

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	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。	
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. 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で、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。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 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。</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>2. 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。</p>
	建築物等の整備の方針	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、住み続けることのできる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、垣又はさく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	「あだち景観まちづくりガイドライン」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。

地区施設の配置及び規模	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	住宅地区-1	住宅地区-2		
	面積	約2.6ha			約3.8ha	約3.4ha	約5.9ha	約4.4ha	約2.1ha	約4.5ha		
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. 「風俗営業等の規則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. 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>「風俗営業等の規則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. 「風俗営業等の規則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. 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</p>			—	
建築物等に関する事項												

	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	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
建築物の敷地面積の最低限度	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。 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 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	
壁面の位置の制限	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、以下のよう定める。 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。 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。 ア 床面積に算入されない出窓の部分 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(自動車駐車を除く)に供する建築物 ウ 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫	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。 ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。 ア 床面積に算入されない出窓の部分 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(自動車駐車を除く)に供する建築物 ウ 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫
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であるものとする。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。	
垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、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：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。