

東京都市計画地区計画の変更（北区決定）

都市計画補助 8 3 号線周辺南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	補助 8 3 号線周辺南地区地区計画
位 置 ※	北区中十条一丁目及び中十条二丁目各地内
面 積 ※	約 1 7. 7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、J R 京浜東北線東十条駅の南西側、J R 埼京線十条駅の東側に位置している。本地区を含む一帯は、東京都防災都市づくり推進計画の重点整備地域に位置づけられており、北区は「北区都市計画マスタープラン」、「十条地区まちづくり基本構想」において、木造密集市街地の改善を課題に掲げ、防災生活圏促進事業や住宅市街地総合整備事業による防災まちづくりを推進している。本地区に係る延焼遮断帯としては都市計画道路補助 8 5 号線、J R 東北新幹線・J R 京浜東北線等の軌道敷がある。</p> <p>本地区を南北に縦断する都市計画道路補助 8 3 号線は、避難路となっており「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」により、避難路としての機能確保を図るとともに後背市街地も含めた一帯の防災性の向上を図っている。併せて、都市計画マスタープラン、十条地区まちづくり基本構想に示す歴史的な景観と利便性が調和した良好な居住環境の創出を図り「災害に強く、ゆとりとるおいのある安全で活気と魅力があふれるまち」の形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>幹線道路の拡幅整備による利便性の向上と、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> <ol style="list-style-type: none"> 1 8 3 号線沿道 A 地区 補助 8 3 号線の避難路としての機能確保とともに、幹線道路沿道で東十条駅に至近の利便性の高い近隣商業地としての土地利用の増進を図るとともに、後背住宅地と調和した良好な街並みの形成を図る。 2 8 3 号線沿道 B 地区 補助 8 3 号線の避難路としての機能確保とともに、近隣住民の生活利便性の向上に資するよう、商業と住宅が共存した土地利用への誘導を図るとともに、後背住宅地と調和した良好な街並みの形成を図る。 3 8 5 号線沿道地区 補助 8 5 号線の延焼遮断帯及び避難路としての機能の一層の確保とともに、幹線道路沿道の住宅市街地として居住環境の向上を図る。

	<p>4 住居地区 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、安全でゆとりとるおいのある住宅市街地の形成を図る。</p> <p>5 近隣商業地区 東十条駅周辺と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するとともに、より一層の活性化を図る。</p>
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、補助83号線に接続する補助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。</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、災害時の防災活動の拠点としての機能を維持するため公園等を地区施設として定める。</p>
建築物等の整備の方針	<p>避難路としての機能確保と後背市街地も含めた一帯の防災性の向上を図るとともに、景観と利便性が調和した良好な居住環境の創出を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</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、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 壁面の位置の制限を定める土地の区域（壁面線と道路境界線との間の区域）における道路空間の確保を図るため、通行の支障となるような固定的な工作物の設置の制限を定める。</p> <p>5 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>6 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>
その他当該区域の整備、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	補助幹線道路1号※	10m～13m		約140m	既設
				補助幹線道路2号※	5m (10m～11m)		約170m	既設
				主要生活道路1号	6m		約140m	拡幅
				主要生活道路2号	2m～3m (6m)		約110m	拡幅
				区画道路1号	2m (4m)		約150m	拡幅
				区画道路2号	4m		約160m	拡幅
				区画道路3号	4m		約340m	拡幅
				区画道路4号	4m		約50m	拡幅
			公園	名称	面積			
児童遊園1号	約360㎡				既設			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	83号線沿道A地区	83号線沿道B地区	近隣商業地区	85号線沿道地区	住居地区	
		面積	約1.1ha	約3.6ha	約1.3ha	約1.2ha	約10.5ha	
	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。						
		1 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23年法律第122号。以下「風営法」という。) 第2条第1項第2号及び第3号から第5号に掲げる営業の用に供する建築物		—		—		
		—	2 建築基準法 (昭和25年法律第201号。以下「法」という。) 別表第2 (に) 項第3号に規定するボーリング場等の運動施設	—		2 法別表第2 (に) 項第3号に規定するボーリング場等の運動施設		
3 法別表第2 (に) 項第4号に規定するホテル		—						

		又は旅館	
		—	<p>4 法別表第2(は)項第5号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>5 法別表第2(ほ)項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	6.5㎡	<p>ただし、次のいずれかに該当する6.5㎡未満の土地については、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。</p> <p>(1) 本地区計画の決定告示日において、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</p> <p>(2) 本地区計画の決定告示日以後に公共施設の整備により分割された土地</p> <p>(3) 本地区計画の決定告示日以後に公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p> <p>(4) 法第53条の2第1項第2号に規定する公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地となる土地</p>
	壁面の位置の制限	1	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。</p> <p>(1) 1号壁面線：道路中心から3m</p> <p>(2) 2号壁面線：道路中心から4m</p>

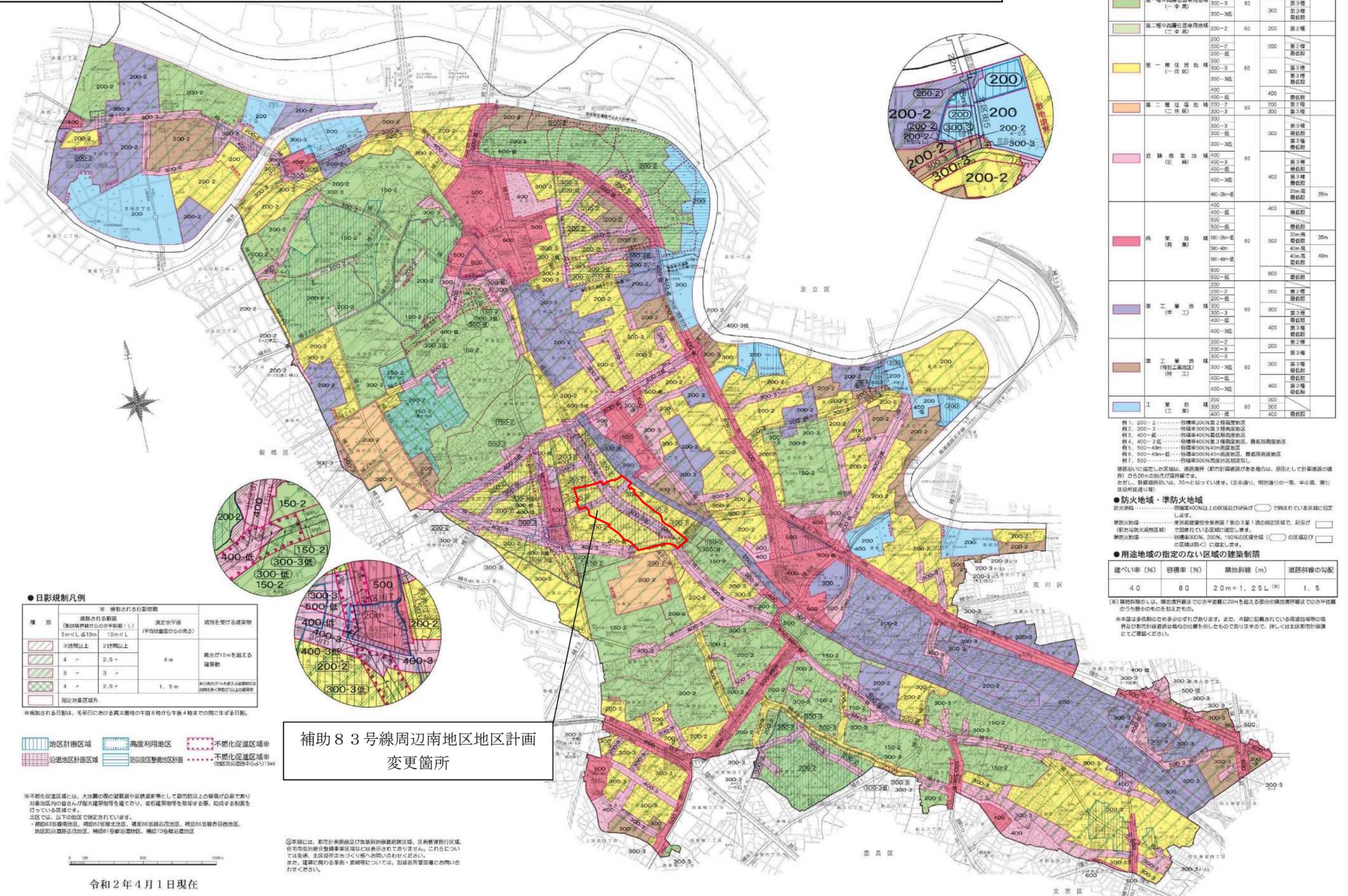
		—	2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.4m以上（ただし、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く）としなければならない。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面線と道路境界線との間の区域には、門、塀、垣、さく、広告物、駐車施設、自動販売機その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、交通標識等の公益上必要なもの、歩行者の通行の安全を図るために必要なものその他これらに類するものは除く。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根又は外壁の基調となる色彩は、低・中彩度の範囲内を原則とし、周辺環境と調和した落ち着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。 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。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、震災時の倒壊危険防止を図るとともに、緑化による安全で快適な歩行者空間を生み出すため、生け垣又は透視可能なフェンス、鉄柵等とする。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はない。 (1) フェンス等の基礎で地盤面から高さ0.5m以下のもの (2) 法令等の制限上やむを得ないもの	
	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、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。	

※は知事同意事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び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一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 補助83号線周辺南地区地区計画 総括図 [北区決定]



● 日影規制凡例

種別	規制される日影期間 (敷地境界線からの水平距離:L) 5m<L≤10m 10m<L	測定水平面 (平均地盤面からの高さ)	規制を受ける建築物
	3時間以上 2時間以上	4m	高さ10mを超える建築物
	4 "	2.5 "	4 "
	5 "	3 "	5 "
	4 "	2.5 "	1.5m

※規制される日影は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生ずる日影。

- 地区計画区域
- 高度利用地区
- 不燃化促進区域※
- 沿道地区計画区域
- 防火地区整備地区計画
- 不燃化促進区域※

※不燃化促進区域とは、大規模の建築物や経済活動等として都市防上上の確保が必要であり対象地区内の皆さんが防火建築物等を建てたり、老朽建築物等を解体する際、助成する制度を行っている区域です。

北区では、以下の地区で指定されています。

- 補助83号線南地区、補助83号線北地区、補助86号線西地区、補助86号線東地区
- 地区計画整備地区、補助81号線沿道地区、補助73号線沿道地区

補助83号線周辺南地区地区計画 変更箇所

※本図には、都市計画図及び建築制限区域、区画整理区域、住居付商業用途等区域などは表示されておりません。これらについては別途、北区役所までお問い合わせください。

また、建築に際する条例・規則等については、別途各所管部室にお問い合わせください。

● 凡例

地 域 名	区 画 区 分	建 ぺ い 率	容 積 率	高度地区	高さ制限
第二種低層住居専用地域 (二 低 層)	150-2	60	150	第2種	12m
	200-2		150	第2種	
	300-3		300	第3種	
第一種中高層住居専用地域 (一 中 高)	300-3低	60	300	第3種	最低限
	300-2	60	200	第2種	
	200-2		200	第2種	最低限
第一種住居地域 (一 住 居)	300-3	60	300	第3種	最低限
	300-3低		300	第3種	最低限
	400-低		400	第2種	
第二種住居地域 (二 住 居)	200-2	60	200	第2種	
	300-3		300	第3種	
	300-3低		300	第3種	最低限
近隣商業地域 (近 商)	400-低	60	400	第3種	最低限
	400-3		400	第3種	最低限
	400-3低		400	第3種	最低限
商業地域 (商 業)	400-36m		35m	35m	35m
	400-低		400	第2種	
	500-低		500	第3種	最低限
準工業地域 (準 工)	300-3	60	300	第3種	最低限
	300-3		300	第3種	最低限
	400-3低		400	第3種	最低限
準工業地域 (特別工業地区)	200-2		200	第2種	
	300-3		300	第3種	最低限
	400-3低		400	第3種	最低限
工業地域 (工 業)	200-2	60	200	第2種	
	300-3		300	第3種	最低限
	400-低		400	第3種	最低限

例1. 200-2.....容積率200%外第2種高度地区
 例2. 300-3.....容積率300%外第3種高度地区
 例3. 400-低.....容積率400%外第2種高度地区
 例4. 400-3低.....容積率400%外第3種高度地区、最低高度地区
 例5. 500-40m.....容積率500%外40m高度地区、最低高度地区
 例6. 500-40m-低.....容積率500%外40m高度地区、最低高度地区
 例7. 500.....容積率500%外高度地区指定なし

道路沿いに指定した区域は、道路境界（都市計画道路がある場合は、原則として計画道路の境界）から20mの地点が境界線です。

ただし、幹線道路沿いは、30mと決まっています。（北通り、明治通り、一軒、中山道、聖七地区内通り等）

● 防火地域・準防火地域

防火地域.....容積率40%以上の区域及び防火区画で囲まれた区域に指定します。

準防火地域.....東京府建築安全条例第7条の3第1項の指定区域で、経路が（または防火区画区域）で囲まれている区域に指定します。

準防火区域.....容積率300%、200%、150%の区域全域（○）の区域及び（○）の区域を除く○に指定します。

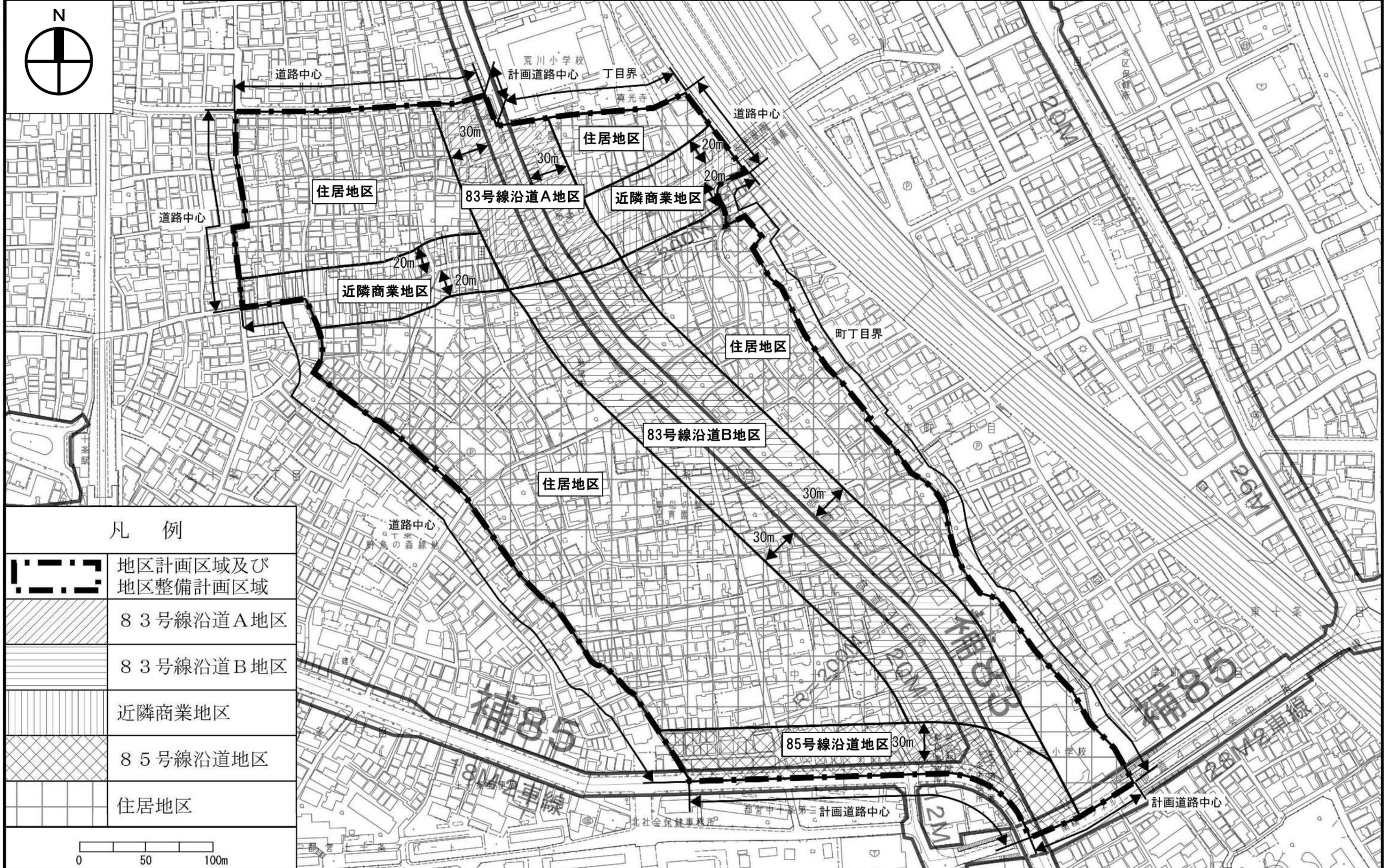
● 用途地域の指定のない区域の建築制限

建ぺい率 (%)	容積率 (%)	隣地斜線 (m)	道路斜線の勾配
40	80	2.0m+1.25L ^(※)	1.5

(※) 隣地斜線のLは、隣地境界線までの水平距離に20mを超える部分の隣地境界線までの水平距離のうち最小のものを指す。

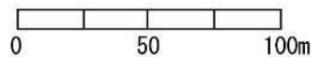
※本図は多色印刷のため多少のずれがあります。また、本図に記載されている用途地域の境界及び都市計画道路は概ねの位置を示したものであり、詳しくは北区都市計画課にてご確認ください。

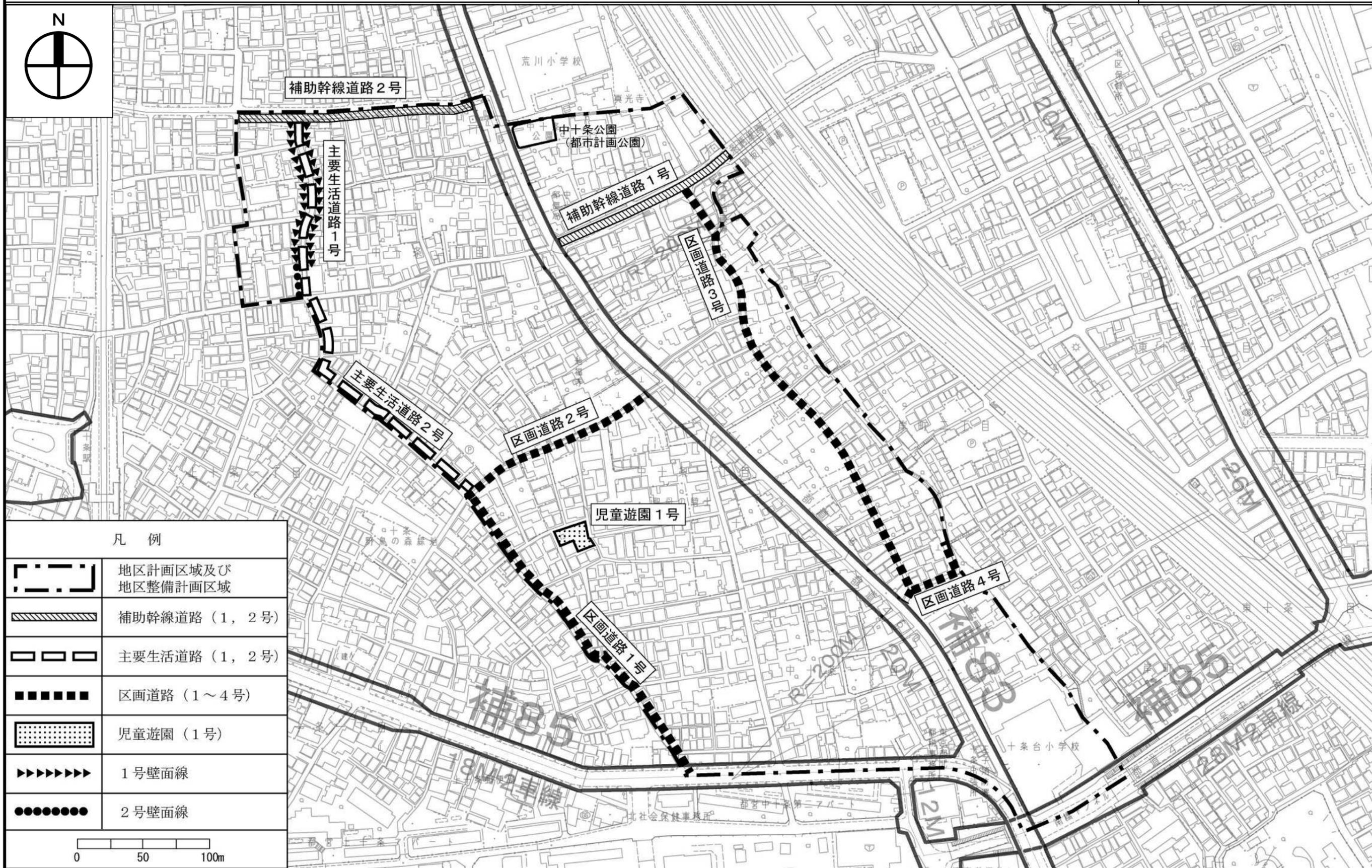
令和2年4月1日現在



凡 例

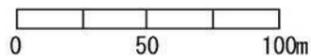
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	83号線沿道A地区
	83号線沿道B地区
	近隣商業地区
	85号線沿道地区
	住居地区





凡 例

	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	補助幹線道路 (1, 2号)
	主要生活道路 (1, 2号)
	区画道路 (1~4号)
	児童遊園 (1号)
	1号壁面線
	2号壁面線



この計画図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2, 500地形図(道路網図)を使用して作成したものです。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す。
無断複製を禁ず。(承認番号) 21都市基交第238号・平成21年9月7日、21都市基街測第66号・平成21年8月11日