

第2章

地区環境整備計画によるまちづくりの進め方

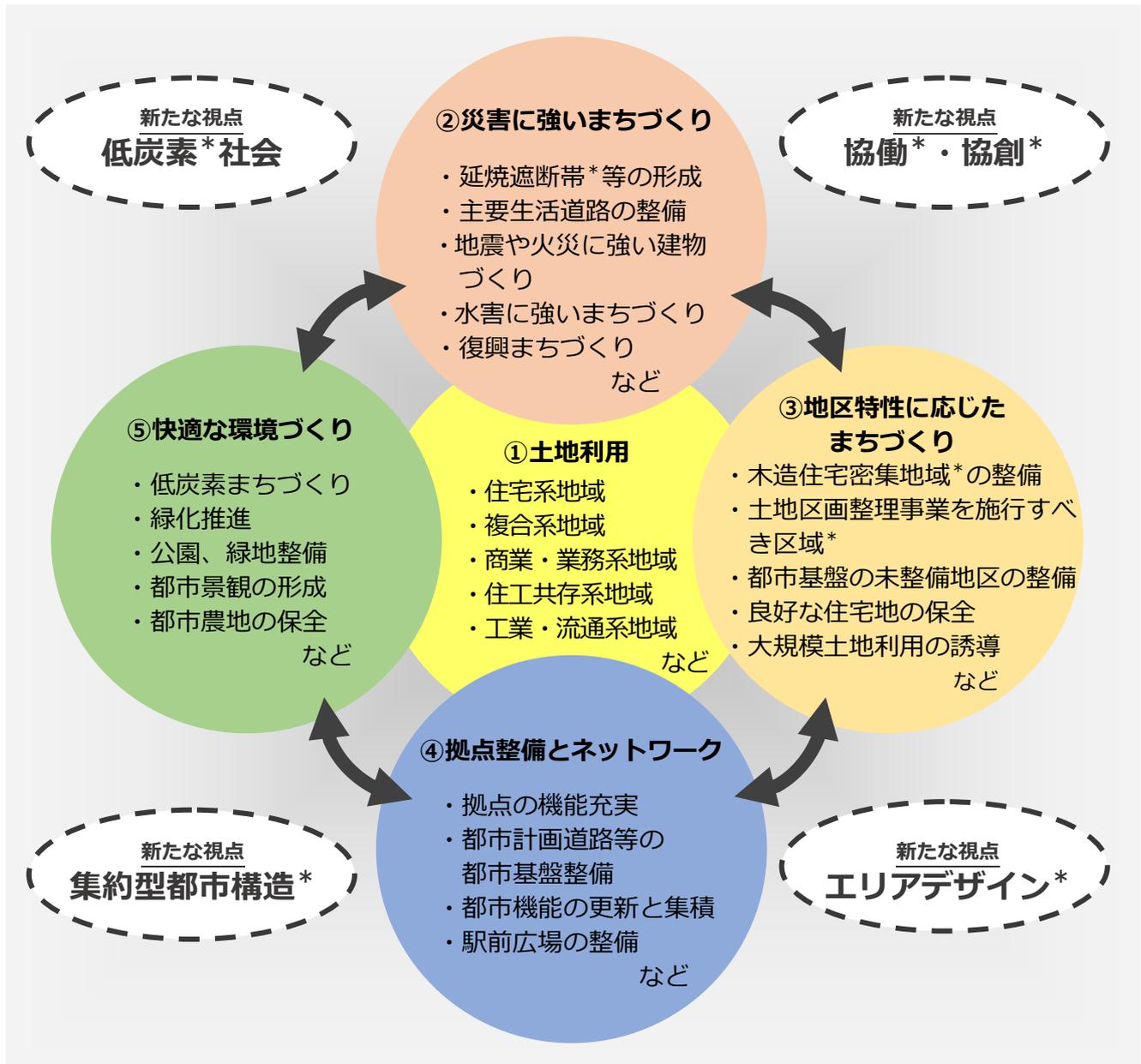
1. 地区環境整備計画におけるまちづくりの視点

1. 地区環境整備計画におけるまちづくりの視点

(1) まちづくりの視点

地区環境整備計画のまちづくりの視点（図 2-1 参照）は、これまでのまちづくりの継続性に配慮した①～⑤とし、足立区都市計画マスタープラン*に基づき、関連計画の新規策定状況、土地利用の更新・転換状況や施設整備状況、立地動向などを踏まえたものとしします。

図 2-1 まちづくりの視点



(2) まちづくりの視点に基づく反映

前項の①～⑤のまちづくりの視点を踏まえ、「第3章 地区別の環境整備計画」に反映します。

反映のポイントは以下のとおりです。

① 土地利用

各地区において、住宅系地域、複合系地域、商業・業務系地域、住工共存系地域、工業・流通系地域などに分けて、土地利用区分に応じた方針を示します。

図 2-2 土地利用区分



1. 地区環境整備計画におけるまちづくりの視点

② 災害に強いまちづくり

(ア) 防災まちづくり

足立区はこれまで延焼遮断帯*でまちを囲う防災輪中計画(※)に基づき、都市防災不燃化促進事業*、防災生活圈促進事業*、住宅市街地総合整備事業*、街路事業などを中心に、各種の防災まちづくりを進めてきました。

平成27年には、区内の整備地域*全域を不燃化特区*に指定するとともに、新たな防火規制*と建ぺい率及び容積率・道路斜線の緩和を行うなど、火災に強い建物への建替えを進め、「燃えない・燃え広がらない安全なまち」を目指すとともに、平成29年には、足立区都市計画マスタープラン*にて、全ての都市計画道路を延焼遮断帯に位置づけるなど、これまでの防災輪中計画をさらに強化することとしました。

反映のポイント

延焼遮断帯を形成するために、新たな防火規制区域の指定(図2-3参照)や、都市計画道路沿道における防火地域*、最低限度高度地区*及び高度地区*の指定(図2-4参照)を明確に位置づけます。

(イ) 復興まちづくり

平成7年1月の阪神淡路大震災の経験から、復興まちづくりの考え方が確立されてきました。これは被災を繰り返さない、持続的発展が可能なまちづくりを前提としています。

具体的には、被災地での損壊・焼失した建物や道路・公園などの都市基盤を震災前の状況に戻すだけでなく、被災を繰り返さない都市づくりを進める「都市復興」と暮らしや仕事など、被災者の生活をできる限り震災前の状況に戻す「生活復興」の考え方があり、本計画にも明確に位置づけます。

反映のポイント

新たに防災対策の計画方針に復興計画の方針を取り入れ、地区の特性に応じた「復興に関する計画」を位置づけます。

※防災輪中計画：輪中とは、濃尾平野(岐阜県)の低地帯で木曾川、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。

図 2-3 延焼遮断帯*等の形成図

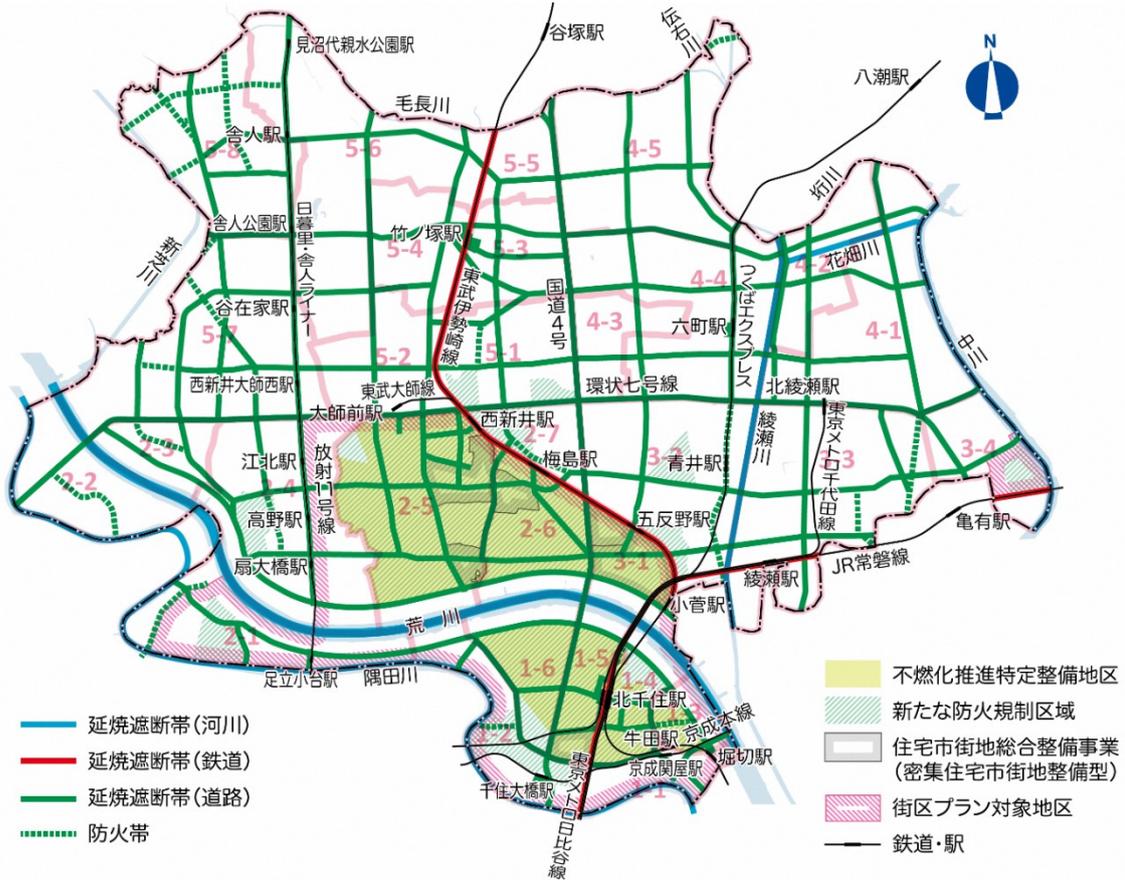


図 2-4 道路沿道の不燃化図



1. 地区環境整備計画におけるまちづくりの視点

③ 地区特性に応じたまちづくり

(ア) 木造住宅密集地域*の整備推進

木造住宅密集地域(図 2-6 参照)では、住環境や防災性の向上が緊急の課題ですが、超高齢化の進展など、まちの活力の低下が進みつつある中においては、建物の建替え更新も難しく、地震に関する地域危険度*は、都内でも極めて高くなっています(図 2-5 参照)。

反映のポイント

住宅市街地総合整備事業*の推進、新たな防火規制区域*の指定、足立区街区プラン制度*の活用などを位置づけます。

(イ) 土地区画整理事業を施行すべき区域*及び都市基盤の未整備地区への対応

これらの地区は、無秩序に市街化されたため都市基盤が不十分であり、ミニ開発等により小規模な宅地化が進み、行き止まり道路が多く、避難など防災上の課題を抱えており、木造住宅密集地域の再生産となることが、懸念されます(図 2-6 参照)。

反映のポイント

木造住宅密集地域の再生産を防止するため、幹線道路となる都市計画道路の早期実現、主要生活道路の積極的整備、開発許可にあたっての細街路*の拡幅や公共的空間整備の誘導などを位置づけます。

(ウ) 土地区画整理事業完了地区等への対応

この地区は、土地区画整理事業*や住宅市街地総合整備事業がすでに施行されており、都市基盤が整備され、緑が多く、良好な市街地となっています(図 2-6 参照)。

反映のポイント

良好な住環境を維持・保全するため、保全型の地区計画*の導入を位置づけます。

1. 地区環境整備計画におけるまちづくりの視点

図 2-5 地震に関する地域危険度*測定調査結果（総合危険度ランク）

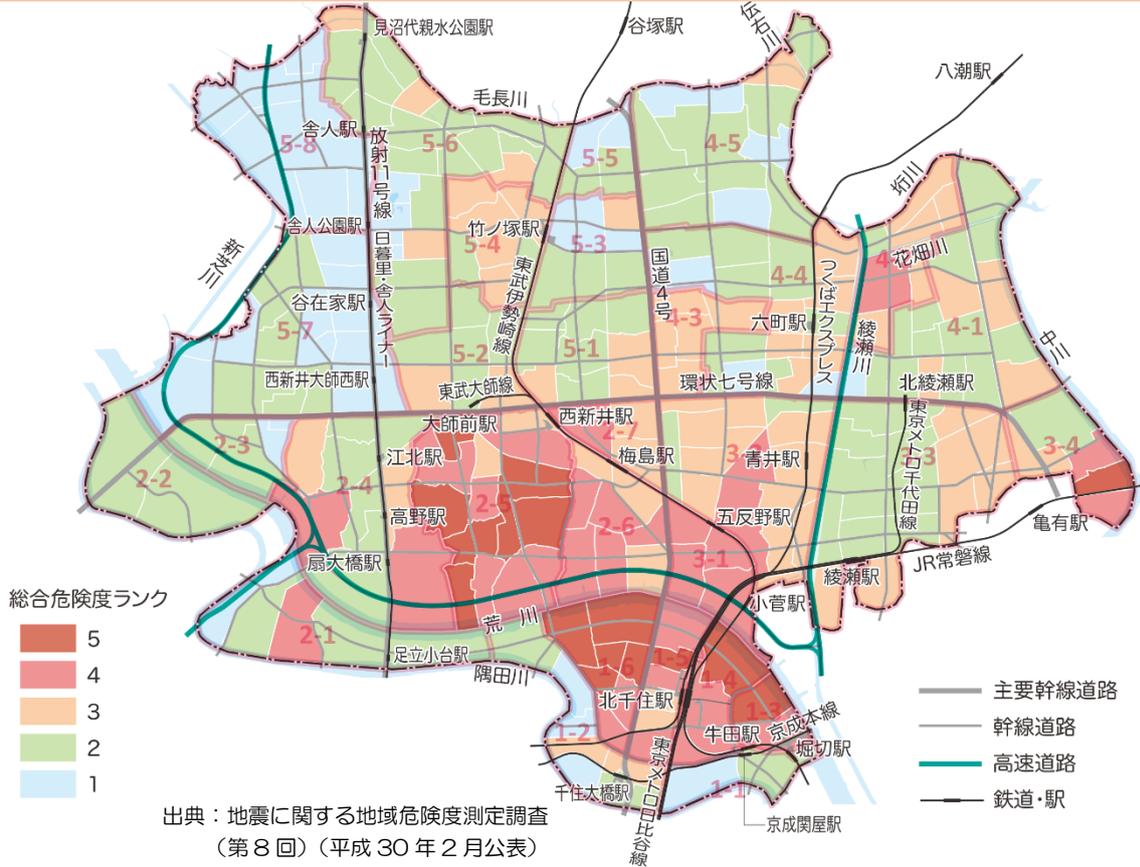
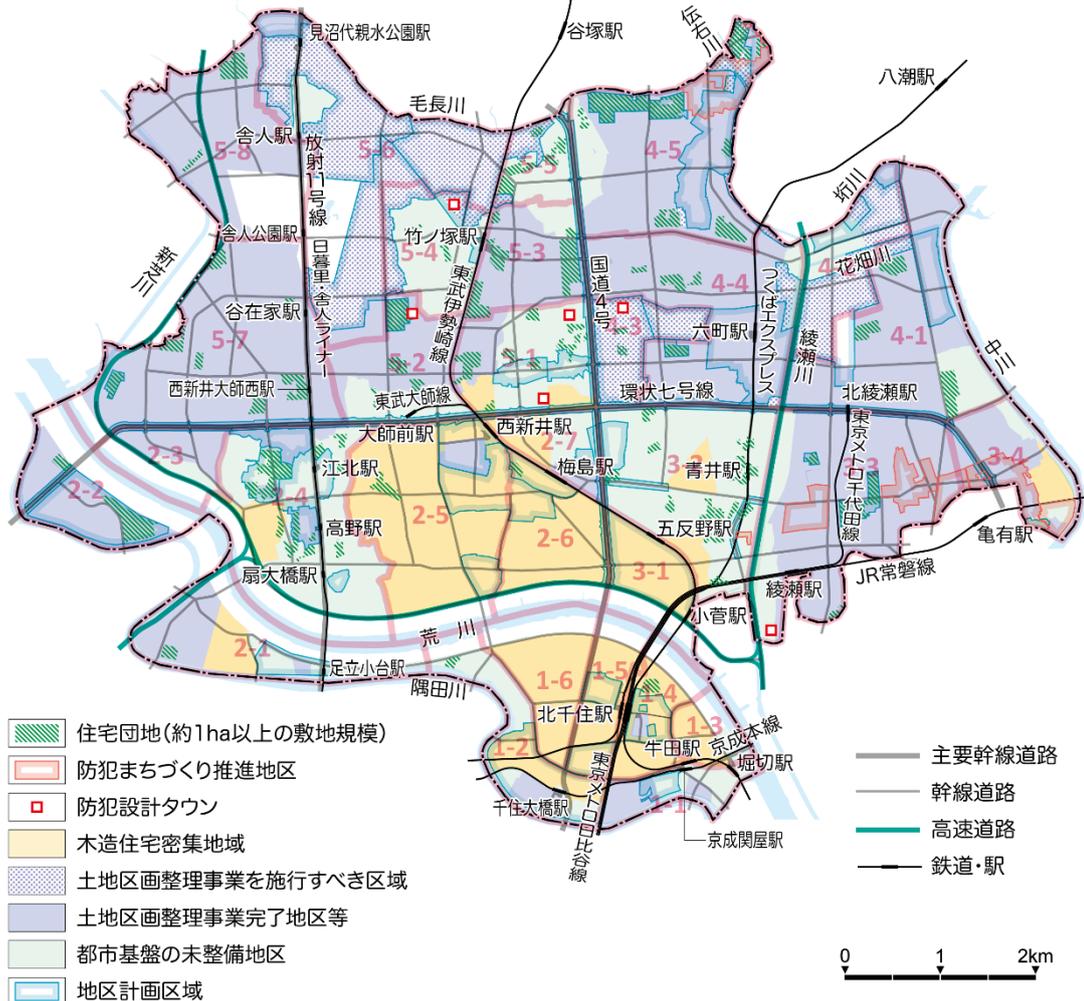


図 2-6 防犯及び都市基盤の整備状況図



1. 地区環境整備計画におけるまちづくりの視点

④ 拠点整備とネットワーク

(ア) 拠点の機能充実

足立区都市計画マスタープラン*においては、区内全駅周辺を複合型拠点と位置づけ（図 2-7 参照）、それぞれ商業・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、各複合型拠点に特に立地を誘導する主要な都市機能を示しました。

また、エリアデザイン*対象地域として、綾瀬・北綾瀬、六町、江北、花畑、千住、西新井・梅島、竹の塚エリアを位置づけます。

反映のポイント

足立区の新たな顔づくりや、公共施設等の都市基盤など土地の高度利用による都市機能の更新、建物用途の誘導、景観形成などを位置づけます。

(イ) ネットワークの形成

区内の鉄道は、平成 17 年 8 月につくばエクスプレス、平成 20 年 3 月に日暮里・舎人ライナーがそれぞれ開業し、沿線の各駅周辺におけるまちづくりが進み、沿線人口の増加をもたらしました。

都市計画道路の整備に伴い、主に都心部方面との交通や区内東西の交通ネットワークが向上し、利便性が高まりました（図 2-8 参照）。

反映のポイント

拠点間をつなぎ、便利で快適なネットワークを形成するため、第四次事業化計画優先整備路線*や特定整備路線*など、未着手の都市計画道路の整備促進を位置づけます。

なお、鉄道については、地下鉄 8 号線（有楽町線）の延伸と、区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）の整備・促進を引き続き位置づけます。

1. 地区環境整備計画におけるまちづくりの視点

図 2-7 複合型拠点と道路・交通網の形成図



図 2-8 都市施設*整備図



1. 地区環境整備計画におけるまちづくりの視点

⑤ 快適な環境づくり

(ア) 生産緑地*の維持・保全

区内の耕作地は平成 17 年が 72ha、平成 27 年が 57ha であり、この 10 年間で約 20%減少しました。また、生産緑地は、足立区全体で平成 14 年と平成 27 年を比較すると、地区数は 249 地区から 214 地区で約 14%の減少、面積は 40.79ha から 33.19ha で約 19%の減少となりました（図 2-10 参照）。

反映のポイント

生産緑地の指定の推進とともに、都市農地が多く集積する地区は、農住共存するまちづくり計画の誘導などを位置づけます。

(イ) 公園・緑地の整備、緑化の推進

公園・緑地が整備された結果、公園面積は増加傾向にあります。

また、足立区緑の保護育成条例に基づき、緑化を誘導しています。この結果、保存樹木や保存樹林が増加するとともに、接道部緑化（生垣設置・植込地設置・塀の撤去）、建物緑化（屋上緑化・壁面緑化）などが進みました（図 2-10 参照）。

反映のポイント

公園・緑地の整備を引き続き推進するとともに、市街地全体の緑被率や緑視率を高めるため、各地区において積極的な緑化の推進を位置づけます。

(ウ) 都市景観の形成

足立区は平成 21 年 4 月に景観行政団体となり、あわせて景観計画を策定しました。

現在、景観法*に基づく届出や事前協議や屋外広告物の規制誘導、大規模開発事業の規制誘導などを行っているほか、景観重要公共施設*と景観形成地区*を定め、景観まちづくりを進めています（図 2-10 参照）。

反映のポイント

景観法に基づき、市街地全体に積極的な景観形成を位置づけます。

一方で、拠点などにおける整備・開発や都市計画道路の整備にあたっては、景観ガイドラインを定めるなど、地域特性に応じた景観への配慮を位置づけます。

1. 地区環境整備計画におけるまちづくりの視点

図 2-9 主要な環境資源や商・工・農の配置図

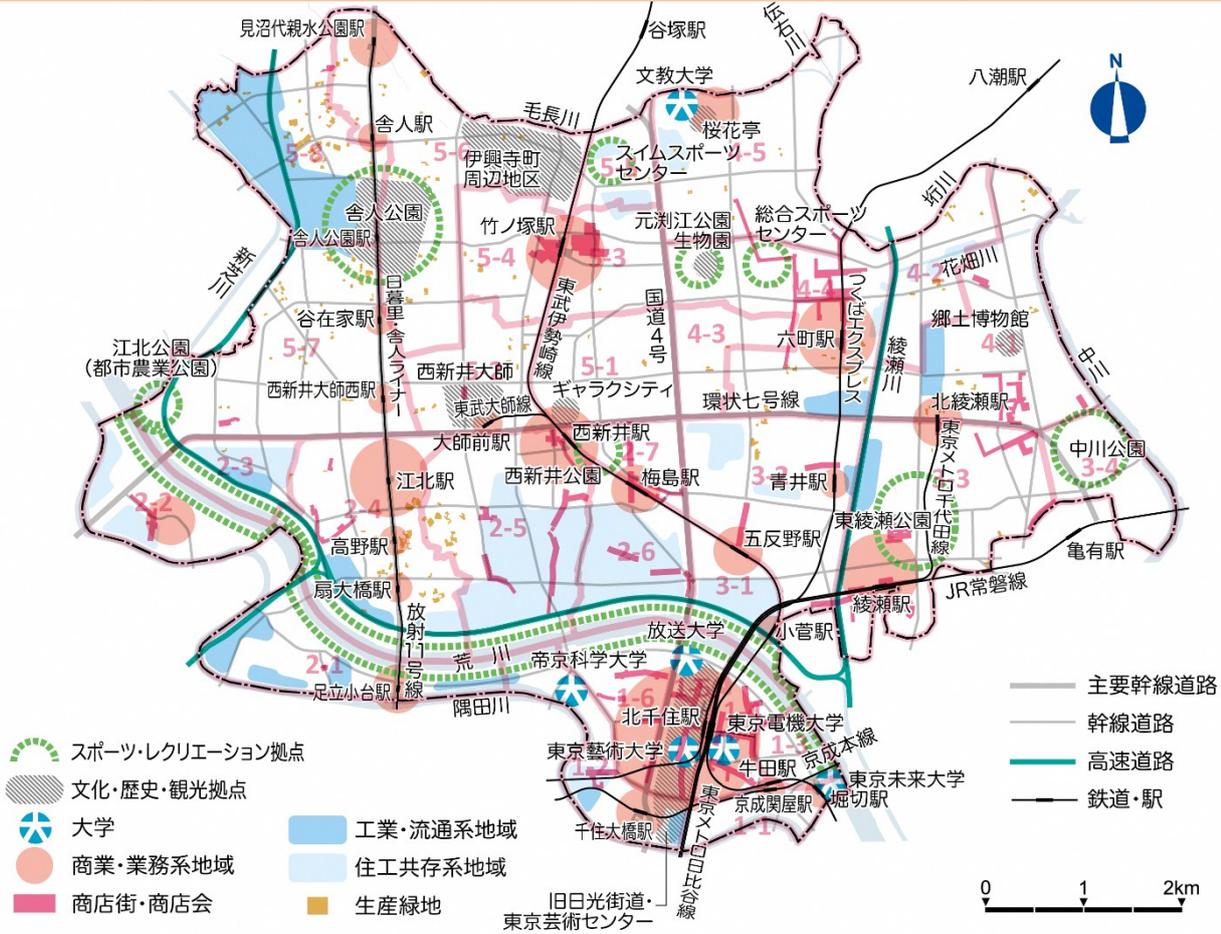


図 2-10 水と緑の形成図



2. まちづくりの進め方

2. まちづくりの進め方

(1) 協働*・協創*によるまちづくりの進め方

人口減少社会や少子・超高齢社会では、より一層の地域ぐるみによるまちづくりが重要です。このため、自らのまちは自らの手でつくる自主的なまちづくりの実現に向けて、協働・協創によるまちづくりを推進していきます。

○ ステップ1 ～ まちづくり連絡会の設置 ～

まちづくりのきっかけとして、地区の現状はどうか、どのような課題を有しているのかなどの情報を、地区住民や地域・各種関係団体に提供します。具体的には、まちづくり連絡会を設置し、これを契機に、地区住民等と足立区の話し合いの糸口をつくります（図 2-11 参照）。

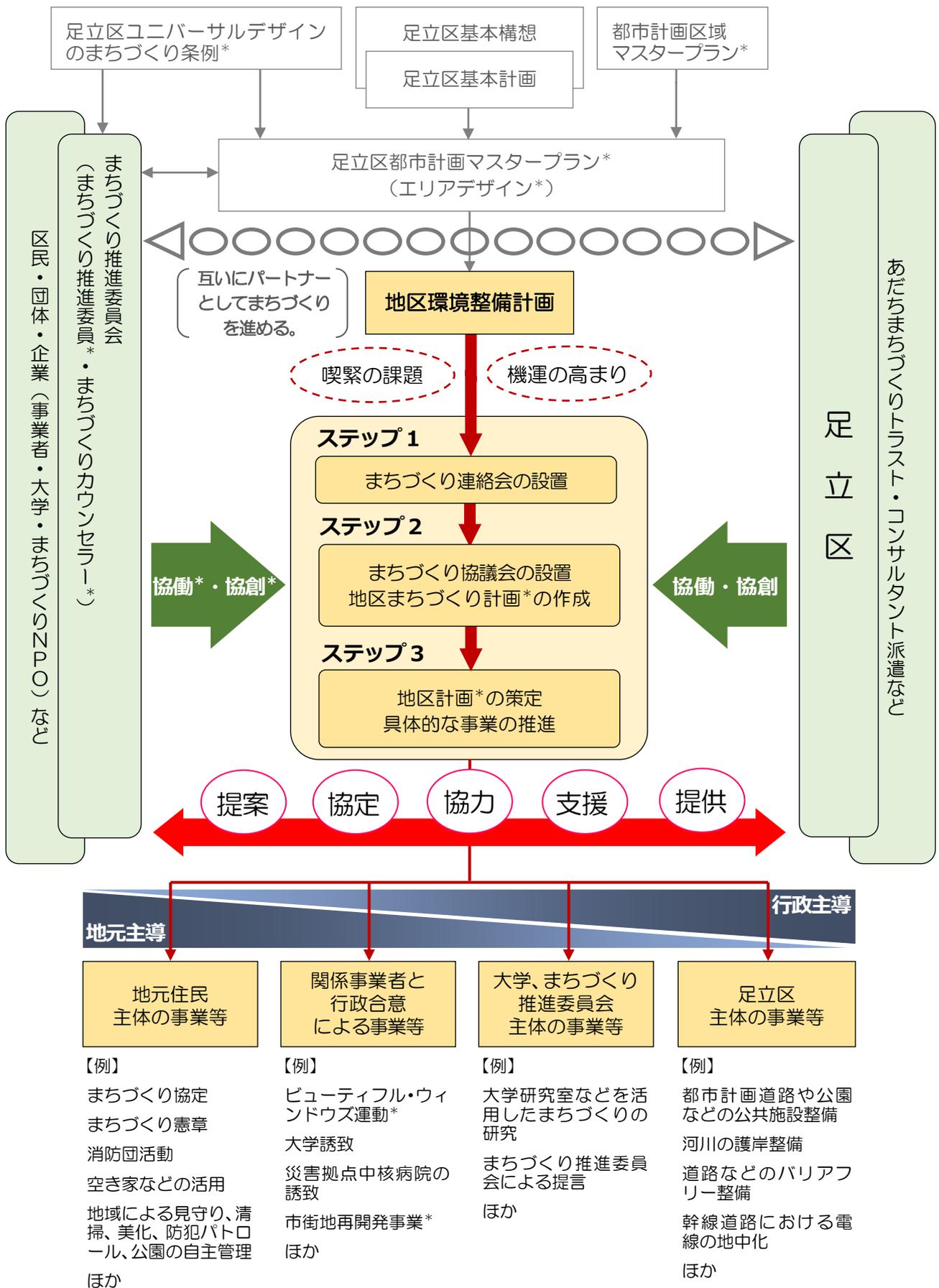
○ ステップ2 ～ まちづくり協議会の設置と地区まちづくり計画*の作成 ～

地区住民と足立区の話し合いのきっかけがつけられたところでまちづくり協議会を立ち上げ、地区環境整備計画をもとにその地区のまちづくり計画を協議し、地区住民や事業者などに周知を図りながら、地区まちづくり計画を作成します（図 2-11 参照）。

○ ステップ3 ～ 地区計画*の策定や具体的な事業の推進 ～

地区住民等の合意を得た地区まちづくり計画をもとに、地区計画をはじめ、まちづくりの具体的な事業を進めていくこととなります（図 2-11 参照）。

図 2-11 まちづくりの基本的な流れ



2. まちづくりの進め方

(2) 協働*・協創*によるまちづくりのプラットフォーム

協働・協創のまちづくりが展開されるよう、協働・協創のパートナーとしての区民、団体、企業、まちづくり推進委員会について、それぞれ役割を示します。

表 2-1 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 (個人)	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。
団体 (町会・自治会 など)	地域における様々な課題解決に向けて、表 2-2 に示す「まちづくり連絡会」や「まちづくり協議会」をはじめ、様々な組織が積極的に行動するよう努めます。
企業 (事業者・大学 ・NPO など)	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。 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みちづくり条例*」に基づく組織であり、推進委員とカウンセラーで構成されます。 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」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。

図 2-12 「協創プラットフォーム」のイメージ

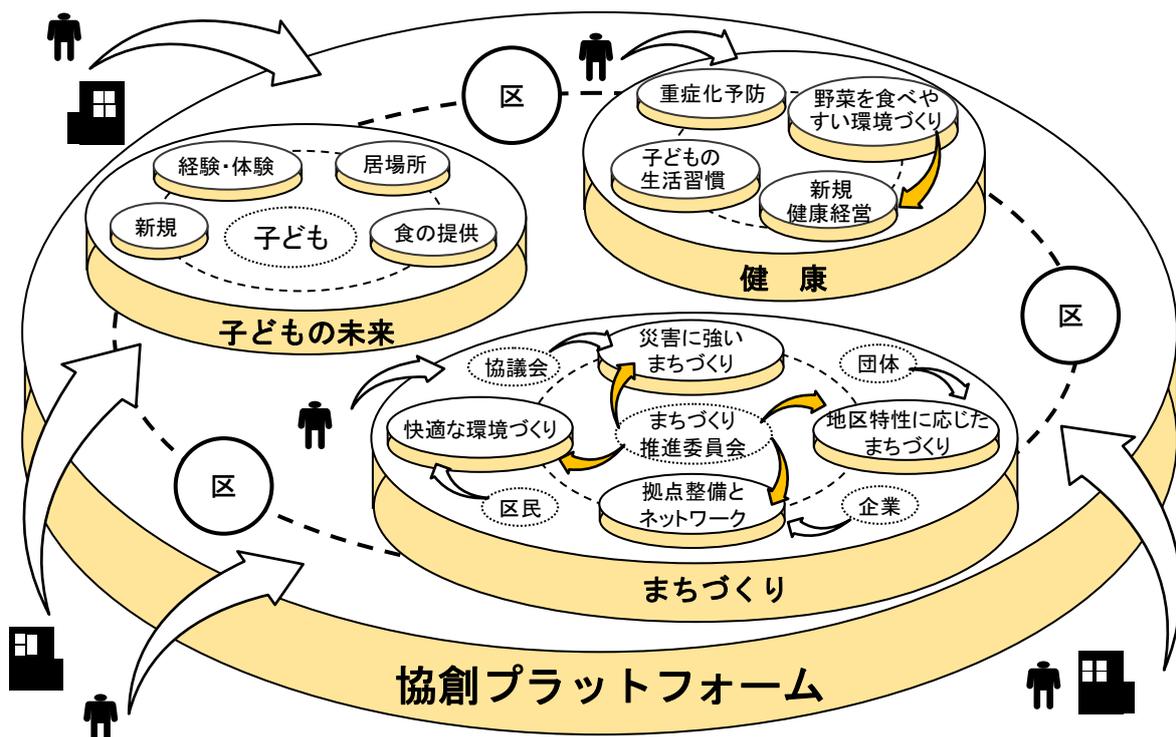


表 2-2 まちづくり連絡会とまちづくり協議会の役割・構成など

	まちづくり連絡会	まちづくり協議会	
		地区別組織	目的別組織
役割	<ul style="list-style-type: none"> ・地区レベルの大きなまちづくりの方向を定めるとともに、区と地元の情報交換の場となります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて、地区まちづくり計画*を策定します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街整備や公園整備、道路整備など、地区内の特殊な課題を解決するための、目的別に設置される、組織です。
		<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画*策定や各種事業の推進などのための、組織です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街整備や公園整備、道路整備など、地区内の特殊な課題を解決するための、目的別に設置される、組織です。
構成メンバー	<ul style="list-style-type: none"> ・町会（自治会）長 ・商店会長 ・工業会支部 ・まちづくり推進委員* ・区民事務所長 ・まちづくり NPO ・公募 	<ul style="list-style-type: none"> ・町会（自治会）長 ・婦人会 ・PTA ・各種社会団体 ・まちづくり推進委員 ・まちづくり NPO ・事業者 ・公募 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利者等 ・まちづくり推進委員 ・まちづくりカウンセラー* ・まちづくり NPO ・事業者 ・公募
概念図	<p>派遣制度* 情報提供、技術指導</p> <p>行政の支援 まちづくり推進委員の支援 大学の支援</p> <p>OO地区 まちづくり連絡会</p> <p>OO地区 まちづくり協議会 地域に関わる各種組織・団体が横断的に組織化し、地域の課題を解決するための検討を実施</p> <p>地区まちづくり計画の作成</p> <p>地区計画の策定 具体的な事業の推進</p> <p>1つの連絡会のなかに、複数の協議会が設置される、又は同一の場合もある</p> <p>町会・自治会・商店会 企業・PTA・消防団 警察・青少年委員会 その他団体・地域住民 高校生・大学生 権利者 ほか</p>		

2. まちづくりの進め方

(3) まちづくりの取り組み事例

事例紹介：協創*による取り組み

■ 空き家の利活用（千住いえまちプロジェクト）

千住の旧道を中心とした古いまち並みや建物を活用して、その魅力を地域の人につなぐ支援を行っています。事例の1つとして、木賃アパートの空き室を子どもたちの力を得て改修し、イベント会場として再生しました。



■ 足立一・二・三丁目地区まちづくり憲章

足立一・二・三丁目地区まちづくり連絡会では、平成20年に行われた「防災まちづくりフォーラム」の際に出された意見をもとに、連絡会の専門部会（まちづくり憲章部会）を中心に検討が重ねられ、平成22年11月に、まちづくり憲章が策定されました。

足立一・二・三丁目地区 まちづくり憲章

私たちのまちには、狭い道路と密集した家屋で占められた地域が多く、災害が発生したときには極めて危険度が高いといわれています。このため、まちづくり連絡会と足立区は協働して、改善のための対策を進めています。

このまちづくり憲章は、このまちに住む多くの人々が願う「災害に強く住みよい住環境」をつくるため、一人ひとりが守るべきまちのルールを明文化したものです。

全ての人がこの憲章を「まちの約束ごと」として守り、安心・安全を得られる、大切なふるさとをつくっていきましょう。

- 狭い道路の解消に努め、安全で安心できる道づくりを進めます。
- 住まいの安全性を高め、災害に強いまちづくりを進めます。
- 近隣への心づかいを大切にし、住みよい環境づくりを進めます。

足立一・二・三丁目地区まちづくり連絡会
(足立高砂町会、足立西町会、足立東町会、足立日吉町会)
足立区