

足立区
都市計画
マスタープラン

概要版

協創力でつくる 安全で
活力と魅力あふれるまち 足立

Adachi
Urban Design
Master Plan
2017

目 次(構成)

第1章 都市計画マスタープランの改定にあたって	1
1. 都市計画マスタープランとは	1
2. 改定の視点	2
第2章 まちの目指すべき姿とその実現に向けて	3
1. まちづくりの体系	3
2. まちづくりの5つのルール	4
第3章 テーマ別まちづくり	10
1. 地震・水害に強いまちづくり	10
2. 誰もが安心して住むことのできるまちづくり	12
3. 交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり	14
4. 地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり	16
5. 豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり	18
第4章 地域別まちづくり	20
1. 千住地域	20
2. 梅田・江北・新田地域	22
3. 足立・綾瀬・中川地域	24
4. 六町・花畑・大谷田地域	26
5. 西新井・竹の塚・舎人地域	28

都市で安全かつ快適に暮らし働くためには、土地の使い方や建物の建て方のルールを定め、道路や公園などを計画的に整備し、また、防災やにぎわいづくりを進めていく必要があります。都市計画マスタープランは、このための方針を定めたものです。

第1章 都市計画マスタープランの改定にあたって

1. 都市計画マスタープランとは

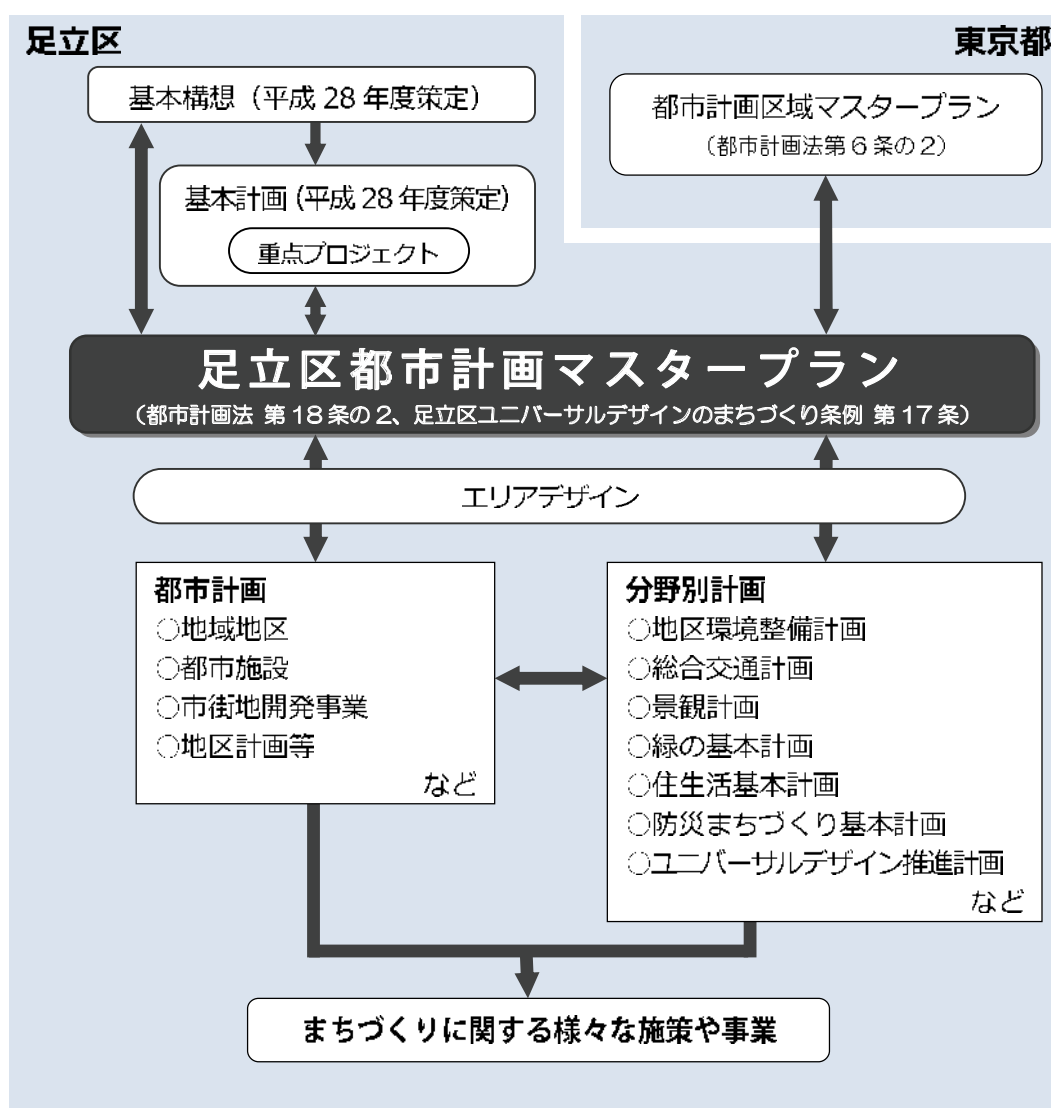
都市計画法第18条の2及び足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例第17条に基づき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるもので、足立区の長期的な視点に立ったまちづくりの方針を示すものです。

平成6年11月に足立区で最初の都市計画マスタープランを策定し、その後、10余年が経過した平成18年3月に改定を行い、まちづくりを進めてきました。

今回は、「東京都都市計画区域マスタープラン」と、「足立区基本構想」「足立区基本計画」を踏まえ改定します。

計画期間は、平成29（2017）年度を初年度とした概ね10年間です。

図1-1 都市計画マスタープランの位置づけ



2. 改定の視点

2. 改定の視点

これまでの都市計画マスタープランに基づくまちづくりは、都市施設、防災、交通、水・緑、景観、住まい環境や産業の立地環境などに関する「都市政策」や、都市の利便性、快適性、にぎわい、活力、交流、美、文化、集客などの付加価値を高める「魅力づくり」などに力を入れて進めてきました。

今後は、これらに加え、以下の3点について、まちづくりの観点から対応していく必要があります。

① 防災・減災に向けた対策の強化

依然として大規模地震時に甚大な被害を受ける可能性が極めて高い地域が点在しており、建物の不燃化や延焼遮断帯等の整備などによる「燃えない、燃え広がらないまち」の形成が急務であり、震災時や水害時の避難対策を講じていくことが必要です。

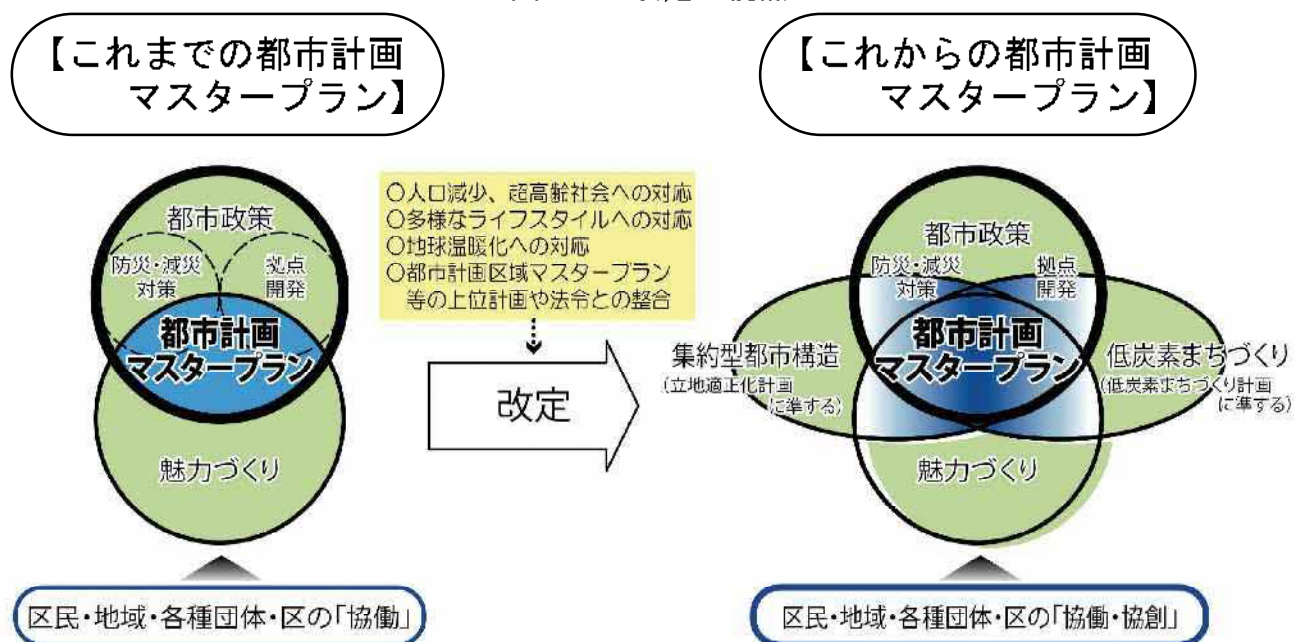
② 人口減少、少子・超高齢社会への備え

担税力のある若年層を呼び込み、バランスの良い人口構造とするため、市街地の適正な縮減、公共交通の整備、人口構造の変化に伴う多様化したライフスタイルなどへの対応が必要であり、無秩序な都市機能の拡散を防ぎ、暮らしやすい生活圏の形成を実現する「集約型都市構造」を構築することが求められています。

③ 地球規模での環境問題への対応

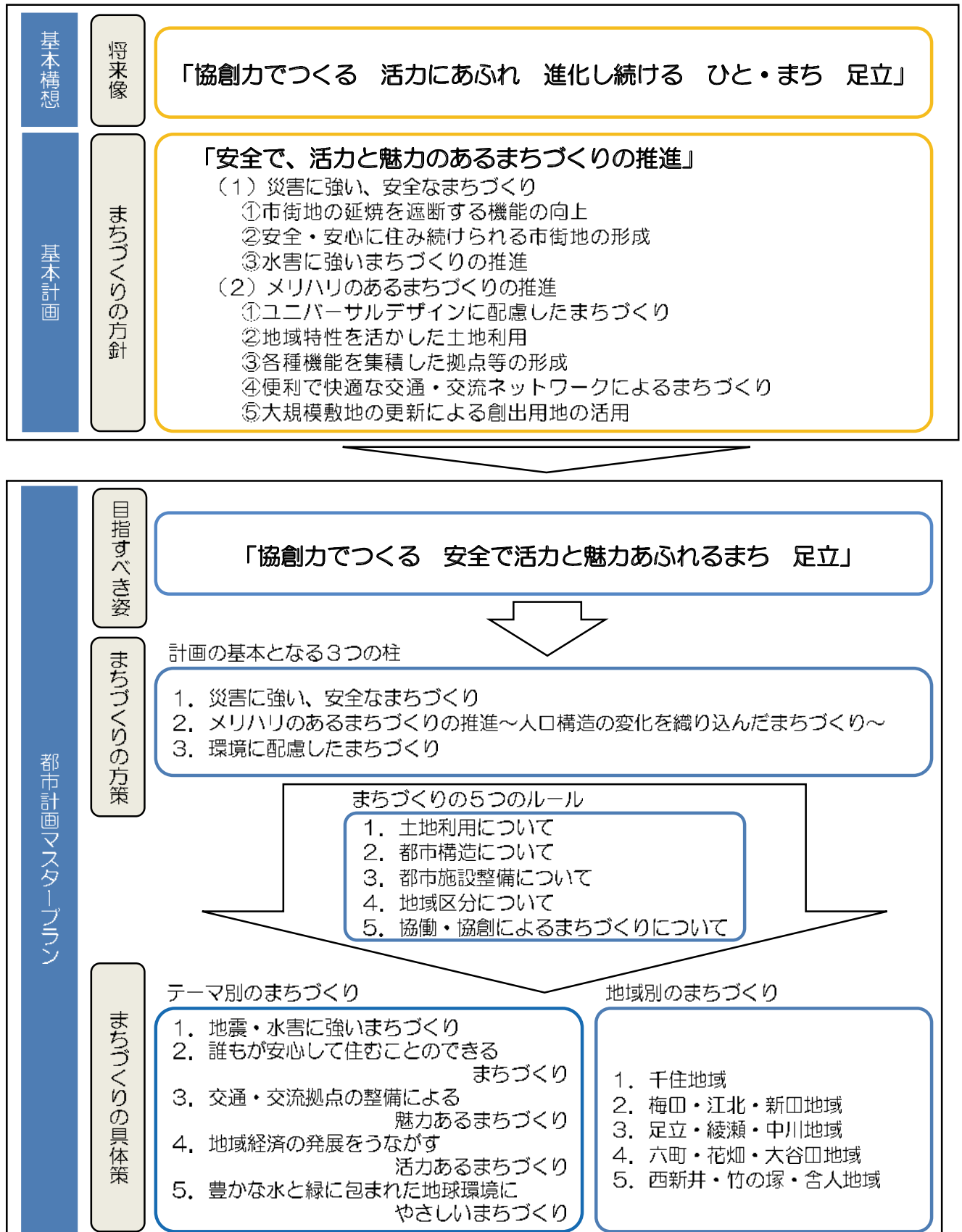
便利で快適な都市機能を維持しつつ、自動車利用を抑制し、公共交通・自転車利用への転換などにより、CO₂などの温室効果ガスの排出を削減する「低炭素まちづくり」が求められています。

図 1-2 改定の視点



第2章 まちの目指すべき姿とその実現に向けて

1. まちづくりの体系



2. まちづくりの5つのルール

(1) 土地利用について

土地利用を7つに区分・配置し、計画的に誘導します。

都市機能を誘導する区域と居住機能を誘導する区域を定めるとともに、メリハリのある土地利用を実現するため、大規模敷地や駅周辺などの立地環境に応じた土地利用や、都市基盤整備などに伴う土地利用転換に関することを位置づけます。

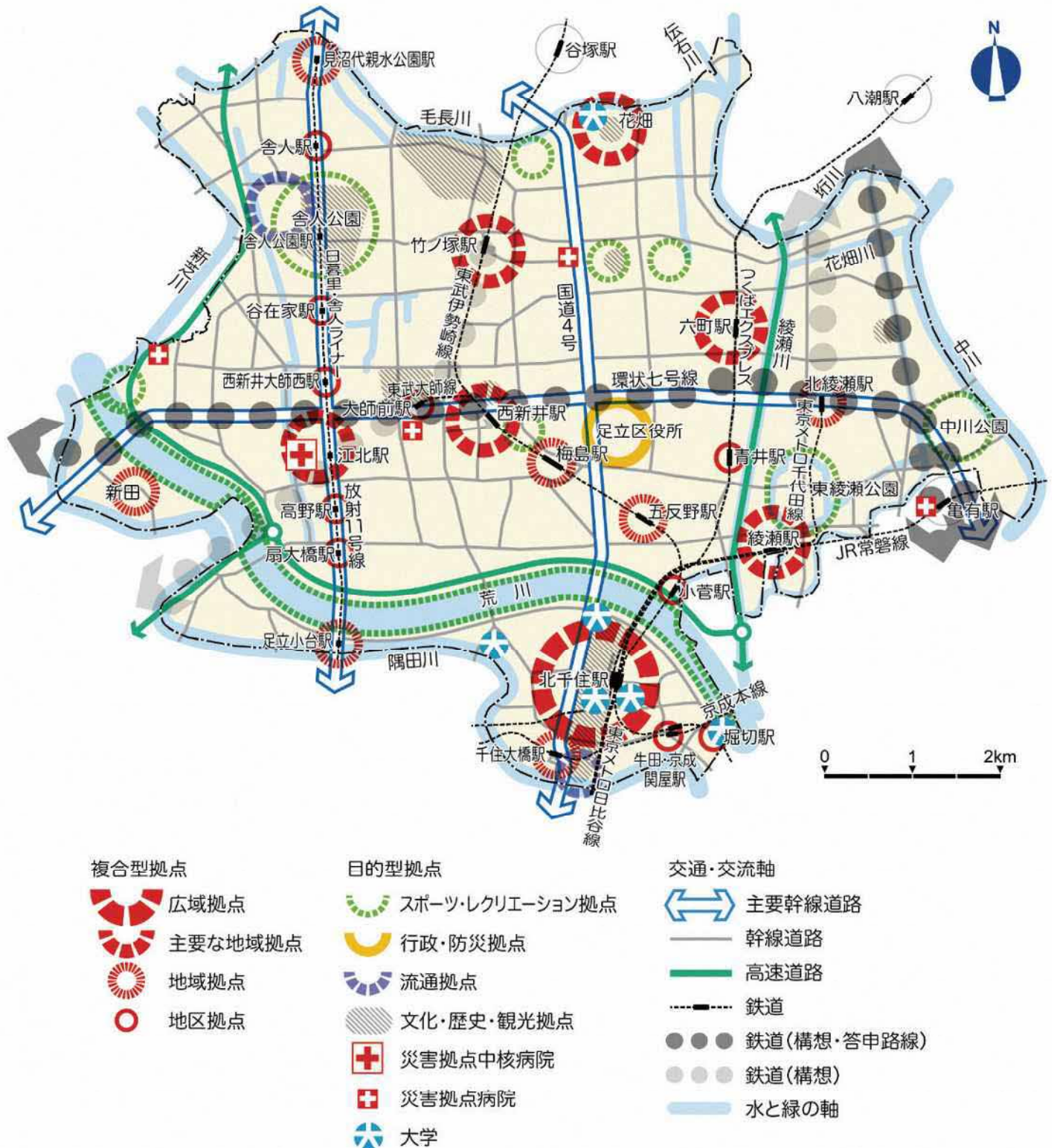
図 2-1 土地利用図



(2) 都市構造について

土地利用を踏まえ、将来のまちの成長・発展のために必要な「複合型拠点」及び「目的型拠点」と、道路・鉄道など拠点をつなぐために必要な「交通・交流軸」に関することを位置づけます。

図 2-2 都市構造図



2. まちづくりの5つのルール

(3) 都市施設整備について

土地利用図に示す公園・緑地、都市構造図に示す道路や鉄道、そのほか一団地の住宅施設など、主要な都市施設に関する整備や維持についての方向性を位置づけます。

図 2-3 都市施設整備図



(4) 地域区分について

これまで区内を13ブロック70地区に分けて、まちづくりを行ってきましたが、一定の広さで地域区分をとらえ直し、少子・超高齢化を見据えた特色ある地域づくり、持続可能な都市経営を行うために区外から人を呼び込める地域の魅力づくりなどを進めていく必要があるため、新たな5地域30地区に区分します。

図2-4 これまでの地域区分図（13ブロック70地区）



図2-5 新たな地域区分図（5地域30地区）



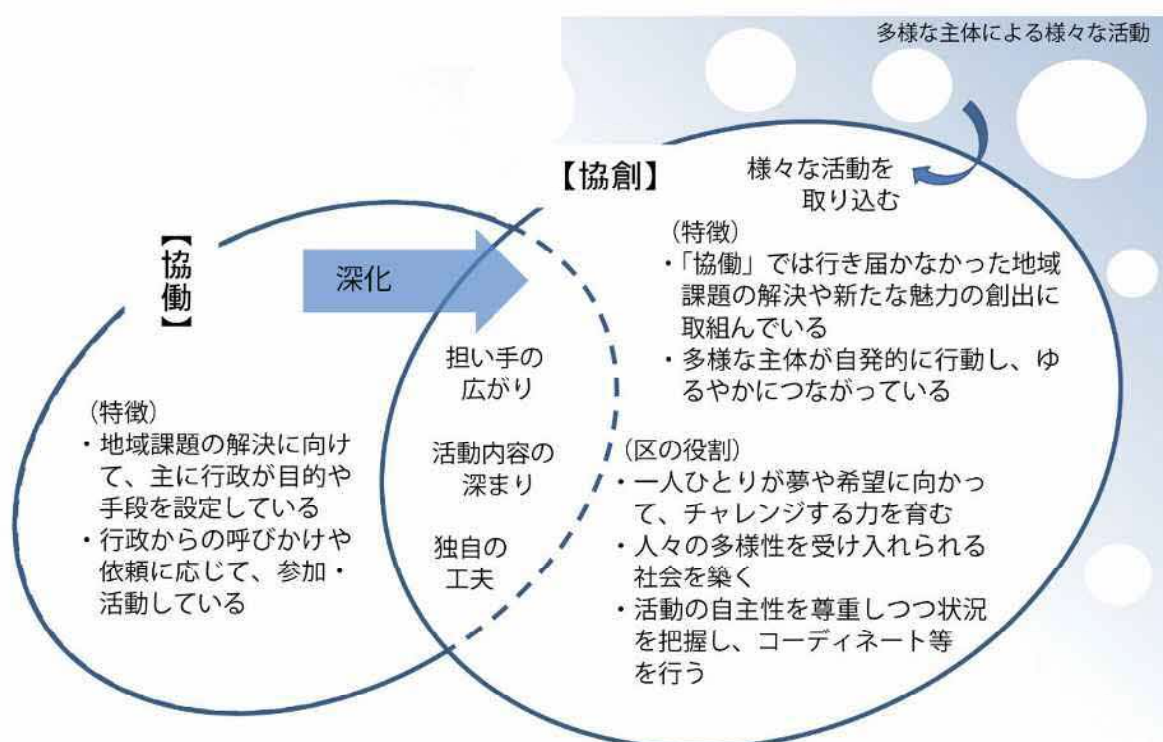
2. まちづくりの5つのルール

(5) 協働・協創によるまちづくりについて

これまでの協働によるまちづくりに加え、今後は協創によるまちづくりを展開していきます。

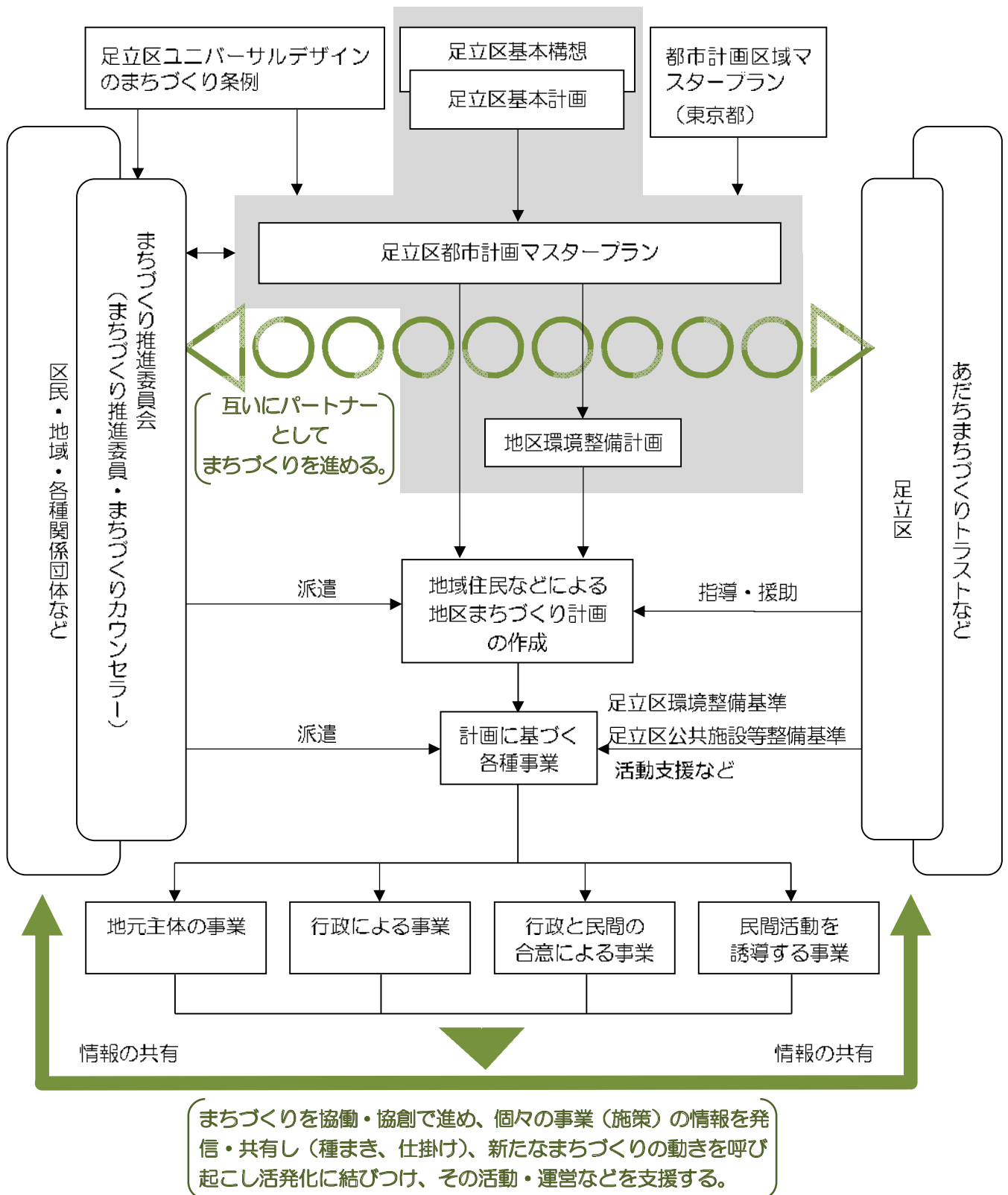
このため、協創の芽生えとなる個々の活動が一層輝くよう、また、各活動を横軸でもってゆるやかにつなぎ協創によるまちづくりが展開されるよう、まちづくり情報の発信・共有や支援を行い、区民・地域・各種団体などと足立区が連携した「協働・協創によるまちづくり」を進めます。

図 2-6 協創の概念図



出典：足立区基本計画

図 2-7 まちづくりにおける協働・協創の流れ



第3章 テーマ別まちづくり

1. 地震・水害に強いまちづくり

(1) 燃えない、燃え広がらないまちの形成

延焼遮断帯となる都市計画道路などの整備、緊急輸送道路沿道建物の不燃化・耐震化、防火帯となる都市計画道路の整備を進めます。

延焼遮断帯に囲まれた防災生活圏内では、建物の不燃化や道路の拡幅整備などを進めるとともに、主要生活道路や細街路の整備を進めます。

木造住宅密集地域は、特定整備路線の整備とともに、防災生活道路の拡幅や公園・広場の整備、老朽住宅の建替えや除却など重層的な防災まちづくりにより、市街地の不燃化などを進めます。一方で、今後、老朽木造住宅が密集する恐れのある地区は、道路や公園などの整備、建物の敷地面積の最低限度の指定、防火地域や新たな防火規制区域の指定、地区計画の策定などにより、さらなる木造住宅の密集化を防止します。

(2) 震災による避難時の安全性向上

避難場所や防災拠点施設周辺は、不燃化や無電柱化など防災に配慮したまちづくりを進めます。

個々の住宅からの逃げ道を確保するため、行き止まり道路や通路は、災害時に二方向避難が可能となるよう避難路の整備を進めます。

震災時の帰宅困難者などの安全性を確保するため、地域防災計画に基づき、東京都や鉄道事業者などと連携を図りながら進めます。

(3) 復旧・復興のまちづくり

がれきの一時集積所等の確保方策について検討を行います。

被災後直ちに被災者の応急仮設住宅を確保するため必要量を把握し、公園・緑地、住宅団地、農地、空き家などの活用方策や、復興までの数年間を過ごせる仮設市街地についての検討を行います。

(4) 治水対策などによる水害への対応

周辺市街地の開発などにあわせてスーパー堤防や護岸などの整備、下水道の幹線やポンプ所などの整備、雨水排水能力の増強などのさらなる促進について、関係機関に働きかけ、水害に対する総合的な治水対策を進めます。また、雨水流出抑制施設の設置などを計画的に誘導します。

大規模な洪水が発生した場合などに備え、一時避難、広域避難と垂直避難の3つの考え方を導入していきます。

時間的制約等が厳しい災害発生時における防災行動を効率的かつ効果的に行うために、タイムライン（事前防災行動計画）を活用します。

図 3-1 延焼遮断帯等の形成図

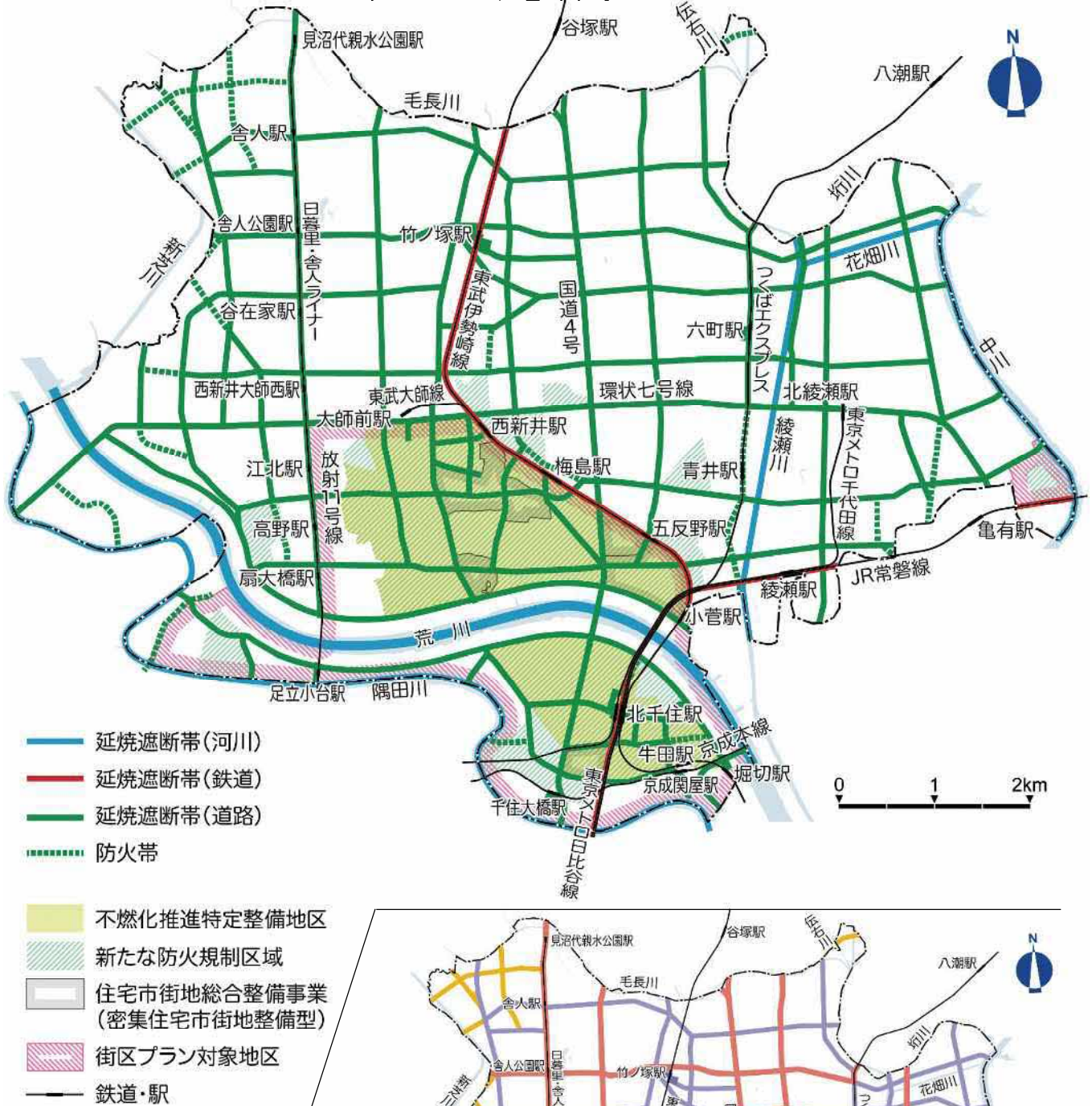


図 3-2 道路沿道の不燃化図



2. 誰もが安心して住むことのできるまちづくり

(1) 自由に社会参加できるまちづくり

「足立区ユニバーサルデザイン推進計画」に基づき、すべての人がお互いの立場を理解し、自らの意思で自由に社会参加することのできるまちづくりを進めます。

公共施設の整備にあたっては、「足立区公共施設等整備基準」に基づき、ユニバーサルデザインを導入し、誰もが使いやすい施設づくりを進めます。

「足立区バリアフリー推進計画」に基づき、重点整備地区のバリアフリーを進めるとともに、心のバリアフリーを進めます。

(2) 地域力の強化による犯罪の抑制

ビューティフル・ウィンドウズ運動を推進するとともに、足立区防犯設計タウン認定制度や足立区防犯まちづくり推進地区認定制度など、町会・自治会などによる防犯についての取り組みを進めます。

まちづくり活動団体への支援を通じて、地域コミュニティの形成を進めます。

(3) 都市基盤の整備状況に応じた市街地整備

木造住宅密集地域は、木造建物の不燃化、無接道家屋対策、避難路等の整備、細街路の拡幅、空地の確保、空き家及び老朽危険家屋対策などを進めます。

土地区画整理事業を施行すべき区域は、都市計画道路や地区施設の整備を進めていくとともに、必要に応じて土地区画整理事業の可能性を検討します。

土地区画整理事業完了地区等は、地区計画により良好な住環境を保全します。都市基盤の整備水準がやや低い地区は、道路や住環境の質の向上を図ります。

都市基盤の未整備地区は、都市基盤の整備などを進めるとともに、地区施設道路や公園などの整備のほか、必要に応じて面的な整備を進めます。

(4) 多様な住宅の誘導による住みやすいまちづくり

複合型拠点、土地の高度利用を図り都市型住宅を誘導します。市街地に広がる住宅は、ゆとりある戸建て住宅を誘導します。

老朽化したマンションは、管理の適正化や改修・建替えの誘導に努めます。また、ワンルームマンションや重層長屋、シェアハウスなどは、地域とのトラブルや安全性、景観などの点から、条例改正等も含め積極的な対応を図ります。

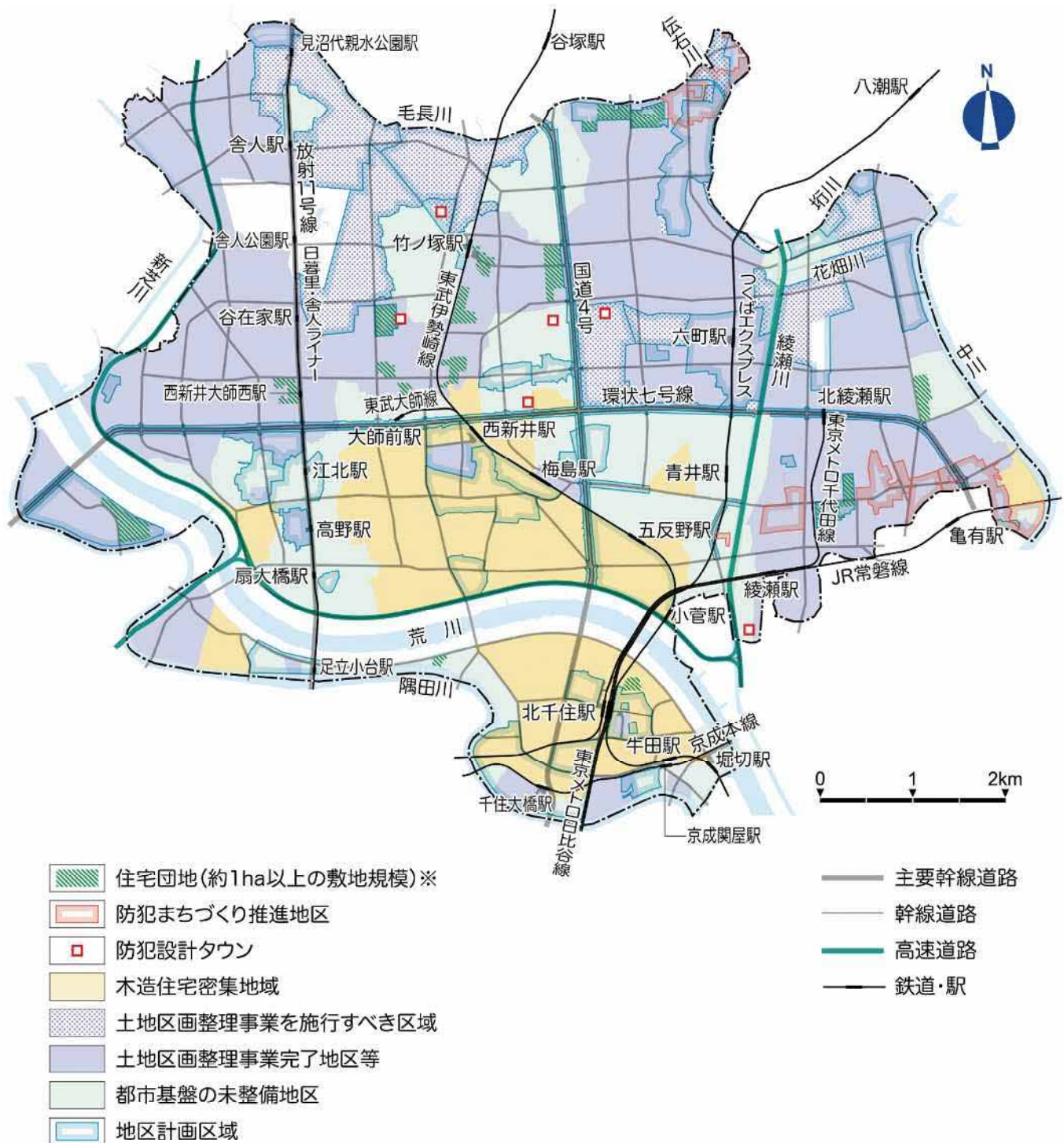
公共住宅は、リフォームやユニバーサルデザインの導入を進めるとともに、老朽化したものは建替えを進めます。

公共住宅の建替えや大規模な土地利用転換による住宅地の形成にあたっては、周辺と調和した土地利用や都市基盤整備の促進、景観形成を誘導するとともに、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ます。

危険な老朽家屋は、除却を誘導します。また、無接道建物は、共同化や足立区街区プラン制度などの活用により建替え更新を誘導します。

2. 誰もが安心して住むことのできるまちづくり

図 3-3 防犯及び都市基盤の整備状況図



※出典：足立区の土地利用～土地現況調査結果の概要～(平成26年3月/足立区)

3. 交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

(1) 複合型拠点の形成

複合型拠点は、土地の高度利用を図り、市街地再開発事業などを活用して公共施設や防災施設、にぎわい・交流施設を一体的に再編・整備し都市機能を更新するとともに、商業・業務、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、多様な世代が居住できる都市型住宅など、各種都市機能を集約します。

医療施設や介護施設、子育て支援施設などは、公共交通による利用を重視し、複合型拠点周辺へ誘導します。また、公園や緑道は、少子・超高齢社会への移行のなか、利用目的を踏まえた活用や配置、一時的な避難場所や応急仮設住宅建設地としての活用などを進めます。

(2) 交通・交流軸の形成

都市計画道路沿道は、土地の高度利用を図り、商業・業務や都市型住宅などの都市機能を充実または誘導し、業務・商業活動や交流を活性化させます。

各拠点が持つ都市機能を連携・補完するため、道路・鉄道などでネットワークします。

(3) 公共交通の利便性の向上

駅は、できるだけ多くの人々が利用しやすいようにユニバーサルデザインに基づく整備を事業者に働きかけます。また、「足立区バリアフリー推進計画」に基づきバリアフリーを進めます。

バスは、停留所及びその周辺における段差解消や点字ブロックなどの整備、駅や主要な施設におけるバス系統案内や、バス接近情報の提供の充実などを事業者に働きかけます。

(4) 歩行者・自転車利用者の安全性と快適性の向上

歩行者については、歩行者空間のバリアフリー、歩道の整備や舗装面のカラー化による歩車道の区分などを行うとともに、緑化、無電柱化などを進めます。

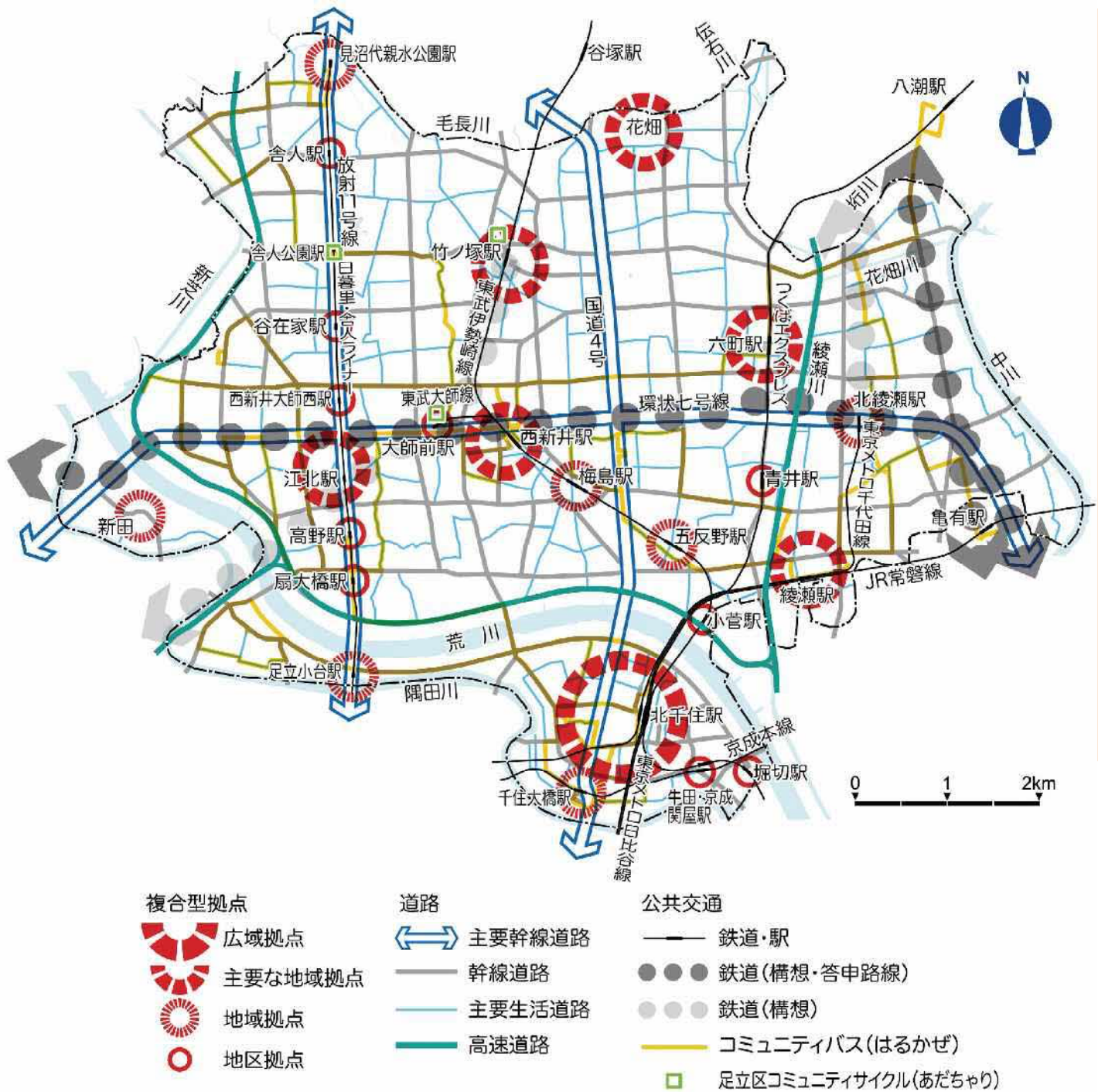
自転車については、歩行者・自転車が集中する駅周辺などを優先して自転車専用通行帯や自転車ナビマークなどの整備を進めます。また、区内の回遊性を高めるため、広域的な幹線道路の自転車走行環境の整備に取り組みます。

自転車駐車場は、駅周辺などにおいて、道路上の利用、民間事業者による運営、鉄道事業者との役割分担などを進めます。

自転車利用者のルール・マナーの向上など、交通安全対策を進めます。

3. 交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり

図 3-4 複合型拠点と道路・交通網の形成図



4. 地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり

(1) 訪れたいくなるまちづくり

足立区の観光資源について、周辺も含めた魅力の向上を図り、区外から来街者を呼び込むことで地域の活性化につなげます。

観光資源が、鉄道駅から徒歩で可能な距離にある場合は、案内サインの充実や歩行者環境の向上を図ります。

(2) 起業から「稼ぐ力」を伸ばせる企業への育成支援

起業を誘導するため、創業支援施設をPRし活用するほか、空き家、空き教室などを活用できる仕組みを検討しつつ、様々な業務施設の立地が可能になるよう、都市計画制度を活用します。

地域経済を活性化するため、都市基盤の整備や民間施設の共同化を誘導するとともに、緑化や景観形成、バリアフリー、防犯対策などを進めます。

商店街は、周辺も含め景観形成や防犯対策の向上、歩行者に配慮した道路空間の形成などを進め、魅力の向上を図ります。さらに、多世代のコミュニティの場となるよう、空き店舗などを活用し、気軽に集える地域活動やにぎわいの場の創出を誘導します。

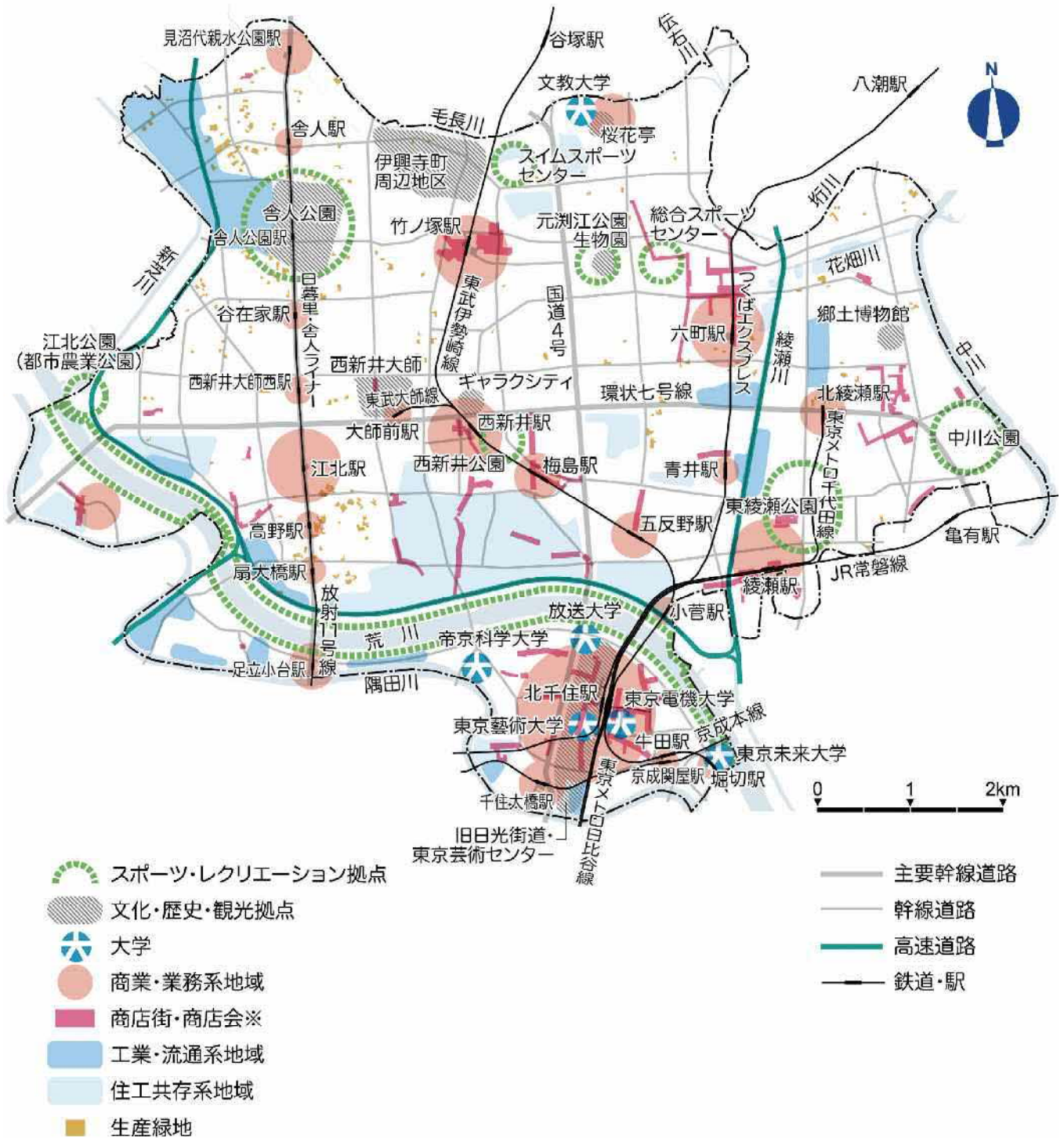
工業・流通系地域は、操業環境を保全し住宅への転換を抑制します。また、足立区の北西部を中心に広がる流通業務施設の集積地周辺や住工共存地域は、混在する住宅との共存を図りつつ、業務環境を保全します。これらのうち、住宅への転換が進みそうな地区は、住宅開発にあたっては緩衝帯の確保や、工業との共存地区であることの新規居住者への周知を、開発事業者に要請します。

(3) 都市農地の維持と活用

都市農地は、「農業体験型農園」や「区民農園」などの活用を検討するとともに、生産緑地地区への追加指定のための周知を徹底し、積極的な維持・保全を図っていきます。

4. 地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり

図 3-5 主要な観光資源や商・工・農の配置図



※出典：足立区商店街マップ(H25.3.1)をもとに更新
商店街振興組合・事業協同組合商店街(会)／区商振連加入商店街(会)を図示

5. 豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

(1) 水と緑のネットワークの形成

足立区にとって貴重な資産である水と緑豊かなまちを次世代に継承するため、自然環境との共生や生物多様性の確保を図りながら、また、安全性や防災性にも配慮しながら、「骨格となる緑」「地域のシンボルとなる緑」「身近な緑」という3つの空間スケールごとに水と緑の保全・再生・創出を図り、ネットワークを形成します。

(2) 公園・緑地の整備

都立舎人公園、都立中川公園、西新井公園、江北平成公園、関屋公園などの整備を進めます。なお、西新井公園は、公園の位置やあり方などを検討したうえで、周辺も含め一体的なまちづくりを進めます。

公園・緑地などのオープンスペースは、震災時に有効な役割を果たすため、木造住宅密集地域では、公園を防災まちづくり事業で創出するなど、小規模であっても整備を推進していきます。

公園・緑地の適正配置を進めるため、大規模な民間開発や公共住宅の建替えなどにあわせ整備を進めます。また、空き地を活用した民間団体による公園・広場整備を誘導します。

(3) 景観の形成

「足立区景観計画」に基づき、景観形成を進めるとともに、複合型拠点、スポーツ・レクリエーション拠点、文化・歴史・観光拠点、交通・交流軸などを対象に、景観形成を進め市街地全体の街並みを整えます。

(4) 地球温暖化に対する低炭素まちづくりの推進

地球温暖化問題に対応するため、都市構造・交通分野、エネルギー分野、みどり分野で、低炭素まちづくりを進めます。

5. 豊かな水と緑に包まれた地球環境にやさしいまちづくり

図 3-6 水と緑の形成図



※出典：平成14年3月策定の足立区地区環境整備計画における「寺社・緑地等」を参考に、0.5ha以上のまとまった樹林地等がある宅地。図上調査による。

第4章 地域別まちづくり

1. 千住地域

(1) 地域の目指すべき姿

『足立区の玄関口として 歴史・文化と高度な都市機能の集積するまち』

(2) 基本的な考え方

○防災上の重点整備地域である足立区中南部一帯地区は、現在進めている木造住宅密集地域の整備を促進します。また、このほかの地震時の地域危険度の高い地区は、新たな防火規制区域の指定を行うなど、防災まちづくりを進めます。

○未整備の都市計画道路や主要生活道路、公園などの都市基盤の整備を進めます。

○北千住駅周辺は足立区の広域拠点として、土地の高度利用や都市機能の更新・集約を進め、高度な機能としての商業・業務、文化、情報サービス、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、都市型住宅などの機能導入や、快適な居住環境の整備を進めます。また、歩行者の回遊性のあるにぎわいまちづくりを進めます。

図 4-1 都市構造と土地利用の形成図



図 4-2 延焼遮断帯等整備図

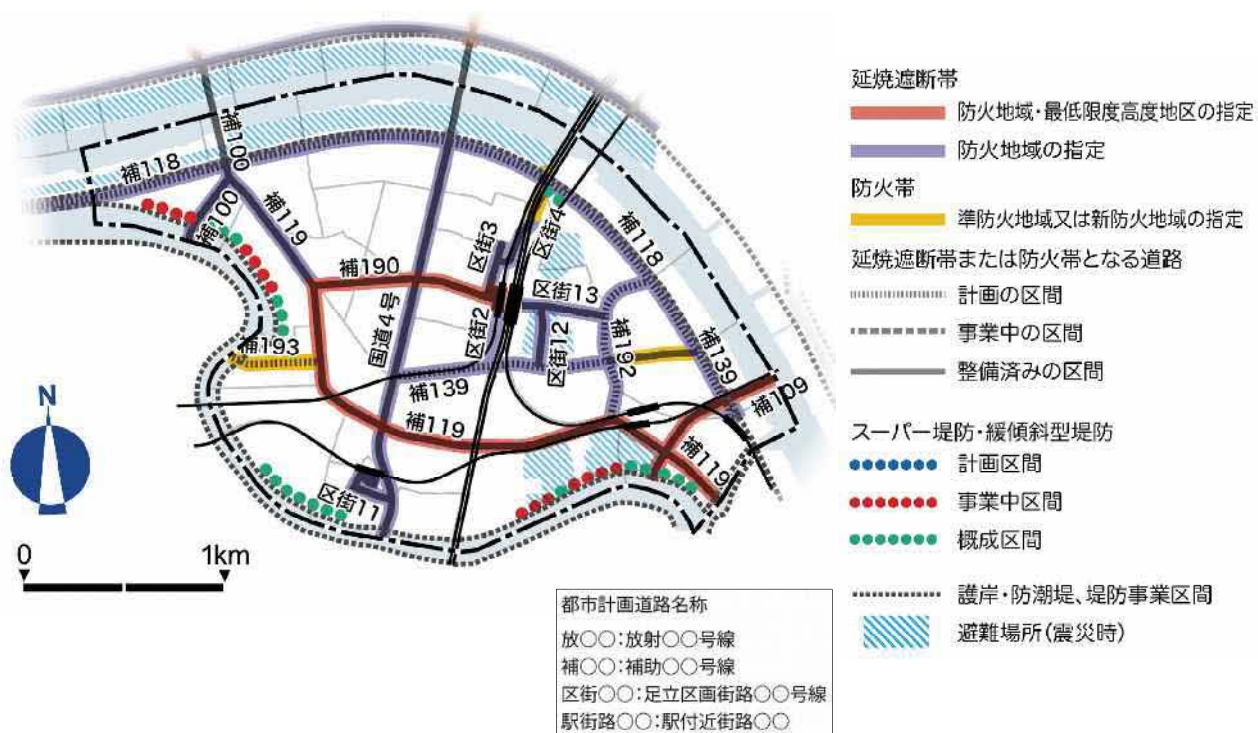
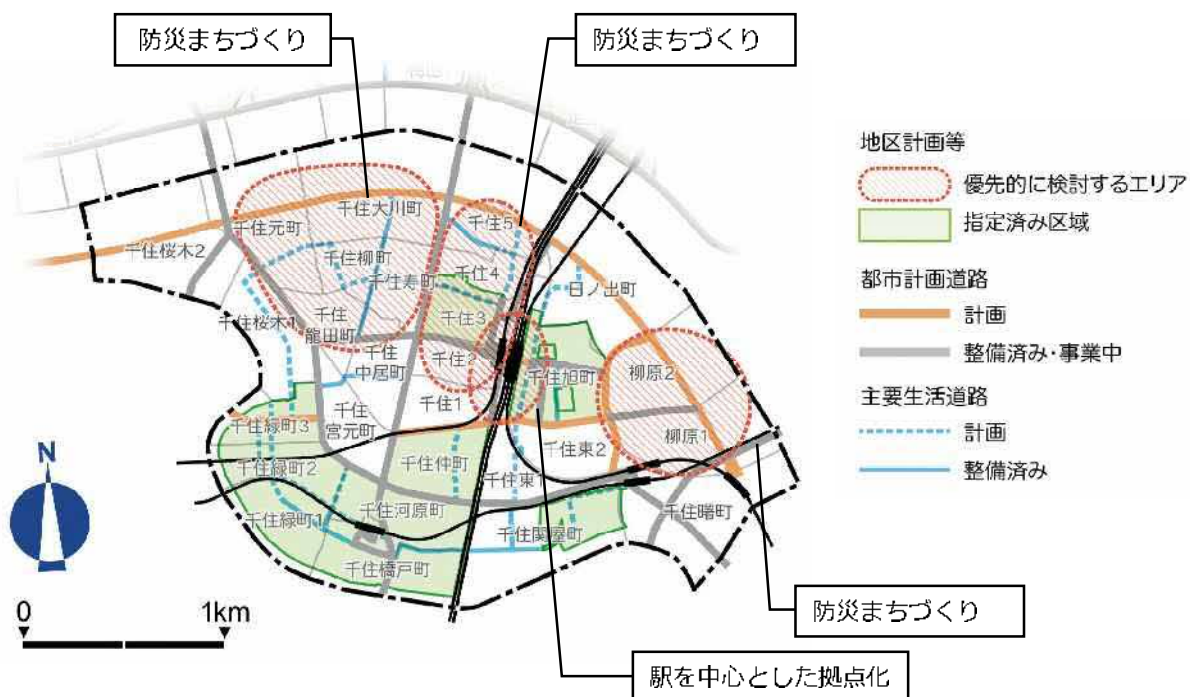


図 4-3 地区計画等検討図



2. 梅田・江北・新田地域

(1) 地域の目指すべき姿

『新たな拠点づくりと都市基盤整備の推進による 安心で防災性の高いまち』

(2) 基本的な考え方

- 防災上の重点整備地域である西新井駅西口周辺地区と足立区中南部一帯地区は、事業中である補助 136 号線、補助 138 号線の整備を促進するとともに、現在進めている木造住宅密集地域の整備を促進します。また、このほかにも地震時の地域危険度の高い地区があるため、順次、木造住宅密集地域の整備を行っていき、さらに新たな防火規制区域の指定を行うなど、防災まちづくりを進めます。
- 西新井駅周辺の東西の一体化や駅東口周辺のにぎわいづくりを進めます。また、江北地区では東京女子医科大学病院の立地を控え、大規模土地利用転換にあわせた一体的なまちづくりを進めます。
- 荒川河川空間の魅力を活かし、親しみやすい環境づくりを進めます。
- 日暮里・舎人ライナー沿線周辺地区には、寺院や神社の境内樹林や農地などが残されており、地域資源を活かしたまちづくりを進めます。
- 荒川や隅田川沿いの工業の生産環境の保全を図りつつ、住環境と調和したまちづくりを進めます。

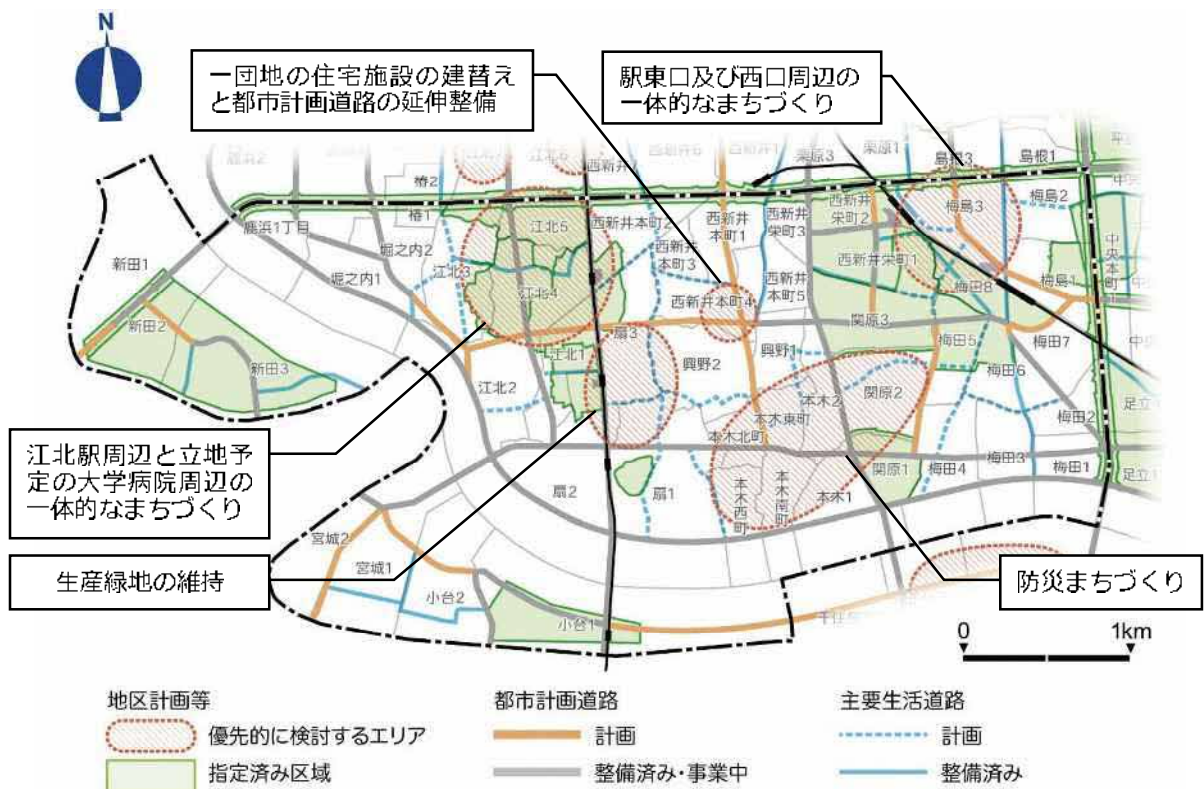
図 4-4 都市構造と土地利用の形成図



図 4-5 延焼遮断帯等整備図



図 4-6 地区計画等検討図



3. 足立・綾瀬・中川地域

(1) 地域の目指すべき姿

『交通の利便性を活かした 魅力と良好な都市環境のあるまち』

(2) 基本的な考え方

- 防災の重点整備地域である足立一・二・三・四丁目地区の防災まちづくりを促進します。また、このほか地震時の地域危険度の高い中川地区などは、新たな防火規制区域の指定を行うなど、防災まちづくりを進めます。
- 本地域の西側一帯は、都市計画道路の整備や公共住宅の建替えなどにあわせ、都市基盤の整備を進めます。
- 綾瀬駅周辺は交通結節機能を充実するとともに、民間開発などを適切に誘導します。また、都立東綾瀬公園をはじめとした散策ルートを活かし、自然とのふれあいのできる潤いのあるまちづくりを進めます。
- 五反野駅周辺は駅前の交通機能を改善し、活力ある商業地域づくりを進めます。また、北綾瀬駅周辺は交通結節機能を向上させるとともに、駅前のにぎわいを創出します。
- 都立中川公園の整備を事業者である東京都に働きかけます。

図 4-7 都市構造と土地利用の形成図

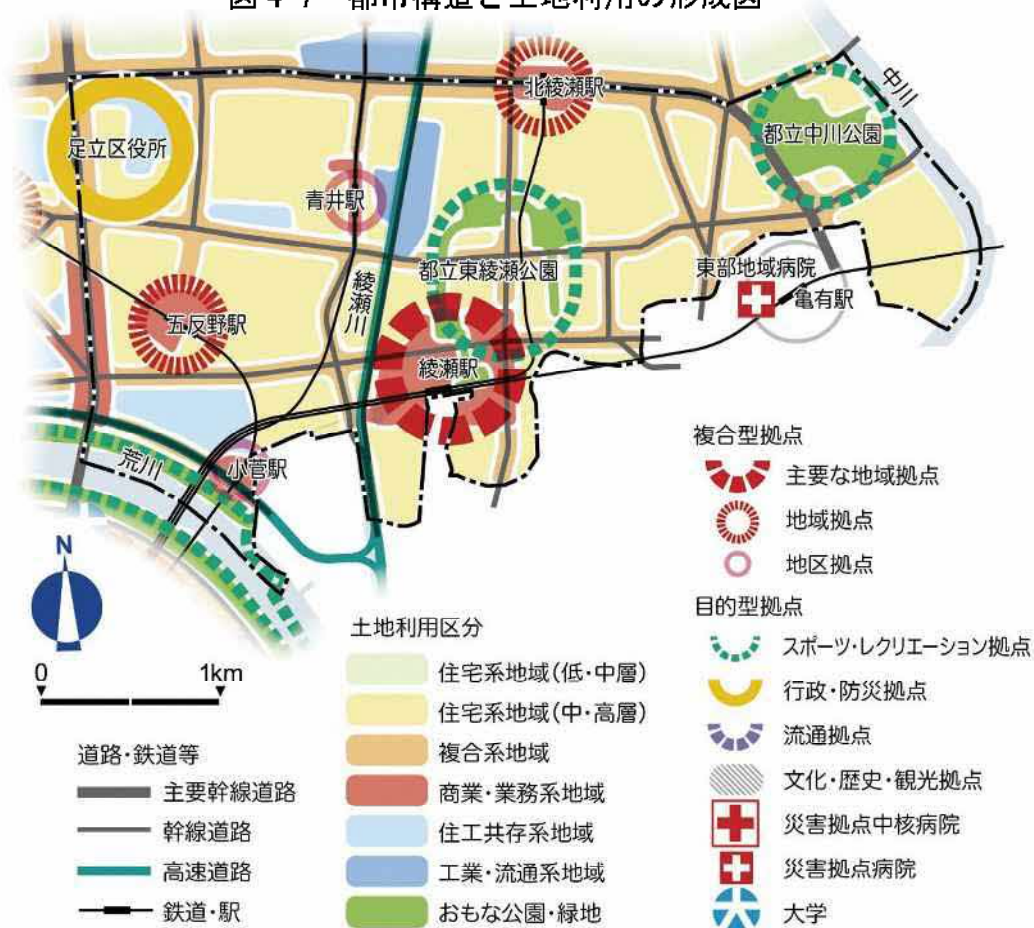
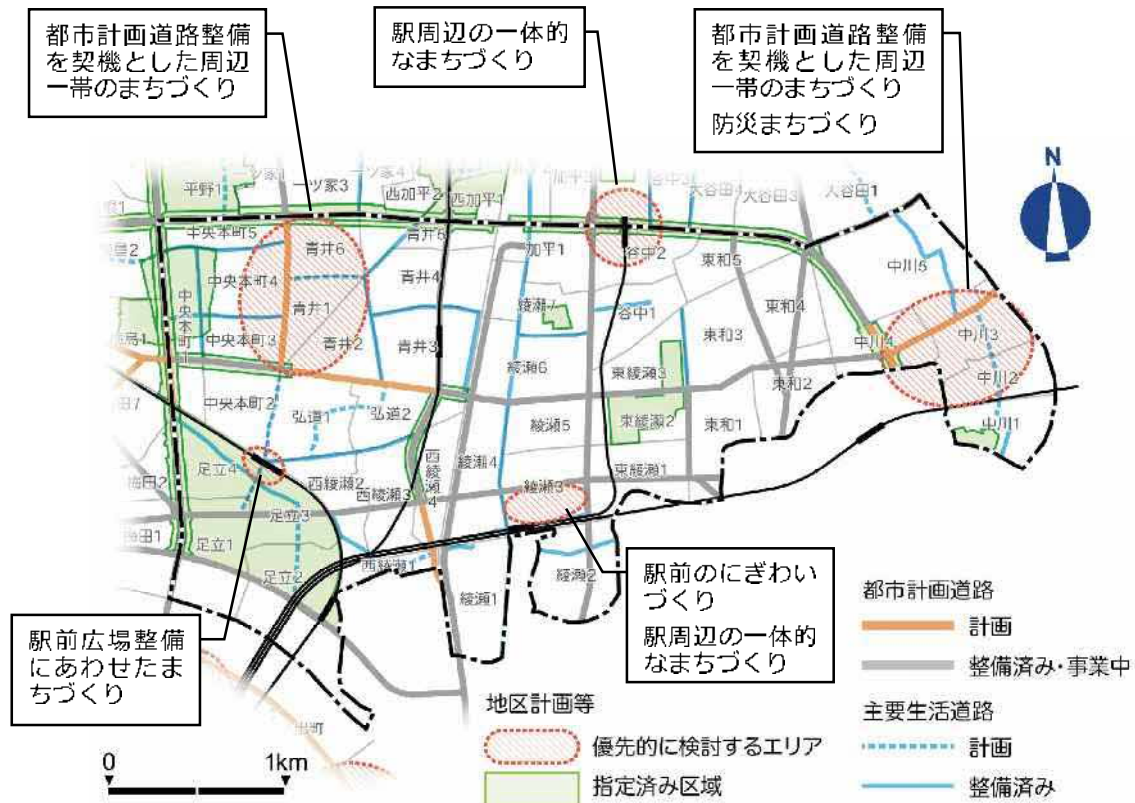


図 4-8 延焼遮断帯等整備図



図 4-9 地区計画等検討図



4. 六町・花畑・大谷田地域

(1) 地域の目指すべき姿

『交通網の発展した 質の高い住まい環境が広がるまち』

(2) 基本的な考え方

- 六町駅周辺は、人口の増加する新しいまちの拠点となるよう、商業・業務・サービス機能などを誘導します。
- 本地域の市街地の約19%を占める土地区画整理事業を施行すべき区域は、道路や公園などの整備や建物づくりのルール運用により、良好な住環境の低中層住宅地を形成します。
- 都市基盤の未整備地区は、地区計画を基に居住環境と工業の生産環境の調和を図り、良好な市街地の形成を進めます。
- 花畑周辺は団地再生を促進するとともに、文教大学の立地を踏まえ、若者文化を発信する新たなまちづくりを進めます。
- 河川・水路や緑道など豊かな自然環境を活かしたまちづくりを進めます。

図4-10 都市構造と土地利用の形成図

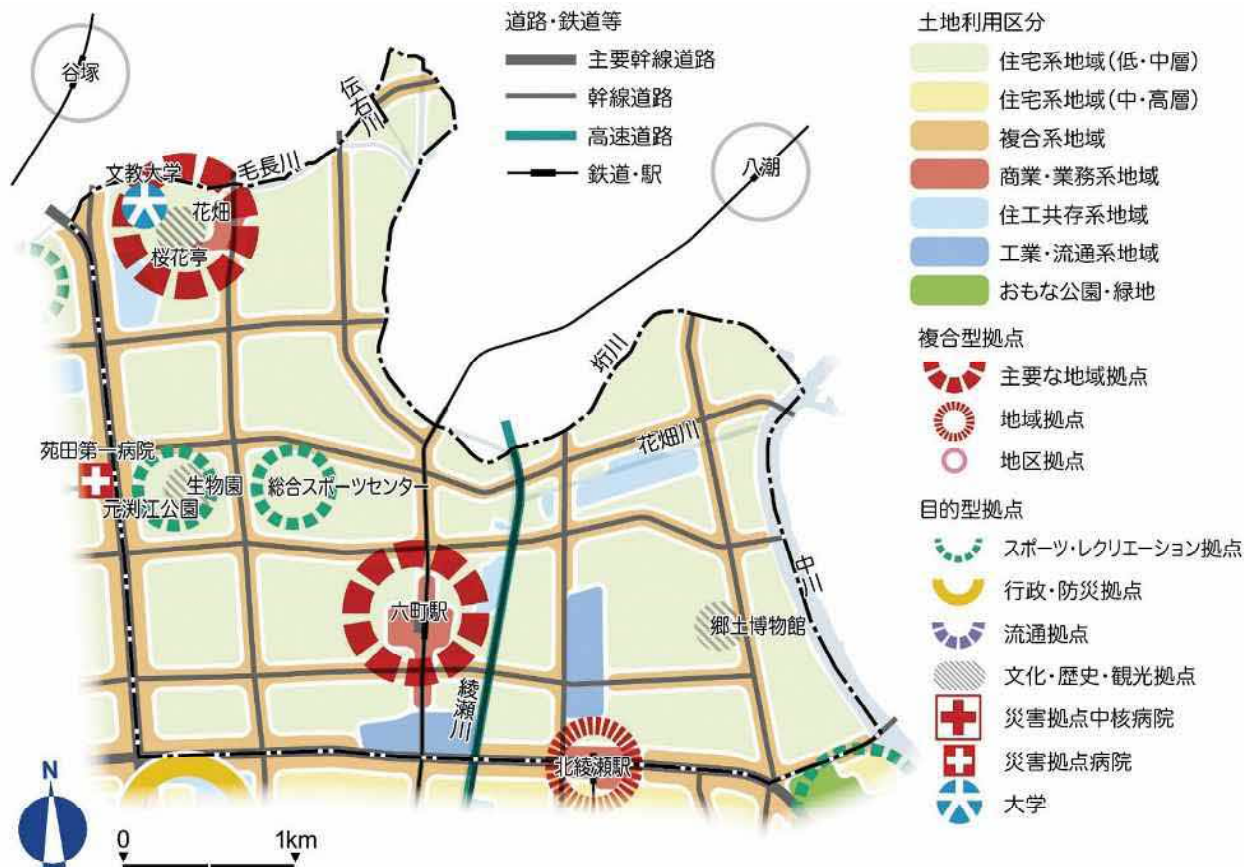
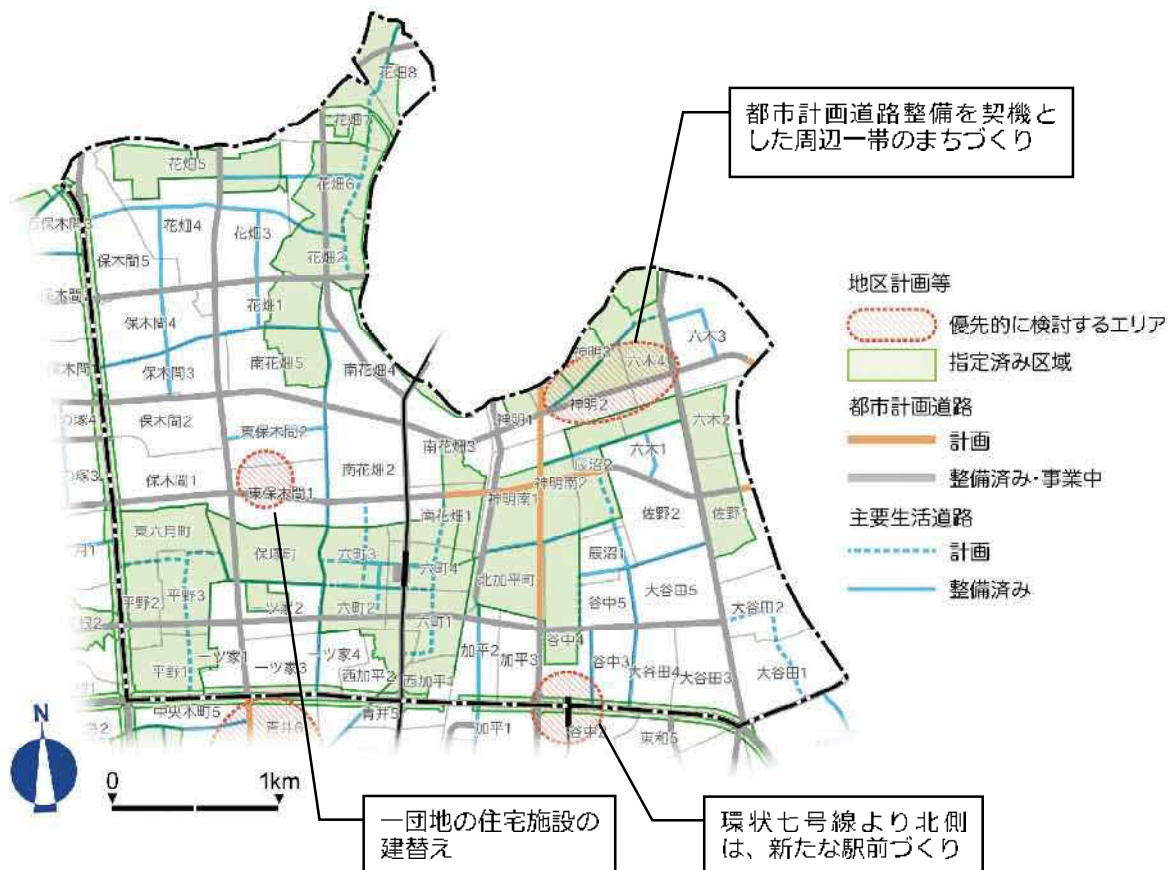


図 4-11 延焼遮断帯等整備図



図 4-12 地区計画等検討図



5. 西新井・竹の塚・舎人地域

(1) 地域の目指すべき姿

『鉄道を軸とした利便性の高い みどり豊かで すこやかな ゆとりあるまち』

(2) 基本的な考え方

- 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、交通結節性と拠点性を高めます。
- 土地区画整理事業を施行すべき区域と都市基盤の未整備地区について、道路や公園などの都市基盤の整備を進めます。また、ゆとりある低中層の住宅地を形成します。
- 日暮里・舎人ライナーの各駅周辺は、それぞれ地域特性を活かし、にぎわいや景観づくりを進めます。
- 東武伊勢崎線と日暮里・舎人ライナー間の交通・交流ネットワークを充実します。
- 都立舎人公園をはじめ農地や河川・水路、緑道など豊かな自然環境を活かしたまちづくりを進めます。

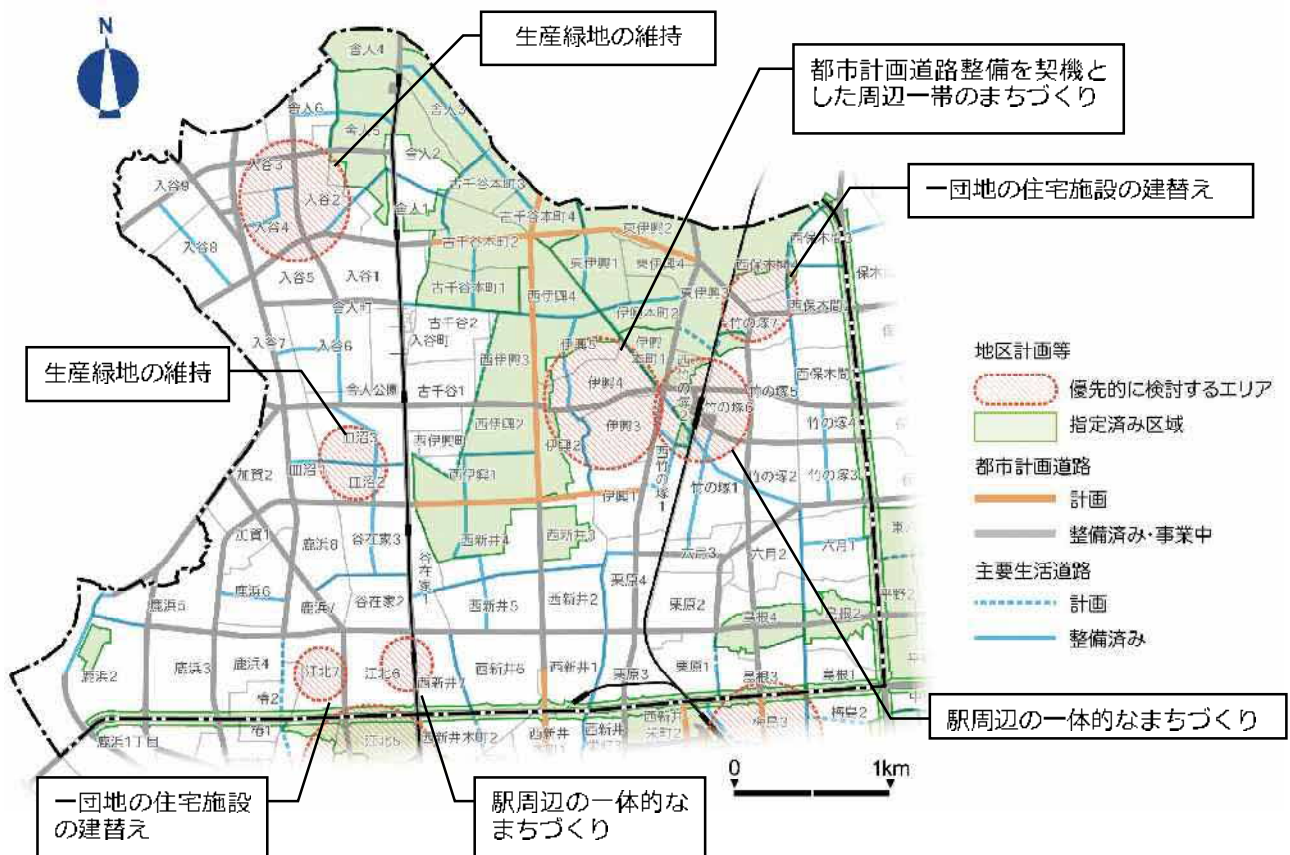
図 4-13 都市構造と土地利用の形成図



図 4-14 延焼遮断帯等整備図



図 4-15 地区計画等検討図





書名	:	足立区都市計画マスタープラン 概要版
発行	:	足立区
発行年月	:	平成 29 年 10 月
編集	:	足立区都市建設部都市計画課 東京都足立区中央本町 1-17-1 3880-5111（代）
登録番号	:	29-2400



携帯電話・スマートフォンで左記のQRコードを読み込むと、足立区都市計画マスタープランの全文がご覧になれます。