

東京都市計画地区計画の変更（北区決定）

都市計画十条駅西口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	十条駅西口地区地区計画	
位 置 ※	北区上十条一丁目及び上十条二丁目各地内	
面 積 ※	約 1.9ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 埼京線十条駅前に位置し、補助第 85 号線に接する交通利便性の高い地区である。また、十条駅周辺には、区内でも屈指の地域密着型の商業施設が多く集積しており、都市計画マスタープランにおいて「にぎわいの拠点」に位置付けられている。一方、本地区を含む一帯は、東京都防災都市づくり推進計画において「重点整備地域」に位置付けられており、駅や周辺施設利用者のためのゆとりある滞留空間が不足しているとともに、木造住宅の密集地域となっていることから、防災等の面からも早急な改善が必要な地区である。</p> <p>そこで、本地区は、十条駅周辺市街地の防災性の向上と、駅利用者や地域住民が集い憩う「にぎわいの拠点」を形成するため、駅前広場や都市計画道路等の整備に加え、駅周辺に不足するオープンスペースを確保するとともに、商業・業務機能と住宅が共存するバランスのとれた市街地を目指し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p>	<p>1. 駅前拠点地区</p> <p>市街地再開発事業により、敷地内に一体的かつ有効なオープンスペースを確保するとともに、周辺の市街地環境への影響や街並み景観に配慮しつつ、駅前のにぎわいを創出する商業・業務施設と、定住化の促進に寄与する良質な住宅を適切に確保し、区の「にぎわいの拠点」のシンボルにふさわしい土地の高度利用を図る。</p> <p>2. 住商共存地区</p> <p>市街地再開発事業により、新たに整備される補助第 73 号線に隣接する沿道市街地としての環境を保全するとともに、十条駅に近接し「にぎわいの拠点」の一翼を担う街区として商業・業務施設の立地を誘導し、商業・業務機能と住宅が共存する土地の有効利用を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1. 地域のあらゆる世代の人々が交流して駅前のにぎわいを形成する空間と、みどりを身近に感じる潤いのある空間を創出するため、広場状空を整備する。</p> <p>2. 駅利用者や地域住民の安全性と利便性の向上を図るとともに、潤いとゆとりのある沿道空間を創出するため、道路に沿って歩道状空を整備する。</p>

		建築物等の整備の方針		<p>1. 健全で良好な市街地環境を創出するため、建築物等の用途の制限を定める。また、商業・業務機能の集積により、にぎわいのある駅前空間を創出するため、都市計画道路に面する建築物の低層階については、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2. 土地の細分化による市街地環境の悪化を防ぐため、地区の特性に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. 安全で快適な歩行者空間や沿道空間を創出し、良好な市街地環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4. 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>5. 十条駅周辺の地域における玄関口にふさわしい魅力ある都市景観を創出するため、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市街地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・保全に努めるとともに、敷地内の有効な空地や建築物の屋上等を活用して緑化を推進し、緑豊かな街並みを形成する。</p>					
		地区施設の配置及び規模		種類	名称	幅員	延長	面積	備考
				その他の公共空地	広場状空地1号	—	—	約980㎡	新設
					広場状空地2号	—	—	約800㎡	新設
					歩道状空地1号	3m	約330m	—	新設
地区整備計画	地区の区分	名称	駅前拠点地区			住商共存地区			
		面積	約1.6ha			約0.3ha			
	建築物等に関する事項	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。				<p>1. 風営法第2条第1項第2号、第3号から第5号まで及び第9項に掲げる建築物</p> <p>2. 建築基準法別表第2（に）項第2号に規定する工場及び同表（へ）項第5号に規定する倉庫</p> <p>3. 補助第85号線又は補助第73号線に面する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</p> <p>ただし、敷地の形態上やむを得ない場合においては、</p>		
				<p>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1号から第3号まで、第6項各号及び第9項に掲げる建築物</p> <p>2. 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2（に）項第2号に規定する工場及び同表（へ）項第5号に規定する倉庫</p> <p>3. 1階及び2階を店舗、飲食店、診療所、事務所その他こ</p>					

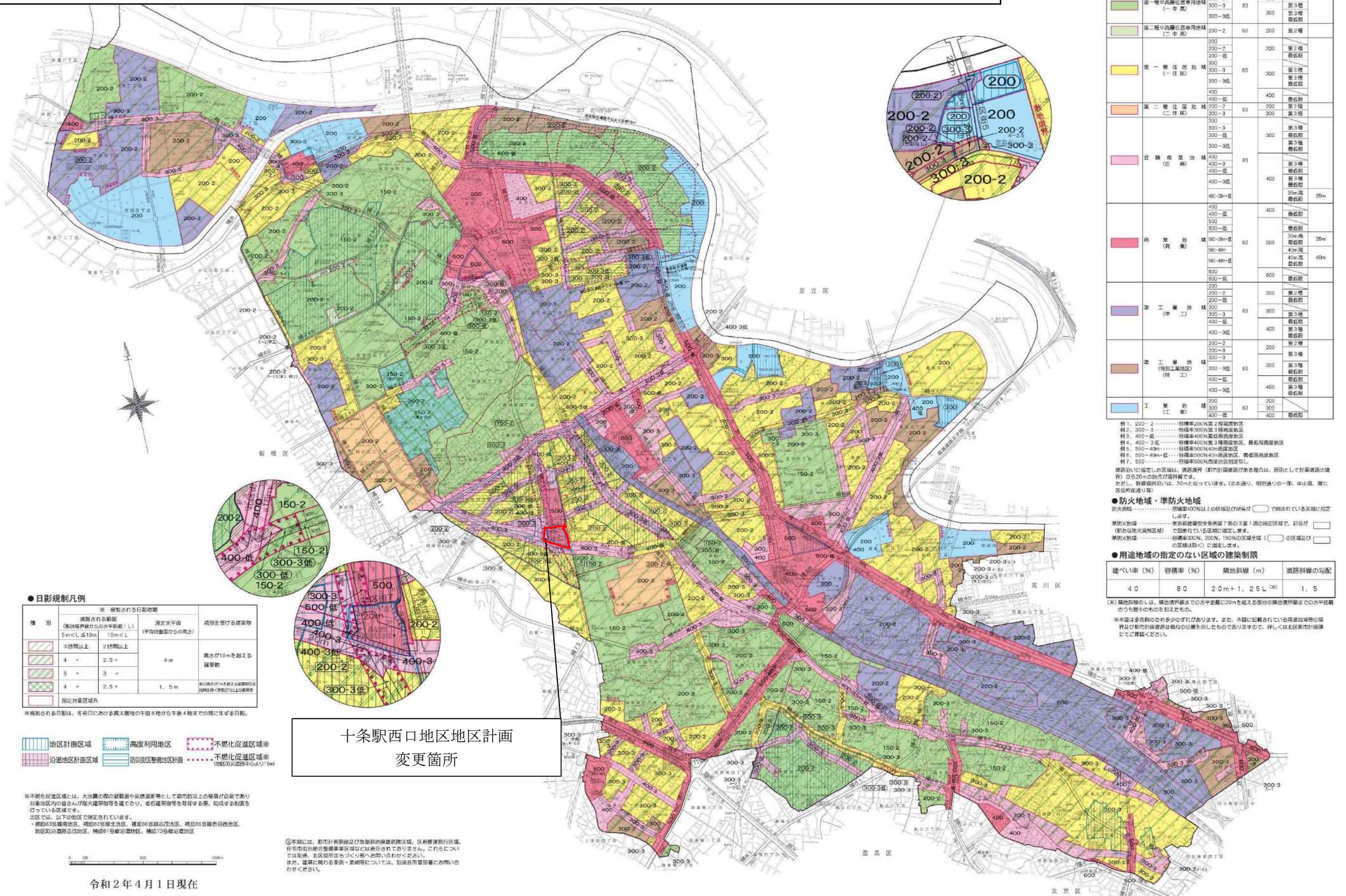
		れらに類する用途以外の用途に供する建築物 ただし、エントランス、階段、昇降機、管理諸室、倉庫、 自動車車庫の出入口その他これらに類する建築物の部 分についてはこの限りでない。	この限りでない。
	建築物の敷地面積の 最低限度	300㎡ ただし、次のいずれかに該当する本規定に適合しない土地については、その全部を1の敷地として使用する場合は、 この限りでない。 1. 本地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権 利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる土地 2. 本地区計画の決定告示日以後に公共施設の整備により分割された土地又は代替地として譲渡された土地	75㎡
	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は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、落下防止のため の庇及びこれを支える柱並びに隣地境界線に沿って設けられる門、塀その他これらに類するものを除く。	
	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	計画図に示す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	建築物の屋根又は外壁若しくは柱の色彩は、白、グレー、茶などを基調とする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。	
	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	大規模敷地や公共空間においては、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、壁面緑化等により、緑化を推進する。	

※は知事協議事項

「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 十条駅西口地区地区計画 総括図 [北区決定]



●凡例

色	種別	容積率	建ぺい率	高さ制限	高さ地区	高さ制限
青	第二種低層住居専用地域 (二低層)	150-2	60	150	第2種	12m
黄	第一種中高層住居専用地域 (一中高)	200-2 200-2 300-3 300-3低	60	200 200 300	第2種 第3種 第3種 第3種	12m 15m 18m 21m
緑	第二種中高層住居専用地域 (二中高)	300-2 200 200-2 200-2 300-3 300-3低	60	200 200 200 200 300 300	第2種 第2種 第2種 第2種 第3種 第3種	12m 15m 18m 21m 24m 27m
赤	第一種住居地域 (一住居)	300-3 300-3 400 400-低	60	300 300 400	第3種 第3種 第2種	18m 21m 24m
紫	第二種住居地域 (二住居)	200-2 300-3 300-3 400-低	60	200 300 300 400	第2種 第3種 第3種 第2種	12m 15m 18m 21m
茶	近隣商業地域 (近商)	300 300-3 300-3低 400 400-低 400-3低	60	300 300 300 400 400 400	第3種 第3種 第3種 第3種 第2種 第2種	12m 15m 18m 21m 24m 27m
青	商業地域 (商業)	400-36m 400-36m 500-40m 500-40m 500-40m 600 600-低 600	60	400 400 500 500 500 600 600 600	第3種 第3種 第3種 第3種 第3種 第2種 第2種 第2種	35m 35m 40m 40m 40m 40m 40m 40m
紫	準工業地域 (準工)	200-2 200-2 300-3 300-3 400-低 400-3低	60	200 200 300 300 400 400	第2種 第2種 第3種 第3種 第2種 第2種	12m 15m 18m 21m 24m 27m
茶	準工業地域 (特別工業地区)	200-2 200-3 300-3 400-低 400-3低	60	200 200 300 400 400	第2種 第3種 第3種 第2種 第2種	12m 15m 18m 21m 24m
青	工業地域 (工業)	200 300 400-低	60	200 300 400	第2種 第3種 第2種	12m 15m 18m

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. 400-1容積率400%外第1種高度地区
 例4. 400-3容積率400%外第3種高度地区、最良用途地区
 例5. 500-40m容積率500%外40m高度地区、最良用途地区
 例6. 500-40m-低容積率500%外40m高度地区、最良用途地区
 例7. 500容積率500%外最良用途地区

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とさせていただきます。（北通り、明治通り、中山道、東七区役所通り等）

●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（防火区画）で囲まれている区域に指定します。
 準防火地域容積率30%、20%、15%の区域全域（防火区画）の区域に指定します。

●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します。

※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略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。

●日影規制凡例

種別	規制される日影期間 (影の長さから水平距離: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
1	3時間以上 2時間以上	4m	高さ10mを超える建築物
2	4 "	2.5 "	
3	5 "	3 "	
4	4 "	2.5 "	影の長さが10mを超える建築物以外の建築物

※規制される日影は、冬至日にあ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。

十条駅西口地区地区計画 変更箇所

地区計画区域
 高度利用地区
 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※
 (地区防災センターより15m)

※不燃化促進区域とは、大地震の際の避難路や経路確保等として都市防災上の観点から必要と認められる区域内の建築物が耐火建築物等とされており、必要建築物等を発着する際、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。
 ・補助第3号線南地区、補助第3号線北地区、補助第6号線北地区、補助第6号線南地区、地区防災圏整備地区、補助第1号線沿道地区、補助第7号線沿道地区

※本図には、都市計画道路及び急傾斜地崩壊危険区域、区画整理施行区域、住居付商業施設整備事業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、別途各所管部署にお問い合わせください。

令和2年4月1日現在

東京都市計画地区計画
 十条駅西口地区地区計画 計画図3

[北区決定]



確認	平成24年4月10日
所管部課名	まちづくり部 十条まちづくり担当課

凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 壁面の位置の制限 (3m)

縮尺 2,500分の1

0 20 50 100m

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) 23都市基交第544号・平成24年2月1日、23都市基街測第138号・平成24年1月30日(承認番号) MMT利許第020号-5・平成24年2月1日

東京都市計画地区計画 十条駅西口地区地区計画 計画図2

[北区決定]



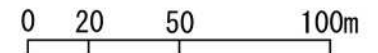
凡例

地区計画区域・地区整備計画区域

地区施設

名称	面積	幅員	延長
広場状空地1号	約980㎡	—	—
広場状空地2号	約800㎡	—	—
歩道状空地1号	—	3m	約330m

縮尺 2,500分の1



確認	平成24年4月10日
所管部課名	まちづくり部 十条まちづくり担当課

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）23都市基交第544号・平成24年2月1日、23都市基街測第138号・平成24年1月30日（承認番号）MMT利許第020号-5・平成24年2月1日

東京都市計画地区計画 十条駅西口地区地区計画 計画図1

[北区決定]



確認	平成24年4月10日
所管部課名	まちづくり部 十条まちづくり担当課

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) 23都市基交第544号・平成24年2月1日、23都市基街測第138号・平成24年1月30日(承認番号) MMT利許第020号-5・平成24年2月1日