東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（北区決定）

都市計画上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名　　称		上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画
位　　置　※		北区上十条三丁目、上十条四丁目各地内
面　　積　※		約１９．６ha
地区計画の目標		当地区は国の「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」及び東京都の「防災都市づくり推進計画」による重点整備地域に位置づけられている。本計画はこうした背景を踏まえ、災害に対する安全性向上を目指し、道路や公園等の公共施設の整備、地区特性にあわせた建築物などの構造・配置の制限、地区に隣接する広域避難場所に指定された東京家政大学・加賀中学校一帯への避難機能の確保等、防災機能の向上と土地の合理的かつ健全な利用を図ることで、下町の情緒あふれる既存のまちを再生し、「にぎわいとやすらぎを奏でるまち」の実現を目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	「にぎわいとやすらぎを奏でるまち」の実現を図るため、地区特性に応じて土地利用の方針を次のように定める。 １．幹線道路沿道地区（Ａ・Ｂ） 環状七号線沿道の幹線道路沿道地区Ａは、既定の北区環状七号線沿道地区計画による道路交通騒音に対する緩衝地帯の形成と併せ、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、不燃化を誘導することにより、安全な避難路の確保と骨格防災軸を形成する。 補助８５号線沿道の幹線道路沿道地区Ｂでは、適正かつ合理的な土地利用、不燃化を誘導することにより、延焼遮断帯を形成する。 ２．近隣商業地区 十条四間通り沿いを中心とした区域では、低中層を中心とした住宅と店舗等が調和した土地利用とともに、建築物の不燃化を誘導することにより、地区内の防災性の向上と市街地環境の改善を図る。 十条仲通り商店街沿いを中心とした区域では、十条駅に通じる回遊性を活かしつつ、商店街としての土地の有効活用と不燃化を誘導することにより、地区内の防災性の向上と市街地環境の改善を図る。 補助８７号線沿いを中心とした区域では、都市計画道路の整備にあわせ、低中層を中心とした住宅と店舗等が調和した土地利用とともに、避難経路沿道の建築物の不燃化を誘導することにより、地区内の防災性の向上を図る。 ３．住居地区 狭あい道路が多く、木造住宅等が密集した住居地区では、低中層を中心とした住宅地として土地利用を誘導し、敷地の細分化防止や隣棟間隔の確保、建築物の不燃化、共同建て替えの促進等により、地区内の防災性の向上と居住環境の改善を図る。

<table>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>地区施設及び地区防災施設の整備の方針</td><td colspan="5">地区の防災性の向上と居住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づいて定める。
１．大規模火災時の延焼防止や避難場所への安全な避難行動を支えるため、特定防災機能の確保に資する道路を地区防災道路に位置づけ、整備を図る。
２．地区防災道路を補完し、火災発生時の円滑な避難、延焼の拡大防止と良好な居住環境の形成を図るために必要な道路のうち、地区防災道路に準じ、かつ平常時の安全な歩行空間を提供するものを防災生活道路に、その他のものを区画道路として地区施設に位置づけ、道路のネットワーク化を図る。
３．日常時のゆとり空間であり居住環境の維持・向上のみならず、災害発生時の防災活動の拠点に資する公園等は、地区施設に位置づけ防災機能を維持する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">良好な居住環境の形成と防災性能の向上を図るため、地区の特性に応じて、以下の事項を定める。
１．建築物の構造に関する防火上必要な制限　　２．建築物等の用途の制限
３．敷地面積の最低限度　　４．壁面の位置の制限
５．壁面後退区域における工作物の設置の制限　　６．垣又はさくの構造の制限</td></tr>
<tr><td>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="5">緑豊かな居住環境の形成を図るため、地区内では生け垣の設置や敷地内の緑化を積極的に推進する。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">地区防災施設の区域</td><td>種類</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td rowspan="6">道路</td><td>地区防災道路１号</td><td>７．２m～７．３m</td><td>約７０m</td><td>約５１０㎡</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>地区防災道路２号※</td><td>６．９m～１５．０m</td><td>約３２０m</td><td>約２，５２０㎡</td><td>既設（十条四間通り）</td></tr>
<tr><td>地区防災道路３号※</td><td>６．０m～１２．８m</td><td>約１３０m</td><td>約１，３４５㎡</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>地区防災道路４号※</td><td>８．８m～９．１m</td><td>約１４５m</td><td>約１，２７０㎡</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>地区防災道路５号</td><td>６．６m～７．２m</td><td>約３５０m</td><td>約２，２５０㎡</td><td>既設</td></tr>
<tr><td>計</td><td colspan="4">約０．８ha</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="15">防災街区整備地区整備計画</td><td>位置</td><td colspan="6">北区上十条三丁目、四丁目各地内</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="6">約１８．８ha</td></tr>
<tr><td rowspan="10">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="5">道路</td><td>名称</td><td>幅員（全幅）</td><td>延長</td><td colspan="2">備考</td></tr>
<tr><td>防災生活道路１号</td><td>６．０ｍ</td><td>約１３０ｍ</td><td colspan="2">拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路１号</td><td>２．０ｍ（４．０ｍ）</td><td>約１３０ｍ</td><td colspan="2">拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>４．０ｍ</td><td>約１２０ｍ</td><td colspan="2">拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路３号</td><td>４．０ｍ～７．４ｍ</td><td>約２００ｍ</td><td colspan="2">既設（４．０ｍに満たない部分は拡幅）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">公園</td><td>名称</td><td colspan="2">規模</td><td colspan="2">備考</td></tr>
<tr><td>公園１号</td><td colspan="2">約８５㎡</td><td colspan="2">既設（上十条四丁目まちかど広場）</td></tr>
<tr><td>公園２号</td><td colspan="2">約１１５㎡</td><td colspan="2">既設（上四虹ひろば）</td></tr>
<tr><td>公園３号</td><td colspan="2">約４５０㎡</td><td colspan="2">既設（上十条四丁目児童遊園）</td></tr>
<tr><td>公園４号</td><td colspan="2">約１１５㎡</td><td colspan="2">既設（上十条三丁目まちかど広場）</td></tr>
<tr><td>公園５号</td><td colspan="2">約８０㎡</td><td colspan="2">既設（上十条三丁目防災ふれあい広場）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区　分</td><td>名称</td><td>幹線道路
沿道地区Ａ</td><td>幹線道路
沿道地区Ｂ</td><td>近隣商業地区</td><td>住居地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約２．３ha</td><td>約４．５ha</td><td>約２．６ha</td><td>約９．４ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の構造に関する防火上必要な制限</td><td colspan="3">－</td><td colspan="2">準防火地域内における建築物は、以下のとおりとする。
１．延べ面積が５００㎡を超える建築物は、耐火建築物又は壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号。以下「令」という。）第１３６条の２第一号イ若しくはロに定める技術的基準に適合するもので、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）第６１条の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたものとする。</td></tr>
</table>

				２．延べ面積が５００㎡以下の建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が令第１３６条の２第一号イ若しくはロ、第二号イ若しくはロ若しくは第五号に定める技術的基準に適合するもので、法第６１条の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたものとする。 ３．上記に１、２にかかわらず次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 １）門又は塀で、高さ２m以下のもの ２）建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの ３）法第３条第２項の規定により上記１、２の適用を受けない建築物を増築し、又は改築する場合において、当該部分の床面積の合計（同一敷地内に２以上建築物がある場合においては、増築又は改築する部分の床面積の合計）が５０㎡を超えず、当該部分における階数が２以下であるもの（当該部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること。） ４）法第３条第２項の規定により上記１、２の適用を受けない建築物の大規模の修繕、大規模の模様替又は用途を変更するもの ５）建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用するもの
		建築物等の用途の制限　※	健全な市街地の発展を図る上から、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２３年法律第１２２号。以下「風営法」という。）第２条	

<table>
<tr><td rowspan="6"></td><td rowspan="6"></td><td rowspan="3"></td><td colspan="3">第１項第１号から第３号まで、第６項第１号から第５号まで及び第９項に掲げるもの</td></tr>
<tr><td>―</td><td colspan="2">法別表第２（に）項第４号に規定するホテル又は旅館</td></tr>
<tr><td colspan="2">―</td><td>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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>８０㎡</td><td colspan="2">６５㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">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４３年法律第１００号）第４条第１４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</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="3">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に掲げる通り計画図に示す道路からの位置を超えて建築してはならない。
１．防災生活道路１号は、計画道路中心から３．０ｍ
２．区画道路１号、２号、３号は法の道路中心から３．０ｍ（ただし、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">―</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="3">壁面の位置の制限が定められた区域のうち防災生活道路１号となる部分には、塀、さく、広告物、看板、自動販売機等の工作物を設置してはならない。</td></tr>
</table>

		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣、さくを設ける場合は、震災時の倒壊危険防止や緑化の観点から、生け垣又は透視可能なフェンスとする。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）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

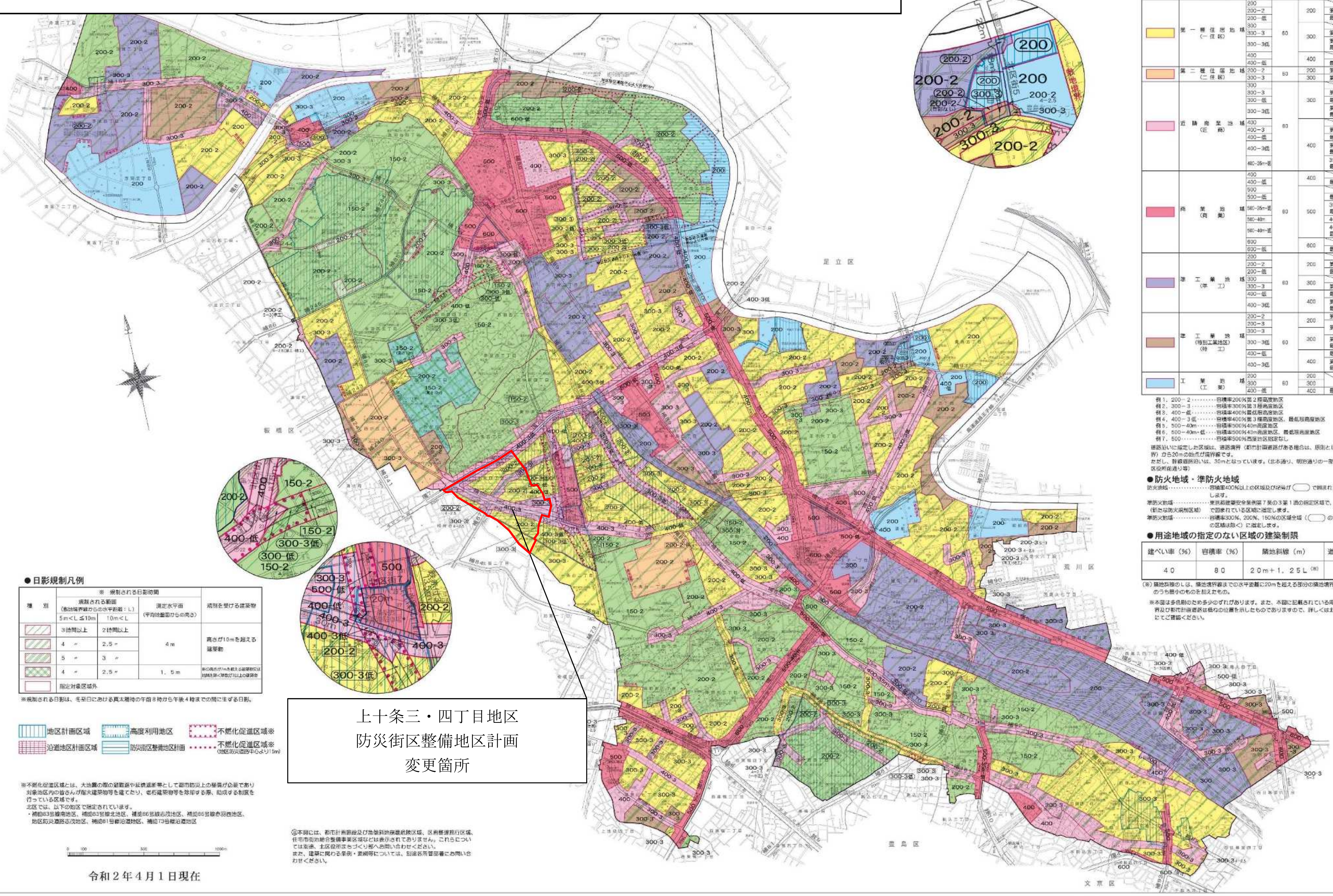
※は知事同意事項

「防災街区整備地区計画の区域、地区防災施設の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

（理由）　東京都建築安全条例（昭和２５年条例第８９号）の一部改正に伴う規制の整備を行うため、防災街区整備地区計画を変更する。

東京都市計画防災街区整備地区計画

上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画　総括図　〔北区決定〕



上十条三・四丁目地区
防災街区整備地区計画
変更箇所

●凡　例

	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（一中高）	150−2	60	150	第2種	
		200−2		200		
		300−3		300	第3種	
		300−3低			第3種最低限	
	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		
		200−2			第2種	
		200−低			最低限	
		300		300		
		300−3			第3種	
		300−3低			第3種最低限	
		400		400		
		400−低			最低限	
	第二種住居地域（二住居）	200−2	60	200	第2種	
		300−3		300	第3種	
	近隣商業地域（近商）	300	60	300		
		300−3			第3種	
		300−低			最低限	
		300−3低			第3種最低限	
		400		400		
		400−3			第3種	
		400−低			最低限	
		400−3低			第3種最低限	
		400−35m−低			35m高最低限	35m
	商業地域（商業）	400	60	400		
		400−低			最低限	
		500		500		
		500−低			最低限	
		500−35m−低			35m高最低限	35m
		500−40m			40m高	40m
		500−40m−低			40m高最低限	
		600		600		
		600−低			最低限	
	準工業地域（準工）	200	60	200		
		200−2			第2種	
		200−低			最低限	
		300		300		
		300−3			第3種	
		400−低		400	最低限	
		400−3低			第3種最低限	
	準工業地域（特別工業地区）（特工）	200−2	60	200	第2種	
		200−3			第3種	
		300−3		300		
		300−3低			第3種最低限	
		400−低		400	最低限	
		400−3低			第3種最低限	
	工業地域（工業）	200	60	200		
		300		300		
		400−低		400	最低限	

例1．200−2・・・・・・・・・容積率200%第2種高度地区
例2．300−3・・・・・・・・・容積率300%第3種高度地区
例3．400−低・・・・・・・・・容積率400%最低限高度地区
例4．400−3低・・・・・・・容積率400%第3種高度地区、最低限高度地区
例5．500−40m・・・・・・・容積率500%40m高度地区
例6．500−40m−低・・・・容積率500%40m高度地区、最低限高度地区
例7．500・・・・・・・・・・・・・容積率500%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となっています。（北本通り、明治通りの一部、中山道、環七区役所前通り等）

●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します。
準防火地域・・・・・・・・・・・・・・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します。
（新たな防火規制区域）
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	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。

※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	※ 規制される日影時間 規制される範囲（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	高さが10mを超える建築物
	4 〃	2.5 〃		
	5 〃	3 〃		
	4 〃	2.5 〃	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3以上の建築物
	指定対象区域外			

※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　防災街区整備地区計画　不燃化促進区域※（地区防災道路中心より15m）

※不燃化促進区域とは、大地震の際の避難路や延焼遮断帯として都市防災上の整備が必要であり対象地区内の皆さんが耐火建築物等を建てたり、老朽建築物等を除却する際、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号線志茂地区、補助86号線赤羽西地区、地区防災道路志茂地区、補助81号線沿道地区、補助73号線沿道地区

㊟本図には、都市計画施設及び急傾斜地崩壊危険区域、区画整理施行区域、住宅市街地総合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、北区役所まちづくり部へお問い合わせください。
また、建築に関わる条例・要綱等については、別途各所管部署にお問い合わせください。

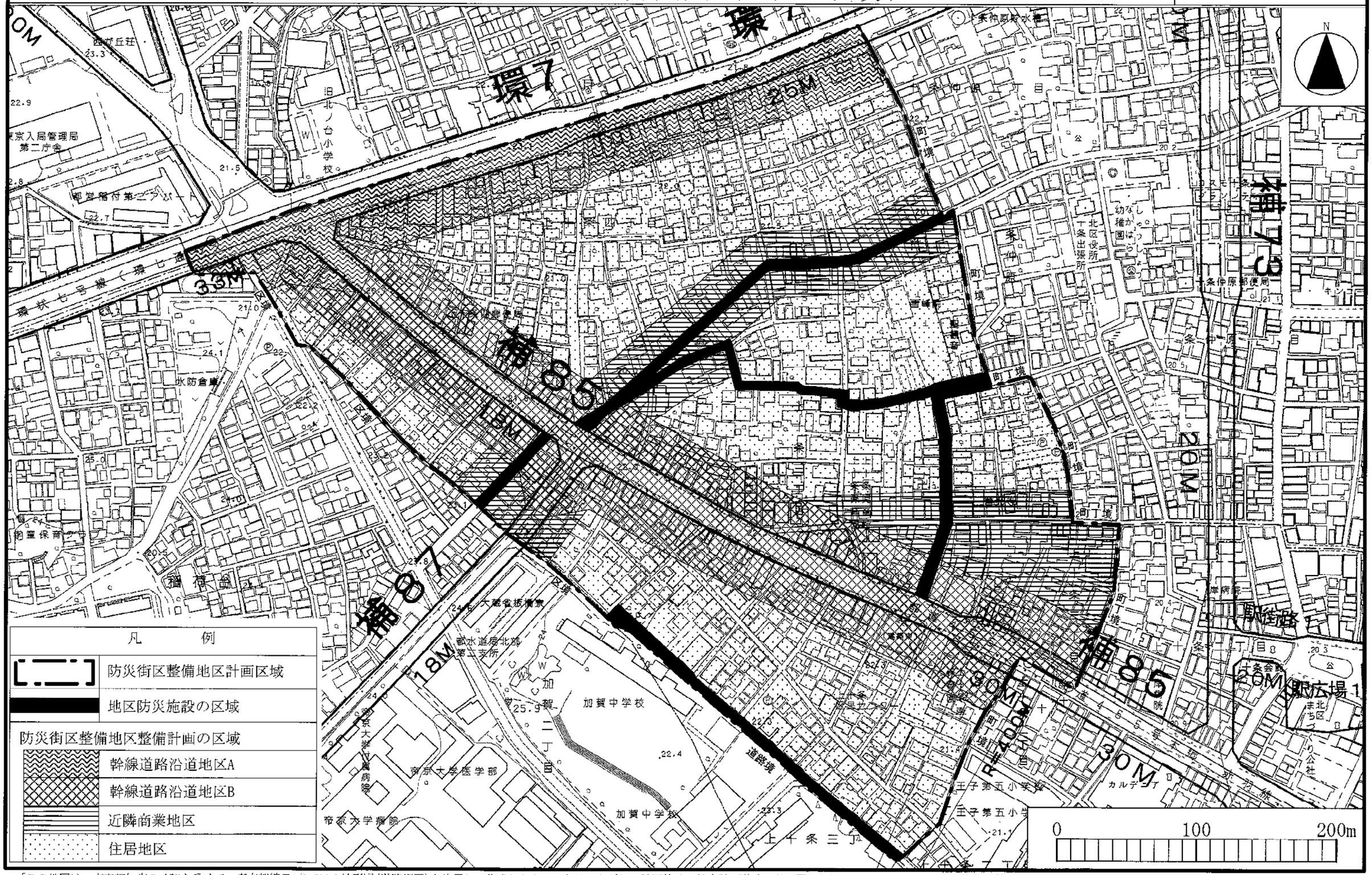
0　100　500　1000m

令和2年4月1日現在

「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図（国土基本情報）電子国土基本図（地図情報）を使用した。（承認番号　平28情使、第853号）」　無断なく複製を禁じます。　株式会社 [illegible] 地図社

東京都市計画防災街区整備地区計画
上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図1(地区の区分)

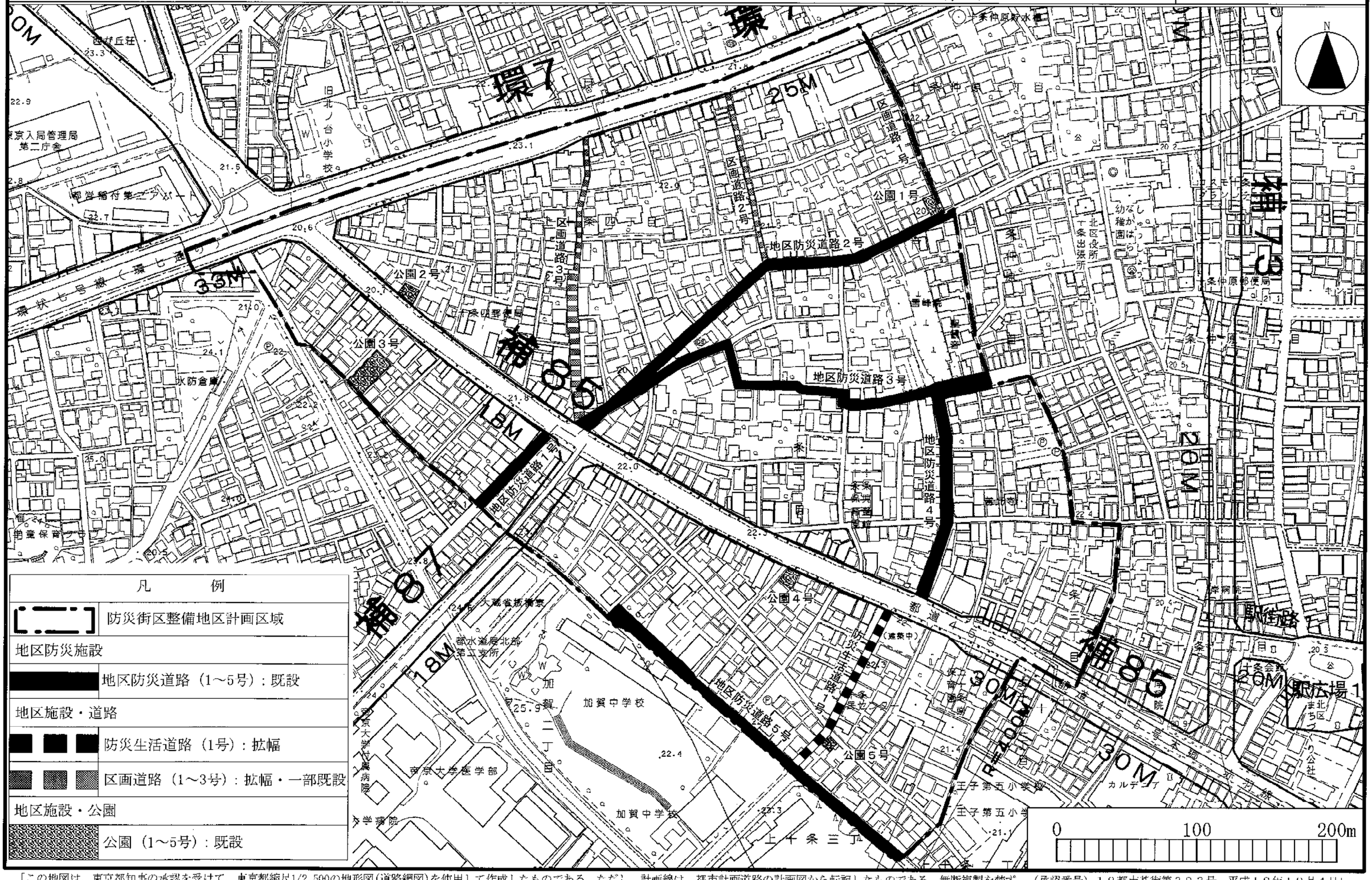
〔北区決定〕



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。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）１９都市基街第３９３号、平成１９年１０月４日」
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）１９都市基交第３１５号」

東京都市計画防災街区整備地区計画
上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図2(地区施設等の配置)

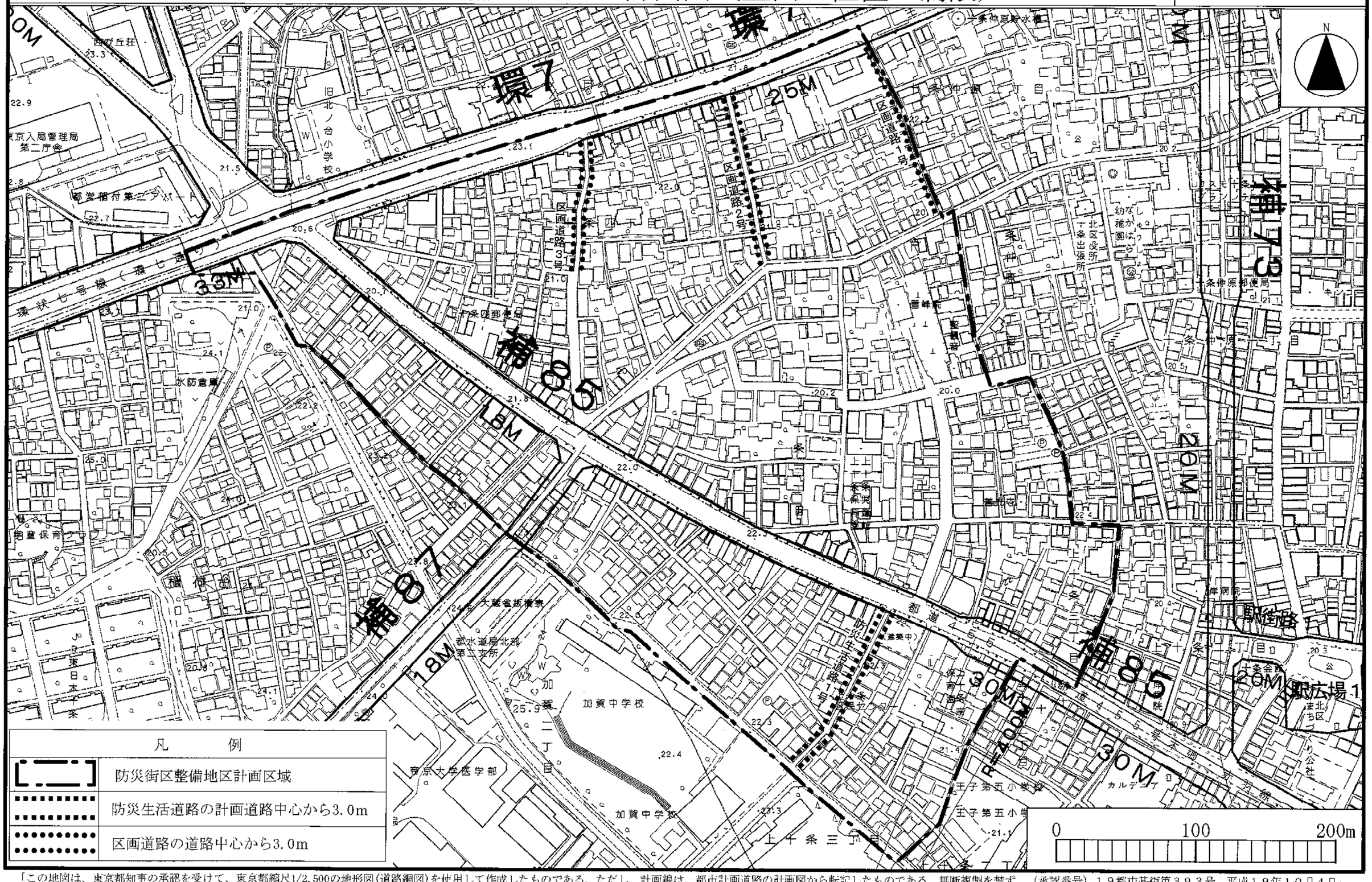
〔北区決定〕



凡　　例	
	防災街区整備地区計画区域
地区防災施設	
	地区防災道路（1～5号）：既設
地区施設・道路	
	防災生活道路（1号）：拡幅
	区画道路（1～3号）：拡幅・一部既設
地区施設・公園	
	公園（1～5号）：既設

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。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）１９都市基街第３９３号、平成１９年１０月４日」
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）１９都市基交第３１５号」

東京都市計画防災街区整備地区計画
上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図3(壁面の位置の制限) 〔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1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。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）１９都市基街第３９３号、平成１９年１０月４日」
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）１９都市基交第３１５号」