

これまでの経緯

令和6年3月14～15日	ルールを変更する補138号線沿道区域の居住者、土地・建物所有者への変更概要パンフレットの配布、郵送
令和6年8月23・24日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会
令和6年8月30日～9月13日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧
令和6年12月2日～12月16日	都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧
令和6年12月20日	足立区都市計画審議会（審議）
令和7年2月6日	東京都都市計画審議会（審議）
令和7年3月31日	都市計画変更 決定・告示

補助第138号線について

補助第138号線の用地取得状況や整備スケジュールなどについての詳しいお問い合わせはこちら

足立区 都市建設部 道路整備課 用地担当

TEL 03-3880-5911（直通） E-mail gairo@city.adachi.tokyo.jp

地区計画の届出について

地区計画区域内で建物を建てる際には地区計画の届出が必要です。

詳しいお問い合わせや届出先はこちら

足立区 都市建設部 建築審査課 審査第二係

TEL 03-3880-5277（直通） E-mail kenchiku-shinsa@city.adachi.tokyo.jp

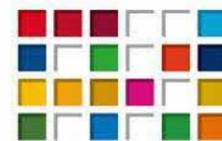
このお知らせ・江北地区のまちづくりについて

足立区 都市建設部 まちづくり課 西部地区係

TEL 03-3880-5437（直通） FAX 03-3880-5605

E-mail machi@city.adachi.tokyo.jp

知ると分かる。すると変わる。



SDGs MODEL ADACHI

このお知らせに使用している地図は、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。（承認番号）（MMT 利許第06-K121-15号）（承認番号）6都市基街都第74号、令和6年5月27日（承認番号）6都市基交都第25号、令和6年5月27日

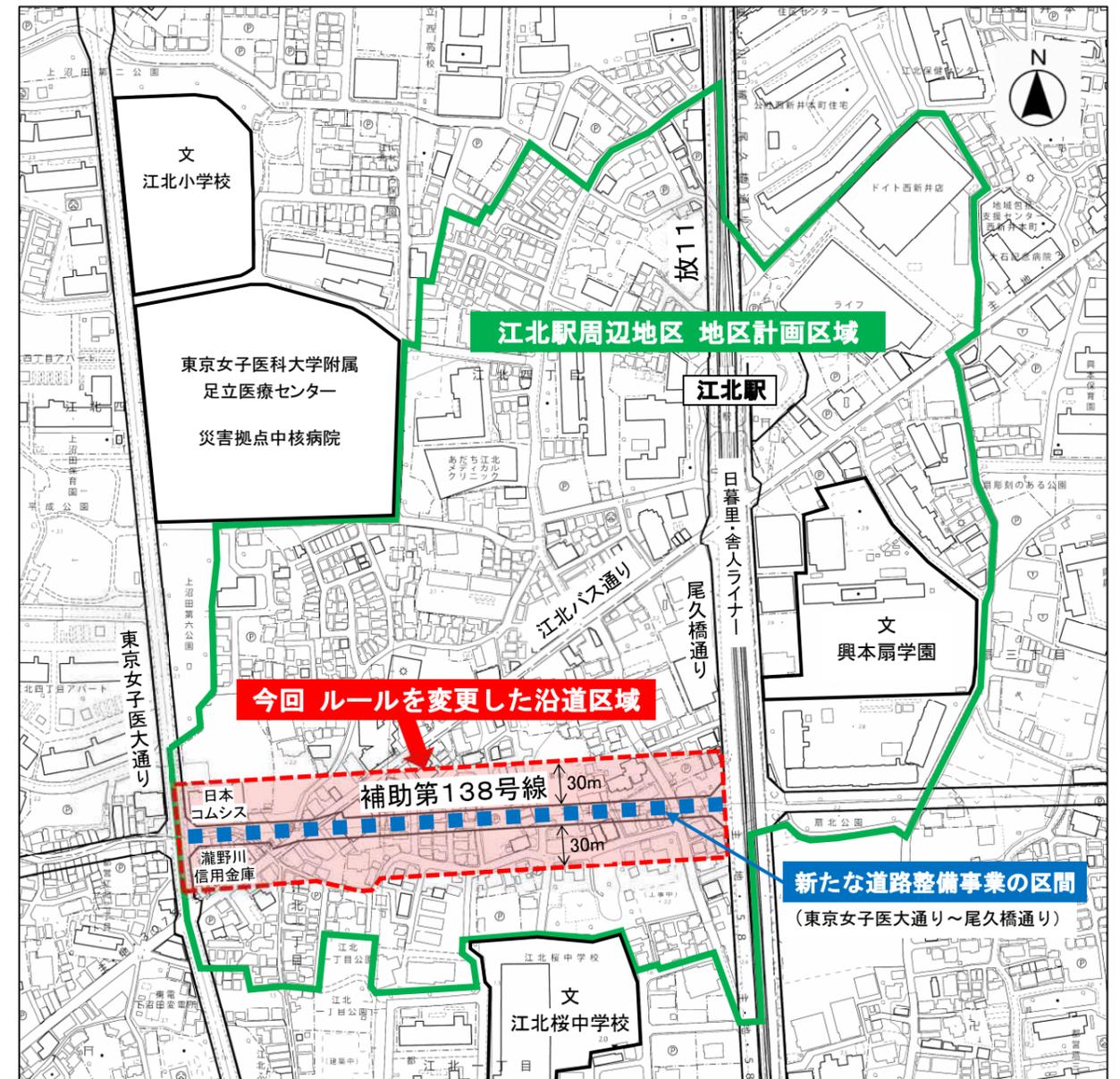
江北駅周辺地区の都市計画変更について

補138号線沿道の建築物の建替え等を行う際の

ルールを変更しました

新たな道路の整備事業をきっかけに「災害に強いまち」「活気のあるまち」を目指し、都市計画道路補助第138号線沿道の建替えルールを変更しました。

詳しくは2・3ページへ



まちづくりの新たな目標

新たな目標 1

災害に強いまち

地震等により火災が発生した際に、大規模な市街地火災を防止するため、都市計画道路沿いに一定以上の高さの不燃化建物を誘導します。



新たな目標 2

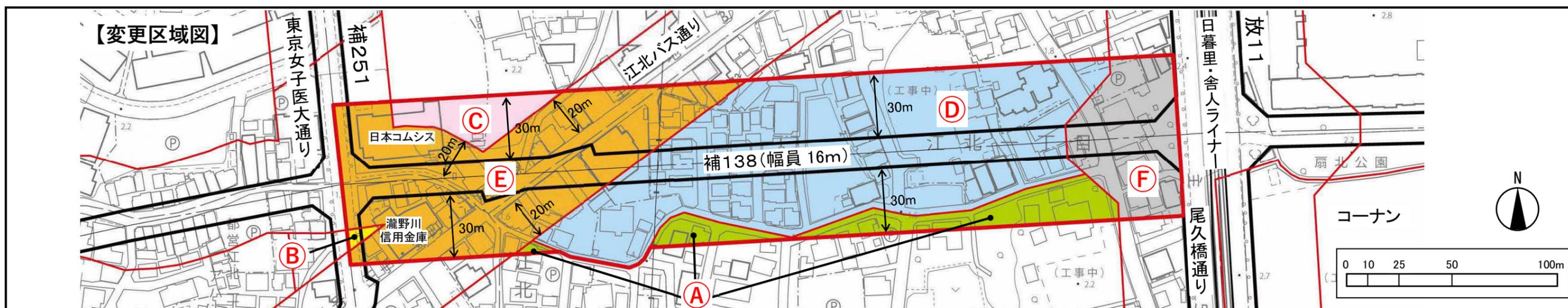
活気のあるまち

交通利便性を活かし、居住、商業・業務、交流等の機能をあわせもつ街並みが形成されるよう、多様な用途の建物を誘導します。



建替えルールの変更内容

※ 今すぐに建替えなければならないということではありません。今後の建替えなどの際に守っていただきたいルールです。



燃えにくい建物が建ち並ぶよう、防火地域に変更します

一定以上の高さの建物が建ち並ぶよう、高さの最高限度や容積率の制限を緩和し、最低限度の高さを新たに定めます

多様な用途の建物が建てられるよう、用途地域を変更します。区域(A)では、工場等の立地を制限します

新しい道路沿いをゆとりある街並みにするため、外壁面を後退します

変更項目	[1] 防火地域・準防火地域	[2] 最高限度高度地区	[3] 最低限度高度地区	[4] 容積率	[5] 建ぺい率	[6] 用途地域	[7] 地区計画 (用途の制限)	[8] 地区計画 (壁面の位置の制限)
	一定規模以上の建物*は耐火建築物にしてください	高さの最高限度を定めるルール (第3種の規制が最も緩い)	原則、高さ7m以上の建物を建ててください	各階床面積合計 / 敷地面積	建築面積 / 敷地面積	地域ごとに建てられる建物の種類を定めたルール	区域(A)において適用される建物の用途に関するルール	補138号線に面する敷地に適用されるルール
(A)	準防火地域 ↓ 防火地域	第2種高度地区 ↓ 第3種高度地区	指定なし ↓ 最低限度高度地区 (7m)	200% ↓ 300%	60% (変更なし)	第一種中高層住居専用地域 ↓ 準工業地域	区域(A)では、隣接の住宅地に配慮し、次に掲げる建築物の立地を制限します。 ア 作業場の床面積50㎡を超える原動機を使用する工場(自動車修理工場は床面積150㎡まで可) イ 危険性や環境を悪化させる恐れがある工場 ウ 危険物の貯蔵・処理施設(量が非常に少ないものを除く) エ 倉庫業を営む倉庫 オ ばちんこ屋その他これに類するもの	既定ルール (変更なし)
(B)	準防火地域 ↓ 防火地域	第3種高度地区 (変更なし)	指定なし ↓ 最低限度高度地区 (7m)	300% (変更なし)	60% ↓ 80%	第一種住居地域 ↓ 近隣商業地域		— (変更なし)
(C)	準防火地域 ↓ 防火地域	第3種高度地区 (変更なし)	指定なし ↓ 最低限度高度地区 (7m)	200% ↓ 300%	60% ↓ 80%	準工業地域 ↓ 近隣商業地域		— (変更なし)
(D)	準防火地域 ↓ 防火地域	第3種高度地区 (変更なし)	指定なし ↓ 最低限度高度地区 (7m)	200% ↓ 300%	60% (変更なし)	準工業地域 (変更なし)		既定ルールに加えて 補138号線から50cm後退
(E)	準防火地域 ↓ 防火地域	第3種高度地区 (変更なし)	指定なし ↓ 最低限度高度地区 (7m)	300% (変更なし)	80% (変更なし)	近隣商業地域 (変更なし)		既定ルールに加えて 補138号線から50cm後退
(F)	防火地域 (変更なし)	指定なし (変更なし)	最低限度高度地区 (7m) (変更なし)	400% (変更なし)	80% (変更なし)	近隣商業地域 (変更なし)		既定ルールに加えて 補138号線から50cm後退

※ 3階建以上または延べ面積100㎡超の建物

(赤字: 変更部分)