

足立区都市計画マスタープラン改定案

協創力でつくる 安全で
活力と魅力あふれるまち 足立

目 次(構成)

足立区都市計画マスタープラン改定のあらまし -----

第1章 都市計画マスタープランの改定にあたって ----- 1

- 1. はじめに ----- 2
 - (1) 改定の背景
 - (2) 足立区の概況
- 2. 都市計画マスタープランとは ----- 6
 - (1) 都市計画マスタープランの位置づけ
 - (2) 上位計画との関係
 - (3) 計画期間
- 3. 改定の視点 ----- 13
 - (1) 災害に強い、安全なまちづくり
 - (2) メリハリのあるまちづくりの推進
 - (3) 環境に配慮したまちづくり

第2章 まちの目指すべき姿とその実現に向けて ----- 17

- 1. まちづくりの体系 ----- 18
 - (1) まちの目指すべき姿
 - (2) 計画の基本となる3つの柱
- 2. まちづくりの5つのルール ----- 21
 - (1) 土地利用について
 - (2) 都市構造について
 - (3) 都市施設整備について
 - (4) 地域区分について
 - (5) 協働・協創によるまちづくりについて

第3章 テーマ別まちづくり ----- 39

- 1. 地震・水害に強いまちづくり ----- 40
- 2. 誰もが安心して住むことのできるまちづくり ----- 48
- 3. 交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり ----- 54
- 4. 地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり ----- 63
- 5. 豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり ----- 66

第4章 地域別まちづくり ----- 71

- 1. 千住地域 ----- 72
- 2. 梅田・江北・新田地域 ----- 80
- 3. 足立・綾瀬・中川地域 ----- 88
- 4. 六町・花畑・大谷田地域 ----- 96
- 5. 西新井・竹の塚・舎人地域 ----- 104

資料編 ----- 113

- 1. 成果指標 ----- 114
- 2. 策定経緯 ----- 120
- 3. 都市形成年表 ----- 124
- 4. 用語解説 ----- 133

文中で を付けた用語については、当該ページの下欄に説明文を記載しています。

また、＊を付けた用語については、「資料編 4. 用語解説」に説明文を記載しています。

足立区都市計画マスタープラン 改定のあらまし

ここを読めば概要がわかる。都市計画マスタープラン改定のあらまし

足立区都市計画マスタープラン改定のあらまし

都市で安全かつ快適に暮らし働くためには、土地の使い方や建物の建て方のルールを定め、道路や公園などを計画的に整備し、また、防災やにぎわいづくりを進めていく必要があります。都市計画マスタープランは、このための方針を定めたものです。

以下、足立区都市計画マスタープラン改定に伴う要点をまとめました。さらに詳しいことは、本文の参照ページを記載してありますので、あわせてご覧ください。

第1章 都市計画マスタープランの改定にあたって

1．はじめに（P2～5）

平成6年11月に足立区で最初の都市計画マスタープランを策定し、その後、10余年が経過した平成18年3月に改定を行い、まちづくりを進めてきました。

今回は、「東京都都市計画区域マスタープラン*」と、「足立区基本構想」、「足立区基本計画」を踏まえ改定します。

2．都市計画マスタープランとは（P6～12）

都市計画法*第18条の2及び足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例*第17条に基づき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針*」として定めるもので、足立区の長期的な視点に立ったまちづくりの方針を示すものです。

計画期間は、平成29（2017）年度を初年度とした概ね10年間です。

3．改定の視点（P13～16）

平成18年3月以降の概ね10年間の社会情勢の変化を踏まえつつ、「災害に強い、安全なまちづくり」、「メリハリのあるまちづくりの推進」、「環境に配慮したまちづくり」の3点を視点として改定します。

第2章 まちの目指すべき姿とその実現に向けて

1．まちづくりの体系（P18～20）

（1）まちの目指すべき姿

まちの目指すべき姿を、以下のとおりとします。

『協創力でつくる 安全で活力と魅力あふれるまち 足立』

この、まちの「目指すべき姿」を実現するため、まちづくりの方策として「計画の基本となる３つの柱」、都市計画法*第１８条の２に基づく「まちづくりの５つのルール」、実現のためのまちづくりの具体策としてテーマ別と地域別のまちづくりを位置づけます。

（２）計画の基本となる３つの柱

災害に強い、安全なまちづくり

環状七号線の南側に広がる木造住宅密集地域*を中心とした都市基盤整備、建物の不燃化・耐震化などの震災対策、ゲリラ豪雨*や台風による大雨などに対する河川の堤防整備、下水道の整備などの水害対策について、重層的な取り組みによる防災まちづくりを進めます。

メリハリのあるまちづくりの推進

多様な人が住みやすい地域特性を活かしたまちづくりを進めます。

足立区が本格的に迎える人口減少、超高齢社会を見据えた、集約型都市構造*を構築します。

地域産業の適切な立地誘導により地域経済の活性化をうながします。

環境に配慮したまちづくり

新たな都市構造の構築にあわせ、良好な都市環境とするため、みどりの整備、景観形成、低炭素*まちづくりを進めます。

２．まちづくりの５つのルール（P21～37）

（１）土地利用について

土地利用を７つに区分・配置し、計画的に誘導します。

都市機能を誘導する区域と居住機能を誘導する区域を定めるとともに、メリハリのある土地利用を実現するため、大規模敷地や駅周辺などの立地環境に応じた土地利用や、都市基盤整備などに伴う土地利用転換に関することを位置づけます。

（２）都市構造について

土地利用を踏まえ、将来のまちの成長・発展のために必要な「複合型拠点」及び「目的型拠点」と、道路・鉄道など拠点をつなぐために必要な「交通・交流軸」に関することを位置づけます。

（３）都市施設*整備について

土地利用図に示す公園・緑地、都市構造図に示す道路や鉄道、そのほか一団地の住宅施設*など、主要な都市施設に関する整備や維持についての方向性を位置づけます。

(4) 地域区分について

これまで区内を13ブロック70地区に分けて、まちづくりを行ってきましたが、都市のポテンシャルが高まるなか、足立区が本格的に迎える人口減少、少子・超高齢化を見据え、新たな5地域30地区に区分します。

(5) 協働・協創によるまちづくりについて

これまでの協働によるまちづくりに加え、今後は協創によるまちづくりを展開していきます。

このため、協創の芽生えとなる個々の活動が一層輝くよう、また、各活動を横軸でもってゆるやかにつなぎ協創によるまちづくりが展開されるよう、まちづくり情報の発信・共有や支援を行い、区民・地域・各種団体などと足立区が連携した「協働・協創によるまちづくり」を進めます。

第3章 テーマ別まちづくり

計画の基本となる3つの柱を踏まえ、まちづくりの5つのルールを基本として、足立区全域のまちづくりの具体策を5つのテーマで示します。

- 1．地震・水害に強いまちづくり
- 2．誰もが安心して住むことのできるまちづくり
- 3．交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり
- 4．地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり
- 5．豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

1．地震・水害に強いまちづくり（P40～47）

- (1) 燃えない・燃え広がらないまちの形成のため、延焼遮断帯^{*}等の整備、防災生活圏^{*}内の整備、木造住宅密集地域^{*}などの整備を進めます。
- (2) 震災による避難時の安全性を高めるため、避難場所^{*}など避難施設の強化、沿道建物の不燃化・耐震化や道路の無電柱化^{*}、二方向避難の確保などによる避難路等の整備、帰宅困難者^{*}の安全性の確保などを進めます。
- (3) 復旧のまちづくりとして、がれきの一時集積所等の確保方策や仮設市街地^{*}について検討します。また、復興のまちづくりとして、被災した場合を想定した復興模擬訓練や地籍調査^{*}を行います。
- (4) 治水対策などによる水害に対応するため、総合的な治水対策を進めるとともに、高い建物を利用した一時避難場所を確保します。

2．誰もが安心して住むことのできるまちづくり（P48～53）

- (1) 「足立区ユニバーサルデザイン推進計画」や「足立区バリアフリー推進計画」に基づき、自由に社会参加できるまちづくりを進めます。
- (2) 地域力の強化により犯罪を抑制するため、ビューティフル・ウィンドウズ運動^{*}の推進、足立区防犯設計タウン認定制度^{*}や足立区防犯まちづくり推進地区認定制度^{*}の活用、町会・自治会などまちづくり活動団体への支援などを行います。

- (3) 都市基盤の整備状況（木造住宅密集地域^{*}、土地区画整理事業を施行すべき区域^{*}、土地区画整理事業^{*}完了地区等、都市基盤の未整備地区）に応じた市街地整備を進めます。
- (4) 集約型都市構造を構築するための住宅地の形成、地区計画^{*}の活用などによる良質な住宅地の形成、個々の住宅の質の向上、公共住宅^{*}の建替え・公営住宅^{*}の適正配置、空き家等の対策など、多様な住宅の誘導による住みやすいまちづくりを進めます。

3. 交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり（P54～62）

- (1) 複合型拠点は、土地の高度利用を図り、都市機能を更新するとともに、各種都市機能を集約します。
- (2) 都市計画道路沿道は、土地の高度利用を図り、都市機能を充実または誘導し、業務・商業活動や交流を活性化させます。また、各拠点が持つ都市機能を連携・補完するため、道路・鉄道などでネットワークします。
- (3) 公共交通の利便性を高めるため、駅はユニバーサルデザイン^{*}に基づく整備を働きかけるとともに、「足立区バリアフリー推進計画」に基づき、重点整備地区^{*}内の施設や設備などの整備を進めます。また、バス停の環境整備などバスの利便性を向上させます。
- (4) 歩行者空間のバリアフリー^{*}、歩道の整備などによる歩行者の安全性・快適性を向上させます。また、自転車専用通行帯^{*}や自転車ナビマーク^{*}の設置など自転車利用者の安全性と快適性を向上させます。

4. 地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり（P63～65）

- (1) 足立区の観光資源について、周辺も含めた魅力の向上を図り、区外から来街者を呼び込み地域の活性化につなげます。また、観光資源が、鉄道駅から徒歩で可能な距離にある場合は、案内サインの充実や歩行者環境の向上を図ります。
- (2) 起業を誘導するため、空き家、空き教室などを活用できる仕組みを検討しつつ、様々な業務施設の立地が可能になるよう、都市計画制度の活用や都市基盤の整備などにより商業・業務施設の立地を誘導します。また、商店街は日常生活に欠かせない地域コミュニティの核や多世代のコミュニティの場として魅力の向上を図ります。一方で、工業・流通系地域や流通業務施設の集積地周辺、住工共存地域は、操業環境や業務環境を保全します。
- (3) 都市農地の積極的な維持・保全を図ります。

5. 豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり（P66～70）

- (1) 「骨格となる緑」、「地域のシンボルとなる緑」、「身近な緑」という3つの空間ごとに保全・再生・創出を図り、ネットワークを形成します。
- (2) 都立舎人公園と西新井公園の整備を進めます。なお、西新井公園は、周辺も含め一体的なまちづくりを進めます。また、公園・緑地は適正配置を進めます。
- (3) 「足立区景観計画」に基づき、景観形成を進めるとともに、新たな拠点などを対象に、景観形成を進め、市街地全体の街並みを整えます。
- (4) 地球温暖化問題に対応するため、都市構造・交通分野、エネルギー分野、みどり分野で、低炭素^{*}まちづくりを進めます。

第4章 地域別まちづくり

1．千住地域（P72～79）

（1）地域の目指すべき姿

『足立区の玄関口として 歴史・文化と高度な都市機能の集積するまち』

（2）基本的な考え方

防災上の重点整備地域^{*}である足立区中南部一帯地区は、現在進めている木造住宅密集地域^{*}の整備を促進します。また、このほかの地震時の地域危険度^{*}の高い地区は、新たな防火規制区域^{*}の指定を行うなど、防災まちづくりを進めます。

未整備の都市計画道路や主要生活道路、公園などの都市基盤の整備を進めます。

北千住駅周辺は足立区の広域拠点として、土地の高度利用や都市機能の更新・集約を進め、高度な機能としての商業・業務、文化、情報サービス、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能導入や、快適な居住環境の整備を進めます。また、歩行者の回遊性のあるにぎわいまちづくりを進めます。

2．梅田・江北・新田地域（P80～87）

（1）地域の目指すべき姿

『新たな拠点づくりと都市基盤整備の推進による 安心で防災性の高いまち』

（2）基本的な考え方

防災上の重点整備地域である西新井駅西口周辺地区と足立区中南部一帯地区は、事業中である補助136号線、補助138号線の整備を促進するとともに、現在進めている木造住宅密集地域の整備を促進します。また、このほかにも地震時の地域危険度の高い地区があるため、順次、木造住宅密集地域の整備を行っていき、さらに新たな防火規制区域の指定を行うなど、防災まちづくりを進めます。

西新井駅周辺の東西の一体化や駅東口周辺のにぎわいづくりを進めます。また、江北地区では東京女子医科大学病院の立地を控え、大規模土地利用転換にあわせた一体的なまちづくりを進めます。

荒川河川空間の魅力を活かし、親しみやすい環境づくりを進めます。

日暮里・舎人ライナー沿線周辺地区には、寺院や神社の境内樹林や農地などが残されており、地域資源を活かしたまちづくりを進めます。

荒川や隅田川沿いの工業の生産環境の保全を図りつつ、住環境と調和したまちづくりを進めます。

3．足立・綾瀬・中川地域（P88～95）

（１）地域の目指すべき姿

『交通の利便性を活かした 魅力と良好な都市環境のあるまち』

（２）基本的な考え方

防災上の重点整備地域^{*}である足立一・二・三・四丁目地区の防災まちづくりを促進します。また、このほか地震時の地域危険度^{*}の高い中川地区などは、新たな防火規制区域^{*}の指定を行うなど、防災まちづくりを進めます。

本地域の西側一帯は、都市計画道路の整備や公共住宅^{*}の建替えなどにあわせ、都市基盤の整備を進めます。

綾瀬駅周辺は交通結節機能を充実するとともに、民間開発などを適切に誘導します。また、都立東綾瀬公園をはじめとした散策ルートを活かし、自然とのふれあいのできる潤いのあるまちづくりを進めます。

五反野駅周辺は駅前の交通機能を改善し、活力ある商業地域づくりを進めます。また、北綾瀬駅周辺は交通結節機能を向上させるとともに、駅前のにぎわいを創出します。

都立中川公園の整備を事業者である東京都に働きかけます。

4．六町・花畑・大谷田地域（P96～103）

（１）地域の目指すべき姿

『交通網の発展した 質の高い住まい環境が広がるまち』

（２）基本的な考え方

六町駅周辺は、人口の増加する新しいまちの拠点となるよう、商業・業務・サービス機能などを誘導します。

本地域の市街地の約19%を占める土地区画整理事業を施行すべき区域^{*}は、道路や公園などの整備や建物づくりのルール運用により、良好な住環境の低中層住宅地を形成します。

都市基盤の未整備地区は、地区計画^{*}を基に居住環境と工業の生産環境の調和を図り、良好な市街地の形成を進めます。

花畑周辺は団地再生を促進するとともに、文教大学の立地を踏まえ、若者文化を発信する新たなまちづくりを進めます。

河川・水路や緑道など豊かな自然環境を活かしたまちづくりを進めます。

5．西新井・竹の塚・舎人地域（P104～111）

（１）地域の目指すべき姿

『鉄道を軸とした利便性の高い みどり豊かで すこやかな ゆとりあるまち』

（２）基本的な考え方

竹ノ塚駅周辺は、鉄道の高架化事業を契機に駅東西の商業地の連携を図るとともに、都市計画道路や駅前広場などを整備し、交通結節性と拠点性を高めます。

土地区画整理事業を施行すべき区域^{*}と都市基盤の未整備地区について、道路や公園などの都市基盤の整備を進めます。また、ゆとりある低中層の住宅地を形成します。

日暮里・舎人ライナーの各駅周辺は、それぞれ地域特性を活かし、にぎわいや景観づくりを進めます。

東武伊勢崎線と日暮里・舎人ライナー間の交通・交流ネットワークを充実します。

都立舎人公園を始め農地や河川・水路、緑道など豊かな自然環境を活かしたまちづくりを進めます。

第1章

都市計画マスタープランの改定にあたって

1.はじめに

(1) 改定の背景

平成4年の都市計画法^{*}の改正により、平成6年11月に足立区で最初の都市計画マスタープランを策定しました。その後、10余年を経過し、社会情勢の変化も踏まえ平成18年3月に改定し、まちづくりを進めてきました。

近年では、つくばエクスプレスや日暮里・舎人ライナーが開業し、新線周辺の土地地区画整理や都市計画道路の事業など、区内の都市基盤施設は着実に整備されてきました。また、千住地域での5大学の開学や、「美しいまちは、安全なまち」を目指したビューティフル・ウィンドウズ運動^{*}などにより、足立区の魅力は着実に向上しています。

現在、竹ノ塚駅付近では連続立体交差事業^{*}に取り組むなど、さらなる都市基盤施設の整備による魅力・活力の向上とあわせて、木造住宅が密集している地域では、不燃化特区（不燃化推進特定整備地区）（1）や新たな防火規制区域（2）の指定などが行われ、まちの安全・安心を高める取り組みが行われています。

また、すべての人がいきいきと安心して暮らせる魅力ある足立区の実現を目指して、ユニバーサルデザイン^{*}、景観などに配慮したまちづくりを進めています。

表 1-1 これまでの都市計画マスタープラン

平成6年 策定の視点	人口増加や経済成長が持続することを前提として、足立区の都市計画に関する基本的な方針を示すとともに、区内を13地域に分割し、各地域の特性を踏まえた地域別まちづくりの方向性を定めました。
平成18年 改定の視点	少子高齢社会による活力の低下の懸念など社会を取り巻く環境が大きく変化したことなどから、さらに魅力あるまちづくりを進めていくために、「人口減少社会に対応するまちづくり」、「活力と豊かさを実感できるまちづくり」、「幅広い分野で展開する協働のまちづくり」という、新たな視点に基づき改定しました。

今回、「東京都都市計画区域マスタープラン（3）」と、「足立区基本構想」や「足立区基本計画」を踏まえ、今後30年を見据えた足立区の将来像「協創力でつくる 活力にあふれ 進化し続ける ひと・まち 足立」を実現するため、足立区都市計画マスタープラン（以下、「本プラン」と称する）を改定します。

1 不燃化特区（不燃化推進特定整備地区）：東京都が策定した「木密地域不燃化10年プロジェクト」の取り組みの一つである不燃化推進特定整備地区制度によるもの。区からの整備プログラムの提案に基づき、東京都が不燃化推進特定整備地区に指定し、不燃化を強力に進める地区。建替えをしやすいするため形態規制（建ぺい率、容積率の低減係数、道路斜線制限）を緩和した。

2 新たな防火規制区域：災害時の危険性が高い地域のうち、特に震災時に発生する火災などによる危険性が高い区域について、建物の耐火性能を強化するため、東京都知事が「東京都建築安全条例」に基づき指定する区域。区域内においては、原則として耐火建築物または準耐火建築物以上としなければならない。

3 東京都都市計画区域マスタープラン：都市計画法第6条の2に定められている都市計画区域の整備、開発及び保全の方針のこと。「東京都都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の略称。

(2) 足立区の概況

位置・地勢

足立区は、東京都心部から10～15km圏にあり、東京23区の北端に位置し、東は葛飾区、西は北区、南は荒川区、墨田区、北は埼玉県川口市、草加市、八潮市に接しています。

地勢は、四方を河川に囲まれ、標高0～4mと極めて平坦であり、荒川の堤防や公園内の丘以外に高地はほとんどありません。

区内の鉄道及び軌道（以下、鉄道と称する）網は、北千住駅を中心に、JR常磐線、東武伊勢崎線、東京メトロ日比谷線及び千代田線、つくばエクスプレスが放射状に延びています。また西側には日暮里・舎人ライナーが、南側には京成本線があり、都心への交通利便性が高くなっています。

図1-1 足立区の位置



鉄道と称する：日暮里・舎人ライナーは軌道法に基づく軌道であり、それ以外は鉄道事業法に基づく鉄道である。このため本来なら「鉄道及び軌道」と称する必要があるが、本プランでは簡略することとし、以下「鉄道」と称する。

1. はじめに

面積・人口

足立区の都市計画区域の面積は約 5,320ha です。

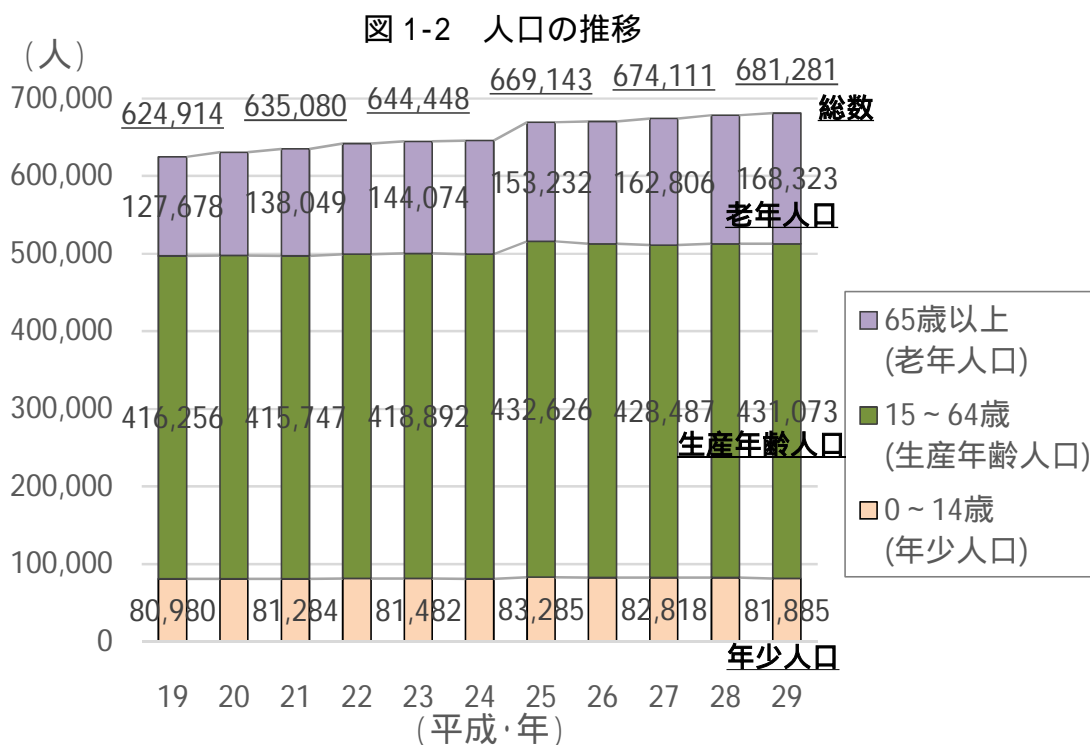
人口・世帯は平成 29 年 1 月現在で、約 68 万 1 千人・約 33 万世帯で、平均世帯人員は 2.0 人 / 世帯です。

人口は、この 10 年間は増加が続いていますが、高齢化が進み、老年人口比率は 23 区中第 2 位で 24.7% と高い状況にあります。また、生産年齢人口は横ばい傾向にありますが、その比率は 23 区で最下位にあり、63.3% と低い状況にあります。

表 1-2 面積・人口

・都市計画区域の面積は約 5,320ha。大田区、世田谷区に次ぐ広さ (市街化区域*は約 4,810ha、市街化調整区域は約 510ha)
・人口は、681,281 人で、東京 23 区で 5 番目に多い。 ・世帯数は、334,551 世帯で、東京 23 区で 4 番目に多い。
・年少人口比率は、12.0% で、東京 23 区 (平均 11.3%) で、高い方から 7 位 ・生産年齢人口比率は、63.3% で、東京 23 区 (平均 67.0%) で、高い方から 23 位 ・老年人口比率は、24.7% で、東京 23 区 (平均 21.6%) で、高い方から 2 位

人口関係の出典：東京都の統計（住民基本台帳。平成 29 年 1 月 1 日現在 / 足立区）



土地・建物の利用状況（ 1 ）

土地利用の状況は、東京都が5年ごとに調査しています。直近の平成23年現在の土地の利用状況は、表1-3のとおりです。

平成13年からの10年間では「宅地」や「道路・鉄道等」が増加し、「農用地」が減少しています。

表 1-3 土地利用の状況

	平成 13 年	平成 23 年	増減
宅地	52.8%	53.8%	1.0%
屋外利用地	7.8%	6.8%	1.0%
公園・運動場等	7.0%	7.3%	0.3%
未利用地等	2.9%	2.2%	0.7%
道路・鉄道等	19.8%	20.9%	1.1%
農用地	2.0%	1.3%	0.6%
水面・河川・水路	5.7%	5.6%	0.1%
森林・原野	1.9%	2.0%	0.1%
合計	100.0%	100.0%	-

出典：平成13年度、平成23年度足立区土地利用現況調査

建物の利用状況は、利用建ぺい率*と利用容積率*、中高層化率*が上昇し、木造棟数割合と棟数密度が減少しています。低層の木造から中高層の鉄骨造、鉄筋コンクリート造へ建替えが進んでいることが分かります。

表 1-4 建物利用の状況

	平成 13 年	平成 23 年	増減
利用建ぺい率	46.9%	47.7%	0.8%
利用容積率	125.7%	132.2%	6.5%
中高層化率（ 2 ）	3.7%	4.1%	0.4%
棟数密度	52.0 棟/ha	48.1 棟/ha	3.9 棟/ha
木造棟数割合	12.5%	6.3%	6.2%

出典：平成13年度、平成23年度足立区土地利用現況調査

1 土地・建物の利用状況：土地利用現況調査に基づく。これは都市計画法第6条の規定に基づく都市計画に関する基礎調査の一つとして、土地や建物の利用の現況と変化の動向を把握するために、東京都が概ね5年ごとに実施している。直近の調査による公表は平成23年値である。

2 中高層化率：4階以上の建物棟数を全建物棟数で除した割合。

2. 都市計画マスタープランとは

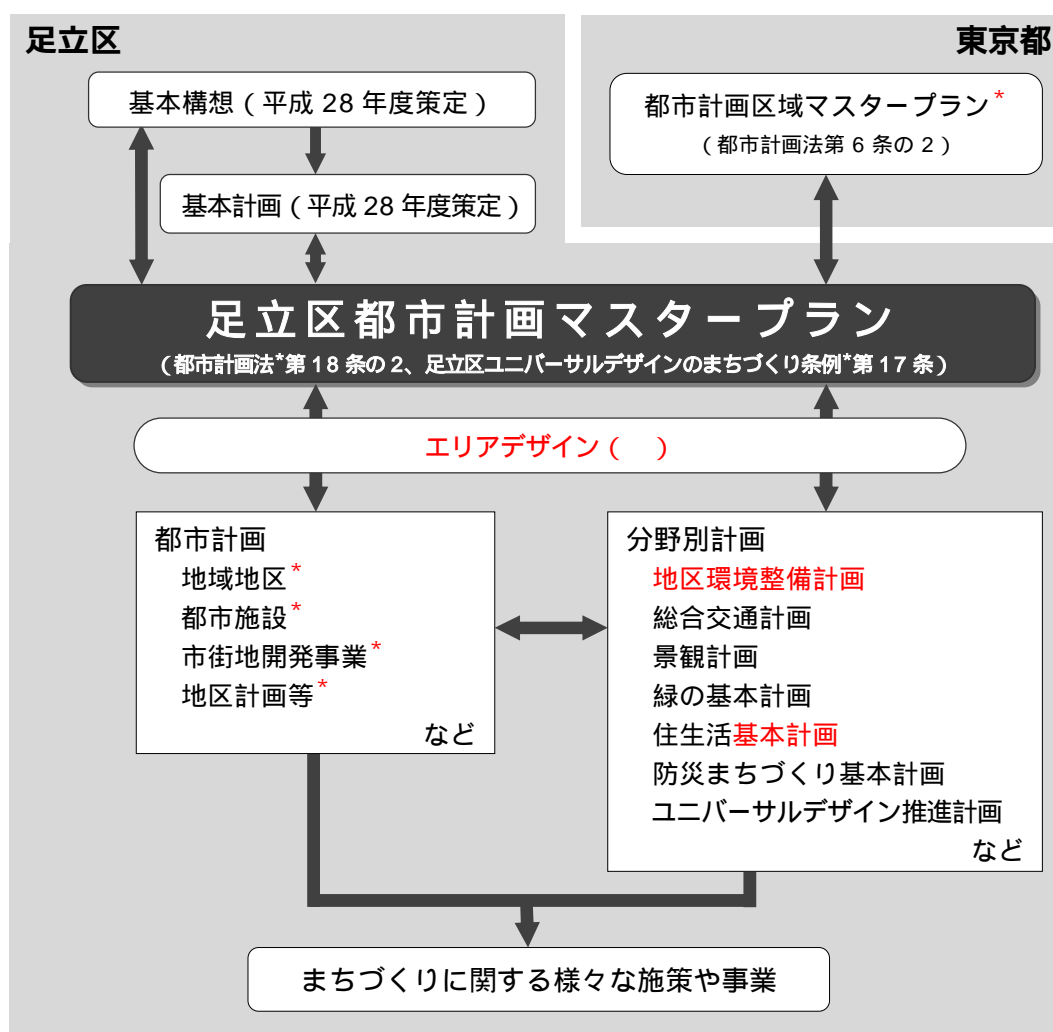
(1) 都市計画マスタープランの位置づけ

本プランは、都市計画法*第18条の2及び足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例*第17条に基づき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針*」として定めるもので、「足立区基本構想」「足立区基本計画」と、東京都が定める「東京都都市計画区域マスタープラン*」に即した足立区の長期的な視点に立ったまちづくりの方針です。

足立区全域と地域別それぞれのまちづくりの方向性を示します。足立区全域においては、都市計画の前提となる**土地利用**、**都市構造**、施設整備などの考え方を明らかにします。また、地域別においては、土地利用の状況や日常生活上の交流の範囲などに応じ、適切なまとまりのある空間を設定し示します。

本プランに基づき、分野別計画や都市計画を定めるとともに、まちづくりに関する様々な施策や事業を進めていきます。

図 1-3 都市計画マスタープランの位置づけ



エリアデザイン：「綾瀬」「六町」「江北」「花畑」「千住」「西新井・梅島」「竹の塚」の7つのエリアを対象に、まちの特徴・魅力や求めるべき将来像などを定め、区内外に広く発信することで、民間活力を誘導しながら区有地などの活用を図り、さらなるイメージアップにつなげるものである。

(2) 上位計画との関係

東京都都市計画区域マスタープラン*

平成26年12月に改定された「東京都都市計画区域マスタープラン」は、東京都の都市計画を定める際の最も重要な上位計画です。

足立区に関する事項については、以下のように記載されています。

表1-5 東京都都市計画区域マスタープランの要旨

<p>基本理念</p> <p>「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」を基本理念とする。</p> <p>基本戦略</p> <p>人口減少・少子高齢社会の到来、首都直下地震の切迫性、都市間競争の激化、地球環境問題の深刻化など、社会経済情勢の変化を踏まえ、都市計画区域マスタープランでは、「国際競争力及び都市活力の強化」、「広域交通インフラの強化」、「安全・安心な都市の形成」、「暮らしやすい生活圏の形成」、「都市の低炭素[*]化」、「水と緑の豊かな潤いの創出」、「美しい都市空間の創出」を基本戦略とする。</p> <p>東京が目指すべき将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゾーンごとの将来像では足立区は、千住地域と宮城・小台地区がセンター・コア再生ゾーン（１）にあり、それ以外が都市環境再生ゾーン（２）にある。 ・「綾瀬と竹ノ塚を生活拠点（３）に、西新井と江北を生活中心地（４）として、地域特性を踏まえて選択した拠点的な市街地を再構築するとともに、それを支える都市基盤や交通インフラの整備に取り組み、市街地を集約型の地域構造へと再編していく」としている。 <p>主要な都市計画の決定方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「環状第7号線の外側の地域では、計画的に整備された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成する」、「環状第7号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する」としている。 <p>特色ある地域の将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来像が示されている区内の地域は、「北千住」、「千住大橋」、「足立小台」、「新田」、「西新井」、「五反野」、「綾瀬」、「竹ノ塚」、「花畑五丁目中央地区」、「六町」、「江北」、「舎人公園」である。
--

東京都都市計画区域マスタープランより抜粋

1 センター・コア再生ゾーン：東京が目指す都市構造の一要素であり、概ね首都高速中央環状線の内側が該当する。我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たしているゾーンであり、将来像を「国際的なビジネスセンター機能の強化と魅力や活力ある拠点の形成」、「都市を楽しむ良質な居住環境の創出」、「世界で最も環境負荷の少ない都市の実現」、「水と緑の回廊で包まれた都市空間の創出」、「歴史と文化をいかした都市空間の形成」としている。

2 都市環境再生ゾーン：センター・コア再生ゾーンに隣接し、周辺区部及び隣接市を包含するリング状のゾーンであり、将来像を「生活機能が集積した誰もが暮らしやすいまちづくり」、「木造住宅密集地域の安全性の確保」、「水と緑のネットワークの形成」、「豊かな住環境の形成」、「緑豊かで潤いのある良好な景観の形成」としている。

3 生活拠点：交通結節点などにおける商業、福祉、文化、教育などの生活機能などの集積により、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた拠点。

4 生活中心地：特徴ある商店街やコミュニティインフラ（道路、公園、集会施設、子育て支援、高齢者介護施設、教育文化施設など）の整った、身近な地域における人々の活動や交流の中心地。

2. 都市計画マスタープランとは

足立区のまちの目指すべき姿の実現に向けて、都市計画法^{*}に基づく「都市再開発の方針」（１）、「防災街区整備方針」（２）、「住宅市街地の開発整備の方針」（３）などに、課題を優先的に解決すべき地域を位置づけ、個別のまちづくり事業の具体化を図ります。

足立区基本構想

「足立区基本構想」は、「治安・学力・健康・貧困の連鎖」（４）の４つを足立区のボトルネック的課題（足立区の発展のためにどうしても打開しなければならない課題）と位置づけ、３０年後を見据え足立区が目指す「将来像」、将来像の実現に向けた４つの視点（基本的方向性）、基本構想の実現のために～未来に向けた協創体制の構築～について、以下のとおり示しています。

表 1-6 足立区基本構想における足立区の将来像

足立区が目指す「将来像」	協創力でつくる 活力にあふれ 進化し続ける ひと・まち 足立
将来像の実現に向けた４つの視点	視点１【ひと】多様性を認めあい、夢や希望に挑戦する人 視点２【くらし】人と地域がつながる 安全・安心なくらし 視点３【まち】真に豊かな生活を実現できる 魅力あるまち 視点４【行財政】様々な主体の活躍とまちの成長を支える行財政
基本構想の実現のために	協創体制の早期構築 自立し、多様性を認めあえる人材育成 誰もが健康で活躍できる、バランスの良い人口構造の形成 計画的かつ戦略的な行財政運営 基本計画の策定と着実な推進

１ 都市再開発の方針：都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、都市基盤の整備や、防災性の向上、業務、商業、居住、文化など多様な機能の適正な配置などを図り、都市機能の更新や都市の再生を行うために定める方針。

２ 防災街区整備方針：老朽木造建物が密集し、かつ十分な公共施設が不足していることから、地震による連鎖的な建物の倒壊危険性が高く、市街地火災の延焼危険性及び避難・消火の困難性が高い木造密集市街地を指定する方針。

３ 住宅市街地の開発整備の方針：住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に行うとともに、民間の建築活動等を適切に誘導する方針。

４ 治安・学力・健康・貧困の連鎖：「足立区基本構想」によると、治安・学力・健康・貧困の連鎖のそれぞれについて、以下のように説明している。

１．治安は、ビューティフル・ウィンドウズ運動などを実施し、刑法犯認知件数は平成 13 年のピークに対して平成 27 年は 41%と大きく減少した。しかし、区外からの治安イメージは区民の体感治安ほど改善されておらず、引き続き取り組みが必要である。

２．学力は、学力格差是正のため基礎学力の定着に向けて取り組んだ結果、小学生は大きな成果があらわれたが、中学生は若干の向上が見られるにとどまる。このため、さらなる取り組みを進めている。

３．健康は、区民の健康寿命が、東京都や全国に比べると約 2 歳短くなっていることを踏まえ、その主要因である糖尿病対策を重点として取り組みを進めている。

４．貧困は、親・子・孫と世代が変わっても貧困状態から脱却できない貧困の連鎖がより根深い問題であるという認識のもと、子どもの貧困対策実施計画を策定し、平成 27 年度から取り組みを進めている。

足立区基本計画

「足立区基本計画」は、「足立区基本構想」で示した将来像「協創力でつくる活力にあふれ進化し続ける ひと・まち足立」の実現に向けて、区政全体の目標や基本的な考え方、具体的な施策を体系的に定めたもので、まちづくりの基本となる考え方を以下のとおり示しています。

表 1-7 足立区基本計画におけるまちづくりの方針

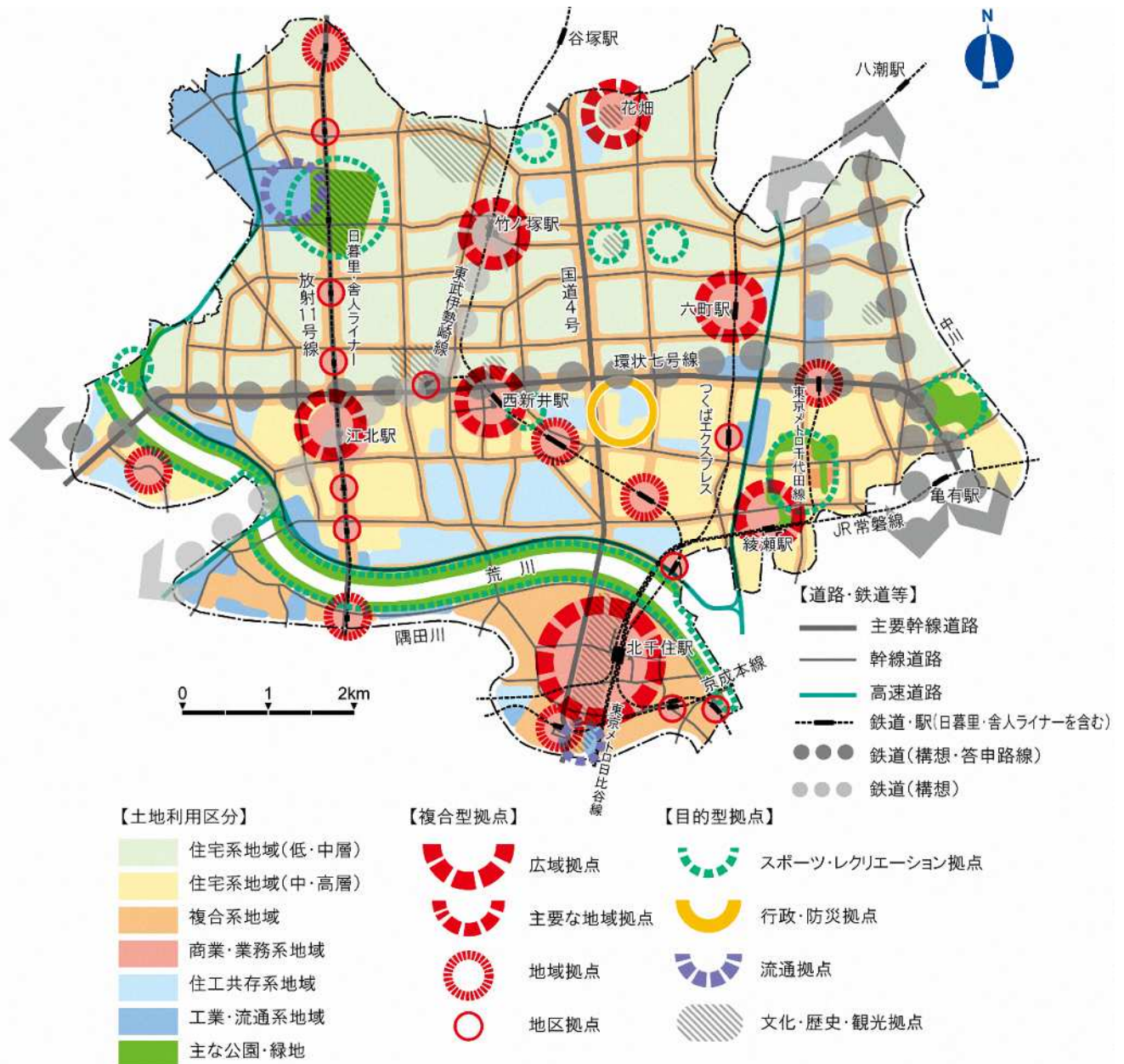
基本となる考え方	安全で、活力と魅力のあるまちづくりの推進
まちづくりの方針	<p>(1) 災害に強い、安全なまちづくり</p> <p>市街地の延焼を遮断する機能の向上 都市計画道路等の都市基盤の整備を促進し、主要幹線道路及び幹線道路沿道の高度利用とあわせて、建物の耐震化や不燃化を進めることにより、延焼遮断帯[*]の形成を進めます。</p> <p>安全・安心に住み続けられる市街地の形成 延焼を遮断する道路によって囲まれた街区における防災生活圏[*]の形成を進めます。また、木造住宅が密集した地域では、生活道路の整備とあわせて建物の不燃化や共同化を進めるとともに、老朽家屋や無接道家屋等への対策を推進していきます。</p> <p>市街地の安全性向上のため、「足立区無電柱化推進計画」に基づき、その対象路線の無電柱化[*]を進めます。</p> <p>水害に強いまちづくりの推進 大規模な水害や頻発するゲリラ豪雨[*]に対応するため、浸水被害の軽減を図ります。また、水害時における集合住宅を活用した避難場所[*]の確保等、避難についての対応を進めます。</p> <p>(2) メリハリのあるまちづくりの推進 多様な人々が住みやすく、かつ魅力的なまちづくりの実現に向けて、以下のようなメリハリをつけたまちづくりを行います。</p> <p>ユニバーサルデザイン[*]に配慮したまちづくり すべての人がお互いの立場を理解し、自らの意思で自由に社会参加することのできるまちづくりを進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・思いやりのある「ひとづくり」 ・だれもが活躍しやすい「くらしの場づくり」 ・わかりやすく適切な「サービスや情報づくり」 <p>地域特性を活かした土地利用 区内全域に土地利用区分を設定し、地域にあわせた建物の高さ制限をするなど、計画的な規制や誘導を行うことで、住環境の向上、産業の活性化や緑化の維持保全を図り、地域特性を活かした良好なまちの形成を実現します。</p>

2. 都市計画マスタープランとは

まちづくりの方針	<p>各種機能を集積した拠点等の形成</p> <p>魅力あるまちづくりを行うため、様々な機能を集積した「複合型拠点」と、特定の目的に特化した「目的型拠点」を整備します。</p> <p>「複合型拠点」には、商業、子育て、医療、福祉、都市型住宅等、多様な機能を複合的に配置していきます。</p> <p>特に、エリアデザイン[*]の対象地区では、足立区に今までなかった三次救急医療に対応できる医療機関や区内6つ目となる大学の誘致等をきっかけとし、その地域の可能性を最大限に引き出していきます。</p> <p>「目的型拠点」は、防災、スポーツ・レクリエーション、観光、水とみどりにあふれた良好な景観等、地域の拠点として整備していきます。</p> <p>便利で快適な交通・交流ネットワークによるまちづくり</p> <p>(ア) 拠点間をつなぐ道路・交通網の形成</p> <p>拠点間をつなぐとともに、区内外における人やモノ、情報の移動を快適かつ効率的なものとするために必要な道路、鉄道をはじめとした交通・交流網の形成を図ります。特に地下鉄8号線(有楽町線)の区内延伸や区部環状交通としての「メトロセブン[*]」の早期実現に向けて、関係自治体と連携を図ります。</p> <p>(イ) 交通空白地域の解消</p> <p>交通空白地域については、その解決手法や優先順位を見極めたうえで、バス交通網等の利便性向上に取り組めます。</p> <p>(ウ) 安心して利用できる交通環境の充実</p> <p>道路・交通網の形成に伴い増加が見込まれる路上駐車や放置自転車等の発生を抑制するため、駐車場や駐輪場の整備を推進します。</p> <p>大規模敷地の更新による創出用地の活用</p> <p>区内に点在する、都営住宅やUR都市機構などの大規模団地の建替えや工場跡地など大規模敷地の更新にあわせて、周辺の都市基盤を一体的に整備するとともに、新たな魅力の創出を図ります。</p>
----------	---

「足立区基本計画」では、広域的な視点、地域コミュニティや土地利用上の観点を踏まえ、目指すまちづくりの実現に向けた方針図に、土地利用区分、複合型拠点、目的型拠点、道路・鉄道等について図 1-4 のように定めています。

図 1-4 足立区基本計画の「目指すまちづくりの実現に向けた方針図」



出典：足立区基本計画

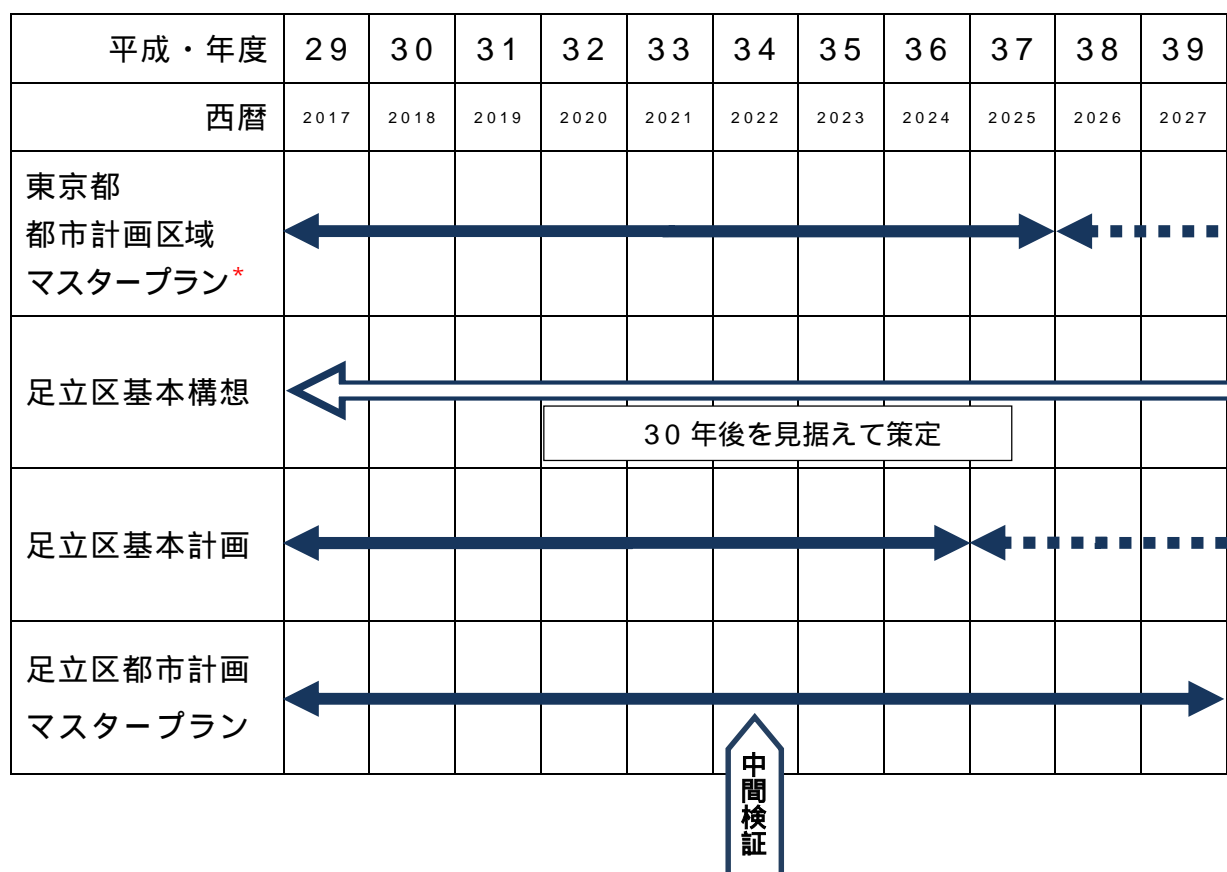
2. 都市計画マスタープランとは

(3) 計画期間

本プランは、平成 29 (2017) 年度を初年度とし、30 年後を見据えた、概ね 10 年間の計画とします。なお、今後は「足立区基本計画」の改定後、その内容を踏まえ、本プランを改定します。

中間年にあたる平成 34 (2022) 年度には中間検証を行い、必要に応じてまちづくりの方向性等の見直しを行います。

図 1-5 計画期間



3. 改定の視点

これまでの都市計画マスタープランに基づくまちづくりは、都市施設^{*}、防災、交通、水・緑、景観、住まい環境や産業の立地環境などに関する「都市政策」や、都市の利便性、快適性、にぎわい、活力、交流、美、文化、集客などの付加価値を高める「魅力づくり」などに力を入れて進めてきました。

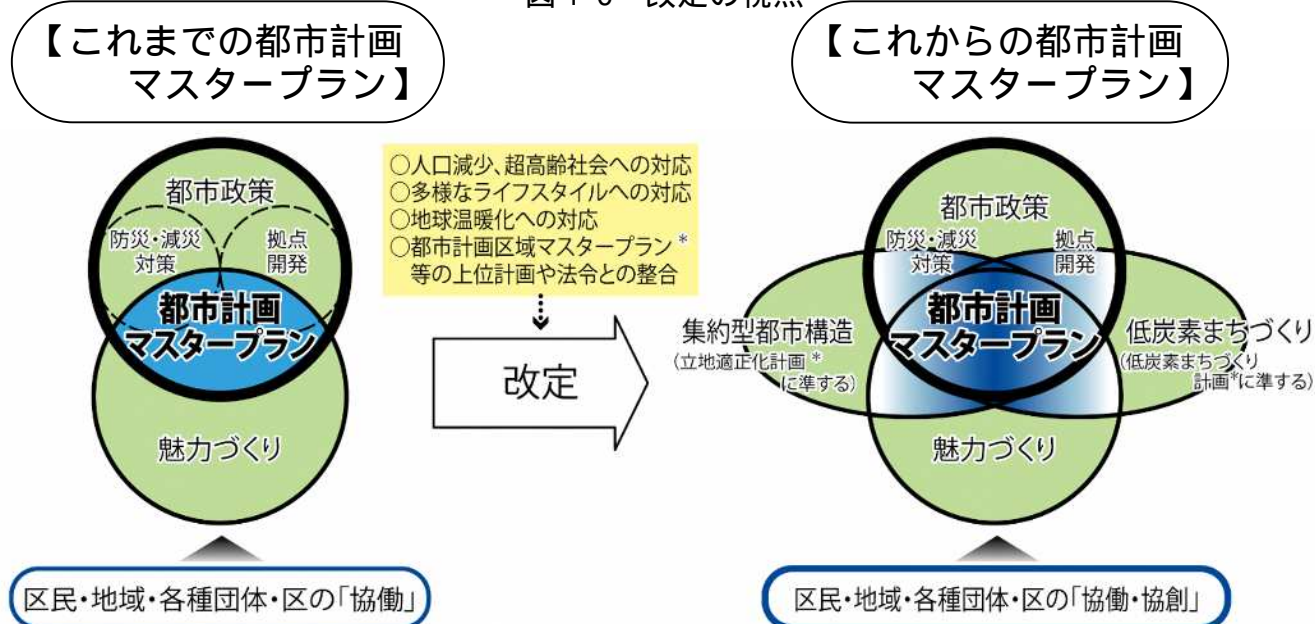
今後は、これらに加え、防災・減災に向けた対策の強化とともに、人口減少、少子・超高齢社会及び地球規模での環境問題などめまぐるしく変化する社会情勢に、まちづくりの観点から対応していく必要があります。

防災・減災に向けた対策の強化については、依然として大規模地震時に甚大な被害を受ける可能性が極めて高い地域が点在しており、首都直下地震などの大地震への対策として、建物の不燃化や延焼遮断帯^{*}等の整備などによる「燃えない、燃え広がらないまち」の形成が急務となっています。また、震災時や、ゲリラ豪雨^{*}、台風による大雨などの水害時の避難対策を講じていくことが必要です。

人口減少、少子・超高齢社会への備えとしては、担税力のある若年層を呼び込み、バランスの良い人口構造とするため、市街地の適正な縮減、公共交通の整備、人口構造の変化に伴う多様化したライフスタイルなどへの対応が必要です。このため、無秩序な都市機能の拡散を防ぎ、暮らしやすい生活圏の形成を実現する「集約型都市構造^{*}」を構築することが求められています。

地球規模での環境問題への対応については、便利で快適な都市機能を維持しつつ、自動車利用を抑制し、公共交通・自転車利用への転換などにより、CO₂などの温室効果ガスの排出を削減する「低炭素^{*}まちづくり」が求められています。

図 1-6 改定の視点



(1) 災害に強い、安全なまちづくり

大地震や水害に対する東京都の動向

東京都は、平成 23 年 12 月に「2020 年の東京」計画()を策定しました。都市としての東京の魅力を高める 8 つの目標を設定し、その 8 つの目標のトップに「高度な防災都市を実現し、東京の安全性を世界に示す」を掲げました。

その実現のための施策「実行プログラム 2012」では、首都直下地震の切迫性と東日本大震災を踏まえて「震災対策に集中的に取り組み、地震に負けない都市を造る」とし、具体策として「耐震化 100 パーセントプロジェクト」、「木密地域不燃化 10 年プロジェクト^{*}」、「防災共助プロジェクト」を打ち出しています。

また、平成 26 年に東京都長期ビジョンを策定し、世界一の都市・東京の実現に向け、「安全・安心な都市の実現」や「豊かな環境や充実したインフラを次世代に引き継ぐ都市の実現」などを都市戦略として、木造住宅密集地域^{*}の改善や豊かな住環境の整備などを進めています。

東京都では、近年、市街地の拡大に伴い地域の持つ保水、遊水機能が低下し、河川の氾濫や下水道管からの雨水の吹き出しなど、いわゆる都市型水害^{*}とされている浸水被害にたびたび見舞われています。また、百年に一度という大雨があった場合、強い台風が東京湾を直撃した場合、荒川などの大河川が氾濫し、広範囲の浸水被害が発生したり、高潮による被害が発生したりするおそれも考えられます。こうした中、東京都においては、実災害から得た教訓などを可能な限り反映した地域防災計画を策定しています。

大地震や水害に対する防災まちづくり

環状七号線以南に大きく広がる木造住宅密集地域において、主に修復型のまちづくり手法である密集市街地整備事業を導入し、老朽危険建物の除却・不燃化建築物への建替え誘導等を活用しながら、防災性の向上と居住環境の改善を図り、災害に強いまちを目指してきました。

今後は、木密地域不燃化 10 年プロジェクト等を活用しながら、不燃化特区(不燃化推進特定整備地区)^{*}の支援策の充実、地震時の地域危険度^{*}の高い地区への新たな防火規制区域^{*}の指定、特定整備路線^{*}をはじめ都市計画道路等の整備による延焼遮断帯^{*}、避難・救援路の形成、建物の不燃化・耐震化などを促進し、「燃えない、燃え広がらないまち」を実現していきます。

足立区の地勢は周囲を河川に囲まれ地盤高も低く、それぞれの地域に皿状の窪地があるため、過去に多くの水害が発生してきました。

今後も河川及び下水道の整備に加え、流域における雨水の貯留・浸透機能を増進する雨水流出抑制施設^{*}の普及、首都圏外郭放水路の整備などを働きかけるなど、総合的な治水対策を行っていきます。

「2020 年の東京」計画：東京から 21 世紀モデルを発信し、世界に誇れる都市へと進化させようというプロジェクト。

(2) メリハリのあるまちづくりの推進

将来の人口減少を想定し、都市機能のメリハリのある誘導方針となる「立地適正化計画」(1) に準じて、方向性を示す必要があります。

集約型都市構造*と立地適正化に関わる国の動向

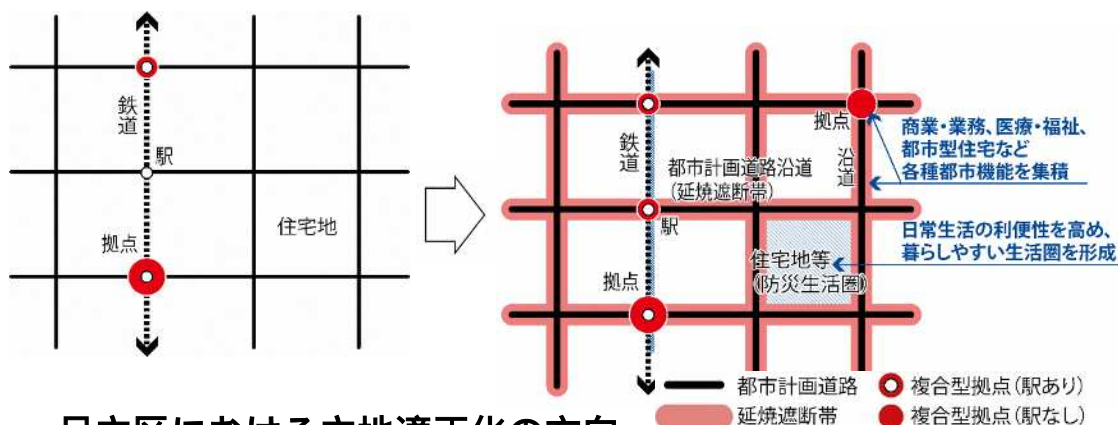
国は、急激な人口減少、少子・超高齢社会の進展などを踏まえ、将来の適正人口密度に応じた都市構造について、土地利用と交通においてはコンパクトシティ・プラス・ネットワーク(2) が重要であると示唆し、これを実現するため、都市再生特別措置法が平成 26 年に改正されました。

都市の無秩序な拡散を抑制し、都市機能の集積を促進する集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで連携させ、歩いて楽しいコンパクトなまちづくりを推進しています。

面的な都市構造(もち網型)の構築

足立区では、区内全体が市街化していることから、駅などの拠点と格子状に組まれた都市計画道路を活用し、図 1-7 のような面的な都市構造(もち網型)の集約型都市構造を構築します。

図 1-7 面的な都市構造(もち網型)の構築



足立区における立地適正化の方向

足立区は、市街化調整区域を除く全域に居住機能を誘導します。また、公共交通にアクセスしやすい拠点や都市計画道路沿道に、商業・業務、医療・福祉、都市型住宅などが集積するように誘導します。

整備された都市計画道路には、バスなどの利便性の高い公共交通によるネットワークを充実させるとともに、高齢者などが安心して暮らせるよう、福祉的要素を持つ交通サービスについても検討します。

そして 30 年後は、都市機能を誘導する区域には各種都市機能が集約されて便利になり、また居住機能を誘導する区域には、生活利便施設を適正に配置するとともに、ゆとりのある住宅街が形成され、メリハリのある足立区を実現します。

1 立地適正化計画：平成 26 年 5 月に改正された都市再生特別措置法において創設された「立地適正化計画制度」により市区町村が定めることができるもの。人口の急激な減少と高齢化に対応するため、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通などの様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡した総合的なプランとして位置づけられる、都市計画マスタープランの高度化版である。計画の実施にあたり国などからの支援がある。

2 コンパクトシティ・プラス・ネットワーク：人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること

(3) 環境に配慮したまちづくり

地球温暖化に対応するための「低炭素(1)まちづくり計画」(2)について、方向性を示す必要があります。

低炭素まちづくりに関わる国の動向

高齢者などの生活・子育て環境の整備、財政支出の効率化・重点化、地球温暖化問題などへの対応のため、持続可能で活力ある都市づくりを進めることが強く求められていることを背景として、都市の低炭素化の促進に関する法律が平成24年9月に制定されました。

これによって自治体は、都市の低炭素化に関する施策を総合的に進めるための低炭素まちづくり計画を策定できるようになりました。

足立区における低炭素まちづくり

足立区では、都市構造・交通、エネルギー、みどりの3分野で低炭素まちづくりを進め、「足立区基本構想」が掲げる「持続可能なまち(社会)」の形成に寄与します。

特に重視するのは都市構造・交通分野であり、「集約型都市構造^{*}の構築」については、特に重要な施策として取り組んでいきます。

なお、低炭素まちづくりを進めるにあたっては、便利で快適な区民生活や事業者の経済活動との両立も考慮して取り組む必要があります。

足立区における効果

(ア) 都市構造・交通分野での推進による効果

土地の高度利用と都市機能の集約を図り、公共交通の便のよい、歩行者に配慮した空間づくりを進めることで、移動によるCO₂などの温室効果ガス^{*}の排出削減ができます。

(イ) エネルギー分野での推進による効果

建物のエネルギー効率を高めることで、CO₂などの温室効果ガスの排出削減や光熱費などのランニングコストの削減ができます。

(ウ) みどり分野での推進による効果

都市緑化や緑地面積の拡大により、ヒートアイランド現象^{*}の抑制などに資することができます。

1 低炭素：温室効果ガス(地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす大気圏にある気体の総称で、二酸化炭素(CO₂)、一酸化二窒素、メタンなど)の排出が少ない状態。

2 低炭素まちづくり計画：平成24年9月に公布された都市の低炭素化の促進に関する法律において創設されたもので、市区町村が定めることができるもの。都市における社会経済活動その他の活動に伴って発生するCO₂などの排出を抑制し、また、その吸収作用を保全・強化するため、計画の区域・目標、目標達成に必要な事項、達成状況の評価に関する事項、計画期間などを記載するものである。計画の実施にあたり国などからの支援がある。

第2章

まちの目指すべき姿とその実現に向けて

1. まちづくりの体系

(1) まちの目指すべき姿

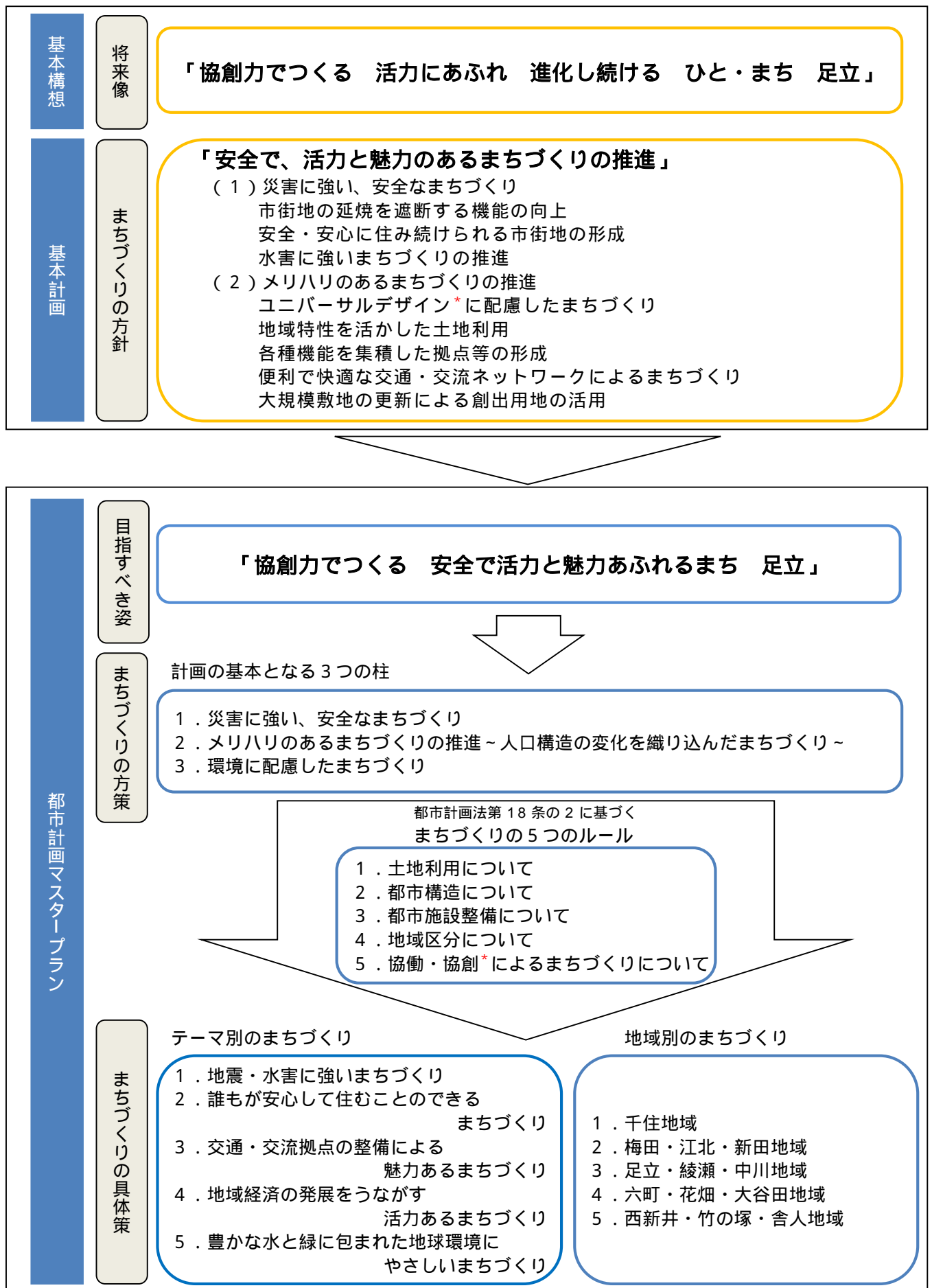
「足立区基本構想」の「協創力でつくる 活力にあふれ 進化し続ける ひと・まち 足立」の将来像を実現し、「足立区基本計画」における「安全で、活力と魅力のあるまちづくり」を推進し、将来にわたり持続可能なまちへと進化させるため、本プランにおけるまちの目指すべき姿を「協創力でつくる 安全で活力と魅力あふれるまち 足立」とし、具体的なまちづくりを進めていきます。

まちの目指すべき姿

協創力でつくる 安全で活力と魅力あふれるまち 足立

本プランの体系は図2-1に示すとおりです。まちの「目指すべき姿」を実現するため、まちづくりの方策として「計画の基本となる3つの柱」、都市計画法^{*}第18条の2に基づく「まちづくりの5つのルール」、実現のためのまちづくりの具体策としてテーマ別と地域別のまちづくりを位置づけます。

図 2-1 まちづくりの体系図



(2) 計画の基本となる3つの柱

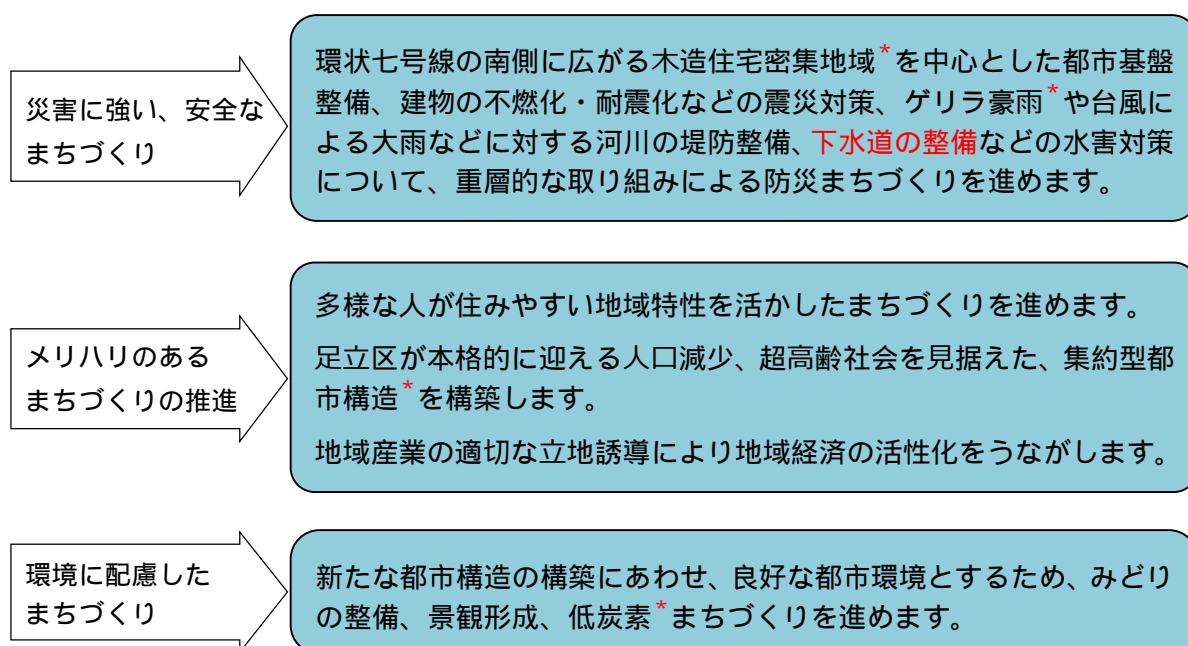
「足立区基本計画」における「まちづくりの方針」である、「災害に強い、安全なまちづくり」、「メリハリのあるまちづくりの推進」、加えて改定の視点を踏まえ、「環境に配慮したまちづくり」を、図2-2のように計画の基本となる3つの柱として設定します。

「災害に強い、安全なまちづくり」については、「第3章 テーマ別まちづくり」の「1. 地震・水害に強いまちづくり」で、まちづくりの具体策を示します。

「メリハリのあるまちづくりの推進」については、「第3章 テーマ別まちづくり」の「2. 誰もが安心して住むことのできるまちづくり」、「3. 交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり」、「4. 地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり」で、まちづくりの具体策を示します。

「環境に配慮したまちづくり」については、「第3章 テーマ別まちづくり」の「5. 豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり」で、まちづくりの具体策を示します。

図2-2 計画の基本となる3本の柱



2. まちづくりの5つのルール

まちの目指すべき姿の「協創力でつくる 安全で活力と魅力あふれるまち 足立」の実現のためには、都市計画手法などを活用して秩序ある都市を構築する必要があります。このため、足立区全体の土地利用、都市構造、施設整備などに関するまちづくりの5つのルールを定め、計画的なまちづくりを推進します。

(1) 土地利用について

今後予想される人口減少、少子・超高齢社会にあっても、安全で安心して住み続けられ、住みたいまちとなるよう、主要な土地利用に関することを位置づけます。

土地利用区分（図 2-3 参照）

土地利用を7つに区分・配置し、計画的に誘導します。

『住宅系地域』は、日常生活に必要な商店街や小売店なども立地する、緑豊かな住宅地が形成される地域です。地域特性に応じて低・中層から中・高層まで様々なタイプがあります。このうち環状七号線の北側は、計画的に整備された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地へと誘導します。また、環状七号線の南側は、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中・高層へと誘導します。なお本地域は、多様な住宅が立地する地域であり、用途地域*は住居系用途地域*を想定します。

『複合系地域』は、土地の高度利用を図り、居住機能を始め、商業・業務、交流などの機能が、複合的に形成される地域であり、用途地域は住居系用途地域または商業系用途地域などを想定します。

『商業・業務系地域』は、土地の高度利用を図り、商業・業務、サービス、交流、都市型住宅などの機能が、高層または中・高層で複合的に形成される地域であり、用途地域は商業系用途地域などを想定します。

『住工共存系地域』は、工場と住宅が共存している地域です。用途地域は準工業地域*などを想定します。

『工業・流通系地域』は、工場や流通業務施設がまとまって集積する地域であり、その機能を維持・保全するため、用途地域は工業系用途地域などを想定します。

『おもな公園・緑地』は、多くの区民の憩いの場や交流の場となります。

『河川』は、公共の水面と自然環境を持ち、レクリエーションの場としての活用も期待されます。

表 2-1 土地利用の種別

区分	配置
住宅系地域	工業専用地域 [*] を除く、市街地の広い範囲
複合系地域	千住地域及び宮城・小台地区を中心とするセンター・コア再生ゾーン [*] 、都市計画道路沿道
商業・業務系地域	広域拠点、主要な地域拠点、地域拠点、地区拠点、商業集積地
住工共存系地域	区の中央部の環状七号線から荒川沿いまでの間や、区の北部の国道4号周辺など
工業・流通系地域	荒川や隅田川沿い、区の北西部の流通センター、首都高速加平出入口周辺など
おもな公園・緑地	都立舎人公園、都立中川公園、都立東綾瀬公園、荒川河川敷
河川	荒川、隅田川、中川、圀川、毛長川、芝川、新芝川、綾瀬川、花畑川、葛西用水親水水路、伝右川

地域特性を活かした土地利用

都市機能を誘導する区域と居住機能を誘導する区域を定めるとともに、メリハリのある土地利用を実現するため、大規模敷地や駅周辺などの立地環境に応じた土地利用や、都市基盤整備などに伴う土地利用転換に関することを位置づけます。

(ア) 都市機能を誘導する区域

駅周辺、エリアデザイン^{*}地域などの複合型拠点や都市計画道路沿道は、都市機能を誘導する区域と施設を定め、地区計画^{*}や用途地域^{*}、市街地再開発事業^{*}などによって、土地の高度利用を図り、誘導すべき施設の立地を進め、複合的に機能を誘導します。

(イ) 居住機能を誘導する区域

工業専用地域など一部地域を除き、市街地全体は居住機能を誘導する区域を定め、地区計画や用途地域などによって、ゆとりある戸建て住宅や集合住宅の立地を誘導します。都市計画道路で囲まれた住宅地は、安全で質の高い市街地へと転換していくとともに、日常生活に必要な施設の適正配置を進めます。なお、環状七号線の北側は低・中層、南側は中・高層へと誘導します。

一方で、都市農地の保全や緑地の確保、老朽化した公共住宅^{*}の建替えや公共施設の適正配置、住環境の質の向上を図ります。

(ウ) 大規模敷地の機能更新

公共住宅*の建替えや大規模敷地の土地利用更新及び再開発の際は、都市基盤も一体的に整備するとともに、地区特性を踏まえ、周辺と調和した土地利用を誘導します。また、土地利用の再編などで生み出される創出用地を活用し、公園・広場の創出、商業・サービス施設や子育て支援施設の整備、交流施設などの立地、木造住宅密集地域*の改善など、地域に貢献する機能を誘導します。

複合型拠点周辺における大規模な土地利用転換は、土地の高度利用を図り、拠点の特性にあわせた都市機能の誘導を図ります。

(エ) 駅周辺などの段階的な土地利用

駅前商業地などでは、駅に面する建物の低層部に商業・業務施設を誘導するとともに、住宅に特化した土地利用を隣接させるのではなく、福祉施設などを商業・業務と住宅地間に誘致し、緩衝となる施設を配置するなど、段階的な土地利用を誘導します。

(オ) 都市基盤整備などによる土地利用転換

都市計画道路の整備にあたっては、周辺と調和した沿道の土地利用として、利便施設などの立地を進めるため、地区計画*や用途地域*などの変更により、沿道の土地利用転換や高度利用などを適切に誘導します。

また、都市計画道路事業の認可に伴い、沿道の用途地域や防火地域*などの都市計画を変更し、道路の拡幅とともに、沿道の不燃化を推進し、延焼遮断帯*を形成します。

(カ) 良好な都市環境の保全

土地区画整理事業*施行地区やすでに土地利用転換がなされた地区については、地区計画などにより適正な土地利用を保全します。

2. まちづくりの5つのルール

図 2-3 土地利用図



(2) 都市構造について

土地利用を踏まえ、将来のまちの成長・発展のために必要な「複合型拠点」及び「目的型拠点」と、道路・鉄道など拠点をつなぐために必要な「交通・交流軸」に関することを位置づけます。

複合型拠点（図 2-4 参照）

「複合型拠点」には、足立区の活力をリードする複合型の都市機能を有する拠点として、土地利用区分の商業・業務系地域を位置づけます。

複合型拠点は、広域拠点、主要な地域拠点、地域拠点、地区拠点から構成されます。

『**広域拠点**』は、東京圏における中核拠点の一つとして都市の活力や文化の創造を担い、首都圏北東部の玄関口となる場所です。

『**主要な地域拠点**』は、荒川の北側に広がる市街地にあって、交通結節性を活かした幅広いサービスの提供ができる広域的な求心性を備えた場所です。

『**地域拠点**』は、拠点のもつ圏域が比較的広く、周辺住民や在勤・駅利用者などに対する必要な商業・サービスが集積する場所です。

『**地区拠点**』は、周辺住民の日常生活に必要な商業・サービスが集積する場所です。

表 2-2 複合型拠点の種別

区分	配置
広域拠点 (500m)	北千住駅周辺
主要な地域拠点 (350m)	綾瀬駅周辺、竹ノ塚駅周辺、西新井駅周辺、六町駅周辺、江北駅周辺、花畑周辺
地域拠点 (概ね 250m)	五反野駅周辺、梅島駅周辺、北綾瀬駅周辺、千住大橋駅周辺、見沼代親水公園駅周辺、足立小台駅周辺、新田周辺
地区拠点 (150m)	牛田・京成関屋駅周辺、大師前駅周辺、青井駅周辺、西新井大師西駅周辺、谷在家駅周辺、扇大橋駅周辺、舎人駅周辺、小菅駅周辺、高野駅周辺、堀切駅周辺

注：同一拠点内における順番は、平成 26 年度中の一平均駅乗車人員（人／日）による。
区分には駅圏域の大きさを考慮し、駅からの概ねの距離を示す。

目的型拠点（図 2-4 参照）

「目的型拠点」には、足立区の魅力を引き出し、区民が安心していきいきと生活するための特定機能^①を有する拠点として、大規模な公園や観光施設、区役所本庁舎周辺、災害拠点病院などを位置づけます。

目的型拠点は、スポーツ・レクリエーション拠点、行政・防災拠点、流通拠点、文化・歴史・観光拠点、災害拠点中核病院、災害拠点病院、大学から構成されます。

『スポーツ・レクリエーション拠点』は、主として屋外において、多くの人々が集い、憩い、楽しむことのできる拠点です。

『行政・防災拠点』は、行政運営や災害時の活動の中心となる拠点です。

『流通拠点』は、卸売市場、トラックターミナル、倉庫などが立地する、流通業務に特化した都市施設^{*}として重要な役割を担う拠点です。

『文化・歴史・観光拠点』は、文化が感じられ、歴史が香る足立区の魅力を引き出す拠点です。

『災害拠点中核病院』は、区民の生命を守る高度な医療を有し、地域の災害拠点病院の取りまとめのほか、当該地域の災害医療体制を強化する機能を有する拠点です。

『災害拠点病院』は、災害時の救急医療活動の中心となる拠点です。

『大学』は、若者文化やまちのにぎわいの発生源となることが期待できる拠点です。

表 2-3 目的型拠点の種別

区分	配置
スポーツ・レクリエーション拠点	都立東綾瀬公園、都立中川公園、都立舎人公園、荒川河川敷、江北公園（都市農業公園）、西新井公園、総合スポーツセンター、元湊江公園、スイムスポーツセンター
行政・防災拠点	足立区役所周辺
流通拠点	足立市場周辺、足立流通センター周辺
文化・歴史・観光拠点	旧日光街道・東京芸術センター、郷土博物館、生物園、桜花亭、ギャラクシティ、西新井大師、都立舎人公園、伊興寺町周辺地区
災害拠点中核病院	東京女子医科大学病院（救急救命センター併設）
災害拠点病院	西新井病院、苑田第一病院、博慈会記念総合病院
大学	放送大学、東京藝術大学、東京未来大学、帝京科学大学、東京電機大学、文教大学

交通・交流軸（図 2-4 参照）

「交通・交流軸」には、各拠点間をつなぎ、人やモノ、情報の移動や交流を快適かつ効率的にするため、道路や鉄道、河川・緑道などを位置づけます。

交通・交流軸は、主要幹線道路、幹線道路、鉄道、水と緑の軸から構成されます。

『主要幹線道路』と『幹線道路』は、周辺都市にわたる交通や区内の地域間の交通・交流を担います。また、沿道は業務や商業活動に伴う都市の活力を育む場となります。

『鉄道』は、地球環境や高齢者などに優しく、かつ定時性に優れ高速大量輸送のできる公共交通です。

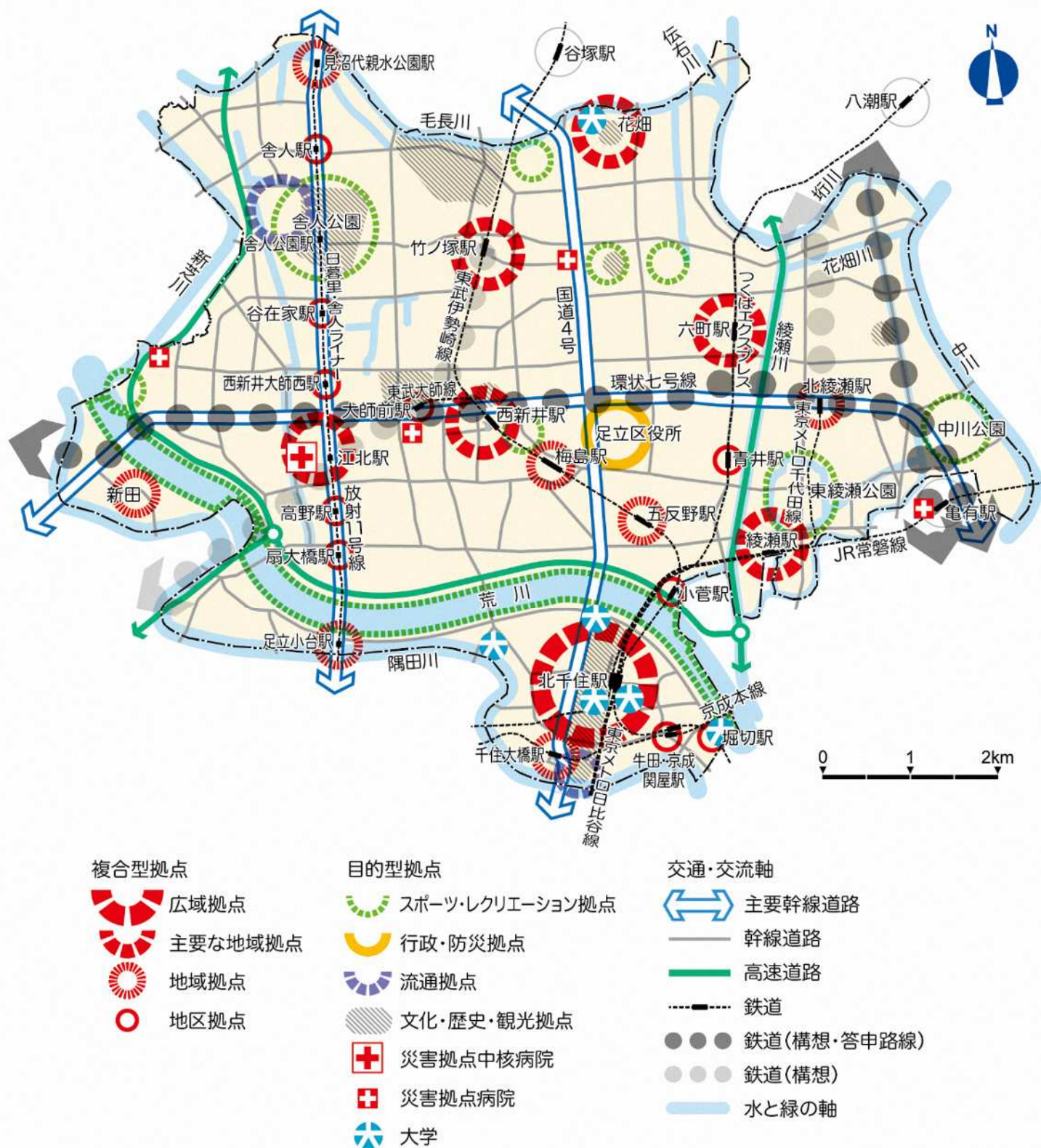
『鉄道（構想）』は、区内をルートとする新たな鉄道の構想線です。このうち、地下鉄 8 号線の延伸と区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）^{*}は、平成 28 年 4 月に国の交通政策審議会により答申があった構想線です。

『水と緑の軸』は、スポーツ・レクリエーションに寄与する川や緑道などとなり、水と緑のまとまりやつながりがあり、自然環境を創出し生物多様性^{*}を確保する軸です。

表 2-4 交通・交流軸の種別

区分		配置
主要幹線道路		国道 4 号、環状七号線、放射 11 号線
幹線道路		主要幹線道路を除く都市計画道路
鉄道		JR 常磐線、東武伊勢崎線、東武大師線、 東京メトロ千代田線、東京メトロ日比谷線 京成本線、つくばエクスプレス、日暮里・舎人ライナー
鉄道	構想・ 答申路線	地下鉄 8 号線（有楽町線）の延伸（押上～野田市）、 区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）
	構想	竹ノ塚・王子・池袋をつなぐ地下鉄、 地下鉄 9 号線（千代田線）の北綾瀬駅からの北進
水と緑の軸		荒川、隅田川、中川、圀川、毛長川、芝川、新芝川、 綾瀬川、花畑川、伝右川、葛西用水親水水路、 見沼代親水公園、主要な緑道

図 2-4 都市構造図



(3) 都市施設*整備について

土地利用図に示す公園・緑地、都市構造図に示す道路や鉄道、そのほか一団地の住宅施設*など、主要な都市施設に関する整備や維持についての方向性を位置づけます。

都市施設ごとの整備

(ア) 道路(図2-5・6参照)

道路は、主要幹線道路、幹線道路、主要生活道路、細街路*、駅前広場や交通広場に機能分類し、体系的な整備推進を図ります。

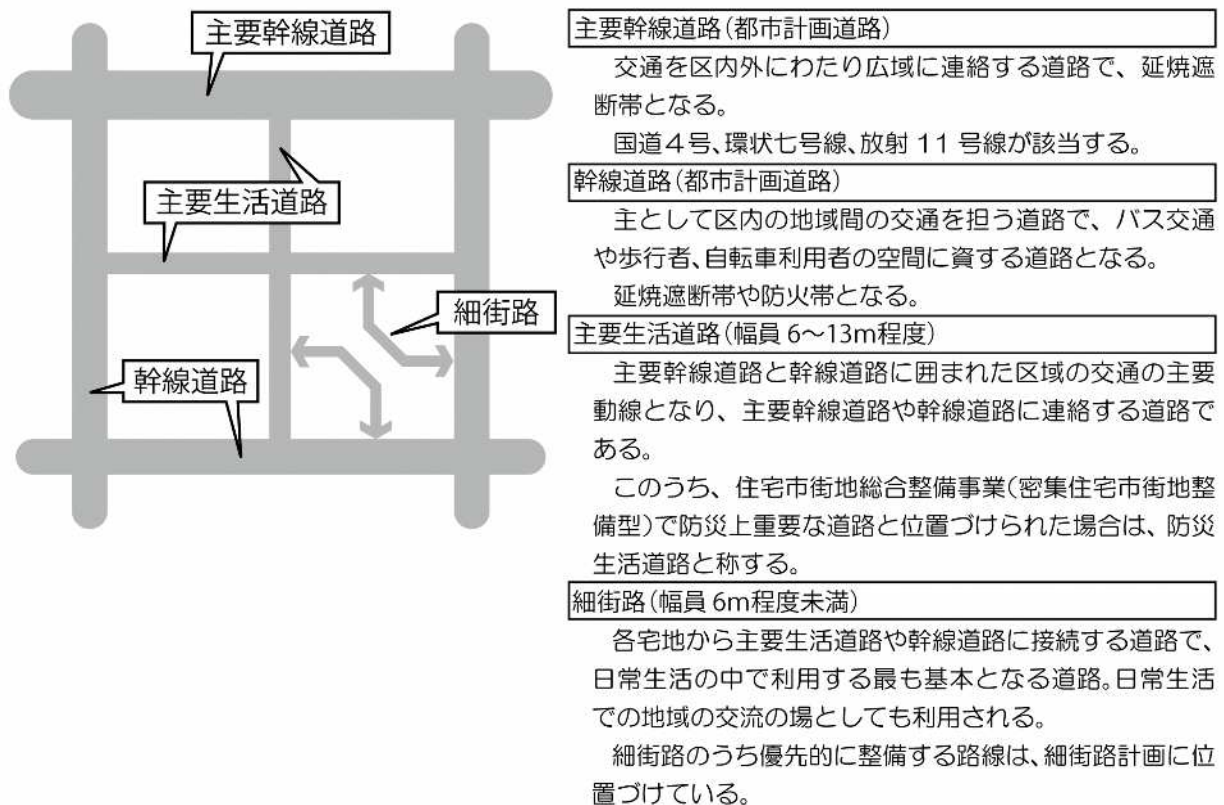
『主要幹線道路』及び『幹線道路』は、第四次事業化計画優先整備路線や特定整備路線()などを始め、未整備都市計画道路の整備を進めます。

『主要生活道路』は、千住地域と、荒川以北で環状七号線以南の放射11号線と綾瀬川の間を地域を中心に整備を進めます。

『細街路』は、細街路計画に位置づけられている狭あいな道路*を中心に、拡幅や新設を進めます。

『駅前広場や交通広場』は、竹ノ塚駅、西新井駅、五反野駅、牛田・京成関屋駅、北綾瀬駅などにおいて整備を進めます。

図2-5 道路の構成概念図



特定整備路線：東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトを実施するにあたり、東京都の防災都市づくり推進計画における整備地域内の未整備及び事業中の都市計画道路のうち、延焼遮断帯の形成に資するなど、防災上整備効果の高い区間として指定される路線。

2. まちづくりの5つのルール

(イ) 鉄道(図2-6 参照)

鉄道は、竹ノ塚駅付近連続立体交差事業^{*}の促進、地下鉄8号線の延伸や区部周辺部環状公共交通(メトロセブン)^{*}の早期実現と沿線のまちづくりを進めます。

北千住駅付近の大踏切など課題のある踏切は、踏切解消に向けて検討を進めます。

(ウ) 公園・緑地(図2-6 参照)

土地区画整理事業^{*}などが施行された地域には、広い公園がバランスよく配置されているのに対し、それ以外の地域には、小さな公園が遍在している状況にあります。このため、公園・緑地施設(じゃぶじゃぶ池、少年野球場、ボール遊び場など)の適正配置と、魅力を向上させる施設整備を進めます。

(エ) 一団地の住宅施設() (図2-6 参照)

一団地の住宅施設は良好な住環境を維持するとともに、建替えにあわせ廃止する場合は、周辺環境に配慮した地区計画^{*}を検討し、創出用地を活用した地域に貢献するまちづくりを進めます。

都市施設^{*}同士や都市施設と建物の立体化

土地の有効活用や高度利用、複数の都市機能の一体的な利用、魅力的な都市空間の創出などが必要な場合は、都市施設同士や都市施設と建物を立体的に整備し、複合的な土地利用が可能となるよう検討します。

都市施設の適切な維持・更新

道路、公園、上下水道、ごみ焼却場、市場、公共住宅^{*}などの都市施設は、施設の長寿命化^{*}計画や公共施設再配置計画などを踏まえ、区民サービスや環境に配慮しつつ、適切な再配置や維持・更新、耐震性の向上を図ります。

一団地の住宅施設：昭和30年代の高度成長期に大都市圏への人口流入を促進するため、住宅団地の大量供給を国の政策として促進するため、都市計画法で定められた都市施設の一つ。道路、公園、緑地、店舗などの公共公益施設を計画的に配置することとなっている。

図 2-6 都市施設*整備図



(4) 地域区分について (図2-7・8参照)

これまで足立区を13ブロック70地区に分け、まちづくりを行ってきた結果、都市基盤が整備され、都市のポテンシャルも高まってきました。今後は、一定の広さで地域区分をとらえ直し、少子・超高齢化を見据えた特色ある地域づくり、持続可能な都市経営を行うために区外から人を呼び込める地域の魅力づくりなどを進めていく必要があるため、これまでの13ブロックより広い範囲で、交通・交流ネットワークを検討するための地域区分とします。

新たな地域区分は、土地利用や都市構造を踏まえ、足立区の都市の骨格をなす主要幹線道路である国道4号、環状七号線、主要な水と緑の軸である荒川で区分した5地域30地区に区分します。

それぞれの地域内の都市計画道路の整備を促進するとともに、交通環境の充実に図るため、地域内のネットワークを構築します。

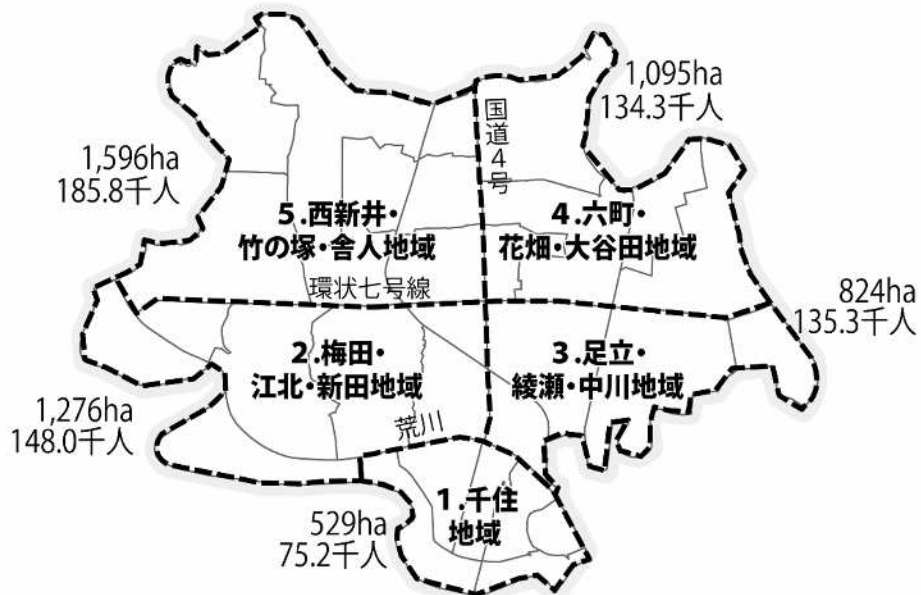
表2-5 新たな地域区分の構成

地域名		対象町丁目
1	千住地域	千住、千住曙町、千住旭町、千住東、千住大川町、千住河原町、千住寿町、千住桜木、千住関屋町、千住龍田町、千住中居町、千住仲町、千住橋戸町、千住緑町、千住宮元町、千住元町、千住柳町、日ノ出町、柳原
2	梅田・江北・新田地域	梅島、梅田、扇、興野、小台、江北、鹿浜、新田、関原、椿、西新井栄町、西新井本町、堀之内、宮城、本木、本木北町、本木西町、本木東町、本木南町
3	足立・綾瀬・中川地域	青井、足立、綾瀬、加平、弘道、中央本町、東和、中川、西綾瀬、東綾瀬、谷中
4	六町・花畑・大谷田地域	大谷田、加平、北加平町、佐野、神明、神明南、辰沼、西加平、花畑、東保木間、東六月町、一ツ家、平野、保木間、保塚町、南花畑、六木、谷中、六町
5	西新井・竹の塚・舎人地域	伊興、伊興本町、入谷、入谷町、加賀、栗原、江北、古千谷、古千谷本町、皿沼、鹿浜、島根、竹の塚、椿、舎人、舎人公園、舎人町、西新井、西伊興、西伊興町、西竹の塚、西保木間、東伊興、谷在家、六月

図 2-7 これまでの地域区分図（13ブロック 70地区）



図 2-8 新たな地域区分図（5地域 30地区）



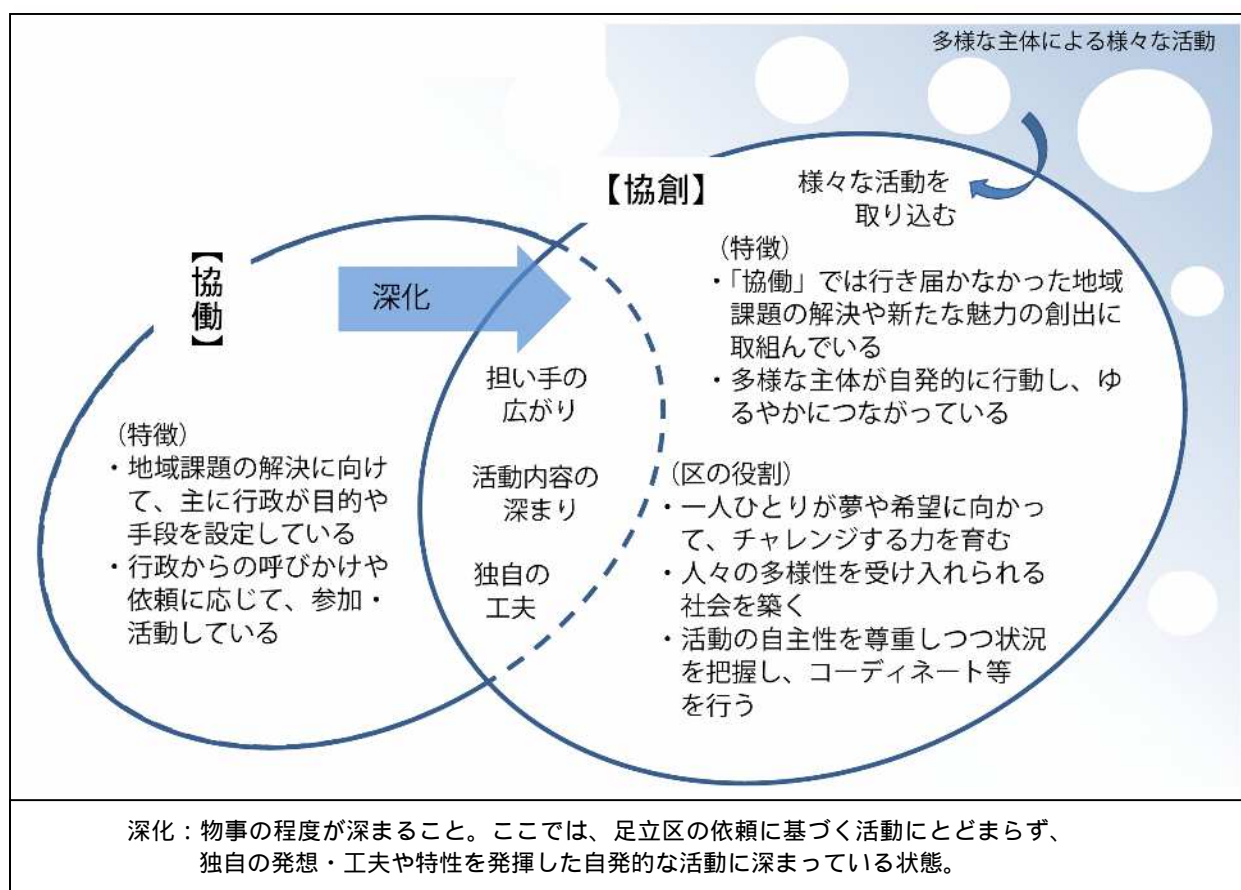
(5) 協働・協創()によるまちづくりについて

これまでの協働によるまちづくりに加え、今後は「足立区基本計画」に基づく協創によるまちづくりを展開していきます。平成25年1月から進められている「孤立ゼロプロジェクト」や、地区計画*や景観法*に基づくまちづくりなど、これまで進めてきた協働によるまちづくりは今後も着実に進めます。

一方で、「協創」が芽生えはじめた新たな取り組みがみられ、これらのような活動をきっかけとして、図2-9に示す協働から深化した協創もあわせて進めていくことが必要です。

このため、これまでの協働によるまちづくりに加え、協創の芽生えとなる個々の活動が一層輝くよう、また、各活動を横軸でもってゆるやかにつなぎ協創によるまちづくりが展開されるよう、まちづくり情報の発信・共有や支援を行い、区民・地域・各種団体などと足立区が連携した「協働・協創によるまちづくり」を進めます。

図2-9 協創の概念図



出典：足立区基本計画

協働・協創：協働も協創も、まちづくりの実現化などのための考え方。協働は、地域課題の解決に向けて、主に行政が目的や手段を設定し、行政からの呼びかけや依頼に応じて、参加・活動する仕組み。一方の協創は、協働では行き届かなかった地域課題の解決や新たな魅力の創出に取り組んでいく仕組みであり、足立区は、多様な主体が自発的に行動しゆるやかにつながるよう、活動を妨げない範囲で活動状況を把握し、必要に応じて支援などを行う。

協働・協創^{*}のパートナー

足立区は、まちづくりに関し必要な調査を行うとともに、施策を策定し、適切に実施します。施策の策定または実施にあたっては、区民及び事業者との協働により進めます。区民・地域・各種関係団体の協創力が高まり、協創のまちづくりが展開されるよう、足立区は情報提供や活動・運営などの支援をします。

以下を協働・協創のパートナーと捉え、図2-10のようにまちづくりを推進していきます。

表2-6 まちづくりにおける協働・協創のパートナー

パートナー	役 割
区民	自らがまちづくりの主体であるという認識のもとに、自己の能力を発揮し、積極的にまちづくりの推進に努めます。
地域 (町会・自治会、 まちづくり協議会)	地域における様々な課題の解決に向けて、様々な組織が積極的に行動するよう努めます。
各種関係団体 (事業者や大学)	地域社会を支える一員として、主体的かつ積極的にまちづくりの推進に努めます。区民及び足立区と連携し、まちづくりに協力するよう努めます。 各種施設の整備や開発を行う際は、区民の理解を得ながら、まちの目指すべき姿の実現に貢献するよう努めます。 大学は、優れた研究や技術情報、人材をまちづくりに活かします。
まちづくり 推進委員会	まちづくり推進委員会とは、「足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例 [*] 」に基づく組織であり、まちづくり推進委員(1)とまちづくりカウンセラー(2)で構成されます。 まちづくり推進委員会には、足立区におけるまちづくりの担い手として、区民・地域・各種団体などが一体となって地域課題解決に向けた取り組みができるよう、「まちづくりのプラットフォーム(3)」の核として、まちづくりの調査・研究・検討や、足立区とのパイプ役などの役割が期待されます。

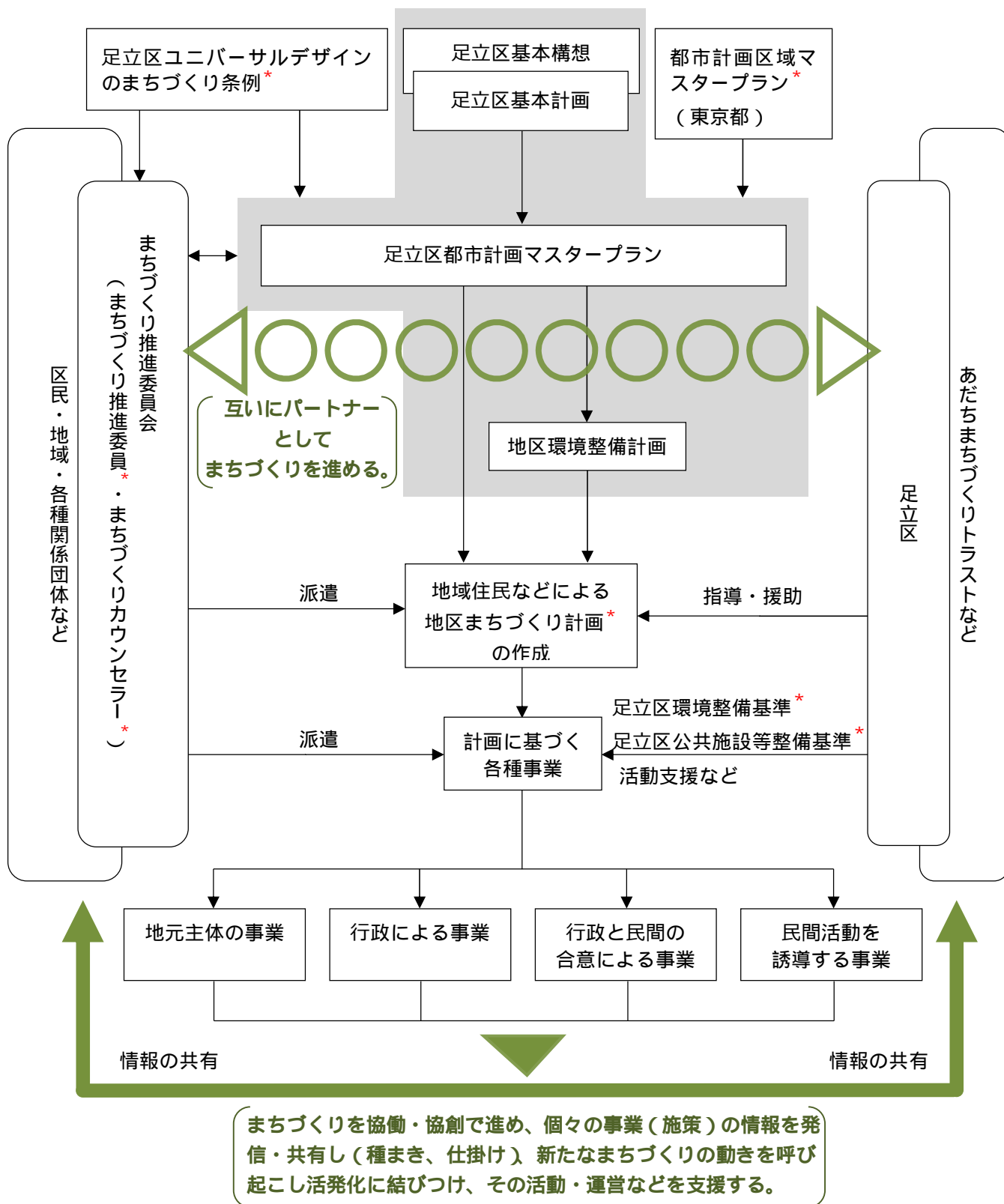
1 まちづくり推進委員：まちづくりに見識のある区民のうち、まちづくりに関する助言及び調整を行う者として区長が委嘱したもの。

2 まちづくりカウンセラー：都市計画及び建築などに関する知識並びに実務経験を有する者のうち、まちづくり推進委員を補助し、まちづくりに関する技術的な指導及び助言を行う者として区長が委嘱したもの。

3 まちづくりのプラットフォーム：まちづくりに関して公・民、個人、法人を問わず、幅広い主体が自由に集える機会や場。足立区を取り巻く様々な課題や解決すべきテーマに関する情報を共有する。その上で、各々が何を「するのか」「できるのか」「したいのか」、アイデア、意見、技術、資源等を持ち寄って検討を重ね、足立区の進むべき方向性を明らかにしていく。

2. まちづくりの5つのルール

図 2-10 まちづくりにおける協働・協創*の流れ



規制・誘導によるまちづくりの推進

足立区は、「足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例^{*}」に基づき、区民、事業者及び足立区による様々なまちづくり事業を総合的に調整し、民間活力の適正な誘導を図ります。

このうち民間建物は、「足立区環境整備基準^{*}」、「足立区ワンルームマンションの建築と管理に関する条例^{*}」、今後制定が予定されている集合住宅全般の条例や宅地開発事業に係る条例により、良好な都市環境の整備を図ります。また、公共施設は、「足立区公共施設等整備基準^{*}」に基づき、良好な都市環境の整備を進めます。

まちづくり行政の推進にあたって

国や東京都、関係機関との連携を密にし、補助金や交付金の財源確保に努めるほか、各種制度や都市計画に関する事業の動向を正確に把握し、地区ごとのまちづくりを進める際、これらの制度や財源の積極的な活用を図ります。

足立区庁内の横断的な検討や施策の決定に際して、庁内組織・部署間における情報の共有化、施策や事業の相互調整を効率的・効果的に進めます。

第3章 テーマ別まちづくり

1. 地震・水害に強いまちづくり

計画の基本となる3つの柱を踏まえ、まちづくりの5つのルールを基本として、足立区全域のまちづくりの具体策をテーマごとに以下に示します。

1. 地震・水害に強いまちづくり

(1) 燃えない、燃え広がらないまちの形成

延焼遮断帯^{*}等の整備 (図3-1～3 参照)

(ア) 延焼遮断帯の整備

延焼遮断帯となる都市計画道路等や鉄道、河川など防災上重要な都市施設^{*}の整備を進めます。

このうち都市計画道路等の沿道は、道路整備やまちづくり事業にあわせ用途地域^{*}や高度地区^{*}、防火地域^{*}を変更するとともに、都市防災不燃化促進事業()などの事業を導入するなどして不燃化を進め、延焼遮断帯を形成します。また、安全性向上のため、足立区無電柱化推進計画に基づき無電柱化^{*}を進めます。

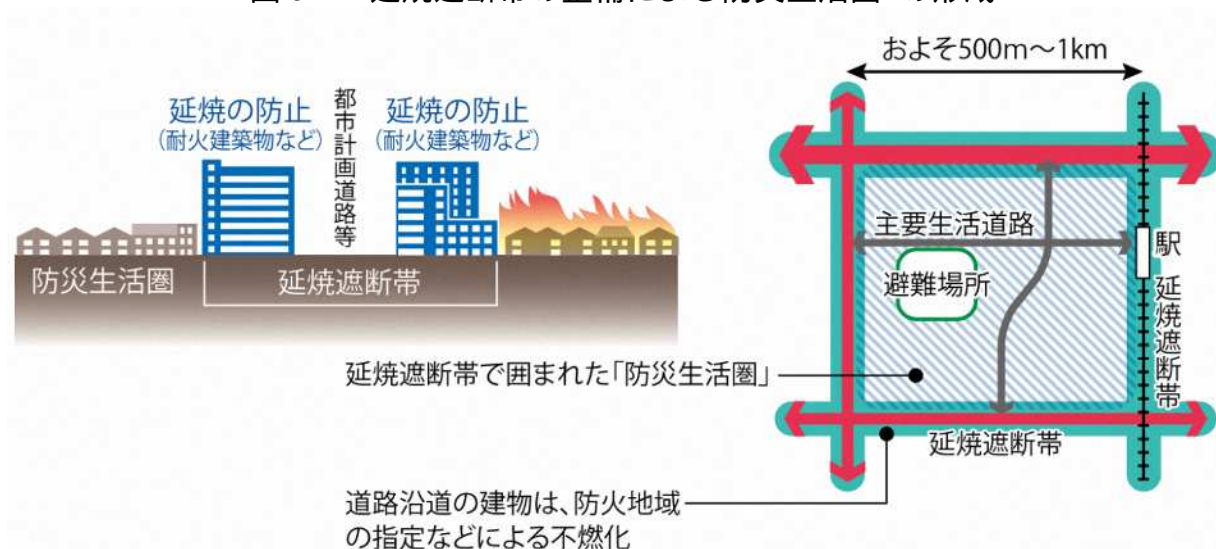
(イ) 緊急輸送道路^{*}沿道の整備

災害時の緊急輸送道路である都市計画道路等は、沿道建物の耐震化を進めます。あわせて沿道の防火地域や最低限度高度地区などの指定を行い、倒れない、燃えない輸送路^{とします}。

(ウ) 防火帯の整備

延焼遮断帯となる鉄道や河川に近接する広幅員の都市計画道路を防火帯として位置づけ、整備を促進し延焼遮断を補完するとともに、避難路を確保します。

図3-1 延焼遮断帯の整備による防災生活圏^{*}の形成



都市防災不燃化促進事業：大震災による市街地火災の延焼防止と避難者の安全確保のため、あらかじめ決められた不燃化促進区域内において耐火建築物等を新築又は増改築する場合の建築費の一部に対して助成することにより、不燃化の促進を図る事業。

防災生活圏（ 1 ）内の整備

防災まちづくりの基本戦略として進めてきた防災輪中計画（ 2 ）の考え方を踏襲した延焼遮断帯^{*}に囲まれた防災生活圏内では、建物の不燃化や道路の拡幅整備などを進めます。

道路などの都市基盤整備は、消防活動困難区域^{*}を解消するよう、主要生活道路を計画し、整備を進めます。

また、細街路^{*}のうち細街路計画に位置づけられている道路については、優先的に整備を進めます。

旧耐震基準建物（昭和 56 年 5 月以前に建築工事に着手した建物）の耐震診断^{*}と耐震改修などを進めるとともに、老朽危険建物の除却を誘導します。また、特に緊急的な安全対策が望まれる地域（ 3 ）では、旧耐震基準の木造住宅を中心に、感震ブレーカー^{*}の設置を進めます。

駅前広場・交通広場、公園、住宅団地などの整備にあわせて、防火貯水槽や深井戸の設置などを進め、震災時に必要な消防水利^{*}を確保していきます。

建物を建てる際には、完了検査を申請するよう指導を強化し、危険な違反建築物の発生を防ぎます。不特定または多数の人が利用する特殊建築物等の所有者に、その建物の防火・避難の安全性などの状況について、定期的に報告するよう求め、建物の適正な維持・管理を推進します。



延焼遮断帯として整備された
補助 138 号線とその沿道の建物



細街路整備計画に基づき整備された
神明地区の細街路（手前部分）

1 防災生活圏：延焼遮断帯に囲まれた圏域。火を出さない、もらわないという観点から、都市計画道路等で囲まれたブロックを防災生活圏とし、隣接ブロックへ火災が広がらないようにすることで大規模な市街地火災を防止する。

2 防災輪中計画：輪中とは、濃尾平野（岐阜県）の低地帯で木曽川、長良川などの水害から村を守るため、堤防を周りに築いた土地をいう。防災輪中計画は、これにならって大震災時の市街地の延焼火災に対して、主要幹線道路・幹線道路、鉄道、河川などを延焼遮断帯や防火帯として、都市構造の上から防災区画化を図る足立区独自の計画。

3 特に緊急的な安全対策が望まれる地域：東京都により調査・報告されさせた建物倒壊危険度ランク図から指定される地域。

木造住宅密集地域^{*}などの整備（図 3-2 参照）

（ア） 木造住宅密集地域における防災性の向上と避難路の確保

木造住宅密集地域は、特に防災性の向上を図ることが重要です。このため、特定整備路線^{*}（補助 136 号線と補助 138 号線のそれぞれ一部区間）の整備とともに、住宅市街地総合整備事業^{*}（密集住宅市街地整備型）、不燃化特区（不燃化推進特定整備地区）^{*}、防災街区整備地区計画^{*}の策定、防火地域^{*}や新たな防火規制区域^{*}の指定などによる、防災生活道路の拡幅や公園・広場の整備、老朽住宅の建替えや除却など重層的な防災まちづくりにより、市街地の不燃化などを進めます。また、防災街区整備事業^{*}・市街地再開発事業^{*}などの共同化による一体的整備を検討します。

さらに、足立区街区プラン制度（ ）を活用し、無接道家屋の建物更新を図るとともに、避難路等の整備を進めます。

（イ） 木造住宅密集地域の再生産の防止

今後、老朽木造住宅が密集する恐れのある、都市基盤の未整備地区や土地区画整理事業を施行すべき区域^{*}などは、東京都の地震に関する地域危険度^{*}測定調査結果などを踏まえ、道路や公園などの整備、建物の敷地面積の最低限度^{*}の指定、防火地域や新たな防火規制区域の指定、地区計画^{*}の策定などにより、**さらなる**木造住宅の密集化を防止します。



関原一丁目の防災街区整備事業による
防災骨格軸となる不燃化された建物



千住龍田町防災ひろば
（小学校や図書館などの跡地活用）

足立区街区プラン制度：足立区が策定する街区プラン（整備計画）に即した計画で、一定条件を満たした建物は、建築審査会の同意を得た上で、建替えができる制度。無接道敷地の家屋は原則建替えができないが、特定地域においては幅員 1.2m 以上の通路でも建替えができるようになり、自助と向こう三軒両隣の協力（共助）により成立する制度である。街区プランとは、建物倒壊危険度が高い地域（特定地域）において、無接道敷地の家屋の建替えを促進させるため、一定の街区を対象に作成した整備計画のこと。

(2) 震災による避難時の安全性向上

避難施設の強化 (図 3-4 参照)

避難場所^{*}は、1人当たり避難有効面積 2 m²の確保を目指します。

災害時に重要となる官公庁施設・学校などは、情報発信や避難、備蓄、救援活動の場としての機能の維持や強化を図ります。学校の統廃合による避難所の減少に対する代替機能施設も考慮する必要があります。

また、避難場所や防災拠点施設周辺は、不燃化や無電柱化^{*}など防災に配慮したまちづくりを進めます。

避難路等の整備や物資の輸送など

震災時の避難を円滑に行うため、東京都が指定する緊急輸送道路^{*}沿道の建物の不燃化・耐震化や道路の無電柱化を進めます。

避難場所や官公庁施設・学校などへのアクセス路となる主要生活道路などの整備や、その沿道の建物の不燃化を進めます。また、一時集合場所^{*}と広幅員道路などをつなぐ路線の拡幅整備を検討します。

個々の住宅からの逃げ道を確保するため、行き止まり道路や通路は、災害時に二方向避難が可能となるよう避難路の整備を進めます。

なお、災害時において水上の緊急輸送路などに利用できるよう、隅田川の防災船着場を活用した舟運を検討します。

帰宅困難者 の安全

震災時の帰宅困難者などの安全性を確保するため、地域防災計画に基づき、事業所における防災備蓄倉庫などの整備の誘導、交通情報の適切な提供のための基盤整備、一時滞在施設^{*}の確保などを、東京都や鉄道事業者、帰宅困難者を受入れる施設管理者などと連携を図りながら進めます。



広域避難場所
(総合スポーツセンター一帯)



緊急輸送道路
(放射 11 号線)

(3) 復旧・復興のまちづくり

復旧のための取り組み

被災後の避難期・復旧期は、道路障害物の撤去が重要となるため、がれきの一時集積所等の確保方策について検討を行います。

また、被災後直ちに被災者の応急仮設住宅を確保するため必要量を把握し、公園・緑地、住宅団地、農地、空き家などの活用方策や、復興までの数年間を過ごす仮設市街地^{*}についての検討を行います。



防災まちづくり勉強会の様子

復興のための取り組み

避難期からすみやかに復興期に移行できるよう、区民の協力を得ながら防災まちづくり協議会を各地区で設立して、不燃化や道路拡幅などの事前の復興対策を進めるとともに、まちが被災した場合を想定した復興模擬訓練を各地域で行うなど、区民の主体的活動を支援します。

木造住宅密集地域^{*}や都市基盤の未整備地区など課題のある地区は、復興の際に市街地整備が適切に進められるよう、まちのあるべき姿を「足立区地区環境整備計画」で事前に定め、道路や公園などの充足した市街地の計画を準備します。

震災後のすみやかな復興のためには、複雑な権利関係が支障となるため、地籍調査（ ）を進めます。

復興まちづくりの進め方

本格的な復興を計画的に進めるため、本プランや「足立区地区環境整備計画」及び「防災まちづくり基本計画」に基づき、被害状況に応じて、住宅再建も含めた地区復興まちづくり計画を定め、まちづくりを進めます。なお、計画の検討にあたっては、震災前の地域コミュニティを基盤とした住民の生活再建の考慮も必要です。

なお、甚大な被害が広範囲におよび、面的な整備が必要な地区が発生した場合は、都市計画道路や駅前広場などの基盤整備を始め、土地区画整理事業^{*}や市街地再開発事業^{*}などの整備手法を検討し、実施します。

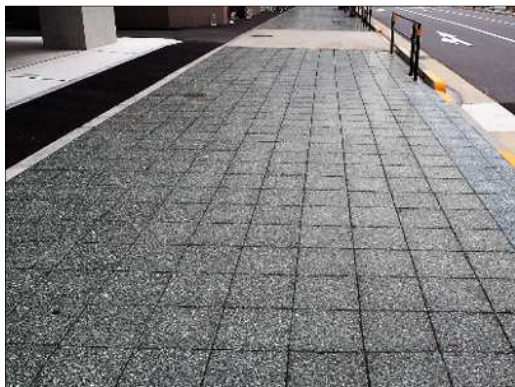
地籍調査：国土調査法に基づく「国土調査」の一つで、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査。

(4) 治水対策などによる水害への対応

治水対策

河川の氾濫や都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対応するため、周辺市街地の開発などにあわせたスーパー堤防や護岸などの整備、下水道の幹線やポンプ所などの整備、雨水排水能力の増強などのさらなる促進について、関係機関に働きかけ、水害に対する総合的な治水対策を進めます。

また、公共・民間施設の開発などにあたっては、公園、学校の校庭、集合住宅の駐車場などで雨水流出抑制施設*の設置などを計画的に誘導します。



雨水流出抑制施設（透水性舗装）
（千住大橋駅前のかつら並木通り）

避難場所*の確保

大規模な洪水が発生した場合などに備え、一時避難、広域避難と垂直避難の3つの考え方を導入していきます。公共施設を適切に設定するとともに、地域住民や事業者と民間集合住宅の所有者などが協定を締結し避難空間を確保します。また、高い建物を活用した緊急一時避難場所の確保のため、ガイドラインの作成や啓発活動を進めます。大規模な浸水被害をもたらす大型台風時には、垂直避難後における避難生活の長期化によって、命を奪われる可能性があるため、非浸水区域への広域避難が求められることから、東京都や江東5区の近隣自治体との連携を進め、江東5区広域避難推進協議会（足立区、墨田区、江東区、葛飾区、江戸川区）による検討などを踏まえ、広域避難の推進、早期避難の実現、垂直避難者の被害低減、大規模水害の理解促進などを進めます。

タイムライン（事前防災行動計画）の活用

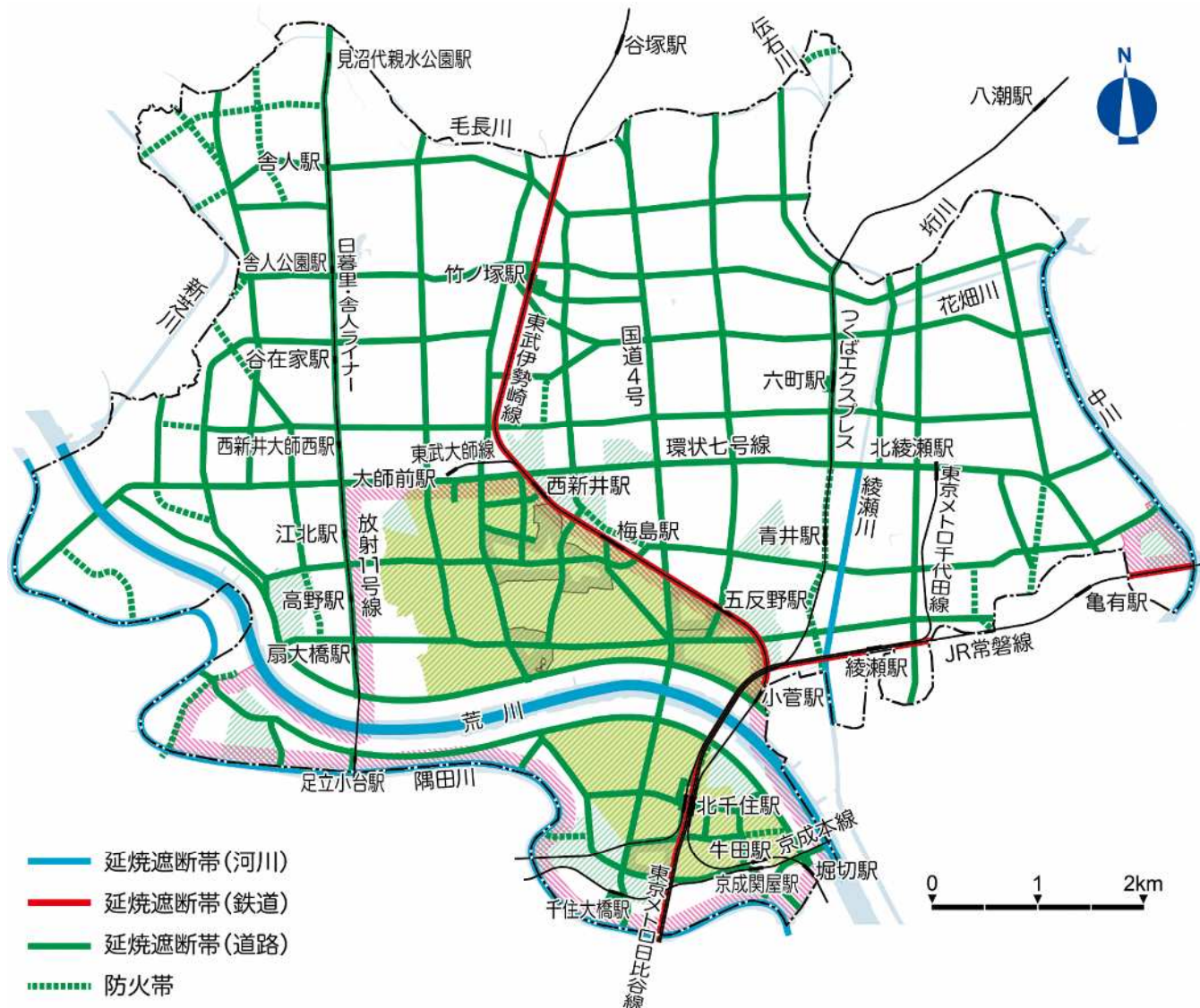
台風等による大規模水災害に対応する防災行動を、行動や準備に要する時間等も考慮してあらかじめ時系列的に整理しておくことにより、時間的制約等が厳しい災害発生時における防災行動を効率的かつ効果的に進めます。

平成27年5月に荒川下流タイムライン（試行案）、平成28年2月に中川・綾瀬川・芝川・新芝川・毛長川の水害対策タイムラインを策定しました。

今後も、実災害におけるタイムラインの活用状況や演習・訓練等の実施状況を踏まえ、国土交通省・関係自治体・警察・消防・東京管区气象台・他関係機関とともに検討・検証を行い、随時見直しを図り充実・改善を進めます。

1. 地震・水害に強いまちづくり

図 3-2 延焼遮断帯*等の形成図

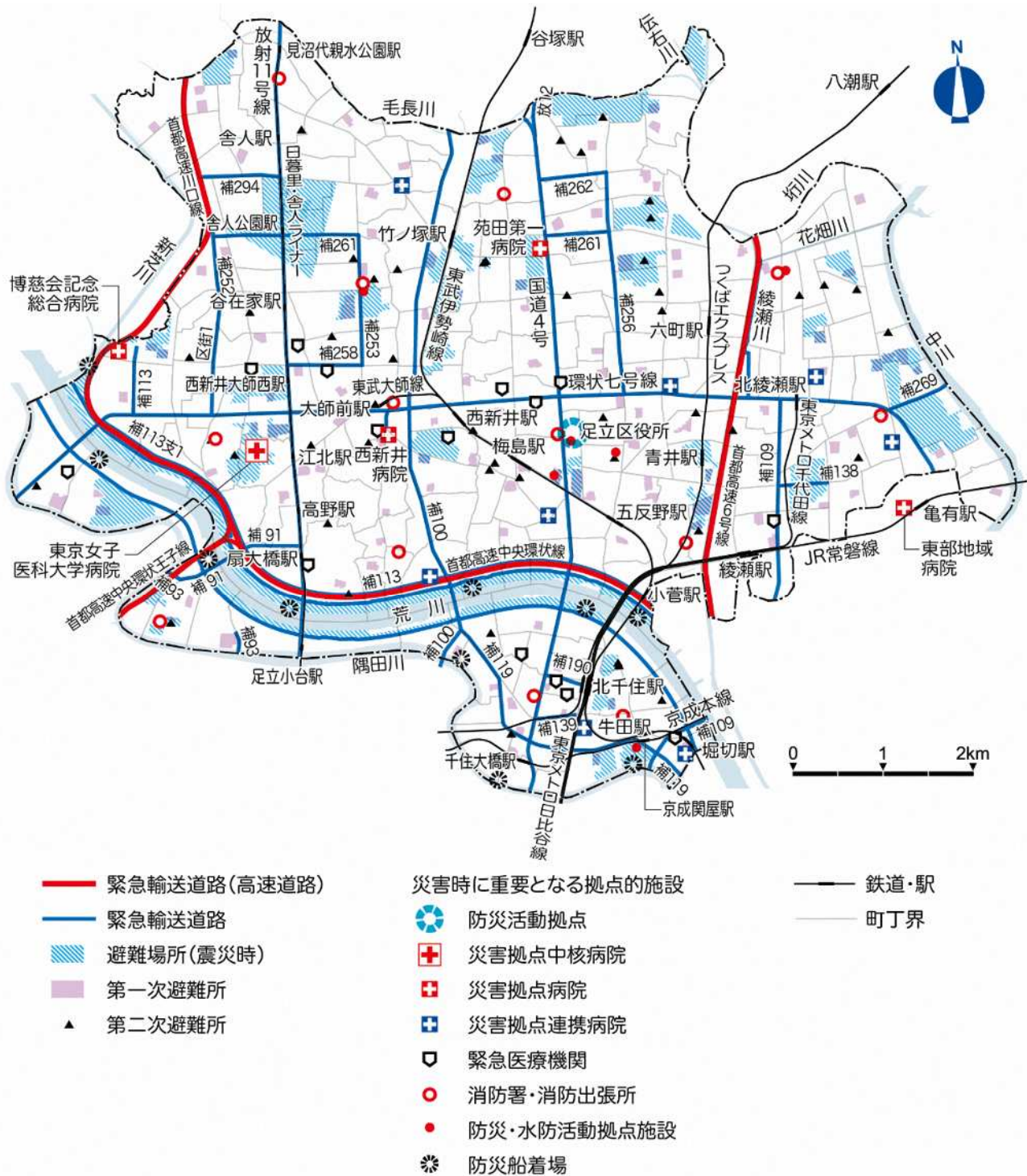


- 不燃化推進特定整備地区
- 新たな防火規制区域
- 住宅市街地総合整備事業
(密集住宅市街地整備型)
- 街区プラン対象地区
- 鉄道・駅



図 3-3 道路沿道の不燃化図

図 3-4 緊急輸送道路*や拠点施設の配置図



2.誰もが安心して住むことのできるまちづくり

(1)自由に社会参加できるまちづくり

「足立区ユニバーサルデザイン推進計画」に基づき、すべての人がお互いの立場を理解し、自らの意思で自由に社会参加することのできるまちづくりを進めます。推進にあたっては、思いやりのある「ひとづくり」、だれもが活躍しやすい「くらしの場づくり」、わかりやすく適切な「サービスや情報づくり」に配慮します。

公共施設の整備にあたっては、「足立区公共施設等整備基準^{*}」に基づき、ユニバーサルデザイン(1)を導入し、誰もが使いやすい施設づくりを進めます。特に、東京2020オリンピック・パラリンピックなどを契機に、外国人が円滑に移動できるよう、案内サインの多言語対応などを進めます。

「足立区バリアフリー推進計画」に基づき、重点整備地区^{*}のバリアフリー(2)を進めます。また、区内全域において、段差解消や点字ブロックの設置などの整備を進めるとともに、特にバリアフリーの重要性や高齢者、障がい者などに対する理解を深め、日常抱えるバリアを自らの問題として認識し、行動につなげる心のバリアフリーを進めます。



視覚障害者誘導用ブロックの連続設置
(北千住駅東口交通広場)



ヘルプカード(支援を必要とする障がいなどのある方が携帯し、緊急時や災害時に周りの人に手助けや配慮をお願いしやすくするための、情報を伝えるためのカード)

1 ユニバーサルデザイン：あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、出身の国や地域などに関わらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境を計画する考え方。

2 バリアフリー：高齢者、障がい者、子ども、子育て中の方などが社会生活をしていく上で障がいとなるものを除去すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障がい、情報面での障がいなどすべての障がいを除去するという考え方。

(2) 地域力の強化による犯罪の抑制

犯罪の抑制 (図 3-5 参照)

「美しいまちは、安全なまち」を、ビューティフル・ウィンドウズ運動^{*}を推進することで実現します。このため、まちの美化、自転車盗難の防止、防犯灯・防犯カメラの設置、歩行喫煙防止、青色回転灯パトロール車を活用した防犯パトロールと防犯活動に従事している区民への犯罪情報マップの提供などを進めます。



足立区防犯設計タウン認定制度に基づき、宅地開発された防犯設計タウン

足立区治安再生アクションプログラムに基づき、足立区防犯設計ガイドラインを運用するとともに防犯まちづくりを促進していきます。足立区防犯設計タウン認定制度(1)や足立区防犯まちづくり推進地区認定制度(2)など、町会・自治会などによる防犯についての取り組みを進めます。

足立区防犯設計タウン認定制度を広く PR し、防犯設計タウンを増やします。

地域力の強化

災害時における自助・共助、高齢者の孤立防止や子育て支援などを充実するためには、地域や地区で支えあう地域力を高めることが重要です。

このため、町会・自治会、民生・児童委員、まちづくり推進委員会、まちづくり協議会、防災・防犯その他の課題に関わるまちづくり活動団体への支援を通じて、**地域コミュニティ**の形成を進めます。また、地域課題に対して地域が主体的に対応するエリアマネジメント(3)を進める取り組みなどについて検討します。

地域による見守り、清掃、美化、防犯パトロール、公園の自主管理、小中学校における地域学習機会の増加など、地域自らがまちを守り、育む地域活動を誘導します。

マンション建設に伴う近隣紛争が頻発していることなどから、円滑な紛争解決を進めます。一方で事業者は、区民に建築計画などの情報を**適切に**提供し、十分な説明や区民との合意形成に努めます。

また、賃貸住宅などの居住者やマンション建設後の新たな住民については、町会・自治会への加入を誘導します。

1 足立区防犯設計タウン認定制度：宅地開発事業地等一定規模以上の区域において防犯環境設計に取り組み、かつ当該区域に所属する全ての住宅が犯罪の防止に配慮した構造・設備を有しているなど、一定の犯罪対策の基準を満たしている区域を認定していく制度。

2 足立区防犯まちづくり推進地区認定制度：町会または自治会などを対象地域として、住民自らが防犯に関する地域の現状を把握し、活動目標となる防犯まちづくり憲章を作成・共有することで、防犯まちづくりに関する地域活動の一層の活性化を促進するための制度。

3 エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民、事業者、地権者などによる主体的な取り組み。

(3) 都市基盤の整備状況に応じた市街地整備

足立区の市街地は都市基盤の整備状況から大きく、「木造住宅密集地域*」「土地地区画整理事業を施行すべき区域*」「土地地区画整理事業*完了地区等」「都市基盤の未整備地区」の4地区に分けられ、それぞれ異なる整備課題を有しています。

このため、安全かつ良好な住環境となるよう、整備課題に応じた市街地整備の方向を、以下のとおり示します。

なお、市街地整備により生活再建が必要となる従前居住者などに対応するため、共同化の誘導、空き家活用などについて検討します。

木造住宅密集地域での対応(図3-5 参照)

足立区の木造住宅密集地域は、建物棟数密度が高い、戸建て住宅の利用建ぺい率*が高い、平均敷地規模が小さい、不燃化率*が低いなどの状況にあります。

このため、住宅市街地総合整備事業*(密集住宅市街地整備型)や細街路*整備事業、新たな防火規制区域*、防災街区整備地区計画*、防災街区整備事業*などにより、木造建物の不燃化、無接道家屋対策、避難路等の整備、細街路の拡幅、空地の確保、空き家及び老朽危険家屋対策、敷地規模の維持・向上などを進めます。

土地地区画整理事業を施行すべき区域での対応(図3-5 参照)

土地地区画整理事業を施行すべき区域は、地区計画*を導入し、規制を緩和してきました。

今後は、都市計画道路や地区計画による地区施設の整備を進めるとともに、将来、鉄道構想線の実現などの社会状況の変化や、地域の気運の高まりによっては、土地地区画整理事業の可能性を検討します。

なお、土地地区画整理事業を施行すべき区域内で、地区計画の策定されていない地区は、地区の目指すべき方向性を明らかにした上で、地区計画の導入を進めます。



土地地区画整理事業を施行すべき区域において、地区計画に基づき整備された主要生活道路(平野地区)

土地地区画整理事業完了地区等での対応(図3-5 参照)

土地地区画整理事業完了地区等は、土地地区画整理事業完了または事業中地区と、住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)事業中地区を対象とします。道路などの都市基盤が整備され安全で良好な住環境となっており、今後、地区計画により良好な住環境を保全していきます。

このうち、初期に土地地区画整理事業が完了した地区で都市基盤の整備水準がやや低い地区は、道路や住環境の質の向上などのため、地区計画の導入、緑化や景観誘導、適正な建物の立地誘導などを進めます。

2. 誰もが安心して住むことのできるまちづくり

都市基盤の未整備地区での対応（図 3-5 参照）

都市基盤の未整備地区は、面的に都市基盤が未整備であり、農地が開発されるなどして木造住宅が再生産され、木造住宅密集地域*となりつつある地区です。

このため、公共住宅*の建替え時などあらゆる機会を捉えてまちづくりを進め、都市基盤の整備などを進めるとともに、地区計画*による地区施設（道路や公園など）の整備のほか、必要に応じて、土地地区画整理事業*や市街地再開発事業*、住宅市街地総合整備事業*などを検討し、面的な整備を進めます。

（４）多様な住宅の誘導による住みやすいまちづくり**集約型都市構造*を構築するための住宅地の形成**

地域特性にあった住宅供給を進めるため、鉄道やバスなど公共交通が便利な複合型拠点においては、土地の高度利用を図り、多様な世代*が住める利便性の高い都市型住宅を誘導します。一方で、市街地に広がる住宅は、環状七号線より南側は中高層、北側は低中層を基本としつつ、ゆとりある戸建て住宅を誘導します。

また、同居・隣居・近居の誘導などを図り、多様な人々が住みやすいまちづくりを進めます。

地区計画の活用などによる良質な住宅地の形成（図 3-5 参照）

土地地区画整理事業完了地区等は、地区計画の活用により、地区特性に応じた良好な住環境を保全します。また、建物の絶対高さ制限や敷地面積の最低限度*の指定などの導入に向けた検討を行います。

個々の住宅の質の向上

住宅地は、多様なライフスタイルに対応できるよう、立地環境にあわせ、様々なタイプの住宅供給を誘導します。

一定規模以上の住宅開発にあたっては、「足立区環境整備基準*」により適正な誘導を図ります。

また、「足立区住生活基本計画」に基づき、長期にわたり良好な状態で住める長期優良住宅*を増やすため、建設や既存住宅の増・改築を進めます。また、性能と管理の両面で一定の水準を確保する優良マンションを増やすため、認定・登録を通じて広く PR します。さらに、住宅のバリアフリー*と、住宅の省エネルギー化や再生可能エネルギー*の導入などを進めます。

老朽化したマンションは、管理の適正化や改修・建替えの誘導に努めます。

また、ワンルームマンションや重層長屋*、シェアハウスなどについては、地域とのトラブルや安全性、景観などの点から、条例改正等も含め積極的な対応を図っていきます。

公共住宅*の建替え・公営住宅*の適正配置（図3-5 参照）

公共住宅は、高齢者を始め多様な居住者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、リフォームやユニバーサルデザイン*の導入を進めるとともに、老朽化したものは建替えを進めます。このうち一団地の住宅施設*は、地区計画*の策定など都市計画の変更を検討します。

公共住宅の建替えや、大規模な土地利用転換による住宅地の形成にあたっては、周辺と調和した土地利用や都市基盤整備の促進、景観形成を誘導するとともに、新たに創出される用地などを活用し、地域に貢献する機能を誘導します。また、必要に応じて住宅団地内のミクストコミュニティ（1）形成を進めます。

なお、公営住宅の建替えに際しては、団地や住棟の集約などにより適正配置を図ります。

空き家等の対策

危険な老朽家屋に対応するため、除却を誘導します。また、無接道建物については、共同化や足立区街区プラン制度*などの活用により建替え更新を誘導します。

空き家を地域の財産として活用するため、「足立区住生活基本計画」に基づき、DIY型賃貸借契約（2）や空き家利活用プロジェクトを進めます。

また、子育て世帯などの入居や民泊としての活用、協創のまちづくりによる地域活動やにぎわいの場としての再生のほか、まちづくり事業推進のための代替居住地、共同化のための用地、大規模災害などにおける仮居住や移転先用地としての活用などについて検討します。

空き家発生を未然に防止するため、既存ストックの有効活用の観点から、多世代居住の推進、良好なグループリビングやシェアハウスなど有効利用を進めます。



団地建替えにあわせて地域貢献として
整備された広場（花畑団地）

写真提供：UR 都市機構



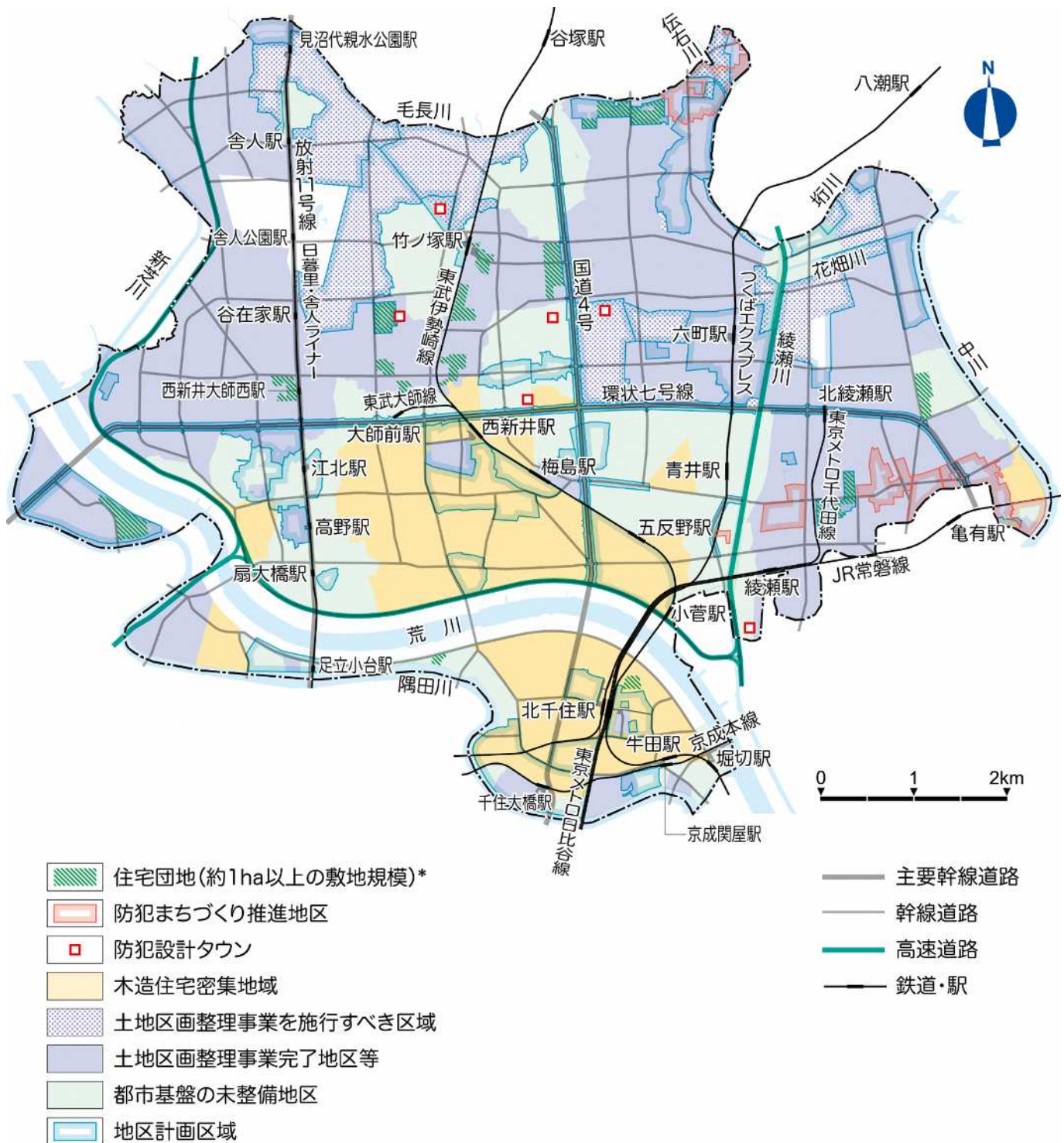
空き家の利活用

（木賃アパートの空き室を子供たちの力も得て
改修し、イベント会場として使用する試み）

1 ミクストコミュニティ：様々な世代や世帯、または文化が共存するコミュニティ。住宅団地の建替えなどを行う場合の考え方の一つ。

2 DIY型賃貸借契約：借主負担型の賃貸制度。通常の不動産賃貸借契約では、貸主には「普通に住める状態にして貸す義務」があるが、借主には「返す時に借りた時の状態に戻す義務（原状回復義務）」があるが、この制度は、貸主が修繕を行わず現状有姿で賃貸し、借主が自費で修繕やDIYを行い居住し、返す時は「原状回復義務」を負わない賃貸借契約ができるため、借主・貸主双方にとって大きなメリットがある。

図 3-5 防犯及び都市基盤の整備状況図



*出典：足立区の土地利用～土地現況調査結果の概要～(平成26年3月/足立区)

3. 交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

(1) 複合型拠点の形成

複合型拠点は、土地の高度利用を図り、市街地再開発事業^{*}などを活用して公共施設や防災施設、にぎわい・交流施設を一体的に再編・整備し都市機能を更新するとともに、商業・業務、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、多様な世代が居住できる都市型住宅など、各種都市機能を集約します。

表 3-1 各拠点における特に立地を誘導する主要な都市機能

		商業・業務	子育て	教育	医療	福祉	宿泊
広域拠点	北千住						
主要な 地域拠点	綾瀬						
	竹ノ塚						
	西新井						
	六町						
	江北						
	花畑						
地域拠点	五反野						
	梅島						
	北綾瀬						
	千住大橋						
	見沼代 親水公園						
	足立小台						
	新田						

各拠点に都市機能を誘導するため、必要に応じて、各種都市計画の変更を行う。

広域拠点（図 3-6 参照）

（ア）『北千住駅周辺』

都内でも有数の乗換駅であり区内最大の乗降客数を誇る北千住駅を中心に、拠点となる文化施設や大学が立地し、商店街や飲食店街が面的に広がっていることから、歩行者の回遊性を考慮したまちづくりを進めるとともに、北千住駅東西の歩行者ネットワークを強化します。

また、千住地域には5大学が立地していることから、若者が集い交流するまち千住を広くPRします。



北千住駅西口周辺

主要な地域拠点（図 3-6 参照）

（ア）『綾瀬駅周辺』

足立区第2の拠点として、各方面からのバス路線が集中するなど駅利用者が多く、商業・業務系の建物が数多く立地しています。今後も、土地の有効利用や民間開発などの適切な誘導を図ります。

また、区東部地域の重要な交通の結節拠点として、駅前周辺の交通機能の整備やにぎわいのあるまちづくり、近接する都立東綾瀬公園を活かした活力と潤いのあるまちづくりを進めます。



綾瀬駅東口周辺

（イ）『竹ノ塚駅周辺』

鉄道高架化事業を契機に、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めます。また、駅周辺のバリアフリー*を進めます。



竹ノ塚駅東口周辺

3. 交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

(ウ) 『西新井駅周辺』

足立区の中央部にあって環状七号線に至近であることから、さらに交通結節性を高めるため都市計画道路や駅前広場の整備を進めるとともに、駅東西の連絡性を高め、にぎわいづくりや駅周辺のバリアフリーを進めます。また、西新井大師への広域的な玄関口として案内サイン整備や景観形成などを進めます。



西新井駅西口周辺の大規模街区
(ほうせき通り)

(エ) 『六町駅周辺』

良好で利便性の高い市街地とするため、土地区画整理事業^{*}を進めます。駅前には、まちに活力を与える商業施設などを誘導します。



六町駅前周辺(土地の高度化が進む補助140号線沿道)

(オ) 『江北駅周辺』

東京女子医科大学病院の立地を機に、江北給水場の上部などを活かし、にぎわいと利便性の高い複合市街地を形成します。



江北駅前交通広場と商業施設

(カ) 『花畑周辺』

花畑団地の更新にあわせた商業機能の充実により、にぎわいを形成します。また、文教大学の新キャンパスが平成33年4月に花畑五丁目に開設する予定であることから、これを機に、花畑エリアデザイン^{*}の実現を目指し、多様な世代がにぎわう新たなまちづくりを進めます。



花畑団地中心部に誘致した商業施設

地域拠点（図 3-6 参照）

（ア） 『五反野駅周辺』

交通広場の整備などにより交通機能を改善します。また、駅南側は防災まちづくりを進めるとともに、**区道 37 号線（五反野駅前通り）**や補助 136 号線沿道の不燃化を促進します。

（イ） 『梅島駅周辺』

足立区役所本庁舎の最寄り駅としてバリアフリー^{*}を進めるとともに、補助 255 号線の整備にあわせ交通結節機能を向上させます。

（ウ） 『北綾瀬駅周辺』

東京メトロ千代田線の大手町方面直通運転や輸送力増強とあわせて、駅前の交通結節機能を向上させるとともに、主にファミリー層でにぎわう駅周辺のまちづくりを進め、利便性の高い駅前となるよう都市機能の更新を図ります。

（エ） 『千住大橋駅周辺』

良好な都市基盤と充実した生活利便施設を背景に、良質な都市型住宅を集積します。また、居住・商業・工業機能が調和した安全で潤いと活気のあるまちを形成します。

（オ） 『見沼代親水公園駅周辺』

日暮里・舎人ライナーにおける足立区の北の玄関口として位置づけ、商業機能を集積します。



千住大橋駅前の複合型大規模店舗



見沼代親水公園駅西側周辺

3. 交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

(カ) 『足立小台駅周辺』

工場の操業環境を保全します。また、駅前には商業施設を誘導し、にぎわいのあるまちとします。集合住宅が建設された地区は、土地利用転換に応じた活気ある市街地を形成します。

(キ) 『新田周辺』

道路網を整備・充実し、日常生活に必要な諸機能を集積します。また、水辺と調和した良好な街並みを維持します。

地区拠点（図 3-6 参照）

地区拠点である牛田・京成関屋駅周辺、大師前駅周辺、青井駅周辺、西新井大師西駅周辺、谷在家駅周辺、扇大橋駅周辺、舎人駅周辺、小菅駅周辺、高野駅周辺、堀切駅周辺は、地域に密着した駅周辺のにぎわいづくりを目指した整備を進め、それぞれ日常生活に不足している都市機能を誘導します。

公共・公益施設の利便性の向上

医療施設や介護施設、子育て支援施設などは、公共交通による利用を重視し、複合型拠点周辺へ誘導します。

公共施設の再配置にあたっては、足立区公共施設等総合管理計画に基づき、これまでの画一的な配置基準を改め、周辺の地域特性も踏まえたサービス機能重視への転換を図ります。また、機能集約や複合化、施設利用の広域連携により、施設総量の適正化を進めます。

公園や緑道は、少子・超高齢社会への移行のなか、利用目的を踏まえた活用や配置、一時的な避難場所*や応急仮設住宅建設地としての活用などを進めます。



ギャラクシティ
(子供未来創造館・西新井文化ホール)



区営団地を集約した
区営中央本町四丁目第2アパート

(2) 交通・交流軸の形成

都市計画道路等とその沿道の整備

都市計画道路沿道は、土地の高度利用を図り、商業・業務や都市型住宅などの都市機能を充実または誘導し、業務・商業活動や交流を活性化させます。

このうち国道4号、環状七号線、放射11号線は、交通量が多いことから、後背地に道路交通騒音が伝わることを抑制するため、低騒音舗装化や道路緑化、沿道緑化、沿道建物の適切な誘導などを図ります。

未整備の都市計画道路は整備を進めます。整備にあたっては、地域のつながりを

分断する要因でもある交差点や踏切などにおける混雑を解消するため、道路や鉄道との立体交差の必要性について、地区のまちづくりとあわせて検討します。

道路交通環境の質を高めるため、すべり止め舗装やカーブミラー、防護柵、道路標識などの交通安全施設等の整備、ゾーン30(1)の導入など安全・安心な道路の構築、連続した自転車走行環境の整備、渋滞対策、交通需要マネジメント*の推進、駐車場や自転車駐車場の整備と拡充などを進めます。



加平谷中トンネル（東京地下鉄千代田線の車両基地を補助258号線がアンダーパス）

拠点間ネットワークの強化（図3-6参照）

各拠点が持つ都市機能を連携・補完するため、道路・鉄道などでネットワークします。区内の移動手段は、南北方向に比べ、東西方向の公共交通（鉄道及びバス）の環境が整っていないため(2)、特に東西方向の都市計画道路の整備を進め、公共交通を誘導します。



事業中の竹ノ塚駅付近の鉄道の高架化

江北や花畑における大規模な都市機能施設の立地や、竹ノ塚駅付近の鉄道の高架化、西新井駅と梅島駅付近における道路整備など、拠点周辺において新たな交通需要を生み出すプロジェクトを契機に、バス交通の充実や、歩行者空間や自転車走行空間の連続性の確保など、拠点間ネットワークを強化します。

鉄道構想線のうち、地下鉄8号線（有楽町線）の延伸（押上～野田市）と区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）*の新設について、早期実現に向けて関係自治体と連携し、新駅を想定したまちづくりを検討します。

1 ゾーン30：主要生活道路や細街路において歩行者などの安全な通行を確保するため、区域を定めて時速30kmの速度規制を実施するとともに、その他の安全対策を必要に応じて組みあわせ、ゾーン内における速度抑制や、ゾーン内を抜け道として通行する行為の抑制などを図る生活道路対策。

2 区内の公共交通による移動環境が南北方向に比べ東西方向が整っていない根拠：平成20年度東京都市圏パーソントリップ調査によると、区内の移動手段の分担率は、南北方向に比べ、東西方向の公共交通（鉄道及びバス）分担率が極めて低い。東西方向の移動が自動車に依存している傾向が伺える。

(3) 公共交通の利便性の向上

鉄道の利便性 (図 3-6 参照)

鉄道で快適に移動できるよう、駅はできるだけ多くの方が利用しやすいようにユニバーサルデザイン*に基づく整備を事業者に働きかけます。また、「足立区バリアフリー推進計画」に基づき、重点整備地区*に位置づけた地区内の施設や設備などのバリアフリー*を進めます。

日暮里・舎人ライナーは、今後も沿線の開発により、さらなるラッシュ時の混雑が想定されるため、輸送力増強を視野に入れつつ、ピーク時の混雑の平準化などについて、東京都と連携して進めます。

バスの利便性 (図 3-6 参照)

バスで快適に移動できるよう、バス停及びバス停周辺における段差解消や点字ブロックなどの整備、駅や主要な施設におけるバス系統案内や、バス接近情報の提供の充実などを事業者に働きかけます。

また、公共交通空白地域*は、バスにかわる解決手法や優先順位などを見極めた上で、交通利便性の向上を図ります。



利用者が増大しつつある
日暮里・舎人ライナー



足立区役所前のバスロータリー

(4) 歩行者・自転車利用者の安全性と快適性の向上

歩行者の安全性・快適性

安全で快適な連続した歩行者空間を確保するためユニバーサルデザイン^{*}を導入し、歩行者空間のバリアフリー^{*}、歩道の整備や舗装面のカラー化による歩車道の区分などを行うとともに、緑化、無電柱化^{*}などを進めます。

また、生活環境の利便性や安全性を高めるため、散策やまち歩きが楽しくなるよう緑のネットワークを充実します。

自転車利用者の安全性・快適性

自転車及び歩行者の安全かつ快適な通行環境を確保するため、歩行者・自転車が集中する駅周辺などを優先して自転車専用通行帯^{*}や自転車ナビマーク^{*}など自転車走行環境の整備を進めます。

また、区内の回遊性を高めるため、都市計画道路など広域的な幹線道路の自転車走行環境の整備に取り組みます。

自転車駐車を安定的に確保するため、駅周辺などにおいて、道路上の利用、民間事業者による運営、鉄道事業者との役割分担などを進めます。

交通安全対策の推進

自転車利用者のルール・マナーの向上など交通安全意識の普及・徹底のため、街頭指導などによる啓発活動のほか、自転車安全運転免許証の発行、体験型交通安全教室の実施、警察署と連携した講話会の実施、交通安全組織の育成及び拡大、放置自転車等防止の規制の強化などを進めます。



無電柱化された道路
(舎人公園通り)



自転車通行空間
(西新井駅西口のさくら参道)

3. 交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

図 3-6 複合型拠点と道路・交通網の形成図



4．地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり

(1) 訪れたくなる街づくり

区内の観光資源は、寺院や旧街道、大規模公園や学習施設等が挙げられますが、これらについては、「足立区景観計画」や「足立区地域経済活性化基本計画」などに基づき、周辺も含めた魅力の向上を図り、区外から来街者を呼び込むことで地域の活性化につなげます。



区内の観光名所 西新井大師

このため、季節ごとに大型イベントを開催したり、日常的に街中の個店の輝きやものづくり体験を推奨したりすることで、訪れたくなる街づくりを進めます。

また、観光資源が、鉄道駅から徒歩で可能な距離にある場合は、案内サインの充実や歩行者環境の向上を図るとともに、交通アクセス環境を高めます。

(2) 起業から「稼ぐ力」を伸ばせる企業への育成支援

「創業するなら足立区で」を合言葉に、起業家を育成し、創業へと導きながら、すべての企業の「稼ぐ力」が伸びるよう、多様なツールで支えていきます。

まず、起業を誘導するため、民間との協創で、創業支援施設（ ）をPRし活用するほか、複合型拠点などの地域で空き家、空き教室などを活用できる仕組みを検討しつつ、様々な業務施設の立地が可能になるよう地区計画*の導入や、用途地域*の設定、高度利用地区*の指定などを進めます。（図3-7 参照）

さらに、地域経済を活性化するため、都市基盤の整備や民間施設の共同化を誘導するとともに、緑化や景観形成、バリアフリー*、防犯対策などを進めます。

また、商店街は、日常生活に欠かせない地域コミュニティの核として維持する必要があるため、周辺も含め景観形成や防犯性能の向上、歩行者に配慮した道路空間の形成などを進め、魅力の向上を図ります。さらに、多世代のコミュニティの場となるよう、空き店舗などを活用し、気軽に集える地域活動やにぎわいの場の創出を誘導します。



商店街に設置されたプチテラス

創業支援施設：足立区には区直営の創業支援施設（インキュベーションオフィス）が2施設（「はばたき」「かがやき」）と、学校法人東京電機大学が区との連携協力により運営する施設が1施設（「かけはし」）がある。

4．地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり

一方、工業・流通系地域は、操業環境を保全し住宅への転換を抑制するため、地区計画*などの導入により建物用途の規制や容積率制限、絶対高さ制限の導入などを検討します。また、足立区の北西部を中心に広がる流通業務施設の集積地周辺や住工共存地域は、混在する住宅との共存を図りつつ、業務環境を保全します。

工業・流通系地域や住工共存地域において、住宅への転換が進みそうな地区は、住宅開発にあたっては緩衝帯の確保や、工業との共存地区であることの新規居住者への周知を、開発事業者に要請します。

騒音・振動の発生などが多い工業系事業所は、周辺住環境への影響を配慮した改善支援や敷地利用を誘導します。

(3) 都市農地の維持と活用 (図 3-7 参照)

都市農地は、農産物の生産機能のほか、防災や市街地内の緑地、景観形成に寄与する機能を有し、まちのオープンスペースとして憩いや安らぎを与えるなど、地域に還元する多面的な役割を持っています。このため、その多面的な機能を重視し、都市農地の維持・保全を図る観点から、「農業体験型農園*」や「区民農園*」などの活用を検討するとともに、生産緑地地区*への追加指定のための周知を徹底します。

生産緑地地区は、平成 34 年に指定から 30 年を迎え、生産緑地が大幅に減少することが想定されます。このため、あだち都市農業振興プランとの連携のなか、国や東京都の動向を注視しつつ、他の特別区などと情報を共有しながら、都市農地の積極的な維持・保全を図っていきます。

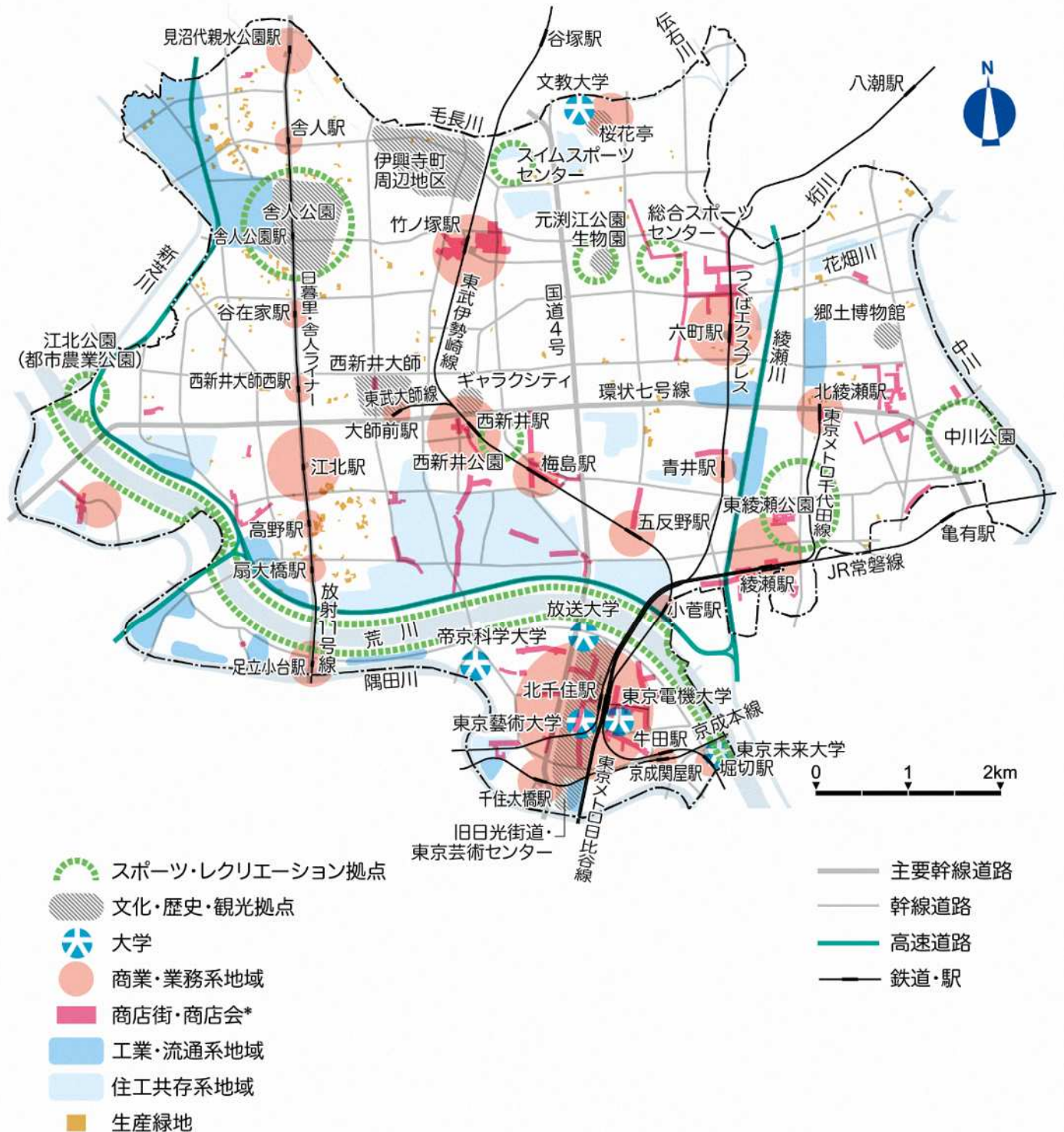


北足立市場（足立区の北西部を中心に広がる流通業務施設の中核的施設）



南花畑区民農園

図 3-7 主要な観光資源や商・工・農の配置図



* 出典：足立区商店街マップ(H25.3.1)をもとに更新
商店街振興組合・事業協同組合商店街(会)／区商振連加入商店街(会)を図示

5．豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

(1) 水と緑のネットワークの形成

足立区にとって貴重な資産である水と緑豊かなまちを次世代に継承するため、自然環境との共生や生物多様性^{*}の確保を図りながら、また、安全性や防災性にも配慮しながら、「骨格となる緑」、「地域のシンボルとなる緑」、「身近な緑」という3つの空間スケールごとに水と緑の保全・再生・創出を図り、ネットワークを形成します。

骨格となる緑（図 3-8 参照）

四方を川に囲まれた特性を活かし、川沿いや親水緑道の歩行者空間整備、スーパー堤防などの整備などによる親水性の向上や、都市計画道路における連続した道路緑化、新たな緑道整備などにより、「水と緑の形成図」における水と緑の軸を中心にネットワークを強化します。



荒川河川敷

このうち河川空間を活用したスポーツ・レクリエーションの場は、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるよう、施設や設備の充実を進めます。

健全な水環境を確保するため、流域自治体や河川管理者との連携や、流域住民と連携した運動の展開により、河川の水質を改善するとともに、下水の高度処理など水質保全対策を働きかけます。

地域のシンボルとなる緑と身近な緑（図 3-8 参照）

地域のシンボルとなる緑として総合公園や運動公園、地区公園、近隣公園は、それぞれ種類に応じた機能を充実しつつ、緑化を進めます。また、屋敷林^{*}を始めとした民有地の緑を保全するため、保存樹木・樹林制度^{*}や特別緑地保全地区^{*}制度など各種制度を活用します。

公共住宅^{*}の建て替えを始め大規模開発や共同化事業にあたっては極力、緑の保全・再生・創出を図るとともに、オープンスペースの創出を進めます。

街区公園やプチテラス、水路、緑道、公共施設や民有地の緑、都市農地などが持つ緑を維持します。

市街地の緑被率^{*}や緑視率^{*}（目にみえる緑の率）を高めるため、「足立区緑の保護育成条例」に基づき、宅地内での植樹や、建物の壁面緑化、屋上緑化を誘導し、市街地全体の緑化を図ります。

日常的に身近な生活環境の中で散策を楽しめる環境をつくるため、地域のシンボルとなる緑や身近な緑などをつなぐ散策ルートをつくります。さらに、骨格となる緑と複合型拠点や目的型拠点をつなぎ、広域的な回遊性を創出します。

なお、散策ルートづくりに**向けた取り組み**は、連続性を確保するため、地区まちづくり計画^{*}の検討などの**なかで**進めます。

(2) 公園・緑地の整備

優先的な公園整備 (図 3-8 参照)

優先的に事業を進める区域として、都立舎人公園と西新井公園の整備を進めます。なお、西新井公園は、公園の位置やあり方などを検討した^上で、周辺も含め一体的なまちづくりを進めます。

また、都立中川公園や江北平成公園、関屋公園などの整備を進めます。

公園・緑地などのオープンスペースは、震災時に有効な役割を果たすため、木造住宅密集地域^{*}では、公園を防災まちづくり事業で創出するなど、小規模であっても整備を推進していきます。



都立中川公園

公園・緑地の適正配置

公園・緑地の適正配置を進めるため、「足立区緑の基本計画」に基づき、大規模な民間開発や公共住宅^{*}の建替えなどにあわせ整備を進めます。

また、空き地を活用した民間団体による公園・広場整備を誘導します。

(3) 景観の形成

「足立区景観計画」に基づき、景観形成を進めるとともに、新たな拠点などを対象に、景観形成を進め、市街地全体の街並みを整えます。

拠点の景観形成

複合型拠点は、土地の高度利用により多種多様な人々の交流の場となるなどから、都市景観やユニバーサルデザイン^{*}に配慮したまちづくりを進めます。

スポーツ・レクリエーション拠点は、周辺市街地に潤いを与えることができるよう緑地、景観を誘導します。

文化・歴史・観光拠点である旧日光街道・東京芸術センター、郷土博物館（東湊江庭園）、生物園（元湊江公園）、桜花亭（花畑公園）、ギャラクシティ、西新井大師、都立舎人公園、伊興寺町周辺地区は、その地区の特性を活かした景観形成を進めます。



伊興寺町周辺地区の散策路

交通・交流軸の景観形成

都市計画道路及びその沿道を良好な景観とするため、道路緑化や接道部緑化、沿道の街並み誘導、無電柱化^{*}を進めます。

また、日暮里・舎人ライナーは、車窓からの空間形成に配慮した景観軸として、沿線の景観誘導を進めます。

さらに、水と緑の軸は、潤いに満ちたシンボリックな景観形成を誘導します。

景観形成のための総合的な推進

「足立区景観計画」に基づき、魅力と個性ある景観の形成を目指し、建物などの色彩、名称、形態や、樹木の樹種、配置などに配慮します。また、景観形成を進めるため、普及啓発や、区民等との協働・協創^{*}による景観形成、行政機関等との連携、専門家の活用などに取り組みます。

（４）地球温暖化に対する低炭素^{*}まちづくりの推進

地球温暖化問題に対応するため、都市構造・交通分野、エネルギー分野、みどり分野で、低炭素まちづくりを進めます。

都市構造・交通分野での推進

複合型拠点や都市計画道路沿道への各種都市機能の集約と、これらを中心に、主に徒歩や自転車、公共交通でネットワークされた、自家用自動車を使わないで済む集約型の都市構造の構築により、CO₂などの温室効果ガス^{*}の排出を削減します。

このため、駅前広場やバスレーンなど公共交通基盤の整備、道路整備による交通渋滞の解消、運送事業者との連携による貨物輸送の効率化、エコカー（１）への買い換え誘導、カーシェアリングなどを進めるとともに、地域の特性に応じて、モビリティ・マネジメント（２）や交通需要マネジメント（３）の導入も視野に入れた総合的な交通体系を構築します。

また、自動車から自転車利用への転換を図るため、全区的に平坦な地形を活かし、コミュニティサイクル^{*}の拡充を進めます。特に観光客や通勤・通学・業務交通の多い拠点を中心に拡大します。

さらに最新の情報通信技術（４）も組みあわせ、超高齢社会でも、混雑・渋滞がなく、また緊急時の迅速な情報把握・伝達が可能で、誰もがどこでも安全な移動と交流のできる社会を実現し、ゆとりある空間を生み出します。

１エコカー：環境に配慮した自動車の総称。大気汚染物質の排出を低減した低公害車や、走行にかかるエネルギー消費量を減らした低燃費車、ガソリンや軽油を燃料とする従来車と比較して、CO₂排出量が低減される電気自動車や燃料電池自動車などがある。

２モビリティ・マネジメント：個人や組織・地域の移動（モビリティ）を、望ましい方向へ自発的に変化することをうながす手法。

３交通需要マネジメント：自動車運転者の交通行動の変更をうながすことにより、道路交通渋滞を始め交通問題を解決する手法。

４最新の情報通信技術：IC（情報通信）技術の進展のなか、IoT（モノのインターネット）技術によるモノの位置情報やコントロール、また、官民の保有する様々なデータのオープン化による（ビッグ）データの自由な入手ができる時代が到来しつつあり、交通流の効率化、移動の自由化と安全性の向上、新たな交通情報サービスの提供、コスト重視の交通施設の適正管理など、道路・交通政策の質の向上が期待されている。

エネルギー分野での推進

住宅やビルなどの建物でのエネルギー利用による CO_2 などの温室効果ガス^{*}の排出を削減するため、既存建物の省エネ設備・機器の導入を進めるほか、建物の新築・改築時には、国の省エネ基準に沿って、省エネ性能の向上を図ります。

このうち住宅は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅^{*}制度の周知のほか、国の省エネ基準に基づく低炭素住宅^{*}やゼロエネルギー住宅（ 1 ）などの環境配慮型住宅の導入などを進めます。

あわせて、大規模な土地利用転換やエリアデザイン^{*}などにおいては、IT 技術を活用した、エネルギーを効率的に使うスマートコミュニティ（ 2 ）の導入を検討します。

また、再開発や大規模な建物の新築・改築時には、地域冷暖房や建物間熱融通などエネルギーの面的利用の可能性について検討します。

さらに、 CO_2 などの温室効果ガスを排出せず、繰り返し使える再生可能エネルギー^{*}のなかでも、導入しやすい太陽光エネルギーや太陽熱エネルギーの活用に向けた取り組みを進めます。

みどり分野での推進

CO_2 吸収量を増大させるため、特別緑地保全地区^{*}の指定や「足立区緑の保護育成条例」に基づく市街地の緑化、公園・緑地の整備を進めます。また、緑の管理・育成のための施策を強化します。

一方で、ヒートアイランド現象^{*}に対応するため、緑化や緑陰空間の確保、地表面被覆の改善、公共施設の壁面緑化や屋上緑化などを進め、区民の意識向上を図ります。



特別緑地保全地区（六町いこいの森）



壁面緑化（桜花住区センター）

1 ゼロエネルギー住宅：「住宅で年間に消費するエネルギー量」と「住宅で年間につくるエネルギー量」の差がゼロ、もしくはつくるエネルギー量のほうが多くなる住宅のこと。ZEH（ゼッチ／ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）と呼ばれている。
2 スマートコミュニティ：環境に配慮したまち。地区全体で電力の有効利用や排熱利用、再生可能エネルギーの活用、新たな交通システムの配備など、IT 技術を組み合わせたシステムとしての社会インフラのあるまち。

5．豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

図 3-8 水と緑の形成図



*出典：平成14年3月策定の足立区地区環境整備計画における「寺社・緑地等」を参考に、0.5ha以上のまとまった樹林地等がある宅地。図上調査による。

第4章

地域別まちづくり

1. 千住地域

(1) 地域の概況と課題

地域の概況

本地域は足立区の南端に位置し、東側は葛飾区、南西側は荒川区、南東側は墨田区に隣接しています。古くから千住宿として旧日光街道沿道の商業を中心に栄えた足立の中心市街地であり、歴史と文化が**香る**まちです。



平均世帯人員は約 1.9 人 / 世帯であり 5 地域では最も低く、単身世帯の割合が高い地域となっています。また、人口密度は最も高い状況にあります。

公共交通は、ほぼ中央に位置する北千住駅に JR 常磐線、東武伊勢崎線、東京メトロ（千代田線、日比谷線）、つくばエクスプレスが集中しています。北千住駅以外では東武伊勢崎線の牛田駅と堀切駅があります。また、南側を東西に京成本線が走り千住大橋駅と京成関屋駅があります。バス路線は北千住駅を中心として千住新橋や西新井橋を経由し、荒川北側の市街地をつないでいます。

北千住駅は都内有数の交通の要衝として発展し、駅を中心に商業・業務施設や文化施設、都市型住宅などが集積しているほか、周辺には 5 つの大学が立地しています。現在駅周辺では、西口の再開発や東京電機大学開学による周辺整備が進んでいます。

一方で、古くから存在する木造住宅などが密集する地域が広く分布して**おり、狭い道路に木造住宅が立ち並び、道路や公園などの都市基盤が不足しています。**

主な課題

- (ア) 千住地域は区内で最も早く市街化した地域であり、道路率と戸建て住宅の平均敷地面積は 5 地域で最も低い状況にあります。このため、本地域の市街地の約 71% を占める木造住宅密集地域^{*}の改善が必要です。
- (イ) 足立区空き家実態調査（平成 27 年度）によると、空き家率が 5 地域で最も高いため、所有者による適正管理を啓発しながら、老朽危険家屋などの除却や積極的な活用をうながす方を講じることが必要です。
- (ウ) 地震時の地域危険度^{*}の高い地区が多く、防災まちづくりなど早急な対応が必要です。また、隅田川沿いに広がる都市基盤の未整備地区において道路や公園などの整備を進めることが必要です。
- (エ) 北千住駅周辺は、広域からの来訪にこたえうる、安全で快適な広域拠点となるよう、エリアデザイン^{*}によるまちづくりを進めることが必要です。
- (オ) 商業用地はこの 10 年間で約 5% 減少しました。北千住駅周辺において都市再生を誘導する都市基盤の整備や都市計画の変更などが必要です。

(2) 千住地域のまちづくり

地域の目指すべき姿

足立区の玄関口として
歴史・文化と高度な都市機能の集積するまち

基本的な考え方

- (ア) 防災上の重点整備地域^{*}である足立区中南部一帯地区は、現在進めている木造住宅密集地域^{*}の整備を促進します。また、このほかの地震時の地域危険度^{*}の高い地区は、新たな防火規制区域^{*}の指定を行うなど、防災まちづくりを進めます。
- (イ) 未整備の都市計画道路や主要生活道路、公園などの都市基盤の整備を進めます。
- (ウ) 北千住駅周辺は足立区の広域拠点として、土地の高度利用や都市機能の更新・集約を進め、高度な機能としての商業・業務、文化、情報サービス、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能導入や、快適な居住環境の整備を進めます。また、歩行者の回遊性のあるにぎわいまちづくりを進めます。



東京電機大学キャンパス2階から
北千住駅東口方面を臨む



緩傾斜型堤防と一体となって
整備された隅田川沿いの地区
(千住桜木一丁目)

(3) 都市構造と土地利用の形成について

足立区の玄関口として、北千住駅周辺の一層の拠点化を図り、同地区を中心とした地域の都市構造を構築します。そしてこれを基点とした交通・交流ネットワークを充実します。

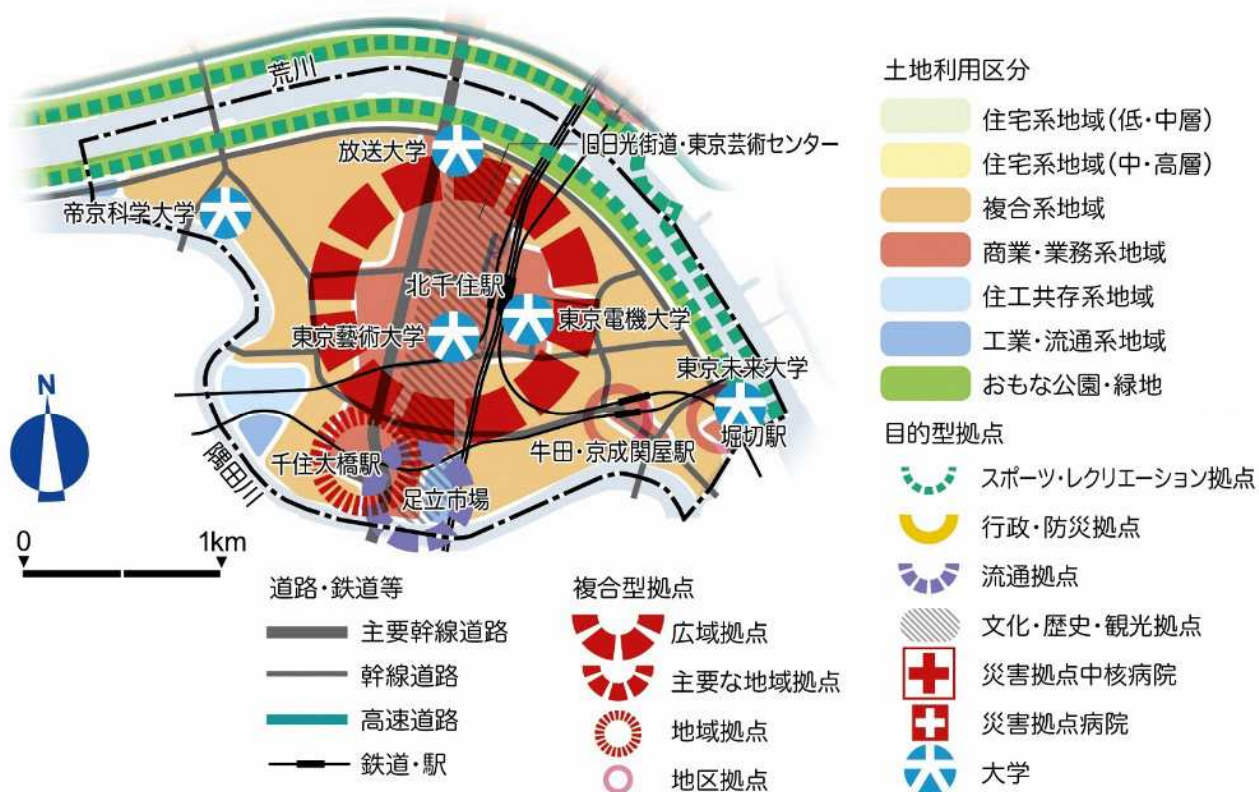
特に、商業・業務集積の密度が高いことや5つの大学が立地していることを活かし、まちなかにおけるにぎわい空間を一層創出することとし、歩行者空間を充実し、回遊性の向上を図ります。

千住大橋駅周辺は、定住性や生活利便性の向上、地域産業の活性化など、各々の地区に適した土地利用を誘導します。

本地域を広く占める複合系地域の建物は中高層を誘導し、複合市街地を形成します。また、商業・業務系地域は高度利用を誘導します。

全体的に木造住宅密集地域*が広がっていることから、住環境の改善とあわせた防災性の向上を図ります。

図 4-1 都市構造と土地利用の形成図



(4) テーマ別のまちづくり

地震・水害に強いまちづくり (図4-2 参照)

未整備の都市計画道路である補助192号線、足立区画街路13号線などの整備を進めるとともに、沿道の土地の高度利用を図ります。あわせて延焼遮断帯*の形成のため、必要に応じて防火地域*、最低限度高度地区*の指定などを行います。

東京都の防災都市づくり推進計画において重点整備地域*に位置づけられている、足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進します。特に千住一～五丁目周辺、千住柳町周辺、柳原一・二丁目周辺は、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）、防災街区整備地区計画*、防災街区整備事業*の導入などを視野に入れたまちづくりを進め、細街路*の拡幅や建物の不燃化を促進します(図4-5 参照)。

避難場所*である東京電機大学一帯の一人当たり避難有効面積は1.67 m²/人であるため、国が望ましいとしている2 m²以上の確保に向けた取り組みを進めます。

緊急輸送道路*である補助119号線などの沿道建物の不燃化・耐震化を促進します。

本地域を河川の氾濫や豪雨による浸水被害から守るため、周辺市街地の開発などに合わせた荒川や隅田川のスーパー堤防などの整備、千住関屋ポンプ場の整備や京成本線荒川橋りょうの架替えを国や東京都とともに進めます。

誰もが安心して住むことのできるまちづくり (図4-3 参照)

北千住駅周辺について、ユニバーサルデザイン*を導入し、「足立区バリアフリー推進計画」に基づきバリアフリー*を進めます。

空き家率が5地域で最も高い状況を踏まえ、危険な老朽家屋を除却する一方で、活用できる空き家は、千住の魅力の発掘や、宿泊施設への転用などを進めます。

東京都の防災都市づくり推進計画における重点整備地域以外の木造住宅密集地域*は、狭あいな道路*が多く木造住宅が密集していることなどから、新たな防火規制区域*や地区計画等*の導入など防災まちづくりを進めます。

隅田川沿いに広がる都市基盤の未整備地区は、地区計画等*を導入し、主要生活道路などの都市基盤の整備を進めます。

北千住駅周辺について、主要生活道路や細街路の整備を図るため、道路の拡幅整備にあわせた共同化や土地の高度利用方策などを検討し、不燃化建替えを促進します。

木造住宅密集地域に多くある路地は、防災性に配慮しつつ歴史・文化を大切に空間づくりを進めます。

交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

(ア) 拠点形成(図 4-1・4 参照)

北千住駅周辺は、千住一丁目地区市街地再開発事業*を進め、商業施設の更新と都市型住宅の供給を図ります。駅東口は駅前の交通環境を改善するとともに、市街地再開発事業などにより土地の高度利用を図り、商業・業務機能の充実と周辺の都市機能を更新します(図 4-5 参照)。

広域的な魅力ある拠点を形成するため、訪日外国人にも対応できるよう、案内サイン整備などによる回遊性の向上などを図ります。また、商店街や大学などと連携し、空き家・空き店舗等の既存ストックの活用、下町情緒のある街並みなど地域資源を活かしたにぎわいあるまちづくりを進めます。

牛田・京成関屋駅周辺は、民間開発などを進めるとともに交通広場の整備・確保について検討し、駅周辺のにぎわいづくりを進めます。

(イ) 拠点間ネットワーク(図 4-4 参照)

荒川北側の主要な地域拠点である綾瀬駅周辺、竹ノ塚駅周辺、西新井駅周辺、六町駅周辺、江北駅周辺、花畑周辺と、道路交通環境や公共交通を充実し、都市機能の連携・補完を進めます。

補助 139 号線の整備にあたっては、北千住大踏切の解消に向け、事前に手法や対応策を検討します。

地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり

北千住駅周辺の商店街を中心に、空き家・空き店舗等の既存ストックを活用した、にぎわい・交流施設や宿泊施設、生活利便施設などの創出を誘導し、訪日外国人にも対応できるまちづくりを進めます。

都内で唯一の水産物専門の中央卸売市場である足立市場は、地域に開かれた魚河岸であるなど足立区南部の流通業務機能として維持します。また、周辺も含め将来の開発動向にあわせた、にぎわいの拠点づくりを目指します。

豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

(ア) 水と緑の保全・再生・創出／景観形成

荒川河川敷は、国と区などで策定した「荒川将来像計画」に基づき、地域性を反映したスポーツグラウンドや緑地公園・広場などの利用を主体とし、自然地部分の保全などを国とともに進めます。また、隅田川は、堤防整備にあわせた親水性の向上などについて、東京都とともに進めます。また、補助139号線の桜並木の連続性を活かしたまちづくりを進めます。

景観重要公共施設^{*}に千住旧日光街道、景観形成地区に千住旧日光街道周辺地区が指定されています。景観を維持・向上するとともに歩行者の界限性を大切にしたいまちづくりを進めます。また、特別景観形成地区に指定された隅田川沿川地区は、水辺の開放感を確保した景観の形成を進めます。

(イ) 地域資源の活用

本地域において、土地利用計画、道路網の整備、公園・緑地の整備、景観形成などを進める場合は、次に示すような地域資源を活かし、地区の魅力向上に資するまちづくりを進めます。

なお、地域資源の一つとして路地の多い地区を掲げていますが、一方で防災性の向上という重要な課題があることから、活用にあたっては、防災に配慮できていることが前提となります。

- ・荒川（河川・公園・緑地・運動場・虹の広場・足立の花火） 隅田川（河川・遊歩道・公園・緑地・防災船着場） 大踏切通りの桜並木
- ・千住旧日光街道及び周辺地区界限（千寿七福神巡り、千住宿本陣跡、お休み処千住街の駅、千住宿歴史プチテラス、奥の細道プチテラス、シアター1010、Cafe しゃべり場 など）
- ・学びピア 21、あだち産業芸術プラザ、足立市場
- ・5 大学（放送大学、東京藝術大学、東京未来大学、帝京科学大学、東京電機大学）
- ・歴史・文化の感じられる路地（ ） 銭湯

路地：家々の間の道でコミュニティをつなぐ空間。いわゆる「道路」ではなく、古い街並みの中で地域住民の様々な生活が感じられる空間。

1. 千住地域

図 4-2 延焼遮断帯*等整備図（テーマの に対応）

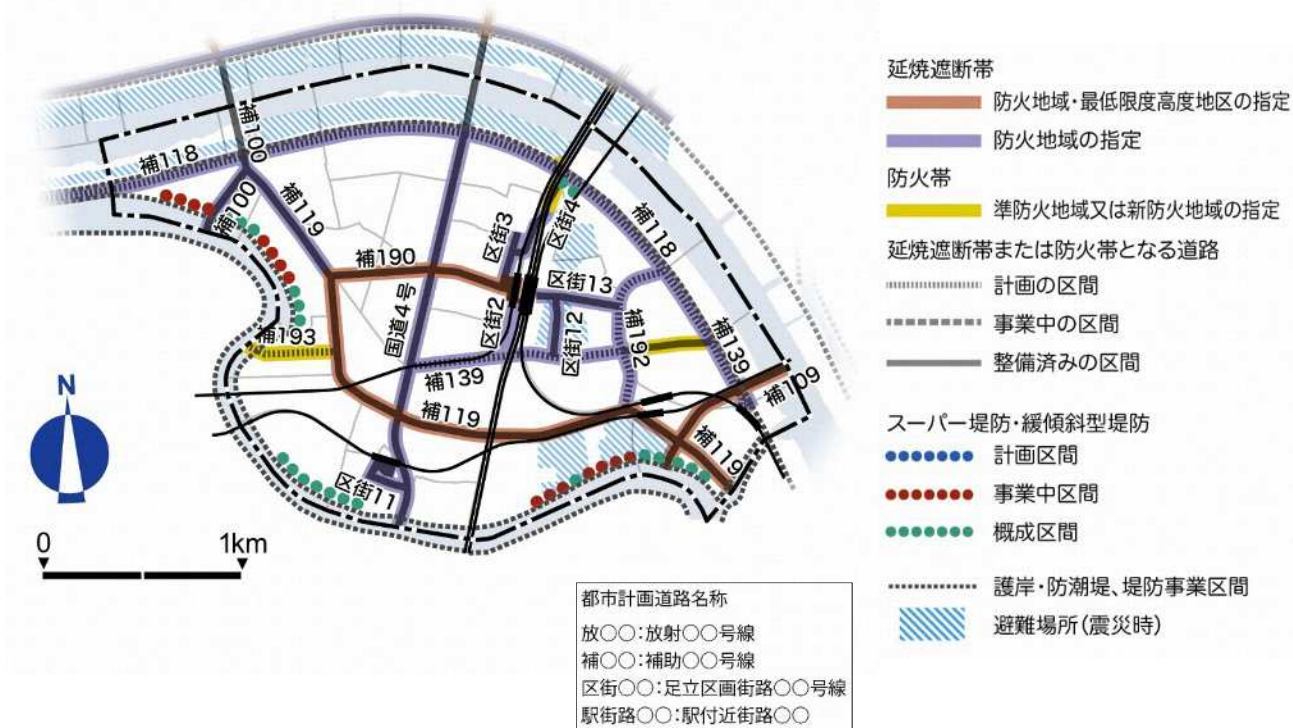


図 4-3 市街地整備図（テーマの 対応）



図 4-4 道路等整備図（テーマの 対応）

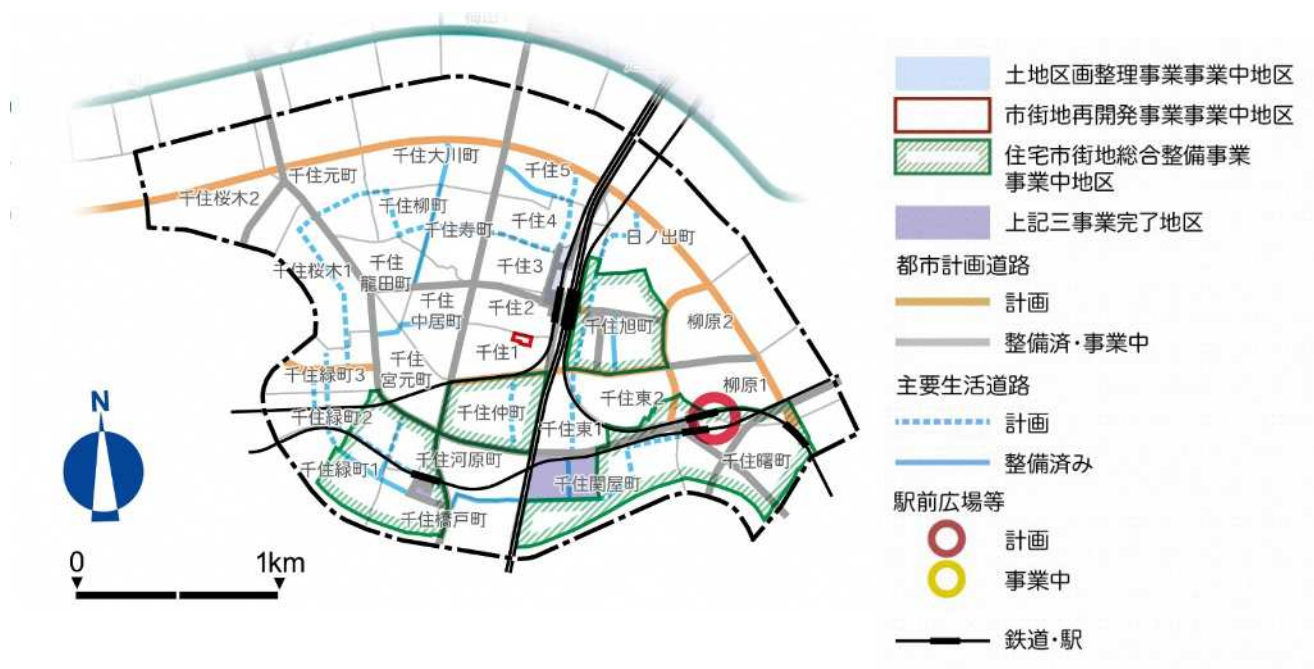
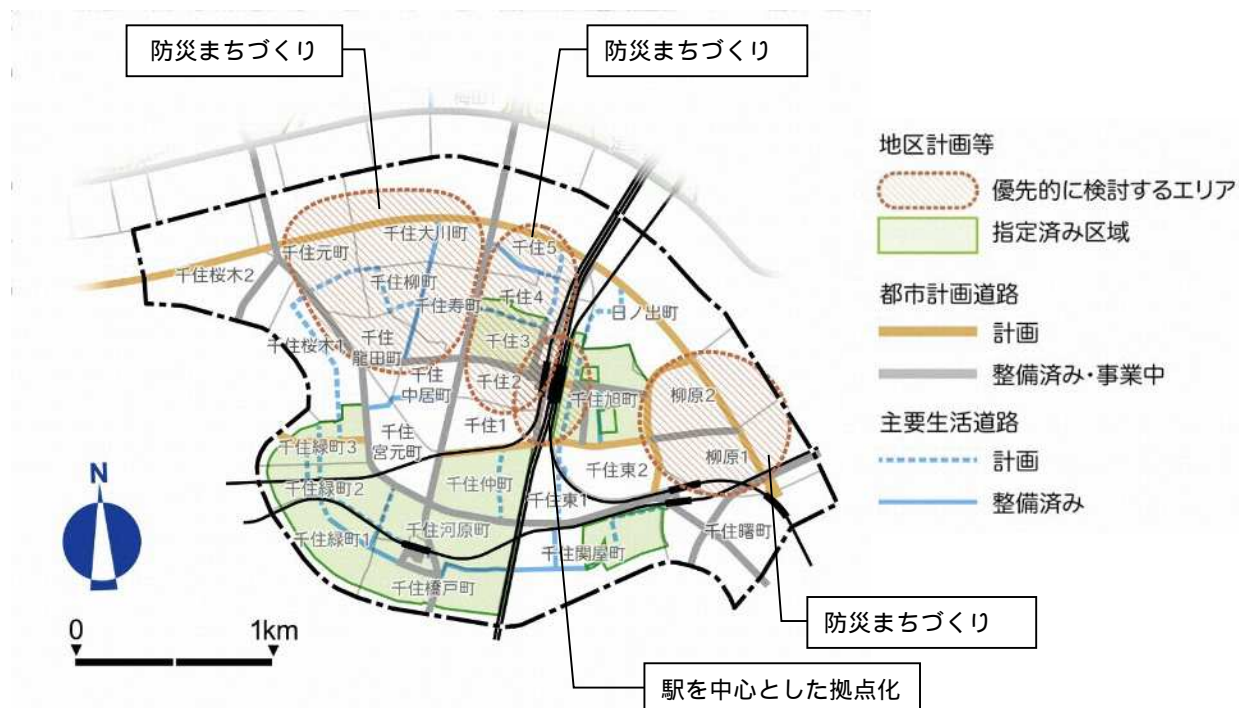


図 4-5 地区計画等* 検討図（テーマの と に対応）



2. 梅田・江北・新田地域

(1) 地域の概況と課題

地域の概況

本地域は足立区の南西に位置し、荒川から北側は環状七号線、東側は国道4号に接し、南西側は北区に隣接しています。



人口は、この10年間で14.2%増加し、5地域で最も高い伸び率を示しており、西新井駅西口周辺や新田地区における大規模開発や、日暮里・舎人ライナー開設における沿線の住宅開発により発展しています。

公共交通は、東武伊勢崎線の西新井駅と梅島駅、日暮里・舎人ライナーの江北駅と足立小台駅、扇大橋駅、高野駅があります。バス路線は西新井駅周辺を中心に充実しています。

荒川北側は、足立、梅田、関原、本木など早くから市街化が進み、木造住宅の密集が多くみられます。本地域の約48%が木造住宅密集地域*で道路や公園などの都市基盤が不足しています。一方、新田や宮城では旧法による土地区画整理事業*が実施され、小台ではスーパー堤防事業とともに新法による敷地整序型土地区画整理事業が実施されています。

主な課題

- (ア) 本地域は道路率が千住地域に次いで低く、不燃化率*が西新井・竹の塚・舎人地域に次いで低い状況にあります。このため、放射11号線と国道4号の間に集中する木造住宅密集地域の改善が必要です。
- (イ) 日暮里・舎人ライナー沿線を中心に広がる都市基盤の未整備地区において、道路や公園などの整備を進める必要があります。
- (ウ) 都市基盤整備の進む西新井駅周辺や、東京女子医科大学病院の立地が予定されている江北駅周辺は、エリアデザイン*によるまちづくりを進める必要があります。
- (エ) 主要幹線道路である環状七号線と放射11号線を補完し、地域間交通や公共交通を誘導する幹線道路網の形成や、東武伊勢崎線を横断する交通環境を充実する必要があります。

(2) 梅田・江北・新田地域のまちづくり

地域の目指すべき姿

新たな拠点づくりと都市基盤整備の推進による
安心で防災性の高いまち

基本的な考え方

- (ア) 防災上の重点整備地域^{*}である西新井駅西口周辺地区と足立区中南部一帯地区は、事業中である補助136号線、補助138号線の整備を促進するとともに、現在進めている木造住宅密集地域^{*}の整備を促進します。また、このほかにも地震時の地域危険度^{*}の高い地区があるため、順次、木造住宅密集地域の整備を行っていき、さらに新たな防火規制区域^{*}の指定を行うなど、防災まちづくりを進めます。
- (イ) 西新井駅周辺の東西の一体化や駅東口周辺のにぎわいづくりを進めます。また、江北地区では東京女子医科大学病院の立地を控え、大規模土地利用転換にあわせた一体的なまちづくりを進めます。
- (ウ) 荒川河川空間の魅力を活かし、親しみやすい環境づくりを進めます。
- (エ) 日暮里・舎人ライナー沿線周辺地区には、寺院や神社の境内樹林や農地などが残されており、地域資源を活かしたまちづくりを進めます。
- (オ) 荒川や隅田川沿いの工業の生産環境の保全を図りつつ、住環境と調和したまちづくりを進めます。



ハートアイランド新田
(隅田川の対岸から臨む)



地域拠点(梅島駅周辺)機能を担う
地域学習センター(Lソフィア)

そして、両地区を基点とし、東武伊勢崎線と日暮里・舎人ライナーをつなぐ東西方向の交通・交流ネットワークを充実します。

本地域の大半を占める住宅系地域の建物は中・高層を誘導しつつ、広大な水辺空間が持つ開放的な景観資源、西新井駅西口周辺にみられる連続する商店街や、洗練された街区などの地域特性を活かした住環境とします。また、日常生活に必要な利便施設が適切に配置された土地利用を誘導します。

図 4-6 都市構造と土地利用の形成図



(4) テーマ別のまちづくり

地震・水害に強いまちづくり (図 4-7 参照)

事業中の補助 118 号線、補助 136 号線、補助 138 号線の整備を促進し、未整備の都市計画道路である補助 137 号線、補助 254 号線、補助 255 号線、足立区画街路 7 号線、足立区画街路 8 号線などの整備を進めるとともに、沿道の高度利用を図ります。あわせて延焼遮断帯*の形成のため、必要に応じて防火地域*、最低限度高度地区*の指定などを行います。

また、南北線の整備を促進し、延焼遮断帯の形成のため防火地域、最低限度高度地区の指定などを行います。

東京都の防災都市づくり推進計画において重点整備地域*に位置づけられている、西新井駅西口周辺地区と足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進します。また、本木地区や関原二丁目地区などは、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）、防災街区整備地区計画*、防災街区整備事業*などの導入を視野に入れた防災まちづくりを順次進めます。

緊急輸送道路*である補助 100 号線や本木新道（環状七号線～西新井病院の区間）などの沿道建物の不燃化・耐震化を促進します。

河川の氾濫を抑制するため、周辺市街地の開発などにあわせた荒川や隅田川のスーパー堤防などの整備を国や東京都とともに進めます。

誰もが安心して住むことのできるまちづくり (図 4-8・10 参照)

西新井駅周辺について、「足立区バリアフリー推進計画」に基づき、まちづくりの動きにあわせバリアフリー*を進めます。

都営新田一丁目アパート、都営江北四丁目アパート、区営新田二丁目アパート、区営新田三丁目アパートなど老朽化した公共住宅*があるため、建替えを進めるとともに、新たに創出される用地などを活用し、地域に貢献する機能を誘導します。

木造住宅密集地域*に多くある細街路*は、拡幅整備するとともに、木造住宅などの建替えを促進します。

東京都の防災都市づくり推進計画における重点整備地域以外の木造住宅密集地域は、狭い道路*が多く木造住宅が密集していることなどから、新たな防火規制区域*や地区計画等*の導入など防災まちづくりを進めます。

都市基盤の未整備地区は、都市計画道路の整備などにあわせ、地区計画等を導入し、主要生活道路などの都市基盤の整備を進めます。

日暮里・舎人ライナー沿線は、今後も開発が進むことが考えられるため、土地利用の適正な規制・誘導を図り、良好な都市環境を形成します。

交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

(ア) 拠点形成(図4-6・9参照)

西新井駅西口駅**周辺**は、住宅市街地総合整備事業^{*}などにより駅前広場や主要生活道路(防災生活道路)などの都市基盤を整備するとともに、**土地の高度利用や不燃化に向け、土地利用の適切な誘導を図ります**。また、駅前広場の整備にあたっては、周辺建物の共同化や駅東西をつなぐ歩行者・自転車交通の整備などを検討し、駅前の顔づくりを進めます。

西新井駅東口周辺は、補助255号線や南北線の整備、交通広場の整備や駅アクセス道路の改善整備などのため、民間開発などの誘導、地区計画^{*}などの導入を視野に入れたまちづくりを検討します(図4-10参照)。

江北駅周辺は、東京女子医科大学病院の立地を機に、統合による小中学校跡地や都営住宅建替えによる創出用地、江北給水場の上部などを活かし、新たな魅力や活力を創出する施設を誘導するため、江北地区の一体的なまちづくりを検討します(図4-10参照)。

梅島駅周辺は、**建物の**共同化も視野に入れた土地の高度利用を進めます。

足立小台駅周辺は、道路交通の利便性を活かした商業・業務機能や都市型住宅の立地が進むよう、地区計画により計画的な土地利用転換を進めます。

(イ) 拠点間ネットワーク(図4-9参照)

西新井駅周辺や江北駅周辺の整備効果をさらに高めるため、補助136号線、補助138号線、補助253号線、補助254号線・補助255号線・南北線の整備を進め、主要幹線道路である国道4号と環状七号線と放射11号線に囲まれた地区内の幹線道路網を形成し、東西・南北方向の道路交通環境を充実します。また、老朽化している新田橋の掛け替えを進めます。

地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり

日暮里・舎人ライナー沿線の各駅周辺の民間開発などを適切に誘導します。

高野駅周辺に生産緑地^{*}が多く見受けられ**ます**。貴重な地域資源である**ことから維持する**とともに、民間開発などでまとまった緑が喪失することに備えるため、地区計画等や特別緑地保全地区^{*}、緑化地域制度^{*}の導入などを視野に、緑豊かな住まい環境の維持のためのまちづくりを検討します(図4-10参照)。

豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

(ア) 水と緑の保全・再生・創出 / 景観形成

水と緑の軸である江北緑道から都立舎人公園に至る、緑のネットワークを充実します。

西新井公園の整備にあたっては、補助 255 号線や南北線と重なることから、公園の位置やあり方などを検討した上で、周辺も含めた一体的なまちづくりを進めます。

公共住宅*の建替えなど大規模敷地の更新を捉えて、公園や緑地の整備を進めます。

荒川河川敷は、国と区などで策定した「荒川将来像計画」に基づき、スポーツグラウンドやゴルフ練習場、公園・緑地・多目的広場などの適切な利用を図るとともに、自然地としてワンドや干潟の保全を国とともに進めます。また、隅田川は、堤防整備にあわせた親水性の向上などについて、東京都とともに進めます。

特別景観形成地区に指定された「日暮里・舎人ライナー沿線地区」は、シンボル的な空間を形成する景観軸として、車窓からの眺めにも配慮した緑豊かな景観の形成を進めます。また、「隅田川沿川地区」は、水辺の開放感を確保した景観の形成を進めます。

都立舎人公園に至る歩道空間を活かした、健康増進につながる散策ルートづくりを進めるとともに、日暮里・舎人ライナーの各駅周辺は、地域資源を活かしたにぎわいまちづくりを進めます。

西新井大師の参道や大師道を活かしたまちづくりや景観形成を進めます。

(イ) 地域資源の活用

本地域において、土地利用計画、道路網の整備、公園・緑地の整備、景観形成などを進める場合は、次に示すような地域資源を活かし、地区の魅力向上に資するまちづくりを進めます。

- ・荒川（河川・公園・緑地・運動場・防災船着場・足立の花火）、隅田川（河川・遊歩道・公園・緑地）、熊之木橋
- ・ベルmont公園、新田さくら公園、新田わくわく水辺広場、足立堀之内公園、西新井さかえ公園、関原の森（愛恵まちづくり記念館、足立区まちづくり工房館）
- ・日暮里・舎人ライナー、ハートアイランド新田、西新井駅西口周辺の大規模街区
- ・西新井大師の参道や大師道

2. 梅田・江北・新田地域

図 4-7 延焼遮断帯*等整備図（テーマの に対応）



図 4-8 市街地整備図（テーマの に対応）

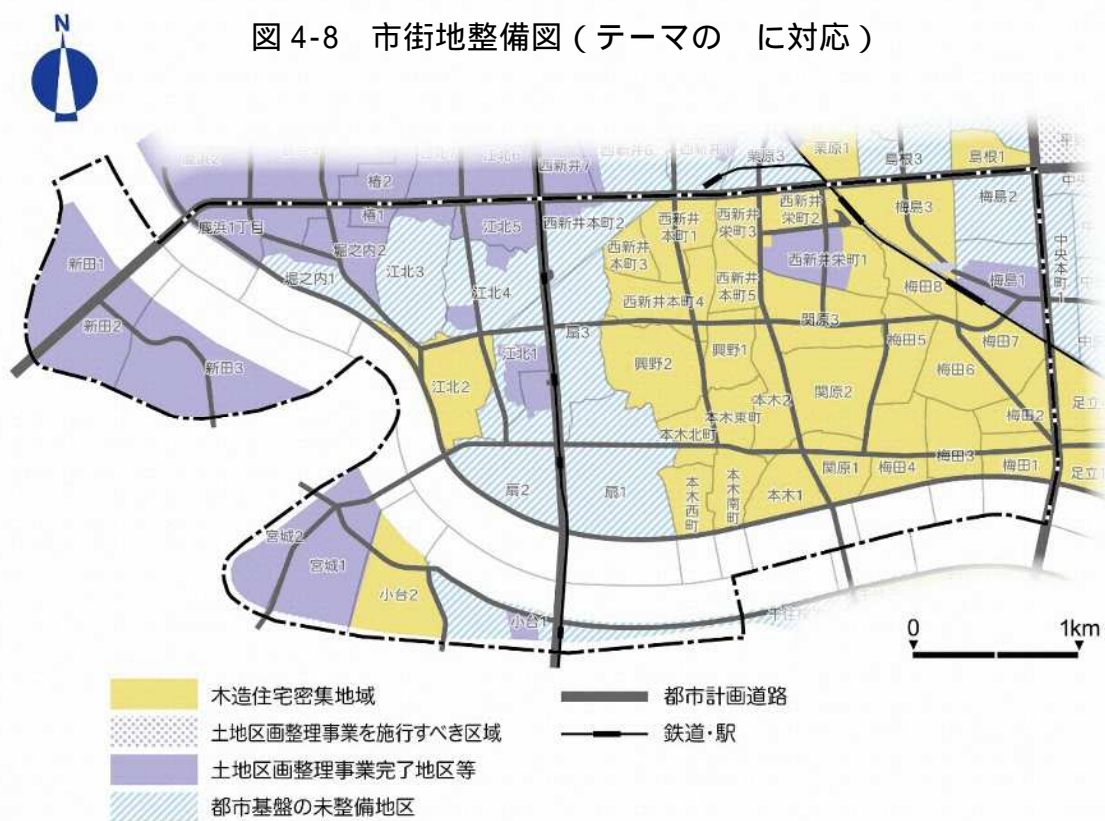
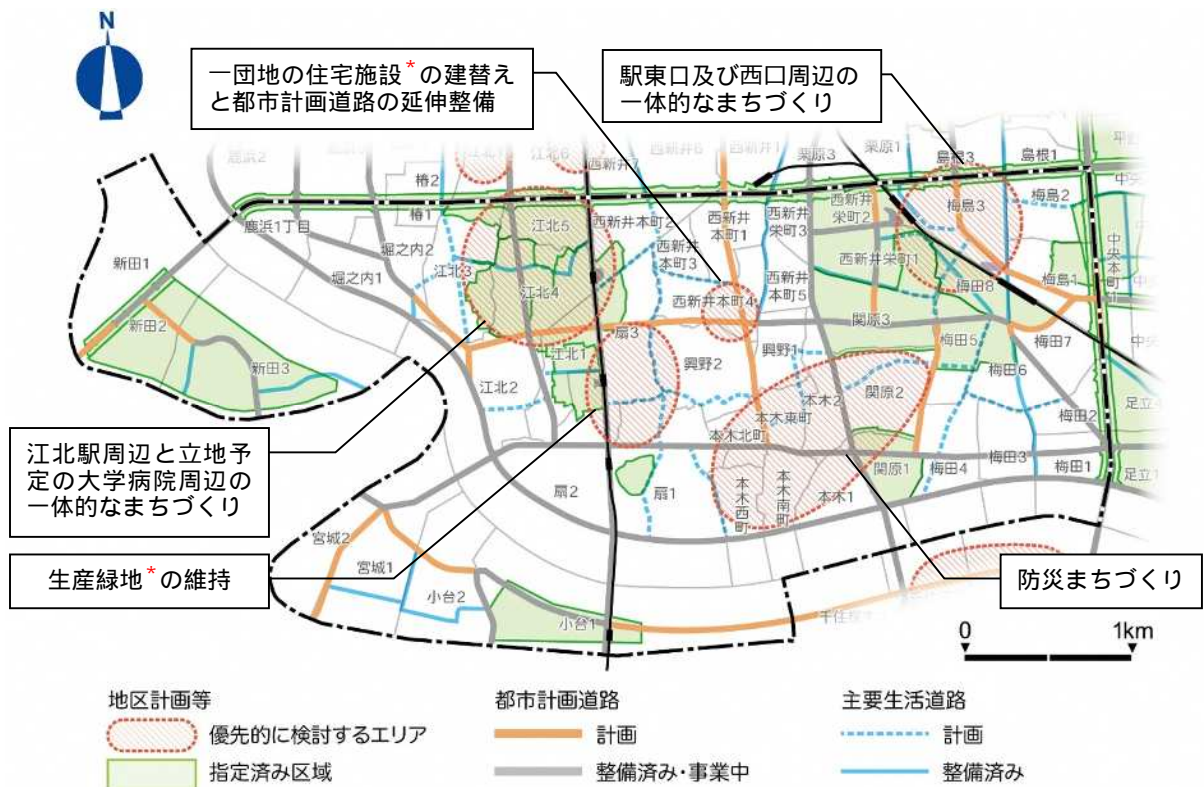


図 4-9 道路等整備図（テーマの に対応）



図 4-10 地区計画*等検討図（テーマの 、 、 に対応）

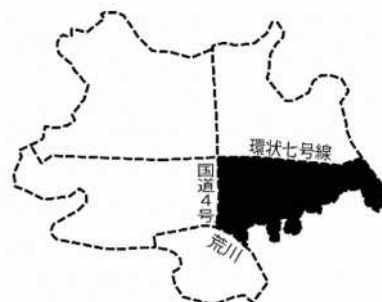


3. 足立・綾瀬・中川地域

(1) 地域の概況と課題

地域の概況

本地域は足立区の南東に位置し、北側は環状七号線と補助 269 号線、南東側は葛飾区、西側は国道 4 号に接しています。



人口は、この 10 年間で 3.4% 増加し、**また**高齢者人口の割合が 21.9% と 5 地域で最も低いことから、若年層の流入が多かったことが想定されます。

公共交通は、綾瀬駅に JR 常磐線、東京メトロ千代田線が乗り入れているほか、東武伊勢崎線の五反野駅と小菅駅、東京メトロ千代田線の北綾瀬駅、つくばエクスプレスの青井駅があり、バス路線は綾瀬駅と五反野駅、青井駅、足立区本庁舎などを起点とする交通網があります。

本地域の市街地の約 46% で土地区画整理事業* が実施されており、綾瀬川の東側一帯は道路や公園などの都市基盤が整備され、良好な市街地を形成しています。

一方で、都市基盤の未整備地区が**約 40% を占め、綾瀬川西側は狭い道路***や木造住宅が多くなっています。綾瀬駅及び北綾瀬駅周辺では都心への交通利便性や良好な生活環境により、中高層集合住宅への土地利用転換が活発になっています。

主な課題

- (ア) 綾瀬川の西側の地域や中川地区などは、木造住宅密集地域* の改善が必要です。また、中川は、国により重要水防箇所指定されており、総合的な治水対策を進めることが必要です。
- (イ) 本地域の西側一帯は、都市基盤の未整備地区が広がっており、都市計画道路や主要生活道路の整備を進めつつ、公園や細街路などの整備を進めることが必要です。特に、この一帯の幹線道路となる補助 138 号線、補助 140 号線、補助 256 号線の整備が必要です。
- (ウ) 本地域の東側一帯は、開発や建築の際、緑と街並みが調和したまちづくりを進めるとともに、**工業**の生産環境と生活環境が調和するよう地区計画等* による誘導を図ることが必要です。
- (エ) 綾瀬駅周辺は、鉄道により都心部と直結する利便性をさらに高めるため、エリアデザイン* によるまちづくりを進めることが必要です。
- (オ) 五反野駅周辺は、駅前の交通環境の改善のため、駅前広場や主要生活道路である区道 37 号線（五反野駅前通り）の整備が必要です。北綾瀬駅周辺は、駅利用者や周辺人口の増加が見込まれ、バスや自転車、徒歩による駅アクセスの確保、自転車駐車場の確保、人口増加に伴う新たな都市機能の強化などの課題発生が想定されるため、計画的なまちづくりが必要です。

(2) 足立・綾瀬・中川地域のまちづくり

地域の目指すべき姿

交通の利便性を活かした
魅力と良好な都市環境のあるまち

基本的な考え方

- (ア) 防災上の重点整備地域^{*}である足立一・二・三・四丁目地区の防災まちづくりを促進します。また、このほか地震時の地域危険度^{*}の高い中川地区などは、新たな防火規制区域^{*}の指定を行うなど、**防災まちづくりを進めます。**
- (イ) 本地域の西側一帯は、都市計画道路の整備や公共住宅^{*}の建替えなどにあわせ、都市基盤の整備を進めます。
- (ウ) 綾瀬駅周辺は交通結節機能を充実するとともに、民間開発などを適切に誘導します。また、都立東綾瀬公園をはじめとした散策ルートを活かし、自然とのふれあいのできる潤いのあるまちづくりを進めます。
- (エ) 五反野駅周辺は駅前の交通機能を改善し、活力ある商業地域づくりを進めます。また、北綾瀬駅周辺は交通結節機能を向上させるとともに、駅前のにぎわいを創出します。
- (オ) 都立中川公園の整備を事業者である東京都に働きかけます。



五反野駅周辺
(写真左手に交通広場が整備中)



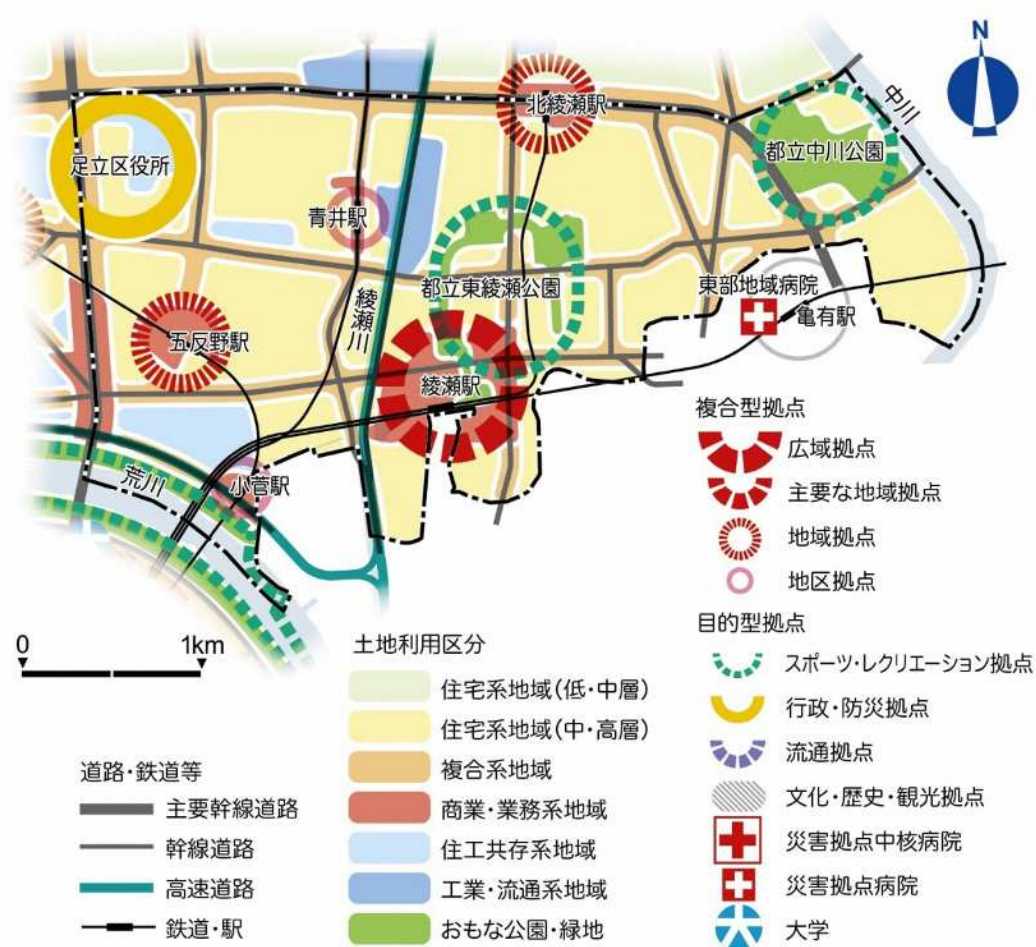
都立東綾瀬公園(綾瀬駅前の
商業地との一体的な回遊を誘導)

(3) 都市構造と土地利用の形成について

綾瀬駅周辺と足立区役所周辺を中心とした地域の都市構造を構築します。このため、綾瀬駅周辺について交通結節性を重視したまちづくりを進めるとともに、両地区を基点とした交通・交流ネットワークを充実します。また、北綾瀬駅周辺を中心とした新たな交通・交流ネットワークを構築します。

本地域を広く占める住宅系地域の建物は中・高層を誘導しつつ、**大規模な公園や便利な公共交通など**、地域特性を活かした住環境を形成します。また、日常生活に必要な利便施設が適切に配置された土地利用を誘導します。

図 4-11 都市構造と土地利用の形成図



(4) テーマ別のまちづくり

地震・水害に強いまちづくり (図 4-12・15 参照)

事業中の補助 136 号線、補助 138 号線の整備を促進し、未整備の都市計画道路である補助 138 号線、補助 140 号線、補助 256 号線などの整備を進めるとともに、沿道の高度利用を図ります。あわせて延焼遮断帯*の形成のため、必要に応じて防火地域*、最低限度高度地区*などの指定を行います。

また、区道 37 号線(五反野駅通り)は延焼遮断帯の形成のため、防火地域、最低限度高度地区の指定などを行います。

東京都の防災都市づくり推進計画において重点整備地域*に位置づけられている、足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進します。

避難場所*である区立青井小中学校・都営 青井三丁目アパート一帯の一人当たり避難有効面積は 1.46 m²/人、都立足立高校一帯は 1.23 m²/人であるため、国が望ましいとしている 2 m²以上の確保に向けた取り組みを進めます。

緊急輸送道路*である補助 109 号線などの沿道建物の不燃化・耐震化を進めます。

河川の氾濫を抑制するため、周辺市街地の開発などにあわせた荒川や綾瀬川、中川のスーパー堤防や護岸などの整備を、国や東京都とともに進めます。

都立中川公園は、健康増進や地域交流に配慮した整備を行うことと、洪水用高台避難所や災害緊急物資の備蓄などを含めた防災拠点とすることを、東京都に要望します。

誰もが安心して住むことのできるまちづくり (図 4-13 参照)

足立区役所周辺地区について、足立区バリアフリー推進計画(区役所周辺地区)に基づき、区役所を中心とした徒歩圏内において、不特定多数の人が利用する施設や経路について一体的なバリアフリー*を促進します。また、綾瀬駅周辺について、まちづくりの動きなどにあわせバリアフリーを進めます。

都営足立中央本町四丁目アパートなど老朽化した公共住宅*があるため、建替えを進めるとともに、新たに創出される用地などを活用し、地域に貢献する機能を誘導します。

東京都の防災都市づくり推進計画における重点整備地域以外の木造住宅密集地域*は、狭い道路*が多く木造住宅が密集していることなどから、新たな防火規制区域*や地区計画等*の導入など防災まちづくりを進めます。

都市基盤の未整備地区である綾瀬川より西側一帯に広がる地区は、都市計画道路の整備や公共住宅の建替えなどにあわせ、地区計画等を導入し、主要生活道路などの都市基盤の整備を進めます。

交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

(ア) 拠点形成(図 4-11・14・15 参照)

綾瀬駅周辺は、交通結節機能を充実し利便性や安全性を向上するとともに、土地の有効利用や民間開発などの適切な誘導を図り、駅前のにぎわいづくりとともに、周辺の一体的なまちづくりを進めます。また、駅前の商業地と都立東綾瀬公園を一体的に回遊できるよう、案内サイン整備などを進めます。

五反野駅周辺は、駅前広場の整備にあわせ、**土地の高度利用や不燃化に向け、土地利用の適切な誘導を図ります**。また、無電柱化^{*}による駅前の歩行者や自転車利用者のための空間づくりなどを進めます。

北綾瀬駅周辺は、交通環境の向上と人口増加に伴う新たな都市機能の適切な誘導を図るため、地区計画等^{*}の導入を視野に、しょうぶ沼公園も含め駅周辺一帯についてまちづくりを検討します。

(イ) 拠点間ネットワーク(図 4-14 参照)

足立区役所への東西方向からの主要なアクセスルートとなり、花畑街道の混雑緩和に資する補助 138 号線の整備を促進します。

また、足立区役所への南北方向からの主要なアクセスルートとなる補助 256 号線は、早期事業化を図るとともに、周辺環境の整備なども含め、地区計画等の導入によるまちづくりを検討します(図 4-15 参照)。

西綾瀬四丁目の補助 140 号線の**整備を促進します**。

地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり

五反野駅周辺や北綾瀬駅周辺は、都市基盤整備にあわせたまちづくりを適切に誘導し、商業・業務施設などの立地のにぎわいづくりを進めます。

青井駅周辺のまちづくりを適切に誘導するとともに、緑豊かな環境を維持しつつ、駅と駅北側に位置する商店街をつなぐにぎわいネットワークを充実します。

豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

(ア) 水と緑の保全・再生・創出／景観形成

荒川河川敷は、国と区などで策定した「荒川将来像計画」に基づき、自然地の保全やスポーツグラウンドなどの適切な利用など国とともに進めます。

公共住宅^{*}の建替えなど大規模敷地の更新を捉えて、公園や緑地の整備を進めます。

都市基盤の未整備地区における公園の整備及び適正配置を進めます。

綾瀬駅周辺、北綾瀬駅周辺、都立中川公園は、公園や緑道でつながっていることから、親水水路、コミュニティ道路、東京武道館など地域資源を活かした散策ルートを形成し、周辺の景観形成を進めるとともに、自然や地域コミュニティとのふれあいや健康増進など、散策が一層楽しくなり利用が増えるような仕掛けや工夫を進めます。

都立中川公園の整備にあたっては、スポーツや地域の交流の場とするとともに、緑化を働きかけます。

(イ) 地域資源の活用

本地域において、土地利用計画、道路網の整備、公園・緑地の整備、景観形成などを進める場合は、次に示すような地域資源を活かし、地区の魅力向上に資するまちづくりを進めます。

- ・荒川（河川・公園・緑地・運動場・わんど広場・防災船着場・足立の花火）、葛西用水親水水路、八か村落し親水緑道、古隅田川親水水路、五反野親水緑道、中川サイクリングロード
- ・都立東綾瀬公園、東綾瀬せせらぎ水路、都立中川公園、しょうぶ沼公園、大谷田南公園（交通広場）、青和ばら公園
- ・都立東京武道館

3. 足立・綾瀬・中川地域

図 4-12 延焼遮断帯*等整備図（テーマの に対応）



図 4-13 市街地整備図（テーマの に対応）

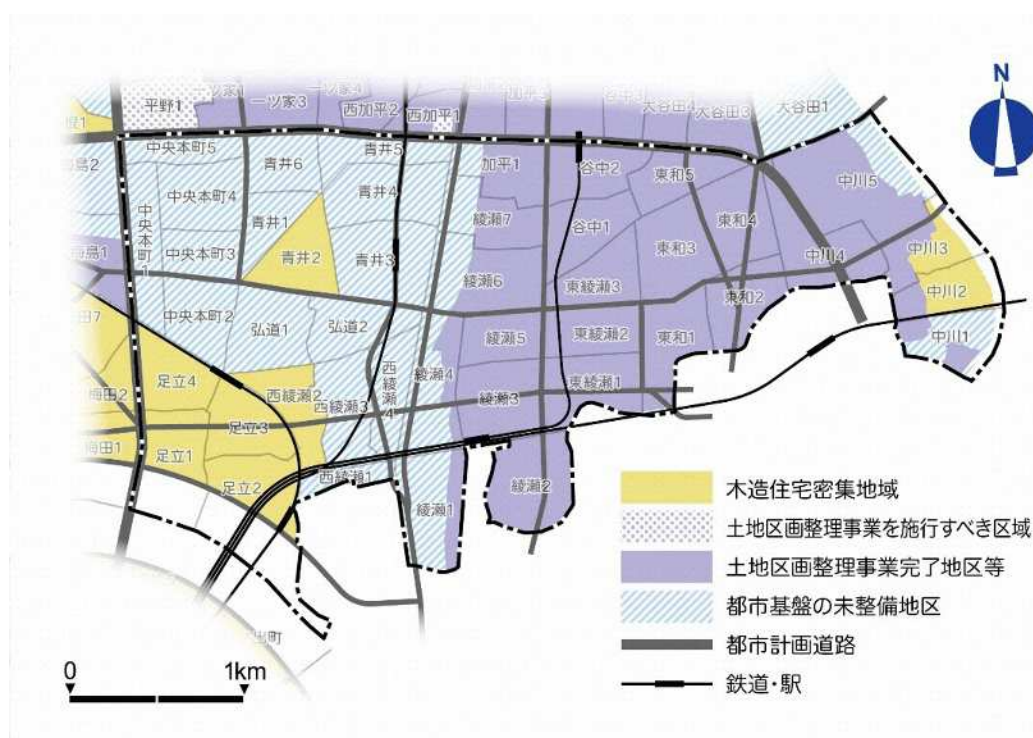


図 4-14 道路等整備図（テーマの に対応）

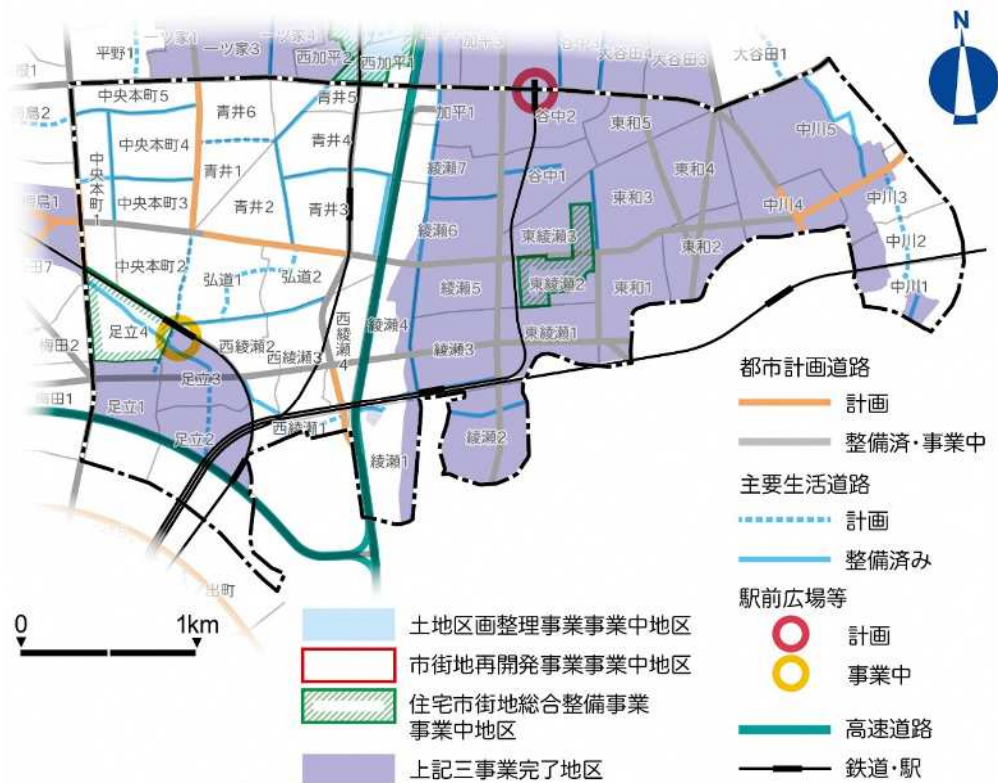
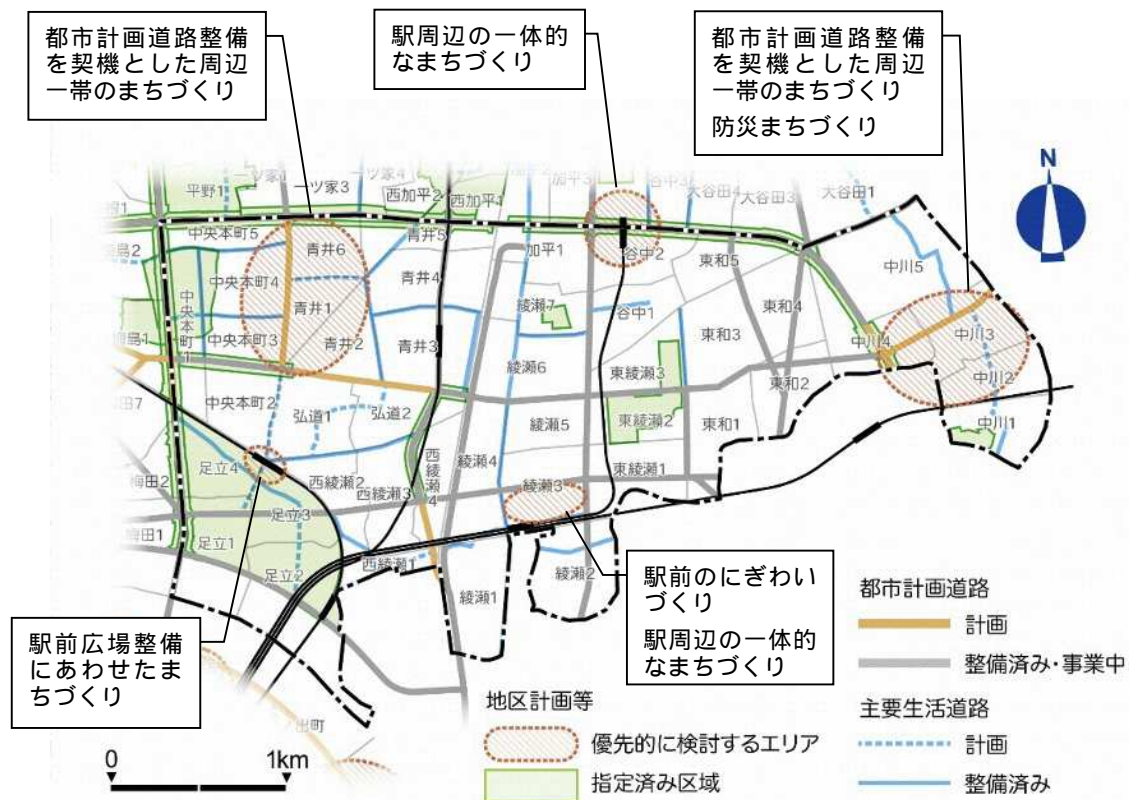


図 4-15 地区計画*等検討図（テーマの 、 に対応）



4 . 六町・花畑・大谷田地域

(1) 地域の概況と課題

地域の概況

本地域は足立区の北東に位置し、北側は草加市と八潮市、東側は葛飾区に隣接し、南と西側は環状七号線、国道4号などに接しています。

地域内には河川が多く接しており、身近な水辺が多い地域です。

平均世帯人員は約 2.1 人 / 世帯であり 5 地域で最も高い状況にあり、一方で利用容積率* が最も低く戸建て住宅の平均敷地面積が比較的高いことから、複数世帯からなる戸建て住宅が多い地域です。

公共交通は、つくばエクスプレスの六町駅と、環状七号線沿いに東京メトロ千代田線の北綾瀬駅があります。バス路線は主として六町駅と花畑団地を中心とした拠点をつなぐ交通網があります。

本地域の市街地の約 71 % が土地区画整理事業* により道路や公園などの都市基盤が整備され、良好な市街地を形成しています。佐野・六木地区、六町地区では土地区画整理事業が事業中です。



主な課題

- (ア) 中川は、堤防の高さ又は堤防断面積が不足しているため、国により重要水防箇所指定されており、総合的な治水対策を進める必要があります。
- (イ) 本地域の東部や平野運動場周辺に広がる、土地区画整理事業を施行すべき区域* について、道路や公園などの整備を進める必要があります。このうち東部については都市計画道路の整備も必要です。
- (ウ) 土地区画整理事業の進む六町駅周辺や、文教大学の立地が予定されている花畑周辺は、エリアデザイン* によるまちづくりを進める必要があります。特に花畑周辺は文教大学が立地することから、周辺の防犯に配慮したまちづくりや最寄り駅となる竹ノ塚駅や谷塚駅との交通環境を充実させる必要があります。また、総合スポーツセンターを介した六町駅との交通環境の充実も必要です。

(2) 六町・花畑・大谷田地域のまちづくり

地域の目指すべき姿

交通網の発展した
質の高い住まい環境が広がるまち

基本的な考え方

- (ア) 六町駅周辺は、人口の増加する新しいまちの拠点となるよう、商業・業務・サービス機能などを誘導します。
- (イ) 本地域の市街地の約19%を占める土地区画整理事業^{*}を施行すべき区域は、道路や公園などの整備や建物づくりのルール運用により、良好な住環境の低中層住宅地を形成します。
- (ウ) 都市基盤の未整備地区は、地区計画^{*}を基に居住環境と工業の生産環境の調和を図り、良好な市街地の形成を進めます。
- (エ) 花畑周辺は団地再生を促進するとともに、文教大学の立地を踏まえ、若者文化を発信する新たなまちづくりを進めます。
- (オ) 河川・水路や緑道など豊かな自然環境を活かしたまちづくりを進めます。



東湊江庭園内にある郷土博物館



北綾瀬駅東側周辺の商業集積

(3) 都市構造と土地利用の形成について

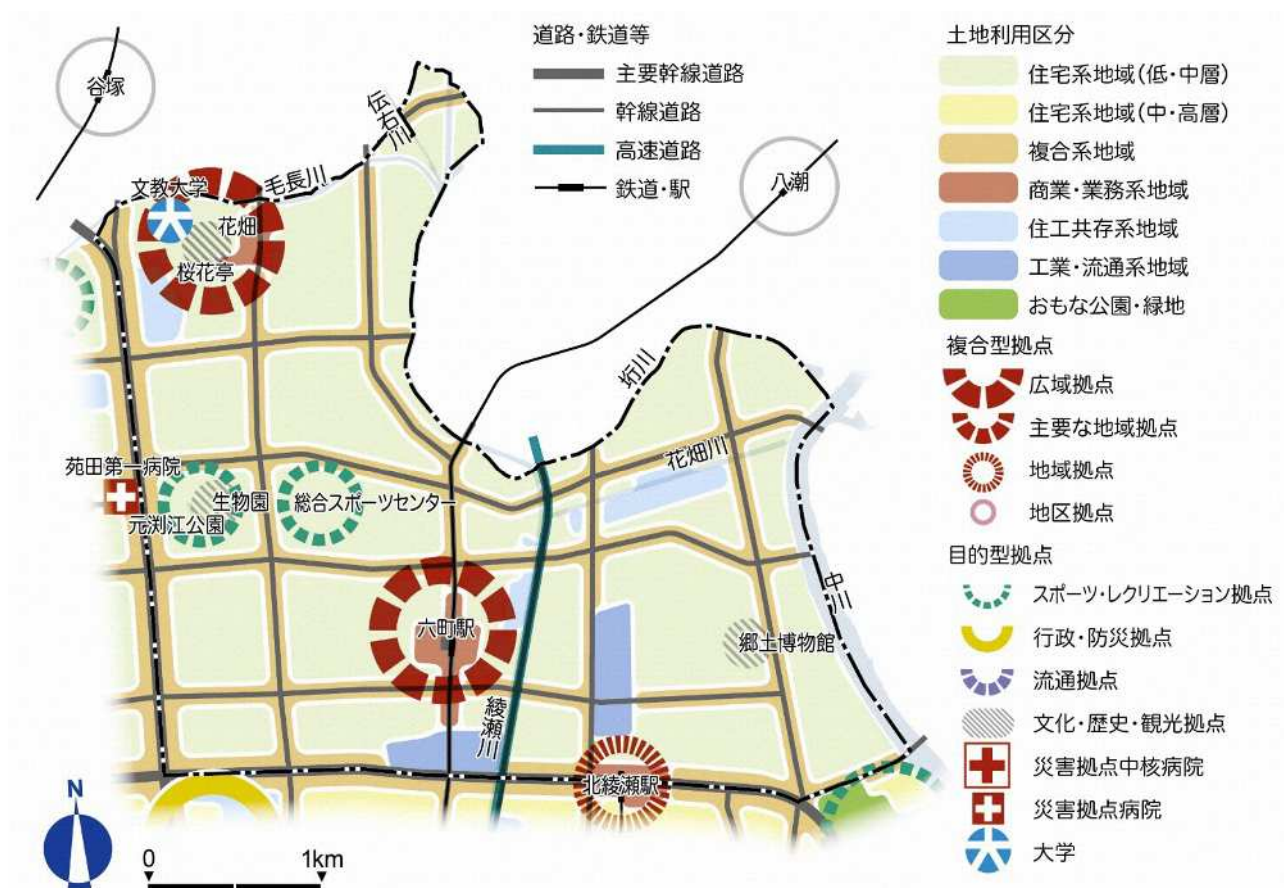
六町駅周辺は周辺の居住者でにぎわい交流するまちづくり、花畑周辺は多世代居住者と若者が交流するまちづくりを進め、両地区を中心とした地域の都市構造を構築します。

そして、北綾瀬駅周辺や総合スポーツセンターも含めこれらを基点とした交通・交流ネットワークを充実します。また、花畑周辺と元淵江公園は竹ノ塚駅周辺との交通・交流ネットワークを充実します。

本地域を広く占める住宅系地域の建物は低・中層を誘導しつつ、身近な水辺空間や格調高い公園・庭園などの地域特性を活かした住環境を形成します。また、日常生活に必要な利便施設が適切に配置された土地利用を誘導します。

保木間地区の国道4号沿いや花畑川沿川などは、住工共存のため土地利用を適正に誘導します。

図 4-16 都市構造と土地利用の形成図



(4) テーマ別のまちづくり

地震・水害に強いまちづくり (図 4-17・20 参照)

事業中の補助 140 号線、補助 258 号線、補助 259 号線、補助 261 号線の整備を促進し、未整備の都市計画道路である補助 109 号線などの整備を進めるとともに、沿道の高度利用を図ります。あわせて延焼遮断帯*の形成のため、必要に応じて防火地域*、最低限度高度地区*などの指定を行います。

避難場所*である区立中川北小学校・都営六ツ木町アパート一帯の一人当たり避難有効面積は 1.29 m²/人、区立辰沼小学校・都営辰沼町アパートは 1.49 m²/人であるため、国が望ましいとしている 2 m²以上の確保に向けた取り組みを進めます。

緊急輸送道路*である補助 256 号線の一部区間などの沿道建物の不燃化・耐震化を促進します。

河川の氾濫を抑制するため、周辺市街地の開発などにあわせた綾瀬川や中川、毛長川などのスーパー堤防や護岸などの整備を国や東京都とともに進めます。

誰もが安心して住むことのできるまちづくり (図 4-18・20 参照)

都営花畑第3アパート、都営保木間第4アパートなど老朽化した公共住宅*があるため、建替えを進めるとともに、新たに創出される用地などを活用し、地域に貢献する機能を誘導します。

土地地区画整理事業を施行すべき区域*は、木造住宅の密集化の防止などを目的として、都市計画道路や地区計画等*による地区施設の整備を進めます。

都市基盤の未整備地区は、都市計画道路の整備などにあわせ、地区計画等を導入し、主要生活道路などの都市基盤の整備を進めます。

花畑周辺地区は、文教大学の立地にあわせ、防犯設計ガイドラインに基づき、安心して住めるまちづくりを進めます。

交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

(ア) 拠点形成(図 4-16・19 参照)

六町駅周辺は、多世代が充足感を持って住み続けられる良好で利便性の高い市街地とするため、駅前において商業・業務施設、サービス施設、文化施設の誘導、自転車駐車場の整備などを進めるとともに、公園の整備を進めます。また、既存の水・緑や歴史的資源を活かしたまちづくりを進めます。

花畑周辺は、良好な居住環境のなかで多世代が居住し豊かなコミュニティ形成のできるまちづくりを進めます。また、文教大学と連携して新たな活力やにぎわいづくりを進めます。

北綾瀬駅の環状七号線の北側周辺は、新たな駅前機能の形成とにぎわい創出を図るため、適切な土地利用転換を誘導します(図 4-20 参照)。

(イ) 拠点間ネットワーク(図 4-19 参照)

花畑周辺と六町駅周辺や竹ノ塚駅周辺とのバス交通を充実します。

花畑周辺は、文教大学が立地することから、草加市方面からの自転車利用者や歩行者空間ネットワークの強化も含め、周辺からの交通アクセス性を向上します。

地下鉄 8 号線の延伸と、新駅を想定したまちづくりを検討します。

北綾瀬駅周辺と神明地区をつなぐ補助 109 号線の整備を促進します。

総合スポーツセンターと元湊江公園は、相互をつなぐ歩行者空間を充実します。

神明地区の補助 261 号線の整備にあたっては、土地区画整理事業を施行すべき区域*が残っていることも踏まえ、地区計画*の導入を視野に入れて、沿道の不燃化、交通・交流ネットワークなどについてまちづくりを検討します(図 4-20 参照)。

地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり

六町駅周辺は、拠点性を一層高めるため商業・サービス施設などの誘導を進めます。

北綾瀬駅の環状七号線の北側周辺は、新たな駅前としてにぎわい創出を図るため、民間施設を誘導し、商業施設の立地やオープンスペースの創出を図ります。

首都高速加平平出入口周辺は、東京都施行による六町四丁目付近土地区画整理事業*地内の工場等の集約を図るとともに、環状七号線沿道及び高速出入口という立地特性を活かした工業・流通系業務の誘導を図ります。

豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

(ア) 水と緑の保全・再生・創出／景観形成

自然環境を活かした魅力を一層高めるため、葛西用水親水水路や圀川沿いの神明・六木遊歩道などの水辺空間の保全、花畑川を中心とした緑地や並木の整備、毛長川沿いの東京都が行う武蔵野の路^{*}の整備などにより、水と緑のネットワークを充実します。

また、佐野いこいの森緑地は、まとまった緑を活かした水と緑のネットワークを充実するとともに、管理や活用について、協創のまちづくりを進めます。

元洲江公園と生物園、花畑公園と桜花亭、東洲江庭園と郷土博物館は、それぞれ空間的に密接な関係にあることを活かし、一体となった豊かな景観を創出する水と緑の空間を維持します。

特別景観形成地区に指定された「圀川沿川地区」は、水面と自然林が一体となった潤い豊かな景観の形成を進めます。

(イ) 地域資源の活用

本地域において、土地利用計画、道路網の整備、公園・緑地の整備、景観形成などを進める場合は、次に示すような地域資源を活かし、地区の魅力向上に資するまちづくりを進めます。

- ・毛長川、花畑川、葛西用水親水水路、圀川（神明六木遊歩道、六木水の森公園、ふれあい桜橋、神明水の森公園、平成泉橋）古綾瀬川遊歩道、武蔵野の路
- ・元洲江公園（生物園）花畑公園（桜花亭）東洲江庭園（郷土博物館）毛長公園、大谷田公園、桑袋ビオトープ公園（あやせ川清流館）大鷲公園、佐野いこいの森緑地、雪見橋（花畑川）
- ・総合スポーツセンター、六町ミュージアム・フローラ、大鷲神社

4．六町・花畑・大谷田地域

図 4-17 延焼遮断帯*等整備図（テーマの に対応）



図 4-18 市街地整備図（テーマの に対応）

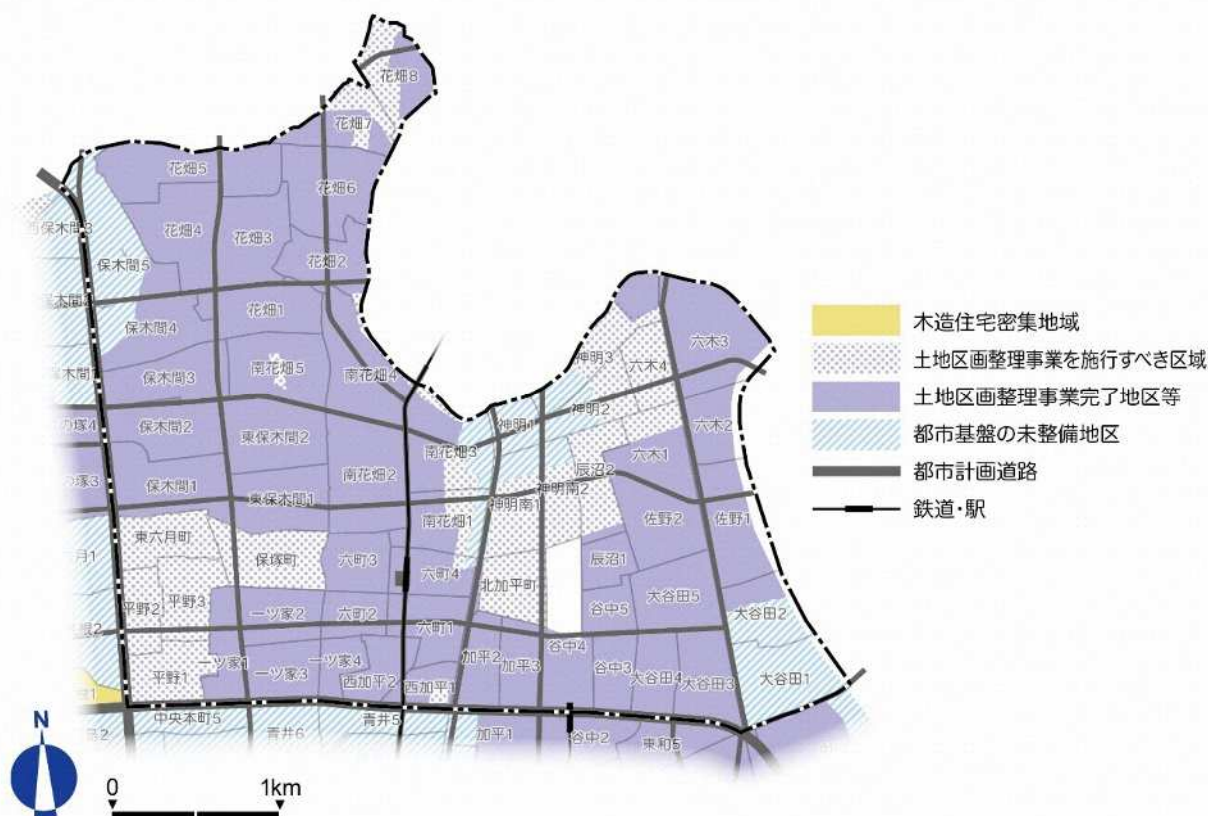


図 4-19 道路等整備図（テーマの に対応）

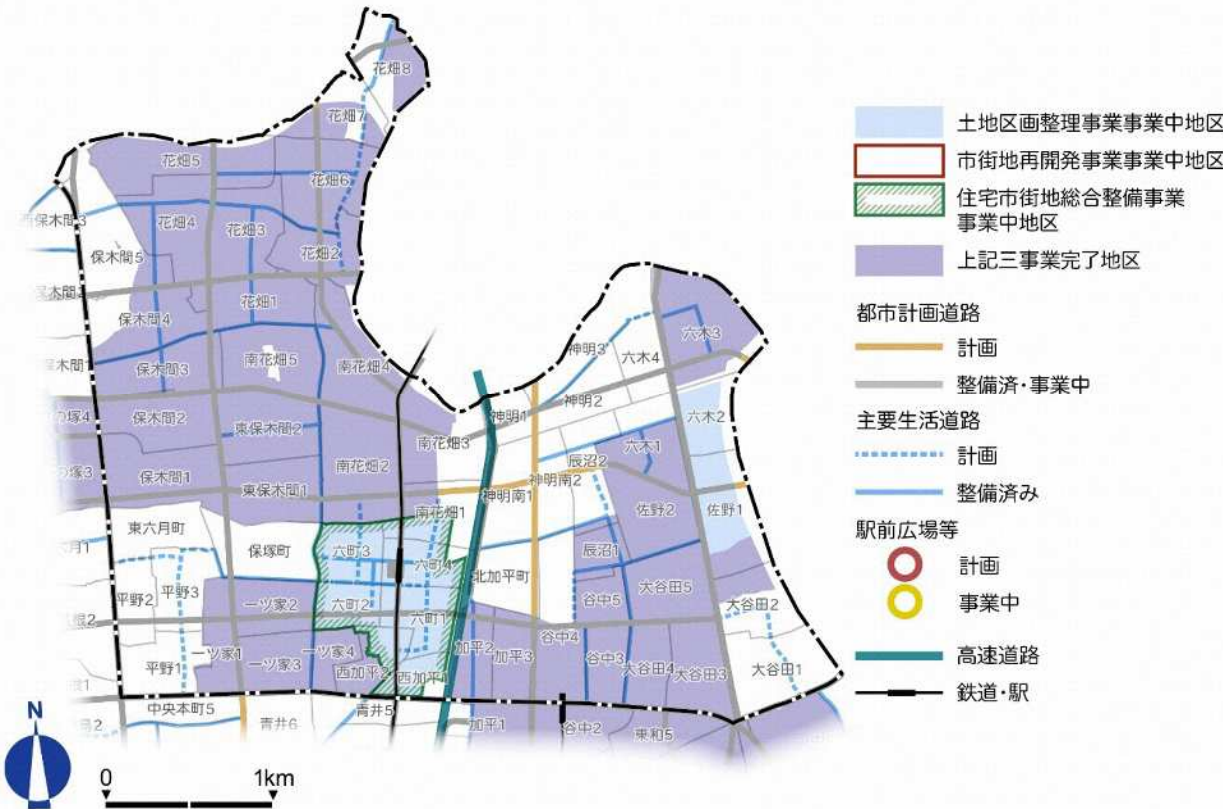
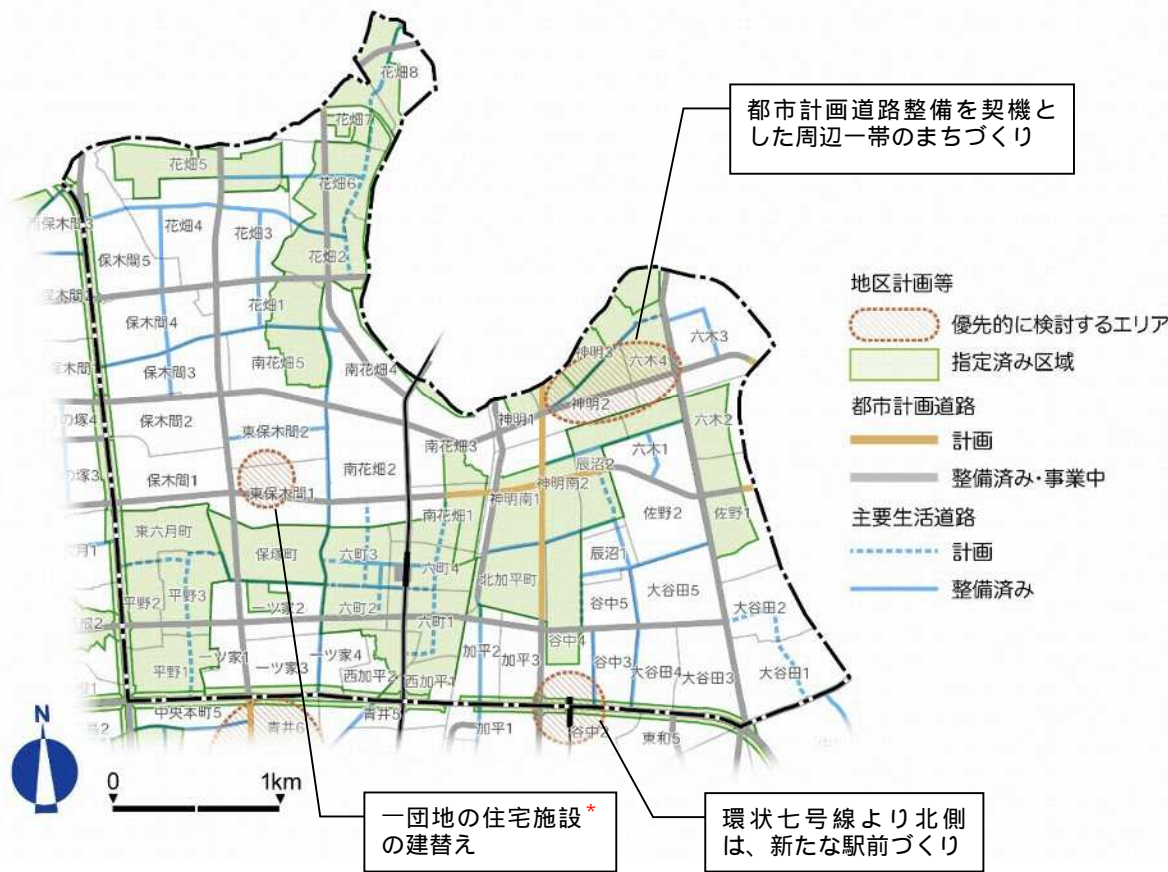


図 4-20 地区計画*等検討図（テーマの 、 、 に対応）



5 . 西新井・竹の塚・舎人地域

(1) 地域の概況と課題

地域の概況

本地域は足立区の北西に位置し、北側は草加市と西側は川口市に隣接し、東側と南側は国道4号、環状七号線に接しています。



人口・世帯ともに5地域で最も多い状況にあります。農用地率が最も高く、広大な都立舎人公園や幾筋の緑道を抱えていることから、ゆとりのある市街地であるといえます。

公共交通は、東武伊勢崎線の竹ノ塚駅と大師前駅、日暮里・舎人ライナーの西新井大師西駅、谷在家駅、舎人公園駅、舎人駅と見沼代親水公園駅があります。バス路線は主として竹ノ塚駅を中心とした交通網があります。

本地域の市街地の約55%は、土地区画整理事業*により道路や公園などの都市基盤が整備され、良好な市街地を形成しています。しかしながら、道路や身近な公園等が不足している土地区画整理事業を施行すべき区域が広く存在します。一方、その他のほとんどの地域は、道路や公園などの都市基盤が不足しています。

主な課題

- (ア) 北部に広がる土地区画整理事業を施行すべき区域*について、地区計画*等に基づき道路や公園などの整備を進める必要があります。また、竹ノ塚駅の西側や国道4号沿いに都市基盤の未整備地区が広がっており、都市計画道路や主要生活道路の整備を進めつつ、公園や細街路*などの整備を進める必要があります。
- (イ) 鉄道高架化事業の進む竹ノ塚駅周辺は、エリアデザイン*によるまちづくりを進める必要があります。また本地域の交通利便性を高めるため、竹ノ塚駅周辺を中心に各拠点間との交通・交流ネットワークを充実することが必要です。
- (ウ) 竹ノ塚駅周辺は、花畑五丁目に立地する文教大学の最寄り駅の一つとなることから、交通・交流ネットワークを充実することが必要であり、若者でにぎわうまちづくりが望まれます。

(2) 西新井・竹の塚・舎人地域のまちづくり

地域の目指すべき姿

鉄道を軸とした利便性の高い
みどり豊かで すこやかな ゆとりあるまち

基本的な考え方

- (ア) 竹ノ塚駅周辺は、鉄道の高架化事業を契機に駅東西の商業地の連携を図るとともに、都市計画道路や駅前広場などを整備し、交通結節性と拠点性を高めます。
- (イ) 土地区画整理事業を施行すべき区域^{*}と都市基盤の未整備地区について、道路や公園などの都市基盤の整備を進めます。また、ゆとりある低中層の住宅地を形成します。
- (ウ) 日暮里・舎人ライナーの各駅周辺は、それぞれ地域特性を活かし、にぎわいや景観づくりを進めます。
- (エ) 東武伊勢崎線と日暮里・舎人ライナー間の交通・交流ネットワークを充実します。
- (オ) 都立舎人公園を始め農地や河川・水路、緑道など豊かな自然環境を活かしたまちづくりを進めます。



西新井大師の参道
(大師前駅からのアプローチ)



都市農業公園
(江北公園)

(3) 都市構造と土地利用の形成について

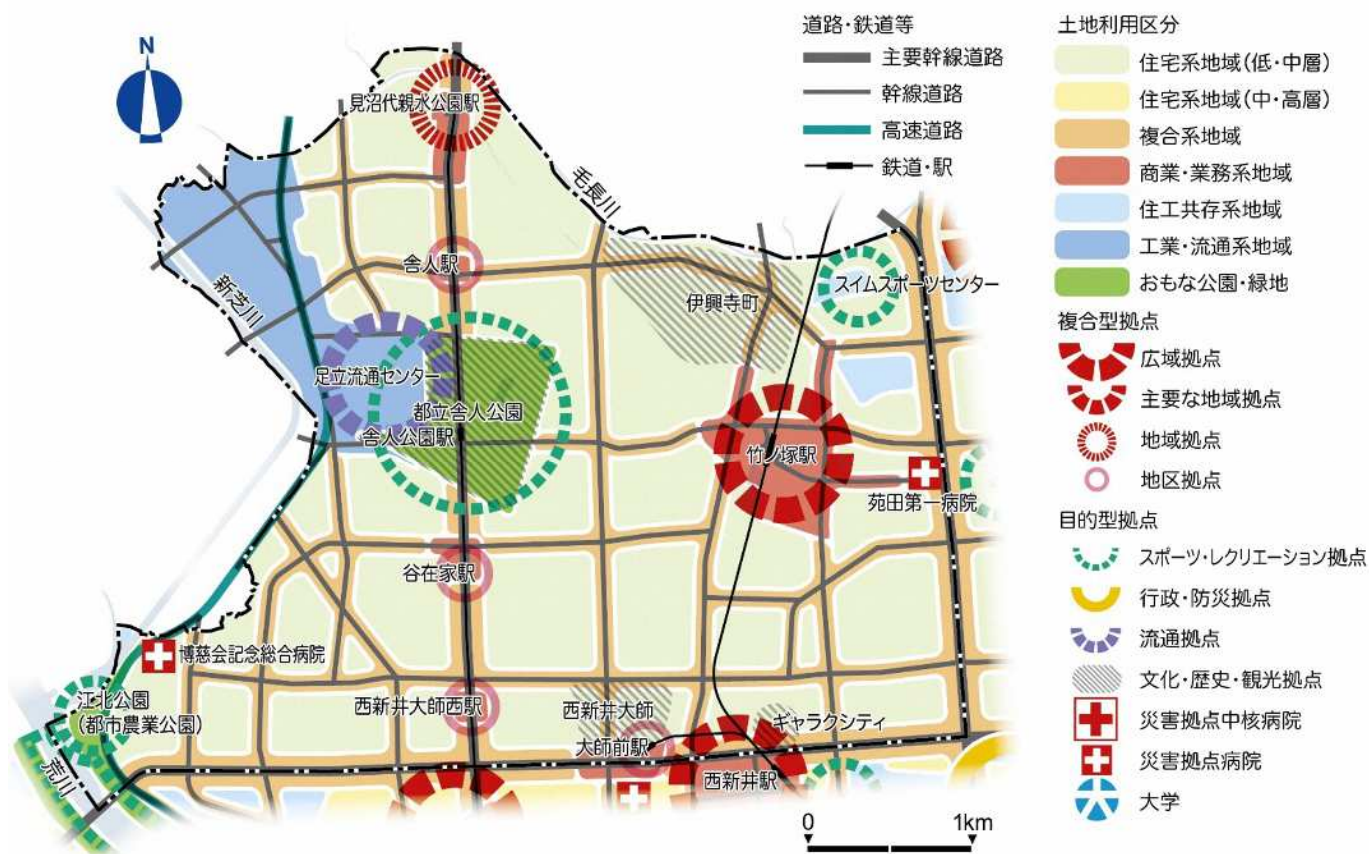
竹ノ塚駅周辺について、東京都の北東地域におけるノースゲートとして、多様な世代と来街する若者でにぎわうまちづくりを進め、同地区を中心とした地域の都市構造を構築します。

そして、同地区を基点とし、東武伊勢崎線と日暮里・舎人ライナーをつなぐ東西方向の交通・交流ネットワークを充実します。

本地域を広く占める住宅系地域の建物は低・中層を誘導しつつ、豊かな緑や歴史資源などの地域特性を活かした住環境を形成します。また、日常生活に必要な利便施設が適切に配置された土地利用を誘導します。

北西部に広がる工業・流通系地域は、住環境に配慮しつつ流通業務施設や工場等の操業環境を保全します。

図 4-21 都市構造と土地利用の形成図



(4) テーマ別のまちづくり

地震・水害に強いまちづくり (図 4-22 参照)

事業中の補助 261 号線、足立区画街路 14 号線の整備を促進し、未整備の都市計画道路である補助 253 号線、補助 261 号線などの整備を進めるとともに、沿道の高度利用を図ります。あわせて延焼遮断帯*の形成のため、必要に応じて防火地域*、最低限度高度地区*などの指定を行います。

避難場所*である UR 栗原団地一帯の一人当たり避難有効面積は $1.69 \text{ m}^2/\text{人}$ であるため、国が望ましいとしている 2 m^2 以上の確保に向けた取り組みを進めます。

緊急輸送道路*である補助 100 号線などの沿道建物の耐震化を促進します。
河川の氾濫を抑制するため、毛長川の護岸の整備を東京都とともに進めます。

誰もが安心して住むことのできるまちづくり (図 4-23・25 参照)

竹ノ塚駅周辺について、「足立区バリアフリー推進計画」に基づき、鉄道の高架化事業の完了時期にあわせて、駅周辺のバリアフリー*を進めます。

都営竹の塚七丁目アパート、都営西保木間四丁目アパートなど老朽化した公共住宅*があるため、建替えを進めるとともに、新たに創出される用地などを活用し、地域に貢献する機能を誘導します。

土地区画整理事業を施行すべき区域*は、木造住宅の密集化の防止などを目的として、都市計画道路や地区計画等*による地区施設の整備を進めます。

都市基盤の未整備地区は、都市計画道路の整備や公共住宅の建替えなどにあわせ、地区計画等を導入し、都市基盤の整備を進めます。

交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

(ア) 拠点形成 (図 4-21・24・25 参照)

竹ノ塚駅周辺は、鉄道の高架化事業に伴い、東口の駅前広場の拡大整備と西口の新設整備、補助 261 号線の整備を進めます。あわせて駅東西の一体化とともに、にぎわいを**生み出す**民間開発などを誘導し、**赤山街道沿いの商業施設等の誘導による地域商業のさらなる活性化を図ります。**

見沼代親水公園駅周辺は、埼玉県側からの駅利用にも配慮した、商業・サービス施設などを誘導します。

大師前駅周辺は、西新井大師を始め地域と密着する、文化と歴史を大切にした楽しさと心地よさのあるまちづくりを進めます。

西新井大師西駅周辺は、都市再生機構の住宅団地の建替えや公園の再整備にあわせ、拠点性を高める施設などを誘導し、駅周辺の一体的なまちづくりを進めます。

(イ) 拠点間ネットワーク (図 4-24 参照)

西新井大師西駅から西新井大師への歩行者環境の向上や案内サインの充実を進めます。

補助 261 号線の整備を進め、竹ノ塚駅と日暮里・舎人ライナー方面を連絡する交通・交流ネットワークを充実します。なお、伊興三・四丁目周辺は、道路整備にあわせ、地区計画^{*}の導入を視野に入れたまちづくりを検討します (図 4-25 参照)。

地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり

日暮里・舎人**ライナー**の**各駅**周辺の民間開発などを適切に誘導します。また、後背地の豊かな緑などの地域資源を活かした、にぎわいまちづくりを進めます。

入谷や皿沼周辺に生産緑地^{*}が多く見受けられ**ます**。貴重な地域資源である**こ****とから維持**するとともに、地区計画等や特別緑地保全地区^{*}、緑化地域制度^{*}の導入などを視野に、緑豊かな住まい環境の維持のためのまちづくりを検討します (図 4-25 参照)。

大師前駅周辺は、門前町の歴史性を活かした文化・歴史の拠点として、都市景観の形成を一層進めるとともに、観光と商業の活性化を進めます。

足立流通センターは、流通業務施設の機能更新・高度化・効率化が進められ、新しい時代のニーズに応える物流拠点となるよう、周辺まちづくりに配慮します。

豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

(ア) 水と緑の保全・再生・創出 / 景観形成

都立舎人公園は、スポーツ・レクリエーション拠点と文化・歴史・観光拠点にふさわしい機能充実を図るとともに、足立流通センターも含め景観形成と地域に開かれたにぎわい機能を形成します。

竹ノ塚駅周辺は、竹ノ塚駅周辺地区（中央ブロック）景観形成の方針に基づき、「鉄道高架化とまちづくりが紡ぐ竹の塚の新風景」を目標とする景観形成を進めます。

ギャラクシティは、子どもを始め多世代の利用環境が高まるよう、西新井駅からの徒歩による交通アクセスを改善するとともに、景観に配慮します。

西新井大師は、景観重要公共施設^{*}に西新井大師参道、景観形成地区に西新井大師周辺地区が指定されています。門前町としてのにぎわいや寺町としての落ち着いた佇まいのある街並みを維持・向上するとともに、歴史と文化の香りを大切にするまちづくりを進めます。

伊興寺町周辺地区は、潤いと歴史ある風景をつくる景観形成地区として景観を維持・保全します。

特別景観形成地区に指定された「日暮里・舎人ライナー沿線地区」は、車窓からの眺めに配慮した緑豊かな景観の形成を進めます。また、「見沼代親水公園周辺地区」は、親水公園の水と緑を活かした景観の形成を進めます。

都立舎人公園に至る歩道空間を活かし健康増進につながる散策ルートづくりを進めるとともに、日暮里・舎人ライナーの各駅周辺は豊かな水と緑などの地域資源を活かしたにぎわいまちづくりを進めます。

西新井大師の参道や大師道を活かしたまちづくりや景観形成を進めます。

毛長川沿いの武蔵野の路^{*}は、東京都とともに整備を進めます。

(イ) 地域資源の活用

本地域において、土地利用計画、道路網の整備、公園・緑地の整備、景観形成などを進める場合は、次に示すような地域資源を活かし、地区の魅力向上に資するまちづくりを進めます。

- ・ 都立舎人公園、江北北部緑道公園、谷在家公園、都市農業公園、都市農業公園前緑地（荒川）見沼代親水公園、舎人緑道公園、北鹿浜公園（交通広場）山王堀緑道（新芝川）芝川自転車道、武蔵野の路、毛長川遊歩道、保木間堀親水水路
- ・ 西新井大師、伊興寺町、伊興七福神巡り、伊興遺跡公園（伊興遺跡公園展示館）白旗塚史跡公園
- ・ ギャラクシティ（こども未来創造館、西新井文化ホール）日暮里・舎人ライナー、北足立市場
- ・ 西新井大師の参道や大師道

5．西新井・竹の塚・舎人地域

図 4-22 延焼遮断帯*等整備図（テーマの に対応）



図 4-23 市街地整備図（テーマの 対応）

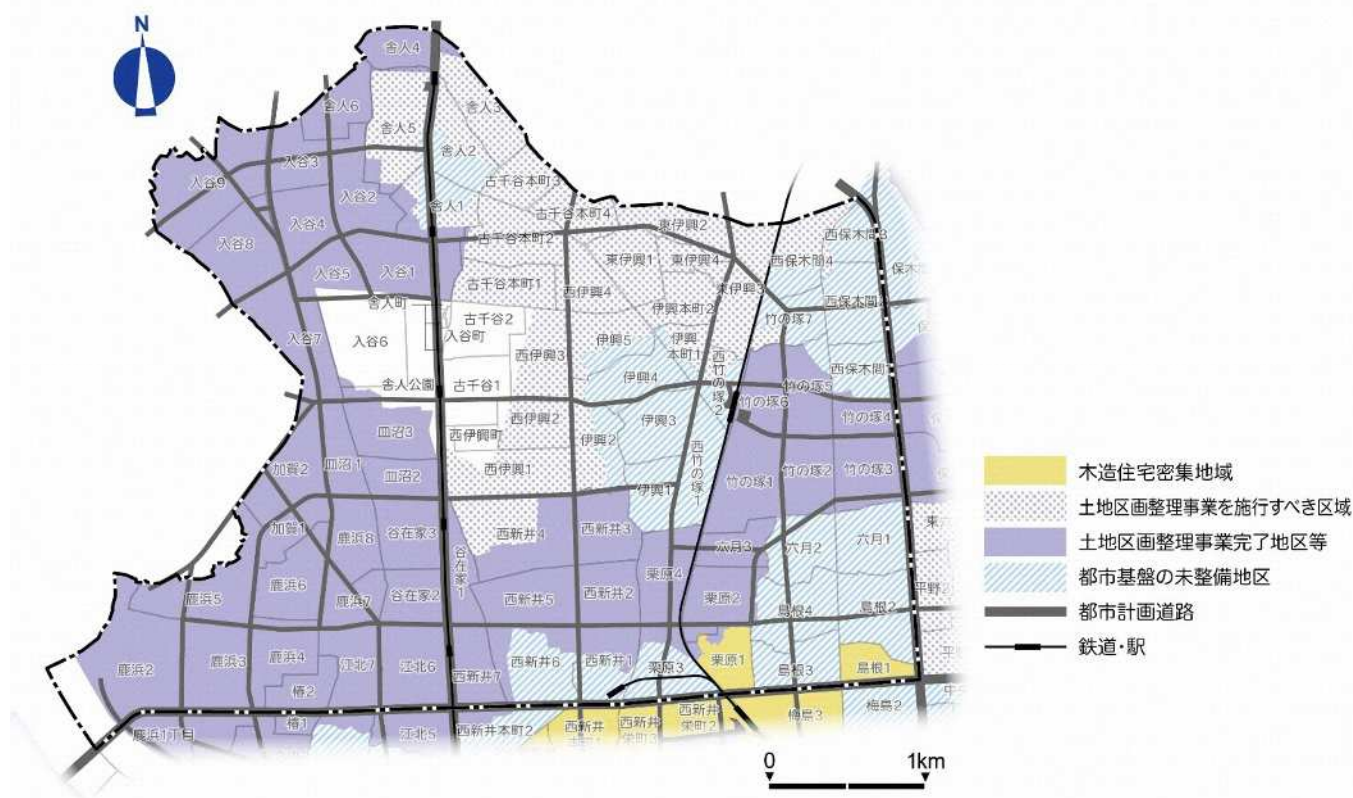


図 4-24 道路等整備図（テーマの 対応）

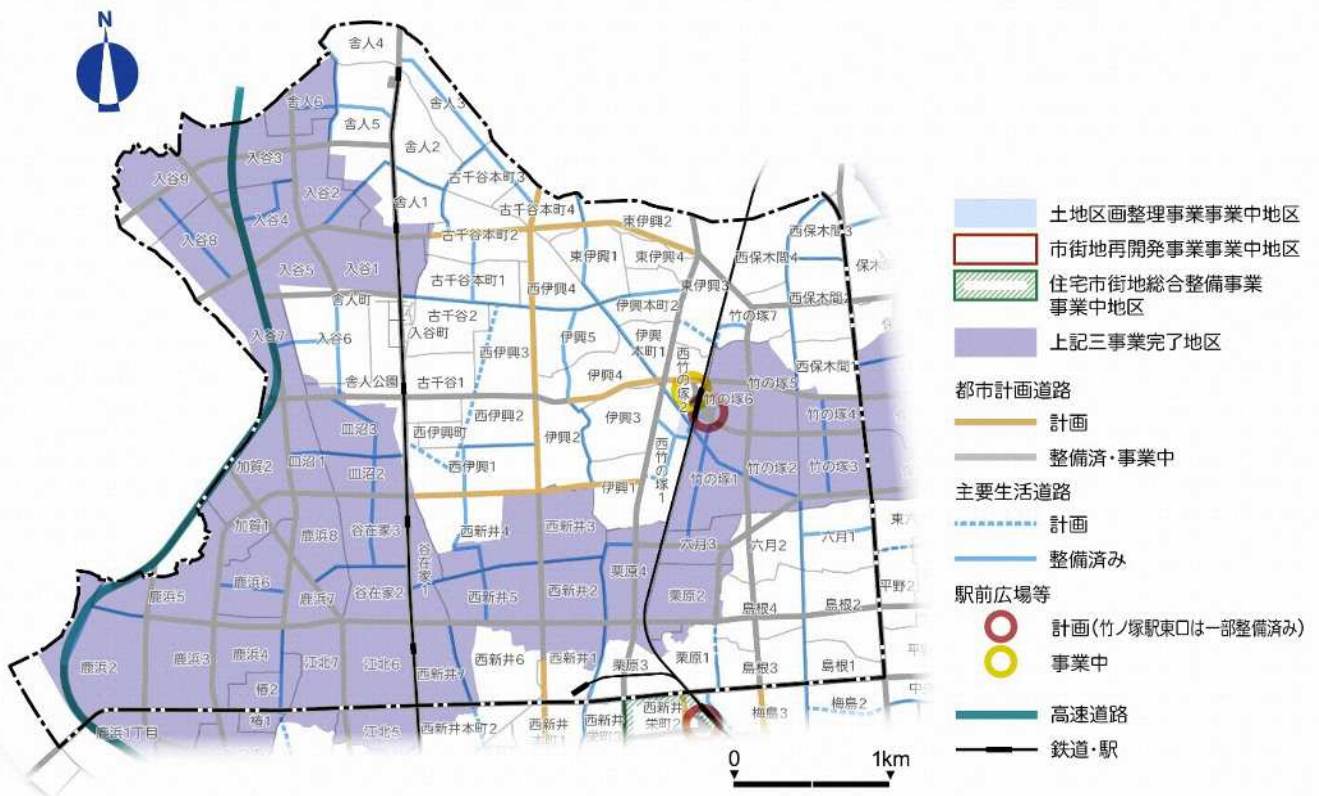


図 4-25 地区計画*等検討図（テーマの 、 、 に対応）

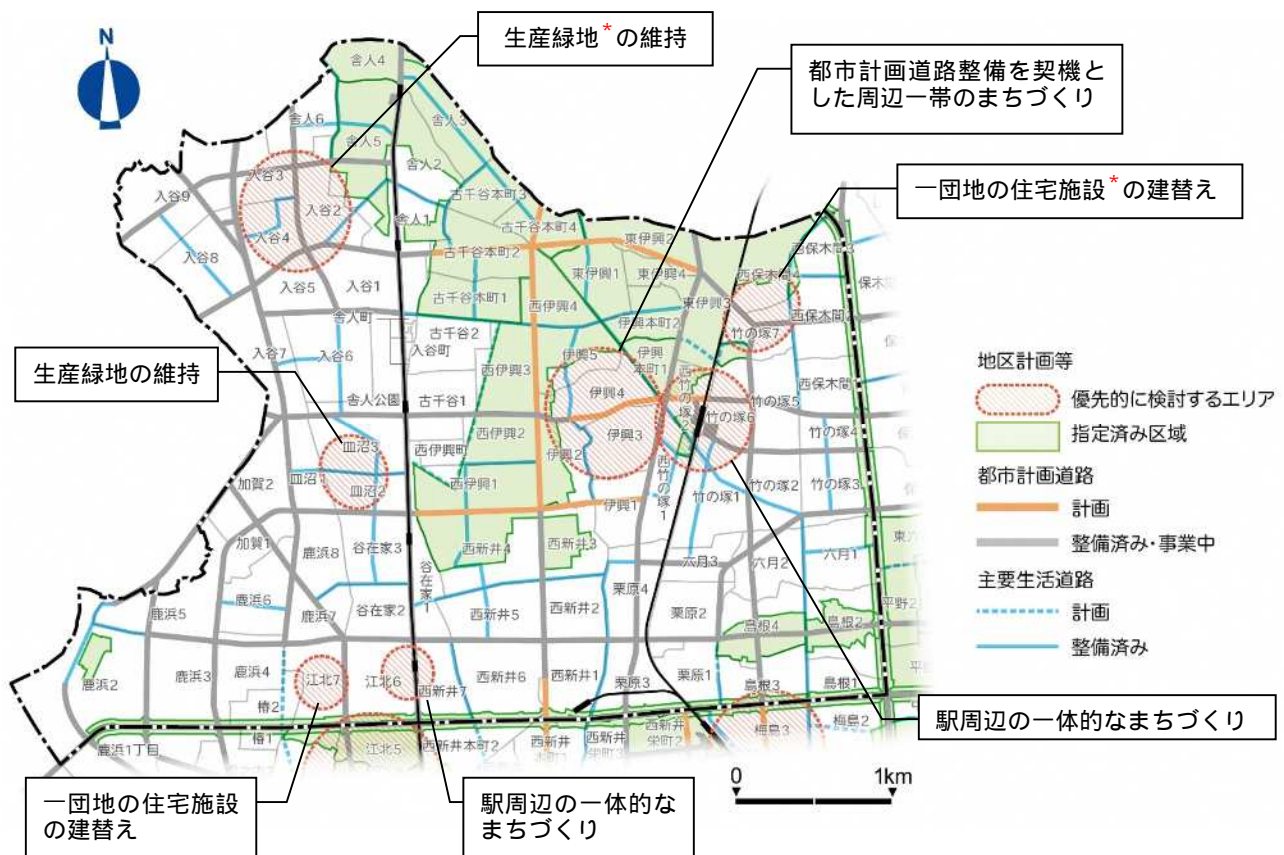


表 4-1 地域ごとの現況のデータ

	千住地域	梅田・ 江北・ 新田地域	足立・ 綾瀬・ 中川地域	六町・ 花畑・ 大谷田地域	西新井・ 竹の塚・ 舎人地域	足立区 全域
【面積・人口】						
面積 (ha) ^(1)	529.2	1,276.0	823.7	1,094.9	1,596.1	5,320.0
人口 (人) ^(2)	75,248	147,948	135,339	134,263	185,825	678,623
世帯 (世帯) ^(2)	39,044	71,155	67,800	63,324	88,183	329,506
老年人口比率 (%) ^(2)	25.1	24.9	21.9	25.1	25.2	24.4
【土地の利用状況】						
住宅用地の割合 (%) ^(1)	27.1	29.1	38.7	34.4	33.3	32.7
商業用地の割合 (%) ^(1)	7.8	6.3	7.0	7.6	7.6	7.2
工業用地の割合 (%) ^(1)	5.7	7.5	4.2	8.2	8.2	7.1
農用地の割合 (%) ^(1)	0.0	1.0	0.5	1.7	2.2	1.3
公園率 (%) ^(1)	8.3	8.3	6.8	5.2	8.0	7.3
道路率 (%) ^(1)	16.5	17.7	19.3	21.9	22.0	20.0
【建物の利用状況】						
利用建ぺい率* (%) ^(1)	56.3	48.9	48.6	45.7	45.4	47.7
利用容積率* (%) ^(1)	180.2	137.5	151.2	115.8	116.0	132.2
中高層化率* (%) ^(1)	5.2	3.2	5.7	3.5	3.7	4.1
棟数密度 (棟/ha) ^(1)	68.2	52.8	46.7	43.7	43.0	48.1
木造棟数割合 (%)	7.8	7.4	6.3	6.2	4.8	6.3
不燃化率 (%) ^(1)	53.2	53.0	59.5	54.5	52.2	54.2
空き家率 (%) ^(3)	4.7	2.4	2.6	1.9	1.4	2.4
戸建て住宅の平均敷地面積 (m ²) ^(1)	82.0	105.7	113.5	128.7	135.3	116.9
【都市基盤の整備状況に応じた 4 種類の市街地の特性面積割合】 ^(4)						
木造住宅密集地域*	71.0%	47.9%	14.5%	-	1.5%	18.7%
土地区画整理事業を施行すべき区域*	-	-	-	19.2%	22.1%	11.4%
土地区画整理事業*完了地区等	8.1%	25.9%	45.5%	71.1%	54.9%	47.1%
都市基盤の未整備地区	20.9%	26.2%	40.0%	9.7%	21.5%	22.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

網掛け部分は、各市街地の特性の面積割合が高い地域です。

1 の出典：平成 23 年度 足立区土地利用現況調査

2 の出典：数字で見る足立（住民基本台帳。平成 28 年 1 月 1 日現在）

3 の出典：足立区空き家実態調査（平成 27 年度）

4 の出典：図上計測による。

注：不燃化率は次の式で求められる。（耐火造建築面積＋準耐火造建築面積×0.8）／全建築面積

資料編

1. 成果指標

30年後を見据えた10年間の計画の進捗を確認し、次の見直しの際の指標とするため、第2章の「計画の基本となる3つの柱」と、第3章の「テーマ別まちづくり」に関する成果指標を定めます。この際、中間値を設定し、計画期間内の各種方針の進行管理を行います。

(1) 第2章の「計画の基本となる3つの柱」に関する成果指標

計画の基本となる3つの柱として、「災害に強い、安全なまちづくり」、「メリハリのあるまちづくりの推進」、「環境に配慮したまちづくり」を掲げました。これを踏まえ、成果指標を示します。

「計画の基本となる3つの柱」に関する成果指標

	現在値 (平成27年度)	中間値 (平成32年度)	将来値 (平成36年度)	担当所管
区内の都市計画道路整備延長の割合	75%	81%	82%	街路橋りょう課

注：区内総延長161kmに対する割合。出典は、足立区基本計画。

	現在値 (平成27年度)	中間値 (平成32年度)	将来値 (平成36年度)	担当所管
公共交通充足地域の割合	94.3%	96.6%	97.9%	交通対策課

注：バス停留所（はるかぜ含む）から半径300m以内、または鉄道駅から半径1km以内。出典は足立区基本計画。

	現在値 (平成25年度)	-	将来値 (平成36年度)	担当所管
年間CO ₂ 排出量	2,558千トン	-	1,970千トン	環境政策課

注：特別区の温室効果ガス排出量（1990～2013年度）による。出典は、第三次足立区環境基本計画。

	現在値 (平成27年度)	中間値 (平成32年度)	将来値 (平成36年度)	担当所管
区民・団体等と区役所の「協働・協創」が進んでいると思う区民の割合	-	30%	35%	政策経営課

注：出典は、足立区基本計画。

(2) 第3章の「テーマ別まちづくり」に関する成果指標

地震・水害に強いまちづくり

まず全体として災害について、区民の満足度に関わる成果指標を示します。次に個別事項として、震災に強い建物や住宅、震災に強い市街地、無電柱化*に関わる成果指標を示します。

「地震・水害に強いまちづくり」に関する成果指標

	現在値 (平成27年度)	中間値 (平成32年度)	将来値 (平成38年度)	担当所管
防災対策に対する区民の満足度	42.4%	48.0%	55.0%	(区政情報課)

注：区の取り組みのうち、防災対策（防災活動の充実、都市の不燃化など）についての現状評価（満足度）であり、満足またはやや満足に回答した割合。出典は足立区政に関する世論調査。将来値は、平成25年度値が43.2%、平成26年度値が41.1%であることを考慮しつつも、30年後は75%になることを目標として設定した。

	現在値 (平成27年度)	中間値 (平成32年度)	将来値 (平成37年度)	担当所管
住宅の耐震化率	83%	95%	概ね100%	建築安全課

注：出典は、足立区基本計画。

	現在値 (平成27年度)	中間値 (平成32年度)	将来値 (平成36年度)	担当所管
重点的に取組む密集市街地の不燃領域率	58%	70%	72%	密集地域整備課

注：不燃化特区（不燃化推進特定整備地区）に位置づけられた西新井駅西口周辺地区と足立区中南部一帯地区における不燃領域率。出典は、足立区基本計画。

	現在値 (平成27年度)	中間値 (平成32年度)	将来値 (平成37年度)	担当所管
無電柱化計画路線における整備着手率	11.3%	18.3%	25.2%	企画調整課

注：無電柱化計画の対象路線延長に対する、無電柱化が完了した路線延長と無電柱化の整備に着手する路線延長の合計の割合。ただし現在値は無電柱化が完了した路線延長の割合。足立区無電柱化推進計画に応じて、随時、数値を変更する予定。出典は足立区無電柱化推進計画（平成28年度～37年度）。

1. 成果指標

誰もが安心して住むことのできるまちづくり

まず社会参加について、区民の満足度に関わる成果指標を示します。次に個別事項として、重点的にバリアフリー^{*}を進める地区と、防犯、地区住民の意向のもとにつくられる地区計画^{*}に関わる成果指標を示します。

「誰もが安心して住むことのできるまちづくり」に関する成果指標

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 38 年度)	担当所管
住環境に対する区民の満足度	43.1%	49.0%	55.0%	(区政情報課)

注：区の実取り組みのうち、住宅対策（良質な住宅の供給支援など）についての現状評価（満足度）であり、満足またはやや満足に回答した割合。出典は足立区政に関する世論調査。将来値は、平成25年度値が48.4%、平成26年度値が43.7%であることを考慮しつつも、30年後は75%になることを目標として設定した。

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 38 年度)	担当所管
重点的にバリアフリーを進める地区の策定地区数	-	3 地区	5 地区	ユニバーサルデザイン担当課

注：バリアフリー法に基づく重点整備地区の数。出典は足立区バリアフリー推進計画（重点整備地区選定の考え方）。将来値は、同計画で5地区以上を検討するとしていることを踏まえて設定した。

	現在値 (平成 28 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 36 年度)	担当所管
刑法犯認知件数	6,519 件	5,519 件	4,300 件	危機管理課

注：警察等捜査機関によって犯罪の発生が認知された件数。出典は、足立区基本計画。

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 36 年度)	担当所管
協働・協創による地区計画等の策定の面積割合	28%	30%	34%	まちづくり課

注：出典は、足立区基本計画。

交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

まず交通について、区民の満足度に関わる成果指標を示します。次に個別事項として、拠点におけるボリュームアップと、鉄道利用の推進、歩行者の安全性の確保に関わる成果指標を示します。

「交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり」に関する成果指標

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 38 年度)	担当所管
交通対策に対する 区民の満足度	44.9%	49.0%	55.0%	(区政情報課)

注：区の取り組みのうち、防災対策（道路や交通網の整備、交通安全対策など）についての現状評価（満足度）であり、満足またはやや満足に回答した割合。出典は足立区政に関する世論調査。将来値は、平成25年度値が45.9%、平成26年度値が47.0%であることを考慮しつつも、30年後は75%になることを目標として設定した。

	現在値 (平成 23 年度)	中間値 (平成 33 年度)	将来値 (平成 37 年度)	担当所管
7つの複合型拠点 における中高層化 率*	7%	11%	13%	都市計画課

注：北千住・綾瀬・竹ノ塚・西新井・六町・江北・花畑の各拠点周辺における建物の棟数ベースの中高層化率（）。出典は土地利用現況調査。将来値は、平成13年度値が6.5%で、平成23年度値が7.4%であり、この10年間の差分が約1ポイントであることを考慮しつつも、30年後は、竹ノ塚駅周辺における平成23年度値が約17%であることを踏まえ、20%になることを目標として設定した。

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 36 年度)	担当所管
駅前広場等整備面 積	2.9ha	3.7ha	4.3ha	まちづくり課

注：出典は、足立区基本計画。

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 38 年度)	担当所管
区道における歩道 延長割合	57.3%	57.8%	58.3%	道路管理課

注：出典は数字で見る足立。将来値は、平成17年度値が56.7%であり、この10年間で0.6ポイント上昇したことを考慮しつつも、今後は10年間で1ポイント上昇することを目標に設定した。

中高層化率：対象とする町丁目は各駅圏域を考慮し、北千住駅周辺は千住一～五丁目と千住旭町と千住東一・二丁目と千住仲町と日ノ出町、綾瀬駅周辺は綾瀬一～四丁目、竹ノ塚駅周辺は竹の塚一・六丁目と西竹の塚一・二丁目、西新井駅周辺は梅島三丁目と西新井栄町一・二丁目、六町駅周辺は六町一～四丁目、江北駅周辺は扇三丁目・江北一・四・五丁目と西新井本町二丁目、花畑駅周辺は花畑三・四・五丁目とし、これら33町丁目における全建物棟数に対する4階建て以上の建物棟数の割合とする。

1. 成果指標

地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり

まず商業や業務などを始めとする都市機能を複合的に集積させる都市開発について、区民の満足度に関わる成果指標を示します。次に個別事項として、普段の買い物の利便性と、工場用地や農地面積に関わる成果指標を示します。

「地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり」に関する成果指標

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 38 年度)	担当所管
都市開発に対する 区民の満足度	48.4%	54.0%	60.0%	(区政情報課)

注：区の実取り組みのうち、都市開発（開発・再開発、美しい街並みや景観づくりなど）についての現状評価（満足度）であり、満足またはやや満足に回答した割合。出典は足立区政に関する世論調査。将来値は、平成25年度値が51.6%、平成26年度値が48.9%であることを考慮しつつも、30年後は75%になることを目標として設定した。

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 38 年度)	担当所管
普段の買い物が便利 であると思う区 民の割合	75.7%	77.0%	80.0%	(区政情報課)

注：お住まいの地域についての設問で「普段の買い物が便利である」という問いに対してそう思うまたはどちらかといえばそう思うに回答した割合。出典は足立区政に関する世論調査。将来値は、平成25年度値76.8%、平成26年度値73.6%であることを考慮しつつも、30年後は90%になることを目標として設定した。

	現在値 (平成 23 年度)	中間値 (平成 33 年度)	将来値 (平成 37 年度)	担当所管
工業系土地利用の 面積	380ha	350ha	335ha	都市計画課

注：土地利用現況調査における工業用地面積。出典は土地利用現況調査。将来値は、平成13年度値が455haであり、この10年間で75ha減少したことを考慮しつつも、今後は減少を極力緩和することとし設定した。

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 36 年度)	担当所管
作付延べ面積	77ha	77ha	77ha	産業振興課

注：出典は、足立区基本計画。

豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

まず自然・緑化について、区民の満足度に関わる成果指標を示します。次に個別事項として、緑化、低炭素*化、景観形成に関わる成果指標を示します。

「豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり」に関する成果指標

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 38 年度)	担当所管
自然・緑化対策に対する区民の満足度	57.4%	61.0%	65.0%	(区政情報課)

注：区の取り組みのうち、自然・緑化対策（公園や緑地、河川の整備など）についての現状評価（満足度）であり、満足またはやや満足に回答した割合。出典は足立区政に関する世論調査。将来値は、平成25年度値が62.6%、平成26年度値が57.9%であることを考慮しつつも、30年後は75%になることを目標として設定した。

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 36 年度)	担当所管
樹木被覆率	8.3%	8.5%	8.7%	みどり推進課

注：区の面積のうち樹木に覆われている面積の割合。出典は、足立区基本計画。

	現在値 (平成 27 年度)	中間値 (平成 32 年度)	将来値 (平成 36 年度)	担当所管
再生可能エネルギー*の導入容量	31,788kW (累計)	34,688kW (累計)	36,000kW (累計)	環境政策課

注：経済産業省資源エネルギー庁の固定価格買取制度公表用ウェブサイトの足立区の導入容量による。出典は、足立区基本計画。

	現在値 (平成 27 年度)	-	将来値 (平成 36 年度)	担当所管
地域で自主的に美化活動をしている団体数	248 団体	-	400 団体	地域調整課

注：区の「清掃美化活動実施団体支援事業」に登録する団体数。出典は、第三次足立区環境基本計画。

2. 策定経緯

2. 策定経緯

(1) 都市計画マスタープラン改定庁内検討部会による検討経緯

開催日など	第 回	主な議題
平成 27 年 12 月 15 日	1	改定の背景、区を取り巻く状況について 改定の方針について
平成 28 年 2 月 2 日	2	改定の骨子（案）について 地区課題とまちづくり事業一覧について
3 月 9 日	3	改定の新たな視点について 都市構造の検討（案）について
9 月 8 日	4	基本構想・基本計画とのつながりについて 都市構造・土地利用の方針（案）について 地域区分の見直し（案）について 構成（案）について
10 月 3 日	5	都市構造・土地利用の方針（案）について 各テーマ別内容の検討（案）について 地域・地区分けについて
11 月 2 日	6	足立区の概況と主な課題について 足立区のまちづくりの方針について テーマ別まちづくりの方針について 地域別まちづくりの方針について
11 月	-	11 月 11 日～24 日に、全体構成・骨子案について、関係各課意見照会（確認）
12 月 6 日	7	各課意見への対応について 地域別まちづくりの方針について 成果指標の検討について
平成 29 年 1 月	-	1 月 5 日～12 日に、地域別・成果指標案について、関係各課意見照会（確認）
1 月 24 日	8	各課意見への対応について 地域別まちづくりの方針のまとめ 成果指標のまとめ
2 月 15 日	9	改定案について

(2) 都市計画マスタープラン改定専門部会による検討経緯

開催日など	第 回	主な議題
平成 27 年 12 月 24 日	1	改定の背景、区を取り巻く状況について 改定の方針について
平成 28 年 2 月 9 日	2	改定の骨子（案）について 地区課題とまちづくり事業一覧について
3 月 18 日	3	改定の新たな視点について 都市構造の検討（案）について
7 月 28 日	4	目指すべき姿（案）について 都市構造の方針（案）について 土地利用の方針（案）について 地域分け（案）について
10 月 25 日	5	足立区の概況と主な課題について 足立区のまちづくりの方針について テーマ別まちづくりの方針について
12 月 22 日	6	協働・協創によるまちづくりの実現に向けて テーマ別まちづくりの方針 地域別まちづくりの方針 成果指標
平成 29 年 1 月 23 日	7	協働・協創によるまちづくりのまとめ テーマ別まちづくりの方針のまとめ 地域別まちづくりの方針のまとめ 成果指標のまとめ
2 月 17 日	8	答申案について
6 月 28 日	9	東京都意見照会及び協議について パブリックコメント実施結果について

2. 策定経緯

(3) まちづくり推進委員会による提言等の経緯

開催日など	主な議題
平成 28 年 6 月 3 日	【第 1 回提言実行委員会】 改定について
6 月 17 日	【第 2 回調整委員会】 第 1 回提言実行委員会検討結果の報告
7 月 15 日	【第 2 回提言実行委員会】 進め方と地区部会の意向の集約方法の確認
7 月 26 日	【第 65 回推進委員会、第 2 回地区部会】 都市マス提言の検討
8 月 26 日	【第 3 回提言実行委員会、第 4 回調整委員会】 各地区部会の進捗状況の確認
9 月 12 日	【第 66 回推進委員会】 都市マス提言の進捗状況の確認
9 月 12 日	【第 3 回地区部会】 都市マスに関わる各地区のテーマ等の検討
10 月 17 日	【第 4 回提言実行委員会】 各地区部会の進捗状況の確認 都市マス提言の報告会について
10 月 17 日	【第 5 回調整委員会】 都市マス提言の報告会について
11 月 8 日	【第 5 回提言実行委員会、第 6 回調整委員会】 都市マス提言の進捗状況の確認 都市マス提言のフォーマット取りまとめ
11 月 22 日	【第 67 回推進委員会、第 4 回地区部会】 都市マス提言のフォーマット取りまとめ
12 月 16 日	【第 7 回調整委員会・第 6 回提言実行委員会合同】 都市マス提言の発表方法の確認
平成 29 年 1～2 月	1 月 31 日～2 月 7 日に、まちづくり推進委員に改定案意見照会
2 月 7 日	【第 8 回調整委員会・第 7 回提言実行委員会合同】 都市マス提言の反映状況 都市マス提言の発表会について
3 月 13 日	【第 8 回提言実行委員会】 都市マス提言の発表会のリハーサル
3 月 23 日	【第 8 回提言実行委員会】 都市マス提言の発表会

注：推進委員会とは、まちづくり推進委員会の略称。

提言実行委員会とは、都市計画マスタープラン提言実行委員会（研究部会）の略称。

(4) 都市計画審議会における審議等の経緯

開催日など	第 回	主な議題
平成 28 年 6 月 29 日	54	改定の諮問について
11 月 28 日	55	改定状況について（報告）
平成 29 年 1～2 月	-	1 月 31 日～2 月 7 日に、都市計画審議会委員に改定案意見照会
3 月 8 日	56	答申案について
3 月 30 日	57	区長へ答申について
7 月 11 日	58	東京都意見照会及び協議について パブリックコメント実施結果について
10 月 13 日	59	都市計画マスタープランの改定について

(5) 東京都への意見照会及び協議

平成 29 年 3～5 月	3 月 24 日～5 月 26 日に、改定に係る東京都意見照会及び協議
---------------	-------------------------------------

(6) パブリックコメントの実施

平成 29 年 5 月～6 月	5 月 8 日～6 月 6 日に、改定素案についてパブリックコメント募集 受付数：人数 9 人（1 団体を含む）・意見数 60 件
-----------------	--

3. 都市形成年表

3. 都市形成年表

年（西暦）	人口（ ） （対5年前）	都市整備歴				施策・制度等	
		基盤	施設	住宅・環境	防災	都及び国	足立区
T8							旧都市計画法制定 市街地建築物法制定
T9（1920） T12	60,780						特別都市計画法（震災復興計画）制定
T14（1925） S5（1930） S10（1935） S15（1940）	89,226 127,507 174,612 231,246						東京市足立区（S7） 東京都足立区（S18 東京都制施行）
S20（1945） S22 S23	213,672 （-7.6%）						特別都市計画法（戦災復興計画）制定（S21） 特別区足立区（地方自治法施行） 特別都市計画法（最初の緑地地域指定）
S25（1950） S26 S27 S29	261,839 （22.5%）						建築基準法制定・新用途地域（4種類）指定 東京都建築安全条例制定 空地地区・防火・準防火地域の新規指定 工業地域の指定拡大 土地区画整理法制定
S30（1955） S31 S33	325,085 （24.2%）						緑地地域大幅解除と住居地域指定 緑地地域内での区画整理促進区域決定
S34							工業等制限法施行
S35（1960） S36 S37 S38 S39	389,839 （19.9%）						高度地区（最低限度20m）最初の指定（常盤橋地区）・高度地区（最高限度）最初の指定（12区）の施行 緑地地域の選定区域拡大（7,000ha）と公園率の変更（20%→8%） 容積地区最初の指定（環状6号内） 環状6号線内計画道路再検討に伴う変更

人口の出典：大正9年～昭和15年は国政調査、昭和20年～40年は食料配給台帳登録人口、昭和45年～は住民基本台帳登録人口

年（西暦）	人口（ ） （対5年前）	都市整備歴				施策・制度等	
		基盤	施設	住宅・環境	防災	都及び国	足立区
S40(1965) S41	489,707 (25.6%)		足立区生活館開館 江北橋架替え、新加平橋・新堀切橋 開通				
S42			中部区民福祉センター開館 東綾瀬公園開園 新神谷橋開通				
S43			区役所新庁舎完成 東部区民福祉センター開館 都電21系統（千住 - 三ノ輪橋間）廃 止			環状6号線外計画道路再検討に伴う変更 新都市計画法制定（区域区分・用途8種）	
S44			鹿浜橋開通、東武線（五反野 - 梅島） 高架化 国道4号線拡幅着工 区立中央図書館（現 梅田図書館） 開館 北部流通業務団地の都市計画決定 地下鉄千代田線（北千住 - 大手町） 開通 *ミニ開発、マンション建設増加			緑地地域廃止し土地区画整理事業を施行す べき区域の指定 都市再開発法制定	
S45(1970) S46	566,591 (15.7%)		<大阪万博> 下水道幹線完成 補助100号線（西新井橋 - 環状七号） 開通				
S47			区民センター建設はじまる 地下鉄千代田線（北千住 - 綾瀬）開 通				
S48			児童館建設はじまる 第1次オイルショック 環状七号線（足立区部分）開通 みどり橋開通			工業等制限法改正（1,000 500 m ² ） 足立区宅地開発並びに中高層建築物等の建 設に関する指導要綱制定 新高度地区指定（1,2,3種・最低限） 新用途地域（8種類）指定 生産緑地法制定	
S49			老人館開館（児童館併設）はじまる 教育センター開館、消費者センター 開設 自転車置場・自転車パーク整備始ま る				
S50(1975) S51	609,793 (7.6%)		*小中学校数都内第1位（97校） 区民農園開設（神明南町）			区長公選制 旧緑地地域の第一種住専指定 大都市地域における住宅及び住宅地の供給 の促進に関する特別措置法制定（大都市法） 東京都足立区都市計画審議会条例制定 足立区建築協定条例 建築基準法改正（日影制限・総合設計制度） 足立区緑の保護育成条例制定	
S52			児童館・老人館の各地区建設はじま る			ミニ開発要綱施行 東京都日影による中高層建築物の高さの制 限に関する条例制定	
S53			地下鉄千代田線全線開通 本庁舎新館、保健センター完成			足立区基本構想策定	
S54			竹の塚センター、総合スポーツセン ター開設 足立区老人会館開館 中川堤サイクリングロード開設 地下鉄千代田線北綾瀬駅開設			足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の 予防及び調整条例施行	

人口の出典：大正9年～昭和15年は国政調査、昭和20年～40年は食料配給台帳登録人口、昭和45年～は住民基本台帳登録人口

3. 都市形成年表

年（西暦）	人口（ ） （対5年前）	都市整備歴				施策・制度等	
		基盤	施設	住宅・環境	防災	都及び国	足立区
S55(1970)	626,781 (2.8%)	住区センター（住民自主管理）建設はじまる				足立区基本計画策定 都市計画法、建築基準法改正（沿道整備計画、地区計画制度） 都市計画道路見直し 建築基準法施行令改正（新耐震基準施行） 東京都緑のマスタープラン策定	
S56		*江北五色桜里帰り（ワシントンより50年ぶり） 用途一斉見直し 用途地域・地区改正告示 中央本町センター、西新井区民ホール開館 舎人公園（プレイグランド）開園 足立区画街路1号線の都市計画決定				街づくり総合技術指針策定 足立区土地開発公社設立 足立区環境整備指導要綱策定 都市計画・建築指導等の権限の区移管 区制50周年・足立区民憲章制定 足立区防災まちづくり基本計画策定 まちづくり推進要綱制定	
S57		綾瀬コミュニティ道路完成 首都高速6号三郷線開通 東京海外技術者研修センター開設				足立区コミュニティ文化・スポーツ公社設立 共同住宅（ワンルームマンション）建築指導指針制定 足立区不燃建築物促進助成条例制定	
S58		綾瀬一丁目地区市街地再開発事業の都市計画決定				足立区細街路整備助成条例施行	
S59		都市防災不燃化促進事業始まる 見沼代親水公園、都市農業公園開園 花畑記念庭園開園 足立区画街路2号線の都市計画決定					
S60(1985)	628,923 (0.3%)	つくば科学万博 北千住駅ビル完成 関原二・三丁目防災生活圈モデル事業着手				足立区総合設計許可要綱制定 足立区市街地開発㈱設立 足立区基本計画（第二次）策定 都区部、都市再開発方針の都市計画決定	
S61		区役所中央本町庁舎完成 足立区立郷土博物館開館 神明三丁目地区地区計画の決定 本木二丁目地区住環境総合整備事業着手				足立区地区環境整備計画策定（70地区） まちづくり総合指針制定 足立区環境整備指導要綱改定 東京都建築安全条例改正	
S62		北千住駅西口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定 再開発ビル「綾瀬ブルミエ」完成 沿道環境整備事業始まる 沿道整備計画の決定(国道4号A地区) 沿道整備計画の決定(環七A地区) 首都高速川口線開通 足立区画街路3・4号線の都市計画決定 関原一丁目地区住環境モデル事業の整備方針の大臣承認取得 本木二丁目地区住環境総合整備事業の整備方針の大臣承認取得					
S63		鹿浜・伊興・興本センター開館 沿道整備計画の決定(環七B地区) 葛西用水緑地の決定 住環境モデル住宅着工（コミュニティ住宅）				都市再開発法及び建築基準法改正（再開発地区計画） （財）足立区まちづくり公社設立 公益信託あだちまちづくりトラスト設立 あだちまちづくりフォーラム開催（定例） 都市景観・彫刻のまち基金創設 住宅政策の検討はじまる 足立区都市景観審議会の設置	

人口の出典：大正9年～昭和15年は国政調査、昭和20年～40年は食料配給台帳登録人口、昭和45年～は住民基本台帳登録人口

年（西暦）	人口（ ） （対5年前）	都市整備歴				施策・制度等	
		基盤	施設	住宅・環境	防災	都及び国	足立区
H元		用途一斉見直し 用途地域・地区改正告示 扇一丁目地区地区計画の決定 足立区環状七号線C地区沿道整備計画の決定 沿道整備計画の決定(国道4号A地区) 足立区日光街道B地区沿道整備計画の決定				あだち景観づくりガイドライン策定 足立区住宅改良及び耐震工事等助成条例制定	
H2（1990）	642,349 (2.1%)	東京武道館開館 プチテラス整備はじまる 千住新橋緑地虹の広場完成 中央本町地区地区計画、梅島地区地区計画の決定 *「関原防災路地緑化」手づくり郷土（ふるさと）賞受賞 綾瀬地区街なみ整備促進事業の整備方針の大臣承認取得 千住曙町優良再開発建築物整備促進事業完了				大都市法改正（供給基本方針、供給計画加わる） 都市再開発方針の変更	
H3		中央本町・梅島地区不燃化促進事業始まる 中央卸売市場足立市場区域の都市計画の変更 隅田川、荒川に水上バス就航 花畑北部土地区画整理事業の認可取得 綾瀬三丁目優良再開発建築物整備促進事業完了				（財）足立区水と緑の公社設立 生産緑地法改正（生産緑地制度の改正） 都市計画道路の第二次事業化計画策定 東京都住宅マスタープラン策定 東京都個人情報保護条例施行	
H4		高野土地区画整理事業の認可取得 北千住駅改良工事着手 葛西用水親水水路全線完成 区役所統合庁舎着工 千住大川端公園完成 尾竹橋架け替え完成				区制60周年 北千住駅西口再開発推進事務所開設 ㈱都市活性化センター設立 駐車施設整備に関する基本計画策定 都市計画法改正（用途地域12種類・特別用途の追加・誘導容積・区市町村マスタープラン） 建築基準法改正	
H5		放送大学東京足立学習センター開所 大師線高架化完成 入谷大橋開通 常磐新線の都市計画決定 伊興町前沼地区地区計画の決定 舎人四丁目地区地区計画の決定 熊の木ポンプ所一部運転開始				足立区基本構想（第二次）策定 足立区住宅マスタープラン策定 足立区基本計画（第三次）策定 環境基本法制定	
H6		足立区こども科学館開館 千住大川端地区再開発地区計画の決定 竹ノ塚駅西口地区地区計画の決定 関原の森オープン（愛恵まちづくり記念館・まちづくり工房館） 高野地区地区計画の決定 竹ノ塚駅西口南地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定 千住大川端地区特定住宅市街地総合整備促進事業の整備計画の大臣承認取得 千住新橋緑地オープン				足立区住宅基本条例施行 足立区地区環境整備計画改定 まちづくり総合指針改定 環境整備指導要綱改定 業務商業施設マスタープラン策定 ハートビル法制定 足立区都市景観サイン・デザイン・マニュアル策定 足立区都市計画マスタープラン策定	

人口の出典：大正9年～昭和15年は国政調査、昭和20年～40年は食料配給台帳登録人口、昭和45年～は住民基本台帳登録人口

3. 都市形成年表

年（西暦）	人口（ ） （対5年前）	都市整備歴				施策・制度等	
		基盤	施設	住宅・環境	防災	都及び国	足立区
H7（1995）	640,005 （-0.4%）	阪神・淡路大震災 足立一・二・三丁目地区密集住宅市街地整備促進事業の整備計画の大臣承認取得 * 「平成泉橋」「伊興遺跡公園」手づくり郷土（ふるさと）賞受賞				都市計画法改正（街並み誘導型地区計画制度創設） 建築基準法改正（前面道路による容積率制限の合理化、住居系用途地域における道路斜線の合理化ほか） あだち景観まちづくりガイドライン 1995 策定 都市緑地保全法改正（自治体の緑地基本計画の策定など） 東京都福祉のまちづくり条例施行 足立区行政手続条例施行 耐震改修促進法施行 あだちケーブルテレビ開局 足立区地域防災計画全面改定 荒川将来像計画策定	
H8		用途一斉見直し 用途地域・地区改正告示 日暮里・舎人線の都市計画決定 小台一丁目地区地区計画の決定 区役所新庁舎オープン 花畑北部地区地区計画の決定 西綾瀬一丁目優良建築物等整備事業完了 大谷田四丁目優良建築物等整備事業完了 * 「都市農業公園」「関原の森」手づくり郷土（ふるさと）賞受賞					
H9		新田地区住宅市街地総合整備事業の整備計画の大臣承認取得 佐野六木土地区画整理事業の認可取得				区の公表面積変更 第二次東京都住宅マスタープラン改定 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律制定 都市計画法改正（高層住居誘導地区制度創設） 東京都景観条例制定 足立区緑の基本計画策定	
H10		六町四丁目付近土地区画整理事業の認可取得 * 「大門自然プチテラス」手づくり郷土（ふるさと）賞受賞 竹の塚警察署開署				都市計画法改正（特別用途地区の多様化、都市計画決定権限の委譲ほか） 建築基準法改正（建築確認・検査の民間開放、中間検査の導入ほか） 大規模小売店舗立地法制定 中心市街地活性化法制定	
H11		島根四丁目地区地区計画の決定 西新井駅西口周辺地区密集住宅市街地整備促進事業の整備計画の大臣承認取得 西新井駅西口周辺地区防災生活圏促進事業の推進計画の都知事承認取得 上沼田南土地区画整理事業の認可取得 梅島一丁目地区地区計画の決定				地方分権一括法制定・地方自治法改正（都市計画の自治事務化） 足立区第二次住宅マスタープラン策定 東京都建築安全条例改正（一定の複数建築物に対する既定の整備ほか） 中心市街地活性化法に基づく基本計画策定	
H12（2000）	636,370 （-0.6%）	足立区画街路第5号線の都市計画決定 千住二丁目都心共同住宅供給事業完了 千住大川端都心共同住宅供給事業完了 コミュニティバス・はるかせ運行開始 学びピア 21 オープン 西新井駅西口地区住宅市街地整備総合支援事業の整備計画の大臣承認取得				東京構想 2000 策定 地方分権一括法施行（足立区が基礎的自治体に） 都市計画法改正（区域マス・審議会法定化・地区計画申し出制度・開発許可制度ほか） 新たな防災まちづくり基本計画策定 足立区環境基本計画策定 足立区公式ホームページ開設 足立区生涯学習情報提供システム開設 緑の東京計画策定	

人口の出典：大正9年～昭和15年は国政調査、昭和20年～40年は食料配給台帳登録人口、昭和45年～は住民基本台帳登録人口

年（西暦）	人口（ ） （対5年前）	都市整備歴				施策・制度等	
		基盤	施設	住宅・環境	防災	都及び国	足立区
H13		新田地区地区計画の決定 足立区画街路第7号線の都市計画決定 高野土地区画整理事業の換地処分				緑の東京計画策定 大規模小売店舗立地法施行 都市緑地保全法改正（屋上緑地化等に税制優遇） 足立区情報公開制度施行 情報公開法施行 区立小・中学校自由選択制導入 東京の新しい都市づくりビジョン策定 足立区災害対策条例制定 第1回足立区都市計画審議会開催（法定審） 足立区都市復興マニュアル策定	
H14		六町地区地区計画の決定 足立区画街路第8号線の都市計画決定 佐野六木地区地区計画の決定 小台一丁目地区土地区画整理事業の認可取得 首都高速中央環状王子線開通 南花畑一丁目優良建築物等整備事業完了				区制70周年 第三次東京都住宅マスタープラン改定 東京都環境基本計画策定 足立区地区環境整備計画改定 工業等制限法廃止 都市再生特別措置法制定 都市計画法改正（都市計画提案制度の創設等） 建築基準法改正（建ぺい・容積率メニュー追加・シックハウス規定ほか） 東京都建築安全条例改正（雑居ビル火災の防災面強化）	
H15		上沼田南地区地区計画の決定 西新井駅西口周辺地区地区計画の決定 保塚町地区地区計画の決定 足立区画街路第6号線の都市計画決定 足立区駐車場整備地区の都市計画決定 島根二丁目地区地区計画の決定				東京のしゃれた街並みづくり推進条例制定 個人情報保護法（個人情報の保護に関する法律）制定 東京都震災復興マニュアル策定 区制透明化計画策定 足立区特別工業地区建築条例制定 足立区都市復興マニュアル改定（模擬訓練の成果を反映ほか） 東京都建築安全条例改正（新たな防火規制の創設）	
H16		再開発ビル「千住ミルディス」完成 シアター1010 オープン 中川一丁目南地区地区計画の決定 用途一斉見直し 用途地域・地区改正告示 土地区画整理事業を施行すべき区域内に地区計画を一括導入（以下の9地区） 北部地域舎人・古千谷本町地区、北部地域西伊興地区、北部地域東伊興地区、東部地域平野・東六月町地区、東部地域神明南地区、東部地域神明地区、東部地域神明西地区、東部地域南花畑一・三・四丁目地区、東部地域花畑七・八丁目地区 足立北部・東部地域土地区画整理事業を施行すべき区域の面積の都市計画変更 東綾瀬二・三丁目地区地区計画の決定（一団地の住宅施設廃止） 足立区画街路第9・10号線の都市計画決定				区部における都市計画道路の整備方針策定 東京都市計画区域マスタープラン策定 景観法制定 足立区基本構想（第三次）改定 足立区自治基本条例制定 都市計画法改正（特別容積率適用地区・景観地区・緑地地域・緑地保全地区の追加） 建築基準法改正（既存不適格建築物、景観地区の建築制限ほか） 一団地の住宅施設における建て替え等に伴う都市計画の取扱いの指針策定	

人口の出典：大正9年～昭和15年は国政調査、昭和20年～40年は食料配給台帳登録人口、昭和45年～は住民基本台帳登録人口

3. 都市形成年表

年（西暦）	人口（ ） （対5年前）	都市整備歴				施策・制度等	
		基盤	施設	住宅・環境	防災	都及び国	足立区
H17(2005)	645,678 (1.5%)			愛知万博 再開発ビル「エミエルタワー竹の塚」完成 桑袋ビオトープ公園（桑袋緑地）開園 関原一丁目地区住宅市街地整備事業の変更（区域拡大） 江北駅（仮称）周辺地区地区計画の決定 足立一・二・三丁目地区防災街区整備地区計画の決定 関原一丁目地区防災街区整備地区計画の決定 西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画の決定 *関原防災路地緑化手づくり郷土（ふるさと）大賞受賞 つくばエクスプレス開業 西新井三丁目地区地区計画の決定（一団地の住宅施設を廃止） 新たな防火規制区域を区内初指定（西新井栄町一・二丁目） 綾瀬七丁目地区地区計画の決定（一団地の住宅施設を廃止） 千住汐入大橋開通 千住三丁目地区地区計画の決定 足立区画街路第11号線の都市計画決定 あだち産業芸術プラザオープン 東京芸術大学千住キャンパス開所（旧千寿小跡地） 千住大橋駅周辺地区住宅市街地総合整備事業の整備計画の大臣承認取得			足立区基本計画（第四次）改定 足立区まちづくり推進条例施行 コンプライアンス（法令遵守）推進計画まとまる 足立区都市景観審議会条例制定
H18							都市計画法改正（準都市計画区域の拡充・開発整備促進区の創設ほか） 建築基準法改正（一定な大規模な店舗等に係る規則の合理化ほか） 中心市街地活性化法改正（基本計画・認定制度ほか） 都市計画公園・緑地の整備方針を策定 足立区都市計画マスタープラン改定 足立区住宅マスタープランの改定 建築基準法改正（建築確認・検査の厳格化等） 住生活基本法制定 住生活基本計画の閣議決定 東京都景観条例全部改正 バリアフリー新法の施行（ハートビル法廃止） 10年後の東京の策定 高齢者、障害者が利用しやすい建築物の整備に関する条例改正（法の廃止・制定にあわせた整理）
H19				中越沖地震 江北三・四丁目地区地区計画の決定（一団地の住宅施設を廃止） 新豊橋開通 千住大橋駅周辺地区地区計画の決定 西新井駅西口公園（西新井さかえ公園）開園 東京未来大学開学 江北駅駅前都心共同住宅供給事業完了 関原一丁目中央地区防災街区整備事業の都市計画決定			足立区緑の基本計画の策定 第四次東京都住宅マスタープラン策定 都市再生特別措置法等の一部を改正（防災街区整備地区計画の区域内における建築物の容積配分制度の創設） 東京都耐震改修促進計画の策定 東京都景観計画の策定

人口の出典：大正9年～昭和15年は国政調査、昭和20年～40年は食料配給台帳登録人口、昭和45年～は住民基本台帳登録人口

年（西暦）	人口（ ） （対5年前）	都市整備歴				施策・制度等	
		基盤	施設	住宅・環境	防災	都及び国	足立区
H20		米証券リーマンブラザーズ破綻 西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画の変更（区域拡大） 千住仲町地区防災街区整備地区計画の決定 足立区画街路第12号線、第13号線の都市計画決定 日暮里・舎人ライナー開業 千住仲町地区住宅市街地総合整備事業の整備計画の大臣承認取得 北千住駅東口周辺地区住宅市街地総合整備事業の整備計画の大臣承認取得 小台一丁目地区土地区画整理事業の換地処分 千住旭町地区地区計画の決定				足立区耐震改修促進計画の策定 長期優良住宅の普及の促進に関する法律制定 足立区防災まちづくり基本計画策定 第二次足立区環境基本計画策定 東京都環境基本計画改定	
H21						東京都福祉のまちづくり条例改正（整備基準への適合を努力義務から遵守義務へ） 足立区住宅・建築物耐震助成条例制定 足立区住宅改良助成条例の制定（足立区住宅改良及び耐震工事等助成条例の全部改正） 足立区景観条例制定 景観行政団体に移行 足立区景観計画の策定 東京の都市づくりビジョン改定 足立区都市復興マニュアル改定（地区復興まちづくり計画立案の指針を追加ほか）	
H22(2010)	665,179 (2.9%)	足立一・二・三・四丁目地区住宅市街地総合整備事業（四丁目を区域拡大） 新田さくら公園開園 帝京科学大学千住キャンパス開学 東日本大震災 東武鉄道伊勢崎線の都市計画決定（竹ノ塚駅付近の高架化） 足立区画街路第14号線の都市計画決定 花畑五丁目地区地区計画の決定（一団地の住宅施設を廃止） 六町いこいの森特別緑地保全地区の指定（区内第一号）				東京都防災都市づくり推進計画改定 足立区公共施設等整備基準の全面改定 足立区公共建築物整備基準策定	
H23						東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例の制定 都市再生特別措置法の一部を改正（道路占用許可基準の特例） 住生活基本計画の変更（5年経過の見直し） あだち公園 いきいきプラン策定 足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例の制定 都市計画公園・緑地の整備方針の改定 足立区総合交通計画の策定 2020年の東京の策定	
H24		千住大橋さくら公園開園 千住大橋駅前街区土地区画整理事業の認可取得 東京電機大学東京千住キャンパス開学				区制80周年 足立区地域防災計画の改定 東京都耐震改修促進計画の改定 足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例制定（足立区まちづくり推進条全部改正） 足立区細街路整備条例の制定（足立区細街路整備助成条例（S60）の全部改正） 都市の低炭素化の促進に関する法律施行（低炭素まちづくり計画制度の創設） 東京都立公園における移動等円滑化の基準に関する条例の制定 都道における移動等円滑化の基準に関する条例の制定	

人口の出典：大正9年～昭和15年は国政調査、昭和20年～40年は食料配給台帳登録人口、昭和45年～は住民基本台帳登録人口

3. 都市形成年表

年（西暦）	人口（ ） （対5年前）	都市整備歴				施策・制度等	
		基盤	施設	住宅・環境	防災	都及び国	足立区
H25							耐震改修促進法の改正 交通政策基本法の制定 国土強靱化基本法の制定 足立区公園等に係る移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例の制定 足立区特別区道等に係る移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例の制定 第二次足立区環境基本計画の改定・地球温暖化対策地域推進計画の策定 足立区第2次観光基本計画の策定
H26							都市再生特別措置法の改正（立地適正化計画制度の創設） 国土強靱化基本計画の策定 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定 まち・ひと・しごと創生法の制定 新しい「東京都福祉のまちづくり推進計画」の策定 東京都豪雨対策基本方針の改定 東京都市計画区域マスタープランの改定 防災街区整備方針の改定 足立区ユニバーサルデザイン推進計画の策定 足立区防犯まちづくり推進地区認定制度の創設
H27(2015)	674,111 (1.3%)						都市再開発の方針の改定 住宅市街地の開発整備の方針の改定 都市開発諸制度活用方針の改定 足立区耐震改修促進計画の改定
H28							東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）の策定 足立区バリアフリー推進計画の策定 足立区基本構想の策定
H29							都市緑地法等の一部を改正する法律の制定 足立区基本計画の策定 第三次足立区環境基本計画・足立区環境保全行動指針の策定 足立区都市計画マスタープランの改定

人口の出典：大正9年～昭和15年は国政調査、昭和20年～40年は食料配給台帳登録人口、昭和45年～は住民基本台帳登録人口

4．用語解説

あ行	
足立区街区プラン制度	足立区が策定する街区プラン（整備計画）に即した計画で、一定条件を満たした建物は、建築審査会の同意を得た上で、建替えができる制度。無接道敷地の家屋は原則建替えができないが、特定地域においては幅員 1.2 m 以上の通路でも建替えができるようになり、自助と向こう三軒両隣の協力（共助）により成立する制度である。
足立区環境整備基準	良好な都市環境の整備を促進することを目的として区が定めた基準のこと。区内で一定規模以上の宅地開発、集合住宅や大規模建物の建築を行おうとする事業者に対し、法律で定められた申請手続きを行う前に指導及び協力を要請する内容になっている。
足立区公共施設等整備基準	区民が安全かつ快適に住み続けられる市街地づくりを推進するため、公共施設等の整備に対して設けている基準。
足立区防犯設計タウン認定制度	宅地開発事業地等一定規模以上の区域において防犯環境設計に取り組み、かつ当該区域に所属する全ての住宅が犯罪の防止に配慮した構造・設備を有しているなど、一定の犯罪対策の基準を満たしている区域を認定していく制度。
足立区防犯まちづくり推進地区認定制度	町会・自治会などを対象地域に、住民自らが防犯に関する地域の現状を把握し、活動目標となる防犯まちづくり憲章を作成・共有することで、防犯まちづくりに関する地域活動の一層の活性化を促進するための制度。
足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例	障がいのある人もない人も、子どもや高齢者も、一人ひとりの人権が尊重され、すべての人がいきいきと安心して暮らせるまちを実現することを目的に、区民、事業者及び足立区が、協働してユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを推進するために、平成 17 年に策定したまちづくり推進条例を改定し平成 24 年 12 月に制定された条例。
新たな防火規制区域	災害時の危険性が高い地域のうち、特に震災時に発生する火災などによる危険性が高い区域について、建物の耐火性能を強化するため、東京都知事が「東京都建築安全条例」に基づき指定する区域。区域内においては、原則として耐火建築物または準耐火建築物以上としなければならない。
一時滞在施設	駅周辺の滞留者や路上等の屋外で被災した外出者などが、帰宅が可能となるまでの間、一時的に受け入れるための施設。
一団地の住宅施設	昭和 30 年代の高度成長期に大都市圏への人口流入を促進するため、住宅団地の大量供給を国の政策として促進するため、都市計画法で定められた都市施設の一つ。道路、公園、緑地、店舗などの公共公益施設を計画的に配置することとなっている。
一時（いつとき）集合場所	地震発生直後に避難者が一時的に集合して集団を形成し、事後の秩序正しい避難態勢を整える場所。集合した人の安全が確保されるスペースを有し、地域住民の生活圏と結びついた学校のグラウンド、神社・仏閣の境内、公園、緑地、団地の広場等を基準に、町会・自治会が地域の実情に応じて選定する。
雨水流出抑制施設	地表に降った雨水が短時間で一挙に下水道管や河川に流れ込むのを防ぎ、河川への負担を軽減するための施設。

4．用語解説

エコカー	環境に配慮した自動車の総称。大気汚染物質の排出を低減した低公害車や、走行にかかるエネルギー消費量を減らした低燃費車、ガソリンや軽油を燃料とする従来車と比較して、CO ₂ 排出量が低減される電気自動車や燃料電池自動車などがある。
エリアデザイン	「綾瀬」「六町」「江北」「花畑」「千住」「西新井・梅島」「竹の塚」の7つのエリアを対象に、まちの特徴・魅力や求めるべき将来像などを定め、区内外に広く発信することで、民間活力を誘導しながら区有地などの活用を図り、さらなるイメージアップにつなげるものである。
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民、事業者、地権者などによる主体的な取り組み。
延焼遮断帯	地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。
温室効果ガス	地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす大気圏にある気体の総称。温室効果ガスにより、地球の平均気温が適温に保たれてきたが、近年、その量が増加したため、地球温暖化問題が生じている。気候変動枠組条約で削減の対象となっているのは、二酸化炭素、一酸化二窒素、メタンなど7種類ある。
か行	
仮設市街地	被災を受けた市街地において、被災者が生活するための場として暫定的に形成される、応急仮設住宅、自力仮設住宅、仮設店舗・事務所などからなる市街地。
感震ブレーカー	あらかじめ設定されている震度に達すると自動的にブレーカーを落とす機器。大規模災害が発生すると電気の供給が遮断され、復旧した際に「通電火災」が発生する可能性があり、感震ブレーカーは通電火災を未然に防ぐために、有効な手段とされている。
帰宅困難者	事業所や学校等に通勤、通学又は買い物その他の理由により来店、もしくは来所する者等で、大地震等の災害時に交通機関の運行が停止したことにより、徒歩で帰宅することが困難となり、保護が必要となる者。
狭あいな道路	幅員4m未満の道路で、一般交通の用に供されているもの。
協働・協創	協働も協創も、まちづくりの実現化などのための考え方。協働は、地域課題の解決に向けて、主に行政が目的や手段を設定し、行政からの呼びかけや依頼に応じて、参加・活動する仕組み。一方の協創は、協働では行き届かなかった地域課題の解決や新たな魅力の創出に取り組んでいく仕組みであり、足立区は、多様な主体が自発的に行動しゆるやかにつながるよう、活動を妨げない範囲で活動状況を把握し、必要に応じて支援などを行う。
緊急輸送道路	地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と、知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路。
区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）	環状七号線を基本的な導入空間として、北区の赤羽駅と江戸川区の葛西臨海公園駅を結ぶ鉄道構想線。平成28年4月に国の交通政策審議会により答申があり、エイトライナー（環状八号線を基本的な導入空間）とともに、区部周辺部環状公共交通と位置づけられている。

区民農園	区民に野菜づくりなどを通して土に親しむ機会を提供し、区内農業への関心と理解を深めるため、区が農家から借りて設置する貸農園。
景観重要公共施設	景観法に基づき指定された、まちの魅力を高める核となる道路、公園などの公共施設。
景観法	良好な景観形成を図るため、基本理念や住民・事業者・行政の責務等を規定した景観に関する総合的な法律であり、景観行政団体が景観計画や条例（足立区の場合は足立区景観条例）を作る際の根拠となる法律。
ゲリラ豪雨	突発的で予測が困難な局地的な集中豪雨のこと。数時間で雨量が100mm以上になるものや、数十分の短時間で、狭い範囲に数十mm程度の雨量をもたらすこともある。
建ぺい率	一つの建築敷地における敷地面積に対する建築面積の割合。
公営住宅	住宅に困窮している世帯に対して、地方公共団体が低廉な家賃で賃貸する住宅。都が事業主体である都営住宅と、区が事業主体である区営住宅とがある。
公共交通空白地域	バス停留所（はるかぜ含む）から道路距離300m以上で、かつ、鉄道駅から道路距離1,000m以上の区域
公共住宅	公営住宅に加え、UR賃貸住宅、公社賃貸住宅など公的機関が提供する賃貸住宅を含めた総称。
工業専用地域	都市計画法による用途地域の一つで、工業の業務の利便の増進を図る地域。住居の建設ができないため、この地域に住むことはできない。
交通需要マネジメント	自動車運転者の交通行動の変更をうながすことにより、道路交通渋滞を始め交通問題を解決する手法。
高度地区	都市計画法に基づく地域地区の一つで、北側敷地への日照確保や圧迫感を抑えるために指定する地区。真北方向から勾配をつけて高さを制限する第一種～第三種高度地区がある。あわせて、建物の高さの最低限度及び最高限度を定めることもできる。
高度利用地区	都市全体からみて、当該地区の土地利用の状況及び将来の動向、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、土地利用を図るべき地区で小規模建物の建築を抑制するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進する地区。
コミュニティサイクル	レンタサイクルの発展形。レンタサイクルが借りた場所に返す方式であるのに対し、他の定められた自転車駐車場でも貸出・返却が可能なもの。
さ行	
細街路	各宅地から主要生活道路や幹線道路に接続する道路。日常生活の中で利用する最も基本となる道路。日常生活での地域の交流の場としても利用される。
再生可能エネルギー	永続的に利用することができるエネルギー源の総称。具体的には、太陽エネルギー、風力、水力、地熱、バイオマスなどがある。
最低限度高度地区	土地の利用を図るため、建物の高さの最低限度を定める地区。
市街化区域	都市計画法第7条第2項に規定されており、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域。足立区は荒川や隅田川とその河川敷などを除き全域が市街化区域。
市街地開発事業	土地区画整理事業や市街地再開発事業、防災街区整備事業などの総称。

4 . 用語解説

市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、公共施設の整備、建物及び建築敷地の整備などを行う事業。
敷地面積の最低限度	住宅地の住環境保全などのために定める建築敷地の面積の最低限度。都市計画では、用途地域、地区計画などによって定めることができる。
市町村の都市計画に関する基本的な方針	区市町村が、都市計画区域マスタープラン及び基本構想に即し、区市町村の区域を対象として、地域に密着した見地から、都市計画法第 18 条の 2 に基づき定める都市計画に関する基本的な方針。
自転車専用通行帯	道路交通法により、車道上の自転車通行部分が指定された専用通行帯。進行方向に向かって最も左側部分の第一通行帯を青く着色し確保することから、自転車レーンともいわれる。
自転車ナビマーク	自転車が通行すべき部分と進行すべき方向を明らかにした路面表示。いわゆる法定外表示であり、この表示に新たな交通方法を指定する意味はない。
住居系用途地域	12 種類からなる用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域の総称。
重層長屋	1 階建ての戸建て住宅が上下に積み重なったもので、各住戸への通路などが独立しているもの。東京都建築安全条例において、旗竿地に共同住宅などの特殊建築物を建てることはできないが、特殊建築物に長屋は含まれていないため、旗竿地に重層長屋が建てられる例が多く見られるようになった。
住宅市街地総合整備事業	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等をいう。
住宅市街地の開発整備の方針	住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に行うとともに、民間の建築活動等を適切に誘導する方針。
重点整備地域	東京都の防災都市づくり推進計画において、地域危険度が高く、かつ特に老朽化した木造建物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域を整備地域とし、このうち都市基盤整備型事業などを重点化して展開し、早期に防災性の向上を図ることで波及効果が期待できる地域。
重点整備地区	「高齢者、障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」に基づき、市区町村が定める「移動等円滑化に係る事業の重点的かつ一体的な推進に関する基本的な構想」の中で設定されるものであり、不特定多数の人が利用する駅周辺などを対象に、期限を定めて一体的にバリアフリーを進める地区。
集約型都市構造	足立区が考える集約型都市構造とは、公共交通にアクセスしやすい拠点や都市計画道路沿道に、商業・業務、医療・福祉、都市型住宅など各種都市機能を集積させるものである。これを実現するためには、都市計画道路の整備と、これを活用した利便性の高い公共交通のネットワークの充実が不可欠であり、加えて超高齢社会の実態を踏まえ、福祉的要素を持つ交通サービスの可否についても検討していく必要がある。
準工業地域	都市計画法による用途地域の一つで、住宅と工場が共存する地域。周辺環境を著しく悪化させるおそれのない工場の他、住宅や商店など多様な用途の建物が建てられる。

消防活動困難区域	震災時に、消防車両の通行不能や消防に使用可能な水の不足などによって、消防活動が困難と予想される区域。ここでは、幅員 6 m 以上の道路から消防ホースが到達しない 140 m 以遠の領域を示す。
消防水利	火災が発生した時に消火活動を行うため、消防隊や消防団が使用する消火栓や防火水槽。
垂直避難	浸水域内の避難所や自宅、その他避難先に留まること。自宅待避と域内待避に区分され、域内待避はさらに上階避難と避難所避難に区分される。
スマートコミュニティ	環境に配慮したまち。地区全体で電力の有効利用や排熱利用、再生可能エネルギーの活用、新たな交通システムの配備など、IT 技術を組み合わせたシステムとしての社会インフラのあるまち。
生産緑地 / 生産緑地地区	都市における農地等の適正な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成に資することを目的として都市計画に位置づける地域地区。
生物多様性	様々な自然があり、そこに特有の個性を持つ生物がいて、それぞれの命がつながりあっていること。
ゼロエネルギー住宅	「住宅で年間に消費するエネルギー量」と「住宅で年間につくるエネルギー量」の差がゼロ、もしくはつくるエネルギー量のほうが多くなる住宅のこと。ZEH（ゼッチ / ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）と呼ばれている。
センター・コア再生ゾーン	東京が目指す都市構造の一要素であり、概ね首都高速中央環状線の内側が該当する。我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たしているゾーンであり、将来像を「国際的なビジネスセンター機能の強化と魅力や活力ある拠点の形成」、「都市を楽しむ良質な居住環境の創出」、「世界で最も環境負荷の少ない都市の実現」、「水と緑の回廊で包まれた都市空間の創出」、「歴史と文化をいかした都市空間の形成」としている。
ゾーン 30	主要生活道路や細街路において歩行者などの安全な通行を確保するため、区域を定めて時速 30 km の速度規制を実施するとともに、その他の安全対策を必要に応じて組み合わせ、ゾーン内における速度抑制や、ゾーン内を抜け道として通行する行為の抑制などを図る生活道路対策。
た行	
耐震診断	昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた建物について、昭和 56 年以降の新耐震基準と同程度以上の耐震性を有するかどうかを判定するための調査。
地域危険度	東京都震災対策条例に基づき、東京都が 5 年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を行い、公表している指標。町丁目ごとに算定される地震に対する危険性を建物、火災、避難の面から 1 ～ 5 までのランクで相対的に評価し、地域の地震に対する危険度を示したものの。
地域地区	都市計画区域内の土地を利用目的によって区分し、建物などについて必要な制限を課すことにより、地域、地区、街区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現するための都市計画法に基づく制度。用途地域、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火地域又は準防火地域などがある。
地区計画 / 地区計画制度 / 地区計画等	比較的小さな範囲の地区を対象に、地区の方針と建物の用途や形態などのルールや道路・公園などの配置を細かく定めることで、その地区にふさわしい良好な街づくりを進めることができる都市計画法に基づく制度。なお、地区計画等とは、地区計画、沿道地区計画、防災街区整備地区計画、集落地区計画の 4 種類のことである。

4．用語解説

地区まちづくり計画	足立区地区環境整備計画に基づき、地区単位のまちづくりを進めるための区民参加で策定する計画。地区の特徴に応じて、きめ細かい街づくりのルールを定めることができる。
地籍調査	国土調査法に基づく「国土調査」の一つで、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査。
中高層化率	4 階以上の建物棟数を全建物棟数で除した割合。
長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。基準には、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積などがある。
長寿命化	構造物が施工されてから、物理的、機能的など何らかの理由で使用が停止され、撤去されるまでの期間を長くしようと努めること。
DIY 型賃貸借契約	借主負担型の賃貸制度。通常的不動産賃貸借契約では、貸主には「普通に住める状態にして貸す義務」が、借主には「返す時に借りた時の状態に戻す義務（原状回復義務）」があるが、この制度は、貸主が修繕を行わず現状有姿で賃貸し、借主が自費で修繕や DIY を行い居住し、返す時は「原状回復義務」を負わない賃貸借契約ができるため、借主・貸主双方にとって大きなメリットがある。
低炭素	温室効果ガス（地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす大気圏にある気体の総称で、二酸化炭素、一酸化二窒素、メタンなど）の排出が少ない状態。
低炭素住宅	一定の基準以上の省エネ性能を有し、CO ₂ の排出の抑制に資する住宅。
低炭素まちづくり計画	平成 24 年 9 月に公布された都市の低炭素化の促進に関する法律において創設されたもので、市区町村が定めることができるもの。都市における社会経済活動その他の活動に伴って発生する CO ₂ などの排出を抑制し、また、その吸収作用を保全・強化するため、計画の区域・目標、目標達成に必要な事項、達成状況の評価に関する事項、計画期間などを記載するものである。計画の実施にあたり国などからの支援がある。
東京都都市計画区域マスタープラン	「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の略称。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、都市計画法第 6 条の 2 に定められており、都道府県が広域的な見地から定めた、市街化区域と市街化調整区域の区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針。
特定整備路線	東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトを実施するにあたり、東京都の防災都市づくり推進計画における整備地域内の未整備及び事業中の都市計画道路のうち、延焼遮断帯の形成に資するなど、防災上整備効果の高い区間として指定される路線。
特別緑地保全地区	都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより現状凍結的に保全する地区。都市緑地法に規定されている。
都市型水害	都市化された地域において、河川や下水道の排水能力を超える雨が短時間で降った時に起きる、建物の浸水被害や道路冠水などの水害のこと。
都市計画区域マスタープラン	東京都都市計画区域マスタープランの項を参照。

都市計画法	都市計画の内容及びその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とした法律。土地利用や都市施設の整備、市街地開発事業などの都市計画の内容及びその決定手続などに関し必要な事項が定められている。
都市再開発の方針	都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、都市基盤の整備や、防災性の向上、業務、商業、居住、文化など多様な機能の適正な配置などを図り、都市機能の更新や都市の再生を行うために定める方針。
都市施設	都市の中で安全で快適な生活をするために必要不可欠な施設で、良好な都市環境を保持するための施設の総称。都市計画法では、道路、都市高速鉄道、公園、緑地、水道・電気・ガス等の供給施設、下水道、ごみ焼却場、河川、一団地の住宅施設などが列挙されている。
都市防災不燃化促進事業	大震災による市街地火災の延焼防止と避難者の安全確保のため、あらかじめ決められた不燃化促進区域内において耐火建築物等を新築又は増改築する場合の建築費の一部に対して助成することにより、不燃化の促進を図る事業。
土地区画整理事業	市街地開発事業の一つ。土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる事業。土地所有者が土地の一部を提供し、道路や公園などの公共施設を生み出すとともに、宅地の形状を整え、再配置する。
土地区画整理事業を施行すべき区域	昭和44年に緑地地域（昭和23年指定）の全域が指定解除され、同時にその地域を対象に、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図ることを目的として、都市計画法に基づき決定された土地区画整理事業の区域。
な行	
農業体験型農園	足立区では「足立農すくーる」といい、園主である農家が管理・運営し、利用者は園主から農作業を教わりながら野菜作りなどを体験する農園。利用者が自由に農作業する「区民農園」とは異なり、自由に野菜をつくることはできないが、園主の指導があるため初心者でも気軽に農作業を楽しむことができる。
は行	
バリアフリー	高齢者、障がい者、子ども、子育て中の方などが社会生活をしていく上で障がいとなるものを除去すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障がい、情報面での障がいなどすべての障がい除去するという考え方。
ヒートアイランド現象	都市の気温が郊外よりも高くなる現象のこと。気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することからこのように呼ばれる。
避難場所	大地震などで延焼火災が発生した場合、大火から身を守るために避難する場所。
ビューティフル・ウィンドウズ運動	足立区が実施している地域や警察、関係団体と連携し、犯罪のない美しい住みよいまちを目指す運動のこと。ニューヨーク市の「割れ窓理論（ブローケン・ウィンドウズ）を参考に、美しいまちを印象づけることで犯罪を抑止する運動である。

4．用語解説

不燃化特区（不燃化推進特定整備地区）	東京都が策定した「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の取り組みの一つである不燃化推進特定整備地区制度によるもの。区からの整備プログラムの提案に基づき、東京都が不燃化推進特定整備地区に指定し、不燃化を強力に進める地区。
不燃化率	全建築面積に対する、耐火造建物及び準耐火造建物の建築面積の合計の割合。
防火地域	都市計画法に基づく地域区の一つ。主として商業地など、建物の密集している市街地において、建物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために指定される。
防災街区整備地区計画（防災街区整備事業）	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく地区計画制度。地区の防災機能の確保の観点から主要な道路等の公共施設を地区防災施設として位置づけ、これに沿って建物の耐火構造化を促進すること等によって、道路と建物が一体となって延焼防止機能や避難機能を確保することを目的としている。
防災街区整備方針	老朽木造建物が密集し、かつ十分な公共施設が不足していることから、地震による連鎖的な建物の倒壊危険性が高く、市街地火災の延焼危険性及び避難・消火の困難性が高い木造密集市街地を指定する方針。
防災生活圏	延焼遮断帯に囲まれた圏域。火を出さない、もらわないという観点から、都市計画道路等で囲まれたブロックを防災生活圏とし、隣接ブロックに火災が広がらないようにすることで大規模な市街地火災を防止する。
防災輪中計画	輪中とは、濃尾平野（岐阜県）の低地帯で木曽川、長良川などの水害から村を守るため、堤防を周りに築いた土地をいう。防災輪中計画は、これにならって大震災時の市街地の延焼火災に対して、主要幹線道路・幹線道路、鉄道、河川などを延焼遮断帯や防火帯として、都市構造の上から防災区画化を図る足立区独自の計画。
保存樹木・樹林制度	足立区緑の保護育成条例施行規則により指定されるもので、樹木や樹林地のうち、貴重なものやまちのシンボルとなるものを所有者または管理者の申し出に基づき指定し、樹木保存の援助等の支援を行う制度。
ま行	
まちづくりカウンセラ	都市計画及び建築などに関する知識並びに実務経験を有する者のうち、まちづくり推進委員を補助し、まちづくりに関する技術的な指導及び助言を行う者として区長が委嘱したもの。
まちづくり推進委員	まちづくりに見識のある区民のうち、まちづくりに関する助言及び調整を行う者として区長が委嘱したもの。
ミクストコミュニティ	様々な世代や世帯、または文化が共存するコミュニティ。住宅団地の建替えなどを行う場合の考え方の一つ。
武蔵野の路	地域の自然、歴史、などにふれながら東京を周回できる散歩道を整備する東京都の事業。
無電柱化	災害の防止、安全・円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図るため、電線を地下に埋設することなどにより、電柱または電線の道路上への設置を抑えたり、道路上の電柱または電線を撤去したりすること。
メトロセブン	区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）の項を参照。

木造住宅密集地域	震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、以下の各指標のいずれにも該当する地域。 ・老朽木造建物棟数率：30%以上 ・住宅戸数密度：55世帯/ha以上 ・補正不燃領域率：60%未満
木密地域不燃化10年プロジェクト	地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建物が集積するなど、震災時に大きな被害が想定される整備地域について、平成32年を目標として、重点的・集中的に市街地の整備改善を進めている東京都の取り組みのこと。
モビリティ・マネジメント	個人や組織・地域の移動（モビリティ）を、望ましい方向へ自発的に変化することをうながす手法。
や行	
屋敷林	屋敷の周囲に防風や防火のために植えた樹林のこと。
ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、出身の国や地域などに関わらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境を計画する考え方。
容積率	敷地面積に対する建物の延べ面積の割合。
用途地域	都市計画法に基づき、市街地の大枠として定める土地利用。区内では11種類指定されており、地域ごとに建物の用途が定められている。
ら行	
立地適正化計画	平成26年5月に改正された都市再生特別措置法において創設された「立地適正化計画制度」により市区町村が定めることができるもの。人口の急激な減少と高齢化に対応するため、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通などの様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡した総合的なプランとして位置づけられる、都市計画マスタープランの高度化版である。計画の実施にあたり国などからの支援がある。
緑視率	人の視野に占める樹木などのみどりの割合。
緑被率	ある地域にどれだけ樹林地、草地、農地等が存在するかを示す割合。
緑化地域制度	都市緑地法に基づき、みどりが不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度。
連続立体交差事業	市街地において道路と交差している鉄道を、一定区間連続して高架化または地下化することで立体化を行い、多数の踏切の除却や新設交差道路との立体交差を一挙に実現する都市計画事業。
わ行	
（足立区）ワンルームマンションの建築と管理に関する条例	ワンルームマンション等の建築及び管理に関し基本的事項を定めることにより、ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、地域における生活環境及び居住環境の向上を図り、もって良好な近隣関係を形成することを目的とした条例。