

東京都市計画地区計画の決定（北区決定）
 都市計画十条北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	十条北地区地区計画
位 置※	北区上十条五丁目、十条仲原三丁目、十条仲原四丁目、赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の各地内
面 積※	約 3 1. 5 ha
地区計画の目標	本地区は北区の中央西側に位置しており、地区の南側は環状 7 号線に接し、東側は J R 埼京線に接している。 また、本地区は戸建て住宅を中心とした閑静な住宅地が広がっているが、都市基盤が不十分なまま急速に市街化が進んだことで、細街路が多く、防災上・住環境上の課題を抱える木造住宅密集市街地が形成されている。 東京都の防災都市づくり推進計画では、震災時に甚大な被害が想定される地域として、「整備地域」の指定がなされており、不燃化を促進し、道路や空地を確保した緑豊かで安全な市街地の形成を目指している。 また、北区都市計画マスタープラン 2 0 2 0 では、老朽建築物の更新を図るとともに道路や公園の整備を推進し、安全な市街地の形成を図るとしている。十条地区まちづくり基本構想においても災害に対する脆弱性を克服するとともに、緑の資源を活かした魅力の向上を図り、安全で安心して住めるうるおいのあるまちを形成していくとしている。 このため、既存の閑静な住環境を維持しながら、建築物の更新を適切に誘導し、道路や公園等を整備することで、市街地の防災性及び居住環境の向上を図ることにより、「安全で安心して住めるうるおいのあるまち」の形成を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 本地区内を次のように区分し、土地利用の方針を定める。 1 環状七号線沿道地区 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、住居系を中心にこれらの土地利用をより幹線道路の沿道にふさわしい、適正かつ合理的な土地利用へと誘導する。また、緑豊かな沿道環境形成のため、既存の樹木・樹林の保全に加え、街路樹の充実や緑地の整備等、緑化の推進を図る。 2 近隣商業地区 地域商業の活性化と地域コミュニティの保全・形成に加え、老朽建築物の不燃化建替えを促進し、日常の買物など、利便性の高い近隣商業地として維持・向上を図る。 3 住居地区 老朽建築物の不燃化建替えの促進や敷地の細分化防止等による居住環境の改善を図ることにより、低中層住宅を中心とした防災性の高い良好な市街地を形成する。

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	地区施設を次のように定める。 1 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。 2 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、生活道路を地区施設として定める。 3 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。				
	建築物等の整備の方針	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。 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。 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。 3 災害時の安全な避難経路の確保を図るため、幅員 6m未満の主要生活道路に接する敷地においては、「壁面の位置の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。 4 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。 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。 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。				
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	1 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。 2 旧河川に面した未接道建築物を解消するため、道路整備を行い無接道を解消していく。 3 狭あい道路と小規模敷地により未接道、接道不良宅地が連担する地区で、個別建替えが難しい地区においては、共同建替え・協調建替えを促進し、建替え等の誘導・支援をする。				
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	延長	備考
		道路	主要生活道路 A	6 m	約 3 5 1 m	拡幅
			主要生活道路 C	6 m ～ 6 . 9 3 m	約 8 1 0 m	拡幅
			生活道路 1 号	4 m ～ 4 . 2 0 m	約 1 8 7 m	既設
			生活道路 2 号	2 m (4 m)	約 3 4 2 m	既設
			生活道路 3 号	4 m ～ 4 . 9 6 m	約 3 8 6 m	既設
			生活道路 4 号	4 m	約 8 2 m	既設

			種類	名称	規模（）は地区外を含めた総面積	備考
			公園	公園 1 号	約 3 8 0 m ²	
				公園 2 号	約 6 6 0 m ² （約 2， 0 1 5 m ² ）	
			緑地	緑地 1 号	約 3 1 4 m ²	
				緑地 2 号	約 4 3 7 m ²	
			広場	広場 1 号	約 1 0 2 m ²	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	環状七号線沿道地区		近隣商業地区	住居地区
		面積	約 3． 8 ha		約 0． 9 ha	約 2 6． 8 ha
	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。			
			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。) 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			—
	建築物の敷地面積の最低限度		8 0 m ²		6 5 m ²	
			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は、以下に掲げるとおり計画図に示す位置を超えて建築してはならない。 1 主要生活道路 A、 C は、計画道路中心から 3． 0 m				
		—			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． 4 m 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。	

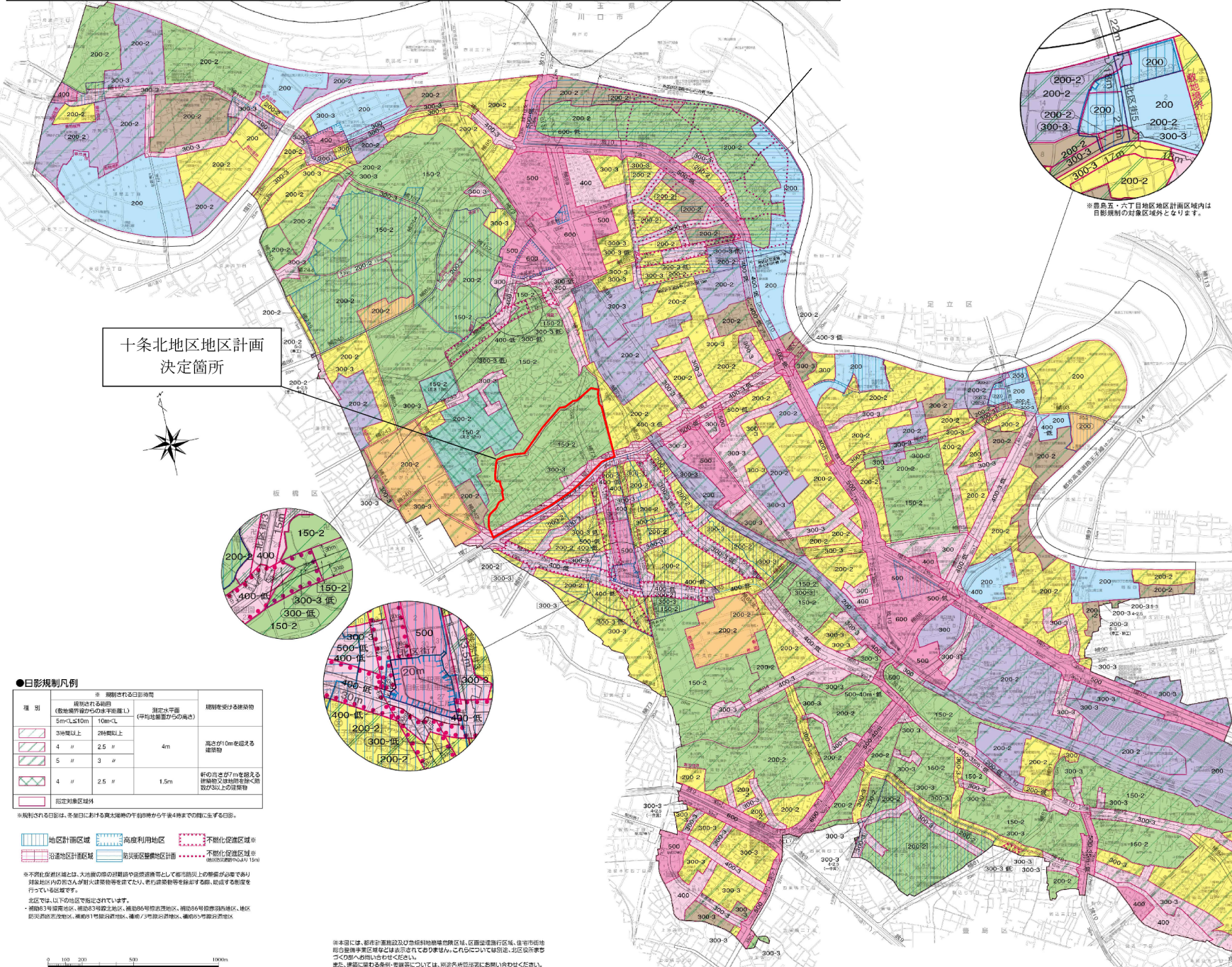
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	主要生活道路に接する敷地において壁面の位置の制限が定められた区域には、門、塀、垣、さく、広告物、看板及び自動販売機等の工作物を設置してはならない。ただし、公衆電話、歩行者の安全上設置する庇等公益上必要なもの、その他これらに類するものは除く。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根又は外壁の基調となる色彩は、低・中彩度の範囲内を原則とし、周辺環境と調和した落ち着いた色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。 2 屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、回転灯は使用してはならない。また、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、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	緑豊かな街並みを形成するため、崖線の安全性を確保しつつ現存する緑の再生に努めるとともに、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：地区の特性に応じた防災性及び居住環境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 十条北地区地区計画 総括図 [北区決定]

[illegible]

	第1種地区	第2種地区	第3種地区
例1、200-2	容積率200%第2種高度地区		
例2、300-3	容積率300%第2種高度地区		
例3、400-4	容積率400%第2種高度地区		
例4、400-3低	容積率400%第3種高度地区、最低建築高さ地区		
例5、500-40m	容積率500%40m高さ地区		
例6、500-40m低	容積率500%40m高さ地区、最低建築高さ地区		
例7、500-40m低	容積率500%高さ地区指定なし		

道路沿いに指定した区域は、道路境界(市街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の範囲で定められる。

たとえば、容積率沿いは、30mとなっており、(北本通り、明治通り)の一部、(中山道、環七、区役所

●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□の区域に指定します。
準防火地域 (新たな防火規則区域)	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□の区域に指定します。
準防火地域	容積率300%、200%、150%の区域全域(□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

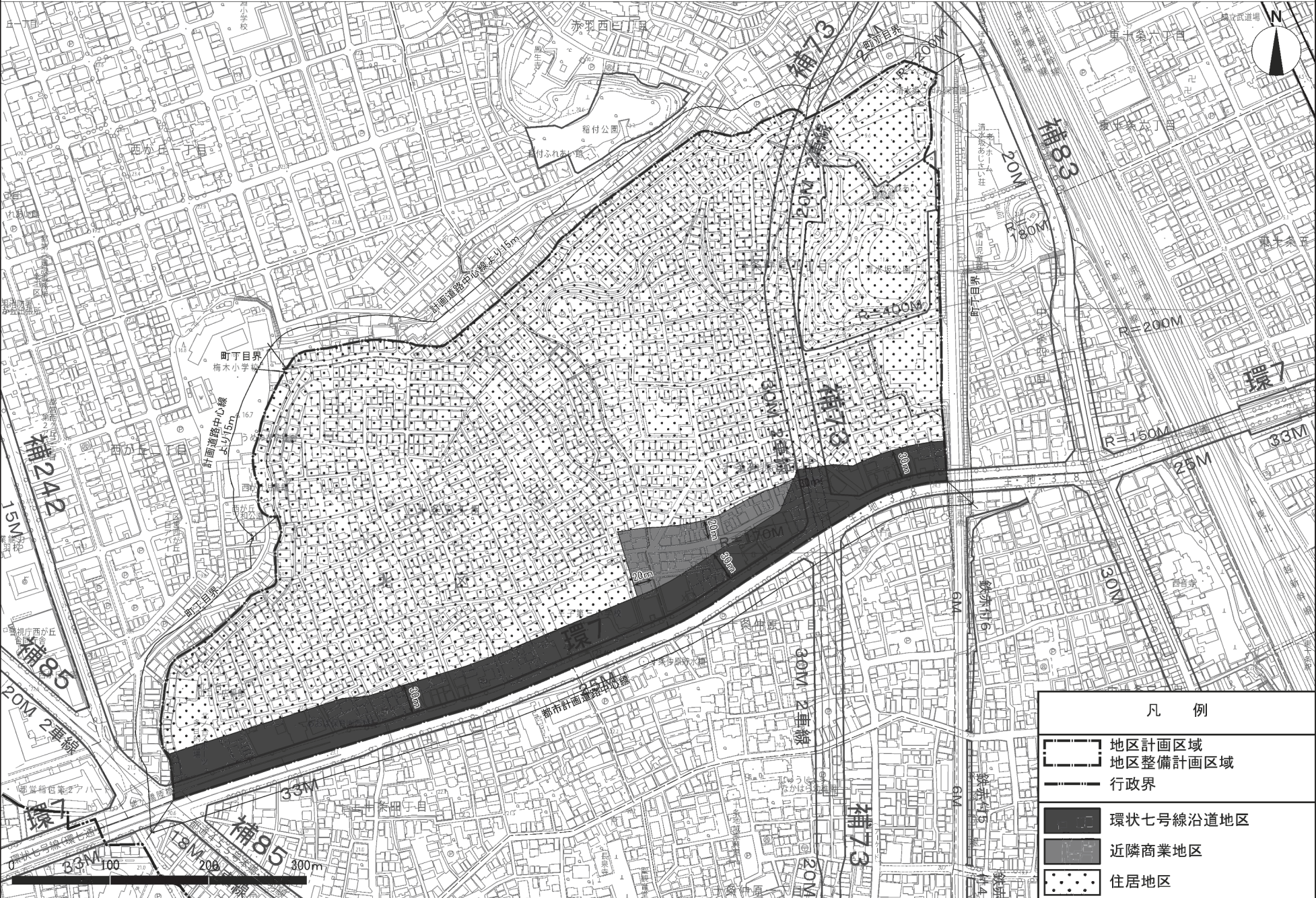
建蔽率 (%)	容積率 (%)	隣地斜線 (m)	道路斜線の勾配
40	80	20m+1.25L (※)	1.5

(※) 傾地斜度のLは、傾地境界線までの水平距離に20mを超える部分の傾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。

※本図は多色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等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ますので、詳しくは北経まちづくり懇話会計画課にてご確認ください。

東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画 計画図1 (地区の区分)

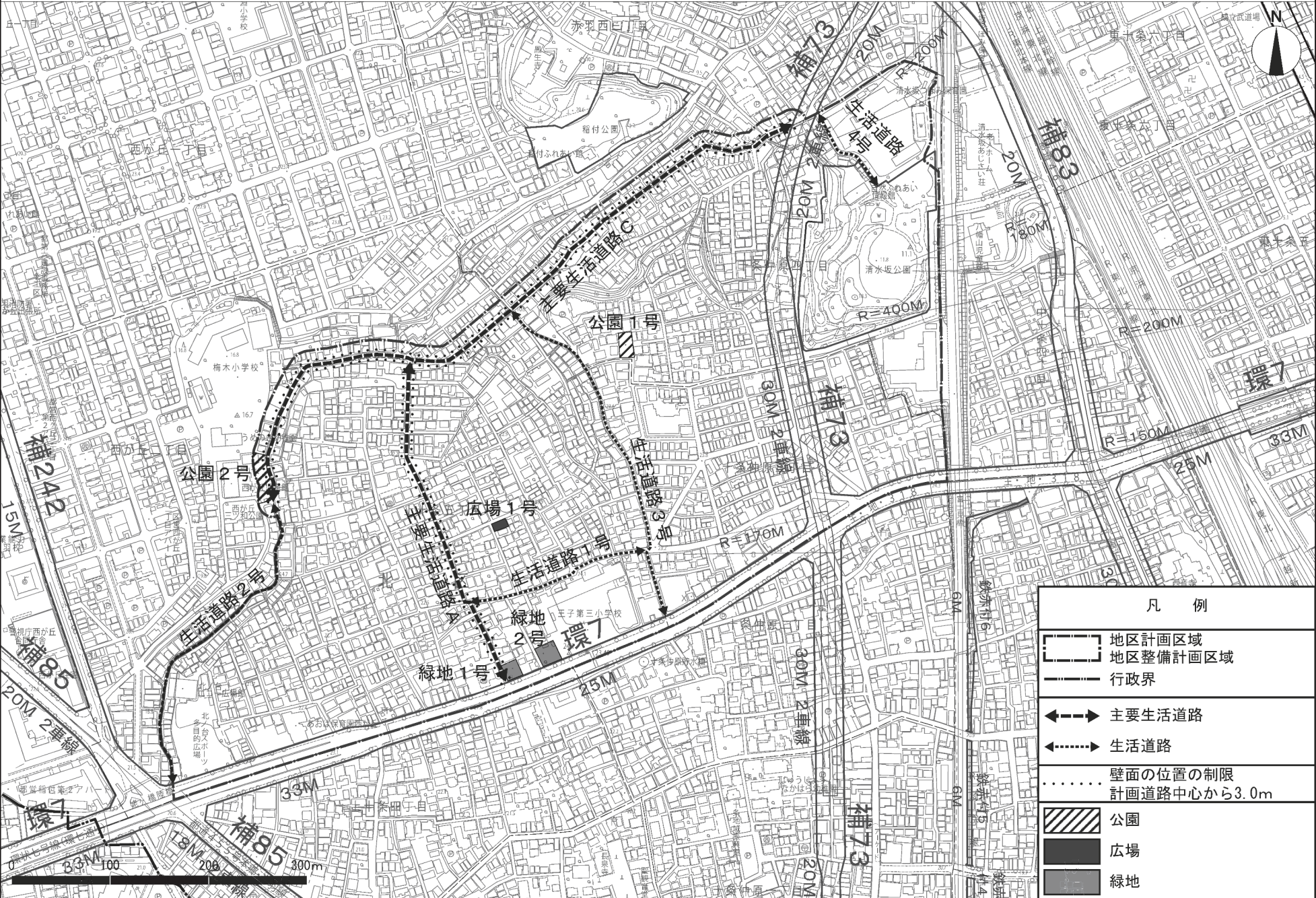
【北区決定】



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (6都市基交測第52号・MRT利許第06 K117 1号)
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。(承認番号) (6都市基街都第110号、令和6年6月10日) 無断複製を禁ず。

東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画 計画図2 (地区施設及び壁面の位置の制限)

〔北区決定〕



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	行政界
	主要生活道路
	生活道路
	壁面の位置の制限 計画道路中心から3.0m
	公園
	広場
	緑地

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (6都市基交測第52号・MMP利許第06 K117 1号)
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。(承認番号) (6都市基街都第110号、令和6年6月10日) 無断複製を禁ず。