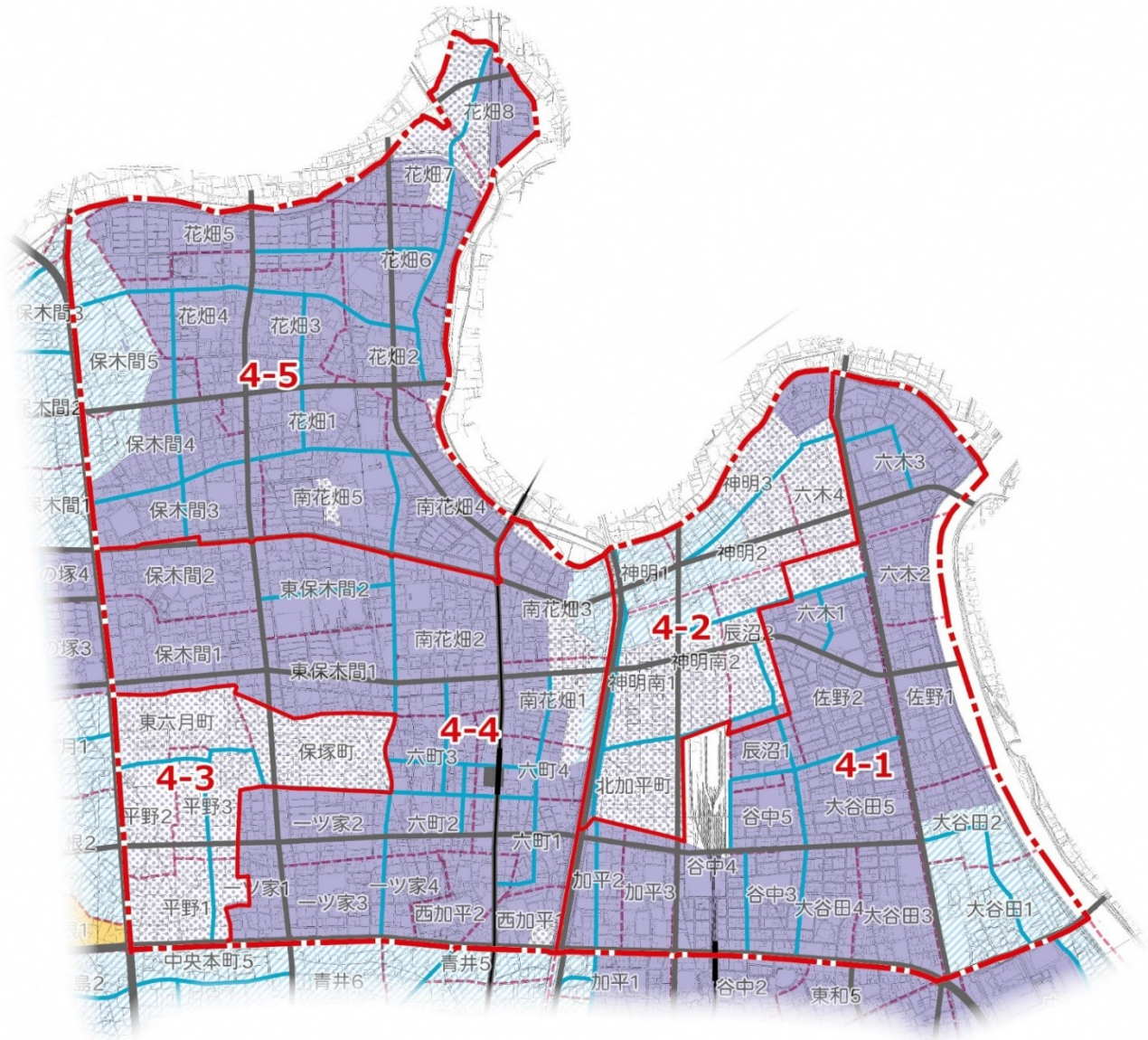












#### 4. 六町・花畑・大谷田地域

#### 4. 六町・花畑・大谷田地域

図 3-4 六町・花畑・大谷田地域の都市基盤の整備状況図



- |   |                  |   |     |
|---|------------------|---|-----|
|  | 木造住宅密集地域         |  | 地域界 |
|  | 土地区画整理事業を施行すべき区域 |  | 地区界 |
|  | 土地区画整理事業完了地区等    |  | 町丁界 |
|  | 都市基盤の未整備地区       |   |     |
|  | 都市計画道路           |   |     |
|  | 主要生活道路           |   |     |
|  | 鉄道・駅             |   |     |

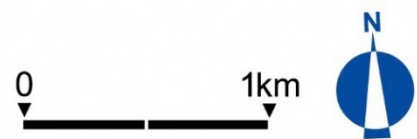


表 3-4 六町・花畑・大谷田地域の現況のデータ

	4-1	4-2	4-3	4-4	4-5	地域全体
<b>【面積・人口】</b>						
面積 (ha) (※1)	293.5	121.6	83.2	297.0	299.7	1,094.9
人口 (人) (※2)	40,285	14,676	10,287	35,663	33,352	134,263
世帯 (世帯) (※2)	19,489	6,494	4,558	16,709	16,074	63,324
年少人口比率 (%) (※2)	12.3	13.4	15.3	13.5	12.3	13.0
老年人口比率 (%) (※2)	23.5	23.7	26.7	23.3	29.1	25.1
<b>【土地の利用状況】</b>						
住宅用地の割合 (%) (※1)	33.9	41.8	35.5	32.0	34.1	34.4
商業用地の割合 (%) (※1)	6.8	4.0	8.6	11.1	6.0	7.6
工業用地の割合 (%) (※1)	9.5	9.5	8.5	7.4	7.0	8.2
農用地の割合 (%) (※1)	2.0	2.2	2.3	1.7	1.2	1.7
公園率 (%) (※1)	4.7	3.2	5.6	5.1	6.5	5.2
道路率 (%) (※1)	21.9	22.5	17.8	22.7	22.0	21.9
<b>【建物の利用状況】</b>						
利用建ぺい率 (%) (※1)	45.1	51.4	43.3	48.1	42.3	45.7
利用容積率 (%) (※1)	132.9	107.7	94.3	116.3	108.5	115.8
中高層化率 (%) (※1)	4.9	0.6	1.6	3.1	5.3	3.5
棟数密度 (棟/ha)(※1)	40.2	60.0	49.7	46.1	36.0	43.7
木造棟数割合 (%) (※1)	7.8	5.6	5.2	5.2	6.6	6.2
不燃化率 (%) (※1)	59.6	37.8	40.5	55.0	61.2	54.5
平均敷地面積 (㎡) (※1)	126.5	122.9	125.2	123.7	143.8	128.7
<b>【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)</b>						
木造住宅密集地域	-	-	-	-	-	-
土地区画整理事業を 施行すべき区域*	2.0%	68.3%	100.0%	4.4%	7.1%	19.2%
土地区画整理事業 完了地区等	85.0%	7.0%	-	92.3%	83.4%	71.1%
都市基盤の未整備地区	12.9%	24.7%	-	3.3%	9.6%	9.7%

※1の出典：平成23年度 足立区土地利用現況調査

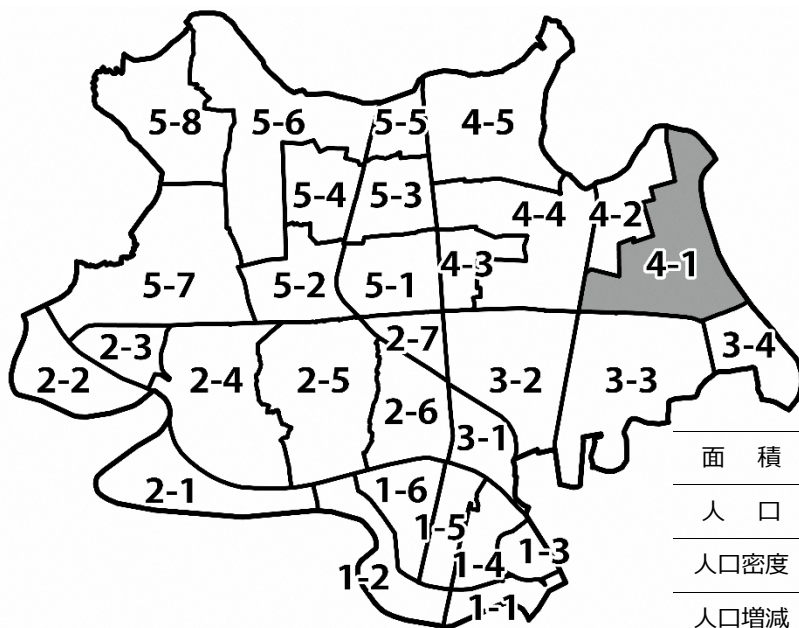
※2の出典：数字で見る足立（住民基本台帳 平成28年1月1日現在）

※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

## 4-1 地区



【構成する町丁目】

- 大谷田一～五丁目
- 加平二・三丁目
- 佐野一・二丁目
- 辰沼一丁目
- 六木一～三丁目
- 谷中三～五丁目

面積	293.5ha	公園率	4.7%
人口	40,285人	道路率	21.9%
人口密度	137.3人/ha	利用建ぺい率	45.1%
人口増減	+0.3%	平成17年12月との比較	

### (1) 位置づけと現況

区の東端に位置し、南を環状七号線と補269号、東は中川で葛飾区に接し、西は首都高速6号三郷線の加平インターから綾瀬川に沿って葛西用水親水水路に向けて北東方向に境界線を形成する地区です。足立区都市計画マスタープラン\*では、北綾瀬駅周辺は「地域拠点」に位置づけています。またエリアデザイン\*計画では、「綾瀬・北綾瀬エリアデザイン」の対象エリアの一部です。

北綾瀬駅北側に、地下鉄千代田線の車両基地（車両工場、倉庫）があり、加平インターに近いので、その隣接地には工場などが立地し、倉庫等の流通業務施設が住宅地まで進出してきています。また、環状七号線沿道は、大規模商業施設が集積しています。

地区南端の北綾瀬駅は、地下鉄千代田線の本線に直通運転する始発駅として、ホーム延伸とともに改札口が新たに設置されるため、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の再編が必要です。また、新しく設置される改札口周辺の土地利用転換を考慮したまちづくりも必要です。

地区の殆どで土地区画整理事業\*が実施されており、道路や公園などの都市基盤が整った低層住宅を主体としたまちとなっています。

中川沿いの佐野いこいの森緑地と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。さらに、中川緑道（歩行者・自転車専用道路）、緑豊かな大谷田公園も整備されています。また、都市農地も存在していますが、減少傾向にあり、農地の保全と適切な宅地化への誘導を図ることが必要です。

## (2) 整備目標

### 「良好な住宅地の保全と駅前再編整備による便利でにぎわいのあるまちづくり」

- ・土地区画整理事業完了地区等は、低中層の建物を中心に、緑豊かで安心して住めるまちをつくりまします。
- ・地区計画制度\*を導入し、用途の混在や無秩序な開発を防止し、良好な住宅地の維持・保全を図ります。
- ・流通業務施設の立地を適正に誘導するとともに、生産環境の保全と住環境との調和が図られるよう計画していきます。
- ・北綾瀬駅周辺のまちづくりを進め、新しい改札口周辺の土地利用転換や都市基盤の再編整備により、駅前にふさわしい交通結節機能の充実を図り、商業・業務施設を誘導し、にぎわいを創出していきます。
- ・中川、葛西用水親水水路、花畑川を活かしたまちづくりを進め、歩行者系道路などにより、葛西用水親水水路や郷土博物館などの公共施設のネットワーク化を図っていきます。

## (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、無秩序な用途混在を防止するため、地区特性に応じた適切な土地利用を誘導するとともに、低中層住宅地として良好な住環境を保全する地区計画の導入を検討していきます。

地区の南東側の都市基盤の未整備地区は、主要生活道路や細街路\*、広場・緑地などの整備を進め、個別建替えや建物の共同化・協調化建替えを促進し、住環境を改善していきます。

#### (イ) 複合系地域

環状七号線沿道は、流通業務施設などの立地需要を活かして、中高層の建物を誘導し、土地の合理的な高度利用を図るとともに、建物の不燃化・耐震化により延焼遮断帯\*形成を促進し、あわせて交通騒音から後背地の環境を守ります。補 109 号、補助第 258 号線（環七北通り、以下「補 258 号」）、補助第 261 号線（舎人公園通り、以下「補 261 号」）、補 269 号、補 274 号沿道は、中高層建物を誘導し、土地の高度利用を図るとともに不燃化を進めます。

#### (ウ) 商業・業務系地域

北綾瀬駅周辺や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、商業・業務系地域としての適切な土地利用転換を誘導していきます。

#### (エ) 住工共存系地域

今後も生産環境の維持を図るとともに、土地利用転換が発生した場合は、その適正な土地利用の誘導に努めます。

#### (オ) 工業・流通系地域

地下鉄千代田線の車両基地は、機能を維持していきますが、北綾瀬駅周辺の発展性や千代田線の北伸の可能性を視野に、鉄道事業者の意向を踏まえつつ、土地利用の検討を行っていきます。

#### 4. 六町・花畑・大谷田地域

### 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 258 号、補助第 259 号線（六六通り、以下「補 259 号」）、補 261 号、補 269 号、補 274 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 259 号を南北方向に結ぶ道路や補  
109 号と補 274 号を東西方向に結ぶ道路など、9 路線を位置づけま

す。このうち、補 259 号の事業を推進し、補 109 号の事業化を促進していきます。ま  
た、大谷田や谷中周辺の主要生活道路を整備していきます。

#### (イ) 細街路\*整備

地区南東部の都市基盤の未整備地区は、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るとともに、地区計画制度\*などの導入により地区施設道路とし  
て整備を進めていきます。

#### (ウ) 公園・緑地等の整備

都市基盤の未整備地区は、建物の共同化などの際に、ポケットパークなどの小公園の  
確保に努めます。土地区画整理事業完了地区等は、公園の維持・保全に努めます。また、  
中川や堀川沿いの農地や樹林、屋敷林を保全し区民農園などとして住民に開放してい  
きます。

#### (エ) 交通の整備

六町地区を結ぶ補 258 号の道路の新設事業を推進し、綾瀬川東西をつなぐ公共交通  
を整備していきます。また、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。

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。また、地下鉄 8 号線の新駅を想定し、土地区画整理事業\*の実施など、まちづく  
りを検討していきます。

### 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。

環状七号線と補 258 号の無電柱化\*を進めます。

区立辰沼小学校・都営辰沼町アパート一帯、区立中川北小学校・都営六ツ木町アパ  
ート一帯、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

綾瀬川は、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。また、中川は、護岸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させます。

#### ④ その他の計画方針

##### (ア) 地区の魅力づくり

葛西用水親水水路の保全と周辺地区の緑化等を進め、美しい街並みを形成していきます。また、花畑川は水質浄化や親水性を高めるようにしていきます。

中川堤防沿いは、神社の樹木や屋敷林などが残っています。これらの保全・育成を図るとともに、桜並木やサイクリングロードの整備を図り、親水性を高め、区民にとって親しみの持てる空間としていきます。

##### (イ) 公共住宅の建替え

都営六ツ木町アパート（昭和 44・45 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、道路拡幅整備や新たに創出される用地などを活用し、安全かつ地域に貢献する機能を誘導していきます。

## 4. 六町・花畑・大谷田地域

### (4) 主な整備方策等

#### ① 北綾瀬駅周辺のまちづくり

新たな駅前としての顔づくりやにぎわい創出を図るため、住宅地や農地などの土地利用転換により、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、交通結節点としての交通処理機能の向上を図っていきます。

#### ② 地区計画制度\*の活用

土地区画整理事業完了地区等は、良好な都市基盤を活かした住宅地を保全するため、道路の位置、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制度を導入していきます。

都市基盤の未整備地区である大谷田周辺は、倉庫などの流通業務施設の住宅地への進出を防ぐため、地区計画等の導入によって、建物の用途制限や壁面後退の指定等のルール化を検討していきます。

#### 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 公営住宅の建替え

都営六ツ木町アパートや都営辰沼町アパートは、一団地の住宅施設の都市計画が定められています。建物の位置（道路からの後退距離）や公園・広場・緑地、団地内の道路などが定められ、緑豊かなゆとりのある良好な住環境となっています。

建替えにあたっては、都と区で協議したうえで地区計画に移行していきますが、その際は地区のまちづくり計画を作成し、建ぺい率及び容積率、道路や歩道、公園などの都市基盤や壁面の位置について従前よりさらに良い環境となるよう計画していきます。

#### ⑤ 中川・花畑川などの親水化と周辺の緑化ならびに景観形成

花畑川や中川堤防の歩行者・自転車専用道路や緑地を整備し、これを活かし葛西用水親水水路とともに区民のレクリエーションの場としていきます。

一方で、花畑川は、釣りや水辺の散策などができるよう修景整備を進めるとともに、周辺住宅や工場等は、水辺環境と調和した景観形成を進めていきます。また、中川は護岸整備とあわせて景観形成を図っていきます。さらに、葛西用水親水水路沿いの建物は、美しい水辺空間に調和した意匠や緑化などを計画していきます。

綾瀬川は、親水性の高い緑地や歩行者系道路を整備していきます。また、堀川は、遊歩道を維持・保全するとともに、水質改善を図っていきます。

地区内に点在する神社などの樹木や屋敷林は、今後も保全していきます。

**⑥ 延焼遮断帯\*等の形成**

補 109 号と補 259 号は、道路の新設事業とともに延焼遮断帯を形成し、補 258 号と補 274 号は、地区計画策定時などのまちづくりを契機に延焼遮断帯として規制・誘導していきます。

**⑦ 鉄道敷地の複合利用・高度利用**

地下鉄千代田線の車両基地は、鉄道事業者の意向を踏まえつつ、敷地の複合利用・高度利用の検討を行います。

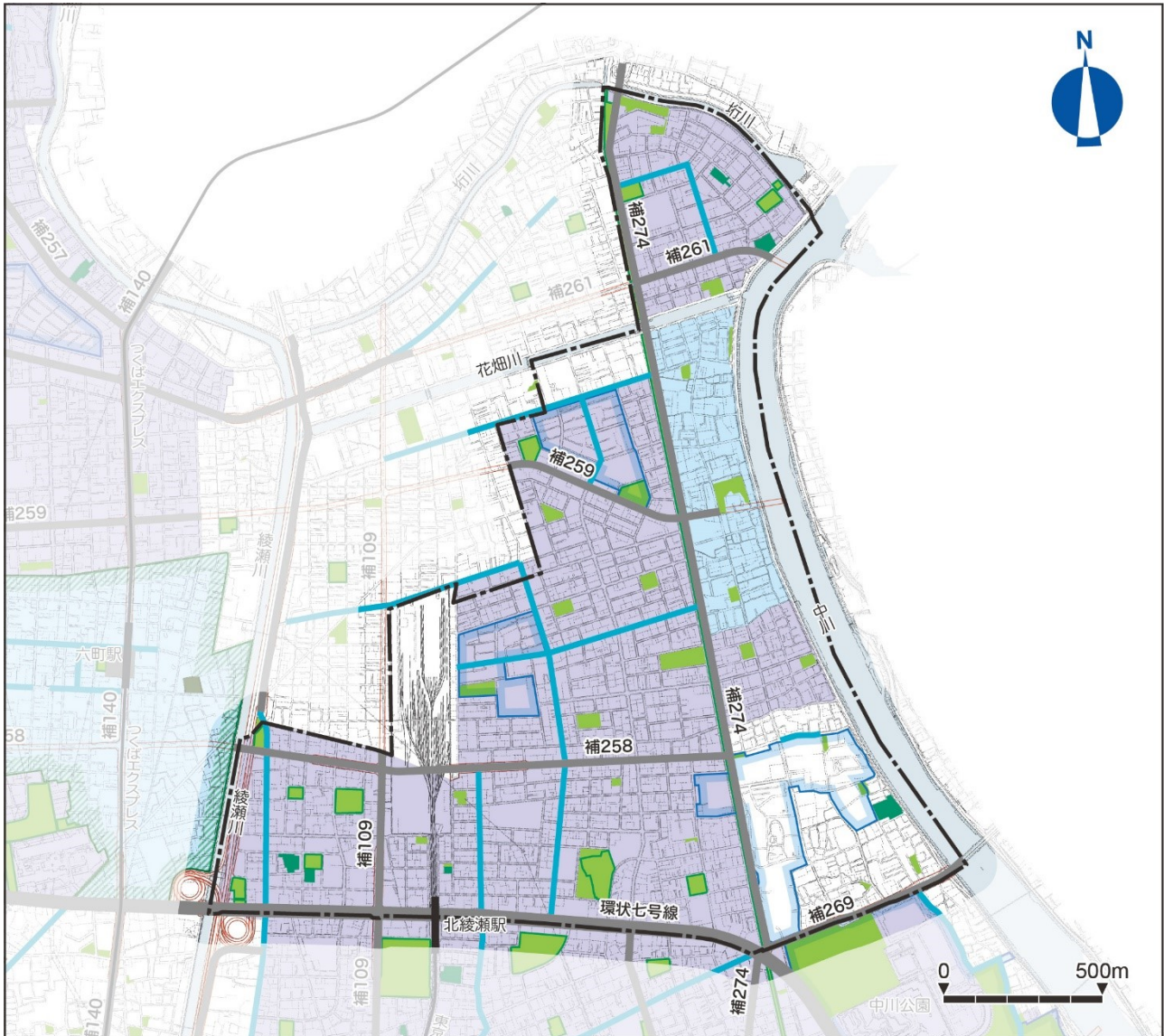
**⑧ 魅力のある近隣商店街の整備**

地区内の商店街は、人々の交流、ふれあいの場となるよう計画していきます。



# 4. 六町・花畑・大谷田地域

## 4-1 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

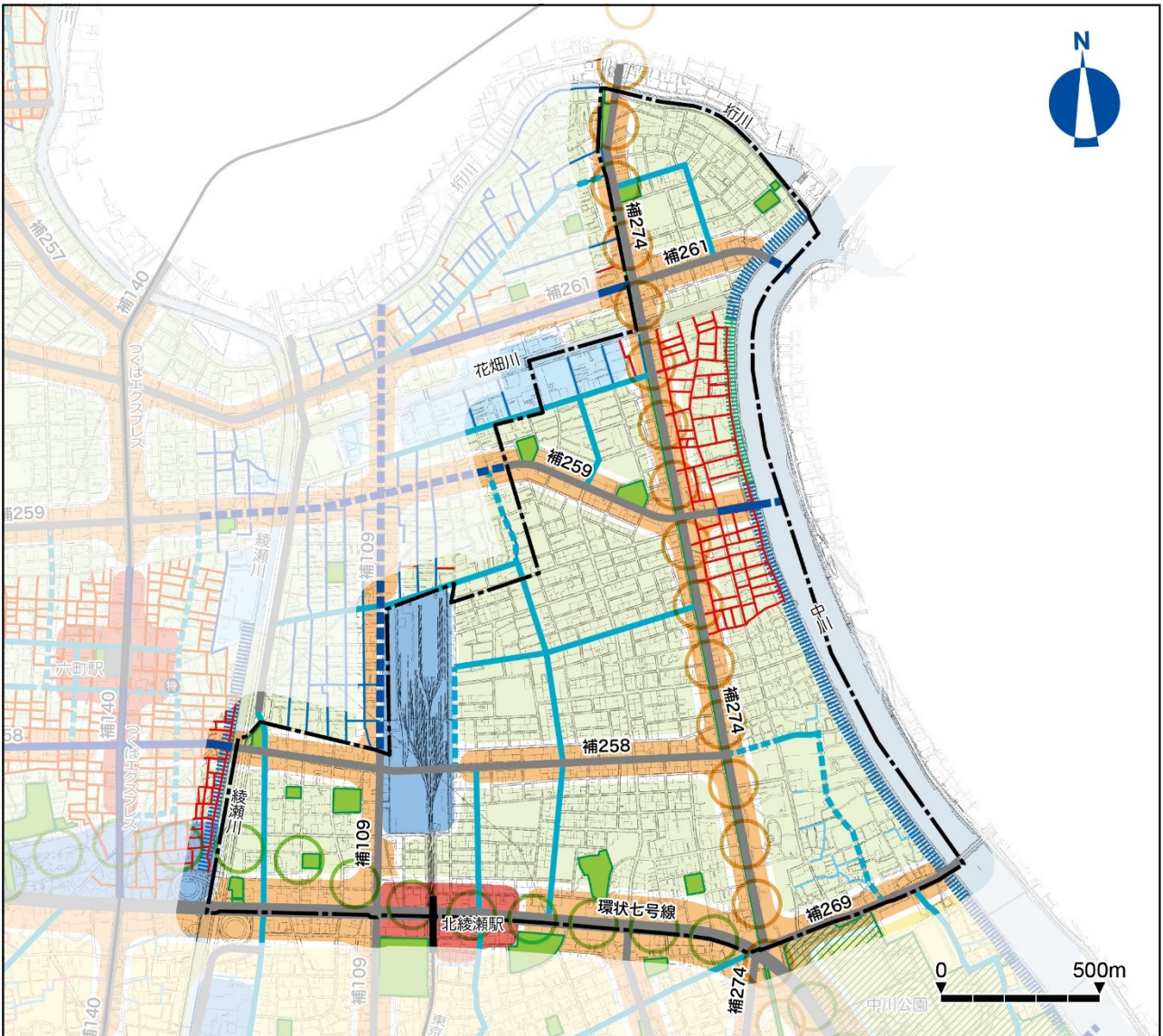
### 面的事業

- 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

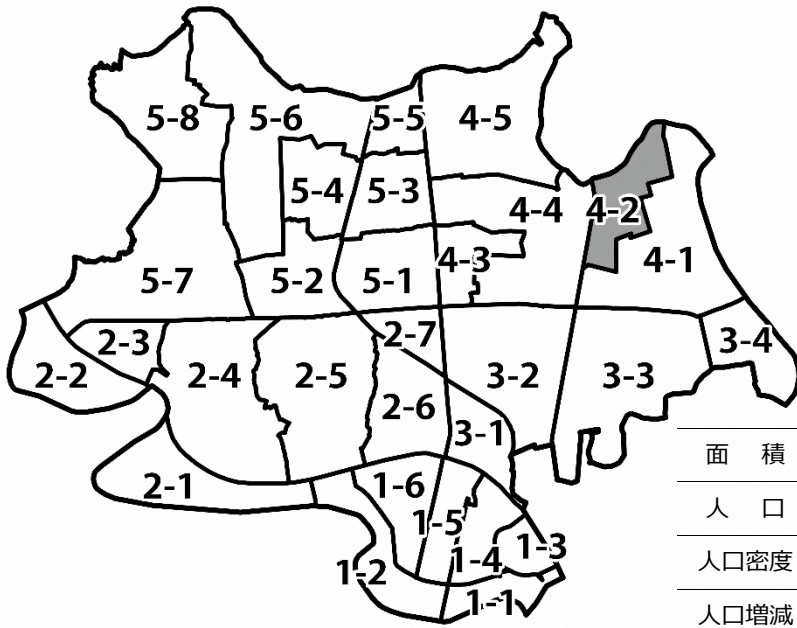
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

4-1 地区 計画図



<b>土地利用区分</b>	<b>幹線道路</b>	<b>地区施設道路</b>	<b>都市計画公園・緑地</b>
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	<b>主要生活道路</b>	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	

4-2 地区



【構成する町丁目】

- 北加平町
- 神明一～三丁目
- 神明南一・二丁目
- 辰沼二丁目
- 六木四丁目

面積	121.6ha	公園率	3.2%
人口	14,676人	道路率	22.5%
人口密度	120.7人/ha	利用建ぺい率	51.4%
人口増減	+5.0%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

西を綾瀬川（首都高速6号三郷線）、北は桁川で八潮市に接し、南から東にかけては階段状の町丁目境で境界線を形成する地区です。東西に流れる花畑川の南側地区は、土地区画整理事業を施行すべき区域\*に指定されています。神明南一・二丁目と北加平町は、耕地整理済みで一定の道路が配置されていますが、南北の道路が1本おきに水路であったため、その水路が4m未満の道路となり拡幅を要する道路が多い地区となっています。

地下鉄千代田線の車両基地に接しており、この隣接地には工場等が立地しています。

本地区は、補109号と補259号が未整備で、神明地区を東西に通る補261号が事業中ですが、街区も狭く住宅が密集しており、災害時の安全性に課題があります。また、車両基地の北側の神明南一・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。補109号（一部を除く）は優先整備道路となっています。

土地区画整理事業を施行すべき区域が大半を占め、その殆どの区域に地区計画\*が定められていますが、花畑川沿いの一部に地区計画未指定地区が残っています。

なお、足立区第一号の地区計画である神明三丁目地区地区計画は、地区施設整備を推進した結果、道路や公園などの都市基盤が整い、土地区画整理事業を施行すべき区域をはずした経緯があります。

桁川沿いの地区は、土地区画整理事業を施行すべき区域ですが、地区計画により住環境が保全され、道路・公園などの基盤整備が進められています。また、桁川沿いは、神明六木遊歩道として整備され、周辺の公園や農地を結び、みどり豊かな空間を形成しています。

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

## (2) 整備目標

### 「都市計画道路整備にあわせたまちづくりと、水と緑にあふれたまちづくり」

- ・補 261 号の拡幅整備とともに、沿道建物の不燃化を誘導し延焼遮断帯\*を形成していきます。また、沿道周辺の地区計画\*未指定地区はまちづくりを進め、地区計画を策定していきます。
- ・土地区画整理事業を施行すべき区域\*は、指定されている地区計画により、無秩序な開発を防止するとともに、都市基盤整備を進め、低中層の良好な住宅地を形成します。
- ・川に囲まれた環境を活かし、水と緑による魅力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

緑豊かな樹林地の保全と市街地との調和を図るため、地区計画や緑の協定などによる保全を検討していきます。花畑川の北側の地区計画未指定地区は、良好な居住環境整備のため補 261 号の整備にあわせ、沿道南側周辺部分の市街化予想道路を地区施設に再編するなどの検討を行い、周辺の地区計画区域に編入していきます。

#### (イ) 複合系地域

補 261 号の事業を促進し、また、未整備の都市計画道路である補 109 号の事業化を促進し、沿道の高度利用を図り、複合系地域にふさわしい用途の誘導、不燃化を計画していきます。

#### (ウ) 住工共存系地域

今後も生産環境の維持を図るとともに、土地利用転換が発生した場合は、その適正な土地利用の誘導に努めます。

なお、土地区画整理事業\*施行の際は、集約換地などの手法により合理的な土地利用を図ります。工場移転などが発生した場合は、適正な土地利用を誘導していきます。

#### (エ) 商店街の整備

商店街は、補 261 号の整備を機会に、買い物空間の充実や個別店舗の更新を進め、魅力ある商店街整備を計画していきます。

### ② 都市施設\*・地区施設の計画方針

#### (ア) 地区の骨格形成

幹線道路として補 109 号、補 259 号、補 261 号、補 274 号を位置づけます。また、主要生活道路として、補 109 号と補 274 号を東西方向に結ぶ道路など、5 路線を位置づけます。

このうち、補 261 号の事業を促進し、補 109 号と補 259 号を整備していきます。また、六木や辰沼周辺の主要生活道路を整備していきます。

緊急輸送道路である綾瀬川沿いの主要生活道路は、沿道建物の不燃化・耐震化を促進していきます。

## 4. 六町・花畑・大谷田地域

### (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。なお、土地区画整理事業を施行すべき区域\*のうち地区計画未指定地区は、周辺地区計画への編入により、市街化予想道路を地区計画の地区施設として再編していきます。

### (ウ) 公園・緑地等の整備

土地区画整理事業\*未施行の区域は、事業の実施または地区計画制度の導入により整備していきます。また、既存の公園は維持・保全に努めるとともに、中川や圀川沿いの農地や樹林、屋敷林についても保全し区民農園などとして住民に開放していきます。

### (エ) 交通の整備

バスルートが地区の東西両端を通っていますが、中央部分の便利が悪いため、補 261 号の整備とあわせて東西のルートを検討し、地区の交通の利便性を高めていきます。

地下鉄 8 号線の延伸の整備促進を図るとともに、新駅を想定し、土地区画整理事業の実施など、まちづくりを検討していきます。

## 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。また、緊急輸送道路である綾瀬川沿いの主要生活道路は、沿道建物の不燃化・耐震化を促進していきます。

接道状況が悪い、敷地が狭いなどにより、大規模な地震等が発生した場合は、部分的に大きな被害が想定されることから、地権者意向に応じた共同化や敷地の集約などを誘導していきます。さらに、一定規模以上の農地・未利用地などは、災害時の復興まちづくりへの活用に向けた検討をしていきます。神明南一・二丁目は、新たな防火規制区域\*指定を検討していきます。

補 261 号の無電柱化\*を進めます。

### (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。また、親水性の高い緑地や歩行者系道路を整備していきます。

### (ウ) 復興に関する計画

復興時には、未整備の都市計画道路の整備、土地区画整理事業を施行すべき区域では、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

川に囲まれた環境を活かし、人々が集い、憩い、楽しむことができるよう、親水性や景観に配慮し魅力を高めていきます。

## (4) 主な整備方策等

### ① 補助第 261 号線整備を契機とした周辺一帯のまちづくり

補 261 号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のまちづくりを検討していきます。

### ② 地区計画制度の活用

花畑川沿いの土地区画整理事業を施行すべき区域は、地区計画未指定地区であることから周辺の地区計画に編入し、市街化予想道路を地区施設に再編するほか、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進め、居住環境を向上させます。

### ③ 河川・屋敷林の保全

豊かな河川や用水の水質改善を図るとともに、親水性の回復を図っていきます。また、地区内に残る屋敷林などを地区計画制度により保全していきます。

### ④ 水と緑のネットワークづくり

花畑川は、釣りや水辺の散策などができるよう修景整備を進めるとともに、周辺住宅や工場などは、水辺環境と調和した景観形成を計画していきます。また、葛西用水親水水路、神明水の森公園、神明六木遊歩道、補 261 号などとのネットワークを充実していきます。

### ⑤ 延焼遮断帯\*等の形成

補 261 号は事業の進捗にあわせ、防火地域\*などの指定による規制・誘導を行うとともに、周辺の住環境整備や道路などの都市基盤整備を推進していきます。

優先整備路線\*である補 109 号は、道路整備とともに地区計画を定め、沿道は土地利用上の規制や誘導策により整備していきます。

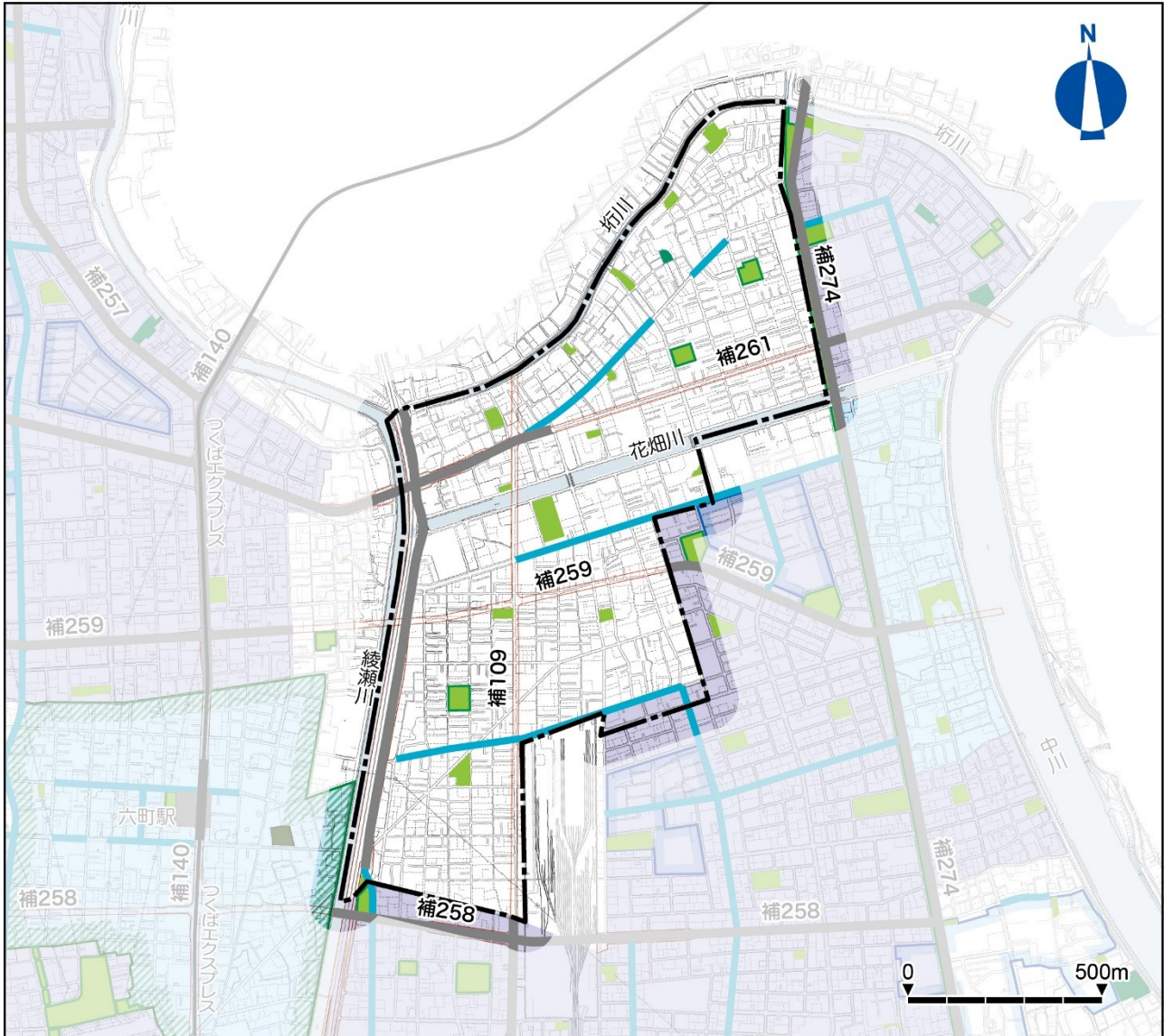
補 259 号、補 274 号は、地区計画の指定などのまちづくりの機会に、規制・誘導により沿道建物を不燃化し、延焼遮断帯を形成していきます。

### ⑥ 商店街の整備

商店街は、補 261 号の整備を機会に、ポケットパークの設置などを行うとともに、個別店舗の更新を進め、魅力ある商店街整備を計画していきます。

# 4. 六町・花畑・大谷田地域

## 4-2 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

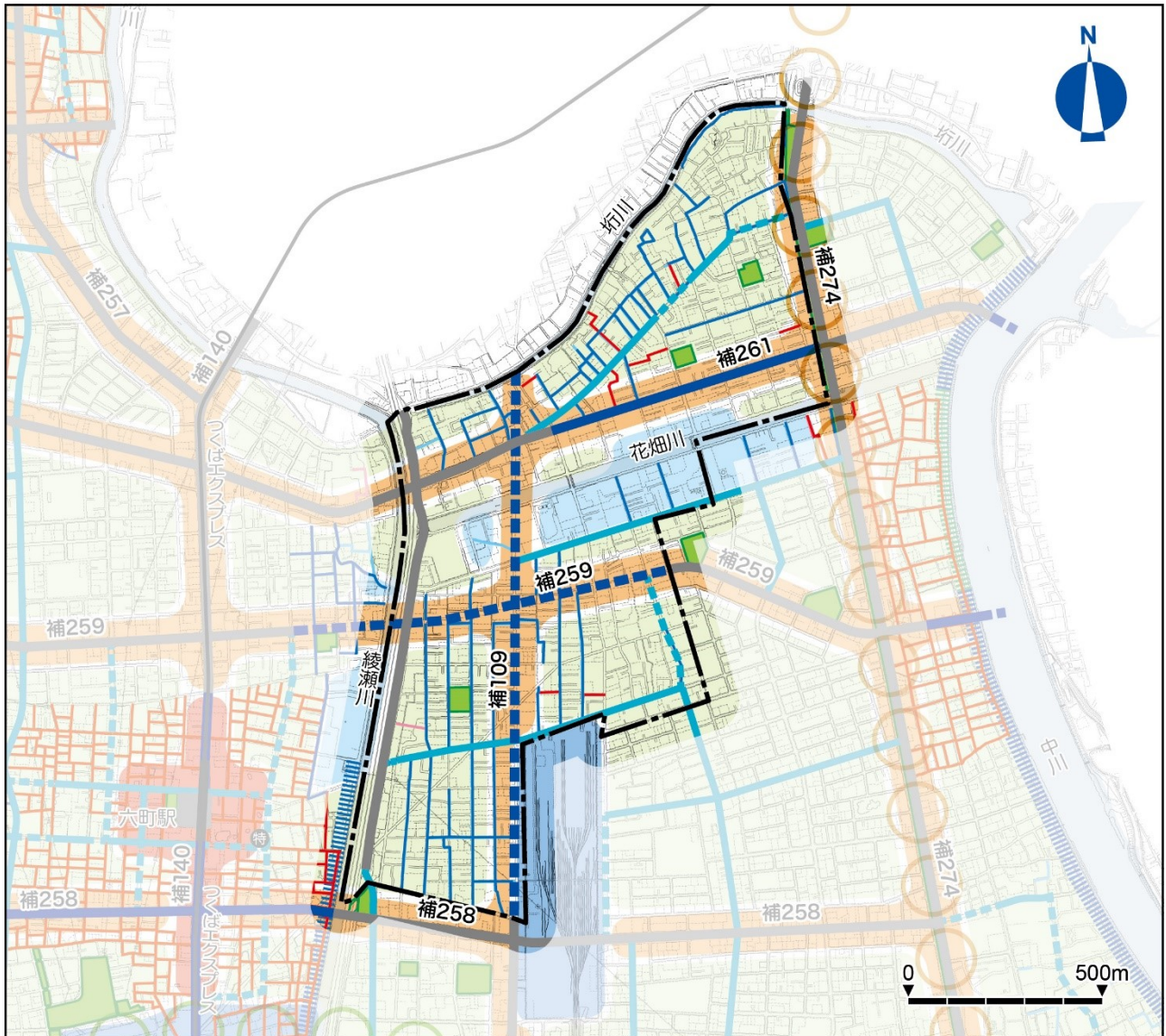
### 面的事業

- 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)

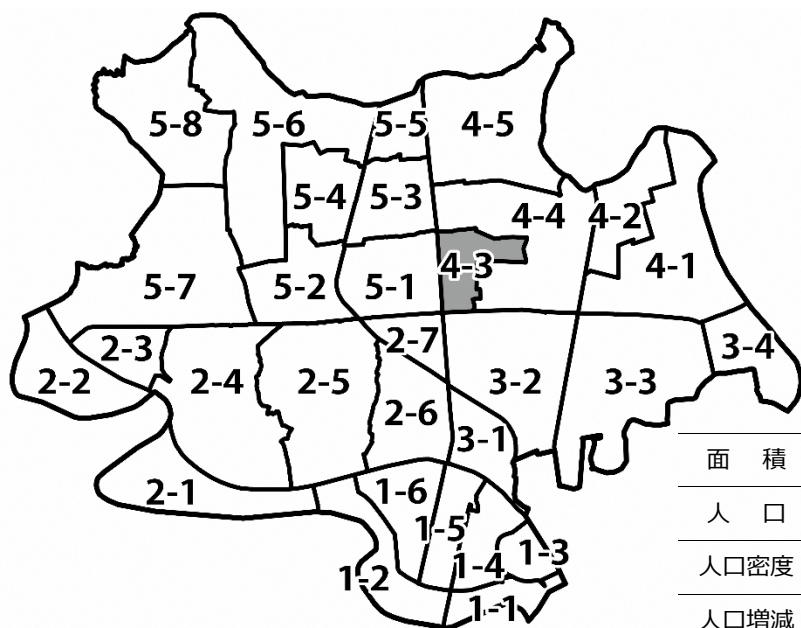
4-2 地区 計画図



<b>土地利用区分</b>	<b>幹線道路</b>	<b>地区施設道路</b>	<b>都市計画公園・緑地</b>
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	



## 4-3 地区



【構成する町丁目】

東六月町  
平野一～三丁目  
保塚町

面積	83.2ha	公園率	5.6%
人口	10,287人	道路率	17.8%
人口密度	123.6人/ha	利用建ぺい率	43.3%
人口増減	+15.0%	平成17年12月との比較	

### (1) 位置づけと現況

区の中央部よりやや東に位置し、南を環状七号線、西を国道4号に区切られ、東と北はおむね土地区画整理事業完了地区等と接する地区です。保塚町は、六町駅が最寄り駅となり利便性が向上しています。

本地区は、全体が土地区画整理事業を施行すべき区域\*に指定されており、地区計画\*が定められています。

保塚町は、耕地整理により一定の間隔で道路が配置されていますが、街区が大きく街区内の道路が脆弱であり、建替えが難しい住宅もみられます。平野一～三丁目は、無秩序に市街化が進み、住工が混在する地区で都市基盤整備の遅れが目立っています。東六月町は、企業の土地利用転換により、開発行為で景観や防犯に配慮したまとまりのあるまちづくりが行われました。国道4号の沿道は、商業・業務系用途となっています。

地区内の都市計画道路は、完了済みです。

区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）整備時には、区役所至近の国道4号と環状七号線の交差点付近に新駅が想定されます。

## (2) 整備目標

### 「良好な居住環境と低層住宅を誘導するまちづくり」

- ・土地区画整理事業\*による整備水準を目途に、地区計画\*を推進し、無秩序な開発を防止していきます。
- ・住環境を維持・保全し、景観に配慮した低層の良好な住宅地を誘導していきます。
- ・環状七号線及び国道4号沿道は、流通業務施設の立地を適正に誘導していきます。
- ・交通利便性の向上を図っていきます。

## (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

地区の大半は、土地区画整理事業を施行すべき区域\*です。都市基盤を整え、未利用地などの有効活用を進めるため、地区計画により地区施設道路を整備していきます。土地区画整理事業施行の際は、住宅と工場が混在する地区は、集約換地などの方法により、住工が共存できるよう誘導していきます。

平野運動場の土地利用転換を契機に、道路整備や良好な住環境整備を誘導するまちづくりを計画していきます。

#### (イ) 複合系地域

国道4号、環状七号線、補258号沿道は、中高層建物の立地を誘導するとともに、土地の合理的な有効利用を図り、建物の不燃化、共同化を進めることで、交通騒音を防止し後背地の環境を保全していきます。また、あわせて緑化などを進め、美しい沿道景観を形成していきます。

### 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256号、補258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、東六月町や平野周辺の主要生活道路を整備していきます。

#### (イ) 細街路\*整備

地区計画及び細街路計画に基づき、個別建替えにあわせて細街路を整備していきます。

#### (ウ) 公園・緑地等の整備

地区計画に沿って、住宅の緑地や公園・緑地などを整備していきます。また、区立の運動場などの公園化を検討していきます。

#### (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。また、新駅を想定し、土地区画整理事業による面的なまちづくりを検討していきます。

## 4. 六町・花畑・大谷田地域

### ③ 防災対策に関する計画方針

#### (ア) 地震対策に関する計画

延焼遮断帯\*を形成するため、国道4号、環状七号線、補256号沿道は防火地域\*と最低限度高度地区\*の指定を行い、補258号沿道は防火地域の指定を行います。

補256号の無電柱化\*を計画していきます。

#### (イ) 復興に関する計画

復興時には、未整備の都市計画道路、土地区画整理事業を施行すべき区域\*は、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) 公共住宅の建替え

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 地区計画制度\*の活用

地区計画の地区施設道路や地区施設公園を整備していきます。

##### ② 緑化の推進

住宅地の緑化を進めるとともに、地区内に残る屋敷林を保全していきます。

##### ③ 沿道地区計画の推進

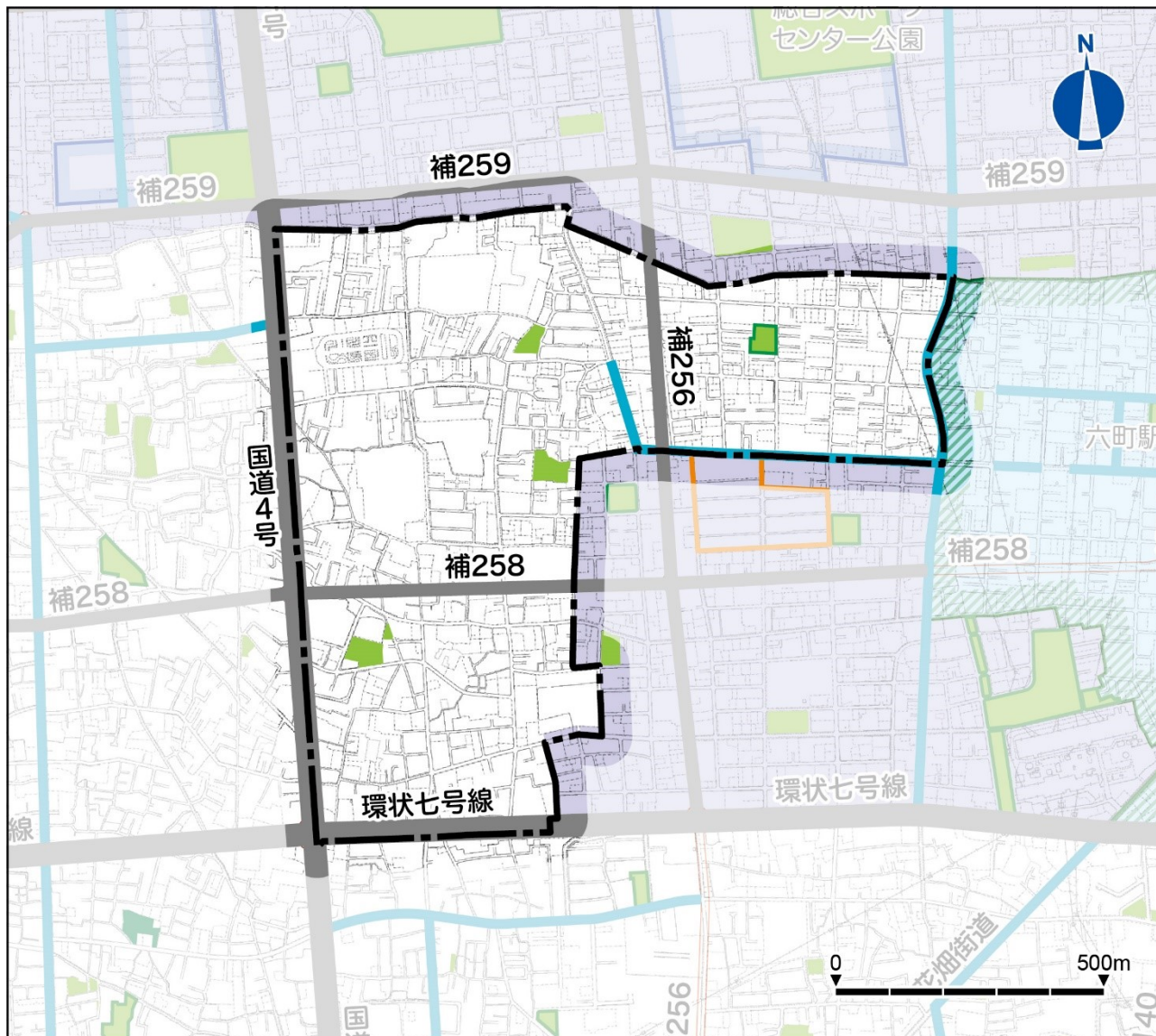
環状七号線及び国道4号沿道は、沿道地区計画の推進と土地利用規制などにより、流通業務施設や複合的な都市型住宅などの立地を誘導するとともに、建物の中高層化を図ることで、後背地への交通騒音を防止していきます。

##### ④ 延焼遮断帯\*等の形成

緊急輸送道路である国道4号、補256号は、不燃化・耐震化を推進していきます。その他の都市計画道路についても沿道の建替えを促進し、延焼遮断帯を形成していきます。

# 4. 六町・花畑・大谷田地域

## 4-3 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

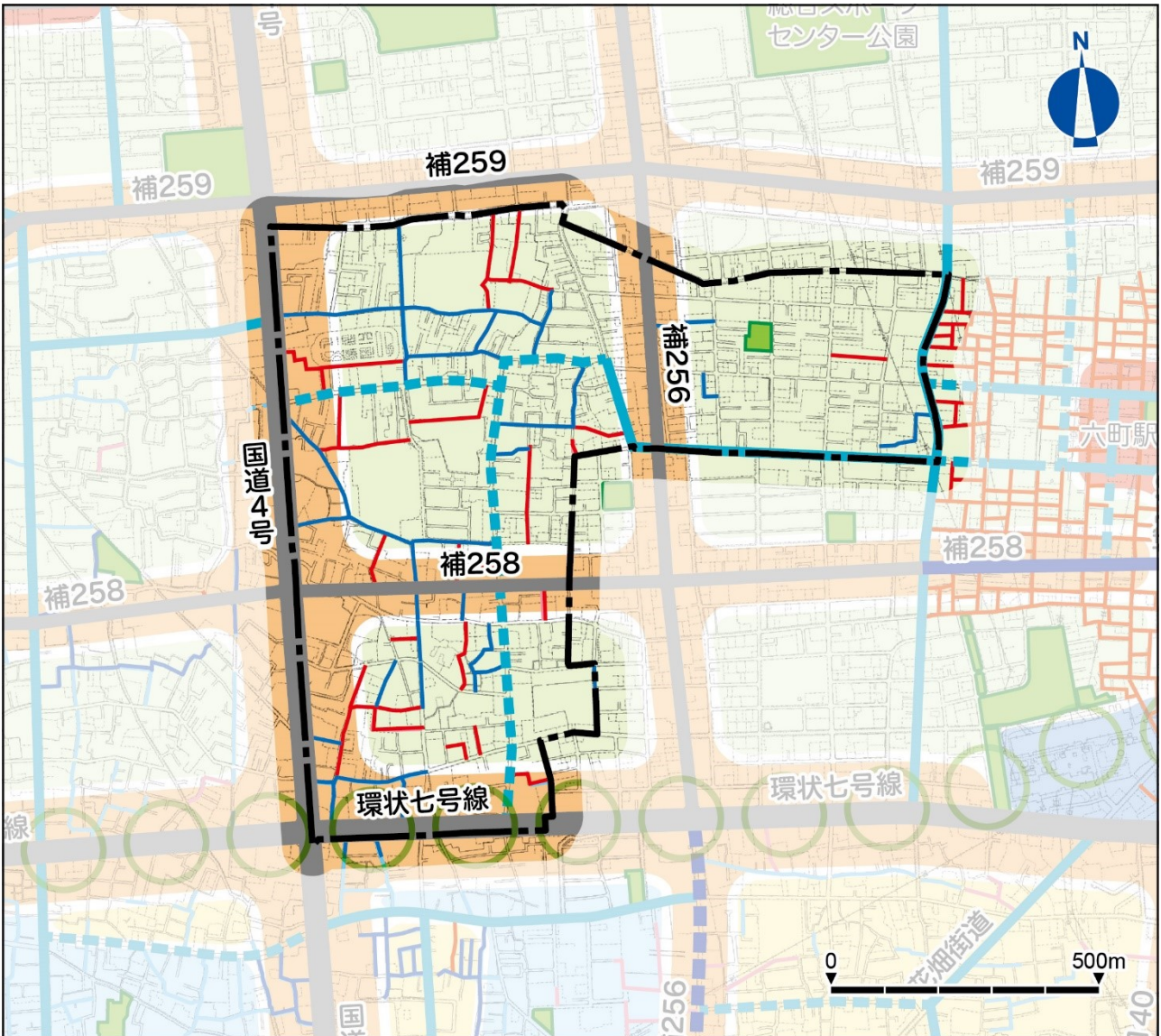
### 面的事業

- 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

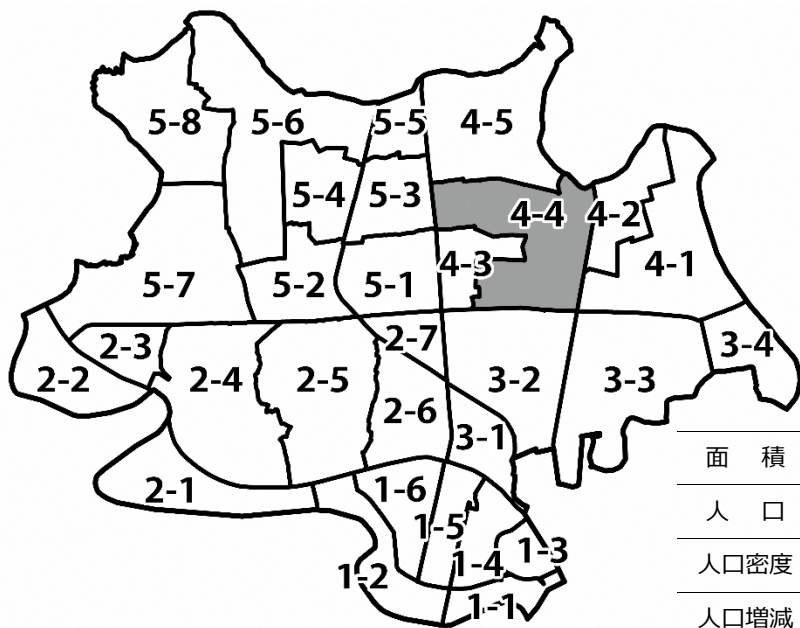
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

4-3 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	

4-4 地区



【構成する町丁目】

- 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

面積	297.0ha	公園率	5.1%
人口	35,663人	道路率	22.7%
人口密度	120.1人/ha	利用建ぺい率	48.1%
人口増減	+8.4%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

南を環状七号線、東を綾瀬川、北を補261号、西は国道4号から土地区画整理事業を施行すべき区域\*に囲まれている地区です。足立区都市計画マスタープラン\*では、六町駅周辺は「主要な地域拠点」、元淵江公園や総合スポーツセンターは「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、エリアデザイン\*計画では、六町駅周辺は「六町エリアデザイン」の対象エリアです。

地区の東部は、六町地区土地区画整理事業\*が事業中で、地区計画\*が定められています。事業の進捗に伴い、補140号沿道を中心に、商業施設の立地や六町駅周辺を中心に都市型住宅の立地が進んでいます。

六町駅には駅前広場が整備され、駅周辺には大型商業施設が立地し、補140号沿道は商業・業務施設などの集積が進んでいます。

保木間一・二丁目は、土地区画整理事業\*が実施され道路の整備状況が良いことから、特に国道4号に近い地区西側では倉庫などの流通業務施設の立地がみられます。このため、無秩序な用途混在を解消し、適正な土地利用計画のもと、住環境の保全と産業活動の調和を図ることが必要です。

東京未来大学六町グラウンド周辺などは、土地区画整理事業を施行すべき区域となっており、地区計画が定められています。

地区北部には総合スポーツセンター（総合スポーツセンター公園）、北西部には生物園（元淵江公園）があり、また南部には一ツ家公園が整備されており、区民の憩いの場として親しまれています。なお、農地が残っていますが減少傾向にあります。

綾瀬川沿いの土地区画整理事業中の区間において、緩傾斜型堤防整備が計画されています。

都営東栗原アパート(昭和41年建設)は、一ツ家二丁目北地区まちづくり計画\*を作成し、道路や歩道、再生用地の活用や樹木の保存など建替えの方針を明らかにしたうえで、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を定め、建替えを進めています。

## (2) 整備目標

### 「良好な住宅地の保全と拠点整備による便利で緑豊かな区民が集うまちづくり」

- ・六町駅を中心とした新しい拠点づくりを進めます。
- ・土地区画整理事業\* 施行中の地区は、事業を推進し都市基盤の整った計画的なまちづくりを進めます。
- ・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。
- ・補 140 号と補 258 号沿道は、流通業務施設の立地を適正に誘導していきます。
- ・総合スポーツセンター、元湊江公園を核とした緑のネットワーク化を図り、スポーツ・レクリエーション拠点を充実させます。

## (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

六町地区土地区画整理事業を推進し、都市基盤を整え未利用地の有効活用を促進し、計画的な低中層の住宅地の形成を図ります。

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、開発による土地の細分化を防止するとともに、住環境を維持・保全し良好な低中層住宅地としていきます。

#### (イ) 複合系地域

国道4号と環状七号線沿道は、流通業務施設の立地を誘導するとともに、土地の高度利用を図り、建物の不燃化・耐震化を進めることで交通騒音を防止し、延焼遮断帯\* として後背地の安全な環境を保全していきます。また、あわせて緑化を進めることで、美しい沿道景観を形成していきます。

地区内の都市計画道路沿道は、土地の高度利用を図り、商業・業務・サービス機能などの立地を誘導していきます。

#### (ウ) 商業・業務系地域

土地区画整理事業の推進と六町駅周辺の拠点化により、交通結節機能としての整備を図り、商業・業務、子育て、福祉、宿泊機能などを導入し、便利で魅力ある拠点を形成していきます。

#### (エ) 工業・流通系地域

地区南西部の加平インター周辺の準工業地域は、工業・流通系事業地として整備を進め、あわせて緑化などにより周辺との調和を図っていきます。

### 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国道4号、環状七号線、幹線道路として補140号、補256号、補258号、補259号、補261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261号を南北方向に結ぶ道路など、7路線を位置づけます。

このうち、補140号や補258号の土地区画整理事業による事業を促進し、補259号の事業化を計画していきます。また、六町や南花畑周辺の主要生活道路を整備していきます。



## 4. 六町・花畑・大谷田地域

特に六町駅による交通利便性を綾瀬川東側に波及させるため、補 258 号（六町加平橋～六町二丁目交差点）の取付道路を整備していきます。

### (イ) 細街路\*整備

土地区画整理事業を施行すべき区域\*は、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。また、南花畑三丁目の北側一部も細街路計画に沿って整備していきます。

### (ウ) 公園・緑地等の整備

既設の公園はもとより、土地区画整理事業\*で生み出される公園及び緑地の整備を促進するとともに、六町いこいの森や綾瀬川緑地、都市計画道路などによる水と緑のネットワークを形成していきます。あわせて、特別緑地保全地区に指定した六町いこいの森の保全と活用について検討を進めていきます。

### (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。

## 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。

補 140 号、補 256 号と補 258 号の無電柱化\*を進めます。

総合スポーツセンター一帯は、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。

### (ウ) 復興に関する計画

復興時には、被災住宅の復興を進め生活の復興を推進します。

## ④ その他の計画方針

### (ア) 地区の魅力づくり

元淵江公園や総合スポーツセンターの周囲、また、これらを結ぶ道路について歩行者系道路として整備していきます。

### (イ) 公共住宅の建替え

都営東栗原アパート（昭和 41 年建設）は、建替えを進めていきます。

この他、都営保木間第 4 アパート（昭和 41～43 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。

## (4) 主な整備方策等

### ① 六町エリアデザイン\*の推進

六町駅周辺は、土地区画整理事業\*を推進し、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魅力ある市街地とするため、駅前には商業・業務施設、サービス施設、文化施設の誘導のほか、自転車駐車場の整備などを進めるとともに、公園を整備していきます。また、既存の水・緑や歴史的資源を活かしたまちづくりを計画していきます。

### ② 地区計画制度\*の活用

土地区画整理事業完了地区等は、建物の用途、敷地面積の最低限度、建物の高さや意匠、生け垣の設置などをルール化した保全型の地区計画制度を導入し、低中層住宅地として戸建てを中心とした良好な住宅地を形成していきます。

### ③ 沿道地区計画の推進

国道4号や環状七号線は、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 綾瀬川沿いの整備

綾瀬川は、親水性を考慮した緑地の整備や、公共施設や屋敷林などを結ぶ歩行者系道路を整備していきます。また、周辺市街地の開発などにあわせ緩傾斜型堤防や護岸などの整備を東京都とともに進めます。

### ⑤ スポーツ・レクリエーション拠点の魅力づくり

多くの区民が集い親しまれているスポーツセンター、総合スポーツセンター公園、元洲江公園を特色ある歩行者系道路や緑化道路などによりネットワーク化していきます。

### ⑥ 公共住宅の整備

都営保木間第4アパートは、一団地の住宅施設の都市計画が定められ、建ぺい率や容積率、建物の位置（道路からの後退距離）、公園・広場・緑地、団地内の道路などが定められ、緑豊かなゆとりのある良好な住環境となっています。また、地域に親しまれているコミュニティ道路が配置されています。

建替えにあたっては、都と区で協議したうえで地区計画に移行していきますが、その際は地区のまちづくり計画を作成し、建ぺい率及び容積率、道路や歩道、公園などの都市基盤や壁面の位置について従前よりさらに良い環境となるよう計画していきます。

### ⑦ 延焼遮断帯\*等の形成

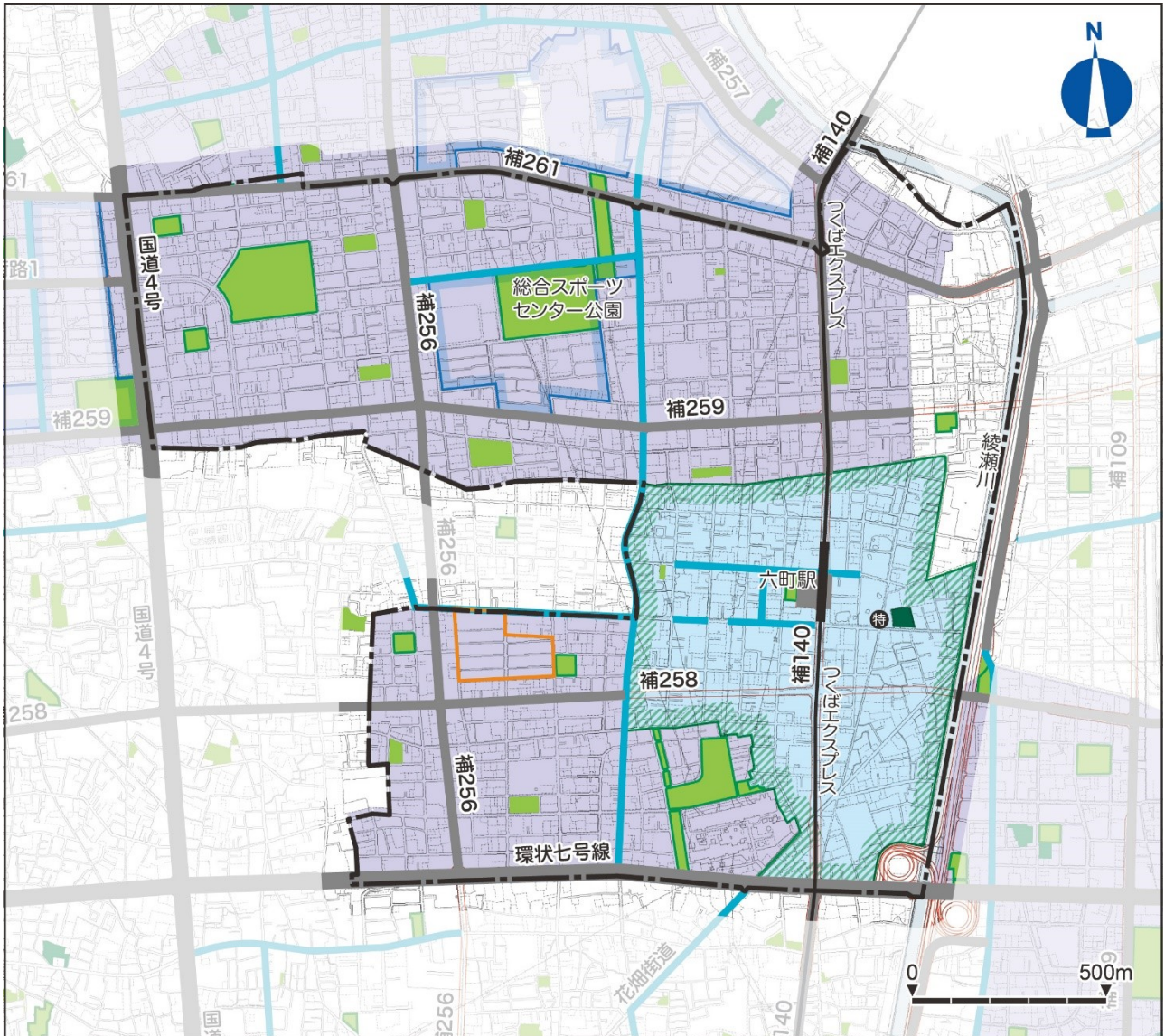
地区計画の策定時や変更時を契機に、地区内の都市計画道路沿道は、防火地域\*指定や最低限度高度地区\*の指定などにより、建替えを促進して規制・誘導により延焼遮断帯を形成していきます。

### ⑧ 六町加平橋取付道路（補258号）の整備

橋及び加平側取付部は完成しており、六町側の土地区画整理事業が進捗してきたため、六町側の取付道路を整備していきます。

# 4. 六町・花畑・大谷田地域

## 4-4 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
- 特別緑地保全地区

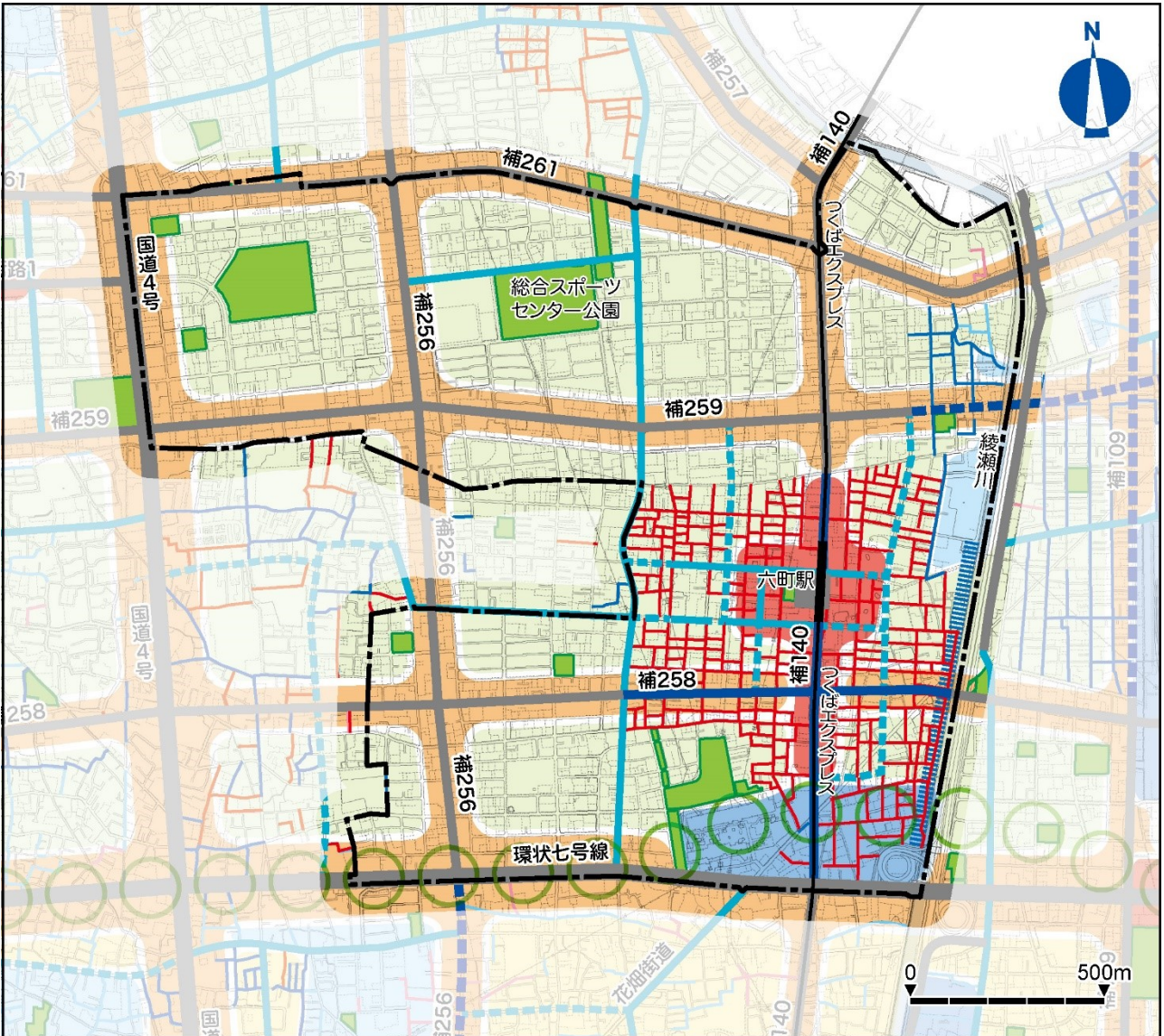
### 面的事業

- 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

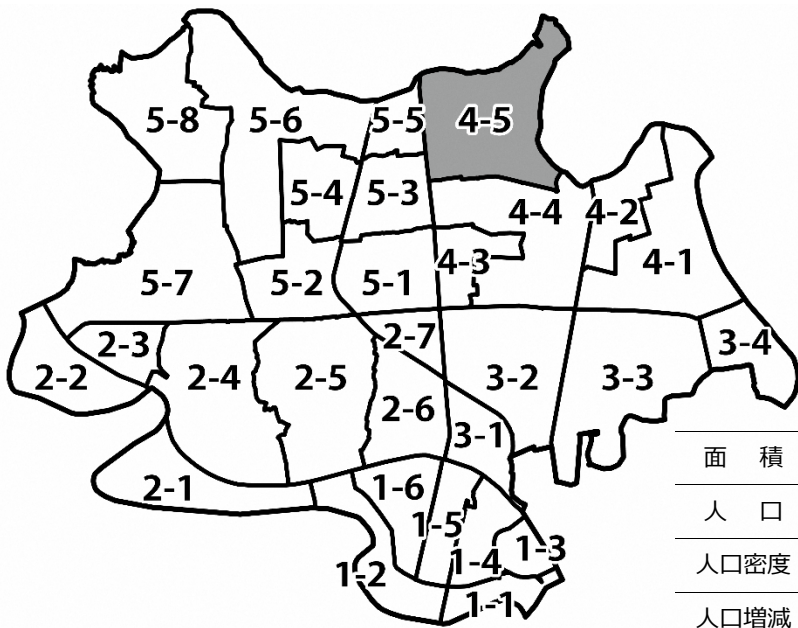
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

4-4 地区 計画図



<b>土地利用区分</b>	<b>幹線道路</b>	<b>地区施設道路</b>	<b>都市計画公園・緑地</b>
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	

4-5地区



【構成する町丁目】

花畑一～八丁目  
保木間三～五丁目  
南花畑四・五丁目

面積	299.7ha	公園率	6.5%
人口	33,352人	道路率	22.0%
人口密度	111.3人/ha	利用建ぺい率	42.3%
人口増減	-2.5%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

西は国道4号、南は補261号、北は毛長川を挟み草加市と接し、東は綾瀬川で八潮市と接する地区です。足立区都市計画マスタープラン\*では、花畑団地周辺は「主要な地域拠点」に位置づけています。また、エリアデザイン\*計画では「花畑エリアデザイン」の対象エリアです。

地区北部の毛長川沿いに、西の市発祥の大鷲神社があります。まとまった樹林地でもあり、環境を維持するとともに、歴史的文化的資源として活用することが必要です。

地区中央と南西及び南東部は土地区画整理事業\*が施行され、道路や公園などの整った良好な住宅地が形成されています。また、花畑北部地区は土地区画整理事業が完了し、地区計画\*が定められており良好な住宅地が形成されています。

花畑五丁目は、地域住民と花畑団地周辺地区まちづくり計画\*を作成し、まちづくりを進めています。このなかでUR花畑団地は、ストックを活用したリニューアルを行い、環境整備が進められ、団地中央には大型商業施設を誘致しました。

また、再生用地に文教大学が開学するため、毛長川の人道橋などの整備による谷塚駅への通勤・通学の経路や竹ノ塚駅などへのバス経路の整備が必要となっています。

大規模な花畑公園内には桜花亭があり、また、花畑地域学習センター（体育館、図書館、住区センター）や毛長公園もあり、良好な生活環境を有する地区です。

国道4号沿道は、未利用地も多く残っており、自動車販売などの沿道型流通業務施設が立ち並び、その後背地は住工の混在がみられます。

## (2) 整備目標

### 「大学開学に伴う地域の発展と、水と緑にあふれた便利で住みよいまちづくり」

- ・花畑周辺は、文教大学の開学を踏まえ、若者文化を発信する新たなまちづくりを進め魅力あるまちづくりを推進していきます。
- ・バスの新ルートの開設などによる交通利便性の向上を図っていきます。
- ・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。
- ・西部の都市基盤の未整備地区は、都市基盤整備を図りながら、無秩序な用途の混在を防ぐとともに、計画的に住宅と工場が共存できるまちとしていきます。また、国道4号の沿道環境整備を進めます。
- ・水と緑のネットワークづくりなどにより、快適で安全な歩行者空間を整備するとともに、水辺環境の改善を図っていきます。
- ・商業施設などを集積して、魅力ある商業地を形成していきます。

## (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

土地区画整理事業が完了している補256号と補助第262号線（花畑フラワーロード通り、以下「補262号」）沿道は、流通業務施設の立地条件や進出の度合いにより、地区の実情にあった段階的な用途指定を行い、後背住宅地の住環境を損ねないよう規制・誘導を図っていきます。

土地区画整理事業完了地区等では、駐車場や資材置き場などの低度利用地や未利用地がみられ、一部の工場や倉庫などの跡地は宅地化により、敷地の細分化が進んでいます。今後は、良好な市街地を形成するためにも未利用地などの適正な利用増進を図り、良好な都市基盤を有効に利用するため地区計画を導入し、建物の規制・誘導を行い、秩序ある街並みを形成していきます。

都市基盤の未整備地区である国道4号の後背地は、道路整備を進めるとともに、住工が共存できる環境整備を図っていきます。また、細街路\*計画に即した道路整備を進め、良好な住宅地を形成していきます。

#### (イ) 複合系地域

国道4号沿道は、建物の不燃化、共同化を進め、沿道業務地として適正な規制・誘導などによって土地の高度利用を図り、景観に配慮した沿道環境整備を進めていきます。

補助第257号線（大鷲通り、以下「補257号」）、補262号沿道は道路幅員が広く、敷地条件が良いため土地の計画的な高度利用を図ります。

#### (ウ) 商業・業務系地域

商店街や車検場通り沿道の商業集積地は、買物のしやすい便利で充実した近隣商業地として魅力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国道4号、幹線道路として補140号、補256号、補257号、補261号、補262号、補助第263号線（桑袋大橋通り、以下「補263号」）を位置づけます。また、主要生活道路として、補261号と補262号を南北方向に結ぶ道路や国道4号と補257号を東西方向に結ぶ道路など、7路線を位置づけます。

## 4. 六町・花畑・大谷田地域

### (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

土地区画整理事業完了地区等は、計画的に適正配置した公園や緑地の維持・保全に努めます。

### (エ) 交通の整備

文教大学の立地を踏まえ、バス路線の充実を図ります。

補 257 号の毛長川架橋に伴い、草加市側との自動車交通量の増加が予想されることから、必要に応じて交通安全対策を進めます。

## 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\*を形成します。

補 256 号の無電柱化\*を進めます。

都営花畑第 4 アパート一帯、都営保木間第 5 アパート一帯、花畑団地一帯は、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

綾瀬川については、親水性や景観形成にも配慮した緩傾斜型堤防や護岸整備、毛長川については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

道路などの都市基盤は整備済みです。復興時には、被災した建物の更新などを進め生活の復興を推進します。

## ④ その他の計画方針

### (ア) 親水性の向上

文教大学の立地を踏まえ、その周辺は大学との一体的な水辺環境の改善を図ります。また、毛長川の人道橋や川沿いの親水空間は、周辺の緑地と一体的な整備を図ります。

### (イ) アメニティタウンの形成

毛長川と花畑公園及び文化性の高い花畑記念庭園桜花亭を活かし、道路の緑化、宅地の生け垣化や緑化などにより緑のネットワークで結び、地区住民の憩いの場としていきます。

### (ウ) 公共住宅の建替え

都営花畑第 3 アパート（昭和 44・45 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。

都営保木間第 5 アパートは、一団地の住宅施設の都市計画が定められ、建物の位置（道路からの後退距離）や公園・広場・緑地、団地内の道路などが定められ、緑豊かなゆとりのある良好な住環境となっています。建替えにあたっては、都と区で協議したうえで地区計画に移行していきませんが、その際、地区のまちづくり計画を作成し、建ぺい率及び容積率、道路や歩道、公園などの都市基盤や壁面の位置について従前よりさらに良い環境となるよう計画していきます。

## (4) 主な整備方策等

### ① 花畑エリアデザイン\*の推進

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と文教大学と連携して新たな活力やにぎわいづくりを計画していきます。

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を向上させます。

花畑公園と花畑記念庭園桜花亭が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は、良好な都市基盤を活かし、より良好な住宅地とするため、道路の位置、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制度を導入していきます。

国道4号沿道の都市基盤の未整備地区は、住環境を整えるとともに、地区内の工場周辺の緑化や外壁の後退などにより、住宅地との緩衝地帯を設けるなどの地区計画を検討していきます。

### 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 水と緑の親水空間整備

毛長川沿いには、大鷲神社や多くの公園があることから、これらの資源を生かし、“武蔵野の路”として水と緑の潤いのある歩行者空間となるよう修景整備を計画していきます。また、毛長川と花畑公園及び文化性の高い花畑記念庭園桜花亭を活かし、これらをまちかど広場や緑のネットワークで結び、地区住民の憩いの場としていきます。

オープンスペースを活かしたシンボル的な緑道整備が行われています。オープンスペース周辺の緑化を推進していきます。

### ⑤ 住工共存市街地の整備

住工共存市街地は、工場周辺の緑化や外壁の後退などにより緩衝地帯を設け、工場がもたらすマイナスイメージを緩和し、細街路\*整備事業を推進しながら住宅地との調和を図っていきます。

### ⑥ 商業業務機能の集積

大規模団地の周辺は、地域の拠点として大規模小売店を核に、商業業務などの都市機能を集積し、買物客が楽しく安心して買物ができるよう整備していきます。

花畑一丁目、南花畑五丁目の近隣商業地は、買物客の安全性の確保に努め、近隣型商店街の立地を維持していきます。

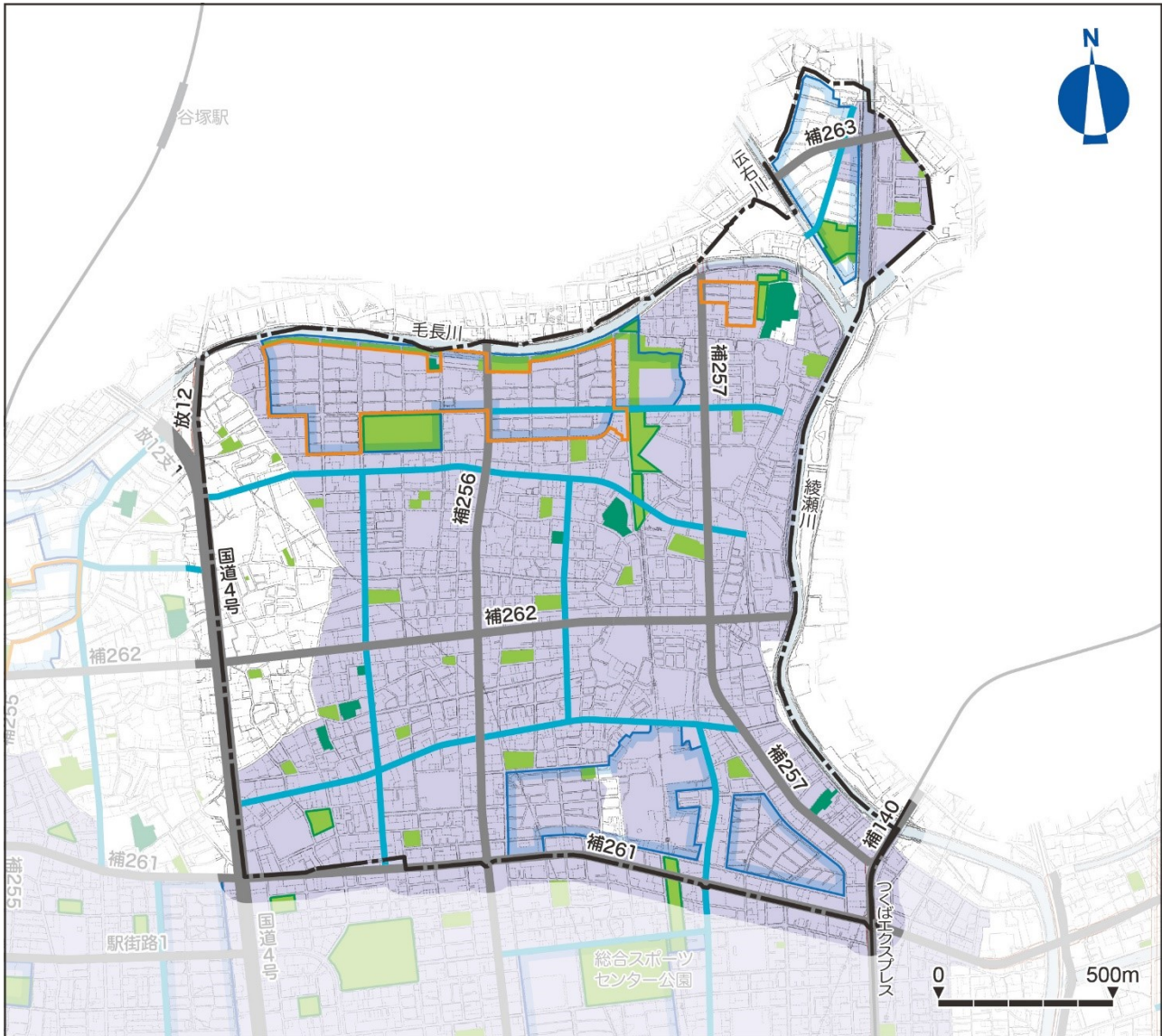
### ⑦ 延焼遮断帯\*等の形成

都市計画道路は、地区計画の導入を契機に防火地域\*指定などにより、延焼遮断帯を形成していきます。



# 4. 六町・花畑・大谷田地域

## 4-5 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

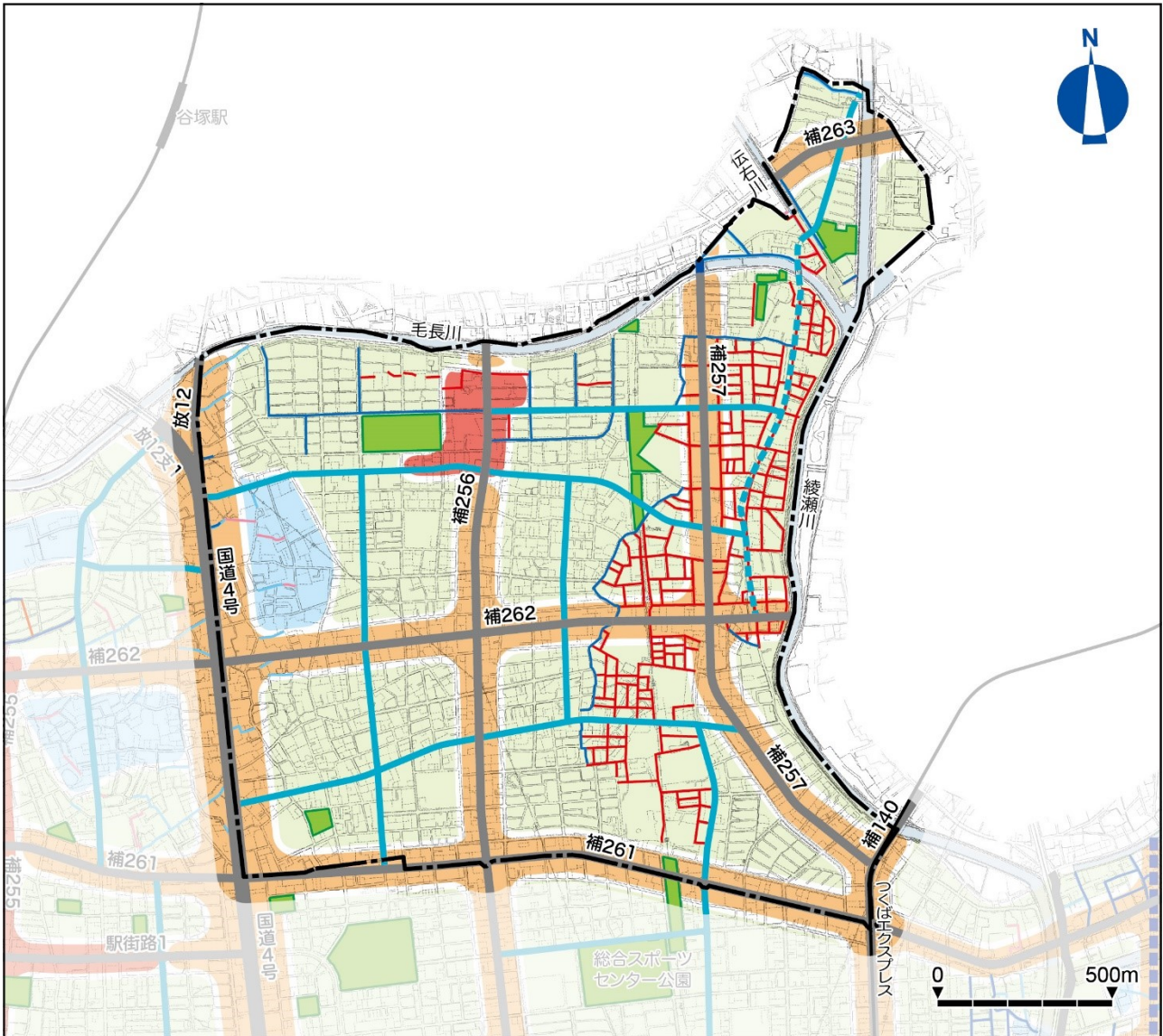
### 面的事業

- 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)

4-5 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