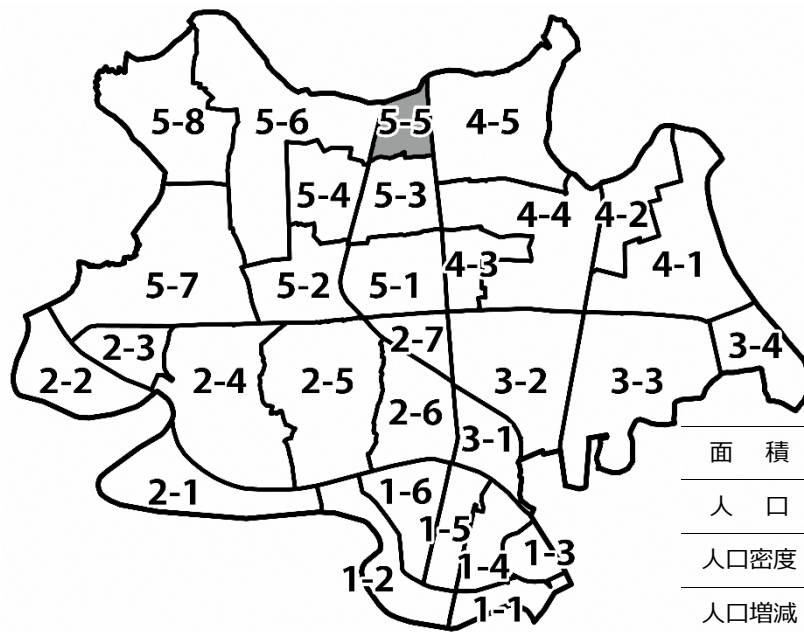


## 5-5地区



【構成する町丁目】

竹の塚七丁目

西保木間二～四丁目

面積	65.0ha	公園率	4.5%
人口	10,937人	道路率	23.3%
人口密度	168.3人/ha	利用建ぺい率	39.6%
人口増減	-5.6%	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、北は毛長川で草加市に接し、南は竹の塚七丁目、西保木間二丁目の南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、スイム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。

地区内の都市計画道路の整備は完了しており、地区の骨格が形成されています。

地区の北西部一帯と南西部の一部は、土地区画整理事業を施行すべき区域\*であり、地区計画\*が定められています。

地区の東部は、都市基盤整備が脆弱で、ミニ開発が進行しており、工場と住宅の混在がみられます。また、大規模街区が多くみられ、都営住宅などの団地やマンション、流通業務施設、駐車場などとして利用されています。

地区の北部には、足立清掃工場やスイムスポーツセンター、小・中学校があり、地域のコミュニティの場となっています。また、毛長川沿いには毛長川遊歩道が整備されています。

地区の西部の西保木間二丁目には、区の無形民俗文化財である「じんがんなわ」の習俗を伝える大乘院があり、大乘院付近からは弥生式土器などの出土もあり、伊興地区に次いで古くから開けた土地です。

## (2) 整備目標

### 「緑と潤いにあふれ暮らしやすいゆとりあるまちづくり」

- ・地区計画\*による住・工の調和の図れたまちづくりを計画していきます。
- ・大規模都営住宅団地の建替えにあたり、緑豊かな良好な住環境を地区計画により誘導していきます。
- ・国道4号沿道の沿道環境整備を推進していきます。
- ・歴史的遺産と屋敷林の維持・保全を図るとともに、団地内の緑化による潤いのあるまちづくりを進めます。
- ・毛長川の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

都市基盤の未整備地区は、用途の分化を行い、住工共存できる環境づくりを行うとともに、工場跡地が発生した場合は、できるだけ周辺環境向上に資する土地利用へ規制・誘導を行います。

#### (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、駅前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、歩行者空間の充実と身近な商店街としての滞留性を高め、魅力ある質の高い商店街整備を行います。

### 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262号を位置づけます。また、主要生活道路として旧日光街道など、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、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

大規模な公共住宅内にあるオープンスペースの緑化を図るとともに、地区東部で残存する未利用地や工場跡地の有効活用を促し、公園整備を推進していきます。また、既存工場の緑化推進や農地や寺社の緑を保全していきます。

## 5. 西新井・竹の塚・舎人地域

### ③ 防災対策に関する計画方針

#### (ア) 地震対策に関する計画

都市計画道路沿道の延焼遮断帯\*を形成していきます。

都営西保木間四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

毛長川の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、住宅の復興を進めつつ、土地区画整理事業を施行すべき区域\*は市街地開発事業\*を計画していきます。

### ④ その他の計画方針

#### (ア) 水辺の魅力づくり

毛長川沿いは、親水性や景観に配慮していきます。

#### (イ) 住宅地と団地内の緑化

都営住宅内の緑化を保全し、周辺住宅地の生け垣化や緑化などを推進していきます。

#### (ウ) 公共住宅の建替え

都営竹の塚七丁目アパート（昭和 42～44 年建設）、都営西保木間四丁目アパート（昭和 42～43 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 地区計画制度\*の活用

都市基盤の未整備地区は、未利用地などの土地利用を適正に誘導するとともに、より良好な住宅地または住工が共存する地区とするため、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。

### ② 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り、後背地への交通騒音を防止していきます。

### ③ 住宅地と団地内の景観整備と寺社等の屋敷林の維持・保全

公共住宅内の緑化を促進し、あわせて周辺住宅地の生け垣の設置を進めるとともに、歩道部には植栽を施し景観形成を計画していきます。また、工場緑化や工場跡地を利用した公園整備を進め、社寺林や屋敷林の維持・保全にも努めます。

加えて、道路は歩行者系道路として整備し、安全で快適な歩行者空間の形成を計画していきます。

### ④ 水と緑のネットワーク

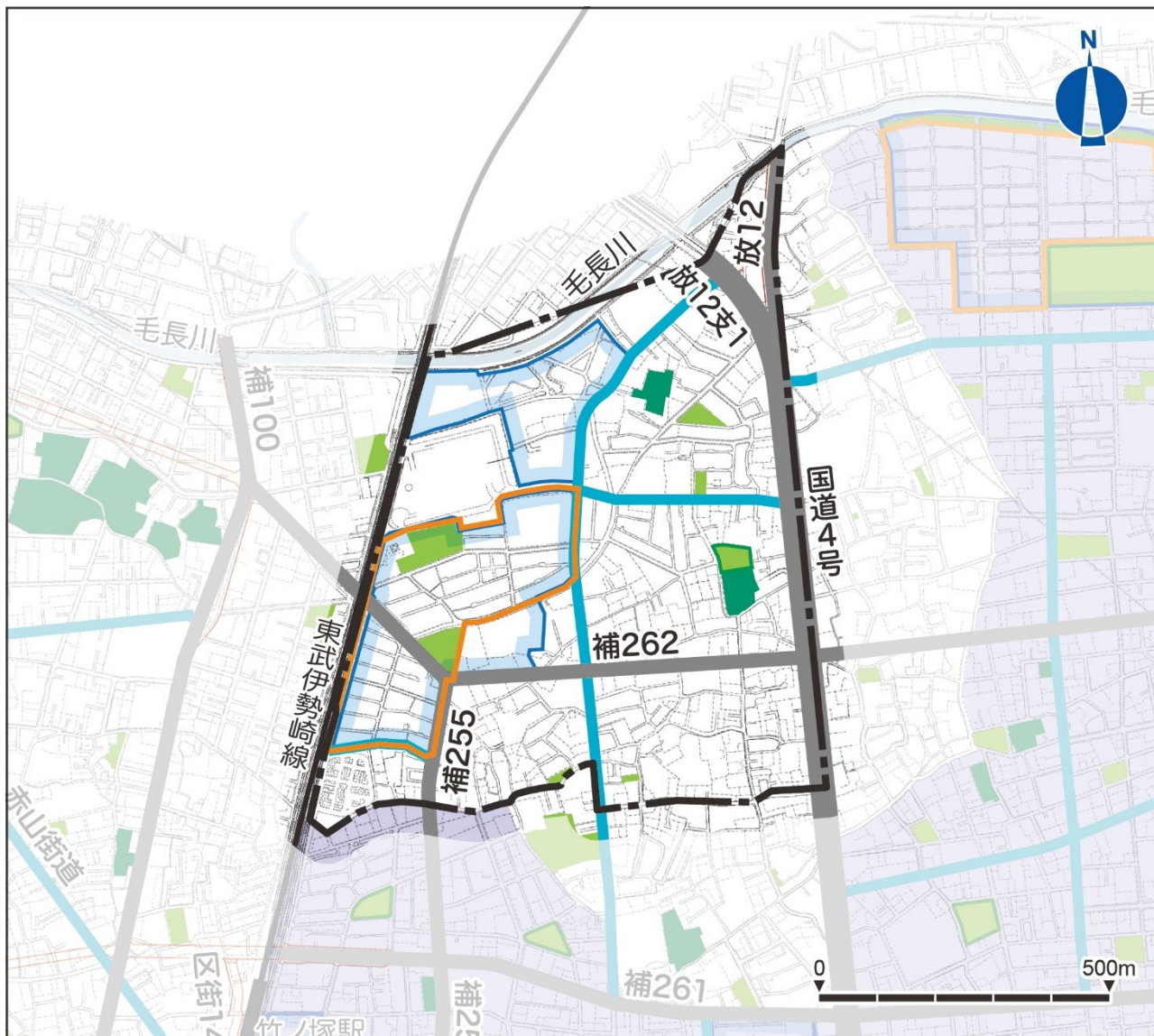
毛長川は、地区の貴重な自然景観として、また、自然とのふれあいの場として再生を図っていきます。このため、自然と調和した新しい水辺環境の創造を目指し、毛長川の環境整備を図り、さらに河川沿いの緑のネットワークを目指して整備をしていきます。

### ⑤ 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を行い、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

### 5-5 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

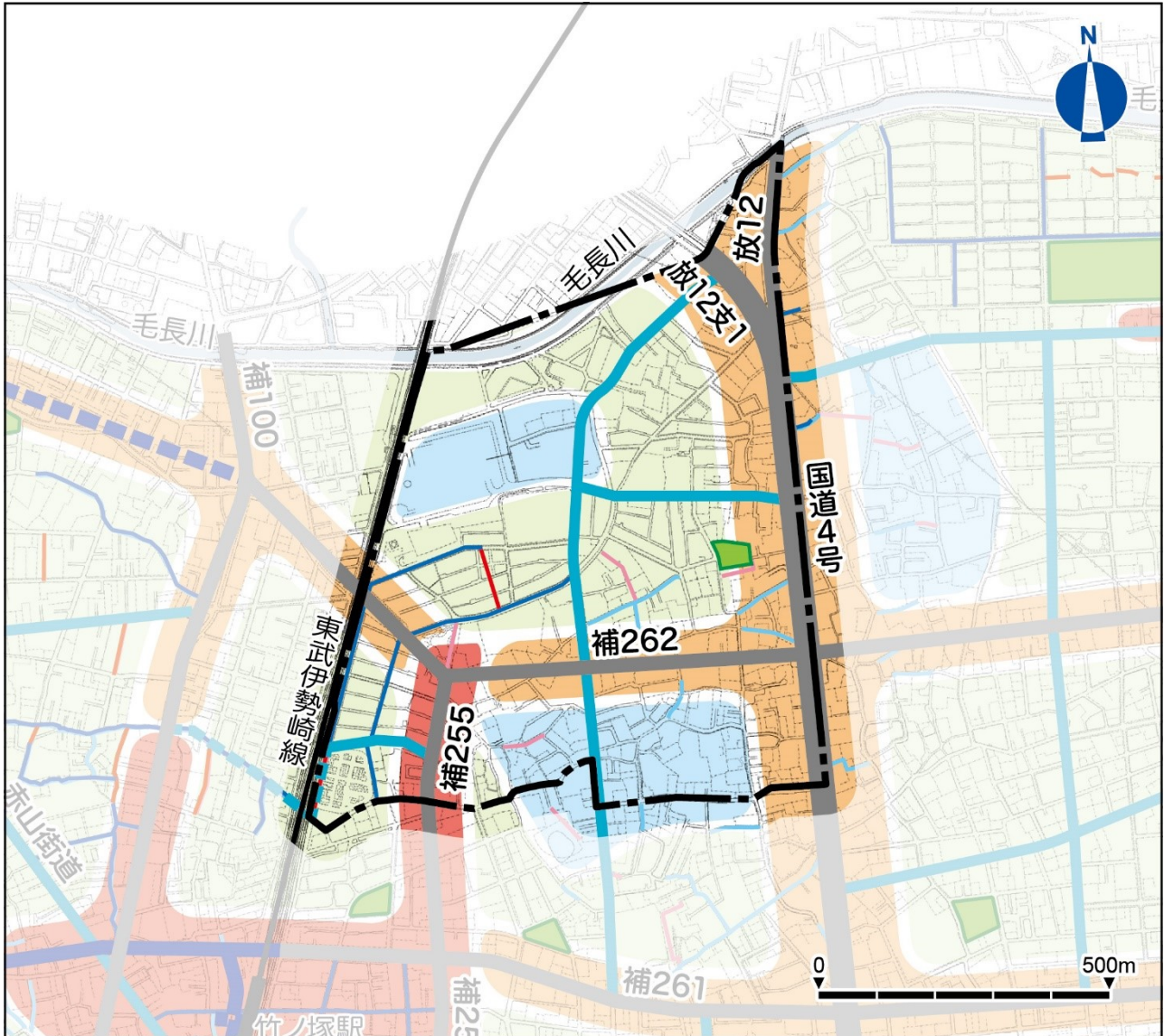
#### 面的事業

- 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

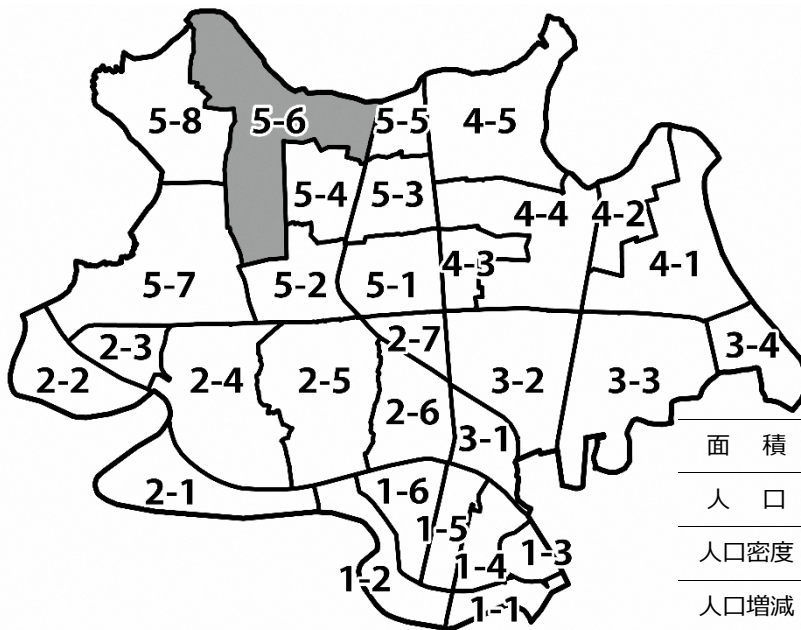
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

5-5 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	<b>細街路</b>	<b>スーパー堤防・緩傾斜型堤防等</b>
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		概成区間

5-6地区



【構成する町丁目】

- 伊興本町二丁目
- 古千谷一・二丁目
- 古千谷本町一～四丁目
- 舎人一～五丁目
- 西新井四丁目
- 西伊興一～四丁目
- 西伊興町
- 東伊興一～四丁目

面積	384.7ha	公園率	12.4%
人口	41,164人	道路率	19.4%
人口密度	107.0人/ha	利用建ぺい率	46.5%
人口増減	+12.3%	平成17年12月との比較	

(1) 位置づけと現況

北は毛長川で草加市に接し、西は放11号を基本的な境とし、南は西新井四丁目の南辺、東は東武伊勢崎線及び伊興四丁目の西側で竹ノ塚駅西口周辺に接する地区です。地区の西側で、放11号に日暮里・舎人ライナーが南北方向に運行しており、見沼代親水公園駅、舎人駅、舎人公園駅が地区内にあります。足立区都市計画マスタープラン\*では、見沼代親水公園駅周辺は「地域拠点」、舎人駅周辺は「地区拠点」、東伊興の寺町周辺は「文化・歴史・観光拠点」、舎人公園は「スポーツ・レクリエーション拠点」に位置づけています。

地区の南部（西新井四丁目）の一部は、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、諏訪木西公園など多くの公園が整備されています。

地区の北西部（舎人一・二丁目）の一部は、都市基盤の未整備地区であり、細街路\*の整備などの課題があります。

その他の殆どは、舎人公園を除き、土地改良事業によって道路が大まかに配置されていますが、都市基盤が一部未整備なままで住宅などが立地しています。このため、ミニ開発などでは、2方向避難が困難となり防災対策上の問題が生じ、この状態で災害が発生すると大きな被害が予想されるため、地区計画\*が定められています。また、農地や緑地などの貴重な緑が多く残っており、これを保全し、潤いのある緑豊かな住宅地を形成することが必要です。

都市計画道路は、東西方向の補261号は事業中ですが、補250号と補262号、南北方向の補253号は未整備です。

舎人公園は事業中ですが供用されています。総面積69.5haと広大で緑豊かなまちづくりの資源となっています。また、毛長川沿いには、部分的ですが、毛長川遊歩道、古千谷緑道、毛長緑道が整備されています。

足立区景観計画により、見沼代親水公園、保木間掘親水水路、狭間道が景観重要公共施設\*に位置づけられています。また、見沼代親水公園周辺地区と日暮里・舎人ライナー沿線地区は特別景観形成地区\*に位置づけられ、さらに、伊興寺町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

### 「歴史と文化が薫る水と緑豊かな潤いのあるまちづくり」

- ・地区計画\*を推進し、都市基盤の整備による安全なまちづくりと低層を中心としたゆとりある住宅地を形成していきます。
- ・日暮里・舎人ライナーの利便性を活かしたまちづくりを計画していきます。
- ・西伊興及び西新井四丁目地区は、生活道路に地区の個性ある表情が感じられるようなまちづくりを目指していきます。
- ・舎人公園の環境にマッチした水路、屋敷林、農地などを活用した、水と緑のまちづくりを目指していきます。
- ・見沼代親水公園、保木間堀親水水路、毛長川、寺町の緑などを活用した親水性のあるまちづくりを計画していきます。
- ・寺町の歴史的資源を活用した文化性豊かな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的に、地区計画により基盤整備の誘導を行い、垣の構造、建物の用途規制などを進め、良好な住宅地を形成していきます。

舎人四丁目の地区計画導入地区は、道路、公園の整備を図り、壁面線の指定、建物の高さ制限などに沿って質の高い住環境を保全していきます。

舎人一・二丁目周辺の都市基盤の未整備地区は、細街路\*整備を進めつつ、農地や未利用地の土地利用を適切に更新するため、地区計画や敷地整序型土地区画整理事業などを導入し、緑の保全に努め、安全でゆとりある住宅地となるよう計画していきます。また、近隣商業地は、身近な商業地として誘導していきます。

生産緑地\*が多い地区です。生産緑地を保全し、潤いのある緑豊かな住環境としていきます。

#### (イ) 複合系地域

放11号などの幹線道路沿道は、土地の高度利用を促し、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、業務などの事業所、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、道路沿道の大規模空地は質の高い空間にするため一体的に整備し、後背の住宅地と調和するよう必要に応じて道路などを整備していきます。また、近隣型商店の立地を中心に、周辺の低層住宅地との調和を保てるよう土地利用の誘導・規制を行います。



## 5. 西新井・竹の塚・舎人地域

### (ウ) 商業・業務系地域

見沼代親水公園駅周辺は、地域拠点として商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能を充実していきます。

舎人駅周辺は、地区拠点にふさわしい街区とするため、土地利用、建物用途の純化、街並み景観の向上などを考慮して整備していきます。

赤山街道沿道は、竹ノ塚駅周辺の商業・業務系地域に商店が連担しています。周辺住民の日用品の供給地として機能するよう、近隣商業地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 100 号、補 250 号、補 253 号、補 261 号、補 262 号、補助第 295 号線（入谷大橋通り、以下「補 295 号」）、足立区画街路第 5 号線（以下「区街 5 号」）を位置づけます。また、主要生活道路として、放 11 号と補 253 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 261 号の事業を促進し、補 250 号、補 253 号、補 262 号の事業化を計画していきます。また、西伊興一～三丁目を南北に連絡する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\*や細街路計画に沿って、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

舎人公園は、防災機能を強化しつつ早期完成を推進し、区民のレクリエーションの場を確保していきます。さらに、舎人公園に集う人々の交通手段などによって、周辺住宅地に悪影響が出ないように、公園への動線の誘導、管理運営の方法などには充分配慮するよう東京都に要望していきます。また、地区計画に伴う公園整備を進めていきます。

### (エ) 交通の整備

バス路線の新設などの検討を含めて、バスによる公共交通の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。

見沼代親水公園周辺や補 261 号周辺は、日暮里・舎人ライナー開通後、宅地開発が進んでいますが、都市基盤整備を図るとともに、災害に強いまちにしていきます。

補 261 号の無電柱化\*を進めます。

舎人公園一帯は、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

毛長川の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、駅前広場の整備や、都市計画道路の整備を計画します。土地区画整理事業を施行すべき区域\*は、市街地開発事業\*を計画していきます。

④ その他の計画方針

(ア) 街並み景観の整備

舎人公園の緑と連続する緑を周辺に連続させ、緑豊かな街並み景観形成を進めていきます。

(イ) 「寺町」の保全

景観形成地区\*に位置づけられている伊興寺町周辺地区は、伊興町狭間にある「寺町」のさらなる歴史的景観形成に向け、周辺住宅地を整備するとともに、寺町内の歴史的環境を保全していきます。また、地区住民はもとより区民が足立区の歴史とふれあえる場として、地域文化醸成の資源として活用していきます。

(ウ) 区民農園による土に親しむ場の確保

農地の一部を区民農園として一般区民に一定期間貸し出すなど、土に親しめるレクリエーションの機会を増やしていきます。

(エ) 緑のネットワークづくり

舎人公園の豊かな緑や伝統を引き継ぐ寺社の緑などと連担させるとともに、屋敷林の保全や宅地の生け垣化や緑化などを促進し、緑のネットワークを形成していきます。

(オ) 毛長川を利用した水辺景観の形成

毛長川の水質改善を図り、水際線を整備するとともに、毛長川の景観を楽しめる緑地を、毛長川の護岸整備にあわせ配置していきます。

## 5. 西新井・竹の塚・舎人地域

### (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である西新井町（一部）、舎人地区は、良好な都市基盤を活かし、より良好な住宅地とするため、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、舎人一・二丁目を中心とする都市基盤の未整備地区は、地区計画制度を導入し、地区施設道路を指定し生活道路の整備を進めていくとともに、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、生け垣の設置などを進め、良好な住環境整備を形成していきます。

#### ② 沿道地区計画の推進

放 11 号は、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土地の合理的な高度利用を図り、後背地への交通騒音を防止していきます。

また、後背地の豊かな緑などの地域資源を活かした、歩きたくなる道路づくりを計画していきます。

#### ③ 日暮里・舎人ライナー駅周辺の整備

日暮里・舎人ライナーの各駅周辺は、駅前にふさわしい土地利用、建物用途の誘導を図るため、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。

#### ④ 農地の保全・活用

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。

#### ⑤ 舎人公園の活用

都内でも高水準を誇る舎人公園の整備効果を地元に還元するため、地域の町内会などの活動の場として、また鎮守の森のようなお祭りの場として活用できるよう、地元の意見を取り入れた管理運営体制の確立を東京都に要望するなど進めていきます。

舎人公園と緑が連続するよう主要生活道路の緑化を推進させ、江北北部緑道とのネットワークを形成していきます。

舎人公園を来訪する人々に誇れる、安全で美しいまちをつくるため、公園内の防犯灯の明るさの確保、既存屋敷林や街路樹の保全・整備などを東京都とともに進めます。

舎人公園周辺は、身近な公園が少ない地区であるため、地区計画の地区施設公園の整備を促進していきます。

### ⑥ 街並み景観の整備

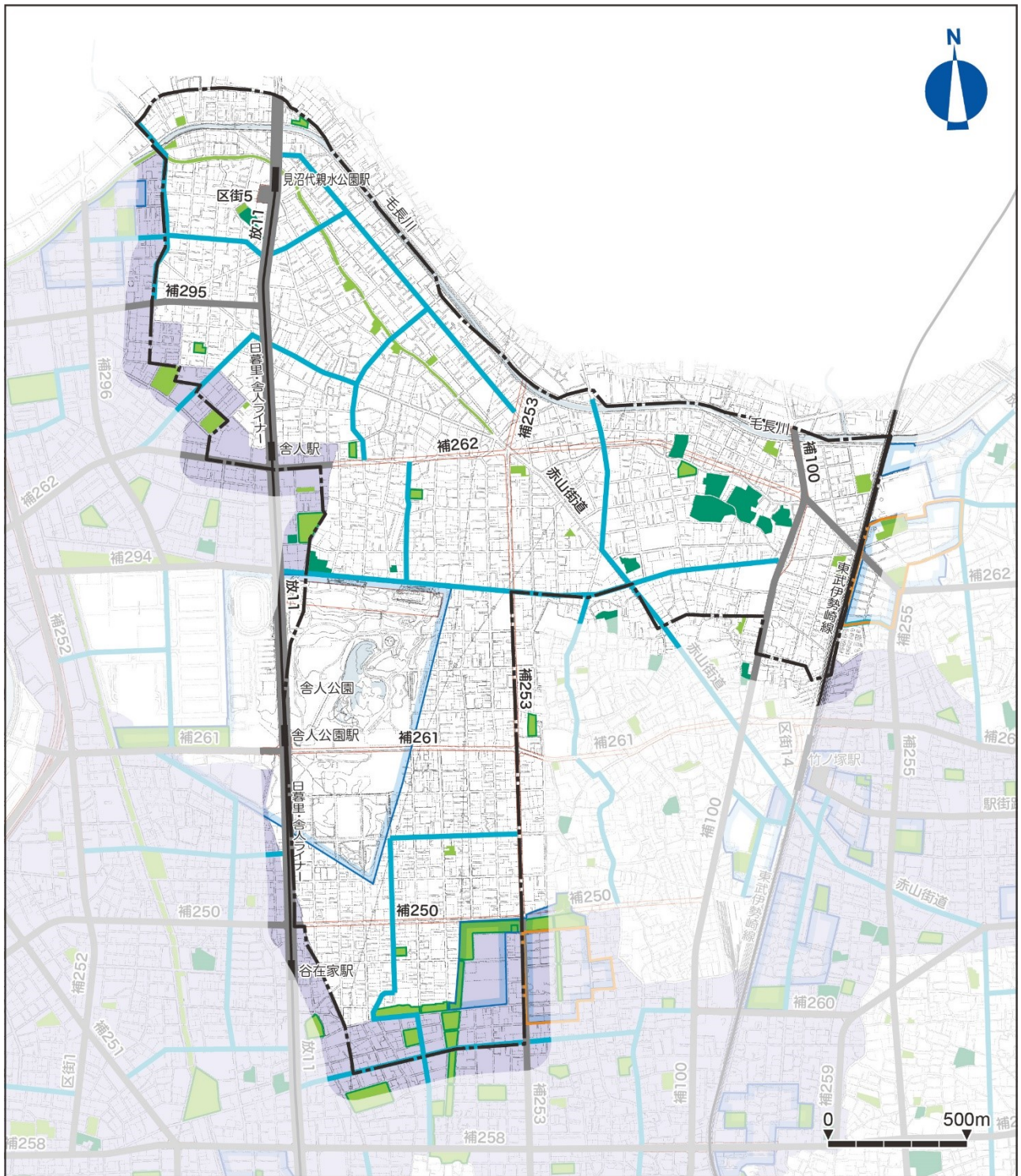
西新井三・四丁目地区周辺は、建築協定や保全型地区計画制度の導入などにより、道路の性格と地区の特性を考慮した建物などの整備を行い、良好な街並み景観形成を計画していきます。

### ⑦ 延焼遮断帯\*等の形成

補 250 号、補 253 号、補 261 号、補 262 号沿道は、都市計画道路整備にあわせ、防火地域\*の指定などによる規制・誘導や都市防災不燃化促進事業\*などにより不燃化を計画していきます。

# 5. 西新井・竹の塚・舎人地域

## 5-6 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

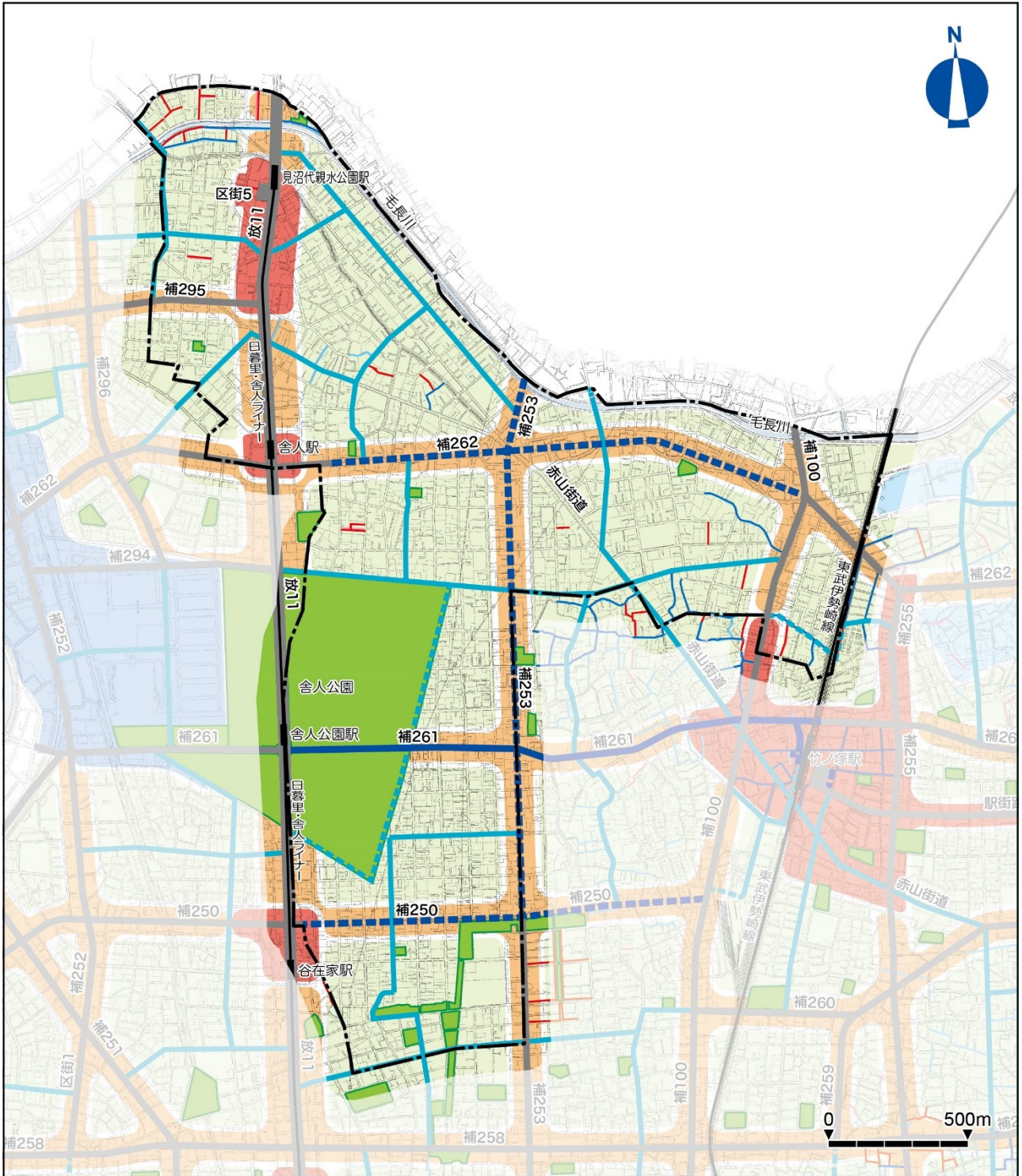
### 面的事業

- 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

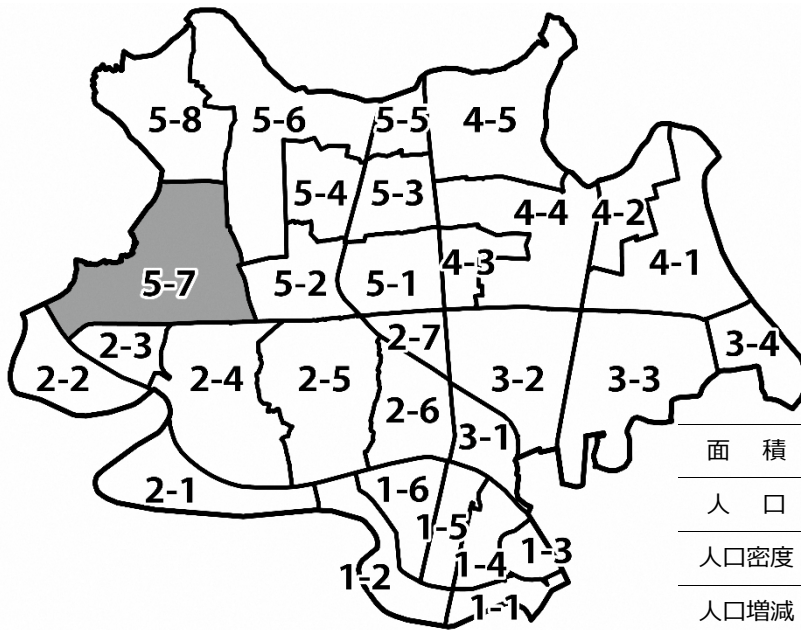
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

5-6 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

5-7地区



【構成する町丁目】

- 加賀一・二丁目
- 江北六・七丁目
- 皿沼一～三丁目
- 鹿浜二～八丁目
- 椿二丁目
- 西新井七丁目
- 谷在家一～三丁目

面積	365.7ha	公園率	7.0%
人口	39,532人	道路率	24.5%
人口密度	108.1人/ha	利用建ぺい率	47.6%
人口増減	-0.0%	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、西はほぼ首都高速川口線沿いに川口市と芝川に接し、北は補261号、東は放11号を基本として、西新井七丁目、谷在家一丁目、皿沼二・三丁目の東辺を境とする地区です。地区の東側で、放11号に日暮里・舎人ライナーが南北方向に結んでおり、谷在家駅、西新井大師西駅があります。足立区都市計画マスタープラン\*では、谷在家駅周辺と西新井大師西駅周辺は「地区拠点」、舎人公園と都市農業公園は「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、西新井大師西駅周辺は、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。

環状七号線などの幹線道路沿いには、大型倉庫や配送センターなどの流通施設や商業業務施設が多く、車による騒音・振動の影響により、幹線道路沿いの居住環境は良くありません。さらに、一部では地区内及び周辺にも大規模倉庫などの立地が見受けられます。

地区全体が土地区画整理事業完了地区等であり、幹線道路や主要生活道路、細街路\*、公園が整備されています。細街路の殆どが直線的で、景観上変化に乏しい状況にあります。また、地区北部を中心に比較的まとまった農地が残っています。

地区内には、都営鹿浜五丁目アパートや都営上沼田第3アパート、UR江北六丁目団地などの公営住宅が多くあります。なお、昭和30年代に建てられた都営鹿浜二丁目アパートは地区計画\*が定められ、現在建替えを進めています。

足立区景観計画により、都市農業公園（江北公園）が景観重要公共施設\*に位置づけられ、日暮里・舎人ライナー沿線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

### 「豊かな緑と良好な住宅地の住環境を保全するまちづくり」

- ・日暮里・舎人ライナーによる交通利便性を活かすなど、将来のまちの姿を考えた計画的な建物整備を促進し、個性豊かなまちづくりを目指していきます。
- ・舎人公園や都市農業公園の緑を連続させ、緑のネットワークを形成し、緑豊かなまちとしていきます。また、歩道空間を活かし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。
- ・舎人公園周辺の幹線道路は、地区特性に配慮した表情豊かなまちづくりを目指していきます。また、幹線道路沿いの複合系地域や商店街は、安全、快適、便利な買い物や散策ができるまちづくりを目指していきます。
- ・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

土地区画整理事業\*が完了している良好な住宅地となっています。地区計画等を導入し、質の高い住宅地の形成を推進していきます。

地区内には多くの農地が存在しています。地域に潤いや安らぎを与えている生産緑地\*を保全していきます。

なお、川口市との境を有する鹿浜五丁目周辺は、川口市側は倉庫や工場が集積しているため、緑化や景観に配慮が必要です。

#### (イ) 複合系地域

環状七号線や放 11 号などの幹線道路沿道は、土地の高度利用を促し、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・業務などの事業所、中高層部は都市型住宅を中心に整備していきます。

#### (ウ) 商業・業務系地域

幹線道路沿道は、住宅との調和が難しい倉庫などが多く立地するため、原則として業務系用途の建物を誘導しつつ、用途の純化を図っていきます。

谷在家駅や西新井大師西駅周辺は、無電柱化\*など駅前地区にふさわしい街区整備を推進し、計画的土地利用、建物用途の純化、街並み景観の向上などに考慮し、整備していきます。また、来訪者にとって身近で安全、快適な商店街として連続性を確保していきます。

### 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 113 号、補 250 号、補 251 号、補助第 252 号線（鳩ヶ谷街道、以下「補 252 号」）、補 258 号、補 261 号、足立区画街路第 1 号線（鳩ヶ谷街道、以下「区街 1 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や放 11 号と補 252 号を東西方向に結ぶ道路など、7 路線を位置づけます。



## 5. 西新井・竹の塚・舎人地域

### (イ) 交通の整備

交通量が多く歩道のない鳩ヶ谷街道は、歩行者の安全が確保されていないため、交通安全対策を考慮した計画を作成していきます。

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。

荒川北岸・河川敷緑地一帯、区立北鹿浜小学校一帯、江北六丁目団地一帯、舎人公園一帯は、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。

一方で、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。

### (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) 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、施設や設備の充実を進めます。隅田川沿岸は、親水性や景観に配慮していきます。

### (イ) 緑のネットワーク

江北北部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。

### (ウ) 都市農業公園へのアクセス道路の緑化

都市農業公園は、全区的な施設であるため、区民が安全、快適に利用できるよう、アクセス道路を都営北鹿浜アパートの緑と連動しつつ緑化していきます。

### (エ) 街並み景観の整備

基本的には都市基盤整備が済んでいるものの、幹線道路沿道は倉庫などが多く、豊かな街並みの表情がみられません。このため、幹線道路沿道の倉庫や工場は接道部緑化や壁面緑化などにより景観を向上させていきます。一方、地区内道路沿道は、表情のある建物のデザイン整備、壁面後退、緑化などを推進し、良好な街並み景観形成を計画していきます。

### (オ) 公共住宅の建替え

都営上沼田第3アパート（昭和43年建設）、都営谷在家アパート（昭和43年建設）など、老朽化した公共住宅の建替えを推進し、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

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。

### ② 沿道地区計画の推進

環状七号線及び放 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と、後背地への交通騒音を防止していきます。

### ③ 西新井大師西駅周辺の整備

西新井大師西駅周辺は、小学校跡地も含め、UR 団地の建替えや公園の再整備にあわせ、拠点性を高める施設などを誘導するとともに、景観形成を図るなど、駅周辺の一体的なまちづくりを計画していきます。このため地区計画の指定、土地利用転換誘導などを行います。

### ④ 公共住宅の建替え

都営谷在家アパート、都営北鹿浜第2アパート、都営上沼田第3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、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 農地の保全・活用

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。

### ⑥ 商店街の整備

商店街を、来街者にとって身近で安全、快適な商店街として誘導していきます。

### ⑦ 街並み景観整備

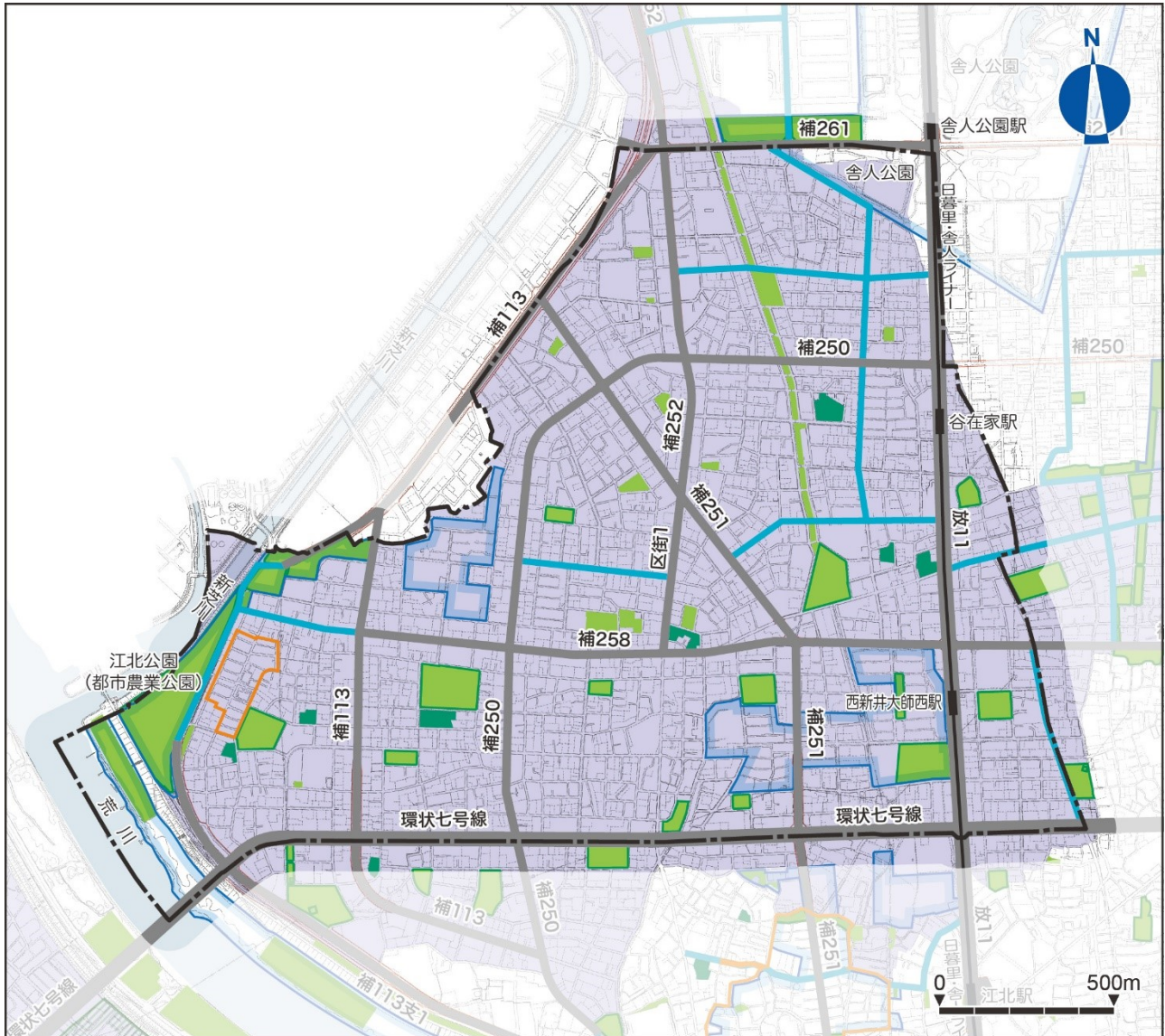
地区計画の導入により、道路の性格と地区の特性を考慮した低中層の建物を誘導し、都市計画道路沿道は中高層の建物とするなど、メリハリのある良好な街並み景観形成を計画していきます。

### ⑧ 延焼遮断帯\*等の形成

地区内の都市計画道路及び緊急輸送道路沿道は、防火地域\*の指定などによる規制・誘導により不燃化を進めます。

## 5. 西新井・竹の塚・舎人地域

### 5-7 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

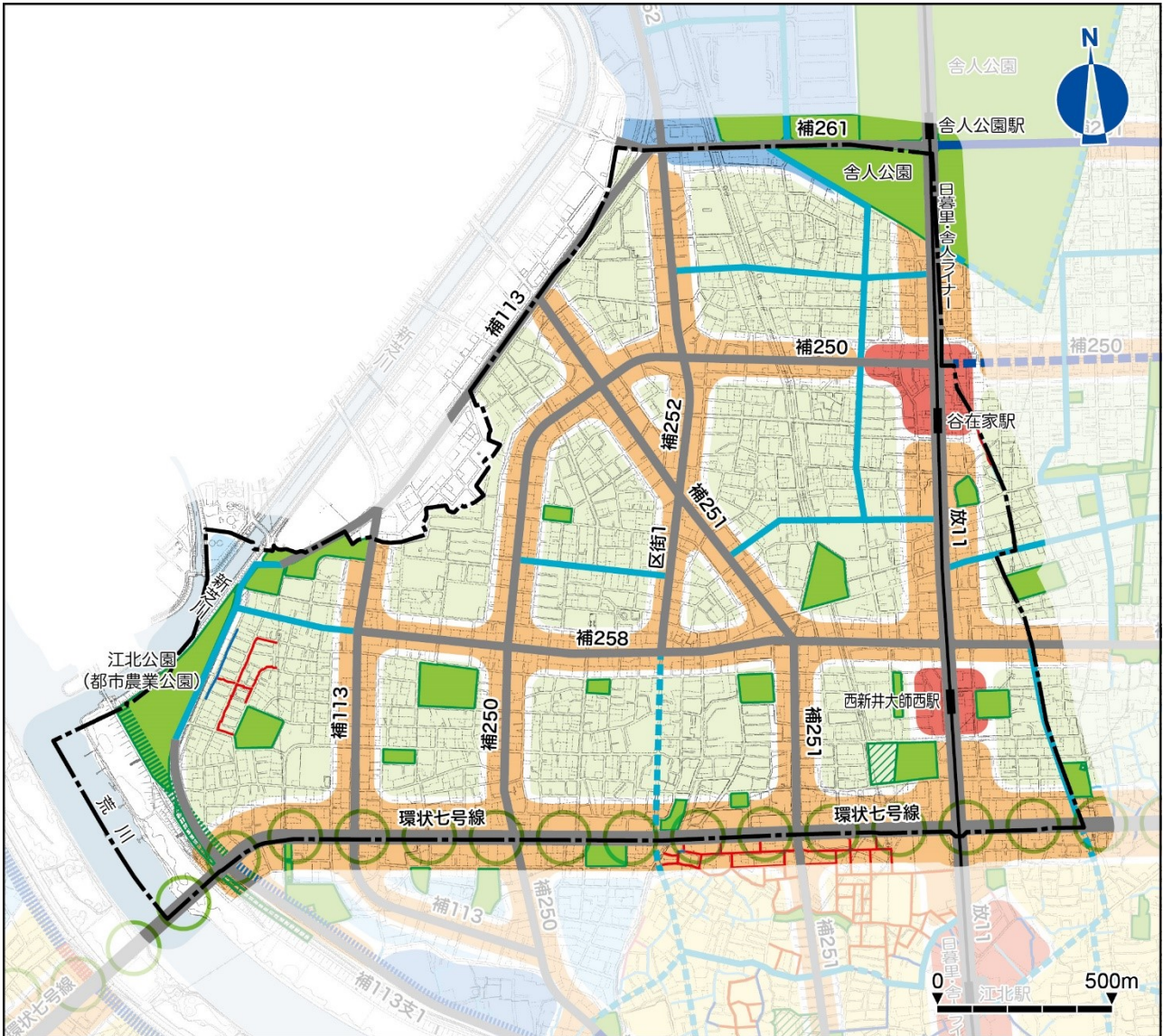
#### 面的事業

- 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

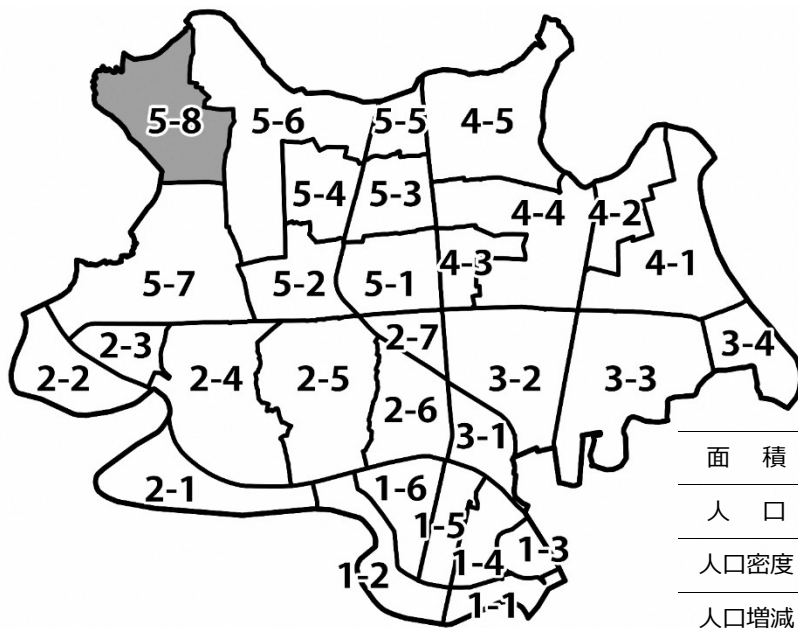
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅(地区計画区域)

5-7 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	<b>細街路</b>	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	<b>鉄道(構想・答申路線)</b>	概成区間
		メトロセブン	
		地下鉄8号線の延伸	

## 5-8地区



【構成する町丁目】

入谷一～九丁目  
 入谷町  
 舎人六丁目  
 舎人公園  
 舎人町

面積	241.4ha	公園率	11.1%
人口	11,216人	道路率	20.6%
人口密度	46.5人/ha	利用建ぺい率	45.8%
人口増減	+4.9%	平成17年12月との比較	

## (1) 位置づけと現況

北から西にかけて川口市と接し、南は補261号、東は放11号を基本とし、舎人町、入谷町、入谷一・二丁目、舎人六丁目の東辺を境とする地区です。

地区の東側で、放11号に日暮里・舎人ライナーが南北に運行しており、舎人公園駅があります。都市計画マスタープラン\*では、舎人公園を「スポーツ・レクリエーション拠点」としています。

地区のほぼ全域が土地区画整理事業完了地区等であり、都市計画道路や主要生活道路、細街路\*、公園が整備されています。

足立流通センター（北部流通団地）は肥大化する東京の流通機能を改善するため、舎人公園の一部約33haを、東京都がURへ譲渡し造成されたものです。

首都高速川口線周辺から新芝川までの入谷七～九丁目は、準工業地域に指定され、流通業務系土地利用が広がっており、戸建て住宅のミニ開発も多くみられ、住工混在の様相を呈しています。

入谷一～五丁目の一部と舎人六丁目は、戸建て住宅を中心とした水準の高い住宅地が形成されています。また、ゆとりのある農家の住宅やまとまった農地が多く存在し、のどかさが感じられます。

舎人公園をはじめ舎人一号公園、入谷中丸公園などが整備され、地区北側の毛長川沿いには舎人緑道公園、新芝川沿いには山王堀緑道が整備されています。

毛長川に架かる新砂子路橋は、東京都の文化事業の一環として美しくデザインされているなど、良好な住宅地の環境が形成されています。また、土地区画整理事業完了地区等の東端には神領堀親水緑道が整備されています。

足立区景観計画により、見沼代親水公園が景観重要公共施設\*に位置づけられ、見沼代親水公園周辺地区と日暮里・舎人ライナー沿線地区が特別景観形成地区\*に位置づけられています。

## (2) 整備目標

### 「良好な農・住環境を保全する、農・住・工の調和の図れた秩序あるまちづくり」

- ・足立流通センターなどの業務ゾーンと住宅ゾーンの調和を図っていきます。
- ・住宅地は地区計画\*を導入し、低層を中心としたゆとりある住宅地を形成していきます。
- ・舎人公園は、高度なスポーツ・レクリエーション拠点、防災拠点としていきます。
- ・舎人公園の環境を活かし、屋敷林、農地、川などを活用した、水と緑豊かなまちとなるよう計画していきます。
- ・区内最大の生産緑地\*集積地として、生産緑地を保全していきます。

## (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、保全型の地区計画を導入し、ミニ開発防止のための敷地規模の最低限度、美しい街並みを形成するための建物の形態、色彩、外構のデザインの制限などを図り、ゆとりと潤いのある住環境を形成していきます。また、豊かにかつ希少な屋敷林や農家住宅、生産緑地などを景観資源として保全または活用していきます。

#### (イ) 複合系地域

放 11 号沿道は、流通業務施設を誘導するとともに、ホテルなどの周辺環境を害する恐れのある施設を規制していきます。また、後背住宅地の居住環境の保全に寄与する緩衝帯となる建物の誘導を図ります。

流通業務団地から放 11 号に続く補助第 294 号線（舎人公園北通り、以下「補 294 号」）沿道は、後背の住宅地における居住環境を保全するため、流通業務施設を誘導していきます。

#### (ウ) 商業・業務系地域

本地区は、住宅が増加傾向にあります。このため、商業施設が少ない状況です。このため、舎人駅周辺は近隣型商業施設などを誘導していきます。

#### (エ) 工業・流通系地域

足立流通センターに連担する流通業務施設及びその関連施設が立地する地区であると同時に、従業者が住む住宅も立地する、にぎわいをもった地区です。このため住宅も共存できる柔軟な業務空間の整備を図ります。

また、廃棄物処理施設の立地・拡大を防止していきます。

## 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

主要幹線道路として放 11 号、幹線道路として補 113 号、補 252 号、補 261 号、補 262 号、補 294 号、補 295 号、補助第 296 号線（新砂子路橋通り、以下「補 296 号」）を位置づけます。また、主要生活道路として、補 261 号と補 294 号を南北方向に結ぶ道路など、6 路線を位置づけます。

#### (イ) 整備された街区の保全

土地区画整理事業\*によって整備された都市基盤を損なうような行止り道路など、狭い道路の出現を防止していきます。

#### (ウ) 公園・緑地等の整備

土地区画整理事業によって生み出された公園を特色あるものとしていきます。また、舎人公園は、周辺環境整備とあわせて早期整備を進めます。

また、舎人公園から江北緑道に至る、緑のネットワークを充実していきます。

### 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\*を形成します。

補 261 号の無電柱化\*を進めます。

区立舎人第一小学校・都営舎人町アパート一帯、舎人公園一帯は、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

毛長川の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を進め生活の復興を進めていきます。

### ④ その他の計画方針

#### (ア) 緑と水のプロムナード整備

新芝川と毛長川、神領堀、さらにその間にある公園、街路樹などを結び、緑と水のプロムナードとしていきます。

#### (イ) 沿道環境の整備

放 11 号沿道は、沿道整備計画を推進し、舎人駅周辺を地区拠点として機能充実させつつ、沿道にふさわしい用途の誘導や中高層建物の誘導などを行っていきます。

#### (ウ) 親土プロジェクトの推進

農地を活用し、区民が土に親しむ機会を提供していきます。

## (4) 主な整備方策等

### ① 地区計画制度\*の活用

工業・流通系地域は、流通業務施設と住宅の秩序ある共存を図るため、区民との協働\*・協創\*により地区計画制度の導入によって街区単位の細かい用途を規制・誘導していきます。また、地区整備計画のなかで廃棄物処理施設やホテルなどの規制を行い、健全な土地利用を誘導していきます。

住宅系地域である入谷一～五丁目の一部と舎人六丁目は、良好な住環境を維持するため、地区計画を導入していきます。また、生産緑地\*の維持に配慮していきます。

### ② 沿道地区計画の推進

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り、後背地への交通騒音を防止していきます。

### ③ 緑の協定の導入

流通業務施設と住宅の共存がスムーズに行われるよう、緑の協定の導入により工場周辺の緑化、住宅周りの緑化を行い、相互に緩衝緑地帯の整備を行うとともに、緑の豊富な業務、住宅の共存するまちづくりを推進していきます。

### ④ 公園・緑地等の整備

舎人公園の整備を推進し、利便性向上を基に、地区住民はもとより足立区全住民、ひいては全都民のスポーツ・レクリエーションの場となるよう整備の誘導を行います。また、公園や既存の街路樹、水路、寺社などの魅力ある資源を結ぶ、水と緑のネットワークを創造していきます。

### ⑤ 新芝川河川景観整備

新芝川沿いの山王堀緑道にあわせた周辺の景観づくりを行います。

### ⑥ 延焼遮断帯\*等の形成

補 113 号、補 252 号、補 262 号、補 294 号は延焼遮断帯として、補 295 号、補 296 号は、防火帯として整備していきます。

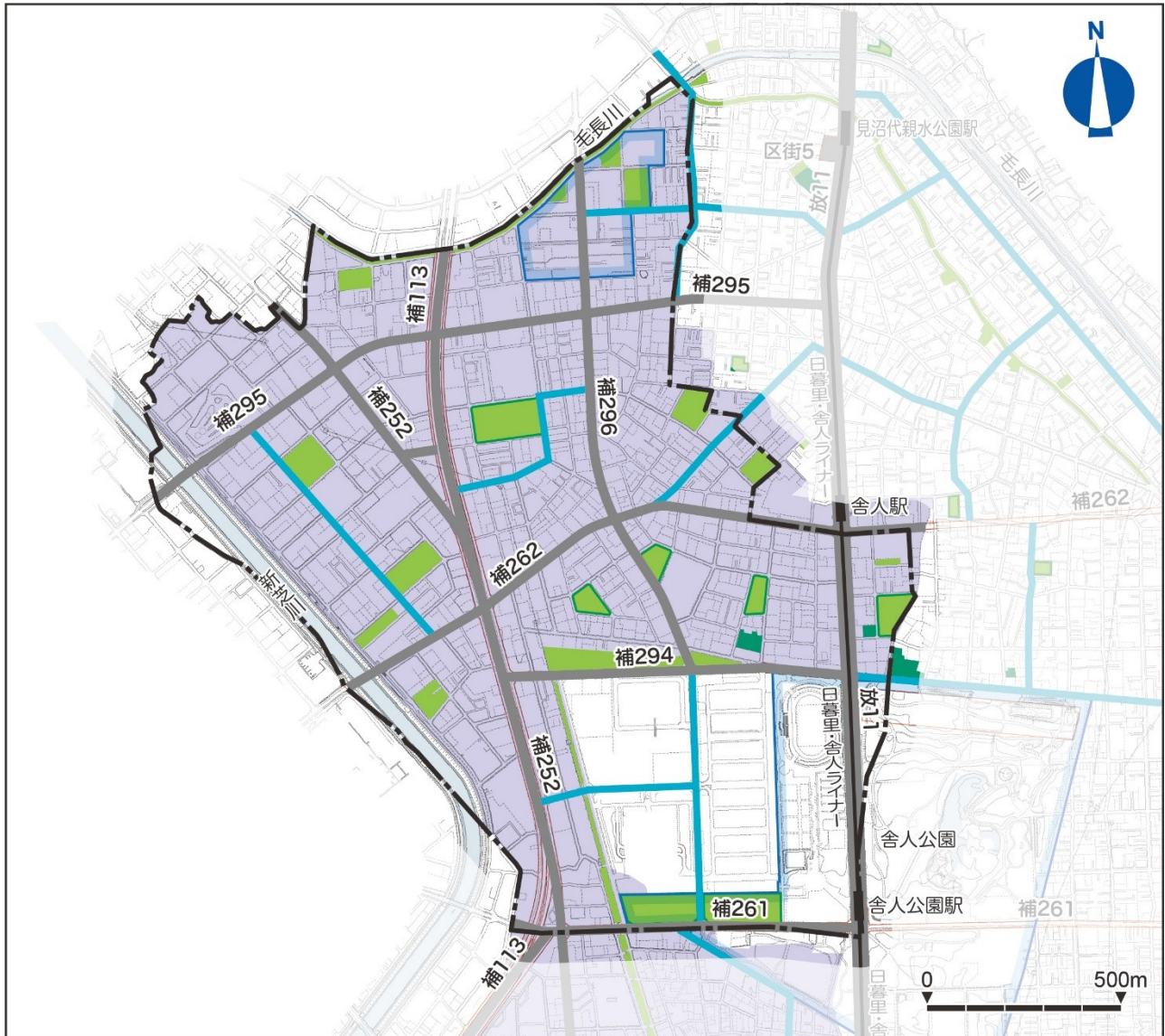
### ⑦ 農地の保全・活用

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。



# 5. 西新井・竹の塚・舎人地域

## 5-8 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

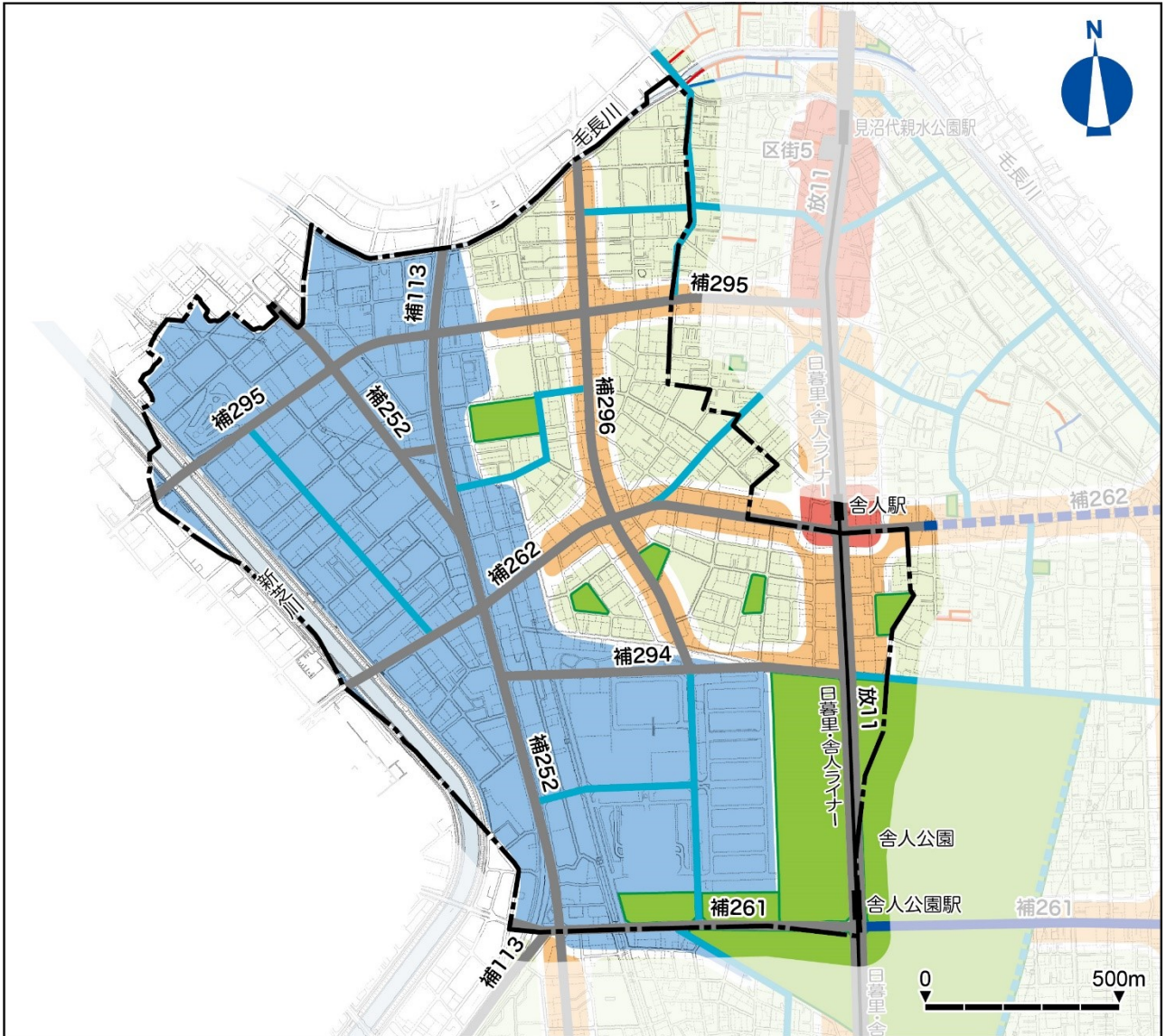
### 面的事業

- 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)

5-8 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		概成区間

## 5. 西新井・竹の塚・舎人地域