

変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加の部分)

名 称		綾瀬駅東口周辺地区地区計画		
位 置※		足立区綾瀬二丁目、綾瀬三丁目、綾瀬四丁目及び東綾瀬一丁目各地内		
面 積※		約 14.2ha		
事 項		旧	新	摘 要
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及びＪＲ常磐線の「綾瀬駅」を有し、商業・業務や公共公益施設が集積する区第２の拠点であるものの、駅前に立地していた商業・業務施設の撤退、駅前のたまり空間の不足、地区全体では買い物をしたい店舗やゆとりある歩行空間の不足等が課題であり、課題を解消し駅周辺のにぎわいの創出に資するまちづくりが求められている。 足立区都市計画マスタープランにおいては「主要な地域拠点」に位置付けられ、「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、近接する都立東綾瀬公園を活かした活力と潤いのあるまちづくりを進める」としている。 そこで、「綾瀬駅東口周辺地区地区まちづくり計画」に示す将来像『未来につなぐ豊かな暮らしとにぎわいあるまち』を実現するため、駅前通り沿道と公園通り沿道のシンボル軸を中心に駅前の交通利便性の向上を図りつつ、連続した店舗誘導をはかり回遊性の高いにぎわい空間の創出と、安全安心で緑と調和した街並みを促進していく。これらの取り組みにより、区の顔となる、魅力ある市街地環境の形成を目指す。	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及びＪＲ常磐線の「綾瀬駅」を有し、商業・業務や公共公益施設が集積する区第２の拠点であるものの、駅前に立地していた商業・業務施設の撤退、駅前のたまり空間の不足、地区全体では買い物をしたい店舗やゆとりある歩行空間の不足等が課題であり、課題を解消し駅周辺のにぎわいの創出に資するまちづくりが求められている。 足立区都市計画マスタープランにおいては「主要な地域拠点」に位置付けられ、「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、近接する都立東綾瀬公園を活かした活力と潤いのあるまちづくりを進める」としている。 そこで、「綾瀬駅東口周辺地区地区まちづくり計画」に示す将来像『未来につなぐ豊かな暮らしとにぎわいあるまち』を実現するため、駅前通り沿道と公園通り等沿道のシンボル軸を中心に駅前の交通利便性の向上を図りつつ、連続した店舗誘導をはかり回遊性の高いにぎわい空間の創出と、安全安心で緑と調和した街並みを促進していく。これらの取り組みにより、区の顔となる、魅力ある市街地環境の形成を目指す。	文言の修正
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	足立区東部の主要な地域拠点として、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市街地の形成を図る。 地区西部では、土地の有効利用と共に商業施設等の連続性を確保し、魅力的な商業環境の形成と回遊性の向上を図る。	足立区東部の主要な地域拠点として、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し、<u>回遊性の高い空間を創出</u>するとともに、住宅地では快適で安全な市街地の形成を図る。 地区西部では、土地の有効利用と共に商業施設等の連続性を確保し、魅力的な商業環境の形成と回遊性の向上を図る。	文言の修正及び追加

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	地区中央部の街区内側では、良好な市街地形成のため適正な建替え、計画的な土地利用誘導を図り、補助 109 号線、補助 136 号線沿道は土地の有効利用と共に低層階への店舗等施設の誘導を図る。 地区東部の旧こども家庭支援センター等跡地は、学校改築のため、当面は仮設校舎用地として利用する。その後、<u>区民要望及び駅前土地利用との連携を踏まえ活用を図る。</u> 駅前大規模用地地区と、公共施設地区は駅前の顔であることから、次の地区に区分し、先行的に街区特性に応じた計画的な土地利用を誘導するとともに、魅力高い市街地環境の形成を図る。 1 駅前大規模用地地区（A・B） 駅前の顔にふさわしい土地利用を誘導するため、商業・業務施設及びサービス施設等の集積や土地の高度利用を図るとともに、<u>交通利便性を向上させ、ゆとりとにぎわいのある歩行空間を確保する。</u> 2 公共施設地区 駅前通り及び補助 109 号線沿道は、駅前大規模用地地区等との連続性に配慮して、回遊性の高い空間を形成する。 東綾瀬公園は、良質な公園の維持・保全に努めるとともに、<u>開放的にぎわいのある空間を形成し、綾瀬小学校は、建替えにあわせて、周辺環境と調和した施設として整備する。</u>	地区中央部の街区内側では、良好な市街地形成のため適正な建替え、計画的な土地利用誘導を図り、補助 109 号線、補助 136 号線沿道は土地の有効利用と共に低層階への店舗等施設の誘導を図る。 地区東部では、<u>良好な市街地形成のため適正な建替え、計画的な土地利用誘導を図る。</u> 駅前大規模用地地区、公共施設地区、<u>公共公益施設地区</u>は駅前の顔であることから、次の地区に区分し、先行的に街区特性に応じた計画的な土地利用を誘導するとともに、魅力高い市街地環境の形成を図る。 1 駅前大規模用地地区（A・B） 駅前の顔にふさわしい土地利用を誘導するため、商業・業務施設及びサービス施設等の集積や土地の高度利用を図るとともに、ゆとりとにぎわいのある歩行空間を確保する。<u>駅前交通広場は、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。</u> 2 公共施設地区 駅前通り及び補助 109 号線沿道は、駅前大規模用地地区等との連続性に配慮して、回遊性の高い空間を形成する。 <u>東綾瀬公園及び綾瀬小学校は、良質な環境の維持・保全に努める。</u>	文言の修正及び追加

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		<u>3 公共公益施設地区</u> <u>旧こども家庭支援センター等跡地は、公共施設を集約し、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。また、駅前通りと東綾瀬公園の緑の連続性を確保する。</u>	文言の修正及び追加
	建築物等の整備の方針	<u>回遊性の高いにぎわいづくりに向け、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定め、駅前通りに歩道と一体となったゆとりある歩行空間を設けるとともに、主要な回遊空間となる駅前通り、公園通り、綾瀬川通り、補助 136 号線、補助 109 号線沿道においては、建築物等の用途の制限により、低層部分への連続した店舗等の誘導を図る。</u> <u>安全安心で緑と調和した街並みづくりに向け、建築物の敷地面積の最低限度、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>	<u>1 駅前大規模用地地区（A・B）</u> <u>駅前の顔にふさわしいにぎわい施設を誘導し、ゆとりある歩行空間を確保するため、以下に掲げる制限を定める。</u> <u>（１）建築物等の用途の制限</u> <u>（２）建築物の敷地面積の最低限度</u> <u>（３）壁面の位置の制限</u> <u>（４）壁面後退区域における工作物の設置の制限</u> <u>（５）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</u> <u>（６）垣又は柵の構造の制限</u> <u>2 公共施設地区</u> <u>周辺環境と調和し、駅前通りの連続性の確保に配慮し回遊性の高い空間を形成するため、以下に掲げる制限を定める。</u> <u>（１）壁面の位置の制限</u> <u>（２）壁面後退区域における工作物の設置の制限</u> <u>（３）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</u> <u>（４）垣又は柵の構造の制限</u> <u>3 公共公益施設地区</u> <u>旧こども家庭支援センター等跡地の土地利用転換にあわせて、周囲の歩行空間を確保しつつ、多様な機能を備えた施設を誘導するため、以下に掲げる制限を定める。</u> <u>（１）建築物等の用途の制限</u> <u>（２）壁面の位置の制限</u>	文言の修正

事 項			旧			新				摘 要
地区整備計画	建築物等の整備の方針	区域の整備、開発及び保全に関する方針				<u>(3) 壁面後退区域における工作物の設置の制限</u> <u>(4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</u> <u>(5) 垣又は柵の構造の制限</u>				文言の修正
			位置			足立区綾瀬三丁目、東綾瀬一丁目各地内			足立区綾瀬三丁目、東綾瀬一丁目各地内	
	面積		約 3.3ha			約 4.3ha			面積の変更	
	地区の区分	名称	駅前大規模用地地区 A	駅前大規模用地地区 B	公共施設地区	駅前大規模用地地区 A	駅前大規模用地地区 B	公共施設地区	<u>公共公益施設地区</u>	地区の区分の追加
面積		約 0.6ha	約 0.5ha	約 2.2ha	約 0.6ha	約 0.5ha	約 2.2ha	<u>約 1.0ha</u>		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※			—	1 <u>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において現に使用する用途と同様の用途は、この限りでない。</u> <u>(1) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</u> <u>(2) 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 項に規定する風俗営業を営む建築物及び同条第 6 項から第 10 項に規定する性風俗関連特殊営業を営む建築物</u> <u>(3) 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</u>		—	<u>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において現に使用する用途と同様の用途は、この限りでない。</u> 1 <u>勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</u>	文言の修正と追加 地区の区分の追加

事 項			旧			新			摘 要
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 ※			—	<u>(前号に該当する営業を営むものを除く。)</u> <u>(4) 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。)</u> を <u>営む建築物</u>	—	<u>2 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項に規定する風俗営業を営む建築物及び同条第6項から第10項に規定する性風俗関連特殊営業を営む建築物</u>	文言の修正と追加 地区の区分の追加
						<u>(5) 足立区特別工業地区建築条例別表(1)、(2)に掲げる用途に供する建築物</u>		<u>3 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。)</u> <u>4 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</u>	

事 項			旧			新			摘 要
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 ※	<u>壁面の位置の制限1号</u>に接する敷地においては1階及び2階部分について、<u>壁面の位置の制限1号</u>が定められた道路に面する部分の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、住宅に付帯する玄関等共用部分についてはこの限りではない。なお、<u>壁面の位置の制限1号</u>が定められた道路に連続し、幅員14m以上の道路等が設けられた場合にはその部分を含むことができる。 1 店舗、飲食店その他これらに類するもの 2 事務所	<u>壁面の位置の制限1号</u>に接する敷地においては1階及び2階部分について、<u>壁面の位置の制限1号</u>が定められた道路に面する部分の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、住宅に付帯する玄関等共用部分についてはこの限りではない。 1 店舗、飲食店その他これらに類するもの 2 事務所 3 保育所	—	2 <u>用途の制限1号</u>に接する敷地においては1階及び2階部分について、<u>用途の制限1号</u>に面する部分の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、住宅に付帯する玄関等共用部分についてはこの限りではない。なお、<u>敷地の2辺以上が用途の制限1号に連続して接する場合、面する部分は1の辺とみなす。</u> (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	—	<u>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。)</u>を営む建築物	文言の修正と追加 地区の区分の追加

事 項		旧			新			摘 要	
地区整備計画	建築物等に関する事項		<u>3 保育所</u>		—	<u>(7) 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの</u> <u>(8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</u> <u>(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</u>		—	文言の修正と追加 地区の区分の追加
		建築物の敷地面積の最低限度	3, 000 m ²	2, 500 m ²	—	3, 000 m ²	2, 500 m ²	—	地区の区分の追加
			(略)			(略)			
		壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線（当該地区計画の都市計画決定の告示日における道路境界線及び隣地境界線とする。）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。）の面までの距離の最低限度は、計画図 <u>3</u> のとおりとする。			<u>道路境界線及び隣地境界線（当該地区計画の都市計画決定の告示日における道路境界線及び隣地境界線とする。）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。）の面までの距離の最低限度は、計画図 4 のとおりとする。</u>			文言の修正と地区の区分の追加
壁面後退区域における工作物の設置の制限	(略)			(略)			<u>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については、門、塀、垣又は柵等歩行者等の通行の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。</u> <u>ただし、にぎわいを創出するためのもの又は</u>	地区の区分の追加	

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	(略)	(略)	<u>公益上必要なものはこの限りでない。</u>	地区の区分の追加
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(略)	(略)	<u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	地区の区分の追加
		垣又は柵の構造の制限	(略)	(略)	<u>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。</u> <u>ただし、コンク</u>	地区の区分の追加

事 項			旧	新		摘 要
地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	(略)	(略)	<u>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。</u>	地区の区分の追加
	土地の利用に関する事項		(略)	(略)	<u>駅前通り沿いの緑の連続性に配慮した積極的な緑化を推進する。</u>	文言の追加 地区の区分の追加