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 26.9ｈａ
地区計画の目標		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。 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。 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。
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。 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。 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。 3．幹線沿道地区 緊急輸送道路である放射 11 号線沿道及び補助第 138 号線沿道は、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、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する。さらに、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。 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。 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。 6．補助第 138 号線沿道商業地区 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。 7．補助第 138 号線沿道住工地区 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、区画道路 2 号以南の区域では、良好な住環境に配慮して、建築物等の用途を一部制限する。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。さらに、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。

<table>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td colspan="8">8. 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。
9. 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。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="8">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。
2. 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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="8">日暮里･舎人ライナーの拠点駅周辺にふさわしい賑わいの創出と良好な住環境を形成し、災害に強く暮らしやすい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、垣又は柵の構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="8">「足立区景観計画」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。また、補助第 138 号線の整備にあわせて、植樹帯による緑化を行い、適切に維持・保全するとともに、沿道緑化の誘導にも努める。</td></tr>
<tr><td rowspan="15">地区整備計画</td><td rowspan="15">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="11">道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>区画道路 1 号</td><td>5.5m～6m</td><td>約 110m</td><td>現況・新設</td><td>区画道路 11 号</td><td>4m</td><td>約 90m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路 2 号</td><td>4m～6m</td><td>約 300m</td><td>現況</td><td>区画道路 12 号</td><td>4m</td><td>約 45m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路 3 号</td><td>4m</td><td>約 50m</td><td>拡幅</td><td>区画道路 13 号</td><td>4m</td><td>約 160m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路 4 号</td><td>4m</td><td>約 90m</td><td>拡幅</td><td>区画道路 14 号</td><td>4m</td><td>約 85m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路 5 号</td><td>4m</td><td>約 50m</td><td>新設</td><td>区画道路 15 号</td><td>4m</td><td>約 25m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路 6 号</td><td>4m</td><td>約 50m</td><td>拡幅</td><td>区画道路 16 号</td><td>4m</td><td>約 105m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路 7 号</td><td>4m</td><td>約 55m</td><td>拡幅</td><td>区画道路 17 号</td><td>2m(4m)</td><td>約 170m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路 8 号</td><td>4m</td><td>約 50m</td><td>拡幅</td><td>区画道路 18 号</td><td>2m(4m)</td><td>約 25m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路 9 号</td><td>4m</td><td>約 290m</td><td>拡幅</td><td colspan="4" rowspan="2">幅員の(　)内は全幅員を表す。</td></tr>
<tr><td>区画道路 10 号</td><td>4m</td><td>約 100m</td><td>拡幅</td></tr>
<tr><td rowspan="4">公園</td><td>名称</td><td colspan="2">面積</td><td>備考</td><td>名称</td><td colspan="2">面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>公園 1 号</td><td colspan="2">約 1300 ㎡</td><td>一部新設</td><td>公園 4 号</td><td colspan="2">約 330 ㎡</td><td>既存</td></tr>
<tr><td>公園 2 号</td><td colspan="2">約 470 ㎡</td><td>既存</td><td>公園 5 号</td><td colspan="2">約 1070 ㎡</td><td>既存</td></tr>
<tr><td>公園 3 号</td><td colspan="2">約 480 ㎡</td><td>既存</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

地区整備計画

建築物等に関する事項

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	補助第138号線沿道商業地区	補助第138号線沿道住工地区	住宅地区-1	住宅地区-2
	面積	約2.6ha	約2.9ha	約3.5ha	約4.3ha	約4.0ha	約1.0ha	約2.2ha	約2.1ha	約4.3ha

建築物等の用途の制限※

次の各号に該当する建築物は建築してはならない。

1. 「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１号から第３号及び第５号に規定する「風俗営業」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」の用途に供する建築物
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。）
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
4. 駅前地区の建築物の１階で交通広場に面する部分の主たる用途が店舗、飲食店、展示場等の商業施設、自転車駐輪場、神社以外の建築物
5. 補助第138号線沿道住工地区の区画道路２号以南の区域における次の各号に該当する建築物

（１）ぱちんこ屋その他これに類するもの、倉庫業を営む倉庫
（２）建築基準法別表第二（と）項第２号から第４号に掲げる建築物
（３）建築基準法別表第二（ぬ）項第３号及び第４号に掲げる建築物

建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度を83㎡とする。ただし、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。

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

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３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

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。
		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。

※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：放射11号線以東の補助第138号線の事業化を契機として、放射11号線以東の補助第138号線沿道で、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とともに、複合系地域として多様な機能を誘導するため、地区計画を変更する。