

第1号議案 東京都市計画地区計画綾瀬駅東口周辺地区地区計画 の変更

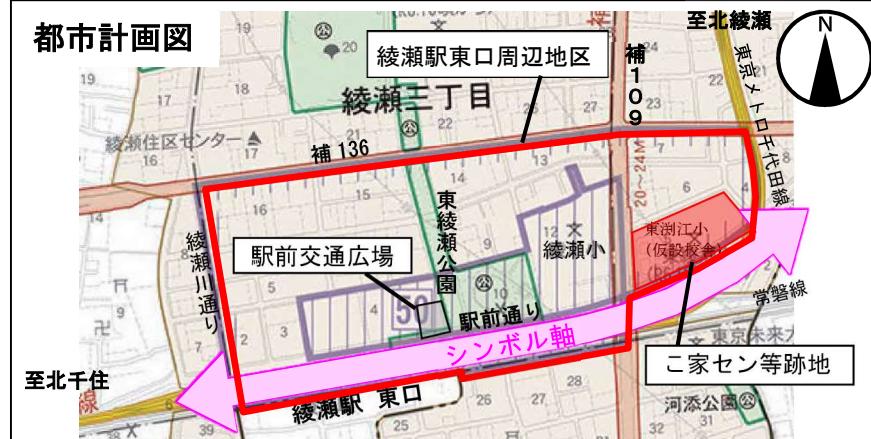
1 議案の趣旨

綾瀬駅東口周辺地区地区計画区域内の旧こども家庭支援センター等跡地（以下、「こ家セン等跡地」という。）は、暫定利用が続いていたが、令和5年10月に「旧こども家庭支援センター等跡地の活用方針」を決定した。

本案件は活用方針に基づく事業者公募に先立ち、こ家セン等跡地に駅前通りのシンボル軸形成に寄与する建物を誘導するため、地区計画の変更を行うものである（図1参照）。

また、令和7年3月に綾瀬駅東口駅前交通広場整備工事が完了し、令和2年12月の地区計画決定時からまちの状況が変化しているため、あわせて地区計画の時点修正を行うものである。

図 1 位置図



2 地区の現況

(1) こ家セン等跡地部分

これまで東綾瀬中学校の仮設校舎の敷地として利用されていたが、令和7年1月から令和9年3月まで東渕江小学校の仮設校舎として継続利用している（図2写真1参照）。

令和11年秋以降の施設開設に向けて、令和7年7月からプロポーザル方式による事業者の公募が始まる。

(2) 駅前交通広場整備工事

令和3年10月に駅前開発用地の一部を取得し、令和6年1月から工事を進め、1月19日より供用が開始された（図2写真2参照）。

駅前通りの車両の混雑を緩和するため、駅前通りにあったバス停留所とタクシー乗り場を駅前交通広場内に移設した。

これまで道路で分断されていた東綾瀬公園と駅前交通広場の一体整備や、総合設計制度による駅前開発によって歩行空間やオープンスペースが創出された（図3黄色部分参照）。

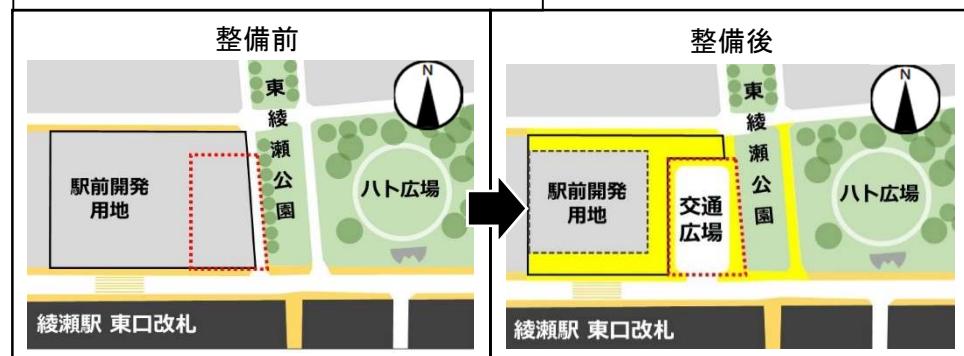
(3) 駅前開発用地

現在、マンション建設が進んでおり、令和7年11月頃竣工予定である（図2写真3参照）。総合設計制度により、敷地内に歩道状空地及び広場状空地を設ける計画となっており、完成後は歩行環境の改善とにぎわい創出に寄与する。

図2 綾瀬駅東口周辺地区 現況写真



図3 駅前交通広場等整備概要図



3 上位計画との関連

（1）足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月改定）

綾瀬駅周辺は「主要な地域拠点」として位置づけられており、目指すべき姿を『交通の利便性を活かした 魅力と良好な都市環境のあるまち』としている。交通結節機能を充実し利便性や安全性を向上するとともに、土地の有効利用や民間開発などの適切な誘導を図り、駅前にぎわいづくりとともに、周辺の一体的なまちづくりを進める。

（2）足立区地区環境整備計画（平成30年3月改定）

綾瀬駅周辺は、土地の高度利用や有効利用による民間開発など、適切な誘導を図る。また、区東部地域の重要な交通の結節拠点として、駅前周辺の交通機能の整備やにぎわいのあるまちづくり、近接する東綾瀬公園を活かした活力と潤いのあるまちづくりとなるよう計画する。

4 地区計画の変更概要について ★議案書 1～20ページ

（1）方針

駅前通り沿道の土地利用を誘導し、回遊性の高い空間を創出するため、駅前交通広場と東綾瀬公園の一体的な整備及びこ家セン等跡地の施設整備について内容を追加する。

駅前交通広場について、東綾瀬公園と一体整備することで、交通利便性を向上させるとともに、駅前の顔となる見通しの良いオープンスペースを確保する旨を加える。

こ家セン等跡地部分については、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旨を加える。

（2）地区整備計画区域

こ家セン等跡地部分に建築物等に関する制限を定めるため、地区整備計画区域を拡大し、地区の区分に「公共公益施設地区」を追加する（本書5ページ 図4 赤色破線部分参照）。

（3）建築物等の用途の制限

ア 公共公益施設地区及び駅前大規模用地地区A・Bに、駅前にふさわしい土地利用を誘導するため、風俗施設等に関する規制を追加する（本書5ページ 図4 黄色部分参照）。風俗営業等を規制し、商業・業務施設及びサービス施設等の集積を図る。

イ 駅前通りのシンボル軸の形成に寄与する建物を誘導するため、用途の制限1号に接する敷地における建築物の1階及び2階部分の主たる用途を商業・業務系用途に変更する（本書5ページ 表1及び図4 緑色二重線部分参照）。あわせて、駅前通りの部分に面して建てられる建築物等の用途を追加することで、駅前通りのにぎわいを創出する連続した店舗を誘導する。

図4 変更概要図1

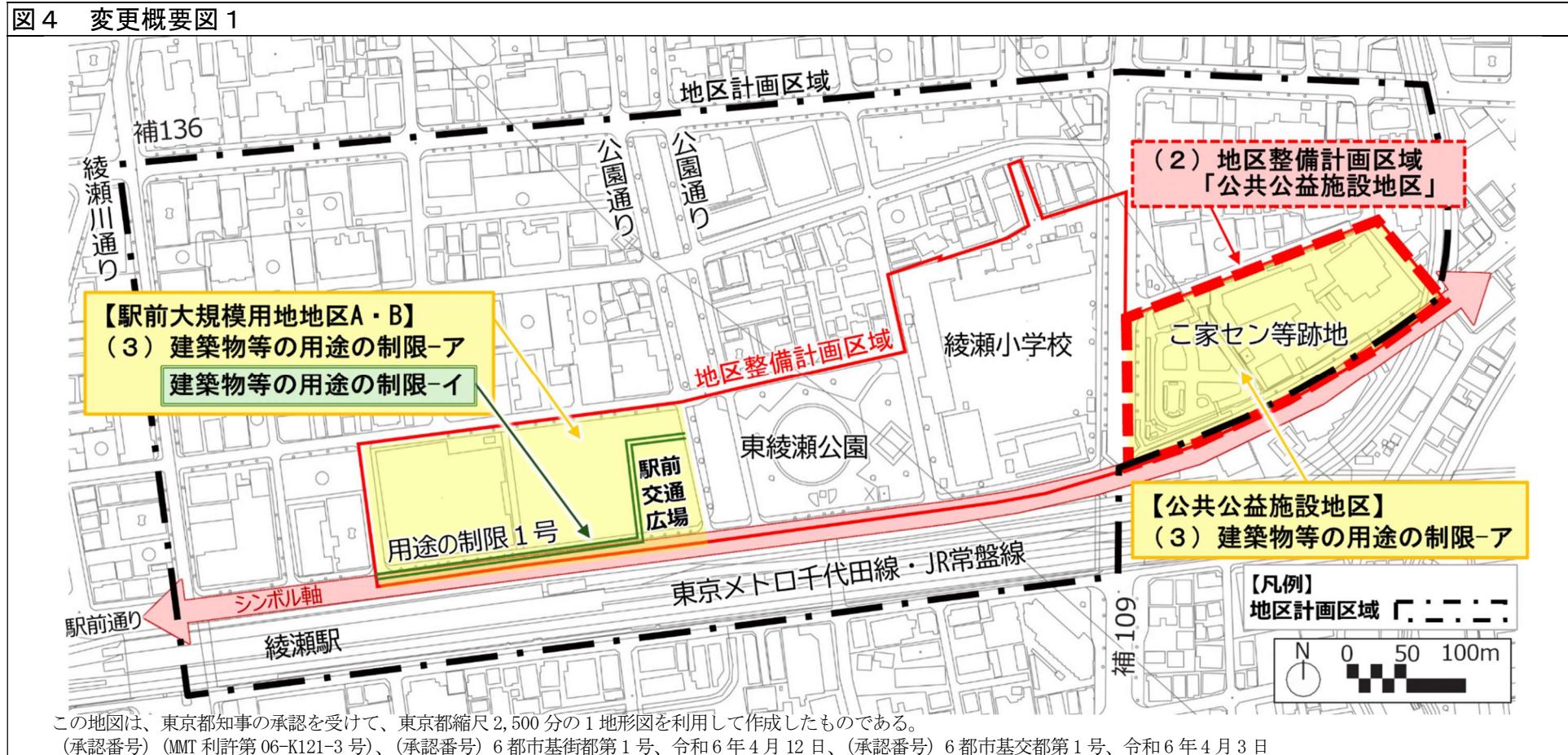


表1 建築物等の用途の制限-イの変更

変更前	変更後
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、観覧場、公会堂 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

(4) 壁面の位置の制限

公共公益施設地区の歩行空間を確保するため、壁面の位置の制限を適用する。

特に、シンボル軸である南側の駅前通りは、東綾瀬公園から駅前通りに沿った緑の連續性を創出するため、道路境界線から3m後退する「壁面の位置の制限1号」を適用する。また、歩道がない北側と東側は1.5m後退する「壁面の位置の制限2号」、歩道がある西側は0.5m後退する「壁面の位置の制限3号」を適用する（本書7ページ 図5 水色部分参照）。

なお、駅前交通広場整備に伴う道路区域の変更にあわせて、道路境界線に沿って「壁面の位置の制限2号」を適用する。

(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

(4)で追加した公共公益施設地区の「壁面の位置の制限1号」の区域について、歩行者の通行の妨げとなるような門、塀、柵、広告物、看板等の工作物の設置の制限を適用する（本書7ページ 図5 水色部分参照）。

(6) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区全体の良好な市街地形成のため、公共公益施設地区に建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を適用する（本書7ページ 図5 黄色部分参照）。

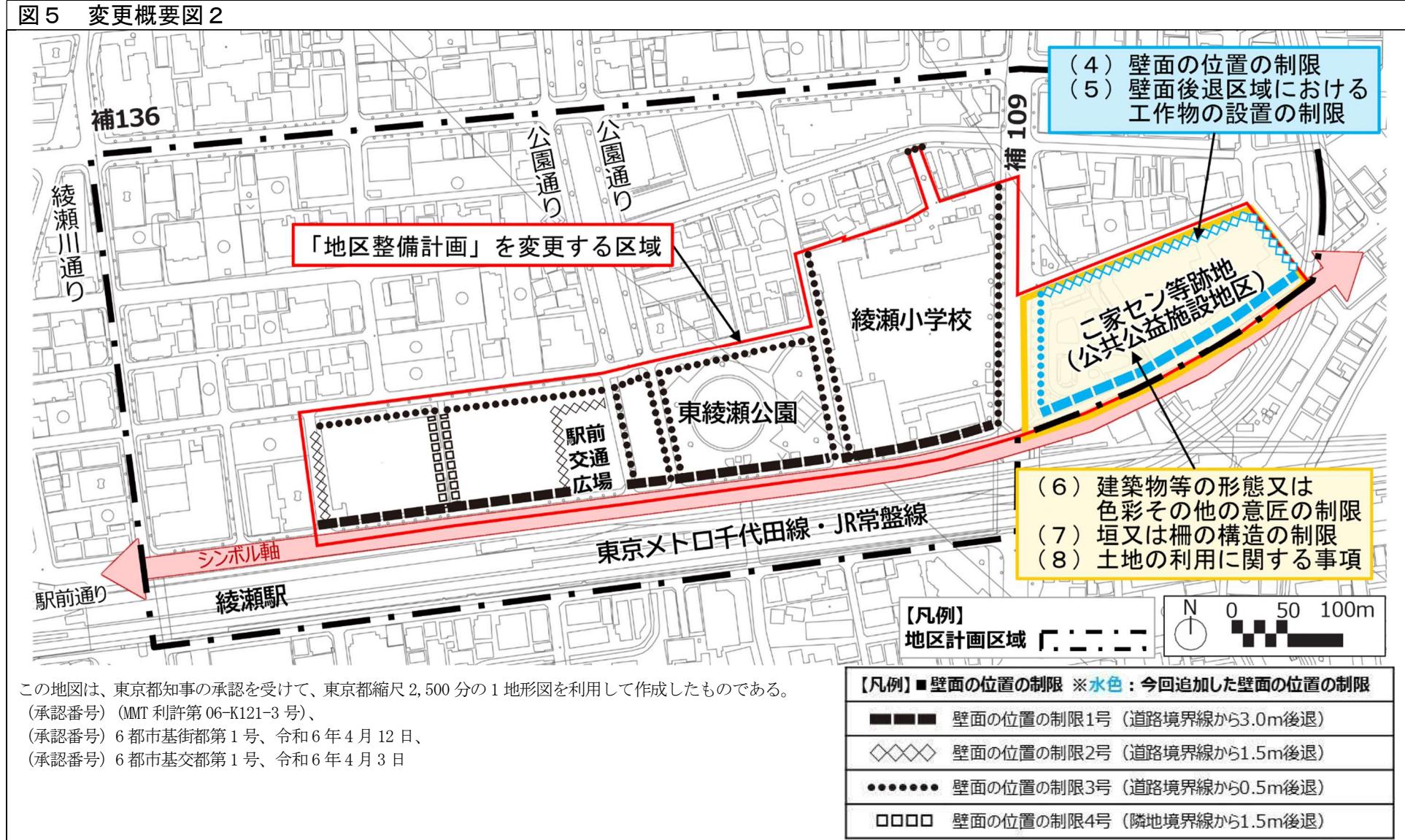
(7) 壁又は柵の構造の制限

地区全体の良好な市街地形成のため、公共公益施設地区に壁又は柵の構造の制限を適用する（本書7ページ 図5 黄色部分参照）。

(8) 土地の利用に関する事項

公共公益施設地区においては、駅前通り沿いの緑の連續性に配慮した積極的な緑化を推進する（本書7ページ 図5 黄色部分参照）。

図5 変更概要図2



5 都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和 6年	4月12日	地区まちづくり計画変更
	11月 8日、 9日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会
	11月11日～25日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧（意見書なし）
	12月20日	第81回足立区都市計画審議会（報告）
令和 7年	1月14日	都市計画法第19条に基づく東京都知事協議の回答（意見なし）
	2月12日～26日	都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧（意見書なし）
	3月21日	第82回足立区都市計画審議会（審議）
	3月下旬	都市計画決定・告示