

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和 8 年 7 月 3 日

報告事項件名	頁
1 エリアデザインについて	2
2 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	3
3 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 6
4 六町エリアデザインの取組み状況について	1 8
5 江北エリアデザインの取組み状況について	2 6
6 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	2 9
7 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	3 5
8 千住エリアデザインの取組み状況について	4 0

（ 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7月3日

件 名	エリアデザインについて
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
内 容	1 エリアデザイン計画について エリアデザイン計画とは、魅力的なまちの将来像を描き、民間活力の誘導や区有地等の活用を効果的に行うことで、区のイメージアップを図る足立区独自のまちづくりの手法として推進している。 現在は、「綾瀬・北綾瀬」「花畑」「六町」「江北」「西新井・梅島」「竹の塚」「千住」の7つのエリアが対象となっている（別添資料エリアデザイン関連参照）。  2 これまでの計画策定 (1) 平成26年 6月 綾瀬エリアデザイン計画策定 (2) 平成27年 1月 花畑エリアデザイン計画策定 (3) 平成28年12月 六町エリアデザイン計画策定 (4) 平成30年11月 江北エリアデザイン計画策定 (5) 平成31年 3月 北綾瀬ゾーンエリアデザイン計画策定 (6) 令和 2年 3月 西新井・梅島エリアデザイン計画策定 (7) 令和 3年12月 綾瀬ゾーンエリアデザイン計画策定 (8) 令和 5年 3月 竹の塚エリアデザイン「まちづくりの基本的な考え方」策定 (9) 令和 7年 5月 竹の塚エリアデザイン「まちづくりの基本的な考え方2」策定 3 今後の予定 (1) 令和9年度 千住エリアデザイン計画策定予定

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年7月3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	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													
	(1) 開催日時・参加者数													
	<table><tr><th colspan="2">開催日時</th><th>参加者数</th></tr><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>120 人※</td></tr></table>		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	120 人※
	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	120 人※												
※ 第3回綾瀬駅西口イメージアッププロジェクト（詳細はP4）を同時開催した。														
(2) 開催場所 足立区勤労福祉会館 1階 展示ロビー														
	(3) 主な意見 地区まちづくり計画（案）をご説明して参加者へインタビューし、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1 P10～11参照）。													
	(4) 今後の進め方 住民説明会等での意見を踏まえて、令和8年5月に地区まちづくり計画を策定した。今後は、綾瀬駅西口イメージアッププロジェクトなどの取組みを進める。													
	 地区まちづくり計画区域図													

2 綾瀬駅西口周辺イメージの改善に向けた取り組みについて

第3回綾瀬駅西口イメージアッププロジェクト「高架下スタンプハント」を開催した。

(1) 概要

高架下の風景づくりに向けて、壁面を装飾する簡易な体験型ワークショップを中心として、高架下を歩くスタンプラリーを実施した。

(2) 開催日時

令和8年4月19日（日）午前10時～午後4時

(3) 参加者数

114人

(4) 参加者の主な感想・意見

ア アンケート回答者67名のうち「楽しかった」が91%、「また参加したい」が98%と満足度が高かった(別紙2 P12～13参照)。

イ スタンプラリーのイベントは、小さい子も参加しやすくてとてもよかった。

ウ 子どもが参加できるイベントが引き続きあるとよい。

エ 今回の壁面装飾のように、通路を明るくする掲示物や壁の塗り替えをするとよいのではないかな。

オ 子どもも楽しめる場所、カフェなど落ち着ける場をより増やし、景観のよりよい場所にしてほしい。



① スタンプを探して高架下を歩く



② 勤労福祉会館で壁を装飾する葉っぱづくり



④ 高架下に戻って壁に貼りつける



③ お子さんが葉っぱをつくる間にインタビュー



⑤ 終わったらお菓子など景品をプレゼント



⑥ 参加者全員で装飾した壁は、イベント後も約1か月間掲示した

(5) 今後の予定

第4回 令和8年秋頃実施予定

3 綾瀬駅東口「シティタワー綾瀬」の入居状況について

令和8年6月1日(月)に住友不動産株式会社より綾瀬駅東口前の「シティタワー綾瀬」の入居状況について報告があった。

(1) 店舗部分

ア 1階(約330㎡、1店舗)

(ア)「マクドナルド綾瀬駅前店」

(イ) 令和8年3月30日(月)にオープン。

イ 2階(約615㎡)

(ア) 住友不動産ハウジングプラザ綾瀬を開設。

住友不動産ハウジング株式会社の注文住宅や新築そっくりさん(リフォーム)のショールームと、住友不動産ステップ株式会社の「すみふの仲介 ステップ」の売買仲介店舗を併設する。

(イ) 令和8年6月12日(金)から内装工事着工、令和8年10月1日(木)にオープン予定。

(ウ) にぎわいの観点から言えば商業店舗だが、何でも入れればいいわけではなく、地上階ではないためテナント交渉が難しかった。

(エ) 投資回収のため、営業等の状況をみながら一定期間は利用する。

(2) 住宅部分(総戸数422戸)

ア 販売は約140戸、現在1/3程度入居。

イ 残りの住宅は、数年かけて販売していく予定(年数は未定)。

ウ ビル風に関するクレームは、お客様センターには来ていない。

来た場合は速やかに共有する。なお、ビル風に関する区民の声は、区から住友不動産株式会社へ共有済み。

(3) 今後の予定

住宅の入居等が決まり次第、住友不動産株式会社より区へ報告があるため、都度、議会へ情報提供する。

4 旧こども家庭支援センター等跡地活用の進捗等の報告を目的とする綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会（第28回）の開催結果について

- (1) 開催日時 令和8年6月1日（月）
午後6時30分～午後8時45分
- (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
- (3) 参加者 地元町会自治会等 18名
- (4) 内 容
ア 東京大恩寺（ベトナム寺院）の開院について
イ 各地区のまちづくり進捗状況について
ウ 旧こども家庭支援センター等跡地活用の進捗について
エ 綾瀬駅東口歩道橋交差点の改良等に向けた取組みについて
オ 綾瀬小学校地域開放型図書室について
カ 綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりの状況について
キ 綾瀬駅駅前通りの検討について
ク その他
- (5) 主な質疑
Q1：東京大恩寺について、路上生活者への炊き出しはどこでやるのか？現地の場合は、近隣としっかり話してほしい。
A1：どこに必要とされるかわからないため未定。今後、区役所とも相談する。
Q2：歩道橋交差点の改良について、テレビでスクランブル式にすると信号の待ち時間は長くなるが事故は少なくなると聞いたので、検討をお願いしたい。
A2：スクランブル式の交差点の安全性について確認し、歩道橋交差点改良の最適案を探っていく。
Q3：地域開放型図書室について、よいイベントを開催しているが、住区センターへ情報がないことがあるので、ご案内ください。
A3：住区センターにもご案内し、周知に努める。
- (6) 綾瀬駅周辺地区まちづくりニュースの発行
綾瀬駅西口周辺地区のまちづくりの取組みを周知するため、令和8年6月にまちづくりニュース第8号（別添資料綾瀬関連参照）を発行した。

5 旧こども家庭支援センター等跡地活用事業者の公募状況について

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令和8年3月から活用事業者の公募を開始した。

応募締め切り前に寄せられた質問は約200件あり、区のホームページ（URL:<https://www.city.adachi.tokyo.jp/zaisan/kyuukokasennkoubo.html>）で公表している。

令和8年6月に応募の受付を行い、現在は応募者の財務状況審査を行

っており、引き続き、活用事業者決定に向けて選定を進めていく。
【スケジュール（予定）】

時 期		内 容
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

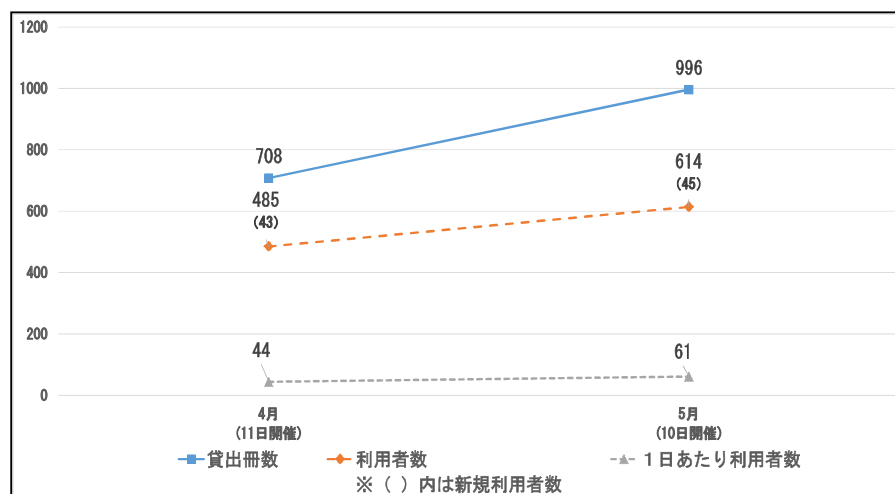
- ※ 事業者からの提案内容により開設時期が変更になる可能性あり。
- ※ 昨今の社会情勢に伴う資材調達の遅延や建設人材の不足等により、今後の進捗に遅れが生じる可能性あり。

【参考案内図】



6 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 5 月末現在）



【参考】令和7年度と8年度の比較

	ひと月当たり平均		1日あたり平均		イベント実施状況	
	貸出冊数 (冊)	利用者数 (名)	貸出冊数 (冊)	利用者数 (名)	実施回数 (回)	参加者数 (名)
令和7年度	617	347	65	36	0	0
令和8年度	852	549	81	52	0	0
増減 (5月末現在)	+235	+202	+16	+16	—	—

(2) 夏休み期間中のイベント

図書の森の周知及び利用者の増を図るため、本に興味関心の薄い人でも参加できるイベントを開催する。

ア 大きなブロックで遊ぼう！【初開催】

(ア) 期間：令和8年8月10日（月）～8月15日（土）

(イ) 対象者：乳幼児、小学生

(ウ) ゴロゴロエリア（多目的室）に柔らかい大きなブロックを用意し、家やお城など、子どもが作りたいものを自由に作れるスペースを設置

イ ファミリーコンサート

(ア) 日時：令和8年8月29日（土）午前、午後に各1回開催

(イ) 対象者・定員：乳幼児とその保護者 各回50組

(ウ) リズムに合わせて身体を動かせるような定番楽曲や親しみやすい楽曲を演奏し、親子で楽しめる内容とする。また、音楽や楽器に関連する本を展示することで貸出につなげていく。

(3) 夏休み期間中（7月21日～8月31日）の開設日

ア 土曜日・日曜日

イ 8月10日（月）～14日（金）

令和8年7月 図書の森 開設日



日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

令和8年8月 図書の森 開設日



日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

※ ○印：開設日

(4) 案内用リーフレットの配布 (別紙3 P14～15 参照)

ア 図書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月に配布した。

【配布施設】

No	施設名	配布部数	備考
1	綾瀬小学校	1,015	
2	東綾瀬小学校	500	
3	北三谷小学校	120	
4	東湊江小学校	500	
5	東部保健センター	100	センター受付に配架
6	子育てサロン綾瀬	50	
7	子育てサロン北綾瀬	50	
8	近隣保育園・幼稚園	1,215	保育園等 27 か所に配布
9	東和図書館	100	
合計		3,650	上記の他、図書の森でも配布

(5) 今後の方針

ア 幅広い世代が利用できるよう、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）向けのイベントも実施していく。

イ 施設案内用リーフレットを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の森を周知していく。

綾瀬駅西口周辺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】 ① 令和8年4月12日（日）午前10時から午後4時まで
② 令和8年4月19日（日）午前10時から午後4時まで
- 【インタビュー人数】 ① 21人、 ② 37人 合計58人
※ 夫婦、家族などグループの場合は1人とカウント
※ 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) 西口バスロータリーは、線を引き直す、路面の色を変える、高架の色を塗り替える、照明を明るくするだけでもイメージはよくなるのではないかな。
- (2) 全体的に暗くて汚い印象。事業者がお金をかけていない、そのまま放置している印象がある。
- (3) 西口改札にはエレベーターがないので困る。ベビーカーや大きな荷物を持っている時は東口に回らなければならない。
- (4) 西口のタクシー乗り場は使いやすい。タクシーの路上待機列の解消は、車道を一方通行にすることで、スペースを有効活用できないかな。
- (5) 伊藤谷橋から高架下方面に降りるスロープは、「自転車は降りてください」と書いてあるが、通勤・通学で歩行者がたくさん歩いている時間帯でも、老若男女問わず自転車に乗ったまま通る人がいて、非常に危険。
- (6) 西口周辺の路上駐車はまだまだ見かける。ポールを立てるなどの抑止がないと完全にはなくならないだろう。

2 綾瀬駅西口改札から綾瀬川までの状況について

- (1) カフェができて雰囲気が良くなった。通路側に光が入って、明るくなったし、おしゃれな雰囲気がある。色々な年代の方が利用している。こういうお店も増えて欲しい。
- (2) 居酒屋も安い店が多く、自分たちもたまに利用するが、夜だけ開いている、昼間からお酒を飲んでいるのは雰囲気としては良くない。
- (3) 自転車侵入防止柵を綺麗な色に塗装するのも良い。
- (4) 駅近くや高架下回りを整備して欲しい。東口と同じような形ではなく、個人店とチェーン店が混在するような形も良いと思う。
- (5) 椅子と机があって、「ここにいてもいい」と思える場所、音を出しても良い場所など、建物を新たに作らなくても「場」を作ることではないかな。
- (6) 最近、飲み屋の屋外席（通路側に机や椅子を出している）があり、イメージが悪い。冷蔵庫や倉庫もあり、歩きにくいので、借主側のルールを作ることが大切ではないかな。
- (7) ぐるぐるの小スペースのように、子どもを安心して遊ばせられて、赤ちゃんもゴロゴロさせられて、見守りながらママたちがおしゃべりできるような場所がほしい。
- (8) 「ぐるぐるでいろいろなイベントをやっているよ」と友人から聞いたが、何をやっているのかわからないし、地域活動などに志がない自分には敷居が高かった。まずはイベント参加から始めてみようと思う。
- (9) 高架下はゴミがないので、店舗が頑張っていると思う。良いイメージである。お店（飲食店・飲み屋など）があること自体は悪いイメージはない。
- (10) 綾瀬駅西口の高架下の通路は初めて来た。日差しがあっても高架下で日影になるのでいいなと思った。

- (11) 綾瀬川沿いも歩くことがあるが、特段悪い状態だとは思っていない。自分としては好きな風景、景色。
- (12) 綾瀬川の堤防の通路は、車道との段差もあるので、歩行者道のようになると良いと思った。安心して歩けるので、休日などに散歩する人にも良いだろう。

3 その他

- (1) 小菅の東京拘置所周辺のマンション（公務員宿舎）などからの人の流れを作ることが必要だと思う。
- (2) 綾瀬周辺に住んでいるのは、駅が近くて便利だから。利便性からみると家賃も安く、住みやすい。今の若い人たちもそこが魅力なのではないか。
- (3) 日常的に通る場所なので、素敵な場所になって、いろいろなお店などもできていけば、単なる「通り道」だけではなくなと思うので期待している。
- (4) 夕方に駅近くでの客引きが割と多い。積極的（しつこい）とまでは言わないが、客引きはよくある。
- (5) 当初、「治安が悪い」イメージがあったが、実際に住んでみるとまったくそうは感じない。
- (6) 子どもと一緒に出掛けられる場所が地域にあれば、親同士のつながりもでき、小学校以降の生活もイメージできる。
- (7) このまちにこんな歴史があるなら知らせないともったいない。
- (8) 都心へのアクセスが良く利便性が高いのに、住環境が良く、住みやすいのは確かに綾瀬の魅力だと思う。まちに生活感というか「人が暮らしている」実感がある。
- (9) 自治会という名前に抵抗があるのなら、〇〇ボランティアとか、興味あることだけに参加できるような仕組みも必要なのかもしれない。
- (10) 安全なまちをつくるには、住民がまちのことを知っていることが重要だと思う。
- (11) 道路や高架下などでの喫煙者が気になる。コミュニティ道路は通学路でもあるので、喫煙は取り締まってほしい。
- (12) 今日はたまたま通りかかった。こうしたイベントや説明会の機会はよい取り組みだと思う。
- (13) 西口は暗いイメージがあり、明るくしてほしい。そのためにはある程度の開発は必要だと思う。
- (14) 子どもが本を好きなので、本があるところがあるといい。本はインターネットで借りて勤労福祉会館で受取りや返却できるので、図書館はなくてもOK。
- (15) これから自分が年をとって、自動車の運転ができなくなったとしても、徒歩圏内で全て完了できる。数十年先を考えても安心できる。

第3回 綾瀬駅西口イメージアッププロジェクト
「高架下スタンプハント」参加者アンケート結果

問1 イベントに参加して、どうでしたか？

No	回答	回答数	構成比(%)
1	とても楽しかった	45	67.2
2	やや楽しかった	16	23.9
3	あまり楽しくなかった	4	6.0
4	まったく楽しくなかった	1	1.5
5	わからない	1	1.5
6	不明	0	0.0
	合計	67	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	回答	回答数	構成比(%)
1	とても持てた	33	49.3
2	やや持てた	27	40.3
3	あまり持てなかった	5	7.5
4	まったく持てなかった	1	1.5
5	わからない	1	1.5
6	不明	0	0.0
	合計	67	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	回答	回答数	構成比(%)
1	とても参加してみたい	44	65.7
2	やや参加してみたい	22	32.8
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	1.5
6	不明	0	0.0
	合計	67	100.0

問4 回答者の属性

(1) 性別

No	回答	回答数	構成比(%)
1	男性	20	29.9
2	女性	43	64.2
3	その他	0	0.0
4	無回答	4	6.0
5	不明	0	0.0
	合計	67	100.0

(2) 年齢

No	回答	回答数	構成比(%)
1	10歳未満	3	4.5
2	10代	8	11.9
3	20代	5	7.5
4	30代	17	25.4
5	40代	27	40.3
6	50代	2	3.0
7	60代	2	3.0
8	70代以上	1	1.5
9	無回答	2	3.0
10	不明	0	0.0
	合計	67	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	回答	回答数	構成比(%)
1	今日、初めて来た	22	32.8
2	今もたまに通ることがある	24	35.8
3	週に1～2回は通る	7	10.4
4	週に3回以上通る	10	14.9
5	以前は利用していたが、今はあまり通らない	3	4.5
6	不明	1	1.5
	合計	67	100.0

その他にできること



布えほん

あかちゃんから楽しめる布でできたえほん。
ひっぱっても破れないので、最近絵本に興味が出たけれど破らないか心配…という方でも安心して楽しめます。

映画会

月に数回の開催です。
30分程度の時間、暗すぎない室内での鑑賞です。
入退場自由なので、あかちゃんや大勢で観るのが初めてという子も安心です。



おもちゃ ボードゲーム

知育玩具を常設しています。
気分転換やあかちゃんの興味関心にもご利用ください。



おはなし会

スタッフ及び、ボランティアによる読み語りを
開設日は毎日開催しています。
詳しくはホームページでご確認ください。



開室日

土曜日、日曜日、祝日

※月～金曜日及び土曜授業、学校行事がある日はお休みです

時間

午前9時～午後5時まで



足立区立綾瀬小学校（綾瀬3-12-15）
連絡先：足立区立中央図書館（TEL 03-5813-3740）

どんなところ？

- ①図書室内にある図書資料は、すべて閲覧できます。
- ②公衆無線LAN「あだちFree Wi-fi」を無料で利用可能です。
- ③気兼ねなくおしゃべりできます。

学習エリア

ひとりでも、おともだちと一緒に
でも勉強ができる机がたくさん

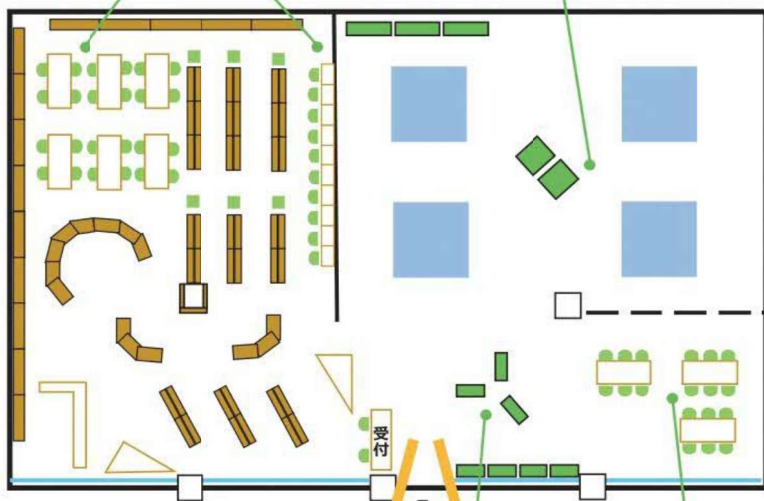


ゴロゴロエリア

大型絵本やおもちゃがあり、
寝ころびながら過ごせる場所



おはなし会
11時と14時に
開催しています



ふたつき飲み物OK
※食べ物NG



写真撮影OK
※綾瀬小生徒作品や
動画撮影はNG



わくわくエリア

絵本を中心に児童書
を置いています

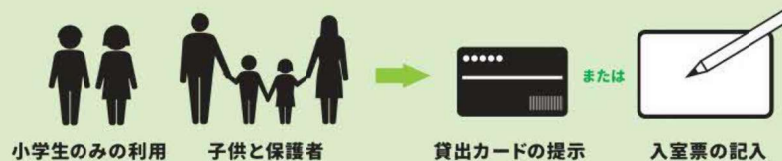


読書エリア

椅子に座りながら過ごせる場所
お友達と一緒に勉強もできます

利用するには

- ①利用対象は、小学生、乳幼児とその保護者です。
- ②中学生以上の方だけの入室はできません。
- ③足立区立図書館の貸出カードを受付に提示してください。
ない場合は入室票を記入してください。
- ④貸出カードを作るには、本人確認書類が必要です。
(健康保険証やマイナンバーカードなど、氏名と現住所が確認できるもの)



貸出



カード1枚

本 5冊



14日間

館内にある資料	閲覧	貸出
①ラベルが「図書の森」の資料	○	○
②ラベルが「綾瀬小学校」の資料	○	×

返却

図書の森の資料の返し方は3パターン



A 「図書の森」の受付
(開室時間内)



B 区立図書館または受渡窓口
(ブックポストへの返却も可能)



C 綾瀬小学校図書館内ブックポスト
(綾瀬小学校児童のみ)

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年7月3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	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 公園活用によるまちのにぎわいづくりを検討するため、令和7年12月に引き続き、試行調査「ピクニック・ラボ in しょうぶ沼公園」を実施した。 (1) 試行の目的 日常の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に向けて、出店事業者等の意見を伺い、新たな公園占用ルール案を検討すること。 (2) 開催日時 令和8年6月9日（火）～6月14日（日） 午前10時～午後4時 ※ 6月12日（金）のみ午前10時～午後6時 (3) 主 催 足立区都市建設部まちづくり課 (4) 協 力 足立成和信用金庫 (5) 場 所 しょうぶ沼公園 北東側の広場 (6) 内 容 ア キッチンカーの設置（各日2台程度） イ 出店事業者及び公園利用者のヒアリング (7) 結果（概要） ア 出店事業者の意見（7者） (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4.0ポイントと高い評価。 (イ) イベントがない日でも出店意向がある事業者が5者いた。 (ウ) 常設の出店スペースの利用意向は「公園自体の集客力があるか」「キッチンカーが来る場所と認知されているか」が重要。 (エ) 試行中に「ここは毎日いますか」との問合せが10組あった。 (オ) 公園の車止め柵を開錠する鍵が区役所での受渡しになるなど、手間やリスクが増える仕組みは出店をためらう（5者）。 イ 公園利用者の意見（39人、6月13日のみ） (ア) 公園のキッチンカー出店の満足度は、29人、約74%が高い評価（「高い」「やや高い」の回答の合計）。 (イ) キッチンカーや出店があるとにぎわいを感じられる、素敵なカフェに出会えたのもっといろいろあるといい。 (ウ) イスやテーブルなどがあるといい。

(8) 今後の予定

今回の試行結果を検証し、令和8年秋頃にも1週間程度の試行調査を実施しながら、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。

時 期		内 容
令和 8 年度	秋頃	第3回 試行調査の実施（出店募集方法の検討）
	3月頃	試行調査のとりまとめ、課題抽出
令和 9 年度		キッチンカーの運用制度の制定
令和 10 年度		運用開始

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年7月3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
内 容	1 東京未来大学生とのまち歩き及び意見交換会の実施 駅前区有地に起爆剤となる民間開発を誘導するとともに、六町の新たな魅力の創出のために、東京未来大学の学生とまち歩き及び意見交換会を行った。 (1) 実施概要 ア 実施日 令和8年5月19日（火）午後3時30分～午後5時15分 イ 参加人数 東京未来大学森下教授、学生10名 ウ 実施状況 まち歩き状況  意見交換会状況  (2) 意見交換会の主なご意見 ア 六町いこいの森は何か懐かしさを感じる。庭での夏祭りや、母屋を活用した撮影会などのイベントができると良い。 イ 駅前区有地から公園が見渡せるテラス喫茶がある施設が良い。 ウ 駅前区有地はこどもの居場所として、作品展示スペースや駄菓子屋等があると良い。子育てに対して温かい、優しいまちのイメージに繋がる。 エ 場所によって人工芝の公園など特色があるといい。 オ 2号公園は駅から離れているので、スタバやキッチンカーがあると行く目的となる。 カ 六町地区のお祭りなど地域の行事をコンセプトにすれば、六町の特徴を出せるまちづくりに繋がる。 (3) 今後の方針 ご意見を踏まえて駅前区有地の活用を検討するとともに、その他の地域資源についても、魅力的なまちを目指してエリアデザインを推進していく。

2 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した。その結果について以下のとおり報告する。

(1) 開催日時及び参加者数

日 程	時 間	参加者数
令和 8 年 5 月 29 日（金）	午後 4 時から午後 7 時	92 名
令和 8 年 5 月 30 日（土）	午前 10 時から午後 4 時	130 名
合 計		222 名

(2) 会場

六町駅改札前 ※ 5 月 3 0 日は六町駅区有地前においても実施

(3) 内容

ア これまでの経緯や事業者ヒアリングの結果についてのパネル説明
(別紙 P 2 2 ～ 2 5 参照)

イ 意向調査（土地の活用時期や商業施設の規模、六町公園や駅前交通広場との一体的な利活用）

(4) 主な意見

Q 1 駅前区有地に求める施設について

- | | |
|-------|---|
| 143 件 | 規模は <u>一定程度見直しても、できるだけ早い整備</u> を優先してほしい |
| 55 件 | <u>時間がかかっても、大規模で充実した施設</u> を目指してほしい |
| 24 件 | どちらでもない、未回答 |

主な意見

【規模を見直し早期整備を望む意見】

ア 六町公園等との連携した整備ができるのであれば、3 ～ 4 階程度の施設規模で十分である。

イ 六町駅周辺に飲食店が少ないので、ファミリーレストランやカフェ（喫茶店）など、幅広い世代が利用、滞在できる場所があれば、規模は重要ではない。

ウ 建設費は待っても下がらないと思う。子どもが成長する前に整備してほしい。

【時間をかけても大規模で充実した施設を望む意見】

エ 将来の六町を考えれば、中途半端ではなく質の高い施設をつくるべき。

オ 既に時間はかかっている。安易に小さな施設をつくるべきではなく、単なる商業施設とは差別化を図ってほしい。

Q 2 六町駅周辺の駐輪場について

188 件 駅周辺であれば別の場所でもよい

22 件 現在の駅前区有地に整備すべき

12 件 どちらでもない、未回答

主な意見

【別の場所でもよいという意見】

ア 駅前の一等地に駐輪場があるのはもったいない。

イ 利用者は多いので、駅周辺で台数が確保できればよい。

ウ 民間駐輪場も増えている。区有地にこだわる必要はない。

【駅前区有地に整備すべきという意見】

エ 買い物してそのまま自転車で帰りたいので区有地に必要。

Q 3 隣接地の連携の可能性について

172 件 六町公園や駅前交通広場は、隣接地と連携した整備を進めてほしい

6 件 六町公園や駅前交通広場は、現在のまま残してほしい

44 件 どちらでもない、未回答

主な意見

【隣接地との連携を望む意見】

ア 六町公園は現在の機能を維持しつつ、商業施設と一体的に整備してほしい。

イ 流山おおたかの森のように商業施設と公園（広場）がつながり、芝生広場やカフェ、ベンチで憩えるような空間になってほしい。

ウ 六町公園は入口の段差や、広場の砂利、古い遊具、夜は暗いところが気になる。

エ 2号公園ができれば子どもの遊び場が充実する。六町公園は駅前公園として、より幅広い世代の人が利用できる広場を目指していいと思う。

オ 駅前交通広場はバスやタクシープールなど、かなり広いので、有効活用してほしい。

【現在のまま残してほしいという意見】

カ 子どもが多いので遊び場は必要。今のままでよい。

※ 説明会の様子



(5) 今後のスケジュール (予定)

時 期		内 容
令和 8 年度	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
	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)

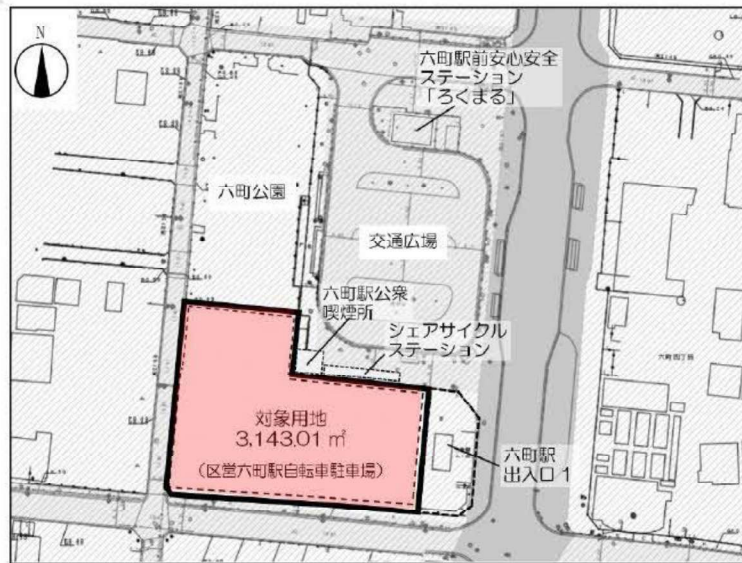
※ 参考 現況案内図



六町駅前区有地の現在の状況

別紙

現況案内図



これまでの経緯

- | | |
|----------|-------------------------|
| 令和 5年 3月 | 東神開発(株)を六町駅前区有地活用事業者に決定 |
| 令和 5年 7月 | 活用事業者と基本協定書の締結 |
| 令和 5年 8月 | 近隣住民説明会開催(新施設の計画) |
| 令和 6年 5月 | 近隣住民説明会開催(整備計画延伸) |
| 令和 7年 7月 | 活用事業者より事業撤退の申入書の送付 |
| 令和 7年 8月 | 近隣住民説明会開催(事業撤退) |
| 令和 7年11月 | 活用事業者と基本協定合意解約覚書締結 |

➡ 工事費高騰の沈静化が見通せず、事業収支が見込めないため
事業者撤退

令和 8年 1月 サウンディング型市場調査(事業者ヒアリング)の実施

主な対話内容

- ◆ 提案可能な用途・規模
- ◆ 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
- ◆ 六町公園・六町駅前交通広場を含めた活用の可能性

サウンディング型市場調査の結果 パネルへ

サウンディング型市場調査の結果

民間事業者ヒアリングを行い、市場の意向を確認しました。
その主な結果をお知らせします。



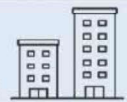
実施期間 令和8年1月26日(月)～1月30日(金)

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）

事業者ヒアリング結果

① 施設規模

建設費高騰により、前回計画（6階建て・延床1万㎡
超）同等程度の実現は極めて困難。3～4階程度が現実的。



② 定期駐輪場

1階の多くを600台の駐輪場が占めると収益確保が
難しい。敷地外への移設や台数見直しを希望。



③ 隣接する公園や駅前交通広場との連携の可能性

公園の活用（Park-PFI制度等）や、駅前広場での
イベント展開には多くの事業者が前向き。



公募条件見直しの3つのポイント

1 施設規模の再検討

地域の方々の意向を確認し、
今の市況に合った規模を検討し
ています。

2 条件の柔軟性

駐輪場の配置など、事業者が
参入しやすい条件へ見直してい
ます。

3 駅前の更なる魅力向上策

公園や広場を一体的に活用し、
駅前の賑わいを創出する手法を
研究しています。

公募条件見直しに向けて

パネルへ

公募条件見直しに向けて

皆さまのご意見をお聞かせください！

Q1 駅前区有地に求める施設について教えてください。



- ☐ 規模は一定程度見直しても、できるだけ早い整備を優先してほしい
- ☐ 時間がかかっても、大規模で充実した施設を目指してほしい



建設費高騰により前回同等規模の施設の実現は難しい中で、求める施設のイメージや、重要なポイント、その理由を詳しくお聞かせください。

Q2 六町駅周辺の駐輪場についてどのように考えますか。



- ☐ 現在の駅前区有地に整備すべき
- ☐ 駅周辺であれば別の場所でもよい



六町駅前区有地【駅側】（現在は区営駐輪場）



六町駅前区有地【公園側】（現在は区営駐輪場）

Q3 隣接地の連携の可能性についてどのように考えますか。



- ☐ 六町公園や駅前交通広場は、隣接地と連携した整備を進めてほしい
- ☐ 六町公園や駅前交通広場は、現在のまま残してほしい



次のパネルを参考に、六町公園と駅前交通広場のイメージや、良いところ、より良くなりそうなポイントを教えてください。

六町駅前の魅力向上を目指して パネルへ

六町駅前の魅力向上を目指して

駅前区有地を六町公園や駅前交通広場と一体的に活用することで、より魅力的な駅前空間となるよう検討しています。



六町公園と駅前広場(現状)



駅前区有地との段差



駅前広場側(イベント時)



駅前広場側入口



公園内広場(駅前区有地側)



公園内広場(イベント時)



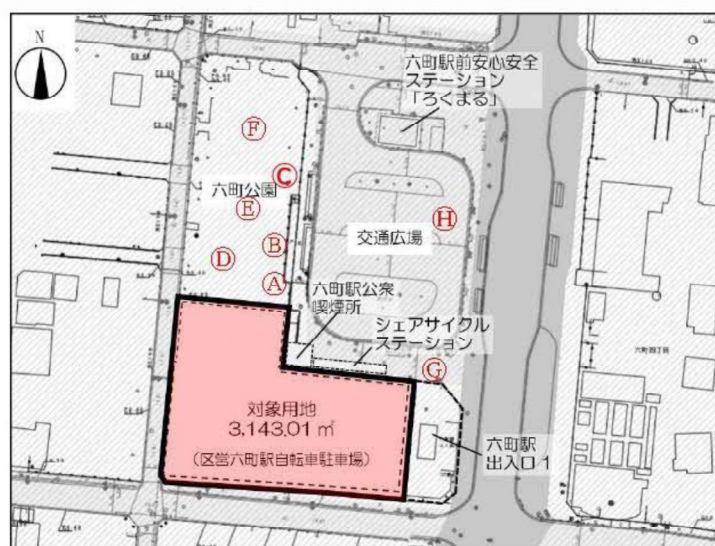
六町公園(北側)



六町駅前区有地と駅前交通広場



駅前交通広場のバスプール



先進事例

(1) 駅前広場から段差のないつながり



綾瀬駅東口駅前広場と東綾瀬公園

(2) 商業施設と隣接する広場空間



流山おおたかの森駅南口都市広場

(3) 公園内のカフェ等(Park-PFI)



新宿中央公園

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年7月3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、地域のちから推進部 スポーツ振興課 都市建設部 公園維持課																			
内 容	1 上沼田東公園東側創出用地について																			
	上沼田東公園東側創出用地の活用事業者に決定した「大和リース(株)東京本店」の本件地における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した。																			
	(1) 近隣住民説明会の開催結果																			
	ア 開催日時および参加者数																			
	<table><tr><th>実施回</th><th>開催日時</th><th>参加者数</th></tr><tr><td>第1回</td><td>令和8年4月24日(金) 午後6時30分から8時00分まで</td><td>18名</td></tr><tr><td>第2回</td><td>令和8年4月25日(土) 午前10時00分から11時30分まで</td><td>7名</td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>25名</td></tr></table>			実施回	開催日時	参加者数	第1回	令和8年4月24日(金) 午後6時30分から8時00分まで	18名	第2回	令和8年4月25日(土) 午前10時00分から11時30分まで	7名	合計		25名					
	実施回	開催日時	参加者数																	
	第1回	令和8年4月24日(金) 午後6時30分から8時00分まで	18名																	
	第2回	令和8年4月25日(土) 午前10時00分から11時30分まで	7名																	
	合計		25名																	
	イ 会場 江北小学校 体育館																			
ウ 説明内容(別添資料江北関連1、2参照)																				
(ア) 周辺施設(上沼田東公園、高野スポーツパーク)の近況																				
(イ) 上沼田東公園東側創出用地に建設予定の施設概要																				
※ 説明内容は、足立区ホームページで動画により公開している。																				
エ 主な質疑																				
<table><tr><th colspan="2">(ア) 創出用地に予定している新施設に関する質問</th></tr><tr><td>Q1</td><td>入居するテナントはいつ頃公表されるのか。</td></tr><tr><td>A1</td><td>入居するテナントとこれから賃貸借契約を締結するため、現時点では公表できないが、令和9年1月の工事着手までには公表したい(事業者)。</td></tr><tr><td>Q2</td><td>駐車場の台数と利用料金を教えてほしい。</td></tr><tr><td>A2</td><td>現時点では64台を想定している。料金は有料だが施設利用者への割引を考えている(事業者)。</td></tr><tr><td>Q3</td><td>フィットネスの規模等について教えてほしい。</td></tr><tr><td>A3</td><td>規模は約500㎡で計画しており、会員制の施設である。営業時間は24時間営業を想定している(事業者)。</td></tr><tr><td>Q4</td><td>浸水避難エリアの使用想定はどう考えているか。</td></tr><tr><td>A4</td><td>水害発生時の一時的な垂直避難を考えている。物資等の設置は予定していない(事業者)。</td></tr></table>			(ア) 創出用地に予定している新施設に関する質問		Q1	入居するテナントはいつ頃公表されるのか。	A1	入居するテナントとこれから賃貸借契約を締結するため、現時点では公表できないが、令和9年1月の工事着手までには公表したい(事業者)。	Q2	駐車場の台数と利用料金を教えてほしい。	A2	現時点では64台を想定している。料金は有料だが施設利用者への割引を考えている(事業者)。	Q3	フィットネスの規模等について教えてほしい。	A3	規模は約500㎡で計画しており、会員制の施設である。営業時間は24時間営業を想定している(事業者)。	Q4	浸水避難エリアの使用想定はどう考えているか。	A4	水害発生時の一時的な垂直避難を考えている。物資等の設置は予定していない(事業者)。
(ア) 創出用地に予定している新施設に関する質問																				
Q1	入居するテナントはいつ頃公表されるのか。																			
A1	入居するテナントとこれから賃貸借契約を締結するため、現時点では公表できないが、令和9年1月の工事着手までには公表したい(事業者)。																			
Q2	駐車場の台数と利用料金を教えてほしい。																			
A2	現時点では64台を想定している。料金は有料だが施設利用者への割引を考えている(事業者)。																			
Q3	フィットネスの規模等について教えてほしい。																			
A3	規模は約500㎡で計画しており、会員制の施設である。営業時間は24時間営業を想定している(事業者)。																			
Q4	浸水避難エリアの使用想定はどう考えているか。																			
A4	水害発生時の一時的な垂直避難を考えている。物資等の設置は予定していない(事業者)。																			

	(イ) 創出用地の事業スキームに関する質問 Q 1 定期借地権契約期間が終わる 32 年後はどうなるのか。 A 1 契約更新はしない内容となっている。32 年後にどのような状況になっているかを確認し、地域から同じような施設の要望があれば、もう一度活用方針を定め、事業者を公募する。公募で再度、大和リース㈱に決まれば、そのまま建物を活用する可能性も考えられる（足立区）。 Q 2 事業者が区へ支払う土地貸付料は、新築工事や解体工事の期間中も発生するのか。 A 2 新築工事や解体工事期間中も含めて賃料が発生するという条件で公募し、基本協定書を締結している（足立区）。 Q 3 令和 6 年 10 月に 1 回目の公募を実施したが、見送りになった経緯を教えてください。 A 3 1 回目の公募を辞退した事業者からは、建設費高騰により調整が難しかったことや、募集要領の公表から応募をするまでの期間が短かったことにより辞退したと聞いている。その後、応募事業者及び興味を示していた事業者にヒアリングをした結果、公募期間を長くする等、公募条件を見直すことで、参加の可能性があることを複数者確認できたため、2 回目の公募を実施した（足立区）。 (ウ) 上沼田東公園に関する質問 Q 1 遊具エリアは子どもたちから好評であるが、近年の猛暑で、遊具が触れないくらい熱くなるため、日陰を増やしてほしい。 A 1 今後、パーゴラに日除けを設置することを考えている。管理棟は冷房が効いているため、そこで暑さを凌いでいただきたい。また、遊具エリアは樹木を植えたばかりのため、暑さ対策について、樹木の成長等を加味して検討していく（足立区）。 (エ) その他 Q 1 江北エリアにおける医療、介護、健康の連携の将来像を示してもらいたい。 A 1 すこやかプラザ、高野スポーツパーク等の周辺施設の周知に努め、相互施設の連携を進めていきたい（足立区）。 Q 2 江北給水所に予定している施設について分かる範囲で教えてください。 A 2 江北給水所の上部利用は、東京都が事業を行っており、極楽湯という事業者による温浴施設が予定されている（足立区）。
--	---

※ 説明会の様子（令和8年4月24日 江北小学校体育館にて）



（2）今後のスケジュールについて（予定）

時 期		内 容
令和8年度	1 月	土地貸付開始、新築工事開始
令和9年度	10 月	施設竣工
	12 月	施設開業

2 上沼田東公園及び高野スポーツパークにおける一括指定管理の事業者ヒアリングの実施

江北エリア3施設連携の方針に基づき、区外からの来場者も呼込むことができる「目的地となる拠点づくり」を目指して、集客性の高い柔軟な企画や運営が可能な一括指定管理に向けて意見を聞くため、以下のとおり事業者ヒアリングを行う。

（1）実施概要

ア ヒアリング時期

令和8年7月

イ 主なヒアリング内容

（ア）一括指定管理に向けた条件設定

（イ）周辺施設と連携した企画の提案

（ウ）地域連携の可能性

（2）今後の進め方

事業者ヒアリングの結果を踏まえ、上沼田東公園東側創出用地の開設計画を見据えて指定管理事業者による管理の検討を進めていく。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年7月3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) 第15回西新井駅東口周辺地区まちづくり協議会の開催結果	
	開催日時	令和8年4月23日(木) 午後7時～午後8時30分
	場 所	こども支援センターげんき5階 研修室3
	参 加 者	まちづくり協議会 会員9名
	内 容	ア まちづくりニュース第10号(案)の発行について イ 西新井公園の進捗状況について ウ 道路の使い方を体験するイベント(1回目)の開催結果について エ 道路の使い方を体験するイベント(2回目)の開催報告について オ まちづくりワークショップ(災害時の避難経路を地図で確認し、意見交換を行うワークショップ) カ その他 ① 梅田八丁目複合施設の進捗状況について ② 防災部会について ③ 西新井駅西口のオープンハウス型意向調査の実施について
	主な質疑	Q1: 補助255号線完成後の梅島駅周辺のまちづくりをどう考えているのか。20～30年後を見据えた将来ビジョンを持っているのか。 A1: 梅島駅周辺の道路環境についても課題があることは認識している。要望の多いバスの停留スペース等は設置が可能なのか、設置が困難な場合は他にどのような解決方法があるのかなど、令和7年度から道路ネットワークの調査・検証を進めているため、今年度中に何らかの方針を示していきたい。 Q2: 補助255号線と旧日光街道との交錯部が危険。補助255号線の残地を活用した対策など考えられないか。 A2: 地権者の方のご協力が前提となるが、検討していく。

	Q 3 : 旧日光街道や大正新道について、一方通行化などの工夫はできないのか。 A 3 : 令和 7 年度から実施している道路ネットワークの調査・検証の中で、旧日光街道や大正新道の使い方等についても検討していく。												
(2) 西新井公園周辺地区まちづくりニュースの発行 西新井公園周辺地区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 1 0 号を発行した（別添資料西新井・梅島関連 1 参照）。													
配布時期	令和 8 年 5 月 3 日～令和 8 年 5 月 4 日												
配布範囲	梅島三丁目内区域へ全戸配布及び地区外権利者へ郵送配布 合計約 3, 100 世帯												
(3) 道路の使い方を体験するイベント（2 回目）の開催結果について													
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。												
開催日時	令和 8 年 5 月 24 日（日）午前 11 時～午後 4 時												
場 所	梅島西公園（梅島三丁目 17 番）												
参 加 者	122 名（シール投票者数）												
内 容	ア 災害時に必要な道路幅員の比較体験（発泡スチロールで作成したブロック塀を倒し、災害時に必要な道路幅員を比較する体験） ロープで幅員 2m、4m、6mの道路を再現し、発泡スチロールで作成したブロック塀を倒すことで、災害時に歩行者が避難できる道路幅員、緊急車両が通行できる道路幅員をクイズ形式で確認した。 クイズの解答 <table><tr><td></td><td>歩行者</td><td>車（緊急車両）</td></tr><tr><td>幅員 2m</td><td>通行できない</td><td>通行できない</td></tr><tr><td>幅員 4m</td><td>通行できる</td><td>通行できない</td></tr><tr><td>幅員 6m</td><td>通行できる</td><td>通行できる</td></tr></table>		歩行者	車（緊急車両）	幅員 2m	通行できない	通行できない	幅員 4m	通行できる	通行できない	幅員 6m	通行できる	通行できる
		歩行者	車（緊急車両）										
	幅員 2m	通行できない	通行できない										
	幅員 4m	通行できる	通行できない										
幅員 6m	通行できる	通行できる											
													
	6mの道路は、災害時に歩行者や緊急車両が通行できるだけでなく、延焼遮断としての機能がある。												

イ 逃げ地図ワークショップ（災害時の避難経路を地図上で整理するワークショップ）

午前 11 時からと、午後 1 時 30 分からの 2 回とし、各回約 2 時間、10 名程度を事前に募集してワークショップを実施。午前は 9 名、午後は 7 名が参加。



ウ 水を使用した消火器ストラックアウト体験

水消火器を使って、炎に見立てた的を倒し、消火器操作を体験。



エ 起震車による地震体験

実際に発生した過去の地震の大きさを体験。



オ めいぐるみ救出体験

足立区の想定震度（最大震度 7）や建物倒壊により倒壊した建物に閉じ込められる可能性を説明し、がれきに見立てた木材の中からめいぐるみを救出する体験を行った。



カ 令和 7 年 11 月、令和 8 年 1 月に実施したワークショップの中で意見が出た課題解決のアイデアに関するシール投票。

結果は、（４）に記載のとおり。



（４）道路の使い方を体験するイベント（４月１１日・５月２４日）の各結果について（別添資料西新井・梅島関連２参照）

ア エリア内道路の課題解決のアイデアに関するシール投票結果

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、概ね賛同をいただくことができた。

イ ４月に行ったにぎわい空間の使われ方の結果

４１１人の滞在が確認され、「小学生以下」と「２０～３０代」が全体の約 7 割を占めるなど、芝生や遊具を中心に親子世帯の利用が多く見られた。駅前空間を滞在・交流の場として活用できる可能性を確認できた。

ウ ５月に行った道路の幅員体験のアンケート結果

ほぼすべての参加者は 4 m 道路、6 m 道路は必要であると回答し、4 m 道路及び 6 m 道路の重要性を参加者に伝えることができた。

エ ５月に行った逃げ地図ワークショップの参加者アンケート結果

約 9 割の方に避難のための道路の重要性を理解していただけた。

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結果

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。
開催日時	令和8年6月7日(日) 午前10時～午後5時
場 所	西新井駅西口駅前
参 加 者	アンケート回答 260名 まちあるき 午前の部 22名／午後の部 8名
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※¹(駅前街頭アンケート、We b※²で実施) 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※¹ 会場の様子  パネル展示の様子  まちあるきの様子  ※¹ 集計後、次回エリアデザイン調査特別委員会で報告 ※² 令和8年6月1日～令和8年6月14日で実施 (Web アンケートによる回答 212名)

(2) 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、以下のとおり報告があった。

ア 駅舎リニューアル工事（屋根葺き替え・内外装改修他）

時 期	内 容
令和8年4月19日から	仮駅事務所（旧東武トップツアーズ区画）の使用開始

イ 下図2棟の解体作業が6月末で終了したとの報告を受けた。

なお、東武鉄道所有地内の西側歩行者通路については、ホームドア設置工事及び駅舎リニューアル工事等を引き続き行うため、利用者の安全や管理・運用上の観点から引き続き封鎖するとの報告をあわせて受けた。

【解体場所及び一時閉鎖箇所】



(3) 西新井駅西口南地区の状況

ア 市街地再開発準備組合の通常総会の開催

令和8年6月14日（日）、2026年度通常総会を開催し、前年度事業の報告や決算の審議を行った。

イ 今後の予定

令和8年10月以降 見学会や意見交換会の実施

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年7月3日

件 名	竹の塚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 都市建設部 まちづくり課
内 容	1 竹ノ塚駅東口における市街地再開発事業の実行に関する事を目的とした基本協定の締結について（別添資料竹の塚関連参照） （1）目的 ア 本事業における足立区、UR都市機構及び東武鉄道株式会社の協力及び相互の役割分担等を明確にする。 イ 竹ノ塚駅周辺地区で目指す将来像に寄与するために、公益機能、商業機能及び住宅機能が調和した良好な駅前環境を形成する。 ウ 安全性、快適性及び利便性の向上に資する土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために必要な事項を定める。 （2）締結日 令和8年6月9日 （3）主な内容 ア 三者の役割を明確にし、市街地再開発事業の実現へ向け協力すること。 イ UR都市機構を市街地再開発事業の実行予定者とする。 ウ 国庫補助金を導入すること及び、実行予定者に補助金を交付すること。 2 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86回）の実行結果について （1）開催日時 令和8年6月15日（月）午後6時～午後7時 （2）場 所 竹の塚地域学習センター 1階 第一会議室 （3）参 加 者 地元町会自治会等 14名 （4）内 容 ア 竹ノ塚駅周辺地区まちづくり説明会の開催について イ 旧竹の塚第五公園における今後の予定について ウ たけのつカー&パークの開業後の状況について （5）主な質疑及び意見 Q1：市街地再開発事業の計画は、どのくらいの期間を想定しているのか。 A1：現存する建物を壊したり、現居住者の対応、駅前広場の機能を維持しながら進める必要があるため、長い期間がかかる。 Q2：東西一体がイメージ出来るように、イメージ図は西口も含めた

形で作成いただきたい。

A 2 : 現在は、東口の計画を進めているが、西口整備の要望も以前から伺っているため、イメージ図作成の際は検討していく。

Q 3 : 旧竹の塚第五公園等に計画している新たな賃貸住宅は何階建てになるのか。

A 3 : 新たな賃貸住宅は、7～9階建てを予定している。

3 竹ノ塚駅東口における市街地再開発事業等についてのまちづくり説明会の開催結果について

竹ノ塚駅周辺地区では、駅東西が一体となった「人が主役のまちづくり」を目指しており、東口駅前ではまちの新たな拠点形成のため、再開発事業を活用したまちづくりを計画していることから、計画概要（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。

(1) 開催日時及び会場、参加者数

ア レクチャー方式

令和8年6月20日（土）午前10時～午前11時30分

竹の塚地域学習センター 4階ホール

104名参加

イ 対話方式

※ 対話方式の参加者数及び主な質疑については、取りまとめた後、次回委員会にて報告する。

令和8年6月25日（木）～令和8年6月30日（火）

日 程	時 間	会 場
6月25日(木)	午前10時～午後4時	竹の塚センター 第一会議室(1階)
6月26日(金)	午前10時～午後4時	竹の塚センター 第一会議室(1階)
6月28日(日)	午後1時～午後8時	竹の塚センター 作業訓練室(1階)
6月29日(月)	午前10時～午後4時	竹の塚センター 第一会議室(1階)
6月30日(火)	午前10時～午後4時	竹の塚センター 第二会議室(1階)

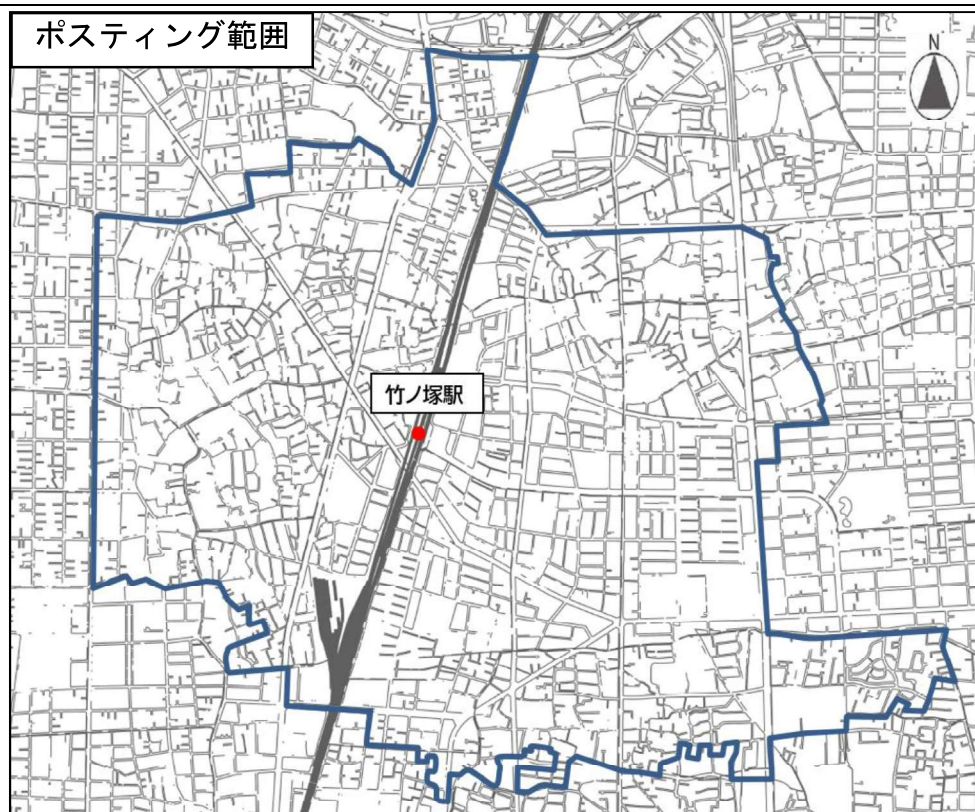
(2) 説明会の周知方法

ア 竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会での案内

イ 区ホームページへの案内チラシ掲載

ウ 案内チラシのポスティング（約31,000部）

エ 地区外権利者への郵送（約450部）



(3) 説明内容

- ア 竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画の変更案について
- イ 都市計画変更素案について
- ウ 市街地再開発事業検討案について

(4) 主な質疑

- Q 1 : 駅前の自転車活用について、高齢者などがわざわざ駐輪場に止めに行くのは大変。商業施設の前に一定の駐輪場を用意する、自転車走行レーンの設置等、自転車が安全に走れるルールを作って欲しい。
- A 1 : 自転車と歩行者の分離や駐輪場の設置、自転車の押し歩きルール導入を検討していき、歩きやすい空間づくりを進めていく。
- Q 2 : 駅前の再開発事業のスケルジュールを教えてほしい。
- A 2 : 交通広場ではバスの運行を維持しながらの工事となるため、完成までおよそ10年を見込んでいる。
- Q 3 : 竹の塚駅前交番の位置をもっと周りから見えるようにしたら良いのではないか。
- A 3 : 今後、警察と協議していく。
- Q 4 : 公共公益施設は何を想定しているのか。今後住民の意見を反映してもらえるのか。
- A 4 : アンケートを取ったりして意見を集めている。屋内の居場所があると良いとの意見や専門家からの意見を参考に、駅周辺の老朽化した公共施設のあり方も含め、気軽に立ち寄れる居場所と

して検討していきたい。

Q 5 : けやき大通りのイメージは変わるのか。イメージパースでは、オープンテラスか公園のようなものだったと記憶するが、みどりの軸としてどうなるのか。

A 5 : けやき大通り沿いのUR竹の塚第三団地の敷地を地区計画で地区施設に位置付けており、道路空間と合わせて一体的な空間づくりを目指している。

(5) 説明会の様子 (6月20日)



(6) 今後の予定

時 期		内 容
令和8年度	7月	地区まちづくり計画改定版の策定
	9月	都市計画(原案)説明会開催
	9月以降	都市計画手続き
	年度末	都市計画決定及び告示

4 旧竹の塚第五公園における今後の予定について

竹の塚第三団地1～3号棟の移転先として活用予定の旧竹の塚第五公園について、UR都市機構への引き渡しへ向けた今後の予定を報告する。

(1) 今後の予定

ア 防火水槽撤去工事

(ア) 施工者

東京消防庁

(イ) 工事の時期

令和8年7月以降、10月末まで

イ 支障物撤去工事(防草シート、フェンス)

(ア) 施工者

足立区まちづくり課

(イ) 工事の時期

令和8年11月中

(2) 現在の状況



エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年7月3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 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	1 千住エリアデザイン計画について (1) 千住エリアデザイン計画策定業務委託契約の締結 千住エリアデザイン計画の策定に向けた業務委託において指名競争入札を行い、以下の事業者を受託者として決定した。 ア 業務名 千住エリアデザイン計画策定業務委託 イ 受託事業者 (ア) 事業者名 株式会社アルメック (イ) 所在地 東京都新宿区新宿五丁目5番3号 ウ 契約期間 令和8年6月3日～令和10年3月13日まで エ 業務目的 次の100年（千住宿開宿500年）に向けて、千住エリアに関わる人々が将来像を共有し、地域の魅力をさらに高めながら区内外へ広く発信していくため。 オ 業務内容 (ア) 千住で活動している方を中心とした意見交換会の企画運営 (イ) オープンハウス型説明会の企画運営 (ウ) 千住エリアデザイン計画案の検討 (エ) パブリックコメントの実施補助 (オ) 計画実現のための手法検討 カ 契約金額 19,349,000円（税込） キ 入札方法 指名競争入札 ク 入札結果 指名10者、応札6者、辞退・不参加4者 (2) 意見交換会の開催 千住エリアデザイン計画の策定に向けて、千住エリアに関わる方々と意見交換を行うとともに、今後のまちづくり推進に向けた意識醸成を図ることを目的に意見交換会を開催する。

ア 日程・テーマ

	時 期	意見交換会テーマの一例
第 1 回	令和 8 年 11 月頃	継承すべき千住らしさとまちの魅力
第 2 回	令和 9 年 1 月頃	千住の将来像、北千住駅周辺・旧日光街道沿いのあり方

イ 参加予定者（調整中）

対 象	人 数
千住エリアで活動している方	10 名程度
千住エリアの大規模事業者	数名程度
一般公募（18 歳以上）	2 名

ウ 一般公募参加者の募集方法

あだち広報、区ホームページ、SNS、情報スタンド（北千住駅、千住大橋駅、京成関屋駅、堀切駅）等

(3) 今後の予定

時 期	内 容
令和 8 年度	8 月頃 意見交換会の一般公募参加者募集
	10 月以降 意見交換会・オープンハウス型説明会を複数回実施
令和 9 年度	夏頃 パブリックコメント実施
	秋頃 千住エリアデザイン計画策定
	秋以降 計画実現に向けた手法検討

2 千住大川端地区のまちづくりについて

隅田川沿川の工場跡地等（約 4.3 ha）の土地利用転換の適切な誘導により、隅田川スーパー堤防整備と合わせて住宅市街地総合整備事業※¹を活用した良質な住宅供給を行うことを目的としている。

計画実現のため、地権者 3 者（東京製鐵株式会社、岡田商事株式会社、東武鉄道株式会社）、三井不動産レジデンシャル株式会社、旭化成ホームズ株式会社および区による開発推進連絡会※²を平成 17 年 1 月に設置し、協議調整を重ねてきた。

令和 7 年 6 月に都市計画変更を行い、令和 8 年 1 月より開発地区内の C-2 地区が工事に着手した。

※ 1 住宅市街地総合整備事業

大都市地域等の既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能更新、美しい市街地景観の形成等を図りつつ職住近接型の良質な市街地住宅の供給を推進するため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行うことを目的とする国の要綱に基づく事業。

※ 2 開発推進連絡会

千住大川端地区における住宅市街地総合整備事業の住宅等建設事業を推進するために、区と地権者 3 者の 4 者間で締結された協定等

に基づき、諸課題の解決に向け情報交換および協議を行うことを目的に設置。

(1) 開発スケジュール

下表のとおり 2 期に分けて開発工事を進める予定である。

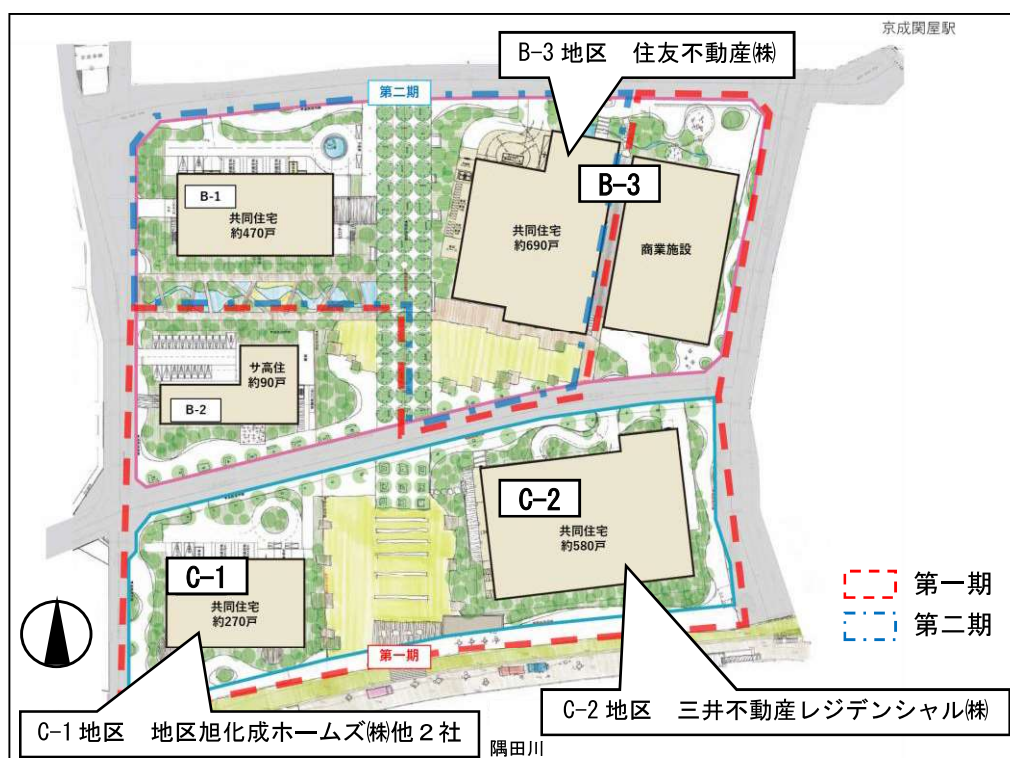
		竣工時期
第1期	B-2	令和12年度中旬
	C-1	
	C-2	令和11年度末
	B-3 (商業)	
第2期	B-1	令和16年度中旬
	B-3 (共同住宅)	令和15年度末

(2) 各地区の事業者 (令和 8 年 7 月時点)

ア C-1 地区 旭化成ホームズ株式会社、東武鉄道株式会社
伊藤忠都市開発株式会社

イ C-2 地区 三井不動産レジデンシャル株式会社

ウ B-3 地区 住友不動産株式会社



3 京成関屋・牛田駅周辺地区のまちづくりについて

令和6年度より駅周辺のまちづくりについて検討を開始した。

昭和22年に都市計画決定された駅前広場は、拡充、移転、廃止も含め、そのあり方を調査、検討していく。

(1) これまでの経緯

年 月		内 容
令和6年度	10月	京成関屋・牛田駅周辺地区まちづくり勉強会発足 (区、都、鉄道事業者)
		請願採択
	12月	京成関屋・牛田駅周辺まちづくり検討業務委託着手 (令和6年度～令和8年度)
令和7年度	5月	駅利用者数及び駅利用状況、交通量調査実施
令和8年度	6月	オープンハウス型意見交流会開催

(2) オープンハウス型意見交流会開催結果

ア 目的

駅周辺の整備のみならず、地域全体の課題や魅力を幅広く把握するため。また、オープンハウスにて収集した意見をもとに、今後実施予定であるアンケート調査の方向性を確認する。

イ 開催日時

令和8年6月7日(日) 午前10時～午後4時

ウ 場所

関屋の里プチテラス(千住曙町1)

エ 参加者 227名

オ 当日の様子



カ 主な意見

- (ア) 駅から大川端地区までの動線をウォーカブルにしてほしい（墨堤通りの横断が安全上不安。陸橋は高齢者や自転車利用者には利用しづらい）。
- (イ) 踏切の渡り方が不安（間隔が狭く、現在でも鳴ってから渡っている人が多い。人口増えたらなお不安）。
- (ウ) 公園や広場がもっと欲しい。

4 千住大橋駅周辺地区のまちづくりについて

隅田川沿川の工場跡地等（約12ha）の土地利用転換の適切な誘導により、住宅市街地総合整備事業を活用して駅前広場を含む計画道路、都市型住宅、商業施設、公共施設の一体的整備による新たな地域拠点づくりのため、平成18年に策定した地区まちづくり計画に基づいてまちづくりが進められている。

現在、区が所有する千住大橋駅前用地では、プロポーザルにより大和ハウス工業株式会社を活用事業者として選定し、令和8年12月の工事着手に向け計画を進めている。



(1) 千住大橋駅前用地建築計画説明会開催結果

「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」に基づき、千住大橋駅前用地建築計画説明会を開催した。

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～午後7時

ウ 参加人数 11名

エ 開催場所

銀河ホール ホールC（足立区千住中居町17-20）

オ 令和8年1月開催事業者説明会後の変更点

(ア) 駐輪場台数

変更前 23台

変更後 31台

(イ) 駐車場台数

ポンテポルタ千住駐車場との連携を検討

カ 主な意見

Q1：賃貸住戸について、無断での民泊使用に関しての対応策は。

A1：入居者と取り交わす賃貸借契約書に、無断での別用途使用を禁ずる記載を設ける予定である。

Q2：電波障害が起こった場合の対応策は。

A2：建物建設後に状況を確認させていただき対応する。

(2) 今後の予定

時 期		内 容
令和8年度	12月頃	工事着工
令和11年度	4月頃	竣工
	7月頃	開業

5 北千住駅東口再開発（北街区）について

北千住駅東口は平成24年の東京電機大学の開学以来、地区に活気と賑わいが生まれている一方、交通量の増加により歩行者と自転車とが錯綜するなど駅前空間の整備等に課題がある。これらの課題を解消するため、市街地再開発事業を活用した地元発意のまちづくりの検討が進められている。

(1) 市街地再開発事業等の都市計画決定及び変更

令和8年3月25日に開催された第86回足立区都市計画審議会及び令和8年5月14日に開催された第263回東京都都市計画審議会において北千住駅東口周辺地区関連の都市計画変更が審議され、令和8年6月15日に都市計画決定及び変更が告示された。