

# 十条地区のまちづくり 事務事業の概要現況図

**密集事業：十条北地区**  
事業面積：約30.3ha  
事業期間：平成26年度～令和5年度  
備考：重点整備地区は上十条五丁目

**不燃化特区：十条駅周辺地区**  
事業面積：約81.2ha  
事業期間：平成25年度～令和2年度  
備考：平成29年度より駅東側へ区域拡大

追加資料  
第279～283号議案  
及び報告事項関連

- 【十条まちづくり担当課長】
1. 十条地区の地区計画制度に関する事務
  2. 十条地区の防災都市づくり推進に関する事務
  3. 十条地区の不燃推進特定整備地区（不燃化特区）制度の取組
  4. 十条駅西口市街地再開発事業の推進
  5. 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
    - (1) 十条駅東地区 (2) 十条北地区 (3) 十条駅西地区
  6. 十条地区の都市防災不燃化促進事業
    - 補助83号線南地区、補助83号線北地区、補助73号線沿道地区
  7. 十条地区の地区防災不燃化促進事業
  8. 上十条一丁目4番地区防災街区整備事業

- 【連続立体交差事業担当副参事】
1. 十条駅付近連続立体交差事業
    - 及び関連する道路事業に関する事務
    - (1) 十条駅付近連続立体交差事業
    - (2) 鉄道付属街路事業
    - (3) 補助第85号線事業
  2. 十条地区の都市計画道路(補助83号線)の整備に関する事務

**密集事業：十条駅西地区**  
事業面積：約26.8ha  
事業期間：平成26年度～令和2年度

**防災街区整備  
地区計画：上十条三・四丁目地区**  
都市計画決定：平成20年4月

**地区計画：十条駅西口地区**  
都市計画決定：平成24年10月

**補助85号線** 事業者：東京都  
延長：約620m、幅員：18～30m  
都市計画変更：平成29年11月  
事業期間：令和元年度～令和12年度

**補助73号線** 事業者：東京都  
延長：約890m、幅員：20～30m  
事業期間：平成27年2月～令和2年度

**都市防災不燃化促進事業：補助73号線沿道地区**  
事業期間：平成28年11月～令和7年度  
備考：補助73号線沿道約30m

**補助83号線<Ⅱ期>** 事業者：東京都  
延長：約410m、幅員：20～30m  
事業期間：平成27年3月～令和2年度

**都市防災不燃化促進事業：補助83号線北地区**  
事業期間：平成28年度～令和7年度  
備考：補助83号線Ⅱ期区間沿道約30m

**地区計画：補助83号線周辺北地区**  
都市計画決定：平成28年3月

**地区計画：補助83号線周辺南地区**  
都市計画決定：平成22年3月

**地区計画：十条駅周辺西地区**  
都市計画決定：平成28年10月

**鉄道付属街路(第1号線～第6号線)**  
事業者：北区  
延長：約1.0km、幅員：6.0～13.5m  
都市計画決定：平成29年11月  
事業認可：令和2年3月13日  
事業期間：令和元年度～令和13年度

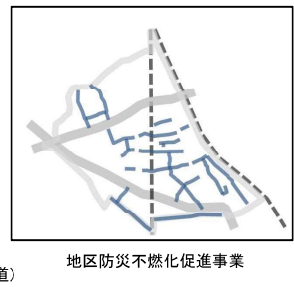
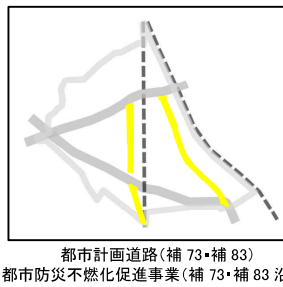
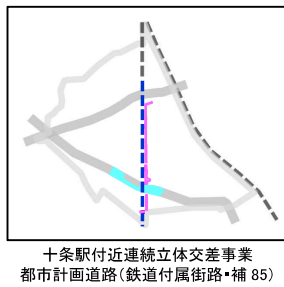
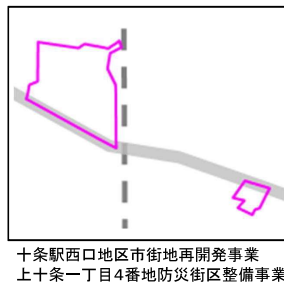
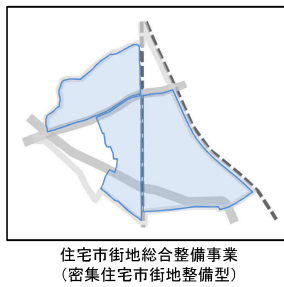
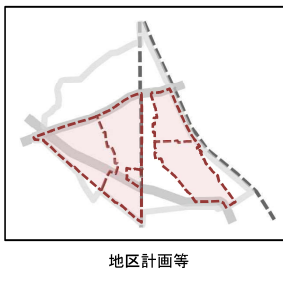
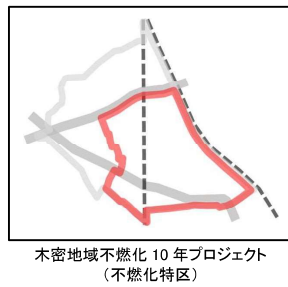
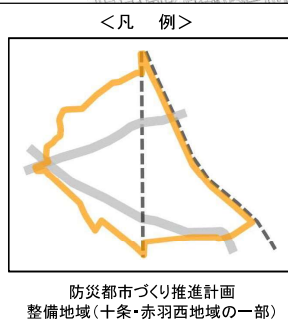
**十条駅付近連続立体交差事業**  
事業主体：東京都  
事業区間：約1.5km  
都市計画決定：平成29年11月  
事業期間：令和元年度～令和12年度

**十条駅西口地区市街地再開発事業**  
面積：約1.7ha  
都市計画決定：平成24年10月  
経過：平成29年6月 組合設立  
令和2年3月 権利変換計画認可

**都市防災不燃化促進事業：補助83号線南地区**  
事業期間：平成22年度～令和6年度  
備考：補助83号線Ⅰ期区間沿道約30m

**補助83号線<Ⅰ期>** 事業者：東京都  
延長：約640m、幅員：20m  
事業期間：平成21年8月～令和5年度

**上十条一丁目4番地防災街区整備事業**  
面積：約0.2ha  
都市計画決定：令和元年8月  
経過：令和2年3月 組合設立



# 岸町二丁目地区地区計画 都市計画案 概要版

東十条駅に近接する利便性を活かした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図るため、北区では、地区計画の都市計画原案を作成し、令和2年9月23日から10月7日まで地区計画の都市計画原案縦覧等を行いました。

前回配布した説明資料のスケジュールでお示したとおり、今回「岸町二丁目地区地区計画」の都市計画案を、皆様にお知らせいたします。

なお、地区計画とは、右図のような建築物に関する制限や、地区として整備すべき道路や公園等を示すものです。



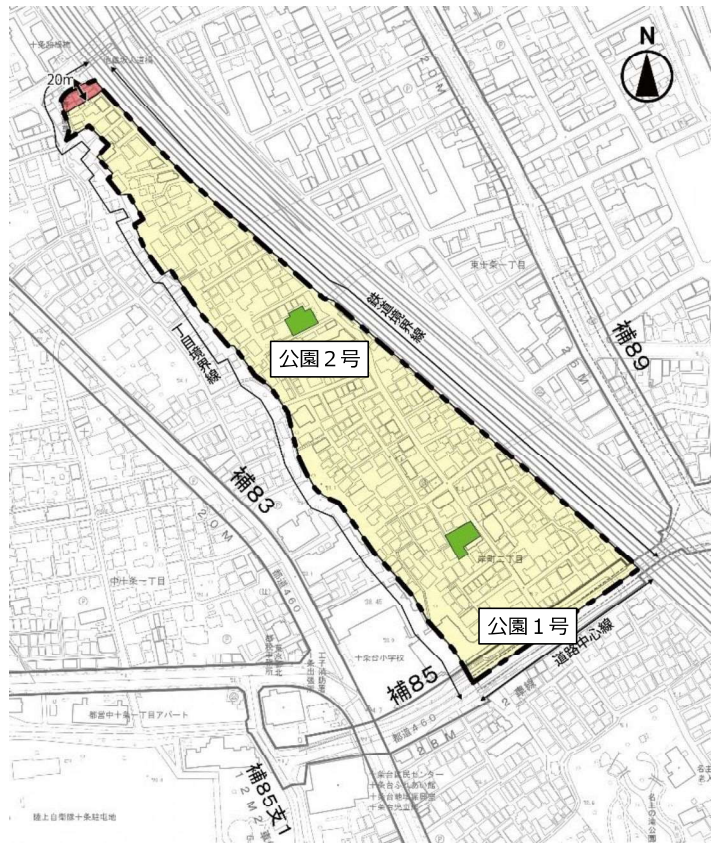
## ■ 地区計画の目標と土地利用の方針

### ＜地区計画の目標＞

本地区はJR京浜東北線東十条駅の西側沿線に位置し、武蔵野崖線とJR京浜東北線に挟まれた低地に広がる木造住宅市街地である。「東京都防災都市づくり推進計画」では、本地区を重点整備地域に位置付け、防災生活道路の整備や不燃化等を推進する「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組み、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2020」では、十条・東十条駅周辺を、区内の都市活動を支える「都市中心拠点」の一つに位置付け、にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上を図るとしており、「十条地区まちづくり基本構想」においても、安全で安心して暮らせる利便性の高い地区を目標に掲げ、都市計画事業を始め、様々な事業を展開している。本地区計画は、東十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図る。

### ＜地区区分と土地利用の方針＞

地区	方針
①近隣商業地区	東十条駅周辺と十条駅周辺を連絡する、利便性の高い近隣商業地として維持するとともに、より一層の活性化を図る。
②住居地区	低中層住宅を中心とした土地利用を誘導し、敷地の細分化防止や緑地の保全等による崖線を活かした連続したまちなみの形成により、木造密集市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を図り、安全でゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図る。



### ＜地区施設＞

地区施設	名称・規模	
公園	公園1号	約320㎡
	公園2号	約340㎡

## ■ 地区整備計画

### <建替えや土地利用のルール>

地区の名称	近隣商業地区	住居地区
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	—
	—	建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。）別表第二（に）項第三号に規定するポーリング場等の運動施設
敷地面積の最低限度	65㎡	
	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。
建築物等の形態また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。 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。	

### <建築物等に関する事項の解説>

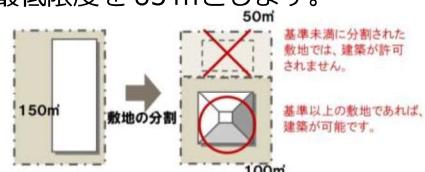
#### ■ 建築物等の用途の制限

- 用途地域に加えて制限する、建築物等の用途を定めます。
- 近隣商業地区：風俗営業の用途
- 住居地区：ポーリング場等の運動施設の用途



#### ■ 敷地面積の最低限度

- 敷地の細分化を防ぐため、建築物の建築が出来る敷地の最低限度を65㎡とします。



#### ■ 壁面の位置の制限

- 隣地境界線から建築物の外壁又は柱の面までの距離は40cm以上確保することとします。



#### ■ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

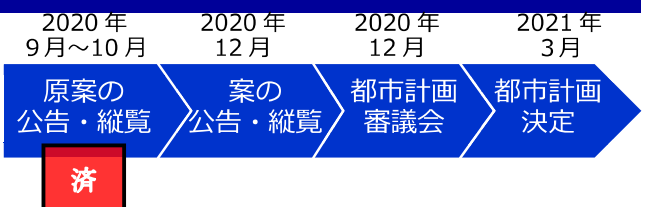
- 建築物の屋根又は外壁の基調となる色彩は、低・中彩度の範囲内を原則とし、周辺環境と調和した落ち着いた色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとします。

#### ■ 垣又はさくの構造の制限

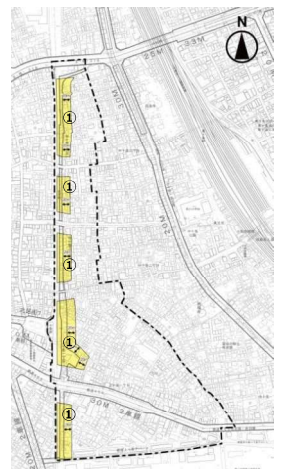
- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又は透視可能なフェンス等とします。
- ※道路に面してブロック等を積む場合は、高さ50cm以下にすることとします。

## ■ 都市計画のスケジュール

本地区計画に関する都市計画の手続きを右図の様に進めております。2021年3月に都市計画決定を行うことを予定しています。



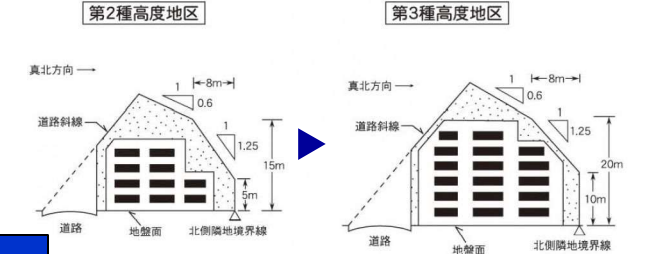
■ 高度地区の変更の概要



十条駅周辺としての一体的なぎわいのある土地利用を形成するため、鉄道付属街路沿道 20m の区域で用途地域が変更されることにあわせて、左図の区域を第2種高度地区から第3種高度地区に変更します。

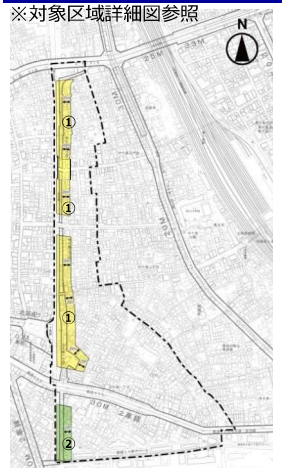
＜高度地区の解説＞

高度地区とは、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地域地区で、市町村が必要に応じて定める都市計画法上の規制です。  
今回第3種高度地区に変更されることで、建築できる建築物の高さが一定程度緩和されることとなります。



地区	変更内容
①	第2種高度地区⇒第3種高度地区

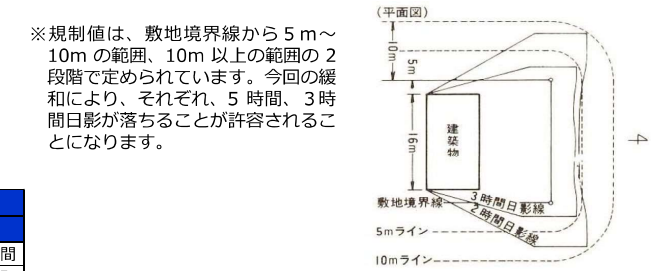
■ 日影規制の変更の概要



JR 埼京線の十条駅付近鉄道立体交差化、東日本旅客鉄道赤羽線付属街路の整備にあわせて、用途地域の変更に伴い、鉄道付属街路沿道 20m の区域の日影規制が緩和されます。また、鉄道付属街路沿道の一体的な土地利用を促進するため、左図の区域の日影規制もあわせて緩和します。

＜日影規制の解説＞

日影規制とは、中高層の建築物の建築による周辺への日照条件の悪化を防ぐために周辺に落とす日影の時間を制限する、建築基準法上の規制です。具体的な規制の対象区域及び規制値は、東京都の条例により定められています。  
今回、日影規制が緩和されることで、指定容積率を消化することができなかった敷地の、高度利用を図ることが可能となります。



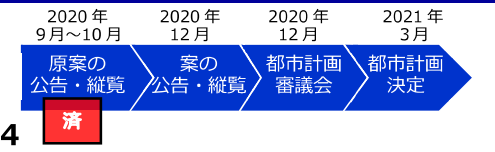
※規制値は、敷地境界線から5m～10mの範囲、10m以上の範囲の2段階で定められています。今回の緩和により、それぞれ、5時間、3時間日影が落ちることが許容されることとなります。

地区	変更内容	
	5m～10m	10m以上
①	4時間⇒5時間	2.5時間⇒3時間
②	3時間⇒5時間	2時間⇒3時間

【出典】国土交通省「住宅団地の再生に係る現行制度について」より

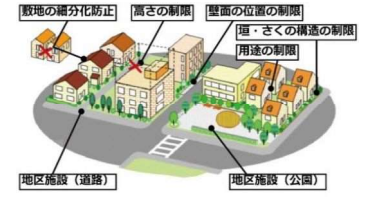
■ 都市計画のスケジュール

本地区計画に関する都市計画の手続きを右図のように進めております。2021年3月に都市計画決定を行うことを予定しています。



十条駅周辺東地区地区計画及び関連都市計画  
都市計画案 概要版

JR 埼京線の十条駅付近鉄道立体交差事業や関連都市計画道路事業に伴い、十条駅に近接する利便性を活かした良好な居住環境を形成するとともに地区の防災性の向上等を図るため、北区では、地区計画及び関連都市計画の都市計画原案等を作成し、令和2年9月23日から10月7日まで地区計画の都市計画原案縦覧等を行いました。前回配布した説明資料のスケジュールでお示したとおり、今回「十条駅周辺東地区地区計画及び関連都市計画」の都市計画案を皆様にお知らせいたします。  
なお、地区計画とは、右図のような建築物に関する制限や、地区として整備すべき道路や公園等を示すものです。



■ 【地区計画】地区計画の目標と土地利用の方針

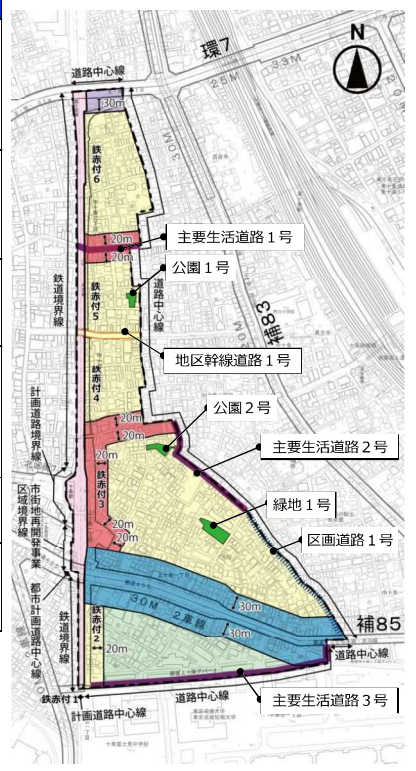
＜地区計画の目標＞

本地区は、JR 埼京線十条駅の東側沿線に位置し、個性豊かな地域密着型の商店街が集積している一方で木造住宅が密集する市街地が広がっている。「東京都防災都市づくり推進計画」では、本地区を重点整備地域に位置付け、防災生活道路の整備や不燃化等を推進する「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組み、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2020」では、十条・東十条駅周辺を、区内の都市活動を支える「都市中心拠点」の一つに位置付け、にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上を図るとしており、「十条地区まちづくり基本構想」においても、安全で安心して暮らせる利便性の高い地区を目標に掲げ、都市計画事業を始め、様々な事業を展開している。本地区計画は、JR 埼京線の十条駅付近鉄道立体交差事業や関連都市計画道路事業に伴い、十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図る。

＜地区区分と土地利用の方針＞

地区	方針
① 環7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、後背市街地への道路交通誘導に配慮し、中高層住宅や商業・業務施設を中心とした主要幹線道路沿道にふさわしい適切かつ合理的な土地利用を図る。
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。
③ 近隣商業地区	駅前広場の整備等に合わせた、地区の顔となる駅前空間としてより一層の活性化を進めるとともに、東十条駅周辺と十条駅周辺を連絡する、利便性の高い近隣商業地として維持を図る。
④ 住居地区A	低中層住宅を中心とした土地利用を誘導し、敷地の細分化防止等により、木造密集市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を図り、安全でゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図る。また、鉄道付属街路沿道においては、沿道のにぎわいづくりに向けた、合理的かつ健全な土地利用を図る。
⑤ 住居地区B	敷地の細分化防止等により、木造密集市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を進め、安全でゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図る。
⑥ 高架下利用地区	JR 埼京線の十条駅付近鉄道立体交差化にあわせて、周辺の住宅や商業施設との調和を図りつつ、地域のにぎわいづくりや利便性向上に向けた機能の誘導と高架下の有効活用を図る。

※対象区域詳細図参照



＜地区施設＞

地区施設	名称
道路	地区幹線道路
	主要生活道路
	区画道路
公園	公園・緑地

■【地区計画】地区整備計画

＜建替えや土地利用のルール＞

地区の名称	環7沿道地区	85号線沿道地区	近隣商業地区	住居地区A	住居地区B	高架下利用地区
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。以下、「風営法」という。)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(二)項第三号に規定するポーリング場等の運動施設	—	法別表第二(二)項第三号に規定するポーリング場等の運動施設	—	1 風営法第二条第一項第二号から第五号まで、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 法別表第二(二)項第三号に規定するポーリング場等の運動施設 ただし、鉄道事業法(昭和六十一年法律第九十二号)第八条第一項に規定する鉄道施設及びそれに付属するものは除く
敷地面積の最低限度	80㎡	65㎡				
	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。		—
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	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調とする。 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、既存樹木の維持・保全を図るとともに、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。					

＜建築物等に関する事項の解説＞

■建築物等の用途の制限

- 用途地域に加えて制限する、建築物等の用途を定めます。
- 風俗営業の用途の制限：  
→環7沿道地区、85号線沿道地区、近隣商業地区、高架下利用地区
- ポーリング場等の運動施設の用途の制限  
→85号線沿道地区、住居地区A、高架下利用地区



■敷地面積の最低限度

- 敷地の細分化を防ぐため、建築物の建築が出来る敷地の最低限度を以下の様に定めます。  
→環7沿道地区：80㎡  
→環7沿道地区以外：65㎡  
※高架下利用地区は除く



■壁面の位置の制限

- 隣地境界線から建築物の外壁又は柱の面までの距離は40cm以上確保することとします。  
→住居地区A、住居地区B



■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ものとする。また、形態、意匠は周辺の街並みに調和したものとする。など

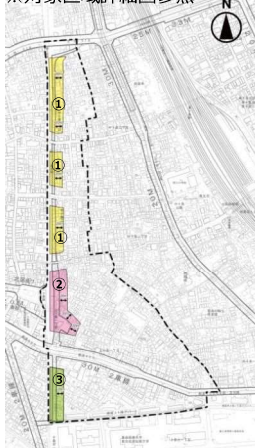
■垣又はさくの構造の制限

- 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。
- ※道路に面してブロック等を積む場合は、高さ50cm以下にすることとします。



■用途地域の変更の概要

※対象区域詳細図参照



＜変更内容＞

JR 埼京線の十条駅付近鉄道立体交差化、東日本旅客鉄道赤羽線付属街路や駅前広場が整備されることから、十条駅周辺としての一体的なぎわいのある土地利用を形成するために、鉄道付属街路沿道20mの区域で用途地域を変更します。

地区	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火地域	面積
①	第一種住居地域	60	200 ↓ 300	第2種 ↓ 第3種	準防火	約1.3ha
②	第一種住居地域 ↓ 近隣商業地域	60 ↓ 80	200 ↓ 300	第2種 ↓ 第3種	準防火	約0.9ha
③	第一種中高層住居専用地域 ↓ 第一種住居地域	60	150 ↓ 300	第2種 ↓ 第3種	準防火	約0.5ha

＜用途地域の解説＞

用途地域とは、都市を土地利用の用途等から区分し、それぞれの地域における建築物の用途及び建ぺい率、容積率を定めたルールです。

①地区

容積率及び高度地区が緩和されることにより、これまでよりも高さのある建築物が建築可能になります。

②地区

近隣商業地域に変更されることで、店舗、事務所等、小規模な工場等が建築可能になります。

③地区

第一種住居地域に変更されることで、店舗の建設にあたっての制限が緩和されるとともに、事務所等が建築可能になります。

【出典】国土交通省 HP より▶

第一種住居地域



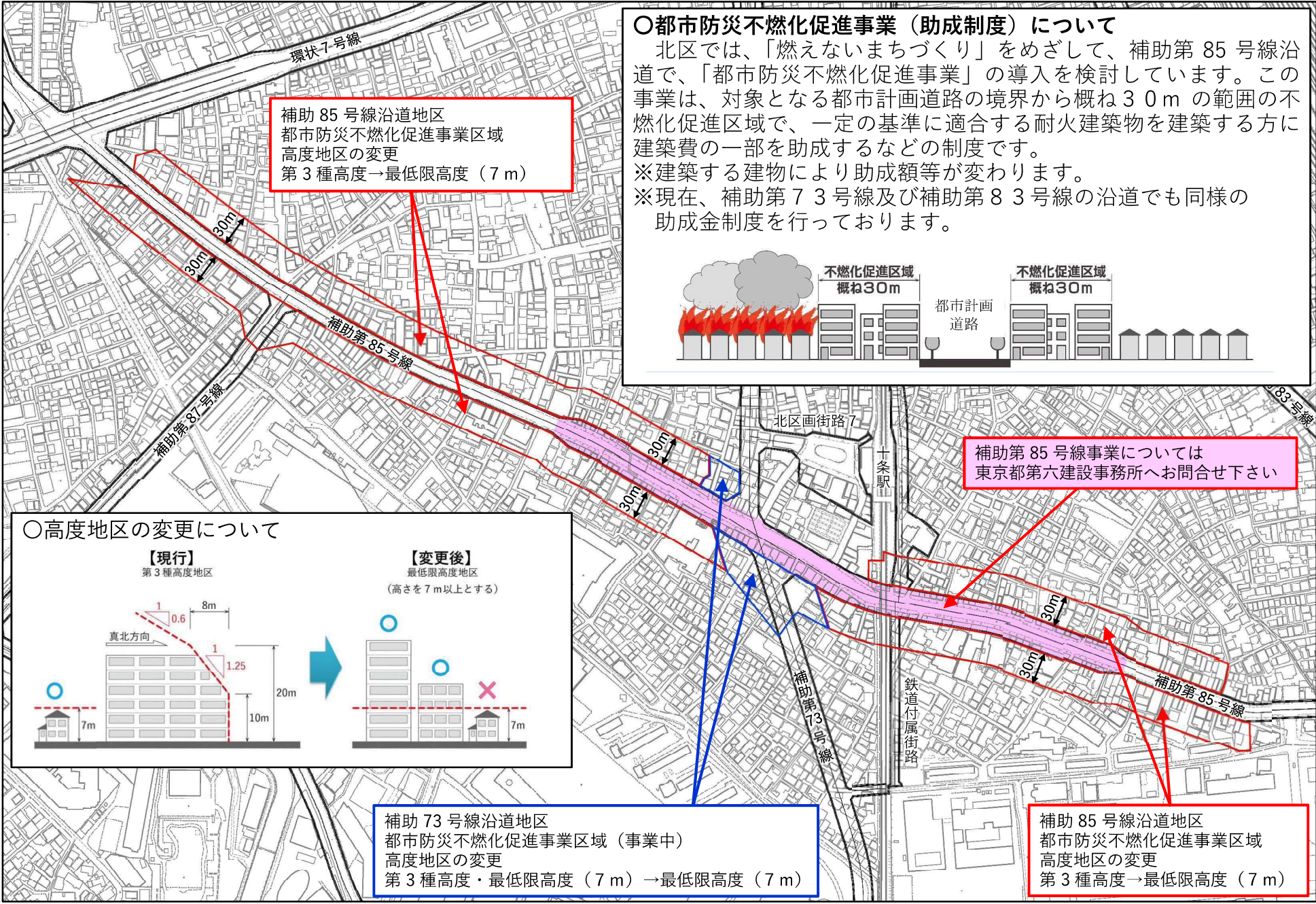
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

# ■対象区域拡大図・都市計画案等の概要(補助85号線沿道地区対象区域詳細図)

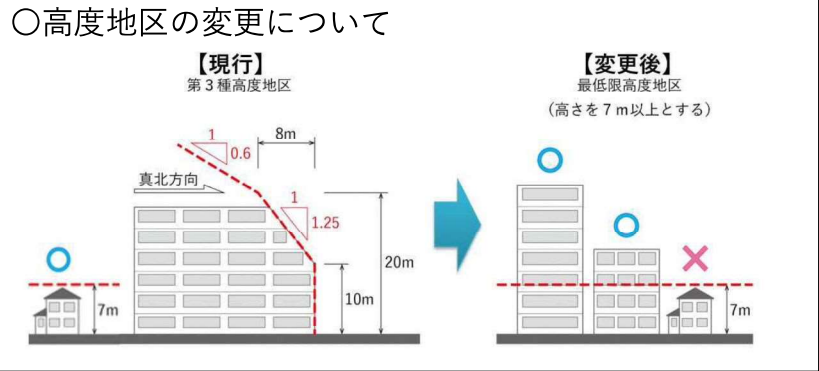


補助85号線沿道地区  
都市防災不燃化促進事業区域  
高度地区の変更  
第3種高度→最低限高度(7m)

○都市防災不燃化促進事業(助成制度)について  
北区では、「燃えないまちづくり」をめざして、補助第85号線沿道で、「都市防災不燃化促進事業」の導入を検討しています。この事業は、対象となる都市計画道路の境界から概ね30mの範囲の不燃化促進区域で、一定の基準に適合する耐火建築物を建築する方に建築費の一部を助成するなどの制度です。  
※建築する建物により助成額等が変わります。  
※現在、補助第73号線及び補助第83号線の沿道でも同様の助成金制度を行っております。



補助85号線事業については  
東京都第六建設事務所へお問合せ下さい



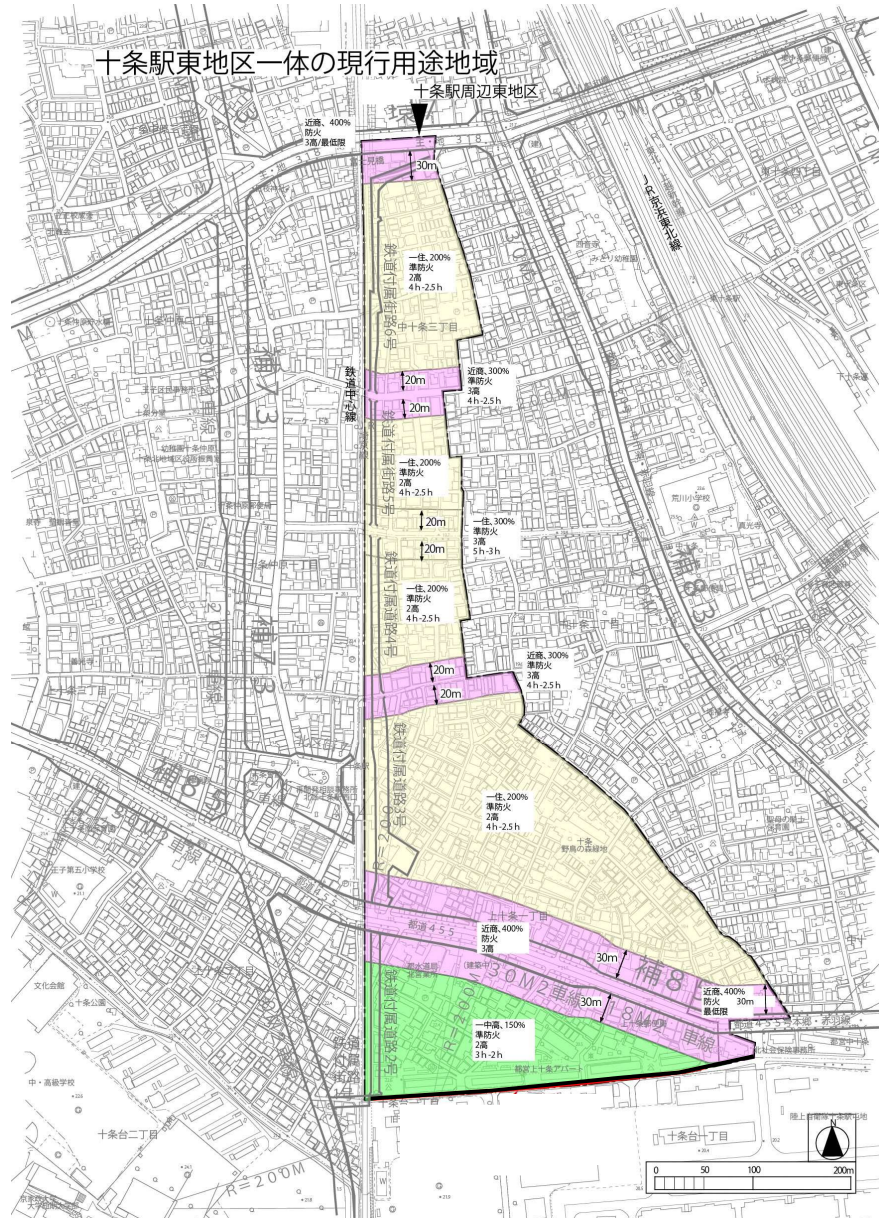
補助73号線沿道地区  
都市防災不燃化促進事業区域(事業中)  
高度地区の変更  
第3種高度・最低限高度(7m)→最低限高度(7m)

補助85号線沿道地区  
都市防災不燃化促進事業区域  
高度地区の変更  
第3種高度→最低限高度(7m)

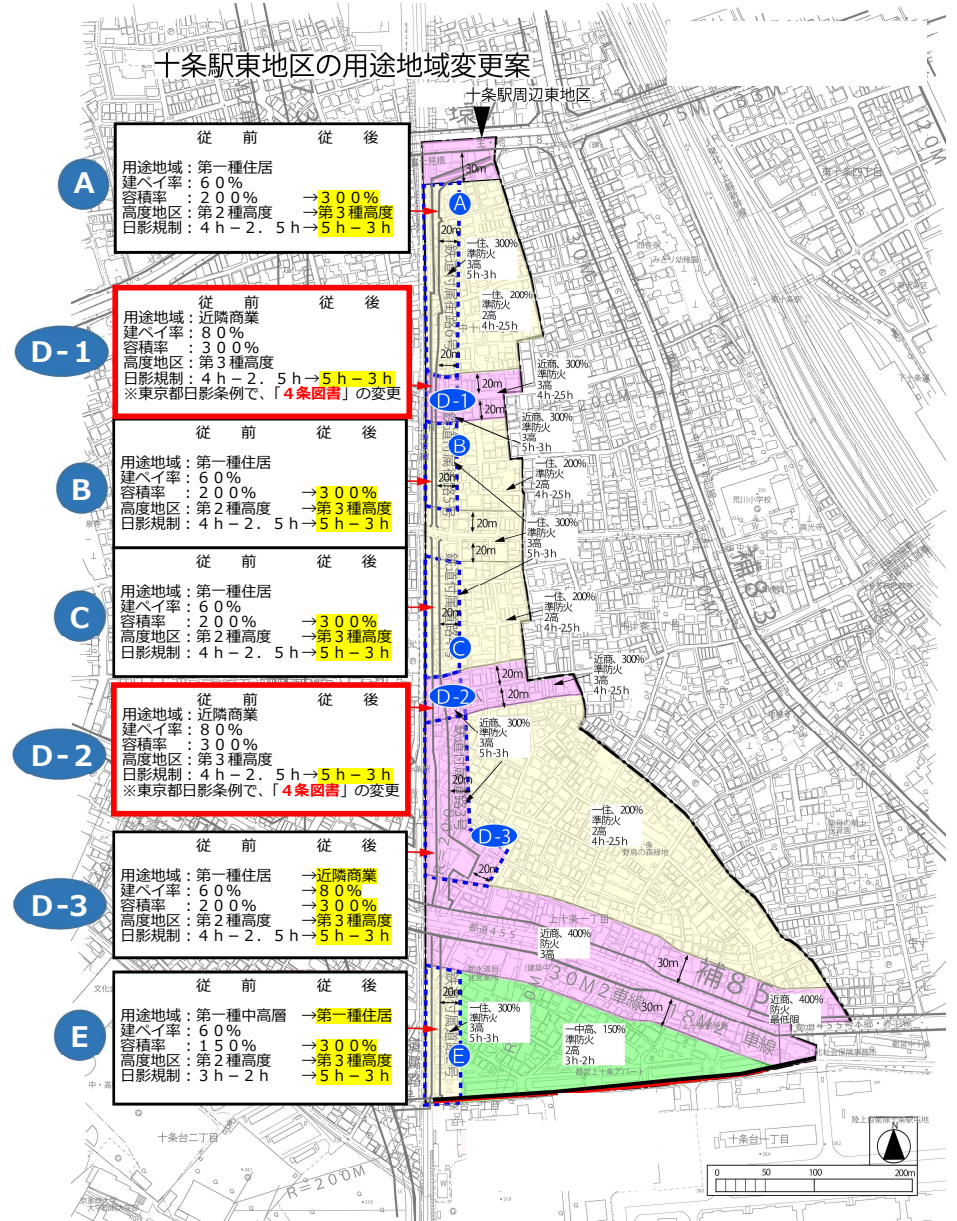
※当該図は、あくまで参考としてご確認いただくための図面です。実際には建て替えなどの際に個別に電話、窓口などでご確認ください。

(参考資料) 用途地域及び容積率、高度地区、日影規制の変更【十条駅周辺東地区地区計画関連】

【十条駅周辺東地区・用途地域等（現行）】



【十条駅周辺東地区・用途地域等（変更案）】



## 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

下記に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）第17条第1項の規定に基づき、令和2年12月2日から12月16日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、法第17条第2項の規定により、同期間中に1通（2名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨及び北区の見解は次のとおりである。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 岸町二丁目地区地区計画

意見書の要旨	北区の見解
I 賛成意見に関するもの (なし)	
II 反対意見に関するもの (なし)	
<p>III その他の意見 1通（2名）</p> <p>1（道路拡幅）</p> <p>岸町二丁目のちんちん山から井頭踏切までの道路拡幅に反対。土地を売るつもりはない。</p>	<p>本地区では木造住宅密集地域の改善を図るため住宅市街地総合整備事業（密集型）を導入し、災害時の避難路として、主要生活道路を整備していきたいと考えております。</p> <p>地域の防災性向上に必要な道路整備について、皆様のご理解ご協力をいただきながら進めてまいります。</p>



## 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

下記に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）第17条第1項の規定又は法第21条第2項において準用する法17条第1項の規定に基づき、令和2年12月2日から12月16日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、法第17条第2項の規定又は法第21条第2項において準用する法17条第2項の規定により、同期間中に2通（3名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨及び北区の見解は次のとおりである。

都市計画の種類及び名称

- ①東京都市計画地区計画 十条駅周辺東地区地区計画
- ②東京都市計画高度地区（十条駅周辺東地区地区計画関連）

意見書の要旨	北区の見解
I 賛成意見に関するもの（なし）	
II 反対意見に関するもの 2通（3名） 1（地区計画の壁面の位置の制限） 建物メンテナンスの足場スペース確保のため、壁面の位置の制限をすべての地区で50cmとするべき。	本地区計画では、防災性の向上と良好な居住環境の形成のため、現状の敷地での建替えや隣接する地区の地区計画との整合性を考慮し、壁面の位置の制限を「0.4m以上」としております。
2（地区計画の建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限） 環7沿道地区でも、防災の観点から看板等工作物の規制が必要である。	本地区計画では、地区の良好な街並みの形成を図るため、それぞれの地区の特性や、や隣接する地区の地区計画との整合性を考慮し、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めております。 環状七号線は区内を横断する路線となっており、制限事項については十条地区以外の地域への影響も含め、今後の課題とさせていただきます。

<p>3（高さ規制）</p> <p>（1）絶対高さ制限を導入すべき。</p> <p>（2）地盤の振動に対する特性周波数（固有振動数）を調査し、共振の起きにくい建築物等の高さを示したうえで、地区計画等を定めるべき。</p>	<p>本地区における建物高さは、地域の良好な環境の保全や、その地区の特性を勘案し、北側斜線や道路斜線等により適切な高さへの規制・誘導を行っており、その基準については、建築基準法等の関連規則で規制されております。本地区計画の決定に併せて行う高度地区の変更は、上位計画や「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（東京都）」等に基づき、地区の特性に合わせて定めております。</p>
<p>4（地区計画の建築物等の用途の制限）</p> <p>補助85号線以南で、用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ変更する区域について、近接する中学校の生徒に悪影響となる用途の建物が建築できる可能性が危惧されるため、地区計画の建築物等の用途の制限について、住居地区Aを住居地区Bの方針で、安全でゆとりある住宅市街地の形成を図るようにしてほしい。</p>	<p>本地区では、良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上を図るため、本地区計画の決定と併せて、関連都市計画等（用途地域及び容積率、高度地区、日影規制）の変更が必要と認識しております。</p> <p>なお、用途地域による建築の用途制限において、第一種住居地域内で建築可能な遊戯施設・風俗施設について、生活環境への影響を考慮し、地区計画にて制限するものです。</p>
<p>5（地区計画等の合意形成）</p> <p>（1）もっと住民による勉強会を重ねてから地区計画を策定すべき。</p> <p>（2）地区計画等を定めることでどのようなまちになるのか分かるようにすべき。</p> <p>（3）建築基準法に関連する基礎的な内容を説明に入れ、権利者等が十分に理解納得したうえで決めるべき。</p> <p>（4）説明文等が多様な解釈ができ、阻誤、錯誤を生むものとなっている。明確な表現にする必要がある。</p> <p>（5）例外や紛争が生じないように、できる事、できない事をリスト化するべき。</p> <p>（6）地区計画の理解を得るために資料等を本地区周辺の建物全戸に配布し、意見を聞くべき。</p>	<p>区では9月に説明会開催を予定していましたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、関係権利者へ説明資料を配布させていただく形とし、ご意見やご不明点については、ご意見はがきや電話、窓口などで伺い、丁寧に説明させていただきました。</p> <p>また、いただいたご意見は、11月に「意見の要約と北区の考え方」としてまとめ、都市計画案資料等と併せて配布するとともに、北区ホームページで公開させていただきました。</p> <p>本地区計画については、地区内への全戸配布、地区外居住権利者への郵送、北区ニュース、町会掲示、窓口での周知等により、多くの方々にご理解をいただく取り組みを行ったと認識しております。</p>

<p><b>Ⅲ その他の意見 1通（1名）</b></p> <p>1（飲食店の耐震及び耐火規制）</p> <p>地震時の出火数を減らすため、飲食店は耐震及び耐火建築物以外禁止すべき。</p>	<p>建築物の用途に対する耐震性能及び耐火性能については、建築基準法等に基づくため、本地区計画では規定する内容ではないと認識しております。</p>
<p>2（日影規制）</p> <p>（1）商業系を含む全ての地域で、日影規制を厳しくし、日照を保証すべき。</p> <p>（2）日影規制の算定方法について明確に定めるべき。</p> <p>（3）複数の建物からの複合日影被害が重大な問題であるため、日影規制を強化するべき。</p>	<p>本地区では、良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上を図るため、本地区計画の決定と併せて、関連都市計画等（用途地域及び容積率、高度地区、日影規制）の変更が必要と認識しております。</p>
<p>3（まちづくり全般）</p> <p>（1）現在の住環境を悪化させないまちづくりをするべき。</p> <p>（2）感染症に強いまちにするまちづくりに転換すべき。</p> <p>（3）コロナでの新しい生活様式を考慮し、ゼロから各計画案を作り直すべき。</p>	<p>本地区では、良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上を図るため、本地区計画の決定と併せて、関連都市計画等（用途地域及び容積率、高度地区、日影規制）の変更を行うものです。</p>
<p>4（ワンルーム型集合住宅に対する各戸最低面積制限）</p> <p>地区計画でワンルーム型集合住宅に対して各戸の最低面積を規定すべき。</p>	<p>北区では「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」において、住戸の規模として住戸専用面積を定めており、本地区計画では規定する内容ではないと認識しております。</p>
<p>5（騒音規制）</p> <p>リモートが必須の生活が進展して来ており、静音環境が求められている。騒音規制を全ての地域で上乘せ強化すべき。</p>	<p>騒音については、騒音規制法等に基づくため、本地区計画では規定する内容ではないと認識しております。</p>
<p>6（ハザードマップに基づく規制）</p> <p>隅田川等の内水氾濫に対するハザードマップに基づく規定も定めるべき。</p>	<p>ご意見いただきました内容については、本地区計画では規定する内容ではないと認識しております。</p>

<p>7 (アンケート調査)</p> <p>(1) 対象者への配布漏れがあったアンケートの調査結果は、信用できない。それに基づく地区計画等の案も住民の意見を反映したものとは言えない。</p> <p>(2) 行政による誘導的選択肢アンケートを用いた一方的な方針変更は住民合意無視だ。</p>	<p>アンケート調査は、地区計画に関する内容と土地利用の方針や建物高さに関する内容について、今後の防災まちづくりの方向性や傾向を把握し、検討するために地区内の皆様へポスティング等を行いました。</p> <p>本地区計画及び関連都市計画等（用途地域及び容積率、高度地区、日影規制）は、このアンケート結果だけでなく、地元協議会での意見交換を参考にするとともに、北区都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ、検討作成をしております。</p>
<p>8 (原案及び案の資料配布)</p> <p>原案、案の資料も配布されていない対象者が複数いる。</p>	<p>原案及び案の資料については、土地建物所有者へ郵送し、地区内の皆様へポスティングを行っております。また、区のホームページでも公開しております。</p>
<p>9 (原案説明資料の表記)</p> <p>(1) ブロック部会で広場状空地としていた東口が、原案説明資料では、駅前広場と変更されている理由について明確に説明すべき。</p> <p>(2) 広場状空間の機能や大きさの妥当性について住民に説明をすべき。</p>	<p>原案説明会資料では、位置を明確に示すため、「駅前広場」と表記しましたが、これまでの説明同様、鉄道附属街路3号線の駅前広場状の空間になります。</p> <p>また、広場状の空間については、鉄道附属街路の都市計画案説明会等で説明を行っております。</p>

## 都市計画の案に対する意見書の提出状況について【参考】

東京都市計画用途地域の変更に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）第21条第2項において準用する法17条第1項の規定に基づき、令和2年12月2日から2週間公衆の縦覧に供したところ、法第21条第2項において準用する法17条第2項の規定により、同期間中に1通（2名）の意見書の提出があった。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画用途地域（十条駅周辺東地区地区計画関連）

## 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

下記に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）法第21条第2項において準用する法17条第1項の規定に基づき、令和2年12月2日から12月16日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、法第21条第2項において準用する法17条第2項の規定により、同期間中に4通（3名及び1団体）の意見書の提出があった。その意見書の要旨及び北区の見解は次のとおりである。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画高度地区（補助85号線沿道地区）

意見書の要旨	北区の見解
<p>I 賛成意見に関するもの (なし)</p>	
<p>II 反対意見に関するもの 1通（1名） 1（高度地区） 所有する狭小面積の土地で、最低限高度（7m）が制定されると、現行の建築基準法による「道路斜線制限」等により、建築が可能な建物面積が狭小となり、土地の価値が下がる懸念があるため、反対である。</p>	<p>最低限度高度地区による制限は、建築物の一定部分について「高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分については、この規定は適用しない」などの規定があり、道路斜線制限等への適合により、延面積を大きく制限するものではないと認識しております。</p>
<p>III その他の意見 3通（2名と1団体） 1（案の理由書） 案の理由書の記載にある「にぎわいや交流が生まれる拠点」と防災の必要性との関連性を確認したい。</p>	<p>本地区は、地域密着型の商店が集積している一方で木造住宅が密集しており、「東京都防災都市づくり推進計画」で掲げた都市計画道路補助第85号線の整備、木造住宅の耐震化・不燃化の促進などに取り組むとともに、「北区都市計画マスタープラン2020」が位置付けるにぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上を図ろうとするものです。 このことにより、居住者、来訪者双方にとって、安全で安心して暮らせる利便性の高い地区を目指すものです。</p>

<p>2 (耐火基準の追加)</p> <p>木造建築が防災上問題ならば、高度地区の変更ではなく、材質(耐火)の基準を設けるべき。</p>	<p>本地区は、既に防火地域に指定されており、建築物の規模等により、防災性の高い耐火建築物等を建築する必要がある地区です。</p> <p>また、都市計画道路補助第85号線の整備と併せ、木造住宅の耐震化・不燃化の促進などにより、地震時の建築物の倒壊による道路閉そくや出火の防止を図るため、延焼遮断帯の形成を目指している地区でもあります。</p> <p>そこで、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす、都市計画施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される延焼遮断帯の形成には一定の高さ(最低限高度(7m))がある耐火性の高い建築物の集積による沿道の不燃化が必要となります。</p> <p>このたび、都市計画道路補助第85号線の事業化を契機に、沿道で耐火建築物への建替えを促進し、早期に延焼遮断帯を形成するために都市防災不燃化促進事業(補助制度)を導入することとし、その要件である最低限高度地区の指定を行う必要があると認識しております。</p>
<p>3 (周知資料)</p> <p>配布資料がわかりづらい。簡便な言葉で端的に説明してほしい。</p>	<p>わかりやすい資料作成に努めておりますが、ご意見については今後の参考とさせていただきます。</p>
<p>4 (助成制度)</p> <p>拡幅道路沿道だけでなく、防災関連の建替えに補助金を出すべき。</p>	<p>今回導入予定の都市防災不燃化促進事業(補助制度)の他に、十条地区では、「木密地域不燃化10年プロジェクト」において、不燃化を推進するため、様々な防災関連の補助制度を導入しております。</p>
<p>5 (計画実施に向けた配慮)</p> <p>現在所有のビル及びマンション居住者、テナント等に経済的不利益がないように、配慮してほしい。また地域の特色等が失われ、近隣住民の地域コミュニティの崩壊や衰退を招くことのない様、配慮してほしい。</p>	<p>本高度地区の変更及び都市防災不燃化促進事業(補助制度)の導入は、既存のビル及びマンション等の使用に影響を及ぼすものではございません。なお、コミュニティ等に関するご意見については、参考とさせていただきます。</p>