

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年3月17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	12
3 六町エリアデザインの取組み状況について	13
4 江北エリアデザインの取組み状況について	16
5 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	22
6 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	29
7 千住エリアデザインの取組み状況について	37

（ 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3月17日

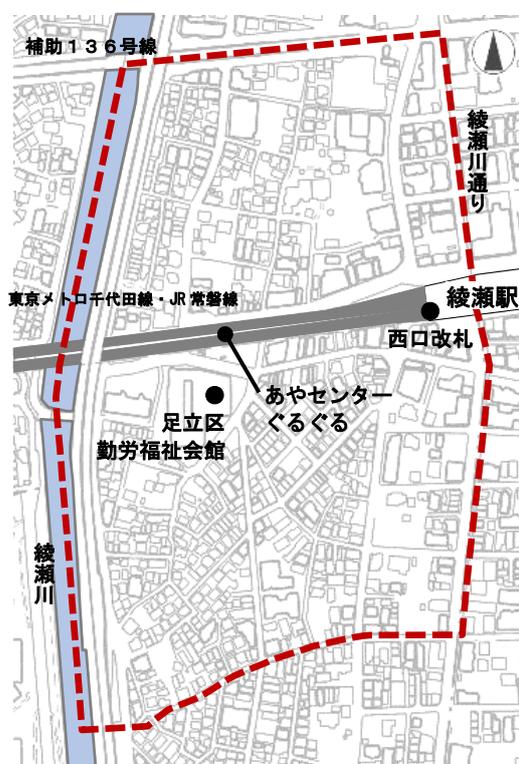
件名	綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（綾瀬ゾーン）の取組み状況について
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 資産活用部 資産活用担当課、生涯学習支援室 中央図書館、 都市建設部 まちづくり課、学校運営部 青少年課
内容	<p>1 駅前通りの現状等について意見交換を目的とする綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第27回）の開催結果について</p> <p>(1) 開催日時 令和8年2月24日（火） 午後6時30分～午後7時45分</p> <p>(2) 開催場所 足立区勤労福祉会館（綾瀬プルミエ内） 第1ホール</p> <p>(3) 参加者 地元町会自治会等 19名</p> <p>(4) 内容 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 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 ウ 綾瀬小学校地域開放型図書室について エ 綾瀬駅駅前通りの検討について オ 綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりについて</p> <p>(5) 主な質疑 Q1：旧こども家庭支援センター等跡地活用について、事業者のイメージはあるのか。 A1：これまでの事業者ヒアリングは、ゼネコン、デベロッパー、それらのJV（共同企業体）などいたが、実際に公募に応じるかどうかわからない。区としては幅広く応募いただきたい。 Q2：綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりについて、高架下謎解きウォークは子どもも多くてよいイベントだと思った。周知はどのようにしたのか。 A2：C4th（先生と保護者の情報伝達ツール）での情報発信に加え、児童館など子どもの目に触れるところへチラシを配布した。小学校にもご協力をいただき掲示板に掲出した。また、前回参加した子どもからの口コミもあるようだ。</p> <p>2 綾瀬駅西口周辺地区地区まちづくり計画案のオープンハウス型説明会開催について</p> <p>令和8年1月27日のエリアデザイン調査特別委員会において検討状況を報告した「地区まちづくり計画案」を作成している。 オープンハウス型説明会を開催し、職員等が常駐し計画案を説明する。 また、2回目の開催日・場所を変更する。</p>

- (1) オープンハウス型住民説明会の開催日時・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4月12日（日）午前10時～午後4時 【変更】
足立区勤労福祉会館 1階 展示ロビー
 - ウ 令和8年4月19日（日）午前10時～午後4時（※）
足立区勤労福祉会館 1階 展示ロビー
- ※ 第3回 綾瀬駅西口イメージアッププロジェクトと同時開催

(2) 今後の進め方

住民説明会等でのご意見を踏まえ、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

3 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2回綾瀬駅西口イメージアッププロジェクト

ア テーマ

「高架下謎解きウォーク NEXT」

イ 概要

まちを知るきっかけとして、前回好評だった子どもや親子を対象とした謎解きイベントを開催した。また、高架下の風景づくりを考えるため、簡易な体験型ワークショップを実施した。

ウ 開催日時

令和8年2月7日（土）午前11時～午後3時 天気：雪

エ 参加者数

46人

オ 参加者の主な感想・意見

(ア) アンケート回答者38名全員が「楽しかった」「また参加したい」と回答(別紙 P10~11参照)。

(イ) 普段来ないので、このイベントでいろいろな店があることを知った。クイズで歴史を知ることができて楽しかった。

(ウ) 家族連れで来られる場所が増えると良い。愛称があるとよいのではないか。

(エ) 普段から子どもが気軽に利用できる施設、立ち寄れる場所ができるとよい。

(オ) 暗い、汚いというイメージを払拭できるような明るい場所になると良い。

(カ) 通路側がお店の裏のところで、喫煙する人が多い。タバコの煙やにおいがしない場所になるとよい。

写真 当日の様子



謎解き地図を持ってクイズの答えを探します。ヒントもあります。



シャッターにマグネットで雪景色をつくり、1週間掲示しました。

(2) 第3回綾瀬駅西口イメージアッププロジェクト

ア 概要

高架下の風景づくりを進めるため、簡易な体験型ワークショップを中心とした高架下スタンプラリーを実施する。また、地区まちづくり計画の説明会を同時開催し、まちを考える機会をつくる。

イ 開催時期

令和8年4月19日（日）午前10時～午後4時

(3) 今後の予定

第4回 令和8年6月頃

4 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活用事業者公募については、公募型プロポーザル方式により活用事業者を募集する。

本公募では、民間施設における「賑わい機能」の導入を必須条件とし、以下の施設を整備するが、あわせてマンションが提案された場合の条件等について整理した。

(1) 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

(2) マンション提案における要求事項

マンションが提案される場合は、(3) 課題や (4) 社会情勢を踏まえて、子育て世代の定住を促進する仕組みづくりや、子育てに適した住戸仕様等の住環境整備についての提案を求めるものとする。

(3) 足立区の人口推移における課題

令和7年2月の足立区基本計画策定時に以下を把握している。

ア 単身世帯が増加している。

イ 特別区で最も高齢化率（区内総人口に占める65歳以上人口の割合）が高くなっている。

ウ 子育て世代は住宅購入を機に転出することが多い。

(4) マンション価格に関する社会情勢

ア 建設費高騰によりマンションの販売価格や家賃が上昇している。

イ 価格上昇に伴い、都内において子育て世代が希望する広さや環境を確保することが難しくなっている。

ウ 転売により、さらなる価格上昇を招く懸念がある。

(5) 事業者の募集条件

事業者の創意工夫を引き出し、参加意欲を高めるため、以下の条件を設定する。

ア 住宅形態（分譲、賃貸）は問わない。ただし、「多目的ホール及び憩いの場」と複合化する場合は、分譲住宅は不可とする。

イ 子育て世代向けの住戸を設けることとする（全体の一部でも可）。

ウ 良質な住環境を適切な価格で提供することを前提とするが、販売・賃貸価格に制限は設けない。

エ ライフスタイルの変化に柔軟に対応できる空間設計や、入居者間や地域との交流を促す仕組みづくりを評価する。

オ 民間施設（賑わい施設やマンション等）については、不動産証券化スキーム*の活用も可能とする。なお、事業者の提案により「多目的ホール及び憩いの場」を民間施設と複合化する場合、これらを含めた建物全体を証券化の対象とすることも可能とする。

※ 不動産の権利を小口化して有価証券を発行することで、広く資金を集める手法。不動産市場への資金供給を円滑にして、事業採算性を高めることができる。

(6) 不動産証券化スキームの活用想定と影響

ア 本事業での活用想定（他自治体事例に基づく）

開発事業者が建物の所有権をファンド等に譲渡する。ファンド等が専門事業者に運営や管理を委託することで、事業期間中において収益や費用を適切に管理して不動産価値の向上を図る。

イ 区のメリット、デメリット及び対策

区のメリット	
1	資金調達力向上により事業の安定化が期待できる。
2	事業体制の柔軟性が向上し、公募への参加事業者が増加することで、より魅力的な提案が期待できる。
区のデメリット及び対策	
1	スキームが複雑化する可能性があり、関係者が多岐にわたると運営状況を把握できなくなる恐れがある。
対策	公募時に提案した事業体制の継続を原則とする。
2	事業者の途中変更で、施設の運営力が低下する恐れがある。
対策	変更は区の事前承諾を必要とし、定期的に運営状況の報告義務を課す。

(7) 今後のスケジュール

時 期		内 容
令和7年度	3月	募集要領公表
令和8年度	11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

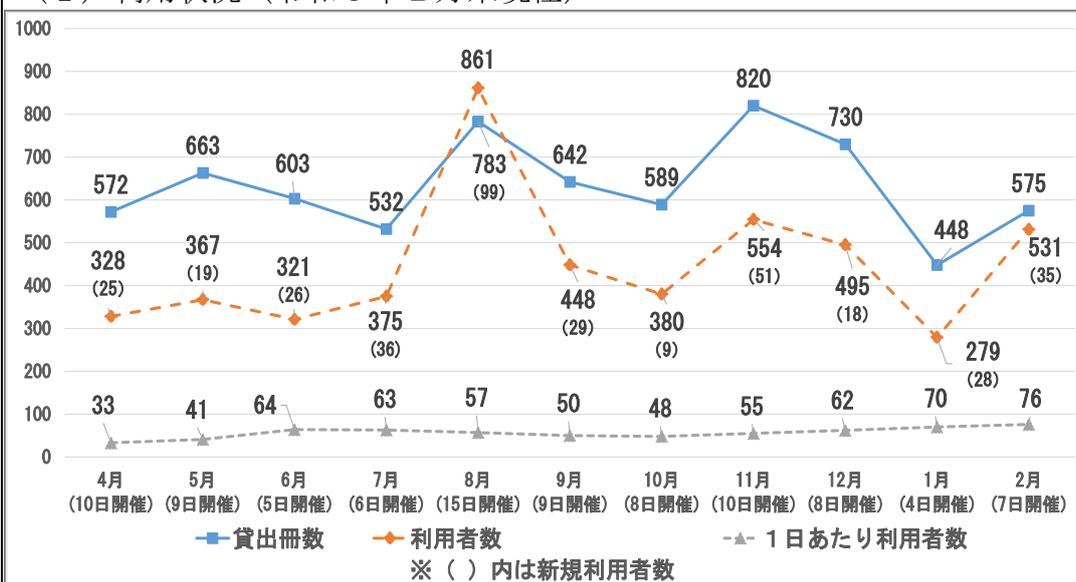
※ 事業者からの提案内容により開設時期が変更になる可能性あり。

【参考案内図】



5 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8年2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	632	449	77	54	9	804
増減 (2月末現在)	+117	+86	+21	+14	+2	+300

(2) 2月実施イベントの結果

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にこ
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 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実施
 エ イベント来場者数

	来場者数（人）		
	子ども	大人	合計
第1部	66	62	128
第2部	56	45	101
合計	122	107	229

(ア) 通常開室日における1日平均来場者数(約54人)の4倍以上が来場

(イ) 子どもや保護者に人気の講師によるイベントであったため、多くの方にご参加いただきました。

オ 参加者の感想及びイベントの様子

(ア) 非常に楽しいイベントでした。図書の本という場所があることを初めて知りました。イベントの有無にかかわらず、また来たいと思います。

(イ) 今回初めて来館しました。「図書」という名がついていますが、今回の工作のように、本以外のテーマのイベントをしていただくと、利用が増えるのかなと思います。

(ウ) 明るくて開放的で、乳幼児を連れてこられる空間があるだけで育児中の日々の支えです。蔵書がとても魅力的で、大人も子どももワクワクする本がいっぱいで、心が明るくなります。

(エ) 週末のお出かけのルーティンになっています。子どもが本を探しやすいよう、季節等色々なテーマで特集展示をして欲しい。



※ 講師が作成したバルーンでゲームを行っている様子

(3) 春休みイベントの実施

春休み期間の長期開設時(3月26日(木)から4月4日(土)までの計10日間を予定)に合わせイベントを展開し、利用者増を図る。

ア ダンボール迷路【令和7年8月に次いで2回目】

- (ア) 令和8年3月26日(木)から3月27日(金)まで
- (イ) 夏休みイベントで好評であったダンボール迷路を、ゴロゴロエリア(多目的室)のスペースに設置
- (ウ) 迷路については、前回設置したサイズよりも大きなものを用意する予定

イ 「にじの手形アートとディンプルアート」 工作体験会【初開催】

- (ア) 令和8年3月28日(土) 午後1時から午後4時
- (イ) 利用者アンケートで要望が多くあった工作系イベントを開催
- (ウ) 幼児と親子で楽しめる「にじの手形アート^{*1}」と、小学生を対象とした「ディンプルアート^{*2}」を行うことで、幅広い年齢層に参加してもらう。

※1：にじの手形アート

子どもの手形を虹色に可愛く色付けするパステルアート

※2：ディンプルアート

車のフロントガラスの製造過程で出る廃材でできた透明絵の具を使用したアートで、スタンドグラスのようなキーホルダーなどを作ることができる。

ウ 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 子育てサロン北綾瀬
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 東湊江小学校

エ 今後の方針

- (ア) 本に興味のない方でも参加したくなるようなイベントを開催する等、引き続き新規利用者の獲得を図っていく。
- (イ) 未就学児に人気がある絵本(仕掛け絵本等)の導入やテーマ展示の実施等、子どもが思わず本を手に取りたくなるような蔵書や魅せ方を検討していく。

第2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 N E X T」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	27	71.1
2	やや楽しかった	11	28.9
3	あまり楽しくなかった	0	0.0
4	まったく楽しくなかった	0	0.0
5	わからない	0	0.0
6	不明	0	0.0
	合計	38	100.0

問2 イベントに参加して、西口高架下に興味・関心を持ってましたか？

No.	設問	回答数	構成比(%)
1	とても持てた	20	52.6
2	やや持てた	17	44.8
3	あまり持てなかった	0	0.0
4	まったく持てなかった	0	0.0
5	わからない	1	2.6
6	不明	0	0.0
	合計	38	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	29	76.3
2	やや参加してみたい	9	23.7
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	0	0.0
6	不明	0	0.0
	合計	38	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	19	50.0
2	女性	19	50.0
3	その他	0	0.0
4	無回答	0	0.0
5	不明	0	0.0
	合計	38	100.0

(2) 年齢

No.	設問	回答数	構成比(%)
1	10歳未満	8	21.1
2	10代	7	18.4
3	20代	5	13.2
4	30代	4	10.5
5	40代	6	15.8
6	50代	6	15.8
7	60代	1	2.6
8	70代以上	1	2.6
9	無回答	0	0.0
10	不明	0	0.0
	合計	38	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	4	10.5
2	今もたまに通ることがある	21	55.3
3	週に1~2回は通る	3	7.9
4	週に3回以上通る	7	18.4
5	以前は利用していたが、今はあまり通らない	3	7.9
6	不明	0	0.0
	合計	38	100.0

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年3月17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、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
内容	<p>1 しょうぶ沼公園の活用等について意見交換を目的とする北綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第19回）の開催結果について</p> <p>(1) 開催日時 令和8年3月4日（水） 午後6時30分～午後7時40分</p> <p>(2) 開催場所 東加平小学校 多目的室</p> <p>(3) 参加者 地元町会自治会等 11名</p> <p>(4) 内容 ア しょうぶ沼公園木道等の改修工事について イ 北綾瀬駅周辺地区のまちづくりについて</p> <p>(5) 主な質疑</p> <p>Q1：しょうぶ沼公園の改修工事について、広場は町会の盆踊りなどで使われているが、いろいろな使い方ができるとよい。木道の改修工事はこれから設計するのか。</p> <p>A1：設計は完了し、工事費を来年度予算に計上している。予算成立すれば、来年度、工事発注する。工期は、しょうぶまつり後の令和8年7月から令和9年3月を予定している。</p> <p>Q2：北綾瀬周辺地区のまちづくりについて、公園は親子や高齢者が多く、ららテラス北綾瀬は若者が多いので、利用者にあわせて取り組み、連携できるとよい（意見のみ）。</p> <p>Q3：ピクニック・ラボ in しょうぶ沼公園について、今回の試行でキッチンカー事業者から出店料をとったのか。</p> <p>A3：どの程度の売上が見込めるかわからないため、出店料はとらなかった。営業補償ができないこと、ヒアリングにご協力いただくことを条件として試行にご参加いただいた。</p>

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年3月17日

件名	六町エリアデザインの実施状況について																																																							
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 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</p> <p>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）を実施した。</p> <p>(1) 調査結果</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 実施期間 令和8年1月26日（月）～1月30日（金）</p> <p style="margin-left: 20px;">イ 参加事業者 7者（デベロッパー、ハウスメーカー、小売事業者等）</p> <p style="margin-left: 20px;">ウ サウンディング結果</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="background-color: #cccccc;">問1 現在の市況での提案可能な規模・用途</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">・令和4年公募時の条件では提案不可</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">4者</td> </tr> <tr> <td>・3～4階程度の商業施設</td> <td></td> <td style="text-align: center;">3者</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="background-color: #cccccc;">問2 TX六町駅への地下接続の可能性</td> </tr> <tr> <td>・実現が困難（コスト高、技術的課題）</td> <td></td> <td style="text-align: center;">4者</td> </tr> <tr> <td>・可能性あり</td> <td></td> <td style="text-align: center;">3者</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="background-color: #cccccc;">問3 土地貸付期間32年間は妥当か</td> </tr> <tr> <td>・短い (30年以上で期間を選択できる方式や50年程度を希望)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">6者</td> </tr> <tr> <td>・妥当</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1者</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="background-color: #cccccc;">問4 保証金設定額（約5.2億円）は妥当か</td> </tr> <tr> <td>・高い (地代の12か月分程度や保証会社利用の選択肢を希望)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">7者</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="background-color: #cccccc;">問5 定期駐輪場600台の確保（複数回答含む）</td> </tr> <tr> <td>・商業施設において最も重要な1階を駐輪場として計画しなければならず、事業収益の確保が難しい</td> <td></td> <td style="text-align: center;">5者</td> </tr> <tr> <td>・当敷地外への移設を希望（公園地下や他区有地）</td> <td></td> <td style="text-align: center;">3者</td> </tr> <tr> <td>・駐輪場を確保しつつ事業運営が可能</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2者</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="background-color: #cccccc;">問6 周辺施設との連携の可能性（複数回答含む）</td> </tr> <tr> <td>・立体都市公園制度などの活用（公園下の活用）</td> <td></td> <td style="text-align: center;">7者</td> </tr> <tr> <td>・駅前交通広場の活用に前向き（イベントの展開、歩道空間の拡充）</td> <td></td> <td style="text-align: center;">5者</td> </tr> </table>		問1 現在の市況での提案可能な規模・用途			・令和4年公募時の条件では提案不可		4者	・3～4階程度の商業施設		3者	問2 TX六町駅への地下接続の可能性			・実現が困難（コスト高、技術的課題）		4者	・可能性あり		3者	問3 土地貸付期間32年間は妥当か			・短い (30年以上で期間を選択できる方式や50年程度を希望)		6者	・妥当		1者	問4 保証金設定額（約5.2億円）は妥当か			・高い (地代の12か月分程度や保証会社利用の選択肢を希望)		7者	問5 定期駐輪場600台の確保（複数回答含む）			・商業施設において最も重要な1階を駐輪場として計画しなければならず、事業収益の確保が難しい		5者	・当敷地外への移設を希望（公園地下や他区有地）		3者	・駐輪場を確保しつつ事業運営が可能		2者	問6 周辺施設との連携の可能性（複数回答含む）			・立体都市公園制度などの活用（公園下の活用）		7者	・駅前交通広場の活用に前向き（イベントの展開、歩道空間の拡充）		5者
問1 現在の市況での提案可能な規模・用途																																																								
・令和4年公募時の条件では提案不可		4者																																																						
・3～4階程度の商業施設		3者																																																						
問2 TX六町駅への地下接続の可能性																																																								
・実現が困難（コスト高、技術的課題）		4者																																																						
・可能性あり		3者																																																						
問3 土地貸付期間32年間は妥当か																																																								
・短い (30年以上で期間を選択できる方式や50年程度を希望)		6者																																																						
・妥当		1者																																																						
問4 保証金設定額（約5.2億円）は妥当か																																																								
・高い (地代の12か月分程度や保証会社利用の選択肢を希望)		7者																																																						
問5 定期駐輪場600台の確保（複数回答含む）																																																								
・商業施設において最も重要な1階を駐輪場として計画しなければならず、事業収益の確保が難しい		5者																																																						
・当敷地外への移設を希望（公園地下や他区有地）		3者																																																						
・駐輪場を確保しつつ事業運営が可能		2者																																																						
問6 周辺施設との連携の可能性（複数回答含む）																																																								
・立体都市公園制度などの活用（公園下の活用）		7者																																																						
・駅前交通広場の活用に前向き（イベントの展開、歩道空間の拡充）		5者																																																						

問7 事業参入にあたっての最大の課題（複数回答含む）	
・建設費の高騰（資材・労務費）	7者
・テナントの賃料単価が上がらないことによる収支悪化	3者
その他意見	
・活用用途に住宅や公共施設を入れることで規模の拡充が図れる。	
・前回の提案規模（延床面積1万㎡以上）を求めるのではなく、店舗面積や店舗数を条件にしてはどうか。	
・財務審査により安定性及び収益力が良好な応募者については保証金を減額する等の措置をしてはどうか。	

(2) 公募における課題と今後の方針

ア 施設規模	
課題	建設費の高騰に対してテナント賃料が横ばいで推移している中で、投資回収が困難な状況が続いており、現在の市況において東神開発の前回提案内容である6階建て、延べ床面積1万㎡以上と同規模施設の実現が難しいことが判明した。
方針	区として再公募時に提案を求める施設規模や内容について、オープンハウス型説明会で地域の意向を確認する。
イ 定期駐輪場（600台）の設置要件	
課題	事業計画において採算性が低下する最も大きな要因となる。
方針	台数や位置の見直しなどを検討する。
ウ 保証金の設定額	
課題	区の設定する保証金（約5億2千万円）が他自治体等で一般的に設定されている地代の12か月分程度（六町駅前区有地で算出すると約4千2百万円）に比べ高額である。
方針	保証金の考え方について再考する。
エ 事業期間	
課題	計画建物の減価償却や事業の投資回収に対する期間を考慮する必要がある。
方針	32年以上で事業者が提案できるよう検討する。
オ 六町公園及び駅前広場を含めた活用	
課題	駅前の更なる魅力創出を図り、提案の幅を広げる手法について検討する必要がある。
方針	立体都市公園制度の活用や駅前交通広場の歩行空間の利活用等について調査研究を行う。

カ 公募実施のタイミング

課題	建設費の高騰やテナント賃料の推移が、商業施設の実現にあたり大きな要因となっている。
方針	参入可能時期について事業者へのヒアリングを継続する。

(3) 今後のスケジュール (予定)

時期	内容
令和8年5月	オープンハウス型説明会
令和8年6月以降	地域の意向を踏まえ提案の可能性を事業者へヒアリング
令和8年秋以降※	公募の開始

※ 事業提案の可能性が確認でき次第

参考 現況案内図



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年3月17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、都市建設部 まちづくり課 道路公園整備室 道路整備課
内 容	<p>1 創出用地活用等について意見交換を目的とする上沼田東公園周辺地区まちづくり協議会(第7回)の開催結果について</p> <p>(1) 開催日時 令和8年2月3日(火) 午後6時30分～午後7時15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 7人</p> <p>(4) 内 容 ア 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 イ 高野スポーツパークの開設準備状況について ウ 旧江北小学校跡地について</p> <p>(5) 主な質疑 Q1: 創出用地及び上沼田東公園、高野スポーツパークの3施設連携の運営方法として、業務委託または指定管理を検討するとあるが、違いは何か。 A1: 業務委託とは、区が業務内容を明確にして事業者に委託することで、指定管理は事業者からの提案を含めて運営をある程度事業者任せにするもので運営の自由度が高い制度となる。</p> <p>Q2: 4月26日に高野スポーツパークのオープニングセレモニーを実施予定とあるが、是非、地域の住民が参加できる形で企画してもらいたい。 A2: 地元の方々に愛着を持っていただけるよう、工夫していく。</p> <p>Q3: 旧江北小跡地について、災害時に広場空間の活用を前提に検討していくようだが、周囲の道路が狭いため、有事の際に支障になるのではないか。 A3: 有事の際には、大型車による搬入も想定しているため、敷地へ接続する道路の拡幅を検討していく。</p> <p>2 高野小跡地スポーツ施設等について意見交換を目的とする江北地区まちづくり連絡会(第20回)の開催結果について</p> <p>(1) 開催日時 令和8年2月9日(月) 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 10人</p>

(4) 内 容

ア 高野スポーツパークの開設準備状況について

イ 旧江北小学校跡地について

ウ 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

(5) 主な質疑

Q 1 : 高野スポーツパークのオープニングセレモニーについて、なにか考えているか。

A 1 : キックオフイベントとして、野球などでは始球式が行われるが、そうしたものに代わるものとして何か企画していきたい。

Q 2 : 1日だけではなく何日か期間を設けてオープニングイベントをできると盛り上がっていくと思う。

A 2 : 無料開放を数日間行う予定としており、各日でテーマを決めて、そのテーマに合う団体に声をかけて、来場のきっかけとなるようなイベントを企画したい。また、最初の1週間、1か月が大事と考えており、集中的にアピールしていきたい。

Q 3 : 旧江北小学校跡地において、荒川の氾濫で場所によっては3mを超える浸水深があり、2階も安全ではないかもしれない。建物の高さ制限などはないのか。

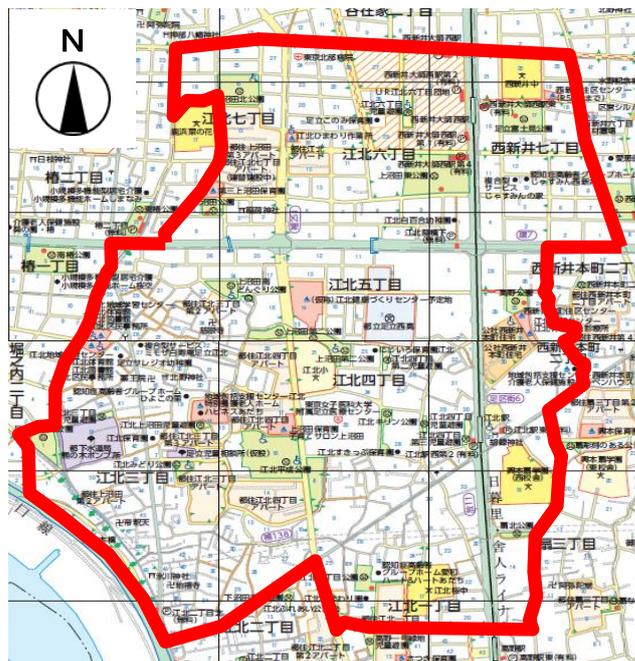
A 3 : 建物の面積は小さくして平地を多く取るように考えており、有事に使えるスペースを確保していく。

3 江北地区・上沼田東公園周辺地区まちづくりニュースの発行について

江北地区、及び上沼田東公園周辺地区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を発行した（別添資料江北関連1参照）。

(1) 配布時期 令和8年3月9日

(2) 配布範囲



- (3) 配布部数 約11,200部
- (4) 配布方法 ポスティング

4 補助第138号線（江北地区）整備の進捗について

- (1) これまでの経緯
 - 令和5年度 事業認可、用地補償説明会
 - 令和6年度～ 用地取得開始

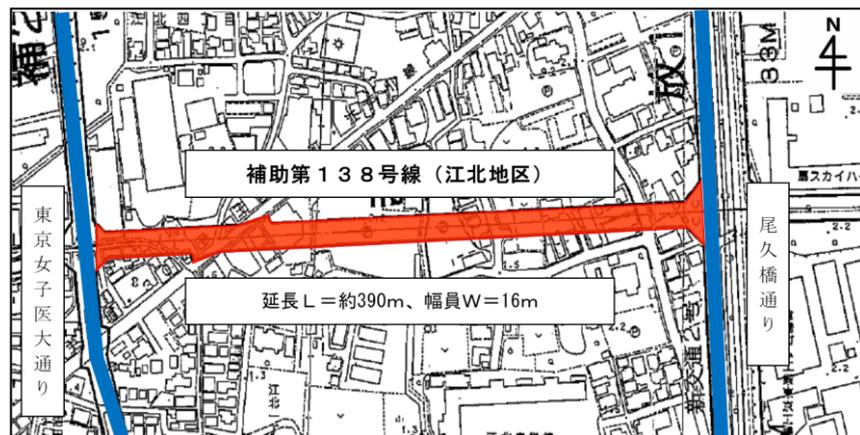
- (2) 用地取得状況（令和8年2月28日時点）

取得対象面積 5,258.60㎡
 既取得面積 663.43㎡
 既取得率 12.62%

- (3) 今後の予定

期 間	内 容
令和6～10年度	用地取得
令和8～11年度	道路及び電線共同溝等詳細設計委託
令和10～12年度	工事着工（下水道、電線共同溝、街築）

- (4) 案内図



- (5) 今後の方針

権利者の意向に寄り添い、丁寧な用地取得折衝を進めていくとともに令和12年度の事業期間内での完成を目指す。

5 補助第138号線（興野地区）整備の進捗について

- (1) これまでの経緯
 - 令和7年度 事業認可、用地補償個別説明会
 - 令和8年度～ 用地取得開始

- (2) 今後の予定

期 間	内 容
令和8～14年度	用地取得
令和11～13年度	道路及び電線共同溝等詳細設計委託
令和14～22年度	工事着工（下水道、電線共同溝、街築）

(3) 案内図



(4) 今後の方針

権利者の意向に寄り添い、丁寧な用地取得折衝を進めていくとともに令和22年度の事業期間内での完成を目指す。

6 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も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した（別紙 P21 参照）。



7 上沼田東公園東側創出用地活用事業者説明会の開催について

上沼田東公園東側創出用地の活用事業者に決定し、令和8年2月に基本協定（別添資料江北関連2参照）の締結を行った「大和リース株式会社東京本店」の事業説明及び、周辺区有施設の近況を説明するため、近隣住民説明会を開催する。

(1) 開催日時 (予定)

ア 第1回近隣住民説明会

令和8年4月24日(金) 午後 6時30分から

イ 第2回近隣住民説明会

令和8年4月25日(土) 午前10時00分から

(2) 開催場所

江北小学校 体育館 (両日)

事前申し込み不要 (当日会場にて受付)

(3) 主な説明内容

ア 上沼田東公園東側創出用地の施設概要

イ 周辺施設 (上沼田東公園、高野スポーツパーク) の近況

ウ 今後のスケジュール

(4) 今後のスケジュール

時 期	内 容
令和9年1月	土地貸付開始、新築工事開始
10月	施設竣工
12月	施設開業

参考位置図



7 足政エ発第 3 1 号
令和 8 年 3 月 4 日

東京都水道局長
山口 真 様

足立区長 近藤 弥生

江北給水所用地の有効活用による施設の運営等について（要望）

日頃より、足立区政にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

また、貴局所有の江北給水所用地の有効活用に向けた事業者の公募にあたっては、令和 4 年 3 月 1 8 日付 3 足政エ発第 3 3 号で要望させていただきました、江北エリアデザイン計画や、駐車場の設置を踏まえた施設の誘致にご配慮いただきありがとうございます。

今後も足立区では、江北給水所南側の旧高野小学校跡地を、サッカーやフットサル、ウォーキングなどの利用ができる多目的広場（以下、「高野スポーツパーク」。）として整備し、令和 8 年春の施設開設を予定しております。

つきましては、江北給水所用地の有効活用による施設（以下、「温浴施設」。）の運営にあたっては、設置いただいた駐車場の利用に加え、施設の運営等についてもご配慮いただきたく、下記のとおり要望させていただきます。

記

- 1 高野スポーツパーク利用者が利用できる駐車場運営
- 2 江北給水所の災害時の役割に支障のない範囲での、温浴施設の利用等の災害時の対応に係る協定等の締結に向けた協議
- 3 温浴施設の料金等の運営形態決定前時点での、事業者による足立区浴場組合への事業計画説明の実施
- 4 江北エリアの 3 施設（高野スポーツパーク、上沼田東公園、上沼田東公園東側創出用地）が行う、にぎわい創出に向けた取組みへの協力に向けた協議
- 5 温浴施設開業後の周辺交通状況変化を見据えた、事業者と交通管理者との協議の実施
- 6 温浴施設工事の仮囲いを利用した情報発信や、地域への施設に関する説明や情報提供

以上

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年3月17日

件名	西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について											
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 都市建設部 まちづくり課、中部地区まちづくり担当課 道路公園整備室 道路整備課											
内容	<p>1 西新井駅東口のまちづくりについて</p> <p>(1) 第2回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の開催結果</p> <p>ア 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>イ 開催日時 令和8年1月31日(土) 午前10時～正午</p> <p>ウ 開催場所 こども支援センターげんき 5階</p> <p>エ 参加者 22名</p> <p>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、一般公募者等</p> <p>オ 第2回の内容</p> <p>(ア) 第1回ワークショップの結果についての説明</p> <p>(イ) 第2回ワークショップで意見をいただきたい視点の説明</p> <p>(ウ) 5つのエリアごとにテーブルに分かれ、重視すべき視点のシール投票、当該エリアの方針についての意見交換(3回繰り返す)</p> <p>(エ) 意見交換の結果の共有</p> <p>カ ワークショップで出たエリアごとの道路ネットワークの課題や主なアイデア</p> <table border="1" data-bbox="453 1458 1445 2002"> <thead> <tr> <th data-bbox="453 1458 703 1559">5つのエリア</th> <th data-bbox="703 1458 892 1559">重視すべき視点</th> <th data-bbox="892 1458 1445 1559">課題や主なアイデア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="453 1559 703 1800">①大正新道</td> <td data-bbox="703 1559 892 1800">交通機能 都市景観</td> <td data-bbox="892 1559 1445 1800">課題：歩行者、自転車、自動車の共存 a 歩行者と自転車の通行空間の適正化(カラー舗装、ナビマーク等) b 自動車の走行速度の低減(ハンプ等)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1800 703 2002">②東武高架下</td> <td data-bbox="703 1800 892 2002">交通機能 都市景観</td> <td data-bbox="892 1800 1445 2002">課題：暗いイメージの改善 a 車道のカラー舗装 b 高架下の連続的な活用</td> </tr> </tbody> </table>			5つのエリア	重視すべき視点	課題や主なアイデア	①大正新道	交通機能 都市景観	課題：歩行者、自転車、自動車の共存 a 歩行者と自転車の通行空間の適正化(カラー舗装、ナビマーク等) b 自動車の走行速度の低減(ハンプ等)	②東武高架下	交通機能 都市景観	課題：暗いイメージの改善 a 車道のカラー舗装 b 高架下の連続的な活用
5つのエリア	重視すべき視点	課題や主なアイデア										
①大正新道	交通機能 都市景観	課題：歩行者、自転車、自動車の共存 a 歩行者と自転車の通行空間の適正化(カラー舗装、ナビマーク等) b 自動車の走行速度の低減(ハンプ等)										
②東武高架下	交通機能 都市景観	課題：暗いイメージの改善 a 車道のカラー舗装 b 高架下の連続的な活用										

③西新井駅東口	交通機能 まちの開発	課題：まちのエントランス機能 a 足立区のPRパネル等を設置
④梅島駅周辺	交通機能 共生社会 (バリアフリー)	課題：自転車と歩行者の共存 a 自転車の車道走行を徹底(ナビマーク等)
⑤梅島三丁目の市街地内道路	交通機能 防災	課題：主要な生活道路の配置 a 南北、東西方向に主要な生活道路が必要 b 公園内にも、主要な生活道路に繋がる動線が必要

【当日の様子】



(2) 第14回西新井駅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。

ア 開催日時 令和8年2月4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12名

エ 内容

(ア) 各所管課からのお知らせ

(道路維持課、建築防災課、交通対策課)

(イ) まちづくりニュース第9号(案)の発行について

(ウ) 都市計画の決定・告示について

(エ) 補助第255号線について

(オ) 道路ネットワークの検討状況の報告とワークショップの実施

オ 主な質疑

Q1：梅島北地区についての地区計画の制限についてはいつから適用されるのか。

A1：建替えの際に守っていただくルールである。

Q2：もともと高度利用地区の建替えに影響はないのか。

A2：高度利用地区がかかっている梅島駅北地区については、建物のボリューム等に影響がないよう配慮している。

Q 3 : 梅島駅についても、西新井駅東口のバス停移設のように西新井公園の中にバスターミナルのようなものを作って駅と動線を繋ぐようなことはできないのか。

A 3 : 今のところ計画はないが、梅島駅前のご意見やご要望を多くいただいている。ご提案として承る。

Q 4 : 補助第 2 5 5 号線の環七北側は中央分離帯部分が緑地帯のようになっているが、今回事業認可された南側も同じようになるのか。

A 4 : 詳細な設計はこれからだが、おそらく同じような整備になるのではと考える。

カ ワークショップで出た主な意見

まちづくり協議会参加者をグループに分け、11月及び1月に実施した道路ネットワークを考えるワークショップの結果を受けて5つのエリアについて意見交換を行った。

5つのエリア	主な意見
①大正新道	短期的な取組みとして、カラー舗装やハンプ等も効果があると思う。
②東武高架下	(ア) 南北線と補助第255号線との交差点を交通広場のようにして交通結節点にできないか。 (イ) 線路高架下を通過つながる道の整備が必要。
③西新井駅東口	西新井駅東口バス乗り場整備はとても良い。
④梅島駅周辺	(ア) 梅島駅の改札の位置を旧日光街道の西側に持っていけないか。 (イ) 梅島駅周辺の歩道の安全性確保が必要。
⑤梅島三丁目の市街地内の道路	道路を拡幅する場合は、代替地もセットで検討する必要がある。
⑥その他	(ア) 西新井公園はたくさんの方が集まって1日を過ごせる公園になると良い。 (イ) 西新井公園の使い方(カフェ、スケボー等)を法的な制限も含め検討する必要がある。 (ウ) 西新井公園、補助第255号線の整備で街が変わる。古い建物をリノベーションしたおしゃれなお店なども増えていくのではないか。出店支援等できると良い。

(3) 西新井公園周辺地区まちづくりニュースの発行

西新井公園周辺地区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9号を発行した（別添資料西新井・梅島関連参照）。

ア 配布時期 令和8年2月12日～令和8年2月14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）

(4) 道路の使い方を体験するイベントの開催

ア 目的

駅前のにぎわい空間を体験してもらい、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 開催日時

令和8年4月11日（土）午前11時～午後4時

ウ 場所

西新井駅東口駅前広場

エ 内容

(ア) 芝生マットやテーブル・イスを設置するなど滞留空間をつくり使われ方を観察して試行結果を分析する。

(イ) 都市農業公園と連携し野菜やジャム等の移動販売車を設置する。

(ウ) 駅前のにぎわいやくつろぎの空間に関するアンケートの実施。

(エ) 令和7年11月、令和8年1月に実施したワークショップで意見が出た課題解決のアイデアについて、アンケートを実施する。

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年度	3月29日（日）	臨時総会開催
令和8年度	6月	通常総会開催

(2) (仮称)西新井駅西口駅前ビジョンの策定

ア 目的

足立区、東武鉄道、西新井駅西口南地区市街地再開発準備組合の3者が連携し、区民のための駅前空間づくりを進めていくため、上位計画を具体化した計画である(仮称)西新井駅西口駅前ビジョンを策定していく。

イ 今後の予定

時期	内容
令和8年度	課題等の整理
令和9年度	説明会の実施、策定

3 補助第255号線整備の進捗について

(1) これまでの経緯

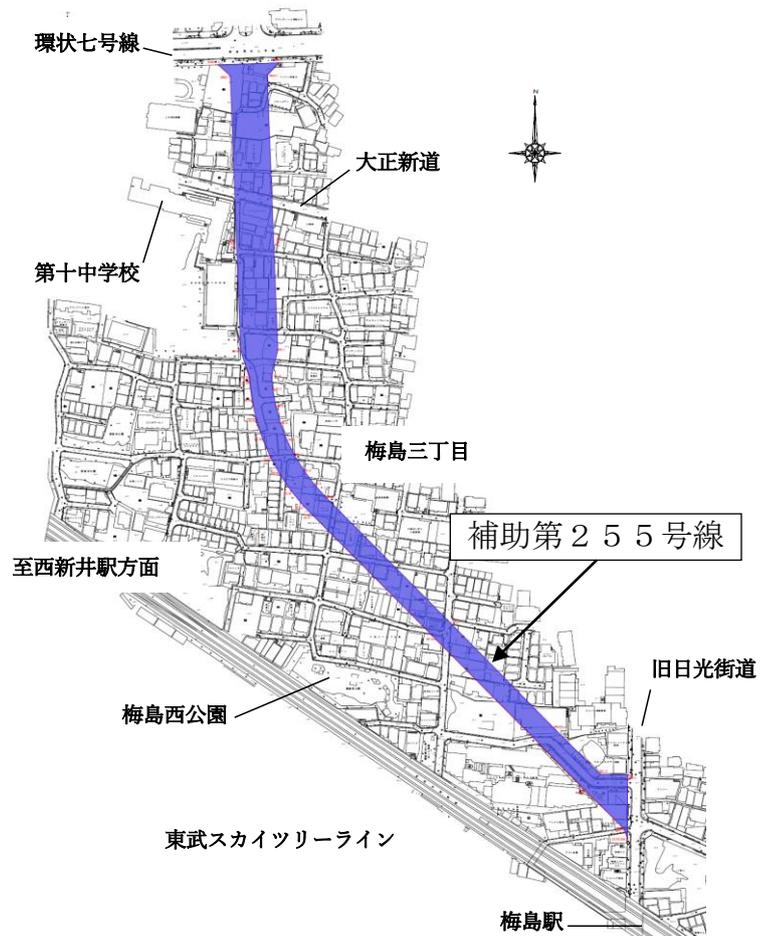
令和7年度 事業認可、用地補償個別説明会

令和8年度～ 用地取得開始

(2) 今後の予定

期 間	内 容
令和 8～15 年度	用地取得
令和 11～13 年度	道路及び電線共同溝等詳細設計委託
令和 14～22 年度	工事着工（下水道、電線共同溝、街築）

(3) 案内図



(4) 今後の方針

権利者の意向に寄り添い、丁寧な用地取得折衝を進めていくとともに令和22年度の事業期間内での完成を目指す。

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8年2月18日(水)	9:00~12:20 13:30~19:50	こども支援センター 1階 研修室① 足立区梅島3-28-8
令和8年2月20日(金)	9:00~12:20 13:30~19:50	
令和8年2月28日(土)	9:00~12:20 13:30~19:50	
令和8年3月8日(日)	9:00~12:20 13:30~19:50	
令和8年3月11日(水)	9:00~12:20 13:30~19:50	

(2) 対象者(約370名)

補助第255号線の地権者約220名及び居住者約150名

(3) 参加人数

令和8年 2月18日(水)	14名
令和8年 2月20日(金)	16名
令和8年 2月28日(土)	20名
令和8年 3月8日(日)	18名
令和8年 3月11日(水)	16名
合計	84名

(4) 周知方法

- ア 対象者にチラシを配布
- イ 区ホームページに掲載

(5) 主な質疑

- Q1: 建物が未登記かもしれないが補償は受けられるか。
A1: 補償の支払いには所有者の証明が必要である。
未登記でも、固定資産税台帳・課税通知等で所有者を証明できれば補償することはできる。
- Q2: 物件調査の期間と方法を教えてほしい。
A2: 区・所有者・調査員顔合わせののち、所有者立会いのもと、調査員3~4名がご自宅内を半日程度かけて調査させていただく。
- Q3: 借地だが手続きはどうなるか。
A3: 土地価格は土地所有者と借地人で配分協議を行い、協議後の割合に基づき各々に支払われる。区が買収するには双方の合意が必須である。

5 区画街路第9号線（西新井駅西口駅前交通広場）整備の進捗について

(1) これまでの経緯

令和4年度 事業認可
令和5年度～ 用地取得開始

(2) 用地取得状況（令和8年2月28日時点）

取得対象面積 4,293.71㎡
既取得面積 2,154.43㎡
既取得率 50.18%

(3) 今後の予定

期 間	内 容
令和5～8年度	用地取得
令和9年度	道路及び電線共同溝等詳細設計委託
令和9～11年度	工事着工（下水道、電線共同溝、街築）

(4) 案内図



(5) 今後の方針

権利者の意向に寄り添い、丁寧な用地取得折衝を進めていくとともに令和11年度の事業期間内での完成を目指す。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年3月17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 竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりについて意見交換を目的とする竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会（第85回）の開催結果について</p> <p>(1) 開催日時 令和8年1月30日（金）午後6時～午後6時50分</p> <p>(2) 場所 竹の塚地域学習センター 1階 作業訓練室</p> <p>(3) 参加者 地元町会自治会等 12名</p> <p>(4) 内容</p> <p>ア 前回連絡会の報告について</p> <p>イ 竹ノ塚駅高架下の新たな交流拠点「たけのつカー&パーク」について</p> <p>ウ 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>エ 竹ノ塚駅東口駅前交通広場整備検討説明会の開催結果について</p> <p>オ 竹の塚五丁目広場の住民説明会開催について</p> <p>カ その他</p> <p>(5) 主な質疑及び意見</p> <p>Q1：竹の塚第五公園跡地に計画しているUR建物について、何階建てで1階には店舗等が入るのか。</p> <p>A1：現時点では、7階建てを想定しており、1階はカリンロード商店会に面していることから、店舗等を設ける計画としている。</p> <p>Q2：東武鉄道の建物（駅ビル）を含めた駅前を一体的に整備しなければ外観にも影響し、目指すまちづくりにならないのではないか。</p> <p>A2：令和7年10月に区・東武鉄道・UR都市機構の三者でまちづくり推進に関する覚書を締結し、東口交通広場、UR竹の塚第三団地1、2、3号棟、東武鉄道駅ビルを含めたエリアで市街地再開発事業を検討しており、今後、具体的な計画がまとまった際には地域の方々へ情報発信していく。</p> <p>Q3：市街地再開発事業を検討しているならば、駅前に「まちの顔」となる商業施設等が入る魅力的な建物にすべきではないか。</p> <p>A3：竹ノ塚駅東口では、URの住居だけではなく賑わいを創出できる施設の導入を検討している。</p>

2 将来の土地利用の方向性等について意見交換を目的とする竹ノ塚駅周辺エリア都市再生検討会（トップ会談）の開催結果について

竹ノ塚駅周辺エリア都市再生検討会は、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業の推進を契機として、誰もが住みやすく、訪れたいまちを実現するために設置され、現状の課題整理、将来の土地利用の方向性等について意見交換している。

(1) 開催日時 令和8年2月5日（木）午前11時～午前11時50分

(2) 場 所 足立区役所 南館8階庁議室

(3) 出席者 足立区、UR都市機構、東武鉄道株式会社

(4) 内 容

ア 竹の塚エリアの将来像について

イ 市街地再開発事業の検討について

(5) 主な意見

ア 高架化により東西に開いた竹の塚の“まちの顔”となるよう、まちのシンボル空間を市街地再開発事業で整備し、機能として、区民の相談事や、「活動・発表の場」、様々な世代の居場所など、公益機能を導入することで、自然と人が集まり、様々な活動が生まれていくというような仕掛けをしたい。

イ 今後、車の自動運転化等が進み、マイカーを持つ人も減っていくことが想定される中、シェアサイクルについては、有識者も需要はあるだろうと話があった。竹の塚地区のまちづくりでは、歩行者と自転車が共存できるような駅前空間作りを目指していく。

ウ 市街地再開発事業を目指していくためには、公共貢献の整理が必須になる。有識者会議では、駅からすぐの所に集える場所や居場所があると良いとされている。公共施設を整備すること以外で、URが公共貢献としてどんなものを生み出せるか。

エ 区のボトルネック的課題、区が力を入れているものに対して、市街地再開発事業が、どのように貢献ができるのかを言ってもらえると、説得力が違う。今後、足立区の課題を解決することに貢献するような協議が進められると良い。

オ 市街地再開発事業については、来年度の都市計画決定を目指し、具体的な検討を行っている。

3 再開発事業の計画について意見聴取を目的とする第1回竹ノ塚駅東口地区アドバイザー会議の開催結果について

竹ノ塚駅東口地区で検討している再開発事業の都市計画に係る手続開始に先立ち、足立区基本構想、足立区基本計画及び足立区都市計画マスタープランに基づき、足立区が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開催した。

- (1) 開催日時 令和8年2月27日(金)
午後4時～午後5時30分
- (2) 場所 足立区役所 南館4階作業室
- (3) 出席者 学識経験者(再開発事業、防犯まちづくり、交通計画、不動産鑑定士、弁護士)5名、副区長及び区職員6名
- (4) 内容
- ア 竹ノ塚駅周辺まちづくりビジョンについて
 - イ 現況の問題及び地域資源を踏まえた整備方針について
 - ウ 計画地の整備方針について
 - エ 再開発事業による公共貢献について
 - オ 都市計画に定める内容について
- (5) 主な意見
- ア 竹ノ塚駅周辺のビジョンについて
 - (ア) 事業の竣工まで時間がかかる。竣工時の社会環境を見据えたまちづくりを想定しておくことが大切。
 - (イ) 賑わい創出を目指すならば、歩行者、自転車、自動車の動線を明確に分離する等、安全対策が重要になる。
 - (ウ) 再開発事業区域に限らず、より広域での地域貢献を盛り込むべき。
 - (エ) 竹の塚は自転車対策が課題。放置自転車対策含め、自転車を考慮した計画を期待する。
 - イ 景観について
 - (ア) 緑は重要になる。住宅棟の壁面緑化の検討及びカリンロードのカリンの木、けやき大通りの櫨をアピールしていく仕掛けはできないか。
 - ウ 公益施設のあり方について
 - (ア) 新潟県長岡市の「ミライエ長岡」の図書館は、飲食や会話が可能で若者が非常に多く集まっている。従来の概念に縛られない施設作りが有効である。
 - (イ) 将来的な用途変更に対応できるよう、内部はシンプルな構造にしておくべき。
 - (ウ) 公共が作るならば、民間では出来ないワンランク上の質を追求すべき。
 - (エ) 建物としても可変性が求められる。長期間同じ施設にするのではなく、例えば20年を目途に、その時代のニーズに合わせ変更しても良い。
 - (オ) 駅前に配置し、利用者が増加することで、区民へのサービス向上につながる。
 - エ 防犯に関すること
 - (ア) 東口の交番の位置は駅から遠く、駅周辺を見渡すことができない

い。安心感を与えるため、見通しが良く、パトカーも駐車出来る適切な場所を警察と調整すべき。

4 竹の塚第五公園のまちづくり活用について

(1) 防火水槽撤去に関する覚書

竹の塚第五公園のまちづくり活用に向けて現存する防火水槽を撤去するため東京消防庁足立消防署と覚書を締結した（別添資料竹の塚関連1参照）。

ア 締結日 令和8年1月21日

イ 消防水利配置図

防火水槽撤去に伴う竹の塚第五公園跡地周辺の消防水利においては、下記に示した消防水利の活用により本設備周辺の消防活動に支障がない旨を東京消防庁に確認した。



(2) 土地売買契約

UR竹の塚第三団地3号棟の移転先として住棟を建築し、早期の竹ノ塚駅東口の駅前交通広場整備を目指すため、UR都市機構と土地売買契約を締結した。

ア 契約日 令和8年3月2日

イ 土地引渡 防火水槽の撤去後

(3) 用途廃止

UR都市機構との土地売買契約に合わせ竹の塚第五公園の用途の廃止を行った。

用途廃止日 令和8年3月2日

(4) 土地使用貸借契約

UR都市機構の住棟建築へ向けた調査、土地の管理及び、東京消防庁の防火水槽撤去工事のため、それぞれ土地使用貸借契約を締結した。

ア 締結日

(ア) UR都市機構 令和8年3月10日

(イ) 東京消防庁 令和8年3月 2日

イ 使用期間

(ア) UR都市機構

令和8年3月10日～令和9年3月31日

(東京消防庁撤去工事着手まで)

(イ) 東京消防庁

令和8年3月 2日～令和9年3月31日

(防火水槽撤去完了まで)

(5) 今後の予定

時 期		内 容
令和7年度	3月2日	土地売買契約締結
令和8年度	7月頃	防火水槽撤去着手
	10月頃	防火水槽撤去完了
	11月頃	土地引渡し
	11月頃	UR住棟建設着手
令和11年度以降		UR住棟竣工

5 令和8年度竹ノ塚駅東口交通広場整備検討に関する費用負担等協定書の締結について

令和6年7月に締結した「竹ノ塚駅東口交通広場整備検討に関する協定書」第5条第2項の規定に基づき、UR都市機構と令和8年度の予算が成立した後に負担協定を締結する。

(1) 締結予定日

令和8年4月1日

(2) 期間

協定締結日～令和9年3月31日

(3) 内容

竹ノ塚駅東口交通広場の検討と、UR都市機構が実施する団地再生の検討を一体的に行い、業務を効率的に執行するため、UR都市機構に対し、竹ノ塚駅東口交通広場の検討に関する費用を負担する。

(4) 令和8年度の業務

ア 竹ノ塚駅東口駅前広場、周辺道路整備検討

イ 測量業務

ウ 無電柱化検討

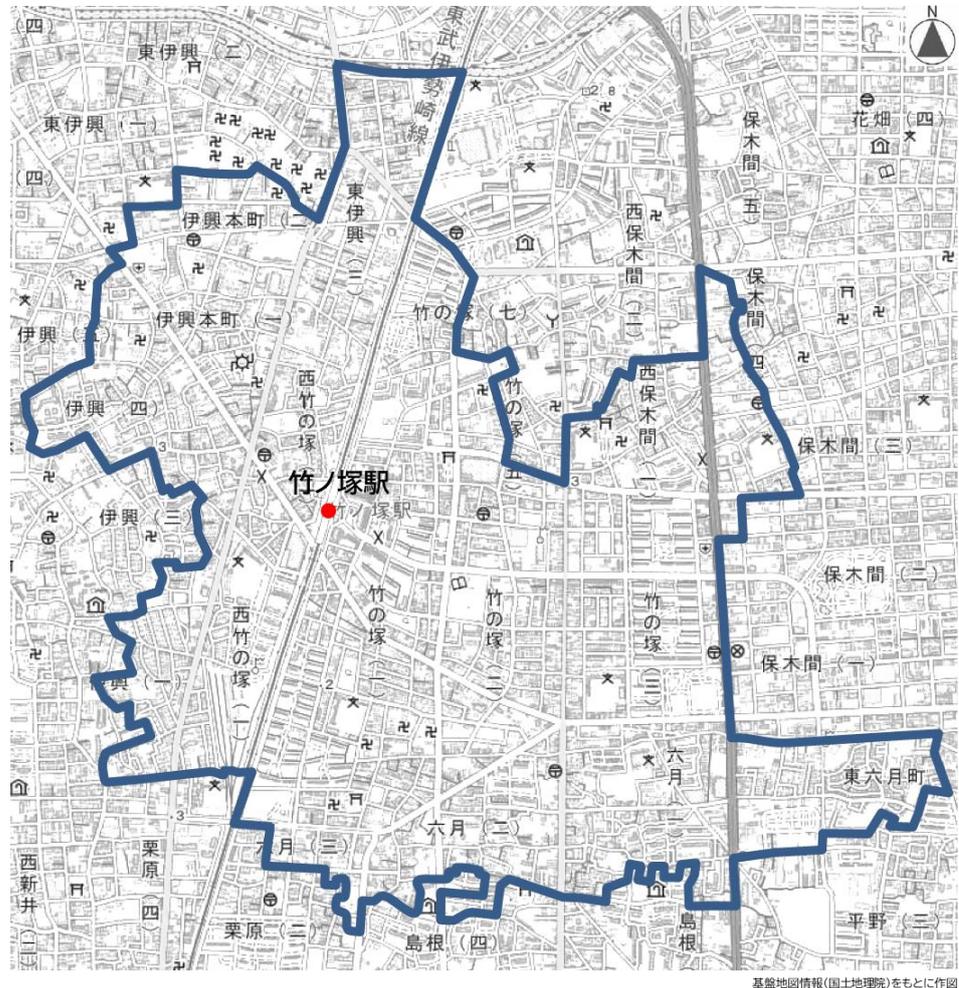
(5) 費用負担

業務内容に基づき費用負担額を算定し、協定書に記載する。

6 竹ノ塚駅周辺地区まちづくりニュースの発行について

竹ノ塚駅周辺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を発行した（別添資料竹の塚関連2参照）。

- (1) 配布時期 令和8年3月
- (2) 配布範囲



- (3) 配布部数 約24,000部
- (4) 配布方法 ポスティング

【凡例】

まちづくりニュース配布範囲

7 竹の塚第三団地の団地再生事業に係る計画概要説明会（UR都市機構が開催）について

UR都市再生機構が、竹の塚第三団地1～3号棟の賃借人を対象として開催した、説明会の内容について報告があった。

- (1) 開催日時及び会場、参加者数

- ア 第1回 令和8年1月25日（日）
午前9時30分～午後2時30分
（内1時間を計3回）
竹の塚第三団地第一集会室
39世帯

イ 第2回 令和8年1月27日(火)
午後6時15分～午後7時15分
竹の塚第三団地第一集会室
4世帯 合計43世帯

(2) 説明の内容

団地再生事業(事業区域第Ⅰ期及び第Ⅱ期)の計画や今後の進め方について

(3) 団地再生事業の区域割



(4) 主な質疑

Q1: 事業区域(第Ⅰ期)に建設する建替後賃貸住宅(以下「建替後賃貸住宅」)に移転する場合、現在の住宅にいつまで住めるのか。

A1: 建替後賃貸住宅の完成まで、現在の住居に入居可能。

Q2: 希望すれば1～3号棟居住者全員が建替後賃貸住宅に移転できるのか。

A2: 移転対象の皆様にご入居いただくために十分な戸数は確保予定。

Q3: 建替後賃貸住宅の家賃、間取りはいつ頃提示されるのか。

A3: 令和8年開催予定の説明会で提示。

Q4: 駅前まちづくりの計画について、具体的な計画案を示したうえで移転に関する説明をする進め方とすべきでは。

A4: 駅前まちづくりの計画については足立区と検討中。本説明会はお伝えできる情報を早い段階で説明したいとの考えから実施。

(5) 今後の予定

令和8年11月以降	竹の塚第五公園跡地引渡し
	建替後賃貸住宅 建設工事着工
令和11年以降	建替後賃貸住宅 完成予定

8 竹の塚まちづくりラボ・プロジェクトの拠点「ミントポ」の取組みについて

令和5年1月19日に足立区とUR都市機構が基本協定を締結し、双方がそれぞれの強みを活かしながら「竹の塚まちづくりラボ・プロジェクト」に取り組んでいる。

(1) ミントポのこれまでの活動（別添資料竹の塚関連3参照）

ア 暮らしや地域活動のニーズ把握に関する取組み

(ア) 継続的な取組み及びイベント

ほうかごミントポクラブや、Cleanup&CoffeeClubなどの継続的な取組みに加え、夕涼み祭りやクリスマスライブ等は地域に馴染んできており、利用者数も増えている。

(イ) 地域・商店街と連携したイベント

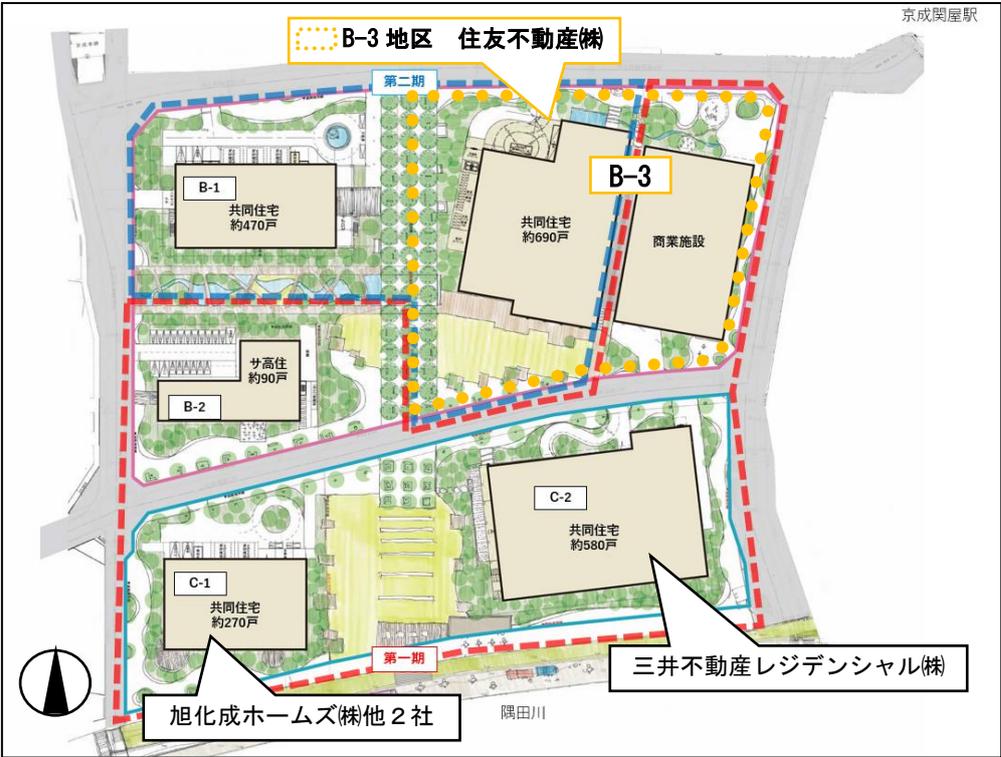
昨年初めて開催したタケノツカハロウィン2025は、子ども達が仮装し、店舗や神社を訪問した。地域が一丸となるイベントとなり、次回を期待する声が多数あがった。

イ 未来の竹の塚を考えるきっかけづくりの取組み

まちを考えるきっかけづくりとして始まったアイデア投函箱に集まった意見を集計したところ、若年層からは居場所を求める声が多かった。今後も継続して意見を集めるとともに、竹の塚のまちづくりの検討材料としても活用していく。

(2) 今後の予定

ミントポを拠点に、地元商店街などと連携したイベント等の企画数が増え、毎年恒例となったイベントも賑わっており、地域に根付いてきているため、「たけのつカー&パーク」との連携も含め、地域住民による持続可能なまちの仕組みづくりを行っていく。

<p>件名</p>	<p>千住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 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 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 千住大川端地区B-3地区開発事業者の決定について 地権者である東京製鐵株式会社よりB-3地区（共同住宅等、商業施設）の開発事業者が住友不動産株式会社に決定したと報告があった。</p>  <p>2 関屋公園改修工事および千住関屋ポンプ所上部広場整備工事について 当工事は、東京都スーパー堤防整備事業の進捗に合わせて実施するものである。東京都の築堤工事において、土壌対策の検討等に時間を要したことで工程に遅れが生じたため、以下のとおり公園整備の予定を変更する。</p>

(1) 案内図



(2) 整備予定

時期	変更前	変更後
令和 7～8 年度	基本計画・基本設計	基本計画
令和 9 年度	実施設計	基本設計
令和 10 年度	整備工事	実施設計
令和 11 年度	整備工事	整備工事
令和 12 年度	—	整備工事

3 千住大橋駅周辺地区のまちづくりについて

(1) 千住大橋駅前用地活用事業説明会開催結果

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した。

ア 開催日

令和 8 年 1 月 30 日 (金) 午後 7 時から午後 8 時まで
31 日 (土) 午前 10 時から午前 11 時まで

イ 参加人数

230 名
(1 月 30 日 (金) 104 名、1 月 31 日 (土) 126 名)

ウ 開催場所

第一中学校 体育館 (千住河原町 4-7)

エ 主な質疑 (別添資料千住関連参照)

(2) 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