

**十条北地区 地区計画（案）
新たな防火規制区域（案）
説明会**

令和6年10月21日（月）19:00～
北ノ台スポーツ多目的広場 体育館
北区防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課

次第

- | | |
|--------------------|------|
| 1.開会（挨拶、本日の流れ等） | 約3分 |
| 2.十条北地区 地区計画（案）の説明 | 約10分 |
| 3.新たな防火規制区域（案）の説明 | 約5分 |
| 4.質疑応答 | |
| 5.閉会 | |

2.十条北地区 地区計画（案）の説明

地区計画について、これまでの協議・共有の経緯

ブロック部会の活動等の事項	時期	概要
第24・25回 部会	R3.8.27、R4.11.3開催	地区計画の勉強会
第27回 部会	R5.11.3開催	北区が地区計画の案を提示し、部会で共有
まちづくりニュース No.13	R6.1発行	部会で共有した地区計画の案を周知
地区計画案に関するアンケート	R6.1.17～1.31実施	ニュース配布とあわせ、部会で共有した地区計画の案について意向把握
第28回 部会	R6.3.26開催	アンケート結果を提示し部会で共有
まちづくりニュース No.14	R6.3発行	アンケート結果の概要の周知
部会会報 第29号	R6.6発行	上記の経緯を踏まえて北区が作成した地区計画（原案）の周知
第29回 部会	R6.7.3開催	地区計画（原案）の説明会
-	R6.7.16～8.6	都市計画法第16条に基づく地区計画原案の公告・縦覧・意見書の提出

3

本地区計画を策定するにあたり、令和3年度から地域の皆さまのご協力をいただきながらすすめてきました。

本日はご説明します地区計画の（案）は、7月に行いました（原案）の内容から大きな変更はありませんが、都市計画法17条にもとづく手続きにあたり、「計画書」「計画図」をもとに説明させていただきます。

地区の名称、位置、面積

計画書

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31.5ha
地区計画の目標	<p>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JR埼京線に接している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>また、北区都市計画マスタープラン2020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まいのあるまちを形成していくとしている。</p> <p>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まいのあるまち」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>本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 環状七号線沿道地区 都市計画道路環状第7号線の延境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。

4

右上に「計画書・計画図」などとありますが、スライドの資料のベースとなっている資料を示しています。
はじめに、「地区の名称、位置、面積」についての内容です。

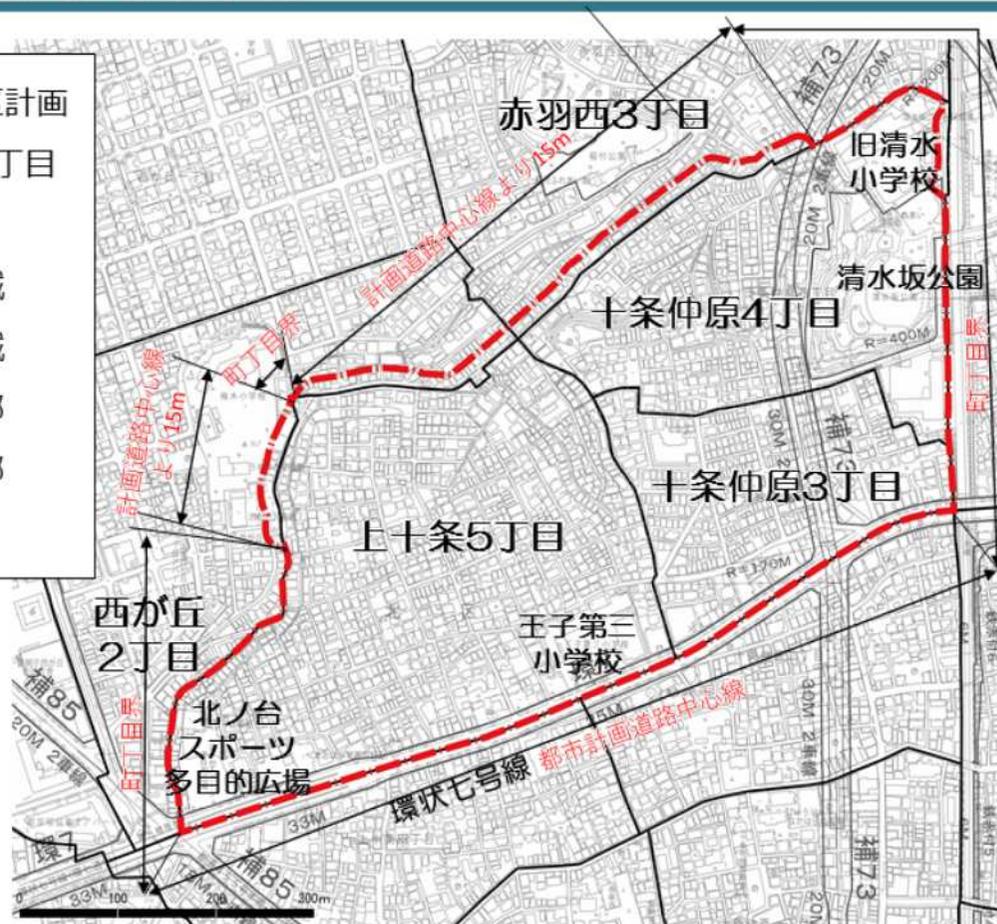
地区の名称、位置、面積

名称：十条北地区地区計画

位置：以下の5つの町丁目

- ・上十条五丁目全域
- ・十条仲原三丁目全域
- ・十条仲原四丁目全域
- ・赤羽西三丁目の一部
- ・西が丘二丁目の一部

面積：約31.5ha



5

名称、位置、面積はお示しのとおりです。

区域の境界は、主に北側が、計画道路中心より15m東西側が町丁目界、南側が都市計画道路である環状七号線の中心線となっています。こちらの区域は密集事業を行っているエリアと整合しています。

地区計画の目標

計画書

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31.5ha
地区計画の目標	<p>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JR埼京線に接している。</p> <p>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、都市基盤が不十分の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。</p> <p>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。</p> <p>また、北区都市計画マスタープラン2020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。</p> <p>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。</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>本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 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。

「地区計画の目標」についての内容です。

本地区は、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ます。

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や、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」の形成を目指します。

土地利用に関する基本方針

計画書

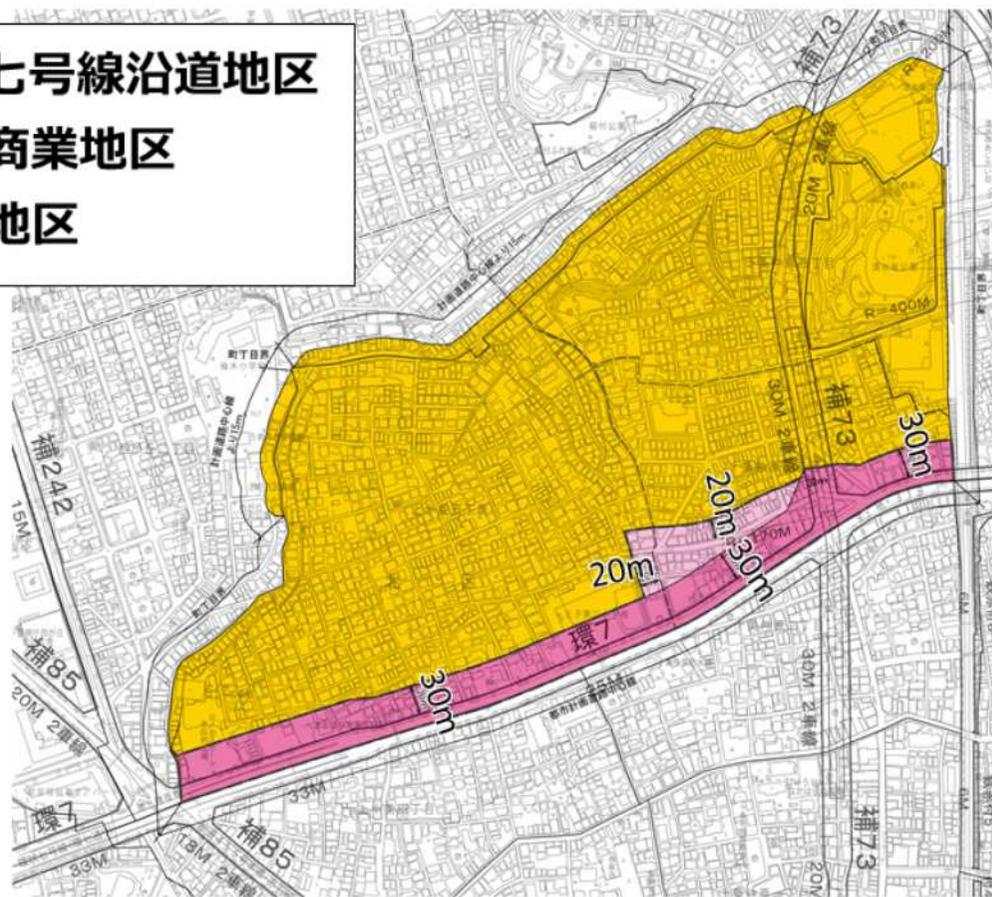
名称	十条北地区地区計画
位置	北区上十条五丁目、十条仲原三丁目、十条仲原四丁目、赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の各地内
面積	約31.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は北区の中央西側に位置しており、地区の南側は環状7号線に接し、東側はJR埼京線に接している。</p> <p>また、本地区は戸建て住宅を中心とした閑静な住宅地が広がっているが、都市基盤が不十分なまま急速に市街化が進んだことで、細街路が多く、防災上・住環境上の課題を抱える木造住宅密集市街地が形成されている。</p> <p>東京都の防災都市づくり推進計画では、震災時に甚大な被害が想定される地域として、「整備地域」の指定がなされており、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。</p> <p>また、北区都市計画マスタープラン2020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。</p> <p>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。</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>本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 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。

「土地利用の方針」についての内容です。
 本地区を地区の特性に合わせ3つの地区に区分します。
 1の「環状7号線沿道地区」は、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用へと誘導する。また、緑化の推進を図ります。
 2の「近隣商業地区」は、日常の買物など、利便性の高い近隣商業地として維持・向上を図ります。
 3の「住居地区」は、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します。

土地利用に関する基本方針

計画図

- 1 環状七号線沿道地区
- 2 近隣商業地区
- 3 住居地区



8

「環状7号線沿道地区」は環状7号線の境から30mの赤色の範囲です。
 「近隣商業地区」は、境界となる道路から20mのピンク色の範囲です。
 「住居地区」は、上記以外の黄色の区域の範囲です。
 これらの区分は、都市計画法により定められる地区の「用途地域」の区分と整合しています。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

計画書

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区施設を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。

計画書の上段は、「地区施設の整備の方針」についての内容です。
 地区内の主要生活道路を地区施設として定めます。
 また、生活道路や公園を地区施設として定めます。
 計画書の中段は、「建築物等の整備の方針」についての内容です。
 地区の特性に合わせて、1～6までの制限を定めます。
 それぞれの内容につきましては、15ページ以降で個別に説明します。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

計画書

<p style="writing-mode: vertical-rl;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区施設を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。

10

計画書の下段は「整備・開発及び保全に関する方針」についてです。
 現存する緑の維持・保全を図るとともに、緑化を推進します。
 未接道建築物を解消するため、道路整備を行います。
 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ます。

地区施設（道路）の配置及び規模

計画書

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		6m	約351m	拡幅
			主要生活道路C		6m~6.93m	約810m	拡幅
			生活道路1号線		4m~4.20m	約187m	既設
			生活道路2号線		2m(4m)	約342m	既設
			生活道路3号線		4m~4.96m	約386m	既設
			生活道路4号線		4m	約82m	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380㎡				
		公園2号	約660㎡(約2,015㎡)				
緑地		緑地1号	約314㎡				
		緑地2号	約437㎡				
広場		広場1号	約102㎡				

地区施設：街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等（都市計画施設を除く）
（都市計画法第12条の5第2項第一号、都市計画法施行令第7条の4）

11

「地区施設（道路）の配置及び規模」についての内容です。

主要生活道路は、交通の主要動線であり、また、震災時の消防活動困難区域の解消や延焼防止、円滑で安全な避難路として、有効な道路幅6mを確保すべき道路として位置づけます。

生活道路1号線から4号線につきましては、災害時の円滑な避難を行う動線として幅員4m以上を確保すべき道路として位置づけます。

地区施設（道路）の配置及び規模

計画図

区分と計画幅員

主要生活道路

A路線：6m

C路線：6～6.93m

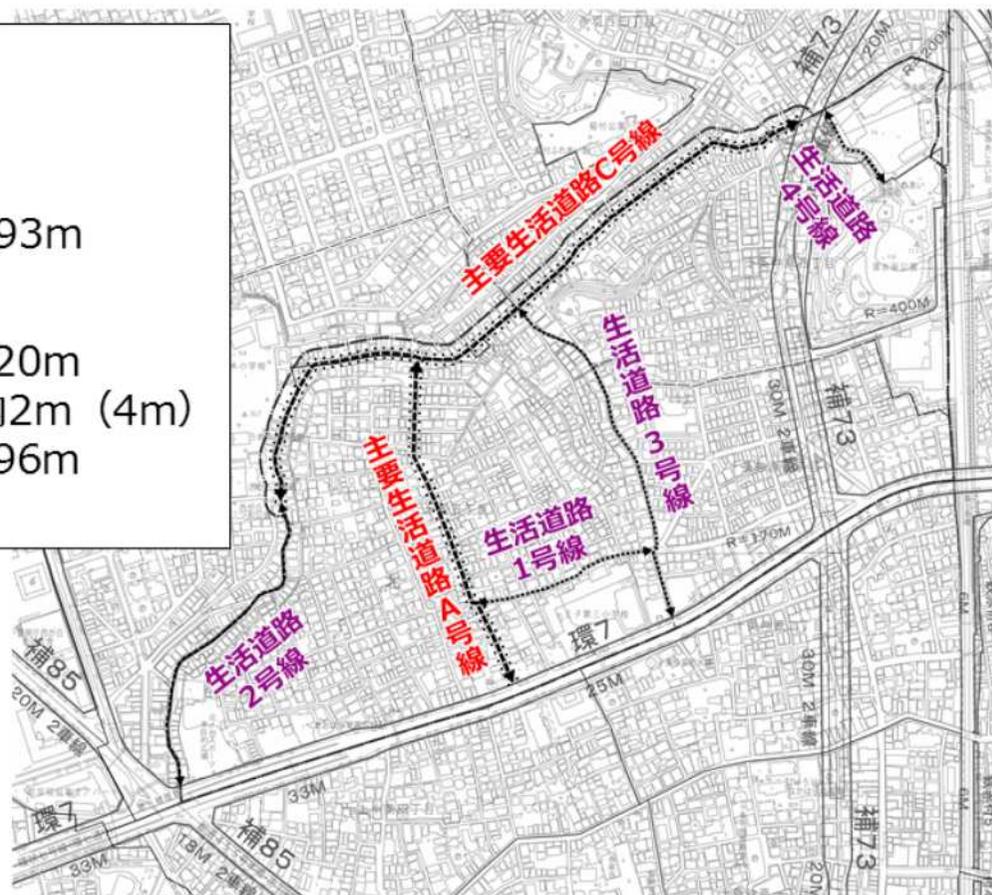
生活道路

1号線：4～4.20m

2号線：地区内2m (4m)

3号線：4～4.96m

4号線：4m



12

主要生活道路A・C路線は赤文字で示した道路です。
 生活道路1～4号線は紫文字で示した道路です。
 これらの道路は、密集事業において、位置づけているものと整合しています。

地区施設（公園、緑地、広場）の配置及び規模 計画書

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	6m	約351m	拡幅	
			主要生活道路C	6m~6.93m	約810m	拡幅	
			生活道路1号線	4m~4.20m	約187m	既設	
			生活道路2号線	2m(4m)	約342m	既設	
			生活道路3号線	4m~4.96m	約386m	既設	
			生活道路4号線	4m	約82m	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380㎡					
	公園2号	約660㎡(約2,015㎡)					
緑地	緑地1号	約314㎡					
	緑地2号	約437㎡					
広場	広場1号	約102㎡					

地区施設：街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等（都市計画施設を除く）
（都市計画法第12条の5第2項第一号、都市計画法施行令第7条の4）

「地区施設（公園、緑地、広場）の配置及び規模」についての内容です。

先日の地区計画（原案）の意見書にて、本日の説明会会場である「北ノ台スポーツ多目的広場」を地区施設に位置づけてはどうかとの内容をいただきました。しかしながら、都市計画法における地区計画の地区施設は、「街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等（都市計画施設を除く）」ものとなっております。「北ノ台スポーツ多目的広場」は現在、公園等ではなく、スポーツ多目的広場として貸切り等の限定的な利用があることから、地区施設には位置づけられない状況です。また、「北ノ台スポーツ多目的広場」の今後の利活用につきましては、現在の活用状況や社会的動向、新たなニーズ等も見ながら適切な時期を捉え、検討してまいります。

地区施設（公園、緑地、広場）の配置及び規模 計画図

区分と面積

公園 ■

1号：約380㎡

2号：地区内約660㎡
(2,015㎡)

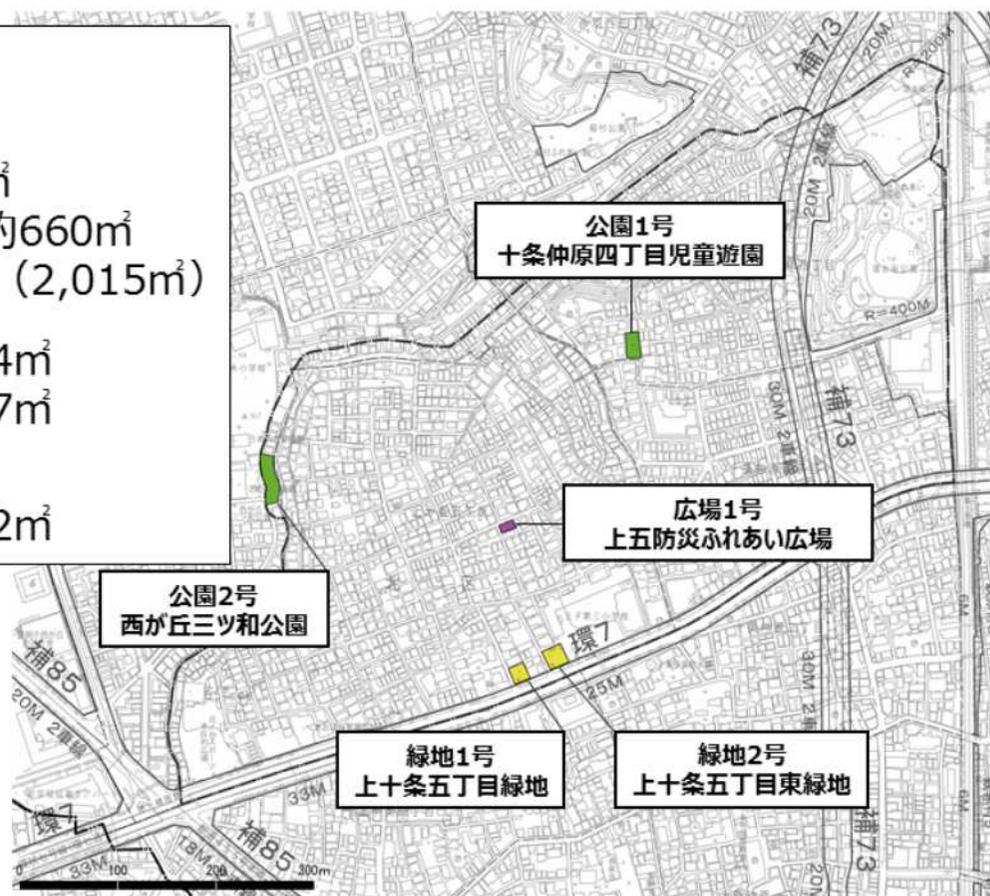
緑地 ■

緑地1：約314㎡

緑地2：約437㎡

広場 ■

広場1：約102㎡



14

公園1号、2号は、緑色にお示ししました「十条仲原四丁目児童遊園」、「西が丘三ツ和公園」です。

緑地1号、2号は、黄色にてお示ししました「上十条五丁目緑地」、「上十条五丁目東緑地」です。

広場1号は、紫色にてお示ししました「上五防災ふれあい広場」です。

先日の地区計画（原案）の意見書にて、十条北地区の人口に対して、みあう公園・緑地・広場であるか？とのご意見をいただきました。

区では、一人当たりの公園面積を5㎡を目標としており、本地区内では不足している状況です。

今後も適地がありましたら、密集事業にて整備をすすめます。

建築物等の用途の制限

計画書

地区整備計画	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3.8ha	約0.9ha	約26.8ha	
		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。 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	80㎡	65㎡		
		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路線、C路線は、計画道路中心から3.0m				
壁面後退区域における工作物の設置の制限	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。						
		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、塙、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底等公益上必要なもの、その他これらに類するものは除く。					

ここからは、建築物等に関する事項、制限等についての内容です。
はじめに「建築物等の用途の制限」です。

建築物等の用途の制限

地区区分	環状七号線沿道地区 約3.8ha	近隣商業地区 約0.9ha	住居地区 約26.8ha
	風営法の第二条第一項第二号～五号の建築物 (低照度飲食店、マージャン屋、ぱちんこ屋等)		—

(都市計画上の用途地域：近隣商業地域)

(同：第一種中高層住居専用地域)

主な建物の用途

住宅、共同住宅、兼用住宅

2階以下で500m以下の店舗・飲食店

一般の事務所、葬祭場

ホテル・旅館等

ボーリング場、スケート場、水泳場等

カラオケボックス

マージャン屋、ぱちんこ屋

キャバレー

劇場、映画館、演芸場

幼稚園、学校、図書館、病院、大学等

寺社、寺院

保育所、診療所

老人ホーム、老人福祉センター

2階以下の作業場が50m以下のパン屋

作業場が150m以下の危険性が少ない工場

作業場が300m以下の自動車修理工場

低照度飲食店のイメージ



10ルクス

住宅、共同住宅、兼用住宅

2階以下で500m以下の店舗・飲食店

一般の事務所、葬祭場

ホテル、旅館

ボーリング場、スケート場、水泳場等

カラオケボックス

マージャン屋、ぱちんこ屋

キャバレー

劇場、映画館、演芸場

幼稚園、学校、図書館、病院、大学等

寺社、寺院

保育所、診療所

老人ホーム、老人福祉センター

2階以下の作業場が50m以下のパン屋

上記以外の工場

自動車修理工場

太字：現在建築可 薄字：現在建築不可 赤字：現在建築可だが、制限により建築不可に

16

黄色部分、住居地区は、都市計画法で良好な住宅街を保護すべき「第一種中高層住居専用地域」に指定されております。

赤字で記載されている用途の建物は、建てるできません。

赤色とピンク色の部分、「環状7号線沿道地区」と「近隣商業地区」は、写真にある照度が低い飲食店や風俗店等、パチンコ店などの建築を制限します。

建築物の敷地面積の最低限度

計画書

地区整備計画	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3.8ha	約0.9ha	約26.8ha	
		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。 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二百二十二号。）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	80㎡	65㎡		
		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路線、C路線は、計画道路中心から3.0m			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	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、塙、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底等公益上必要なもの、その他これらに類するものは除く。					

17

「建築物の敷地面積の最低限度」についての内容です。
 本地区は「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」という状況があります。
 これ以上、建物の敷地を細かく分割し、木造住宅が密集するエリアを増やすことのないよう、敷地面積の最低限度を定めます。
 環状7号線沿道では、共同住宅や商業施設や事務所等が立地することから80㎡、その他の住宅が中心となる地区では、65㎡（約20坪）とします。

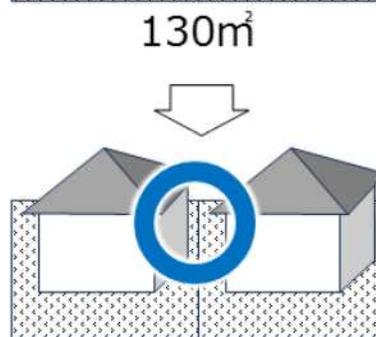
建築物の敷地面積の最低限度

地区区分	環状七号線沿道地区 約3.8ha	近隣商業地区 約0.9ha	住居地区 約26.8ha
	80㎡		65㎡

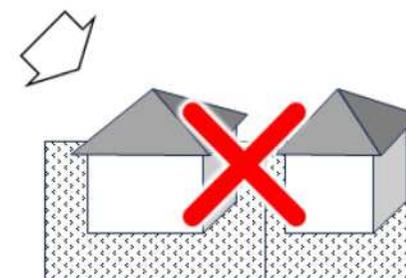
例えば住居地区では、



※すでに65㎡より小さい敷地は、現在のまま敷地として利用可



・分割後に65㎡以上となる敷地では、建築可



・分割後に65㎡未満となる敷地では、建築不可

※敷地面積の最低限度：本地区計画の決定時点で80㎡（65㎡）未満の敷地や、公共施設整備に伴い80㎡（65㎡）未満となる敷地は、地区計画決定以降も、敷地分割をしない限り建築することができます。

住居地区では130㎡の敷地を65㎡以下に分割することはできません。

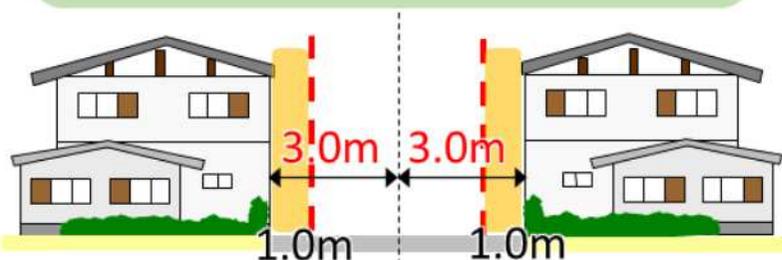
ただし、既に基準より小さい敷地や道路などの整備によって小さくなった敷地は、現在の大きさのまま敷地として利用できます。

壁面の位置の制限、工作物の設置の制限

計画書

地区整備計画 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3.8ha	約0.9ha	約26.8ha
	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路線、C路線は、計画道路中心から3.0m			
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。

主要生活道路A・C路線の沿道建物



壁面の位置の制限、工作物の設置制限

住居地区のみ隣地境界線



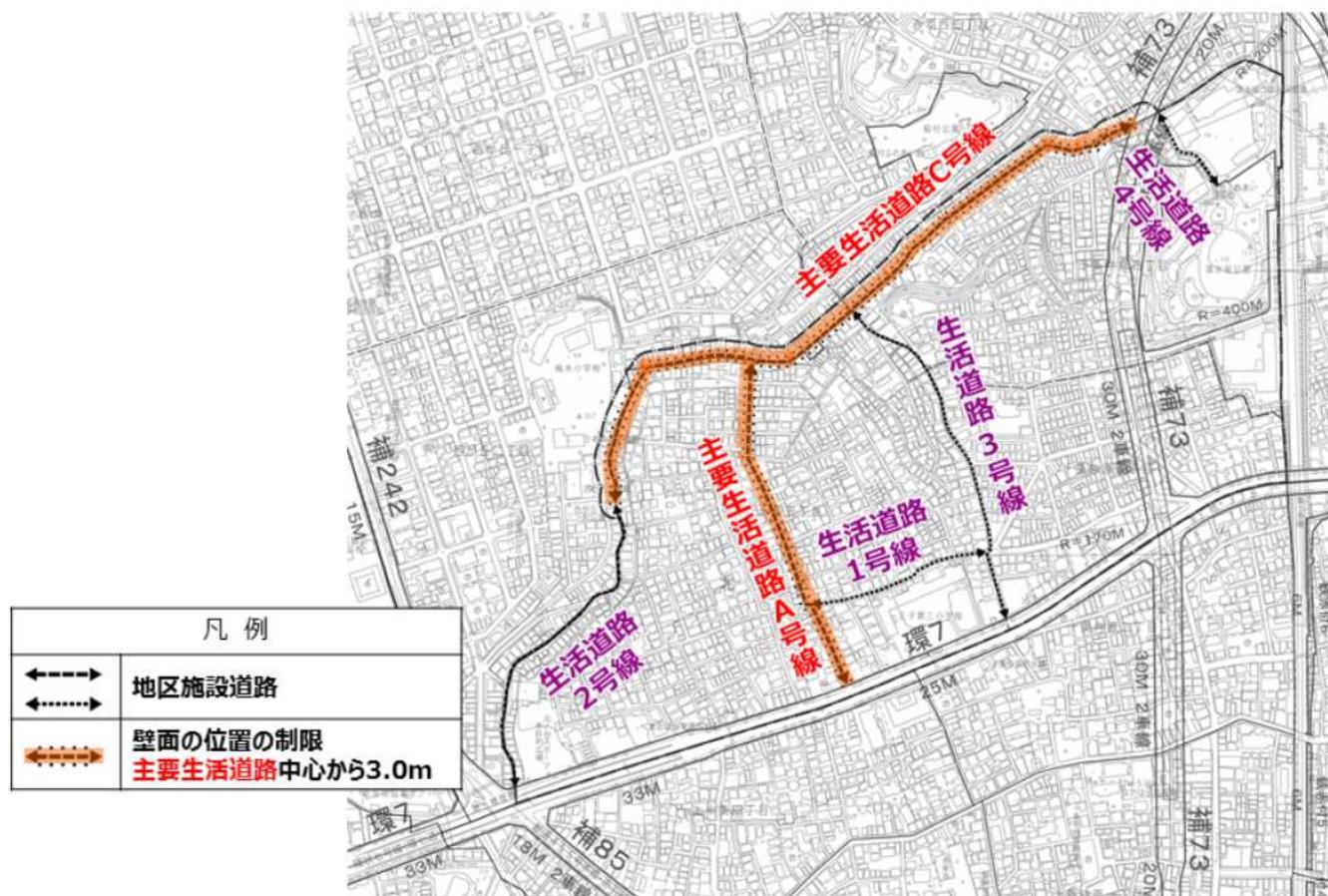
隣地境界線から0.4m以上後退

「壁面の位置の制限、工作物の設置の制限」についての内容です。
 主要生活道路沿道につきましては、6mの幅の空間を確実に確保するため、「主要生活道路」の中心から3mの制限をします。
 また、門や塀、自動販売機などの工作物の設置を制限します。

「住居地区」においては、通風・採光を確保し、良好な住環境とするため、隣地境界線から、建物を40cm以上離して建築することとします。

壁面の位置の制限、工作物の設置の制限

計画図



20

主要生活道路中心から3mの壁面の位置の制限、工作物の設置の制限がある道路をオレンジ色で示しています。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 計画書

地区区分	環状七号線沿道地区 約3.8ha	近隣商業地区 約0.9ha	住居地区 約26.8ha
	屋根や外壁の色彩は低・中彩度を原則とし、周辺環境と調和した落ち着いた色合いとするとともに、形態・意匠は周辺の街並みと調和したものとする 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、回転灯は使用不可。また、腐朽・腐食・破損しやすい、燃焼しやすい材料は使用不可		

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>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合いとする。形態・意匠は周辺の街並みと調和したものとする。</p> <p>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。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>1 フェンス等の基礎で地盤面から高さ0.5m以下のもの</p> <p>2 法令等の制限上やむを得ないもの</p>



派手な色づかいの建物



派手な看板のある建物



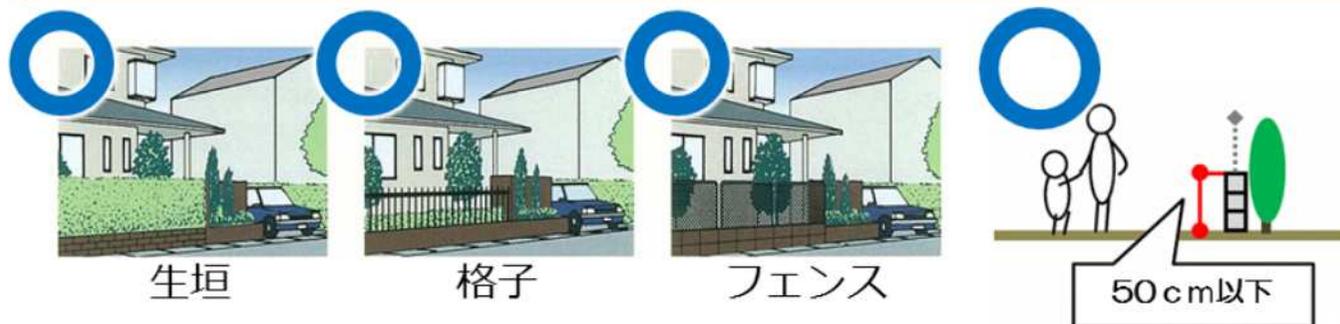
落ち着いた色合いの建物

「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」についての内容です。周辺の環境と調和した落ち着いた色調のまちなみへと誘導するため、派手な色使いの建物や看板などの設置を制限します。また、腐食や燃焼しやすい素材を使用した屋外広告物の設置を制限します。

垣又はさくの構造の制限、土地の利用に関する事項 計画書

地区区分	環状七号線沿道地区 約3.8ha	近隣商業地区 約0.9ha	住居地区 約26.8ha
	道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣または透視可能なフェンス等とする (ただし、高さ50cm以下の部分はブロック等の設置は可能)		

地区整備計画	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。



「垣又はさくの構造の制限、土地の利用に関する事項」についての内容です。
高いブロック塀などは、地震時に倒壊する危険性が高いため、道路に面して設ける垣や柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とします。

土地の利用に関する事項として、緑化を推進します。

今後のスケジュール

令和7年度からの施行を予定しています

年度	日程	十条北地区地区計画
令和6年	7月16日 ～8月6（済）	都市計画法第16条に基づく地区計画原案の 縦覧・意見書の提出
	10月21日 （本日）	地区計画（案）の説明会
	11月1日 ～11月15日	都市計画法第17条に基づく地区計画案の 縦覧・意見書の提出
	12月下旬	北区都市計画審議会 付議
令和7年	3月	告示
	4月	施行

23

今後のスケジュールについての内容です。

7月16日から8月6日まで、本地区計画の原案に対する意見書の提出がありました。先ほどご報告したご意見の他に、北ノ台スポーツ多目的広場の利用方法について、町会への区の支援について、十条仲原三丁目で起きた火災に対する、地域の見守りについてなど、大変貴重なご意見をいただきました。これらのご意見は、本地区計画で取り扱うことはできませんが、担当部署へお伝えするとともに、12月に行われます、北区都市計画審議会の付議資料とさせていただきます。

11月1日から15日までの二週間、都市計画法17条に基づく地区計画案の縦覧・意見書の提出期間となります。その後、12月下旬に北区都市計画審議会の審議を経て、令和7年4月より施行される予定です。

地区計画案の公告・縦覧・意見書の提出について

縦覧期間

令和6年11月1日（金）～11月15日（金）

※土・日・祝日を除く

場所

北区役所第一庁舎7階①番
防災まちづくり担当課

※縦覧期間中は北区のHPでもご覧いただけます

意見書の提出

令和6年11月1日（金）～11月15日（金）

※土・日・祝日を除く

提出先

（持参）北区役所第一庁舎7階①番防災まちづくり担当課

（郵送）〒114-8508 北区王子本町1-15-22

北区役所第一庁舎7階①番防災まちづくり担当課

※都市計画法17条第2項に規定する、区内在住の方または利害関係を有する方は、案についての意見書（書式自由）を提出することができます

詳細は北区HPからもご確認ください→



地区計画案の公告・縦覧・意見書の提出についての内容です。

縦覧期間は、令和6年11月1日から15日までの土日祝日を除いた午前8時30分から午後5時15分までです。

縦覧場所は、北区役所第一庁舎7階1番の窓口で、ご覧いただけます。

また、縦覧期間中はホームページでもご覧いただけます。

区内在住の方または利害関係を有する方は、案についての意見書（書式自由）を提出することができます。

以上が、十条北地区地区計画（案）の説明となります。

3.新たな防火規制区域（案）の説明

続きまして、「新たな防火規制区域（案）」について説明いたします。

「新たな防火規制区域」の概要

木造密集地域の再生産を防止し、災害時の安全性を確保するため、東京都建築安全条例第7条の3に基づき、東京都知事が指定する災害時の危険性が高い地域において、建築物の耐火性能を強化し、建築物の不燃化を促進する制度

北区における指定区域	施行日
赤羽西1丁目の一部	平成28年2月1日
上十条1～5丁目、中十条1～3丁目、十条仲原1～4丁目、岸町2丁目	平成19年6月1日
西ヶ原1丁目の一部、西ヶ原3丁目の一部、西ヶ原4丁目の一部	平成27年4月1日
西ヶ原3丁目の一部、西ヶ原4丁目の一部、滝野川1丁目の一部	平成19年6月1日
志茂1丁目の一部、志茂2丁目	平成26年6月1日
志茂3丁目	平成21年7月1日
志茂4～5丁目	平成19年6月1日
岩淵町の一部、赤羽西3丁目の一部、西が丘2丁目の一部	令和7年4月1日（予定）

26

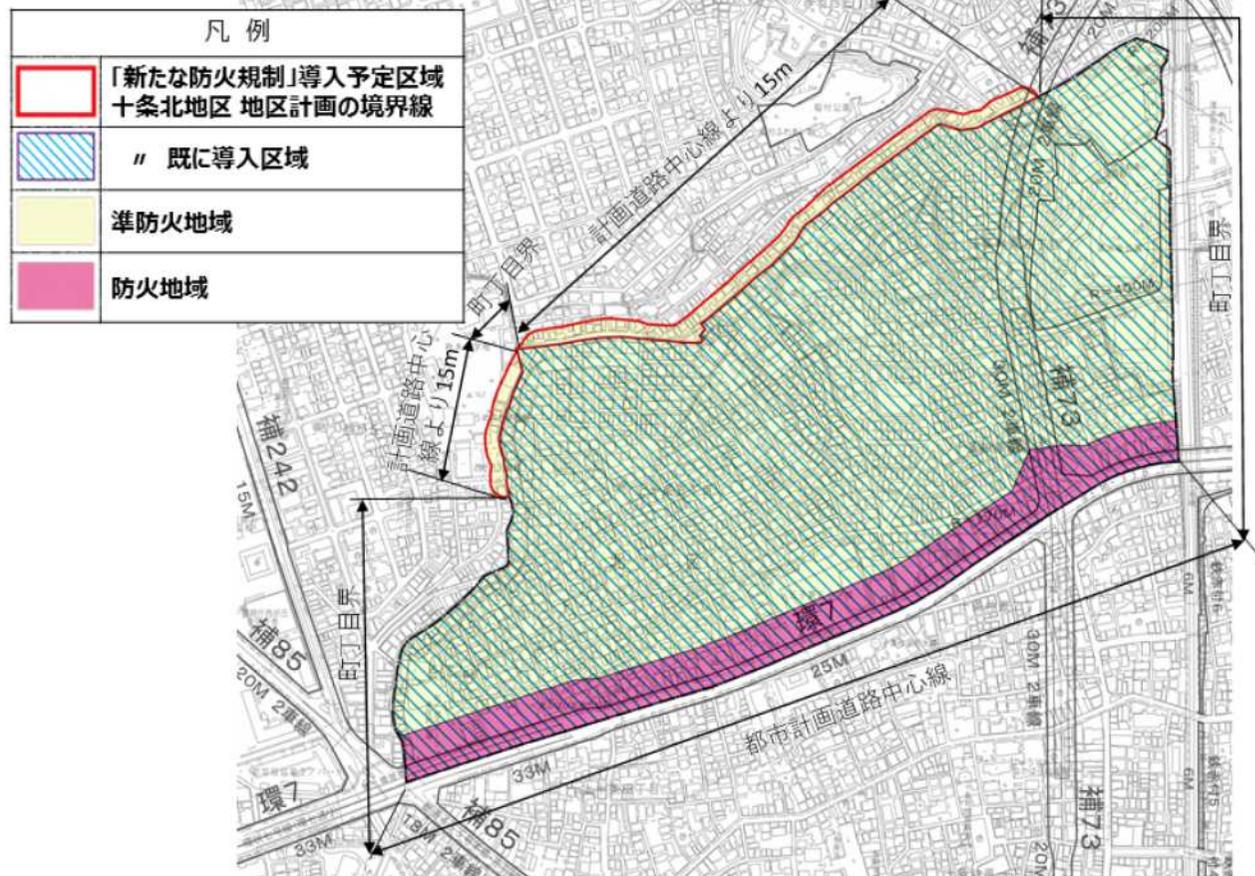
新たな防火規制区域の導入に関しましても、昨年度ブロック部会にてご説明させていただくなど、地域の皆さまのご協力をいただきながらすすめてきました。

東京都建築安全条例第7条の3に基づき、建築物の耐火性能を強化し、建築物の不燃化を促進する制度です。

北区においては、表にお示しのとおり、密集市街地に指定されている地区に指定がされています。

この度、地区計画の都市計画決定に合わせて赤枠にあります、赤羽西3丁目の一部、西が丘2丁目の一部について、令和7年4月1日より区域指定を予定しています。

「新たな防火規制区域」の導入予定範囲

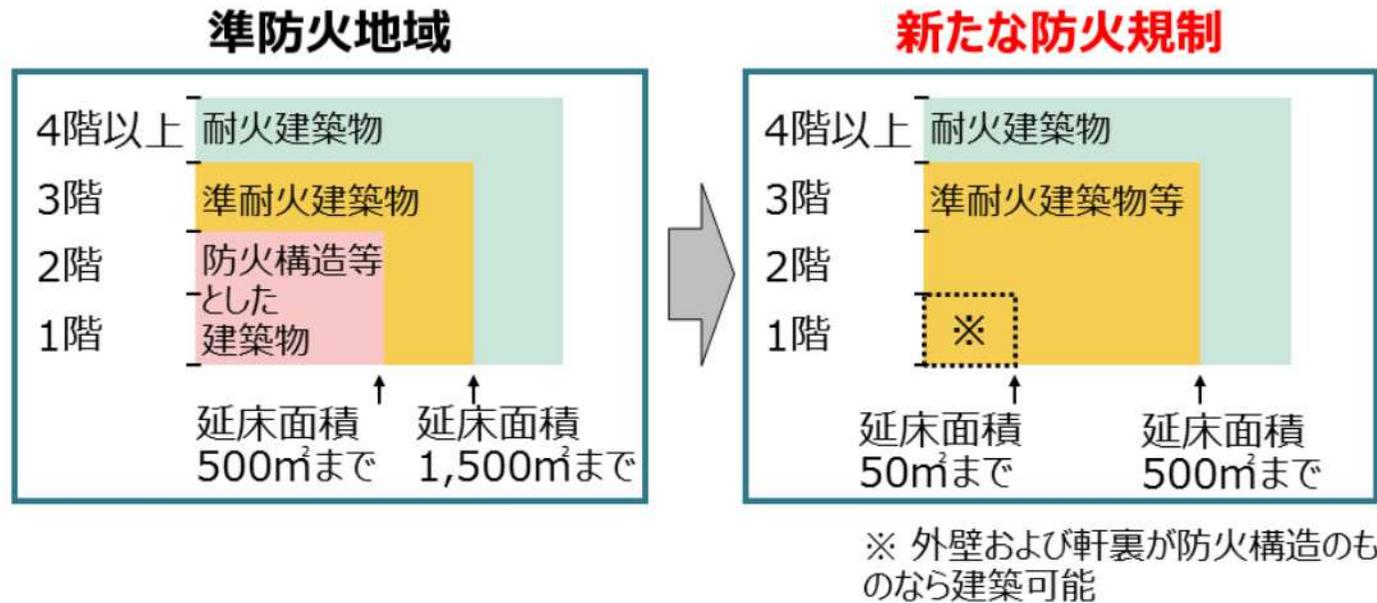


27

今回指定する区域は、赤枠で囲んだ赤羽西三丁目と西が丘二丁目の一部となります。
区域の境界は、地区計画の区域と同じ区域となりますが、今回指定する区域以外は既に平成19年に指定がされています。

「新たな防火規制区域」による建築制限

建替え・新築の際に、より耐火性能が高い構造が求められます

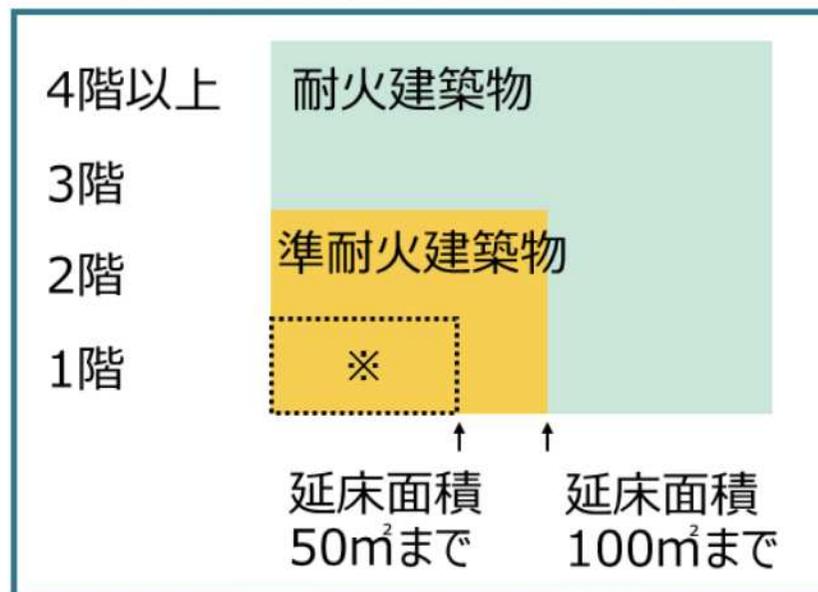


準防火地域に指定されているエリアは、法律で延べ面積が500㎡未満は防火構造の建物を建てることができます。
新たな防火規制区域に指定されますと、防火構造よりも耐火性能が高い、「準耐火建築物」以上の建物でないと建てるができなくなります。

「新たな防火規制区域」による建築制限

※防火地域の基準はそのまま

防火地域（現状のまま）



※ 外壁および軒裏が防火構造のものなら建築可能

防火地域においては、法律の規制の方が厳しいため、現状のままとなります。

今後のスケジュール

令和7年度からの施行を予定しています

年度	日程	新たな防火規制区域指定
令和6年	9月6日（済）	東京都へ変更案提出
	10月21日（本日）	東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定に関する要綱実施細目に基づく説明会
	12月下旬	北区都市計画審議会 報告
令和7年	3月	東京都知事による区域指定告示
	4月	施行

30

今後のスケジュールについての内容です。
 本日、新たな防火規制区域（案）の説明会を行っております。
 12月下旬に北区都市計画審議会への報告を経て、令和7年4月より施行される予定です。
 以上で、説明を終わります。