

# 第31回 十条北ブロック部会

令和8年3月1日（日）

十条地区まちづくり全体協議会  
十条北ブロック部会

# 1. 開会

## 部会長あいさつ

## 2. まちづくりの進捗状況報告

- (1) 地区計画の概要
- (2) 不燃化加速事業の終了及び後継事業
- (3) 不燃領域率の向上
- (4) 主要生活道路A路線・C路線の整備状況

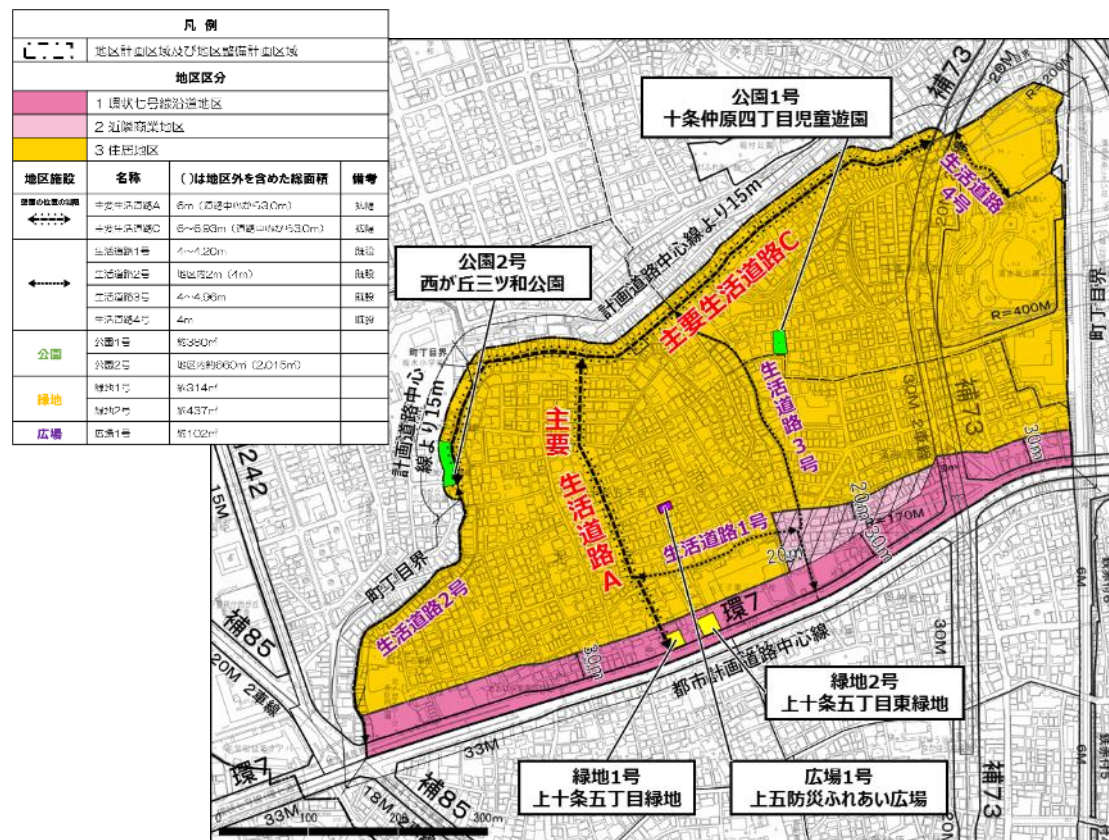
# (1) 地区計画の概要

## ① 十条北地区 地区計画の概要

十条北地区について、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ため、「十条北地区地区計画」を令和7年4月1日に決定しました。

地区計画が定められている区域内で、以下の行為を行う際には、それらの行為に着手する30日前までに届出が必要です。

- ① 建築物等の新築・増築・改築または移転
- ② 土地の区画形質の変更
- ③ 建築物等の用途の変更



# (1) 地区計画の概要

## ②地区計画で定める事項

### ■ 敷地面積の最低限度

・・・極小住宅（敷地を小さく分割する）を制限するためのルールです

### ■ 建物の用途の制限

### ■ 建築物の形態や色彩などの制限

・・・まちにふさわしくない建物をつくらないようにするルールです

### ■ 壁面の位置の制限

・・・隣地境界と壁の間を40cmあけるルールです

・・・主要生活道路 A・C 路線の中心から 3 m の位置に建物や工作物を建築することを制限するルールです

### ■ かき・柵の制限

・・・背の高いブロック塀をなくし、緑豊かな街並みをつくるためのルールです

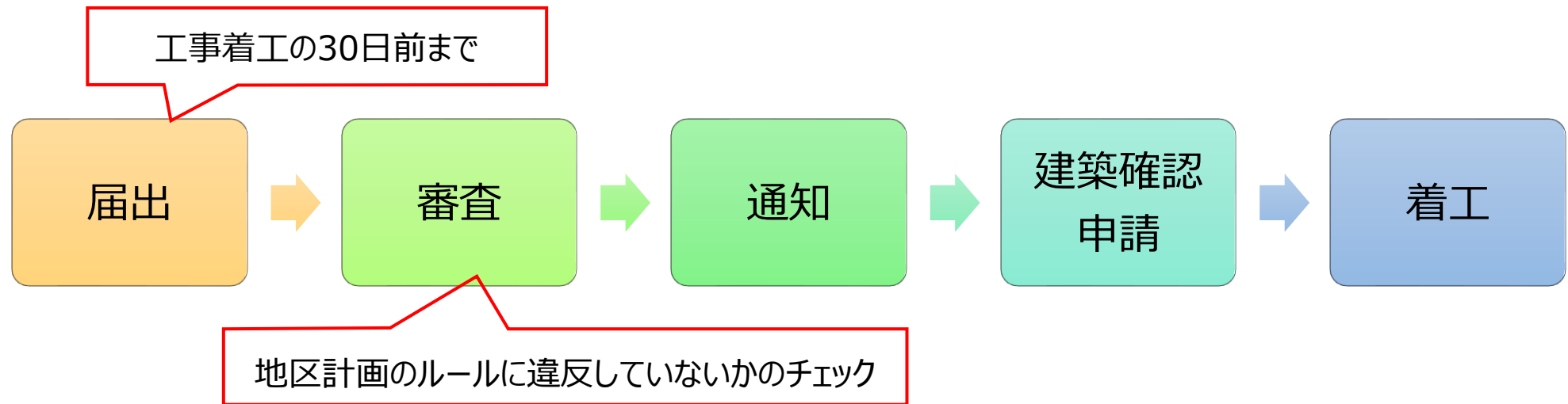


# (1) 地区計画の概要

## ③ 十条北地区 地区計画による届け出

工事・行為の着手の30日前までに役所への届け出が必要です。

例：↓ 確認申請が必要な新築・増築などの場合の手続きの流れ ↓



**〔届出先〕** ※届出が必要か迷った場合もお問合せ下さい。

まちづくり部都市計画課

〒114-8508 東京都北区王子本町1-15-22 北区役所第一庁舎

3階12番～14番

電話番号：03-3908-9152

# (1) 地区計画の概要

## ③ 十条北地区 地区計画による届け出

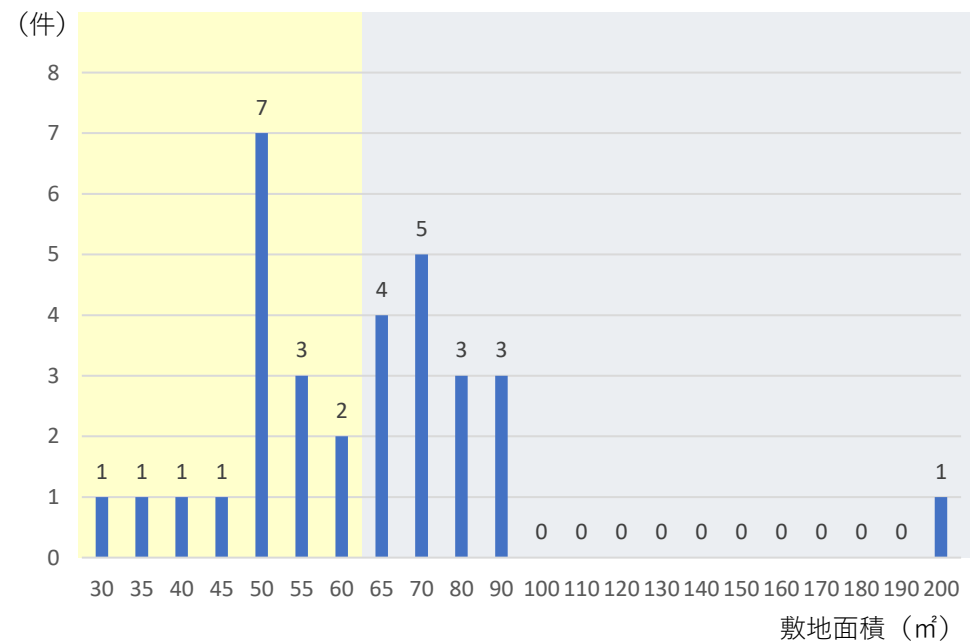
	届け出数(※)
建築物の建築・工作物の建設	32件

### ■ 敷地面積の最低限度

極小住宅（敷地を小さく分割する）を制限するためのルールです。

※決定後、令和7年12月31日までの届け出数

環状七号線沿道地区	近隣商業地区・住居地区
80㎡	65㎡



# (2) 不燃化加速事業の終了及び後継事業



※本事業の詳細は、右のQRコードをスマートフォン等で読み取ると、webサイトで知ることができます。

## ① 不燃化加速事業の概要

令和7年度末で終了

十条北ブロックを対象に、老朽建築物を解体する方に除却費を助成します。  
また、準耐火建築物等以上の耐火性能で建てる方に費用の一部を助成します。

### ① 除却事業

最大  
120万円



### ② 建替え事業

戸建て住宅の場合      共同住宅の場合

耐火  
建築物

90万円※

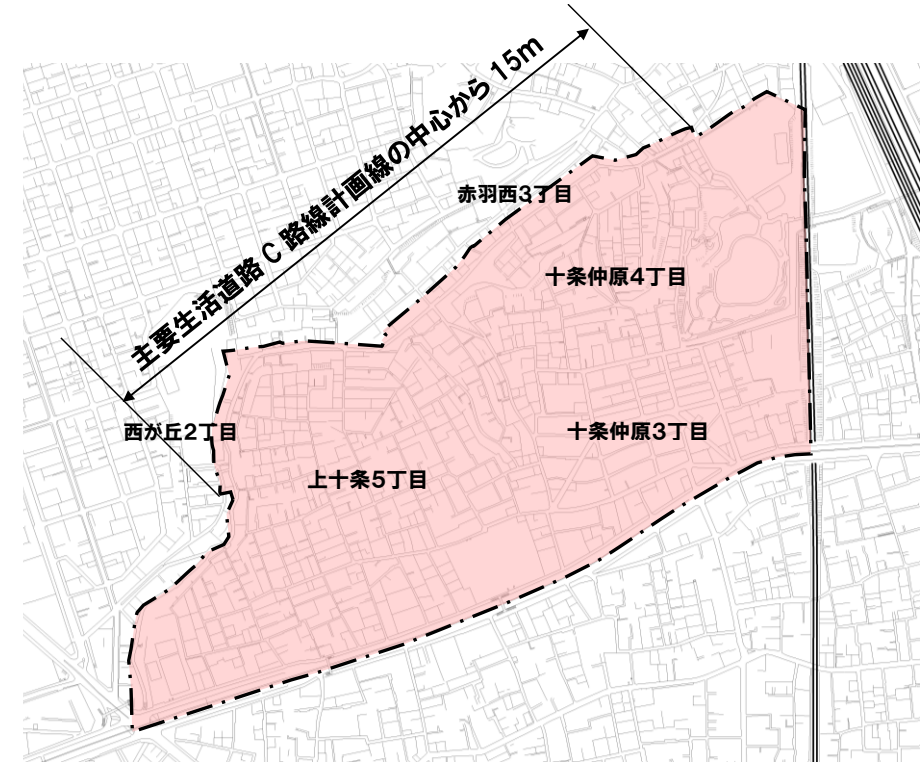
450万円※

準耐火  
建築物

80万円※

200万円※

※上限額



※本事業の助成期間は、令和6年4月1日から令和8年3月31日までです。令和8年1月30日交付申請までが対象となります。  
※本事業は、様々な要件や申請期限等がありますので、ご利用の際は防災まちづくり担当課へご相談ください。

## (2) 不燃化加速事業の終了及び後継事業

### ② 不燃化加速事業の申請数

	令和7年度 申請数(※)	令和6年度 申請数
除却事業	5件	17件
建替え事業	2件	5件

※令和7年12月31日までの申請数

- ・ 交付数とは異なります。
- ・ 様々な要件や申請期限等があります。

## (2) 不燃化加速事業の終了及び後継事業

### ③ 不燃化加速事業の後継事業 **令和8年度～ NEW!**

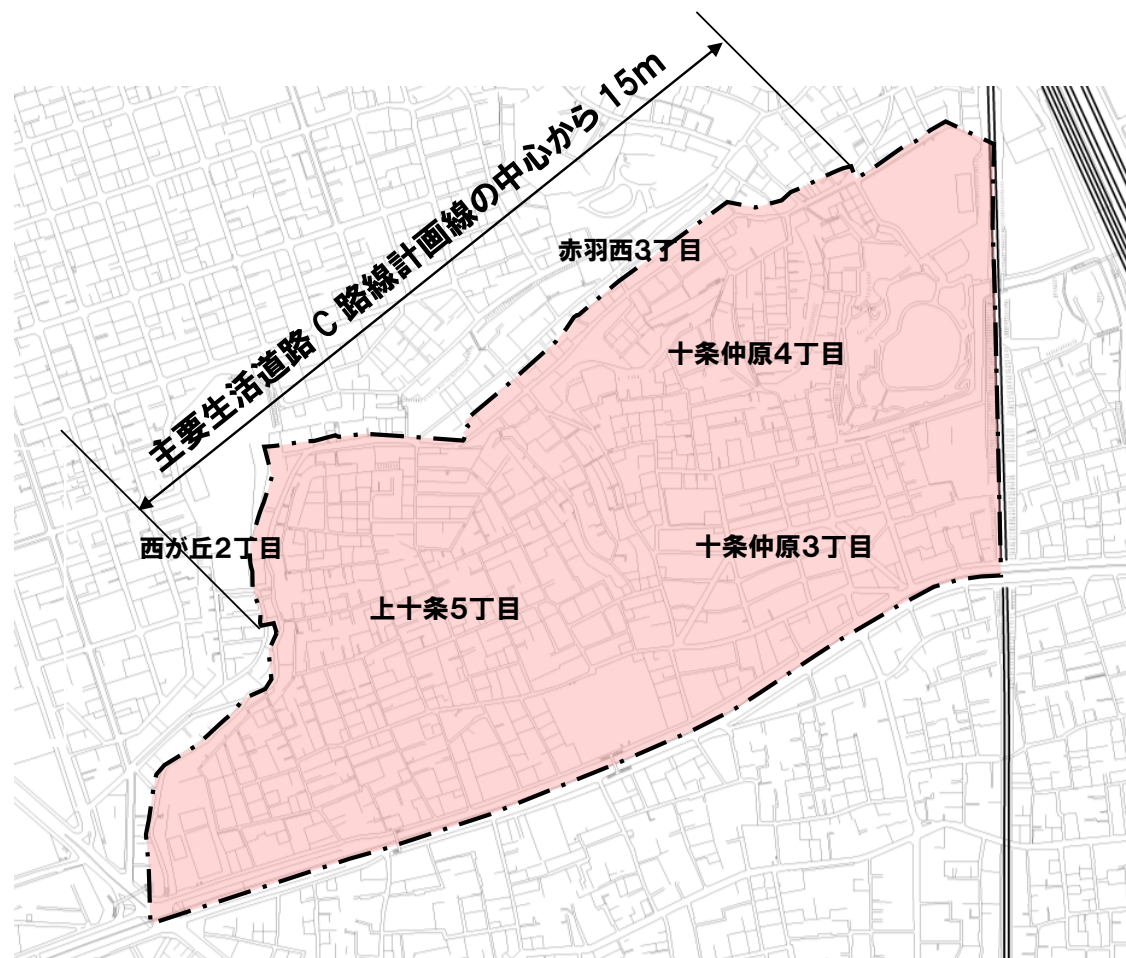
- 十条北ブロックを対象とした
- ・老朽建築物の除却費助成
  - ・準耐火建築物等以上の建替え助成

## 不燃化加速事業

令和6年4月1日から令和8年3月31日まで



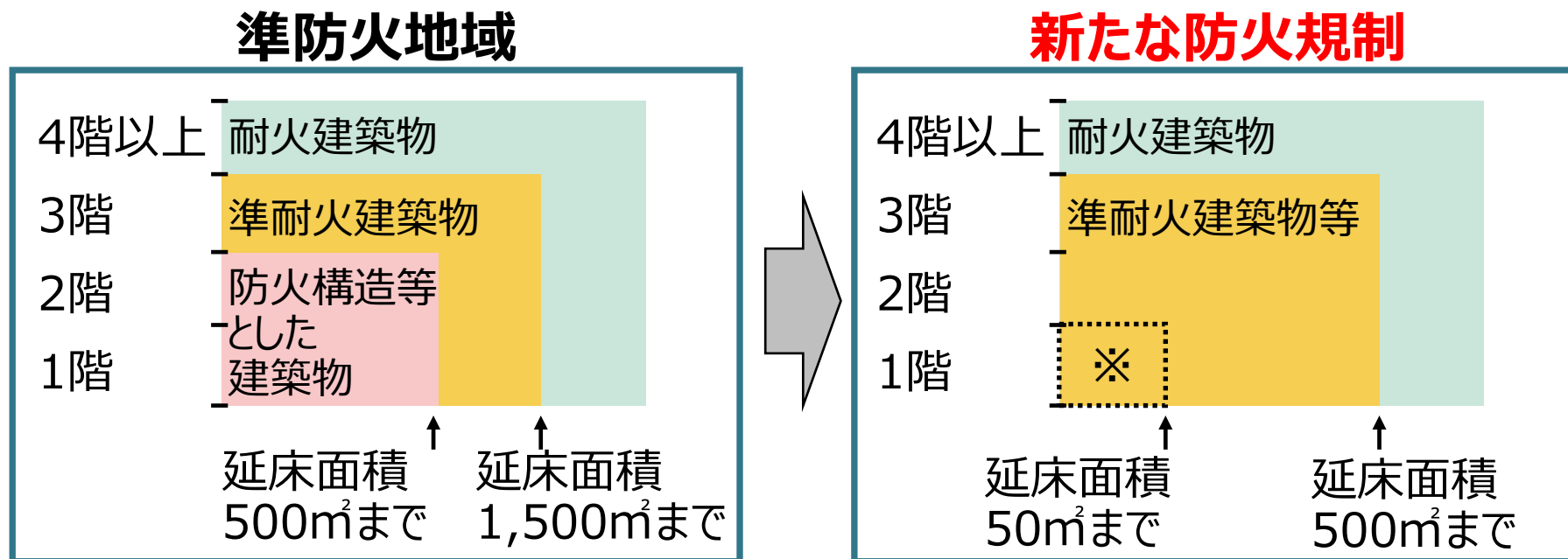
後継事業の詳細については、  
後日配布するニュース等でお知らせします。



# (3) 不燃領域率の向上

## ① 新たな防火規制とは

東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づき、東京都知事が、震災時の火災による危険性が高い区域において、建築物の耐火性能を強化する制度で、準防火地域では、建替え・新築の際、より耐火性能の高い構造が必要です



※ 外壁および軒裏が防火構造のものなら建築可能  
※ 防火地域の基準は変更ありません。

## ② 十条北地区の指定区域

《平成19年6月1日施行》上十条5丁目、十条仲原3～4丁目

《令和7年4月1日施行》赤羽西3丁目及び西が丘2丁目の一部

# (3) 不燃領域率の向上

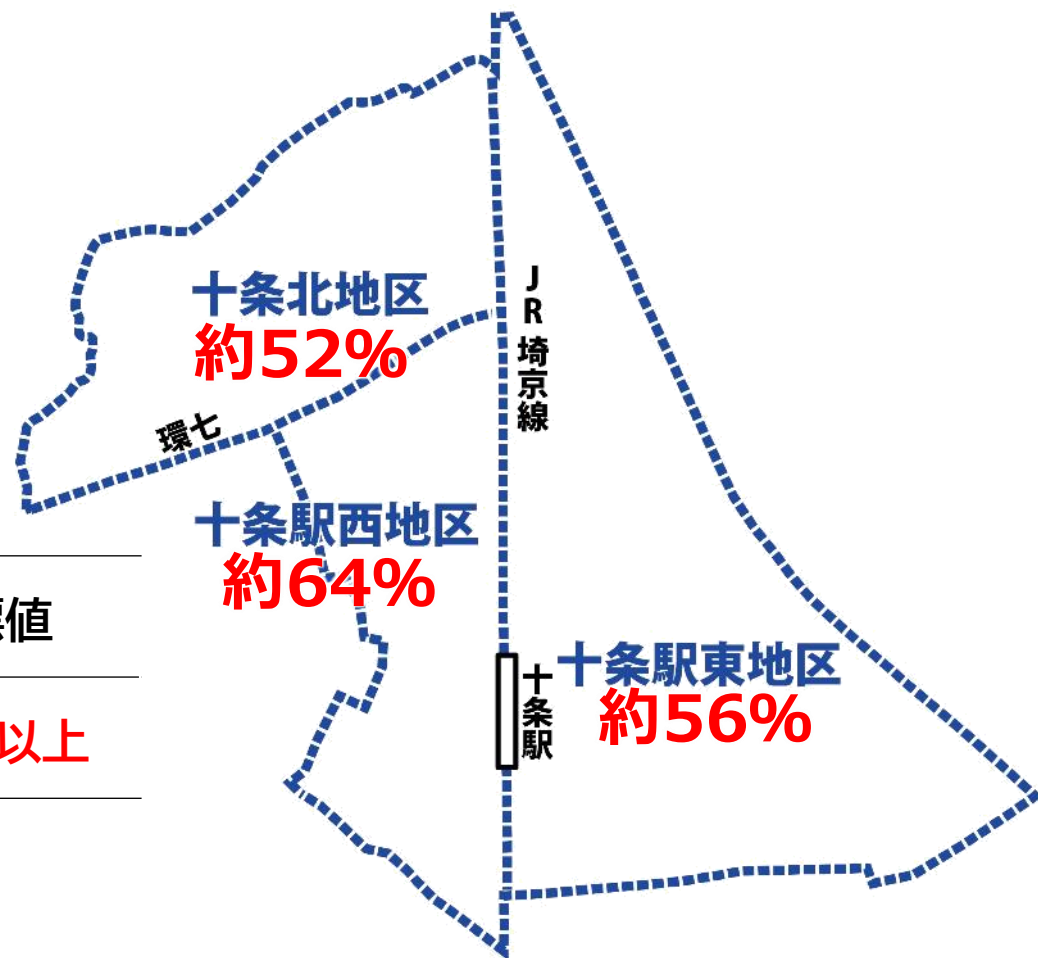
## ③ 不燃領域率の概要

地区内における一定規模以上の道路や公園等の空地面積と、地区内の全建物建築面積に対する耐火建築物等の建築面積の比率から算定される、地区面積に対する不燃化面積の割合で、その地区の燃え広がりにくさを表します。

## ④ 十条北地区の不燃領域率の目標

主要生活道路の整備、公園や広場の整備及び新たな防火規制の導入による更新建物の不燃化などにより、不燃領域率の向上を図ります。

平成24年度 (事業開始当初)	令和4年度 (区域拡大時)	令和6年度	目標値
43.4%	51.2%	52.1%	60%以上



# (4) 主要生活道路A路線・C路線の整備状況

## ① 主要生活道路A路線・C路線の整備状況

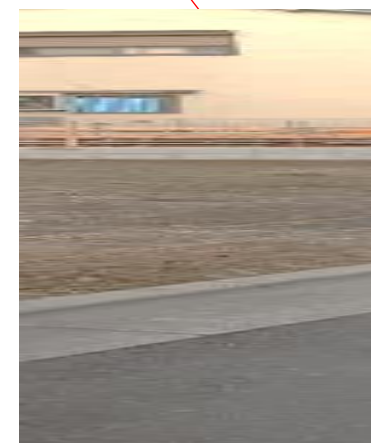
事業へのご協力を賜っています。調査へのご協力をお願いするため、権利者の皆様にお知らせを配布しました。

## ② 主要生活道路A路線の整備状況

主要生活道路A路線の南側の区間で、私下水の付け替えのため、設計を行っています。工事は令和8～9年ごろを予定しています。

## ③ 主要生活道路C路線の整備状況

主要生活道路C路線の三ツ和公園付近の道路の拡幅工事を予定しています。工事業者が決まり次第お知らせいたします。



## 3. 閉会

### 副部会長あいさつ

# 2. クイズのこたえ

2 むかし、ここに流れていた川の名前は？

- A 北耕地川(きたこうちがわ)
- B 石神井川(しゃくじいがわ)
- C 隅田川(すみだがわ)

北耕地川(きたこうちがわ)と呼ばれた水路は、石神井川の水を分けた灌漑(かんがい)用水でした。昔は毎年夏になると2〜3回は氾濫していたといわれます。昭和33年ごろに、住民の要望により改修工事をした記録が残っています。令和6年10月に北区の区道となりました。



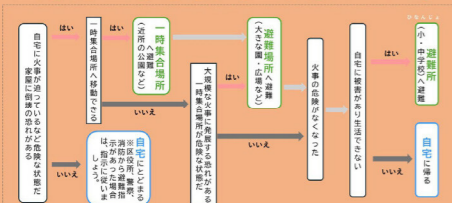
4 令和7年3月に地域の皆さまが主体となって十條地区防災計画を策定しました。

十條地区の防災関係施設や安全な通行が見込まれる道路(避難時の推奨ルート)について話し合い、地図上に整理したものが十條地区防災地図です。



5 あなたの街のいつとき集合場所はどこ？

- 北ノ台スポーツ多目的広場(上十條5-14)
- 王子第三小学校(上十條5-2-3)

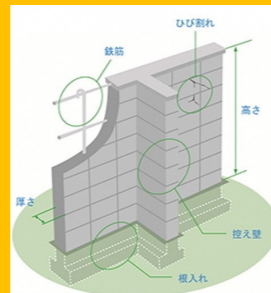


7 十條仲原三丁目町会会館

あなたの街の避難所はどこ？

- 上十條5丁目 } 王子第三小学校(上十條5-2-3)
- 十條仲原3丁目 } 王子第三小学校(上十條5-2-3)
- 赤羽西3丁目 } 旧清水小学校(十條仲原4-5-17)
- 十條仲原4丁目 } 旧清水小学校(十條仲原4-5-17)
- 西が丘2丁目 } 梅木小学校(西が丘2-21-15)

9 ブロックをつみあげて、たおれにくいへいをつくろう！



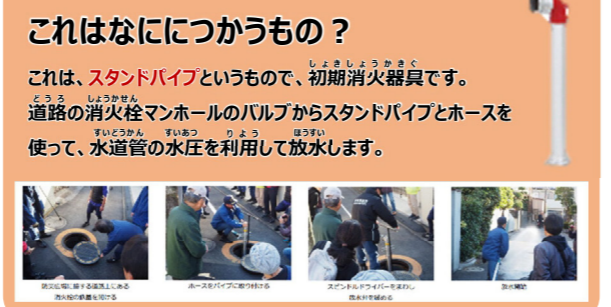
- 鉄筋をいれた  
ブロック壁には鉄筋が入っています。基礎は埋入時の高さ(基礎が土の中に入っている深さ)が30cm以上、基礎の高さが35cm以上になるようにしましょう。
- 塀に対して直角に塀を並べた  
ブロック壁に対し直角に壁をつけることで、地震時に倒れにくくなります。ブロック壁の高さが2mの場合は、ブロック壁の長さ3.4m以下(ブロック約8個)ごとに長さ40cm以上の控え壁が必要です。
- 高さを低くした  
ブロックを10段以上積み上げる(2.2m)のはおぼろげです。新しく作る壁は2段までにし、横や縦で目隠しをしましょう。

12 上五防災ふれあい広場



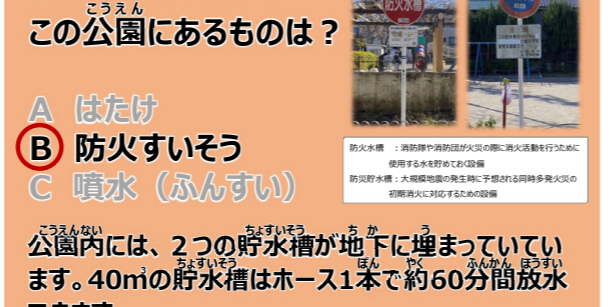
- A かまどベンチ
- B ブランコ
- C 井戸(いど)

13 上十條五丁目町会会館



これは、スタンドパイプというもので、初期消火器具です。道路の消火栓マンホールのバルブからスタンドパイプとホースを使って、水道管の水圧を利用して放水します。

16 西が丘三ツ和公園



公園内には、2つの貯水槽が地下に埋まっています。40mの貯水槽はホース1本で約60分間放水できます。

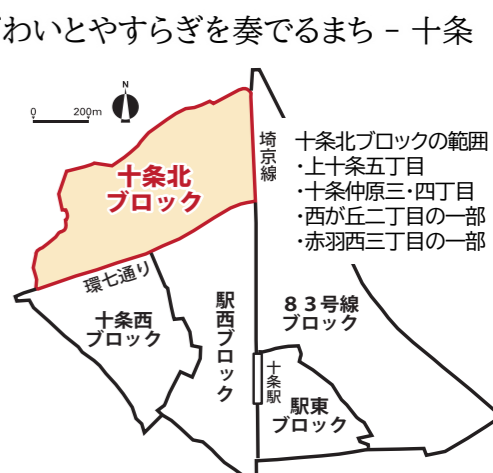
# 3. 十條北ブロック部会とは

位置づけ：十條地区まちづくり全体協議会(平成17年8月29日設立)に設置された5つの部会の1つ。ほかに駅東、駅西、83号線、十條西の各ブロック部会がある

設立：平成23年8月26日(第1回開催時)  
目的：十條北ブロック(十條北地区)の防災性の向上のため、課題や方向性、事業、制度などを協議することで、相互に理解を深め、当ブロック(当地区)のまちづくりの円滑な推進に資すること

構成：上十條五丁目町会、十條仲原二・四丁目町会、十條仲原三丁目町会、十條富士見銀座商店街振興組合、王子第三小学校、西が丘小学校

開催実績：第1回(平成23年8月26日開催)～第31回(令和8年3月1日開催)  
まちづくりニュース：No.1(平成24年3月発行)～No.15(令和7年3月発行)



### ブロック部会の開催

第1回 平成23年8月	東日本大震災を踏まえた課題
第2回 平成23年10月	消防活動困難区域
第3回 平成24年2月	道路や公園のあり方
第4回 平成24年8月	密集事業の検討、不燃化特区
第5回 平成24年12月	密集事業の導入について
第6回 平成25年3月	まちづくりに関するアンケート結果
第7回 平成25年9月	密集事業の導入について
第8回 平成25年12月	密集事業の整備計画案
第9回 平成26年3月	まちづくりルールについて
第10回 平成26年10月	密集事業に伴う共同建替え支援
第11回 平成26年12月	防災ひろばモデル検討
第12回 平成27年2月	防災ひろばのあり方
第13回 平成27年11月	空家の実態
第14回 平成27年12月	空家探しウォーキング
第15回 平成28年3月	空家情報の活用方法
第16回 平成28年12月	防災ふれあい広場の検討
第17回 平成29年3月	広場の管理等
第18回 平成29年9月	広場の基本設計案
第19回 平成30年2月	広場の実施設計案
第20回 平成30年11月	広場の整備概要
第21回 平成31年3月	広場の整備内容の変更
第22回 令和元年10月	広場の管理と活用方法
第23回 令和元年12月	開園した広場での防災活用訓練実施
令和2年度はコロナのため開催中止	
第24回 令和3年8月	地区計画の導入
第25回 令和4年11月	防災を題材とした落語
第26回 令和5年3月	地区計画の導入
第27回 令和5年11月	新たな防火規制区域の拡大
第28回 令和6年3月	地区計画に関するアンケート結果
第29回 令和6年7月	こどもが楽しめるイベントの検討
第30回 令和6年10月	こどもが楽しめるイベントの検討
(令和7年3月：十條北地区 防災クイズラリー)	
第31回 令和8年3月	まちづくりの進捗状況報告

### 地域の意向把握

まちづくりに関するアンケート  
平成25年1月～2月

密集事業の導入  
平成26年度(～令和10年度)

上五防災ふれあい広場の開園  
令和元年12月

地区計画に関するアンケート  
令和6年1月

地区防災不燃化促進事業  
不燃化加速事業(助成金制度)  
令和6年4月～令和8年3月

主要生活道路A路線(南側)  
C路線の区道化  
令和6年10月

十條北地区 地区計画 決定・告示 令和7年4月1日

主催：北区、十條地区まちづくり全体協議会・十條北ブロック部会

十條地区まちづくり全体協議会・ブロック部会事務局  
北区 防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課(末岡・本松・森岡)  
北区王子本町1-15-22 第一庁舎7階 電話03-3908-9162(直通)

# 1. 十条北防災すごろくのコースと、マスのクイズ

きょう 今日あそんだすごろくは、十条北ブロックの中をまわるコースです。  
 たてもの 建物や公園、道にそってマスをつくりました。  
 クイズのこたえは、うらがわにあります。



赤羽西3丁目

稲付公園  
集

2 クイズに答えよう!  
 むかし、ここに流れていた川の名前は?  
 A 北耕地川(きたこうちがわ)  
 B 石神井川(しゃくじいがわ)  
 C 隅田川(すまたがわ)

1 1マスすすむ  
 旧清水小学校は、災害が起きた時  
 避難所になるよ

スタート  
 サイコロをふってね  
 清水坂公園は、地震が起きた時  
 避難場所になるよ

4 十條地区防災地図を  
 手に入れた!  
 最短ルートを進めるよ

5 クイズに答えよう!  
 あなたの街のいつとき集客場所はどこ?  
 集

15 梅木小学校  
 1マスすすむ  
 梅木小学校は、災害が起きた時  
 避難所になるよ

13 クイズに答えよう!  
 これはなににつかうもの?  
 集

7 クイズに答えよう!  
 あなたの街の避難所はどこ?  
 集

16 クイズに答えよう!  
 この公園にあるものは?  
 A はたけ  
 B 防火(ぼうか)すいそう  
 C 噴水(ふんすい)

8 1マスすすむ  
 王子第三小学校は、災害が起きた時  
 いつとき集客場所になるよ

12 クイズに答えよう!  
 この広場にあるものは?  
 A かまどベンチ  
 B フランコ  
 C 井戸(いど)

9 Stop  
 このマスに来たらとまって!  
 ブロックをつみあげて、たおれにくい  
 へいをつくらう!

18 地震が来た!  
 机の下に隠れよう  
 北ノ台スポーツ多目的広場は、  
 災害が起きた時、いつとき集客場所になるよ

ゴール  
 景品をもらおう

0 100 200m

