

綾瀬駅東口周辺地区の地区計画（原案） 説明資料

この資料は、同封した地区計画の計画書に定める内容を解説するものです。

目次

1	地区計画の導入の目的	1
2	地区計画の内容	2
3	具体的な6つのルール ～地区整備計画の内容～	3
4	今後のスケジュール	5
5	よくあるご質問	6



足立区

1 地区計画の導入の目的

課題

これまでのアンケートや地元の要望などから
『駅周辺のにぎわいの創出に資する
まちづくり』が求められています

本地区は、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の拠点ですが、次のような課題があります。

<主な課題>

- 駅前^に立地していた商業・業務施設が撤退
- 駅前^にたまりがないため、歩道の安全性が欠如
- 地区全体で、買い物したい店舗や
ゆとりある歩行空間が不足

まちの 将来像

未来につなぐ
豊かな暮らしと
にぎわいのあるまち



実現に向けて、地区計画を導入します

2 地区計画の内容

地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じたまちづくりのルールです。建替えの際にルールを守っていただくことで、まちの将来像を実現していく手法です。

<地区計画の構成と導入範囲>

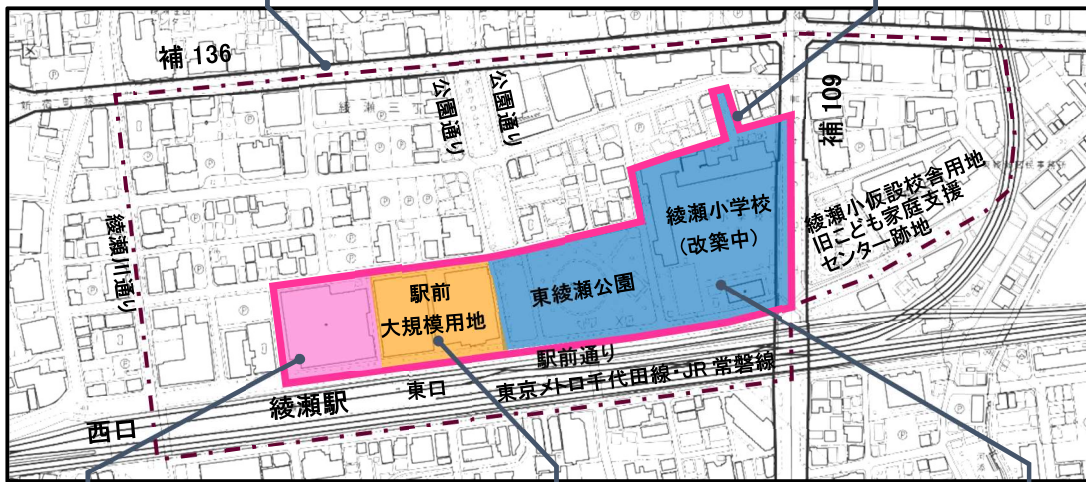
地区計画 約 14.2ha

目標・方針



地区整備計画 約 3.3ha

土地利用や建築物等に関するルール



<6つのルール>

ルール	駅前大規模用地地区 B 約 0.5ha	駅前大規模用地地区 A 約 0.6ha	公共施設地区 約 2.2ha
ルール1 建築物等の用途の制限	—	駅前通りに連続する幅員 14m以上の道路等が設けられた場合は、その道路等の面を含めて判断できる。	—
ルール2 敷地面積の最低限度	2,500㎡	3,000㎡	—
ルール3 壁面の位置の制限	○道路境界線及び敷地境界線から、決められた距離以上、外壁等を後退させる。		
ルール4 後退区域の工作物の設置の制限	○駅前通りでは、壁面の位置の制限によって外壁等を後退した区域内に、交通の妨げとなるような工作物は設置できない。		
ルール5 形態・意匠・色彩の制限	○建築物の形態・意匠・色彩等は、周辺環境や都市景観に配慮し、屋根及び外壁は、刺激的な原色を避ける。また、屋外広告物等も、街並みに配慮する。		
ルール6 垣・柵の構造の制限	○道路に面して設ける垣・柵は、生け垣又はフェンスにする。		

3 具体的な6つのルール ～地区整備計画の内容～

ルール1 建築物等の用途の制限 【駅前大規模用地地区のみ】

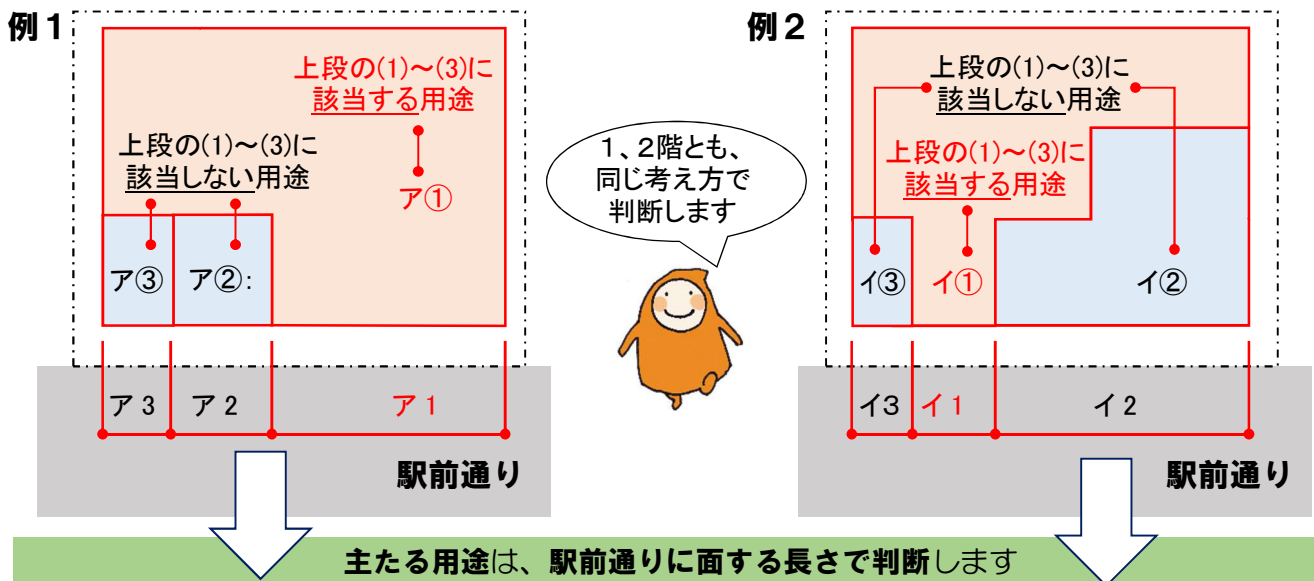
駅前通りに接する敷地のうち、駅前通りに面する1階及び2階部分の **主たる用途** は、下記の(1)～(3)に限定されます。

- (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

※ただし、住宅に付帯する玄関等共用部分は、建築できない用途から除きます。

＜主たる用途の考え方＞

各階の平面イメージ



●用途 (1)～(3)に該当する用途は **A1**

●面する長さ $A1 > (A2 + A3)$
⇒ **主たる用途は A1**

➡ **ルールに適合!**

●用途 (1)～(3)に該当する用途は **I1**

●面する長さ: $I1 < (I2 + I3)$
⇒ **主たる用途は I1でない**

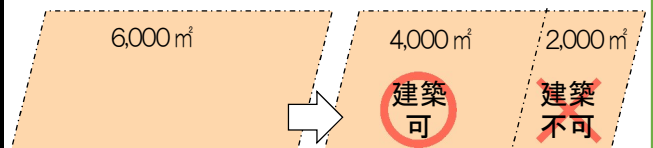
➡ **ルールに不適合!**

ルール2 敷地面積の最低限度

駅前大規模用地地区で、新たに敷地を分割する場合の最低限度は次の通りです。

駅前大規模用地地区A	駅前大規模用地地区B
3,000 m ²	2,500 m ²
※ただし、現在、制限値に満たない建築物の敷地や、道路等の公共施設整備により分割された敷地、良好な居住環境を害するおそれがない、または公益上やむを得ないと認められたものなどは除きます。	

＜敷地面積の最低限度が3,000 m²の場合
＝駅前大規模用地地区Aの例＞



※この例の場合、3,000 m²ずつの敷地に2分割するのは可能。

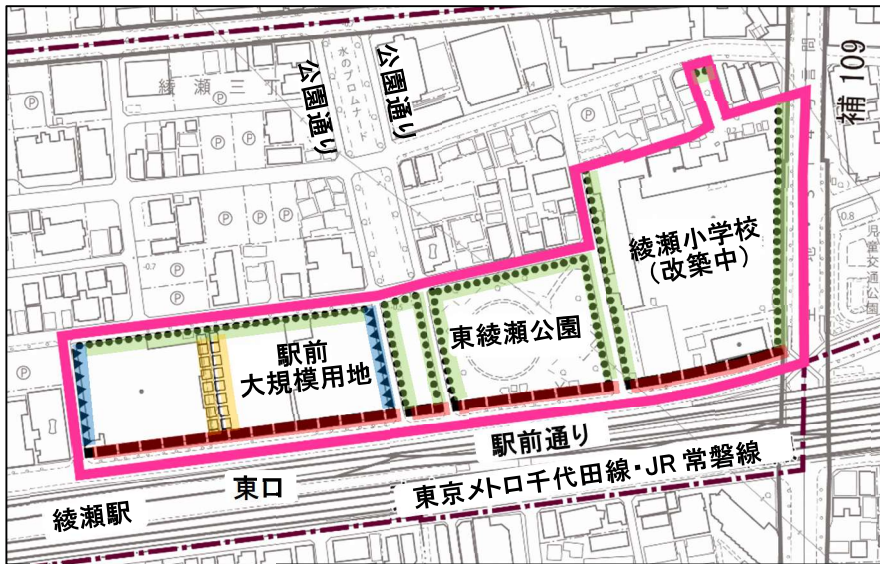
ルール3 壁面の位置の制限

ルール4 後退区域の工作物の設置の制限

下図に示す壁面の位置の制限1号～3号は道路境界線から、4号は敷地境界線から、それぞれ定められた距離以上、建築物の外壁等を後退させて下さい。

※建築物の外壁等は、建築物の外壁又はこれに代わる柱ほか、ベランダ及びバルコニー等を含みます。

＜壁面の位置の制限を定める位置＞



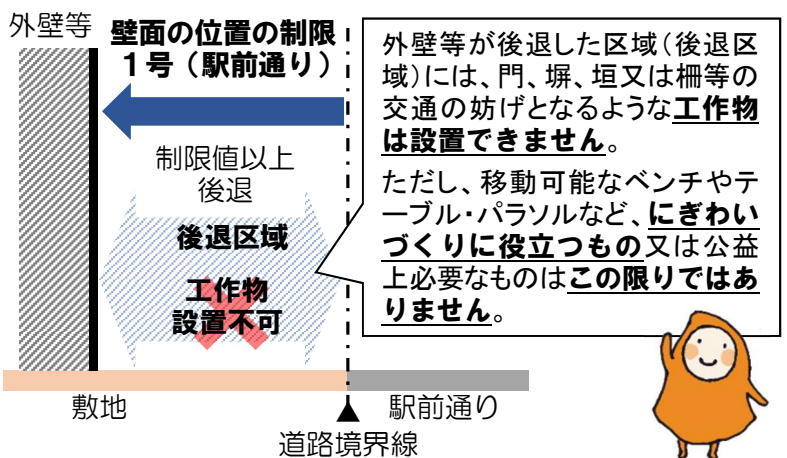
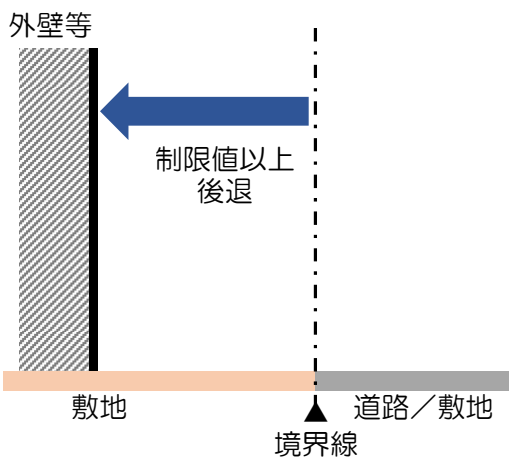
-  壁面の位置の制限1号 (駅前通り) 道路境界線から3m
-  壁面の位置の制限2号 道路境界線から1.5m
-  壁面の位置の制限3号 道路境界線から0.5m
-  壁面の位置の制限4号 敷地境界線から1.5m

＜壁面の位置の制限のイメージ＞

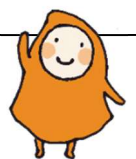
＜後退区域の工作物の設置の制限＞

壁面の位置の制限 1～4号すべて

壁面の位置の制限 1号のみ



外壁等が後退した区域(後退区域)には、門、塀、垣又は柵等の交通の妨げとなるような**工作物は設置できません**。
ただし、移動可能なベンチやテーブル・パラソルなど、**にぎわいづくりに役立つもの**又は公益上必要なものはこの限りではありません。



ルール5 形態・意匠・色彩の制限

周囲と調和のとれたまち並みとするため、建物の外観は落ち着いた色合いのものにして下さい。

また、屋外広告物は、まち並みとの調和に配慮し、過度に目立つものは避けて下さい。



ルール6 垣・柵の構造の制限

安全でうるおいのあるまち並みとするため、道路に面して設ける垣や柵の構造は、生け垣又はフェンスに限ります(コンクリートブロック造などは高さ0.6m以下まで)。



4 今後のスケジュール

地区計画の決定に向けて、以下のとおり手続きを進めていく予定です。

現在はこちら

原案の説明資料の配布※
(作成前の案の公表)

令和2年8月18日(火)～

※新型コロナウイルスの感染拡大防止に伴い、都市計画法第16条に基づく地区計画の原案の住民説明会の代替措置として実施するものです。

原案の公告・縦覧、意見書の提出
(作成前の案の公表)

- 縦覧期間: 令和2年9月9日(水)～(2週間)
- 意見書の提出期間: 令和2年9月9日(水)～(3週間)
- 縦覧・提出場所: 都市計画課(区役所北館4階)

案の公告・縦覧、意見書の提出
(決定前の案の公表)

- 縦覧及び意見書の提出期間: 令和2年11月中旬
- 縦覧・提出場所: 都市計画課(区役所北館4階)

足立区都市計画審議会

令和2年12月下旬(予定)

決定・告示

令和2年12月下旬(予定)

建築条例への位置付け
(ルールの条例化)

令和3年3月下旬(予定)

5 よくあるご質問



まちづくりルール

Q & A

Q

地区整備計画以外の範囲はどうなるの？

A

第二段階として、地区整備計画の導入を予定しています

地区整備計画は、2段階にわけて導入を進める予定であり、今回はその第一段階にあたります。第二段階については、今後、区有地活用の方向性等を踏まえながら、地区全体に地区整備計画を導入する予定です。



Q

地区整備計画内で再開発が始まるの？

A

地区整備計画は、再開発のための計画ではありません

地区整備計画は、土地利用や建築物の建て方のルールを定めるもので、再開発などの具体的な事業を定める計画ではありません。



したがって、当地区に地区整備計画を導入するからといって、再開発が始まるわけではありません。

Q

ルールができてもすぐに守るのは無理だよ！

A

すぐではありません**建替えの際に守っていただくルールです**

地区整備計画に位置付けるルールは、建築物の建替えや増改築等にあたって守っていただくものです。

そのため、地区整備計画の導入後、既存ビルや住宅でルールにあわない箇所があっても、すぐに改良など行う必要はありません。



この資料に関するご質問やご意見等は、下記までご連絡下さい。

問 合

区 都市建設 市 地整備 館 階
課 大
課 東 地区 当
号 通 号