第７３回足立区都市計画審議会（令和４年３月）

議案書（計画図書）１

第１号議案　北綾瀬駅周辺地区関連 …… Ｐ　１～５６

１－１　東京都市計画地区計画北綾瀬駅周辺地区地区計画の決定（足立区決定） …… Ｐ　１～１２

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） …… Ｐ１３～３６

１－３　東京都市計画高度地区の変更（足立区決定） …… Ｐ３７～４２

１－４　東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（足立区決定） …… Ｐ４３～４８

１－５　東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）［東京都からの意見照会］ …… Ｐ４９～５６

第１号議案　北綾瀬駅周辺地区関連

１－１　　東京都市計画地区計画北綾瀬駅周辺地区地区計画の決定（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和４年３月１７日

提　出　者　　足　立　区　長　　近　藤　　弥　生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり決定する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画北綾瀬駅周辺地区地区計画を決定するにあたり、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第１９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

東京都市計画地区計画
北綾瀬駅周辺地区地区計画

２　理　由

本地区は、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。

このたび、「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『住み続けたくなる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、約４．２ヘクタールの区域について地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）

都市計画北綾瀬駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

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
地区計画の目標		本地区は、足立区東部に位置しており、東京メトロ千代田線「北綾瀬駅」が近接している。地区の南側には環状七号線が東西方向を通り、西側には都市計画道路補助１０９号線が南北方向を通る。 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格段に向上し、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。 北綾瀬駅は、「足立区都市計画マスタープラン」において「地域拠点」に位置付けられ、「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。 そこで、「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『住み続けたくなる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。また、北綾瀬駅周辺の本地区以外については、駅の乗降客数の推移や駅前開発の動向を注視しつつ、「北綾瀬駅周辺地区地区まちづくり計画」に基づくまちづくりを段階的に進める。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	足立区東部の地域拠点として、地区にふさわしい活気とにぎわいのある土地利用を誘導するとともに、住宅地では快適で安全な住環境の形成を図る。 １　駅前開発地区Ａ・Ｂ 駅一体となった交通結節点の強化を図る駅前交通広場の整備とともに、駅周辺の土地の有効利用を促進しつつ、大街区化した敷地での大規模商業施設の誘導による駅前のにぎわいを創出する。また、駅前開発に伴う歩行者空間の確保により移動の利便性を向上させつつ、宅地内の緑化を推進することで快適な空間を形成する。 ２　幹線道路沿道地区 都市計画道路沿道は快適な歩行空間を確保するとともに、低層階への商業・業務施設の誘導を図りつつ、建物の高度利用や不燃化を促進することにより、延焼遮断帯の形成を図る。 ３　住宅地区 住宅地は歩行者の安全性の確保とともに、緑豊かで快適なまちなみの形成を図る。

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="4">駅周辺の快適性、安全性を高めるため、以下の方針を定める。
1　区画道路
歩行者の安全性の確保、防災性の向上及び交通ネットワークの形成を図るため、区画道路を配置する。
2　歩道状空地
快適な歩行空間を創出するため、歩道状空地を配置する。
3　広場（嵩上式）
駅前交通広場や大規模商業施設と駅の改札をつなぐ安全で快適な歩行空間を創出するとともに、歩行者の滞留空間や憩いの場として広場（嵩上式）を配置する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="4">1　駅前開発地区Ａ
大規模商業施設の誘導によるにぎわいの形成及び土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度の制限を定める。
2　駅前開発地区Ｂ
駅前交通広場の整備とともに、交通結節機能の向上につながる土地利用を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。
3　幹線道路沿道地区
幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。
4　住宅地区
緑豊かで安全安心な住環境の形成のため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="4">足立区谷中四丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="4">約４．２ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td>種　　類</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td rowspan="2">道　　路</td><td>区画道路１号</td><td>６．５ｍ</td><td>約９６ｍ</td><td>新　　設</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>７．０ｍ</td><td>約１２０ｍ</td><td>新　　設</td></tr>
<tr><td></td><td>区画道路３号</td><td>６．５～７．５ｍ</td><td>約１４２ｍ</td><td>新　　設</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地		名　　称	幅　　員	延　　長	備　　考
				歩道状空地１号	４．０ｍ	約６４ｍ	新　設 有効幅員３．５ｍ
				歩道状空地２号	１．５ｍ	約９２ｍ	新　設 有効幅員１．５ｍ
				歩道状空地３号	１．０ｍ	約１０２ｍ	新　設 有効幅員１．０ｍ
				歩道状空地４号	１．５ｍ	約１０５ｍ	新　設 有効幅員１．５ｍ
				名　　称	面　　積		備　　考
				広場（嵩上式）	約５００㎡		新　設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名　称	駅前開発地区Ａ	駅前開発地区Ｂ	幹線道路沿道地区	住宅地区
			面　積	約１．２ｈａ	約０．４ｈａ	約１．３ｈａ	約１．３ｈａ
		建築物等の用途の制限 ※		建築物の１階及び２階部分について、主たる用途が次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。ただし、高架下及び道路内の建築物についてはこの限りでない。 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、観覧場、公会堂又は集会場 ５　診療所、病院 ６　児童福祉施設等 ７　学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの ８　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 ９　巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物		―

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	５，０００㎡ 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。	－	８３．０㎡ 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。
		壁面の位置の制限	道路境界線から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。）の面からの距離は、以下の定めによらなければならない。ただし、建築物の地盤面下の部分又は、公益上必要な建築物で、区長がやむを得ないと認めるものはこの限りでない。 １　計画図３に示す壁面の位置の制限１号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、歩道状空地１号から高さ４．０ｍ以下の部分においては、４．０ｍ以上とし、これを超える部分は０．３ｍ以上とする。	－	計画図３に示す壁面の位置の制限３号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。 ３　自動車車庫で軒の高さが２．３ｍ以下であるもの。

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	2　計画図３に示す壁面の位置の制限２号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、２．０m以上とする。 3　計画図３に示す壁面の位置の制限３号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、０．５m以上とする。	－
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限１号の定めにより建築物が後退した区域（歩道状空地１号から高さ４．０m以下の部分に限る）については、門、柵、塀、広告物、看板等の交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものはこの限りでない。	－
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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	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。	
		建築物の緑化率の最低限度	５／１００ ただし、高架下及び道路内の建築物についてはこの限りでない。	－

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：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、地区計画を決定する。

縮小版

東京都市計画地区計画
北綾瀬駅周辺地区地区計画
〔足立区決定〕
【総括図】
変更箇所
放射11号線
日暮里・舎人線
国道4号
つくばエクスプレス
東武大師線
環状七号線
東武伊勢崎線
東京メトロ千代田線
JR常磐線
京成本線
1／25,000

東京都市計画地区計画
北綾瀬駅周辺地区地区計画　　計画図１

〔足立区決定〕

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

東京都市計画地区計画
北綾瀬駅周辺地区地区計画　　計画図２

〔足立区決定〕

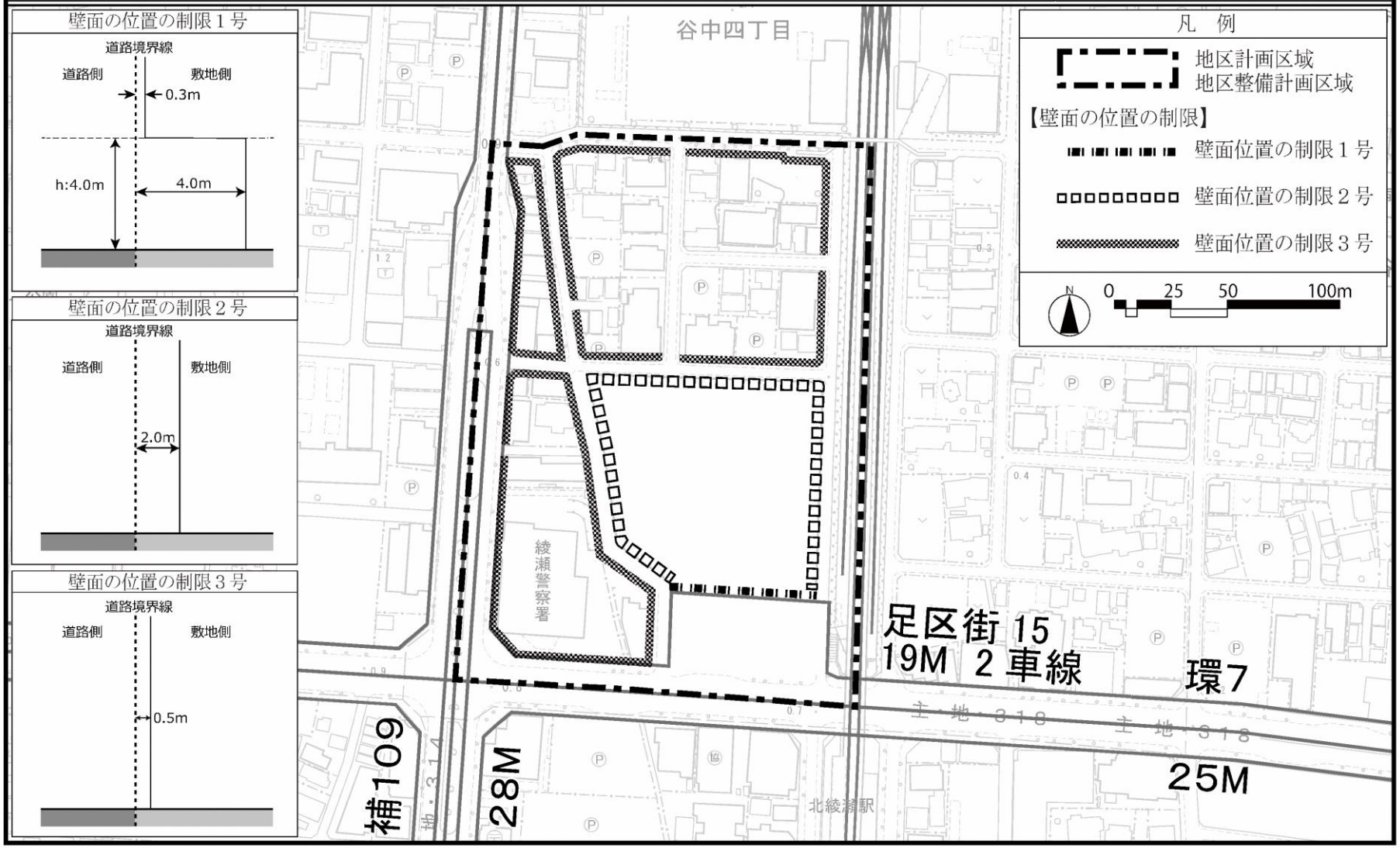
縮小版

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都市基交善第５７号（承認番号）２都市基街都第２８６号、令和３年２月１７日

東京都市計画地区計画
北綾瀬駅周辺地区地区計画　　計画図３

〔足立区決定〕

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

東京都市計画地区計画
北綾瀬駅周辺地区地区計画　　方針付図

〔足立区決定〕

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