

都市計画法第16条に基づく
**綾瀬駅東口周辺地区
地区計画変更(原案)説明会**

令和6年11月8日(金)・9日(土)

足立区 都市建設部 まちづくり課

皆様、本日は、ご多用のところ、説明会にご参加いただきありがとうございます。

これより、「都市計画法第16条に基づく 綾瀬駅東口周辺地区 地区計画変更(原案)」についてご説明します。

本日の説明内容について

- 1** まちづくりの概要
- 2** 変更のポイント
- 3** 地区計画の変更案
- 4** 今後のスケジュール

本日の説明内容は、

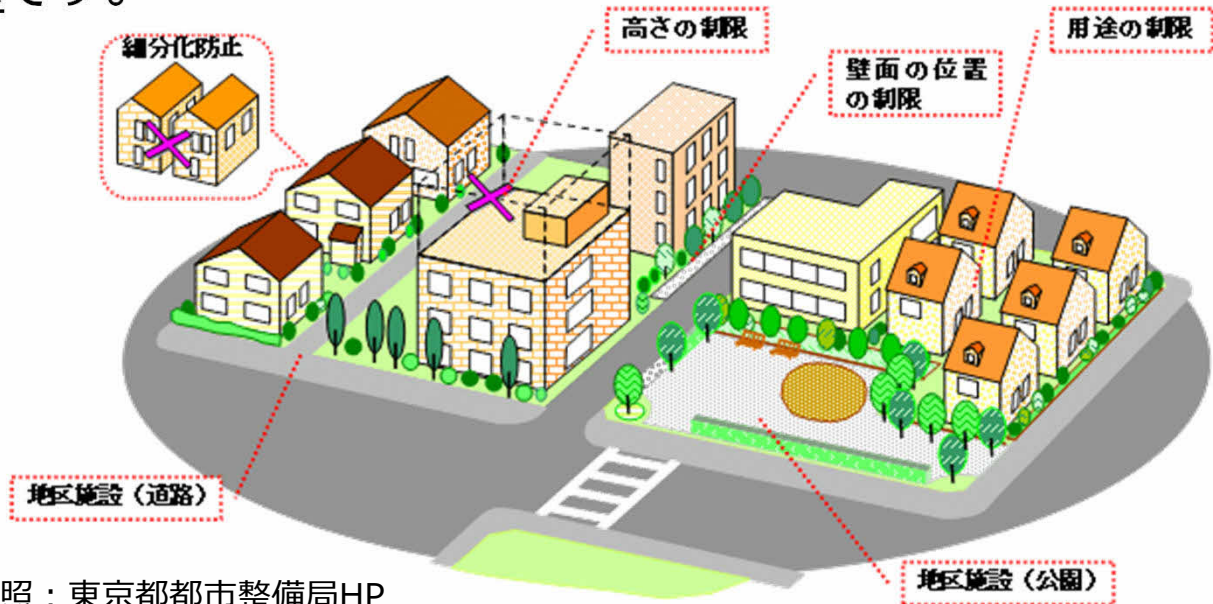
- 1 まちづくりの概要
- 2 変更のポイント
- 3 地区計画の変更案
- 4 今後のスケジュール

の4点です。

なお、本日の説明会は、旧こども家庭支援センター等跡地活用の説明会ではありません。あらかじめご了承ください。

「地区計画」とは何か

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。



参照：東京都都市整備局HP

説明に先立ち、『「地区計画」とは何か』についてご説明します。

「地区計画」とは、地区にお住いの皆さまと一緒に、地区の課題や特徴を踏まえて「地区の将来像」を設定し、それを実現するための「まちづくりのルール」です。

建物を建てる際には、このルールを守っていただく必要があります。

ルールには例えば、建物用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などがあります。

地区の将来像

地区の将来像

未来につなぐ豊かな暮らしと
にぎわいあるまち



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」を変更する。

地区まちづくり計画に示した「地区の将来像」は、「未来につなぐ 豊かな暮らしと にぎわいあるまち」です。

本日はこの「地区の将来像」を実現するために、建物を建てる際のルールである「地区計画」を変更する原案をご説明します。

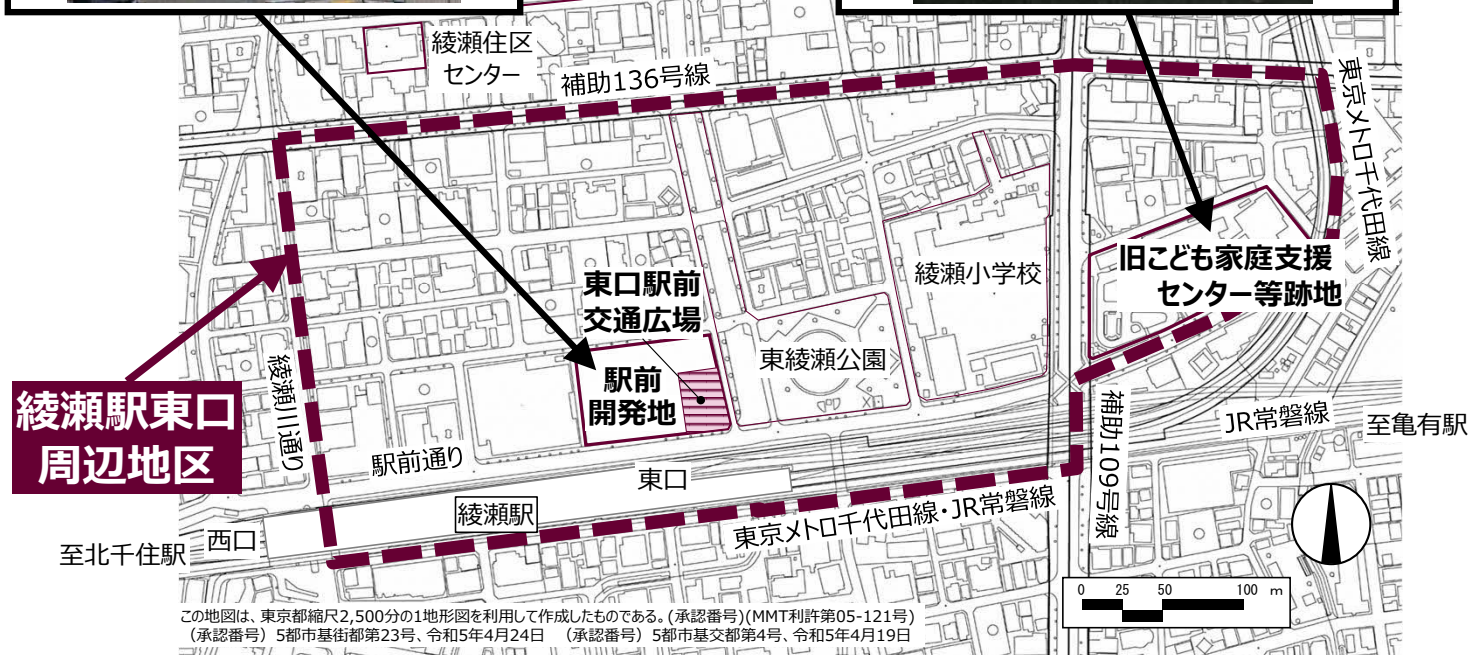
地区の現状

駅東口の駅前開発地 及び交通広場予定地



旧こども家庭支援センター等跡地

(R9年3月まで東湊江小学校仮設校舎として利用)



まずは「地区の現状」です。

現在、綾瀬駅前では、「東口駅前交通広場」の整備工事と、「駅前開発地」のマンション建設が進んでいます。

「東口駅前交通広場」は、令和7年春頃の利用開始を目指しています。

「駅前開発地」のマンション建設は、令和7年11月に工事完了予定です。

駅前の整備後の主なまちづくりの動きとして、「旧こども家庭支援センター等跡地」の活用があります。

現在、東湊江小学校の建替えにともない、仮設校舎として継続利用するため、改修工事中です。仮設校舎は令和9年3月までの予定です。

旧こども家庭支援センター等跡地の活用

令和 5 年

10月

活用方針の決定

- 1 誰もが安心して利用できる公共施設の整備
 [保健センター、区民事務所、
 子育てサロン、講堂(ホール)]
- 2 賑わいを創出する民間活用施設の誘致
- 3 多くの人が集える空間及び憩いの場の創出

令和 6 年

9月 ・ サウンディング型市場調査

令和 7 年

4月 ・ プロポーザルによる事業者公募

令和 11 年

秋以降 ・ 施設開設

「旧こども家庭支援センター等跡地の活用」について、少し詳しくご説明します。

令和5年10月に跡地の「活用方針」を決定しました。

仮移転している区民事務所、保健センター、子育てサロンの公共施設の集約と、商業・交流のにぎわいを創出する民間活用施設の誘致を目指します。

施設の開設は、令和11年秋以降の予定です。

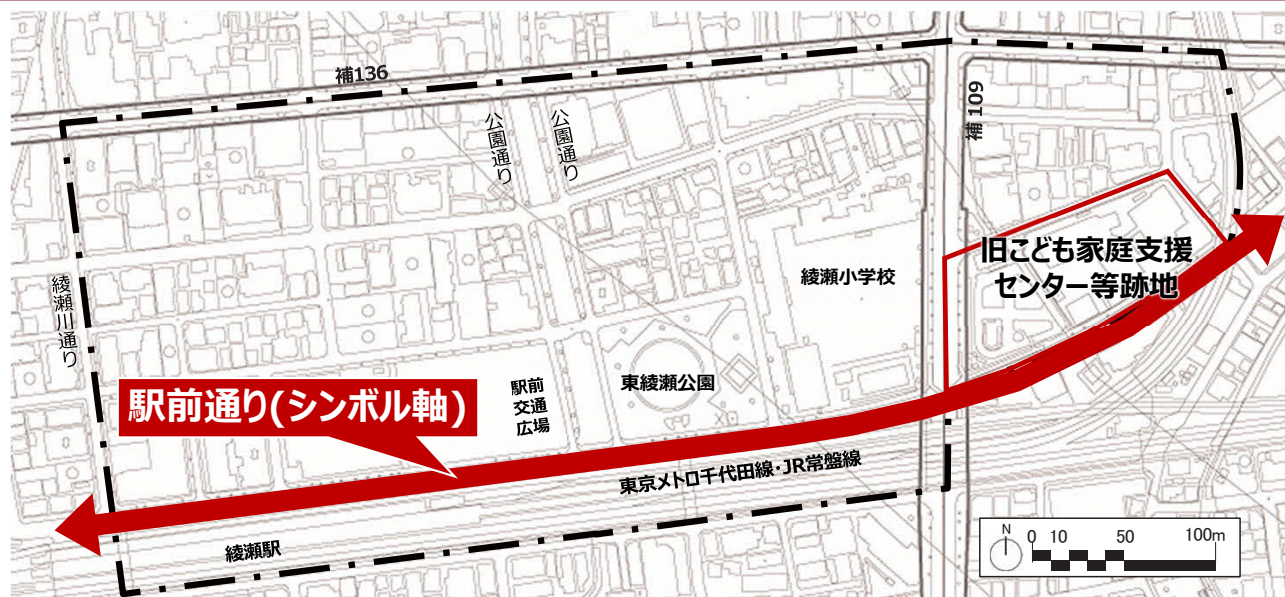
今年の9月には事業者公募に向けて、民間事業者にヒアリング調査を実施しました。

今後は、令和7年4月に「プロポーザルによる事業者公募」を予定しています。

地区計画の変更は、この「事業者公募」にあわせて進めていきます。

地区計画を変更する理由

旧こども家庭支援センター等跡地に**駅前通りのシンボル軸に寄与する建物計画を誘導するため**には、事業者公募に先立ち、建物を建てる際のルール「地区計画」を変更します。



次に、「2 変更のポイント」をご説明します。

今回、「地区計画を変更する理由」は、旧こども家庭支援センター等跡地に、駅前通りのシンボル軸に寄与する建物計画を誘導するためです。

事業者公募に先立ち、建物を建てる際のルールとなる「地区計画」を変更することがポイントになります。

今後、都市計画法に基づき手続きを進め、今年度内に都市計画決定、告示を目指します。

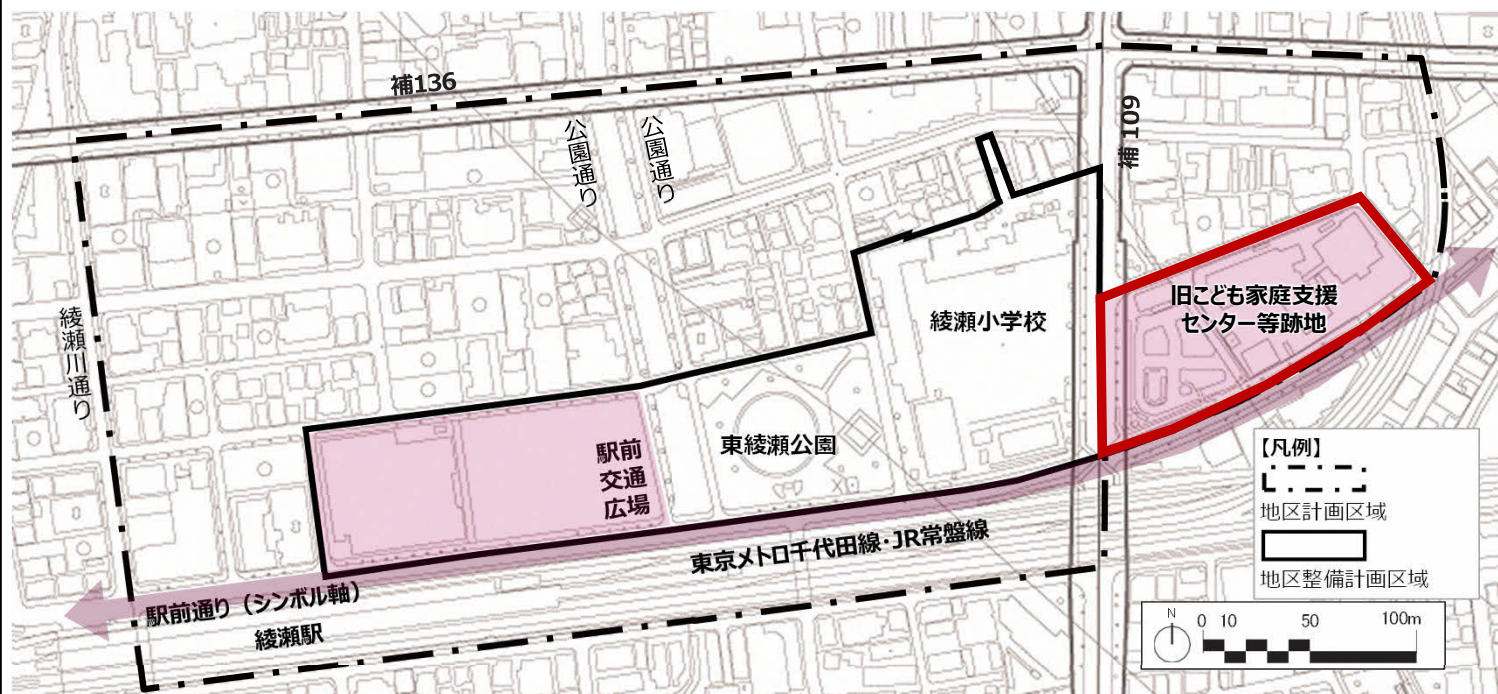
地区計画変更の主なポイント

ポイント①

旧こども家庭支援センター等跡地部分に
**建物を建てる際のルールを定めるため、
区域を見直します。**

ポイント②

建築できない建物などを追加するため、「**建築物等の用途の制限**」を見直します。



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)(MMT利許第06-K121-3号)
(承認番号) 6都市基街都第1号、令和6年4月12日 (承認番号) 6都市基交都第1号、令和6年4月3日

「地区計画変更の主なポイント」は2つあります。

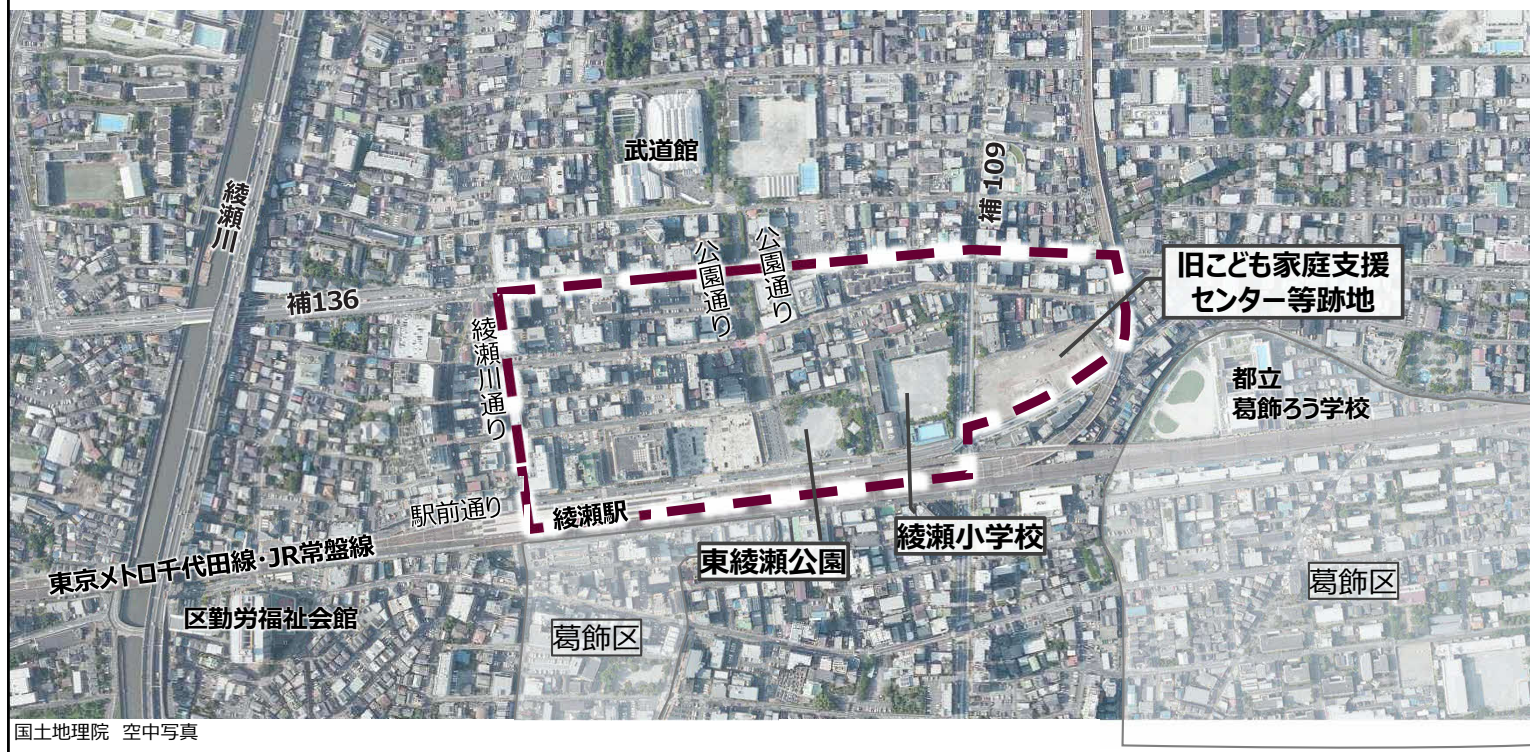
ポイント1は、旧こども家庭支援センター等跡地部分に建物を建てる際のルールを定めるため、区域を見直すことです。

ポイント2は、建築できない建物などを追加するため、「建築物等の用途の制限」を見直すことです。

地区計画の名称・位置・面積

変更なし

- 名 称：綾瀬駅東口周辺地区地区計画
- 位 置：綾瀬二丁目、綾瀬三丁目、綾瀬四丁目、東綾瀬一丁目
各地内
- 面 積：約 14.2ha



次に、「3 地区計画の変更案」をご説明します。

現在の地区計画からの変更の有無について、説明スライドの右上に「変更あり」「変更なし」と表示しています。

まず、「地区計画の名称、対象となる地域の位置、面積」は変更ありません。

名称は、「綾瀬駅東口周辺地区 地区計画」です。

対象地域は、綾瀬二丁目、綾瀬三丁目、綾瀬四丁目、東綾瀬一丁目各地内の破線で囲んだ区域です。

面積は、約14.2haです。

地区計画の目標

変更なし

1. 駅前通り沿道と公園通り等沿道の**シンボル軸を中心に**駅前の**交通利便性の向上**を図る。
2. **連続した店舗誘導**を図り、**回遊性の高いにぎわい空間**を創出する。
3. **安全安心で緑と調和した街並み**を促進する。
4. 区の顔となる、**魅力ある市街地環境の形成**を図る。

「地区計画の目標」も変更はありません。

目標は4つです。

1つ目は、「駅前通り沿道と公園通り等沿道のシンボル軸を中心に駅前の交通利便性の向上を図る」

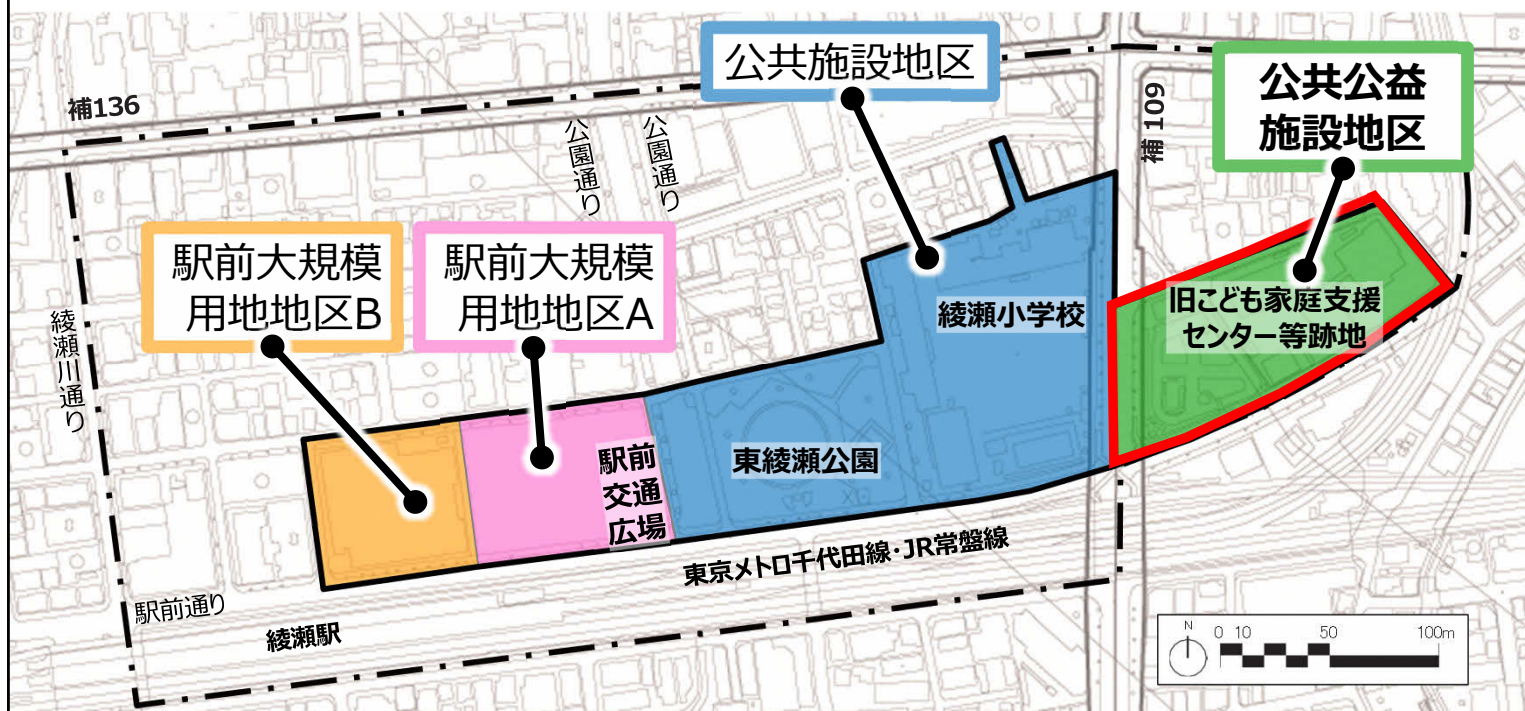
2つ目は、「連続した店舗誘導を図り、回遊性の高いにぎわい空間を創出する」

3つ目は、「安全安心で緑と調和した街並みを促進する」

4つ目は、「区の顔となる、魅力ある市街地環境の形成を図る」です。

地区計画の方針

変更あり（赤枠）



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)(MMT利許第06-K121-3号)
(承認番号) 6都市基街都第1号、令和6年4月12日 (承認番号) 6都市基交都第1号、令和6年4月3日

「地区計画の方針」を変更します。

黒い実線で囲われた色塗り部分が、建物を建てる際のルールが適用される「地区整備計画の区域」です。

現在、「駅前大規模用地地区A」「駅前大規模用地地区B」「公共施設地区」の3地区に区分されています。

今回の変更では、右側の緑色で塗られた「旧こども家庭支援センター等跡地」の部分を「公共公益施設地区」として新たに追加します。

地区計画の方針

変更あり（赤枠）

公共公益施設地区（今回新たに追加）

土地利用の方針

旧こども家庭支援センター等跡地は、公共施設を集約し、魅力的なまちの顔の形成に資する施設として、公民連携により**生活利便性やにぎわい(商業・交流)等**の多様な機能を備えた**施設を整備**する。また、駅前通りと東綾瀬公園の**緑の連続性**を確保する。

建築物等の整備の方針

旧こども家庭支援センター等跡地の土地利用転換にあわせて、**周囲の歩行空間を確保しつつ、多様な機能を備えた施設を誘導**する。

「公共公益施設地区」の「土地利用の方針」は、「旧こども家庭支援センター等跡地は、公共施設を集約し、魅力的なまちの顔の形成に資する施設として、公民連携により生活利便性やにぎわい(商業・交流)等の多様な機能を備えた施設を整備する。また、駅前通りと東綾瀬公園の緑の連続性を確保すること」です。

「建築物の整備の方針」は、「旧こども家庭支援センター等跡地の土地利用転換にあわせて、周囲の歩行空間を確保しつつ、多様な機能を備えた施設を誘導すること」です。

地区整備計画〈建物を建てる際のルール〉

変更あり（赤枠）

	駅前大規模 用地地区A (駅前A)	駅前大規模 用地地区B (駅前B)	公共施設 地区 (公共)	変更点1 公共公益 施設地区 (公益)
変更点2 ルール1 建築物等の用途の制限	○	○	—	○
ルール2 敷地面積の最低限度	○	○	—	—
ルール3 壁面の位置の制限	○	○	○	○
ルール4 後退区域の工作物の 設置の制限	○	○	○	○
ルール5 形態・意匠・色彩の制限	○	○	○	○
ルール6 垣・柵の構造の制限	○	○	○	○

ここからは、建物を建てる際のルール「地区整備計画」についてご説明します。

現在、表の左に記載の通り6つの「ルール」があります。

上から、「建築物の用途の制限」「敷地面積の最低限度」と続き、最後に「垣・柵の構造の制限」です。

この6つには、表の上に記載の「地区の区分」ごとに、○印のルールが適用されます。

今回の変更点は2点です。

1つ目は、先に説明した「公共公益施設地区」を追加して、○印のルールを適用します。

2つ目は、ルール1の「建築物等の用途の制限」の内容を一部変更します。

ルールの詳細は、1つずつご説明します。

ルール1 建築物等の用途の制限①**変更あり（赤枠）**対象
地区

駅前A

駅前B

公共

公益

令和3年度のアンケートをもとに駅前通りにふさわしくない以下の建物用途の制限を追加します。

- (1)勝馬投票券発売所、場外車券売場その他
- (2)風営法に規定される風俗営業など
- (3)ナイトクラブその他
- (4)ダンスホールその他
- (5)足立区特別工業地区建築条例別表(1)、(2)に掲げる用途に供する工場（駅前大規模用地地区A・Bのみ）

ルール1 「建築物等の用途の制限」です。
変更点が2つあるため、分けてご説明します。

まず、「建築物等の用途の制限①」です。新たに追加する制限です。
ルールが適用される地区の区分の全域に適用されます。

令和3年度に実施したアンケートをもとに、駅前通りにふさわしくない建物用途の制限を追加するものです。

制限される用途は、5つあります。

- (1) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他
- (2) 風営法に規定される風俗営業など
- (3) ナイトクラブその他
- (4) ダンスホールその他
- (5) 足立区特別工業地区建築条例別表（1）、（2）に掲げる用途に供する工場(駅前大規模用地地区A・Bのみ)

風俗営業等の進出を抑えることで、地区のシンボル軸である駅前通りにふさわしい環境を形成します。

ルール1 建築物等の用途の制限②**変更あり（赤枠）**対象
地区

駅前A

駅前B

公共

公益

駅前通りのにぎわい創出のため、1 階及び 2 階部分の主たる建物用途を見直します。

【変更前】 → 【変更案】

- (1) 店舗、飲食店
その他これらに類するもの
- (2) 事務所
- (3) 保育所

- (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの
- (2) 事務所
- (3) 運動施設その他これらに類するもの**
- (4) 劇場、映画館、演芸場、公会堂 等**
- (5) 診療所、病院**
- (6) 児童福祉施設等(保育所を含む)**
- (7) 学校、図書館などその他これらに類するもの**
- (8) 学習塾、華道教室などその他これらに類するもの**
- (9) 巡査派出所などその他これらに類するもの**

続いて、「建築物等の用途の制限②」です。
駅前通りの部分に面して建てられる用途を追加します。

まず、建物用途ですが、現在、建てられる建物は「店舗等」「事務所」「保育所」の3つです。

今回【変更案】では、これまでの建物用途に加えて、(3)～(9)までを追加し建物用途の幅を広げることで、駅前通りのにぎわいを創出する連続した店舗の誘導を目指します。

ルール1 建築物等の用途の制限②

変更あり(赤線)

対象
地区

駅前A

駅前B

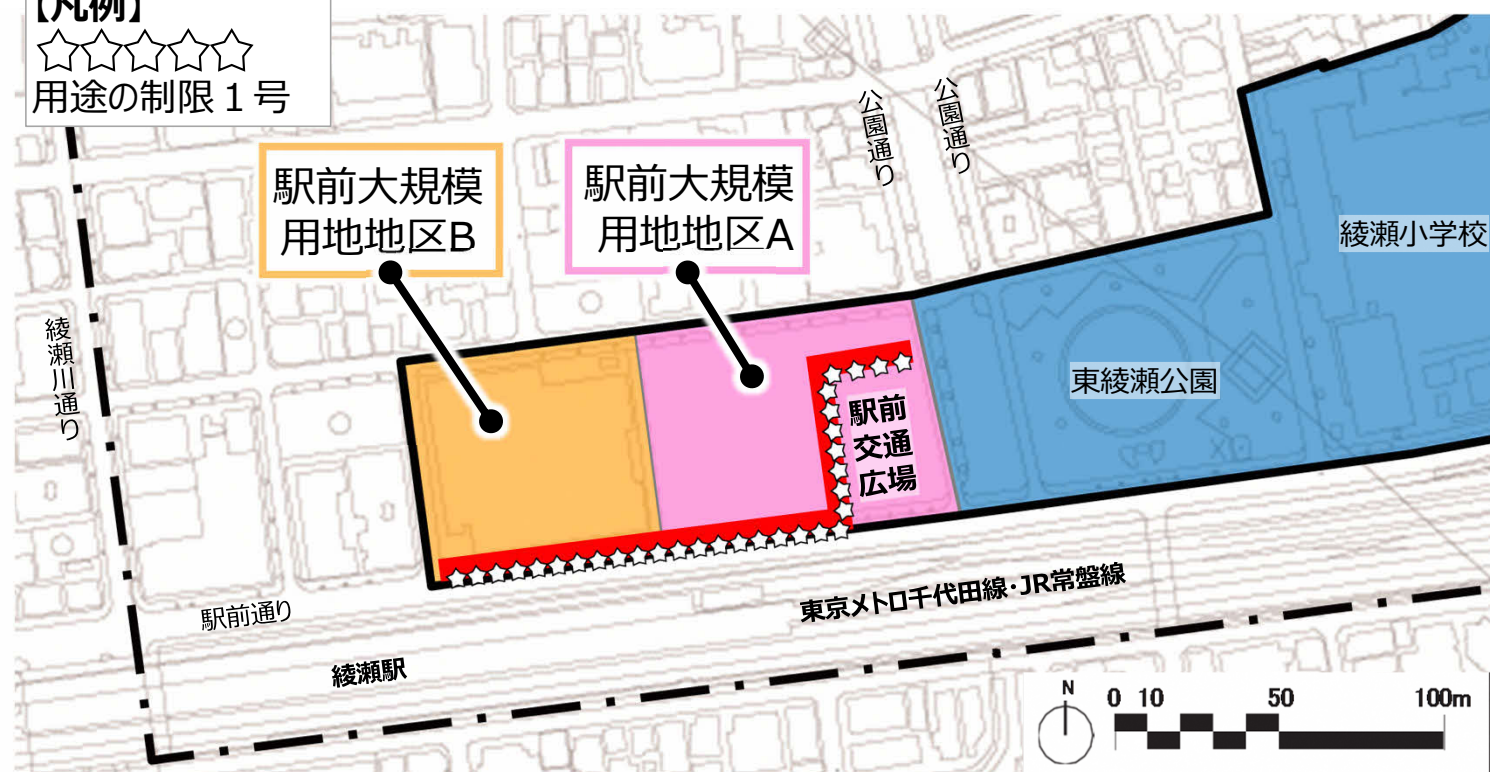
公共

公益

【凡例】



用途の制限1号



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)(MMT利許第06-K121-3号)
 (承認番号) 6都市基街都第1号、令和6年4月12日 (承認番号) 6都市基交都第1号、令和6年4月3日

「建築物等の用途の制限②」が適用される駅前通りの部分は図中の赤線の星印の「用途の制限1号」です。

「用途の制限1号」に面する建物の1階及び2階部分の主たる建物用途に制限がかかります。

今回は、駅前交通広場にあわせた形状の変更です。

ルール2 敷地面積の最低限度

変更なし

対象
地区

駅前A

駅前B

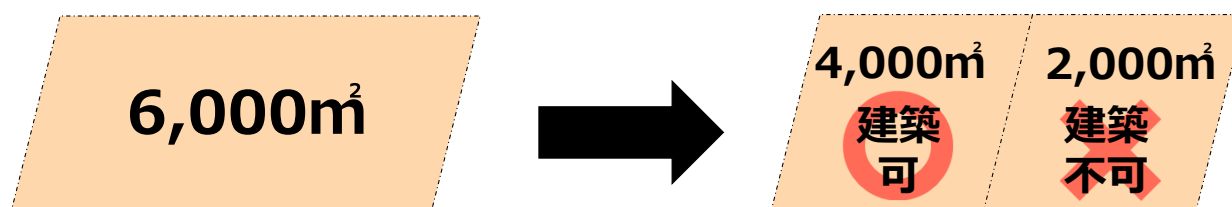
公共

公益

地区名	敷地面積の最低限度
駅前大規模用地地区A	3, 0 0 0 m ²
駅前大規模用地地区B	2, 5 0 0 m ²

<敷地面積の最低限度が3, 000m²の場合>

駅前大規模用地地区 A の例

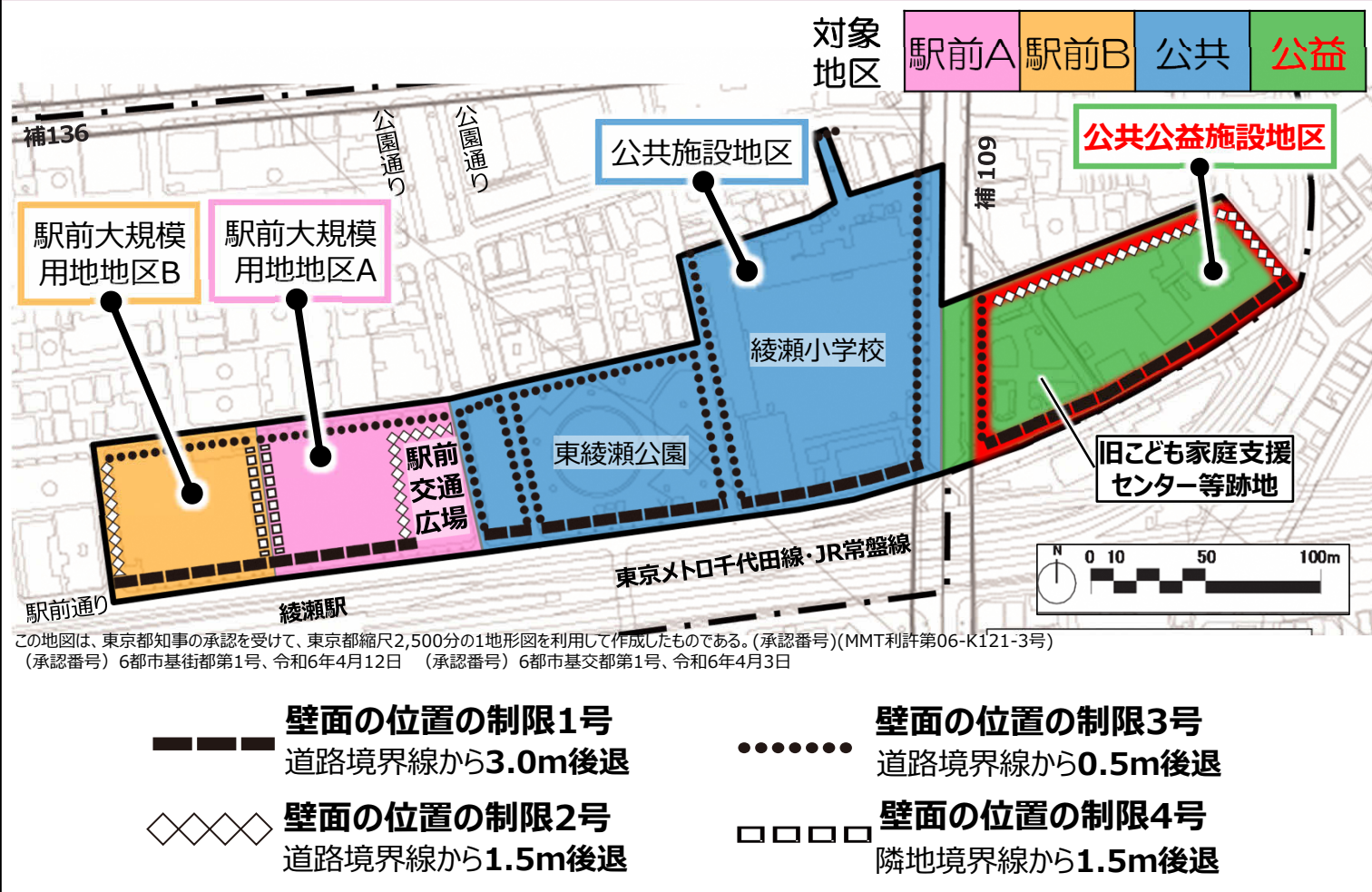
※この例の場合、3,000m²ずつの敷地に2分割は可能

次に、ルール2「敷地面積の最低限度」です。変更はありません。

まちの顔となる駅前に位置する「駅前大規模用地地区A」及び「駅前大規模用地地区B」は、建物内外に人が集い、にぎわいが創出できる施設を誘導するため、それぞれ3, 000m²未満、2, 500m²未満に敷地を分割することはできません。

ルール3 壁面の位置の制限

変更あり（赤線）



次に、ルール3「壁面の位置の制限」です。

ルールに変更はありませんが、新たに追加した「公共公益施設地区」に適用します。

「公共公益施設地区」について、南側の駅前通りは、3mの「壁面の位置の制限1号」を適用します。

シンボル軸である駅前通りの歩行空間を改善するとともに、緑の連続性も向上させます。

また、東側及び北側は、1.5mの「壁面の位置の制限2号」を適用します。

西側は、0.5mの「壁面の位置の制限3号」を適用します。

ルール4 工作物の設置の制限

変更なし

対象
地区

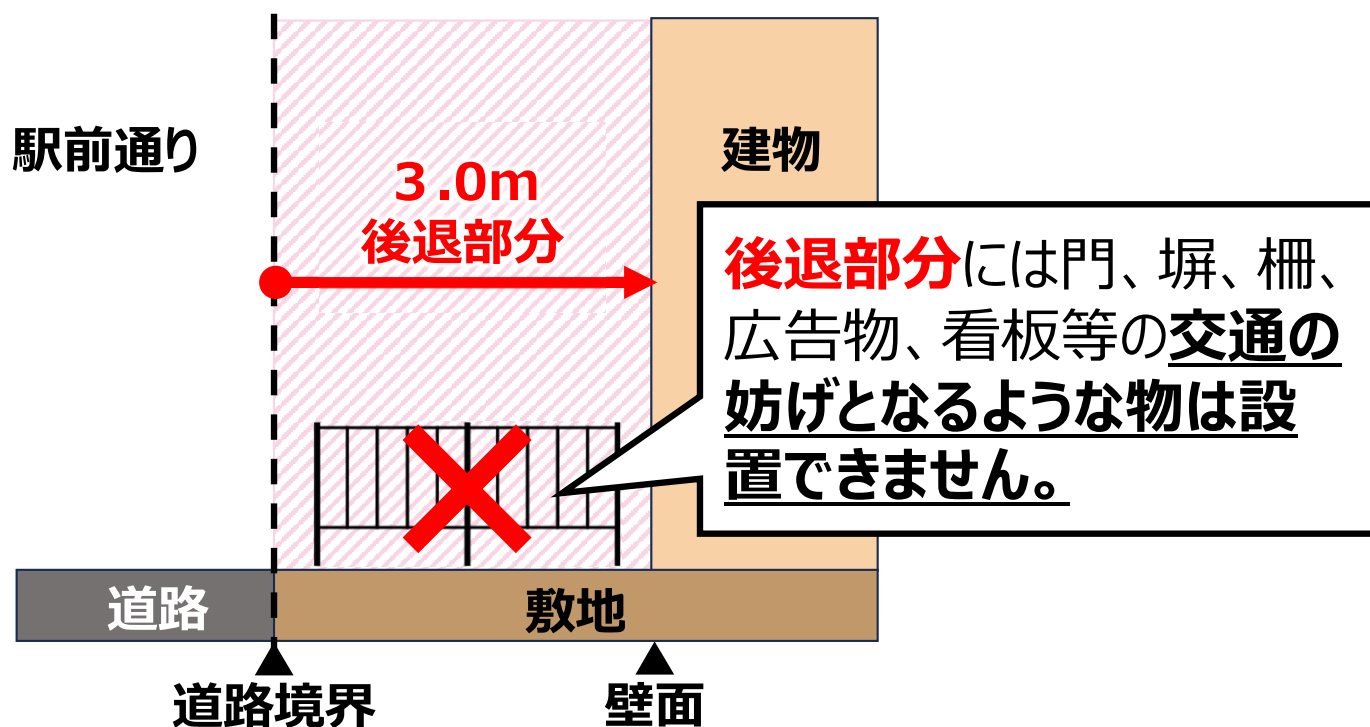
駅前A

駅前B

公共

公益

壁面の位置の制限 1 号



次に、ルール4「工作物の設置の制限」です。

ルールに変更はありませんが、新たに追加した「公共公益施設地区」に適用します。

ルール3の「壁面の位置の制限1号」で創出する幅3mの空間は、歩行者の通行の妨げとなるような門、塀、柵、広告物、看板等の工作物が設置ができないように制限します。

駅前通りの歩行空間を確保し、安全な街並みを形成します。

ルール5 形態・意匠・色彩の制限

変更なし

対象
地区

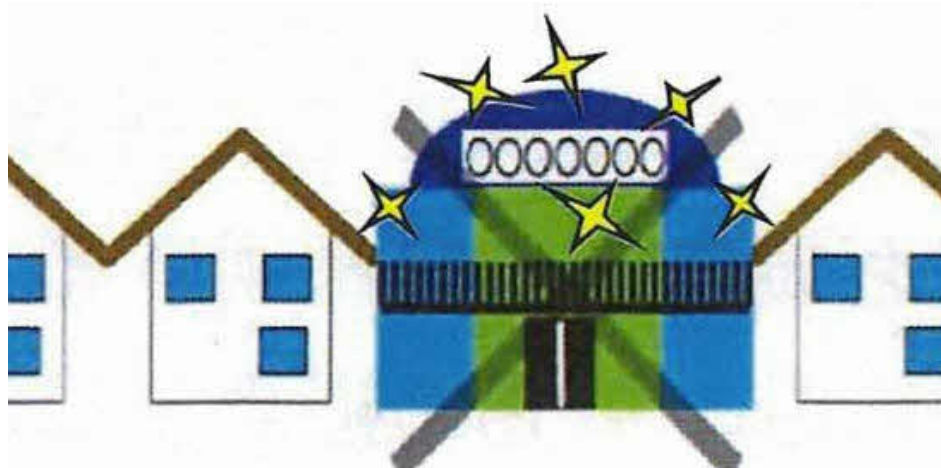
駅前A

駅前B

公共

公益

屋外広告塔や広告板等は、まちなみに配慮して、建物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避けてください。



次に、ルール5「形態・意匠・色彩の制限」です。

ルールに変更はありませんが、新たに追加した「公共公益施設地区」に適用します。

建物の形態、意匠、色彩等は周辺環境に配慮する、屋外広告塔や広告板等は街並みに配慮するなど、統一感のある街並みを形成を目指します。

ルール6 垣又は柵の構造の制限

変更なし

対象
地区

駅前A

駅前B

公共

公益

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てください。



コンクリートブロック造などは
高さ60cm以下であれば
設置できます。



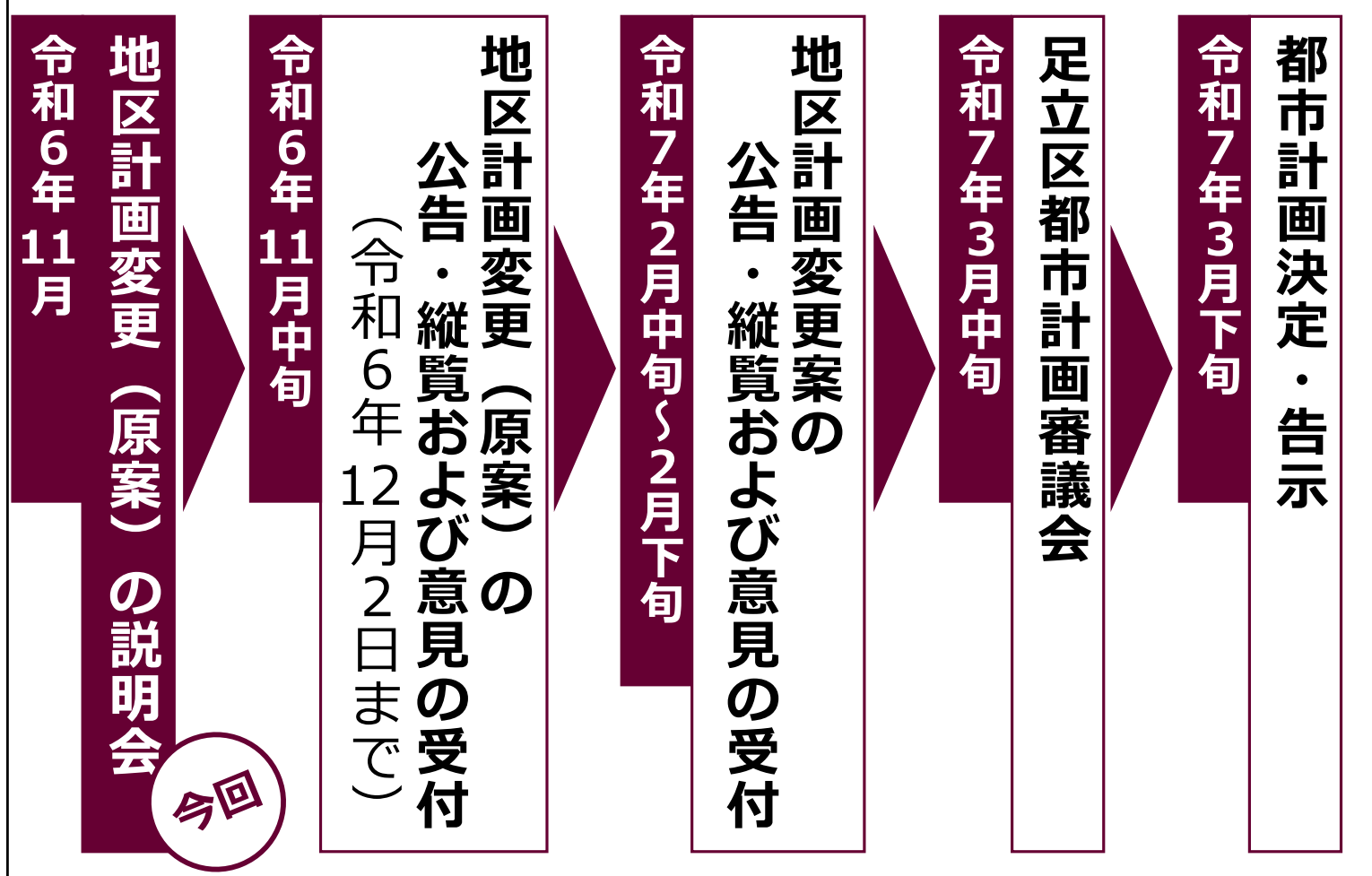
次に、ルール6「垣又は柵の構造の制限」です。

ルールに変更はありませんが、新たに追加した「公共公益施設地区」に適用します。

道路に面して設ける垣又は柵は、生垣やフェンスとすることで、安全安心で緑と調和した街並みを目指します。

ルールの説明は以上です。

今後のスケジュール



最後に、「5 今後のスケジュール」をご説明します。

本日の説明会から、都市計画法に基づく手続きを進め、令和7年3月下旬の「都市計画決定・告示」を目指します。

まず、11月25日まで「地区計画変更（原案）」の都市計画図書を縦覧します。

この内容に関する「意見の受付」は、12月2日までです。

ご意見は、足立区公式ホームページ、郵便、ファックス等でご提出いただくことができます。

その後、いただいたご意見をもとに、「地区計画変更案」を作成します。

令和7年2月中旬～2月下旬に「地区計画変更案」の都市計画図書を縦覧し、意見の受付をします。

そして、令和7年3月中旬の「足立区都市計画審議会」で変更案の議決を経て、令和7年3月下旬に「都市計画決定・告示」する予定です。

お問い合わせ先

「地区計画変更について（縦覧場所・意見書提出先）」について

都市建設課 都市計画係（北館3階）

電話：03-3880-5280

FAX：03-3880-5619

E-mail：tosikeikaku@city.adachi.tokyo.jp

「綾瀬駅周辺のまちづくりについて」について

まちづくり課 東部地区係（南館4階）

電話：03-3880-5441

FAX：03-3880-5605

E-mail：machi@city.adachi.tokyo.jp

本日の説明会に関する「お問い合わせ先」です。

地区計画の都市計画図書の閲覧や意見書の書き方など、地区計画の変更に関するご質問は、「都市建設課 都市計画係」にお問い合わせ願います。

綾瀬駅周辺地区のまちづくりに関するご質問は、「まちづくり課東部地区係」にお問い合わせ願います。

本日の説明は以上となります。

長時間のご清聴、ありがとうございました。