

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年4月21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	10
3 六町エリアデザインの取組み状況について	12
4 江北エリアデザインの取組み状況について	18
5 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	21
6 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	24
7 千住エリアデザインの取組み状況について	26

（ 政策経営部 ）

<p>件名</p>	<p>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</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 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</p>												
<p>内容</p>	<p>1 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住民説明会開催結果について</p> <p>(1) 開催日時・参加者数</p> <table border="1" data-bbox="443 645 1445 846"> <thead> <tr> <th colspan="2">開催日時</th> <th>参加者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ア</td> <td>令和8年3月27日（金）午後 1時～午後 7時</td> <td>30人</td> </tr> <tr> <td>イ</td> <td>令和8年4月12日（日）午前 10時～午後 4時</td> <td>25人</td> </tr> <tr> <td>ウ</td> <td>令和8年4月19日（日）午前 10時～午後 4時</td> <td>※</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 同時開催した「第3回綾瀬駅西口イメージアッププロジェクト」の結果とあわせて、次回本委員会にて報告予定。</p> <p>(2) 開催場所 足立区勤労福祉会館 1階 展示ロビー</p> <p>(3) 綾瀬駅西口周辺地区地区まちづくり計画（案） 別紙1 P7～8参照</p> <p>(4) 主な意見（3月27日実施分） 地区まちづくり計画（案）を説明してインタビューし、交通環境、綾瀬駅西口改札から綾瀬川の状況などについて意見を伺った（別紙2 P9参照）。</p> <p>(5) 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6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。</p> <div data-bbox="970 1339 1426 2011"> <p style="text-align: center;">対象区域図</p> <p>The map shows the target area around Aoyama Station West Exit. A red dashed line indicates the proposed area boundary. Key locations marked include Aoyama Station (綾瀬駅), West Exit (西口改札), Aoyama Center (あやセンターぐるぐる), and the Labor Welfare Center (足立区勤労福祉会館). The map also shows the Aoyama River (綾瀬川) and the 136th auxiliary line (補助136号線).</p> </div>	開催日時		参加者数	ア	令和8年3月27日（金）午後 1時～午後 7時	30人	イ	令和8年4月12日（日）午前 10時～午後 4時	25人	ウ	令和8年4月19日（日）午前 10時～午後 4時	※
開催日時		参加者数											
ア	令和8年3月27日（金）午後 1時～午後 7時	30人											
イ	令和8年4月12日（日）午前 10時～午後 4時	25人											
ウ	令和8年4月19日（日）午前 10時～午後 4時	※											

2 綾瀬駅西口周辺の歩行環境の改善に向けた取り組みについて

(1) 綾瀬駅西口改札周辺の自転車止め柵の撤去

建物管理者である株式会社ジェイアール東日本都市開発及びメトロ開発株式会社と撤去に向けて協議を重ねてきたが、撤去はできない旨の回答があった。

ア 撤去できない理由

柵の撤去により自転車が通りやすくなることで、歩行者と自転車の事故等土地所有者・建物管理者にとっての管理リスクがあるため。

イ 協議経過

年 月	概 要
令和7年 4月	自転車止め柵の全部撤去など車いす利用者や歩行者が通行しやすく改善するため、協議を開始。令和8年3月までに5回実施。
令和7年12月	注意喚起や啓発、柵の撤去など区ができることも提案しながら協議を進め、一部撤去の方向性となった。
令和8年 3月	社内の合意がとれないとの回答があった。なお、各社から土地所有者である東日本旅客鉄道株式会社及び東京地下鉄株式会社に確認している。

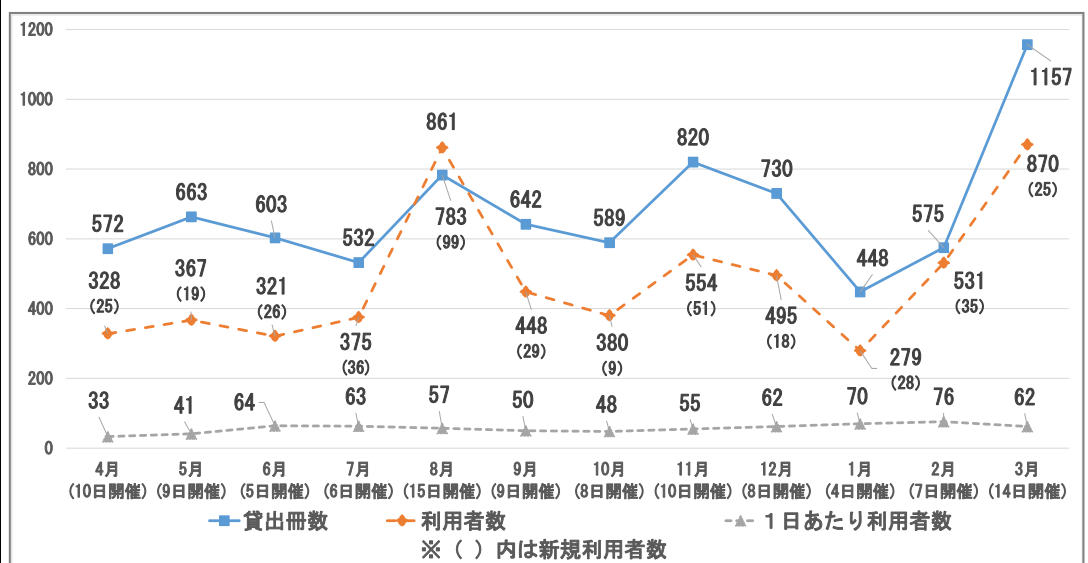
(2) 今後の方針

ア 引続き、歩行環境の改善に向けた協議を継続していく。

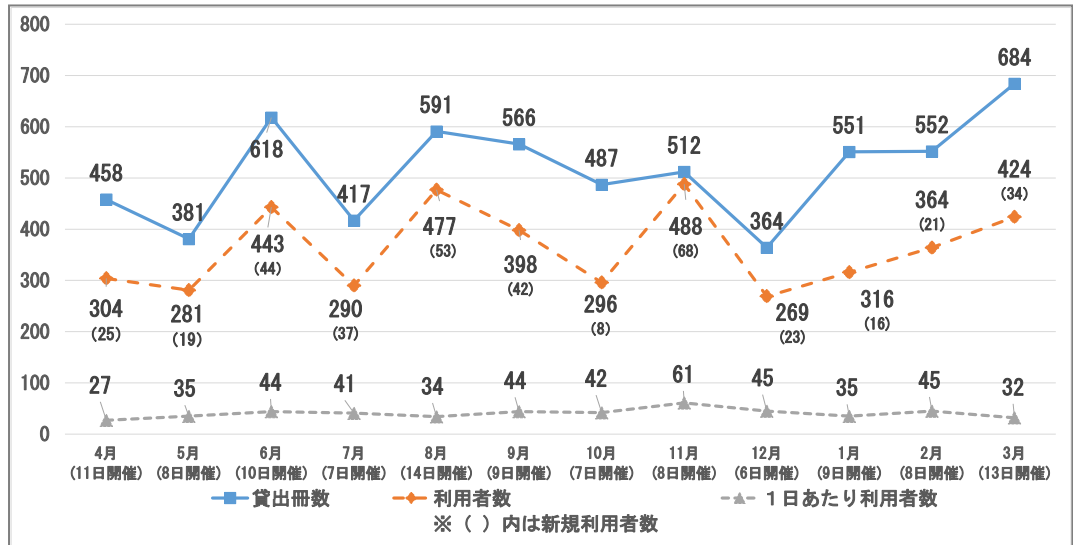
イ 柵の撤去はできないが、綾瀬駅西口イメージアッププロジェクトなど環境改善には協力していきたいと回答があったので、具体的な取り組みについて協議する。

3 綾瀬小学校「わくわく にこにこ 図書森」について

(1) 令和7年度利用状況



【参考】令和6年度利用状況



【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	676	484	77	55	12	1,058
増減 (3月末現在)	+161	+121	+21	+15	+5	+554

(2) 3月実施イベントの結果

ア イベント名及び開催日時

(ア) わくわく にこにこ 図書の森 ダンボール迷路で遊ぼう！！
令和8年3月26日(木)～3月27日(金)

(イ) わくわく にこにこ 図書の森 にじの手形アートとディンプルアート
令和8年3月28日(土) 午後1時～午後4時

イ イベント来場者数

イベント名	来場者数(人)		
	子ども	大人	合計
ダンボール迷路	106	—	106
にじの手形アートとディンプルアート	80	44	124
合計	186	44	230

(ア)「ダンボール迷路」については、従来の図書館では行っていないような体を動かすイベントを実施したことで、本に興味・関心の薄い人も多く参加した。

(イ) 「にじの手形アートとディンプルアート」については、2月に開催した工作ショー以降、「工作会のようなイベントを開催してほしい」との要望が多かったこともあり、盛況となった。

ウ 参加者の感想及びイベントの様子

(ア) ダンボール迷路

- ① 今回のダンボール迷路のように、体を動かすイベントはありがたいので、ぜひ次回以降も開催してほしい。
- ② 広々とした室内で遊べるので、雨の日でも利用できて重宝している。室内遊具が増えるとより嬉しい。
- ③ 初めて利用したが、他の区立図書館と違って子どもが騒がしくしても大丈夫なので、安心して利用できる。



(イ) にじの手形アートとディンプルアート

- ① 子どもがチラシを見て、興味を抱いたので参加した。とても可愛い手形アートができて、子どもも喜んでいたので、今後もぜひ参加したい。
- ② 魅力的なイベントが多く、自宅から距離はあるが、イベントがある度に参加している。



(3) 案内用リーフレットの配布

入園や入学等、図書館の森の利用者層である子育て世代が生活の節目を迎える新年度初めの機会をとらえ、図書館の森の周知を目的として、施設案内用のリーフレットを綾瀬地区の小学校及び保育施設等へ令和8年5月までに配布する。

【配布施設】

No.	施設名	配布部数 (部)	備考
1	綾瀬小学校	1, 0 1 5	
2	東綾瀬小学校	5 0 0	
3	北三谷小学校	1 2 0	
4	東淵江小学校	5 0 0	
5	東部保健センター	1 0 0	センター受付に配架
6	子育てサロン綾瀬	5 0	
7	子育てサロン北綾瀬	5 0	
8	近隣保育園・幼稚園	1, 2 1 5	保育園等 27 か所に配布
9	東和図書館	1 0 0	
合計		3, 6 5 0	上記のほか、図書館の森でも配布

(4) 今後の方針

ア 幅広い世代に利用いただくよう、小学生や幼児（1歳から小学校入学前）向けのイベントだけではなく、乳児（0歳から1歳）向けのイベントも検討していく。

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

地域資源マップ

綾瀬駅西口周辺地区は、南北に良好な住宅地が広がっています。昭和50年代後半から平成10年頃までの間に「街なみ環境整備事業」が進められるなど、緑地や生活道路が整備されました。その後も個々の宅地で生垣や緑化に配慮した建替え等により、現在も良好な景観が残っています。

1 綾瀬稲荷神社



慶長19年(1614年)頃、当時の住民連帯のシンボルとして創立。溶岩で築造された富士塚がある。

2 観音寺



寛永年間(1624~44年)につくられ、十一面観音菩薩を本尊とする。江戸初期に開発された「五兵衛新田」の開発者の菩提寺。新選組の逸話も。

3 綾瀬コミュニティ道路



昭和57年3月整備の都内初のコミュニティ道路。街路灯、ベンチ、花壇、ポラードなどを設置し、立ち話などができる空間づくりを重視。

4 綾瀬ふれあいの小径



約1年間かけて地域住民と整備を検討しました。

平成9年に東京都から防災目的の利用のため足立区に移管された伊藤谷排水場跡地を整備。

5 綾瀬ブルミエ

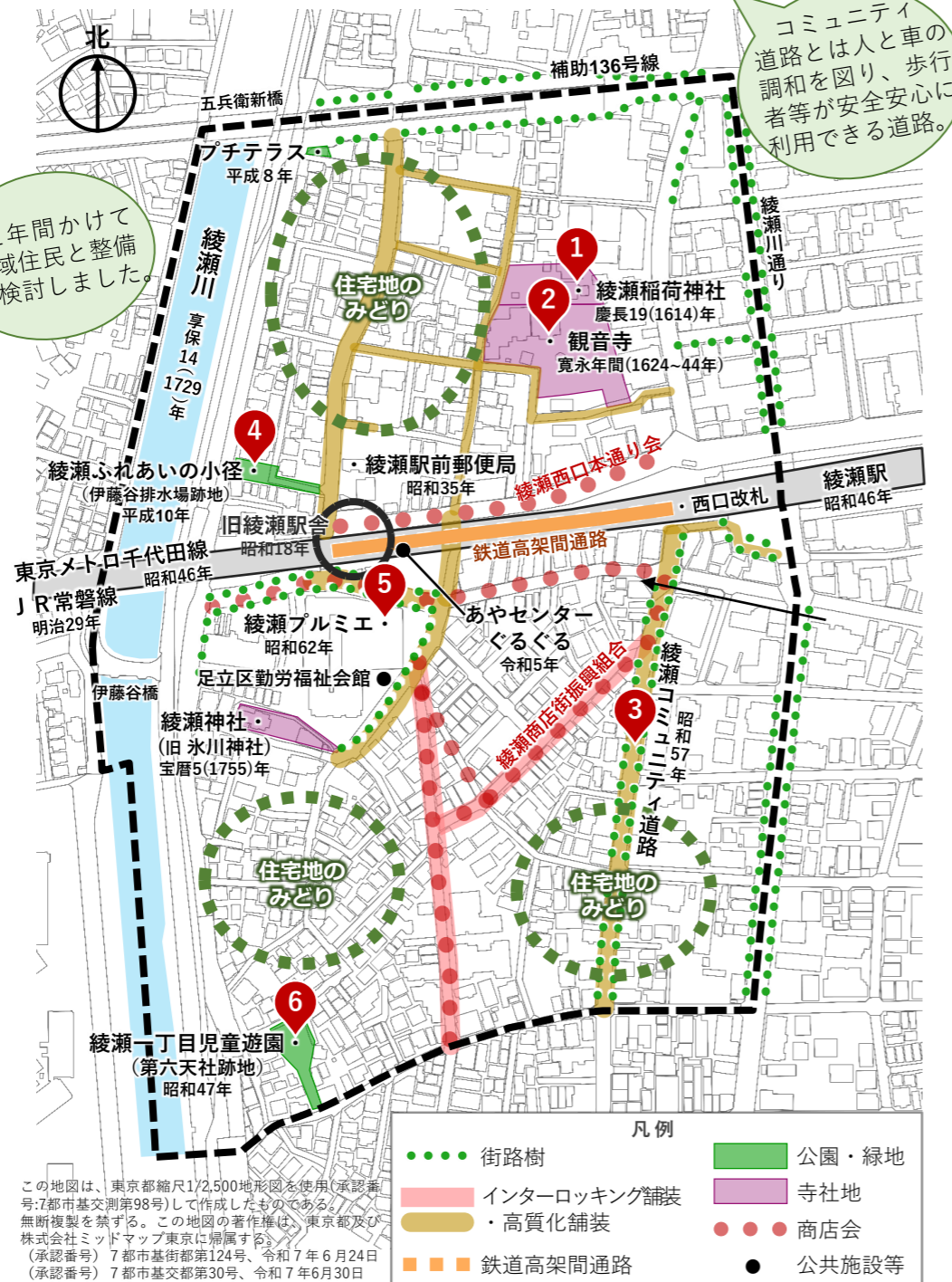


足立区初の市街地再開発事業。ブルミエはフランス語で「最初の」や「最高の」の意味が。

6 綾瀬一丁目児童遊園



伊藤谷の2つの鎮守「氷川神社」と「第六天社」が、昭和46年に現在の綾瀬神社に合祀され、跡地を区が買収して整備。



コミュニティ道路とは人と車の調和を図り、歩行者等が安全安心に利用できる道路。

綾瀬西口周辺地区 地区まちづくり計画



別紙 1

住み継がれ 魅力あふれる 暮らしやすいまち



まちの歴史、住宅地に広がる緑、街路樹、神社等の佇まい、公共施設など地域資産を未来へ引き継ぐとともに、さらなる魅力と地域のつながりをつくり、「暮らしやすいまち」を目指します。

1 計画の経緯

綾瀬駅西口周辺地区では、令和3年12月の「綾瀬ゾーンエリアデザイン計画」策定を機に、まちづくりの検討に着手しました。

これまで、綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会や地域にお住まいの方々の意向調査を通じて、地区まちづくり計画の内容を検討してきました。

2 地区の概要

綾瀬駅西口周辺地区は、東京メトロ千代田線・JR常磐線「綾瀬駅」の西口周辺の約21.4haの区域(□)で、西側に綾瀬川、東側は綾瀬川通りを境に、綾瀬一丁目及び綾瀬四丁目の各一部を含みます。

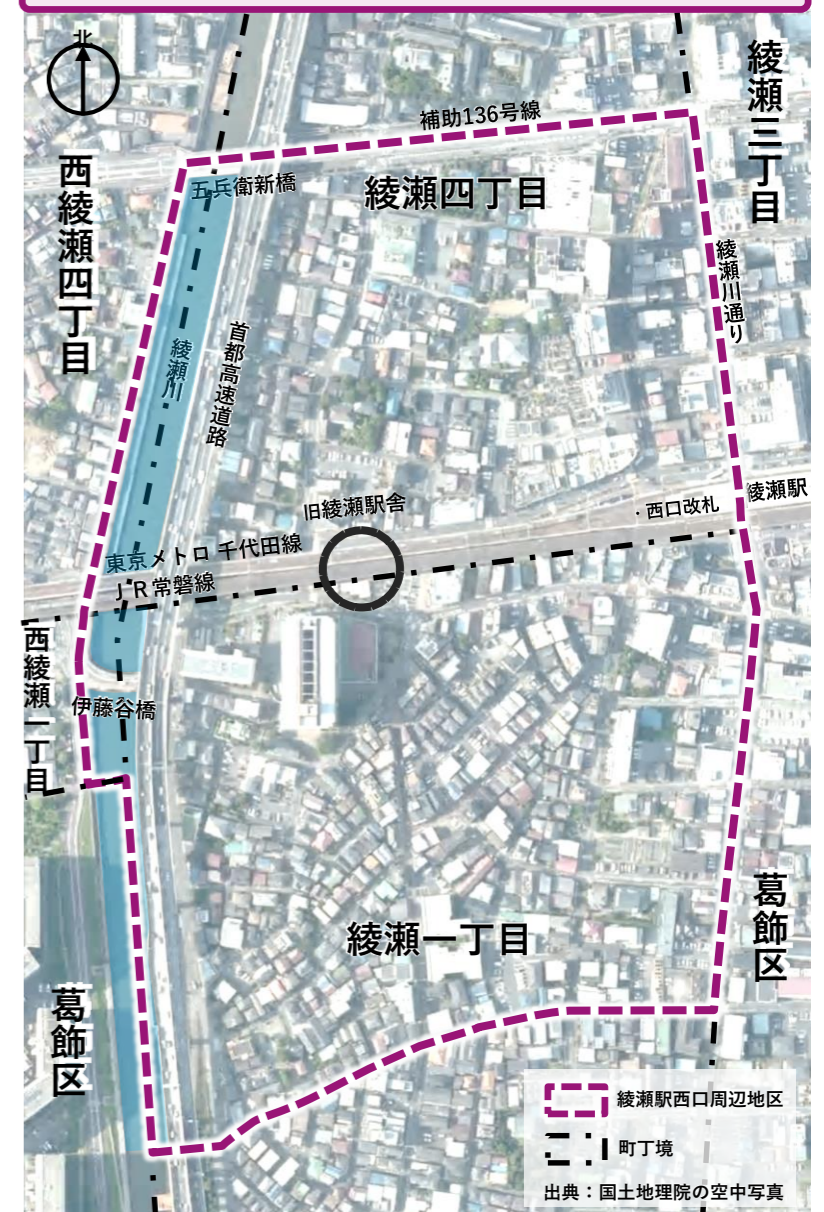
1889年に綾瀬村が誕生し、野菜栽培が盛んだった伊藤谷(綾瀬一丁目周辺)は、日本のキャベツ栽培発祥の地と言われています。

1943年に現在の西口周辺に綾瀬駅が開業し、当時、綾瀬のまちの中心は西側にありました。

その後、土地区画整理事業や鉄道高架化工事などが進み、1971年の常磐線と千代田線の相互直通運転の開始に伴い、綾瀬駅は現在の位置へ移転しました。

現在、綾瀬駅西口周辺及び鉄道高架下には商業・業務施設、南北の住宅地域には集合住宅や戸建住宅が広がっています。

3 地区の区域



問合せ



足立区 都市建設部 まちづくり課
〒120-8510 足立区中央本町1-17-1 南館4階

TEL: 03-3880-5441 FAX: 03-3880-5605
E-MAIL: machi@city.adachi.tokyo.jp



足立区 都市建設部 まちづくり課

令和8年3月

4 まちの現状

(1) 市街地の状況 (※1)

人口は増加傾向！

人口は7,792人で、50年前の約1.3倍（区全体は約1.09倍）。

若い世代が多い！

高齢化率は19.4%で、区全体の24.4%を5ポイント下回る。

住宅が多い！ 不燃化率が高い！

地区内の建物の用途は約88%が住居系で、不燃化率は約65%。

(2) 住民アンケート調査結果 (※2) 地区内居住者および地区外地権者(2980世帯)を対象に実施。

住みやすい！

住みやすさの満足度は平均55.4%だが、男性40歳代以下・70歳代以上は65%以上と高いのに対して、女性30～50歳代では40%台と満足度が低い。

ずっと住み続けたい！

将来的な居留意向は56.6%で、年代が上がるほど居留意向は高くなる。持ち家購入などライフステージと居留意向に相関関係があると思われる。

(3) まちの現状のポイント (まち) 市街地の状況と (声) 住民アンケート調査結果を整理しました。

交通環境

(声) 西口北側に待機するタクシーの路上駐車が多い。

(声) 駅周辺の歩道が狭い。

住環境

(声) 「治安のよいまちづくり」「落ち着いた住宅地の維持」「災害に強いまちづくり」が求められている。

(まち) 都内初のコミュニティ道路や、足立区初の市街地再開発事業などの地域資源が多い。

(声) 「ずっと住み続けたい」という声が多い。

にぎわい・地域活動

(声) 将来的な居留意向が低い若い人も「住みたいまち」と思えるまちの魅力づくりが課題。

(声) あやセンター ぐるぐるやカフェなど高架下の変化にはまちのプラスイメージがある。

5 まちづくりの方向性

交通環境

方向性1

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」改善します。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します。

① 駅前の交通環境の改善

② 西口周辺の歩行環境の改善



住環境

方向性2

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」を有効に活用します。今ある地域資源を維持しながら、活用することで新たな活動の場を展開します。

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まち

裏面へ
地域資源
マップ

にぎわい・地域活動

方向性3

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」を増やします。鉄道事業者等と協力して、鉄道高架間通路の環境整備やイベントなど「イメージアッププロジェクト」を展開して、まち全体の魅力につなげます。

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を発信



#綾瀬のまちづくり/

足立区公式SNSアカウント
X(旧Twitter) facebook



※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地権者を対象として、対象区域内全戸配布及び地区外地権者に郵送し、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%。

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住民説明会

参加者の主な意見

- 【日時】 令和8年3月27日（金）午後1時から午後7時まで
【インタビュー人数】 14人（それぞれ10分～30分程度、説明時間含む）

1 綾瀬駅西口周辺の交通環境について

- (1) バス停や改札周辺は、雨のときにも、できるだけ安全で快適に通行や待合いができる
と良い。
- (2) 伊藤谷橋のスロープは、自転車に乗ったまま勢いよく降りる人や、歩行者が多い時間
帯があり、とても危ないと思うことがある。
- (3) 五兵衛新橋を降りたベルクスの前の道路は、交差点が改良されてとても通りやすくな
った。
- (4) 地区内に大通りがなく、通過交通がないので、散歩がしやすい。
- (5) 歩道のインターロッキングなどがボコボコして歩きにくいところがある。

2 綾瀬駅西口改札から綾瀬川までの状況について

- (1) 鉄道高架の間は薄暗く、積極的に足が向く場所ではないが、イベントなどで少しずつ
印象が変わると良い。
- (2) 飲み屋など独特な雰囲気があり、こういう場所もあっても良い。
- (3) 昔から良い意味で変わっていない。悪い印象はない。
- (4) 自販機のゴミ箱から空き缶があふれているなど日常的な管理がされていないと思われ
てしまうことで暗い印象を持たれるのではないか。
- (5) 薄汚れた壁に「喫煙禁止」「駐輪禁止」など貼り紙があると、ここはタバコを吸う人
や無断で駐輪する人がいる場所なんだと思わせるメッセージにもなり、通りたくなくな
ることもあるのではないか。
- (6) 綾瀬川沿いの首都高高架下は、子どもの頃に犬の散歩などで通っていた堤防沿いの通
路が、工事で通れなくなってしまい残念だ。何も無いところだが、車が入らず、多少の
雨は防げるので、犬の散歩や子どもが走り回ることができ、とても良い場所だった。
- (7) 高架下の飲み屋が、通路にはみ出して営業しているのはイメージが良くない。

3 その他

- (1) 駅前のにぎやかなところと静かな住宅地が分かれているのが良いところだと思う。
- (2) 花壇も整備されていて、ゴミも落ちていない。そういう細かい整備ができるところは、
住んでいる方たちの意識が高いのかなと思う。
- (3) 西口バス停の喫煙所は、とても狭くて、喫煙者には肩身が狭い。人があふれていると
きはイメージも悪い。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年4月21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 しょうぶ沼公園活用によるまちのにぎわいづくりについて</p> <p>(1) 第2回試行調査「ピクニック・ラボ in しょうぶ沼公園」の開催 新たな公園占用のルールづくりのため、第1回の令和7年12月に引続き、試行調査を実施する。</p> <p>ア 開催日時 令和8年6月中旬（しょうぶまつり後） 午前10時～午後4時（予定）</p> <p>イ 場所 しょうぶ沼公園 北東側の広場</p> <p>ウ 主催 足立区都市建設部まちづくり課</p> <p>エ 内容</p> <p>（ア）キッチンカーの設置（各日2台程度）</p> <p>（イ）公園利用者及び出店事業者のヒアリング</p> <p>(2) 新たな公園占用ルールづくり</p> <p>まちのにぎわいづくりに寄与する公園のキッチンカー出店のため、試行調査「ピクニック・ラボ in しょうぶ沼公園」で出店事業者等の意見を伺い、新たな公園占用ルール案をまとめる。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">時 期</th> <th style="width: 80%;">内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">令和7年12月</td> <td> 第1回試行調査の結果 出店事業者の主な意見（10者） ① 12月開催で天候条件が悪かったが、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。 ② イベントがない日でも出店意向あり（4者）。 ③ 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、働く人や買い物途中の人を客層にできる可能性がある。 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和8年4月</td> <td> 第2回試行調査の企画 ① しょうぶ沼公園の強みである花の季節、かつ、イベントがない日に開催する。 ② 昼休みをコアタイムとしてキッチンカーのみ出店する。 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和8年6月</td> <td>第2回試行調査の実施（開催時季の影響を検証）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">令和8年秋頃</td> <td>第3回試行調査の実施（出店募集方法の検証）</td> </tr> </tbody> </table>			時 期	内 容	令和7年12月	第1回試行調査の結果 出店事業者の主な意見（10者） ① 12月開催で天候条件が悪かったが、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。 ② イベントがない日でも出店意向あり（4者）。 ③ 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、働く人や買い物途中の人を客層にできる可能性がある。	令和8年4月	第2回試行調査の企画 ① しょうぶ沼公園の強みである花の季節、かつ、イベントがない日に開催する。 ② 昼休みをコアタイムとしてキッチンカーのみ出店する。	令和8年6月	第2回試行調査の実施 （開催時季の影響を検証）	令和8年秋頃	第3回試行調査の実施 （出店募集方法の検証）
時 期	内 容												
令和7年12月	第1回試行調査の結果 出店事業者の主な意見（10者） ① 12月開催で天候条件が悪かったが、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。 ② イベントがない日でも出店意向あり（4者）。 ③ 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、働く人や買い物途中の人を客層にできる可能性がある。												
令和8年4月	第2回試行調査の企画 ① しょうぶ沼公園の強みである花の季節、かつ、イベントがない日に開催する。 ② 昼休みをコアタイムとしてキッチンカーのみ出店する。												
令和8年6月	第2回試行調査の実施 （開催時季の影響を検証）												
令和8年秋頃	第3回試行調査の実施 （出店募集方法の検証）												

令和9年3月頃	試行調査のとりまとめ、課題抽出
令和9年度以降	① 新たな公園占用ルール案、運用方法の検討 ② Park-PFIを含めた公園活用の検討

(3) Park-PFIなど公園活用の検討

ア これまでの検討

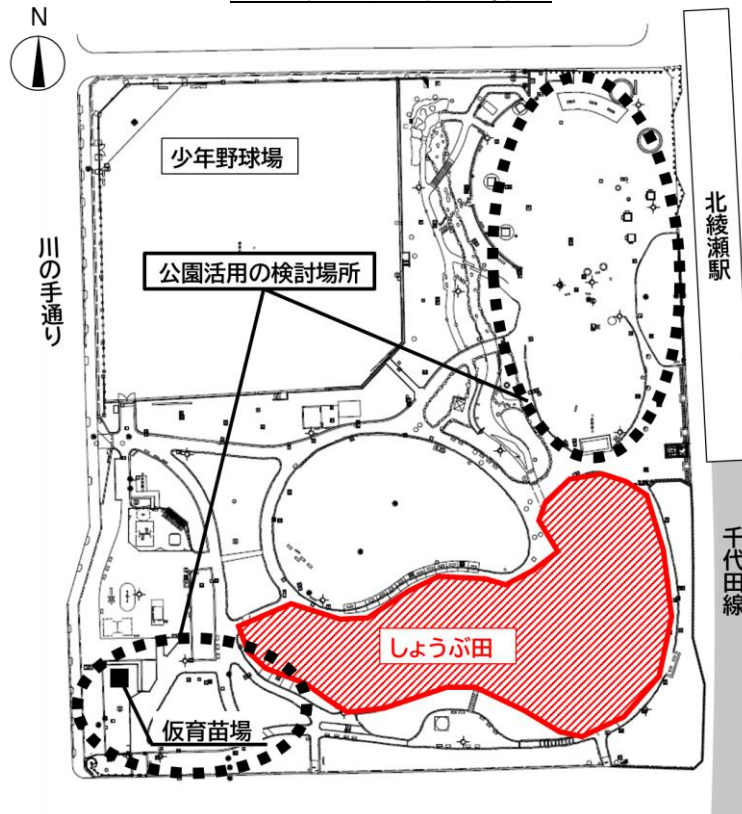
平成28年、31年に行ったカフェ事業者等へのヒアリングでは、区内の他公園を含め、すべての事業者から以下のとおり採算が合わないため、出店の可能性がないとの回答であった。

- (ア) 地域外からの流入がそれほど見込めないこと。
- (イ) 出店を検討する基準の駅乗降客数が少なかったこと。
- (ウ) 夜間や季節、天候により集客が左右すること。

イ 今後の予定

- (ア) 近年、北綾瀬駅の乗降客数増加や商業施設開設などまちの変化があるため、改めて出店の可能性があるか事業者へヒアリングを行い、まちのにぎわいづくりに寄与する公園活用を検討する。
- (イ) 令和8年度に予定しているしょうぶ田の木道等改修工事に合わせて、しょうぶ育成に必要となる仮育苗場の本整備を予定していたが、公園活用の検討の後、改めて設置箇所を検討する。

しょうぶ沼公園全体図



<p>件名</p>	<p>六町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 資産活用部 資産活用担当課、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 六町地区土地区画整理地内の公園整備について 東京都が施行する六町地区土地区画整理事業に伴い、区へ引継ぎを予定している公園について、以下のとおり報告する。</p> <p>(1) 位置図</p>  <p>凡例 引継ぎ済み公園 令和8年度以降に引継ぎ予定の公園</p> <p>(2) 1号公園 ア 暫定開放 広場空間として暫定整備が完了し、4月1日に開放した。 イ 本格整備 遊具や植栽を設ける本格整備の設計着手は、令和9年度以降を予定している。</p>

(3) 2号公園

ア 引継ぎ

東京都が施行する土地区画整理事業に伴い、令和8年3月16日付で、区へ公園用地の引継ぎがあった。

イ 公園整備

令和7年度に実施設計が完了した。令和8～9年度の整備工事、令和10年度の開放を予定している。

(4) 6号公園

ア 引継ぎ

東京都が施行する土地区画整理事業に伴い、令和8年3月2日付で、区へ公園用地の引継ぎがあった。

イ 公園整備

令和8年度は消防庁による防火水槽を設置し、令和9年度以降に暫定整備または本格整備を予定している。

2 六町まちづくり用地の使用収益(※)の開始について

※ 区画整理の仮換地を足立区が使用できること

(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) 使用収益の開始日

令和8年3月16日

今後はまちづくり課で用地の管理をしていく。

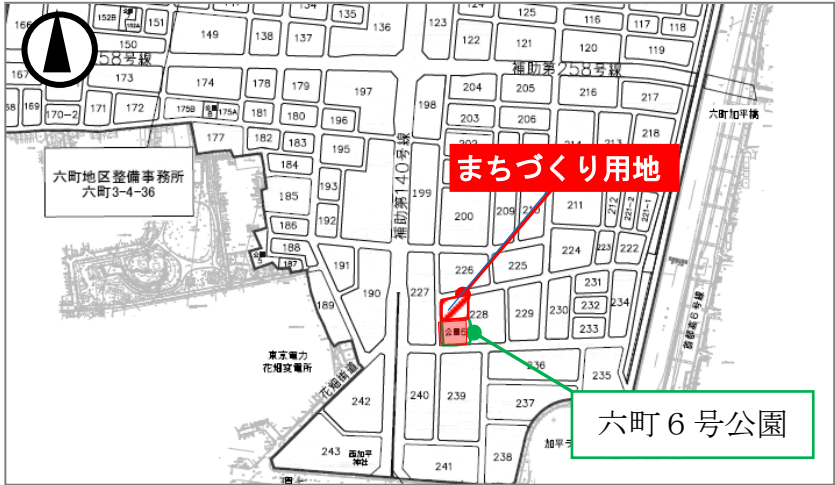
(3) 過去の経緯

時期		内容
平成9年	1月	まちづくりだよりや説明会で、まちづくり用地を六町6号公園に隣接させ、一体的整備を検討すると説明。
平成16年	12月	六町6号公園の北側にまちづくり用地を配置し敷地形状を整形にするために、地権者用地と区有地を交換。
令和7年	2月	「庁内利活用調査」 活用の計画や要望はなかった。
	4月	「六町区画整理審議会委員ヒアリング」 加平小学校移転後の地域であり公共施設が少ないため、公共的な場所として整備してほしい。
	4～5月	「事業者サウンディング調査」 商業等の民間事業者による活用は難しいとの意見が多かった。

令和 7 年	8 月	「エリアデザイン調査特別委員会」 上記の調査やヒアリングを受けて、今後の方針として、六町6号公園と一体的に整備していけるように関係所管と協議していくと報告。
--------	-----	---

(4) 今後の予定

南側の六町6号公園との一体的な整備に向け改めて住民の皆様のご意見をお伺いしながら関係所管と協議をしていく。



3 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イベントとして、クイズやベーゴマ作りといった子ども向けのイベントを実施した。

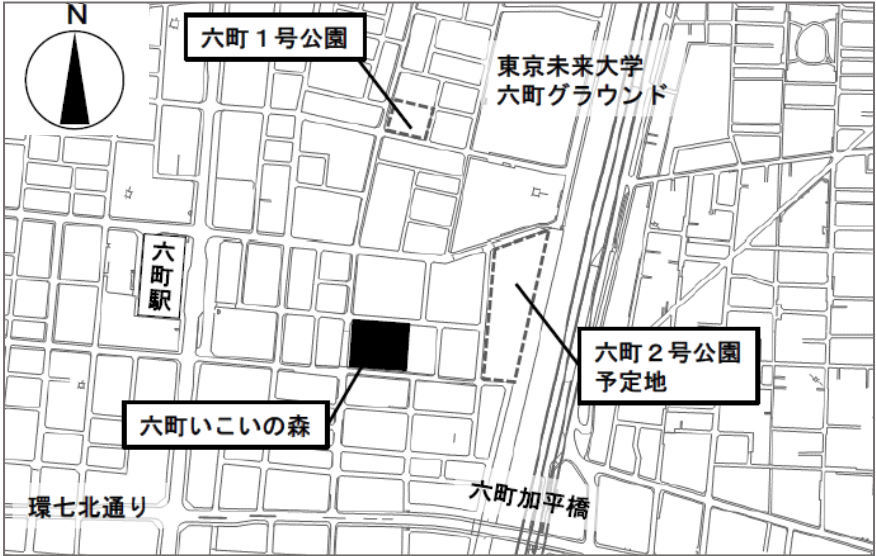
(1) 概要

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った。

(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 r e s k (レスク) 主催の「六町つながるフェスタ」が六町公園で開催され、商店会と連携したスタンプラリーを実施した。

(5) 来場者数

350名

(6) 当日来場者の主な意見

ア ベーゴマ作り (デコレーション) は楽しかった。

イ 通りがかりで気になっていたもので、実際に中に入ることができて良かった。

ウ 古民家や森を末永く保存してほしい。

エ 六町のランドマークとなるような場所になると良い。



イベント当日の写真 (令和8年3月14日)

(7) 今後の方針

ア 今後の暫定活用イベント

令和8年度は、これまでのイベント等でいただいた意見を参考に、多世代の方を対象とした地域の方に親しまれる活用イベントを2回程度実施する。

イ 緑地の本格運用

(ア) 暫定活用イベント等を通じて、実際に現地を見ていただいた参加者の意見を参考に、令和8年度末を目途に敷地内の暫定的な活用可否を含め、当面の活用方針をまとめる。

(イ) 令和9年度以降には、活用方針に沿った敷地内の建物や構掘、樹木などについての改修時期、建物の耐震補強方法の具体策を決定する。

ウ 用地の買戻し時期

足立区土地開発公社からの用地買戻しは、区画整理事業の仮換地では国庫補助要望ができないため、換地処分以降の令和10年度に行う。

エ 新たな国や都の補助金等の導入

当該地は、すでに特別緑地保全地区に指定されている。さらに、都市計画緑地として重複して都市計画決定することで、国や都の補助金や都市計画交付金の充当も可能になる制度が創設された。このため、令和9年度に都市計画緑地として都市計画決定し、令和10年度の買戻し時に合わせて補助金等を充当する。

4 六町駅前区有地に係るオープンハウス型説明会の実施

複合商業施設の誘致を前提に、これまでの経緯や取組みを説明し、再公募の条件や開始時期についての地域の声を確認するため、オープンハウス型説明会を実施する。

(1) オープンハウス型説明会の開催

ア 開催日時及び場所 (予定)

日 程	時 間	場 所
令和8年5月29日(金)	午後4時から 午後7時	六町駅改札前
令和8年5月30日(土)	午前10時から 午後4時	六町駅改札前 六町駅前区有地前 ※

※ 荒天時を除く

イ 主な説明内容

- (ア) サウンディング型市場調査(事業者ヒアリング)の結果
- (イ) 「土地の活用時期」や「商業施設の規模」について
- (ウ) 六町公園や駅前交通広場との一体的な利活用

(2) 今後のスケジュール (予定)

時 期	内 容
令和8年5月29日、30日	オープンハウス型説明会
令和8年7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年度秋以降	活用方針(案)の策定
	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)

※ 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4月21日

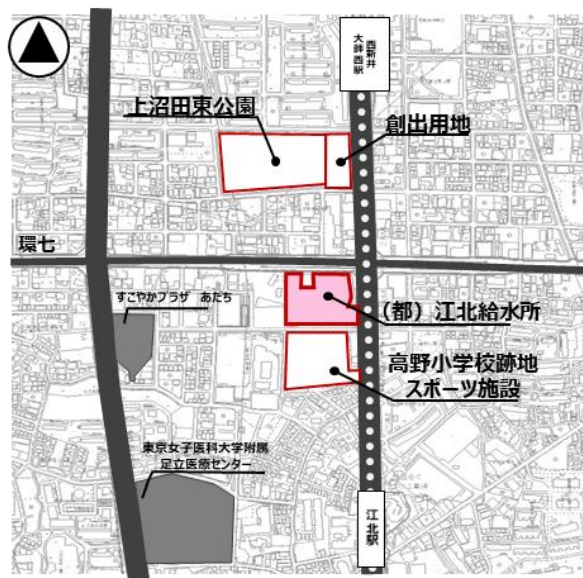
件名	江北エリアデザインの取組み状況について																	
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 資産活用部 資産活用担当課																	
内容	<p>1 上沼田東公園東側創出用地活用事業者説明会の開催について</p> <p>上沼田東公園東側創出用地の活用事業者に決定し、令和8年2月に基本協定の締結を行った「大和リース株式会社東京本店」の事業説明及び、周辺区有施設の近況を説明するため、近隣住民説明会（別紙 P20参照）を開催する。</p> <p>(1) 開催日時</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 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</p> <p style="margin-left: 20px;">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</p> <p>(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）</p> <p>(3) 主な説明内容</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 上沼田東公園東側創出用地に建設予定の施設概要</p> <p style="margin-left: 20px;">イ 周辺施設（上沼田東公園、高野スポーツパーク）の近況</p> <p>(4) 今後のスケジュールについて（予定）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">時 期</th> <th style="width: 70%;">内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和9年 1月</td> <td>土地貸付開始、新築工事開始</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10月</td> <td>施設竣工</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">12月</td> <td>施設開業</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 江北給水所上部利用（極楽湯）の工事完了時期延伸について</p> <p>江北給水所上部利用の工事完了時期の延伸について、東京都水道局より情報提供があった。</p> <p>なお、区から要望している駐車場利用については、予定通り令和8年12月の駐車場開業予定。</p> <p>(1) 延伸時期</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">時 期</th> <th style="width: 35%;">延伸前</th> <th style="width: 40%;">延伸後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工事完了時期</td> <td>令和8年11月30日</td> <td>令和9年 4月15日</td> </tr> <tr> <td>施設開設時期 （極楽湯）</td> <td>令和8年12月</td> <td>未定（工事完了後速やかに開設予定）</td> </tr> </tbody> </table>	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	時 期	延伸前	延伸後	工事完了時期	令和8年11月30日	令和9年 4月15日	施設開設時期 （極楽湯）	令和8年12月	未定（工事完了後速やかに開設予定）
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																	
時 期	延伸前	延伸後																
工事完了時期	令和8年11月30日	令和9年 4月15日																
施設開設時期 （極楽湯）	令和8年12月	未定（工事完了後速やかに開設予定）																

(2) 延伸理由

- ア 物価高を背景に施工会社からの工事見積額が想定よりも大幅に増加
- イ 工事費を圧縮するために設計の見直しを実施

(3) 今後の対応

- ア 工事延伸による開設時期及び新たなプレスリリース等の把握
- イ まちづくり協議会等を通じて地域へ周知





申込不要

上沼田東公園東側創出用地 活用事業者による説明会

上沼田東公園東側創出用地の活用事業者が大和リース(株)に決まりましたので、紹介を兼ね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しております。

開催日時

第1回 令和8年4月24日(金) 午後 6時30分～8時

第2回 令和8年4月25日(土) 午前10時～11時30分

※ 説明内容は同じです

会場

江北小学校 体育館（江北4-21-1）

※ 両日同じ会場です

※ 会場に室内履きを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 創出用地に建設予定の施設概要

※ 大和リース(株)より説明します

② 周辺施設の近況

※ 上沼田東公園、高野スポーツパークの近況について区より説明します

案内図



定員

各回100名程度(先着順)

受付方法

当日会場にて先着順に受付

問合せ

足立区資産活用部資産活用担当課

電話 03(3880)5939

Eメール shisan@city.adachi.tokyo.jp

FAX 03(3880)5609

※ 住民説明会開催のご案内及び結果は、区ホームページにも掲載します



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8年4月21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	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（1回目）の開催結果													
	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 シール投票	123名													
オ イベント内容と当日の様子	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="435 992 539 1041"></th> <th data-bbox="539 992 967 1041">内容</th> <th data-bbox="967 992 1461 1041">当日の様子</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="435 1041 539 1294">(ア)</td> <td data-bbox="539 1041 967 1294">過去2回のワークショップで意見が出た課題解決のアイデアや、駅前のにぎわいやくつろぎの空間に関するシール投票*を実施。</td> <td data-bbox="967 1041 1461 1294">既成市街地における課題改善の難しさを職員が直接説明し、一緒に考えていただくことができた。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1294 539 1485">(イ)</td> <td data-bbox="539 1294 967 1485">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*。</td> <td data-bbox="967 1294 1461 1485">おおむね好意的に受け止められており、活気を創出することで、区民が地域や人とのつながりの一体感を共有できた。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="435 1485 539 1682">(ウ)</td> <td data-bbox="539 1485 967 1682">都市農業公園と連携し、野菜やジャム等の移動販売車を配置。</td> <td data-bbox="967 1485 1461 1682">1月開催のワークショップでのアイデアを実現した。都市農業公園への質問も多く西新井駅東口の新しい切り口となった。</td> </tr> </tbody> </table>			内容	当日の様子	(ア)	過去2回のワークショップで意見が出た課題解決のアイデアや、駅前のにぎわいやくつろぎの空間に関するシール投票*を実施。	既成市街地における課題改善の難しさを職員が直接説明し、一緒に考えていただくことができた。	(イ)	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*。	おおむね好意的に受け止められており、活気を創出することで、区民が地域や人とのつながりの一体感を共有できた。	(ウ)	都市農業公園と連携し、野菜やジャム等の移動販売車を配置。	1月開催のワークショップでのアイデアを実現した。都市農業公園への質問も多く西新井駅東口の新しい切り口となった。
	内容	当日の様子												
(ア)	過去2回のワークショップで意見が出た課題解決のアイデアや、駅前のにぎわいやくつろぎの空間に関するシール投票*を実施。	既成市街地における課題改善の難しさを職員が直接説明し、一緒に考えていただくことができた。												
(イ)	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*。	おおむね好意的に受け止められており、活気を創出することで、区民が地域や人とのつながりの一体感を共有できた。												
(ウ)	都市農業公園と連携し、野菜やジャム等の移動販売車を配置。	1月開催のワークショップでのアイデアを実現した。都市農業公園への質問も多く西新井駅東口の新しい切り口となった。												
*シール投票、分析は次回エリアデザイン調査特別委員会にて報告。														
(ア)	(イ)	(ウ)												

(2) 道路の使い方を体験するイベント（2回目）の開催

ア 目的

災害時の道路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5月24日（日）午前11時～午後4時
（雨天時は縮小開催）

ウ 場所

梅島西公園（梅島三丁目17番）
（雨天時はこども支援センターげんき5階研修室3）

エ 内容

- （ア）発砲スチロールで作成したブロック塀に見立てた塀を倒し、災害時に必要な道路幅員の比較体験。
- （イ）地震火災が発生した時の避難ルートをグループで地図上で整理する逃げ地図ワークショップの実施。
- （ウ）水を使用した消火器ストラックアウト体験。
- （エ）起震車による地震体験。
- （オ）ぬいぐるみ救出体験。
- （カ）上記（ア）から（オ）に関するアンケートの実施。
- （キ）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。

2 西新井駅西口のまちづくりについて

(1) 駅前アンケートと駅周辺のまちあるきの開催

ア 目的

（仮称）西新井駅西口駅前ビジョンの策定に向け、まちの資源や課題を抽出するとともに、駅前の将来像に関する意見を聴取するため。

イ 開催日時

令和8年6月7日（日）午前10時～午後5時

ウ 場所

西新井駅西口駅前（晴天時）
パサージオ センター広場（雨天時）

エ 内容

- （ア）西新井駅周辺のまちづくりの動きや状況などについてのパネル展示。
- （イ）まちの良いところや駅前の将来イメージに関するアンケートを実施（駅前街頭アンケート、Webにて採取）。

(ウ) 西新井駅周辺のまちの状況を確認するためのまちあるきの実施及び意見聴取。

オ 周知方法及びまちあるき参加者の募集方法

区ホームページ、SNS、西新井駅西口周辺地区まちづくりニュース（西新井駅西口周辺地区地区計画策定範囲に全戸配布、地区外権利者へ郵送）、西新井駅東口周辺地区まちづくりニュース（梅島三丁目地内に全戸配布、地区外権利者へ郵送）等。

(2) 西新井駅西口南地区の状況

ア 市街地再開発準備組合の臨時総会の開催

令和8年3月29日（日）、2025年度臨時総会を開催し、2026年度事業計画案及び予算案について審議を行った。

イ 今後の予定

令和8年6月頃 通常総会開催

(3) 西新井駅西口における東武鉄道の状況

東武鉄道株式会社から、下図2棟の解体作業の遅れによる工事期間及び東武鉄道所有地内西側歩行者通路の一時閉鎖期間の延長の報告があった。

変更前	変更後
令和8年4月末	令和8年6月

【解体場所及び一時閉鎖箇所】



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年4月21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
内容	<p>1 再開発事業の計画について意見聴取を目的とする第2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</p> <p>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。</p> <p>(1) 開催日時 令和8年4月6日(月) 午後1時30分～午後3時</p> <p>(2) 場所 足立区役所 南館4階作業室</p> <p>(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7名</p> <p>(4) 内容</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 前回アドバイザー会議の主な意見に対する区の考え方 イ 施設建築物の高さについて ウ 景観について エ 交通について(自動車・自転車、駅前広場・周辺道路のあり方) オ 防犯について カ 竹ノ塚駅周辺のビジョンに対する再開発事業のあり方</p> <p>(5) 主な意見</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 景観及び施設建築物の高さについて (ア) 俯瞰的ではなく、歩行者の目線でデザインのコントロールが重要。 (イ) 再開発事業区域単体でデザインを検討するのではなく、広域的な範囲で一体的に検討することで、多様性のある空間づくりができる。 (ウ) 駅前広場からカリンロードへ続く動線が、建物配置によって視覚的に遮られるため、角地の設計を工夫することで視認性を確保すること。 (エ) 施設建築物の高さについて、4.8m程度(1.3階建て)であれば、周りとのスカイライン上問題ない。</p> <p style="margin-left: 20px;">イ 広場空間(施設建築物の屋上含む)について (ア) 施設建築物に計画されている屋上広場について、日常的な利用を促す仕掛けが必要。</p>

(イ) 屋上は、道路への飛び出しの心配がない「囲われた安全な空間」のため、人工芝等を配置し、子どもの遊び場となる空間づくりも一つの選択肢となる。

(ウ) 地上の広場は、活動が見える場とする等、目的を明確にした空間づくりが求められる。

ウ 交通について

(ア) 駐輪場を整備する場合は、単なる駐輪場ではなく、宅配ボックス、荷捌き駐車場等の多機能用途を持たせ「モビリティハブ」の考えを導入していくべき。

(イ) 交通広場の上屋について、つなげることでバス待ち、移動、日影の創出等、利便性向上が考えられメリットはある。

エ 防犯について

(ア) 防犯上の死角を生じさせないように、視線を遮る低木の配置を避け見通しの良い高木中心の緑化計画が大切。

オ 竹ノ塚駅周辺のビジョン・公益施設について

(ア) 高齢者及び学生等、全世代が無料で利用できる「居場所」が求められている。

(イ) リビングラボと言われる市民や企業、行政が連携し、生活空間を実験の場所として活用しながら、社会課題の解決や新しい価値の創出を目指す取り組みの拠点として、新しい活用を検討していくべき。

(ウ) 再開発事業として、公共貢献が大切。区としてしっかり、再開発事業の意義を示すことが重要。

2 「ぐるぐる博 in たけのつか」の開催結果

(1) 実施概要

ア 日時／天候

令和8年3月22日（日）午前10時～午後4時／晴れ

イ 場所

たけのつかカー&パーク

ウ 来場者数

3,895人

(2) 参加者の声（一部抜粋・原文ママ）

ア まだまだこれからみたいけど、竹の塚が活性化されたらうれしいです。月1回とか、地元の野菜とかのマルシェがあればいいな。

イ 定期的にやって下さい。

ウ たけパーを活用したい。これから楽しみにしています。

エ 竹の塚にこんなに人が集まるとは思わなかった。これから竹の塚が変わっていくとワクワクした。

イ 業務内容

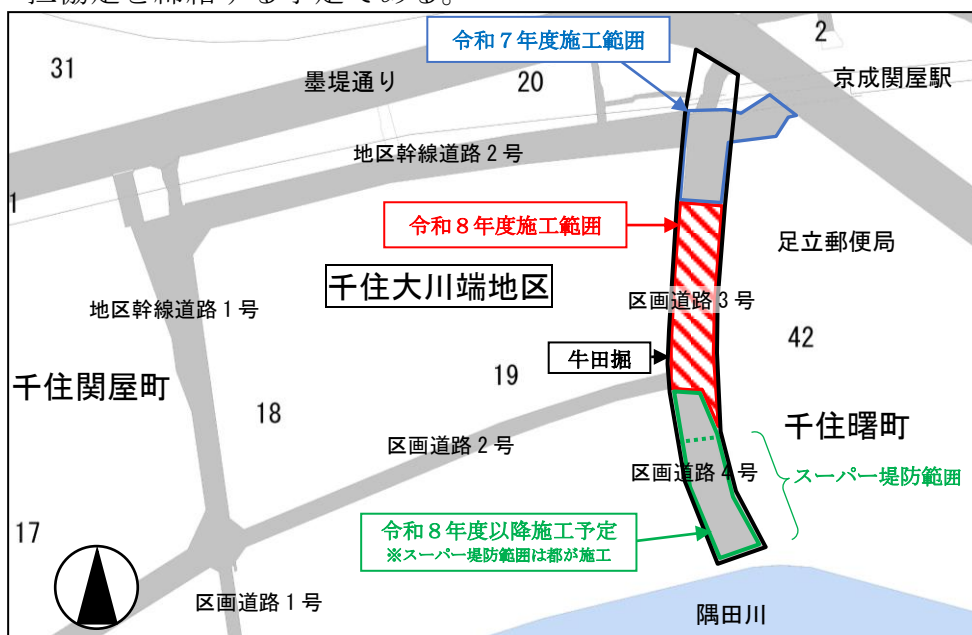
工事用図面、数量計算書作成

ウ 締結者

- (ア) 足立区
- (イ) 東京製鐵株式会社
- (ウ) 岡田商事株式会社
- (エ) 東武鉄道株式会社

(3) 負担協定（土壌汚染対策等工事）

牛田堀の下図斜線の範囲において土壌汚染対策等工事についての負担協定を締結する予定である。



ア 協定期間

令和8年7月（予定）～令和9年3月31日

イ 業務内容（別紙 P30参照）

地下水汚染の恐れのある第二溶出量基準超過土の全撤去及びその他基準超過土の封じ込め工法による拡散防止措置等。

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

エ 今後の予定

時期		内容
令和8年度	7月	足立区議会第2回定例会に負担協定議案を提出
	8月	令和8年度土壌汚染対策工事等着手
	3月	令和8年度負担金支払

2 千住大橋駅周辺地区のまちづくりについて

(1) 千住大橋駅前用地条例手続き

大和ハウス工業株式会社より、令和8年12月の着工に向けて、「足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例」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

設置年月日 令和8年3月31日

【設置位置】



イ 説明会

(ア) 主催者

大和ハウス工業株式会社

(イ) 開催日

令和8年4月30日(木) 午後6時から

(ウ) 開催場所

銀河ホール ホールC (足立区千住中居町17-20)

(エ) 周知範囲及び方法

説明会開催案内チラシを活用し、開発事業者が以下の方法で周知を行う。

① 2H範囲^{※1}(次ページ)に各戸配布

② 2H範囲(次ページ)の地区外関係者^{※2}郵送

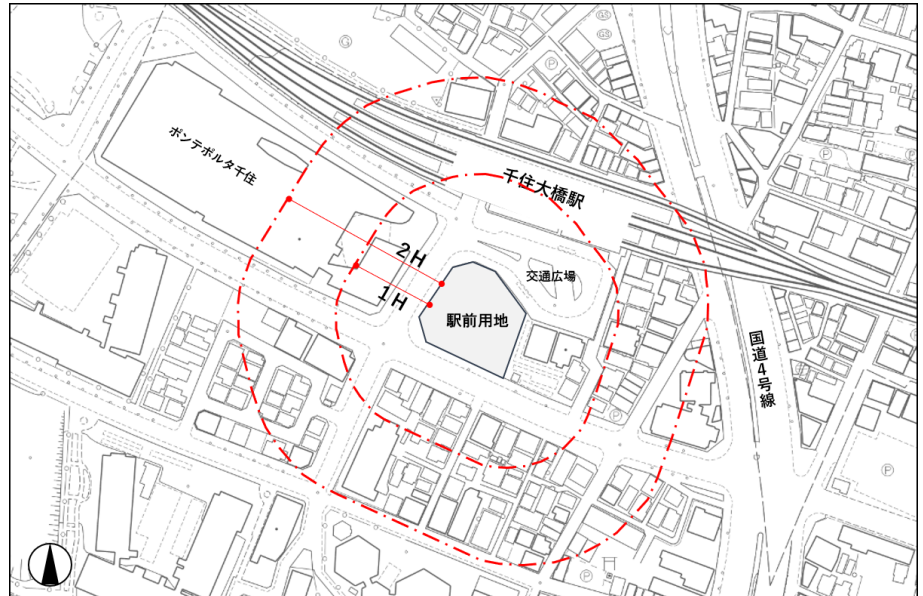
※1 計画建築物の敷地境界線から建物高さの2倍の距離

※2 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 区ホームページに掲載

④ 駅前用地にチラシ掲示(標識と同位置)

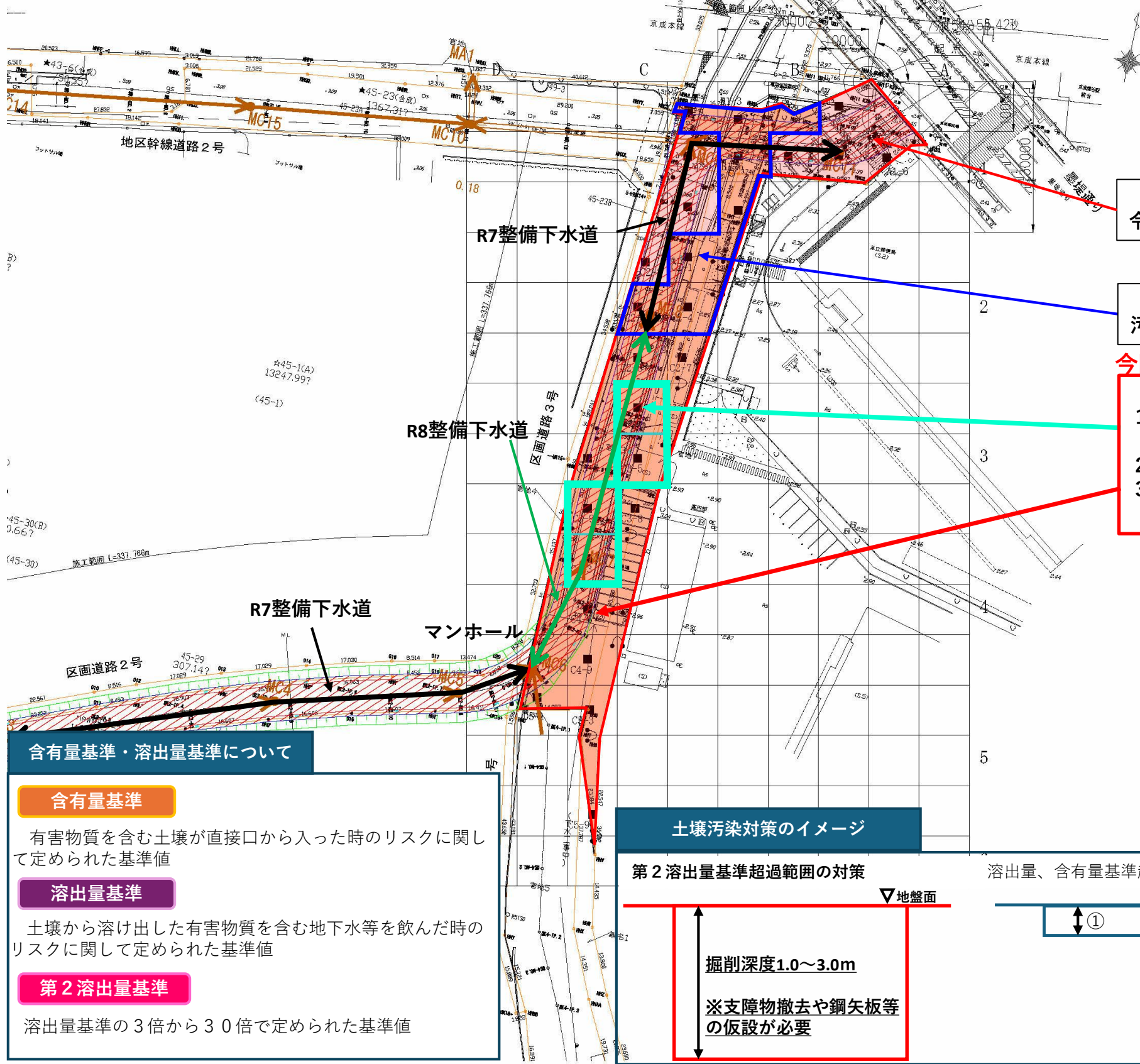
【2H範囲】



(2) 今後の予定

時期		内容
令和 8年度	4月	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

土壌調査結果重ね図 S=1:400 (800)



【土壌調査範囲】
令和6年度実施

【令和7年度工事】
汚染土処分、アスファルトによる封じ込め

今回実施
【令和8年度工事】
1 第2溶出量基準超過範囲の汚染土壌の掘削・除去
2 支障物撤去及び仮設工
3 令和7年度工事を除く範囲の汚染土処分、アスファルトによる封じ込め

※地下水汚染は不検出

- 敷地境界
面積:2646.24㎡
- 基準不適合区画 →要管理区域見込み
- 土壌調査地点
- 区画統合

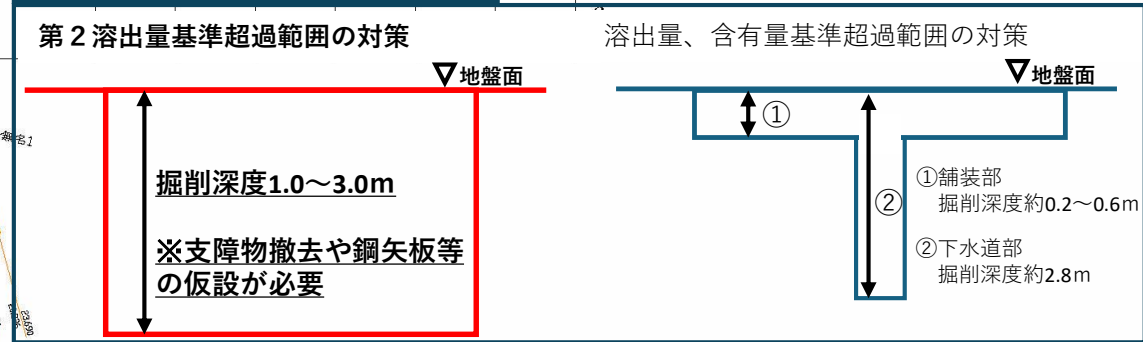
※表中 は基準不適合を示す。
※表中の赤文字は第二溶出量基準不適合を示す。

□ 第二溶出量基準不適合区域 →地下水汚染拡大防止区域見込み

含有量基準・溶出量基準について

- 含有量基準**
有害物質を含む土壌が直接口から入った時のリスクに関して定められた基準値
- 溶出量基準**
土壌から溶け出した有害物質を含む地下水等を飲んだ時のリスクに関して定められた基準値
- 第2溶出量基準**
溶出量基準の3倍から30倍で定められた基準値

土壌汚染対策のイメージ



工事番号	令和 年度
工事件名	
工事箇所	
図面名称	土壌調査結果重ね図
縮尺	S=1:400(800) ただし()はA3縮小時
作成年月日	令和 年 月 日
図面番号	