

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

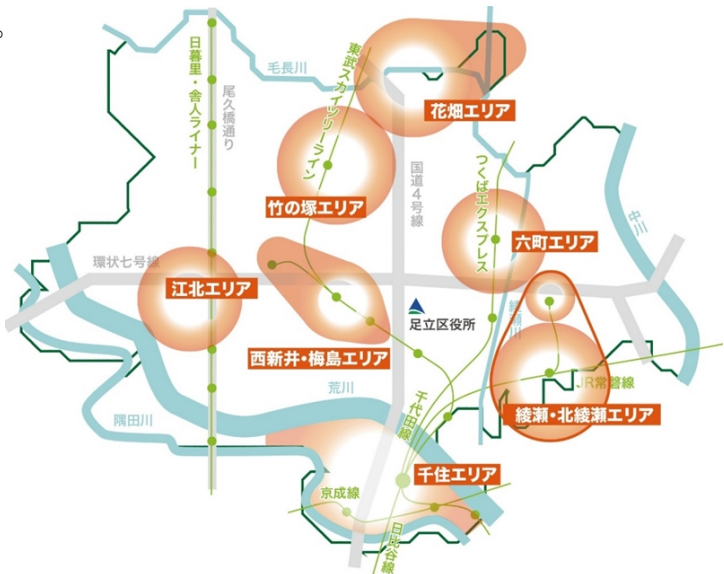
令和 7 年 7 月 9 日

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	1 3
4 花畑エリアデザインの取組み状況について	2 1
5 六町エリアデザインの取組み状況について	2 3
6 江北エリアデザインの取組み状況について	2 9
7 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	3 2
8 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	4 2
9 千住エリアデザインの取組み状況について	5 0

（ 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7月9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 (8) 令和 5年 3月 竹の塚エリアデザイン「まちづくりの基本的な考え方」策定 (9) 令和 7年 5月 竹の塚エリアデザイン「まちづくりの基本的な考え方2」策定 3 今後の予定 (1) 令和7年度 千住エリアデザイン基礎調査実施

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年7月9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、道路公園整備室 道路整備課 学校運営部 青少年課
内 容	1 綾瀬エリアのまちづくりについて 綾瀬エリアでは、令和3年にエリアデザイン計画が定められ、「選ばれ続け・住み続けたい綾瀬に」をテーマとしたまちづくりを推進している。 また、地元町会自治会長等で構成しているまちづくり協議会やまちづくりニュース等を通じて適宜、地域と情報共有しながら進めている。 (1) 綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第23回）開催結果 綾瀬駅西口周辺地区のまちづくり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。 ア 開催日時 令和7年5月13日（火） 午後6時30分～午後7時30分 イ 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 ウ 参加者 地元町会自治会等 23名 エ 内 容 (ア) 綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりの状況について (イ) 綾瀬駅周辺地区まちづくりニュース第7号について (ウ) 旧こども家庭支援センター等跡地活用の進捗について (エ) 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 (オ) 綾瀬小学校地域開放型図書室について オ 主な質疑 Q1：高架間通路は西口改札の近くに柵があり、車いすが通れない不便さがある。自転車駐輪などの問題もあるが、撤去して様子を見てはどうか。 A1：株式会社ジェイアール東日本都市開発とメトロ開発株式会社と打合せし、撤去について確認中である。撤去後の駐輪対策も含めて、鉄道事業者と区で連携していく（進捗状況は、P4「2 綾瀬駅西口周辺の歩行環境改善等について」参照）。 Q2：旧こども家庭支援センター等跡地にホールが入る予定だが、利用者や地域が管理に関わることも大事だと思う。 A2：運営方法はまだ決定していないため、ご意見も踏まえて検討していく。

Q3：5月25日にあやセンター ぐるぐるで綾瀬三社お囃子発表
会がある。まちづくり協議会でも周知してほしい。

A3：今後はまちづくりの情報として周知する。また、皆様から
協議会で共有する情報があればぜひご提供いただきたい。

(2) 綾瀬駅周辺地区まちづくりニュースの発行

綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりの取組みを周知するため、令和7
年6月にまちづくりニュース第7号（別添資料綾瀬関連参照）を発行
した。

2 綾瀬駅西口周辺の歩行環境改善等について（別紙1 P10参照）

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
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。	令和7年4月に株式会社ジェイア ール東日本都市開発及びメトロ 開発株式会社に自転車止め柵の 財産区分を調査依頼し、6月上旬 に「不明」との回答を得た。鉄道 事業者と調整し、年内を目途に撤 去する。
バリアフリーのため自転車止め 柵の撤去要望がある。	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 などについて、区と鉄道事業者で 対策の役割分担を調整し、10月 を目途に確認する。

(2) 鉄道高架間通路周辺のイメージ改善

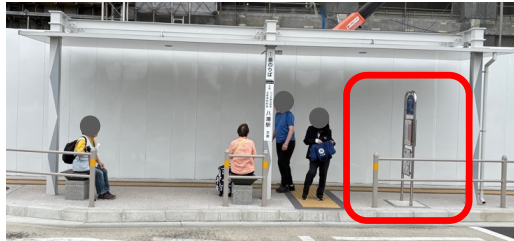
現状	取組み
夜は飲み屋等にぎわうが、朝・昼 はシャッターが閉じているため、 暗いイメージがある。	通路の路面にチョークで絵を描 くなどの「簡易なイベント」を、 令和8年6月までに4企画を実施 予定（内容は検討中）。
通路上に屋根の設置要望がある。 高架躯体への荷重負担増や建築 基準法等への適合のため高架下 建物の改修が必要となり設置は 困難である（令和7年4月中旬、 株式会社ジェイアール東日本都 市開発、メトロ開発株式会社にヒ アリング実施）。	将来の建替えなどの高架下活用 に備えて、株式会社ジェイアール 東日本都市開発及びメトロ開発 株式会社とまちづくりに関する 意見交換を継続する。

3 綾瀬駅東口駅前交通広場のバス停の改善について

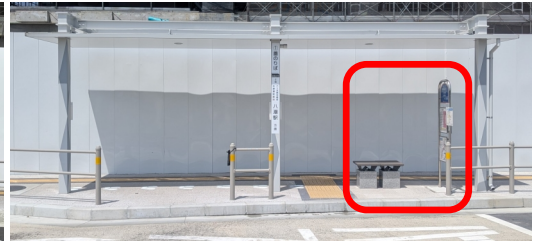
令和7年1月24日の当委員会で報告した改善策が完了したため、報告する。

(1) 改善内容 (第1期)

ア 横断抑止柵位置の変更、標識及びベンチの移設



改善前（屋根下で待機できない）

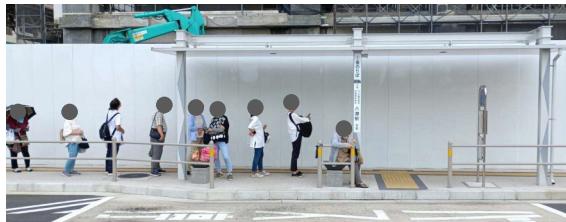


改善後（屋根下で待機できる）

イ 待機列のマーキング、乗車方法の周知



(2) 改善策完了後の状況写真



改善前



改善後

(3) 待機列への影響

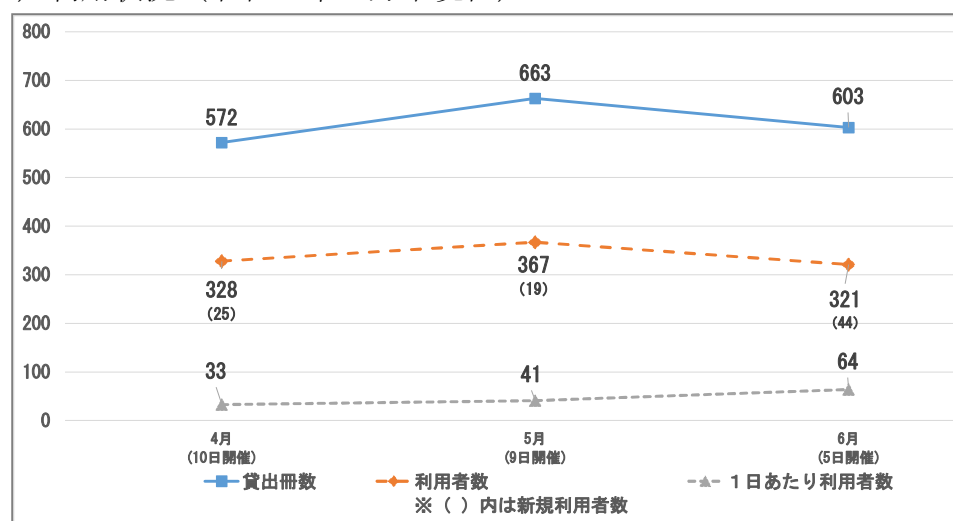
屋根下待機者の増加が確認できたが、バスの運行状況（遅延等）により屋根下から待機列がはみ出る状況も確認できた。

(4) 今後の対応

引き続き乗車方法の周知を行うとともに、令和7年11月に住友不動産建物が完成し、歩行空間の状況が変わった後、第2期の改善策として屋根下で2列での待機を可能とする区画線を追加する。

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6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	613	339	77	42	0	0
増減 (6月末現在)	+98	-24	+21	+2	—	—

(2) 夏休み期間中のイベント

図書の森の周知及び利用者の増を図るため、本に興味のない方でも参加できるイベントを開催する。

ア 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回開催予定。

(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する。定員は各回50組とし、音楽や楽器に関連する本を配架することで貸出につなげる。

イ ダンボール迷路【初開催】

(ア) 令和7年8月14日（木）から8月16日（土）まで。

(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。ダンボールを使ったワークショップ（工作会等）を合わせて実施予定。

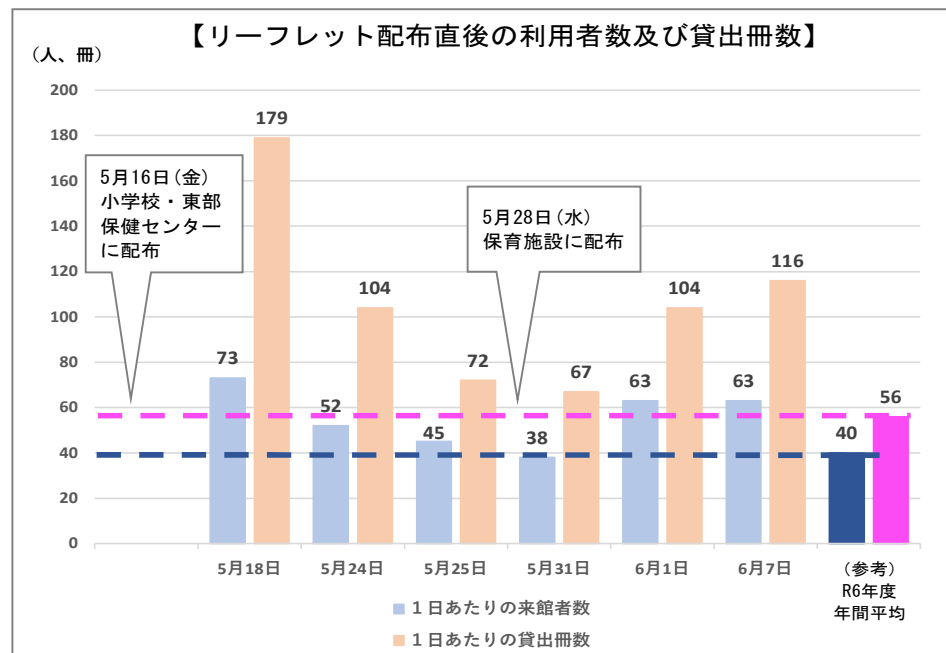
(3) 案内用リーフレットの配布

ア 図書の森の周知を目的として、施設案内用のリーフレットを作成したため、綾瀬地区の小学校及び保育施設等へ令和7年5月に配布した。（別紙2 P11～12参照）

【配布施設】

No.	施設名	配布部数 (部)	備考
1	綾瀬小学校	920	全校児童に配布
2	東綾瀬小学校	510	
3	北三谷小学校	150	
4	東渕江小学校	590	
5	東部保健センター	500	センター受付で配架のほか、はじめてえほん引換者への配布も実施
6	子育てサロン綾瀬	50	
7	近隣保育施設	990	保育園等 19 か所に配布
8	東和図書館	200	
合計		3,910	上記のほか、図書の森でも配布

イ リーフレットを配布した直後の利用者数及び貸出冊数が、令和6年度平均（40人、56冊）を上回った。令和6年度平均値との比較は以下のとおり。



(4) 今後の方針

ア 利用者増を目的としたイベントを定期的に行うことができるよう、8月以降も引き続き検討していく。

イ リーフレットについては、区立図書館のイベント等で参加者に配布することで、綾瀬地域以外に居住する区民にも図書の森を周知していく。

5 旧こども家庭支援センター等跡地活用に係る検討状況について

(1) ワークショップ（意見交換会）の実施

旧こども家庭支援センター等跡地に予定している「本と触れ合える場等（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する。

ア 日程・場所

	時 期		場 所	内 容
第1回	令和7年度	8月3日（日）	東湊江小学校体育館	憩いの場、ホールのイメージの共有
第2回		8月下旬	未定	憩いの場の用途と規模、ホールとの連携方法
第3回		9月下旬	未定	憩いの場の各用途の諸機能

イ 参加予定者

今後施設を主に利用する若い世代を中心に、地域の多様な関係者から計30名程度を選出予定。

	属 性	対 象	人数
①	今後施設を主に利用する若い世代	近隣の小・中学校、高校、専門学校等の児童及び生徒	計 30名 程度
②	子育て世代	児童館利用者の保護者等	
③	世代を問わず地域で活動している方	まちづくり協議会会員、あやセンターぐるぐる活動者等	

(2) 今後の予定

時 期		内 容
令和7年度	11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】



綾瀬駅西口周辺の現状と取組み

1 西口周辺の歩行環境改善

① 自転車止め柵

西口改札周辺に3か所ある【詳細は右図】



撤去する

② 高架間通路への経路

高架下通路と歩道の歩行者動線が車道と交錯する。



③ ロータリーの横断歩道

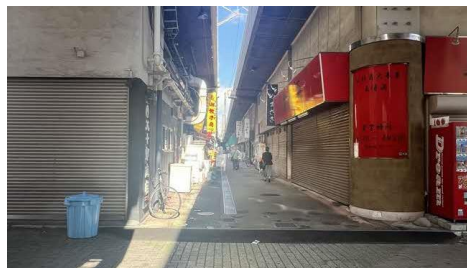
交差点とロータリーの横断歩道が連続する。



2 鉄道高架間通路周辺のイメージ改善

④ 屋間の雰囲気 1

朝や日中は営業時間外のためシャッターが閉まりがち。



⑤ 屋間の雰囲気 2

通路は車が通らないため歩きやすいところもある。



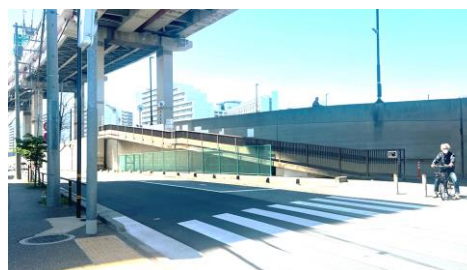
⑥ 高架間通路の屋根

屋根がないため雨天時は傘が必要。



⑦ 伊藤谷橋のコンクリート擁壁

通勤・通学者など人通りが多い橋のため。



⑧ 河川管理通路（閉鎖中）

現在、五兵衛橋の架替え工事中のため通行できない。



簡易なイベントを実施する

凡例

①～⑧ 取組みポイント

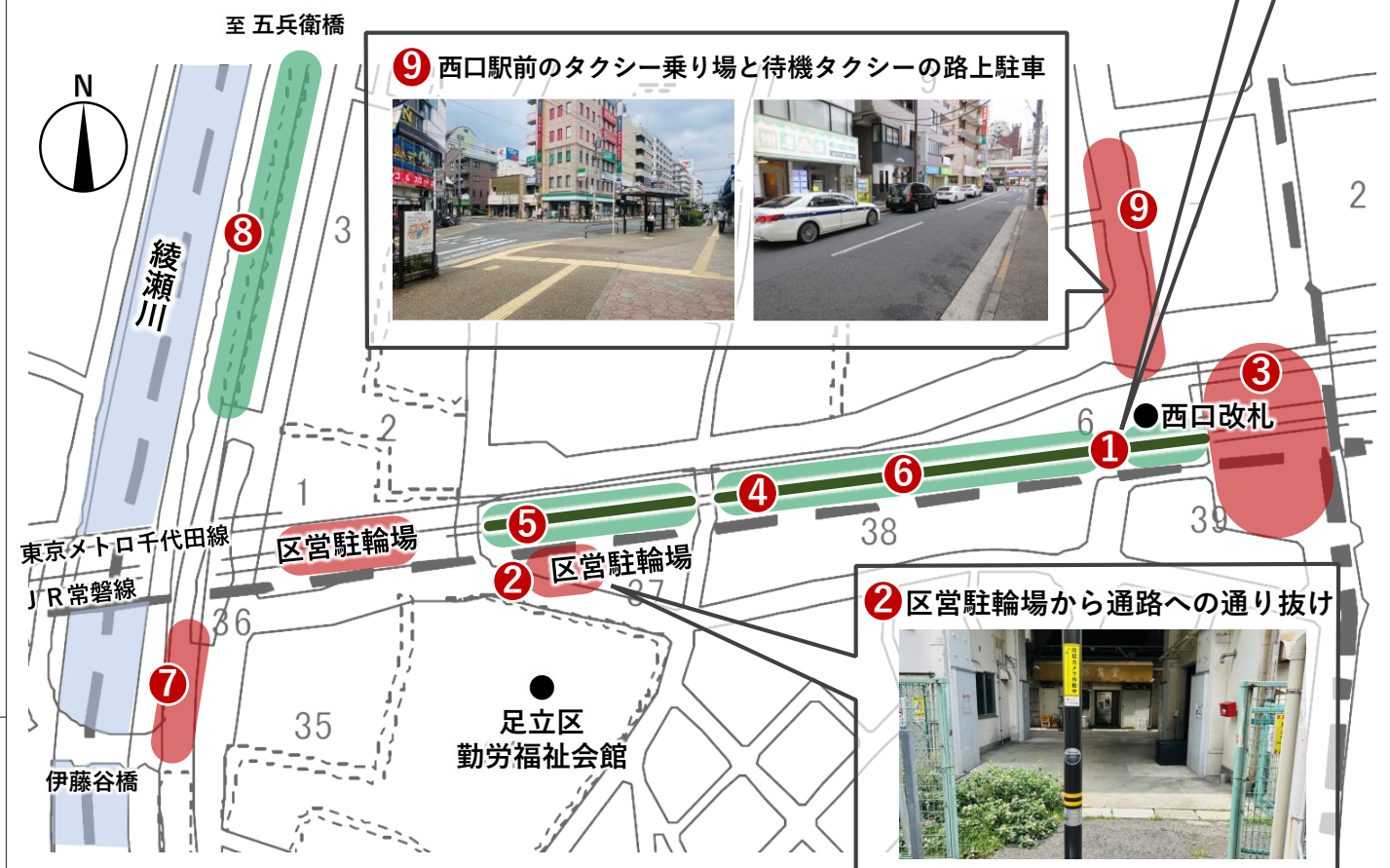
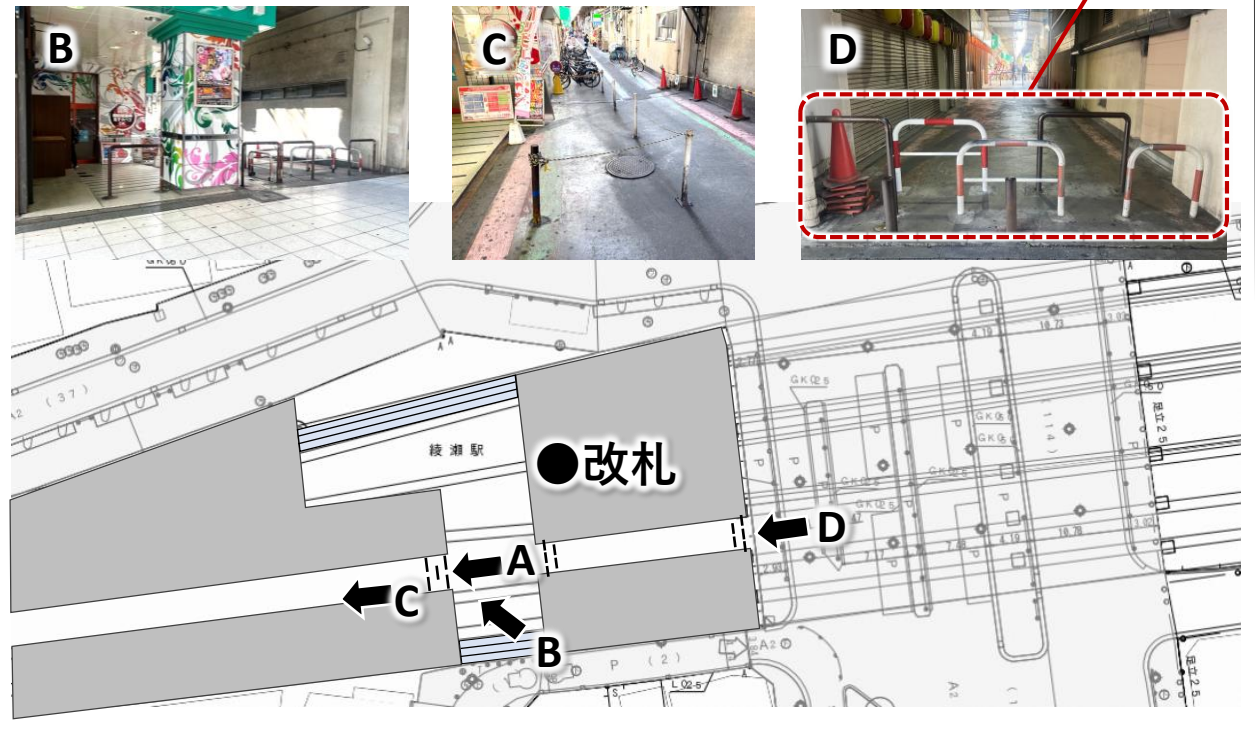
— 鉄道高架間通路

区の施設等

鉄道事業者施設等

綾瀬駅西口周辺の概況図

拡大図 ① 自転車止め柵の状況



その他にできること



布えほん

あかちゃんから楽しめる布でできたえほん。
ひっぱっても破れないので、最近絵本に興味が出たけれど破らないか心配…という方でも安心して楽しめます。

映画会

月に数回の開催です。
30分程度の時間、暗すぎない室内での鑑賞です。
入退場自由なので、あかちゃんや大勢で観るのが初めてという子も安心です。



おもちゃ ボードゲーム

知育玩具を常設しています。
気分転換やあかちゃんの興味関心にもご利用ください。



おはなし会

スタッフ及び、ボランティアによる読み語りを
開設日は毎日開催しています。
詳しくはホームページでご確認ください。



おくおく
ににに
図書館の本

in ayase primary school



開室日

土曜日、日曜日、祝日

※月～金曜日及び土曜授業、学校行事がある日はお休みです

時間

午前9時～午後5時まで



足立区立綾瀬小学校（綾瀬3-12-15）
連絡先：足立区立中央図書館（TEL 03-5813-3740）

どんなところ？

- ①図書室内にある図書資料は、すべて閲覧できます。
- ②公衆無線LAN「あだちFree Wi-fi」を無料で利用可能です。
- ③気兼ねなくおしゃべりできます。

学習エリア

ひとりでも、おともだちと一緒に
でも勉強ができる机がたくさん

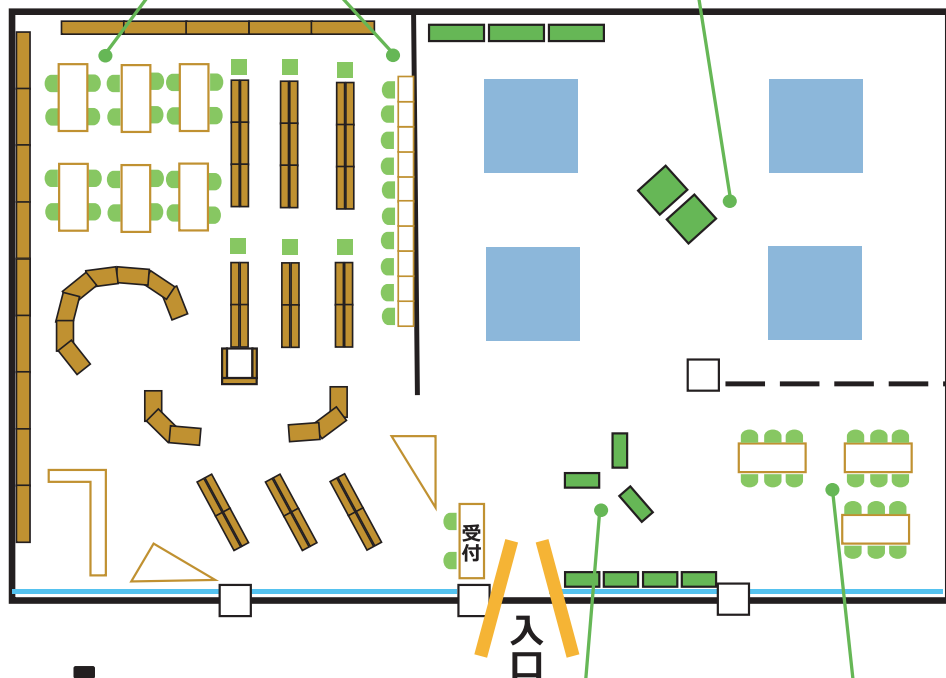


ゴロゴロエリア

大型絵本やおもちゃがあり、
寝ころびながら過ごせる場所



おはなし会
11時と14時に
開催しています



ふたつき飲み物OK
※食べ物NG



写真撮影OK
※綾瀬小生徒作品や
動画撮影はNG



わくわくエリア

絵本を中心に児童書
を置いています



読書エリア

椅子に座りながら過ごせる場所
お友達と一緒に勉強もできます

利用するには

- ①利用対象は、小学生、乳幼児とその保護者です。
- ②中学生以上の方だけの入室はできません。
- ③足立区立図書館の貸出カードを受付に提示してください。
ない場合は入室票を記入してください。
- ④貸出カードを作るには、本人確認書類が必要です。
(健康保険証やマイナンバーカードなど、氏名と現住所が確認できるもの)



小学生のみの利用



子供と保護者



貸出カードの提示



入室票の記入

貸出



カード1枚



本 5冊

14日間

館内にある資料	閲覧	貸出
①ラベルが「図書の森」の資料	○	○
②ラベルが「綾瀬小学校」の資料	○	×

返却

図書の森の資料の返し方は3パターン



A 「図書の森」の受付
(開室時間内)



B 区立図書館または受渡窓口
(ブックポストへの返却も可能)



C 綾瀬小学校図書館内ブックポスト
(綾瀬小学校児童のみ)

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年7月9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 道路公園整備室 道路整備課、パークイノベーション推進課	
内容	1 商業施設開業日の周辺状況について 6月24日（火）に「ららテラス北綾瀬」が開業したため、初日の周辺状況について報告する。 （1）商業施設開業日の状況写真 （別紙1 P17参照） （2）周辺交通の課題 ア 自動車・バス	
	別紙1 写真番号	交通状況
	①	「ららテラス北綾瀬」の駐車場約200台は、開店30分程度で満車となり、夜間まで満/空状態を繰り返した。
	②	来店車について、駐車場満車時は、待機させない誘導を行ったため、環状七号線の渋滞は限定的であった（開店直後は自転車・歩行者が集中したため、一時的に環状七号線上での待機が生じ、400m程度渋滞が発生した）。
	① ③	退店車について、商業施設内および商業施設東側道路で常に渋滞しており、環状七号線まで出るために10分程度の時間を要す状況が確認された。
	④	駅前交通広場から左折で環状七号線に出る車（亀有方面に向かう車）は、横断歩道通行者と交錯するため、1回の青信号で3台程度しか通行できず、商業施設東側道路の渋滞の原因となっていた。
	④	駅前交通広場に入出入りするバスについては、環状七号線右左折に時間がかかってはいたが、1回の青信号で概ね通行が出来ており、定時運行への大きな支障は見受けられなかった。
	⑤	川の手通りでのUターンによる来店車は数台確認されたが、交通に支障をきたす程ではなかった。
	⑥	亀有方面からの来店車両に対して、右折での来店ができないため、商業施設事業により、迂回ルートの案内を行った。

イ 自転車

別紙 1 写真番号	交通状況
⑦	「ららテラス北綾瀬」の駐輪場約 600 台は、開店 45 分程度で満車となり、夜間まで満車状態が継続していた。
	満車時は、商業施設事業者により、周辺の公共および民間の駐輪場を案内する対応を実施した。
	商業施設周辺道路で違法駐輪等は確認されなかった。

ウ 歩行者

別紙 1 写真番号	交通状況
④	商業施設開業により、綾瀬方面から駅前の横断歩道を渡る人の数が増加したため、横断歩道の交通がより錯綜する状態となった。
⑧	駅利用者は、ペDESTリアンデッキを通行する人が増えたことで、駅前の横断歩道の交通量が減った側面も確認できた。

(3) 今後の対応

- ア 駅前横断歩道や商業施設駐車場出入口などの主要な交通誘導員の配置は、商業施設事業者が 4 週間を予定しているが、今後の状況をみて延長を判断していく。
- イ 駐輪場の増設について、引き続き、検討する。
- ウ 交通量が落ち着いてきた際に、警察と調整し、必要に応じて、最適な信号サイクル時間への見直しを検討する。
- エ 交通量が落ち着くまでの間、来退店動線の周知（特に亀有方面からは車では右折による駐車場への入庫ができないこと）を、商業施設事業者が広域案内看板にて行う。

2 商業施設開業に伴う周辺の交通対策について

(1) 区による対策（別紙 2 P 18 参照）

商業施設周辺道路や駅前交通広場内に、住宅街への車両誤進入防止や一方通行の逆走防止等を目的とした案内看板を設置する。

(2) 商業施設事業者による対策（別紙 3 P 19 参照）

ア 交通誘導員及び整理員の配置

開業後 2 週間は周辺に 22 名の交通誘導員及び整理員を配置し、歩行者、車両及び駐輪場の交通整理を行う。

北綾瀬駅前の横断歩道や商業施設駐車場への進入路など特に配慮が必要な場所は 4 週間配置し、その後は交通状況により判断する。

イ 東方面からの来店車両の誘導（別紙 4 P 20 参照）

東方面からの車両が右折で来店できないため、以下 2 点の対策を行う。

- (ア) 民有地を活用した案内看板の設置
- (イ) ホームページによる来店経路の周知
- ウ 公共交通機関での来店促進の対策
 - 東京メトロ利用者が商業施設で買い物をした場合に抽選でポイントを付与する取り組みを行う。

3 子育てサロン北綾瀬のオープンについて

6月24日（火）に子育てサロン北綾瀬が「ららテラス北綾瀬」内にオープンした。

(1) 施設概要

項 目	内 容
場 所	足立区谷中四丁目8番1号 「ららテラス北綾瀬」内4階
面 積	110.15㎡ (1) 利用者向けスペース 約70㎡ 遊具スペース、授乳・おむつ替えスペース等 (2) 事務スペース等 約40㎡
定 員	42人程度
開 室 日	週7日開室（年末年始のみ休室）
開室時間	午前10時から午後6時まで
運営形態	民間事業者による事業委託運営
利用対象	(1) 0歳から3歳までの乳幼児とその保護者 (2) 妊婦とその配偶者

(2) 主な特徴

- ア 乳幼児から使える大型の遊具を導入。
- イ 商業施設内店舗との連携事業や夜間講座を7月から実施予定。
- ウ 北綾瀬駅直結の商業施設内にあるため、買い物ついでに気軽に立寄れる。

4 北綾瀬プチテラスの開放について

北綾瀬プチテラスの整備工事が完了し、6月16日に開放した。

- (1) 所 在 地 足立区谷中四丁目1番17号
- (2) 敷地面積 174㎡

(3) 案内図



(4) 現況写真



北綾瀬商業施設開業日の状況写真

別紙 1

⑦ ららテラス駐輪場



⑤ 川の手通り



⑥ 環状七号線（迂回案内）



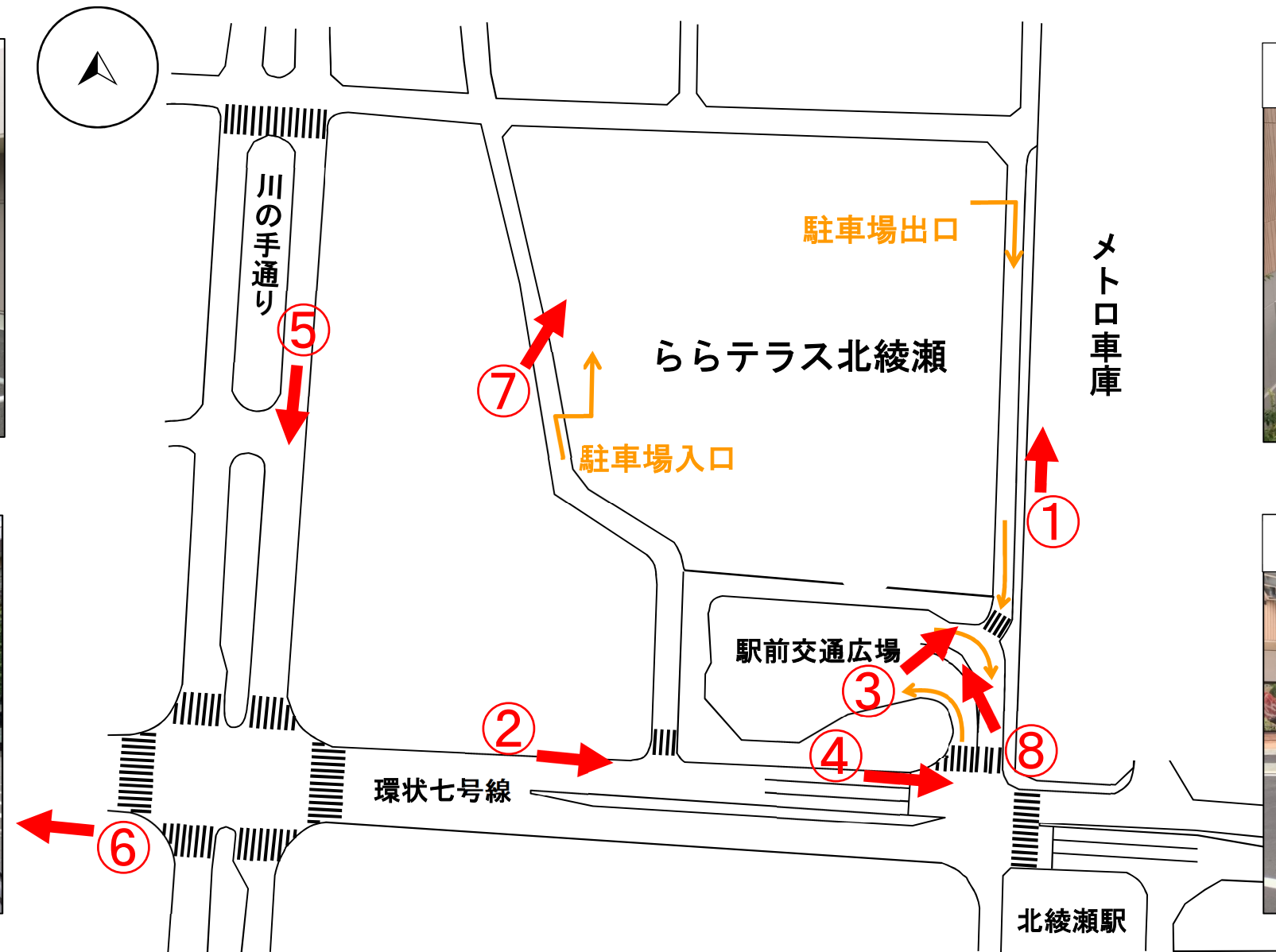
② 環状七号線（入口付近）



④ 駅前横断歩道



⑧ ペDESTリアンデッキ上



① 東側道路

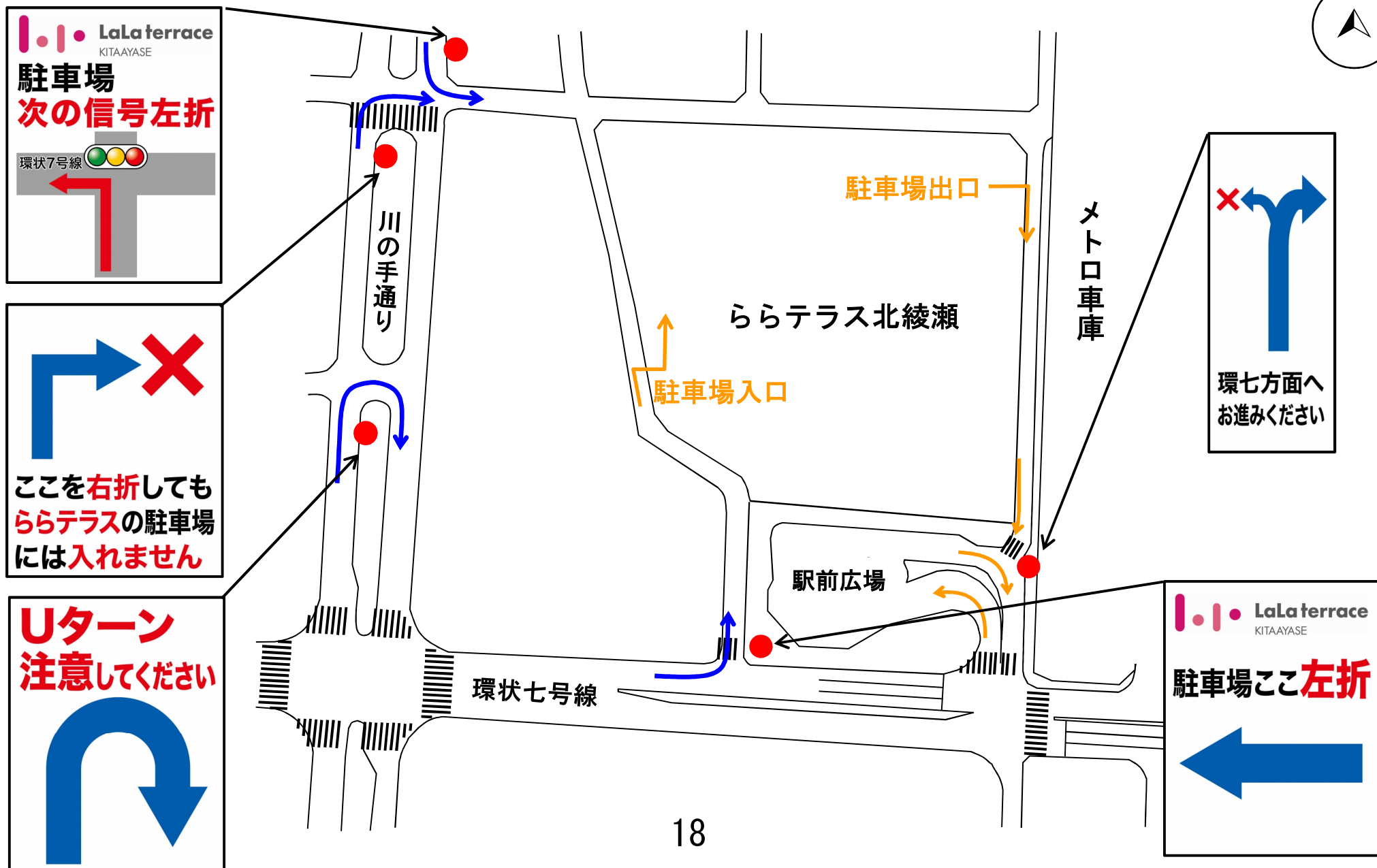


③ ペDESTリアンデッキ下



区による案内看板設置について

別紙 2



商業施設事業者による 交通誘導員及び整理員配置について

開業後 2 週間

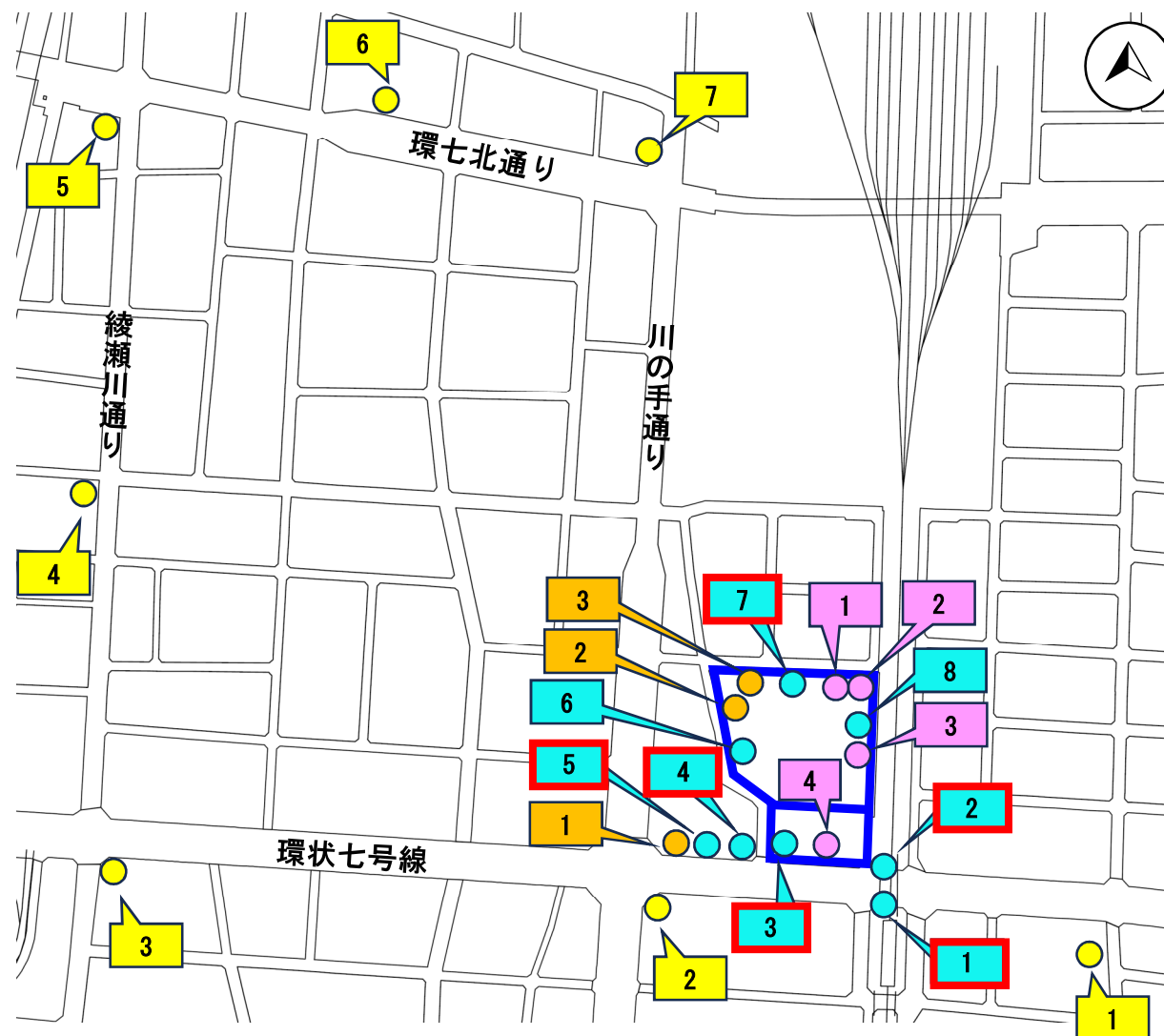
○交通誘導員： 8 人
(水色)

○整 理 員： 7 人
(橙色、桃色)

※ (桃) の 4 人は、6/23～29、
7/4～6に配置する。

○広域整理員： 7 人
(黄色)

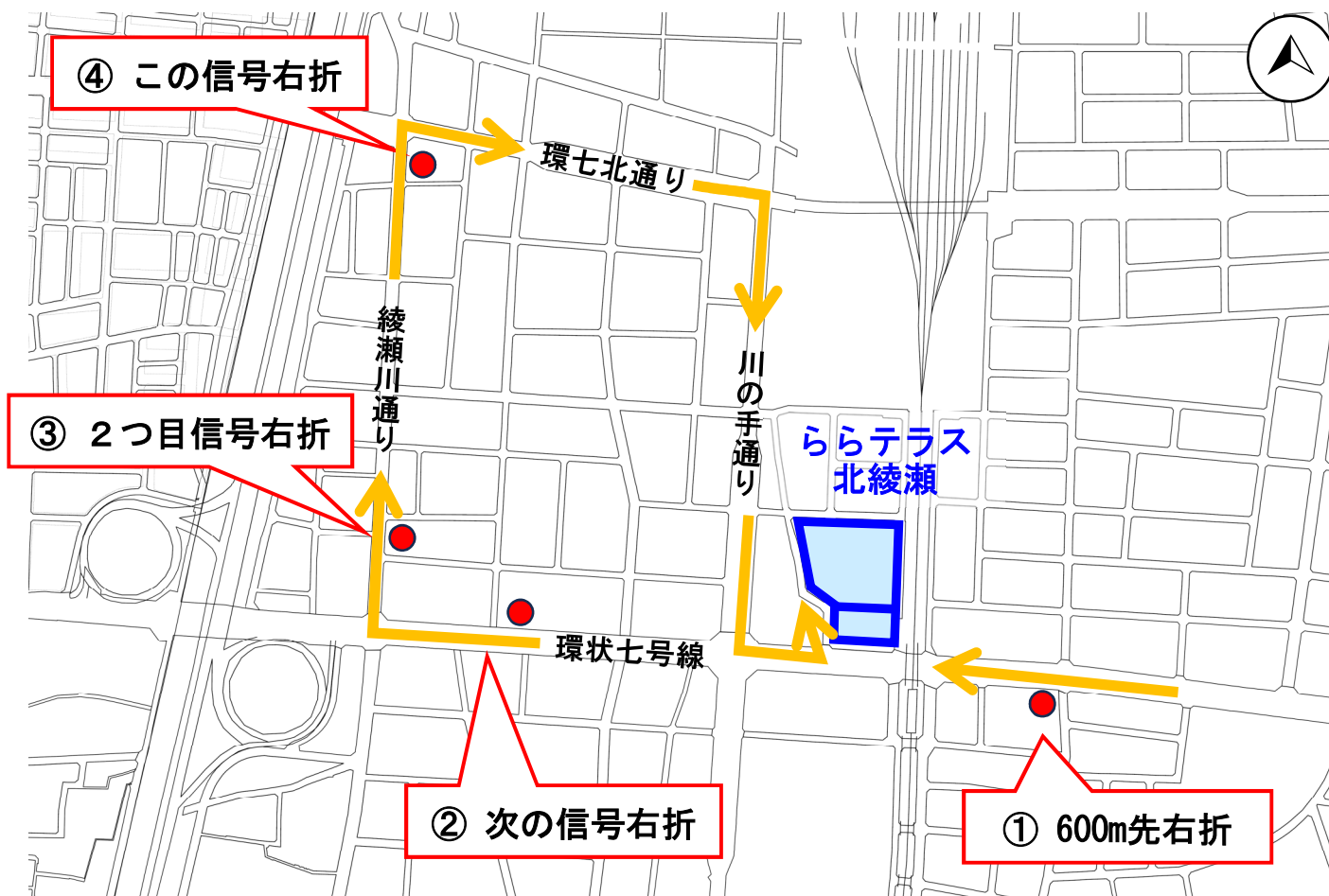
※ の交通誘導員 6 人については、開業後 4 週間配置する。



※ 上記配置を基本とし、現場状況に合わせて調整を行う。

商業施設事業者による 広域車両案内看板について

別紙 4



※ 土地及び建物所有者と施工日について調整中。

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 毛長公園改修工事の進捗状況について 毛長公園の改修については、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。 (1) 進捗状況 (別紙 P22 参照) <table border="1"> <tbody> <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10月 1日開放</td></tr> <tr> <td>エ その3区間 (全長約110m)</td><td>令和7年 7月整備完了予定</td></tr> <tr> <td>オ その4区間 (全長約 60m)</td><td>令和9年度整備予定</td></tr> </tbody> </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10月 1日開放	エ その3区間 (全長約110m)	令和7年 7月整備完了予定	オ その4区間 (全長約 60m)	令和9年度整備予定
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10月 1日開放										
エ その3区間 (全長約110m)	令和7年 7月整備完了予定										
オ その4区間 (全長約 60m)	令和9年度整備予定										

毛長公園改修工事の進捗状況について

別紙

【報告】

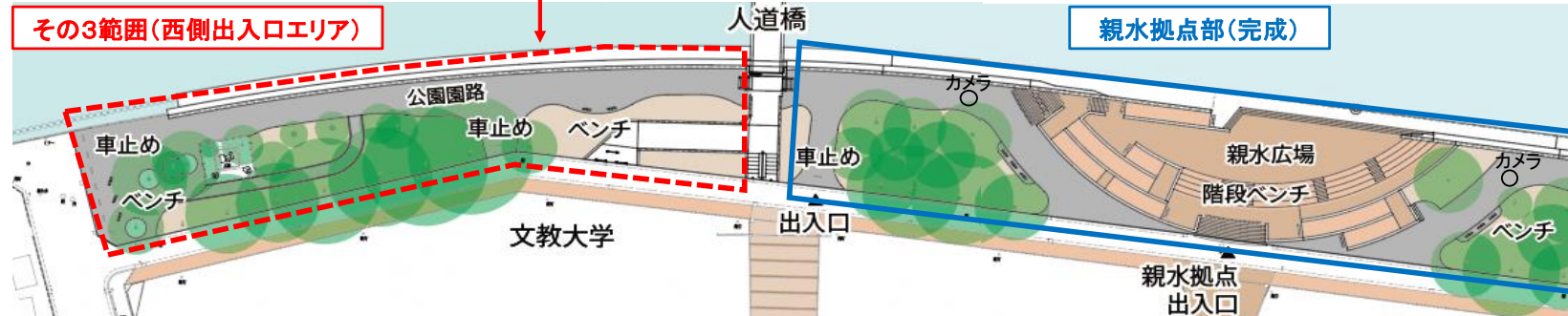
- 1 令和4年3月に親水拠点部、令和5年10月にその1範囲、令和6年10月にその2範囲を開放しました。
- 2 令和7年1月からその3範囲の工事を行っており、7月中旬に工事完了予定です。



西側出入口エリア・親水拠点エリア

件 名: 毛長公園改修工事その3
工事期間: 令和7年1月から令和7年7月
整備内容: ベンチ、園路、植栽等

親水拠点部の完成状況



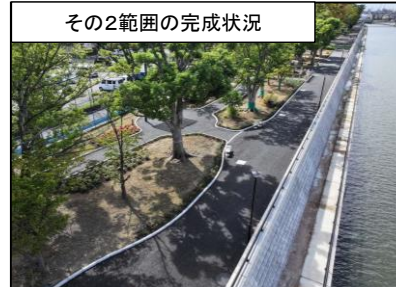
東側は下段に続きます。



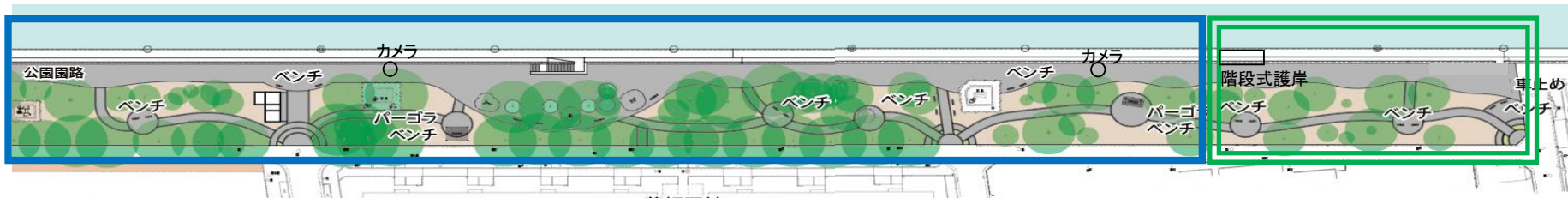
その1範囲の完成状況



その2範囲の完成状況



中央部エリア・健康づくりエリア・散策エリア



その1範囲(完成)
(中央部・健康づくりエリア)

その2範囲(完成)
(散策エリア)

その4範囲
(散策エリア)

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年7月9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 六町駅前区有地について (1) 事業撤退の申し入れ（別紙 P 27～28 参照） 活用事業者である東神開発株式会社より、昨今の工事費高騰により、これまでコストダウンの検討を実施してきたが、工事費高騰情勢の沈静化の見通しが立たず、事業収支が見込めないため、事業から撤退したい旨の申し入れがあった。 については、基本協定書締結当初の想定を大きく超える工事費の高騰により、事業継続が困難となったことから、事業中止に係る合意書の締結に向けて、活用事業者と調整していく。 (2) 近隣住民説明会の開催 事業撤退の理由と今後の進め方について、周辺地域の方に向けた説明会を開催する。 ア 開催日時（予定） (ア) 第1回近隣住民説明会 令和7年8月1日（金）午後 6時30分から (イ) 第2回近隣住民説明会 令和7年8月2日（土）午前10時00分から イ 開催場所 加平小学校体育館（両日） ※ 事前申し込み不要（当日会場にて受付） ウ 主な説明内容 (ア) 事業撤退の理由（事業者による説明） (イ) 今後の進め方 (3) 今後の方針 ア 活用事業者との事業中止の合意に向けた調整 イ 今後の活用条件の整理 (ア) 基本協定書締結済みであるため、次点事業者への移行はできない。 (イ) 現在の市況において、単純な再公募は、民間事業者の参入が見込めず、事業成立に至る可能性が低い。 (ウ) 民間事業者へのヒアリングを通じ、実現性の高い活用手法を再構築する。 ウ 今年度は、事業者ヒアリングにより市況を調査し、活用のタイミングを見計らっていく。

(4) 活用事業者との協議経過

令和 5 年 3 月 東神開発株式会社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 活用事業者より相談 ※ （5）参照

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）

(5) 活用事業者からの相談内容（令和 7 年 2 月）及び区の方針案

ア 事業実施の再延期

相談内容	区の方針案
工事費高騰情勢が沈静化し、事業収支が見合う状況に落ち着いた際に事業を実施したい。	工事費沈静化まで事業の再延期を認める。

イ 事業要件の緩和

事業要件	現行	相談内容	区の方針案
借地期間	3 2 年間	5 0 年間に延長	○ 認める※
借地代	4 2 百万円／年	2 5 %減額	× 認めない
		初期軽減・後期増額の傾斜払い	△ 要検討※
保証金	5 2 0 百万円	分納	× 認めない
		保証会社が担保	○ 認める
定期駐輪場	敷地内に 6 0 0 台以上確保	隔地で整備又は定期駐輪場の撤廃	△ 要検討※

※ 緩和を認める場合は、再公募が必要。

2 区営六町駅前自転車駐車場の今後の運用について

区営六町駅前自転車駐車場については、当初、六町駅前区有地活用のため令和7年8月末に閉鎖予定であったが、当面の間は利用が可能になった旨を利用者に周知した。

日 程	内 容
6月10日	当自転車駐車場が、当面の間使用できることを利用者宛に個別通知 ※ 場内にも案内を掲示
8月20日	区営自転車駐車場キャンセル待機者の利用希望の受付開始
9月 1日	キャンセル待機者の利用開始

※ 参考 現況案内図



3 六町地区区画整理地内の公園予定地について

東京都が施行する六町地区区画整理事業に伴い、区へ引継ぎがある公園について、以下のとおり報告する。

(1) 位置図



凡例

- 引継ぎ済み公園
- 令和7年度に引継ぎ予定の公園
- 今後引継ぎ予定の公園
- にぎわい** にぎやかに過ごすことを主な目的とした公園
- やすらぎ** しずかに過ごすことを主な目的とした公園

(2) 令和7年度に引継ぎ予定の公園

ア 1号公園

引継ぎ後に暫定整備を行い、令和7年度内の開放を予定している。

イ 2号公園

令和7年度に実施設計、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。

ウ 6号公園

令和7年度内の引継ぎ後、北側まちづくり用地の方向性を考慮しながら開放時期を検討していく。

足立区長 殿

六町駅前区有地活用事業に係る

基本協定書の合意解約の申し入れについて

拝啓

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、六町駅前地区有効活用事業（以下、本事業といいます）に関しましては、令和5年7月の基本協定締結後、建築工事費の高騰を受け、一旦、定期借地契約の延期につきご承諾を頂いておりました。

その後、弊社と致しましては、建築計画の効率化、工事発注方法の変更等、様々な対策を検討し、本事業の実施に向け努力して参りました。しかしながら、この間にも工事費は高騰の一途をたどり、沈静化の兆しも見えないなど、基本協定書締結時点では予見できなかった著しい市況の変化により、本事業の実施が困難な状況となっております。つきましては、基本協定書第13条に基づき本事業の中止を御願い申し上げる次第です。

貴区並びに地域の皆様方のご期待に沿えず、甚だ遺憾ではありますが、諸事情ご賢察の上、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

敬具

令和7年7月2日

東京都世田谷区玉川三丁目17番1号
東神開発 株式会社
代表取締役社長 倉本 真祐

【六町駅前区有地活用事業】 補足資料：協定書締結時の工事費予見について

1 2023年7月協定書締結時の当社事業予算

階数	面積	総工事費	工事費坪単価
B1～7F	4,495坪	46億円	101.7 万円

- (1) 2023年2月プロポーザル時点で、建設会社より概算見積もりを受領。
(当初計画は地上階のみ、工事費坪単価 80万円)
- (2) 2023年7月協定書締結時点で、地階を追加した計画に変更。この際、地上階部分には6%の工事費上昇率を見込み、かつ、地下工事費相当額を加え工事費予算を設定。
(工事費坪単価 101.7万円)
- ※当時の建設工事費デフレーターの上昇率は年平均3~4%程度（下記表参照）
- (3) 上記に加え、工事費相当額の5%を予備費として確保。

参考：建設工事費デフレーター指数（2015年を100とした場合の年度末の建設総合数値を採用）

年度	指数	上昇率	
2018年	106.1		5年間 15.1% 年平均 3.0% 増
2019年	108.7		
2020年	108.6		
2021年	117.4	4.0% 増	
2022年	122.1		

2 実際の工事費見積もり額

2024年2月に一度見積もりを取得するも、工事費が予算をはるかに超過。
その後、工事費削減を目指し、建築計画の効率化を図った上で、再見積りを依頼したが、事業費予算とは大きな乖離があった。（工事費坪単価 168万円・予算比65%超過）

建築計画の見直し期間中にも、引き続き工事費が上昇を続けていたこと、並びに建設会社との協議において、工事発注後の資材価格・人件費上昇分も、原則的に発注者が負担することを見込まなければならないことなどが影響した。

2024年12月時点

階数	面積	総工事費	工事費坪単価	対予算増加率
B1～7F	4,755坪	80億円	168.0 万円	65%

以 上

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年7月9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 資産活用部 資産活用担当課、生涯学習支援室 スポーツ振興課 都市建設部 まちづくり課
内 容	1 江北エリアのまちづくりについて 江北エリアでは、平成30年にエリアデザイン計画が定められ、「健康」をテーマとしたまちづくりを推進している。また、地元町会自治会長等で構成しているまちづくり連絡会やまちづくりニュース等を通じて適宜、地域と情報共有しながら進めている。 (1) 江北地区まちづくり連絡会（第17回）の開催結果 上沼田第二公園（西エリア）の改修案の周知及び高野小学校跡地スポーツ施設の設置に向けた進捗状況についての報告や意見交換のため、江北地区まちづくり連絡会を開催した。 ア 開催日時 令和7年6月9日（月） 午後6時30分～午後7時35分 イ 場 所 すこやかプラザあだち3階 大研修室 ウ 参 加 者 地元町会自治会等 10人 エ 内 容 (ア) 上沼田第二公園（西エリア）について (イ) 高野小学校跡地スポーツ施設の設置に向けた進捗状況について (ウ) その他 オ 主な質疑 Q1：西エリアの公園にトイレは設置されるのか。 A1：令和4年10月にリニューアルオープンした上沼田第二公園（東エリア）にトイレを設置している。 Q2：スポーツ施設を利用する際に、すこやかプラザあだちの駐車場も活用を検討すると説明していたがどうなったのか。 A2：スポーツ施設の駐車場には、中型バスを含め7台分確保しており、加えてすこやかプラザあだちの駐車場も利用できるよう調整している。 Q3：駐車場については、江北給水所の上部利用を検討すると以前聞いていたがどうなったのか。 A3：東京都に対して駐車場整備の要望は伝えており、今後詳細が確認できた際には、連絡会でも報告していく。

2 高野小学校跡地スポーツ施設について

(1) 新築工事

令和6年12月に新築工事に着手し、令和8年春の開設に向け工事を進めている。工期は令和8年2月末までを予定している。

(2) 愛称名募集

令和7年5月1日から5月31日まで愛称名募集を実施した。応募状況および選考スケジュールは以下のとおり。

ア 応募総数

280件	【内訳】	区内在住	241件
		区内在勤	25件
		区内在学	14件

イ 選考スケジュール

時 期		内 容
令和7年度	7月	一次選考（庁内選考）
	8月	二次選考（地域選考）
	9月	最終選考（区民投票）
	10月	決定・公表

(3) 今後のスケジュール

時 期		内 容
令和7年度	8月	条例素案パブリックコメント実施
	12月	条例案審議（第四回定例会）
	2月	工事竣工
令和8年春		施設開設

3 上沼田東公園東側創出用地について

令和6年10月にスポーツや健康に関する民間施設の誘致を図るため、活用事業者の公募を開始したが、応募事業者が辞退され、提案書提出者が不在となったため、選定の実施が見送りとなった。

現在、公募期間を長くする等、公募条件を見直したうえで、改めて公募を開始した。

(1) 再公募の実施

ア 活用条件

スポーツや健康の分野で上沼田東公園や高野小学校跡地スポーツ施設と連携できる施設

イ 土地の貸付期間

32年間（新築工事期間と事業終了後の解体期間を含む）

ウ 選定委員会

学識経験者及び区職員等（計5名）

エ 公募の取組み状況と今後の予定

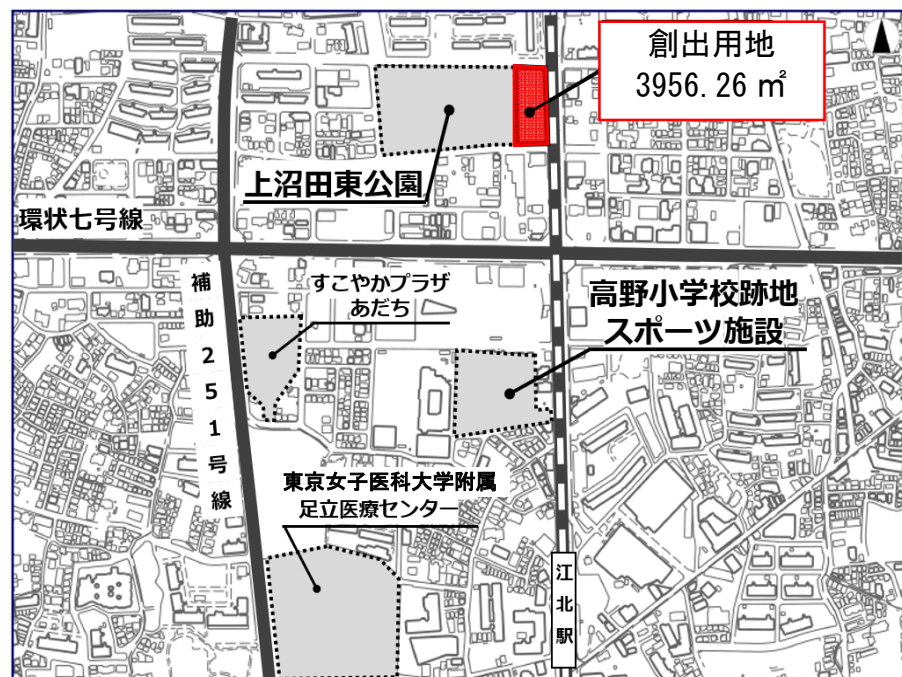
時 期		内 容
令和7年度	5月	第1回選定委員会（募集要領等の決定） 募集要領等の公表
	8月	応募申込書受付開始
	10月	事業提案書受付開始
	11月	第2回選定委員会（書類審査） 第3回選定委員会（プレゼンテーション審査）
	12月	優先交渉権者の決定、公表

(2) 優先交渉権者決定後のスケジュール（予定）

時 期		内 容
令和7年度	1月	優先交渉権者と基本協定書締結
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変更になる可能性あり

(3) 位置図



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年7月9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、中央図書館
内 容	1 西新井公園周辺地区のまちづくりについて 当地区は都市計画道路補助第255号線及び西新井公園が未整備のまま市街化が進行し、防災性に課題がある地区である。道路と公園の整備を契機にまちづくりを進め、令和7年度は都市計画の決定及び変更を行う。 (1) 第12回西新井駅東口周辺地区まちづくり協議会の開催結果 ア 開催日時 令和7年5月14日（水）午後7時～午後8時30分 イ 場 所 こども支援センターげんき5階 研修室3 ウ 参加者 まちづくり協議会会員16名 エ 内 容 (ア) 地区まちづくり計画と西新井公園基本構想の策定について (イ) オープンハウス型説明会の開催について (ウ) まちづくりニュース第7号（案）の発行について (エ) 交通量調査の実施について (オ) 補助第255号線について (カ) まちづくりワークショップ まちづくり協議会参加者を3グループにわけ、梅島三丁目周辺の地図を見ながら、まちの印象と道路に関する課題について意見交換を行った。 オ 主な質疑 Q1：公園の先行取得地を活用していろいろな使い方をしてみるの はどうか。 A1：何かしらの利用を図り、これから公園になることを皆様に知 っていただくことは非常に有意義だ。いつ頃から利用できる かは今後検討していく。 Q2：交通量調査は、単に人数だけでなく子供なのか高齢者なのか まで把握できれば、今後の整備に役立つのではないか。 A2：歩行者の属性の調査方法は検討する。（大正新道と旧日光街道 等については歩行者の属性別に調査した。） カ まちづくりワークショップで出た主な意見 (ア) 梅島駅や西新井駅東口にはタクシー乗り場がなく不便。 (イ) 梅島駅周辺の旧日光街道の歩道が狭くて危ない。

- (ウ) 鉄道をまたぐ南北構想線があるとよい。
- (エ) 地区内の道路はスピードを出す車と自転車や歩行者の交錯があり危ない。
- (オ) スーパーもあり、昔からの近所付き合いも多く、犯罪が少ないので暮らしやすい。

(2) オープンハウス型説明会の開催結果

ア 開催日時 令和7年6月15日(日) 午前11時～午後3時
令和7年6月16日(月) 午後4時～午後6時

イ 場 所 西新井駅東口駅前広場

ウ 参加者 121名(6月15日73名、6月16日48名)

エ 内 容

西新井公園周辺地区まちづくり計画と西新井公園基本構想の周知及びまちづくりに対する意見の聴取

オ 主な意見

- (ア) 西新井公園が広くなることは非常に良い
- (イ) 先行して広場になっているところを早く整備してほしい
- (ウ) 南北線もあわせて整備してほしい
- (エ) 買い物がしやすく住みやすい
- (オ) 線路で東西が分断されている
- (カ) 梅島三丁目内は道路が狭く、危ない箇所がある
- (キ) 西新井駅東口前の道路は路上駐車が多い



(当日の様子)

(3) 西新井公園周辺地区まちづくりニュースの発行

西新井公園周辺地区のまちづくりの取組みを周知するため、令和7年5月にまちづくりニュース第7号を発行した。

(別添資料西新井・梅島関連1参照)

ア 配布時期 令和7年5月23日～令和7年5月30日

イ 配布範囲

(ア) 梅島三丁目内及び西新井公園基本構想アンケートの配布範囲に各戸配布(約16,000世帯)

(イ) 梅島三丁目地区外地権者へ郵送配布(約600世帯)

2 西新井公園周辺地区の都市計画の決定及び変更について

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、都市計画の決定及び変更を進めていく。

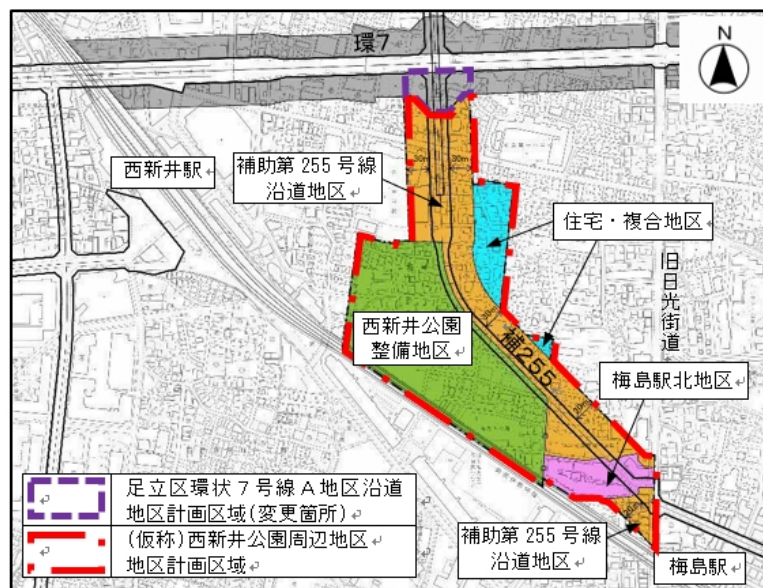
(1) 地区計画の決定及び変更

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、建築物等に関する事項を定める。

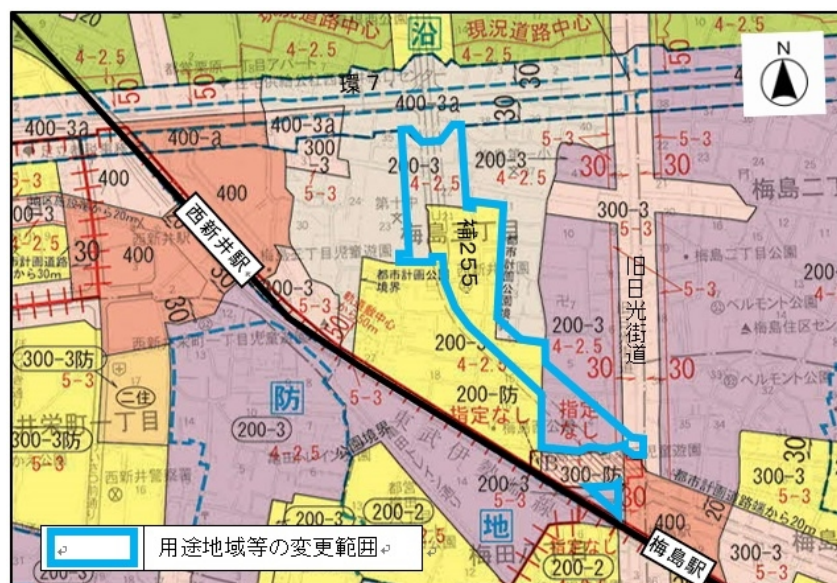
イ 足立区環状七号線A地区沿道地区計画の変更

上記アの地区計画の決定に合わせて、既定の沿道地区計画を一部変更し、補助第255号線沿線の延焼遮断帯の形成、良好な市街地環境の形成に資する建築物に関する事項を定める。



(2) 用途地域等の変更

新規地区計画の決定及び既定地区計画の変更に合わせて、用途地域、容積率、高度地区、防火地域、特別用途、日影規制を変更する。



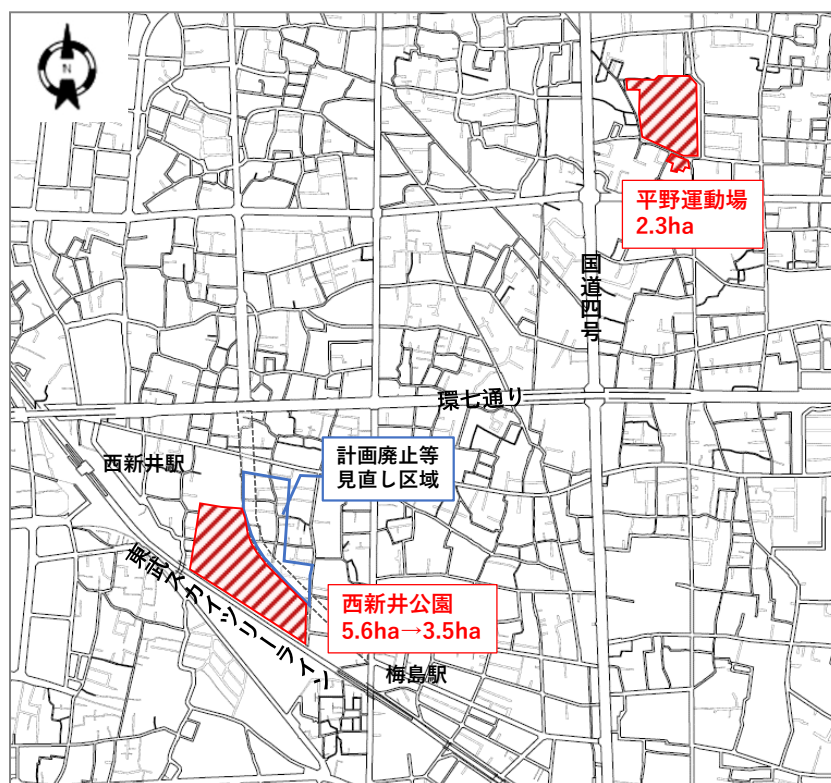
(3) 都市計画公園の変更

ア 西新井公園

都市計画道路との区域重複を解消するとともに、地域アンケートなどから必要とされる機能を確保できる公園計画区域に見直す。

イ (仮称) 平野運動場公園 (現平野運動場)

平野地区の公有地を有効活用し、道路拡幅整備や地域に開かれた憩いの場としての公園整備を進めるため、平野運動場の一部を都市計画公園として新たに位置付ける。



(4) 都市計画決定及び変更に関する説明会の開催

地区計画等に関する都市計画法第16条に基づく説明会及び西新井公園の都市計画変更説明会を以下のとおり開催する。

ア 開催日時 令和7年8月22日(金)午後7時～(予定)

令和7年8月23日(土)午前10時～(予定)

イ 開催場所 梅田地域学習センター(エル・ソフィア)第1学習室

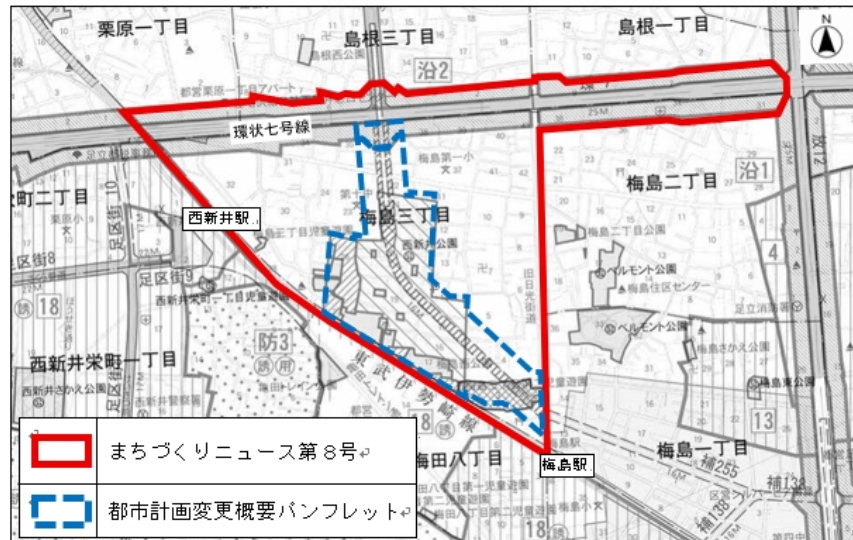
ウ 周知方法

(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(下記図  部)へ全戸配布及び地区外地権者へ郵送するまちづくりニュース第8号(約4,900世帯)

(イ) 地区計画策定区域(下記図  部)へ全戸配布及び地区外地権者へ郵送する都市計画変更概要パンフレット(約1,400世帯)

(ウ) 区ホームページ掲載

【配布及び郵送範囲図】



エ 今後の予定

時 期		内 容
令和7年度	7月	足立区都市計画審議会にて報告
	8月	まちづくりニュース第8号配布 都市計画変更概要パンフレット配布 都市計画法第16条に基づく原案説明会 西新井公園の都市計画変更説明会 原案の公告・縦覧
	9月以降	案の公告・縦覧 足立区都市計画審議会にて審議 東京都都市計画審議会にて審議 都市計画決定・告示 建築条例の制定

3 西新井駅西口のまちづくりについて

南街区市街地再開発事業は、地権者の意向を第一としつつ、アドバイザー会議でいただいた意見を参考にしながら、事業化を目指して準備組合や関係所管と協議を行っていく。また、東武鉄道株式会社による駅ビル計画については動向の把握に努める。

(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6月29日に通常総会を開催し、令和6年度事業報告、令和6年度収支決算(案)等について審議を行った。
- イ 通常総会終了後、全権利者を対象に全体説明会を開催し、再開発のスケジュールと活動内容、再開発に関するQ&Aを説明した。

(2) 西新井駅西口における東武鉄道株式会社の状況

東武鉄道株式会社は、将来計画について継続して様々な検討を行っており、設計するうえで必要な地区計画、足立区条例等に関する事前相談についても準備をしていると報告があった。

4 (仮称) 平野運動場公園基本構想(素案)について

西新井公園の計画区域の見直しに合わせ、平野運動場を公園として都市計画決定するにあたり、今後の整備の方向性を示す(仮称)平野運動場公園基本構想(素案)を策定した。

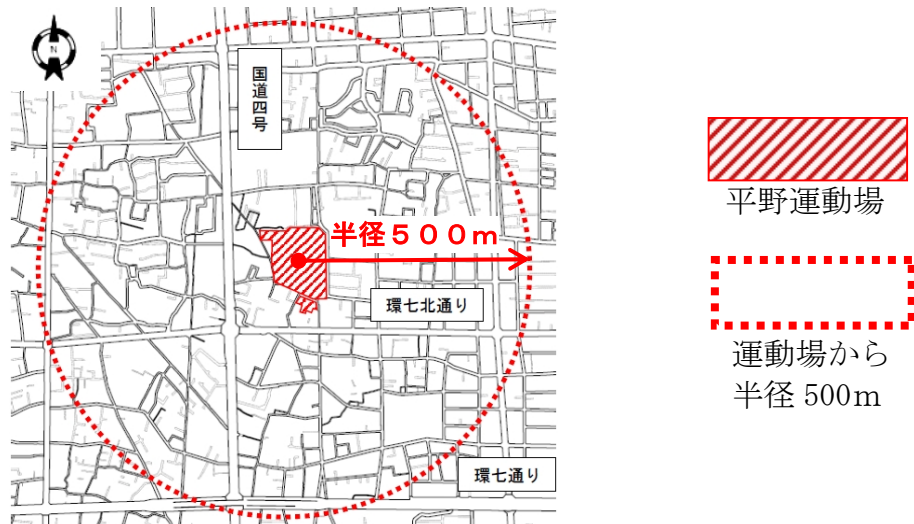
(1) (仮称) 平野運動場公園基本構想(素案)

現状の機能を維持しつつ、運動・健康づくりの場、憩いの場、まちの安心を支える場を備えた(仮称)平野運動場公園基本構想(素案)とした(別添資料西新井・梅島関連2参照)。

ア (仮称) 平野運動場公園基本構想(素案) アンケート調査

(仮称)平野運動場公園基本構想(素案)について、令和7年6月に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アンケート調査を実施した(別紙 P39～41参照)。

イ アンケート配布地域



ウ (仮称) 平野運動場公園基本構想(案)の作成

6月に実施したアンケートの集計結果を基に(仮称)平野運動場公園基本構想(案)を作成し8月頃に説明会を開催する。

(2) 今後の予定

時 期		内 容
令和7年度	7月	アンケート集計・(仮称)平野運動場公園基本構想(案)作成
	8月	地元説明会開催
	秋頃	(仮称)平野運動場公園基本構想策定
	冬頃	都市計画公園変更

5 梅田八丁目複合施設に係る区民ワークショップの実施

梅田八丁目複合施設の整備業務にあたって令和6年度に全3回の区民ワークショップを実施し、意見交換や共同作業を通じて、参加者のつながりや、一人ひとりが施設に主体的に関わろうとする意識が醸成されつつある。

令和7年度も継続してワークショップを開催し、複合施設に関する検討を深めながら、施設に長く関わる区民の素地を形成していく。

(1) 目的

ア 複合施設の空間や運営のあり方に関する検討を深めること。

イ 複合施設の目指す姿の一つとして掲げる「協働・協創」の実現に向け、意見交換や共同作業を通じて複合施設に長く関わってもらえる区民を増やすこと。

(2) テーマ（令和6年度からの継続）

自分ごととして考える

— 梅田八丁目複合施設の検討のための実践 —

(3) 対象者及びねらい

ア 令和6年度同様、次のとおりとする（全体で30名程度を想定）。

（ア）中学生・高校生：施設開設まで関わりを継続してほしい世代

（イ）子育て世代：複合施設のメインターゲットとなる世代

（ウ）様々な立場の人：子どもをとりまく多様な大人

イ 令和6年度に醸成された参加者同士のつながりや一人ひとりの主体的な意識を大事にするため、令和6年度の参加者を基本としつつ、新たな参加者も募っていく。

(4) 日時・場所

日時：令和7年8月3日（日）午後1時から4時まで

場所：足立区役所 南館12階会議室

(5) 今後の方針

ワークショップの模様を記録、発信することにより、施設設計の実践の過程を共有していく。

～ 足立区からのお願い ～

(仮称) 平野運動場公園基本構想 (素案) に関する アンケートにご協力ください

日頃より足立区政にご理解とご協力をいただき、心よりお礼申し上げます。

本区では、長年、地域の皆様の運動、健康づくりの場として利用されてきた平野運動場を、誰もが気軽に利用でき、交流が生まれる「地域に開かれた憩いの場」として整備するとともに、災害時にも有効な細街路の道路拡幅整備を進めるため、「(仮称) 平野運動場公園基本構想」の検討を進めています。

本調査は、(仮称) 平野運動場公園基本構想の策定に向け、素案に対する地域住民の皆様のご意見をお伺いすることを目的に実施するものです。

つきましては、お忙しいところ誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願いいたします。

回 答 方 法

◆ 郵送で回答

手順 1

調査票に記入



手順 2

調査票を返信用封筒
(切手不要) に入れて



手順 3

お近くのポスト
に投函する



6月30日(月)
当日消印有効

◆ インターネットで回答

手順 1

パソコンまたは
スマートフォンを用意



手順 2

回答フォームにアクセス



<https://forms.gle/4UXgk9ZLjvWNW3ha8>

手順 3

設問に答える

6月30日(月)
23:59 までに回答

【この調査に関するお問い合わせ】

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 計画推進係
〒120-8510 足立区中央本町一丁目 17 番 1 号 [足立区役所 北館 3 階]
電話 03-3880-5423 メール midori@city.adachi.tokyo.jp

(仮称) 平野運動場公園基本構想(素案)に関するアンケート

（仮称）平野運動場公園基本構想（素案）をご覧いただき、皆様のご意見を将来の公園整備へ活かすため、アンケート調査へのご協力をお願いいたします。

問1 (仮称)平野運動場公園が担う3つの機能「運動・健康づくりの場」「憩いの場」「まちの安心を支える場」について伺います。



①運動・健康づくりの場

これまでの野球、テニス、ゲートボールなどの機能を維持するとともに、今までできなかったウォーキング、ジョギング等の健康づくりができる環境を整備します。

② 憩いの場

現在は柵で閉鎖された運動場となっていますが、だれもが気軽に利用が可能で地域交流が生まれる憩いの場として整備します。

③まちの安心を支える場

災害時に役立つ施設を備え、一時的な避難や救助や救援を行う場として利用できる空間に整備します。

それぞれの機能について、どのような施設や使い方を期待しますか。

あてはまる記号に○、またはその他にご記入をお願いします（複数回答可）。

①運動・健康づくりの場	A 軟式野球場 B テニスコート C ゲートボール場 D ボール遊びで使える広場 E ウォーキング等に利用できる周遊路 F 健康器具 G ロッカー、シャワー室、トイレを備えた更衣室 H その他()
②憩いの場	A 多目的に利用できる広場 B ベンチ、あずまやなどの休憩施設 C 幼児向けの遊具 D 木陰をつくる木々 E その他 ()
③まちの安心を支える場	A 災害用トイレ、かまどベンチ、防災パーゴラなど災害時に役立つ施設 B 避難や復旧活動のための広場 C ソーラー照明の設置 D 備蓄倉庫 E 土のうステーション F その他()

問2 (仮称)平野運動場公園基本構想(素案)全体について、どのように思われますか。あてはまる番号に1つ○をご記入ください。

＜良い＞ 5 4 3 2 1 ＜悪い＞

問3 (仮称)平野運動場公園基本構想(素案)全体について、ご意見があればお聞かせください。

例 ○○を早く整備してほしい
○○を期待している

問4 ご回答いただいた方について、あてはまる番号に○をご記入ください。

① 住宅・建物の住所

- | | | | |
|----------|----------|----------|----------|
| 1 平野一丁目 | 2 平野二丁目 | 3 平野三丁目 | 4 一ツ家一丁目 |
| 5 一ツ家二丁目 | 6 保塚町 | 7 東六月町 | 8 保木間一丁目 |
| 9 竹の塚三丁目 | 10 六月一丁目 | 11 島根一丁目 | 12 島根二丁目 |
| 13 その他 | | | |

② 年齢・家族構成

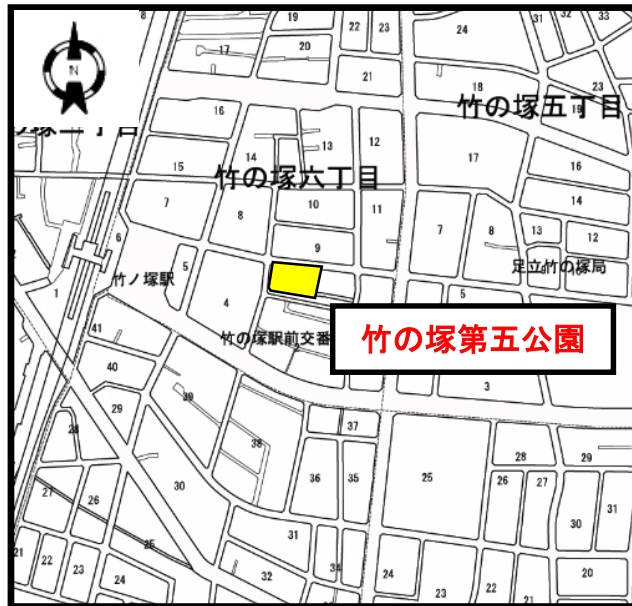
あなたの年齢	1 19歳以下	2 20歳代	3 30歳代
	4 40歳代	5 50歳代	6 60歳代
	7 70歳以上		
同居するご家族 (あてはまるものすべて)	1 一人暮らし	2 配偶者	3 子ども
	4 父・母	5 兄弟・姉妹	6 祖父・祖母
	7 孫	8 その他 ()	

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年7月9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 あだち未来創造室 SDGs・協創推進課 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 竹ノ塚駅周辺のまちづくりについて 竹ノ塚駅周辺のまちづくりは、令和4年3月にUR都市機構、東武鉄道株式会社、足立区でまちづくりに関する基本協定を締結し、三者で連携・協力して検討している。 また、地元町会自治会長等で構成しているまちづくり連絡会やまちづくりニュース等を通じて地域と適宜、情報共有しながら進めている。 (1) 竹の塚第五公園のまちづくり活用等に関する覚書の締結 令和6年8月に締結した「竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりに係る連携及び取組方針に関する協定書」第2条に基づき、別添のとおり竹の塚第五公園のまちづくり活用等に関する覚書を締結した（別添資料竹の塚関連1 参照）。 ア 締結日 令和7年6月23日 イ 目的 (ア) 東口交通広場整備を推進するため、竹の塚第五公園の土地をUR都市機構へ譲渡し、UR竹の塚第三団地3号棟の敷地をURから譲渡されるにあたり、基本条件やUR都市機構による現公園用地の活用に係る条件等を定める。 (イ) 団地再生事業に伴うまちづくりに関する連携・協力事項等を定める。 (2) 竹の塚第五公園の閉鎖に向けた今後の予定														
	<table><tr><th colspan="2">時 期</th><th>内 容</th></tr><tr><td rowspan="5">令和7年度</td><td rowspan="4">7月中旬</td><td>公園閉鎖の周知</td></tr><tr><td>ア 公園への周知看板の設置</td></tr><tr><td>イ 公園近隣住民へのお知らせの配布 (別紙1 P47参照)</td></tr><tr><td>ウ ホームページでの周知</td></tr><tr><td rowspan="2">9月上旬</td><td>公園閉鎖開始</td></tr><tr><td>公園撤去工事着手</td></tr><tr><td>2月</td><td>公園撤去工事完了</td></tr></table>	時 期		内 容	令和7年度	7月中旬	公園閉鎖の周知	ア 公園への周知看板の設置	イ 公園近隣住民へのお知らせの配布 (別紙1 P47参照)	ウ ホームページでの周知	9月上旬	公園閉鎖開始	公園撤去工事着手	2月	公園撤去工事完了
	時 期		内 容												
	令和7年度	7月中旬	公園閉鎖の周知												
			ア 公園への周知看板の設置												
			イ 公園近隣住民へのお知らせの配布 (別紙1 P47参照)												
			ウ ホームページでの周知												
		9月上旬	公園閉鎖開始												
	公園撤去工事着手														
	2月	公園撤去工事完了													



2 竹の塚第五公園内の防火水槽撤去に伴う覚書の締結について

竹の塚第五公園に設置されている防火水槽（100 t）について、所有者である東京消防庁と撤去に関する覚書の締結を令和7年度に予定している。

(1) 目的

区がUR都市機構に竹の塚第五公園用地を譲渡するにあたり、公園用地に設置された防火水槽の撤去に関する条件及び手続き等について定める。

(2) 撤去時期

令和8年夏頃予定

(3) 今後の消防水利について

UR都市機構が進めている竹の塚第三団地ストック再生事業に伴い40 tの防火水槽が整備される計画となっている。

また、撤去にあたり東京消防庁から周辺の消火栓等の消防水利により火災時に対応可能であることを確認している。

竹の塚第5公園 防火水槽位置図



3 第2回足立区竹ノ塚駅周辺地区まちづくり有識者会議の開催結果について

竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりを進めるにあたり、幅広い知見を持つ専門家から意見、助言及び提案を聴取することを目的として有識者会議を開催した。

- (1) 開催日時 令和7年5月30日（金）
午前10時00分～午前11時30分
- (2) 場 所 足立区役所 南館4階作業室
- (3) 出席者 学識経験者（都市計画、防犯まちづくり、建築環境設備、観光等に関し優れた見識を有する者）4名、副区長及び区職員 6名
- (4) 内 容
区が目指すまちづくりの基本的な考え方について
- (5) 主な意見
 - ア 交通環境に関すること
 - (ア) ウォークアブルエリアでは、まちなか駐輪場を配置し、短時間駐輪は無料、長時間駐輪は有料とした運営が効果的だと考えられる。
 - (イ) 竹の塚けやき大通りに安全な歩行空間を整備する場合、歩行者・自転車・自動車をそれぞれ構造的に区別すべき。
 - イ 目的地となる拠点づくりに関すること
 - (ア) 図書館は家庭や学校に居場所が無い子ども達のサードプレイスとなり得る。
 - ウ UR都市機構に求めるべきこと
 - (ア) 竹ノ塚駅東口交通広場北側の団地建替え時には、駅前の拠点となる区の施設導入を求めるべき。
 - (イ) タウンマネジメントは、団地マネージャー、子育て支援など、人の配置が重要である。
 - エ 竹ノ塚駅西口のまちづくりについて
 - (ア) 西口は寺が多く、静けさやレトロ感が魅力であり、まちに残すことで、東口の賑やかさとコントラストをつけるのもよい。

4 令和7年度竹ノ塚駅東口交通広場整備検討に関する費用負担等協定の締結について

令和6年7月に締結した「竹ノ塚駅東口交通広場整備検討に関する協定書」第5条第2項の規定に基づき、別添のとおり令和7年度の負担協定を締結した（別添資料竹の塚関連2参照）。

- (1) 締結日
令和7年4月1日

(2) 内容

ア UR都市機構が実施する団地再生の検討と竹ノ塚駅東口交通広場の検討を一体的に行い効率的に業務を執行する。

イ 区はUR都市機構に対し、竹ノ塚駅東口交通広場及び周辺道路の検討に関する費用を負担する。

(3) 令和7年度の業務

団地再生事業と一体的に東口交通広場及び周辺道路計画を検討し、関係機関と協議する。

(4) 費用負担

業務内容に基づき費用負担額を算定し上限額を協定書に明記した。

5 竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会の駅前部会の開催結果について

駅前のまちづくりを検討するにあたり、まちづくり連絡会の駅前部会として、地元住民や地元団体等と意見交換している。今回、地元中学生の意見を聞いたので報告する。

(1) 開催日時 令和7年5月29日(木)

午後3時45～午後4時30分

(2) 場 所 第十四中学校

(3) 参 加 者 第十四中学校2年生 42人

(4) 内 容

竹の塚の魅力あるまちづくり

(5) 主な意見

ア ショッピングモールをつくる

イ 歩きやすいように歩道を広くする

ウ 公園のボール遊び禁止を解除する

エ 街灯を増やし明るくする

オ 子どもから高齢者までみんなが参加できるイベントを開催する

6 竹の塚エリアの水遊び施設再編について

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箇所の整備を進めている。竹の塚エリアにおいて、竹の塚第五公園の廃止や施設の老朽化に伴い、エリア内の水遊び施設再編を進めていく。

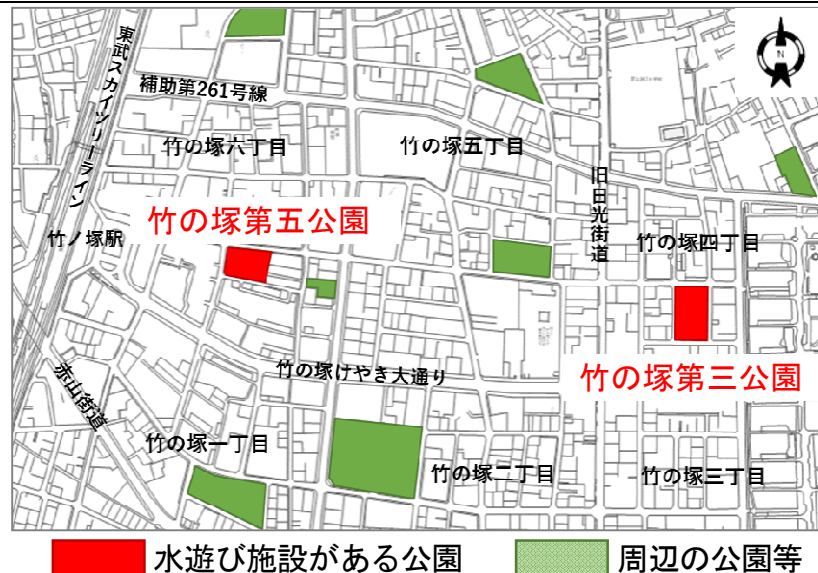
(1) 竹の塚エリアの水遊び施設

ア 竹の塚第三公園(竹の塚四丁目7番1号)

じゃぶじゃぶ池 円形12.5㎡

イ 竹の塚第五公園(竹の塚六丁目3番4号)

じゃぶじゃぶ池 正方形13.8㎡



(2) 水遊び施設に関するアンケート

エリア内の水遊び施設再編に伴い、水遊び施設がある2公園で、じゃぶじゃぶ池開設期間中に、設置場所や水遊び施設の種類について、アンケート調査を予定している（別紙2 P48参照）。

(3) 今後の予定

時 期		内 容
令和7年度	7月	アンケート実施（じゃぶじゃぶ池開設期間）
	9月	竹の塚第五公園撤去工事開始

7 コミュニティ創出に向けた竹の塚エリアの取組について

(1) 新たなコミュニティスペースの検討（別紙3 P49参照）

ア 背景

(ア) 竹の塚地域へのヒアリングを重ねる中で、気軽に集まれて、多様な人と交流できる場を求める声が多く、「場」の必要性が見えてきた。

(イ) 人々の主体的な活動やコミュニティを生み出すには、あやセンターのような拠点があるほうが進めやすい。

イ 目的

地域の方はもちろん、これまで竹の塚エリアを訪れることのなかった人々をも呼び込み、交流ができるスペースにすることで、エリア全体の活性化に寄与していく。

ウ 候補地 竹ノ塚駅高架下公共利用用地

エ 拠点案 トレーラーハウス

オ 設置時期 年度内の設置を目指す。

(2) 今後の方針

ア 現在、地域の中学生や高校生、商店街の方へ、こういった場がよいか、その場で何がやりたいかなど、ヒアリングを行っている。引き続き、地域とコミュニケーションを取りながら、進めていく。

イ 拠点整備に必要な経費に関しては、9月補正予算案の計上に向けて準備を進める。

竹の塚第五公園

閉鎖のお知らせ

竹の塚第五公園（竹の塚六丁目3番4号）は開園以来、多くの皆様にご利用いただいてまいりましたが、竹ノ塚駅東口交通広場の再整備を進めるにあたり、令和7年9月上旬に廃止する予定です。

長い間ご利用いただき、心より感謝申し上げます。

閉鎖時期

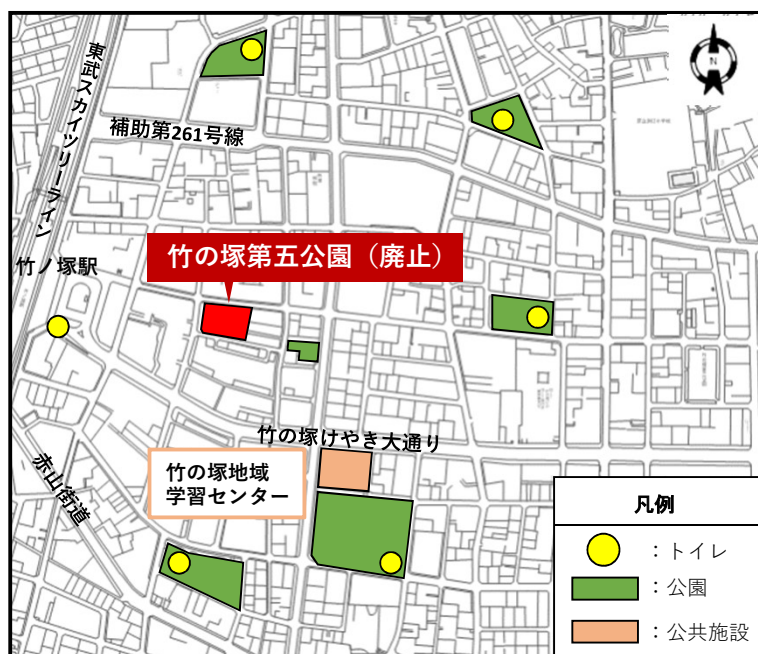
令和7年9月上旬頃

じゃぶじゃぶ池の開設期間終了後、閉鎖日が確定しましたら、現地に掲示します。

注意

閉鎖後は、公園内への立ち入りや通り抜けはできません。
トイレは周辺の公園や公共施設をご利用ください。

周辺の公共施設案内



問合せ先

まちづくりに関するお問合せ

都市建設部 まちづくり課 西部地区係
TEL : 03-3880-5437 (直通)
FAX : 03-3880-5605
E-mail : machi@city.adachi.tokyo.jp

公園に関するお問合せ

都市建設部 パークイノベーション推進課 計画推進係
TEL 03-3880-5423 (直通)
FAX 03-3880-5619
E-mail : midori@city.adachi.tokyo.jp

竹の塚エリアにほしい 水遊び施設を おしえてください！

回答期限
9/7

竹の塚エリアでは、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、水遊び施設の再編を検討しています。
地域住民の皆様にお声を寄せていただき、より魅力的な水遊び施設を作ります。ぜひアンケートにご協力をお願いいたします。

Q 1. どの水遊び施設がほしいですか？

①ミスト



②噴水



③じゃぶじゃぶ池

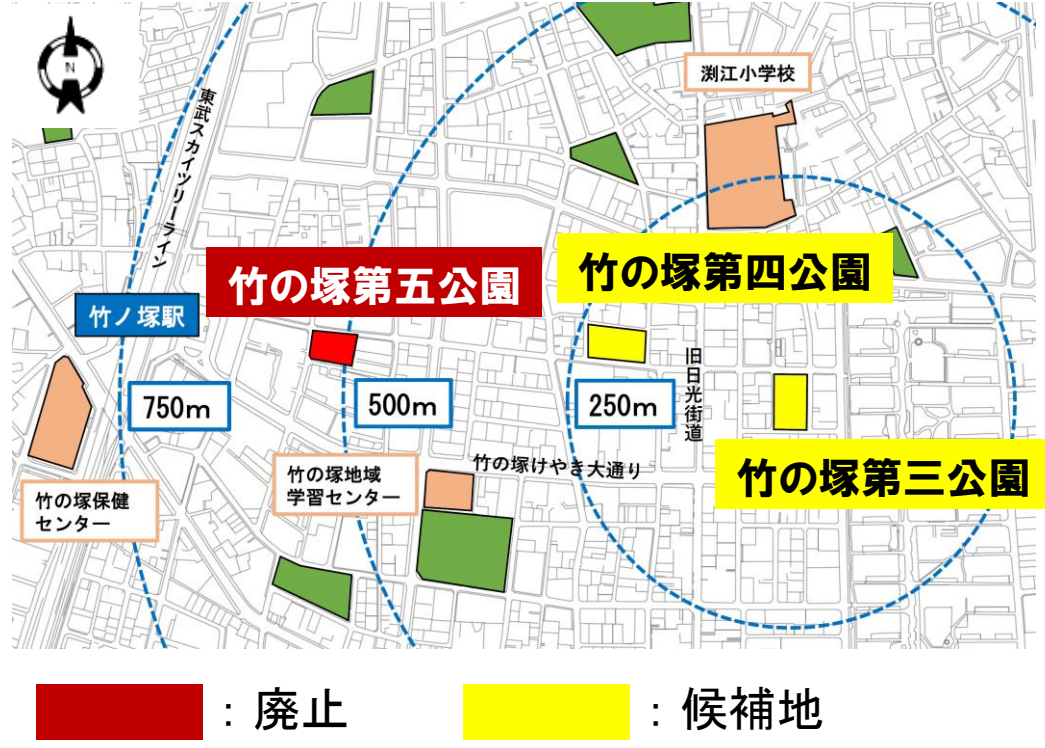


※写真はイメージです。実際に設置するものと異なる場合があります。

	ミスト	噴水	じゃぶじゃぶ池
おむつ着用児の利用	○	○	×
おむつを使わなくなった就学前の子どもの利用	○	○	○
小学生以上の利用	○	○	×

施設によって
ルールが異な
ります

Q 2. どの公園にほしいですか？



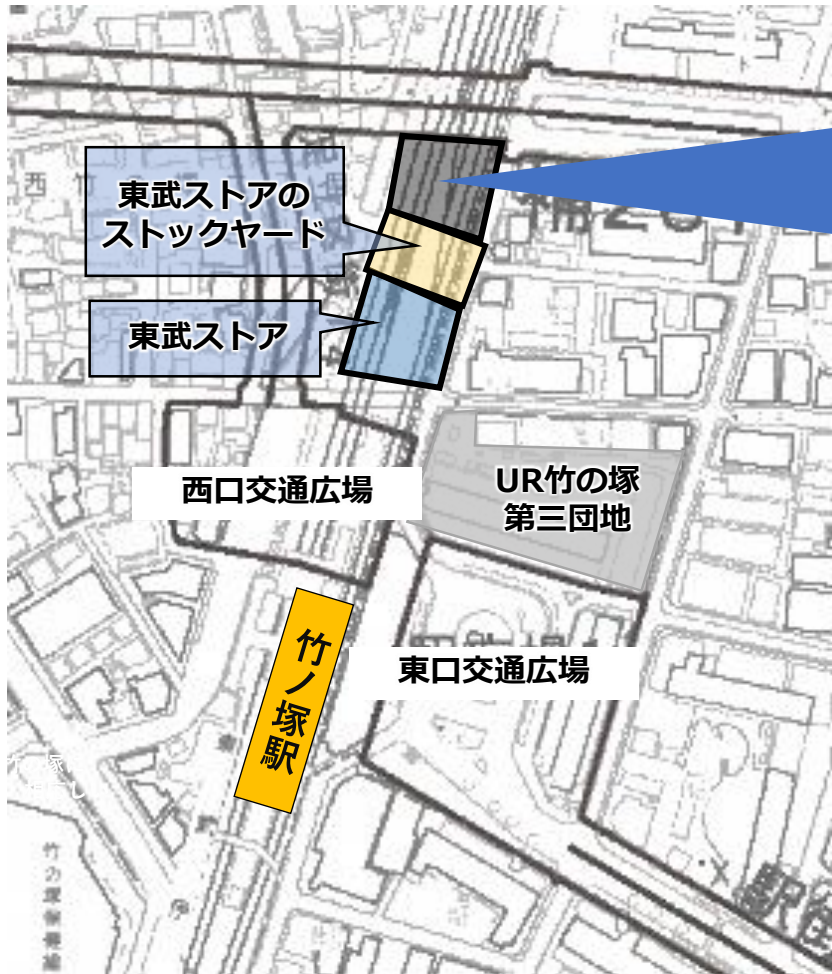
回答方法

下記QRコードから、アンケート
フォームにご回答ください。



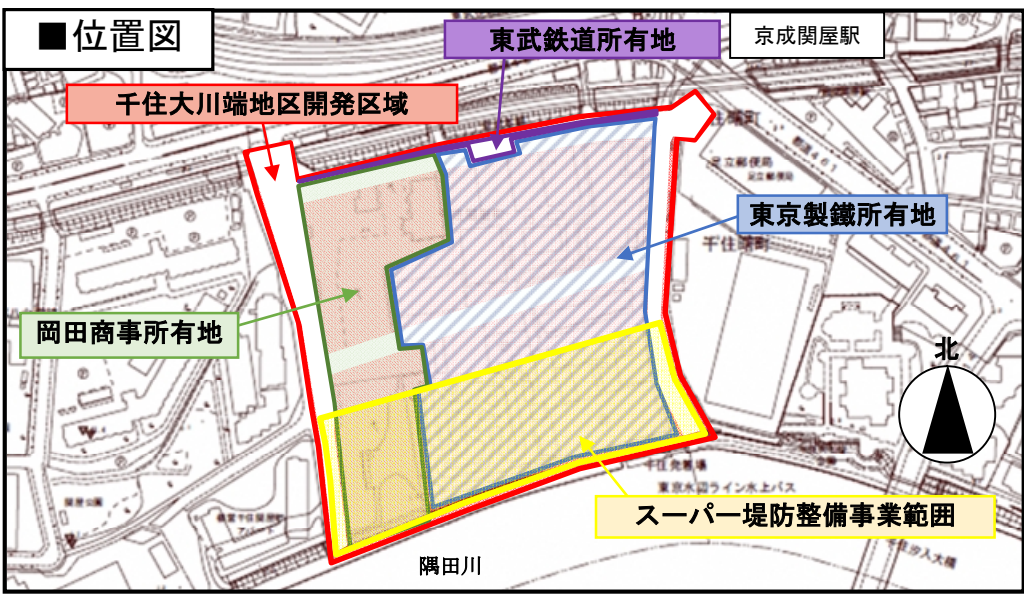
※ アンケート結果は、公園設計の目的以外に使用
することはありません。

鉄道高架下公共利用用地



高架下公共利用用地



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 千住大川端地区のまちづくりについて 隅田川沿川の工場跡地等（約4.3ha）の土地利用転換の適切な誘導により、隅田川スーパー堤防整備と合わせて住宅市街地総合整備事業※¹を活用した良質な住宅供給を行うことを目的としている。 計画実現のため、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）と区による開発推進連絡会※²を平成17年1月に設置し、協議調整を重ねている。 ※1 住宅市街地総合整備事業 大都市地域等の既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能更新、美しい市街地景観の形成等を図りつつ職住近接型の良質な市街地住宅の供給を推進するため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行うことを目的とする国の要綱に基づく事業。 ※2 開発推進連絡会 千住大川端地区における住宅市街地総合整備事業の住宅等建設事業を推進するために、区と地権者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）の4者間で締結された協定等に基づき、諸課題の解決に向け情報交換および協議を行うことを目的に設置。 ■位置図 

(1) 千住大川端地区地区計画等の都市計画変更

令和7年3月21日に開催された第82回足立区都市計画審議会及び令和7年5月15日に開催された第249回東京都都市計画審議会において千住大川端地区関連の都市計画変更が審議され、令和7年6月16日に都市計画変更が告示された。

(2) 千住大川端地区開発に係る道路整備に関する協定締結

区が実施すべき足立区所有地の土壤汚染対策工事について、地権者（東京製鐵株式会社、岡田商事株式会社、東武鉄道株式会社）が行う道路整備と一元的に行うことにより業務効率の向上を図るため、変更基本協定及び負担協定を締結した。

ア 変更基本協定

(ア) 締結日

令和7年5月14日

(イ) 主な変更内容（別添資料千住関連1参照）

土壤汚染対策工事の負担区分を追加

イ 負担協定

(ア) 締結日

令和7年6月3日

(イ) 主な内容（別添資料千住関連2参照）

① 負担金額の上限

② 進捗状況の確認、検査、支払いに関する事項

③ 変更協議に関する事項

④ 業務不履行の際の対応

ウ 締結者

(ア) 足立区

(イ) 東京製鐵株式会社

(ウ) 岡田商事株式会社

(エ) 東武鉄道株式会社

(3) 岡田商事株式会社の解体工事着手

千住大川端地区開発事業者である岡田商事株式会社より、当初、令和7年4月15日から着手予定であった解体工事で遅れが生じていたが、令和7年5月14日から着手したと報告があった。

(4) 開発事業者名変更

千住大川端地区開発C-1地区の開発事業予定者である旭化成不動産レジデンス株式会社が、会社法に定める吸収分割により、当該事業における地位並びに一切の権利及び義務を旭化成ホームズ株式会社に移転・承継したと報告があった。

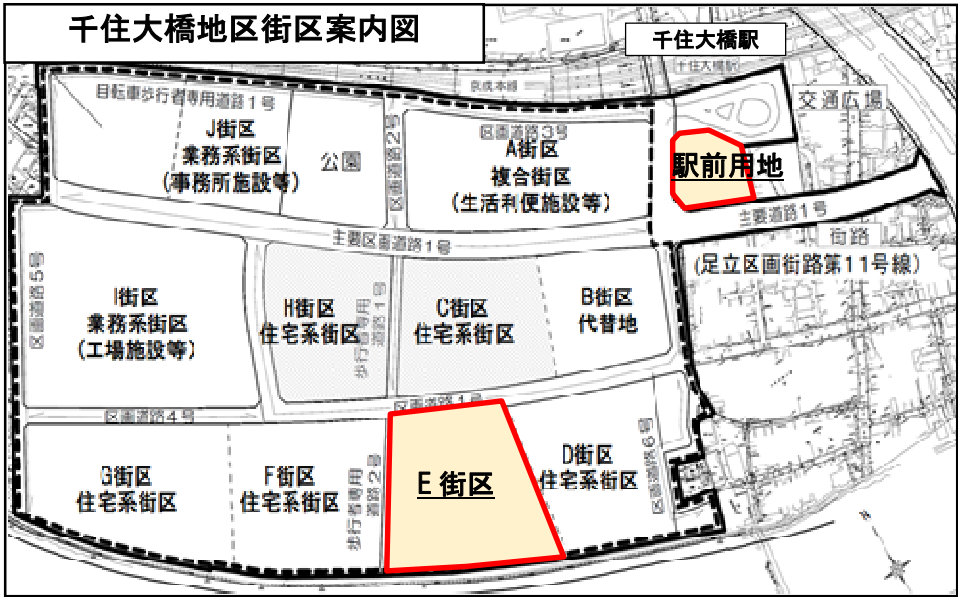
2 京成関屋・牛田駅周辺地区のまちづくりについて

令和6年度より駅周辺のまちづくりについて検討を開始した。
昭和22年に都市計画決定された駅前広場は、拡充、移転、廃止も含め、そのあり方を調査、検討していく。
【今までの経過と今後の予定】

時 期	内 容
令和6年度	上位計画の整理、課題抽出等
令和7年度	交通量調査、まちづくり将来像検討
令和8年度	実現方策、事業手法検討

3 千住大橋駅周辺地区のまちづくりについて

隅田川沿川の工場跡地等（約12ha）の土地利用転換の適切な誘導により、住宅市街地総合整備事業を活用して駅前広場を含む計画道路、都市型住宅、商業施設、公共施設の一体的整備による新たな地域拠点づくりのため、平成18年に策定した地区まちづくり計画に基づいてまちづくりが進められている。E街区において現在マンションが建設中である。また、区が所有する駅前用地についてはプロポーザルにより優先交渉権者が特定され、現在、活用に向けた取組みを進めている。



(1) 千住大橋駅前用地活用事業の今後の予定

時 期		内 容
令和7年度	7月	基本協定締結
	8月	事業説明会開催
令和8年度	8月	一般定期借地権設定契約締結
	12月	引渡し 工事着手

4 北千住駅東口再開発（北街区）について

北千住駅東口は平成24年の東京電機大学の開学以来、地区に活気と賑わいが生まれている一方、交通量の増加により歩行者と自転車が錯綜するなど駅前空間の整備等に課題がある。東口駅前では2つの再開発準備組合が設立され、地元発意のまちづくりが検討されており、令和3年7月に北千住駅前再開発準備組合（北街区）より再開発案が提案された。区は再開発準備組合の活動を注視しつつ、市街地再開発事業によるまちづくりの可能性を検討している状況である。

