

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年8月25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 花畑エリアデザインの取組み状況について	15
3 六町エリアデザインの取組み状況について	17
4 江北エリアデザインの取組み状況について	27
5 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	30
6 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	38
7 千住エリアデザインの取組み状況について	44

（ 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8月25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、地域のちから推進部 地域調整課、住区推進課、生涯学習支援室 地域文化課、生涯学習支援課、中央図書館、衛生部 衛生管理課、都市建設部 まちづくり課、学校運営部 青少年課 子ども家庭部 学童保育課
内容	<p>1 綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第24回）開催結果について 綾瀬駅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。</p> <p>(1) 開催日時 令和7年7月24日（木） 午後6時30分～午後7時50分</p> <p>(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</p> <p>(3) 参加者 地元町会自治会等 18名</p> <p>(4) 内容 ア 綾瀬駅駅前通りの現状について イ 旧こども家庭支援センター等跡地活用の進捗について ウ 自治体SDGsモデル事業の進捗状況について エ 綾瀬小学校地域開放型図書室について オ 「東京2025デフリンピック」に向けた機運醸成について</p> <p>(5) 主な質疑 Q1：旧こども家庭支援センター等跡地に予定している「本と触れ合える場所等（憩いの場）」及び「ホール」について、意見交換会の参加予定者はどのように集めるのか。 A1：今後施設を主に利用する若い世代を中心に、近隣の小・中学校、児童館、まちづくり協議会、あやセンター ぐるぐるなどの推薦により、地域の多様な関係者を計30名程度選出する。 Q2：綾瀬小学校地域開放型図書室の利用者の内訳が知りたい。 A2：以前実施したアンケートによると、概ね8割程度が未就学児、約2割が小学生である。 Q3：東京2025デフリンピックの大会PRフラッグを商店街に設置するのはいつ頃になるか。 A3：早くて8月終わり頃に着手し、大会終了後に撤去する予定である。</p> <p>2 綾瀬駅西口周辺地区地区まちづくり計画策定に向けたアンケート調査の結果（詳細）について 令和7年度策定を目指す「綾瀬駅西口周辺地区地区まちづくり計画」</p>

を検討するために実施したアンケート調査について、クロス集計などにより分析した（別紙1 P10参照）。

(1) アンケート実施概要

ア 実施期間	令和7年1月7日から1月31日まで
イ 対象区域	綾瀬一丁目、綾瀬四丁目の各一部
ウ 対象者	居住者及び土地・建物所有者
エ 標本数	2,980
オ 回答数	841（郵送：54.1%、WEB：45.9%）
カ 回収率	28.2%

(2) 主な結果概要

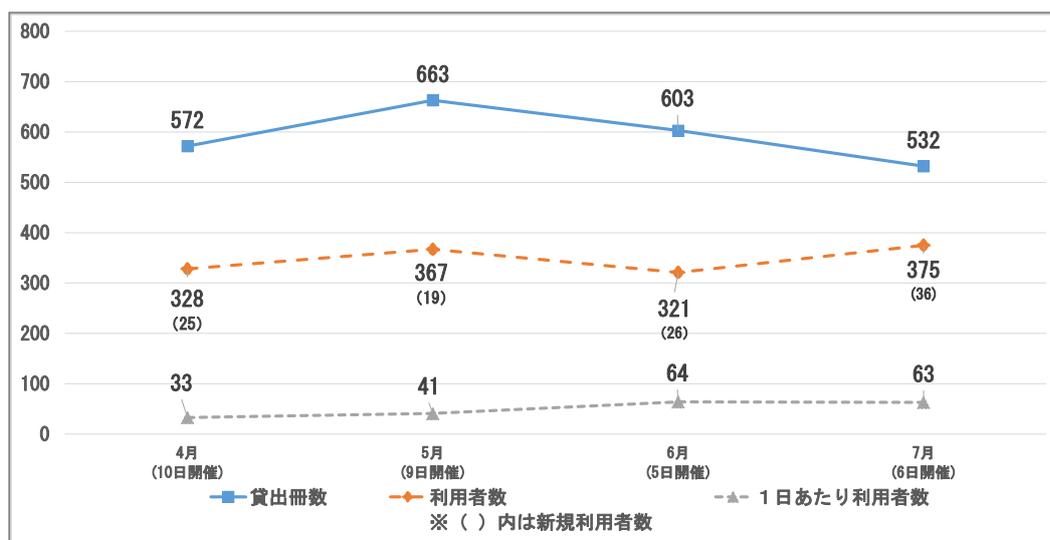
- ア 住みやすさは、全体で55.4%と満足度が高い。
一方で、男性40歳代以下、男性70歳代以上では65%以上と満足度が高いのに対して、女性30～50歳代では40%と満足度が低く、性年代による差が大きい。
- イ 将来的な居留意向は、全体で「ずっと住み続けたい」56.6%と半数以上であるが、年代別に見ると男女とも29歳以下の若年層は他年代の半分以下となった。

(3) 今後の進め方

10月上旬に開催予定の綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会にて「地区まちづくり計画（骨子案）（別紙2 P11参照）」についてご意見をお伺いし、計画案の検討を進める。

3 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7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 (名)	貸出冊数 (冊)	利用者数 (名)	実施回数 (回)	参加者数 (名)
令和6年度	515	363	56	40	7	504
令和7年度	593	348	79	46	0	0
増減 (7月末現在)	+78	-15	+23	+6	-	-

(2) 絵本にちなんだ音楽演奏とアニメーション付きの読み語り

図書館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（図書館の森での開催は昨年に続き2回目）。

ア 開催日時

令和7年9月14日（日）

乳幼児対象 午前10時30分から午前11時30分まで

小学生対象 午後 1時30分から午後 2時30分まで

※ 各回とも定員50組

イ イベント内容

(ア) 絵本作家による、絵本にちなんだ音楽演奏とアニメーション付きの読み語り

(イ) 参加型のゲーム・合唱

(ウ) 絵本の出張貸出

(3) 今後の方針

秋の読書週間等、機会をとらえて利用者増につながるイベントを引き続き検討していく。

4 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

旧こども家庭支援センター等跡地の活用方針である「誰もが安心して利用できる公共施設の整備」「賑わいを創出する民間活用施設の誘致」「多くの人が集える空間及び憩いの場の創出」を踏まえ、施設を整備する。

(1) 整備施設（別紙3 P12参照）

ア 公共施設	
用途	東部保健センター、東部休日応急診療所、東綾瀬区民事務所、学童保育室、子育てサロン
延床面積	4,500㎡程度
施設運営者	足立区
施設所有者	足立区

イ 多目的ホール	
用途	ホール利用時の客席数は300席程度とする。 客席は可動式とし、平土間形式にした際、着席200人程度のバンケット利用を可能とする。
延床面積	1,500㎡程度（ホワイエや控室等の諸室を含む。）
施設運営者	足立区（指定管理もしくは業務委託を想定）
施設所有者	足立区もしくは民間事業者（区は床を借受）
ウ 憩いの場（本と触れ合う場等）	
用途	ラウンジ（休憩スペース、勉強、読書）、音楽練習室、会議室などを想定。施設利用が想定される地域の多様な関係者との意見交換会の結果を参考に必要諸室を決定する。
延床面積	1,000～1,500㎡程度
施設運営者	足立区（指定管理もしくは業務委託を想定）
施設所有者	足立区もしくは民間事業者（区は床を借受）
エ 民間施設	
用途	賑わい（商業・交流）を基本とする。 ただし、「公共施設」「ホール」「憩いの場」の整備・運営費が相当額かかることから、徴収する借地料が高くなり区の財政負担軽減が見込まれる居住系用途を加えて提案することを認める。
延床面積	事業者提案
施設運営者	民間事業者
施設所有者	民間事業者
オ 緑地広場	
<p>「公共施設」「ホール及び憩いの場」「民間施設」を繋ぐ緑地広場を整備する。以下理由から、民間事業者への土地貸付範囲に含める。</p> <p>（ア）民間事業者が民間施設と一体的に管理運営することで、イベント等の賑わい創出に供することができる。</p> <p>（イ）区は維持管理費用を削減できる。</p>	

(2) 活用スキーム（別紙3、4 P12～13参照）

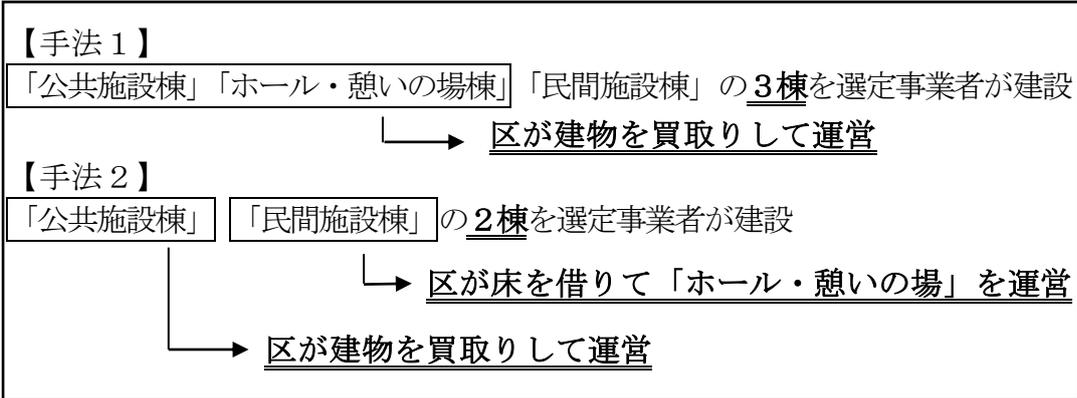
ア 施設整備者

公募型プロポーザルで選定する事業者

イ 土地活用方法

定期借地契約で事業者へ貸付する。ただし、区が建物を買取る施設の敷地及び緑地広場は、区議会の議決を条件に無償貸付する。

- ウ ホール及び憩いの場の整備方法
複数の事業者へヒアリングした結果、ホール及び憩いの場を民間事業者が運営することは、事業採算性上できないとの意見であった。そのため、区施設として運営が必要であり、施設を区が買取る、もしくは民間施設の床を借りる必要がある。
- エ 施設建設後の区の利用方法
公募参加事業者を活用スキームの選択肢を与えることで、区財政に寄与し魅力的で効率的な施設計画・運営の提案を幅広く求めることが可能となることから、以下方式の選択制とする。



- (3) 選定事業者が全ての施設を整備するメリット
 - ア 敷地全体で一体的なデザイン、利用が可能となる。
 - イ 建設機械や現場主任を兼ねることで、建設費の削減が期待できる。
 - ウ 敷地に対して工事ヤードが狭いため、各施設の工事ヤードを共用することで工事の円滑化が見込める。
 - エ 公共施設の余剰容積率を民間施設が使用することで、敷地のポテンシャルを最大化し、公募参入意欲の向上や区の財政負担軽減に寄与する提案が見込める。
- (4) 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】



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ている。

(1) 開催概要

ア 日時・場所

令和7年8月3日（日）9時から12時
東湊江小学校仮設校舎 体育館

イ 参加者 計19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計30名程度、上記団体に推薦を依頼し選出している。

ウ 主な内容（別紙5 P14参照）

(ア) 「憩いの場」のコンセプト説明（別添資料綾瀬関連1参照）

(イ) グループワークによる「憩いの場」の活動イメージについて
アイデア共有、意見交換（別添資料綾瀬関連2参照）

(ウ) 今後の進め方

(2) 参加者の様子

ア グループワークを進めるにつれて会話が弾み、年代が異なる参加者同士でも笑顔で交流する様子が見られた。

イ 意見がイラストになっていく姿を見て、参加者がイラストレーターの周りに自然と集まり、伝え足りていない自分の意見を述べていた。

ウ 終了後には、「まちづくりに区民の一人として参加できているという気持ちになれてとても感動した」「施設のオープンが楽しみになった」「ほかの人の意見が面白かった」という感想をいただいた。

【グループワークの様子】



【休憩時間の様子】



(3) 「憩いの場」イメージに関する主な意見

ア 多世代交流

(ア) 区の施設は利用者の年齢や世代が限定されることが多いので、年代で区切られない場になるとよい。

(イ) 昔の遊びと今の遊びを教えあう場や、料理をつくる、植物を育てるなど、大人と子どもが交流・活動できる空間。

イ 居場所

(ア) 飲食や会話のできる勉強スペースや、静かに本を読むスペース、寝そべりながらリラックスできる空間。

(イ) 駄菓子屋さんのような子どもだけで来れる居場所や、宿題をする場所、中高生にとって家と学校ではない第三の居場所となる空間。

ウ やってみたいこと

(ア) 防音室で楽器の練習、特殊な機材でクラフトなど。

(イ) イベントや展示会、屋内で少し体を動かすなど。

【活動イメージの成果イラスト】



(4) 今後の予定

第1回では憩いの場の活動イメージについて参加者全員でアイデアや意見を出し合い、共有した。第2回ではイメージを機能や用途に落とし込み、各エリアの規模（割合）を考えていく。

ア 意見交換会日程

	時期	場所	内容
第2回	令和7年 8月31日(日) 14時～16時	東湊江 小学校	憩いの場の用途と規模 ホールとの連携方法
第3回	令和7年 9月28日(日) 14時～16時	仮設校舎 体育館	憩いの場の各用途の諸 機能

綾瀬駅西口周辺地区 まちの現状

1 市街地の状況 (※1)

- (1) 人口は7,792人で、50年前(1975年)の約1.3倍、区全体の約1.09倍を上回る。
- (2) 世帯数は4,646世帯で、50年前(1975年)の約2倍、区全体の約1.81倍を上回る。
- (3) 平均世帯人員は1.68人で、区全体の1.86人を下回る。⇒**単身世帯が多い**
- (4) 高齢化率は19.4%で、区全体の24.4%を5ポイント下回る。⇒**若い世代が多い**
- (5) 地区内の建物(742棟)の用途は独立住宅が56.6%、集合住宅が20.1%、住商併用建物が11.6%とほとんどが住居系の建物。階数は2階建てが約45%と最も多い。不燃化率は約65%。

2 アンケート調査の結果 (※2)

- (1) 地区全体について

① **住みやすさの満足度** **図1**

 - 全体では「高い」「やや高い」の合計で55.4%と**住みやすさの満足度は高い**。
 - 男性40歳代以下、男性70歳代以上では65%以上と満足度が高い**のに対して、**女性30~50歳代では40%台と満足度が低く、性年代による差が大きい**。

② **まちの良いと思うところ**

 - 全体では「交通利便性が良い」は83.9%と非常に高い。
 - 「商業・業務が充実」は男女とも若年層を中心に高いが、女性30歳代以上は低い。

③ **まちの課題だと思うところ**

 - 全体では「防犯」「鉄道高架下空間の活用」「歩行環境」「商業・にぎわい」が40%台で上位。
 - 「防犯」は女性29歳以下では60%以上と特に高い。「鉄道高架下空間の活用」は男性50~60歳代、「歩行環境」は女性が高いなど、性年代による差が大きい。

④ **綾瀬川・首都高高架下ゾーンに必要だと思うこと**

 - 全体では「水害への対策」61.0%、「歩きやすい歩行者空間の整備」52.9%が上位。
 - 女性30歳以上は男性と比較して全体的に割合が高く、防災とともに**日常生活での活用**がより望まれている。

⑤ **西口駅前・鉄道高架下ゾーンに必要だと思うこと**

 - 「日常生活に必要な店舗の充実」が56.7%で最も高く、次いで「歩きやすい歩行空間の整備」「魅力的で個性的な店舗の充実」が50%前後。
 - 女性30歳以上では日常生活を便利にする店舗や歩行空間の整備が、男性30歳代以上ではにぎわい創出がより望まれている。

⑥ **西口駅前の交通環境で特に気になること**

 - 全体では「歩道が狭くて歩きにくい」が40.1%、「タクシーの路上駐車が多数」34.4%が上位。
 - 男性では路上駐車、女性では歩行空間や自転車走行をより課題に感じている。

⑦ **一般市街地ゾーンに必要だと思うこと**

 - 全体では「治安のよいまちづくり」(北:57.6%、南:66.7%)、「落ち着いた住宅地の維持」(北:48.8%、南:53.0%)、「災害に強いまちづくり」(北:44.9%、南:50.7%)が上位。
 - 南側・北側ともに女性は「治安のよいまちづくり」、男性30~40歳代では「落ち着いた住宅地の維持」が高い。

⑧ **将来的な居住意向** **図2**

 - 全体では「ずっと住み続けたい」が**56.6%**と半数以上。
 - 年代別に見ると、男女とも**29歳以下の若年層は他の年代の半分以下**。

図1 総合的な地区の満足度×性年代別

ポイント 満足度が低い女性30~50歳代の自由意見を見ると、居酒屋や風俗関連などの商業集積が東口と比較して偏っていることをあげていることから、日常生活の利便性、防犯などの課題認識につながっていると推察される。

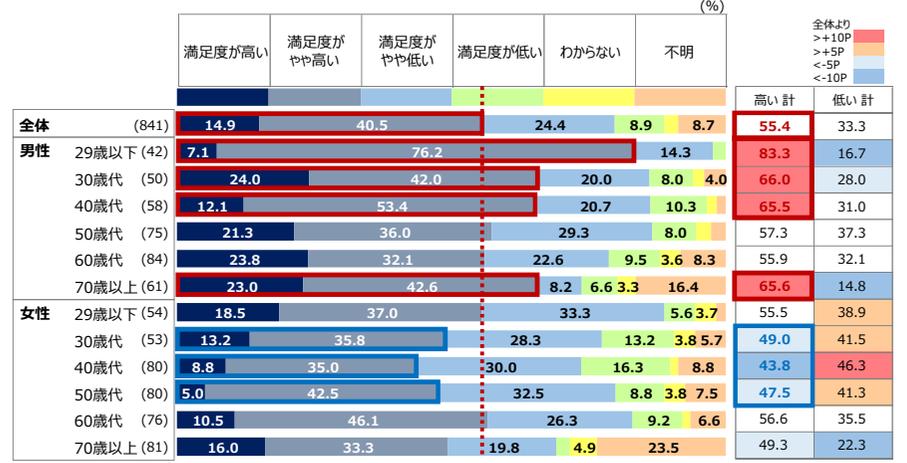
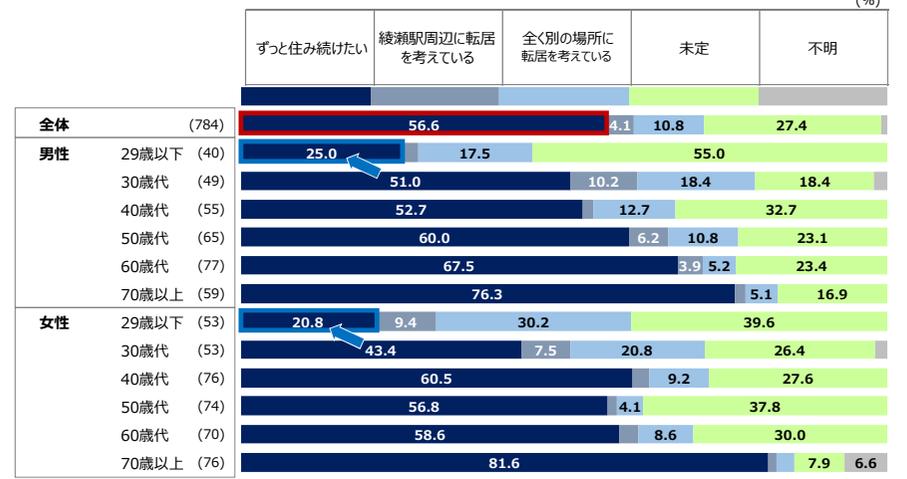


図2 将来的な居住意向×性年代別 (地区内居住者のみ)

ポイント 29歳以下の若年層の自由意見を見ると、都心へのアクセスの良さや始発電車があることについての言及が多く、日常生活利便性を高く評価している。一方で、「ずっと住み続けたい」割合が低いので、若い世代が「一時的に住むまち」として評価されていると推察される。



※1 住民基本台帳(令和6年1月1日時点)、令和3年度土地利用現況調査による。
 ※2 令和7年1月7日~1月31日に実施した「綾瀬駅西口周辺地区 地区まちづくり計画策定に向けたアンケート調査」による。地区内居住者および地区外権利者を対象として、対象区域内全戸配布及び地区外権利者に郵送し、郵送もしくはWEBで回答。配布数2,980、回収数841(郵送455、WEB396)、回収率28.2%。
 ※3 グラフ表示は、3%未満は非表示とする。性別が男女以外もしくは年代が不明の場合は「全体」のみに含める。

綾瀬駅西口周辺地区 地区まちづくり計画（骨子案）

（1）まちの将来像

住み継がれ 魅力あふれる 暮らしやすいまち

地域資産を未来へ引き継ぐとともに、まちの変化を捉えて、さらなる魅力と地域のつながりをつくり、まちを改善して「暮らしやすいまち」を目指します。

（2）まちづくりの方向性

方向性 1 交通環境

安全で快適に歩ける駅前づくり

ポイント

- ① 駅前の交通環境の改善
- ② 西口周辺の歩行環境の改善

方向性 2 住環境

地域資産を活かした住環境づくり

ポイント

- ① 安心して暮らせる住宅地（防犯、防災）
- ② 公園、道路、寺社、緑地など地域資産の活用
- ③ 多世代が暮らしやすい

方向性 3 にぎわい・地域活動

みんなで育てるまちの魅力づくり

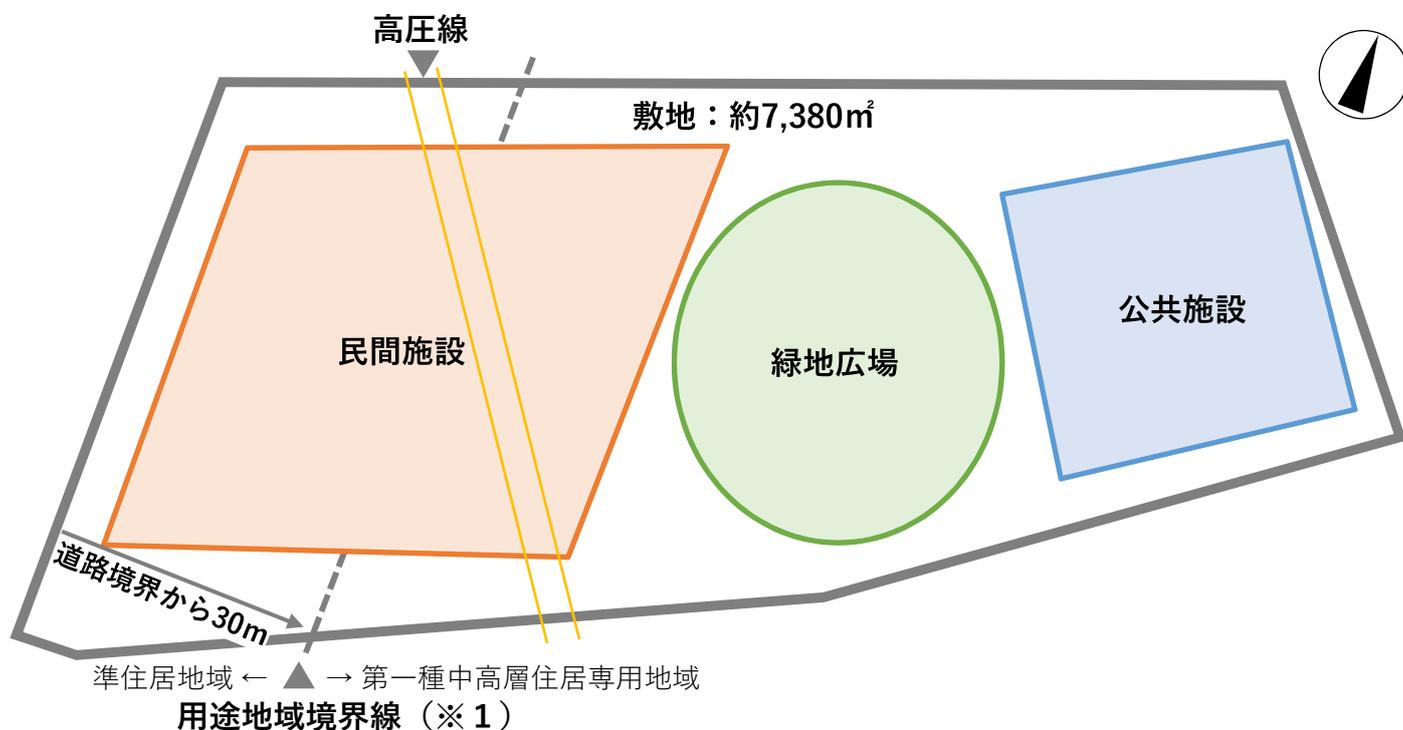
ポイント

- ① 歩いて楽しいまちのにぎわいと回遊性
- ② 鉄道高架間通路周辺の整備とプラスイメージ創出
(JRとメトロの間の通路)
- ③ SNSやまちづくりニュースでまちの情報発信

例えば ・道路、駐輪場など区有地を活用した改善
・鉄道事業者と協力した通路の改善
・高架下をイメージアップするイベント実施 など

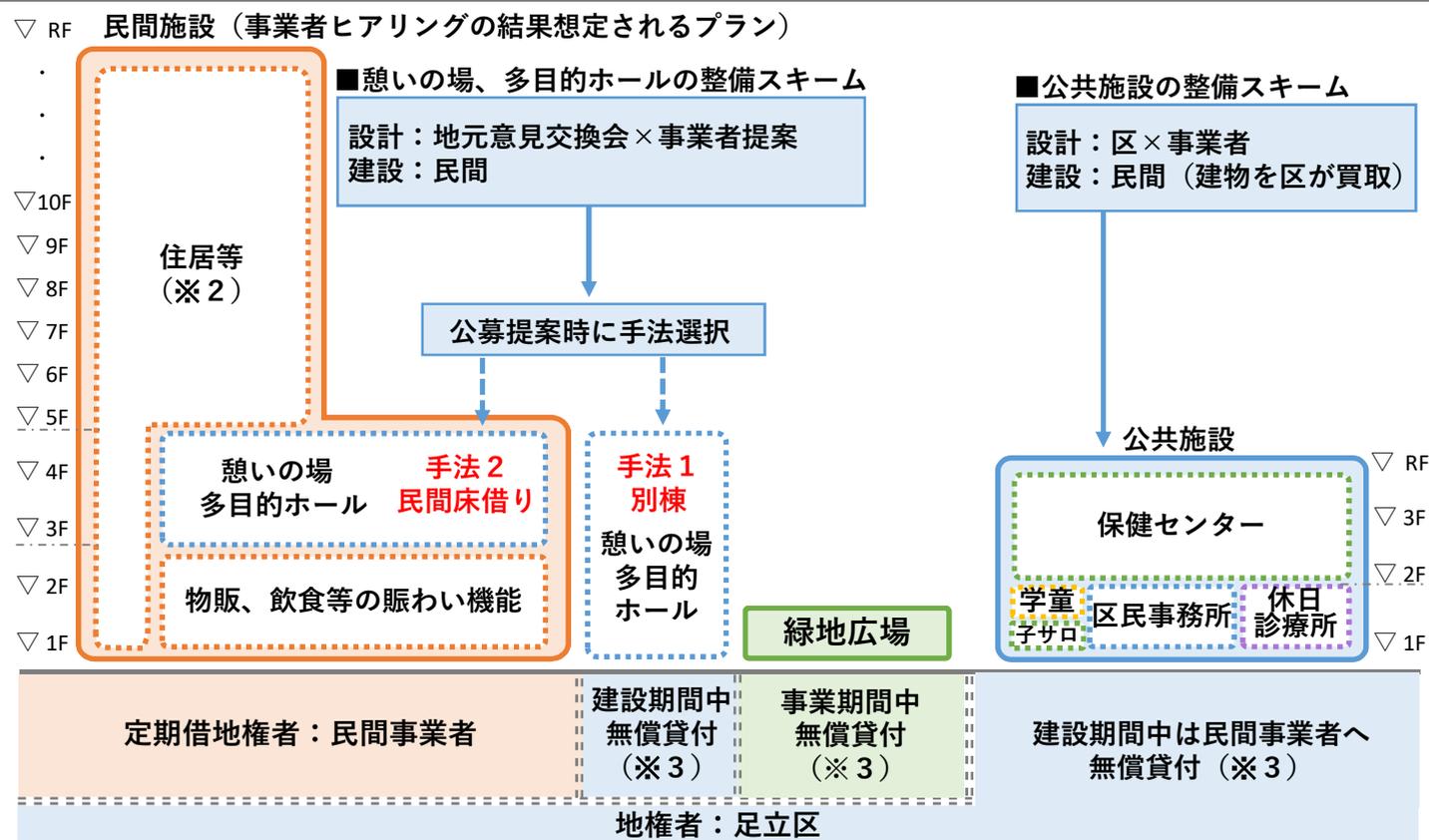
整備施設の配置イメージ

平面配置イメージ



※1 用途地域上、民間施設及び多目的ホールの敷地の過半が準住居地域になるよう敷地設定する必要がある。

断面配置イメージ



※2 徴収する借地料が高くなり、区の財政負担軽減が見込まれる居住系用途を加えた提案も可能とする。

※3 無償貸付は、区議会の議決を条件とする。

活用スキーム

整備施設		区施設 設置方法	買取・借受価格 (※1)	土地貸付			物価スライド
				方法	期間	価格(※1)	
公共施設		事業者建設後 建物買取り	事業者提案価格 買取上限価格を設定	無償 貸付	建設期間中	無償	昨今の建設物価 高騰に対応する ため、募集要領 公表月から施設 竣工月で、買 取・借受価格を 物価スライド対 応する。
多目的ホール 憩いの場	手法1 別棟	事業者建設後 建物買取り	事業者提案価格 買取上限価格を設定	無償 貸付	建設期間中	無償	
	手法2 民間棟内	民間建物内の 床を借受(※3)	事業者提案価格 借受上限価格を設定	定期 借地	事業者提案 30～80年 (※2)	事業者提案価格 貸付の最低価格を設定	
民間施設		—	—	定期 借地	事業者提案 30～80年 (※2)	事業者提案価格 貸付の最低価格を設定	—
緑地広場		—	—	無償 貸付	事業者提案 30～80年 (※2)	無償	—

※1 公募条件で設定する上限提案価格、最低提案価格は、全て財産価格審議会で決定した価格。無償は区議会の議決を条件とする。

※2 商業系のみ提案の場合、30～50年を想定。居住系を含む提案の場合、50年以上を想定。

※3 借受期間は、民間施設の開設から閉鎖までの期間。

第1回 当日の時間割

時間	区分	項目	概要
前半：9:00～ 憩いの場の空間を考える			
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、記録、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、旧こども家庭支援センター等跡地の施設の方針、「憩いの場」について説明を行います。
60分	ワーク1	「場」にはどんな力があるか考えてみよう	資料とワークシートを使って、グループで対話しながら、新しい「場」についてのアイデアを共有します。
10分	休憩		
後半：10:30～ 意見交換ワークショップ			
60分	ワーク2	「憩いの場」での活動をイメージしてみよう	「憩いの場」でどんな活動のイメージができそうか、グループで意見交換します。 皆さんの意見を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。 最後に一枚のイラストができるので、それを見ながら全員で意見を出し合います。
15分	説明	まとめ、第二回について	区より次回についての説明を行います。

<p>件名</p>	<p>花畑エリアデザインの取組み状況について</p>												
<p>所管部課名</p>	<p>エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 都市建設部 まちづくり課、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</p>												
<p>内容</p>	<p>1 花畑保育園跡地について</p> <p>UR都市機構より花畑保育園跡地の今後の活用に向けた検討を開始したとの報告があった。</p>  <p>(1) 内容 花畑保育園跡地の今後の活用に向け、業務委託の中で市場調査やニーズの把握を目的としたイベント等を行い有効活用方策を検討する。</p> <p>(2) 検討期間 令和8年4月30日まで</p> <p>(3) 主な業務内容 ア ワークショップ等を通じた事業者発掘及びニーズ調査、イベントの企画、実施 イ 今後の敷地の有効活用方策の提案</p> <p>(4) 今後の区の方針 UR都市機構と密に連絡をとりあい、進捗を適宜確認していく。</p> <p>(5) 今までの経緯</p> <table border="1" data-bbox="475 1715 1406 2018"> <thead> <tr> <th colspan="2">時期</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成28年</td> <td>4月</td> <td>区立花畑保育園閉園</td> </tr> <tr> <td>令和元年</td> <td>10月</td> <td>UR都市機構との保育園用地使用貸借契約終了</td> </tr> <tr> <td>令和4年</td> <td>6月</td> <td>UR都市機構が跡地について活用事業者を公募するが契約に至らず</td> </tr> </tbody> </table>	時期		内容	平成28年	4月	区立花畑保育園閉園	令和元年	10月	UR都市機構との保育園用地使用貸借契約終了	令和4年	6月	UR都市機構が跡地について活用事業者を公募するが契約に至らず
時期		内容											
平成28年	4月	区立花畑保育園閉園											
令和元年	10月	UR都市機構との保育園用地使用貸借契約終了											
令和4年	6月	UR都市機構が跡地について活用事業者を公募するが契約に至らず											

2 毛長公園改修工事の進捗状況について

毛長公園改修工事（その3区間）が完了し、令和7年7月29日に開放した。

(1) 進捗状況

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29日開放
オ	その4区間（全長約60m）	令和9年度整備予定*

※ 都施工の毛長川護岸整備完了後に着手するため。

(2) 位置図



(3) 現況写真



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年8月25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 都市建設課、事業調整担当課、まちづくり課、 中部地区まちづくり担当課、交通対策課、交通施策推進担当課 道路公園整備室 パークイノベーション推進課、安全設備課										
内容	<p>1 六町駅前区有地について</p> <p>活用事業者である東神開発株式会社より、昨今の工事費高騰を受け、これまで事業実施に向けたコスト削減の検討を実施してきたが、工事費高騰の沈静化が見通せず、事業収支が見込めないため、令和7年7月2日に書面で、撤退したい旨の申し入れがあった。</p> <p>この申し入れを受け、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した。</p> <p>(1) 近隣住民説明会の開催結果</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 開催日時・会場及び参加者数 (別紙 P26 参照)</p> <p style="margin-left: 40px;">(ア) 第1回 令和7年8月1日(金) 加平小学校 体育館 午後6時30分～8時 56名参加</p> <p style="margin-left: 40px;">(イ) 第2回 令和7年8月2日(土) 加平小学校 体育館 午前10時～11時30分 50名参加</p> <p style="margin-left: 60px; text-align: right;"><u>合計106名参加</u></p> <p style="margin-left: 20px;">イ 説明会内容 (別添資料六町関連参照)</p> <p style="margin-left: 40px;">※ 説明会内容は両日とも同様</p> <p style="margin-left: 40px;">※ 足立区ホームページで動画により公開</p> <p style="margin-left: 40px;">(ア) 事業撤退に至った経緯 (事業者による説明)</p> <p style="margin-left: 40px;">(イ) 今後の進め方</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; text-align: center;">時 期</th> <th style="text-align: center;">内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">令和7年8月～</td> <td>事業者へ個別ヒアリング (同規模又はそれ以上の提案が可能か確認)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和7年9月～12月</td> <td>実現可能な条件の検討</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和8年1月～</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">事業提案の可能性を 確認でき次第</td> <td>地元説明会、公募の開始</td> </tr> </tbody> </table>	時 期	内 容	令和7年8月～	事業者へ個別ヒアリング (同規模又はそれ以上の提案が可能か確認)	令和7年9月～12月	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
時 期	内 容										
令和7年8月～	事業者へ個別ヒアリング (同規模又はそれ以上の提案が可能か確認)										
令和7年9月～12月	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										

ウ 主な質疑について

(ア) 今後の予定に関する質問

Q 1 再公募の時期はいつ頃か。

A 1 事業者へのヒアリング結果を踏まえて実現可能な条件整理を進めていくが、建設工事費が高止まりしている状況では、事業者から魅力的な提案が引き出せない可能性がある。建設工事費や物価の動向を注視し、公募の時期を判断していく必要がある（足立区）。

Q 2 規模を縮小してでも早期に建設を進めるのか、時間をかけてでも当初のような規模の施設を目指すのか、区の方針はどうか。

A 2 当初の規模よりも低層な施設であれば建設可能な事業者がいることは把握しており、地域の皆さまのご意見を伺いながら検討を進めていく（足立区）。

(イ) 事業要件緩和に関する質問

Q 1 東神開発が要望する全ての事業要件を区が緩和した場合は、事業継続が可能だったのではないか。

A 1 要望した全ての事業要件を緩和したとしても、事業継続が困難な状況となった（東神開発）。

Q 2 東神開発が事業を進められる条件は何か。

A 2 賃料や保証金の緩和もあるが、現在想定している工事費で請負ってくれるゼネコンが現れることである（東神開発）。

Q 3 今後、条件を柔軟にして再公募するべきではないか。

A 3 事業者が公募に参加しやすいように可能な限り条件の見直しを検討する（足立区）。

(ウ) 建物の規模に関する質問

Q 1 提案施設を低層にしたら、事業継続の可能性はあったのか。

A 1 3階建てだけでなく様々なパターンを検討したが、6階建ての方が、収益性が高いと判断していた（東神開発）。

Q 2 上層階をホテルやマンションとして活用されることは検討したか。

A 2 容積率の制限があり、東神開発のプランでは、用途を追加する余裕は限られていた。また、区画整理によって創出した区有地をマンションとして活用することは、地域の皆さまの理解が得られるかという課題もある（足立区）。

Q 3 駐輪場と公園を一体化した渋谷区の「宮下パーク」のような構想や駅前広場を含めて一体的に活用する構想はあるのか。

A 3 技術的には可能だが、都市計画の変更手続き等、時間と費用がかかる。いただいたご意見は公募条件検討の参考にする（足立区）。

(エ) 工事費高騰に関する質問

Q 1 「ららテラス北綾瀬」と1年しか計画に違いがなかったが、それでも事業を進められない理由は何か。

A 1 1年の差であっても、工事の高騰が急であった影響が考えられる（東神開発）。

Q 2 東神開発の事業に対して、足立区が補助金を出す考えはないのか。

A 2 公益性の高い施設であれば補助金を出せる仕組みはあるが、利益を求める施設に対して、区として補助金を出すことは考えていない（足立区）。

(オ) 駐輪場に関する質問

Q 1 六町駅前の区営駐輪場の現状と今後の計画を教えてください。

A 1 現在、定期利用約1,200台、一時利用約600台の収容が可能である。

事業計画に伴い、一時的に定期利用の新規受付を停止していたが、駐輪場の新規受付を再開し、併せて南側のJA用地（約400台）、都道沿いの歩道（約87台）に新たな駐輪場を準備している（足立区）。

(カ) 東神開発の今後の関与について

Q 1 事業中止となった場合の違約金等の定めはなかったのか。

A 1 基本協定には、やむを得ず事業を中止する場合の精算金及び事業者の履行状況が悪い場合の損害賠償金に関する取り決めが定められている。今回の事業撤退は、著しい市況の変化が原因のため、精算金での対応で協議を進めている（足立区）。

Q 2 今後も東神開発と施設開設に向けて協議を続けてほしい。

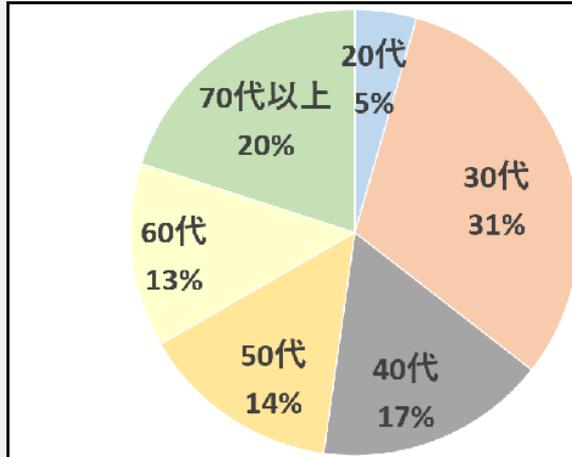
A 2 今後もスキームの検討や事業者ヒアリングの際に協力をお願いする（足立区）。

Q 3 東神開発は今後の公募から除外するべきではないか。

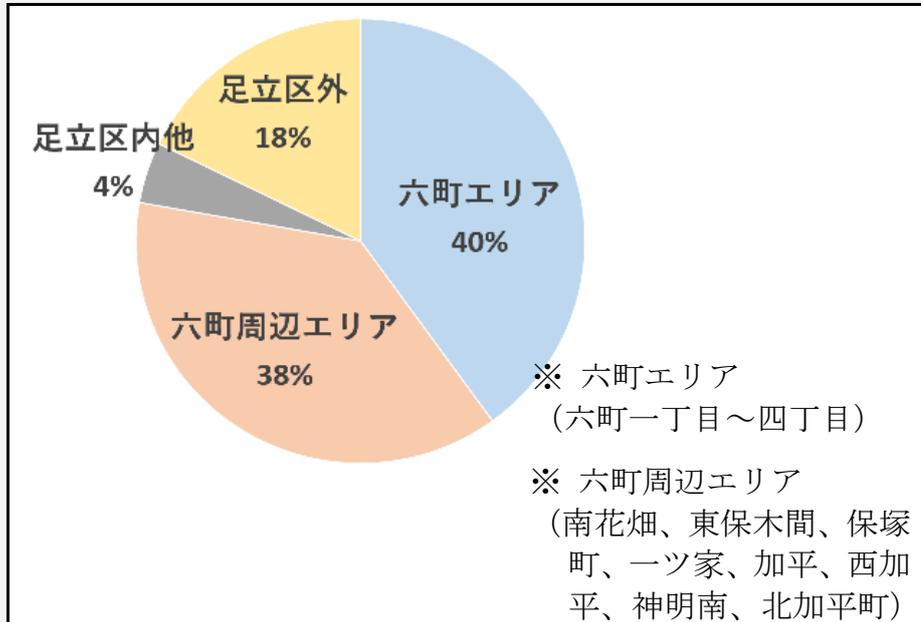
A 3 東神開発は真摯に検討し、努力を尽くしており、再公募で除外することは考えていない（足立区）。

エ 参加者からの一口メモ集計結果（回答件数：90件）

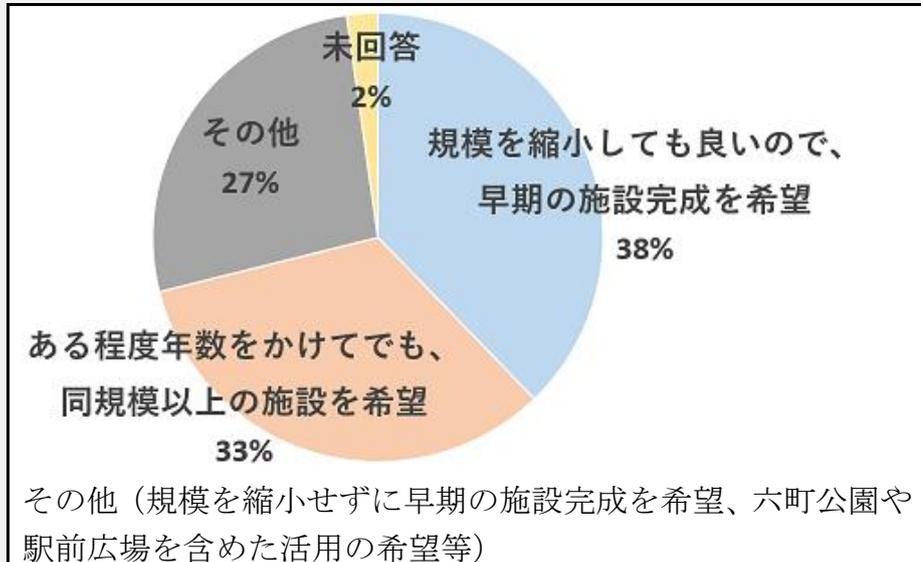
(ア) 年代



(イ) 居住エリア



(ウ) 今後希望する方針



(エ) 今後の方針に対する主な感想・意見

- | |
|-----------------------------|
| ① 複合商業施設の早期実現を期待している。 |
| ② 実現可能な計画となるよう柔軟に対応してほしい。 |
| ③ 区民の暮らしが豊かになるような計画を期待している。 |

※ 説明会の様子（令和7年8月1日 加平小学校体育館にて）



(2) 今後の方針

- ア 活用事業者との事業中止に伴う精算内容の調整
- イ 基本協定の合意解約
- ウ 活用条件の整理

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を通じて市況を把握し、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。

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)

2 綾瀬川緩傾斜堤防テラス照明設置について

綾瀬川緩傾斜堤防テラスが暗いとの意見に対応するため、7月下旬に大型LED灯を試験設置した。

(1) 照明の設置方法

綾瀬川堤防沿いの道路上にある電柱(下部に小型LED灯有り)の上部に大型LED灯2灯を試験設置した。

ア 電柱へ設置する理由

東京都第六建設事務所に相談した結果、テラスは増水時に水没する設計になっていると回答を得た。テラスに足元灯を設置した場合、足元灯の故障や電気事故が発生する恐れがある。

イ 設置場所



ウ 照明の仕様

タイマーが内蔵されていて、夜間の減灯が可能。

エ 照明の明るさ

(ア) 午後7時から午後11時まで

堤防下のテラスから照明が見え安心感を得られることや、照度100%では堤防沿いの道路と住宅が明るすぎることから、照度40%とした。

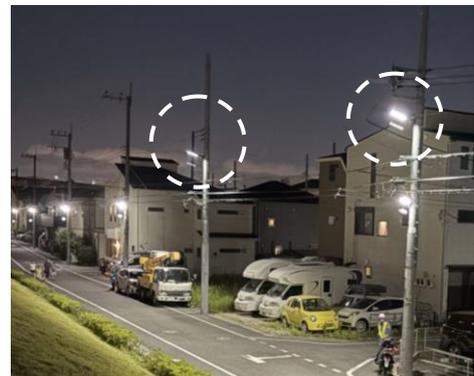
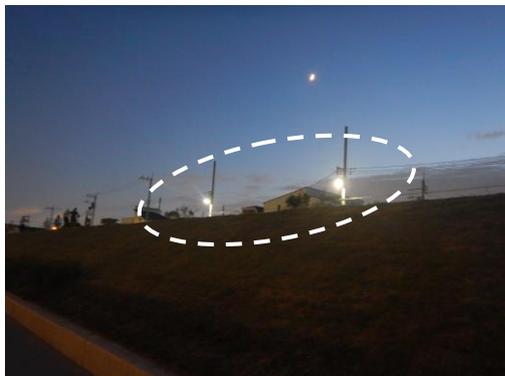
(イ) 午後11時から午前4時半まで

たむろ防止のため、照度5%とした。

(2) 今後の方針

8月下旬まで試験点灯を行い、たむろ等周辺的生活環境に影響がないことを町会長や周辺にお住まいの方に確認した後、令和7年度中に延長約700mの区間に全19基を設置する予定である。

(3) 設置状況



3 六町まちづくり用地について

六町6号公園北側のまちづくり用地の今後の方針について報告する。

(1) 概要

ア 場所 西加平一丁目9番地内

イ 面積 879.7㎡(仮換地面積)

(2) 全庁調査の結果

令和7年2月に全庁調査を行ったところ、利活用の計画や要望はなかった。

(3) 事業者サウンディング調査の結果

令和7年4月～5月に事業者サウンディング調査を行ったところ、商業等の民間施設の活用は難しいとの意見が多かった。

(4) 土地区画整理審議会委員へのヒアリング結果

令和7年4月に土地区画整理審議会委員へのヒアリングを行ったところ、加平小学校移転後の地域であり区の施設が少ないため、公共施設として整備してほしいとの意見があった。

(5) 今後の方針

令和7年度中の引継ぎ後、六町6号公園と一体的に整備していけるよう関係所管と協議をしていく。



4 六町6号公園の整備について

六町6号公園の今後の整備について、以下のとおり報告する。

(1) 概要

ア 場所 西加平一丁目9番地内

イ 面積 約1,000㎡(仮換地面積)

(2) 今後の予定

区画整理からの引継ぎ後、令和8年度に防火水槽設置工事(東京消防庁)を行い、令和9年度に北側まちづくり用地と一体的な暫定整備工事及び開放ができるよう関係所管と調整していく。

時 期	項 目
令和 7 年度	用地引継ぎ
令和 8 年度	防火水槽設置工事（東京消防庁）
令和 9 年度	六町 6 号公園暫定整備工事・開放

5 六町いこいの森について

令和 2 年度に足立区土地開発公社が用地を取得した六町いこいの森について、取組み状況を報告する。

(1) 看板設置（令和 7 年 8 月）

緑地及び旧家建物についての解説用看板を設置した。



(2) 地元ヒアリング（令和 7 年 8 月頃～）

地元町会、商店街を中心に、暫定活用、将来活用の希望等についてヒアリングを行う。

(3) 今後の暫定活用イベント等の予定

令和 7 年度は、まず緑地や古民家について知ってもらう取組みを進めていくとともに、令和 8 年度以降も季節に応じたイベントの開催を予定している。

時 期		内 容
令和 7 年度	11 月頃	地元対象の現地見学会、施設案内
	2 月頃	子ども対象のクイズ、季節イベント
令和 8 年度以降		季節イベント（随時）

(4) 緑地の本格運用

令和 9 年 3 月に予定している区画整理事業の換地終了後、用地を公社から区が買戻し、その後の本格運用へ向けて検討する。



申込不要

六町駅前区有地 事業撤退の申し入れに関する説明会

六町駅前区有地に予定していた新施設について、活用事業者である東神開発^{とうしん}株式会社より「工事費高騰により事業収支が見込めず撤退したい」との申し入れがありました。

このため、地域の皆様に説明会を開催します。

開催日時

第1回 令和7年8月1日(金) 午後 6時30分～8時

第2回 令和7年8月2日(土) 午前10時～11時30分

※ 説明内容は同じです

会場

加平小学校 体育館（六町3-3-11）

※ 両日同じ会場です

※ 会場にスリッパは用意しておりますが、SDGsの観点から靴袋は各自ご用意ください

内容

- ① 事業撤退に至った経緯（東神開発株式会社より説明します）
- ② 今後の方針（区から説明します）

定員

各回100名程度（先着順）

※ 希望者多数の場合は、別途開催を検討します

受付方法

当日会場にて先着順に受付

※ 手話通訳をご希望の方は、7月30日までに下記までご連絡ください

問合せ

足立区 資産活用部 資産活用担当課（担当：田村・和泉・山崎）

電話 03(3880)5939

FAX 03(3880)5609

Eメール shisan@city.adachi.tokyo.jp

※ 説明内容及び主な質疑について、後日区のホームページで公開します



足立区ホームページ

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年8月25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 生涯学習支援室 スポーツ振興課、高齢者施策推進室 医療介護連携課、 足立保健所 江北保健センター、都市建設部 まちづくり課
内容	<p>1 江北地区まちづくり連絡会（第18回）の開催結果</p> <p>高野小学校跡地スポーツ施設の愛称名選定のため、江北地区まちづくり連絡会を開催した。</p> <p>(1) 開催日時 令和7年8月6日（水） 午後6時30分～午後7時30分</p> <p>(2) 場所 すこやかプラザあだち3階 大研修室</p> <p>(3) 参加者 地元町会自治会等 9人</p> <p>(4) 内容</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 江北地区のまちづくりのこれまでの経緯について イ 高野小学校跡地スポーツ施設の愛称名選考について ウ 江北地区周辺の都市計画道路について</p> <p>(5) 主な質疑</p> <p style="margin-left: 20px;">Q：都市計画道路について、路線によって足立区施行及び東京都施行となっているが、明確な役割分担のルールはあるのか。 A：明確には定められていないと考えますが、確認して後日、議事録に記載して皆様にお示しいたします。</p> <p style="margin-left: 40px;">【確認結果】</p> <p>平成12年3月都区協議会決定の「地方自治法等の一部を改正する法律等の施行による都区制度改革実施大綱」には、以下のとおり記載されている。</p> <p>都市計画道路の設置について、特別区内においては、以下の基準に適合する路線を都施行、それ以外を区施行とする。</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 都市の骨格を形成する放射線、環状線 イ 補助線のうち、原則として標準幅員が16m以上であって、放射線、環状線を補完する複数区にまたがる広域的な路線 個別・具体の対象路線の決定にあたっては、都と関係区間で十分協議を行うものとする。</p> <p>2 高野小学校跡地スポーツ施設について</p> <p>(1) 愛称名選考方法の変更</p> <p>庁内選考で少数まで絞り込むのではなく、できる限り多くの案を地域の方にご覧いただき、その中から最終候補を絞り込んでいくことで、区民の方のご意見をより一層反映させるため、選考方法を変更する。</p>

選考	変更前	変更後
一次選考	庁内選考 <u>5点程度</u> 候補を選出	庁内選考 <u>20点程度</u> 候補を選出
二次選考	地域選考 庁内選考で選出した候補を 江北地区まちづくり連絡会で 最終候補 <u>3点程度</u> を選出	地域選考 庁内選考で選出した候補を 江北地区まちづくり連絡会で 最終候補 <u>5点程度</u> を選出
最終選考	区民投票 最終候補を対象に実施し、 最も得票数の多かった候補を 愛称名として決定予定	(変更なし)

下線は変更箇所を示す

(2) 愛称名選考の途中経過

ア 一次選考（庁内選考）

庁内管理職による選考を実施し、以下の20点を選出した。

No.	候補名	No.	候補名
1	ACTiVA (アクティバ) あだち	11	高野スポーツ広場
2	アクティブパーク江北	12	高野スポーツフィールド
3	足立こやフィールド	13	こやそらいろフィールド
4	グリーンフィールド高野	14	こやフィールド
5	江北スポーツパーク	15	ここからフィールドこや
6	こよほくスポーツパーク	16	ココロカラダフィールドあだち
7	こやあおぞら運動広場	17	スポーツガーデンこよほく
8	こやアクティブパーク	18	スポーツパーク江北
9	こや健康フィールド	19	スポーツプラザ高野
10	高野スポーツパーク	20	プレスボ江北

※ 五十音順

イ 二次選考（地域選考）

庁内選考で選出した20点を対象に、8月6日に実施された江北地区まちづくり連絡会にて地域選考を実施し、以下の5点を最終候補として選出した。

No.	候補名
1	江北スポーツパーク
2	こよほくスポーツパーク
3	高野スポーツパーク
4	スポーツガーデンこよほく
5	スポーツパーク江北

※ 五十音順

(3) 愛称名最終選考（区民投票）の実施

二次選考で選出した最終候補5点を対象に区民投票を実施する。

ア 投票できる人

区内在住、在勤、在学の方

イ 投票期間

令和7年9月10日から10月10日まで（予定）

ウ 投票方法

(ア) WEB投票（オンライン申請システム）

(イ) チラシ兼投票用紙の設置

区民事務所、区内スポーツ施設、スポーツ振興課

(4) 今後の予定

ア 多くの方に区民投票いただくため、ポスター・チラシの掲示のほか、区ホームページ、SNS等で周知する。

イ 江北小学校、江北桜中学校、足立区サッカー協会等に、周知協力を依頼する。

3 すこやかプラザ あだちについて

「すこやかプラザ あだち」で実施している新たな事業、研修室の利用状況について報告する。

(1) 利用状況（令和7年4月21日～6月末現在）

ア 健康チェック機器体験

1日あたり約30人、さらに機器種類の拡大日（6月末までの9回）は、その2.3倍の約70人の利用が継続している。

	常設日	毎週(月)拡大日
6月末までの延べ利用者数	約1,850人 平均29.8人/日	626人 平均69.5人/日

イ 健康コンシェルジュ（健康相談専任の保健師と助産師を常設）相談される方が常設化により1.2倍に増加した。

令和6年4月～6月 相談数	令和7年4月～6月 相談数
24人	288人

ウ 大研修室

大研修室は、最大300人収容可能で、通常時は大研修室を3つに分けており、「入退院支援相談員交流会」や「ケアプランデータ連携システム研修会」など、医療・介護関連の研修等で利用されている。

利用可能日数	稼働日数
71日	44日

※ 3部屋いずれかを利用した日数

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年8月25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 施設営繕部 西部地区建設課 生涯学習支援室 中央図書館、スポーツ振興課 都市建設部 都市建設課、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 道路整備課、パークイノベーション推進課
内容	<p>1 西新井駅東口のまちづくりについて</p> <p>(1) 第13回西新井東口周辺地区まちづくり協議会の開催結果 西新井公園周辺地区のまちづくりについて意見交換を行うため、まちづくり協議会を開催した。</p> <p>ア 開催日時 令和7年7月30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13名 エ 内容</p> <p>(ア) 都市計画法第16条に基づく都市計画原案の概要と説明会の開催について (イ) 「西新井公園周辺地区の道路ネットワークを考えるワークショップ」について (ウ) まちづくりニュース第8号(案)について (エ) 梅田八丁目複合施設整備の進捗状況及び今後のスケジュールについて (オ) 交通量調査の実施結果について (カ) オープンハウス型説明会の開催結果について (キ) 第2回まちづくりワークショップについて まちづくり協議会参加者を3グループに分け、6月に実施した。 オープンハウス型説明会で多くの意見が出された5つのエリアを対象に道路ネットワークの課題について意見交換を行った。</p> <p>オ 主な質疑</p> <p>Q1：梅田八丁目複合施設について、水害の場合は水が引くまで時間を要するが電気室や備蓄倉庫等の設置をどのように考えているか。 A1：電気室を屋上に設置、備蓄倉庫については2階に確保する予定である。</p> <p>Q2：梅田八丁目複合施設について、線路の反対側の避難所との連携はどのように考えているか。 A2：避難所との連携についてはこれから避難所運営本部の皆様のご意見を伺いながら検討していきたい。また、鉄道を挟んだ</p>

東西の行き来については、南北線の構想を西新井公園の整備に合わせて検討していく。

カ まちづくりワークショップで出た主な意見

- (ア) バリアフリー的な視点が必要
- (イ) 車、自転車、歩行者の共存
- (ウ) 時間やゾーンで分ける
- (エ) 駅前の結節点が必要

(2) 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、まちづくりニュース第8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8月5日～令和7年8月8日

イ 配布範囲

梅島三丁目内及び足立区環状七号線A地区沿道地区計画区域へ全戸配布及び地区外権利者へ郵送配布（合計約4,900世帯）

(3) 西新井公園周辺地区の道路ネットワークを考えるワークショップ開催

本地区の課題の一つである道路網について、令和7～8年度で西新井公園周辺地区の道路ネットワーク検討業務委託を行っている。

道路ネットワークの整備には、交通利便性に加えて、防災、にぎわい、生活環境など、多様な視点が必要である。様々な立場や年齢の方の意見から重視すべき視点を探り、円滑な交通の確保と安全なまちづくりに繋げるため、全2回のワークショップを開催する。

ア 日程・場所

	日 程		場 所	内 容
第1回	令和7年度	11月29日(土)	こども支援センターげんき	道路ネットワークの問題・課題の整理、共有
第2回		1月31日(土)		課題改善のための視点整理

イ 参加予定者（調整中）

	対 象	人 数
①	まちづくり協議会会員	計 40名 程度
②	第九中学校、第十中学校の生徒	
③	障がい福祉センターあしすと利用者またはその家族	
④	梅島第一小学校、第九中学校、第十中学校の生徒の保護者等	
⑤	一般公募（15歳～29歳）	
⑥	一般公募（30歳以上）	

ウ 一般公募の募集方法

まちづくりニュース第8号、梅島駅及び西新井駅情報スタンド、町会掲示板、区ホームページ等

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今後の予定について報告があった。

時期	内容
令和7年8月31日	臨時総会

(2) 西新井駅西口における東武鉄道株式会社の状況

東武鉄道株式会社から、下図2棟の解体工事に伴い、従来から区民へ開放していた東武鉄道所有地内西側歩行者通路の工事期間中の一時閉鎖について報告があった。

ア 解体および通路閉鎖期間 令和7年10月～令和8年3月（予定）



【解体場所及び一時閉鎖箇所】

3 (仮称) 平野運動場公園基本構想(案)について

(仮称) 平野運動場公園基本構想(案)を作成するため、アンケートを行った。

(1) 方針

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公園とする。

(2) アンケート調査概要

ア 実施時期

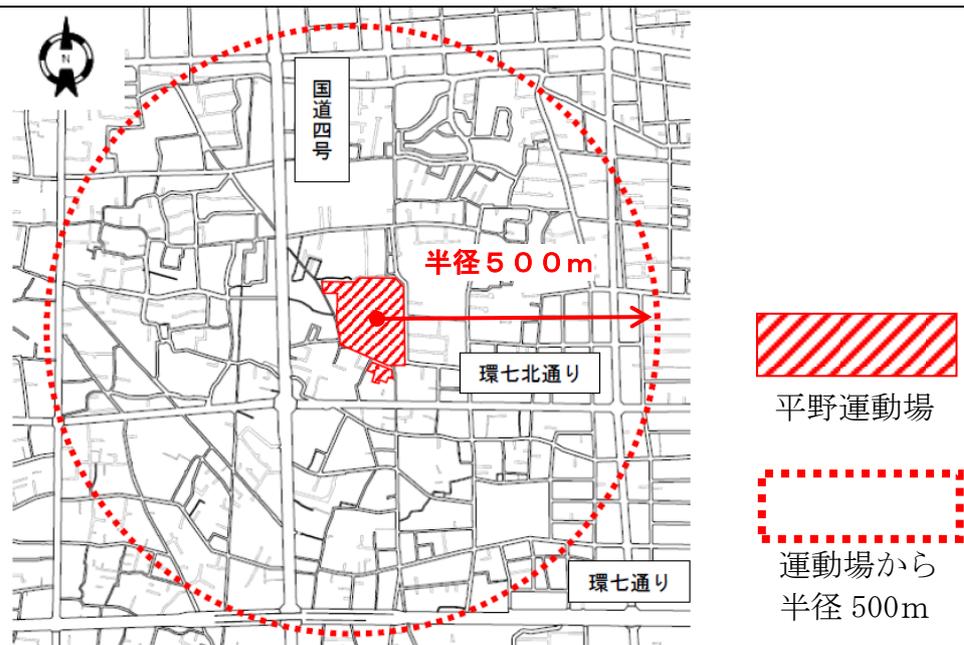
令和7年6月1日(日)～6月30日(月)

イ 回答方法

郵送及びインターネットによる回答

ウ 対象

平野運動場から半径500m内の居住者及び運動場利用者



(3) アンケート実施結果

- ア 配布数 7, 269世帯
- イ 回答数 1, 282件 (うち、WEB回答322件)
- ウ 回答率 17.6%

(4) アンケート自由意見に寄せられた主な意見

- ア 暗くて不潔な施設とならないように、公園を作った後の管理体制まで考えて計画を立案してほしい。
- イ 可能であれば野球とサッカー(フットサル)の両方ができる施設にしてほしい。
- ウ 災害発生時における避難所としての機能を強化してほしい。

4 (仮称) 平野運動場公園都市計画変更説明会について

現在、運動場利用者のみが利用できる平野運動場を、誰もが利用できる公園として整備するために、都市計画公園に変更する。

(1) 都市計画変更説明会

- ア 開催日時 第1回 令和7年8月29日(金)
午後7時～午後8時30分
- 第2回 令和7年8月30日(土)
午前10時～午前11時30分

イ 場 所 平野小学校 体育館

ウ 説明概要

(ア) 都市計画変更について

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。

(イ) (仮称) 平野運動場公園基本構想 (案) について

令和7年6月に行ったアンケート調査の集計結果より、各機能で最も期待される施設や使い方を重視して整備の検討を行う。

① 運動・健康づくりの場

ウォーキング等に利用できる周遊路

② 憩いの場

ベンチ・あずまやなどの休憩施設

③ まちの安心を支える場

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



エ 周知方法

(ア) 平野運動場から半径500m内の居住者に開催通知を各戸配布

(イ) 運動場利用団体へ開催通知を送付

(ウ) 平野運動場に掲示

(エ) 区ホームページに掲載

(2) 今後の予定

時期	内容
令和7年8月29日 8月30日	都市計画変更説明会
秋頃	(仮称) 平野運動場公園基本構想策定
冬頃	都市計画決定・告示

5 梅田八丁目複合施設について

梅田八丁目複合施設と公園、道路との一体整備を目指し、設計業務に取り組んでいる。

(1) 実施設計の概要（令和7年8月1日時点）

令和7年3月17日付けエリアデザイン調査特別委員会報告資料からの主な変更点は、次のとおり（別添資料西新井・梅島関連2参照）。

ア 複合施設

(ア) 車いすの利用者も雨に濡れずに利用できるよう駐車場、駐輪場に屋根を整備

(イ) 2階に中2階のような高さの異なるフロアを設け、さまざまな居場所や、眺望を楽しめる閲覧席を設置

イ 断面図・立面図

(ア) 内水氾濫対策のため複合施設1階の高さを地上から1m高く設定

(イ) 外水氾濫時（想定最大浸水深3m～5m未満）にも対応した2階床高を設定

ウ 亀田トレイン公園

(ア) 複合施設と一体的な公園整備

① 「エントランス広場」「デッキ広場」「草地広場」を連続的に配置

② 建物の内外を行き来する、本を載せた電車型の「トレイン書架」

(イ) 車両工場跡地の歴史性を継承する車輪モニュメントの移設

(ウ) トイレの撤去（複合施設内のトイレを利用）

エ 梅田亀田公園

(ア) 既存のじゃぶじゃぶ池に代わる新しい水施設の整備

(イ) トイレ、管理室の撤去及び新築

オ 避難所機能について

(ア) 水害時は、緊急避難建物として複合施設の2階を活用する予定（想定最大浸水深3m～5m未満）

(イ) 震災時は、亀田小学校（一次避難所）では避難者が収容しきれない場合の避難施設としての役割について、避難所運営本部と協議していく。

(2) 区民への意見聴取

ア 障がい者団体への意見聴取

足立区公共施設等整備基準に基づき、令和7年5月から7月にかけて、次のとおりデザインレビューを実施した。

(ア) 実施日・対象

5月13日（火） 足立区障害者団体連合会

5月15日（木） 足立区手をつなぐ親の会

7月17日（木） 足立区肢体不自由児者父母の会

(イ) 実施方法

対面による説明会

(ウ) 主な意見・質問と区の回答

	主な意見・質問	区の回答
1	亀田トレイン公園のトイレがなくなり、複合施設のトイレを使うことになるのか。	複合施設のトイレをご利用いただく。
2	車いす利用の園路から外れても、ひろばの木陰等へ行けるのか。夏場は涼みたい。	園路から草地広場へは、段差なく移動できるよう、できる限り高さを合わせていく。
3	園路入口の自転車進入防止ゲートは、車いす利用者への配慮をお願いしたい。	車いす利用者も無理なく通行できるようゲートの幅や長さに配慮していく。

イ 区民ワークショップ

(ア) 目的

- ① 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。
- ② 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。

(イ) テーマ

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 —

(ウ) 日時・場所

8月3日（日）午後1時から午後4時まで

足立区役所本庁舎南館12階会議室

(エ) 参加者

中学生・高校生、大学生、子育て世代、地域の方（町会・自治会、PTAなど） 計21名

(オ) 主な意見

- ① 普段は話すことのない世代との交流があり、その中で生まれるアイデアがあって楽しかった。
- ② 設計にみんなの意見が反映されていてうれしかった。一緒に作り上げている一体感がある。
- ③ もともと楽しみではあったが、今回のワークショップを通して、より複合施設の可能性が感じられた。
- ④ 実際に施設の利用者像を考えて話し合うことで、具体的な施設の設備（Wi-Fi、コンセントなど）や、時間による世代の優先など使いやすさのポイントを考えることができた。

ウ 一般区民向け住民説明会

梅田八丁目複合施設の設計概要を説明し、区民の意見を伺う。

(ア) 日時

① 9月12日(金) 午後 7時から 1～2時間程度

② 9月13日(土) 午前10時から 1～2時間程度

(イ) 会場

こども支援センターげんき 研修室3 (定員150名)

(ウ) 主な周知方法

① チラシの配布(町会・自治会、区民事務所、子育てサロン等)

② 区ホームページ、SNSによる情報発信

③ 近隣区立図書館での館内掲示

(3) 今後の方針

ア 令和8年3月の設計業務完了に向け、引き続き区民の意見を丁寧に聞きながら、整備業務を進める。

イ 整備業務の進捗について、区ホームページやSNS等で情報発信を行い、複合施設に対する区民の関心を高めていく。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年8月25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 建築室 区営住宅更新担当課												
内容	<p>1 竹ノ塚駅周辺のまちづくりについて</p> <p>(1) 竹の塚第五公園の撤去工事</p> <p>竹ノ塚駅東口交通広場の拡張整備範囲にUR竹の塚第三団地3号棟が含まれているため、竹の塚第五公園の土地を3号棟の移転先とし活用することに伴い撤去工事を行う。</p> <p>ア 撤去工事の概要</p> <p>(ア) スイング遊具等の移設</p> <p>(イ) 樹木の移植(13本)及び撤去(13本)</p> <p>(ウ) トイレの撤去 など</p> <p>イ 今後の予定</p> <table border="1" data-bbox="491 1025 1233 1279"> <thead> <tr> <th colspan="2">時 期</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">令和7年度</td> <td>9月8日</td> <td>公園閉鎖開始</td> </tr> <tr> <td></td> <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> <tr> <td>3月</td> <td>公園用途廃止</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 竹の塚第三団地ストック再生事業第I期(団地建替え)工事の準備</p> <p>ア 独立行政法人都市再生機構法第14条※に基づく団地建替え事前協議の開始</p> <p>ストック再生事業第I期の事前協議の開始について、UR都市機構から令和7年7月8日(火)に説明があった。</p> <p>今後、足立区公共施設等整備基準、足立区景観条例等に基づき事前協議を進めていく。</p> <p>※ UR都市機構が賃貸住宅を建てる時は、地方自治体の意見を事前に聞くことになっている</p>	時 期		内 容	令和7年度	9月8日	公園閉鎖開始		公園撤去工事着手	2月	公園撤去工事完了	3月	公園用途廃止
時 期		内 容											
令和7年度	9月8日	公園閉鎖開始											
		公園撤去工事着手											
	2月	公園撤去工事完了											
	3月	公園用途廃止											



イ 仮駐輪場・仮ごみ置き場の移設工事

第Ⅰ期区域内にある既存の駐輪場及びごみ置き場の将来的な廃止に先立ち、移転先となる仮駐輪場、仮ごみ置き場の整備工事を令和7年9月上旬より開始し、同年11月下旬に工事完了予定。

なお、整備工事の開始にあたっては、UR都市機構から同年8月中旬に対象となる団地居住者及び施設賃借人への工事周知済み。

(3) 竹の塚まちづくりラボ・プロジェクト推進に関する基本協定の更新

UR都市機構と令和5年1月に締結した「竹の塚まちづくりラボ・プロジェクト推進に関する基本協定書」は、令和7年9月末日に有効期間満了を迎える。

今後もUR都市機構と区が以下に記述するそれぞれの取組を実施し、連携していくため、本協定第6条第2項に基づき、1年間更新する。

ア 区の役割

- (ア) まちづくりに資する勉強会やイベント等の参加及び協力
- (イ) 竹ノ塚駅周辺のまちづくりに関する広報全般

イ UR都市機構の役割

- (ア) まちづくりラボの推進に関する企画、立案及び調整
- (イ) 拠点施設の管理及び運営

ウ 今後の予定

けやき大通り沿いの地区施設を実現するため、UR都市機構と連携した実証実験を行い、整備内容や居住者との調整を図っていく。

(4) 竹ノ塚駅東口駅前広場検討に関する道路空間活用について

駅前広場空間を検討するにあたり、道路空間を活用した滞在空間の創出及び新たな駅前交通広場に関する意見聴取を予定している。

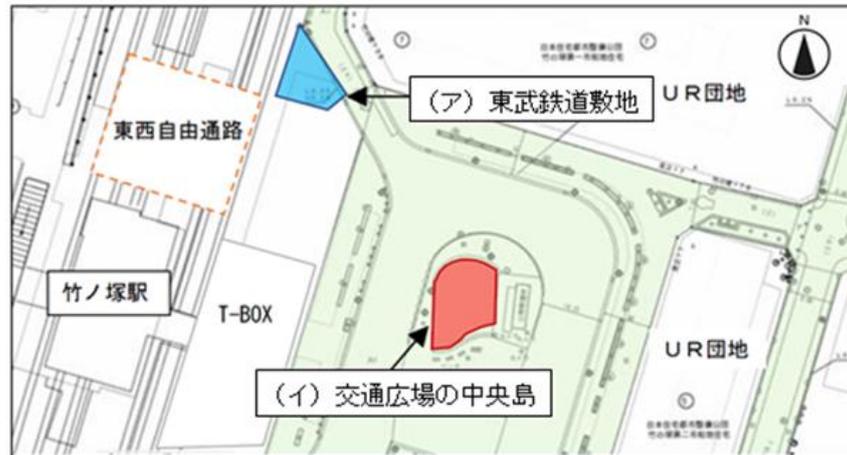
ア 実施日

令和7年9月27日（土）予定

イ 実施場所

(ア) 竹ノ塚駅東口東武鉄道敷地

(イ) 竹ノ塚駅東口交通広場の中央島



ウ 実施内容

(ア) 東口駅前広場等にイスやテーブルを配置し、滞在空間を創出

(イ) 東口駅前広場の再整備検討にあたり区民意見の聴取

2 第3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8月1日（金）

午後3時～午後4時20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、交通環境、建築環境設備）4名、副区長及び区職員 6名

(4) 内 容

駅前拠点の整備について

(5) 主な意見

ア 人中心の駅前空間づくり

(ア) 再整備する駅前広場には、連続した上屋を設置することで、雨天等の自然環境に配慮することになり、利便性向上に寄与するのではないかと。

(イ) 自動運転車の未来を見据えた交通結節点の機能強化や可変性のある整備を検討したらどうか。

(ウ) 駅前に滞留できる広場、場所、集う空間があると良い。

- イ 目的地となる拠点づくり・活動づくり
 - (ア) 機能的（使い方や役割等）な新しさを学び、取り入れることを検討すべきだと考える。
 - (イ) 図書館、子供が遊べるスペース及びミーティングスペース等、全世代が利用できる施設だと魅力的ではないか。
- ウ 歩行者と自転車が共存する環境づくり
 - (ア) 短時間駐輪無料、長時間駐輪は有料となる「まちなか駐輪場」を効果的な配置で整備することにより、放置自転車対策となるのではないか。
 - (イ) スマホアプリにより駐輪場の空き状況がリアルタイムで確認できるとより利便性向上につながる。
- エ 竹の塚の今後について
 - (ア) 建物からの照り返しも暑さ対策の課題である中、東京電機大学では、再帰反射フィルムを窓ガラスに張り、太陽光を天空に返す取り組みを実践しており、今後検討してはどうか。
 - (イ) 地域の魅力が分かる竹の塚版デジタルマップを作って発信してはどうか。

3 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、地元住民や団体等と意見交換している。今回、地元町会自治会等の意見を聞いたので報告する。

- (1) 開催日時 令和7年8月7日（木）
午後6時～午後7時15分
- (2) 場 所 竹の塚センター1階 第一会議室
- (3) 参加者 地元町会自治会、商店会等 12人
- (4) 内 容

竹ノ塚駅東口駅前広場整備の方針（案）について

- ア 交通結節機能向上のため、運行しているバスの停留所を全て駅前交通広場に配置する。
- イ 交通広場内の路上駐車を抑制する。
- ウ 駅前交通広場への車両の進入をけやき大通りのみとすることで、歩行者及び車両の交錯を減らし、歩行者の安全性を向上させる。
- エ 駅前交通広場ににぎわい空間を創出し、回遊性が高く、魅力的で活気のある「暮らしのまち」を目指す。

(5) 主な意見

- ア 現在の交通広場は、歩行者と車両が交錯する箇所が多く危険なため、車両通行禁止にして安全性を向上させる方針は良いと思う。
また、車両通行禁止にする場合は、駅周辺の一方通行規制の取り扱いも併せて検討してもらいたい。

イ 現在、駅前広場に面する形で店舗が配置されており、店舗前まで自転車で来店する方と歩行者の交錯があり危険であるため、駅前交通広場は自転車の通行を禁止にしてもらいたい。

ウ バス停留所には、連続した屋根を設置し、かつ駅改札口からバス停留所までの動線についても屋根を設置することで、利用者（障がい者含め）の利便性が向上すると思う。

エ 店舗への仕入れ車両の駐車スペースについて、検討してもらいたい。

オ 路上駐車を抑制するにあたり、送迎で交通広場を利用する場合もあるため、一般車の進入も可能な限り検討してもらいたい。

4 コミュニティ創出に向けた竹の塚エリアの取組状況について

竹の塚エリアに、人々の「やってみたい」の活動拠点を検討しており、昨年度から継続してニーズ調査を行っている。

(1) タケノツカ交流会の実施結果

ア 概要

竹の塚に関心のある方が集まり、自分の得意なことや好きなことを生かした拠点を活用したアイデアを考える。

イ 開催日時

令和7年7月17日（木）午後4時～午後6時

23日（水）午後4時～午後6時

ウ 参加者 各日15名

エ 属性

年代：30代4名、40代14名、50代9名、60代3名

職業：会社員・個人事業主・エステティシャン・

ケアマネージャー・運動指導者・保育士・木工製作など

オ 主なアイデア

(ア) 竹の塚体操をつくり、大人数で体操をする。それを他エリアへ展開させたい。

(イ) 大型スクリーンを用意し、大勢で食事をしながら映画を見る、くつろぎシアター。

(ウ) 飲食店の方に目の前で調理してもらい、ライブキッチン。

(2) 学生や飲食店等への個別ヒアリング結果

ア 拠点を望む声がある

(ア) 「1日も早く設置してほしい」という声がある。

(イ) 綾瀬の次に竹の塚に拠点ができることを楽しみにしている。

イ 思っていた以上に「やってみたい」という方がいる

(ア) 竹の塚ソングを作って披露したい、イラストの個展を開きたい、ハワイアンキルトの教室を開きたいなど、「こんなことやってみよう」と積極的に声をかけていただける。

(イ) 本格的な開業の前に、キッチントレーラーを活用して経験を積みたいたいという方もいる。

ウ 取組に協力したいと声をかけてくれる人がいる

(ア) 自身の SNS で取組を発信していただき、地域の活動者を紹介していただける。

(3) 今後の方針

ア 拠点機能は、暫定的活用かつ鉄道高架下の建築制限（機能・コスト面）を考慮してトレーラーハウスを検討している。また、交流会や個別ヒアリングを通じて、食をテーマにした拠点機能を望む声が多数あるため、キッチントレーラーの導入も検討する。

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

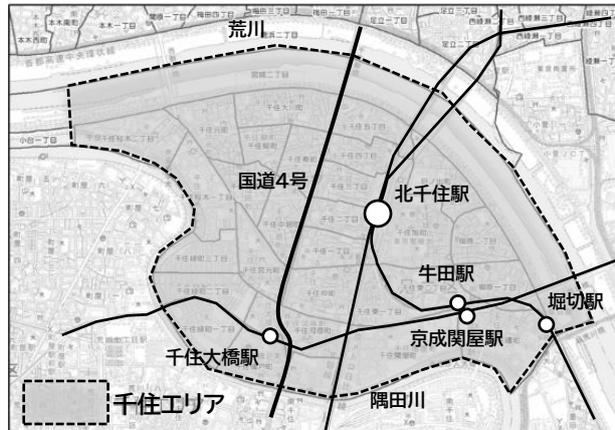
エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年8月25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 学校運営部 学校施設管理課、学務課 子ども家庭部 保育・入園課、学童保育課																																
内容	<p>1 千住エリアデザイン基礎調査業務委託について</p> <p>千住エリアデザインの検討に向けた基礎調査として、下記の通り、アンケート・調査を実施している。この度、居住者を対象としたアンケート調査（下記No1）の集計結果がまとまったので報告する。</p> <table border="1" data-bbox="459 801 1437 1659"> <thead> <tr> <th>No</th> <th>調査方法</th> <th>調査期間</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>居住者アンケート</td> <td>4月28日 ～5月30日</td> <td>千住エリアに居住する2,000人を無作為抽出してアンケートを実施</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>利用者アンケート</td> <td>5月17日 ～6月9日</td> <td>Webリサーチ会社を活用して千住エリアを利用する方にアンケートを実施</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>小中学生アンケート</td> <td>6月10日 ～7月21日</td> <td>千住エリアの小中学校に通う児童・生徒を対象にWebでアンケートを実施</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>大学生ヒアリング</td> <td>7月1日 ～7月18日</td> <td>千住エリアの大学に通う学生にグループインタビューを実施</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>事業者ヒアリング</td> <td>7月17日 ～7月29日</td> <td>総合デベロッパーや大手不動産会社、金融機関に千住についてヒアリング</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>SNS投稿調査</td> <td>5月中旬 ～7月上旬</td> <td>SNSに投稿された千住に関する投稿等を集計・調査</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>ロケーションビッグデータ人流調査</td> <td>7月上旬 ～8月下旬</td> <td>携帯電話のGPS位置情報を活用した人流調査</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) 居住者アンケート調査概要</p> <p>ア 実施時期 4月28日（月）～5月30日（金）</p> <p>イ 調査方法 ① 無作為抽出による2,000名の区民へ郵送 ② 区ホームページ掲載、SNS等からインターネットで集計</p> <p>ウ 回答方法 ① 郵送によるアンケート用紙提出 ② インターネットによる回答</p>	No	調査方法	調査期間	内容	1	居住者アンケート	4月28日 ～5月30日	千住エリアに居住する2,000人を無作為抽出してアンケートを実施	2	利用者アンケート	5月17日 ～6月9日	Webリサーチ会社を活用して千住エリアを利用する方にアンケートを実施	3	小中学生アンケート	6月10日 ～7月21日	千住エリアの小中学校に通う児童・生徒を対象にWebでアンケートを実施	4	大学生ヒアリング	7月1日 ～7月18日	千住エリアの大学に通う学生にグループインタビューを実施	5	事業者ヒアリング	7月17日 ～7月29日	総合デベロッパーや大手不動産会社、金融機関に千住についてヒアリング	6	SNS投稿調査	5月中旬 ～7月上旬	SNSに投稿された千住に関する投稿等を集計・調査	7	ロケーションビッグデータ人流調査	7月上旬 ～8月下旬	携帯電話のGPS位置情報を活用した人流調査
No	調査方法	調査期間	内容																														
1	居住者アンケート	4月28日 ～5月30日	千住エリアに居住する2,000人を無作為抽出してアンケートを実施																														
2	利用者アンケート	5月17日 ～6月9日	Webリサーチ会社を活用して千住エリアを利用する方にアンケートを実施																														
3	小中学生アンケート	6月10日 ～7月21日	千住エリアの小中学校に通う児童・生徒を対象にWebでアンケートを実施																														
4	大学生ヒアリング	7月1日 ～7月18日	千住エリアの大学に通う学生にグループインタビューを実施																														
5	事業者ヒアリング	7月17日 ～7月29日	総合デベロッパーや大手不動産会社、金融機関に千住についてヒアリング																														
6	SNS投稿調査	5月中旬 ～7月上旬	SNSに投稿された千住に関する投稿等を集計・調査																														
7	ロケーションビッグデータ人流調査	7月上旬 ～8月下旬	携帯電話のGPS位置情報を活用した人流調査																														

③ 千住区民事務所及びエリアデザイン計画担当課窓口へアンケート用紙提出

エ 対象地域 千住エリアの範囲内



【対象町丁目】

千住桜木一・二丁目、千住元町、千住大川町、千住柳町
 千住寿町、千住中居町、千住旭町、千住河原町、千住関屋町
 千住宮元町、千住橋戸町、千住曙町、千住仲町、千住龍田町
 千住緑町一～三丁目、千住東一・二丁目、千住一～五丁目
 柳原一・二丁目、日ノ出町

(2) アンケート実施結果

ア 回答数

調査方法	回答件数	回答率
① 無作為抽出による郵送	477 件	23.9%
② 区ホームページ掲載、SNS等	35 件	—
合計	512 件	—

イ 結果概要 (別添資料千住関連 1 参照)

- (ア) 交通利便性と買い物利便性に対する評価が高く、千住エリアの強みであるという意見が多かった。
- (イ) 災害への安全性や治安に対する評価が低く、千住エリアの弱みとして、外国人等のマナーが悪いことや治安の悪いイメージがあるという意見が見受けられた。
- (ウ) 将来的には安全で安心なまち、下町情緒あふれるまち、子育てしやすいまちになってほしいという意見が多く挙げられた。

(3) 今後の予定

時期	内容	
令和7年度	10 月末	各調査結果の情報分析、課題整理
	11 月～ 2 月末	千住エリアデザインのあり方及び翌年度以降の進め方を検討

2 千住大川端地区のまちづくりについて

(1) 千住大川端地区開発に係る道路整備に関する協定締結

区と地権者3者が各々に実施すべき道路設計と道路整備について、区が行うべき内容を地権者が一元的に行うことにより業務効率の向上を図るため、道路詳細設計負担協定を締結した。

ア 締結日

令和7年7月29日

イ 主な内容（別添資料千住関連2参照）

(ア) 負担金額の上限

(イ) 進捗状況の確認、検査、支払いに関する事項

(ウ) 変更協議に関する事項

(エ) 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

(2) 開発事業者によるホームページ開設

開発事業者（東京製鐵株式会社、岡田商事株式会社、東武鉄道株式会社、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）から千住大川端地区開発の情報発信のため、ホームページを開設すると報告があった。

ア 開設日（予定）

令和7年9月上旬

イ 主な発信内容

(ア) 開発スケジュール

(イ) 事業進捗状況

(ウ) 説明会等の開催案内

(3) C-2地区条例手続き

C-2地区の開発事業者（三井不動産レジデンシャル株式会社）より、令和8年1月の着工に向けて、「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」に基づく標識設置と説明会について、次のとおり報告があった。

ア 標識設置

(ア) 設置年月日 令和7年7月28日

① 地区内各戸配布（約3,600件）

② 地区外関係者*郵送（約400件）

※ 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

③ 開発事業者HPに掲載

(4) 開発スケジュールの変更

工事費高騰・人手不足等に伴う施工者確保の難航や、工事施工計画の深度化による各地区整備スケジュールの変更に伴い、開発スケジュールが変更になったため、報告する（別紙1 P51参照）。

竣工時期		変更前	変更後
第1期	B-2	令和10年度中旬	令和12年度中旬
	C-1		
	C-2	令和9年度末	令和11年度末
第2期	B-1	令和14年度中旬	令和16年度中旬
	B-3	令和14年度末	令和15年度末

(5) 子育て支援施設等の需要予測

開発スケジュールの変更に伴い、保育園、学童保育、小学校教室の需要予測を改めて行った。

ア 現状の施設要望内容

建物番号	整備時期	要望施設	面積	
第1期	①	令和12年4月	保育園	300 m ²
	②	令和13年4月	保育園	500 m ²
学童保育室			140 m ²	
第2期	③	令和16年4月	学童保育室	300 m ²
			保育園	200 m ²

イ 需要予測結果（別紙1、2 P51～52参照）

ウ 今後の対応

(ア) 保育園

現時点では、現状の要望施設で充足できるため、引き続き従来規模で要望をしていく。

(イ) 学童保育室

令和8年度より、放課後子ども教室の開催頻度が学童保育室とほぼ同水準になることから学童保育需要が一定程度緩和されることが想定される。

また、学童保育需要を見ながら民設学童保育室を誘致するなどの対応も併せて検討していく。

(ウ) 小学校

第1期開発による児童発生数を注視しつつ、学区外通学の抑制

や千寿第八小学校内のせきや保育園の校外移設等の必要性について検討していく。

(6) 第43回千住大川端地区開発推進連絡会開催結果

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

ア 開催日時 令和7年8月7日（木）午前9時～午前10時

イ 開催場所 足立区役所 南館4階作業室

ウ 参加者	東京製鐵株式会社	1名
	岡田商事株式会社	1名
	東武鉄道株式会社	2名
	三井不動産レジデンシャル株式会社	1名
	旭化成ホームズ株式会社	1名
	足立区	10名

エ 主な内容

(ア) 会則の変更について

(イ) ホームページによる事業情報の公開について

(ウ) 道路インフラ工事の着手について

(エ) 開発スケジュールの変更について

(オ) スケジュール変更に伴う需要予測とその対応について

(7) スーパー堤防整備事業施行に関する合意書の締結

一級河川隅田川のスーパー堤防整備事業施行に関する合意書を締結した。



ア 締結者

① 東京都、東京製鐵株式会社、岡田商事株式会社、足立区

② 東京都、下水道局、足立区

イ 締結年月日

① 令和7年8月 8日

② 令和7年6月20日

ウ 主な締結内容

- (ア) 整備事業範囲
- (イ) 河川区域及び河川保全区域範囲
- (ウ) 工事施行区分及び費用負担
- (エ) 維持管理区分
- (オ) 盛土等の引継

エ 今後の予定

合意書に基づき、今年度より東京都が盛土工事を行う。①では千住大川端地区開発工事と並行して施工することとなるため、相互に調整を図りながら進めていく。また、②では、工事後の関屋公園の整備に向けて、以下のとおり進めていく。

時期	内容
令和7～8年度	基本計画・基本設計
令和9年度	実施設計
令和10～11年度	整備予定（東京都スーパー堤防整備事業の進捗に合わせて実施）

千住大川端地区開発位置図



予測の前提条件
 1 計画戸数及び竣工時期は表1参照
 2 需要予測のベースは令和5年度人口推計値(中位)を採用
 3 小学校は開発による千住大川端地区の児童発生率(表3)を上記に加え、需要を算出

表1 変更竣工時期

竣工時期		変更前	変更後
第1期	B-2	令和10年度中旬	令和12年度中旬
	C-1		
	C-2		
第2期	B-1	令和14年度中旬	令和16年度中旬
	B-3	令和14年度末	令和15年度末

表2 計画戸数

竣工時期		用途	総戸数	ファミリー 住戸数
第1期	B-2	サ高住+保育園500㎡、学童保育室140㎡	-	-
	C-1	住宅	270戸	243戸
	C-2	住宅+保育園300㎡	580戸	481戸
第2期	B-1	住宅	470戸	437戸
	B-3	住宅+保育園200㎡、学童保育室300㎡	690戸	517戸

表3 既存地区との児童発生率比率

年齢	-1歳	0歳	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	小1	小2	小3	小4	小5	小6
大川端地区	21%			8%			24%						
千住大橋地区	21%			8%			8%						
新田地区	21% (0%)			16% (9%)			14% (9%)						

▼R5.3時点予測(R5.3エリアデザイン調査特別委員会報告)

保育園
開発地内に3カ所整備

千住地区 (大川端) 保育需要予測	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
0歳児過不足	73	75	82	85	89	94	86	88	89	89	82	72	81	80	90	96	106	104	116	118
1, 2歳児過不足	85	71	81	93	86	102	86	88	93	48	35	3	42	42	69	98	122	142	171	207
3~5歳児過不足	234	201	247	226	242	252	236	216	209	173	158	117	113	113	123	149	175	211	260	289

学童保育室
開発地内に2カ所整備

千八小学区域 学童保育室 需要予測	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
不足	-	-6	2	13	22	-20	-16	-33	-30	-84	-83	-121	-120	-120	-120	-120	-122	-123	-124	-124

小学校

千八小 教室数需要予測	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
児童・生徒数(人)	467	451	426	498	522	499	476	463	690	704	720	751	781	816	823	822	811	794	766	663
クラス数(室)	16	15	14	17	18	17	16	16	24	24	24	24	25	26	26	26	26	26	25	22
不足教室数	8	9	10	7	6	7	8	8	0	0	0	0	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-1	2

令和14年度検証内容
 (1) せきや保育園(築56年)の改築の検証
 (2) せきや保育園の校外への移転もしくは廃止による教室数確保(+4教室分)
 (3) 千寿第八小学校の不足教室分の増築

せきや保育園(4教室分)を校外に出すことで不足教室分を補うことが可能。

▼R7.7時点予測

保育園
開発地内に3カ所整備

千住地区 (大川端) 保育需要予測	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
0歳児過不足	101	82	69	61	64	71	71	70	56	55	60	53	47	59	66	69	81	91	96	99
1, 2歳児過不足	94	158	132	94	97	116	119	100	53	42	36	6	-3	14	44	78	117	148	182	210
3~5歳児過不足	160	179	158	178	191	184	182	208	175	136	97	55	27	15	26	58	113	145	174	211

学童保育室
開発地内に2カ所整備

千八小学区域 学童保育室 需要予測	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
不足	-	-20	-14	-3	4	8	-27	15	21	24	105	74	78	75	69	61	53	50	51	55

令和8年度より、放課後子ども教室の開催頻度が学童保育室とほぼ同水準になることから学童保育需要が一定程度緩和されることが想定される。
 また、学童需要を見ながら民設学童保育室を誘致するなどの対応も併せて検討していく。

小学校

千八小 教室数需要予測	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	
児童・生徒数(人)	-	463	443	412	392	379	482	511	494	485	600	690	680	689	706	728	753	763	760	748	732	681	597	533	481	
クラス数(室)	-	17	16	15	14	13	18	18	18	18	20	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25	24	21	19	17
不足教室数	-	7	8	9	10	11	6	6	6	6	4	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	0	3	5	7	

令和17年度検証内容
 (1) せきや保育園(築58年)の改築の検証
 (2) せきや保育園の校外への移転もしくは廃止による教室数確保(+4教室分)

せきや保育園(4教室分)を校外に出すことで不足教室分を補うことが可能。