

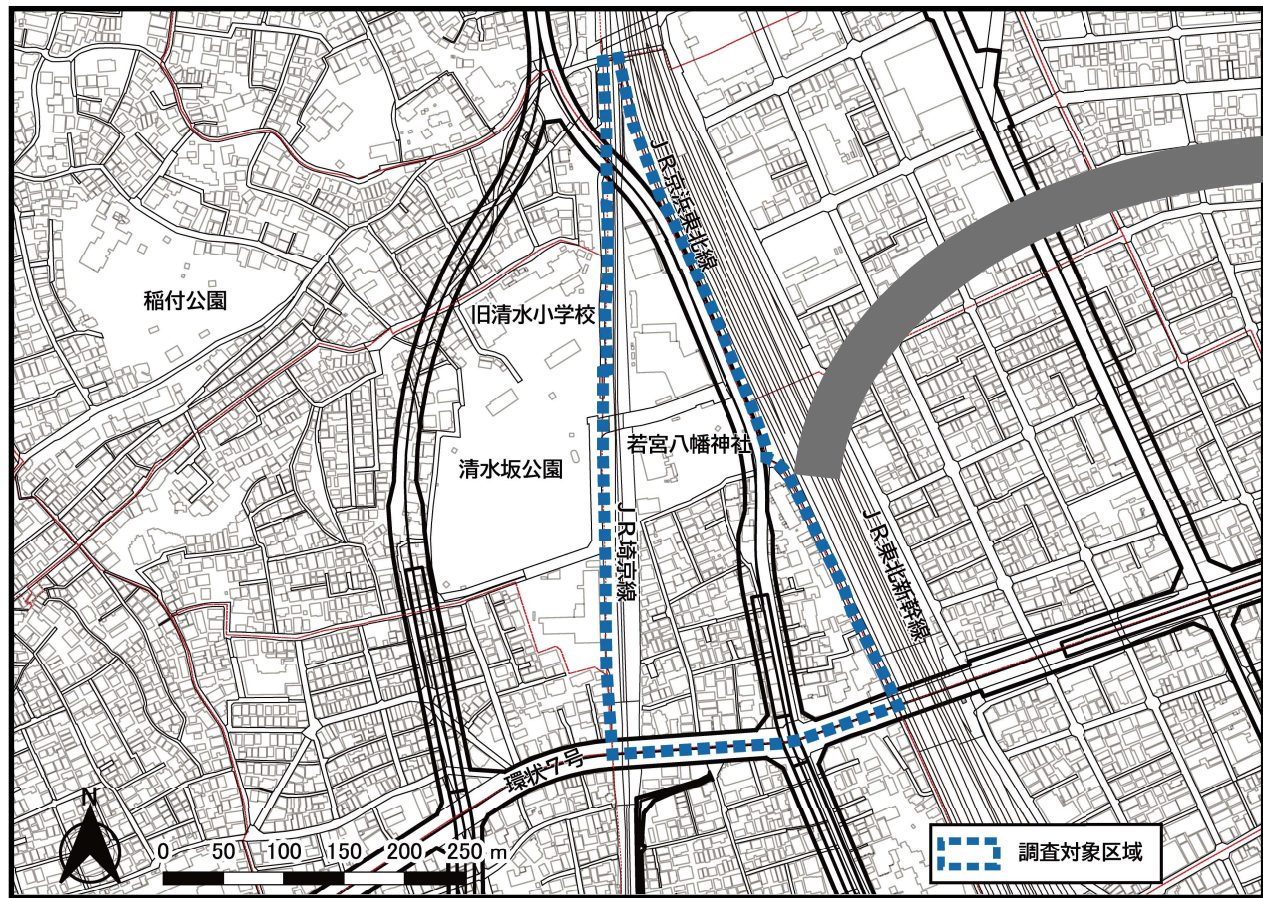
中十条四丁目地区におけるまちづくり方針（地区計画素案等）の策定について

● まちづくり方針（地区計画素案等）策定の検討の経緯

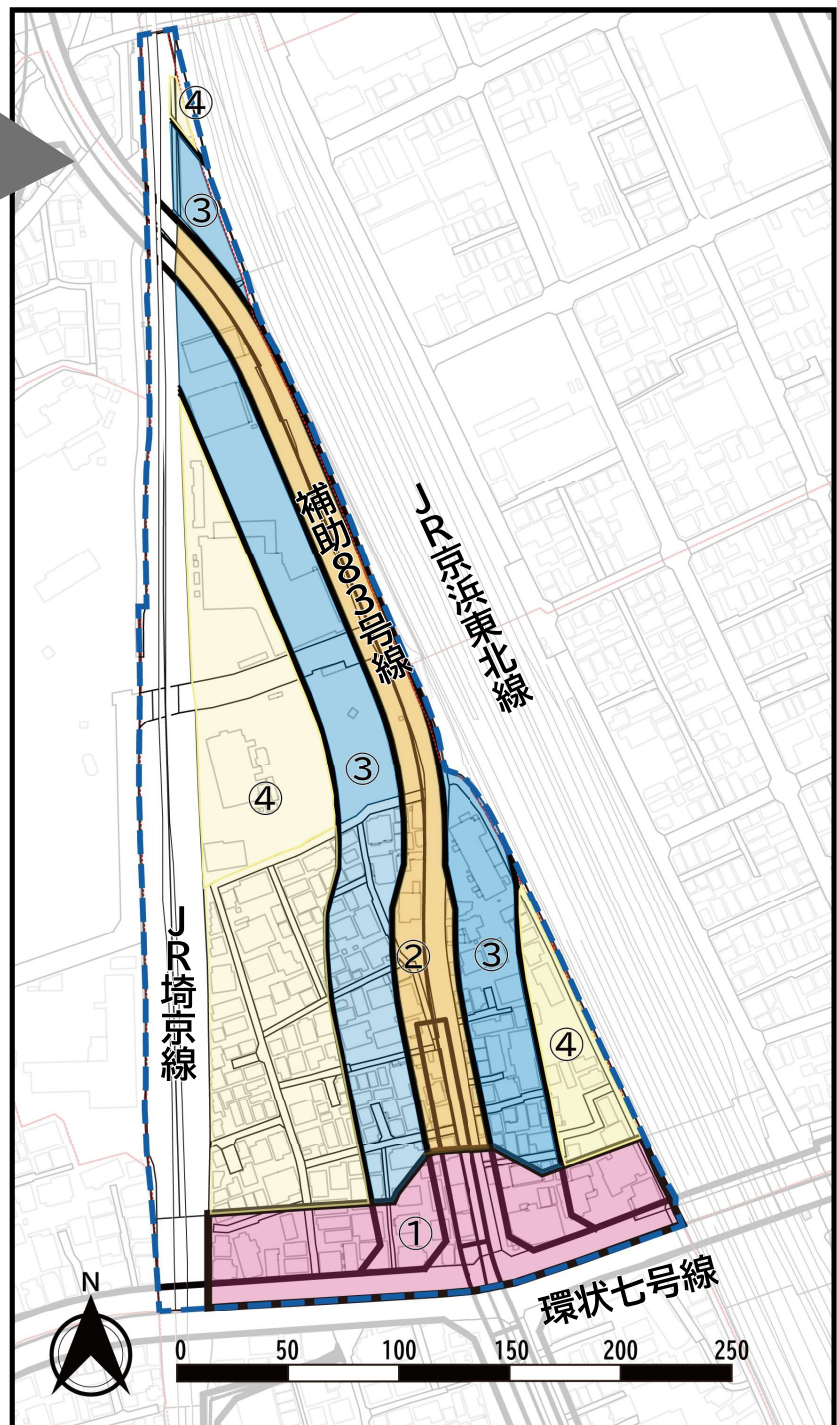
北区では、早期かつ効果的に十条地区のまちづくりを進めるために、「**十条地区まちづくり基本構想**」を策定し、「にぎわいとやすらぎを奏でるまち - 十条」を目指して、地域特性に応じた施策を進めております。

十条地区では、平成 22 年 3 月に「補助 83 号線周辺南地区地区計画」、平成 28 年 3 月に「補助 83 号線周辺北地区地区計画」の都市計画決定を行ってきました。

中十条四丁目の現状については、環状七号線との交差点における渋滞が慢性化し、歩道がある道路が少ない等歩行者の歩行環境に課題を抱えています。また、東京都による補助第83号線（十条Ⅲ期）が事業化され、現在の都道 460 号線（旧岩槻街道）が幅員 20m ～ 30mの都市計画道路として整備される予定です。これにより、沿道の建替えが進むことで、まちの環境や景観に今後変化が生じることが見込まれます。こうした状況を踏まえ、区では、**現在の落ち着いた居住環境を維持・向上させ、調和の取れた街並みを形成し、安全性を向上**させるために、地区のまちづくりルールである「地区計画」の導入を検討することになりました。



- ① 環状七号線沿道地区
- ② 補助第 83 号線
- ③ 83 号線沿道地区
- ④ 住居地区



● 地区計画とは？

ある一定のまとまりの「地区」の課題や特徴を踏まえて、地元と行政が連携し、地区単位できめ細かなルールを定めて、地区の目指す将来像を都市計画に位置付けて、まちづくりを進めていく手法です。

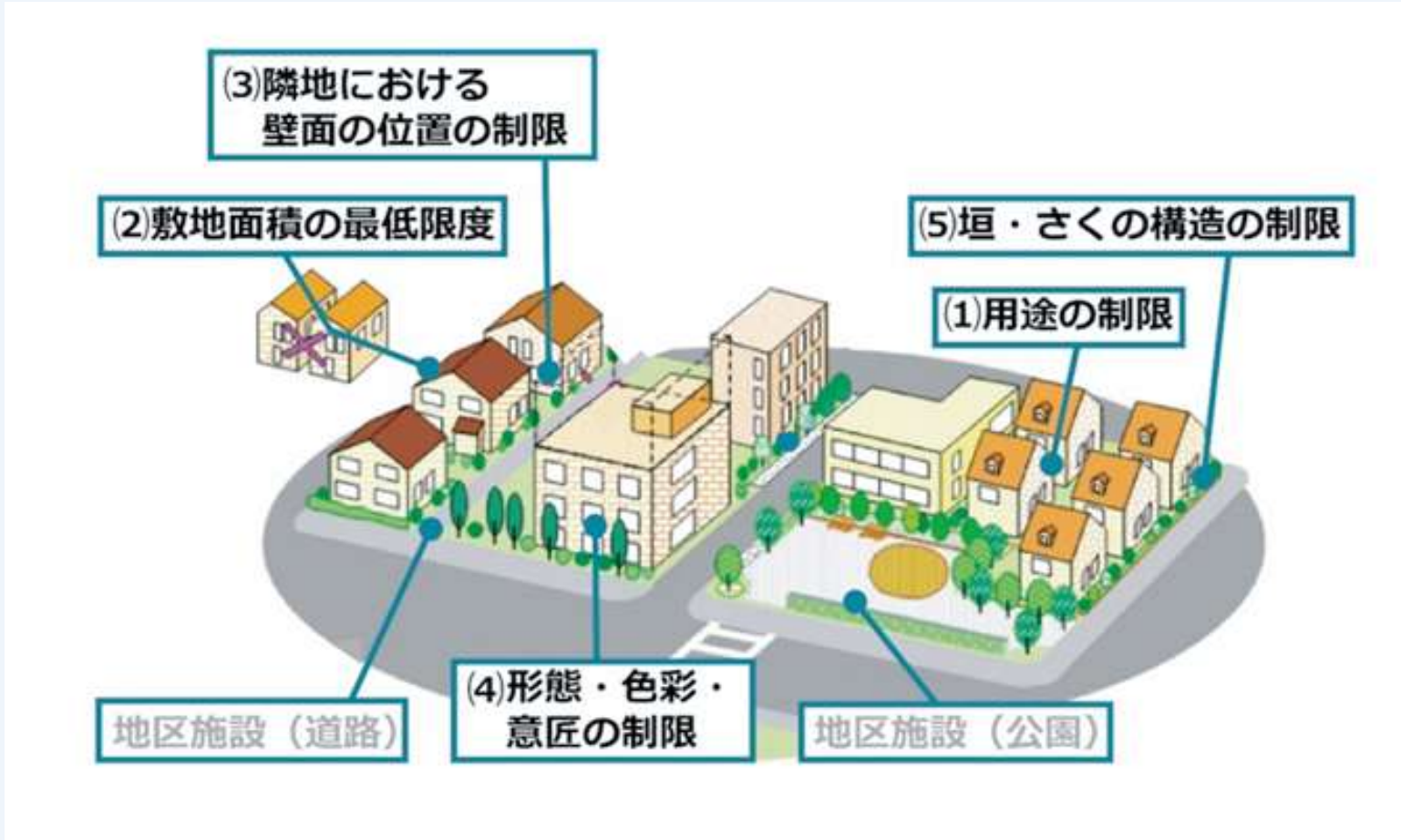
<地区計画で定められること>

- ◇地区の目標 どういったまちづくりを進めていくのか目標を定めます。
- ◇地区の方針 地区の目標を実現するための方針を定めます。
- ◇地区整備計画 建築物の用途や高さなど、きめ細かなルールを定めて良好な住環境を維持し向上させるために誘導を行います。

<地区計画で定められること>

地区整備計画では左記の地区整備計画イメージ図に示すような建築に関するさまざまなルールを定めることができます。5つのルールの詳細については、下欄をご確認ください。

地区計画が定められると、建物を新しく建てる際や改修する際は、そのルールに適合した建物にする必要があります。しかし、地区計画が定められたからといって、現在の建物に手を入れる必要はありません。



地区整備計画イメージ図

① 用途の制限

建てることのできる建築用途を制限します。



💡 住民にとってのメリット

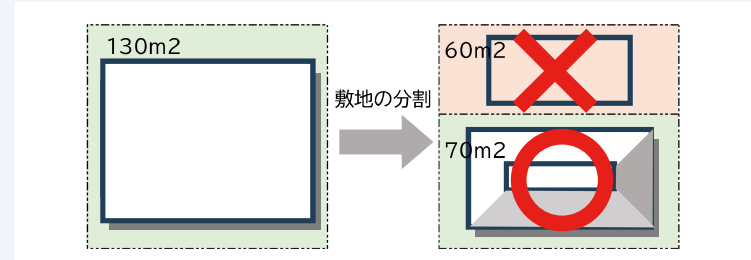
騒音や渋滞を招く施設が隣に来る不安をなくします。

●まちづくりへの効果

静かな環境がずっと続く

② 敷地面積の最低限度

基準未滿に分割された敷地では、建築が許可されませんが、基準以上の敷地であれば、建築が可能です。



💡 住民にとってのメリット

狭小住宅の乱立を防ぎ、現在の住環境を維持します。

●まちづくりへの効果

まちのゆとりを維持しながら建物を更新

③ 隣地における壁面位置の制限

隣棟同士の日照や通風を確保するため建物の壁面に隣地境界線から一定距離を設けます。



💡 住民にとってのメリット

隣家との圧迫感をなくし、災害時の火災延焼も防ぎます。

●まちづくりへの効果

日当たり・風通し・安全の確保

④ 形態・色彩・意匠の制限

地区の街並みに合わせた、外壁・屋根等の形態や色彩にします。



💡 住民にとってのメリット

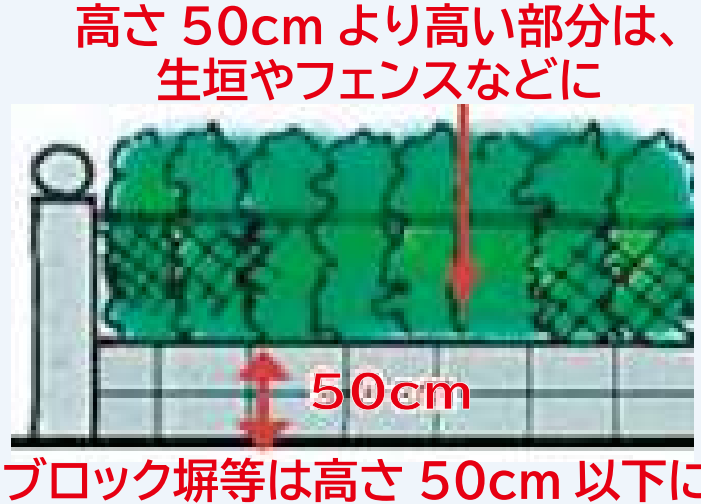
落ち着いた既存の街並みと新しい街並みの調和を図り、良好な景観を創出します。

●まちづくりへの効果

街並みの魅力を高める

⑤ 垣・さくの構造の制限

高さ 50cm より高い部分は、生垣やフェンスなどにします。



💡 住民にとってのメリット

死角を減らして犯罪を防ぎ、緑豊かな明るい街路をつくります。

●まちづくりへの効果

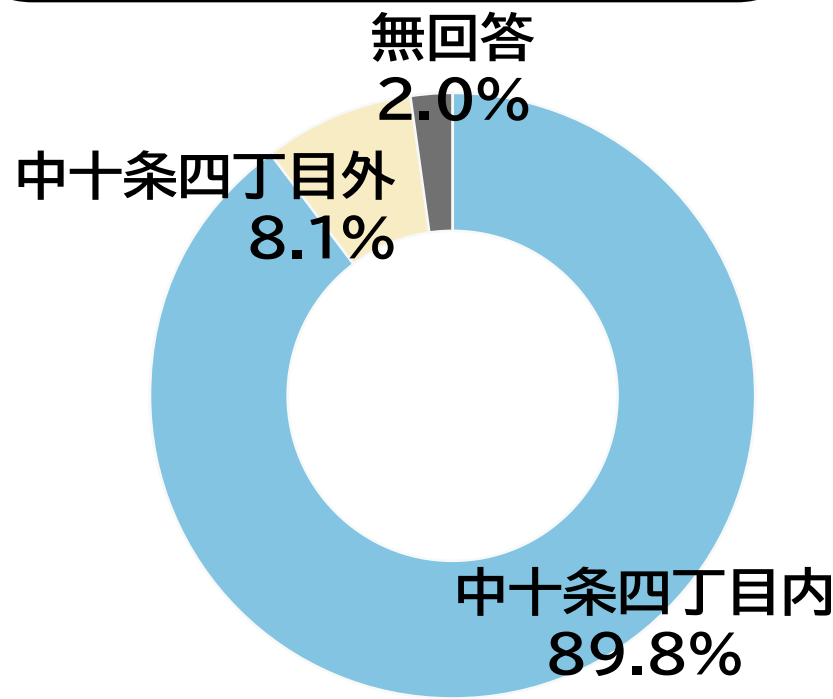
解放感と防犯性の向上

まちづくりのルール（地区計画）の導入に関するアンケート意向調査の結果について

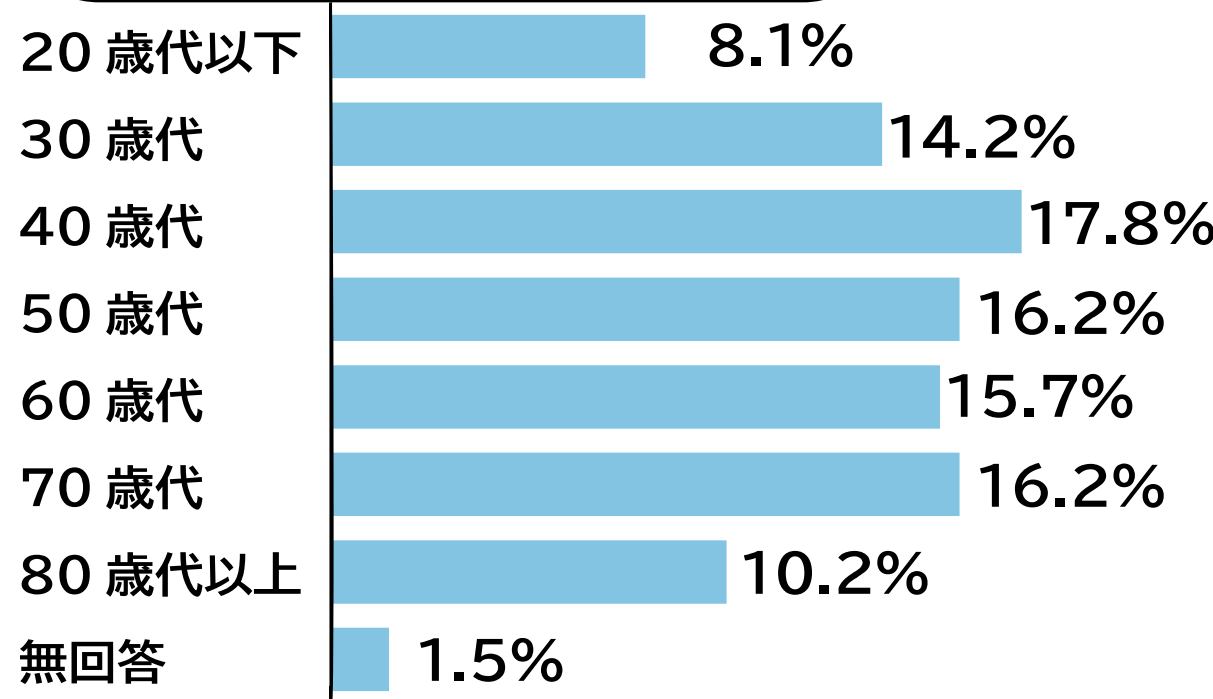
アンケート意向調査結果の概要

実施日時	令和7年11月11日（火）～ 令和7年11月25日（火）
対 象	中十条四丁目にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方
回答方法	WEBもしくは調査票の郵送
配布数	724部（ポスティング：497部、郵送：227部）
回答数	197人（WEB：100人、郵送：97人）
回答割合	27.2%

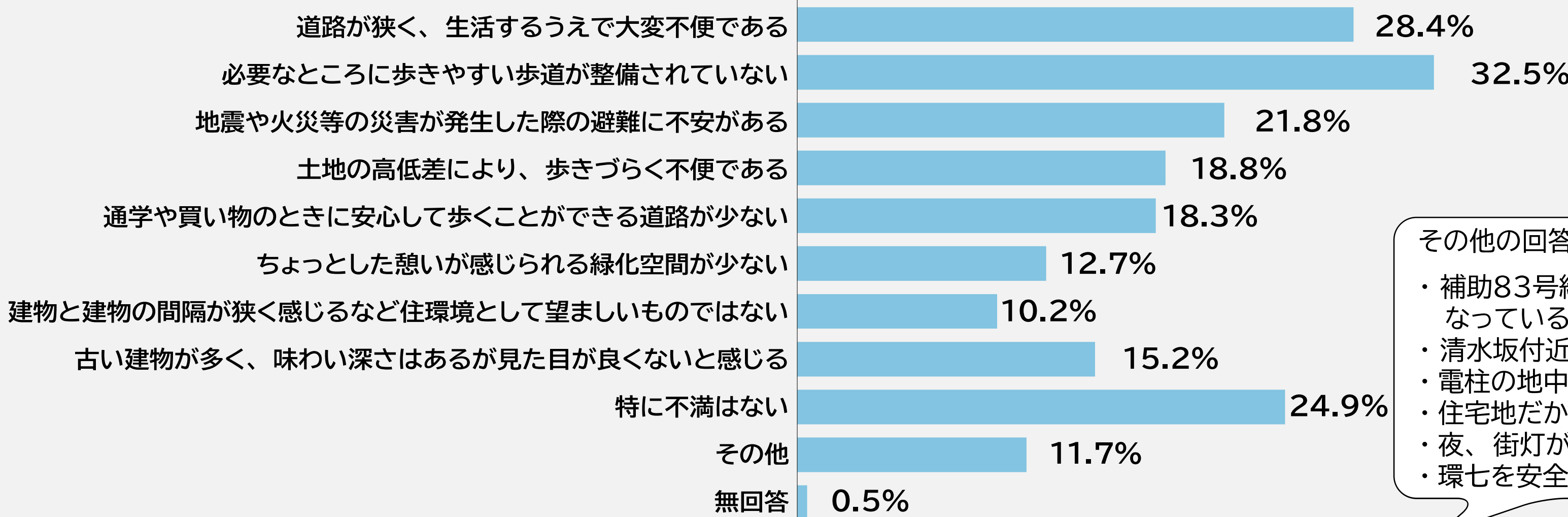
● 回答者のお住まい



● 回答者のご年齢



● まちのどのようなところが良くなってほしいか

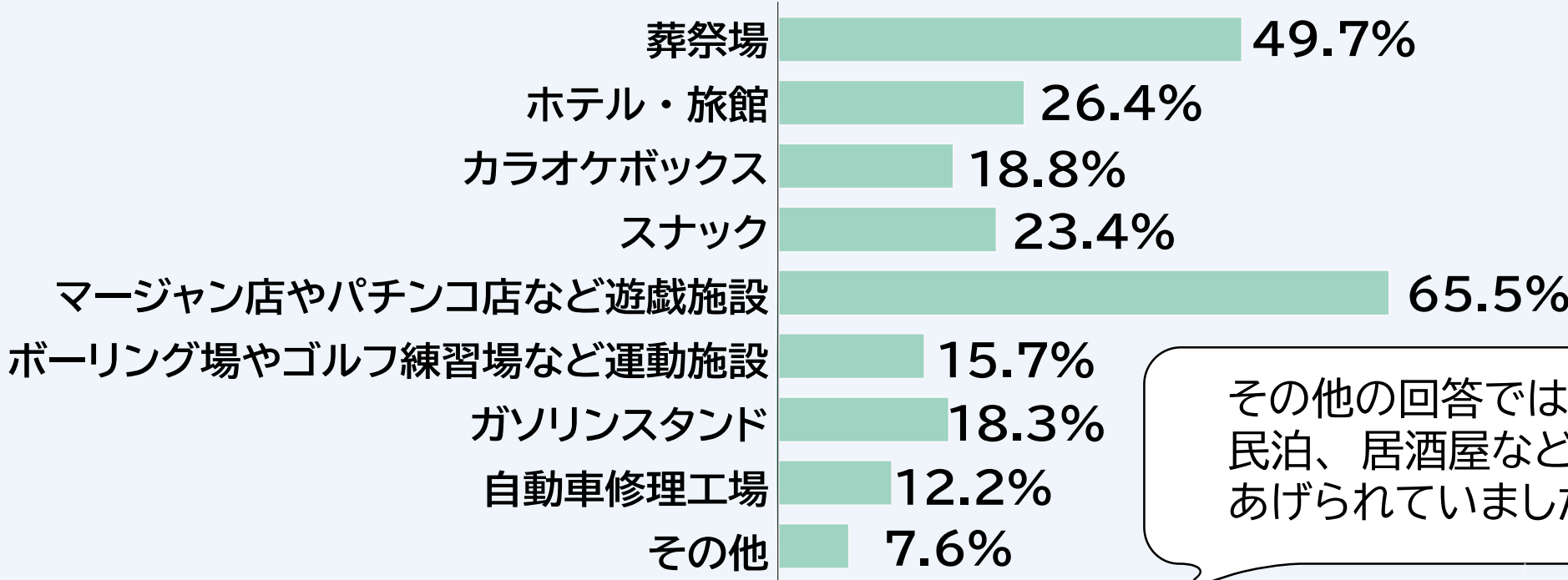


その他の回答の一部をご紹介します

- ・補助83号線の中十条四丁目区間の歩道整備が後回しになっている
- ・清水坂付近は歩道が狭くて人とすれ違うことも難しい
- ・電柱の地中化、埼京線の防音防止対策
- ・住宅地だから静かにしてほしい
- ・夜、街灯が少なく怖い道がある
- ・環七を安全に渡れるようにしてほしい

● 建築物等の用途制限について

中十条四丁目地区の良好な住環境を維持するため、一定の用途の建物を制限することが可能ですが、環七沿道地区において、以下の用途のうち、制限した方がいいものはありますか。



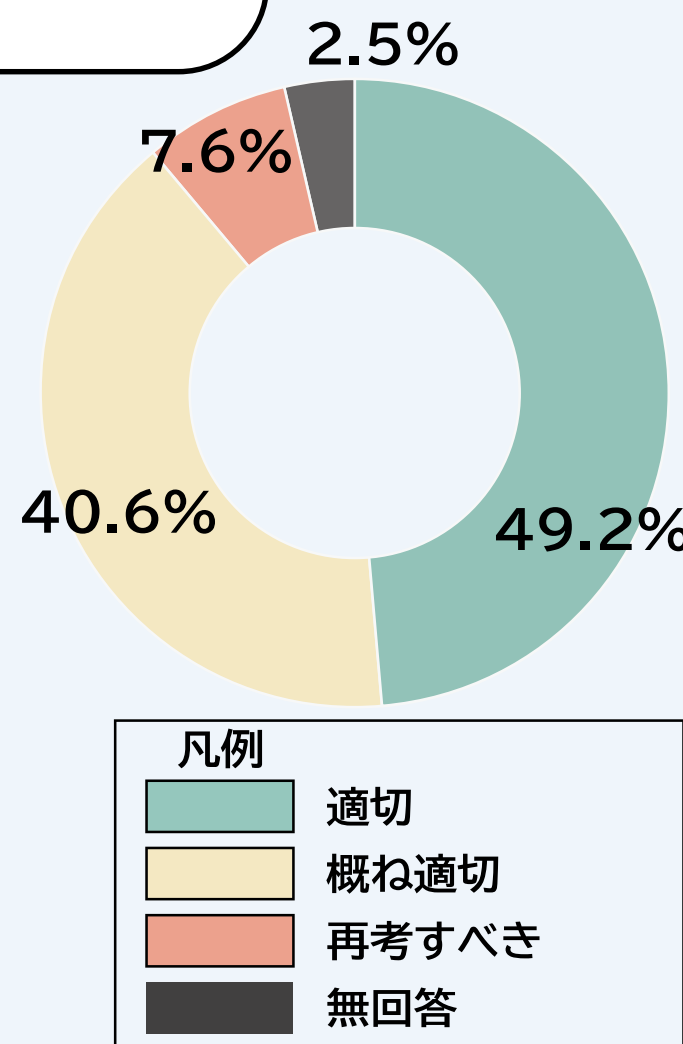
その他の回答では、民泊、居酒屋などがあげられていました。

● 建築物等のデザインの制限について

地区の良好な街並みの形成を図るため、外壁の色は、落ち着いた色のある色とすることや、派手な看板などのある建物としないなどデザインの制限を考えていますが、どう思いますか。

再考すべきと回答された方の主な意見

- ・外観は持ち主の自由だと思う
- ・派手な看板が、良好な街並みの形成を妨害するものと結びつかない
- ・特に必要性を感じない
- ・外壁の色指定は必要ない

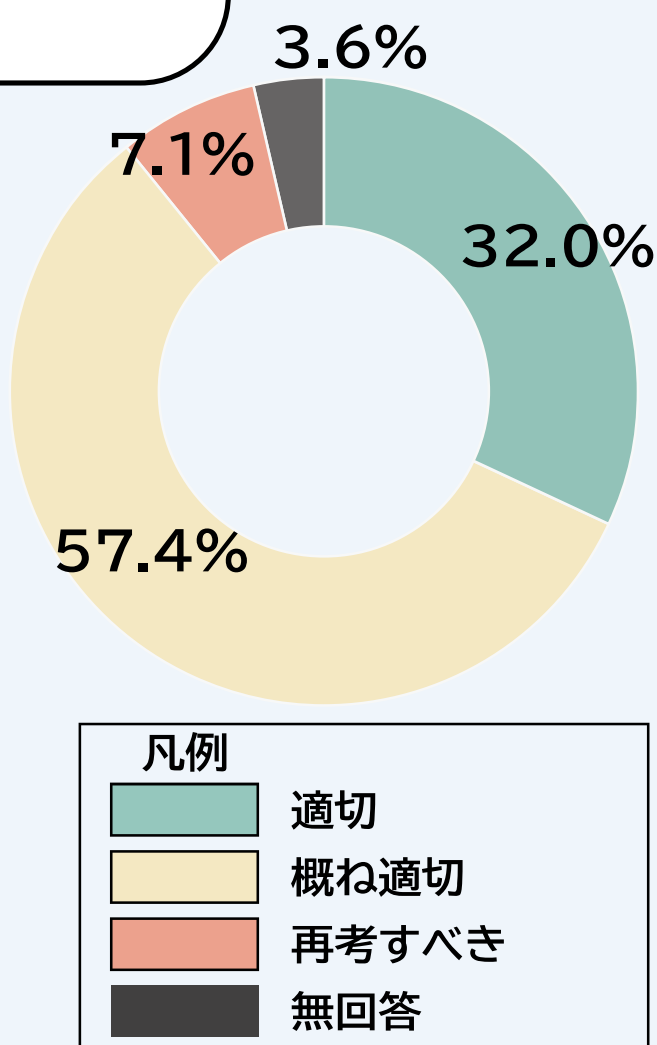


● 敷地面積の最低限度について

現在十条の他の地区では、地区計画が策定されており、今以上の土地の細分化や建物の密集化を防ぐため、敷地面積の最低限度（65㎡又は80㎡）が定められています。中十条四丁目地区においても、敷地面積の最低限度の導入を検討していますが、どう思いますか。

再考すべきと回答された方の主な意見

- ・既に敷地が狭いため、規制にそぐわない
- ・敷地が足りない場合がある
- ・建替え、売却に不利益が生じる
- ・住宅密集地には合わない規制

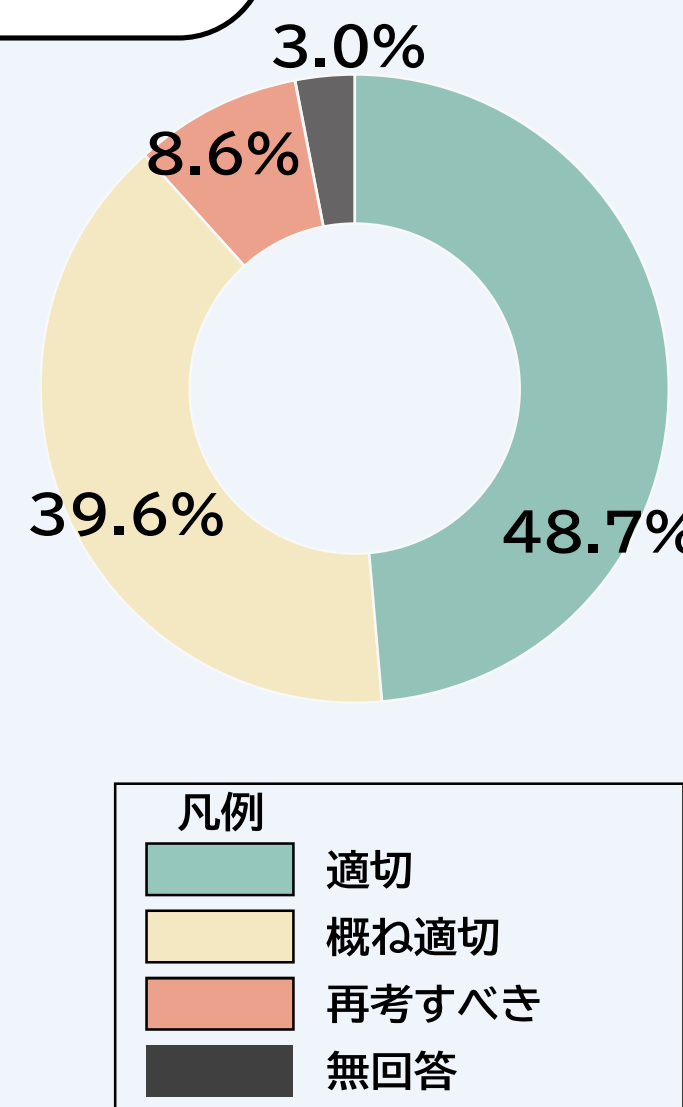


● 建築物の垣又はさくの構造の制限について

ブロック塀は、災害時に倒壊し道路をふさいでしまったり通行人にけがを負わせてしまったりする可能性があります。また、背が高く遮蔽性のある塀は、まちに対して閉鎖的であり、災害時においても敷地内に取り残された方の発見が遅れたりします。このため、新たに設置する背の高いブロック塀などを制限し、生垣や透視可能なフェンスとしたと考えていますが、どう思いますか。

再考すべきと回答された方の主な意見

- ・自由でいいと思う
- ・防犯対策としてかなり不用心だと思う
- ・防音のため塀を必要とする家もある
- ・制限することではない

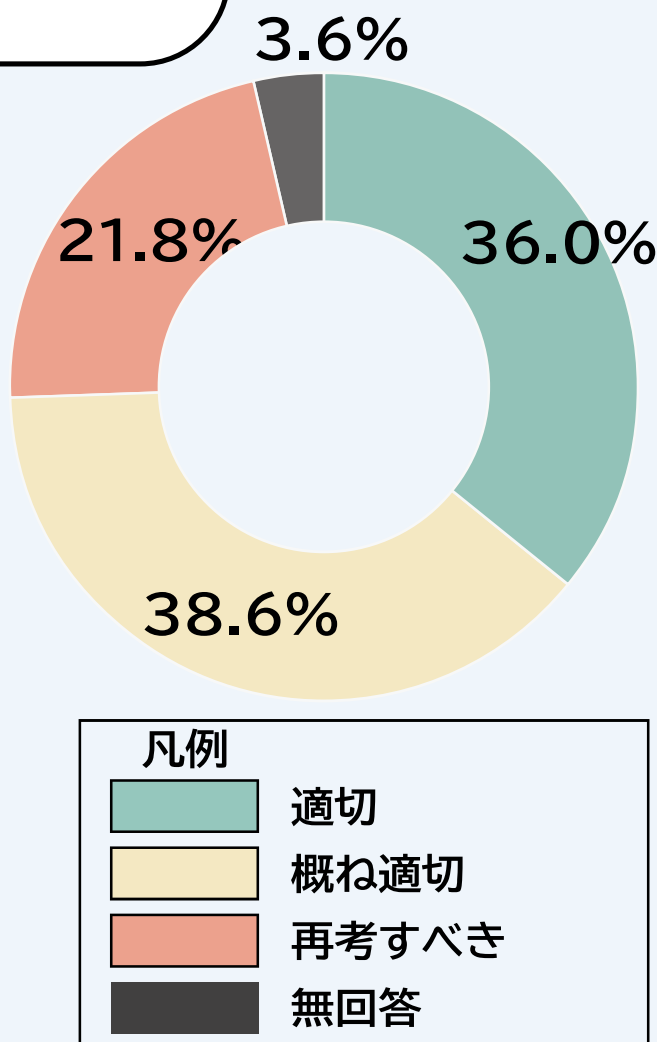


● 壁面の位置の制限について

建物同士が近接して建てられると、密集化の原因の1つになります。防災性の向上と良好な居住環境を形成するため、お隣の敷地から壁面までの距離を最低でも40cmの空間を設ける制限を考えていますが、どう思いますか。

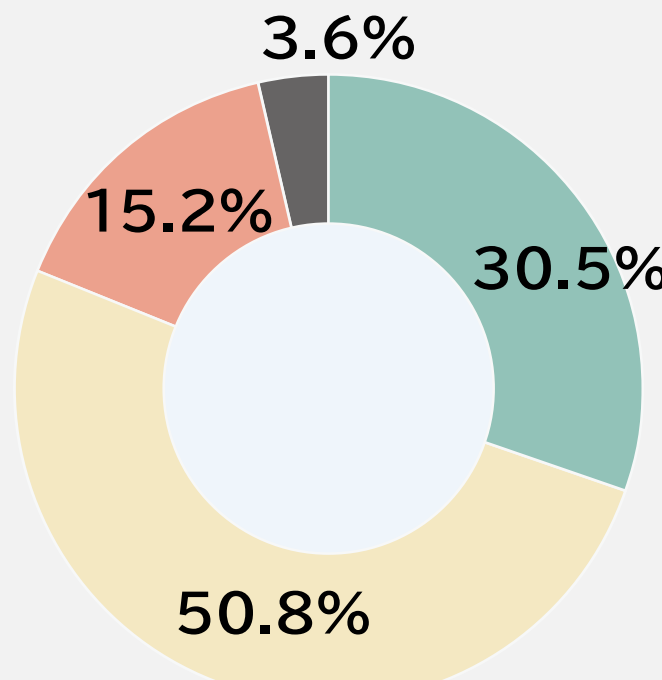
再考すべきと回答された方の主な意見

- ・狭すぎるため、さらに広げるべき
- ・両側を狭めると敷地が小さくなる
- ・一般的には50cmでは
- ・土地が狭いので建替えが困難
- ・売買などができなくなる



地区計画の導入について

これまでの設問を踏まえ、中十条四丁目地区への地区計画の導入について、どう思いますか。



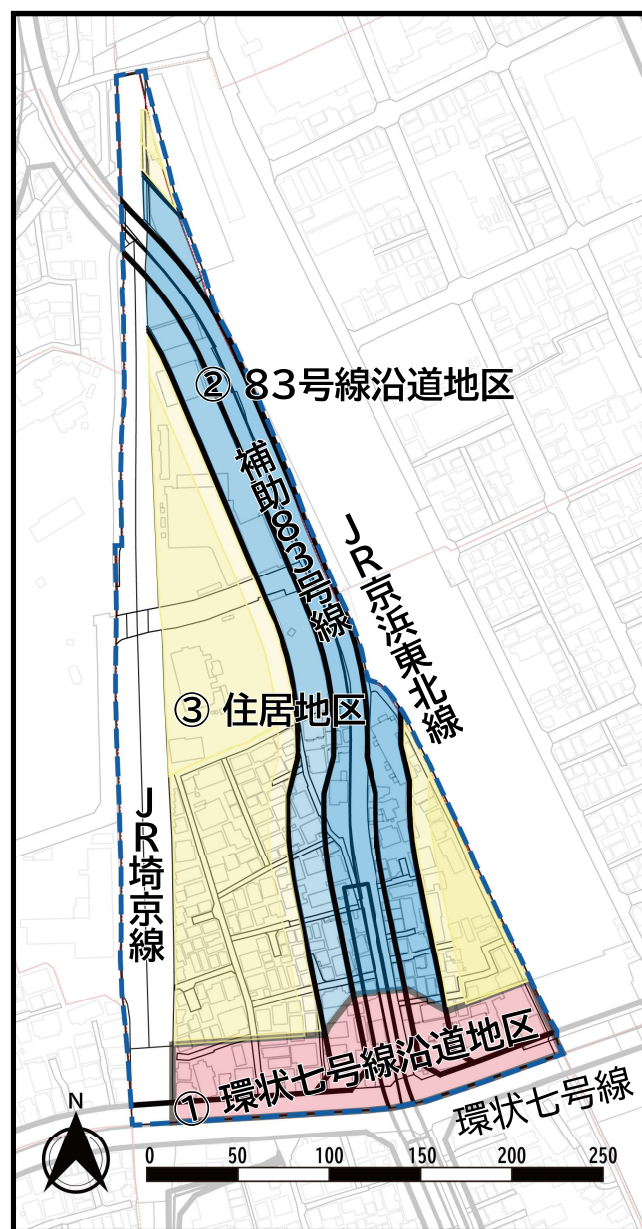
再考すべきと回答された方の主な意見

- ・今のままがいい
- ・住民意見や生活状況が考えられていない
- ・壁面後退で暮らしにくくなる
- ・建替えが難しくなる
- ・必要最小限の制限にすべき

地区計画の素案について

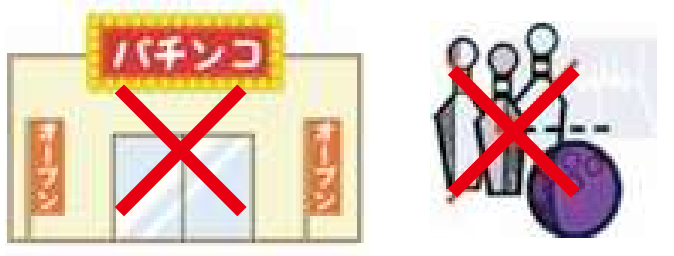
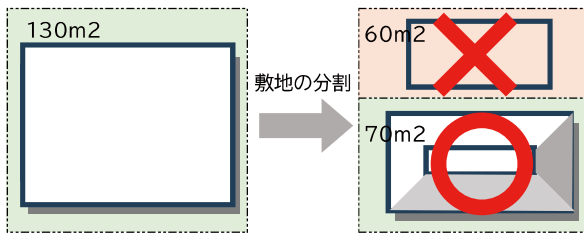
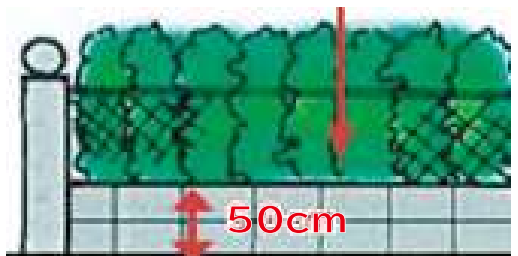
● 土地利用に関すること

土地利用の方針／地区区分	①環状七号線沿道地区	②83号線沿道地区	③住居地区
○ 土地利用の方針 (地区ごとにどのようなまちとするかを、土地利用の観点から誘導)	1. 環七の延焼遮断帯及び避難路の機能確保 2. 環七沿道地区計画の整備方針に基づき、後背市街地への騒音に配慮	1. 補助第83号線（十条Ⅲ期）の整備にあわせて沿道の容積率の適正化を図り、道路事業沿道建築物の建替えを促進し、避難路としての安全性を向上 2. 補助第83号線（十条Ⅰ期・Ⅱ期）との連続性に配慮し、周辺地区と調和のとれた街並みを形成	1. 敷地の細分化防止等による居住環境の改善 2. 低中層住宅を中心とした良好な住宅地を形成
○ 緑化の推進	緑豊かな街並みを形成するため、 ・ 生垣造成やベランダ緑化等による敷地内緑化、屋外緑化、屋上緑化などを推進 ・ 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		



地区区分

● 建物に関すること

建築ルール／地区区分	①環状七号線沿道地区	②83号線沿道地区	③住居地区	イメージ図
(1) 用途の制限 (用途地域で認められている用途以外で規制するもの)	風俗営業及び遊戯施設等（マージャン店やパチンコ店など）ホテル又は旅館	ボーリング場等の運動施設 ホテル又は旅館	なし (既に用途地域による制限があるため)	
(2) 敷地面積の最低制限 (土地を分割する際の最低限の面積)	80m ²	65m ²		
(3) 壁面の位置の制限 (隣のお宅との隣地境界から建物の壁面までの距離)	制限なし		40cm	 隣地境界線から 40cm 以上空間確保
(4) 形態・色彩・意匠の制限 (建物の外壁の色などの制限)	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。 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。			
(5) 垣又はさくの構造の制限 (ブロック塀を制限)	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。 ただし、以下の場合は除く。 1. フェンス等の基礎で地盤面からの高さが50cm以下のもの 2. 法令等の制限上やむを得ないもの			 ブロック塀等は高さ 50cm 以下

● 補助第83号線沿道地区（沿道20mの範囲）の都市計画（容積率）の変更について

皆さまにご回答いただいたアンケート意向調査では、現在の落ち着いた住宅地（第一種住居地域）の維持を望む数多くのご意見とともに、②補助第83号線沿道地区の容積率の変更を望むご意見も一定数寄せられました。

区としては、現在の住宅地としての用途はそのままに、補助第83号線沿道地区の容積率を都市計画道路沿道として適切な値に見直すことで、沿道建築物の建替えを促進し、避難路としての安全性の向上を図っていきます。また、補助第83号線（十条Ⅰ期・Ⅱ期）との連続性に配慮し、周辺地区との調和のとれた街並みを形成していきます。

●都市計画変更概要

用途地域	建蔽率（％）	容積率（％）	高度地区	防火
第一種住居地域	60	200	第2種	準防火地域
↓	↓	↓	↓	↓
第一種住居地域 変更なし	60 変更なし	300 変更	第3種 変更	準防火地域 変更なし

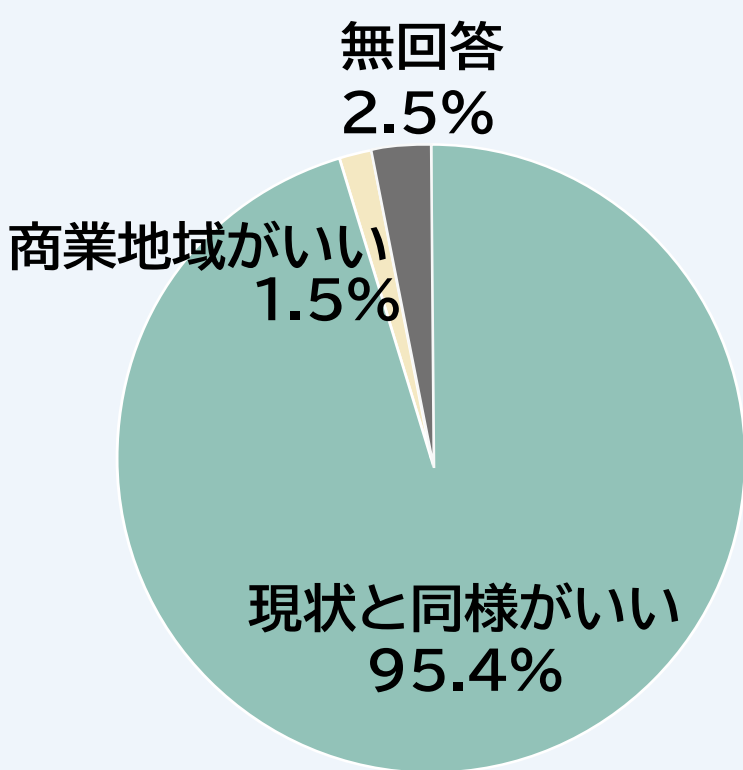
●用途地域について（アンケート結果）

中十条四丁目地区では、補助第83号線（十条Ⅲ期）の事業化が予定されています。この道路整備により、歩行者・自転車・自動車が安全かつ快適に利用できる空間が創出されるとともに、地域の景観や土地利用のあり方に変化が生じることが予想されます。

どんな土地利用が望ましいですか。

用途地域に関する主な意見

- ・ 商業には向かない地区
- ・ ホテルなどはやめてほしい
- ・ 静かな居住環境を保障してほしい
- ・ 風俗営業店はご遠慮願いたい



●容積率について（アンケート結果）

中十条四丁目地区では、補助第83号線（十条Ⅲ期）の整備にあわせて、避難路としての安全性を強化するため、沿道の容積率の引き上げ（200%⇒300%）を検討していますが、どう思いますか。

容積率を引き上げることで、建築物の高さを制限する高度地区、周辺の日照を確保するための高さ制限である日影規制もあわせて見直されることになります。

