

3 上位計画との関連

(1) 東京都防災都市づくり推進計画
(令和2年3月改定)

東京都防災都市づくり推進計画の延焼遮断帯の設定方針において、本地区の補助第138号線は「一般延焼遮断帯」に位置付けられている（図2参照）。

(2) 足立区都市計画マスタープラン
(平成29年10月改定)

足立区都市計画マスタープランの土地利用区分において、本地区の江北駅周辺は「商業・業務系地域」、補助第138号線の沿道は「複合系地域」に位置付けられている(図3参照)。

また、補助第 138 号線は延焼遮断帯(道路)として、沿道を防火地域及び最低限度高度地区に指定することが位置付けられている。

図2 延焼遮断帯設定図



出典：東京都防災都市づくり推進計画

図3 土地利用図



出典：足立区都市計画マスタープラン

4 まちづくりの新たな目標

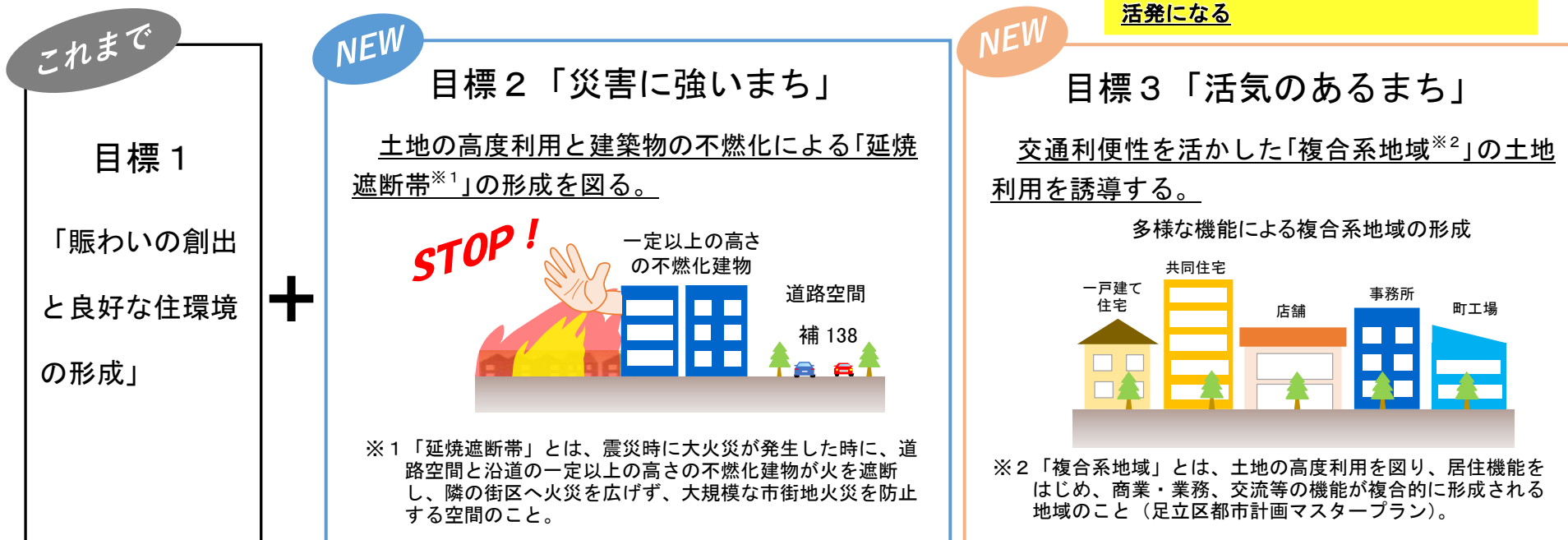
本地区では、上位計画における位置づけを踏まえ、都市計画道路の整備による効果を活かしたまちづくりを推進するため、これまでの「賑わいの創出と良好な住環境の形成」という目標に加え、新たに「災害に強いまち」と「活気のあるまち」という2つの目標を掲げる。

また、これらの実現化に向けて、主に補助第138号線沿道30mの区域のルールを変更し、建替え誘導を適切に進めていく。

図4 都市計画道路の整備による効果



図5 まちづくりの目標について



5 変更概要

(1) 用途地域の変更（東京都決定）★議案書1～8ページ

補助第138号線沿道30mの用途地域（用途、建蔽率、容積率）を変更する。

⇒ 本書5ページ 図6の区域 ① ② ③ ④

(2) 高度地区の変更 ★議案書9～14ページ

補助第138号線沿道30mの最高限度高度地区を第2種から第3種に変更し、新たに最低限度高度地区を指定する。

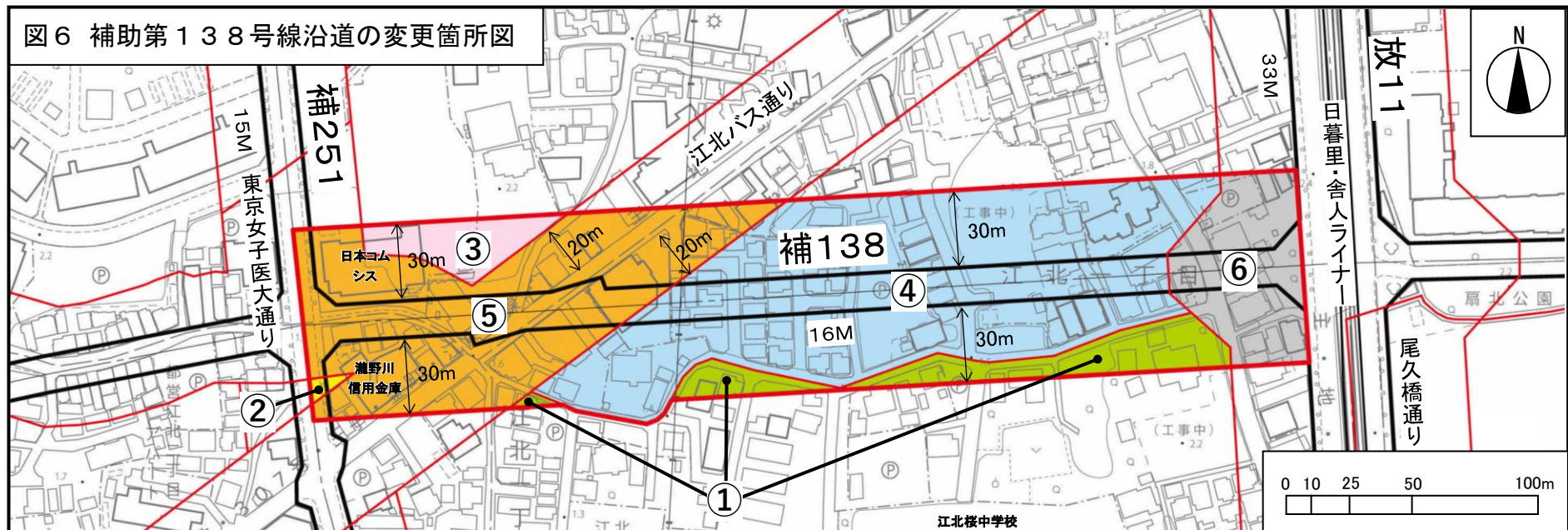
⇒ 本書5ページ 図6の区域 ① ② ③ ④ ⑤

(3) 防火地域及び準防火地域の変更 ★議案書15～20ページ

補助第138号線沿道30mの準防火地域を防火地域に変更する。

⇒ 本書5ページ 図6の区域 ① ② ③ ④ ⑤

図6 補助第138号線沿道の変更箇所図



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

番号	面積	用途地域	用途地域		高度(最低限)	防火地域	地区計画	
			建蔽率	容積率			(用途の制限)	(壁面の位置の制限)
①	約0.2ha	第一種中高層 ↓ 準工業	60%	200% ↓ 300%	2高 ↓ 3高(7m)	準防火 ↓ 防火	①の区域に以下の建築物は建築してはならない	既定ルール (変更なし)
②	約0.0ha (100㎡)	第一種住居 ↓ 近隣商業	60% ↓ 80%	300%	3高 ↓ 3高(7m)	準防火 ↓ 防火	i 作業場の床面積50㎡を超える原動機を使用する工場(自動車修理工場は床面積150㎡まで可)	—
③	約0.1ha	準工業 ↓ 近隣商業	60% ↓ 80%	200% ↓ 300%	3高 ↓ 3高(7m)	準防火 ↓ 防火	ii 危険性や環境を悪化させる恐れがある工場	—
④	約1.5ha	準工業	60%	200% ↓ 300%	3高 ↓ 3高(7m)	準防火 ↓ 防火	iii 危険物の貯蔵・処理施設(量が非常に少ないものを除く)	既定ルールに加えて 補助第138号線から50cm後退
⑤	約0.9ha	近隣商業	80%	300%	3高 ↓ 3高(7m)	準防火 ↓ 防火	iv 倉庫業を営む倉庫	既定ルールに加えて 補助第138号線から50cm後退
⑥	約0.3ha	近隣商業	80%	400%	指定なし(7m)	防火	v ぱちんこ屋その他これに類するもの	既定ルールに加えて 補助第138号線から50cm後退

(変更部分は太字で表示)

(4) 江北駅周辺地区地区計画の変更 ★議案書21～35ページ

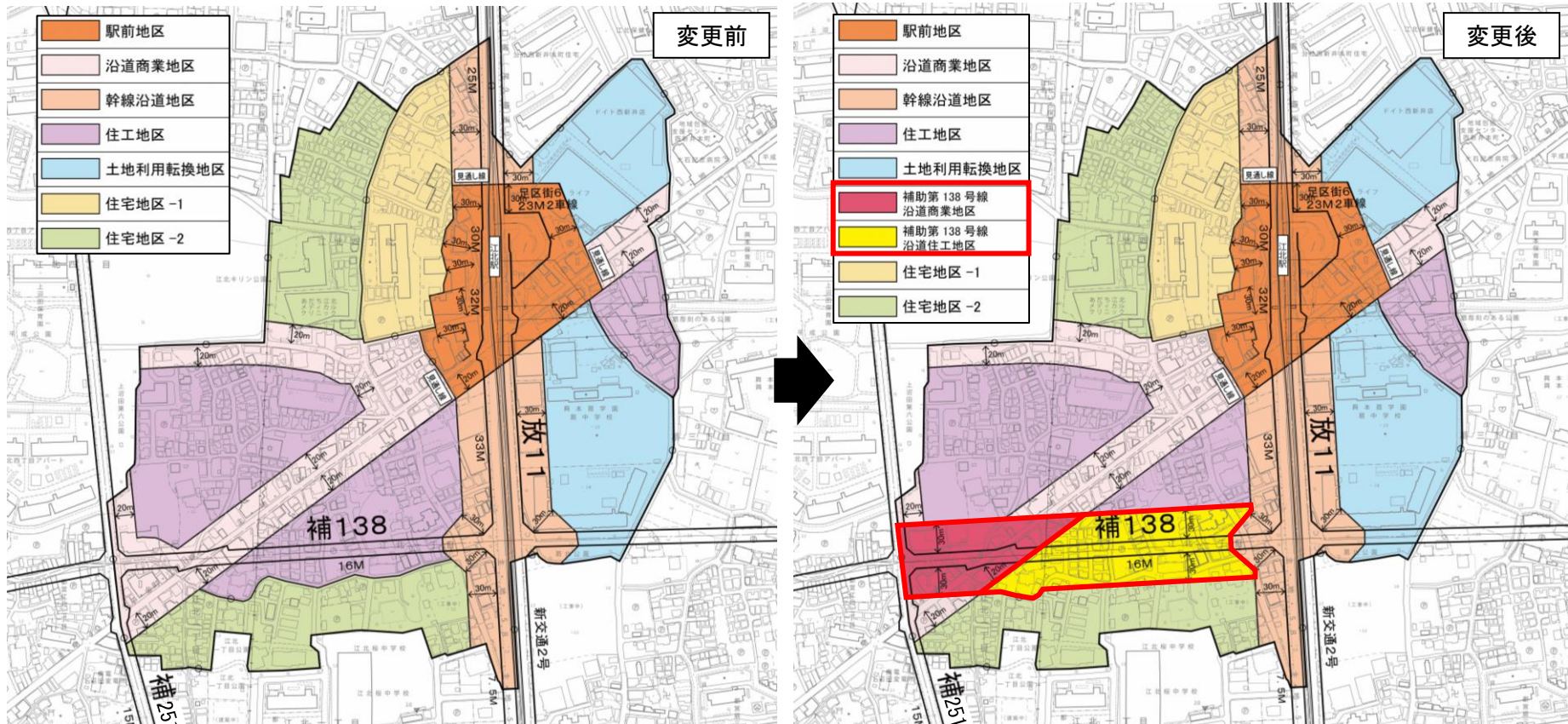
ア 目標・方針

補助第138号線沿道において、延焼遮断帯と複合系地域の形成を目指すことを加える。

イ 地区の区分

新たに、補助第138号線沿道商業地区、補助第138号線沿道住工地区の区分を追加する。

図7 地区区分の変更前後図



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

ウ 建築物等に関する事項

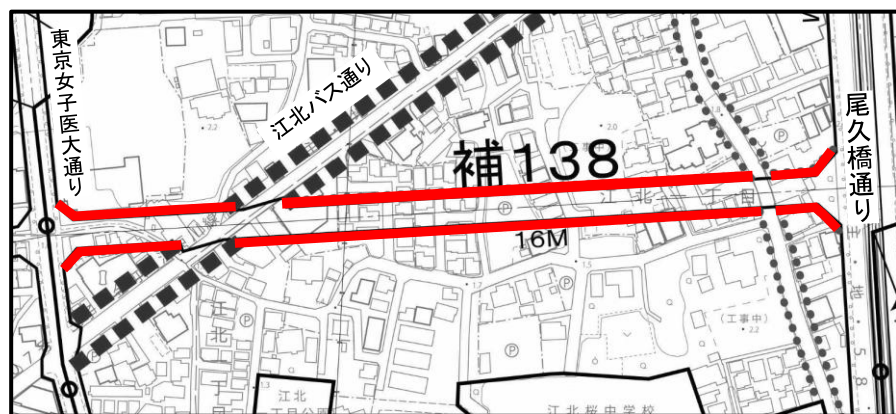
【建築物等の用途の制限】

- ・ 風俗施設等に関する規制の表記等の見直しを行い、地域として規制すべき施設を統一的に定める。
- ・ 補助第138号線沿道住工地区の一部区域（本書5ページ 図6の区域①）において、隣接地の良好な住環境に配慮し、騒音や臭いなどを発生する恐れのある工場、倉庫、ぱちんこ屋等の立地を制限する。

【壁面の位置の制限】

ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、補助第138号線に面する建物の外壁等を道路から50cm以上後退するルールを定める。

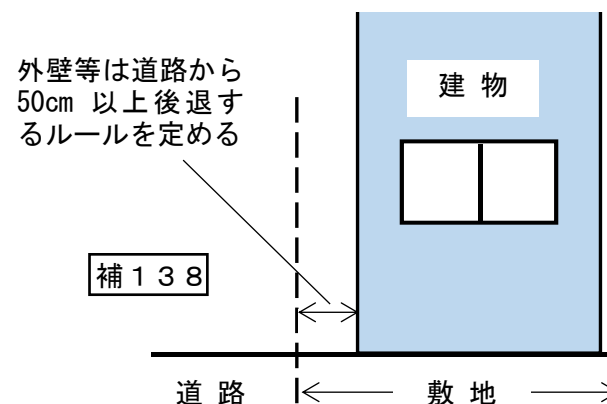
図8 補助第138号線沿いの壁面の位置の制限の位置図



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

- 今回新たに設定した壁面の位置の制限（後退距離：50cm）
- 既定の壁面の位置の制限（後退距離：1.5m）
- 既定の壁面の位置の制限（後退距離：50cm）

図9 補助第138号線沿いの壁面の位置の制限内容



6 都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和 6 年 3 月 1 4 日、1 5 日	補助第 1 3 8 号線沿道 3 0 m 範囲の居住者、土地・建物所有者への 変更概要の周知（パンフレットの配布、郵送）
7 月 1 6 日	第 8 0 回足立区都市計画審議会（報告）
8 月 2 3 日、2 4 日	都市計画法第 1 6 条に基づく都市計画原案の説明会
8 月 3 0 日～ 9 月 1 3 日	都市計画法第 1 6 条に基づく都市計画原案の公告・縦覧（意見書なし）
1 0 月 2 5 日	都市計画法第 1 9 条に基づく東京都知事協議の回答（意見なし）
1 2 月 2 日～ 1 2 月 1 6 日	都市計画法第 1 7 条に基づく都市計画案の公告・縦覧
1 2 月 2 0 日	第 8 1 回足立区都市計画審議会（審議）
令和 7 年 2 月上旬	第 2 4 8 回東京都都市計画審議会（審議）
3 月上旬	都市計画決定・告示