

## 中十条四丁目地区 地区計画原案等の説明会

### 開催結果

#### ■開催概要

中十条四丁目地区にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方を対象に、中十条四丁目地区地区計画原案と、関連する都市計画原案にかかる説明会を開催しました。

| 日時                             | 会場                       | 参加者数 |
|--------------------------------|--------------------------|------|
| 令和8年9月27日（日）<br>午前10時～午前11時20分 | 北区立王子第三小学校<br>（上十条5-2-3） | 42名  |
| 令和8年9月28日（月）<br>午後7時～午後8時20分   |                          | 12名  |

合計 54名

#### ■内容（両日とも同一内容）

- ①中十条四丁目地区のまちづくりについて
- ②中十条四丁目地区地区計画原案について
- ③中十条四丁目地区地区計画原案の縦覧、意見書の提出について
- ④用途地域、高度地区の変更原案について
- ⑤中十条四丁目土地区画整理事業の原案について
- ⑥今後のスケジュール

#### ■説明会の様子（9/27）



## ■主なご質問等と回答

2日間の説明会で参加した皆様からいただいた主なご質問等と、それに対して北区・東京都から回答した内容をまとめました。

### 【地区計画に関すること】

Q1 中十条二丁目、三丁目等では地区計画が全域にはかけられていないが、中十条四丁目では地区計画が全域にかけられているのはなぜか。

A1 地区計画をかけていない部分についても、別の地区計画をかけています。  
中十条四丁目では、エリアとしてのまとまりを考え、今回の対象範囲としています。（北区）

Q2 生活道路2号沿道で既に2項道路でセットバックしている敷地についても、更に地区計画による道路でセットバックする必要があるのか。

A2 生活道路2号沿道で、既に2項道路の中心線から2mセットバックしている敷地は、更にセットバックする必要はありません。（北区）

Q3 地区内にある八幡山児童遊園を地区施設に位置づけないのか。

A3 本地区周辺には、清水坂公園があります。新たに八幡山児童遊園を地区施設として位置づける考えはありません。（北区）

Q4 地区計画で建物の用途の制限があるが、民泊を制限しないのか。

A4 民泊については、保健所での対応となりますが、本地区計画では、ホテル・旅館を新たに制限していきます。ただし、民泊は、都市計画法や建築基準法では規定されておらず、地区計画で直接的に制限していくことは難しいため、引き続き営業可能という場合もあります。（北区）

Q5 旗竿状の敷地で間口が2m程度の住宅が密集している場所もある。そのような敷地では、壁面後退40cmにすることは厳しい。また、建替えを行う際には、補助金等はあるのか。

A5 環状7号線を除く地区の建蔽率は60%であり、概ね40%は空地にする必要があります。壁面を隣地境界線から40cm離しても建蔽率の制限とも整合するようになっています。壁面後退の規定は、日照や通風を確保し、良好な住環境を創出していくことが目的なので、ご理解いただきたいと思います。なお、中十条四丁目は、他の十条地区と比べて木造密集の状況が比較的良好であるため、補助金等を導入することは考えていません。（北区）

Q6 隣地境界線から壁面を40cm離隔するという規定は、民法の50cm離隔する規定を緩和するという理解で良いか。

A6 民法の規定は、行政が指導するものではないので、お住まいの方の話し合いにより、50cmより狭い距離で建っている住宅は区内にも多数あります。しかし、地区計画を定めると、建物を建てる際のルールとして皆様に守っていただくものになります。（北区）

Q7 建物の外壁は、白色にできなくなるのか。

A7 外壁の色彩の制限については、鮮やかすぎる色を抑えるため、外壁等の基調となる色彩を低・中彩度にしていくことが趣旨なので、白が使用できないというものではありません。（北区）

Q8 環状七号線沿道地区計画と今回の地区計画の関係性を教えてほしい。

A8 既に定められている環状 7 号線沿道地区計画に、中十条四丁目地区地区計画を上乗せでかけていきますので、両方の地区計画が適用されます。（北区）

#### 【地区計画原案の縦覧・意見書に関すること】

Q9 地区計画の原案に対して意見書を提出した場合、どのような対応になるのか。反対だという意見にはどのような対応になるのか。

A9 皆様からいただいた意見書を参考にして、地区計画の「原案」を「案」として定めていきます。また、地区計画の案についても、今回と同様に縦覧・意見書の手続きを行い、そこで皆様からいただいたご意見を「意見書の要旨とそれに対する区の見解」として取りまとめ、北区都市計画審議会で審議されたうえで、都市計画として定めていきます。（北区）

#### 【用途地域に関すること】

Q10 容積率を 200%から 300%にする意図を教えてください。

A10 補助 83 号線は、沿道建物の中高層化を誘導することで、延焼遮断機能の強化を図り、避難路としての安全性を向上させるため、容積率と高度地区を変更します。（北区）

Q11 用途地域（第一種住居地域）の変更はあるのか。

A11 今回は容積率のみの変更で、用途地域（第一種住居地域）の変更はありません。（北区）

#### 【土地区画整理事業（都市計画）に関すること】

Q12 地区計画と土地区画整理事業の計画図を重ねた全体図に副道のイメージだけでも入れておいてもらえるとわかりやすいと思う。

A12 副道については、設計段階であり、概略しかお示しができない状況です。いただいたご意見については、次回の都市計画案説明会の資料を作成する際に参考とさせていただきます。（北区）

Q13 土地区画整理事業は東京都が施行するのに、都市計画は北区が決定するのか。主体が誰なのかわからない。

A13 今回、東京都が施行する土地区画整理事業は、都市計画事業のため、事業に先立ち都市計画決定する必要があります。  
地区計画、高度地区、土地区画整理事業については、北区が都市計画決定し、容積率の変更については、東京都が都市計画決定します。（北区）

【中十条四丁目土地区画整理事業の事業に関すること】

Q14 区画道路1号線と土地区画整理事業で新たに整備される宅地との間の高低差はどうなるのか。

A14 区画道路1号線と土地区画整理事業で新たに整備される宅地との間には、基本的に高低差が無いように設計を進めています。（東京都）

Q15 区画道路1号線と区画道路2号線が交差する丁字路は車が曲がれるのか。

A15 通り抜け可能な現道と区画道路が交差する箇所については、土地区画整理事業において底辺3mの隅切りを整備し、車両が安全に曲がれるように設計を進めています。（東京都）

Q16 土地区画整理事業は強制的に進められてしまうのか。

A16 土地区画整理事業では、事業毎に土地区画整理審議会を設置し、換地設計などについて審議会で意見を聞きながら、事業を進めていくことになるため、一方的に都が単独で全てを決めて事業が進んでいくわけではありません。（東京都）

Q17 副道の計画は当初はなく、突然話が出てきた感じで不安である。

A17 補助第83号線（十条Ⅲ期）と西側宅地との高低差処理に関しては、令和5年度から説明会や個別相談、オープンハウス等を通じて、その課題や手法等について、地域の皆様へご説明してまいりました。（東京都）

Q18 令和8年8月に補助第83号線（十条Ⅲ期）の用地説明会が開催されたが、今回の説明内容との関係が理解できない。今後どのように進んでいくのか。

A18 補助第83号線（十条Ⅲ期）の街路事業とその外側で行われる土地区画整理事業の2つの事業があります。8月の用地説明会では、街路事業における補償等に関する説明をいたしました。土地区画整理事業については、今年度中に都市計画決定を予定しており、来年度には、東京都において、土地区画整理事業の事業計画決定に向けた調整を進めていきます。（東京都）

【補助第83号線（十条Ⅲ期）に関すること】

Q19 補助第83号線（十条Ⅲ期）と西側に沿って整備される擁壁は、補助第83号線（十条Ⅲ期）の都市計画線の中に整備されるのか。また、誰が整備するのか。

A19 西側宅地との高低差を処理するための擁壁は、補助第83号線（十条Ⅲ期）の都市計画線の中ではなく、その外側の土地区画整理事業の区域内に整備します。また、当該擁壁は東京都が街路事業の一環で一体的に整備します。（東京都）

Q20 西側宅地における擁壁について、民地内に造るのであれば、擁壁の一部にビルトインの駐車場を造ることはできないのか。

A20 土地区画整理事業で整備する宅地については、新たに整備する副道からアクセスする計画としており、擁壁の一部を使用して地下階を整備し、本線側に出入りできるような駐車場を設けることは予定していません。（東京都）

Q21 民地内の擁壁の管理は誰が行うのか。民地側の管理の場合、民地の中で境界がわかる様な構造で整備がされるのか。

A21 補助第83号線（十条Ⅲ期）と民地との間における擁壁については、東京都が整備した後土地所有者へ引継ぎ、土地所有者に管理していただくことになります。また、擁壁の具体的な構造等については、今後設計を進める中で検討します。（東京都）

Q22 補助第83号線（十条Ⅲ期）と東側の沿道宅地との高低差はどうなるのか。

A22 補助第83号線（十条Ⅲ期）の東側については、西側と比べると比較的高低差が少ないため、基本的には補助第83号線（十条Ⅲ期）の都市計画線の中で処理ができると考えています。ただ、全ての宅地において、高低差が全く無いようにすることは難しく、一部の宅地においては、高低差処理のための擁壁等が必要となる場合もあります。詳細については、個別にご相談します。（東京都）

Q23 現状所有している土地について、現道と宅地との間に高低差があり、擁壁により高低差を処理している。補助第83号線（十条Ⅲ期）の都市計画線が敷地に掛かっており、街路事業による用地取得により、宅地内の擁壁を切り取るなど、改修する必要があると思うが、所有者が工事業者の手配等を行うことは難しい。

A23 一般的に、高低差処置が必要な場合は、都から補償金をお支払いして、土地所有者において再整備いただくことを基本としていますが、場合によっては、土地所有者の承諾を得て東京都が高低差処理を行う場合もあります。どの程度都市計画線が掛かっているのか等、各宅地の状況によりしますので、個別にご相談します。（東京都）

Q24 区画道路 2 号線と補助 8 3 号線（十条Ⅲ期）の間には、現状、高低差があると思うがどのようなになるのか。

A24 区画道路 2 号線と補助第 8 3 号線との接続については、区画道路 2 号線とすりつくように、補助第 83 号線の高さを上げる方針としています。詳細については、今後設計を進めます。（東京都）

Q25 区画道路 2 号線から環状第七号線の方面に出られるのか。

A25 環状第七号線と補助第 83 号線との交差点については、立体の計画があり、立体交差となるタイミングでは、その構造から右折することはできません。なお、都としては、当面の平面交差の時点においては、区画道路 2 号線から環状第七号線方面に出られるよう、関係機関と協議を進めています。（東京都）

Q26 補助第 8 3 号線と環状七号線との交差点や既存の歩道橋はどうなるのか。

A26 補助第 8 3 号線と環状七号線との交差点については、令和 8 年 2 月に平面交差で事業認可を取得しています。歩道橋の取扱いについては、関係機関と協議中です。（東京都）

Q27 補助 83 号線の車線数や、車道、歩道の幅員を教えてください。

A27 車線数については、現状と変わらず上下線ともに 1 車線の予定ですが、詳細な幅員構成については、交通管理者等と協議しながら進めていくため、現時点ではお答えできません。（東京都）

Q28 個別に事業内容について説明して回ってもらえないか。

A28 これまで、全体説明会の他に個別相談会等を通じて、権利者の皆様と個別にお話をさせていただいておりますが、そのような場以外でも、何か不明点等があれば、個別に問合せいただければ対応させていただきます。（東京都）

## 【その他】

Q29 都市計画の変更でなくても日影規制の変更については、わかりやすく説明してほしい。

A29 都市計画の変更ではありませんが、容積率と高度地区の変更に伴い、日影規制が変わります。今後の説明や資料作成の参考にさせていただきます。（北区）

Q30 12 月には都市計画案の説明会があるが、都市計画原案と言葉が似ていて理解がしづらい。

A30 地区計画を都市計画決定する場合は、まず「都市計画の原案」をつくります。その後、説明会や意見書を通じて改めて皆様のご意見を踏まえ「都市計画の案」定め、その都市計画の案に対して更に意見書をいただく 2 段階の手続きになっています。（北区）

令和8年10月

東京都北区

|     |                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|
| Q31 | 説明会の案内チラシの表面に「北区からのお知らせ」という文字がなかったので、北区からのお知らせだとわからなかった。北区からのお知らせということを知りやすくしてほしい。 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|

A31 次回のお知らせでは、より分かりやすい表現といたします。（北区）

以上

| お問い合わせ                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 北区 防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課<br>〒114-8508 北区王子本町 1-15-22 第一庁舎 7 階<br>電話：03-3908-9162（直通）FAX：03-3908-2244<br>メール：bomachi-ka@city.kita.lg.jp |