

東京都市計画地区計画の決定（足立区決定）
 都市計画江北三・四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	江北三・四丁目地区地区計画
位 置	足立区江北三丁目及び四丁目各地内
面 積	約 19.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、日暮里・舎人線江北駅の西方200mに立地し、地区の中央部を南北方向に整備された補助第251号線（おしべ通り）を中心に、複数の都営住宅団地が連なる市街地である。平成19年には、一団地の住宅施設の廃止とあわせて本地区計画が策定された。</p> <p>本地区が含まれる江北駅周辺は、東京都都市計画区域マスタープランにおいて生活中心地に位置づけられ、文化、交流、医療福祉などの生活機能を集積し、幅広いサービスを提供できる広域的な拠点とされている。足立区都市計画マスタープランでは、にぎわいと利便性の高い市街地の形成を目指す区西部の主要な地域拠点として位置づけられており、都営住宅の建替えにより創出された公有地等を活かし、地区の新たな魅力や活力を創出する施設を誘導するとされている。</p> <p>こうした特性を踏まえ、都営住宅の建替えを適切に誘導し、地域社会や住民生活に貢献する医療福祉・公共公益用地への土地利用転換とともに、主要な地域拠点としてふさわしい地域の活性化を目指す。</p> <p>併せて、防災性の向上を図るとともに、地区内の積極的な緑化や江北平成公園と周辺の公園とを結ぶ緑のネットワークの形成を図り、緑豊かで景観に配慮した良好な住環境を有する市街地の形成を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区を6つの地区に区分し、各地区の特性に応じた適切かつ合理的な土地利用を図るため、各地区の土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅地区A 住環境の維持、向上に努め、安全で良好な市街地を形成する。 2. 住宅地区B 周辺の住環境の維持・保全や防災性の向上に配慮しつつ、適切な密度と戸数を有する中高層住宅を整備するとともに、宅地内の積極的な緑化や居住者のために必要な駐車場、駐輪場を整備し、保育所等の公益施設を適切に確保することにより、周辺市街地との調和に配慮した住宅市街地を形成する。 3. 医療福祉施設地区 周辺の住環境の維持・保全に配慮しつつ、本地区に求められている病院及び医療福祉施設の整備を目指し、防災性の向上を図るとともに積極的な緑化を進め、利便性の高い安全で快適な市街地を形成する。 4. 公共公益施設地区 住環境の維持・保全に配慮しつつ、公共公益施設の整備により緑豊かで落ち着いた環境の形成と防災性の向上を図り、安全な市街地を形成する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 5. 近隣商業地区
生活利便性の確保、維持のため、地域密着型の商店街の形成を図る。
- 6. 公園地区
都市計画公園を適切に配置し、うるおいと安らぎにあふれた緑豊かな空間を形成する。

地区施設の整備の方針

- 1. 区画道路 : 地区内の生活利便性、防災性の向上を図るため、区画道路を整備する。
- 2. 地区内通路 : 都市計画公園へのアクセス機能の向上を図るため、地区内通路を整備する。
- 3. 歩道状空地 : 安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路に沿った敷地の一部を歩道状に整備する。
- 4. 緑道 : 地区内の緑化を積極的に進め、みどりのネットワークを形成するため緑道を整備する。
- 5. 小公園 : コミュニティ活動や憩いの場を確保するため、小公園を整備する。

建築物等の整備の方針

- 1. 適切かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率・容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度の制限を定める。
- 2. 周辺宅地及び団地内の良好な住環境を担保するため、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及び建築物等の高さの最高限度を定める。
- 3. 周辺のまちなみとの調和に配慮するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。
- 4. 緑化を推進し良好な住環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度の制限を定める。

その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- 地区中央を幹線道路が南北に貫通することや、豊富な公園緑地を有する当地区の特性を踏まえ、以下のような住環境の整備を図る。
- 1. 既存樹木の保全や新たな緑化に努め、公園の緑を補完する快適な緑陰空間を整備する。
 - 2. 建築物の周囲の緑化に努める。
 - 3. 「足立区景観計画」に基づき、当地区にふさわしい良好な都市景観の形成を図る。
 - 4. 避難場所として、安全でゆとりある市街地環境を形成する。
 - 5. 江北平成公園と周辺の公園とを結ぶ補助第251号線の沿道部分に高木を適切に配置するなど接道部緑化を図り緑のネットワークを形成する。
 - 6. 医療福祉施設地区は、避難場所にも近接し、かつ大規模敷地であることから敷地内を通り抜けられる通路等の整備を誘導する。

地区整備計画	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	10m	約 160m	既存	区画道路 1 1 号	3m(6m)~7m	約 172m	既存
			区画道路 2 号	9.5m	約 189m	既存	区画道路 1 2 号	5.4m~12.9m	約 173m	既存
			区画道路 3 号	6m~8m	約 265m	既存	区画道路 1 3 号	4m	約 157m	新設
			区画道路 4 号	6m~8m	約 279m	新設	区画道路 1 4 号	4m	約 61m	新設
			区画道路 5 号	6m	約 166m	既存	区画道路 1 5 号	4m	約 111m	既存
			区画道路 6 号	6m	約 216m	既存	区画道路 1 6 号	4m	約 45m	既存
			区画道路 7 号	6m	約 138m	既存	区画道路 1 7 号	4m	約 96m	既存
			区画道路 8 号	6m	約 55m	既存	区画道路 1 8 号	3m(6m)	約 124m	既存
			区画道路 9 号	6m	約 256m	既存	幅員の()内は全幅員を表す。			
			区画道路 1 0 号	6m	約 206m	既存				
		その他の 公共空地	名 称	幅 員		延 長		備 考		
			地区内通路	4m		約 165m		既存		
			名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			歩道状空地 1 号	2m	約 49m	新設	歩道状空地 8 号	2.5m	約 124m	新設
			歩道状空地 2 号	2m	約 183m	新設	歩道状空地 9 号	2m	約 72m	既存
			歩道状空地 3 号	2.5m	約 88m	新設	歩道状空地 1 0 号	1m	約 155m	新設
			歩道状空地 4 号	2.5m	約 107m	新設	歩道状空地 1 1 号	1m	約 92m	新設
			歩道状空地 5 号	2.5m	約 165m	新設	歩道状空地 1 2 号	1m	約 88m	既存
			歩道状空地 6 号	2m	約 166m	既存	歩道状空地 1 5 号	2.5m	約 55m	新設
			歩道状空地 7 号	2m	約 216m	既存				
			名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			緑道 1 号	5m	約 90m	新設	緑道 3 号	5m	約 160m	新設
			緑道 2 号	4m	約 144m	新設				
			名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考
			小公園 1 号	約 1,037 m ²		既存	小公園 3 号	約 740 m ²		新設
小公園 2 号	約 650 m ²		既存							

地区の区分	名称	住宅地区 A	住宅地区 B	医療福祉施設地区	公共公益施設地区	近隣商業地区	公園地区
	面積	約 3.2ha	約 8.3ha	約 3.2ha	約 1.3ha	約 0.6ha	約 2.8ha
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	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 2. 集会所 3. 診療所 4. 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く） 5. 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類するもの 6. 自動車車庫で床面積の合計が 300 m ² 以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く） 7. 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署、その他これらに類するもの 8. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 9. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 10. 上記各号の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 病院 2. 診療所 3. 専修学校 4. 保健所 5. 薬局 6. 保育所 7. 共同住宅又は寄宿舍で 1 号から 3 号までの建築物の従業員、利用者等の宿舍の用途に供するもの 8. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの 9. 上記各号の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅 3. 長屋 4. 神社、寺院、教会等 5. 「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	「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」を営む建築物は建築してはならない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	15 / 10			
		建築物の建蔽率の最高限度	4 / 10 ただし、公益上必要な建築物で区長が認めたものは、5 / 10とする。	6 / 10		
		建築物の敷地面積の最低限度	83㎡ ただし、次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㎡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	1,000㎡ ただし、集会所、診療所、巡査派出所、公衆電話所、税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設、その他これらに類するものは、この限りでない。		
		壁面の位置の制限	道路境界線、都市計画公園境界線及び隣地境界線から壁面の位置（建築物の外壁又は、これに代わる柱の面の位置）までの距離の最低限度は、計画図3のとおりとする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 1.建築物の地盤面下の部分 2.公共用歩廊、公衆電話所、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるもの		道路境界線、都市計画公園境界線及び隣地境界線から壁面の位置（建築物の外壁又は、これに代わる柱の面の位置）までの距離の最低限度は、計画図3のとおりとする。	

地区整備計画	建築物等に関する事項				ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 公共用歩廊、公衆電話所、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるもの
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	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及び都市計画公園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、通行の妨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。		
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、計画図4のとおりとする。	建築物の高さの最高限度は、計画図4のとおりとする。 ただし、建築基準法第59条の2第1項を適用する建築物についてはこの限りでない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>屋根、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合いのものとする。 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、腐食または破損しやすい材質を使用しないものとする。</p>			
		垣又は柵の構造の制限	<p>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以下のもの又は、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。</p>			
		建築物の緑化率の最低限度	2 / 10	2 . 5 / 10	2 / 10	

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、建築物等の高さの最高限度は、計画図表示のとおり」

理由 老朽化した都営住宅団地の建替えにより地区の都市機能の更新を図り、安全で緑豊かな市街地環境を形成するため地区計画を変更する。