

変 更 概 要 (部分が変更あるいは追加、削除の部分)

名 称		江北駅周辺地区地区地区計画		
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 26.7ha		
事 項		旧	新	摘 要
地区計画の目標		<u>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。</u>	<u>区南西部に位置する本地区は、日暮里・舎人ライナー江北駅の開設により、交通利便性が向上し、住宅や商業等の建築物が多く立地してきており、地区に隣接した大規模用地には災害拠点中核病院が開院している。</u> <u>また、足立区都市計画マスタープランにおいて、江北駅周辺は主要な地域拠点に位置付けられているとともに、地区内は住宅系地域（中・高層）、複合系地域、商業・業務系地域に区分し土地利用を計画的に誘導することとされている。さらに、東京都防災都市づくり推進計画において、本地区の都市計画道路放射 11 号線及び補助第 138 号線は、延焼遮断帯に位置付けられている。</u> <u>これらを踏まえ、本地区では、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。</u>	文言の追加、精査及び変更
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>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。</u> 1～5. 略	<u>地区の特性に応じて、9 地区に区分し、きめ細かい土地利用の誘導を図る。</u> 1～5. 略 6. 補助第 138 号線沿道商業地区 <u>幹線道路沿道の複合系地域として住宅・商業を中心とした多様な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。また、沿道商業地区との連続性にも配慮し、江北新道（バス通り）及び補助第 138 号線沿いは壁面の位置の制限を行うことで、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。</u>	地区区分の追加、文言の追加、精査及び変更

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	6. 住宅地区-1 略 7. 住宅地区-2 略	7. <u>補助第 138 号線沿道住工地区</u> <u>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しつつ、良好な住環境に配慮して、区画道路 2 号以南の区域では、建築物等の用途を一部制限する。</u> <u>また、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。</u>さらに、<u>補助第 138 号線沿いは壁面の位置の制限を行うことで、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図る。</u> 8. 住宅地区-1 略 9. 住宅地区-2 略	地区区分の追加、文言の追加、精査及び変更
	地区施設の整備の方針	1. 略 2. <u>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。</u>	1. 略 2. <u>補助第 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。</u>	文言の精査
	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<u>良好な市街地環境</u>を形成し、<u>住み続けることのできるまちづくり</u>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、<u>垣又はさくの構造</u>の制限を定める。	日暮里・舎人ライナーの拠点駅周辺にふさわしい<u>賑わいの創出と良好な住環境</u>を形成し、<u>災害に強く暮らしやすいまちづくり</u>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、<u>垣又は柵の構造</u>の制限を定める。	文言の追加、精査及び変更
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	「<u>あだち景観まちづくりガイドライン</u>」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。	「<u>足立区景観計画</u>」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。	文言の変更

事 項		旧	新	摘 要
地区整備計画	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	建築物の敷地面積の最低限度を83.0㎡とする。ただし、<u>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、又は次の各号のいずれかに該当する土地についてその全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</u> 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㎡未満の土地 2. 公共施設の整備により分割された土地 3. 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地	文言の追加、精査及び変更
	建築物等に関する事項 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、<u>計画図</u>に示す道路沿いにおいて、以下のように定める。 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（自動車駐車場を除く）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、<u>計画図</u>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（自動車駐車場を除く）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、<u>計画図3</u>に示す道路沿いにおいて、以下のように定める。 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。 （1）床面積に算入されない出窓の部分 （2）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（自動車駐車場を除く）に供する建築物 （3）軒の高さが2.3m以下の自動車車庫

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	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。	地区区分で分けずに表記する方法への変更
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	同左	変更なし
		垣又は柵の構造の制限	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。	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これらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。