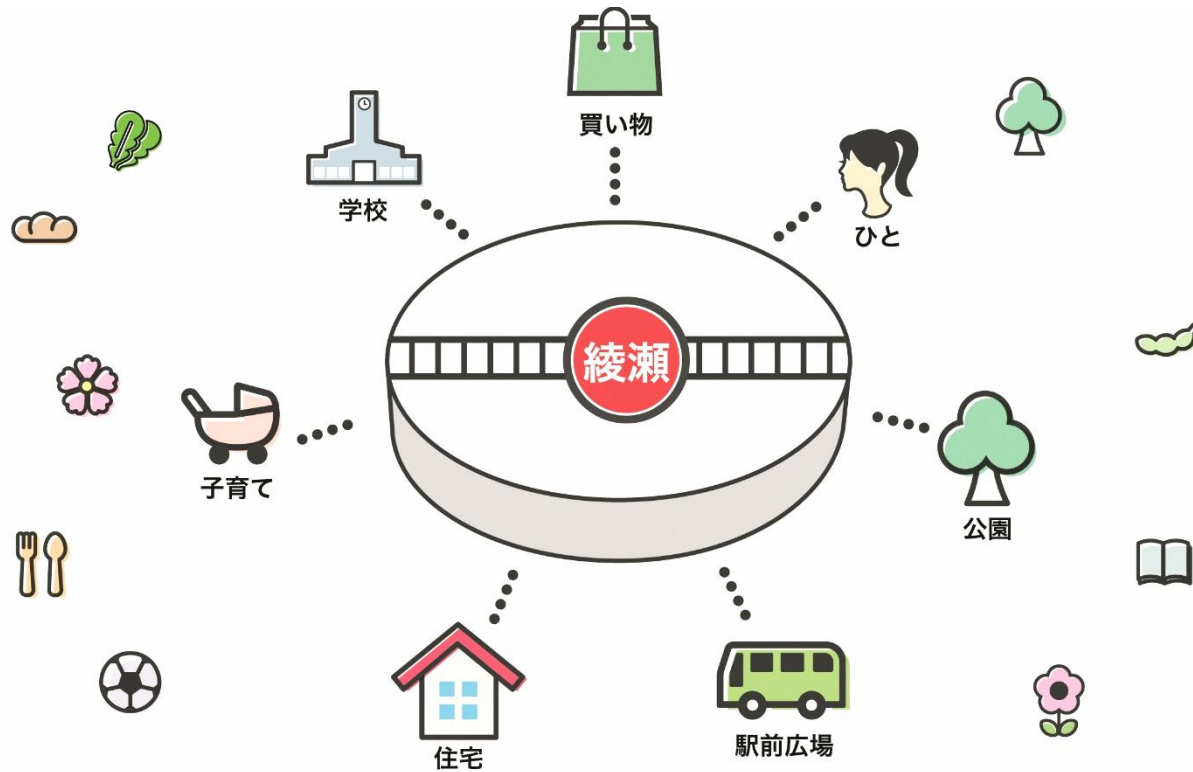


— 綾瀬ゾーンエリアデザイン計画（案） —



綾瀬のまちづくり



足立区 エリアデザイン推進室



第1章 綾瀬ゾーンのエリアデザイン計画について

- (1) エリアデザインとは.....1
- (2) 綾瀬ゾーンのエリアデザイン計画.....1

第2章 綾瀬ゾーンの現状分析

- (1) まちの歴史.....2
- (2) まちの変化.....3
- (3) まちの強みと弱み.....4
- (4) これからのまちづくりの視点.....6

第3章 綾瀬ゾーンのまちづくり

- (1) まちの将来像.....8
- (2) まちづくりの方向性.....9
- (3) まちづくりの取組み.....10

第4章 進捗確認と目標スケジュール

- (1) 進捗確認.....15
- (2) 主要な取組みの目標スケジュール.....16

第1章 綾瀬ゾーンのエリアデザイン計画について

(1) エリアデザインとは

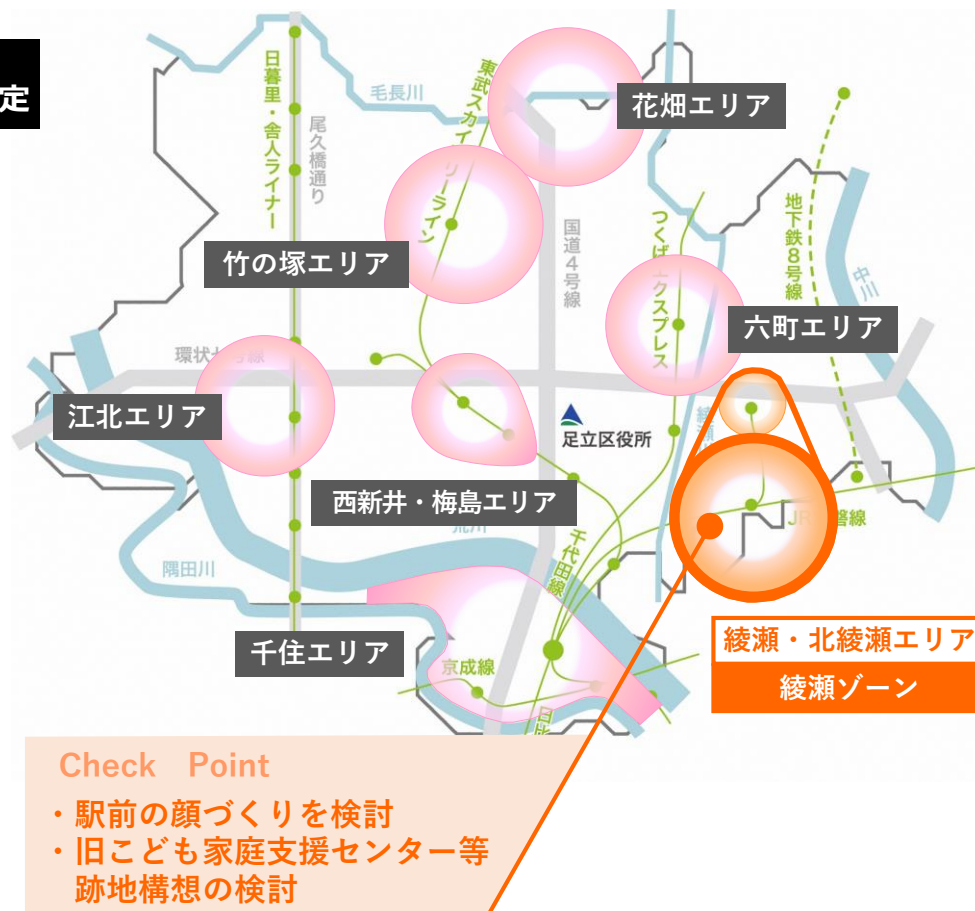
魅力的なまちの将来像を描き、民間活力の誘導や区有地等の活用を効果的に行うことで、区のイメージアップを図る足立区独自のまちづくりの手法です。現在は、「綾瀬・北綾瀬」「花畑」「江北」「六町」「千住」「竹の塚」「西新井・梅島」の7つのエリアが対象となっています。

(2) 綾瀬ゾーンのエリアデザイン計画

**2021年
12月策定予定**

綾瀬駅周辺では、2024年度までに東口駅前交通広場の整備を目標としています。合わせて、旧こども家庭支援センター等跡地は、綾瀬小・東綾瀬中の仮設校舎利用が2024年度で終了し利活用が可能となるため、まちが大きく変わる好機を迎えています。この変化のタイミングで、エリアデザイン計画を策定し、更にまちの魅力を高めていきます。

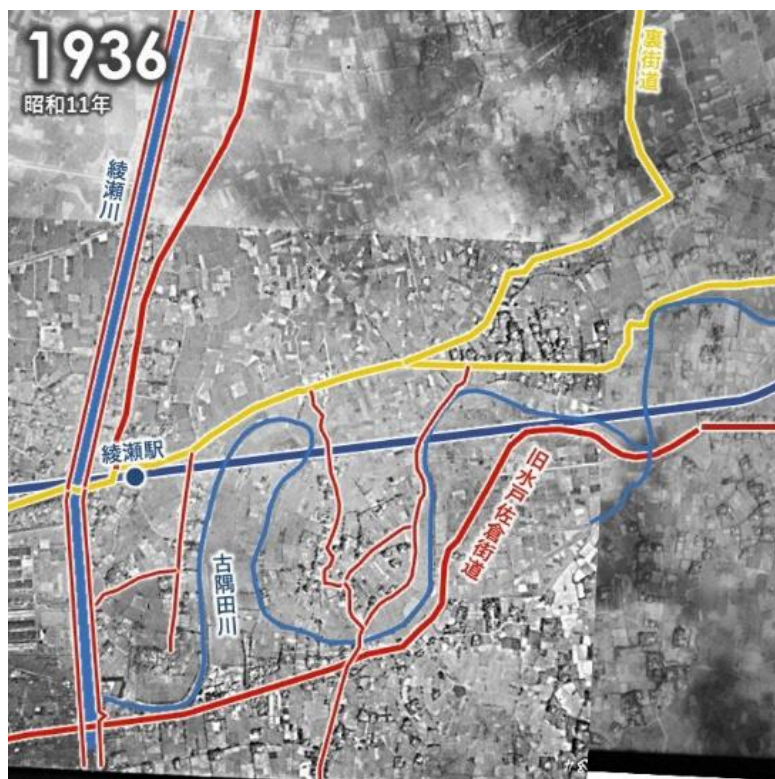
「綾瀬ゾーンエリアデザイン計画」の策定にあたっては、エリアの特徴を示す統計データの収集とともに、2021年1月～2月に地域にお住まいの方々に対するアンケート調査（回答数750人）を実施しました。両者の内容を整理・分析することで、現在の綾瀬ゾーンが持つ「強み」と「弱み（課題）」を把握・整理し、区の基本計画や都市計画マスタープラン等を土台としつつ、まちの将来像＝エリアデザインを描きました。



第2章 綾瀬ゾーンの現状分析

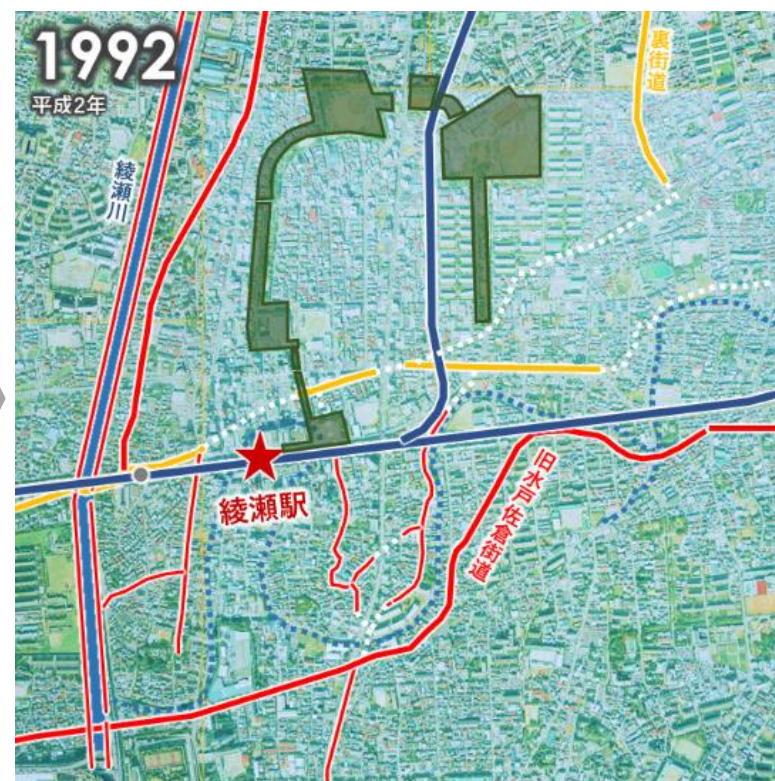
(1) まちの歴史

土地区画整理事業により、宅地や道路が整備されて、まちが大きく変化しました。よく見ると、旧水戸佐倉街道や裏街道などの古道が現在のまちにも残っています。



田畑が広がり、旧水戸佐倉街道と裏街道に集落が確認できます。

56年後



道路や川などによるまちの骨格は、現在とほとんど変わりません。

主なまちづくりのできごと

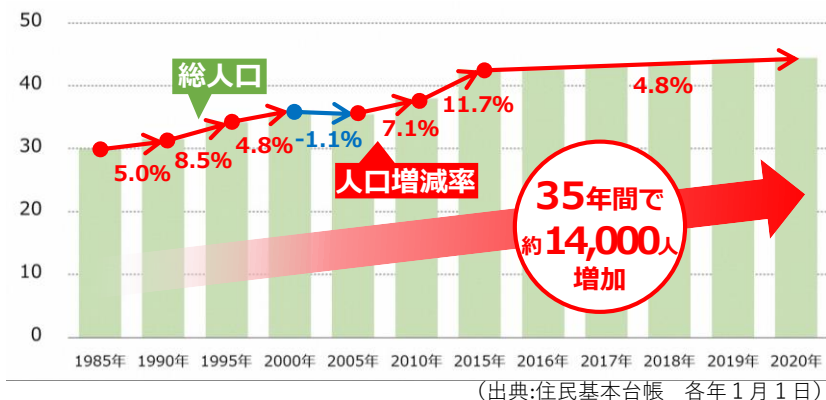
- 1940 (昭和15)年～ 土地区画整理事業を施行
- 1943 (昭和18)年 綾瀬駅開業
- 1966 (昭和41)年 都立東綾瀬公園が開園
- 1971 (昭和46)年 千代田線が開通

※複数の写真や地図を重ねているため、道路などの線の位置や形状は実際と異なる場合があります。(出典:国土地理院撮影の空中写真)

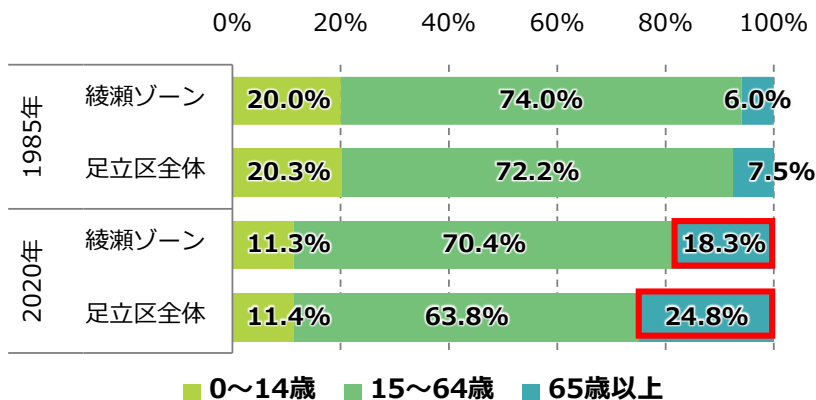
(2) まちの変化

綾瀬ゾーンの人口は、近年は鈍化が見られるものの、変わらず増加が続いています。2020年時点の高齢人口割合は18.3%と、足立区全体よりも6.5ポイントも低く、若い世代が多いことがわかります。

■ 綾瀬ゾーンの人口の推移



■ 綾瀬ゾーンの年齢別人口割合の推移



土地利用の変化を見ると、商業・業務系施設等が減少し、集合住宅が増加しました。特に集合住宅が増加した東和地区と東綾瀬地区は、同時期に40歳未満の人口が増加したことから、土地利用の変化が、綾瀬ゾーンへ若い世代を呼び込んだことがわかります。

■ 綾瀬ゾーンの土地利用の変化



(3) まちの強みと弱み

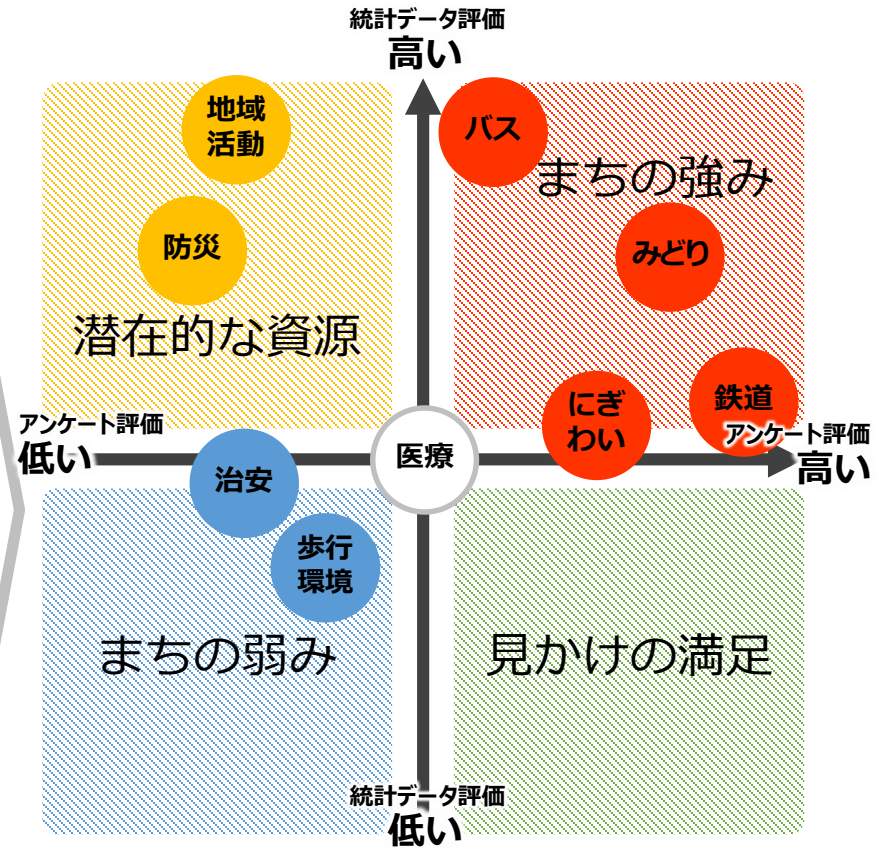
将来の方向性を検討するため、まちづくりに関連する8項目を統計データと地域住民へのアンケート調査の2つ評価により「まちの強み」「まちの弱み」「潜在的な資源」「見かけの満足」の4つに分類し、現状と課題を整理しました。

<分析項目>

8つの分析項目	1 鉄道（地域外交通） 主に通勤・通学等の地域外への移動環境の利便性など
	2 バス・歩行環境（地域内交通） 路線バスの利用、徒歩・自転車の通行のしやすさなど
	3 にぎわい 商業施設の立地状況や商業動向、日中の人の多さなど
	4 医療 地域の医療施設の立地状況など
	5 治安 事故や犯罪の件数など治安に係る状況
	6 防災 災害の危険度など防災に係る状況
	7 地域活動 NPOなど地域活動の状況や文化・スポーツ施設の立地状況など
	8 みどり 地域のみどりや公園の状況など

<4つの分類>

まちの強み	統計データ：アンケート 高 高 更に伸ばすことで、地域の魅力を高めます。
潜在的な資源	統計データ：アンケート 高 低 統計データとアンケートのミスマッチについて、原因把握及び課題解決を図ります。
見かけの満足	統計データ：アンケート 低 高 統計データ上の課題改善を図り、真の強みに変えることが必要です。
まちの弱み	統計データ：アンケート 低 低 まちの弱みを改善し、不満に感じることを少なくすることで、評価の底上げを図ります。



8つの項目の「統計データの評価」を縦軸、「アンケートの評価」を横軸に分類して、まちの現状を可視化。

潜在的な資源

地域活動

現状

- 統計
アンケート
- 1人あたりのNPO活動団体数や文化・スポーツ施設が多い。
 - 地域活動への参加しやすさの評価が低く、特に40代以下にその傾向が強い。
 - 公共施設の利用しやすさへの評価が低く、特に駅周辺の居住者にその傾向が強い。

課題

- 施設、活動団体などの資源はあるが、活動意欲がある住民とうまく結びついていないことが課題。
- 既存の資源を有効活用し、住民が様々な活動に参加しやすく、公共施設等を気軽に利用しやすい環境や仕組みを整えることが必要。

防災

現状

- 統計
アンケート
- 建物の不燃化率、地震に関する危険度ランクは比較的良好。
 - 荒川、利根川、江戸川、中川、綾瀬川の氾濫時に浸水が想定。
 - 荒川・利根川氾濫時には3m以上の浸水深のおそれがある。
 - 防災への評価は低く、若い世代ほどその傾向が強い。水害への危機感を持った意見が存在。

課題

- 防災に対する関心が高い地域住民に対して、災害リスクの正しい情報提供が課題。
- 水害発生時の備えや具体的な避難行動の周知など、被害軽減に向けた取り組みが必須。

潜在的な資源

まちの強み

鉄道（地域外交通）

現状

- 統計
アンケート
- JR常磐線と東京メトロ千代田線の2路線が乗入れる綾瀬駅。
 - 大手町まで約20分、直通で都心へアクセスできる好立地。
 - 鉄道を便利だと感じている人が多い。

課題

- 綾瀬駅東口駅前広場の整備の機会を活かし、駅周辺の交通結節点としての機能向上を図ることで、更に利便性を高めることが必要。

バス・歩行環境（地域内交通）

現状

- 統計
アンケート
- バスや道路のネットワークがよく、地域内交通の環境が充実。
 - 駅を発着点とした移動においてバスの利用度が高い。
 - バスの評価は高いが、歩きやすさの評価は低い傾向。
 - 駅前にたまり空間がないため、駅前通りは歩道が狭く歩きにくい、バス・タクシー・一般車が錯綜するなどネガティブな意見も存在。

課題

- 駅周辺において重点的に道路環境・歩行環境の改善が必要。
- 特に、駅前通りなど歩行空間の改善が課題。

まちの強み

にぎわい

現状

- 統計
アンケート
- 小売事業所数の密度は他のエリアより高いが、売場面積あたりの年間商品販売額は低い。
 - 昼間人口比率が低い。
 - 買い物が便利だと感じている人が多い。
 - 旧ご家セン等跡地の活用や西口周辺の取組みで「商業・にぎわい」を要望する声が多い。

課題

- 「買い物は便利」と感じているものの、更に「商業・にぎわい」を要望する声が多い。何が求められ、何が必要か、更に検討を深める必要あり。

治安

現状

- 統計
アンケート
- 他のエリアと比べて人口あたりの犯罪認知件数が多い。
 - 一方防犯パトロールの増加を感じている人は多い。
 - 治安への評価は低く、特に若い年代、エリア外に居住する人にその傾向が強い。
 - 「治安が良く安全」がエリアに特に必要と考えている人が多い。

課題

- エリア内外からの治安に関する根強いマイナスイメージが弱み。
- 防犯への取組み強化で、犯罪認知件数を抑え込むとともに、イメージアップを進めることが必要。

まちの弱み

みどり

現状

- 統計
アンケート
- 住民1人あたりの公園面積は平均的。
 - 公園率は比較的高い。
 - 住民の地域のみどりに関する満足度が高い。

課題

- 地域の魅力を高めるために、地域の強みであるみどり環境をにぎわいや地域活動などにも活かしていくことが課題。
- 多くの人に利用してもらうために、公園を積極的に活用した取組みを検討し、にぎわいの向上や地域活動の活性化に利用することが必要。

医療

現状

- 統計
アンケート
- 他のエリアと比べて人口あたりの診療所数が多い。
 - 高齢者福祉施設は比較的小さい。
 - 地域医療の利便性は、全ての年代において不便と感じている人よりも便利と感じている人が多い。

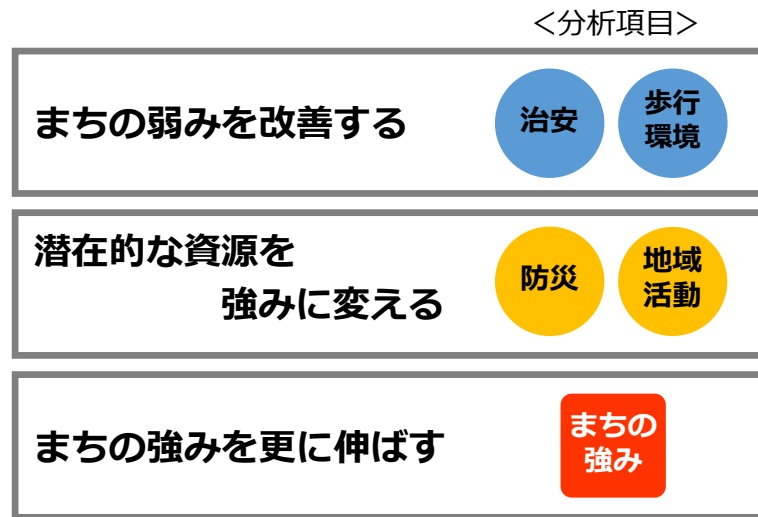
課題

- 地域医療に対して一定程度の充足が伺える。
- 地域の医療に関するニーズを適切に捉え、引き続き、地域の暮らしを支える医療環境を維持していくことが必要。

(4) これからのまちづくりの視点

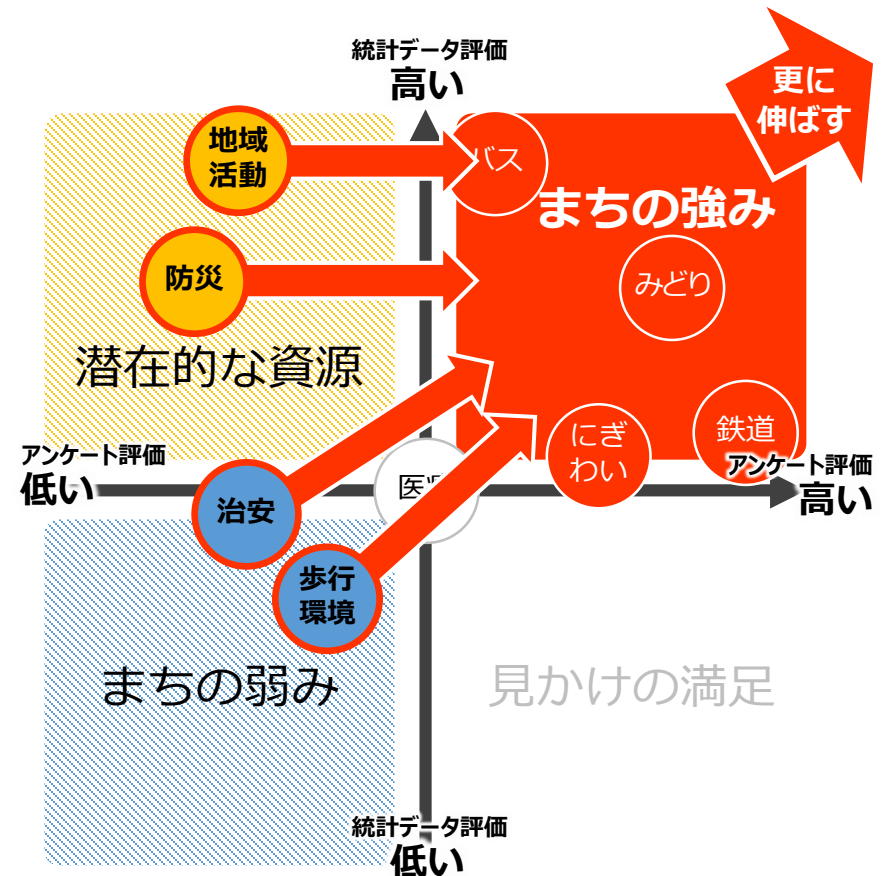
これまでの「まちの強み」「まちの弱み」「潜在的な資源」「見かけの満足」の4つの分類から、これからのまちづくりの視点を整理しました。

■ まちの強み・弱みのまとめ



現状分析を踏まえ、「治安」「歩行環境」「防災」「地域活動」について、改善や課題解決を図ります。

分析項目ごとの具体的な対策を実施するとともに、「まちの強み」を有効に活用しながら、相互に高めあうことで、「まちの強み」も更に伸ばします。



「まちの弱み」「潜在的な資源」を「まちの強み」に近づけるための具体的な対策が必要。

■ 「弱み」を「強み」に変えるために重要な視点

「住み続けたいまち」を目指し、「まちの弱み」や「潜在的な資源」ではあるものの評価が低い項目を抽出し、これからのまちづくりに重要な視点を整理しました。

まちの弱み・評価が低い項目の特徴

重要な課題

地域活動

- 地域活動に関する資源数は充実しているが、40代以下や居住年数が20年未満の若い世代の評価が特に低い傾向

治安

- 若い世代の評価が低い
- 綾瀬川沿いの評価が低い
- エリア外居住者の評価が低い

防災

- 若い世代の評価が低い
- 綾瀬川沿いの評価が低い

歩行環境

- 子育て世代の評価が低い

これからのまちづくりに重要な視点

特に増加している若い世代にも、自分の好みに合ったライフスタイルが実現できる選択肢を用意する

治安に関するエリア内外からのイメージを払拭する

災害(特に水害)への不安を軽減させるための正しい知識の啓発と、被害を最小限に抑える実践的行動の定着を促す

特に駅周辺の歩行環境に不満の声が多いため、子ども連れの親子にも安心安全な歩行環境を確保する

目指す姿

選ばれるまち 住み続けたいまち

「まちへの愛着」や「人に勧めたい」などまちに対するプラスイメージを持つ人を増やす

(1) まちの将来像

選ばれ続け・住み続けたい “綾瀬” に

人口データによると、若年層が入れ替わる傾向が強いが、
年少者から高齢者までバランスのよい人口構造となっている綾瀬エリア。

治安や災害に対する不安感の払拭を図るとともに、
水とみどり豊かな東綾瀬公園などの地域資源を活かして、
あらゆる世代が暮らしの楽しさや魅力に出会える環境をつくり、
「これからも住み続けたくなるまち」を目指します。

綾瀬らしいまちの「にぎわい」や、公園の「やすらぎ」が共存する中に
世代を越えて地域住民がゆるやかに交流できる「居場所」をプラスすることで、
「選ばれ続けるエリア」を目指します。

(2) まちづくりの方向性

将来像の実現に向けて、次の3つの基本的な方向性を設定し、まちづくりの具体的な取組みを進めていきます。

1

駅前の魅力と安全性を高める

綾瀬駅東口及び西口周辺について、「買い物に便利」「まちを歩いて楽しい」など、地域で暮らす住民にとって魅力があり、かつ安全な歩行空間を備えた駅前づくりに取り組みます。「にぎわい」と「回遊性」の視点で、個性あるまちづくりを進めます。

<取組みの柱>

- 東口駅前
東口駅前から旧こども家庭支援センター等跡地まで連続する「まちの顔づくり」
- 駅東西の回遊性向上へつなげる駅前通りの歩行環境改善
- 西口駅前
高架下空間と駅前通りのにぎわいづくり

2

新しいライフスタイルとの出会いの場をつくる

綾瀬エリアで暮らす人々が様々なライフスタイルに合った、自分好みの時間を過ごすことができる「場」や「機会」の創出に取り組みます。そのために、公園や公共施設など地域資源を最大限に活用し、綾瀬で活動する様々な人々を支援することで、魅力あるまちづくりを進めます。

<取組みの柱>

- 「自分好みのライフスタイル」が実現できる環境づくり
- 子どもや高齢者が「安心」して過ごせる居場所づくり
- 「豊かなみどり」を生活に活かす環境づくり

3

治安や災害への不安感を払拭する

- 防犯の取組みを強化し、犯罪認知件数を抑え、綾瀬に根強く定着してしまっている治安が悪いネガティブなイメージを塗り替えます。
- 浸水など災害への不安感を払拭するため、正しい情報の共有をはかります。
- プラスイメージ発信のエリアプロモーションに注力し、住む人が誇りを感じられるまちづくりを進めます。

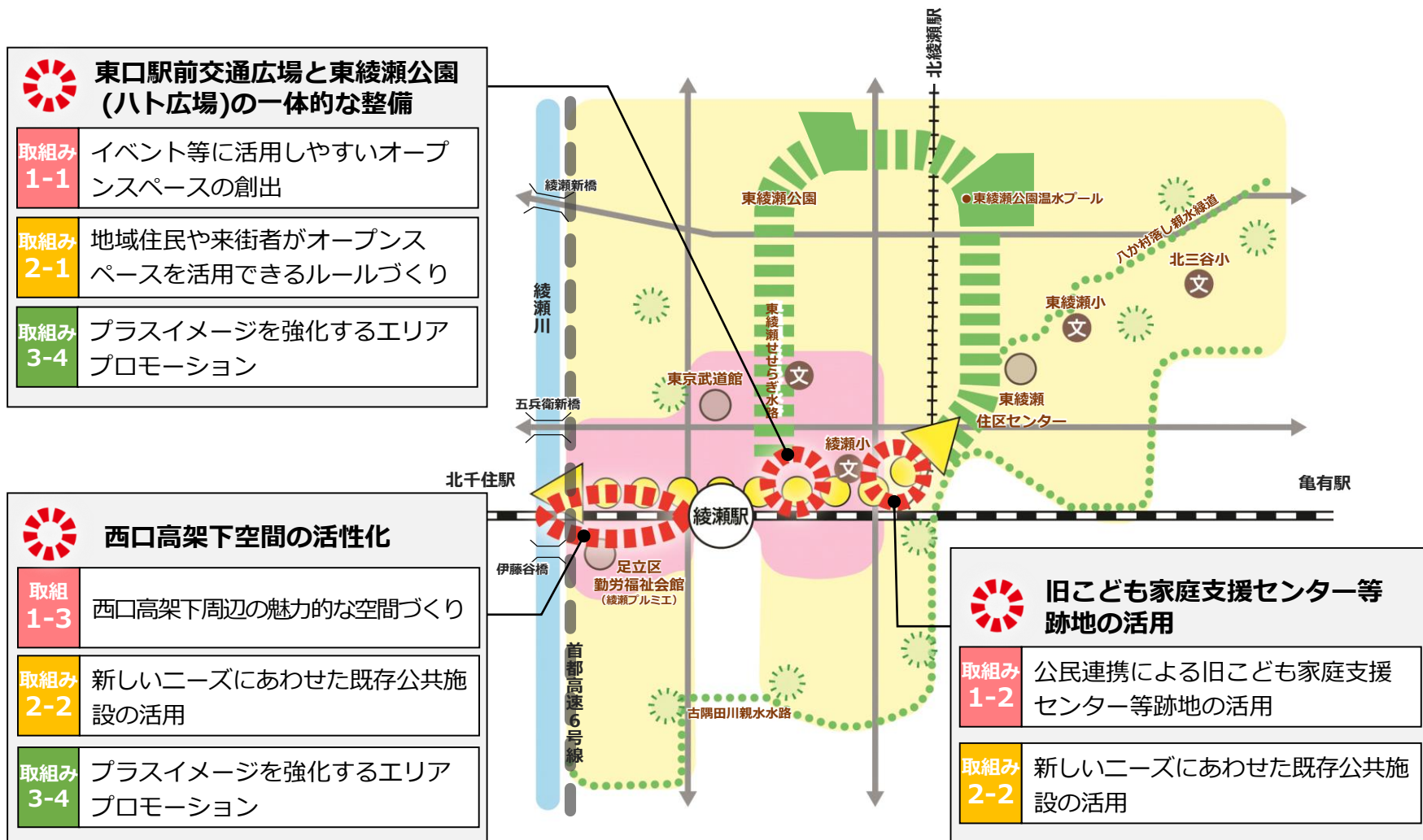
<取組みの柱>

- 綾瀬エリアの体感治安を向上
～地域のネットワークを活かして
安全・安心なまちづくりを強化～
- 日々の暮らしの中で災害に備える
- 西口高架下空間や川治いなど暗いイメージを改善

(3) まちづくりの取組み

綾瀬エリアにおいて進める、まちづくりの具体的な取組みの全体像を示します。

綾瀬ゾーンエリアデザイン計画 まちづくりの取組みの全体像



にぎわいゾーン

取組み
1-4

ゆとりのある安全な歩行空間の創出

取組み
1-5

主要道路沿道ににぎわいを誘導するルールづくり

取組み
2-4

学校図書室を活用した子どもが本とふれあえる場所の整備

全 域

取組み
2-1

地域住民や来街者がオープンスペースを活用できるルールづくり

取組み
2-2

新しいニーズにあわせた既存公共施設の活用

取組み
2-3

活動する人々を緩やかにつなぐプラットフォーム

取組み
3-1

犯罪認知件数を更に減少させる取組みの強化

取組み
3-2

綾瀬川氾濫時の庁内タイムラインの導入

取組み
3-3

防災対策情報を行き届かせる








取組み
3-4



プラスイメージを強化するエリアプロモーション

まちづくりの取組みの色は、下記の「まちづくり方向性」との関係を示しています。

凡例			
まちづくりの方向性	1 駅前の魅力と安全性を高める	2 新しいライフスタイルとの出会いの場をつくる	3 治安が悪いイメージを払拭する

地図中の記号の凡例です。




凡例		概要		
拠点	まちづくりの核		重点的に取組みを進めるまちづくりの核	
	公共の資源	公園・緑地・広場		住民の主体的な活動の場や自分にあった過ごし方のできる場の形成など、エリアの価値を高めるために活かす資源
		小・中学校		
		集会施設		
ネットワーク	連携軸（駅前通り）		まちづくりの核をつなぎ、点から線、面へと まちづくりを波及的に展開する軸	
	緑の軸（東綾瀬公園）		地域の緑、スポーツ、文化、交流をつなぎ、 まちの回遊性に寄与する軸	
	親水水路・緑道		居心地よく歩きたくなるまちなかの形成の資源	

凡例		概要	
ゾーン	にぎわいゾーン		駅前（まちづくりの核、連携軸）の商業・交流のにぎわいを波及し、人々の活動を育てるエリア【都市計画マスタープランの商業・業務系地域】
	暮らしのゾーン		暮らしの魅力・ステータスとなる場づくりやコンテンツづくりを進めるエリア【都市計画マスタープランの住宅系地域（中・高層）】

方向性1 駅前の魅力と安全性を高める

「駅前の魅力と安全性を高める」ためのまちづくりの取組みは、以下の5つです。

取組みの柱との対応















		東口駅前	駅東西の回遊性向上へつなげる駅前通りの歩行環境改善	西口駅前
取組み 1-1 重点	イベント等に活用しやすいオープンスペースの創出  <p>○駅前通りの交通課題を解消するために設置する「東口駅前交通広場」を東綾瀬公園と一体的に整備し、にぎわいと交流の場をつくり出していきます。</p>	●	●	●
取組み 1-2 重点	公民連携による旧こども家庭支援センター等跡地の活用  <p>○旧こども家庭支援センター等跡地には、「にぎわい機能」として何が必要か精査し、「既存公共施設の再配置」を含めた活用について、公募による民間事業者の導入など公民連携で進めていきます。</p>	●	●	●
取組み 1-3 重点	西口高架下周辺の魅力的な空間づくり  <p>○西口高架下周辺を安心して歩くことができ、にぎわいがある魅力的な空間となるよう、地域住民とともに検討を進めます。</p>	●	●	●
取組み 1-4	ゆとりのある安全な歩行空間の創出 <p>○駅前の商業地域に集合住宅が混在するまちの現状を踏まえて、駅周辺での建替え時には、通りごとの特性に応じた安全で快適な歩行空間を誘導します。</p>	●	●	●
取組み 1-5	主要道路沿道のにぎわいを誘導するルールづくり <p>○まちの回遊性を高めるため、主要道路でにぎわいが連続するよう低層階に商業等の用途を配置するなど、計画的な土地利用の誘導を進めます。</p>	●	●	●

連続する「まちの顔づくり」
東口駅前から旧こども家庭支援センターまで

方向性2 新しいライフスタイルとの出会いの場をつくる

「綾瀬の新しいライフスタイルとの出会いをつくる」ためのまちづくりの取組みは、以下の4つです。

取組みの柱との対応

取組み 2-1 重点	地域住民や来街者がオープンスペースを活用できるルールづくり  ○公園や道路等の公共空間を活用し、住民主体のマルシェなどイベント開催が可能な「場」とする、新しいルールづくりを進めます。			
取組み 2-2 重点	新しいニーズにあわせた既存公共施設の活用  ○勤労福祉会館、地域学習センター等の既存公共施設について、新たなニーズに対応した利用方法やソフト事業を検討し、活動できる「場」や「機会」を充実させます。			
取組み 2-3 重点	活動する人々を緩やかにつなぐプラットフォーム ○自分の好みに合わせて毎日を楽しもうとする様々な人々を緩やかにつなぎ、「地域とつながりながら地域で暮らす」まちづくりを進めます。			
取組み 2-4	学校図書室を活用した子どもが本とふれあえる場所の整備 ○地域の子どもが気軽に本と触れ合える機会の充実を図るため、綾瀬小学校の図書室を活用して、小学生や未就学児の親子向けに開放し、週末に「おはなし会」など定期的なイベントを実施します。			

「自分好みのライフスタイル」が実現できる環境づくり


子どもや高齢者が「安心」して過ごせる居場所づくり

「豊かなみどり」を生活に活かす環境づくり

方向性3 治安や災害への不安感を払拭する

「治安や災害への不安感を払拭する」ためのまちづくりの取組みは、以下の4つです。

取組みの柱との対応

取組み 3-1 重点	犯罪認知件数を更に減少させる取組みの強化 			西口高架
取組み 3-2 重点	綾瀬川氾濫時の庁内タイムラインの導入 ○台風最接近等の48時間前に避難所開設を決定し、24時間前に避難所に住民受け入れを開始するとともに、無線やホームページで区民に避難指示を周知するなど水害の対応を明確にし、住民の安全確保と安心へつなげます。	綾瀬エリアの体感治安を向上	日々の暮らしの中で災害に備える	西口高架下空間や川沿いなど暗いイメージを改善
取組み 3-3	防災対策情報を行き届かせる ○綾瀬川や中川などの河川の氾濫をはじめ、災害に対する地域住民の不安を軽減するために、高齢者から若い世代まで必要な防災対策が講じられるような情報発信に取り組みます。			
取組み 3-4	プラスイメージを強化するエリアプロモーション ○まちの魅力・価値の向上と新たな魅力の創出によりプラスイメージを強化し、エリア内外からの治安に関するマイナスイメージを払拭します。			

第4章 進捗管理と取組みの目標スケジュール

(1) 進捗管理

「綾瀬エリアの指標(表1)」と「全エリア共通の指標(表2)」の2種類の指標を導入し、まちづくりの進捗状況を把握していきます。

特に、まちの現状分析でアンケート評価が低い項目「地域活動」「防災」「治安」「歩行環境」は、課題解決に向けた短期的な取組みの進捗管理をするため、成果指標⑤～⑩を設定した。

表1 綾瀬エリアの指標

視点	成果指標	区平均	綾瀬	差
選ばれるまち	①地域の暮らしやすさ【暮らしやすい(計)】★	81.9%	90.1%	8.2%
	②区に誇りをもっている★	52.6%	46.5%	▲6.1%
	③区を人に勧めたい★	51.8%	50.5%	▲1.3%
	④今後も住み続けたい【住み続けたい(計)】	78.8%	75.3%	▲3.5%
地域活動	⑤この1年間に参加した活動【特に参加していない(計)】◆	45.5%	53.5%	2.0%
	⑥公共施設の利用のしやすさ【良い(計)】	—	22.7%	—
防災	⑦大震災など大規模な災害の発生時の地域の避難場所を知っているか【知っている】	54.0%	52.5%	▲1.5%
	⑧「足立区洪水ハザードマップ」を見たことがある【見たことがある(計)】	78.6%	81.2%	2.6%
治安	⑨居住地域の治安状況【良い(計)】	58.3%	52.5%	▲5.8%
歩行環境	⑩まちの歩きやすさ【良い(計)】	—	34.3%	—

※ 成果指標は「足立区政に関する世論調査(令和元年)」による。ただし、⑥と⑩の成果指標は「綾瀬エリア意向調査(令和3年)」による。

※ ★印は、足立区基本計画における「エリアデザイン計画の推進による拠点開発の展開」の施策指標。

※ ◆印は、低い値の方が良い指標。

表2 全エリア共通の指標

成果指標		区平均	綾瀬	差
公共交通	通勤や通学などの交通の便がよい【そう思う（計）】	69.9%	87.1%	17.2%
買い物（日用品）	普段の買い物が便利である【そう思う（計）】	75.1%	86.1%	11.0%
地域医療	安心して受診できる医療機関が身近にある【あてはまる】	65.4%	58.4%	▲7.0%
治安	居住地域の治安状況【良い（計）】	58.3%	52.5%	▲5.8%
安心	快適で安全なまちづくりが進められている【そう思う（計）】	53.4%	57.4%	4.0%
みどり・公園	よく行く、または行きたい公園がある【そう思う（計）】	46.0%	66.3%	20.3%

※ 各成果指標は、足立区政に関する世論調査（令和元年）による。

（２）主要な取組みの目標スケジュール

まちづくりの核となる「東口駅前交通広場」、「旧こども家庭支援センター等跡地」、「西口高架下空間」の拠点整備の取組みと整備目標スケジュールを下表のとおり設定します。

整備対象拠点	取組み	スケジュール		
 東口駅前交通広場	・東綾瀬公園(ハト広場)との一体的な整備	2021年度 基本・詳細設計	▶ 2023年度 工事着工	▶ 2024年10月末 工事完了
 旧こども家庭支援センター等跡地	・民間活用を想定 ・にぎわい機能の導入 ・既存公共施設の再配置	2023年度～ 活用方針検討・策定	▶ 2024年度 公募・事業者決定	▶ 2027年度 オープン
		計画地は仮設校舎で使用※ 綾瀬小・東綾瀬中(2022～)		
 西口高架下空間	・暗いイメージの改善 ・高架下空間の活用	実現に向け、関係者と協議を進めながら検討する。		

※ 仮設校舎の使用終了時期にあわせて検討・準備を進めます