

2. 梅田・江北・新田地域

2. 梅田・江北・新田地域

図 3-2 梅田・江北・新田地域の都市基盤の整備状況図



表 3-2 梅田・江北・新田地域の現況のデータ

	2-1	2-2	2-3	2-4	2-5	2-6	2-7	地域全体
【面積・人口】								
面積 (ha) (※1)	185.2	151.5	82.0	321.8	313.7	152.5	69.4	1,276.0
人口 (人) (※2)	11,352	15,990	2,616	32,809	48,693	24,974	11,514	147,948
世帯 (世帯) (※2)	5,404	6,831	1,249	15,979	23,606	11,927	6,159	71,155
年少人口比率 (%) (※2)	12.2	19.1	13.3	11.2	12.2	12.9	11.1	12.8
老年人口比率 (%) (※2)	27.0	16.4	25.0	28.5	25.9	23.5	23.2	24.9
【土地の利用状況】								
住宅用地の割合 (%) (※1)	13.3	19.8	10.8	29.4	41.5	35.7	41.0	29.1
商業用地の割合 (%) (※1)	4.2	3.1	5.2	5.8	8.5	6.8	11.0	6.3
工業用地の割合 (%) (※1)	10.1	5.0	17.8	6.3	6.1	6.6	7.5	7.5
農用地の割合 (%) (※1)	0.0	0.0	0.8	2.4	1.1	0.0	0.4	1.0
公園率 (%) (※1)	10.5	16.0	11.3	8.5	3.7	7.6	3.0	8.3
道路率 (%) (※1)	14.5	14.5	18.8	19.4	17.3	19.9	20.2	17.7
【建物の利用状況】								
利用建ぺい率 (%) (※1)	45.9	45.7	51.1	43.3	52.4	52.9	51.7	48.9
利用容積率 (%) (※1)	133.6	189.0	116.5	115.3	133.9	160.3	145.6	137.5
中高層化率 (%) (※1)	4.2	6.4	3.3	3.9	1.9	3.6	4.3	3.2
棟数密度 (棟/ha)(※1)	33.5	36.1	31.3	42.0	70.7	60.5	59.1	52.8
木造棟数割合 (%) (※1)	3.4	4.4	4.3	4.2	10.0	9.7	3.7	7.4
不燃化率 (%) (※1)	67.1	68.5	70.6	55.5	42.0	48.8	56.9	53.0
平均敷地面積 (㎡) (※1)	101.7	101.3	158.3	127.0	97.4	98.9	104.0	105.7
【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】 (※3)								
木造住宅密集地域	25.6%	-	-	10.9%	94.2%	100.0%	37.8%	47.9%
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	50.9%	100.0%	75.8%	14.1%	5.8%	-	21.6%	25.9%
都市基盤の未整備地区	23.5%	-	24.2%	75.0%	-	-	40.5%	26.2%

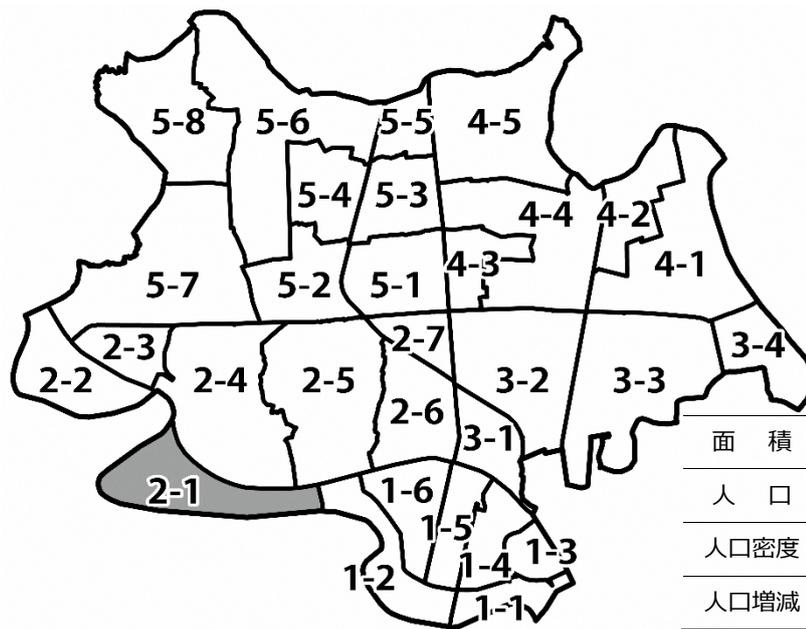
※1の出典：平成23年度 足立区土地利用現況調査

※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：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
平均敷地面積は戸建て住宅の平均敷地面積

2-1 地区



【構成する町丁目】

小台一・二丁目

宮城一・二丁目

面積	185.2ha	公園率	10.5%
人口	11,352人	道路率	14.5%
人口密度	61.3ha	利用建ぺい率	45.9%
人口増減	+4.6%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

荒川と隅田川に囲まれた地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、足立小台駅周辺を「地域拠点」に位置づけています。

かつては区内工業の中心地でしたが、近年、放射11号線(尾久橋通り、以下「放11号」)、日暮里・舎人ライナーが整備され、地区内に足立小台駅ができ、都市型住宅を含め住居系の土地利用が活発化しています。

小台一丁目は、足立小台駅の西側に土地区画整理事業完了地区等があり、大規模マンションなどが立地しています。また、小台一丁目地区地区計画*が定められるとともに、荒川沿いの一部ではスーパー堤防が整備され、隅田川沿いの一部でも堤防整備が進められています。

小台二丁目は、東京都の地域危険度*測定調査で高い危険度の値を示しており、防災上の対応が必要です。

宮城一・二丁目は、土地区画整理事業完了地区等であり、道路や公園、下水道などの都市基盤が比較的整っています。また、宮城コミュニティ図書館、みやぎ水再生センター、流通業務施設などがあり、みやぎ水再生センターの建物の屋上は宮城ファミリー公園が整備されています。

荒川と隅田川が最も近接する地区では、それぞれスーパー堤防などの整備に伴い、宮城ゆうゆう公園が整備され、河川景観に親しめる空間となっています。

足立区景観計画により、隅田川は景観重要公共施設*、隅田川沿い地区は特別景観形成地区*に位置づけられています。

荒川河川敷はグラウンドや野球場などとして利用されています。

(2) 整備目標

「工場跡地の土地利用を誘導し拠点整備を進めるまちづくり」

- ・足立小台駅を中心に交通便利なまちづくりを計画していきます。
- ・住商工が共存でき、安全・快適・便利で、買い物ができるまちにしていきます。
- ・大規模な工場跡地の土地利用を適切に誘導していきます。
- ・荒川と隅田川の自然環境にふれることができるまちづくりを計画していきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 複合系地域

工場立地と住環境の共存によるまちの活性化を進めるため、若年層向けの住宅や3世代住宅の建設により、人口減少をくい止め、住商工をそれぞれ活性化させます。

小台二丁目に位置する商店街は、車の交通を規制し、歩行者の安全を重視した道路を整備して、安全・快適・便利な商店街づくりを計画していきます。

小台一丁目の足立小台駅周辺は、郊外型店舗と都市型住宅の交通利便性を活かした複合的な土地利用を維持しつつ、工場などの土地利用転換にあわせて、住宅機能を中心とした、都市計画道路やスーパー堤防の整備とともに親水機能や緑地機能などを備えた複合的な土地利用を誘導していきます。

(イ) 商業・業務系地域

足立小台駅周辺は、道路交通の利便性を活かし、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能を充実していきます。

(ウ) 工業・流通系地域

工場の操業環境を保全していきます。工場の建替えや移転がある場合は、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。また、植樹などにより住宅との緩衝地の役割や地区の街並み景観の向上を図っていきます。

なお、工業専用地域における土地利用転換予定地は、地区計画*の整備計画を策定し、堤防整備の推進などのほか、拠点の一翼を担う複合系用途に応じた土地利用転換を適切に誘導していきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

主要幹線道路として放11号、幹線道路として補助第91号線（以下「補91号」）、補助第93号線（以下「補93号」）、補118号を位置づけます。また、主要生活道路として、2路線を位置づけます。

このうち、補118号（足立小台駅の西側区間）の事業を促進し、補91号や補93号、補118号（足立小台駅の東側区間）の事業化を計画していきます。

(イ) 細街路*整備

小台一丁目地区は、地区計画に沿って、共同建替えなど建物の更新・改善にあわせて整備していきます。なお、過小宅地の場合は裏宅地と共同化・協調化建替えなどにより整備していきます。

2. 梅田・江北・新田地域

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成していきます。

地区内には、道路ネットワークが未整備など、大地震が発生した際は大きな被害が想定される箇所が広く存在することから、復興まちづくりを視野において、基盤整備の方向性や敷地の集約化、空地の活用などを検討していきます。

小台二丁目は、新たな防火規制区域*を指定していきます。

地区全域で足立区街区プラン制度*を活用し、二方向避難の確保など無接道家屋対策を進めるとともに、感震ブレーカーの設置など防災対策を進めます。

荒川南岸・河川敷緑地一帯、宮城ファミリー公園・江南中学校一帯は、避難場所*としての機能を考慮した計画としていきます。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川や隅田川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮した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。特に大規模工場跡地の土地利用転換時には、積極的にスーパー堤防などの整備を促進していきます。

(ウ) 復興に関する計画

木造住宅密集市街地は、大規模地震時に甚大な被害が予想されるため、復興時には、未整備の都市計画道路整備、市街地開発事業*の導入、瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるよう計画していきます。隅田川沿いは、親水性や景観に配慮していきます。

(4) 主な整備方策等

① 足立小台駅周辺における複合開発の推進

放 11 号の両側にまたがる駅周辺地区は、小台一丁目地区地区計画*を推進し、大規模工場などの土地利用の変化とあわせて、日暮里・舎人ライナーによる利便性を活かし、業務機能・住宅機能を中心とした水辺にふさわしい、複合的な開発を推進していきます。

② 地区計画制度の活用

土地区画整理事業完了地区等の南宮城地区や木造住宅密集地域*の小台二丁目は、地区計画制度の導入及び新たな防火規制区域*の導入を検討していきます。工場と住居地区の特性に応じて整備し、安全性や居住環境の向上を図っていきます。

また、足立小台駅西側の地区計画の方針が定められている区域は、工場の土地利用転換にあわせ、スーパー堤防や都市施設*の整備などを前提に整備計画を策定し、適切な土地利用を誘導していきます。

③ 荒川堤防沿いの不燃化促進

荒川沿いの緊急輸送道路や河川敷の避難場所*を安全に確保するため、堤防沿い市街地の不燃化を計画していきます。具体的には補 118 号及び補 93 号の事業化を計画し、防火地域*の指定などを行います。

④ みやぎ水再生センターの上部空間利用

みやぎ水再生センターは、スーパー堤防計画にあわせ処理場上部空間の利用を検討していきます。整備にあたってはスーパー堤防による親水性のある空間とし、特に隅田川が蛇行している部分は、景観形成上のポイントとなるため、地区特性を活かした景観整備を図っていきます。

⑤ スーパー堤防の整備

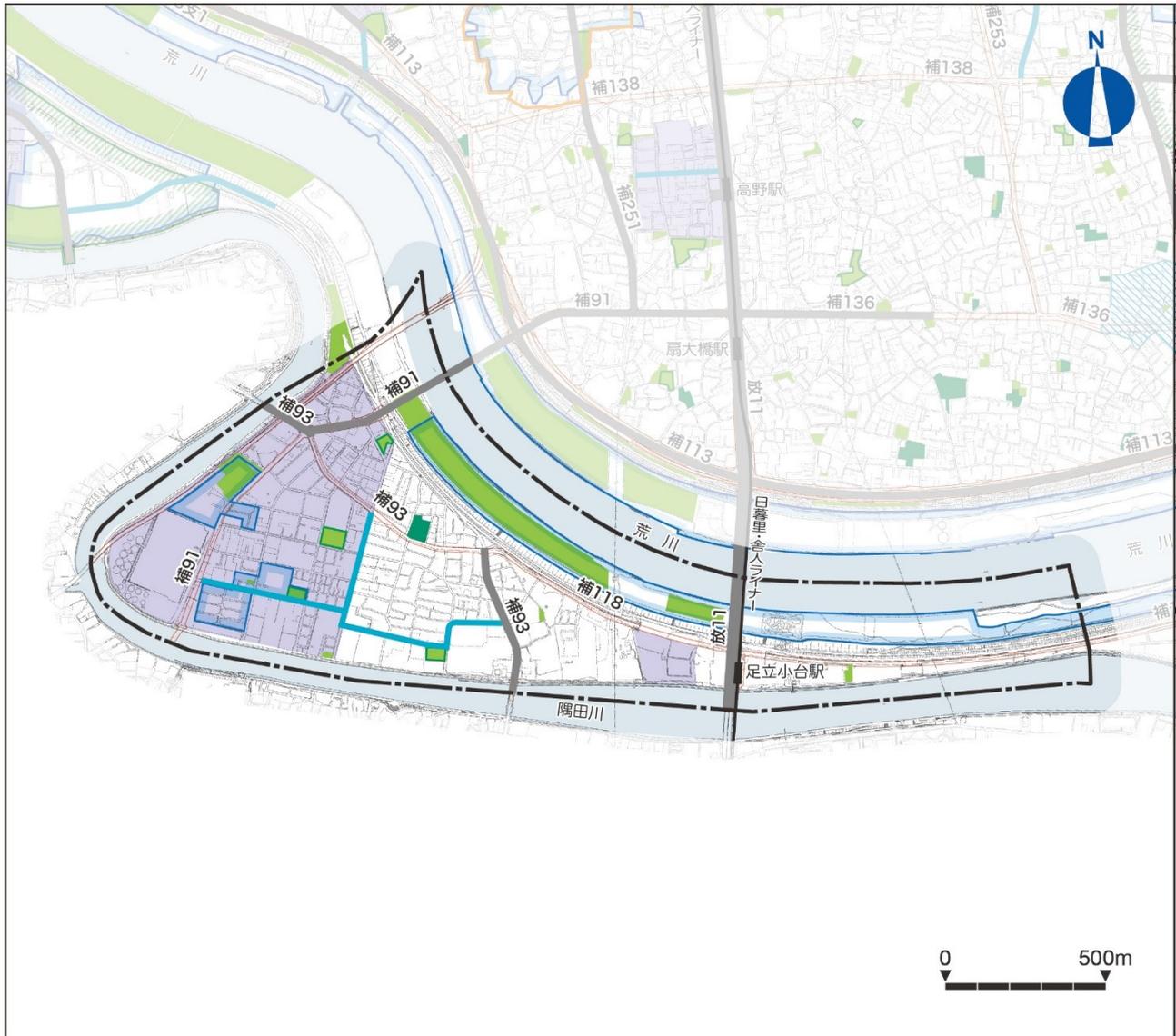
荒川や隅田川沿いは、土地利用転換がみられることから、このような機会を捉えスーパー堤防などを整備し、景観形成に配慮しながら安全で親水性豊かな河川空間をつくり出していきます。

⑥ 商店街の魅力の向上

地区生活の核形成を目指し、歩行者の安全を重視した道路を整備して、安全・快適・便利な商店街づくりを計画していきます。

2. 梅田・江北・新田地域

2-1 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

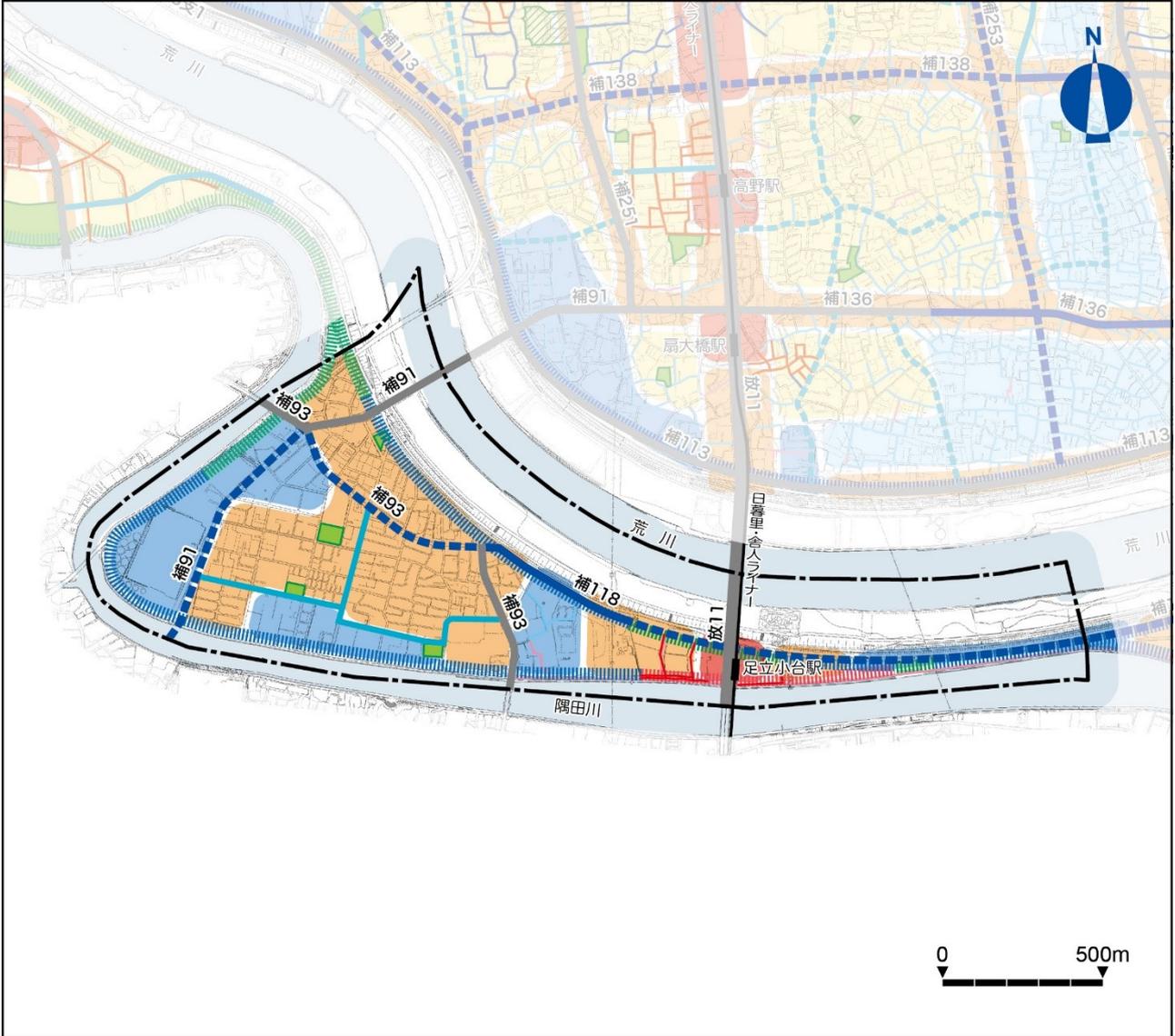
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

2-1 地区 計画図



土地利用区分

- 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

幹線道路

- 計画
- 事業中
- 整備済
- 主要生活道路
- 計画
- 整備済

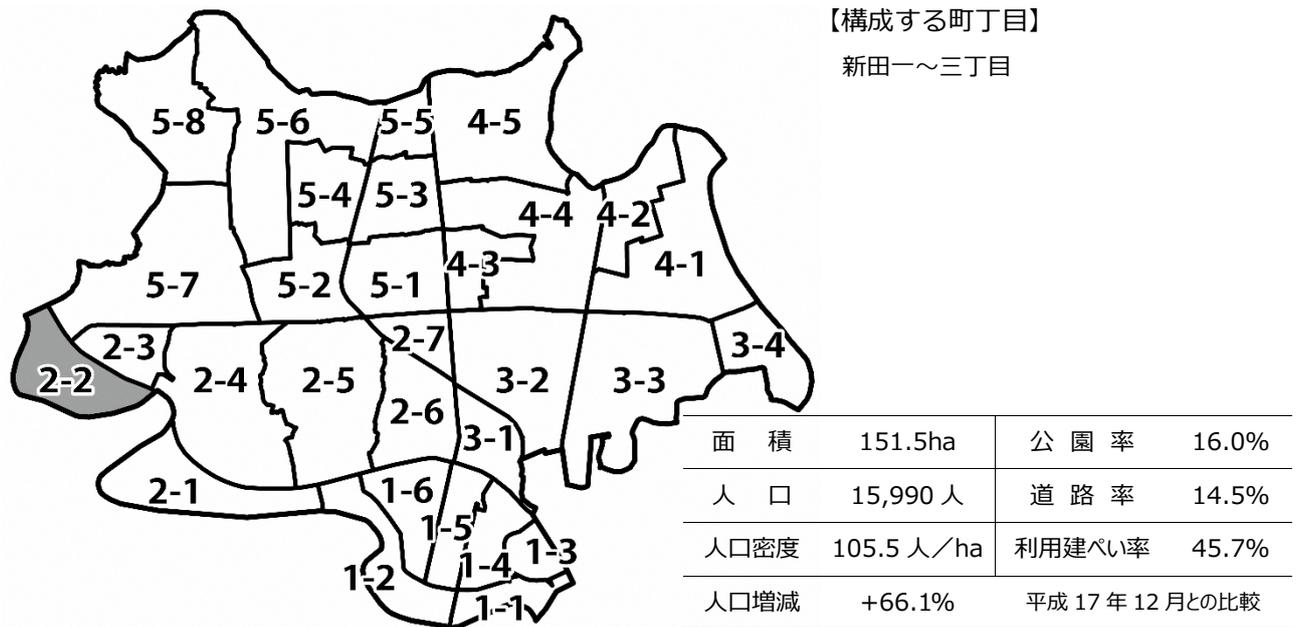
地区施設道路

- 新設
- 拡幅
- 細街路
- 築造
- 拡幅

都市計画公園・緑地

- 計画
- 事業中・事業済
- スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
- 計画区間
- 事業中区間
- 概成区間

2-2 地区



(1) 位置づけと現況

荒川と隅田川に囲まれた島状の地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、環状七号線東側周辺は「地域拠点」に位置づけています。

都営住宅を除いて住宅、倉庫、工場が混在し、敷地規模の比較的大きな工場や倉庫の事業所が多い地区でしたが、大規模工場などの移転による都市型住宅への土地利用転換が進み、人口が大幅に増加しました。

地区全体が、土地区画整理事業完了地区等で、地区東側（環状七号線東側）は、大規模工場跡地の土地利用転換に際し新田地区まちづくり計画*を作成し、住宅市街地総合整備事業*（拠点開発型）が進められました。大規模マンション群を中心とした住宅街区（ハートアイランド新田）が整備され、大型小売店も立地しています。また、地区計画*が定められ、東西に通る足立区画街路第7号線（新田学園通り、以下「区街7号」）は環状七号線との接続区間を除き整備が進み、北区と連絡する新豊橋まで整備されています。また、区街7号の未事業区間は、優先整備路線*となっています。

環状七号線沿道には、新田地域学習センターや新田コミュニティ図書館などがあります。

隅田川沿いは、新豊橋西側の新田さくら公園から小台地区まで緩傾斜型堤防が整備されており、河川景観に親しめる空間です。また、新田一丁目の川沿いの流通業務施設跡地は緩傾斜型堤防が事業中です。

足立区景観計画の中で、隅田川は景観重要公共施設*、隅田川沿い地区は特別景観形成地区*に位置づけられています。

荒川河川敷は緑地やゴルフ場などとして利用されており、また、新田わくわく水辺広場として利用されています。

(2) 整備目標

「自然環境や景観を活かした、快適で便利な魅力あるまちづくり」

- ・安全・快適・便利で、買い物ができるまちづくりを計画していきます。
- ・住工が調和できる総合的なまちづくりを目指していきます。
- ・荒川や隅田川の自然環境を活かしたまちづくりを目指していきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 住宅系地域

若年層向けの住宅や、あらゆる年齢の人が住める多世代住宅の建設を促進し、まちに活力が出てくるよう住・商・工をそれぞれ調和させながら活性化させます。

(イ) 複合系地域

環状七号線沿道は、土地の高度利用を図り、建物の不燃化、中高層化を計画していきます。

(ウ) 商業・業務系地域

商店街への車の交通を規制し、歩行者の安全を重視した道路を整備して、地区生活の核形成と安全・快適・便利な商店街づくりを進め、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能を充実していきます。

(エ) 住工共存系地域

工場、倉庫などと住宅の調和を図り、住環境の向上を図っていきます。

(オ) 工場跡地整備

大規模工場などの移転跡地利用により、地区の活性化につながる総合的な土地利用転換を誘導していきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

主要幹線道路として環状七号線、幹線道路として区街7号を位置づけます。また、主要生活道路として、2路線を位置づけます。

このうち、通過交通を処理するとともに交通利便性と安全性の向上を図るため、区街7号の事業化を推進していきます。

(イ) 交通の整備

区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）の整備促進を図ります。バスなどの交通環境が充実するよう検討していきます。

2. 梅田・江北・新田地域

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成します。区街7号の無電柱化*を計画していきます。

ハートアイランド新田一帯は、避難場所*としての機能を考慮した計画としていきます。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川や隅田川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮した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。

(ウ) 復興に関する計画

復興時には、未整備の都市計画道路整備や瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるよう計画していきます。隅田川沿いは、親水性や景観に配慮していきます。

(イ) 荒川や隅田川へのアプローチ道路の整備

堤防を含めた荒川や隅田川沿いの敷地は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防などの整備を国や東京都とともに推進していきます。

また、スーパー堤防と道路をつなぐ辻広場の整備や国と連携したスロープの整備などを進め、防災面や河川敷利用者の利便性の向上を進めていきます。

(ウ) 公共住宅の建替え

都営新田一丁目アパート（昭和42・43年建設）や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の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ていきます。

(4) 主な整備方策等

① 複合開発の促進

大規模工場跡地の土地利用転換とあわせて、幹線道路や主要生活道路、スーパー堤防などの公共施設整備、周辺地区の居住環境改善を総合的に行い、快適で安全なまちにしています。

② 地区計画制度*の活用

一部の土地区画整理事業完了地区等は、住工が共存できる街区と住工を分離させる街区をそれぞれ地区内の特性に応じて整備していきます。また、地区西端の工業地と住宅地区が接する場合は、緑化、緩衝帯の設置などにより居住環境の整備に努めるよう、地区計画制度を導入していきます。

③ 沿道地区計画の推進

環状七号線沿道は、沿道地区計画の推進と土地利用規制などにより、流通業務施設や複合的な都市型住宅などの立地を誘導するとともに、建物の中高層化を図ることで後背地への交通騒音を防止していきます。

④ 商店街の魅力の向上

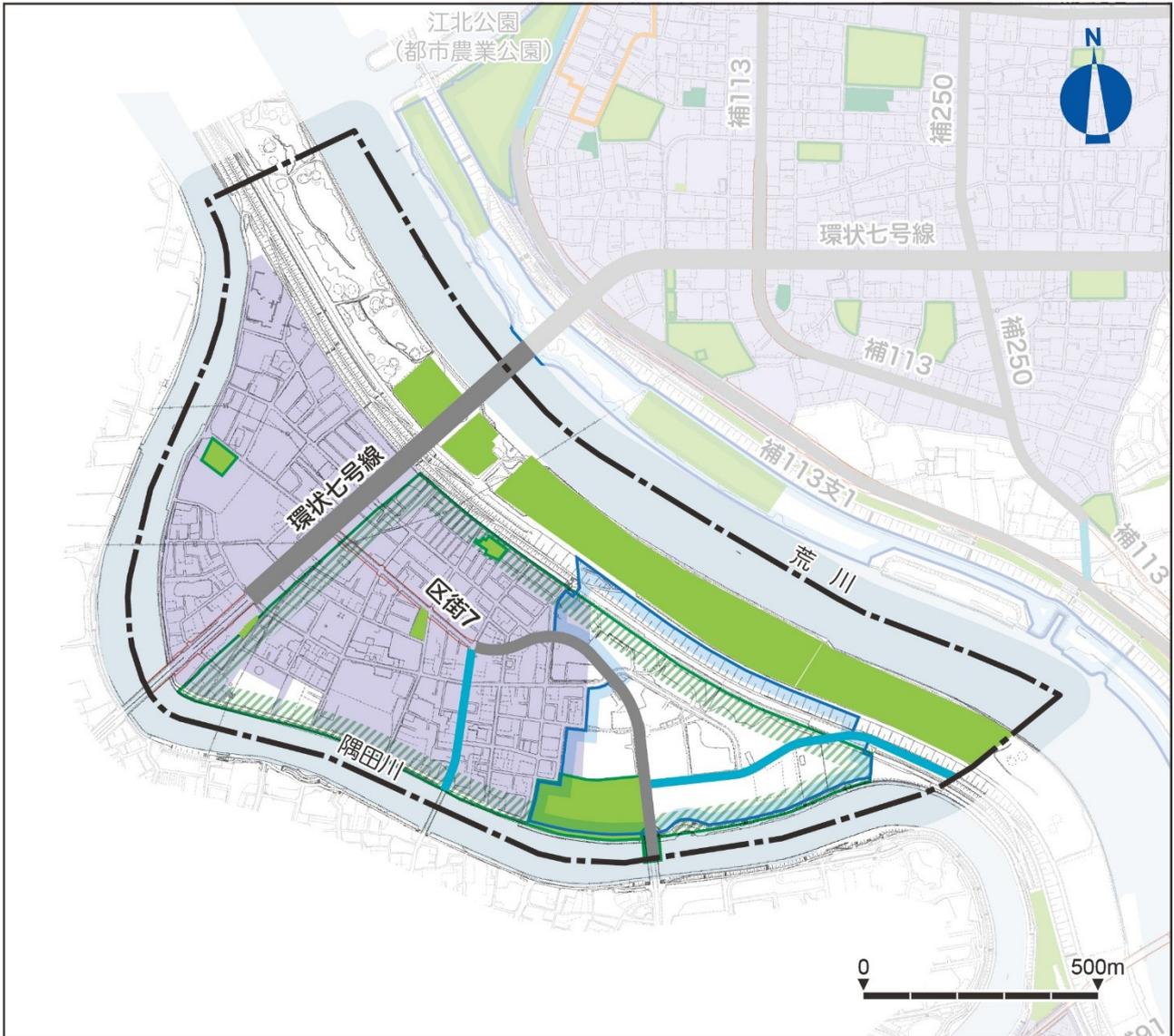
複合開発の進展にあわせ、生活核づくりとしての魅力ある商店街としていきます。

⑤ スーパー堤防の整備

荒川や隅田川沿いの工場の建替え、転出の機会を捉え、景観形成にも配慮した親水性のあるスーパー堤防への整備を促進していきます。

2. 梅田・江北・新田地域

2-2 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

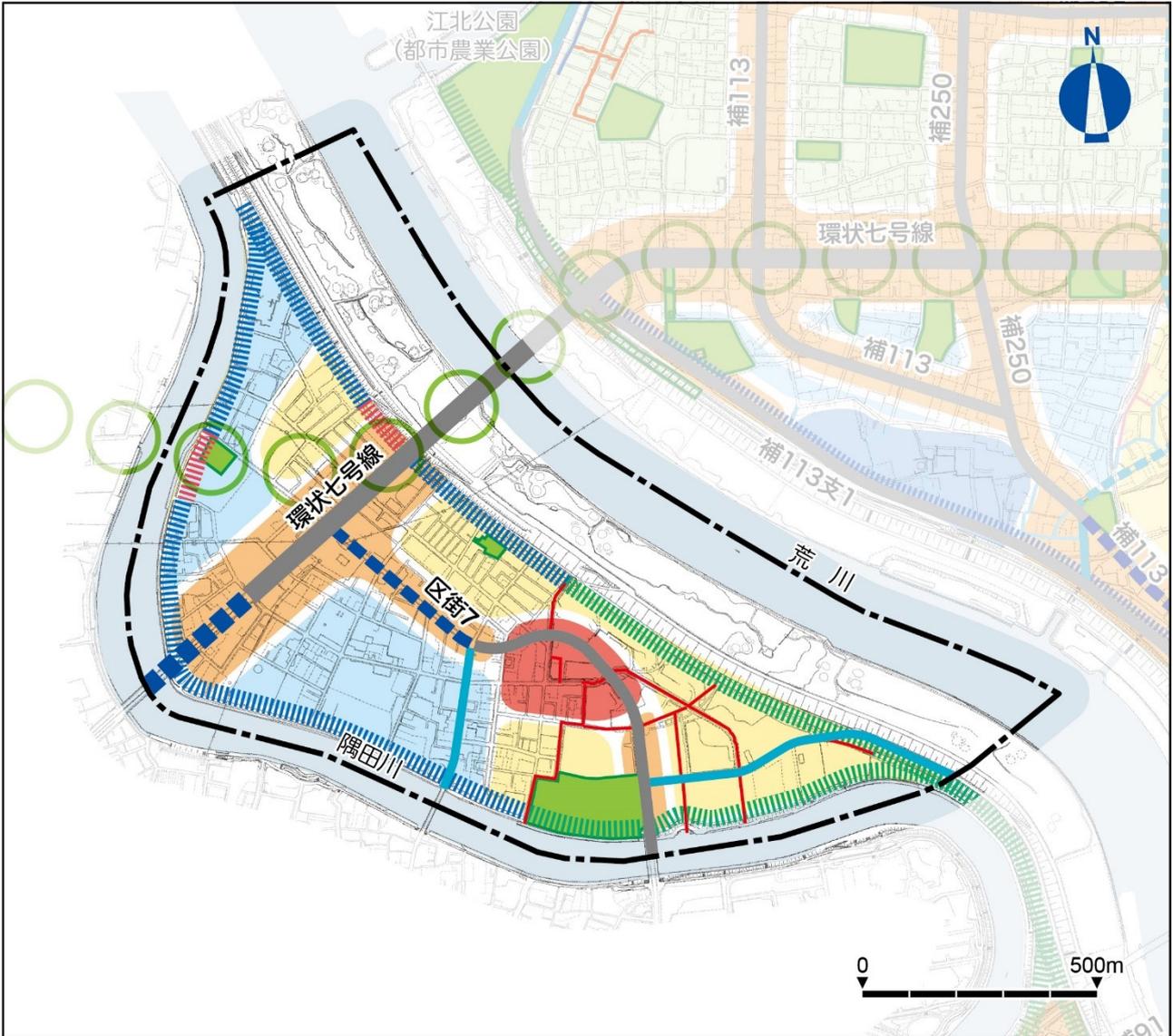
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

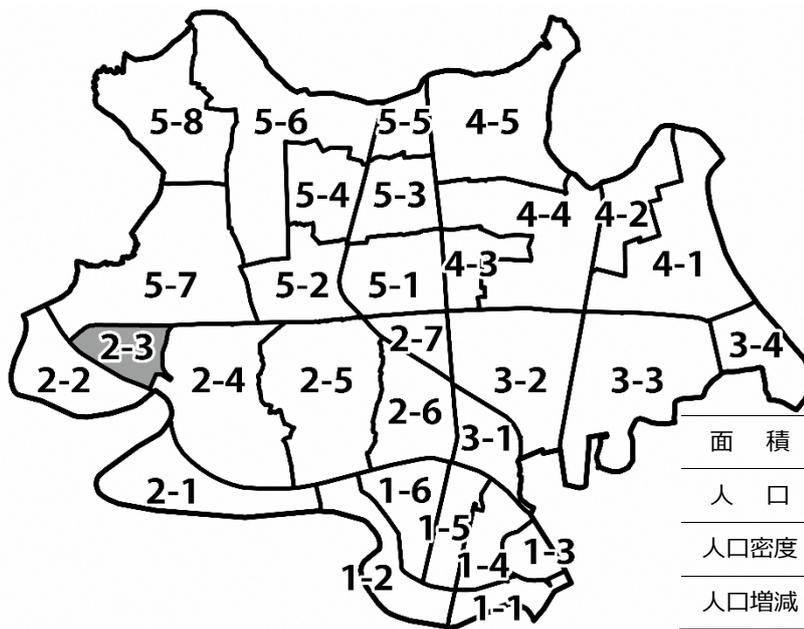
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

2-2 地区 計画図



土地利用区分	幹線道路	地区施設道路	都市計画公園・緑地
住宅系地域(低・中層)	計画	新設	計画
住宅系地域(中・高層)	事業中	拡幅	事業中・事業済
複合系地域	整備済	細街路	スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
商業・業務系地域	主要生活道路	築造	計画区間
住工共存系地域	計画	拡幅	事業中区間
工業・流通系地域	整備済	鉄道(構想・答申路線)	概成区間
		メトロセブン	
		地下鉄8号線の延伸	

2-3地区



【構成する町丁目】

鹿浜一丁目
 椿一丁目
 堀之内一・二丁目

面積	82.0ha	公園率	11.3%
人口	2,616人	道路率	18.8%
人口密度	31.9人/ha	利用建ぺい率	51.1%
人口増減	+21.0%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

北は環状七号線、南を荒川に接する地区です。

補助第113号線（以下「補113号」）と荒川の間をはじめ、地区全体として工場や倉庫の立地が多く、住工共存型のまちとなっていますが、無秩序なミニ開発が進み人口は増加しています。また、駐車場や資材置場などの空地が残っており、土地利用誘導が必要です。

本地区の約76%が土地区画整理事業完了地区等であり、道路及び公園が整備され、江北公園や堀之内北公園などがあります。

荒川堤防沿いは桜づつみの整備が進み、河川敷は野球場やグラウンドなどとして利用されています。

(2) 整備目標

「桜つつみのシンボリックな景観形成と住工共存のまちづくり」

- ・住工を共存させながら人口減少をくい止め定住化を図るため、住宅の建設を誘導していきます。
- ・荒川の桜つつみなどの自然環境とまちを密接に結びつけ、潤いのあるまちづくりを進めていきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 複合系地域

環状七号線沿道は、指定された用途地域に見合った土地の有効利用を図るため、中高層化していきます。さらに、建物の用途を立体的に分離し、下層部は商業・業務、上層部は都市型住宅を中心に立地を誘導していきます。

人口減少をくい止め若年層が定住できるよう、若年層向け住宅や三世帯住宅の建設など、都市型住宅で多様な住居形式の住宅の供給を計画していきます。

(イ) 住工共存系地域

環状七号線沿道の一街区裏側は、工場、倉庫などと住宅の調和を図るとともに、無秩序な開発を抑制し住環境の向上を図っていきます。

(ウ) 工業・流通系地域

荒川沿いの工場は、騒音・振動の公害防止対策を進め、また、植樹などにより街並み景観の向上を図っていきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

主要幹線道路として環状七号線、幹線道路として補 113 号、補助第 113 号線支線 1 (尾竹橋通り、以下「補 113 号支 1」)、補助第 250 号線 (五色桜通り、以下「補 250 号」) を位置づけます。また、主要生活道路として 2 路線を位置づけます。

このうち、補 113 号の事業化を計画していきます。また、堀之内周辺の主要生活道路を地区まちづくり計画*に位置づけます。

(イ) 細街路*整備

堀之内一丁目の荒川沿いの一部は、細街路計画に沿って、共同建替えや個別建替えにあわせて細街路整備を進めていきます。

(ウ) 交通の整備

区部周辺部環状公共交通 (メトロセブン) の整備促進を図ります。

2. 梅田・江北・新田地域

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成していきます。

環状七号線の無電柱化*を計画していきます。

荒川北岸・河川敷緑地一帯は、避難場所*としての機能を考慮した計画としていきます。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防の整備を国とともに進めます。

(ウ) 復興に関する計画

復興時には、個別の建替えを促進するとともに、未整備の都市計画道路整備や瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川は、親水性があり、桜づつみを活かした景観形成を計画していきます。

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるよう計画していきます。

(4) 主な整備方策等

① 地区計画制度*の活用

地区の大部分が土地区画整理事業完了地区等ですが、堀之内一丁目は、都市基盤の未整備地区であるため、地区計画制度を導入し、住工が共存できる街区と住工を分離させる街区を、それぞれ地区内の特性に応じて地区区分するとともに、敷地面積の最低限度などを定めていきます。

② 沿道地区計画の推進

環状七号線沿道は、沿道地区計画及び沿道環境整備事業の推進と土地利用規制などにより、流通業務施設や複合的な都市型住宅などの立地を誘導するとともに、建物の中高層化を図ることで、後背地への交通騒音を防止していきます。

③ 土地の高度利用の促進

幹線道路沿道は、商業・業務施設を集中させ、建物は中高層とし下層部は商業・事業系用途とし、上層部は都市型住宅を中心とした用途としていきます。

④ 荒川沿いの工場の修景

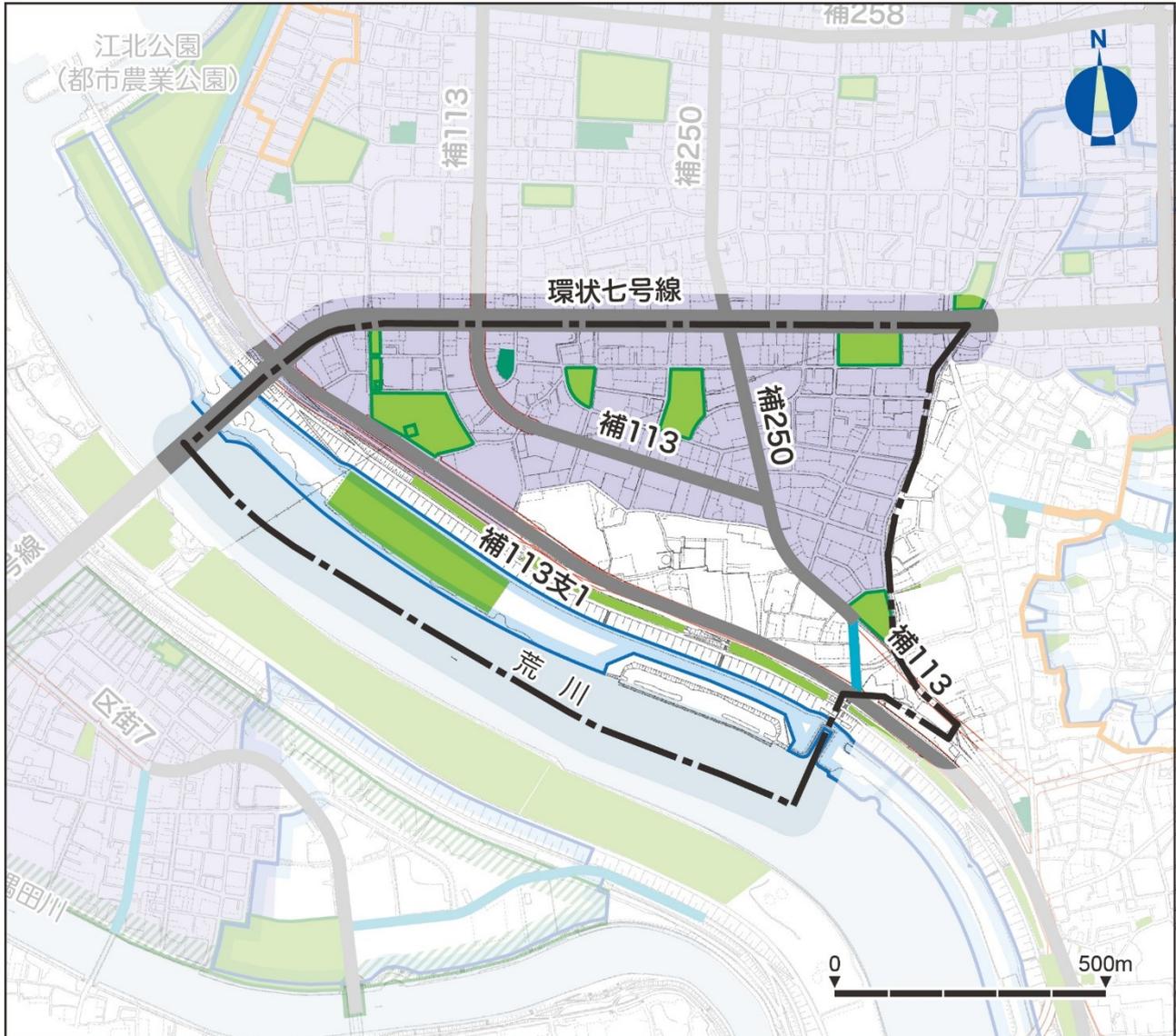
工場は、荒川の自然環境とまちの連続性を確保するとともに、街並み景観形成の観点から敷地内緑化などにより修景していきます。また、緩衝帯の設置などにより、居住環境の整備に努めます。

⑤ 都市計画公園等の整備

桜と荒川の自然とまちのつながりをシンボリックに結びつけ、潤いのあるまちづくりを計画していきます。

2. 梅田・江北・新田地域

2-3 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

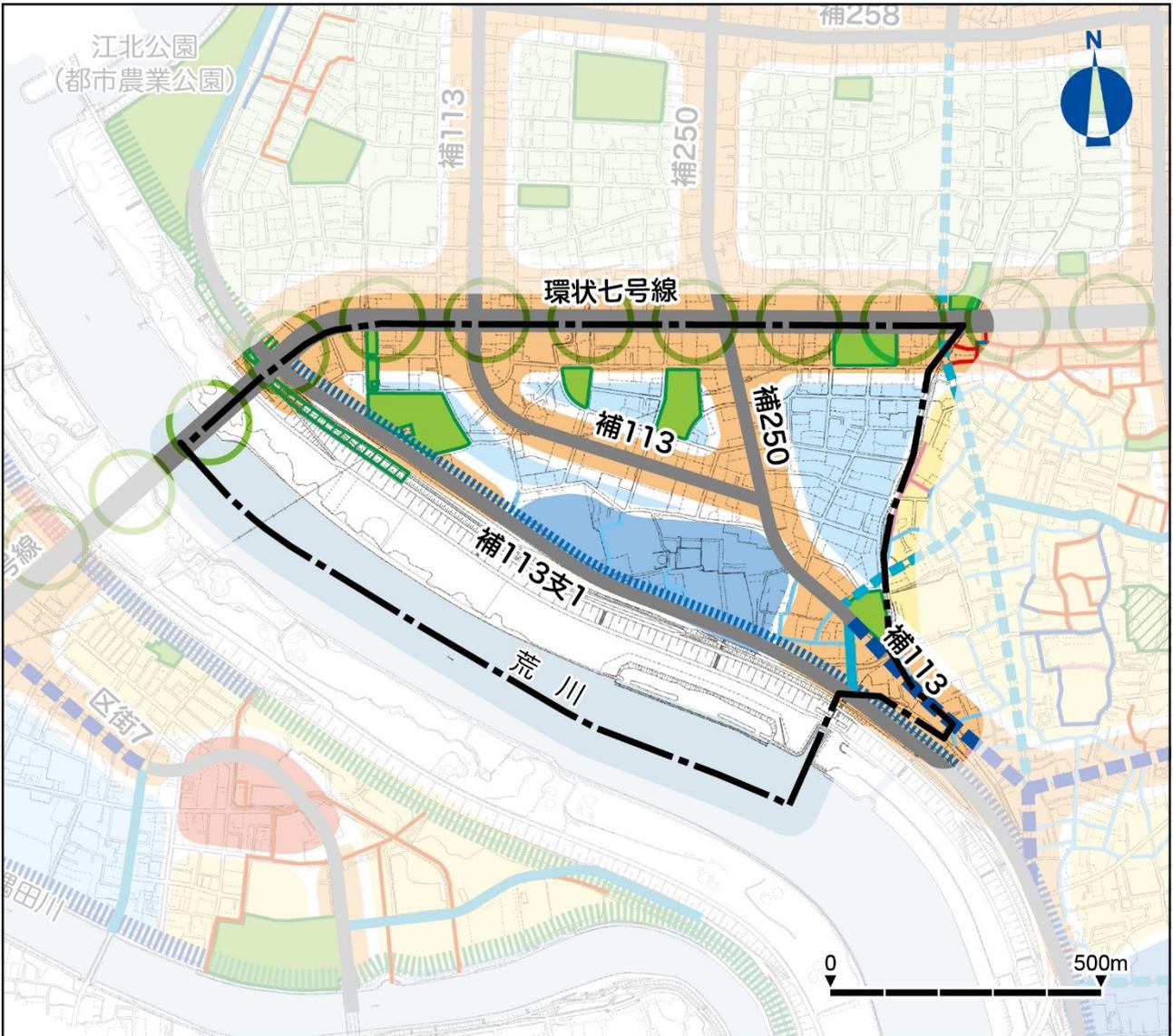
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

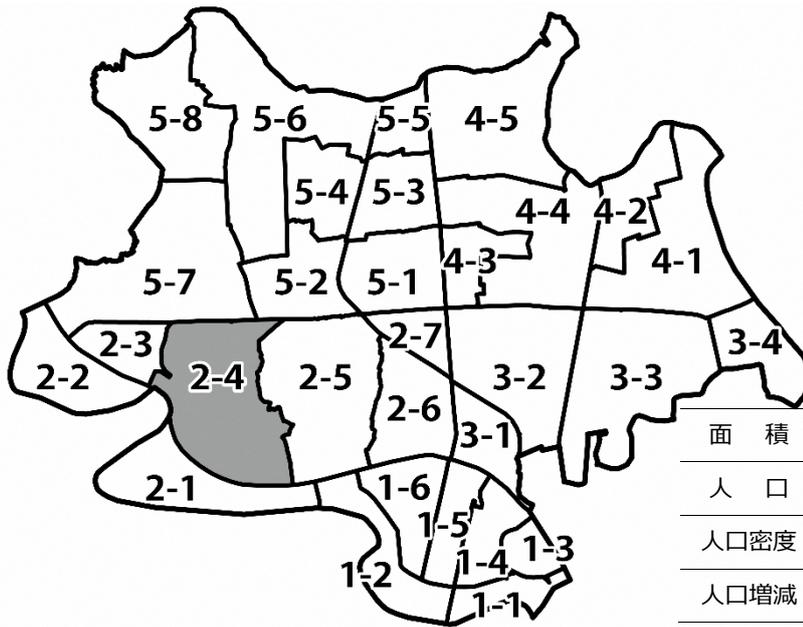
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

2-3 地区 計画図



土地利用区分	幹線道路	地区施設道路	都市計画公園・緑地
住宅系地域(低・中層)	計画	新設	計画
住宅系地域(中・高層)	事業中	拡幅	事業中・事業済
複合系地域	整備済	細街路	スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
商業・業務系地域	主要生活道路	築造	計画区間
住工共存系地域	計画	拡幅	事業中区間
工業・流通系地域	整備済	鉄道(構想・答申路線)	概成区間
		メトロセブン	
		地下鉄8号線の延伸	

2-4地区



【構成する町丁目】

扇一～三丁目
江北一～五丁目
西新井本町二丁目

面積	321.8ha	公園率	8.5%
人口	32,809人	道路率	19.4%
人口密度	102.0人/ha	利用建ぺい率	43.3%
人口増減	+1.3%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

北は環状七号線、南は荒川、西は堀之内、東は西新井本町・興野・本木に接する地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、江北駅周辺は「主要な地域拠点」、高野駅及び扇大橋駅の各周辺は「地区拠点」に位置づけています。また、江北駅周辺は、エリアデザイン*計画の「江北エリアデザイン」の対象エリアです。

日暮里・舎人ライナーの江北駅、高野駅、扇大橋駅があり、駅周辺には大型商業施設が立地しています。

地区北側は、上沼田南地区土地区画整理事業*が完了し、良好な住宅市街地が形成されてきています。江北駅周辺は地区計画*が定められており、交通広場が整備されています。なお、江北駅周辺には、救急救命センター併設の東京女子医科大学病院の立地が予定されており、病院立地を契機としたまちづくりが必要です。

地区中央は、高野駅周辺で土地区画整理事業による都市基盤整備が完了し、地区計画が定められています。なお、駅の東側にはまとまった生産緑地*や都市農地があります。また、地区北側から中央にかけて、大規模な住宅供給公社住宅や都営住宅が多く立地しており、一部は、老朽化に伴う建替えが進んでいます。

地区南側は、農地が多く分布しており、道路などの都市基盤が未整備なまま宅地化が進行しています。荒川沿いは工場や倉庫が立地していますが、近年はマンションなどへの土地利用転換が進んでいます。道路、公園などの整備とあわせて、生産環境と居住環境の調和が必要です。

江北二丁目と扇一丁目は、東京都の地域危険度*測定調査で高い危険度の値を示しており、防災上の対応が必要です。

荒川堤防沿いでは桜づつみが整備され、河川敷は野球場などとして利用されています。

日暮里・舎人ライナー沿線地区は、足立区景観計画により特別景観形成地区*に位置づけられています。

(2) 整備目標

「拠点整備による利便性の高いまちと緑豊かな潤いのあるまちづくり」

- ・江北駅周辺は、地区計画等*の推進により、拠点性を高め安全で快適なまちづくりを進め、東京女子医科大学病院の立地にあわせた一体的なまちづくりを進めます。
- ・日暮里・舎人ライナーによる交通利便性を活かしたまちづくりを進めます。
- ・地区東側住宅系市街地は、災害に強いまちにしていきます。
- ・歩行者環境が整った安全で快適なコミュニティ商店街づくりを誘導していきます。
- ・職住近接の住工が共存するまちづくりを進めます。
- ・荒川の自然環境とまちを結び、潤いのあるまちづくりを計画していきます。
- ・放11号沿いの農地の多い地区は、地区計画や敷地整序型土地区画整理事業*などの推進により、秩序ある質の高い住宅地を形成するとともに、農地の保全を図ります。
- ・生産緑地*の2022年問題に備え、都市農地の保全を考慮し農住共存するまちづくりを計画していきます。
- ・土地区画整理事業完了地区等は、保全型の地区計画を導入し良好な住宅地を形成していくとともに、土地区画整理事業を施行すべき区域*を削除していきます。

(3) 地区整備の計画方針

① 土地利用の計画方針

(ア) 住宅系地域

人口減少をくい止め若年層が定住できるよう、若年層向け住宅や三世帯住宅の建設など都市型住宅で多様な住居形式の住宅の供給を計画していきます。

江北バス通りの商店街は、生活の中心となるコミュニティ商店街としていきます。

扇一丁目は地区計画により、壁面線の指定、建物の高さ制限などに沿って良好な住環境を保全していきます。

地区の大部分を占める都市基盤の未整備地区は、江北三・四丁目地区地区計画による都営住宅の建替えを中心に整備を実施していきます。その他の地区は、細街路*計画を主体に整備を図ります。

高野駅東側一帯など農地の多い地区は、地区計画や敷地整序型土地区画整理事業などを導入し、計画的に良好な低層住宅地として整備し、生産緑地を都市の貴重な緑地またはオープンスペースとして保全し、ゆとりと潤いのある住環境創造の資源としていきます。

(イ) 複合系地域

環状七号線、放11号沿道は、指定された用途地域に見合った土地の有効利用を図るため、中高層化していきます。さらに、建物の用途を立体的に分離し、下層部は商業・業務、上層部は都市型住宅を中心に立地を誘導していきます。

(ウ) 商業・業務系地域

江北駅周辺は、東京女子医科大学病院の立地など周辺の土地利用の変化を踏まえ、土地の高度利用を図り、新たな拠点として商業・業務、子育て、医療、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能を充実していきます。扇大橋駅及び高野駅周辺は、地区の拠点にふさわしい都市機能を整備していきます。

2. 梅田・江北・新田地域

(工) 住工共存系地域

工場、倉庫などと住宅の調和を図り、住環境の向上を図っていきます。

(才) 工業・流通系地域

荒川沿いの工場は、騒音・振動の公害防止対策を進め、また植樹などにより街並みの景観を形成していきます。

(力) 都市基盤の整備

北部は土地区画整理事業*が施行され、その他の地区は、面的な都市基盤整備を推進するうえで、地区計画*や土地区画整理事業、共同化事業などを導入していきます。

② 都市施設*・地区施設の計画方針

(ア) 地区の骨格形成

主要幹線道路として環状七号線、放 11 号、幹線道路として補 91 号、補 113 号、補助第 136 号線（江北橋通り、以下「補 136 号」）、補助第 138 号線（環七南通り、以下「補 138 号」）、補助第 251 号線（おしべ通り、以下「補 251 号」）を位置づけます。また、主要生活道路として、放 11 号と補 251 号を東西方向に結ぶ道路など、8 路線を位置づけます。

このうち、通過交通を処理し防災性を高めるため、補 136 号の事業を促進し、補 138 号の事業化を計画していきます。また、扇、江北、西新井本町周辺の主要生活道路を地区まちづくり計画*に位置づけます。

(イ) 細街路*整備

地区計画や細街路計画に沿って、個別建替えにあわせて細街路整備を進めていきます。

(ウ) 公園・緑地等の整備

江北エリアデザイン*を推進し、都営住宅の建替えに伴う公園整備や江北給水場の上部利用などを計画していきます。

(エ) 交通の整備

区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）の整備促進を図ります。

日暮里・舎人ライナーの江北駅周辺は、放 11 号沿道のまちづくりと連携し、病院誘致に伴うまちづくりを進めるとともに、利用者の利便に供する駅前整備を行います。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路の整備促進及び沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成します。

地区全域にわたって、道路ネットワークが未整備で不燃領域率*が低いため、大地震が発生した際は大きな被害が想定されることから、平常時から被災後の計画的な復興まちづくりを視野において、基盤整備の方向性や敷地の集約化、空地の活用などを検討していきます。なお、地区内に点在する住宅団地や工場は、周辺の市街地の防災性の向上に寄与するよう努めます。さらに、一定規模以上の農地・未利用地は、災害時の復興まちづくりへの活用に向けた検討を計画していきます。

江北二丁目及び扇一丁目は、新たな防火規制区域*を指定していきます。

本地区のうち放 11 号東側一帯は、足立区街区プラン制度*を活用し、二方向避難の確保など無接道家屋対策を進めるとともに、感震ブレーカーの設置など防災対策を進めます。

環状七号線、補 91 号と補 136 号の無電柱化*を計画していきます。

荒川北岸・河川敷緑地一帯、江北平成公園一帯は、避難場所*としての機能を考慮した計画としていきます。

(イ) 水害対策に関する計画

荒川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮したスーパー堤防の整備を国とともに進めます。

(ウ) 復興に関する計画

復興時には、未整備の都市計画道路や駅前広場の整備、瓦礫を活用するなどしたスーパー堤防の整備など、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 水辺の魅力づくり

荒川河川敷は、スポーツ・レクリエーションの場として、多くの人々が集い、憩い、楽しむことができるよう計画していきます。

(イ) 緑のネットワークの形成

都営住宅の建替えや都市計画道路における空間活用を中心に、緑の多いオープンスペースを確保し、公共公益施設相互間を結ぶ緑のネットワークを形成していきます。

(ウ) 公共住宅地内の緑化

都営住宅、公社住宅地内の緑化を推進していきます。特に道路沿道に植栽帯を設け、自主管理を進めるなどして、周辺市街地と一体感のある空間としていきます。

(エ) 公共住宅の建替え

都営江北四丁目アパートや都営本木町第 3 アパート（昭和 42・43 年建設）や、都営西新井本町二丁目アパート（昭和 44～46 年建設）など、老朽化した公共住宅の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ていきます。

2. 梅田・江北・新田地域

(4) 主な整備方策等

① 江北エリアデザイン*の推進

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推進していきます。

なお、大学病院が立地することから、関連する医療機関の整備や病院関係者、見舞客などのための商業・サービス施設、宿泊施設、交通処理施設などの整備を誘導するとともに、駅から病院までのアクセス道路などの整備を計画していきます。

② 日暮里・舎人ライナー各駅周辺の整備

日暮里・舎人ライナーの開通により駅前となる地区は、駅前地区にふさわしい土地利用、建物用途の誘導を図るとともに、無電柱化*などによる街並み景観の整備を図っていきます。また、駅周辺の地域資源を活かし、地区に密着した身近で、歩行者環境が整った安全・快適・便利な商店街をつくるため、コミュニティ商店街として整備していきます。

さらに、放 11 号や江北緑道などをはじめ、舎人公園までの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計画していきます。

③ 土地の高度利用の促進

幹線道路沿道は土地の高度利用が可能であり、商業・業務施設などの集積を図る地区として、建物は中高層建物とし、下層部は商業などの事業所用途、上層部は都市型住宅を中心とした用途としていきます。

④ 生活中心軸の整備

主要地方道 307 号（江北バス通り）沿いの空地を活用して、住宅、商業施設などの機能集積を図るとともに、壁面線指定などにより安心して買い物のできる施設整備・改善を誘導していきます。また、ポケットパーク整備などで、魅力ある生活中心軸を形成していきます。

⑤ 道路沿道の不燃化促進

補 138 号沿線の建物は、道路の新設事業にあわせて、都市防災不燃化促進事業*により不燃化を計画していきます。

⑥ 沿道地区計画*の推進

環状七号線、放 11 号沿道は、沿道地区計画の推進と土地利用規制などにより流通業務施設や複合的な都市型住宅などの立地を誘導するとともに、建物の中高層化を図ることで、後背地への交通騒音を防止していきます。

⑦ 地区計画制度*の活用

地区の大半を占める都市基盤の未整備地区のうち地区計画の未指定地区は、地区計画制度の導入により、主要生活道路や細街路*を整備するとともに土地の有効利用を図っていきます。このうち、高野駅東側の扇三丁目周辺は生産緑地*の維持に配慮していきます。

また、木造住宅密集地域*である江北二丁目も同様に、地区計画制度を導入していきます。

⑧ 緑のネットワークの形成

都営住宅内など、既存の緑を維持・保全し、交通上支障とならないよう、まち角を中心に緑化していきます。

荒川の自然環境と寺社、街区公園の緑を細街路や路地、緑道などの歩行者系道路によりネットワーク化していきます。また、江北緑道から舎人公園に至る、緑のネットワークを充実していきます。

⑨ 生産緑地*の維持

生産緑地や都市農地は、都市の貴重な緑地またはオープンスペースとしての機能のほか、防災上の観点からもこれを保全し、ゆとりと潤いのある住環境創造の資源としていきます。

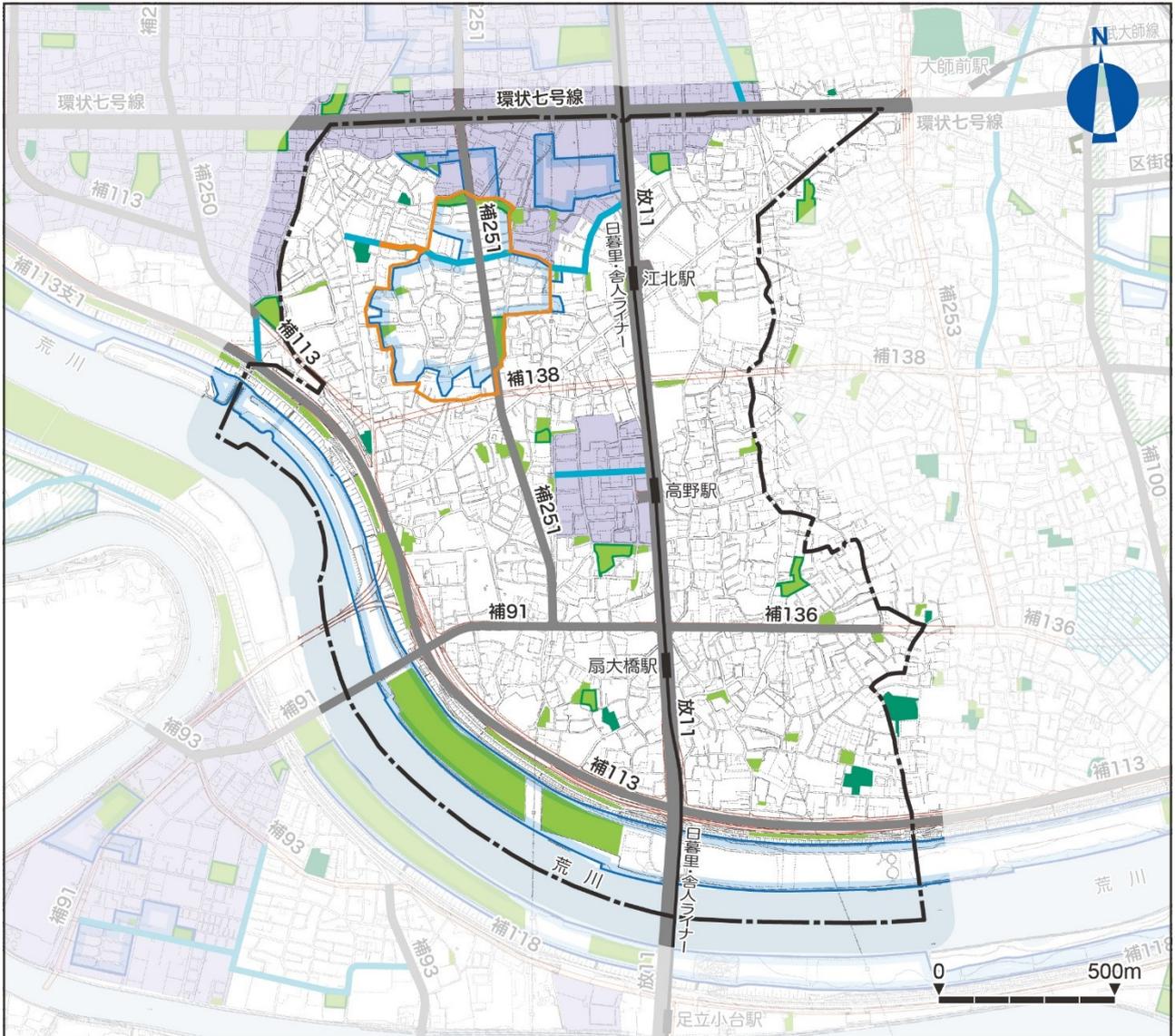
高野駅周辺では、生産緑地が多く見受けられ、貴重な地域資源であることから、生産緑地を維持するとともに、民間開発などでまとまった緑が喪失することに備えるため、地区計画等や特別緑地保全地区、緑化地域制度の導入などを視野に、緑豊かな住まい環境の維持のためのまちづくりを検討していきます。

⑩ 延焼遮断帯*等の形成

補 91 号、補 113 号、補 136 号、補 251 号は、まちづくりを機会に、規制・誘導により延焼遮断帯や防火帯として整備していきます。また、補 138 号は道路の新設事業に伴い、都市防災不燃化促進事業*の導入などにより、延焼遮断帯を形成していきます。

2. 梅田・江北・新田地域

2-4 地区 実績図



道路

- 幹線道路(整備済)
- 主要生活道路(整備済)

公園・みどり

- 都市計画公園・緑地(整備済)
- その他の都市公園等
- まとまった樹林地のある寺社等

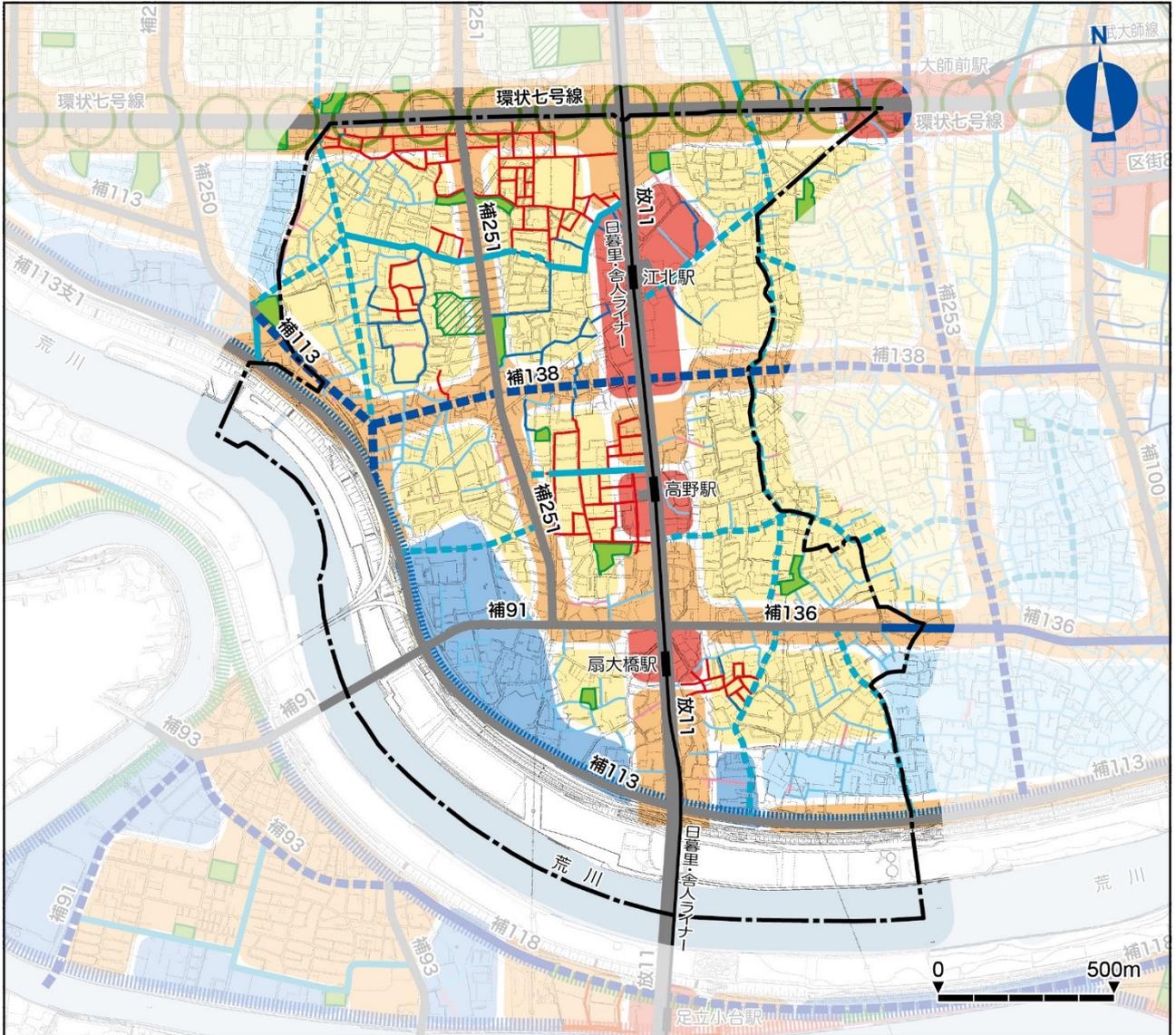
面的事業

- 土地区画整理事業事業中地区
- 住宅市街地総合整備事業事業中地区
- 市街地再開発事業事業中地区
- 上記三事業完了地区
- 防災街区整備事業完了地区
- 街なみ環境整備事業完了地区

その他

- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

2-4 地区 計画図



土地利用区分	幹線道路	地区施設道路	都市計画公園・緑地
住宅系地域(低・中層)	計画	新設	計画
住宅系地域(中・高層)	事業中	拡幅	事業中・事業済
複合系地域	整備済	細街路	スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
商業・業務系地域	主要生活道路	築造	計画区間
住工共存系地域	計画	拡幅	事業中区間
工業・流通系地域	整備済	鉄道(構想・答申路線)	概成区間
		メトロセブン	
		地下鉄8号線の延伸	