

千住大橋駅前用地活用方針（案）説明会

開催結果概要

1 背景

千住大橋駅前用地の活用に向けて、サウンディング調査及びアンケート調査結果を踏まえ、賑わい創出や利便性及び防災機能の向上に資する千住大橋駅前用地の活用方針を策定することとした。この度、案を作成したため、活用方針（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6年7月26日（金）午後 7時～、
27日（土）午前10時～

場所：足立区立第一中学校 体育館

（2）参加人数

116名（7月26日（金）：65名、7月27日（土）：51名）

3 主な意見及び質疑

2ページを参照。

4 今後の対応

活用方針（案）については、区の見解を説明し、理解を得られた。頂戴した意見・質疑を踏まえ、事業者と意見交換や情報共有をしながら、策定に向けて進めていく。

説明会当日の質疑等および回答

1 活用方針（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 ※	この程度の敷地面積だと1～3階の店舗面積が限られてしまう。店舗を3階までに限定せず、もっと店舗面積を確保した計画にすべきと思う。	区としては、全て賑わい施設等の非住宅用途とする可能性も模索していたが、サウンディング調査の結果、この敷地面積であると住宅等を含めた複合開発でないと事業性が確保できないとの民間事業者の意見であった。区としては、そのような意見もふまえ、垂直避難場所の確保等の観点から3階以下は非住宅用途に限定した。
2	非住宅部分を1～3階に限定した理由を教えて欲しい。	
3	区が求めている活用方法と民間事業者の事業性の折り合いはどのようにつけるのか。	プロポーザル方式で事業者を募集することで、単に価格競争で選定するのではなく、企画提案内容を重視した選定が可能となっているため、民間事業者の事業性を確保しつつ、区の求める活用方法が反映された提案が行われると考えている。
4	駐輪場部分を含まない計画にしたとのことだが、駐輪場の敷地を含む方が、敷地面積が大きくなり、事業効率が高いのではないか。	駐輪場を一体的に活用する場合、事業性が悪化するため、除外した方が区の求める提案が行いやすいという事業者の意見であった。
5 ※	プロポーザルで優れた提案を求めるとのことだが、敷地面積に限界を感じるので、1フロアを区が借りて運営することが望ましい。	現時点で区の施設を入れる予定はない。ただし、区がまちづくりに関与し続けられる観点から、土地貸付による活用とした。
6	長いスパンで活用するとのことだが、年月が経てば時代によってニーズが変わると思うが、施設の入れ替えスパンなどはどのように考えているか。	貸付期間は50年以上80年未満で想定している。時代や地域のニーズに合わせて、テナントの入れ替え等はあると考えている。
7	JKKの土地を購入したとのことだが、JKKの住宅が入る可能性はあるか。	JKKは当初より土地売却を希望しており、当該地にJKKの住宅を入れたいという意向はない。
8	足立市場との連携はどんなものを考えているか。	地域資源の連携の1つの例として、足立市場との連携を挙げた。アンケートのご要望に、市場の食材を使った飲食店やサテライト店のような意見が出ている。

9 ※	人が増えて住みにくくなりそうである。ポ ンテポルタ同様の計画ではあまりうれし くない。	事業者選定の際に、地域性、独自性の高い 提案が高評価となるような仕組みづくり していきたい。
10	ポンテポルタができた時に駅と直結した らよかったとの声があった。今回はそうい ったことはないのか。	事業者の提案次第であるが、駅と敷地の間 の道路空間をデッキで繋ぐのは、必要性か らコスト面からも現実的にはかなり難 しいと認識している。
11 ※	建物と駅前のロータリーを一体的に整備 すると良いと思う。	
12	大まかな内容であった。詳しいスケジュー ルについての説明会はないのか。	
13	区民の声がもう一度反映される機会はある か。	事業者選定後に、選定された事業者による説 明会を開催する予定である。
14 ※	千住大橋駅前の景観を考えると、低層の方 がいい。	
15 ※	千住大橋は交通結節点があるにもかかわらず 十分利用されていなく、副都心化されて いない。バスロータリーの活用や、道路 と橋の整備が大事である。競争力がある町 を目指してほしい。	
16 ※	過大な計画は期待させるだけである。まち をみんなで作っていこうという機運を挙 げて取り組んでほしい。	

2 公募型プロポーザル方式について

番号	質疑等	区の回答
1	公募に参加する会社数はどれくらいを想 定しているか。	サウンディング参加者は合計で11者で あった。実際の応募見込みは現状まだわか らないが、その半数程度ではないかと考え ている。
2	事業者選定の具体的な内容や選定委員の メンバーで、学識経験者や区職員等とある が、等に該当するのは誰か。	選定委員会では一般の区民の方が入って いるケースもあるが、今回は学識経験者と 区職員のみである。

3 施設要望について

(1) 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 ※	この地域の学童保育はいっぱいで入れない。夏休み子どもの居場所事業を開催している地域学習センターのような学童保育以外の児童も利用できる施設が欲しい。	学童保育が不足していることは地域の課題として認識している。事業者募集の際に説明会での地域のご要望として共有するとともに、事業者選定の際に、ご要望のような施設が高評価となるような条件を検討していきたい。
2 ※	子育て世代が増えているので、多様な開設時間の学童保育もあるといい。	

(2) 交流施設について（番号欄※印は意見を示す。）

番号	質疑	区の回答
1 ※	子どもたちの居場所だけでなくお年寄りの居場所も必要である。居場所がない子ども達とお年寄りが交流できるような場所があると良い。	事業者募集の際に、地域のご要望として事業者と共有する。
2 ※	この地域には文化施設がなく、どんな人が周りに住んでいるかわからない。何かを発表したり展示できたりする場や大人も子供も交流できる場があるといい。	
3 ※	千住の文化、歴史に触れられる施設があると良いと考えている。	千住の文化、歴史に触れられるまちづくりは大切な観点と考える。事業者募集の際に、地域のご要望として事業者と共有する。

(3) 防災機能について（番号欄※印は意見を示す。）

番号	質疑等	区の回答
1 ※	防災トイレは、震災時は想定しているよりも必要になるので、多めに計画に盛り込んでほしい。	アンケートにおいても需要が高かった。事業者募集の際に、地域のご要望として事業者と共有する。
2	駅前に垂直避難場所の設置は必要か。一時的な避難ならポンテポルタの方が広くて良い。狭い敷地にわざわざ垂直避難場所等の防災機能を設けるのはなぜか。	水害への備えは地域の課題ととらえている。区として機会をとらえ、できるだけ多くの場所に垂直避難場所を確保するように努めていきたいと考えている。

(4) 区の施設について（番号欄※印は意見を示す。）

番号	質疑等	区の回答
1	駅前に図書館は必要である、区が委託して図書館のようなものはできないか。	区として図書館を入れる予定はないが、ブックカフェのような空間や本と触れ合う場所や人と居場所となる空間について地域のご要望があることは、事業者募集の際に、地域のご要望として事業者と共有する。
2 ※	区民事務所、図書館、福祉施設といった公共施設が入ると思っていた。土地の活用と言っているが、これでは民間事業者による運用だと思う。	当該土地の活用にあたっては、駅前の賑わい創出や利便性強化に主眼を置いている。ご意見の施設については区として他の地域も含めて必要性を検討していく。
3	公共施設が入る可能性について伺いたい。公共施設の提案があった場合の対応はどうなるのか。	現時点で当該施設に公共施設は入れる予定がない。公共施設の提案があった場合は民設民営での対応が前提となる。

4 その他（千住大橋駅周辺について）

(1) 千住大橋駅前用地について

番号	質疑等	区の回答
1	更地状態が続いていたことは気になっていた。10年以上放置されていたことの経緯を聞きたい。	当初は都市計画道路の整備の際に代替地として区が取得した。代替地としての活用可能性がなくなったことから、駅前に相応しい賑わい創出等の活用を検討してきたが、建築費の高騰などの影響も受け、なかなか検討が進捗しない状況であった。

(2) 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	子どもの通学路の近くなので、交通量の安全確保についても考えて欲しい。	教育委員会とも協議し、安全な通学路についても検討を重ねていきたい。
2 ※	通学路で高架下を通っているが危険である。ここに新しく施設ができるとなれば交通量も増えると思うので、安全に配慮して欲しい。	
3	ポンテポルタの周辺は路駐している車が多く、警察に連絡しても成果を感じられない。ここはどう対応していくのか。	事業者が未定であるが、今後、関係所管や警察とも連携して対応について検討していく。

(3) 小学校について

番号	質疑等	区の回答
1	今後、地区内で住宅開発が全て進むと3,000人から4,000人の人口が増えると思うが、学校のキャパや学童について区が主導すべきではないか。	住宅開発時には子育て支援施設の整備を要望している。また、小学校の児童数増加の影響を鑑み、今後の住宅開発においては、5年程度の期間を開けて行われるように土地所有者と調整している。

(4) 駅のキャパシティについて

番号	質疑等	区の回答
1	今後マンション建設も進み、世帯数が増えるが、電車の混雑を改善するような案はできてきているか。	鉄道事業者とも当該地区の将来の開発計画については共有しており、今のところ、全ての住宅が開発されても駅のキャパシティは問題ないと回答を得ている。 今後も開発動向を注視しながら鉄道事業者と意見交換をする。

(5) 商業施設について

番号	質疑等	区の回答
1	マンション開発が進み子育て世代が増えていく。今のポンテポルタだけでは商業施設が足りないが、今後商業施設の開発はこの近くであるのか。土日の混雑具合、この地域の商業施設の少なさについてどう考えているか。	現時点で千住大橋駅周辺地区内では、別途商業施設が開発される計画はない。周辺開発動向を注視しながら、必要に応じて民間事業者と周辺商業施設開発の可能性を協議していきたい。