

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西地区地区計画を次のように決定する。

名称	十条駅周辺西地区地区計画
位置※	北区上十条二丁目、十条仲原一丁目及び十条仲原二丁目各地下
面積※	約24.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR埼京線十条駅西側に位置し、北側に環状第7号線と隣接する地区である。十条駅周辺は、北区内でも屈指の地域密着型の商業施設が多く集積している地区であり、「都市計画マスタープラン」において「にぎわいの拠点」として位置付けられている。また、本地区に隣接している十条駅西口地区では、十条駅周辺市街地の防災性向上と「にぎわいの拠点」の形成を目的とした、十条駅西口地区地区計画及び十条駅西口地区第一種市街地再開発事業が都市計画決定されている。</p> <p>本地区を含む一帯は、東京都の「防災都市づくり推進計画」の重点整備地域に位置付けられており、北区の「都市計画マスタープラン」及び「十条地区まちづくり基本構想」においても木造住宅密集地域の改善が課題として掲げられ、新防火規制の導入や住宅市街地総合整備事業により、防災まちづくりに取り組んできた。東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」で本地区は、不燃化特区の指定を受けるとともに、都市計画道路補助第73号線が特定整備路線として選定されている。</p> <p>本計画は補助第73号線の整備に併せ、延焼遮断機能の確保やにぎわいの拠点としての既存商店街を中心とした地域の活力の維持向上を図るとともに、後背地の木造住宅密集地域の改善を図っていくことで、十条地区まちづくり基本構想に示す「にぎわいとやすらぎを奏でるまち十条」の形成を目指すものである。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>土地利用の方針</p>	<p>本地区内を次のように区分し、方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 十条銀座周辺地区 にぎわいの拠点として、十条銀座商店街等のにぎわい活力の維持向上を図るため、商業施設を中心とした街並み形成を誘導する。補助第73号線の沿道30mの範囲においては適正かつ合理的な土地の高度利用と建築物の不燃化を誘導することにより、避難路として延焼遮断機能の確保を図る。</li> <li>2 85号線沿道地区 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。</li> <li>3 住商共存地区 十条富士見銀座商店街、十条四間道路商店街及び十条仲通り商店街周辺においては、にぎわいの拠点と連続したにぎわいの形成を目指し、日常生活を支える店舗や生活利便施設などの誘導を図る。補助第73号線の沿道30mの区域では、建築物の不燃化と一定の高度利用の誘導により、避難路として延焼遮断機能の確保を図る。また、補助第73号線の整備に併せた建築物の建替えや共同化の機会等を捉え、建物の低層部には店舗等を誘導する。</li> <li>4 73号線沿道住居地区 低中層住宅が主体となった後背市街地と調和した中層住宅等の誘導を図るとともに、建築物の不燃化と一定の高度利用を誘導することにより、補助第73号線の整備に併せ、避難路として延焼遮断機能の確保を図る。</li> <li>5 住居地区 低中層住宅を中心とした土地利用を誘導するとともに、建築物の不燃化や地区施設の整備等によって木造住宅密集地域の住環境の改善と防災性の向上を図り、安全でゆとりのある住宅地の形成を図る。</li> </ol>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>6 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正かつ合理的な土地利用を図る。</p> <p>なお、すべての地区について、敷地の細分化防止等による、木造住宅密集地域の住環境の改善と防災性の向上を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>1 災害時は避難等を行う動線として重要な役割を果たす地区幹線道路を地区施設として位置付ける。</p> <p>2 住宅地内の交通の主要動線となり、消防活動困難区域の解消や避難行動の円滑性を確保するため、主要生活道路を地区施設として位置付ける。</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区画道路を位置付ける。</p> <p>4 居住環境の向上に寄与するとともに、災害時の延焼防止や防災広場としての機能を有する公園を位置付ける。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>地区の防災性の向上と商業と住宅が調和した良好な市街地環境を形成していくため、地区の特性に応じて以下の事項を定める。</p> <p>1 建築物等の用途の制限 2 建築物の敷地面積の最低限度 3 壁面の位置の制限 4 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 5 垣又はさくの構造の制限</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の空間を形成する。</p> <p>また、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※	6m(12m)	約30m	既設
			地区幹線道路2号※	11m	約75m	既設
			主要生活道路1号	6～7m	約530m	既設
			主要生活道路2-1号	7m	約190m	既設
			主要生活道路2-2号	7m	約30m	既設
			主要生活道路2-3号	7m	約80m	既設
			主要生活道路3号※	7～9m	約420m	既設
			区画道路1号	2m(4m)	約130m	拡幅
			区画道路2-1号	4m・2m(4m)	約100m	拡幅
			区画道路2-2号	4m	約30m	拡幅
区画道路3号	4m	約80m	拡幅			

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園	名称		規模		備考		
			公園1号		約50㎡		既設(十条仲原二丁目児童遊園)		
			公園2号		約330㎡		既設(十条仲原一丁目児童遊園)		
			公園3号		約100㎡		既設(上十条二丁目ポケットパーク)		
	地区の区分	名称	十条銀座周辺地区	85号線沿道地区	住商共存地区	73号線沿道住居地区	住居地区	環7沿道地区	
		面積	約4.0ha	約1.9ha	約3.8ha	約3.5ha	約9.5ha	約1.8ha	
	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(昭和二十三年法律第百二十二号。以下、「風営法」という。)第二条第一項第一号及び第二号まで、第六項第一号から第六号まで並びに第九項に掲げる営業の用に供する建築物				—		1 風営法第二条第一項第一号及び第二号まで、第六項第一号から第六号まで並びに第九項に掲げる営業の用に供する建築物	
		—				2 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		—	
		—				3 法別表第二(に)項第四号に規定するホテル又は旅館		—	
—			4 十条富士見銀座商店街通りに位置する主要生活道路1号、十条銀座西通り及び十条仲通りに位置する区画道路2-1号に面する1階の部分に店舗、飲食店、診療所、事務所その他これらに類する用途を含まない建築物 ただし、敷地の形態上やむを得ない場合においては、この限りではない。		—				
建築物の敷地面積の最低限度	65㎡						80㎡		
	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。								

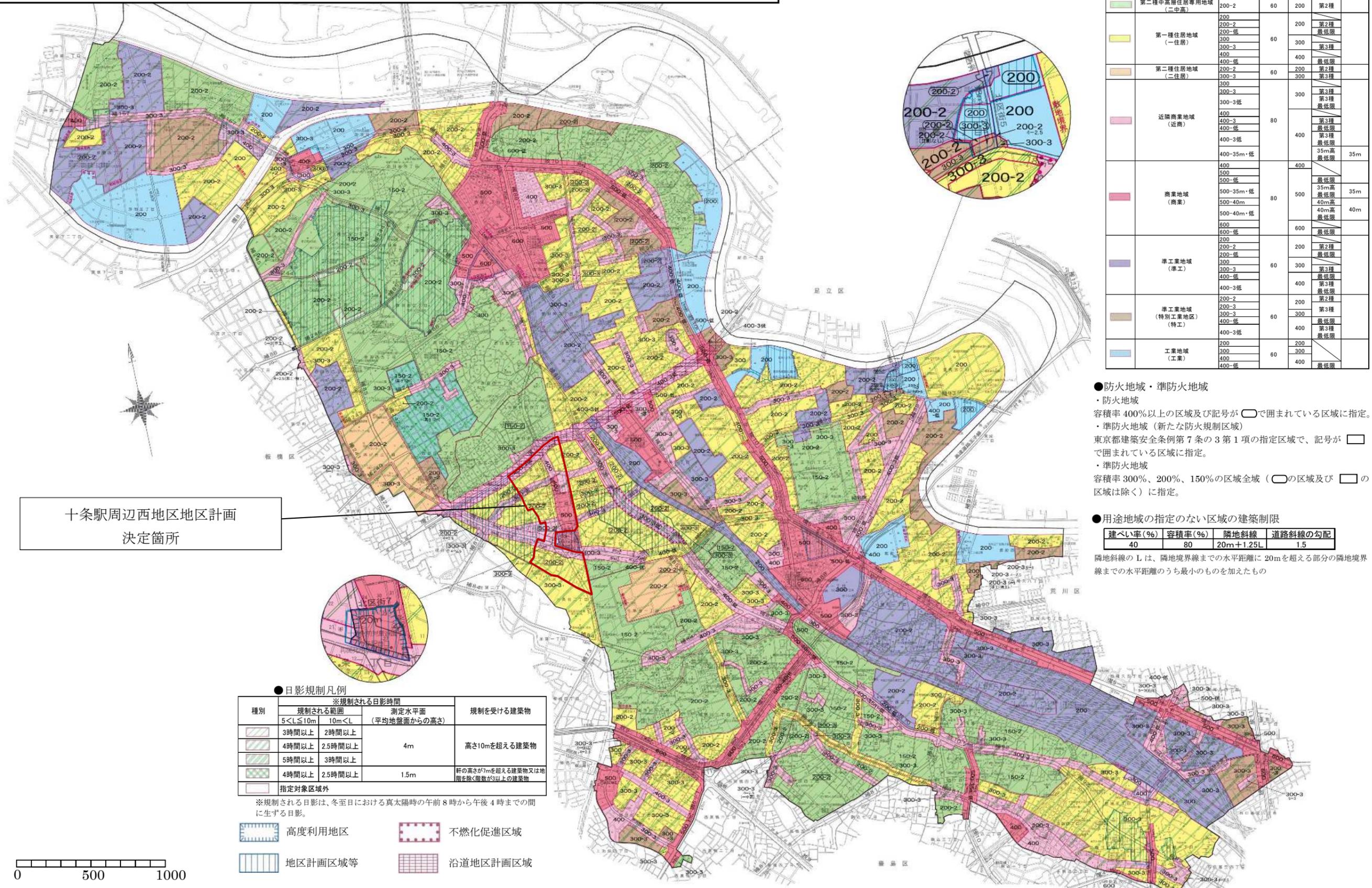
		(1)本地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる土地 (2)都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第四条第十四項に規定する公共施設の整備により分割された土地 (3)同上公共施設の整備により代替地として譲渡された土地			
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に掲げるとおり計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 1号壁面線 : 法で定める道路中心から3m	2 建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から隣地境界までの距離は、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。	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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、形態その他の意匠は周辺の街並みと調和したものとする。	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彩とする。	
	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、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。 (1)フェンス等の基礎で地盤面から高さ0.5m以下のブロック塀その他これに類するもの (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、知事協議事項

「区域、地区の区分、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 : 補助第73号線の整備に併せ、延焼遮断機能の確保やにぎわいの拠点としての既存商店街を中心とした地域の活力の維持向上を図るとともに、後背地の木造住宅密集地域の改善を図っていくことで、十条地区まちづくり基本構想に示す「にぎわいとやすらぎを奏でるまち十条」の形成を目指すため、地区計画を決定する。

# 東京都市計画 地区計画 十条駅周辺西地区地区計画 総括図



地域名	記号	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
第一種中高層住居専用地域 (二中高)	150-2	60	150	第2種	
	200-2		200		
	300-3		300		
第二種中高層住居専用地域 (二中高)	200-2	60	200	第2種	
第一種住居地域 (一住居)	200	60	200	第2種	最低限
	200-2		200		
	200-低		300		
	300		300		
	300-3		400		
第二種住居地域 (二住居)	200-2	60	200	第2種	最低限
	300-3		300		
	400		400		
近隣商業地域 (近商)	200-2	80	200	第2種	最低限
	300-3		300		
	300-3低		300		
	400		400		
	400-3		400		
	400-低		400		
	400-3低		400		
商業地域 (商業)	400-35m・低	80	400	第3種	最低限
	400		500		
	500-低		500		
	500-35m・低		500		
	500-40m		500		
	500-40m・低		500		
	600		600		
準工業地域 (準工)	200	60	200	第2種	最低限
	200-2		300		
	300		300		
	300-3		400		
準工業地域 (特別工業地区) (特工)	200-2	60	200	第2種	最低限
	200-3		300		
	300-3		400		
	400-低		400		
工業地域 (工業)	200	60	200	第2種	最低限
	300		300		
	400		400		
	400-低		400		

十条駅周辺西地区地区計画 決定箇所

● 日影規制凡例

種別	※規制される日影時間		測定水平面 (平均地盤面からの高さ)	規制を受ける建築物
	規制される範囲	規制される日影時間		
斜線	5<L≤10m	2時間以上	4m	高さ10mを超える建築物
斜線	3時間以上	2時間以上		
斜線	4時間以上	2.5時間以上		
斜線	5時間以上	3時間以上	1.5m	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が9以上の建築物
斜線	4時間以上	2.5時間以上		
斜線	指定対象区域外			

- 高度利用地区
- 地区計画区域等
- 不燃化促進区域
- 沿道地区計画区域

● 防火地域・準防火地域

- 防火地域
- 容積率400%以上の区域及び記号が○で囲まれている区域に指定。
- 準防火地域 (新たな防火規制区域)
- 東京都建築安全条例第7条の3第1項の指定区域で、記号が□で囲まれている区域に指定。
- 準防火地域
- 容積率300%、200%、150%の区域全域 (○の区域及び□の区域は除く) に指定。

● 用途地域の指定のない区域の建築制限

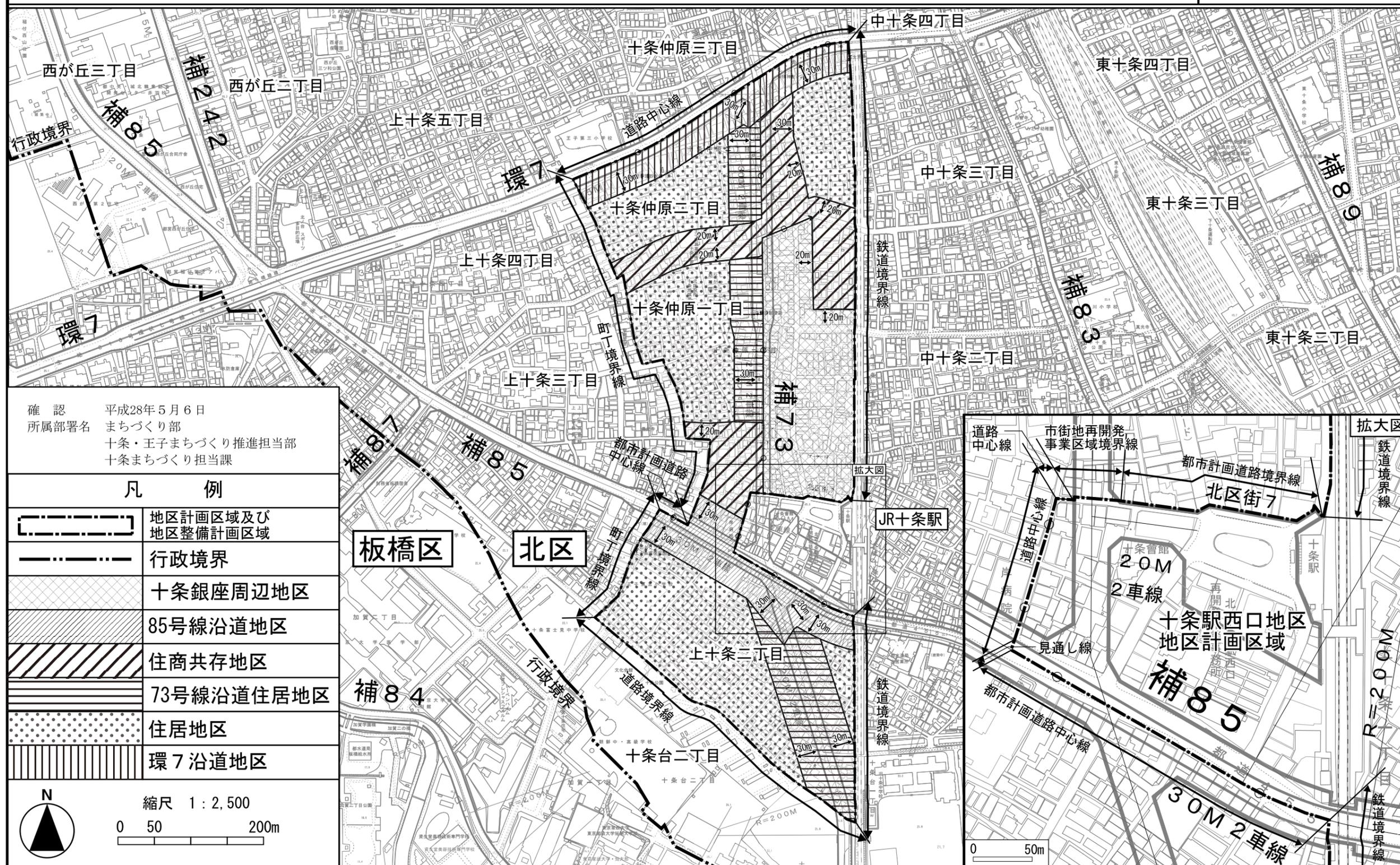
建ぺい率 (%)	容積率 (%)	隣地斜線	道路斜線の勾配
40	80	20m+1.25L	1.5

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加えたもの

この図は、東京都都市計画部が作成したものであり、正確性を保証するものではありません。詳細は、東京都都市計画部にお問い合わせください。

# 東京都市計画地区計画 十条駅周辺西地区地区計画 計画図1 (地区の区分)

[北区決定]



確認 平成28年5月6日  
所属部署名 まちづくり部  
十条・王子まちづくり推進担当部  
十条まちづくり担当課

## 凡 例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	行政境界
	十条銀座周辺地区
	85号線沿道地区
	住商共存地区
	73号線沿道住居地区
	住居地区
	環7沿道地区



この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27都市基交測第14号・MMT 利許第23020号-30)  
(承認番号) 27都市基街都第88号、平成27年6月30日

# 東京都市計画地区計画

## 十条駅周辺西地区地区計画 計画図2 (地区施設及び壁面線の位置)

[北区決定]



確認 平成28年5月6日  
 所属部署名 まちづくり部  
 十条・王子まちづくり推進担当部  
 十条まちづくり担当課

### 凡 例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	行政境界
	地区幹線道路 (1~2号)
	主要生活道路 (1~3号)
	区画道路 (1~3号)
	公園 (1~3号)
	1号壁面線



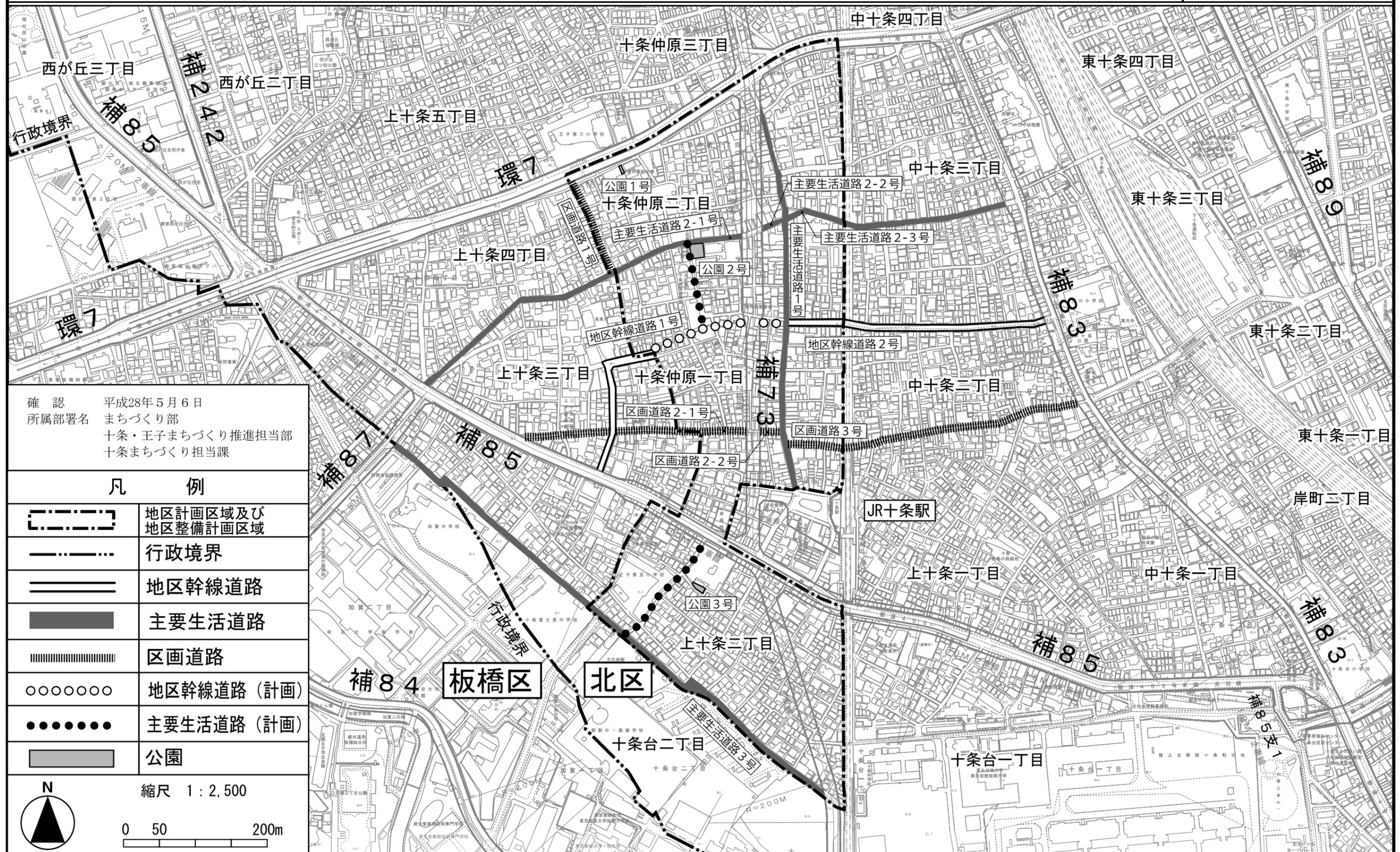
縮尺 1 : 2,500



この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27都市基交測第14号・MMT 利許第23020号-30)  
 (承認番号) 27都市基街都第88号、平成27年6月30日

# 東京都市計画地区計画 十条駅周辺西地区地区計画 参考図 (方針付図)

[北区決定]



確認 平成28年5月6日  
 所属部署名 まちづくり部  
 十条・王子まちづくり推進担当部  
 十条まちづくり担当課

## 凡 例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	行政境界
	地区幹線道路
	主要生活道路
	区画道路
	地区幹線道路 (計画)
	主要生活道路 (計画)
	公園

縮尺 1 : 2,500  
 0 50 200m

この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27都市基交測第14号・MMT 利許第23020号-30)  
 (承認番号) 27都市基街都第88号、平成27年6月30日