資料１

都市計画法第16条に基づく

江北駅周辺地区都市計画
変更（原案）説明会

令和8年11月1日・２日

足立区

これより、都市計画法第16条に基づく、江北駅周辺地区都市計画変更（原案）について、ご説明いたします。

説明の項目

1　本説明会の対象区域
2　都市計画変更の目的
3　変更する都市計画の種類と項目
4　用途地域等の変更原案
5　地区計画の変更原案
6　都市計画の変更による環境の変化
7　今後のスケジュールについて

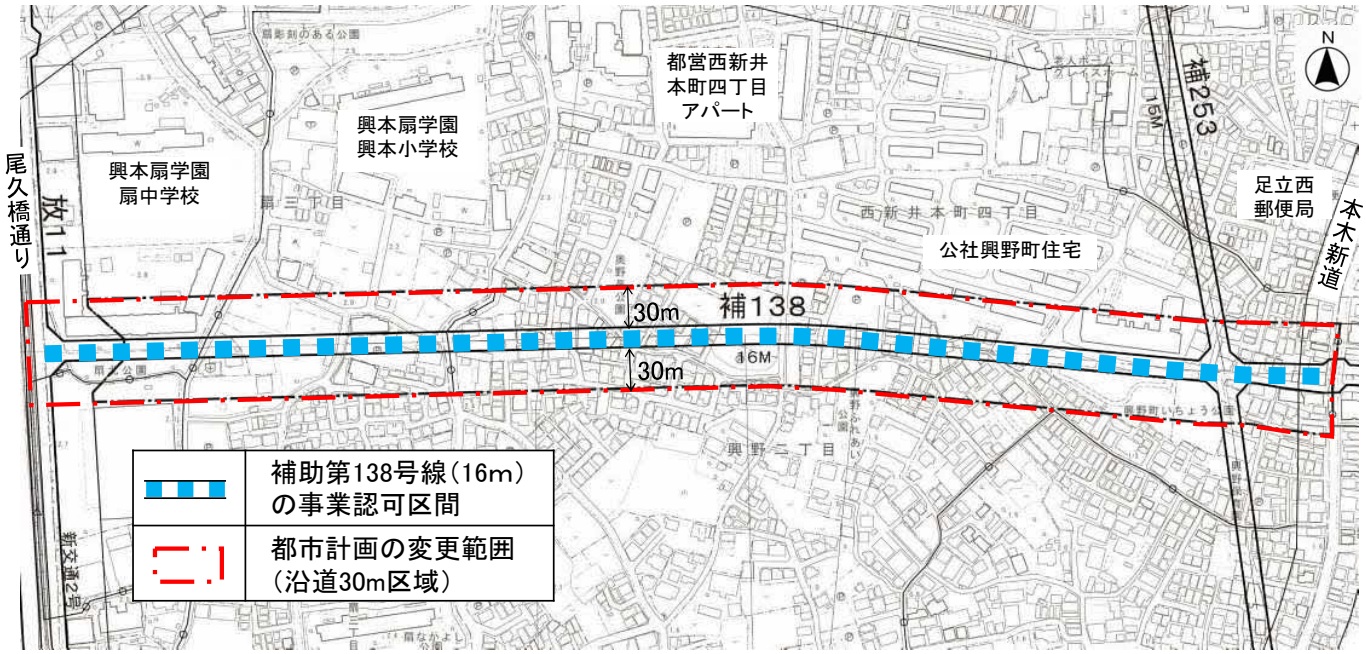
説明の項目はこちらです。

1　本説明会の対象区域
2　都市計画変更の目的
3　変更する都市計画の種類と項目
4　用途地域等の変更原案
5　地区計画の変更原案
6　都市計画の変更による環境の変化
7　今後のスケジュールについて

以上の７点です。

1　本説明会の対象区域

都市計画の変更範囲は、事業認可された都市計画道路補助第138号線の尾久橋通りから本木新道までの区間の沿道が対象となります。
都市計画道路沿道両側 30m区域の範囲です。

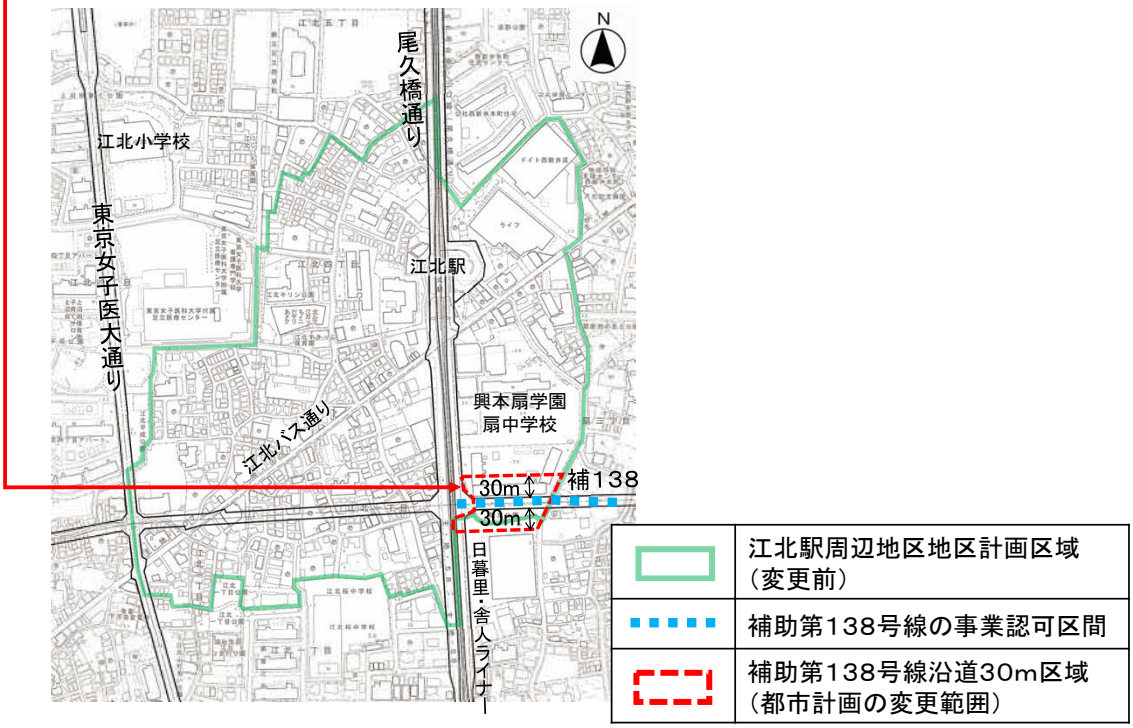


はじめに本説明会の趣旨をご説明いたします。
本説明会は、都市計画法第16条に基づき、都市計画の変更及び決定案を作成するにあたり、住民の皆さまの意見を広く聴く機会として開催させていただきます。

令和７年１０月に事業認可を受けた「都市計画道路補助第138号線（興野地区）」の両側30ｍの範囲を対象として、都市計画（建物を建て替える際のルール）を変更する案について皆さまに提示させていただきます。
予定している都市計画の変更範囲は、事業認可された幅員16ｍの都市計画道路補助第138号線の、尾久橋通りから本木新道までの沿道両側30mです。

1　本説明会の対象区域

本説明会は、江北駅周辺地区地区計画区域内の尾久橋通り以東の補助第138号線沿道30m区域を対象としています。



本説明会は、江北駅周辺地区地区計画区域内の尾久橋通りより東側の、赤点線内の補助第138号線沿道30m区域が対象です。

2　都市計画変更の目的

（１）都市計画道路の整備による効果



次に、都市計画変更の目的についてです。
補助第138号線は幅員16ｍの道路で、まちづくりの上で２つの効果が期待されます。
１つ目は、「延焼遮断帯」の役割です。延焼遮断帯とは、震災時に大火災が発生した際に、火を遮断し、隣の街区へ火災を広げず、大規模な市街地火災を防止する空間のことです。これは、道路空間だけでなく、沿道に一定以上の高さの燃えにくい建物が建ち並ぶことで効果が発揮されます。
２つ目は、道路ができることにより、人や車の往来が活発になり、まちに活気が生まれることです。

2　都市計画変更の目的

（2）まちづくりの目標（案）

「災害に強いまち」

土地の高度利用と建築物の不燃化により「延焼遮断帯※1」の形成を図る。



※1「延焼遮断帯」とは、震災時に大火災が発生した時に、道路空間と沿道の一定以上の高さの不燃化建物が火を遮断し、隣の街区へ火災を広げず、大規模な市街地火災を防止する空間のこと。

「活気のあるまち」

交通利便性を活かした「複合系地域※2」で土地利用を誘導する。

多様な機能による複合系地域の形成



※2「複合系地域」とは、土地の高度利用を図り、居住機能をはじめ、商業・業務、交流等の機能が複合的に形成される地域のこと。（足立区都市計画マスタープラン）

目標の実現化に向けて、建替え等のルールも変更

こうした効果を踏まえ、本地区では「災害に強いまち」と「活気のあるまち」というまちづくりの２つの目標を定めております。これらの目標の実現に向けて、補助第138号線沿道区域の建物の建替えルールを変更し、建替えを適切に誘導していくことが、今回の都市計画変更の目的です。

3　変更する都市計画の種類と項目

（１）用途地域等の変更

ア　防火地域
イ　高度地区（最低限度）
ウ　容積率※

※は東京都決定のため、東京都と協議中

（２）地区計画の変更

ア　地区計画区域の変更
イ　建築物等の用途の制限
ウ　敷地面積の最低限度
エ　壁面の位置の制限
オ　建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限
カ　垣又は柵の構造の制限

変更する都市計画は「用途地域等」と「地区計画」の２つです。
用途地域等の変更については、
ア：防火地域、イ：高度地区、ウ：容積率
をご説明します。
地区計画の変更については、主に
ア：地区計画区域の変更、イ：建築物等の用途の制限、
ウ：敷地面積の最低限度、エ：壁面の位置の制限、オ：建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、カ：垣又は柵の構造の制限
をご説明します。

4　用途地域等の変更原案

【まちづくりの目標と用途地域等の項目の関係性】



項　目	ルールの目的	具体例
ア　防火地域	建築できる建物の「燃えやすさ」を制限する	準防火地域 ↓ 防火地域
イ　高度地区	建築する建物の「高さ」を制限する	最低限度高度地区
ウ　容積率※	建築できる建物の「規模」を制限する	容積率 200％→300％
エ　用途地域	当地区は変更ありません	

※は東京都決定のため、都と協議中

用途地域等の変更原案についてご説明します。

今回の変更範囲に加えた２つの「災害に強いまち」を目指して延焼遮断帯を形成するため、次の内容を変更します。

「ア」の防火地域は、建物の「燃えやすさ」を制限するルールです。現在より規制の厳しい「防火地域」に変更します。

「イ」の高度地区は、建物の「高さ」を制限するルールです。建物の高さを一定以上の高さとするルールを定めます。

「ウ」の容積率は、建物の「規模」を制限するルールです。道路整備にあわせて沿道で建替えを進めていただくため、現在の制限を緩和します。

4　用途地域等の変更原案

ア　防火地域の変更

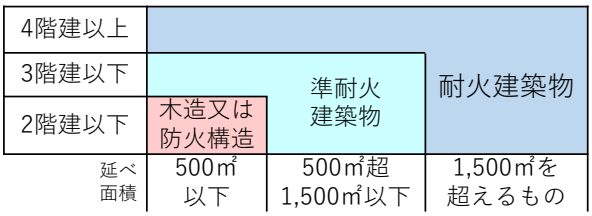
より燃えにくい建物を建てていただくルールに変更します

現在の準防火地域を防火地域に変更します。

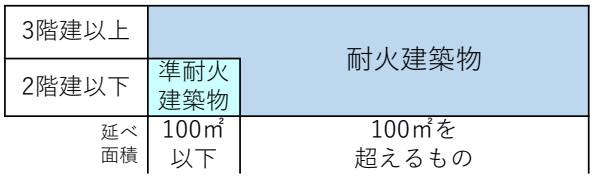
防火地域では３階建以上又は延べ面積100㎡超の建物は、耐火建築物※としていただきます。

※耐火建築物とは、耐火材で覆われた鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの燃えにくい建築物のことです。

準防火地域内のルール



防火地域内の規制

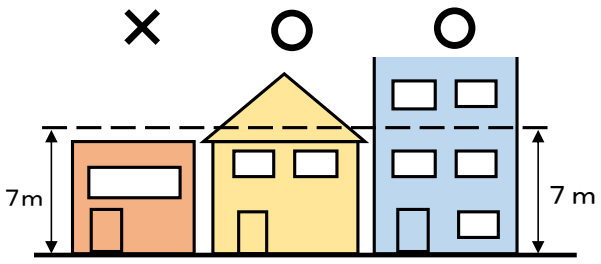


変更内容を詳しくご説明します。
まず、「防火地域の変更」についてです。
より燃えにくい建物を建てていただくように、ルールの変更を行います。
現在、準防火地域に指定されていますが、防火地域に変更することで、３階建以上又は延べ面積100㎡を超える建物は、鉄筋コンクリート造などの耐火建築物としていただくことになります。

4　用途地域等の変更原案

イ　高度地区（最低限度）の変更

高さ７ｍ以上の建物を建てて
いただくように変更します



最低限度高度地区は、建物の高さを一定の高さ以上とするルールです。
最低限度高度地区７ｍを指定します。

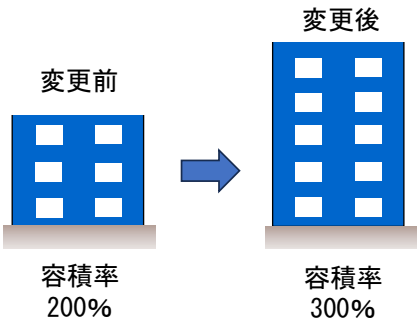
次に、「高度地区の変更」についてです。
新たに定める高さの最低限度のルールとして、建物の高さを７ｍ以上としていただきます。何階建て以上という規制ではありませんが、延焼遮断帯の形成を図るため、一定の高さ以上の建物を建てていただくこととなります。

4　用途地域等の変更原案

ウ　容積率※ の変更

※は東京都決定のため、都と協議中

より大きな建物が建てられるよう、
容積率を200％から300％に変更します



容積率は、敷地面積に対する各階床面積の合計（延べ面積）の割合を表します。
容積率200％から、300％に変更します。

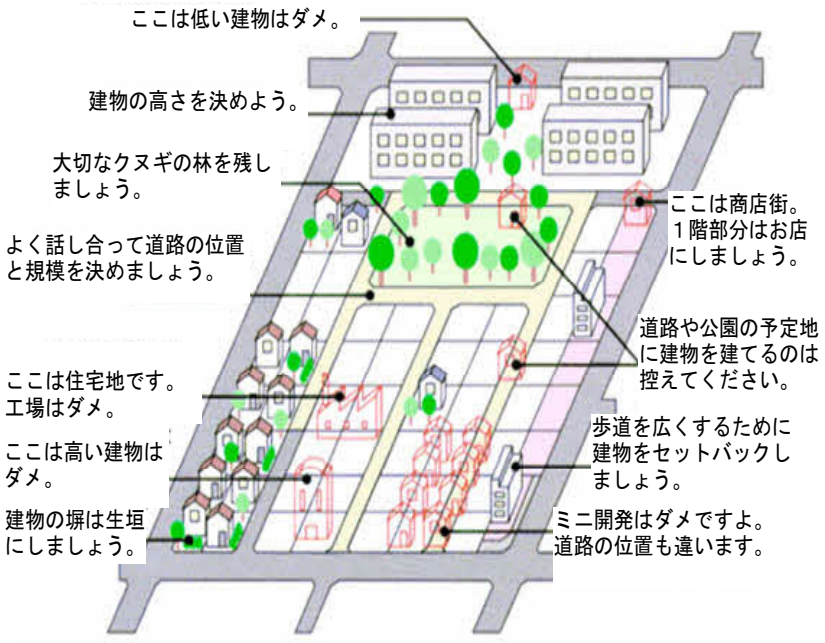
次に、「容積率の変更」についてです。
敷地面積が限られていても建替えしやすくなるよう制限を緩和することを東京都と協議しています。
容積率について、200％の指定されている区域を300％に変更します。

5　地区計画の変更原案

【地区計画とは】

地区計画とは、地区の特性にあわせた市街地を形成するため、公園・広場・道路等の地区施設の配置や、用途地域等を補完するきめ細かい建替えルールを定める計画です。

建替えルールの主な例



出典：国土交通省ホームページ

次に、建物を建てる際のもう一つのルールである「地区計画」の原案を説明します。

地区計画とは、地区の特性にあわせた市街地を形成するため、公園・広場・道路等の地区施設の配置や、用途地域等の建替えルールを補完するため、図に示したようなきめ細かい建替えルールを定める計画です。

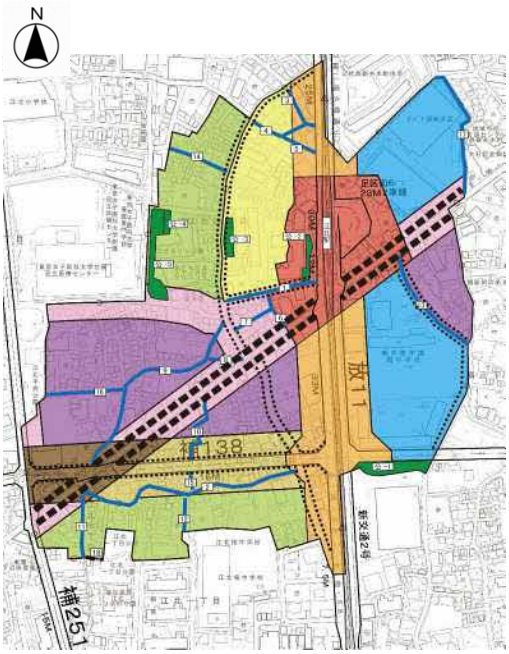
本地区では、既に地区施設の配置や、建替えルールが地区計画に定められています。今回の変更では、尾久橋通りより東側の補助第138号線沿道30mの区域についてルールを変更する内容を定めます。

5　地区計画の変更原案

資料２
１、７ページ

ア　地区計画区域の変更

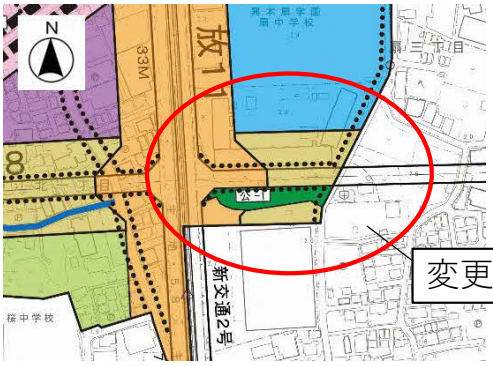
◆ 地区計画区域（変更前）



◆ 変更前



◆ 変更後





まず、「地区計画区域の変更」についてです。
現在は、右上図に記載の範囲に建築物等の制限を定める地区整備計画が定められていますが、今回の変更では、尾久橋通りより東側の補助第138号線沿道30mの区域も地区整備計画区域に加え、建築物等に関する制限を定めます。

5　地区計画の変更原案

資料２
３ページ

イ　建築物等の用途の制限

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する以下の用途に供する建築物は建築してはならないこととします。

- **風俗営業（キャバレー等）**
- **性風俗関連特殊営業（ラブホテル等）**
- **特定遊興飲食店営業（ナイトクラブ等）**



「建築物等の用途の制限」についてです。
本地区では、風俗営業関連用途の制限を定めます。

5　地区計画の変更原案

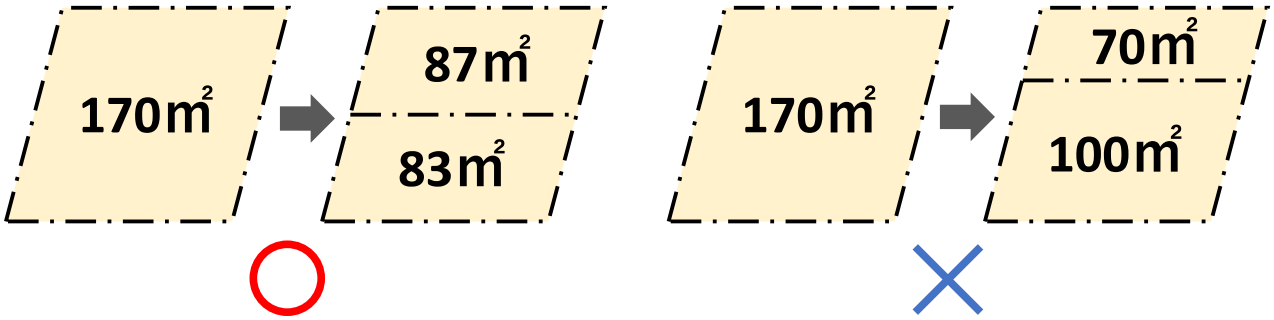
資料２
３ページ

ウ　敷地面積の最低限度

小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある環境を創出するため、新たに土地分割する場合の敷地面積を最低83㎡（約25坪）とします。

ただし、現在83㎡未満の敷地や、道路等公共施設整備により分割される敷地は除きます。

●土地分割する場合の敷地面積の制限例



「敷地面積の最低限度」についてです。

小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある環境を創出するため、新たに土地を分割する場合の敷地面積を最低83㎡（約25坪）とします。

ただし、現在83㎡未満の敷地や、道路等公共施設整備により分割される敷地は除きます。

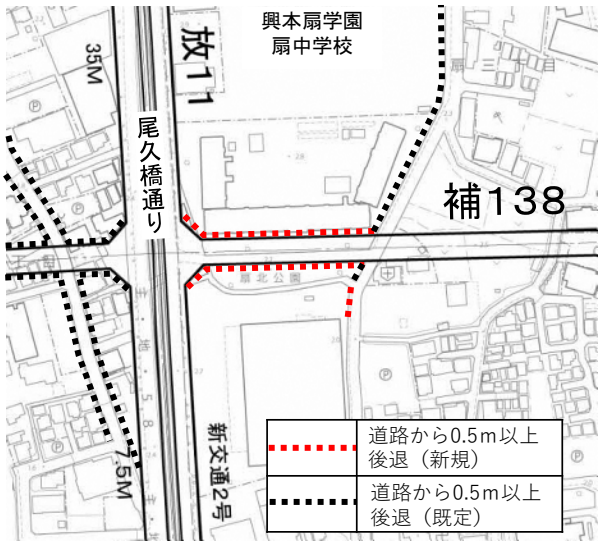
5　地区計画の変更原案

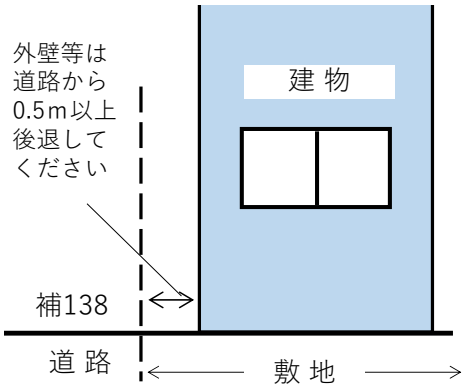
資料２
３、９ページ

エ　壁面の位置の制限

◆　補138号線沿いの壁面の位置の制限

ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、補138号線に面する建築物の外壁を道路から0.5m以上後退することを定めます。





「壁面の位置の制限」についてです。

尾久橋通りより東側の補助第138号線において、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の外壁等を道路から0.5m以上後退するルールを定めます。

5　地区計画の変更原案

資料２
４ページ

オ　建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

屋根及び外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色あいのものとします。また、屋外広告物は良好な都市景観の形成をさまたげないように配慮し、腐朽、腐食または破損しやすい材質の使用は避け、設置することとします。

カ　垣又は柵の構造の制限

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し、これらの併用は妨げないこととします。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とします。





「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」「垣又は柵の構造の制限」についてです。
地区計画の区域を拡大し、新たな地区の区分として設定した範囲について、補助第138号線沿道の区域と同様の制限を定めます。

6　都市計画の変更による環境の変化

変更する項目	変更により想定される環境の変化
① 防火地域	○ 燃えにくい建物が建ち並ぶことで、まちの防災性向上 ▲ 建物の構造を燃えにくくするため、建築コストが増加
② 最低限度高度地区	○ 火災の延焼遮断に有効な高層建物の建築が可能 ▲ 北側隣地の日照環境が変化する可能性 ▲ 高さ7m以上とするため、建築コストが増加
③ 容積率	○ 火災の延焼遮断に有効なより大きな建物の建築が可能 ○ 敷地面積が限られても一定の広さの建物の建築が可能 ▲ 大きな建物が隣接し日照や通風が変化する可能性

○メリット　▲デメリット

最後に、都市計画を変更することで想定される環境の変化を説明します。

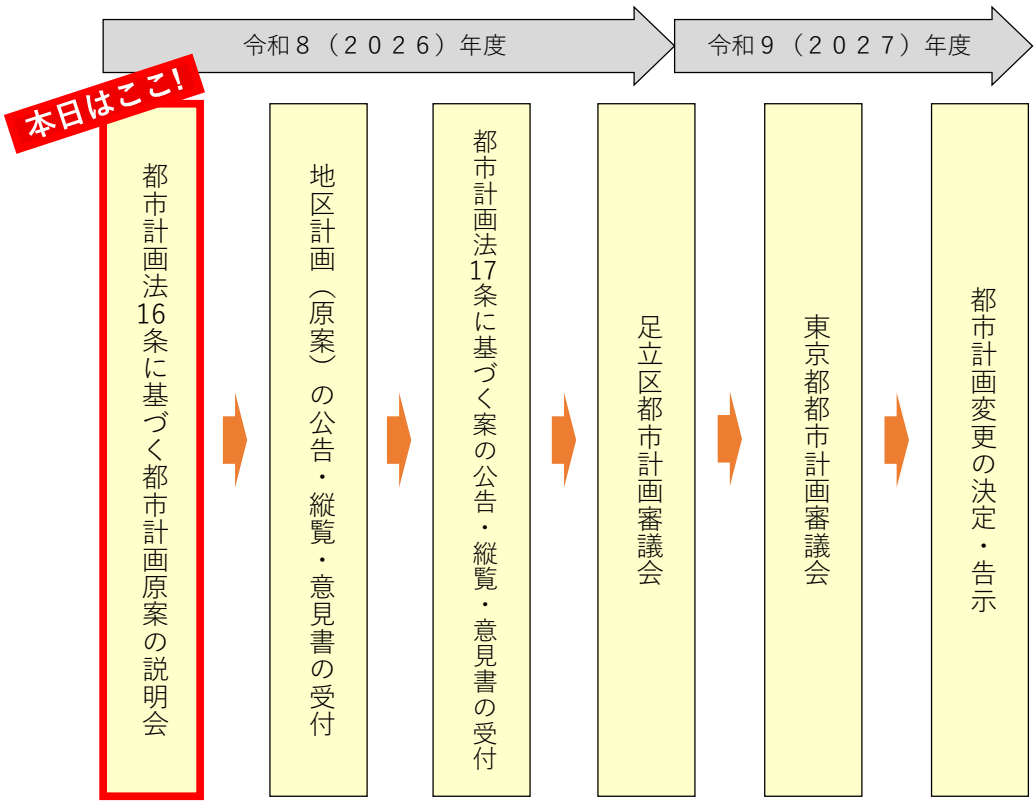
①防火地域の変更に伴い、燃えにくい建物が徐々に建ち並ぶことで、まちの防災性向上が期待される一方、建物の構造を燃えにくくするため、建築コストが増加することが考えられます。

②高度地区の変更に伴い、火災の延焼遮断に有効な中高層建物の建築が可能となりますが、北側隣地の日照環境が変化する可能性や、高さ7m以上とするため建築コストが増加することが考えられます。

③容積率の変更に伴い、火災の延焼遮断に有効なより大きな建物の建築や、敷地面積が限られても一定の広さの建物の建築が可能となる一方、大きな建物が隣接し、日照や通風が変化する可能性が考えられます。

皆様のご意見を伺いながら、建替えルールの変更に向けて、都市計画手続きを進めていきたいと考えております。

7　今後のスケジュールについて



今後のスケジュールについてです。
今回ご説明しました地区計画（原案）につきましては、令和８年１１月１６日から１１月３０日まで、地区計画図書を縦覧します。また、内容に関する意見書の受付を、同じく１１月１６日から１２月７日まで行います。ご意見については、足立区ホームページから利用できる意見書フォーム、郵便、ファッ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参考に、都市計画案を作成し、令和９年２月頃に改めて都市計画図書の縦覧、意見書の受付を行います。

そして、都市計画審議会の議を経て、令和９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

都市計画の手続きについて（縦覧場所・意見書の提出先）
足立区都市建設部都市建設課都市計画係
（足立区役所　北館４階）
電話：03-3880-5280　　FAX：03-3880-5619

江北駅周辺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
（足立区役所　南館４階）
電話：03-3880-5437　　FAX：03-3880-5605

最後に、本日の説明会に関するお問い合わせ先をお伝えします。
都市計画の手続きに関する内容、また、図書の縦覧、意見書の提出は「都市建設課　都市計画係」へ。
江北駅周辺地区のまちづくりに関する質問については「まちづくり課　西部地区係」へお問い合わせください。



本日の説明は以上です。
ご清聴ありがとうございました。