足立区都市計画マスタープラン
（素案）

目　次

はじめに 1
1．本計画の目的と構成 1
2．本計画の位置付け 2
3．計画期間 3
4．計画改定体制 4
Ⅰ 改定の背景 5
1．社会経済情勢の変化 5
2．上位計画からの要請 １６
3．足立区の特性 ２４
4．まちづくりの課題 ４５
Ⅱ グランドデザイン ４９
1．グランドデザイン導出の流れと改定の視点 ４９
2．まちづくりの目指すべき姿と将来都市構造 ５１
Ⅲ 全体構想と地域別構想 ５６
Ⅲ－１ 全体構想 ５６
1．土地利用構想 ５６
2．テーマ別まちづくり ６０
Ⅲ－２ 地域別構想 １４５
1．千住地域 １４６
2．西新井・江北・新田地域 １６５
3．足立・綾瀬・中川地域 １８４
4．六町・花畑・大谷田地域 ２０２
5．竹の塚・西新井大師・舎人地域 ２２２

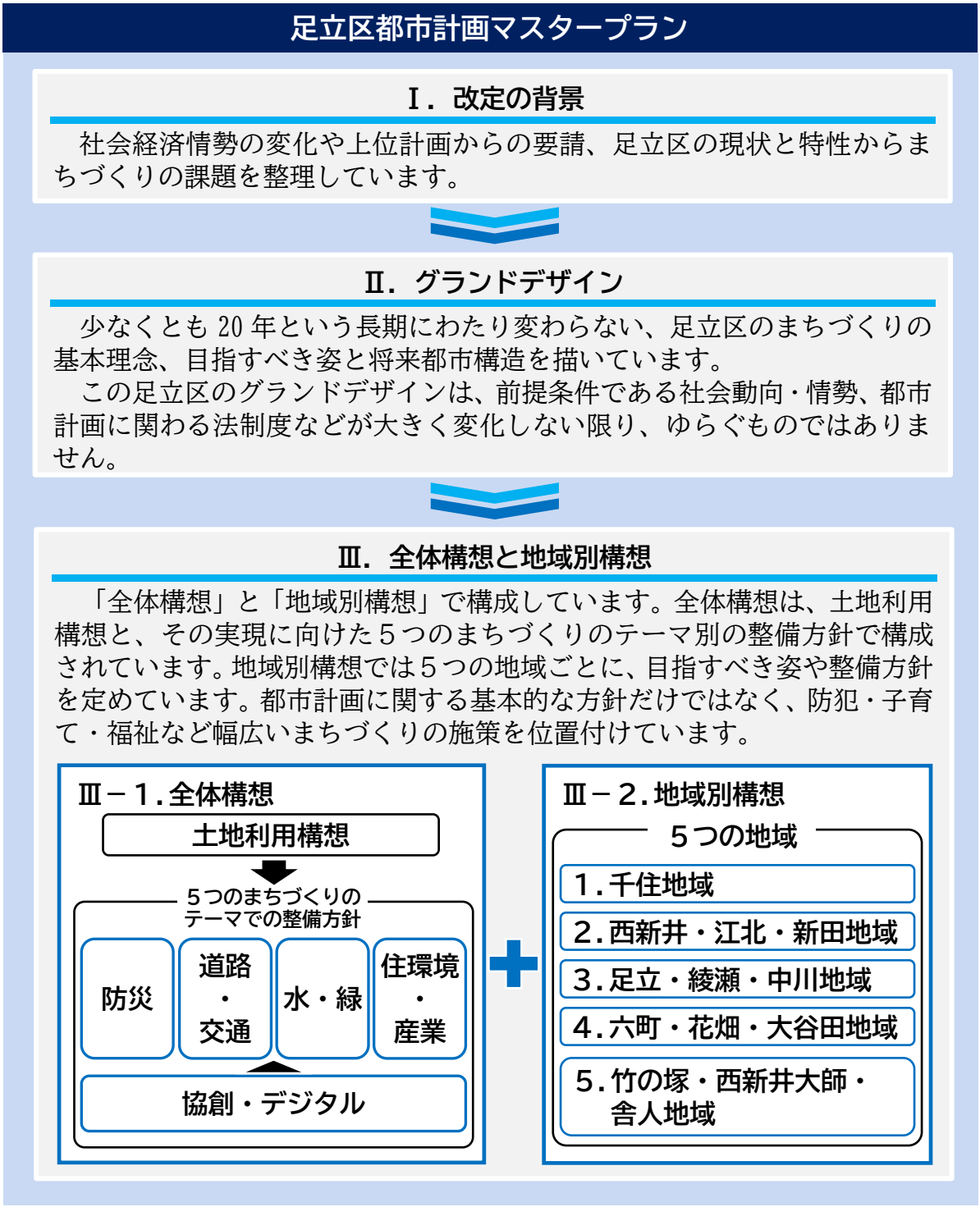
はじめに

1　本計画の目的と構成

足立区都市計画マスタープラン（以下「本計画」という。）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、「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.本計画の構成

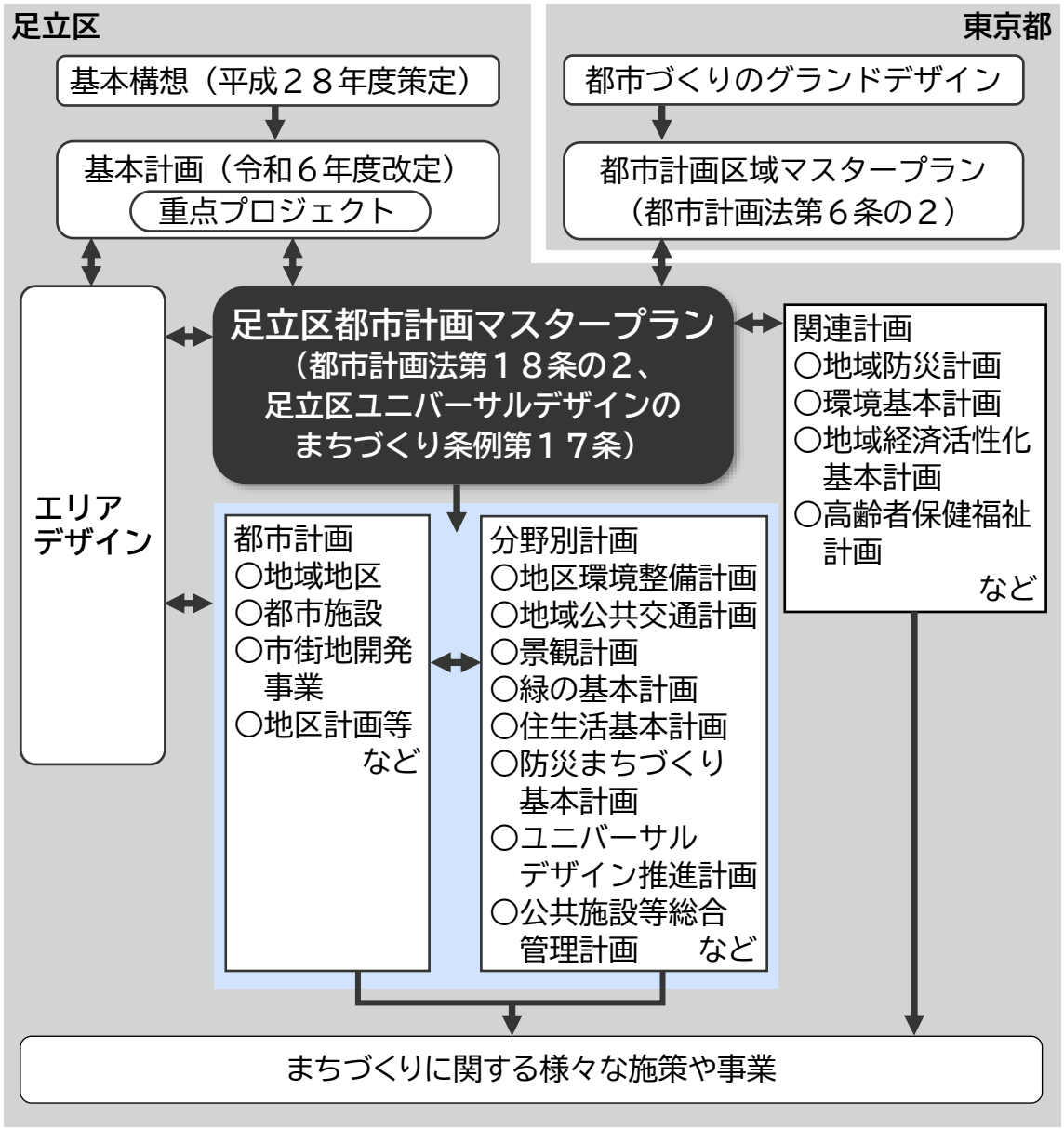


2　本計画の位置付け

本計画は、足立区の「基本構想・基本計画」や、東京都が定める「都市づくりのグランドデザイン」「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（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。

本計画は、区のまちづくり分野の最上位の方針です。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。

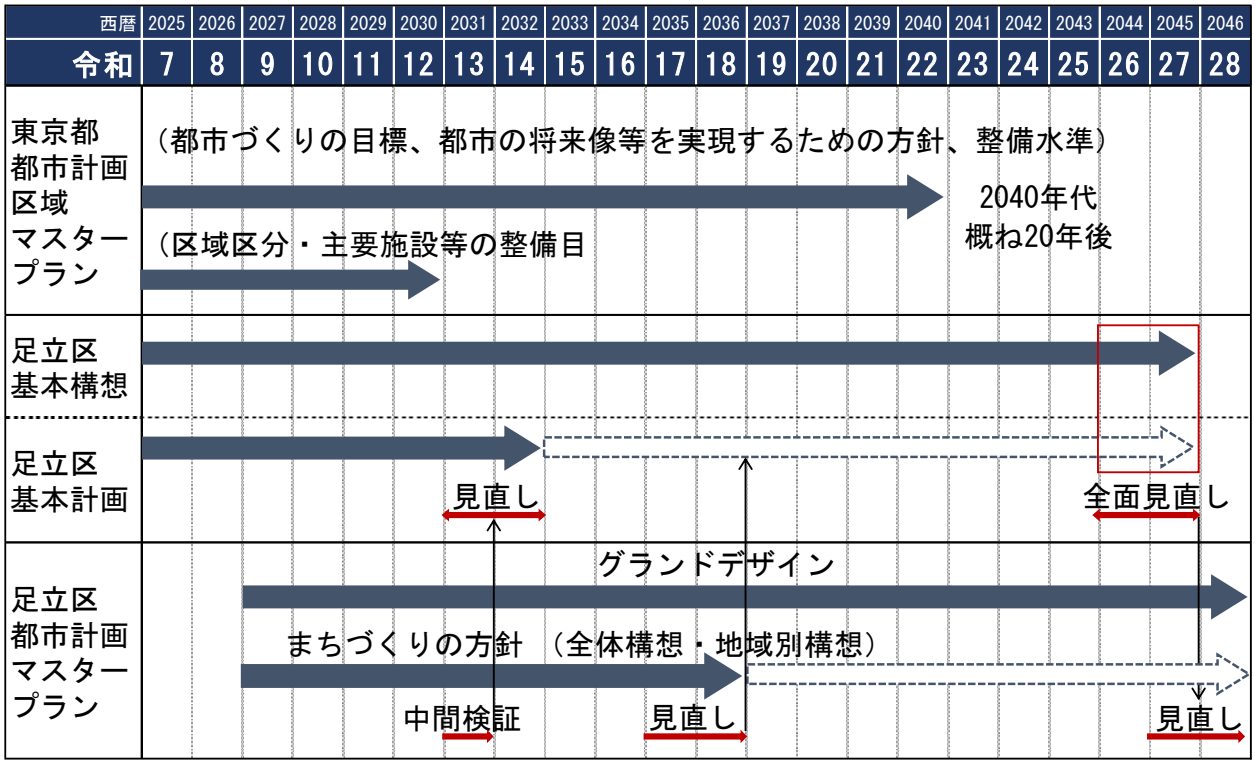
図. 本計画の位置付け



3　計画期間

本計画は、20年後の将来を見据えた足立区の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。このため、計画の目標年次は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と連動し、計画期間の中間年にあたる令和13（2031）年度に中間検証を行い、必要に応じてまちづくりの方針等を見直します。

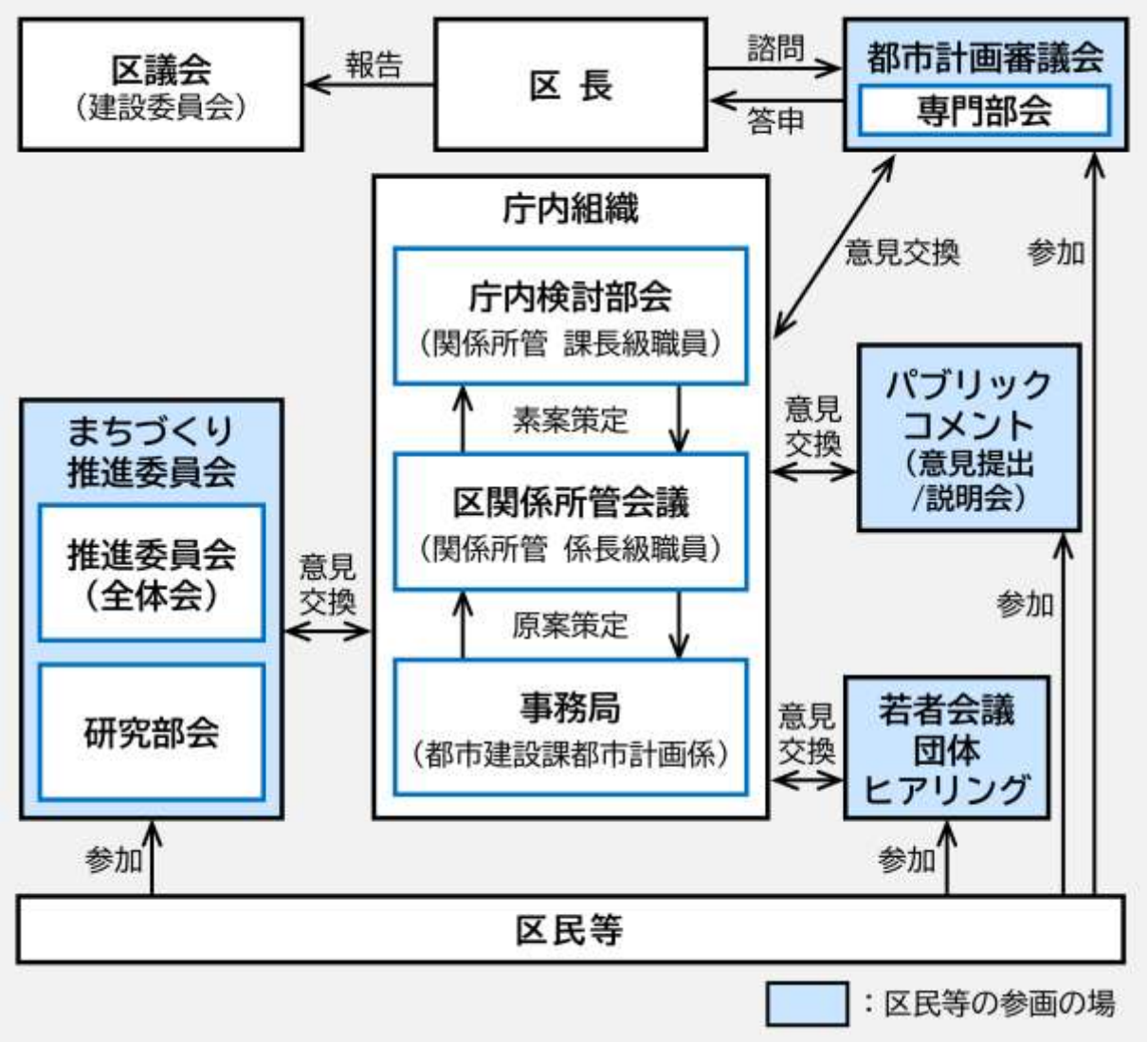
表.計画期間



4　計画改定体制

区民･専門家･行政の協働による計画づくりを実践するため、直接参加の場として、足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づくまちづくり推進委員会や、若者会議、区内の活動団体等へのヒアリングを実施しました。また、都市計画審議会の専門部会における議論を踏まえつつ、関係所管会議や庁内検討部会との協議・調整、パブリックコメントを実施し、それらの結果を踏まえて、案を作成しました。その後、都市計画審議会からの答申を経て本計画を改定しました。

図. 計画改定体制



Ⅰ 改定の背景

前回の都市計画マスタープラン改定以降の社会経済情勢の変化、本計画が則す上位計画の変化及び足立区の現状と特性から、今後のまちづくりの課題を示します。

1 社会経済情勢の変化

社会経済情勢の変化を政治・経済・社会・技術の観点から整理しました。

（1）政治

ア 持続可能な開発目標ＳＤＧｓ

要点 持続可能でより良い世界を目指す国際目標「ＳＤＧｓ」の達成に向けた取組が求められています。

（ア）平成27（2015）年９月に国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」において、国際社会全体の開発目標として、令和12（2030）年を期限とする「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals：ＳＤＧｓ）」が示されました。

（イ）ＳＤＧｓでは、持続可能な開発のための17の目標と、具体的に達成すべき169のターゲットを設定し、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する総合的な取組が示されています。

図．持続可能な開発目標（ＳＤＧｓ）における 17 の目標



イ　個人と社会の幸福を高めるウェルビーイング

要点　個人と地域が持続的に幸福な状態となるウェルビーイングの視点が国際社会や国で重要視されており、足立区でも双方の向上を目指した取組を進めています。

（ア）昭和21（1946）年に世界保健機関（WHO）憲章の中で、健康の定義として「健康とは、病気ではないとか、弱っていないということではなく、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、全てが満たされた状態にあること」と定義されたことで、言葉としてのウェルビーイングが世界に広まりました。

（イ）平成27（2015）年に国連総会で採択されたSDGs宣言文の中でも、「身体的、精神的、社会的福祉（ウェルビーイング）が保障される世界」として記述され、教育振興基本計画（令和5（2023）年6月16日閣議決定）では「身体的・精神的・社会的に良い状態にあることをいい、短期的な幸福のみならず、生きがいや人生の意義など将来にわたる持続的な幸福を含むものである。また、個人のみならず、個人を取り巻く場や地域、社会が持続的に良い状態であることを含む包括的な概念である。」と定義した上で、ウェルビーイングの向上を掲げました。

（ウ）足立区では、個人と社会のウェルビーイングを定義し、各施策を進める際には、双方のウェルビーイングを向上させるとともに、相乗効果を最大限に発揮できるように取組を進め、人と社会が調和し、持続的に発展していく魅力ある地域社会を実現していきます。

ウ　気候変動問題に対応した脱炭素化

要点　地球温暖化対策としてカーボンニュートラルの実現が求められており、さまざまな分野で脱炭素の取組が求められています。

（ア）国は令和2（2020）年10月、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。その実現に向け、2035年度、2040年度において、温室効果ガスを2013年度からそれぞれ60%、73%削減する目標を表明しました。そのため、都市づくりにおいても脱炭素化の取組が求められています。

（イ）足立区では、令和3（2021）年に「二酸化炭素排出実質ゼロ宣言」を行い、2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指すことを宣言しました。まちづくりの分野では、都市構造・交通、エネルギー、みどりの分野で脱炭素まちづくりを推進しています。

（ウ）今後も引き続き、二酸化炭素の排出量削減と、吸収源の強化に取り組むことが必要です。

エ　市街地の拡散・低密度化に対応したコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造

要点　人口減少・少子高齢化が進む中でまちの活力や生活利便性を確保するため、都市機能・居住機能の誘導や地域公共交通体系の再編によるコンパクト･プラス･ネットワーク※の都市構造の実現が重要視されています。

（ア）人口減少や高齢化の進行、市街地の拡散・低密度化などが課題となっている中、第二次国土形成計画（全国計画）（平成27（2015）年）において、「対流促進型国土」の形成を国土の基本構想とし、そのための国土構造、地域構造として、重層的かつ強靱なコンパクト・プラス・ネットワークの形成が提示されました。

（イ）平成26（2014）年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画が法律に位置づけられ、居住誘導や都市機能誘導によるコンパクトなまちづくりを促進する制度が創設されました。

（ウ）居住及び都市機能の集約立地と公共交通の維持・充実を一体として進めるため2014年に地域公共交通活性化再生法が改正され、地域公共交通計画制度が併せて創設されました。

（エ）2020年の都市再生特別措置法の改正では、近年の水害・土砂災害の頻発・激甚化を受けて、立地適正化計画に水害・土砂災害に対する防災指針を定めることが追加されました。

オ　大規模自然災害に対する防災・減災・事前復興

要点　大規模地震の想定や気候変動により激甚化する風水害のリスクを受け、防災･減災･事前復興の観点での総合的な災害対策が求められています。

（ア）大規模地震や台風の大型化、多発する集中豪雨など、大規模自然災害の発生リスクの高まりが懸念されます。このため、必要な防災及び減災その他迅速な復旧復興に資する施策を総合的かつ計画的に実施していくことを目標として、平成25（2013）年12月に、「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」の制定を受けて、国土強靱化基本計画が策定されました。

（イ）足立区では令和３(2021)年３月に国土強靱化計画を策定(令和７(2025)年２月に改定）し、地震と風水害の大規模災害によるリスクを想定し、防災・減災、迅速な復旧復興に資するハード・ソフトの対策に取り組んでいます。

※　コンパクト・プラス・ネットワークとは、医療・福祉・商業等の生活機能を拠点に集約し、交通ネットワークを再構築することで、コンパクトなまちづくりを進めることを示す。

カ　人口減少下での空き家の増加に伴う、空き家の除却・管理・活用

要点　人口減少や少子高齢化の進行等に伴う全国での空き家の増加を受けて、危険な空き家の除却や空き家の適正管理・活用の視点が重要視されています。

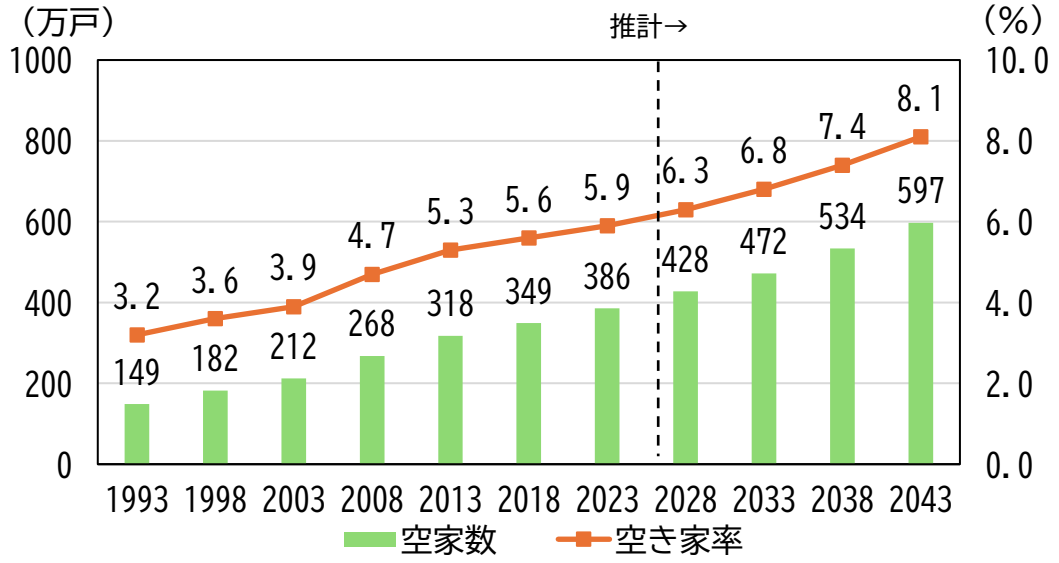
（ア）全国の空き家（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く）は、2023年時点で386万戸と、20年間で1.8倍に増加しました。2043年には597万戸に増加する見込みです。

（イ）空き家の増加は深刻な社会問題となっており、適切に管理が行われないまま放置された空家等は、倒壊のおそれ、火災の危険性、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境や安全・安心に深刻な影響を及ぼします。

（ウ）平成27（2015）年５月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、適切な管理が行われていない空家等に対する立ち入り調査、勧告、命令、行政代執行の措置や、市区町村による空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等対策の実施等が規定されました。

（エ）令和5（2023）年12月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」では、空き家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除去等」を柱とし、空き家活用時の規制緩和や、管理不全空き家に対する住宅用地特例の解除、緊急代執行制度の創設等、対策が強化されました。

図.空き家数の推移（全国）（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く）



出典：総務省　住宅・土地統計調査、日本総研「2040 年代の全国・都道府県別 空き家数・空き家率の推計」

キ　建物更新が困難な高経年マンションの増加に対応した管理・再生の円滑化

要点

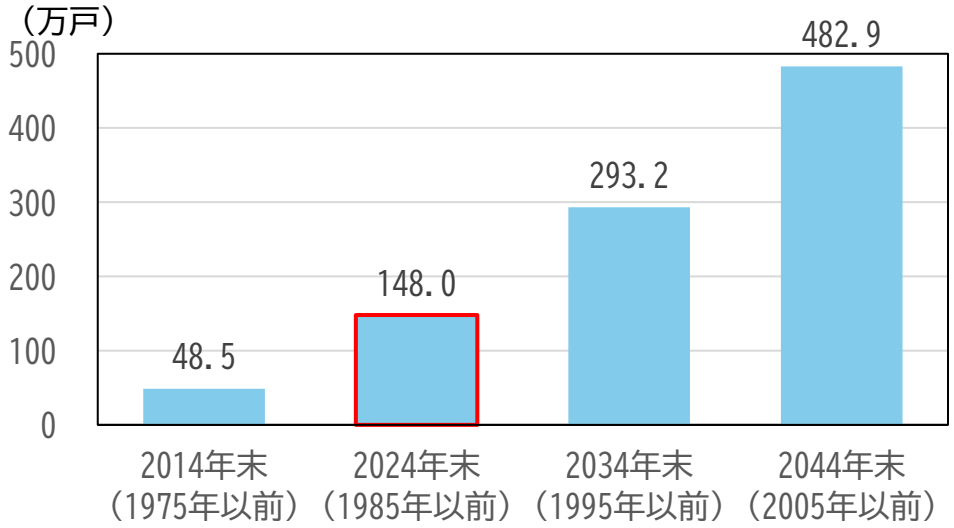
高経年マンションの増加や、建物と居住者の「２つの老い」の進行により、マンションの管理や再生が困難になることが懸念されているため、適切な管理と円滑な再生の推進が重要視されています。

（ア）全国の築４０年超の分譲マンションは、令和６年度時点で１４８万戸、２０年後には約３．３倍の４８２．９万戸となるなど、高経年マンションが急増する見込みです。

（イ）マンションの「２つの老い（建物の老朽化と居住者の高齢化）」が進行しており、外壁剥離等の危険や集会決議の困難化等の課題が生じています。そのため、新築から管理、再生までのライフサイクル全体を見通し、管理・再生の円滑化等を図ることが必要とされています。

（ウ）令和８（２０２６）年４月に施行された「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」では、適切な管理を促す仕組みの充実や、集会の決議の円滑化、建替えや一括売却の要件の緩和など、管理・再生の円滑化等の制度が拡充されています。

図. 築 40 年以上のマンション数の推移（全国）



※（）括弧内は築 40 年以上となるマンションの築年を示す

出典：国土交通省 マンションに関する基礎データ 築４０年以上の分譲マンション数の推移（2024（令和６）年末現在）

ク　地域の環境や価値の維持・向上に向けたエリアマネジメント

要点

地域における良好な環境や価値の維持・向上を図るための、住民・事業主・地権者等の多様な主体によるエリアマネジメントが重要視されています。

（ア）住民・事業主・地権者等が主体となり、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させる継続的な取組（エリアマネジメント）が、各地で進められています。国土交通省は、こうした取組を広めるため、平成20年に「エリアマネジメント推進マニュアル」を公表しました。

（イ）令和２年の都市再生特別措置法等の改正では、地域のまちづくりを担う団体が道路や公園を活用しやすいよう、必要な手続きを円滑にする制度等が設けられました。さらに、令和８年５月に公布された同法等の改正法では、エリアマネジメント活動に関する計画制度が創設され、活動への金融支援や道路･公園の利活用の円滑化等を図ることとされました。

（２）経済

ア　円安・物価上昇と建設費の高騰

要点　円安や物価上昇の影響により、建設資材の価格や人件費が上昇し、建設費の高騰が続いています。

（ア）コロナ禍の収束後、景気は上向き、日経平均株価は令和８（２０２６）年１月時点で約５０，０００円台（コロナ禍の底値の約３倍）に推移しています。一方、近年の中東情勢の緊迫化や円安などを背景として、物価は上昇傾向にあります。

（イ）建設業は、資材価格の上昇、物流費の増加、人材不足や働き方改革の影響による労務単価の上昇により、建設費の高騰が続いています。建設資材物価指数は、２０１５年比で１．４倍～１．５倍程度に上昇しています。その影響もあり、再開発事業では採算性の確保が困難となり、事業が停滞する事態が生じています。

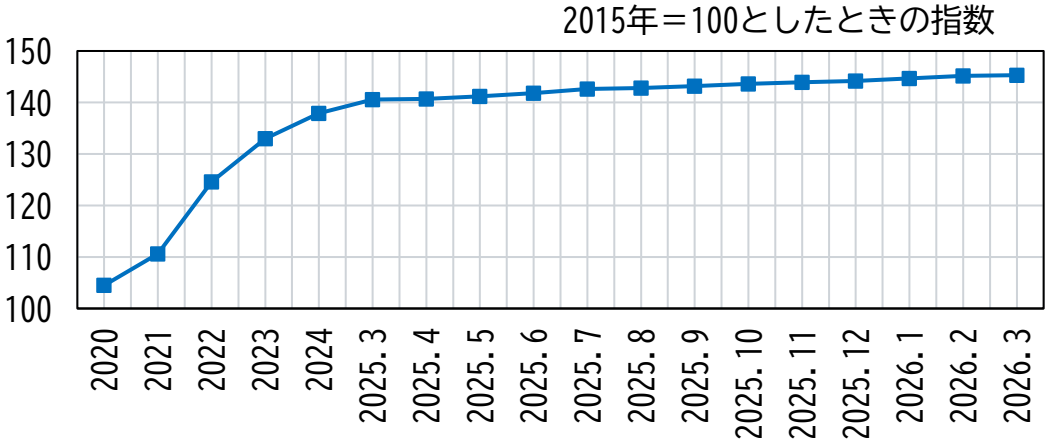
図．円の推移（対ドル）



※為替レートは東京市場におけるドル円スポット（17 時時点、月中平均）を使用

出典：主要時系列統計データ表

図. 建設資材物価指数



出典：一般財団法人建設物価調査会　建設資材物価指数（2015 年基準）

イ　地価の上昇

要点	景気が緩やかに回復する中、２３区の地価は上昇を続けています。

（ア）景気が緩やかに回復している中、全国の地価は、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いています。

（イ）東京都および足立区の公示地価は、商業地・住宅地ともに上昇し、平成２７（２０１５）年から令和７（２０２５）年までの１０年間で商業地は約６割、住宅地は約４割上昇しています。

図.　２３区の公示地価の推移

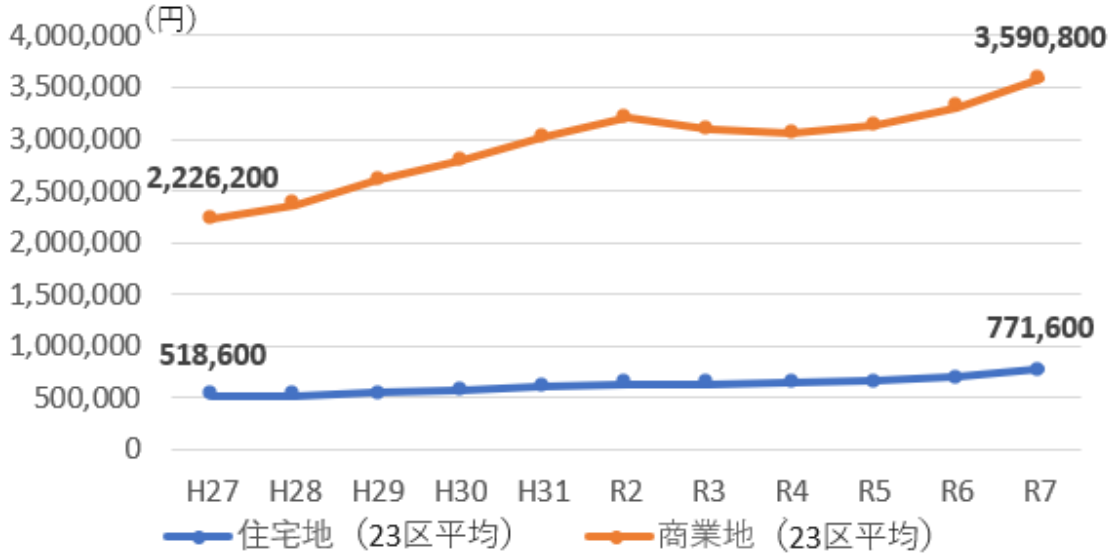
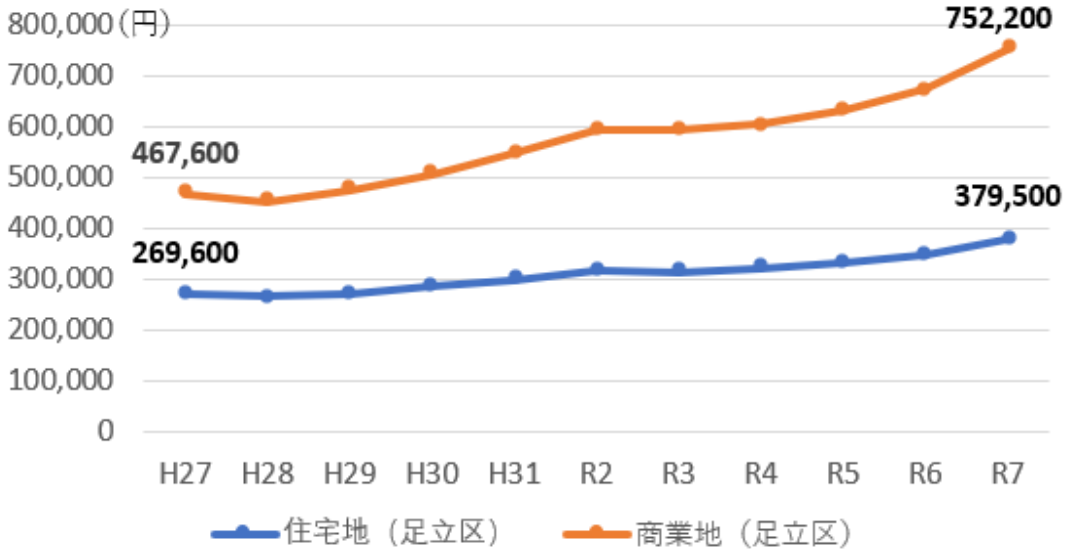


図. 足立区の公示地価の推移

出



典：地価公示価格（東京都分）/東京都財務局

（３）社会

ア　人口減少、高齢化の進行

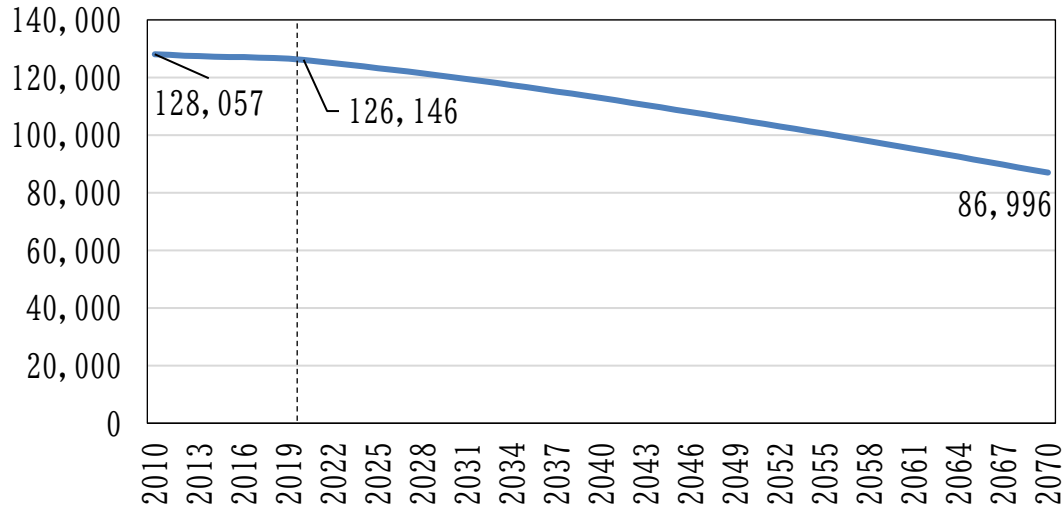
要点

日本の総人口は約 1 億 2,200 万人（令和 8（2026）年 1 月時点）で、平成 20（2008）年から減少に転じています。2070 年には、人口は約３割減少し、3 人に 1 人が高齢者となる見込みです。

（ア）日本の総人口は、令和8（2026）年1月時点で約 1 億2,200万人で、平成20（2008）年をピークに減少に転じ、2070年には約8,700万人（2020年比で3割減少）となる予測がされています。また、65歳以上の人口割合は令和2（2020）年の28.6%から2070年には38.7%に上昇すると見込まれています。

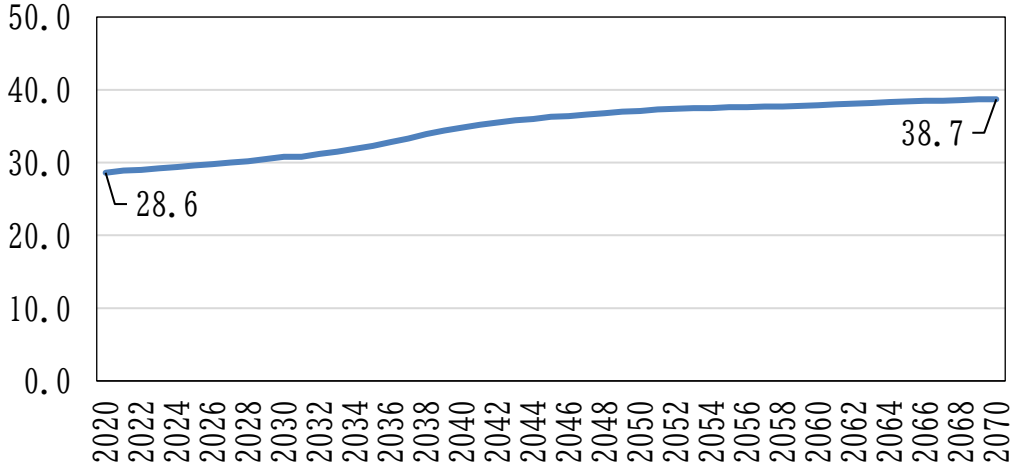
（イ）人口減少や少子高齢化の深刻化に伴い、担い手や生産年齢人口の減少、人口密度の低下に伴う生活サービス機能の維持困難、空き地・空き家の増加、地域コミュニティの機能の低下など、様々な課題が生じることが懸念されています。

図. 日本の総人口の推移



出典：国立社会保障・人口問題研究所（令和５年度推計）

図. 日本の高齢化率の推移



出典：国立社会保障・人口問題研究所（令和５年度推計）

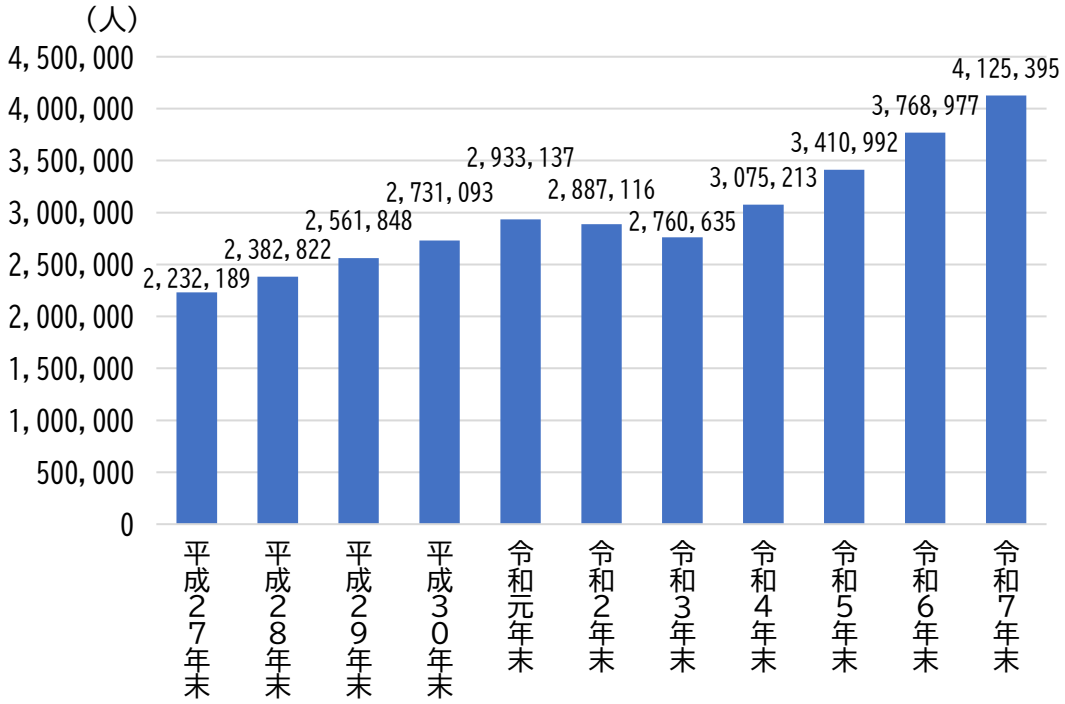
イ　外国人の増加

要点　日本の外国人人口は約４１３万人で、年々増加し、過去最多となっています。２０７０年には１０人に１人が外国人になる見込みです。

（ア）日本の在留外国人数は、令和７（２０２５）年末時点で４１２万５，３９５人（総人口の約３％）となり、過去最多の人数を更新しました。２０７０年には、総人口に占める外国人の割合が約１０％になると予測されています。

（イ）東京都の外国人人口は、令和８（２０２６）年１月時点で７８万３，７０１人と過去最多となっており、１０年間で１７４％増加しました。このような状況を踏まえ、多文化共生のまちづくりが求められています。

図. 日本の在留外国人数の推移



出典：出入国在留管理庁　在留外国人数（令和７（２０２５）年末）

ウ　新型コロナウイルス感染症を契機とした生活様式の変化

要点　新型コロナウイルス感染症を契機に、働き方改革やテクノロジーの進展も重なり、リモートワークが普及するなど、生活様式に変化が生じています。

（ア）令和２年以降の新型コロナウイルス感染症の拡大は、社会・経済や区民生活に大きな影響を与え、デジタル化が急速に進むとともに生活様式や働き方などに変化をもたらしました。

（イ）リモートワークの普及を背景に、働く場と居住の場が融合し、双方において快適な環境が求められるようになっています。あわせて、居住地周辺における公園や緑地などのオープンスペースの価値が再評価されるとともに、オンラインでは代替し得ない体験や交流機能の重要性も高まっています。

（４）技術

ア　技術革新・デジタル化の進展

要点　ＩｏＴやＡＩ、ビッグデータ等の技術開発が進行し、Ｓｏｃｉｅｔｙ５．０※の実現に向けた様々な分野での技術の活用による地域課題の解決が期待されています。

（ア）近年、ＩｏＴ、ロボット、人工知能（ＡＩ）、ビッグデータなどの新たな技術の開発・普及が進み、社会やライフスタイルのあり方に大きく影響を及ぼしています。

（イ）国では、サイバー空間と現実空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会である「Ｓｏｃｉｅｔｙ　５．０」の実現に向け、スマートシティなどの取組を進めています。防災や都市施設の維持管理、防災分野でのＳＮＳを活用したコミュニティ形成、ＭａａＳや自動運転などを活用したスマートモビリティなど、都市の課題解決に向けた将来的な展開が想定されています。

（ウ）足立区では、足立区基本計画の基本理念に持続可能な区政運営の推進を掲げ、進化するテクノロジーの積極的な活用、ＥＢＰＭ（証拠に基づく政策立案）の推進が位置付けられています。

※　Ｓｏｃｉｅｔｙ５．０とは、AIやロボットなどの先端技術を利用し、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心社会のことを示す。

2　上位計画からの要請

（１）東京都都市計画区域マスタープラン

ア　都市づくりの目標・戦略、目指すべき将来像、都市計画の決定の方針

要点

東京都都市計画区域マスタープランで示されている、「高齢者、子育て世代、障害者」「多様なコミュニティ」「芸術・文化・スポーツ」「ＡＩ、ＩｏＴ、ビッグデータ」「ＣＯ２フリー社会」「新型コロナ」「国際化対応」「歩きたくなるまちなか」「自転車ネットワーク」「エリアマネジメント」「民間活力の活用」「省エネ技術等の導入」等の視点を、本計画の改定の中で取り入れていく必要があります。

（ア）東京都は、「未来の東京」戦略ビジョンで示した方向性や、都市づくりのグランドデザインを踏まえ、「東京都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」を令和３年に改定しています。

（イ）本計画では、概ね２０年後の２０４０年代を見据え、都市づくりの目標や戦略、将来像、都市計画の決定の方針等を定めています。

表. 東京都都市計画区域マスタープランの都市づくりの目標・戦略・方向性

※赤字は区域マスタープランで追加された視点や特に重視された視点に関する内容

都市づくりの目標	a　東京が高度に成熟した都市として、ＡＩやＩｏＴなどの先端技術も活用しながらゼロエミッション東京を目指し、地球環境と調和を図り、持続的に発展していくことを理念とする。 b　東京のブランド力を高め、世界中から選択される都市を目指す。加えて、「ＥＳＧ」や「ＳＤＧｓ」の概念を取り入れて都市づくりを進め、持続的な成長を確実なものとする。 c　あらゆる人が活躍・挑戦でき、ライフスタイルに柔軟に対応できることが重要。個々人から見れば、特色のある様々な地域で、多様な住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指す。 d　みどりを守り、まちを守り、人を守るとともに、東京ならではの価値を高め、持続可能な都市・東京を実現する。 e　こうした基本的な考え方に基づき、２０４０年代に向けて東京の都市づくりを進め、「成長」と「成熟」が両立した未来の東京を実現していく。
都市づくりの戦略	a　持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成 b　人・モノ・情報の自由自在な交流を実現 c　災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築 d　あらゆる人々の暮らしの場の提供 e　利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出 f　四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築 g　芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出 h　デジタル技術を生かした都市づくりの推進

新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性	a　都市の持つ集積のメリットは生かし、三密を回避し、新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーな都市づくりを推進 b　新型コロナ危機を契機として生じた変化にも対応 c　国際競争力を高め、東京が持続的に発展していけるよう、区部中心部などにおいて活力あふれる拠点を形成 d　特色のある個性を有する様々な地域で、多様な住まい方・働き方・憩い方を選択できる都市づくりを推進 e　都心部では感染症にも配慮したゆとりある共用スペース等を備えた優良なオフィスへの機能更新の充実などを推進 f　中小オフィスビルのストックを活用したリノベーションやニーズに応じた用途転換等を推進 g　長期的観点から東京全体の市街地の再構築を進め、効率性と快適性も兼ね備えた 持続可能な都市へとつくり変えていく

表.東京都都市計画区域マスタープランの将来像・都市計画の決定の方針

東京が目指すべき将来像	○世界から選択される都市の実現に向けて（東京の都市構造） ○人が輝く都市、東京に向けて（地域区分ごとの将来像）	
主要な都市計画の決定の方針	a　多様な住まい方・働き方を支える都市づくり（土地利用に関する方針）	（a）　市街化区域内の農地については、田園住居地域の指定や生産緑地制度等を活用し保全に努める （b）　都市開発諸制度等を活用し、育成用途を適切に設定することで、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を誘導する （c）　開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進 （d）　都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえながら、高齢化や国際化等に的確に対応するため、これまでの量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換 （e）　地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する
	b　ゆとりある回遊性を支える都市施設（都市施設の整備に関する方針）	（a）　TOKYO Data Highwayの実現に資する高速通信網構築も視野に入れた無電柱化の推進や、自転車や歩行者の快適な通行空間を確保 （b）　鉄道の混雑緩和などによる快適通勤の実現に向け、働き方改革と連携したオフピーク通勤促進の取組を推進 （c）　鉄道利用の変化を踏まえた持続可能な輸送サービスの確保策や、先端技術も活用した輸送力強化方策などを推進 （d）　自転車走行空間の整備により更なる自転車ネットワーク化を進めるとともに駐輪場の整備などにより利用環境を充実

	c　人が集まり、交流する、魅力と活力溢れる拠点形成（市街地開発事業に関する方針）	（a）　都市開発にあたっては、地域住民や企業などが主体となったエリアマネジメントの普及を促進し、まちの魅力や防災性を向上
	d　激甚災害にも負けない東京（災害に係る方針）	（a）　木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し容積率を緩和するなど、民間活力を生かした整備を促進 （b）　都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進 （c）　広域ゼロメートル市街地では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく （d）　被災時の都市復興においても、「都市づくりのグランドデザイン」で示した都市像や都市計画区域マスタープランの実現に取り組んでいく
	e　緑と水の潤いある都市の構築（環境に係る方針）	（a）広域的に連続しみどりの骨格を形成する崖線や河川、用水沿いなどにおいて、地域の状況やニーズに応じてみどりの連続性を確保する公園・緑地を配置 （b）崖線のみどりや屋敷林など、都市において良好な自然環境を形成している緑地を特別緑地保全地区や市民緑地制度など様々な制度を活用することにより保全 （c）田園住居地域の指定や地区計画の活用により、居住環境と営農環境が調和した良好な市街地の形成を図るとともに屋敷林や農地等の保全・活用を図る （d）都市再生特別地区や都市開発諸制度などを活用した複合開発により、最先端の省エネ技術、未利用エネルギー、再生可能エネルギーなど（太陽光や水素エネルギー等）の積極的な導入を促進
	f　四季折々の美しい景観形成（都市景観に係る方針）	（a）　都市再生が進む地域では、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出 （b）夜間の景観は、土地利用の特性に応じた照明により、都市全体の夜間景観にメリハリを付け、ダイナミックな都市構造を光で表現

イ　広域的なレベルの都市構造（交流・連携・挑戦の都市構造）

要点

東京都は、広域レベルと地域レベルの二層構造による都市づくりを進め、都市の活力を維持・向上させるとともに、快適でゆとりのある都市生活の実現を目指しています。

足立区は、広域的な都市構造の中で「新都市生活創造域」および「中枢広域拠点域」に位置づけられています。

図　　広域レベルの都市構造のイメージ



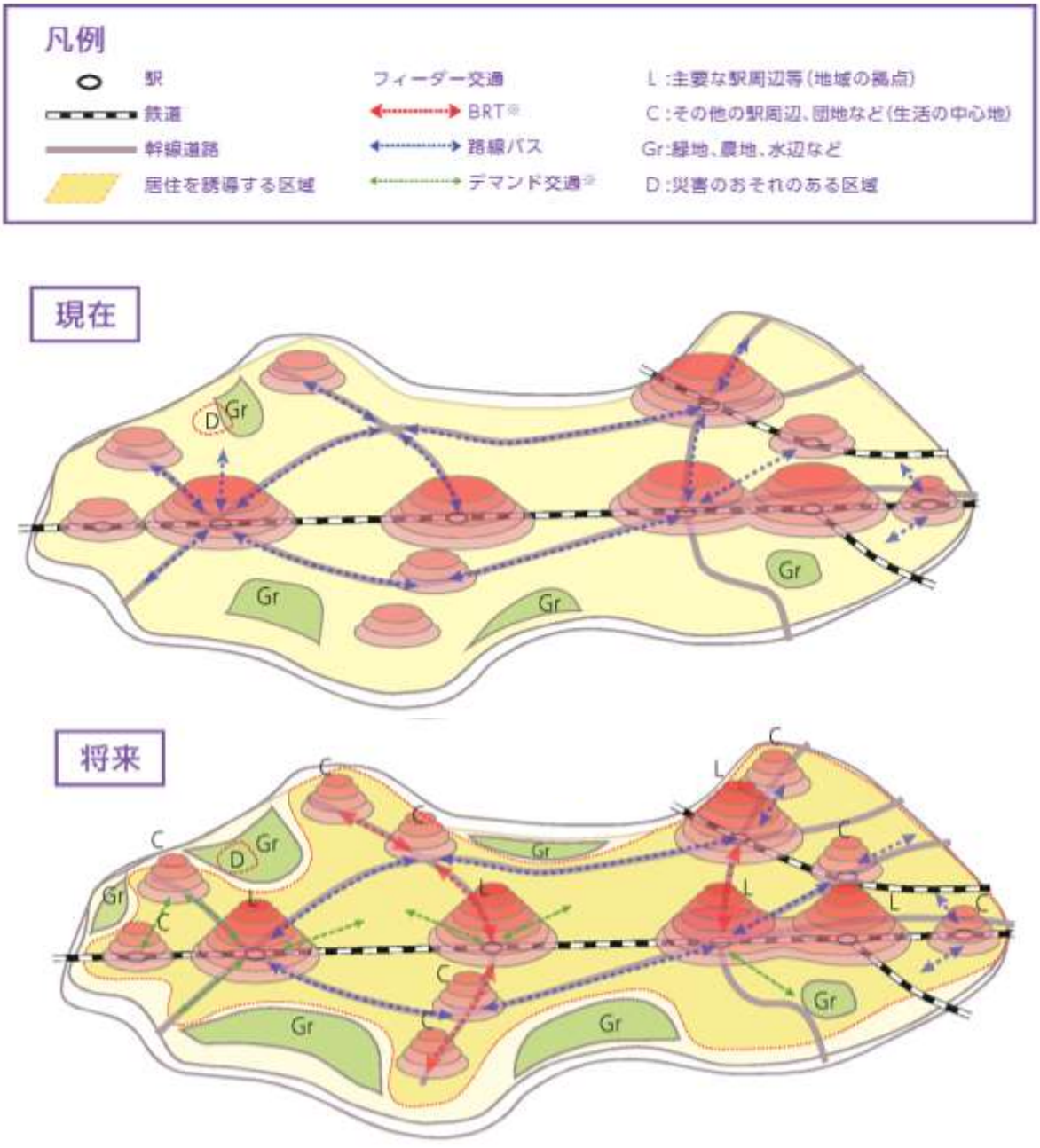
出典：東京都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
（令和３年３月東京都）

ウ　地域的なレベルの都市構造（集約型の地域構造）

要点

地域レベルの都市構造では、都市経営コストの効率化を図りつつ、快適な都市生活と活発な都市活動を支える、機能的で効率的な地域構造の形成を進めることとされています。また、主要駅周辺や中心地に生活利便機能を集積し、その徒歩圏に住宅地を誘導することで、歩いて暮らせるまちの形成を図るとともに、郊外部ではみどり豊かな良好な環境の形成を図ることとされています。

図.集約型の地域構造のイメージ



出典：東京都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
（令和３（2021）年 東京都）

（２）足立区基本構想・基本計画

【基本構想】

要点　基本構想で位置付けられている「人と地域がつながる安全・安心なくらし」「豊かな生活を実現できる魅力あるまち」「協創」「多様性」「バランスの良い人口構造」等の視点を都市計画マスタープランに取り入れていくことが必要です。

ア　足立区基本構想は、平成28年10月に策定されました。基本構想では、「治安・学力・健康・貧困の連鎖」の４つを足立区のボトルネック的課題（足立区の発展のためにどうしても打開しなければならない課題）と位置づけ、30年後を見据え足立区が目指す「将来像」、将来像の実現に向けた４つの視点（基本的方向性）、基本構想の実現のために～未来に向けた協創体制の構築～について、以下のとおり示しています。

表.足立区基本構想における足立区の将来像

足立区が目指す「将来像」	**協創力でつくる　活力にあふれ　進化し続ける　ひと・まち　足立**
将来像の実現に向けた４つの視点	視点１【ひと】多様性を認めあい、夢や希望に挑戦する人 視点２【くらし】　人と地域がつながる　安全・安心なくらし 視点３【まち】　真に豊かな生活を実現できる　魅力あるまち 視点４【行財政】　様々な主体の活躍とまちの成長を支える行財政
基本構想の実現のために	（ア）協創体制の早期構築 （イ）自立し、多様性を認めあえる人材育成 （ウ）誰もが健康で活躍できる、バランスの良い人口構造の形成 （エ）計画的かつ戦略的な行財政運営 （オ）基本計画の策定と着実な推進

【基本計画】

要点　基本計画の７つの理念に位置付けられている「協創」「やりたいことが叶う」「ウェルビーイング」「SDGs」「多様性」「子ども・若者」「地域特性・地域資源」等の視点を都市計画マスタープランに取り入れていくことが必要です。

ア　足立区基本構想で示した将来像の実現に向けて、令和７年２月に足立区基本計画が策定されました。計画期間は令和７年度から令和14年度までの８年間であり、新たに７つの理念が掲げられています。

表.足立区基本計画における７つの理念

７つの理念	① 協創の再構築 ② やりたいことが叶う ③ ウェルビーイングの向上と SDGs の推進 ④ 人権・多様性の尊重と地域共生社会の実現 ⑤ 子ども・若者と進めるまちづくり ⑥ 地域特性・地域資源を踏まえた施策の展開 ⑦ 持続可能な区政運営の推進

要点

基本計画の施策で示された「地域のつながり、支え合い」「高齢者、障がい者のセーフティネット」「事業者の持続的な発展と創業者支援」「DX の推進」等を、本計画に反映する必要があります。

表. 基本計画における施策

7つの柱立て	15の施策群	49の施策
柱1 自己肯定感を持ち、生き抜く力を備えた人	①家庭・地域と連携し、子どもの学びを支え育む	1 児童・生徒の心身の健全な発達支援 2 確かな学力の定着に向けた、就学前からの取組 3 子どもの状況に応じた学びの充実 4 安全・快適に学べる教育施設の整備と学校運営の充実 5 子ども・若者がたくましく生き抜く力を育むための成長支援
	②妊娠から出産・子育てまで切れ目なく支える	1 妊娠、出産、子育てへの切れ目のない支援の充実 2 多様なライフスタイルに応じた教育・保育サービス等の充実 3 配慮を要する子育て家庭への支援
柱2 自ら考え行動し、その成果を地域に活かす人	③生涯にわたる学習・文化・スポーツ活動を実践できる仕組みをつくる	1 生涯学習活動の充実と地域における学びの循環 2 文化・芸術活動の充実と郷土の歴史継承の支援 3 生涯スポーツ活動の充実と地域還元
	④人権と多様な個性を認め合う社会を実現する	1 人権尊重社会の推進 2 ジェンダー平等社会の推進 3 多文化共生社会の実現 4 ユニバーサルデザインの推進
柱3 地域とともに築く、安全なくらし	⑤区民の命や財産を守り、くらしの安全を確保する	1 感染症対策の充実 2 良好な生活環境づくりの推進 3 消費者被害や特殊詐欺被害を未然に防ぎ、区民の暮らしを守る 4 ビューティフル・ウィンドウズ運動のさらなる推進 5 反社会的団体等の排除
	⑥環境負荷が少ないくらしを実現する	1 地球温暖化対策の推進と環境学習の充実 2 ごみの減量・資源化の推進

※赤字は基本計画で追加された視点や特に重視された視点に関する内容です。

7つの柱立て	15の施策群	49の施策
柱4 いつまでも住み続けられる安心なくらし	⑦地域でつながり、支え合う地域共生社会を実現する	1 重層的支援体制整備と支え合う地域づくりの推進 2 町会・自治会、NPO等の活動支援の推進
	⑧高齢者、障がい者などの生活のサポート体制を充実する	1 高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられる、地域包括ケアシステムなどの体制の充実 2 障がい者などが必要なときに必要な支援を受けられる体制の充実 3 高齢者、障がい者のセーフティネット（虐待対応等）と権利擁護 4 くらしやしごとに困っている人が、状況に応じた保障や支援を受けられる体制の強化・充実
	⑨健康寿命の延伸を実現する	1 住んでいるだけで自ずと健康になれる仕組みの構築 2 地域における保健・医療体制の充実 3 持続可能な医療保険制度の運営
柱5 地域の個性を活かした都市基盤が整備されたまち	⑩災害に強いまちをつくる	1 災害に強い都市整備の推進 2 災害に備えた区民意識の向上 3 災害に備えた地域防災力の強化
	⑪便利で快適な道路･交通網をつくる	1 スムーズに移動できる交通環境の整備 2 安全に利用できる道路環境の整備
	⑫地域の特性を活かしたまちづくりを進める	1 良好な景観の形成と快適なまちづくりの推進 2 エリアデザイン計画の推進による拠点開発の展開 3 安心して住み続けられる住宅環境の整備 4 緑のある空間の創出や自然環境の保全
柱6 活力とにぎわいのあるまち	⑬地域経済の活性化を進める	1 区内事業者の持続的な発展と創業者支援の充実 2 就業支援と人材確保支援の充実
柱7 区民の活躍とまちの活力を支える行財政	⑭戦略的かつ効果的な行財政運営を行う	1 効果的かつ効率的な区政運営の推進 2 戦略的な人事管理・組織運営の推進 3 DX（デジタル・トランスフォーメーション）の推進 4 適正な賦課と収納対策の推進 5 公有財産の活用と公共施設マネジメントの推進
	⑮区のイメージを高め、選ばれるまちになる	1 効果的な情報発信と区政情報の透明化 2 魅力の発掘・創出とプラスイメージへの転換

※赤字は基本計画で追加された視点や特に重視された視点に関する内容です。

3　足立区の特性

ここまでは足立区を取り巻く外部環境（社会経済情勢の変化・上位計画からの要請）の整理を行いました。ここからは足立区の内部環境（まちの現況と区民の評価と期待）を整理します。

（１）足立区の現況

ア　位置・地勢

要点

- 東京都の北東部に位置し、埼玉県境に接しています。鉄道は、北千住駅を中心に都心への高い交通利便性を有しています。
- 四方を河川に囲まれた豊かな自然環境を有している一方、標高０～４ｍの平坦な低地が広がり、水害の危険性を抱えています。

（ア）足立区は、東京都心部まで10～15km圏で、東京23区の北端に位置し、東は葛飾区、西は北区、南は荒川区、墨田区、北は埼玉県川口市、草加市、八潮市に接しています。また、都市計画区域の面積は約5,320ｈａで、23区では大田区、世田谷区に次ぐ広さを有しています。

（イ）地勢は、四方を河川に囲まれ、標高0～4ｍと極めて平坦です。足立区の最高地点は舎人公園内にある「あさひの広場」で標高17.5ｍですが、その他、荒川の堤防以外に高地はほとんどありません。

（ウ）区内の鉄道及び軌道網（以下「鉄道網」という。）は、北千住駅を中心に、Ｊ　Ｒ常磐線、東武伊勢崎線、東京メトロ日比谷線及び千代田線、つくばエクスプレスが放射状に延びています。また西側には日暮里・舎人ライナーが、南側には京成本線が通っています。北千住駅から東京駅まで20分程度であり、都心への交通利便性が高いまちです。

図.足立区の位置



イ　人口・世帯

（ア）人口・世帯数

要点

- 総人口は約 70 万人で、2024 年 2 月に実施された人口推計においては、今後 10 年間は人口が増加する見込みですが、20 年後には現在の人口から約 1 万人減少する見込みとなっています。一方、2026 年 4 月時点で総人口は既に人口推計の高位推計を上回っており、推計を上回るペースで増加しています。
- 世帯数は 10 年間で 15%増加し、1.82 人/世帯と小世帯化が進行しています。

a　足立区の総人口は、703,369人（2026年 1 月現在）で増加傾向にあります。

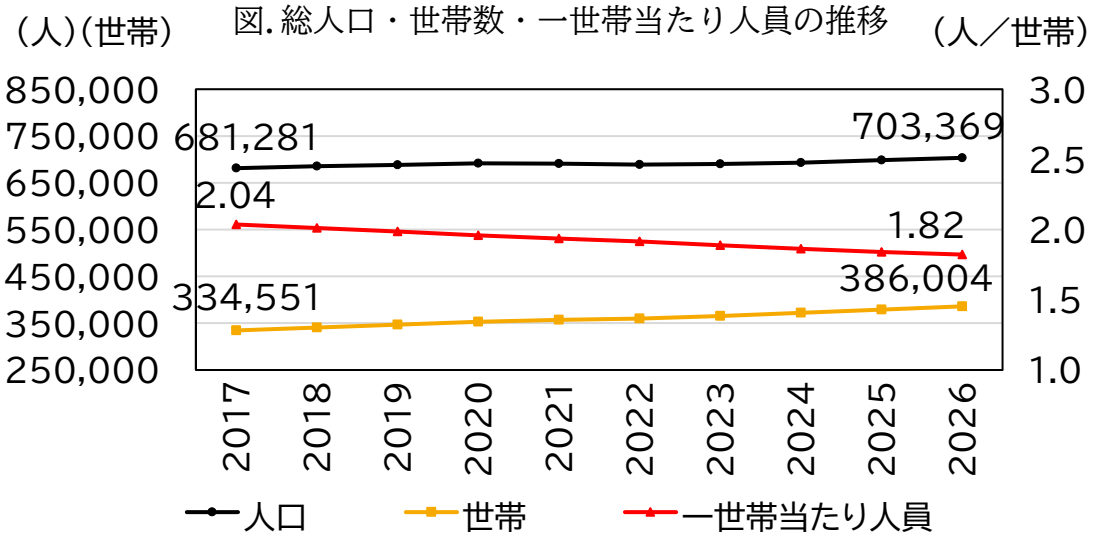
b　人口推計（2024年2月）の中位推計では、2036年の710,759人をピークに減少に転じ、2070年には579,612人になると見込まれています。

一方、2026年4月1日時点の総人口は706,421人で、既に同推計の高位推計を約5,000人上回っています。外国人に加え、20～30代の転入超過の拡大により日本人も増加しています。

c　世帯数は、386,004世帯（2026年 1 月現在）で増加傾向にあります。

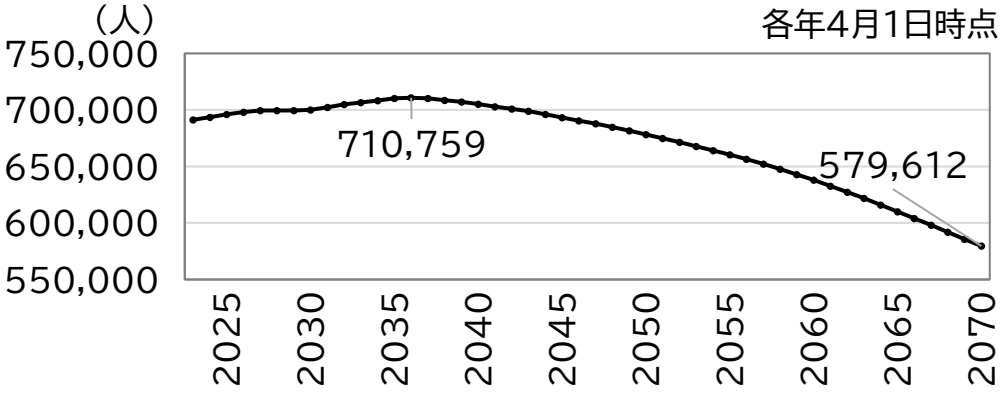
d　1 世帯当たり人員は、特別区平均を上回っているものの、10年間で2.04人から1.82人に減少しており、小世帯化が進行しています。

図.総人口・世帯数・一世帯当たり人員の推移



出典：住民基本台帳

図.人口推計（中位推計）



出典：足立区人口推計

（イ）年齢階級別人口

要点

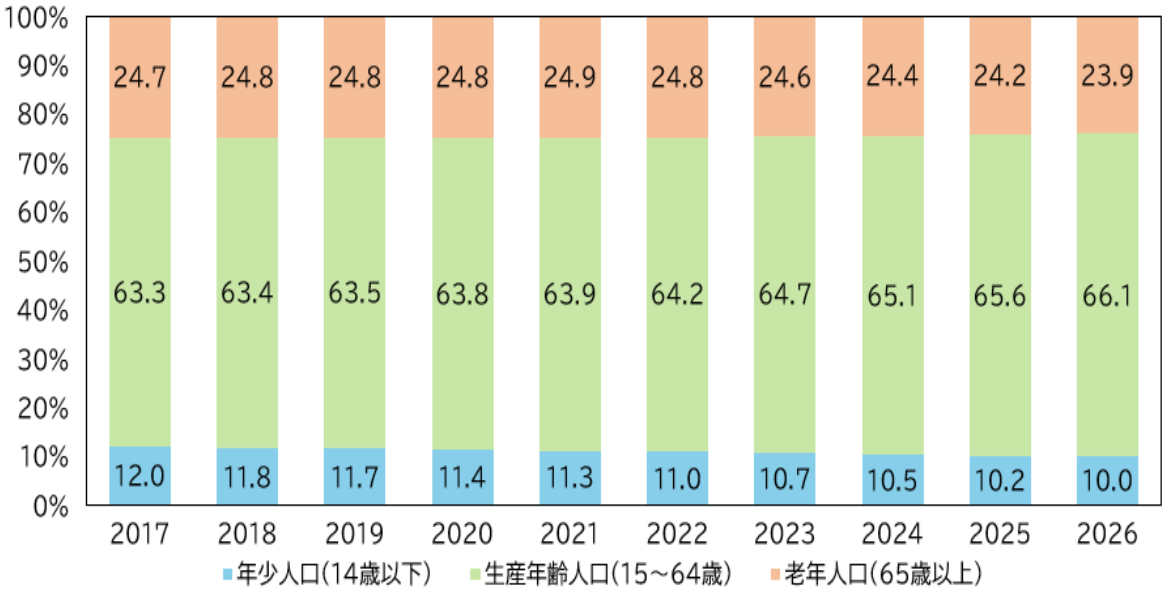
高齢化率は約 24％で、東京都平均や特別区平均より高くなっています。

a　足立区の年少人口比率は10.0%（2026年1月現在）で、東京都平均10.9%、特別区平均10.5%よりも低くなっています。推移としては10年間で2.0ポイント減少しています。

b　生産年齢人口は66.1%（2026年1月現在）で、東京都平均66.6%、特別区平均68.6%よりも低くなっています。推移としては10年間で2.8ポイント増加しています。

c　老年人口（高齢化率）は23.9%（2026年1月現在）で、東京都平均22.5%、特別区平均20.9%よりも高くなっています。推移としては10年間で0.8ポイント減少しています。

図.年齢階級別人口割合の推移



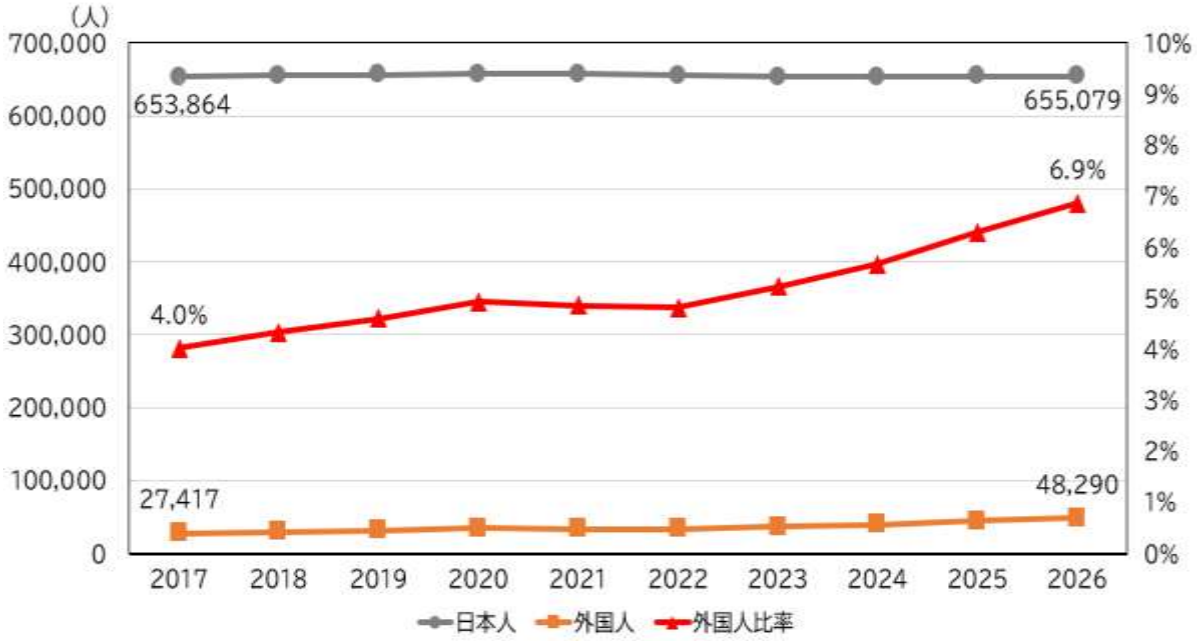
出典：住民基本台帳

（ウ）外国人人口

要点　外国人人口は約４万８千人で、１０年間で７割増加しており、約１４人に１人（１０年前は約２５人に１人）が外国人となっています。

a　足立区の外国人人口は48,290人（2026年1月現在）で、全人口の6.9%（東京都平均5.2%、特別区平均6.7%）を占めています。2020年以降のコロナ禍において一時的な減少は見られたものの、この10年間で外国人人口は76.1%増加し、全人口に占める比率は2.9ポイント上昇しています。

図.日本人及び外国人の人口・外国人人口比率の推移



出典：住民基本台帳

（エ）人口の社会増減

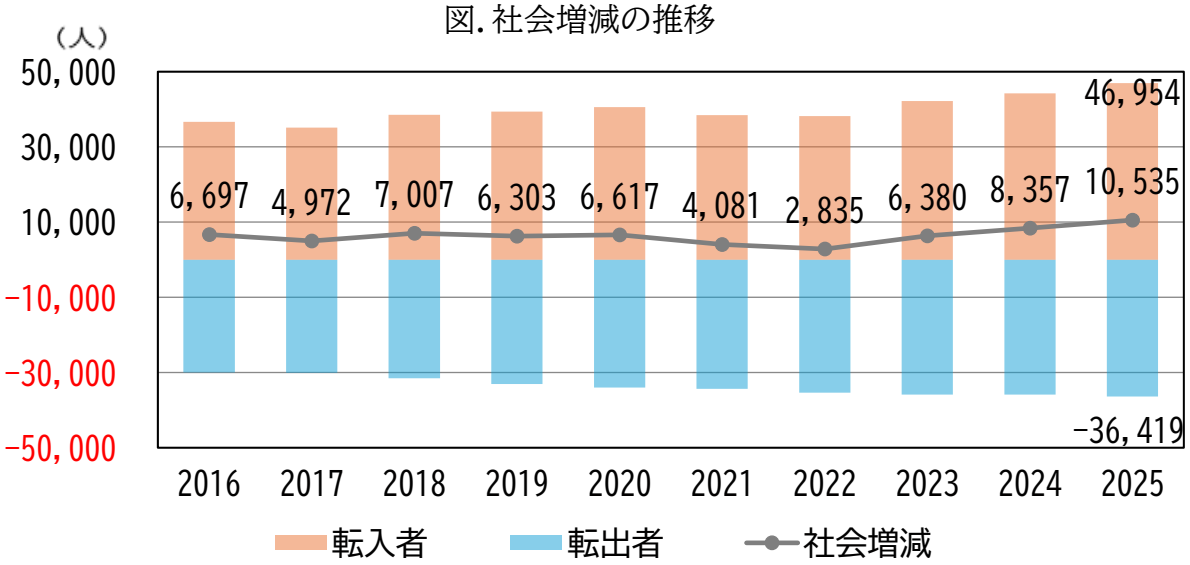
要点　社会増減※は約 10,500 人の社会増で、特に 20～30 代の若い世代の転入が多くなっています。

a　2025年の足立区の転入者は46,954人、転出者は36,419人で、10,535人の社会増となっています。

b　５歳階級別転入者数は25～29歳が10,894人で最多で、次いで20～24歳が9,556人、30～34歳が6,237人となっています。転出者数についても、25～29歳が9,575人で最多で、次いで20～24歳が5,998人、30～34歳が5,683人となっています。

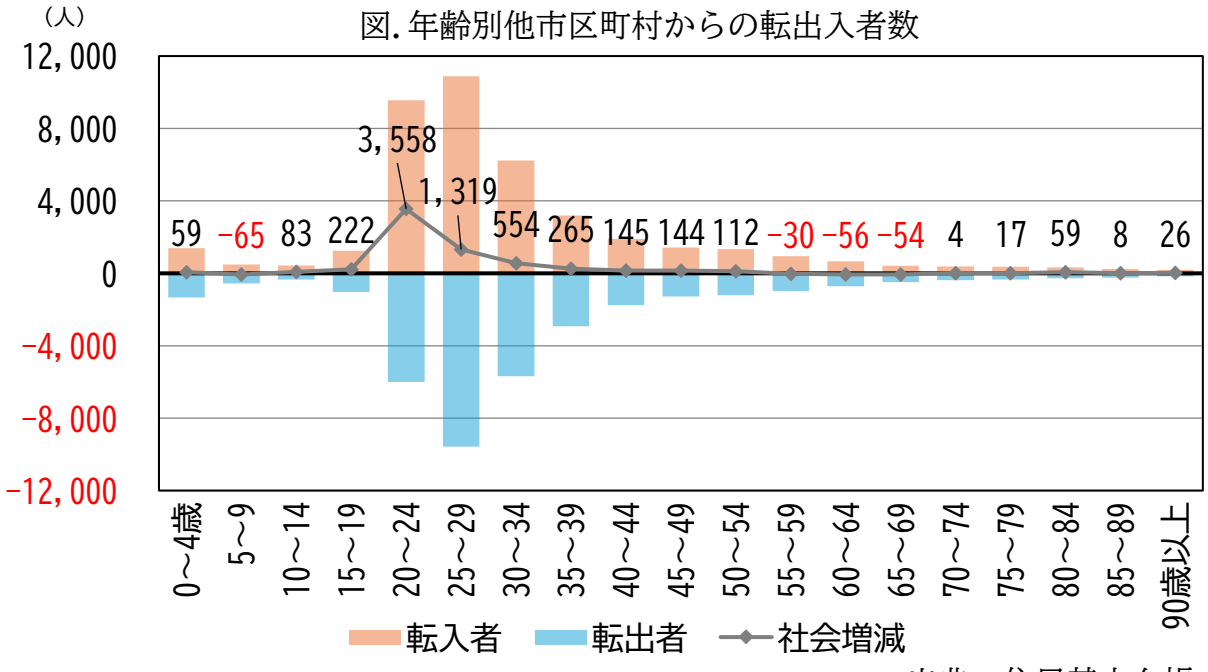
c　周辺区（荒川区、台東区、江戸川区）からは転入超過となる一方、周辺市（草加市、越谷市、八潮市）は流出超過となっています。

図. 社会増減の推移



出典：住民基本台帳

図. 年齢別他市区町村からの転出入者数



出典：住民基本台帳

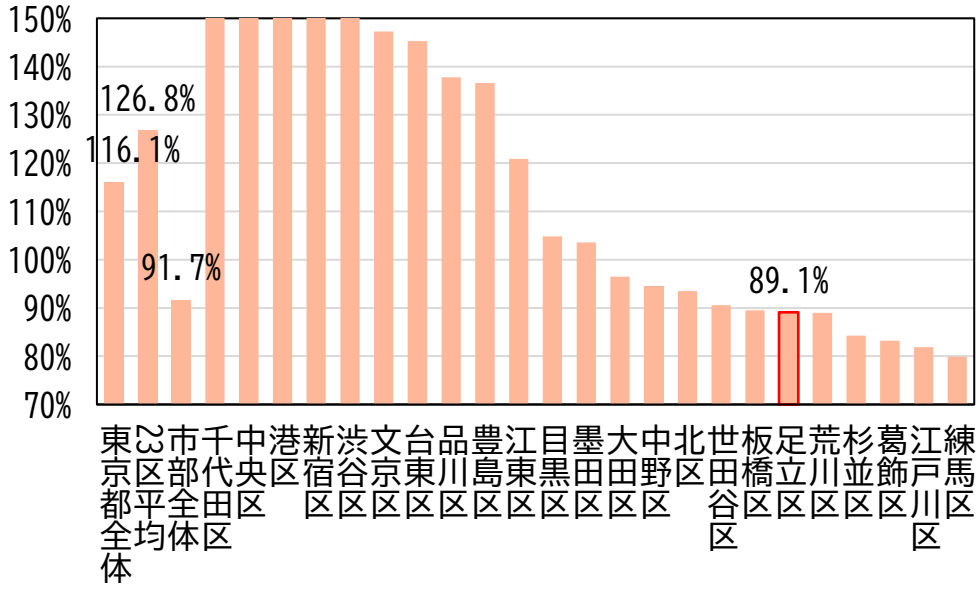
※　社会増減は、人の移動（転出や転入）によって人口が変化することを示す。

（オ）昼夜間人口比率

要点	昼夜間人口比率※は約 89％で、特別区平均及び市部平均を下回っています。

ａ 2020年の足立区の昼間人口は619,375人、昼夜間人口比率は89.1%、特別区内で第18位（特別区平均126.8%、市部平均91.7%）となっています。

図.昼夜間人口比率の比較



出典：国勢調査

※　昼夜間人口比率は、夜間人口（普段その地域に住んでいる人）を１００％とした時の昼間人口の割合を示す。

ウ　歴史

要点

- 江戸時代：農村的土地利用が形成され、千住宿が発展しました。
- 明治・大正時代：川沿いの工業化が進行し、鉄道が敷設されました。
- 昭和時代：戦後、人口増加に伴う団地建設や区画整理の実施により急速な都市化が進み、ベッドタウンが形成されました。
- 平成・令和時代：北千住を中心に駅前の再開発や大学誘致が進み、商業・文化拠点が形成され、昼間人口が増加しました。一方、団地ストックの老朽化や木造密集市街地の問題を抱えています。また、各地で協働・協創のまちづくりが展開され、ベッドタウンから活力あるリビングタウン※への転換が生じています。

（ア）【江戸時代】農村的土地利用の形成、宿場町の発展

ａ　江戸幕府の治水政策により農耕地の開拓が進み、農村的土地利用が形成されました。また、道路は江戸時代に急速に発達し、江戸と日光を結ぶ日光街道の整備の一環で寛永２（1625）年に千住宿が誕生し、繁栄していきました。

（イ）【明治・大正時代】川沿いを中心とした工業化の進行、鉄道の敷設

ａ　明治・大正初期には、荒川筋等に工場を持ったレンガ産業が足立区の主要産業となりましたが、関東大震災後は需要が止まり、次々と工場が閉鎖されました。千住緑町の付近には、大小の製靴工場、製鞄工場が数多く立地しました。

ｂ　明治期には銭湯の建設、開業が急速に増えていきました。

ｃ　明治29（1896）年には現・常磐線が開通し北千住駅が開業、明治32（1899）年頃には東武鉄道が開通しました。

ｄ　大正13（1924）年には、関東平野と東京市の下町の水害を防ぐために掘削した荒川放水路が通水しました。

ｅ　大正15（1926）年には、当時日本最大となる東京電力千住火力発電所の四本煙突ができました。

ｆ　大正末期には、足立区初の公営住宅（千住町営住宅）が建設されました。

（ウ）【昭和時代】戦後の急速な都市化（団地建設や区画整理が進みベッドタウンが形成）

ａ　関東大震災をきっかけに、移住者が増え人口が急増しました。

ｂ　昭和12（1937）年の日中戦争を契機とする軍需産業の発展により、近代的な大工場が隅田川、中川、綾瀬川、荒川の沿岸に進出してきました。

ｃ　昭和30年代から高度成長期に入ると、人口増加に伴う学校、道路、橋梁、鉄道路線、上下水道など社会的な基盤の整備が進みました。また、土地区画整理事業や都営住宅等の団地建設が進行し、水田や畑の広がる農村的風景を大きく変えていきました。

※　リビングタウンは、ベッドタウンの対義語として使用しており、寝るために帰るまちではなく、住む・働く・楽しむ・つながるなど、日中も多様な活動が起こるまちを示す。

d　昭和８（1933）年に京成電鉄、昭和37（1962）年に地下鉄日比谷線、昭和44（1969）年に地下鉄千代田線が開通しました。

（エ）【平成・令和時代①】北千住を中心に駅前の再開発や大学誘致が進み、商業・文化拠点が形成され、昼間人口が増加。一方、団地ストックの老朽化や密集市街地の問題を抱える。

a　平成８（1996）年に足立区コミュニティバス「はるかぜ」、平成17（2005）年につくばエクスプレス、平成20（2008）年に日暮里・舎人ライナーが開通しました。その結果、北千住駅は５路線が乗り入れる交通拠点として発展しました。また、平成16（2004）年には再開発ビル「千住ミルディス」が完成し、北千住の商業・文化拠点が形成されました。

b　平成５（1993）年の放送大学をはじめ、平成18（2006）年に東京藝術大学、平成19（2007）年に東京未来大学、平成22（2010）年に帝京科学大学、平成24（2012）年に東京電機大学、令和３（2021）年に文教大学東京あだちキャンパスが開校したことで、現在は区内に６つの大学が立地しています。

c　令和４（2022）年に東京女子医科大学附属足立医療センターが移転開院しました。

d　公共住宅数は23区で最多となり、様々な世帯が入居していますが、団地ストックの高経年化に対応した更新が求められています。

e　主に環状七号線の外側は、区画整理により基盤が整った市街地が形成されました。一方、古くから交通や商業の要所として栄え、早くから市街地が形成された千住地域や環状七号線以南の地域では、銭湯や下町風情が残り、新旧が共存したまちが形成されていますが、密集市街地の不燃化や都市基盤の整備等の課題を抱えています。

（オ）【平成・令和時代②】協働・協創のまちづくりの展開、ベッドタウンから活力あるリビングタウンへの転換の動き

a　平成24（2012）年以降の足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例に基づくまちづくり推進委員会での活動や、地区計画や地区まちづくり計画の策定に伴う協議会活動、エリアデザイン、ビューティフル・ウィンドウズ運動など、協働のまちづくりが各地で展開されています。

b　エリアデザインの７つのエリアでは、コミュニティ・交流創出の拠点となる「あやセンター ぐるぐる」「たけのつカー&パーク」、地域のコミュニケーションの場となる「ミントポ」が設置され、協創のまちづくりが芽生えています。

c　住宅・商業・工業などの混在地に大学が進出したことで昼間人口が増加し、協働・協創のまちづくりが展開され、従来の寝るために帰るまち「ベッドタウン」から、様々な活動が起こるまち「リビングタウン」への転換が進んでいます。

エ　足立区の空間的な特性と都市構造

（ア）防災

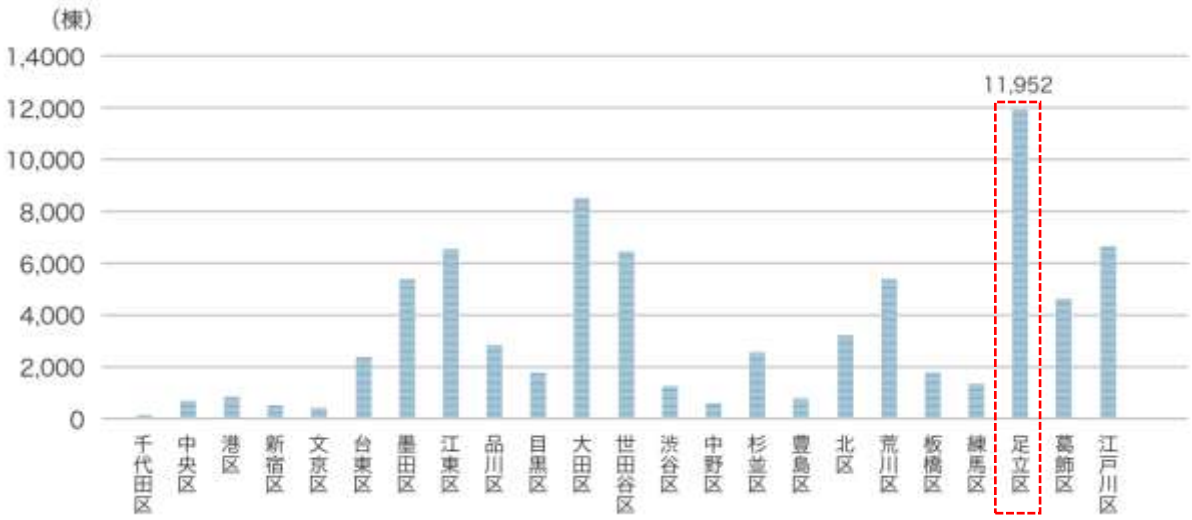
a　地震

要点　都心南部直下地震の被害想定では、特別区の中でも特に大きな建物被害が想定されています。特に、環状七号線以南の密集市街地では、火災・建物倒壊・総合危険度が高いエリアを抱えています。

（ａ）令和４年５月に東京都が公表した都心南部直下地震による被害想定では、建物全壊棟数が11,952棟と特別区の中でも特に大きな被害が想定されており、死者数や負傷者数においても２３区最多の被害想定となっています。

（ｂ）東京都が実施する地震に関する地域危険度測定調査（第９回）の結果では、環状七号線以南の密集市街地を中心に、火災・建物倒壊・総合危険度がランク４・ランク５と高いエリアが存在しています。

図.都心南部直下地震の被害想定（建物全壊棟数）



出典：東京都「首都直下地震等により東京都の被害想定（令和４年５月）」

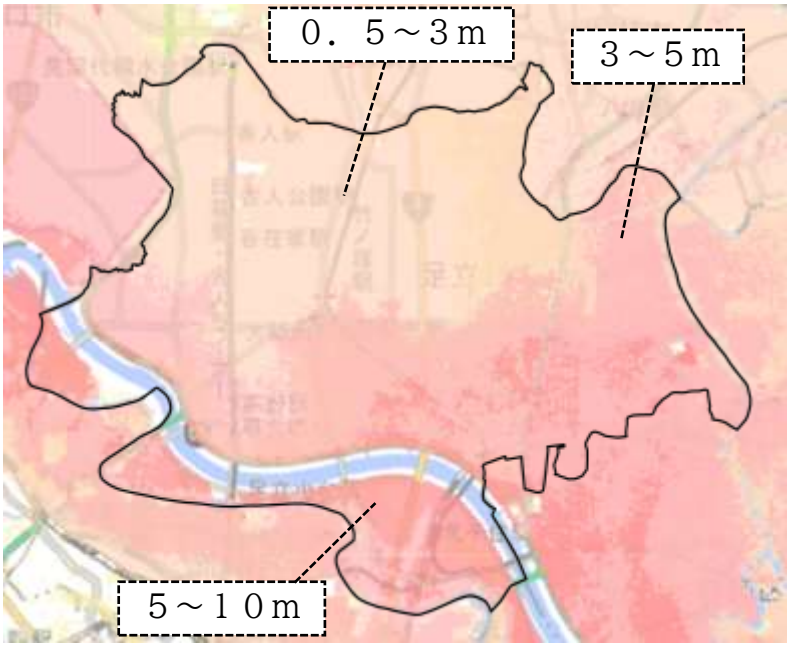
b　水害

要点　四方を取り囲む河川と低地な地形により、区全体で洪水リスクが生じています。特に環状七号線以南や綾瀬川以東では２階以上が浸水し、中には浸水が長期間継続するエリアも存在しています。また、大雨時には区のほぼ全域で内水氾濫による浸水も想定されています。

（ａ）四方を河川に囲まれ、低地かつ高低差の少ない平坦地のため、区全体が洪水による浸水リスクを抱えています。想定最大規模（千年に一度程度の大雨）の浸水深は、千住が３～10m（２階部分～２階の屋根以上）、環状七号線以南や綾瀬川以東は３～５ｍ（２階部分）、その他の地域では0.5～３ｍ（１階天井レベル）となっています。浸水継続時間は、千住で２週間以上、綾瀬川以東で１週間～２週間未満と長期の冠水が想定されています。

（ｂ）想定最大規模の大雨（時間最大雨量153㎜・24時間総雨量690ｍｍ）では、区内のほぼ全域で内水氾濫による浸水が想定されています。大部分は０．５ｍ未満（床下レベル）ですが、梅田・梅島周辺や弘道・青井周辺などでは局所的に０．５～３ｍ（１階天井レベル）となっています。千年に一度の雨量（72時間632㎜）

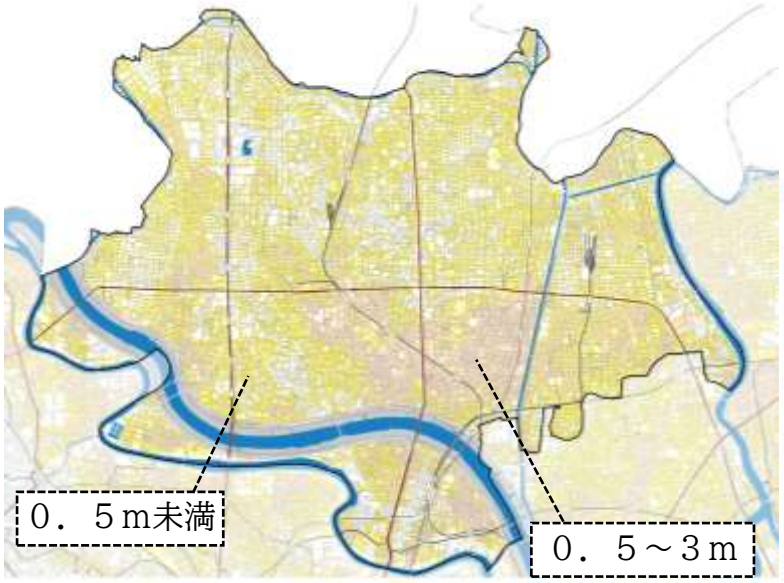
図.洪水ハザードマップ（想定最大規模）

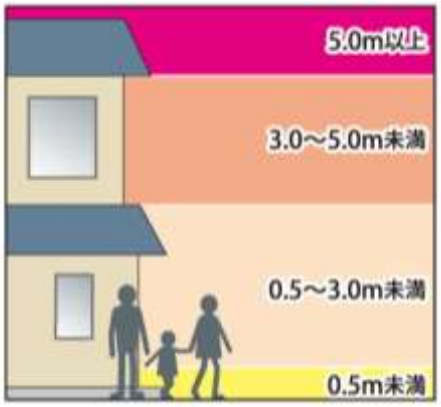




出典：重ねるハザードマップ
（国土地理院）

図.内水ハザードマップ





出典：内水ハザードマップ
（令和４年４月改訂）

（イ）水と緑

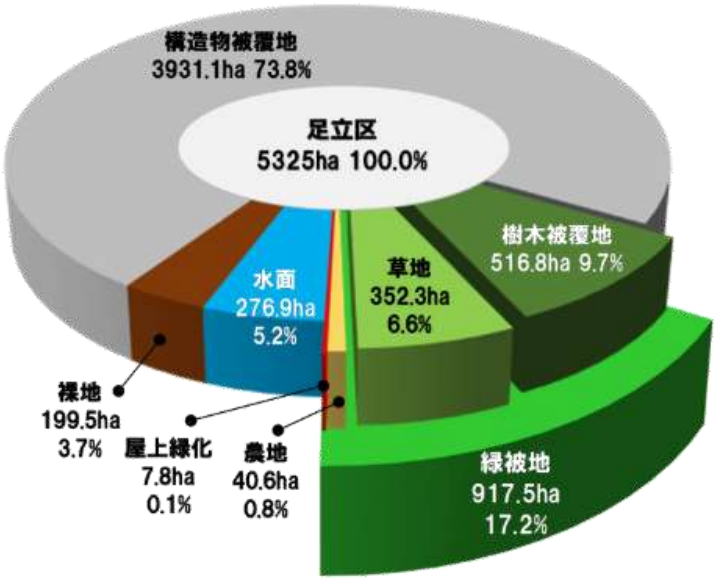
a　河川・緑

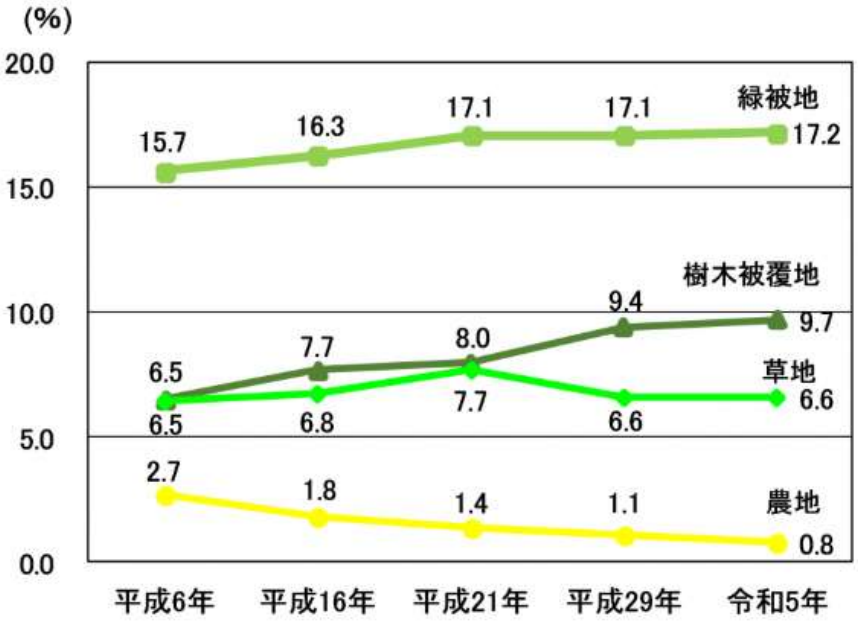
要点　荒川・隅田川・中川・綾瀬川等の河川に囲まれ、豊かな水系を有しています。緑被率は 17.2%で、30 年間で 1.5 ポイント上昇しています。

（ａ）荒川・隅田川・中川・綾瀬川・毛長川・新芝川・垳川等の河川に囲まれ、豊かな水系を有しています。

（ｂ）令和５年度の緑被率は17.2%（樹木被覆地9.7%、草地6.6%、農地0.8%、屋上緑化0.1%の合計）で、30年間で1.5ポイント増加しています。しかしながら、前回の第二次緑の基本計画の目標値（18.1%）には0.9ポイント届きませんでした。

図.水と緑の分布図





出典：緑の実態調査 第７次（令和５年）

b　公園

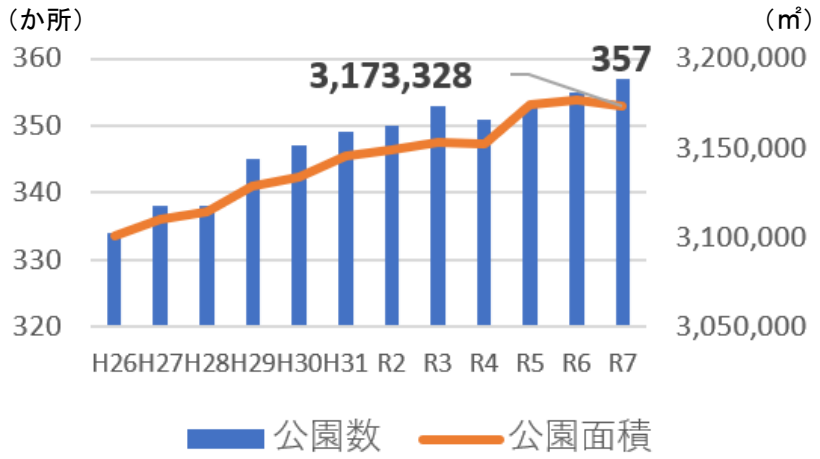
要点　公園数・公園面積ともに増加傾向であり、１人当たりの公園面積は 23 区で第６位となっています。

（ａ）令和７年の公園数は357か所、公園面積は3,173,328㎡で増加傾向となっています。

（ｂ）１人あたりの公園面積は4.72㎡（令和６年）となっており、都市公園法施行令に示される５㎡の標準を下回っていますが、特別区では第６位と上位に位置しています。

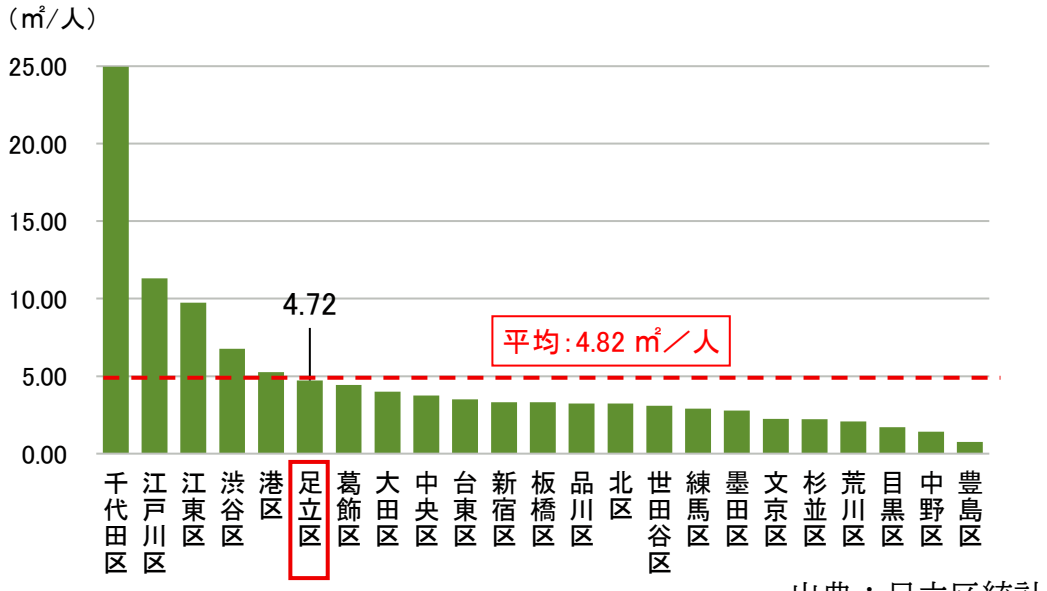
（ｃ）だれもが「お気に入りの公園」を見つけられるよう、パークイノベーションの取組として、公園ごとに「にぎわい」と「やすらぎ」の役割を定め、それぞれの役割に応じた特色ある公園づくりを推進しています。

図．公園数・公園面積



出典：足立区統計

図. 一人当たりの公園面積（特別区との比較）



出典：足立区統計

（ウ）道路・交通ネットワーク

要点

- 網の目状に都市計画道路のネットワークが形成されていますが、環状七号線の内側に東西方向の未整備道路が多く存在しています。
- ８路線 24 駅の鉄道網とそれを補完する 100 系統程度のバス路線網が形成されていますが、東西方向の交通が弱い状況にあります。

a　区域全体に都市計画道路網（主要幹線道路や幹線道路）が網の目状に形成されていますが、環状七号線の内側に計画・事業中の路線が多く、特に東西方向に未整備の道路が多く存在しています。

b　鉄道は、ＪＲ常磐線、東武伊勢崎線・大師線、東京メトロ日比谷線・千代田線、京成本線、つくばエクスプレス、日暮里・舎人ライナーの８路線が乗り入れ、24駅が存在しています。また、メトロセブンや地下鉄８号線構想による将来的な利便性向上が期待されています。

c　路線バスは100系統程度が運行しているほか、コミュニティバス「はるかぜ」が９路線運行しています。一方、利用者の減少や運転手不足等により、近年バス路線の廃止や減便が生じています。こうした状況を踏まえ、区ではデマンドタクシー（足タク）の本格運行をはじめ、デマンド交通（チョイソコ×せんじゅ）や地域交通（花畑ぐるりん）の試験導入、自動運転バスの実証運行の準備など、地域の移動手段の確保に取り組んでいます。

d　鉄道や幹線道路は、南北方向に比べ、東西方向の整備が不足しているため、東西方向の交通が弱い状況にあります。

図.道路・交通体系図



（エ）住環境

要点

- 建物棟数の９割が住宅で、戸建住宅が多くなっています。また、住居と商業または住居と工業が一体となった併用建物が集合住宅と同程度存在しています。
- 公共住宅が 23 区で最多となっていますが、うち５割が昭和 55 年以前（旧耐震）となっています。

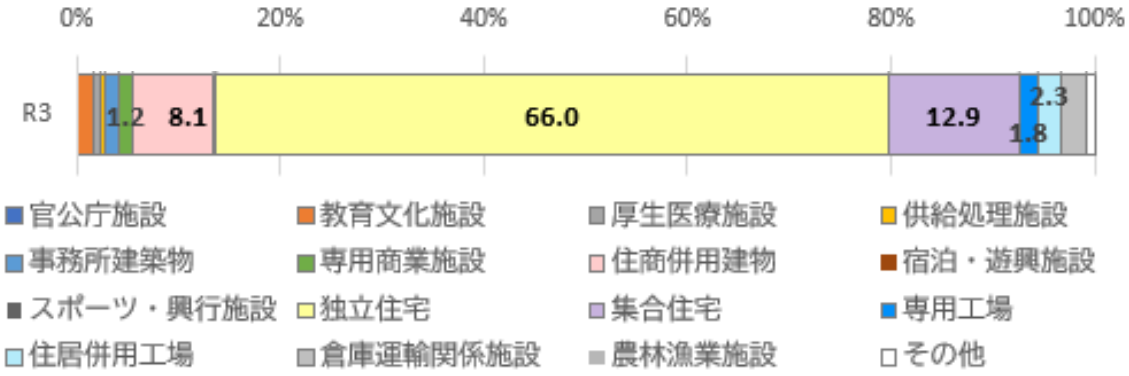
a　足立区の建物利用の９割は住宅系用途で、そのうち戸建が７割、集合住宅が１割、併用住宅が１割となっています。住商・住工の併用建物が集合住宅と同程度存在しています。

b　区内には区営住宅が10箇所、都営住宅が140箇所存在しており、UR都市機構賃貸住宅やJKK東京賃貸住宅を含めた公共住宅の総戸数は、特別区で最多となっています。

c　区営住宅では、区営住宅等長寿命化計画に基づく建物の長寿命化と集約建替え、都営住宅では修繕や建替えが進んでいますが、公共住宅の約５割は昭和55年以前（旧耐震）に建設されており、老朽化の進行や、耐震性の不足が懸念されています。

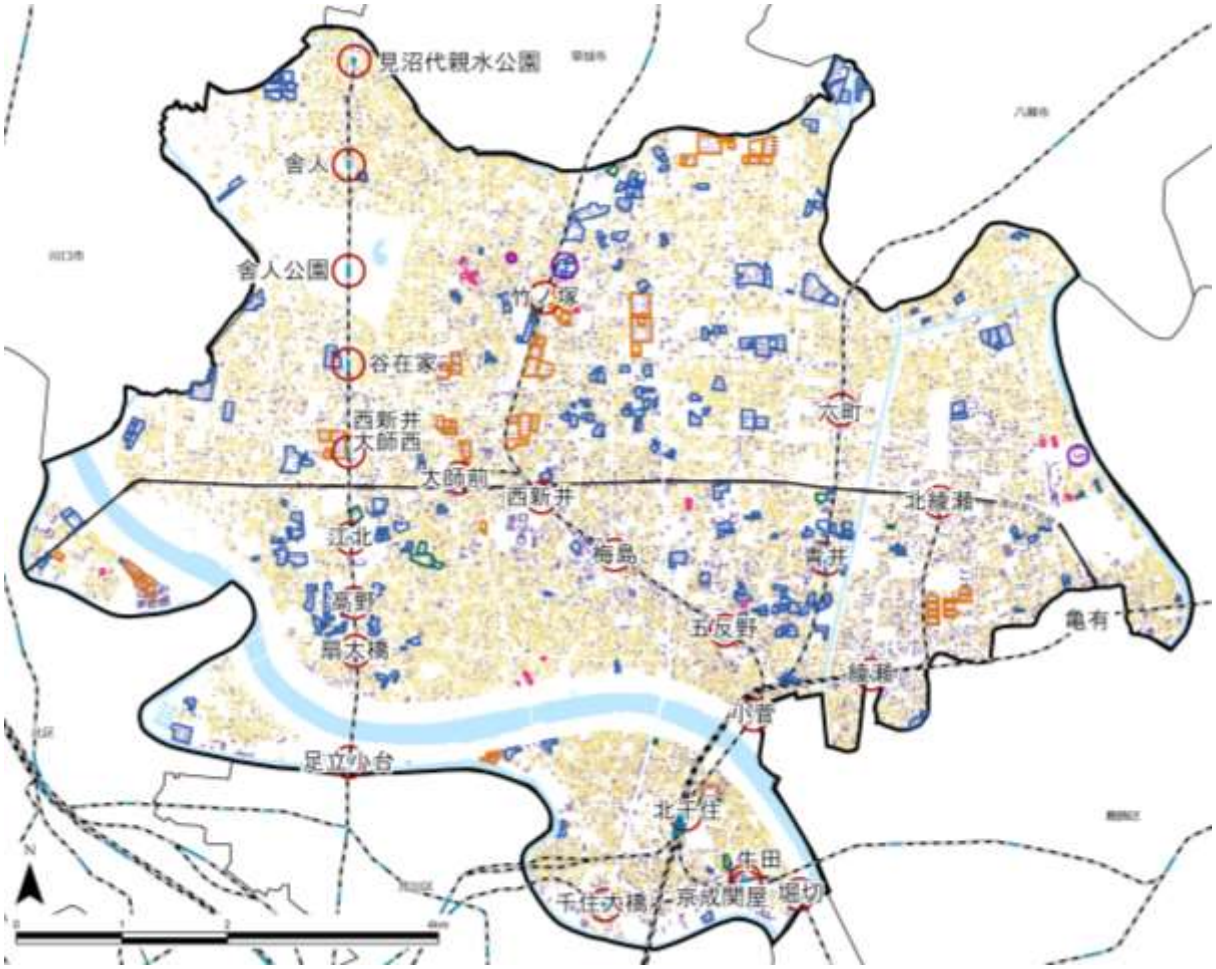
d　近年は、荒川や隅田川沿いを中心に、大規模な工場跡地の土地利用転換等に伴うマンションの建設が進行しています。

図.用途別建物棟数の構成比



出典：令和３年度土地利用現況調査

図. 住宅の分布図



凡例

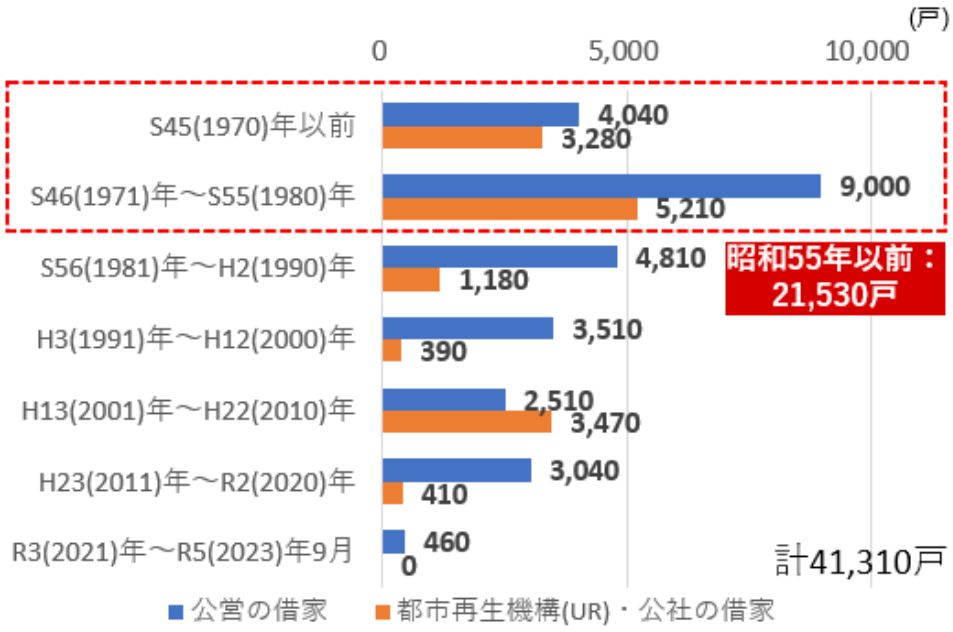
建物用途

- 独立住宅
- 集合住宅
- 区営住宅
- 都営住宅
- JKK東京賃貸住宅
- UR都市機構賃貸住宅

鉄道駅

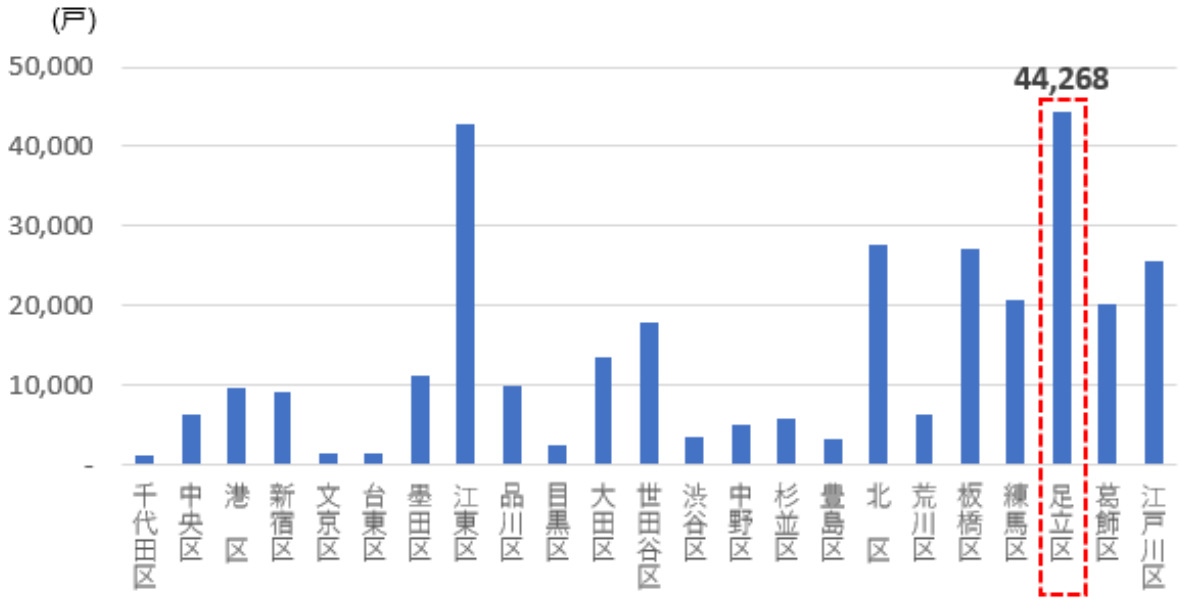
出典：令和３年度土地利用現況調査

図. 公共住宅の築年数



出典：住宅土地統計調査

図. 公共住宅の管理戸数（令和 2～5 年度末）



出典：東京都統計年鑑

（オ）産業

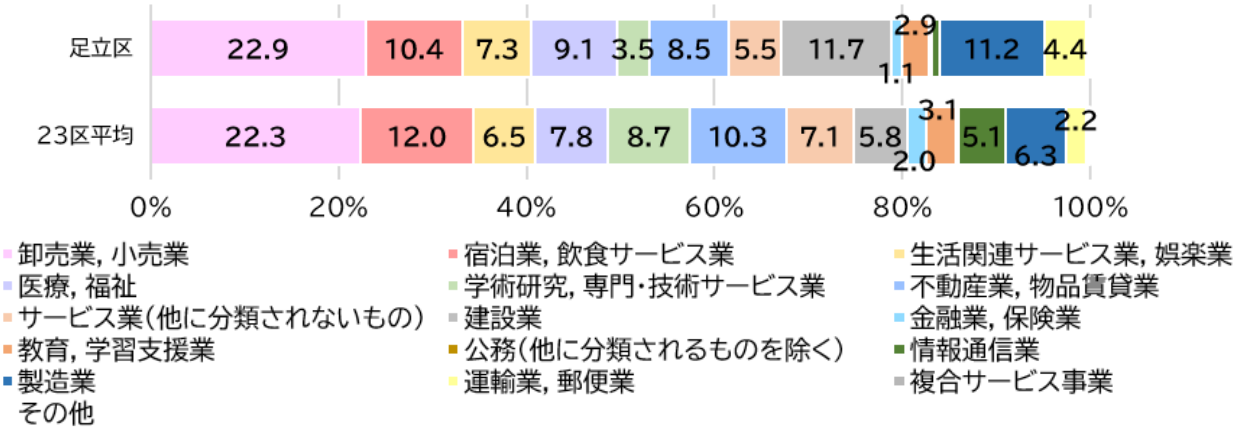
a　全体

要点

・　事業所数では、卸売業・小売業、建設業、製造業が多く、中でも建設業と製造業の割合は、23 区平均を上回っています。
・　住宅地に近接して商業や工業、農業系の土地利用や建物が分布しています。

（ａ）足立区の事業所数は、卸売業・小売業（22.9%）、建設業（11.7%）、製造業（11.2%）の順に多く、建設業や製造業の割合が23区平均と比べて高くなっています。

図. 業種別事業所数の構成比（令和３年度）



出典：総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査結果」

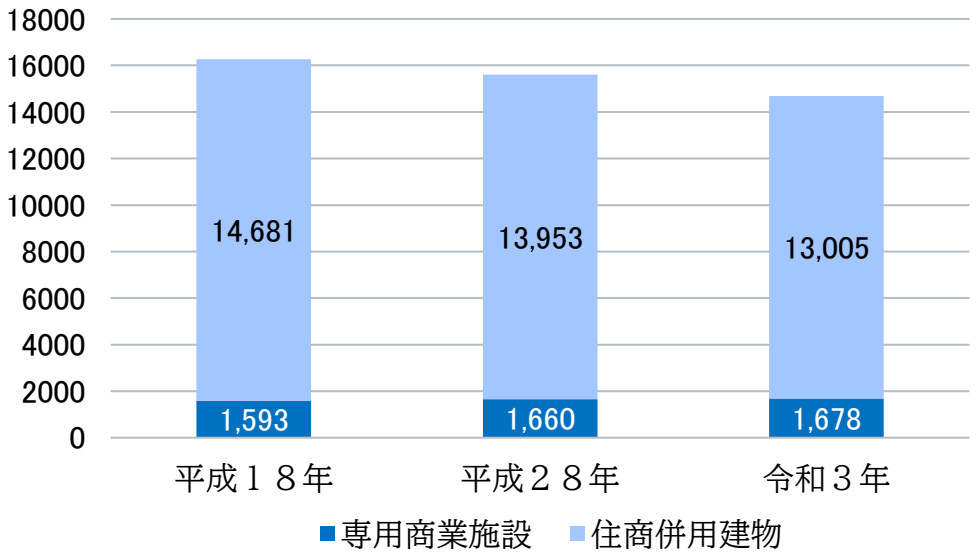
b　商業

要点

専用商業施設は、少しずつ増加傾向にある一方で、住商併用建物は減少傾向にあります。

（ａ）専用商業施設は、少しずつ増加傾向にある一方で、住商併用建物は減少傾向にあります。

（ｂ）商店街は、令和８年度時点で６８か所存在しています。



出典：東京都土地利用現況調査

c　工業

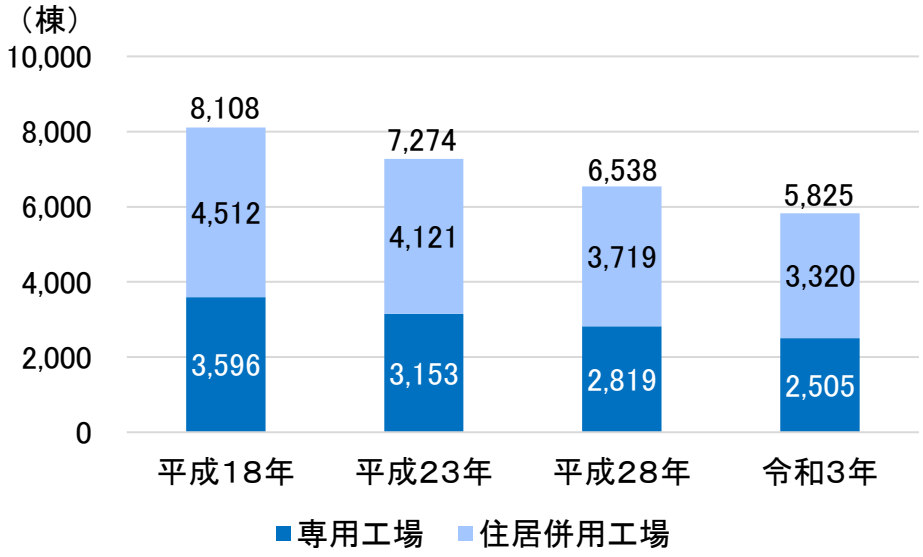
要点

- 工業系建物棟数は２０年で約３割減少しています。
- 専用工場は河川沿いや、北西部の入谷地区等に集積しています。住居併用工場は、準工業地域内に多く分布しています。専用工場・住居併用工場ともに、第一種住居地域内にも多く分布しています。

（ａ）工業系建物棟数（専用工場・住居併用工場）は５，８２５棟（令和３年度）となっており、２０年間で約３割減少しています。

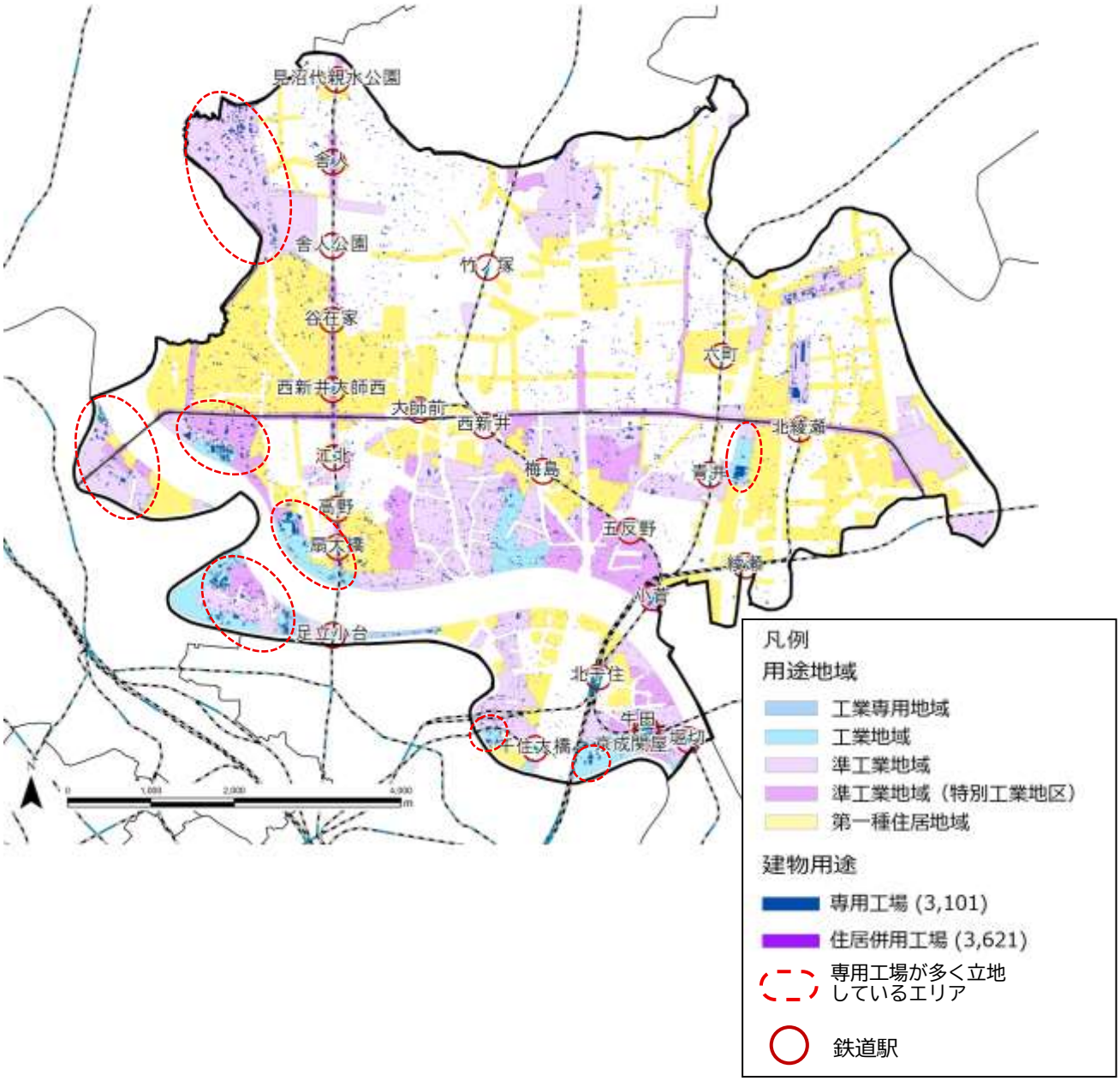
（ｂ）専用工場・住居併用工場は区全域に広く分布しています。専用工場は、荒川、隅田川、綾瀬川沿川の工業地域・準工業地域、青井駅東側の工業地域、花畑川沿川や入谷地区の準工業地域に集積しています。住居併用工場は、主に準工業地域に立地しています。専用工場・住居併用工場ともに、第一種住居地域内にも多く立地しています。

図. 工業系建物棟数の推移



出典：東京都土地利用現況調査

図. 工業系建物の分布



出典：東京都土地利用現況調査（令和３年）

図. 用途地域別の工業系建物面積

	専用工場	住居併用工場
工業専用地域	0.99ha	0.05ha
工業地域	13.06ha	1.80ha
準工業地域	23.51ha	10.49ha
準工業地域（特別工業地区）	4.74ha	2.84ha
商業地域	0.08ha	0.15ha
近隣商業地域	1.81ha	3.22ha
第一種住居地域	7.98ha	6.62ha
第二種住居地域	0.00ha	0.01ha
準住居地域	0.98ha	0.34ha

※用途地域は、工業系・商業系・住居系の一部を抜粋

d　農業

要点

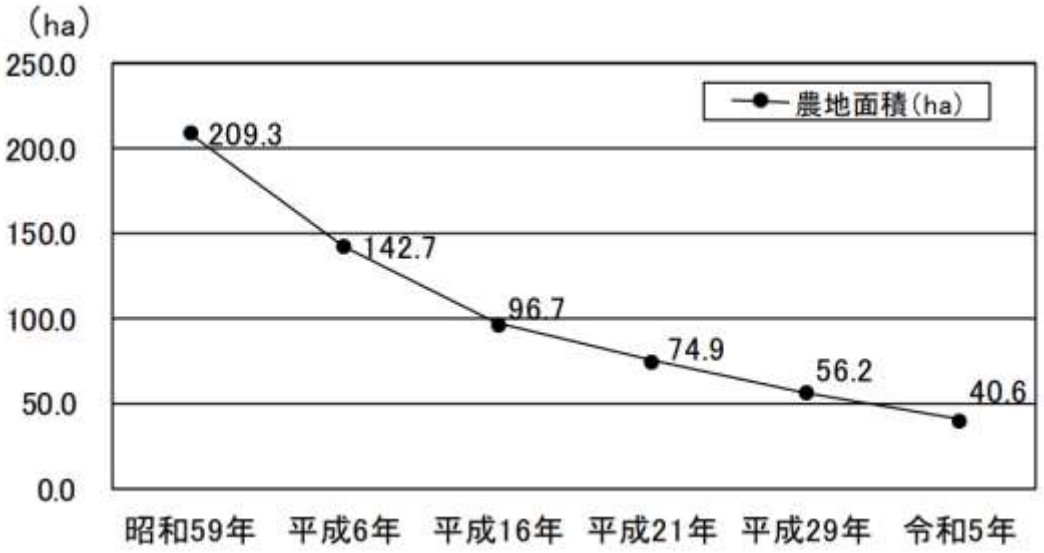
・　農地や生産緑地の面積は、減少しています。
・　生産緑地は、荒川以北の日暮里・舎人ライナー沿線などに多く分布しています。

（ａ）農地面積（生産緑地を含む）は４０．６ｈａ（令和５年度）となっており、平成２９年から約３割減少しています。

（ｂ）生産緑地は、令和７年度末時点で１６０地区、２５．１ｈａとなっており、荒川以北の日暮里・舎人ライナー沿線などに多く分布しています。

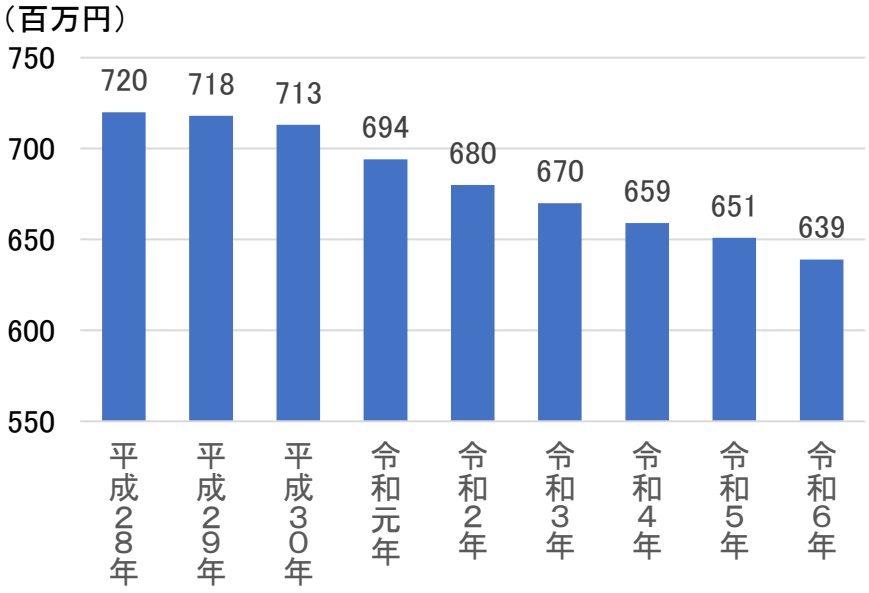
（ｃ）区内の農作物の生産量を金額で表した農業算出額の推移は、６３９百万円（令和６年）となっており、平成２８年から約１割減少しています。

図. 農地面積の推移



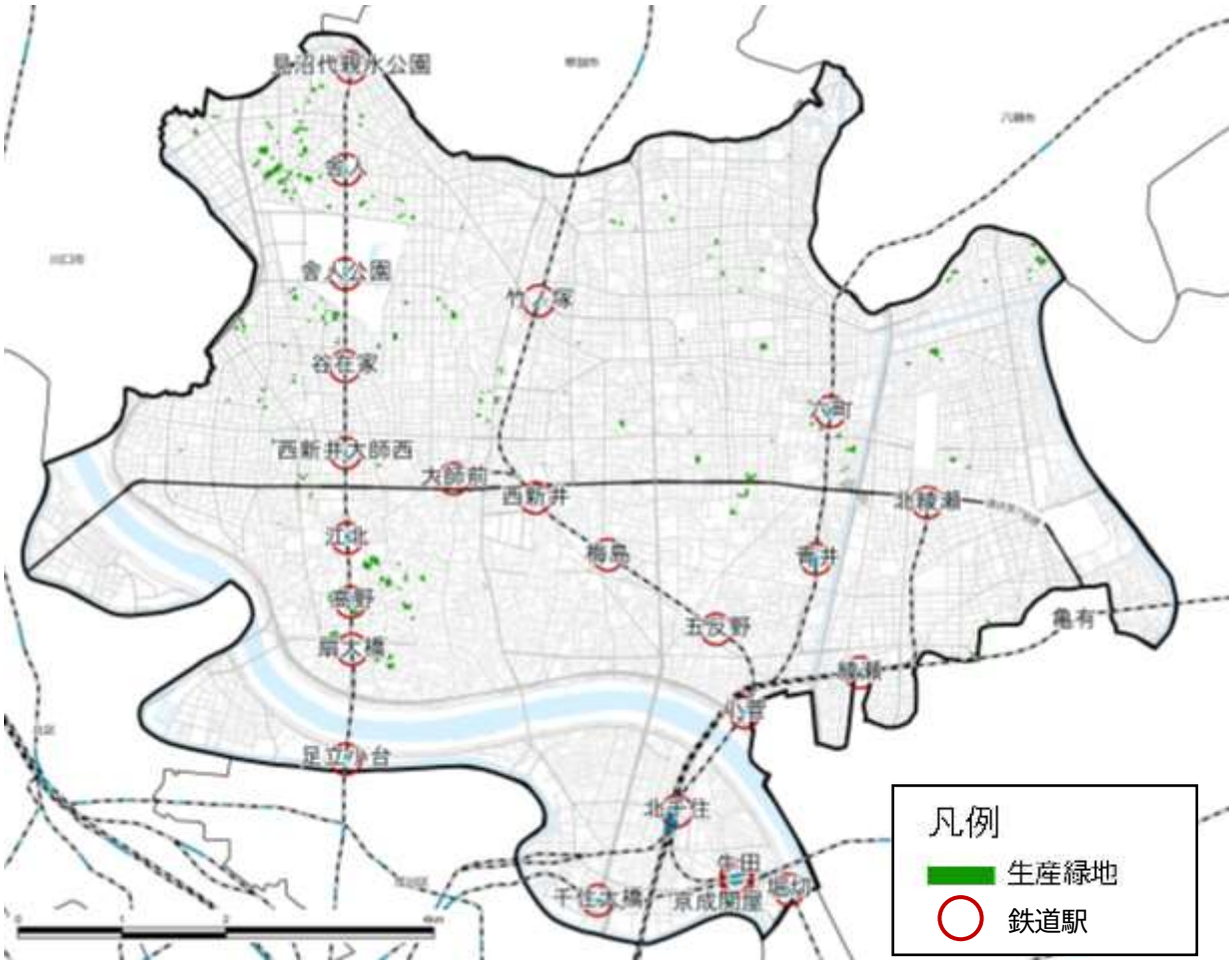
出典：緑の実態調査 第７次（令和５年）

図. 農業算出額の推移



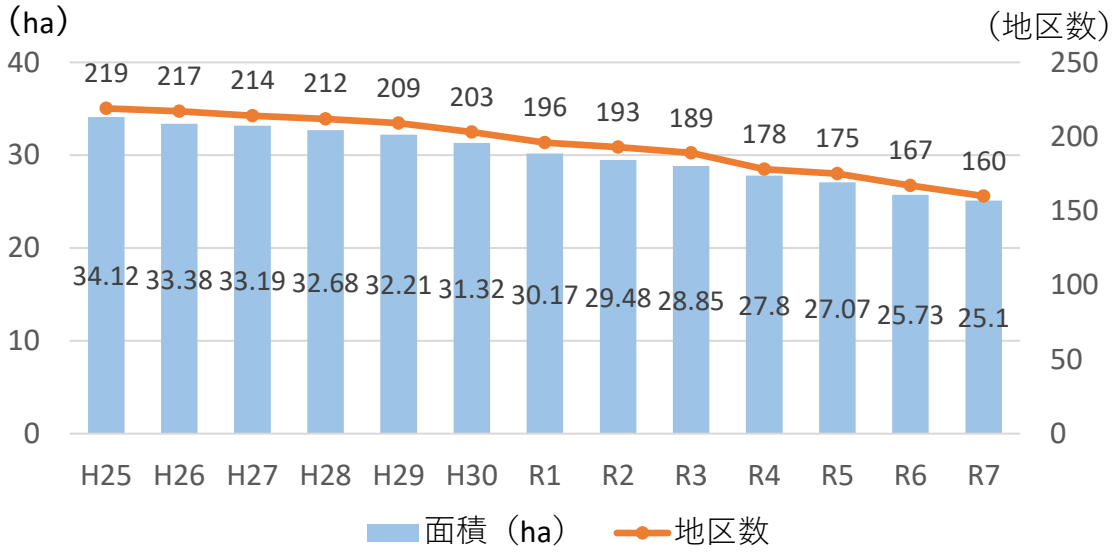
出典：東京都農作物生産状況調査

図. 生産緑地の分布



出典：都市計画図（令和８年３月）

図. 生産緑地の地区数・面積の推移



出典：緑の実態調査 第７次（令和５年）、足立区ホームページ

４　まちづくりの課題

社会経済情勢の変化や上位計画からの要請、足立区の特性を踏まえ、社会変革、都市構造、土地建物利用、まちづくり、まちづくりの仕組みの観点から、まちづくりの課題を示しています。

社会変革

（１）人口減少、高齢化の進行、外国人の増加への対応（社会経済情勢13,14頁参照）

ア　日本の総人口は約1億2200万人で、平成20年から減少に転じています。2070年には、人口は約３割減少し、3人に1人が高齢者となる見込みです。

イ　日本の外国人人口は約413万人で年々増加し過去最多となっています。2070年には、総人口に占める外国人の割合が約10％になる見込みです。

（２）ポストコロナ時代の生活様式の変化（社会経済情勢15頁参照）

ア　新型コロナウイルス感染症を契機に、働き方改革やテクノロジーの進展も重なり、リモートワークが普及するなど、生活様式に変化が生じています。

（３）ＳＤＧｓやウェルビーイングへの着目（社会経済情勢5,6頁参照）

ア　持続可能な開発目標ＳＤＧｓの達成やウェルビーイングの向上に向けたまちづくりが求められています。

都市構造

（１）コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造（社会経済情勢7頁参照）

ア　人口減少・少子高齢化が進む中での活力や生活利便性を確保するため、都市機能・居住機能の誘導や地域公共交通体系の再編によるコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の実現が重視されています。

土地建物利用

（１）地価や建築費の高騰と既存ストックの活用（社会経済情勢8,9,11,12頁参照）

ア　景気が緩やかに回復する中、23区の地価は上昇を続けています。また、円安による建築資材価格の上昇や人材不足により、建築費が高騰しています。

イ　空き家の除却・管理・活用や高経年マンションの管理・再生が課題となっており、既存ストックの活用や長寿命化が求められています。

（２）2036年頃まで人口増加が続くものの、その後は減少に転じる見込み。若者や外国人が増加。一方、高齢化率が高い。（足立区の特性25頁～28頁参照）

ア　足立区の人口は2036年頃まで増加した後、減少に転じる見込みです。若者や外国人が増加していますが、高齢化率は約24％(2026年1月現在)と23区平均を上回っています。

（３）農業→商業・工業→住宅→ベッドタウン化（９割が住宅）→大学立地と発展し、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。（社会経済情勢30頁,31頁参照）

ア　足立区は江戸時代に農地が形成され、宿場町ができ商業が栄えていきました。その後、河川沿いに工場が立地し鉄道が敷設、増加する人口の受け皿として住宅団地が数多く建設され、都心へのアクセスの良いベッドタウンが形成されました。近年は、６つの大学が立地し、昼間人口が増えています。このようなまちの成り立ちから、現在は下町風情と新しさが共存し、住宅・商業・工業・大学等が混在するリビングタウン※が形成されています。一方で、密集市街地の防災上の課題や、昭和55年以前（旧耐震）に建設された住宅団地の老朽化への対応等の課題を抱えています。

※　リビングタウンは、ベッドタウンの対義語として使用しており、寝るために帰るまちではなく、住む・働く・楽しむ・つながるなど、日中も多様な活動が起こるまちのことを示す。

まちづくり

（１）地球温暖化に対応した脱炭素のまちづくり（社会経済情勢6頁参照）

ア　地球温暖化対策としてカーボンニュートラルの実現が求められており、さまざまな分野で脱炭素の取組が求められています。

（２）大規模自然災害に備えた防災・減災・事前復興（社会経済情勢7頁、足立区の特性32頁参照）

ア　各地で大規模地震や気候変動により激甚化する風水害が発生しています。首都圏では、首都直下地震等による甚大な被害が想定されており、防災・減災・事前復興の観点から総合的な災害対策が求められています。

（３）荒川・隅田川・中川・綾瀬川などに囲まれ、水と緑が豊かな一方、大きな災害リスクを抱える。（足立区の特性33頁参照）

ア　足立区は豊かな水と緑を有していますが、四方を取り囲む河川と低地により区全体の水害リスクを抱えています。

（４）事業済みの都市計画道路網や８路線24駅の鉄道網により交通の利便性は高いものの、東西ネットワークが課題。（足立区の特性36頁参照）

ア　網の目状の都市計画道路網や、８路線が乗り入れる鉄道網、100系統程度のバス路線網により、交通の利便性の高いまちになっていますが、未整備の都市計画道路網や、主に南北方向のみの鉄道網という状況から、東西方向の交通ネットワークに課題を抱えています。

まちづくりの仕組み

（１）急速なデジタル化の進展（社会経済情勢15頁参照）

ア　IoTやＡI、ビッグデータ等の技術開発が進行し、Society 5.0の実現に向けた様々な分野での技術の活用による地域課題の解決が期待されています。

（２）地域の環境や価値の維持・向上に向けたエリアマネジメント（社会経済情勢 10 頁参照）

ア　地域における良好な環境や価値の維持・向上を図るための、住民・事業主・地権者等の多様な主体によるエリアマネジメントが重要視されています。

（３）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。協創のさらなる広がりが必要。（足立区の特性30頁,31頁参照）

ア　まちづくり推進委員会の活動や、地区計画や地区まちづくり計画の策定に伴う協議会活動、エリアデザイン、ビューティフル・ウィンドウズ運動など、協働によるまちづくりが各地で展開されています。

イ　エリアデザインのまちづくりでは、コミュニティ・交流創出の拠点となる「あやセンター ぐるぐる」「たけのつカー＆パーク」が設置され、多様な主体が自主的に行動し、ゆるやかにつながる協創のまちづくりが芽生えています。

Ⅱ グランドデザイン

1　グランドデザインの導出の流れと改定の視点

まちづくりの課題から５つの改定の視点を設定しました。その改定の視点を踏まえ、２０年後に目指すまちづくりの目指すべき姿と将来都市構造を次のように位置づけます。

図．グランドデザインの導出の流れと改定の視点

まちづくりの課題

社会経済情勢の変化・上位計画からの要請・まちの現状と特性

社会変革	（ア）人口減少、高齢化の進行、外国人の増加への対応 （イ）ポストコロナ時代の生活様式の変化 （ウ）ＳＤＧｓやウェルビーイングへの着目
都市構造	（ア）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	（ア）地価や建築費の高騰と既存ストックの活用 （イ）2036年頃まで人口増加が続くものの、その後は減少に転じる見込み。若者や外国人が増加。一方、高齢化率が高い。 （ウ）農業→商業・工業→住宅→ベッドタウン化（９割が住宅）→大学立地と発展し、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。
まちづくり	（ア）地球温暖化に対応した脱炭素のまちづくり （イ）大規模自然災害に備えた防災・減災・事前復興 （ウ）荒川・隅田川・中川・綾瀬川などに囲まれ、水と緑が豊かな一方、大きな災害リスクを抱える。 （エ）事業済みの都市計画道路網や８路線24駅の鉄道網により交通の利便性は高いものの、東西ネットワークが課題。
まちづくりの仕組み	（ア）急速なデジタル化の進展 （イ）地域の環境や価値の維持・向上に向けたエリアマネジメント （ウ）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。協創のさらなる広がりが必要。

足立区のグランドデザイン

改定の視点

社会変革

①ポストコロナ・ウェルビーイング・ＳＤＧｓ

新型コロナウイルス感染症を契機に、生活様式や価値観が変化しています。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（社会的ウェルビーイング）も重視されています。

都市構造

②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、都市機能の無秩序な分散を防ぎ、暮らしやすい生活圏をつくることが必要です。さらに、こうした拠点同士を利便性の高い公共交通で結ぶコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造が求められています。

土地建物利用とまちづくり

③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

江戸時代の農業や千住宿を中心とした商業、明治以降の工業、高度成長期の住宅団地形成によるベッドタウン化、近年の大学誘致とまちが変化してきました。結果、下町風情と新しさが共存する魅力を有しています。近年は若者・高齢者・外国人が増加し、ミクストコミュニティの形成が求められる中、住宅を中心に、商業、業務、交流等の多種多様な機能が融合するまちへの発展が期待されています。

④地球環境との共生・激甚災害対策

足立区は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直下地震の被害想定から、環境の保全・活用と災害対策を両輪としたまちづくりが必要とされています。

まちづくりの仕組み

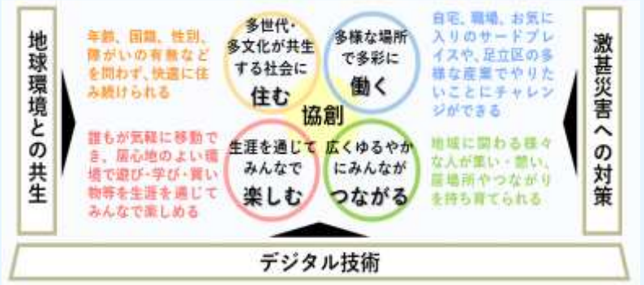
⑤デジタル技術の活用・協創の仕組み

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、まちの更なる発展のため、エリアマネジメントをはじめ、多様な主体がゆるやかにつながり、自主的に地域課題に取り組む協創のまちづくりが求められます。

まちづくりの目指すべき姿　⇒５１頁参照

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～



＋

将来都市構造　⇒５２頁参照



2　まちづくりの目指すべき姿と将来都市構造

（1）まちづくりの目指すべき姿

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。

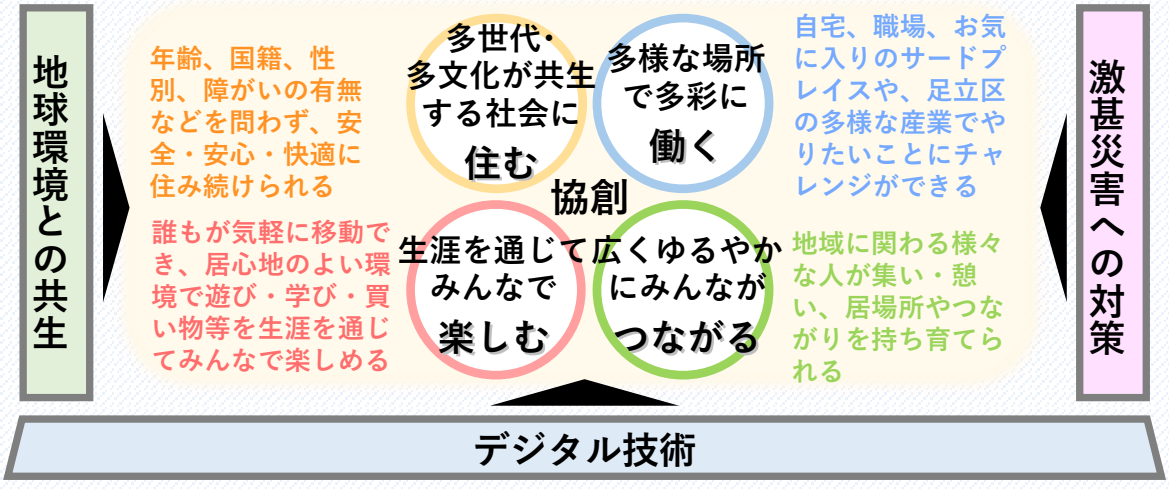
安全安心、その先へつながる　ウェルビーイングなまち
～多世代・多文化が共生する社会に住み、働き、楽しみ、つながり、みんなで奏でるまちづくり～

「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

〈 地球環境との共生 〉
既存ストックの省エネ化、新設・既存を問わない地域インフラや建物への再エネ導入、緑の保全・創出を通して、まち全体で環境への負荷を軽減し、地球温暖化防止に貢献

〈 激甚災害対策 〉
ハード・ソフトの災害対策を両輪で推進し、激甚災害にも対応できる都市の強靭化を推進



〈 デジタル技術 〉
SNS を通じた情報の収集・共有、ＡＩやビッグデータを活用したデータ分析・課題提起、自動運転などの先端技術の導入を視野に入れたサービス提供など、デジタル技術が区民等の生活の豊かさを高めることに寄与

〈 協創 〉
若い世代をはじめ区民や事業者等がチャレンジできる仕組みを構築し、区内外の様々な主体の協創により、エリアデザインやエリアマネジメントによる地域の問題解決や価値創造を推進

（２）将来都市構造

「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。

足立区の人口は現在も増加傾向にありますが、令和１８（２０３６）年をピークに減少に転じる予想となっています。あわせて、公共施設等の老朽化も進行しています。こうした状況を踏まえ、将来にわたり持続可能な都市構造を実現するため、今後、複合型拠点へ都市機能を誘導し、より拠点性を高めていくことが重要となります。このための準備として、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の検討を進めます。

図.将来都市構造図



ア　拠点と交通・交流軸

（ア）複合型拠点

「複合型拠点」は、足立区の活力をリードする複合型の都市機能を有する拠点で、土地利用区分の商業・業務系地域を位置づけます。複合型拠点は、広域拠点、主要な地域拠点、地域拠点、地区拠点から構成されます。

また、牛田・京成関屋駅周辺は、両駅の乗降客数の合計が約 4 万 5 千人に達する交通結節点であるのに加え、隣接する大川端地区の大規模住宅開発による居住人口の増加も見込まれることから、地域拠点に位置づけます。

西新井大師西駅周辺は、バス路線により鹿浜方面を含む広い圏域を持ち、近年の駅利用者の増加に加えて、近隣での大学等の研究機能の導入に向けた動きなど新たな人の流れも見込まれることから、地域拠点に位置づけます。

表.複合型拠点の種別

区分	役割	配置
広域拠点 （半径500mの範囲）	東京圏における中核拠点の一つとして、都市の活力や文化の創造を担い、首都圏北東部の玄関口となる場所	北千住駅周辺
主要な地域拠点 （半径350mの範囲）	荒川の北側に広がる市街地にあって、交通結節性を活かした幅広いサービスの提供ができる広域的な求心性を備えた場所	綾瀬駅周辺、竹ノ塚駅周辺、西新井駅周辺、六町駅周辺、江北駅周辺、花畑周辺
地域拠点 （半径250mの範囲）	拠点のもつ圏域が比較的広く、周辺住民や在勤･駅利用者などに必要な商業･サービスが集積する場所	五反野駅周辺、梅島駅周辺、北綾瀬駅周辺、千住大橋駅周辺、見沼代親水公園駅周辺、足立小台駅周辺、新田周辺、牛田・京成関屋駅周辺、西新井大師西駅周辺
地区拠点 （半径150mの範囲）	周辺住民の日常生活に必要な商業･サービスが集積する場所	大師前駅周辺、青井駅周辺、谷在家駅周辺、扇大橋駅周辺、舎人駅周辺、小菅駅周辺、高野駅周辺、堀切駅周辺

イ）目的型拠点

「目的型拠点」は、足立区の魅力を引き出し、区民が安心していきいきと生活するための特定の機能をもつ拠点です。大規模な公園や観光施設、区役所本庁舎周辺、災害拠点病院などを位置づけ、スポーツ・レクリエーション拠点、行政・防災拠点、流通拠点、文化・歴史・観光拠点、災害拠点中核病院、災害拠点病院、大学の７種類で構成します。

表. 目的型拠点の種別

区分	役割	配置
スポーツ・レクリエーション拠点	主として屋外において、多くの人々が集い、憩い、楽しむことのできる拠点	都立東綾瀬公園、都立中川公園、都立舎人公園、荒川河川敷、江北公園（都市農業公園）、西新井公園、総合スポーツセンター、元渕江公園、スイムスポーツセンター、高野スポーツパーク
行政・防災拠点	行政運営や災害時の活動の中心となる拠点	足立区役所周辺
流通拠点	卸売市場、トラックターミナル、倉庫などが立地する、流通業務に特化した重要な役割を担う拠点	足立市場周辺､足立流通センター周辺
文化･歴史･観光拠点	文化が感じられ、歴史が香る足立区の魅力を引き出す拠点	旧日光街道、東京芸術センター、郷土博物館、生物園、桜花亭、ギャラクシティ、西新井大師、都立舎人公園、伊興寺町周辺地区
災害拠点中核病院	区民の生命を守る高度な医療を有し、地域の災害拠点病院の取りまとめのほか、当該地域の災害医療体制を強化する機能を有する拠点	東京女子医科大学附属足立医療センター
災害拠点病院	災害時の救急医療活動の中心となる拠点	西新井病院、苑田第一病院、博慈会記念総合病院
大学	若者文化やまちのにぎわいの発生源となることが期待できる拠点	放送大学（東京足立学習センター）、東京藝術大学（千住キャンパス）、東京未来大学（堀切キャンパス）、帝京科学大学（千住キャンパス）、東京電機大学（東京千住キャンパス）、文教大学（東京あだちキャンパス）

（ウ）交通・交流軸

「交通・交流軸」には、各拠点間をつなぎ、人・モノ・情報の移動や交流を快適かつ効率的にするため、道路や鉄道、河川･緑道などを位置づけます。

交通・交流軸は、主要幹線道路、幹線道路、鉄道、水と緑の軸から構成されます。

表.交通・交流軸の種別

区分		役割	配置
主要幹線道路		周辺都市にわたる交通や区内の地域間の交通･交流を担う軸/沿道は業務や商業活動に伴う都市の活力を育む場	国道４号、環状七号線、放射 11 号線
幹線道路			主要幹線道路を除く都市計画道路
鉄道		地球環境に優しく、高齢者をはじめ誰もが利用しやすい公共交通として、区内外の移動を支える軸	JR 常磐線、東武伊勢崎線、東武大師線、東京メトロ千代田線、東京メトロ日比谷線、京成本線、つくばエクスプレス、日暮里・舎人ライナー
鉄道	構想・答申路線	区内をルートとする新たな鉄道の構想線/地下鉄８号線の延伸と区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）は、平成28年４月に国の交通政策審議会により答申があった構想線	地下鉄８号線（有楽町線）の延伸（押上～野田市）、区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）
	構想		竹ノ塚・王子・池袋をつなぐ鉄道、地下鉄９号線（千代田線）の北綾瀬駅からの北進
水と緑の軸		スポーツ・レクリエーションに寄与する川や緑道などからなり、水と緑のまとまりやつながりがあり、自然環境を創出し生物多様性を確保する軸	荒川、隅田川、中川、垳川、毛長川、芝川、新芝川、綾瀬川、花畑川、伝右川、葛西用水親水水路、見沼代親水公園、主要な緑道

Ⅲ 全体構想と地域別構想
Ⅲ-1 全体構想

1　土地利用構想

足立区のグランドデザインを実現するため、主要な土地利用の方向性を位置づけます。

（1）土地の利用区分

土地利用の特性を踏まえ、区内の土地利用を７つに区分・配置し、計画的に誘導します。

ア　住宅系地域

本地域は、主たる用途を住宅としつつ、緑豊かな住宅地の形成を図る地域です。日常生活に必要な商店街や小売店、コワーキングスペース、集会施設、子育て支援施設などの立地を誘導し、多様な世代や文化を持つ住民が共に暮らすミクストコミュニティを育みます。地域特性に応じて、低・中層住宅から中・高層住宅まで様々なタイプの住宅を誘導します。

このうち環状七号線の北側は、計画的に整備された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地へと誘導します。また、環状七号線の南側は、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中・高層へと誘導します。

本地域は多様な住宅が立地する地域であることから、用途地域は住居系用途地域を想定します。なお、第一種低層住居専用地域では独立店舗や事務所等の立地が原則として制限されているため、現在の住環境を保ちつつ、地域の生活利便性を高める身近な店舗や、仕事や交流の場となるサードプレイスの確保が可能となる都市計画等を検討します。

イ　複合系地域

本地域は、土地の高度利用を図り、居住機能をはじめ、商業・業務、交流などの機能を複合的に誘導する地域です。用途地域は住居系用途地域または商業系用途地域などを想定します。

ウ　商業・業務系地域

本地域は、土地の高度利用を図り、商業・業務、サービス、交流、都市型住宅などの機能を、高層または中・高層で複合的に誘導する地域です。用途地域は商業系用途地域などを想定します。

エ　住工共存系地域

本地域は、住宅と工場の共存を図る地域です。騒音や振動の抑制など住宅地との調和に配慮した建築物を誘導するとともに、ものづくり産業をはじめとした多様な産業の維持・発展を図り、働く人と居住者が共存するミクストコミュニティを形成します。用途地域は準工業地域などを想定します。

オ　工業・流通系地域

本地域は、工場や流通業務施設の集積を図る地域であり、その機能を維持・保全するため、用途地域は工業系用途地域などを想定します。なお、工場等の立地状況や周辺市街地との関係を踏まえ、地域特性に応じた工業・流通機能の維持・誘導のあり方を検討します。

カ　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。

キ　河川

公共の水面と豊かな自然環境を保全するとともに、レクリエーションの場としての活用を図ります。

図. 土地利用の種別

区分	配置
住宅系地域	工業専用地域を除く、市街地の広い範囲
複合系地域	千住地域及び宮城・小台地区を中心とするセンター・コア再生ゾーン、都市計画道路沿道
商業・業務系地域	広域拠点、主要な地域拠点、地域拠点、地区拠点、商業集積地
住工共存系地域	区の中央部の環状七号線から荒川沿いまでの間や、区の北部の国道４号周辺など
工業・流通系地域	荒川や隅田川沿い、区の北西部の流通センター、首都高速加平出入口周辺など
主な公園・緑地	都立舎人公園、都立中川公園、都立東綾瀬公園、荒川河川敷
河川	荒川、隅田川、中川、垳川、毛長川、芝川、新芝川、綾瀬川、花畑川、葛西用水親水水路、伝右川

（２）地域特性を活かした土地利用

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。

ア　都市機能を誘導する区域

駅周辺、エリアデザイン地域などの複合型拠点や都市計画道路沿道は、都市機能を誘導する区域と施設を定め、地区計画や用途地域、市街地再開発事業などによって、大街区化や土地の高度利用を図り、誘導すべき施設の立地を進め、複合的に機能を誘導します。

イ　居住機能を誘導する区域

工業専用地域や都市機能を誘導する区域など一部地域を除き、市街地の大部分は居住機能を誘導する区域に定め、地区計画や用途地域などによって、ゆとりある戸建て住宅や集合住宅の立地を誘導します。都市計画道路で囲まれた住宅地は、安全で質の高い市街地へと転換していくとともに、日常生活に必要な施設の適正配置を進めます。なお、環状七号線の北側は低・中層、南側は中・高層へと誘導します。

一方で、都市農地の保全や緑地の確保、老朽化した公共住宅の建替えや公共施設の適正配置、住環境の質の向上を図ります。

ウ　大規模敷地の機能更新

公共住宅の建替えや工場等の大規模敷地の土地利用転換及び再開発の際は、都市基盤も一体的に整備するとともに、地区特性を踏まえ、周辺と調和した土地利用を誘導します。また、土地利用の再編などで生み出される創出用地を活用し、公園・広場の新設、商業・業務・サービス施設や子育て支援施設の整備、交流施設などの立地、密集市街地の改善など、地域に貢献する機能を誘導します。

複合型拠点周辺で大規模な土地利用転換を行う際は、土地の高度利用を図り、拠点の特性に応じた都市機能の誘導を図ります。

エ　駅周辺などの段階的な土地利用

駅前商業地などでは、駅に面する建物の低層部に商業・業務施設を誘導するとともに、住宅に特化した土地利用を隣接させるのではなく、福祉施設などを商業・業務地と住宅地間に誘致し、緩衝となる施設を配置するなど、段階的な土地利用を誘導します。

オ　都市基盤整備などによる土地利用転換

都市計画道路の整備にあたっては、周辺と調和した沿道の土地利用として、利便施設などの立地を進めるため、地区計画や用途地域などの変更により、沿道の土地利用転換や高度利用などを適切に誘導します。

また、都市計画道路の事業化に伴い、沿道の用途地域や防火地域などの都市計画を変更し、道路の拡幅整備とともに、沿道の不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成します。

カ　良好な都市環境の保全

土地区画整理事業施行地区やすでに土地利用転換がなされた地区については、地区計画などにより適正な土地利用を保全します。

キ　大規模な情報通信施設の規制・誘導

デジタル化の進展に伴い、データセンターなどの情報通信施設の需要が高まっています。当該施設は、24時間稼働する設備の騒音・排熱や建物の圧迫感など、周辺環境への影響が懸念されます。都市計画では、一部の住居系用途地域や商業系・工業系用途地域での立地が許容されています。このため、施設の立地を適切に規制・誘導するルールづくりとともに、周辺環境との調和を図るための地区計画等の制度活用を検討します。

図.土地利用構想図



2　テーマ別まちづくり

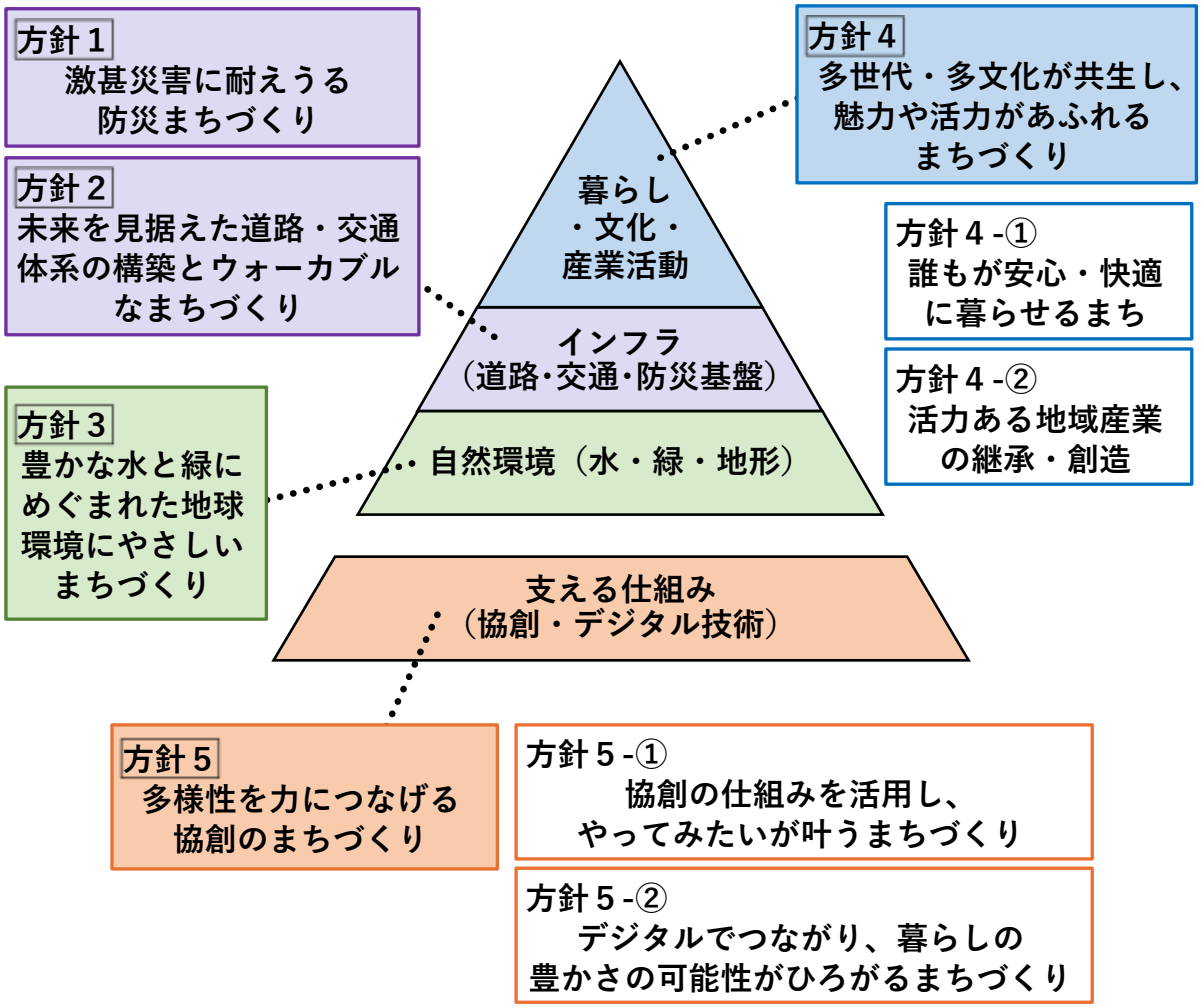
（1）まちづくりの方針

足立区は、高低差の少ない地形と豊かな水と緑など自然環境を基本として、道路や交通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



（3）全体の施策体系

まちづくりの方針ごとに、以下の目標・施策を推進していきます。

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　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

（１）これまでの取り組み

ア　地震・火災

（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

ａ　延焼遮断帯の形成

延焼遮断帯を形成する都市計画道路の整備や沿道の不燃化を進めてきました。しかしながら、都市計画道路の事業済率は、目標値には達していません。エリア別には、環状７号線の内側に計画・事業中の都市計画道路が多く、特に東西方向に未整備の道路が多く存在しています。

	令和７年４月時点	目標値（令和６年度）
都市計画道路の事業済率	７６．５％（平成２７年度からの９年間で１．５ポイント上昇）	８２％

図. 延焼遮断帯



図. 都市計画道路の整備状況



出典：足立区都市計画図（令和８年３月）、東京における都市計画道路の整備方針（令和８年３月）

b　緊急輸送道路の整備

（ａ）緊急輸送道路での、震災時の建物倒壊や落下物、延焼火災などの障害を防止するため、沿道建物の耐震化や建替え、電線類の地中化の取組を進めてきました。

（ｂ）無電柱化路線の整備着手率は、令和６年度時点で１９％（平成２７年度から７．７ポイント上昇）となっていますが、目標値の２５．２％には達していません。

図.緊急輸送道路



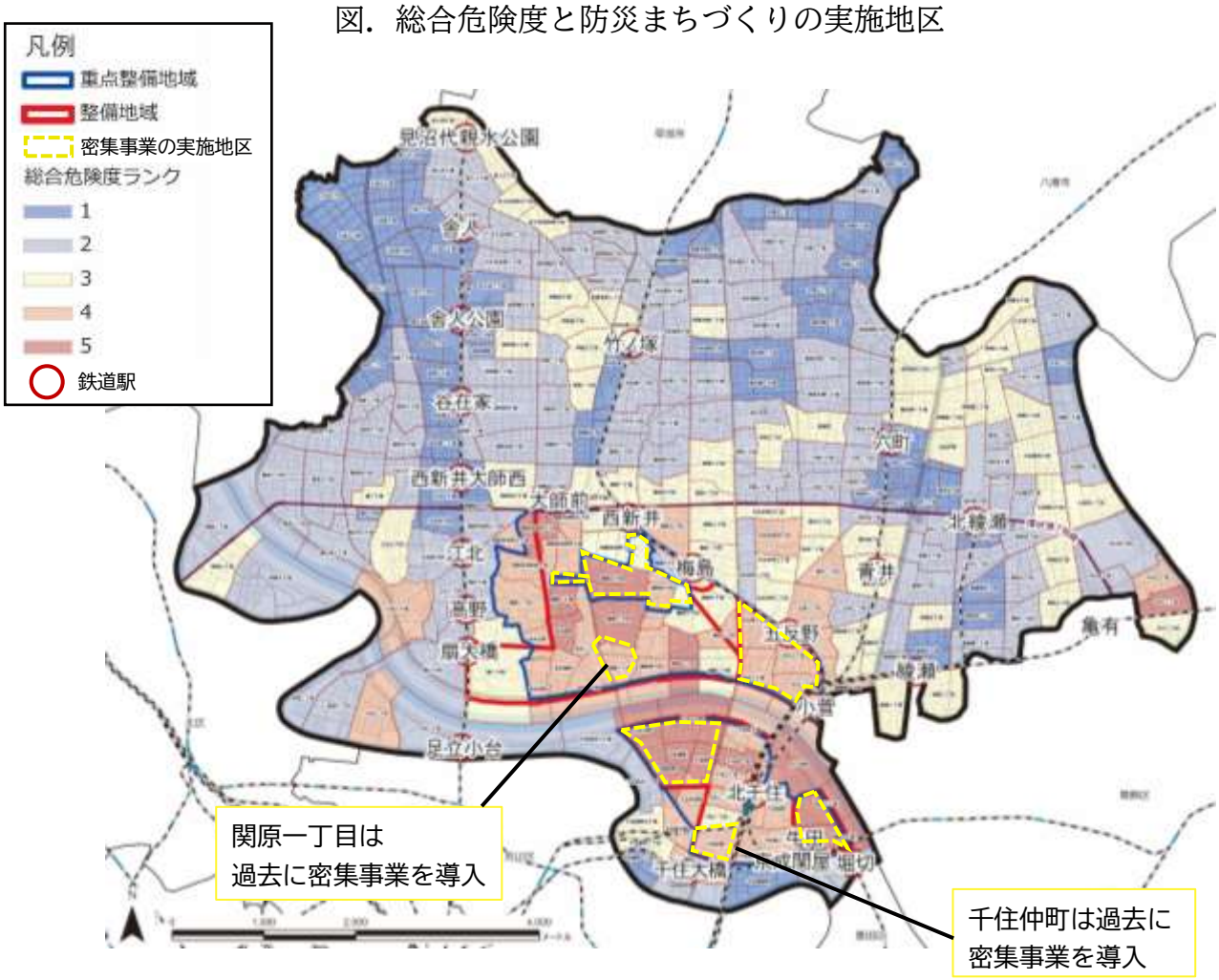
c　木造住宅密集地域等の整備

（ａ）木造住宅密集地域等では、不燃化特区の指定地域での老朽建築物の除却や不燃化建替えの促進、密集事業地区での防災生活道路や公園の整備等を進めてきました。

（ｂ）重点的に取り組む密集市街地の不燃領域率は、令和７年度時点で６７％（平成２７年度から９ポイント上昇）となっていますが、目標値の７０％には達していません。

（ｃ）環状七号線の内側やその周辺には、地域危険度（総合危険度）が高いにも関わらず、防災対策の位置付けがないエリアが存在しています。

図．総合危険度と防災まちづくりの実施地区



出典：足立区ホームページ、東京都地震に関する地域危険度測定調査（第９回）

d　建物の不燃化・耐震化の促進

（ａ）東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域の指定による建物の不燃化や、昭和５６年５月以前に建てられた旧耐震基準の木造建物を対象とした耐震診断・耐震改修助成等に取組んできました。また、昭和５６年５月から平成１２年５月までに建てられた新耐震基準の木造住宅（グレーゾーン住宅）も助成の対象に加え、建物の耐震化を推進してきました。

（ｂ）住宅の耐震化率は、令和７年度末時点で８９．７％となっており、目標である概ね解消には至っていません。

e　今後のまちづくりの課題

（ａ）延焼遮断帯の形成や緊急輸送道路の整備、木造住宅密集地域等の整備は、目標達成に向けて進行中のため、これまでの取組を継続し、「倒れない、燃えない、燃え広がらないまちの形成」に向けて取り組むことが必要です。

（ｂ）地域危険度が高いものの、事業が位置付けられておらず、防災上の課題が残されている地域（日ノ出町及び中川二・三丁目など）の防災まちづくりに取り組んでいく必要があります。

イ　水害

（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

ａ　治水対策の実施

（ａ）国や東京都に対するスーパー堤防（荒川・隅田川）や護岸（中川・綾瀬川等）の整備への働きかけや、下水道の幹線やポンプ所の整備等、総合的な治水対策が進められてきました。しかしながら、スーパー堤防や護岸整備には、未整備の区間が残されています。

　また、近年、首都圏においても、下水道の排水能力を大きく超える局地的な豪雨により、内水氾濫による浸水被害が発生しています。区内においても、想定最大規模の大雨では、ほぼ全域で内水氾濫による浸水が想定されていることから、内水対策がより一層求められています。

ｂ　避難体制の構築

（ａ）台風等による大規模水害時の防災行動を、時系列的に整理した「荒川下流タイムライン（試行版）」や「中川・綾瀬川・芝川・新芝川・毛長川の水害タイムライン（試行版）」の策定・活用等の避難対策も進めてきました。

（ｂ）小・中学校では、河川のフィールドワークや「マイ・タイムライン」の作成、地域の避難行動要支援者の避難支援に関する学習など、水害に関する防災教育を進めてきました。また、災害時に備え、学校での避難生活を体験する親子防災キャンプなども行ってきました。

（イ）今後のまちづくりの課題

ａ　気候変動により日本各地で風水害が激甚化・頻発化している状況や、足立区全域の水害リスクを踏まえ、大規模水害時の垂直避難先を確保する高台まちづくりや、避難の長期化への対策の具体化、集中豪雨による内水氾濫に備えた下水道整備の促進や雨水の流出抑制など「大規模水害から命を守るまちづくり」が必要です。

ｂ　特色ある防災教育を行っている学校もある一方、活動の規模や内容にばらつきがあるため、防災教育の普及に今後も取り組んでいく必要があります。

ウ 事前復興

（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

ａ　事前復興の準備

（ａ）円滑な復興に向けた事前準備として、被災後の復興まちづくりの方針となる地区環境整備計画の策定や、都市復興マニュアルの改訂、まちが被災した場合を想定した地域での復興シミュレーション等を実施してきました。

（ｂ）復興シミュレーションは、現在、千住西地区と本木・関原地区、弘道地区の３地区において実施しており、地区復興まちづくりの内容を検討し、地区復興手順書を取りまとめています。

図．復興シミュレーションの実施地区



（イ）今後のまちづくりの課題

ａ　今後も引き続き、復興シミュレーション等を実施し、事前復興の取組を対象地域に広げていく必要があります。

ｂ　２３区で突出した都心南部直下地震の被害想定や、地震と風水害の複合化による災害の激甚化を考慮し、「事前復興のまちづくり」をより一層進めていくことが必要です。

（２）今後の方向性

ア　施策体系

「（１）これまでとこれから」を踏まえ、本方針に基づくまちづくりの目標として、「（１）倒れない、燃えない、燃え広がらないまちの形成」「（２）大規模水害から命を守るまちづくり」「（３）事前復興のまちづくり」の３つを掲げ、以下の施策・事業を進めていきます。

表.施策の体系

目標：（１）倒れない、燃えない、燃え広がらないまちの形成		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）火災や地震に強い防災基盤の構築	a　火災の延焼を防ぐ延焼遮断帯等の整備	(a) 最低限度高度地区・防火地域等による規制誘導 (b) 都市計画道路沿道の不燃化
		(c) 延焼遮断帯の未整備路線沿道における建築物の不燃化に向けた調査
		(d) 防火帯の整備
	b　地震時の道路閉塞を防ぐ緊急輸送道路等の無電柱化及び沿道建築物の耐震化	(a) 緊急輸送道路の無電柱化（チャレンジ路線を含む） (b) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化
	c　水運による物資輸送と地域内物流を担う拠点の整備	(a) 荒川・隅田川の防災船着場やアクセス経路等の整備 (b) ★拠点備蓄倉庫及び地域内輸送拠点の整備
（イ）火災や地震に強い安全な市街地の構築	a　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の改善	(a) 密集市街地整備事業の導入・推進 （防災生活道路・公園整備） (b) 新たな防火規制区域の指定 (c) 無接道家屋の更新
	b　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の改善	(a) 基盤整備の未整備地区の整備 土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業の導入調査
		(b) 53 条区域（土地区画整理事業の施行すべき区域）の解消
		(c) 53 条区域における鉄道構想線の実現や地域気運の高まりに応じた土地区画整理事業の導入に向けた調査
		(d) 初期の土地区画整理事業完了地区の地区計画の導入による基盤整備
		(e) 土地区画整理事業の推進
		(f) 住宅市街地総合整備事業導入地区の事業推進

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（イ）火災や地震に強い安全な市街地の構築	c　スムーズに避難できる避難施設の整備・拡充	（a）避難場所の整備
		（b）学校の統廃合に伴う避難所の代替施設の整備
		（c）一時集合場所の指定
		（d）帰宅困難者一時滞在施設の整備
（ウ）建築物の防災性能の強化	a　燃えにくい建物への更新	（a）建物の不燃化建替え
		（b）感震ブレーカーの設置
	b　倒れにくい建物への更新	（a）旧耐震住宅・グレーゾーン住宅の耐震化・除却
		（b）老朽化した危険家屋の削減
		（c）★倒壊のおそれのあるブロック塀等の撤去

目標：（２）大規模水害から命を守るまちづくり		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）水害に強い基盤の構築	a　水害リスクを低減する治水対策の強化	（a）スーパー堤防（高規格堤防含む）の整備［高台まちづくり関連］ ・荒川（国施行）、隅田川（都施行） （b）護岸の整備 ・中川（国施行）、綾瀬川（国施行[内匠橋上流]、都施行[内匠橋下流]）、毛長川（都施行）
	b　水害時の避難や応急活動を支える施設の確保	（a）★垂直避難場所を確保するための高規格堤防整備、再開発に伴う避難スペースの確保等［高台まちづくり関連］
		（b）★大規模水害に備え、浸水リスクの低い地域に災害対策本部の代替拠点を設けるための検討・調査
（イ）あらゆる水害を想定した避難体制の構築	a　住民の共助により安全な避難ができる体制の構築	（a）水害対策タイムラインの随時見直し （b）★コミュニティタイムラインの策定［高台まちづくり関連］
		（c）★個別避難計画の策定
		（d）★避難所運営訓練の実施
	b　大規模水害に備えた広域行政連携	（a）江東５区との連携 （b）★広域自治体との連携 （協定に基づく避難先の具体化）

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

目標：（３）事前復興のまちづくり		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）早急な復旧に向けた事前準備	a　災害直後の道路の通行機能を確保するためのがれきの一時集積所等の確保	(a) がれきの一時集積所等の指定
	b　災害直後の住まいを円滑に確保するための応急的な住宅整備用地等の確保	(a) 応急的住宅等の確保に向けた検討
		(b) 時限的市街地の形成の検討
（イ）復旧からスムーズな復興に向けた事前準備	a　復興事業を円滑に進めるためのベースとなる土地の権利関係の把握	(a) 地籍調査の実施
	b　事前復興まちづくりの検討と推進体制の構築	(a) 復興シミュレーションの実施 (b) 事前復興まちづくり計画（地区復興手順書）の取りまとめ (c) 庁内の復興まちづくり体制の構築

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

イ　施策・事業の内容

目標１：倒れない、燃えない、燃え広がらないまちの形成

「倒れない、燃えない、燃え広がらないまちの形成」に向けて、「（ア）火災や地震に強い防災基盤の構築（線の施策）」、「（イ）火災や地震に強い安全な市街地の構築（面の施策）」、「（ウ）建築物の防災性能の強化（点の施策）」の３つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
区全体の耐震化率※	８９．７％	９５％	概ね解消
木造住宅密集地域の不燃領域率	６７％	７０％以上	７０％以上
区内の都市計画道路の整備延長の割合	７６．５％	７６．７％	７７．２％

※　令和６年度からグレーゾーン住宅を耐震化率の算定対象に加えたため、令和４年度足立区都市計画マスタープラン中間検証（令和５年６月）の数値を下回る。

（ア）火災や地震に強い防災基盤の構築

火災や地震に強い防災基盤の構築を図るために、延焼遮断帯の整備、緊急輸送道路等の無電柱化及び沿道建物の耐震化、水運による物資輸送と地域内物流を担う拠点の整備を行います。

ａ　火災の延焼を防ぐ延焼遮断帯等の整備

（ａ）最低限度高度地区・防火地域等による規制誘導

都市計画道路沿道では、道路整備に合わせて、用途地域の変更や最低限度高度地区・防火地域等を指定し、不燃化を進めます。

（ｂ）都市計画道路沿道の不燃化

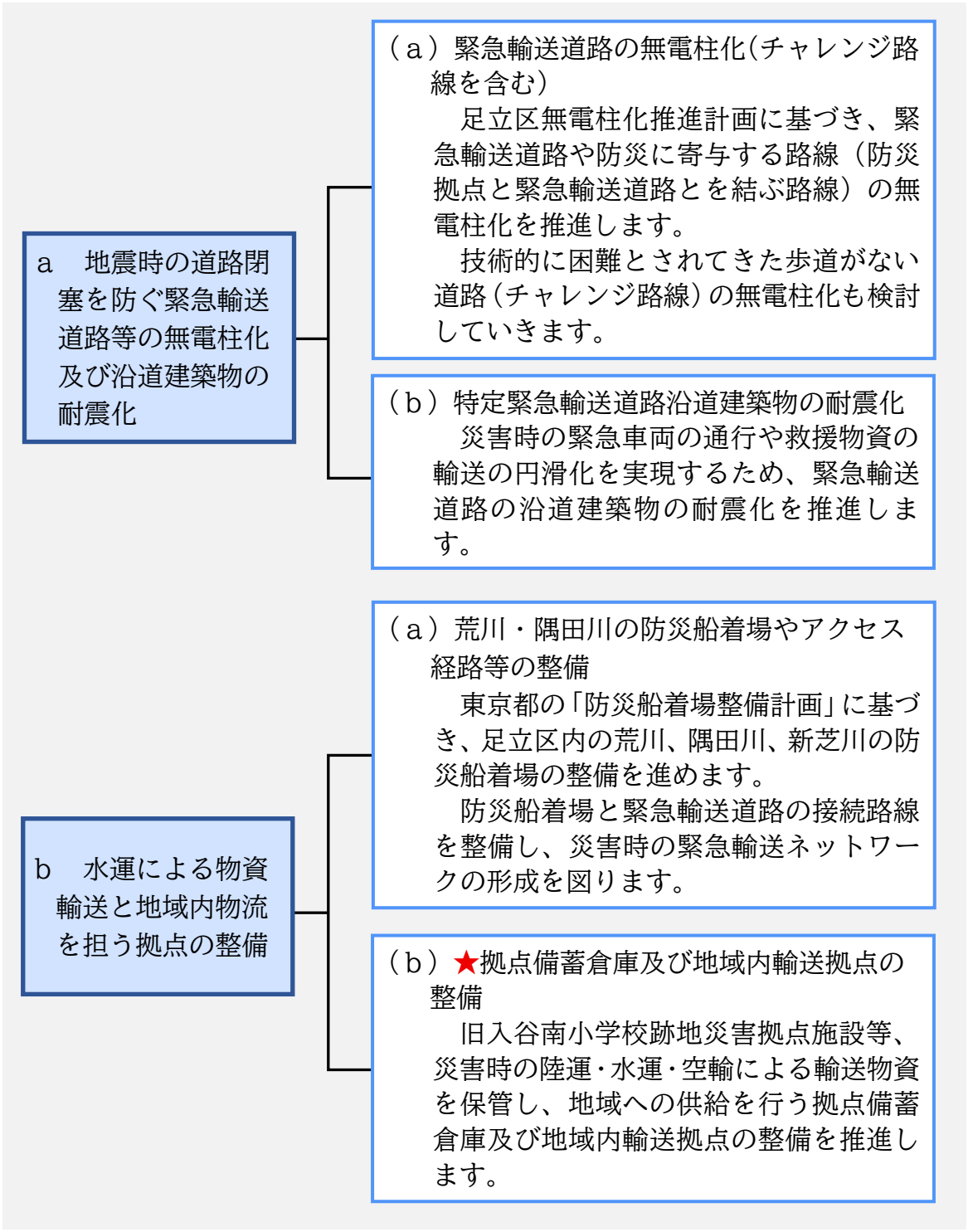
沿道の建築物の不燃化率が低い都市計画道路の整備及び都市計画の変更に合わせて、都市防災不燃化促進事業を導入することにより、建築物の不燃化を促進します。

（ｃ）延焼遮断帯の未整備路線沿道における建築物の不燃化に向けた調査

最低限高度地区・防火地域等の指定や都市防災不燃化促進事業の導入がされていない延焼遮断帯の形成に向けた調査を行います。

（ｄ）防火帯の整備

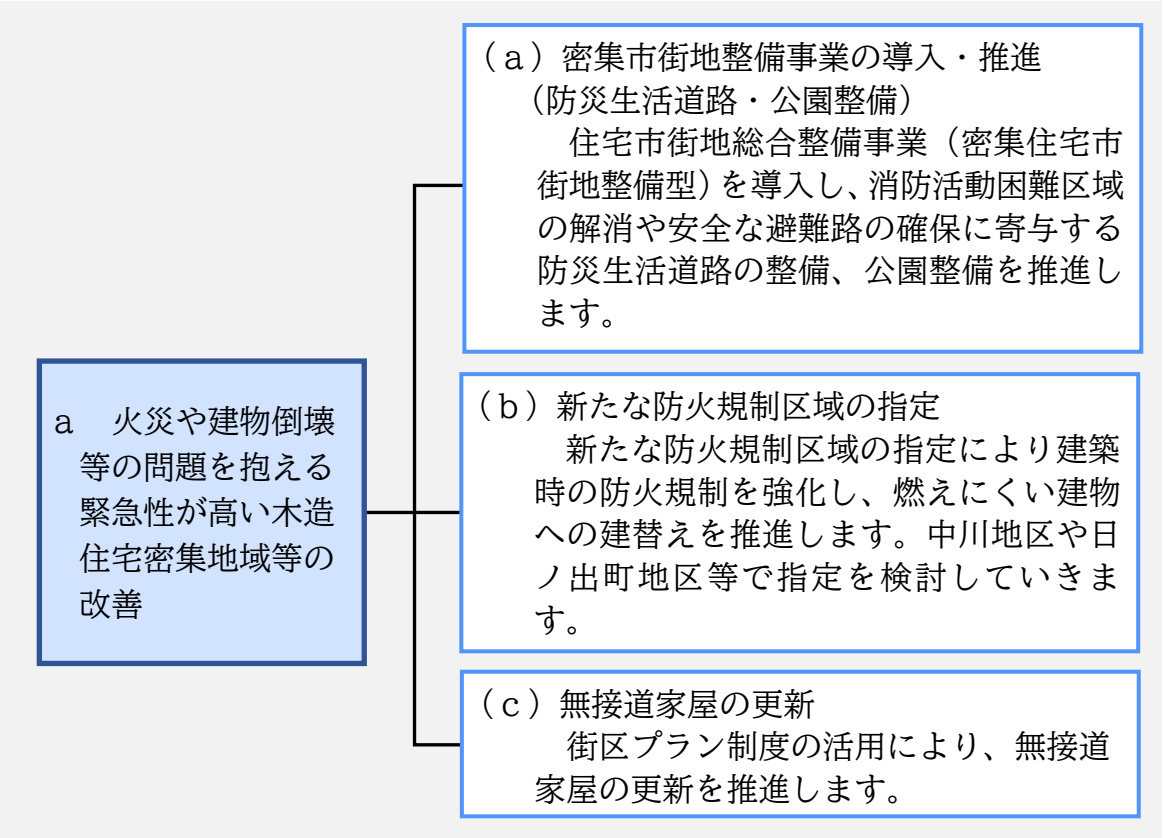
延焼遮断帯となる鉄道や河川に近接する広幅員の都市計画道路を防火帯として位置付けて整備し、延焼遮断の補完と避難路の確保を図ります。



★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（イ）火災や地震に強い安全な市街地の構築

火災や地震に強い安全な市街地の構築を図るために、木造住宅密集地域等の改善、都市基盤が不足する地区の改善、スムーズに避難できる避難施設の整備・拡充を行います。



b　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の改善

（ａ）基盤整備の未整備地区の整備
　都市基盤が未整備の地区における農地の開発など、土地の細分化については、都市基盤の未整備地区では、地区計画による地区施設の整備の他、土地区画整理事業や市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などを検討し、面的な整備を進めます。

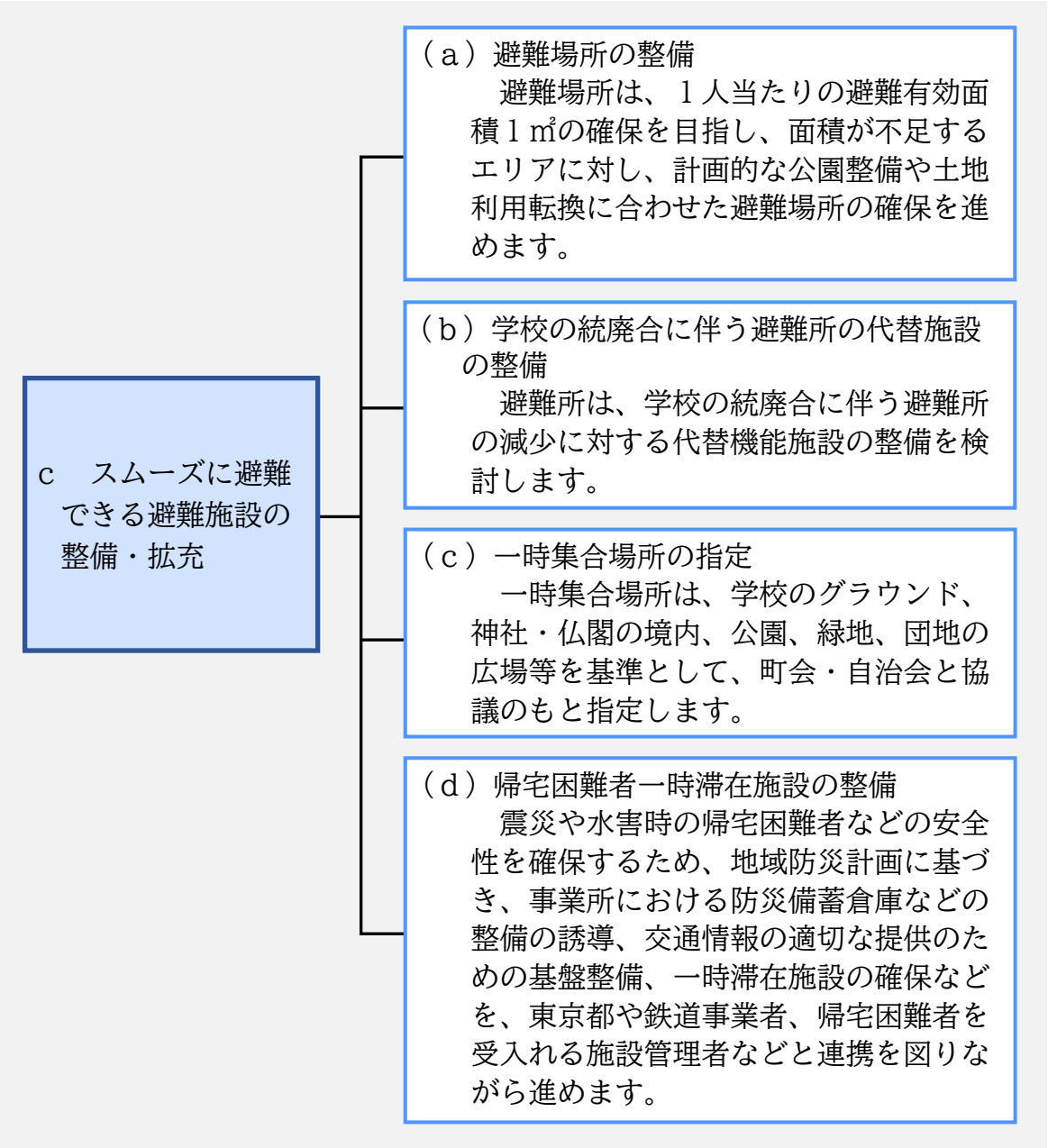
（ｂ）53 条区域（土地区画整理事業の施行すべき区域）の解消
　土地区画整理事業を施行すべき区域では、地区計画等による地区施設の整備を進め、すべき区域の解消を目指します。

（ｃ）53 条区域における鉄道構想線の実現や地域気運の高まりに応じた土地区画整理事業の導入に向けた調査
　将来、鉄道構想線の実現等の社会状況の変化や地域の気運の高まりを捉え、土地区画整理事業実施の可能性を検討します。

（ｄ）初期の土地区画整理事業完了地区の地区計画の導入による基盤整備
　初期に土地区画整理事業が完了した地区で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などのため、地区計画の導入、緑化や景観誘導、適正な建物の立地誘導などを進めます。

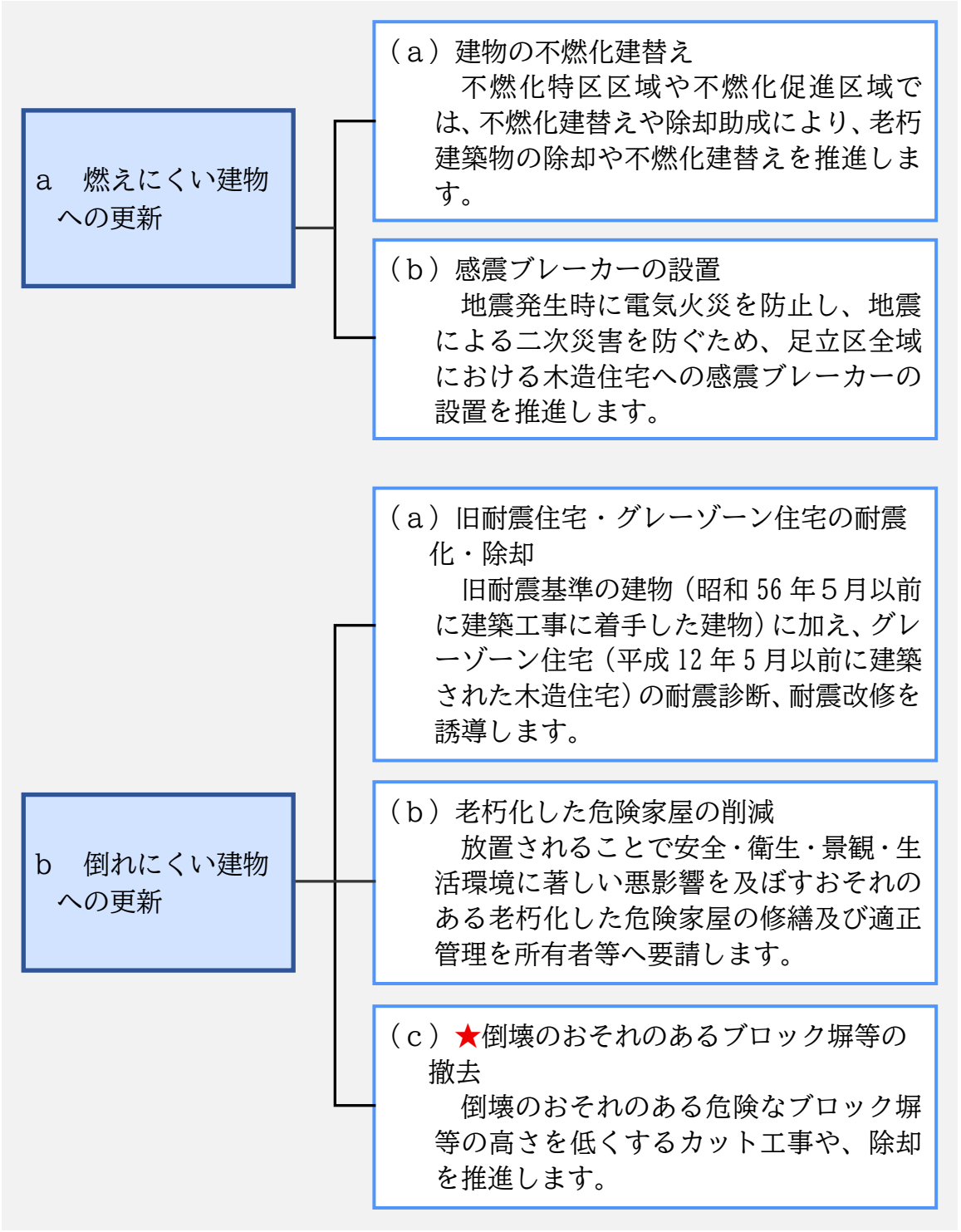
（ｅ）土地区画整理事業の推進
　土地区画整理事業の進行中の区域では、引き続き事業を推進します。

（ｆ）住宅市街地総合整備事業導入地区の事業推進
　住宅市街地総合整備事業導入地区では、引き続き事業を推進します。


c　スムーズに避難できる避難施設の整備・拡充
（ａ）避難場所の整備
避難場所は、１人当たりの避難有効面積１㎡の確保を目指し、面積が不足するエリアに対し、計画的な公園整備や土地利用転換に合わせた避難場所の確保を進めます。
（ｂ）学校の統廃合に伴う避難所の代替施設の整備
避難所は、学校の統廃合に伴う避難所の減少に対する代替機能施設の整備を検討します。
（ｃ）一時集合場所の指定
一時集合場所は、学校のグラウンド、神社・仏閣の境内、公園、緑地、団地の広場等を基準として、町会・自治会と協議のもと指定します。
（ｄ）帰宅困難者一時滞在施設の整備
震災や水害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、事業所における防災備蓄倉庫などの整備の誘導、交通情報の適切な提供のための基盤整備、一時滞在施設の確保などを、東京都や鉄道事業者、帰宅困難者を受入れる施設管理者などと連携を図りながら進めます。

（ウ）建築物の防災性能の強化

建築物の防災性能の強化を図るために、燃えにくい建物への更新、倒れにくい建物への更新を図ります。



★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

目標２：大規模水害から命を守るまちづくり

「大規模水害から命を守るまちづくり」に向けて、「（ア）水害に強い基盤の構築（ハードの施策）」、「（イ）あらゆる水害を想定した避難体制の構築（ソフトの施策）」の２つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
実践型の避難所運営訓練の実施率	７０％	８０％	８５％
コミュニティタイムラインを策定した荒川沿川地区数	５地区	１１地区	１２地区

（ア）水害に強い基盤の構築

水害に強い基盤の構築を図るために、治水対策の強化と水害時の避難や応急活動を支える施設の確保を行います。

a　水害リスクを低減する治水対策の強化

（a）スーパー堤防（高規格堤防含む）の整備

河川の氾濫に対応するため、周辺市街地の開発などにあわせたスーパー堤防の整備を推進します。

（b）護岸の整備

河川の氾濫に対応するため、中川（国施行）綾瀬川（国・都施行）、毛長川（都施行）などの護岸の整備を推進します。

b　水害時の避難や応急活動を支える施設の確保

（a）★垂直避難場所を確保するための高規格堤防整備、再開発に伴う避難スペースの確保等

大規模な洪水時の垂直避難先の確保のため、高規格堤防の整備による高台づくりや、再開発事業や既存の中高層建物との協定による避難スペースの確保等により、高台まちづくりを進めます。

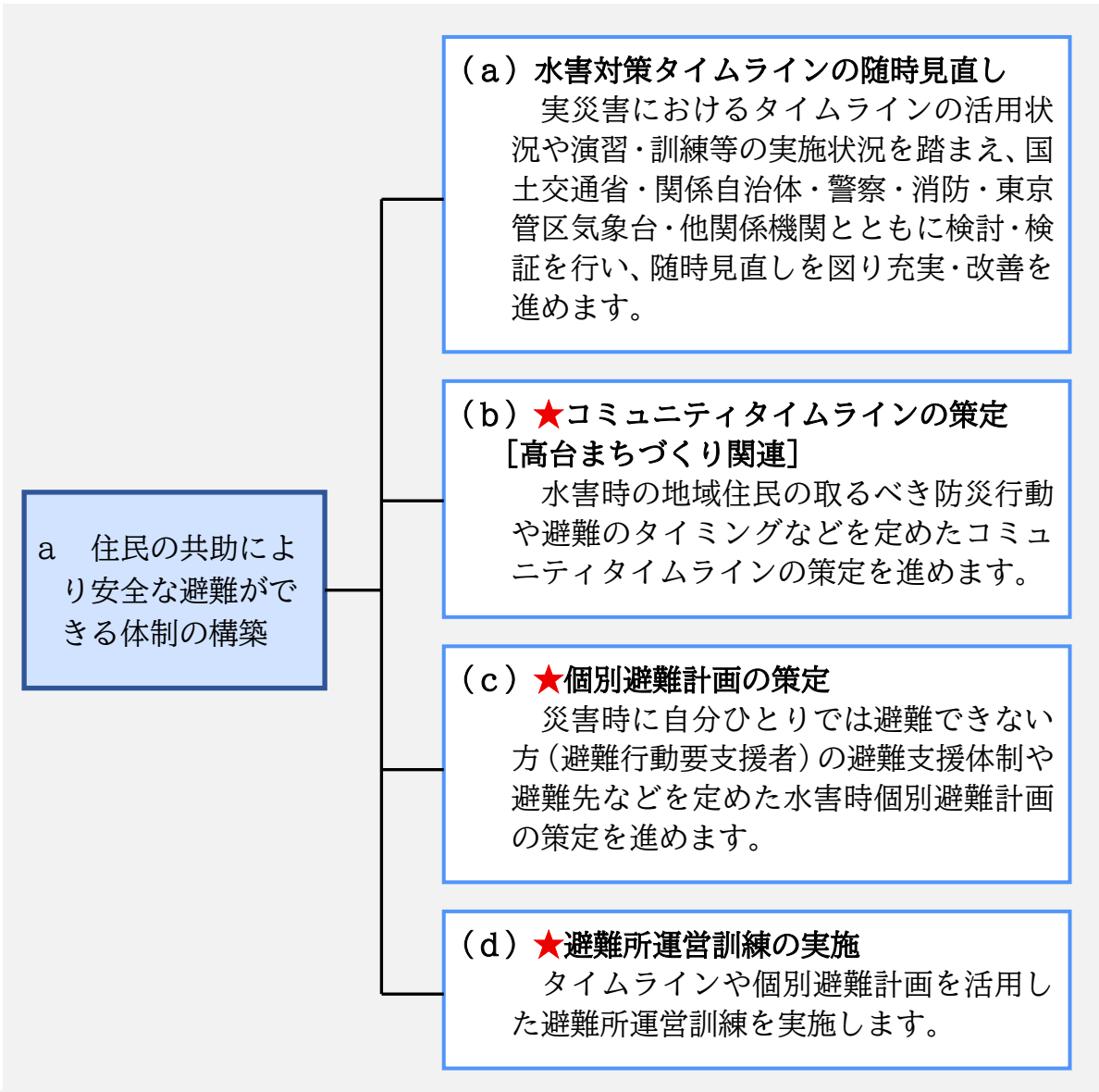
（b）★大規模水害に備え、浸水リスクの低い地域に災害対策本部の代替拠点を設けるための検討・調査

大規模な都市型水害時に、災害対策本部を設置する区役所がその機能を果たせない場合を想定し、浸水リスクの低い地域に災害対策本部の代替拠点を設けるための検討を進めます。

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（イ）あらゆる水害を想定した避難体制の構築

あらゆる水害を想定した避難体制の構築を図るために、住民の共助により安全な避難ができる体制の構築、大規模水害に備えた広域行政連携を行います。



★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

目標３：事前復興のまちづくり

「事前復興のまちづくり」に向けて、「（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」の２つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
事前復興まちづくり計画を策定した地区数	３地区	４地区	６地区

（ア）早急な復旧に向けた事前準備

早急な復旧に向けた事前準備のために、がれきの一時集積所等の確保、応急的な住宅整備用地等の確保を行います。

a　災害直後の道路の通行機能を確保するためのがれきの一時集積所等の確保

（ａ）がれきの一時集積所等の指定

災害直後の道路の通行機能を確保するため、がれきの一時集積所として区立公園の一部を指定しています。

発災時には、がれきの発生場所、発生量等を情報収集し、必要に応じて仮置場を開設します。

b　災害直後の住まいを円滑に確保するための応急的な住宅整備用地等の確保

（ａ）応急的住宅等の確保に向けた検討

被災直後の住まいを円滑に確保するため、応急仮設住宅建設可能用地の事前調査、配置計画の策定や、民有地の借上げ事前協定の締結による応急的な住宅整備用地の確保、民間賃貸住宅の借上げに向けた関係機関との調整について検討を行います。

（ｂ）時限的市街地の形成の検討

震災時に大きな被害を受け、復興まちづくりを実施する地区では、お住まいの地域や近隣にとどまって、地元での話し合いを続けながら、地域の復興計画を策定し、復興を進めていくことが重要です。

仮設住宅や仮設店舗などの配置を検討し、従前からの地域コミュニティを維持しながら復興に取り組む仮の街として、時限的市街地の形成を検討します。

（イ）復旧からスムーズな復興に向けた事前準備

復旧からスムーズな復興に向けた事前準備のために、復興事業を円滑に進めるためのベースとなる土地の権利関係の把握、事前復興のまちづくりの検討と推進体制の構築を行います。

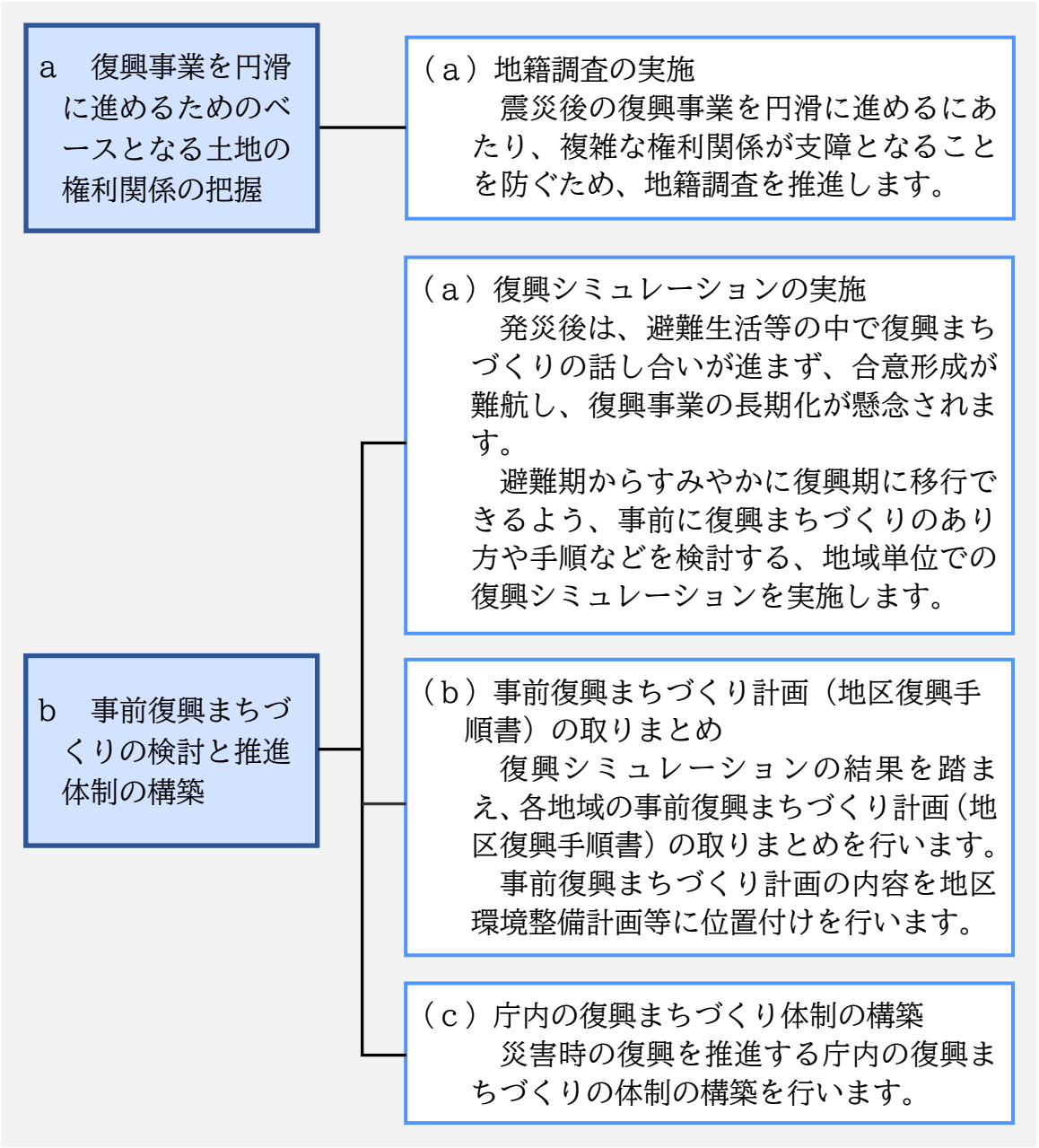


図. 延焼遮断帯等の形成図

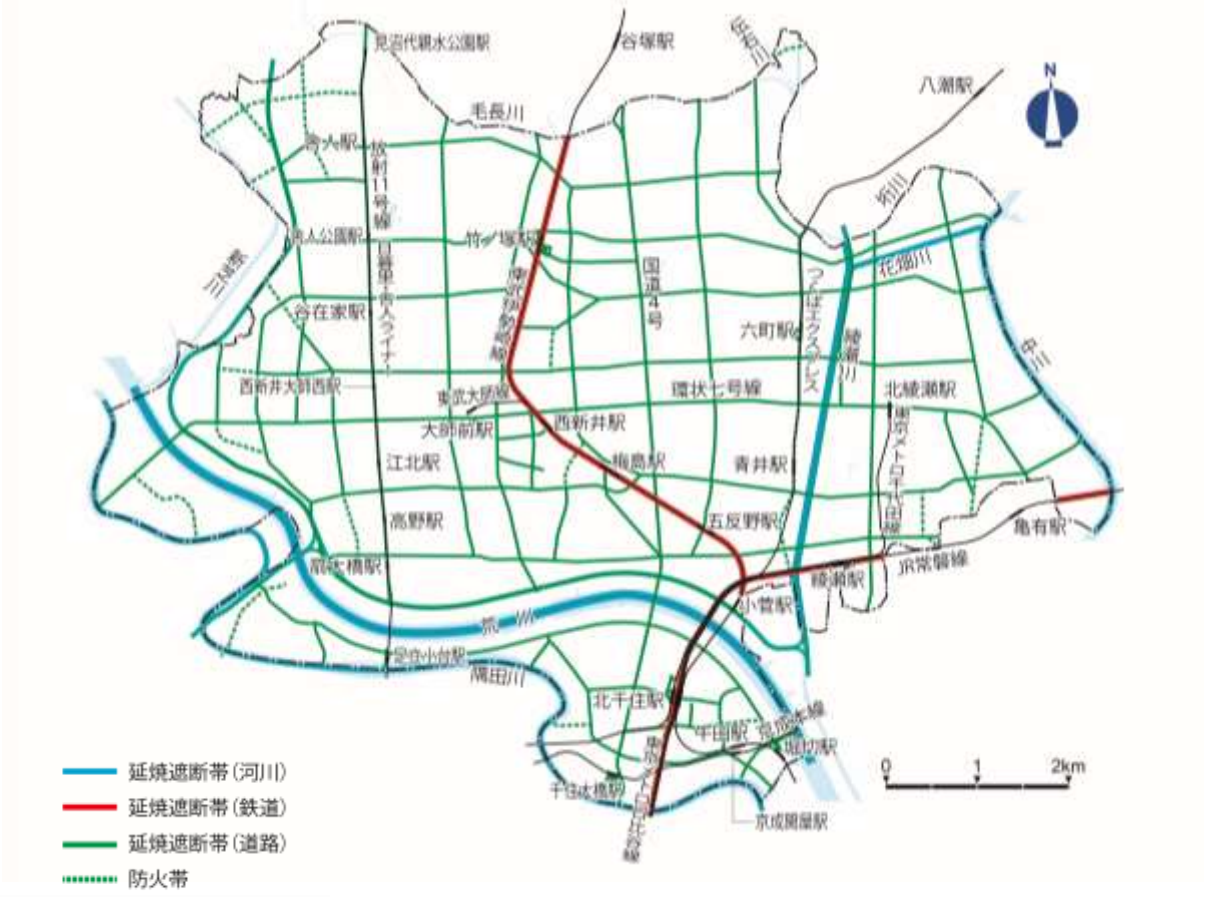


図. 道路沿道の不燃化図



図. 緊急輸送道路や拠点施設の配置図



図.基盤整備や防災まちづくりの実施図



- 土地区画整理事業を施行すべき区域
- 土地区画整理事業完了地区等（※）
- 木造住宅密集地域
- 都市基盤が不足する地区
- 地区計画区域
- 不燃化推進特定整備地区
- 新たな防火規制区域（指定済）
- 新たな防火規制区域（検討中）
- 街区プラン対象地区

- 高速道路
- 鉄道・駅

※土地区画整理事業完了地区等には、土地区画整理事業完了地区または事業中地区、住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）事業中地区が含まれます。

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）これまでの取り組み

ア　交通

（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

ａ　公共交通基盤の構築

（ａ）駅前広場の整備、鉄道駅のバリアフリー化、バス停およびその周辺の歩行環境の改善など、誰もが安全に移動できる環境整備を進めてきました。

（ｂ）駅前広場の整備面積は、令和６年度時点で３．６ｈａ（平成２７年から０．７ｈａ増加）となっていますが、目標値の４．３ｈａには達していません。

ｂ　持続性のある公共交通や多様な交通サービスの展開

（ａ）公共交通不便地域へのデマンド交通の導入等による交通利便性の向上、日暮里・舎人ライナーのピーク時の混雑の平準化に向けた関係機関との連携、地下鉄８号線やメトロセブン構想の早期実現の取組などを進めてきました。

（ｂ）バス利用者の減少や運転士不足により、路線バスや「はるかぜ」の減便・路線廃止が生じ、公共交通不便区域が密集市街地や行政区境に存在しています。また、鉄道は主に南北に通っているため、東西方向の移動に不便さを抱えています。さらに、日暮里・舎人ライナーは、見沼代親水公園駅において周辺市からの利用も多く、ピーク時の混雑が続いています。

図. 公共交通不便区域



出典：国土数値情報（令和４年）

（イ）今後のまちづくりの課題

ａ　駅前広場の整備は進んでいるものの目標値に達しておらず、公共交通不便地域の存在や東西移動のしにくさ、日暮里・舎人ライナーの混雑などの課題は依然として残っています。こうした状況を踏まえ、これまでの取組を継続し、「誰もが使いやすい公共交通網の形成」に向けて取り組んでいく必要があります。

ｂ　バスの減便・路線廃止を踏まえ、デマンド交通や次世代型の新たなモビリティ、自動運転技術の活用等、柔軟な移動サービスの確保に取り組んでいく必要があります。

ｃ　来街者や外国人を含めた多様な利用者に対し、公共交通の利用を促進するための情報提供を進めていく必要があります。

イ　道路

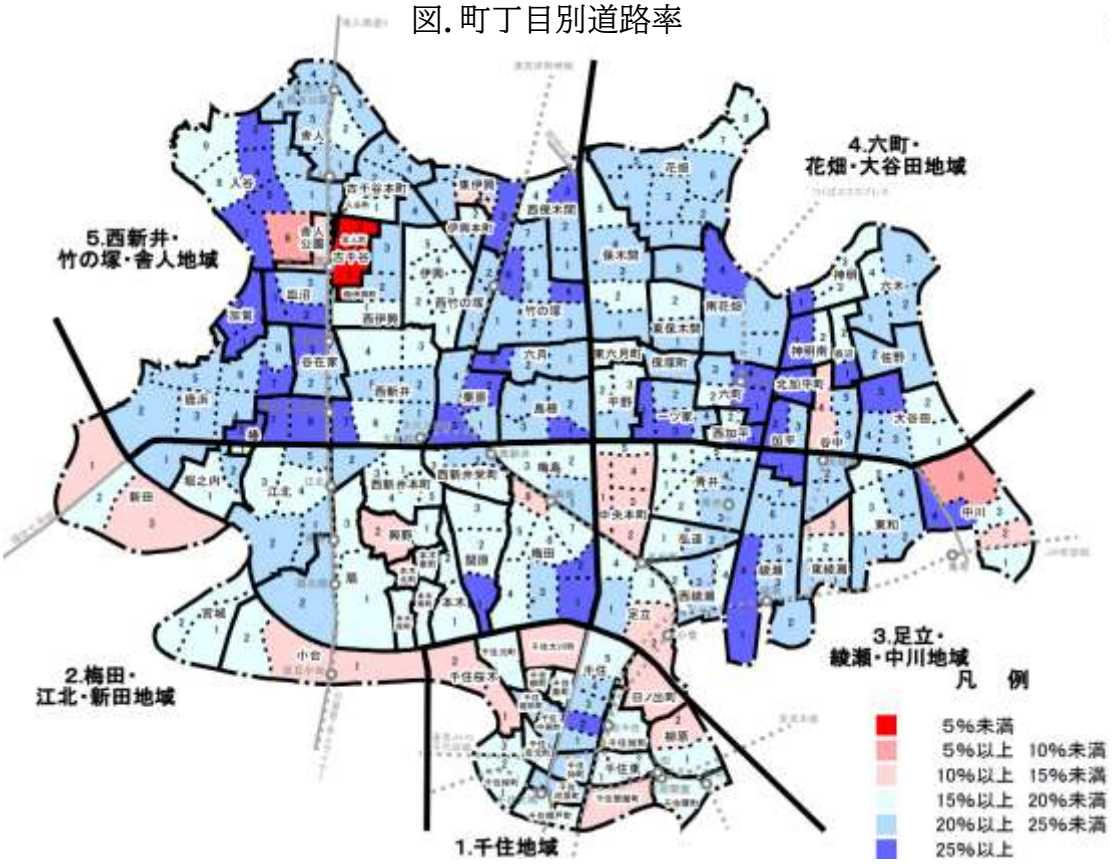
（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

ａ　道路ネットワークの構築

（ａ）円滑な移動を支える道路ネットワークを構築するため、幹線道路・主要生活道路の体系的な道路整備に加え、細街路の整備、渋滞対策を進めてきました。

（ｂ）道路率は令和３年時点で２０．１％（平成１３年から０．９ポイント上昇）となっていますが、環状七号線の内側を中心に道路率が１５％未満のエリアが存在しています。そのうち、小台一丁目及び新田一・三丁目は河川や河川敷を、入谷六丁目及び中川五丁目は大規模な都立公園を区域内に含むことから、算定上の道路率が低くなっています。

図.町丁目別道路率



出典：足立の土地利用　-土地利用現況調査結果の概要-

b　安全な道路環境の構築

（ａ）安全な道路環境の構築のため、すべり止め舗装やカーブミラー、防護柵、道路標識等の交通安全施設の整備を進めてきました。

（イ）今後のまちづくりの課題

a　道路率が低い地域が存在するため、これまでの取組を継続し、「安全・安心かつ円滑に移動できる道路網の形成」に向けて取り組んでいくことが必要です。一方、道路の整備にあたっては街区内への通過交通を抑制する等、歩行者の安全性を確保することが必要です。

ウ　歩行者・自転車

（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

a　歩行者対策

（ａ）安全で快適な歩行環境の構築のため、歩行者空間のバリアフリー化や、歩道整備、歩車道の区分、ゾーン３０の導入を進めてきました。

b　自転車対策

（ａ）安全で快適な自転車利用環境の構築のため、自転車専用通行帯や自転車ナビマークの整備、駐輪場の確保、自転車利用者のマナー向上のための啓発活動などを進めてきました。

（ｂ）主要駅周辺での自転車ナビマークの整備は進む一方、自転車専用通行帯の整備は進んでいない状況があります。また、交通事故の自転車関与率は、令和６年度時点で５９．１％（平成２７年から２１ポイント増加）となっています。

（イ）今後のまちづくりの課題

a　自転車専用通行帯の整備が進んでいない状況や交通事故の自転車関与率の上昇を踏まえ、これまでの取組を継続し、「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」に向けて取り組むことが必要です。

b　国の支援制度の拡充を踏まえ、賑わい創出に向けたウォーカブルなまちづくりの推進のための歩行者・自転車の利用環境の向上が必要です。

c　電動モビリティの導入に伴い、歩行者の安全性を確保するための利用ルールやマナーの普及・啓発が必要です。

（２）今後の方向性

ア　施策体系

「１．これまでとこれから」を踏まえ、本方針に基づくまちづくりの目標として、「（１）誰もが使いやすい公共交通網の形成」「（２）安全・安心かつ円滑に移動できる道路網の形成」「（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」の３つを掲げ、以下の施策・事業を進めていきます。

表.施策の体系

目標：（１）誰もが使いやすい公共交通網の形成		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）利用しやすい公共交通基盤の構築	a　移動が円滑になる駅及びバスの利用環境の整備	(a) 未整備の駅前交通広場の整備 (b) バスの待合環境の整備（ベンチ・上屋・点字シート） (c) 鉄道駅のバリアフリー化の促進
（イ）持続性のある公共交通や多様な交通サービスの展開	a　地域間の柔軟な移動を叶える公共交通サービスの確保	(a) ★コミュニティバスの路線維持 (b) 日暮里･舎人ライナーの混雑緩和の働きかけ (c) デマンド交通などの地域交通手段の導入 (d) ★自動運転の導入検討
	b　広域移動を強化する鉄道新線・延伸の整備促進	(a) 鉄道新線・延伸に向けた取組の実施（メトロセブン・地下鉄８号線等） (b) ★常磐新線（つくばエクスプレス）の延伸に向けた取組の実施
	c　公共交通の利用性を向上させる情報の発信	(a) サイクルアンドバスライドの普及啓発 (b) スマートバス停の導入や案内表示の多言語対応への更新 (c) ★鉄道駅等における歩行者案内表示の整備 (d) ★デジタル技術を活用した移動サービスの導入検討

目標：（２）安全・安心かつ円滑に移動できる道路網の形成		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）円滑な移動を支える道路ネットワークの構築	a　自動車･自転車･歩行者が安心して通行できる体系的な道路整備	(a) 幹線道路（都市計画道路等）の整備 (b) 主要生活道路の整備 (c) 細街路の整備 (d) ★私道の整備の支援
（イ）安全で快適な道路環境の構築	a　交通事故を防ぐための施設整備	(a) 交通安全施設の整備 (b) 滑り止め舗装の整備
	b　防犯性を確保するための施設整備	(a) 街路灯の新設・改修、LED 化 (b) 防犯カメラの設置

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

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		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）安全で快適な歩行環境の構築	a　安全な歩行環境の確保	(a) 歩道の整備
		(b) 歩車道の区分
		(c) 車両の速度規制（ゾーン 30）の導入
		(d) 駐車場の整備・拡充・適正配置の誘導
	b　快適な歩行空間の整備	(a) 重点整備地区等のバリアフリー化
		(b) ★滞留空間や休憩スポットの整備
		(c) ★高架下・トンネルのイメージ改善
（イ）安全で快適に利用できる自転車の利用環境の構築	a　円滑に移動できる自転車の走行環境の確保	(a) ★自転車ネットワーク計画の随時見直し
		(b) 自転車走行環境の整備（専用通行帯、ナビマーク）
	b　サイクルアンドライドを実現する自転車の利用拠点の整備	(a) 駐輪場の整備・改修
		(b) ★民営駐輪場の設置支援
		(c) シェアサイクルポートの適正配置
	c　自転車の安全対策の推進	(a) 違法駐車を防ぐ啓発活動の実施
		(b) 自転車・電動モビリティ等のマナーの普及啓発

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

イ 施策・事業の内容

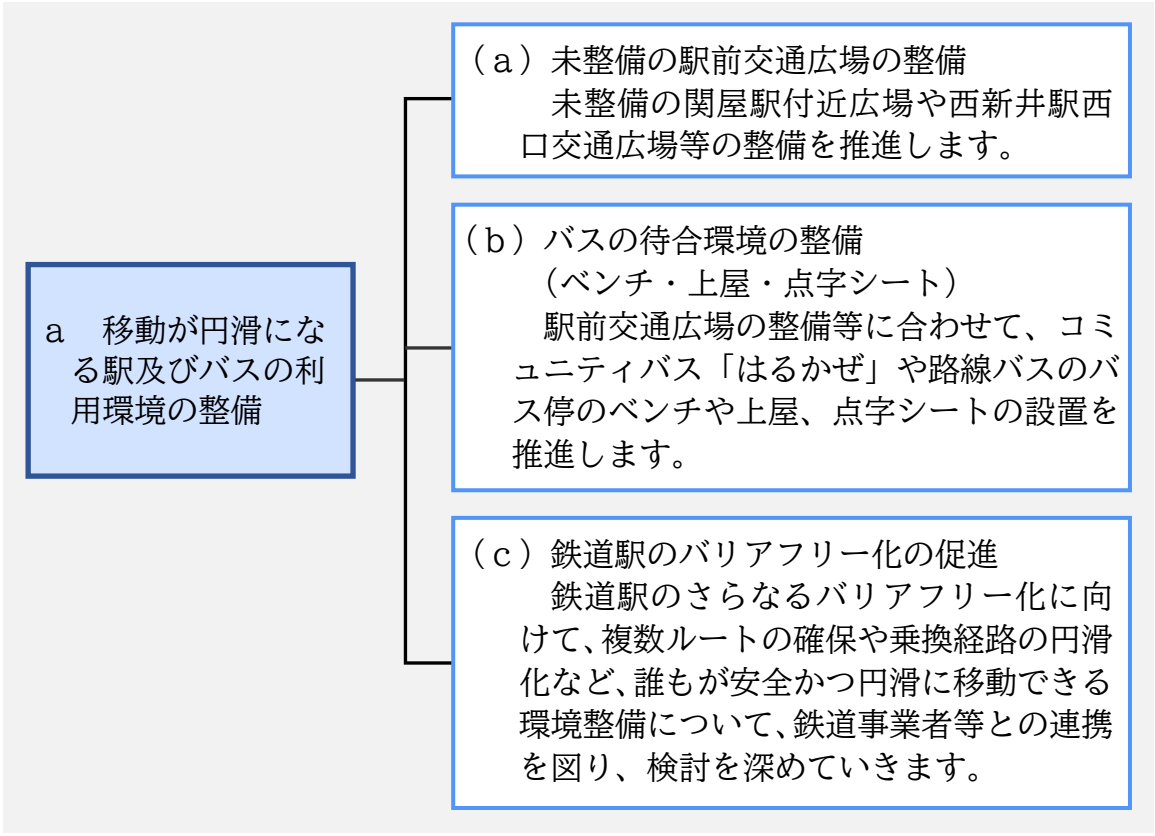
目標１：誰もが使いやすい公共交通網の形成

「誰もが使いやすい公共交通網の形成」に向けて、「（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」の２つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
公共交通サービス水準人口比平均レベル	５．１１	５．００以上	５．００以上
地域交通導入サポート制度活用地区の件数	４地区	９地区	１０地区

（ア）利用しやすい公共交通基盤の構築

利用しやすい公共交通基盤の構築を図るために、移動が円滑になる駅及びバスの利用環境の整備を行います。



（イ）持続性のある公共交通や多様な交通サービスの展開

持続性のある公共交通や多様な交通サービスの展開を図るために、交通事業者と連携し、地域間の柔軟な移動を叶える公共交通サービスの確保、広域移動を充実化する鉄道新線・延伸の整備促進を図るとともに、交通に関する情報を発信し、公共交通の利便性向上に取り組みます。

a　地域間の柔軟な移動を叶える公共交通サービスの確保

（a）★コミュニティバスの路線維持
バス事業者と連携・協働し、コミュニティバス「はるかぜ」の路線を維持していきます。合わせて、周辺路線も踏まえた路線再編やダイヤ改正等、利用実態に合った最適な運行を推進します。

（b）日暮里・舎人ライナーの混雑緩和の働きかけ
日暮里・舎人ライナーのピーク時の混雑緩和に向けた働きかけを実施します。

（c）デマンド交通などの地域交通手段の導入
持続可能な交通移動手段を確保するため、乗合型デマンドタクシーやワンボックスカーによる路線定期型の地域交通の導入を進めます。

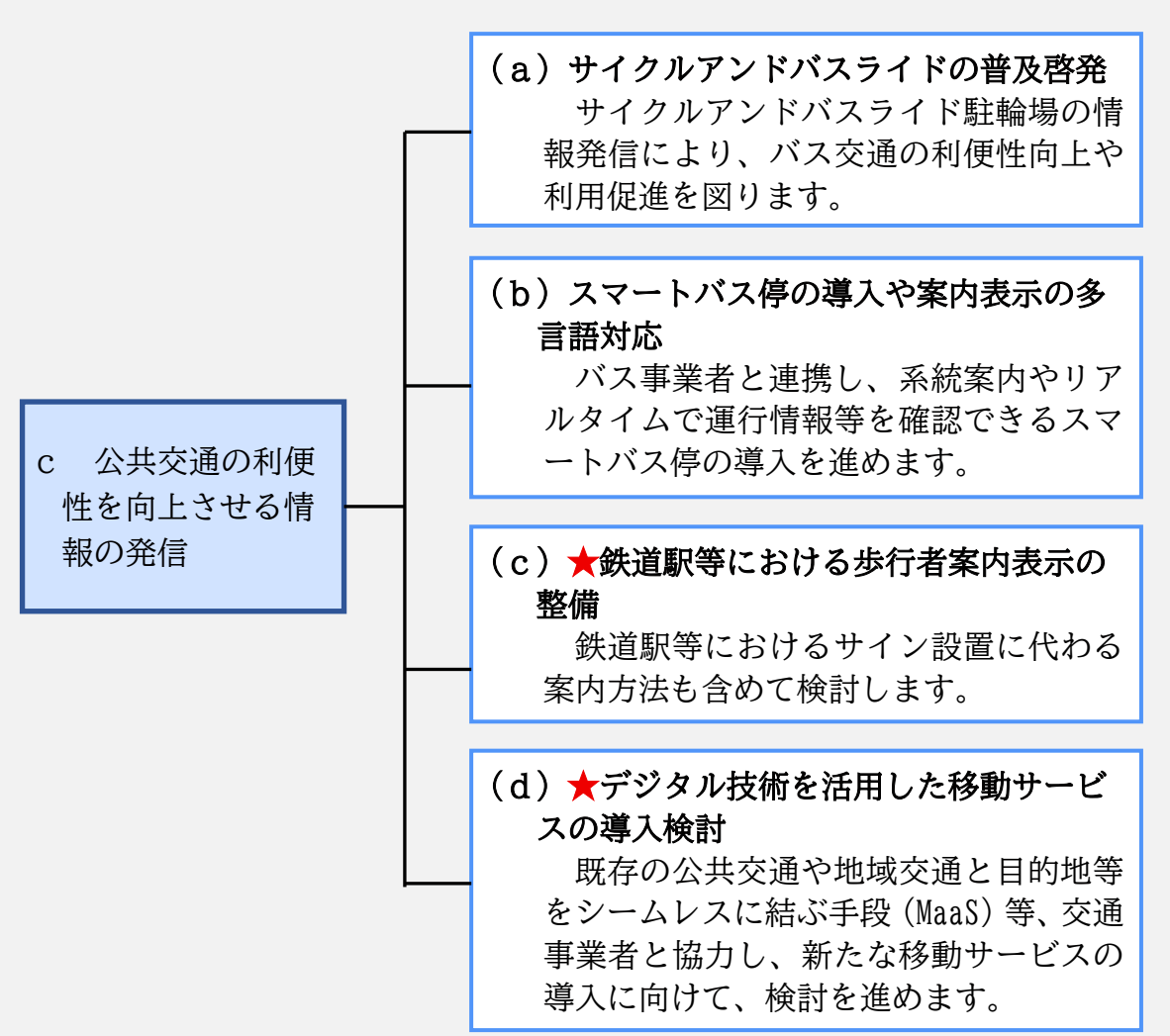
（d）★自動運転の導入検討
交通事業者と連携し、地域公共交通の運転士不足の解決手段として、自動運転の実証実験・導入に向けた検討を進めます。

b　広域移動を強化する鉄道新線・延伸の整備促進

（a）鉄道新線・延伸に向けた取組の実施（メトロセブン・地下鉄８号線等）
地下鉄８号線（有楽町線）の延伸（押上～野田市）と区部周辺部環状公共交通（メトロセブン）の新設について、次期答申に向けて関係自治体と連携し、費用対効果の調査検討等の取組みを進めます。

（b）★常磐新線（つくばエクスプレス）の延伸に向けた取組の実施
常磐新線（つくばエクスプレス）の秋葉原～東京間の延伸や都心部・臨海地域地下鉄への接続に向けて、沿線自治体や鉄道事業者と連携し、関係機関への働きかけを進めていきます。

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）



★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

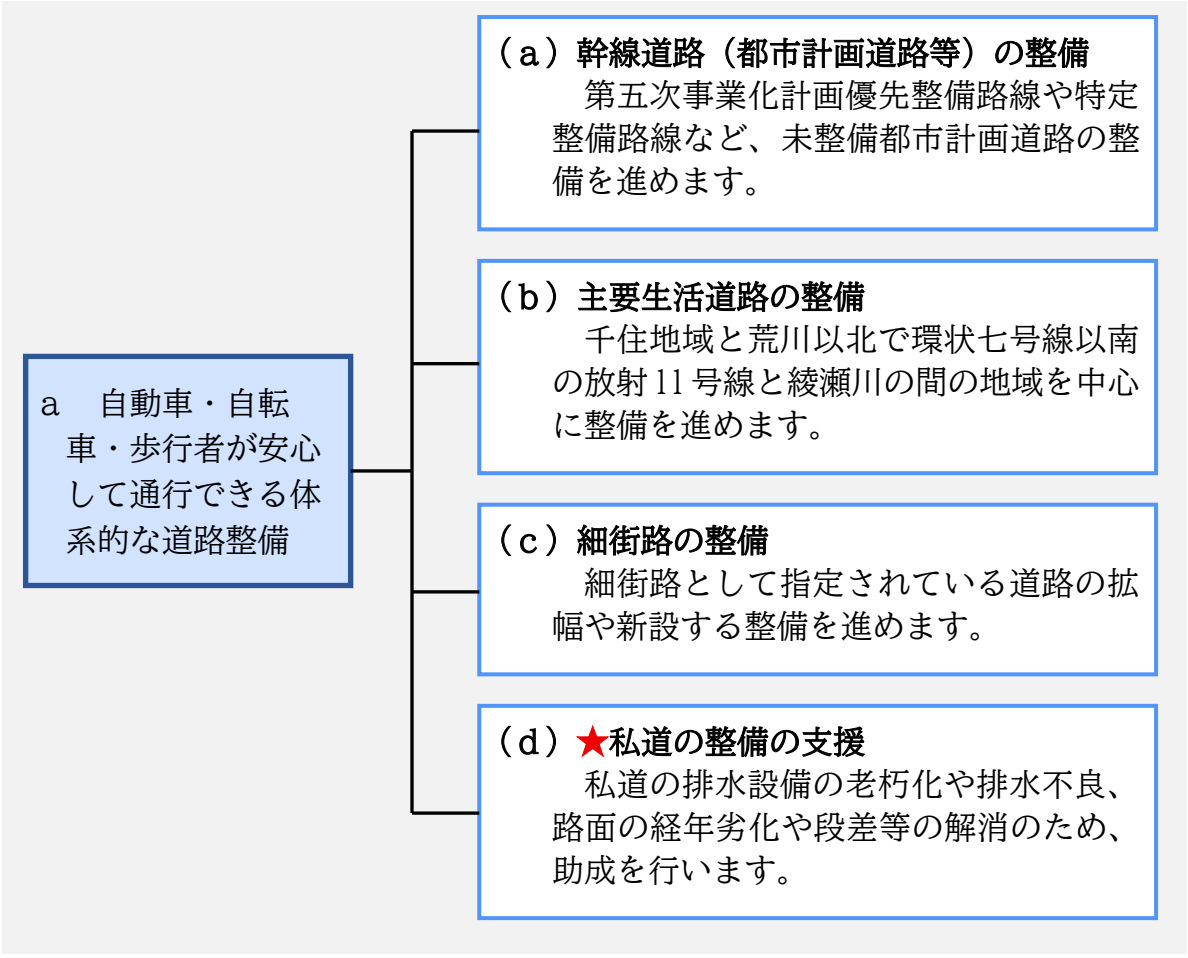
目標２：安全・安心かつ円滑に移動できる道路網の形成

「安全・安心かつ円滑に移動できる道路網の形成」に向けて、「（ア）円滑な移動を支える道路ネットワークの構築」、「（イ）安全な道路環境の構築」の２つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
区内の都市計画道路の整備延長の割合	７６．５％	７６．７％	７７．２％
細街路整備率	３８．７５％	４２．７８％	４６．３８％

（ア）円滑な移動を支える道路ネットワークの構築

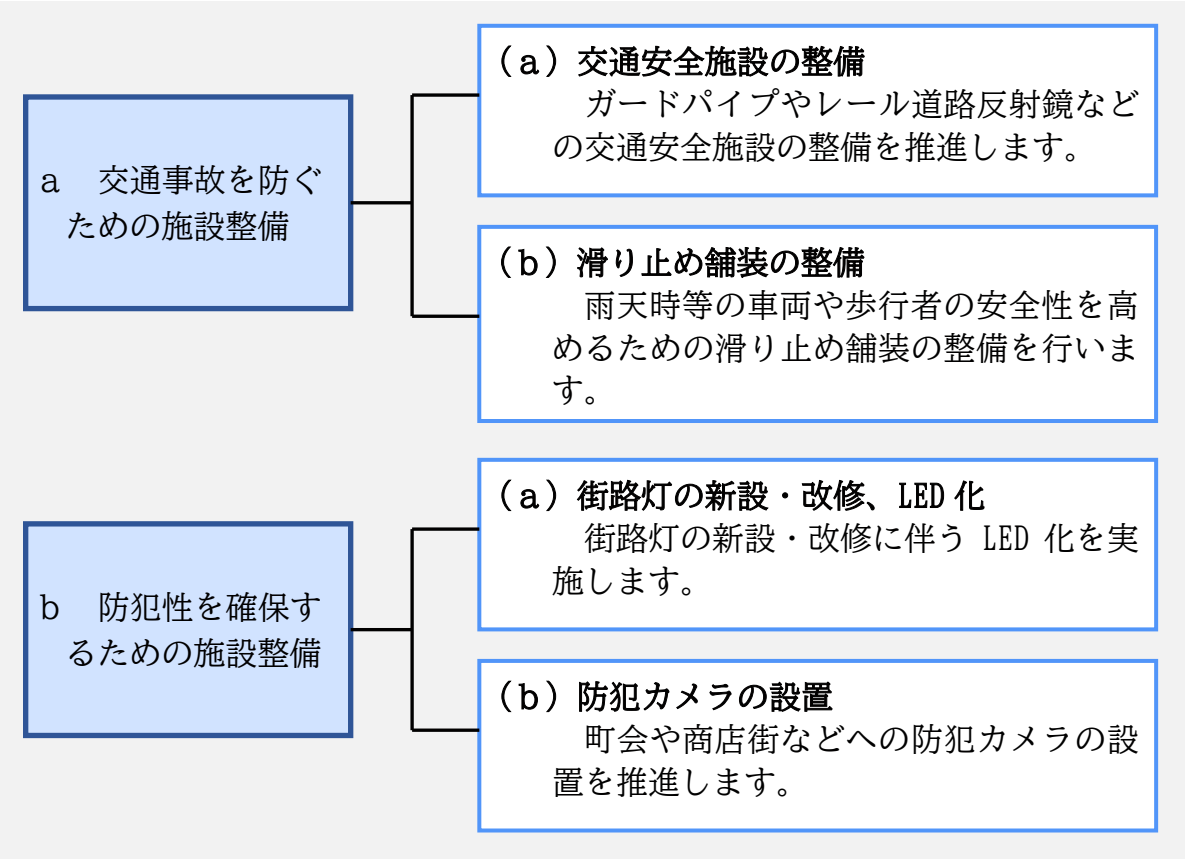
円滑な移動を支える道路ネットワークの構築を図るために、自動車・自転車・歩行者が安心して通行できる体系的な道路整備、安全な道路環境の構築を行います。



★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（イ）安全な道路環境の構築

安全な道路環境の構築を図るために、交通事故を防ぐための施設整備、防犯性を確保するための施設整備を行います。



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

「安全性と快適性を両立した歩行者・自転車の利用環境の形成」に向けて、「（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」の２つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
区道における歩道の整備延長	５５９，５７２m	５５９，９６２m	５６０，８０２m
点字ブロックの整備数、令和９年度以降にバリアフリーに対応した整備を行った歩道延長	－	＋３９０m	＋８４０m
自転車走行環境（ブルーレーン）の整備	３，６km	１２．６km	２１．６km

（ア）安全で快適な歩行環境の構築

安全で快適な歩行環境の構築を図るために、安全な歩行環境の確保、快適な歩行空間の整備を行います。

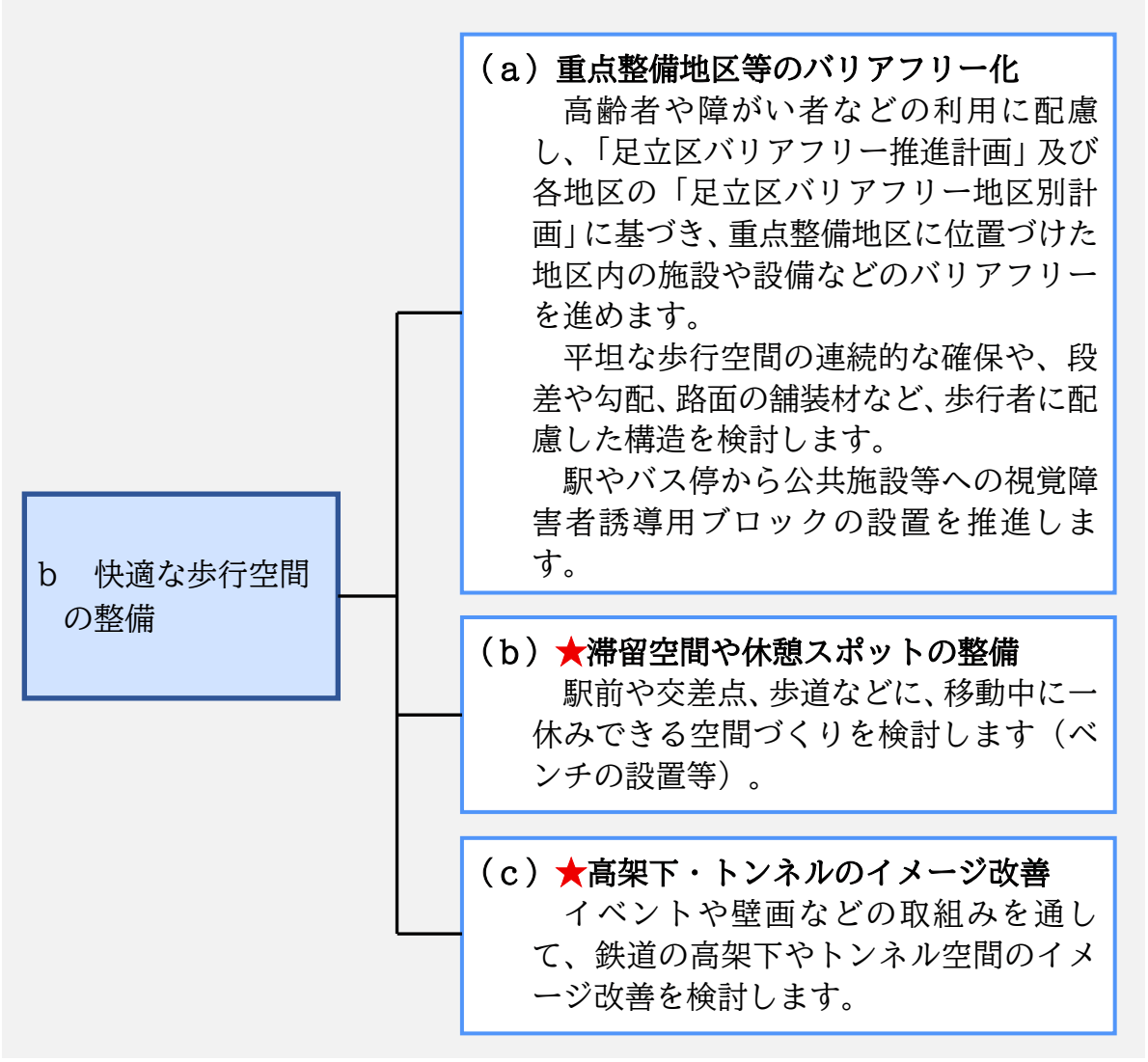
a　安全な歩行環境の確保

（ａ）歩道の整備
道路整備等と合わせて、歩道の整備を進めます。

（ｂ）歩車道の区分
舗装面のカラー化による歩車道の区分を検討します。

（ｃ）車両の速度規制（ゾーン 30）の導入
住宅地内等において通行車両の速度を時速 30km 以下に抑える規制導入を検討していきます。

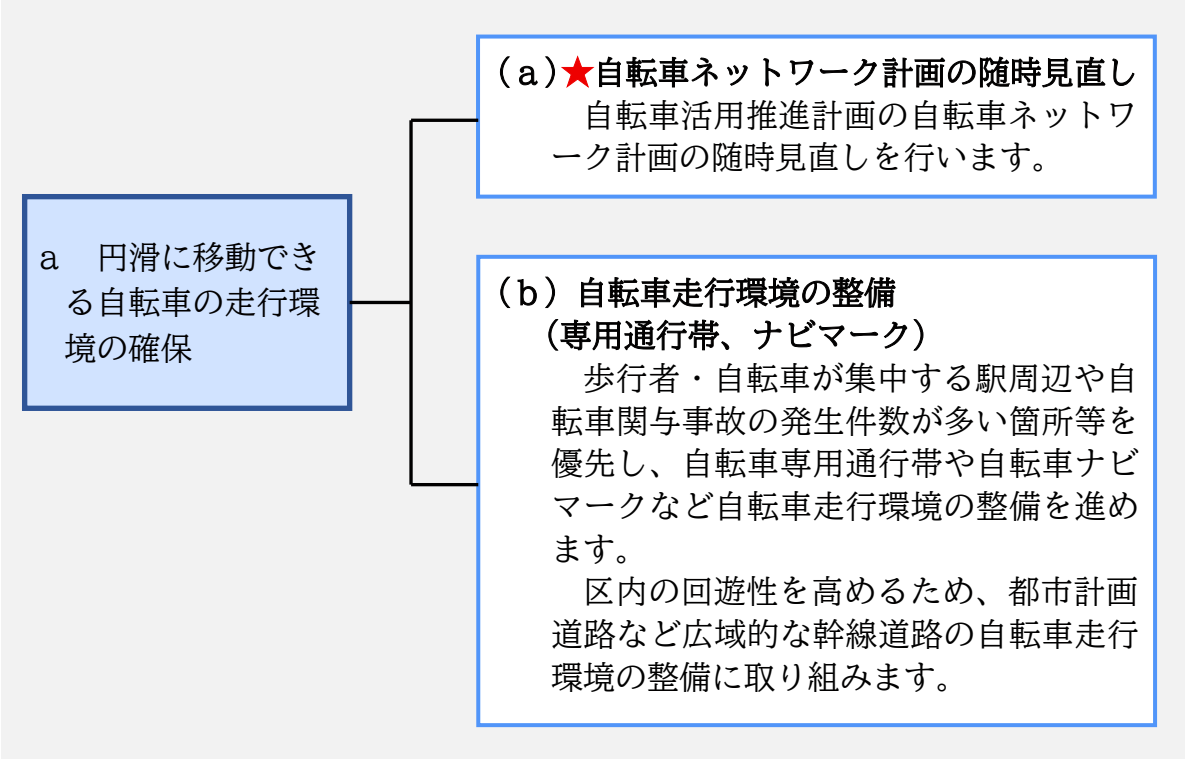
（ｄ）駐車場の整備・拡充・適正配置の誘導
民間の駐車場整備に対して、フリンジ（外縁部）などへの駐車場の整備・拡充・適正配置を誘導します。



★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（イ）安全で快適に利用できる自転車の利用環境の構築

安全で快適に利用できる自転車の利用環境の構築を図るために、円滑に移動できる自転車の走行環境の確保、サイクルアンドライドを実現する自転車の利用拠点の整備、自転車等の安全対策の推進を図ります。



★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

b　サイクルアンドライドを実現する自転車の利用拠点の整備

（ａ）駐輪場の整備・改修

老朽化した区営自転車駐車場の改修や、大型自転車等への対応等を考慮した整備、まちづくりの動きに合わせた駅周辺駐輪施設の将来の配置計画の検討等を行います。

（ｂ）★民営駐輪場の設置支援

自転車駐車場を安定的に確保するため、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。

（ｃ）シェアサイクルポートの適正配置

自動車から自転車利用への転換を図るため、区の全体的に平坦な地形を活かし、シェアサイクルの拡充を進めます。特に観光客や通勤・通学・業務交通の多い拠点を中心に拡大します。

c　自転車等の安全対策の推進

（ａ）違法駐車を防ぐ啓発活動の実施

警察と連携し、自転車通行帯等における違法駐車を注意喚起する啓発活動を実施します。

（ｂ）自転車・電動モビリティ等のマナーの普及啓発

自転車利用者のルール・マナーの向上など交通安全意識の普及・徹底のため、街頭指導などによる啓発活動や、自転車安全運転免許証の発行、体験型交通安全教室の実施、警察署と連携した講話会の実施、交通安全組織の育成及び拡大、放置自転車等防止の規制の強化などを進めます。

自転車と合わせて、近年、足立区内でも普及している電動モビリティ、ペダル付き電動バイク（モペット）等のマナーの普及啓発も実施します。

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

図. 道路・交通網の形成図


見沼代親水公園駅
谷塚駅
伊勢崎線
八潮駅
N
毛長川
花畑
舎人駅
放射11号線
日暮里・舎人ライナー
舎人公園駅
竹ノ塚駅
東武伊勢崎線
国道4号
つくばエクスプレス
綾瀬川
花畑川
中川
谷在家駅
六町駅
環状七号線
北綾瀬駅
西新井大師西駅
東武大師線
大師前駅
西新井駅
江北駅
梅島駅
吉井駅
東京メトロ千代田線
亀有駅
新田
高野駅
五反野駅
JR常磐線
扇大橋駅
綾瀬駅
小菅駅
荒川
足立小台駅
隅田川
北千住駅
京成本線
東京メトロ日比谷線
堀切駅
千住大橋駅
牛田・京成関屋駅
0
1
2km
道路
主要幹線道路
幹線道路
主要生活道路
高速道路
公共交通
鉄道・駅
鉄道（構想・答申路線）
鉄道（構想）
コミュニティバス（はるかぜ）
複合型拠点
広域拠点
主要な地域拠点
地域拠点
地区拠点

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）これまでの取り組み

ア　緑

（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

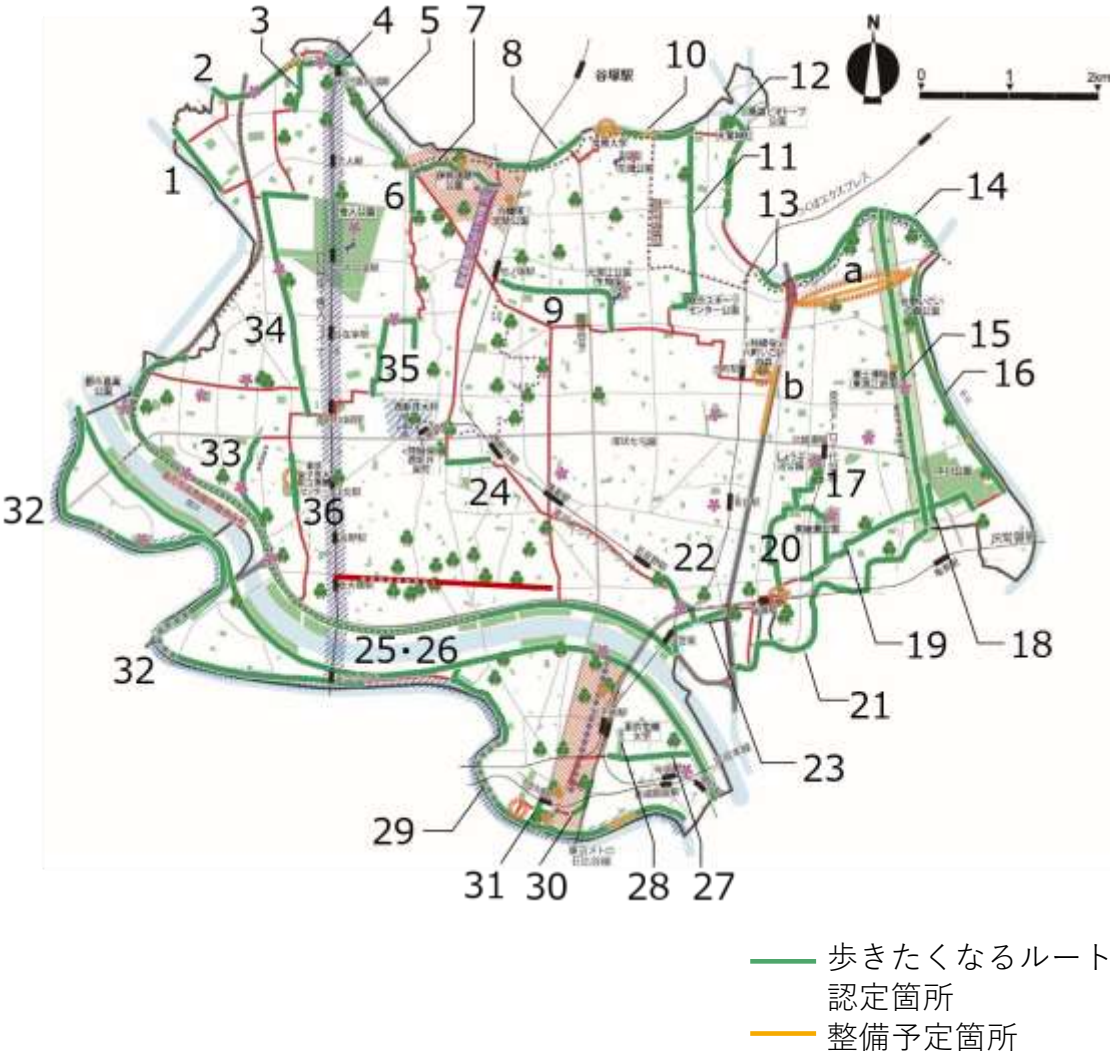
ａ　水や緑のネットワークの創出

（ａ）河川沿いや親水緑道の歩行者空間の整備、都市計画道路における連続的な緑化、新たな緑道の整備等により、都市の骨格となる水と緑のネットワークの形成を進めてきました。

（ｂ）住区基幹公園の機能充実や緑化の推進、屋敷林など民有地における保全樹木・保存樹林・特別緑地保全地区の指定、大規模開発や共同化事業に伴う緑の創出など、地域のシンボルとなる緑や身近な緑の確保に取り組んできました。

（ｃ）まちの誇れる花の名所や並木道、水辺を味わえる「歩きたくなるルート」の設定し、水と緑のネットワークの構築を進めてきました。

図．歩きたくなるルート（令和６年３月）

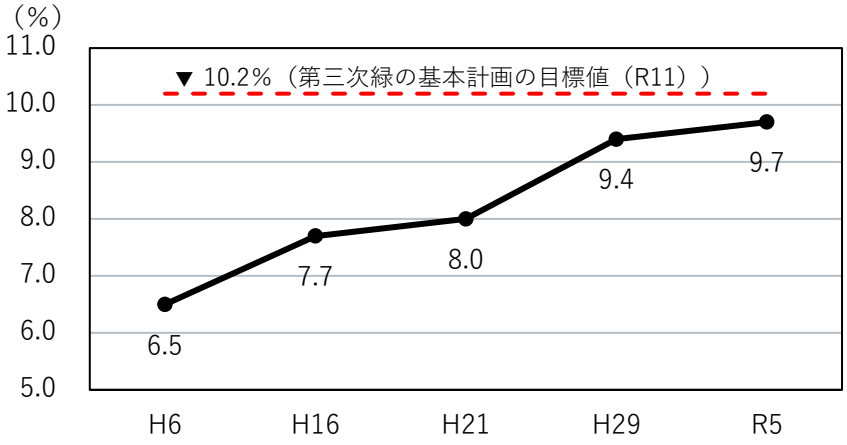


出典：緑の基本計画中間検証報告書（令和７年３月）

番号	認定ルート名	R5認定距離（m）	番号	認定ルート名	R5認定距離（m）
1	山王堀緑道	834	２１	古隅田川親水水路	3,435
2	舎人緑道公園	1,108	２２	五反野親水緑道	605
3	神領堀親水緑道	524	２３	裏門堰親水水路	818
4	毛長緑道	348	２４	さくら参道（西新井）	470
5	見沼代親水公園	1,699	２５	荒川河川敷左岸	8,390
6	桜並木（伊興）	451	２６	荒川河川敷右岸	9,350
7	保木間堀親水水路	1,009	２７	大踏切通り	903
8	毛長川遊歩道	1,028	２８	電大通り	269
9	竹の塚けやき大通り一連	1,617	２９	隅田川テラス（千住）	3,189
１０	毛長公園	959	３０	やっちゃば緑道	430
１１	あいぐみ緑地公園一連	2,155	３１	かつら並木通り	265
１２	綾瀬川沿い遊歩道（花畑地区）	1,358	３２	隅田川テラス（小台・新田）	5,845
１３	古綾瀬川遊歩道	268	３３	神領堀緑道（熊の木橋）	1,066
１４	神明・六木遊歩道	2,079	３４	江北北部緑道公園一連	2,949
１５	葛西用水親水水路	3,507	３５	諏訪木西公園一連	1,483
１６	中川沿い遊歩道	2,654	３６	東京女子医大通り（おしべ通り）	556
１７	中居堀親水水路・しょうぶ沼公園	780	合計		67,390
１８	八か村落し親水緑道（南北）	558	整備予定箇所		
１９	八か村落し親水緑道・中川緑道	2,380	a	花畑川親水水路	
２０	東綾瀬せせらぎ水路（東綾瀬公園）	2,049	b	綾瀬川沿い遊歩道（六町）	

（ｄ）樹木被覆地率は令和５年度時点で９．７％となり、平成２９年度から０．３ポイント上昇しています。令和１１年度の最終目標１０．２％に向けて引き続き、樹木被覆地の確保を進めていく必要があります。

図.樹木被覆地率の推移



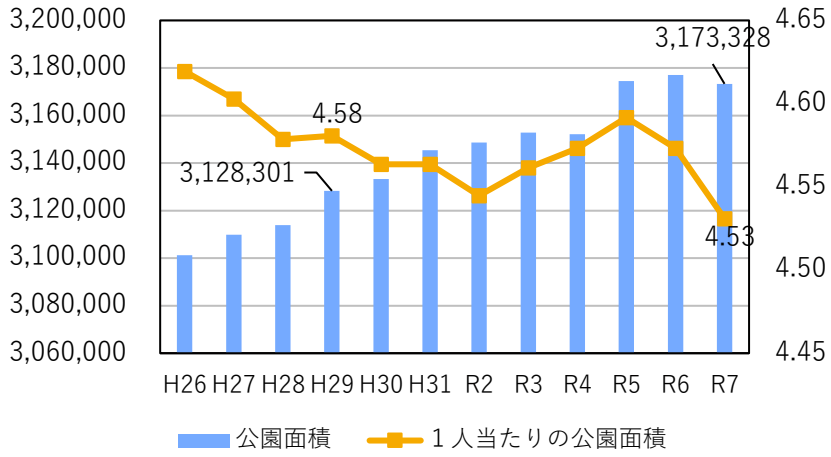
出典：緑の実態調査第７次（令和５年）

b　公園整備

（a）総合公園や運動公園、地区公園、近隣公園の整備をはじめ、木造住宅密集地域等におけるまちづくり事業の活用や、土地区画整理事業の進展、大規模な民間開発、公共住宅の建替えなどの機会を捉え、公園の整備を進めてきました。

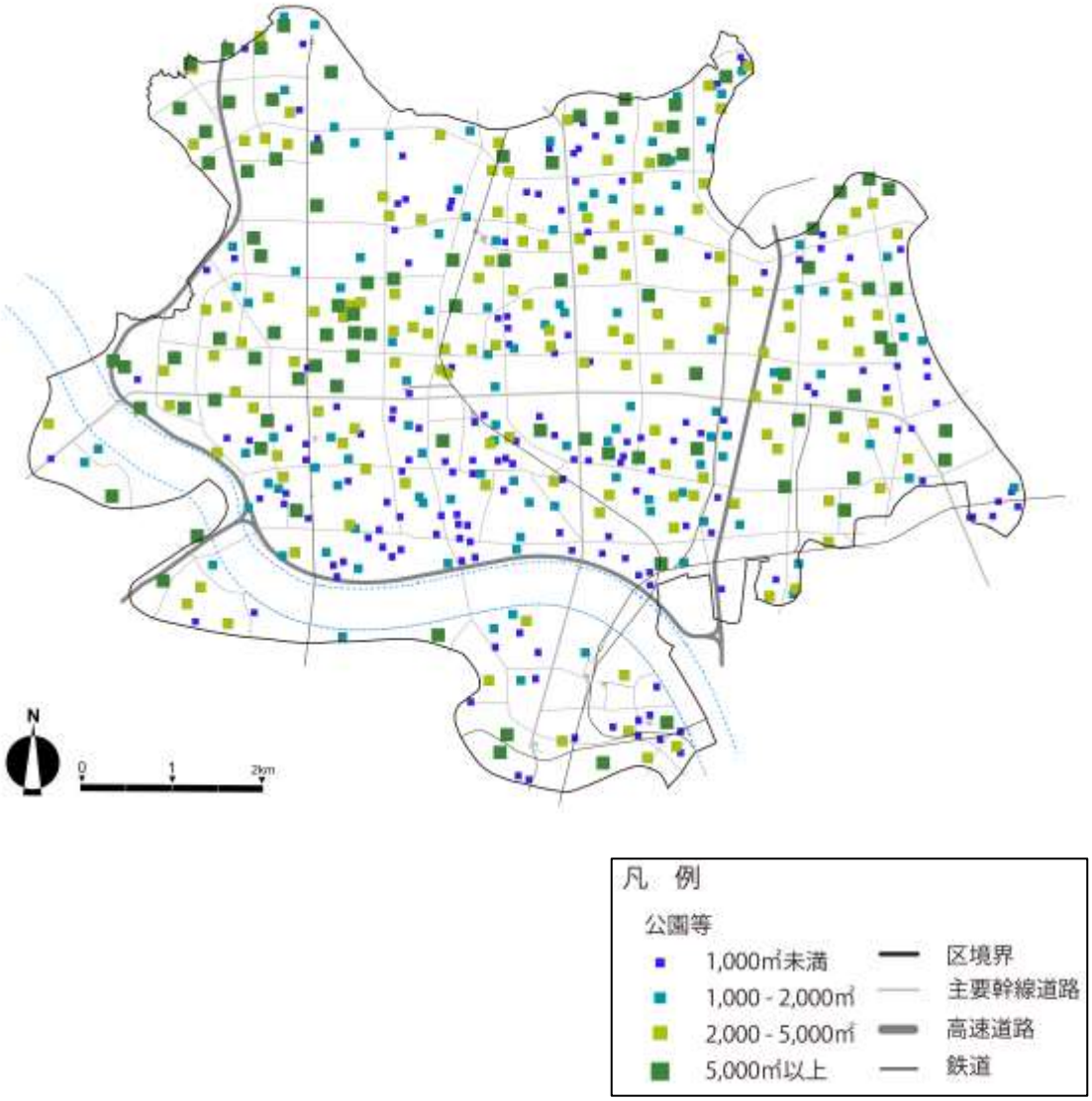
（b）公園面積は令和７年度時点で約３１７．３ｈａとなり、平成２９年度から約４．５ｈａ増加していますが、人口も増加しており、１人当たりの公園面積は令和７年度時点で４．５３㎡となり、０．０５㎡／人減少しています。また、住区基幹公園が充足していないエリアが存在するほか、公園施設の老朽化も進んできています。

図. 公園面積と一人当たりの公園面積の推移



出典：足立区住民基本台帳、数字で見る足立_公園・児童遊園及び緑道設置状況

図. 公園の規模別配置



出典：第三次足立区緑の基本計画

（イ）今後のまちづくりの課題

a　樹木被覆地率の目標値の達成や、一人当たりの公園面積の向上に向けて、引き続き水や緑のネットワークの創出や公園整備を進める必要があります。

b　まちづくり事業や学校施設などの公共施設の再編にあわせて、公園配置・機能の見直しを行い、公共施設等との一体的な活用・整備を図るとともに、防災機能の強化や地域ニーズを踏まえた公園の再整備を進めていくことが必要です。

c　老朽化が進む既存公園については、魅力の向上を図るリニューアルなどを進めるとともに、適切な維持管理に取り組む必要があります。

d　「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」「時代の要請に合った水と緑のリニューアルと維持管理」を進めていくことが重要です。

（２）今後の方向性

ア　施策体系

「（１）これまでとこれから」を踏まえ、本方針に基づくまちづくりの目標として、「（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」「（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」の２つを掲げ、以下の施策・事業を進めていきます。

表.施策の体系

目標：（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		
施策	基本事業（取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）身近な場所で散策でき・憩え・遊べる公園・緑地の創出	a　公園･緑地の整備・検討	(a) まちづくり事業等を通じた公園の整備
		(b) 公共住宅の建替えに合わせた緑地と緑の保全
		(c) 空き地の有効活用方法の検討
		(d) 大規模な民間開発に合わせた公園･緑地整備の誘導
	b　水辺や緑をつなぐ散策ルートの整備	(a) 緑道の整備
		(b) 地区まちづくり計画等による、シンボルとなる緑や身近な緑をつなぐ散策ルートの設定
		(c) ★緑陰や日除け施設等による日陰の確保
（イ）まちに潤いを与える緑の創出・保全	a　良好な景観形成を図る都市計画道路及び沿道建物の緑化	(a) 都市計画道路の緑化
		(b) 沿道建物の緑化
	b　民間敷地の緑化の誘導と緑の保全	(a) 壁面緑化・屋上緑化の誘導
		(b) 特別緑地保全地区の指定
		(c) 民有地の保存樹木・樹林の指定

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		
施策	基本事業（取組の方向性）	事務事業（取組）
（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	a　公園機能の魅力や質を高める施設整備	(a) ★パークイノベーションの実施
		(b) 水辺空間を活用したスポーツ･レクリエーションの場の施設・設備の整備
	b　健全な状態を保つ公園の維持管理	(a) ★多様な主体による公園・緑の管理
（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	a　公衆衛生や生態系を保つ河川の水質の向上	(a) 流域自治体･住民等と連携した河川の水質改善
		(b) 下水の高度処理等の水質保全対策の働きかけ

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

イ 施策・事業の内容

目標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

「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」に向けて、「（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」の２つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
樹木被覆地率	９．７％	１０．２％	１０．６％

（ア）身近な場所で散策でき・憩え・遊べる公園・緑地等の創出

身近な場所で散策でき・憩え・遊べる公園・緑地等の創出を図るため、公園・緑地の整備・誘導、水辺や緑をつなぐ散策ルートの整備を行います。

a　公園・緑地の整備・検討

（ａ）まちづくり事業等を通じた公園の整備

未整備の都市計画公園の整備や、密集事業を活用したプチテラス等の整備、各種まちづくり事業や公共施設の建替えの機会を活用した公園の整備を推進します。

学校施設などの公共施設の再編に合わせて、防災性向上や地域住民ニーズを捉えた公園や緑地の再配置・再整備を検討します。

（ｂ）公共住宅の建替えに合わせた緑地と緑の保全

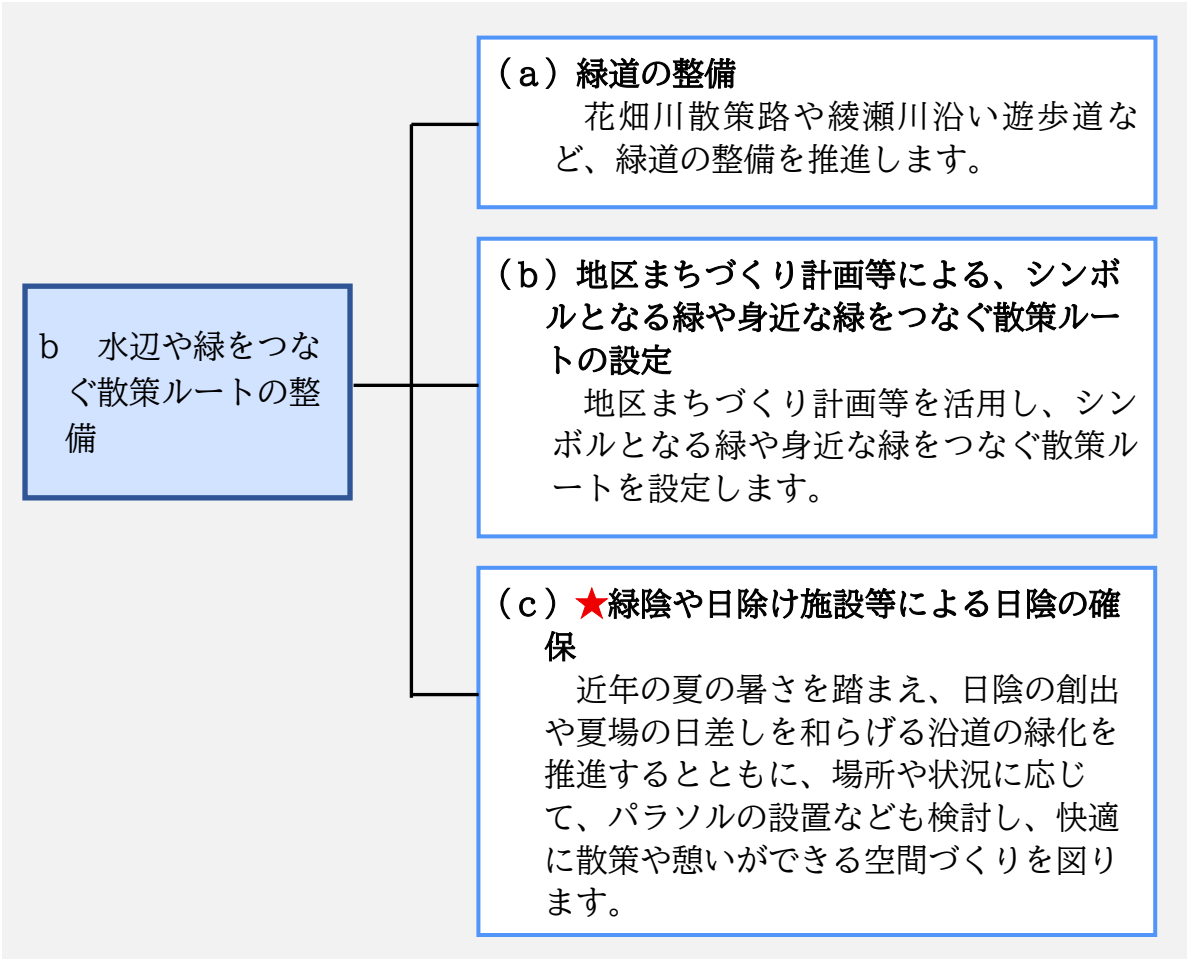
高経年化が進む公共住宅の建替えに合わせて、緑の推進と既存の緑の保全を図ります。

（ｃ）空き地の有効活用方法の検討

土地所有者や民間団体、地域住民等との連携により、空き地を活用した緑地・広場などのオープンスペースとしての活用を行う仕組みづくりを検討します。

（ｄ）大規模な民間開発に合わせた公園・緑地整備の誘導

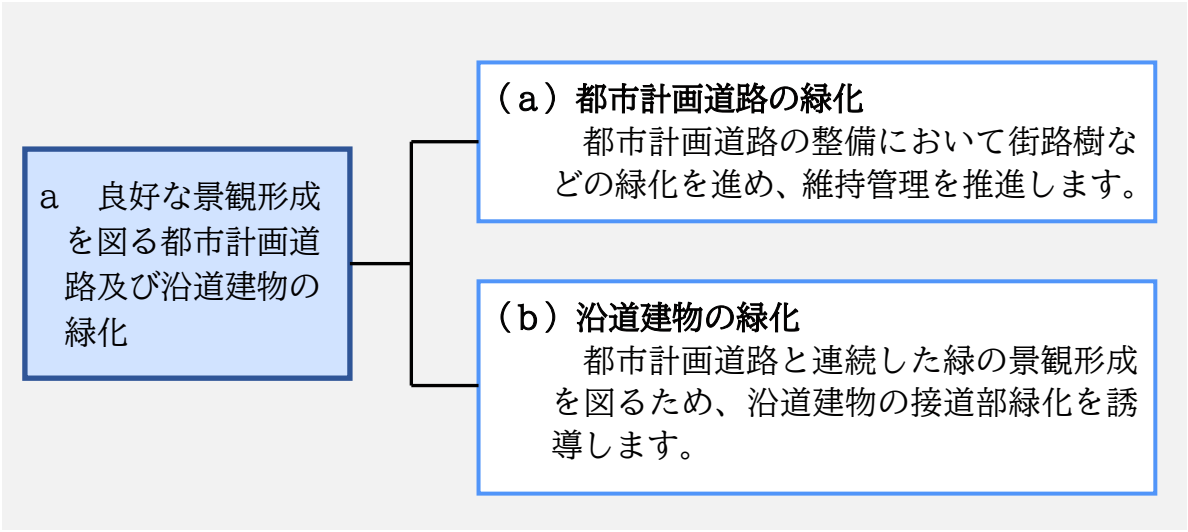
大規模な民間開発に合わせて、公園や緑地の適切な配置・整備を誘導します。

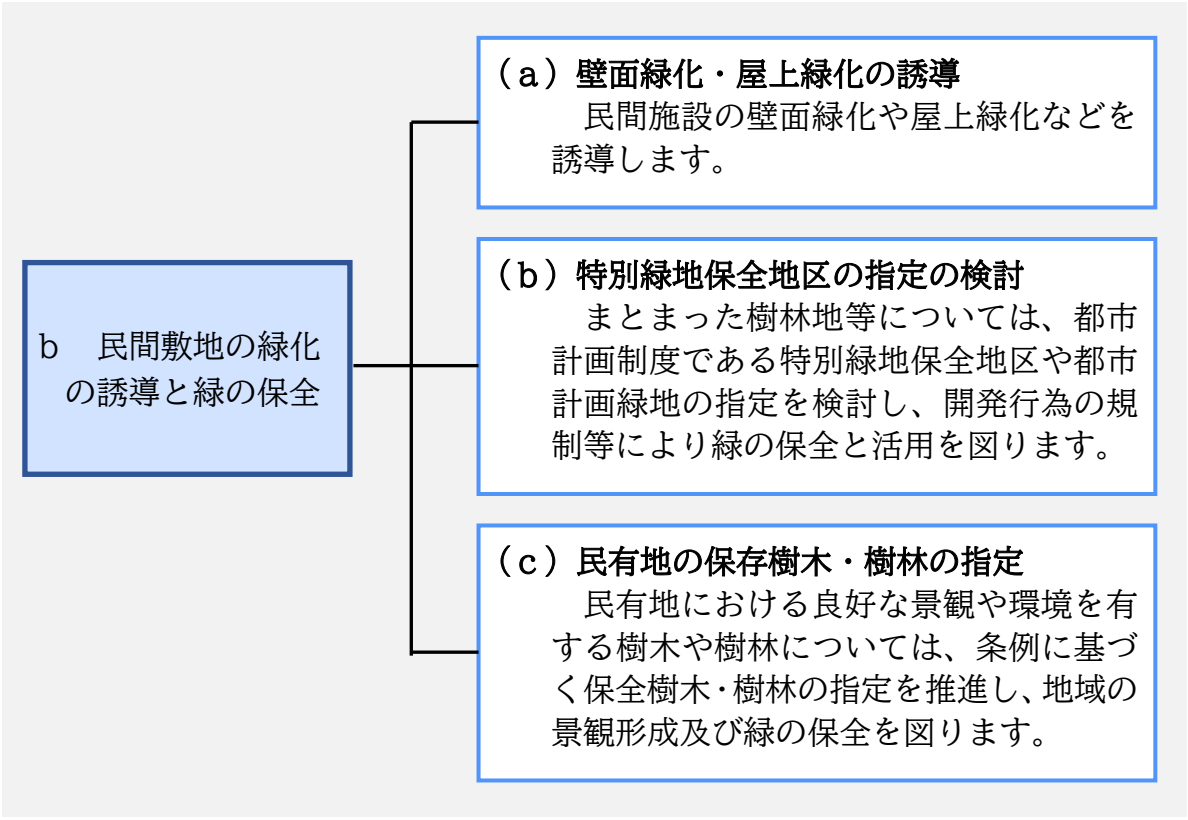


★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（イ）まちに潤いを与える緑の創出・保全

まちに潤いを与える緑の創出･保全を図るために、良好な景観形成を図る都市計画道路及び沿道建物の緑化、民間敷地の緑化の誘導と緑の保全を行います。





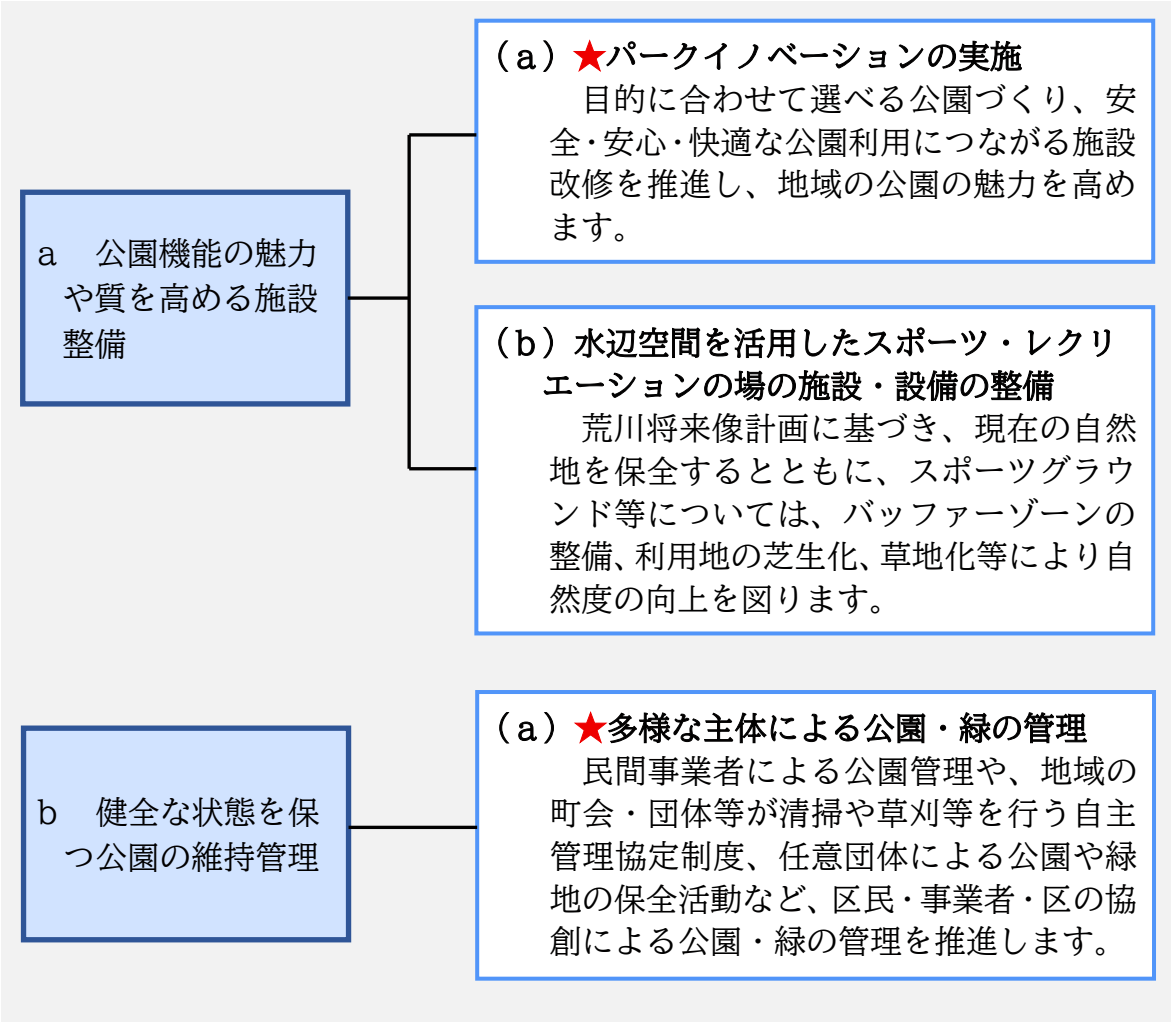
目標２：時代の要請に合った水と緑のリニューアルと維持管理

「時代の要請に合った水と緑のリニューアルと維持管理」に向けて、「（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」の２つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
パークイノベーションを実施した公園数	８２	１５９	２０９

（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

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を図るために、公園機能の魅力や質を高める施設整備、健全な状態を保つ公園の維持管理を行います。



★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（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

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を図るために、公衆衛生や生態系を保つ河川の水質の向上を図ります。

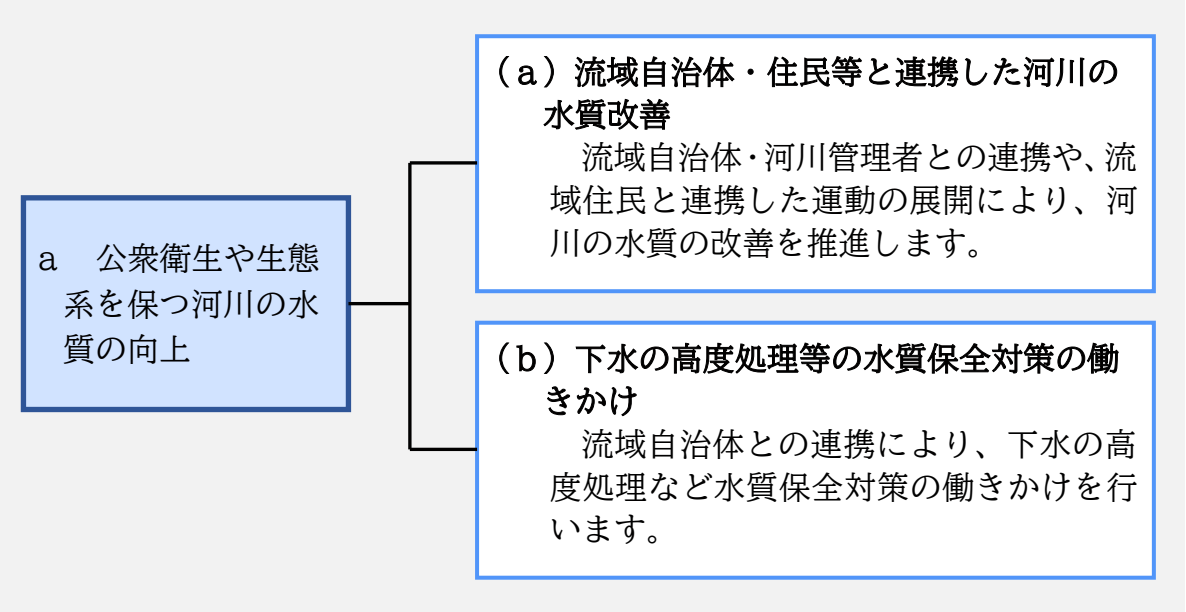


図.水と緑の形成図



※出典：平成30年3月策定の足立区地区環境整備計画における「まとまった樹林地のある寺社等」を参照。

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）これまでの取り組み

ア　住宅・住環境

（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

ａ　公共住宅

（ａ）公共住宅は、多様な居住者が住み続けられるよう、リフォームやユニバーサルデザインの導入、老朽化した団地の建替えが進められてきました。公共住宅の建替え等にあたっては、周辺と調和した土地利用の誘導や、都市基盤の整備、良好な景観の形成、公営住宅の適正配置を推進してきました。

（ｂ）令和５年度時点で、公共住宅のうち、昭和５５年以前（旧耐震基準）に建設された住宅戸数が約５割（２１，５３０戸）を占めています。

ｂ　住宅

（ａ）多様なライフスタイルに対応した住宅供給のため、長期優良住宅の建設や既存住宅の増改築、優良マンション認定登録制度の周知、住宅改良や耐震診断・耐震改修工事への助成、住宅のバリアフリー化、省エネ化、再生可能エネルギー設備の導入に伴う助成等を推進してきました。

（ｂ）地震による建物倒壊等を未然に防ぐため旧耐震の住宅等の耐震化や、木造住宅密集地域等の改善に取り組んできました。

（ｃ）ワンルームマンションや重層長屋、シェアハウスなどに関して、周辺の住環境や安全性、景観等への影響を踏まえ、条例改正等の検討を進めてきました。

（ｄ）地価の上昇や宅地の細分化等を背景に、住宅規模が縮小し、最低居住面積水準未満の住宅戸数が増加している状況があります。

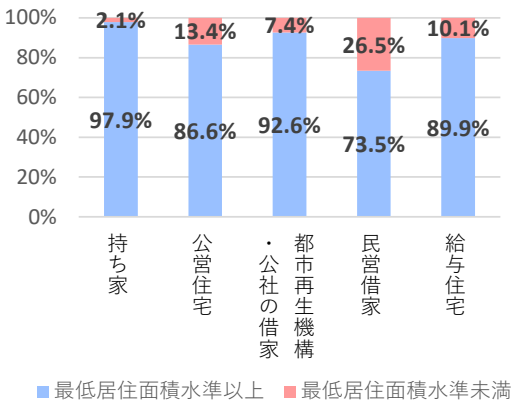
表. 最低居住面積水準未満の住宅戸数の推移

		最低居住面積水準以上の住宅戸数	最低居住面積水準未満の住宅戸数	10年間の増減
足立区	H25	262,200	37,880	↑ 9.7%
	R5	288,500	41,560	
23区	H25	3,526,910	744,930	↓ 11.7%
	R5	4,197,600	657,600	

※最低居住面積水準
健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
単身世帯　25 ㎡
二人以上の世帯　10 ㎡×世帯人員＋10 ㎡

出典：「住宅・土地統計調査」

図. 最低居住面積水準と住宅種別（令和５年）



出典：「住宅・土地統計調査」

c　空き家等

（a）足立区内の空き家数は、２，６５９戸（令和６年度）と９年間で約１割増加しており、空き家のうち、約５割が老朽家屋、約１割が危険家屋となっています。

（b）危険な老朽空き家の修繕及び適正管理を所有者へ要請するとともに、空き家を活用するため、ＤＩＹ賃貸借契約や空き家利活用プロジェクトを進めてきました。また、空き家の発生を未然に防止するため、多世代居住の推進、グループリビングやシェアハウスなどの有効活用が促進されています。千住地域では、空き家や古民家を資源として捉えた文化・芸術活動、和文化体験等の場として活用する取組が進められています。

図. 足立区内の空き家数



図. 足立区内の危険・老朽家屋数

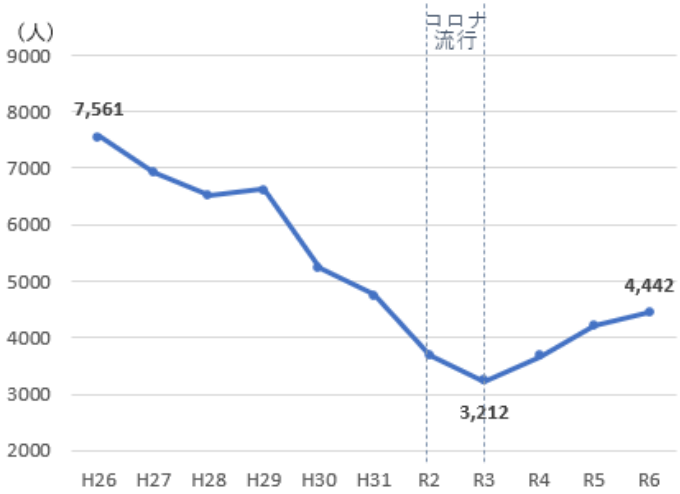


d　住環境

（a）犯罪の抑止のため、ビューティフル・ウィンドウズ運動の推進や、防犯設計タウンの認定などを行ってきました。なお、防犯設計タウンは、令和７年度時点で６件が認定されています。その結果、犯罪発生件数は４，４４２件（令和６年）と１０年間で約４割減少していますが、コロナ禍以降は増加傾向にあります。

（b）住宅宿泊事業（民泊）については、住宅地の生活環境を保全するため、平成３０年６月に施行した足立区における住宅宿泊事業の実施に関する条例により、住居専用地域における事業の実施期間を制限しています。

図. 足立区の犯罪発生件数



出典：市区町村の町丁目別、罪種別及び手口別認知件数

e　公共施設

（a）公共・公益施設の利便性向上のため、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、複合型拠点周辺への誘導を推進してきました。

（b）公共施設の再配置にあたっては、足立区公共施設等総合管理計画に基づき、これまでの画一的な配置基準から、周辺の地域特性を踏まえたサービス機能重視へ転換するとともに、機能集約や複合化により、施設総量の適正化を進めてきました。

（イ）今後のまちづくりの課題

a　公共住宅の老朽化が進む中、さらなる公営住宅の適正配置や、公共住宅の建替え等に伴う創出用地の活用の推進が必要です。また、最低居住面積水準未満の住宅が増えている状況を受け、引き続き「暮らしの質を高める住環境の形成」が必要です。

b　犯罪発生件数が増加傾向にある状況等から、引き続き「安心して暮らせる住環境の構築」が必要です。

c　新たに必要な取組として、若者・高齢者・外国人が増加し、子育て世帯が減少している状況から、高齢者や外国人、子育て世帯等、多様な人が利用できる居住支援や、団地や町会などのミクストコミュニティの形成に向けた誘導が重要です。また、住生活基本計画に基づく誘導居住面積水準を確保した住宅の誘導や、建物の老朽化と居住者の高齢化の２つの老いが進む分譲マンションへの対応として、高経年化マンションの適正な維持管理の推進が求められています。

d　民泊については、住居専用地域以外の住居系用途地域においても住環境への影響が懸念されることから、事業の実施期間の制限や家主不在型の民泊への対応など、住環境の保全に向けた規制のあり方を検討することが必要です。

（２）今後の方向性

ア　施策体系

「（１）これまでとこれから」を踏まえ、本方針に基づくまちづくりの目標として、「（１）暮らしの質を高める住環境の形成」「（２）安心して暮らせる住環境の構築」の２つを掲げ、以下の施策・事業を進めていきます。

表.施策の体系

目標：（１）暮らしの質を高める住環境の形成		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（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	a　住環境に彩りを与える土地建物利用の誘導	(a) ★土地利用転換の調査、ルールの検討（用途地域）
		(b) ★区内農産物販売の推進、ベジタベライフ推進による消費拡大
		(c) 住宅宿泊事業の実施に関する条例に基づく民泊への指導
	b　大規模な土地利用転換にあわせた周辺まちづくりの推進	(a) ★大規模な土地利用転換に伴う周辺のまちづくり計画や地区計画の策定（団地の建替えや大規模な工場の移転等）
		(b) ★未利用地活用に向けた調査・検討
		(c) ★上記（a）(b) を踏まえた基盤整備、景観形成の誘導
	c　交流や子育てをサポートする生活関連施設の整備・誘導	(a) ★身近な場所で利用する施設の地域単位での最適配置（学校・保育園・住区センター等）
		(b) ★民間団体と連携した交流の場の創出
（イ）誰もが快適に暮らせる質の高い住宅の確保	a　多様なライフスタイルに対応した住宅の誘導	(a) ★多様なニーズに応じた住宅の水準の確保に向けた建築・開発基準等の見直し
		(b) 住宅のバリアフリー化
	b　長く安心して暮らせる長寿命化住宅の誘導	(a) 長期優良住宅の整備（建設・既存住宅の改修）（支援）
		(b) ★マンション相談・すまいの相談の推進
	c　環境負荷の低減と快適性を両立する建築物等の省エネ・再エネ化の誘導	(a) 既存建物の省エネルギー化に資する設備・機器の導入及びリフォームへの誘導・支援
		(b) 太陽光発電設備設置費補助による再生可能エネルギー導入促進
		(c) 再開発等におけるエネルギーの面的利用の誘導（地域冷暖房や建物間熱融通など）
	d　景観に配慮した建築物の誘導	(a) 景観法・足立区景観条例に基づく建築物の規制・誘導
	e　マンションの適正管理の推進	(a) ★分譲マンション管理組合へのアドバイザー派遣等
		(b) ★マンション管理計画認定制度の推進

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

標：（2）安心して暮らせる住環境の構築		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）防犯性の高い住環境の形成	a　ビューティフル･ウィンドウズ運動の推進	(a) 防犯・防火意識の普及啓発
		(b) 地域防犯活動への助成
		(c) 歩行禁煙の取り締まり
		(d) 放置自転車の指導・撤去
		(e) 環境美化活動の実施
	b　空き家等の適正管理・活用	(a) ★管理不全空き家の指導
		(b) ★空き家利活用の推進
		(c) ★ごみ屋敷の対策
（イ）誰もが住み続けられる住宅セーフティネットの構築	a　高齢になっても安心して入居できる住宅の整備・誘導	(a) ★シルバーピアの供給
		(b) セーフティネット住宅等の普及
	b　住宅確保要配慮者への住宅支援	(a) ★ひとり親世帯･児童養護施設等退所者世帯の居住支援
		(b) ★あだちお部屋さがしサポート事業の推進

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

イ 施策・事業の内容

目標１：暮らしの質を高める住環境の形成

「暮らしの質を高める住環境の形成」に向けて、「（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）暮らしの利便性を支える都市機能の充実」、「（ウ）誰もが快適に暮らせる質の高い住宅の確保」の３つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
景観ガイドライン策定地区数	１８地区	２０地区	２２地区
管理状況届出制度に基づく管理不全の兆候があるマンションの件数	３０	２５	２０
区の補助による再生可能エネルギーの導入容量（累計値）	４，９３７ｋＷ ※Ｒ７実績値	３８，６８７ｋＷ	７２，４３７ｋＷ

（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

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のために、住環境に彩りを与える土地利用の誘導を行います。

a　住環境に彩りを与える土地建物利用の誘導

（ａ）★土地利用転換の調査、ルールの検討（用途地域）

第一種低層住居専用地域等では、独立した店舗や事務所は建てられない地域になっています。当該地域において、身近な地域で買い物や働く場所、交流場所等を確保し、ミクストユースの土地建物利用を図るための用途地域等を検討していきます。

事業の具体化に合わせて、地域の特性やニーズに応じた柔軟な都市計画等を検討していきます。

（ｂ）★区内農産物販売の推進、ベジタベライフ推進による消費拡大

区内農産物の販売や消費を促すため、農地における販売所等の設置を可能とするルールを検討していきます。

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（ｃ）★**住宅宿泊事業の実施に関する条例に基づく民泊への指導**

足立区における住宅宿泊事業の実施に関する条例に基づき、適正な運営に関して事業者へ指導を行います。

ｂ　大規模な土地利用転換にあわせた周辺まちづくりの推進

（ａ）★**大規模な土地利用転換に伴う周辺のまちづくり計画や地区計画の策定（団地の建替えや大規模な工場の移転等）**

団地の建替えや大規模工場の移転等の際には、まちづくり計画や地区計画を活用し、周辺まちづくりを進めていきます。

（ｂ）★**未利用地活用に向けた調査・検討**

エリアデザイン計画地域等における未利用地について、地域の課題解決や魅力向上に資する活用を図るための調査・検討を進めます。

（ｃ）★**上記（ａ）（ｂ）を踏まえた基盤整備、景観形成の誘導**

上記（ａ）（ｂ）の事業に合わせて、道路や公園等の基盤整備や景観形成の誘導を推進します。

ｃ　交流や子育てをサポートする生活関連施設の整備・誘導

（ａ）★**身近な場所で利用する施設の地域単位での最適配置**

学校や保育園、住区センター等の身近な場所で利用する施設は、それぞれの地域単位で最適な配置を検討します。

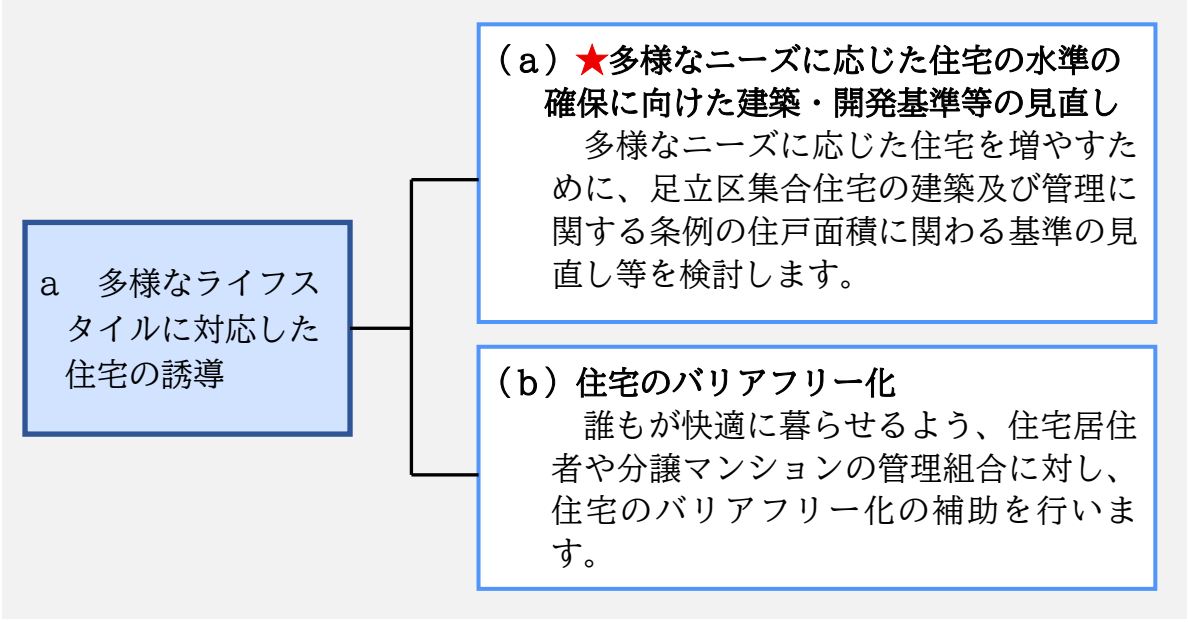
（ｂ）★**民間団体と連携した交流の場の設置**

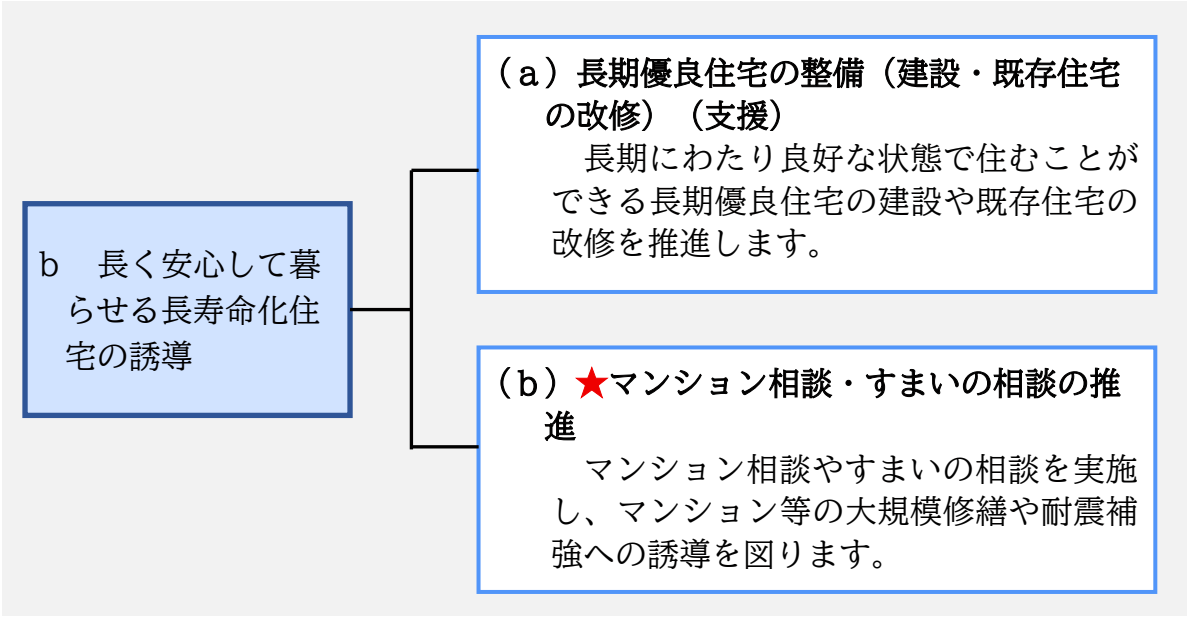
民間団体と連携し、多世代・多文化の交流の機会の充実や、地域コミュニティの形成に寄与する施設の設置を推進します。

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（イ）誰もが快適に暮らせる質の高い住宅の充実

誰もが快適に暮らせる質の高い住宅の確保を図るために、多様なライフスタイルに対応した住宅の誘導、長く安心して暮らせる長寿命化住宅の誘導、環境負荷の低減と快適性を両立する建築物等の省エネ・再エネ化の誘導、景観に配慮した建築物の誘導、マンションの適正管理の推進を行います。





★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

c　環境負荷の低減と快適性を両立する建築物等の省エネ・再エネ化の誘導

（ａ）既存建物の省エネルギー化に資する設備・機器の導入及びリフォームへの誘導・支援

既存建物の省エネ機器の導入や省エネリフォームに関する補助を行い、既存住宅の省エネ化を促進します。

（ｂ）太陽光発電設備設置費補助による再生可能エネルギー導入促進

建物への太陽光発電設備の設置にかかる補助を行い、再生可能エネルギーの導入を促進します。

（ｃ）再開発等におけるエネルギーの面的利用の誘導（地域冷暖房や建物間熱融通など）

再開発や大規模な建物の新築・改築時には、地域冷暖房や建物間熱融通などエネルギーの面的利用の可能性について検討します。

d　景観に配慮した建築物の誘導

（ａ）景観法・足立区景観条例に基づく建築物の規制・誘導

景観法や景観条例に基づく景観に配慮した建築物の規制や誘導を図ります。

e　マンションの適正管理の推進

（ａ）分譲マンション管理組合へのアドバイザー派遣等

分譲マンションの管理組合を対象に、マンション管理士等のアドバイザー派遣等を行い、マンションの管理計画策定を支援します。

（ｂ）★マンション管理計画認定制度の推進

分譲マンションの管理計画が一定基準を満たしているかを認定し、マンションの適正な修繕の実施等を誘導します。

目標２：安心して暮らせる住環境の構築

「安心して暮らせる住環境の構築」に向けて、「（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」の２つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
老朽家屋の減少率	１４．３％	２４．２％	３３．２％
高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録件数	３，０７２件	３，９６０件	４，４００件

（ア）防犯性の高い住環境の形成

防犯性の高い住環境の形成を図るために、ビューティフル・ウィンドウズ運動の推進、空き家等の適正管理・活用を行います。

ａ　ビューティフル・ウィンドウズ運動の推進

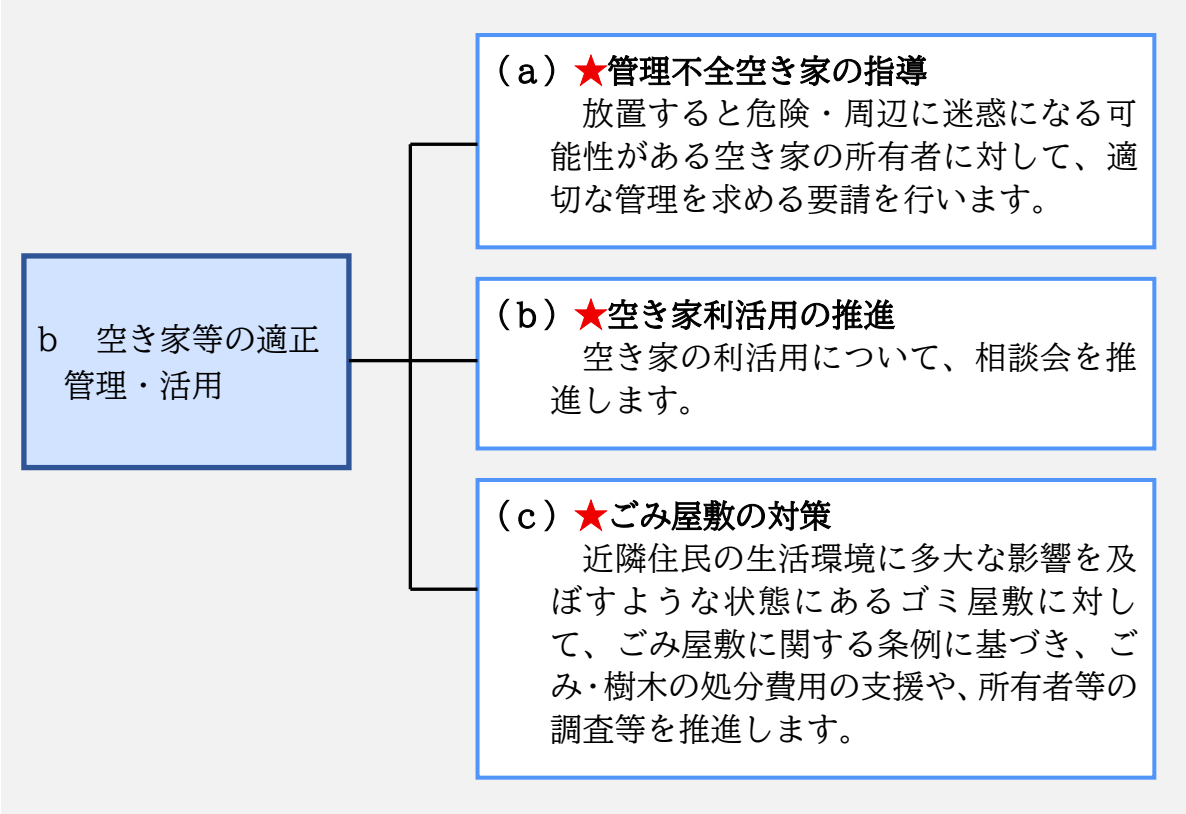
（ａ）防犯・防火意識の普及啓発
防犯協会や防犯防災協会の活動費の補助を行い、防犯・防火意識の普及啓発を支援します。

（ｂ）地域防犯活動への助成
地域住民や団体等による地域防犯活動や防犯カメラの購入、維持補修等の助成を実施します。

（ｃ）歩行禁煙の取り締まり
歩行者の禁煙やたばこのポイ捨て等を取り締まるとともに、既設の指定喫煙所の整備・改修および禁煙特定区域外の公衆喫煙所の新設を行います。

（ｄ）放置自転車の指導・撤去
放置自転車解消のため、自転車利用者への放置防止の警告や自転車駐車場への誘導等の指導、放置自転車の移送所への保管や返還処分等を実施します。

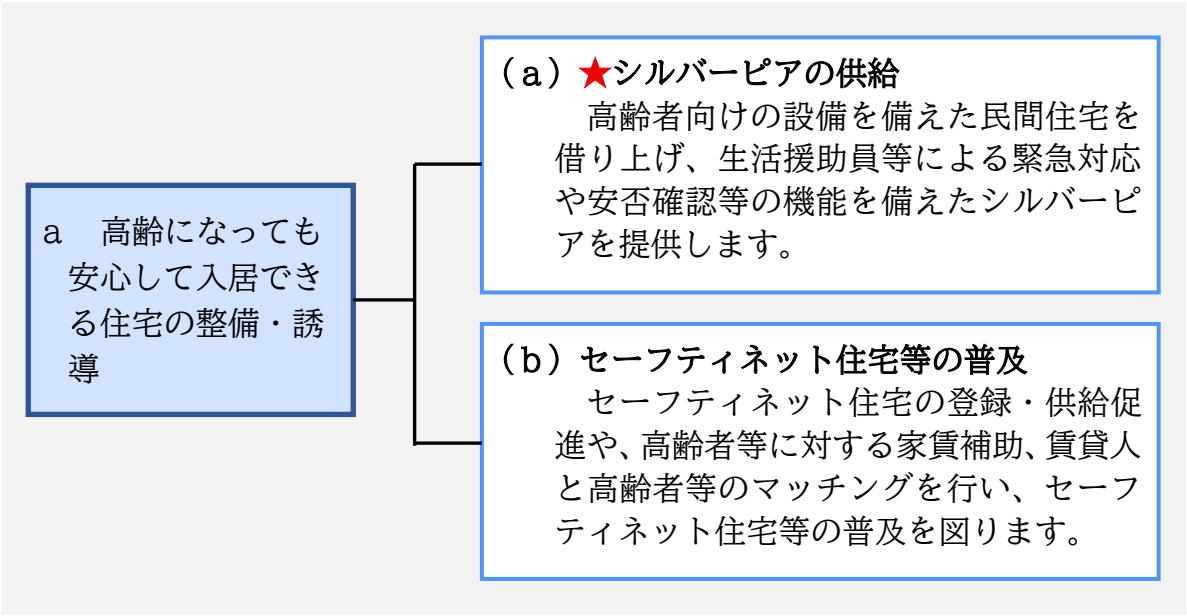
（ｅ）環境美化活動の実施
美化推進協議会やごみゼロ地域清掃活動の実施、地域清掃活動への支援、花いっぱいコンクールの実施等を推進します。

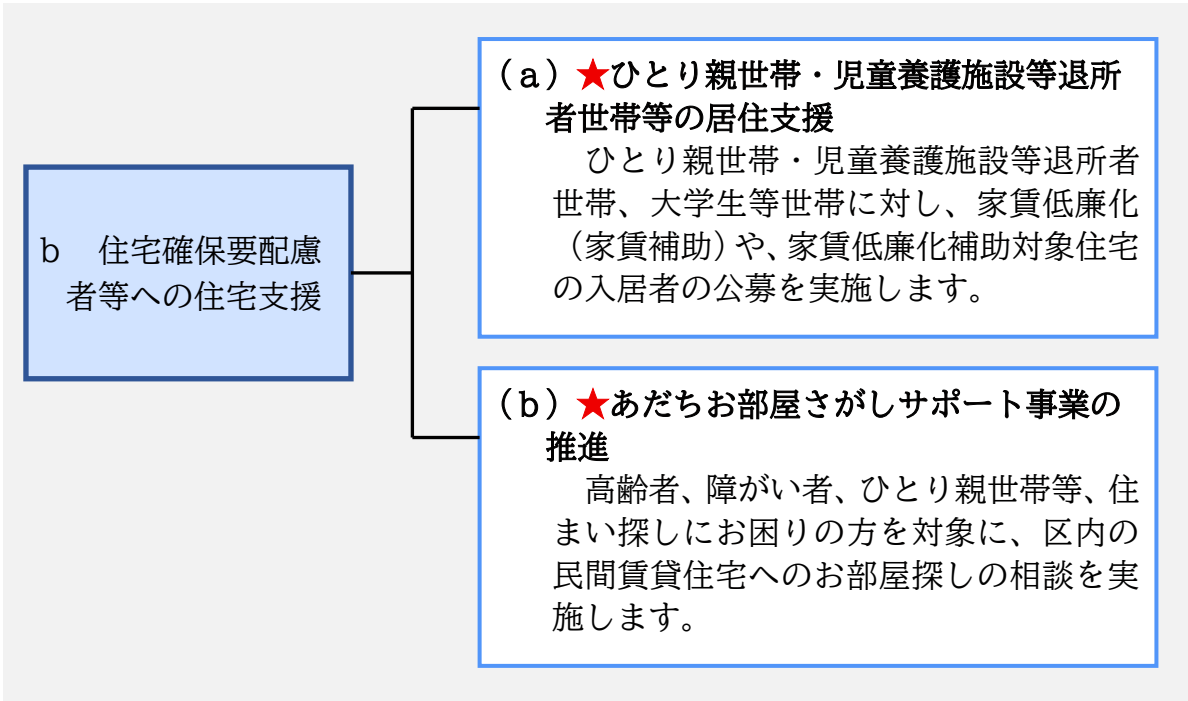


★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（イ）誰もが住み続けられる住宅セーフティネットの構築

住宅確保要配慮者等のセーフティネットの構築を図るために、高齢になっても安心して入居できる住宅の整備・誘導、子どもの貧困対策による住宅支援を行います。





★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

図，防犯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

（１）これまでの取り組み

ア　観光

（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

ａ　観光資源の創出・魅力向上

（ａ）寺院や旧街道、大規模公園、学習施設等の観光資源について、景観計画等に基づき、周辺地域を含めた魅力向上に取り組んできました。景観計画では、隅田川沿川地区や日暮里・舎人ライナー沿線地区、垳川沿川地区、見沼代親水公園周辺地区を「特別景観形成地区」に指定しています。また、西新井大師地区は、「景観形成地区」から「特別景観形成地区」へ見直しを行い、地区の特性を活かした景観形成を進めています。

（ｂ）足立区の魅力の発掘及びＰＲを目的として、将来にわたり次世代へ継承すべき区内の風景を区民から募集し、「足立まちの風景資産」を選定しました。

（ｃ）区内外からの来訪を促し、地域の活性化を図るため、季節ごとの大型イベントを開催するとともに、日常的な取組として、商店街のイベント支援や個店の魅力発信等を行ってきました。

図．景観計画に基づく景観形成地区等と風景資産の分布



出典：足立区景観計画（令和３年１月）

b　観光資源へのアクセスの向上

（ａ）鉄道駅から徒歩圏内に位置する観光資源への来訪を促進するため、案内サインの充実をはじめ、歩行者環境の向上や交通アクセス環境の改善に取り組んできました。

（イ）今後のまちづくりの課題

a　足立区全体に広がる多様な地域資源を活用したコンテンツの開発や地域資源のネットワーク化を図ることにより、「訪れたくなる魅力的なまちなかの形成」に向けた取組を推進する必要があります。

イ　商業・工業等

（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

a　商店街の活性化

（ａ）商店街の魅力向上を図るため、周辺地域を含めた景観形成や防犯対策の強化、歩行者に配慮した道路空間の形成などに取り組んできました。

（ｂ）多世代が交流するコミュニティの場を形成するため、空き店舗等を地域活動や交流、にぎわいの場に活用する取組を推進してきました。北千住駅東口地域では、空き家利活用プラットフォームを立ち上げ、カフェやワークショップスペース、シェアスペース等、新しい活動の場として空き店舗等が活用されています。

（ｃ）商店街数は６８か所（令和８年度）です。区民からは、昔ながらの店舗等の減少への懸念や、商店街のにぎわい創出、買い物環境の改善を求める声が寄せられています。さらに、商業団体からは、商店街の役員の高齢化や、商店街活動の希薄化に加え、住宅への建替えの進行により商店街の連続性が途切れつつあることなどの問題が指摘されています。

ｂ　工業の維持・振興

（ａ）工業・流通系地域における操業環境を保全し、住宅への転換を抑制するため、地区計画等を活用した建物用途の規制や容積率・高さ制限などに取り組んできました。

（ｂ）足立区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においては、住宅との共存を図りながら、操業環境の保全に取り組んできました。

（ｃ）住宅への転換が進む可能性のある地区では、住宅開発に伴う緩衝帯の確保や、新規居住者への周知について開発事業者へ要請を行ってきました。

（ｄ）騒音や振動の発生が懸念される工業系事業所に対しては、周辺環境に配慮した操業改善の支援や敷地利用の誘導を行ってきました。

ｃ　創業支援

（ａ）創業の促進を図るため、区内の創業支援施設の周知・ＰＲを行うとともに、空き家等の既存ストックを活用できる仕組みの検討や、様々な業務施設の立地を可能とする地区計画、用途地域、高度利用地区の活用を推進してきました。

（ｂ）創業者の育成に向けて、創業支援施設である千住一丁目創業支援館「かがやき」や東京電機大学創業支援施設「かけはし」を整備するとともに、金融機関や大学等と連携し、経営や財務、人材育成、販路開拓等の知識習得を支援するセミナーや経営相談を実施してきました。

（ｃ）異業種の企業家との交流促進による地域産業の活性化を図るため、起業家交流会を開催しています。

（イ）今後のまちづくりの課題

ａ　商店街の減少や魅力・にぎわいの低下が見られる状況を踏まえ、地域の買い物環境を支える商店街機能の維持・充実とともに、商店街の次世代を担う人材の育成・確保が求められています。

ｂ　工業用地の不足が指摘される中、ものづくり産業の持続的な発展に向けて、工場用地の計画的な確保・整備が課題となっています。一方で、住宅地への転換が進行する工業系用途地域の見直しも必要とされています。

ｃ　商業・工業をはじめとする地域産業全体の「区内企業の成長支援と創業促進」が必要です。

ウ　農業

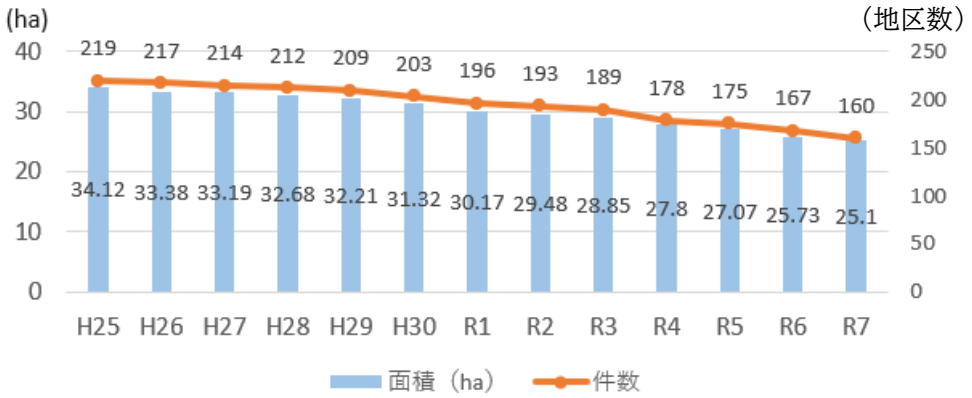
（ア）これまでの取組の進捗と現在の状況

ａ　都市農地の維持・活用

（ａ）都市農地の保全と活用を図るため、農業体験型農園や区民農園等の活用を推進するとともに、生産緑地の追加指定や、生産緑地の指定から３０年を迎える農地に対する特定生産緑地への移行の働きかけを行ってきました。

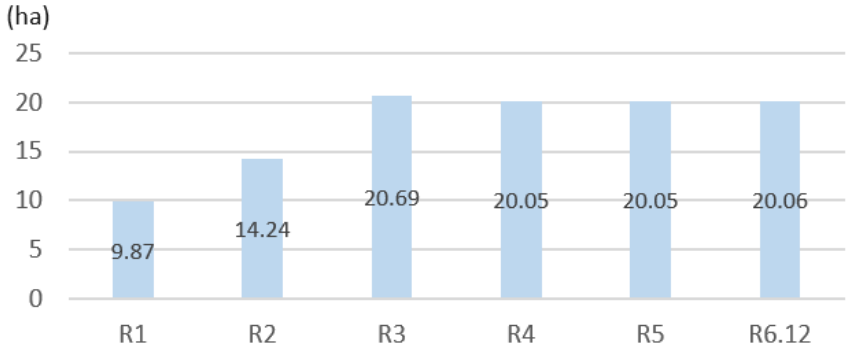
（ｂ）生産緑地は減少傾向にあり、令和７年度時点で１６０地区、２５．１ｈａとなっており、平成２９年度と比べると４９地区、約７ｈａ減少しています。

図. 生産緑地の地区数・面積の推移



出典：緑の実態調査 第７次（令和５年）、足立区ホームページ

図. 特定生産緑地の指定面積の推移



出典：足立区ホームページ

（イ）今後のまちづくりの課題

ａ　農地の減少や農業者の高齢化による担い手不足の進行を受けて、次世代の担い手への農地の継承や、農地の多面的機能を活かした保全が求められています。

ｂ　近年の生産緑地法の改正や都市農地貸借円滑化法の制定により、都市農業を取り巻く環境が変化していることを踏まえ、区内農業者への適切な情報発信や制度活用の促進が重要です。さらに、農業の持続性を高める観点から、農業経営の安定に向け、地産地消を推進し、区内農産物の消費拡大を図ることが必要です。

ｃ　「暮らしと調和した都市農業の保全と活用」に向けた取組を推進する必要があります。

（２）今後の方向性

ア　施策体系

「（１）これまでとこれから」を踏まえ、本方針に基づくまちづくりの目標として、「（１）訪れたくなる魅力的なまちなかの形成」「（２）区内事業者の成長支援と創業の促進」「（３）暮らしと調和した都市農業の保全と活用」の３つを掲げ、以下の施策・事業を進めていきます。

表.施策の体系

目標：（１）訪れたくなる魅力的なまちなかの形成		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）街歩きを誘導するイベントやコンテンツの企画・実施	a　シンボルとなる地域資源の保全と周辺の魅力向上	(a) ★「足立まちの風景資産」の選定・周知
		(b) 観光資源の周辺における景観形成ルールに基づく建物の誘導
	b　来訪の魅力を高める観光コンテンツの開発	(a) ★観光資源までのルート案内
（イ）区への来訪機会を創出する観光プロモーションの展開	a　来街者を呼び込むイベント等の実施	(a) 季節ごとの大型イベントの開催（５大イベント）
		(b) 民間団体主催イベントとの連携
	b　来訪機会を創出する観光情報発信	(a) ★エリアデザイン計画の策定状況・内容の周知
		(b) ★観光資源、イベント情報の発信
		(c) ★優れた特色ある飲食店もしくは飲食小売店の PR

目標：（２）区内事業者の成長支援と創業の促進		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）魅力と活気のある商店街の構築	a　快適な買い物空間を創出する環境整備	(a) ★低層階（グランドレベル）の店舗の連続性を創出する地区計画の策定
		(b) 沿道の景観を形成する地区計画の策定（景観）
	b　商店街の賑わいを高める活動の促進	(a) ★商店街の若手・後継者育成のための若手メンバー（５０歳以下）の活動支援
		(b) ★商店街の工夫によって魅力を PR し賑わいを創出するイベントの実施支援
		(c) ★多様なニーズに対応した消費喚起策による商店街活性化

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（イ）産業の維持・発展を支える住工が共存できる環境の構築	a　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	（a）★大規模な土地利用転換に合わせた産業用地への誘導の検討
		（b）★環境に配慮した計画的な整備を進めるための地区計画の導入
	b　生活環境と事業環境が共生する環境構築	（a）工場と住宅地との間の緩衝帯の整備
		（b）新規居住者への周知に関する開発事業者への要請
		（c）騒音・振動の多い工業系事務所への指導、ルール作成
（ウ）創業へ導く仕組みづくり	a　創業の受け皿となる環境整備	（a）様々な業務施設の立地を可能とする地区計画・用途地域・高度利用地区の指定
		（b）空き家・空き教室の活用の仕組みの検討
	b　連携による創業支援環境の充実と創業促進	（a）創業支援施設の周知（千住一丁目創業支援館「かがやき」、東京電機大学創業支援施設「かけはし」）
		（b）大学・金融機関等との連携による創業支援

目標：（３）暮らしと調和した都市農業の保全と活用		
施策	基本事業 （取組の方向性）	事務事業（取組）
（ア）多面性を活かした都市農地の保全・活用	a　農地の維持・保全	（a）生産緑地・特定生産緑地の指定
		（b）★都市農地の貸借の円滑化に関する法律の周知
		（c）★特に保全すべき農地の基準や優先順位の検討と、農地の日照に配慮した地区計画等の策定
		（d）足立農すくーる（農業体験型農園）の開園による都市農地の保全
		（e）区民農園の開設による都市農地の保全
		（f）★一時的な避難場所など防災機能の推進
		（g）★農の風景育成地区制度の活用に向けた検討
	b　農と住が共存するための理解促進・情報発信	（a）★区内農業に関する情報発信
		（b）★新規居住者への周知に関する開発事業者への要請

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

イ 施策・事業の内容

目標１：訪れたくなる魅力的なまちなかの形成

「訪れたくなる魅力的なまちなかの形成」に向けて、「（ア）街歩きを誘導するイベントやコンテンツの企画・実施」、「（イ）区への来街者の来訪機会を創出するプロモーションの展開」の２つを推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
風景資産の選定数（累計）	３３件	５０件	７０件
区外在住者が足立区の印象が良いと回答した割合	－	５７％	６０％

（ア）街歩きを誘導するイベントやコンテンツの企画・実施

街歩きを誘導するイベントやコンテンツの企画・実施を図るために、シンボルとなる地域資源の保全と周辺の魅力向上や、来訪の魅力を高める観光コンテンツの開発を行います。

a　シンボルとなる地域資源の保全と周辺の魅力向上

（ａ）★「足立まちの風景資産」の選定・周知

足立区の魅力のＰＲのため、将来にわたり次世代へ継承すべき風景を「足立まちの風景資産」に選定し、区内外への周知を行います。

（ｂ）観光資源の周辺における景観形成ルールに基づく建物の誘導

寺院・旧街道・教育施設・親水緑地、大規模公園等の観光資源の周辺において、景観計画等に基づき、景観に配慮した建物の誘導を推進します。

b　来訪の魅力を高める観光コンテンツの開発

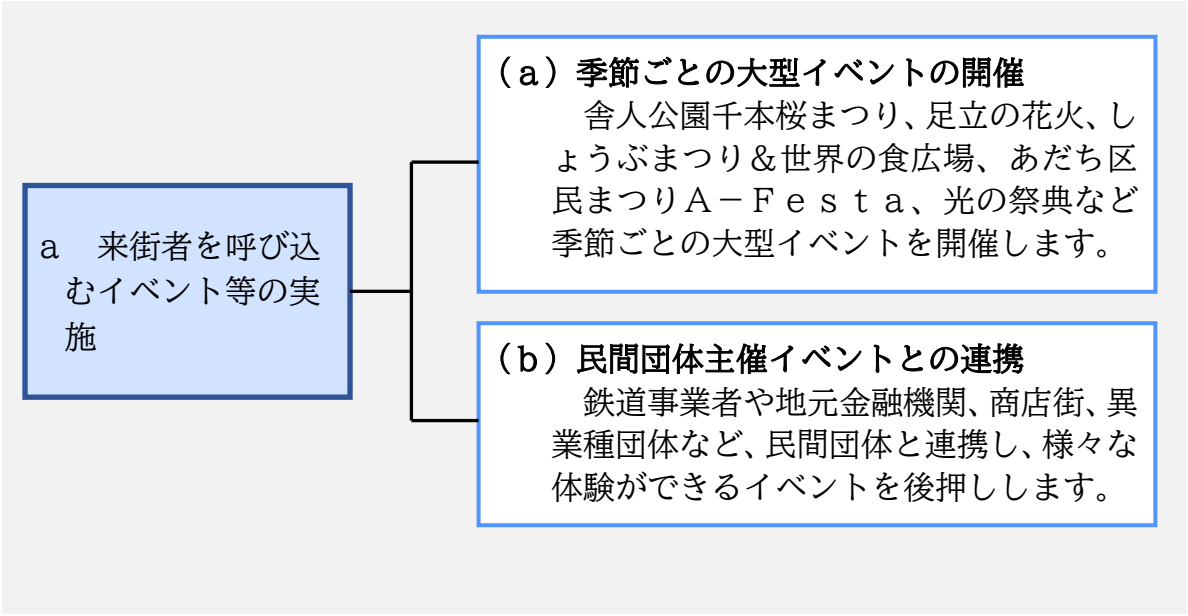
（ａ）★観光資源までのルート案内方法の検討

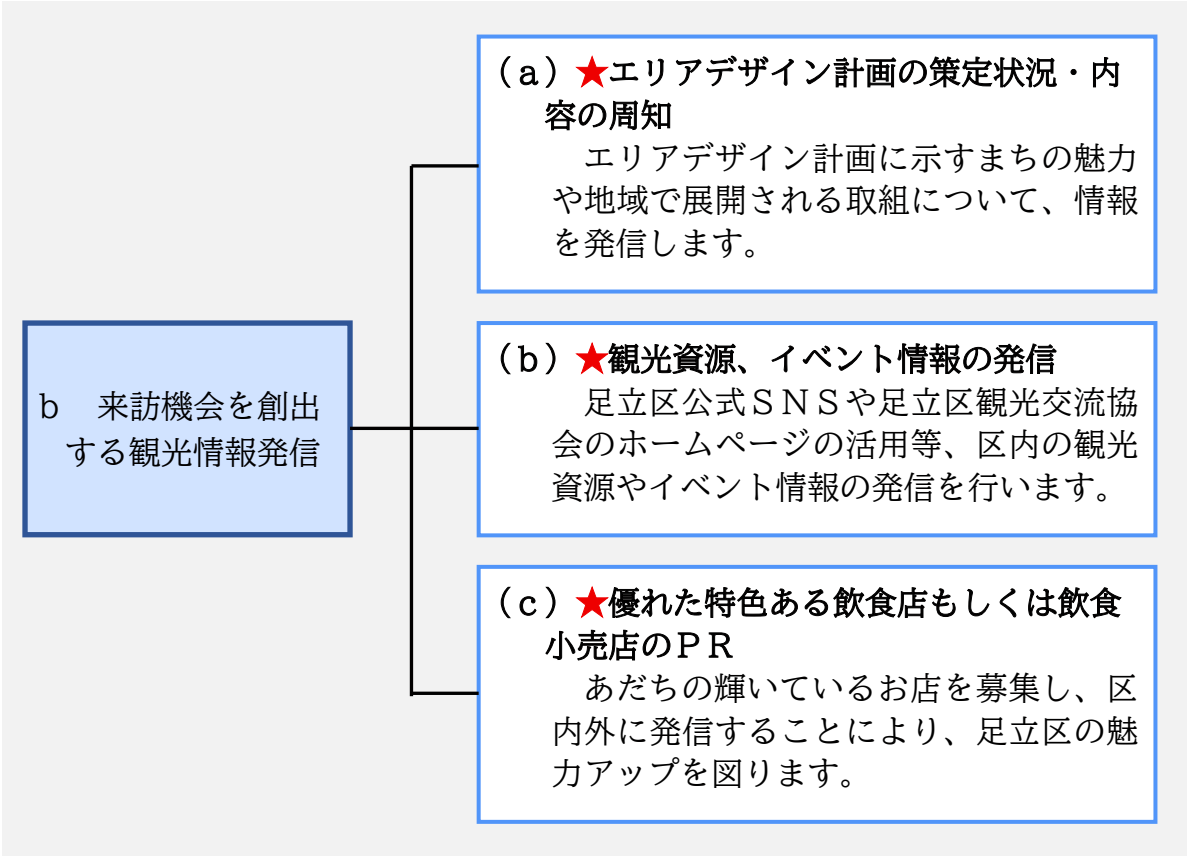
歩行者への案内サイン（看板）の設置に加え、サインの設置に代わるルート案内方法、ＱＲコード等のデジタル技術の活用等による情報の提供を検討します。

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（イ）区への来訪機会を創出する観光プロモーションの展開

区への来訪機会を創出する観光プロモーションの展開を図るために、来街者を呼び込むイベント等の実施や、来訪機会を創出する観光情報発信を行います。





★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

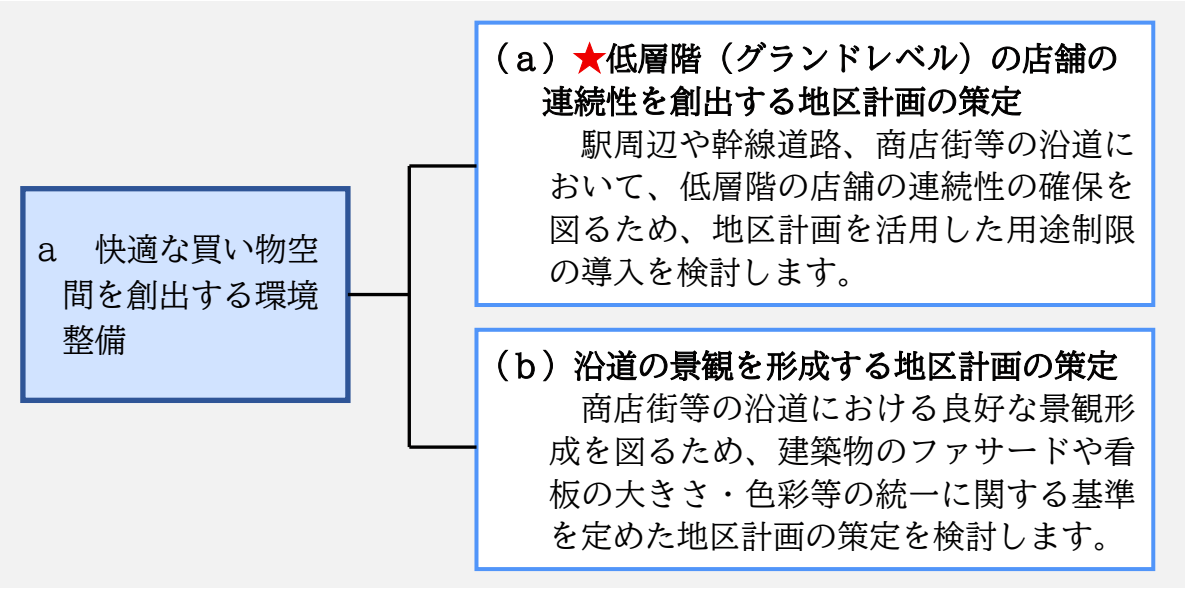
目標２：区内事業者の成長支援と創業の促進

「区内事業者の成長支援と創業の促進」に向けて、「（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」の３つを推進します。

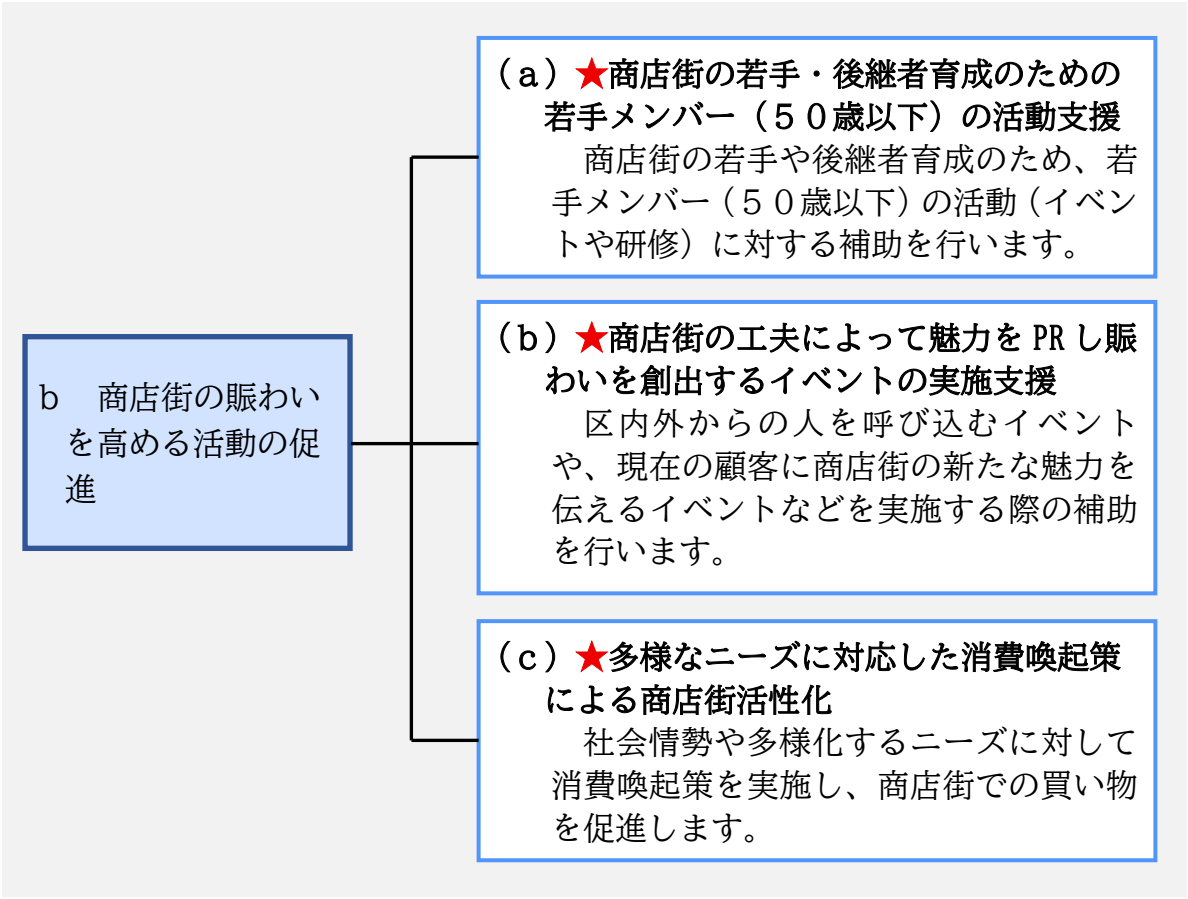
成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
補助対象の商店街イベント集客数	６６８，７００ ※Ｒ７実績	６８０，０００	６８０，０００
区内関係機関の支援を受けて創業した人数	５５９ ※Ｒ７実績	５８５	６１０

（ア）魅力と活気のある商店街の構築

魅力と活気のある商店街の構築を図るために、快適な買い物空間を創出する環境整備や、商店街の賑わいを高める活動の促進を行います。



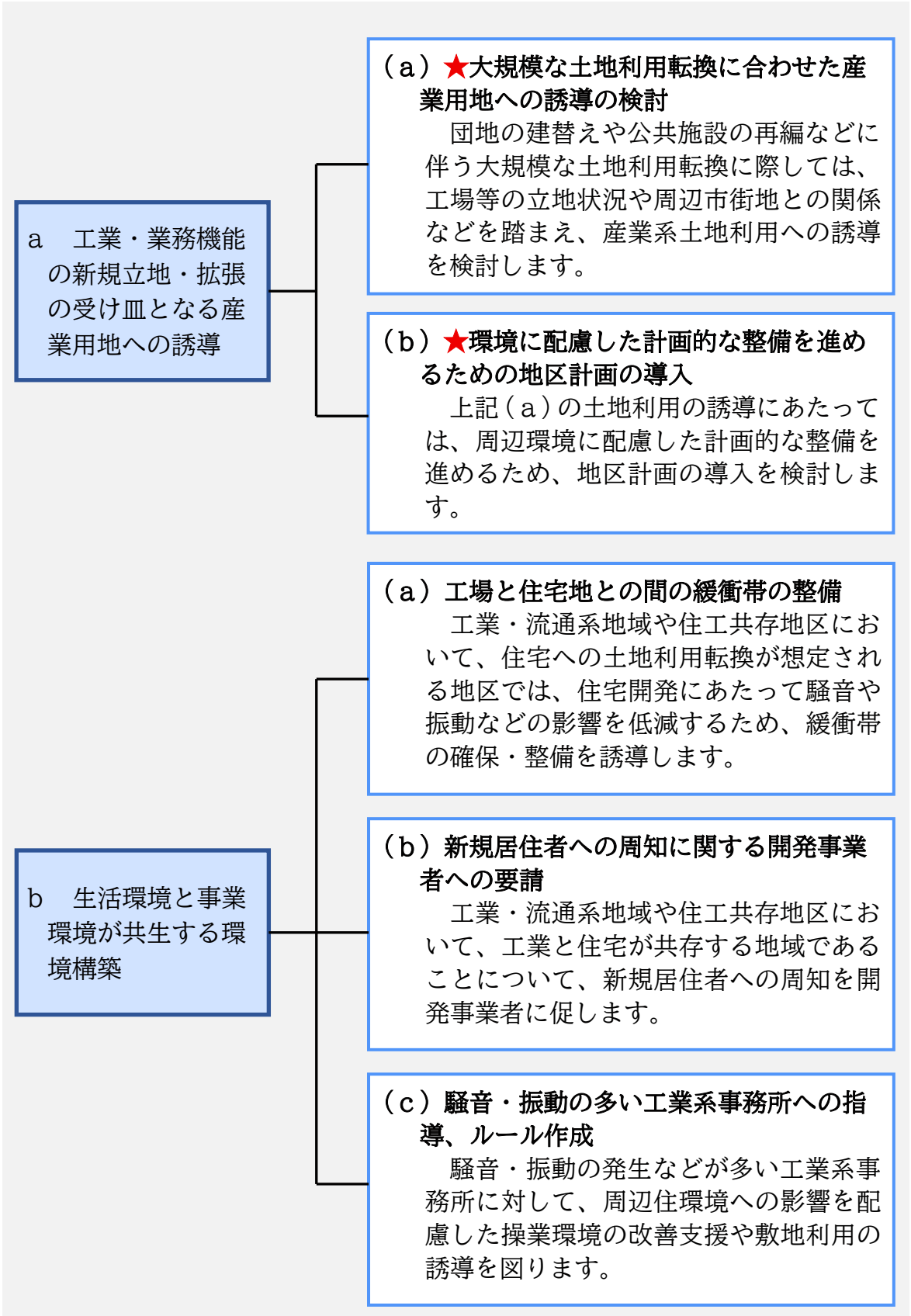
★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）



★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（イ）産業の維持・発展を支える住工が共存できる環境の構築

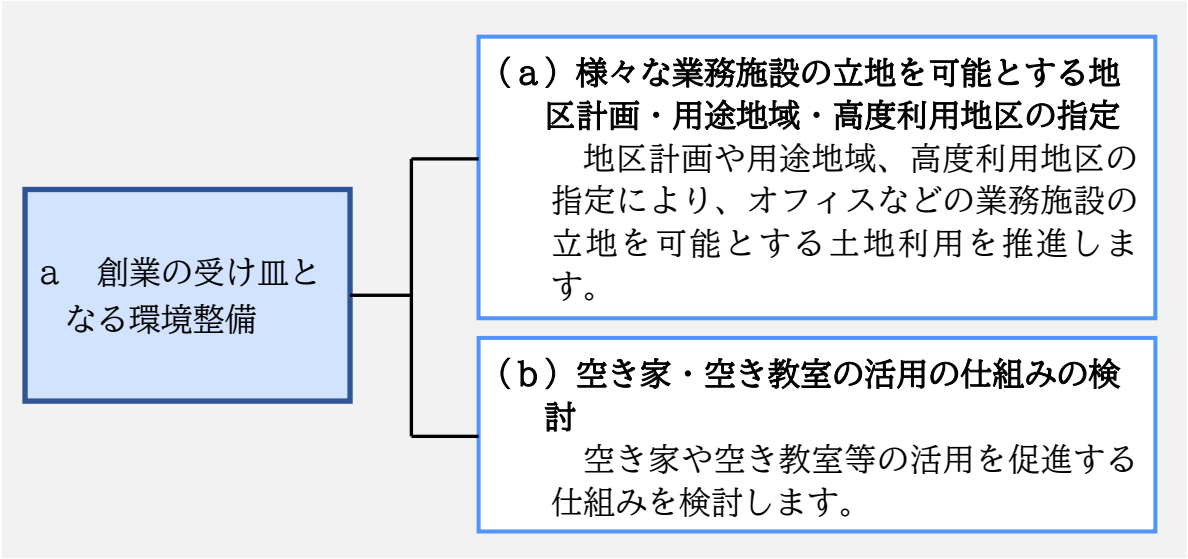
産業の維持・発展を支える住工が共存できる環境の構築を図るために、工業・業務機能の新規立地・拡張の受け皿となる産業用地への誘導、生活環境と事業環境が共生する環境構築を行います。

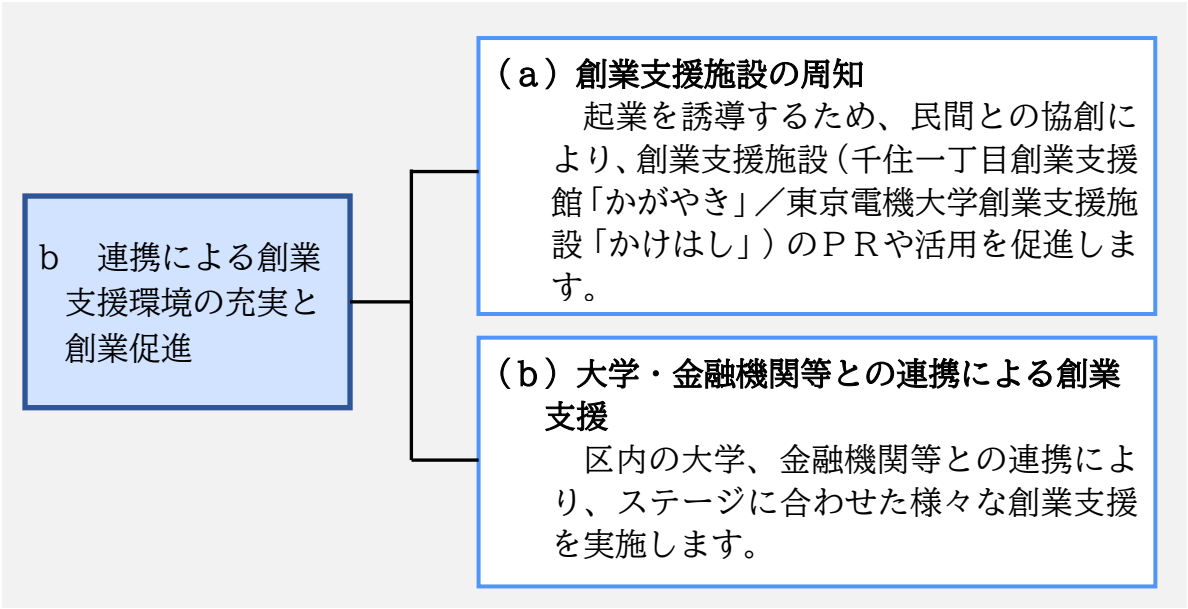


★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

（ウ）創業へ導く仕組みづくり

創業へ導く仕組みづくりを図るために、創業の受け皿となる環境整備、連携による創業支援環境の充実と創業促進を行います。





目標３：暮らしと調和した都市農業の保全と活用

「暮らしと調和した都市農業の保全と活用」に向けて、「（ア）多面性を活かした都市農地の保全・活用」を推進します。

成果指標	現状値（令和８年）	中間値（令和１３年）	目標値（令和１８年）
生産緑地面積	２４．２０ｈａ	２４．２０ｈａ	２４．２０ｈａ
区民農園･足立農すくーる区画数	１，２０１区画	１，４６０区画	１，４６０区画

（ア）多面性を活かした都市農地の保全・活用

多面性を活かした都市農地の保全・活用を図るために、農地の維持・保全や、農と住が共存するための理解促進・情報発信を行います。

ａ　農地の維持・保全

（ａ）生産緑地・特定生産緑地の指定
生産緑地の指定後 30 年の期限を迎える農地の特定生産緑地への移行、生産緑地の追加指定に向けた働きかけを推進します。

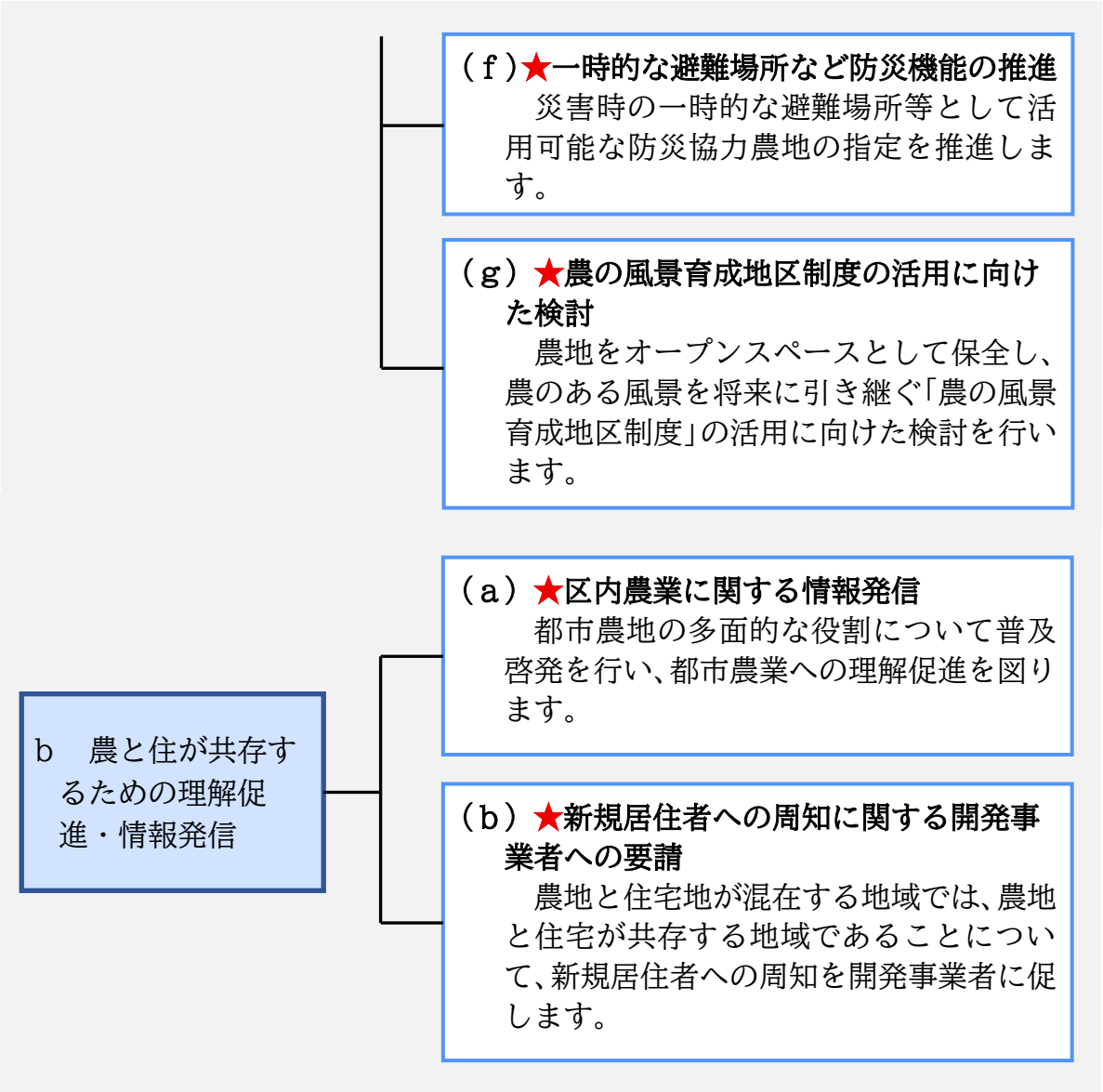
（ｂ）★都市農地の貸借の円滑化に関する法律の周知
「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」の制定により、生産緑地の賃借を安心して行うことができる仕組みが創設されたことについて、区内農業者への周知を図ります。

（ｃ）★特に保全すべき農地の基準や優先順位の検討と、農地の日照に配慮した地区計画等の策定
特に保全していくべき農地の基準や優先順位を検討したうえで、農地の日照などに配慮した地区計画等の策定等に繋げていきます。

（ｄ）足立農すくーる（農業体験型農園）の開園による都市農地の保全
農家の指導のもとで、農作業を体験できる「足立農すくーる（農業体験型農園）」の開園を支援します。

（ｅ）区民農園の開設による都市農地の保全
区民の農業に対する理解の促進及び農業とのふれあいの機会を提供する場として、新たな区民農園の開設を推進します。

★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）



★は本計画の改定に伴い、新たに盛り込んだ事務事業（取組）

図．主要な観光資源や商・工・農の配置図



方針５．多様性を力につなげる協創のまちづくり
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

（１）協働・協創のまちづくりについて

足立区では、これまでの協働によるまちづくりに加え、協働が深化した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・各種団体などと区が連携した「協働・協創によるまちづくり」を進めています。また、次に掲げる主体を協働・協創のパートナーと捉え、まちづくりを推進しています。

図. 協創の概念図

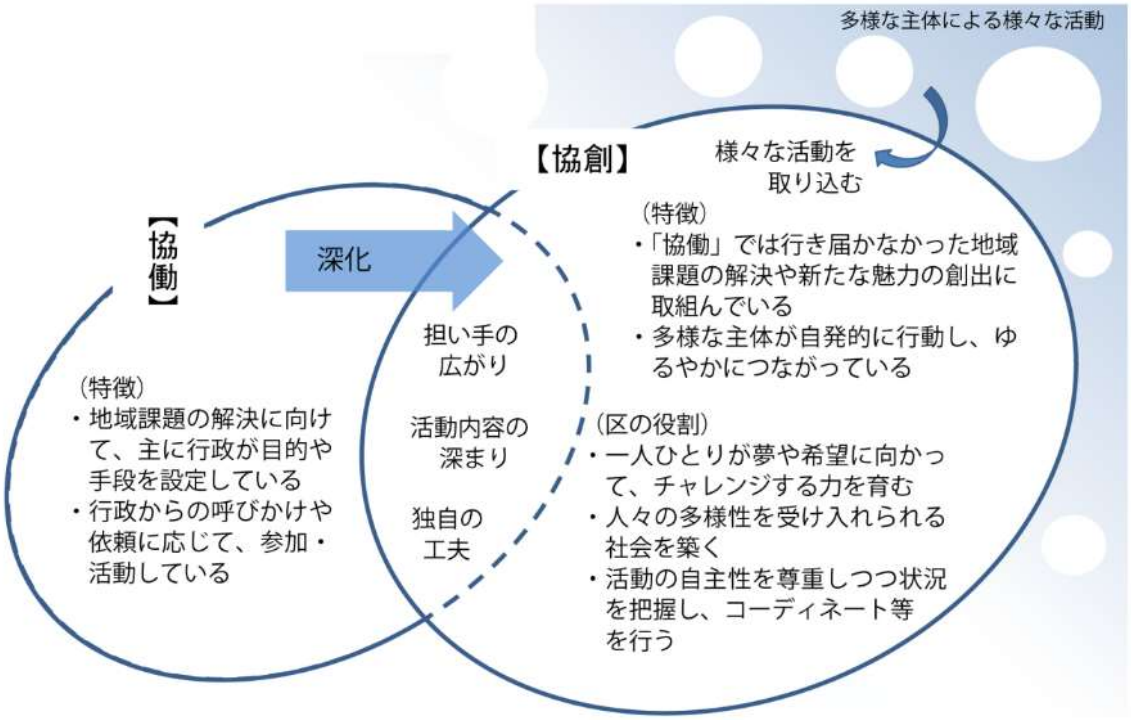


表.まちづくりの協働・協創のパートナー

パートナー	役割
区民	自らがまちづくりの主体であるという認識のもとに、自己の能力を発揮し、積極的にまちづくりの推進に努めます。
地域（町会・自治会、まちづくり協議会）	地域における様々な課題の解決に向けて、様々な組織が積極的に行動するよう努めます。
各種関係団体（事業者や大学）	関係団体は、地域社会を支える一員として、主体的かつ積極的にまちづくりの推進に努めます。また、区民及び足立区と連携し、まちづくりに協力するよう努めます。事業者は、各種施設の整備や開発を行う際は、区民の理解を得ながら、まちの目指すべき姿の実現に貢献するよう努めます。大学は、優れた研究や技術情報、人材をまちづくりに活かします。
まちづくり推進委員会	まちづくり推進委員会とは、「足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例」に基づく組織であり、まちづくり推進委員とまちづくりカウンセラーで構成されます。まちづくり推進委員会には、足立区におけるまちづくりの担い手として、区民・地域・各種団体などが一体となって地域課題解決に向けた取組ができるよう、「まちづくりのプラットフォーム」の核として、まちづくりの調査・研究・検討や、地域と足立区とのパイプ役などの役割が期待されます。

ア　これまでの協働・協創の動き

足立区では、これまで以下の協働・協創のまちづくりを進めてきました。

（ア）協働のまちづくり

ａ　足立区景観条例（平成２１年度制定）に基づき、地区の良好な景観形成の推進を目的とした、景観形成地区における協議会活動を実施してきました。

ｂ　足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例（平成２４年１０月制定）に基づき、まちづくり推進委員会における計３１回のまちづくりフォーラムの開催や、２４地区での地区まちづくり計画の策定を実施してきました。

ｃ　まちの個性を活かしたまちづくりを進めるために、５７地区で地区計画を策定してきました。

ｄ　区内７つのエリアでは、イメージアップや地域の活性化を図るためにエリアデザインの取組を実施し、うち５つのエリアでエリアデザイン計画を策定してきました。

（イ）協創のまちづくり

ａ　エリアデザインの７つのエリアでは、コミュニティ・交流創出の拠点となる「あやセンター　ぐるぐる」「たけのつカー&パーク」、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となる「ミントポ」が整備され、協創のまちづくりが芽生えています。

ｂ　ＮＰＯ団体（約２５０団体）や任意団体が区内で様々なジャンルで活動しています。

イ　今後の方向性

地区まちづくり計画や地区計画の未策定地区が存在することや、協創の活動や支援の場に地域的な偏りがあるため、引き続き、協働・協創のまちづくりの取組を推進し、区内全域に波及させていくことが必要です。協創の取組や、その活動主体をサポートする仕組みが必要です。

（ア）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

ａ　地区まちづくり計画等の策定に伴う、活動主体との連携

地区まちづくり計画等を策定する際には、町会・自治会等の地縁団体のほか、同様の目的で活動する主体（テーマコミュニティ）との情報交換会や協議体制を取り入れます。その際、ＮＰＯ活動支援センターとも連携し、活動主体の情報収集を行います。

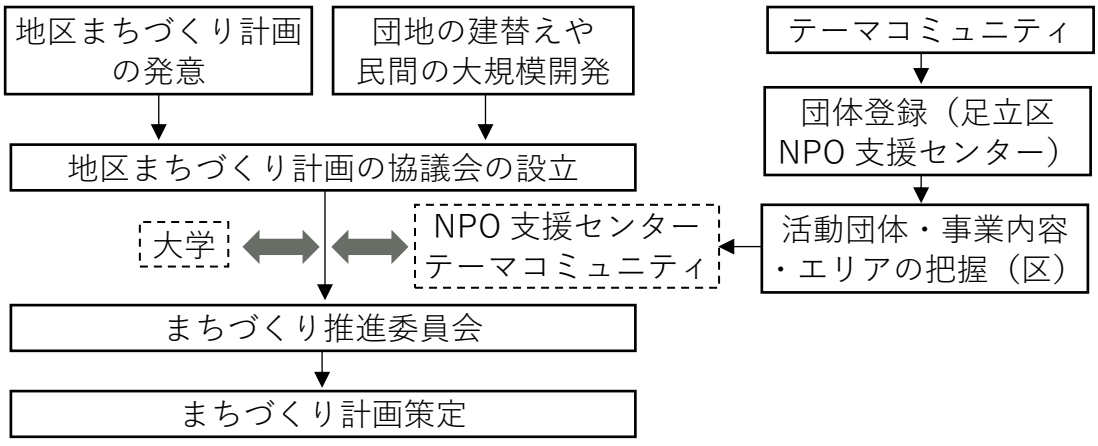
ｂ　大規模開発を契機とした協働・協創による周辺まちづくりの立ち上げ

団地の建替えや民間による大規模開発の動きがある際には、事前協議の段階で、周辺まちづくりを検討するための協議会等を関係所管主導で連携して取り組みます。

ｃ　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づくり

まちづくりの見識をもつ区民や、都市計画・建築等の専門知識等を持つまちづくりカウンセラーにより構成されるまちづくり推進委員会が、地区まちづくり計画等の内容のチェックを行います。

図. 協働・協創のまちづくりの波及に向けた仕組み



（イ）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

ａ　協創の活動主体間のゆるやかなつながりを創出する仕組みづくり

　芽生え始めている協創の活動主体間のゆるやかなつながりを創出し、地域の活力を押し上げていくために、ＮＰＯ活動支援センター等と連携のうえ、活動主体間のニーズのマッチングや、同様のテーマで活動する主体間の交流イベントを企画・実施します。

ｂ　活動場所の充実化

　活動のエリアや規模に応じて活動場所を選択できるように、公共施設等の分かりやすい情報提供を行います。

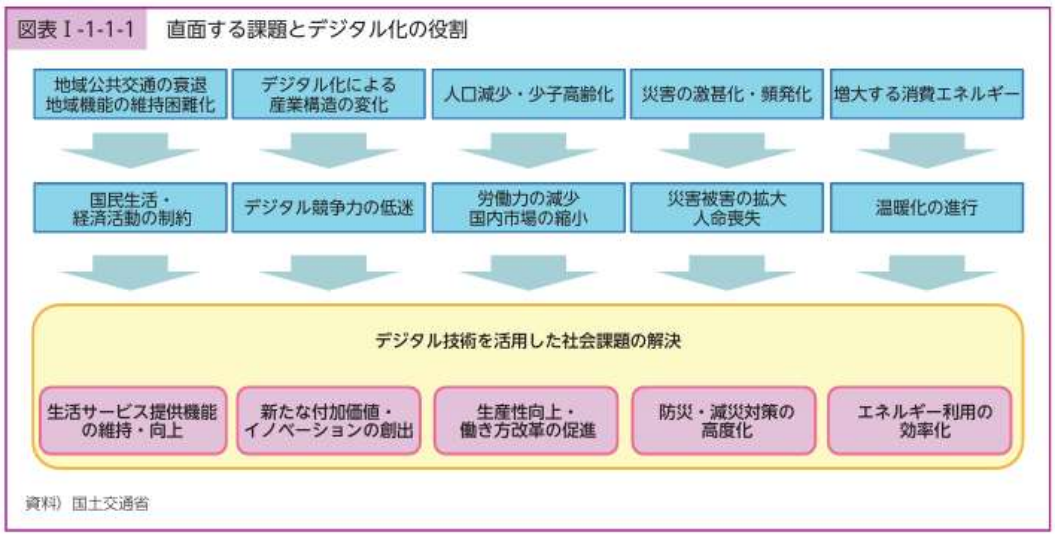
　地域活動のスペースとして、駅前広場や道路・公園等の公共空間を活用できる仕組みを検討します。

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

（１）デジタル活用の動向

ア　国の動き

（ア）国では、サイバー空間と現実空間を高度に融合させ、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会である「Ｓｏｃｉｅｔｙ　５．０」の実現に向け、スマートシティなどの取組を推進しています。その中で、国土交通省は、ＩｏＴやＡＩなどの先端技術を活用し、生活サービス提供機能の維持・向上、新たな付加価値やイノベーションの創出、生産性向上や働き方改革の促進、防災・減災対策の高度化、さらには脱炭素社会の実現に向けたエネルギー利用の効率化を図る方針を示しています。



出典：令和５年版国土交通白書

イ　東京都都市計画区域マスタープランにおける位置付け

（ア）都市づくりの戦略では、「デジタル技術を生かした都市づくりの推進」を掲げ、ＡＩやＩｏＴ、ビッグデータなどの先端技術と情報通信ネットワークを活用し、リアルとバーチャルを融合させた都市づくりを進め、都市空間での体験や活動をより豊かで効果的なものにすることが位置づけられています。また、主要な都市計画の決定方針では、「激甚災害にも負けない東京」を掲げ、データの見える化・活用やデジタルツインによる高度なシミュレーションの実施などにより、災害対策や事前復興の充実を図ることが位置づけられています。

ウ　足立区基本計画における位置付け

（ア）基本理念では、持続可能な区政運営の推進を掲げ、進化するテクノロジーの積極的な活用、ＥＢＰＭ（証拠に基づく政策立案）の推進が位置付けられています。また、施策として「ＤＸ（デジタル・トランスフォーメーション）の推進」を掲げ、区保有データの見える化や庁内データの連携・分析を進めることで、ＥＢＰＭの推進と戦略的な行政運営の実現を図ることを位置付けています。

（2）施策の方向性

このようなデジタル活用の動向を踏まえ、本計画に掲げる各まちづくりの方針において、以下の施策を検討していきます。

方針１　激甚災害に耐えうる防災まちづくり
ア　災害の予測・早期把握
（ア）地震・水害時の被害予測を行う、デジタルツインを活用したシミュレーション体制の整備
（イ）災害リスクの実感と適切な避難行動の習得を目的とするＡＲ・ＶＲを活用した災害体験の実施
（ウ）水害を迅速に把握する、ＡＩ・ＩｏＴセンサーを活用した水害予測システムの整備　など
イ　災害時の応急対応
（ア）災害情報を円滑に伝達する、ＳＮＳやアプリを活用した被害・避難情報の伝達手段の普及
（イ）迅速に被害状況を把握する、ドローン技術を活用した被害状況の調査体制の整備
（ウ）関係機関との迅速な情報共有を図るためのＷｅｂ会議の活用と体制の強化
（エ）非常時の輸送手段を構築する、ドローン技術を活用した物資の配送体制の整備　　など

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
ア　情報提供基盤
（ア）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
イ　新しい交通サービスの導入
（ア）利用需要に応じた柔軟な移動を支えるＡＩオンデマンド交通の導入
（イ）柔軟な移動を実現する、自動運転サービスの導入検討
（ウ）シームレスな移動サービス（ＭａａＳ）の導入検討
（エ）環境負荷を低減し、移動の利便性を向上させる、シェアリングモビリティの導入
イ　道路のメンテナンス
（ア）維持管理の効率性を高める、ドローンやセンサー等を活用したインフラ点検体制の整備　　など

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
ア　街路樹の状態管理を効率化する、ＩｏＴセンサーやＡＩを活用した定期診断・維持管理の実施　　など

方針４－１　誰もが安心・快適に暮らせるまち
　ア　建物の省エネ・再エネ化
　（ア）大規模な開発におけるスマートエネルギーネットワーク（エネルギーの面的利用）の構築
　（イ）環境負荷を低減し快適な住環境を確保する、スマート住宅（低炭素住宅・ＺＥＨ）の普及
　イ　公共施設の維持管理
　（ア）維持管理コスト削減を図る、ＡＩ・ＩＣＴなどを活用した公共施設の維持管理体制の整備

方針４－２　活力ある地域産業の継承・創造
　ア　観光
　（ア）ビッグデータを活用した観光のデジタルマーケティング
　イ　農業
　（イ）人手不足解消や省力化のためのＩＣＴなどを活用したスマート農業導入の検討　　など

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
　ア　「協創」を支えるデジタル活用（ＳＮＳ等を通じた住民交流・情報共有）

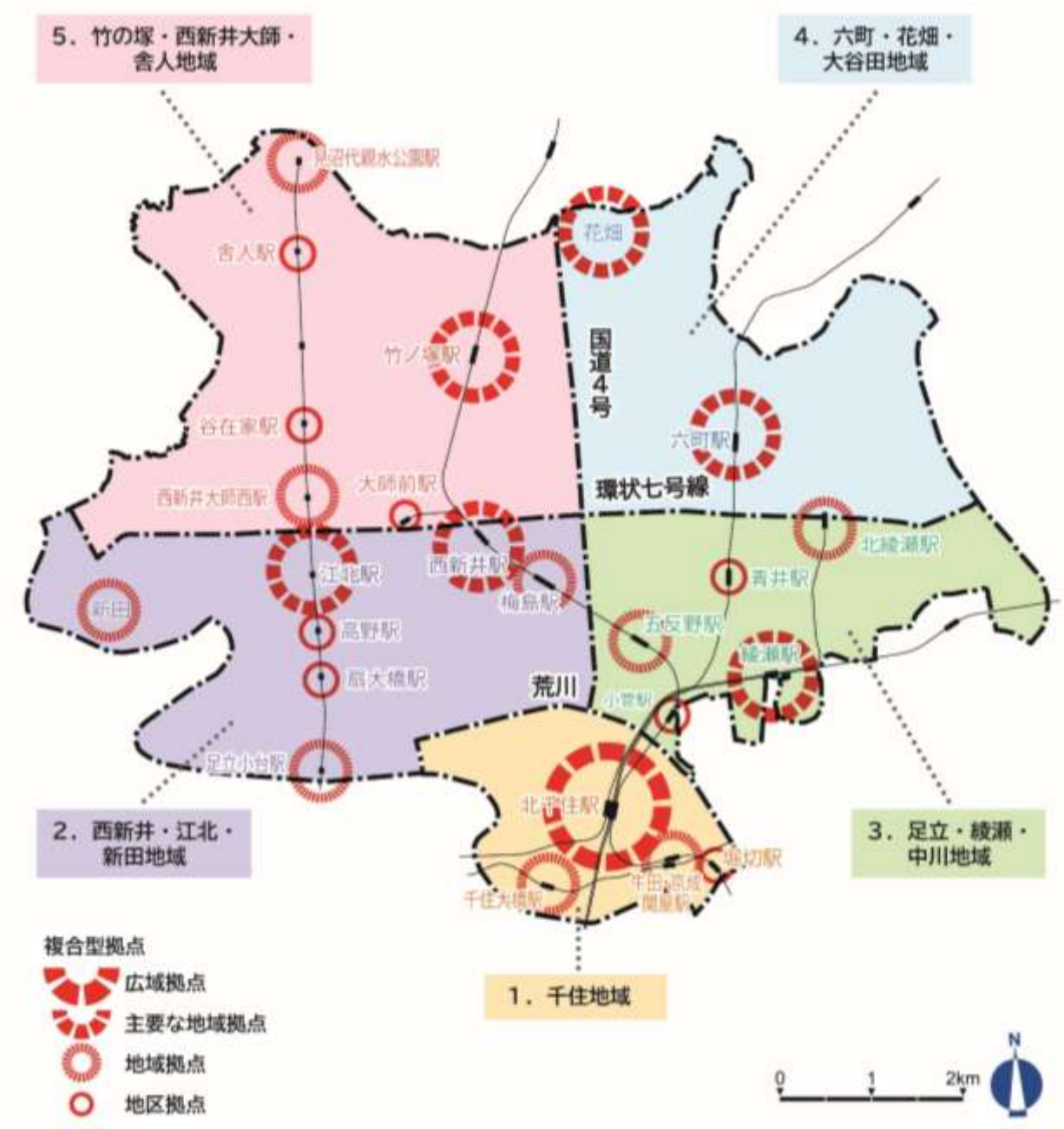
Ⅲ-2 地域別構想

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。

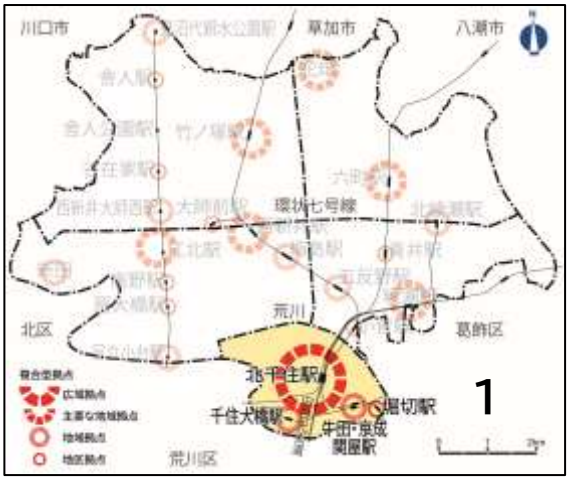
各地域のまちづくりの方針は、地域全体及び複合型拠点（地区拠点は除く）ごとに定めます。

図　地域区分図



1　千住地域

（1）はじめに



ア　本地域は足立区の南端に位置し、東側は葛飾区、南西側は荒川区、南東側は墨田区に隣接しています。１６２５年に千住宿が開宿して以来、旧日光街道沿道の商業を中心に栄えた足立区の中心市街地であり、歴史と文化が薫る地域となっています。

イ　公共交通は、地域のほぼ中央に位置する北千住駅にＪＲ常磐線、東武伊勢崎線、東京メトロ（千代田線、日比谷線）、つくばエクスプレスが乗り入れており、同駅は世界有数の乗降客数を有する交通結節点として機能しています。

ウ　地域内には東武伊勢崎線の牛田駅及び堀切駅、京成電鉄本線の千住大橋駅及び京成関屋駅が立地しています。バス路線は北千住駅を基点に、千住新橋や西新井橋を経由し、荒川北側の市街地と連絡しています。

エ　足立区の活力をリードする複合型の都市機能を有する拠点として、北千住駅周辺の広域拠点、千住大橋駅周辺及び牛田・京成関屋駅周辺の地域拠点、堀切駅周辺の地区拠点が位置付けられています。

表．拠点の位置付けと乗降客数

項目	拠点	乗降客数
広域拠点	北千住駅	１，１２１，４２３人／日
主要な地域拠点	－	－
地域拠点	千住大橋駅	１５，８６３人／日
	牛田・京成関屋駅	４３，５０２人／日
地区拠点	堀切駅	４，０４１人／日

出典：国土数値情報　駅別乗降客数（２０２３年）

（２）地域の現況

ア　人口・世帯

（ア）人口

ａ　人口は７９，２８２人（２０２６年）で、直近１０年間で５．４％増加しています。今後は２０３５年頃をピークに減少へ転じ、２０４５年には８３，６２４人、２０７０年には７１，５５７人（２０２６年の約９割）になる見込みです。

ｂ　人口密度は、１４９．８人／ｈａ（２０２６年）で、直近１０年間で７．６人／ｈａ増加しています。区平均に比べて高く、５地域の中では２番目に多くなっています。

図．年齢３区分別人口・人口推計



※２０２６年は実績値。出典：住民基本台帳（２０２６年１月）

※２０３０年以降は推計値（中位推計）。出典：足立区人口推計（２０２４年２月）

ｃ　年少人口比率は、９．４％（２０２６年）で、直近１０年間で１．４ポイント減少しています。区平均に比べて低くなっています。

ｄ　生産年齢人口比率は６７．４％（２０２６年）で、直近１０年間で３．３ポイント増加しています。区平均に比べて高く、５地域の中では２番目に多くなっています。

ｅ　高齢人口比率は２３．２％（２０２６年）で、直近１０年間で１．９ポイント減少しています。区平均に比べて低くなっています。今後は増加に転じ、２０４５年には３０．１％、２０７０年に４２．７％まで上昇し、２～３人に１人が高齢者となる見込みです。

（イ）世帯数

ａ　世帯数は４６，０５７世帯（２０２６年）で、直近１０年間で１８．０％増加しています。

ｂ　世帯当たり人員は１．７２人（２０２６年）で、直近１０年間で０．２１人減少しています。区平均に比べて少なく、５地域の中では最も少なくなっています。

（ウ）外国人人口

ａ　外国人人口は４，５８５人（２０２６年）で、外国人比率は５．８％となっており、直近１０年間で２．６ポイント増加しています。外国人比率は、区平均に比べて低くなっています。

（エ）昼夜間人口比率

a　昼夜間人口比率は１１７．３％（２０２０年）で区平均を上回り、５地域の中で唯一、昼間人口が夜間人口を上回っています。このことから、通勤や通学等により、区内外から多くの人が集まる地域になっています。

表.人口・世帯の状況

項目		２０２６年１月現在	１０年間の変化（※４）	区平均値	順位（※５）
人口（※１）		７９，２８２人	５．４％増加	－	－
世帯数（※１）		４６，０５７世帯	１８．０％増加	－	－
世帯当たり人員（※１）		１．７２人／世帯	０．２１人／世帯減少	１．８２	５位
人口密度（※１）		１４９．８人／ha	７．６人／ha増加	１３２．２	２位
年齢３区分別人口	年少人口比率（※１）（※３）	９．４％	１．４ポイント減少	１０．０％	４位
	生産年齢人口比率（※１）（※３）	６７．４％	３．３ポイント増加	６６．１％	２位
	高齢人口比率（※１）（※３）	２３．２％	１．９ポイント減少	２３．９％	４位
外国人人口比率（※１）		５．８％	２．６ポイント増加	６．９％	４位
昼夜間人口比率（※２）		１１７．３％（※２０２０年）	－	８９．１％	１位

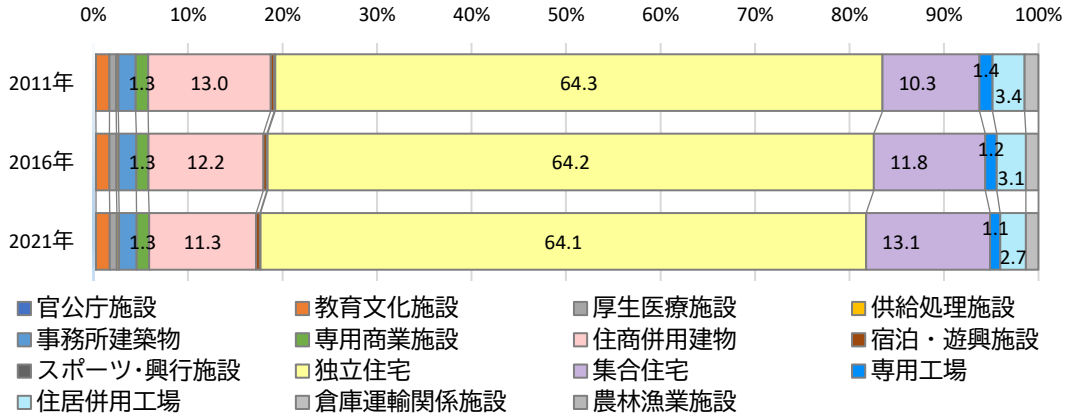
出典：（※１）住民基本台帳（２０２６年１月／２０１６年１月）
（※２）国勢調査（２０２０年）
（※３）足立区都市計画マスタープラン（２０１６年）
（※４）２０１６年～２０２６年の変化
（※５）地域別構想の５地域の中の順位（値が多い順番）

イ　土地利用

（ア）本地域は、北千住駅周辺の商業・業務機能の集積地、住工共存地区、歴史的な街並みが残る市街地、水辺空間を有する地区など、多様な土地利用で構成されています。

（イ）用途別建物棟数の構成比は、独立住宅（６４．１％）、集合住宅（１３．１％）、住商併用建物（１１．３％）の順に多くなっています。住商併用建物と住居併用工場が計１４．０％となっています。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しています。

図.用途別建物棟数の現況・推移



出典：土地利用現況調査　（２０２１年）

図.用途別土地利用の分布



出典：土地利用現況調査（2021 年）

ウ　公共施設・公共住宅

（ア）公園率は８．１％（令和３年度東京都土地利用現況調査）となっています。

（イ）学校施設は、大学５校、小学校６校、中学校３校、高校２校が立地しています。

（ウ）公共住宅は１０か所あり、そのうち５カ所の建物では築５０年を経過しています。

（エ）コミュニティ施設として、住区センターが４か所、図書館が１か所立地しています。

表．公共施設の立地状況



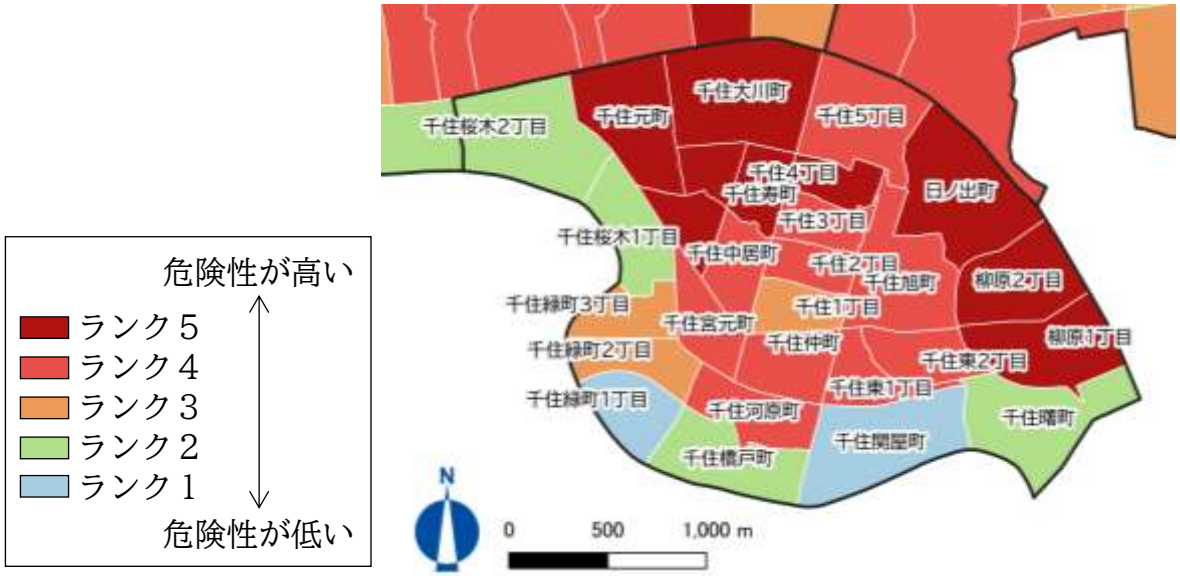
エ　災害リスク・防災基盤施設

（ア）地震・火災リスク

a　本地域は、区内で最も早く市街化した地域で、市街地の約７１％が木造住宅密集地域等（※１）となっています。そのため、地震に関する地域危険度測定調査における総合危険度が高い町丁目が多く、建物倒壊・延焼・避難等の防災上の問題を抱えています。

（※1）東京都防災都市づくり推進計画における整備地域・重点整備地域・防災環境向上地区を含めた地域

図.総合危険度ランク

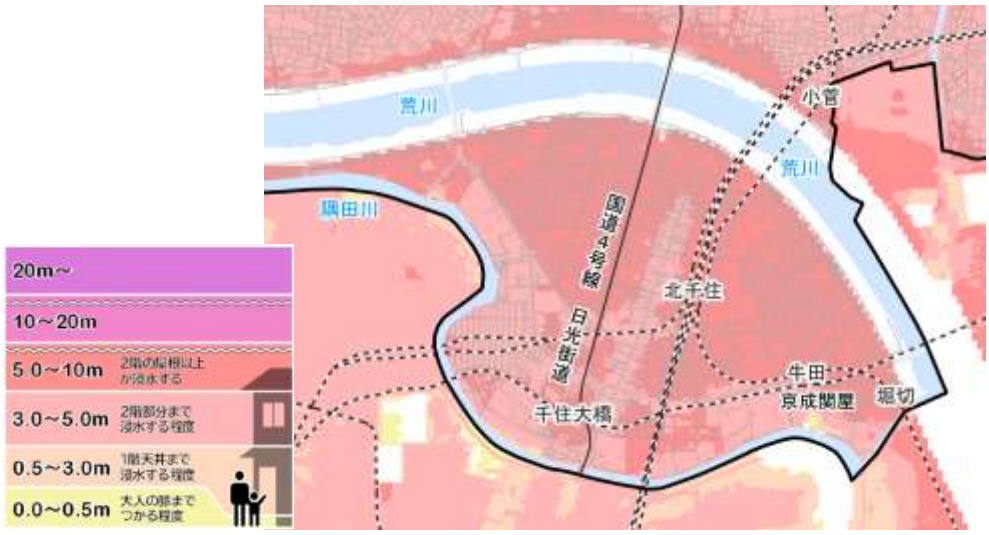


出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第９回）」（２０２２年９月公表）

（イ）水害リスク

a　本地域は、荒川と隅田川に囲まれ、洪水時の浸水リスクの高い地域です。浸水深は、特に荒川沿川で５～１０ｍ（２階の屋根以上が浸水する高さ）と深く、その他も地域の大半で３～５ｍ（２階部分まで浸水）の浸水が想定されています。

図.洪水ハザードマップ（想定最大規模降雨）



出典：各河川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）の重ね合わせ図

（ウ）防災基盤施設

a　国道４号などが緊急輸送道路に指定されています。

b　本地域には、避難場所が９か所、第一次避難所が１５か所、福祉避難所（第二次避難所）が７か所が指定されています。しかし、避難場所である東京電機大学一帯の一人当たり避難有効面積は１．１６㎡で、国が示す目安である２㎡を下回っています。また、水害時避難施設として、小学校、中学校、高等学校、大学及び区有施設などが指定されています。

図.緊急輸送道路・避難施設の状況



出典：足立区地域防災計画　令和７年度修正版

オ　地域資源

（ア）文化財やまちの風景資産、銭湯をはじめとする多様な地域資源が広く分布しています。特に旧日光街道周辺には、地域の歴史や文化を伝える資源が多く残されています。その他、駅南側の線路沿いには、昔ながらの飲み屋横丁が形成されています。

（イ）今後も残したい・活用したい資源(※)として、宿場町の街並みや路地の界隈性、公園や神社の緑、足立市場、銭湯、神社仏閣、お祭り・神輿担ぎ等があります。

(※)まちづくり推進委員会で挙がった意見

図. 地域資源の分布



図中 ⋯⋯ は、まちづくり推進委員会で挙がった今後も残したい・活用したいものを示す

出典：文化財デジタルマップ（説明版や標柱、彫刻、工芸品、民俗行事を除く）
足立まちの風景資産

（３）これまでのまちづくりの主な取組と成果

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。一方、千住仲町地区では密集市街地整備事業が完了しています。その結果、地域全体の不燃化率は、５３．２％（平成２３年度）から６０．９％（令和３年度）に上昇しました。

写真
（防災生活道路）

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

写真
（千住関屋ポンプ場 or
スーパー堤防 or
デマンド交通）

（ウ）北千住駅東側（常東地区）では、路線バスの運行が終了したことにより、地域住民の日常的な移動を支える交通手段の確保に向け、乗合型オンデマンド交通の実証実験を実施しています。

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の都市計画が決定されています。

（イ）千住一丁目地区第一種市街地再開発事業が完了しています。

写真
（千住一丁目地区第一種
市街地開発事業）

ウ　千住大橋駅周辺（地域拠点）

（ア）駅南側では、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。

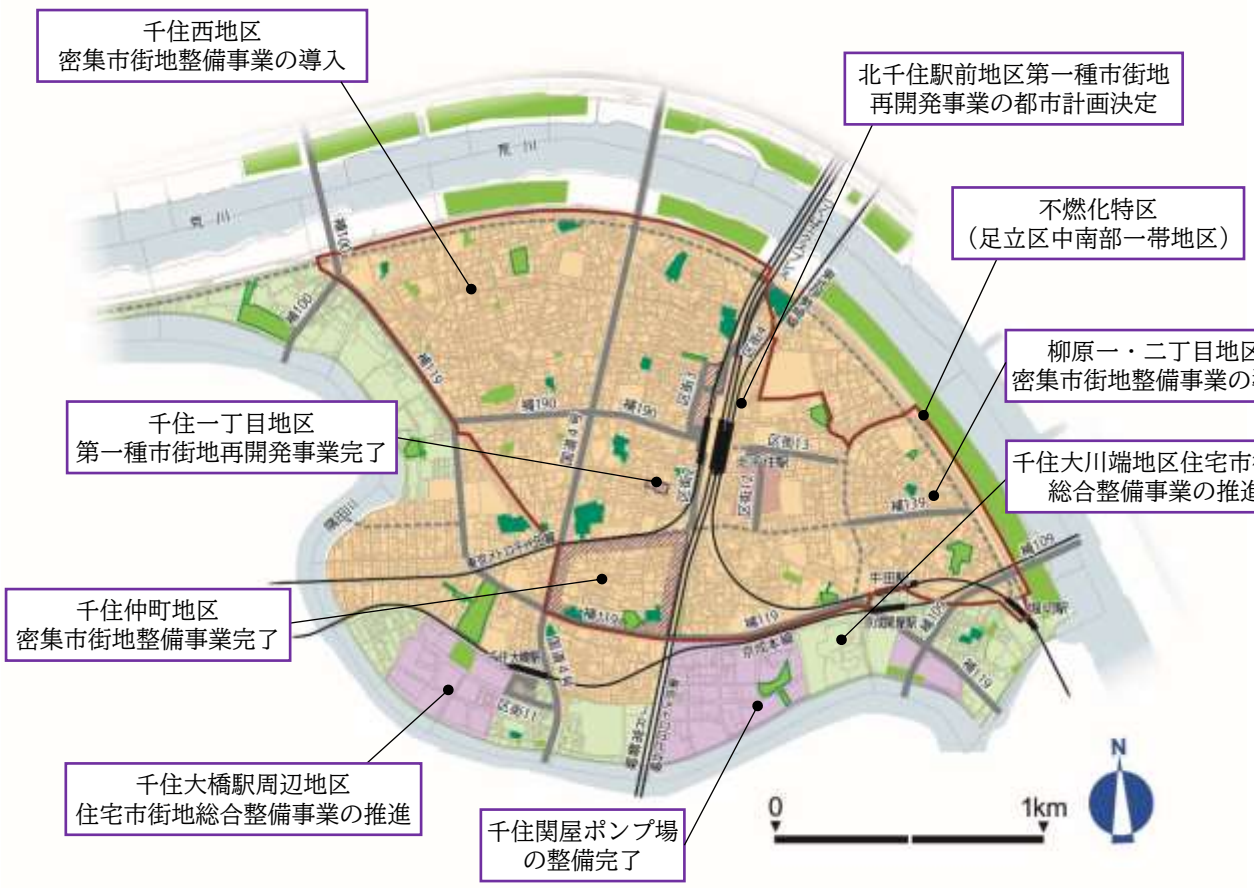
写真
（千住大橋駅前用地活用事
業）

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）が進められ、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。

写真
（千住大川端地区住宅市街
地総合整備事業）

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



道路

- 都市計画道路（整備済）
- 都市計画道路（未整備（計画・事業中））

都市基盤の整備状況

- 木造住宅密集地域等
- 土地区画整理事業完了地区等
- 都市基盤が不足する地区

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

- 下記三事業完了地区
  - ・土地区画整理事業
  - ・住宅市街地総合整備事業
  - ・市街地再開発事業
- 不燃化推進特定整備地区

（４）地域の主要な課題

※表右端の列は、都市基盤に関する課題について「防災/道路・交通/公園・緑地」に分類したものです。

ア　地域全体

土地利用	（ア）再開発等により中高層集合住宅への建て替えが進行する一方で、周辺の戸建住宅との調和や、商店街の賑わいの維持、歴史的な街並みと路地が形成する界隈性の保全など、新旧の魅力が共存できる市街地環境の形成が必要です。	
	（イ）地域資源の有効活用により、千住らしい魅力や個性を高めるまちづくりが必要です。	
	（ウ）工場等の移転や廃止に伴う土地利用転換の際には、工場用地としての継続利用の可能性を十分に考慮するとともに、周辺市街地との調和や地域のまちづくりの方向性を踏まえた土地利用の誘導が求められます。	
都市基盤	（ア）木造住宅密集地域の改善と合わせて、地域危険度が高いものの、事業の位置付けがない地区（日ノ出町等）の防災性を高めていく必要があります。また、密集市街地整備事業の完了地区では、未整備の道路を計画的に整備していくことが課題です。さらに、無接道家屋の解消に向けた取組も求められます。	防災
	（イ）緊急車両の通行や避難路の形成のため、未整備の都市計画道路の整備を進めていくことが必要です。	
	（ウ）隅田川沿いに広がる都市基盤が不足する地区（千住桜木、千住橋戸町、千住曙町等）の道路・公園等の整備が必要です。	
	（エ）高規格堤防・スーパー堤防や傾斜型堤防の整備等の治水対策や、下水道管渠の整備等の雨水対策を引き続き実施していくことが必要です。	
	（オ）地域全体の浸水リスクを踏まえ、大規模水害時の垂直避難先を確保する高台まちづくりの取組が必要です。	
	（カ）常東地区における地域内の移動を支える公共交通サービスの確保が求められています。	道路・交通
	（キ）令和５年度空き家実態調査では、空き家率が高い町丁目（千住桜木、千住龍田町、千住旭町、千住河原町、柳原）が見られ、空き家の適正管理・活用の取組が必要です。	防災

イ　北千住駅周辺（広域拠点）

土地利用	（ア）広域からの来訪や多様な都市活動を支える拠点性を高めるため、都市基盤の充実や都市機能の更新・集積を促すことが必要です。	
	（イ）宿場町として栄えた旧日光街道周辺では、建築物の老朽化や空き店舗の発生が見られ、歴史的な建築物の継承と地域活力の維持が課題となっています。	
都市基盤	（ア）北千住駅前地区第一種市街地再開発事業に合わせた駅東西の回遊性の向上や、滞留空間の整備が求められています。	道路・交通
	（イ）昼間人口が多く、今後高齢者も増えていくことから、バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に基づく、歩行者空間の整備等が必要です。	
	（ウ）旧日光街道周辺における回遊性の向上のため、歴史資源や商店街、公園等を繋ぐ歩行者ネットワークの充実や景観形成が必要です。	
	（エ）東京電機大学一帯の避難場所の拡充や帰宅困難者対策などが求められています。	防災

ウ　千住大橋駅周辺（地域拠点）

都市基盤	（ア）駅北側には、古くから店舗と住宅が混在する市街地が形成されており、防災性の向上と良好な住環境の形成に向けて、道路や公園等の都市基盤の整備が必要です。	防災
	（イ）隅田川の水辺環境を活かした豊かな住環境を形成するため、親水空間と緑のネットワークの充実が必要です。	公園・緑地

エ　牛田・京成関屋駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）千住大川端地区住宅市街地総合整備事業の実施に伴い、周辺市街地との調和を図りながら、地域の将来像を踏まえた計画的な土地利用を誘導していくことが必要です。	
都市基盤	（ア）駅前広場や歩行者空間の整備により、交通結節機能の向上が必要です。	道路・交通
	（イ）踏切対策の推進による交通の円滑化や歩行者・自転車の回遊性の向上が課題です。	

（５）地域の目指すべき姿とまちづくりの考え方

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

ア　東京都防災都市づくり推進計画で重点整備地域に位置付けられてい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等の整備を促進します。また、地震時の地域危険度の高い地区では、新たな防火規制区域の指定やまちづくりルールの作成などにより、防災まちづくりを進めます。

イ　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、安全で快適な都市環境の形成を図ります。

ウ　洪水時の浸水リスクに対応するため、地域全体で高台まちづくりを進め、洪水時に安全に避難できる市街地の形成を図ります。

エ　北千住駅周辺は千住宿の歴史・文化が共存する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、商業・業務、文化、情報サービス、子育て、教育、医療、福祉、宿泊、都市型住宅などの都市機能の高度化を図り、快適な居住環境の整備を進めます。また、ユニバーサルデザインの視点を踏まえ、誰もが移動しやすい環境を整備するとともに、回遊性のあるにぎわいまちづくりを進めます。

オ　千住大橋駅周辺は、隅田川沿川や旧日光街道との連携を図りながら、民間開発などによる都市再生を進め、隅田川の歴史や景観を大切にした魅力あるまちづくりを進めます。

カ　牛田・京成関屋駅周辺は、千住大川端地区住宅市街地総合整備事業などにより、隅田川沿いの大規模工場跡地等を活用し、居住、商業、交流等の機能が複合した拠点開発によるまちづくりを進めます。

キ　旧日光街道を地域の骨格として、北千住、千住大橋、牛田・京成関屋の３つの拠点が、それぞれの都市機能や地域資源を活かしながら連携・連動し、拠点間のつながりを強めることで、地域全体の魅力と活力を高めるまちづくりを進めます。

ク　工業機能の維持・育成を図るとともに、住宅、商業及び工業が調和して共存し、下町情緒や河川空間などの地域資源を活かした魅力あるまちづくりを進めます。

（６）地域のまちづくりの方針

※表右端の列は、都市基盤に関する方針について「防災/道路・交通/公園・緑地」に分類したものです。

ア　地域全体

土地利用	（ア）古くから受け継がれてきた町割りや路地、歴史・文化を伝える建物などを千住らしさを形づくる地域の資産として大切にしながら、建物更新や新たな都市機能の導入を進め、歴史と新しさが調和した市街地の形成を図ります。	
	（イ）千住東一・二丁目周辺等、住宅と工場の混在する地区は、住工共存できるきめ細やかな対応により、秩序ある土地利用を図ります。また、工場の地区外移転の際は、跡地の無秩序な土地利用を防止し、都市型住宅などの適正な土地利用を誘導します。	
都市基盤	（ア）木造住宅密集地域等では、不燃化特区（足立区中南部一帯地区）や密集市街地整備事業（千住西地区・柳原一・二丁目地区）により、建築物の不燃化や共同建替え、主要生活道路の拡幅、細街路整備、公園整備等を進め、防災性の向上を図ります。	防災
	（イ）隅田川沿いに広がる都市基盤が不足する地区では、地区計画等を導入し、主要生活道路などの都市基盤の整備を進めるとともに、共同化や協調化の推進により安全な市街地形成を図ります。	
	（ウ）日ノ出町等、地域危険度が高く事業の位置付けがない地区では、建築物の不燃化を促進するため、新たな防火規制区域の導入を図ります。	
	（エ）未整備の都市計画道路（補助第１１８・１３９・１９２・１９３号線・区画街路第１３号線）の整備と沿道建物の不燃化により、延焼遮断帯の形成を図ります。必要に応じて防火地域、最低限度高度地区の指定などを行います。	
	（オ）緊急輸送道路である補助第１１９号線などの沿道建物の不燃化・耐震化を促進します。	
	（カ）荒川及び隅田川沿川では、高規格堤防・スーパー堤防などの整備、下水道幹線の整備などの内水対策、京成本線荒川橋りょうの架替えを国や東京都とともに進め、水害リスクの低減を図ります。	
	（キ）大規模な洪水時の垂直避難先の確保のため、高規格堤防の整備による高台づくりや、再開発事業との連携及び既存の中高層建物との協定による避難スペースの確保等により、高台まちづくりを進めます。	
	（ク）空き家率が高い地区（千住桜木、千住龍田町、千住旭町、千住河原町、柳原）を中心に、空き家の適正管理を促進するとともに、活用可能な空き家については、地域資源としての利活用を図り、地域の魅力向上につなげます。	
	（ケ）無接道家屋の建替えを促進します。	

都市基盤	（コ）木造住宅密集地域等に多くある路地では、防災性に配慮しつつ歴史・文化を大切にした空間づくりを進めます。	道路・交通
	（サ）北千住駅と荒川北側の主要な地域拠点（綾瀬駅周辺、竹ノ塚駅周辺、西新井駅周辺、六町駅周辺、江北駅周辺、花畑周辺）との連携を強化するため、道路交通環境の向上を図ります。	
	（シ）常東地区では、乗合型オンデマンド交通の実証実験の結果を踏まえ、地域住民の日常的な移動を支える交通手段の確保を図ります。	
	（ス）公園が不足する地区では、再開発や土地利用転換等の機会を捉えて、公園・広場等の確保を図ります。特に密集市街地整備事業の実施地区では、プチテラスの整備を進めるとともに、既存プチテラスの拡張やまとまった敷地の公園化も検討します。	公園・緑地
	（セ）荒川河川敷では、「荒川将来像計画」に基づき、地域性を反映したスポーツグラウンドや緑地公園・広場などを主体とした利用を進めるとともに、自然地部分の保全などを国とともに進めます。	
	（ソ）隅田川沿川地区では、親水性の高い公園、歩行者専用道路などの整備に努め、水辺の開放感を確保した景観の形成を進めます。	
	（タ）荒川及び隅田川の水辺空間を地域の骨格の一つとして位置付け、公園や緑地、寺社、河川敷等を結ぶ緑のネットワーク形成を図ります。	
その他	（ア）エリアデザイン計画の策定を進め、さらなる大学連携を進めるとともに、エリア全体の賑わいの創出や魅力的資源の有効活用により、足立区のイメージアップを図ります。	

イ　北千住駅周辺（広域拠点）

土地利用	（ア）北千住駅周辺は、広域拠点として、再開発事業等により土地の高度利用を図り、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、多様な都市機能の集積を進めます。	
	（イ）北千住駅前地区第一種市街地再開発事業により、土地の高度利用を通じて都市機能の充実を図ります。	
都市基盤	（ア）北千住駅前地区第一種市街地再開発事業により、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を通じて、賑わいの創出と駅東西の回遊性・滞留性の向上を図ります。	道路・交通
	（イ）旧日光街道周辺では、千住宿の歴史・文化資源を継承し、これと調和した土地利用を誘導するとともに、文化財や商店街、公園等を結ぶ歩行者空間の充実により、居住と交流が共存する回遊性の高い市街地の形成を図ります。	

都市基盤	（ウ）バリアフリー推進計画に基づき、地区別計画を策定し、北千住駅を中心とした徒歩圏内において、大学や文化施設、商店街、河川敷公園等を結ぶ経路のバリアフリー化を図ります。	道路・交通
	（エ）避難場所である東京電機大学一帯は、一人当たりの避難有効面積２㎡以上の確保に向けた取組を推進するとともに、帰宅困難者の安全性を確保するため、関係機関と連携を図ります。	防災
ソフト	（ア）公共空間や再開発で創出されたオープンスペースなどを活用した民間主体のエリアマネジメントの推進を通じて、地域コミュニティの醸成や賑わい創出を図ります。	

ウ　千住大橋駅周辺（地域拠点）

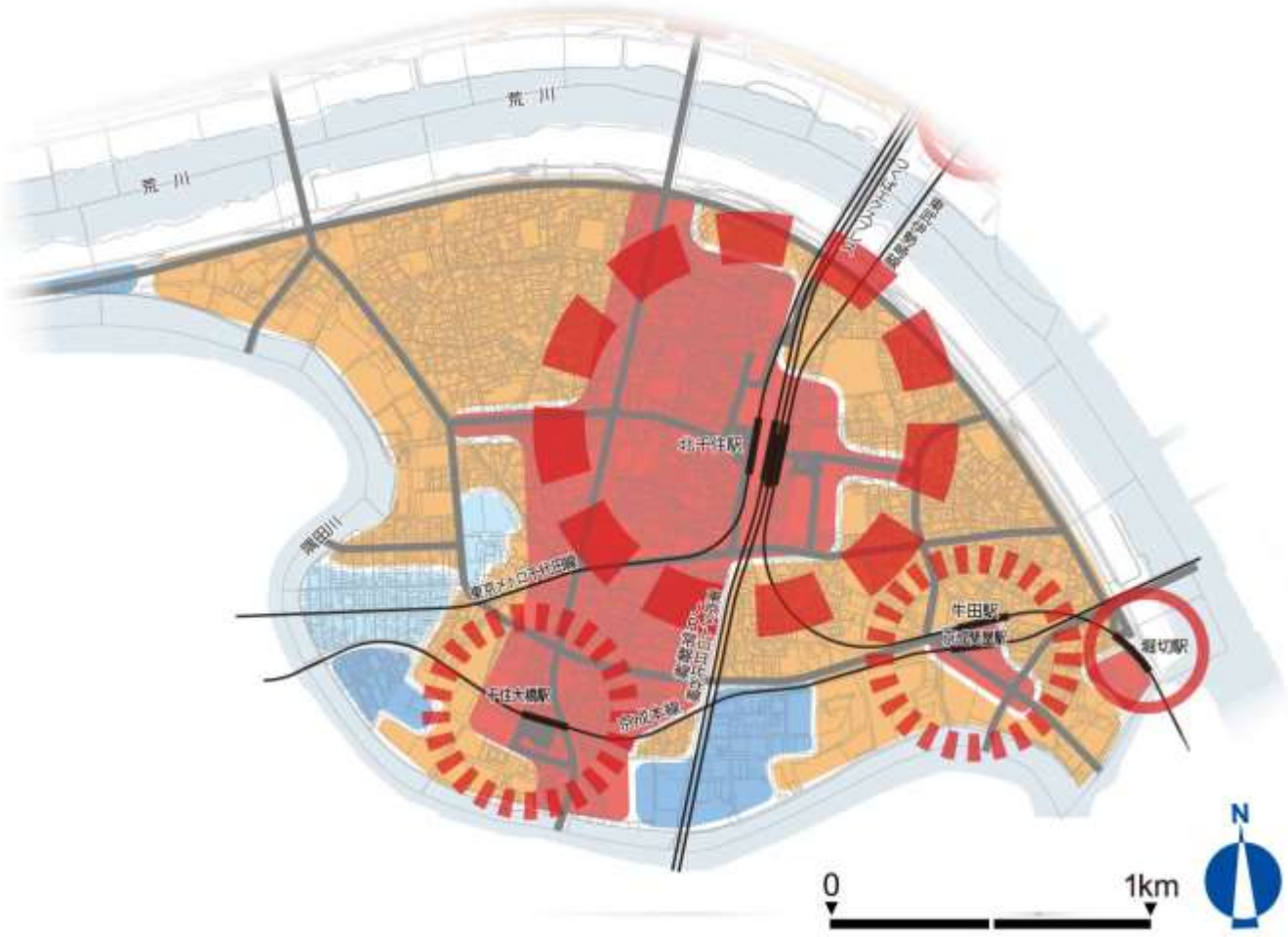
土地利用	（ア）駅前のにぎわいを創出するため民間開発などを促し、商業、業務、子育て、宿泊、都市型住宅などの機能を誘導していきます。	
	（イ）既存工業地区は操業環境の維持・向上を図るとともに、緑地整備や商業、業務施設の設置などにより、周辺の住宅地や商業地と調和したまちづくりを進めていきます。	
	（ウ）隅田川沿川や旧日光街道との連携を図りながら、歴史、文化、水辺環境を活かした魅力ある市街地を形成していきます。	
	（エ）東京都中央卸売市場足立市場及びその周辺は、流通関連業務の集約化とともに、緑化などにより区民に親しまれる空間となるようにしていきます。	
都市基盤	（ア）駅北側の木造住宅密集地域では、防災性向上と住環境改善を図ります。	防災
	（イ）商業・業務機能と居住機能が調和した地域拠点として、道路や公園等の都市基盤の充実を図ります。	道路・交通

エ　牛田・京成関屋駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）土地の高度利用を図るとともに、商業・業務機能の集積を促進し、地域拠点にふさわしい土地利用を誘導します。	
	（イ）隅田川沿いの大規模工場跡地等については、千住大川端地区住宅市街地総合整備事業等を行い、水辺空間の魅力や都心近接の利便性を活かし、居住、商業、交流等の複合的な機能を備えた土地利用を誘導します。	
都市基盤	（ア）隅田川沿川では、大規模工場跡地等の土地利用転換に合わせて、避難路やオープンスペースの確保、水害対策を進めるとともに、親水空間や緑の充実により水辺の魅力向上を図ります。	防災・公園・緑地

	（イ）交通結節機能の向上を図るため、関屋駅付近広場や歩行者ネットワークの再編を進めます。	道路・交通
	（ウ）工場敷地や宅地内の緑化に加え、再開発等の機会をとらえた集合住宅の敷地内緑化、鉄道沿いの緑化を推進します。	公園・緑地

図. 土地利用方針図

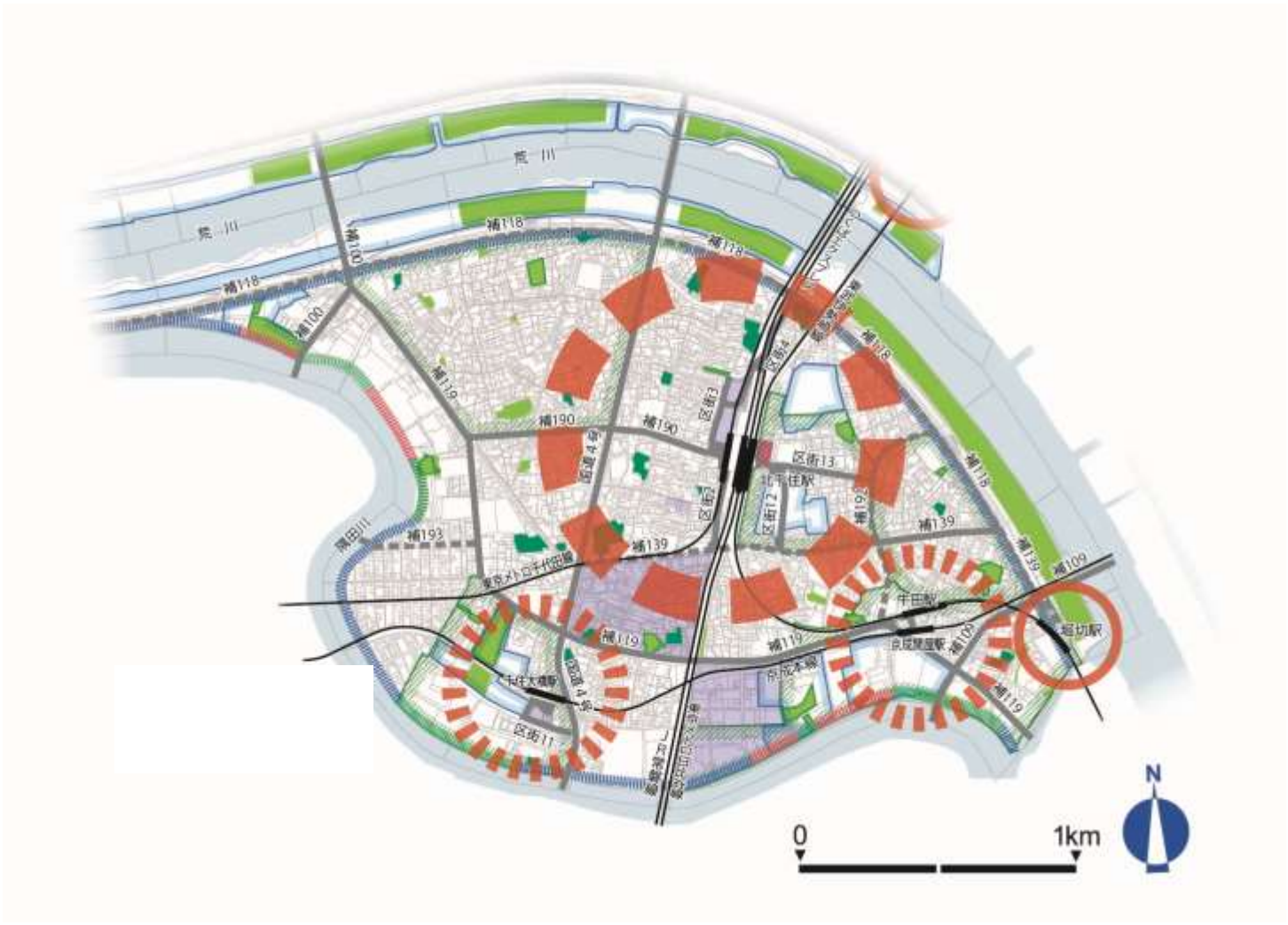


土地利用区分

- 住宅系地域(低・中層)
- 住宅系地域(中・高層)
- 複合系地域
- 商業・業務系地域
- 住工共存系地域
- 工業・流通系地域

- 広域拠点
- 主要な地域拠点
- 地域拠点
- 地区拠点

図.都市基盤整備方針図



幹線道路
- 計画
- 事業中
- 整備済

主要生活道路
- 計画（整備済）
- 整備済（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
- 生産緑地

スーパー堤防・極領斜型堤防等
- 計画区間
- 事業中区間
- 概成区間

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

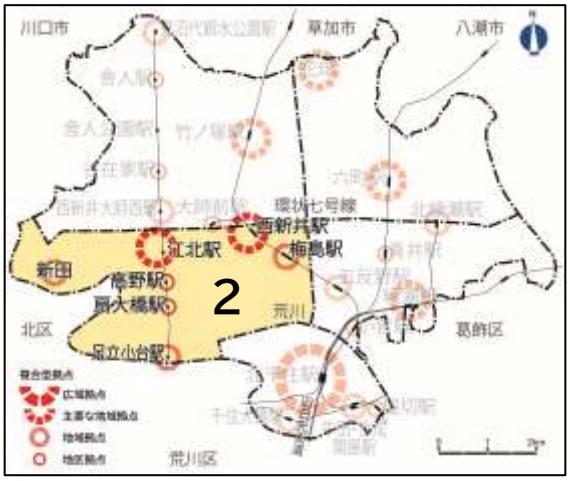
その他
- 避難場所
- 基盤整備により再生した大規模な公営住宅（地区計画区域）

- 広域拠点
- 主要な地域拠点
- 地域拠点
- 地区拠点

2　西新井・江北・新田地域

（1）はじめに

ア　本地域は足立区の南西部に位置し、北側は環状七号線、東側は国道４号に接しています。また、南西側は荒川区・北区、北西側は川口市に隣接しています。



イ　公共交通は、東武伊勢崎線の西新井駅と梅島駅、日暮里・舎人ライナーの江北駅と足立小台駅、扇大橋駅、高野駅があります。バス路線は西新井駅周辺を中心に展開しています。

ウ　足立区の活力をリードする複合型の都市機能を有する拠点として、西新井駅周辺及び江北駅周辺を主要な地域拠点に、梅島駅周辺、足立小台駅周辺及び新田周辺を地域拠点に、扇大橋駅周辺及び高野駅周辺を地区拠点に位置付けています。

表．拠点の位置付けと乗降客数

項目	拠点	乗降客数
広域拠点	－	－
主要な地域拠点	西新井駅	６１，６１２人／日
	江北駅	１２，６２６人／日
地域拠点	梅島駅	３４，１８１人／日
	足立小台駅	３，５９６人／日
	新田	－
地区拠点	扇大橋駅	９，９１３人／日
	高野駅	６，２０８人／日

出典：国土数値情報　駅別乗降客数（２０２３年）

（２）地域の現況

ア　人口・世帯

（ア）人口

ａ　人口は１５３，３３６人（２０２６年）で、直近１０年間で３．６％増加しています。今後は２０３５年頃をピークに減少へ転じ、２０４５年には１４８，９４３人、２０７０年には１２５，４６２人（２０２６年の約８割）になる見込みです。

ｂ　人口密度は、１２０．２人／ha（２０２６年）で、直近１０年間で４．２人／ha増加しています。区平均に比べて低くなっています。

ｃ　年少人口比率は、１０．４％（２０２６年）で、直近１０年間で２．４ポイント減少しています。区平均に比べて高く、５地域の中では２番目に高くなっています。

図．年齢３区分別人口・人口推計



※２０２６年は実績値。出典：住民基本台帳（２０２６年１月）

※２０３０年以降は推計値（中位推計）。出典：足立区人口推計（２０２４年２月）

ｄ　生産年齢人口比率は６５．６％（２０２６年）で、直近１０年間で３．３ポイント増加しています。区平均に比べて低くなっています。

ｅ　高齢人口比率は２４．０％（２０２６年）で、直近１０年間で０．９ポイント減少しています。区平均に比べて高くなっています。しかし、今後は増加に転じ、２０４５年には３４．３％、２０７０年に４１．５％まで上昇し、２～３人に１人が高齢者となる見込みです。

（イ）世帯数

ａ　世帯数は８２，８７２世帯（２０２６年）で、直近１０年間で１６．５％増加しています。

ｂ　世帯当たり人員は１．８５人（２０２６年）で、直近１０年間で０．２３人減少していますが、区平均より多くなっています。

（ウ）外国人人口

ａ　外国人人口は１１，７２３人（２０２６年）で、本地域の人口の７．６％を占めています。外国人比率は、直近１０年間で２．８ポイント増加しています。区平均に比べて高く、５地域の中で最も高くなっています。

（エ）昼夜間人口比率

ａ　昼夜間人口比率は、８６．３％（２０２０年）と区平均と比べて低くなっています。

表.人口・世帯の状況

項目		２０２６年１月現在	１０年間の変化（※４）	区平均値	順位（※５）
人口（※１）		１５３，３３６人	３．６％増加	－	－
世帯数（※１）		８２，８７２世帯	１６．５％増加	－	－
世帯当たり人員（※１）		１．８５人／世帯	０．２３人／世帯減少	１．８２	３位
人口密度（※１）		１２０．２人／ha	４．２人／ha増加	１３２．２	４位
年齢３区分別人口	年少人口比率（※１）（※３）	１０．４％	２．４ポイント減少	１０．０％	２位
	生産年齢人口比率（※１）（※３）	６５．６％	３．３ポイント増加	６６．１％	３位
	高齢人口比率（※１）（※３）	２４．０％	０．９ポイント減少	２３．９％	３位
外国人人口比率（※１）		７．６％	２．８ポイント増加	６．９％	１位
昼夜間人口比率（※２）		８６．３％（※２０２０年）	－	８９．１％	３位

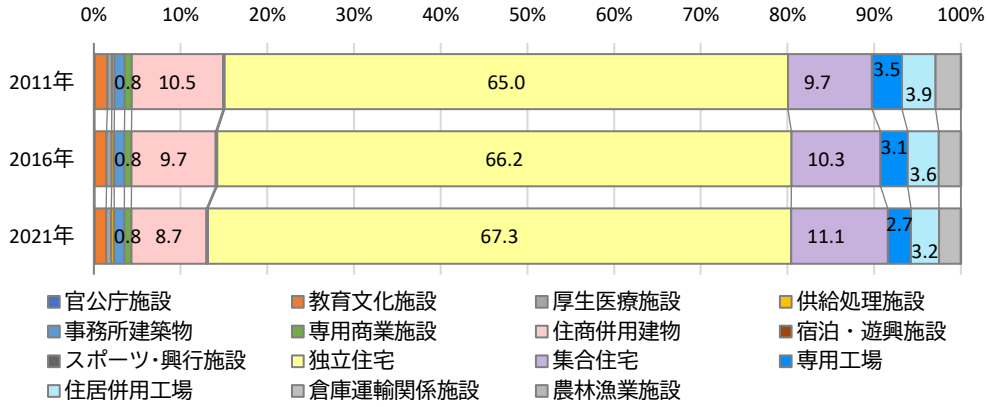
出典：（※１）住民基本台帳（２０２６年１月／２０１６年１月）
（※２）国勢調査（２０２０年）
（※３）足立区都市計画マスタープラン（２０１６年）
（※４）２０１６年～２０２６年の変化
（※５）地域別構想の５地域の中の順位（値が多い順番）

イ　土地利用

（ア）本地域は、荒川及び隅田川に面した水辺環境を有し、西新井駅、梅島駅、江北駅、足立小台駅を中心に住宅市街地が形成されています。

（イ）用途別建物棟数の構成比は、独立住宅（６７．３％）、集合住宅（１１．１％）、住商併用建物（８．７％）の順に多くなっています。住商併用建物と住居併用工場が計１１．９％と集合住宅と同程度立地しています。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しています。

図. 用途別建物棟数の現況・推移



出典：土地利用現況調査　（２０２１年）

図. 用途別土地利用の分布



出典：土地利用現況調査　（２０２１年）

ウ　公共施設・公共住宅

（ア）公園率は８．３％（令和３年度東京都土地利用現況調査）となっています。国道４号、日光街道、環状七号線、尾久橋通りに囲まれたエリア内には小規模な公園が多くなっています。

（イ）学校施設は、小学校１２校、中学校８校、高校３校、小中一貫校２校が立地しています。

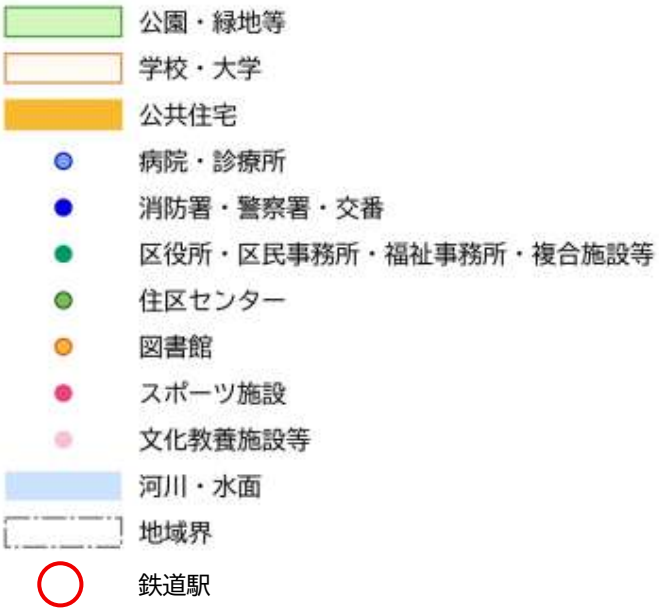
（ウ）公共住宅は３１か所あり、うち半数は築５０年を経過しています。

（エ）コミュニティ施設は、住区センター９か所、図書館５か所が立地しています。

表．公共施設の立地状況



出典：足立区主要施設案内図・交通案内図（足立地図２０２５）

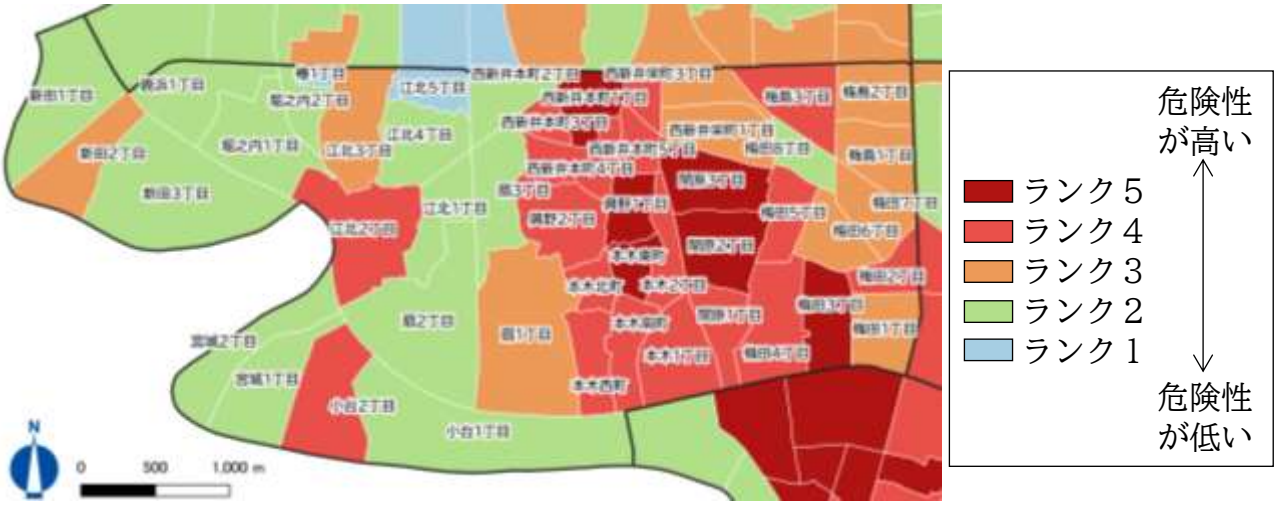


エ　災害リスク・防災基盤施設

（ア）地震・火災リスク

ａ　梅田、関原、本木など早くから市街化が進み、木造住宅密集地域等となっています。木造住宅密集地域等を中心に地震に関する地域危険度測定調査における総合危険度が高い町丁目が多く、建物倒壊・延焼・避難等の防災上の問題を抱えています。

図.総合危険度ランク



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第 9 回）」（2022 年 9 月公表）

（イ）水害リスク

ａ　本地域には荒川が流れ、洪水時の浸水リスクの高い地域です。浸水深は、新田で５ｍ～１０ｍ（２階の屋根以上が浸水）と深く、その他のエリアの大部分が３～５ｍ（２階部分まで浸水）の浸水が想定されています。



出典：各河川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）の重ね合わせ図

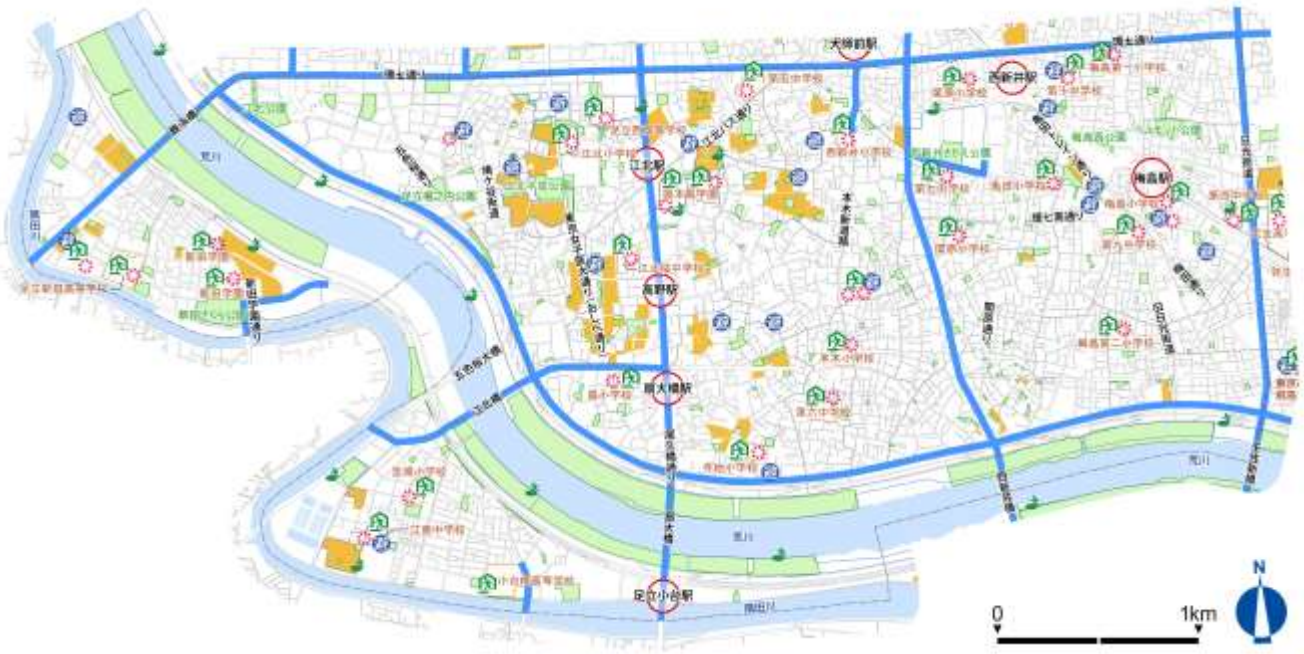
（ウ）防災基盤施設

a　国道４号や環状七号線などが緊急輸送道路に指定されています。

b　避難施設については、避難場所１４か所、第一次避難所２９か所、及び福祉避難所（第二次避難所）１９か所が指定されています。しかし、避難場所の一人当たり避難有効面積は、西新井駅西口地区一帯で１．９７㎡、都営扇三丁目第２アパート一帯で１．９１㎡にとどまり、国が示す目安である２㎡を下回っています。

c　水害時避難施設は、小学校、中学校、高等学校及び区有施設などが指定されています。

図. 緊急輸送道路・避難施設の状況



出典：足立区地域防災計画　令和７年度修正版



オ　地域資源

（ア）荒川以北を中心に、文化財やまちの風景資産、銭湯などの多様な地域資源が分布しています。特に日光街道と尾久橋通りの間に銭湯が多く分布しています。

（イ）今後も残したい・活用したい資源（※）として、荒川河川敷の桜並木や足立堀之内公園の大賀ハス、関原の森などの緑や、興野神社などの地域の文化を支える資源などがあります。

（※）まちづくり推進委員会で挙がった意見

図. 地域資源の分布



図中 ⋯ は、まちづくり推進委員会で挙がった今後も残したい・活用したいものを示す

出典：文化財デジタルマップ（説明版や標柱、彫刻、工芸品、民俗行事を除く）
足立まちの風景資産

（3）これまでのまちづくりの主な取組と成果

ア　地域全体

（ア）木造住宅密集地域等では、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。その結果、地域全体の不燃化率は、５３．０％（平成２３年度）から６０．１％（令和３年度）に上昇しました。

写真
（防災生活道路）

（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。

（ウ）江北平成公園の拡張や興野町いちょう公園の開園、旧新田中学校跡地の特別養護老人ホーム整備など、公園や公共施設・公共住宅の整備・更新が進んでいます。

写真
（興野町いちょう公園 or
特別養護老人ホーム）

（エ）都市計画道路（補助第１３６・１３８号線・特定整備路線）の整備が進展しています。

イ　西新井駅・梅島駅周辺（主要な地域拠点/地域拠点）

（ア）西新井駅西口では、西新井駅と補助１３８号線を結ぶ亀田トレイン通りの整備が完了し、交通ネットワークが強化されています。

写真
（亀田トレイン通り or
複合施設）

（イ）西新井・梅島エリアデザイン計画に基づき、西新井駅西口交通広場の整備や、区域を見直した西新井公園の整備、補助第２５５号線の整備、都営梅田八丁目アパートの建替えに伴う創出用地を活用した複合施設（図書館、子育てサロン、ＮＰＯ活動支援センター等）の整備に向けた取組が進められています。

ウ　江北駅周辺（主要な地域拠点）

（ア）江北駅西側では、東京女子医科大学附属足立医療センターが開設されました。また、周辺では、江北平成公園の拡張・整備、高野小学校跡地における高野スポーツパークの整備が完了しました。

写真
（東京女子医科大学）

エ　足立小台駅周辺（地域拠点）

（ア）小台一丁目地区が高台まちづくりのモデル地区に位置付けられ、スーパー堤防等を活用した水害対策が進められています。

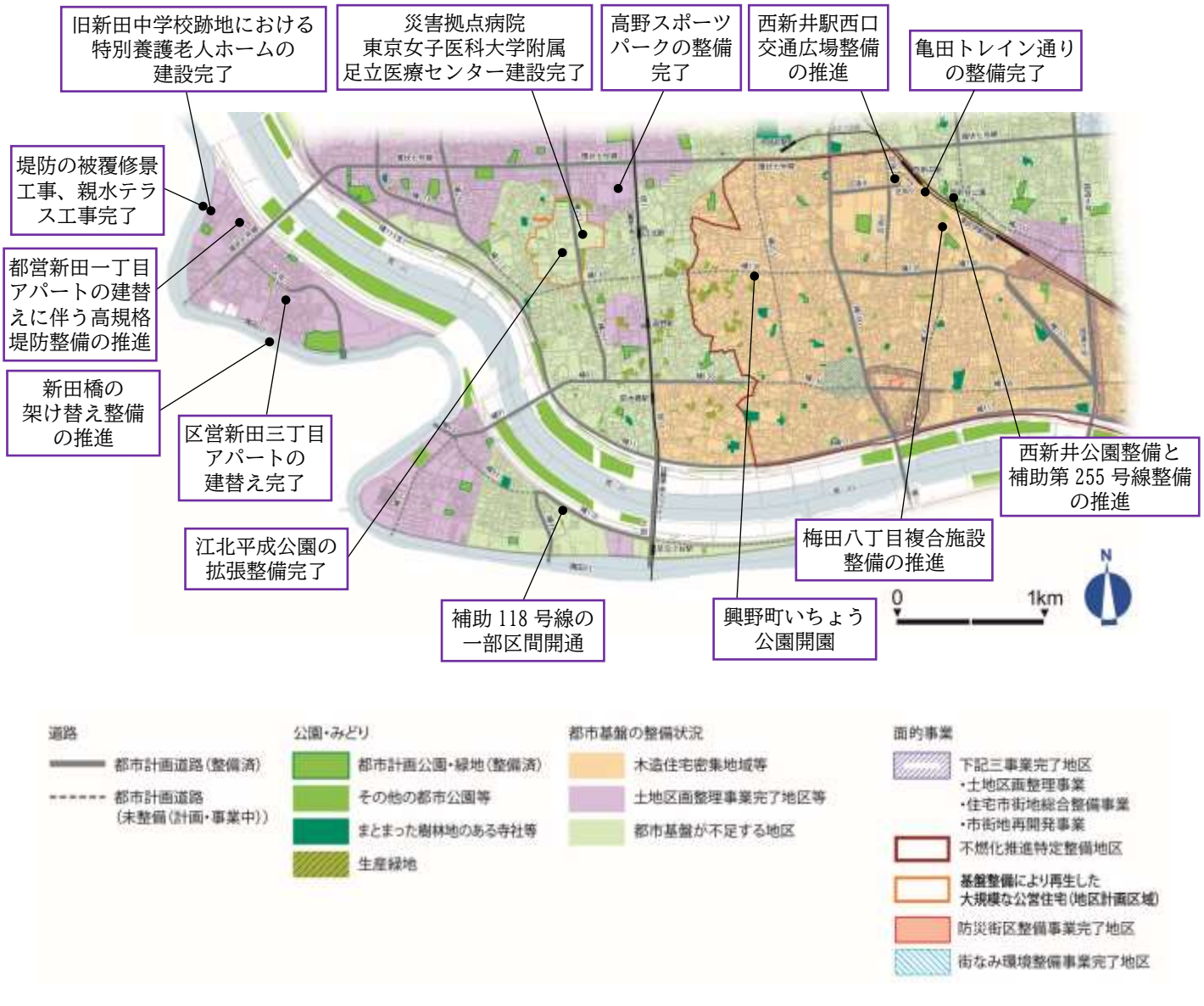
（イ）補助１１８号線の一部区間が整備され、開通しました。

オ　新田周辺（地域拠点）

（ア）区営新田三丁目アパートの建替えが完了し、都営新田一丁目アパートの建替えに伴う高規格堤防整備、新田橋の架け替え整備が進められています。

写真
（区営新田三丁目アパート）

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



（4）地域の主要な課題

※表右端の列は、都市基盤に関する課題について「防災/道路・交通/公園・緑地」に分類したものです。

ア　地域全体

土地利用	（ア）住宅と工業が混在する地域では、操業環境と居住環境の調和が課題となっています。	
	（イ）日暮里・舎人ライナー沿線に分布する都市農地や生産緑地の減少が見られることから、計画的な維持・活用が求められています。	
都市基盤	（ア）木造住宅密集地域等の改善を進めるとともに、地域危険度が高いものの事業の位置付けのない地区の防災性の向上が必要です。	防災
	（イ）日暮里・舎人ライナー沿線を中心に広がる都市基盤が不足する地区の道路・公園等の整備が必要です。	
	（ウ）緊急車両の通行や避難路の形成のため、未整備の都市計画道路の整備を進めていくことが必要です。	
	（エ）水害対策として、スーパー堤防や傾斜型堤防の整備等の治水対策や、下水道管渠の整備等の雨水対策を引き続き実施していくことが必要です。	
	（オ）水害時の避難場所は区内施設のみでは十分な収容能力の確保が難しい状況があります。地域全体の浸水リスクを踏まえ、大規模水害時の垂直避難先を確保する高台まちづくりの取組が必要です。	

イ　西新井駅・梅島駅周辺（主要な地域拠点/地域拠点）

土地利用	（ア）西新井駅西口では、土地の高度利用等による都市機能の充実を図ることが必要です。また、交通広場の整備等により、主要な地域拠点にふさわしい駅前空間の形成や交通結節点機能の強化が課題となっています。	
	（イ）西新井駅東口では、都市機能の更新の遅れや駅前交通機能の不足が課題であり、土地の高度利用等による都市機能の充実や駅前交通機能の改善を図ることが必要です。	
	（ウ）旧日光街道沿いの一層の賑わいの創出が求められています。	
都市基盤	（ア）西新井公園周辺は、狭い道路や行き止まり道路が多いことから、緊急車両の通行や避難路の確保に向けた道路環境の改善を図る必要があります。また、防災拠点となる西新井公園の早期整備が必要です。	防災 公園・緑地
	（イ）西新井駅周辺は鉄道によりまちの東西が分断されているため、歩行者・自転車・自動車それぞれが安全かつ円滑に移動できる交通環境の形成が課題となっています。	道路・交通

都市基盤	（ウ）梅田八丁目複合施設は、西新井駅西口や公園・道路等の周辺整備と連携し、地域全体のにぎわいや回遊ネットワークを構成する要素としての整備が必要です。	道路・交通
	（エ）梅島駅周辺は、駅前広場がなく、歩行空間が狭いため、歩行者、自転車、自動車の錯綜が生じており、駅周辺利用者の交通安全の確保が課題となっています。	

ウ　江北駅周辺（主要な地域拠点）

都市基盤	（ア）東京女子医科大学附属足立医療センターへのアクセスを高める道路交通ネットワークや安全な歩行者空間の整備が課題となっています。	道路・交通
ソフト	（ア）エリアデザイン計画に基づき、高野スポーツパーク、上沼田東公園及び、今後整備が予定されている上沼田東公園東側創出用地を活用した施設の３施設連携による賑わいの創出が求められています。	

エ　足立小台駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）工業系土地利用の転換に際し、水辺環境や防災性に配慮した計画的な土地利用を誘導する必要があります。	
都市基盤	（ア）地震に関する地域危険度が高い小台二丁目の防災性の向上が必要です。	防災

オ　新田周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）大規模住宅地と物流・工業系施設が共存しており、工場跡地等の適切な活用が課題となっています。	
	（イ）都営新田一丁目アパートの建替えに合わせて、安全で良好な住宅市街地の形成を進めていく必要があります。また、区営新田二丁目住宅の跡地利用が求められています。	
都市基盤	（ア）区画街路の整備や公共交通の充実、河川空間との連携強化が求められています。	道路・交通
	（イ）新田橋は、新田地区と北区を結ぶ重要な交通基盤であり、安全で円滑な歩行者・自転車・自動車交通の確保や、地域間の交通利便性の向上が課題となっています。	

（５）地域の目指すべき姿とまちづくりの考え方

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

ア　木造住宅密集地域等やその他の地域危険度が高いエリアの防災まちづくりを進めます。

イ　西新井駅周辺の東西の一体化により、にぎわいがあり、回遊性の高いまちづくりを進めます。

ウ　西新井駅西口周辺は、駅前広場の整備を中心とした安全で利便性の高い魅力ある駅まち空間※の創出を進めます。

エ　西新井駅東口周辺は、都市計画道路補助第２５５号線と西新井公園の整備にあわせて、既成市街地についてもみどり豊かでにぎわいのある災害に強いまちづくりを進めます。

オ　江北駅周辺では東京女子医科大学附属足立医療センターを核とし、低未利用地の活用や緑のネットワークの形成により、にぎわいと緑豊かな潤いのあるまちづくりを進めます。

カ　新田周辺は、公共住宅の建替えや基盤整備により、住宅と工業が共存する安全で快適なまちづくりを進めます。

キ　洪水時の浸水リスクに対応するため、地域全体で高台まちづくりを進めます。

ク　住宅地や商店街、工場などが共存し、下町情緒や河川などを活かしたまちづくりを進めます。

ケ　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。

コ　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。

サ　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。

※駅まち空間とは、駅や駅前広場と一体的に、周辺市街地との関係も踏まえ、必要な機能の配置を検討することが期待される空間のこと

（６）地域のまちづくりの方針

※表右端の列は、都市基盤に関する方針について「防災/道路・交通/公園・緑地」に分類したものです。

ア　地域全体

土地利用	（ア）環状七号線、放射第１１号線、国道４号などの幹線道路沿道や各駅周辺では、土地の高度利用を促進し、商業・業務、居住、子育て支援、福祉等の機能が調和した複合的な市街地形成を図ります。	
	（イ）荒川・隅田川沿川や梅田・梅島・関原・本木周辺、環状七号線周辺など、住宅と工業・流通施設が混在する地域では、職住近接の特性を活かしつつ、操業環境の維持と住環境との調和を図ります。	
	（ウ）土地区画整理事業等により良好な市街地が形成されている地区では、地区計画等を活用しながら住環境の保全を図ります。	
	（エ）高野駅周辺や興野二丁目、扇二・三丁目などに残る生産緑地や都市農地については、防災空間や景観資源としての役割も踏まえながら、区民農園としての活用や特定生産緑地の指定等により保全を図り、農と住宅が共存する良好な居住環境の形成を目指します。	
都市基盤	（ア）木造住宅密集地域等では、不燃化特区（西新井駅西口周辺地区、足立区中南部一帯地区）や密集市街地整備事業（西新井駅西口周辺地区）により、建築物の不燃化や共同化、主要生活道路の拡幅、細街路整備、公園整備等を進め、防災性の向上を図ります。	防災
	（イ）地域危険度の高い町丁目における建物の不燃化を進めるため、新たな防火規制区域の導入を検討します。	
	（ウ）都市基盤が不足する地区は、都市計画道路の整備などにあわせ、地区計画等を導入し主要生活道路などの都市基盤の整備を進めます。	
	（エ）未整備の都市計画道路（区街路７・８・９・１０号、補助第９１・９３・１１３・１１８・１３６・１３８・２５３・２５４・２５５号線）の整備と沿道建物の不燃化により、延焼遮断帯の形成を図ります。必要に応じて防火地域、最低限度高度地区の指定などを行います。	
	（オ）緊急輸送道路の沿道建物の不燃化・耐震化を促進します。	
	（カ）無接道家屋の建替えを促進します。	
	（キ）荒川及び隅田川沿川では、堤防決壊を防ぎ、浸水被害を軽減するため、周辺市街地の開発などにあわせた荒川や隅田川のスーパー堤防などの整備を国や東京都とともに進めます。	
	（ク）大規模な洪水時の垂直避難先の確保のため、高規格堤防の整備による高台づくりや、再開発事業や既存の中高層建物との協定による避難スペースの確保等により、高台まちづくりを進めます。	

都市基盤	（ケ）駅周辺の交通結節機能強化とともに、東西方向及び南北方向の道路ネットワーク形成を図ります。また、歩行者や自転車が安全に移動できる環境整備を進めます。	道路・交通
	（コ）荒川・隅田川沿川の水辺空間や農地、公園、社寺林を保全・活用し、地域全体の緑のネットワーク形成を図ります。	公園・緑地
	（サ）荒川河川敷は、「荒川将来像計画」に基づき、地域性を反映したスポーツグラウンドや緑地公園・広場などの利用を主体とし、自然地部分の保全などを国とともに進めます。	

イ　西新井駅・梅島駅周辺（主要な地域拠点/地域拠点）

土地利用	（ア）西新井・梅島エリアデザイン計画との整合を図りながら、商業・業務機能をはじめ、子育て、福祉、居住機能等が集積する複合拠点の形成を図ります。	
	（イ）西新井駅西口周辺では、住宅市街地総合整備事業と連携し、土地の高度利用や民間再開発を促進します。駅まち一体空間の形成と交通結節機能の強化を重視した駅前広場整備と周辺市街地の更新を進めます。	
	（ウ）西新井駅東口周辺では、商業・業務機能の更新を図り、駅東西の回遊性向上とにぎわい創出につながる土地利用を誘導します。また、交通広場の整備や周辺市街地の主要生活道路の見直し検討、細街路事業による道路拡幅等、道路ネットワークを強化する基盤整備を進めます。	
	（エ）梅島駅周辺では、土地の高度利用や民間再開発の誘導により、商業・業務、生活利便、子育て支援、居住などの多様な機能が調和した市街地を形成します。	
都市基盤	（ア）防災街区整備事業や住宅市街地総合整備事業、都市防災不燃化促進事業、市街地再開発事業、地区計画、細街路整備事業などの諸制度を活用し、木造住宅密集地域等の改善や道路空間の確保、避難環境の向上を図るとともに、西新井公園や補助第２５５号線への避難路の整備を進めます。	防災
	（イ）補助第２５５号線の整備により延焼遮断帯を形成するとともに、沿道建物の高度利用を促進し、公園や駅に近接する立地を活かしたにぎわいを誘導します。また、主要生活道路の整備を進め、駅東西の回遊性向上と周辺地域へのアクセス強化を図ります。	
	（ウ）防災生活道路や都市計画道路の整備とあわせて建築物の不燃化や共同化を促進し、防災性の向上を図ります。	
	（エ）梅島駅周辺では、駅前広場とその周辺の拠点の整備、交通機能の強化および歩行者空間の確保を進めます。	道路・交通
	（オ）梅田八丁目複合施設は、西新井駅西口や周辺の商店街、公共施設と連携し、地域全体のにぎわいや回遊ネットワークを構成する要素としての整備を進めていきます。	

都市基盤	（カ）旧日光街道沿道では、地区計画などを活用して歩行者中心の商業環境形成を視野に入れながら、魅力ある商店街の形成を図ります。	道路・交通
	（キ）西新井公園は、隣接する第十中学校と連携した地域の防災拠点機能を担う公園として整備を推進します。また、西新井公園を中心とした緑の拠点形成を進めます。さらに、西新井公園や西新井駅西口の駅前整備をきっかけとして、広域的な視点で緑のネットワークの形成を図ります。	公園・緑地
	（ク）荒川沿川の緑地や社寺林など既存の緑を活かしつつ、工場跡地の土地利用転換や公共施設の整備の機会を捉えて公園・広場の確保を進め、市街地内の身近な緑の創出と緑のネットワークの形成を図ります。	

ウ　江北駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	（ア）東京女子医科大学附属足立医療センターを核として、医療・福祉・子育て・宿泊・商業・業務などの機能を集積し、医療・交流拠点の形成と防災拠点機能の強化を図ります。	
	（イ）江北エリアデザイン計画に基づき、新たな魅力や活力を創出する都市機能の導入を図ります。	
	（ウ）興野二丁目周辺では、公社興野町住宅の建替えや補助第１３８号線の整備を進め、新たに創出される用地を活用して地域に貢献する機能を導入します。	
都市基盤	（ア）駅や東京女子医科大学附属足立医療センター周辺の歩行者ネットワークの充実を図るとともに、放射１１号線や補助第１３８号線沿道との連携強化を進めます。	道路・交通
	（イ）神領堀や江北北部緑道、生産緑地、荒川河川空間などを活かした緑のネットワークを形成します。	公園・緑地
	（ウ）興野二丁目周辺では、住宅の建替えや補助第１３８号線整備の機会を捉えた緑化の誘導により、商業地と住宅地をつなぐ緑のネットワークの形成を図ります。	

エ　足立小台駅周辺（地域拠点）

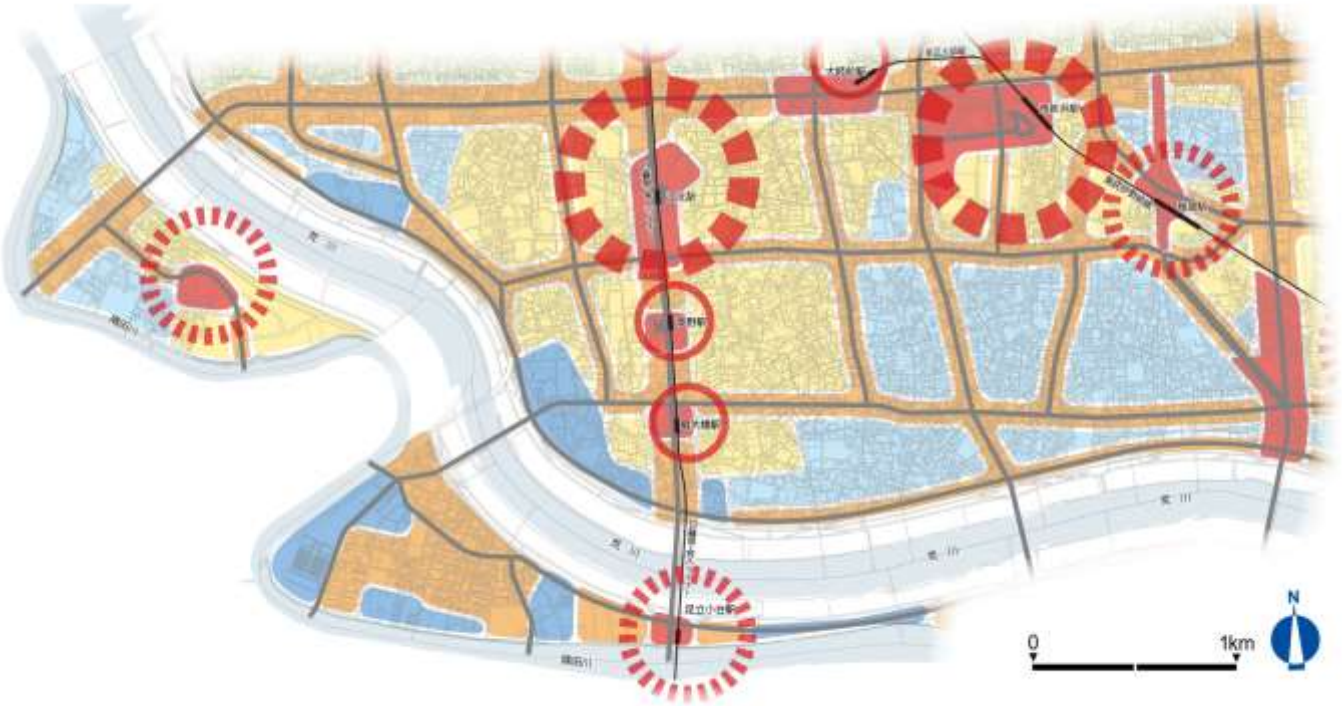
土地利用	（ア）駅周辺では、日暮里・舎人ライナーの利便性を活かしてアクセス性を高めるとともに、商業・業務、都市型住宅、生活利便などの機能が調和した複合的な土地利用を維持・誘導します。	
	（イ）工場跡地等の土地利用転換にあたっては、スーパー堤防整備や親水空間整備と連携しながら、水辺環境を活かした良好な住宅地形成を図ります。	
	（ウ）小台地区及び宮城地区では、隅田川や荒川の景観資源を活かしながら、安全で快適な居住環境の形成を図ります。	

都市基盤	（ア）荒川と隅田川に囲まれた立地特性を踏まえ、水害対策と一体となった防災まちづくりを進めます。	防災
	（イ）小台二丁目など防災上の課題を有する地区では、防火規制の強化による不燃化や地区計画の活用により安全性向上を図ります。	
	（ウ）補助第９１・９３・１１８号線等の整備を進め、地域内外の移動円滑化を図ります。	道路・交通
	（エ）荒川・隅田川の水辺空間と宮城ゆうゆう公園、宮城ファミリー公園等を活かし、水辺と一体となった景観形成を図ります。	公園・緑地
	（オ）スーパー堤防整備と連携した親水空間の形成や河川空間へのアクセス向上を図ります。	

オ　新田周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）ハートアイランド新田を中心とする良好な住宅地と工業・物流機能が共存するまちづくりを進め、区画街路第７号線の整備や公共交通の充実、道路ネットワークの形成により、住宅地の利便性と周辺地域へのアクセスの向上を図ります。	
	（イ）住宅地については、地区計画等により形成された良好な住環境の維持を図るとともに、生活利便機能の充実を図ります。	
	（ウ）荒川や隅田川に面する水辺空間を活かしながら、住宅地、商業地、工業地が調和した土地利用の形成を図ります。	
	（エ）環状七号線沿道や工業・物流施設が立地する地区では、操業環境に配慮しながら、土地利用転換時には周辺環境との調和や防災性向上につながる土地利用を誘導します。	
都市基盤	（ア）スーパー堤防整備と連携し、水害対策と一体となった防災まちづくりを進めます。	防災
	（イ）都営新田一丁目アパートの建替えと合わせて、スーパー堤防の整備を進めます。	
	（ウ）新田橋の架け替えと連携し、安全で円滑な交通環境の形成や、新田地区と北区方面を結ぶ道路ネットワークの充実を図ります。	道路・交通
	（エ）隅田川沿川や荒川河川敷の水辺環境を活かし、住宅地と河川空間が連続する良好な景観形成を図ります。また、新田さくら公園をはじめとする公園や緑地を活用し、水辺と住宅地をつなぐ緑のネットワーク形成を進めます。	公園・緑地

図. 土地利用方針図



土地利用区分

- 住宅系地域(低・中層)
- 住宅系地域(中・高層)
- 複合系地域
- 商業・業務系地域
- 住工共存系地域
- 工業・流通系地域

- 広域拠点
- 主要な地域拠点
- 地域拠点
- 地区拠点

図.都市基盤整備方針図



幹線道路
計画
事業中
整備済
主要生活道路
計画
整備済

スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
計画区間
事業中区間
概成区間

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
生産緑地

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

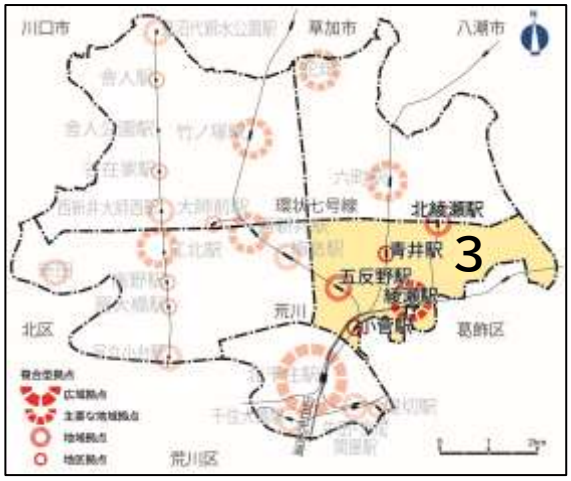
その他
避難場所
基盤整備により再生した
大規模な公営住宅(地区計画区域)

広域拠点
主要な地域拠点
地域拠点
地区拠点

3　足立・綾瀬・中川地域

（1）はじめに

ア　本地域は足立区の南東に位置し、北側は環状七号線と補助第２６９号線、南東側は葛飾区、西側は国道４号に接しています。



イ　公共交通は、綾瀬駅にＪＲ常磐線（各駅停車）、東京メトロ千代田線が乗り入れているほか、東武伊勢崎線の五反野駅と小菅駅、東京メトロ千代田線の北綾瀬駅、つくばエクスプレスの青井駅があり、バス路線は綾瀬駅と五反野駅、青井駅、足立区役所などを起点とする交通網があります。

ウ　足立区の活力をリードする複合型の都市機能を有する拠点として、綾瀬駅周辺の主要な地域拠点、五反野駅周辺及び北綾瀬駅周辺の地域拠点、青井駅周辺及び小菅駅周辺の地区拠点が位置付けられています。

表．拠点の位置付けと乗降客数

項目	拠点	乗降客数
広域拠点	－	－
主要な地域拠点	綾瀬駅	３７２，６２２人／日
地域拠点	五反野駅	３４，７２９人／日
	北綾瀬駅	４０，６４８人／日
地区拠点	青井駅	１２，９００人／日
	小菅駅	５，９５６人／日

出典：国土数値情報　駅別乗降客数（２０２３年）

（２）地域の現況

ア　人口・世帯

（ア）人口

a　人口は１４２，６６８人（２０２６年）で、直近１０年間で５．４％増加しています。今後は２０３５年頃をピークに減少へ転じ、２０４５年には１３８，７７４人、２０７０年には１１４，２１２人（２０２６年の約８割）になる見込みです。

図．年齢３区分別人口・人口推計



※２０２６年は実績値。出典：住民基本台帳（２０２６年１月）
※２０３０年以降は推計値(中位推計)。出典：足立区人口推計(２０２４年２月)

b　人口密度は、１７３．２人／ha（２０２６年）で、直近１０年間で８．９人／ha増加しています。区平均に比べて高く、５地域の中で最も多くなっています。

c　年少人口比率は、９．２％（２０２６年）で、直近１０年間で２．３ポイント減少しています。区平均に比べて低く、５地域の中で最も少なくなっています。

d　生産年齢人口比率は６８．５％（２０２６年）で、直近１０年間で１．９ポイント増加しています。区平均に比べて高く、５地域の中では１番目に多くなっています。

e　高齢人口比率は２２．３％（２０２６年）で、直近１０年間で０．４ポイント増加しています。区平均に比べて低くなっています。しかし、今後も増加が進み、２０４５年には３３．２％、２０７０年には４３．５％まで上昇し、２～３人に１人が高齢者となる見込みです。

（イ）世帯数

a　世帯数は８１，２７０世帯（２０２６年）で、直近１０年間で１９．９％増加しています。

b　世帯当たり人員は１．７６人（２０２６年）で、直近１０年間で０．２４人減少しています。区平均に比べて少なく、５地域の中では４番目に少なくなっています。

（ウ）外国人人口

a　外国人人口は９，６０２人（２０２６年）で、本地域の人口の６．７％を占めています。外国人比率は、直近１０年間で３．０ポイント増加しています。区平均に比べて低くなっています。

（エ）昼夜間人口比率

a　昼夜間人口比率は、８０．５％（２０２０年）となっています。区平均と比べて低く、５地域の中で最も少なくなっています。

表.人口・世帯の状況

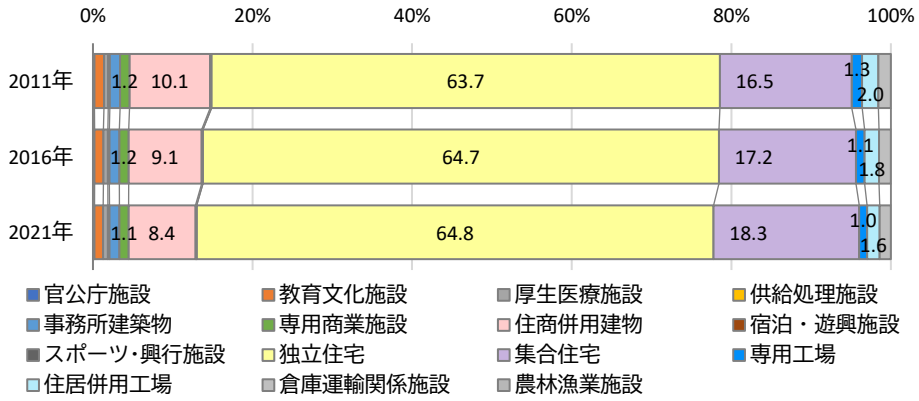
項目		２０２６年１月現在	１０年間の変化（※４）	区平均値	順位（※５）
人口（※１）		１４２，６６８人	５．４％増加	－	－
世帯数（※１）		８１，２７０世帯	１９．９％増加	－	－
世帯当たり人員（※１）		１．７６人／世帯	０．２４人／世帯減少	１．８２	４位
人口密度（※１）		１７３．２人／ha	８．９人／ha増加	１３２．２	１位
年齢３区分別人口	年少人口比率（※１）（※３）	９．２％	２．３ポイント減少	１０．０％	５位
	生産年齢人口比率（※１）（※３）	６８．５％	１．９ポイント増加	６６．１％	１位
	高齢人口比率（※１）（※３）	２２．３％	０．４ポイント増加	２３．９％	５位
外国人人口比率（※１）		６．７％	３．０ポイント増加	６．９％	３位
昼夜間人口比率（※２）		８０．５％（※２０２０年）	－	８９．１％	５位

出典：（※１）住民基本台帳（２０２６年１月／２０１６年１月）
（※２）国勢調査（２０２０年）
（※３）足立区都市計画マスタープラン（２０１６年）
（※４）２０１６年～２０２６年の変化
（※５）地域別構想の５地域の中の順位（値が多い順番）

イ　土地利用

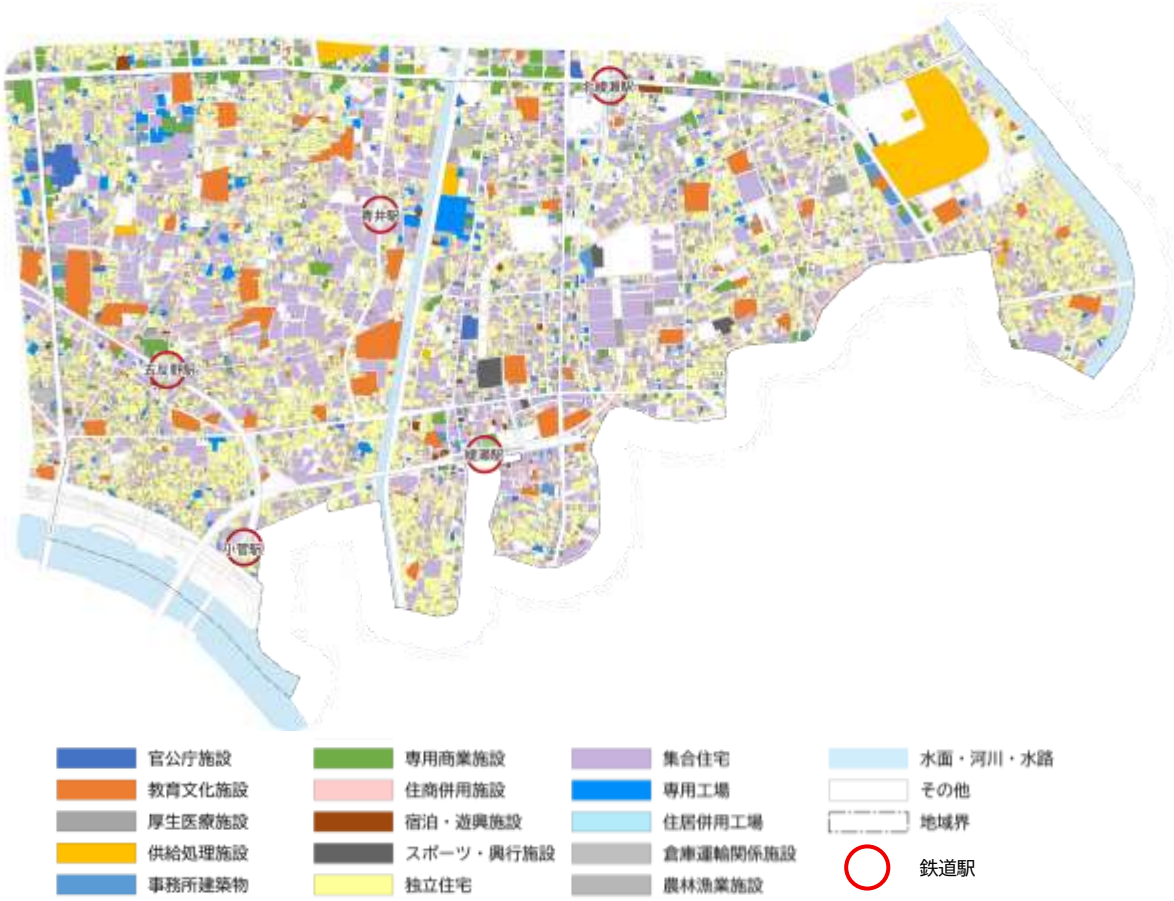
（ア）用途別建物棟数の構成比は、独立住宅が６４．８％、集合住宅が１８．３％、住商併用建物が８．４％を占めています。直近１０年間では独立住宅と集合住宅の割合が増加する一方、商業・工業系建物の割合は減少しています。

図.用途別建物棟数の現況・推移



出典：土地利用現況調査　（２０２１年）

図.用途別土地利用の分布



出典：土地利用現況調査　（２０２１年）

ウ　公共施設・公共住宅

（ア）公園率は６．７％（令和３年度東京都土地利用現況調査）となっています。

（イ）学校施設は、小学校１３校、中学校５校、高校３校が立地しています。

（ウ）公共住宅は４４か所あり、うち半数程度は築５０年を経過しています。

（エ）コミュニティ施設は、住区センター・コミュニティセンター１１か所、図書館２か所が立地しています。

表．公共施設の立地状況



公園・緑地等
学校・大学
公共住宅
病院・診療所
消防署・警察署・交番
区役所・区民事務所・福祉事務所・複合施設等
住区センター
図書館
スポーツ施設
文化教養施設等
河川・水面
地域界
鉄道駅

出典：足立区主要施設案内図・交通案内図（足立地図２０２５）

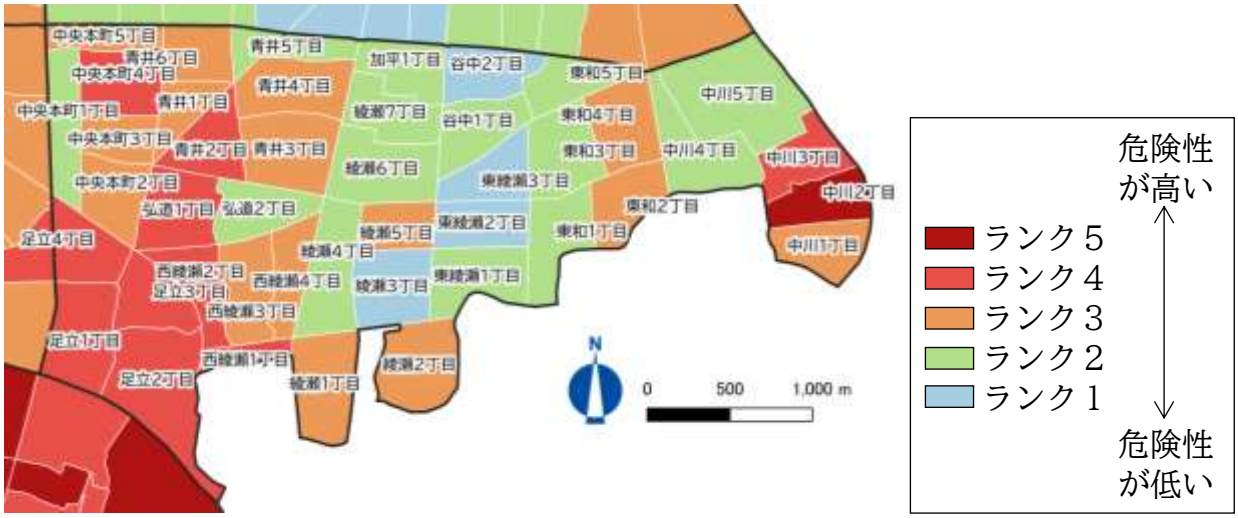
エ　災害リスク・防災基盤施設

（ア）地震・火災リスク

ａ　本地域は、市街地の約４６％で土地区画整理事業が実施されており、綾瀬川の東側一帯は道路や公園などの都市基盤が整備されているため、地震に関する地域危険度測定調査における総合危険度はランク２以下の地域が多く見られます。

一方、中川二・三丁目や、綾瀬川西側の足立一～四丁目、青井二丁目、弘道一丁目、西綾瀬二丁目などには都市基盤が不足する地区が見られ、総合危険度がランク４・５と高い町丁目が見られ、建物倒壊・延焼・避難等の防災上の問題を抱えています。

図.総合危険度ランク



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第９回）」（2022 年９月公表）

（イ）水害リスク

ａ　本地域は、荒川、綾瀬川、中川が流れ、洪水時の浸水リスクの高い地域です。浸水深は、大部分で３～５ｍ（２階部分まで浸水）の浸水が想定されています。

図.洪水ハザードマップ（想定最大降雨）



出典：各河川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）の重ね合わせ図

（ウ）防災基盤施設

a　国道４号や環状七号線などが緊急輸送道路に指定されています。

b　避難施設については、避難場所１１か所、第一次避難所２２か所及び福祉避難所（第二次避難所）１２か所が指定されています。しかし、避難場所である都立足立高校一帯の一人当たり避難有効面積は１．７６㎡にとどまり、国が示す目安である２㎡を下回っています。

c　水害時避難施設は、小学校、中学校、高等学校及び区有施設などが指定されています。

図. 緊急輸送道路・避難施設の状況



出典：足立区地域防災計画　令和７年度修正版

オ　地域資源

（ア）文化財やまちの風景資産、銭湯などの地域資源が分布しています。

（イ）今後も残したい・活用したい資源（※）として、公園や児童遊園、プチテラス、神社、遺跡などがあります。

（※）まちづくり推進委員会で挙がった意見

図. 地域資源の分布



図中 ▨ は、まちづくり推進委員会で挙がった今後も残したい・活用したいものを示す

出典：文化財デジタルマップ（説明版や標柱、彫刻、工芸品、民俗行事を除く）
足立まちの風景資産

（３）これまでのまちづくりの主な取組と成果

ア　地域全体

（ア）木造住宅密集地域等では、不燃化特区の指定により、建物の不燃化が進められています。一方、足立一・二・三・四丁目地区では密集市街地整備事業が完了しました。その結果、地域全体の不燃化率は、５９．５％（平成２３年度）から６５．２％（令和３年度）に上昇しました。

（イ）都立中川公園では、土づくりの里を覆蓋化し、その上部を活用した公園の整備が進められています。

写真
（防災生活道路）

イ　綾瀬駅周辺（主要な地域拠点）

（ア）駅東口では、綾瀬駅東口駅前交通広場の整備が完了し、都立東綾瀬公園の一体的整備により、交通利便性と公園へのアクセス性が向上しました。

（イ）旧こども家庭支援センター等跡地では、官民連携による地域のにぎわいと交流に資する複合拠点の整備に向け、跡地活用の取組が進められています。

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

写真
（駅前広場）

ウ　北綾瀬駅周辺（地域拠点）

（ア）東京メトロ千代田線本線の北綾瀬駅から代々木上原方面への直通化の開始や、駅機能の向上により、住宅供給が促進され、周辺人口と駅利用者が増加しています。

（イ）駅北側では、敷地整序型土地区画整理事業による駅前交通広場の整備にあわせて、商業施設（ららテラス）が開業しました。また、北綾瀬駅前にバス路線が乗り入れています。

（ウ）しょうぶ沼公園では、地域交流やにぎわいの創出に向け、キッチンカーの出店など試行調査により公園利用の仕組みづくりが検討されています。

写真
（駅前広場）

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。

（イ）五反野駅前通りの無電柱化事業が進められています。

（ウ）駅南側では、快適な交通環境や居住環境の確保に向け、再開発事業等の可能性の検討が進められています。

写真
（駅前広場）

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



（４）地域の主要な課題

※表右端の列は、都市基盤に関する課題について「防災/道路・交通/公園・緑地」に分類したものです。

ア　地域全体

土地利用	（ア）東側一帯は、開発や建築の際、緑と街並みが調和したまちづくりを進めるとともに、操業環境と生活環境が調和するよう地区計画等による誘導を図ることが必要です。	
	（イ）公共住宅の高経年化が進んでおり、建物更新が求められています。	
都市基盤	（ア）未整備の都市計画道路の整備による防災性の向上、交通環境の改善が必要です。	道路・交通
	（イ）足立区役所周辺などでは、不特定多数の人が利用する施設や経路のバリアフリー化の推進が必要です。	
	（ウ）綾瀬川の西側の地域や中川地区などは、木造住宅密集地域の改善が必要です。	防災
	（エ）密集市街地整備事業が完了した地区では、未整備の道路の整備が必要です。	
	（オ）中川沿いの一部区間は、国による重要水防箇所に指定されており、総合的な治水対策を進めることが必要です。	
	（カ）土づくりの里の覆蓋化を契機として、都立中川公園の魅力向上や利用促進につながる空間づくりが求められています。	公園・緑地
ソフト	（ア）綾瀬駅及び北綾瀬駅周辺は、鉄道により都心部と直結する利便性をさらに高めるため、エリアデザインによるまちづくりを進めることが必要です。	

イ　綾瀬駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	（ア）旧こども家庭支援センター等跡地の活用により、地域の賑わいや交流・憩いの場の創出が必要です。	
都市基盤	（ア）駅西口のタクシーの路上駐車や狭い歩道の改善が求められています。	道路・交通
	（イ）駅西口では、交通環境や歩行環境の改善を図るとともに、歩行者の安全性・快適性の向上や交通処理機能の強化が必要です。	
ソフト	（ア）駅西口の高架下周辺のイメージアップが求められています。	

ウ　北綾瀬駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）駅周辺の土地利用を誘導し、駅前にふさわしい交通結節機能や商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能を充実することが必要です。	
ソフト	（ア）しょうぶ沼公園では、試験的な公園活用の取組を踏まえ、駅前の立地を活かしたにぎわいづくりや地域交流の促進、継続的な利活用につながる運営手法の検討が求められています。	

エ　五反野駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）商業・業務、子育て、都市型住宅などの複合的な土地利用を誘導し、駅周辺の拠点性を高めていくことが必要です。	
都市基盤	（ア）歩行者の安全性の向上と快適な買い物空間の形成のため、五反野駅前通りの整備が必要です。	道路・交通

（５）地域の目指すべき姿とまちづくりの考え方

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

ア　東京都防災都市づくり推進計画で重点整備地域に位置付けられている足立一・二・三・四丁目地区の防災まちづくりを促進します。また、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検討を行うなど、防災まちづくりを進めます。

イ　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。

ウ　綾瀬駅周辺は交通結節機能を向上させるとともに、民間開発などを適切に誘導し、魅力と活力にあふれ、住みやすいまちづくりを進めます。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。

エ　北綾瀬駅周辺は、始発駅としての交通利便性を活かしながら、しょうぶ沼公園の活用によるまちのにぎわいづくりと地域交流の促進を図るとともに、水とみどりのネットワークを形成し、安全安心に住み続けられる良好な住宅地の形成を進めます。

オ　綾瀬駅周辺と北綾瀬駅周辺は、親水水路などの既存ウォーキングコースの活用により、二つの駅の間に人の流れを生み出し、エリア全体のにぎわいと回遊性を高めます。

カ　五反野駅周辺は駅前の交通機能を改善し、安全・安心に暮らせる活力ある商業地域づくりを進めます。

キ　都立中川公園や補助第１３８号線中川橋梁の整備を事業主体である東京都に働きかけます。

（６）地域のまちづくりの方針

※表右端の列は、都市基盤に関する方針について「防災/道路・交通/公園・緑地」に分類したものです。

ア　地域全体

土地利用	（ア）国道４号、環状七号線、補助第１３６・１３８・１４０・２５６号線などの沿道では、中高層建物、流通業務施設、都市型住宅などの立地を視野に入れた土地の高度利用を図るとともに、後背住宅地への騒音抑制など、住環境に配慮した土地利用を検討します。	
	（イ）補助第１３６号線、環状七号線、補助第１３８号線沿道の一部などでは、住宅と工場が共存する地域特性を踏まえ、操業環境と住環境が調和した土地利用を検討します。	
都市基盤	（ア）木造住宅密集地域等では、建築物の不燃化や共同化、生活道路の拡幅、細街路整備、公園整備等を進め、防災性の向上を図ります。	防災
	（イ）密集市街地整備事業を完了した地区（足立一～四丁目）においては、不燃化特区制度による建替えを促進し、地区計画に位置付けられた道路空間の確保を図ります。	
	（ウ）中川二・三丁目等では、防災性の向上に向けて、密集市街地整備事業の導入、防災街区整備地区計画の策定、新たな防火規制区域の指定を検討します。	
	（エ）本地域に広く分布する都市基盤の不足する地区では、地区計画制度の導入などにより道路・公園の整備を進めます。	
	（オ）未整備の都市計画道路（補助第１３６号線、補助第１３８号線、補助第１４０号線、補助第２５６号線）の整備と沿道建物の不燃化により、延焼遮断帯の形成を図ります。必要に応じて防火地域、最低限度高度地区の指定などを行います。	
	（カ）緊急輸送道路である補助第１０９号線などの沿道建物の不燃化・耐震化を促進します。	
	（キ）足立一～四丁目、中川二・三丁目については、無接道家屋の建替えを促進します。	
	（ク）都立足立高校一帯は、一人当たりの避難有効面積２㎡以上の確保に向けた取組を推進します。	
	（ケ）荒川、綾瀬川、中川については、高規格堤防・スーパー堤防の整備や、護岸整備、緩傾斜型堤防の整備など、国や東京都とともに進め、水害リスクの低減を図ります。	
	（コ）大規模な洪水時の垂直避難先の確保のため、高規格堤防の整備による高台づくりや、再開発事業や既存の中高層建物との協定による避難スペースの確保等により、高台まちづくりを進めます。	

都市基盤	（サ）東西・南北方向の骨格道路と、駅周辺の交通結節機能を一体的に整備します。足立区役所周辺、綾瀬駅周辺、北綾瀬駅周辺、五反野駅周辺、青井駅周辺、亀有駅周辺を結ぶ交通ネットワークを検討します。	道路・交通
	（シ）足立区役所周辺地区について、足立区バリアフリー推進計画（区役所周辺地区）に基づき、区役所を中心とした徒歩圏内において、不特定多数の人が利用する施設や経路について一体的なバリアフリーを促進します。	
	（ス）中川堤防のサイクリングロードを北伸させるため、中川沿いの道路の交通規制を検討していきます。	
	（セ）荒川河川敷は、「荒川将来像計画」に基づき、多様な生物が生育する自然地部分の保全や、自然体験学習等に利用できる環境の創出・維持を国とともに進めていきます。	
	（ソ）綾瀬駅周辺、北綾瀬駅周辺及び都立中川公園を結ぶ公園・緑道ネットワークを活かし、古隅田川親水水路、八か村落し親水緑道及び葛西用水親水水路、東京武道館などの地域資源を活かした散策ルートを形成し、周辺の景観形成を進めるとともに、自然や地域コミュニティとのふれあいや健康増進など、散策が一層楽しくなり利用者が増えるような仕掛けや工夫を進めます。	
	（タ）都立中川公園は、土づくりの里を覆蓋化し、その上部を活用したスポーツやレクリエーション、洪水用高台避難所や災害緊急物資の備蓄など防災面に配慮した事業を促進していきます。	

イ　綾瀬駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	（ア）綾瀬駅周辺は、商業・業務、子育て、都市型住宅などの機能を検討し、都立東綾瀬公園、東京武道館、商業地を一体的に回遊できる土地利用を誘導します。	
	（イ）東口及び西口の駅前周辺では、民間開発や建替え等による土地利用の更新にあわせて歩行者空間等の創出を誘導します。	
	（ウ）旧こども家庭支援センター等跡地を活用し、商業・交流等の賑わい機能を備えた民間施設の誘致とあわせて、公共施設や憩いの場などの複合拠点の整備を進めます。	
都市基盤	（ア）まちづくりの動きにあわせて、バリアフリー化等歩行空間の改善、案内サインを含めた都立東綾瀬公園方面への回遊動線を整備します。	道路・交通
	（イ）西口の駅前周辺では、タクシーの路上停車が生じているため交通環境の改善を図ります。	

	（ウ）都立東綾瀬公園、東京武道館、綾瀬コミュニティ道路、古隅田川親水水路などを活かし、商業地から公園等へ回遊できる緑の動線を整備します。	公園・緑地

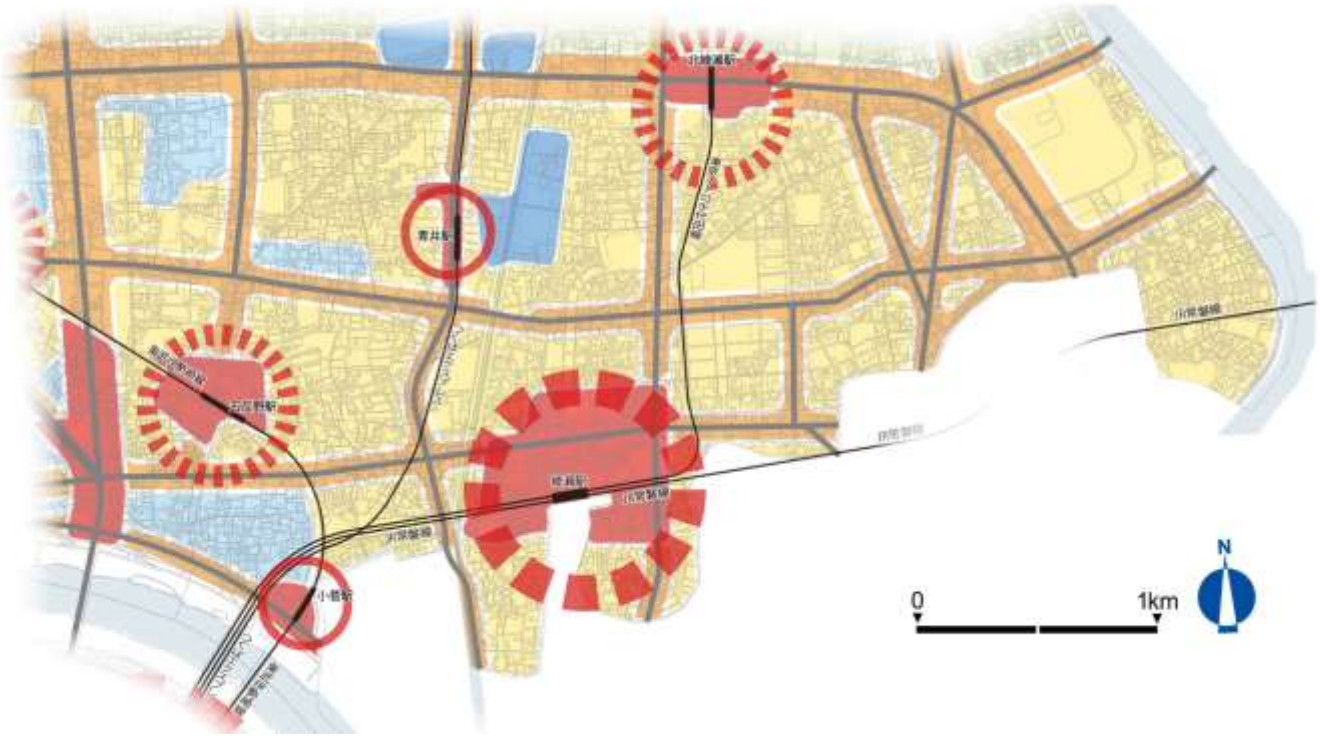
ウ　北綾瀬駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）北綾瀬駅周辺は、地下鉄千代田線始発駅の利便性を活かした地域拠点として、しょうぶ沼公園を含む駅周辺一体の土地利用の誘導により、商業・業務、子育て、都市型住宅、駅前交流機能等の誘導を図ります。	－
都市基盤	（ア）バリアフリー化などによる歩行空間の改善、自転車駐車場の設置などの交通結節機能の充実を図ります。	道路・交通
	（イ）しょうぶ沼公園、都立東綾瀬公園、葛西用水親水水路、八か村落しなどを結び、駅前のにぎわいと水と緑の環境が調和する拠点を形成します。	公園・緑地
ソフト	（ア）しょうぶ沼公園の活用によるまちのにぎわいづくりと地域交流の促進を図ります。	－

エ　五反野駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）土地の高度利用を図るとともに、道路やオープンスペースなどの都市基盤を整備し駅前商業地の活性化を図っていきます。	－
	（イ）土地利用の適切な誘導を図り、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。	
	（ウ）五反野駅前通りは、交通規制や歩行者空間の充実により魅力ある商店街を形成し、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。	
都市基盤	（ア）五反野駅駅前広場の機能を活かし、補助第１３６・１３８号線の整備を進め、広域交通機能の強化を図ります。	道路・交通
	（イ）駅前商業地、商店街、寺社、荒川河川敷、五反野コミュニティセンターなどを結ぶ歩行者ネットワークを整備します。駅前整備や民間再開発の際には、歩行者空間やオープンスペースの確保を検討します。	
	（ウ）五反野駅前通りでは、歩行者の安全性の確保に向けて、無電柱化や歩行者・自転車空間の整備、交通規制を一体的に検討します。	

図. 土地利用方針図



土地利用区分

- 住宅系地域（低・中層）
- 住宅系地域（中・高層）
- 複合系地域
- 商業・業務系地域
- 住工共存系地域
- 工業・流通系地域

- 広域拠点
- 主要な地域拠点
- 地域拠点
- 地区拠点

図.都市基盤整備方針図



幹線道路
計画
事業中
整備済
主要生活道路
計画
整備済

スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
計画区間
事業中区間
概成区間

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

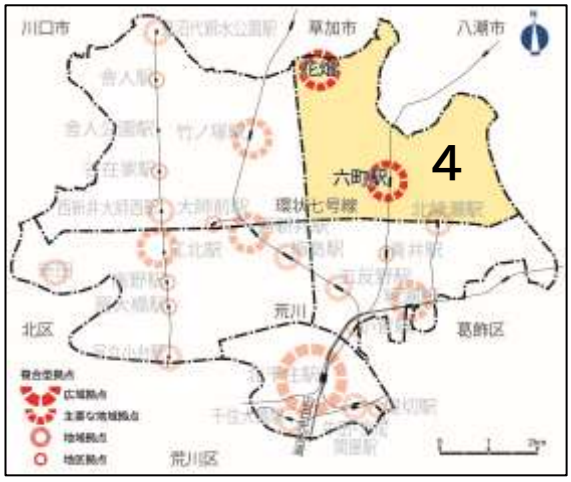
その他
避難場所
基盤整備により再生した
大規模な公営住宅(地区計画区域)

広域拠点
主要な地域拠点
地域拠点
地区拠点

4　六町・花畑・大谷田地域

（１）はじめに

ア　本地域は足立区の北東に位置し、北側は草加市と八潮市、東側は葛飾区に隣接し、南側は環状七号線、西側は国道４号などに接しています。地域内には複数の河川が接しており、身近な水辺を親しめる地域です。



イ　公共交通は、つくばエクスプレスの六町駅と、環状七号線沿いに東京メトロ千代田線の北綾瀬駅があります。バス路線は六町駅と花畑団地などの拠点を結ぶほか、綾瀬駅を起点とする路線もあります。

ウ　足立区の活力をリードする複合型の都市機能を有する拠点として、六町駅周辺及び花畑周辺を主要な地域拠点に、北綾瀬駅周辺を地域拠点に位置付けています。

表．拠点の位置付けと乗降客数

項目	拠点	乗降客数
広域拠点	－	－
主要な地域拠点	六町駅	３２，３００人／日
	花畑	－
地域拠点	－	－
地区拠点	－	－

出典：国土数値情報　駅別乗降客数（２０２３年）

（２）地域の現況

ア　人口・世帯

（ア）人口

ａ　人口は１３７，８５１人（２０２６年）で、直近１０年間で２．７％増加しています。今後は２０４０年頃をピークに減少へ転じ、２０７０年には１１１，７２０人となり、２０２６年の人口の約８割になる見込みです。

ｂ　人口密度は、１２５．９人／ha（２０２６年）で、１０年間で３．３人／ha増加しています。区平均に比べて低くなっています。

ｃ　年少人口比率は、１０．６％（２０２６年）で、１０年間で２．４ポイント減少しています。区平均に比べて高く、５地域の中で最も高くなっています。

図．年齢３区分別人口・人口推計



※２０２６年は実績値。出典：住民基本台帳（２０２６年１月）
※２０３０年以降は推計値（中位推計）。出典：足立区人口推計（２０２４年２月）

ｄ　生産年齢人口比率は６４．７％（２０２６年）で、直近１０年間で２．８ポイント増加しています。区平均に比べて低くなっています。

ｅ　高齢人口比率は２４．７％（２０２６年）で、直近１０年間で０．４ポイント減少しています。区平均に比べて高く、５地域の中で２番目に高くなっています。今後は増加に転じ、２０４５年には３４．８％、２０７０年には４１．６％まで上昇し、２～３人に１人が高齢者となる見込みです。

（イ）世帯数

ａ　世帯数は７３，４９７世帯（２０２６年）で、直近１０年間で１６．１％増加しています。

ｂ　世帯当たり人員は１．８８人（２０２６年）で、直近１０年間で０．２４人減少しています。区平均に比べて高く、５地域の中で最も高くなっています。

（ウ）外国人人口

ａ　外国人人口は７，８６２人（２０２６年）で、外国人比率は５．７％となっており、直近１０年間で２．５ポイント増加しています。区平均に比べて低く、５地域の中で最も低くなっています。

（エ）昼夜間人口比率

ａ　昼夜間人口比率は、８５．７％（２０２０年）となっています。区平均と比べて低くなっています。

表.人口・世帯の状況

項目		２０２６年１月現在	１０年間の変化（※４）	区平均値	順位（※５）
人口（※１）		１３７，８５１人	２．７％増加	－	－
世帯数（※１）		７３，４９７世帯	１６．１％増加	－	－
世帯当たり人員（※１）		１．８８人／世帯	０．２４人／世帯減少	１．８２	１位
人口密度（※１）		１２５．９人／ha	３．３人／ha増加	１３２．２	３位
年齢３区分別人口	年少人口比率（※１）（※３）	１０．６％	２．４ポイント減少	１０．０％	１位
	生産年齢人口比率（※１）（※３）	６４．７％	２．８ポイント増加	６６．１％	５位
	高齢人口比率（※１）（※３）	２４．７％	０．４ポイント減少	２３．９％	２位
外国人人口比率（※１）		５．７％	２．５ポイント増加	６．９％	５位
昼夜間人口比率（※２）		８５．７％（※２０２０年）	－	８９．１％	４位

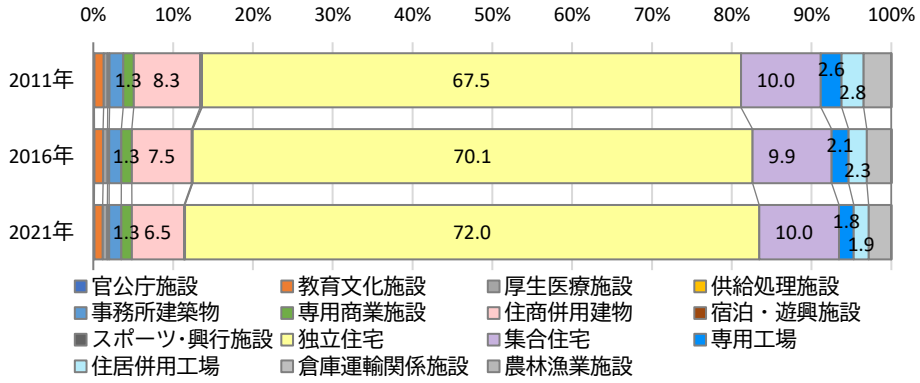
出典：（※１）住民基本台帳（２０２６年１月／２０１６年１月）
（※２）国勢調査（２０２０年）
（※３）足立区都市計画マスタープラン（２０１６年）
（※４）２０１６年～２０２６年の変化
（※５）地域別構想の５地域の中の順位（値が多い順番）

イ　土地利用

（ア）本地域は、住宅地を主体としながら、商業・業務施設、流通業務施設、工業施設、公園・河川空間など多様な土地利用が形成されています。

（イ）用途別建物棟数の構成比は、独立住宅（７２．０％）、集合住宅（１０．０％）、住商併用建物（６．５％）の順に多くなっています。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しています。

図.用途別建物棟数の現況・推移



出典：土地利用現況調査　（２０２１年）

図.用途別土地利用の分布



出典：土地利用現況調査　（２０２１年）

ウ　公共施設・公共住宅

（ア）公園率は５．６％（令和３年度東京都土地利用現況調査）で、５地域の中で最も低くなっています。

（イ）学校施設は、大学１校、小学校１４校、中学校８校、高校２校、特別支援学校２校が立地しています。

（ウ）公共住宅は３０か所あり、うち半数以上は築５０年を経過しています。

（エ）コミュニティ施設は、住区センター１０か所、図書館３か所が立地しています。

表．公共施設の立地状況



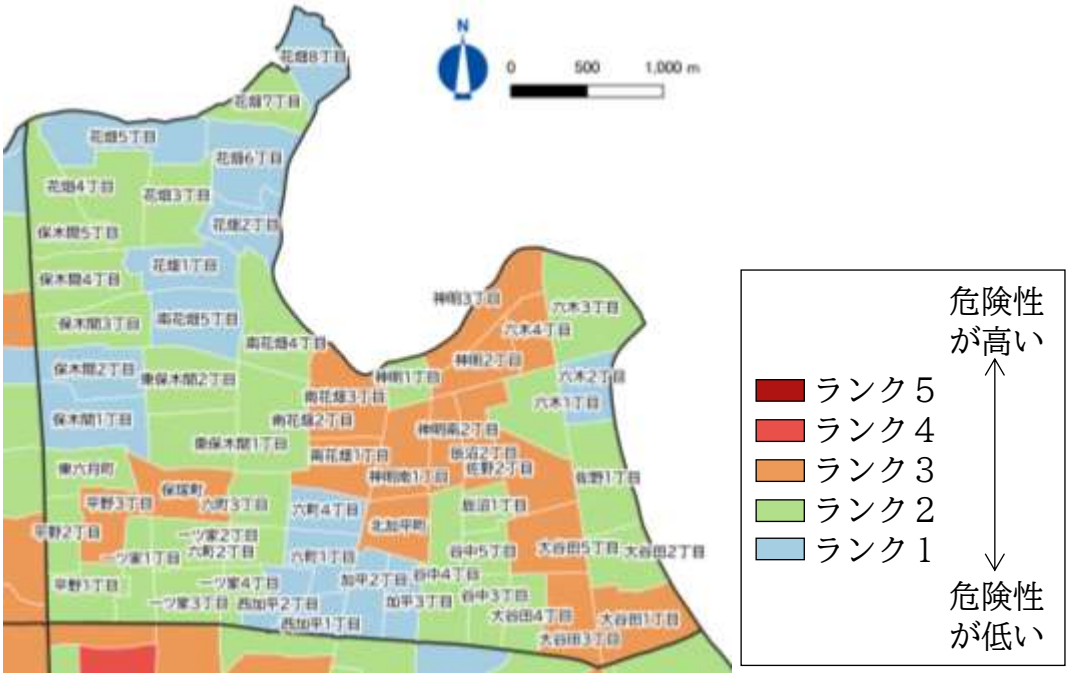
出典：足立区主要施設案内図・交通案内図（足立地図２０２５）

エ　災害リスク・防災基盤施設

（ア）地震・火災リスク

a　本地域は、全体の約７割で土地区画整理事業が完了し基盤が整備されているため、地震に関する地域危険度測定調査における総合危険度はランク２以下の地域が多く見られます。一方、大谷田、辰沼、神明、南花畑、六木、保塚町、平野の一部には都市基盤の整備が十分でない区域が残っており、ランク３と危険性がやや高くなっています。

図.総合危険度ランク（第 9 回）

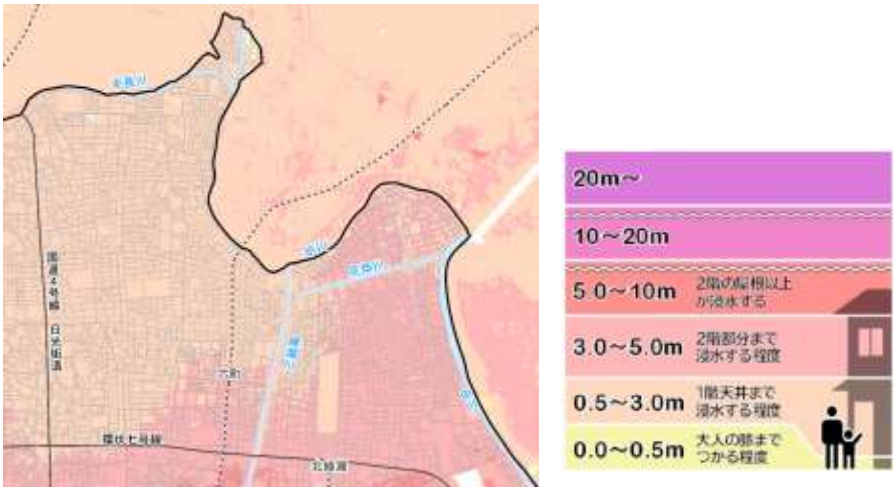


出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第 9 回）」（2022 年 9 月公表）

（イ）水害リスク

a　本地域は、綾瀬川、毛長川、垳川、花畑川、中川、伝右川が流れ、洪水時の浸水リスクがほぼ全域に広がっています。浸水深は、綾瀬川以東で３～５ｍ（２階部分まで浸水）、その他のエリアの大半で０．５～３ｍ（１階天井まで浸水）の浸水が想定されています。

図.洪水ハザードマップ（想定最大降雨）



出典：各河川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）の重ね合わせ図

（ウ）防災基盤施設

a　国道４号や環状七号線などが緊急輸送道路に指定されています。

b　避難施設については、避難場所８か所、第一次避難所２５か所及び福祉避難所（第二次避難所）２２か所が指定されています。避難場所である区立中川北小学校・都営六ツ木町アパート一帯の一人当たり避難有効面積は、１．９１㎡にとどまり、国が示す目安である２㎡を下回っています。

c　水害時避難施設は、小学校、中学校、高等学校、大学及び区有施設などが指定されています。

図. 緊急輸送道路・避難施設の状況



出典：足立区地域防災計画　令和７年度修正版

オ　地域資源

（ア）文化財やまちの風景資産、銭湯などの地域資源が分布しています。

（イ）今後も残したい・活用したい資源（※）として、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、足立生物園及び緑道などの緑や、歴史のある大鷲神社などがあります。

（※）まちづくり推進委員会で挙がった意見

図. 地域資源の分布



図中 ⬚ は、まちづくり推進委員会で挙がった今後も残したい・活用したいものを示す

出典：文化財デジタルマップ（説明版や標柱、彫刻、工芸品、民俗行事を除く）
足立まちの風景資産

（３）これまでのまちづくりの主な取組と成果

ア　地域全体

（ア）本地域では、土地区画整理事業などにより市街地の約７割で都市基盤の整備が完了し、住宅地を中心とした市街地が形成されてきました。

（イ）地域全体の不燃化率は、５４．５％（平成２３年度）から６１．７％（令和３年度）に上昇しました。

（ウ）大谷田地域では、葛西用水親水水路の水路沿いの歩道や緑地が整備され、桜並木と調和した潤いのある親水空間が形成されています。

写真
（土地区画整理事業）

写真
（ろくまる）

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い、土地区画整理事業が施行され、駅前広場の整備や商業・業務施設、都市型住宅の立地が進みました。

（イ）六町エリアデザインの取組の一環として、駅前に区内初の民間交番である六町駅前安全安心ステーション（ろくまる）が開設され、駅周辺の安全・安心の向上が図られています。

（ウ）駅前の区有地では、複合商業施設の誘致に向けた検討が進められています。

（エ）六町四丁目付近土地区画整理事業が進められ、補助第２５８号線の交通開放により、東西方向の道路ネットワークが改善しました。

写真
（六町四丁目付近
土地区画整理事業）

写真
（花畑団地）

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が進んでいます。また、文教大学東京あだちキャンパスの開校により学生や若年層の来訪が増加しています。

（イ）文教大学東京あだちキャンパスの開校に伴い、草加市谷塚地区とつなぐ人道橋（花瀬橋）の整備や、六町駅、竹ノ塚駅、谷塚駅等とキャンパスを結ぶバス路線の整備により、交通アクセスの向上が図られています。

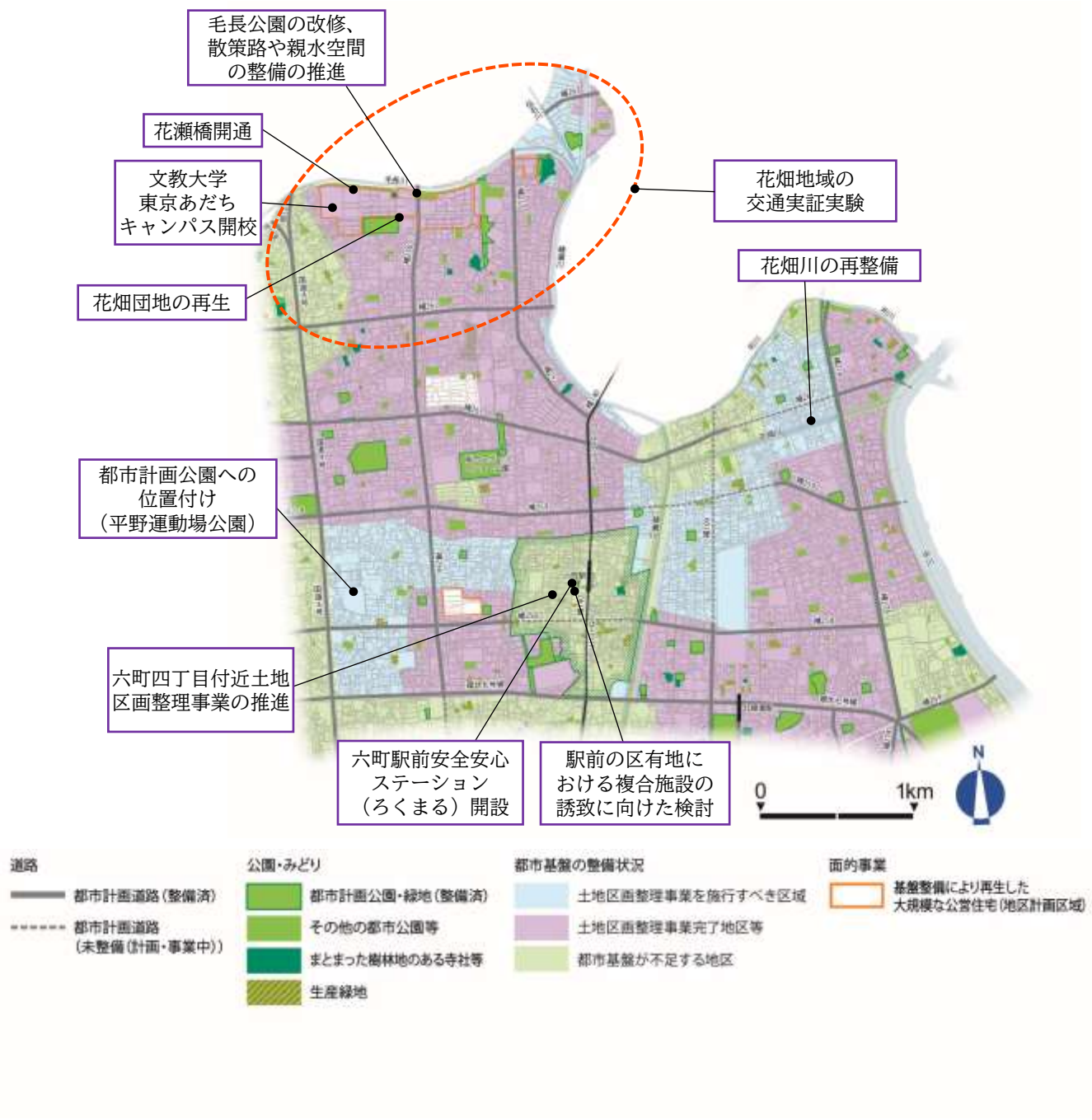
写真
（文教大学東京あだち
キャンパス）

（ウ）地域内の移動課題に対応するため、地域交通の実証実験を行い、持続可能な移動手段の在り方を検討しています。

（エ）毛長川の護岸改修に合わせた毛長公園の改修、河川沿いの散策路や親水空間の形成が進められています。また、道路整備や交通安全対策により、安全な移動環境の確保が図られています。

写真
（毛長川散策路）

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



（４）地域の主要な課題

※表右端の列は、都市基盤に関する課題について「防災/道路・交通/公園・緑地」に分類したものです。

ア　地域全体

土地利用	（ア）土地区画整理事業が進む六町駅周辺や、文教大学が開校した花畑周辺は、エリアデザイン計画に基づくまちづくりを更に進めることが必要です。	
	（イ）住宅団地の建物の高経年化が進んでおり、建物更新が求められています。	
	（ウ）国道４号沿道や加平インターチェンジ周辺及び地下鉄千代田線の車両基地周辺では、流通業務施設や倉庫の立地が進み、住宅地への進出もみられることから、住環境との調和を図る必要があります。	
	（エ）保木間地区や花畑地区西部では住宅と工場が混在しており、住工共存環境の維持・改善が課題となっています。	
	（オ）都市農地も存在していますが、減少傾向にあり、農地の保全と適切な宅地化への誘導を図ることが必要です。	
	（カ）垳川沿いの屋敷林は市街化により減少が進んでおり、保全と活用の両立が求められています。	
都市基盤	（ア）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、地区計画等に基づき道路や公園などの整備を進めることが必要です。また、花畑川周辺は、未整備の都市計画道路を整備し、地域交通の円滑化や防災性向上が課題となっています。	防災
	（イ）大谷田、辰沼、神明、南花畑、六木、保塚町及び平野では、災害時における消防活動の円滑化及び安全な避難環境の確保に向けて、主要生活道路の整備による防災性の向上が課題となっています。	
	（ウ）花畑周辺地域における持続可能な移動手段を確保し、交通の利便性の向上を図ることが必要です。	道路・交通
	（エ）垳川沿いは水面と自然林が一体となった潤い豊かな景観の形成を進めることが必要です。	公園・緑地
	（オ）綾瀬川、毛長川、花畑川、中川などの河川や緑などの自然環境の保全と活用を図るとともに、洪水リスクの低減に向けた治水対策の推進が必要です。特に、中川・綾瀬川流域では、特定都市河川浸水被害対策法に基づく流域水害対策計画を踏まえた浸水被害対策が必要です。	
	（カ）葛西用水親水水路の潤いある水辺空間を活かした緑のネットワークが必要です。	

イ　六町駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	（ア）駅利用者や人口増加に対応した商業・生活サービス機能の充実や、未利用地の有効活用、駅前広場や六町公園等の公共空間の活用による駅前の顔づくりが求められています。	
都市基盤	（ア）駅利用者の増加に対応するため、歩行者及び自転車の利用環境の向上が課題となっています。 （イ）駅周辺や綾瀬川東部との交通連携強化のため、補助第２５８・２５９号線などの整備促進が必要です。	道路・交通

ウ　花畑周辺（主要な地域拠点）

土地利用	（ア）大学や周辺施設の利用者の増加に対応した商業・サービス機能の集積が求められています。	
都市基盤	（ア）文教大学や周辺施設の利用者を含めた安全で快適な移動環境の確保に向けて、歩行者・自転車空間の充実や防犯に配慮したまちづくりを進めていくことが課題となっています。 （イ）毛長川や花畑公園などの地域資源を活かした歩行者ネットワークのさらなる充実を図るとともに、歩行者や自転車利用者の安全性向上に向けた交通安全対策の強化が課題となっています。	道路・交通

（５）地域の目指すべき姿とまちづくりの考え方

交通網の発展した
質の高い住まい環境が広がるまち

ア　地震時の地域危険度の高い中川地区などにおける防災まちづくりを進めます。

イ　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、地区計画の導入により、良好な住環境を備えた低中層住宅地を形成します。

ウ　都市基盤の未整備地区は、地区計画を基づき、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。

エ　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・サービス機能が集積する地域拠点の形成を図り、多世代が住み続けられるまちづくりを進めます。

オ　花畑周辺はＵＲ花畑団地の団地再生を促進するとともに、文教大学の立地を踏まえ、若者文化を発信し多世代が住み良いまちづくりを進めます。

カ　綾瀬川、毛長川、花畑川、中川、葛西用水親水水路などの水辺空間や、公園・農地・屋敷林などの緑を活かしたまちづくりを進めます。

（６）地域のまちづくりの方針

※表右端の列は、都市基盤に関する方針について「防災/道路・交通/公園・緑地」に分類したものです。

ア　地域全体

土地利用	（ア）土地区画整理事業完了地区では、地区計画の活用により敷地の細分化や無秩序な土地利用を抑制し、低中層住宅を中心とした良好な住環境の維持を図ります。	
	（イ）神明地区、保木間地区、花畑地区西部では、工場の操業環境と住環境の調和を図るため、緩衝空間の確保や地区計画等による適切な土地利用誘導を進めます。また、土地利用転換が発生した場合は、その適正な土地利用の誘導に努めます。	
	（ウ）加平インターチェンジ周辺や国道４号沿道では、物流・流通機能の立地を誘導しつつ、周辺住宅地への影響軽減に配慮した土地利用を図ります。	
	（エ）都営六ツ木町アパートなど、老朽化した公共住宅は、地区計画に基づき、建替えを進めるとともに、道路拡幅整備や新たに創出される用地などを活用し、安全かつ地域に貢献する機能を誘導していきます。	
	（オ）都営花畑第３アパート、都営保木間第４アパート、都営保木間第５アパートなど老朽化した公共住宅があるため、建替え等を進めるとともに、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ます。	
都市基盤	（ア）未整備の都市計画道路（補助第１０９・１４０・２５８・２５９・２６１号線）の整備と沿道建物の不燃化により、延焼遮断帯の形成を図ります。必要に応じて防火地域、最低限度高度地区の指定などを行います。	防災
	（イ）緊急輸送道路である補助第１０９号線、補助第２５６号線などの沿道建物の不燃化・耐震化を促進します。	
	（ウ）土地区画整理事業を施行すべき区域は、木造住宅の密集化の防止などを目的として、都市計画道路や地区計画等による地区施設の整備を進めます。	
	（エ）地域危険度の高い町丁目における建物の不燃化を進めるため、新たな防火規制区域の導入を行います。	
	（オ）大谷田・谷中周辺、六木・辰沼周辺、東六月町・平野周辺、六町・南花畑周辺などの都市基盤の未整備地区は、都市計画道路の整備などにあわせ、主要生活道路などの都市基盤の整備を進めます。また、地区計画や細街路計画に沿って、個別建替えに合わせて細街路整備を進めます。	
	（カ）都市基盤の未整備地区は、建物の共同化などの際に、ポケットパークなどの小公園の確保に努めます。	

都市基盤	（キ）避難場所である区立中川北小学校・都営六ツ木町アパート一帯の一人当たり避難有効面積は１．９１㎡／人であるため、国が望ましいとしている２㎡以上の確保に向けた取り組みを進めます。	防災
	（ク）中川、綾瀬川、毛長川において、護岸整備や緩傾斜型堤防整備を、国や東京都とともに進め、水害リスクの低減を図ります。	
	（ケ）大規模な洪水時の垂直避難先の確保のため、再開発事業や既存の中高層建物との協定による避難スペースの確保等により、高台まちづくりを進めます。	
	（コ）都市計画道路や主要生活道路の整備と合わせて、公共交通や自転車ネットワークの充実を図ります。	道路・交通
	（サ）総合スポーツセンターと元渕江公園は、相互をつなぐ歩行者空間を充実します。	
	（シ）補助第２５７号線は毛長川に架かる大鷲さくら橋の開通に伴い、草加市側との自動車交通量等、開通後の交通状況を把握し、必要に応じて交通安全対策を進めます。	
	（ス）既存バス路線の維持や地域交通の導入支援により、公共交通サービスレベルの維持・向上を図ります。	
	（セ）地下鉄８号線の延伸が検討されている状況を踏まえ、新駅の開業が具体化された際は、土地区画整理事業の実施など、沿線のまちづくりを検討していきます。	
	（ソ）自然環境を活かした魅力を一層高めるため、葛西用水親水水路や垳川沿いの神明・六木遊歩道などの水辺空間の保全、花畑川を中心とした緑地や並木の整備、毛長川沿いの公園整備、綾瀬川沿いの親水・歩行空間整備などにより、水と緑のネットワークを充実します。	公園・緑地
	（タ）中川堤防沿いは、神社の樹木や屋敷林などを保全・育成を図ります。また、桜並木やサイクリングロードの整備を図り、親水性を高め、区民にとって親しみの持てる空間としていきます。	
	（チ）葛西用水親水水路沿いの歩道や緑地、桜並木を保全・活用し、良好な景観を形成するとともに、郷土博物館等の公共施設との回遊性を高めます。	
	（ツ）佐野いこいの森緑地は、まとまった緑を活かした水と緑のネットワークを充実するとともに、管理や活用について、協創のまちづくりを進めます。元渕江公園と生物園、花畑公園と桜花亭、東渕江庭園と郷土博物館は、それぞれ空間的に密接な関係にあることを活かし、一体となった豊かな景観を創出する水と緑の空間を維持していきます。	
	（テ）平野運動場公園は地域に開かれた公園として整備を進めていきます。	

都市基盤	（ト）土地区画整理事業完了地区等は、公園の維持・保全に努めます。また、土地区画整理事業の施行すべき区域は、事業の実施または地区計画制度の導入により公園・緑地等を整備していきます。	公園・緑地

イ　六町駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	（ア）商業・業務、子育て、宿泊機能などの導入による便利で魅力ある拠点と、計画的な低中層の住宅地の形成を図ります。	
	（イ）駅周辺では、低未利用地の活用や土地利用の高度化を図り、にぎわいと交流を生み出す都市空間の形成を目指します。	
	（ウ）多世代が充足感を持って住み続けられる利便性の高い市街地の形成に向けて、六町公園や駅前広場などの公共空間との連携を図りながら、駅前区有地において商業・業務、サービス等の機能の導入を視野に入れた民間開発を誘導します。	
	（エ）補助第１４０号線沿道では商業・業務施設の集積を誘導し、地域の玄関口にふさわしい市街地を形成していきます。	
	（オ）都営東栗原アパートは、一ツ家二丁目北地区まちづくり計画を作成し、道路や歩道、再生用地の活用や樹木の保存など建替えの方針を明らかにしたうえで、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を定め、建替えを誘導します。	
都市基盤	（ア）六町四丁目付近土地区画整理事業区域では、道路、公園等の整備を進めることで、避難空間や防災活動空間の確保を図ります。	防災
	（イ）補助第１４０・２５８・２５９号線などの都市計画道路沿道において、建築物の不燃化及び耐震化を誘導し、延焼遮断帯の形成を図ります。	
	（ウ）総合スポーツセンター一帯については、広域避難場所としての機能を踏まえ、防災活動拠点としての活用を視野に入れた環境整備を検討します。	
	（エ）綾瀬川沿いでは、東京都と連携しながら緩傾斜型堤防及び護岸整備を進め、水害リスクの軽減を図ります。	
	（オ）補助第１４０・２５８号線沿道では、商業・業務施設の立地とあわせて歩行者、自転車及び公共交通利用者が利用しやすい道路空間の形成を図ります。	道路・交通
	（カ）元渕江公園、総合スポーツセンター公園、六町四丁目付近土地区画整理事業により整備された公園、六町いこいの森及び綾瀬川緑地を結ぶ水と緑のネットワーク形成を図ります。	公園・緑地
	（キ）綾瀬川沿いでは、緑地や歩行者空間の整備を進め、親水性の向上と景観形成を図ります。	

都市基盤	（ク）総合スポーツセンター及び元渕江公園を結ぶ道路については、歩行者空間の充実や沿道緑化を進め、スポーツ・レクリエーション拠点としての魅力向上を図ります。	公園・緑地
ソフト	（ア）特別緑地保全地区に指定した六町いこいの森の保全と活用について検討を進めていきます。	

ウ　花畑周辺（主要な地域拠点）

土地利用	（ア）ＵＲ花畑団地、文教大学、大型商業施設を中心として、多世代交流や若者文化を発信するまちづくりを進めます。	
	（イ）大学や公園、水辺空間と連携した交流機能の充実を図るとともに、商業機能や生活支援機能の集積を促し、地域のにぎわい創出につなげます。	
	（ウ）花畑周辺地区は、文教大学の立地にあわせ、防犯設計ガイドラインに基づき、安心して住めるまちづくりを進めます。	
都市基盤	（ア）ＵＲ花畑団地一帯、都営花畑第４アパート一帯及び都営保木間第５アパート一帯について、避難場所としての機能向上を視野に入れた整備を進めます。	防災
	（イ）国道４号沿道及び補助第２５７・２６１・２６２号線沿道では、建築物の不燃化及び耐震化を誘導し、延焼遮断帯の形成を図ります。	
	（ウ）老朽化した公共住宅については、建替えにあわせて道路やオープンスペースの確保を図り、地域の防災性向上につなげます。	
	（エ）毛長川沿いでは、東京都と連携しながら護岸整備を進め、水害リスクの軽減を図ります。	
	（オ）文教大学への通学需要やＵＲ花畑団地周辺の利用状況を踏まえ、竹ノ塚駅及び六町駅方面との交通利便性向上を図ります。	道路・交通
	（カ）文教大学周辺では、歩行者及び自転車利用者が安全に移動できる空間の確保を図るとともに、防犯にも配慮した通学環境の形成を進めます。	
	（キ）花瀬橋を活用し、谷塚駅方面とのアクセス向上を図るとともに、草加市方面からの自転車利用や歩行者ネットワークの強化を図ります。	
	（ク）ＵＲ花畑団地、文教大学、花畑公園、毛長川及び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を図ります。	
	（ケ）毛長川、花畑公園、花畑記念庭園桜花亭、毛長川公園及び文教大学周辺を水と緑のネットワークで結び、地区住民の憩いの場を形成します。	公園・緑地
	（コ）毛長川公園では、水辺空間と緑地が連続する親水空間の整備を進めます。	

	（サ）大鷲神社の樹林地や地域に残る農地については、地域資源として保全と活用を図り、うるおいある景観形成につなげます。	

図. 土地利用方針図

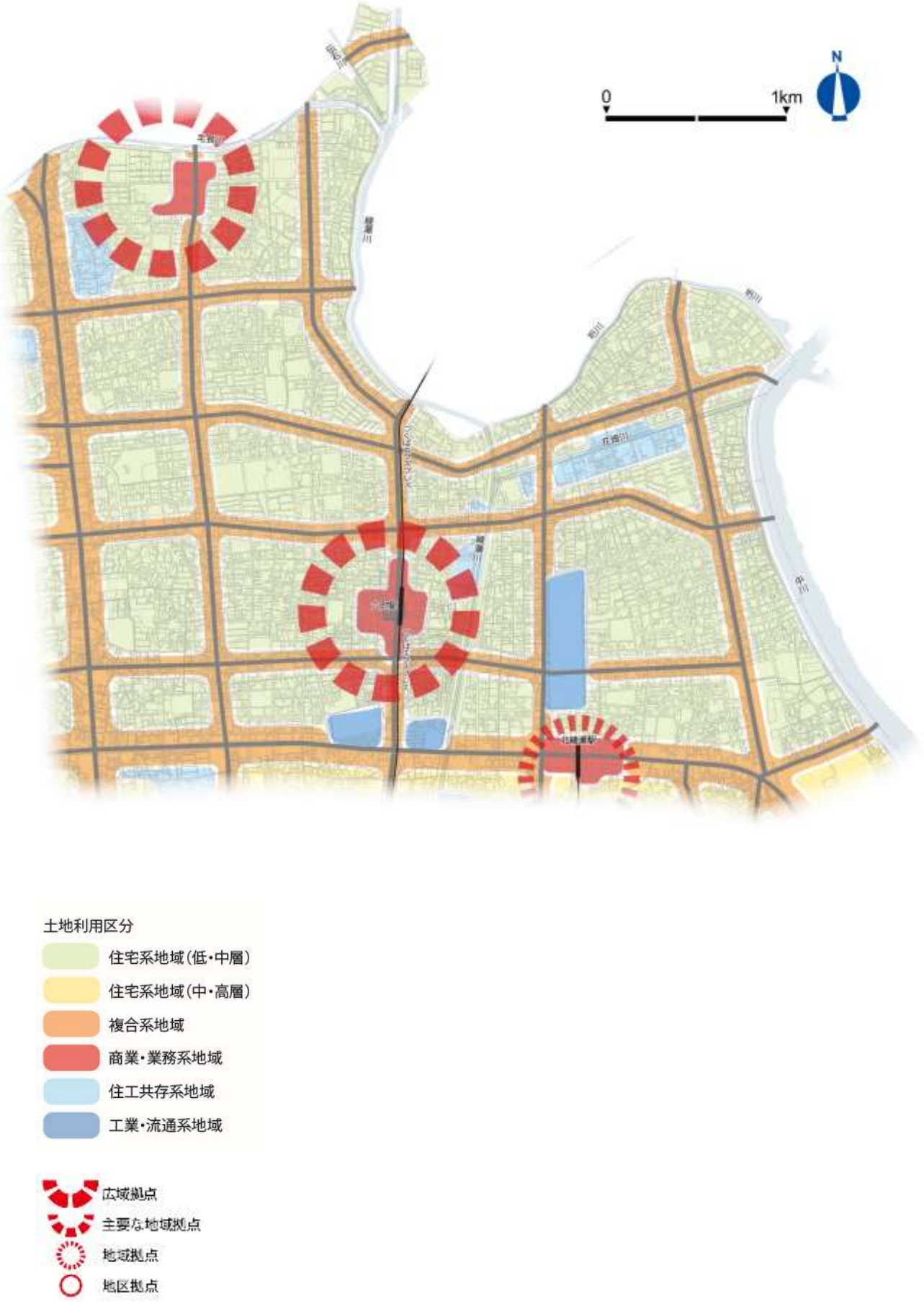
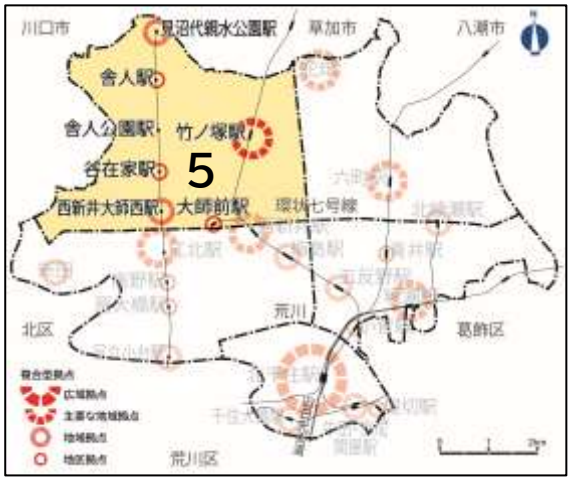

N
0
1km
土地利用区分
住宅系地域(低・中層)
住宅系地域(中・高層)
複合系地域
商業・業務系地域
住工共存系地域
工業・流通系地域
広域拠点
主要な地域拠点
地域拠点
地区拠点

図. 都市基盤整備方針図


0
1km
N
幹線道路
計画
事業中
整備済
主要生活道路
計画
整備済
スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
計画区間
事業中区間
概成区間
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)
広域拠点
主要な地域拠点
地域拠点
地区拠点

5　竹の塚・西新井大師・舎人地域

（1）はじめに



ア　本地域は足立区の北西に位置し、北側は草加市と西側は川口市に隣接し、東側は国道４号、南側は環状七号線に接しています。

イ　公共交通は、東武伊勢崎線の竹ノ塚駅と大師前駅、日暮里・舎人ライナーの西新井大師西駅、谷在家駅、舎人公園駅、舎人駅と見沼代親水公園駅があります。

ウ　バス路線は、主に竹ノ塚駅を中心に交通網が形成されています。

エ　足立区の活力をリードする複合型の都市機能を有する拠点として、竹ノ塚駅周辺を主要な地域拠点に、見沼代親水公園駅周辺、西新井大師西駅周辺を地域拠点に、大師前駅周辺、谷在家駅周辺、舎人駅周辺を地区拠点に位置付けています。

表．拠点の位置付けと乗降客数

項目	拠点	乗降客数
広域拠点	－	－
主要な地域拠点	竹ノ塚駅	６５，２５７人／日
地域拠点	見沼代親水公園駅	１３，２５１人／日
	西新井大師西駅	１１，８４８人／日
地区拠点	大師前駅	１２，５５７人／日
	谷在家駅	１０，５７９人／日
	舎人駅	９，１４５人／日

出典：国土数値情報　駅別乗降客数（２０２３年）

（２）地域の現況

ア　人口・世帯

（ア）人口

a　人口は１９０，２３２人（２０２６年）で、直近１０年間で２．４％増加しています。今後は２０３５年頃をピークに減少へ転じ、２０７０年には１５６，６６１人となり、２０２６年の人口の約８割になる見込みです。

b　人口密度は、１１９．２人／ha（２０２６年）で、１０年間で２．８人／ha増加しています。区平均に比べて低く、５地域の中では最も少なくなっています。

図．年齢３区分別人口・人口推計



※２０２６年は実績値。出典：住民基本台帳（２０２６年１月）
※２０３０年以降は推計値(中位推計)。出典：足立区人口推計(２０２４年２月)

c　年少人口比率は、１０．０％（２０２６年）で、１０年間で２．１ポイント減少しています。区平均に比べて、同程度となっています。

d　生産年齢人口比率は６５．１％（２０２６年）で、直近１０年間で２．４ポイント増加しています。区平均に比べて低く、５地域の中では４番目に少なくなっています。

e　高齢人口比率は２４．９％（２０２６年）で、直近１０年間で０．３ポイント減少しています。区平均に比べて高く、５地域の中で最も高くなっています。今後は増加に転じ、２０４５年には３５．１％、２０７０年には４３．０％まで上昇し、２～３人に１人が高齢者となる見込みです。

（イ）世帯数

a　世帯数は１０２，３０８世帯（２０２６年）で、直近１０年間で１６．０％増加しています。

b　世帯当たり人員は１．８６人（２０２６年）で、直近１０年間で０．２５人減少しています。区平均に比べて高く、５地域の中では２番目に多くなっています。

（ウ）外国人人口

a　外国人人口は１４，５１８人（２０２６年）で、外国人比率は７．６％となっており、直近１０年間で４．０ポイント増加しています。区平均に比べて高く、５地域の中で２番目に多くなっています。

（エ）昼夜間人口比率

a　昼夜間人口比率は、８８．４％（２０２０年）となっています。区平均と比べて低くなっています。

表.人口・世帯の状況

項目		２０２６年１月現在	１０年間の変化（※４）	区平均値	順位（※５）
人口（※１）		１９０，２３２人	２．４％増加	－	－
世帯数（※１）		１０２，３０８世帯	１６．０％増加	－	－
世帯当たり人員（※１）		１．８６人／世帯	０．２５人／世帯減少	１．８２	２位
人口密度（※１）		１１９．２人／ha	２．８人／ha増加	１３２．２	５位
年齢３区分別人口	年少人口比率（※１）（※３）	１０．０％	２．１ポイント減少	１０．０％	３位
	生産年齢人口比率（※１）（※３）	６５．１％	２．４ポイント増加	６６．１％	４位
	高齢人口比率（※１）（※３）	２４．９％	０．３ポイント減少	２３．９％	１位
外国人人口比率（※１）		７．６％	４．０ポイント増加	６．９％	２位
昼夜間人口比率（※２）		８８．４％（※２０２０年）	－	８９．１％	２位

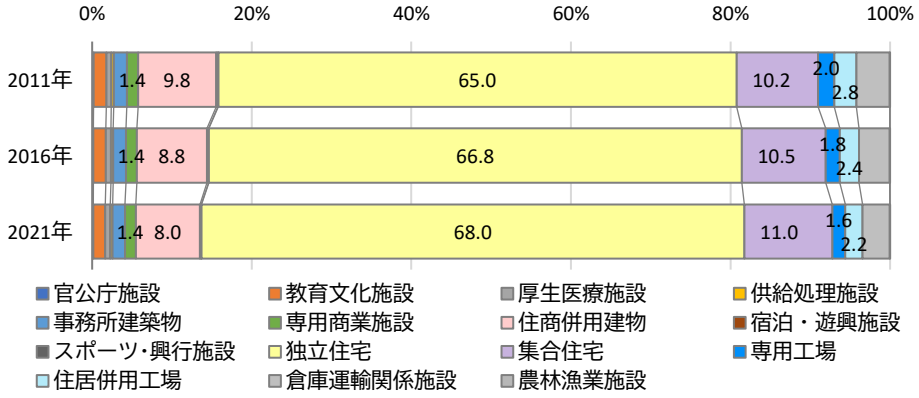
出典：（※１）住民基本台帳（２０２６年１月／２０１６年１月）
（※２）国勢調査（２０２０年）
（※３）足立区都市計画マスタープラン（２０１６年）
（※４）２０１６年～２０２６年の変化
（※５）地域別構想の５地域の中の順位（値が多い順番）

イ　土地利用

（ア）本地域は、西新井駅周辺、竹ノ塚駅周辺、日暮里・舎人ライナー沿線を中心に市街地が形成されており、住宅地、商業地、流通業務地、工業地、農地、公園が共存する地域です。都立舎人公園や北部流通業務団地の周辺には低層住宅が広がり、良好な住環境が形成されています。

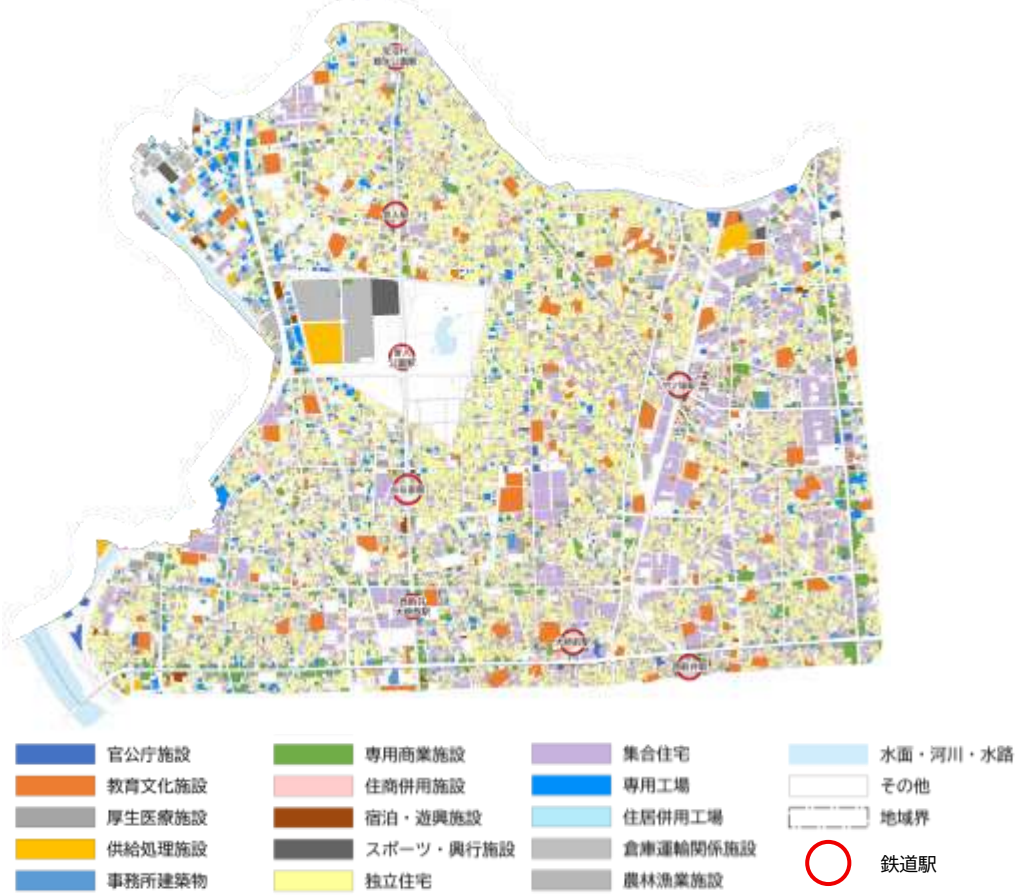
（イ）用途別建物棟数の構成比は、独立住宅（６８．０％）、集合住宅（１１．０％）、住商併用建物（８．０％）の順に多くなっています。住商併用建物と住居併用工場が計１０．２％と集合住宅と同程度存在しています。１０年間で主に独立住宅が３．０ポイント、集合住宅が０．８ポイント増加し、商業・工業系建物の割合が減少しています。

図.用途別建物棟数の現況・推移



出典：土地利用現況調査　（２０２１年）

図.用途別土地利用の分布



出典：土地利用現況調査　（２０２１年）

ウ　公共施設・公共住宅

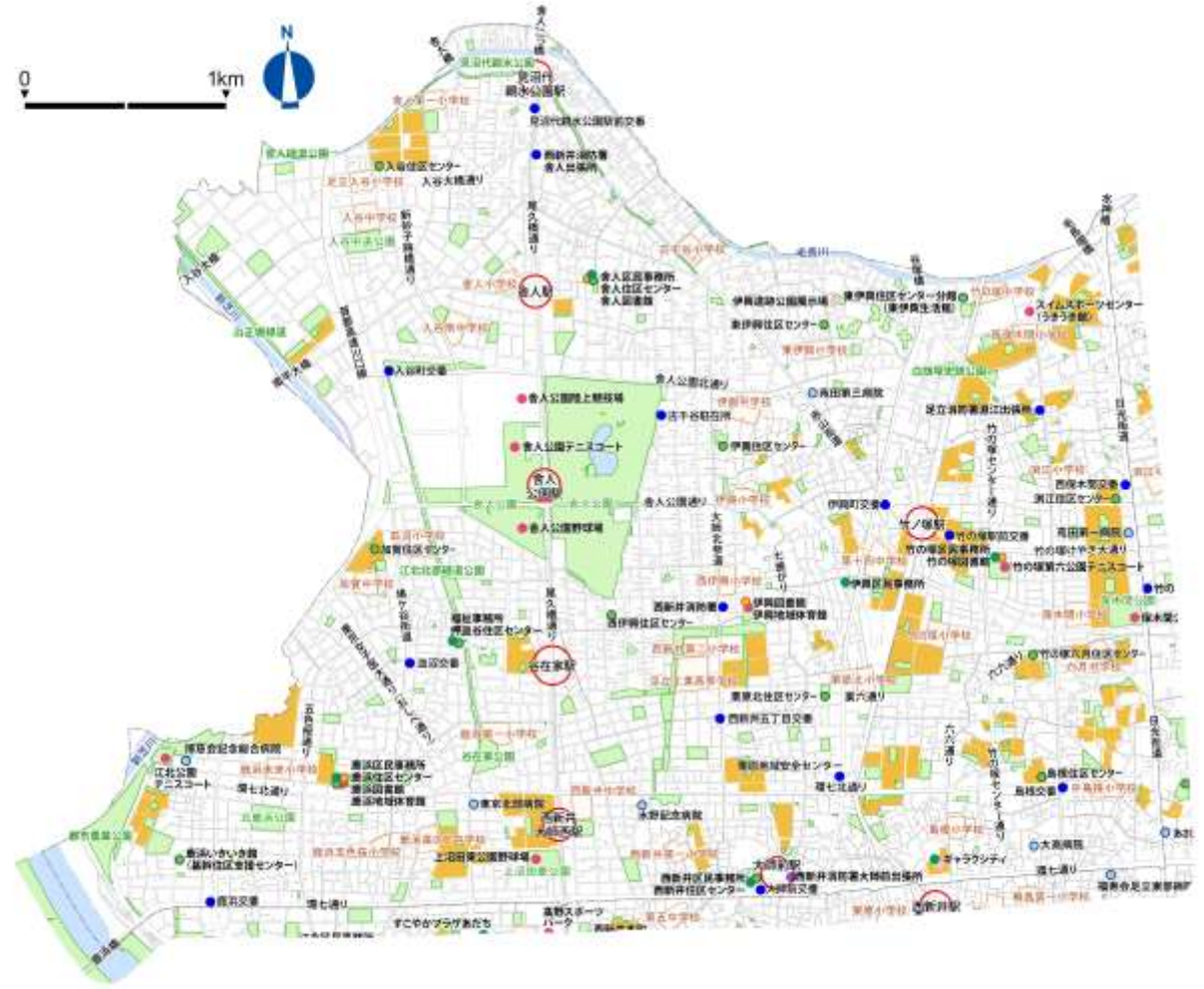
（ア）公園率は８．１％（令和３年度東京都土地利用現況調査）となっています。都立舎人公園を中心に多くの公園が立地しています。

（イ）学校施設は、小学校２０校、中学校９校、高校１校が立地しています。

（ウ）公共住宅は４５か所あり、うち半数は築５０年を経過しています。

（エ）コミュニティ施設は、住区センター１４か所、図書館４か所が立地しています。

表．公共施設の立地状況



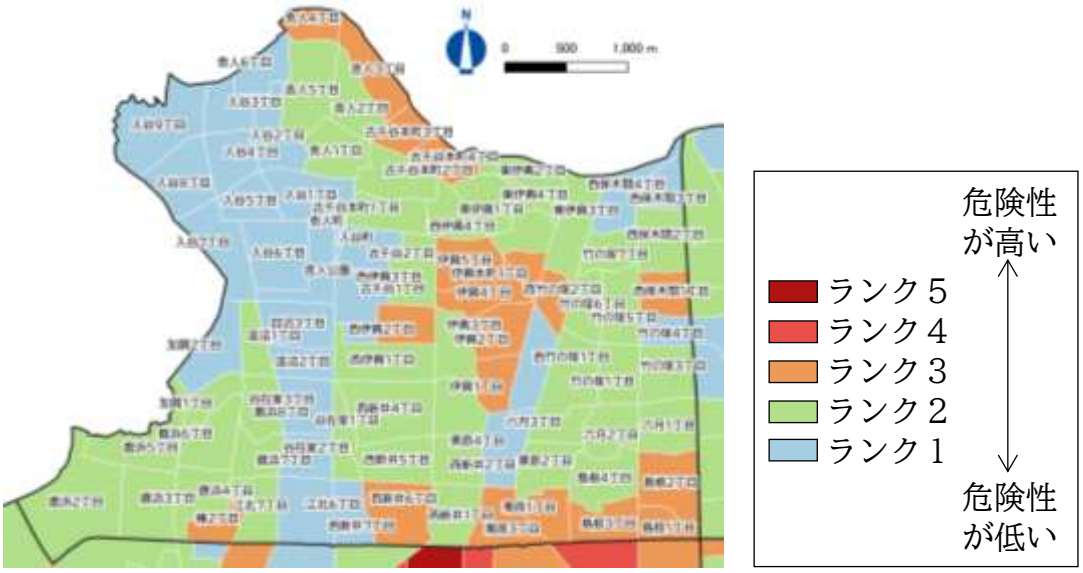
出典：足立区主要施設案内図・交通案内図（足立地図２０２５）

エ　災害リスク・防災基盤施設

（ア）地震・火災リスク

ａ　本地域は、市街地の約５５％で土地区画整理事業が完了しています。そのため、地震に関する地域危険度測定調査では、総合危険度がランク２以下と、危険性が低い町丁目が多く見られます。一方、島根一～三丁目、椿二丁目、伊興一・三～五丁目、西保木間一丁目、舎人三・四丁目周辺などには都市基盤が不足する地区が残っており、ランク３と危険性がやや高くなっています。

図.総合危険度ランク

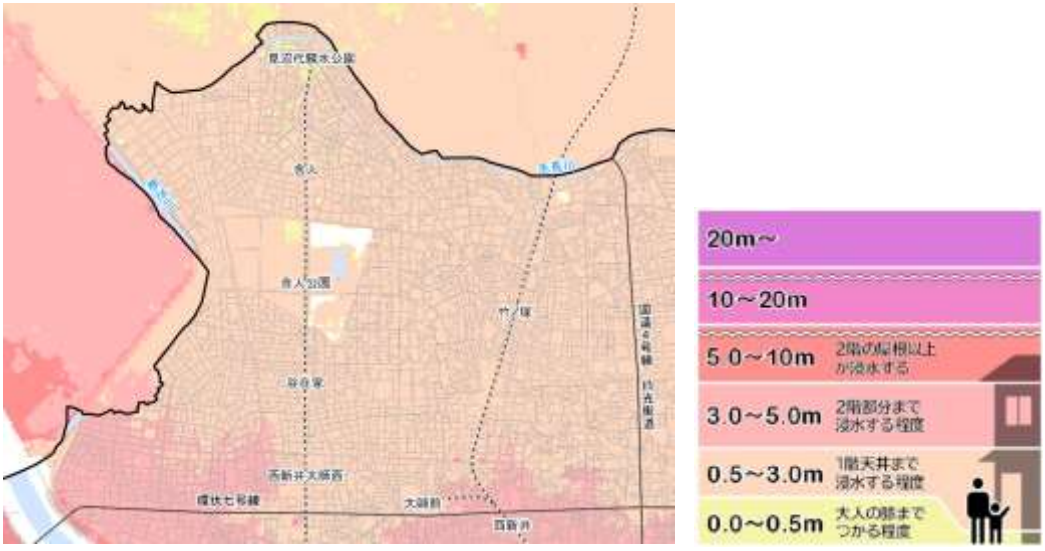


出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第９回）」（2022 年９月公表）

（イ）水害リスク

ａ　本地域の周辺には、毛長川、新芝川、荒川が流れ、洪水時の浸水リスクがほぼ全域に広がっています。浸水深は、地区南側で３～５ｍ（２階部分まで浸水）、その他のエリアの大半で０．５～３ｍ（１階天井まで浸水）の浸水が想定されています。

図.洪水ハザードマップ（想定最大降雨）



出典：各河川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）の重ね合わせ図

（ウ）防災基盤施設

a　国道４号や環状七号線、尾久橋通りなどが緊急輸送道路に指定されています。

b　避難施設については、第一次避難所３１か所、避難場所１４か所及び福祉避難所（第二次避難所）２４か所が指定されています。各避難場所の一人当たり避難有効面積は、国が示す目安である２㎡を満たしています。

c　水害時避難施設は、小学校、中学校、高等学校及び区有施設などが指定されています。

図. 緊急輸送道路・避難施設の状況



出典：足立区地域防災計画　令和７年度修正版

オ　地域資源

（ア）文化財やまちの風景資産、銭湯などの地域資源が分布しています。特に文化財は都市農業公園周辺や伊興寺町周辺に多く分布しており、地域の歴史や文化を伝える資源が残されています。

（イ）今後も残したい・活用したい資源（※）として、桜並木や毛長川の遊歩道、伊興寺町、西新井大師などが存在しています。

（※）まちづくり推進委員会で挙がった意見

図. 地域資源の分布



図中 ⬚ は、まちづくり推進委員会で挙がった今後も残したい・活用したいものを示す

出典：文化財デジタルマップ（説明版や標柱、彫刻、工芸品、民俗行事を除く）
足立まちの風景資産

（３）これまでのまちづくりの主な取組と成果

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、道路や公園などの都市基盤が整備されました。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。

写真
（土地区画整理事業）

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。

（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。

（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。

写真
（ミントポ）

写真
（たけのつカー＆パーク）

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。

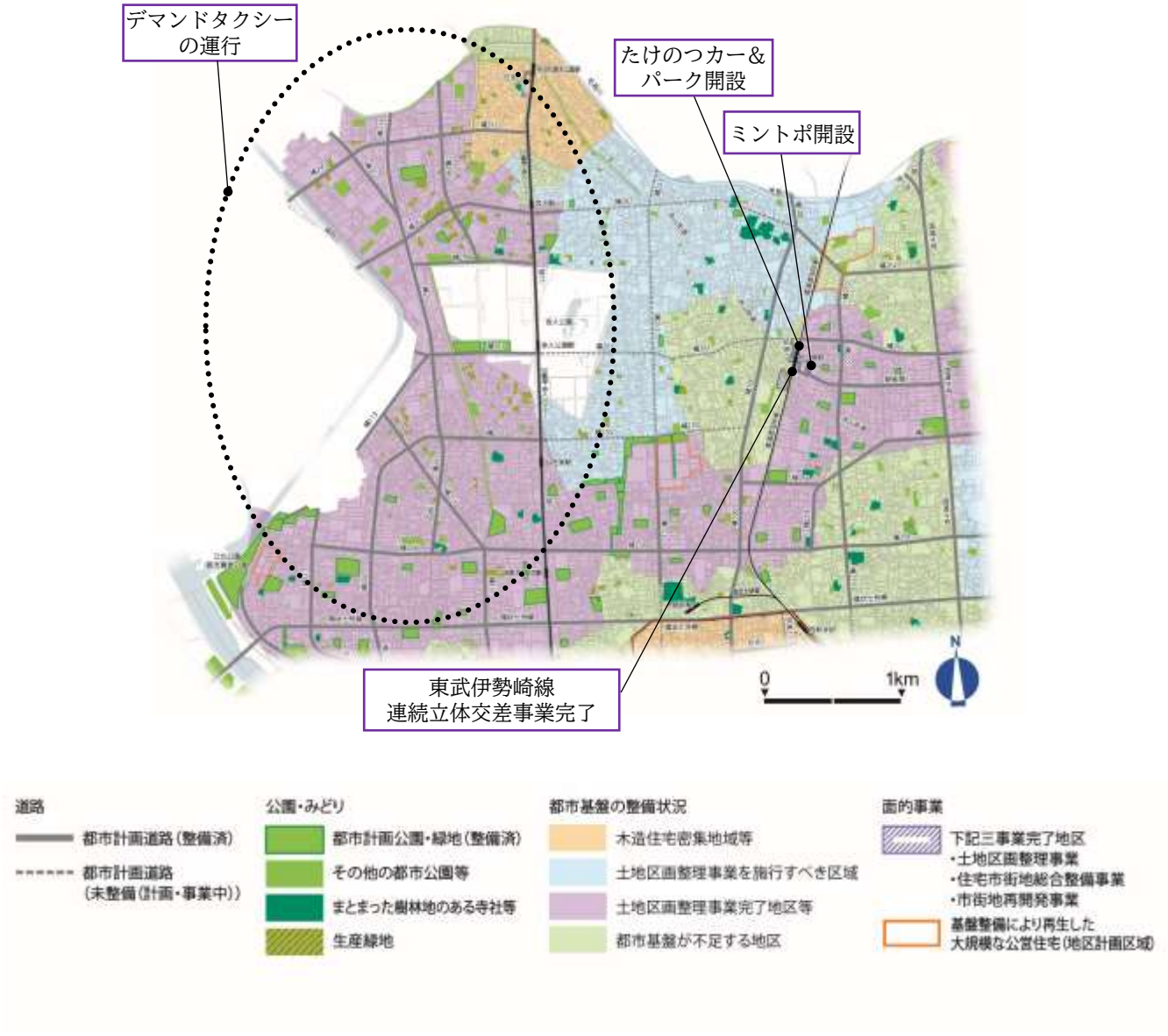
写真
（住宅開発）

エ　西新井大師西駅周辺（地域拠点）

（ア）上沼田東公園では、スポーツとみどりの公園をテーマに、全面改修工事が完了しました。また、公園に隣接する創出用地では、スポーツ・健康をテーマとした民間施設の整備に向けた計画が進められています。

写真
（上沼田東公園）

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



（４）地域の主要な課題

※表右端の列は、都市基盤に関する課題について「防災/道路・交通/公園・緑地」に分類したものです。

ア　地域全体

土地利用	（ア）戸建て住宅や集合住宅の増加による宅地化の進行に伴い、既存の商店街や工場などと共存できる市街地環境の形成や、都市農地や生産緑地の維持・保全が求められています。	
	（イ）西新井大師周辺では、高層マンションの建設や周辺の開発等により、西新井大師への眺望が損なわれる懸念があるため、景観計画に基づく景観の保全が必要です。	
都市基盤	（ア）北部に広がる土地区画整理事業を施行すべき区域について、地区計画等に基づき道路や公園などの整備を進めることが必要です。また、竹ノ塚駅の西側や国道４号沿いに都市基盤の未整備地区が広がっており、都市計画道路や主要生活道路の整備を進めつつ、公園や細街路などの整備を進めることが必要です。	防災
	（イ）毛長川の護岸整備や下水道管渠の整備等の水害対策を引き続き実施していくことが必要です。	
	（ウ）地域全体の浸水リスクを踏まえ、大規模水害時の垂直避難先を確保する高台まちづくりの取組が必要です。	
	（エ）西新井大師では、来街者や地域住民が安全・快適に回遊できる道路空間の確保が求められています。	

イ　竹ノ塚駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	（ア）足立区北部の玄関口であり東京都北東部の北の玄関口として、東口駅前広場や東武鉄道の商業ビル、ＵＲ竹の塚第三団地など一体的再編により、主要な地域拠点にふさわしい土地の高度利用や機能更新を誘導していくことが必要です。	
都市基盤	（ア）竹ノ塚駅周辺は、花畑五丁目に開校した文教大学の最寄り駅の一つとなることから、交通・交流ネットワークを充実することが必要であり、若者でにぎわうまちづくりが望まれます。	道路・交通
	（イ）駅東口の駅前広場では、路上駐車や公衆トイレの利用のしづらさなどの問題があります。駅周辺には高経年化が進むＵＲ竹の塚第三団地や大規模商業施設が立地しています。東口駅前広場はＵＲ竹の塚第三団地の再生事業に合わせた駅前広場の一体的整備により、北の玄関口にふさわしいまちの顔となるような人の活動の場や居場所となる空間の創出が必要です。	
ソフト	（ア）鉄道の高架化の完了に伴い、エリアデザインによる駅東西の一体的なまちづくりを進めることが必要です。	

ソフト	（イ）道路・公園などの公共空間を活用した滞在空間の創出に向け、実験的な取組（みちまちプロジェクト）を進める必要があります。	

ウ　見沼代親水公園駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）駅周辺では商業・業務機能の集積が十分ではなく、公共交通利用者の利便性向上に資する地域拠点としての機能強化が課題となっています。	
	（イ）生産緑地や農地などの保全とともに、住宅地と調和した環境の構築が必要です。	
都市基盤	（ア）災害に強く快適な市街地を形成するため、道路整備が必要です。	道路・交通
	（イ）都立舎人公園や見沼代親水公園、毛長川などの水と緑の資源を活かしたネットワーク形成が求められています。	公園・緑地

エ　西新井大師西駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）駅周辺では、上沼田東公園の改修にあわせて生まれた創出用地やＵＲ団地などの大規模な敷地を活かし、地域拠点にふさわしい機能を誘導していくことが必要です。	
	（イ）小学校の統廃合により生じた旧北鹿浜小学校跡地では、地域の魅力向上や活性化につなげる土地利用が求められています。	
都市機能	（ア）西新井大師西駅から西新井大師方面への来訪者の回遊を促す快適な歩行者環境の確保等が求められています。	道路・交通

（５）地域の目指すべき姿とまちづくりの考え方

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

ア　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。また、歩行環境の充実により、東西一体のウォーカブルなまちづくりを進めます。

イ　見沼代親水公園駅周辺は、日暮里・舎人ライナーの利便性を活かし、都市基盤の整備による防災性の向上を図りながら、生活機能と水・緑が調和した安全なまちづくりを進めます。

ウ　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。

エ　洪水時の浸水リスクに対応するため、地域全体で高台まちづくりを進めます。

オ　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。

カ　東武伊勢崎線・大師線と日暮里・舎人ライナー間の交通ネットワークを充実します。

キ　都立舎人公園をはじめ農地や河川・水路、緑道など、水と緑の豊かな自然環境を活かしたまちづくりを進めます。

（６）地域のまちづくりの方針

※表右端の列は、都市基盤に関する方針について「防災/道路・交通/公園・緑地」に分類したものです。

ア　地域全体

土地利用	（ア）流通業務団地から放射１１号に続く補助第２９４号線（舎人公園北通り）沿道は、流通業務施設を誘導していきます。	
	（イ）大師前駅周辺は、西新井大師をはじめとする歴史的景観と調和した商業施設や都市型住宅を誘導し、文化と歴史を大切にした、楽しさと心地よさのあるまちづくりを進めます。	
	（ウ）谷在家駅及び舎人駅周辺は、周辺住民の日常生活に必要な商業・サービスが集積する地区拠点の形成に向け、計画的な土地利用や良好な街並みの形成を進めます。	
	（エ）赤山街道沿道では、竹ノ塚駅周辺から連なる商店の集積を活かし、身近な買い物の場となる近隣商業地としての土地利用を誘導します。	
	（オ）西保木間地区や国道４号の後背地では、工場緑化や緩衝空間の確保を視野に入れ、住工共存型の土地利用を位置付けます。	
	（カ）流通業務団地周辺、放射１１号線沿道、国道４号沿道では流通業務機能の集積を活かしながら、住宅地と調和する土地利用を図ります。また、周辺環境との調和に配慮し、廃棄物処理施設の新たな立地や既存施設の拡大を抑制していきます。	
	（キ）島根一～四丁目、西保木間一丁目、舎人一・二丁目などの基盤未整備地区では、地区計画等による良好な住宅地形成を図ります。	
	（ク）ＵＲ栗原団地、ＵＲ竹の塚第一・第二・第三団地、都営住宅団地等の大規模住宅地は、緑豊かな住環境の維持を図ります。	
	（ケ）都営上沼田第３アパート、都営谷在家アパート、都営竹の塚七丁目アパート、都営西保木間四丁目アパート、都営伊興町アパートや都営六月町一丁目アパートなど、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。	
	（コ）西新井大師周辺では、景観計画に基づき、落ち着いた佇まいの中にも門前らしいにぎわいや個性を感じられる街並みの形成を図ります。	
都市基盤	（ア）未整備の都市計画道路（補助第２５０号線、補助第２５３号線、補助第２６１号線、補助第２６２号線、竹の塚駅付近広場）の整備と沿道建物の不燃化により、延焼遮断帯の形成を図ります。必要に応じて防火地域、最低限度高度地区の指定などを行います。	防災
	（イ）緊急輸送道路である環状七号線などの沿道建物の不燃化・耐震化を促進します。	

都市基盤	（ウ）土地区画整理事業を施行すべき区域は、木造住宅の密集化の防止などを目的として、都市計画道路や地区計画等による地区施設の整備を進めます。	防災
	（エ）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、保全型の地区計画制度の導入を検討していきます。	
	（オ）都市基盤が不足する地区等は、地区計画等を導入し、主要生活道路などの都市基盤の整備を進めます。また、地区計画や細街路計画に沿って、個別建替えに合わせて細街路整備を進めます。	
	（カ）毛長川の護岸整備による水害リスクの低減を図るとともに、毛長川の景観を楽しめる緑地を配置していきます。	
	（キ）大規模な洪水時の垂直避難先の確保のため、再開発事業や既存の中高層建物との協定による避難スペースの確保等により、高台まちづくりを進めます。	
	（ク）竹ノ塚駅及び日暮里・舎人ライナー各駅を中心とした交通結節機能の向上を図るとともに、地域内外の移動を支える道路ネットワークの形成を位置付けます。	道路・交通
	（ケ）ギャラクシティは、子どもをはじめ多世代が利用する施設であるため、西新井駅からの徒歩による交通アクセスの改善を図っていきます。	
	（コ）西新井大師周辺の回遊性を高め、歩行者の安全性と快適性を確保するため、補助第253号線（大師北参道）の無電柱化を推進します。	
	（サ）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、既存工場の緑化や、農地や寺社の緑の保全を推進します。	公園・緑地
	（シ）土地区画整理事業完了地区等における公園やＵＲ団地のオープンスペースなどを結ぶ緑のネットワークを形成していきます。また、緑のネットワークにより西新井大師から西新井大師西駅方向への回遊性を高めます。	
	（ス）都立舎人公園や見沼代親水公園などの公園、荒川、新芝川などの水辺空間、生産緑地、神社・寺院が有する緑を保全・活用し、水と緑のネットワークの形成を図ります。	
	（セ）都立舎人公園については、防災機能やレクリエーション機能の充実を図るとともに、周辺の公園や緑道、街路樹との連続性を高め、地域を代表する緑の拠点として活用を図ります。	

都市基盤	（ソ）伊興寺町周辺、西新井大師周辺、炎天寺、国土安穏寺、竹塚神社、萬福寺などの歴史的資源と周辺の緑地を一体的に保全し、歴史や文化を感じられる散策環境の形成を図ります。	公園・緑地

イ　竹ノ塚駅周辺（主要な地域拠点）

土地利用	（ア）駅周辺では、商業・業務に加え、子育て支援、福祉、宿泊及び都市型住宅の充実を図り、多様な世代が利用し交流できる拠点の形成を目指します。	
	（イ）竹ノ塚駅東西の商店街については、鉄道高架化による東西市街地の一体化や、高架下空間の有効活用により、駅を中心に回遊性のある商業空間の形成を図るとともに、駅東西のにぎわいの連携強化を図ります。	
	（ウ）ＵＲ竹の塚第三団地等の大規模敷地については、建替えや土地利用更新の機会を捉え、駅前にふさわしい商業・業務機能や都市型住宅機能等の導入を視野に入れながら、地域の魅力向上に資する土地利用を誘導します。	
都市基盤	（ア）補助第２６１号線をはじめとする都市計画道路の整備や地区計画の活用により、避難経路の確保や延焼遮断帯の形成を図るとともに、安全でゆとりある市街地形成を進めます。	防災
	（イ）駅周辺では、駅前広場整備に伴う市街地更新を契機として、防災性の向上を図ります。	
	（ウ）竹の塚小学校周辺、ＵＲ竹の塚第一団地周辺及び竹ノ塚駅東口・竹の塚地域学習センター周辺については、避難場所としての機能の維持・向上を図ります。	
	（エ）駅周辺では、東武伊勢崎線連続立体交差事業を契機として、駅東西市街地の一体化を図るとともに、交通結節機能の強化を図ります。	道路・交通
	（オ）駅東側では駅前広場の拡張整備を進めるとともに、駅東西を結ぶ歩行環境の構築により、市街地の回遊性向上を図ります。	
	（カ）赤山街道や竹の塚けやき大通りを中心に、安全で快適な歩行者空間の形成を図ります。	
	（キ）高架下空間の活用による自転車駐輪場整備などを視野に入れ、放置自転車対策を進めます。	
	（ク）竹ノ塚駅周辺では、ＵＲ竹の塚第一・第二・第三団地の緑地や保木間公園、竹の塚コミュニティ道路（彫刻の道）、寺社林などを活用し、緑のネットワーク形成を図ります。	公園・緑地
	（ケ）竹の塚地域学習センターを中心として、既存公園や街路樹をつなぐ歩行空間の形成を図り、文化や交流を育む緑豊かな環境づくりを進めます。	

ウ　見沼代親水公園駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）駅周辺では、周辺住宅地との調和に配慮しながら、地域住民の日常生活を支える商業・業務機能、子育て支援機能及び都市型住宅機能の誘導を図ります。	
	（イ）駅周辺で進む宅地開発に対応し、地区計画等を活用しながら、良好な住環境の形成と防災性の向上に配慮した市街地形成を図ります。	
都市基盤	（ア）見沼代親水公園駅周辺では、日暮里・舎人ライナー開業後の宅地化の進展を踏まえ、都市基盤整備とあわせて防災性の向上を図ります。	防災
	（イ）都立舎人公園については、広域避難場所としての機能を維持し、防災拠点としての活用を図ります。	
	（ウ）補助第２５０号線、補助第２５３号線、補助第２６２号線等の都市計画道路の整備により、駅周辺の交通利便性向上を図るとともに、西伊興地区や古千谷地区との連絡機能を強化します。	道路・交通
	（エ）見沼代親水公園、毛長川、保木間堀親水水路、生産緑地、伊興寺町の緑及び都立舎人公園を地域の骨格となる緑資源として位置付け、水と緑のネットワーク形成を図ります。	公園・緑地

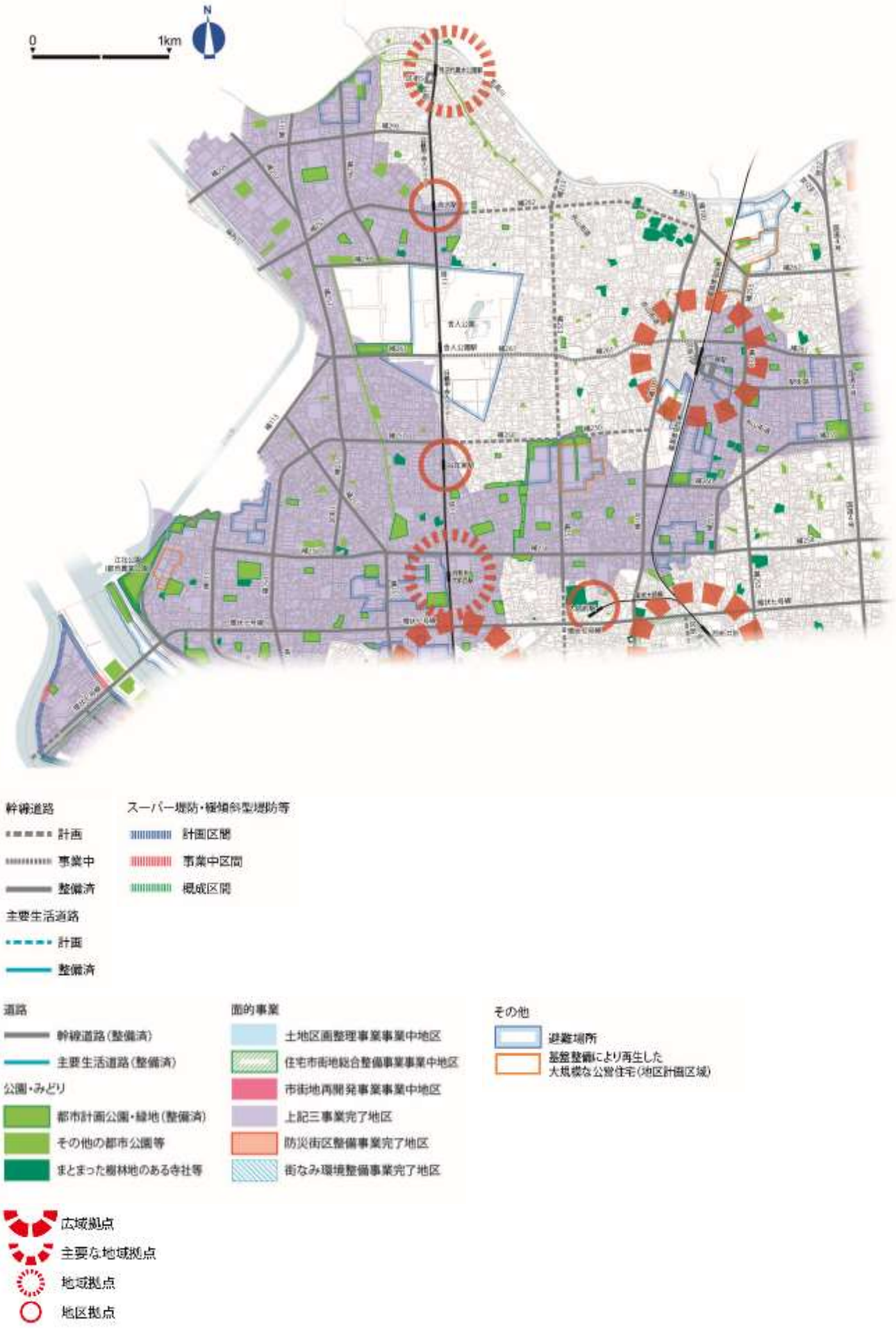
エ　西新井大師西駅周辺（地域拠点）

土地利用	（ア）ＵＲ団地の建替えや上沼田東公園の改修工事に伴う創出用地の活用、旧北鹿浜小学校跡地の活用等にあわせて、商業・業務、子育て支援、福祉など拠点性を高める機能を誘導し、駅周辺の一体的なまちづくりを推進します。	
都市基盤	（イ）西新井大師西駅から西新井大師への歩行者環境の向上や案内サインの充実を図ります。	道路・交通

図. 土地利用方針図


0
1km
N
土地利用区分
住宅系地域(低・中層)
住宅系地域(中・高層)
複合系地域
商業・業務系地域
住工共存系地域
工業・流通系地域
広域拠点
主要な地域拠点
地域拠点
地区拠点

図.都市基盤整備方針図


N
0
1km
幹線道路
計画
事業中
整備済
主要生活道路
計画
整備済
スーパー堤防・緩傾斜型堤防等
計画区間
事業中区間
概成区間
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)
広域拠点
主要な地域拠点
地域拠点
地区拠点