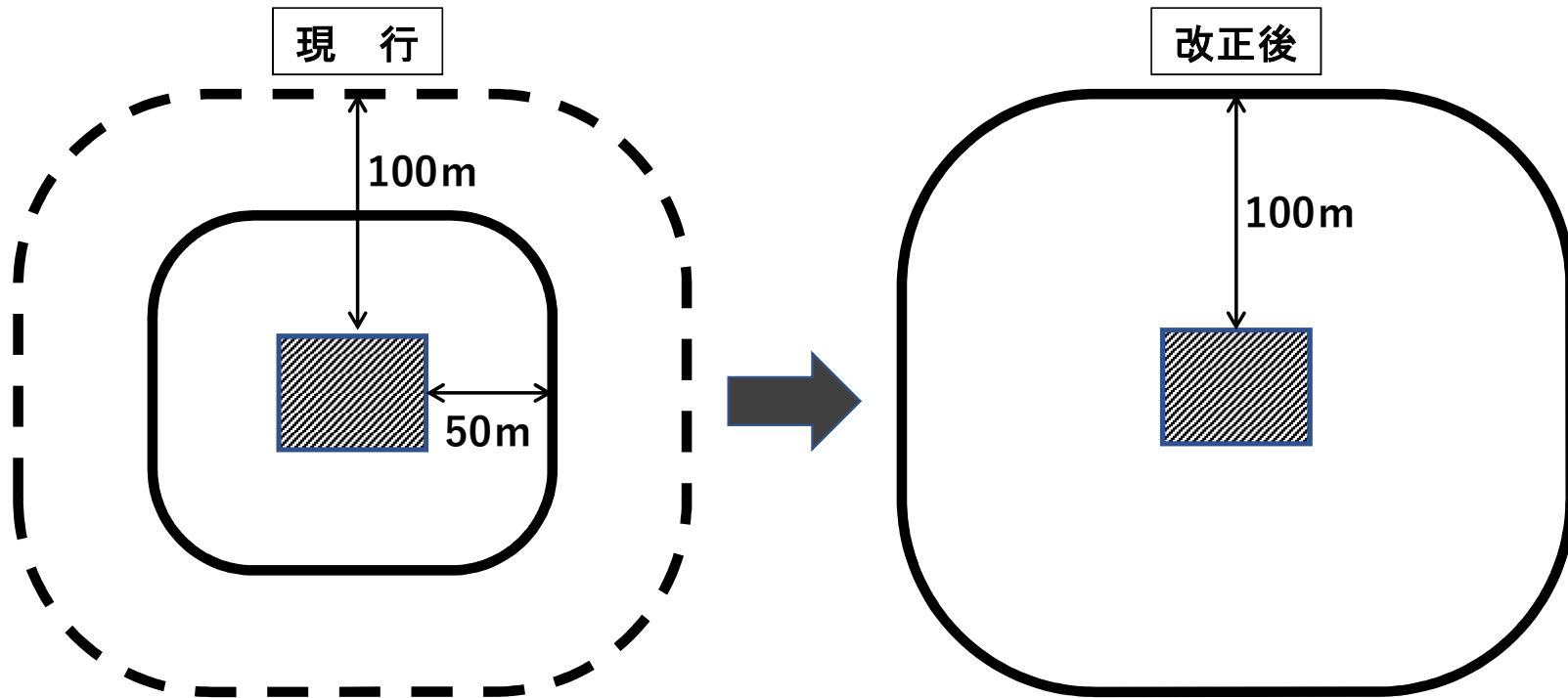
	検討予定の町会・自治会と引き続き協議を進め、選定条件を満たし、役割分担を明確にした協定締結をめざす。
--	--

建設委員会報告資料

令和7年11月13日

件 名	「足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例」の一部改正に向けたパブリックコメントの実施について								
所管部課名	建築室建築審査課								
内 容	「足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例」の改正にあたり、区民等から広く意見を聴取するため、パブリックコメントを実施する。このことについて、以下のとおり報告する。 1 条例改正の背景 近年、住宅街に小規模な葬祭施設やホテルの計画が示され、近隣住民との紛争が増加している。ついては、特定用途建築物のうち、特に近隣への影響が大きい葬祭施設とホテルに関して事前周知の範囲を改正する。 2 条例改正案の概要 別紙1「改正概要」参照 P 1 3 別紙2「新旧対照表」参照 P 1 4 3 スケジュール（予定） <table border="1"> <thead> <tr> <th>時 期</th><th>予 定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和7年 11月14日（金） ～12月13日（土）</td><td>パブリックコメントの実施</td></tr> <tr> <td>令和8年 1月</td><td>建設委員会で実施結果を報告</td></tr> <tr> <td>令和8年 2月</td><td>令和8年第1回定例会へ改正案を提出</td></tr> </tbody> </table> 4 周知方法及び閲覧場所 （1）周知方法 あだち広報（11月25日号）、区ホームページ、SNSによる周知 （2）閲覧場所 建築審査課、区民事務所、中央図書館、区政情報課、政策経営課で資料を閲覧、配布 5 今後の方針 （1）本条例の改正にあわせ、施行規則や関係要綱等の見直しを行い、的確な指導につなげる。 （2）本件について、区ホームページ・SNSを通じて広く周知を行う。	時 期	予 定	令和7年 11月14日（金） ～12月13日（土）	パブリックコメントの実施	令和8年 1月	建設委員会で実施結果を報告	令和8年 2月	令和8年第1回定例会へ改正案を提出
時 期	予 定								
令和7年 11月14日（金） ～12月13日（土）	パブリックコメントの実施								
令和8年 1月	建設委員会で実施結果を報告								
令和8年 2月	令和8年第1回定例会へ改正案を提出								

「ホテル・旅館」「葬祭施設等」の計画について事前説明を行う範囲を拡大する



	必ず事前説明を行う範囲
 ( の部分を除く)	申し出があれば事前説明を行う範囲
	計画敷地

足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例の一部を改正する条例 新旧対照表（案）

改正前	改正後
○足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例 昭和54年 3 月23日条例第 7 号	○足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例 昭和54年 3 月23日条例第 7 号
第 1 条から第 5 条（省略） （説明会の開催等）	第 1 条から第 5 号（現行のとおり） （説明会の開催等）
第 6 条 建築主は、中高層建築物等の建築等をしようとするときは、建築等に係る計画の内容について、説明会又は個別説明の方法により、次の各号に掲げる者_____に速やかに説明しなければならない。	第 6 条 建築主は、中高層建築物等の建築等をしようとするときは、建築等に係る計画の内容について、説明会又は個別説明の方法により、次の各号に掲げる者 <u>（当該中高層建築物等が規則で定める特定用途建築物に該当する場合にあっては、近隣関係住民）</u> に速やかに説明しなければならない。
（１） 隣接関係住民 （２） 近隣関係住民（隣接関係住民を除く。）で申し出た者	（１） 隣接関係住民 （２） 近隣関係住民（隣接関係住民を除く。）で申し出た者
2 から 3 （省略）	2 から 3 （現行のとおり）
第 7 条から第16条（省略）	第 7 条から第16号（現行のとおり）
	付 則（令和 8 年 月 日条例第 号） <u>この条例は、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。</u>

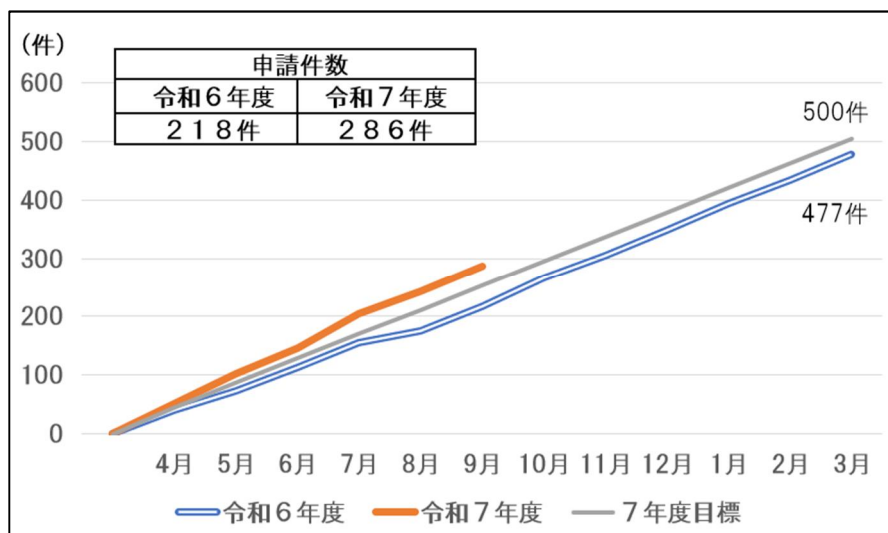
※「規則で定める特定用途建築物」については、本条例改正にあわせ規則を改正し、「ホテル・旅館」、「葬祭施設等」と定める。

建設委員会報告資料

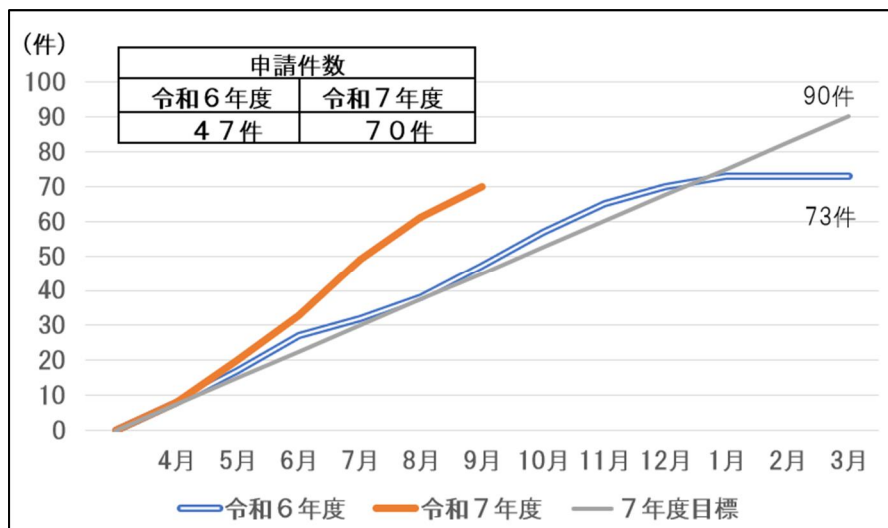
令和7年11月13日

件名	建築物減災対策に関する調査について（9月末までの実績報告）																																																								
所管部課名	建築室建築防災課																																																								
	建築物の減災対策の申請状況について報告する。 1 申請件数（実績 同年の9月末現在） <table><tr><th>内容</th><th>R6</th><th>R7</th><th>目標</th><th>達成率 ※2</th></tr><tr><td>(1)耐震診断</td><td>302</td><td>339</td><td>540</td><td>126%</td></tr><tr><td>(2)耐震改修工事等 ※1</td><td>218</td><td>286</td><td>500</td><td>114%</td></tr><tr><td>(3)家具転倒防止等</td><td>47</td><td>70</td><td>90</td><td>156%</td></tr><tr><td>(4)アドバイザー派遣</td><td>97</td><td>54</td><td>110</td><td>98%</td></tr><tr><td>(5)ブロック塀カット工事</td><td>39</td><td>50</td><td>80</td><td>125%</td></tr><tr><td>(6)フェンス設置工事</td><td>16</td><td>22</td><td>40</td><td>110%</td></tr><tr><td>(7)不燃化建替え</td><td>14</td><td>20</td><td>43</td><td>93%</td></tr><tr><td>(8)解体（不燃化）</td><td>116</td><td>113</td><td>315</td><td>72%</td></tr><tr><td>(9)感震ブレーカー設置工事</td><td>362</td><td>318</td><td>900</td><td>71%</td></tr></table> ※1 （2）耐震改修工事等 には解体工事含む ※2 4～9月の現状の達成率 達成率とは、現時点において目標を達成するために達していない割合 〔達成率の計算式〕 $\left[R7 \text{ 実績値} \div \left(\text{目標値} \times \frac{\text{経過月数}}{12} \right) \times 100 (\%) \right]$ 2 推定累計申請数推移 （1）耐震診断申請件数 (件) <table><tr><th colspan="2">申請件数</th></tr><tr><th>令和6年度</th><th>令和7年度</th></tr><tr><td>302件</td><td>339件</td></tr></table> 592件 540件 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 — 令和6年度 — 令和7年度 — 7年度目標	内容	R6	R7	目標	達成率 ※2	(1)耐震診断	302	339	540	126%	(2)耐震改修工事等 ※1	218	286	500	114%	(3)家具転倒防止等	47	70	90	156%	(4)アドバイザー派遣	97	54	110	98%	(5)ブロック塀カット工事	39	50	80	125%	(6)フェンス設置工事	16	22	40	110%	(7)不燃化建替え	14	20	43	93%	(8)解体（不燃化）	116	113	315	72%	(9)感震ブレーカー設置工事	362	318	900	71%	申請件数		令和6年度	令和7年度	302件	339件
内容	R6	R7	目標	達成率 ※2																																																					
(1)耐震診断	302	339	540	126%																																																					
(2)耐震改修工事等 ※1	218	286	500	114%																																																					
(3)家具転倒防止等	47	70	90	156%																																																					
(4)アドバイザー派遣	97	54	110	98%																																																					
(5)ブロック塀カット工事	39	50	80	125%																																																					
(6)フェンス設置工事	16	22	40	110%																																																					
(7)不燃化建替え	14	20	43	93%																																																					
(8)解体（不燃化）	116	113	315	72%																																																					
(9)感震ブレーカー設置工事	362	318	900	71%																																																					
申請件数																																																									
令和6年度	令和7年度																																																								
302件	339件																																																								

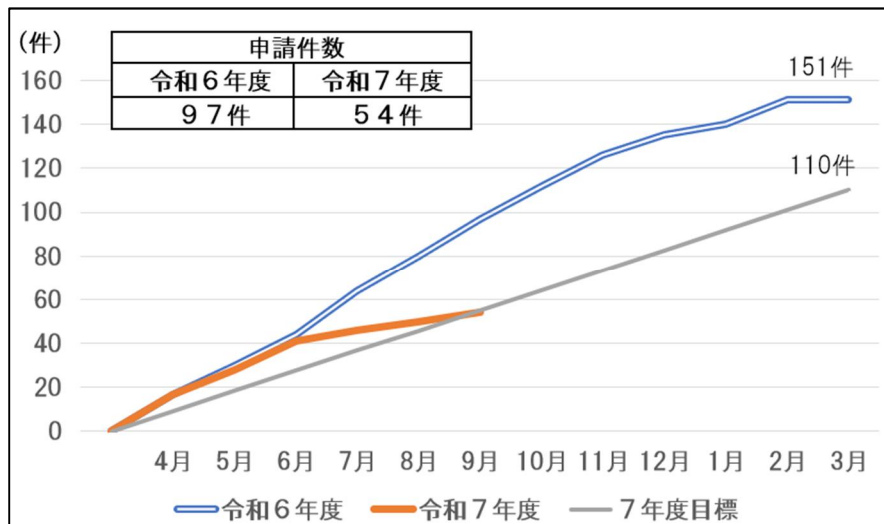
(2) 耐震改修工事等申請件数



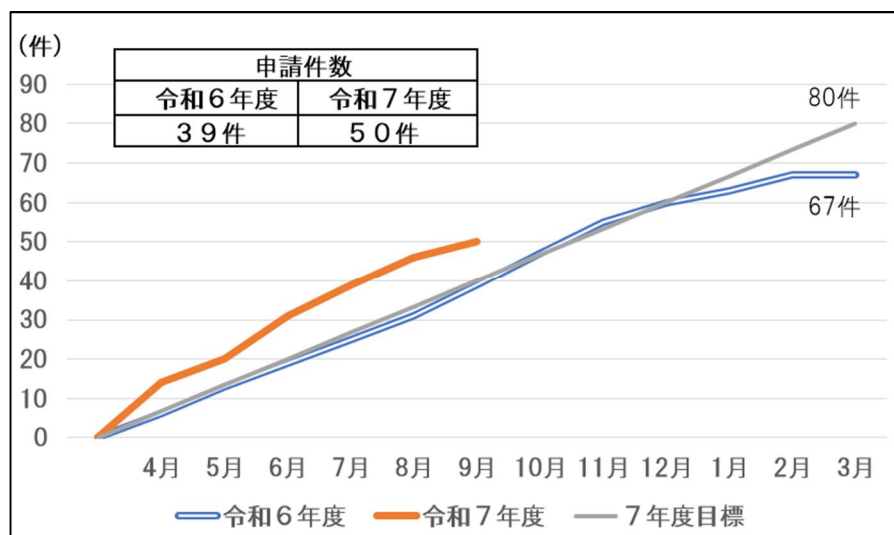
(3) 家具転倒防止等申請件数



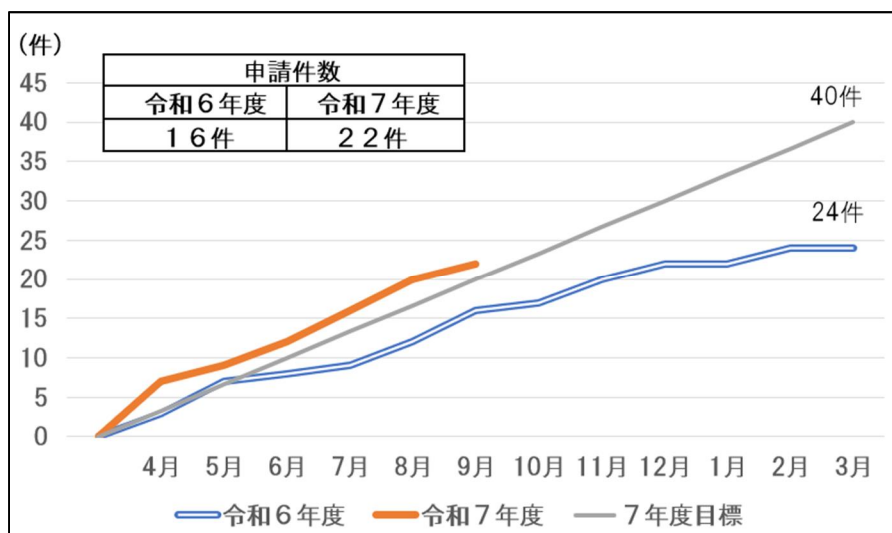
(4) アドバイザー派遣申請件数



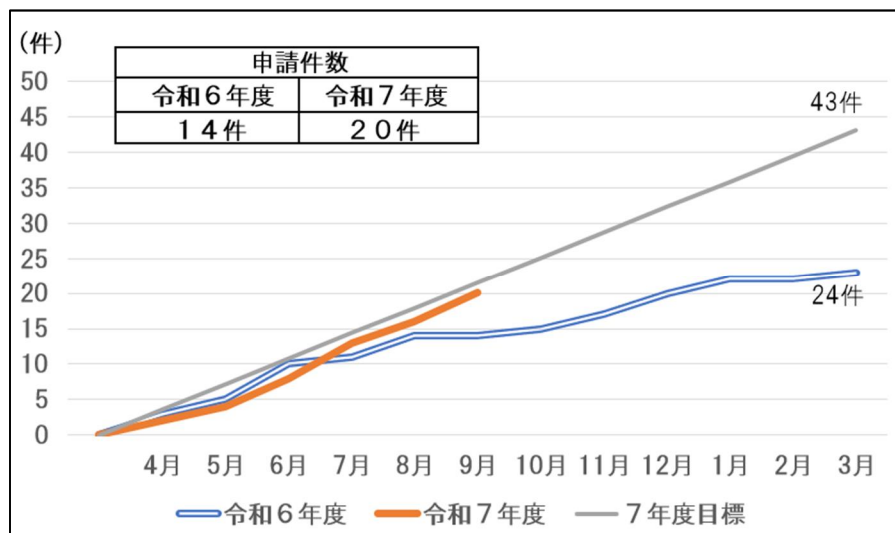
(5) ブロック塀カット工事申請件数



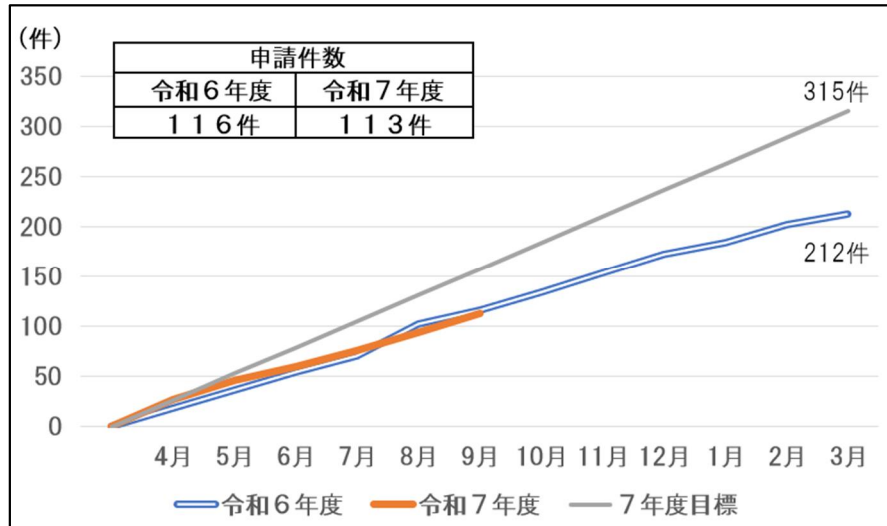
(6) フェンス設置工事申請件数



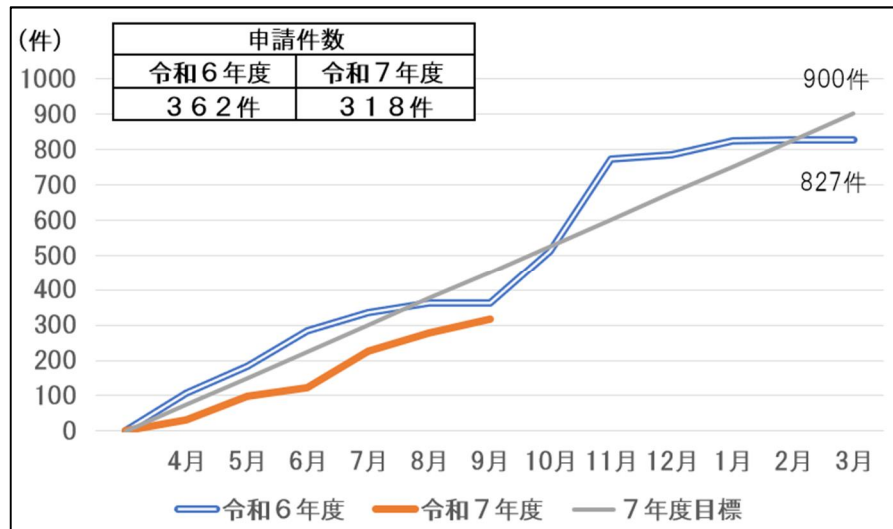
(7) 不燃化建替え申請件数



(8) 解体（不燃化）申請件数



(9) 感震ブレーカー設置工事申請件数



例年、夏場の停電を伴う工事は避けられる傾向にあるが、7月より足立区全域に助成対象地域を拡大したことで、順調に申請件数が回復している。引き続き普及に努めていく。

3 今後の方針

助成額拡充の最終年度として各種制度の周知も進み、実績は順調に推移している。

引き続き関係団体と連携して区民への制度活用を働きかけ、耐震化促進への取り組みを粘り強く進めていく。

建設委員会報告資料

令和7年11月13日

件名	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成額の拡充について																							
所管部課名	建築室建築防災課																							
内容	標記の件について、東京都から助成額引き上げの要望があったので、今後の対応について以下のとおり報告する。 1 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況 「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に基づき、耐震化が求められる建築物は66件（平成23年公表）。 このうち、未だ耐震改修・除却が行われていない建築物は30件存在するため、これら建築物の速やかな耐震化を支援する必要がある。 <table><tr><td>当初件数</td><td>解消件数</td><td>要是正件数</td><td>解消率</td></tr><tr><td>66件</td><td>36件</td><td>30件</td><td>54%</td></tr></table> 2 今後の対応 上記30件については、居住者等の合意形成を後押しする助成額の拡充が効果的である。都の取組みに合わせ、令和8年度から耐震改修工事に係る助成額を拡充し、要是正建物所有者へご案内することで早期の工事実施を誘導していく。 3 拡充後の助成額 特定緊急輸送道路沿道建築物の工事費と助成額 <table><thead><tr><th>工事費 (万円)</th><th>拡充前 助成額 (万円)</th><th>拡充後 助成額 (万円)</th></tr></thead><tbody><tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>3,000</td><td>2,700</td><td>2,700</td></tr><tr><td>6,000</td><td>4,400</td><td>5,400</td></tr><tr><td>9,000</td><td>5,500</td><td>8,100</td></tr></tbody></table>	当初件数	解消件数	要是正件数	解消率	66件	36件	30件	54%	工事費 (万円)	拡充前 助成額 (万円)	拡充後 助成額 (万円)	0	0	0	3,000	2,700	2,700	6,000	4,400	5,400	9,000	5,500	8,100
当初件数	解消件数	要是正件数	解消率																					
66件	36件	30件	54%																					
工事費 (万円)	拡充前 助成額 (万円)	拡充後 助成額 (万円)																						
0	0	0																						
3,000	2,700	2,700																						
6,000	4,400	5,400																						
9,000	5,500	8,100																						

建設委員会報告資料

令和7年11月13日

件名	五反野駅周辺におけるまちづくりの取組み状況について
所管部課名	建築室建築防災課
内容	五反野駅周辺におけるまちづくりの取組み状況について、以下のとおり報告する。 1 これまでの取組み状況 (1) 平成31年3月5日に、五反野駅周辺におけるまちの将来像について検討を行う「五反野駅周辺まちづくり勉強会」が設立され、令和5年度までの5年間で計14回にわたり勉強会を開催した（勉強会の検討区域は別紙1参照 P22）。 (2) 勉強会では、まちが抱える様々な課題を踏まえ、「駅周辺の交通環境の改善」及び「ファミリー世帯の誘導」に関する取組みにより、「エリア価値を高めるまちの魅力づくり」を実現していくこととした（別紙2参照 P23）。 (3) 令和5年10月17日に開催した第14回の勉強会において、その実現のための手法の一つとして、市街地再開発事業（以下「再開発事業」という。）の可能性を検討することとなった。 なお、再開発事業の検討に伴い、現在は勉強会を休会している。 2 今後の予定 (1) 勉強会で決定した再開発事業の検討方針を受け、再開発事業を検討している以下の3社が、再開発事業の検討区域（別紙1参照 P22）の権利者約80名を対象に、令和7年11月から意向調査を実施する予定となっている。 ア 三井不動産レジデンシャル株式会社 イ 三菱地所レジデンス株式会社 ウ 旭化成ホームズ株式会社 (2) 再開発事業の検討を進めたいという意向が多い場合は、権利者と3社を中心に、再開発事業に係る勉強会が開催される運びとなることが想定されるため、区としても動向を注視していく。

【(参考) 令和5年11月15日 建設委員会資料より抜粋】

3 五反野駅周辺まちづくり勉強会（第14回）の開催について

(5) 主な内容

ア 北千住駅東口の再開発事業について（事例紹介）

イ 五反野駅前街区のまちづくりについて

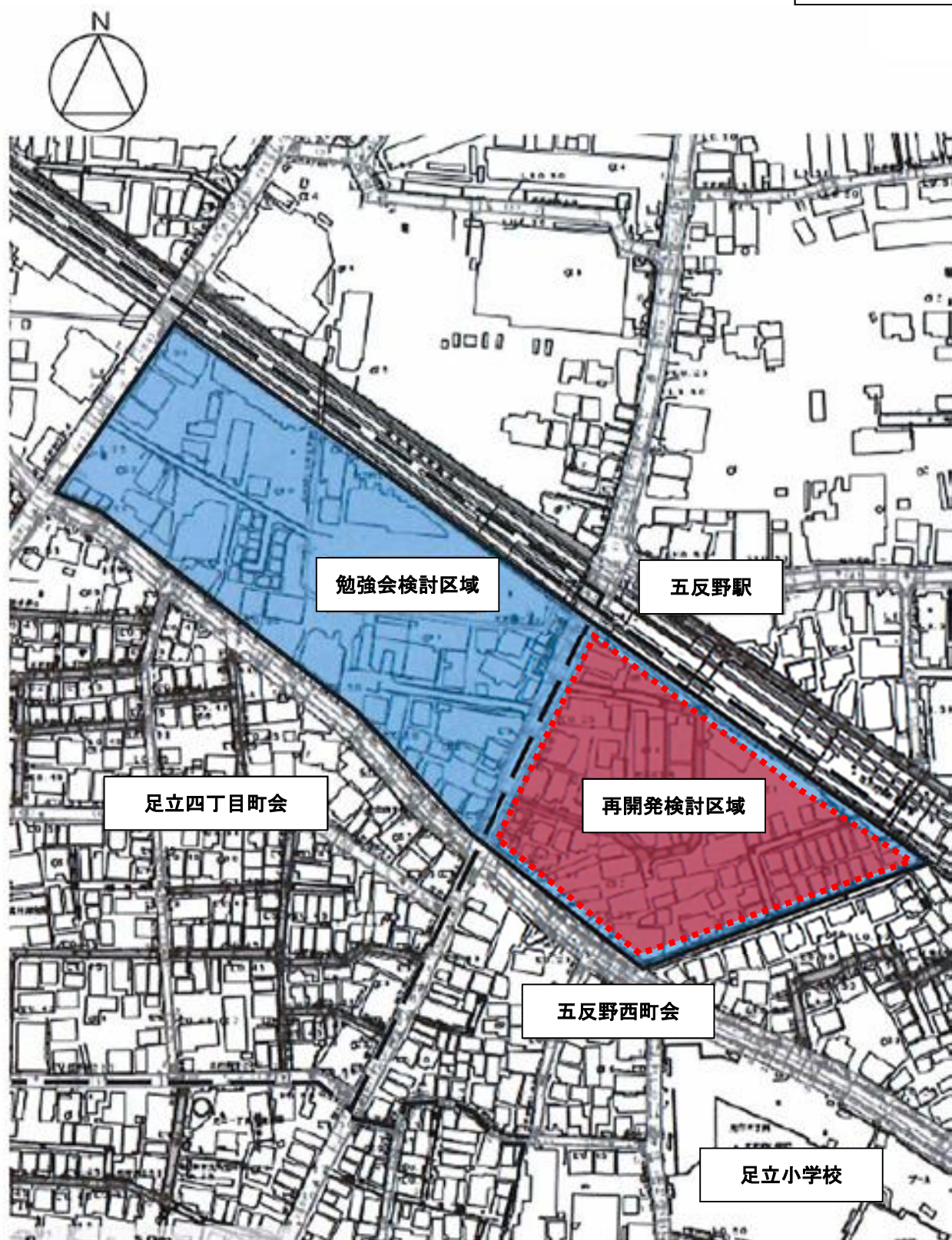
(6) 主なご意見

ア 五反野駅前においても北千住駅東口のようなまちづくりの核となる事業を行い、それを契機にまち全体の活性化に繋がれると良い。

イ 他地区では、大規模商業施設に人が集まらない事例もある。まちの魅力づくりについて、様々な視点での検討が必要である。

ウ 権利者を中心とした個別の勉強会を立ち上げ、まちづくりの機運を高め、具体的な検討を進めることが良いと思う。

※ (1) 目的、(2) 開催日時、(3) 場所、(4) 参加者は省略



勉強会検討区域



再開発検討区域

五反野駅周辺の現状と課題、まちの将来の在り方について

別紙 2

	現 状	課 題	まちの将来の在り方
交通環境	① 五反野駅に近接し、国道 4 号や補助第 136 号線にもアクセスしやすく交通利便性が高い。 ② 五反野駅の 1 日平均乗車人数（R3）は約 1.5 万人強で、梅島駅とほぼ同規模である。 ③ 駅前通りは歩行者スペースが狭く、朝夕は人・自転車・車が錯綜する。 ④ 駅前通りの電線地中化事業は R9 年度まで実施の予定である。 ⑤ 駅前通りの店先に路上駐輪が目立つ。 ⑥ 駅前マンションの公開空地部分を駐輪禁止区域に指定した。 ⑦ 交差点で自転車、歩行者が車道にはみ出ている。	① 駅を中心に、人・自転車・車が安全に通行できる環境づくり ② 駅前通りの電線地中化事業の推進 ③ 五反野駅前通りの安全な歩行者空間の形成 ④ ガードパイプや車線分離標など、適切な歩車分離の方法の検討 ⑤ 店先（歩道）の一時駐輪自転車の改善 ⑥ 交差点の停止線における停止の徹底 ⑦ 道路と沿道が一体となったストリートデザインの検討 ⑧ 利便性の高い駅至近の立地を活かした土地の有効利用 ⑨ ワンルームだけでなくファミリー世帯向けなど多様な住宅の誘導 ⑩ 一戸建てへの建替えもしやすくなるよう、地区計画の最低敷地面積 83 ㎡（約 25 坪）規制の見直しの検討 ⑪ 長く住み続けられる優良な住宅、施設、サービスの提供内容の検討 ⑫ 住環境に加え、教育環境や遊び環境の充実化 ⑬ 洪水による浸水被害に備えた避難施設の充実化	左記のまちの課題を踏まえ「駅周辺の交通環境の改善」と「ファミリー世帯の誘導」のための取り組みを通じて、将来的な「エリア価値を高めるまちの魅力づくり」を目指す。 The diagram illustrates a strategic approach to urban development. It features two primary action boxes: a light blue box labeled '駅周辺の交通環境の改善' (Improvement of the traffic environment around the station) and a light green box labeled 'ファミリー世帯の誘導' (Induction of family households). Arrows from these boxes point towards a large yellow oval on the right labeled 'エリア価値を高めるまちの魅力づくり' (Creating a town that increases area value and charm). Additionally, a large grey 'X' is drawn over the area between the two action boxes, indicating that these two initiatives are interconnected and should be pursued in tandem.
居住者	① 最近 5 年間の人口は横ばい～微増、世帯数は増加傾向にある。 ② 家賃相場は梅島駅とほぼ同水準で、北千住駅や西新井駅に比べ家賃が安価である。 ③ 全世帯数の 7 割以上は共同住宅に住んでいる。 ④ 居住年数 4 年以下の人口割合が区平均より高い。 ⑤ 世帯規模は区平均より小さくなっており、生産年齢人口の割合は区平均より若干高い。 ⑥ 高齢人口の割合は区平均より若干少ないが、高齢化は進んでいる。		
土地・建物利用	① 住宅系用途が大部分を占めている。商業系用途は限られ、飲食チェーン店が比較的多い。 ② 3 階建以下が建物棟数の 8 割を超えており、東側街区の利用容積率は 150%弱である。 ③ 单身向けのアパートなどの新築が目立つ。 ④ 空き家になって、ワンルームアパートに建替えられるケースが目立つ。 ⑤ 五反野駅周辺にファミリー世帯向けのマンションは 25 棟分布している。最近 10 年以内に新築されたものは 3 棟と限られている。		

※ 第 13 回勉強会（令和 5 年 7 月 21 日）配布資料より抜粋