

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年10月15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 六町エリアデザインの取組み状況について	11
3 江北エリアデザインの取組み状況について	15
4 西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について	17
5 竹の塚エリアデザインの取組み状況について	19
6 千住エリアデザインの取組み状況について	27

（ 政策経営部 ）

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

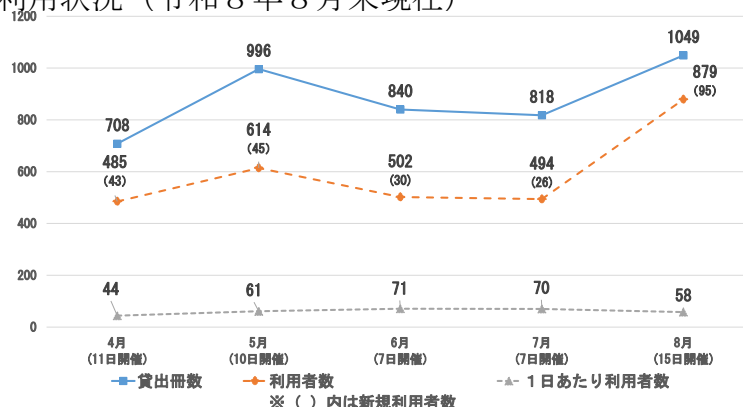
令和8年10月15日

件 名	綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（綾瀬ゾーン）の取組み状況について
所管部課名	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、施設営繕部 東部地区建設課 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 学校施設管理課、青少年課
内 容	1 東湊江小学校改築工事等のまちづくりの進捗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29回）の開催結果について （1）開催日時 令和8年10月1日（木） 午後6時30分～午後7時30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 16名 （4）内 容 ア 東京武道館の大規模改修について イ 東湊江小学校改築工事における新校舎完成時期の遅れによる開校時期の変更について ウ 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 エ 綾瀬小学校地域開放型図書室について オ 綾瀬駅駅前通り周辺の現状について（別紙 P10 参照） （5）主な質疑 Q1：東湊江小学校改築工事について、工期の遅れで工事費はあがるのか。 A1：塗装材の単価が上がっている。業者と協議し、場合によっては工事費が上がることになる。 Q2：旧こども家庭支援センター等跡地活用について、東湊江小学校改築工事の工期が遅れることで、スケジュールに直接の影響はないのか。 A2：今のところ影響はない。事業者が決定したら、具体的なスケジュールを確認して報告する。 Q3：綾瀬駅駅前通り周辺の現状について、駅前通り、東口周辺、西口周辺ごとに、以下のご意見があった（ヒアリングのため意見のみ）。 ① 駅前通りは「駅前交通広場ができて通行がスムーズになった」という意見の一方で、「自転車は駅前通りの南北方向に移動しにくい」など自転車に関する意見が多かった。 ② 東口周辺は「ビル風が強いときがある」という意見に加えて、「バス、タクシーの屋根が小さく、雨に濡れやすい」など雨天時に関する意見が多かった。

- ③ 西口周辺は「高架下バスロータリーが暗い」という意見よりも「バスロータリーの横断歩道がわかりにくい」など歩きやすさに関する意見が多かった。

2 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8月末現在）



【参考】令和7年度と8年度の同期比較

	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	630	450	78	51	3	321
令和8年度	882	594	94	61	2	565
増減 (8月末現在)	+252	+144	+16	+10	-1	+244

(2) 夏休みイベントの実施結果

8月の夏休み期間に合わせてイベントを実施した。

ア 大きなブロックで遊ぼう！！【初開催】

(ア) 令和8年8月10日（月）～8月15日（土）の6日間

(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した。

日程	来場者数（名）		
	子ども	大人	合計
8/10（月）	23	28	51
8/11（火）	40	41	81
8/12（水）	13	15	28
8/13（木）	21	30	51
8/14（金）	28	34	62
8/15（土）	49	46	95
合計	174	194	368

(エ) イベント参加者の感想

- ① 子どもは普段からブロック遊びが好きなので、とても楽しんでいました。また開催してほしい。
- ② 広くてとても楽しく遊べた。定期的にブロック遊び等のイベントを開催してもらえると嬉しい。
- ③ 夏休みに子どもが楽しめる施設は大変ありがたい。

【イベントの様子】



イ ファミリーコンサート

(ア) 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した。

	来場者数(名)		
	子ども	大人	合計
午前の部	52	60	112
午後の部	44	41	85
合計	96	101	197

(エ) イベント参加者の感想

- ① 素敵なコンサートだった。リトミックも普段体験する機会がないので良かった。
- ② 図書館とはまた違って、楽しみながら絵本にも親しめるところが良かった。
- ③ 定期的に今日のようなイベントをやっていただきたい。

【イベントの様子】

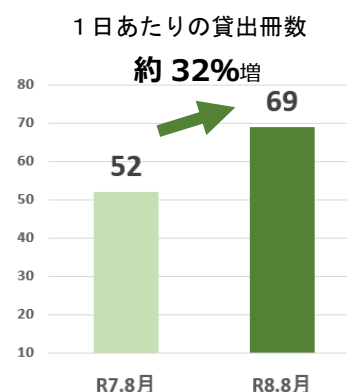
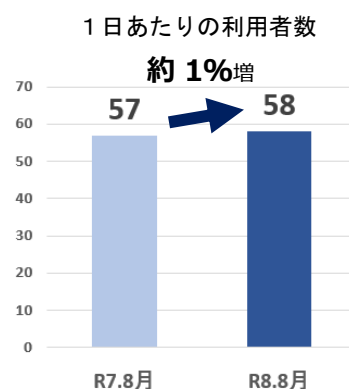


(3) 8月中（夏休み期間）の利用状況

ア 昨年度との比較

令和7年8月と令和8年8月の利用実績（一日平均）を比較すると、利用者数、貸出冊数ともに令和8年度が上回っている。

	令和7年8月	令和8年8月
1日あたりの利用者数	57人	58人
1日あたりの貸出冊数	52冊	69冊



イ 貸出冊数増の要因分析

- ① 小学生に人気のある学習漫画や文庫など利用者のニーズに寄りそった資料を収集したことが、増加の要因と考えられる。
- ② 表紙を見せるなど並べ方を工夫したことで、利用者が本を手に取りやすくなった。

(4) 今後の方針

今後も利用者増につながるイベントの企画・実施について、引き続き検討していく。

3 旧こども家庭支援センター等跡地活用の進捗について

東湊江小学校改築工事（以下「改築工事」）において、中東情勢の影響による石油製品（塗装材料等）の供給不足等によって新校舎完成の時期が遅れる旨の申し出が受注者からあり、開校時期が令和9年4月から同年9月の予定になった。

（1）本件地の現状と改築工事との関係性

本件地は現在、東湊江小学校の仮設校舎用地として利用されており、改築工事が完了し、小学校の新校舎への引っ越しが完了しなければ、本件地の整備等に着手できない状況である。

（2）今後の予定

現在、活用事業者の公募を実施中のため、具体的な事業スケジュールは、事業者決定後の協議により確定する。

【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】



4 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

(1) 今年度の目標と取り組み

ア 目標

「旧綾瀬駅舎あたりから高架下の新しい風景をつくり、ひろげる」

イ 取り組み

(ア) 高架下に思わず写真を撮りたくなるような体験できるアート(まちアート)を点在させる。

(イ) 昨年度、謎解きウォークなどで好評だったまちの歴史(まち跡)を知るしかけを組み込む。

(2) 第4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ZERO～まちのあとを探せ～」

イ 概要

(ア) 昨年度と同様に、高架下周辺の現状やまちの歴史を知ってもらうために、まちに関する「謎解き」を実施する。

(イ) 風景づくりの体験で、令和8年12月開催予定のアートのワークショップにつなげる。

ウ 開催日時 令和8年11月28日(土) 午前11時～午後3時

(3) ワークショップ、ライブペイント

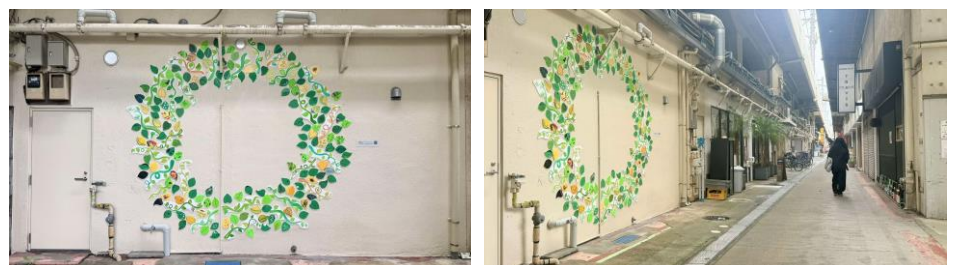
ア アーティストによるワークショップや1週間程度のライブペイントを実施し、地域住民もアート制作に関わる機会をつくる。

イ 実施に向けて、株式会社ジェイアール東日本都市開発、メトロ開発株式会社等管理者及び高架下のテナントと引続き協議を進める。

【位置図】



※ 現在、②店舗裏の壁では、メトロ開発株式会社のご協力により壁面装飾を実施中。令和8年4月に開催したイベントで子どもたちがつくった「葉っぱ」を再利用した。



(4) 今後の予定

時 期		内 容
令和 8 年度	11 月 28 日(土)	第 4 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 ZERO ～まちのあとを探せ～」
	12 月頃	アーティストによるワークショップ
	2 月頃	ライブペイント（約 1 週間程度）
令和 9 年度～		環境改善の取組みを継続

5 綾瀬駅東口駅前における風対策の検討について

(1) 「シティタワー綾瀬」の現状

ア 総合設計許可の流れ

時 期	内 容
建設前	風向風速実測調査（1 年間）を実施
建設後	風向風速実測調査（1 年間）を実施
竣工後	建設前・建設後の各 1 年間の風向風速実測調査の結果を東京都へ報告
毎 年	東京都へ公開空地等管理報告（年 1 回）

イ 住友不動産株式会社は、令和 9 年 1 月以降に上記の調査結果を東京都へ報告する予定である。報告について、東京都から何らかの指導があれば、これに基づき対応する。その後、区へ情報提供する。

ウ マクドナルド前の枯れた樹木は植え替える（本年 10 月予定）。

(2) 区の検討状況

ア 専門家の意見（施設営繕部の技術支援業務委託）

(ア) マンション敷地内に対して区は何もできないので、道路など区の土地で対策を検討する。

(イ) 歩行空間をどれくらい快適にできるかという視点で考えられる対策は、植栽を増やすこと、風除けなど工作物を設置すること。

(ウ) 植栽は、風を分散させるために、高木だけでなく中低木も植える。メンテナンスにも配慮できる。

(エ) 工作物は、通行上の支障にならないように配慮が必要。

イ 検討箇所

①駅前通り



②駅前広場



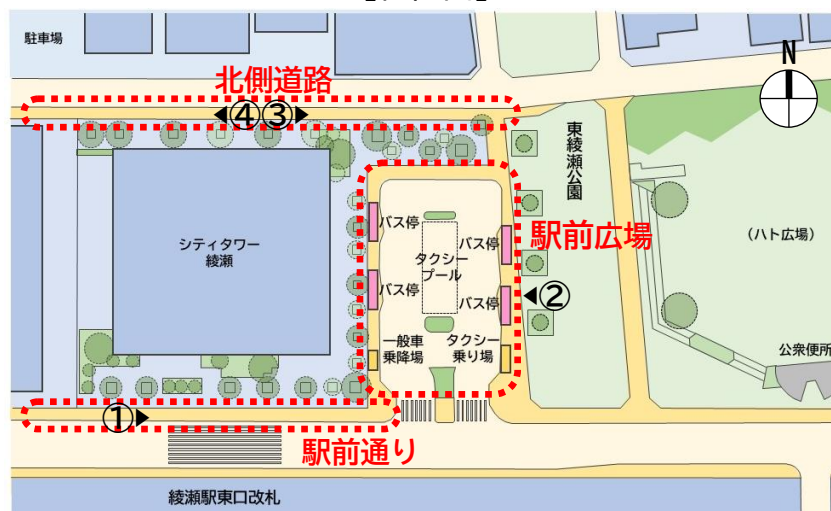
③北側道路（東側）



④北側道路（西側）



【位置図】



ウ 課題

(ア) 交通広場の歩道幅員が狭いため、風除けなど工作物を設置するには歩行空間確保に工夫が必要。

(イ) 歩行者の安全を確保するため、車両の運転者からの見通しの確保が必要。

(3) 綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会で意見聴取

- ① 子どもの帽子が飛ばされる、傘がさせないなど風が強いときがある。
- ② 風は止められないので仕方ないと思う。
- ③ バス、タクシーの屋根が小さく、雨に濡れやすいので、屋根がもう少し大きいとよい。

(4) 今後の予定

関係所管で検討箇所の対策案を検討し、12月開催予定のまちづくり協議会での意見聴取を踏まえて、令和9年3月までに対応方針を決める。

綾瀬駅駅前通り周辺の現状について

駅前通りと東西駅前の現状を整理しました。

「駅前通り」「東口駅前」「西口駅前」の改善されたところ、課題であるところについてご意見をお伺いします。

駅前通りの検討ポイント

※前回6/1開催のまちづくり協議会での整理

① 自転車走行空間の明確化

自転車ナビマーク・矢羽根の年度内設置を目的に検討中。

② 歩行環境改善

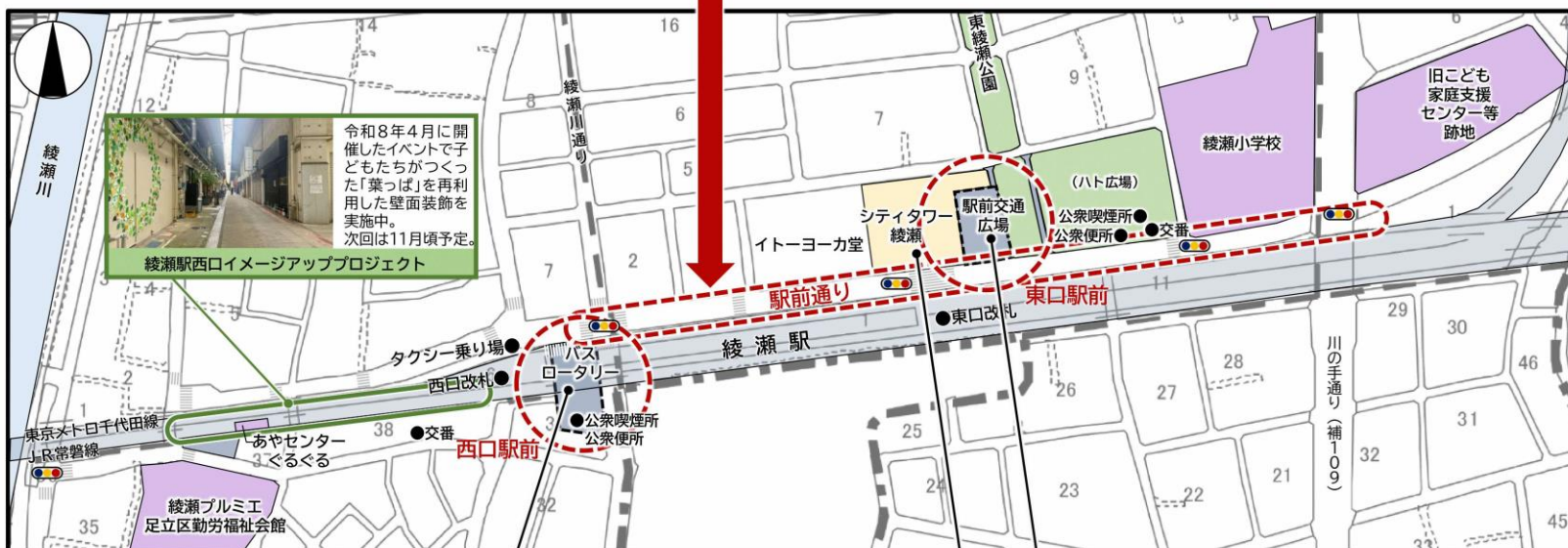
歩道部分で波打っている箇所を歩きやすくするため、舗装改修を関係所管と検討中。

③ 一時駐停車スペースへの対応

駅前通り周辺で一時駐停車スペースとして活用可能な場所を検討中。



図：歩行環境改善イメージ図



西口ロータリー

上部が鉄道の高架となっており、以前から暗いというご意見がある。

長い横断歩道

ロータリー内の東西に設置されており、バス運行の支障となる時がある。

マンション建設で整備された公開空地により歩行空間のゆとりを確保。

マンション建設後の風の影響

地域の方からも風が強くなったという意見がある。

東口に駅前交通広場

駅前通りに点在していたバス停とタクシー乗り場を集約し、交通環境が改善。

駅前交通広場と公園の一体整備

駅前にオープンスペースを創出し、イベント開催もしやすい。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年10月15日

件 名	六町エリアデザインの取組み状況について																												
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 資産活用部 資産活用担当課 道路公園整備室 パークイノベーション推進課																												
内 容	1 六町駅前区有地に係る事業者ヒアリングの実施結果 令和8年5月に実施した地域へのオープンハウス型説明会では、一定程度規模を見直しても早期の施設整備、公園等との連携、駐輪場の柔軟な配置を求める意見が多数を占める結果となった。 この結果を踏まえ、複合商業施設の実現可能性を確認する事業者ヒアリングを実施したため、結果について報告する。 (1) 調査結果 ア 実施期間 令和8年8月17日(月)～28日(金) イ 参加事業者 8者(デベロッパー、小売事業者など) ウ ヒアリング結果 <table border="1"> <tr> <th colspan="2">問1 前回の公募条件の場合どの程度の建物が建設可能か</th></tr> <tr> <td>3～4階程度</td><td>4者</td></tr> <tr> <td>1～2階程度</td><td>1者</td></tr> <tr> <td>提案不可</td><td>3者</td></tr> <tr> <td colspan="2">(提案不可の理由)</td></tr> <tr> <td colspan="2"> ・ 建設費高騰により事業採算性が合わないため ・ マンションと併設でなければ収益が見込めず提案できないため </td></tr> </table> ▼問2から問4は問1で提案可能と回答した5者の回答を記載 <table border="1"> <tr> <th colspan="2">問2 複合商業施設と連携した六町公園の提案が可能か</th></tr> <tr> <td>提案可能</td><td>5者</td></tr> <tr> <td colspan="2">(主な意見)</td></tr> <tr> <td colspan="2"> ・ 段差解消、芝生広場、遊具の更新等が可能 ・ 地元団体と連携したイベントの開催が可能 ・ 公園に隣接する活用用地でカフェ等の設置が可能 ・ 民間で提案、区で設計、工事、維持管理のスキームが望ましい </td></tr> <tr> <th colspan="2">問3 六町公園との一体的な提案によるメリットはあるか(複数回答)</th></tr> <tr> <td>商業施設と公園の一体的なデザイン</td><td>5者</td></tr> <tr> <td>公園を活用した集客、にぎわいの創出</td><td>5者</td></tr> <tr> <td>商業施設と公園の回遊性の向上</td><td>3者</td></tr> </table>	問1 前回の公募条件の場合どの程度の建物が建設可能か		3～4階程度	4者	1～2階程度	1者	提案不可	3者	(提案不可の理由)		・ 建設費高騰により事業採算性が合わないため ・ マンションと併設でなければ収益が見込めず提案できないため		問2 複合商業施設と連携した六町公園の提案が可能か		提案可能	5者	(主な意見)		・ 段差解消、芝生広場、遊具の更新等が可能 ・ 地元団体と連携したイベントの開催が可能 ・ 公園に隣接する活用用地でカフェ等の設置が可能 ・ 民間で提案、区で設計、工事、維持管理のスキームが望ましい		問3 六町公園との一体的な提案によるメリットはあるか(複数回答)		商業施設と公園の一体的なデザイン	5者	公園を活用した集客、にぎわいの創出	5者	商業施設と公園の回遊性の向上	3者
問1 前回の公募条件の場合どの程度の建物が建設可能か																													
3～4階程度	4者																												
1～2階程度	1者																												
提案不可	3者																												
(提案不可の理由)																													
・ 建設費高騰により事業採算性が合わないため ・ マンションと併設でなければ収益が見込めず提案できないため																													
問2 複合商業施設と連携した六町公園の提案が可能か																													
提案可能	5者																												
(主な意見)																													
・ 段差解消、芝生広場、遊具の更新等が可能 ・ 地元団体と連携したイベントの開催が可能 ・ 公園に隣接する活用用地でカフェ等の設置が可能 ・ 民間で提案、区で設計、工事、維持管理のスキームが望ましい																													
問3 六町公園との一体的な提案によるメリットはあるか(複数回答)																													
商業施設と公園の一体的なデザイン	5者																												
公園を活用した集客、にぎわいの創出	5者																												
商業施設と公園の回遊性の向上	3者																												

問4 本件地で定期駐輪場が不要の場合、建物規模はどうか

想定していた規模よりも商業部分の面積を増やせる	4 者
想定していた規模は変わらない	1 者

(その他の影響)

- ・ 事業採算性の向上
- ・ 施工性の向上と工期の短縮
- ・ 公園と連続した空間の提案が可能

その他の意見

公園の施工者を一つの公募で選定してしまうと、公募期間中に施工者を確保することができず、応募が困難になる。

建設費高騰により、事業採算性の確保には高いテナント料が必要だが、物価高の中で賃料を上げにくく、テナント確保に苦慮している。

土地の貸付期間は32年間に限定せず長期間の提案が望ましい。

※ 結果については、区のホームページで公表のうえ、六町駅前区有地及び六町駅前安全安心ステーション「ろくまる」に掲示する。

(2) 今後の方針

六町公園の活用手法及び本件地の定期駐輪場の必要台数について、庁内検討の上、令和8年度中に方針案を決定する。

(3) 今後のスケジュール (予定)

時 期		内 容
令和8年度下半期		六町公園、定期駐輪場の方針案の決定
令和9年度	春頃	地元説明会
	夏頃	公募の開始

※ 参考 現況案内図



2 六町いこいの森の暫定活用について

(1) 令和8年度のイベントに向けて

ア 令和7年度実施イベントでのアンケート結果、当日ご意見や東京未来大学生とのまち歩きから出たご意見の、カフェ・作品展・交流を実施する。

イ 蚊の発生がない時期にイベントを実施する。

(2) イベント案

時 期		内 容
令和8年度	11月頃	第1回 ランタンづくり・古民家ライトアップ
	3月頃	第2回 古民家中庭カフェ・ミニギャラリー

(3) 位置図



(4) 令和7年度に実施した暫定活用イベント（参考）

時 期		内 容
令和7年度	11 月	いこいの森を知るミニツアー（224 名参加） 屋敷林、古民家の解説
	3 月	わくわくオープンデー（350 名参加） スタンプラリー、ベーゴマづくり、六町ものしりクイズ ※ 六町駅前商店会 resk（レスク）のイベントと連携開催



令和7年11月



令和8年3月

(5) 今後の予定

時 期	内 容
令和8年度	暫定活用イベントを実施
令和9年度	都市計画緑地への都市計画決定
令和10年度	用地買戻し

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年10月15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 まちづくり課	
内容	1 高野スポーツパーク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21回）の開催結果について	
	(1) 開催日時 令和8年8月18日（火） 午後6時30分～午後7時50分	
	(2) 場所 すこやかプラザ あだち 3階 大研修室	
	(3) 参加者 地元町会自治会等 9人	
	(4) 内容	
	ア 江北給水所上部利用（（仮称）RAKU SPA 足立江北）の出店時期変更について	
	イ 江北多目的運動場（高野スポーツパーク）におけるイベント実施結果及び利用状況について	
	ウ 上沼田東公園東側創出用地に関する近隣住民説明会の結果について	
	(5) 主な質疑	
	ア 江北給水所上部利用（（仮称）RAKU SPA 足立江北）の出店時期変更について	
	Q1	周辺施設が完成した際には、施設を組み合わせた企画が出来ると良いと思う。
	A1	事業者とも連携について話をしており、具体的な内容が見えてきた段階で改めて報告したい。
イ 江北多目的運動場（高野スポーツパーク）におけるイベント実施結果及び利用状況について		
Q1	非常に多くの方が利用しているが、予約を取るのは難しい状況ではないか。	
A1	利用希望が多く、抽選倍率が100倍程度となる場合もある。公平性の観点から抽選としており、予約が取りにくい状況となっている。	
ウ 上沼田東公園東側創出用地に関する近隣住民説明会の結果について		
Q1	施工者について、工期を優先するあまり品質に問題が生じないよう十分注意してほしい。	
A1	工期について守る必要はあるが、急がせた結果、施工不良等起きることがないよう事業者と話をしていきたい。	

2 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8回)の開催結果について

(1) 開催日時 令和8年8月24日(月)

午後6時30分～午後7時10分

(2) 場 所 鹿浜菜の花中学校 1階 多目的ホール

(3) 参 加 者 地元町会自治会等 10人

(4) 内 容

ア 上沼田東公園東側創出用地に関する近隣住民説明会の結果について

イ 江北給水所上部利用((仮称)RAKU SPA 足立江北)の出店時期変更について

ウ 江北多目的運動場(高野スポーツパーク)におけるイベント実施結果及び利用状況について

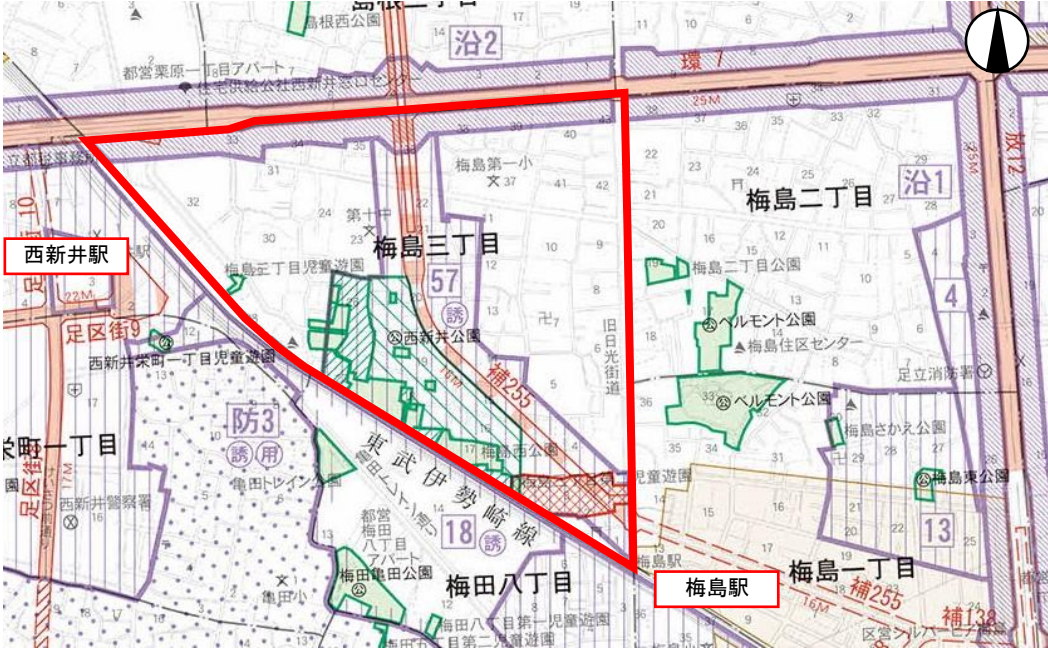
(5) 主な質疑

イ 江北給水所上部利用((仮称)RAKU SPA 足立江北)の出店時期変更について

Q1	現在、温浴施設計画地に重機が入り工事が進められているのを見た。これは東京都の事業なのか。
A1	東京都水道局等の事業であり、現在重機を搬入し地面に杭を打っている。 先月、事業者及び東京都水道局に確認したところ、工事は順調に進んでいるとの回答を得ている。
Q2	RAKU SPA は災害時の連携も想定しているのか。また、災害時の水の供給などはあるのか。
A2	災害対応を所管する部署とともに、現在東京都と協議を進めている。江北給水所は応急給水拠点に位置付けられているため、災害時どこまで利用できるのか等調整している。
Q3	災害時、給水車が出入りするような場所なのか。
A3	有事の際は給水車が出入りすると聞いている。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

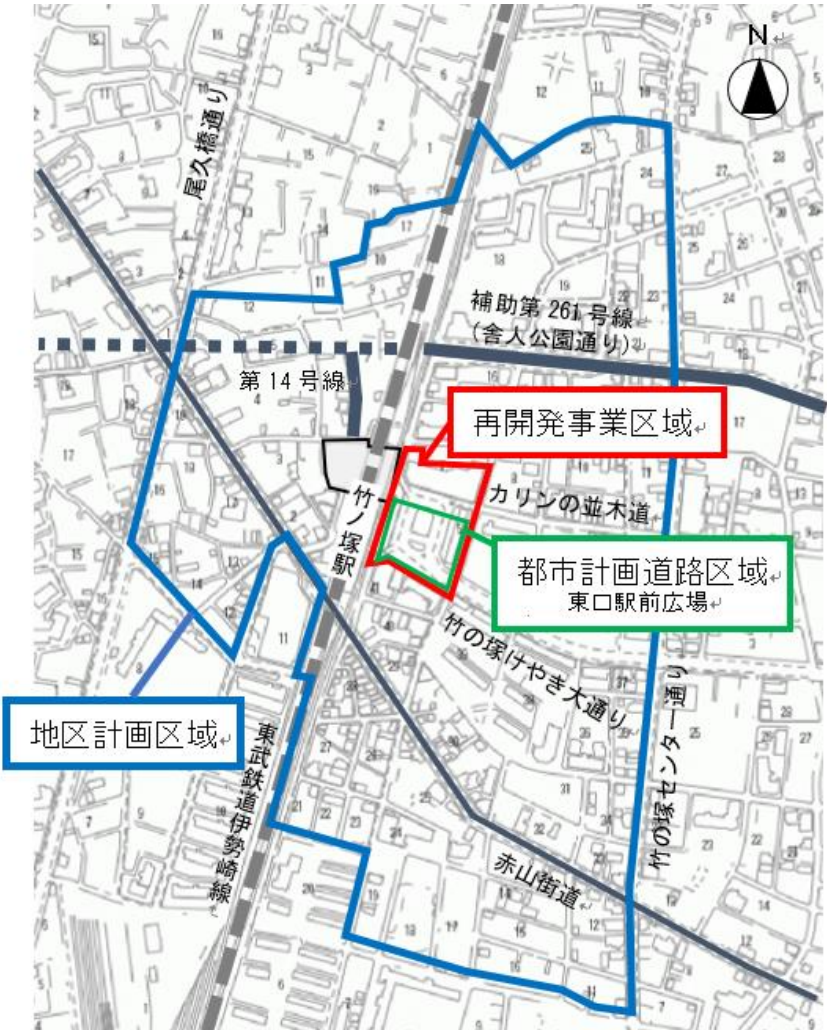
令和8年10月15日

件名	西新井・梅島エリアデザインの取組み状況について				
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 都市建設部 まちづくり課、中部地区まちづくり担当課				
内容	1 西新井駅東口のまちづくりについて (1) 西新井公園周辺地区まちづくりニュースの発行 令和8年8月6日に西新井公園が事業認可を取得したことを周知するため、まちづくりニュース特別号を発行した（別添資料西新井・梅島関連参照）。 <table border="1"> <tr> <td>配布時期</td><td>令和8年9月3日（木）～令和8年9月6日（日）</td></tr> <tr> <td>配布範囲</td><td>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 3,600 世帯</td></tr> </table> 【配布範囲図】  2 西新井駅西口のまちづくりについて (1) （仮称）西新井駅西口駅前ビジョンの策定に関するアンケートの実施について ア 子ども・若者の意見聴取の実施 西新井駅西口について、子ども・若者の意見聴取を以下のとおり行う。 (ア) 意見聴取方法 区オンライン申請システムを利用したウェブアンケート（きかせて！みんなのこえ）	配布時期	令和8年9月3日（木）～令和8年9月6日（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 3,600 世帯
配布時期	令和8年9月3日（木）～令和8年9月6日（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 3,600 世帯				

	(イ) 意見聴取対象 小学生・中学生・高校生・若者 (ウ) 期間 令和8年10月10日(土)～10月31日(土) (エ) 周知方法 C4th Home&School、SNS、区ホームページ、情報スタンド 等 (オ) 聴取内容 ① 西新井駅西口周辺のここが好き、よいところ ② 西新井駅西口周辺の不便、危険、変わってほしいこと ③ 未来の西新井駅西口はどんなまちになってほしいか ④ 西新井のキャッチフレーズのアイデア イ 今後の予定 6月に実施したアンケート結果と合わせ、住民意向を反映した「(仮)西新井駅西口駅前ビジョン」の基本的な考え方をまとめ、秋頃に住民アンケートを実施する。
--	---

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年10月15日

件 名	竹の塚エリアデザインの取組み状況について
所管部課名	エリアデザイン推進室 エリアデザイン計画担当課 都市建設部 まちづくり課
内 容	1 竹ノ塚駅東口地区都市計画（案）の説明会開催結果について 竹ノ塚駅周辺のまちづくりを進めるにあたり、都市計画法第16条に基づき、都市計画変更説明会を開催した。 (1) 開催日時・会場及び参加者数 ア 第1回 令和8年9月11日（金） 竹の塚小学校 体育館 午後7時～午後8時30分 57名参加 イ 第2回 令和8年9月12日（土） 竹の塚小学校 体育館 午前10時～午前11時15分 48名参加 <u>合計 105名参加</u> (2) 地区計画区域  The map shows the area around Takekura Station East Exit. A blue outline indicates the '地区計画区域' (Local Plan Area). A green outline indicates the '都市計画道路区域' (Urban Plan Road Area), which includes the '東口駅前広場' (East Exit Station Front Plaza). A red outline indicates the '再開発事業区域' (Redevelopment Area). The map also shows the '第14号線' (Line 14), '補助第261号線' (Subsidized Line 261), '尾久橋通り' (Oginohashi-dori), '竹ノ塚駅' (Takekura Station), 'カリンの並木道' (Karinnanami-dori), '竹の塚けやき大通り' (Takekura-keiyaki-dori), '赤山街道' (Akasaka-dori), and '竹の塚センター通り' (Takekura Center-dori). A north arrow is located in the top right corner.

(3) 説明内容

ア 竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更（原案）

イ 都市計画道路の変更（原案）

ウ 第一種市街地再開発事業（原案）

(4) 主な質疑

ア 竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更（原案）

Q1	地区計画の変更内容イの「建築物の容積率」について、駅前は商業地域で現行も 500%なので、現行どおりなのは。変更するのであれば 700%や 800%の検討余地はないのか。
A1	再開発というと高層のイメージはあるが、竹の塚にふさわしい誘導をしていきたいため、あえて 500%のままにしている。
Q2	駅前の再開発なのに高さ制限が 50mで、15 階ほどしかなく、満足するのか。竹ノ塚駅西口のタワーマンションは 22 階建てくらいではないのか。このくらいの高さ制限の検討の余地があるのでは。
A2	高い建物を建てるということではなく、全体の環境も考慮した計画とし、低層部には商業施設を誘導するとともに、公共公益施設の整備を検討している。

イ 都市計画道路の変更（原案）

Q1	駅の周りだけでなく、足立区のいたるところから集まるバス路線をこのイメージ図でさばけるのか。都バスは 8 分に 1 本北千住行があり、東武路線だけでも 5 つの停留所から発着している。
A1	バスの運行については、交通予測を実施のうえ計画しており、バス事業者等にヒアリングも行い配置計画を作成している。
Q2	「歩行者の利便性・安全性の向上を図り、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する」とあるが、駅前広場には自転車等が進入できないようにする対応策は考えているのか。
A2	現状歩道部分に自転車が通行して歩行者と接触する危険があり、不安感につながっている。自転車の通行についても何らかの制限や、駅前では押して歩くなどのルール作りも検討していく。自転車通行のルール、マナーの啓発も含めて安心につなげていければと考えている。

ウ 第一種市街地再開発事業（原案）

Q1	大地震が来た場合、帰宅困難者が竹ノ塚駅に集まってくると思うが、想定した計画としているのか。
A1	広場空間の活用方法や建物の計画について、災害対策部署と連携し、対応を検討していく。

Q2	住宅地は高層の建物は必要ないが、駅前の一等地に低層の建物というのも不釣り合いかと思う。竹の塚は東京都の北の玄関という話もある。竹の塚は団地のまちなイメージがあり、団地のイメージが変わる違う用途を考えてほしい。
A2	竹の塚のまちなイメージがもっと良いまちになってほしいという思いは同じ。再開発事業というと高層の建物で、施設の上に住宅が乗っているというイメージはあるがそれがすべてではない。住宅団地があるというのも竹の塚の特徴であり、居住の安定も考えて計画を作ってきている。

【9月11日（金）の様子】



(5) これまでの経緯と今後の予定

年 月		内 容
令和8年度	7月	足立区都市計画審議会にて報告
	9月	都市計画法第16条に基づく原案説明会
		原案の公告・縦覧及び意見の受付
	11月	案の公告・縦覧及び意見の受付
	12月	足立区都市計画審議会にて審議
	3月	都市計画決定の告示

2 竹ノ塚駅東口の将来を見据えた道路上でのイベント開催結果について

竹ノ塚駅東口駅前について、将来イメージ図のような歩行者空間の整備を予定している。

将来の駅前を想定した空間を創出し、地域住民に体験してもらい、意見を集め今後の整備の参考とするため、イベントを開催した。

竹ノ塚駅東口駅前空間
将来イメージ図



(1) 実施目的

ア 駅前広場など、将来の駅前空間の作り方や使い方の検討材料にする。

イ 竹ノ塚駅周辺のまちづくりを周知する。

(2) 実施日時

令和8年10月3日(土) 午前11時30分～午後7時00分

令和8年10月4日(日) 午前11時00分～午後4時00分

(3) イベント実施箇所および実施内容

ア 駅前ゾーン

(ア) 駅前空間や公共公益施設の使い方を意見聴取

(イ) 道路にベンチ等で居場所づくり

イ 高架下ゾーン(たけのつカー&パーク)

(ア) 屋根付き芝広場の使い方を観察

(イ) 「たけのつカー&パーク」に集まる子育て世代への意見聴取

ウ 商店街ゾーン

キッチンカー出店、テーブル・ベンチの設置など

(4) 主な意見

ア 駅前空間の使い方に関する意見

- | | |
|---|--|
| ① | 人工芝は、小さい子供を寝かせられるので、食事もしやすかった。 |
| ② | 歩行者と自転車それぞれが安全に通行できるよう区分けを作るなど、対策をしてほしい。 |
| ③ | 駅前に一休みできたり、待ち合わせができる場がほしい。 |

④	キッチンカーがくるなど、定期的にイベントを開催してほしい。
イ 公共公益施設に関する意見	
①	子供から大人まで多世代が集まり、交流ができる場所がほしい。
②	室内で子供を遊ばせられて、食事也能できる子育て関連施設がほしい。
③	本を読んだり、勉強ができるような広いスペースが欲しい。
ウ イベントに参加した竹の塚駅前商店会や出店者からの意見	
①	店前の通りが50年ぶりに賑わった。
②	予想以上の売り上げだったため、次回があれば人員や仕込みの量を増やして対応する。

(5) 当日の様子



(6) 今後の予定

次回のエリアデザイン特別調査委員会にて、観察調査等の詳細を整理し、報告する。

3 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の駅前部会の開催結果について

駅前のまちづくりを検討するにあたり、まちづくり連絡会の駅前部会として、地元住民や地元団体等と意見交換している。令和8年度第1回の部会を開催したため報告する。

(1) 開催日時 令和8年8月24日(月)～8月27日(木)

午前9時30分～午後3時30分

(2) 場 所 子育てサロン竹の塚

(3) 参 加 者 子育てサロン利用者 32組

(4) 内 容

子育て世代をターゲットとし、新しく整備する広場空間等でどんなことをしたいか、また、どのように使えるとよいか、ヒアリングを行う。

(5) 主な意見

ア どんなことをしたいか。	
①	ステージを作って、子どもが踊ったり歌ったりといったお祭りができるとよい。
②	サークル活動など。
③	保護者同士で話せるなどの交流したい。
④	子どもを抱っこからおろして自分が休憩したい。
イ どのように使えるとよいか。	
①	お弁当など持ち込んで飲食できる及びベビーカーをそのままおいてごはん食べられるとよい。
②	年齢ごとに遊べるスペースが分けられていると安心できる。
③	高齢者向けに体操するなど健康イベントができるとよい。
④	フードフェスやキッチンカーの出店ができるとよい。
ウ その他	
①	自転車のマナーが悪い、歩行者と自転車を分離してほしい。
②	歩きたばこ、自転車たばこを多く見かける。
③	西口ロータリーに早くバス停を設置してほしい。
④	公園が多くて良い。

4 UR都市機構における竹の塚第三団地の団地再生事業の移転に係る説明会の開催結果について

(1) 開催日時及び対象者

開催日時		対象者
令和 8 年 8 月 23 日(日)	午前 10 時～ 午前 11 時 15 分まで	竹の塚第三団地 1 号棟に お住まいの方(3 階～6 階)
	午後 1 時 30 分～ 午後 2 時 45 分まで	竹の塚第三団地 1 号棟に お住まいの方(7 階～11 階)
	午後 3 時 30 分～ 午後 4 時 45 分まで	竹の塚第三団地 2・3 号棟に お住まいの方
令和 8 年 8 月 24 日(月)	午後 6 時 15 分～ 午後 7 時 30 分まで	指定の日時に出席できない方

(2) 説明内容

ア 団地再生事業の計画や進め方

イ 今後のスケジュール

ウ 移転に係る内容（建替後賃貸住宅に係る概算家賃、家賃の減額、引越）等

(3) 会場

竹の塚第三団地第一集会室

(4) 主な質疑

ア 団地再生事業の計画や進め方	
Q1	建替後賃貸住宅のバルコニーの向きやE V台数は。
A1	バルコニーは南及び西向き、E Vは各棟 1 機設置。
イ 今後のスケジュール	
Q1	移転先などの希望に係る調査票の提出後、希望を変更することは可能か。
A1	現時点での希望調査のため、変更することは可能。
ウ 移転等に係る内容	
Q1	家賃の減額について、誰でも受けられるのか。
A1	家賃の減額は、移転対象者全員に適用される。

(5) 今後の予定

年 月		内 容
令和 8 年度	11 月頃	竹の塚第五公園跡地引渡し
		建替後賃貸住宅の建設工事着工予定
令和 11 年度	6 月頃	建替後賃貸住宅の完成予定

5 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参照）

ア アイデアカード等に寄せられた声

地域で共有し、地域みんなで「わたしたちのまち」を考え、試すことのできる場づくりに注力する。

イ 地域住民が自ら関わり、継続的な活動をつくる動き

ミントポの菜園では、地域の人プランターへ自主的に水やりをしたり、種を持ち寄ったりするなど、みんなでづくり、育て、見守る場へと少しずつ変化している。

ウ 「参加する人」から「ともにつくる人」への変化

朝のごみ拾いやハロウィンイベント、マルシェ・お祭りなどの活動にも見られている。

(2) 今後の予定

ミントポのプランターを、地域みんなで育てる菜園活動へと発展させるなど、こうした動きを各活動へ広げながら、地域の住民がともに支え育てる持続可能なまちの仕組みづくりを行っていく。

エリアデザイン調査特別委員会 報告資料

令和8年10月15日

件名	千住エリアデザインの取組み状況について														
所管部課名	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策定に向けた意見交換会の開催について 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。														
	(1) 開催日時 令和8年11月9日（月） 午後6時30分～午後8時30分（予定）														
	(2) 場 所 シアター1010 ギャラリーA														
	(3) 参加予定者														
	<table><tr><th>参加予定者</th><th>人 数</th></tr><tr><td>千住エリアで活動している方</td><td>9名</td></tr><tr><td>千住エリアの大規模事業者</td><td>5名</td></tr><tr><td>一般公募（18歳以上）</td><td>3名</td></tr></table>		参加予定者	人 数	千住エリアで活動している方	9名	千住エリアの大規模事業者	5名	一般公募（18歳以上）	3名					
	参加予定者	人 数													
	千住エリアで活動している方	9名													
	千住エリアの大規模事業者	5名													
	一般公募（18歳以上）	3名													
	(4) テー マ 「継承すべき千住らしさとまちの魅力」														
(5) 内 容 ア 千住に人が集まる目的 イ 千住エリアでの暮らし方や過ごし方 ウ 千住の魅力、千住らしさの資源や要素															
(6) 今後の予定															
<table><tr><th colspan="2">時 期</th><th>内 容</th></tr><tr><td rowspan="2">令和8年度</td><td rowspan="2">3月</td><td>第2回オープンハウス型説明会</td></tr><tr><td>第2回意見交換会</td></tr><tr><td rowspan="3">令和9年度</td><td>夏頃</td><td>第3回オープンハウス型説明会（素案）</td></tr><tr><td>秋頃</td><td>パブリックコメント実施</td></tr><tr><td>年度末まで</td><td>千住エリアデザイン計画策定</td></tr></table>		時 期		内 容	令和8年度	3月	第2回オープンハウス型説明会	第2回意見交換会	令和9年度	夏頃	第3回オープンハウス型説明会（素案）	秋頃	パブリックコメント実施	年度末まで	千住エリアデザイン計画策定
時 期		内 容													
令和8年度	3月	第2回オープンハウス型説明会													
		第2回意見交換会													
令和9年度	夏頃	第3回オープンハウス型説明会（素案）													
	秋頃	パブリックコメント実施													
	年度末まで	千住エリアデザイン計画策定													

2 千住大川端地区のまちづくりについて

(1) 千住大川端地区開発タウンネーミングの決定について

千住大川端地区開発事業者より、同地区のタウンネーミングが決定したと情報提供があったので報告する。

ア 名称

AQUA GATE 千住大川端（アクアゲート千住大川端）

※ 表記はカタカナ等へ変更する可能性あり。

イ 決定方法

(ア) 事業者ホームページにてアンケート調査

(イ) 投票結果をもとに千住大川端地区まちづくり協議会※にて決定

※ 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）と開発事業者（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）で、令和7年6月30日に設立。

令和8年度より開発事業者として住友不動産株式会社が新たに参画。

ウ 候補名称

得票数	名 称
33	AQUA GATE 千住大川端 (アクアゲート千住大川端)
21	千住大川端AQUA SQUARE (千住大川端アクアスクエア)
3	RIVER CITY 千住大川端 (リバーシティ千住大川端)

3 京成関屋・牛田駅周辺地区のまちづくりについて

(1) アンケート調査実施

令和8年6月7日に開催したオープンハウス型意見交流会の結果を踏まえ、京成関屋・牛田駅周辺地区のまちづくりを検討するため、以下のとおり、アンケート調査（別添資料千住関連1参照）を実施する。

ア 実施期間

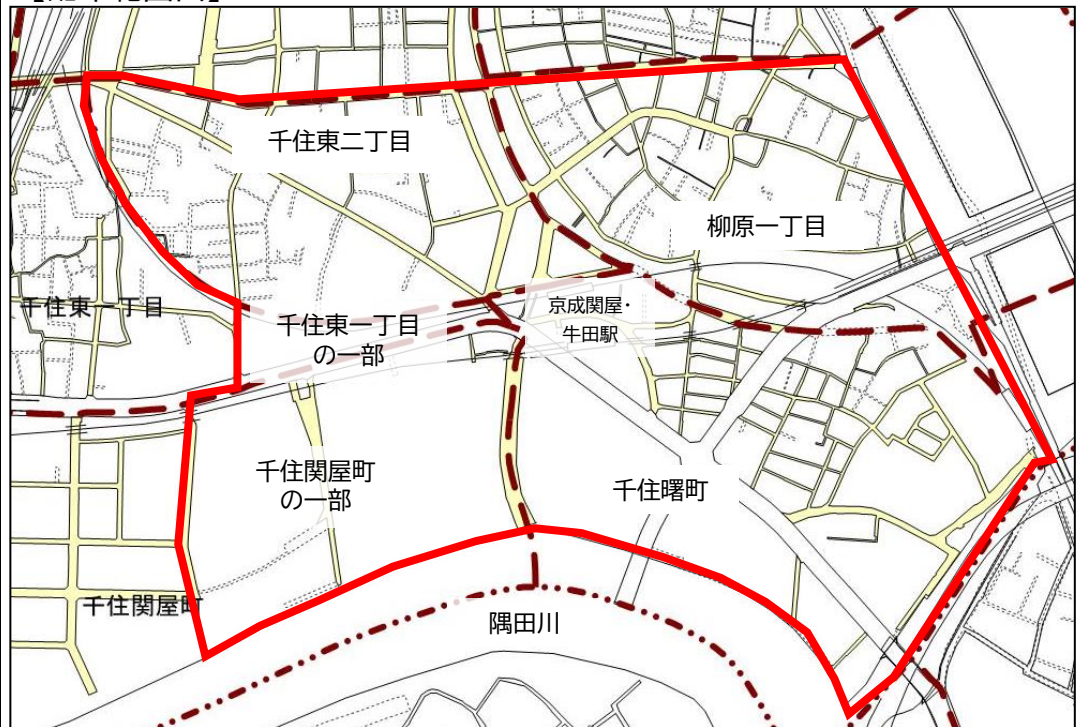
令和8年10月7日（水）～令和8年10月30日（金）

イ 実施方法

(ア) 各戸配布

配布範囲 千住東一丁目の一部、千住東二丁目、柳原一丁目、千住曙町、千住関屋町の一部（約6700部）

【配布範囲図】



(イ) ポスター掲示

京成関屋駅、牛田駅、牛田駅／京成関屋駅公衆喫煙所、千住あずま住区センター

(ウ) 区ホームページ掲載

ウ 回答方法

(ア) アンケート用紙およびポスター記載の二次元コードから回答

(イ) 回収ボックスへ投函（足立区まちづくり課窓口、千住あずま住区センター）

4 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78回）の開催について
千住大橋駅周辺地区における各種工事等の状況について情報共有するため、まちづくり連絡会を開催した。

ア 開催日時 令和8年8月28日（金）

午後6時30分～午後7時45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) 千住緑町及び千住河原町における水道管取換え工事の設計のお知らせ

(イ) 千住緑町一丁目及び二丁目区域においての水道管取換え工事のお知らせ

(ウ) 千住緑町、千住橋戸町及び千住河原町付近における今後の下水道工事について

- (エ) 千住緑町一丁目における今後の下水道工事について
- (オ) 千住大橋防災船着場の開札結果について
- (カ) 千住大橋駅前区有地活用事業について

オ 主な質疑

Q 1 : 千住大橋駅前用地活用事業に関して、町会費を支払う意向はあるか。

A 1 : 大和ハウス工業株式会社が所有者として一括して支払う形やテナント誘致時に町会活動へ理解を求めていく方向で検討したい。

Q 2 : 駅前用地に町会の掲示板を敷地内に設置するスペースを提供してもらえないか。

A 2 : 動線上の支障とならないスペースを見つけ、前向きに調整・検討したい。

Q 3 : 駅前用地のブックカフェと図書館の連携について、図書館の需要が非常に高いためぜひ実現してほしい。

A 3 : 返却ポストだけでなく、本の貸出施設を入れられないか、区と運営事業者で前向きに調整している。

5 北千住駅前地区市街地再開発事業（北千住駅東口北街区）について

- (1) 北千住駅東口周辺地区まちづくり連絡会（第72回）の開催について

北千住駅東口の市街地再開発事業の進捗状況等を周知するため、まちづくり連絡会を開催した。

ア 開催日時 令和8年8月26日（水）
午後6時30分～午後7時40分

イ 開催場所 千住あずま住区センター

ウ 参加者 まちづくり連絡会委員 14名
オブザーバー（学校等） 3名

エ 内 容

- (ア) 第71回連絡会の議事概要について
- (イ) 都市計画決定について
- (ウ) 北千住駅前地区市街地再開発事業の概要について
- (エ) 足立区千住旭町付近における下水道工事について
- (オ) 日ノ出町地区における新規事業導入について
- (カ) 「千住壁画の道ギャラリー」（北側部分）撤去について

オ 主な質疑

Q 1 : 再開発で商業施設ができれば自動車利用も増加すると思うがどうか。

A 1 : 現在は敷地北側から施設内の地下駐車場に誘導する計画である。今後調査を進めながら歩行者の安全が保てるような

