

第 1 号議案 北綾瀬駅周辺地区関連

1－2 東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線 C 地区沿道地区計画の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和 4 年 3 月 1 7 日

提 出 者 足 立 区 長 近 藤 弥 生

本沿道地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画沿道地区計画足立区環状七号線 C 地区沿道地区計画を変更するにあたり、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 1 9 条第 1 項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画沿道地区計画

足立区環状七号線C地区沿道地区計画

2 理 由

北綾瀬駅周辺地区は、東京メトロ千代田線北綾瀬駅に近接し、地区の南側には、環状七号線が東西方向に通り、西側には都市計画道路補助109号線が南北方向に通っている。

北綾瀬駅は平成31年3月千代田線直通運転開始以来、都心へのアクセスが向上し、駅利用者の増加に合わせ、「駅周辺の利便性の向上」「商業施設等の充実」などが望まれている。

足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月）において、本地区は「地域拠点」に位置づけられ、「駅前の交通結節機能を向上させるとともに、主にファミリー層でにぎわう駅周辺のまちづくりを進め、利便性の高い駅前となるよう都市機能の更新を図る」としている。また、都市計画道路沿道は「沿道の高度利用を図り、延焼遮断帯の形成を図る」としている。

こうした中で、北綾瀬駅周辺地区地区計画と連動し、「北綾瀬駅周辺地区地区まちづくり計画」に示す地区の将来像『住み続けたい安全安心で緑とにぎわいあふれる始発駅のまち』の実現に向け、駅前交通広場や駐輪場の整備、快適な歩行空間の確保、大街区化した敷地での大規模商業施設の誘導によるにぎわいの創出など、駅周辺の土地の有効利用を促進するとともに、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ため、面積約0.4ヘクタールの区域について足立区環状七号線C地区沿道地区計画を変更するものである。

東京都市計画沿道地区計画の変更(足立区決定)
都市計画足立区環状七号線C地区沿道地区計画を次のように変更する。

名 称			足立区環状七号線C地区沿道地区計画								
位 置 ※			足立区平野一丁目、一ツ家一丁目、一ツ家三丁目、一ツ家四丁目、西加平一丁目、西加平二丁目、中央本町五丁目、青井五丁目、青井六丁目、加平一丁目、加平二丁目、加平三丁目、谷中二丁目、谷中三丁目、谷中四丁目、大谷田一丁目、大谷田三丁目、大谷田四丁目、東和四丁目、東和五丁目及び中川四丁目の各地内								
面 積 ※			約25.9ha（延長約4.5km）								
沿道の整備に関する方針 ※	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針		本地区の住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、環状七号線に面する建築物の適切な誘導配置により後背地域への道路交通騒音を防止する。								
	土地利用に関する方針		本地区は、中高層の集合住宅や、中古車センター等の自動車関連施設を中心とする商業施設が多く、また、一部で木造の戸建住宅や大規模な空地が見られる街並みとなっている。 これを幹線道路の沿道としてよりふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに防災上有効な建築物の不燃化を図る。 また、隣接する六町地区地区計画との整合を図るため、計画図に表示されたイの区域は、建築物等に関する制限を行い良好な市街地形成を図る。 さらに、足立東部地域平野・東六月町地区地区計画区域に隣接する、計画図に表示されたウの区域は、地区計画と整合する良好な市街地環境の形成に資するよう、建築物等に関する制限を行う。 加えて、北綾瀬駅周辺地区地区計画と整合を図るため、計画図に表示されたエの区域は、にぎわいのある土地利用を誘導するとともに良好な市街地環境の形成に資するよう、建築物等に関する制限を行う。								
沿道地区整備計画	沿道施設の配置及び規模		道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
				区画街路1号	4.0m	約30m	拡 幅	区画街路4号 ※	8.0m	約30m	拡幅・新設
				区画街路2号	4.0m	約30m	拡 幅	区画街路5号 ※	8.0m	約30m	新 設
				区画街路3号	4.0m	約30m	拡 幅	区画街路6号	4.0m	約30m	拡 幅
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	アの区域		イの区域		ウの区域		エの区域	
			面 積	約23.5ha		約0.8ha		約1.4ha		約0.2ha	
		建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度 ※		1 環状七号線に面する建築物 7/10 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 2 それ以外の建築物 —							

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最低限度 ※	1 環状七号線に面する建築物 5 m（遮音上の高さ） ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 2 それ以外の建築物 —	
		建築物の構造に関する遮音上の制限 ※	1 環状七号線に面する建築物 環状七号線の路面の中心からの高さが5 m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 2 それ以外の建築物 —	
		建築物の構造に関する防音上の制限 ※	1 環状七号線に面する建築物 住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。 2 それ以外の建築物 同上（道路端より20 mまでとする）	
		建築物等の用途の制限 ※	—	次に掲げるものは建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） 3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物

次に掲げるものは建築してはならない。ただし、既存の施設の建築についてはこの限りではない。

1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号及び第5号に規定する「風俗営業」を営む建築物

2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。）

3 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	—	83. 0㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。 1 計画策定時に敷地面積が83. 0㎡未満の場合。 2 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの。	83. 0㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1 計画策定時に敷地面積が83. 0㎡未満の場合。 2 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの。	83. 0㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1 当該地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が上記の最低限度に満たない場合で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該敷地面積を最低限度とする。 2 公共施設の整備により分割された土地。 3 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの、又は公益上やむを得ないと認めたもの。
		壁面の位置の制限	—	壁面の位置(建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離)の最低限度は、計画図に示すとおりとする。 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。 1 床面積に算入されない出窓の部分。 2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2. 3m以下でかつ、壁面の後退に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以内であるもの。 3 自動車車庫で軒の高さが2. 3m以下であるもの。	壁面の位置(建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面の位置)から道路境界線までの距離の最低限度は、0. 6mとする。 ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 1 床面積に算入されない出窓の部分。 2 物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2. 3m以下でかつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以内であるもの。 3 自動車車庫で軒の高さが2. 3m以下であるもの。	計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱(ベランダ及びバルコニー等を含む。以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は、0. 5m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 床面積に算入されない出窓の部分。 2 物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の高さが2. 3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以内であるもの。

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	—	4 区長がやむを得ないと認めたもの。	また、道路状等の見通しの空間として、道路が交差する角地部分については、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の部分を確認し、その部分を超えて建築してはならない。ただし、道路状の面からの高さが4.5mを超える部分については、この限りでない。	3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	—	屋根、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する。 屋外広告物は、地区の良好な美観、風致などを考慮したものとし、災害時の安全性を確保するため腐朽又は破損しやすい材料の使用を防止するものとする。	1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。 2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。 3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。
		垣又は柵の構造の制限	生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ1m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。	道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣又はフェンスとし、これらの併用をさまたげない。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が前面道路中心から0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。	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、これらの併用はさまたげない。ただし、コンクリートブロック造、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が前面道路中心から0.6m以下のもの又は、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。	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、併用を妨げない。 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その他これらに類する構造の部分の高さが前面道路中心から0.6m以下のもの、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。

※知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置は、計画図表示のとおり」

理由：「北綾瀬駅周辺地区地区計画の決定に合わせ、幹線道路沿道にふさわしいまちなみと調和の取れた市街地の形成を図るため、沿道地区計画を変更する」

変更概要（ ____部分が変更あるいは追加の部分）

名 称				足立区環状七号線C地区沿道地区計画											
位 置 ※				足立区平野一丁目、一ツ家一丁目、一ツ家三丁目、一ツ家四丁目、西加平一丁目、西加平二丁目、中央本町五丁目、青井五丁目、青井六丁目、加平一丁目、加平二丁目、加平三丁目、谷中二丁目、谷中三丁目、谷中四丁目、大谷田一丁目、大谷田三丁目、大谷田四丁目、東和四丁目、東和五丁目及び中川四丁目の各地内											
面 積 ※				約 2 5 . 9 h a （延長約4 . 5 k m）											
事 項				旧						新				摘 要	
面 積 ※				約2 6 . 1 h a （延長約4 . 5 k m）						約2 5 . 9 h a （延長約4 . 5 k m）				面積の変更	
沿道の整備に関する方針 ※	土地利用に関する方針			(略)						(略) 加えて、北綾瀬駅周辺地区地区計画と整合を図るため、計画図に表示されたエの区域は、にぎわいのある土地利用を誘導するとともに良好な市街地環境の形成に資するよう、建築物等に関する制限を行う。				記載事項の追加	
	沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	アの区域		イの区域		ウの区域		アの区域	イの区域	ウの区域	エの区域	記載事項の追加
面積			約2 3 . 9 h a		約0 . 8 h a		約1 . 4 h a		約2 3 . 5 h a	約0 . 8 h a	約1 . 4 h a	約0 . 2 h a	面積の変更と追加		
区分			環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	環状七号線に面する建築物	それ以外の建築物	1 環状七号線に面する建築物 7 / 1 0 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。 2 それ以外の建築物 二				記載事項の変更		
		建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度 ※	7 / 1 0 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7 / 1 0 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	7 / 1 0 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—							

事 項			旧						新	摘 要
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最低限度 ※	5 m (遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5 m (遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	5 m (遮音上の高さ) ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	<u>1 環状七号線に面する建築物</u> <u>5 m (遮音上の高さ)</u> <u>ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</u> <u>2 それ以外の建築物</u> 二	記載事項の変更
		建築物の構造に関する遮音上の制限 ※	環状七号線の路面の中心からの高さが5 m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	環状七号線の路面の中心からの高さが5 m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	環状七号線の路面の中心からの高さが5 m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設内は適用を除外する。	—	<u>1 環状七号線に面する建築物</u> <u>環状七号線の路面の中心からの高さが5 m未満の範囲を空隙の少ない壁が設けられたものとするなど遮音上有効な構造とする。ただし、都市計画施設内は適用を除外する。</u> <u>2 それ以外の建築物</u> 二	記載事項の変更

事 項			旧				新				摘 要
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防音上の制限 ※	住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める	同左（道路端より20mまでとする）	住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める	同左（道路端より20mまでとする）	住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。 なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める	同左（道路端より20mまでとする）	1 環状七号線に面する建築物 <u>住宅その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は防音上空隙のないものであるとともに、防音上支障がない構造であることとする。</u> <u>なお、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号（建築物の構造に関する防音上必要な制限）に定める措置を講ずるものとする。</u> 2 それ以外の建築物 <u>同上（道路端より20mまでとする）</u>		記載事項の変更

事 項		旧				新				摘 要
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項		措置を講ずるものとする。		措置を講ずるものとする。		措置を講ずるものとする。			
		建築物の敷地面積の最低限度	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略) 83.0㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1 当該地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が上記の最低限度に満たない場合で、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合においては、当該敷地面積を最低限度とする。 2 公共施設の整備により分割された土地。 3 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの、又は公益上やむを得ないと認めたもの。 (略)	記載事項の追加

事 項			旧			新			摘 要
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ及びバルコニー等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、0.5 m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 床面積に算入されない出窓の部分。 2 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5 m²以内であるもの。 3 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であるもの。	記載事項の追加
							(略)		

事 項			旧		新			摘 要
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の 形態又は色彩 その他の意匠の 制限	(略)	(略)	(略)	(略)	<u>1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。</u>	記載事項の追加
							<u>2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、街並みに配慮するものとする。</u> <u>3 建築物の屋根及び外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和したものとする。</u>	

事 項			旧			新			摘 要
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	記載事項の追加

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、併用を妨げない。
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その他これらに類する構造の部分の高さが前面道路中心から0.6m以下のもの、法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。

※知事協議事項



東京都市計画沿道地区計画

〔足立区決定〕

足立区環状七号線C地区沿道地区計画 全体図

縮小版



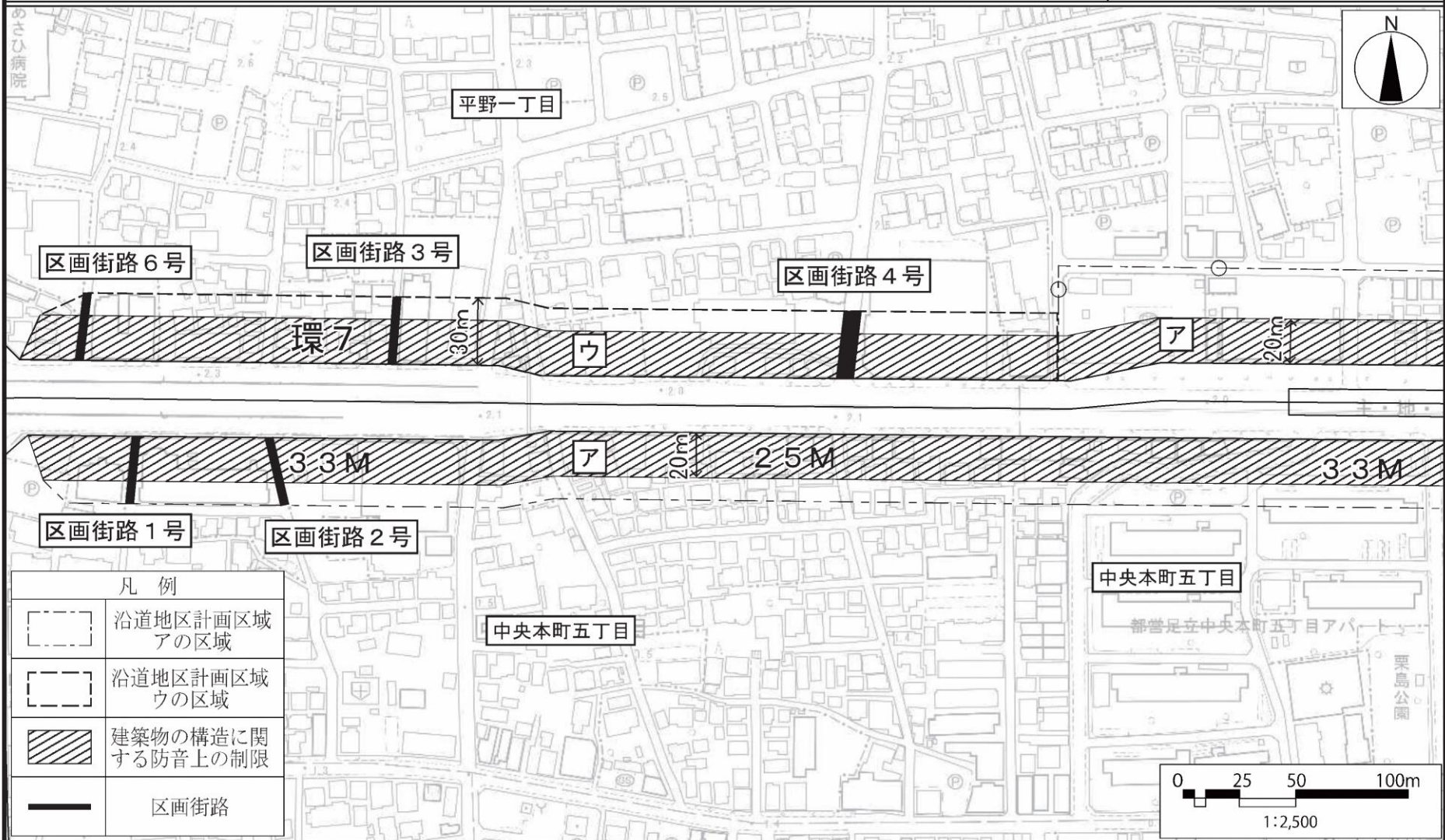
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交著第57号(承認番号) 2都市基街都第286号、令和3年2月17日

東京都市計画沿道地区計画

〔足立区決定〕

足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図 1

縮小版



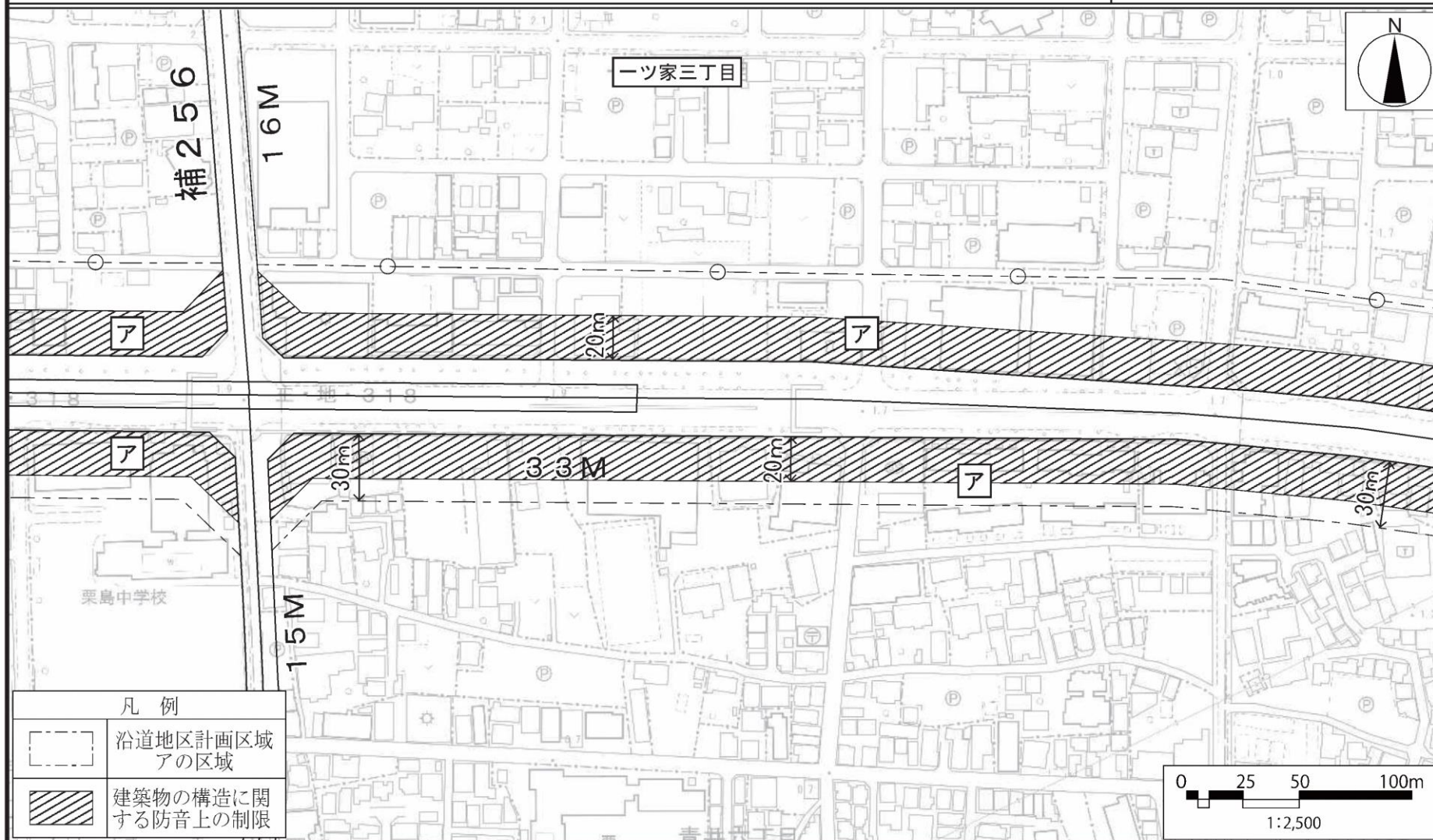
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交第57号(承認番号) 2都市基街第286号、令和3年2月17日

東京都市計画沿道地区計画

[足立区決定]

足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図 2

縮小版



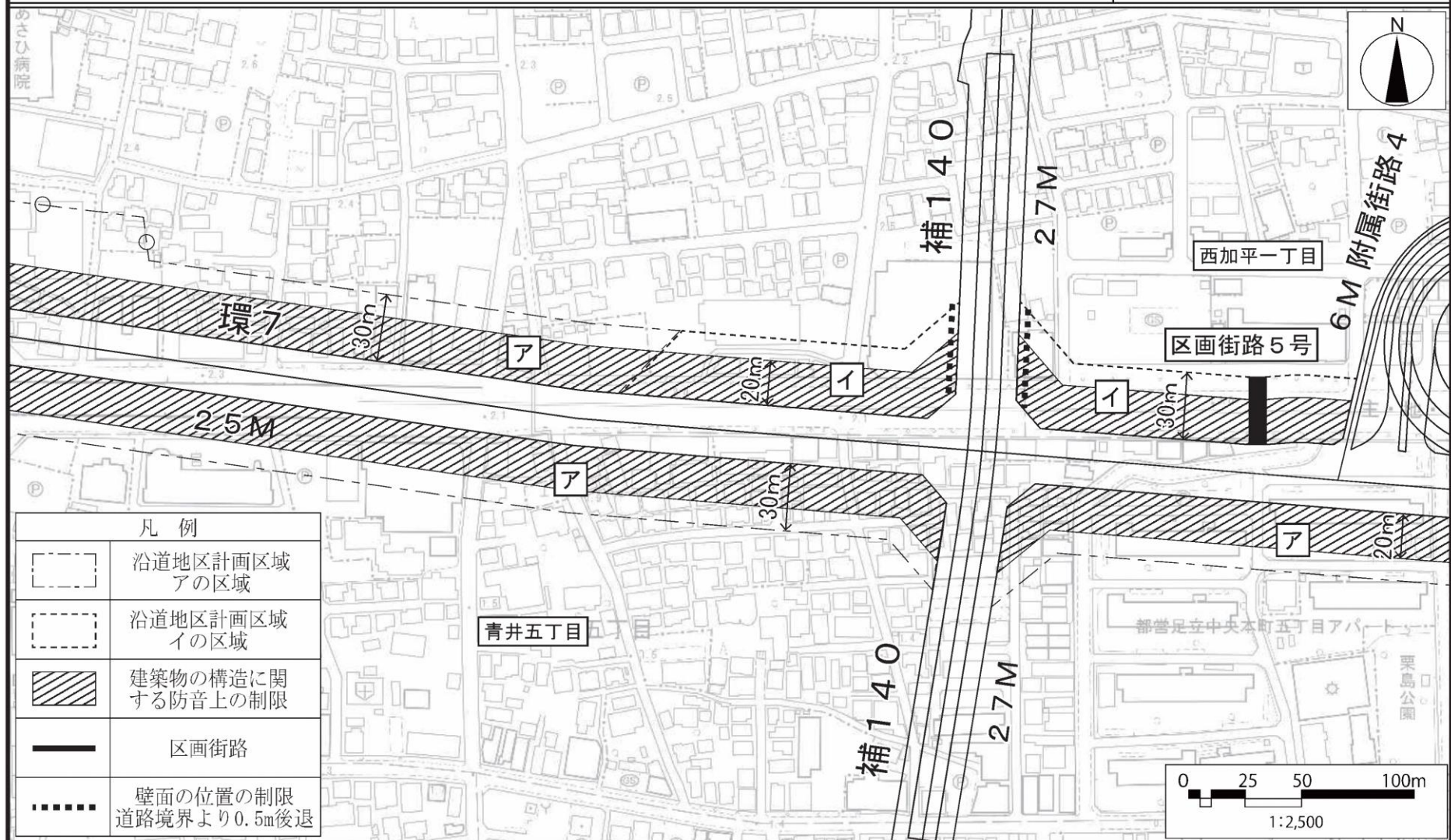
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交著第57号(承認番号) 2都市基街都第286号、令和3年2月17日

東京都市計画沿道地区計画

〔足立区決定〕

縮小版

足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図3

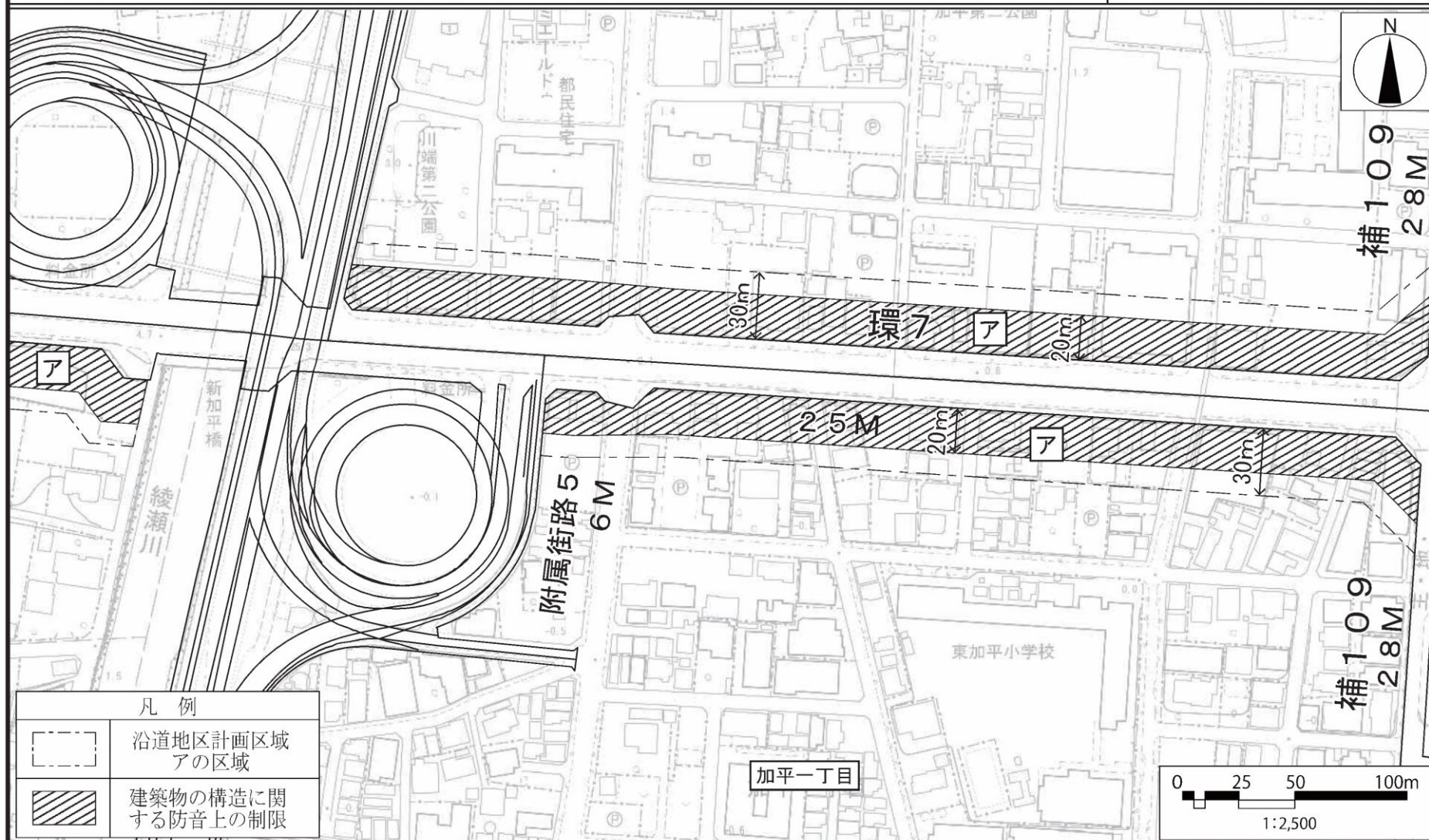


東京都市計画沿道地区計画

[足立区決定]

足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図4

縮小版



東京都市計画沿道地区計画

〔足立区決定〕

縮小版

足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図5



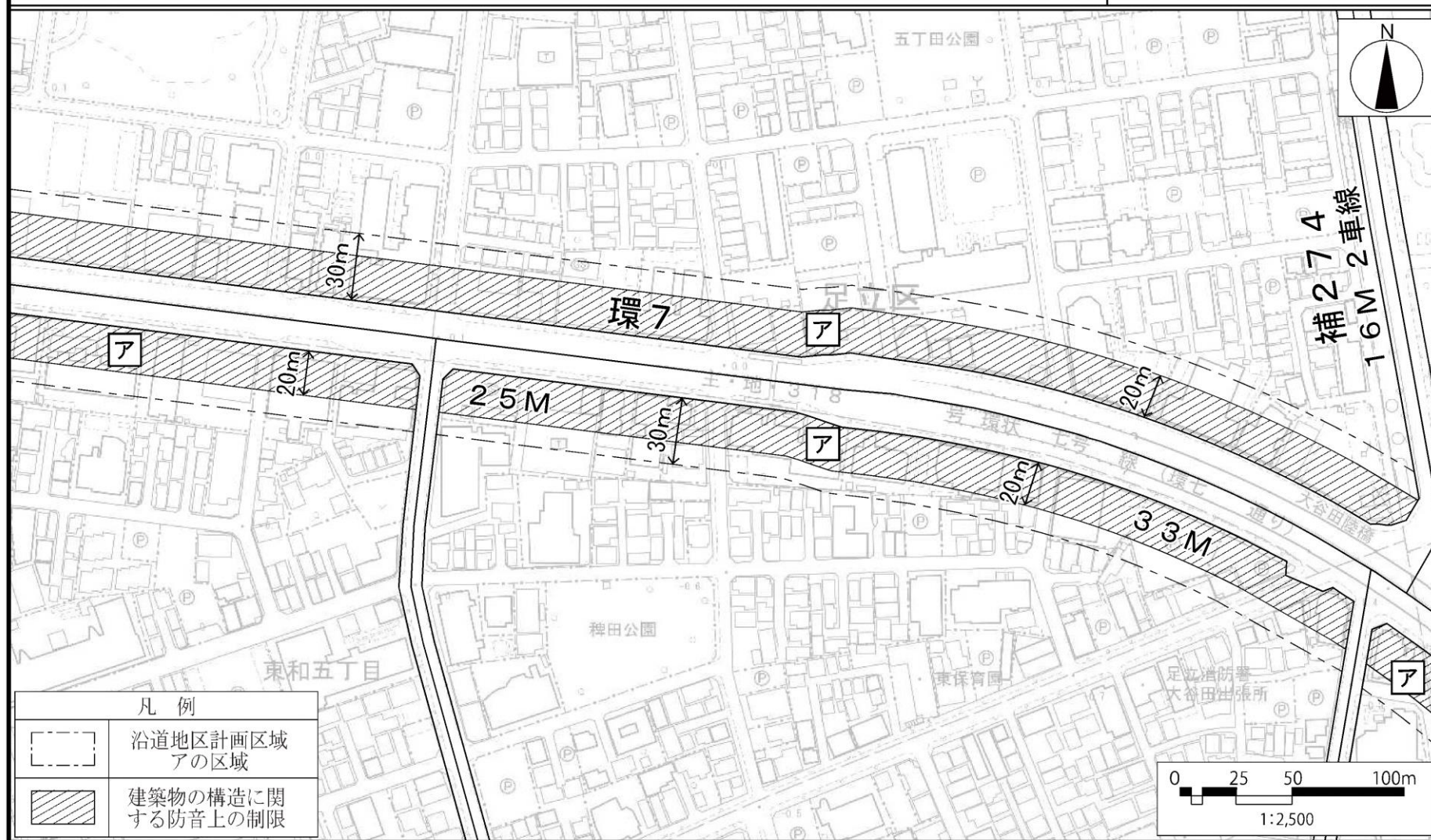
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交第57号(承認番号) 2都市基街都第286号、令和3年2月17日

東京都市計画沿道地区計画

[足立区決定]

縮小版

足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図 6



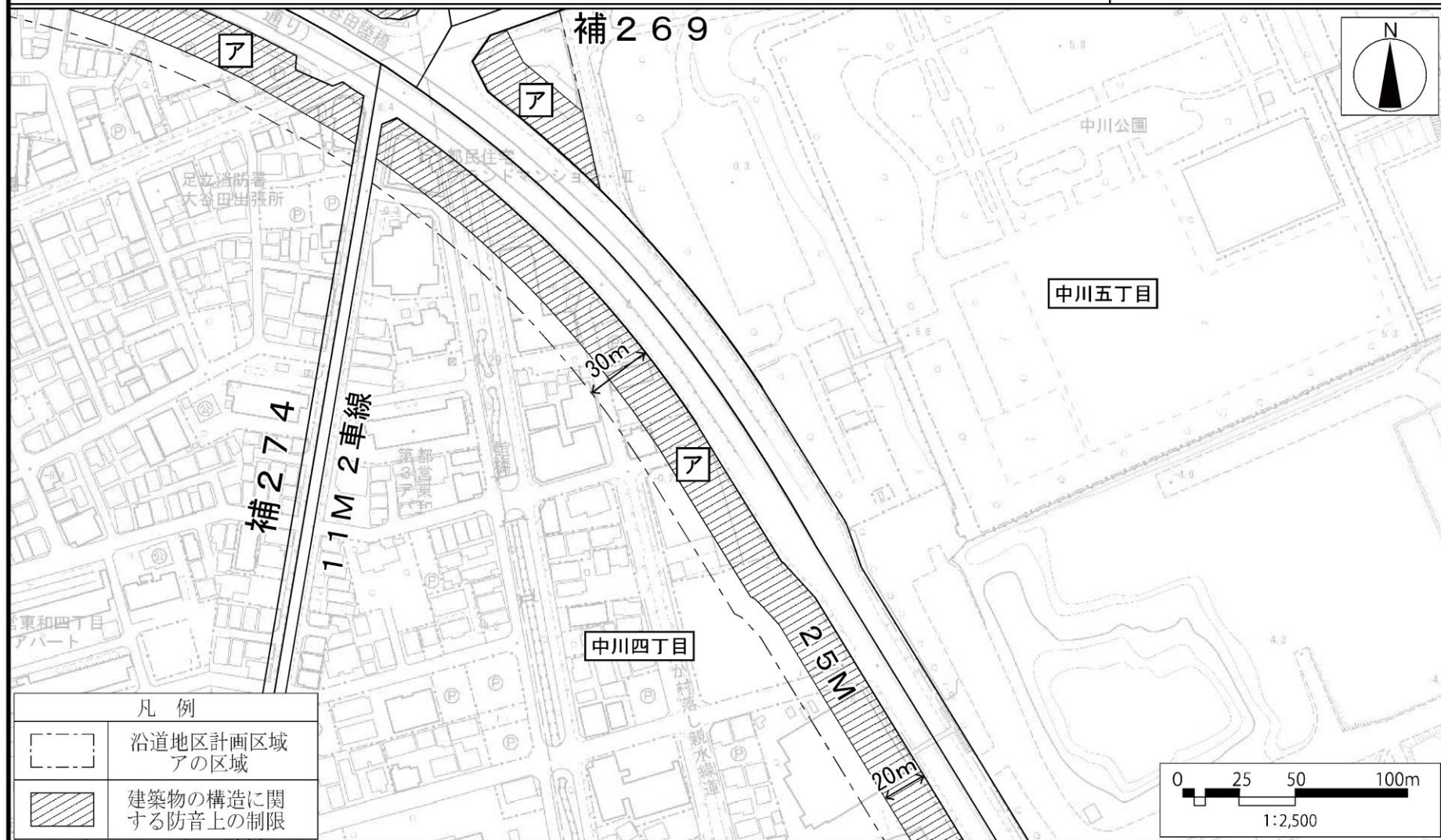
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交第57号(承認番号) 2都市基街都第286号、令和3年2月17日

東京都市計画沿道地区計画

〔足立区決定〕

縮小版

足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図 7



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。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交第57号(承認番号) 2都市基街都第286号、令和3年2月17日

東京都市計画沿道地区計画

[足立区決定]

足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図 8

縮小版



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。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交第57号(承認番号) 2都市基街都第286号、令和3年2月17日

東京都市計画沿道地区計画

〔足立区決定〕

足立区環状七号線C地区沿道地区計画 計画図9

縮小版



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。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交第57号(承認番号) 2都市基街都第286号、令和3年2月17日