

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

皆様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、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。

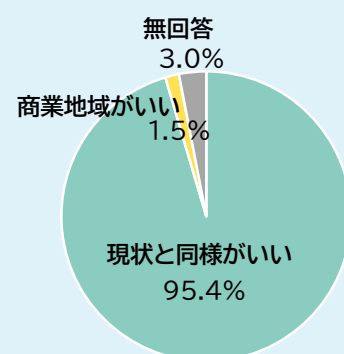


●都市計画変更概要

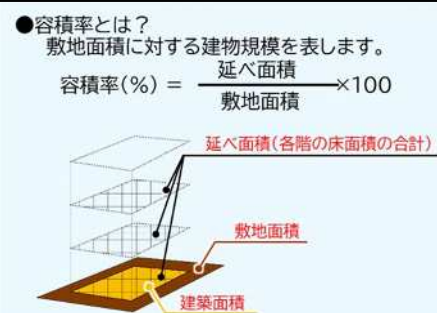
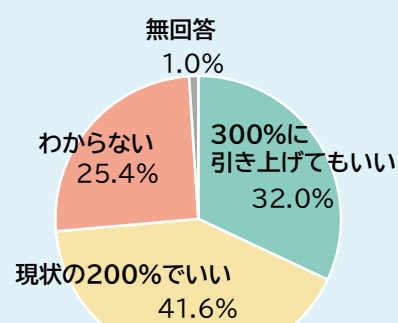
用途地域	建蔽率(%)	容積率(%)	高度地区	防火
第一種住居地域	60	200	第2種	準防火地域
↓	↓	↓	↓	↓
第一種住居地域	60	300	第3種	準防火地域
変更なし	変更なし	変更	変更	変更なし

●将来の土地利用のイメージ(アンケート意向調査結果)

<用途地域について>



<容積率について>



4. 地区計画等素案説明会の開催について

本誌でご案内させていただいているアンケート意向調査結果及び地区計画等の素案について、オープンハウス型説明会を下記のとおり開催いたします。事前の申し込みは不要ですので、当日会場までお越しください。

日時	令和8年3月6日(金)・7日(土) 10:00~17:00
会場	中十条3・4丁目町会会館2階 (北区中十条3丁目29-5)
対象	・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
内容	・アンケート意向調査結果について ・地区計画等の素案について



※同日同会場にて、東京都による副道整備に関する個別相談会も開催しています。

●◇● お問い合わせ先 ●◇●

北区 まちづくり部 まちづくり推進課 (担当: 渡邊、黒子、渡部)
〒114-8508 北区王子本町1-15-22 第一庁舎7階②番 TEL 03-3908-9154(直通)

中十条四丁目地区にお住まいの皆さま及び土地・建物をお持ちの皆さまへ

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がまとまりました。

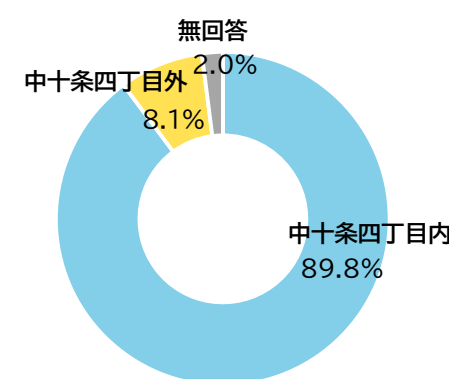
1. アンケート意向調査の結果について

中十条四丁目地区のまちづくりのルール(地区計画)のアンケート意向調査にご協力いただきありがとうございました。皆さまにご回答いただいたアンケート意向調査の結果と、現在検討している地区計画の内容についてご報告いたします。

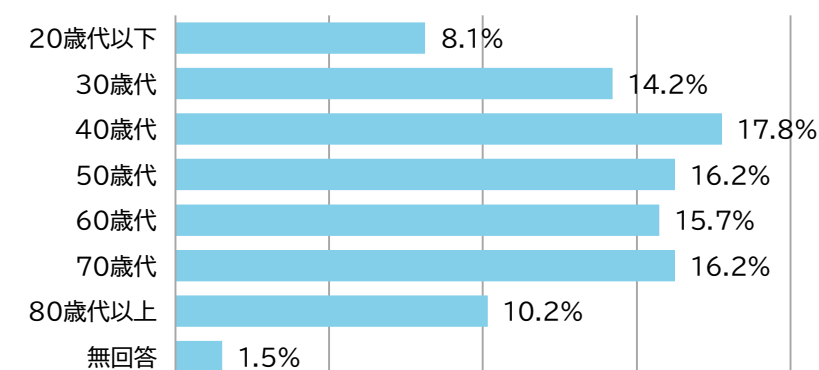
アンケート意向調査結果の概要

実施日時	令和7年11月11日(火)~令和7年11月25日(火)
対象	中十条四丁目地区にお住まいの方、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%

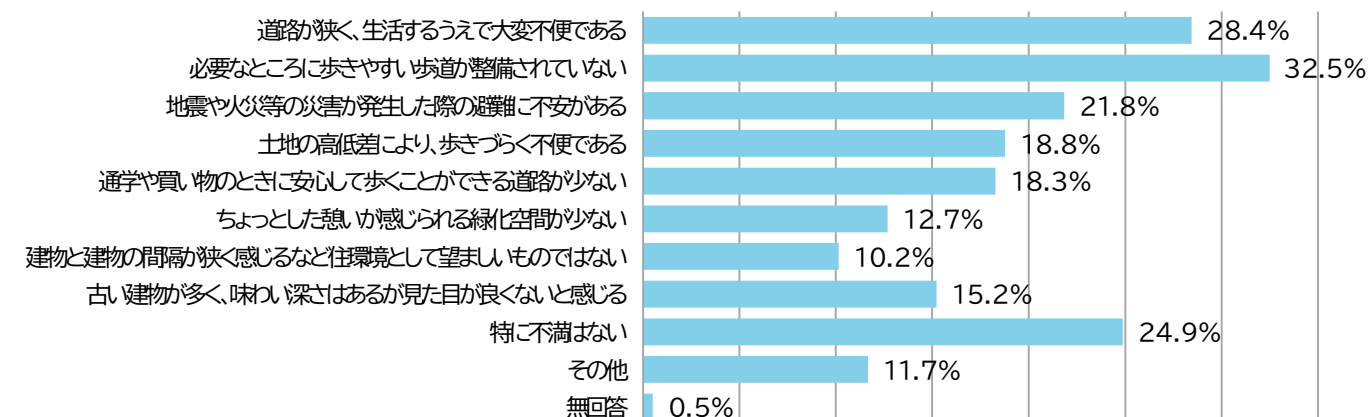
●回答者のお住まい



●回答者のご年齢



●中十条四丁目地区の現状について、どのようなところに問題を感じているか。



2. 地区計画の素案について

皆様にご回答いただいたアンケート意向調査の結果やこれまでの検討を踏まえ、地区計画の「素案」を下表のとおり取りまとめました。

●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
(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 ホテルまたは旅館	制限なし (既に用途地域による制限があるため)
(2). 敷地面積の最低限度 (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 (隣のお宅との敷地境界から建物の壁面までの距離)	制限なし		40cm以上
(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のある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、生け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		



建築ルールのイメージ

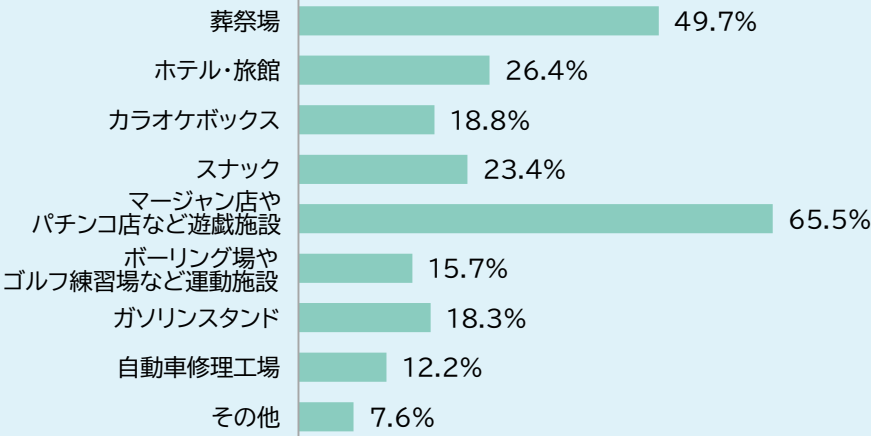
地区区分

●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、屋上緑化、壁面緑化などを推進 ・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		

●建築ルールについて(アンケート意向調査結果)

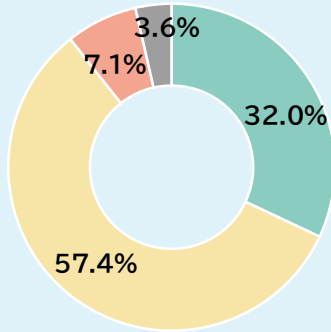
(1)①の地区について、良好な住環境を維持するために制限を設けたい建物用途



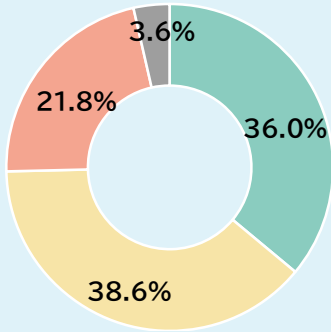
円グラフの凡例

- 適切である
- 概ね適切である
- 再考すべきである
- 無回答

(2)敷地面積の最低限度を設けたい

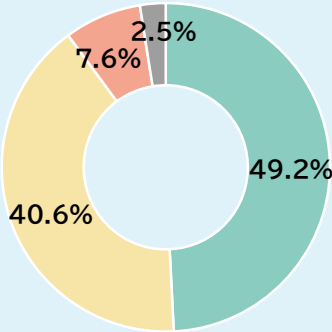


(3)隣地における壁面の位置を最低でも40cmとしたい

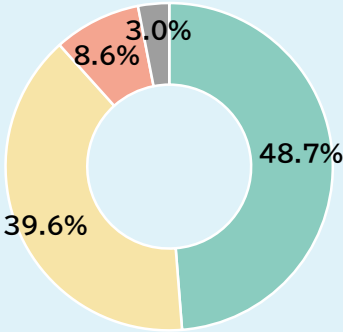


※再考すべき理由として制限の緩和・強化を望むご意見がどちらも同程度寄せられました。

(4)外壁の色は落ち着いた色とし派手な看板を制限したい



(5)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い



<地区計画の導入について>

