

第5章 特色ある住宅地の展開

目指すべき姿・基本目標に基づく施策を展開することにより、特色ある住宅地を展開していくために、第1節では地域別の住生活に関する取組み方針、第2節ではライフステージ別の暮らし方のイメージを示します。

第1節 5地域別の整備方針

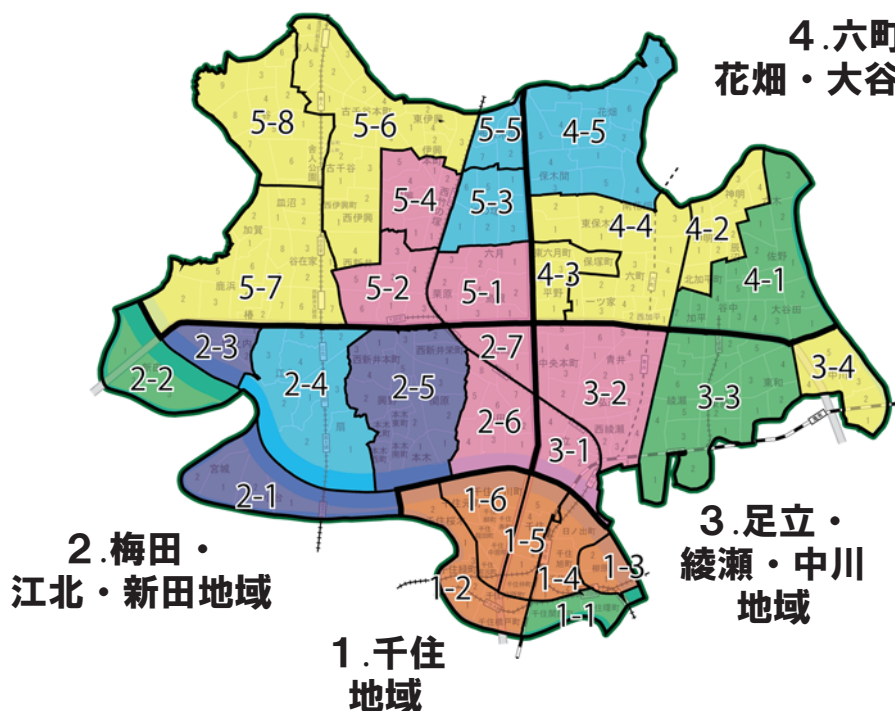
少子・超高齢化を見据えた特色ある地域づくり、持続可能な都市経営を行うために区外から人を呼び込める地域の魅力づくり等を進めていくため、足立区都市計画マスタープランにおいては、足立区の都市の骨格をなす主要幹線道路である国道4号、環状七号線、主要な水と緑の軸である荒川で区内を5地域30地区に区分し、まちづくりの方向性を示しています。

本計画においては、多様なライフスタイルを持つ人々を受け入れ、住み継がれる魅力的な住宅地を形成するため、地域に暮らす区民の生活圏の視点から整理した6つの類型に基づき、5地域30地区の住生活に関する取組み方針を示します。

■図 5-1 都市計画マスタープラン 5 地域 30 地区と 6 類型

5. 西新井・竹の塚・舎人地域

4. 六町・花畑・大谷田地域



6つの類型とその特徴

①型	大規模開発地区と密集市街地が併存する複合的な都市
②型	環状七号線以北の戸建て住宅を中心とした住宅地
③型	開発により共同住宅の供給が進み、区内でも高齢化率が低い地域
④型	公共住宅が数多く立地し、持ち家率が低く、高齢化率が高い地域
⑤型	持ち家率が高く、高齢化率も区内で最も高い地域
⑥型	持ち家率、高齢化率等が足立区全体の平均に近い市街地

■表 5-1 都市計画マスタープランの地域区分の構成と6 類型

都市計画マスタープラン 地域区分の構成			住生活 基本計画
5 地域名	30 地区 番号	対象町丁目	6 類型
1 千住地域	1-1	千住曙町、千住関屋町	③型
	1-2	千住河原町、千住桜木一・二丁目、千住橋戸町、千住緑町一～三丁目	①型
	1-3	柳原一・二丁目	
	1-4	日ノ出町、千住旭町、千住東一・二丁目	
	1-5	千住一～五丁目、千住仲町	
	1-6	千住大川町、千住寿町、千住龍田町、千住中居町、千住宮元町、千住元町、千住柳町	
2 梅田・江北・ 新田地域	2-1	小台一・二丁目、宮城一・二丁目	⑤型
	2-3	鹿浜一丁目、椿一丁目、堀之内一・二丁目	
	2-5	興野一・二丁目、西新井本町一・三・四・五丁目、本木一・二丁目、本木北町、本木西町、本木東町、本木南町、関原一～三丁目、西新井栄町一～三丁目	
	2-2	新田一～三丁目	③型
	2-4	扇一～三丁目、江北一～五丁目、西新井本町二丁目	④型
	2-6	梅田一～八丁目	⑥型
	2-7	梅島一～三丁目	
3 足立・綾瀬・ 中川地域	3-1	足立一～四丁目	⑥型
	3-2	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	
	3-3	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	③型
	3-4	中川一～五丁目	②型
4 六町・花畑・ 大谷田地域	4-1	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	③型
	4-2	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	②型
	4-3	東六月町、平野一～三丁目、保塚町	
	4-4	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	
	4-5	花畑一～八丁目、保木間三～五丁目、南花畑四・五丁目	④型
5 西新井・竹の 塚・舎人地域	5-1	栗原一・二丁目、島根一～四丁目、六月一～三丁目	⑥型
	5-2	栗原三・四丁目、西新井一・二・三・五・六丁目	
	5-4	伊興一～五丁目、伊興本町一丁目、西竹の塚一・二丁目	
	5-3	竹の塚一～六丁目、西保木間一丁目	④型
	5-5	竹の塚七丁目、西保木間二～四丁目	②型
	5-6	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、西伊興一～四丁目、西伊興町、東伊興一～四丁目、西新井四丁目	
	5-7	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、谷在家一～三丁目、西新井七丁目	
	5-8	入谷一～九丁目、舎人六丁目、舎人公園、舎人町、入谷町	

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

資料編

1 千住地域



(1) 地域の将来像

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) 地域まちづくりの基本的な考え方

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、都市型住宅等の機能導入や、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。

(3) 住生活に関する取組み方針

30 地区	6 類型	住生活に関する取組み方針	重点的に展開する施策の方向
1-1	③型	<ul style="list-style-type: none"> 千住大川端の拠点開発等による共同住宅の増加に対応した適切な情報提供を行い、マンションの良好な管理や、居住者間のコミュニティ形成を図ります。 	A-4 適切な住宅供給のための規制誘導 (P. 29) F-3 マンションの総合対策 (P. 52)
1-2	①型	<ul style="list-style-type: none"> 今後も、千住大橋駅周辺、北千住駅周辺等では大規模な拠点開発等が予定されていることから、多様な住宅供給や教育・保育施設等とあわせた開発を誘導します。 民間による空き家を活用した様々な活動が行われていることから、多様な主体との協創により、空き家の利活用をきっかけとした地域の魅力向上につなげます。 防災上の重点整備地域である足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進し、ハード面とソフト面の両面から、安全・安心な住宅地づくりに取り組みます。 	A-1 若年世帯向け住宅の供給誘導 (P. 26) A-2 拠点開発に伴う多様な住宅供給 (P. 27) A-3 多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用 (P. 28)
1-3			A-4 適切な住宅供給のための規制誘導 (P. 29)
1-4			C-1 安全・安心の住まいづくり (P. 34)
1-5			C-2 強靱な住宅地づくり (P. 35)
1-6			C-4 既存ストックの適正管理の推進 (P. 37)
			E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44) F-3 マンションの総合対策 (P. 52)

2 梅田・江北・新田地域



(1) 地域の将来像

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) 地域まちづくりの基本的な考え方

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、現在進めている道路整備や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、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大東医療センターの立地を控え、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。

(3) 住生活に関する取組み方針

30 地区	6 類型	住生活に関する取組み方針	重点的に展開する施策の方向
2-1	⑤型	<ul style="list-style-type: none"> 医療・福祉・介護との連携やコミュニティによる見守り・支えあい等、住み慣れた地域で安心して住み続けることができる環境を形成します。 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。 	B-1 多世代居住・交流の実現 (P. 31)
2-3			D-3 地域による交流・見守りと福祉施策等との連携 (P. 42)
2-5			E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)
2-2	③型	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅の増加に対応した適切な情報提供を行い、マンションの良好な管理や、居住者間のコミュニティ形成を図ります。 	A-4 適切な住宅供給のための規制誘導 (P. 29) F-3 マンションの総合対策 (P. 52)
2-4	④型	<ul style="list-style-type: none"> 東京女子医科大学病院の立地を控えた江北駅周辺の一体的なまちづくり等をきっかけに、医療・福祉・介護との連携等、住み慣れた地域で安心して住み続けることができる環境を形成します。 日暮里・舎人ライナー沿線周辺地区については、寺院や神社の境内樹林や農地等の緑を活かし、魅力ある住宅地づくりを進めます。 	A-2 拠点開発に伴う多様な住宅供給 (P. 27) E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44) G-1 公営住宅の適正配置 (P. 53) G-2 公共住宅の建替えに伴う地域連携 (P. 54) H-1 ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進 (P. 56)
2-6	⑥型	<ul style="list-style-type: none"> 防災上の重点整備地域である足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進し、ハード面とソフト面の両面から、安全・安心な住宅地づくりに取り組みます。 	C-1 安全・安心の住まいづくり (P. 34)
2-7			C-2 強靱な住宅地づくり (P. 35) E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)

3 足立・綾瀬・中川地域



(1) 地域の将来像

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) 地域まちづくりの基本的な考え方

防災上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。

(3) 住生活に関する取組み方針

30 地区	6 類型	住生活に関する取組み方針	重点的に展開する施策の方向
3-1	⑥型	・ 防災上の重点整備地域である足立区中南部一帯地区の防災まちづくりを促進し、ハード面とソフト面の両面から、安全・安心な住宅地づくりに取組みます。	C-1 安全・安心の住まいづくり (P. 34)
3-2			C-2 強靱な住宅地づくり (P. 35)
3-3	③型	・ 共同住宅の供給による単身世帯やファミリー世帯の増加を鑑み、多様な住宅供給や教育・保育施設等とあわせた開発を誘導し、供給される住宅の種類が偏らないよう適切な開発指導を行います。 ・ 共同住宅の増加に対応した適切な情報提供を行い、マンションの良好な管理や、居住者間のコミュニティ形成を図ります。	A-4 適切な住宅供給のための規制誘導 (P. 29) E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44) F-3 マンションの総合対策 (P. 52)
3-4	②型	・ 低・中層のゆとりある戸建て住宅を誘導することを基本とし、水と緑を活かした魅力ある住宅地づくりを進めます。 ・ パークイノベーションの取組みにより、都立中川公園の整備等魅力ある地域の公園づくりを進めます。 ・ 歩行者が安全かつ快適に利用できる環境整備や、地下鉄 8 号線（有楽町線）整備等公共交通ネットワーク整備を進めます。	A-1 若年世帯向け住宅の供給誘導 (P. 26) B-1 多世代居住・交流の実現 (P. 31) E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44) E-2 快適に歩ける生活環境づくり (P. 45)

4 六町・花畑・大谷田地域



(1) 地域の将来像

交通網の発展した 質の高い住まい環境が広がるまち

(2) 地域まちづくりの基本的な考え方

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の運用により、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。

(3) 住生活に関する取組み方針

30 地区	6 類型	住生活に関する取組み方針	重点的に展開する施策の方向
4-1	③型	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅の供給による単身世帯やファミリー世帯の増加を鑑み、多様な住宅供給や教育・保育施設等とあわせた開発を誘導し、供給される住宅の種類が偏らないよう適切な開発指導を行います。 歩行者が安全かつ快適に利用できる環境整備や、地下鉄 8 号線（有楽町線）整備等公共交通ネットワーク整備を進めます。 	A-4 適切な住宅供給のための規制誘導（P. 29） E-1 足立に暮らす魅力の創出（P. 44） E-2 快適に歩ける生活環境づくり（P. 45） F-3 マンションの総合対策（P. 52）
4-2	②型	<ul style="list-style-type: none"> 六町駅周辺は人口の増加する新しいまちの拠点機能を誘導し、生活環境の利便性を向上させます。 駅勢圏外は低・中層のゆとりある戸建て住宅を誘導することを基本とし、水と緑を活かした魅力ある住宅地づくりを進めます。 コミュニティリビングで子ども食堂をひらく等、子どもから高齢者までの多世代が地域の中で相互に交流しながら暮らすことのできる環境を整えます。 	A-1 若年世帯向け住宅の供給誘導（P. 26） B-1 多世代居住・交流の実現（P. 31） E-1 足立に暮らす魅力の創出（P. 44）
4-3			
4-4			
4-5	④型	<ul style="list-style-type: none"> 花畑周辺は団地再生により新たなまちの拠点をつくり、拠点を中心とした地域活動や魅力あるまちづくりを展開します。 公共住宅居住者を中心とした地域の高齢化やサービス付き高齢者向け住宅の増加を鑑み、公共住宅団地の再生に伴う地域のミクストコミュニティやソーシャルミックスを推進し、地域コミュニティを活性化させます。 	A-2 拠点開発に伴う多様な住宅供給（P. 27） A-4 適切な住宅供給のための規制誘導（P. 29） E-1 足立に暮らす魅力の創出（P. 44） G-1 公営住宅の適正配置（P. 53） G-2 公共住宅の建替えに伴う地域連携（P. 54） H-1 ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進（P. 56）



5 西新井・竹の塚・舎人地域

(1) 地域の将来像

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) 地域まちづくりの基本的な考え方

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。

都立舎人公園を始め農地や河川・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。

(3) 住生活に関する取組み方針

30 地区	6 類型	住生活に関する取組み方針	重点的に展開する施策の方向
5-1	⑥型	<ul style="list-style-type: none"> 竹ノ塚駅周辺は、鉄道の高架化事業を契機に、交通結節性と拠点性を高めます。 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、生活環境の利便性を向上させます。 	E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)
5-2			
5-4			
5-3	④型	<ul style="list-style-type: none"> 竹ノ塚駅北側の公的賃貸住宅の建替えを進め一体化することで、拠点の領域を広げ、拠点を中心とした地域活動や魅力あるまちづくりを展開します。 公共住宅居住者を中心とした地域の高齢化を鑑み、公共住宅団地の再生に伴う地域のミクストコミュニティやソーシャルミックスを推進し、地域コミュニティを活性化させます。 	A-2 拠点開発に伴う多様な住宅供給 (P. 27)
5-5			A-4 適切な住宅供給のための規制誘導 (P. 29)
5-6	②型	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺は人口の増加する新しいまちの拠点機能を誘導し、生活環境の利便性を向上させます。 駅勢圏外は低・中層のゆとりある戸建て住宅を誘導することを基本とし、公園・緑地の整備や、市街地に残る都市農地を区民農園として活用する等、水と緑を活かした魅力ある住宅地づくりを進めます。 	E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)
5-7			A-1 若年世帯向け住宅の供給誘導 (P. 26)
5-8			B-1 多世代居住・交流の実現 (P. 31)

第2節 ライフステージ別の住生活イメージ

目指すべき姿・基本目標に基づく施策を展開することにより、区内の各地区は多様なライフスタイルを持つ人々を受け入れる魅力的な住宅地を目指します。その将来像を共有するための一つの手がかりとして、ライフステージ別の暮らし方のイメージを示します。

《ライフステージ別の暮らし方》

- 1 ファミリー世帯
- 2 学生・若年単身者
- 3 共働き夫婦
- 4 高齢単身世帯
- 5 ひとり親世帯
- 6 二世帯同居
- 7 近居・隣居

1 ファミリー世帯

子どもの誕生を機に、ゆとりある一戸建てで生活を始めました。

平日は、電車で都心に通勤。駅に行く途中に保育園もあり、毎日子どもと一緒に家を出ます。

晴れた週末には、自然豊かな大きな公園に子どもと出かけて、家族の時間を満喫します。

◆関与する施策の方向

- A-1 若年世帯向け住宅の供給誘導 (P. 26)
- B-1 多世代居住・交流の実現 (P. 31)
- E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)
- F-1 環境に配慮した住まいづくり (P. 50)



2 学生・若年単身者

大学進学や就職を機に、空き家を改修したシェアハウス^{*}に入居しました。シェアハウスの共同スペースを使ってアートイベント活動に取り組んでいます。

作品を見に来てくれた地元の自治会長と知り合い、子ども食堂の手伝いもしています。地域のイベントの際には、子どもと一緒に作品を制作。地域の住民とも交流を深めています。

◆関与する施策の方向

- A-1 若年世帯向け住宅の供給誘導 (P. 26)
- A-2 拠点開発に伴う多様な住宅供給 (P. 27)
- A-3 多様な居住ニーズに対応した既存ストック活用 (P. 28)
- E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)



3 共働き夫婦

結婚を機に通勤に便利な鉄道沿線のマンションに引っ越し、新婚生活を始めました。

夫婦とも都心の企業に勤めていますが、駅周辺にはお店も多く、仕事で帰りが遅くなっても安心です。

週末は近所で見つけた夫婦お気に入りのお店で食事を楽しみます。

◆関与する施策の方向

- A-4 適切な住宅供給のための規制誘導 (P. 29)
- E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)
- F-3 マンションの総合対策 (P. 52)



4 高齢単身世帯

長年、公共住宅^{*}で生活し、現在は一人暮らし。住み慣れた団地は、緑豊かで、元気に暮らしていますが、足腰がやや弱ってきました。

介護保険サービスの利用はありませんが、介護が必要になった時のことを考えると不安もあり、ほぼ毎日、団地内の高齢者サロンや住区センターで過ごします。週に2、3度は買物に出かけ、月に1度は大学内のコミュニティリビング^{*}を訪れ大学生と交流します。

◆関与する施策の方向

- D-1 人にやさしい住まいリフォームの推進 (P. 40)
- D-3 地域による交流・見守りと福祉施策との連携 (P. 42)
- E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)
- G-2 公共住宅の建替えに伴う地域連携 (P. 54)
- H-1 ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進 (P. 56)



5 ひとり親世帯

母一人、子一人のひとり親世帯。公共住宅に入居しながら、仕事と子育ての両立を目指しています。最近、新しくなった団地には、地域の子どもたちが集まる居場所も用意されていて、毎日子ども同士で仲良く遊んでいます。

◆関与する施策の方向

- D-1 人にやさしい住まいリフォームの推進 (P. 40)
- E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)
- G-2 公共住宅の建替えに伴う地域連携 (P. 54)
- H-1 ミクストコミュニティやソーシャルミックスの推進 (P. 56)



6 二世帯同居

夫婦でこれまで暮らしてきた家が老朽化し、地震・火災があると不安なため、二世帯住宅を建てて、子ども世帯と同居を始めました。

親夫婦のうち、妻は介護を受けていますが、週に2度、デイサービスに通って近所の人とも交流しています。自治会の防災訓練にも参加し、燃え広がらないまちづくりを進める地域のなかで、お互いに支え合いながら暮らしています。

◆関与する施策の方向

- C-1 安全安心の住まいづくり (P. 34)
- C-2 強靱な住宅地づくり (P. 35)
- C-3 地域活動を通じた防災・防犯対策 (P. 36)
- E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)



7 近居・隣居

孫の誕生を機に子ども世帯を呼び寄せ、農地が残る地域の中で近居・隣居を始めました。

毎日、孫を保育園まで送り迎え。週末は、子ども夫婦と孫と一緒に夕飯をとります。

お互いに支えあう安心居住。近所には医療拠点もでき、万一寝たきりや認知症になったとしても、安心して生活できます。

◆関与する施策の方向

- B-1 多世代居住・交流の実現 (P. 31)
- D-1 人にやさしい住まいリフォームの推進 (P. 40)
- D-3 地域による交流・見守りと福祉施策との連携 (P. 42)
- E-1 足立に暮らす魅力の創出 (P. 44)



ともに創り 住み継がれる
魅力ある地域と豊かな住生活を目指して



のびのびと子育てできる
広い空とみどり豊かな
ゆとりある暮らし



路地などの地域資源を活用し
古いものと新しいものが混在する
下町の暮らし



交通利便性が高く商業が集積する
にぎわいあふれる駅周辺の暮らし

子どもや高齢者の居場所があり
地域の交流が盛んな団地の暮らし



農地や緑地が身近にある
多世代が住む閑静な住宅地の暮らし

住民同士が互いにつながり
見守り支えあう
安全・安心な地域の暮らし



