

東京都市計画地区計画の決定（北区決定）

都市計画十条駅周辺東地区地区計画を次のように決定する。

〈告示〉令和3年3月4日決定

<p>名 称</p>	<p>十条駅周辺東地区地区計画</p>
<p>位 置※</p>	<p>北区上十条一丁目、中十条二丁目及び中十条三丁目各地内</p>
<p>面 積※</p>	<p>約18.9ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、JR埼京線十条駅の東側沿線に位置し、個性豊かな地域密着型の商店街が集積している一方で木造住宅が密集する市街地が広がっている。「東京都防災都市づくり推進計画」では、本地区を重点整備地域に位置付け、防災生活道路の整備や不燃化等を推進する「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組み、安全な市街地の形成を目指している。</p> <p>また「北区都市計画マスタープラン2020」では、十条・東十条駅周辺を、区内の都市活動を支える「都市中心拠点」の一つに位置付け、にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上を図るとしており、「十条地区まちづくり基本構想」においても、安全で安心して暮らせる利便性の高い地区を目標に掲げ、都市計画事業を始め、様々な事業を展開している。</p> <p>本地区計画は、JR埼京線の十条駅付近鉄道立体交差事業や関連都市計画道路事業に伴い、十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図る。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>幹線道路の拡幅整備及び鉄道連続立体化の推進に伴う、道路ネットワークの形成による利便性の向上と高架下に創出される空間の有効活用により、地区全体の回遊性を高め、にぎわいづくりを見据えるとともに、重点的に改善すべき木造密集市街地である地区特性を踏まえ、地区内を次のように区分し、土地利用の方針を定める。</p> <p>1 環7沿道地区</p> <p>都市計画道路環状第7号線の延焼遮断帯及び避難路としての機能確保とともに、既定の北区環状七号線沿道地区計画の整備方針に基づき、後背市街地への道路交通騒音に配慮し、中高層住宅や商業・業務系施設を中心とした主要幹線道路沿道にふさわしい適切かつ合理的な土地利用を図る。</p> <p>2 85号線沿道地区</p> <p>十条駅周辺のにぎわいの拠点及び補助第85号線の沿道形成を担う地区として、十条駅に近接する幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務・住宅の立地を誘導する。建築物の不燃化と一定の高度利用を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。</p> <p>3 近隣商業地区</p> <p>駅前の整備等に合わせた、地区の顔となる駅前空間としてより一層の活性化を進めるとともに、十条駅周辺と東十条駅周辺を連絡する、利便性の高い近隣商業地として維持を図る。</p> <p>4 住居地区A</p> <p>低中層住宅を中心とした土地利用を誘導し、敷地の細分化防止等により、木造密集市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を図り、安全でゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図る。また、鉄道付属街路沿道においては、沿道のにぎわいづくりに向けた、合理的かつ健全な土地利用を図る。</p> <p>5 住居地区B</p> <p>敷地の細分化防止等により、木造密集市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を進め、安全でゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図る。</p> <p>6 高架下利用地区</p> <p>JR埼京線の十条駅付近鉄道立体交差化にあわせて、周辺の住宅や商業施設との調和を図りつつ、地域のにぎわいづくりや利便性向上に向けた機能の誘導と高架下の有効活用を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>1 地区一帯の交通処理機能を担い、災害時は避難等を行う動線としての役割を果たすため、都市計画道路補助第83号線に接続する地区幹線道路を地区施設として定める。</p> <p>2 住宅地内の交通の主要動線となり、震災時の消防活動困難区域の解消や延焼防止及び避難行動の円滑性、平常時の歩行者の安全性を確保するため、主要生活道路を地区施設として定める。また地区内の道路ネットワークを形成する未整備の道路については、段階的に主要生活道路に位置付け、整備を進める。</p> <p>3 生活道路としての機能とともに、災害時の円滑な避難等を行う動線としての機能を確保し、道路のネットワーク化を図るため、区画道路を地区施設として定める。</p> <p>4 地区のゆとり空間を創出し、居住環境の向上に資するとともに、災害時の延焼防止や防災広場としての機能を維持するための公園を地区施設として定める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境の形成と地区の防災性の向上のため、地区の特性に応じて以下の事項を定める。</p> <p>1 良好な居住環境の創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 土地の細分化を防止して延焼危険の低減と居住環境の向上を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 防災性の向上と良好な居住環境の形成のため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 地区の良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5 避難時の安全性の向上と緑豊かで良好な居住環境の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区内では、現存する緑の維持・保全を図るとともに、植栽可能な空間を有効に活用して緑化を推進し、緑豊かな街並みを形成する。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 ( )は地区外を含めた全幅員	延長	備考
		道路	地区幹線道路1号※	5 m (10～11 m)	約85 m	既設
			主要生活道路1号	3.5～7 m (7 m)	約86 m	既設
			主要生活道路2号	2～3 m (6 m)	約170 m	拡幅
			主要生活道路3号※	3～11 m (6～22 m)	約420 m	既設
			区画道路1号	2 m (4 m)	約150 m	拡幅
		公園	名称	規模		備考
			公園1号	約365 m <sup>2</sup>		既設
			公園2号	約524 m <sup>2</sup>		既設
			緑地1号	約1,035 m <sup>2</sup>		既設

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	名称	環7沿道地区	85号線沿道地区	近隣商業地区	住居地区A	住居地区B	高架下利用地区	
		区分	面積	約0.2ha	約3.6ha	約1.7ha	約9.5ha	約2.4ha	約1.5ha	
		建築物等の用途の制限※	次に掲げるものは建築してはならない。						—	次に掲げるものは建築してはならない。
			風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号。以下、「風営法」という。）第二条第一項第二号から第五号に掲げる営業の用に供する建築物			—				
			—	建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。以下、「法」という。）別表第二（に）項第三号に規定するボーリング場等の運動施設	—	法別表第二（に）項第三号に規定するボーリング場等の運動施設	—	ただし、鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第八条第一項に規定する鉄道施設及びそれに付属するものは除く		
		建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	65㎡						—
ただし、次の各号のいずれかに該当する本規定に適合しない土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合、この限りではない。 1 本地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる土地 2 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十四項に規定する公共施設の整備により分割された土地 3 同上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	—	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.4m以上（ただし床面積に算入されない出窓の外壁等は除く）としなければならない。			—			

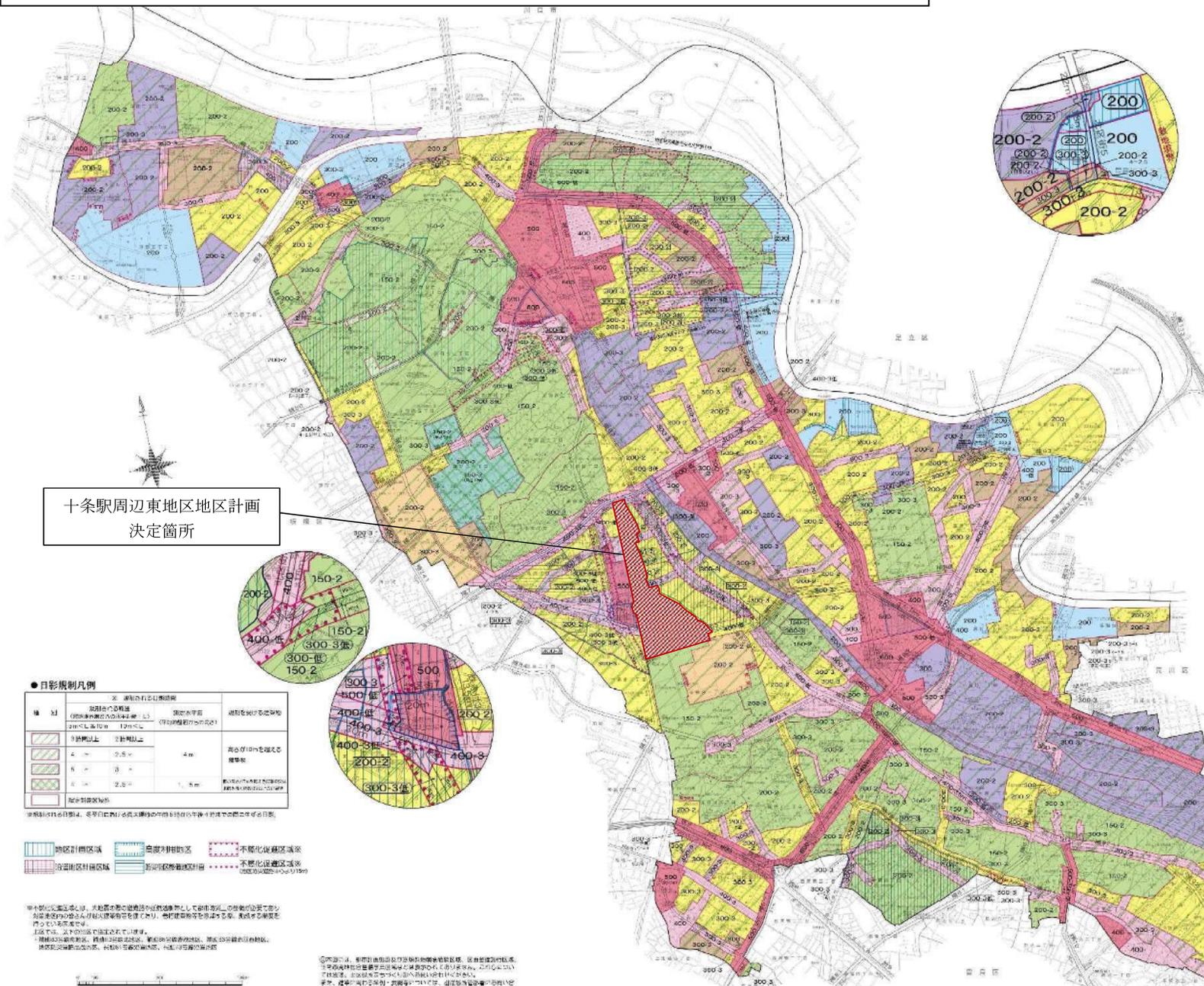
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁等の色彩は、白、グレー、茶等を基調とする落ち着いた色調とする。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の屋根又は外壁の基調となる色彩は、低・中彩度の範囲内を原則とし、周辺環境と調和した落ち着いた色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。</li> <li>2 屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、回転灯は使用してはならない。また、腐朽し、腐食し、破損し又は燃焼しやすい材料を使用してはならない。</li> </ol>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 フェンス等の基礎で地盤面から高さ0.5m以下のもの</li> <li>2 法令等の制限上やむを得ないもの</li> </ol>	
		土地の利用に関する事項		緑豊かな街並みを形成するため、既存樹木の維持・保全を図るとともに、生垣造成やベランダ緑化等による敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化を推進する。特に大規模敷地や公共空間においては積極的に取り組む。

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、整備計画区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由： JR埼京線の十条駅付近鉄道立体交差事業や関連都市計画道路事業に伴い、十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図るため、地区計画を決定する。

# 東京都市計画地区計画 十条駅周辺東地区地区計画 総括図 [北区決定]



十条駅周辺東地区地区計画  
決定箇所

●凡例

色	名称	用途	高さ	備考
青	第一種住居地域	第一種住居	15m	第一種住居地域
緑	第二種住居地域	第二種住居	25m	第二種住居地域
黄	第三種住居地域	第三種住居	30m	第三種住居地域
赤	商業地域	商業	40m	商業地域
紫	工業地域	工業	15m	工業地域
...	...	...	...	...

●防火地域・準防火地域  
●用途地域の指定のない区域の建築制限

建ぺい率 (%)	容積率 (%)	隣地距離 (m)	高さ制限 (m)
40	80	2.0m以上	2.5, 5, 10

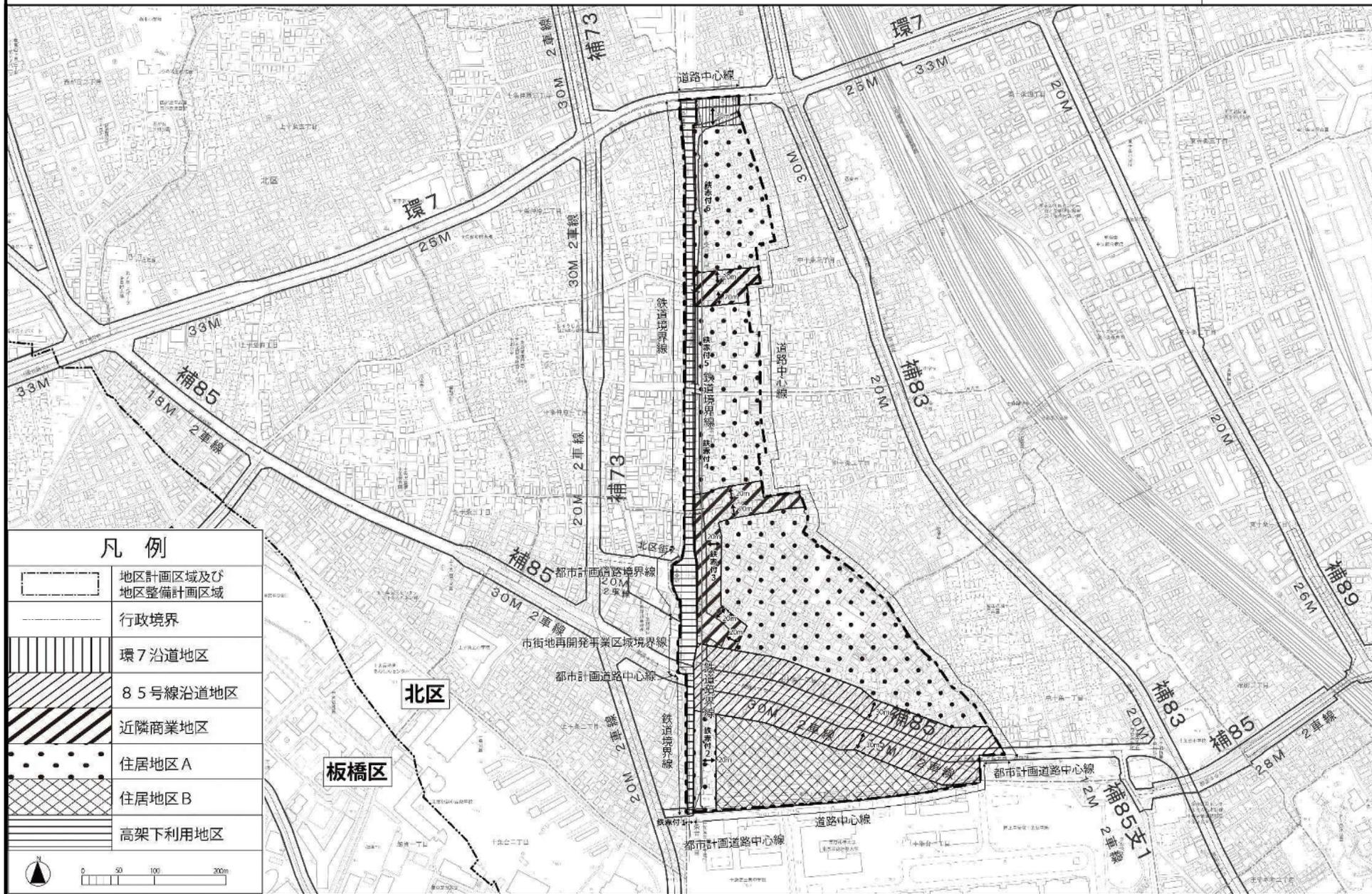
●日影規制凡例

種別	規制内容	規制値
1	日影規制	20%以上
2	日影規制	30%以上
3	日影規制	40%以上
4	日影規制	50%以上

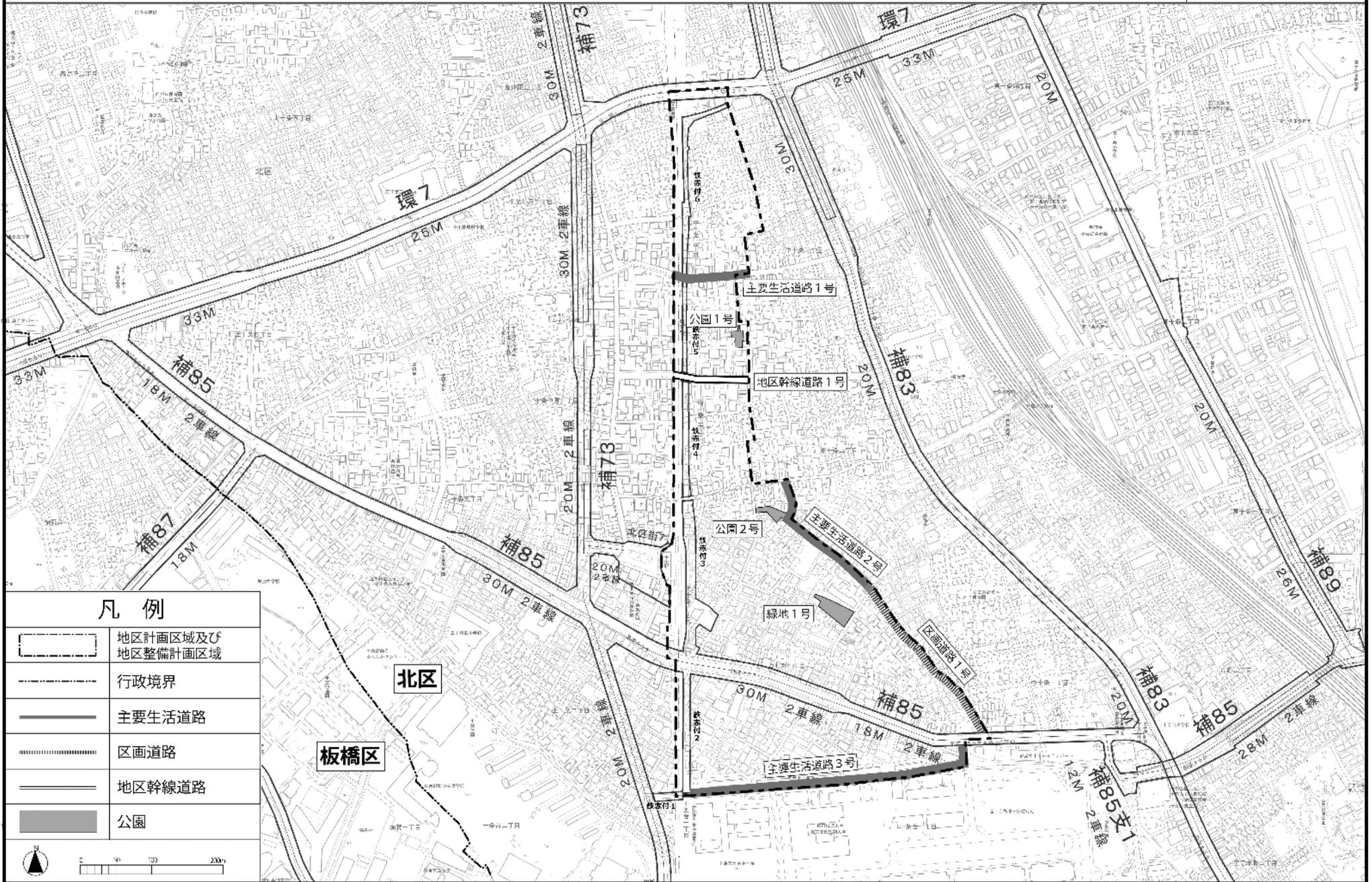
令和2年4月1日現在

東京都市計画地区計画  
 十条駅周辺東地区地区計画 計画図 1

[北区決定]



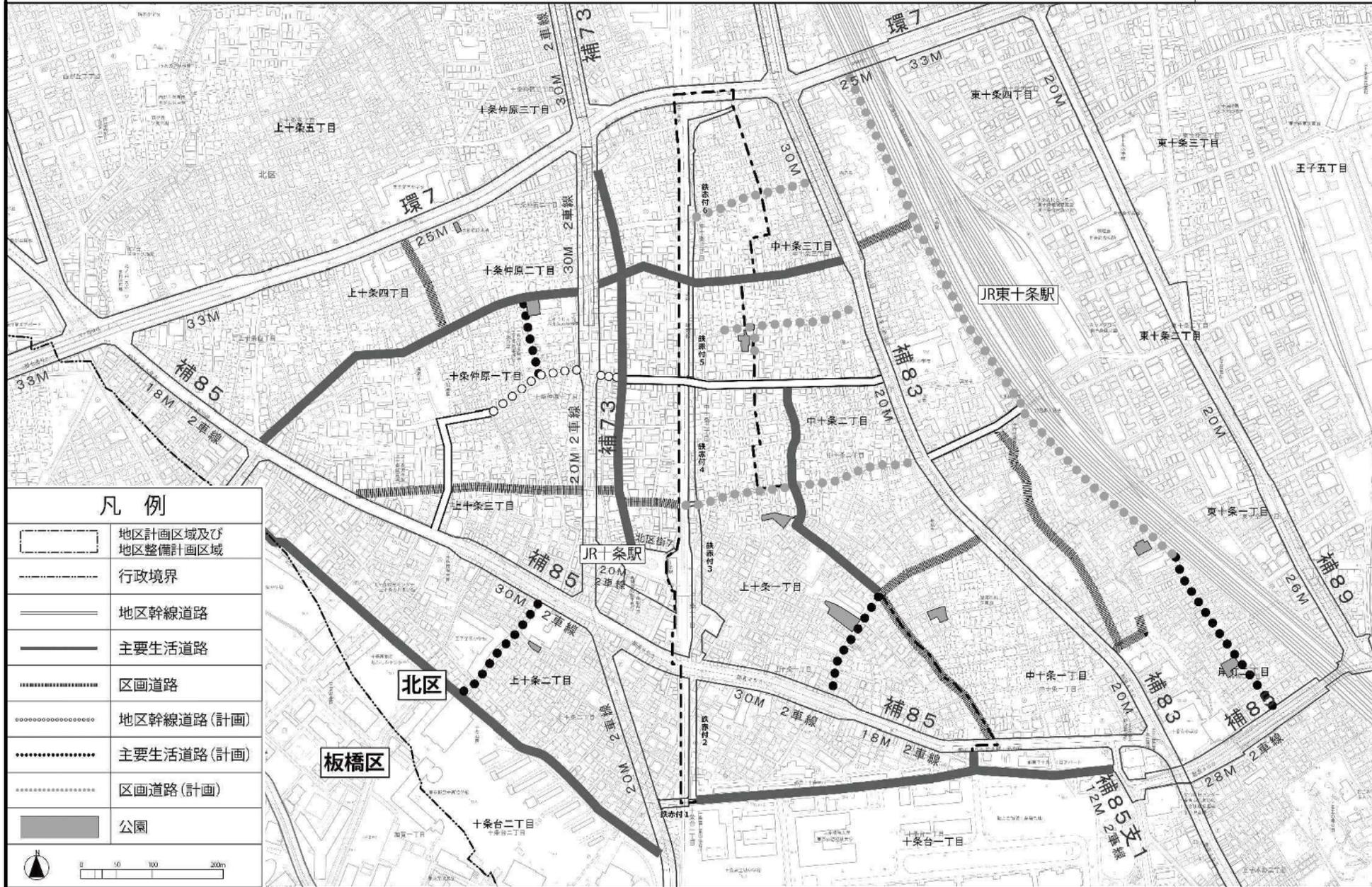
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2都市基街都第147号・令和2年8月20日、2都市基交著第69号・令和2年8月14日



この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2都市基街都第147号・令和2年8月20日、2都市基交著第69号・令和2年8月14日

東京都市計画地区計画  
 十条駅周辺東地区地区計画 参考図（方針附図）

[北区決定]



この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2都市基街都第147号・令和2年8月20日、2都市基交著第69号・令和2年8月14日