

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

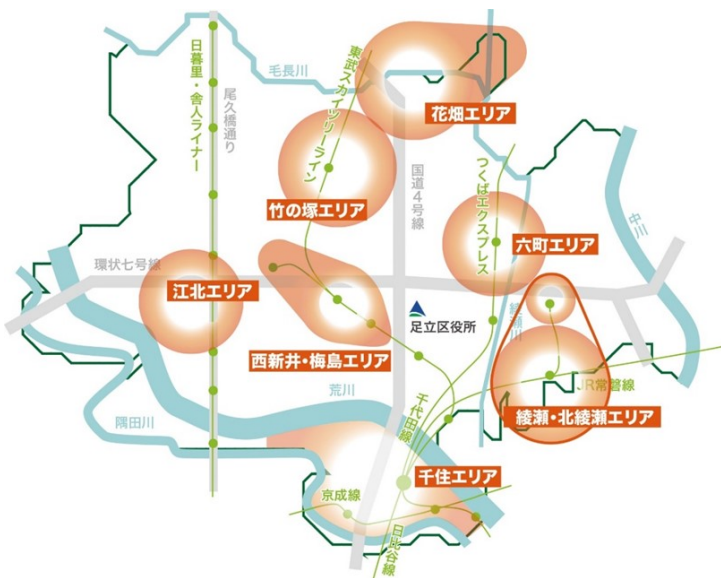
令和6年7月5日

報告事項件名	頁
1 エリアデザインについて	2
2 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	3
3 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	9
4 花畑エリアデザインの取組み状況について	11
5 六町エリアデザインの取組み状況について	12
6 江北エリアデザインの取組み状況について	15
7 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	23
8 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	25
9 千住エリアデザインの取組み状況について	31

（ 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7月5日

件 名	エリアデザインについて
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 エリアデザイン計画について エリアデザイン計画とは、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を図る足立区独自のまちづくりの手法として推進している。 現在は、「綾瀬・北綾瀬」「花畑」「六町」「江北」「西新井・梅島」「竹の塚」「千住」の7つのエリアが対象となっている（別添資料エリアデザイン関連参照）。  2 これまでの計画策定 (1) 平成26年 6月 綾瀬エリアデザイン計画策定 (2) 平成27年 1月 花畑エリアデザイン計画策定 (3) 平成28年12月 六町エリアデザイン計画策定 (4) 平成30年11月 江北エリアデザイン計画策定 (5) 平成31年 3月 北綾瀬ゾーンエリアデザイン計画策定 (6) 令和 2年 3月 西新井・梅島エリアデザイン計画策定 (7) 令和 3年12月 綾瀬ゾーンエリアデザイン計画策定 3 今後の予定 (1) 令和6年度 竹の塚エリアデザイン計画策定 (2) 令和6年度～ 千住エリアデザイン計画基礎調査

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年7月5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、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 青少年課
内容	1 綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第18回）について 東渕江小学校改築や綾瀬駅東口周辺地区まちづくりなどの進捗状況について意見交換を行うため、第18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5月16日（木） 午後6時30分～午後7時30分 (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 (3) 参加者 地元町会自治会等 21名 (4) 内容 - ア 東渕江小学校改築の進捗について - イ 綾瀬駅東口周辺地区まちづくりの進捗について - ウ 旧こども家庭支援センター等跡地に係る進捗について - エ 綾瀬駅東口駅前交通広場整備工事の現在の状況について - オ 綾瀬駅西口周辺地区の意見調査結果について - カ 自治体SDGsモデル事業の進捗状況について - キ 綾瀬小学校地域開放型図書室について (5) 主な質疑 - Q1：現在の東渕江小学校内のバスの移動範囲と子どもの移動範囲は段差などで区別するのか。 - A1：段差はつけず、自動ではないがホームドアのようにフェンスで囲い、動線が重複しないようにする。 - Q2：東渕江小学校のバス乗降場の警備員はどこに配置するのか。 - A2：試走をしながら、警備員の配置箇所を決めていく。 - Q3：東口駅前交通広場の工事で通行止めもあり自転車は不便。次回、完成イメージの絵を示してほしい。特に歩道の部分。 - A3：次回、完成イメージを示せるように準備する。 2 綾瀬駅周辺地区まちづくりニュースについて 令和6年4月に改訂した「綾瀬駅東口周辺地区まちづくり計画」を周知するため、令和6年6月にまちづくりニュース第5号（別添資料 綾瀬関連参照）を発行した。

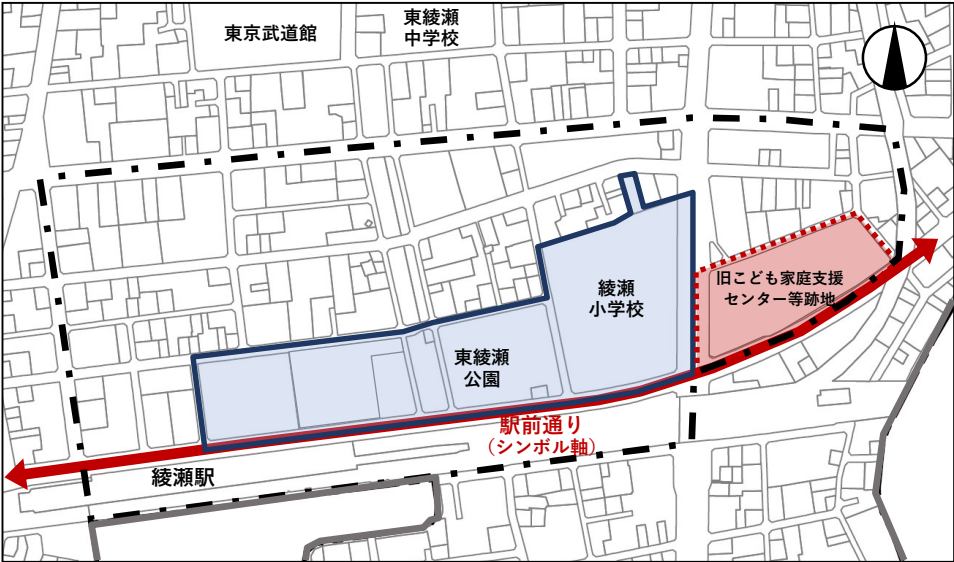
3 綾瀬駅東口周辺地区地区計画変更素案について

令和6年4月に改訂した地区まちづくり計画に基づき、地区計画変更素案について検討を進めている。

(1) 地区の概要

- ア 名称 綾瀬駅東口周辺地区地区計画
- イ 対象区域 綾瀬三丁目、東綾瀬一丁目各地内
- ウ 区域面積 約14.2ha（下図一点鎖線区域 ）

地区計画の区域図



(2) 地区整備計画の区域（※）

- ア 現在の区域 約3.3ha（上図青い実線区域 ）
- イ 追加検討区域 約1.0ha（上図赤い破線区域 ）

※ 建築時に建物を建てる際のルールが適用される区域

(3) 変更の理由

旧こども家庭支援センター等跡地の活用事業者の公募に先立ち、建物を建てる際のルールを定めるため。

(4) 目的

駅前通りのシンボル軸の形成に寄与する建物計画を誘導するため。

(5) 今後のスケジュール

時 期	内 容
令和6年7月下旬～	まちづくり協議会にて検討
令和7年3月	足立区都市計画審議会（審議）
令和7年6月	建築条例の改定

4 綾瀬駅東口駅前交通広場整備工事について

綾瀬駅東口駅前交通広場については、令和6年度中の完成を目指して整備工事に取り組んでいる。

(1) 工事の進捗状況（別紙1 P7参照）

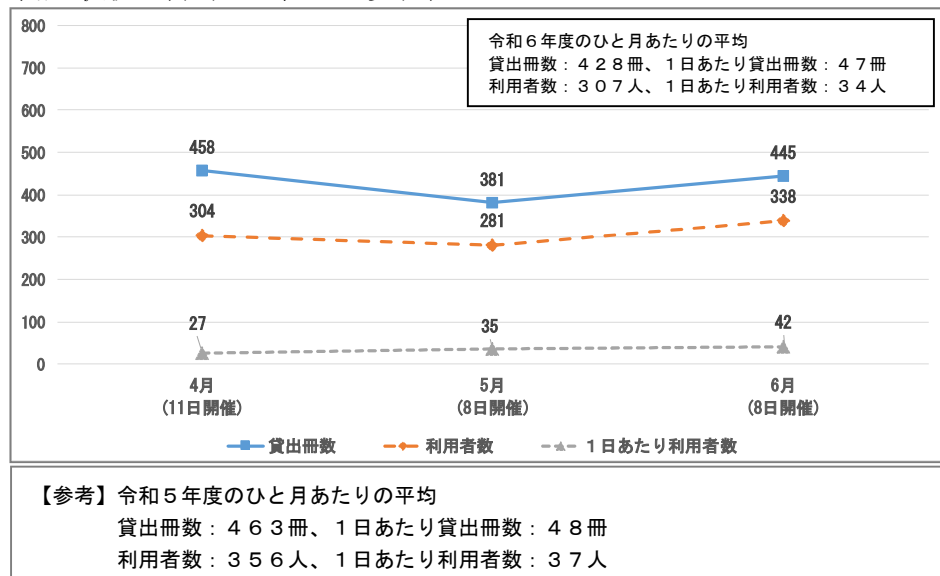
(2) 交通開放時期について（別紙2 P8参照）

今後、工事の進捗に伴い、完成した部分から2段階で交通開放していく。

詳細が決まり次第、現場掲示等で周知していく。

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6年6月現在）



(2) 6月29日（土）に小学生向けイベント「絵本を使ったプラバンづくり」を実施したため、次のとおり報告する。

ア 目的

「図書の森」を利用してほしい小学生の子どもを対象に、地域学習センター等で好評のプラバン※¹づくり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。

※1 「プラバン」とは専用のプラスチック板に絵を描いてカットし、オーブントースター等で焼き縮めて作る雑貨（キーホルダーなど）のこと。

イ 実施日時

6月29日（土）午後2時から午後4時まで

ウ 内容

(ア) プラスチック板へのお絵かきから焼き上げ、本のしおりづくりまでの一連の作業を参加者に体験してもらう。

(イ) プラバンに描く絵の参考用として絵本や図鑑を面出しで配架することで、読書機会の創出や貸出にもつなげる。

(3) 新規図書の購入・納品について

過去に行った利用者アンケートやイベントの感想で、多くの利用者から「定期的に新しい本が読みたい」と要望があったことから、年間を通じて計画的に図書を購入し、蔵書の見直し・強化を図っていく。

ア 年間購入金額及び冊数

(ア) 購入金額

約300万円

(イ) 購入冊数

約1,700冊

※ 令和6年5月24日現在の蔵書数：3,422冊

イ 選書・購入方法

選書・購入等は委託事業者である株式会社図書館流通センターが実施する。

(4) 今後の方針

イベントや新着図書のお知らせについては、随時SNS等で周知していく。

完成イメージ

凡例



: 撮影方向

写真

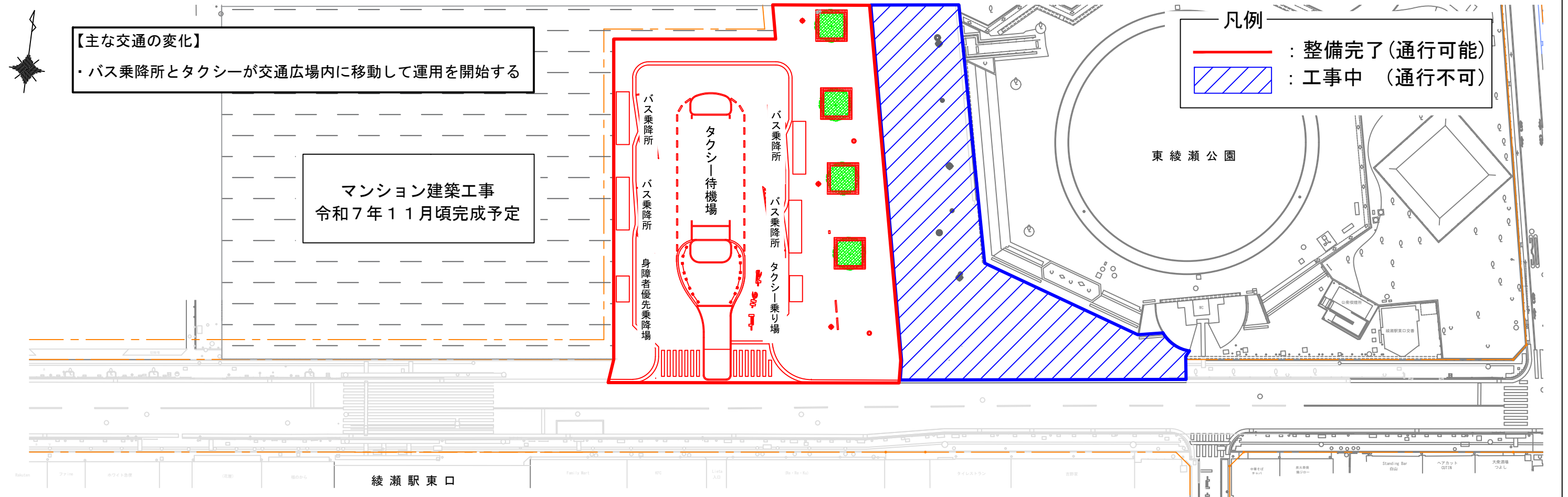


※ 画像はイメージです。完成後とは仕様・色調が一部異なる場合があります。

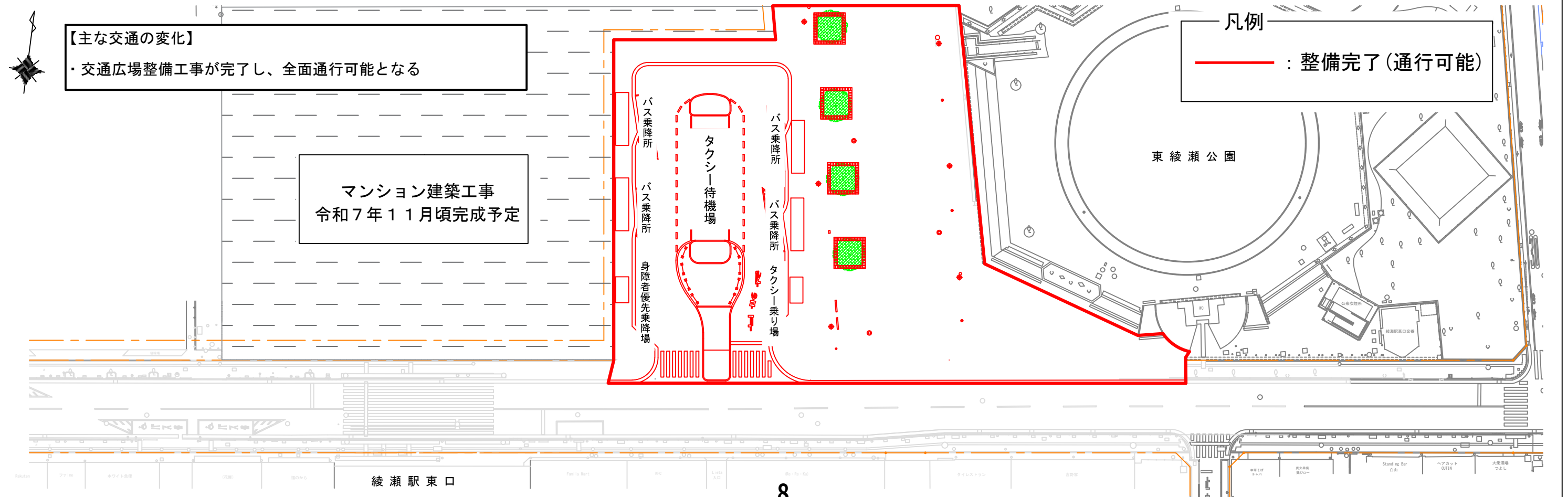
写真 既存構造物撤去後状況

※ 令和6年5月撮影時点

【第 1 段階 完成部分】令和 6 年 1 2 月頃（予定）



【第 2 段階 完成部分】令和 7 年 3 月上旬（予定）



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年7月5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 道路公園整備室 道路整備課													
内 容	1 北綾瀬駅前交通広場の整備について													
	北綾瀬駅前交通広場については、令和7年夏頃の商業施設完成と合わせて、整備工事が完了するよう取り組んでいる。													
	(1) 環状七号線改修工事の入札不調について													
	北綾瀬駅前交通広場整備関連の足立区工事については、2つの工事（別紙 P10 参照）を進めていく予定であるが、環状七号線改修工事の入札不調が発生した。													
	ア 工事の入札不調状況について													
	<table><tr><th>不調時期</th><th>入札条件</th><th>入札結果</th></tr><tr><td>5月24日</td><td>ア 23区業者 イ 総合評価方式</td><td>入札不調（金額超過）</td></tr></table>			不調時期	入札条件	入札結果	5月24日	ア 23区業者 イ 総合評価方式	入札不調（金額超過）					
	不調時期	入札条件	入札結果											
	5月24日	ア 23区業者 イ 総合評価方式	入札不調（金額超過）											
	イ 不調の原因													
	信号機関連工事は施工可能な下請け業者が限られており、かつ、積算基準よりも割高な価格を下請け業者から提示されたため、区の積算金額と乖離が発生した。													
(2) 今後の対応について														
ア 今後のスケジュール（予定）														
<table><tr><th>時期</th><th>内容</th></tr><tr><td>令和6年6月</td><td>補正予算審議</td></tr><tr><td>7月</td><td>工事再発注</td></tr><tr><td>9月</td><td>第3回定例会に契約議案付議</td></tr><tr><td>令和7年1月</td><td>工事着手</td></tr><tr><td>精査中</td><td>工事完了</td></tr></table>			時期	内容	令和6年6月	補正予算審議	7月	工事再発注	9月	第3回定例会に契約議案付議	令和7年1月	工事着手	精査中	工事完了
時期	内容													
令和6年6月	補正予算審議													
7月	工事再発注													
9月	第3回定例会に契約議案付議													
令和7年1月	工事着手													
精査中	工事完了													
イ 関連工事との調整														
環状七号線改修工事の開始が3か月遅れることにより、北綾瀬駅前交通広場整備関連の足立区工事が、令和7年夏頃の商業施設の完成に間に合うかなどを精査するとともに、工事期間の短縮を検討していく。														

北綾瀬駅前交通広場関連の足立区工事

その2工事

「環状七号線改修工事」

赤色 R6～R7

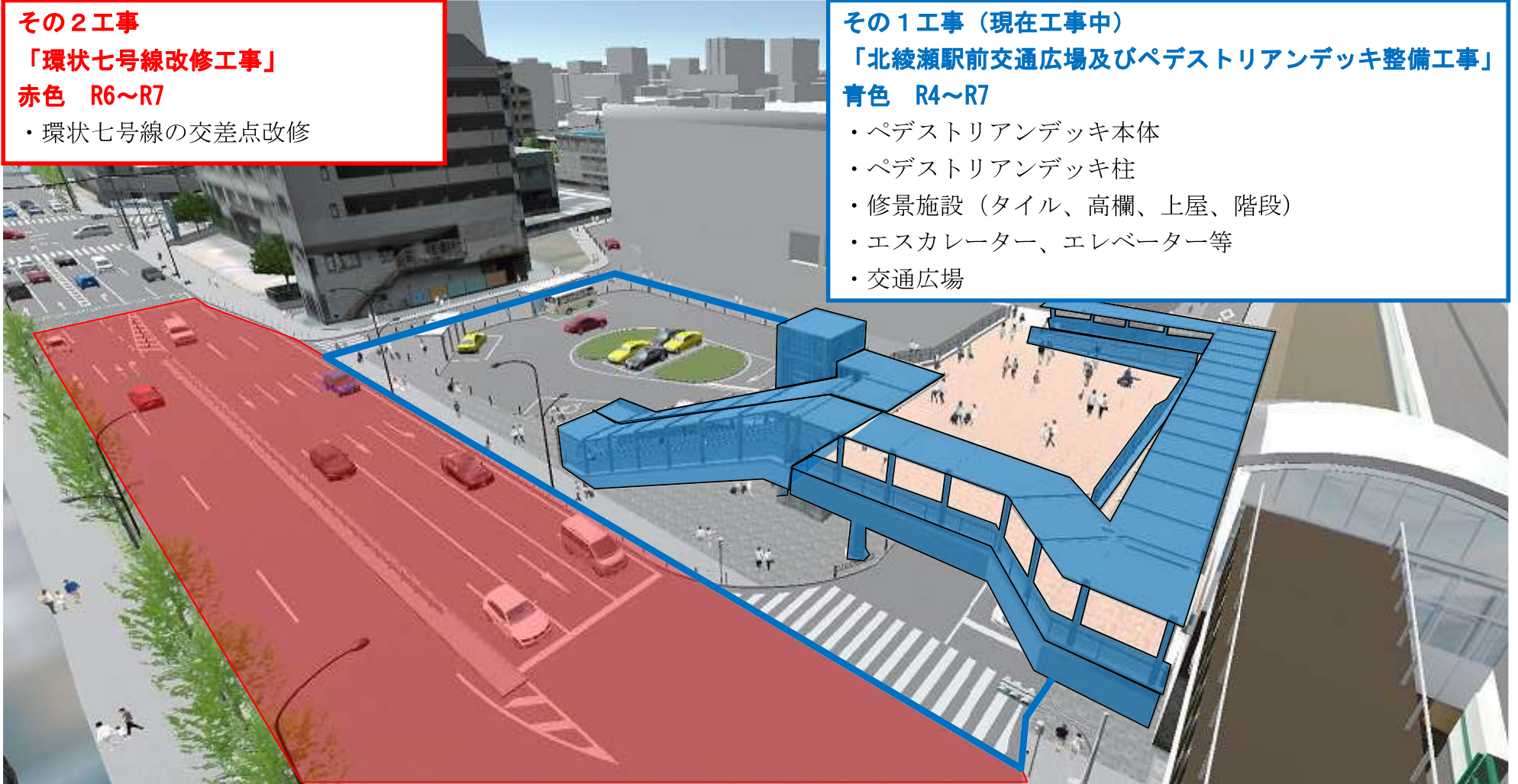
- ・環状七号線の交差点改修

その1工事（現在工事中）

「北綾瀬駅前交通広場及びペデストリアンデッキ整備工事」

青色 R4～R7

- ・ペデストリアンデッキ本体
- ・ペデストリアンデッキ柱
- ・修景施設（タイル、高欄、上屋、階段）
- ・エスカレーター、エレベーター等
- ・交通広場



令和6年7月5日

件 名	花畑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 道路公園整備室 パークイノベーション推進課										
内 容	1 毛長公園改修工事等の進捗状況について 毛長公園改修については、都が施工する毛長川護岸整備が終了した区間ごとに整備を進めている。毛長公園改修工事の進捗状況について、以下のとおり報告する。 (1) 進捗状況 <table border="0"> <tr> <td>ア 親水拠点部 (全長約120m)</td><td>令和4年 3月31日開放</td></tr> <tr> <td>イ その1区間 (全長約150m)</td><td>令和5年10月16日開放</td></tr> <tr> <td>ウ その2区間 (全長約100m)</td><td>令和6年 9月開放予定</td></tr> <tr> <td>エ その3区間 (全長約110m)</td><td>令和6年10月発注予定</td></tr> <tr> <td>オ その4区間 (全長約 60m)</td><td>令和8年 8月発注予定</td></tr> </table> (2) 位置図	ア 親水拠点部 (全長約120m)	令和4年 3月31日開放	イ その1区間 (全長約150m)	令和5年10月16日開放	ウ その2区間 (全長約100m)	令和6年 9月開放予定	エ その3区間 (全長約110m)	令和6年10月発注予定	オ その4区間 (全長約 60m)	令和8年 8月発注予定
ア 親水拠点部 (全長約120m)	令和4年 3月31日開放										
イ その1区間 (全長約150m)	令和5年10月16日開放										
ウ その2区間 (全長約100m)	令和6年 9月開放予定										
エ その3区間 (全長約110m)	令和6年10月発注予定										
オ その4区間 (全長約 60m)	令和8年 8月発注予定										

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年7月5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 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	1 六町駅前区有地活用事業について 六町駅前区有地については、令和5年3月に活用事業者を東神開発株式会社に決定し、施設整備に向けて取り組んでいる。 (1) 近隣住民説明会の実施結果について 六町駅前区有地活用事業の計画延伸に関して地域の皆さまにお知らせするため、近隣住民説明会を下記のとおり開催した。結果は以下のとおりである。 ア 開催日時・会場及び参加者数 (ア) 第1回 令和6年5月24日(金) 加平小学校 体育館 午後6時30分～8時 28名参加 (イ) 第2回 令和6年5月25日(土) 加平小学校 体育館 午前10時～11時30分 22名参加 合計 50名参加 イ 説明会内容 ※ 説明会内容は両日とも同様 (ア) 計画延伸の理由 (イ) 今後のスケジュール案 <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th><th>変更前</th><th>→ 変更後(予定)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地引き渡し日</td><td>令和6年7月</td><td><u>令和7年9月</u></td></tr> <tr> <td>施設開業日</td><td>令和8年6月</td><td><u>令和9年8月</u> ※地下接続有の場合は、<u>令和10年度上半期</u></td></tr> </tbody> </table> ※ 既存の区営駐輪場は、土地引き渡し日直前まで継続利用を予定する。 ウ 主な質疑について (ア) 計画延伸の理由に関する質問について Q1 計画延伸に至った一番の理由は何か。 A1 工事費増加により収支が合わず、計画を見直す必要性が生じた(事業者)。 (イ) 工事費に関する質問について Q2 工事費がさらに増加する可能性があるがその場合どのように考えるか。 A2 出来る限り早く発注して工事費を固めたいと考えてい		項目	変更前	→ 変更後(予定)	土地引き渡し日	令和6年7月	<u>令和7年9月</u>	施設開業日	令和8年6月	<u>令和9年8月</u> ※地下接続有の場合は、 <u>令和10年度上半期</u>
項目	変更前	→ 変更後(予定)									
土地引き渡し日	令和6年7月	<u>令和7年9月</u>									
施設開業日	令和8年6月	<u>令和9年8月</u> ※地下接続有の場合は、 <u>令和10年度上半期</u>									

る（事業者）。

（ウ）施設計画に関する質問について

Q 3 建築物のボリューム減については検討しているか。

A 3 当初検討したが、現時点ではボリューム減は考えていない。その他、階高を下げる等、建築費用減での対応を検討している（事業者）。

（エ）地域との関わり方に関する質問について

Q 4 延伸期間を利用しての地域とのつながりは考えていないのか。

A 4 現在のところ考えていないが、3年後を見据えて地域とのコミュニティ、連携を検討していきたい（事業者）。

※ 説明会の様子（令和6年5月24日 加平小学校体育館にて）



（2）今後のスケジュールについて（予定）

年 度	内 容
令和 6 年度	見直し案の報告
令和 7 年度	定期借地権契約の締結 土地貸付開始、複合商業施設建設工事開始
令和10年度	複合商業施設開設（地下接続がある場合）

（3）今後の方針について

地域や議会のご理解をいただきながら、「複合商業施設」及び「駐輪場」の開設に向けて事業者と協議を進めていく。

参考 現況案内図



参考 これまでの経緯

平成28年12月	六町エリアデザイン計画を策定
令和元年9月	六町エリアデザインオープンハウス型説明会
令和3年11月	六町駅前区有地の活用に関するアンケート調査実施
令和4年2月	六町駅前区有地活用に向けたサウンディング調査
令和4年9月	六町駅前区有地活用方針(案)住民説明会開催
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	基本協定書締結
令和5年8月	六町駅前区有地活用事業者説明会開催

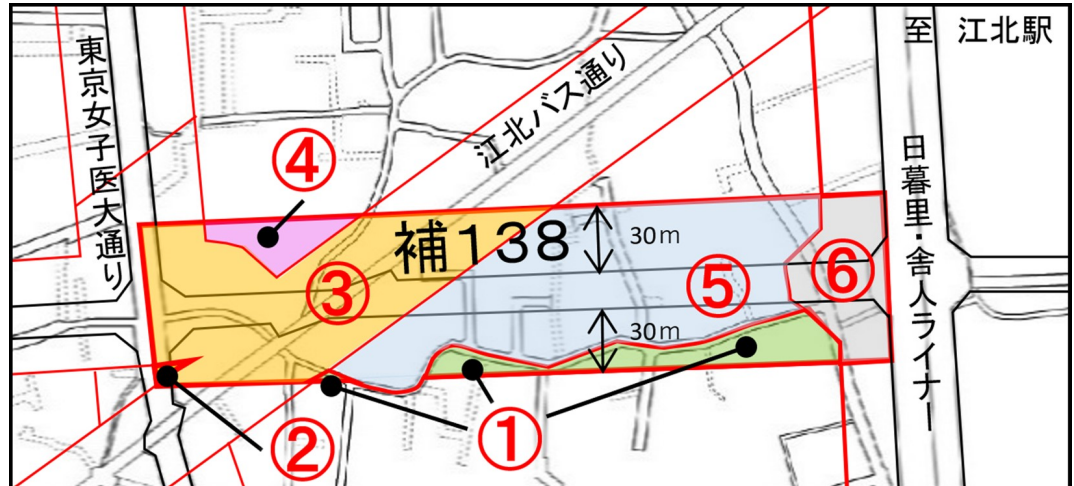
令和6年7月5日

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、施設営繕部 西部地区建設課 生涯学習支援室 スポーツ振興課、衛生部 衛生管理課 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 江北駅周辺地区地区計画等の変更について 江北駅周辺地区地区計画区域内の都市計画道路補助第138号線の整備に合わせ、沿道の30m範囲について用途地域及び地区計画を変更する（別添資料江北関連参照）。 （1）地区計画区域及び今回の変更箇所 【位置図】 ア 用途地域等の変更 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、建ぺい率、高度地区、防火地域を変更する。

イ 地区計画の変更

ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、補助第138号線沿いの敷地は都市計画道路境界線から50cm以上外壁を後退するよう制限を定める。

ウ 変更箇所図



エ 変更概要一覧表

【変更概要一覧表】

(変更部分を赤字で示しています)

変更箇所の番号	ア 防火地域・ 準防火地域	イ 容積率	ウ 建ぺい率	エ 最高限度 高度地区	オ 最低限度 高度地区	カ 地区計画 (壁面の制限)
①	準防火 ↓ 防火	200% ↓ 300%	60% (変更なし)	第2種 ↓ 第3種	— ↓ 7m	既定ルール (変更なし)
②	準防火 ↓ 防火	300% (変更なし)	60% ↓ 80%	第3種 (変更なし)	— ↓ 7m	—
③	準防火 ↓ 防火	300% (変更なし)	80% (変更なし)	第3種 (変更なし)	— ↓ 7m	既定ルール + 補138号線 から50cm後退
④	準防火 ↓ 防火	200% ↓ 300%	60% ↓ 80%	第3種 (変更なし)	— ↓ 7m	—
⑤	準防火 ↓ 防火	200% ↓ 300%	60% (変更なし)	第3種 (変更なし)	— ↓ 7m	既定ルール + 補138号線 から50cm後退
⑥	防火 (変更なし)	400% (変更なし)	80% (変更なし)	指定なし (変更なし)	7m (変更なし)	既定ルール + 補138号線 から50cm後退

(2) 都市計画法第16条に基づく説明会の開催について

ア 開催日時 令和6年8月23日(金) 午後 7時～(予定)

8月24日(土) 午前10時～(予定)

イ 開催場所 江北小学校 体育館

ウ 周知方法

説明会開催案内チラシを活用し、以下の方法で周知を行う。

(ア) 江北駅周辺地区地区計画の区域へ配布

(イ) 地区外権利者に郵送

(ウ) 区ホームページ掲載

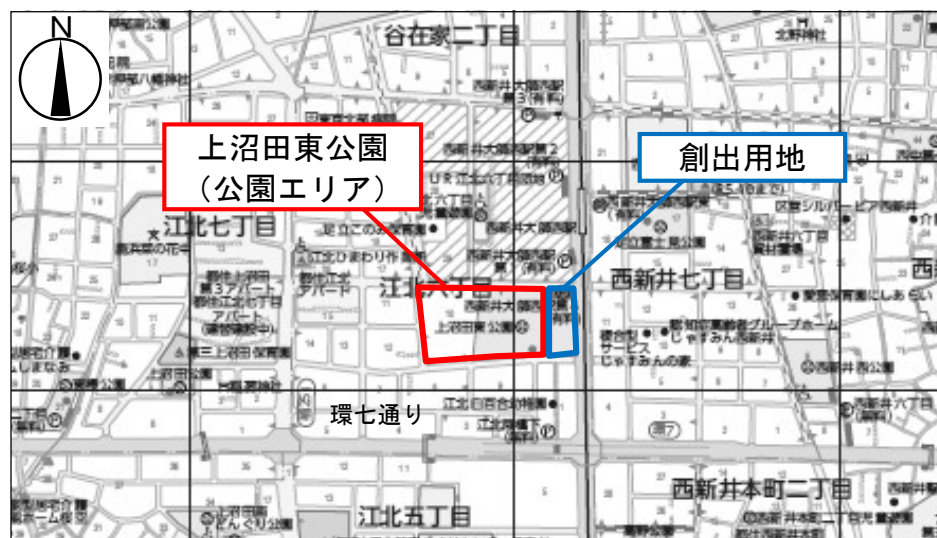
(3) これまでの経緯及び今後の予定

年 月	内 容
令和6年 3月	補助第138号線沿道区域へ資料の配布
令和6年 7月	足立区都市計画審議会にて報告
8月	都市計画法第16条に基づく原案説明会
8月	原案の公告・縦覧及び意見の受付
11月	案の公告・縦覧及び意見の受付
12月	足立区都市計画審議会にて審議
令和7年 2月	東京都都市計画審議会にて審議
3月	都市計画決定の告示
令和7年 6月	建築条例の改定

2 上沼田東公園について

上沼田東公園(公園エリア)については、令和6年8月の工事完了を目指して整備を進めており、9月1日(日)には開園を予定している。

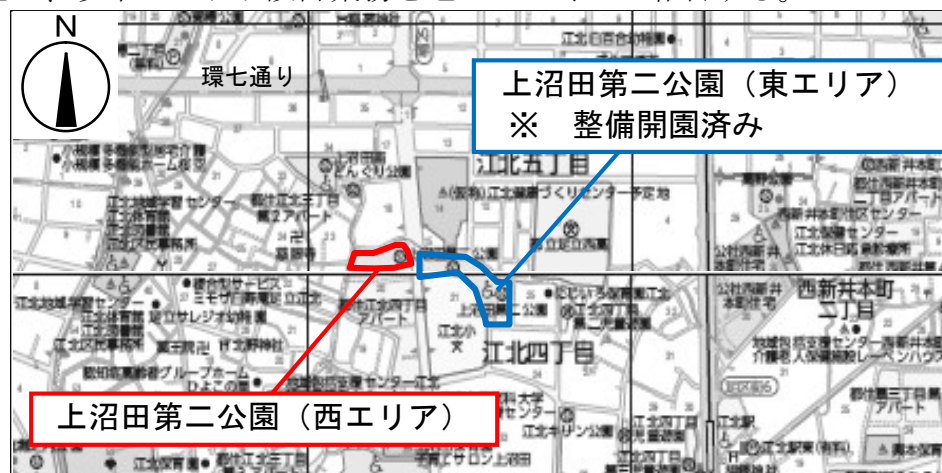
については、開園に先立ち内覧会を実施するので以下のとおり報告する。



- (1) 日 時 令和6年8月9日(金) 午前10時から午後4時まで
- (2) 対象者 区議会議員、関係町会・自治会、近隣住民等
- (3) 内 容 管理棟、野球場、テニスコート、遊具広場の視察
- (4) 方 法 各施設を順番に職員・受注者による説明を実施

3 上沼田第二公園(西エリア)について

上沼田第二公園(西エリア)の改修実施設計委託について、事業者が決定し、以下のとおり設計業務を進めていくので報告する。



- (1) 契約期間
令和6年6月17日(月)から令和7年1月31日(金)
- (2) 西エリア公園面積
約2,300㎡
- (3) 基本方針
ア パークイノベーション推進計画での周辺公園との役割分担により、西エリアは「やすらぎ」とする。
イ 「散歩の途中に健康づくりと木陰で休憩できる公園」をテーマとする。
- (4) 進め方
令和4年度に先行して整備を行った、上沼田第二公園(東エリア)の改修時に定めた基本方針に基づき、今後予定しているアンケートの調査結果を踏まえた計画素案を作成し、要望等を反映させ改修計画として取りまとめる。
- (5) アンケート意見聴取先
公園利用者、近隣町会・自治会、江北小、障がい者団体
- (6) 今後の予定

令和6年度	令和7年度
実施設計	改修工事(予定)

4 江北小学校跡地の整備について

江北小学校跡地の整備について、校舎解体工事終了後に以下のとおり、設計業務を進めていくので報告する。



(1) 敷地面積

約 8, 0 0 0 m²

(2) 基本方針

ア 日ごろから防災設備に触れる機会を設けることで、住民の災害対応力の向上を図る。

イ 災害時に応急仮設住宅の設営が可能となる。

(3) 進め方

江北エリアデザイン計画で定めている基本方針に基づき、今後予定しているアンケートの調査結果を踏まえた計画素案を作成する。また、地元説明会等により、住民の意見を丁寧に聞きながら要望を反映させた改修計画として取りまとめる。

(4) 意見聴取先

近隣町会・自治会、江北小、障がい者団体

(5) 今後の予定

	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度以降
設計	基本計画	基本設計	実施設計	
整備				工事

5 上沼田東公園東側創出用地について

(1) 上沼田東公園東側創出用地の活用案について

上沼田東公園東側創出用地（以下、「創出用地」という。）について、江北 3 施設連携の方針（別紙 P 2 2）に沿った施設を民間活用事業者の公募により誘致する予定である。

(2) 近隣住民説明会の実施について

創出用地について、江北 3 施設連携の方針に沿った施設を誘致していくため、近隣住民説明会を実施する。

ア 開催日時（予定）

（ア）第1回近隣住民説明会

令和6年7月26日（金）午後 6時30分から

（イ）第2回近隣住民説明会

令和6年7月27日（土）午前10時00分から

イ 開催場所

江北小学校体育館（両日）

※ 事前申し込み不要、当日会場にて受付

ウ 説明内容

（ア）江北まちづくりの概要について

（イ）上沼田東公園東側創出用地の活用案について

（ウ）上沼田東公園のリニューアルオープンについて

（エ）高野小学校跡地スポーツ施設について

（オ）今後のスケジュール

参考 案内図



（3）今後のスケジュール（予定）

年 月	内 容
令和6年 7月	近隣住民説明会の開催
令和6年 8月	サウンディング型市場調査実施
令和6年 9月	上沼田東公園リニューアルオープン
令和6年10月	創出用地活用事業者公募
令和8年春	高野小学校跡地スポーツ施設開設
令和10年度以降	創出用地施設開設

※ 事業者からの提案内容により開業時期が早まる可能性あり

6 江北3施設連携について

江北3施設連携の方針の目的達成のため、3施設一体のプロポーザル方式による事業者選定の方法を検討してきたが、事業用定期借地と指定管理で事業手法が異なること、また、開設時期が3施設とも異なるため、上沼田東公園と高野小学校跡地スポーツ施設については、当面の間、委託管理とし、創出用地の施設開設に合わせて3施設の連携及び相乗効果が発揮できるよう、管理手法を検討していく。

7 「すこやかプラザ あだち」新築工事の工事期間延伸について

(1) 工期延伸の理由

能登半島沖地震復旧・復興等に伴い、国内における電線・ケーブル不足が発生したため。

(2) 工期変更

現 在	変更後
【建築】 令和6年10月31日まで	【建築】 令和7年2月14日まで
【電気・給排水・空調設備】 令和6年11月15日まで	【電気・給排水・空調設備】 令和7年2月28日まで
	※ 約3.5か月延伸

(3) 施設オープン（予定）

現 在	変更後
令和7年1月中旬	令和7年4月21日

竣工後3月から4月中旬の期間内で、什器・備品・医療機器等の搬入、情報システム機器の設置・設定、施設運用確認、引越し等を終え、令和7年4月21日（月）から施設オープン予定。

※ 地域包括支援センター江北については、令和7年4月28日（月）オープン予定。

(4) 今後の予定

以下の日程を基に調整していく。詳細が決まり次第、議会、地元町会・自治会、関係団体へ説明する。

令和6年9月	定例会補正予算（案）審議
令和7年2月28日	竣工
令和7年2月下旬～3月上旬	内覧会（議会、地元町会・自治会、関係団体、庁内）
令和7年3～4月中旬	施設オープンに向けた準備、オープニングセレモニー
令和7年4月21日	施設オープン

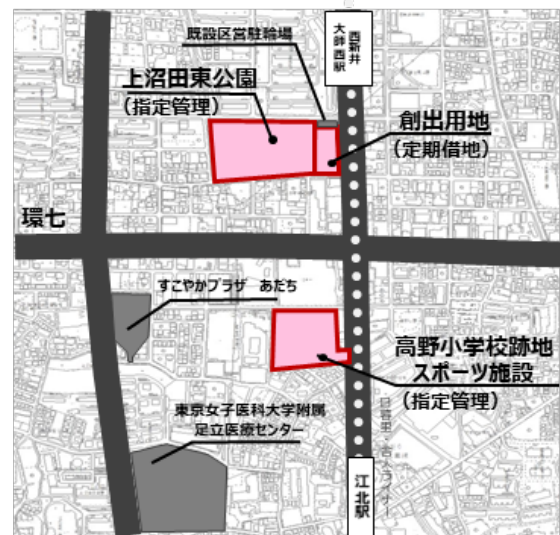
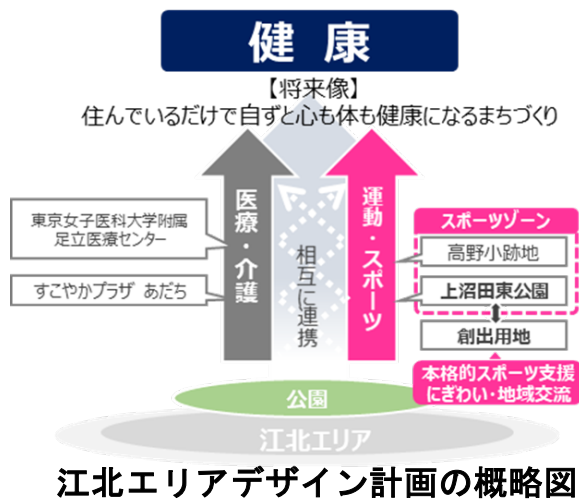
江北エリア 3 施設連携の方針

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、区外からも人を呼込む「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。

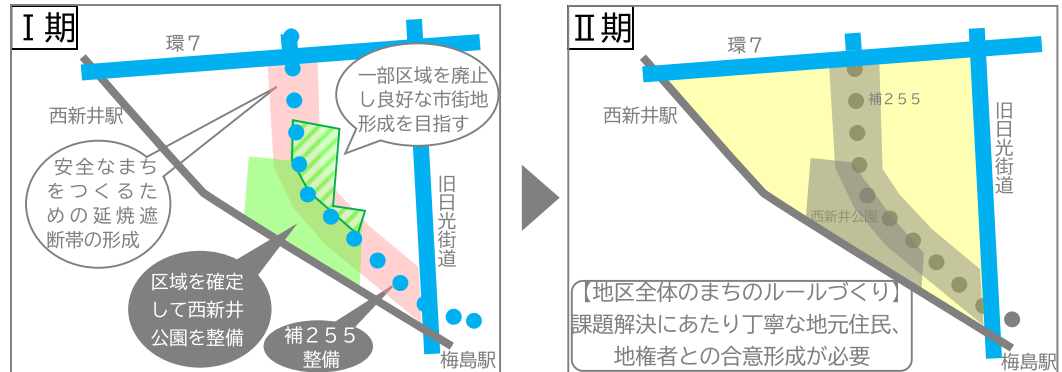
令和6年7月5日

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	1 西新井公園周辺地区のまちづくりについて 西新井公園周辺地区のまちづくりについては、令和3年12月に策定した「まちづくり構想」に基づき、より具体的な取組みを示す「まちづくり計画」の策定に向けて進めている。 (1) 現在の状況 現在、以下の3つに取り組んでいる。 ア 補助第255号線（以下補255）の事業認可取得の準備 イ 西新井公園区域の都市計画変更協議 ウ 地区全体のまちのルールづくり（建替のルールなど）の検討 出典：国土地理院の空中写真（2019/08/08撮影） (ア) 補255 (イ) 西新井公園区域 (〰 廃止予定区域) (〃 整備予定区域) (ウ) 地区全体のまちのルールづくり 〃 (梅島三丁目全域 約28ha)

(2) 今後のまちづくりの進め方

道路、公園の早期整備を実現させる一方で、地域の合意形成を図りながら丁寧にまちづくりを進めるため、2段階で取り組む。

2段階のイメージ



2 西新井公園のコンセプト及びゾーニングの方向性について

令和6年2月開催の西新井駅東口周辺地区まちづくり協議会で将来の公園整備イメージが湧くような素案を示してもらいたいと地元要望があったため、令和6年夏頃開催の同協議会で西新井公園のコンセプト及びゾーニングの方向性を地元提示する。

3 今後の予定

年 月	内 容
令和6年夏頃	まちづくり協議会（第9回）開催
令和7年2月頃	(1) 説明会開催 ア 西新井公園周辺地区まちづくり計画Ⅰ期（案） イ 西新井公園基本構想（案）
3月頃	(2) まちづくり計画Ⅰ期・公園基本構想 決定
令和7年度	(1) 事業認可取得（補255） (2) 説明会開催 ア 地区計画 イ 用途地域等 ウ 都市計画公園 (3) 都市計画変更
令和8年度以降	(1) 事業認可取得（西新井公園） (2) 説明会開催 ア 地区全体のまちづくり計画Ⅱ期 イ 都市計画変更（地区計画、用途地域等） (3) 地区全体のまちづくり計画Ⅱ期及び都市計画の変更

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年7月5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								
内 容	1 竹の塚エリアデザイン計画策定業務委託について 地域の強み、弱みを多面的に捉えつつ、今後30年のまちの将来像を描くため、竹の塚地区のエリアデザイン計画策定に取り組んでいる。次のとおり、業務委託の受託者が決定したので報告する。 (1) 受託者 ア 社 名 株式会社創建 イ 所 在 地 東京都港区芝公園1丁目3番8号苔香園ビル ウ 契約期間 令和6年5月9日から令和7年3月14日 (2) 選定方法 ア 指名競争入札 (3) 業務内容 ア まちの現状把握及び分析 イ 将来のまちの方向性の検討 ウ 区民意見集約 (4) 今後の予定 <table border="1"> <thead> <tr> <th>年 月</th><th>内 容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和6年 7月</td><td>無作為抽出による区民アンケート調査実施 オープンハウス型説明会開催</td></tr> <tr> <td>11月</td><td>パブリックコメント実施</td></tr> <tr> <td>令和7年 3月</td><td>竹の塚エリアデザイン計画策定</td></tr> </tbody> </table> 2 竹の塚エリアデザイン検討におけるアンケート等の実施予定について 区民アンケート調査及びオープンハウス型説明会を開催し、高架化後の区民の意識及び状況の変化について把握する。 (1) 区民アンケート調査の実施 ア 実施時期 7月下旬から8月下旬 イ 対 象 無作為抽出による2000名の区民 ウ 対象地域 竹ノ塚エリアの範囲内 (2) オープンハウス型説明会の実施 ア 実施時期 7月下旬（平日及び土日の計2回） イ 対 象 竹ノ塚駅周辺に来訪した区民及び利用者	年 月	内 容	令和6年 7月	無作為抽出による区民アンケート調査実施 オープンハウス型説明会開催	11月	パブリックコメント実施	令和7年 3月	竹の塚エリアデザイン計画策定
年 月	内 容								
令和6年 7月	無作為抽出による区民アンケート調査実施 オープンハウス型説明会開催								
11月	パブリックコメント実施								
令和7年 3月	竹の塚エリアデザイン計画策定								

3 竹ノ塚駅東口駅前空間の将来イメージの意見聴取について

竹ノ塚駅東口周辺の道路空間を活用した取り組みについて報告する。

(1) 目的

「人が主役のまちづくり」の実現イメージの具体化と体験及びウォークアブルなまちづくりに関する意見を聴取する。

(2) 実施時期（予定）

令和6年7月28日（日）午前11時から午後4時まで

(3) 実施内容

ア 東口駅前広場等にイスやテーブルを配置し交流スペースを創出

イ 竹ノ塚駅周辺のまちづくりイメージの説明及びインタビュー

(4) 竹ノ塚駅東口駅前空間イメージの共有

令和5年3月に策定した「竹の塚エリアデザインまちづくりの基本的な考え方」に基づき、東口駅前広場とけやき大通りのイメージを共有するため、イメージパースを作成した（別紙 P30 参照）。

4 竹ノ塚駅東口交通広場整備検討に関する協定及び負担協定の締結について

令和4年3月、「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」を締結し、相互に連携協力し、まちづくりの推進について検討、協議している。

今般、竹ノ塚駅東口交通広場について、隣接するUR都市機構の団地再生事業との一体的検討、設計等の一元管理による業務効率の向上を図るため、足立区とUR都市機構で協定及び令和6年度負担協定を締結する。

(1) 締結日（予定）

令和6年7月

(2) 期間

ア 協定

協定締結日～令和9年3月31日

イ 負担協定

協定締結日～令和7年3月31日

(3) 役割分担

ア 足立区

東口交通広場検討を主体的に実施する。

イ UR都市機構

（ア）団地再生検討を主体的に実施する。

（イ）区から東口交通広場検討に関する費用負担を受け、団地再生と一体的に東口交通広場及び周辺道路計画の検討を行う。

(4) 費用負担

各年度で費用負担協定を締結し、区はUR都市機構に対し、東口交通広場の検討に関する費用を負担する。

5 竹ノ塚駅周辺地区のまちづくり基本方針等に関する協定の締結について

区が実施する交通広場整備やまちづくり関連の取り組み及びUR都市機構が実施する竹の塚第三団地ストック再生事業に関して、相互に連携及び協力し取り組むため、UR都市機構と協定を締結する。

(1) 締結日（予定）

令和6年8月

(2) 期間

令和6年度～事業完了

(3) 内容

ア ウォーカブルなまちづくりの推進

竹ノ塚駅を中心としたウォーカブルなまちづくりを目指し、竹ノ塚駅周辺の公園・みどりの再配置や新たな公共的な空間の創出を図る。

イ 交通結節点の機能向上

竹の塚第五公園をまちづくり用地として活用し、東口交通広場の再整備を早期に実施する。

6 UR団地再生事業の取り組みについて

UR都市機構は、竹の塚第三団地のストック再生事業の推進に向けて国の補助金を充当するため、令和7年度より住宅市街地総合整備事業の導入を予定している。

今後の予定

年 月	内 容
令和6年 12月	国へ本要望
令和7年 3月	整備計画策定（策定主体は区）
令和7年 4月	住宅市街地総合整備事業の施行

7 竹ノ塚駅中央地区地区計画等の変更について

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を、以下のとおり位置付ける。

(1) 主な変更内容

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。

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

ウォークア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、竹の塚けやき大通り沿いに「公共的な空間」を地区施設として新たに位置づける。

ウ 地区計画方針附図の変更

(ア) UR団地内の広場空間

UR竹の塚第三団地の各街区において、地域に開かれた様々な機能を有する広場空間を方針附図に示す。

(2) 都市計画法第16条に基づく説明会の開催について

ア 開催日時 令和6年8月30日(金) 午後7時～(予定)

8月31日(土) 午後7時～(予定)

イ 開催場所 竹の塚地域学習センター 4階ホール

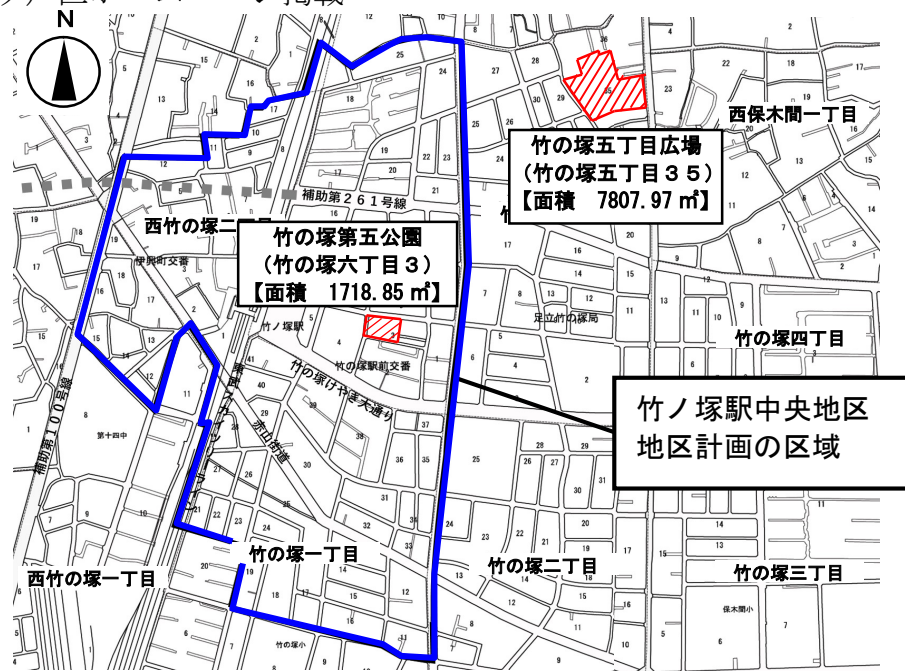
ウ 周知方法

説明会開催案内チラシを活用し、以下の方法で周知を行う。

(ア) 竹ノ塚駅中央地区地区計画の区域へ配布

(イ) 地区外権利者に郵送

(ウ) 区ホームページ掲載



(3) これまでの経緯と今後の予定

時 期	内 容
令和5年 12月	足立区都市計画審議会にて報告
令和6年 8月下旬	都市計画法第16条に基づく原案説明会
9月	原案の公告・縦覧及び意見の受付
11～12月	案の公告・縦覧及び意見の受付
12月	足立区都市計画審議会にて審議
令和7年 1月	都市計画決定の告示

竹ノ塚駅東口駅前空間の将来イメージ

人が主役のまちづくり。

竹ノ塚に住み暮らす人、働く人、訪れた人の活動によって
つくられる広場。
心地よく歩きたくなる広場、くつろぐことができる広場、
人々が集まり、活動が生まれる「駅前空間」を目指します。



竹ノ塚駅東口からカリンロード側を見た風景

全体イメージ



けやき大通り沿道のイメージ

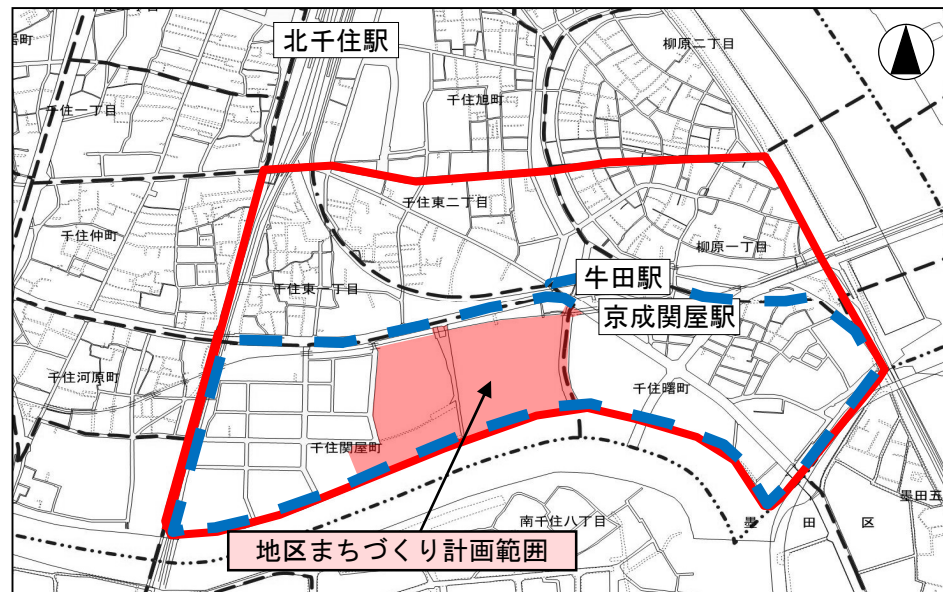


エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和6年7月5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 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 千住エリアデザイン基礎調査業務委託プロポーザルの実施について 千住エリアデザイン計画策定に向けて、令和6年度から7年度にかけて実施する基礎調査の事業者選定を公募型プロポーザル方式で進めている。 (1) 目的 都内有数の交通の要衝かつ足立区随一の繁華街である千住エリアは、様々な事業者による開発が個々に計画されており、適切な誘導が求められている。今後、産学官民が連携してまちづくりを推進していきけるよう、千住の位置付けや価値、特徴を調査分析するとともに、地域と一体となったまちづくりの進め方について検討する。 (2) 選定委員（計5名） 学識経験者2名、区民1名、区職員2名 (3) 募集経過 <table border="1"> <thead> <tr> <th>年 月</th><th>内 容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和6年6月18日</td><td>第1回選定委員会開催（募集要件等決定）</td></tr> <tr> <td>6月21日</td><td>公募開始（7月4日まで）</td></tr> </tbody> </table> (4) 今後の予定 <table border="1"> <thead> <tr> <th>年 月</th><th>内 容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和6年 7月</td><td>第2回選定委員会開催（提案書提出者選定）</td></tr> <tr> <td>9月</td><td>第3回選定委員会開催（提案書特定）</td></tr> <tr> <td>10月</td><td>随意契約締結</td></tr> </tbody> </table> 2 千住大川端地区のまちづくりについて (1) まちづくりニュースの配布について 千住大川端地区地区まちづくり計画の策定について周知を図るため、千住大川端地区まちづくりニュース（別添資料千住関連1参照）を区ホームページに掲載するとともに、以下のとおり配布した。 ア 配布期間 令和6年5月30日から令和6年6月6日 イ 配布範囲 (ア) 下図（）の地区内各戸配布（約8,500件） (イ) 下図（）の地区外関係者郵送（約500件）	年 月	内 容	令和6年6月18日	第1回選定委員会開催（募集要件等決定）	6月21日	公募開始（7月4日まで）	年 月	内 容	令和6年 7月	第2回選定委員会開催（提案書提出者選定）	9月	第3回選定委員会開催（提案書特定）	10月	随意契約締結
年 月	内 容														
令和6年6月18日	第1回選定委員会開催（募集要件等決定）														
6月21日	公募開始（7月4日まで）														
年 月	内 容														
令和6年 7月	第2回選定委員会開催（提案書提出者選定）														
9月	第3回選定委員会開催（提案書特定）														
10月	随意契約締結														

【配布範囲図】



(2) 道路新設に伴う土地交換協議開始について（別紙1 P35参照）

日本郵便株式会社と足立区にて平成12年2月22日に締結した「足立区関屋町地内開発に係る道路整備に関する覚書」に基づき、開発地区内への進入路を確保するため、日本郵便株式会社所有地と足立区有地との交換協議を開始した。

(3) 開発事業者の決定について

地権者である岡田商事㈱より所有地の一部における開発事業者が旭化成不動産レジデンス株式会社に決定したと報告があった。

千住大川端地区開発計画



3 北千住駅東口（北街区）のまちづくりについて

（１）準備組合結成届の進達について

区が再開発事業の支援を意思決定したことを受け、今後、北千住駅前地区市街地再開発準備組合の結成届について東京都へ進達を行う予定である。

（２）千住旭町地区地区まちづくり計画の変更着手について

再開発事業の推進により都市基盤の整備や駅前の交通錯綜等の諸課題の解決を図るとともに、まちづくり構想の実現に向けて、令和６年度中の地区まちづくり計画の変更に着手する。

今後の予定

年 月		内 容
令和６年	９月	地区まちづくり計画素案についてまちづくり連絡会にて意見交換
	１０月	地区まちづくり計画案説明会開催
	１１月	地区まちづくり計画変更

4 千住大橋駅周辺地区のまちづくりについて

（１）東京都住宅供給公社用地の取得について

千住大橋駅前用地において東京都住宅供給公社との交渉がまとまり、令和６年７月に土地売買契約を締結する予定である。

（２）千住大橋駅前用地活用方針（案）について

千住大橋駅前用地の活用に向けて、サウンディング調査及びアンケート調査結果を踏まえ、賑わい創出や利便性および防災機能の向上に資する活用方針（案）（別添資料千住関連２参照）を作成した。

（３）住民説明会の開催について

千住大橋駅前用地活用方針（案）について住民説明会を以下のとおり開催する。

ア 開催日時

令和６年７月２６日（金）午後 ７時～

令和６年７月２７日（土）午前１０時～

イ 開催場所

第一中学校 体育館（千住河原町４－７）

ウ 周知方法

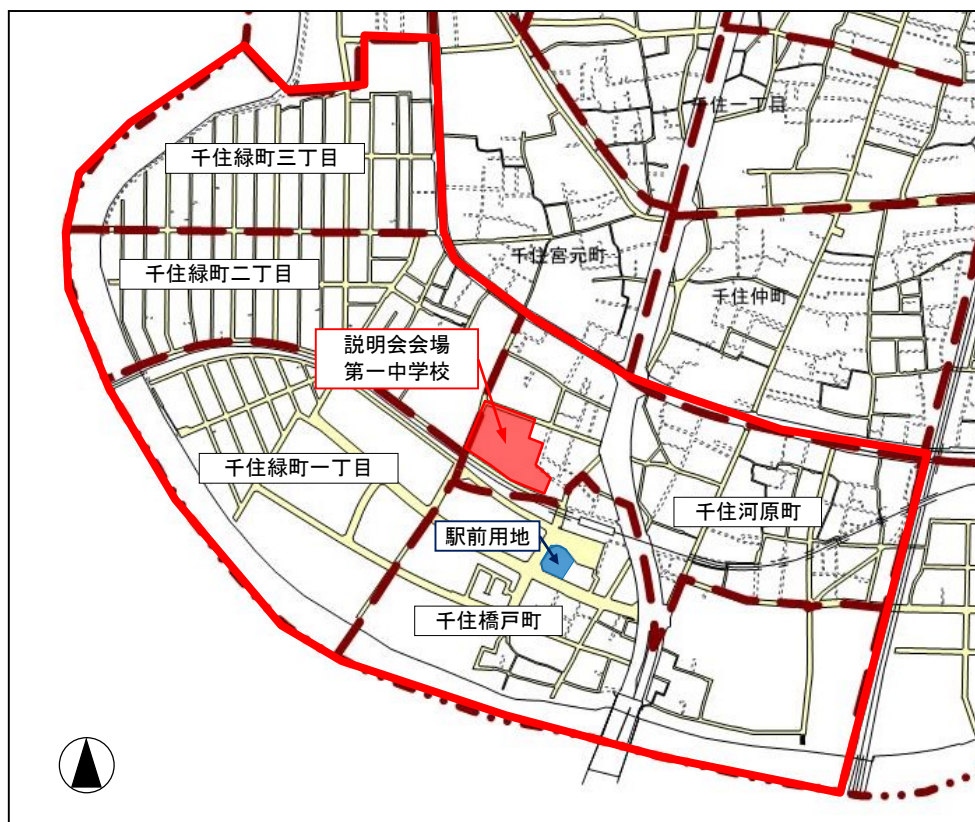
説明会開催案内チラシ（別紙２ P 36、37 参照）を活用し、以下の方法で周知を行う。

（ア）下図（）の地区内各戸配布（約 7, 400 件）

（千住橋戸町、千住河原町、千住緑町一丁目～三丁目）

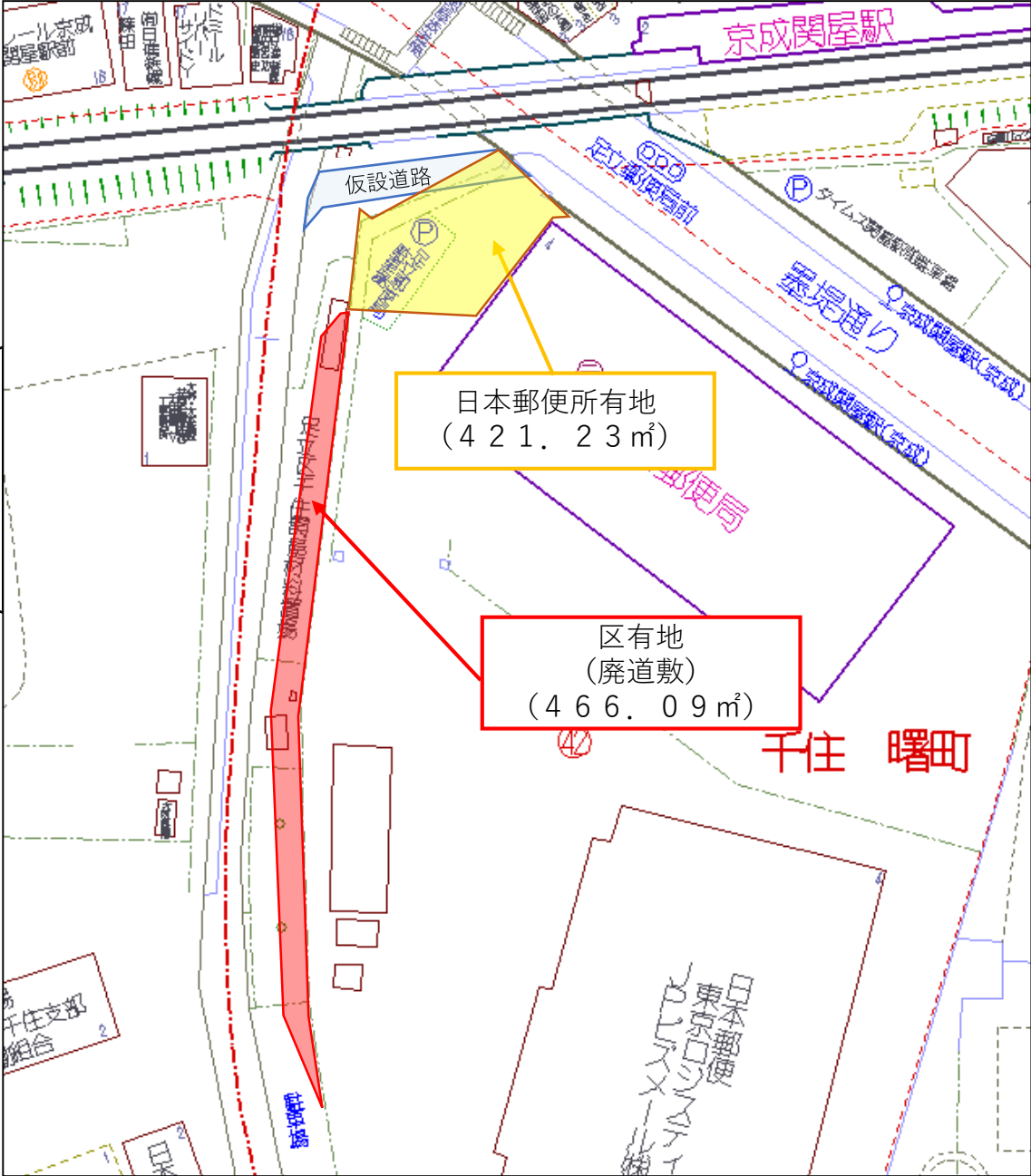
（イ）区ホームページ掲載

【配布範囲図】



(4) 今後の予定

年	月	内 容
令和6年	8月	活用方針策定
令和6年	9月	事業者公募のプロポーザル実施
令和7年	3月	事業者決定





千住大橋駅前用地 活用方針(案)説明会

千住大橋駅前用地の基本的な活用方針(案)について、地域のみなさまのご意見をお伺いするため、説明会を開催いたします。

ご参加をお待ちしております。

日時(予約不要)

令和6年**7月26日(金)**午後 7時から

令和6年**7月27日(土)**午前10時から

※ 両日とも同じ内容です。

※ 1時間程度の予定です。

会場

第一中学校 体育館(千住河原町4-7)

※ 説明会会場案内は裏面参照。

説明会 内容

- 1 千住大橋駅前用地について
- 2 サウンディング型市場調査結果について
- 3 アンケート調査結果について
- 4 活用方針(案)について
- 5 今後のスケジュールについて

千住大橋駅前用地とは

千住大橋駅前用地は、民間事業者のノウハウを活かし、都市機能・防災機能を高めつつ、駅前にふさわしい賑わいを創出したいと考えています。今後活用方針に基づき、公募により民間事業者を選定します。



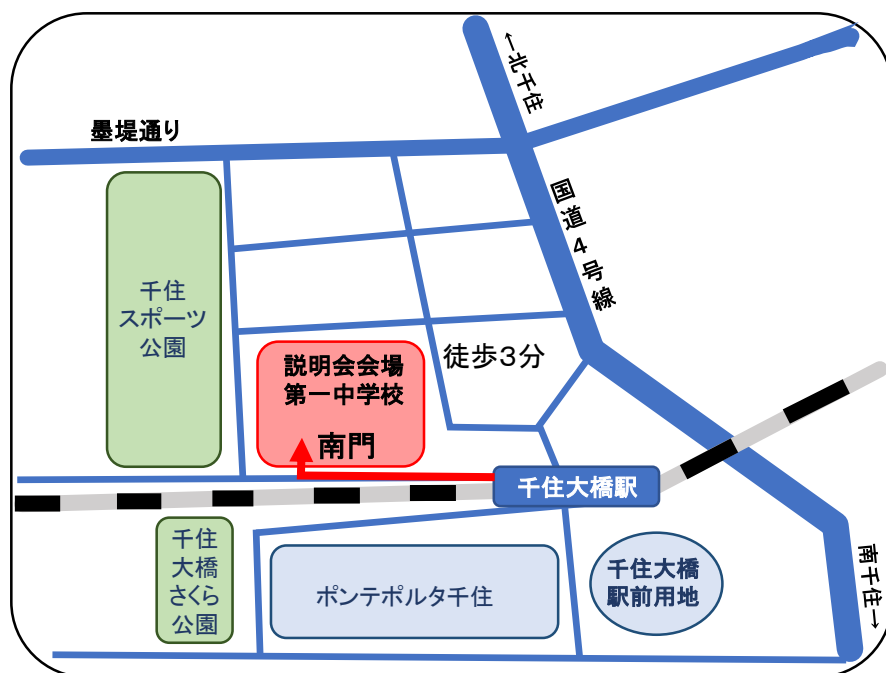
みなさまのご意見をぜひ
お聞かせください！

会場案内

第一中学校 体育館(千住河原町4-7)

【来場の際の注意事項】

- **南門**よりご入場ください。
- 体育館は土足厳禁です。
スリッパは用意してありますが、SDGsの観点からビニール袋のご用意はありません。
各自靴袋をご用意ください。
- 車でのご来場はご遠慮ください。
- 体調の優れない方のご来場はお控えください。
- 車いす等でお越しの方は、事前に下記問合せ先までご連絡ください。



今後の予定

令和6年8月

千住大橋駅前用地の活用方針策定

令和6年10月から

公募要項公表、事業者募集

令和7年3月ごろ

事業者選定

足立区公式HPで、随時情報を更新しています。

説明会資料および当日の説明会の様子も適宜掲載を予定しております。
ご活用ください。

千住大橋駅前用地 説明会

検索

QR

問合せ先

足立区 都市建設部 まちづくり課 千住地区係 都野・長谷川
〒120-8510 足立区中央本町一丁目17-1 南館4階
電話: 03-3880-5424(直通) FAX: 03-3880-5605
メール: senju-machi@city.adachi.tokyo.jp

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



足立区