

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

図 3-5 西新井・竹の塚・舎人地域の都市基盤の整備状況図

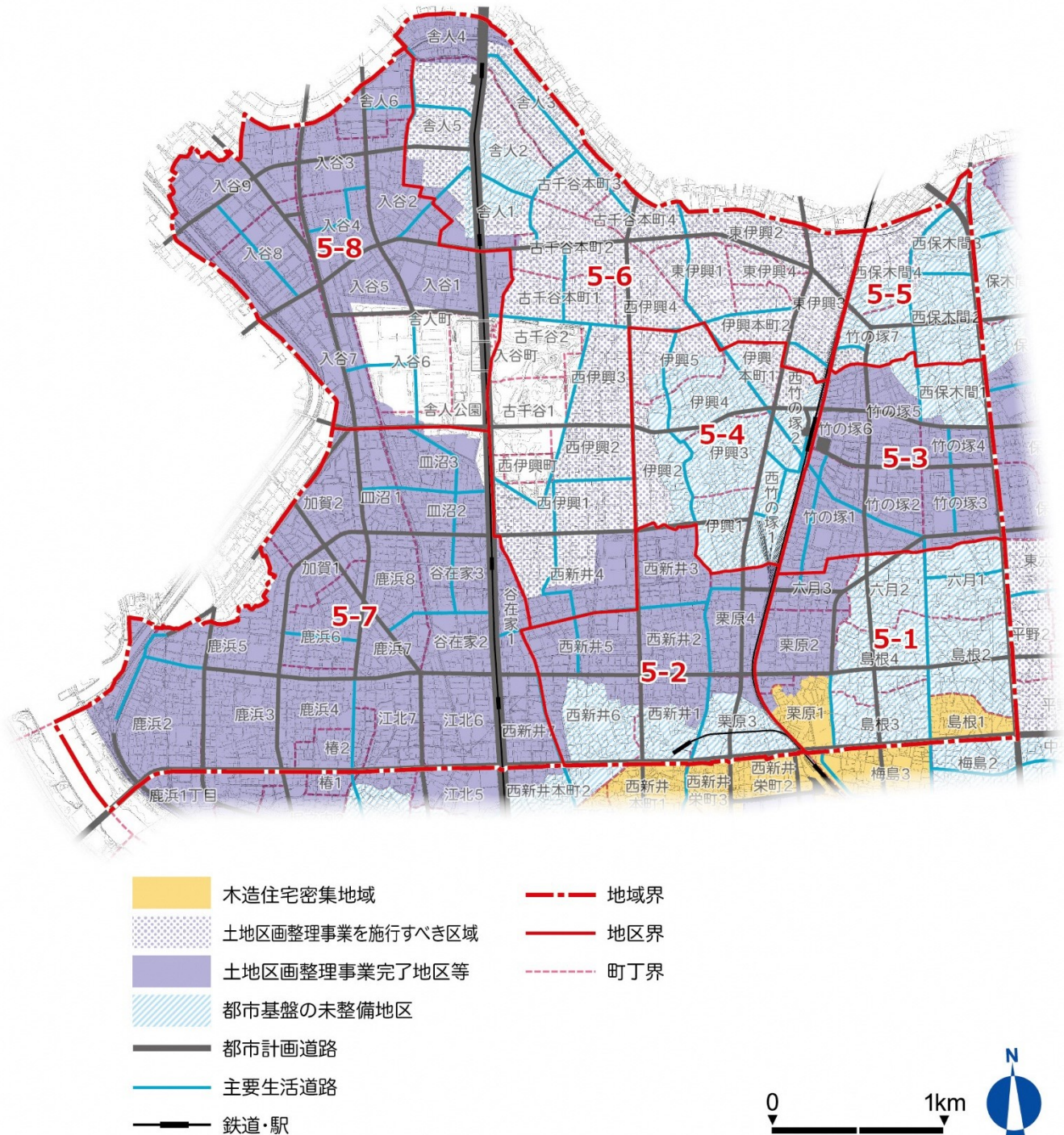


表 3-5 西新井・竹の塚・舎人地域の現況のデータ

| | 5-1 | 5-2 | 5-3 | 5-4 | 5-5 | 5-6 | 5-7 | 5-8 | 地域全体 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 【面積・人口】 | | | | | | | | | |
| 面積 (ha) (※1) | 155.3 | 141.7 | 119.5 | 122.8 | 65.0 | 384.7 | 365.7 | 241.4 | 1,596.1 |
| 人口 (人) (※2) | 25,735 | 21,986 | 18,544 | 16,711 | 10,937 | 41,164 | 39,532 | 11,216 | 185,825 |
| 世帯 (世帯) (※2) | 12,455 | 10,753 | 9,757 | 7,965 | 5,564 | 18,141 | 18,372 | 5,176 | 88,183 |
| 年少人口比率 (%) (※2) | 11.6 | 12.0 | 8.6 | 12.2 | 10.9 | 14.5 | 12.4 | 12.4 | 12.2 |
| 老年人口比率 (%) (※2) | 23.7 | 23.7 | 28.2 | 23.6 | 34.5 | 22.8 | 25.7 | 26.3 | 25.2 |
| 【土地の利用状況】 | | | | | | | | | |
| 住宅用地の割合 (%) (※1) | 46.4 | 37.5 | 41.1 | 47.0 | 34.7 | 35.5 | 29.0 | 14.2 | 33.3 |
| 商業用地の割合 (%) (※1) | 6.4 | 9.9 | 11.0 | 5.8 | 5.9 | 5.4 | 9.2 | 8.0 | 7.6 |
| 工業用地の割合 (%) (※1) | 3.3 | 3.8 | 1.9 | 3.0 | 5.4 | 7.0 | 8.6 | 21.5 | 8.2 |
| 農用地の割合 (%) (※1) | 0.9 | 1.7 | 0.5 | 2.7 | 2.0 | 2.6 | 2.0 | 3.5 | 2.2 |
| 公園率 (%) (※1) | 4.3 | 5.3 | 6.5 | 2.6 | 4.5 | 12.4 | 7.0 | 11.1 | 8.0 |
| 道路率 (%) (※1) | 24.2 | 22.6 | 23.9 | 18.8 | 23.3 | 19.4 | 24.5 | 20.6 | 22.0 |
| 【建物の利用状況】 | | | | | | | | | |
| 利用建ぺい率 (%) (※1) | 44.7 | 45.4 | 43.4 | 42.2 | 39.6 | 46.5 | 47.6 | 45.8 | 45.4 |
| 利用容積率 (%) (※1) | 128.2 | 130.7 | 146.6 | 107.1 | 144.5 | 96.0 | 117.5 | 105.7 | 116.0 |
| 中高層化率 (%) (※1) | 4.1 | 4.3 | 13.4 | 3.5 | 12.4 | 0.6 | 3.6 | 3.9 | 3.7 |
| 棟数密度 (棟/ha)(※1) | 46.5 | 47.4 | 35.5 | 42.7 | 23.7 | 58.5 | 44.1 | 20.6 | 43.0 |
| 木造棟数割合 (%) (※1) | 3.8 | 9.7 | 8.5 | 9.7 | 4.9 | 2.6 | 4.2 | 1.6 | 4.8 |
| 不燃化率 (%) (※1) | 52.0 | 50.6 | 63.9 | 48.2 | 74.9 | 34.7 | 52.7 | 71.1 | 52.2 |
| 平均敷地面積 (㎡) (※1) | 126.6 | 127.5 | 155.2 | 164.0 | 160.2 | 123.0 | 133.3 | 182.8 | 135.3 |
| 【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 | 14.5% | - | - | - | - | - | - | - | 1.5% |
| 土地区画整理事業を 施行すべき区域* | - | - | - | 26.9% | 22.4% | 82.9% | - | - | 22.1% |
| 土地区画整理事業 完了地区等 | 20.5% | 68.4% | 86.7% | - | - | 11.6% | 100.0% | 100.0% | 54.9% |
| 都市基盤の未整備地区 | 65.0% | 31.6% | 13.3% | 73.1% | 77.6% | 5.4% | - | - | 21.5% |

※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）

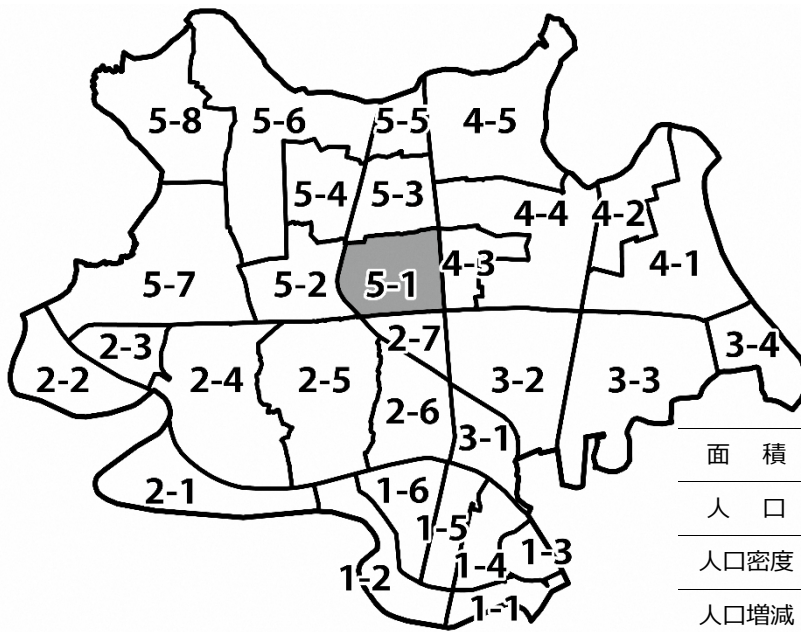
※3の出典：図上計測による。

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

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

5-1 地区



【構成する町丁目】

栗原一・二丁目
島根一～四丁目
六月一～三丁目

| | | | |
|------|-----------|--------------|-------|
| 面積 | 155.3ha | 公園率 | 4.3% |
| 人口 | 25,735人 | 道路率 | 24.2% |
| 人口密度 | 165.7人/ha | 利用建ぺい率 | 44.7% |
| 人口増減 | -0.3% | 平成17年12月との比較 | |

(1) 位置づけと現況

南は環状七号線、東は国道4号、西は東武伊勢崎線、北は六月一～三丁目の北辺に囲まれる地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、西新井駅周辺は「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「西新井・梅島エリアデザイン」の対象エリアの一部です。

地区の北西部の土地区画整理事業完了地区等は、維持・管理の行き届いたUR団地があるほか、戸建て住宅やマンションが建設され、良好な住宅地として整備されました。

地区の中央部は、補258号と旧日光街道の交差点を中心に、島根二丁目地区及び島根四丁目地区地区計画*が定められています。

地区の南西部は、西新井駅に隣接した交通の便の良い地区であり、子どもが集まるギャラクシティ（こども未来創造館、西新井文化ホールなど）が駅徒歩圏に立地しているため、駅からの徒歩動線の安全確保が必要です。

その他の地区は、都市基盤の未整備地区であり、狭小で不整形な敷地や行き止まり道路が多く、火災時に消防、救援活動などの防災上の問題を抱えています。

南部の東武伊勢崎線沿線の地区、旧日光街道南側の後背地、旧日光街道の沿道は、騒音・振動、排気ガスなどによる環境の悪化を招いています。

島根四丁目には、徳川家の祈願所となった国土安穩寺があり、その北側には、一茶ゆかりの寺として名高い炎天寺、普門寺、伝統的民族芸能の神代神楽で有名な鎮守鷲神社があり、歴史と文化を残した地区となっています。

(2) 整備目標

「歴史や伝統・文化を大切にしたい安らぎのある安全なまちづくり」

- ・道路や公園など都市基盤の整備を進め、秩序ある住宅地を形成し、災害に強いまちにしていけます。
- ・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、良好な住環境を保全し、質の高い住宅地を形成していきます。
- ・国道4号や環状七号線の沿道環境整備を進め、騒音・振動などの交通公害を防止し、静かな住宅地としていきます。
- ・主要な道路の街路樹を緑の軸とし既存の公園や寺社、緑地などをつなげて、緑豊かな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

都市基盤の未整備地区や木造住宅密集地域*は、防災上危険性が高く、また、土地の有効的利用が困難であるため、細街路*計画や地区整備計画に沿った道路整備を進め、良好な住宅地を形成していきます。このうち農地や空地、資材置き場の残存する地区は、計画的な市街化誘導により、良質な低層住宅地として整備していきます。

土地区画整理事業完了地区等は、建物用途の混在や宅地の細分化、ミニ開発などを防止するため地区計画を導入し、良好な低中層住宅地に誘導していきます。また、都営住宅やUR団地など既に良好な住環境を有する地区は、その環境を保全していきます。

主要生活道路の整備にあわせて歩行者空間の充実を図り、楽しく安心して買い物のできる沿道商店街の整備を計画していきます。

(イ) 複合系地域

環状七号線及び国道4号沿道は、土地の高度利用を図り、流通業務施設などの立地需要を活かしつつ、建物の不燃化による延焼遮断帯*機能向上や交通騒音の遮蔽帯としての機能向上を図っていきます。また、補258号沿道は、地区計画の推進により、道路拡幅や公園整備を進め、良好な住環境の整備を図っていきます。

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255号、補258号、補259号、補助第260号線(栗六通り、以下「補260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旧日光街道など、3路線を位置づけます。

(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。

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

(ウ) 公園・緑地等の整備

現在、全区平均と比べても公園率（4.3%）は低い状況です。都営住宅の建替えとあわせた公園整備や都市基盤整備とあわせた公園整備などを進めていきます。

(エ) 交通の整備

ギャラクシティは、子どもをはじめ多世代の来訪者の利用が増化しており、西新井駅からの徒歩による交通アクセスの改善を図っていきます。

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。

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。

環状七号線の無電柱化*を進めます。

栗原団地一帯、竹の塚小学校一帯は、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) 復興に関する計画

都市計画道路などの都市基盤は、ほぼ整備済みです。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) 公園、コミュニティ施設整備と緑のネットワークの形成

地区内に残存する未利用地を利用した公園整備を行うとともに、コミュニティ施設の整備を行い、地区住民のコミュニティ活動の拠点としていきます。また、区指定保存樹がある氷川神社や国土安穏寺などの歴史的な価値があり、かつ、良好な状態を保ち豊富な樹木を抱える寺院などと公園やコミュニティ施設などを結ぶ緑のネットワークを形成し、地区住民の散歩道をつくりだしていきます。

(イ) 公共住宅の建替え

都営六月町一丁目アパート（昭和 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。

また、UR 栗原団地は、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、UR 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、公園等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 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。また、都市基盤の未整備地区に地区計画制度を導入していきます。さらに、島根四丁目地区計画に基づき、公園の整備を進めていきます。

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 歴史的寺社と屋敷林を利用した緑の散策路づくり

炎天寺、国土安穏寺、普門寺・島根北厨子公園、鷲神社といった歴史的な地域資源は、都市活動や都市生活の長い積み重ねのなかで醸成されてきたことを大切に、それぞれが有する豊かな緑のオープンスペースを保全するとともに、相互に歴史的連続性のある空間を創出し、歴史的な文化ベルトゾーンとして保存することに努めます。

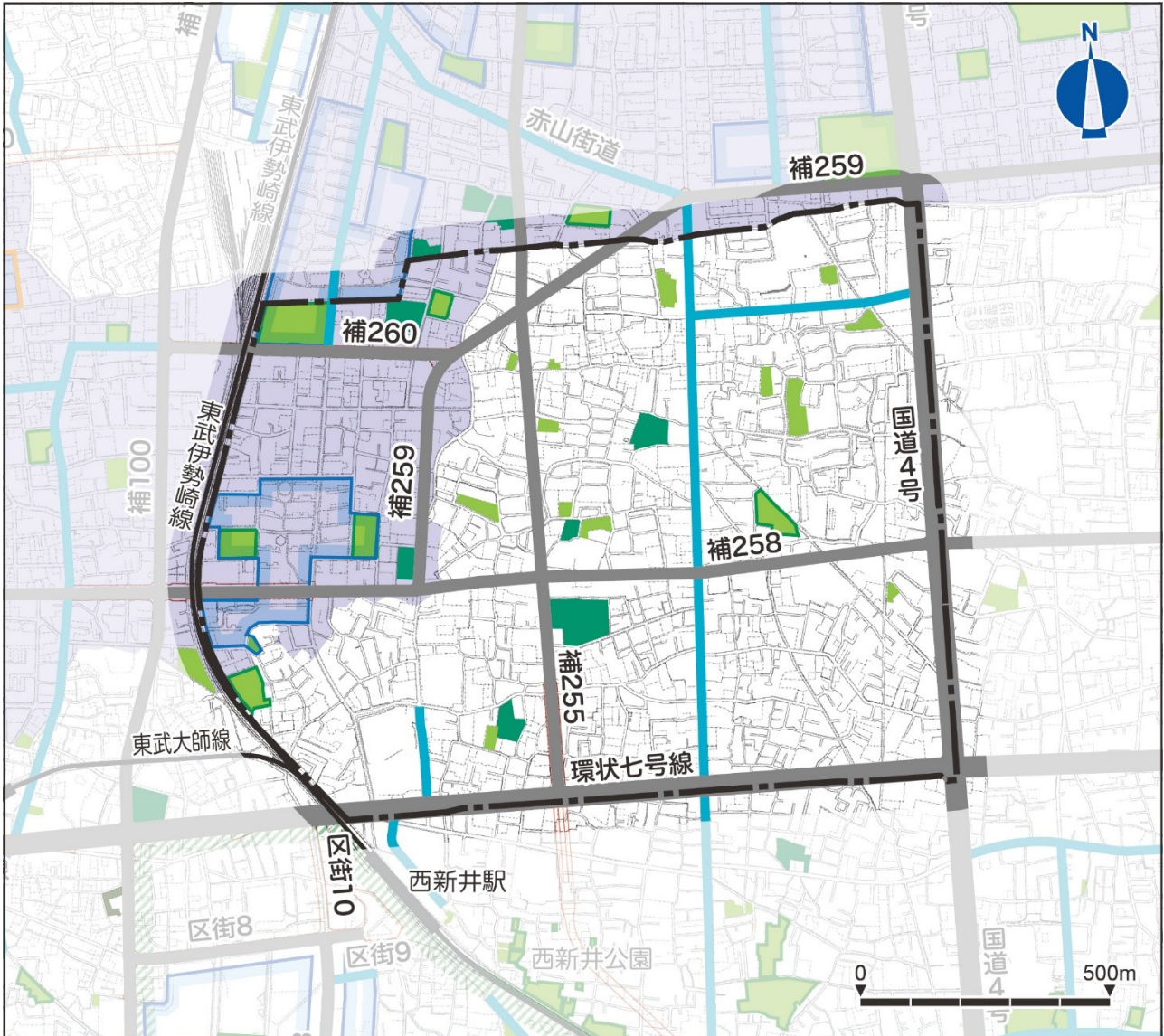
なお、開発により住環境や緑地などが損なわれないよう、地区計画などにより保全していきます。

④ 細街路*の整備推進

都市基盤の未整備地区は、地区計画や細街路計画に基づき建替え時に整備を図ります。

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

5-1 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

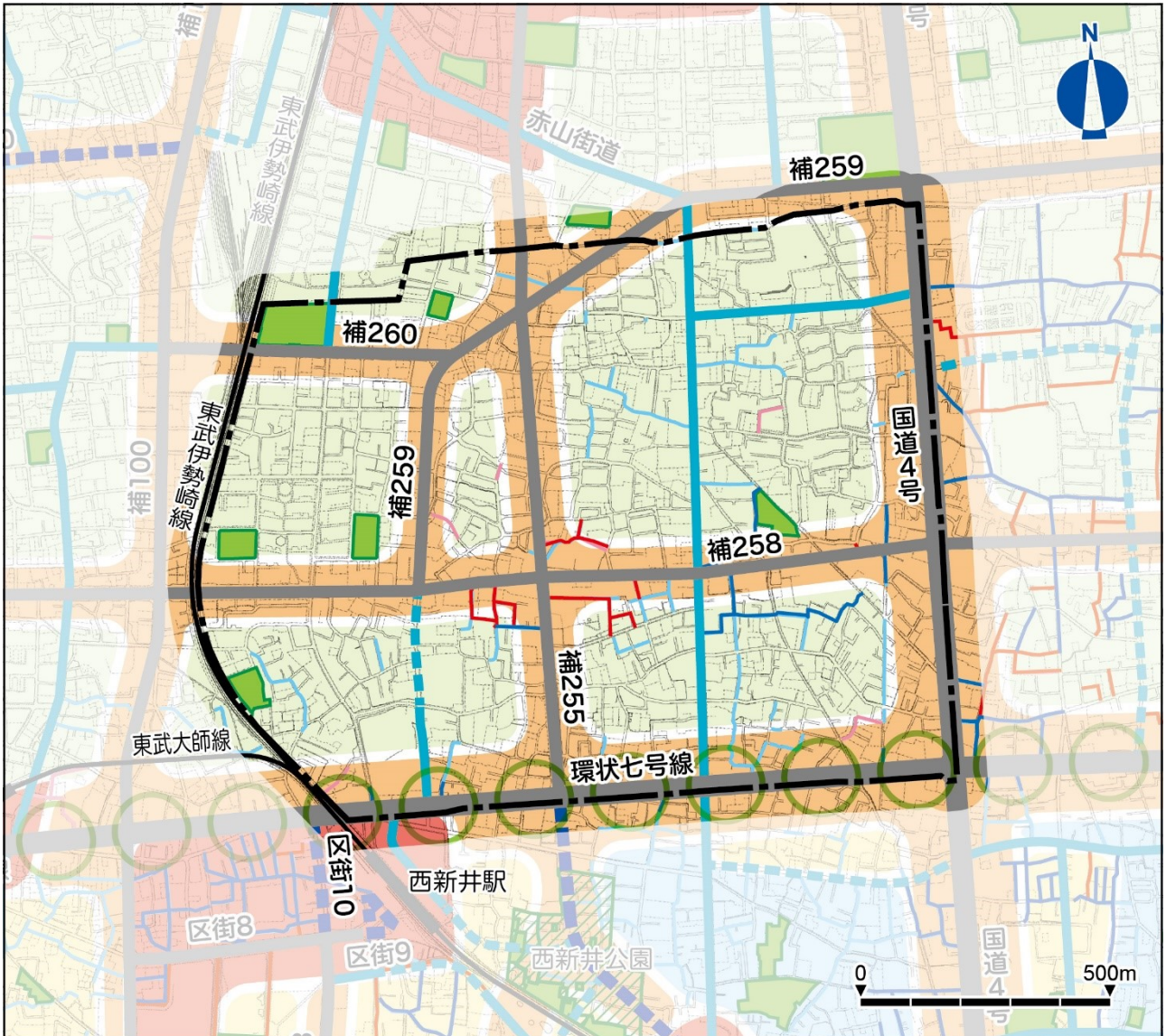
面的事業

- 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)

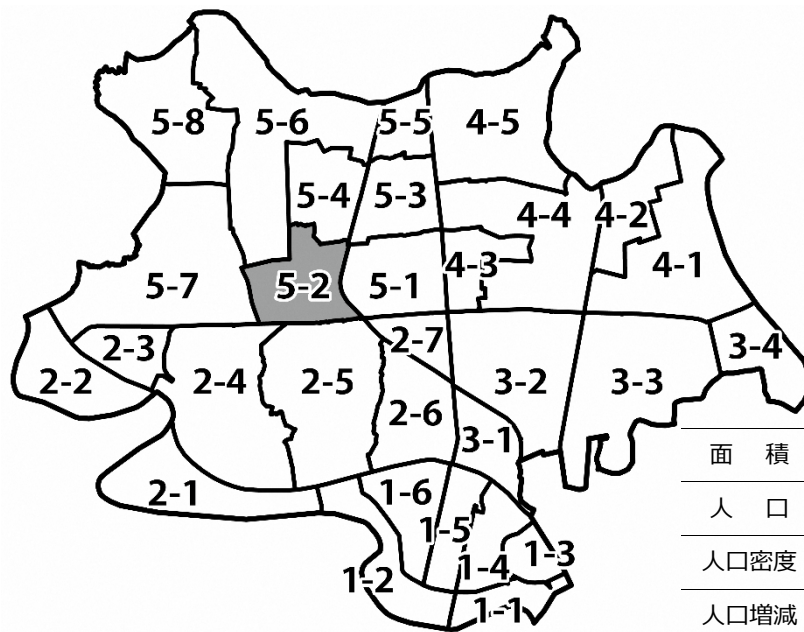
5-1 地区 計画図



| | | | |
|---------------|---------------|--------------------|------------------|
| 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 | 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 | |

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

5-2地区



【構成する町丁目】

栗原三・四丁目

西新井一～三・五・六丁目

| | | | |
|------|-----------|--------------|-------|
| 面積 | 141.7ha | 公園率 | 5.3% |
| 人口 | 21,986人 | 道路率 | 22.6% |
| 人口密度 | 155.2人/ha | 利用建ぺい率 | 45.4% |
| 人口増減 | +3.4% | 平成17年12月との比較 | |

(1) 位置づけと現況

南は環状七号線、東は東武伊勢崎線、西は西新井三・五・六丁目の西辺を境とし、北は西新井三丁目と栗原四丁目の北辺に囲まれる地区です。足立区都市計画マスタープラン*では、大師前駅周辺は「地区拠点」、西新井大師は「文化・歴史・観光拠点」に位置づけています。

南部は、西新井駅との間で運行されている東武大師線と大師前駅があり、周辺には、西新井大師、URフレール西新井第一・第二団地など大規模敷地の施設が立地しています。

西新井大師周辺には、門前の商店や事務所などが集中しています。また、その他の幹線道路沿いでも、土地利用が進んでいます。

東武大師線沿線と西新井大師周辺を除く地区の約68%が土地区画整理事業完了地区等であり、主要生活道路のほか、諏訪木東公園、西新井みどり公園、西中第一・第二公園など多くの公園が整備されています。加えて、UR西新井第三団地の建替えにより、公園・緑地などがさらに整備され、緑のネットワークが拡大し良好な住環境が形成されています。

地区中央で東西方向に補258号が整備済みですが、南北方向に通る補助第253号線（大師北参道、以下「補253号」）は環状七号線との接合部分が未整備であり、この区間は優先整備路線*となっています。

足立区景観計画により、西新井大師参道が景観重要公共施設*に位置づけられています。また、補253号沿道から東側の西新井大師周辺地区が景観形成地区*に位置づけられています。

(2) 整備目標

「歴史・文化を備えたゆとりあるまちづくり」

- ・西新井大師の歴史的景観と調和するまちづくりを目指していきます。
- ・歩行者が安全、快適に歩ける歩道とこれに接続したプチテラスなど、気軽に立ち寄れるコミュニティ空間のあるまちづくりとしていきます。
- ・住宅地においても、歴史的景観と調和した街並みが続く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

土地区画整理事業完了地区等は、地区計画*の導入により建物の用途、敷地面積の最低限度、生け垣の設置などを定め、良好な住宅地としての保全とイメージアップを図っていきます。また、都市基盤の未整備地区は、地区計画の導入により土地利用更新を促し、災害に強い住宅地の整備を行います。

幹線道路後背の住宅地は、流通業務施設が無秩序に立地しており、住宅地としてふさわしい環境を充分確保できなくなっているため、住宅地と沿道に挟まれた地域は、流通業務施設の立地を計画的に調整していきます。

(イ) 複合系地域

幹線道路沿道は、土地の高度利用と建物の不燃化を進めます。また、建物の用途を立体的に分離し、低層部は商業・業務施設、中高層部は都市型住宅を中心に整備していきます。一方で、集積効果を発揮させるため、商業・業務施設は連続して配置するよう誘導していきます。

また、幹線道路沿道の大規模空地は、地域の魅力づくりに資する空間を一体的に整備し、後背の住宅地と調和するよう、建物の形状による遮音性を向上させるとともに、必要に応じて道路や公園などを整備していきます。

(ウ) 商業・業務系地域

大師前駅周辺は、来街者の年代構成や動向を踏まえつつ、安全・快適な歩行者空間を確保し、現在まで引継いできた伝統的な景観を守り、門前町としての特性を活かした地区拠点としていきます。また、歴史的景観と協調する商業施設や都市型住宅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、幹線道路として補 100 号、補助第 250 号線（五色桜通り、以下「補 250 号」）、補 253 号線、補 258 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 258 号を南北方向に結ぶ道路など、3 路線を位置づけます。

このうち補 250 号の事業化を計画し、優先整備路線*の補 253 号の事業化を推進し、環状七号線と接続させ、円滑な通過交通処理ができるようにしていきます。

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

(イ) 細街路*整備

環状七号線沿道一帯は、細街路計画に沿って、建物の更新時や土地利用転換時にあわせて細街路整備を進めていきます。

(ウ) 交通の整備

大師前駅前にバスターミナルや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*を形成します。

補 253 号の無電柱化*を進めます。

フレール西新井中央公園一帯は、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) 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、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。また、土地区画整理事業完了地区等は、被災した建物の更新などを進め、生活の復興を推進していきます。

④ その他の計画方針

(ア) 緑のネットワークの形成

土地区画整理事業完了地区等における公園や UR 団地のオープンスペースなどを結ぶ緑のネットワークを形成していきます。また、緑のネットワークにより西新井大師から西新井大師西駅方向への回遊性を高めます。

(イ) 街並み景観の整備

西新井五・六丁目地区の一部は、今後建設活動が活発に進むものと予想されます。このため、道路の性格と地区の特性を考慮した建物の整備を行い、良好な街並み景観を形成していきます。

(ウ) 公共住宅等の建替え

都営アパートなど、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。

また、UR フレール西新井第二団地は、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、UR 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、壁面の位置などについて、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 門前町としての観光と商業の活性化

大師前駅周辺の商店街は、現在に引き継ぐ伝統的な景観を守り、門前町の歴史性を活かした文化・歴史・観光拠点として、都市景観の形成を一層進め、観光と商業の活性化を計画していきます。

西新井大師に近接する街区は、建築協定などにより、歴史的環境に調和するような街並み景観の向上を図るため、建物整備や道路整備を進めるとともに、親水水路の整備や歩行者系道路の整備を推進していきます。

また、大師道を活かしたまちづくりや景観形成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である西新井町（一部）、栗原六月町地区は、良好な都市基盤を活かし、より良好な住宅地とするため、保全型の地区計画制度を導入していきます。

また、環状七号線沿道に広がる都市基盤の未整備地区は、修復型の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 補助第253号線の整備

優先整備路線*である、補253号の事業化を推進していきます。

⑤ 緑のネットワーク整備

公園などを緑の拠点として、街路樹と連続する宅地内緑化の誘導などによりネットワークを構築していきます。

⑥ 延焼遮断帯*等の形成

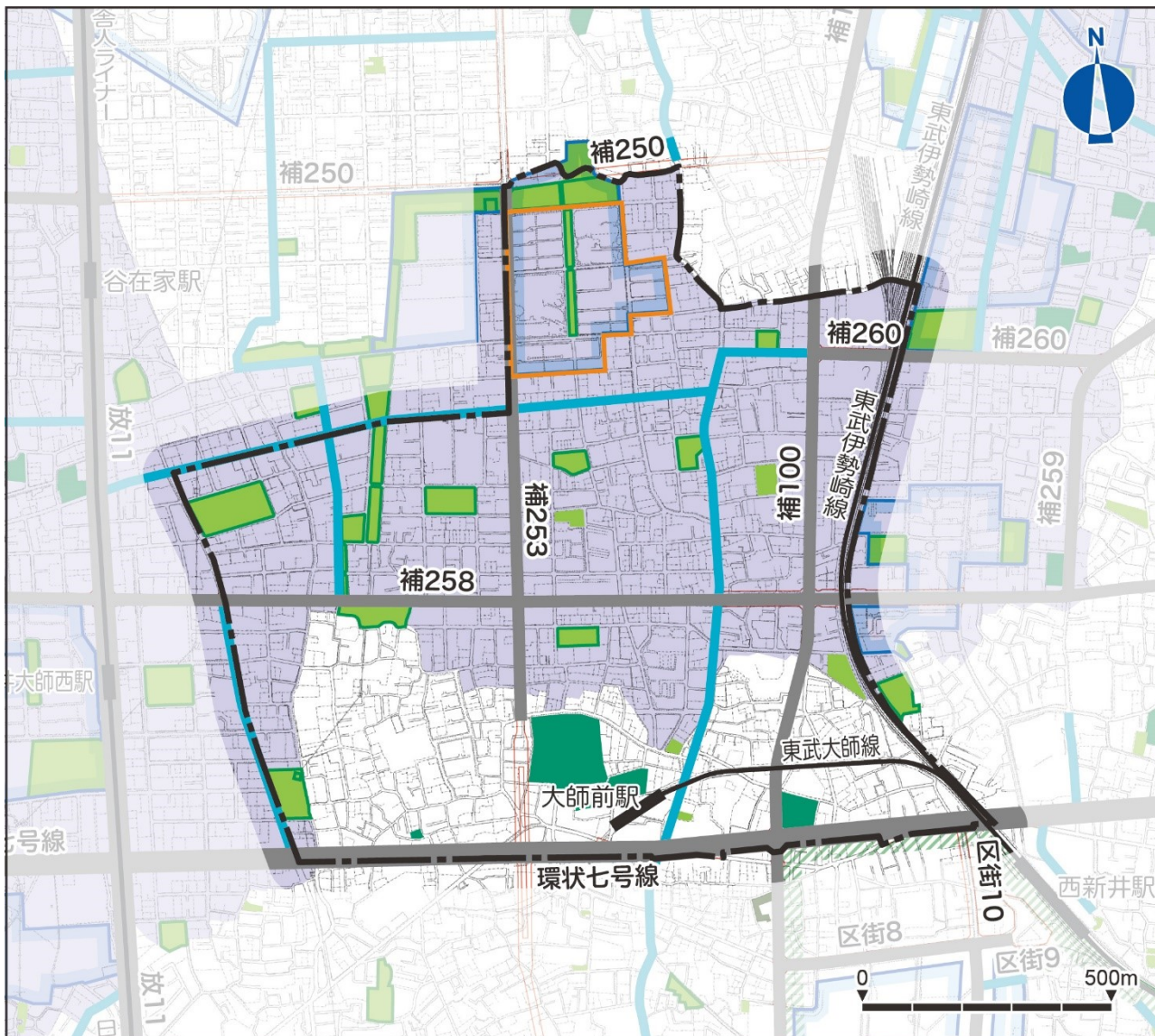
未整備の都市計画道路の整備にあわせて、地区計画策定時に防火地域*などを指定し、延焼遮断帯を形成していきます。また、都市計画道路整備に伴う沿道の建物の建替えを機会に不燃化を進め、延焼遮断帯を形成していきます。

⑦ 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。

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

5-2 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

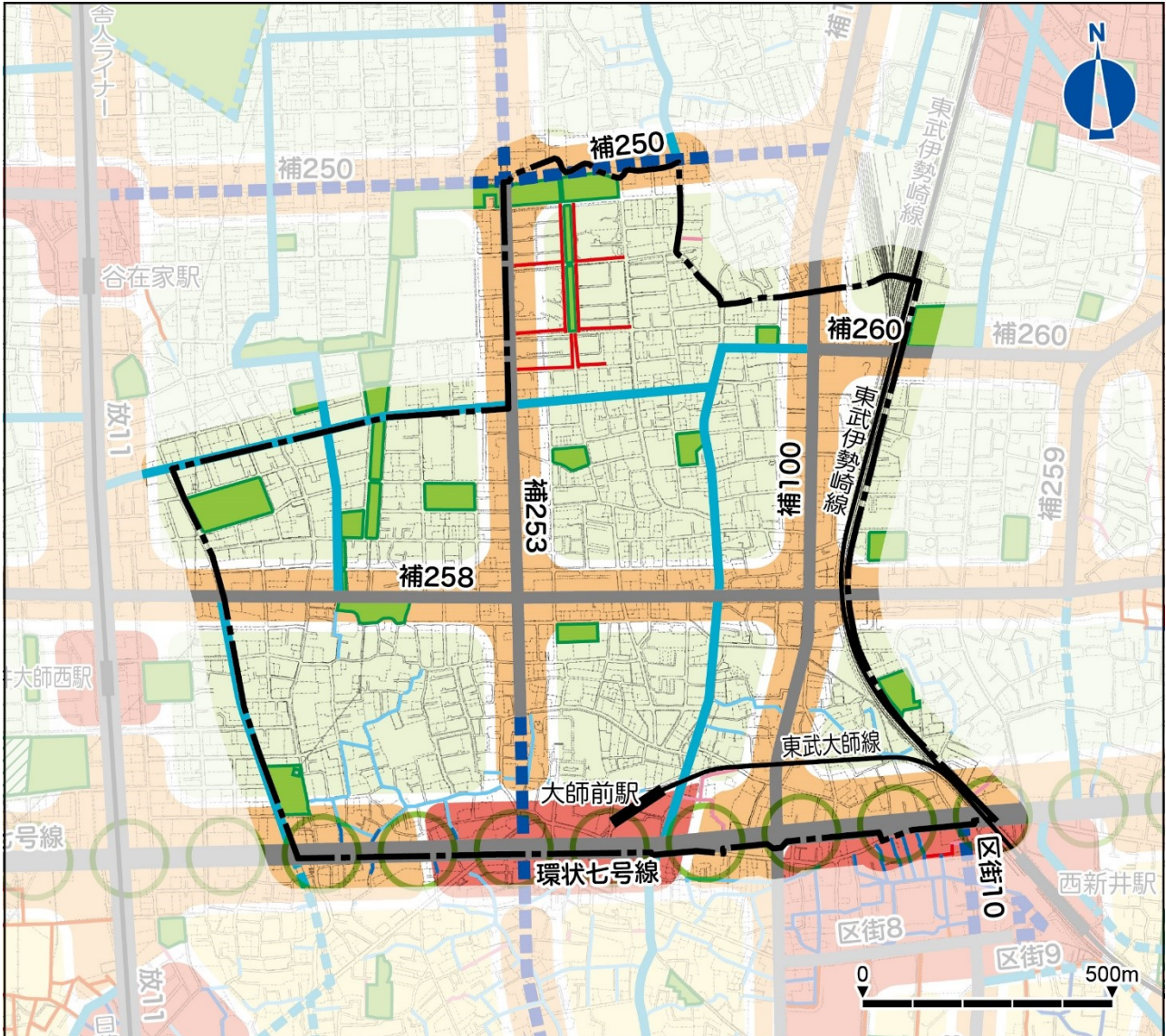
面的事業

- 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

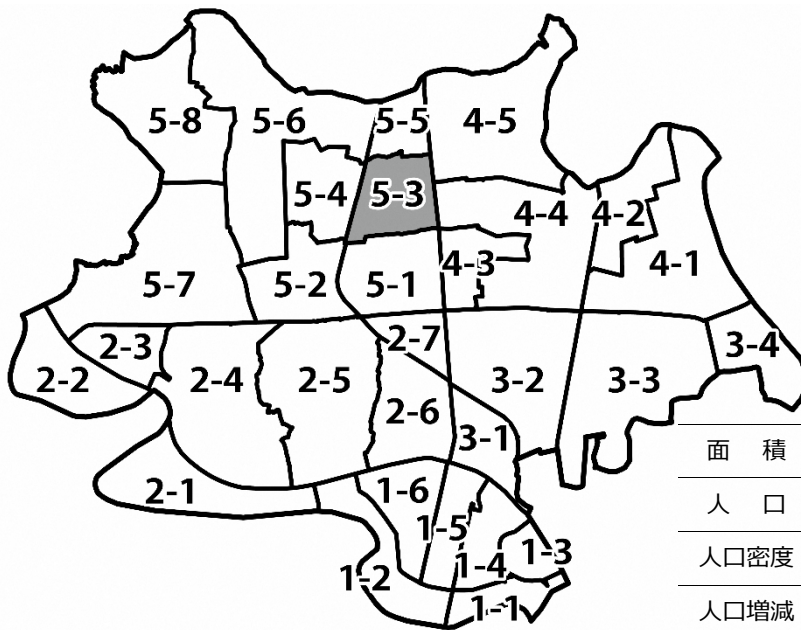
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

5-2 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 | |

5-3地区



【構成する町丁目】

竹の塚一～六丁目
西保木間一丁目

| | | | |
|------|-----------|--------------|-------|
| 面積 | 119.5ha | 公園率 | 6.5% |
| 人口 | 18,544人 | 道路率 | 23.9% |
| 人口密度 | 155.2人/ha | 利用建ぺい率 | 43.4% |
| 人口増減 | -8.1% | 平成17年12月との比較 | |

(1) 位置づけと現況

東の国道4号と西の東武伊勢崎線に挟まれ、南は竹の塚一・三丁目の南辺、北は竹の塚五・六丁目及び西保木間一丁目の北辺に囲まれる地区です。足立区北部の玄関口であるとともに、東京都の北東地域におけるノースゲートでもある、竹ノ塚駅を有します。足立区都市計画マスタープラン*では、竹ノ塚駅周辺は「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「竹の塚エリアデザイン」の対象エリアです。

竹ノ塚駅周辺は鉄道の東西にわたり商店街が面的に広がっていますが、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業が進められており、駅南側の赤山街道と駅北側の踏切が解消されることとなるため、駅東西のにぎわいの一体性を高めることが必要です。

地区内には竹の塚地域学習センター、図書館などの文化施設があり、足立区北部の社会、教育、文化、コミュニティ活動の中心地となっています。

地区のほぼ全域が土地区画整理事業完了地区等であり、このうち、UR竹の塚第一・第二・第三団地が広大な緑地を有し、緑豊かな景観を形成しています。これらの周辺は生け垣などの緑で囲まれた良好な低層住宅が数多くあり、静かな住宅地を形成しています。また、竹の塚彫刻の道や保木間公園があり、周辺は新緑の季節になると、安らぎを与える空間となります。

地区の北東部は、昔から保木間の中心集落を形成してきており、道路が未整備のまま住宅などが密集するなど、都市基盤が整備されない状態のまま市街化が進行した地域です。

地区の南部には、萬福寺や常楽寺、西光院、地区の北部には、旧日光街道沿いに十三仏堂や延命寺、竹塚神社、宝積院などがあり、加えて、本地区と花畑を結ぶ古道の流山道もあり、歴史の面影が多く残っています。

(2) 整備目標

「鉄道高架化に伴いにぎわい創出する拠点整備のまちづくり」

- ・竹ノ塚駅とその周辺は鉄道高架化事業を契機に、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい、シンボルゾーンの形成や街並みづくりを計画していきます。
- ・住宅と商業・業務の土地利用として調和の図れたまちにしていきます。
- ・良好な住宅地の維持・保全及び UR 団地などの集合住宅地の緑の協定の推進を図ると同時に、寺社などの歴史的な地域資源を景観の核として、保全と育成に努めます。
- ・災害に強いまちづくりを進めます。
- ・国道4号沿道の沿道環境整備を推進していきます。

(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、良好な居住環境を形成している UR 竹の塚第二団地を含めて、建物の用途、敷地面積の最低限度、生け垣の設置などを住民相互で取り決め、緑の協定、地区計画等*によって質の高い住宅地としていきます。また、都市基盤の未整備地区は、地区計画制度の導入を前提に細街路*計画に沿った土地利用更新と裏宅地とあわせた共同建替えや壁面後退などにより、災害に強い住宅地として整備していきます。

大規模な敷地を有する都営住宅団地や UR 団地の建替えにあたっては、竹ノ塚駅東口におけるまちづくりのなかで建替え更新を促進するとともに、周辺市街地に資する環境整備を要請していきます。

(イ) 複合系地域

都市計画道路沿道は、土地の高度利用や建物の不燃化により、延焼遮断帯*を形成するとともに、沿道業務地として整備していきます。

(ウ) 商業・業務系地域

竹ノ塚駅から続く商店街及び旧日光街道沿道の商店街は、鉄道の高架化事業を契機に駅東西の商店街と連動した個性的な近隣型商店街として地域住民に愛されるよう、UR 竹の塚第三団地の高度利用やまちづくり事業との連携を図りつつ、主要な地域拠点としてふさわしい商業・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。

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255号、補259号、補261号、竹の塚駅付近街路1号線（竹の塚けやき大通り、以下「駅街路1号」）を位置づけます。また、主要生活道路として、補259号と補261号を南北方向に結ぶ道路や竹ノ塚駅西口へ通じる赤山街道など、4路線を位置づけます。

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

(イ) 細街路*整備

西保木間一丁目一帯は、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、公園・緑地などの維持・保全を図っていきます。
地区の北東部の都市基盤の未整備地区は、地区計画*を導入し、公園・緑地などを確保するとともに、寺社などの緑の保全を図っていきます。

(エ) 交通の整備

鉄道の高架化事業を促進し駅東側の駅前広場を拡張するとともに、東西駅前広場間の動線を確保して、交通利便性の向上を図っていきます。

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。
竹の塚小学校一帯、竹の塚第一団地一帯、竹ノ塚駅東口・竹の塚センター一帯は、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) 復興に関する計画

復興時には、駅前広場の整備を計画していきます。

④ その他の計画方針

(ア) 住宅地と団地内の緑化

都営住宅内の緑化保全及び周辺住宅地の景観整備を計画していきます。

(イ) 竹の塚地域学習センターを中心とした魅力づくり

UR 竹の塚第一団地西側の主要生活道路は、竹の塚コミュニティ道路（彫刻の道）として整備されていますが、さらに竹の塚地域学習センターを中心に文化の薫る緑豊かなまちを形成するため、既存街路樹と公園を利用した緑のネットワークづくりを計画していきます。

(ウ) 公共住宅の建替え

都営西保木間一丁目アパート（昭和 46 年建設）、UR 竹の塚第三団地（昭和 40・41 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 竹の塚エリアデザイン*の推進

竹ノ塚駅周辺は、鉄道の高架化事業を契機に駅東西の商業地の連携を図るとともに、都市計画道路や駅前広場などを整備し、交通結節機能と拠点機能を高めます。

また、花畑五丁目に立地する文教大学の最寄り駅の1つとなることから、多様な世代と来街する若者でにぎわうまちづくりを進め、同地区を中心とした地域の都市構造を構築していくとともに、東武伊勢崎線と日暮里・舎人ライナーをつなぐ東西方向の交通・交流ネットワークを充実していきます。

さらに、東口駅前広場（竹ノ塚駅付近広場1号）の拡張整備とあわせ、商業・業務施設や都市型住宅などの複合施設を誘導していきます。

② 地区計画制度*の活用

都市基盤の未整備地区である西保木間一丁目を中心に、安全で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地区計画制度を導入していきます。

③ 商店街の魅力の向上

地区計画による壁面後退・工作物制限や屋外広告物の規制強化による建物のデザイン整備による魅力ある商店街として整備していきます。

竹ノ塚駅から大規模小売店舗に通じる道は、カリンロードなど様々な工夫により、自転車と共存ができ、買物客が楽しく安心して買物ができる歩行者空間としていきます。

駅街路1号沿道は、屋外広告物の規制強化や建物のデザイン整備を進め、景観に配慮した魅力ある商店街としていきます。

④ 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。

⑤ 公共住宅の建替え

UR 竹の塚第一団地、UR 竹の塚第二団地は、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、UR 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、公園等の都市基盤や壁面の位置について、より良い環境となるよう計画していきます。

また、駅前に位置するUR 竹の塚第三団地の建替えにあたっては、高度利用を図っていきます。

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

⑥ 緑の景観整備と保全

旧日光街道より西側の戸建住宅地及び中高層住宅地は、良好な住宅地を形成しており、今後は、ランドマークとなるシンボルツリーの植樹や保全による潤いや季節感、景観などの向上に努めます。また、建替え時にあたっては、現在の環境を保全しつつ計画的な都市型住宅などを誘導していきます。

旧日光街道より東側は、良好な住宅地を形成しており、今後は、団地内のポケットパークを活かし、また、街区ごとにまち角のランドマークとなるシンボルツリーの植樹などにより、緑やオープンスペースの保全による潤いや季節感、美観などの向上に努めます。

また、保木間公園周辺の歩道は、開放感のある空間創出を図り、植栽帯、ベンチ、ポケットパークなどにより、コミュニティスポットとしての機能が高まるよう計画していきます。

⑦ 歴史的寺社と屋敷林を利用した緑の散策路づくり

萬福寺や常楽寺、西光院、十三仏堂、延命寺、竹塚神社、宝積院といった歴史的な地域資源は、都市活動や都市生活の長い積み重ねのなかで醸成されてきたことを大切にしていきます。また、それぞれが有する豊かな緑のオープンスペースを保全するとともに、相互に歴史的連続性のある空間を創出し、歴史的な文化ゾーンとしての保存に努めていきます。

⑧ 駅周辺放置自転車の対策

駅周辺を放置自転車禁止区域としていますが、歩行者、緊急車両の通行・活動障害とならないよう、引き続き放置自転車の解消を進めていきます。

また、鉄道の高架化事業で創出される高架下の空間での自転車駐車場設置などについて、鉄道事業者と協議を進めます。

⑨ 延焼遮断帯*等の形成

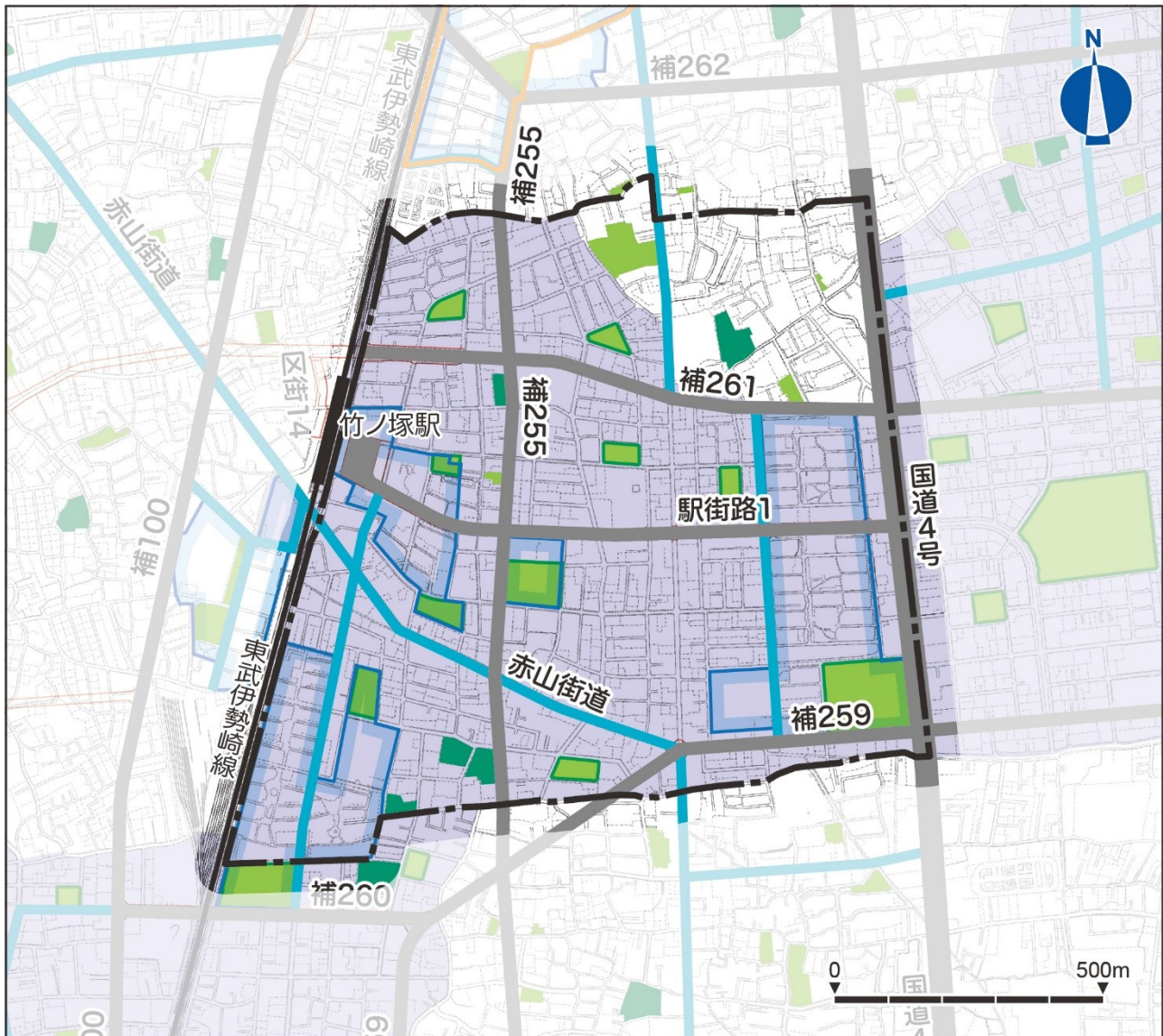
都市計画道路の整備にあわせ、また、まちづくりの進展による地区計画*策定時に、防火地域*などの指定などを行い、延焼遮断帯を形成していきます。

⑩ 住工混在市街地の土地利用

国道4号の後背地の住工混在市街地は、工場周辺の緑化、緩衝地帯の設置などにより工場のマイナスイメージを緩和し、細街路*整備とあわせてそれぞれの土地の利用特性に応じた用途区分の細分化により、住宅地との調和を図っていきます。

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

5-3 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

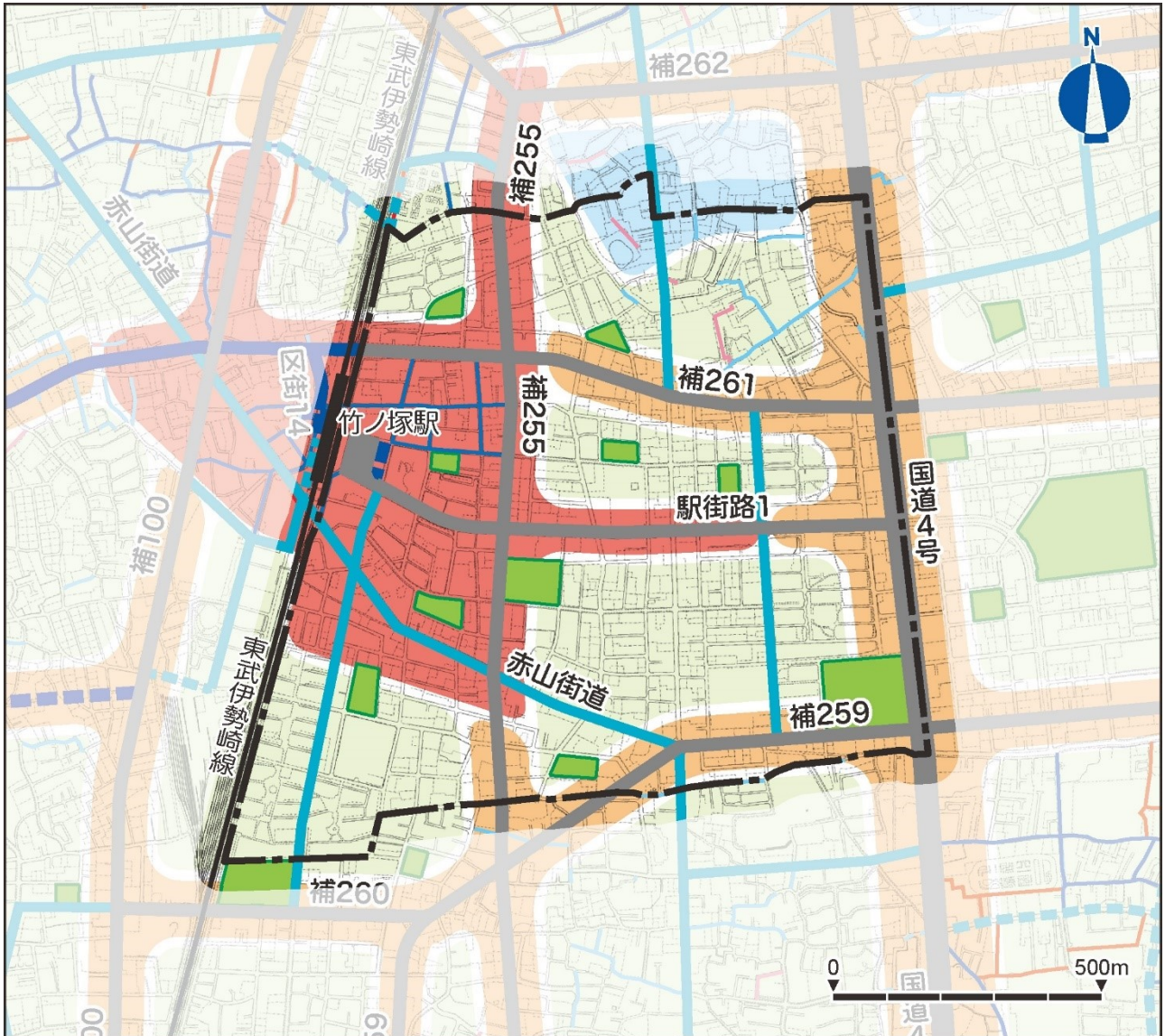
面的事業

- 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)

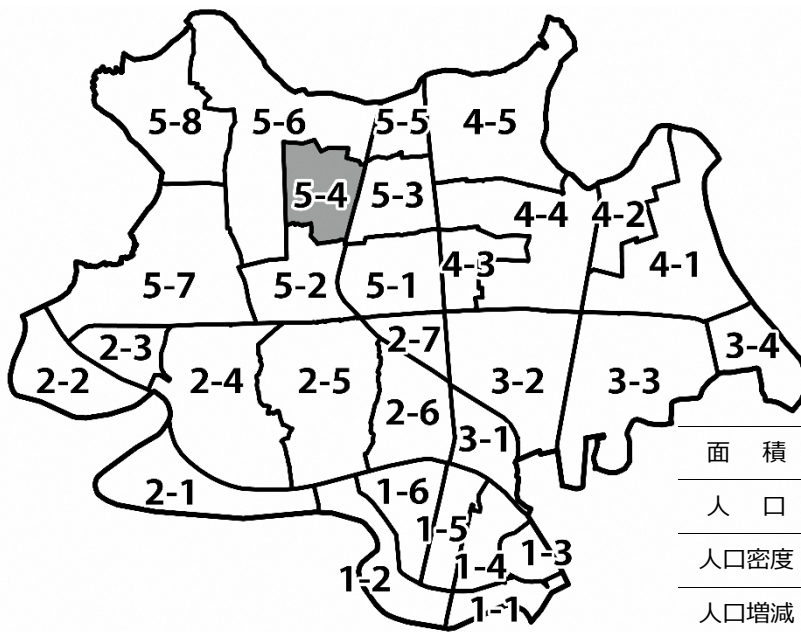
5-3 地区 計画図



| 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 | | 概成区間 |

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

5-4地区



【構成する町丁目】

伊興一～五丁目

伊興本町一丁目

西竹の塚一・二丁目

| | | | |
|------|-----------|--------------|-------|
| 面積 | 122.8ha | 公園率 | 2.6% |
| 人口 | 16,711人 | 道路率 | 18.8% |
| 人口密度 | 136.0人/ha | 利用建ぺい率 | 42.2% |
| 人口増減 | -1.4% | 平成17年12月との比較 | |

(1) 位置づけと現況

東の東武伊勢崎線と西の補253号に挟まれ、南は西竹の塚一丁目、伊興一・二丁目の南辺を境とし、北は西竹の塚二丁目、伊興本町一丁目、伊興五丁目の北辺に囲まれる地区です。足立区北部の玄関口であるとともに、東京都の北東地域におけるノースゲートでもある、竹ノ塚駅があります。足立区都市計画マスタープラン*では、竹ノ塚駅周辺は「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「竹の塚エリアデザイン」の対象エリアです。

平成17年に発生した踏切事故をきっかけとして、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業が進められており、高架化により踏切が解消されます。

駅西側周辺は、自然発生的に形成された低層の住宅地となっている旧市街地が広がっており、道路などの基盤整備が課題となっています。駅西口の赤山街道の南側で竹ノ塚駅西口南地区市街地再開発事業*（平成17年3月事業完了）が完成し、土地の高度利用により都市機能の更新が図られ、地域商業の核施設ができるなど街のにぎわいに貢献しています。

地区の北辺部から西辺部にかけて、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。

東西方向の補261号は事業中ですが、補250号及び南北方向の補253号は未整備です。

地区の西部に、伊興小学校から南にかけて、水路に蓋がけした歩道があり、沿道には緑が多く、地区内には、緑のミニ拠点となる寺社があります。

(2) 整備目標

「鉄道高架化事業推進と都市計画道路整備を契機とした住環境整備のまちづくり」

- ・竹ノ塚駅周辺は鉄道高架化事業を契機に、東西一体のまちづくりを進めます。
- ・足立区の主要な拠点にふさわしい駅前広場の整備を推進していきます。
- ・商業・業務を集積し、駅前にふさわしいまちづくりを目指していきます。
- ・補 261 号の事業にあわせ沿道建物の不燃化を促進し延焼遮断帯*を形成するとともに、周辺住宅地の住環境整備を図っていきます。

(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

地区の大半を占める都市基盤の未整備地区は、補 261 号の整備にあわせた延焼遮断帯を形成するとともに、周辺住宅地の土地利用を適正に規制・誘導します。また、道路や公園などの都市基盤の整備を進めるとともに、低中層の住環境とする地区計画*を導入し、質の高い住宅地の形成を目指していきます。

土地区画整理事業を施行すべき区域*は、土地区画整理事業*による整備水準を目途に、地区計画により都市基盤整備の誘導を行い、良好な住宅地を形成していきます。あわせて、垣の構造、建物の用途規制などを盛り込んだまちづくりのルール化を促進し、良好な住宅地を形成していきます。

(イ) 複合系地域

補 100 号など幹線道路の沿道は、土地の高度利用を促し、道路条件にみあった中高層建物の立地を誘導します。

赤山街道と補 261 号沿道は、周辺住民の日用品の供給地として機能しています。沿道の土地の高度利用を促し、竹ノ塚駅周辺の商業・業務系地域と連担した、商業・業務施設などの立地を誘導していきます。

(ウ) 商業・業務系地域

竹ノ塚駅周辺は、土地の高度利用を図り主要な地域拠点にふさわしい機能を配置し、鉄道の高架化事業を契機に、商店街は駅を中心に回遊性のある構成としていきます。また、民間再開発を誘導し、連続性のある商店街整備を行い、集客力を向上させ地域の活性化を進め、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。

(エ) 鉄道敷地の土地利用転換

竹ノ塚車両基地は、鉄道事業者の意向を踏まえつつ、周辺市街地の整備や住環境改善のために寄与するよう、敷地の高度利用を検討していきます。

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

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 100 号、補 250 号、補 253 号、補 261 号、足立区画街路第 14 号線（以下「区街 14 号」）を位置づけます。また、主要生活道路として、舎人地区へ通じる赤山街道や補 250 号と補 261 号を南北方向に結ぶ道路など、3 路線を位置づけます。

このうち、補 261 号と区街 14 号の事業を促進し、補 250 号の事業化を計画し、補 253 号の事業化を進めます。加えて、西竹の塚一丁目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、空地の宅地化や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、裏宅地とあわせた共同建替えや壁面後退などを進めます。

(ウ) 交通の整備

鉄道の高架化事業を促進し、駅前広場と区街 14 号を整備するとともに、東西駅前広場間の動線や駅西口から赤山街道への歩行者動線を確保していきます。

(エ) 公園・緑地等の整備

公園が不足する地区（公園率は 2.6%）であるため、地区計画を導入し、地区内に残存する農地や空地などの活用により、公園の整備や拡充を行います。また、街路樹などの整備を進め、緑のネットワークづくりを行います。

③ 防災対策に関する計画方針

(ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路沿道の延焼遮断帯*を形成していきます。

竹ノ塚駅西口周辺は都市基盤が脆弱であり、大規模な地震などが発生した場合は大きな被害が想定されることから、駅前広場や都市計画道路などの整備による都市基盤整備や駅周辺の一体的な市街地再編により、災害に強いまちにしていきます。

区街 14 号と補 261 号の無電柱化*を進めます。

第十四中学校一帯は、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) 復興に関する計画

復興時には、駅前広場や都市計画道路の整備、大規模な被害を受けた地域は市街地開発事業*を計画します。

④ その他の計画方針

(ア) 緑の保全とネットワーク

緑の拠点として寺社の緑を保全し、細街路の緑化を誘導することでネットワーク化を図っていきます。さらに、緑の幹線として歩行者系道路を整備し、安全で快適な歩行者動線を確保していきます。

(イ) 公共住宅の建替え

都営伊興町アパート（昭和 44 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 竹の塚エリアデザイン*の推進

竹ノ塚駅周辺は、鉄道の高架化事業を契機に駅東西の商業地の連携を図るとともに、都市計画道路や駅前広場などを整備し、交通結節機能と拠点機能を高めていきます。

また、竹ノ塚駅周辺は、文教大学の最寄り駅の1つとなることから、多様な世代と来街する若者でにぎわうまちづくりを進め、竹ノ塚駅周辺を中心とした地域の都市構造を構築していくとともに、東武伊勢崎線と日暮里・舎人ライナーをつなぐ東西方向の交通・交流ネットワークを充実していきます。

② 竹ノ塚駅周辺における地区計画制度*の活用

竹ノ塚駅中央地区は、駅東西の一体化とともに、回遊性やにぎわいなどを誘導するため、街並み誘導型の地区計画を推進していきます。

補 261 号整備に伴う周辺市街地のまちづくりを進めます。整備区間となる伊興三・四丁目周辺は、旧市街地でほぼ全域が都市基盤の未整備地区であり、都市基盤整備がなされていないため、第一種高度地区*の地域が広がり、低層の木造住宅が建っています。このため、都市計画道路や主要生活道路沿道の土地の高度利用と低中層住宅地のメリハリのある良好な住環境としていくこととし、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地区計画制度を導入していきます。

③ 駅前地区の市街地再開発事業*

魅力ある駅前拠点を形成するため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図っていきます。

④ 道路沿道の不燃化促進

補 250 号、補 253 号、補 261 号沿道は、土地利用規制の運用などにより不燃化を進めます。

⑤ 延焼遮断帯*等の形成

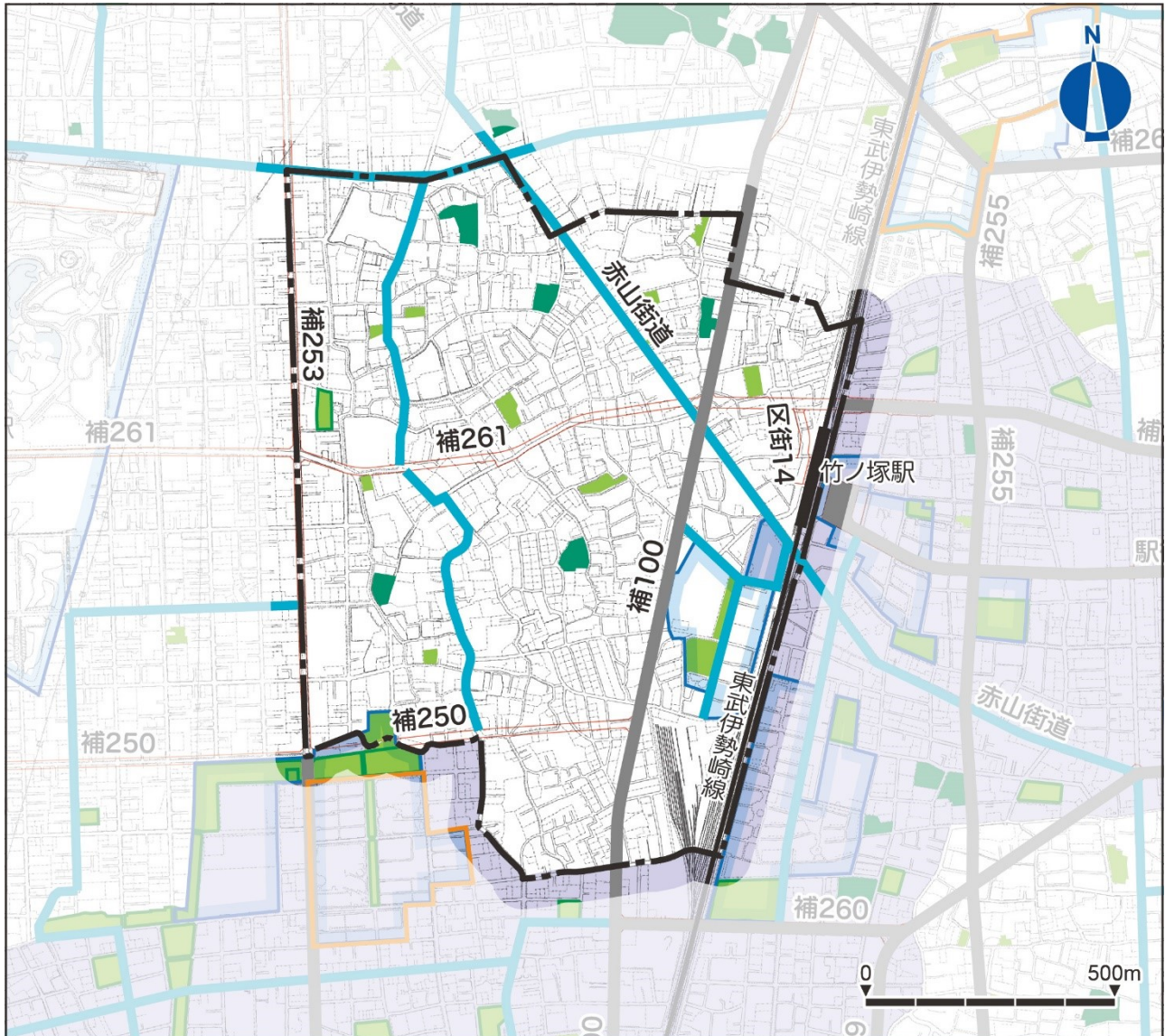
補 250 号、補 253 号、補 261 号は、道路の新設事業とともに、延焼遮断帯として整備していきます。

⑥ 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。

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

5-4 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

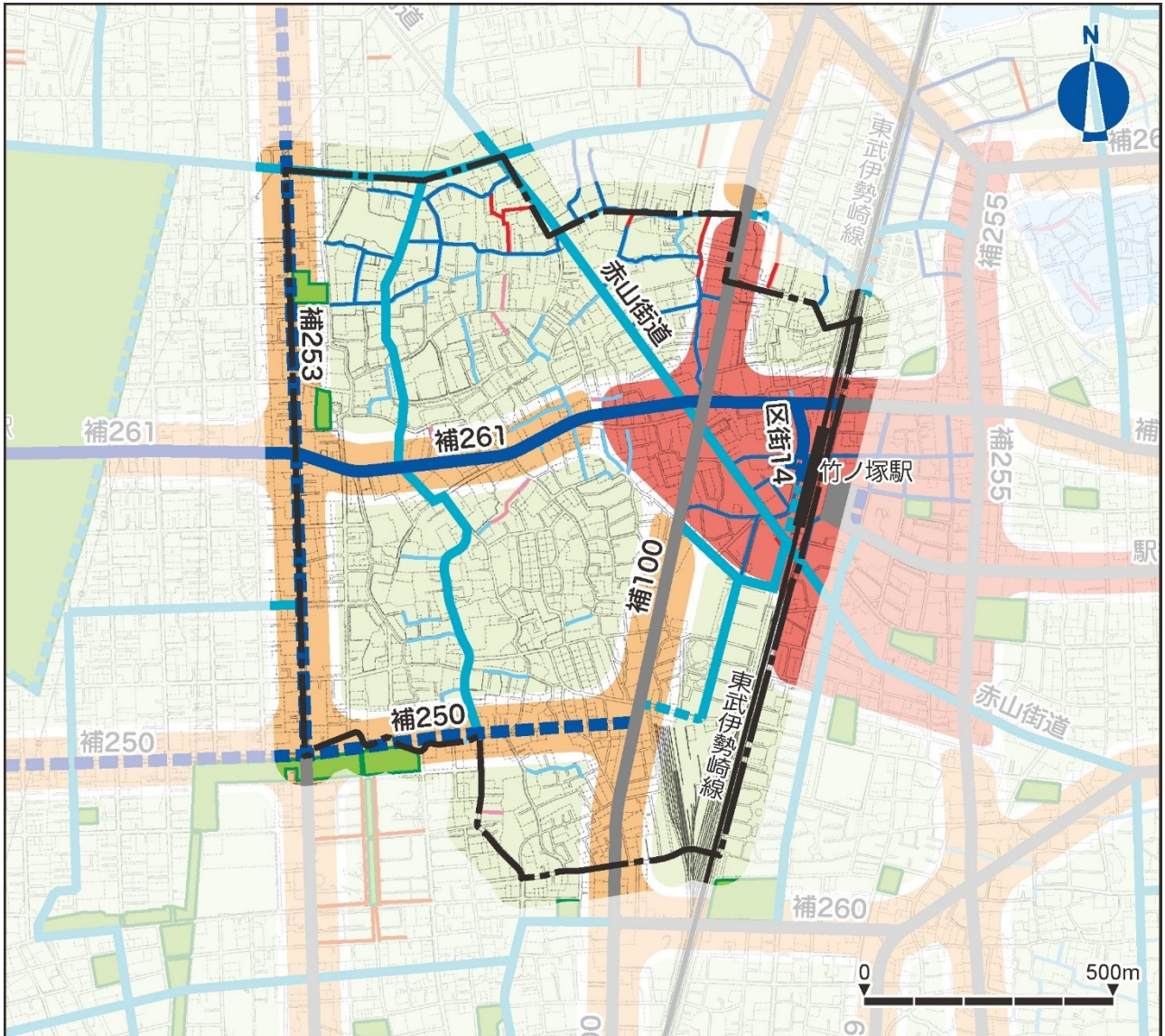
面的事業

- 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)

5-4 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 | | 概成区間 |