

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年1月27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	13
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	19
5 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	28
6 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	36
7 千住エリアデザインの取組み状況について	41

（ 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8年1月27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 青少年課</p>
内 容	<p>1 綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第26回）開催結果について</p> <p>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12月24日（水） 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 20名</p> <p>(4) 内 容</p> <p>ア 旧こども家庭支援センター等跡地活用の進捗について</p> <p>イ 綾瀬エリアのコミュニティ創出に向けたSDGs事業について</p> <p>ウ 綾瀬小学校地域開放型図書室について</p> <p>エ あやせ保育園の公園占用期間延長について</p> <p>オ 綾瀬駅駅前通りの検討について</p> <p>カ 綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりについて</p> <p>キ 綾瀬駅東口「シティタワー綾瀬」の入居状況について</p> <p>(5) 主な質疑</p> <p>Q1：綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりについて、11月15日開催「高架下謎解きウォーク」の区外の参加者はどの程度か。</p> <p>A1：葛飾区など区外の参加者は、アンケート結果によると約18%であった（参加総数111人、アンケート回答者72人のうち足立区外は13人）。</p> <p>Q2：住民がまちを見るのと、外の人が見るのでは視点が違う。例えば、区内大学などを交えてもよいのではないか（意見のみ）。</p> <p>Q3：シティタワー綾瀬について、1階はマクドナルドが入居予定だが、入居未定の2階の店舗面積、区画数はどれくらいか。</p> <p>A3：店舗面積は615㎡、区画数はテナント交渉、検討中のため決まっていない。</p> <p>Q4：シティタワー綾瀬が完成したが、綾瀬駅東口交通広場の入口の交通誘導員の設置は中止するのか。</p> <p>A4：交通誘導員は令和8年3月まで延長して配置する。</p>

2 駅前通り整備の検討について

歩行空間改善に向けた駅前通り整備の方向性について、10月に実施した調査結果等を踏まえて、方向性案をまとめた（別紙 P11～12 参照）。

位置図



(1) 検討状況

ア 前回のまちづくり協議会で、別紙の案1「幅員変更なし」、案2「車道内幅員変更」、案3「一方通行化」、案4「歩行者専用化」について、いただいたご意見を肯定的な意見と否定的な意見に分けて、総評を整理した。

イ 今回は、総評が高かった、案2「車道内幅員変更」と案3「一方通行化」の2つの方向性を具体化した案について、考え方をご説明した。次回のまちづくり協議会で意見交換する。

(2) 今後の予定

引き続きまちづくり協議会等で地域のご意見を伺いながら、今年度内を目標に駅前通りの整備の方向性を決める。

3 綾瀬駅西口周辺地区地区まちづくり計画案について

令和7年12月15日の当委員会において報告した「地区まちづくり計画素案」をもとに、現在「地区まちづくり計画案」を検討している。今後、計画案について地域のご意見をお伺いする。

(1) 住民説明会の開催

ア 開催日時・場所（予定）

(ア) 令和8年3月27日（金）午後1時～午後7時

足立区勤労福祉会館 1階 展示ロビー

(イ) 令和8年3月28日（土）午前10時～午後4時

足立区勤労福祉会館 2階 工芸室

※ オープンハウス型説明会を想定、上記の時間内に職員等が常駐して説明する。

イ 説明内容

地区まちづくり計画案についてご説明し、ご意見をお伺いする。

(2) 周知方法

説明会開催案内チラシにて周知する。

ア 地区内へ各戸配布

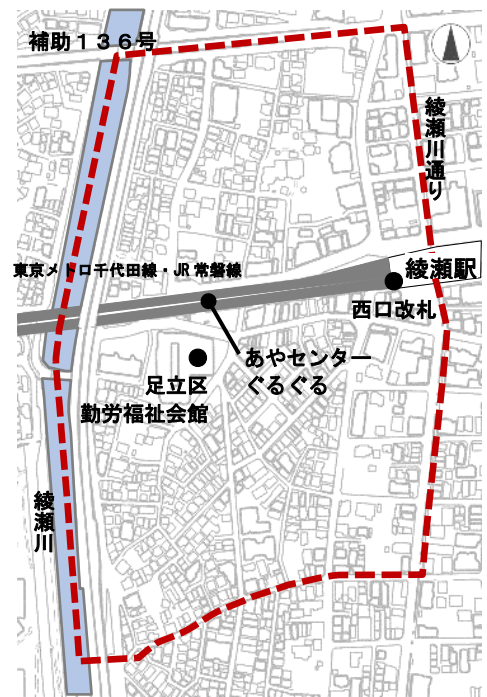
イ 地区外権利者に郵送

ウ 町会・自治会での回覧

エ 区ホームページ、区SNSに掲載

(3) 今後の進め方

住民説明会等でのご意見を踏まえて、令和8年5月頃までに地区まちづくり計画を策定する。また、まちづくりニュースを発行し住民へ周知する。



対象区域図

4 綾瀬駅西口周辺イメージアップに向けた取組みについて

(1) 第2回開催予定

ア テーマ「高架下謎解きウォーク N E X T」

イ 概要

- ① 前回と同様に、高架下周辺の現状を知ってもらうために、まちや高架下に関する「謎解き」を実施する。
- ② 高架下店舗やあやセンターぐるぐるなどと連携して、地域全体のイメージアップにつなげていく。
- ③ 簡易なワークショップで「高架下の風景づくり（環境整備）」のアイデアを膨らませる。

ウ 開催日時

令和8年2月7日（土）午前11時～午後3時

(2) 今後の予定

第3回 令和8年4月頃

第4回 令和8年5月頃

5 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7月9日の当委員会で報告したバスシェルター改善策が完了した。

(1) 改善内容（第2期）

2列待機のマーキング、乗車方法の周知



(2) 改善策完了後の状況写真



(3) 現地の状況

2列で待機可能なスペースを確保できた。

6 綾瀬駅東口駅前交通広場の暑さ対策について

令和6年第2回定例会及び第3回定例会の本会議で質問のあった、駅前交通広場の暑さ対策における今後の方針を報告する。

(1) 過去の本会議での質問及び答弁要旨

NO	質問要旨	答弁要旨
1	遮熱性舗装の整備後、効果検証を行い、区内に広めていってはどうか。	完成後、効果検証を行い、区内拡充の必要性を検討する。
2	バスやタクシーの停留所にミストを設置すべきだが見解を問う。	近年の猛暑を鑑み、今後の必要性は交通広場の利用状況を注視する。

(2) 遮熱性舗装（平板ブロック）

ア 効果について

現地測定の結果、通常のアスファルト舗装と比べ約 6～7℃の温度抑制を確認した。

測定日	外気温	アスファルト舗装の温度	遮熱性平板ブロック舗装の温度	効果
8月25日	35℃	52℃	45℃	-7℃
10月17日	23℃	39℃	33℃	-6℃

イ 費用について（直接工事費）

舗装構造	平板ブロック舗装	遮熱性平板ブロック舗装
施工費	約 12,500 円/m ²	約 14,500 円/m ²

※ 区内の駅前交通広場は、基本、平板ブロック舗装で行っているため、遮熱機能の有無で比較を行った。

(3) ミストに関する調査

ア 近隣自治体の設置状況調査

場所	秋葉原駅周辺	東銀座駅周辺
現地写真		
散水期間	7月1日～9月30日	6月最終金曜日～9月最終日曜日
散水時間	6:00～18:00	9:00～17:00
設置場所	エスカレーター上屋に設置	上屋（日除け効果なし）に設置
効果	周辺と比べて約 3℃減少	周辺と比べて約 5℃減少

このほか、下記 8 自治体で設置されていることを確認（品川区、千代田区、大田区、江東区、港区、中央区、国分寺市、越谷市）。

イ 費用について

イニシャルコスト	約 700 万円/箇所（バス停留所の上屋に設置）
ランニングコスト	約 50 万円/年

ウ ミストに対する利用者の声（他自治体ヒアリング結果）

肯定的な意見	（ア）涼しく暑さ対策になる。 （イ）爽やかに感じる。
否定的な意見	（ア）髪が濡れてヘアスタイルが崩れる。 （イ）衛生面が心配。

（４）綾瀬駅東口駅前交通広場の現地状況について

午後 1 時 3 0 分頃から日没まで日陰が落ち続ける。

（５）今後の方針

ア 遮熱性舗装について

効果の確認できた遮熱性舗装は、今後、予定している駅前交通広場の歩道部に導入していく。

イ ミストについて

今後、予定している駅前交通広場の設計時に日陰の有無、ミストで濡れたくない人が通行できる十分な歩道幅員等を考慮のうえ、検討するとともに、衛生面等の研究をしていく。

7 旧こども家庭支援センター等跡地活用における公募について

旧こども家庭支援センター等跡地について、公募型プロポーザル方式により 2 月から活用事業者の公募を開始する。

（１）公募スケジュール（予定）

令和 8 年	2 月	第 1 回選定委員会（募集要領等の決定）
	3 月	募集要領等の公表
	6 月	応募申込書受付開始
	9 月	事業提案書受付開始
	1 0 月	第 2 回選定委員会（書類審査）
	1 1 月	第 3 回選定委員会（プレゼンテーション審査） 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 8 年度	1 1 月	優先交渉権者公表
	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 1 1 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。

(3) 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

(4) 土地の貸付期間

事業者の提案によりいずれかを選択する。期間については、新築工事期間と事業終了後の解体期間を含むものとする。

ア 事業用定期借地権契約の場合：30年以上50年未満

イ 一般定期借地権契約の場合：50年以上80年以内

(5) 事業提案における評価基準のポイント

募集要領及び評価基準は第1回選定委員会で決定することとなるが、「魅力的なプラン」と「区の財政負担軽減」を両立するため、提案内容についての評価の割合は、以下の割合で検討している。

ア 地域の魅力を高める施設を整備する提案内容：7割程度

(ア) 民間施設によるにぎわい創出

(イ) 公共施設、多目的ホール、憩いの場、民間施設、緑地広場を含めた敷地全体の相乗効果

イ 区の財政負担軽減に係る提案内容：3割程度

(ア) 事業者が区に支払う借地料をより高く設定する提案

(イ) 区が支払う公共施設の買取価格や賃借料をより低く抑える提案

(6) 事業者撤退防止策

事業者の撤退防止策として、以下の3点を予定している。

ア 違約金の設定

イ 証拠金（保証金の一部）を基本協定締結時に徴収

違約金と同額を証拠金として徴収し、違約金や損害賠償金が発生した際に充当する。

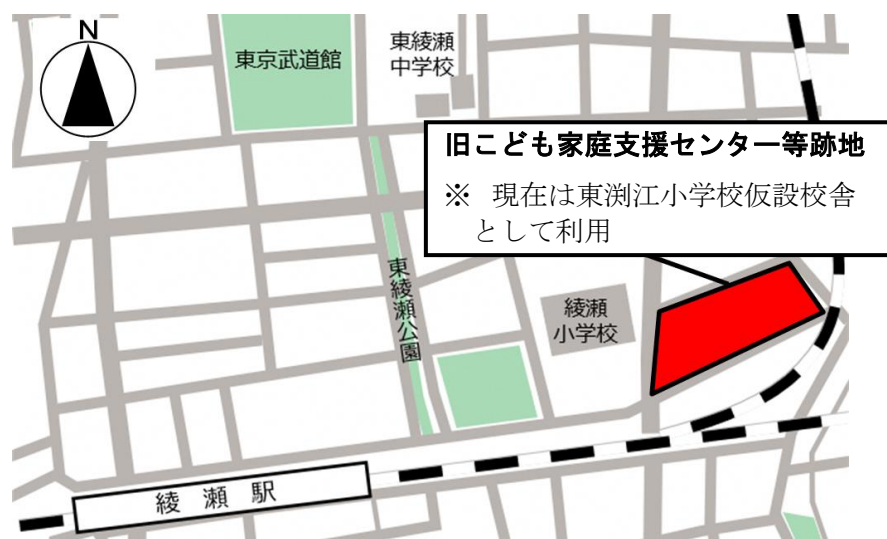
ウ 事業撤退後の公募参加禁止

事業撤退した場合、本用地の活用に関わる公募には無期限で参加を禁止する。

(7) 選定委員会（計5名）

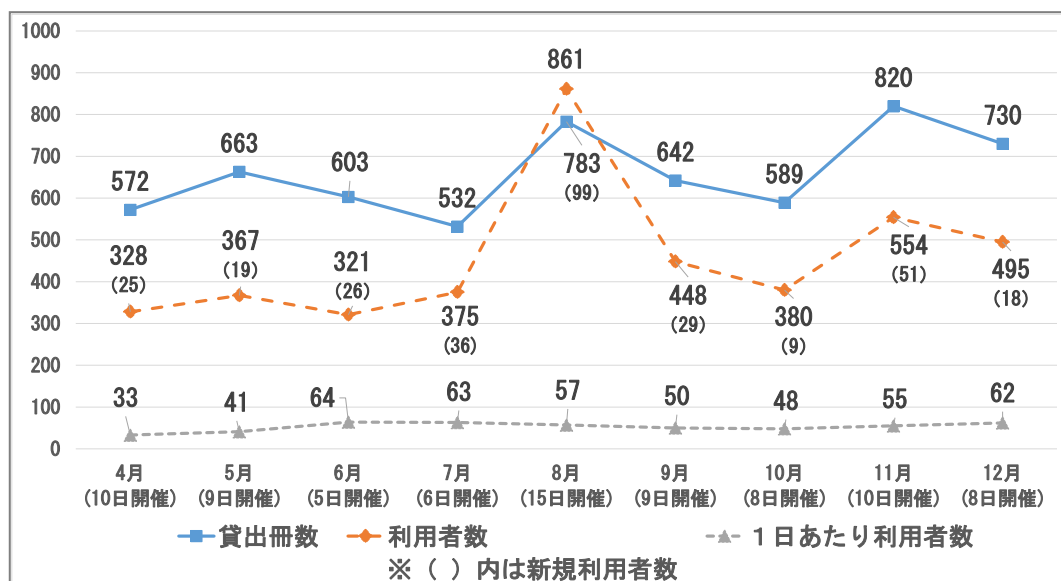
学識経験者及び区職員等

【参考案内図】



8 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12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	660	459	74	52	7	561
増減 (12月末現在)	+145	+96	+18	+12	±0	+57

(2) 未就学児及び小学生向けイベントの実施

図書の森の周知及び利用者の増を図るため、未就学児と小学生、及びその保護者を対象としたイベントを開催する。

ア イベント名

わくわくさんでおなじみ！ 久保田雅人さんのわくわくにここ工作ショー

イ 開催日時

令和8年2月14日（土）

未就学児対象：午前10時から10時40分まで

小学生対象：午後1時30分から2時10分まで

ウ 受付方法

事前申込、抽選制（各回定員40組）

※ 当日までのキャンセルを考慮し、当日受付枠を5組程度用意する予定

エ 実施内容

（ア）NHK Eテレ「つくってあそぼ」に出演していた久保田雅人氏を講師としてお招きし、子ども向け工作ショーを行う。

（イ）工作やものづくりに関連した資料を配架することで、貸出につなげる。

オ 周知方法

委託事業者がチラシを作成し、綾瀬地域の以下の施設に配付

No.	種別	箇所数 (箇所)	配付先
①	保育園・幼稚園	27	あやせ保育園 東綾瀬保育園 他
②	子育てサロン	2	子育てサロン綾瀬 子育てサロン東綾瀬
③	住区センター	3	綾瀬住区センター 東綾瀬住区センター 加平住区センター
④	小学校	4	綾瀬小学校 東綾瀬小学校 北三谷小学校 東渕江小学校

綾瀬駅駅前通りの検討について－道路空間再編の方向性案－

綾瀬駅 駅前通りについて、前回の協議会で頂いたご意見等を踏まえ、対策の方向性2パターンに絞り、道路空間再編の方向性案を整理しました。
それぞれの方向性案についてメリット・デメリットも鑑みつつ、どこまでの再編が望ましいかご意見ください。

1. 前回協議会でのご意見まとめ

		案1 幅員変更なし	案2 車道内幅員変更	案3 一方通行化	案4 歩行者専用化
要望	①歩行空間の拡幅		○	○	○
	②自転車走行空間	※ナビマークの設置 程度しかできない	○	○	
	③駐車・停車エリア	○ (ボラード設置なら 可能)	○	○	
	④荷下ろしエリア		○	○	
肯定的な意見		・セットバックは時間 がかかるため現状 維持でも仕方ない。	・駅前でスピードを ださないで車道 幅員は狭くても良 い。 ・自転車・歩行者通 行空間を優先して ほしい。 ・歩行者・自転車・自 動車各々に配慮す るなら望ましい。	特になし	・一部区間ならいい のでは。
否定的な意見		・現状維持は望まし くない	特になし	・観光バスの路上停 車等により自動車 利用(送迎等)の利 便性が低くなる。 ・交通広場へバスが 両方向から来てい るので困難ではな いか。	・現実的でない。 ・自転車利用者が危 険。 ・駅への送迎ができ ないのは不便。 ・滞留スペースは十 分であり必要性を あまり感じない。
提案		特になし	・歩道拡幅は片側のみでもいいのでは ないか。		特になし
総評		多数の要望があっ た歩行空間の拡幅 に応えることができ ず、肯定的な意見も 少ない。	歩行者・自転車・送 迎・荷下ろしそれぞ れに対する要望に応 えることができ、 肯定的な意見も多い。	歩行者・自転車・送 迎・荷下ろしそれぞ れの要望に対応可 能。バス関連で利便 性が低くなるという 否定的な意見もあるが、ルート変更、 停車場所変更等によ る工夫は可能。	自転車や自動車に 関する要望に応え ることができず、歩 行者以外の利便性 低下を懸念する否 定的な意見も多い。

⇒本検討では「案2 車道内幅員変更」と「案3 一方通行化」の2つの方向性に対して再編案の具体化を図ります。

2. 再編案を検討するにあたって配慮すべき事項

歩行者交通量

東綾瀬公園
シティタワー 綾瀬
交通広場
ヨーカドー
綾瀬駅
歩道橋
700
1,111

昼間12時間 歩行者交通量(人)

既存の自転車走行空間

東綾瀬公園
シティタワー 綾瀬
交通広場
ヨーカドー
綾瀬駅
東口
自転車駐輪場
歩道橋

両側自転車走行レーンの写真

自動車交通量

東綾瀬公園
ヨーカドー
綾瀬駅
東口
西口
歩道橋

昼間12時間 自動車交通量(台)
※矢印は自動車交通の進行方向を示す

その他

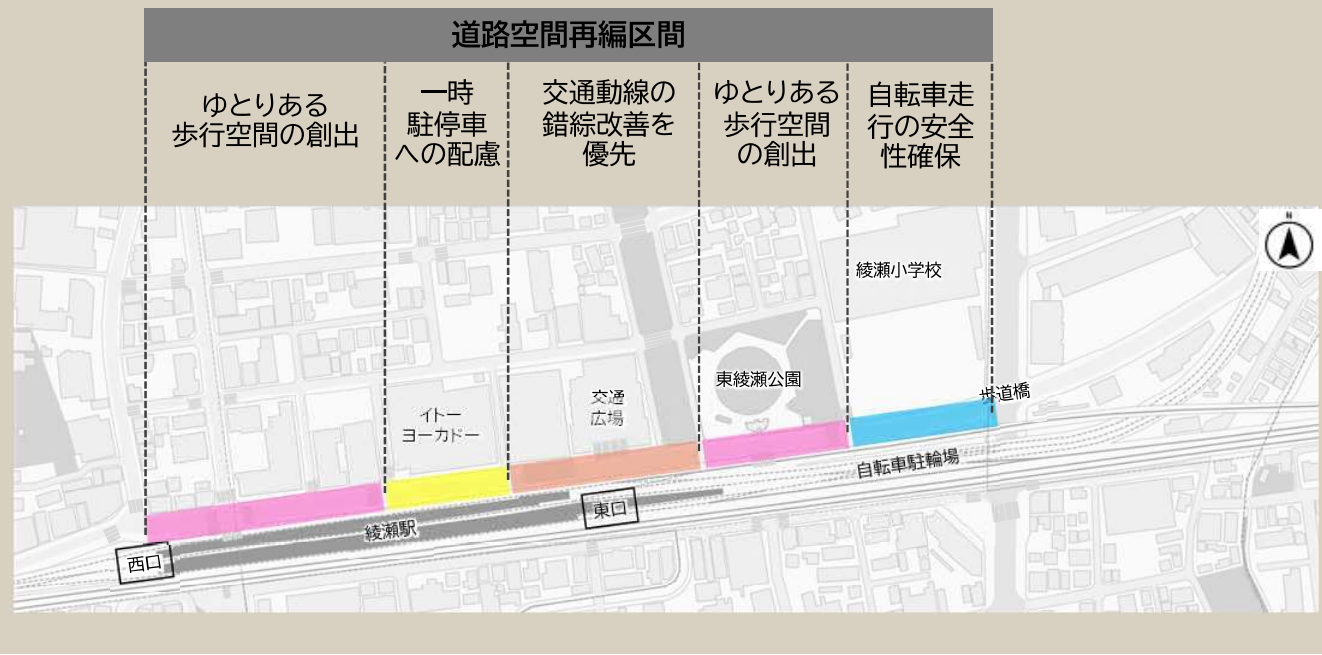
東綾瀬公園
シティタワー 綾瀬
交通広場
ヨーカドー
綾瀬駅
東口
西口
歩道橋
自転車駐輪場

貨物車の駐停車が多い区間
乗用車の駐停車が多い区間
※矢印は自動車交通の進行方向を示す

3. 道路空間再編の方向性（案）

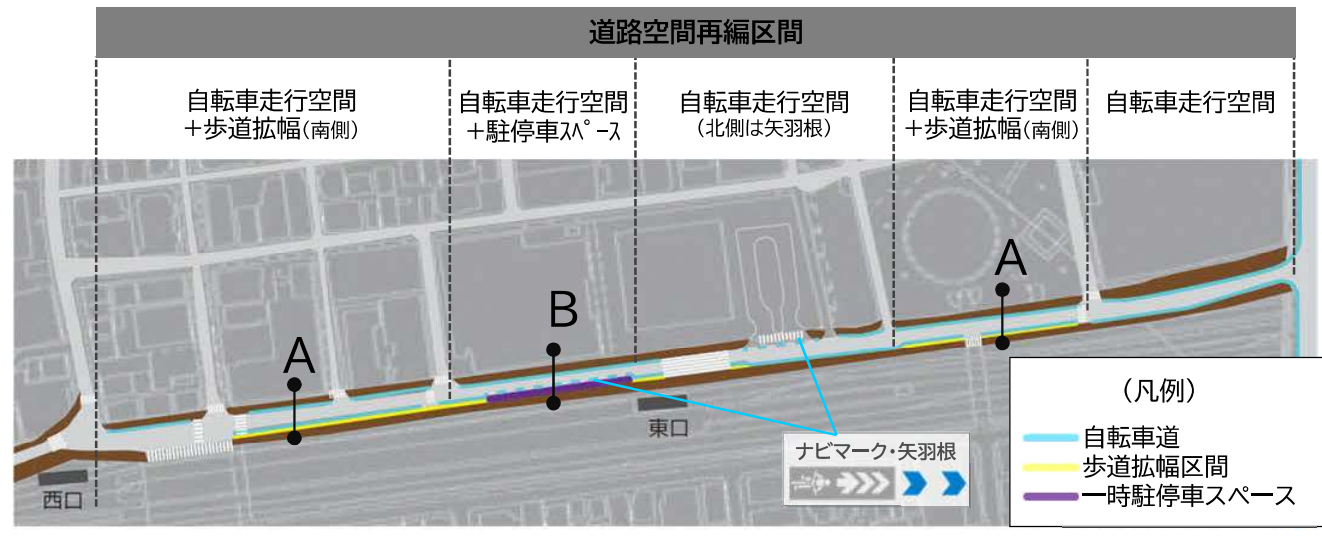
道路空間再編の対象範囲と区間別ゾーニング

再編案を検討するにあたって配慮すべき事項を踏まえ、本検討においては綾瀬駅西口から綾瀬小学校前の区間を道路空間再編を検討する区間とし、区間別にゾーニング（再編の方向性）を設定します。
この方向性に対し、「案2 車道内幅員変更」と「案3 一方通行化」に対する整備イメージを整理します。
※なお、具体的な整備区間（歩道拡幅の範囲や駐停車スペースの位置・範囲等）は今後詳細な検討を進める中で変更になる可能性があります。

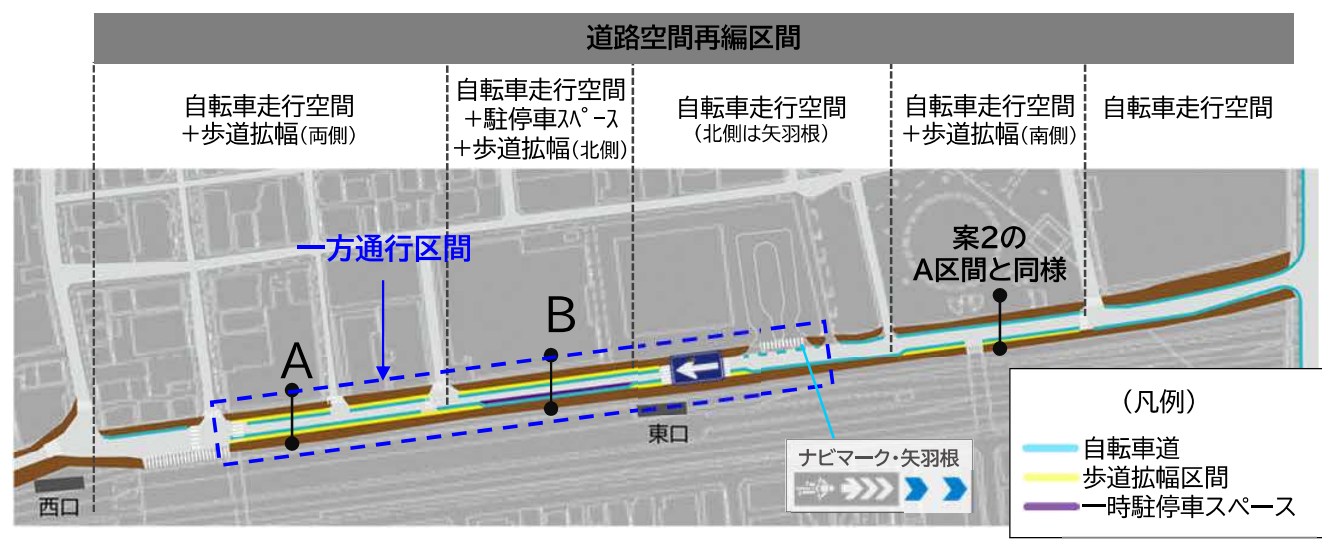


案2：車道内幅員変更	案3-1：一方通行化(両側歩道拡幅)	案3-2：一方通行化(片側歩道拡幅)
A断面 自転車走行空間 歩道2.2m → 3.0mに拡幅	A断面 一方通行化 歩道3.0m → 4.5mに拡幅 歩道2.2m → 4.5mに拡幅	A断面 一方通行化 歩道2.2m → 6.0mに拡幅
B断面 自転車走行空間 一時駐停車 1.5m 歩道2.2m → 3.0mに拡幅	B断面 一方通行化 一時駐停車 2.3m 歩道3.0m → 4.5mに拡幅 歩道2.2m → 4.5mに拡幅	B断面 一方通行化 一時駐停車 2.5m 歩道2.2m → 4.5mに拡幅

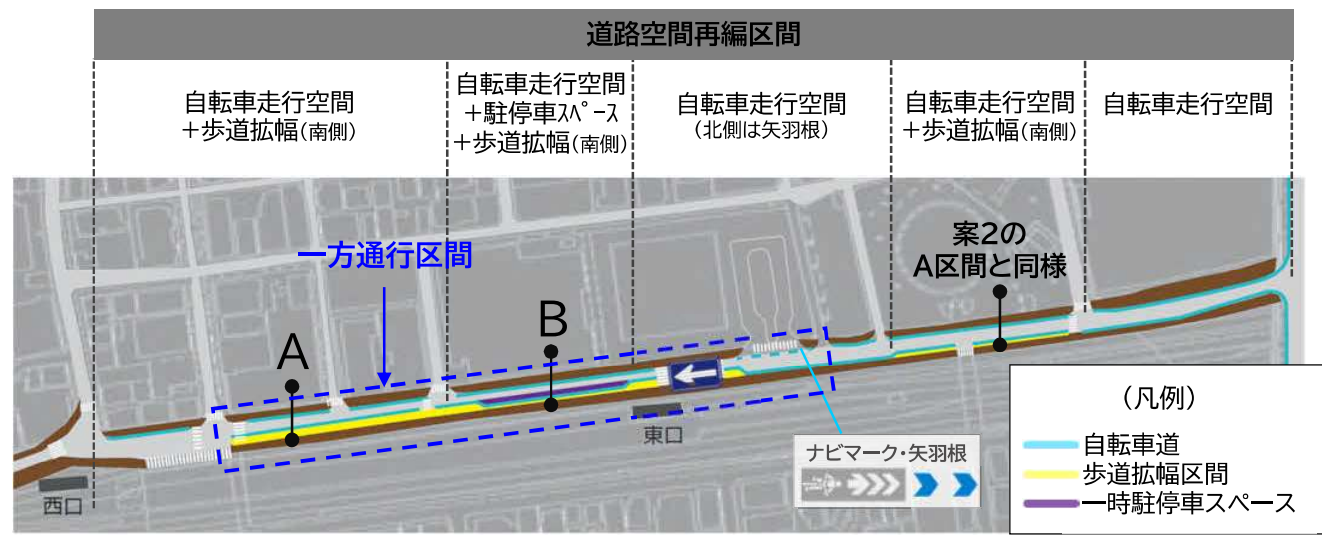
案2：車道内幅員変更



案3-1：一方通行化(両側歩道拡幅)



案3-2：一方通行化(片側歩道拡幅)



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年1月27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	<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>あだち未来創造室 S D G s ・協創推進課</p> <p>都市建設部 まちづくり課</p> <p>道路公園整備室 パークイノベーション推進課、公園維持課</p>
内 容	<p>1 しょうぶ沼公園の活用について</p> <p>令和7年12月8日から1週間、公園の活用によるまちのにぎわいづくりを検証するため、試行的な取組みを実施した。</p> <p>(1) テーマ</p> <p>ピクニック・ラボ i n しょうぶ沼公園</p> <p>公園がリビングになる7日間</p> <p>(2) 試行の目的</p> <p>キッチンカー出店などの公園利用の仕組みづくりに向けた、公園利用者及び出店事業者の意向などを調査すること。</p> <p>(3) 開催日時 令和7年12月8日（月）～12月14日（日）</p> <p>午前11時～午後4時</p> <p>(4) 主 催 足立区都市建設部まちづくり課</p> <p>(5) 協 力 足立成和信用金庫</p> <p>(6) 場 所 しょうぶ沼公園 北東側の広場</p> <p>(7) 結果（概要）</p> <p>ア 公園滞在者数の調査</p> <p>試行時と平時の公園滞在者の調査をしたところ、キッチンカーやテーブル・ベンチにより滞在者数は多くなった。滞在時間には大きな変化はなかった（別紙 P 1 5 ～ 1 6 参照）。</p> <p>イ 公園利用者の意見（23人、12月13日のみ）</p> <p>(ア) 駅が近く、広い、とてもよい公園。普段使いにちょうどよい。</p> <p>(イ) キッチンカー等の出店があると公園の居心地が良くなる。</p> <p>(ウ) 土日だけでもキッチンカーがあるとよい。</p> <p>(エ) 芝生の広場があるので、レジャーシートの貸出しがあるとよい。</p> <p>ウ 出店事業者の意見（10者）</p> <p>(ア) しょうぶ沼公園の出店場所としてのポテンシャル（5段階評価）は、平均4.1ポイントと高い評価。</p> <p>(イ) イベントがない日でも出店意向のある事業者が4者いた。</p> <p>(ウ) 駅や幹線道路が近いため、ランチや帰宅などの時間を狙い、働いている人や買い物途中の人を客層にできる可能性がある。</p>

(8) 今後の予定

試行結果を検証し、関係所管課とキッチンカーの出店を含む占用
ルールの検討など公園活用によるまちのにぎわいづくりを進める。

2 「ぐるぐる博 in 来た！アヤセ 2025」の開催結果について

(1) 実施概要

ア 日時／天候

令和7年11月29日（土）午前10時～午後3時／晴天

イ 場所

区立しょうぶ沼公園

ウ 来場者数

約7,000人

エ 客層

比較的若い方が多く、綾瀬開催よりも、子ども連れや子どもたち
だけでの来場が多かった。

(2) 今年度の特徴

ア どのお店も出店者と来場者で会話が弾んでおり、新しいつながり
ができたとの声をいただいた。来場者からは、「次は自分も出店して
みたい」との声もあった。

イ ぐるぐる博の各出店者が積極的にSNSで拡散してくれたり、チ
ラシをポスティングするなど、自分たちでイベントを盛り上げてい
ただいた。

(3) 出店者の感想（一部抜粋）

ア 右も左もわからず出店したのですが、このイベントのおかげで出
店の流れなどもわかり、何よりこれからやっていく自信にもなりま
した。

イ お隣の出店者さんと話すことができ、今度コラボイベントをしよ
う、という話になって、横のつながりのきっかけになった。

「ピクニック・ラボ in しょうぶ沼公園」
公園滞在者数の調査結果（概要）

1 調査日時

- (1) 平時 : 令和7年12月20日(土) 午前11時～午後4時
(2) 試行時 : 令和7年12月13日(土) 午前11時～午後4時

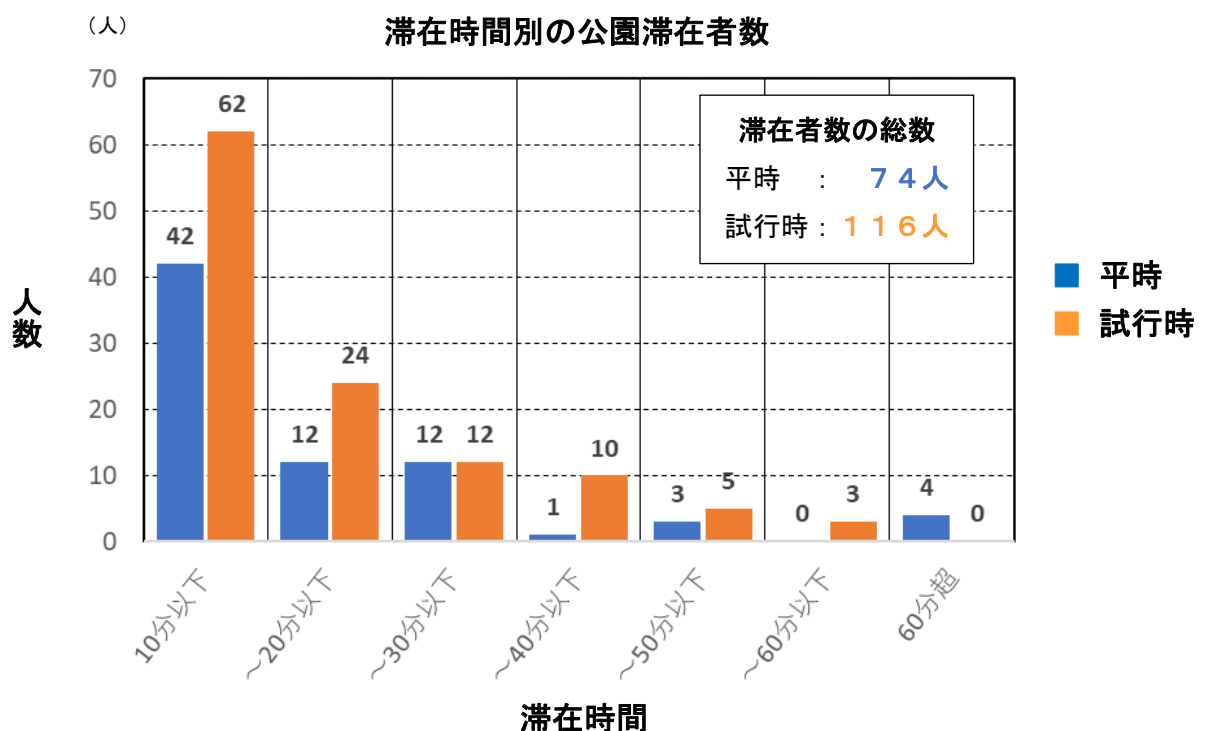
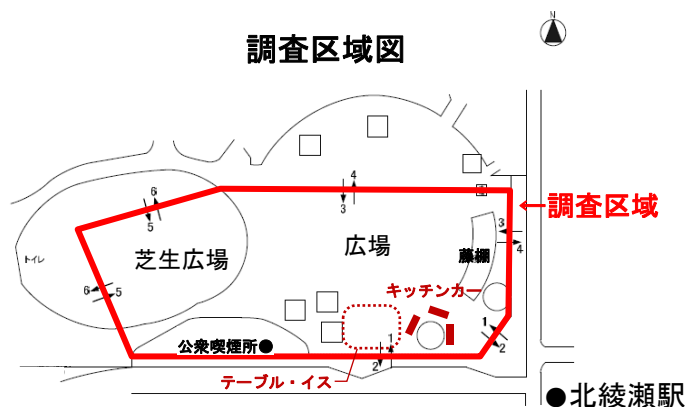
2 調査方法

調査区域内に滞在した公園利用者の人数（公園滞在者数）を調査員が目視確認した。なお、徒歩や自転車で公園を通過するだけの人数は計測しなかった。

3 調査結果

滞在者数の総数は試行時の方が多かったが、滞在時間の傾向に大きな差異はなかった。キッチンカーでお持ち帰りするなど駅利用者等が公園外からの短時間利用者が増加したと思われる。

調査区域図



試行中の様子



写真1 公園の北東の視認性が高い駅近くにキッチンカーを配置



写真2 12/13(土)は小さな屋台も設置し、通りがかりの人でにぎわう



写真3 キッチンカーで食べ物を買って食べる、いつもと違う公園の風景



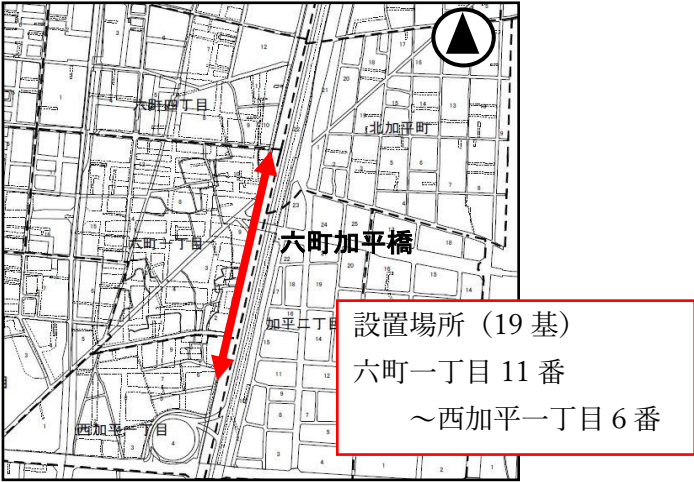
写真4 自転車で通行する方も立ち寄る



写真5 シートを借りて芝生で過ごす

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年1月27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 都市建設部 都市建設課、事業調整担当課 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 綾瀬川緩傾斜堤防テラス照明設置について</p> <p>(1) 設置の経緯</p> <p>ア 2月に完成した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、令和7年度当初から照明等設置の検討を開始した。</p> <p>イ 当初、足元灯の設置を検討したが、増水時に水没する可能性や電源の引き込みで堤防を複数か所掘削しなければならないため、代替案を検討した。</p> <p>ウ 7月30日に、綾瀬川堤防沿いの道路上にある電柱の上部に、大型LED灯を2基試験設置した。</p> <p>エ 試験設置後、町会等に意見を伺ったところ、反対は無く「安心感につながっている」等のご意見をいただいた。</p> <p>オ 東京都第六建設事務所に確認したところ、試験設置後、たむろやスケートボード等の苦情は寄せられていなかった。</p> <p>(2) 照明の設置方法</p> <p>試験設置と同様に、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19基（設置済2基を含む）を設置する（1月下旬完了予定）。</p> <p>ア 設置区間</p>  <p>イ 照明の明るさ</p> <p>今回設置した大型LED灯はタイマーが内蔵されており、夜間の午後11時以降はたむろ等による近隣への迷惑防止のために減灯させる。</p>

(3) 今後の方針

たむろの増加などの問題が発生しないか注視し、状況に応じて防犯カメラの設置を進めるなど、安全対策を講じていく。

【参考】設置状況写真（現在の試験設置状況）



堤防下のテラスから撮影



堤防上の河川管理通路から撮影

2 六町いこいの森の暫定活用について

六町いこいの森の暫定活用として、子ども向けのイベントを予定している。

(1) 概要

緑地や古民家について知ってもらうとともに、参加した子どもやその保護者に、今後の本格活用に向けたヒアリングを行う。

ア 前庭を活用した子どもクイズ

イ むかし遊び、ベーゴマのデコレーション

(2) 日時

令和8年3月14日（土） 午前10時～午後4時

(3) 位置図



(4) 連携事業

イベント同日には、六町駅前商店会レスク主催の「六町星空映画会」が六町公園で開催予定のため、連携した企画を検討している。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年1月27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 道路公園整備室 道路整備課		
内 容	1 補助第138号線（興野地区）整備に伴う用地補償に関する個別相談会の開催結果について		
	(1) 開催日時および開催場所		
	開催日	時間	開催場所
	令和7年12月13日(土)	9:00～12:20 13:30～19:50	西新井本町 住区センター
	令和7年12月17日(水)	9:00～12:20 13:30～19:50	
	令和7年12月19日(金)	9:00～12:20 13:30～19:50	
	令和8年1月17日(土)	9:00～12:20 13:30～16:20	興本地域学習センター
	令和8年1月20日(火)	9:00～12:20 13:30～19:50	
	(2) 対象者（約200名）		
	補助第138号線（興野地区）の地権者及び居住者約200名（マンションは含まず）		
(3) 参加人数			
令和7年12月13日(土)	16名		
令和7年12月17日(水)	19名		
令和7年12月19日(金)	9名		
令和8年1月17日(土)	13名		
令和8年1月20日(火)	16名		
合計	73名		
(4) 周知方法			
ア 対象者にチラシを配布			
イ ホームページに掲載			

(5) 主な質疑

Q 1 : 区との交渉により買取価格が変わるのか。

A 1 : 土地価格は財産価格審議会、移転補償費は東京都の算定基準に基づき費用を算出しているため区との交渉で買取価格は変わりません。

Q 2 : 都市計画道路にかからず残ってしまう土地も買取ってほしい。

A 2 : 基本的には、残った土地が不整形で狭小になり土地の価値が低下する場合には、その低下分を補償しますが、その度合いが著しく、活用が困難なときは、区が隣接地所有者に対し買取の意向を確認のうえ、買い取りの希望がない場合には、区が買取ることを検討します。

Q 3 : 借家人の立ち退きは所有者で行うのか。

A 3 : 借家人への事業や補償内容の説明、移転の合意形成は行政側で行います。

2 江北給水所について

令和7年9月に運営事業者が公表された江北給水所について、以前より区から要望している高野スポーツパーク利用者也利用できる駐車場の運営に加え、より良い施設運営を依頼するため、東京都へ要望書を提出する。

(1) 要望要旨

- ア 高野スポーツパーク利用者也利用できる駐車場運営
- イ 災害時の温浴施設利用協力
- ウ 足立区浴場組合への事業計画説明
- エ 江北エリア3施設との連携に向けた協議
- オ 温浴施設開業後の周辺交通状況への対応
- カ 温浴施設情報の地域への周知



3 高野スポーツパークの開設について

高野スポーツパーク（高野小学校跡地スポーツ施設）の開設予定日及び開設後のスケジュールを以下の通り予定している。

- (1) 開設予定日 令和8年4月26日(日)

- ## (2) 開設後のスケジュール

日程	内容
4月26日(日)	オープニングセレモニー オープニングイベント
4月27日(月))	無料開放 来場イベント
4月30日(木)	一般区民向け内覧会
5月1日(金)	施設予約による運用開始

4 上沼田東公園東側創出用地活用事業に係る公募の実施結果について

- (1) 事業名

上沼田東公園東側創出用地活用事業

- ## (2) 活用条件

スポーツや健康の分野で上沼田東公園や高野スポーツパークと連携できる施設とする。

- (3) 特定した相手方（優先協定締結事業者）

ア 事業者名 大和リース株式会社東京本店（本店長 角一吉昭）

イ 所在地 東京都千代田区飯田橋二丁目18番2号

ウ 主な業務実績「ブランチ守谷」「フレスポ桶川」の開発・運営

※ 今後締結する基本協定については、六町駅前区有地活用事業者の撤退に至った経緯を踏まえて内容を検討していく。

- (4) 構成員 (建物整備)

ア 事業者名 小倉建設株式会社 (代表取締役 小倉靖子)

イ 所在地 東京都足立区保木間二丁目6番20号

- (5) 申込事業者数 1 者

※ 事前ヒアリングにおいて、参加の可能性がある事業者が複数者確認されたが、申し込みは1者であった。そのため、補欠協定締結事業者は選定していない。

- (6) 土地貸付面積及び土地貸付料等

ア 土地貸付面積 3,954.09 m² (公簿)

3,956.26 m² (実測)

イ 土地貸付料（月額） 1,750,000円

ウ 保証金 52,500,000円

※ 定期借地権による貸付をする際の土地貸付料及び保証金の額は、「区有財産の定期借地権による貸付における一時金及び貸付

料の取扱いについて（基準）」により、不動産鑑定士の鑑定評価を基に財産価格審議会で定めている。なお、土地貸付料については、財産価格審議会で決定した月額1,750,000円を最低価格として、事業者から提案された額としている。

(7) 貸付開始時期（予定） 令和8年12月頃

(8) 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）

(9) 施設計画及び地域貢献、賑わいの創出

建 物	フロア	用 途	地域貢献・賑わいの創出
南棟 (鉄骨造)	1階	ドラッグストア	栄養士と薬剤師による「健康相談会」の定期的な実施。
	2階	サウナ	区内初の薪サウナにより区外からの利用者と呼び込み、地域の新しい魅力を創出。
		フィットネス	地域の人々が気軽に参加できるヨガやランニングメニュー等の様々なコンテンツの提供。
北棟 (木造)	1階	カフェ	公園との相乗効果で利用者層が拡大し賑わいを創出。 公園でのラジオ体操やウォーキング等の朝活の実施。
—	屋外	広場	モルックやボッチャなど、スポーツ初心者でも気軽に楽しめるスポーツイベントの実施。

※ 駐車場64台、駐輪場41台を整備予定。

【イメージパース（鳥瞰）】



【イメージパース（夕景）】



(10) 江北3施設連携の提案

以下の提案を踏まえ、区で効果的な連携が図れるよう、上沼田東公園及び高野スポーツパークの運営方法（業務委託または指定管理）を検討する。

ア 上沼田東公園における連携

プロスポーツチームと協力し、こども向けマルチスポーツ体験、大人向け交流フットサルフェスタ、高齢者向け健康スポーツ体験等のイベントによる連携を提案。

イ 高野スポーツパークにおける連携

プロサッカー選手がプロデュースするサッカースクールと協力し、サッカー教室の実施、ミニサッカー公式戦の誘致、プロサッカーチームの選手たちによるサッカー体験会や講習会による連携を提案。

ウ 江北3施設における連携

プロスポーツチーム所属の多種目の競技体験と体験型アクティビティを組み合わせ、3施設全てを使用した大規模イベント（年1、2回程度）の開催を企画。

(11) 主な評価理由

ア 公園との連続性や使いやすい動線計画

放射11号線（尾久橋通り）から公園へと繋がる動線や広場空間の配置が、公園との一体利用を促す計画となっていて優れている。

イ 周辺環境への調和、景観の質の高さ

外壁の色合いが緑と調和しており、地域に新しい雰囲気をもたらす景観デザインである。

ウ 計画の実現性

大規模な施設運営の実績による事業安定性に加え、建物の規模や構造についても、現在の建設費高騰を踏まえており、実現性が高い提案となっている。

エ 江北3施設連携における将来の集客、地域活性化への期待

プロスポーツチームや選手との交流イベントなど集客性の高い企画により、地域の新たな目的地としての機能が期待される。

(12) 特定までの経緯

ア 募集期間 令和7年5月16日～8月20日

イ 選定委員会

(ア) 委員会開催状況

開 催 日	内 容	審査選定 事業者数
第1回：令和7年5月16日	募集要領等の決定	—
第2回：令和7年11月7日	一次審査（書類審査） 二次審査出席者の決定	審査1者 選定1者
第3回：令和7年12月5日	二次審査 （プレゼンテーション審査） 優先協定締結事業者の決定	審査1者 選定1者

(イ) 委員構成（計5名）

種 別	氏 名	役 職 等
学識経験者 (有識者含む)	中新井田 敦子 【委員長】	帝京科学大学 医療科学部 東京柔道整復学科 准教授
	田中 ひろ子 【副委員長】	公益財団法人 足立区スポーツ協会会長
	田中 光義	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 足立支部 支部長
区職員	會田 康之	環境部長
	田中 靖夫	都市建設部 建築室長

ウ 審査項目及び審査結果

別紙 P26～27参照

5 上沼田東公園東側創出用地活用事業者との基本協定書案について

上沼田東公園東側創出用地の活用事業者である「大和リース㈱東京本店」と基本協定書締結に向けた協議を行っており、事業者の撤退防止策として、以下を予定している（別添資料江北関連参照）。

(1) 事業者撤退防止策

ア 違約金の設定（募集要領に盛り込まれている項目）

（ア）事業者の責めに帰すべき事由により、締結期限日までに定期借地権設定契約を締結できない場合は、12か月分の借地代を違約金として徴収する。

（イ）事業者の責めに帰すべき事由により、施設開業期限日までに開業できない場合は、区に生じた損害及び費用について請求することができる。

イ 事業撤退後の公募参加禁止（新たに盛り込む項目）

本件創出用地の活用に関わる公募には無期限で参加を禁止する。

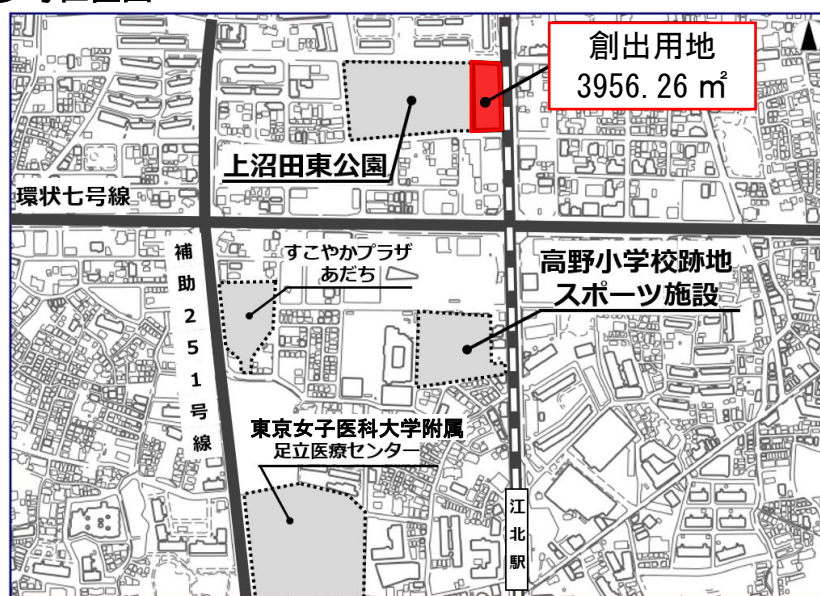
(2) 今後の方針

令和8年2月を目途に基本協定書を締結し、施設の開設に向けて活用事業者と協議を進めていく。

(3) 今後のスケジュールについて（予定）

時 期		内 容
令和7年度	2月	基本協定締結
令和8年度	春頃	近隣住民説明会の開催
	12月	土地貸付開始
	1月	新築工事開始
令和9年度	10月	施設竣工
	12月	施設開業

参考位置図



上沼田東公園東側創出用地活用事業者選定委員会
総合集計表

1 応募資格審査

評価項目		評価の視点	評価	大和リース(株)
1	財務状況審査	財務的安定性、収益力企業等	最適合・適合・不適	最適合
2	適格要件	不適格要件の有無	適合・不適	適合

2 一次審査（書類審査）

評価項目		評価の視点	最高点	大和リース(株)
1	事業の基本理念・方針	基本理念及びコンセプトの創意工夫、独自性	50	40
2	江北3施設の連携	身近なところで気軽に運動できるまちづくり実現への寄与、区外からの目的地となる拠点の創出、江北2施設の利用促進	150	112
3	施設計画	施設計画・動線計画、意匠・景観計画、公園との連続性、防災計画、環境配慮への取組み、ユニバーサルデザインへの配慮	125	99
4	事業計画	事業実施体制、事業の継続性、事業の実現性、事業スケジュール、資金計画の安定性	125	102
5	提案土地貸付価格	提案土地貸付価格	25	25
6	区内業者	区内に本社又は本店のある応募者（構成員含む） 各委員の評価項目 1～5 の合計点×5%		20
総合計（満点＝500）				398
総合計に対する割合（100%）				80%

3 二次審査（プレゼンテーション審査）

評価項目		評価の視点	最高点	大和リース(株)
1	事業の基本理念・方針	基本理念及びコンセプトの創意工夫、独自性	50	40
2	江北3施設の連携	身近なところで気軽に運動できるまちづくり実現への寄与、区外からの目的地となる拠点の創出、江北2施設の利用促進	150	110
3	施設計画	施設計画・動線計画、意匠・景観計画、公園との連続性、防災計画、環境配慮への取組み、ユニバーサルデザインへの配慮	125	97
4	事業計画	事業実施体制、事業の継続性、事業の実現性、事業スケジュール、資金計画の安定性	125	101
5	提案土地貸付価格	提案土地貸付価格	25	25
6	プレゼンテーション	説明の判りやすさ、質疑応答の的確性、その他総合評価	25	20
7	区内業者	区内に本社又は本店のある応募者（構成員含む） 各委員の評価項目1～5の合計点×5%		20
総合計（満点＝525） ※ 最低基準点 315 点（合計点の6割以上）				413
総合計に対する割合（100%）				79%

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 道路整備課、パークイノベーション推進課											
内容	1 西新井駅東口のまちづくりについて											
	(1) 道路の使い方を体験するイベントの開催											
	ア 目的											
	道路がどのような役割を果たすかを示し、まちづくりにおける道路に関する意見を聴取するため。											
	イ 日程・場所・内容											
	<table><tr><th colspan="2">日程</th><th>場所</th><th>内容</th></tr><tr><td rowspan="2">令和8年度</td><td>4月11日 (土)</td><td>西新井駅東口駅前広場</td><td>駅前の道路空間に交流・滞留スペースをつくり、駅前の賑わい空間を体験してもらう。</td></tr><tr><td>5月24日 (日)</td><td>梅島西公園</td><td>災害時の道路空間を体験し、災害時の道路の重要性を理解してもらう。</td></tr></table>	日程		場所	内容	令和8年度	4月11日 (土)	西新井駅東口駅前広場	駅前の道路空間に交流・滞留スペースをつくり、駅前の賑わい空間を体験してもらう。	5月24日 (日)	梅島西公園	災害時の道路空間を体験し、災害時の道路の重要性を理解してもらう。
日程		場所	内容									
令和8年度	4月11日 (土)	西新井駅東口駅前広場	駅前の道路空間に交流・滞留スペースをつくり、駅前の賑わい空間を体験してもらう。									
	5月24日 (日)	梅島西公園	災害時の道路空間を体験し、災害時の道路の重要性を理解してもらう。									
	ウ 案内図											
	エ 周知方法											
	区ホームページ、SNS、まちづくりニュース（梅島三丁目・環状七号線A地区沿道地区計画区域に全戸配布、梅島三丁目地区外在住地権者へは郵送）等											

2 西新井公園周辺地区の都市計画の決定・告示について

令和7年11月5日に開催された第84回足立区都市計画審議会及び令和7年12月23日に開催された第251回東京都都市計画審議会において、以下の通り、西新井公園周辺地区関連の都市計画変更が審議され、告示された。

(1) 用途地域等の変更（別紙1 P32参照）

土地の高度利用及び建築物の不燃化を誘導し延焼遮断帯を形成するため、用途地域、容積率、高度地区（最低限）、防火地域、特別用途地区を変更した。

(2) 地区計画の決定及び変更（別紙2 P33参照）

ア 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、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態・色彩・意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定めた。

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に、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を追加した。

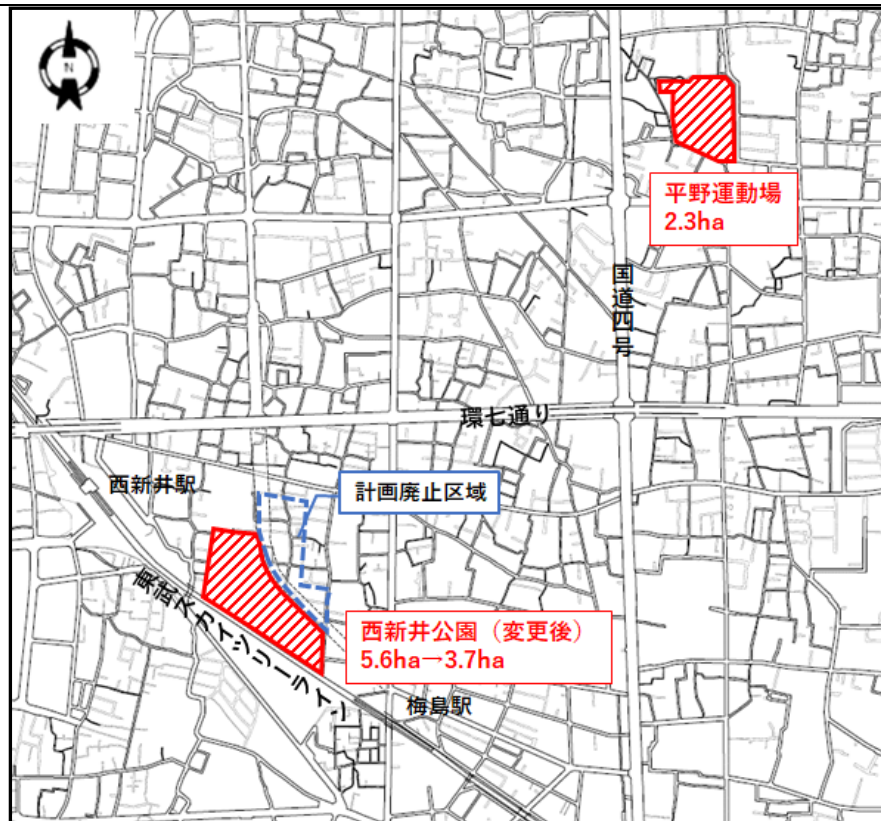
(3) 都市計画公園の変更

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した。

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た。



3 補助第255号線の事業認可について

都市計画道路補助第255号線について、都市計画事業認可を取得した。

- (1) 名称 東京都市計画道路事業 幹線街路補助線街路第255号線
- (2) 事業期間 令和8年1月23日～令和23年3月31日
- (3) 認可日 令和8年1月23日



4 補助第255号線整備に伴う用地補償に関する個別相談会の開催について

(1) 開催日時と開催場所

開催日	時間	開催場所
令和8年2月18日(水)	9:30~12:20 13:30~19:50	こども支援センター げんき
令和8年2月20日(金)	9:30~12:20 13:30~19:50	
令和8年2月28日(土)	9:30~12:20 13:30~19:50	
令和8年3月8日(日)	9:30~12:20 13:30~19:50	
令和8年3月11日(水)	9:30~12:20 13:30~19:50	

※ 欠席した全ての地権者及び居住者に対して、区から連絡をとり個別に対応する。

(2) 対象者

補助第255号線の地権者約220名及び居住者約150名

※ 地権者数や居住者数は相続や引っ越し等により変化する場合有。

(3) 周知方法

ア 約370名の対象者にチラシを配布(別紙3 P34~35参照)

イ 区ホームページに個別相談会の資料を掲載

(4) 説明内容

ア 用地提供に伴う補償概要

イ 今後のスケジュール

ウ 各地権者の不安や疑問に対する説明

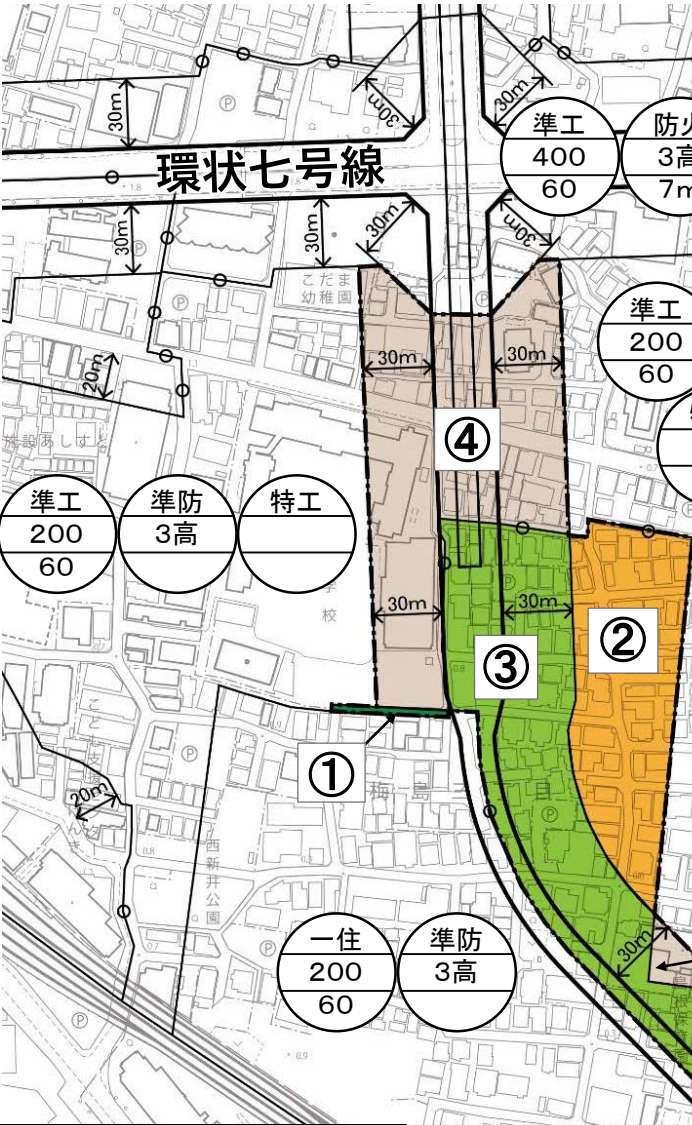
(5) 今後の方針

地権者の理解と協力を得られるよう丁寧な説明会を実施し、補助第255号線の整備事業を円滑に進めていく。

5 西新井駅西口のまちづくりについて

西新井駅西口南地区の状況について、市街地再開発準備組合から、令和7年12月14日(日)に第4回全体説明会を開催し、施行区域拡大後のまちづくりについて説明した、と報告があった。

用途地域等の変更



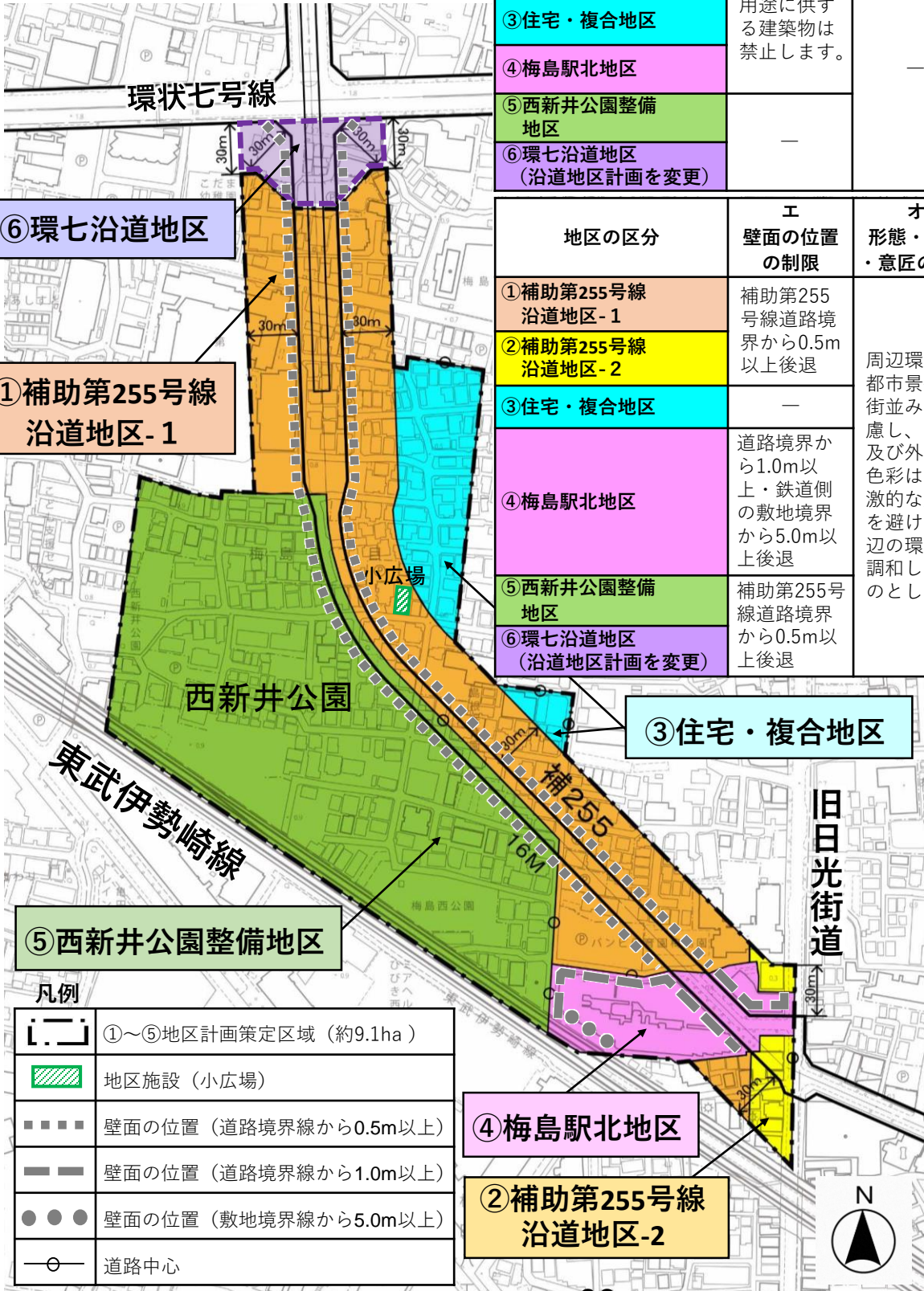
番号	東京都決定 用途地域			足立区決定 以下の地域・地区			面積 約 ha
	ア 用途	イ 建蔽率 %	ウ 容積率 %	エ、オ 高度地区 (最低限)	カ 防火地域	キ 特別用途 地区	
①	準工 ↓ 一住	60	200	3高	準防火	特工業 ↓ —	0.0 (200m)
②	一住 ↓ 準工	60	200	3高	準防火	— ↓ 特工業	0.7
③	一住 ↓ 準工	60	200 ↓ 300	3高 ↓ 3高(7m)	準防火 ↓ 防火	— ↓ 特工業	1.2
④	準工	60	200 ↓ 300	3高 ↓ 3高(7m)	準防火 ↓ 防火	特工業	1.2
⑤	準工	60	200 ↓ 300	3高 ↓ 3高(7m)	準防火 ↓ 防火	—	0.9
⑥	準工 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	3高 ↓ —	準防火 ↓ 防火	—	0.0 (15m)
ア	近商	80	300	3高 ↓ 3高(7m)	準防火 ↓ 防火	—	0.0 (400m)
イ	商業	80	400	— (7m)	防火	—	0.2

- 変更区域
- 道路中心
- 一中高
200
60
上段:用途地域
中段:容積率(%)
下段:建蔽率(%)
- 準防
2高
7m
上段:防火地域
中段:高度地区
下段:最低限度
高度地区
- 特工
上段:特別用途
地区



地区計画の決定及び変更

別紙 2



地区の区分	ア 建築物等の 用途の制限	イ 容積率の 最高限度	ウ 敷地面積の 最低限度
①補助第255号線 沿道地区-1	風俗営業、 性風俗関連 特殊営業、 特定遊興飲 食店営業の 用途に供す る建築物は 禁止します。	目標容積率 300% 暫定容積率 200%	83㎡
②補助第255号線 沿道地区-2		—	
③住宅・複合地区			—
④梅島駅北地区			
⑤西新井公園整備 地区	—	83㎡	
⑥環七沿道地区 (沿道地区計画を変更)			

地区の区分	エ 壁面の位置 の制限	オ 形態・色彩 ・意匠の制限	カ 垣又は柵の 構造の制限
①補助第255号線 沿道地区-1	補助第255 号線道路境 界から0.5m 以上後退	周辺環境や 都市景観、 街並みに配 慮し、屋根 及び外壁の 色彩は、刺 激的な原色 を避け、周 辺の環境と 調和したも のとしします。	道路に面して 設ける垣又 は柵は、生 け垣又は透 視可能なフ ェンスとし ます。た だし高さ0.6 m以下のも の等につい てはこの限 りではあり ません。
②補助第255号線 沿道地区-2			
③住宅・複合地区	—		
④梅島駅北地区	道路境界か ら1.0m以 上・鉄道側 の敷地境界 から5.0m以 上後退		
⑤西新井公園整備 地区	補助第255号 線道路境界 から0.5m以 上後退		
⑥環七沿道地区 (沿道地区計画を変更)			

＼新しい道路をつくります／

土地のご提供等に伴う 補償についての

個別相談会開催

不安をお聞かせください

のご案内

これまでお知らせしてきました、補助第255号線整備事業は、令和8年1月に都市計画道路の事業認可を取得いたしました。

つきましては、事業にご協力いただく際の補償について「個別」相談会を実施いたします。

日時・会場、予約方法等は裏面へ



対象

上記補助第255号線の**地権者及び居住者様**

※ ご本人以外のご家族等の参加も可能です。

事前
予約制

備考

- ・ お車でのご来場はご遠慮ください。
- ・ 手話通訳ご希望の方、車いすでご来場される方はお申込みの際、お伝えください。
- ・ お子様連れでのご参加も可能です。
- ・ 出席できない方には、別途調整させていただき訪問等によりご説明させていただきます。

日 程

令和8年

2/18(水)

2/20(金)

2/28(土)

3/8(日)

3/11(水)



時 間

9:30～19:50 (12:20～13:30を除く)

会 場

こども支援センターげんき 1階 研修室① (足立区梅島3-28-8)

- ※ 原則、上記日時のうち、今回のご相談時間は、**1組50分程度**とさせていただきます。
- ※ 予約時間の詳細は足立区ホームページをご確認ください。

予 約 方 法

各回1週間前までにお申込みください。

窓口・電話・FAX

『ご希望日時、お名前、参加人数、住所、連絡先、お聞きになりたい内容』をお伺いします。
お問い合わせ先へご連絡ください。

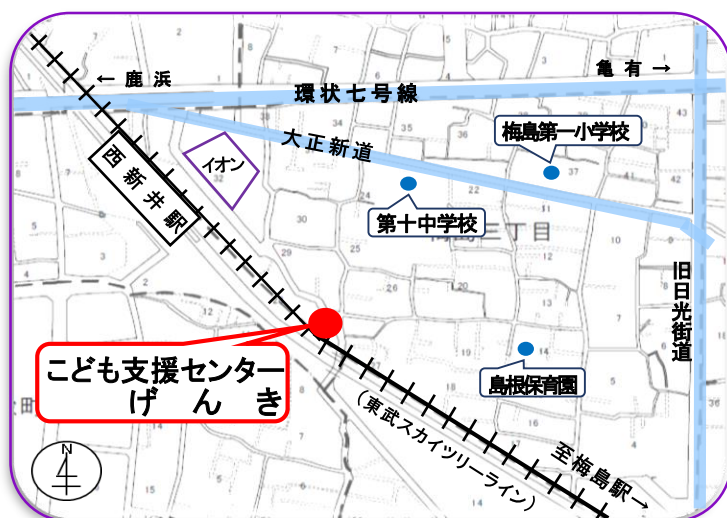
オンライン申請

下記の二次元コードを
スマホ等で読み、
足立区ホームページより
予約フォームにお進みください。



※ オンライン申請及びFAXでのご予約の方は**区からの連絡をもって予約確定**となります。

会 場 案 内 図



お 問 い 合 わ せ 先

足立区 都市建設部 道路公園整備室
道路整備課 用地担当
堀川 (ほりかわ) ・山品 (やましな) ・白浜 (しらはま)
TEL 03-3880-5911 FAX 03-3880-5619

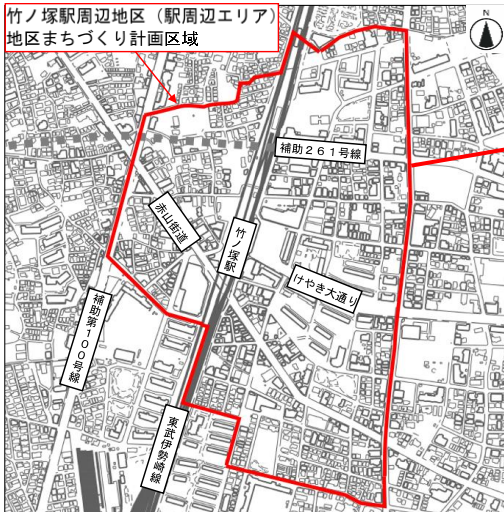
足立区役所北館3階
(足立区中央本町1-17-1)

相談会の資料を
ホームページに
掲載しています。

QR

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年1月27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	<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>あだち未来創造室 SDGs・協創推進課</p> <p>都市建設部 まちづくり課、建築室 区営住宅更新担当課</p> <p>道路公園整備室 パークイノベーション推進課</p>
内 容	<p>1 竹ノ塚駅東口交通広場の整備検討説明会の開催結果について</p> <p>竹ノ塚駅周辺地区の将来像「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる人が主役の竹の塚」を実現するため、拠点となる竹ノ塚駅東口交通広場の整備を検討している。</p> <p>交通広場整備の検討にあたり、駅周辺の交通規制の変更を計画していることから、変更内容（案）を住民に説明し、意見をいただくことを目的として説明会を開催した。</p> <p>(1) 開催日時及び会場、参加者数</p> <p>ア 第1回 令和7年12月19日（金） 午後7時～午後8時 竹の塚地域学習センター 4階ホール 31名参加</p> <p>イ 第2回 令和7年12月20日（土） 午後7時～午後8時30分 竹の塚地域学習センター 4階ホール 18名参加 合計49名</p> <p>(2) 説明会の周知方法</p> <p>ア 竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会での案内</p> <p>イ 区ホームページへの案内チラシ掲載</p> <p>ウ 案内チラシのポスティング（約5,200部）</p> 

(3) 説明内容

ア 竹ノ塚駅周辺地区のまちづくり

イ 東口駅前交通広場の課題

ウ 今後の予定

(4) 主な質疑

Q 1 : 現状の説明や写真ではなく、竹の塚第五公園や駅前広場の将来がどのようなになるのか具体的な説明を聞きたい。

A 1 : 本日の意見交換会の趣旨としては、新たな駅前交通広場を整備するため、現状の課題を共有し、どのように課題を解決していくのか、検討するにあたり皆様のご意見を伺う機会としている。

Q 2 : カリンロードは歩道がなく、人や自転車が混在している。安心して買物ができ、自転車も停められるように、板橋の大山商店街のようにアーケードにするなど、商店街の発展を検討してもらいたい。

A 2 : カリンロード商店街については、安全に利用できるように検討を進めていく。

Q 3 : 駅前に大きな新しい広場ができると、犯罪が心配なので、駅前に交番を設置してもらいたい。

A 3 : 現在は東口の都営バスの停留所前に交番があるが、初めて訪れた人には分からない状況である。警察を含めて今後協議をしていく。

Q 4 : 再開発事業を三者協定で行うメリットはどのようなものがあるのか。

A 4 : 三者がそれぞれで行うと工事が錯綜したり、広場と建物の繋がりが不十分になったりする可能性がある。既存のバスロータリーやタクシープール等は運用しながら工事を進める必要があるため、三者で進めることで総合的な調整が可能になる。

(5) 説明会の様子



(6) 今後の予定

いただいた意見を参考に東口駅前交通広場の具体的な計画を検討していく。

2 竹の塚五丁目広場の住民説明会開催について

令和6年12月に新たに都市計画公園へ位置付けた竹の塚五丁目広場の住民説明会を開催する。

(1) 開催日時

令和8年2月10日(火) 午後7時～午後8時

令和8年2月11日(水・祝) 午後1時30分～午後2時30分

(2) 場所

竹の塚地域学習センター レクリエーションホール

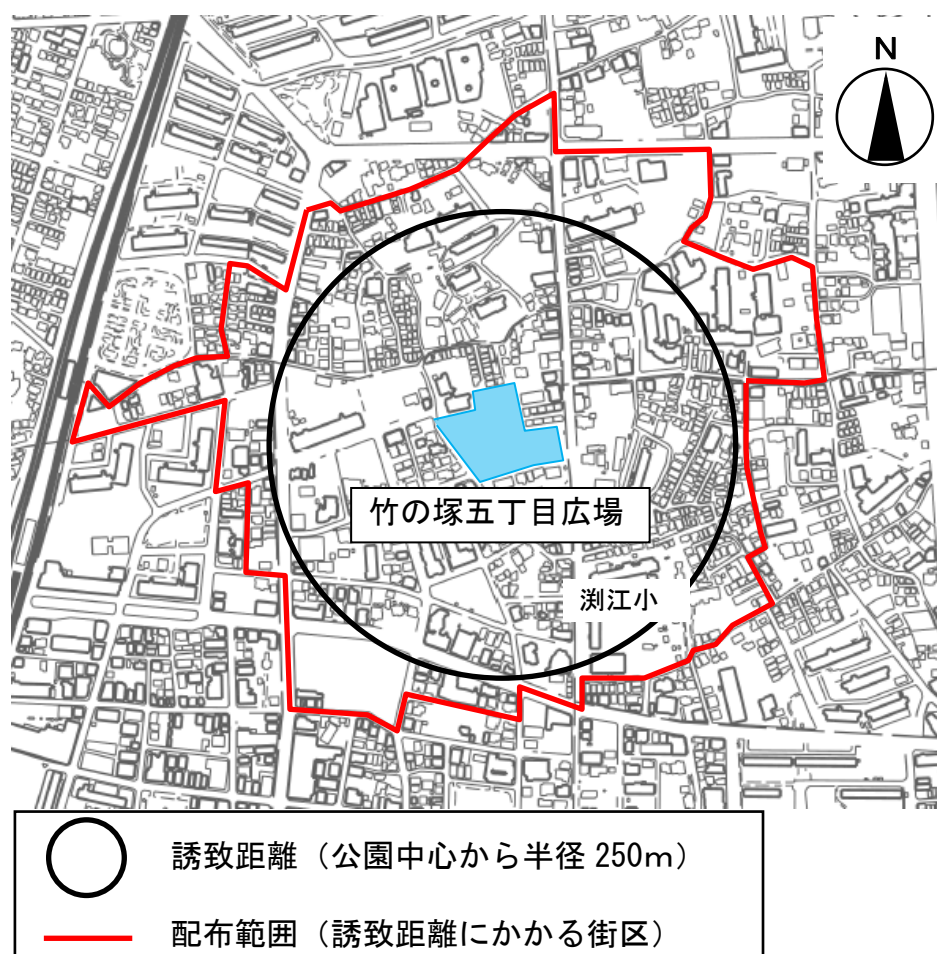
(3) 内 容

アンケート結果の報告、アンケート結果を踏まえた設計案提示

(4) 開催の周知方法

ア 竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会での案内

イ 広場から半径250m圏域にポスティング(約2,800部)



(5) これまでの経緯及び今後の予定

時 期		内 容
令和 6 年度	8 月	都市計画変更説明会の開催
	12 月	都市計画決定の告示
令和 7 年度	11 月	公園づくりアンケートの実施
	1 月下旬	住民説明会のお知らせ配布
	2 月	住民説明会の開催
令和 8 年度 令和 9 年度		設計及び整備工事

3 竹の塚第三団地ストック再生事業第Ⅰ期（団地建替え）工事に伴う第14条協議

UR都市再生機構から提出された事業計画案（Ⅰ期）に対し、区として必要な要望事項を提出し、令和7年10月8日付でUR都市再生機構から回答を得た。

今後、区は機構に対し、まちづくりへの貢献が確実に図られるよう、この協議を誠実に履行するよう改めて要請するとともに、各項目について引き続き具体的な検討・協議を進める。

(1) 案内図



(2) 要望と回答（抜粋）

項 目	区の要望	URからの回答
上位計画等に基づく整備について	足立区が定める計画（竹ノ塚駅周辺まちづくり構想等）に基づく整備計画、地区施設整備について検討及び協議すること	整備計画及び、地区施設整備について、引き続き検討・協議する

賑わい創出について	カリンロード商店街の要望を受けて店舗選定を検討すること	店舗選定の公募を行う際に「賑わい創出に寄与する」ための条件を付すことは検討可能であり、区と協議する
まちなか駐輪場の設置	居住者用駐輪場の他に買い物客に対応する短時間の「まちなか駐輪場」の設置を検討すること	I期の計画地内においては厳しいが、まちなか駐輪場の位置、利用形態、管理方法等を含め、今後、区と検討・協議する
ミクストコミュニティの形成	ミクストコミュニティ形成のため、若年世帯や子育て世帯向けの住宅の供給・入居を積極的に推進するよう要望する	1～3号棟の居住者を優先しつつ、若年世帯や子育て世帯向けの住宅供給を検討する
近隣住民への説明	全体施設計画について近隣住民から意見を徴収する機会（説明会）を設けること	団地再生は、段階的に事業を進めていくことから、工期別の実施時期を鑑み、必要に応じて説明会等の実施を検討する

4 コミュニティ創出に向けた取組状況について

(1) スケジュール

※ 2月からのアスファルト舗装工事の進捗により変更の可能性あり

3月中旬 トレーラー設置・デッキ工事・昇降機設置

3月22日（日） ぐるぐる博 in 竹の塚（一般公開）

4月 1日（水） 施設利用予約受付開始

4月第3週 オープン（～7月トライアル期間）

(2) 「ぐるぐる博 in 竹の塚」の開催について

ア 日時 令和8年3月22日（日）10時～16時

イ 場所 たけのつカー&パーク（竹ノ塚駅高架下公共利用用地）

ウ 目的

「たけのつカー&パーク」がこういった場所なのか、これから目指していくもの、この場所ですることを実際に見て、触れて、感じてもらう。

エ 出店数 20店舗

ヒアリングに協力してくれた方や、竹の塚周辺のターゲット層（10代～30代）を中心に、運営側で選定する。今後も拠点を有効活用していただけた方と関係を作る機会とする。

オ その他

本イベントの駐輪場として、旧竹の塚保健センター跡地を活用する。なお、旧竹の塚保健センター跡地については今後、庁内利活用調査を行い、積極的な活用を検討していく。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年1月27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
内容	<p>1 千住大川端地区のまちづくりについて</p> <p>(1) C-2地区所有権移転 東京製鉄株式会社よりC-2地区の土地所有権が、令和7年12月15日に三井不動産レジデンシャル株式会社へ移転され、引き渡しがされたと報告があった。</p> <p>(2) C-1地区事業者決定 C-1地区の事業者である旭化成ホームズ株式会社より、以下の3社による共同企業体で事業を行うことになったと報告があった。 ア 旭化成ホームズ株式会社 イ 東武鉄道株式会社 ウ 伊藤忠都市開発株式会社</p>  <p>(3) 第44回千住大川端地区開発推進連絡会開催結果の報告 千住大川端地区の地権者（東京製鉄株式会社、岡田商事株式会社、東武鉄道株式会社）及び開発事業者（旭化成ホームズ株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社）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。</p>

ア 開催日時 令和7年12月19日（金）
午前10時～午前11時

イ 開催場所 足立区役所 庁議室

ウ 参加者 岡田商事株式会社 1名
東武鉄道株式会社 2名
旭化成ホームズ株式会社 1名
三井不動産レジデンシャル株式会社 2名
株式会社アール・アイ・エー 3名
株式会社アイテック計画 2名
足立区 9名

エ 主な内容

- （ア）仮設動線整備について
 - （イ）スーパー堤防築堤工事について
 - （ウ）道路整備方針について
 - （エ）地区幹線1号の道路計画高さについて
 - （オ）公社による郵便用地の取得について
 - （カ）京成関屋・牛田駅周辺のまちづくりについて
- （4）C-2地区の工事着工について
三井不動産レジデンシャル株式会社より、C-2地区の工事について以下のとおり着工すると報告があった。

ア 施工者

株式会社長谷工コーポレーション

イ 着工日

令和8年1月30日（金）

※ 準備工（仮囲い、仮設等設置）開始日：令和8年1月19日（月）

ウ 工事範囲及び車両動線

別紙1 P47参照

エ 工事工程（別紙2 P48参照）

令和8年1月30日から4月末までは液状化対策工事（土壌改良工事）を実施し、本体工事着手（山留工事着手）は4月末頃を予定。

2 京成関屋・牛田駅周辺地区のまちづくりについて

常東地区町会・自治会連合会にて、令和7年5月に実施した、京成関屋駅、牛田駅及び駅周辺交通量調査結果の報告を行った。

（1）日時

令和7年12月8日（月）午後6時30分～午後7時00分

（2）主な質疑

Q1：現状での交通量は問題ないとの判断のようだが、千住大川端地区開発により人口が増加した際の交通量がどうなるかは計算されているのか。

A 1 : 開発で2, 100戸の住宅ができた時の車両や歩行者の発生予測とそれに対する交通処理については事業者がシミュレーションしており、直ちに支障が生じる状況ではないと聞いている。

Q 2 : 駅を利用する際、京成線と東武線の乗換え客で非常に混雑していると思うがどうか。

A 2 : 朝の時間帯で京成線と東武線の両方が停車し、それぞれが乗り換えるという場面では、長い列ができていたのを確認している。調査では、ホームは部分的には空いているが、階段・エレベーター・エスカレーター付近に人が溜まって混雑が発生しており、ホーム内での誘導アナウンスや人が行き来しやすい環境とすれば混雑が緩和されるのではと感じている。

Q 3 : 現状でそのような混雑状態なので、2, 100戸できた時には相当混雑するのではないか。我々としてはその辺りが一番心配な点なので検討いただきたい。

A 3 : 東武鉄道や京成電鉄からは開発による人口増についても大きな支障はないと聞いているが、検証と異なる事態が発生しそうな場合には、改めてその対処について検証をしていくことを鉄道事業者を含む勉強会の中で確認している。

Q 4 : 12時間で30人が横断禁止箇所を渡っているとあるが、特に朝と夕方の時間帯が多いように思う。開発により人が増えると北千住方面へ出ていく方の横断が増えるのではないか。墨堤通りは幅広い道路で危険なため、現在の歩道橋付近に信号を設置するなど何か対策を検討いただきたい。

A 4 : 信号設置については警察と相談し、設置要件などの確認が必要である。また、車両が少ない朝の横断が多いことから、歩道橋を利用するなど歩行者へのマナーアップの啓発も行っていきたいと思う。

3 千住大橋駅周辺地区のまちづくりについて

(1) 千住大橋駅周辺地区まちづくり連絡会（第76回）の開催について
千住大橋駅周辺地区まちづくり連絡会を以下のとおり開催した。

ア 開催日時 令和8年1月14日（水）

午後6時30分～午後7時30分

イ 開催場所 千住河原町住区センター 悠々館

ウ 参加者 委員 9名

エ 内 容

(ア) まちづくり連絡会委員の改選について
(足立区)

(イ) 老朽化した水道管の取替工事について
(東京水道株式会社)

(ウ) 千住大橋駅前用地活用事業について

(足立区、大和ハウス工業株式会社)

オ 主な質疑 (千住大橋駅前用地活用事業)

Q 1 : 防災トイレが1階に設置されており、水害時には使用できない。水害時のトイレ対応はどう考えているのか。

A 1 : 携帯トイレの配布やマンション内備蓄での対応を考えている。

Q 2 : 携帯トイレ使用後の汚物処理や衛生管理、回収方法をどう考えているのか。

A 2 : 足立区としても令和6年度からトイレ計画の担当部署を新設し、汚物の保管・回収を含めた具体的なルールを庁内で調整している。

Q 3 : 南側の幹線道路沿いに機械式駐車場が露出する計画は、景観を損なうのではないかと。地下駐車場にするなどの位置の再検討や目隠しをするなどデザインの工夫をできないか。

A 3 : 地下駐車場も検討したが、事業計画上、困難であった。今の計画では、道路側には目隠しパネルの設置を検討している。そのほかにも視線を遮る工夫ができないか検討する。

Q 4 : 1階から3階に入るテナントは確定しているのか。今後、変更できるのか。

A 4 : 令和11年7月の開業を目指しており、現時点では候補となるテナントと協議を進めている段階であり、確定はしていないが、住民アンケートで要望の多かった業態を誘致する方針は維持していく。

(2) 千住大橋駅前用地活用事業概要

千住大橋駅前用地活用事業の整備・運営事業者である大和ハウス工業株式会社から、事業概要が示された。

ア 建物規模 (予定)

(ア) 階 数 地下1階、地上13階

(イ) 建物高さ 約42m

(ウ) 延べ面積 約8,400㎡

イ 用 途 (予定)

階数	用途
1階	スーパーマーケット
2階	学童クラブ、スポーツ学童、フィットネス系店舗
3階	Book&カフェ、診療所等
4階～13階	賃貸住宅 (108戸)

※ 令和6年1月15日から2月16日に実施したアンケート調査にて、「賑わい創出について」「都市機能 (利便性) の強化について」「防災機能の強化について」の各項目で上位であった「スーパーマーケット」「カフェ」「学童保育」「診療所」などを盛り込んだ計画としている。

【イメージパース】



(3) 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以下のとおり開催する。

ア 開催日

令和8年1月30日（金） 午後7時から
31日（土） 午前10時から

イ 開催場所

第一中学校 体育館（千住河原町4－7）

ウ 周知方法

説明会開催案内チラシ（別紙3 P49参照）にて周知を行った。

（配布範囲 千住橋戸町、千住河原町、千住緑町一丁目～三丁目）

(4) 今後の予定

時期		内容
令和8年度	4月頃	中高層説明会
	12月頃	工事着工
令和11年度	4月頃	竣工
	7月頃	開業

4 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) 都市計画法第16条に基づく説明会開催結果

市街地再開発事業に関する都市計画決定及び変更について、都市計画法第16条に基づく説明会を以下のとおり開催した。

ア 開催日時

令和7年12月5日（金） 午後 7時～午後 8時10分

令和7年12月7日（日） 午前10時～午前11時15分

イ 参加人数

143名

(12月5日(金)66名、12月7日(日)77名)

ウ 開催場所

千寿常東小学校 体育館(千住旭町10-31)

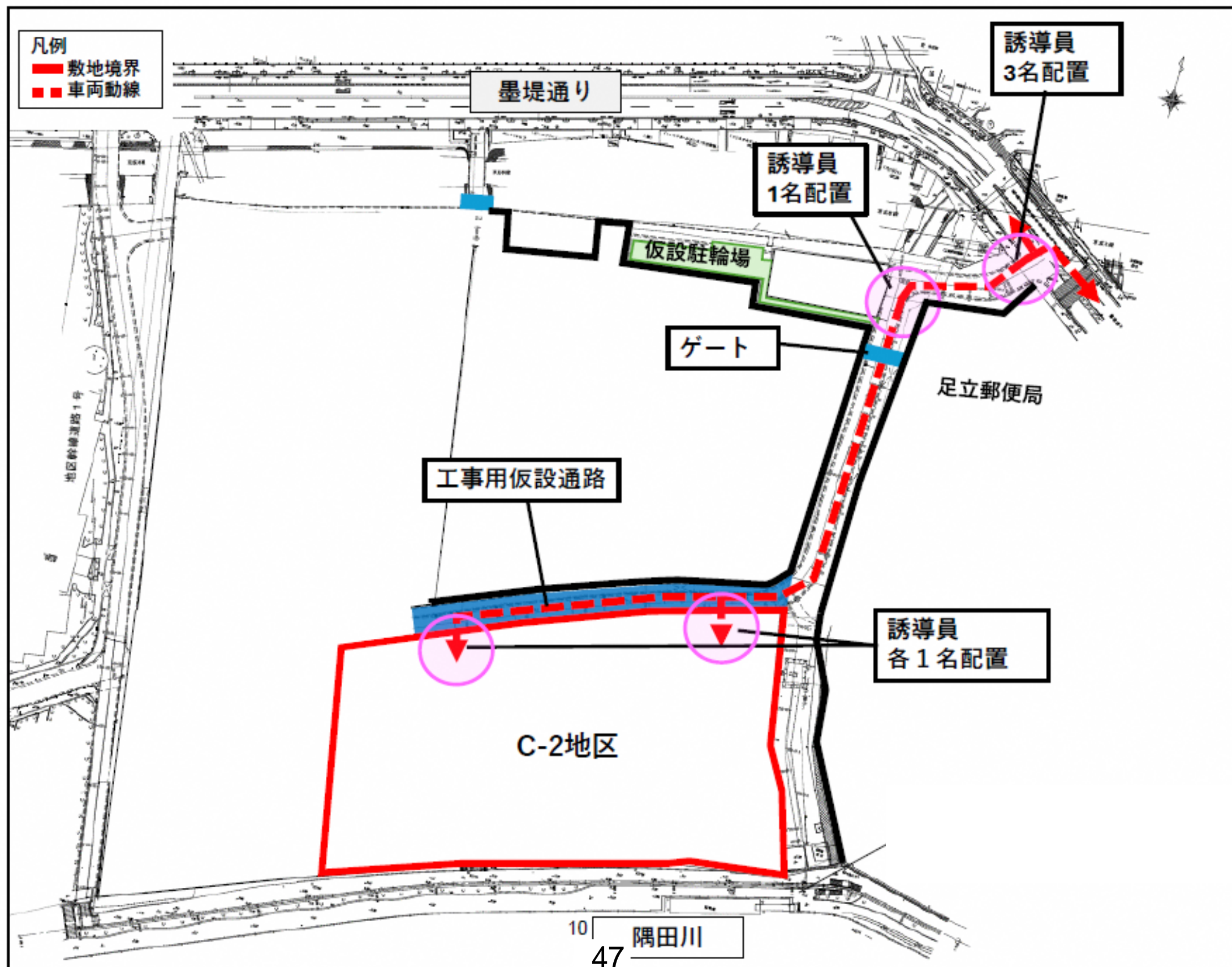
エ 主な質疑

別添資料千住関連

(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・意見書提出
	2月頃	案の公告・縦覧・意見書提出
	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

- ・車両は、墨堤通り足立郵便局交差点から出入りします。
 - ・交差点・車両出入口には、交通誘導員を配置します。
- ※警察・関係行政庁等の指示によって変更となることがあります。



（仮称）千住大川端C-2地区新築工事 全体工程表																																								株式会社長谷工コーポレーション														
2026年1月																																																						
工事種別		2026年（令和8年）												2027年（令和9年）												2028年（令和10年）												2029年（令和11年）												2030年（令和12年）				
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
準備工事	準備工事					G W 休 暇			夏 季 休 暇				年 末 年 始 休 暇				G W 休 暇			夏 季 休 暇				年 末 年 始 休 暇				G W 休 暇			夏 季 休 暇				年 末 年 始 休 暇				G W 休 暇			夏 季 休 暇				年 末 年 始 休 暇				年 末 年 始 休 暇				
液状化対策工事		液状化対策工事				休 暇			休 暇				年 末 年 始 休 暇				休 暇			休 暇				年 末 年 始 休 暇				休 暇			休 暇				年 末 年 始 休 暇				休 暇			休 暇				年 末 年 始 休 暇				年 末 年 始 休 暇				
杭工事						杭工事							年 末 年 始 休 暇											年 末 年 始 休 暇											年 末 年 始 休 暇											年 末 年 始 休 暇				年 末 年 始 休 暇				
山留工事	年 末 年 始 休 暇					山留工事																																															竣 工 ・ 引 渡 し	
土工事												土工事																																										
基礎工事																基礎工事																																						
躯体工事																			タワークレーン組立																																			
内装工事																																																						
外装工事																																																						
電気・設備工事																																																						
外構工事																																																						
検査関係																																																						
【搬出入工事車両】 （台/日）		2026年（令和8年）												2027年（令和9年）												2028年（令和10年）												2029年（令和11年）												2030年（令和12年）				
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
小型車両 （通勤車両は除く）		約20台／日												約30台／日			約40台／日																											約20台／日										
大型車両		約30台／日			約60台／日			約120台／日			約40台／日																											約70台／日																
生コン車					約80台／2日に1回						約80台／週1回																											約10台／日																
※上記の工程表及び、工事車両台数は現時点での予定です。関係諸官庁等の指導・施工上の理由、工程および天候、その他の事情等により変更となる可能性がありますのであらかじめご了承ください。																																																						

予約不要

千住大橋駅前用地 活用事業者説明会



足立区

千住大橋駅前用地の活用事業者に決まりました大和ハウス工業株式会社より、新施設の概要と建設スケジュールについて、地域の皆様に説明会を開催いたします。多くのご参加をお待ち申し上げます。

開催日時

令和8年 **1月30日** (金) 午後 7時から
令和8年 **1月31日** (土) 午前10時から

※ 両日とも同じ内容です。
※ 1時間程度の予定です。

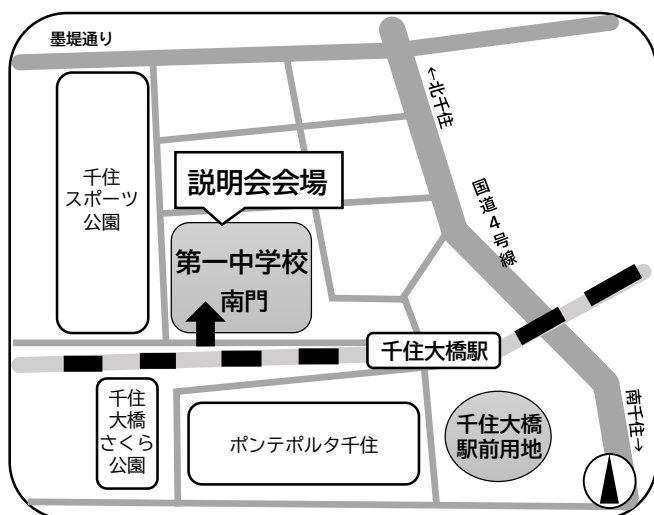
内 容

新施設の概要及び建設スケジュール

※ 大和ハウス工業株式会社より説明の予定です。

会 場

第一中学校 体育館 (千住河原町4-7)



【来場の際の注意事項】

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

説明資料及び当日の様子は、後日区のホームページに掲載します。



問合せ

足立区 都市建設部 まちづくり課 千住地区係
〒120-8510 足立区中央本町一丁目17-1 南館4階
電 話：03-3880-5424 FAX：03-3880-5605
メール：senju-machi@city 49 hi.tokyo.jp