報告１　補助第１３８号線（江北駅周辺・補助第１３８号線扇三丁目・興野周辺地区）の都市計画変更について

１　報告の趣旨

本案件は、足立区南西に位置する江北駅周辺地区・補助第１３８号線扇三丁目地区・興野周辺地区（以下「本地区」）地区計画域内の都市計画道路補助第１３８号線（以下「補１３８号線」）の整備に合わせて、補１３８号線沿道のまちづくりを推進するため、用途地域等とともに既定の地区計画（江北駅周辺地区地区計画・興野周辺地区地区計画）の変更および新規の地区計画（補助第１３８号線扇三丁目地区地区計画）を決定するものである。

また、補１３８号線は、東京都防災都市づくり推進計画において、主要延焼遮断帯※1に位置付けられており、足立区都市計画マスタープランにおいては、土地の高度利用と沿道の建築物の不燃化を促進するとされている。

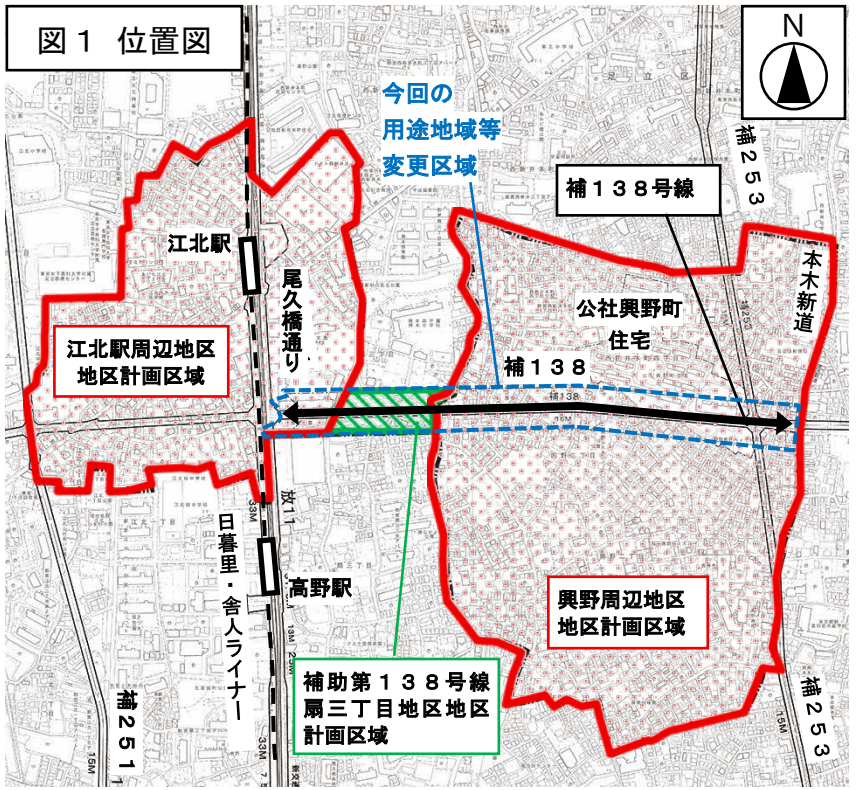
都市計画審議会への付議に先立ち、概要を報告する。

※１「延焼遮断帯」とは、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のことで、震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。（東京都防災都市づくり推進計画（令和７年３月）ｐ４３より）

２　地区の現況とまちづくりの経緯

尾久橋通りから本木新道までの区間における補１３８号線が令和７年１０月１６日に事業認可されたことを契機とし、各地区の地域の特性や課題を踏まえ、都市基盤の整備と整合した計画的なまちづくりを進めていく。

図１　位置図



	地区計画区域（変更）
	地区計画区域（新規）
	今回の用途地域等 変更区域

この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 51 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップに帰属する。（承認番号）8都市基街都第 73 号、令和８年５月 25 日（承認番号）8 都市基交都第 31 号、令和８年５月 21 日

（１）江北駅周辺地区

日暮里・舎人ライナー江北駅の開設や災害拠点中核病院（東京女子医科大学東医療センター）の開院により、交通や医療などの都市機能が整備され、地域の中心的な役割を担う拠点性が高まっている地区である。

江北駅周辺は、足立区都市計画マスタープランでは主要な地域拠点に位置付けられ、駅前のにぎわい創出や計画的な土地利用の誘導に向けたまちづくりが求められている。

（２）補助第１３８号線扇三丁目地区

江北駅に近接し、農地と住宅が混在する市街地を形成している地区である。地区内には生産緑地などの農地や緑が多く分布し、その維持・保全が求められる。補１３８号線の整備に伴う、沿道の土地利用更新や防災性向上が求められており、道路整備と連携した計画的なまちづくりが求められている。

（３）興野周辺地区

住宅団地や農地、戸建住宅が広がる低層住宅地を形成する地区である。都市計画道路の未整備により消防活動困難区域を抱えており、補１３８号線の事業認可や、公社興野町住宅の建て替えを契機として、延焼遮断帯形成のための防災性向上や、住環境との調和に向けたまちづくりが求められている。

本地区のまちづくりの経緯

年月	関連地区	内容
平成１７年	江北駅周辺地区	・江北駅の開設を見据えて「江北駅周辺地区地区計画」を策定。 ・「賑わいの創出と良好な住環境の形成」を目指したまちづくりがはじまる。
平成２０年	江北駅周辺地区	・江北駅が開設。 ・交通利便性が向上し、住宅や商業等の建物が多く建ち並ぶようになった。
平成２９年	興野周辺地区	・公社興野町住宅の一部建替え等を契機に、地区のより良いまちづくりを目指してまちづくり協議会を設立。
平成３０年	興野周辺地区	・「興野周辺地区地区計画」を策定。 ・「幅広い世代が安心して共に暮らすことのできる緑豊かなまち」を地区の将来像に定める。
令和４年	江北駅周辺地区	・災害拠点中核病院（東京女子医科大学東医療センター）が開院。 ・病院への交通アクセスや防災性向上のため、補１３８号線の早期整備の必要性が高まった。
令和６年	補助第１３８号線扇三丁目地区	・補１３８号線の事業認可を見据え、新規の地区計画策定を検討。
令和７年	興野周辺地区	・補１３８号線の事業認可を受け、興野周辺地区地区まちづくり計画の見直しを検討。
	本地区	・補１３８号線の事業認可。
令和８年	補助第１３８号線扇三丁目地区	・都市計画変更に関係する住民・地権者に対し、リーフレットを配布するとともに、戸別訪問を実施。
	興野周辺地区	・地区まちづくり計画の一部を変更。

３　上位計画との関連

本地区は足立区都市計画マスタープランにおいて住宅系地域（中・高層）※２、複合系地域※３、商業・業務系地域※４の３つを包含しており、土地利用を計画的に誘導することとしている。また、補１３８号線は、東京都防災都市づくり推進計画において、主要延焼遮断帯に位置付けられている。

こうした地域特性や防災上の位置付けを踏まえ、安全・安心な市街地の形成と、地域の魅力や個性を活かしたまちづくりを実現する。

※２「住宅系地域」は、日常生活に必要な商店街や小売店なども立地する、緑豊かな住宅地が形成される地域である。地域特性に応じて低・中層から中・高層まで様々なタイプがある。

※３「複合系地域」とは、土地の高度利用を図り、居住機能をはじめ、商業・業務、交流等の機能が複合的に形成される地域である。

※４「商業・業務系地域」は、土地の高度利用を図り、商業・業務、サービス、交流、都市型住宅などの機能が、高層または中・高層で複合的に形成される地域であり、用途地域は商業系用途地域などを想定する。

（足立区都市計画マスタープラン（平成２９年１０月）
ｐ２１より）

図２



出典「足立区都市計画マスタープラン」平成２９年１０月足立区　ｐ８２　図 4-6
一部加筆

４　補助第１３８号線沿道のまちづくりについて

（１）江北駅周辺地区

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。

（２）補助第１３８号線扇三丁目地区

補１３８号線の整備にあわせて、延焼遮断帯の形成を図ることで災害に強く、また、複合系地域として住環境に配慮しながら多様な機能を誘導することにより、生活利便性が高く、住みやすい良好な市街地環境の実現を目指す。

（３）興野周辺地区

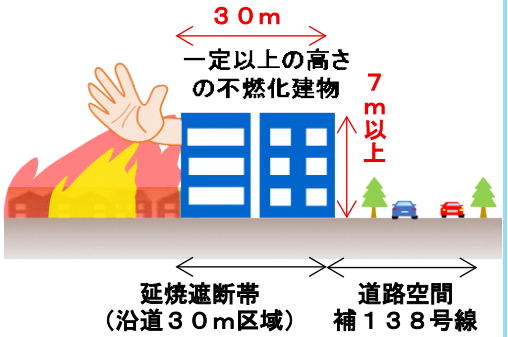
防災性の向上による安全・安心なまちづくり、緑地の保全と公園整備による緑豊かなまちづくり、多世代が安心して暮らせる地域コミュニティづくりを推進し、「興野周辺地区地区まちづくり計画」（令和８年３月改定）に示された地区の将来像である「幅広い世代が安心して共に暮らすことができる緑豊かなまち」の実現を目指す。

図３

江北駅周辺地区
補助第１３８号線扇三丁目地区
興野周辺地区

防災の目標「災害に強いまち」

土地の高度利用と建築物の不燃化による「延焼遮断帯」の形成を図る。
一定以上の高さの不燃化建物が形成されるよう、防火地域とし、最低限度高度地区（７ｍ）とする。



江北駅周辺地区

土地利用の目標「活気のあるまち」

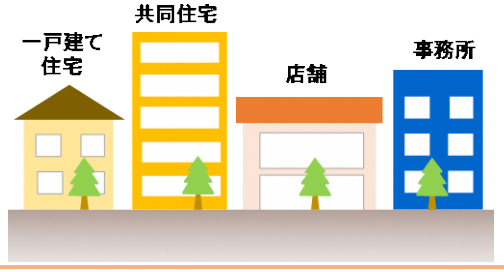
交通利便性を活かした「複合系地域」の土地利用を誘導し、活気のあるまちを目指す。



補助第１３８号線扇三丁目地区・興野周辺地区

土地利用の目標「住みやすいまち」

住環境に配慮しながら、交通利便性を活かした「複合系地域」の土地利用を誘導し、住みやすいまちを目指す。



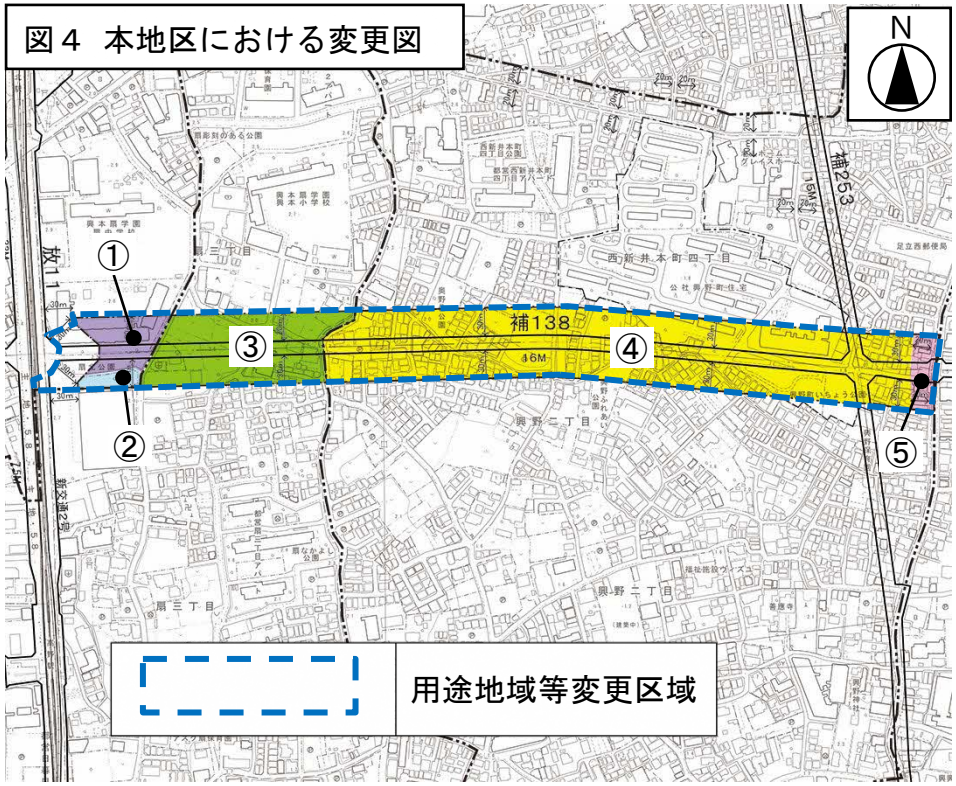
５　用途地域及び地区計画の変更概要

（１）用途地域の変更

補１３８号線の沿道３０ｍの範囲では、土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導することで延焼遮断帯を形成し、複合系地域として多様な機能を誘導するため、次の変更を行う。

番号	用途地域	容積率（%）	建蔽率（%）	高度地区		防火地域	道路斜線勾配
				最高限度	最低限度		
①	準工業	200 ↓ 300	60	３高	無指定 ↓ ７ｍ	準防火 ↓ 防火	1.5
②	工業	200 ↓ 300	60	３高	無指定 ↓ ７ｍ	準防火 ↓ 防火	1.5
③	一中高 ↓ 一住	200 ↓ 300	60	２高 ↓ ３高	無指定 ↓ ７ｍ	準防火 ↓ 防火	1.25
④	一中高 ↓ 一住	200 ↓ 300	60 ↓ 80	２高 ↓ ３高	無指定 ↓ ７ｍ	準防火 ↓ 防火	1.25 ↓ 1.5
⑤	近商	300	80	３高	無指定 ↓ ７ｍ	準防火 ↓ 防火	1.5

図４　本地区における変更図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 51 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップに帰属する。（承認番号）8 都市基街都第 73 号、令和８年５月 25 日（承認番号）8 都市基交都第 31 号、令和８年５月 21 日

（２）地区計画の変更・決定

①　江北駅周辺地区における変更

江北駅周辺地区では、用途地域の変更に合わせて、建築物の不燃化により、延焼遮断帯の形成を図るとともに、複合系地域として多様な機能を誘導する。

これらを実現するため、既存のルールに加え、江北駅周辺地区の尾久橋通り以東の補１３８号線沿いでも壁面の位置の制限を行う。

また、用途地域の変更に合わせて地区計画の区域を拡大し、新たな地区の区分として、補１３８号線に関連した幹線沿道地区と補助第１３８号線沿道住工地区を設定する。

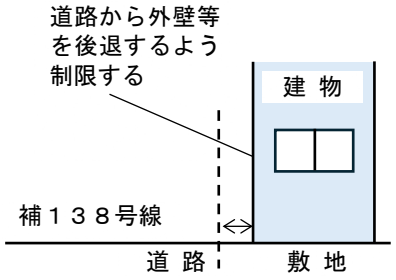
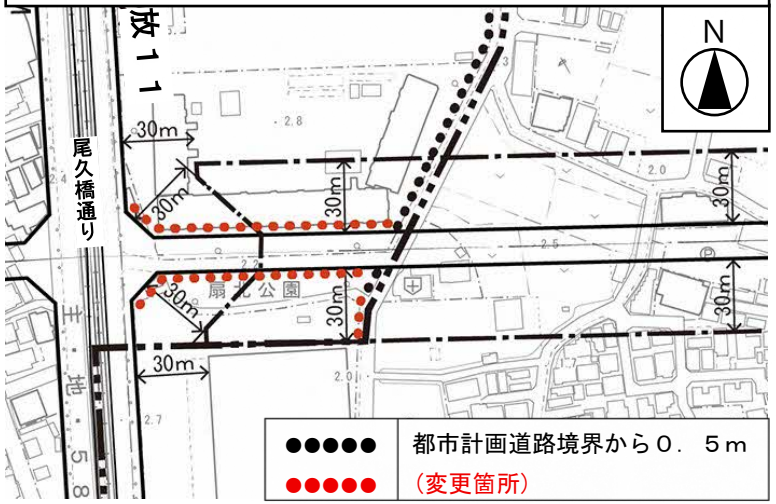


図５　壁面の位置の制限

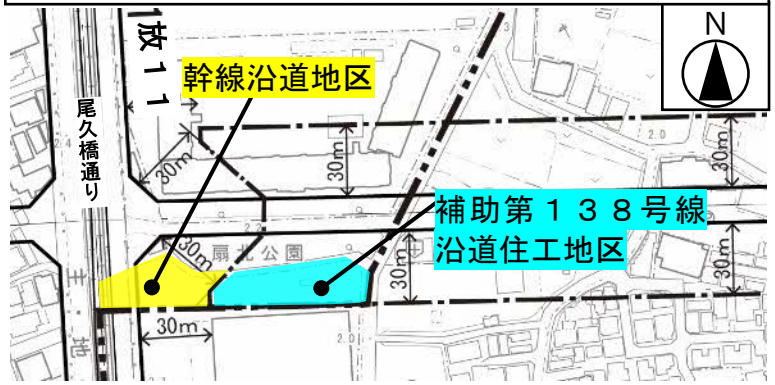
地区区分	土地利用の区分
幹線沿道地区	・緊急輸送道路である放射１１号線沿道は、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図る。 ・複合系地域として住宅・商業・工業などの多様な機能を誘導する。
補助第１３８号線沿道住工地区	・幹線道路沿道の複合系地域として住宅・商業・工業などの多様な機能を誘導する。 ・土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図る。

図６　　江北駅周辺地区における壁面の位置制限



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 51 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップに帰属する。(承認番号)8 都市基街都第 73 号、令和８年５月 25 日(承認番号)8 都市基交都第 31 号、令和８年５月 21 日

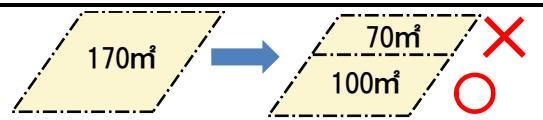
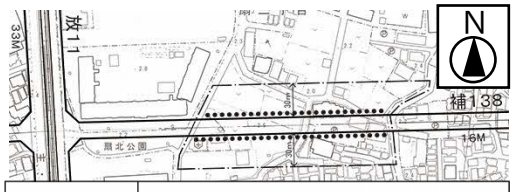
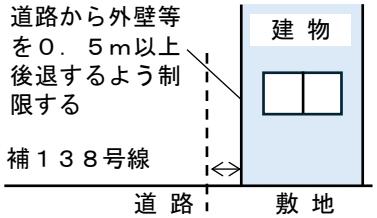
図７　　江北駅周辺地区における新たな地区の区分



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 51 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップに帰属する。(承認番号)8 都市基街都第 73 号、令和８年５月 25 日(承認番号)8 都市基交都第 31 号、令和８年５月 21 日

②　補助第１３８号線扇三丁目地区における決定

補助第１３８号線扇三丁目地区では、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とともに、住環境に配慮しながら多様な機能を誘導し、災害に強く、住みやすい良好な市街地環境を形成するため、以下の５つの項目を新たに定める。

No	項目	ルールの概要
1	建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する以下の用途に供する建築物は建築してはならないこととする。 ・風俗営業（キャバレー、パチンコ、スロット等）」 ・性風俗関連特殊営業（ラブホテル等） ・特定遊興飲食店営業（ナイトクラブ等） 
2	建築物の敷地面積の最低限度	小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある環境を創出するため、敷地面積を最低８３㎡とする。 ただし、現在８３㎡未満の敷地や道路等公共施設整備により分割される敷地は除く。  土地を分割する場合の敷地面積の制限
3	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１３８号線に面する建築物の外壁を道路から０．５ｍ以上後退することを定める。   この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 51 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップに帰属する。(承認番号)8 都市基街都第 73 号、令和８年５月 25 日(承認番号)8 都市基交都第 31 号、令和８年５月 21 日
4	建築物等の形態また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。
5	垣又はさくの構造の制限	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、これらの併用は妨げないこととする。 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。 

③　興野周辺地区における変更

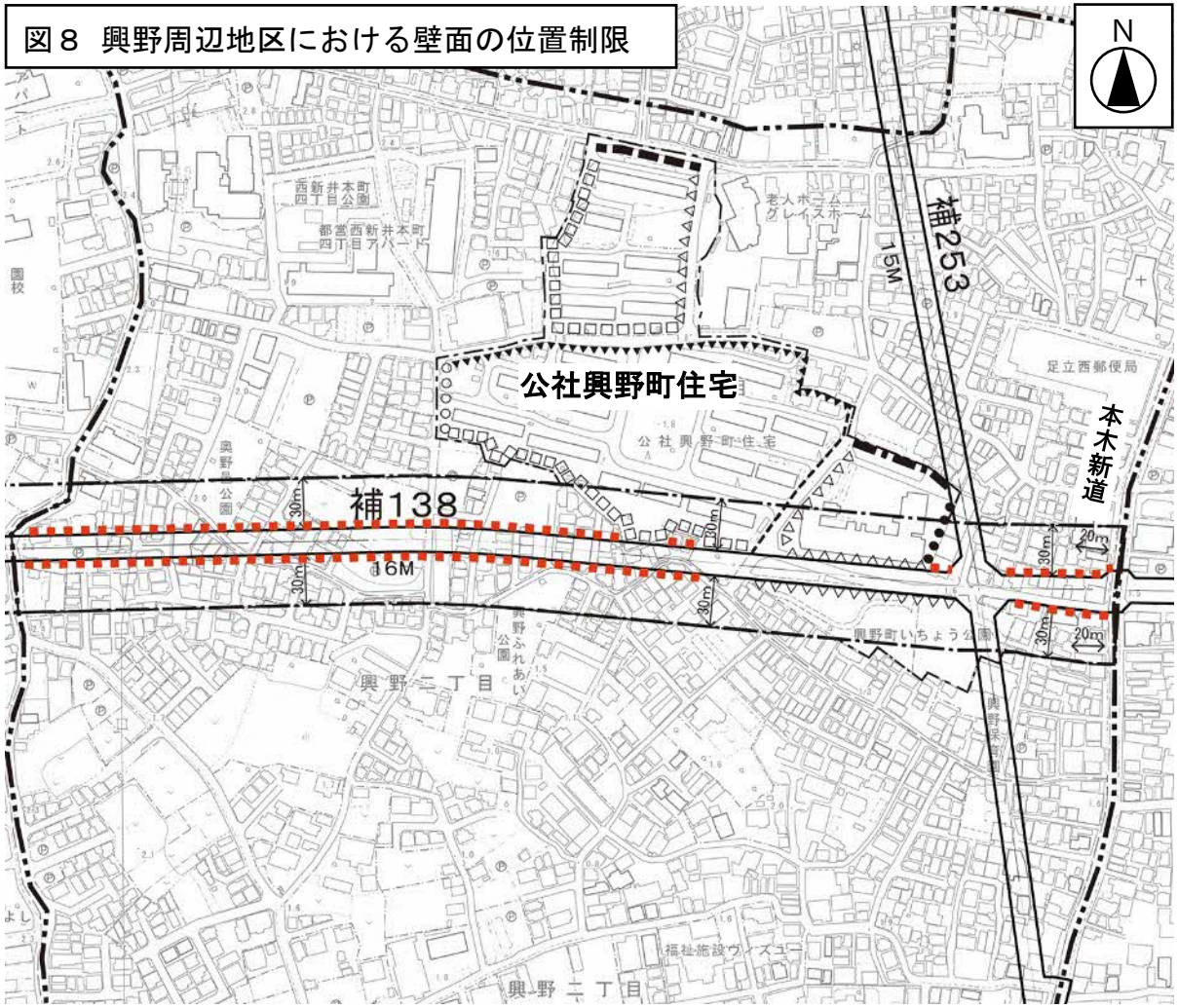
興野周辺地区では、公社興野町住宅の土地利用計画との整合に配慮しながら、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図るとともに、複合系地域として多様な機能を誘導する。

既存のルールに加え、興野周辺地区の補１３８号線沿いでも壁面の位置の制限を行う。

また、用途地域の変更に合わせて、新たな地区の区分として補１３８号線に関連した５地区を設定する。

■■▮	14m	道路境界線からの距離
■▮■	10m	敷地境界線からの距離
□□□□□□	8m	都市計画道路計画線・道路境界線・敷地境界線
○○○○	5m	道路境界線からの距離
●●●●●●	4m	敷地境界線からの距離
△△△△△△	3m	都市計画道路計画線・道路境界線からの距離
▲▲▲▲▲▲	2m	敷地境界線・道路境界線からの距離
▪▬▬▬	1.5m	道路境界線からの距離
▪▪▪▪▪▪▪▪	0.5m	都市計画道路計画線からの距離（変更箇所）

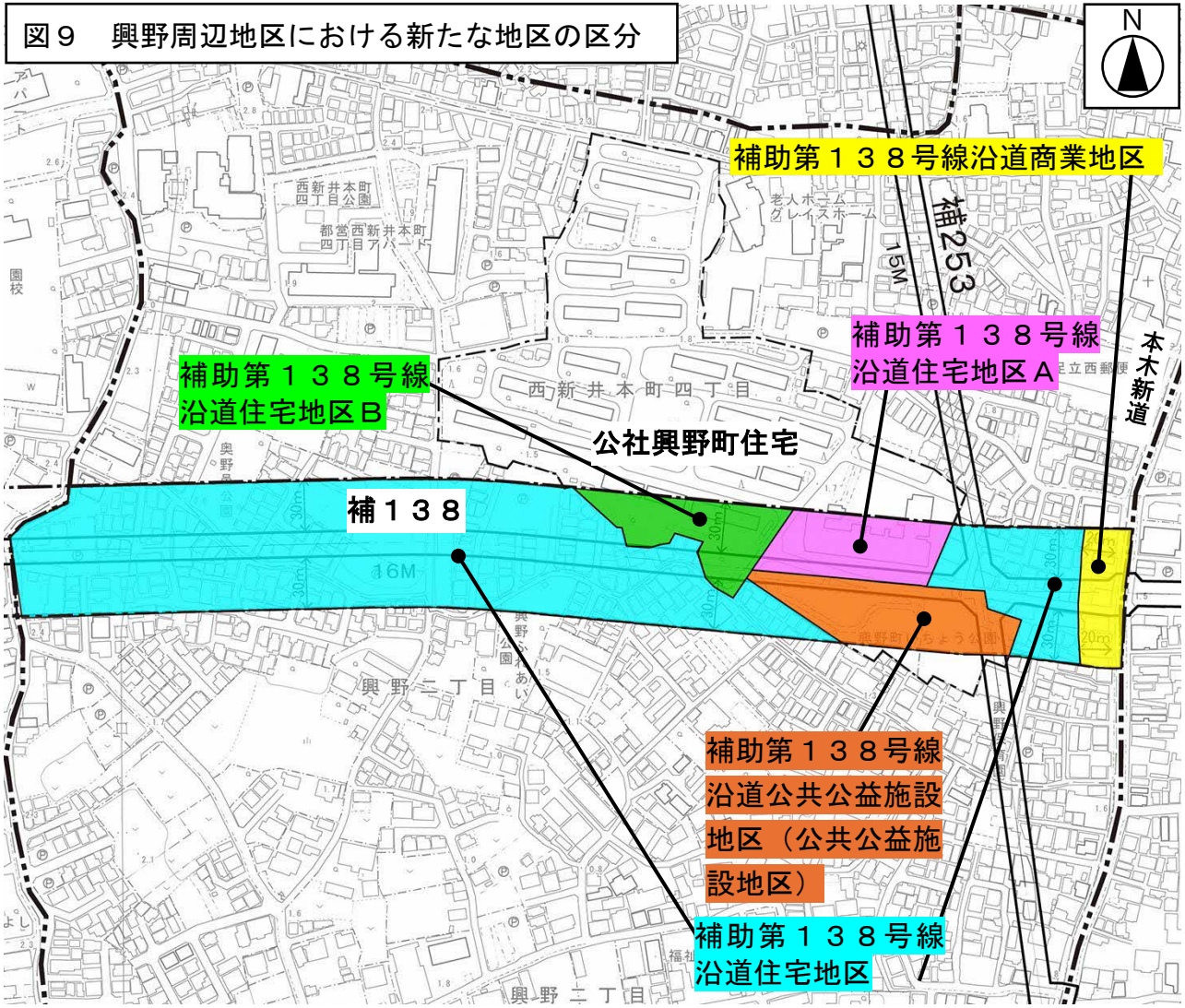
図８　興野周辺地区における壁面の位置制限



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 51 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップに帰属する。（承認番号）8 都市基街都第 73 号、令和８年５月 25 日（承認番号）8 都市基交都第 31 号、令和８年５月 21 日

地区区分	土地利用の区分
補助第１３８号線沿道住宅地区Ａ	・住宅の建替えを行い、多様な住宅ニーズやバリアフリーに対応した中高層住宅の整備を図る。
補助第１３８号線沿道住宅地区Ｂ	・住宅を長期的に利活用して、既存の良好な住環境の継承を図る。
補助第１３８号線沿道公共公益施設地区（公共公益施設地区）	・建替えにより創出される用地を活用して、公園や地域に必要となる公共公益施設の立地を誘導する。
補助第１３８号線沿道住宅地区	・幹線道路沿道の複合系地域として、住環境に配慮しながら居住機能をはじめ、商業・業務、交流などの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。
補助第１３８号線沿道商業地区	・本木新道沿いにおいては、地域が有する活力や賑わいの維持を図りつつ、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。

図９　興野周辺地区における新たな地区の区分



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 51 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップに帰属する。（承認番号）8 都市基街都第 73 号、令和８年５月 25 日（承認番号）8 都市基交都第 31 号、令和８年５月 21 日

６　都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和　８年　９月下旬～１０月上旬	都市計画道路補助第１３８号線沿道３０ｍ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）

令和　８年１０月２７日	第８８回足立区都市計画審議会（報告）
１１月上旬	都市計画法第１６条に基づく都市計画原案の説明会
１１月中旬～１２月上旬	都市計画法第１６条に基づく都市計画原案の公告・縦覧
令和　９年　１月上旬～　２月上旬	都市計画法第１９条に基づく東京都知事協議
２月上旬～　２月下旬	都市計画法第１７条に基づく都市計画案の公告・縦覧
３月下旬	第９０回足立区都市計画審議会（審議）
春頃	東京都都市計画審議会（審議）
夏頃	都市計画決定・告示