

綾瀬駅東口周辺地区 地区まちづくり計画変更案 説明会

令和6年3月22日(金)・23日(土)

足立区 都市建設部 まちづくり課

本日は、ご多用のところ説明会にご参加いただきありがとうございます。

これより、「綾瀬駅東口周辺地区 地区まちづくり計画変更案」についてご説明します。

地区まちづくり計画変更（案）

- 1 変更のポイント
- 2 計画の方針
- 3 地区まちづくり計画
- 4 今後のスケジュール

地区まちづくり計画とは

地域みなさんと将来のまちの姿についてイメージ共有！



地区まちづくり計画とは、地域の特性に合わせたまちづくりの方向性を示すことで、地域みなさんと将来のまちの姿のイメージを共有するものです。

綾瀬駅東口周辺地区のまちづくり計画は、地区のめざす将来像を「未来につなぐ豊かな暮らしとにぎわいあるまち」とし、令和2年7月に策定しました。

本日は、その変更案について記載の1から4の順にご説明します。

まちの現状

本編1ページ



これ以降、資料右上に記載している「本編〇ページ」は、本編の該当ページを示しています。

まず、変更のポイントについてご説明します。

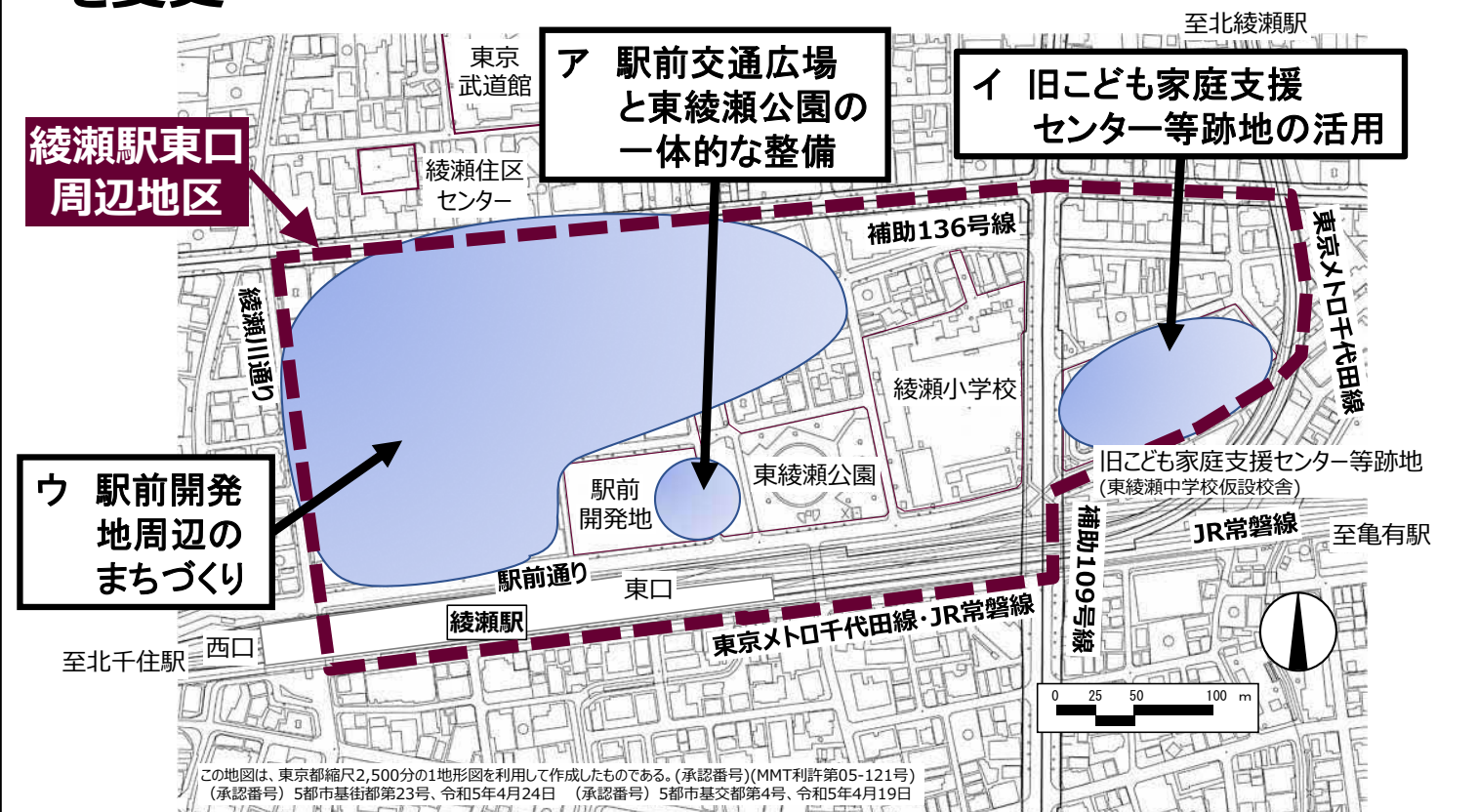
皆さまもご存じのとおり、現在、東口の駅前開発地では住友不動産のマンション建設、駅前交通広場工事が進んでいます。


また、地区の東側、現在、東綾瀬中学校の仮設校舎がある場所につきましては、令和5年10月に「旧こども家庭支援センター等跡地の活用方針」を決定し、仮移転している区民事務所、保健センター、子育てサロンの公共施設の集約と、にぎわい（商業・交流）を創出する民間活用施設の誘致に向けて、各種作業を進めていきます。

3つの変更ポイント

本編1ページ

地区を取り巻く状況の変化に合わせ、地区まちづくり計画を変更



綾瀬駅東口周辺地区を取り巻く状況の変化に合わせて、点線（）で囲んだ範囲の地区まちづくり計画を変更します。

主な変更ポイントは3つです。

まず一点目は、「ア 駅前交通広場と東綾瀬公園の一体的な整備」です。バス、タクシー等の滞留空間を確保するため、現在の計画では駅前通りを拡幅整備する計画ですが、駅前交通広場を東綾瀬公園も含めて一体的に整備することで、便利で快適な駅前空間を創出する計画に変更します。

次に二点目は、「イ 旧こども家庭支援センター等跡地の活用」です。現在の計画では仮設校舎用地として当面暫定利用する計画ですが、活用方針の決定を受けて、その内容を盛り込んだ計画に変更します。

最後の三点目は、「ウ 駅前開発地周辺のまちづくり」です。ア及びイの2点の変更に伴う駅前開発地周辺の状況の変化や、過年度に行いましたアンケート結果を踏まえた内容に計画を変更します。

計画の詳細な内容については、次ページからご説明します。

計画の方針

本編2ページ

駅前交通環境

商業環境

安全安心な
街並み環境

区有地の活用

地区の
将来像

未来につなぐ豊かな暮らしとにぎわいあるまち

4つの柱

I
駅前の交通
利便性の向上II
連続した店舗
の誘導・回遊に
よるにぎわいの
創出III
安全安心で緑
と調和した街並
みの創出IV
区有地を活用
した区民ニーズ
を踏まえた施設
の整備

計画の方針についてご説明します。

地区のめざす将来像、「未来につなぐ豊かな暮らしとにぎわいあるまち」を実現するため、先ほどご説明した3つの変更ポイントを踏まえ4つの柱、「駅前交通環境」「商業環境」「安全安心な街並み環境」「区有地の活用」をそれぞれ変更します。

4つの柱

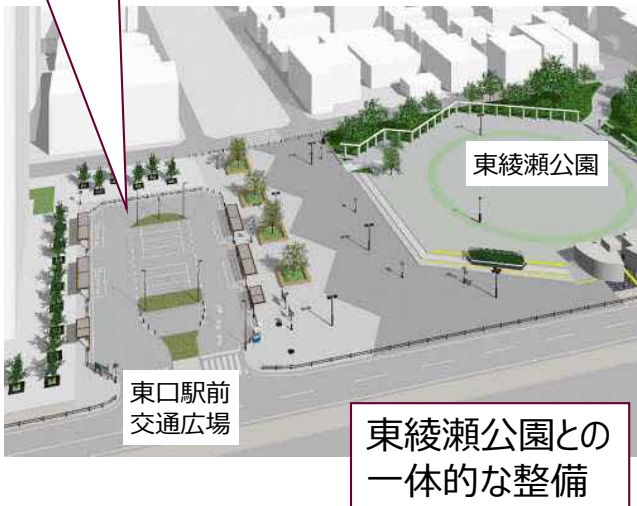
本編3ページ

I 駅前の交通利便性の向上

1 駅前にオープンスペースを創出

2 駅前通り※をゆとりある歩行空間に改善

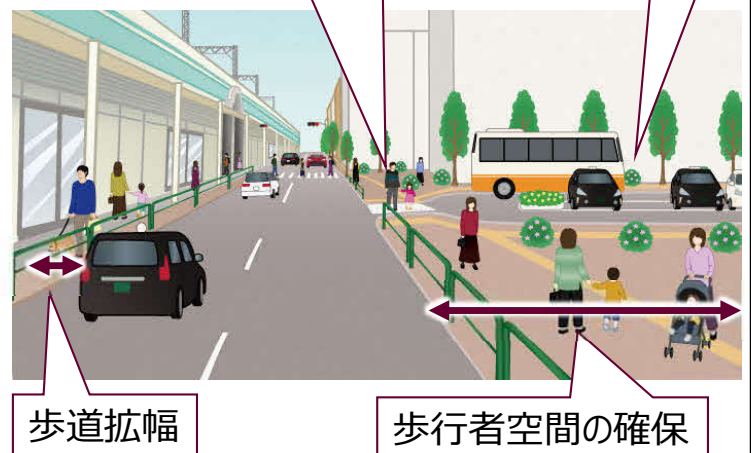
バス・タクシー等の
滞留空間の確保



東口駅前交通広場整備イメージ

滞留空間の確保

駅前交通
広場整備



※ 西は綾瀬川通りから、東は補助109号線まで

駅前通りの整備イメージ

柱の1つ目、「駅前の交通利便性の向上」については、

「駅前にオープンスペースを創出」するため、イメージ図に示すような東口駅前交通広場と東綾瀬公園の一体的な整備を行います。駅前交通広場には、コミュニティバスとタクシーの滞留空間を確保するとともに、イベントなどができるようなオープンスペースの創出を目指します。

また、「駅前通りをゆとりある歩行空間に改善」するため、駅前通り沿道の建物の壁面を後退していただき、より安全に安心して歩ける空間の創出を目指します。

4つの柱

本編3ページ

II 連続した店舗の誘導・回遊によるにぎわいの創出

1 駅前大規模用地地区への
にぎわいに資する施設の誘致

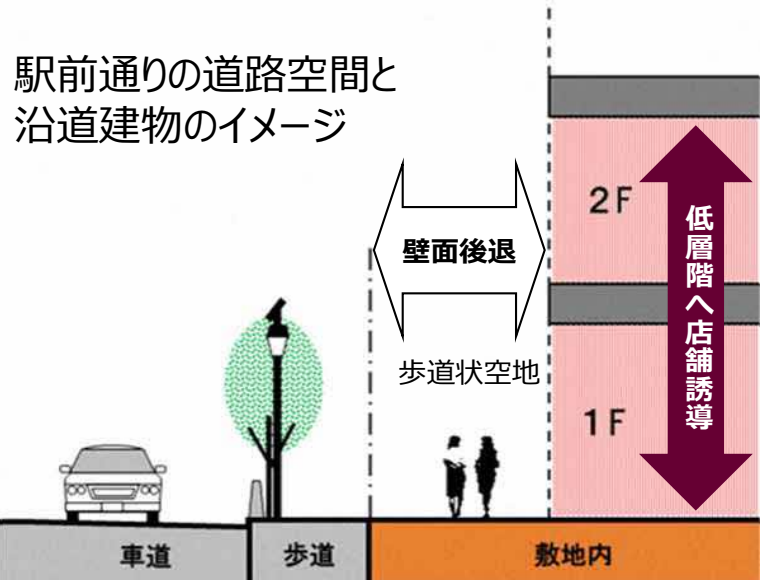
2 綾瀬駅を中心に建物低層階へ連続した
店舗等を誘導

3 建物の壁面を後退させ、回遊性を向上



駅前開発のイメージ

※ この図は、計画検討段階のイメージ資料です。
実際とは異なります。



駅前通りの道路空間と
沿道建物のイメージ

壁面後退

歩道状空地

低層階へ店舗誘導

車道

歩道

敷地内

2F

1F

柱の2つ目、「連続した店舗の誘導・回遊によるにぎわいの創出」については、

「駅前大規模用地地区へのにぎわいに資する施設を誘致」により、イメージ図に示すような綾瀬駅のシンボルとなる建物を建設し、より多くの人が集い、にぎわいが創出できるような空間づくりを目指します。

また、「綾瀬駅を中心に建物低層階へ連続した店舗等を誘導」することや、「建物の壁面を後退させ、回遊性を向上」させることで、駅前通りや駅周辺のにぎわいの創出や回遊性の向上を目指します。

4つの柱

本編4ページ

Ⅲ 安全安心で緑と調和した街並みの創出

1 歩行・通行しやすい空間の確保



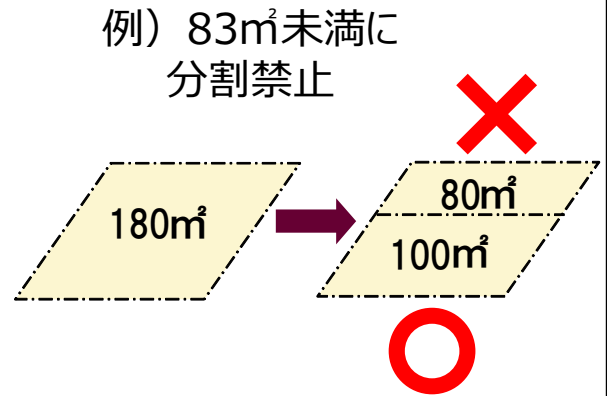
みどり豊かな歩行者空間の例

2 沿道緑化等により緑の連続性を確保



道路に面する垣又は柵の例

3 敷地面積規制により著しい土地の細分化を防止



敷地面積の最低限度のイメージ

柱の3つ目、「安全安心で緑と調和した街並みの創出」については、

「歩行・通行しやすい空間を確保」するため、歩道がない、または狭い箇所に面する建物の壁面後退を誘導し、左の写真に示すように歩行空間の確保を目指します。

「沿道緑化等により緑の連続性を確保」するため、真ん中の写真に示すような生け垣などを誘導し、連続したうるおいのある空間を目指します。

「敷地面積規制により著しい土地の細分化を防止」するため、右のイメージ図に示すような敷地の最低面積を設定することで、建物の密集化やミニ開発を防ぎ、良好な市街地環境を目指します。

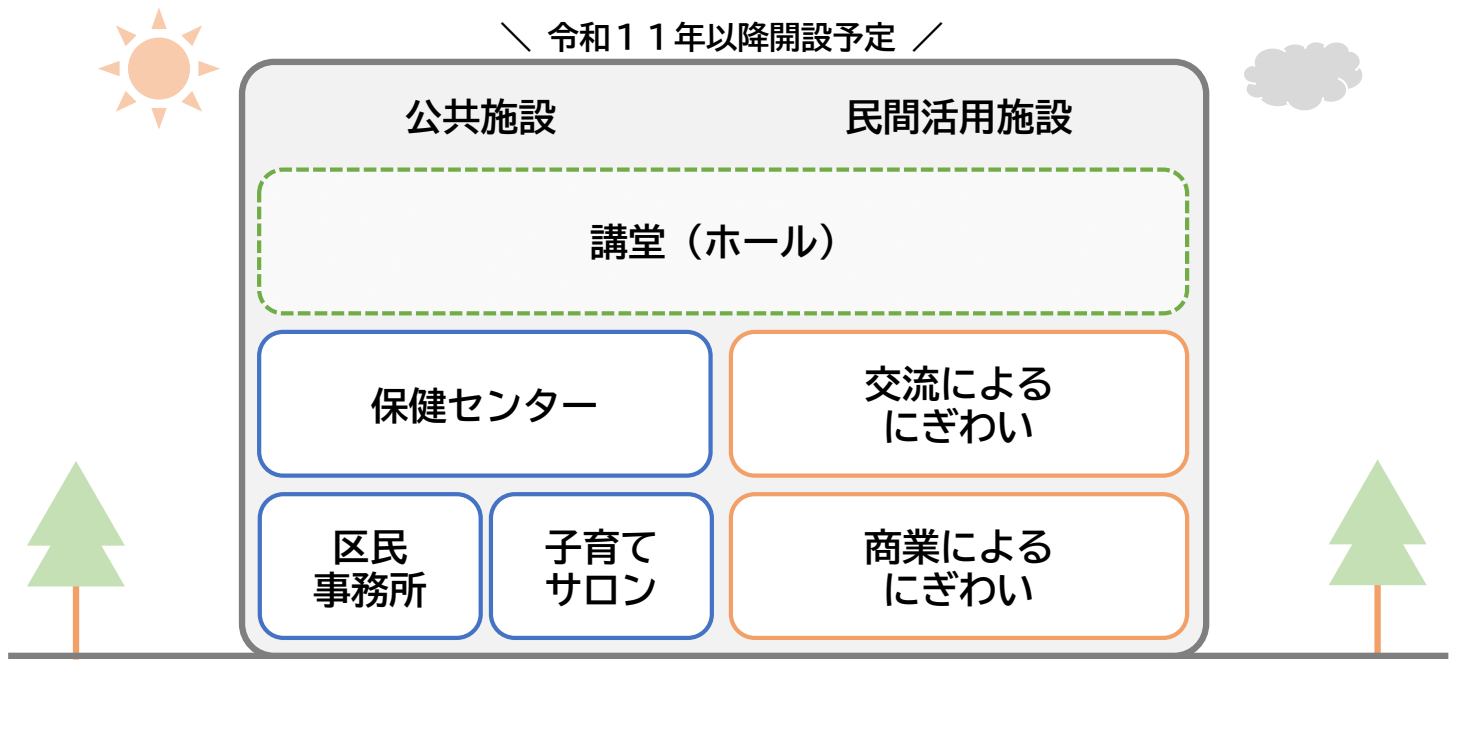
4つの柱

本編4ページ

IV 区有地を活用した区民ニーズを踏まえた施設の整備

1 公民連携による施設の整備

2 区民ニーズに合わせた施設の活用



柱の4つ目、「区有地を活用した区民ニーズを踏まえた施設の整備」については、

「公民連携による施設の整備」「区民ニーズに合わせた施設の活用」をするため、仮移転している区民事務所、保健センター、子育てサロンを移転し、合わせて民間活用施設を整備することで、誰もが快適に過ごせる居場所の創出を目指します。

土地利用計画（1 / 2）

本編5ページ

① 駅前大規模用地地区

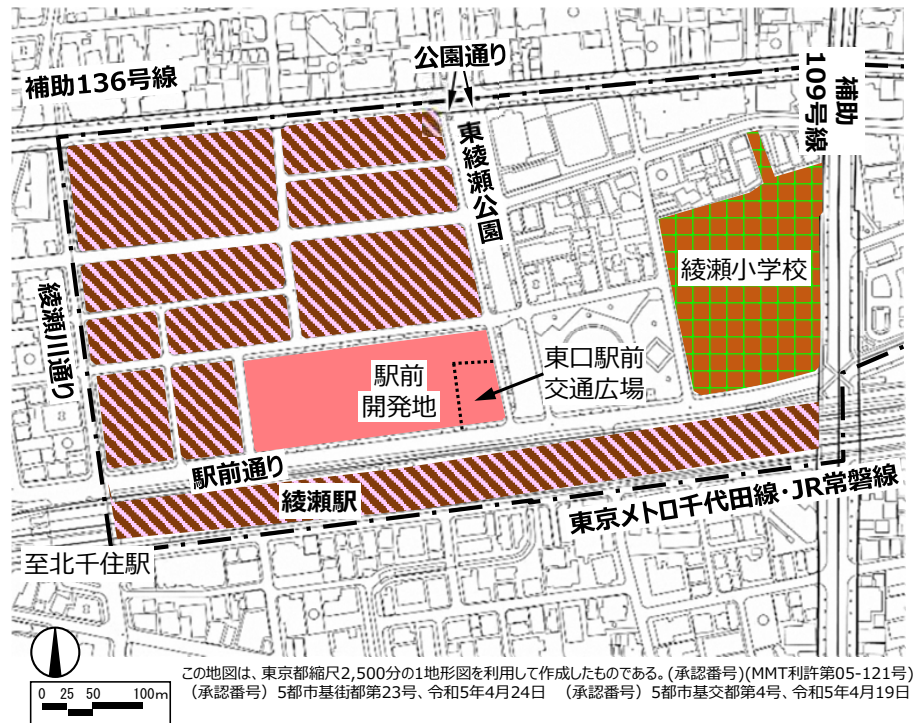
- 交通利便性、安全性向上のため駅前交通広場の整備
- 駅前開発地ににぎわい施設の誘導
- 駅前の顔にふさわしい空間形成

② 商業・業務地区

- 魅力的な商業環境の形成
- 回遊性の向上
- 風俗営業等の用途の規制

③ 綾瀬小学校地区

- 駅前通りの連続性を確保
- 歩いて楽しめる空間形成



地区まちづくり計画についてご説明します。

土地利用計画では、地区の将来像の実現を目指して6つの地区を設定し、それぞれの地区にふさわしい土地利用の方向性を示しています。

「① 駅前大規模用地地区」では、駅前交通広場の整備や駅前ににぎわい施設の誘導により、駅前の顔としてふさわしい空間形成を目指します。

「② 商業・業務地区」では、これまでのアンケート結果等を踏まえ、低層階への店舗等の誘導や風俗営業等の制限など建物用途を規制することで、魅力的な商業環境の形成と回遊性の向上を目指します。

「③ 綾瀬小学校地区」では、駅前と連続した、歩いて楽しめる空間形成を目指します。

土地利用計画（2 / 2）

本編5ページ


④ 複合市街地地区

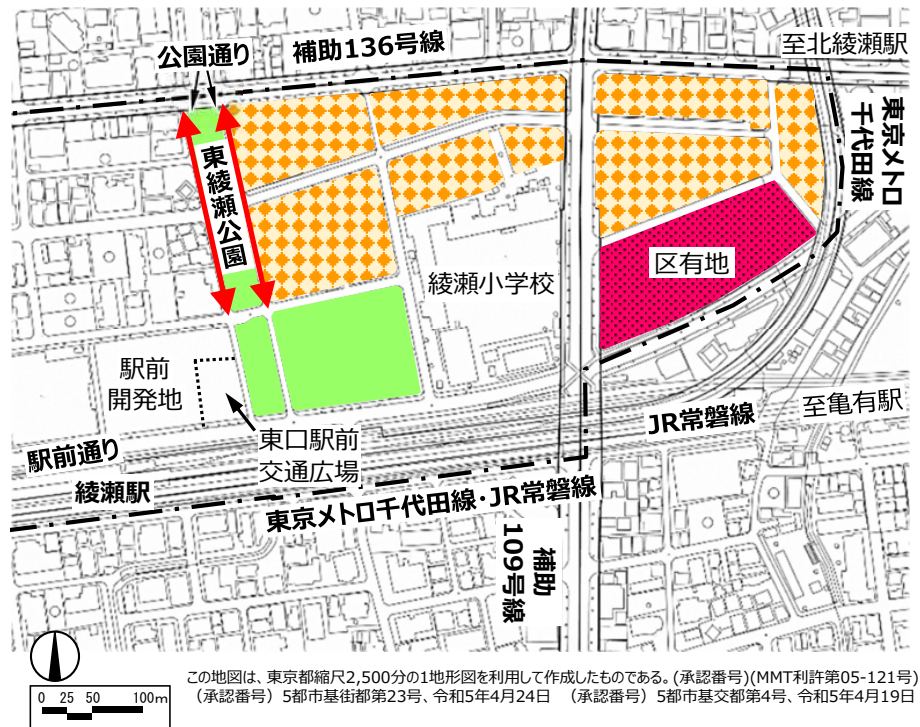
- 適正な建替え・計画的な土地利用誘導
- 公園通り沿道に店舗誘導
- 開放的でにぎわいのある空間形成



⑤ 公共公益施設地区

- 保健センター・区民事務所・子育てサロン集約
- 商業・交流などのにぎわい機能を備えた民間施設誘致
- 多くの人が集える空間・憩いの場の創出


⑥ 公園地区

- 駅前交通広場との一体的な整備



「④ 複合市街地地区」では、適正な建替え、計画的な土地利用を誘導していくとともに、これまでのアンケート結果等を踏まえ、図の赤線矢印（）で示す公園通り沿道のにぎわいある空間形成を目指します。

「⑤ 公共公益施設地区」では、公共施設の集約、にぎわい機能を備えた民間施設の誘致、憩いの場を創出することで、綾瀬エリアの更なる魅力向上を目指します。

「⑥ 公園地区」では、東口駅前交通広場と東綾瀬公園との一体的な整備を目指します。

ネットワークの形成（1 / 2）

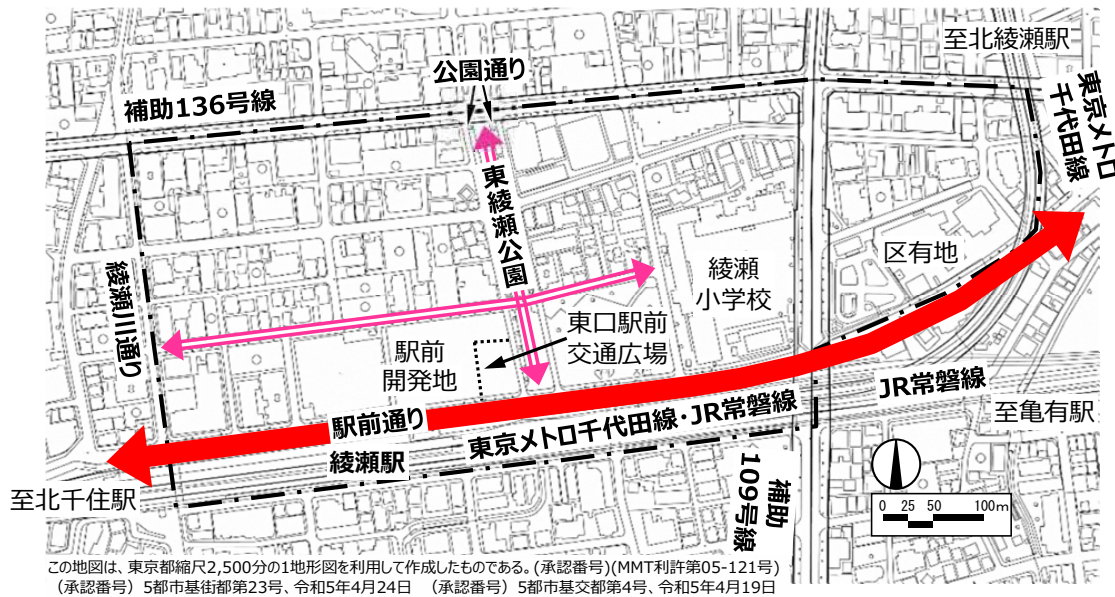
本編6ページ

① 駅前通り沿道

- バス・タクシー等の滞留空間確保
- 交通結節機能を強化
- ゆとりある歩行空間を創出
- シンボル軸にふさわしい顔となる駅前空間を形成

② 公園通り等沿道

- 公園と側道の高低差を解消する整備を検討
- 沿道では壁面後退や緑化の推進
- シンボリックで快適かつにぎわいのある歩行空間を形成



次に、ネットワークの形成についてご説明します。

ネットワークの形成では5種類の路線を設定し、それぞれの路線の整備の方向性を示しています。

「① 駅前通り沿道」では、交通結節機能を強化するとともに、シンボル軸にふさわしい駅前空間の形成を目指します。

「② 公園通り等沿道」では、東口駅前交通広場の整備に合わせ、公園と協調したシンボリックでにぎわいある歩行空間の形成を目指します。

ネットワークの形成（2 / 2）

本編6ページ

③ 幹線道路沿道

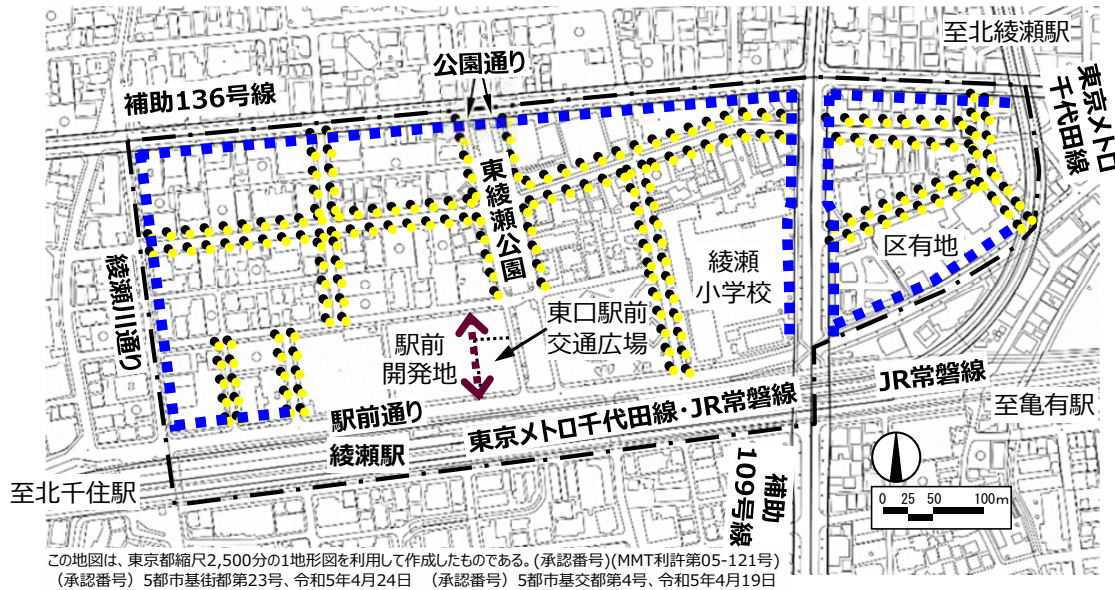
- 歩道と一体的な空間の創出
- 連続する緑化の推進
- 補助109・136号線沿道の延焼遮断帯形成

④ 主要生活道路沿道

- ゆとりと身近な緑あふれる空間形成

⑤ 駅前アクセス通路

- 駅へのアクセス強化と回遊性向上
- 沿道の緑化を推進



「③ 幹線道路沿道」では、歩行空間の創出や緑化の推進を図るとともに、補助109号線及び補助136号線沿道において、大規模な市街地火災を防止する空間である延焼遮断帯の形成を目指します。

「④ 主要生活道路沿道」では、ゆとりと身近な緑あふれる空間の形成を目指します。

「⑤ 駅前アクセス通路」では、東口駅前交通広場の整備に合わせ、駅へのアクセス強化と回遊性の向上を図るとともに、緑化の推進を目指します。

今後のスケジュール（予定）

令和 6年	1月	●	・駅前交通広場整備 工事着手
	4月	●	・ 地区まちづくり計画 変更
令和 7年	3月	●	・ 地区計画 変更
	春頃	●	・駅前交通広場 利用開始
令和 9年以降		●	・旧こども家庭支援センター等跡地 工事着手
令和11年以降		●	・駅前通り 整備 ・旧こども家庭支援センター等跡地 利用開始

今後のスケジュールについてご説明します。

本日いただきましたご意見を踏まえながら、地区まちづくり計画の変更を4月頃に行いたいと考えています。

また、現在、駅前開発地とイトーヨーカドー、東綾瀬公園、綾瀬小学校の敷地のみ適用されている「建物を建てる際のルール＝地区計画」についても、旧こども家庭支援センター等跡地や駅前開発地の後背地にも、範囲を広げ、令和6年度中に変更したいと考えています。

お問い合わせ先

「地区まちづくり計画」について

まちづくり課 東部地区係（南館4階）

電話：03-3880-5441

「駅前交通広場整備」について

道路整備課 整備第二係（北館3階）

電話：03-3880-5925

「旧こども家庭支援センター等跡地活用」について

資産活用担当課 資産活用担当（南館9階）

電話：03-3880-5939

最後に、お問い合わせ先を記載しております。

地区まちづくり計画の内容をはじめ、綾瀬駅東口周辺地区のまちづくりなどで気になる点などございましたら、お問い合わせ先に記載の連絡先までご連絡をお願いいたします。

説明は以上です

ご清聴ありがとうございました

本日の「綾瀬駅東口周辺地区 地区まちづくり計画変更案」の説明は以上となります。

ご清聴ありがとうございました。