

千住大川端地区地区まちづくり計画（案）説明会 開催結果概要

1 背景

地区内における開発機運の高まりを受け、道路や公園等の都市基盤と地区計画等の都市計画の見直しを目的に、千住大川端地区の地区まちづくり計画を策定することとした。この度、計画案を作成したため、地区まちづくり計画（案）の説明会を開催した。

2 開催概要

（1）開催日時、開催場所

日時：令和5年12月22日（金）19時～、
23日（土）10時～

場所：千寿第八小学校 体育館

（2）参加人数

319名（12月22日（金）：152名、12月23日（土）：167名）

3 主な意見

（1）地区まちづくり計画（案）について

ボックスカルバート道路廃止は堅持し、一般車両が通れないようにしてほしい。

（2）開発計画について

ア 安全安心を推進するなら、建物高さを抑えることが大きな課題ではないか。

イ 日照、圧迫感、風害等あると思うが、周辺への影響を説明してほしい。

ウ 大規模な商業施設が必要と考える。

（3）開発計画による周囲への影響について

ア 墨堤通りから開発地内に入る出入口は2ヵ所とも通学路になっており危険である。商業施設の規模により渋滞も予想されるが接触事故等が起こらないようしっかり考えてほしい。

イ 子供が増えると思うが、子供の数の予測は行っているのか。千寿第八小学校で足りるのか。

ウ 駅利用者増に伴う京成関屋駅と牛田駅の駅舎の改良はあるのか。

エ 超高層建物を何棟も建てると避難所もパンクしてしまう。

（4）その他

ア 鉄道遺構は貴重な財産であるため残すべきである。

イ 駅前広場の整備計画があると聞いたが、今回の開発の機会に検討すべきではないか。

4 今後の対応

地区まちづくり計画（案）については、変更を要する意見はなかったが、頂戴した意見・質問を踏まえ、地域の協議会等と意見交換しながら、策定に向けて進めていく。開発計画及び開発計画による周囲への影響については多数の要望や意見を頂戴したため、地権者や開発事業者と協議していくとともに、地域に対して、より丁寧な説明を行っていく。

説明会当日の質疑等および回答

1 地区まちづくり計画（案）について（番号欄※印は意見を示す。）

番号	質疑等	区の回答
1 ※	ボックスカルバート道路の廃止は堅持し、一般車両が通行できないようにしてもらいたい。	歩行者と自転車だけが通行できる公園の通路として整備する。ただし、緊急車両は通行できるようにしたい。
2	計画策定に至るまで、地元協議会等で確認して進めるようなプロセスはあるのか。今日の意見にどう対処するのか。	説明会当日までに常東地区の町自連等で意見交換を行ってきた。説明会で頂戴した意見や要望を集約し、常東地区の町自連等に情報共有しながら地区まちづくり計画を策定していく。
3	本日の意見はどのくらい計画に反映されるのか。地域住民の意見が取り入れられるのか。	
4	道路ネットワークの種類はどのような定義で分けているのか。	墨堤通りが都市計画道路、地区内外をつなぐ道路が地区幹線道路、地区内を貫通する道路を主要な生活道路としている。
5	景観形成の方針について、近景にあるイラストは屋上に植栽を植樹するということか。	植樹ということではなく、4棟が統一的に見えるようにデザインを誘導することである。
6	地区幹線道路1号の幅員はどのくらいになるのか。	地区幹線道路1号は12mである。
7	現在の用途地域は工業地域だが変更するのか。	将来的には住居系の用途地域に変更していく予定だが現段階で時期については未定である。

2 開発計画について

(1) 建物規模について

番号	質疑等	区の回答
1	建物の高さについて、今後住民との話し合いでどの程度変更可能なのか。	皆様のご意見も伺いながら、事業者と協議していく。
2	超高層建物を何棟も建てるのは危険である。首都直下地震が発生した場合、建物のインフラは耐えられるのか。安全安心を推進するのであれば、建物の高さを抑えることが大きな課題ではないか。	建物の高さと防災性に直接の因果関係はないと考えるが、防災性の高い地震に強い建物とするよう事業者に要請していく。
3	なぜこんなに大きなマンションを建てないといけないのか。	一定程度の住宅を建設することは定住人口を増やしたいという区の施策と一致している。土地を高度利用することにより、避難場所や憩いの場となる広場やオープンスペースを設けることが可能となる。
4	当計画によって日が入らなくなる。墨堤通りは雪解けが悪く、さらに高い建物が建つと悪化するのではないか。	日影については事業者説明会（令和6年春～夏頃を予定）で説明するよう伝える。墨堤通りの雪解けが悪い事については、都道であるため東京都に伝える。
5	開発区域の駐車場の計画について、乗り降りの場所や道路の設えはどうなるのか。	それぞれの建物には附置義務により、駐車場ができると思うが詳細は未定であるため、事業者説明会で説明できるよう事業者伝えていく。
6	一期、二期のマンションの階数が知りたい。	一期は34階と29階、二期は38階と35階の予定である。
7	区の計画の枠内で開発ができると考えて良いか。	地区計画や都市計画の範囲内で開発を行うこととなる。
8	日照、圧迫感、風害等あると思うが、周辺への影響を説明してほしい。 事業者任せにせず、区も責任を持って状況を把握したうえで、説明してほしい。	事業者説明会で周辺への影響についてきちんと説明するように事業者に要請する。
9	川の通り道とは、気持ちのいいものなのか。粉塵は大丈夫か。	風の影響についてはシミュレーションを行うよう事業者伝える。
10	緑の被覆率を具体的に教えてほしい。	具体的な数字を持ち合わせていないため、事業者説明会で説明するよう伝える。

(2) 高齢者施設、子育て支援施設について (番号欄※印は意見を示す。)

番号	質疑等	区の回答
1 ※	サービス付き高齢者住宅よりも特別養護老人ホームにすべきである。	高齢者施設のご要望は事業者に伝える。
2	子育て支援施設を建てるのは民間が行うのか。子育てサロン、学童保育、図書館等を区で整備しないのか。	子育て支援施設は民設民営である。また、公共施設については現時点では考えていない。
3	開発地内にスーパーマーケットや保育所等はできるのか。	スーパーマーケットや子育て支援施設を民間で整備する予定である。

(3) 商業施設について (番号欄※印は意見を示す。)

番号	質疑等	区の回答
1 ※	大規模な商業施設が必要と考える。	具体的な内容や規模はまだ未定であるため、事業者説明会で説明できるように伝える。
2	どの程度の規模の商業施設ができるのか。	
3	商業施設の内容は何ができるのか。	
4	商業施設は今の地盤面で建築されるのか。	南側はスーパー堤防で盛土されるが、商業施設のところは変わらない。

(4) 道路計画について

番号	質疑等	区の回答
1	将来的に開発区域には、どの道路から入るのか。	足立郵便局の敷地の一部を利用して出入りできるように検討している。コスモシティ横の道路も整備する。
2	子どもの多い地域になるが、車の流れについてどのように考えているのか。	足立郵便局の敷地の一部を道路にすることで出入口を広げ、歩車分離と合わせて交通管理者である警視庁と協議を行い安全に通行できるようにする。

(5) スーパー堤防・防災について (番号欄※印は意見を示す。)

番号	質疑等	区の回答
1 ※	スーパー堤防のデザインは区が関与できるのか。千住大川端公園のテラスと連続したデザインにしていくべきと考える。	修景は東京都で決めるが、区も協議していく。
2	スーパー堤防で千住大川端公園に接続しているようだが、足立郵便局のところもスーパー堤防が作られる予定なのか。	今回の工事では開発区域までと東京都から聞いている。足立郵便局のところは、現状、盛土はされていないため、郵便局の建て替え等の際に行われるのではないかとと思われる。
3	液状化が起きやすい地域だが事業者や区は認識しているか。	液状化の可能性が高いエリアであることは認識している。高層ビルの場合、支持地盤まで杭を打つため、建物への影響はないと考えている。
4	オープンスペースが液状化で避難場所として使えない場合どうするか。	オープンスペースが液状化で使えなくなった場合はやむを得ないと思うが、そうでない場合は防災拠点と連携して活用していきたい。
5	垂直避難場所は誰が整備するのか。	事業者が整備要請をしている(現状では開発地区外から200人程度の受け入れが可能と聞いている)。
6	垂直避難場所はどの建物の何階に整備するのか。	具体的な場所は決まっていない。

3 開発計画による周囲への影響について

(1) 道路交通について (番号欄※印は意見を示す。)

番号	質疑等	区の回答
1 ※	工事車両の流入について地域住民に支障のないように対策をお願いしたい。	工事車両の通行についてはしっかりと事業者へ指導していきたい。
2 ※	墨堤通りから開発地内に入る出入口は2ヵ所とも通学路になっており危険である。商業施設の規模により渋滞も予想されるが接触事故等が起こらないようにしっかり考えてほしい。	交通管理者である警視庁と協議を行い、歩車分離を計画するなど安全に通行できるような道路計画を検討していく。

(2) 小学校について（番号欄※印は意見を示す。）

番号	質疑等	区の回答
1 ※	子供が増えると思うが、子供の数の予測は行っているのか。千寿第八小学校で足りるのか。プレハブで対応することにならないようにしてほしい。	人口予測は重要と考えており、小学校の生徒が増加することへの対応は、区内で連絡会立ち上げ教育委員会等と情報共有しながら検討していく。
2	千寿常東小学校は令和11年に改修完了予定であるが、この開発で増えた子供が千寿常東小学校に通うようになるのか。	なお、子供の急な増加を抑えるため住宅建設時期をずらして開発を行うように要望している。

(3) 駅のキャパシティについて

番号	質疑等	区の回答
1	駅利用者増に伴う京成関屋駅と牛田駅の駅舎の改良はあるのか。 駅前広場はないが駅前にバスが結構停まっており、今後増えていくのか気になっている。	駅の影響は事業者側で試算し、現状では駅容量は超えないと聞いている。 区としても各鉄道事業者へ情報提供するとともに、人口動態を見ながら必要に応じて輸送力強化などを要望していきたい。
2	住民が増えるが駅のキャパシティは大丈夫か。	交通広場については、昭和22年に都市計画決定された計画のため、今すぐの整備は難しく、周辺の交通量を見ながら、検討していく。

(4) 防災について

番号	質疑等	区の回答
1	超高層建物を何棟も建てると避難所もパンクしてしまう。	原則として、マンション居住者は水害時に避難所へ移動するのではなく、可能な方は在宅避難をしていただき、在宅避難が難しい場合は縁故等避難などの広域避難を、最後の選択肢として、第一次避難所を利用していただくよう考えている。

4 その他 （番号欄※印は意見を示す。）

番号	質疑等	区の回答
1 ※	資料の図は立体的にするなど、わかりやすい資料をお願いしたい。	事業者説明会の際には、そのような資料で説明するように指導していく。
2 ※	参加できなかった方にも提供できるようにホームページ等への掲載をお願いしたい。	区のホームページに説明会資料は掲載済みであり、動画は後日アップする予定である。
3 ※	開発後のイメージができないため、CG（コンピュータを使って描く図形や画像）で立体的にまちのイメージ明示してもらいたい。	CGを用いた立体的な映像等については事業者に要望していく。
4 ※	事業者について登記を見ればわかると思うので速やかに明らかにしてほしい。	令和6年春頃に開催予定の事業者説明会で説明するように事業者へ伝える。
5 ※	開発エリアに東武鉄道のレールが残っている。鉄道遺構は貴重な財産であるため残すべきである。事業者に伝えるだけでなく、区として計画に位置づけるとか、移設するとか、積極的に関与する必要があると思う。	歴史の継承は重要な視点と考える。鉄道遺構として残すよう事業者に積極的に働きかけ、歴史の良さを残したまちづくりを進めていくよう伝えていく。
6 ※	千寿第八小学校とグリーンコーポの間の道が通学しやすいように考えて欲しい。	通学路の安全性については、教育委員会にも情報共有する。
7	なぜ映写した開発計画の資料を配布しないのか。	建物計画が確定していないため、今回は映写のみで事業者の了解を得ている。
8	地区内バスの運行計画はあるか。	地区内のモビリティは今のところ計画はない。
9	駅前広場の整備計画があると聞いたが、今回の開発の機会に検討すべきではないか。	今回の開発に合わせての整備は難しいと思っている。昭和22年に都市計画決定された計画であり、駅舎にも影響があるため関係する鉄道企業と相談・協議を行っていく。
10	公園ができると子供の騒音問題がある。	昼間についてはお互いのご理解で認め合っていたきたいが、夜間については防犯パトロールなどを行えるようにしていきたい。