

## 第1号議案 江北駅周辺地区関連

### 1-1 東京都市計画用途地域の変更（東京都からの意見照会）

上記の議案を提出する。

令和6年12月20日

提出者 足立区長 近藤 弥生

東京都市計画用途地域の内容を、別添計画図書のとおり変更するにあたり意見聴取する。

（提案理由）

東京都市計画用途地域の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、東京都から足立区の意見を聞くための照会があった。

この照会に対して回答するため、足立区都市計画審議会に提案する。

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画用途地域（足立区分、江北駅周辺地区地区計画関連）

### 2 理由

本地区は、日暮里・舎人ライナー江北駅の開設により、交通利便性が向上し、住宅や商業等の建築物が多く立地してきており、地区に隣接した大規模用地には災害拠点中核病院が開院している。また、地区内では都市計画道路補助第138号線（以下「補助第138号線」という。）の事業が進められている。

足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月）において、江北駅周辺は主要な地域拠点に位置付けられているとともに、補助第138号線沿道は、土地の高度利用を図り、居住機能をはじめ、商業・業務などの機能が複合的に形成される複合系地域に位置付けられている。さらに、東京都防災都市づくり推進計画（令和2年3月）において、補助第138号線は、延焼遮断帯に位置付けられている。

この度、東京女子医大通りから尾久橋通りまでの区間において、補助第138号線の整備に合わせ、当該道路の沿道で複合系地域として多様な機能を誘導するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成などを図るため、江北駅周辺地区地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約1.8ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

6都市政士第604号

令和6年10月31日

足立区長

近藤 弥生 殿

東京都

上記代表者 東京都知事

小池 百合子

(公印省略)

東京都市計画用途地域の変更について (照会)

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、貴区の御意見を伺います。

なお、令和7年1月14日までに御回答願います。

添付書類

- 1 計画書
- 2 総括図
- 3 計画図



## 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（足立区分）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種 低層住居 専用地域	約 71.2 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	4.4	6/10	3/10	—	—	10	1.5
	5.8	10/10	5/10	—	—	10	0.1
	306.4	15/10	5/10	—	—	10	0.1
	13.2	15/10	5/10	—	—	12	6.4
	4.9	15/10	6/10	—	—	10	0.3
小計	405.9	15/10	6/10	1.0	—	10	0.1
第二種 低層住居 専用地域	約 — ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
小計	—	—	—	—	—	—	—
第一種 中高層住居 専用地域	約 96.9 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	929.7	15/10	5/10	—	—	—	2.0
	113.9	20/10	6/10	—	—	—	19.3
	1,140.5	30/10	6/10	—	—	—	2.4
小計	1,140.5	30/10	6/10	—	—	—	23.6
第二種 中高層住居 専用地域	約 87.1 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	87.1	20/10	6/10	—	—	—	1.8
小計	87.1	20/10	6/10	—	—	—	1.8
第一種 住居地域	約 551.4 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	32.2	20/10	6/10	—	—	—	11.4
	521.2	20/10	8/10	—	—	—	0.7
	68.9	30/10	6/10	—	—	—	10.8
	5.1	30/10	8/10	—	—	—	1.4
	1,178.8	40/10	6/10	—	—	—	0.1
小計	1,178.8	40/10	6/10	—	—	—	24.4
第二種 住居地域	約 9.3 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	3.0	20/10	6/10	—	—	—	0.2
	3.2	30/10	6/10	—	—	—	0.1
	15.5	30/10	8/10	—	—	—	0.1
小計	15.5	30/10	8/10	—	—	—	0.3

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
準住居地域	約 1.2 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	60.4	20/10	6/10	—	—	—	0.0
	29.3	30/10	6/10	—	—	—	1.3
	90.9	40/10	6/10	—	—	—	0.6
	小計	90.9	40/10	6/10	—	—	—
近隣商業 地域	約 1.4 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	395.4	20/10	8/10	—	—	—	0.0
	104.5	30/10	8/10	—	—	—	8.2
	501.3	40/10	8/10	—	—	—	2.2
小計	501.3	40/10	8/10	—	—	—	10.4
商業地域	約 36.7 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	39.3	40/10	8/10	—	—	—	0.8
	26.1	50/10	8/10	—	—	—	0.8
	102.1	60/10	8/10	—	—	—	0.5
小計	102.1	60/10	8/10	—	—	—	2.1
準工業地域	約 489.5 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	167.2	20/10	6/10	—	—	—	10.1
	187.6	20/10	8/10	—	—	—	3.5
	139.8	30/10	6/10	—	—	—	3.9
	133.0	30/10	8/10	—	—	—	2.9
	3.3	40/10	6/10	—	—	—	2.8
	1,120.4	40/10	8/10	—	—	—	0.1
小計	1,120.4	40/10	8/10	—	—	—	23.2
工業地域	約 120.9 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	36.4	20/10	6/10	—	—	—	2.5
	10.0	30/10	6/10	—	—	—	0.8
	167.3	40/10	6/10	—	—	—	0.2
	小計	167.3	40/10	6/10	—	—	—
工業専用 地域	約 13.5 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %
	13.5	20/10	6/10	—	—	—	0.3
小計	13.5	20/10	6/10	—	—	—	0.3
合計	約 4,823.3 ha						%
							100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：江北駅周辺地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

( )内は変更箇所を示す。  
(足立区分)

種類	容積率	建蔽率	外壁の退離の限度	建築物の面積の限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	—	10	71.2	1.5	71.2	1.5	
	10/10	5/10	—	—	10	4.4	0.1	4.4	0.1	
	15/10	5/10	—	—	10	5.8	0.1	5.8	0.1	
	15/10	5/10	—	—	12	306.4	6.4	306.4	6.4	
小計	15/10	6/10	—	—	10	13.2	0.3	13.2	0.3	
	15/10	6/10	1.0	—	10	4.9	0.1	4.9	0.1	
						405.9	8.4	405.9	8.4	
第二種 低層住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種 中高層 住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	—	—	96.9	2.0	96.9	2.0	
	20/10	6/10	—	—	—	(929.7)	(19.3)	(929.9)	(19.3)	△0.2
	30/10	6/10	—	—	—	113.9	2.4	113.9	2.4	
第二種 中高層 住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	87.1	1.8	87.1	1.8	
第一種 住居地域 小計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	551.4	11.4	551.4	11.4	
	20/10	8/10	—	—	—	32.2	0.7	32.2	0.7	
	30/10	6/10	—	—	—	(521.2)	(10.8)	(521.2)	(10.8)	△0.0 [△100㎡]
	30/10	8/10	—	—	—	68.9	1.4	68.9	1.4	
第二種 住居地域 小計	40/10	6/10	—	—	—	5.1	0.1	5.1	0.1	
						(1,178.8)	(24.4)	(1,178.8)	(24.4)	△0.0 [△100㎡]
第二種 住居地域 小計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	9.3	0.2	9.3	0.2	
	30/10	6/10	—	—	—	3.0	0.1	3.0	0.1	
小計	30/10	8/10	—	—	—	3.2	0.1	3.2	0.1	
						15.5	0.3	15.5	0.3	

種類	容積率	建蔽率	外壁の退離の限度	建築物の面積の限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
準住居 地域 小計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	1.2	0.0	1.2	0.0	
	30/10	6/10	—	—	—	60.4	1.3	60.4	1.3	
	40/10	6/10	—	—	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
近隣商業 地域 小計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	1.4	0.0	1.4	0.0	
	30/10	8/10	—	—	—	(395.4)	(8.2)	(395.3)	(8.2)	0.1
商業地域 小計	40/10	8/10	—	—	—	104.5	2.2	104.5	2.2	
						(501.3)	(10.4)	(501.2)	(10.4)	0.1
工業地域 小計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	36.7	0.8	36.7	0.8	
	50/10	8/10	—	—	—	39.3	0.8	39.3	0.8	
準工業 地域 小計	60/10	8/10	—	—	—	26.1	0.5	26.1	0.5	
						102.1	2.1	102.1	2.1	
工業地域 小計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	(489.5)	(10.1)	(491.1)	(10.2)	△1.6
	20/10	8/10	—	—	—	167.2	3.5	167.2	3.5	
	30/10	6/10	—	—	—	(187.6)	(3.9)	(185.9)	(3.9)	1.7
	30/10	8/10	—	—	—	139.8	2.9	139.8	2.9	
	40/10	6/10	—	—	—	133.0	2.8	133.0	2.8	
工業専用 地域 小計	40/10	8/10	—	—	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
						(1,120.4)	(23.2)	(1,120.3)	(23.2)	0.1
工業専用 地域 小計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	120.9	2.5	120.9	2.5	
	30/10	6/10	—	—	—	36.4	0.8	36.4	0.8	
	40/10	6/10	—	—	—	10.0	0.2	10.0	0.2	
工業専用 地域 小計	30/10	8/10	—	—	—	68.9	1.4	68.9	1.4	
	40/10	6/10	—	—	—	5.1	0.1	5.1	0.1	
合計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	9.3	0.2	9.3	0.2	
	30/10	6/10	—	—	—	3.0	0.1	3.0	0.1	
小計	30/10	8/10	—	—	—	3.2	0.1	3.2	0.1	
						15.5	0.3	15.5	0.3	
合計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						4,823.3	100	4,823.3	100	

## 変更概要

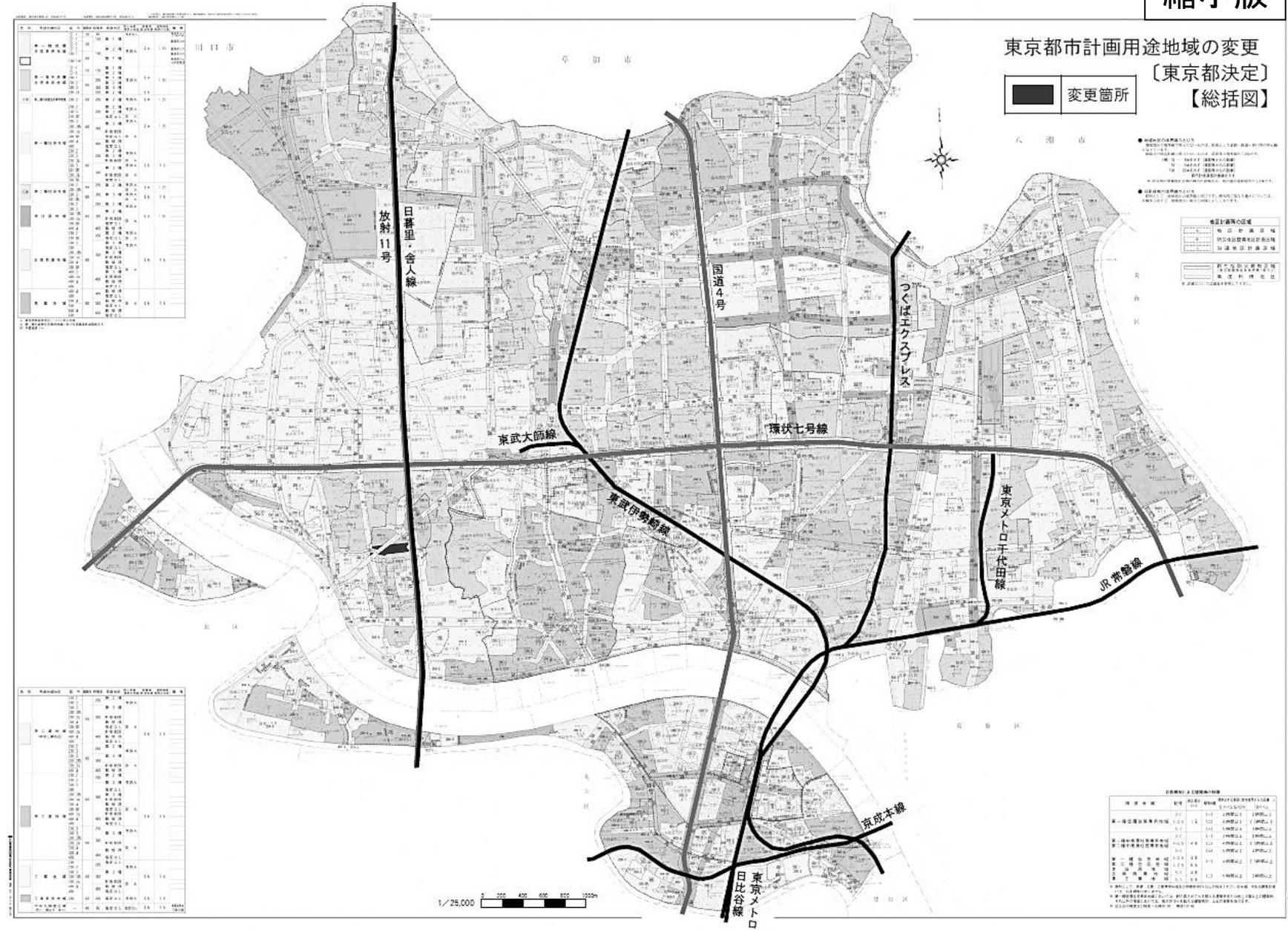
(足立区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
足立区江北一丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 300%	約0.2ha	用途及び容積率の変更
足立区江北二丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	約0.0ha (100㎡)	用途及び建蔽率の変更
足立区江北四丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	約0.1ha	用途、建蔽率及び容積率の変更
足立区江北一丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 300%	約1.5ha	容積率の変更

# 縮小版

東京都市計画用途地域の変更  
〔東京都決定〕  
【総括図】

変更箇所



用途地域	面積(㎡)	割合(%)
第一種住居地域	1,234,567	12.3
第二種住居地域	2,345,678	23.4
第三種住居地域	3,456,789	34.5
第一種商業地域	4,567,890	45.6
第二種商業地域	5,678,901	56.7
第一種工業地域	6,789,012	67.8
第二種工業地域	7,890,123	78.9
第一種緑地	8,901,234	89.0
第二種緑地	9,012,345	90.1
第一種遊園地域	10,123,456	101.2
第二種遊園地域	11,234,567	112.3
第一種公園地域	12,345,678	123.4
第二種公園地域	13,456,789	134.5
第一種河川敷	14,567,890	145.6
第二種河川敷	15,678,901	156.7
第一種埋立地	16,789,012	167.8
第二種埋立地	17,890,123	178.9
第一種臨海地域	18,901,234	189.0
第二種臨海地域	19,012,345	190.1
第一種特別用途地域	20,123,456	201.2
第二種特別用途地域	21,234,567	212.3
第一種防災地域	22,345,678	223.4
第二種防災地域	23,456,789	234.5
第一種公園緑地	24,567,890	245.6
第二種公園緑地	25,678,901	256.7
第一種河川敷緑地	26,789,012	267.8
第二種河川敷緑地	27,890,123	278.9
第一種埋立地緑地	28,901,234	289.0
第二種埋立地緑地	29,012,345	290.1
第一種臨海地域緑地	30,123,456	301.2
第二種臨海地域緑地	31,234,567	312.3
第一種特別用途地域緑地	32,345,678	323.4
第二種特別用途地域緑地	33,456,789	334.5
第一種防災地域緑地	34,567,890	345.6
第二種防災地域緑地	35,678,901	356.7
第一種公園緑地緑地	36,789,012	367.8
第二種公園緑地緑地	37,890,123	378.9
第一種河川敷緑地緑地	38,901,234	389.0
第二種河川敷緑地緑地	39,012,345	390.1
第一種埋立地緑地緑地	40,123,456	401.2
第二種埋立地緑地緑地	41,234,567	412.3
第一種臨海地域緑地緑地	42,345,678	423.4
第二種臨海地域緑地緑地	43,456,789	434.5
第一種特別用途地域緑地緑地	44,567,890	445.6
第二種特別用途地域緑地緑地	45,678,901	456.7
第一種防災地域緑地緑地	46,789,012	467.8
第二種防災地域緑地緑地	47,890,123	478.9
第一種公園緑地緑地	48,901,234	489.0
第二種公園緑地緑地	49,012,345	490.1
第一種河川敷緑地緑地	50,123,456	501.2
第二種河川敷緑地緑地	51,234,567	512.3
第一種埋立地緑地緑地	52,345,678	523.4
第二種埋立地緑地緑地	53,456,789	534.5
第一種臨海地域緑地緑地	54,567,890	545.6
第二種臨海地域緑地緑地	55,678,901	556.7
第一種特別用途地域緑地緑地	56,789,012	567.8
第二種特別用途地域緑地緑地	57,890,123	578.9
第一種防災地域緑地緑地	58,901,234	589.0
第二種防災地域緑地緑地	59,012,345	590.1
第一種公園緑地緑地	60,123,456	601.2
第二種公園緑地緑地	61,234,567	612.3
第一種河川敷緑地緑地	62,345,678	623.4
第二種河川敷緑地緑地	63,456,789	634.5
第一種埋立地緑地緑地	64,567,890	645.6
第二種埋立地緑地緑地	65,678,901	656.7
第一種臨海地域緑地緑地	66,789,012	667.8
第二種臨海地域緑地緑地	67,890,123	678.9
第一種特別用途地域緑地緑地	68,901,234	689.0
第二種特別用途地域緑地緑地	69,012,345	690.1
第一種防災地域緑地緑地	70,123,456	701.2
第二種防災地域緑地緑地	71,234,567	712.3
第一種公園緑地緑地	72,345,678	723.4
第二種公園緑地緑地	73,456,789	734.5
第一種河川敷緑地緑地	74,567,890	745.6
第二種河川敷緑地緑地	75,678,901	756.7
第一種埋立地緑地緑地	76,789,012	767.8
第二種埋立地緑地緑地	77,890,123	778.9
第一種臨海地域緑地緑地	78,901,234	789.0
第二種臨海地域緑地緑地	79,012,345	790.1
第一種特別用途地域緑地緑地	80,123,456	801.2
第二種特別用途地域緑地緑地	81,234,567	812.3
第一種防災地域緑地緑地	82,345,678	823.4
第二種防災地域緑地緑地	83,456,789	834.5
第一種公園緑地緑地	84,567,890	845.6
第二種公園緑地緑地	85,678,901	856.7
第一種河川敷緑地緑地	86,789,012	867.8
第二種河川敷緑地緑地	87,890,123	878.9
第一種埋立地緑地緑地	88,901,234	889.0
第二種埋立地緑地緑地	89,012,345	890.1
第一種臨海地域緑地緑地	90,123,456	901.2
第二種臨海地域緑地緑地	91,234,567	912.3
第一種特別用途地域緑地緑地	92,345,678	923.4
第二種特別用途地域緑地緑地	93,456,789	934.5
第一種防災地域緑地緑地	94,567,890	945.6
第二種防災地域緑地緑地	95,678,901	956.7
第一種公園緑地緑地	96,789,012	967.8
第二種公園緑地緑地	97,890,123	978.9
第一種河川敷緑地緑地	98,901,234	989.0
第二種河川敷緑地緑地	99,012,345	990.1
第一種埋立地緑地緑地	100,123,456	1001.2
第二種埋立地緑地緑地	101,234,567	1012.3
第一種臨海地域緑地緑地	102,345,678	1023.4
第二種臨海地域緑地緑地	103,456,789	1034.5
第一種特別用途地域緑地緑地	104,567,890	1045.6
第二種特別用途地域緑地緑地	105,678,901	1056.7
第一種防災地域緑地緑地	106,789,012	1067.8
第二種防災地域緑地緑地	107,890,123	1078.9
第一種公園緑地緑地	108,901,234	1089.0
第二種公園緑地緑地	109,012,345	1090.1
第一種河川敷緑地緑地	110,123,456	1101.2
第二種河川敷緑地緑地	111,234,567	1112.3
第一種埋立地緑地緑地	112,345,678	1123.4
第二種埋立地緑地緑地	113,456,789	1134.5
第一種臨海地域緑地緑地	114,567,890	1145.6
第二種臨海地域緑地緑地	115,678,901	1156.7
第一種特別用途地域緑地緑地	116,789,012	1167.8
第二種特別用途地域緑地緑地	117,890,123	1178.9
第一種防災地域緑地緑地	118,901,234	1189.0
第二種防災地域緑地緑地	119,012,345	1190.1
第一種公園緑地緑地	120,123,456	1201.2
第二種公園緑地緑地	121,234,567	1212.3
第一種河川敷緑地緑地	122,345,678	1223.4
第二種河川敷緑地緑地	123,456,789	1234.5
第一種埋立地緑地緑地	124,567,890	1245.6
第二種埋立地緑地緑地	125,678,901	1256.7
第一種臨海地域緑地緑地	126,789,012	1267.8
第二種臨海地域緑地緑地	127,890,123	1278.9
第一種特別用途地域緑地緑地	128,901,234	1289.0
第二種特別用途地域緑地緑地	129,012,345	1290.1
第一種防災地域緑地緑地	130,123,456	1301.2
第二種防災地域緑地緑地	131,234,567	1312.3
第一種公園緑地緑地	132,345,678	1323.4
第二種公園緑地緑地	133,456,789	1334.5
第一種河川敷緑地緑地	134,567,890	1345.6
第二種河川敷緑地緑地	135,678,901	1356.7
第一種埋立地緑地緑地	136,789,012	1367.8
第二種埋立地緑地緑地	137,890,123	1378.9
第一種臨海地域緑地緑地	138,901,234	1389.0
第二種臨海地域緑地緑地	139,012,345	1390.1
第一種特別用途地域緑地緑地	140,123,456	1401.2
第二種特別用途地域緑地緑地	141,234,567	1412.3
第一種防災地域緑地緑地	142,345,678	1423.4
第二種防災地域緑地緑地	143,456,789	1434.5
第一種公園緑地緑地	144,567,890	1445.6
第二種公園緑地緑地	145,678,901	1456.7
第一種河川敷緑地緑地	146,789,012	1467.8
第二種河川敷緑地緑地	147,890,123	1478.9
第一種埋立地緑地緑地	148,901,234	1489.0
第二種埋立地緑地緑地	149,012,345	1490.1
第一種臨海地域緑地緑地	150,123,456	1501.2
第二種臨海地域緑地緑地	151,234,567	1512.3
第一種特別用途地域緑地緑地	152,345,678	1523.4
第二種特別用途地域緑地緑地	153,456,789	1534.5
第一種防災地域緑地緑地	154,567,890	1545.6
第二種防災地域緑地緑地	155,678,901	1556.7
第一種公園緑地緑地	156,789,012	1567.8
第二種公園緑地緑地	157,890,123	1578.9
第一種河川敷緑地緑地	158,901,234	1589.0
第二種河川敷緑地緑地	159,012,345	1590.1
第一種埋立地緑地緑地	160,123,456	1601.2
第二種埋立地緑地緑地	161,234,567	1612.3
第一種臨海地域緑地緑地	162,345,678	1623.4
第二種臨海地域緑地緑地	163,456,789	1634.5
第一種特別用途地域緑地緑地	164,567,890	1645.6
第二種特別用途地域緑地緑地	165,678,901	1656.7
第一種防災地域緑地緑地	166,789,012	1667.8
第二種防災地域緑地緑地	167,890,123	1678.9
第一種公園緑地緑地	168,901,234	1689.0
第二種公園緑地緑地	169,012,345	1690.1
第一種河川敷緑地緑地	170,123,456	1701.2
第二種河川敷緑地緑地	171,234,567	1712.3
第一種埋立地緑地緑地	172,345,678	1723.4
第二種埋立地緑地緑地	173,456,789	1734.5
第一種臨海地域緑地緑地	174,567,890	1745.6
第二種臨海地域緑地緑地	175,678,901	1756.7
第一種特別用途地域緑地緑地	176,789,012	1767.8
第二種特別用途地域緑地緑地	177,890,123	1778.9
第一種防災地域緑地緑地	178,901,234	1789.0
第二種防災地域緑地緑地	179,012,345	1790.1
第一種公園緑地緑地	180,123,456	1801.2
第二種公園緑地緑地	181,234,567	1812.3
第一種河川敷緑地緑地	182,345,678	1823.4
第二種河川敷緑地緑地	183,456,789	1834.5
第一種埋立地緑地緑地	184,567,890	1845.6
第二種埋立地緑地緑地	185,678,901	1856.7
第一種臨海地域緑地緑地	186,789,012	1867.8
第二種臨海地域緑地緑地	187,890,123	1878.9
第一種特別用途地域緑地緑地	188,901,234	1889.0
第二種特別用途地域緑地緑地	189,012,345	1890.1
第一種防災地域緑地緑地	190,123,456	1901.2
第二種防災地域緑地緑地	191,234,567	1912.3
第一種公園緑地緑地	192,345,678	1923.4
第二種公園緑地緑地	193,456,789	1934.5
第一種河川敷緑地緑地	194,567,890	1945.6
第二種河川敷緑地緑地	195,678,901	1956.7
第一種埋立地緑地緑地	196,789,012	1967.8
第二種埋立地緑地緑地	197,890,123	1978.9
第一種臨海地域緑地緑地	198,901,234	1989.0
第二種臨海地域緑地緑地	199,012,345	1990.1
第一種特別用途地域緑地緑地	200,123,456	2001.2
第二種特別用途地域緑地緑地	201,234,567	2012.3
第一種防災地域緑地緑地	202,345,678	2023.4
第二種防災地域緑地緑地	203,456,789	2034.5
第一種公園緑地緑地	204,567,890	2045.6
第二種公園緑地緑地	205,678,901	2056.7
第一種河川敷緑地緑地	206,789,012	2067.8
第二種河川敷緑地緑地	207,890,123	2078.9
第一種埋立地緑地緑地	208,901,234	2089.0
第二種埋立地緑地緑地	209,012,345	2090.1
第一種臨海地域緑地緑地	210,123,456	2101.2
第二種臨海地域緑地緑地	211,234,567	2112.3
第一種特別用途地域緑地緑地	212,345,678	2123.4
第二種特別用途地域緑地緑地	213,456,789	2134.5
第一種防災地域緑地緑地	214,567,890	2145.6
第二種防災地域緑地緑地	215,678,901	2156.7
第一種公園緑地緑地	216,789,012	2167.8
第二種公園緑地緑地	217,890,123	2178.9
第一種河川敷緑地緑地	218,901,234	2189.0
第二種河川敷緑地緑地	219,012,345	2190.1
第一種埋立地緑地緑地	220,123,456	2201.2
第二種埋立地緑地緑地	221,234,567	2212.3
第一種臨海地域緑地緑地	222,345,678	2223.4
第二種臨海地域緑地緑地	223,456,789	2234.5
第一種特別用途地域緑地緑地	224,567,890	2245.6
第二種特別用途地域緑地緑地	225,678,901	2256.7
第一種防災地域緑地緑地	226,789,012	2267.8
第二種防災地域緑地緑地	227,890,123	2278.9
第一種公園緑地緑地	228,901,234	2289.0
第二種公園緑地緑地	229,012,345	2290.1
第一種河川敷緑地緑地	230,123,456	2301.2
第二種河川敷緑地緑地	231,234,567	2312.3
第一種埋立地緑地緑地	232,345,678	2323.4
第二種埋立地緑地緑地	233,456,789	2334.5
第一種臨海地域緑地緑地	234,567,890	2345.6
第二種臨海地域緑地緑地	235,678,901	2356.7
第一種特別用途地域緑地緑地	236,789,012	2367.8
第二種特別用途地域緑地緑地	237,890,123	2378.9
第一種防災地域緑地緑地	238,901,234	2389.0
第二種防災地域緑地緑地	239,012,345	2390.1
第一種公園緑地緑地	240,123,456	2401.2
第二種公園緑地緑地	241,234,567	2412.3
第一種河川敷緑地緑地	242,345,678	2423.4
第二種河川敷緑地緑地	243,456,789	2434.5
第一種埋立地緑地緑地	244,567,890	2445.6
第二種埋立地緑地緑地	245,678,901	2456.7
第一種臨海地域緑地緑地	246,789,012	2467.8
第二種臨海地域緑地緑地	247,890,123	2478.9
第一種特別用途地域緑地緑地	248,901,234	2489.0
第二種特別用途地域緑地緑地	249,012,345	2490.1
第一種防災地域緑地緑地	250,123,456	2501.2
第二種防災地域緑地緑地	251,234,567	2512.3
第一種公園緑地緑地	252,345,678	2523.4
第二種公園緑地緑地	253,456,789	2534.5
第一種河川敷緑地緑地	254,567,890	2545.6
第二種河川敷緑地緑地	255,678,901	2556.7
第一種埋立地緑地緑地	256,789,012	2567.8
第二種埋立地緑地緑地	257,890,123	2578.9
第一種臨海地域緑地緑地	258,901,234	2589.0
第二種臨海地域緑地緑地	259,012,345	2590.1
第一種特別用途地域緑地緑地	260,123,456	2601.2
第二種特別用途地域緑地緑地	261,234,567	2612.3
第一種防災地域緑地緑地	262,345,678	2623.4
第二種防災地域緑地緑地	263,456,789	2634.5
第一種公園緑地緑地	264,567,890	2645.6
第二種公園緑地緑地	265,678,901	2656.7
第一種河川敷緑地緑地	266,789,012	2667.8
第二種河川敷緑地緑地	267,890,123	2678.9
第一種埋立地緑地緑地	268,901,234	2689.0
第二種埋立地緑地緑地	269,012,345	2690.1
第一種臨海地域緑地緑地	270,123,456	2701.2
第二種臨海地域緑地緑地	271,234,567	2712.3



## 第1号議案 江北駅周辺地区関連

### 1-2 東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和6年12月20日

提出者 足立区長 近藤 弥生

東京都市計画高度地区の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画高度地区の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第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

東京都市計画高度地区（江北駅周辺地区地区計画関連）

### 2 理由

本地区は、日暮里・舎人ライナー江北駅の開設により、交通利便性が向上し、住宅や商業等の建築物が多く立地してきており、地区に隣接した大規模用地には災害拠点中核病院が開院している。また、地区内では都市計画道路補助第138号線（以下「補助第138号線」という。）の事業が進められている。

足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月）において、江北駅周辺は主要な地域拠点に位置付けられているとともに、補助第138号線沿道は、土地の高度利用を図り、居住機能をはじめ、商業・業務などの機能が複合的に形成される複合系地域に位置付けられている。さらに、東京都防災都市づくり推進計画（令和2年3月）において、補助第138号線は、延焼遮断帯に位置付けられている。

この度、東京女子医大通りから尾久橋通りまでの区間において、補助第138号線の整備に合わせ、当該道路の沿道で複合系地域として多様な機能を誘導するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成などを図るため、江北駅周辺地区地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、都市計画道路整備に伴い、市街地環境及び土地利用、都市防災上の観点から検討した結果、約2.7ヘクタールの区域について、高度地区を変更する。

東京都市計画高度地区の変更（足立区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種 高度地区	約 ha 148.3 (148.3)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第2種 高度地区	約 ha 2,011.9 (2,012.1)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該真北方向から水平距離8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第3種 高度地区	約 ha 2,229.8 (2,229.6)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該真北方向から水平距離8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小 計	約 ha 4,390.0 (4,390.0)		
（最高限度） 1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法(昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。)第86条第1項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えをなす建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団地の土地の区域について、基準法第86条第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。			

（最高限度）	2 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。		
	3 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 都市計画として決定した一団の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物		
（最低限度）	種 類	面 積	備考
（最低限度）	既決定地区	約 ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
	補助100号線地区 旧日光街道地区 桜土手通り地区 補助138号線地区 補助256号線地区 補助109号線地区 放射11号線地区 放射12号線地区 環状7号線地区 小台通り地区 補助113号線地区 補助136号線地区 補助261号線地区	400.5 (397.8)	
	小 計	約 ha 400.5 (397.8)	
	合 計	約 ha 4,790.5 (4,787.8)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：都市計画道路整備に伴い、市街地環境及び土地利用、都市防災上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

## 変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
足立区江北一丁目 地内	第2種高度地区	第3種高度地区 最低限度高度地区	約 ha 0.2	
足立区江北一丁目、 江北二丁目及び江 北四丁目各地内	第3種高度地区	第3種高度地区 最低限度高度地区	約 ha 2.5	



# 東京都市計画高度地区

# 計画図

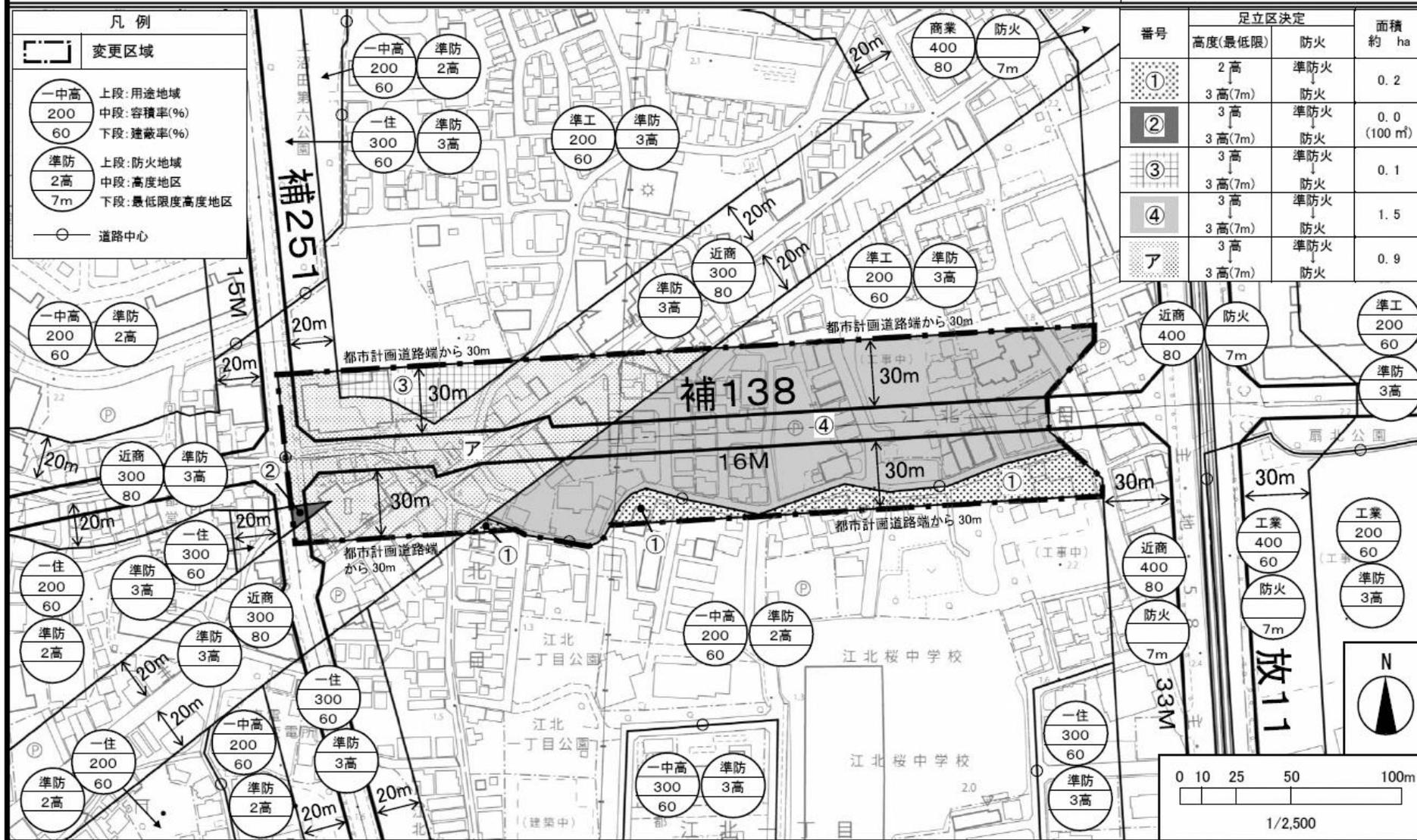
[足立区決定]

## 縮小版

[参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

[足立区決定]



## 第1号議案 江北駅周辺地区関連

### 1-3 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）

上記の議案を提出する。

令和6年12月20日

提出者 足立区長 近藤 弥生

東京都市計画防火地域及び準防火地域の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画防火地域及び準防火地域の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第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

東京都市計画防火地域及び準防火地域（江北駅周辺地区地区計画関連）

### 2 理由

本地区は、日暮里・舎人ライナー江北駅の開設により、交通利便性が向上し、住宅や商業等の建築物が多く立地してきており、地区に隣接した大規模用地には災害拠点中核病院が開院している。また、地区内では都市計画道路補助第138号線（以下「補助第138号線」という。）の事業が進められている。

足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月）において、江北駅周辺は主要な地域拠点に位置付けられているとともに、補助第138号線沿道は、土地の高度利用を図り、居住機能をはじめ、商業・業務などの機能が複合的に形成される複合系地域に位置付けられている。さらに、東京都防災都市づくり推進計画（令和2年3月）において、補助第138号線は、延焼遮断帯に位置付けられている。

この度、東京女子医大通りから尾久橋通りまでの区間において、補助第138号線の整備に合わせ、当該道路の沿道で複合系地域として多様な機能を誘導するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成などを図るため、江北駅周辺地区地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、都市計画道路整備に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、約2.7ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域を変更する。

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）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 ha 952.9 ( 950.2 )	
準 防 火 地 域	約 ha 3,799.2 ( 3,801.9 )	
合 計	約 ha 4,752.1 ( 4,752.1 )	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：都市計画道路整備に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火  
地域及び準防火地域を変更する。

## 変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
足立区江北一丁目、 江北二丁目及び江 北四丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 2.7	



# 東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図

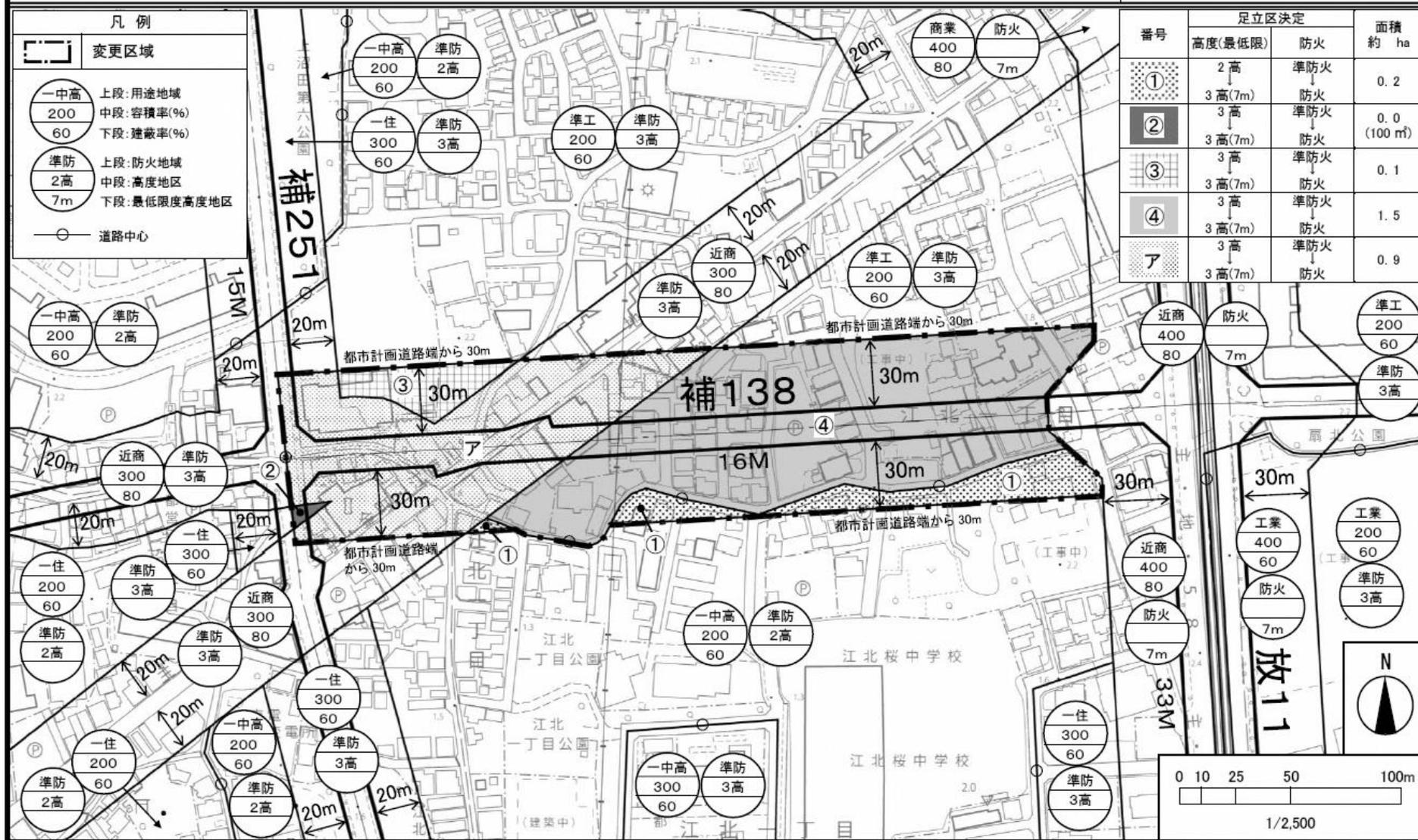
[足立区決定]

縮小版

[参考] 東京都市計画高度地区

計画図

[足立区決定]



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の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-K121-15号) (承認番号)6 都市基街都第 74 号、令和 6 年 5 月 27 日 (承認番号)6 都市基交都第 25 号、令和 6 年 5 月 27 日

## 第1号議案 江北駅周辺地区関連

### 1-4 東京都市計画地区計画江北駅周辺地区地区計画の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和6年12月20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変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画江北駅周辺地区地区計画の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第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  
江北駅周辺地区地区計画

### 2 理由

本地区は、日暮里・舎人ライナー江北駅の開設により、交通利便性が向上し、住宅や商業等の建築物が多く立地してきており、地区に隣接した大規模用地には災害拠点中核病院が開院している。また、地区内では都市計画道路補助第138号線（以下「補助第138号線」という。）の事業が進められている。

足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月）において、江北駅周辺は主要な地域拠点に位置付けられているとともに、補助第138号線沿道は、土地の高度利用を図り、居住機能をはじめ、商業・業務などの機能が複合的に形成される複合系地域に位置付けられている。さらに、東京都防災都市づくり推進計画（令和2年3月）において、補助第138号線は、延焼遮断帯に位置付けられている。

この度、東京女子医大通りから尾久橋通りまでの区間において、補助第138号線の整備に合わせ、当該道路の沿道で複合系地域として多様な機能を誘導するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成などを図るため、約26.7ヘクタールの区域について地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画江北駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名	称	江北駅周辺地区地区計画
位	置	※ 足立区扇三丁目、江北一丁目、江北二丁目、江北四丁目、江北五丁目及び西新井本町二丁目各地内
面	積	※ 約 26.7 h a
地 区 計 画 の 目 標		<p>区南西部に位置する本地区は、日暮里・舎人ライナー江北駅の開設により、交通利便性が向上し、住宅や商業等の建築物が多く立地してきており、地区に隣接した大規模用地には災害拠点中核病院が開院している。</p> <p>また、足立区都市計画マスタープランにおいて、江北駅周辺は主要な地域拠点に位置付けられているとともに、区内は住宅系地域（中・高層）、複合系地域、商業・業務系地域に区分し土地利用を計画的に誘導することとされている。さらに、東京都防災都市づくり推進計画において、本地区の都市計画道路放射 11 号線及び補助第 138 号線は、延焼遮断帯に位置付けられている。</p> <p>これらを踏まえ、本地区では、主要な地域拠点にふさわしい賑わいの創出と良好な住環境の形成をめざすとともに、幹線道路沿道の延焼遮断帯の形成と複合系地域としての多様な機能の誘導により、災害に強く、活気のあるまちづくりを推進する。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じて、9 地区に区分し、きめ細かい土地利用の誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>駅前地区 駅前広場を中心とした交通連結機能の整備を図ると共に、立地特性を活かした商業、サービス等の機能集積及び誘導を図ることと、土地の高度利用を促進し、賑わいと活気あふれる駅前をめざす。また、江北新道（バス通り）は壁面の位置の制限を行うことで、安全な歩行空間を生み出す。</li> <li>沿道商業地区 活気ある安全で便利な商店街をめざし、土地の適正かつ合理的な利用を誘導する。また、江北新道（バス通り）は壁面の位置の制限を行うことで、安全な歩行空間を生み出す。</li> <li>幹線沿道地区 放射 11 号線の沿道は幹線道路として土地の適正な高度利用を誘導するとともに、延焼遮断帯としての整備を図り、活気ある便利な商店街をめざす。</li> <li>住工地区 住居と小規模な町工場の共存を図りつつ、ゆとりのある良好な住宅地の形成を図る。</li> <li>土地利用転換地区 駅近接街区の大規模用地等においては、開発整備動向に併せて立地条件にふさわしい土地利用を段階的に誘導する。</li> <li>補助第 138 号線沿道商業地区 幹線道路沿道の複合系地域として住宅・商業を中心とした多様な機能を誘導するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図る。また、沿道商業地区との連続性にも配慮し、江北新道（バス通り）及び補助第 138 号線沿いは壁面の位置の制限を行うことで、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。</li> <li>補助第 138 号線沿道住工地区 幹線道路沿道の複合系地域として住宅・商業・工業などの多様な機能を誘導しつつ、良好な住環境に配慮して、区画道路 2 号以南の区域では、建築物等の用途を一部制限する。また、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図る。さらに、補助第 138 号線沿いは壁面の位置の制限を行うことで、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。</li> </ol>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	8. 住宅地区-1 駅近接街区にふさわしい中低層の住居系建築物を誘導するとともに、賑わいを創出する一定規模の物品販売店舗や飲食店を誘導していく。 9. 住宅地区-2 住環境を確保し、潤いとゆとりのある良好な住宅地の形成を図る。							
	地区施設の方針	1. 駅利用者の利便性を考慮して、道路の新設及び細街路の拡幅を推進する。 2. 補助第138号線の整備を視野に入れ、沿道に地区公園の新設を進めると共に、既存の公園、児童公園については良好な環境を維持し、地区住民の利用の増進を図る。							
	建築物等の方針	日暮里・舎人ライナーの拠点駅周辺にふさわしい賑わいの創出と良好な住環境を形成し、災害に強く暮らしやすいまちづくりを進めるため、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を定める。							
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	「足立区景観計画」に基づき、区西部の拠点にふさわしい良好な都市景観の形成を図る。							
地区整備計画	道 路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号	5.5m～6m	約110m	現況・新設	区画道路11号	4m	約90m	拡幅
		区画道路2号	4m～6m	約300m	現況	区画道路12号	4m	約45m	拡幅
		区画道路3号	4m	約50m	拡幅	区画道路13号	4m	約160m	拡幅
		区画道路4号	4m	約90m	拡幅	区画道路14号	4m	約85m	拡幅
		区画道路5号	4m	約50m	新設	区画道路15号	4m	約25m	拡幅
		区画道路6号	4m	約50m	拡幅	区画道路16号	4m	約105m	拡幅
		区画道路7号	4m	約55m	拡幅	区画道路17号	2m(4m)	約170m	拡幅
		区画道路8号	4m	約50m	拡幅	区画道路18号	2m(4m)	約25m	拡幅
		区画道路9号	4m	約290m	拡幅	幅員の( )内は全幅員を表す。			
	区画道路10号	4m	約100m	拡幅					
	公 園	名称	面積		備考	名称	面積		備考
		公園1号	約1300㎡		一部新設	公園4号	約330㎡		既存
		公園2号	約470㎡		既存	公園5号	約1070㎡		既存
公園3号		約480㎡		既存					

地区の区分	名称	駅前地区	沿道商業地区	幹線沿道地区	住工地区	土地利用転換地区	補助第138号線沿道商業地区	補助第138号線沿道住工地区	住宅地区-1	住宅地区-2
	面積	約2.6ha	約2.9ha	約3.4ha	約4.3ha	約4.4ha	約1.0ha	約1.7ha	約2.1ha	約4.3ha
建築物等の用途の制限※	<p>次の各号に該当する建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「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」及び同条第6項から第10項に規定する「性風俗関連特殊営業」の用途に供する建築物</li> <li>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。）</li> <li>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</li> <li>駅前地区の建築物の1階で交通広場に面する部分の主たる用途が店舗、飲食店、展示場等の商業施設、自転車駐輪場、神社以外の建築物</li> <li>補助第138号線沿道住工地区の区画道路2号以南の区域における次の各号に該当する建築物               <ol style="list-style-type: none"> <li>ぱちんこ屋その他これに類するもの、倉庫業を営む倉庫</li> <li>建築基準法別表第二（と）項第2号から第4号に掲げる建築物</li> <li>建築基準法別表第二（ぬ）項第3号及び第4号に掲げる建築物</li> </ol> </li> </ol>									
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度を83.0㎡とする。ただし、区長が良好な住環境を害するおそれがないと認めたもの、又は次の各号のいずれかに該当する土地についてその全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>この地区計画の都市計画決定の告示日において敷地面積が83.0㎡未満の土地</li> <li>公共施設の整備により分割された土地</li> <li>公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</li> </ol>									
壁面の位置の制限	<p>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3に示す道路沿いにおいて、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>江北新道沿い：1.5m ただし、敷地境界の路面の高さから2.5m以上の部分はこの限りでない。</li> <li>前項以外の道路沿い：0.5m ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。               <ol style="list-style-type: none"> <li>床面積に算入されない出窓の部分</li> <li>軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内の物置その他これに類する用途（自動車駐車場を除く）に供する建築物</li> <li>軒の高さが2.3m以下の自動車車庫</li> </ol> </li> </ol>									

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	江北新道沿いの壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀等の歩行空間の連続性、通行のさまたげとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、車止め等、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	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する。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、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、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以下とする。

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：補助第138号線沿道で、複合系地域として多様な機能を誘導するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成などを図るため、地区計画を変更する。

変更概要（ 部分が変更あるいは追加、削除の部分）

名称	江北駅周辺地区地区地区計画		
位置※	足立区扇三丁目、江北一丁目、江北二丁目、江北四丁目、江北五丁目及び西新井本町二丁目各地内		
面積※	約 26.7ha		
事項	旧	新	摘要
地区計画の目標	<p>日暮里・舎人ライナー江北駅開設の影響力を活かしながら、官民協力による修復型のまちづくりを進めることで都市機能を更新し、地域商業、サービス機能の充実による賑わいの創出と拠点駅周辺にふさわしい良好な住環境の形成をめざす。</p>	<p>区南西部に位置する本地区は、日暮里・舎人ライナー江北駅の開設により、交通利便性が向上し、住宅や商業等の建築物が多く立地してきており、地区に隣接した大規模用地には災害拠点中核病院が開院している。</p> <p>また、足立区都市計画マスタープランにおいて、江北駅周辺は主要な地域拠点に位置付けられているとともに、地区内は住宅系地域（中・高層）、複合系地域、商業・業務系地域に区分し土地利用を計画的に誘導することとされている。さらに、東京都防災都市づくり推進計画において、本地区の都市計画道路放射 11 号線及び補助第 138 号線は、延焼遮断帯に位置付けられている。</p> <p>これらを踏まえ、本地区では、主要な地域拠点にふさわしい賑わいの創出と良好な住環境の形成をめざすとともに、幹線道路沿道の延焼遮断帯の形成と複合系地域としての多様な機能の誘導により、災害に強く、活気のあるまちづくりを推進する。</p>	<p>文言の追加、精査及び変更</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区内は拠点駅を中心としたサービス機能の立地誘導を図る駅前、一定規模の物品販売店舗や飲食店と住宅が複合した市街地をめざす駅近接街区、ゆとりのある良好な住宅地の形成を図る駅周辺に分け、7 地区を定め、きめ細かい土地利用の誘導を図る。</p> <p>1～5. 略</p>	<p>地区の特性に応じて、9 地区に区分し、きめ細かい土地利用の誘導を図る。</p> <p>1～5. 略</p> <p>6. 補助第 138 号線沿道商業地区                  幹線道路沿道の複合系地域として住宅・商業を中心とした多様な機能を誘導するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図る。また、沿道商業地区との連続性にも配慮し、江北新道（バス通り）及び補助第 138 号線沿いは壁面の位置の制限を行うことで、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。</p>	<p>地区区分の追加、文言の追加、精査及び変更</p>

事 項		旧	新	摘 要
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>6. 住宅地区-1 略</p> <p>7. 住宅地区-2 略</p>	<p>7. <u>補助第138号線沿道住工地区</u> <u>幹線道路沿道の複合系地域として住宅・商業・工業などの多様な機能を誘導しつつ、良好な住環境に配慮して、区画道路2号以南の区域では、建築物等の用途を一部制限する。また、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図る。さらに、補助第138号線沿いは壁面の位置の制限を行うことで、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。</u></p> <p>8. 住宅地区-1 略</p> <p>9. 住宅地区-2 略</p>	地区区分の追加、文言の追加、精査及び変更
	地区施設の整備の方針	<p>1. 略</p> <p>2. <u>補助138号線の整備を視野に入れ、沿道に地区公園の新設を進めると共に、既存の公園、児童公園については良好な環境を維持し、地区住民の利用の増進を図る。</u></p>	<p>1. 略</p> <p>2. <u>補助第138号線の整備を視野に入れ、沿道に地区公園の新設を進めると共に、既存の公園、児童公園については良好な環境を維持し、地区住民の利用の増進を図る。</u></p>	文言の精査
	建築物等の整備の方針	<p><u>日暮里・舎人ライナーの拠点駅周辺にふさわしい良好な市街地環境を形成し、<u>住み続けることのできるまちづくり</u>を進めるため、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、垣又はさくの構造の制限を定める。</u></p>	<p><u>日暮里・舎人ライナーの拠点駅周辺にふさわしい賑わいの創出と良好な住環境を形成し、<u>災害に強く暮らしやすいまちづくり</u>を進めるため、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を定める。</u></p>	文言の追加、精査及び変更
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p><u>「あだち景観まちづくりガイドライン」</u>等に基づき、区西部の拠点にふさわしい良好な都市景観の形成を図る。</p>	<p><u>「足立区景観計画」</u>に基づき、区西部の拠点にふさわしい良好な都市景観の形成を図る。</p>	文言の変更

事項		旧							新							摘要								
地区の区分	名称	駅前地区	沿道商業地区	幹線沿道地区	住工地区	土地利用転換地区	住宅地区-1	住宅地区-2	駅前地区	沿道商業地区	幹線沿道地区	住工地区	土地利用転換地区	補助第138号線沿道商業地区	補助第138号線沿道住工地区	住宅地区-1	住宅地区-2	地区区分の追加及び再編						
	面積	約2.6ha	約3.8ha	約3.4ha	約5.9ha	約4.4ha	約2.1ha	約4.5ha	約2.6ha	約2.9ha	約3.4ha	約4.3ha	約4.4ha	約1.0ha	約1.7ha	約2.1ha	約4.3ha							
地区整備計画	建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限※	<p>次の各号に該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>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項第一号から第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物並びに同条第6項第三号から第五号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用途に供する建築物</p> <p>2～3. 略</p> <p>4. 建築物の1階で交通広場に面する部分の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業施設、自転車駐輪場、神社以外に供する建築物</p>							<p>「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項第二号、第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物を建築してはならない。</p>							<p>次の各号に該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>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項第一号から第三号及び第五号に規定する「風俗営業」を営む建築物</p> <p>2～3. 略</p>							<p>次の各号に該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>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」及び同条第6項から第10項に規定する「性風俗関連特殊営業」の用途に供する建築物</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>4. 駅前地区の建築物の1階で交通広場に面する部分の主たる用途が店舗、飲食店、展示場等の商業施設、自転車駐輪場、神社以外の建築物</p> <p>5. 補助第138号線沿道住工地区の区画道路2号以南の区域における次の各号に該当する建築物</p> <p>(1) ぱちんこ屋その他これに類するもの、倉庫業を営む倉庫</p> <p>(2) 建築基準法別表第二（と）項第2号から第4号に掲げる建築物</p> <p>(3) 建築基準法別表第二（ぬ）項第3号及び第4号に掲げる建築物</p>	<p>風俗営業等に関する制限内容、対象地区及び表記の変更並びに駅前地区の制限の表記方法の変更及び補助第138号線沿道住工地区の制限の追加</p>

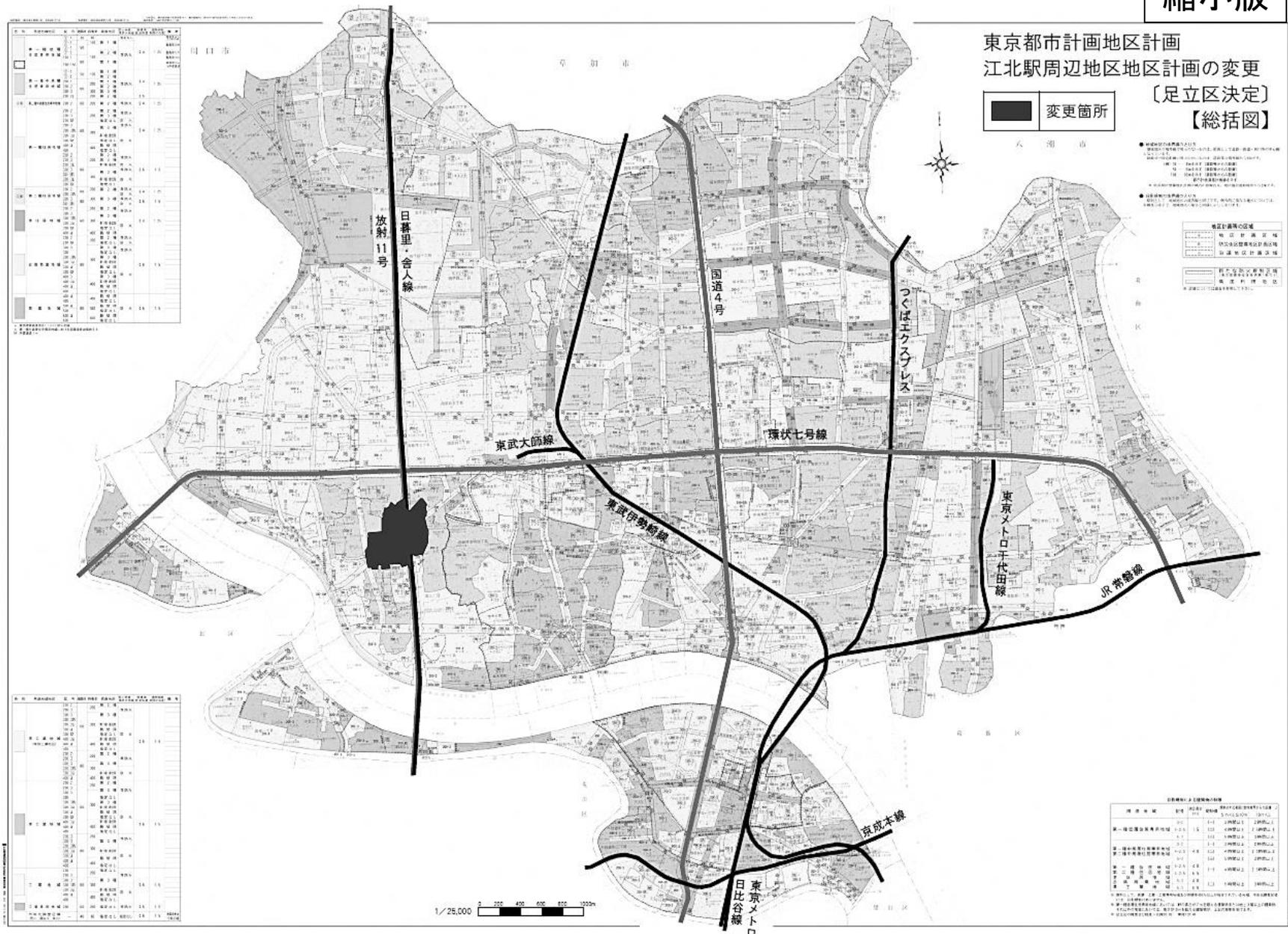
事 項		旧	新	摘 要
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	<p>83.0㎡とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1. この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が83.0㎡未満の場合</p> <p>2. 区長が良好な住環境を害するおそれがないと認めたもの</p>	<p>建築物の敷地面積の最低限度を83.0㎡とする。ただし、区長が良好な住環境を害するおそれがないと認めたもの、又は次の各号のいずれかに該当する土地についてその全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</p> <p>1. この地区計画の都市計画決定の告示日において敷地面積が83.0㎡未満の土地</p> <p>2. 公共施設の整備により分割された土地</p> <p>3. 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p>	文言の追加、精査及び変更
	建築物等に関する事項 壁面の位置の制限	<p>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、計画図に示す道路沿いにおいて、以下のように定める。</p> <p>1. 江北新道沿い：1.5m ただし、敷地境界の路面の高さから2.5m以上の部分はこの限りでない。</p> <p>2. 前項以外の道路沿い：0.5m ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>ア 床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>イ 軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内の物置その他これに類する用途(自動車駐車場を除く)に供する建築物</p> <p>ウ 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫</p>	<p>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、計画図に示す道路沿いにおいて、0.5mとする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>ア 床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>イ 軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内の物置その他これに類する用途(自動車駐車場を除く)に供する建築物</p> <p>ウ 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫</p>	<p>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3に示す道路沿いにおいて、以下のように定める。</p> <p>1. 江北新道沿い：1.5m ただし、敷地境界の路面の高さから2.5m以上の部分はこの限りでない。</p> <p>2. 前項以外の道路沿い：0.5m ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>(2) 軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内の物置その他これに類する用途(自動車駐車場を除く)に供する建築物</p> <p>(3) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫</p>

事 項		旧	新	摘 要	
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>江北新道沿いの壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀等の歩行空間の連続性、通行のさまたげとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、車止め等、公益上必要なものはこの限りでない。</p>	<p>江北新道沿いの壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀等の歩行空間の連続性、通行のさまたげとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、車止め等、公益上必要なものはこの限りでない。</p>	地区区分で分けずに表記する方法への変更
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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であるとする。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、設置することとする。</p>	同左	変更なし
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさく<sup>（注）</sup>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、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以下とする。</p>	<p>道路に面して設ける垣又は柵<sup>（注）</sup>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、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以下とする。</p>	かな表記から漢字表記への変更

縮小版

東京都市計画地区計画  
 江北駅周辺地区地区計画の変更  
 [足立区決定]  
 【総括図】

変更箇所



用途地域	用途	容積率	高さ	その他
第一種住居地域	住居	100%	12m	
第二種住居地域	住居	100%	12m	
第三種住居地域	住居	100%	12m	
第一種中密度住居地域	住居	100%	12m	
第二種中密度住居地域	住居	100%	12m	
第一種低層住居専用地域	住居	100%	12m	
第二種低層住居専用地域	住居	100%	12m	
第一種住居付商業地域	住居・商業	100%	12m	
第二種住居付商業地域	住居・商業	100%	12m	
第一種商業地域	商業	100%	12m	
第二種商業地域	商業	100%	12m	
第一種業務地域	業務	100%	12m	
第二種業務地域	業務	100%	12m	
第一種工業地域	工業	100%	12m	
第二種工業地域	工業	100%	12m	
第一種緑地	緑地	100%	12m	
第二種緑地	緑地	100%	12m	
第一種公園	公園	100%	12m	
第二種公園	公園	100%	12m	
第一種河川	河川	100%	12m	
第二種河川	河川	100%	12m	
第一種臨海地域	臨海	100%	12m	
第二種臨海地域	臨海	100%	12m	
第一種港湾地域	港湾	100%	12m	
第二種港湾地域	港湾	100%	12m	
第一種埋立地域	埋立	100%	12m	
第二種埋立地域	埋立	100%	12m	
第一種特別用途地域	特別用途	100%	12m	
第二種特別用途地域	特別用途	100%	12m	

用途地域	用途	容積率	高さ	その他
第一種住居地域	住居	100%	12m	
第二種住居地域	住居	100%	12m	
第三種住居地域	住居	100%	12m	
第一種中密度住居地域	住居	100%	12m	
第二種中密度住居地域	住居	100%	12m	
第一種低層住居専用地域	住居	100%	12m	
第二種低層住居専用地域	住居	100%	12m	
第一種住居付商業地域	住居・商業	100%	12m	
第二種住居付商業地域	住居・商業	100%	12m	
第一種商業地域	商業	100%	12m	
第二種商業地域	商業	100%	12m	
第一種業務地域	業務	100%	12m	
第二種業務地域	業務	100%	12m	
第一種工業地域	工業	100%	12m	
第二種工業地域	工業	100%	12m	
第一種緑地	緑地	100%	12m	
第二種緑地	緑地	100%	12m	
第一種公園	公園	100%	12m	
第二種公園	公園	100%	12m	
第一種河川	河川	100%	12m	
第二種河川	河川	100%	12m	
第一種臨海地域	臨海	100%	12m	
第二種臨海地域	臨海	100%	12m	
第一種港湾地域	港湾	100%	12m	
第二種港湾地域	港湾	100%	12m	
第一種埋立地域	埋立	100%	12m	
第二種埋立地域	埋立	100%	12m	
第一種特別用途地域	特別用途	100%	12m	
第二種特別用途地域	特別用途	100%	12m	

用途地域	用途	容積率	高さ	その他
第一種住居地域	住居	100%	12m	
第二種住居地域	住居	100%	12m	
第三種住居地域	住居	100%	12m	
第一種中密度住居地域	住居	100%	12m	
第二種中密度住居地域	住居	100%	12m	
第一種低層住居専用地域	住居	100%	12m	
第二種低層住居専用地域	住居	100%	12m	
第一種住居付商業地域	住居・商業	100%	12m	
第二種住居付商業地域	住居・商業	100%	12m	
第一種商業地域	商業	100%	12m	
第二種商業地域	商業	100%	12m	
第一種業務地域	業務	100%	12m	
第二種業務地域	業務	100%	12m	
第一種工業地域	工業	100%	12m	
第二種工業地域	工業	100%	12m	
第一種緑地	緑地	100%	12m	
第二種緑地	緑地	100%	12m	
第一種公園	公園	100%	12m	
第二種公園	公園	100%	12m	
第一種河川	河川	100%	12m	
第二種河川	河川	100%	12m	
第一種臨海地域	臨海	100%	12m	
第二種臨海地域	臨海	100%	12m	
第一種港湾地域	港湾	100%	12m	
第二種港湾地域	港湾	100%	12m	
第一種埋立地域	埋立	100%	12m	
第二種埋立地域	埋立	100%	12m	
第一種特別用途地域	特別用途	100%	12m	
第二種特別用途地域	特別用途	100%	12m	

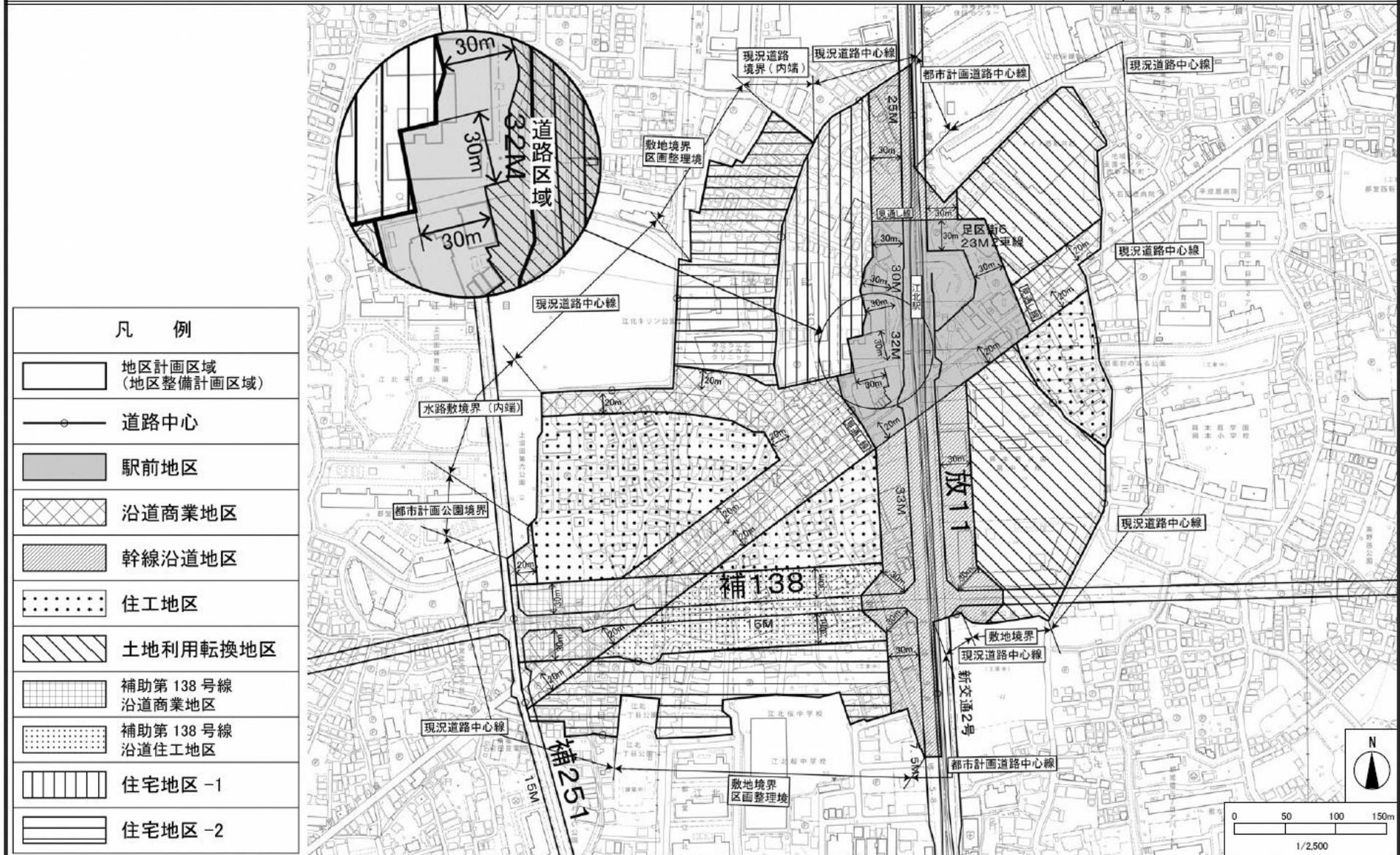
1/25,000

# 東京都市計画 地区計画

## 江北駅周辺地区地区計画 計画図 1

[足立区決定]

縮小版



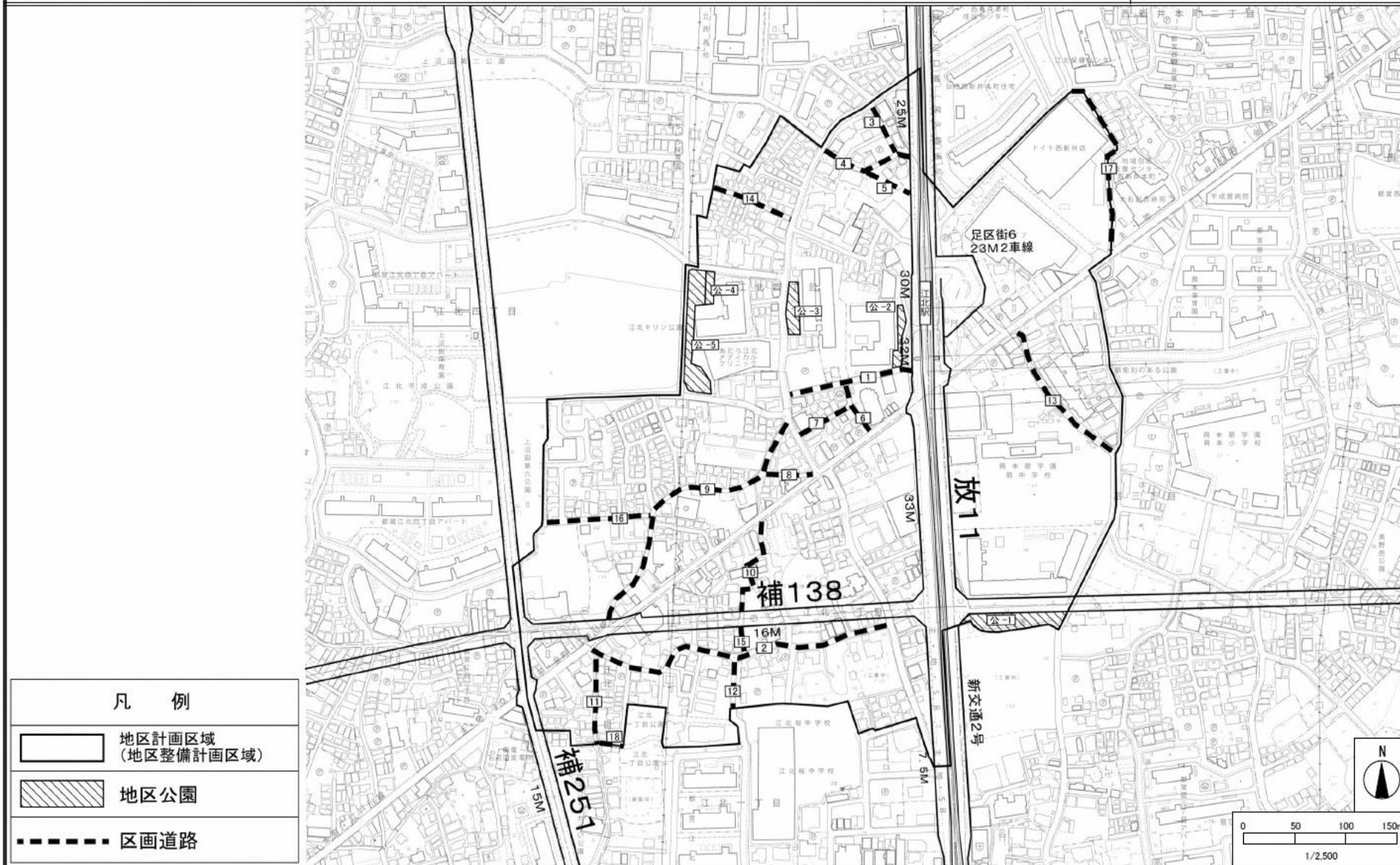
この地図は、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT) 利許第06-K121-15号 (承認番号) 6都市基街都第74号、令和6年5月27日 (承認番号) 6都市基交都第25号、令和6年5月27日

東京都市計画 地区計画

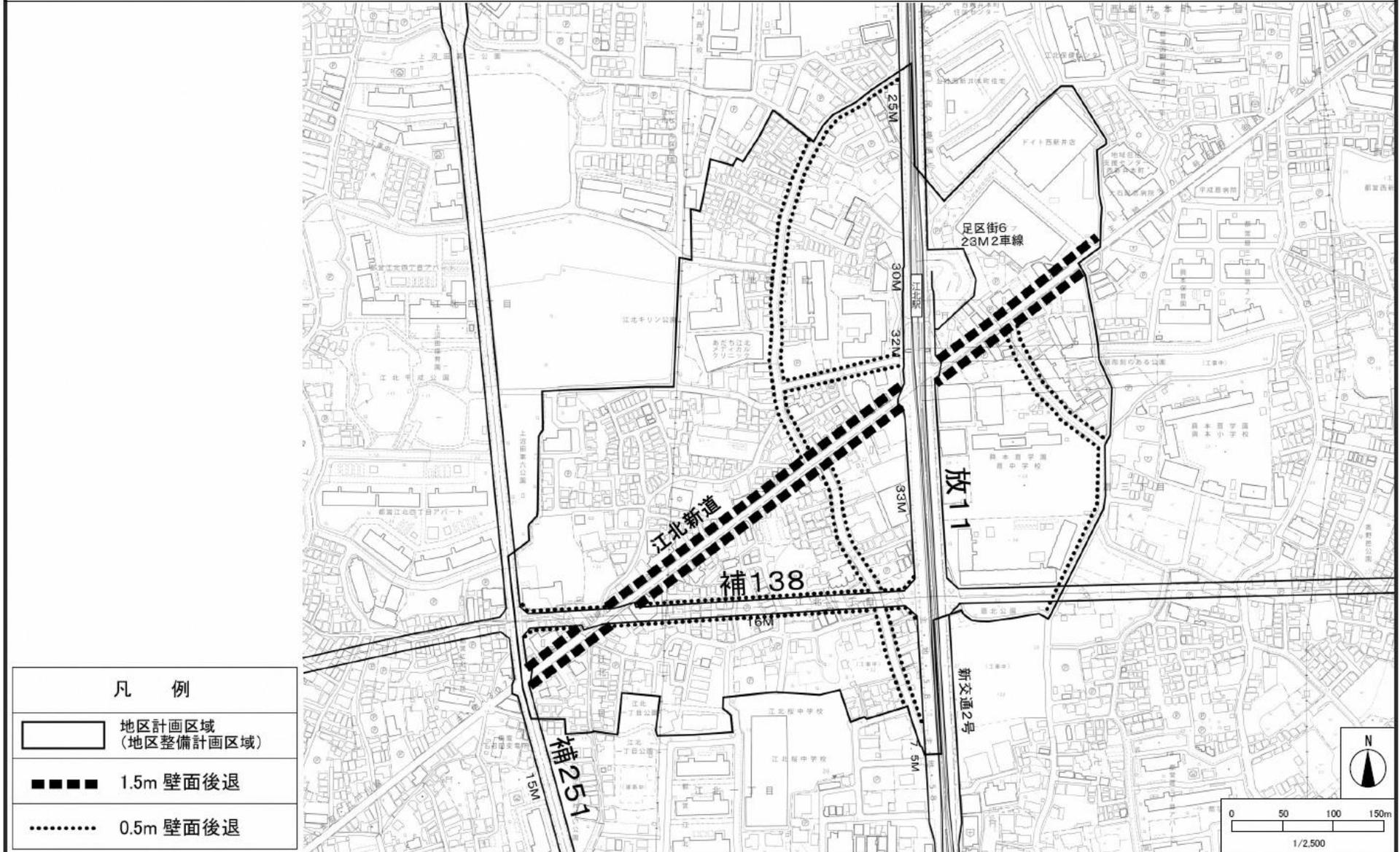
江北駅周辺地区地区計画 計画図2

[足立区決定]

縮小版



この地図は、東京都縮尺2,500分の1の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-K121-15号(承認番号)6都市基街部第74号、令和6年5月27日(承認番号)16都市基交部第25号、令和6年5月27日



この地図は、東京都縮尺2,500分の1の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-K121-15号(承認番号)6都市基街部第74号、令和6年5月27日(承認番号)6都市基交部第25号、令和6年5月27日

