

**「千住旭町地区地区まちづくり計画（変更案）」のパブリックコメントの実施
結果および意見に対する区の考え方について**

1 実施期間

令和6年12月9日（月）から令和7年1月8日（水）

2 意見提出数

32件（個人7名、団体から提出なし）

※ 複数の意見・要望をだされている方がいるため、意見、要望の件数と提出された方の人数は一致しません。

3 意見の構成

内容	件数
1 千住旭町地区地区まちづくり計画（変更案）	
（1）にぎわい拠点地区について	12
（2）千寿常東小学校地区について	1
2 その他	
（1）再開発事業について	12
（2）その他	7
合計	32

※ いただいたご意見を構成に合わせて分割しております。

4 意見に対する区の考え方

別紙のとおり

5 計画への意見反映について

計画の変更を要する意見はありませんでした。

「千住旭町地区地区まちづくり計画（変更案）」に対する区民等の意見の概要と区の考え方

いただいた意見を分類・要点整理しています。意見の全文は別紙「全文一覧」に掲載しています。

1 千住旭町地区地区まちづくり計画（変更案）に関する意見

No	意見の概要	区の考え方	全文一覧 参照番号
(1) にぎわい拠点地区について			
1	千住旭町地区地区まちづくり計画（変更案）は特に問題ないとする。長年この街に暮らす者として、北千住駅東口のコンコース階へのバリアフリー化は大きく遅れており、ベビーカーや車いすの方が非常に困っている。	千住旭町地区地区まちづくり計画（変更案）（以下、「地区まちづくり計画（変更案）」といいます。）では、「にぎわい拠点地区」の誘導内容の1つとして「駅へのバリアフリー動線の整備」について掲げております。早期のバリアフリー動線整備の実現に向けて、検討を進めてまいります。	2
2	ウォーカブルな街づくりの視点はとても大切かつ、北千住らしいと考える。駅前では車両と歩行者が分離し、歩きやすい街になることを希望する。	地区まちづくり計画（変更案）では、駅前まちづくりのあり方として「駅前を起点に居心地が良く歩きたくなるまちの実現」を掲げております。 駅前をウォーカブルなまちの起点として、道路拡幅やオープンスペースの確保により、歩行空間を拡充し、居心地が良く歩きたくなるまちづくりの実現に向けて、検討を進めてまいります。	2

3	下町情緒という言葉にこだわる必要は全くなく、新しい景観をつくることが北千住、ひいては足立区の価値向上につながると考える。	地区まちづくり計画（変更案）は、地区の将来像を「協働・協創により実現をめざす下町情緒と新しい街並みが調和する、安全で安心して暮らせるまち」として令和2年に変更した北千住駅東口周辺地区まちづくり構想（以下、「まちづくり構想（変更）」といいます。）に基づき、作成しております。 地区まちづくり計画（変更案）で追加した「にぎわい拠点地区」や「千寿常東小学校地区」のまちづくりを進めるにあたっては、既成市街地が持つ下町情緒と新しい街並みが調和したまちづくりを基本としつつも、ご意見にあるように、北千住、ひいては足立区の価値向上につながる景観形成を誘導してまいります。	2
4	住民にとって「下町情緒を活かしていく」ことがまちづくりにとって重要なキーワードと考える。実際の計画では、将来像に掲げているものの具体的な位置づけがないと思われる。	千住旭町の既成市街地では、どこか懐かしさを感じる街並みや、地域の方の人情味溢れるコミュニティにより下町情緒が形成されているものと認識しております。 既に、開学しております東京電機大学も建物自体は、非常に斬新で先進的であるものの、地域の方が交流できるオープンスペースの確保や商業施設等を導入することにより、コミュニティ空間が形成され、既成市街地が持つ下町情緒と調和したまちづくりが実現しております。 区は、「にぎわい拠点地区」の整備にあたり、駅とまちが一体となるような交流空間を創出することでコミュニティ空間を拡充するとともに、周辺環境に配慮したまちづくりが誘導できるよう、再開発準備組合と建物意匠等についても、引き続き協議してまいります。	7

5	再開発の目的に駅前の混雑解消とあるが、混雑しているように思わない。東口は現状のままで変えないでほしい。	まちづくり構想（変更）策定時に実施したアンケートにおいて駅前の交通錯綜の改善に対するご意見が多かったことや地域の方のご意見もふまえ、区としては、駅前の道路拡幅やオープンスペースの確保による混雑解消は喫緊の課題であると認識しております。	3
6	商業施設などは西口で十分である。	まちづくり構想（変更）策定時に実施したアンケートにおいて、日常の買い物ができる商業施設の整備についての意見を多く頂戴していることから、区としては「にぎわい拠点地区」物販店や子育てサービスなど商店街に不足する機能を有する機能を導入し、新たな活気づくりを行うことは必要と認識しております。	3
7	今回の案は、平成20年に住民が合意して進めようとした案とはまったく変わっている。令和元年に行ったパブコメの意見が反映されているものでもない。	平成20年度に作成したまちづくり構想は、アンケート調査及び交通量調査の結果や人口構造及び社会情勢の変化などをふまえ、令和2年にまちづくり構想（変更）として変更されております。	4
8	平成20年度のまちづくり構想で未達成のところがあるにも関わらず、何故今回無理やり変更するのか。	なお、まちづくり構想（変更）策定の際に実施したパブリックコメントにおいては、「水害時の垂直避難場所や災害に強い建物を建てるなどの防災性の強化」、「駅前の道路拡幅やオープンスペースの確保」、「エレベーターやエスカレーターの設置」等のご意見を頂戴しており、今回の地区まちづくり計画（変更案）は、そのようなご意見を踏まえた計画となっていると考えております。	5
9	平成20年度のまちづくり構想の建物高さ25mの規制を忘れていないか。都市計画変更は無期限中止を願いたい。		5
10	災害対策という点からも、地権者を追い出す開発で解消するのではなく、住民が住み続けられるよう、耐火、耐震の助成を手厚くし、住民一人ひとりに寄り添	地元発意のまちづくり機運の高まりを受け、「にぎわい拠点地区」においては市街地再開発事業を活用した防災性の向上を誘導することとしています。	4

	った計画に見直すべきだ。	既成市街地においてはこれまでどおり、区の助成制度等を活用した個別建替え促進によるまちの防災性の向上に資するまちづくりを並行して進めてまいります。	
1 1	今回のまちづくり計画変更案は相変わらず北千住東口駅前が本命になっている。	地区まちづくり計画（変更案）では、地元発意のまちづくり機運の高まりを受け、駅前に「にぎわい拠点地区」を位置づけ、駅前の顔となるようなまちづくりを目指しております。	5
1 2	2回の説明会とパブリックコメントでは住民の意見が十分に反映されているとは言えない。	この度の説明会やパブリックコメントで頂戴した意見をふまえて、地区まちづくり計画（変更案）を策定する予定であります。計画策定後も、まちづくり連絡会や説明会の開催により、地域の皆様の意見をお伺いしながら、まちづくりを進めてまいります。	7
(2) 千寿常東小学校地区について			
1 3	千寿常東小学校の改築も計画に入っているが、東京電機大学と調和の取れた外観（デザイン）・施設となるよう、街のトータルデザインを大事にした設計コンペとなるよう要望したい。	千寿常東小学校の改築に向けた設計委託事業者プロポーザルを実施しており、選定委員の皆様には、事前に地区まちづくり計画（変更案）の情報を提供しておりますので、引き続き街のトータルデザインの視点も踏まえた事業者選定を行ってまいります。	2

2 その他の意見

No	意見の概要	区の考え方	全文一覧 参照番号
(1) 再開発事業について			
1 4	千住ならではの特徴のある建替えを希望する。駅周辺としての顔や話題性がほしい。足立区にない美術館誘致など目玉企画を期待する。	北千住駅東口の駅前であることから、駅周辺の顔となり、話題性のある計画となるよう、今後も再開発準備組合と協議してまいります。	1
1 5	北側の再開発組合と調整し、早期の再開発の着工を願っている。これ以上の規模縮小はやめてほしい。同時に街の再開発（街の整備）にはできうる限りの税金を投入し、多くの方が使いやすいものになることを希望する。	再開発事業が早期に実現するよう、引き続き、再開発準備組合や関係機関等と協議を進めてまいります。また、地域にお住まいの方や来街者の方にも利便性が向上するようなまちづくりが実現するように検討をしております。	2
1 6	駅前の混雑を解消するには交通広場へ降りるペDESTリアンデッキが必要だと思うが、そのような計画ではない。エレベーター、エスカレーターが設置されているペDESTリアンデッキもまだ整備が確定していない。賑わいだけが創出されればますます混雑すると思う。	当該再開発事業においては、再開発準備組合より交通広場へ直接降りるデッキ整備は計画していないと聞いておりますが、区は駅への新たな動線を確保することで交通量を分散し、混雑解消が図れると考えております。 早期のエレベーター、エスカレーター及びペDESTリアンデッキの実現に向けて、再開発準備組合等と協議を進めてまいります。	4
1 7	説明会に参加したが、地権者、住民の意見を十分に聞いてからの設計図とは思えなかった。	今後も地権者や周辺住民の意見を聞きながら再開発準備組合や関係機関等と協議を進めてまいります。	3
1 8	地権者の理解を完全には得られていない中で、令和7年度都市計画決定を目指すのは拙速すぎる。		5
1 9	この開発で作ろうとしている高層マンションの足元に商業施設を誘致するのではあれば、足元にある旭	駅前の新たな商業施設と既存商店街が共存している事例はあると認識しています。また、区は地区まちづく	4

	町商店街にも影響し、商店街がなくなりかねない。今ある商店街も商店街ではなく飲み屋街に変わりつつあり、地元住民は以前のような活気ある商店街が戻ってくることを願っている。	り計画（変更案）について商店街とも意見交換を実施しております。既存商店街との協働・協創は非常に重要であると認識しているので、引き続き、商店街とも協議をしながら、再開発事業に導入する商業施設と商店街が共存共栄できる計画となるように再開発準備組合と協議してまいります。	
20	かつて東口に広がっていた商店街の衰退は、西口の開発の影響も少なからずあると思うが、さらに東口を開発することになれば大きな影響を受けると思う。		4
21	再開発の1階には、外に向けたお店が入り、既存の商店街と一体に賑わいとなる話であったが、駅近くに商店が出来た場合、新しい商店に人が集中し、既存商店がさびれてしまうと考える。 駅前には商店をつくり、既存の商店街が賑わいを取り戻した事例はあるのか。また、商店の意見は聞いているのか。		7
22	アドバイザー会議でこの敷地面積の中に高層建物は考えられないという意見があり、軟弱な地盤の上に高さ110m、地上28階の建物を建てる必要はない。	再開発準備組合の施設計画は、足立区再開発事業等アドバイザー会議の意見を反映した計画となっております。 今後も、防災性が高く、かつ周辺環境に配慮した建物となるよう再開発準備組合と協議を進めてまいります。	5
23	高層ビルを囲む道路は学園西通り幅員7m、東武線脇通り幅員3.5m、駅前12号線幅員7mであり、このような状況の中で高層ビル建設はとんでもない。即刻再開発中止を望む。		5
24	下町情緒とは不釣り合いな建造物である。	千住旭町地区のまちづくりは、大規模敷地ゾーンと既存市街地ゾーンの2つの地区計画を組み合わせることで、拠点化に向けて大街区化し、高度利用を図るエリア	4
25	高い建物が少なく、空が見える下町の千住を第一に考えてほしい。		7

		と、建物の個別更新を前提として路地空間を活かしながら通行空間を確保し防災性向上を図るエリアを設定しております。今後も既成市街地が持つ下町情緒と新しい街並みが調和する安全で安心して暮らせるまちの実現を目指して、まちづくりを検討してまいります。	
(2) その他			
26	皆さんからの頂いた貴重な意見を閲覧出来るようにしてほしい。	パブリックコメントでいただいた意見は都市建設部まちづくり課窓口及び区のホームページにて公表を予定しております。	5
27	電機大学と13号線に80億円、西口の千住ザタワーに40億円を、なぜ区民に知らせずにお金をつぎ込んだのか回答を望む。	北千住駅東口周辺地区については、区画街路12号線と区画街路13号線の整備に要した総事業費78.2億円の内、区は40.9億円を支出しております。また、千住一丁目地区の市街地再開発事業では区負担の補助金として18.7億円を支出しております。 予算の執行にあたっては、議会の承認を得て、必要な手続きを経て区民にお知らせのうえ、適正に行っております。	5
28	駅前の高層ビルにいくらつぎ込むのか教えてほしい。	再開発事業の具体的な事業計画については未確定であるため、現時点では不明です。	5
29	元十六中の校舎を即刻電機大学から返却を望む。帰宅困難者、備蓄倉庫、近隣の方々の救援のために、緊急で対応して貰いたい。	東京電機大学との協定に基づき、(旧)第十六中学校は、地震発生時の避難所となっており、備蓄倉庫も設置しております。 また、帰宅困難者については、同大学の千住キャンパスで受け入れることになっております。 (旧)第十六中学校については、令和43年までの定	5

		期借地権設定契約を締結しており、返却を求める考えは ございません。	
30	東口駅前道路整備は最重要項目だが、近年、徒歩 10分圏のマンションや住宅が増加していることから 自転車利用者も増えているように感じるため、放置 自転車対策として東口駅前のバスロータリー地下に 駐輪場を提案する。	現在、東口駅前に駐輪場を増設する計画はありません が、再開発施設の建築工事時には、地区内の既存駐輪場 が一時閉鎖され、駐輪台数が減少するため、今後事業進 捗に併せて需要を見極めながら適切に駐輪場整備を検 討してまいります。	6
31	梅の湯が無くなることが嫌である。産まれ育った東 口をこれ以上変えないでほしい。	区は、銭湯等の公衆浴場が下町情緒の形成に資する重 要な地域資源であると考えており、「にぎわい拠点地区」 内に存する浴場の存続について地域の要望・意見がある ことは認識しております。 一方、当該浴場の存続については地権者のご判断によ るものであると考えておりますので、地域の要望・意見 については、再開発準備組合を通じて地権者の方にはお 伝えいたします。	3
32	梅の湯を残してほしいというのは地域住民に限ら ず、多くの下町を愛する人たちの願いであることを区 は知らないのか。		7

「千住旭町地区地区まちづくり計画（変更案）」に対する区民等の意見（全文一覧）

いただいた意見（7名）のうち、全文掲載を希望しない方を除く6名の意見の全文を掲載しています

個人を識別できたり、第三者の権利利益を損ねるおそれのある情報は、全部・一部を削除又は、概要のみを掲載しています

No	いただいた意見
1	駅前直結の再開発なので、千住ならではの特徴のある建替を希望します。少し前に電大が誘致されたことや西口にペDESTリアンデッキができ丸井ができたこと、芸術センターが作られるときに語られた事など、駅周辺としての顔や話題性がほしいです。たとえば足立区にない美術館誘致など目玉企画を期待します。
2	千住旭町地区地区まちづくり計画（変更案）は特に問題ないと考えます。 長年この街に暮らす者として、北千住駅東口のコンコース階へのバリアフリー化は大きく遅れており、ベビーカーや車いすの方が非常に困っている現状があります。 残念ながら私自身は地権者ではありませんが、北側の再開発組合と調整されつつ、早期の再開発の着工を願っています（これ以上の規模縮小はやめてほしいですが）。同時に街の再開発（街の整備）にはできうる限りの税金を投入し、多くの方が使いやすいものになることを希望します。 ウォーカブルな街づくりの視点もとても大切かつ、北千住らしいと考えております。駅前では車両と歩行者が分離し、歩きやすい街になることを希望します。ただ、下町情緒といった言葉にこだわる必要は全くなく、新しい景観をつくることが北千住、ひいては足立区の価値向上につながると考えています。 今回、千寿常東小学校の改築も計画に入っておりますが、東京電機大学と調和の取れた外観（デザイン）・施設となるよう、街のトータルデザインを大事にした設計コンペとなるよう要望したいと思います。
3	（全文公表を希望されなかったため概要を掲載します。） ・ 再開発の目的に駅前の混雑解消とあるが、混雑しているように思わない。東口は現状のままで変えないでほしい。 ・ 商業施設などは西口で十分である。 ・ 説明会に参加したが、地権者、住民の意見を十分に聞いてからの設計図とは思えなかった。 ・ 梅の湯が無くなることが嫌である。産まれ育った東口をこれ以上変えないでほしい。
4	今回の案は、平成20年に住民が合意して進めようとした案とはまったく変わってしまっている。 令和元年に行ったパブコメの意見が反映されているものでもない。 下町情緒とは釣り合いな建造物でもあり、電大の建物は新しいが下町情緒を壊していないとの意見もあるようだが、広い交通広場があり、商店街とは距離があり、目立たない存在なだけだ。

	この開発で作ろうとしている高層マンションの上階に暮らす住民サービスとは言え、商業施設を誘致するのであれば、足元にある旭町商店街にも影響し、商店街がなくなりかねない。 今ある商店街も商店街ではなく飲み屋街に変わりつつあり、地元住民は以前のような活気ある商店街が戻ってくることを願っている。かつて東口に広がっていた商店街の衰退は西口の開発の影響も少なからずあると思うが、さらに東口を開発することになれば、大きな影響を受けるだろう。 また駅前の混雑を解消するには交通広場へ降りるペDESTリアンデッキが必要になると思うが、そういう計画にもなっていない。エレベーター、エスカレーターをつけるペDESTリアンデッキもまだ設置が確定していない。賑わいだけが創出されればますます混雑する。 地権者の理解も完全には得られていない中で、令和7年度都市計画決定を目指すのは拙速すぎる。地権者、住民の声を聞き計画に反映するべきで、災害対策という点からも地権者を追い出す開発で解消するのではなく、住民が住み続けられるよう、耐火、耐震の助成を手厚くし住民一人ひとりに寄り添った計画に見直すべきだ。
5	平成20年度まちづくり構想がまだ未達成のところあり、何故今回無理やり変更するのか。誰のために！！区長のため、まちづくり関係者ストレス発散のため！！地権者は泣いている！！ 今回のまちづくり計画変更案は相変わらず北千住東口駅前が本命になっている。 アドバイザー会議の先生方はこんな（敷地）面積の中に高層建物は考えられないとの意見があるなかで、また軟弱な地盤の上に高さ110m 地上28階 何を考えているのか、こんなバカなことが通っていいのか。呆れる。まして高層ビルを囲む道路は西学園通り幅員7m、東武線脇通り幅員3.5m、駅前12号線幅員7mこのような状況の中で高層ビルとんでもない、即刻再開発中止を望む。電機大学と13号線に80億円、西口千住ザタワーに40億円なぜ区民に知らせずに我々がやっとの思いで稼いで納付した金を無造作につぎ込んだか回答を望む、また駅前の高層ビルにいくらつぎ込むのか区民、地権者に伺い説明を願いたい。 もう一つ大事なことは、元十六中校舎を即刻電機大学から返却を望む、帰宅困難者、備蓄倉庫、近隣の方々の救援のために、緊急で対応して貰いたい。 平成20年度まちづくり構想の建物高さ25m 忘れてはいないでしょうね。 都市計画は無期限中止を願いたい。 皆さんから頂いた貴重なご意見を閲覧出来るようにしてください。
6	旭町地区のまちづくり案を拝見しました。 東口駅前の道路の整備は最重要項目ですね。 ただ、道路整備だけではもったいない気がします。近年は駅前よりも駅から徒歩10分エリアにマンションや住宅が増加している様に思えます。そういったところの住人は自転車を利用します。放置自転車対策として東口駅前のバスロータリー地下に駐輪場を提案します。 そうすることにより駅利用者はもちろん住人がゆつくりとショッピングできる商店街に発展すると思います。

- 1, 先日開催した説明会、夜の部に参加しました。最初の質問はこの街づくりの将来像をうたった「・・・下町の情緒と新しい街並みが調和する・・・」ということについて、区の考えを聞くものでした。私たちこの町に住む者にとって「下町の情緒を活かしていく」ことは、このまちづくりにとって大変重要なキーワードだと思っています。開発の中でもこのキーワードをしっかりと位置付けるならメチャクチャ悪いものにはならないのではないか、と（安易かもしれませんが）考えたりもするのです。しかし、この質問に対してまちづくり課長はきちんと答弁ができませんでした。将来像には掲げていても、実際の計画には「下町の情緒を活かしていく」はすっぱり抜けていると思いましたが、どうですか。
- 2, 夜の説明会では、さらに関連して「梅の湯がどうなるのか」と聞く方がいました。すると、再開発事業者のコンサルが「一地権者として判断していく云々・・・」という答弁でした。質問者は、区に「下町の情緒を活かしていく」という観点から質問したのに、区の答弁はありませんでした。まちづくりは、本来は地域の住民が主体になって区もまとめていくものだとは私は考えています。しかし、今回のまちづくりは、区が作成したものを突然今回の説明会という形で出し、2回の説明会とパブリックコメントで決めてしまおうとしています。住民の意見が十分反映されないのは明らかで、住民置き去りと言わざるを得ません。「梅の湯（浴場）を残してほしい！」はこの地域の住民に限らず多くの下町を愛する人たちの願いであることを区は知らないのでしょうか。
- 3, 説明会の中では、再開発の1階には、外に向けたお店が入り、いまある商店街と一体に賑わいとなるような話がありました。駅近くで商店ができた場合、多くの人が新しい商店に集中し今までの商店が逆にさびれてしまうことが想像できます。実際、駅に商店ができてその一帯で街の商店街が賑わいを取り戻したところがあるのか教えてください。
説明会では商店の方からの話が一切聞けませんでした。区はこのまちづくりに関して商店の意見を聞いているのですか。
- 4, 杉並区長は令和4年7月11日就任あいさつのメッセージで「・・・杉並区を23区で一番自転車に乗りやすい街にしたい。歩いていて楽しい、高い建物が少なくて空が見える杉並区を守りたい。長く住んでいる人も新しく移り住んだ人も、住んでよかったと思える杉並区をみなさんと一緒につくっていきたい。」と発言して、住民の方々の意見をなによりも重視しています。足立区もそうあってほしいと思います。高い建物が少なくて空が見える下町の千住を第一に大切に考えてください。