

北綾瀬駅周辺地区

都市計画法第16条に基づく

地区計画等(原案)説明会

令和3年12月10日(金)・11日(土)
足立区 都市建設部 まちづくり課
街路橋りよう課

本日はご多用のところ、この動画をご視聴いただき、ありがとうございます。

都市計画法第16条に基づく北綾瀬駅周辺地区の地区計画等原案について、ご説明します。

地区計画等（原案）について

- 1 本日の説明内容
- 2 地区計画等の変更案
- 3 用途地域等の変更案
- 4 今後のスケジュール

まず、地区計画等（原案）についてということで、記載の内容についてご説明します。

本日の説明内容

地区の将来像

住み続けたいくなる 安全安心で
緑とにぎわいあふれる 始発駅のまち



地区の将来像実現に向け、建物を建てる際の具体的なルール
「地区計画等」「用途地域等」を定める。

3

北綾瀬周辺地区は、平成31年3月の千代田線直通運転開始以来、都心へのアクセスが格段に向上しました。それを契機として、これまで駅周辺のにぎわいづくりについて地域の皆さんと一緒に検討してまいりました。

そして、令和3年7月に「北綾瀬駅周辺地区 地区まちづくり計画」を策定しました。

その計画の中では、地区の将来像を「住み続けたいくなる 安全安心で 緑とにぎわいあふれる 始発駅のまち」と掲げています。

今回、その将来像の実現に向け、建物を建てる際の具体的なルールとなる「地区計画等」「用途地域等」の案を作成しましたので、ご説明します。

地区計画の名称・位置・面積

名称	北綾瀬駅周辺地区 地区計画
位置	足立区谷中四丁目 地内
面積	約 4.2ha



地区計画等の原案についてご説明します。
今回策定する地区計画の名称、位置、面積ですが、
名称は、「北綾瀬駅周辺地区 地区計画」、
位置は、谷中四丁目地内の、赤い点線で囲んだ区域で、
面積は、約4.2haとなります。

地区計画の目標

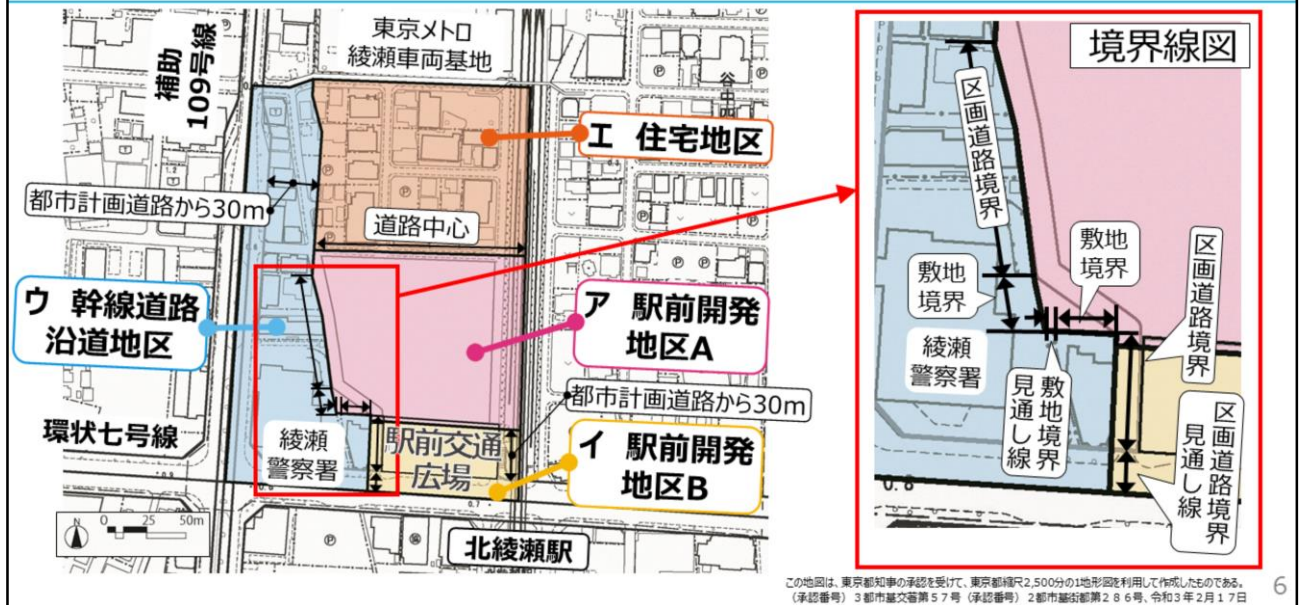
- 1 駅前交通広場や駐輪場を整備する。
- 2 快適な歩行空間を確保する。
- 3 宅地や道路を整理した大きな敷地への大規模商業施設の誘導により、にぎわいを創出する。
- 4 北側の住宅地と調和したまちなみの形成と、区域内の住環境の維持保全を図る。

5

地区計画の目標ですが、記載の4つを掲げています。

- 1 駅前交通広場や駐輪場を整備する
- 2 快適な歩行空間を確保する
- 3 宅地や道路を整理した大きな敷地への大規模商業施設の誘導により、にぎわいを創出する
- 4 北側の住宅地と調和したまちなみの形成と、区域内の住環境の維持保全を図る

建築物等の整備の方針



ここからは、建物を建てる際の具体的なルールについてご説明します。

まず、今回の地区計画の区域を記載のア～エの4つの地区に分けます。

大規模商業施設を誘導していく アの駅前開発地区A

駅前交通広場を整備していく イの駅前開発地区B

地区西側を通る都市計画道路補助109号線沿いの ウの幹線道路沿道地区

そして、北側に位置する エの住宅地区です。

建築物等の整備の方針

対象地区 (略称) 地区計画で 定めるルール	ア 駅前開発 地区A (駅前A)	イ 駅前開発 地区B (駅前B)	ウ 幹線道路 沿道地区 (沿道)	エ 住宅地区 (住宅)
1 建築物等の用途の制限	○	—	—	—
2 敷地面積の最低限度	○	—	○	○
3 壁面の位置の制限	○	—	○	○
4 工作物の設置の制限	○	—	—	—
5 形態・色彩・意匠の制限	○	○	○	○
6 垣又は柵の構造の制限	○	○	○	○
7 緑化率の最低限度	○	—	—	—

4つの地区の特性に合わせて、表に記載の7つのルールを定めます。

ルールの詳細については、これから1つずつご説明します。

1 本日の説明内容	2 地区計画等の変更案	3 用途地域等の変更案	4 今後のスケジュール
1 建築物等の用途の制限		【対象区域】	駅前A 駅前B 沿道 住宅
駅前のにぎわいを創出するため、1、2階の建築可能な建物用途を以下のように定める。 ① 店舗、飲食店 ② 事務所 ③ 運動施設 ④ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場 ⑤ 診療所、病院 ⑥ 児童福祉施設 ⑦ 学校、図書館、博物館、美術館 ⑧ 学習塾、華道教室、囲碁教室 ⑨ 巡査派出所、公衆電話所			
			8

まず、駅前開発地区 A に定める「建築物等の用途の制限」です。
駅前のにぎわいを創出するため、建物の 1、2 階の建築可能な建物用途を、記載の 9 つに制限し、風俗営業等の進出を抑えます。

2 敷地面積の最低限度

【対象区域】

駅前A

駅前B

沿道

住宅

地区名	敷地面積の最低限度
駅前開発地区A	5, 0 0 0 m ²
幹線道路沿道地区	8 3 m ²
住宅地区	

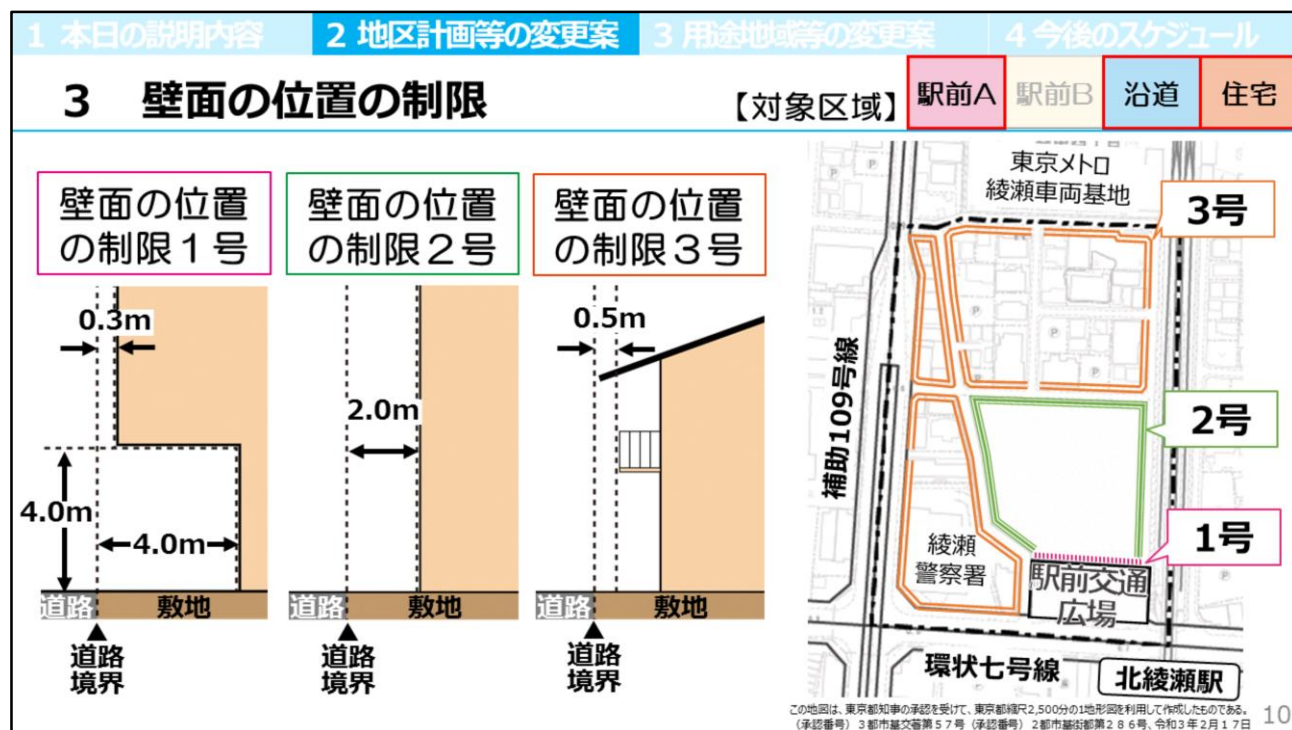
決定時点で、敷地面積の最低限度未満の敷地の場合は、その敷地で建築は可能。

9

次に、駅前開発地区 A、幹線道路沿道地区、住宅地区に定める「敷地面積の最低限度」です。

駅前開発地区 A では、大規模商業施設を誘導するために、5, 0 0 0 m²未満に敷地を分割できないようにします。

幹線道路沿道地区及び住宅地区では、敷地の細分化による建て詰まりやミニ開発等を防止するために、8 3 m²未満に敷地を分割できないようにします。



次に、駅前開発地区A、幹線道路沿道地区、住宅地区に定める「壁面の位置の制限」です。

まず、壁面の位置の制限1号ですが、駅前交通広場に面する大規模商業施設の顔となる部分であり、歩行者が多く通行する部分となるため、路面から高さ4.0m以下の部分については4.0mの壁面後退を、それ以上の部分については0.3mの壁面後退を設定します。

次に、壁面の位置の制限2号ですが、大規模商業施設の誘致に伴い増加する利用者のための歩行空間確保のために、2.0mの壁面後退を設定します。

次に、壁面の位置の制限3号ですが、幹線道路沿道地区及び住宅地区において、歩行者への圧迫感の軽減のために、0.5mの壁面後退を設定します。

1 本日の説明内容	2 地区計画等の変更案	3 用途地域等の変更案	4 今後のスケジュール
-----------	-------------	-------------	-------------

4 工作物の設置の制限

【対象区域】

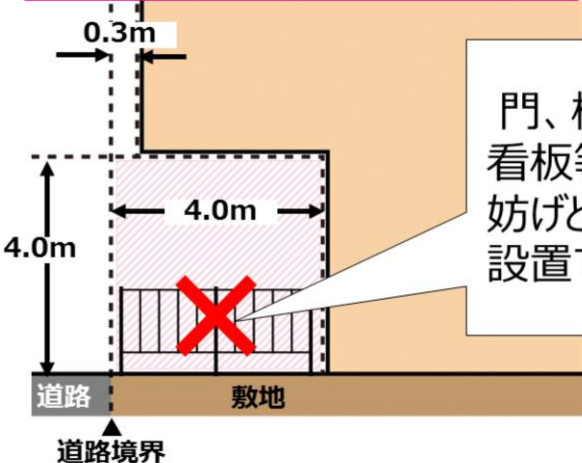
駅前A

駅前B

沿道

住宅

壁面の位置の制限1号



門、柵、塀、広告物、看板等の等の交通の妨げとなるような物は設置できない。

道路

敷地

道路境界

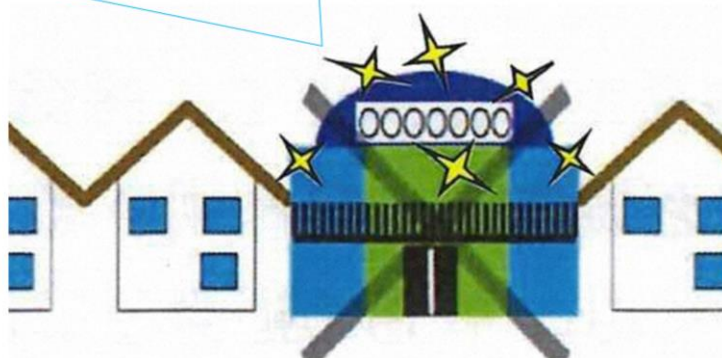
11

次に、駅前開発地区 A のみに定める「工作物の設置の制限」です。

歩行空間を確保し、安全なまちなみを形成するため、先ほどの壁面の位置の制限 1 号の高さ 4.0 m 以下の部分について、歩行者の通行の妨げとなるような門、柵、塀、広告物、看板等の設置ができないよう制限します。

1 本日の説明内容	2 地区計画等の変更案	3 用途地域等の変更案	4 今後のスケジュール
5 形態・色彩・意匠の制限		【対象区域】	駅前A 駅前B 沿道 住宅

屋外広告塔や広告板等は、まちなみに配慮する。
建物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避ける。



12

次に、全ての地区で定める「形態・色彩・意匠の制限」です。

統一感のあるまちなみを形成するために、「屋外広告塔や広告板等は、まちなみに配慮する」「建物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避ける」という制限をかけます。

6 垣又は柵の構造の制限

【対象区域】

駅前A

駅前B

沿道

住宅

道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとする。



高さ0.6m
以下のもの
は可

13

次に、全ての地区で定める「垣又は柵の構造の制限」です。

安全でうるおいのあるまちなみとするために、「道路に面して設ける垣又は柵は、生垣やフェンスにしてください」という制限を設けます。

7 緑化率の最低限度

【対象区域】

駅前A

駅前B

沿道

住宅

建物の敷地面積の5パーセント

■ポンテポルタ千住の例



出典：国土地理院 航空写真 2019年



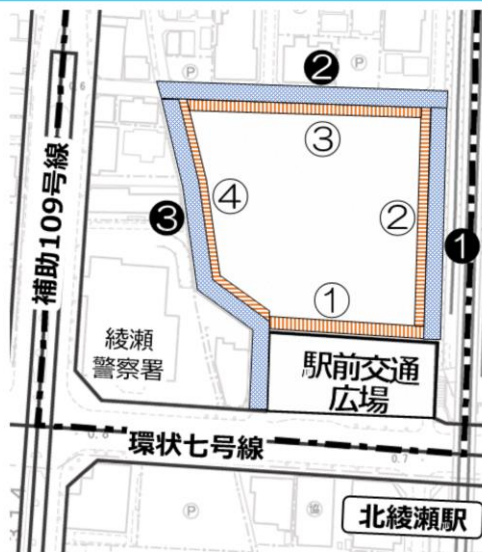
14

次に、駅前開発地区 A のみに定める「緑化率の最低限度」です。

地域内に新たなみどりの創出を図るため、緑化面積が建物の敷地面積の5パーセント以上となるよう、建物周囲の地上部や、建物の屋上・壁面などを緑化する制限をかけます。

写真は、同様の緑化率の制限がかかっている千住大橋駅前の商業施設、ポンテポルタ千住の状況になります。

地区施設（区画道路・歩道状空地）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 3 都市基整備第57号 (承認番号) 2 都市基整備第286号、令和3年2月17日

種類	名称	幅員
道路	① 区画道路1号	6.5m
	② 区画道路2号	7.0m
	③ 区画道路3号	6.5～7.5m
その他の公共空地	① 歩道状空地1号	4.0m
	② 歩道状空地2号	1.5m
	③ 歩道状空地3号	1.0m
	④ 歩道状空地4号	1.5m

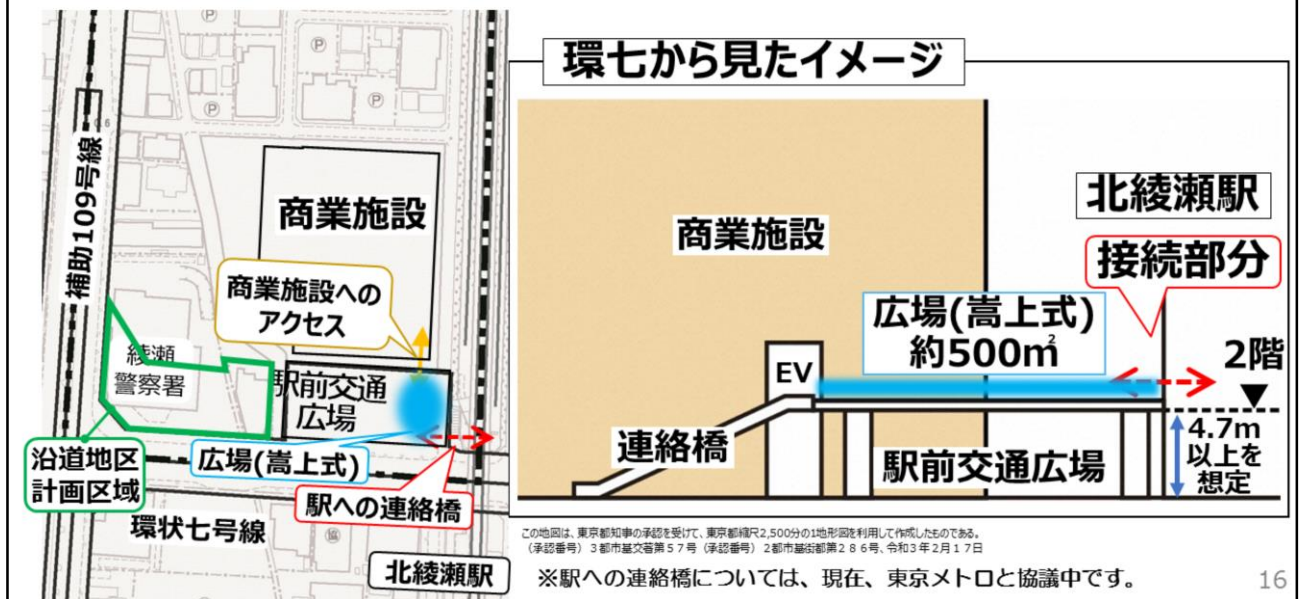
15

次に、地区施設の区画道路及び歩道状空地についてです。

区画道路とは、既存の道路を活かして拡幅整備されるもので、歩道状空地とは、事業者が歩行者の安全のために道路に沿って設ける空地のことです。

大規模商業施設の動線を確保するため、記載のとおり3つの区画道路と、4つの歩道状空地を定めます。

地区施設（嵩上げ式広場）



次に、地区施設の嵩上げ式広場、いわゆるペDESTリアンデッキについてです。

北綾瀬駅からの利便性や安全性を確保するため、嵩上げ式広場約500m²を定めます。

以上が地区計画ルールの説明となります。

なお、環状七号線沿道にすでに策定されている沿道地区計画の内容についても、地区計画のルールと整合を図るため、「敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「形態・色彩・意匠の制限」「垣又は柵の構造の制限」の4つのルールの変更を行います。

用途地域等の変更案

- ①～④の区域で、
- 用途地域
 - 高度地区
 - 防火、準防火地域
- を変更する



※用途地域等については、現在、東京都と協議中です。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 3都市基交審第57号 (承認番号) 2都市基街部第286号、令和3年2月17日

17

続きまして、用途地域等の変更案についてご説明します。

右の図の区域で、「用途地域」「高度地区」「防火・準防火地域」を変更します。

詳細については、これから1つずつご説明します。

用途地域とは

どこに、どんな建物が、どれくらいの大きさを、建てられるかを地域ごとに決める。

第一種中高層 住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。

第一種住居地域



住宅の環境を守るための地域です。3000㎡までの店舗等が建てられます。

近隣商業地域



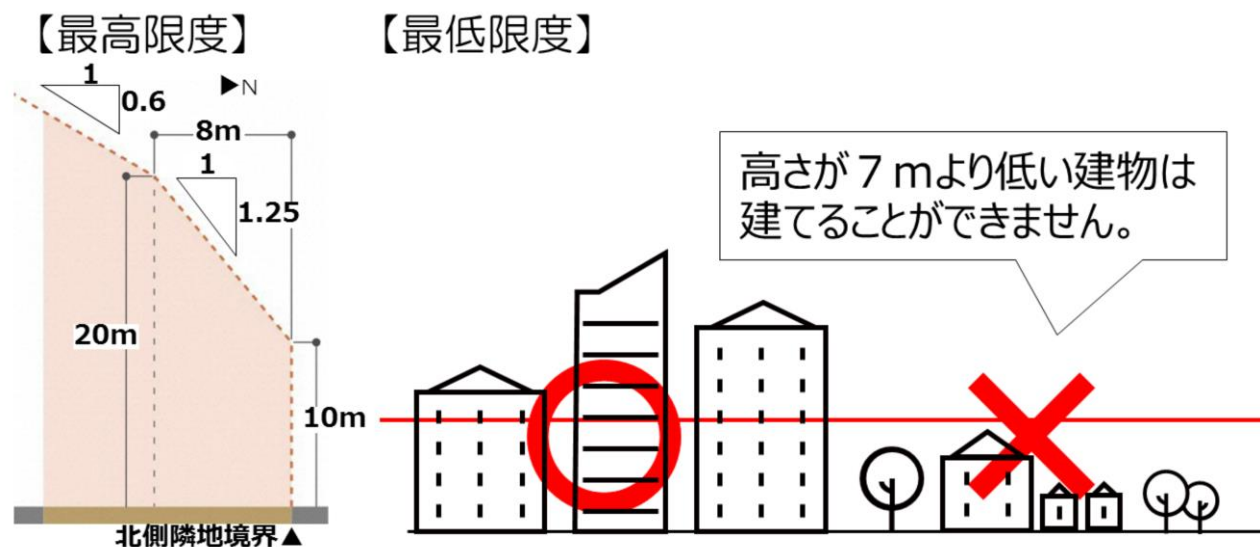
周辺住民が日用品等の買い物ができるように、利便性の増進を図る地域です。

18

まず、用途地域についてですが、どこに、どんな建物が、どれくらいの大きさを、建てられるかを地域ごとに定めるルールです。

下のイメージ図に示すように、用途地域が指定されると、それぞれの用途に応じ、建てられる建物の種類が制限されます。

高度地区とは



19

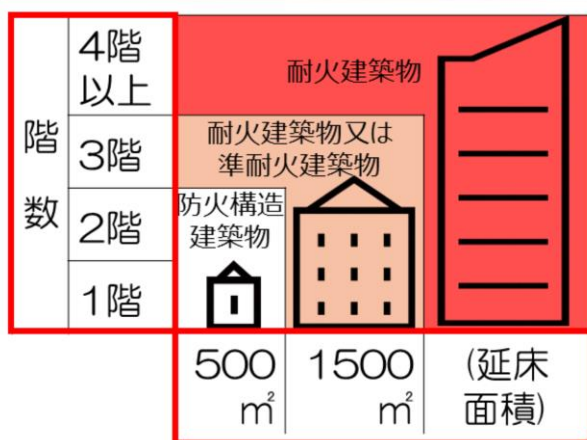
次に、高度地区ですが、建物の高さの最高限度と最低限度の2つを定めることができます。

最高限度は、特に北側の日照、採光などを確保し、住環境を保全するために定めます。現在、北綾瀬駅周辺地区では、左の図に示すように高さが制限されています。

最低限度は、土地の高度利用を促進し、隣の街区への火災による延焼を遮断するために定めます。

防火地域・準防火地域とは

「準防火地域」



「防火地域」



20

次に、防火地域・準防火地域ですが、図に示すように、建物の階数や延べ床面積に応じて、一番燃えづらい耐火建築物や、その次に燃えづらい準耐火建築物を誘導し、大規模火災を起こさないための制度です。

変更内容等のまとめ 1 / 2

用途地域	第一種中高層専用地域
建蔽率／容積率	60％／300％
防火・準防火	準防火地域
高度地区	第3種
最低限度高度地区	指定なし

	①	②
用途地域	近隣商業地域	
建蔽率／容積率	80％／400％	
防火・準防火	防火地域	
高度地区	指定なし	第3種
最低限度高度地区	指定なし	指定あり



※用途地域等については、現在、東京都と協議中です。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 3都市基交審第57号 (承認番号) 2都市基街部第286号、令和3年2月17日

21

以上ご説明をしてきました「用途地域」「高度地区」「防火・準防火地域」について、北綾瀬駅周辺地区における変更内容をまとめると、左側上の表から下の表のようになります。

①及び②の区域について、駅前のにぎわい創出のため、用途地域を近隣商業地域、建蔽率を80％、容積率を400％、防火地域に変更します。

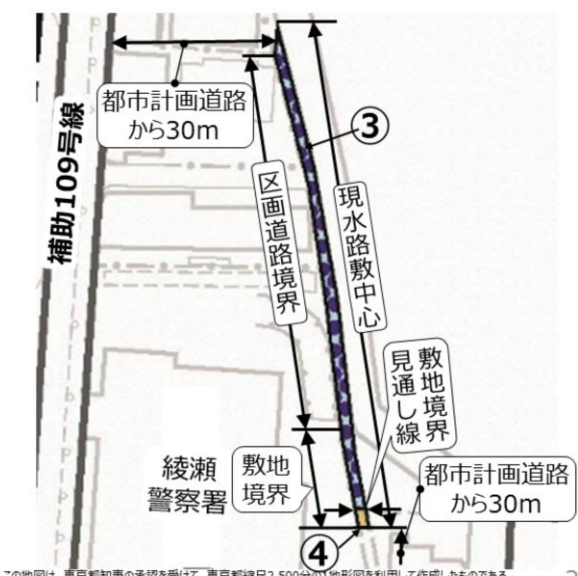
加えて、①の区域では、高度地区の最高限度の指定をなくし、②の区域には、環状七号線の延焼遮断機能を強化するために、高度地区の最低限度を指定します。

変更内容等のまとめ 2 / 2

用途地域	第一種住居地域
建蔽率／容積率	60％／300％
防火・準防火	防火地域
高度地区	第3種
最低限度高度地区	指定なし

	③	④
用途地域	近隣商業地域	
建蔽率／容積率	80％／400％	
防火・準防火	防火地域	
高度地区	指定なし	第3種
最低限度高度地区	指定なし	指定あり

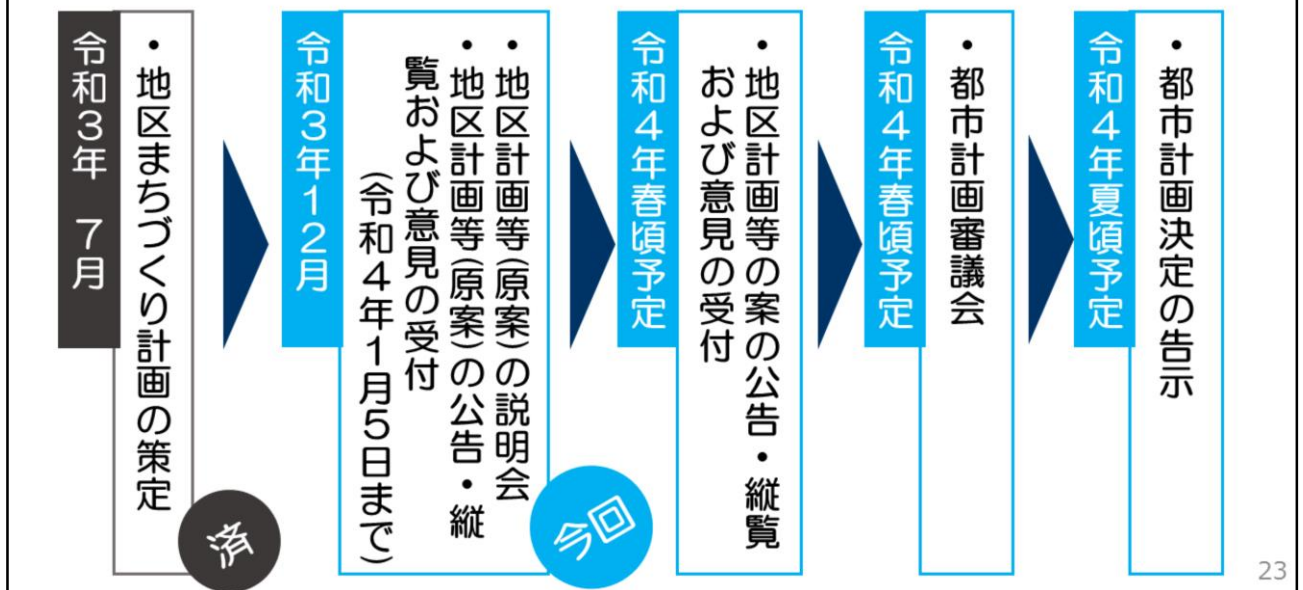
※用途地域等については、現在、東京都と協議中です。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 3都市基文第57号 (承認番号) 2都市基街第286号、令和3年2月17日

③及び④の区域については、今回の駅前開発により道路や水路などの位置や形状が変更されるため、用途地域の境界を変更するとともに、先ほどの①及び②の変更に合わせて記載のとおり変更します。

今後のスケジュール



23

続きまして、今後のスケジュールについてご説明します。

今回の地区計画等（原案）の内容について、都市計画図書の縦覧を12月24日まで、内容に関する意見の受付を年明けの1月5日まで行います。

ご意見につきましては、郵便、メール、ファクス等でご提出いただけます。

その後、いただいたご意見をもとに、地区計画等の案を作成し、令和4年春頃に改めて都市計画図書の縦覧、意見の受付を行います。

そして、都市計画審議会の議を経て、令和4年夏頃に都市計画の決定の告示を行う予定です。

お問い合わせ先

- | | |
|---|--------|
| <ul style="list-style-type: none"> • 北綾瀬駅周辺のまちづくりについて
まちづくり課
電 話：03-3880-5441 | (南館4階) |
| <ul style="list-style-type: none"> • 駅前交通広場整備について
街路橋りょう課
電 話：03-3880-5925 | (南館4階) |
| <ul style="list-style-type: none"> • 自転車駐輪場整備について
交通対策課
電 話：03-3880-5291 | (北館4階) |
| <ul style="list-style-type: none"> • 都市計画手続きについて（縦覧場所・意見書提出先）
都市計画課
電 話：03-3880-5280 | (北館4階) |

24

最後に、本日の説明会に関するお問い合わせ先を一覧にまとめました。

ご質問やご不明な点がございましたら、ご連絡をお願いします。

説明は以上です。
ご視聴ありがとうございました。

25

説明は以上です。ご視聴ありがとうございました。