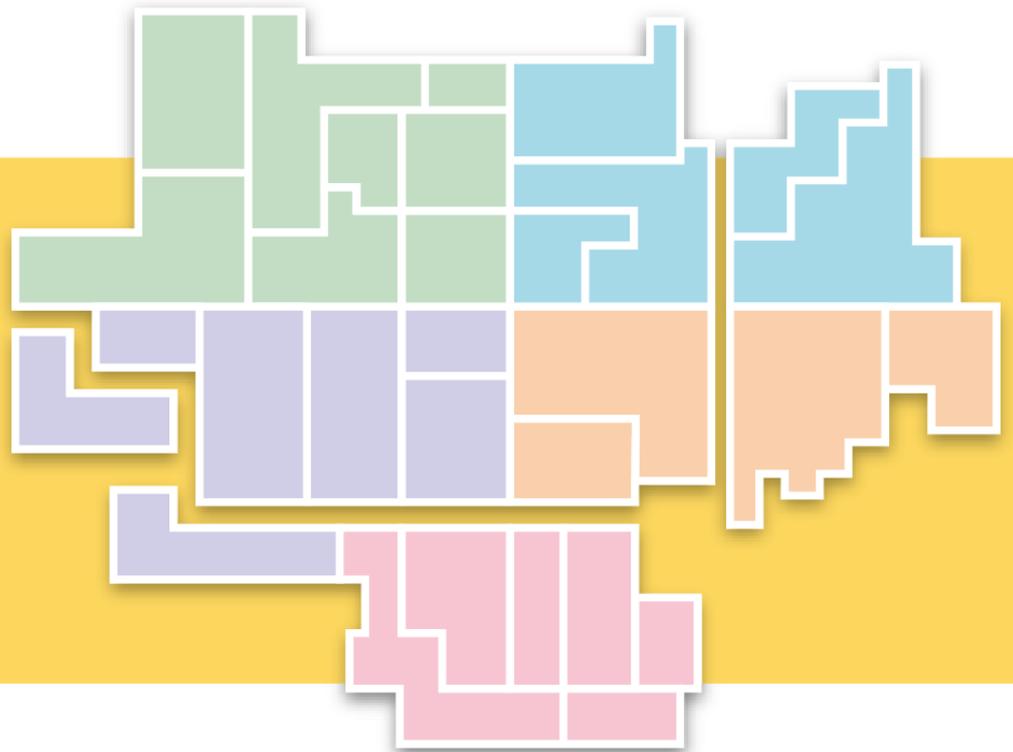


足立区 地区環境整備計画

地区の魅力を活かした
協働・協創によるまちづくり



足立区地区環境整備計画の改定にあたって

まちづくりの最上位計画である「足立区都市計画マスタープラン」の改定に伴い、各地域の整備の方向性を定めた「足立区地区環境整備計画」を一新しました。

地域区分を13ブロック70地区から、5地域30地区へと見直したのが大きな特徴です。これまでは、区内隅々まで平均的に公共施設を設置することを主眼に置いてきましたが、今後は、それぞれの地域が持つ特性を活かし、メリハリのあるまちづくりを進めるため、一定規模に拡大した地域割といたしました。

つくばエクスプレス、日暮里・舎人ライナーの開業、千住地域への5つの大学の進出を契機に、足立区のイメージは大きく変わりつつあります。民間投資も活発化し、それに伴い人口も増加傾向にあります。

また今後は、エリアデザイン地域を中心に、区の可能性をさらに引き出し、魅力を一層高めるプロジェクトが目白押しです。しかし少子・超高齢社会が急速に進む現在、絶対に忘れてならないのは、医療・福祉・子育て支援などに代表されるソフト事業の充実です。ソフト・ハード両面の施策が相まってはじめて、住みたい、住み続けたい足立区が実現します。本計画ではその道筋をわかりやすく示すよう工夫しました。

まちは変わるものではなく、みんなの力で変えていくもの。あらゆる主体がゆるやかに結び合い、それぞれの良さを発揮しつつ地域課題を克服してゆく「協創力」で、次世代に向けて堂々とバトンタッチできるまちを目指します。

平成30年3月

足立区長 近藤 やよい

目次(構成)

第1章 地区環境整備計画の改定にあたって	1
1. 地区環境整備計画とは	2
2. 地区環境整備計画による実績	4
3. 地区環境整備計画の改定	7
第2章 地区環境整備計画によるまちづくりの進め方	13
1. 地区環境整備計画におけるまちづくりの視点	14
2. まちづくりの進め方	24
第3章 地区別の環境整備計画	29
1. 千住地域	32
1-1 地区	34
1-2 地区	40
1-3 地区	46
1-4 地区	52
1-5 地区	58
1-6 地区	64
2. 梅田・江北・新田地域	70
2-1 地区	72
2-2 地区	78
2-3 地区	84
2-4 地区	90
2-5 地区	98
2-6 地区	106
2-7 地区	112
3. 足立・綾瀬・中川地域	118
3-1 地区	120
3-2 地区	126
3-3 地区	134
3-4 地区	140
4. 六町・花畑・大谷田地域	146
4-1 地区	148
4-2 地区	156
4-3 地区	162
4-4 地区	168
4-5 地区	174

5. 西新井・竹の塚・舎人地域 -----	180
5-1 地区	182
5-2 地区	188
5-3 地区	194
5-4 地区	202
5-5 地区	208
5-6 地区	214
5-7 地区	222
5-8 地区	228

資料編 ----- 235

1. 各地区の主なまちづくり事業一覧 -----	236
2. 用語解説(注) -----	252
3. 地区まちづくり計画の実績 -----	256

(平成 13 年度以前に策定)

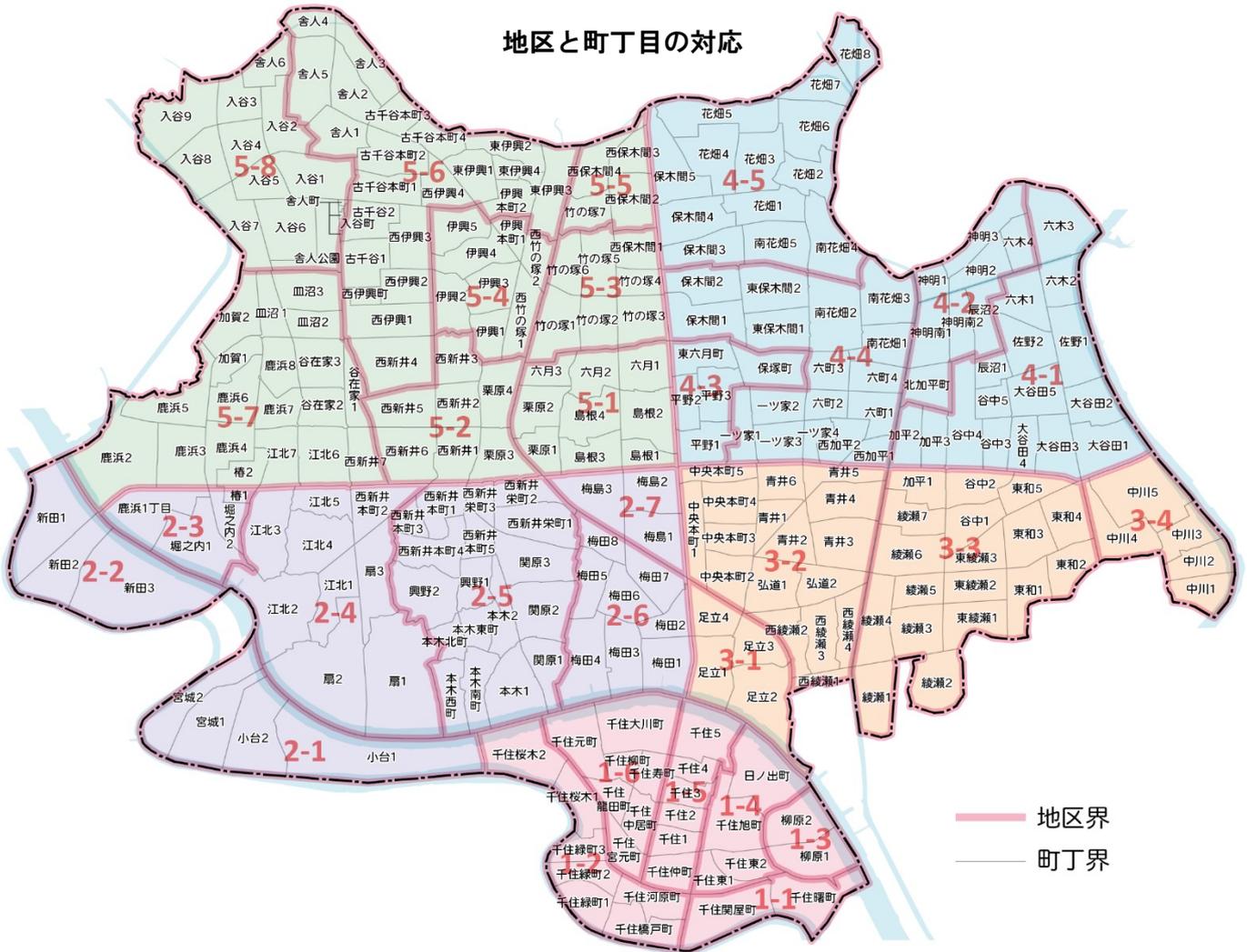
1 千住大川端地区	258
2 千住桜木地区	260
3 新田地区	262
4 興本地区	264
5 関原地区	266
6 西新井駅南地区	268
7 足立地区	270
8 中央本町地区	272
9 青井地区	274
10 六町地区	276

(平成 14 年度以降に策定)

11 千住大橋駅周辺地区	278
12 千住旭町地区	280
13 千住仲町地区	282
14 千住西地区	284
15 扇一丁目周辺地区	286
16 大師道周辺地区	288
17 足立四丁目地区	290
18 花畑団地周辺地区	292
19 西新井大師周辺地区	294
20 竹ノ塚駅周辺地区 (中央ブロック)	296

注: 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 2. 用語解説」に説明文を記載しています。

地区と町丁目の対応



— 地区界
— 町丁目界

- | | | | | |
|---|---|---|--|--|
| <p>1-1地区
千住曙町
千住関屋町</p> <p>1-2地区
千住河原町
千住桜木一・二丁目
千住橋戸町
千住緑町一～三丁目</p> <p>1-3地区
柳原一・二丁目</p> <p>1-4地区
千住旭町
千住東一・二丁目
日ノ出町</p> <p>1-5地区
千住一～五丁目
千住仲町</p> <p>1-6地区
千住大川町
千住寿町
千住龍田町
千住中居町
千住宮元町
千住元町
千住柳町</p> | <p>2-1地区
小台一・二丁目
宮城一・二丁目</p> <p>2-2地区
新田一～三丁目</p> <p>2-3地区
鹿浜一丁目
椿一丁目
堀之内一・二丁目</p> <p>2-4地区
扇一～三丁目
江北一～五丁目
西新井本町二丁目</p> <p>2-5地区
興野一・二丁目
関原一～三丁目
西新井栄町一～三丁目
西新井本町一・三～五丁目
本木一・二丁目
本木北町
本木西町
本木東町
本木南町</p> <p>2-6地区
梅田一～八丁目</p> <p>2-7地区
梅島一～三丁目</p> | <p>3-1地区
足立一～四丁目</p> <p>3-2地区
青井一～六丁目
弘道一・二丁目
中央本町一～五丁目
西綾瀬一～四丁目</p> <p>3-3地区
綾瀬一～七丁目
加平一丁目
東和一～五丁目
東綾瀬一～三丁目
谷中一・二丁目</p> <p>3-4地区
中川一～五丁目</p> | <p>4-3地区
東六月町
平野一～三丁目
保塚町</p> <p>4-4地区
西加平一・二丁目
東保木間一・二丁目
一ツ家一～四丁目
保木間一・二丁目
南花畑一～三丁目
六町一～四丁目</p> <p>4-5地区
花畑一～八丁目
保木間三～五丁目
南花畑四・五丁目</p> | <p>5-5地区
竹の塚七丁目
西保木間二～四丁目</p> <p>5-6地区
伊興本町二丁目
古千谷一・二丁目
古千谷本町一～四丁目
舎人一～五丁目
西新井四丁目
西伊興一～四丁目
西伊興町
東伊興一～四丁目</p> <p>5-7地区
加賀一・二丁目
江北六・七丁目
血沼一～三丁目
鹿浜二～八丁目
椿二丁目
西新井七丁目
谷在家一～三丁目</p> <p>5-8地区
入谷一～九丁目
入谷町
舎人六丁目
舎人公園
舎人町</p> |
|---|---|---|--|--|

第1章

地区環境整備計画の改定にあたって

1. 地区環境整備計画とは

1. 地区環境整備計画とは

(1) はじめに

足立区地区環境整備計画（以下、「地区環境整備計画」と称する）は、足立区都市計画マスタープラン*の実現のため、地区ごとの整備目標と、土地利用、都市施設*、防災などに関わる方針を示すものであり、以下のような活用が考えられます。

① まちの将来像として準備します。

ある地区において、まちの課題が発生したり、まちづくりの機運が高まったりした場合に、その地区に携わる区民・団体・企業などと区がともにまちづくりを進めるための、たたき台となります。

② まちづくりの区域を設定します。

地区環境整備計画は、地区の特性に応じて足立区を30に分けて計画していますが、区域の設定については、まちの課題やまちづくりの機運にあわせて柔軟に考えます。

③ みんなで将来像を考えます。

地区環境整備計画をもとに、地区に携わる区民・団体・企業などが中心となって、まちの将来像である地区まちづくり計画*を作成します。それぞれの想いや力が重なり合い、互いの役割を果たすことで地区の課題を解決し、ともにまちを創り動かしていく協働*・協創*によるまちづくりを推進します。

④ 復興まちづくりの方針となります。

30地区からなる地区環境整備計画には、道路などについて、計画図に具体的な計画位置がわかるよう示しており、仮に大震災で大規模な復興が必要になった場合は、この計画が復興まちづくりの方針となります。

地区環境整備計画と地区計画*について

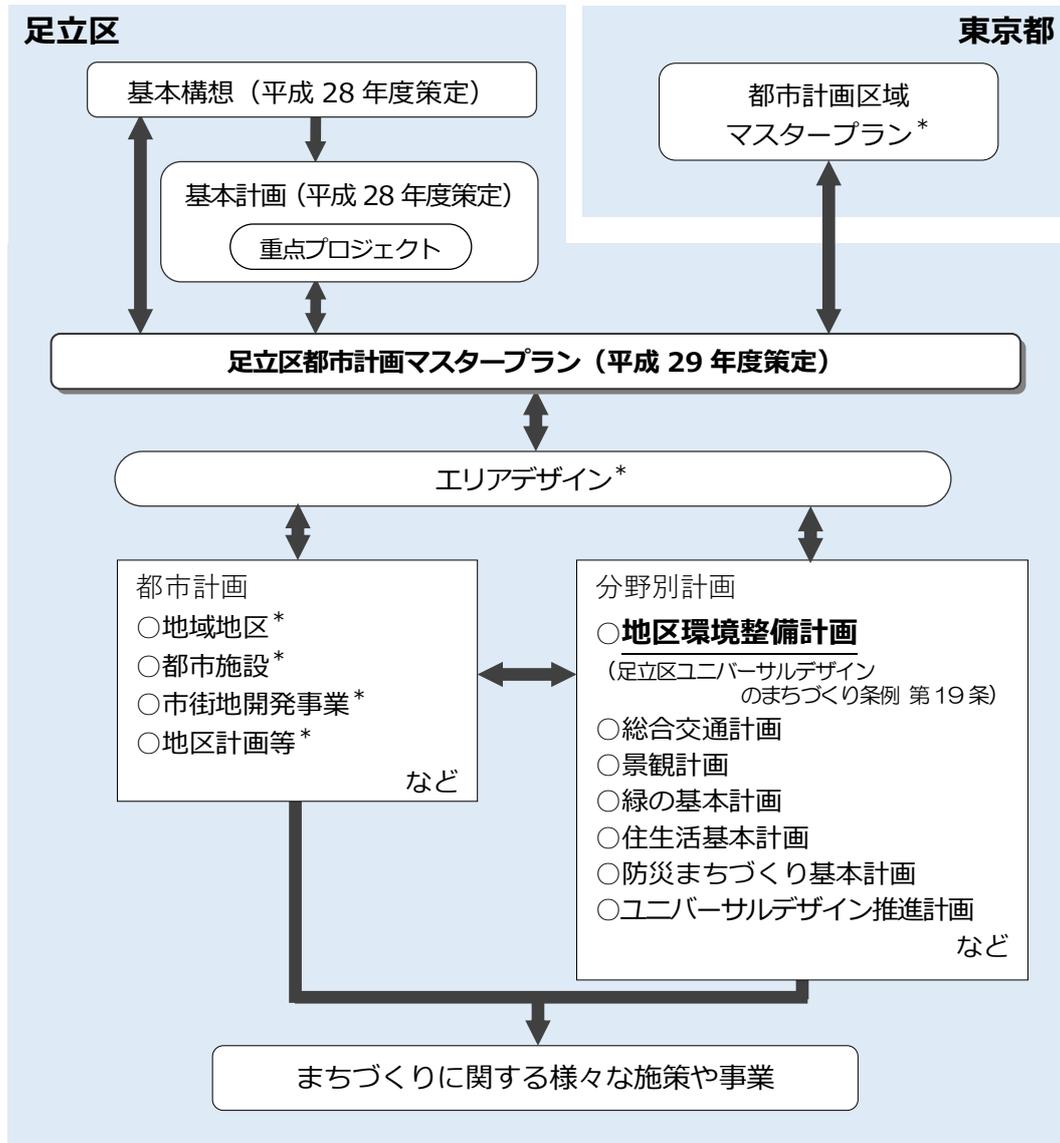
都市計画法に基づく地区計画制度*は昭和55年に導入されました。当時、居住環境への意識や住民参加のまちづくりの機運の高まりなどを背景に、西ドイツやイギリスなど諸外国の計画制度の研究を通じて、展開されました。

地区計画制度は、「地区の整備に関する方針」と「地区整備計画」からなっていますが、30地区からなる地区環境整備計画も同様の構成としております。これは、地区計画制度に基づく地区計画区域周辺のまちづくりも意識して、地区まちづくり計画を検討できるようにするためであり、足立区は区全体の中での地区のあるべき姿を捉えた地区環境整備計画を、全国に先駆けて策定しました。

(2) 計画の位置づけ

地区環境整備計画は、足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例*第19条に基づき定められるものであり、足立区都市計画マスタープラン*を上位計画とし、その地域別まちづくりの実現のため、地区ごとの総合的なまちづくり計画として位置づけます。

図 1-1 計画の位置づけ



出典：足立区都市計画マスタープラン

2. 地区環境整備計画による実績

2. 地区環境整備計画による実績

(1) これまでの経緯

足立区は、区全域における地区単位のまちづくりの取り組みを全国に先駆けて行い、昭和61年度に地区計画制度*を含むまちづくりに関する事業や制度を計画的に展開していくため、足立区全体を網羅する70の地区単位の計画目標および方針となる地区環境整備計画を策定しました。

その後、平成4年に都市計画マスタープラン*策定の義務化や用途地域の細分化などの制度改正に伴い、平成6年3月に改定しました。

さらに、阪神淡路大震災を踏まえた大都市における地震対策、バブル崩壊、人口減少時代の到来などの社会的状況の変化などを踏まえ、継続して成長する「持続可能な地域づくり」を基本コンセプトとして、平成14年3月に再度改定を行いました。

昭和61年（1986年）…**第1次**：全国に先駆けた行政的な取り組み

平成6年（1994年）…**第2次**：用途地域の細分化などの制度改正を踏まえ策定

平成14年（2002年）…**第3次**：大都市における地震対策などを踏まえ策定

(2) 第3次策定（平成14年度）以降の実績

第3次地区環境整備計画をもとに地元主体のまちづくりが検討され、作成された地区まちづくり計画は、平成14年度以降、10地区あります（図1-2参照）。

さらに、地区まちづくり計画をもとに検討され、具体的な規制誘導として都市計画決定された地区計画等は、平成14年度以降、地区計画が31地区、防災街区整備地区計画*が4地区あります（表1-1、図1-3、図1-4参照）。



表 1-1 地区計画等の都市計画決定の状況

	平成13年度以前	平成14年度以降	合計
地区計画	16地区 (306.5ha)	31地区 (881.5ha)	47地区 (1,185.1ha)
防災街区整備地区計画	—	4地区 (143.9ha)	4地区 (143.9ha)
沿道地区計画	6地区 (15.3km)	—	6地区 (15.3km)

注：地区計画における面積は、平成13年度以前と平成14年度以降は当初決定による。合計は変更決定による。

※1 地区まちづくり計画：地区環境整備計画を基本として、まちづくり協議会などにおいて、区と区民等との協働・協創により、自分たちのまちの将来像を協議しながら作成した住民合意が得られた実現性の高いまちづくりの計画。

※2 地区計画等：比較的小さい地区の特性を考慮し、住民意向を反映させ、まちの将来像やまちづくりの方針、道路や公園などの配置、建物や敷地などについての建築ルールなどを定め、その地区にふさわしいまちづくりを進めることを目的とす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などの5種類のことである。

図 1-2 地区まちづくり計画*の作成状況（旧 70 地区をベース）

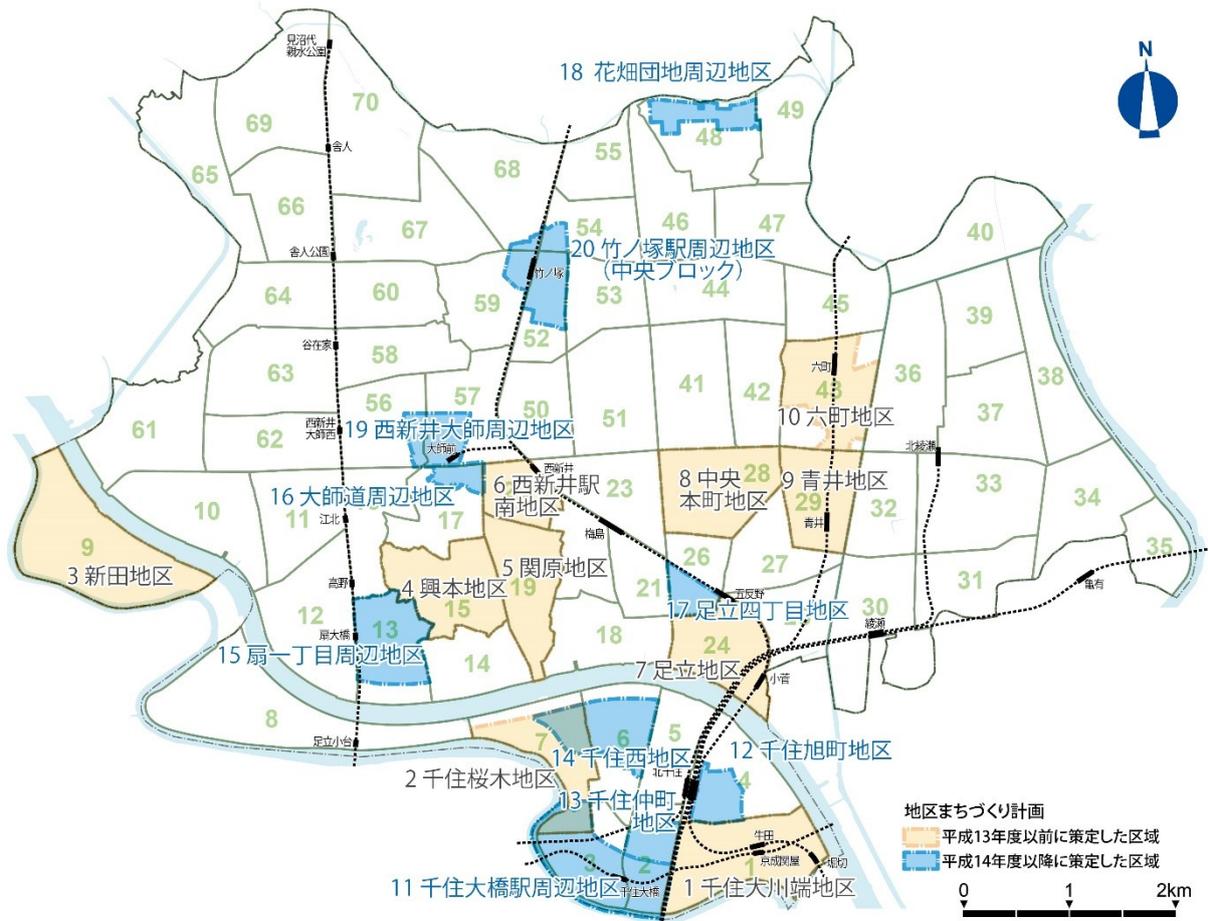
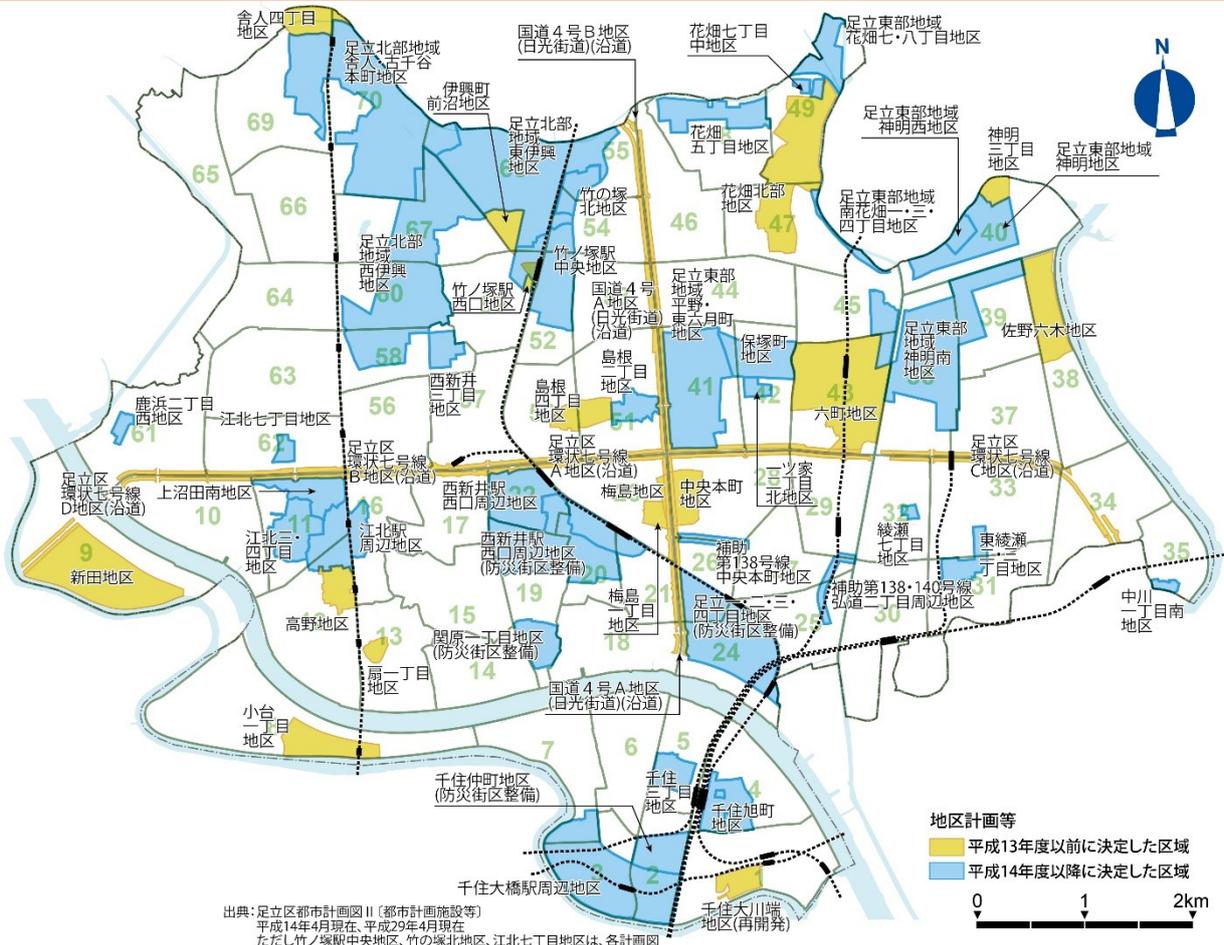


図 1-3 地区計画等*の策定状況（旧 70 地区をベース）



2. 地区環境整備計画による実績

図 1-4 計画策定の実績例（花畑団地周辺地区）

第3次 足立区 地区環境整備計画 第48地区（花畑地区）

- ・花畑団地の建替えは、UR都市機構の協力で進めるとともに、周辺市街地に資するような環境整備を図ります。
- ・団地の建替えに際しては、大規模小売店を核に、プレイロットの設置、ポケットパークの整備等により、買物客が楽しく安心して買物できる新たな商店街として整備します。 (ほか)

花畑団地周辺地区
まちづくり協議会
発足（平成 22 年 2 月）

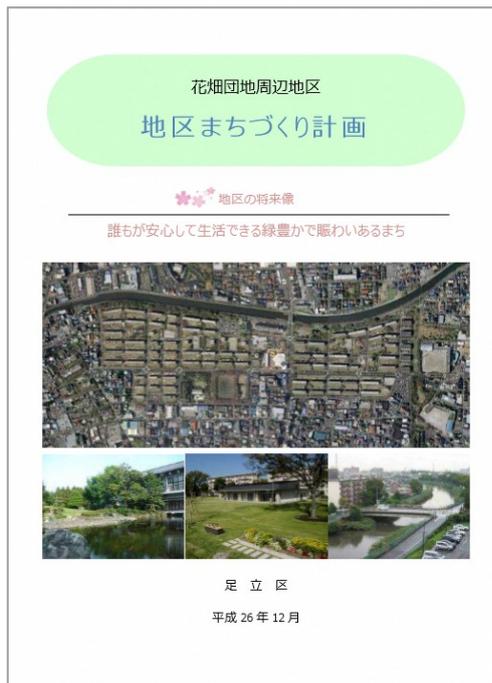
【まちづくり協議会のメンバー】

鷺宿町会、会組町会、都営花畑アパート自治会、花畑団地自治会、
仲組四丁目町会、保木間 11 自治会、花畑西町会、エステート花畑自治会、
保木間五丁目自治会、仲組三丁目町会、水神町会、
まちづくり推進委員
まちづくりカウンセラー
地元商業代表
花畑地区女性部連合会
足立区、花畑区民事務所
UR都市機構

出典：花畑団地周辺地区
まちづくりニュース
第 1 号 平成 22 年 6 月



花畑団地周辺地区
地区まちづくり計画*
策定（平成 22 年 6 月）



地区環境整備計画を
もとに作成

出典：花畑団地周辺地区
地区まちづくり計画
平成 26 年 12 月（の表紙）
※平成 22 年 6 月を改定したもの
※全体は 8 ページで構成

時間の流れ

花畑五丁目地区
地区計画*
決定（平成 23 年 8 月）

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）
都市計画花畑五丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称	花畑五丁目地区地区計画
位置 ※	足立区花畑三丁目、花畑四丁目、花畑五丁目及び花畑六丁目各区内
面積 ※	約 21.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、足立区の北東端、東武鉄道伊勢崎線竹ノ塚駅から北東約 2km に位置し、都市計画一団地の住宅施設による広場や区画道路、住宅が整備されている。地区の北側には毛長川が流れ、周辺には、花畑記念庭園、花畑公園、毛長公園等の豊富な公園・緑地など良好な住環境が形成されている。</p> <p>足立区都市計画マスタープランにおいては、団地再生にあわせてまちづくりに貢献するよう誘導することが位置付けられている。また、足立区地区環境整備計画では、地域の生活支援サービスの中心として公共交通を充実させ、商業施設、子育て支援施設、高齢者支援施設などのコミュニティインフラを整備していく生活中心地として位置づけられている。</p> <p>花畑団地周辺地区地区まちづくり計画では、花畑団地の再生にあわせて、少子高齢化社会へ対応する生活支援サービスの充実による生活中心地の創出と、多世代が共に学び、集うまちづくり、豊かな緑の活用、多世代が住み続けられる良質な住宅の供給により、身近に生活支援施設が充実した誰もが安心して生活できる緑豊かで賑わいあるまちづくりを目指すこととしている。</p> <p>そのため、本地区では花畑団地の団地再生を適切に誘導し、既存の</p>

出典：花畑五丁目地区 地区計画
平成 27 年 7 月改正（の一部）
※平成 23 年 8 月を改定したもの

3. 地区環境整備計画の改定

第3次地区環境整備計画の策定から16年が経過し、まちづくりの進捗による修正を行う必要があること、また、社会経済環境の変化を踏まえた足立区都市計画マスタープラン*の改定に伴い整合を図る必要があることから、地区環境整備計画を改定します。

主な改定内容は、以下の3項目です。

- (1) 足立区都市計画マスタープランの改定に基づく見直し
- (2) 地域区分の見直し
- (3) 土地利用の整備に関する類型区分の見直し

(1) 足立区都市計画マスタープランの改定に基づく見直し

足立区都市計画マスタープランの改定に基づく、見直しは以下の3点です。

① 災害に強い、安全なまちづくり

東京都の動向を踏まえ、大地震や水害に対する防災まちづくりへの対応が求められています。このため、地区環境整備計画においては、全ての都市計画道路を延焼遮断帯*に位置づけるとともに、河川の堤防整備の推進などの地震や水害への対策を強化します。

② メリハリのあるまちづくりの推進

急激な人口減少、少子・超高齢社会の進展などを踏まえ、拠点の整備と都市計画道路ネットワーク整備による集約型都市構造*を構築することとしました。このため、地区環境整備計画においては、拠点として位置づけられた駅周辺について都市機能を集積させるとともに、拠点間を都市計画道路で結び、公共交通を整備し利便性の向上を図ります。

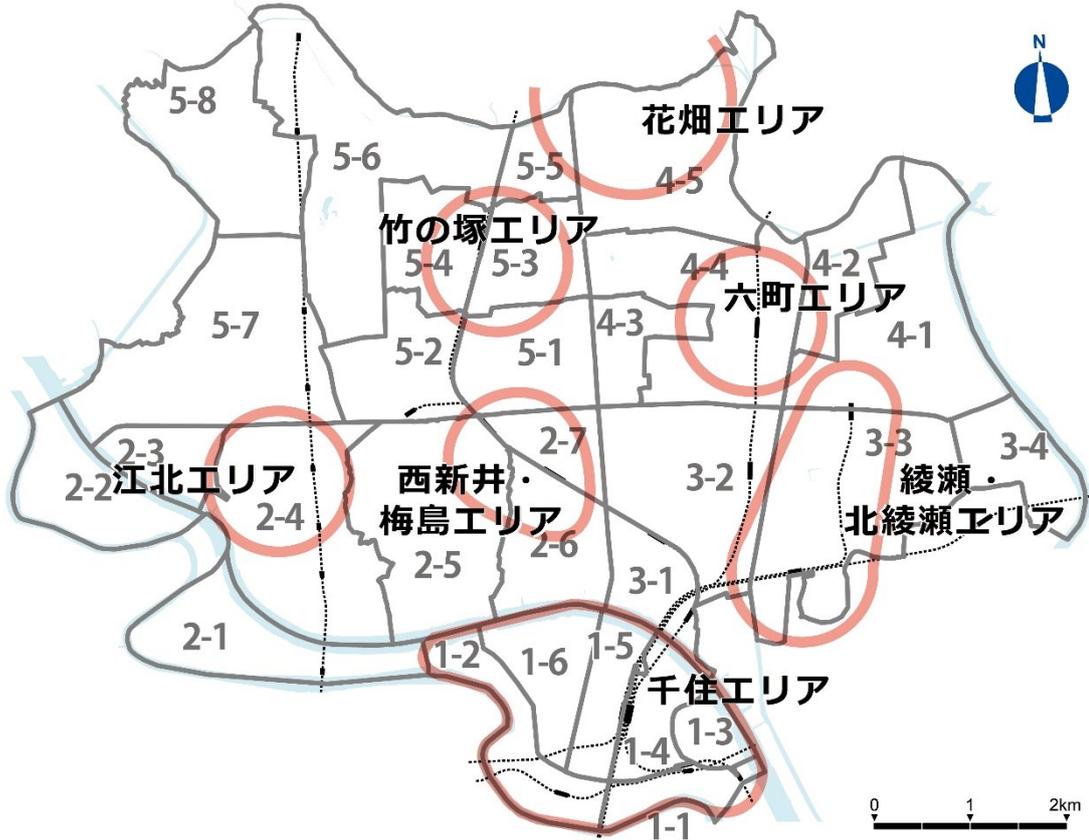
また、拠点となるエリアについて、7つのエリアデザイン*（綾瀬・北綾瀬、六町、江北、花畑、千住、西新井・梅島、竹の塚）を位置づけ、これに基づき、まちづくりを推進します（図1-5参照）。

③ 環境に配慮したまちづくり

都市構造・交通、エネルギー、みどりの3分野で低炭素*まちづくりを進めることとしました。このため、地区環境整備計画においては、低炭素のまちづくりとして、都市計画道路の整備や公共交通網整備、農地の保全など地球温暖化防止の取り組みを推進します。

3. 地区環境整備計画の改定

図 1-5 30 地区とエリアデザイン*の位置

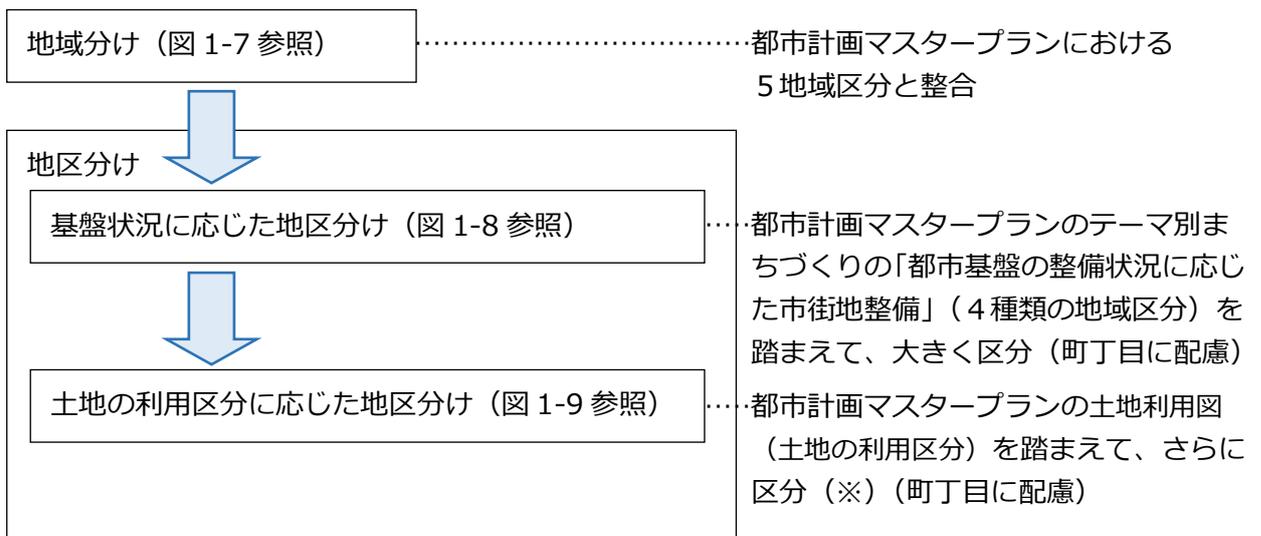


(2) 地域区分の見直し

地区環境整備計画は、足立区都市計画マスタープラン*の地域区分の見直しに伴い、これまでの13ブロック70地区を5地域30地区に見直しました。

なお、新たな地区分けの考え方は以下の通りです（結果は図 1-10 参照）。

図 1-6 5 地域 30 地区の区分けの流れ



※地区分けにあたっては、①駅など拠点の商業・業務圏域を考慮。②流通業務地区や工業地区の用途を考慮。③木造住宅密集地域は、地域危険度が5である地区を中心に、用途区分やこれまでの事業状況等を考慮。

図 1-7 都市計画マスタープラン*における新たな地域区分図 (5 地域)

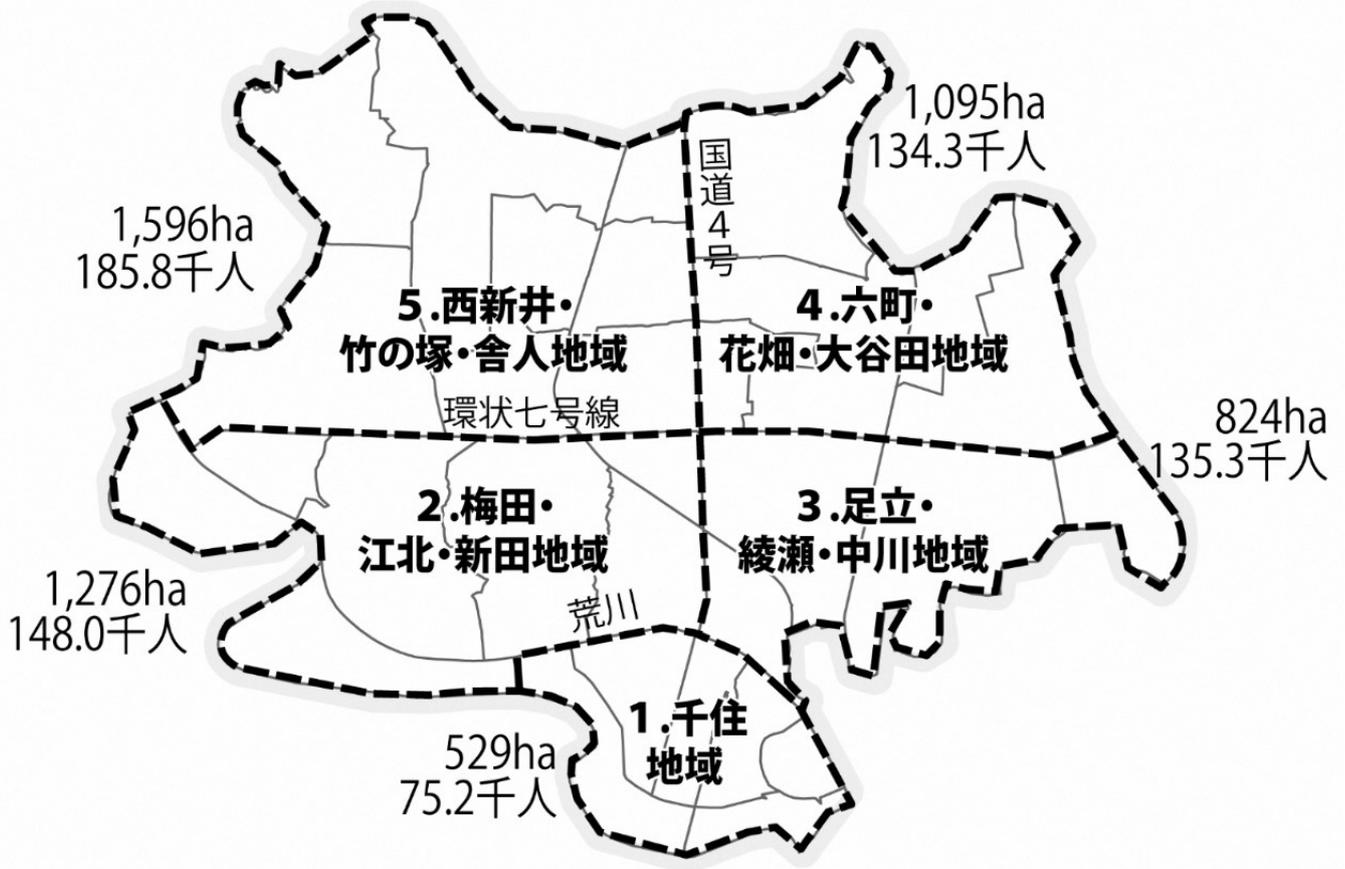
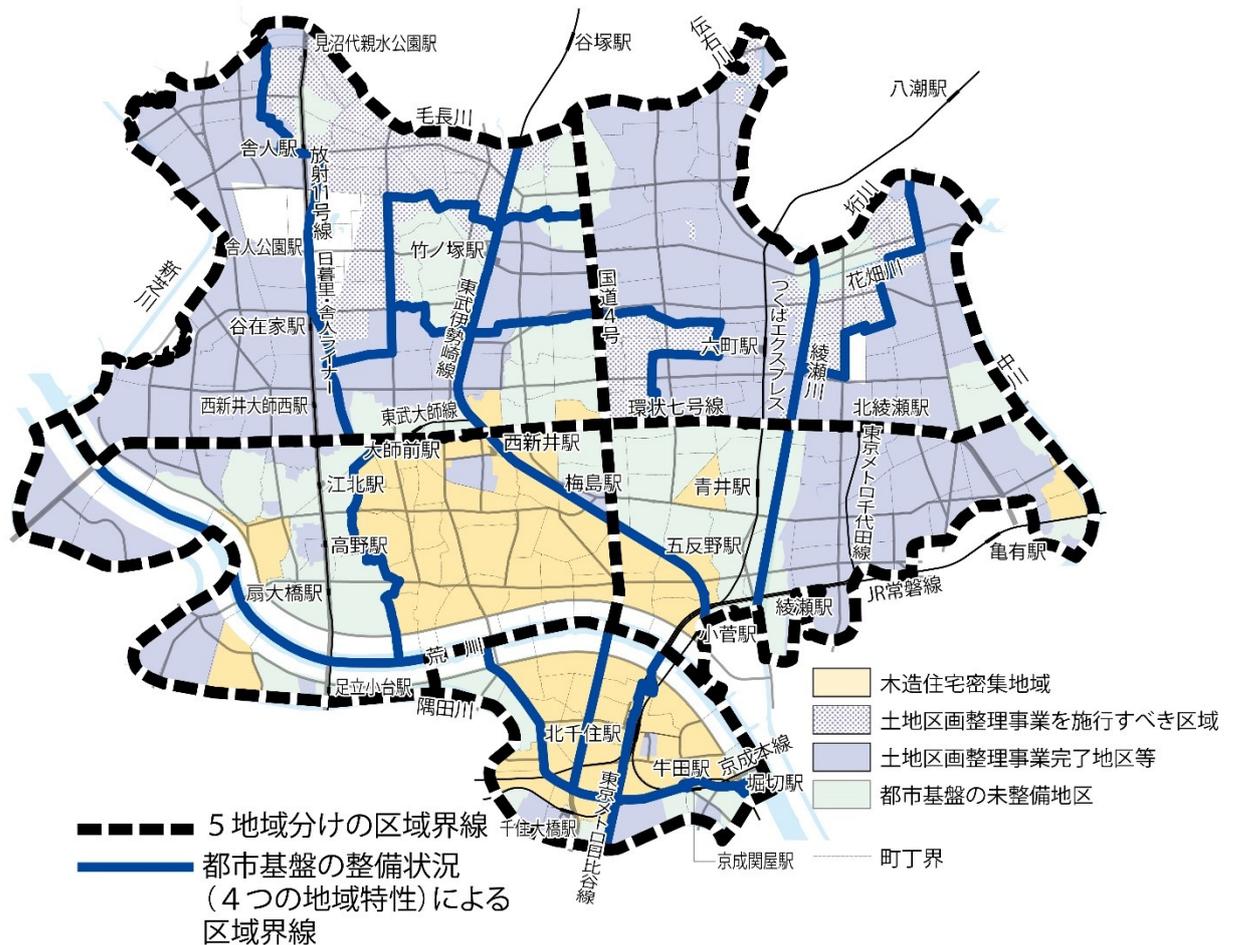


図 1-8 基盤状況に応じた地区分け (青色の線)



3. 地区環境整備計画の改定

図 1-9 土地の利用区分に応じた地区分け（紫色の線）

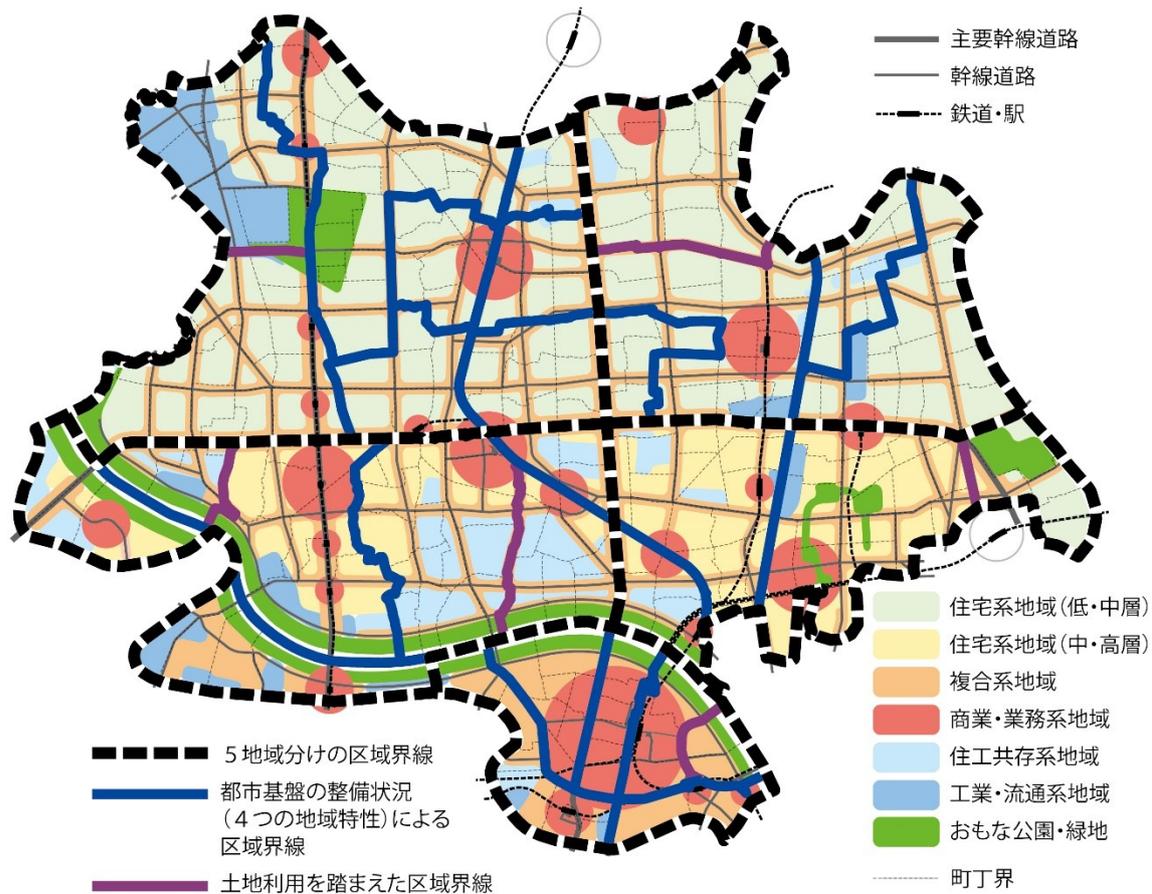
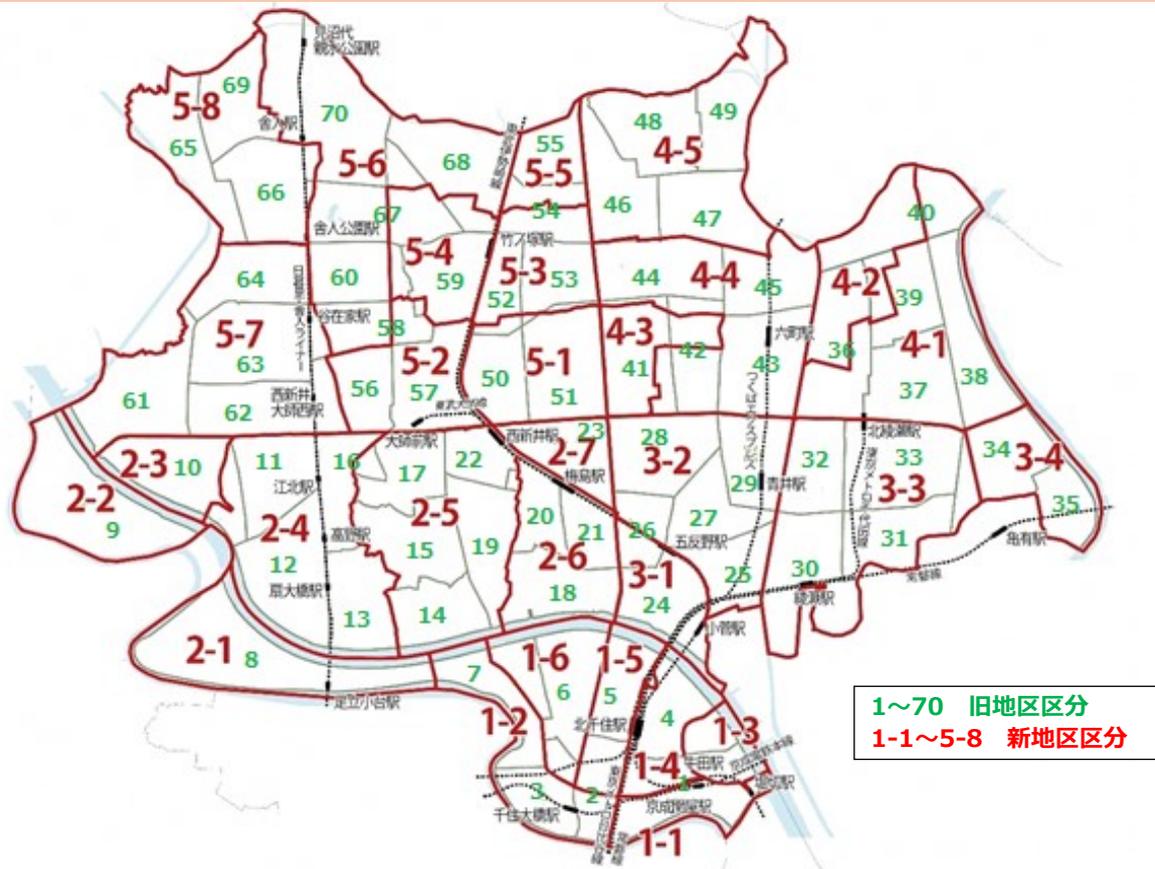


図 1-10 新たな 30 地区と旧 70 地区



(3) 土地利用の整備に関する類型区分の見直し

足立区都市計画マスタープラン*において土地の利用区分を見直したことから、地区環境整備計画においては、これまでの土地利用の整備に関する類型区分(表 1-2 の左側参照)を、新たな区分(表 1-2 の右側参照)へと見直しました。

表 1-2 これまでの区分と新たな区分

これまでの区分		新たな区分
開発整備地域	土地区画整理事業促進地区 地区計画促進地区	住宅系地域(低・中層) 住宅系地域(中・高層) 複合系地域 商業・業務系地域 住工共存系地域 工業・流通系地域 おもな公園・緑地 河川
住工混在整備地域	住工混在整備地区	
住環境整備地域	過密住宅改善地区 住工共存整備地区	
住工共存整備地域	基盤改善地区 住環境向上地区	
複合開発誘導地域	大規模土地利用整備地区 複合開発誘導地区	
住環境保全地域	低中層住環境保全地区 中高層住環境保全地区 業務地調整地区	
工業整備地域	工業整備地区	
流通業務整備地域	流通業務整備地区 沿道流通業務整備地区	
商業・業務整備地域	商業・業務整備地区 近隣商業整備地区	
公園・緑地		
河川		
農用地		

(4) 計画期間

上位計画である足立区都市計画マスタープランは、2017(平成 29)年度を初年度とし、概ね 10 年間の計画としています。

このため地区環境整備計画は、同様に 2017(平成 29)年度を初年度とし、概ね 10 年間の計画とします。

上位計画である都市計画マスタープランの中間検証や改定などにあわせて、本計画も見直しを行います。

3. 地区環境整備計画の改定