

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

令和8年3月17日

エリアデザイン調査特別委員会

速報版

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

午後1時28分開会

○西の原ゆま委員長 これより、エリアデザイン調査特別委員会を開会します。

————— ◇ —————

○西の原ゆま委員長 まず初めに、記録署名員の指名を行います。

岡田委員、川村委員、よろしく申し上げます。

————— ◇ —————

○西の原ゆま委員長 次に、陳情の審査を議題といたします。

5受理番号23 綾瀬小学校内の「わくわくここにこ図書の森」を真に地域に開放された場所にするため旧こども家庭支援センター跡地施設内に移設拡充をさせることを求める陳情を単独議題といたします。

前回は継続審査です。

また、報告事項①綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（綾瀬ゾーン）の取組状況について、本陳情と関連しておりますので、併せて執行機関から説明を求めます。

○都市建設部長 よろしく願いいたします。

綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（綾瀬ゾーン）の取組状況についての御報告でございます。

初めに項番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、★★27回の開催結果でございますが、開催日時、場所、参加者等は記載のとおりでございます。

内容につきましてはアからオでございますが、特に旧こども家庭支援センター跡地の活用の進捗について御報告を差し上げたところでございます。

主な質疑としましては、今申し上げた旧こども家庭支援センター、また綾瀬駅西口の関係について御質問いただきました。

項番2でございます。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説明会の開催でございます。

3月27日、4月12日、4月19日に勤労福祉会館1階展示ロビーで開催する予定でございます。このことにつきましては、8月、令和8年5月までに市区町計画を策定する上での意見聴取となります。

続いて項番3でございます。綾瀬駅西口周辺イメージ改善に向けた取組についてでございます。

(1)としまして、イメージアッププロジェクト、テーマ、高架下謎解きウォークNEXTを開催、2月7日に開催したものでございます。4ページに移りまして、主な参加者、意見については記載のとおりでございます。詳細につきましては10ページから11ページにまとめさせていただいたので、後ほど御覧いただければと思います。

続いて(2)でございます。第3回のイメージアッププロジェクトにつきましては、5ページに移りますが、4月19日に開催予定でございます。また、以降4回目につきましては、6月頃を予定してございます。

次に項番4、旧こども家庭支援センター跡地活用における公募についてでございます。

(1)の整備施設については記載のとおりでございます。なお、(2)のマンション提案における要求事項については、続いて(3)(4)に記載のとおり、計画につきましては提案を求めるものとして今後の公募条件に含めてまいります。なお、事業者の募集条件については記載しておりますが、以下の条件、アからイ、ウ、エ、次のページのオまで記載をさせていただきました。

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

6ページ中段でございます。(6)の不動産証券化スキームの活用と想定でございますが、こちらにも記載のとおりですが、イの項目として、区のメリット、デメリットを記載させていただいております。

なお、今後のスケジュールでございますが、令和8年3月に募集要項の公表、以下暫時進めてまいりまして、令和11年の秋以降に施設開設を目指したものでございます。

7ページでございます。

項番の5、綾瀬小学校わくわくにこにこ図書館の森の、まずは利用状況、また、2月の実施イベントとしまして、2月14日土曜日に、8ページに移りさせていただきますが、こちら、工作所を開かせていただきました。イベント来場数等は記載のとおりでございます。

次に8ページ一番下のところになります。(3)の春休みイベント実施でございますが、9ページに移りまして、3月26日にダンボール迷路を、3月28日に、にじの手形アートとディンプルアートを予定してございます。

周知方法で★★ですが、近隣の保育園、幼稚園、子育て★★など、以下、記載のところに★★に御案内させる、周知する予定でございます。

今後の方針でございます。

引き続き、魅力ある施設づくり、進めてまいりたいと考えております。

私からは以上でございます。よろしくお願いたします。

- 西の原ゆま委員長 それでは、何か質疑はありますか。
- 小林ともよ委員 わくわくにこにこ図書館の森の方から、ちょっと質問させていただきます。

今後の、たくさんイベントをしていただいて、このわくわくにこにこ図書館の森がどういった場所

であるかっていうのは一定程度、周知が広がってきたのかなとは思いますが、やっぱり今後の方針にもありますように、人気がある本、子どもたちに人気がある本があったりとか、本を手に入る、取りたくなるような場所にもしていかなければならないかなと思うんですが、その点、今後も継続して行っていくということによろしいでしょうか。

- 中央図書館長 はい、小林委員おっしゃるとおりでございます。

こちら具体的には、委託事業者の方にだけにお任せするのではなくて、区の図書館サービスデザイン担当課ですとか、専門職員も入りながら一緒に考えていきたいというふうに思っております。

- 小林ともよ委員 せっかく図書館の森ということで、イベントだけで終わらせるのではなく、やっぱり図書館を中心としたところで人を集めるといようなことを今後も継続していただきたいと思います。

次に、旧こども家庭支援センター土地活用における公募について質問させていただきます。

今回、この開発に当たってマンション建築が提案された場合、不動産証券化のスキーム、不動産証券化のスキーム化を可能とすることが報告されておりますけれども、これは不動産を証券に換えて投資家に販売して、家賃収入を配当に回していくということだと思うんですが、投資家に家賃を上げられるように求められれば、家賃の上昇につながってしまうのではないかと心配しておりますが、その辺いかがでしょうか。

- 資産管理課長 そういった懸念を持たれることはあるかもしれませんが、まずは、公募で住宅を提案する場合は、子育て世代が、子育て世代向けの住戸を提案することを必須としています。

相応の家賃になるというところは、そういった

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

意味では区としては求めているところなので、まず公募で提案していただいた内容で、その辺の賃料の部分についても把握したいと思っておりますので、投資家が幾ら賃料を上げてくれるという要望をしても、そこら辺はしっかり区の方でコントロールしていきたいと考えているところでございます。

- 小林ともよ委員 証券化のビジネスっていうのは不動産価格が上昇していくということが前提となっていて、そうでなければビジネスとして回っていかないというスキームになっております。

地価の上昇や賃料の上昇を前提にしているというところで回っていますが、これがもし、資産価値が下がって、証券価値が下がって、投資資金が撤退ということになると、サブプライムローンと同じような危機になるのではないかなと思うんですが、その点いかがでしょうか。

- 資産管理課長 サブプライムローンと今回の不動産投資家の根本的な違いというのは、まずサブプライムローンは、商品がどっちかという不確実な何か不良債権みたいなものが証券になっていたというところがそもそも違うかなと思います。

今回の不動産証券化っていうのは、あくまでも区が土地の地主として貸し出すというところで確実な、まずものがある、財産がある、そういったところがもう全く違うので、サブプライムローンのような、そういった結果になるということは考えられないと考えております。

- 小林ともよ委員 それとあと小口化していくということで、多くの方がここに関わってくるということで区の方も懸念しているんですが、何かリスクがあったときに誰がどのリスクを負っていくのか分かりにくくなっていくと思いますが、その点はどのように把握していくつもりでしょうか。

- 資産管理課長 不動産証券化を認めるっていうところで今回御報告させていただいてる中で、今、

小林委員おっしゃってるように、資料にもその辺を書かせていただいておりますけれども、まず事業者について、今回の公募の中で、こういった登場人物がいるかというところをしっかりと提案の中でお示ししてもらおう予定です。

で、その事業者が途中で代わるとか、そういった変更内容につきましては、当然証券化することなので、区としても想定しています。

仮にその辺が代わるというところであっても、区としては事前に区の方に承諾をしていただくというルールをしっかりと設けますので、変な相手になるということがないように、しっかりそこら辺も区の方でコントロールしていきたいと考えているところでございます。

- 小林ともよ委員 そうしますと、区の条件がのめないということになってくると、撤退につながっていくのではないかなと思うんですね。

そしたらまた悪循環で、投資、投資家に回す配当をまた増やしていかなければならないということになると、また家賃の上昇ということにもつながりかねないと思いますが、その点いかがでしょうか。

- 資産管理課長 まず撤退という今お話ありましたが、まずそもそも、公募の中でそういう途中で撤退できるというまず条件がないようにしていますので、まず撤退ありきで参加する事業者が仮にいとすれば、そもそも公募に参加できない、そういうことになると思います。

いろいろ、条件変わってくることもあるかもしれませんが繰り返しになりますけれども、事業者が代わっても、もともとの公募条件をしっかりと守っていただくということが大前提のルールになりますので、途中でおかしなことにならないように、そこもしっかりコントロールしていくという、そういう状況でございます。

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

○小林ともよ委員 しかし、破綻、運営が破綻すれば、撤退せざるを得ないということになってくると思うんですね。

今本当に、世界的に情勢が刻々と毎日のように変わっていく中で、今日本も石油の価格の上昇だとかが大変な状況になっているところでは、区民サービスを守るという立場から、民間任せで本当にいいのかっていうことが今問われていると思います。

できるものから、区が責任を持って行っていくという方向にかじを切るべきだと思いますが、その点いかがでしょうか。

○資産管理課長 まず今回のスキーム、民間を活用して、旧こども家庭支援センターの跡地を活用していくというスキームにつきましては、しっかり事業者ともヒアリングをしていますし、今回のおっしゃるとおり、イランへのアメリカへの攻撃とかそういったもので当然エネルギーの高騰とか、そういったものは想定されますけれども、そこも踏まえて、事業者とは今やり取りしているところなので、仮に、いろいろ建設物価が高騰して、工事費が高騰するとか、そういったところも今見込んでおりますので、公募条件の中では、インフレスライドとか、そういったものをしっかり取り入れるという条件を付けてますので、事業者が撤退するとかそういったところは、公募の中では今ないというふうに考えておりますので、現時点では区の方としてはかじを切る、そういった考えはございません。

○小林ともよ委員 いろいろなものが高騰していけば、やはり区が思うような家賃設定にできなかったりとかしてくることが恐らくあると思うんですね。

そうなったときに今度は手を挙げる事業者がいなくてというふうになって、また更に時間が掛か

っていくということになるのではないのでしょうか、いかがですか。

○資産管理課長 小林委員おっしゃるとおり、仮に事業者が全く手を挙げなければ、事業が進まないというところはおっしゃるとおりだと思いますけれども、そういうことがないように、しっかり区としては進めていきたいと考えております。

○小林ともよ委員 繰り返しになりますけれども、すみません、区がやっぱり責任を持って区民サービスを守っていくという立場に立つべきだと求めて、終わります。

○西の原ゆま委員長 ほかに質疑ありますか。

○岡田将和委員 私も旧こども家庭支援センターと跡地活用における公募について伺います。

エリアデザイン調査特別委員会所属させていただきまして、今回初めて、不動産証券化という話が出てきたかのように認識しております。この話が出てきたのを、まず経緯について伺います。

○資産管理課長 経緯につきましては、まず今回の旧こども家庭支援センター跡地で、事業者ヒアリングをしていく中で、やはり住宅を提案しないうち資金繰りが難しいといった、そういった御意見がございました。

住宅の提案の中でも、分譲住宅、それと賃貸住宅、2種類考えられるというところで、そのうちの賃貸、分譲住宅であれば事業者としては、マンションを売却して、それで終わりっていうところで成り立つというお話は聞いていたんですけども、分譲住宅であれば、そのまま持ち続けることが難しいという、そういった御意見をいただきまして、それに対する解決策としていろいろ伺っていく中で、不動産証券化を認めていただければ、事業者としても事業が成立するといったそういった御意見をいただいた中で、今回そういったスキームを区としても採用したいという、そういった

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

経緯でございます。

- 資産活用部長 すみません、ただいま★★、御説明したときに、分譲住宅の場合持ちにくいというお話しましたが、賃貸住宅の場合に持ちにくいということで、ちょっと訂正させていただきます。
- 岡田将和委員 部署の方でも様々な方法を検討していただいて、調査した中で、こういうスキームも1つというふうな方向になっているのかなというふうな、今お話ししていただいて感じております。
- 実際、旧こども家庭支援センター跡地の敷地は7000平米ぐらいあるかと思えます。
- 上に東京電力の高圧線が走っていることから、あまり高い建物が建ちにくいんじゃないかなというふうに見ているんですけども、綾瀬駅前で32階建てのシティタワー建てしております。
- ちなみに7000平米のこの★★を利活用した場合、住宅という場合は分譲、賃貸にかかわらず何回建てぐらいの建物を想定されてる予定でしょうか。
- 資産管理課長 事業者によってそれぞれありますけれども、今伺っている限りでは、10階から15階程度の高さになるのではないかと、区としては考えているところでございます。
- 岡田将和委員 10階から15階建てということで、広さであったり住戸の大きさにもよるかと思えます。まだ住戸の戸数なんていうものはまだ具体的には出てきてないですかね。
- 資産管理課長 そこについてもある程度、事業者とはヒアリングしていますけれども、基本的には、近隣の学校の教室数の絡みもありますので、その戸数についても区としては制限を掛けたいと思っています。
- その上で、区としては120戸程度を今想定しているところでございます。
- 岡田将和委員 先日、JR十条駅前のジェイトエ

ルという、今、わくわくにこここ図書森の陳情でありますから、ジェイトエルという、図書館法上の図書館ではないんですけども、本と親しめて、区民が北区民が集える場、ジェイトエルというところに伺ってきました。

JR駅西口の駅前に39階建ての超高層タワー、ザ・タワー十条、これ578戸。敷地の面積が大体7000平米ぐらいと、★★と同じぐらいの広さだったので、すごく私も何となくイメージ的にこのようなものが建つと、★★もかなり利活用できるのかなあというふう感じていたんですが、高圧線がある関係で15階ぐらいまでしか建たないという中で、不動産証券化のスキームを使うということは、公益性が必要な、いろいろと、区民事務所ですとか保健センターが入ってくるような施設になるんですけども、この公益性と収益性のジレンマがあると思います。

それについては、いろいろとヒアリングしてる事業者さんは、問題なく手挙げてしてもらえるような状況なんでしょうか。

- 資産管理課長 基本的には今回のスキームでは、公共施設等々、それと今、岡田委員おっしゃっていただいた、にぎわいの棟ですね、この2棟ができるかなと思ってまして、事業者の方で不動産証券化を認めるという棟は公共施設棟は認めておりません。これは区が買い取る、そういうスキームになっております。

なので、にぎわい施設棟を不動産証券化として、区としては今認めるということ今回、資料で報告させていただいているところですけども、そこについて事業者にヒアリングをしている中では、それでも事業が成立するというような、そういった御意見をいただいているところでございます。

以上。

- 岡田将和委員 6ページにスケジュール等書いて

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

あります。

令和7年度3月、今月ですね、今月に募集要領公表ということと、令和8年度11月ですから7か月後ですかね、優先交渉者公表とありますけれども、7か月ぐらい期間ありますが、この間のスケジュールっていうのはどういうふうになってますか。

○資産管理課長 基本的にはまず、公表は、今のところ、この委員会が終わった後、早急に明日、明日には公表したいと考えているところでございます。

11月までのスケジュール感ですけれども、基本的にはまず、6月頃、まず申込みをしていきたい、していただきたいと考えております。

その後、申込みをしていただいて、申込みの中で、区の方で財務診断等々を行いまして、10月頃には実際に御提案資料をもらって、絵ですね、具体的な提案をもらって、11月には事業者のプレゼンテーションを受けて、それで事業者を決定していきたいと考えているところでございます。

○岡田将和委員 このエリアデザイン調査特別委員会の方にも、逐次報告が上がってくるという認識でよろしいですか。

○資産管理課長 基本的には公募が始まります、終わりましたっていう報告だけで、公募については、途中の報告というのは基本的にはないというそういう状況でございます。

○岡田将和委員 5ページの足立区の人口推移における課題とあるんですが、(3)のイ、特別区で最も高齢化率が高くなっているですとかこういった課題、23区の中でも高齢化率が最も高いということは私自身も認識させていただいているんですが、今私、綾瀬に住んでおりまして、地元である竹の塚の方も行くんですけども、足立区といってもかなり広い、竹の塚の状況と綾瀬エリアの

状況というのは若干違うように感じてます。

足立区都市計画マスター★★のデータによると、やっぱり綾瀬川以東のエリアと、例えば足立区広いですが、舎人とか花畑の方と比べると、老年人口比率も数ポイント違ってきますから、足立区全体の課題を、もちろん事業者さんにお伝えするのもいいんですけども、綾瀬のエリアにももう少し絞り込んだデータの提示をさせていただいたほうが、事業者さんにとっては非常に明確なプランが立てられると思うんですけど、いかがでしょうか。

○資産管理課長 岡田委員おっしゃるとおりだと思いますので、実際、事業者にも、綾瀬の話はしていますので、すみません、今回の委員会資料では、足立区全体のお話をさせていただいてますけれども、もう少し綾瀬についても詳細なデータを提供したいと思います。

○岡田将和委員 常磐線で1駅2駅行きますと、金町駅前には三菱地所がクロス金町、40階建ての再開発のビルを建てています。

亀有、この間行ったときに、どうやら駅前で再開発の機運があるということで、今、土地の方の収用が始まっているようでございます。

やはり綾瀬駅は、千代田線、常磐線ございますから、しっかりとその近隣の沿線、松戸ですとか、そういうところも含めてまちづくりを進めていかないと、ちょっと足立区全体だと、ちょっとピンとずれののかなと思いますので、3月から始まる要領を含めてよろしく願いいたします。

○西の原ゆま委員長 ほかに質疑はありますか。

○へんみ圭二委員 まず、★★さんが図書の方に来たという件については応募倍率ですとか、詳細の応募状況というのはどうだったんでしょうか。

○中央図書館長 応募倍率でございますけれども、第一部、午前中の部につきましては約3倍という形になっております。

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

第2部につきましては、大体1.1倍程度でしたので、全員当選という形になっております。

○へんみ圭二委員 なるほど分かりました。

我が家は、午前中だったのでしっかりと外れました。近所の子も外れてしまったということで、非常に残念がってましたので、もしチャンスがあれば、またこういうイベントをやって、近所の子たちが喜ぶことをやっていただければと思います。

★★子ども家庭支援センターの跡地に関連してなんですが、この現在出されている陳情についても、やはり学校のセキュリティに阻まれない、乳幼児から高齢者までが誰でもいつでも立ち寄れる空間を確保すべきだという内容だと思います。

従来から、★★子ども家庭支援センター跡地の活用については、本に触れ合える場所を設けるといことが議会でも、ずっと答弁があるわけですが、今回この公募の中で、本に触れ合える場所について記載がないということについては、この後どのような状況なんですか。

○資産管理課長 すみません、今回の整備施設の中には、へんみ委員おっしゃるとおり、そういった具体的なちょっと文言が抜けてますけれども、募集要領にはしっかりその辺は記載させていただいて、公募条件にさせていただいている、そういう状況でございます。

○へんみ圭二委員 そこが、こちら側に具体的に見えてこない、これまで図書館を造ってほしいと言っても、なかなかできないという答弁がある中で、その代わりに本に触れられる場所を造るんだというお話でしたから、どのような条件を設けて本に触れ合える場所を造るのかというのが、議会にも見えないと、区民の皆さん住民の皆さんにも、こちら説明できませんし、そこはしっかりと提示していただきたいんですが、いかがですか。

○資産管理課長 申しございませんでした。

しっかり、今後はそういったことがないように気を付けさせていただきます。

○へんみ圭二委員 ただ今後はと言っても、この要領、あしたもう公表してしまうんですね、先ほどの答弁であると。であると、その内容をこちらが見て、これはおかしいと思ってももう公表されてしまっていると、訂正というのがなかなかできないんじゃないですか。

○資産管理課長 すみません、ちょっと言葉足らずで申し訳ありません。

以前から多目的ホール及び憩いの場のちょっと御説明はさせて、委員会の場でもさせていただいたと思います。

その中でしっかり、本と触れ合える場っていうところは、地元の意見交換会を経て、こういったものを今想定しているという御報告をさせていただいておりましたので、すみません、今回の委員会資料では、あくまでも整備施設はこういったものですっていうところで、ちょっと説明を省いてしまっていたところがあったので、その辺は申し訳なかったという、そういった御説明になります。

○資産活用部長 1点だけ補足させていただきます。

これまでワークショップを地元の方とやらせていただいた結果については、公募の中にしっかりうたって、そういうものをできるようにということでは生かさせていただきますので、議会に報告している内容も含めて、公募条件の中に入れさせていただくということになりますのでよろしく願います。

○へんみ圭二委員 その公募条件は、あした公表した場合には、すぐに議会の方にも示していただけるんでしょうか。

○資産管理課長 基本的には、まずホームページで公表させていただきますので、議会の方で、そう

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

いったものがお望みというお話であれば、個別にまた御用意させていただきます。

- へんみ圭二委員 私は是非★★と思いますので、公表されましたら、是非頂ければと思います。
- 今回も、このマンションの公募ということで、様々なマンション★★おける要求事項ということも出てまいりました。

この中には子育て世代の定住促進というようなことが掲げられておまして、先ほども少し議論がありましたけれども、昨今のこの建設費高騰と都心の地価上昇ということを考えると、販売、それから賃貸価格に制限を設けないということになった場合、パワーカップルしか住めないようなそういうマンションになってしまうんじゃないかなという危惧があるんですが、そのあたり、区としてどのようにお考えなのかもう少し教えてください。

- 資産管理課長 基本的には今、へんみ委員御懸念の点はあるかもしれませんが、今お話をさせていただいたとおり、基本的には、子育て世代が住める良好な住環境を用意することというところを公募条件にしておりますので、あまり高額な賃料の住戸を提案するというところであれば、それは区が求めている条件とは違いますので、提案の中ではじかれるのかなと、そのように考えているところでございます。

- へんみ圭二委員 あとは今回不動産証券化スキーム導入ということも出てまいりましたけれども、これはやっぱり懸念されるのが、顔が見えない地主というような形で、もしファンドに権利が移った場合に、至上命題というのは収益の最大化であるということですから、もし10年後、にぎわい施設が採算が合わないということになった場合に、そのファンドが地域に責任感を持ってしっかりと取り組んでくれるのかということが危惧されるか

なと思います。

デメリット対策としても事前承認ということも掲げていますけれども、経営破綻ですとか、それからファンドが売却するということを行政が実効性をどのように担保するのかということについて、もう少し教えてください。

- 資産管理課長 へんみ委員、御指摘の今の多目的ホールと憩いの場の部分につきましては、区が、合築であれば区が床を借りるというスキームになっております。なので、区の方でしっかり床を借りて区が基本的には運営するという事なので、たとえファンドの方で何かあったとしても、基本的には区の方でしっかり担保していくところがあります。

それと、ファンドの方が運営会社を変えとか、そういった話が仮にあったとしても、区の方で事前承諾、それと公募の中での提案を継続していくところを契約条件にしていきますので、それ10年後、仮に何かあったとしても、そこについては何ら変わらないような、そういった状況を、区としてはしっかりコントロールしていくという、そういう条件で公募していくという内容でございます。

- へんみ圭二委員 そこはもう、契約の中で法的拘束力をしっかりと確保してやっていくという理解ですね。分かりました。

続いて、シティタワー綾瀬、駅前にできましたけれども、そのマンションができて風害が多いというのは議会でも議論がたくさんされていますけれども、やはりこの間も、つい先日も地域の方から、やっぱり風がどうにかならないのかというお話がありました。その点について、今はどのような状況ですか。

- まちづくり課長 風が強くなっているというところは区も認識をしております。

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

風対策として非常に難しいところございますけれども、今、住友不動産の建物につきましては、高木を植栽するなどの対策を取っているというところでございます。

一方で、区バス停とかいうところに何かできないのかというところは考えているところではございますけれども、やはり通行に支障が出てきてしまうとか、やはり、広さがなくてとかいうところがありますので、どういうところが可能なかというところにつきましては、引き続き現地を確認をしながら検討をさせていただきたいと思えます。

○へんみ圭二委員 この件は、前回、前々回、岡田委員でしたか、その点についても植栽を植えたからというお話がありましたが、その木が育つと、もっと風害が減っていくという、そういう何か試算なりはあるんですか。

○まちづくり課長 実際に事前のシミュレーションから、既に幼木ではなくて高さが7.5mから10mある高木を植樹してございます。それが1つの、何でしょう、風を軽減させるという意味合いでの植樹をしておりますので、必ず風がなくなるというわけではないです。

もちろん風の強い日ですとか、どうしても風を集めてしまいますので、ほかよりは風が強くなるというところはございますけれども、そういう形で成木を植樹することによって、風を若干弱めるというようなことで、既に成木を植樹をしているという状況でございます。

○へんみ圭二委員 私の理解だと、今植えられている木が育ってくると、もう少し風が影響なくなるのかなと思ってたんですけども、今もう植えられているものが風対策で最大というか、あれ以上育ったところで、あまり風対策としては、育とうと関係ないということなんですかね。

○まちづくり課長 育ってくれば、それだけ木の枝が張ってだとか、葉が付いてだとかいう形になると思いますので、風を抑える効果は出てくるかというふうには感じております。

○へんみ圭二委員 そのあたりを地域の方から問合せがあった際に、しっかりと説明できるようにしたいなと思いますから、今後どのようになっているかというのを、例えば木が育った場合には、こういうふうな試算がありますよとか、何かデータのようなものを示していただかないと、育てば、もう少しよくなるかもしれないぐらいだと、地域の皆さんに説明ができませんから、そのあたりは、是非不動産の方、住友不動産ともしっかりと話し合いをもう少しして、ちゃんと説明できる状況をつくっていただきたいと思えます。

それと併せて、あのマンションの中に住民の方がどんどんと入居をされていますけれども、その入居状況と、更にマンション内で自治会を結成するとか、そういう動きはあるんでしょうか。

○まちづくり課長 今、住友不動産から伺っている内容では、一旦、地元の町会に入るような形でお話をさせていただいているということで伺ってございます。

○へんみ圭二委員 綾瀬三丁目自治会の方に、マンションの皆さんが入られる。

それはもう販売するときからそういう説明をされていて必ず入ってくださいねと、必ずと言っても難しいと思えますけれども、できる限り入ってくださいねという説明はちゃんと住民の皆さんは、受けているという理解でよろしいんですか。

○まちづくり課長 私が聞いているところではそのように認識してございます。

○へんみ圭二委員 目の前のハト公園で、いろいろなイベントも行いますし、それこそ三丁目町会で盆踊りも行われますから、そのあたりで何かトラ

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

ブルが起きないように、是非住民の皆さんとタグを組んでいけるような、そういう形を区としても後押ししていただきたいなと思います。

それとあとは西口の謎解きについてですけども、これ私も行きました。

参加者が46人で、アンケート回答が38人ということだったんですけども、我が家が★★、たしか川村さんのところも参加されたと思いますし、それを考えると、区民の方が30人ぐらいだったのかなという気がします。

当日雪も降っていて非常に寒かったですから、なかなか難しかったのかなとは思いますが、これ周知はどのようにされたんでしょうか。

○まちづくり課長 周知としましては、できるだけ子どもさん連れ、親子、来ていただきたいというところで、学校のC4thなんかも活用させていただきました。で、ちょうど一斉の配信のときの時期とずれてしまってますので、学校に御協力をいただきまして、学校からこのイベントについての周知をしていただいて、また、校内にも掲示をしていただいたりとか、というようなことで周知を図ってきたところでございます。

○へんみ圭二委員 周辺の町会ですとか、それから幼稚園とか保育園にはどのような周知をされたんでしょうか。

○まちづくり課長 周辺の町会につきましては、まちづくり協議会の委員さんを通じて、町会長等には周知をさせていただいて、周知をお願いしたいということで御協力をいただきました。

あと、幼稚園そのものには、周知というところではないですけども、全体としては区のSNSで発信をさせていただいたりということで、周知を図ったところでございます。

○へんみ圭二委員 やっぱ幼児のいる方に、こういうの行くんだという話をしたら、全然知らなか

ったですから、是非学校だけじゃなくて、幼稚園とか保育園にも周知をすると、もう子どもたちも連れてきやすいでしょうし、今度4月ですかね、の際はもう少し暖かくなりますから、そのときには、もうちょっと周知をしていただけるといいのかなと思います。

特にこれ、例えばコロック配ったりもされていて、私はコロックは幼い頃から食べてる味なのでうれしかったんですが、参加されてる方がもう少し、あの周辺の店舗に直接足を運ぶような仕組みというのができないのかなと。

例えば何かクーポン券を発行してもいいでしょうし、参加した人が高架下のお店に行って、お土産の売上げにつながるような、そういう取組も、例えば★★と連携をして、取組はできないのかなと思ったんですが、そのあたりはいかがでしょうか。

○まちづくり課長 へんみ委員おっしゃるとおり、地域で盛り上げていくためには、店舗との協力体制というのも必要になってくると認識してございます。

今、JRと、あとメトロ、東京メトロともイメージアップについても、調整というか、打合せをしているところでございます。

その中でもテナントさん、そこも協力できないかということについては、JRメトロとも、仲立をしていただいたりだとか、あと商店会さんとも協力をさせていただいているところございますので、そういったところでは、今後、店舗と色々なことができないかということについても、引き続き検討してまいりたいと考えてございます。

○へんみ圭二委員 是非、商店街に加入をしていない店舗もありますから、そういうところにも声掛けをして、一緒にまちづくりを進めてもらえるように、環境をつくっていくべきではないかと思

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

ます。

あともう少しだけ。オープンハウス型説明会も、プルミエの勤労福祉会館の2階から1階に移していただいたというのも非常によかったなと思います。

この説明会の際には高架下の、高速の高架下、高速下の活用ですとか、それから綾瀬川の活用、このあたりについても、住民の皆さんの意見を伺って、一体となったまちづくりが進められるようにしていただきたいんですが、その点はいかがですか。

- まちづくり課長 地区まちづくり計画の概要案をちょっとパネルみたいな形にもして御説明をさせていただいた上で、いろいろな御意見を賜りたいなというふうなことで考えてございます。
- 都市建設部長 へんみ委員から、以前から御提案ありましたとおり、綾瀬川沿いの、平たく言えば殺風景な環境を、地域の方はどう思ってるかっていうことを含めて聞いていただいて、これも従前から御答弁してる、なかなか事業者間の調整が難しいところではありますが、何かしらできるように、地域の方の御意見を承りたいと思います。
- へんみ圭二委員 是非お願いします。

本当に夜は暗くて有刺鉄線があるような、そういう場所ですから、何とかあの環境を変えるだけでも、まちの雰囲気というのは大きく変わりますので、よろしくをお願いします。

最後になんですが、西口に★★がありました。

今使われてないんですけども、★★、もう少しでいろいろ動きが出てきそうだという情報もありました。

そうした中で★★の前の歩道だけが、きれいに舗装されているんですが、それ以外の周辺の歩道というのはインターロックでぼこぼこの状態というのがもう何年も続いていますから、是非、★★

の前だけを舗装するのではなくて、その周辺の歩道というのもしっかりときれいに、計画的に進めていただきたいと。これは前から申し上げてるんですが、なかなか進んでいません。そのあたりについてはいかがですか。

- 道路整備課長 すみません、まず、現地の方を確認して適切な対応に心がけていきたいと思います。
- 西の原ゆま委員長 ほかに質疑ありますか。
- 川村みこと委員 他の委員の皆様からも質問出ておりますので少しにしたいと思いますが、初めにオープンハウス型説明会について伺いたいと思います。

日程も未定だった分と、あと変更になった分がありまして、確定したと思いますけれども、これ(1)のイとウの日程ですよ、同じ曜日の同じ時間帯ということで客層というか通る人も重複するのかなというふうにも思うのですが、この3回、同じ曜日の同じ時間帯に、も含めたこの3回やるっていうふうに決めたところとしては、どのような経緯だったか教えていただきたいと思っています。

- まちづくり課長 まず、1回目、2回目。1回目のところは平日の午後から夜に掛けてというところで、2回目については休日を予定をしたところでございます。

で、3回目と★★が重なるということですが、3回目につきましてはこのイメージアップのプロジェクトと一緒にするというので、そこに参加していただいた方も来ていただいて、いろいろ御意見を賜ったりとか、計画についてお話をさせていただきたいというようなところで、この3回を計画をさせていただいているというところでございます。

- 川村みこと委員 分かりました。それであればアとウだけでも別にいいのかなというふうにも思い

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

ました。職員の皆さんも土日でかなり勤務されて、大変な状況の中、やっぱりやる以上はどのぐらいの方に御参加いただけるのかというちょっとコスト的な部分も考えていく必要があると思いますので、1人でも多くという意味では、開催回は多いほうがいいのではあると思うんですけども、同じ客層のところで、先週もやってたねみたいな感じになってはちょっともったいない気がしますので、今後このような説明会をやっていくときには是非それも含めて、職員の方の負担と、是非てんびんに掛けて考えていただきたいというふうに思っております。

高架下謎解きウォークについてですけれども、これ先ほどへんみ委員からも質問がありまして、私もちょっと参加者数が少ないのが残念だなというふうには思っております。

私も友人とかに声を掛けてみまして、雪が降ってましたから、それで、天候でという部分については仕方がないのかなというふうには思うんですけども、何かまいちどういうイベントなのか分からないというところの声もありまして、是非、ここでは写真も用いて報告いただいておりますけれども、今後チラシを作るときには、是非どのようなイベントなのか分かるような形で、参加してみたいなというように思うようなチラシづくりとか、広報を是非やっていただきたいというふうに思うんですけども、その点いかがでしょうか。

○まちづくり課長 いろいろ工夫すべきところはたくさんあるんだと思います。

一方でまた、当日参加いただけるようにとかいうところで、綾瀬駅の西口の改札の前ですとか、そういうところにも、呼び込みじゃないですけど、案内をするですとか、多くの方に御参加をいただけて高架下について知っていただける、そういったような取組について、参加いただけるよう

に検討をして、実施をしていきたいと考えてございます。

○川村みこと委員 分かりました。

このイベントも年齢制限というのを多分設けてないですよね、設けてないというふうに思いますけれども、やっぱり未就学児のお子さん連れの方からは、謎解きすごい難しいから、子どもはあんまり楽しみ、行っても楽しめないのかしらとかいう声もありまして、逆に中学生ぐらいの方からは、小学校低学年向けの簡単なやつだから行っても面白くないのかしらみたいな、年齢制限を設けないのも間口広げるってところでいいんですけども、逆に自分行っても面白くないのかしらみたいなところの声も聞かれておりますので、全部に対応していくというのは難しいんだと思いますけれども、是非興味を持っていただけるようなイベントづくりをお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

続きまして、旧こども家庭支援センターの跡地活用について、これもほかの委員の皆さんからも質問出ておりますので少しにしたいですが、子育て世帯向けの住戸を設けて、まず子育て世代の方も定住いただけるようなというように設定されているかと思っております。

価格についても、良質な住環境を適切な価格でということなので、確かに、子育て世帯の方が住みやすいところをつくっていくという部分においては、私も同じく思っているんですけども、一方で、今のちょっと相場からかなり、区がかんでるから価格を抑えていくっていうところでいけば、以前例えば晴海フラッグであったような、ここちょっと穴場だぞみたいになって、すごい転売の方々にすごい注目をされたりですとか、一旦は普通の方が買うんだけれども、次、すぐに引越しますとかいってすぐに出て、またすぐ高額でって

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

いうふうな話もありました。

最初の1人目に住む人のところについては、区の方でもある程度制限できるのかもしれないですけども、割とすぐに転売されるとかいうところもちよっと心配される場所ではありますけれども、そのあたりはいかがでしょうか。

- 資産管理課長 川村委員おっしゃっている条件としては、分譲住宅ですと、そういった確かに転売という可能性はあるかなと思います。

賃貸であればその可能性はないのかなというところなんです。で、分譲の転売、そういったところの抑制につきましては、しっかりちよっと事業者と、まず、どういう対応ができるかというところは、そういう相談をして、その辺はしっかり対応していきたいなと考えているところでございます。

- 川村みこと委員 分かりました。

晴海フラッグのときもすごい言われておりましたよね、もっと対策ができたんじゃないかとか、真にそこに定住したくて買いたい子育て世帯が全然買えなくて、転売する目的の人がたくさんいろいろな手法で申し込んでっていうところになってはやっぱり価格だけどんどん上がって、区がこういうふうに適切な募集条件を設定してたとしても、その制度の隙間を縫ってというか、いうふうになってしまっただけじゃないかというふうに思いますし、それがどンドンどンドン周りの、新たにできるマンション等にも影響していくというところを考えたら、かなり厳しい状況に、これが原因にはなってしまうということもありますので、是非そこはどのような対応ができるか、事業者の方々にしっかり伺いながら進めていただきたいと思いますので、これはお願いさせていただきます。

そして最後に、わくわくにこにこ図書館の森についてですけども、私第一部の会に参加をさせて

いただきました。

大変多くの子どもたちと保護者の方が参加されておりまして、今先ほど、他の委員からも質問出ている、やはり一部の方の倍率が高かったというところだと思います。

私以前、おひるねアートなども参加させていただいて、本当に待ち時間がたくさん発生するぐらい多くの方がお越しになってたというところを考えると、やはり未就学児の保護者の方からの需要が多いのかなというふうにも思いますし、小学生とかになる前に、早いうちに0歳とか1歳のうちにこの図書館の森を知ってくれていれば、そこから長い間、来続けてくれるというところもあるかと思っておりますので、是非私は未就学児、それでも特に0歳とか1歳とか、幼いときからここを知っていただきたいなというふうに思っております。

今後のイベントのところもありますけれども、小学生を対象にしたイベントですとか、あとダンボール迷路ですよね、ダンボール迷路も面白いと思いますけれども、なかなか0歳とかではちょっと、もう自由に解き放つにはちょっと危ないというところもありまして、是非、やはり未就学児向け、特に0歳1歳向けのイベントにも今後、更に力を入れていただきたいなと、この倍率とかの結果を見ても思っていますけれども、その点についてはいかがでしょうか。

- 中央図書館長 川村委員におかれましては、今回もイベントの方、お越しいただきまして誠にありがとうございました。

乳幼児向けのイベントですが、力の方、入れていきたいというふうに思います。

今回資料の9ページに書かせていただいているものが御指摘のとおりおおむね3歳以上のお子様のイベントということで、なかなか0歳から2歳のイベントを打っていないところがありますので、

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

今後事業者と一緒に検討させていただきたいというふうに思います。

○西の原ゆま委員長 ほかに質疑ありますか。

[「なし」と呼ぶ者あり]

○西の原ゆま委員長 質疑なしと認めます。

次に、各会派から意見を求めます。

○かねだ正委員 まだまだ、議論していく必要があると思いますので継続をお願いします。

○長井まさのり委員 継続をお願いします。

○小林ともよ委員 継続をお願いします。

○へんみ圭二委員 継続をお願いします。

○川村みこと委員 継続をお願いします。

○西の原ゆま委員長 これより採決します。

本件は継続審査とすることに御異議ありませんか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

○西の原ゆま委員長 御異議なしと認め、継続審査と決定いたしました。

以下の審査に直接担当でない執行機関の退席を認めます。

[執行機関一部退席]

————— ◇ —————

○西の原ゆま委員長 次に、報告事項に移ります。

陳情の審査で報告のごさいました1を除く2から6、以上5件を都市建設部長から、⑦以上1件を千住地区まちづくり担当部長から報告を願います。

○都市建設部長 引き続きよろしくお願いたします。

初めに、綾瀬・北綾瀬エリアデザイン（北綾瀬ゾーン）の取組状況についてでございます。

今回は、北綾瀬周辺地区まちづくり協議会の開催結果の御報告です。

開催日時は3月4日、開催場所等、以下記載のとおりでございます。

内容につきましては、しょうぶ沼公園木道の改修工事、以下記載のとおりでございます。

質疑の中で、やはり、しょうぶ沼公園の利活用について、また、ららテラスとの連携ができるようなという御意見をいただいております。

引き続き13ページでございます。

六町エリアデザインの取組状況です。

初めに、六町駅前★★におけるサウンディング型市場調査の実施でございます。

1月26日から30日にかけて7社に対してサウンディングを行いました。

設問としましては、現在の市況での提案可能な規模、用途、以下合わせて7問を質問させていただきまして、13ページ、14ページで、その概略まとめさせていただきました。その他の意見も聞いたところでございます。

それを踏まえまして今後の課題、今後の方針でございますが、先ほどの設問に合わせた形で、内容について方針等を定めさせていただいております。

なお、15ページでございます。

今後のスケジュールでございますが、今年の5月にオープンハウス型説明会、以下、6月以降に事業者のヒアリング、令和8年秋以降に公募の開始という予定でございます。

続いて、16ページでございます。

江北エリアデザインの取組状況でございます。

初めに上沼田東公園周辺地区まちづくり協議会の開催結果でございます。

2月3日に開きまして、場所、参加者等は記載のとおりでございます。

内容につきましては、上沼田東公園東側創出用地活用事業者に係る公募の実施結果、以下、ア、

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

エ、ウを報告させていただきました。

主な質疑でございますが、先ほど申し上げた創出用地に関連すること、また、高野スポーツパークが4月26日にオープニングセレモニーするということですので、様々な意見をいただいたところをまとめさせていただきました。

項番の2でございます。

こちら江北地区まちづくり連絡会の開催結果でございます。

2月9日に開きまして、報告、説明の内容については先ほど申しました、上沼田東と同等でございます。

主な質疑につきましては、高野スポーツパークのオープニングイベントについての、以下3問、★★について質疑をまとめさせていただきました。

17ページ中段でございます。

項番の3、江北地区・上沼田東公園周辺地区まちづくりニュース発行でございますが、3月9日に、以下、地図の配布範囲のとおり配らせていただきました。

18ページでございます。

項番の4、補助138号線の江北地区進捗状況でございます。

これまでの経緯は記載のとおりでございますが、こちら用地取得としましては、被取得率が12.6%となっております。

今後の予定でございますが、用地取得以下、工事着工しまして、皆さんに御理解いただけるよう丁寧に対応してまいります。

続いて、同じく138号線の今回は興野地区の整備状況でございます。

これまでの経緯は記載のとおりでございますが、こちらにつきましては、令和8年度から用地取得、令和14年度から工事着手を予定してございます。

繰り返しになりますが、今後の方針としては丁

寧な用地取得設置を進めてまいりまして、令和22年度の事業期間内で管理を目指すものでございます。

次に項番6、江北給水所でございます。

こちらにつきましては、さきの委員会でも御報告いたしましたとおり、東京都へ要望書を提出しました。提出した要望書につきましては、21ページを御参照いただきたいと思います。

次に7番でございますが、上沼田東公園創出用地活用事業者の説明会の開催でございますが、20ページを御覧いただきたいと思います。

4月の24日、25日に、江北小学校の体育館で説明をする予定となっております。

なお今後のスケジュールでございますが、令和9年1月に土地貸付け開始で助成を、同じ年の12月に施設の開業を予定してございます。

続いて22ページ、西新井・梅島エリアデザインの取組状況でございます。

初めに、西新井駅東口のまちづくりでございますが、こちらを当委員会でも御説明申し上げましたワークショップの開催を行いました。

1月31日に行いまして、以下、開催場所、参加者は記載のとおりでございます。

ワークショップの中で出た意見でございますが、★★にありますとおり、5つのエリア、大正新道以下5つのエリアで様々な御意見をいただいております。

続いて23ページ中段でございます。

まちづくり協議会の開催でございます。2月4日に開催させていただきました。

内容以下記載のとおりでございます。

引き続き協議会等で説明をしまして、様々御意見いただいて、まちづくりに生かしていきたいと考えてございます。

以下24ページは、ワークショップで出た意見

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

等をまとめさせていただいております。

続いて25ページ中段、項番の2でございます。

西新井駅西口のまちづくりでございます。

初めに南地区の状況としまして、3月29日に臨時総会を開催する予定でして、★★通常総会を開催を予定しております。

あわせまして、(2)★★まして、西新井駅西口駅前ビジョン策定ということでございます。

こちらにつきましては、目的として、★★の3者が連携して、区民のための駅前広場空間づくりのために、ビジョンを策定していく予定です。

令和8年度に課題の整理、令和9年度に説明会を実施、策定を予定しております。

26ページ、補助255号線の整備状況でございます。

こちらにつきましては今後の予定としまして、令和15年度までに用地取得、以下、令和11年から工事に入りまして、令和22年度の工事完了を目指して取り組んでまいります。

27ページ、こちらの項番の4でございます。

こちら先ほどの255号線に伴う用地補償に関する説明会を、2月18日以下、5日間開催させていただきました。

こちらにつきましても丁寧に対応してまいりたいと思います。

28ページです。項番5、区画街路第9号線、西新井駅西口駅前交通広場進捗状況でございます。

現在の取得率としましては50.18%でございます。

こちらの今後の予定でございますが、令和9年から工事着手できるよう鋭意進めてまいります。

続いて29ページ、竹の塚エリアデザインの取組状況でございます。

こちら項番の1、竹ノ塚駅周辺地区まちづくり連絡会の開催でございます。1月30日に開きま

した。

内容については、アからオ、★★でございますが、今後、特に、駅前交通広場★★検討説明会の開催結果についてもお話をいただきました。

主な質疑、意見は記載のとおりでございます。

続いて30ページ項番の2でございます。

★★トップ会談の開催結果でございます。

こちら2月5日に開かせていただきました。

中段の主な意見でございますが、整備の方針、また安全な歩行空間の確保、また★★公共貢献の必要性、あわせて、今トップ会談では、市街地再開発事業に向けて、来年度、令和8年度の都市計画決定を目指し、具体的検討に入っていくことが合意形成されたものでございます。

項番の3、こちら竹ノ塚駅東口地区アドバイザー会議の開催結果でございます。

2月27日に開かせていただきました。

31ページでございますが、主な意見としましては、竹ノ塚駅周辺のビジョン、景観、公益施設の在り方についてあらゆる角度から御意見を賜りました。

続いて32ページでございます。竹の塚第五公園のまちづくりの活用でございます。

こちらも当委員会で適宜御報告申し上げますが、防火水槽撤去に関する覚書を1月21日に、足立消防署と締結をいたしました。

あわせて土地売買契約につきまして、UR都市機構と3月2日に契約をし、土地引渡しについては、先ほどの覚書にあります、防火水槽の撤去後に引き渡すことになっております。

続いて33ページでございます。

項番の5、こちら交通広場整備検討に関する負担、費用負担、★★の締結でございます。

こちら来月4月1日に締結を予定しております。

この内容でございますが、UR都市機構が実施

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

する第3★★の検討に、一体的に伴い、業務の効率化執行するため、UR都市機構に検討する費用を区から負担するものでございます。

業務内容等については記載のとおりでございます。

34ページでございます。

項番6、竹ノ塚駅周辺地区まちづくりニュースの発行でございます。

配布時期については3月を、今月★★、今月中を予定しております。

別添資料としてお付けしておりますので御覧いただければと思います。

34ページの下段です。

7番、竹の塚第三団地の第三★★に係る計画概要説明会を1月25日と1月27日、こちら、竹の塚第三団地の1号棟から3号棟のお住まいの方を対象にした説明会を行いました。

以下、説明の内容、質疑については記載のとおりでございますが、こちらURと区と連携して、引き続き、まちづくりを進めてまいりたいと思っております。

竹の塚、この項目最後でございますが、項番の8、36ページでございます。

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についてでございます。

こちら、令和5年1月19日に協定を結んで、まちづくりラボ・プロジェクトを取り組んでおりますが、ミントポのこれまでの活動につきましては、こちら記載のとおりですが、別添資料として細かい資料を付けさせていただいておりますので、後ほど御覧いただければと思います。

今後の予定でございますが、ミントポを拠点に地域と連携したイベントを含めまして、あわせて、たけのつカー&パークとの連携を含めて、持続が可能なまちづくりの仕組みを行ってまいります。

私から以上でございます。

○千住地区まちづくり担当部長 私からは、千住エリアデザイン取組について御説明させていただきます。

37ページを御覧ください。

項番1は、千住大川端地区B-3地区開発事業者の決定についてでございます。

さきの予算特別委員会での御質疑でもございましたけれども、地権者である東京製鐵より、図の右上にありますB-3地区の共同住宅と商業施設の開発事業者が住友不動産に決定したという御報告があったところでございます。

項番の2は、関谷公園改修工事及び千住関屋ポンプ所上部広場整備工事についてでございます。

関谷公園につきましては、千住関屋ポンプ所の上部も活用することになっておりますけれども、スーパー堤防の工事が終了しないと整備工事に着手ができないという状況でございます。

38ページを御覧ください。

スーパー堤防の工事が1年遅れているために、公園の改修についても、1年間スケジュールをずらして取り組んでいこうというところでございます。

項番の3は、千住大橋駅周辺地区のまちづくりについてでございます。

1月の30日31日に、活用事業者と区の共催で住民説明会を開催しております。

両日合わせまして、230名の方に御参加をいただいております。

主な質疑といたしましては、別添資料のとおりでございますけれども、主にテナントの選定ですとか、賃貸住宅の入居方法や間取り、駐輪場や荷さばき、工事の安全対策などについての御意見があったところでございます。

今後の予定でございますが、改めて4月には中

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

高層の紛争予防条例に基づく説明会を行いまして、12月には工事着手、令和11年7月の会議を予定しているというところでございます。

説明は以上でございます。

○西の原ゆま委員長 それでは質疑に入ります。

何か質疑はありますか。

○かねだ正委員 私からは、まず江北のエリアデザインについてちょっと、幾つかまずお伺いしたいと思います。

上沼田東公園の周辺地区のまちづくり協議会と江北地区まちづくり連絡会が開かれて、それぞれ御説明をされたということなんですけど、すこやかプラザができて、女子大も誘致されて、いよいよ4月26日に、ちょうど江北地区の一番西側の玄関先である高野の跡地にスポーツパークができるのは、地域の方も非常に期待をしているところだと思います。

ちょっと出席者の方から出た質問内容を拝見していると、やはり私自身も、やっぱり同様な疑問を持っている質問内容だなんていうふうに感じました。

まず、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実施予定ということなんですけど、地域の方から、地域の住民が参加できる形で企画してもらいたいという御質問の中で、区としては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っていうふうに答えてますけど、これは具体的にどういうイメージでお答えになっているのでしょうか。

○エリアデザイン計画担当課長 このとき質問いただいたときには、まずは地域の方皆さんが利用できるようなことを考えていきたいということで御回答させていただいております。

○かねだ正委員 御回答したのは分かりますけど、それで、その後にどんなイメージで、もう7月2

6日ですから、もうね、そんなに時間もそんなに、もう1か月ちょっとってことになってきたと思いますので、具体的なイメージっていうのはもうできてると思いますけど、どんなイメージなんでしょうか。

○副区長 地域のサッカーチームだとか既存の団体、活動してる団体の方にお声掛けをして、イベントとかに参加をいただくというお話を聞いてます。

またオープニングセレモニーに関しましては、地域の学校の方から、吹奏楽を、参加していただいたりとか、地域の方も意見を聞きながら、地域に根ざした活動を継続していくというふうに報告を受けております。

○かねだ正委員 そうすると、地域の方、もちろん地域の主立った方々をお招きしてっていうことになるんですけど、さっきお答えになったとおり、お子さんたちを招いたりとか、地域住民の方々はどういうふうな形で絡めて、関わっていただくというふうに考えてるのでしょうか。

○副区長 地域の方々、町会を通じて、お声掛けをさせていただきますけれども、あとは、あと昭和の学校の跡地ということもありますので、地域の子どもたちにお声掛けしたりだとか、あとは継続して、多目的広場なので、スポーツだけではなくて高齢者の方々も活用できるようなイベントも継続して、まずはその周知期間で広く御利用いただいて、認知を、度を高めていきたいというふうに考えております。

○かねだ正委員 1日ではなくて、長い、少し1か月とか期間を持って、オープニングイベントみたいな形にしていくっていう、多分、予定だと思うんですけど、なるべく多くの方に1回足を運んでいていただくということが、中に入っていたってっていうような形で、なかなか、始まってし

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

まったら好きなどころに、中に、例えば、多目的広場の中に好きなきに入っていたくってなかなか、借りてる、お借りになっている事業者さん、団体さんとかもいるので、なかなか難しいかもしれせんから、こういったときに、なるべく見学していただくということが非常に大事だと思うんですけど、それについてはどうでしょう。

○副区長 ちょっと今、手元に正確な期間はないんですけども、1か月程度は地域の方々に開放して、まずはその、こういう施設ができたということを知ってもらうための期間を設けて、その後、正式な活用、予約システムで予約を入れて活用していただくような形になるということを報告を受けております。

○かねだ正委員 是非そういった形で、1人でも多く地域の方にまず来ていただくことが大事だと思いますんで、認知していただくことも大事だと思いますんで、もう大分、地域の方本当に、4月からってことで楽しみに。先般もちょっと私地域の方とお話する機会あったんですけど、楽しみにしてますんで、最初結構大事なんで、是非、力を入れてやってもらいたいなというふうに思います。

前々から、今後検討していくってことで、議会の方からは、いろいろ改善した方がいいんじゃないかっていうことでお話していたランニングコースの時間について、やはり今のところは午前9時から夜の9時までという時間になってるんですけど、この辺についての質問とかは出なかったですか。

○副区長 ちょっと私も具体的にランニングコースの質問が出たということはちょっと聞いていないんですけども、やはり、現地見まして、あとコースが一時的にやっぱり施設が遮断、閉鎖をされているので、今後やっぱり使い勝手に関してはいろいろ

いろ話が来るのかなとは思ってます。

ただ、すぐ上の上沼田東のところにも24時間の周回コースがあるので、その、そちらの方を御案内するというようなことで、所管とは調整をさせていただいているところです。

○かねだ正委員 基本的には、今のところはですよ、今のところは、高野スポーツパークの方は、その時間割、時間というのは、やはり施設管理の観点から、なかなか早朝やったりってことは、今の時点ではやっぱり難しいってことなんです。

○副区長 利用時間に関しましては、周辺の方とのいろいろな意見交換の中で決まっている状況になりますので、まずは、現状の時間で使わせていただいて、その後様々な御意見を聞きながら、また検討が必要であれば検討していきたいと考えております。

○かねだ正委員 使用者側と、あと近隣住民の方々に、御意見はやはり、時間、時間というのは、いろいろな問題あります、騒音の問題とかもありますんで、その辺については十分検討しながら、改善できるところはどんどんどんどん、やはり改善、当初決まったからということではなくて、改善していくべきだと思ってるので、是非そのところは検討していただきたいなというふうに思います。

それと、まちづくり協議会、上沼田東公園周辺地区のまちづくり協議会の方でもお話出てるんですけど、★★私も前回かな質問させていただいたんですけど、近隣の道路事情が非常に狭い道路が多いということで、やはり質問が出ているんですね。

災害対策の拠点施設ということなので、どうしても搬入路、災害の、災害時に大型車の搬入路等々のやっぱり御質問出るとかと思っていれば、やはり御質問出ているので、ここでも、有事の際には

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

大型車による搬入を想定しているため、敷地へ接続する道路の幅を検査していくっていうふうにお答えになっているんですけども、これについては施設の工事とともに、ともにですよ、同時並行に進めていくっていう考えなんでしょうか。それとも施設がある程度できてから検討していくっていうことなんでしょうか。

○エリアデザイン計画担当課長 施設と並行に、ちょっと時期はラップさせる必要あると思いますけど、施設オープンに合わせて、工事の方も検討していければと考えております。

○かねだ正委員 この大型車の搬入、有事の際ですから、いつ分かるか、有事いつ分かるか分からない有事ですので、結局、施設ができました、でも周りの道路がなかなかずっとできてません、大型車入れませんということだと、その魅力であったり、魅力であったり施設の優位性とかが非常に半減してしまうことになって、支障を来すことにもなってしまうと思うので、やはり同時並行に進めていくべきだと思いますんで、是非、この辺、先にできてもいいくらいですから、同時並行、また先行して、是非ここは問題意識を持って、ちょっと進めていっていただきたいなと、これは要望をしておきたいと思います。

それと、給水場跡地の温浴施設のことについてなんですけど、東京都に要望を、5つだったですかね、幾つか出されたということで私も読まさせていただいたんですけど、これどうなんだろうね。

今後、これ、東京都水道局長さん宛てに今提出しているということですが、東京都経由で事業者さんに言って、ある程度お話ししていただくということなんだろうけど、これ実質、区の方として、これからまだ少し時間もありますので、事業者さんと直接交渉していくってことは、お考えに

なっていないのでしょうか。

○エリアデザイン計画担当課長 3月4日に水道局の方に要望書を出させていただきまして、その後先週12日に、まずは顔合わせということで極楽湯様とお会いしたところでございます。

要望書の件につきましては、お話をさせていただいて、これから具体的に内容の方、詰めていきたいということでお話させていただいたところでございます。

○かねだ正委員 連携していくってことで区の方でも考えているものと思いますので、安心しました。

事業者さんと、直接やはり打合せしていかないと、やはり間に入って打合せしていくってことだと、なかなか区の、区の要望してることも伝わらないと思いますし、交渉も時間がすごく掛かってしまうと思いますんで、是非そこは、直接打ち合せながら駐車場の問題であったりとか、運営形態の問題っていうのも、例えば、割引券とかもどうするのかとか、いろいろな連携があると思うので、そういったことも、区民の方、特に地域の方、お使いになったときに、なるべく、プライオリティあるような形にしてもらいたいなというふうに思いますんで、是非そのところは、これから進めていっていただきたいなというふうに思います。

それと西新井のエリアデザインの方なんですけど、東口バス停施設のお話、バス停移設のお話が載っています、まちづくりニュースの方で。

これ見させていただくと、まずこれバス停の移設は、西新井の東口ね、バス停の移設ということで、これ、バスはある程度これ、バス停ができることによって、かなり交通事情緩和されるのかなというふうに思いますけど、これタクシープールについては、同時に考えてはいるのでしょうか。

○道路整備課長 タクシー業者の方とも、事業者の

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

方と話をしております。

専用のこういうタクシーの屋根を設けて、タクシーバースを設けて、設けたっていう意向は今のところないんですけど、やはり現状でカーブしているところでタクシーが待ってることって、少し見通しの悪いところにそういうタクシーがいて錯綜しているというか、問題をはらんでますので、基本的には今バスが移転した跡地のところを、うまく、タクシー事業者さんですとか、あとは荷さばきの車、こういったところが使ってもらうことで、そのカーブにたまらないような問題が解決するような方向で今調整しているところでございます。

- かねだ正委員 是非、これ、バスだけじゃなくて、これタクシーも、かなりあそこの道路狭いので、バスだけ解決しても、交通事情、安全性含めて、タクシープールがちゃんと考えていかないと、解決したっていうふうにはちょっとなかなか言えないのかなと思いますんで、是非そこは同時に進めていってほしいなと思います。

それと、このパース見させ、パースというかイメージ図、ポイント、まちづくりニュースの中に載ってるポイント2っていうイメージ図、見させていただいてるんですけど、これ見ると、黄色で示す部分は現在の歩道部分ですと、今後はこの部分バスがとまれるように広げていく予定なんですってことでイメージ図がある程度書かれてるんですけど、これ見ると、現状を踏まえると、物すごく駅前が狭くなるのかなっていうふうにちょっと感じるんですけど、その辺についてはどうなんですかね。

- 道路整備課長 こちらの黄色の部分が基本的には今、低木の植栽帯があるところをうまく活用してということなので、歩道部分も若干影響するとは思いますが、なるべく歩道が狭くなって、

これ駅前の混雑を増発するような、誘発するようなことは避けるように対応していきたいというふうに考えております。

- かねだ正委員 イメージ図だから、このとおりということではないと思いますね。

例えばこれ見ると、横断歩道のところに信号付いてますよ、信号的なものが。信号ってはっきり分かんないんだけど、信号的なものがね。

これ信号付くのかなってちょっと思ったりちょっとしたんですけど、イメージ図だからね、ある程度こんな形でできとやっていくんだらうなっていうことで考えてますんで、是非、バス停について、バス停またタクシープールについては、非常に長い間、西新井の東口については課題になって、安全性含めて課題になってますんで、是非、警察と協議中ということですけど、前向き、もうどんどんどんどん進めてっていただきたいなっていうふうに思います。

あと、それと併せて、やはり歩道についても、歩道が前より広さが減るっていうことになると思っていますので、歩道についての安全性ってのも併せて考えていかなきゃいけない問題だと思いますんで、是非、本当に空間が狭い中で実施していく工事になると、計画になると思いますので、その辺については細かく考えながら進めていっていただきたいなというふうに思います。

それと最後に西新井の西口についてなんですけれども、西新井の西口の方は、今度新しく東武鉄道さんと協議会の方で西新井西口駅前ビジョン、この間つくっていくっていうことなんですけれども、これ目的って書いてあったんですけど、ちょっとそういった目的ではなくて、どういった区としての目的、考え方で、どういったイメージでこの駅前ビジョンというのをこれから策定しようというふうに区は協力いただきながら考えているのか、

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

考え方をちょっと教えてもらえればと思います。

○中部地区まちづくり担当課長 今まで準備組合と区、東武鉄道と区ということで、いろいろと情報共有や協議を行ってまいりましたが、やはり駅前全体の人の動線計画であるとか、あと再開発の区域が変わったことで駅舎に接することになったとか、そういったところで、相互の連携というのがより強く必要だなという認識を、協議を進めるにつれて深くなっていきました。

それで、それであれば3者でしっかり連携して、駅前の空間を、同じビジョンを共有して連携するというのが、一番の近道であり一番良いものができるというふうに考えておりますので、3者で連携していくという、それ、そういったビジョンを策定するというに至っております。

○都市建設部長 すみません、若干補足させていただきます。

目的が実は2つありまして、1つはこちらの再開発事業が円滑に東京都に認可されるための、いわゆる公共貢献も含めた形で、目的が1つ。

もう1つは今、かねだ委員御指摘のとおりでして、やはり3者がばらばらにやってもしようがないでしょうということを、例えば見え方、景観もそうですけれども、そういったことを共通認識を図るビジョンをつくっていきましよう、当然のことながら、かねだ委員が以前から御指摘いただいている駅のラッチから交通広場に落ちる動線については、いわゆるペDESTリアンデッキも含めた計画を、どう★★つたらつくれるかということをややはり3者で音合わせましようということで、このビジョンをつくらうと思っております。

○かねだ正委員 今のお話聞いて、やっ、そういった形で計画がかなり共有されて進む可能性があるなっていうことは、すごく今感じました。

基本的には、例えば駅舎については東武鉄道で

すし、駅前公園については、駅前広場については区ですし、南街区の例えば再開発については協議会、協議会さんですかね、協議会さんになるっていうことで、ばらばらに考えていたら、きつかなか最後にすり合わせをしようと思っても、意見がこれ今度また、まとまるまでに★★ので、最初の段階で、こういったまちづくりをしていまいしようということで、やはりある程度、3者が意見というかイメージを合わせていかないと、きつと形になっていかないのかなとか、なったとしても時間が掛かるかなというふうに思いますので、その辺については、この駅前ビジョンというの非常に期待してるので、是非、区主導でまとめていただきたいと思っておりますけど、最後にいかがでしょう。

○都市建設部長 今の御質問の延長上になるんですが、当初は南街区の再開発準備組合立ち上げるときに、やはり3者連携して、東武と連携してやらなきゃいけないんじゃないかと思ってたのが、やっここまで来ました。

あわせまして、やはり今申し上げたとおりなんですけども、やはりこういったビジョンを共有して、1日でも早くまちづくりが進むように、区としても、区としても主体的に動きたいと思っております。

○かねだ正委員 最後にすみません、1番目。ちょっと、ちょっと最後に申し訳ないんですけど、これ、東武鉄道さんはどういった部署の方が、この西新井駅前ビジョンに携わっていかれるんですかね。

○都市建設部長 東武鉄道とは定期的に協議をしておりますので、部門なんですけども、業平橋に本社がありますが、そちらの開発部門です。

です、駅前の開発を行ってる部門、ですから鉄道部門とは違う、正しく沿線の開発をメイン

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

にしている部署の方とお話をしておりますので、当然駅舎のこともそうなんですけども、特に、具体的に申し上げますが、今、トスカの跡地とサンライトマンションがあったところ、ここについてはこの部署が中心となっております。

あわせて、再開発準備組合に東武鉄道が入りましたが、その計画について、そこって、組合入っているフロントとしても同じ部署が入っております。

○かねだ正委員 分かりました。

○西の原ゆま委員長 ほかに質疑ありますか。

○長井まさのり委員 私は1点だけ、六町エリアデザインについて、ちょっと伺わせていただきます。

サウンディング型市場調査、実施していただきまして、参加事業者が7社ということでございます。

たしか前回の公募のときは4社ぐらいだったかなって思いますが、今回7社ということで、その4社はどうか、またこの7社の中に東神開発が入っているのか伺います。

○資産管理課長 まず、東神開発は入っております。

前回の公募参加事業者4社おりました、のうち3社が入ってもらって、うち1社につきましてはテナント希望であったので、今回のサウンディングに、市場調査には入っていない、そういう状況でございます。

○長井まさのり委員 分かりました。

また、この公募における課題というところで、前回提案で6階建てと、この延べ床面積1万平米以上と同規模施設の実現が難しいということで記載がありますけれども、この中で事業者、3者が、三、四階程度となっておりますけれども、残りの4者については、どういった意見があったんでしょうか。

○資産管理課長 残りの4社につきましては、なか

なか現時点では提案する、条件がまだはっきり決まっていないというところもあるので、提案がまず難しい、そういった御意見でございました。

○長井まさのり委員 分かりました。

今後、オープンハウス型説明会も開催されていきますけれども、しっかりまた地域の意向も、事業者も含めてまた確認をしていただきたいと思います。

その中で、この定期駐輪場でありますけれども、今六町公園の西側に、民間の事業者が6階建てのビルを建てて、そこに駐輪場開設の予定でありますけれども、その開設はいつ頃で、何台収容の駐輪場になるのか伺います。

○交通対策担当部長 まず、建物の方がこの3月末で完成するというふう聞いております。

その上で、中の方の駐輪場の整備が始まるということで聞いておるんですけども、台数につきましては、まだ計画段階ということで、2,000台から3,000台の間ぐらいだろうという話でございまして、完成の時期もちょっとまだ未定ではございます。

○長井まさのり委員 分かりました。

2,000台から3,000台というと、かなりの台数になるかと思えます。

これは定期駐輪場600台と公共の駐輪場600台としたとき、この1万平米、当初のこの商業施設の延べ床面積1万平米としたときのこの商業施設の駐輪場の附置義務の台数っていうのは、大体どのぐらいあったんでしょうか、台数。

○資産管理課長 すみません、1万平米に対してのちょっと附置義務台数はっきり今ありませんけれども、前回の東神開発の御提案では、公共駐輪場701台それと附置義務台数、プラスアルファですね、附置義務台数含めた提案が190台という提案を受けている、そういった状況でございました。

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

○長井まさのり委員 分かりました。

701台で190台ということでございますけれども、今、3月開設予定ということで2,000台から3,000台が地域の民間の駐輪場で開設予定ということであります。

この方針の中で、今後その台数や位置の見直しなども検討するとありますけれども、そうした周囲の状況も踏まえた上で、方向性についてはいかがでしょうか。

○交通対策担当部長 今、区営の方の駐輪場なんですけれども、今現在が定期で御利用いただいている方が800台余の数でございます。

J Aさんからお借りしてる場所がございます。そちらが430台、あと、都道のところで80台ほどということで、合わせますと500台分ほどの将来的な定期の置く場所が今確保できてるような状況でございますので、今現在、定期で御利用いただいている800台のうちの500台ということですので、この数字合わせからいきますと、300台ほどの行き先を確保する必要があるかは考えております。

○長井まさのり委員 分かりました。

商業施設としても、定期この駐輪場の台数も検討を重ねていきながら、テナント数を増やして、収益性を上げていきたいというような意向もあるかと思っておりますので、またそうしたことも踏まえて、しっかり検討していただきたいと思います。

また、保証金の設定額でございますけれども、区の設定する保証金約5億2,000万円、これが非常に高過ぎると、高額だっという御意見がありました。

この他自治体等で一般的に設定されている地代の12か月分程度とありますけれども、例えば23区で言うと、12か月分程度の地代ということで、そういうふうに取り組まれている自治体とい

うのは何区ぐらいあるのか、また、ここで六町駅前区有地で算出すると、大体4,200万円ぐらいって言われて、5億2,000万円とかなりかけ離れてる、いるなと思いますけれども、この5億2,000万円っていう、そもそもちょっと確認ですけれども、根拠と、この高額な理由は何なのか、伺います。

○資産管理課長 12か月分で回答いただいた区でございます。周辺区の方に確認させていただいたところ、江戸川区、北区、荒川区から、そういった回答をいただいているところでございます。

それと、5億2,000万円の根拠でございますけれども、まず、区の基準として事業用定期借地権の場合は土地価格の20%という、そういった基準を設けてございます。

そこで、土地価格の20%が5億2,000万円になったというところでございますが、この5億2,000万円の使い道というか保証金としての考え方でございますけれども、仮に事業者が夜逃げしてしまって地代の未払や建物が残置されてしまった場合、区がその建物を解体するという、そういったことを想定して、こういった設定をさせていただいている状況でございます。

○長井まさのり委員 分かりました。

地代の20%ということでございましたけれども、事業者についても、公募のときに、財務診断も行って、しっかり来ているかと思っております。

またそうしたことを踏まえても、あえてここまで高くする必要もあるのかなという思いもいたしますけれども、今後、定借の期間、32年でありまして、今後どうなるか、そうしたことも踏まえていったときには、そうした部分もあるかもしれませんけれども、この金額についても、これからやっぱり検討していく必要があるのかなって思いますけれども、区の考えについてはいかが

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

でしょうか。

○資産管理課長 長井委員おっしゃるとおり、事業者から高いという御意見もいただいておりますので、この保証金がある程度下げさせていただけると確かに公募に参加しやすいという御意見もありますので、区としてはちょっと、まずは事業者といろいろヒアリングをして、可能性として、例えば保証会社とか、そういったものが使えないとかかそういった御意見も出てますので、事業者のイニシャルをなるべく抑えられるようなことを考えていきたいというところ、それと、今、長井委員からお話あった財務診断をして、ある程度の大手の事業者が参入しているということを見みると、いきなり夜逃げするとか、そういったことも現実的ではないのかなというところを見みると、確かに近隣区の考え方の12か月とか、あとは東京都は30か月という規定で運用しているというところも聞いていますので、区としても改めてその辺は検討していきたいと考えております。

○長井まさのり委員 分かりました。

この地代の12か月分程度、また保証会社利用の選択肢を希望というところが、参加者事業者の7社全員がそのように回答しておりますので、その辺もしっかり検討を重ねていただきたいと思います。

また定期借地権でありますけれども、この30年以上であったりとか、また50年程度を希望する事業者が6社ございますけれども、この辺の検討状況はいかがでしょうか。

○資産管理課長 30年、50年につきましては、実際事業者が手を挙げてくれなければ意味がないというところもありますし、あと、実際、地元住民がこういった施設を望んでいるかというところを見みると、こういった土地の貸付け期間が望ましいのかというところもあると思いますので、

そこはしっかり、地元の意見とか、事業者の意見をしっかりと聞きながら、柔軟に対応していきたいと考えております。

○長井まさのり委員 分かりました。

またしっかり検討していただきたいと思いますが、

また、あと六町公園及び駅前広場を含めた活用、一体的な活用ということも要望させていただいたところでございますけれども、この立体都市公園制度の活用と記載がありますけれども、これは具体的にどういう活用なのか、伺います。

○資産管理課長 例えばでございますけれども、1階部分にテナントとか駐輪場、その上部部分に都市計画公園を設置するような計画でございまして、例を挙げれば渋谷区のMIYASHITA PARKみたいな、そういったことを考えているところでございます。

○長井まさのり委員 分かりました。

そうすると、都市計画公園ということになるかと思っておりますけれども、東京都の許可であったりとか、現時点で何かハードルのものがあるのか伺います。

○資産管理課長 長井委員おっしゃるとおり、東京都の当然認可が必要になります。

現在は、あくまでも六町公園は今の状態で都市計画公園という設定がされていますので、そこを変更するというのであれば東京都の認可が必要ですので、まずは東京都と協議が必要かなというところがございます。

○長井まさのり委員 分かりました。

またあと、駅前交通広場、この歩行空間の利活用ということでございますけれども、このタクシープールが、現時点で少し広い造りになってるかな、こうした活用も検討したらどうかということも提案いたしましたけれども、その点については

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

いかがでしょうか。

○資産管理課長 長井委員おっしゃるとおり、タクシープールが結構余剰部分が今あるっていうところも、事業者からも意見いただいています。

なので、そういったタクシープールを少し縮減して、車道部分を北側に少し寄せて、歩道空間を広くするっていうところは、区としても考えられるかなというところがございます。

事業者にもそういった話を実際投げ掛けてみると、やっぱり歩道空間が広がることで、キッチンカーとかそういったものを呼んで、イベントとかに、そういったものが打ちやすくなるのでいいんじゃないかっていうそういった御意見はいただいているところです。

○長井まさのり委員 そうですね、広がったことで、そういったキッチンカーが来たりとか、そうしたイベントでの活用も、可能性が出てくると思いますので、よろしく検討をお願いいたします。

あとはこの地下接続でございますけれども、これは前回のときに、東神開発の方から提案をされた内容でございます。3者が可能性ありというふうに答えています。

コスト高であったりとか技術的な問題もあるかと思えますけれども、この3者の状況については、何か分かる範囲でよろしく願いいたします。

○資産管理課長 今、長井委員おっしゃるとおり、なかなか資材高騰、工事費高騰というところで、更に地下を掘るという工事費が、地上部で行う工事の工事費の3倍程度掛かるっていうところを鑑みると、積極的にはやっぱり地下は掘りたくないというところが全ての事業者から御意見がありましたので、仮にその地下接続を可能性ありと言ってくれた事業者についても、必要最低限で地下を掘って接続っていうところを検討したい、そうい

った御意見でございました。

○長井まさのり委員 分かりました。

地域の方も、この地下がつながるんだっていうことで、非常に喜んでいらした方が大変多く、この夢が膨らんだ計画だったものですから。

また、そうした提案がまた生かされていくように進めていただければと思いますけれども、今後そのオープンハウス型説明会やっていきます。たしか前回も行いましたけれども、前回のこのオープンハウス型説明会の参加者の人数というのは大体どのくらいだったのでしょうか。

○資産管理課長 前回のオープン型ハウス説明会でございますけど、令和元年は9月20日と21日、2日間で実施させていただきまして、401件の御意見をいただいているそういう状況でございます。

○長井まさのり委員 分かりました。400ということで、今回5月開始と、開催ということで地域の意向をしっかりと確認をしていただきたいと思います。

そうしたことを踏まえて、6月以降事業者へのヒアリングということで、そうしたまたオープンハウスまたヒアリングを踏まえて、今度は地域への説明会も当然、行っていただけたと思えますけれども、その点はいかがでしょう。

○資産管理課長 オープンハウス型説明会で地域の御意見を伺った後に、また事業者へ、地元の意見をフィードバックして、どういった可能性があるかっていうのは改めて確認させていただきたいと思えます。

それをもって区としては、駅前区有地の活用方針を決めていきたいと考えていますので、駅前区有地の活用方針が定まった、案として定まったときに、また、地元説明会を開催したい、そういったことを考えています。

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

○長井まさのり委員 分かりました。

また地域も大変楽しみにしていますので、丁寧にまた説明会を開いて、また説明会に来られなかった方々に対しても、そうした状況がよく理解していただけるように、丁寧に周知に努めていただきたいと思います。

令和8年、秋以降公募の開始ということで、今現在、この中東情勢もあって様々な影響であったりとか、課題もこれから増えてくるかと思えますけれども、一つ一つ検討を重ねながら、魅力あるまちづくりを推進していただきたいと思います。

最後に確認でございますけれども、この度のこの六町の件を踏まえて、事業者の撤退防止策、様々、検討してきているかと思えます。

違約金の設定であったりとか、撤退後の公募参加の禁止であったりとか、現時点の状況はどうか、また、いつから開始となって、この事業、どの事業から対象としたのか伺います。

○資産管理課長 撤退防止策につきましては前回のエリア委員会で御報告させていただいたとおりでございます。長井委員今おっしゃっていただいたとおりですけれども、基本的には明日、募集要領を公表する、旧こども家庭支援センターの跡地活用の公募から運用させていただきたいと考えております。

○長井まさのり委員 分かりました。

今後はしっかり再発防止に努めていただきながら、地域の声を生かした魅力あるまちづくりを推進していただきたいと思います。

要望して終わります。

○西の原ゆま委員長 ほかに質疑ありますか。

○小林ともよ委員 私からは補助255号線の進捗についてというところで質問させていただきます。

用地取得、令和15年までに終える計画という

ことを今、示されておりますけれども、対象者370名ということで、かなりたくさんの方いらっしゃいます。

この計画どおりですと、あまりにも拙速過ぎるのではないかと思います、いかがでしょうか。

○道路整備課長 そうです、まずは目標期間は決めなければならないので、設定はさせていただいているところです。ただ拙速に、地権者様の御意向も、拙速になることがないように、地権者様の御意向も伺いながら、可能な限り、その方の事情に寄り添った対応で進めていければというふうに考えております。

○小林ともよ委員 この主な質疑の中で、借地の方がやっぱりどういう配分協議になっていくのかという、手続どうなっていくのかということ心配されていますけど、土地の所有者と借地権者とは、地域の方、顔見知りの場合があると思うんですね。

そういった中で直接協議しなければならないというのは、お互いに精神的な負担が重いんじゃないかと思うんですが、このことについて区はどう考えてますか。

○道路整備課長 借地権者と地主さんとの配分協議ですけど、これまで我々も経験する中では、一般的には国税庁のホームページにもあるんですが、借地、住宅、一般的な住宅地の場合は、借地権者の方が6割、地主さんが4割というのが基本的な考え方がございまして、大体おおむね、そこで決着することが多いです。

ただ、小林委員御発言のとおり、なかなかその割合が、協議が整わないというような事情も間々あります。

そういった場合は、区はちょっと割合をこうしてくださいとか決めることはできませんので、あくまでお話し合いをしていただく形になるんですけ

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

れども、そのお話し合いをいただく環境がなかなか整わないとか、そういった事情があれば、そういった環境を提供するですとか、双方からお話を聞いて、なるべく、できる限りの仲介をするとか、そういったお手伝いは、これまでもしておりましたので、同じように丁寧に対応できればと思っております。

- 小林ともよ委員 是非そういった丁寧な対応で、そして拙速ではなく、きちんと納得のいく形で行っていただければと思います。

次に、竹の塚の東口の地区アドバイザー会議についてですが、ページ30ページのイの景観についてというところで、建物の壁面緑化の検討することなどが提案されていますが、この交通広場の部分に関しては、みんなが集える駅前広場ということが以前から要望されておりまして、この点については協議されているのでしょうか。

- まちづくり課長 駅前交通広場、新たに造る駅前交通広場につきましては、今の既存の交通結節機能に加えて人が集えるというような空間をつつていきたいということで考えてございます。

この緑景観に関して言われているところにつきましては、建物の方の妻面とか、そういうところの緑化とかいうことで御意見いただきましたけれども、併せて駅前広場につきましても、そういう空間づくりについては引き続き検討してまいります。

- 小林ともよ委員 第五公園がなくなってしまっておりますので、それに代わるようなものを是非駅前広場にとしたいと思います。

それと、第五公園のまちづくりの活用について、防火水槽を今回取り壊すことが決まったということですが、代替することは、どこかで検討していないのでしょうか。

- まちづくり課長 まず今現在のは撤去しますけれども、その撤去期間については消防長とも消防活

動支障ないということは確認してございます。

今後、URが団地建て替えを順次行っていく中で、どこかに新たに防火水槽を設置するというについても、改めてそれは検討、調整をさせていただいているところでございます。

- 小林ともよ委員 必要だから造った場所、造ったということもあると思いますので、それをなくすということなので、きちんと代わりのものを保障していくということを求めています。

それと、竹の塚第三団地の団地再生事業に関する計画概要説明会の件ですけれども、ここでもやっぱり家賃や間取りについて不安に思っている方が少なからずいるなということが明らかになったと思います。

区、URの方は十分な戸数は確保するというふうにしておりますが、間取りや家賃も同様のものであれば引っ越しすることはできないと思うんですが、こういったことも加味して、十分な戸数確保しているということでしょうか。

- まちづくり課長 新たに今回建てるところで、URの4a号棟の跡と竹の塚第五公園のところに1棟ずつ建てるということで、1つ確保していくというところがございます。

あとまた、URの竹の塚第三団地の中でも、ほかの住棟ですとか、あとほかのURの住棟ですとか、というようなことも含めて、丁寧に提示条件を計上してまいりたいということで、URからも伺っておりますので、その辺も協議調整をURとも進めて、丁寧に住民対応していただくようお願いしてまいりたいと考えてございます。

- 小林ともよ委員 今、住んでいらっしゃる方は正に駅前の本当に便利なところに住んでいらっしゃるということで、ただ家賃とか間取りとの関係で、また全然違うところのURに引っ越さなきゃならないということになると問題が生じてくるかな

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

と思うんですね、だからその点もURの方にきちんと、こういった点でも対応できるようなことを求めていると思いますが、いかがですか。

- 都市建設部長 当然のことながらURと区、連携してやっておりますので、居住者さんに寄り添ったことに関しては、やはり大家であるURがきちんとやるべきものだと思っておりますので、きちんと提案、きちんと申入れてまいります。
- 小林ともよ委員 よろしくお願ひします。

次に、千住大川端地区B-3地区の開発事業者についてですが、今回、住友不動産に決定したということで、この商業施設どのようなものになるのか、もう既に分かっているのでしょうか。

- 千住地区まちづくり担当部長 まだ事業者が決定しただけですね、中身については今後、明らかになっていくと考えてございます。

- 小林ともよ委員 この地域については開発に対しては、住民の方々は割と反対の声が大きかったというところで今進められているわけで、食料品だけではなくて下着など買える店も必要だとか、あと図書館が欲しいとか、スポーツ施設造ってほしいとか、そういった声も様々あったわけですね。まだこれからこの商業施設どうなっていくか分からないということでは、こういったことも提案していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

- 千住地区まちづくり担当部長 説明会で御要望があった件につきましては、事業者の方に伝えてまいります。

- 小林ともよ委員 是非、住民の希望も、一定程度取り入れるようなものにしていただきたいと思ひます。

そして次に、千住関屋ポンプ場上部の広場整備についてですけれども、ここもまだ、どのような公園にしていくのかということはまだ決定していないということによろしいでしょうか。

○パークイノベーション推進課長 小林委員おっしゃるとおり、まだ具体的などという形というのは決まっておらず、この後、令和9年度になるかと思うんですけれども、基本設計図の案を持ったりとかあと、地元の方にアンケート等を取りまして、公園の具体的な計画案の方を作成していければと考えております。

- 小林ともよ委員 この常東地域は本当に広い公園がなく、ここの関屋公園は、隣接する関屋公園は割と大きな公園だとは思いますが、子どもたちにも、きちんとアンケートなど取って意見も取り入れていただきたいというのと、あと、この辺に住んでいる中学生や高校生などともお話しすると、アーバンスポーツ系のやっぱり公園欲しいという声も多く聞かれます。

そういった声も、是非取り入れていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

- パークイノベーション推進課長 現在、関谷公園のすぐ隣に千寿第八小学校もありますので、子どもたちの御意見、意見に関しては、確実に聞いていきたいと思ひます。

アーバンスポーツに関しましては、やはり今、再開発されているところのエリアに、もともとアーミングスクエアでしたっけ、あった関係で、そういった御要望があるところは認識しております。

ただ、やはりどの位置に造るか、あと、特にポンプ場の上ですと、近隣の方、マンションとか多かたりますので、騒音とか、そういった苦情の対象になる可能性もありますので、そういった近隣の方々の御意見も聞きながら、導入するかどうかに関しましては検討していきたいと考えております。

- たがた直昭委員 私、江北エリアデザインで、高野スポーツパーク★★でも聞きましたので、ちょ

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

っと確認だけさせていただきます。

まずオープニングセレモニーなんですけども、江北桜中学校の演奏、これは予定どおりでよろしいですか。

○副区長 ちょっと今、所管から資料を取り寄せましたけど、一応今、予定では江北桜中の吹奏楽に演奏していただくということで地元と協議をしているというふうに聞いております。

○たがた直昭委員 是非よろしくお願ひします。

あと私PRイベントで、★★の中で、4月27日から30日までの4日間は無料開放として、地元住民、近隣学校・幼稚園・保育園の方に御利用できる機会を設けるということなんですけれども、これも予定どおりでよろしいですか。

○副区長 先ほど、かねだ委員からもオープニングセレモニーの件、お聞きしていただきましたけれども、今所管の方確認しましたところ、初日の26日のセレモニーと、あと、27日、28日、30日まで、ウォーキング教室だとか、地域の中学校、高校の部活利用、あと、フットサル大会とか、高齢者向けのヨガ教室とか、そういうところを一応予定をしているというふうに聞いております。

○たがた直昭委員 先ほどもありましたけども、幅広い年齢層が参加できるイベントということでありまして、本当に地元の方を中心に取組んでいただきたいと思ひます。

今日も私この後、御承知のようにベルクスの内覧会があるということでありますけども、また4月26日は、高野小学校の、このパークでありますけども、イベント、オープニングがありますけども、やはり共通して言えることは、やはり、そもそもは昔の統廃合の学校だったということなんです。

やっぱりベルクスの跡地にしても★★の跡、そしてこっちも高野小の跡ということで、賛否両論、

紆余曲折があった中で、ようやく今回今日に至ったということは、やはり近隣の協力があつたからこそ、ここまで来たということでもありますので、是非近隣の御協力を得ながら、また喜べるような施設として取組んでいただきたいと思ひます。

温浴施設ができるときに、ちょうど近隣の方が知らないで、急に東京都がプレス発表したっていう件もありますので、この辺はやはり近隣にあつての地域住民だと思ひますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

あと1点なんですけども、補助第138号線、この進捗状況なんですけれども、まず江北地区に関しましては12.62%ということでもありますけれども、これについての現況いかがでしょうか。

○道路整備課長 用地買収始まって2年目に入りまして、この12%ぐらいが現状で買えているところになりますので、今後も鋭意丁寧に進めていく予定でございます。

○たがた直昭委員 あと興野地区に関して、これからなんですけども、いかがでしょうか、これは。

○道路整備課長 こちらについても用地測量の段階で、何件かは既に早めに契約したいという方もいらっしゃると思いますので、来年度はそういった方を中心に、丁寧に取り組んでいこうという状況でございます。

○たがた直昭委員 分かりました。

いずれにしても、今後の方針の中で権利者の意向に寄り添いつていうことでありますので、しっかりとお話を聞きながら進めていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひします。

要望で終わります。

○西の原ゆま委員長 ほかに質疑はありますか。

○へんみ圭二委員 まず六町についてなんですけども、先日、本会議質問で、私どもの会派の富田議員の方から、六町駅前区有地活用事業での事業者

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

との基本協定の文言書で、区側のリスクヘッジが不十分であったのではな★★という質問をしました。

その答弁としては、文言として適正かつ不可欠なものであり、リスクヘッジが不十分であったとは考えていないと、こういう答弁であったんです。

ただ、上沼田東公園の基本協定などでもそうですけれども、違約金を設定をして、この資産管理部内で基本協定書のひな形を見直したわけですよ。

このひな形を見直すというのは、やはりこの文言が不十分であった、リスクヘッジが適切ではなかったということだったからこそ、この基本協定書のひな形を見直すことになったのではないんですか。

○資産管理課長 繰り返になりますけれども、基本的にはリスクヘッジは不十分ではなかったと考えておりますけれども、改めて、事業者の撤退をしにくい条件を、改めて、すみません、考えて、今回、こういった3点加えさせていただいたという状況でございます。

○へんみ圭二委員 改めて考えたら付け加えなかった、付け加えなくてはいけなかったということは、それはやはり、リスクヘッジが不十分であったということになりませんか。

○資産管理課長 リスクヘッジは不十分だった、すみません、考えてはいません。で、繰り返になりますけれども、更にこの3点を加えたほうが事業者が撤退しにくいのではないかと、そういう考えでございます。

○へんみ圭二委員 付け加えたほうが撤退しにくかった基本協定書だったということですよ。

○資産管理課長 その方がより効果があるんじゃないかというところで考えたところでございます。

○へんみ圭二委員 それはどう考えても、やはり、そもそもの基本協定書というものが、文言が適切ではなかったというふうにはしか思えないんですが、このあたりは例えば副区長はどのようにお考えですか。

○副区長 リスクヘッジということなのか、それとも、その募集要項の時点において適正なのかというところが判断はあったと思います。

ただ、当初想定していた以上の異常なコストアップがあって、それで最終的には撤退してしまった、それについて私どもも非常に反省すべき面がありました。

ただ、リスクかどうかということについては、そこでは、まだリスクということの考えではないんじゃないかということで弁護士の話もありますので。ただ、次に向けて、やっぱり同じようなことを再発させないということで、今回厳しく、その点を、撤退させないための募集要項にしたというような考え方でございます。

○へんみ圭二委員 水掛け論になってしまいますからもうこれ以上お聞きしませんが、やはり聞ける限りでは、やっぱり不十分だったからこそ今回、ひな形というものを見直したということになるのではないかなと私は感じますし、そのあたりはやはり答弁というものはもう少し考えていただきたかったなということを申し上げて、千住大橋の方に移りたいと思います。

千住大橋の駅前用地の活用事業者説明会、これ1月30日、31日の説明会、私も伺いました。

このときに、住民の方々との質疑応答、いろいろとお聞きして少し感じたのは、事前に地域住民の皆さんの声というのがちゃんと拾っていたのかなということを感じてしまったんですが、そのあたり区としてはどのようにお考えになってますか。

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

○千住地区まちづくり担当部長 事前に、令和6年の1月から2月ですかね、にアンケートを行って、そのアンケートを基に利活用の方針を定めている、そのときに説明会を行っておりますので、そこで声は聞いているというような認識でございます。

○へんみ圭二委員 質疑応答の中でいろいろと出てきました。

例えば駐輪場が25台で足りるのかという質問もありましたけれども、これは例えばポンテポルタにない施設を入れて、スーパーも差別化するために専門的なスーパーを入れるとなった場合には、やはりその魅力的な施設ができればできるほど自転車でも来る方も増えるでしょうし、この25台で足りるのかというところについては私も心配だなということも思ったんですが、先ほど附置義務に照らし合わせてどうなんですかという話もありましたが、この千住大橋の場合は、附置義務に対しての25台というのは、どのような状況なんですか。

○千住地区まちづくり担当部長 附置義務としては足りてるという認識でございますけれども、へんみ委員がおっしゃられるように、果たして25台で足りるのかということは、説明会のときの御意見もいただきまして、我々もそう感じたところがございます。

なので、今、事業者と、そこら辺の協議をしておりますので、なるべく多くの駐輪場の整備ができるようにということで、今、協議を続けているところでございます。

○へんみ圭二委員 分かりました。

あわせて、この辺り、私は以前からダイチャリのポートを各地で増やしてほしいという話をしますけれども、千住大橋のこの周辺も、スポーツ公園には返却ポートがあるんですが、向こうの区

有地側の方には返却ポートがありませんから、そのあたりのことも考えると、例えばここの施設にも返却ポートを設置できれば、駅前ですし、利便性は非常に高いと思うんですが、そういった点については、協議というのはいけないのでしょうか。

○千住地区まちづくり担当部長 今の駐輪場については正に協議中というところなので、今いただいた御意見についても、先方の方にはお伝えしたいと思っております。

○副区長 大橋ではないんですけど、竹の塚だとか西新井で有識者会議を開催してます。そうしますと、やはり20年先30年先を考えて、いろいろ駐輪場ですとか駐車場を考えるべきだと。

そういった中で、必ずシェアサイクルですとかそういった増えていく、そういった意味で必ずしも今駐輪場を全部造るのではなくて、そういう先を考えた駐輪の在り方もあるんじゃないかということで、それはちょっと事業者の方とも協議をしていきたいと思えます。

○へんみ圭二委員 今回の報告資料で竹の塚のところでも、トップ会談の中で、自動運転が増えてくれば、シェアサイクルが、もっともっと広がるんじゃないかという話もありましたから、是非これは全区的にシェアサイクルのポートというところも考えていただきたいと思えます。

それから3階の集会室について、住民が使えるんですかという質問に対しては、共同住宅用の集会室であるということでした。

ただ、ここは区有地を活用して造られるということを見ると、地域住民の方が使えるような集会室にしてもいいんじゃないかなと。考え方は、そうする考え方もあるのかなと思うんですが、いかがですか。

○千住地区まちづくり担当部長 そこにつきましては、事業者とも話をした中では、やはりセキュリ

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

ティーもあって、住民、お住まいの方のための集会場というところで考えているところです。

ただ、災害時については避難場所として設定しておりまして、そこには入れるようにしていくというところで聞いてございます。

- へんみ圭二委員 区有地を活用してるんだということを見ると、そのあたりはもう少し事業者の方と、しっかり話し合っていたきたいなということも思います。

それから通学路の安全確保について、懸念出ておりました。

事業者の方からは具体的な計画は策定していないという回答でありましたけれども、これは事故が起きてから協議が不十分であったとか、そういう言い訳をするというのはあってはならないことですし、施工会社が決まる前であっても、例えば通学路の安全を守るための区道とか、そういう仕様に関することについては、しっかり協議をすべきかなと思うんですが、そのあたりも、状況と、それから区民の皆さんへの周知というのはいかがですか。

- 千住地区まちづくり担当部長 実際これから設計が終わって、どう工事をしていこうかというような具体的な話に入っていくと考えております。

その際には説明の中にもありました中高層の紛争予防条例の中で、その工事の方法ですとかそういうものも説明していくというふうに考えておりますので、その説明会に向けてしっかり協議はしていきたいというふうに考えてございます。

- へんみ圭二委員 是非、安全対策は徹底していただきたいと思います。

最後に、この地域の方々にとってはやっぱり中央図書館非常に遠いですから、図書館の受渡し窓口も造ってほしいという要望もありました。

その点については、中央図書館と、に伝えて検

討するという答弁だったんですが、検討した結果どうだったんですか。

- 千住地区まちづくり担当部長 まず現状として、返却ポストがポテポルタにあるということで、それはそれで使えるのかなというふうに思っていたんですけども、やはり貸し借りをしたいという御意見でしたので、それをどうにかできないかということで、中央図書館の方にはそういう御意見があったということは伝えました。

今のところ図書館の受渡し窓口は、千住の中では、西口ですと産業情報室ですか、元、ごめんなさい、芸術センターの裏の千住一丁目のところにあるところと、あと電機大学にも受渡し窓口ってあるので、そこをまずは使っていただければなというふうに思っておりますけれども、BOOK&カフェというテナントが入る予定になっておりますので、そこと何かコラボレーションができないかということは、今、事業者とは話をしております、ただ、事業者と中央図書館をまだ我々つなげていないので、これから、何ができるのか、どういうことができるのかできないかということを協議していきたいというふうに考えてございます。

- へんみ圭二委員 千住大橋に住んでる例えば小学校低学年の子たち、自転車乗れない子が、西口の方まで行って、本を借りに歩いていくというのは不可能だと思うんですね。

子どもたちが本を借りやすい状況をつくるということを考えたら、北千住の駅の方まで行ってこれというんじゃないかと、やはり千住大橋の周辺で借りられる状況というのはつくるべきだと思いますし、今回の、今回ではこのエリアデザインに綾瀬エリアでも陳情が出ていて、そこにもあるように、足立区は図書館数が充足していると言ってますけれども、例えばこの密度で言うと、23区中18位19位という状況ですから、決して充足さ

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

れているというふうには言えない状況ですから、千住大橋で、図書の返却だけじゃなくて借りられる状況というのは、是非しっかりとつくっていただきたいと思います。

その中で1つ、具体的な提案としましては、公営が、世田谷区でモデル事業で始まっているんですけども、図書のブックボックスということで、この機械を置いて貸し借りができるというものが、サービスが始まっていますから、是非こういった最新のものも研究した上で、千住大橋で子どもたちのためにしてあげられることがないのかというのは、真剣に考えていただきたいんですが、いかがですか。

○千住地区まちづくり担当部長 ブックポストですか、何か宅配便が進化したみたいな形で、行って取れるというものだと思うんですけど、それは中央図書館の方も認識はしていて、ただどういうところに導入できるのかできないのかということはまだ検証は進んでいないようなので、そういうものも含めて考えていければと思うんですけども、ただ、結構それも側が大きいので、テナントの中で、それを占有できる部分があるのかということもあると思いますので、そこら辺も含めてちょっと検討していきたい、相談していきたいと考えてございます。

○へんみ圭二委員 私も実際に見に行ったわけではないので、どれぐらいかというのは、なかなか分かんないですけど、この写真を見る限りだと、そんなにめちゃくちゃ大きいものではないですし、設置が不可能というものではないと思いますから、実際に是非、中央図書館の方に伝えて、中央図書館長に見に行っていたら、その実現の可能性というものはしっかり考えていただきたいと思います。

以上です。

○西の原ゆま委員長 ほかに質疑はありますか。

○くぼた美幸委員 すみません、竹の塚の報告が結構あるものですから、ちょっと何点か。もう時間もあれなんで簡潔に聞きたいと思います。

先ほど小林委員からもありましたとおり、URの団地再生事業について、お住まいになられてる方を対象に説明会がありました。

そこで、先ほど小林委員からもあったとおり、やはり私もこの家賃の変動に関しては強くURに言っていたと思います。

要は、ずっとここに長く住んでらっしゃる方々が、こちらに移動する際に大幅に家賃が上がってしまえば、やはり同じところに住めないということになりますので、これは最初に要望しておきたいと思います。

その上で、第五公園と4 a号棟、これ当初私は時期がずれるというふうに聞いてたんですけども、これを見ると同時に1期工事として立ち上げていく、こういう工程の見方でよろしいですか。

○まちづくり課長 くぼた委員おっしゃるとおり、1期で工事をしてまいりたいと考えてます。

○くぼた美幸委員 そうすると、第五公園の方は7階建て、4 a号棟の方は9階建て、これでよろしいですか。

○まちづくり課長 現在の計画では、その企画になってございます。

○くぼた美幸委員 こちら4 a号棟の方なんだけれども、こちらの1階にも商店街になるんですか。

○まちづくり課長 4 a号棟のところと、第五公園の後のところにも、1階部分についてはテナントを入れられるようにということで、今、調整はしているところでございます。

○くぼた美幸委員 前から要望があったとおり、交番がね、交番がちょっと今のところは立ち位置が遠いと。今度駅から降りたところに、広場大きく

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

なるんだけど、目に付くところに交番があつてほしいという地元の意見があります。

この辺を見ると、こっちの4 a号棟の1階ぐらいが場所的にいいんじゃないかなと思うんですけど、その辺の検討されてますか。

- 都市建設部長 今回の駅前開発に合わせまして、今、くぼた副議長御質問の内容なんですけども、当座は今ある交番を残しつつ開発はするんですけども、実は、警視庁竹の塚警察署からも、やはり駅に近いところに移りたいという要望がございます。

今具体的にどこは申し上げられないんですが、一方で、建物のテナントとして交番が入るっていうのは、やはり交番のセキュリティー上あまりよろしくないという、変な話だと爆弾を仕掛けられたりそういうリスクがあるので、できれば単独の建物にしたいという希望を聞いておりますので、ただ、今、くぼた副議長お話あるとおり、なるべく、今回の計画に合わせて、駅に近いところに何とか移転できるように検討してまいります。

- くぼた美幸委員 よろしくお願ひします。

それと、あんまりこれ聞きたく、言いたくないんだけど、34ページに、まちづくりニュースの発行についてあるんだけど、この配布範囲なんだけど、竹の塚五丁目とか七丁目とか、西保木間二丁目、三丁目、四丁目って入ってないんだよね。もっと言うと、私の自宅には入ってこないんだよね。

これ何か意図してるところがあるような気がしてならないんだけど。せめて4号線ぐらまでは配布範囲を広げるべきじゃないですかね。

- まちづくり課長 このニュースの範囲ですけども、まちづくり連絡会の所属している方の町会自治会等を範囲とさせていただきます。

今おっしゃっていただいたようなところも含め

て、今後の検討課題とさせていただければと存じます。

- くぼた美幸委員 ちょっと確認なんですけど。そうすると、西保木間二丁目町会が入ってないってこと。

- まちづくり課長 そういところでございます。

- くぼた美幸委員 すみません、ちょっと個人的なことを聞き過ぎましたんで、この辺で収めますけど、できるだけ範囲を広げてほしいなという要望です。

それで、トップ会談があり、アドバイザー会議があり、いよいよ具体的な動きが見えてきているなというふうに、この報告を見て思いましたんで、具体的にどこまで言えるかは別にして、以前から要望しているとおりの、いわゆる竹の塚のまちの顔、駅前に公共的な場所を設けてほしい。

具体で言うと、竹の塚センターもう50年たっているし、例えば発表の場である、あの4階のホール、陳情に出してきましたけれども、なかなかホール、要するにバリアフリーになってないんだよね、車椅子の方が舞台上上がれないみたいな、もうそんなようなことを改善してほしいという意見も出てます。

また、図書館には同じような人たちがしょっちゅう来てるという声もたくさん届いてるし、1階2階もバリアフリーになってない、区民事務所も狭い、そのような声を一気に解決してほしいがために、竹の塚センターの機能を、やはりこの駅前に持ってきてほしい。こういうことのように、このトップ会談で方向性が見えるんだけど、こういうふうな認識を持ってよろしいんでしょうか。

- 都市建設部長 今、くぼた副議長御指摘のとおりでございます。有識者の方からは、やはり駅前に公共空間、人が集えるであつたりとか、図書館機能も含め様々な意見をいただいております。

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

一方で、これは行政側の話で大変恐縮なんです
が、やはり公共施設等総合管理計画をはじめ、や
はり床をいっぱい持ち過ぎているところをやはり
減らしていかないと、そういう施設更新のことを
踏まえたときにバランスを取る必要があると思
いますので、この床を持つ持たないについては、こ
のトップ会談3者では共通認識は持ってるん
ですけども、最終的には区が決定することにな
りますので、また協議調整には少しお時間をいた
だきたいと思えます。

○くぼた美幸委員 よく分かります、おっしゃ
ることは。ただ、区民の皆さんからの要望は、
やはり前々から伝えているとおり、今私が申し
上げたとおりなんで、その辺は重々分かってい
ただいてと思いますので、その方向で是非検討
をしていただきたいというふうに思えます。

アドバイザリー会議を見てると、長岡のね、ミ
ライエの長岡の話も出てきたりしてますんで、
そのようなことも踏まえて、新しい時代に即した
竹の塚のまちの顔を期待します。

最後に、やはりここまで来ると、前にも言
ったかもしれませんが、駅ビルの話、これがや
っぱり皆さんから聞かれます。この辺に
関しては、そろそろ出てくるんでしょうか。

○都市建設部長 今、くぼた副議長お話し
になっているのはTボックスのことでよろしい
でしょうか。

基本的にはトップ会談で共通認識を
図られているのは、Tボックスのところは、
交通広場の一部に取り込まれますので、
基本的にはなくなる状況です。

なくなった後については、今後今、1、2
号棟中心に★★仕立てていこうと思
ってますので、そこに東武鉄道が床
を持つ持たないかも含めて、今後協
議調整を進めていく段階になって
おります。

○くぼた美幸委員 分かりました。

ちょっと新しい話かなあというふう
に思います。もうそうなるとあれだね、
その辺のどういうふうに進んでい
くかも含めて、これから十分なお
知らせと周知ということがすごく
大事になってきます。

よく聞かれるのが駅ビル新しく
してくれっていうことがすごく
多いんで、その辺の方向がもし
今のような答弁の方で行く
のであれば、じっくりと、住
民の皆さんへの周知、それ
からお知らせ、丁寧な周知
が必要だと思います。

よろしくお願ひします。要望で。

○副区長 今の都市建設部長の
回答はまだ決定事項では
ありませんけれども、3者
の中で、そういう方向で、
都市計画決定を目指して
いったほうがいいのでは
ないかというようなこと
で、令和8年度中の都市
計決定を何とか目指して
いきたいなというところ
ですので、決定事項では
ありません、それだけは
ちょっと説明させていただきます。

○西の原ゆま委員長 ほかに
質疑ありますか。
お願ひします。

[委員長退席・吉岡副委員長着席]

○吉岡茂副委員長 それでは、
委員長から発言を求め
られておりますので、私
が暫時委員長を務めさ
せていただきます。

○西の原ゆま委員 1月30日、
31日に千住大橋駅前
の跡地活用について出
された資料の中では、3
階に★★という場所が
設けられていますが、
これは無料ではありません。

区民アンケートにも、に
ぎわい創出のところ、
都市機能強化について
のところでも、図書館
という要望があつて、
子どもから大人まで
使える学習スペースが
欲しい、子どもから
お年寄りまで集える
ようなスペースが
欲しいとありましたが、
これを大和ハウスに
聞くと、この★★
というのは、ド
トールのような
カフェを想像して
もらえばという

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

回答でした。

ポンテポルタにはカフェもあります。差別化を図るから、カフェではなくて、ブックカフェなんだと説明しますが、しかしながら、本をね、このブックカフェというのはデザインの一部と説明されていました。そして無料でも入れません。

ポンテポルタには書店もあります。子ども用の椅子があって、見本の絵本も自由に読めます。読みたい本を自分のところに椅子を移動させて、本も読めるようになっています。

このように、区民アンケートで、区が事業者に伝えてもらって、こういうふうにしてほしいという要望も伝えていると思うんですけど、区に頑張ってもらってほしいと思っています。

区民アンケートのニーズを勘案して優先させたと、大和ハウス言っておられましたけれども、この事業者には、私たちのこの地域住民の声は届いていない、で、先ほどの委員からもありましたけど、ここは区有地で、一般定期借地権60年間、区が民間事業者に貸し出すのであれば、地域住民の要望にかなえられるように、事業者が見えていない区民のニーズを酌み取って、4月にも説明会ありますので、そこで出された要望もかなえられるように、区にも頑張ってもらってほしいですが、いかがですか。

○千住地区まちづくり担当部長 西の原委員打合せをされたときに同席をしておりましたけれども、やはり民間事業で行うものですので、できることとできないことはあるだろうというところがございます。

要望があったから全てその施設に入るかということ、そういうことではないと思いますので、なかなかできることとできないことっていうのは峻別していく必要があるかなというふうに思っております。

一方で、やはり、アンケートの中でも、そういうお話はありましたので、我々としても、事業者の方には伝えているところはございます。

今お話いただきましたBOOK&カフェというのは、有料の施設で、中に本を置いて、それを御覧いただくというようなものですけれども、先ほどへんみ委員からもお話ありましたけれども、本と触れ合うというのがどういうことなのかということ、事業者とも検討していく必要あると思いますので、図書が借りられるということもありましたけれども、そういうことがどれぐらいコラボできるかということは検討はしていきたいというふうに考えてございます。

あと屋内屋外という話にはなってしまうのかと思いますけれども、屋内に限らず、施設の中で、そういうベンチですとかそういうものを置いて、人々がくつろげるような空間もつくってほしいということは伝えておりますので、それが屋内外どこに実現できるかということはちょっとまだ明確にはなっておりませんが、そういう要望を伝えながら進めていきたいというふうに考えてございます。

○西の原ゆま委員 是非、ここが民間丸投げと区が施設を造るところの違いが露呈していると考えています。

梅田八丁目複合施設では、基本設計から大きく変わり、地域住民の声が活かされて、詳細設計でも大きく変わって今のように来ているんですけども、ここの大和ハウスでは、もう変えられない、できないんだということで、私たちは本当に残念な思いをしています。

図書館という要望は本当に多かったと感じています。80件以上の声が寄せられていました。区民アンケートでも確認しました。

そして、駐車場の問題、先ほどの委員からもあ

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

りましたが、駐車場が24台、駐輪場が25台だとありました。

目の前のポンテポルタは、駐車場531台、駐輪場214台もあると。あまりにも少ないと、まちづくりに精通している地元住民からも指摘があったと思います。交渉していくべきだと思いますが、どうですか。

○都市建設部長 先ほど、千住地区まちづくり担当部長が御答弁申し上げたとおり、あくまでも定期借地民間事業者主体で行っているものでございます。その考え方がありますので、やはりこの部分は優先して考えていきたいと思っております。

○西の原ゆま委員 そこがやはり、ここは区有地でありますので、是非区民の要望に沿った区民ニーズに応えられるように頑張ってもらいたいと思っております。

最後になりますが、予算特別委員会でも質問しました、★★の建て替えをする場所がないから、千住スポーツ公園の敷地内に★★を建てられる、建てていこうという予定になっています。敷地がないということで、子ども家庭部では答弁されておりました。

千住緑町は踏切を通過すれば、すぐ千住大橋駅ですので、まちづくりの観点からも、本当に千住緑町周辺、千住大橋駅周辺に敷地がないのか、一緒に土地を探すこともできると思っております。

子ども家庭部とも連携して、建て替えの場所の候補なども出してほしいのですが、いかがですか。

○都市建設部長 西の原委員、今の御質問は、ニッピの開発地の中で公園を、保育園を探せというそういう趣旨の御質問でしょうか。

○西の原ゆま委員 ニッピの中とかいうことではなくて、やはり更地とか緑町とかそういう千住大橋駅前とかにもいろいろ空いてる場所があるんじゃないかと。本当に千住スポーツ公園が、敷地がないから千住スポーツ公園なんだっていうふうに言

われていたんですけれども、本当に土地はないのか、そこの検討余地はないのかということ聞いています。

○都市建設部長 エリアデザインの中で、私めが、子どもが答えする内容なのかどうか分かりませんが、さきに私も予算特別委員会でその御質問は聞いておりますので、是非改めて、私どもの方からも、子ども家庭部にはそのように申し伝えます。

○西の原ゆま委員 よろしくお願ひします。

○吉岡茂副委員長 よろしいですか。

○西の原ゆま委員 はい。

○吉岡茂副委員長 委員長席を代わります。

[吉岡副委員長退席・委員長着席]

————— ◇ —————

○西の原ゆま委員長 次に、その他に移ります。何かございますか。

[「なし」と呼ぶ者あり]

○西の原ゆま委員長 それでは、私から委員の皆様へ申し上げます。

本委員会における議論を更に深めるために、視察の実施について、先般正副委員長において協議をいたしました。

つきましては、次回の委員会終了後、六町エリア、千住エリアについて、視察を行いたいと思っております。

御異議ありませんか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

○西の原ゆま委員長 御異議ないと認め、さよう決定いたしました。

視察の詳細につきましては、正副委員長に御一任いただき、後日、各委員宛てに通知することといたしますので、御了承願ひします。

以上で、エリアデザイン調査特別委員会を閉会

- 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

いたします。

午後3時48分閉会

速報版