

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和 7 年 1 2 月 1 5 日

報告事項件名	頁
1 綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（綾瀬ゾーン）の取組み状況について	2
2 綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（北綾瀬ゾーン）の取組み状況について	1 1
3 六町エリアデザインの取組み状況について	1 2
4 江北エリアデザインの取組み状況について	1 9
5 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	2 1
6 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	2 3
7 千住エリアデザインの取組み状況について	2 6

（ 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12月15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	<p>エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課</p> <p>資産活用部 資産活用担当課、生涯学習支援室 中央図書館</p> <p>都市建設部 まちづくり課、道路公園整備室 道路整備課</p> <p>学校運営部 学務課、青少年課、子ども家庭部 保育・入園課</p>
内 容	<p>1 綾瀬駅西口周辺地区地区まちづくり計画素案について</p> <p>令和7年8月25日のエリアデザイン調査特別委員会において報告した「地区まちづくり計画（骨子案）」をもとに、「地区まちづくり計画素案」を作成した（別紙1 P8参照）。</p> <p>（1）まちの将来像</p> <p>住み継がれ 魅力あふれる 暮らしやすいまち</p> <p>（2）まちづくりの方向性</p> <p>ア 安全で快適に歩ける駅前づくり</p> <p>イ 地域資源を活かした住環境づくり</p> <p>ウ みんなで育てるまちの魅力づくり</p> <p>（3）今後の進め方</p> <p>令和7年12月24日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素案」についてご意見をお伺いし、令和8年2月頃までに計画案をまとめ、説明会等で広く地域のご意見を伺う。</p> <div data-bbox="686 1274 1155 1962"> </div> <p>対象区域図</p>

2 綾瀬駅西口周辺イメージの改善に向けた取組みについて

(1) 第1回「高架下謎解きウォーク」開催結果

ア 概要

綾瀬駅西口の高架下周辺を知るきっかけづくりのため、子どもや親子を対象として「まちの魅力探し」の謎解きイベントを開催した。

イ 日時 令和7年11月15日（土）午後1時～午後4時

ウ 参加者数 111人

エ 参加者の主な感想・意見（別紙2 P9～10参照）

- ① またやってほしい、参加したい。スタンプラリーが楽しい。
- ② 知らなかったことをたくさん知ることができた。
- ③ 高架下は暗くて通りづらいイメージだったが、よい店もたくさんあり、また来たいと思った。
- ④ 飲食店など美味しいものの発見もしてみたい。
- ⑤ 立地がいいのにうす暗いイメージ。壁の色などが明るいイメージになるとよい。

(2) 第2回イメージアッププロジェクト開催予定

ア 概要

参加者の要望が多かった「謎解き」や「スタンプラリー」などゲーム感覚で高架下周辺のまちへの興味や関心をさらに深める取組みを企画する。

イ 開催日（予定）

令和8年2月上旬

(3) 今後の予定

第3回 令和8年3月頃

第4回 令和8年4月頃

3 シティタワー綾瀬について

綾瀬駅東口駅前交通広場西側のシティタワー綾瀬の工事の完了に伴い、公開空地が開放され、12月12日より入居が開始された。

(1) 公開空地開放日時

令和7年12月1日（月）

(2) 現地写真



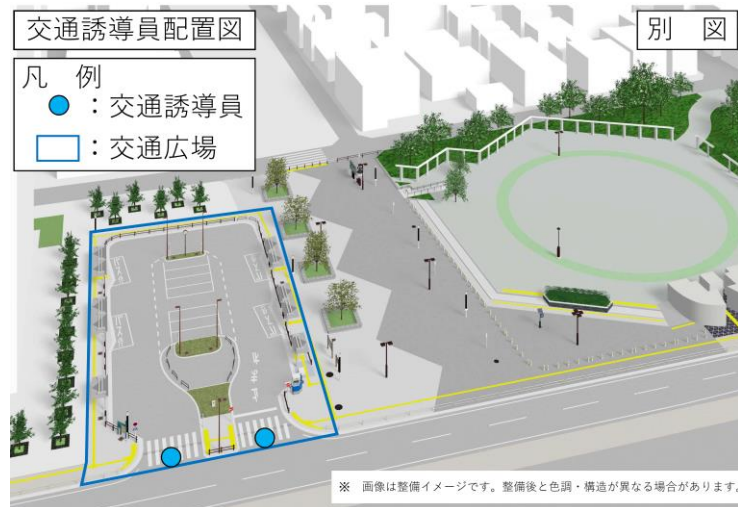
交通広場西側



交通広場北側

4 綾瀬駅東口駅前交通広場の交通誘導員について

現在、綾瀬駅東口駅前交通広場の横断歩道に配置している交通誘導員について、時間を短縮したうえで令和8年3月25日まで延長する。



(1) 延長理由

ア シティタワー綾瀬の公開空地が12月1日に開放され、交通広場利用者が新しい交通動線に慣れる時間を確保するため。

イ 令和8年1月以降、通学時間帯に配置を検討していた学童擁護員の確保が難しいため。

(2) 配置を延長する交通誘導員

	配置期間	配置人数	配置時間
当 初	令和7年12月31日まで	2人	6:00～23:00
延長後	令和8年3月25日まで※	2人	6:00～ 9:00 13:00～19:00

※ 綾瀬小学校の卒業式まで配置

(3) 今後の対応

ア 引き続き、交通誘導員の声掛けにより新しい動線の周知を行う。

イ 学童擁護員の配置及び交通広場前の横断歩道を避けた通学路の指定について、綾瀬小学校と調整を進め、児童の安全を確保していく。

時期	対応状況
令和8年3月25日まで	横断歩道に交通誘導員を配置
令和8年4月以降	横断歩道に学童擁護員の配置または交通広場前の横断歩道を通らない通学路に変更する。

5 旧こども家庭支援センター等跡地活用における公募開始時期の見直しについて

旧こども家庭支援センター等跡地の公募型プロポーザル方式による活用事業者の募集については、公募開始時期を変更し実施する。

(1) 公募開始時期変更の理由

現在、募集要領を作成しているが、今回の募集は、ひとつの敷地に複数施設を整備する複雑な事業であることから、選定委員会委員の専門的知見に基づき、魅力的で効率的な提案を募集することができるよう、慎重に検討する必要があるため。

(2) 主な検討事項

ア 「魅力的なプラン」と「区の財政負担軽減」を両立するための提案評価割合

イ 「憩いの場」に関する意見交換会の結果の反映

ウ マンション提案があった場合の条件整理

(3) 公募スケジュールの変更

募集条件を慎重に検討するため、スケジュールを変更する。

【スケジュール（予定）】

項 目	変 更 前	➡ 変 更 後
活用事業者公募開始	令和7年12月	<u>令和8年2月</u>
施設設計開始 住民説明会	令和8年度下半期	<u>変更なし</u>
施設工事開始	令和9年度下半期	<u>変更なし</u>
施設開設	令和11年秋以降	<u>変更なし</u>

※ 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。

(4) 整備施設

ア 公共施設（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）

イ 多目的ホール及び憩いの場

ウ 民間施設

エ 上記施設を繋ぐ緑地広場

【参考案内図】



6 あやせ保育園の公園占用期間延長について

綾瀬地区の保育需要は、令和15年頃まで増加し、その後減少に転じる推計である。今後数年は、現状と同程度の保育需要が予想されることから、都立東綾瀬公園内の占用期間延長を申請する。

なお、更新後5年を目途に保育需要の推移を確認しつつ、近隣の東綾瀬保育園を含めて今後の在り方を検討する。

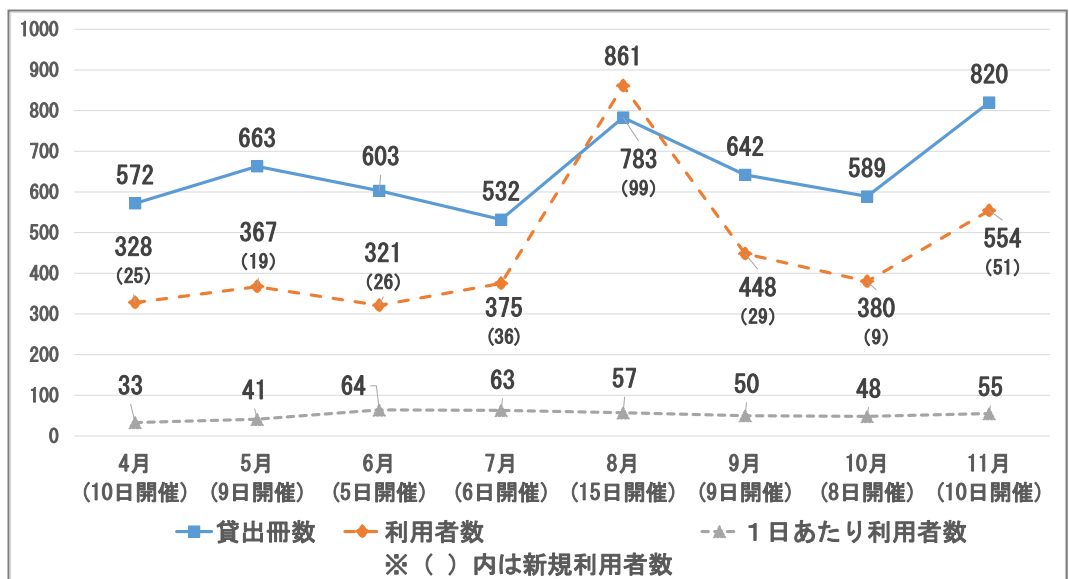
(1) 公園占用期間

現在：平成29年12月1日～令和9年3月31日

更新：令和9年4月1日～令和19年3月31日

7 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11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 (名)
令和6年度	515	363	56	40	7	504
令和7年度	651	454	72	51	6	463
増減 (11月末現在)	+136	+91	+16	+11	-1	-41

(2) 乳幼児向けイベントの実施結果

図書の森の周知及び利用者の増を図るため、主な利用者層である幼児及びその保護者を対象としたイベントを開催した。

ア イベント名

わくわく にこにこ 図書の森 親子で楽しむ人形劇

イ 開催日

令和7年12月13日（土） 午後3時から4時まで

ウ 対象者及び受付方法

(ア) 対象：3歳から6歳程度のお子さんとその保護者

(イ) 受付方法：事前申込、抽選制（定員50組）

エ 実施内容

(ア) 他自治体の公立図書館でも公演実績のある「人形劇団オフィスやまいも」による公演

(イ) 子どもたちの身の回りで日常的に起こる出来事を題材にした人形劇を実施

(ウ) 公演終了後は、図書館スタッフによる関連本の紹介

オ 周知方法

委託事業者がチラシを作成し、綾瀬地域の施設に配布

(ア) 保育施設 27か所

(イ) 子育てサロン 2か所

(ウ) 住区センター 3か所

(3) 保育園や幼稚園等の団体利用

10月16日のエリアデザイン調査特別委員会において要望を受けた図書の森における保育園や幼稚園等の団体利用について検討の結果、施設の利用を認める方向とする。

ア 運用方法

(ア) 図書の森をお散歩コースの1スポットとして取り扱う。

(イ) 利用可能なサービスは次のとおりとする。

No.	サービス内容	備考
1	施設・備品利用	以下のいずれかの方法で団体名を確認 ① 入室票の記載 ② 団体貸出カードの提示
2	資料の閲覧・貸出	① 貸出冊数 20冊まで ② 貸出期間 2週間
3	おはなし会・映画会への参加	
4	イベントへの参加	事前予約制のイベント等、定員があるものは除く

イ 運用開始日

令和7年12月20日（土）

※ 運用開始にあたり、綾瀬地域の保育園と幼稚園等に団体利用を開始した旨をチラシ等で周知する。

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

地域資源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。

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

限られた道路空間のため「できるところから」改善する。

- 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

地域資源を活かした住環境づくり

生活の質を高めるため「地域資源」を有効に活用する。

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

方向性 3 にぎわい・地域活動

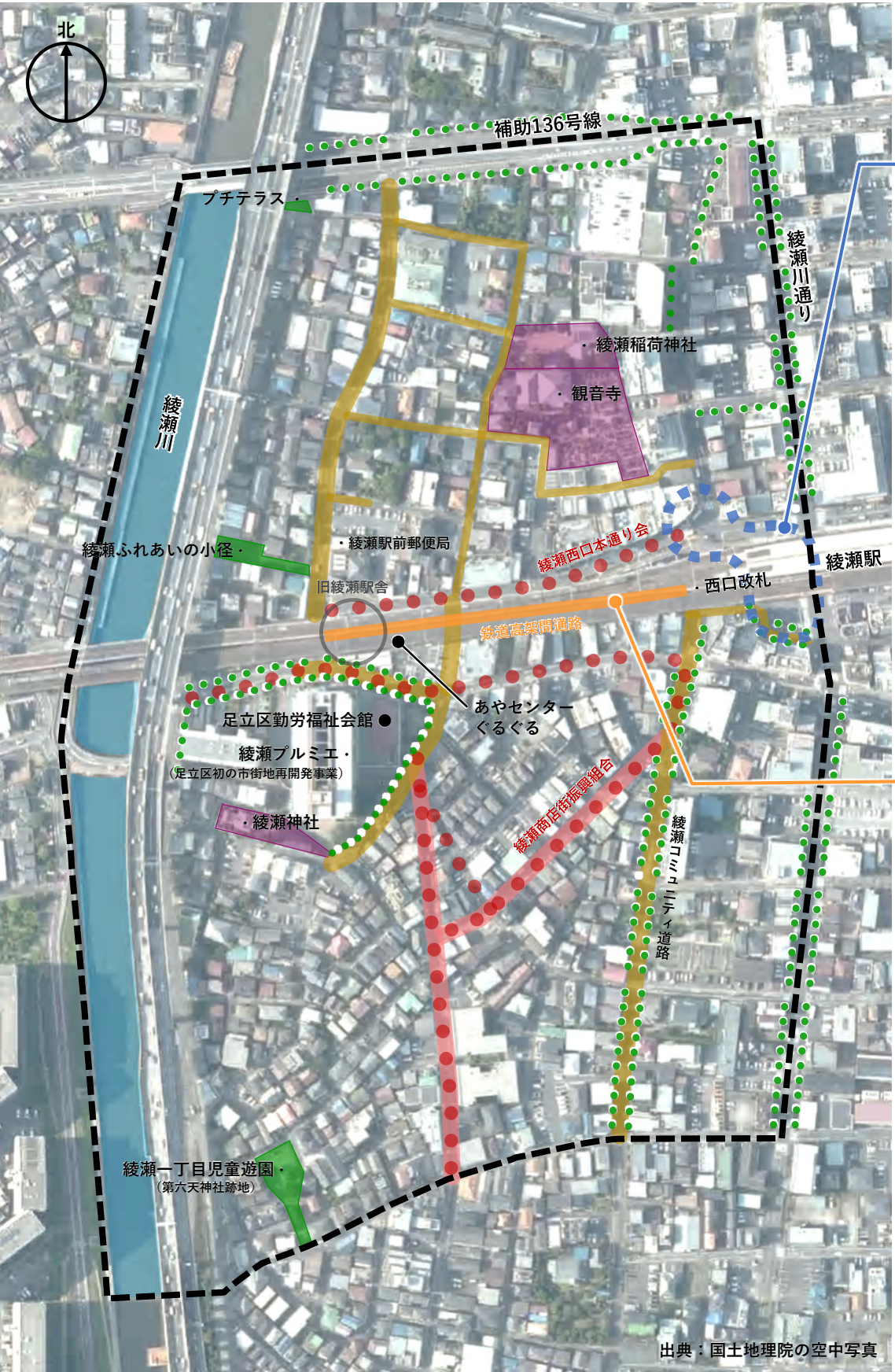
みんなで育てるまちの魅力づくり

地域住民が地域との関わりを持てる「場」や「機会」を増やす。

- 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 区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
(第1回 2025年11月15日「高架下謎解きウォーク」開催)

地域資源マップ



交通環境のポイント

- ・道路空間に十分な広さがなく、タクシーの路上駐車、歩行空間に課題がある。
- ・まずは、短期的にできるところを改善する。
- ・長期的には、周辺建物の建替えや開発、バス等の技術革新など状況変化を注視しながら解決する。

住環境のポイント

- ・住環境を整備する事業でつくられた「綾瀬コミュニティ道路」など地域資源を活用して、新たな活動の場などに活用する。
- ・点在するみどりをつなげる。

にぎわい・地域活動のポイント

- ・地区の真ん中にある鉄道高架周辺で、地域住民が参加する「イメージアッププロジェクト」を展開して、地区全体へ広げていく。
- ・また、鉄道事業者等と協力した通路の改善など環境整備も進める。

凡 例

- 街路樹
- インターロッキング舗装・高質化舗装
- 鉄道高架間通路
- 公園・緑地
- 寺社地
- 商店会
- 公共施設等

出典：国土地理院の空中写真

第 1 回 綾瀬駅西口イメージアッププロジェクト
「高架下謎解きウォーク」参加者アンケート結果（速報）

問 1 イベントに参加して、どうでしたか？

No.	設問	回答数	構成比(%)
1	とても楽しかった	54	75.0
2	やや楽しかった	12	16.7
3	あまり楽しくなかった	1	1.4
4	まったく楽しくなかった	0	0.0
5	わからない	1	1.4
6	不明	4	5.6
	合計	72	100.0

問 2 イベントに参加して、西口高架下に興味・関心を持てましたか？

No.	設問	回答数	構成比(%)
1	とても持てた	40	55.6
2	やや持てた	25	34.7
3	あまり持てなかった	1	1.4
4	まったく持てなかった	0	0.0
5	わからない	1	1.4
6	不明	5	6.9
	合計	72	100.0

問 3 今後もみなさんとともに西口高架下のこれからを考えるイベントを続けていきます。あなたは今後もイベントに参加してみたいと思いますか？

No.	設問	回答数	構成比(%)
1	とても参加してみたい	57	79.2
2	やや参加してみたい	10	13.9
3	あまり参加したくない	0	0.0
4	まったく参加したくない	0	0.0
5	わからない	1	1.4
6	不明	4	5.6
	合計	72	100.0

問4 回答者の属性

(1) 性別

No.	設問	回答数	構成比(%)
1	男性	27	37.5
2	女性	40	55.6
3	その他	0	0.0
4	無回答	1	1.4
5	不明	4	5.6
	合計	72	100.0

(2) 年齢

No.	設問	回答数	構成比(%)
1	10歳未満	14	19.4
2	10代	12	16.7
3	20代	8	11.1
4	30代	9	12.5
5	40代	17	23.6
6	50代	3	4.2
7	60代	3	4.2
8	70代以上	3	4.2
9	無回答	3	4.2
10	不明	0	0.0
	合計	72	100.0

(3) あなたは普段「西口高架下」に来ることがありますか？

No.	設問	回答数	構成比(%)
1	今日、初めて来た	11	15.3
2	今もたまに通ることがある	23	31.9
3	週に1～2回は通る	11	15.3
4	週に3回以上通る	15	20.8
5	以前は利用していたが、今はあまり通らない	7	9.7
6	不明	5	6.9
	合計	72	100.0


エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年12月15日

件名	綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（北綾瀬ゾーン）の取組み状況について
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 都市建設部 まちづくり課
内容	<p>1 北綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第18回）開催結果について</p> <p>しょうぶ沼公園の活用等について意見交換を行うため、北綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会を開催した。</p> <p>(1) 開催日時 令和7年11月19日（水） 午後6時30分～午後7時15分</p> <p>(2) 開催場所 東加平小学校 ランチルーム</p> <p>(3) 参加者 地元町会自治会等 7名</p> <p>(4) 内容 ア 北綾瀬駅周辺における新規自転車駐車場の整備について イ 「ぐるぐる博 in 来た！アヤセ」の開催について ウ しょうぶ沼公園の活用について（意見交換） エ その他</p> <p>(5) 主な質疑 Q1：「ぐるぐる博 in 来た！アヤセ」に自転車駐車場はあるのか。 A1：自転車駐車場は公園内に3箇所設置して、警備員を配置する。 なるべく公共交通での来場をご案内している。 Q2：「ぐるぐる博 in 来た！アヤセ」のステージでは何をやるのか。 A2：フラダンス、ゴスペル、ダンスなどを公演する。なお、事前に現地で音響テストを実施し、周辺へ配慮して実施する。 Q3：しょうぶ沼公園の活用検討として「ピクニック・ラボ in しょうぶ沼公園」は、まずは試しにやってみる。その結果について、今後も協議会で検討していきたい（意見のみ）。</p>

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年12月15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、道路公園整備室 パークイノベーション推進課
内容	<p>1 六町いこいの森の暫定活用について</p> <p>六町いこいの森の暫定活用イベントとして、現地見学会及び施設案内を実施した。</p> <p>(1) 概要 緑地や古民家の自由見学に加えて、解説員による屋敷林や古民家の解説、参加者への将来活用に向けたヒアリングを行った。</p> <p>(2) 日時 令和7年11月22日（土） 午前10時～午後3時</p> <p>(3) 位置図</p>  <p>(4) 来場者数 224名</p> <p>(5) 当日来場者の主な意見 ア 懐かしく見させていただいた。 イ 昔からここにあるお屋敷だということの認識はあったが、初めて中に入った。 ウ 緑が多くて気持ち良い場所だと感じた。 エ なるべく早めに開放してほしい。</p> <p>(6) 今後の方針 ア 今後の暫定活用イベント等の予定 今後も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、季節に応じたイベントの開催を予定している。</p>

時 期		内 容
令和 7 年度	3 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）

イ 緑地の本格運用

令和 9 年 3 月に予定している土地区画整理事業の換地後、区が公社から用地を買戻し、令和 11 年度以降の本格運用へ向けて検討する。



イベント当日の写真（令和 7 年 11 月 22 日）

2 六町 1 号公園について

（1）公園用地の引継ぎ

東京都が施行する土地区画整理事業に伴い、令和 7 年 9 月 30 日付けで、区へ公園用地の引継ぎがあった。

（2）早期開放に向けた暫定整備

遊具や植栽を設ける本格整備までには、公園設計などの時間を要することから、まずは広場空間としての暫定整備を進め、令和 8 年 4 月の開放を目指している。なお、本格整備の設計着手は令和 9 年度以降を予定している。



六町 1 号公園の状況（令和 7 年 9 月）

3 六町駅前区有地におけるサウンディング型市場調査の実施について

複合商業施設の誘致を前提に、広く市場の意向を把握し、実現可能な公募条件とするため、サウンディング型市場調査（事業者ヒアリング）を行う。

（１）実施概要

ア 参加申込期間 令和８年１月 ５日（月）～１月１９日（月）

イ 対話実施期間 令和８年１月２６日（月）～１月３０日（金）

ウ 主な対話内容

（ア）提案可能な用途・規模

（イ）工事費高騰下で計画を実現するために、前回公募条件（貸付期間、保証金の設定額、定期駐輪場確保台数等）の中で見直すべき条件設定

（ウ）六町公園・六町駅前交通広場を含めた活用の可能性

（２）サウンディング型市場調査の考え方

公平性、透明性、競争性を確保するため、以下に留意する。

ア 周知方法

実施概要について足立区ホームページに掲載し周知する。

イ 質問内容

すべての事業者へ同様の条件提示と質問を行う。

ウ サウンディング結果の公表

足立区ホームページに掲載し公表する。

なお、今後の公募で不利益とならないよう、事業者名や事業者のノウハウ等に関わる内容は公表しない。

エ 東神開発株式会社（以下、「東神開発」という。）の取扱い

東神開発とは基本協定解約覚書に基づき、令和７年１１月から２年間は情報交換することとしている。これは、東神開発が提案した規模の施設を、次の公募において、他事業者も含めて提案できるよう借地条件等の条件整理を行うことが目的であり、東神開発を優遇するものではない。

（３）今後のスケジュール（予定）

時 期	内 容
令和８年１月	事業者へサウンディング型市場調査 （東神開発と同程度又はそれ以上の規模や質の施設提案が可能か確認）
令和８年２月～	サウンディング型市場調査の結果を踏まえ実現可能な条件の検討
令和８年度以降※	地元説明会、公募の開始

※ 事業提案の可能性が確認でき次第

4 六町駅前区有地の今後の公募における対応方針について

六町駅前区有地の公募開始時において、工事費高騰の情勢がこれほど長期的に継続することを予測することが困難であったため、事業中止に対する違約金等のペナルティに関する条件を公募条件において規定していなかった。

今後は、昨今の経済情勢に鑑み、事業者の参入意欲を著しく損なわない範囲内で、事業中止に対する諸条件について、弁護士相談のうえ検討を進めていく。

5 六町駅前区有地の東神開発へ損害賠償請求しない経緯について（総括）

六町駅前区有地の活用事業者であった東神開発とは、令和7年11月に基本協定合意解約覚書を締結し事業を中止した。

東神開発の事業継続に向けたこれまでの取り組み状況や、事業撤退理由となった昨今の工事費高騰の情勢を踏まえ、損害賠償請求は行わないこととした。

（1）東神開発のこれまでの取り組み（令和7年8月近隣住民説明会資料抜粋）



ア 公募で提案したプランに基づき設計し工事費見積を取得したところ、当初予定の約1.7倍の工事費との結果。資材価格高騰や人件費上昇が原因。

イ 工事費高騰の中でも事業を継続するために、建築計画や構造の変更、設計・工事の一括発注を検討。

ウ 工事費削減を図る計画で見積を取得するも、更なる工事費高騰の影響で工事費は想定を大幅に超過。

エ 高い工事費でも事業継続できるよう、足立区と借地期間や借地料等の借地条件緩和を協議。最終的には、仮に区が東神開発要望のすべての要件を緩和しても、事業継続が困難との判断。

(2) 東神開発と締結した基本協定

足立区と東神開発で事業推進にあたり締結した基本協定において、協定の解除や損害賠償、事業の中止・変更について以下のとおり規定している。

この規定を踏まえ、損害賠償請求が可能か弁護士相談を行った。また、他自治体の事例※1を調査した。その結果、損害賠償請求は行わないこととした。

※1 工事費高騰を事業中止・延期の理由とした他自治体の事例

ア 中野区：中野サンプラザ跡地の再開発（R7.6月）

イ 埼玉県（さいたま市）：順天堂大学病院の新設（R6.11月）

ウ 目黒区：区民センター、小学校等の複合施設建替え（R6.12月）

エ 北区：北とぴあ（文化施設）の改修（R6.4月）

ア、イは事業者選定後に中止。損害賠償請求なし。

ウ、エは事業者選定前に延期。

【基本協定書（抜粋） 甲：足立区、乙：東神開発】

（協定の解除）

第11条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、書面による通知により本協定を解除することができる。

(1) 乙が関係する法令、条例及び規則又は要領若しくは本協定の条項に違反し、甲及び関係機関により指導等を受けたが、是正の意思が認められないとき。

(2) 乙が要領及び本協定に基づき本事業を継続する見込みがないと客観的に認められるとき。

(3) その他、正当な理由なく乙が本事業に関する甲の指示に従わないとき。

（損害賠償）

第12条 前条の規定により甲が本協定を解除した場合、甲は、協定を解除したことにより直接被った損害を乙に請求できるものとする。

（本事業の変更・中止）

第13条 甲及び乙は、天災地変、著しい市況の変化、関係法令の制定・改正・廃止、近隣問題、関係官公庁の指導等、本協定書締結時点では予見できない事由が生じ、本事業の計画変更または本事業を中止せざるを得ないような場合には、本事業の継続について協議するものとする。

2 前項の協議の結果、本事業の中止が決定された場合、甲及び乙は、互いに何等の損害賠償請求を行わない。尚、これらの他にかかった費用等がある場合は、精算方法について、甲乙協議するものとする。

【弁護士相談に基づく基本協定書の解釈】

- ア 第11条の契約解除に該当しないと判断したため、第12条の損害賠償は請求しない。
- イ 第13条第1項に規定する「著しい市況の変化、本協定書締結時点では予見できない事由」が生じたため、本事業の継続について協議した。
- ウ 第13条第2項の規定に基づき、協議の結果、以下の（3）に記載の理由から本事業を中止とするため、損害賠償請求は行わず、他にかかった費用の請求について協議した。

（3）協議により事業中止を決定した理由

- ア 事業撤退の理由が、昨今の異常なまでの工事費高騰であること。
- イ 東神開発が、工事費高騰の市況下においても事業継続するために、設計やコンサルタント委託費用で約1億5千万円の費用をかけるなど、活用事業者として可能な限りの検討を重ねていたこと。
- ウ 公募開始から現在までの工事費高騰の市況において、他自治体でも工事費高騰を理由に事業中止となる案件が相次ぐなど、本件に限らず公共工事や公有地での官民連携事業の継続が困難な状況にあったこと。

【参考 工事費高騰とその要因（令和7年8月近隣住民説明会資料抜粋）】

- ①・資材価格高騰（円安・ロシアのウクライナ侵攻等）
・人件費上昇（2024年4月に時間外労働の上限規制）
- ② 人手不足で建築会社の受託意欲が減退、競争原理が働かない状況下で、建築会社は案件の選別が可能になっており、資材価格以上に実勢工事費が上昇
- ③ 着工後の物価上昇分の発注者負担

**この2年程で工事費は急騰し、
今なお継続しています。**

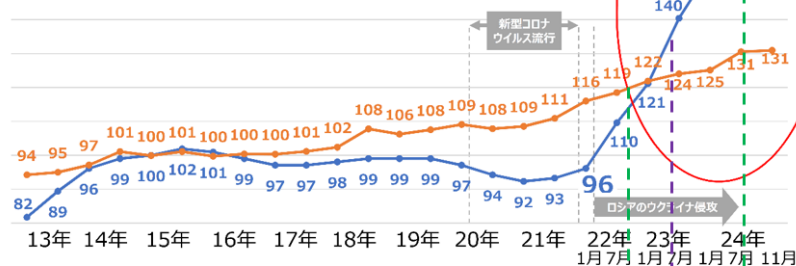
実勢工事費と建設工事費デフレーター推移（2015年1月＝100）

青：実勢工事費

※建築会社の受託工事費ベース、設計会社等の開示情報より東神にて作成

橙：建設工事費デフレーター

※国交省公表の建設工事の名目工事費指標・下記は非住宅RC造・S造平均



23年6月
ららテラス北綾瀬 工事着手

22年10月
公募開始

24年7月
当初工事
着手予定

※ 工事費の推移については、公開されている民間設計会社等のレポートから区が妥当性を確認した。

(4) 東神開発の撤退に伴い区が影響を受けた費用

協議で事業中止を決定した場合、費用の精算方法について協議することとなっている。六町駅前区有地活用事業に伴い、区が整備した代替の自転車駐車場（以下、「駐輪場」という。）の整備費用や、約1年間の事業延伸に伴う閉鎖管理費など区が支出を余儀なくされた費用を精算金として請求できるか検討し、東神開発に請求する費用はないと判断した。

ア 区の支出 事業者の都合で余儀なく支出した経費

3,705,200円

(JA用地の閉鎖管理費用、六町駅自転車駐車場の生垣撤去・外柵設置)

イ 区の支出 東神開発の延伸開始から撤退までの期間に要した人件費
約11,725,000円（令和6年2月～令和7年7月）

ウ 区の入 六町駅自転車駐車場の継続利用により得られた収入
32,783,192円（工事延伸後、令和6年7月～令和7年7月）

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

エ 経費（ア、イ）を請求しない理由

事業延伸に伴い閉鎖管理費等が発生したものの、それを上回る利用料金収入 ウ が得られたため。


※ 弁護士相談の結果、アとウを比較対象とし、イ の人件費は東神開発も負担しているため比較対象外としたが、参考に算出し、区の入 ウ が区の出 ア、イ を上回ることを確認した。

参考 事業を進めるために区が整備した駐輪場の費用

	施設名	項目	金額
①	140号線	整備費	103,678,800円
②	JA用地	整備費	
		借地料	3,186,691円
③	2号公園予定地	整備費	11,287,741円
計			118,153,232円

※ ①、②は今後区営駐輪場として活用する。

※ ③は事業者の開発計画が決まったのち急遽、民営の大規模自転車駐車場の閉鎖により周辺の収容力が減ったため、区の判断で整備した。

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																
内容	<p>1 旧江北小学校跡地について</p> <p>旧江北小学校跡地について、災害時に活用できる広場空間を確保することを前提に、市場の動向や民間事業者の活用の可能性があるか確認するため、詳細な条件を提示せずに自由な提案について意見を伺う形で、サウンディング型市場調査（事業者ヒアリング）を実施した。</p>  <p>(1) サウンディング調査結果</p> <p>ア 実施期間 令和7年11月18日～11月21日</p> <p>イ 参加事業者 4者（教育、スポーツ、建設業、商業）</p> <p>ウ 事業者からの回答結果</p> <table><tr><th colspan="2">問1 民間提案施設の主な用途について</th></tr><tr><td>・人工芝グラウンド、クラブハウス</td><td>2者</td></tr><tr><td>・賃貸住宅、生活利便施設（老人ホーム、介護施設、保育園、学童など）</td><td>1者</td></tr><tr><td>・商業店舗（スーパーマーケット）</td><td>1者</td></tr><tr><th colspan="2">問2 事業期間について</th></tr><tr><td>・30年程度</td><td>2者</td></tr><tr><td>・50年程度</td><td>1者</td></tr><tr><td>・70年程度</td><td>1者</td></tr></table>	問1 民間提案施設の主な用途について		・人工芝グラウンド、クラブハウス	2者	・賃貸住宅、生活利便施設（老人ホーム、介護施設、保育園、学童など）	1者	・商業店舗（スーパーマーケット）	1者	問2 事業期間について		・30年程度	2者	・50年程度	1者	・70年程度	1者
問1 民間提案施設の主な用途について																	
・人工芝グラウンド、クラブハウス	2者																
・賃貸住宅、生活利便施設（老人ホーム、介護施設、保育園、学童など）	1者																
・商業店舗（スーパーマーケット）	1者																
問2 事業期間について																	
・30年程度	2者																
・50年程度	1者																
・70年程度	1者																

	問3 災害時の対応について（複数回答含む）	
	・地域住民の避難場所、避難生活のできる空間及び設備の確保（シャワー室・トイレ完備、自動販売機の設置）	2 者
	・屋上駐車場を一時避難・物資集積スペースとして提供	1 者
	・備蓄物品の確保	1 者
	・飲料水、食料等生活必需品の無償提供	1 者
	問4 地域貢献について（複数回答含む）	
	・お祭りや運動会などの地域行事の会場利用	2 者
	・スポーツを通じた参加型イベントの開催	2 者
	・フリーマーケットなど屋外イベントの開催	2 者
	・地域、学校行事への協賛及び連携	2 者
	・雇用創出	1 者
	問5 竣工時期の想定について	
	・令和9年初頭	1 者
	・令和11年内	1 者
	・活用事業者決定から約2年半～3年後	1 者
	・活用事業者決定から約3～4年後	1 者
	問6 活用にあたっての課題もしくは懸念事項について	
	・車両動線の確保（荷捌き、搬入制限、近隣交通量、渋滞対策）	
	・スポーツ実施時の音、夜間照明	
	問7 その他意見	
	・必要な広場面積等、詳細な諸条件を提示してほしい	
	・建設コストが高騰しているため、地代水準が低ければ実現性が高まる	
	・建設コストのさらなる高騰が見込まれるため、公募の早期実施を希望する	
	・道路拡幅の可能性を検討してほしい	
	・隣接の都営住宅跡地も同時に活用できれば、より発展的な活用が考えられる	
	・区内スポーツ、教育団体との連携について支援いただきたい	
	(2) 今後の方針	
	<p>サウンディング型市場調査により、民間事業者による活用の可能性について確認できたため、今後地域の意向を確認し、改めて活用の方針を検討していく。</p>	

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年12月15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
内 容	<p>1 西新井駅東口のまちづくりについて</p> <p>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（第1回）を開催した。</p> <p>(1) ワークショップの目的</p> <p>ア 様々な立場や年齢の方の意見から重視すべき視点を明らかにするため。</p> <p>イ 円滑な交通の確保と安全なまちづくりに繋げるため。</p> <p>(2) 開催日時 令和7年11月29日（土）午前10時～正午</p> <p>(3) 開催場所 こども支援センターげんき 5階</p> <p>(4) 参加者 24名</p> <p>一般公募者、まちづくり協議会員、第十中学校の生徒、PTA関係者、障がい福祉センターあしすと利用者等</p> <p>(5) 第1回の内容</p> <p>ア まちづくりの経緯や地区の状況についての説明</p> <p>イ 道路の機能（防災、滞留・交流、まちの賑わいづくり、景観等）についての紹介</p> <p>ウ グループに分かれて、まちづくり協議会やオープンハウスで出された意見から抽出した5つのエリア（下図）に関し、ルールや使い方について話し合い、道路ネットワークの問題・課題についての意見交換、整理</p> <p>【検討範囲と5つのエリア】</p>

エ グループ毎に意見の発表・共有
 (6) グループ発表で出たルールや使い方についてのエリアごとの主な意見

5つのエリア	主な意見
①大正新道	ア 一方通行や自動車の流入の時間帯規制 イ 歩道を自転車が走行しないようにするために、車道の自転車レーンの強調舗装
②東武高架下	ア 地下道のイメージから明るいイメージに改変する（道路のカラーリング、アート壁画の設置等） イ 高架下駐輪場を活用した歩道の拡幅 ウ 高架下手前に人が溜まれる場の確保
③西新井駅東口	ア 現状の広場を活用した、まちのエントランスの雰囲気を出す空間づくり イ バスやタクシーが停車できる交通機能の確保
④梅島駅周辺	ア 道路空間の拡幅が難しいため、人が溜まりすれ違うことができる箇所を増やしていく イ 自転車の車道走行を徹底する
⑤梅島三丁目の市街地内の道路	ア 地区内の南北、東西に、主要な生活道路を位置づけ、必要な拡幅を確保する イ 補助第255号線整備後は横断機能の確保が望まれる

(7) 次回の予定

	時 期	場 所	内 容
第2回	令和8年1月31日(土) 午前10時～正午	こども支援センターげんき	課題改善のための視点整理

【当日の様子】



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年12月15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	<p>1 竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会（第84回）の開催結果について</p> <p>（1）開催日時 令和7年11月17日（月）午後6時～午後7時</p> <p>（2）場 所 竹の塚地域学習センター 1階 第一会議室</p> <p>（3）参 加 者 地元町会自治会等 12名</p> <p>（4）内 容</p> <p>ア 前回連絡会（令和7年2月21日）の報告について</p> <p>イ まちづくり連絡会部会活動の報告について</p> <p>ウ 竹ノ塚駅周辺地区まちづくり有識者会議について</p> <p>エ 高架下公共利用用地について</p> <p>オ 竹ノ塚駅周辺のまちづくり推進に関する覚書締結について</p> <p>カ 東口交通広場整備検討の説明会について</p> <p>キ バリアフリー地区別計画（竹の塚周辺地区編）について</p> <p>ク 竹ノ塚駅西口駅前広場における公衆喫煙所の設置について</p> <p>ケ 今後の予定</p> <p>（5）主な質疑及び意見</p> <p>Q1：高架下公共利用用地について、区が活用する範囲に加えて都市計画道路予定地も併せて活用するにあたり、道路範囲は期間限定になるということか。</p> <p>A1：東京都施行の都市計画道路となっているので、道路整備が始まる際には返却することになる。</p> <p>Q2：高架下にトレーラーハウスを導入して開始するだけのつカー&パークでは、キッチンカーも入れるのか。</p> <p>A2：イベント時にキッチンカーの導入も検討していく。</p> <p>Q3：西口に設置を予定している喫煙所について、加熱式タバコ専用とのことだが、紙巻タバコは禁止ということか。</p> <p>A3：はい。紙巻タバコについては、東口の喫煙所にご案内する。</p> <p>2 竹ノ塚駅周辺における地域住民等へのヒアリング実施結果について</p> <p>竹ノ塚駅周辺に滞在空間を創出し、まちの将来像や駅前空間のあり方、高架下拠点について、地域住民等にヒアリングを実施した。</p> <p>（1）実施日時</p> <p>令和7年11月22日（土）午前10時～午後4時</p>

(2) 実施場所

- ア 東武鉄道敷地
- イ 東口交通広場の中央島
- ウ 西口交通広場



(3) ヒアリング数 約150人

(4) 実施内容

ア 「活動の場」のイメージをつくる

イス、テーブル、パラソル、人工芝、パーゴラやテント、フラワーポットを配置し、滞在空間の使い方について意見聴取及び観察した。



東口交通広場の中央島利用状況



東武鉄道敷地の利用状況



西口交通広場の利用状況



意見聴取の様子

イ 各種ニーズ調査

(ア) 活動の拠点・居場所となる駅前空間について

竹ノ塚駅東口の将来イメージを見せながら、駅前の広場空間や駅前に求める機能について、意見聴取した。

(イ) 高架下拠点について

「あったらいいイベントのジャンル」や「参加しやすい時間帯」等を、年代別にヒアリングした。また、「たけのつカー&パーク」紹介パネルを設置し、地域住民の関心を高めるためPRを行った。

(5) 主な意見等

ア 滞在空間、活動の場に関すること

(ア) 気軽に休憩したり、ゆっくりできる場がほしい

(イ) マルシェ等のイベントができる広い場所や音楽・体操・ヨガ等ができる場、若者が集まれる場等集会や活動の場がほしい

イ 駅前の整備に関すること

(ア) 区民事務所や本の貸し借り、区や竹の塚の情報を知れる場所等行政機能があると良い

(イ) 天候に左右されず子どもと遊べる場がほしい

(ウ) 買い物等で一時的に利用する駐輪場が足りない

(エ) 北千住行きのバス停が駅から遠い

ウ 高架下拠点に関すること

(ア) 駅前に子どもが遊べる児童館や商業施設がほしい。

(イ) 高架下に若者や子どもたちが過ごせる場ができることは嬉しい

(6) 今後の取組み


今回いただいた意見を参考に、駅前広場の具体的な計画を検討していく。また、高架下拠点については、PRを継続して実施し日常的に多様な人と交流できるスペースとして活用していく。

3 竹の塚第三団地1～3号棟賃借人への説明会開催について

UR都市機構より、竹の塚第三団地1～3号棟の賃借人を対象とした説明会（駅前まちづくりや団地再生の計画）を令和8年1月以降に開催予定であるとの情報提供があった。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和7年12月15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	<p>エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課</p> <p>都市建設部 都市建設課、事業調整担当課、まちづくり課</p> <p>千住地区まちづくり担当部 千住地区まちづくり担当課</p>
内容	<p>1 千住大川端地区のまちづくりについて</p> <p>(1) 日本郵便株式会社の土地の取得</p> <p>令和7年11月25日付けで、日本郵便株式会社と足立区土地開発公社で土地売買契約が締結された。</p> <p>当該地は、道路用地として、令和8年度中に足立区土地開発公社から区が買戻す予定である。</p> <p>ア 契約面積 421.44㎡</p> <p>イ 契約金額 250,335,360円</p> <p>【位置図】</p>  <p>2 千住大橋駅周辺地区のまちづくりについて</p> <p>(1) 千住大橋駅前用地活用の基本協定締結</p> <p>令和7年3月に優先交渉権者として選定した大和ハウス工業株式会社と千住大橋駅前用地の活用方針に基づき事業を推進すること、また今後、締結する一般定期借地権設定契約に関する基本事項を定めるため、基本協定を締結した（別添資料千住関連参照）。</p> <p>ア 協定名称 千住大橋駅前用地活用事業に関する基本協定書</p>

イ 締結日

令和7年11月25日（火）

ウ 締結者

（ア）足立区

（イ）大和ハウス工業株式会社

（ウ）大和リビング株式会社（構成企業）

（エ）株式会社エイジェック（構成企業）

（2）千住大橋駅前用地活用事業説明会開催

千住大橋駅前用地活用事業者による事業内容についての住民説明会を開催する。

ア 開催日

令和8年1月30日、31日

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

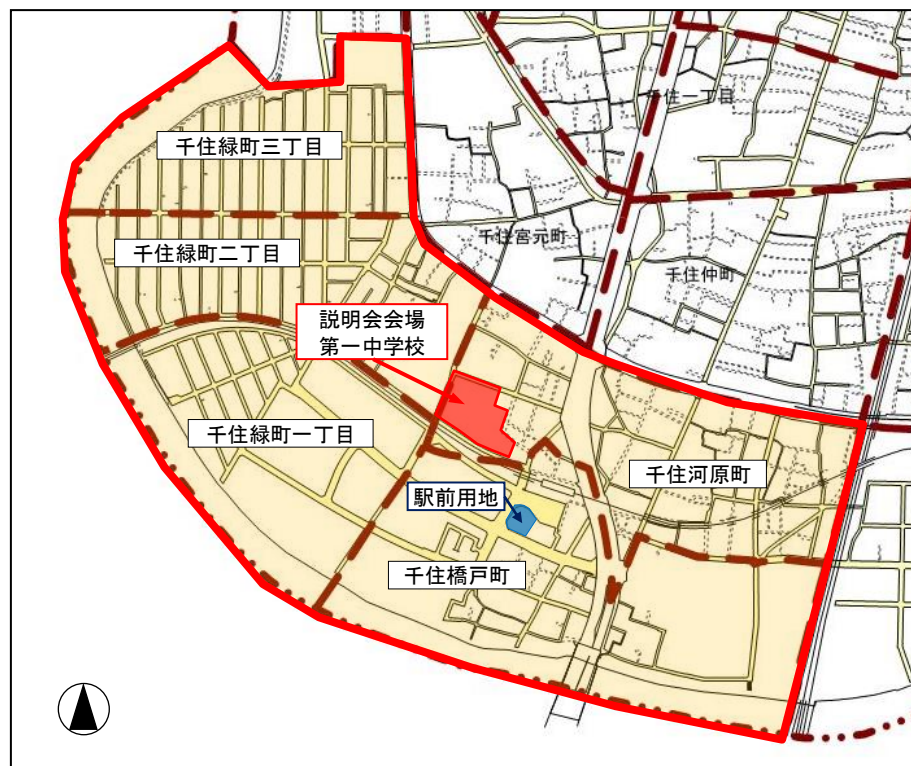
説明会開催案内チラシを活用し、周知を行う。

（ア）下図（）の地区内各戸配布（約8,000世帯）

（千住橋戸町、千住河原町、千住緑町一丁目～三丁目）

（イ）区ホームページへの掲載

【配布範囲図】



(3) 今後の予定

時 期		内 容
令和7年度	1月	事業説明会開催
令和8年度	6月	一般定期借地権設定契約締結
	12月	引渡し 工事着手

3 北千住駅前地区市街地再開発事業（北千住駅東口北街区）について

(1) 北千住駅東口周辺地区まちづくり連絡会（第71回）の開催について
千住旭町地区都市計画（原案）説明会の開催について周知するため、まちづくり連絡会を開催した。

ア 開催日時 令和7年11月17日（月）
午後6時30分～午後7時00分

イ 開催場所 千住あずま住区センター

ウ 参加者 まちづくり連絡会委員 9名
オブザーバー（学校等） 2名

エ 内 容

（ア）第70回連絡会の議事概要について

（イ）北千住駅前地区第一種市街地再開発事業について

オ 主な質疑

特になし

(2) これまでの経緯と今後の予定

時期		内容
令和7年度	10月17日 19日	北千住駅東口駅前 都市計画・再開発事業説明会
	12月5日 7日	都市計画法第16条に基づく説明会 （地区計画 等）
	12月25日 まで	原案の公告・縦覧
	2月頃	案の公告・縦覧
	3月頃	足立区都市計画審議会 （地区計画、防火地域及び準防火地域、高度利用地区、第一種市街地再開発事業）
令和8年度	5月頃	東京都都市計画審議会 （用途地域）
	6月頃	都市計画決定告示