

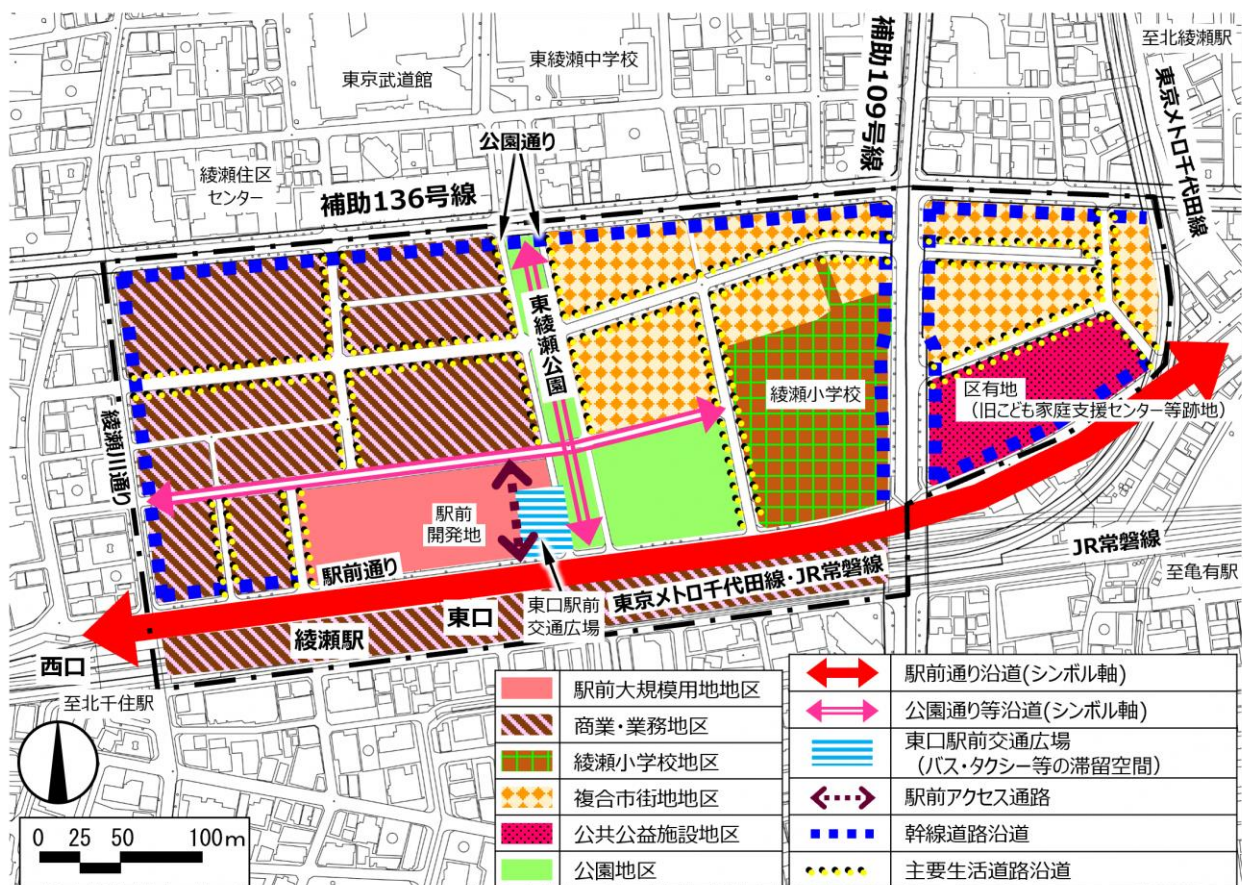
綾瀬駅東口周辺地区



地区まちづくり計画 改訂版

地区の将来像

未来につなぐ豊かな暮らしと にぎわいあるまち



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)(MMT利許第06-K121-3号) (承認番号) 6都市基街都第1号、令和6年4月12日 (承認番号) 6都市基交都第1号、令和6年4月3日

令和6年4月



足立区 都市建設部 まちづくり課

知ると分かる、すると変わる。



SDGs MODEL ADACHI

まちの現状

対象地区は、東京メトロ千代田線・JR常磐線「綾瀬駅」の東口周辺の約14haです。

地区内は、商業・業務施設、集合住宅を中心に成り立っています。公共公益施設として、都立東綾瀬公園、区立綾瀬小学校、旧こども家庭支援センター等跡地があるほか、地区の北側には東京武道館、区立東綾瀬中学校が位置しています。

綾瀬駅東口では、駅前交通広場と東綾瀬公園の一体的な整備、旧こども家庭支援センター等跡地の活用、民間事業者による高さ約110mの建物建設など、まちが大きく変わる好機を迎えています。



■綾瀬駅東口の駅前開発地及び交通広場予定地



■改築後の綾瀬小学校及び駅前通り

綾瀬ゾーンエリアデザインにおける綾瀬駅東口周辺のまちづくりの取組み

■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

綾瀬ゾーンエリアデザイン計画とまちづくりの取組み

令和3年12月に策定した「綾瀬ゾーンエリアデザイン計画」は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いたものです。



 今回の地区まちづくり計画の主な変更内容

「綾瀬ゾーンエリアデザイン計画」及びこれまでのアンケート結果等をもとに、まずは「綾瀬駅東口周辺地区 地区まちづくり計画」を変更します。今後、東口周辺だけではなく段階的に綾瀬のまちづくり検討範囲を広げていきます。

計画の方針



4つの柱

I 駅前の交通利便性の向上



1 駅前にオープンスペースを創出

令和6年度内の利用開始に向けた東口駅前交通広場整備により、バス、タクシー等の滞留空間を確保するとともに、東綾瀬公園との一体的な整備を行う（下記イメージ1参照）。

2 駅前通りをゆとりある歩行空間に改善

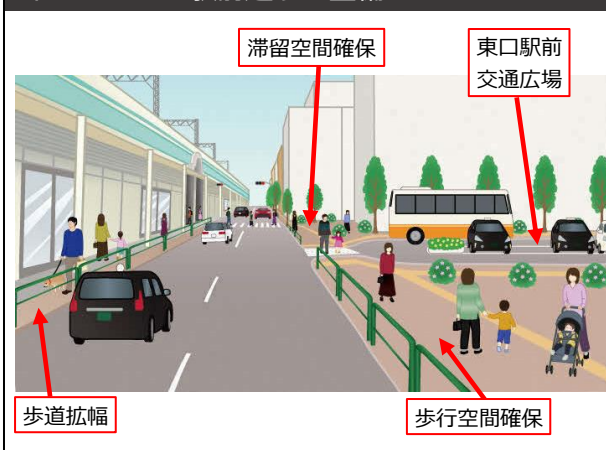
開発にともなう壁面後退により歩道状空地を創出し、歩道と一体的な空間とするなど、ゆとりある駅前に改善する（下記イメージ2参照）。

■駅前の整備イメージ（検討資料のため、実際のものとは異なります。）

イメージ1 東口駅前交通広場整備



イメージ2 駅前通りの整備



II 連続した店舗の誘導・回遊によるにぎわいの創出



1 駅前大規模用地地区へのにぎわいに資する施設の誘致

まちの顔となる場所に位置する駅前大規模用地地区には、建物内に人が集い、にぎわいを創出できる施設を誘導する。

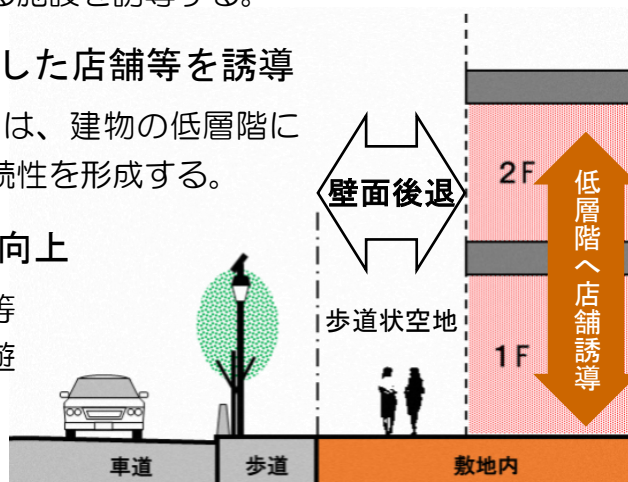
2 綾瀬駅を中心に建物低層階へ連続した店舗等を誘導

駅前通りなど駅前開発地周辺の通りには、建物の低層階に店舗などの施設を誘導し、にぎわいの連続性を形成する。

3 建物の壁面を後退させ、回遊性を向上

主な幹線道路※の沿道では、壁面後退等により歩道状空地を連続させ、まちの回遊性の向上を図る。

※駅前通り、公園通り、綾瀬川通りなど



■駅前通りの道路空間と沿道建物のイメージ

Ⅲ 安全安心で緑と調和した街並みの創出



1 歩行・通行しやすい空間の確保

沿道における壁面後退等を誘導し、交差点の見通し確保、歩行者空間の拡充など歩行しやすい道路等の整備を図る。



■みどり豊かな歩行者空間の例
(西新井駅西口駅前さくら参道)

2 沿道緑化等により緑の連続性を確保

公共の緑とともに、宅地規模に応じた敷地内緑化や道路沿いの生垣化を誘導して緑の連続性を確保する。



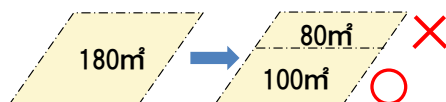
■道路に面する垣又は柵の例

3 敷地面積規制により著しい土地の細分化を防止

土地利用の特性に応じて敷地面積の最低限度を定め、将来的な土地の細分化を防止することにより良好な市街地環境を守る。

■敷地面積の最低限度のイメージ

例) 83㎡未満への分割禁止



Ⅳ 区有地を活用した区民ニーズを踏まえた施設の整備



1 公民連携による施設の整備

魅力的なまちの顔の形成に資する施設として、旧こども家庭支援センター等跡地には、公民連携により生活利便性やにぎわい（商業・交流）等の多様な機能を備えた施設を整備する。

■活用イメージ



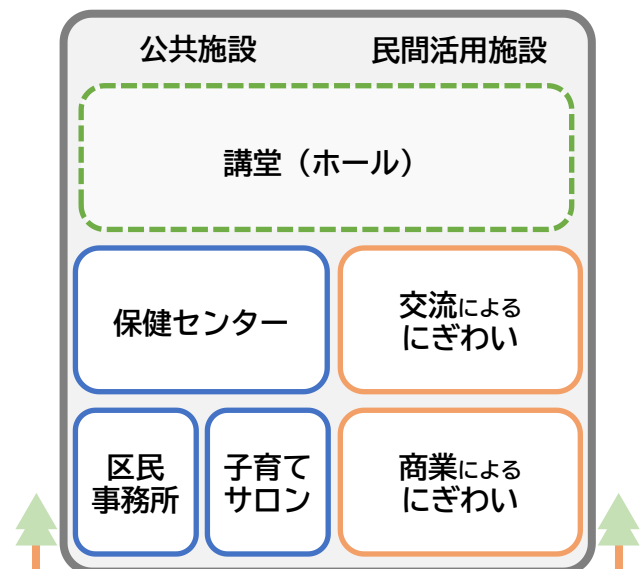
令和11年秋以降開設予定



2 区民ニーズに合わせた

施設の活用

区民ニーズである多くの人が集え、憩える空間を創出するため、講堂（ホール）や、本を読んだり勉強等ができる多目的な居場所の整備を検討する。



地区まちづくり計画

1 土地利用計画

地区の将来像の実現を目指して、以下の地区区分を設定し、それぞれにふさわしい土地利用の方向性を定めます。

ア 駅前大規模用地地区 (■)

交通利便性、安全性を高めるため東口駅前交通広場を整備するとともに、駅前開発地に人が集まるにぎわい施設を誘導する。

駅前の顔としてふさわしい空間形成に向けて、計画的な土地利用を図る。

イ 商業・業務地区 (■)

土地の有効利用とともに商業施設等の連続性を確保し、魅力的な商業環境の形成と回遊性の向上を目指す。

そのため、低層階への店舗等施設の誘導を図り、風俗営業等の用途を規制する。

ウ 綾瀬小学校地区 (■)

駅前通りに面する小学校南側には、駅前通りの連続性を確保するとともに、歩いて楽しめる空間を形成する。

エ 複合市街地地区 (■)

良好な市街地形成のため適正な建替え、計画的な土地利用誘導を図る。

公園通り沿道へ店舗の誘導等を検討し、開放的でにぎわいのある空間を形成する。

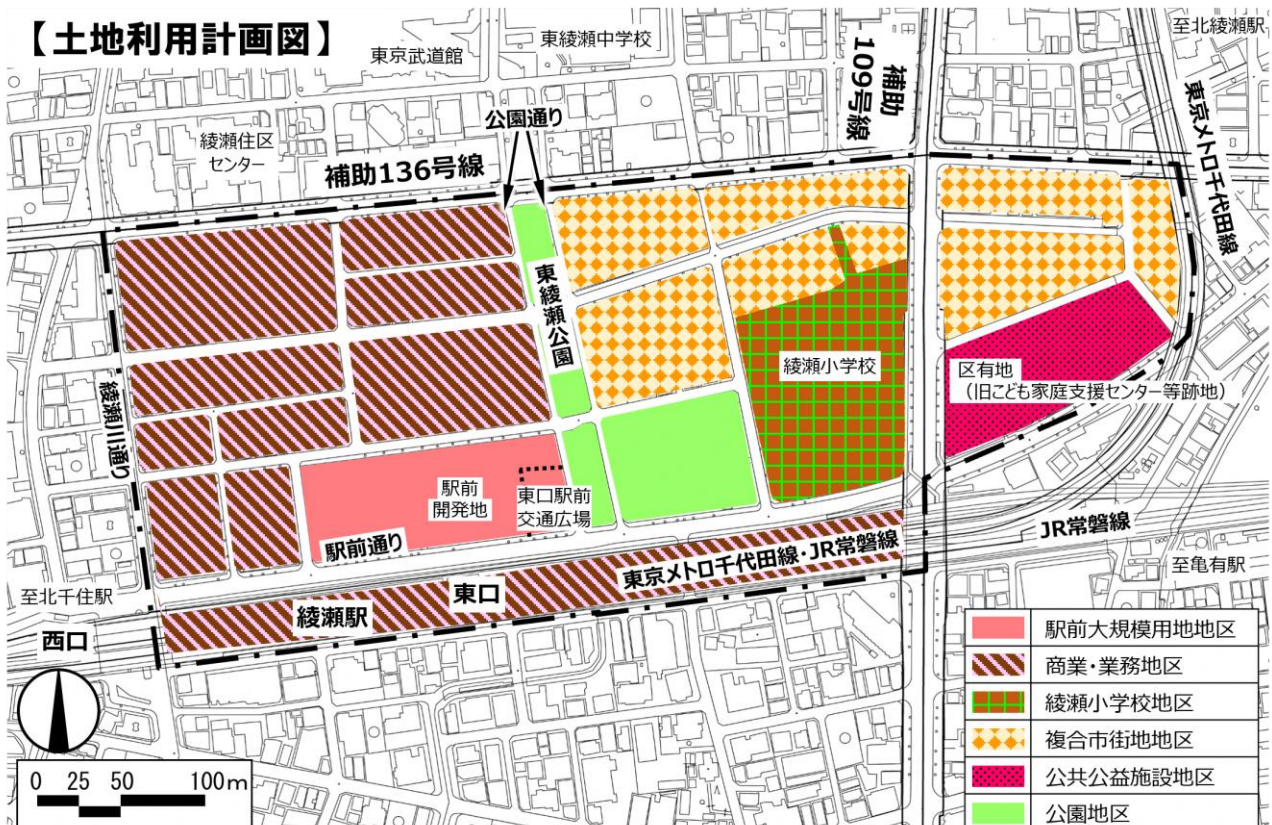
オ 公共公益施設地区 (■)

保健センター、区民事務所、子育てサロンを集約するとともに、商業・交流などのにぎわい機能を備えた民間施設を誘致する。多くの人が集える空間や憩いの場を創出することで、綾瀬エリアの更なる魅力向上につなげる。

カ 公園地区 (■)

隣接する東口駅前交通広場と東綾瀬公園及び両側道路との一体的な整備を行う。

【土地利用計画図】



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)(MMT利許第06-K121-3号)
(承認番号) 6都市基街都第1号、令和6年4月12日 (承認番号) 6都市基交都第1号、令和6年4月3日

2 ネットワークの形成

緑豊かな安全安心で魅力あるまちを目指して、道路・通路及び沿道整備の方向性を以下のように定めます。

ア 駅前通り沿道 (← → ・ ≡)

東口駅前交通広場整備により、バス・タクシー等の滞留空間を確保し、交通結節機能を強化する。また、壁面後退による歩車道の再整備により、ゆとりある歩行空間を創出し、道路や公園内の植栽等とともに敷地内の緑化の推進を図り、シンボル軸にふさわしい顔となる駅前空間を形成する。

イ 公園通り等沿道 (↔)

公園と側道の高低差を解消する整備を検討し、沿道では壁面後退や、緑化の推進を図る。公園と協調したシンボリックで快適かつにぎわいのある歩行空間を形成する。

ウ 幹線道路沿道 (■■■)

建物の壁面後退により、歩道と一体的な空間の創出や、公共の緑と連続する緑化の推進を図る。

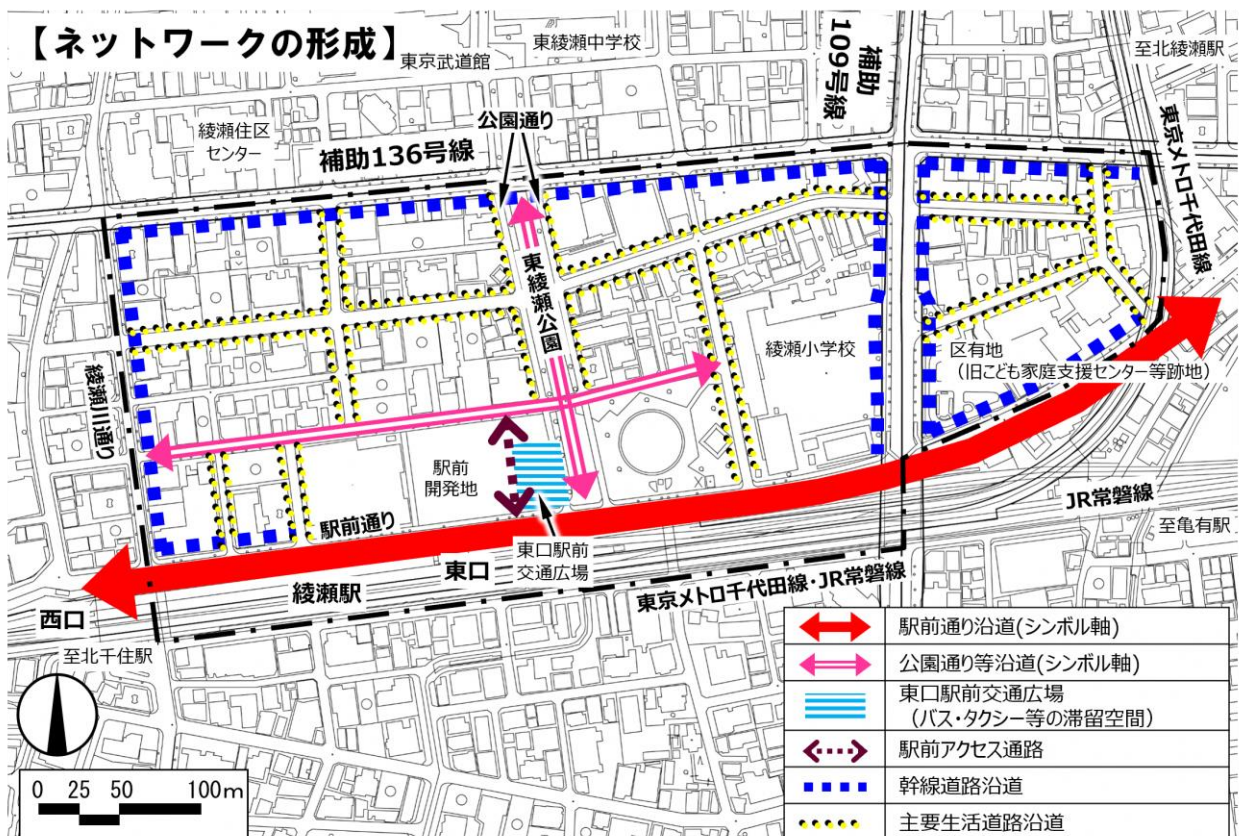
補助 109 号線及び補助 136 号線沿道は、大規模な市街地火災を防止する空間である延焼遮断帯の形成を図る。

エ 主要生活道路沿道 (●●●●)

幅員 6m 以上の道路沿道では、歩行者への圧迫感軽減のため壁面後退を行うとともに緑化を推進し、ゆとりと身近な緑あふれる空間を形成する。

オ 駅前アクセス通路 (<...>)

東口駅前交通広場及び駅前開発地の整備にあわせて、駅へのアクセス強化と回遊性の向上を図るとともに沿道の緑化を推進する。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)(MMT利許第06-K121-3号)
(承認番号) 6都市基街都第1号、令和6年4月12日 (承認番号) 6都市基交都第1号、令和6年4月3日

計画に関わるこれまでの経緯と今後の予定



まちづくり及び計画の経緯

平成31年

平成 26年 6月

- ▶ 綾瀬エリアデザイン計画策定
- ▶ 旧こ家セン等跡地※活用について事業公募
⇒その後跡地活用については再考
⇒綾瀬小学校・東綾瀬中学校の仮設校舎としての活用決定

令和元年
令和6年

令和 2年 7月

- ▶ 綾瀬駅東口周辺地区地区まちづくり計画策定

令和 2年 12月

- ▶ 綾瀬駅東口周辺地区地区計画策定

令和 3年 10月

- ▶ 事業者より東口駅前交通広場用地取得

令和 3年 12月

- ▶ 綾瀬ゾーンエリアデザイン計画策定

令和 4年 5月

- ▶ 「SDGs 未来都市」「自治体 SDGs モデル事業」にダブル選定

令和 6年 1月

- ▶ 東口駅前交通広場工事説明会

令和 6年 4月

- ▶ 綾瀬駅東口周辺地区地区まちづくり計画変更

今後のまちづくり計画の予定

今後の予定

令和 7年 以降

- ▶ 綾瀬駅東口周辺地区地区計画変更(令和 7年 3月)
- ▶ 東口駅前交通広場利用開始 (令和 7年 春頃)
- ▶ 駅前開発地施設竣工 (令和 7年 11月)

令和 9年 以降

- ▶ 旧こ家セン等跡地※の工事着手

令和 11年 以降

- ▶ 駅前通りの整備
- ▶ 旧こ家セン等跡地※の利用開始(令和 11年秋以降)

まちづくり協議会の歩み

平成 30年 11月

- ▶ 綾瀬駅東口周辺地区まちづくり協議会設立

平成 31年 3月

- ▶ 駅前開発用地に関する要望書を区へ提出



令和 元年 7月

- ▶ ワークショップ実施



令和 2年 11月

- ▶ 綾瀬駅周辺地区まちづくり協議会範囲拡大

まちづくり協議会の役割

綾瀬駅周辺地区におけるまちづくりの課題の抽出や調査・研究

地区まちづくり計画を実現するために必要な事業手法の検討・推進 など

※旧こ家セン等跡地：旧こども家庭支援センター等跡地

お問い合わせ

足立区 都市建設部 まちづくり課 東部地区係（南館4階）
電話：03-3880-5441（直通） F A X：03-3880-5605
✉メールアドレス：machi@city.adachi.tokyo.jp

