議案１関連別紙

足立区都市計画
マスタープラン

計画期間：令和9（2027）年度 ～ 令和18（2036）年度

概　要　版

令和9（2027）年3月

足　立　区

目　次

第１章　都市計画マスタープランの基本的事項 …… 3
第1節　都市計画マスタープランとは …… 3
第2節　計画の位置付け …… 3
第3節　計画期間 …… 4
第4節　計画の構成 …… 4

第２章　改定の背景 …… 5
第1節　足立区を取り巻く現状 …… 5
第2節　改定の視点 …… 5

第３章　グランドデザイン …… 6
第1節　まちづくりの目指すべき姿 …… 6
第2節　将来都市構造 …… 7

第４章　全体構想 …… 8
第1節　土地利用構想 …… 8
第2節　テーマ別まちづくり …… 9

第５章　地域別構想 …… 22
第１節　千住地域 …… 23
第２節　西新井・江北・新田地域 …… 27
第３節　足立・綾瀬・中川地域 …… 31
第４節　六町・花畑・大谷田地域 …… 35
第５節　竹の塚・西新井大師・舎人地域 …… 39

第 1 章

都市計画マスタープランの基本的事項

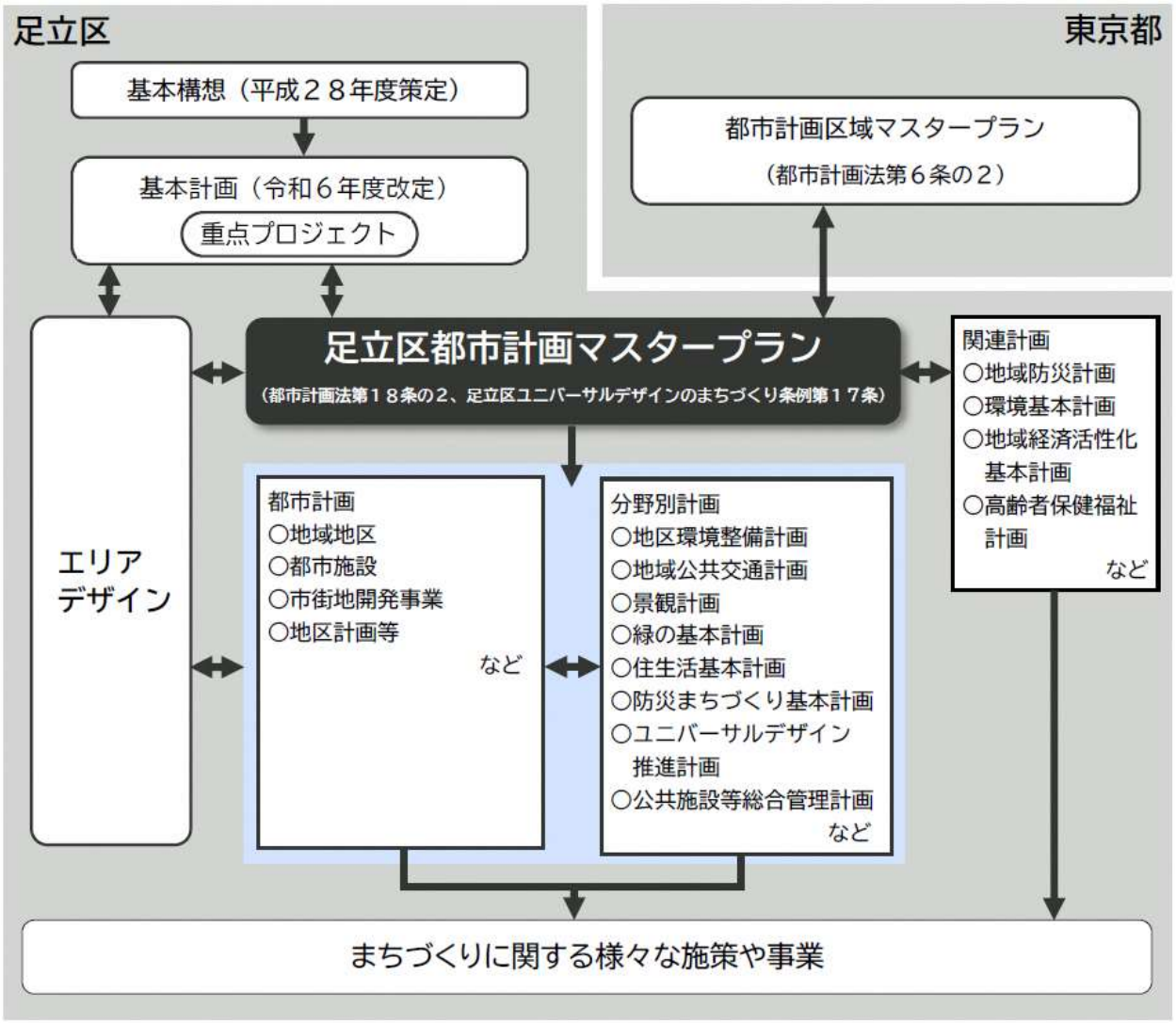
第１節　都市計画マスタープランとは

- 都市計画マスタープラン（以下、本計画）は、都市計画法第18条の2およ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、これからの足立区の都市づくりの指針として、目指すべき都市の将来像と、その実現に向けた取組の方向性を定めるものです。
- 本計画は、前回（平成29年10月）の改定から約９年が経過し、その間の社会経済情勢やまちづくりの課題の変化を捉え、今回改定を行いました。

第２節　計画の位置付け

- 本計画は、足立区の「基本構想・基本計画」や、東京都が定める「都市計画区域マスタープラン」に即すとともに、エリアデザインの取組を踏まえて定めます。
- 区のまちづくり分野の最上位の方針であり、本計画に示す方針をもとに都市計画や分野別計画を定めるとともに、関連計画と連携しながら、まちづくりに関する様々な施策や事業を進めていきます。

図　本計画の位置付け



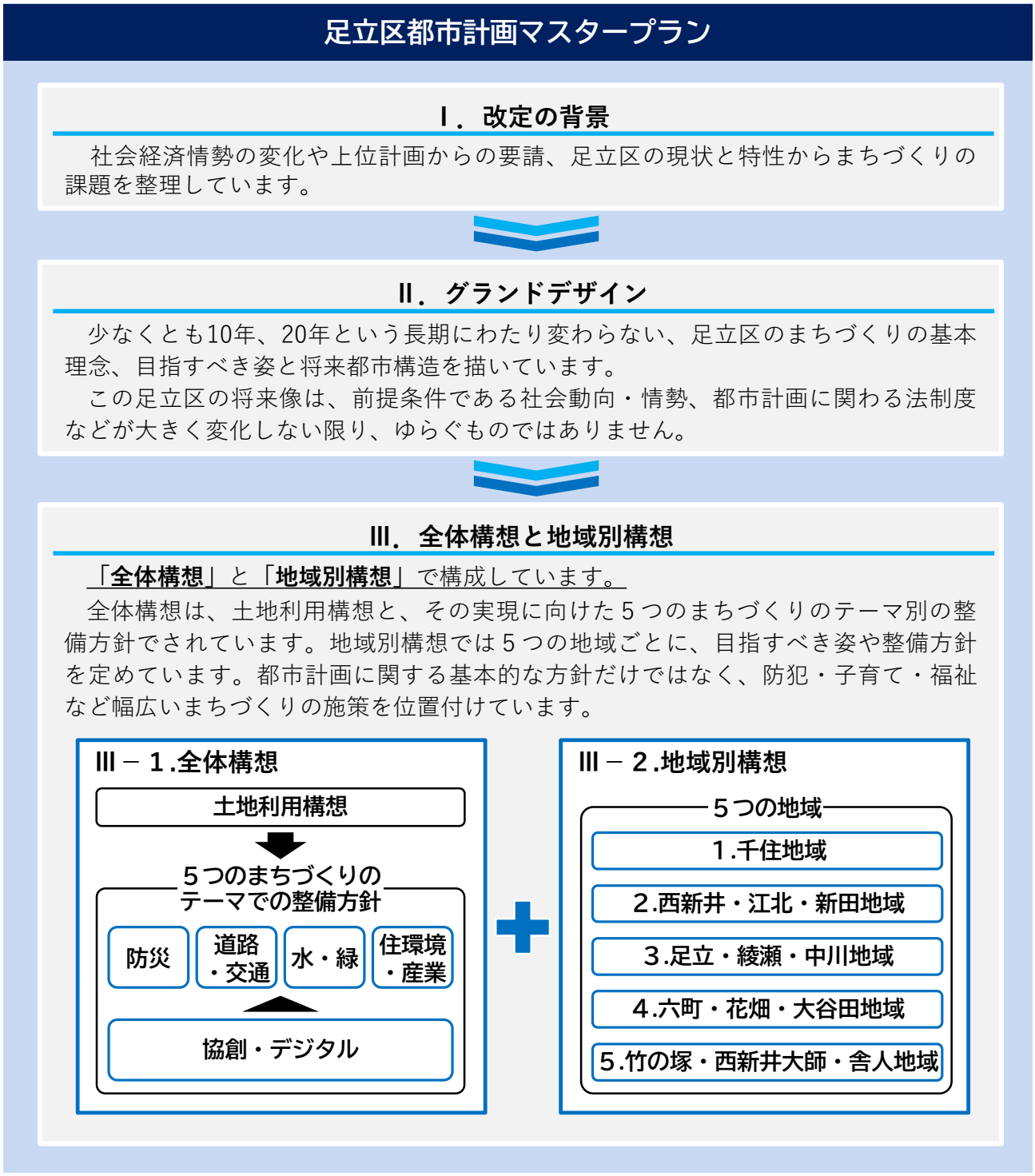
第３節　計画期間

- 本計画は、20年後の将来を見据えたグランドデザインを描き、その実現に向けて今後10年間に取り組むまちづくりの方針を定めるものです。計画目標年次を10年後の令和18（2036）年度とします。また、足立区基本計画の見直しに合わせて、５年後に中間検証を行います。

第４節　計画の構成

- 本計画は、「Ⅰ．改定の背景」「Ⅱ．グランドデザイン」「Ⅲ．全体構想と地域別構想」で構成されています。

図　計画の構成



第 2 章

改定の背景

第１節　足立区を取り巻く現状

● 前回の改定以降の社会経済情勢の変化や足立区の現況を、社会変革、都市構造、土地建物利用、分野別のテーマ、仕組みの5つの観点で整理し、改定の視点を導き出しました。

表　足立区を取り巻く現状

	Ⅰ．社会経済情勢	Ⅱ．足立区の現況
社会変革	・人口減少・高齢化の進行、外国人の増加への対応 ・ポストコロナ時代の生活様式の変化 ・SDGsやウェルビーイングへの着目	
都市構造	・コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造	
土地建物利用	・地価･建築費の高騰と既存ストックの活用	・2035年まで人口増加の見込みで、若者や外国人が増加。一方、高齢化率が高い ・下町風情と新しさが共存。一方、老朽ストックや防災上の課題を抱える
分野別のテーマ	・地球温暖化に対する脱炭素のまちづくり ・大規模自然災害に備えた防災・減災・事前復興	・河川などに囲まれ、水と緑が豊かな一方、大きな災害リスクを抱える ・8路線24駅の鉄道により交通利便性は高いものの、東西ネットワークが課題 ・住み続けたい人が8割と多い一方、防災･交通･住環境等の満足度を高める環境整備が課題
仕組み	・急速なデジタル化の進展 ・エリアマネジメント	・参加と協働で人がつながり、活力あるリビングタウンが萌芽。一方、協創は再構築が必要

第２節　改定の視点

● 改定の視点として、**「ポストコロナ・ウェルビーイング・SDGs」「コンパクト・プラス・ネットワーク」「新旧文化の共存と地球環境との共生・激甚災害対策」「デジタル技術の活用と協創の仕組み」**の4つを定めました。

図　改定の視点

社会変革

ポストコロナ・ウェルビーイング・SDGs

新型コロナウィルスの流行をきっかけに、生活様式や価値観が変化し、健康や生きがいといった個人のウェルビーイングに加え、持続可能な社会を目指すSDGsの考え方(社会のウェルビーイング)も重要視されています。

都市構造

コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少･超高齢社会に対応するため、足立区が進めてきた集約型都市構造を基本に、利便性の高い公共交通ネットワークを組み合わせた、コンパクト･プラス･ネットワークの都市構造が求められています。

土地建物利用

新旧文化の共存・ミクストコミュニティ・多種多様な機能融合

農業から商・工業、住宅地、大学誘致などまちの変化を重ね、下町風情と新しさが共存する魅力を有しています。ミクストコミュニティの形成が求められる中で多様な世代・人々が暮らすリビングタウンの発展が期待されます。

地球環境との共生・激甚災害対策

豊かな水や緑を有している一方、区全体の水害リスクや、23区で突出した都心南部地震の被害想定があることから、環境保全と災害対策の両輪のまちづくりの対応が必要とされています。

仕組み

デジタル技術の活用・協創の仕組み

テクノロジーの発展を受け、暮らしの利便性向上に資する様々な分野でのデジタル技術の活用が期待されています。また、まちの活性化を図るため、足立区が取り組んできた協働を発展させた協創の広がりと深まりが求められています。

第 3 章

グランドデザイン

第１節　まちづくりの目指すべき姿

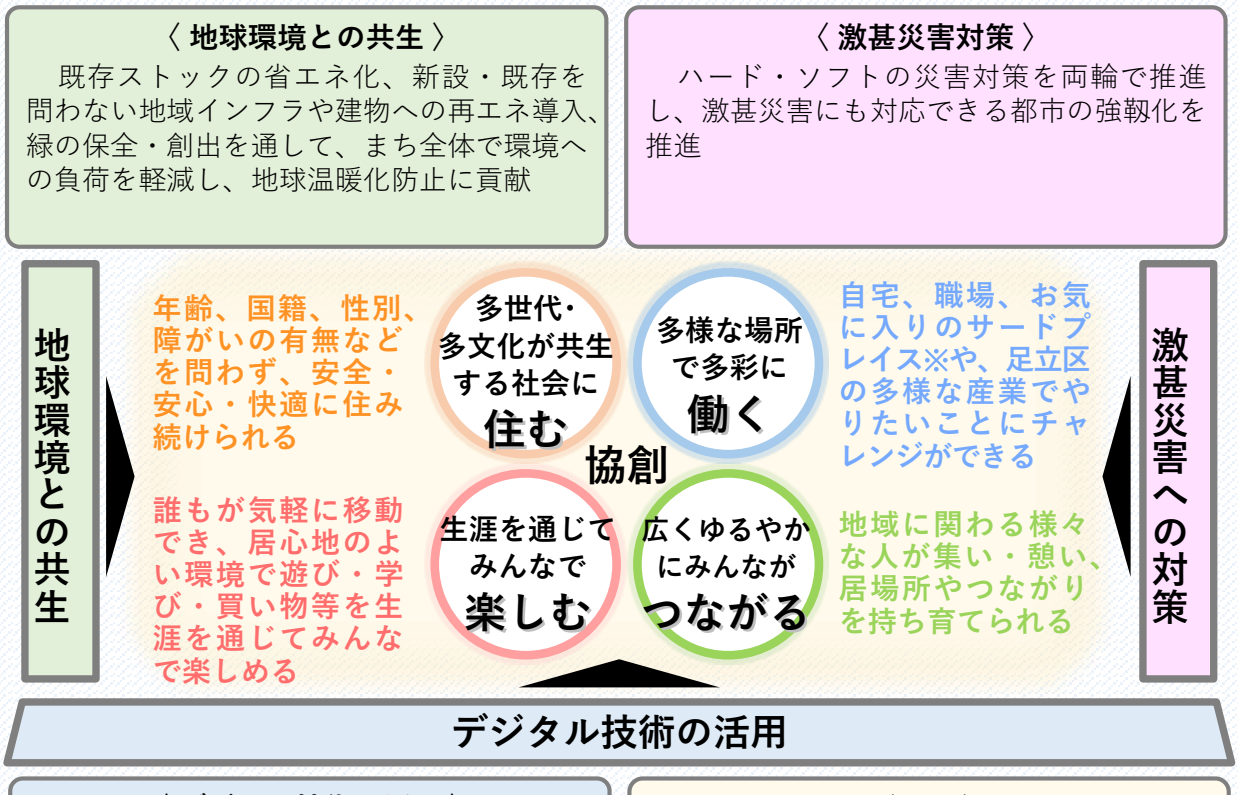
● 第２章の「改定の視点」を踏まえ、２０年後に足立区が目指すまちの姿を**「安全安心、その先へつながるウェルビーイングなまち」**と定めました。

安全安心、その先へつながる　ウェルビーイングなまち

～ 多世代・多文化が共生する社会に住み、働き、楽しみ、つながり、みんなで奏でるまちづくり ～

「個人のウェルビーイング（個人の幸福感が満たされた状態）」と**「社会のウェルビーイング（よりよく生きるための社会が実現した状態）」**を広めていくためには、足立区らしい**「住む」「働く」「楽しむ」「つながる」**の４つの機能が備わり、区民ひとりひとりが誇りを持てるまちであることが重要です。これらの機能を、激甚災害への対策、地球環境との共生、デジタル技術が支え、さらに多様なひとたちにより協創が広がることで実現していきます。

暮らしに必要な４つの機能とそれを支える要素の関係を示した概念図



第２節　将来都市構造

- 第１節の**「まちづくりの目指すべき姿」**に示した**「住む」「働く」「楽しむ」「つながる」**の４つの機能を実現するために、**「コンパクト・プラス・ネットワーク」**の都市構造を構築していきます。
- そのために、将来のまちの成長・発展を支える４種類の**「複合型拠点」**及び７種類の**「目的型拠点」**、拠点同士をつなぐ道路や鉄道、河川・緑道などの**「交通・交流軸」**を配置します。

図　将来都市構造図



第 4 章

全体構想

第３章の**「グランドデザイン」**を実現するため、区内の土地の使い方の方向性を示す**「土地利用構想」**と、５つの方針で構成される**「テーマ別のまちづくり」**の方針を定めました。

第１節　土地利用構想

- 現在の土地の使われ方を踏まえ、区内の土地利用を７つに区分・配置し、バランスのよい適正な土地利用へと計画的に誘導します。

図　土地利用構想図

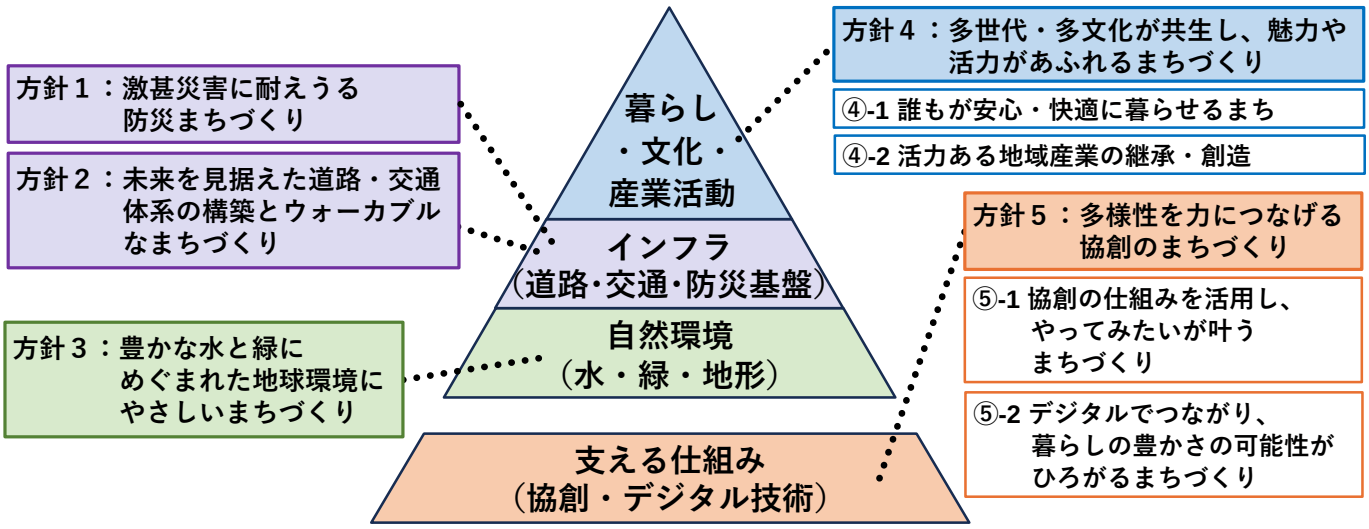


住宅系地域（低・中層）	緑豊かで落ち着いた住環境を守りながら、身近な商店や子育て支援施設など、暮らしに必要な機能がそろうまちとします。住宅地の建物の高さは、環状七号線の北側では低・中層を、南側では中・高層を基本とします。
住宅系地域（中・高層）	
複合系地域	住宅に商業・業務などの機能を重ねた複合的な土地利用を進めます。
商業・業務系地域	土地の高度利用により商業・業務、サービス、交流、都市型住宅等を誘導します。
住工共存系地域	住宅と工場が共存する特性を活かし、ものづくり産業と暮らしの両立を図ります。
工業・流通系地域	工業・流通の機能を維持・保全を図ります。
主な公園・緑地	都市の貴重な緑として保全し、防災や環境面の機能の維持・向上を図るとともに、それぞれの特色を生かし、区民が自然に親しむことができ、日常的な憩いと交流の場(サードプレイス)となりうる空間の形成を図ります。

※サードプレイスとは自宅や学校・職場以外の居心地の良い場所のこと

- 足立区のまちは、高低差の少ない地形と豊かな水と緑などの自然環境を基本として、道路や交通、防災などの基盤が暮らしの舞台として整えられ、その上に区民の安全・安心な暮らしや、地域の文化、活力ある産業活動が営まれています。
- こうした営みは、区民や団体、事業者、大学、行政など多様な主体による協創と、デジタル技術によって支えられています。
- 本計画では、「足立区＝まち」を４つの層＝レイヤーの重層的な重なりとして捉え、レイヤーごとのまちづくりの方針を定めました。

図　まちづくりの方針



- まちづくりの方針毎に「**目標**」と「**施策**」を定めました。

表　全体の施策体系

方針		目標	施策
方針１ 激甚災害に耐えうる防災まちづくり		（１）倒れない、燃えない、燃え広がらない、まちの形成	ア　火災や地震に強い防災基盤の構築
			イ　火災や地震に強い安全な市街地の構築
			ウ　建築物の防災性能の強化
		（２）大規模水害から命を守るまちづくり	ア　水害に強い基盤の構築
			イ　あらゆる水害を想定した避難体制の構築
		（３）事前復興のまちづくり	ア　早急な復旧に向けた事前準備
			イ　復旧からスムーズな復興に向けた事前準備
方針２ 未来を見据えた道路・交通体系の構築とウォーカブルなまちづくり		（１）誰もが使いやすい公共交通網の形成	ア　利用しやすい公共交通基盤の構築
			イ　持続性のある公共交通や多様な交通サービスの展開
		（２）安全・安心かつ円滑に移動できる道路網の形成	ア　円滑な移動を支える道路ネットワークの構築
			イ　安全で快適な道路環境の構築
		（３）安全性と快適性を両立した歩行者・自転車の利用環境の形成	ア　安全で快適な歩行環境の構築
			イ　安全で快適に利用できる自転車の利用環境の構築
方針３ 豊かな水と緑にめぐまれた地球環境にやさしいまちづくり		（１）区民の健やかな暮らしを支える水と緑の環境基盤の構築	ア　身近な場所で散策でき・憩え・遊べる公園・緑地等の創出
			イ　まちに潤いを与える緑の創出・保全
		（２）社会のニーズに合った水と緑のリニューアルと維持管理	ア　区民のサードプレイスとなりうる公園へのリニューアル
			イ　区民が親しみやすい水辺空間を形成するための水質環境の保全
方針４ 多世代・多文化が共生し、魅力や活力があふれるまちづくり	方針４-① 誰もが安心・快適に暮らせるまち	（１）暮らしの質を高める住環境の形成	ア　多様な人や機能を融合させ、にぎわいを生み出すまちの構築
			イ　誰もが快適に暮らせる質の高い住宅の確保
		（２）安心して暮らせる住環境の構築	ア　防犯性の高い住環境の形成
			イ　誰もが住み続けられる住宅セーフティネットの構築
	方針４-② 活力ある地域産業の継承・創造	（１）訪れたくなる魅力的なまちなかの形成	ア　街歩きを誘導するコンテンツの企画・実施
			イ　区への来訪機会を創出するプロモーションの展開
		（２）区内事業者の成長支援と創業の促進	ア　魅力と活気のある商店街の構築
			イ　工業・産業の維持・発展を支える住工が共存できる環境の構築
			ウ　創業へ導く仕組みづくり
		（３）暮らしと調和した都市農業の保全と活用	ア　多面性を活かした都市農地の保全・活用

方針１．激甚災害に耐えうる防災まちづくり

〈背景〉

・都心南部直下地震では23区で突出した建物被害が想定されており、特に、環状七号線の内側には木造住宅が密集し、火災や建物倒壊の危険度が高いエリアになっています。

・足立区は四方を河川に囲まれた標高０～４ｍの低地であるため、大規模な水害が発生すると、区内の大半が浸水するおそれがあります。

・近年、気候変動の影響により各地で豪雨災害が激甚化・頻発化し、地震との複合化による甚大な被害も生じています。切迫する首都直下地震に備え、被災後のまちの立て直し方をあらかじめ考えておく事前復興のまちづくりがますます重要になっています。

〈これまでの取組～進捗と成果〉

・前計画では「地震・水害に強いまちづくり」を方針に掲げ、主に以下の施策に取り組んできました。

- ▸木造住宅密集地域等の改善（道路･公園の整備/防火規制の強化/老朽建物の建替え等）
- ▸火災の延焼を防ぐ延焼遮断帯の形成（都市計画道路の整備/沿道建物の不燃化等）
- ▸地震時の道路閉塞を防ぐ緊急輸送道路の整備（沿道建物の耐震化/電線の地中化等）
- ▸総合的な治水対策（スーパー堤防･護岸整備に向けた関係機関への働きかけ等）

	都市計画道路の事業済率	無電柱化路線の整備着手率	密集市街地の不燃領域率	住宅の耐震化率
取組の進捗	76.5%(R7年度) H27年度より**1.5%増**	19%(R6年度) H27年度より**7.7%増**	67%(R7年度) H27年度より**9%増**	89.7%(R7年度) H27年度より**6.7%増**

〈３つの目標と取組〉 ★今回の改定で追加した取組

・近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、**「垂直避難場所を確保する高台まちづくり/事前復興のまちづくり」**を進めます。

・次の３つを目標に掲げ、取組を推進していきます。

目標：（１）倒れない、燃えない、燃え広がらないまちの形成

安全な市街地の構築(面)、防災基盤の構築(線)、建築物の防災性能の強化(点)の施策を推進します。

（主な取組）▸木造住宅密集地域等の改善　▸延焼遮断帯の形成　▸避難場所の拡充 等

目標：（２）大規模水害から命を守るまちづくり

水害に強い基盤の構築、あらゆる水害を想定した避難体制の構築の施策を推進します。

（主な取組）▸★垂直避難場所の確保　▸★コミュニティタイムラインの策定
▸★大規模水害に備えた災害対策本部の代替拠点の検討　等

目標：（３）事前復興のまちづくり

早急な復旧に向けた事前準備、復旧からスムーズな復興に向けた事前準備の施策を推進します。

（主な取組）▸応急住宅整備用地の確保　▸★都市復興シミュレーションの実施　等

- 幅の広い道路や河川・鉄道と、その沿道の燃えにくい建物が一体となって、市街地の火災の燃え広がりを防ぐ帯状の空間（延焼遮断帯）の整備を進めます。区内では都市計画道路や荒川・隅田川、鉄道がその骨格となります。
- 都市計画道路の整備と沿道建物の不燃化を合わせて進め、大規模な市街地火災が起こりにくい市街地の形成をめざします。

図　延焼遮断帯の形成図



- 火災や建物倒壊等の問題を抱える緊急性が高い木造住宅密集地域等や、消防活動や避難の問題を抱える都市基盤が不足する地区（土地区画整理事業を施行すべき区域・都市基盤が不足する地区）では、各地域の課題に応じた防災まちづくりを実施していきます。

図　基盤整備や防災まちづくりの実施図



方針２．未来を見据えた道路･交通体系の構築とウォーカブルなまちづくり

〈背景〉

・鉄道８路線・24駅を有し、都心へのアクセスに優れ、鉄道の利便性も高いと言えます。一方、鉄道や幹線道路は南北方向が中心で、東西方向の移動がしにくい道路・交通網になっています。特に、環状七号線の内側では未整備の都市計画道路が残っています。

・バスは100系統程の路線網が形成されていますが、近年、利用者減少や運転手不足により路線廃止や減便が増え、特に木造住宅密集地域や行政区境で利便性が低下しています。

・バスの運転手不足が全国的に深刻となる中、国は自動運転の実用化を後押ししており、全国各地でバスなどの実証運行が進み、実際の路線での運行も始まっています。

・足立区は平坦な地形のため、徒歩や自転車で移動しやすい環境である一方、交通事故件数も多くなっています。また、近年は、電動キックボード等の利用も広がっており、安全対策を伴った新たなモビリティへの対応も求められています。

〈これまでの取組～進捗と成果〉

・前計画では「交通・交流拠点の整備による魅力あるまちづくり」を方針に掲げ、主に以下の施策に取り組んできました。

▸公共交通基盤の整備（駅前広場の整備/鉄道駅のバリアフリー化 等）
▸体系的な道路の構築（幹線道路･主要生活道路･細街路の整備 等）
▸歩行者･自転車の安全･快適性の向上（歩道の整備/自転車専用通行帯等の整備 等）

	駅前広場の整備面積	道路率	交通事故の自転車関与率
取組の進捗	3.6ha(R6年度) H27年度より**0.7ha増**	20.1%(R3年度) H23年度より**0.1%増**	59.1%(R6年度) H27年度より**21%増加**

〈３つの目標と取組〉 ★今回の改定で追加した取組

・近年のバス路線の廃止･減便や、電動キックボードの普及を踏まえ、**「新たな移動サービスの確保/電動モビリティの利用ルールの周知」**を進めます。

・次の３つを目標に掲げ、取組を推進していきます。

目標：（１）誰もが使いやすい公共交通網の形成

公共交通基盤の構築、持続性のある公共交通や多様な交通サービスの展開の施策を推進します。

（主な取組）▸★デマンド交通等の地域交通手段の導入 ▸★自動運転の導入検討 等

目標：（２）安全・安心かつ円滑に移動できる道路網の形成

道路ネットワークの構築、安全な道路環境の構築の施策を推進します。

（主な取組）▸体系的な道路の構築 ▸交通事故を防ぐための施設整備 等

目標：（３）安全性と快適性を両立した歩行者・自転車の利用環境の形成

安全で快適な歩行環境・自転車の利用環境の構築の施策を推進します。

（主な取組）▸★滞留空間や休憩スポットの整備 ▸★民営駐輪場の設置支援
▸★電動モビリティ等の利用ルールの普及啓発 等

- 区内の道路を、広域的な移動を担う「主要幹線道路」、地域と地域を結ぶ「幹線道路」、身近な暮らしを支える「主要生活道路」に区分し、それぞれの役割に応じた道路網を計画的に整備します。
- 区内には５路線が乗り入れる北千住駅をはじめ24の鉄道駅があり、主に南北方向の鉄道網と、それを補完するバス路線により交通ネットワークを形成します。また、地下鉄８号線やメトロセブンなどの構想があり、将来的な広域交通の充実に向けて取り組みます。
- 以上の道路と公共交通により各拠点を結び、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちを形成します。

図　道路・交通網の形成図



方針３．豊かな水と緑にめぐまれた地球環境にやさしいまちづくり

〈背景〉

・足立区は荒川・隅田川・中川などに四方を囲まれ、舎人公園などの大規模な公園や、荒川の河川敷・隅田川テラス等の水辺空間が整備されています。区民一人あたりの公園面積は23区でも上位にあり、水と緑が豊かな環境です。

・樹木被覆地率は9.7%（令和６年度）で、緑の基本計画の目標10.2%まで目前となっていますが、公園の配置・規模に偏りがあるとともに、公園の老朽化も進んでいます。

・コロナ禍以降、地域で過ごす時間が増えるとともに、身近な交流の大切さが求められています。公園にも区民が気軽に集まり交流できる地域の居場所(サードプレイス)としての役割が求められています。

〈これまでの取組～進捗と成果〉

・前計画では「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」を方針に掲げ、主に以下の施策に取り組んできました。

- ▸水と緑のネットワークの形成（河川沿い等の歩行者空間の整備/道路の緑化 等）
- ▸身近な緑の保全・創出（民有地の樹木の保全/大規模開発に合わせた緑の創出 等）
- ▸公園の整備（住区基幹公園の整備/まちづくり事業等に伴う公園整備）

	樹木被覆地率	公園面積
取組の進捗	9.7%(R5年度) H29年度より**0.3%増**	約317.3ha(R7年度) H29年度より**4.5ha増**

〈２つの目標と取組〉 ★今回の改定で追加した取組

・近年の公園の老朽化の進行を踏まえ、**「既存公園のリニューアル、サードプレイスとしての魅力の向上」**を進めます。

・次の２つを目標に掲げ、取組を推進していきます。

目標：（１）区民の健康増進につながる水と緑の環境基盤の構築

身近な場所で散策でき・憩え・遊べる公園・緑地の創出、まちに潤いを与える緑の創出・保全の展開の施策を推進します。

（主な取組）
- ▸公園・緑地の整備・検討
- ▸水辺や緑をつなぐ散策ルートの整備
- ▸都市計画道路沿道及び沿道建物の緑化
- ▸民間敷地の緑化の誘導と緑の保全　等

目標：（２）時代の要請に合った水と緑のリニューアルと維持管理

区民のサードプレイスとなりうる公園へのリニューアル、区民が親しみやすい水辺空間を形成するための水質環境の保全の施策を推進します。

（主な取組）
- ▸★公園機能の魅力や質を高める施設整備(パークイノベーション)
- ▸多様な主体による公園の管理
- ▸公衆衛生や生態系を保つ河川の水質向上　　等

- 足立区は四方を川に囲まれ、区内には11の川が流れています。これらの河川・水路を「水の軸」、街路樹や公園の連なりを「緑の軸」として、区全体の骨格となる水と緑のネットワークを形成します。あわせて、水辺では、うるおいのある景観づくりに向けた修景整備を進めます。
- 都市計画公園やまとまった樹林地、生産緑地は、地域のシンボルとなる緑として保全・活用します。また、市街地の緑化を進め、身近な緑を増やします。

図　水と緑の形成図



方針４-１．誰もが安心・快適に暮らせるまち

〈背景〉

・戦前から軍需産業の発展を背景に河川沿いに工場が立地し、戦後は都心の人口の受け皿として団地の建設が進み、ベッドタウンとして発展しました。その後大学の立地も進み、若者・高齢者・外国人など、多様な人が暮らすまちになっています。
・建物の９割が住宅で、うち７割が戸建、１割が共同住宅です。公共住宅は23区で最も多い一方、うち約５割は旧耐震の建物のため、老朽化や耐震不足が懸念されます。
・近年、分譲マンションでは、建物と居住者の「２つの老い」により、修繕や建替えの合意形成の難航が懸念されており、適切な維持管理・運営が求められています。
・空き家の数は９年間で１割増えており、火災･倒壊･景観悪化を防ぐため、適切な管理が求められます。
・犯罪件数は10年間で４割減りましたが、コロナ禍以降は増加に転じています。

〈これまでの取組～進捗と成果〉

・前計画では「誰もが安心して住むことのできるまちづくり」を方針に掲げ、主に以下の施策に取り組んできました。

▸多様なニーズに対応できる公共住宅の誘導（老朽化した団地の建替え 等）
▸住宅の質の向上（長期優良住宅の建設/優良マンション認定制度の周知 等）
▸空き家対策（危険な老朽空き家の除却/空き家利活用プロジェクトによる活用 等）
▸防犯まちづくり（ビューティフル・ウィンドウズ運動 等）

	最低居住面積水準未満の住宅戸数	空き家数	刑法犯認知件数
取組の進捗	41,560棟(令和5年度) H25年度より**3,680棟増**	2,659棟(令和6年度) H27年度より**306棟増**	4,442件(令和6年度) H28年度より**2,497件減**

〈２つの目標と取組〉 ★今回の改定で追加した取組

・近年、若者・高齢者・外国人が増えている状況や、マンションの高経年化の問題を受け、**「多世代・多文化が共生するミクストコミュニティの形成、多様な人への居住支援/マンションの適切な維持管理」**を進めます。

・次の２つを目標に掲げ、取組を推進していきます。

目標：（１）豊かな生活を送ることができる住環境の形成

多様な人や機能を融合させ、にぎわいを生み出すまちの構築、誰もが快適に暮らせる質の高い住宅の確保の施策を推進します。

（主な取組）▸★住環境に彩りを与える土地建物利用の誘導
▸★マンションの適正管理の推進(管理組合へのアドバイザー派遣)　等

目標：（２）安心して暮らせる住環境の構築

防犯性の高い住環境の形成、誰もが住み続けられる住宅セーフティネットの構築の施策を推進します。

（主な取組）▸空き家等の適正管理・活用（管理不全空き家の指導・空き家の利活用）
▸★住宅確保要配慮者等への住宅支援（ひとり親世帯等の居住支援）　等

- 町会・自治会が主体となって防犯活動に取り組む「防犯まちづくり推進地区」など、地域と連携した防犯まちづくりを進め、犯罪の起こりにくいまちを形成します。
- 区内には、約1haを超える敷地規模の住宅団地が数多くあります。建替えなど大規模敷地の更新にあわせて、公園・広場や暮らしを支える施設の整備、防災機能の強化を図り、地域全体の魅力を高めます。
- 第一種低層住居専用地域は、良好な住環境が保たれる一方で、独立した店舗や事務所などを建てることができません。現在の住環境を守りながら、身近な買い物や仕事、交流の場を確保できるよう、都市計画等のルールのあり方を検討します。

図　防災まちづくりや住宅団地等の現状図



方針４-２．活力ある地域産業の継承・創造

〈背景〉

・足立区は第三次産業が約8割、第二次産業が約2割を占め、第一次産業は少ない状況です。
・建設業と製造業の割合は23区平均を上回っており、ものづくり文化が根付いています。しかし、工業用地は減少しており、操業環境の維持と住環境との調和が必要です。
・商業は、昔ながらの商店街が68か所（令和８年度）ありますが、空き店舗や、商店街を牽引する若い世代の担い手の不足が課題となっています。
・農業は、従事者の高齢化や後継者不足により、約30年で農地面積が1/4に減少しています。
・区内には銭湯や商店街、昔ながらの飲み屋横丁など、足立区ならではの魅力があります。しかし区外からは良いイメージが持たれておらず、区では「ワケあり区、足立区。」を掲げ、イメージアップに取り組んでいます。近場からの気軽な来街などを通じて、地域の魅力が発信されることが期待されます。

〈これまでの取組～進捗と成果〉

・前計画では「地域経済の発展をうながす活力あるまちづくり」を方針に掲げ、主に以下の施策に取り組んできました。

▸観光資源の創出・魅力向上（まちの風景資産の選定/季節毎のイベントの開催 等）
▸商店街の魅力向上･賑わい創出（景観形成/歩行者に配慮した道路空間の形成 等）
▸工業の維持・振興（操業環境の保全/住工共存地区における緩衝帯の確保 等）
▸都市農地の維持・活用(農業体験型農園や区民農園としての活用/生産緑地の指定 等)

	商店街数	工業系土地利用の面積	生産緑地面積
取組の進捗	68か所(R3年度)	353 ha(R3年度) H23年度より**27ha減**	25.1 ha(R7年度) H28年度より**7.5ha減**

〈３つの目標と取組〉 ★今回の改定で追加した取組

・近年の周辺地域からの来街の期待や工業用地の減少を踏まえ、**「来街者向けコンテンツの開発/工業用地の計画的な確保」**を進めます。
・次の３つを目標に掲げ、来街・ウォーカブル、商・工業、農業の取組を推進します。

目標：（１）訪れたくなる魅力的なまちなかの形成

街歩きや区への来街機会を創出するイベントやコンテンツの企画・実施、プロモーションに取り組みます。

（主な取組）▸来街コンテンツの開発　▸来街機会を創出する観光情報発信 等

目標：（２）区内事業者の成長支援と創業の促進

商店街や工業・業務の環境の構築や、創業へ導く仕組みづくりに取り組みます。

（主な取組）▸★快適な買い物空間の創出(店舗の連続性を創出するルールの策定)
▸★工業・業務機能の新規立地・拡張の受け皿となる産業用地への誘導

目標：（３）暮らしと調和した都市農業の保全と活用

多面性を生かした都市農地の保全・活用に取り組みます。

（主な取組）▸農地の維持・保全（区民農園・防災協力農地等）等

- 区内には、寺社や街道などの歴史資源、文化や観光の拠点、水辺や公園を活かしたスポーツ・レクリエーションの場が各地にあります。これらの地域資源を保全・活用し、イベントの実施や情報発信とあわせて、訪れたくなる魅力的なまちを形成します。
- 駅の周辺には商業・業務の機能を集積し、快適な買い物環境やにぎわいづくりを進めます。荒川や隅田川沿いや区の北部などの工業と流通、住宅と工場が共存する地域では、操業環境と住環境が共生する環境を整え、区内企業の成長と創業を後押しします。
- 市街地に残る生産緑地は、身近に農と関わることのできる貴重な場です。生産基盤としての農地を保全するとともに、農業体験や景観づくりなど農地の多面的な機能を活かし、暮らしと調和した都市農業を守り育てます。

図　主要な観光資源や商・工・農の配置図



方針５-１．協創の仕組みを活用し、やってみたいが叶うまちづくり

〈背景〉

・足立区では、平成15年にNPO活動支援センターを開設し、平成16年には区民参画と協働を区政の基本とする足立区自治基本条例を制定するなど、区民や団体の活動を支える基盤を早くから整えてきました。

・まちづくりの分野でも、平成17年に足立区まちづくり推進条例を制定し、まちづくり推進委員会を設置しました。以降20年以上に渡り、まちづくりフォーラムの開催などを通じて、協働のまちづくりを進めてきました。

・近年は、区民や団体に加え、企業や大学など立場の異なる人たちがゆるやかにつながり、「やってみたい」という思いを持ち寄って地域の課題解決や魅力づくりに取り組む「協創のまちづくり」へと広がっています。

〈これまでの取組～進捗と成果〉

・前計画では「協働・協創によるまちづくり」を掲げ、主に以下の施策に取り組んできました。

①協働のまちづくり
- まちづくりフォーラムの開催（計31回）、地区まちづくり計画の策定（24地区）
- まちの個性を活かした地区計画の策定（57地区）
- 区内７つのエリアでのエリアデザインの推進（うち５エリアで計画を策定）　等

②協創のまちづくり
- やってみたいを応援する拠点「あやセンターぐるぐる」「たけのつカー＆パーク」の整備
- UR団地の建替えを見据えたまちづくりの実証実験の拠点「ミントポ」の整備
- NPO団体（約300団体）や任意団体の活動支援

〈３つの目標と取組〉

・協働・協創のまちづくりの波及、活動主体をサポートに向けた取組を検討することで、一人ひとりの「やってみたい」を叶え、区民の幸福感と地域社会の豊かさ（ウェルビーイング）の向上をめざします。

（１）協働・協創のまちづくりの波及に向けて検討していくこと

（取組）
- 地区まちづくり計画策定に伴う、地域団体との連携
- 大規模開発を契機とした周辺のまちづくりを目的とした協議会の立ち上げ
- まちづくり推進委員会が地区まちづくり計画等の策定プロセスに参画する仕組みの構築

（２）活動主体をサポートする仕組みとして求められていること

（取組）
- 協創の活動主体間のつながりを創出する仕組みづくり
  （活動主体間のニーズのマッチング）
  （同様のテーマで活動する主体間の交流イベントの企画・実施）
- 活動場所の充実化
  （活動エリアや規模に応じた公共施設等の分かりやすい情報提供）
  （駅前広場や道路・公園等の公共空間を活用できる仕組みの構築）

方針５-２．デジタルでつながり、暮らしの豊かさの可能性がひろがるまちづくり

〈背景〉

・国は、デジタルの力で、暮らしの困りごとを解決しながら経済も発展させる「Society 5.0」を目指し、まちの課題をデジタルで解決する「スマートシティ」の取組を進めています。

・東京都は、ＡＩやビッグデータなどの技術を活用し、現実のまちをデジタル上に再現して、災害時の被害の予測やまちづくりの効果の検証を行い、その結果を実際のまちづくりに活かす「デジタルツイン」の取組を進めています。

・足立区の基本計画でも、新しい技術を積極的に取り入れ、データや事実にもとづいて政策を考えていくことを掲げています。区が持っているデータを区民に分かりやすく示し、区役所内の様々なデータをつなげて分析することで、事実にもとづく政策づくりと、先を見通した行政運営をめざしています。

〈これからの取組〉

・昨今の国や東京都のデジタル活用の動向を踏まえ、本計画に掲げるまちづくりの各分野でデジタル活用を検討します。

〈取組〉

・デジタルでつながり、暮らしの豊かさの可能性が広がるまちづくりとして、方針１～方針５－１までのまちづくりの方針ごとに、次のデジタル活用の取組を検討します。

方針１．激甚災害に耐えうる防災まちづくり

（主な取組）
- デジタルツインによる被害予測
- ＡＲ・ＶＲを活用した災害体験の実施
- ＡＩ・ＩｏＴセンサーを活用した水害予測システムの整備
- ＳＮＳ・アプリによる被害・避難情報の伝達
- ドローンによる被害調査・物資配送　等

方針２．未来を見据えた道路・交通体系の構築とウォーカブルなまちづくり

（主な取組）
- リアルタイムで運行情報等を取得できるスマートバス停の設置
- 柔軟な移動を支えるＡＩオンデマンド交通、自動運転の導入検討
- シェアリングモビリティの導入
- ドローン等を活用したインフラ点検　等

方針３．豊かな水と緑にめぐまれた地球環境にやさしいまちづくり

（主な取組）
- ＩｏＴセンサーやＡＩを活用した街路樹の診断・維持管理　等

方針４－１．誰もが安心・快適に暮らせるまち

（主な取組）
- スマート住宅（低炭素住宅・ＺＥＨ）の普及
- ＡＩ・ＩＣＴを活用した公共施設の維持管理　等

方針４－２．活力ある地域産業の継承・創造

（主な取組）
- ビッグデータを活用した観光の情報発信
- スマート農業の導入検討 等

方針５－１．協創の仕組みを活用し、やってみたいが叶うまちづくり

（主な取組）
- ＳＮＳ等を通じた住民交流・情報共有　等

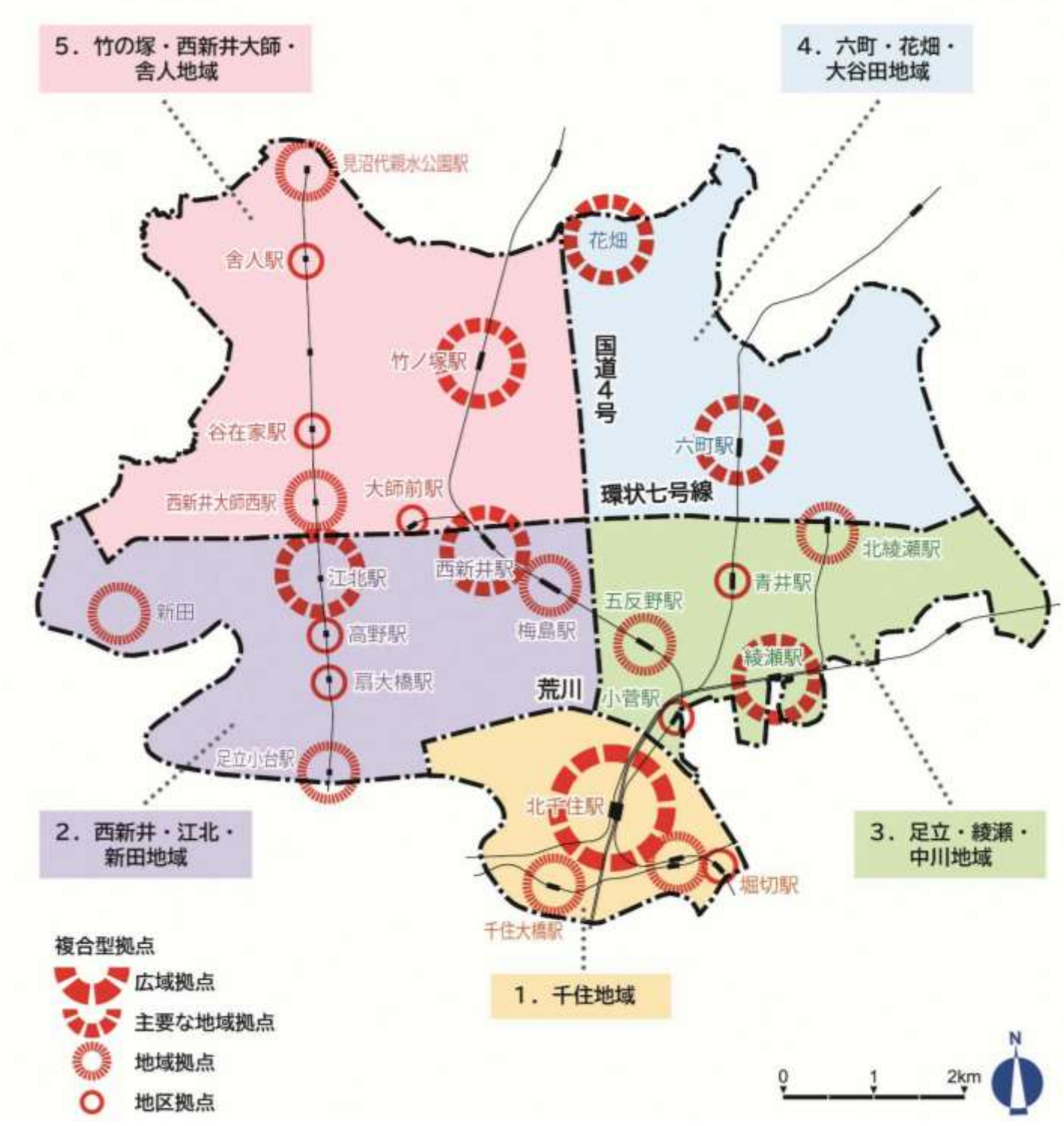
地域別構想

グランドデザイン及び全体構想の実現に向け、地域の実情や特性に応じたきめ細かなまちづくりを推進するため、区内を**５つの地域に区分**し、**地域ごとにまちづくりの方針**を定めました。

地域区分は、土地利用の特徴や、河川や道路等の地理的要素を踏まえ、都市の骨格をなす主要幹線道路である国道４号及び環状七号線と、主要な水と緑の軸である荒川で区分しています。

各地域のまちづくりの方針は、地域全体及び複合型拠点（地区拠点は除く）ごとに定めます。

図　地域区分図



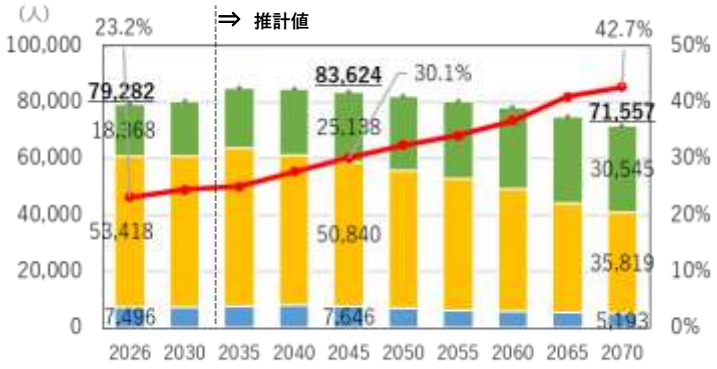
1．千住地域

地域の現況

1 人口・世帯

- 人口は79,282人(2026年)で、直近10年間で5.4％増加。今後減少に転じ、2045年には83,624人、2070年には71,557人(2026年の約9割)になる見込み。
- 高齢化率は23.2％(2026年)で、直近10年間で1.9ポイント減少。
- 世帯数は46,057世帯(2026年)で、直近10年間で18.0％増加。世帯当たり人員は1.72人(2026年)で、５地域の中では最も少ない。

図　年齢３区分別人口・人口推計



2 土地利用

- 建物用途は、独立住宅（64.1％）、集合住宅（13.1％）、住商併用建物（11.3％）の順に多い。
- 住商併用建物と住居併用工場が計14.0％。10年間で主に集合住宅が2.8ポイント増加し、独立住宅、商業・工業系建物の割合が減少。

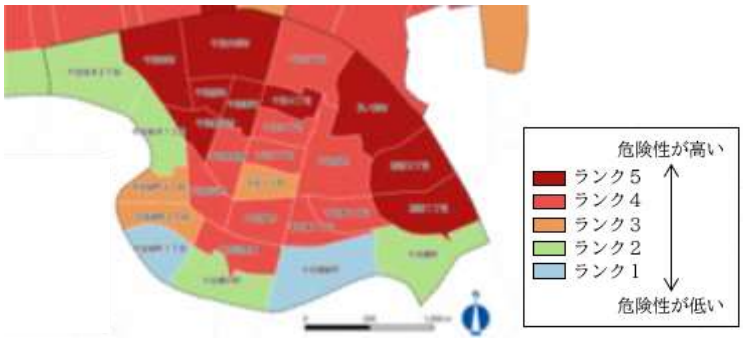
図　用途別建物棟数の現況・推移



3 地震・火災・水害リスク

- 地震・火災リスクは、市街地の約71％が木造住宅密集地域等となっており、総合危険度がランク４以上の高い町丁目が多い。
- 水害時リスクは、想定最大降雨での浸水深が、荒川沿川で５～10ｍ(２階の屋根以上が浸水)、その他のエリアでも大半が３～５ｍ(２階部分まで浸水)。

図　東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)」



4 地域資源

- 文化財･まちの風景資産･銭湯等、多様な地域資源が分布。文化財は特に旧日光街道周辺に多く分布
- 北千住駅南側の線路沿いには、昔ながらの飲み屋横丁が形成
- その他、宿場町の街並み/路地の界隈性/公園や神社の緑/足立市場/神社仏閣/お祭り・神輿担ぎ/等

まちの将来像

足立区の玄関口として歴史・文化と高度な都市機能が集積するまち

- 木造住宅密集地域等の改善や高台まちづくり等による、安全な市街地の形成
- 北千住、千住大橋、牛田・京成関屋の連携・連動による、地域全体の魅力と活力の向上
- 北千住駅周辺：千住宿の歴史･文化が共存する広域拠点として活力とにぎわいのあるまち
- 千住大橋駅周辺：隅田川の歴史・景観を大切にした都市再生による魅力あるまち
- 牛田・京成関屋駅周辺：大規模工場跡地を活用した拠点開発を推進するまち

まちづくりの方針

凡例　都市基盤〔防：防災　道：道路･交通　緑：公園・緑地〕
※表中の番号（①②…、AB…）は次頁の図の吹き出しの番号と対応
※ ★ は、今回新たに追加した方針

① 地域全体

土地利用	■ **歴史的文脈と新しい都市機能が調和した広域拠点の形成**	–
土地利用	■ **操業環境の維持・工場跡地の適正な土地利用の誘導**＜千住東一・二丁目周辺等＞(①)	–
都市基盤	■ **木造住宅密集地域等の防災性の向上**	
都市基盤	取組：不燃化特区による建物の不燃化の促進〈足立区中南部一帯地区〉／密集市街地整備事業による道路・公園の整備〈千住西地区(A)、柳原一・二丁目地区(B)〉／防災まちづくりの検討〈千住一～五丁目周辺〉／★新たな防火規制の導入〈日ノ出町等〉(C)	防
都市基盤	■ **未整備の都市計画道路の整備と延焼遮断帯の形成**	
都市基盤	取組：補助第118・139・192・193号線、区画街路第13号線の整備／防火地域等の指定等	防 道
都市基盤	■ **高台まちづくりの推進（垂直避難場所の確保）**	
都市基盤	取組：★高規格堤防の整備、再開発事業や中高層建物との協定による避難スペースの確保等	防
都市基盤	■ **空き家等の除却・利活用による地域の魅力向上・賑わい創出**	
都市基盤	取組：老朽空き家の除却(**千住桜木･千住龍田町･千住旭町**･柳原等）／空き家・空き店舗の利活用	防
都市基盤	■ **緑のネットワークの形成**	
都市基盤	取組：荒川･隅田川の水辺空間との緑のネットワークの形成／隅田川の親水空間の形成等	緑
ソフト	■ **エリアデザインのまちづくり**	
ソフト	取組：★エリアデザイン計画の策定／地域資源の活用によるイメージアップ	–

② 拠点別

ア）北千住駅周辺（広域拠点）

土地利用	★ **商業･業務･教育･文化･宿泊･交流･子育て支援･都市型住宅等多様な都市機能の誘導**＜北千住駅前地区＞(②)	–
都市基盤	■ **北千住駅の東西の回遊性・滞留性の向上**	
都市基盤	取組：★再開発によるオープンスペースや駅直結のペデストリアンデッキの整備	道
都市基盤	■ **旧日光街道周辺の歴史･文化資源を活用した地域の魅力創出**	
都市基盤	取組：千住宿の歴史・文化資源の継承／歴史的景観と調和した土地利用や道路空間の形成	道
都市基盤	■ **バリアフリーに対応した歩行者ネットワークの形成**	
都市基盤	取組：足立区バリアフリー推進計画に基づく、歩行者ネットワークのバリアフリー化	道

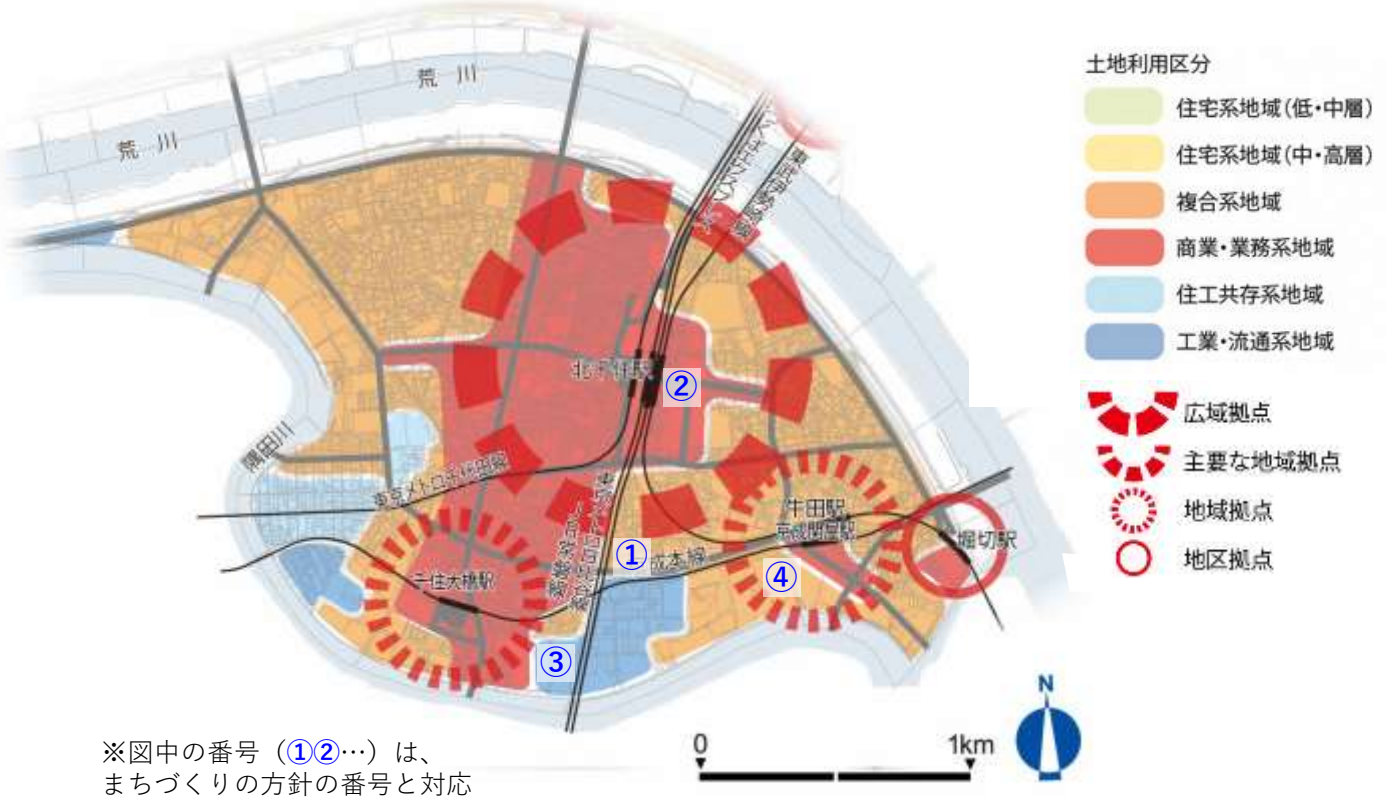
イ）千住大橋周辺（地域拠点）

土地利用	★ **足立市場や民間開発による商業･業務･子育て･宿泊･住宅の誘導と駅前のにぎわいの形成**(③)	–

ウ）牛田・京成関屋駅周辺（地域拠点）

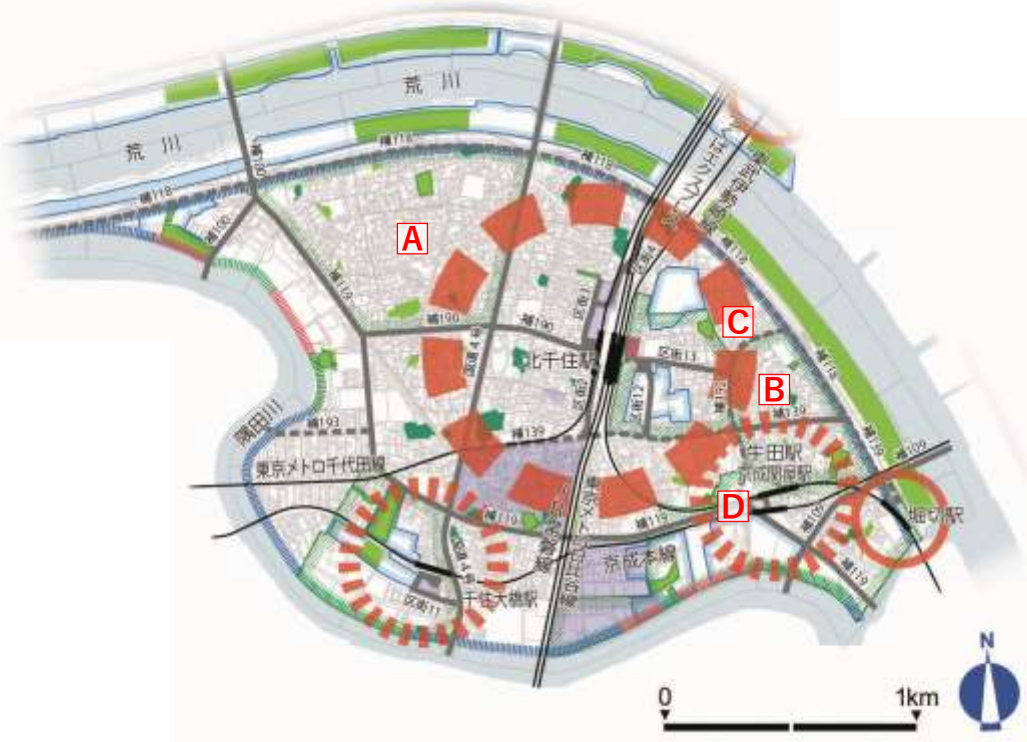
土地利用	■ **土地の高度利用と商業・業務機能の集積による地域拠点にふさわしい土地利用の誘導**	–
土地利用	■ **居住、商業、交流等の複合的な機能の誘導**＜千住大川端地区＞(④)	–
都市基盤	■ **交通結節機能の向上**	
都市基盤	取組：★京成関屋駅駅付近広場／歩行者ネットワークの再編 (D)	道

図　土地利用方針図



※図中の番号（①②…）は、
まちづくりの方針の番号と対応

図　都市基盤整備方針図





※図中の番号（A B…）は、
まちづくりの方針の番号と対応

これまでのまちづくりの主な取組と成果

※表中の番号（①②③…）は下図の吹き出しの番号と対応

ア　地域全体

（ア）木造住宅密集地域等では、千住西地区や柳原一・二丁目地区における密集市街地整備事業の導入や不燃化特区の指定により、防災生活道路や公園の整備、建物の不燃化が進められています。①②

（イ）千住仲町地区では密集市街地整備事業が完了しました。③

（ウ）千住関屋ポンプ場の整備が完了し、下水道管渠の再整備等が進められています。④

イ　北千住駅周辺（広域拠点）

（ア）駅東口では、北千住駅前地区第一種市街地再開発事業が都市計画決定され、再開発事業の検討が進めれています。⑤

（イ）旧日光街道沿道では、歴史的な建築物が残されている一方、千住一丁目地区第一種市街地再開発事業が完了しました。⑥

ウ　千住大橋駅周辺（地域拠点）

（ア）駅南側は、駅前用地を活用した商業・都市型住宅の複合施設の整備や、大規模工場等跡地への良質な住宅の供給を誘導するため、住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）が進められています。⑦

エ　牛田・京成関屋駅周辺（地域拠点）

（ア）千住大川端地区では、住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）により、大規模工場跡地等の計画的な土地利用転換に向けた取組が進行しています。⑧

図　前回の本計画改定からのまちづくりの主な取組と成果



2．西新井・江北・新田地域

地域の現況

1 人口・世帯

- 人口は153,336人(2026年)で、直近10年間で3.6%増加。今後減少に転じ、2070年には125,462人(2026年の約8割)になる見込み。
- 高齢人口比率は24.0%(2026年)で、直近10年間で0.9ポイント減少。区平均に比べて高い。
- 世帯数は82,872世帯(2026年)で、直近10年間で16.5%増加。世帯当たり人員は1.85人で区平均より多い。

図　年齢３区分別人口・人口推計



2 土地利用

- 建物用途は、独立住宅（67.3%）、集合住宅（11.1%）、住商併用建物（8.7%）の順に多い。
- 住商併用建物と住居併用工場が計11.9%。10年間で主に独立住宅が2.3ポイント、集合住宅が1.4ポイント増加し、商業・工業系建物の割合が減少。

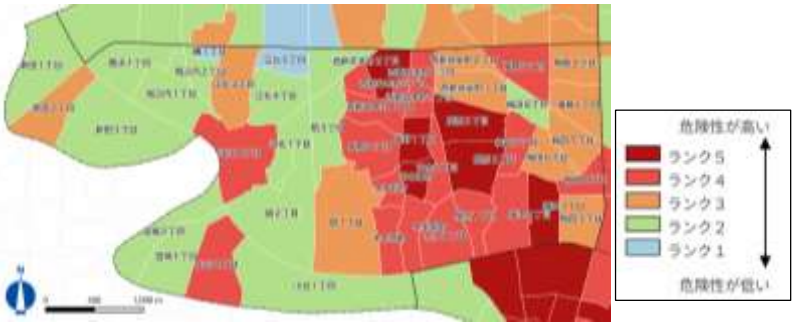
図　用途別建物棟数の現況・推移



3 地震・火災・水害リスク

- 地震・火災リスクは、足立・梅田・関原・本木などの木造住宅密集地域等を中心に、総合危険度が高い町丁目が多い。
- 水害時リスクは、想定最大降雨での浸水深が、新田で５～10m(２階の屋根以上が浸水)、その他のエリアの大部分が３～５m(２階部分まで浸水)。

図　東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)」



4 地域資源

- 文化財･まちの風景資産･銭湯等の多様な地域資源が荒川以北に分布。銭湯は日光街道と尾久橋通りの間に多く分布。
- その他、荒川河川敷の桜並木/堀之内公園の大賀蓮/関原の森/興野神社/他

まちの将来像

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

- 木造住宅密集地域等の防災まちづくり、高台まちづくりにより安全な市街地の形成
- 西新井駅・梅島駅周辺：にぎわいと交流を生む複合拠点と、西新井公園等の整備による安全でみどり豊かなまちづくり
- 江北駅周辺：拠点整備により利便性・にぎわいが生まれ、緑豊かな潤いのあるまち
- 足立小台駅周辺：工場跡地を活用した高台まちづくりによる安全と利便性のあるまち
- 新田周辺：公共住宅の建替えや基盤整備による住工が共存する安全と快適性のあるまち

まちづくりの方針

凡例
都市基盤〔 防：防災　道：道路・交通　緑：公園・緑地 〕
※表中の番号（①②…、 AB…）は次頁の図の吹き出しの番号と対応
※ ★ は、今回新たに追加した方針

① 地域全体

土地利用	■ **職住近接を活かした操業環境の維持と住環境との調和**〈荒川・隅田川沿川〉	–
土地利用	■ **生産緑地や都市農地の保全による農と住宅が共存する居住環境の形成**〈高野駅周辺等〉	–
都市基盤	■ **木造住宅密集地域等の防災性の向上**	
都市基盤	取組：不燃化特区による建物の不燃化の促進〈西新井駅西口周辺地区・足立区中南部一帯地区(A)〉／密集市街地整備事業による道路・公園の整備〈西新井駅西口周辺地区(B)〉	防
都市基盤	■ **未整備の都市計画道路の整備と延焼遮断帯の形成**	
都市基盤	取組：区画街路第7～10号、補助第91・93・113・118・136・138・253～255号線の整備／防火地域・最低限度高度地区の指定等による沿道の不燃化	防 道
都市基盤	■ **高台まちづくりの推進（水害時の垂直避難先の確保）**	
都市基盤	取組：荒川・隅田川のスーパー堤防等の整備／★中高層建物との協定による避難スペースの確保	防

② 拠点別

ア）西新井駅・梅島駅周辺（主要な地域拠点／地域拠点）

土地利用	■ **エリアデザイン計画に基づく商業・業務・子育て・福祉・居住が集積する複合拠点の形成**＜西新井駅西口＞(①)	–
土地利用	★ **梅田八丁目複合施設を核とした商店街・公共施設・公園と連携した土地利用の促進**	–
都市基盤	■ **補助第255号線・西新井公園の整備**	
都市基盤	取組：補助第255号線沿道の高度利用(C)／★防災拠点機能を備えた西新井公園の整備(D)	道 緑

イ）江北駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	★ **エリアデザイン計画に基づく東京女子医科大学附属足立医療センターを核とした医療・交流拠点の形成**	–
基盤都市	■ **医療センターへのアクセス向上と緑のネットワークの形成**	
基盤都市	取組：歩行者ネットワークの充実／神領堀・江北北部緑道・生産緑地・荒川河川空間の活用	道 緑

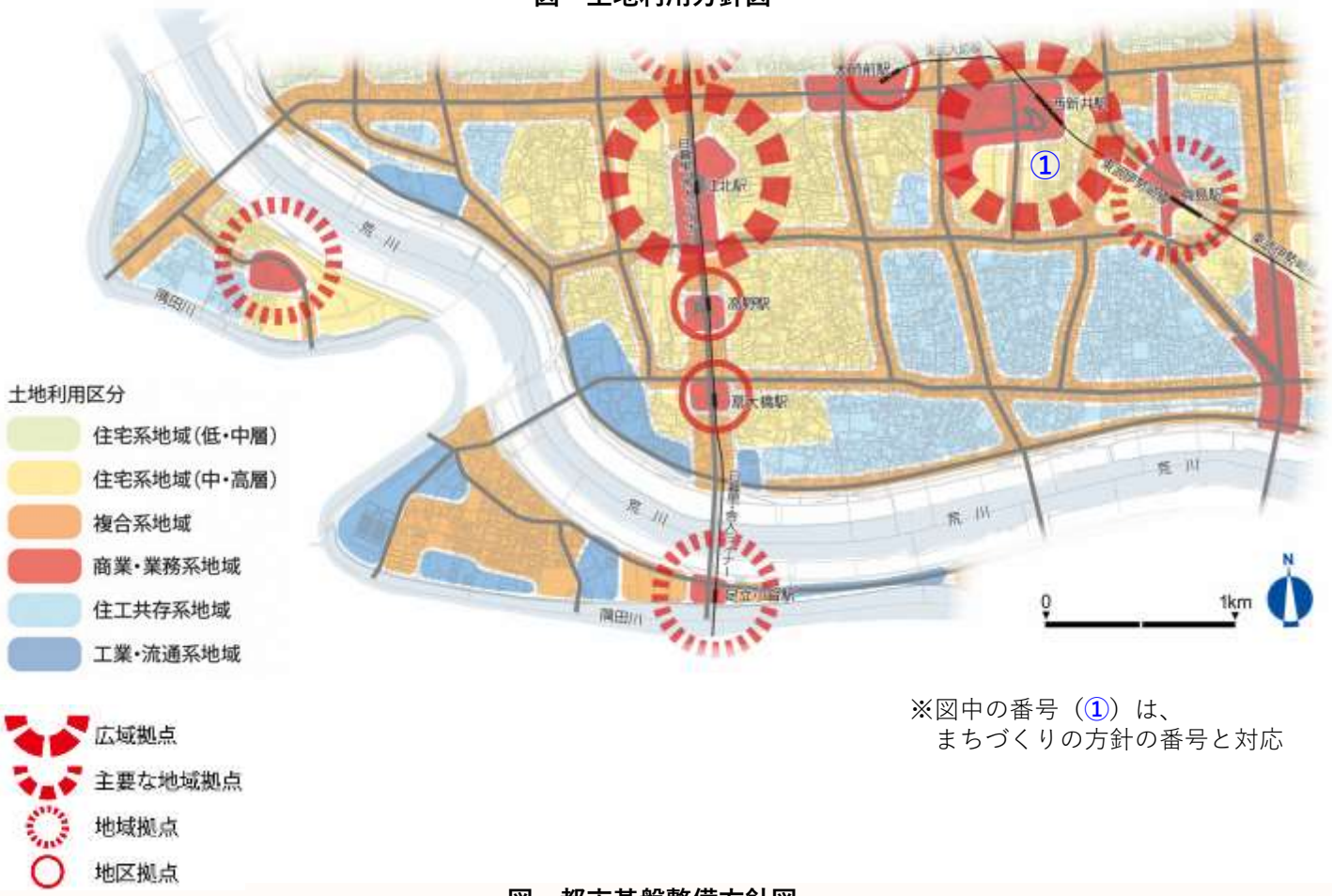
ウ）足立小台駅周辺（地域拠点）

土地利用	■ **交通利便性を活かした商業・業務・都市型住宅等の土地利用の誘導**	–
土地利用	■ **水辺を活かした住宅地の形成**	–
基盤都市	■ **防災まちづくりの推進**	
基盤都市	取組：小台二丁目等での防火規制の強化／工場跡地の土地利用転換に伴う高台まちづくり	防

エ）新田周辺（地域拠点）

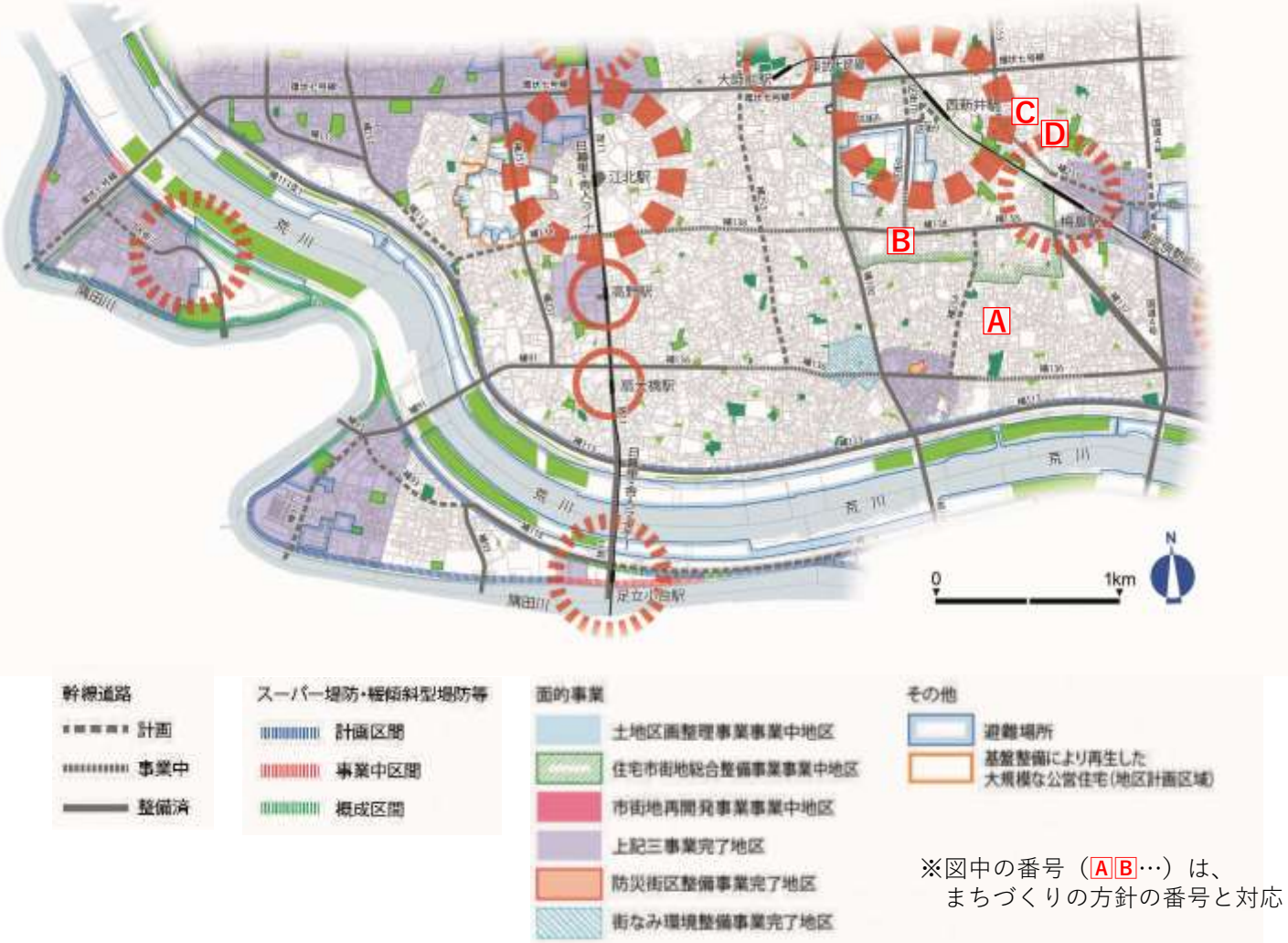
土地利用	■ **水辺空間を活かした住宅地・商業地・工業地が調和した土地利用の形成**	–
基盤都市	■ **安全で円滑な交通環境の形成**	
基盤都市	取組：都営アパートの建替えとスーパー堤防整備／区画街路第7号線の整備／公共交通の充実／★新田橋の架け替え	防

図　土地利用方針図



※図中の番号（①）は、
まちづくりの方針の番号と対応

図　都市基盤整備方針図



※図中の番号（A B…）は、
まちづくりの方針の番号と対応

これまでのまちづくりの主な取組と成果

※表中の番号（①②③…）は下図の吹き出しの番号と対応

ア　地域全体

（ア）密集市街地整備事業や不燃化特区により防災生活道路や公園、建物不燃化が進み、不燃化率は５３．０％(平成２３年度)から６０．１％(令和３年度)に上昇しました。①

（イ）荒川及び隅田川沿川では、高規格堤防・スーパー堤防の整備により、水害対策と親水空間の形成が進められています。②

（ウ）興野町いちょう公園の開園や旧新田中学校跡地の特別養護老人ホーム整備等が進んでいます。③④

イ　西新井駅・梅島駅周辺

（ア）西新井駅西口と国道４号を結ぶ亀田トレイン通りの整備が完了しました。⑤

（イ）エリアデザイン計画に基づき、西口交通広場や西新井公園、補助第２５５号線の整備、都営梅田八丁目アパート跡の創出用地での複合施設整備が進んでいます。⑥⑦⑧

ウ　江北駅周辺

（ア）東京女子医科大学附属足立医療センターの開設、江北平成公園の拡張、高野スポーツパークの整備が完了しました。⑨⑩⑪

エ　足立小台駅周辺

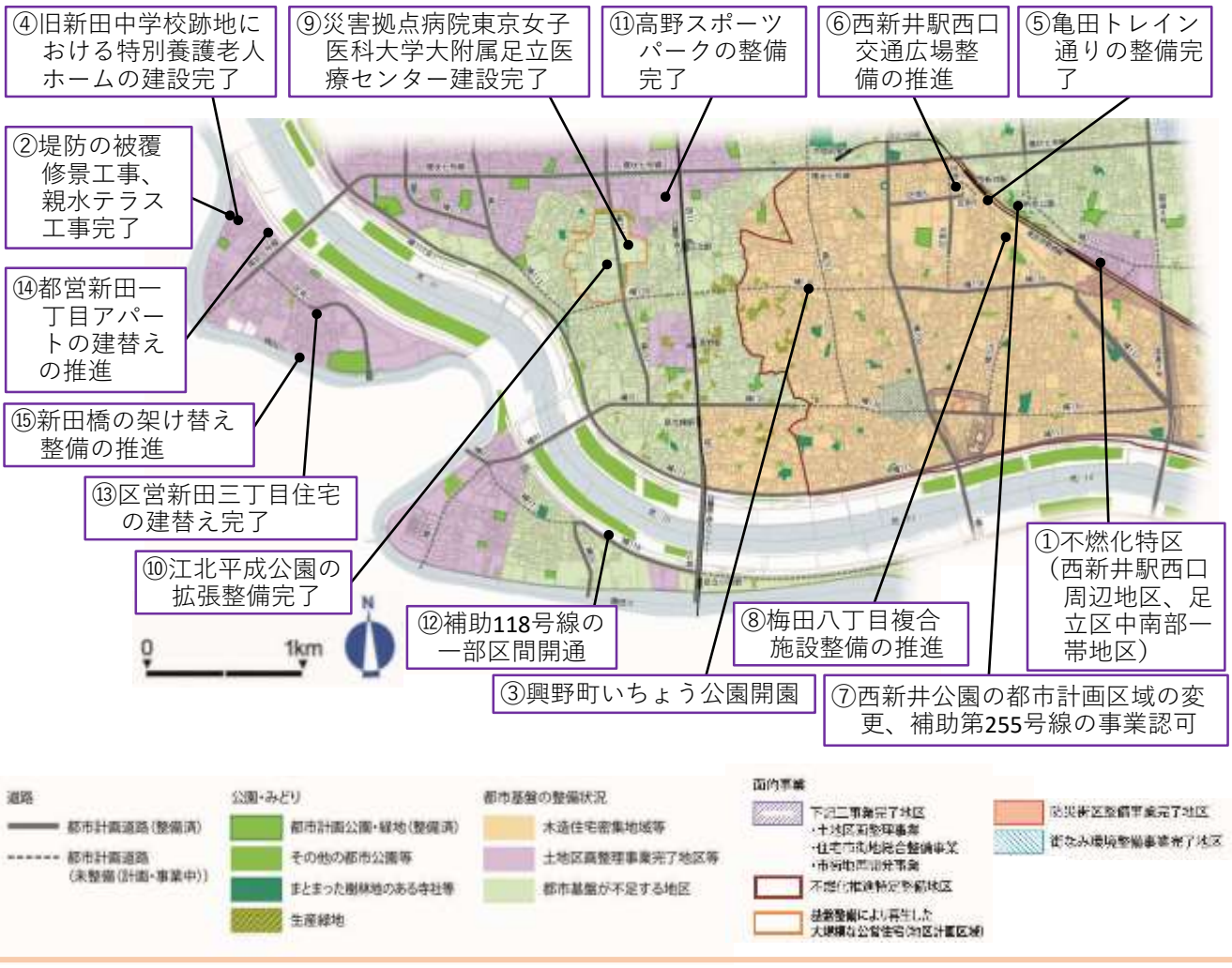
（ア）小台一丁目地区では、スーパー堤防等を活用した高台まちづくりが進んでいます。

（イ）補助１１８号線の一部区間が開通しました。⑫

オ　新田周辺

（ア）区営新田三丁目アパートの建替えが完了し、都営アパート建替えに伴う高規格堤防や新田橋の架替えが進んでいます。⑬⑭⑮

図　前回の本計画改定からのまちづくりの主な取組と成果



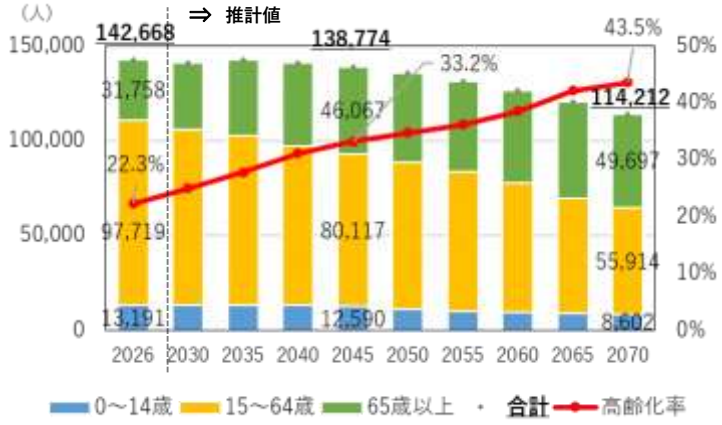
3．足立・綾瀬・中川地域

地域の現況

1 人口・世帯

- 人口は142,668人(2026年)で、直近10年間で5.4％増加。今後減少に転じ、2070年には114,212人(2026年の約8割)になる見込み。
- 高齢人口比率は22.3％(2026年)で、直近10年間で0.4ポイント増加。区平均に比べて低い。
- 世帯数は81,270世帯(2026年)で、直近10年間で19.9％増加。人口密度は173.2人/haで５地域の中では最も高い。

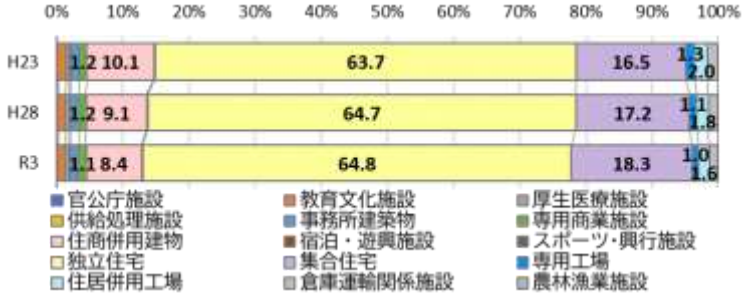
図　年齢３区分別人口・人口推計



2 土地利用

- 建物用途は、独立住宅（64.8％）、集合住宅（18.3％）、住商併用建物（8.4％）の順に多い。
- 直近10年間で独立住宅と集合住宅の割合が増加する一方、商業・工業系建物の割合が減少。

図　用途別建物棟数の現況・推移



3 地震・火災・水害リスク

- 地震・火災リスクは、市街地の約46％で土地区画整理事業が実施され、総合危険度はランク２以下が多い。一方、中川二・三丁目や綾瀬川西側等ではランク４・５も見られる。
- 水害時リスクは、想定最大降雨での浸水深が、地域の大部分で３～５ｍ(２階部分まで浸水)。

図　東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)」



4 地域資源

- 文化財やまちの風景資産、銭湯等の地域資源が分布。
- その他、公園・児童遊園・プチテラス・神社・遺跡/八か村落し親水緑道/他

まちの将来像

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

- 地震時の地域危険度の高い地区における防災まちづくりの促進
- 綾瀬駅周辺：交通環境の改善と民間開発による魅力と活力にあふれる住みやすいまち
- 北綾瀬駅周辺：始発駅の利便性と賑わいと緑が調和した住み続けたくなるまち
- 五反野駅周辺：駅前の交通機能の改善による安全・安心に暮らせる活力あるまち

まちづくりの方針

凡例
都市基盤〔 防：防災　道：道路･交通　緑：公園・緑地 〕
※表中の番号（①②…、 A B …）は次頁の図の吹き出しの番号と対応
※ ★ は、今回新たに追加した方針

① 地域全体

土地利用	■ **幹線道路沿道における土地の高度利用と防災性･住環境に配慮した土地利用の誘導**	–
	■ **操業環境と住環境が調和し、緑と街並みに配慮した市街地の形成**〈補助第136号線･環状七号線沿道、地域東側一帯〉	–
都市基盤	■ **未整備の都市計画道路の整備と延焼遮断帯の形成**	
	取組：補助第136･138･140･256号線の整備／防火地域･最低限度高度地区の指定等	防 道
	■ **木造住宅密集地域等の防災性の向上**	
	取組：不燃化特区による建替え促進〈足立一～四丁目(A)〉／新たな防火規制〈中川二･三丁目等(B)〉	防
	■ **総合的な治水対策と高台まちづくりの推進（水害時の垂直避難先の確保）**	
	取組：荒川･綾瀬川･中川のスーパー堤防･護岸等の整備／★避難スペースの確保	防
	■ **足立区役所周辺地区におけるバリアフリー化の推進**	
	取組：足立区バリアフリー推進計画に基づく、足立区役所周辺の一体的なバリアフリー化の促進	道
	■ **中川公園の整備、公園･緑道ネットワークを活かした散策ルートの形成**	
	取組：中川公園の整備促進（スポーツやレクリエーション、洪水用高台避難所等の機能の検討）(C)／東綾瀬公園･親水水路等を結ぶ散策ルートの形成と景観形成(D)	防 緑

② 拠点別

ア）綾瀬駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	■ **東綾瀬公園･東京武道館･商業地を一体的に回遊できる土地利用の誘導**(①)	–
	★ **エリアデザイン計画に基づく旧こども家庭支援センター等跡地を活用した複合拠点の整備**(②)	–
都市基盤	■ **歩行環境･交通環境の改善と緑の回遊動線の整備**	
	取組：バリアフリー化･案内サイン等による回遊動線の整備／タクシー路上停車対策	道

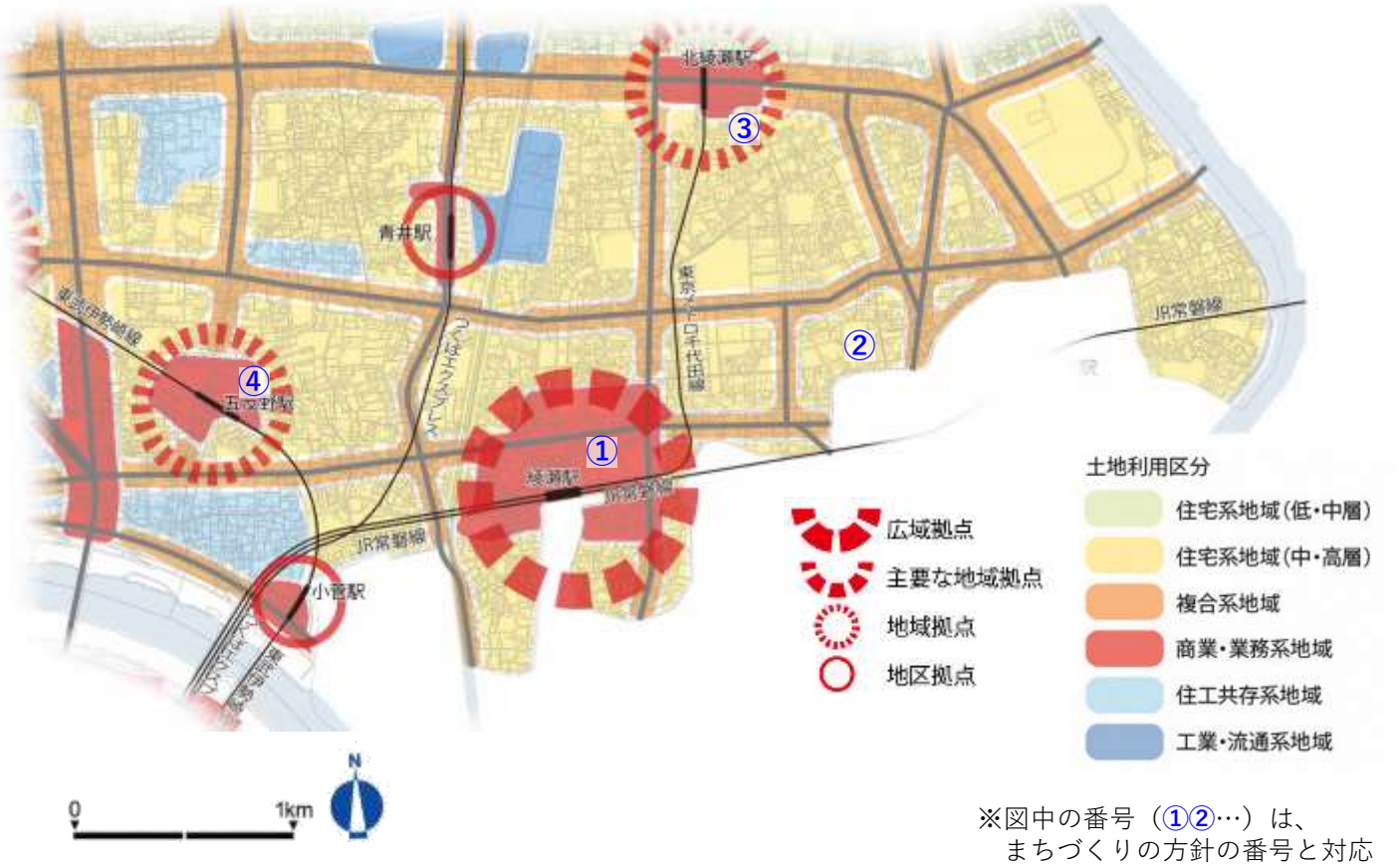
イ）北綾瀬駅周辺（地域拠点）

土地利用	■ **千代田線始発駅の利便性を活かした駅周辺一体の土地利用の誘導**(③)	–
都市基盤	■ **歩行空間の改善と交通結節機能の充実**	
	取組：バリアフリー化などによる歩行空間の改善／自転車駐車場等の交通結節機能の充実	道
	■ **水と緑の環境が調和したにぎわい拠点の形成**	
	取組：★しょうぶ沼公園の活用によるにぎわいづくり･地域交流の促進(E)	緑

ウ）五反野駅周辺（地域拠点）

土地利用	■ **土地の高度利用による駅前商業地の活性化と複合的な土地利用の誘導**	–
	■ **五反野駅前通りの魅力ある商店街の形成**(④)	–
基盤都市	■ **五反野駅前通りの整備と歩行者ネットワークの形成**	
	取組：無電柱化･歩行者･自転車空間の整備･交通規制の一体的検討	道

図　土地利用方針図



※図中の番号（①②…）は、
まちづくりの方針の番号と対応

図　都市基盤整備方針図



※図中の番号（AB…）は、
まちづくりの方針の番号と対応

これまでのまちづくりの主な取組と成果

※表中の番号（①②③…）は下図の吹き出しの番号と対応

ア　地域全体

（ア）不燃化特区の指定や足立一・二・三・四丁目地区の密集市街地整備事業の完了により、不燃化率は５９．５％（平成２３年度）から６５．２％（令和３年度）に上昇しました。①②

（イ）都立中川公園では、土づくりの里を覆蓋化した公園整備が進められています。③

イ　綾瀬駅周辺（主要な地域拠点）

（ア）駅東口では交通広場と都立東綾瀬公園の一体的整備で交通利便性が向上しました。④

（イ）旧こども家庭支援センター等跡地で官民連携による複合拠点整備を進めています。⑤

（ウ）駅西口高架下に「やってみたい」を応援する交流拠点「あやセンター　ぐるぐる」が開設しました。⑥

ウ　北綾瀬駅周辺（地域拠点）

（ア）駅北側では、交通広場整備にあわせ商業施設（ららテラス）が開業しています。⑦

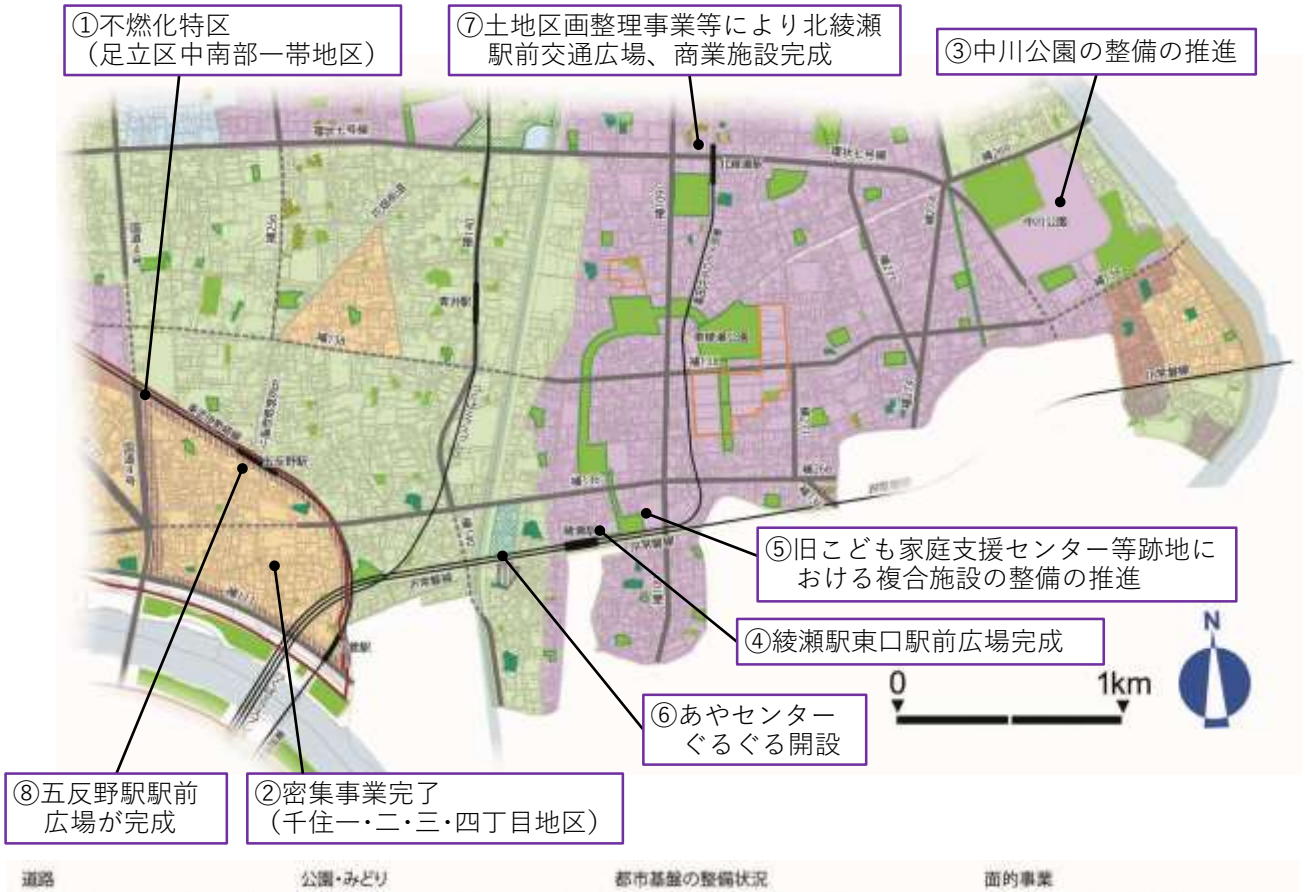
（イ）しょうぶ沼公園ではキッチンカー出店等の試行調査で公園利用の仕組みを検討しています。

エ　五反野駅周辺（地域拠点）

（ア）駅前広場の整備が完了し、駅前の交通結節機能が向上しました。⑧

（イ）五反野駅前通りの無電柱化事業が進められています。

図　前回の本計画改定からのまちづくりの主な取組と成果



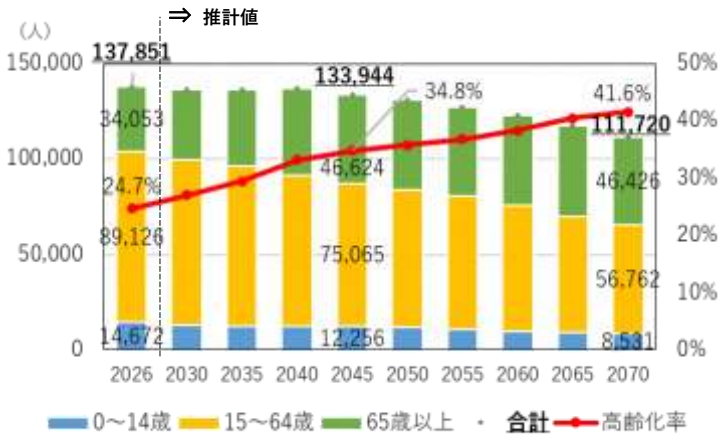
4．六町・花畑・大谷田地域

地域の現況

1 人口・世帯

- 人口は137,851人(2026年)で、直近10年間で2.7%増加。今後減少に転じ、2070年には111,720人(2026年の約8割)になる見込み。
- 高齢人口比率は24.7%(2026年)で、直近10年間で0.4ポイント減少。５地域の中では２番目に高い。
- 世帯数は73,497世帯(2026年)で、直近10年間で16.1%増加。世帯当たり人員は1.86人で５地域の中では最も多い。

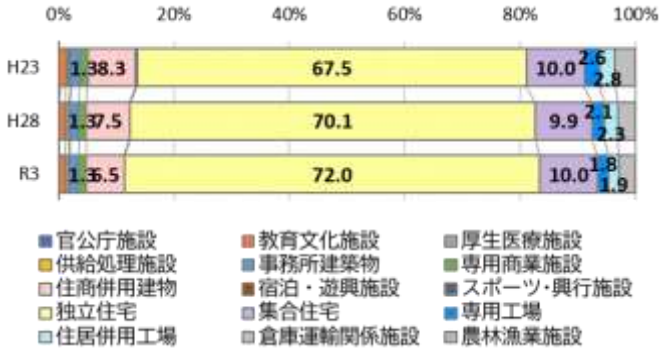
図　年齢３区分別人口・人口推計



2 土地利用

- 建物用途は、独立住宅（72.0%）、集合住宅（10.0%）、住商併用建物（6.5%）の順に多い。
- 住宅地を主体に、商業・業務、流通業務、工業、公園・河川空間など多様な土地利用。10年間で主に独立住宅が4.5ポイント増加し、商業・工業系建物の割合が減少。

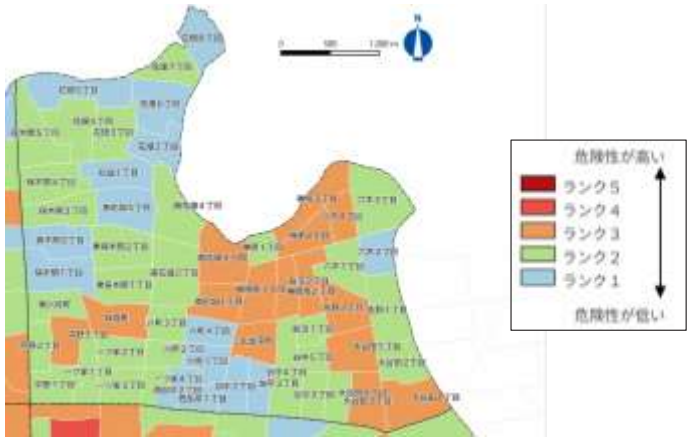
図　用途別建物棟数の現況・推移



3 地震・火災・水害リスク

- 地震・火災リスクは、全体の約7割で土地区画整理事業が完了し、総合危険度はランク２以下が多い。大谷田･六木等はランク３。
- 水害時リスクは、想定最大降雨での浸水深が、綾瀬川以東で３～５m(２階部分まで浸水)、その他の大半で0.5～３m(１階天井まで浸水)。

図　東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)」



4 地域資源

- 文化財･まちの風景資産･銭湯等の地域資源が分布。
- その他、花畑公園の桜/毛長川の遊歩道/六町いこいの森/佐野いこいの森/足立生物園/緑道/大鷲神社/他

まちの将来像

水と緑に囲まれ、交通網の発展した質の高い住まい環境が広がるまち

- 綾瀬川・毛長川等の水辺空間や公園・農地・屋敷林などの緑を活かしたまちづくり
- 土地区画整理事業を施行すべき区域における地区計画の導入等による良好な住環境の形成
- 六町駅周辺：拠点整備による便利で多世代が住み続けられるまち
- 花畑周辺：文教大学の立地を踏まえた、若者文化を発信し多世代が住み良いまち

まちづくりの方針

凡例
都市基盤〔 防：防災　道：道路･交通　緑：公園・緑地 〕
※表中の番号（①②…、 A B …）は次頁の図の吹き出しの番号と対応
※ ★ は、今回新たに追加した方針

① 地域全体

土地利用	■ **工場の操業環境と住環境の調和**〈神明地区、保木間地区、花畑地区西部〉(①)	–
	■ **物流・流通機能の立地と周辺住宅地への影響を軽減した土地利用の誘導**〈加平インターチェンジ周辺、国道４号周辺〉(②)	–
	■ **老朽化した都営住宅の建替えと創出用地を活用した地域に貢献する機能の導入**〈都営六ツ木町・保木間第４・花畑第３・保木間第４・５・東栗原アパート等〉	–
都市基盤	■ **未整備の都市計画道路の整備と延焼遮断帯の形成**	
	取組：補助第109･140･258･261号線の整備／防火地域･最低限度高度地区の指定等	防 道
	■ **都市基盤の未整備地区における道路整備**(A)	
	取組：地区計画を活用した主要生活道路等の整備〈大谷田･谷中、六木･辰沼、東六月･平野等	道
	■ **治水対策の推進と高台まちづくりの推進（垂直避難先の確保）**	
	取組：中川･綾瀬川･毛長川の護岸･緩傾斜型堤防の整備／★協定による避難スペースの確保	防
	■ **公共交通サービスレベルの維持・向上**	
	取組：★既存路線バスの維持・地域交通の導入支援	道
	■ **平野運動場の公園としての整備**(B)	
	取組：★地域に開かれた憩いの場、運動･健康づくりの機能・災害時の機能を有する公園整備	防 緑

② 拠点別

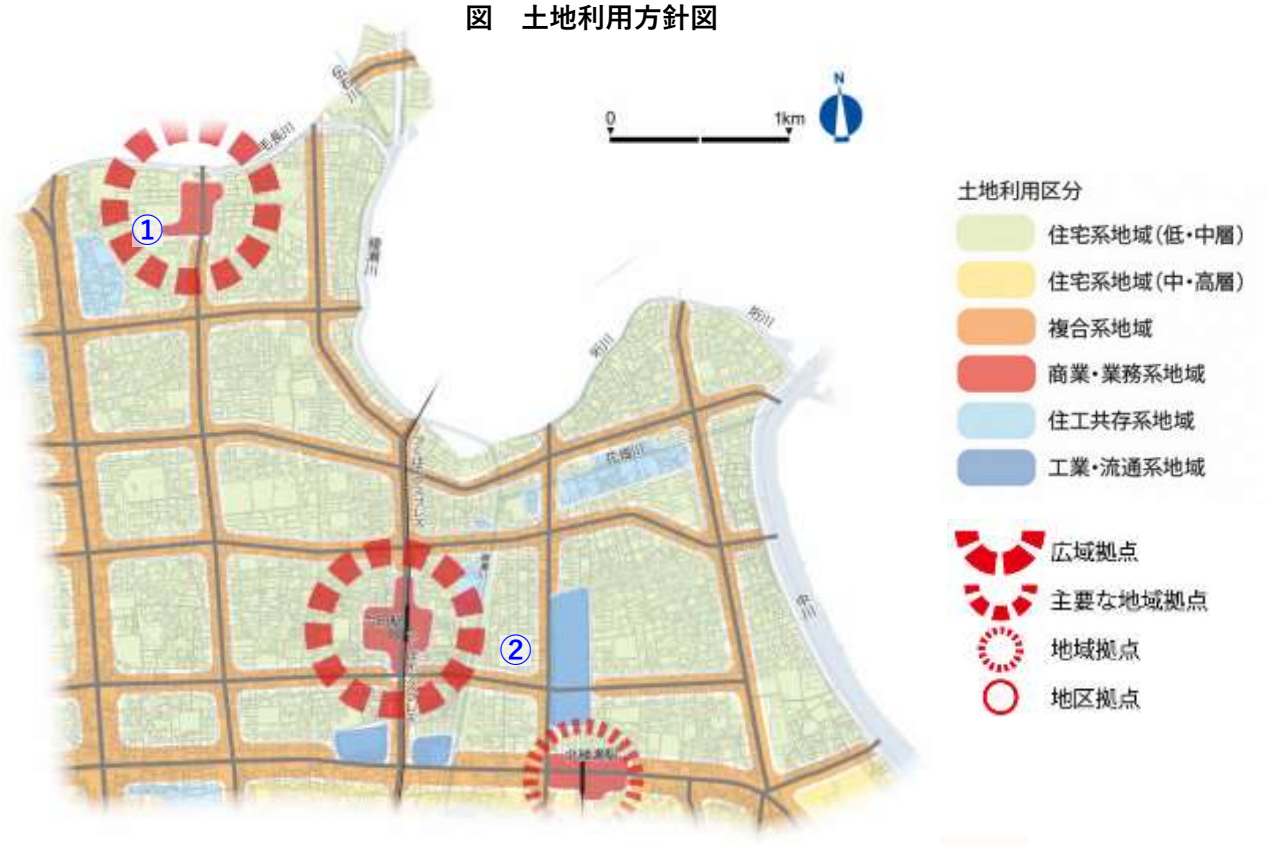
ア）六町駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	■ **商業･業務･子育て･宿泊機能の導入による便利で魅力ある拠点の形成、低中層住宅地の形成**	–
	■ **低未利用地の活用や土地利用の高度化によるにぎわいと交流を生み出す都市空間の形成**	–
	★ **エリアデザイン計画に基づく駅前区有地における商業･業務・サービス･文化等の機能導入に向けた民間開発の誘導**	–
都市基盤	■ **綾瀬川沿いの親水性の向上と良好な景観形成**	
	取組：綾瀬川沿いにおける緑地・歩行者空間の整備／水辺に開かれた景観の形成	緑
ソフト	■ **特別緑地保全地区に指定された六町いこいの森の保全・活用**	

イ）花畑周辺（主要な地域拠点）

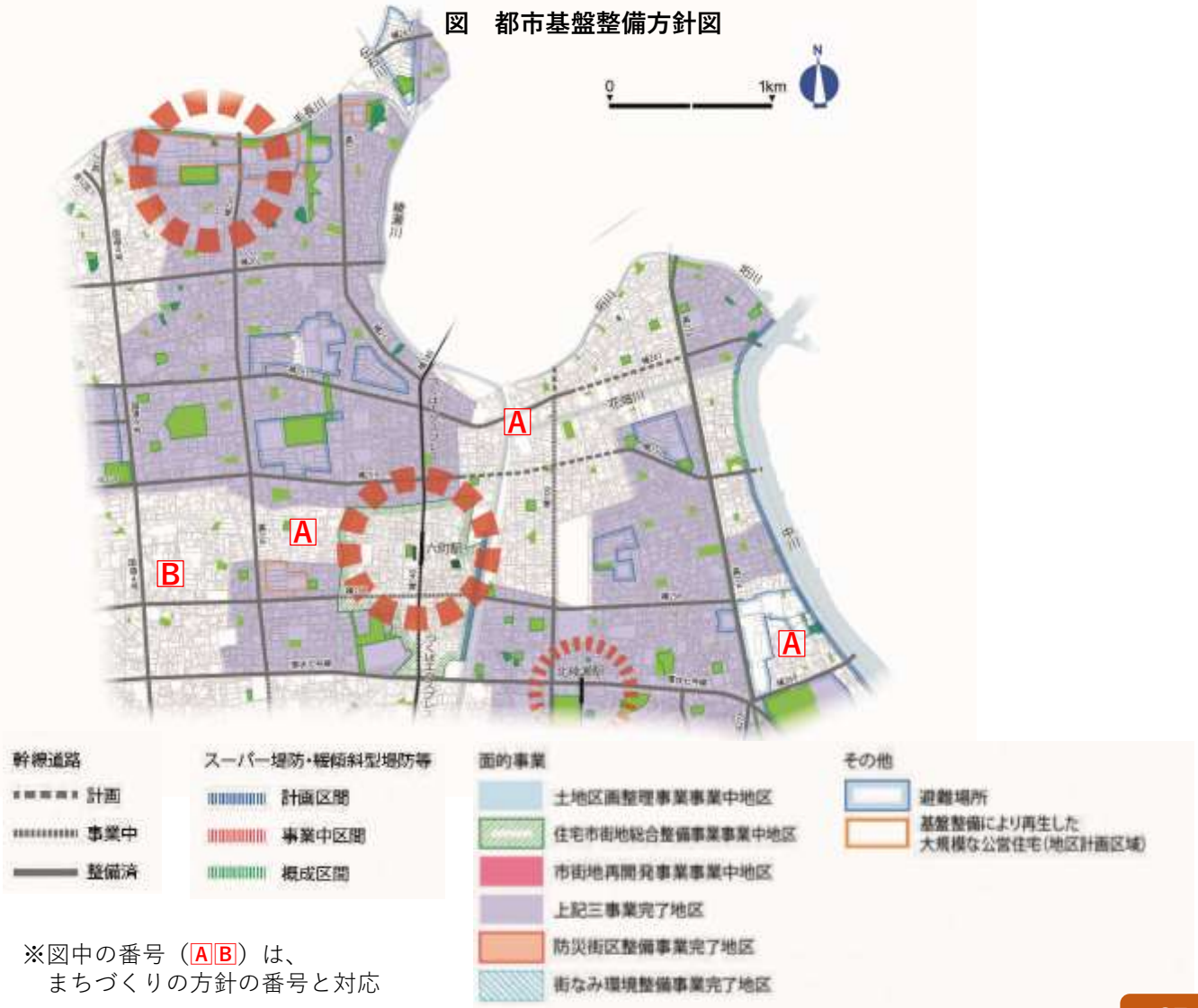
土地利用	■ **エリアデザイン計画に基づく大学･公園・水辺空間と連携した交流機能、商業・生活支援機能の集積による地域の賑わい創出**	–
	■ **防犯設計ガイドラインに基づく安心して住めるまちづくりの推進**	–
都市基盤	■ **歩行者ネットワークの形成**	
	取組：UR花畑団地・文教大学・花畑公園・毛長川・花畑地域学習センターを結ぶ歩行者ネットワークの形成／草加市方面からの自転車利用・歩行者ネットワークの強化	道
	■ **毛長川の護岸整備・親水空間の整備**	
	取組：護岸整備と連動した毛長川公園における水辺空間と緑地が連続する親水空間の整備	防 緑

図　土地利用方針図



※図中の番号（①②…）は、
まちづくりの方針の番号と対応

図　都市基盤整備方針図



※図中の番号（A B）は、
まちづくりの方針の番号と対応

これまでのまちづくりの主な取組と成果

※表中の番号（①②③…）は下図の吹き出しの番号と対応

ア　地域全体

（ア）土地区画整理事業などにより市街地の約７割で都市基盤整備が完了しています。
（イ）不燃化率は５４．５％(平成２３年度)から６１．７％(令和３年度)に上昇しました。

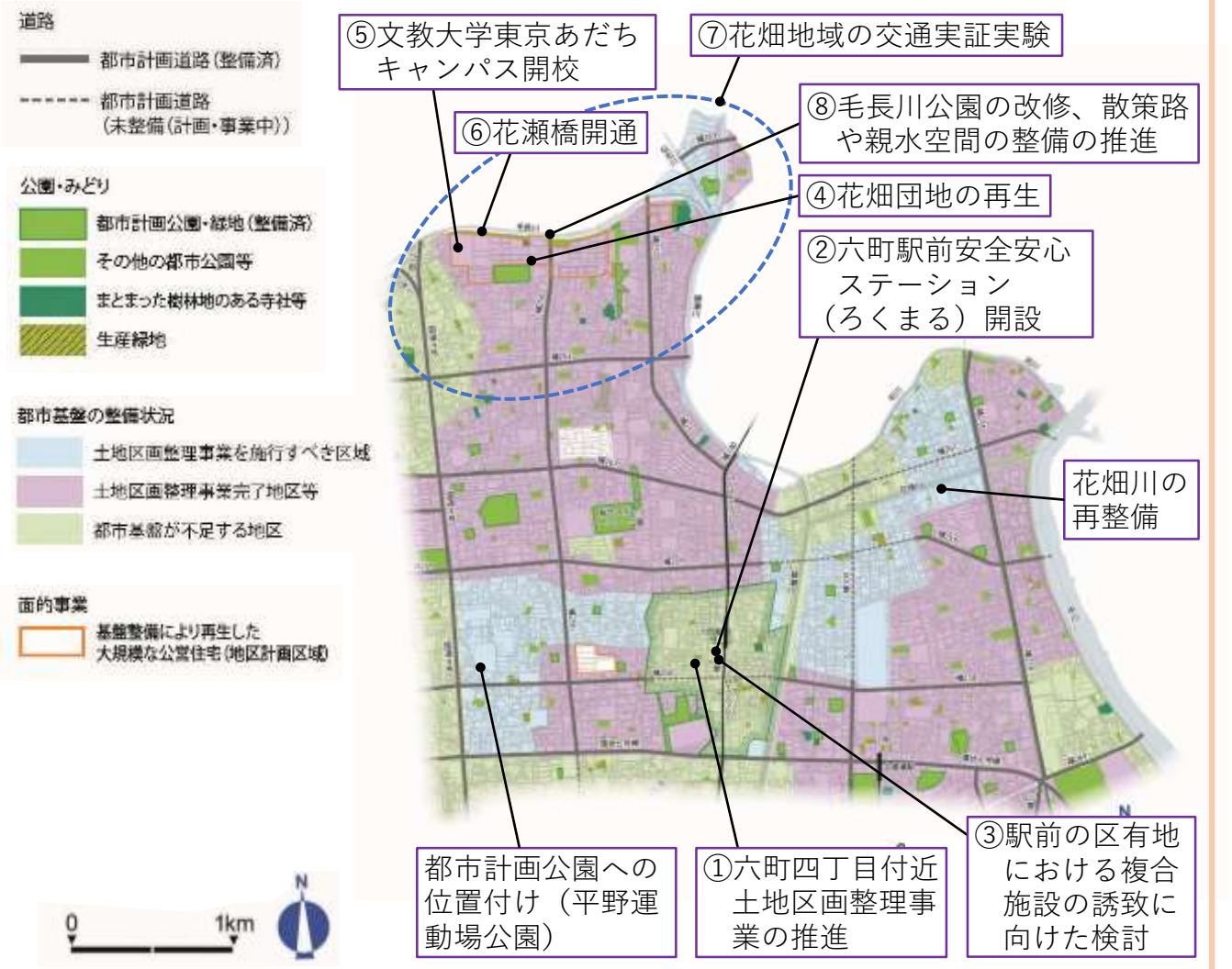
イ　六町駅周辺（主要な地域拠点）

（ア）つくばエクスプレス六町駅の開業に伴う土地区画整理事業により、駅前広場や商業・業務施設、都市型住宅の立地が進みました。①
（イ）六町エリアデザインの一環として、区内初の民間交番「六町駅前安全安心ステーション（ろくまる）」が開設されました。②
（ウ）駅前の区有地で、複合商業施設の誘致を検討しています。③
（エ）六町四丁目付近土地区画整理事業による補助第２５８号線の開通で、東西方向の道路ネットワークが向上しました。

ウ　花畑周辺（主要な地域拠点）

（ア）ＵＲ花畑団地の団地再生や大型商業施設の立地、文教大学東京あだちキャンパスの開校により、学生や若者層の来訪が増加しています。④⑤
（イ）キャンパス開校に伴い、草加市とつなぐ人道橋（花瀬橋）や周辺駅とを結ぶバス路線が整備され、交通アクセスが向上しています。⑥
（ウ）地域交通の実証実験により、持続可能な移動手段の在り方を検討しています。⑦
（エ）毛長川の護岸改修に合わせた毛長公園の改修や親水空間の形成、交通安全対策等により、安全な移動環境の確保が図られています。⑧

図　前回の本計画改定からのまちづくりの主な取組と成果



5．竹の塚・西新井大師・舎人地域

地域の現況

1 人口・世帯

- 人口は190,232人(2026年)で、直近10年間で2.4％増加。今後減少に転じ、2070年には156,661人(2026年の約8割)になる見込み。
- 高齢人口比率は24.9％(2026年)で、直近10年間で0.3ポイント減少。５地域の中では最も高い。
- 世帯数は102,308世帯(2026年)で、直近10年間で16.0％増加。世帯当たり人員は1.86人で区平均より多い。

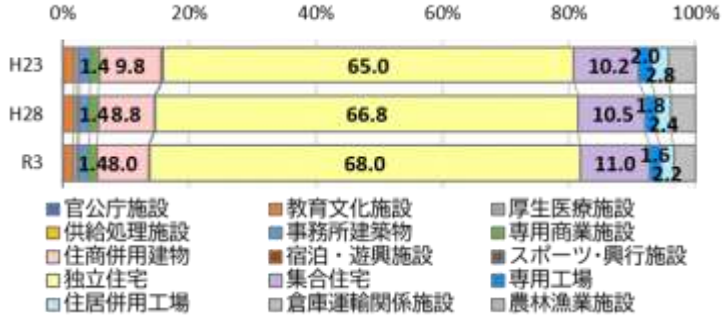
図　年齢３区分別人口・人口推計



2 土地利用

- 建物用途は、独立住宅（68.0％）、集合住宅（11.0％）、住商併用建物（8.0％）の順に多い。
- 住商併用建物と住居併用工場が計10.2％。10年間で主に独立住宅が3.0ポイント、集合住宅が0.8ポイント増加し、商業・工業系建物の割合が減少。

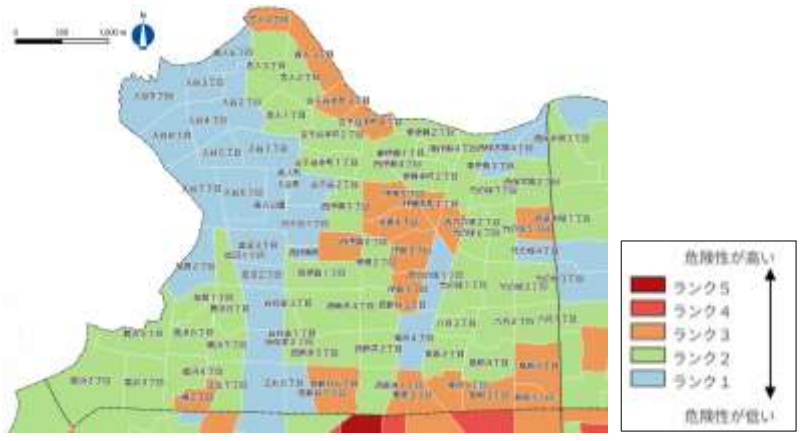
図　用途別建物棟数の現況・推移



3 地震・火災・水害リスク

- 地震・火災リスクは、市街地の約55％で土地区画整理事業が完了したため、総合危険度はランク２以下が多い。島根地区･伊興地区等はランク３。
- 水害時リスクは、想定最大降雨での浸水深が、地区南側で３～５ｍ(２階部分まで浸水)、その他の大半で0.5～３ｍ(１階天井まで浸水)。

図　東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)」



4 地域資源

- 文化財･まちの風景資産･銭湯等が分布。文化財は特に都市農業公園･伊興寺町周辺に多く分布し、地域の歴史や文化を伝える資源が残されている
- その他、桜並木/毛長川の遊歩道/寺町/西新井大師/等

まちの将来像

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

- 日暮里・舎人ライナーの各駅周辺における地域特性を生かしたにぎわいや景観づくり
- 東武伊勢崎線と日暮里・舎人ライナー間の交通・交流ネットワークの充実
- 都立舎人公園や農地、河川・水路、緑道など自然環境を活かしたまちづくりの促進
- 竹ノ塚駅周辺：駅前広場整備や団地建替えと連携した東西一体のウォーカブルなまち
- 見沼代親水公園駅周辺：鉄道の利便性を活かし生活機能と水・緑が調和した安全なまち

まちづくりの方針

凡例
都市基盤〔 防：防災　道：道路・交通　緑：公園・緑地 〕
※表中の番号（①②…、 AB…）は次頁の図の吹き出しの番号と対応
※ ★ は、今回新たに追加した方針

① 地域全体

土地利用	■ **歴史的景観と協調する商業施設や都市型住宅を誘導**〈大師前駅周辺〉(①)	–
	■ **流通業務機能の集積・住宅地との調和を図る土地利用の形成**〈足立流通センター周辺、放射11号線沿道、国道４号沿道〉(②)	–
	■ **老朽化した公共住宅の建替えと創出用地を活用した地域に貢献する機能の導入**	–
	■ **スポーツ・レクリエーション・文化・歴史・観光拠点にふさわしい機能の充実**〈舎人公園〉(③)	–
都市基盤	■ **未整備の都市計画道路の整備と延焼遮断帯の形成**	
	取組：補助第250・253・261・262号線の整備／防火地域等の指定	防 道
	■ **都市基盤が不足する地区の道路整備**	
	取組：地区計画を活用した主要生活道路の整備、細街路の整備〈西伊興一～三丁目、島根地区、西保木間一丁目、舎人一・二丁目等〉(A)	
	■ **毛長川の整備**	
	取組：★毛長川の護岸整備による水害リスクの低減、景観を楽しめる緑地の整備(B)	防 緑
	■ **高台まちづくりの推進（垂直避難場所の確保）**	
	取組：★中高層建物との協定による避難スペースの確保	防
	■ **緑豊かで歴史・文化を感じられる散策環境の形成**	
	取組：伊興寺町周辺・西新井大師周辺・萬福寺などの歴史的資源と周辺の緑地の一体的保全(C)	緑

② 拠点別

ア）竹ノ塚駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	★ **多様な世代が集い・交流できる拠点の形成(商業・業務・子育て・福祉・宿泊・住宅の充実)**	–
	★ **駅東西一体の賑わいのある商業空間の形成**	–
	★ **UR団地等の更新機会を捉えた駅前にふさわしく地域の魅力向上に資する土地利用の誘導**	–
都市基盤	■ **エリアデザイン計画に基づく交通結節機能の強化とウォーカブルなまちづくり**	
	取組：駅前広場の整備／高架下空間を活用した駐輪場整備／★駅東西をつなぐ歩行環境の構築	道
ソフト	■ **公共空間を活用した滞在空間の創出**	
	取組：★道路・公園等の公共空間を活用した滞在空間の創出実験（みちまちプロジェクト）	緑

イ）見沼代親水公園駅周辺（地域拠点）

土地利用	■ **日常生活を支える商業・業務・子育て支援・都市型住宅機能の誘導**	–
	■ **水と緑を活かした潤いのある拠点環境と良好な住環境の形成**	–
都市基盤	■ **日暮里・舎人ライナーの混雑解消と東西の地域交通の確保**	
	取組：日暮里・舎人ライナーを補完する移動手段／★はるかぜ廃止に伴う東西の移動手段	道

ウ）西新井大師西駅周辺（地域拠点）

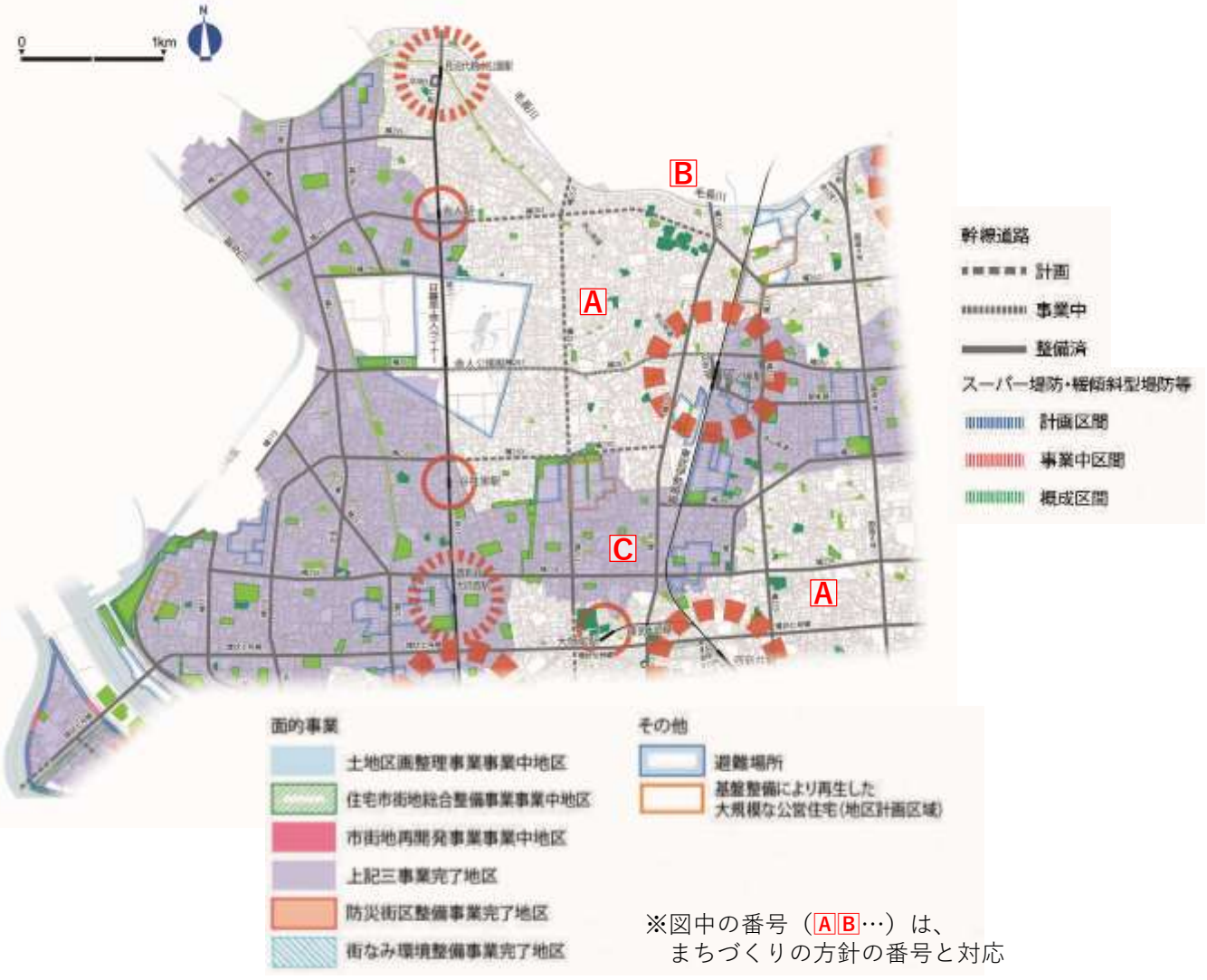
土地利用	★ **UR団地建替えや上沼田東公園の創出用地の活用等に合わせた拠点性を高める商業・業務、子育て支援、福祉等の機能の誘導**	–
都市基盤	■ **西新井大師西駅から西新井大師への回遊性の確保**	
	取組：歩行者環境の向上・案内サインの充実	道

図　土地利用方針図



※図中の番号（①②…）は、
まちづくりの方針の番号と対応

図　都市基盤整備方針図



※図中の番号（AB…）は、
まちづくりの方針の番号と対応

西新井駅周辺については、「２．西新井・江北・新田地域（27～30頁）」参照

これまでのまちづくりの主な取組と成果

※表中の番号（①②③…）は下図の吹き出しの番号と対応

ア　地域全体

（ア）市街地の約５５％では土地区画整理事業が完了し、道路や公園等が整備されました。その結果、地震に関する総合危険度がランク２以下の町丁目が多くなっています。

（イ）地域全体の不燃化率は、５２．２％（平成２３年度）から５８．７％（令和３年度）に上昇しました。

（ウ）西新井大師周辺では、歴史と文化が感じられる景観の形成に向けて、西新井一丁目全域及び六丁目一部を特別景観形成地区に指定しています。

（エ）入谷・鹿浜地区では、令和６年度から日常的な移動課題解消に向けてデマンドタクシー（足タク）の実証実験が開始され、令和７年度から本格運行に移行しています。①

イ　竹ノ塚駅周辺（主要な地域拠点）

（ア）東武伊勢崎線の連続立体交差事業や駅西口交通広場の暫定整備が完了しています。②

（イ）竹の塚エリアデザイン計画策定に向けて、「竹ノ塚駅の東西一体　人が主役のまちづくり」をコンセプトとした取組の検討が進められています。

（ウ）ＵＲ竹の塚第三団地３号棟にまちづくりの拠点となるミントポが開設されました。③

（エ）駅高架下には、「やってみたい」を応援する地域の交流拠点「たけのつカー＆パーク」が開設しました。④

ウ　見沼代親水公園駅周辺（地域拠点）

（ア）見沼代親水公園駅周辺では、日暮里・舎人ライナー開業以降、住宅開発が進んでいます。

図　前回の都市計画マスタープランの改定からのまちづくりの主な取組と成果

