

中十条四丁目地区 地区計画原案等の説明会

次第

1. 開会（挨拶、本日の流れ等）
2. 中十条四丁目地区のまちづくり P 1～
3. 中十条四丁目地区地区計画原案 P 8～
4. 中十条四丁目地区地区計画原案の縦覧、意見書の提出 P23～
5. 用途地域及び高度地区の変更原案 P26～
6. 中十条四丁目土地地区画整理事業の原案 P31～
7. 今後の予定 P37～
8. 質疑応答

令和8年9月27日（日）午前10時～、9月28日（月）午後7時～
王子第三小学校 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
北区都市整備部都市計画課

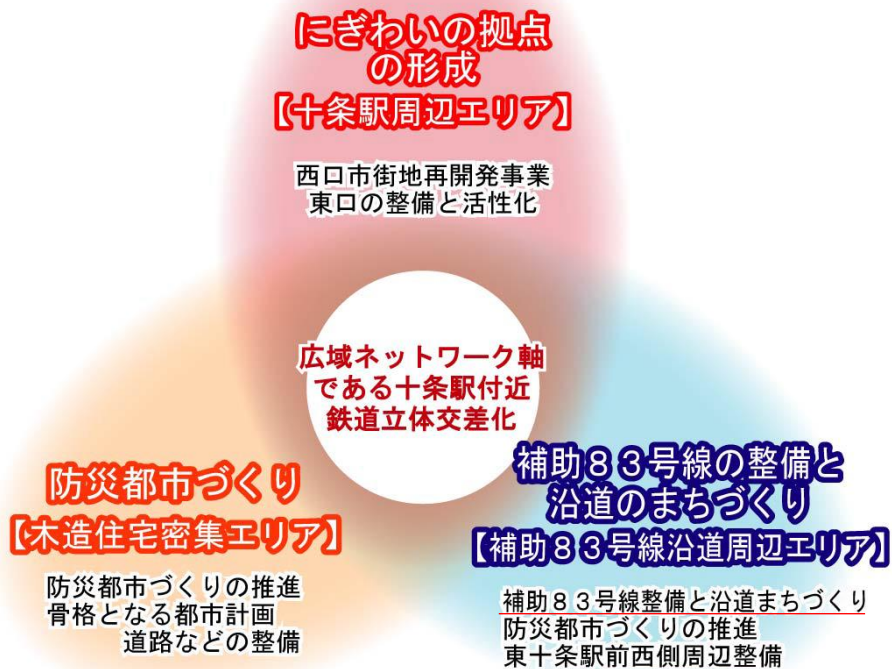
2. 中十条四丁目地区のまちづくり

2. 中十条四丁目地区のまちづくり

北区都市計画マスタープラン2020 (令和2年7月)



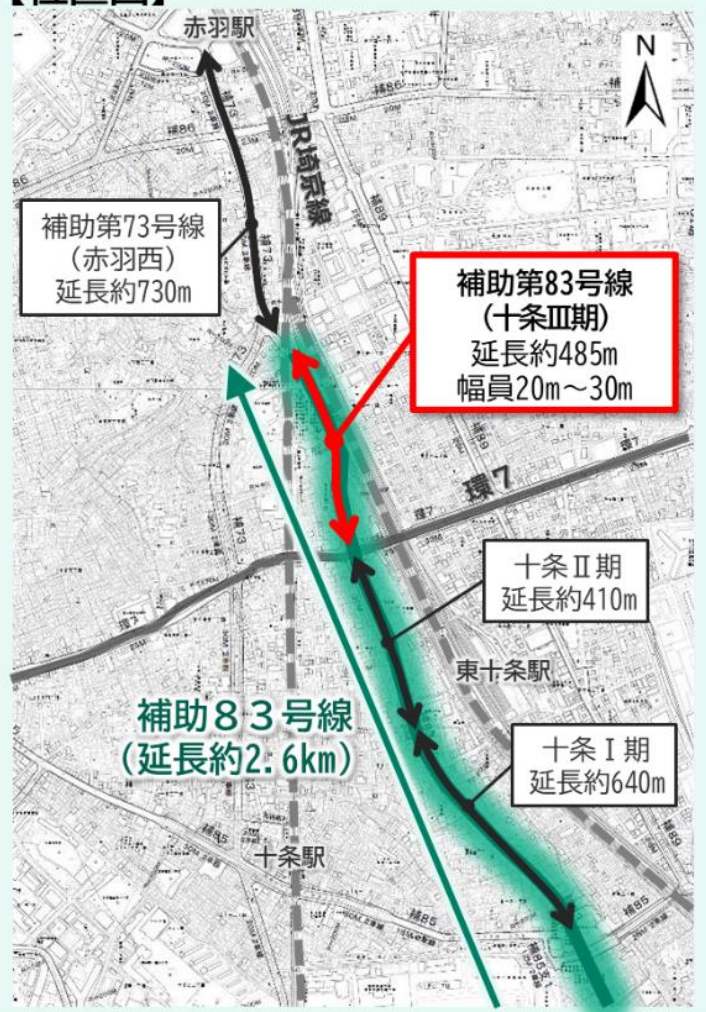
十条地区まちづくり基本構想 (令和4年4月)



十条地区全体について、身近な生活環境を充実させ、災害への備えとくらしやすさが両立するまちにしていこうとしている。

2. 中十条四丁目地区のまちづくり

【位置図】



詳しくはこちら→
東京都都市整備局HP



【補助第83号線とは】

- 北区滝野川二丁目～北区赤羽西三丁目
- 延長約2.6kmの都市計画道路

【今回の対象区間（十条Ⅲ期）】

- 環状第7号線～JR埼京線高架下
- 延長約485m、幅員20～30m
- **令和8年2月17日付けで事業に着手（認可告示）**
- **事業期間：令和19年度まで**

補助第83号線を整備することにより、交通の円滑化が図られるほか、災害時の安全な避難路などが確保されるなど、防災性が向上します。



現状(補助第83号線)

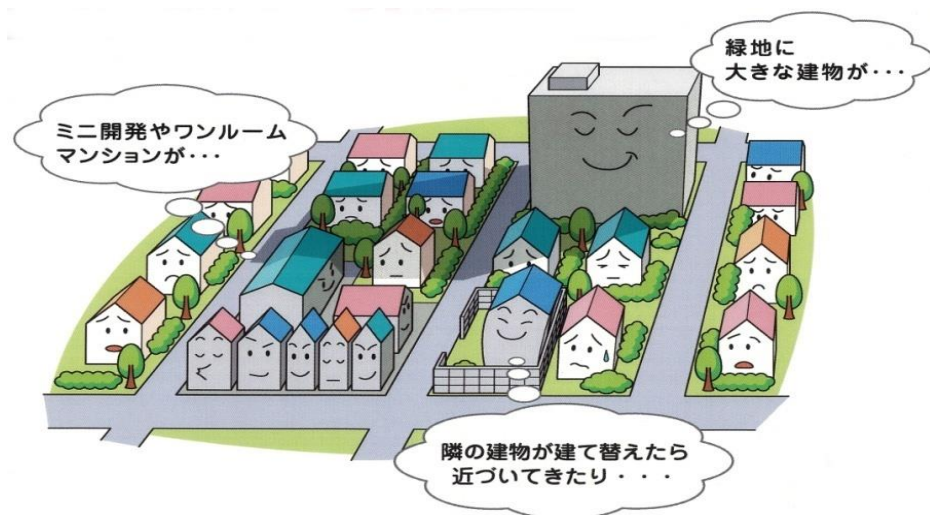
東京都HP
概要パンフレット（令和5年7月）



整備イメージ（赤羽駅付近）

2. 中十条四丁目地区のまちづくり

住環境の変化



生活道路の分断



都市計画道路と本線西側宅地間の高低差処理が必要

中十条四丁目地区地区計画
を導入（北区）

用途地域（容積率）及び
高度地区を変更
（北区、東京都）

土地区画整理事業の実施
（北区、東京都）※

※都市計画決定：北区
施行：東京都

調和の取れた住環境と街並みを誘導する
補助第83号線と本線西側宅地との高低差を処理

2. 中十条四丁目地区のまちづくり

<第Ⅲ期区間（中十条四丁目）における事業展開>

- 補助 8 3 号線街路事業（東京都） 令和8年2月17日事業認可
- **中十条四丁目地区地区計画を決定（北区）**
- **用途地域（容積率）及び高度地区を変更（北区、東京都）**
- **土地区画整理事業を実施（北区、東京都）**

※令和 9 年3月決定予定

※住宅市街地総合整備事業、都市防災不燃化促進事業 は導入予定なし

<第Ⅱ期区間（中十条三丁目）における事業展開>

- | | |
|----------------------|-------------|
| ● 補助 8 3 号線街路事業（東京都） | 平成27年3月事業認可 |
| ● 住宅市街地総合整備事業（北区） | 平成27年4月導入 |
| ● 地区計画（北区） | 平成27年 3 月決定 |
| ● 用途地域等（北区、東京都） | 平成27年3月変更 |
| ● 都市防災不燃化促進事業（北区） | 平成28年4月導入 |

<第Ⅰ期区間（中十条一・二丁目）における事業展開>

- | | |
|----------------------|----------------|
| ● 住宅市街地総合整備事業（北区） | 平成18年4月導入 |
| ● 補助 8 3 号線街路事業（東京都） | 平成21年8月事業認可 |
| ● 地区計画（北区） | 平成22年3月決定 |
| ● 用途地域等（北区、東京都） | 平成22年3月変更 |
| ● 都市防災不燃化促進事業（北区） | 平成22年4月～令和7年3月 |



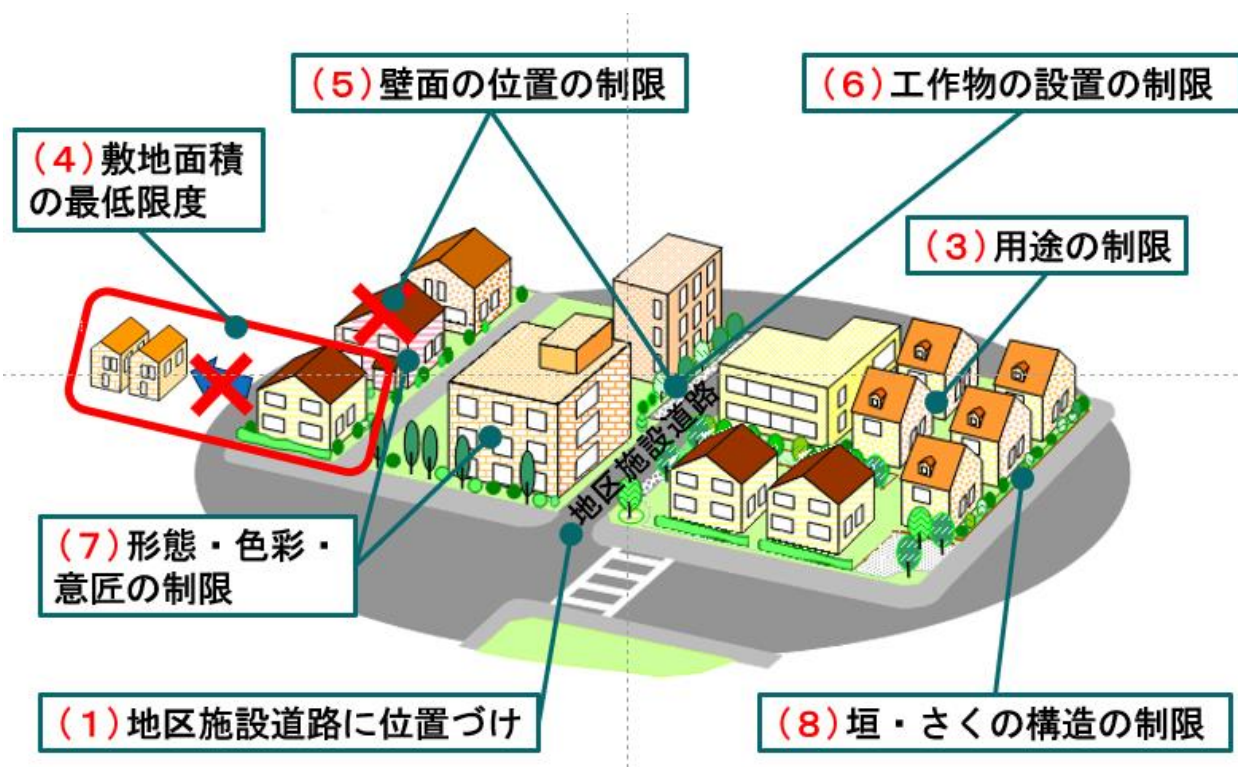
2. 中十条四丁目地区のまちづくり

地区計画とは

- 都市計画法に基づく制度
(都市計画法第12条の4)

- 地区の課題や特徴を踏まえ、
**道路、公園などの配置や
建築物の建て方などについて、
きめ細やかなルールを定める**
まちづくりの手法

地区計画で定められる事項の例



- 地区計画が定められると、新築や改修する際、ルールに
適合した建物等にする必要があります。

2. 中十条四丁目地区のまちづくり

地区計画についてこれまでの経緯

	時期	概要
地区計画等アンケート調査の実施	令和7年11月25日	中十条四丁目地区にお住まいの方、 または土地や建物をお持ちの方 Web回答、またはアンケート用紙に記入 のうえ郵送回答
アンケート意向調査 結果報告	令和8年2月頃	対象者の皆様に回答結果を配布
オープンハウス型 説明会の開催	令和8年3月6日 3月7日10時～17時	中十条3・4丁目町会会館2階 アンケート調査の結果について 地区計画等の素案について



詳細は北区公式
ウェブサイトから



オープンハウス型説明会

【主な意見】

- ・用途地域を変更してほしい
(第一種住居地域→近隣商業地域)
- ・敷地が狭いため、隣地から壁面
40cm下げると建て替えが困難

3. 中十条四丁目地区地区計画原案

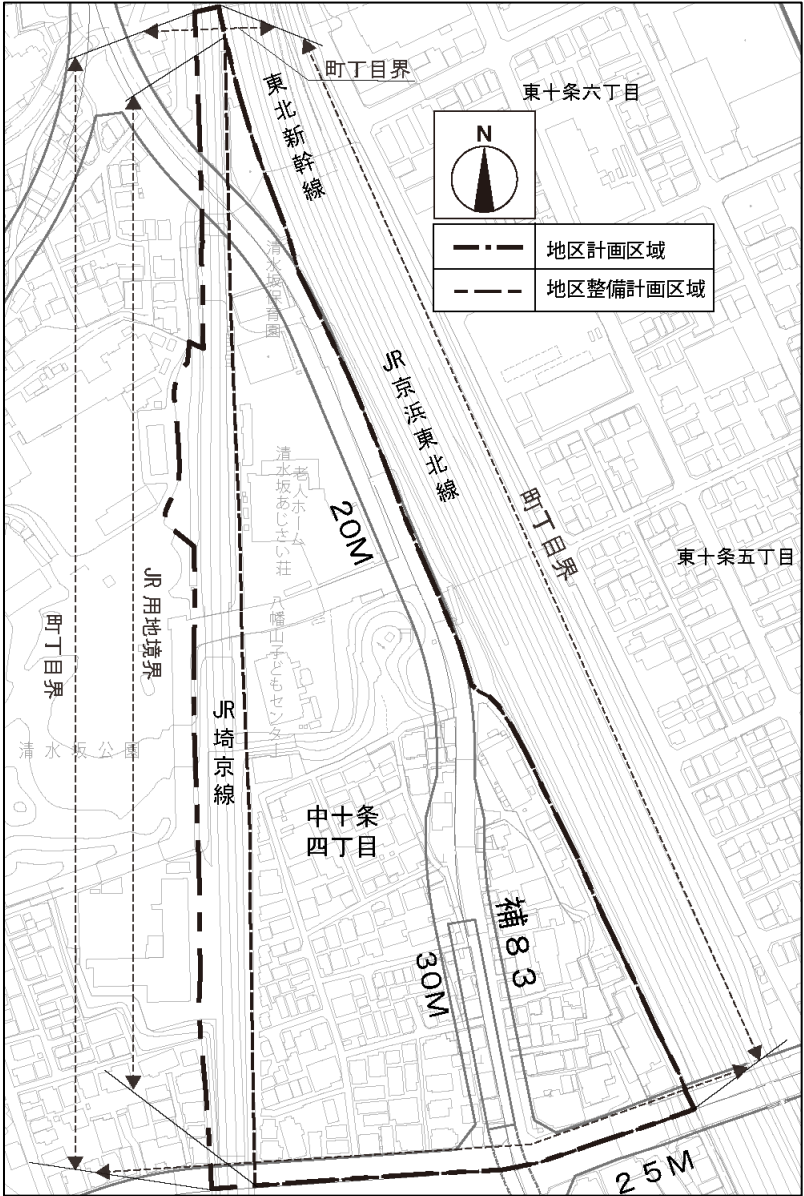
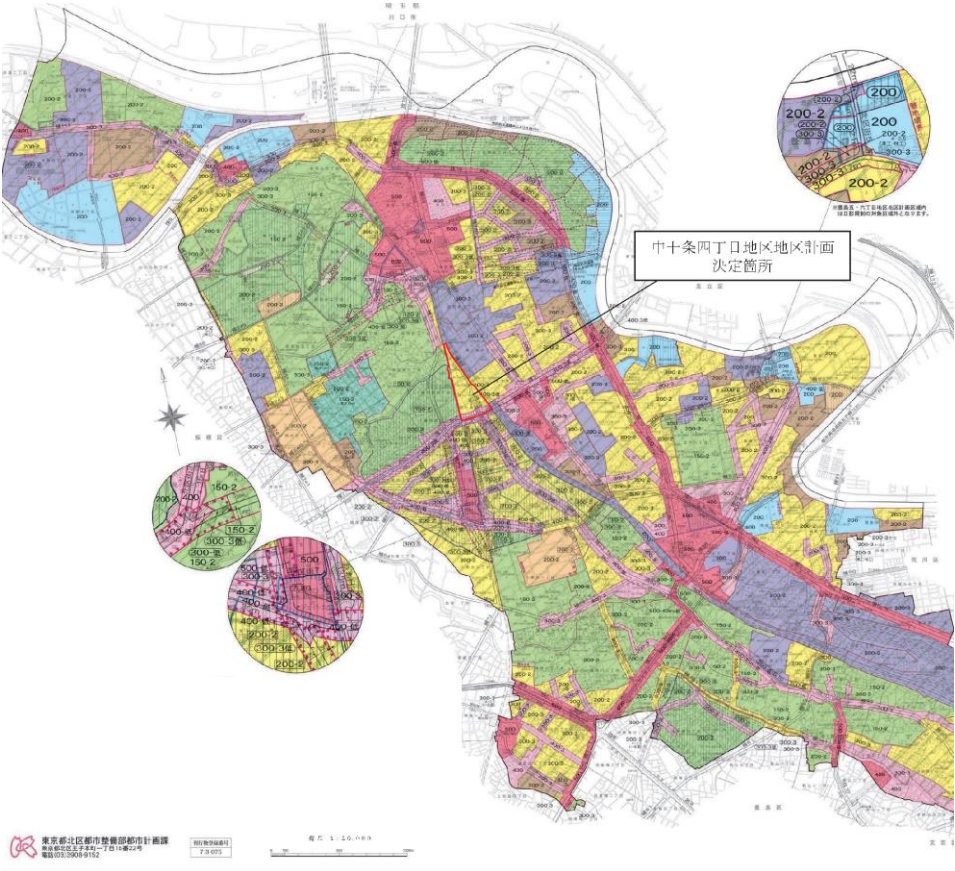
3. 中十条四丁目地区地区計画原案

- ①地区の名称、位置、面積
- ②地区計画の目標
- ③土地利用の方針
- ④地区施設・建築物等の整備の方針
- ⑤地区整備計画

3. 中十条四丁目地区地区計画原案

①地区の名称、位置、面積

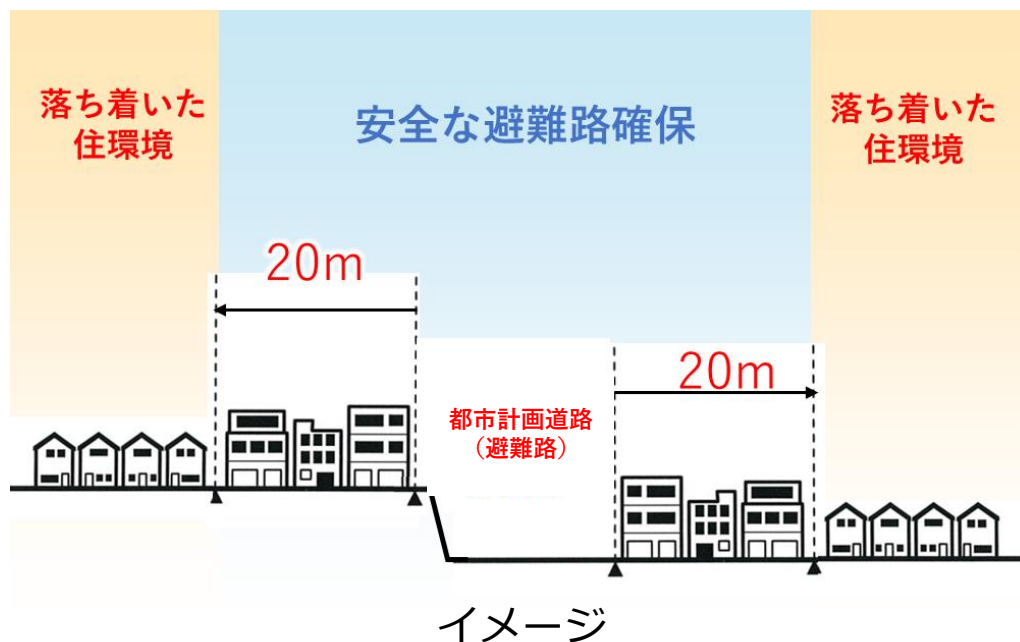
名 称	中十条四丁目地区地区計画
位 置	北区中十条四丁目地内
面 積	約 7.0ha



3. 中十条四丁目地区地区計画原案

②地区計画の目標

地区の特性に応じた土地利用の誘導及び建築物等の適切な制限を行うことで、
既存の落ち着いた住環境に配慮しつつ、補助第83号線（十条Ⅲ期区間）の
避難路としての安全性の向上を図り、地区内及び地区周辺との調和がとれた街並みと
良好な住環境の形成を目指す。



3. 中十条四丁目地区地区計画原案

③土地利用の方針

本地区内を

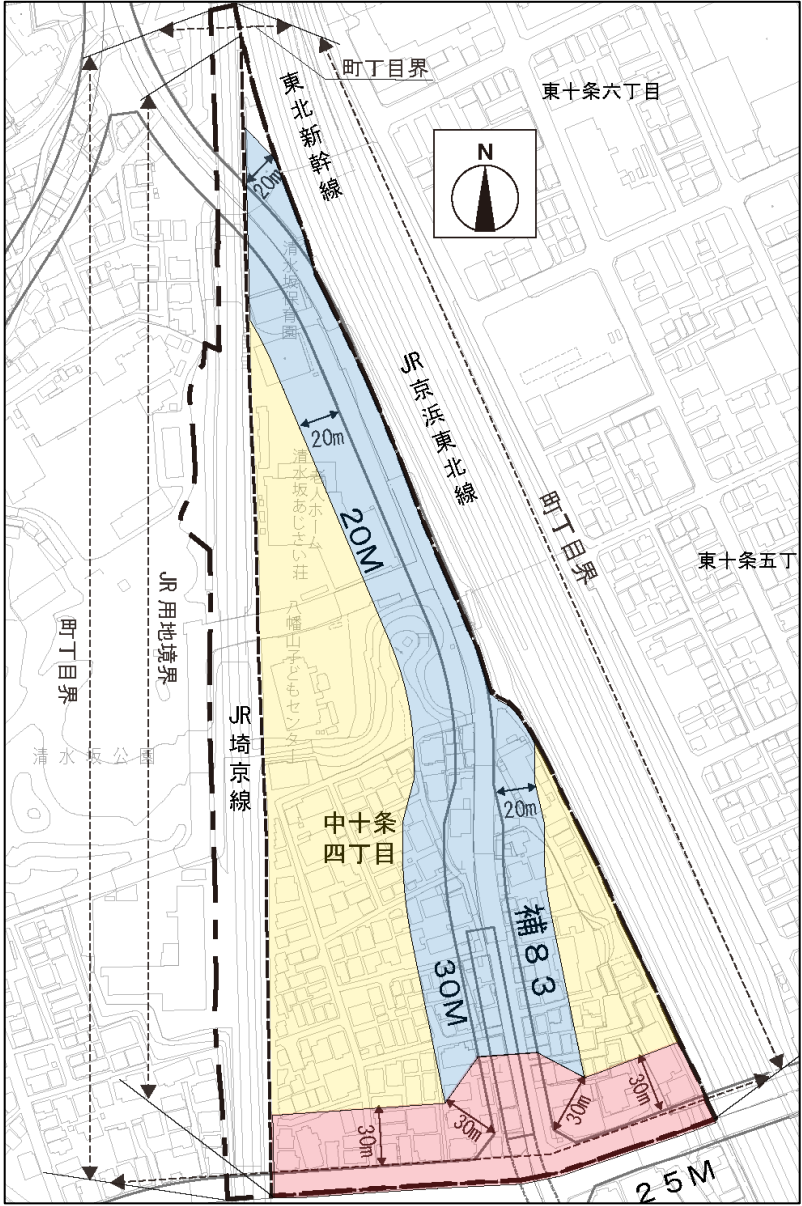
①環状7号線沿道地区

②83号線沿道地区

③住居地区

に区分し、土地利用の方針を定める

凡例		
— . — .	地区計画区域	
-----	地区整備計画区域	
地区区分		
	環 7 沿道地区	約1.0ha
	8 3 号線沿道地区	約2.2ha
	住居地区	約2.6ha

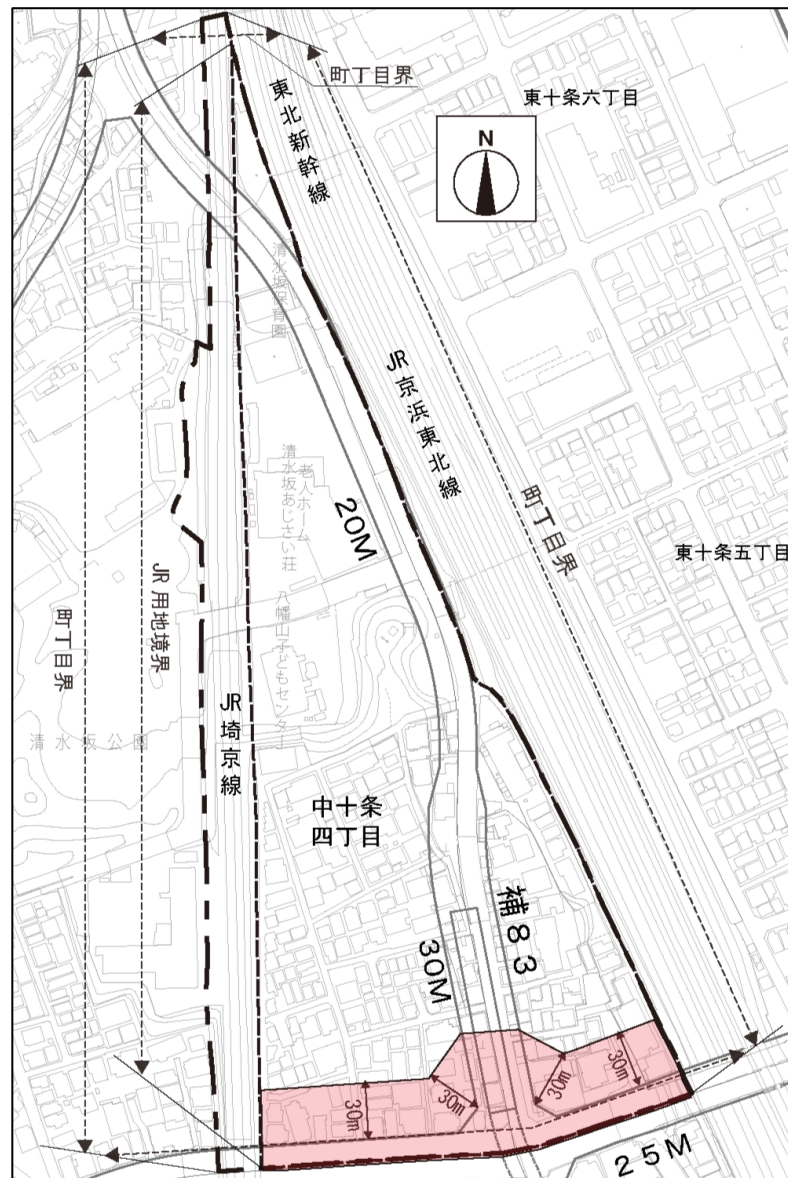


3. 中十条四丁目地区地区計画原案

③土地利用の方針

①環状7号線沿道地区

環状第7号線の延焼遮断帯及び避難路としての機能を確保するとともに、北区環状七号線沿道地区計画の整備方針に基づき、後背地への道路交通騒音に配慮し、中高層住宅や商業・業務系施設を中心とした主要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を図る。



3. 中十条四丁目地区地区計画原案

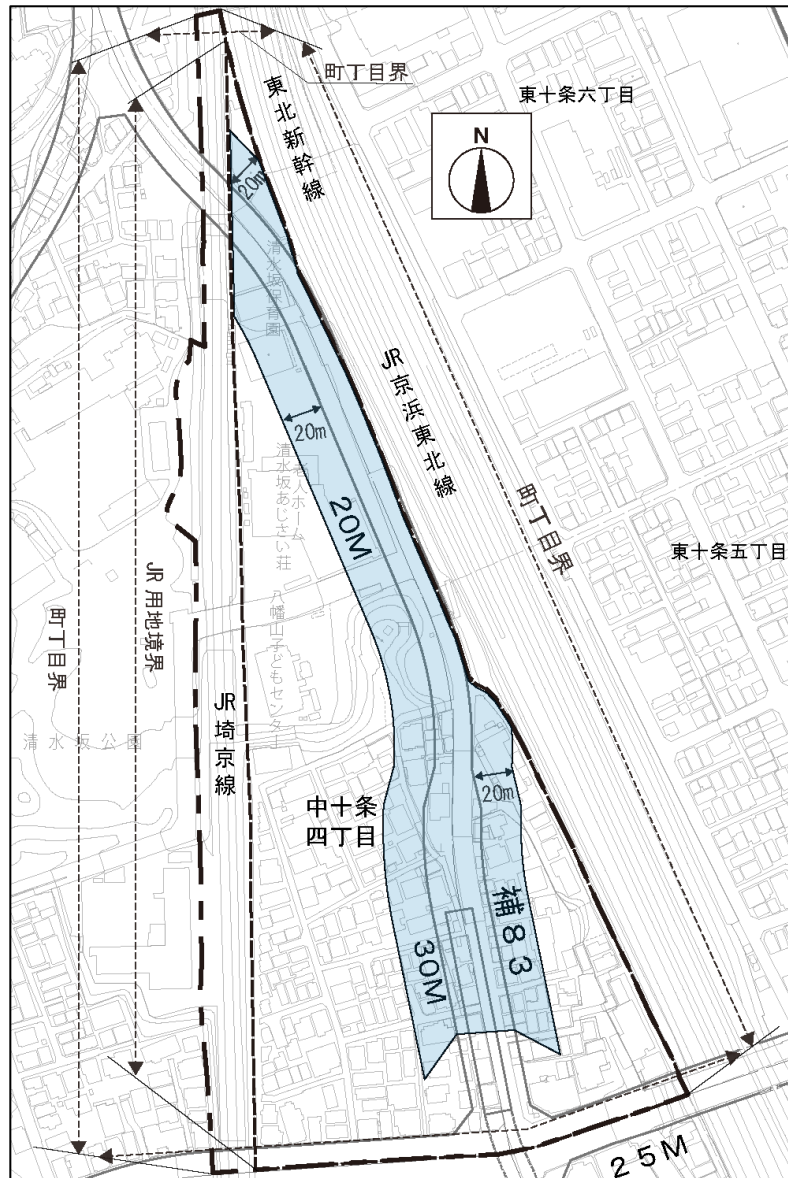
③土地利用の方針

② 8 3 号線沿道地区

補助第 8 3 号線（十条Ⅲ期区間）の整備に合わせて沿道建築物の中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。

くわえて、後背地である住居地区に配慮した適切な規模の販売・業務・生産等施設と住宅とが共存する土地利用を誘導することで、身近な生活環境の充実を図る。

また、先行する補助第 8 3 号線（十条Ⅰ期・Ⅱ期区間）のまちづくりと本地区のまちづくりとの連続性に配慮された、地区周辺と調和がとれた街並みを形成する。

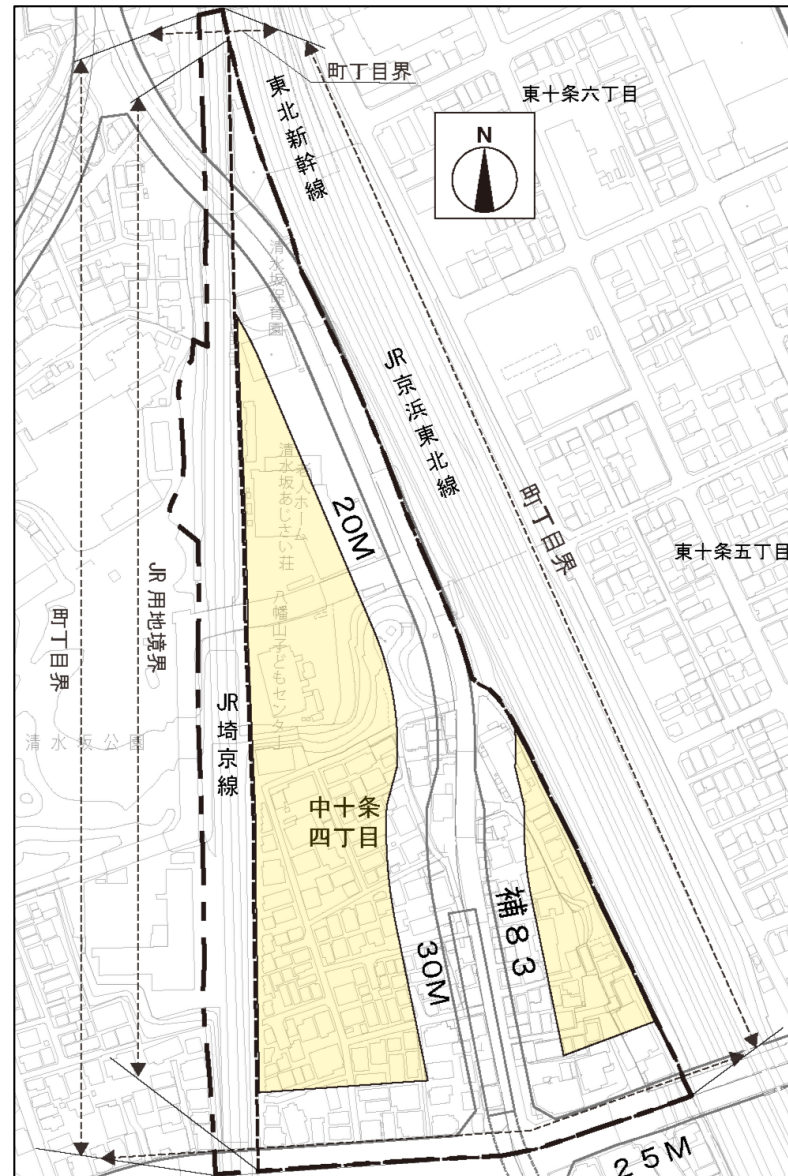


3. 中十条四丁目地区地区計画原案

③土地利用の方針

③住居地区

既存の落ち着いた住環境に配慮された、低中層住宅を中心とした良好な住宅地を形成する。



3. 中十条四丁目地区地区計画原案

④地区施設・建築物等の整備の方針

(1)地区施設の整備の方針	補助第 8 3 号線の整備に合わせて地区内の交通機能の円滑化を図るため、環状第 7 号線及び補助第 8 3 号線に接続する生活道路を地区施設として定める。
(2)建築物等の整備の方針	1 地区の特性に応じた良好な住環境の維持・形成を図るため、「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、延焼の抑制及び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 建て詰まりを防止し、建物間の日照・通風などを確保したゆとりある良好な住環境を形成するため、「壁面の位置の制限」を定める。 4 地区周辺と調和がとれた良好な街並みを形成するため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。 5 避難時の安全性の向上と緑豊かな街並みの形成を図るため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。
(3)その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	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。

3. 中十条四丁目地区地区計画原案

⑤地区整備計画

地区施設の配置及び規模

補助第 8 3 号線の整備にあわせて地区内の交通機能の円滑化を図るため、環状 7 号線及び補助第 8 3 号線に接続する生活道路を地区施設として定める。



3. 中十条四丁目地区地区計画原案

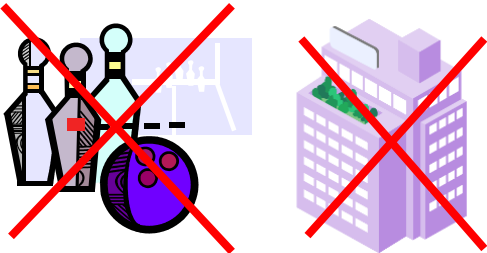
⑤地区整備計画

地区計画による制限の追加	
有	○
無	－

地区区分	環状7号線沿道地区 約1.0ha	83号線沿道地区 約2.2ha	住居地区 約2.6ha
(1)建築物等の用途の制限	○	○	－
(2)建築物の敷地面積の最低限度	○	○	
(3)壁面の位置の制限	－		○
(4)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○		
(5)垣又はさくの構造の制限	○		
(6)土地の利用に関する事項	○		

3. 中十条四丁目地区地区計画原案

⑤地区整備計画(建築物等の用途の制限)

地区区分	環状7号線沿道地区 約1.0ha	83号線沿道地区 約2.2ha	住居地区 約2.6ha
(1)建築物等の用途の制限	①風営法（※1）の第2条第1項第2号から第5号に掲げる営業の用に供する建築物 ②法別表第2（に）項第4号に規定するホテル又は旅館	①法（※2）（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 ②法別表第2（に）項第4号に規定するホテル又は旅館	—
	 風営法の第2条第1項第2号から第5号の建築物とは 低照度の飲食店、区画席飲食店、マージャン・ぱちんこ屋、ゲームセンター等		

※1：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律
 ※2：建築基準法

3. 中十条四丁目地区地区計画原案

⑤地区整備計画（建築物の敷地面積の最低限度）

地区区分	環状7号線沿道地区 約1.0ha	83号線沿道地区 約2.2ha	住居地区 約2.6ha
(2)建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	65㎡	

※敷地面積の最低限度

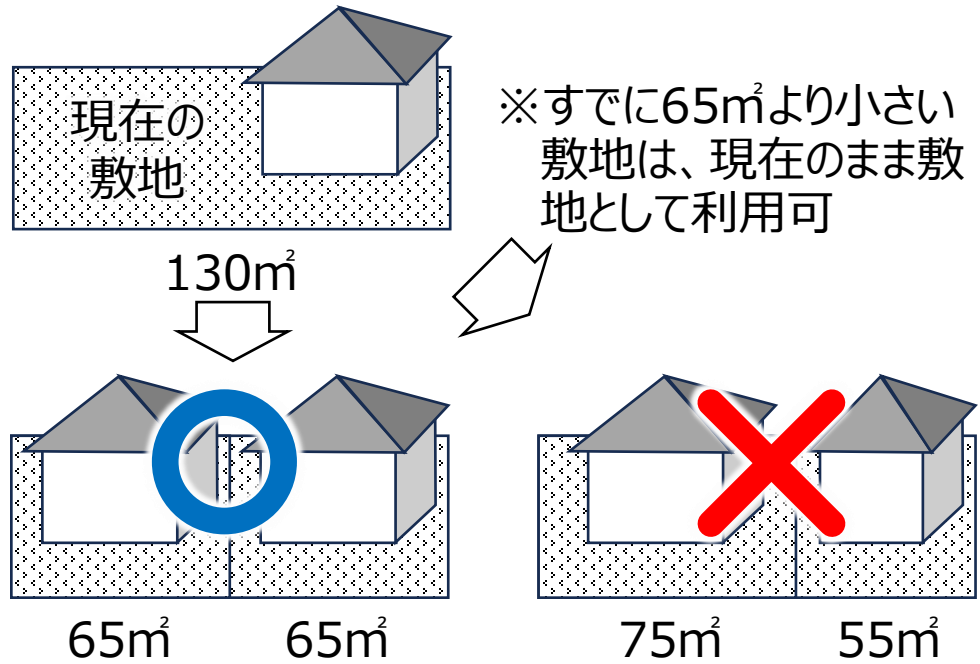
本地区計画の決定時点で80㎡

(65㎡)未満の敷地や公共施設整備（土地区画整理事業など）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。

例えば住居地区では、



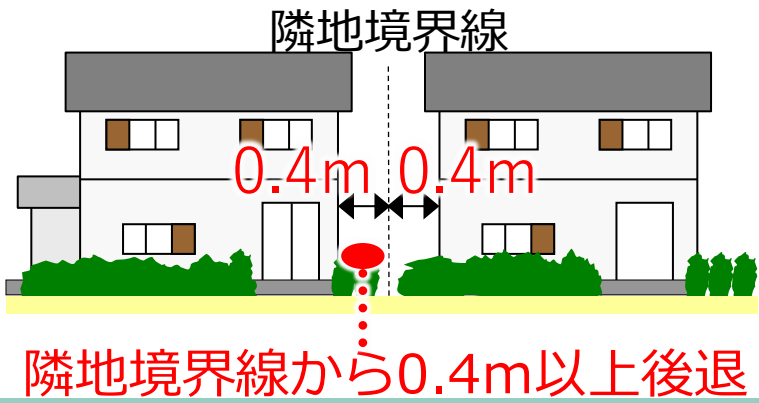
※すでに65㎡より小さい敷地は、現在のまま敷地として利用可

- ・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

3. 中十条四丁目地区地区計画原案

⑤地区整備計画(壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限)

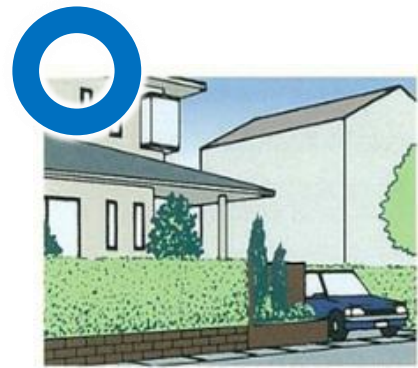
地区区分	環状7号線沿道地区 約1.0ha	83号線沿道地区 約2.2ha	住居地区 約2.6ha
(3)壁面の位置の制限	—		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.4m以上（ただし、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く。）としなければならない。
(4)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根又は外壁の基調となる色彩は、低・中彩度の範囲内を原則とし、周辺環境と調和した落ち着いた色合いのある色彩にするとともに、形態及び意匠は周辺の街並みと調和したものとする。 2 屋外広告物等の色彩、形態及び意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、回転灯は使用してはならない。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。		



3. 中十条四丁目地区地区計画原案

⑤地区整備計画（垣又はさくの構造の制限、土地の利用に関する事項）

地区区分	環状7号線沿道地区 約1.0ha	83号線沿道地区 約2.2ha	住居地区 約2.6ha
(5)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、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		
(6)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、現存する緑の保全に努めるとともに、生垣造成、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。		



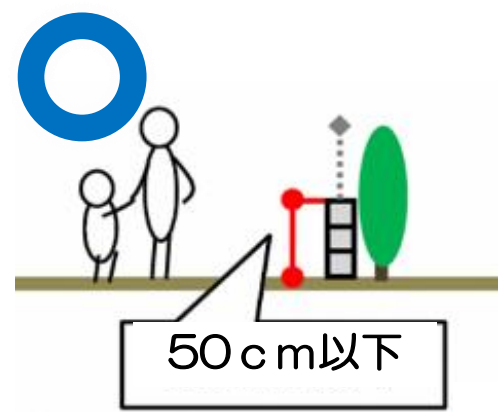
生垣



格子



フェンス



4. 中十条四丁目地区地区計画原案の縦覧、意見書の提出

4. 中十条四丁目地区地区計画原案の縦覧、意見書の提出

※中十条四丁目地区地区計画原案を下記の期間、場所にて縦覧することができます。

縦覧期間

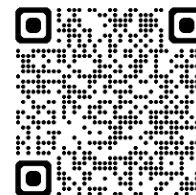
令和8年9月24日（木）～**10月8日（木）**

午前8時30分～午後5時15分まで ※土・日曜を除く

場所

北区都市整備部都市計画課
（北区役所第一庁舎3階14番）

※縦覧期間中は北区公式ウェブサイトでもご覧いただけます。



詳細は北区公式
ウェブサイトから

4. 中十条四丁目地区地区計画原案の縦覧、意見書の提出

※区域内の土地の所有者その他政令で定めることのできる利害関係を有する方は、**地区計画原案**についての意見書（書式自由）を提出することができます。

意見書の提出

令和8年9月24日（木）～**10月15日（木）【必着】**

意見書の書き方について

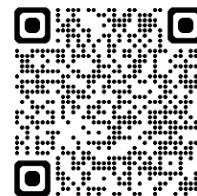
- 日付、住所、氏名をご記入ください。
- 宛名は、北区長宛となります。
- 地区計画原案に関する意見の内容及び理由などをお書きください。

提出先

（持参） 北区役所第一庁舎3階⑭番都市整備部都市計画課

（郵送） 〒114-8508 北区王子本町1-15-22

北区役所第一庁舎3階⑭番都市整備部都市計画課
（**10月15日必着**）

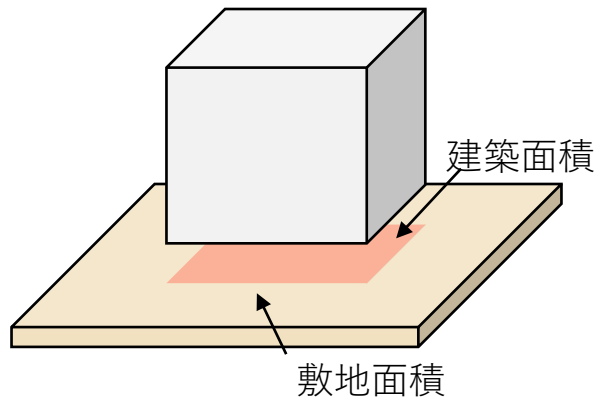


詳細は北区公式
ウェブサイトから

5. 用途地域及び高度地区の変更原案

5. 用途地域及び高度地区の変更

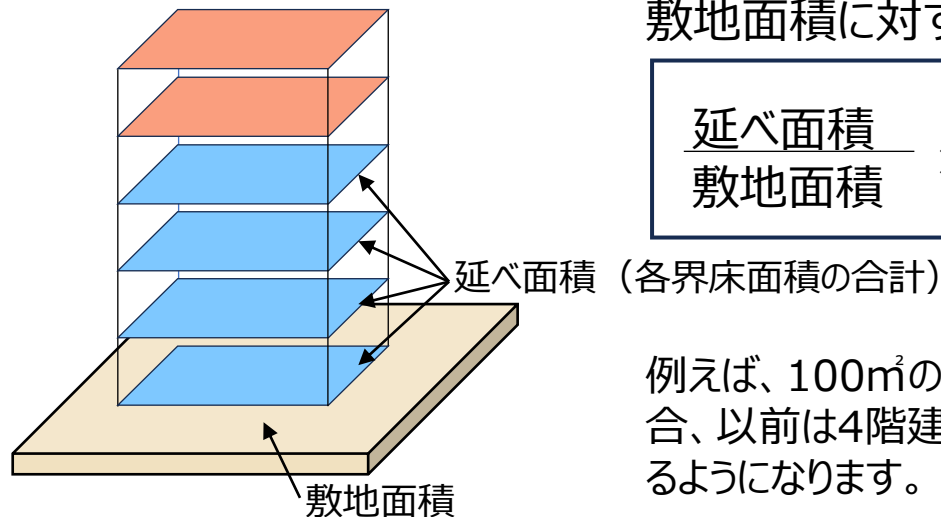
建蔽率とは



建蔽率とは
敷地面積に対する、建物を真上から見たときの面積、
建築面積の割合を示す指標です。

$$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$$

容積率とは



容積率とは
敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合を指します。

$$\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 < 200 (\%) \rightarrow 300 (\%)$$

例えば、100㎡の敷地に、各階の床面積が50㎡の建物を建てる場合、以前は4階建までしか建てられなかったのが、6階建まで建てられるようになります。

5. 用途地域及び高度地区の変更

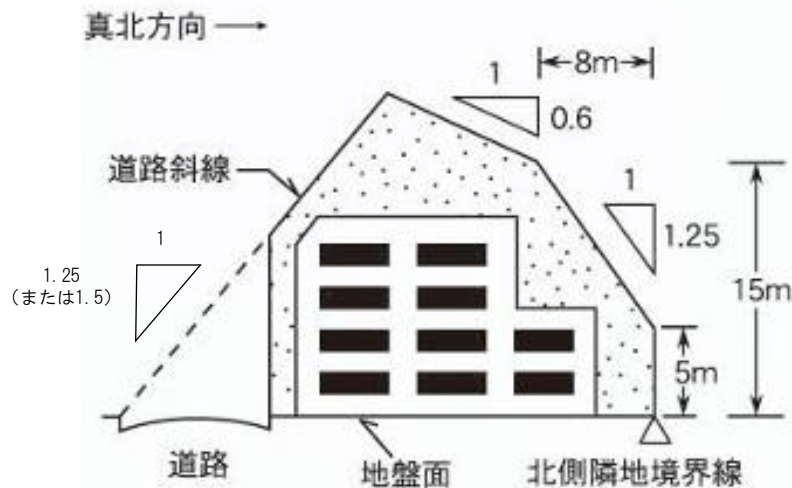
高度地区とは

都市計画法に基づき建築物の高さの最高限度または最低限度を定めた地区のことです。

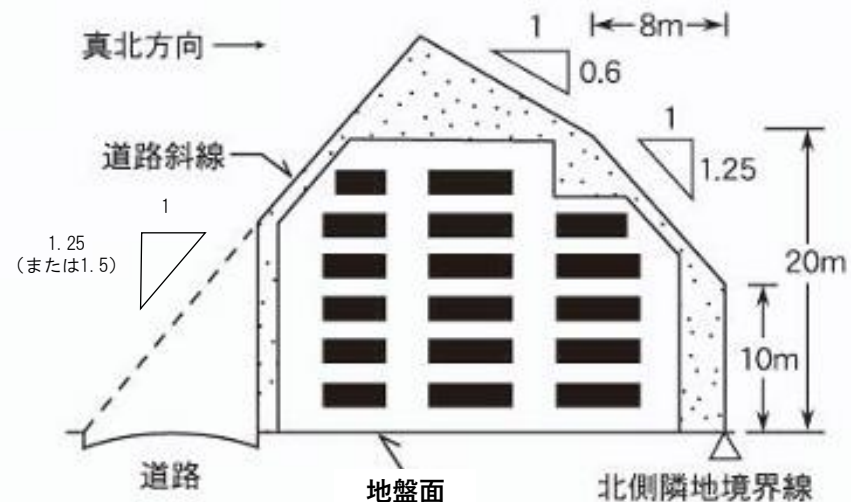
北区では用途地域等に応じて以下を指定しています。

- ・最高限度（絶対高さ型）35m・40m
- ・最高限度（斜線型）第2種、第3種
- ・最低限度 7 m ※大きな幹線道路沿

第2種高度地区

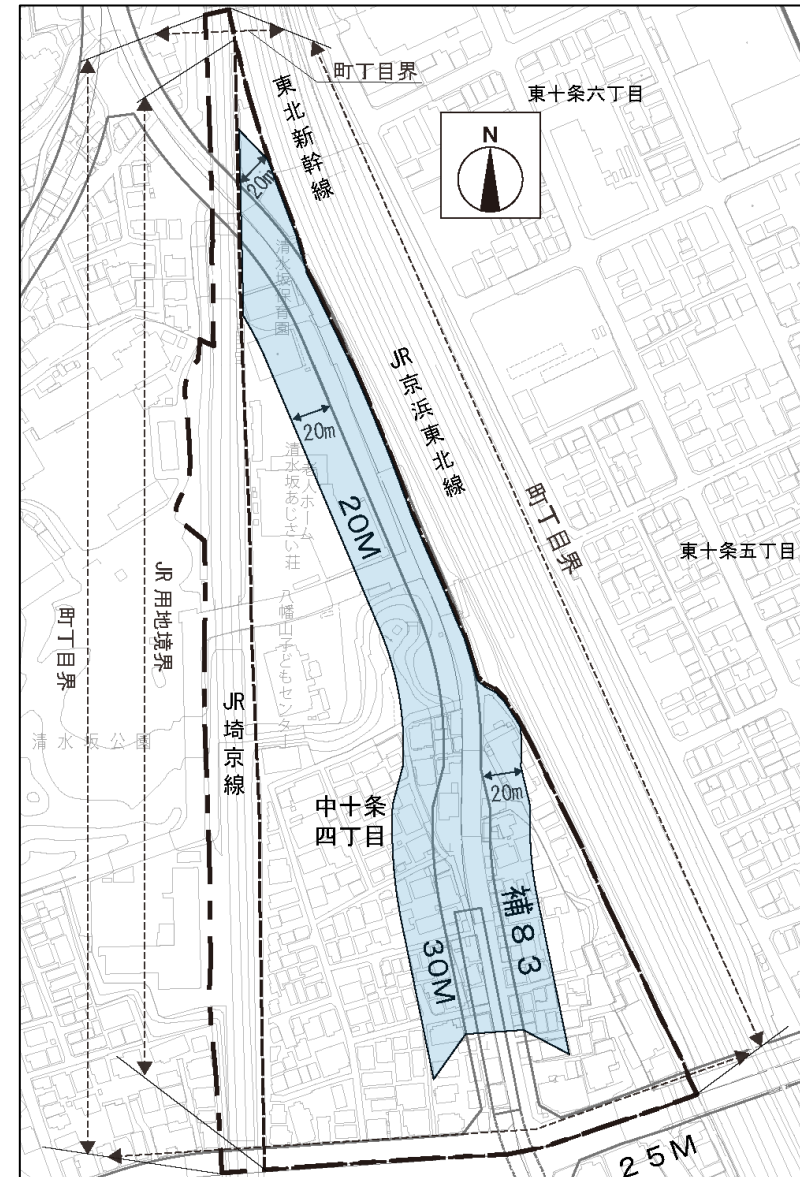
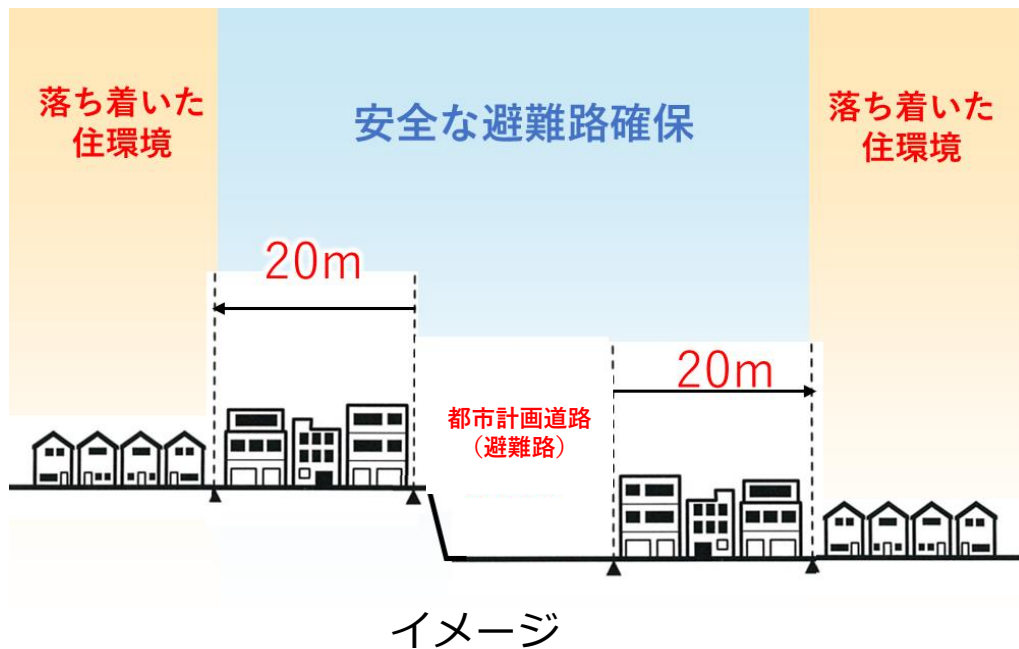


第3種高度地区



5. 用途地域及び高度地区の変更

中十条四丁目地区地区計画の決定に伴い、
市街地の環境と土地利用上の観点から検討した結果、
**補助83号線沿道20mの区域について、
用途地域（容積率）及び高度地区を変更する。**



5. 用途地域及び高度地区の変更

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

※日影規制は、4時間/2.5時間 から
5時間/ 3時間 見直し

※容積率の変更は東京都決定
 高度地区の変更は北区決定 になります。



6. 中十条四丁目土地区画整理事業の原案

6. 中十条四丁目土地区画整理事業

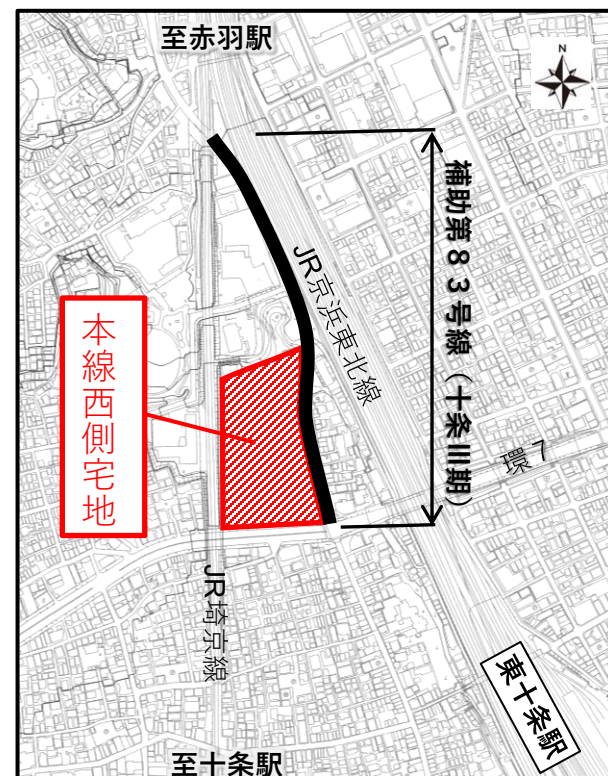
- ①これまでの経緯
- ②補助第83号線(十条Ⅲ期)の整備に伴う課題と整備の方針
- ③都市計画で定める内容
- ④整備の方針（案）

6. 中十条四丁目土地区画整理事業

①これまでの経緯

補助第83号線（十条Ⅲ期）の整備に係る説明の経緯

● 令和5年7月	・ 事業概要及び測量説明会
● 令和5年11月、12月	主に本線西側宅地の方を対象に実施 ・ 高低差処理に係る説明会 ・ 個別説明会 ・ 意向調査
● 令和6年6月、7月	・ オープンハウス ・ バスツアー（田端地区の見学会）
● 令和7年1月～3月	・ 高低差処理に係る説明会（その2） ・ オープンハウス、個別相談会 ・ 意向調査
● 令和7年8月～9月	・ 高低差処理及び用地測量に係る説明会 ・ オープンハウス、個別相談会 ・ 状況調査
● 令和8年2月～3月	・ 高低差処理に係るオープンハウス、個別相談会
● 令和8年8月	・ 用地説明会



・この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第800号）して作成したものである。
無断複製を禁ずる。

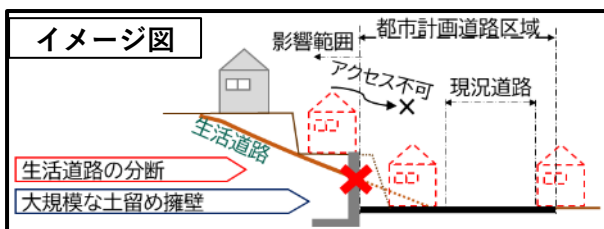
・この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

6. 中十条四丁目土地区画整理事業

②補助第83号線（十条Ⅲ期）の整備に伴う課題と整備の方針

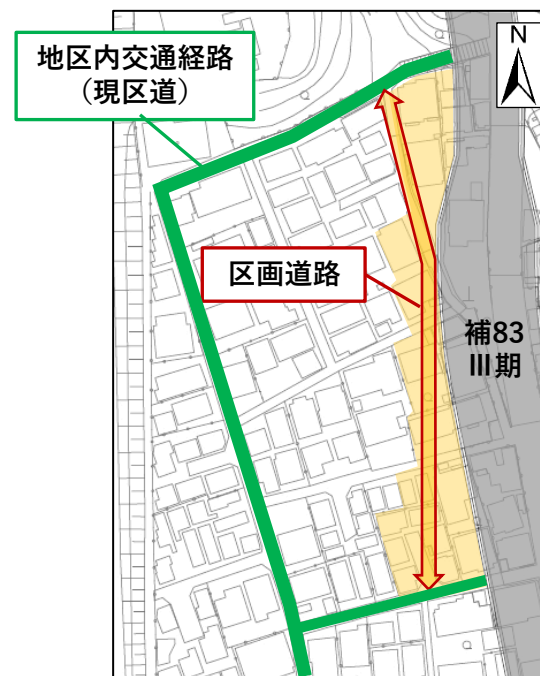
【課題】

沿道西側宅地との高低差が大きいため、都市計画道路を
拡幅整備すると擁壁によって生活道路が分断されてしまう



【整備の方針】

地域の防災性・アクセス性を確保するため、都施行区画整理により、新たな生活道路（区画道路）を整備する



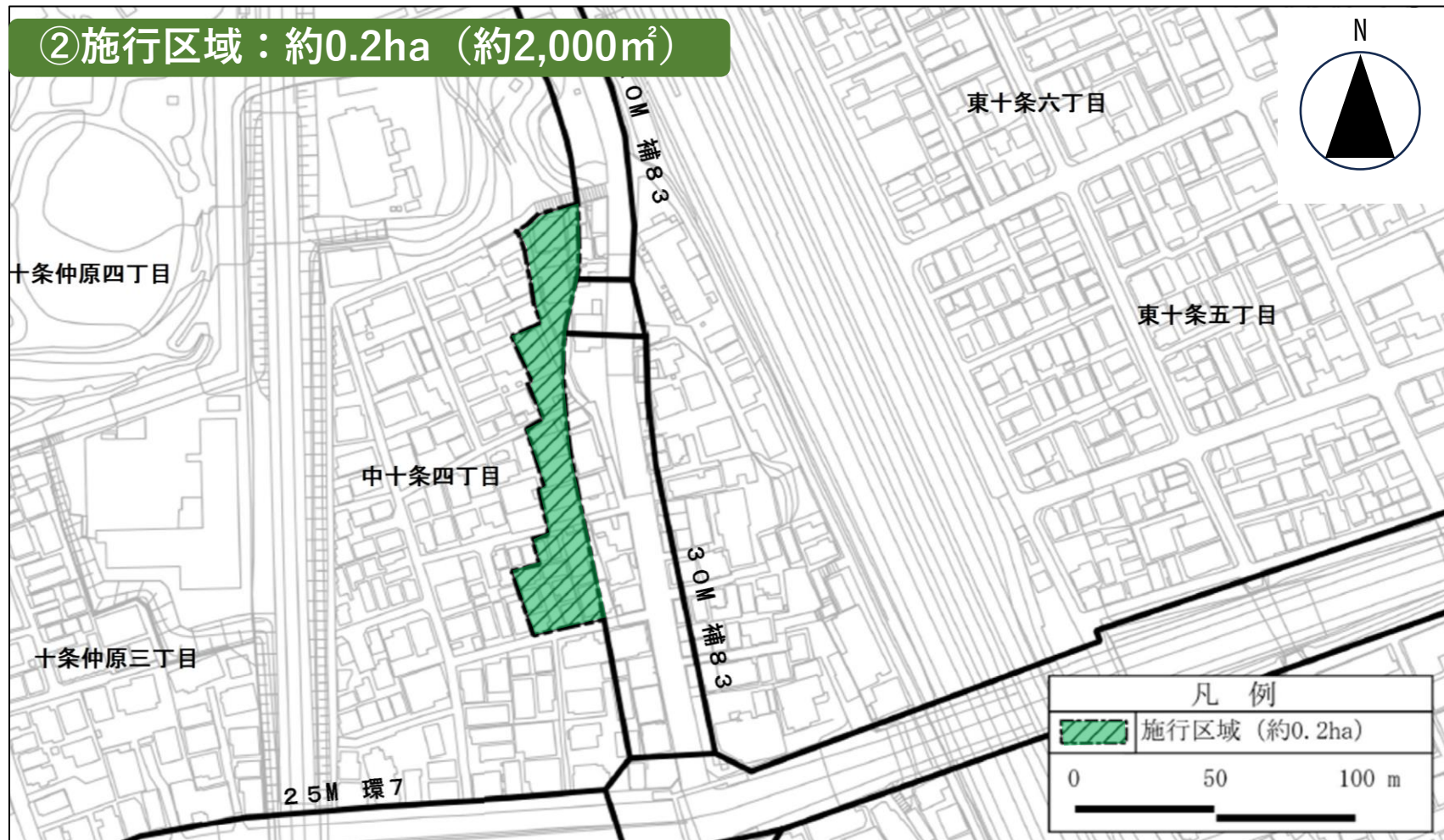
東京都施行による区画整理事業を行うため、都市計画決定します。

6. 中十条四丁目土地区画整理事業

③都市計画で定める内容

①名称：中十条四丁目土地区画整理事業

②施行区域：約0.2ha（約2,000m²）



6. 中十条四丁目土地区画整理事業

④整備の方針（案）

隅切りの整備

区画道路には
現道との交差部に
安全のため隅切り
(延長3m)を設けます

宅地等の区画整理

緑色部を
宅地等として
区画を整理します

区画道路の整備

交通利便性の確保と地域の防災性を向上させるために区画道路（幅5～5.5m）を整備します。

道路拡幅

補助 8 3 号と区画道路の間の区道(延長約 2 0 m)の将来道路幅員を 4 m から 5 m へ拡幅します。

凡 例	
	施行区域 (約0.2ha)
	区画道路 1 号 (幅員5.0m~5.5m/延長約145m)
	区画道路 2 号 (幅員5.0m/延長約20m)

0 50 100 m



※区画道路の線形（案）は都市計画決定するものではありません。

7. 今後の予定

7. 今後の予定

令和8年	9月24日～ 10月8日	地区計画原案の縦覧（都市計画法第16条）
	9月24日～ 10月15日	地区計画原案の意見書の提出（都市計画法第16条）
	12月上旬	都市計画案の説明会（都市計画法第17条）
	12月上旬	都市計画案の縦覧・意見書の提出（都市計画法第17条）
	12月下旬	北区都市計画審議会
令和9年	3月上旬	都市計画の決定
	6月	地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例改正

8. 質疑応答

お問い合わせについて

【地区計画、用途地域、高度地区 に関する事項】

北区 防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課

（区役所第一庁舎 7 階 1 番）

☎（3908） 9162

【土地区画整備事業（都市計画に係るもの） に関する事項】

北区 都市整備部 都市計画課

（区役所第一庁舎 3 階 14 番）

☎（3908） 9152

ご清聴ありがとうございました。