

3. 足立・綾瀬・中川地域

3. 足立・綾瀬・中川地域

図 3-3 足立・綾瀬・中川地域の都市基盤の整備状況図

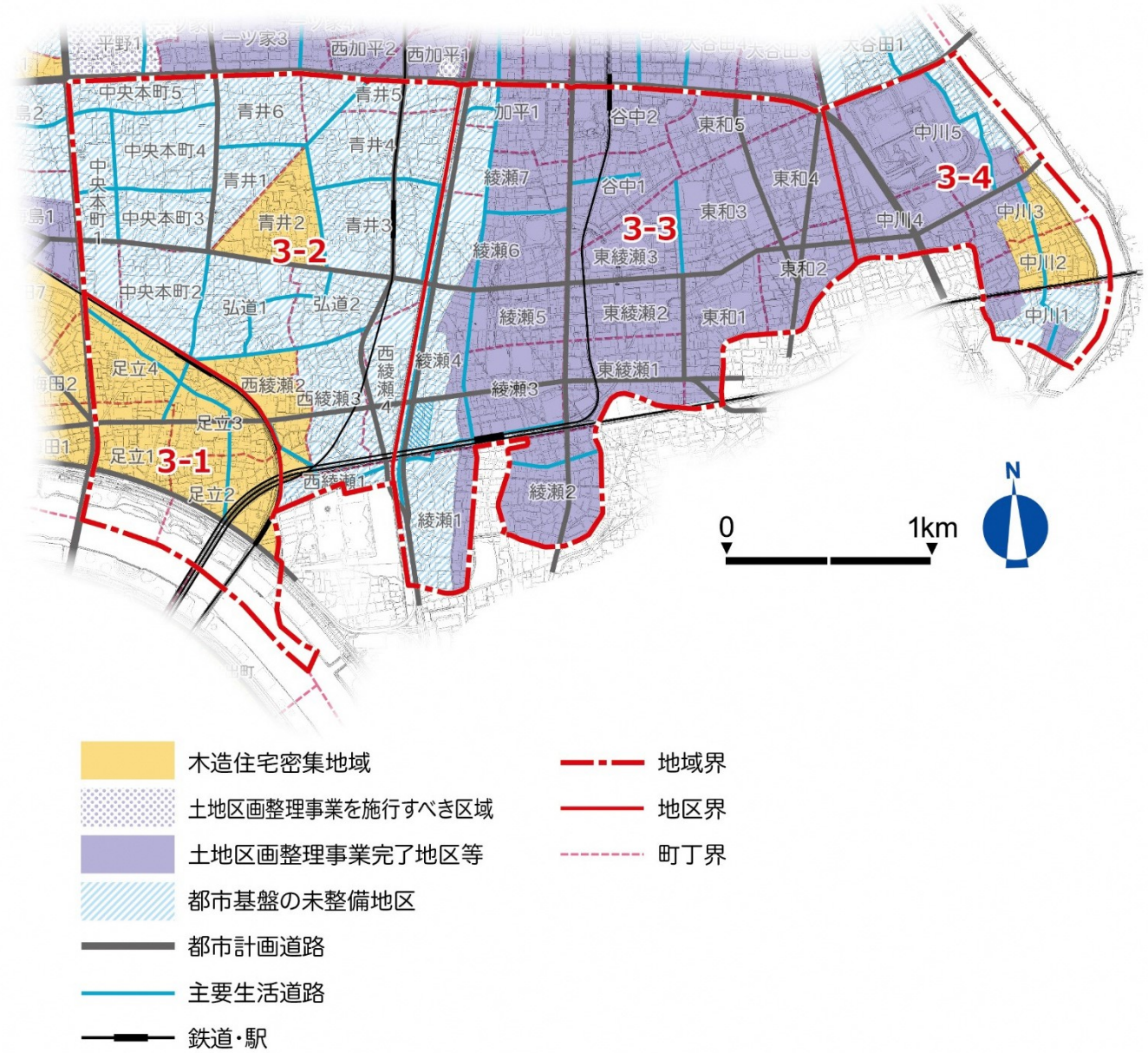


表 3-3 足立・綾瀬・中川地域の現況のデータ

	3-1	3-2	3-3	3-4	地域全体
【面積・人口】					
面積 (ha) (※1)	95.4	272.7	341.6	113.9	823.7
人口 (人) (※2)	13,272	47,801	61,513	12,753	135,339
世帯 (世帯) (※2)	7,056	23,341	31,137	6,266	67,800
年少人口比率 (%) (※2)	10.1	11.2	11.9	11.6	11.5
老年人口比率 (%) (※2)	24.4	24.6	19.0	23.2	21.9
【土地の利用状況】					
住宅用地の割合 (%) (※1)	33.9	44.7	38.1	30.4	38.7
商業用地の割合 (%) (※1)	5.0	6.6	8.8	4.0	7.0
工業用地の割合 (%) (※1)	2.9	5.3	4.7	1.3	4.2
農用地の割合 (%) (※1)	0.0	0.8	0.6	0.1	0.5
公園率 (%) (※1)	8.3	3.7	7.4	11.6	6.8
道路率 (%) (※1)	18.0	17.3	22.5	15.9	19.3
【建物の利用状況】					
利用建ぺい率 (%) (※1)	56.4	45.5	52.0	41.9	48.6
利用容積率 (%) (※1)	158.2	138.5	173.0	115.5	151.2
中高層化率 (%) (※1)	4.0	4.6	8.3	2.6	5.7
棟数密度 (棟/ha)(※1)	70.1	41.7	46.4	45.9	46.7
木造棟数割合 (%) (※1)	4.9	9.4	4.2	6.8	6.3
不燃化率 (%) (※1)	48.3	59.5	64.0	52.3	59.5
平均敷地面積 (㎡) (※1)	103.4	115.4	119.2	104.6	113.5
【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	100.0%	11.8%	—	16.8%	14.5%
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	—	—	83.7%	68.1%	45.6%
都市基盤の未整備地区	—	88.2%	16.3%	15.1%	40.0%

※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）

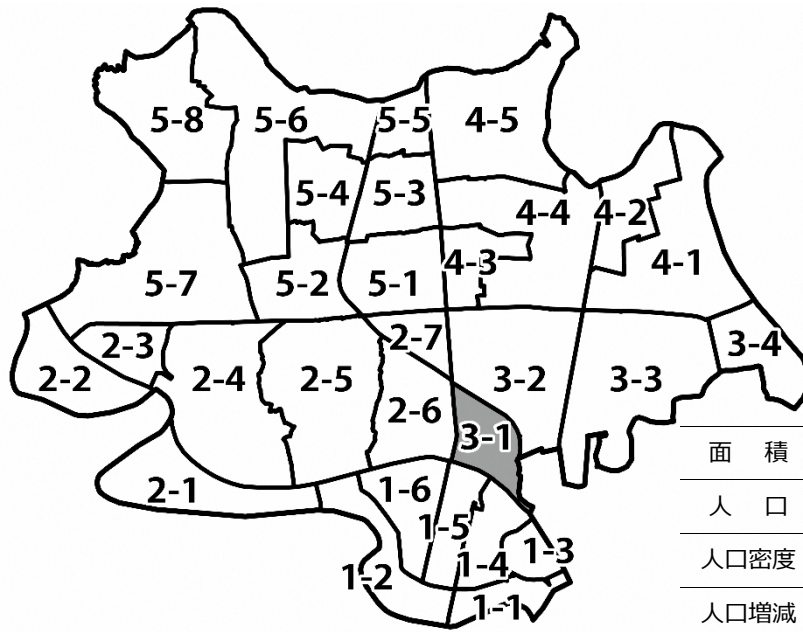
※3の出典：図上計測による。

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

3. 足立・綾瀬・中川地域

3-1 地区



【構成する町丁目】

足立一～四丁目

面積	95.4ha	公園率	8.3%
人口	13,272人	道路率	18.0%
人口密度	139.1人/ha	利用建ぺい率	56.4%
人口増減	-1.1%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

西は国道4号、南は荒川、北から東にかけて東武伊勢崎線に囲まれた地区です。五反野駅と小菅駅があり交通至便な地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、五反野駅周辺は「地域拠点」、小菅駅周辺は「地区拠点」に位置づけています。

五反野駅周辺は、小売店が集積しにぎわいをみせており、五反野駅前通り沿道は小売店を中心とした商店街が形成されていますが、商業地の核となる施設や多様な機能の集積が必要です。また、駅前のバスやタクシーなどの交通処理や歩行者の安全性に問題があり、交通上の改善が必要です。

地区全域にわたり、木造住宅や中小工場が点在する高密な市街地です。地区の人口は、減少傾向にあります。また、利用建ぺい率(56.4%)は高く、不燃化率(48.3%)は低い状況となっています。

東京都の地域危険度*測定調査では、足立一～四丁目は危険度4の値を示し危険度が高い状況にあり、東京都防災都市づくり推進計画で重点整備地域*とされ不燃化特区*が指定されています。地区の活性化とともに防災性の向上のため都市基盤整備が必要です。

足立四丁目では、住宅市街地総合整備事業*(密集住宅市街地整備型)を導入し防災まちづくりとともに駅前広場の整備を行っています。足立一・二・三丁目は、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)完了地区ですが、当該地区では地域住民により自らのまちは自ら守るとして、防災まちづくりを継続しています。また、地区全体で防災街区整備地区計画*を定めており、新たな防火規制区域*指定と不燃化特区制度との重層的な取り組みを行っています。

東西方向を結ぶ補136号は、木密地域不燃化10年プロジェクトで特定整備路線*に位置づけられ事業中です。今後は、道路整備にあわせて沿道の土地の高度利用を図り沿道の複合系地域の形成とともに、延焼遮断帯*形成による防災性の向上が必要です。

荒川河川敷は、区民に親しまれ、野球場や緑地広場などとして利用されています。

(2) 整備目標

「駅前拠点整備と安全で安心して暮らせる防災まちづくり」

- ・五反野駅駅前広場の整備とあわせて、駅周辺の商業地の活性化に資するまちづくりを進めます。
- ・協働*・協創*によるまちづくりを進め、木造住宅密集地域*を改善し災害に強いまちづくりを進めます。
- ・生活道路などの道路整備を進め、安全で住み良いまちとしていきます。
- ・住宅と工場が共存できるまちとしていきます。
- ・河川・水路などの自然環境を活かした魅力あ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) 住宅系地域

地区全体にわたる木造住宅密集地域は、防災街区整備地区計画*の推進や不燃化特区*制度の活用により道路拡幅や建替えを促進し、細街路*整備とあわせてオープンスペースを確保していきます。また、建築協定や緑の協定なども取り入れ、住民主体のまちづくりを進めていきます。

(イ) 複合系地域

補 136 号沿道は、街路事業を契機に複合系用途への誘導や延焼遮断帯*を形成するため、規制・誘導により土地の高度利用や建物の不燃化を促進します。

(ウ) 商業・業務系地域

五反野駅周辺は、土地の高度利用を図るとともに、道路やオープンスペースなどの都市基盤を整備し駅前商業地の活性化を図っていきます。また、駅前広場の整備にあわせた土地利用の適切な誘導を図り、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。なお、駅周辺商店街は、駅前商業地と関連を持たせつつ、相互の機能の適切な分担のもと、魅力ある商業空間を形成していきます。

国道 4 号沿道は、業務施設などの中高層建物の立地を誘導するとともに、土地の高度利用を図り、沿道環境の改善、防災機能の向上を図ります。

(エ) 住工共存系地域

補 136 号の南側に広がる住工共存系地域は、木造住宅密集地域でもあるため、防災街区整備地区計画や不燃化特区制度の活用により、基盤改善と防災性の向上を図ります。また、住宅と工場の緑化や防音対策などにより共存を図り、周辺環境との調和に努めます。

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国道 4 号、幹線道路として補 113 号、補 136 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 136 号の事業を促進していきます。また、五反野駅前通りなど主要生活道路の整備を計画していきます。

3. 足立・綾瀬・中川地域

(イ) 細街路*整備

地区全体にわたり工場跡地の土地利用転換などの機会を捉え、防災街区整備地区計画*や細街路計画に沿って、個別の建替えなど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

児童遊園、寺社、緑化道路、親水緑道などを考慮して、歩行者系道路のネットワークを形成していきます。

(エ) 交通の整備

五反野駅西側の駅前交通広場の整備促進を図ります。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路沿道の延焼遮断帯*を形成していきます。

地区全域にわたり、道路ネットワークが不足しています。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、基盤整備の方向性や敷地の集約化、空地の活用など計画的な防災まちづくりを検討していきます。

特に五反野駅周辺は、公共施設の整備を進め、駅周辺の一体的な市街地再編を目指していきます。

足立四丁目は、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）を推進し、足立一～三丁目は、不燃化特区*制度の活用により、道路拡幅や建替え促進による建物の不燃化、老朽建物の除却などを進めます。建替えが困難な敷地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。

この他、五反野駅駅前広場の整備を契機に、周辺の無電柱化*を検討していきます。また、荒川北岸・河川敷緑地一帯は、避難場所*としての機能維持または向上を図っていきます。

(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

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や駅前広場の整備、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にしていきます。

(4) 主な整備方策等

① 五反野駅周辺整備

五反野駅周辺は、駅前広場の整備にあわせ、駅前での民間再開発を誘導しオープンスペースを確保するとともに、商業・業務施設、都市型住宅などを機能的に配置するよう計画していきます。

② 住宅市街地総合整備事業*の推進

足立四丁目は、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）により、防災性の向上と住環境の整備を進めるとともに、駅前広場整備などを推進していきます。

③ 沿道地区計画*の推進

国道4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。

④ 道路沿道の不燃化促進

補136号沿道の建物は、街路事業にあわせ、防火地域*などの指定による規制・誘導や、都市防災不燃化促進事業*の導入などにより不燃化を進めます。また、五反野駅前通り沿道は、防災街区整備地区計画*や土地利用規制の運用により不燃化を進め、延焼遮断帯*を形成していきます。

⑤ 荒川河川敷の整備

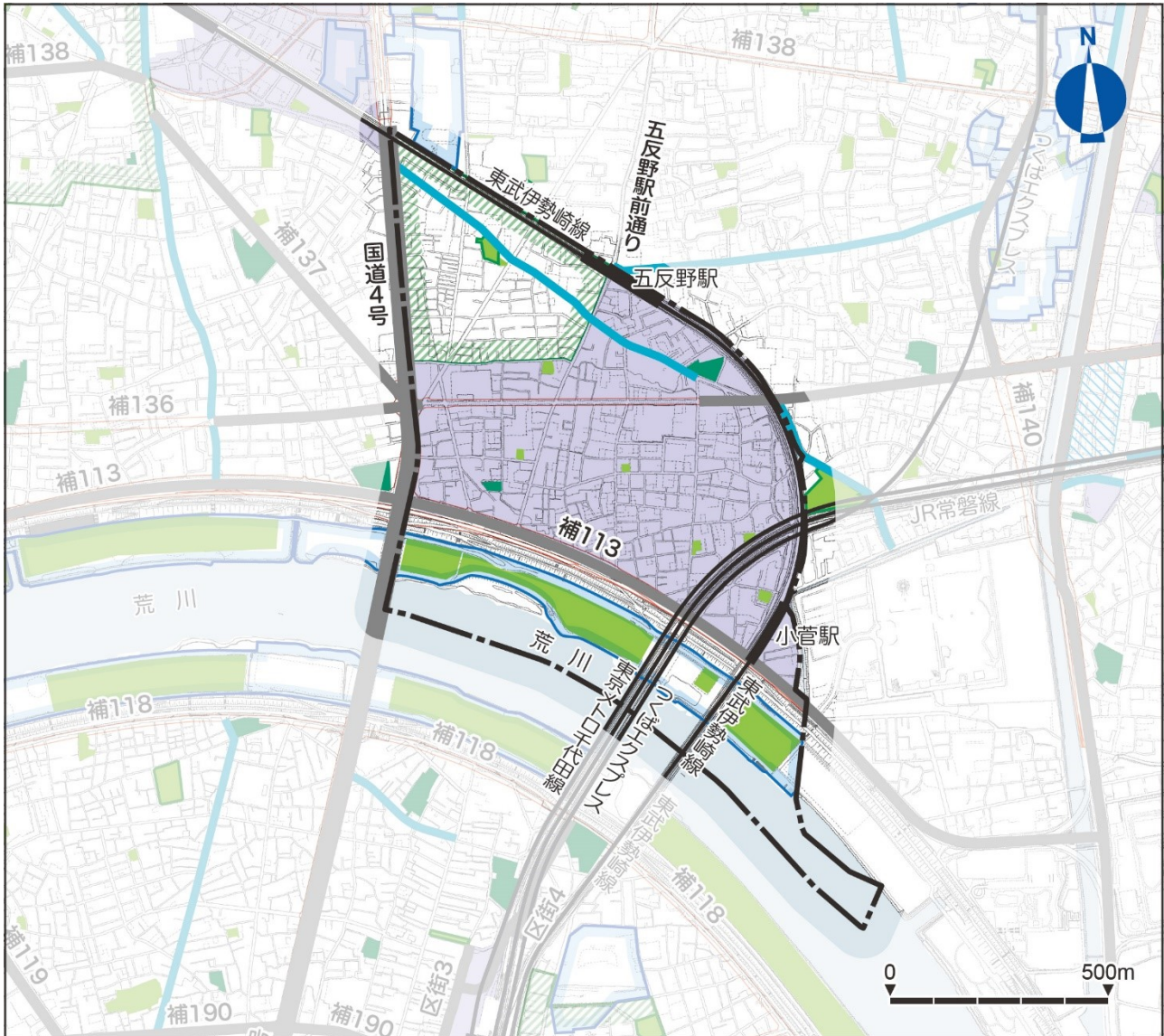
荒川将来像計画に基づき、荒川河川敷の水辺空間を活かした公園などを整備し、区民の憩いの場としていきます。

⑥ 住工共存地の整備

住宅と工場の共存を図るため、地区の特性に考慮し、周辺環境に配慮したきめ細かな整備方針により、共存できる環境づくりを行います。

3. 足立・綾瀬・中川地域

3-1 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

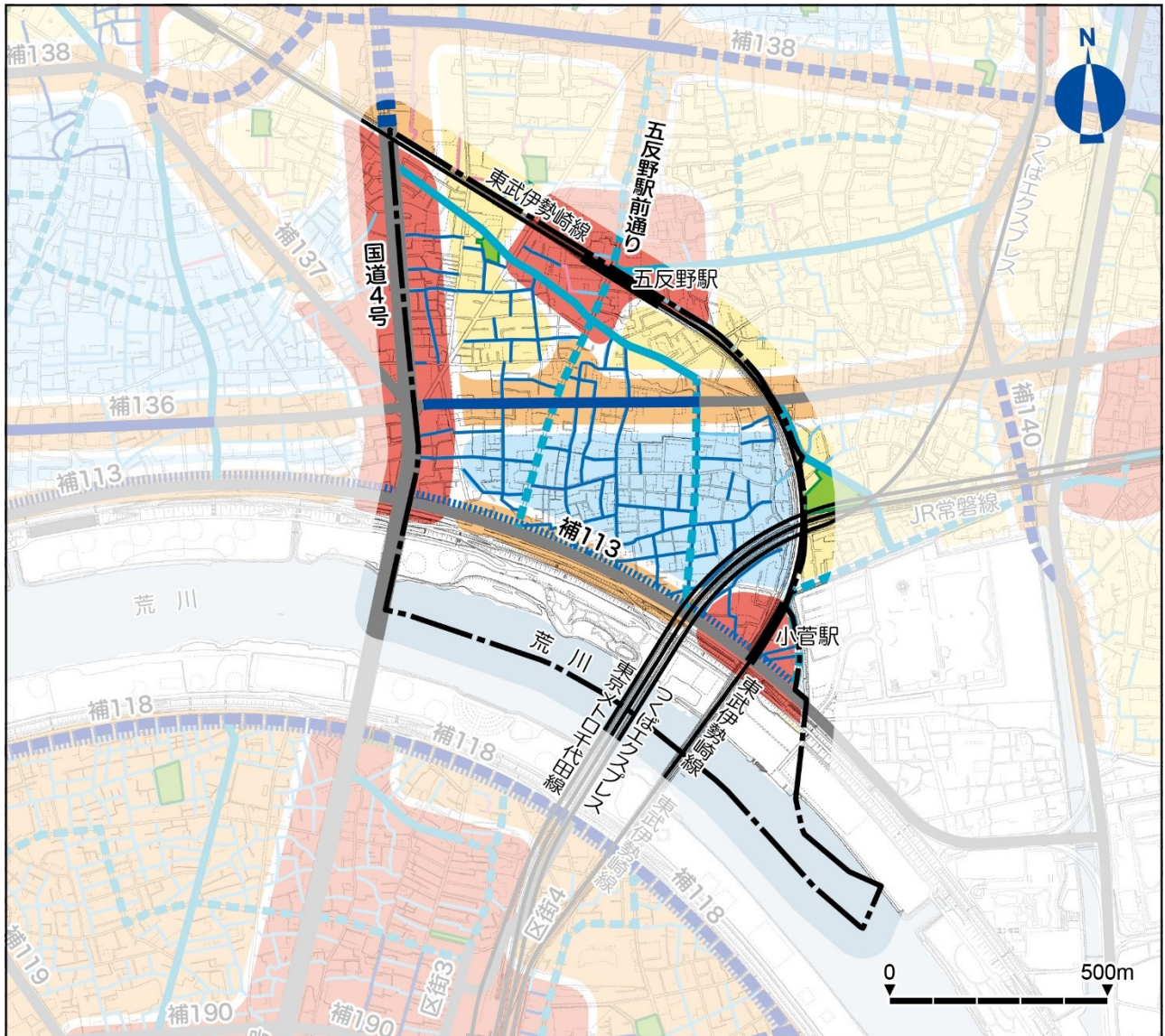
面的事業

- 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)

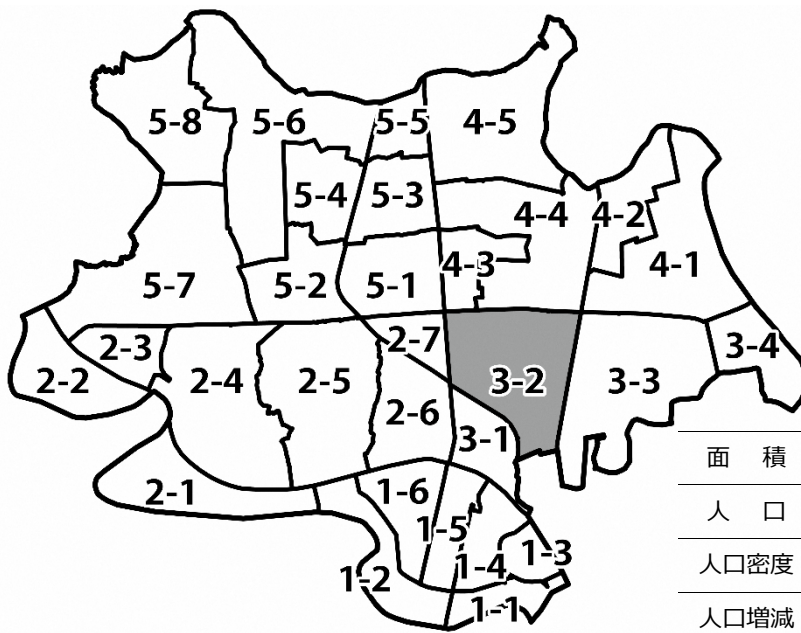
3-1 地区 計画図



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		概成区間

3. 足立・綾瀬・中川地域

3-2 地区



【構成する町丁目】

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

面積	272.7ha	公園率	3.7%
人口	47,801人	道路率	17.3%
人口密度	175.3人/ha	利用建ぺい率	45.5%
人口増減	-1.5%	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、西は国道4号、東は綾瀬川（首都高速6号三郷線）、南は葛飾区に接する地区です。地区の南西部に五反野駅があり、東部に南北方向を結ぶつくばエクスプレスの青井駅があります。足立区都市計画マスタープラン*では、足立区役所周辺は「行政・防災拠点」、五反野駅周辺は「地域拠点」、青井駅周辺は「地区拠点」に位置づけています。

足立区役所周辺では、周辺住民と中央本町地区まちづくり計画*を作成しまちづくりを進め、庁舎を中心とした行政・文化・情報・防災拠点ゾーンを形成する地区計画*が定められました。

五反野駅周辺は、小売店を中心に商店街が形成され、にぎわいをみせています。また、駅前広場がなく五反野駅前通りは歩行者の安全性に欠けるため、交通上の改善が必要です。

青井駅周辺は、青井駅開業にあわせ地域住民と青井地区まちづくり計画を作成し、まちづくりを進めた実績があります。駅と商店街が離れているため、連続性の確保が必要です。また、地区の約88%が都市基盤の未整備地区であり、主要生活道路や細街路*などの整備が必要です。

全域にわたり公営住宅が多く、再整備された住宅団地は、快適な公共空間が確保されています。

青井二丁目、弘道一丁目、西綾瀬二丁目などが、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。

都市計画道路は、東西方向には補136号と補138号があり、補138号の一部区間（中央本町、綾瀬新橋）で事業中です。南北方向には補助第140号線（以下「補140号」）と補助第256号線（花畑大橋通り、以下「補256号」）があり、補140号は環状七号線から補136号まで事業が完了しました。補256号は未整備ですが優先整備路線*となっています。

地区内には中央公園や青井ふれあい公園など、みどり豊かな公園が整備されています。

(2) 整備目標

「防災拠点の形成、住宅環境の整備、密集地域再生産防止のまちづくり」

- ・五反野駅周辺は合理的な土地利用と土地の高度利用を図り、民間再開発を誘導し駅前商業地に新たな魅力を与えるとともに、防災機能の向上を図っていきます。
- ・青井駅周辺は、まちづくり計画を推進し、バラのまちづくりを進めます。
- ・庁舎を核として行政・文化・情報・防災拠点ゾーンを形成し、それにふさわしい景観づくりを推進していきます。
- ・都市基盤の整備や建物の不燃化を促進し、災害に強いまちとしていきます。
- ・未利用地の開発を適正に誘導し、地区全体の環境改善を図っていきます。
- ・都営住宅の建替えを進め、周辺市街地の環境改善に役立てます。

(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

都市基盤の未整備地区が殆どであるため、地区計画等*の導入により未利用地などの開発を適正に誘導し、道路や公園などの整備を進めつつ、さらに建築協定や緑の協定などにより、住民主体のまちづくりで良質な住宅地を形成していきます。

補 138 号や補 256 号などの道路の新設事業を進めるとともに、建替え予定の都営住宅、低未利用地の有効活用などにより基盤改善と住環境整備を計画していきます。

商店街は、商店会組織とまちづくりの連携を図り、地域密着型の商店街整備を誘導していきます。

(イ) 複合系地域

国道4号及び環状七号線沿道は、流通業務などからなる中高層建物を誘導し、土地の高度利用を図るとともに、沿道環境の改善、防災機能の向上を図ります。

補 136 号、補 138 号、補 140 号、補 256 号沿道は、中高層建物を誘導していきます。

(ウ) 商業・業務系地域

五反野駅周辺の商店街は、地域拠点にふさわしい商業・業務などの施設を誘致し、土地の高度利用を図っていきます。また、五反野駅前通りは、道路の交通量や違法駐車が多く、沿道商店街での買い物利用環境は悪い状況にあります。このため、交通規制や歩行者空間の充実により魅力ある商店街を形成し、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。

青井駅周辺は、商業系土地利用を誘導し、区民の交流の場づくりを進めるとともに、新たな産業の形成など複合的な拠点づくりをしていきます。

(エ) 住工共存系地域

環状七号線の後背地や補 138 号の一部沿道にみられる住工共存系地域は、工場の建替えや改修の際に防音壁の設置や工場内緑化、接道部緑化などを誘導して周辺環境との調和に努めます。

3. 足立・綾瀬・中川地域

(オ) 工業・流通系地域

綾瀬川沿いの工業地周辺は、無秩序な用途への転換を防止し、生産環境の維持保全を図っていきます。

(カ) 大規模敷地の土地利用転換

地区内の大規模敷地は、土地利用転換の可能性に留意しつつ、適正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国道4号、環状七号線、幹線道路として補136号、補138号、補140号、補256号を位置づけます。また、主要生活道路として、環状七号線と補138号を南北方向に結ぶ道路や補256号と国道4号を東西方向に結ぶ道路など、10路線を位置づけます。

このうち、補138号(中央本町、綾瀬新橋)、補140号の事業を促進し、補256号の事業化を推進していきます。また、青井一丁目や弘道一・二丁目、中央本町二丁目周辺の主要生活道路の整備を計画していきます。

(イ) 細街路*整備

地区計画*や細街路計画に沿って、個別建替えや都営住宅の建替え、未利用地の開発の適正な誘導など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

都営住宅の建替え時に、公園用地を確保していきます。また、駅周辺の民間再開発の際は、できるだけオープンスペースを確保していきます。さらに寺社、五反野コミュニティセンター、商店街などを連結する歩行者系道路をネットワーク化していきます。

(エ) 交通の整備

五反野駅周辺は、五反野駅前通りや花畑街道において自動車による交通混雑がみられ、歩行者の安全性が確保できていないことから、安全・安心な道路の構築を進めるとともに、補256号や補138号の道路の新設事業を進め、広域交通の流動化を図っていきます。

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。

(オ) 公共住宅の建替え

都営足立中央本町四丁目アパート(昭和44~46年建設)、区営弘道一丁目第2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。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路沿道の延焼遮断帯*を形成していきます。

特に五反野駅周辺は都市基盤が脆弱であるため、大きな被害が想定されます。このため駅前広場・補 138 号や五反野駅前通りなどを整備し、駅周辺の一体的な市街地再編を図ることで、災害に強いまちにしていきます。

地区内には、道路ネットワークが未整備、あるいは不燃領域率*が低いまたは地域危険度*が高いなど、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、住宅市街地総合整備事業*（密集住宅市街地整備型）の導入や新たな防火規制区域*指定などの防災まちづくりを検討するとともに、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。

環状七号線、補 138 号、補 140 号、補 256 号の無電柱化*を進めるとともに、五反野駅前通りの無電柱化を検討していきます。

都立江北高校一帯、都立足立高校一帯、区立青井小中学校・都営青井三丁目アパート一帯は、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

綾瀬川は、親水性があり、かつ景観形成にも配慮した緩傾斜型堤防や護岸整備を東京都とともに進めます。あわせて、緑地や歩行者道路の整備を計画していきます。

(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や駅前広場の整備、市街地開発事業*の導入を計画するなど、再び災害にあわない安全なまちを計画します。

(エ) 防災拠点の形成

庁舎を中心にシビックセンター（行政、防災、文化、情報機能の中心）を形成し、核づくりを行います。

④ その他の計画方針

(ア) バラでつなぐまちづくり

青井駅周辺では、地域住民が主体となって活動し、青和ばら公園や青和コミュニティ公園などと駅をネットワークで結び、その沿道にバラを植えるなどの取り組みを行っています。楽しく安全に歩けるよう、協働*・協創*によるまちづくりにより歩行者ネットワークを充実していきます。

3. 足立・綾瀬・中川地域

(4) 主な整備方策等

① 五反野駅及び青井駅周辺整備

五反野駅周辺は、駅前での土地の高度利用を図り地区の核となる民間再開発を誘導して、商業・業務施設、都市型住宅などを機能的に配置し、防災性の向上や地域の商業の活性化などに貢献する拠点整備を計画していきます。

青井駅周辺の近隣商業地は、商業系施設などの立地を誘導し地区の活性化を図るほか、既存商店街と駅をつなぐにぎわいネットワークを充実していきます。

② 道路沿道の不燃化促進

補 138 号、補 256 号沿道の建物は、道路の新設事業にあわせて都市防災不燃化促進事業*などにより不燃化を進めるとともに、土地の高度利用を図り中高層の建物を誘導していきます。また、五反野駅前通り沿道は土地利用規制などにより不燃化を進めていきます。

③ 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は、地区計画制度の導入などにより基盤整備とあわせて適正な土地利用の誘導を図るなど、木造住宅密集地域*の再生産を防止していきます。

④ 沿道地区計画の推進

国道 4 号、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。

⑤ 都営住宅の建替え

都営住宅が多く、環境水準に与える影響は大きいと見られるため、建替えを必要とする都営住宅は、道路拡幅整備や周辺市街地の環境向上を考慮するよう東京都と協議していきます。

⑥ 綾瀬川沿いの整備

綾瀬川沿いは、護岸の整備に伴い、親水性の高い緑地や歩行者道を整備していきます。

⑦ 防災拠点の形成

庁舎周辺は、地区計画による基盤整備や不燃化の推進とともに、公共用地の確保に努め、総合情報センターなどの施設を集積させ、シビックセンターを形成します。あわせて当地区を都市景観重点地区として積極的に景観形成の支援を行っていきます。

⑧ 防災生活圏*の形成

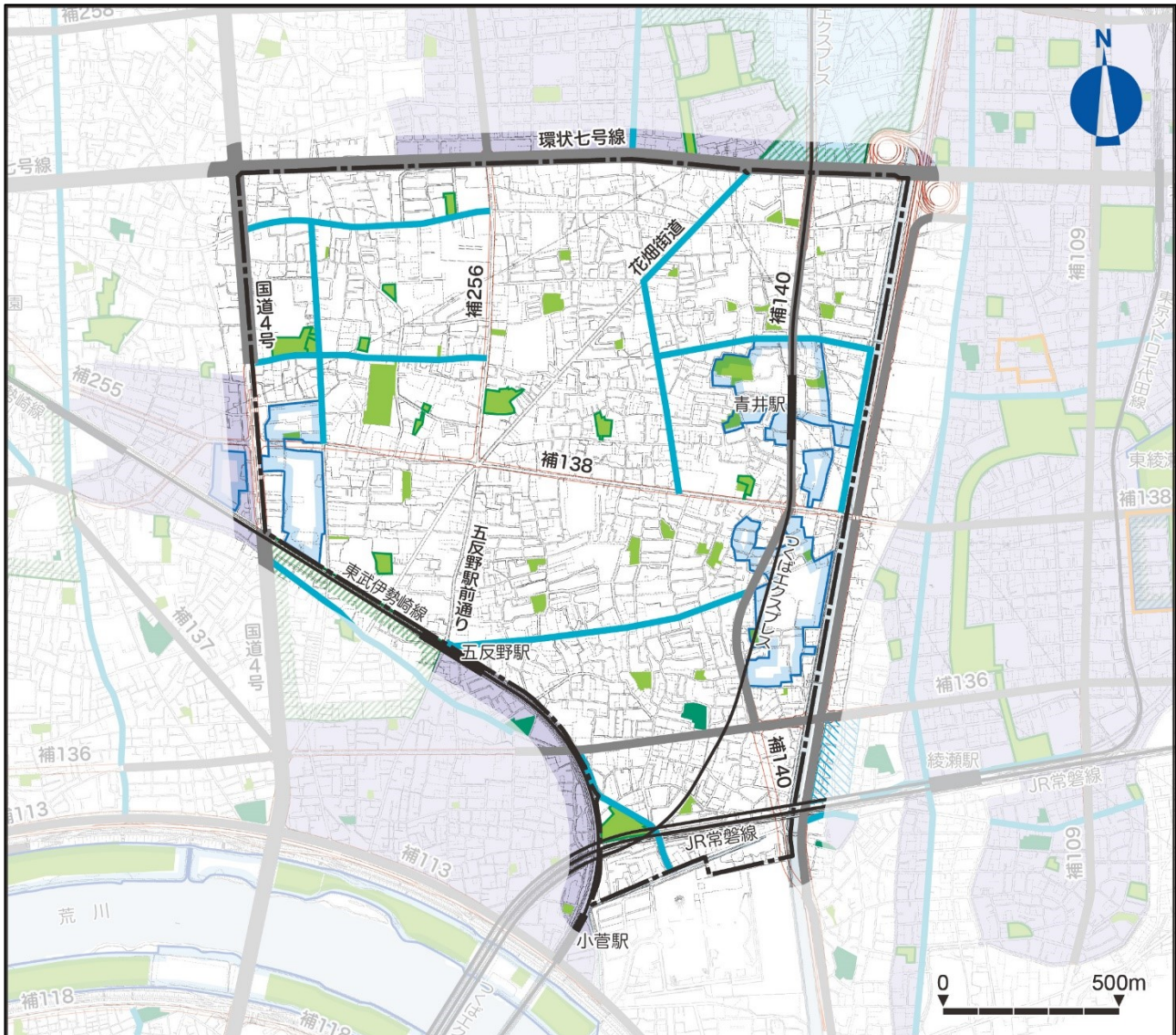
延焼遮断帯*に囲まれた内側の防災生活圏は、住民との協働*・協創*のもとに、各種まちづくり事業や足立区地域防災計画などのハードやソフトの計画を重層的に組みあわせながら、不燃化を促進し燃えない燃え広がらない防災生活圏の形成を目指していきます。

⑨ 補助第256号線の整備

四家交差点から環状七号線までの補256号は、安心して安全な道路にするため、事業化を図り、歩道の整備や無電柱化*を図っていきます。

3. 足立・綾瀬・中川地域

3-2 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

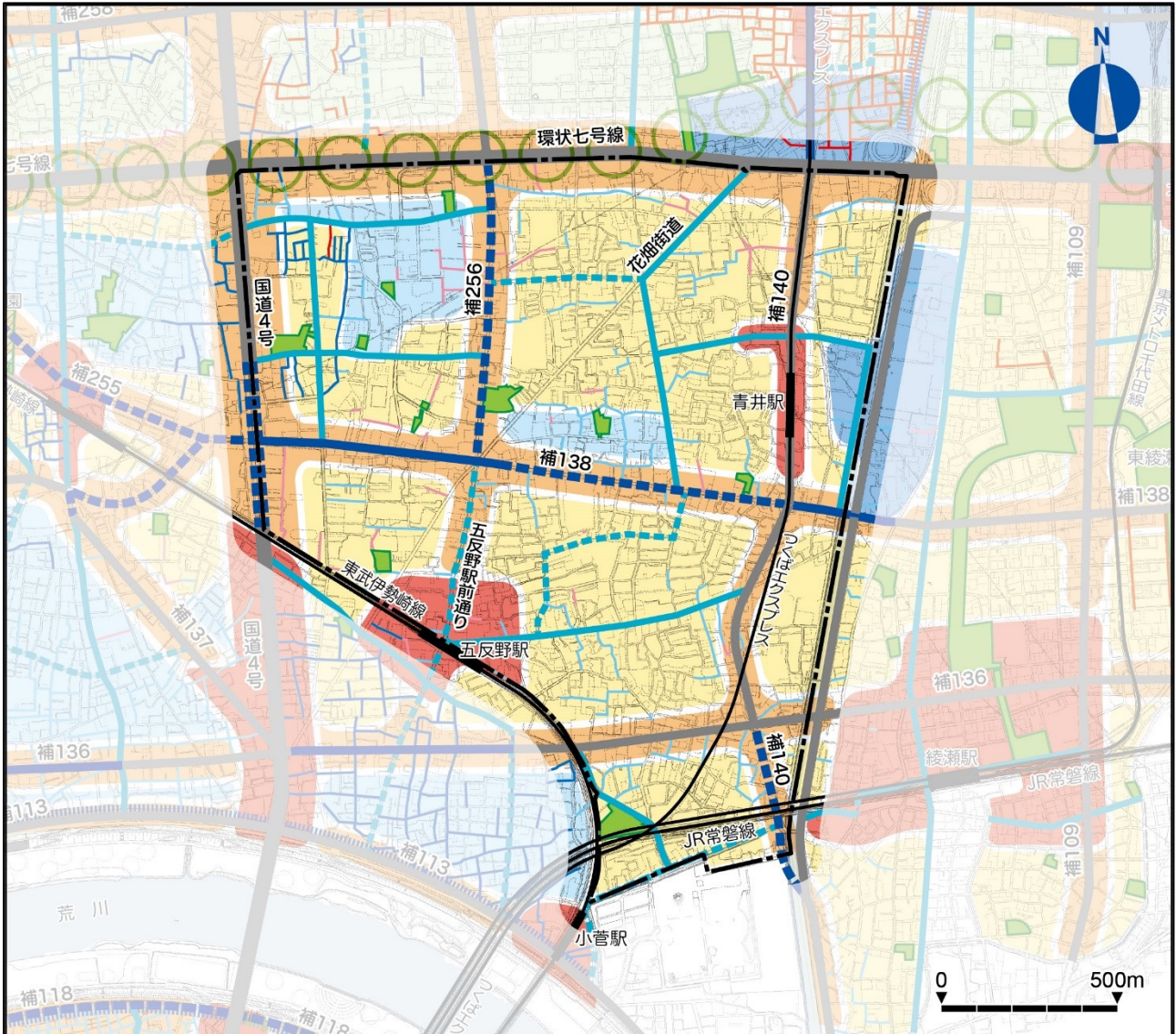
面的事業

- 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

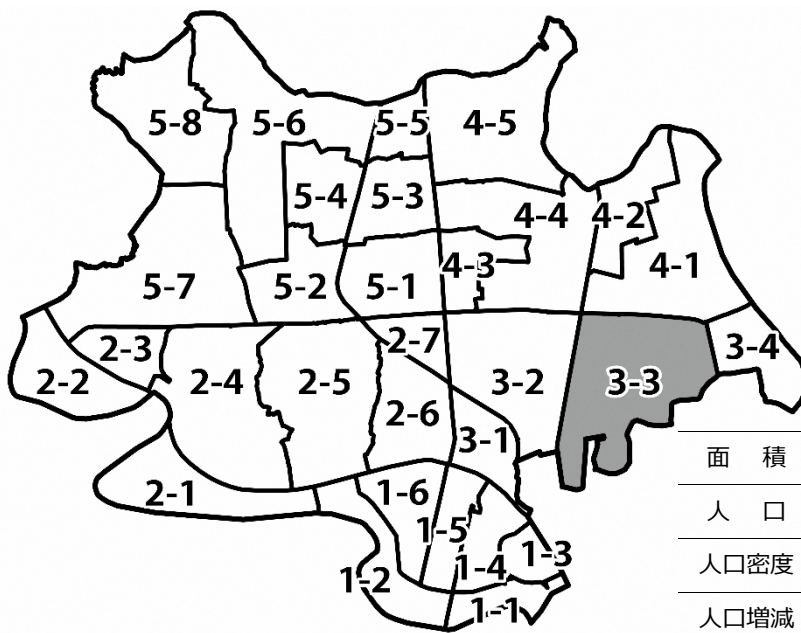
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

3-2 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	

3-3地区



【構成する町丁目】

- 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

面積	341.6ha	公園率	7.4%
人口	61,513人	道路率	22.5%
人口密度	180.1人/ha	利用建ぺい率	52.0%
人口増減	+10.0%	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、西は綾瀬川（首都高速6号三郷線）、東は葛西用水親水水路、南は葛飾区と接する地区です。JR常磐線（地下鉄千代田線）の綾瀬駅があるほか、北端に地下鉄千代田線北綾瀬駅を有する交通の便の良い地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、綾瀬駅周辺は「主要な地域拠点」、北綾瀬駅周辺は「地域拠点」、東綾瀬公園は「スポーツ・レクリエーション拠点」に位置づけています。また、両駅周辺は、エリアデザイン*計画の「綾瀬・北綾瀬エリアデザイン」の対象エリアです。

綾瀬川沿いの地区を除く、地区の約84%が土地区画整理事業完了地区等であるため、水準の高い都市基盤を有しており、綾瀬駅を中心に中高層集合住宅、大規模商業施設などの土地利用が進んでいます。この他、鉄道沿線南側の綾瀬ブルミエ（住宅及び足立区勤労福祉会館などの公共施設）が綾瀬一丁目地区市街地再開発事業*により整備されています。

綾瀬駅東口周辺は、駅前広場がないためバスやタクシーが路上に停車するなど交通処理機能の充実が望まれています。東口駅前の土地利用更新にあわせてまちづくりが必要です。

地区北端の北綾瀬駅は、地下鉄千代田線の本線へ直通運転する始発駅として、ホームの延伸とともに改札口が新たに設置されます。駅勢圏の拡大に伴う交通環境の向上や駅周辺の土地利用を再編し、駅前にふさわしい交通結節機能や商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能を充実することが必要です。

綾瀬川沿いは、加平インターチェンジがあり、大規模工場、倉庫などが集積しているほか、マンションなどの住宅の立地もみられ、適正な土地利用誘導が必要です。

東綾瀬公園東側のマンションなどが立地する街区は、地区計画*が定められており、良好な居住環境を有しています。

東綾瀬公園やしょうぶ沼公園をはじめ良質な公園が豊富にあり、地区内外の住民の憩いの場として十分な機能を有しています。親水水路やコミュニティ道路なども整備され、良好な緑のオープンスペースが数多くあり、当地区の特徴的な風景の基となっています。

(2) 整備目標

「拠点整備による魅力と活力にあふれる、住みたい住み続けたいまちづくり」

- ・綾瀬駅周辺は、商業・業務施設、東綾瀬公園、東京武道館などを活用し、にぎわいのあふれる、人を呼び込む力のあるまちづくりを計画していきます。
- ・良好な都市基盤を活かし、景観に配慮した水準の高いまちとしていきます。
- ・地区の南東部の商店街は、安心して買い物のできる魅力ある空間としていきます。
- ・綾瀬川沿いの工業・流通系地域は、生産環境と住環境が調和したまちづくりを進めるとともに、住宅地は、災害に強いまちづくりを計画していきます。
- ・地域資源を活かした水と緑のネットワークづくりを計画していきます。
- ・北綾瀬駅周辺は、利便性の高い駅前にふさわしい都市機能を誘導していきます。

(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

土地区画整理事業完了地区等は、敷地面積の最低限度、建物用途、高さ、色彩、緑化などを盛り込んだ保全型の地区計画等*を導入し、良好な住宅地としていきます。また、綾瀬川沿いの都市基盤の未整備地区は、個別の建替えにあわせて細街路*の整備を進め、居住環境の向上を図るとともに、防災性の向上や住環境整備のための地区計画を検討していきます。

地区の南東部の近隣型商店街は、楽しく安心して買い物ができる地域密着型の商店街としていきます。

(イ) 複合系地域

環状七号線などの都市計画道路沿道に流通業務などの中高層建物を誘導し、沿道建物の共同化、不燃化及び緑化を推進し、災害の際の延焼遮断帯*を形成するとともに、後背地への交通騒音を防止するなど後背住宅地の環境の保全にも寄与していきます。

(ウ) 商業・業務系地域

綾瀬駅周辺の商業地は、区東部の中心的な商業核として、東綾瀬公園や武道館の集客力も踏まえ、今後も商業集積を維持し発展させるため、建物の共同化や再生などを進めます。あわせて歩行者空間の確保や広場の設置などにより、魅力ある商業空間を形成し、商業・業務、子育て、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能を充実していきます。

一方で、建物の壁面後退や交通規制で連続した歩行者動線の充実を図り、楽しく安心して買い物ができる地域密着型の近隣商業地を形成していきます。

北綾瀬駅の環状七号線の南側周辺は、新たな駅前機能の形成とにぎわい創出を図るため、しょうぶ沼公園も含めまちづくりを検討し、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。

(エ) 工業・流通系地域

綾瀬川沿いの工場や倉庫などの集積する地区は、現在でも活発な生産活動が行われており、生産環境を維持していきます。また、良好な住環境の区域との境界にある道路などは、緩衝帯としての街路樹や接道部緑化を推進していきます。

3. 足立・綾瀬・中川地域

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 109 号、補 136 号、補 138 号、補助第 268 号線（以下「補 268 号」）、補助第 271 号線（北三谷通り、以下「補 271 号」）、補助第 274 号線（葛西用水桜通り、以下「補 274 号」）、補助第 275 号線（蒲原通り、以下「補 275 号」）を位置づけます。また、主要生活道路として、環状七号線と補 136 号とを南北方向に結ぶ道路など、7 路線を位置づけます。

(イ) 細街路*整備

綾瀬川沿いの都市基盤の未整備地区は、低未利用地などを有効に活用するとともに、細街路計画に沿って、個別建替えや共同建替えなどにあわせ細街路整備を進めていきます。

(ウ) 公園・緑地等の整備

東綾瀬公園などの良質な公園の維持・保全に努めるとともに、周辺環境の向上や街並み景観を形成していきます。また、寺社・区境にある古隅田川、公園、コミュニティ道路などの回遊性を勘案し、水と緑のネットワークを形成していきます。

(エ) 交通の整備

北綾瀬駅では交通広場の設置など、駅前の交通結節機能を向上させていきます。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。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路沿道の延焼遮断帯*を形成していきます。

綾瀬川沿いの一部は、道路ネットワークが未整備、あるいは不燃領域率*が低いなど、大地震が発生した際は大きな被害が想定される箇所があることから、基盤整備の方向性や敷地の集約化、低未利用地の活用などを検討していきます。

補 109 号は、震災時の緊急輸送道路に位置づけられています。沿道建物の不燃化・耐震化及びマンションの建替えを推進していきます。

環状七号線と補 138 号の無電柱化*を進めます。

東綾瀬団地一帯は、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

綾瀬川は、景観形成に配慮した緩傾斜型堤防や護岸整備を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、駅前広場整備を計画するなどのほか、被災住宅の復興を進め生活の復興を促進します。

④ その他の計画方針

(ア) コミュニティ道路沿いの緑化

綾瀬コミュニティ道路沿いは、生け垣などの緑化を促進し、歩行者空間の質を向上させていきます。

(イ) 高速道路下、加平ランプ周辺の整備

首都高速 6 号三郷線高架下などの周辺は、植樹を行い、緑の緩衝帯の形成などによる景観の修復を計画していきます。

(4) 主な整備方策等

① 綾瀬・北綾瀬エリアデザイン*の推進

綾瀬駅周辺は、土地の高度利用や有効利用による民間開発など、適切な誘導を図っていきます。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、近接する東綾瀬公園（東京武道館）を活かし、一体となった活力と潤いのあるまちづくりを計画していきます。

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、地区計画等*の導入を視野に、駅前周辺の交通機能を整備し利便性を向上させるとともに、都市基盤整備にあわせてまちづくりを適切に誘導し、商業・業務施設などの立地を誘導していきます。

② 水と緑のネットワークの形成

綾瀬駅周辺、北綾瀬駅周辺、中川公園は、馬蹄形の公園や緑道でつながれていることから、コミュニティ道路、東京武道館など地域資源を活かし、古隅田川親水水路、八か村落し親水緑道、葛西用水親水水路を保全し、これらを結ぶ水と緑のネットワークを形成していきます。

地区内に点在する神社や寺院などの樹木は、今後も保全・育成していきます。

③ 地区計画制度の活用

土地区画整理事業完了地区等である砂原町第一、蒲原北三谷、大谷田第二、綾瀬、北三谷（一部）地区のうち住宅系地域は、水準の高い住宅地を形成しているため、敷地面積の最低限度、倉庫などの建物の用途規制、高さ・意匠、生け垣の設置などを盛り込んだ地区計画制度を導入していきます。

④ 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。

⑤ 近隣商業地の整備

住宅系地域内にある各商店街は、壁面後退やポケットパークの設置などを行い、周辺地区の特性にあった魅力ある商業地を形成していきます。

⑥ 公園の有効活用プロジェクトの推進

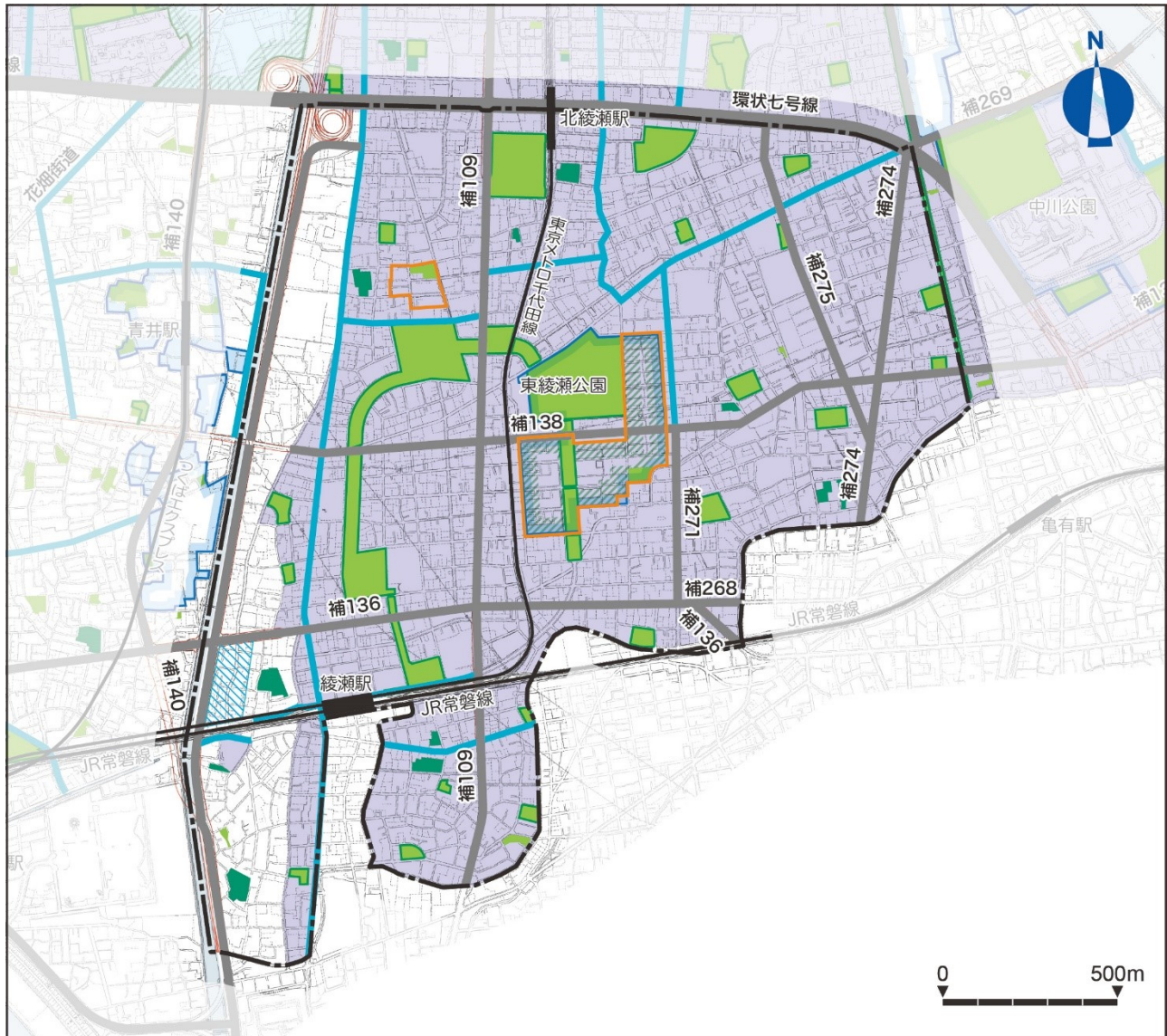
東綾瀬公園など水準の高い公園の利用を活性化するため、住民が主役となる地区祭りや商店街が中心となる朝市などの開催誘導を図るとともに、あわせて地域コミュニティの醸成に役立てます。

⑦ 延焼遮断帯*等の形成

保全型の地区計画策定時などにあわせ規制・誘導により、延焼遮断帯を形成していきます。

3. 足立・綾瀬・中川地域

3-3 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

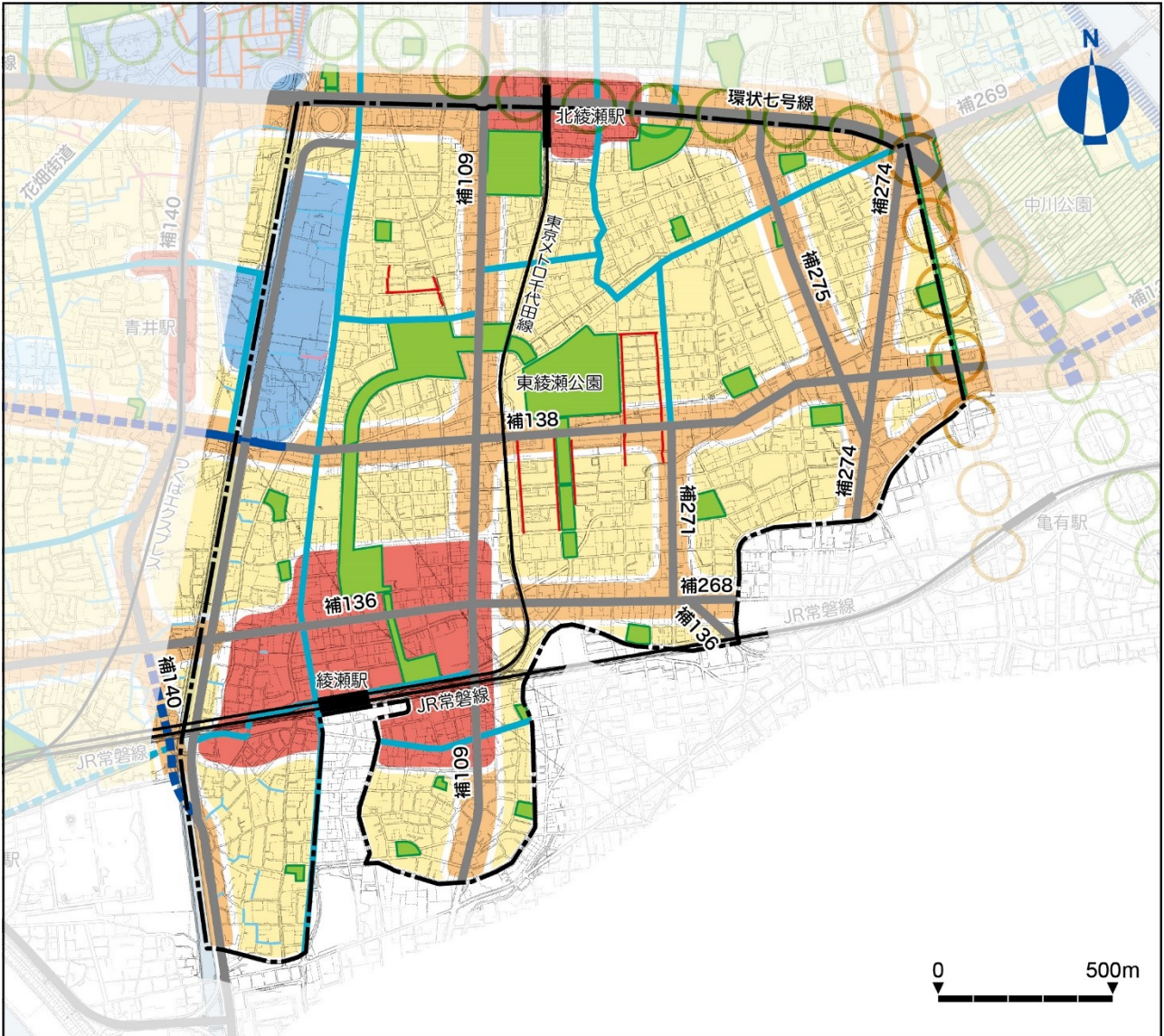
面的事業

- 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

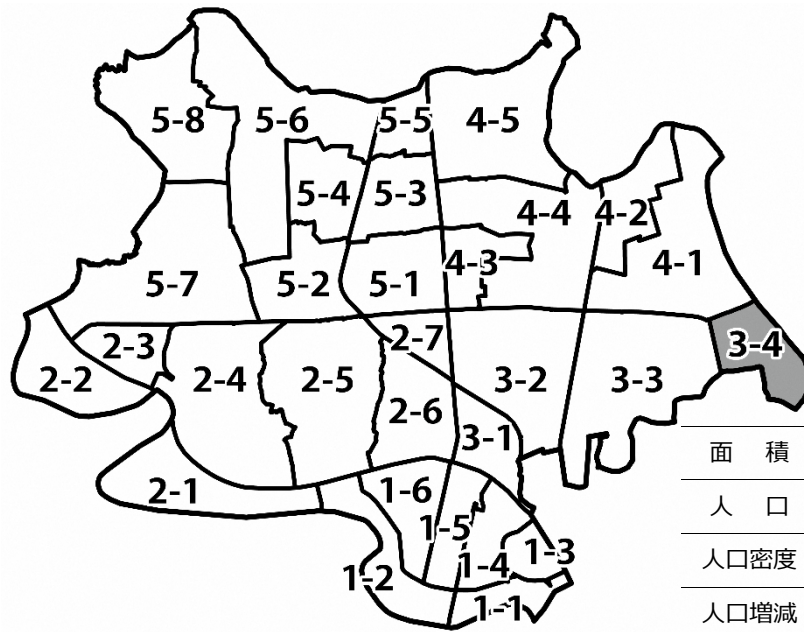
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

3-3 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 | |

3-4地区



【構成する町丁目】

中川一～五丁目

面積	113.9ha	公園率	11.6%
人口	12,753人	道路率	15.9%
人口密度	111.9人/ha	利用建ぺい率	41.9%
人口増減	-1.8%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

北は補助第269号線（以下「補269号」）、西は葛西用水親水水路、東は中川、南は葛飾区と接する地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、中川公園は「スポーツ・レクリエーション拠点」に位置づけています。

地区の南側ではJR常磐線が東西を結び、葛飾区の亀有駅を最寄り駅としています。

環状七号線沿いには、流通業務施設が立地し、土地の高度利用が進んでいます。

南部は、土地区画整理事業完了地区等で都市基盤の整った市街地や大規模工場跡地を葛飾区とあわせて地区計画*を策定し、大規模マンションと複合型の大規模商業施設が立地し公園などが整備された地区があります。

中川一～三丁目土地区画整理事業*が行われていない地区は、道路が狭く住宅が密集する木造住宅密集地域*であり、大規模地震時の安全性に問題があります。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、防災上の取り組みが必要です。

都市計画道路は、地区南側で東西方向に補138号が通っていますが、環状七号線から東側は未整備で優先整備路線*となっています。

中川水再生センターの上部は、公園が都市施設*として都市計画決定されており、一部供用されていますが、公園の早期整備が必要です。

葛西用水親水水路及び中川緑道（サイクリングロード）が整備され、緑のネットワーク化が進んでいます。なお、葛西用水親水水路は足立区景観計画により、景観重要公共施設*に位置づけられています。

(2) 整備目標

「水と緑豊かな災害に強い安全なまちづくり」

- ・地区東部は建物の不燃化を図り道路を整備し、災害に強いまちづくりを計画していきます。
- ・中川や葛西用水親水水路などを活用した緑のネットワークづくりを計画していきます。
- ・寺社、屋敷林などを保全し、緑豊かな住みよい住宅地としていきます。

(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

土地区画整理事業完了地区等は、区民との協働*・協創*により地区計画等*を導入し、質の高い住宅地の保全を図っていきます。また、木造住宅密集地域*は、地区計画等を導入し、道路整備など都市基盤の整備や建物の不燃化を進め、安全で住み良い住宅地を目指していきます。

なお、工場の土地利用転換が発生した際は、周辺住宅地の住環境整備に寄与するよう土地利用を適正に誘導していきます。

(イ) 複合系地域

環状七号線沿道は、土地の高度利用が可能な地区であるため、流通業務施設などの中高層建物の立地を誘導するとともに、沿道建物の共同化、不燃化及び緑化を推進し、災害の際の延焼遮断帯*形成や後背地への交通騒音を防止していきます。

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、幹線道路として補 138 号、補 269 号を位置づけます。また、主要生活道路として、補 138 号と補 269 号を南北方向に結ぶ道路など、2 路線を位置づけます。

このうち、補 138 号の事業化を促進していきます。また、中川一～三丁目を南北に連絡する主要生活道路は、地区計画等に地区施設道路として位置づけるなどして計画していきます。

(イ) 細街路*整備

中川沿いの木造住宅密集地域や都市基盤の未整備地区は、低未利用地などを有効に活用するとともに、細街路計画に沿って、個別建替えや共同建替えなどにあわせて細街路整備を進めていきます。

(ウ) 交通の整備

補 138 号の整備とこれに伴う中川架橋により、従来のコミュニティの分断と新たな通過交通の発生が予想されるため、地区住民の往来の確保と交通安全対策を進めます。

中川堤防のサイクリングロードを北伸させるため、中川沿いの道路の交通規制を検討していきます。

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）の整備促進を図ります。

3. 足立・綾瀬・中川地域

(工) 公園・緑地等の整備

中川公園を魅力ある公園として整備するとともに、中川堤防と有機的に結びつけ、区民のレクリエーション拠点としていきます。また、サイクリングロード等を活用し、区民にとって親しみの持てる空間とするとともに、寺社・区境にある古隅田川、公園、コミュニティ道路などの回遊性を勘案し、歩行者系ネットワークを形成していきます。

(オ) 公共住宅の建替え

都営中川四丁目アパート（昭和 45～48 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、道路整備や新たに創出される用地の活用などにより、地域に貢献する機能を誘導していきます。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路沿道の延焼遮断帯*を形成していきます。

中川一～三丁目は、道路ネットワークが未整備、あるいは不燃領域率*が低いなど防災上危険性が高く、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、新たな防火規制区域*指定を検討していきます。また、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や空き家対策など減災対策を進めます。

環状七号線の無電柱化*を進めます。

中川公園一帯・大谷田団地一帯は、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

中川は、護岸整備を国とともに進めます。また、地域における水防に対する意識が高く、区民自ら洪水時の避難や水防訓練を実施しています。当地区のまちづくり計画策定時には、洪水時の避難や水防への取り組みを含む計画としていきます。

(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の整備、市街地開発事業*の導入を計画するなど、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

中川沿岸は、開放感のある親水性や景観に配慮し、水と緑を身近に感じる河川沿いの散策路ネットワークを形成していきます。

(イ) 中川公園の早期実現

スポーツ・レクリエーション拠点及び緑の拠点整備のため、中川公園の早期実現を促進していきます。

(4) 主な整備方策等

① 補助138号線整備を契機とした周辺一帯のまちづくり

優先整備路線*である補138号の事業化を促し、架橋による隣接区との新たな交通流動を踏まえた、沿道の環境整備を行うとともに沿道の土地の高度利用を図ります。あわせて地区計画等*を導入し、主要生活道路や細街路*の整備など周辺一帯の災害に強いまちづくりを計画していきます。

② 水と緑のネットワークの形成

中川公園は、中川水再生センターに隣接する東京都残土処理プラント（土づくりの里）を覆蓋化しその上にスポーツやレクリエーション、洪水用高台避難所や災害緊急物資の備蓄など防災面に配慮した事業を促進していきます。

中川サイクリングロードを活かし、区民の憩いの場としていきます。また、葛西用水親水水路、中川緑道を結ぶ水と緑のネットワークを形成していきます。

地区内に点在する神社や寺院などの樹木は、今後も保全・育成していきます。

③ 地区計画制度の活用

土地区画整理事業完了地区等は、緑が多く質の高い住宅地を形成するため、敷地面積の最低限度、建物の用途・高さ・意匠、生け垣の設置などを盛り込んだ保全型の地区計画を導入していきます。また、木造住宅密集地域*である中川一～三丁目も同様に、地区計画の導入と新たな防火規制区域*の指定の組みあわせ若しくは防災街区整備地区計画*を導入していきます。

④ 沿道地区計画の推進

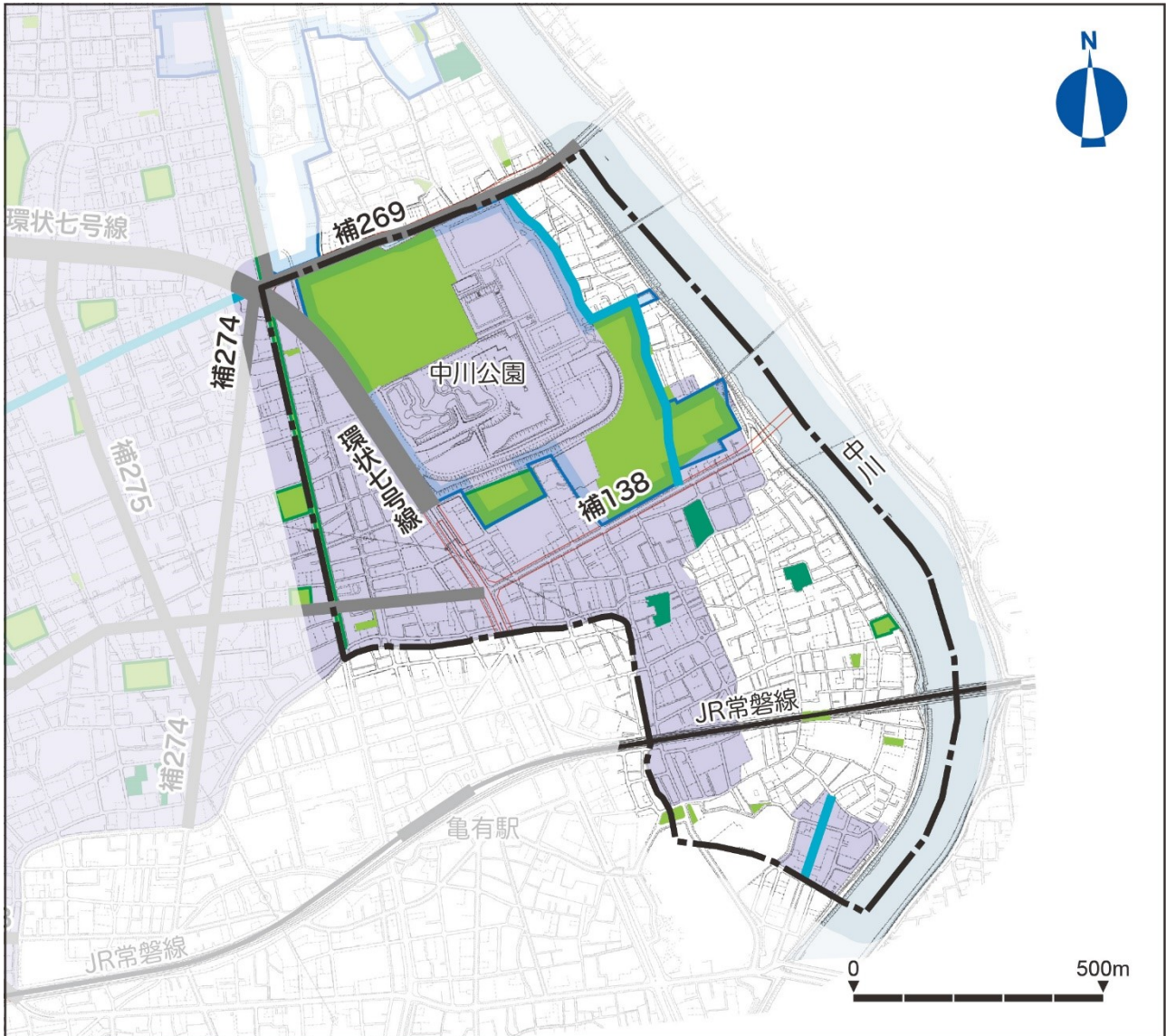
環状七号線沿道は、沿道地区計画の推進と土地利用規制などにより、流通業務施設や複合的な都市型住宅などの立地を誘導するとともに、建物の中高層化を図ることで、後背地への交通騒音を防止していきます。

⑤ 近隣商業地の整備

主要生活道路の整備とあわせて、ポケットパークの設置や壁面線の指定などにより、安全で魅力ある商業地を形成していきます。

3. 足立・綾瀬・中川地域

3-4 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

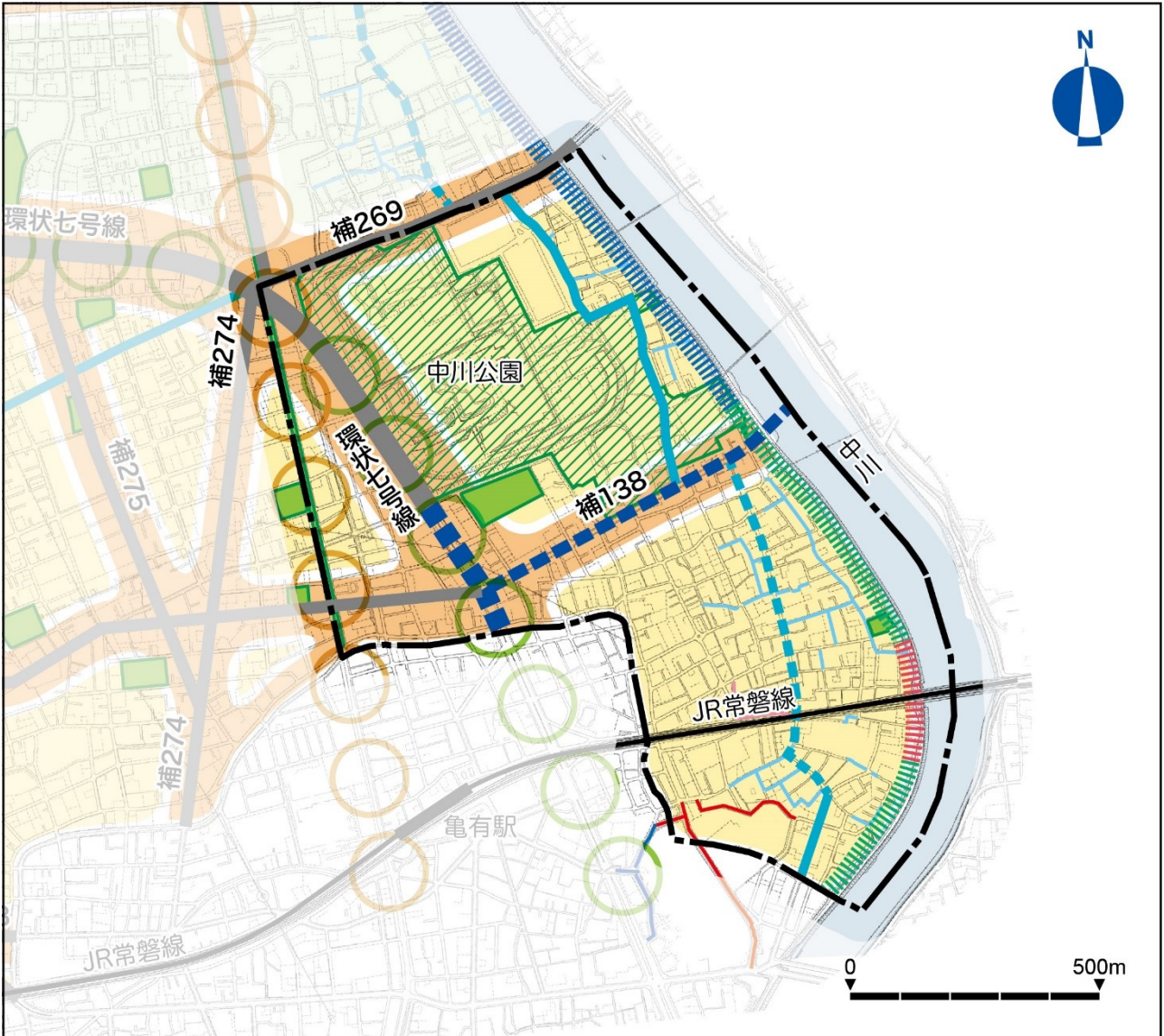
面的事業

- 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)

3-4 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	