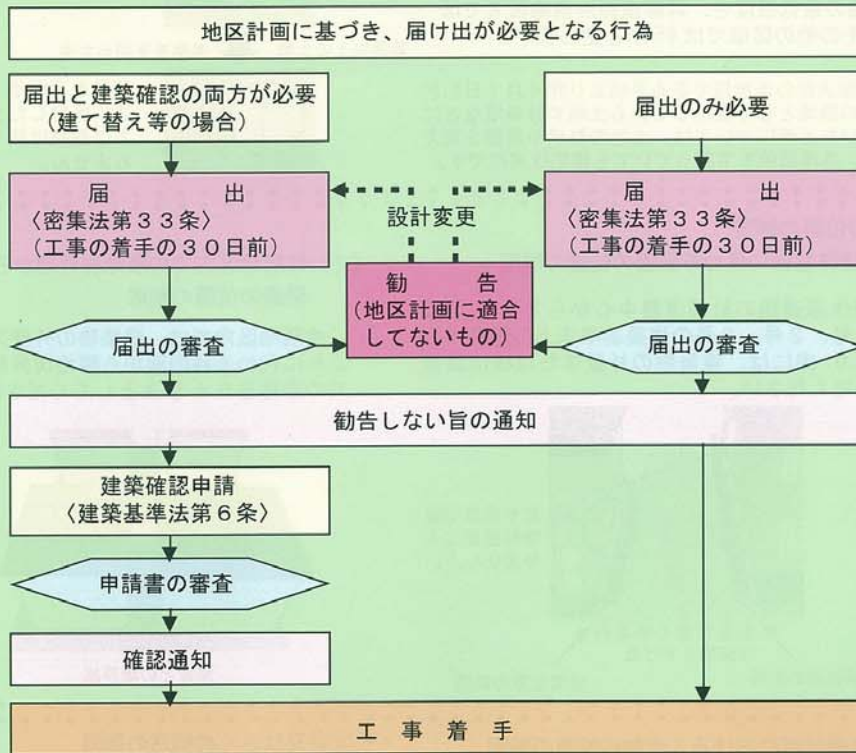


地区計画の届け出制度

上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画区域内では、次の行為を行う場合、その内容を工事着手30日前までに区長へ届け出なくてはなりません。

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

事前相談



地区計画の内容に関してご不明な点があれば、下記までお問い合わせください。

上十条三・四丁目地区まちづくりニュース

発行：平成20年4月

問い合わせ先

北区役所 まちづくり部 十条まちづくり担当課
 北区王子本町1-15-22 電話：3908-9162(直通)

上十条三・四丁目地区

No. 22

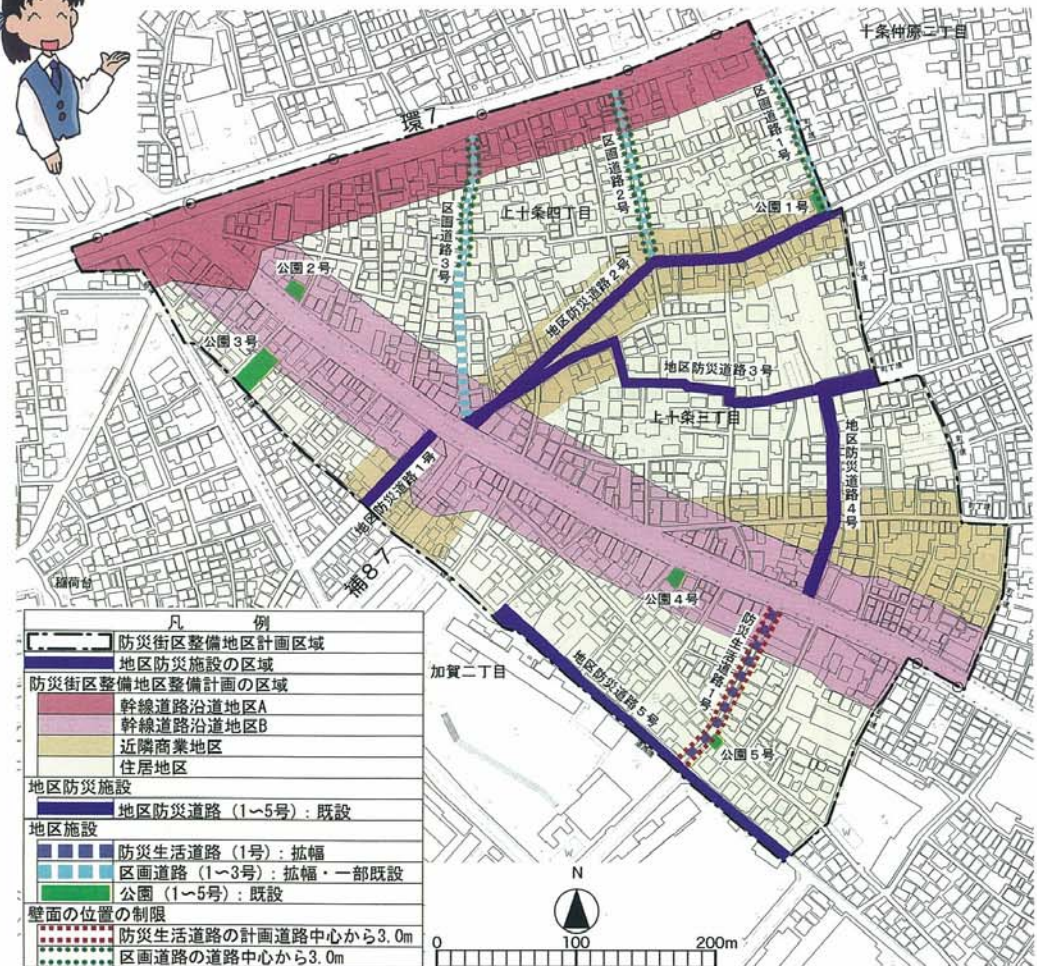
平成20年4月
発行

まちづくりニュース

発行/北区役所十条まちづくり担当課

特集：上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画

“にぎわいとやすらぎを奏でるまち十条”をめざして



上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画図

第22号

地区の区分 建築物等に関する事項	幹線道路沿道地区 A	幹線道路沿道地区 B	近隣商業地区	住居地区
①建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>準防火地域内の建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</p> <p>ただし、延べ面積50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものはこの限りではない。</p>			
②建築物等の用途の制限	健全な市街地の発展を図る上から、次に掲げるものは建築してはならない。			
	<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第一項第一号から第六号まで、第六項第一号から第五号まで及び第九項に掲げるもの。</p> <p>建築基準法（昭和三十五年法律第二百一十号、以下「法」という。）別表第二（に）項第四号に規定するホテル又は旅館</p> <p>法別表第二（に）項第三号に規定するポーリング場等の運動施設</p>			
③建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	65㎡	<p>ただし、次の各号のいずれかに該当する本規定に適合しない土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> <p>1) 本地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有者その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる土地</p> <p>2) 都市計画法（昭和三十九年法律第百号）第四条第十四項に規定する公共施設の整備により分割された土地</p> <p>3) 同上公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</p>	
④壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に掲げる通り計画図に示す道路からの位置を超えて建築してはならない。</p> <p>1、防災生活道路1号は計画道路中心から3.0m</p> <p>2、区画道路1号、2号、3号は法の道路中心から3.0m（ただし、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く）</p> <p>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、床面積に参入されない出窓の外壁等は除く。）としなければならない。</p>			
⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、防災生活道路1号となる部分には、塀、さく、広告物、看板、自動販売機等の工作物を設置してはならない。			
⑥垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣、さくを設ける場合には、震災時の倒壊危険防止や緑化の観点から、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>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はない。</p> <p>1) 高さ0.5m以下のブロック塀その他これに類するもの</p> <p>2) 法令等の制限上やむを得ないもの</p>			

①建築物の構造に関する防火上必要な制限

まちの不燃化を進めるため、準防火地域内で、火災に強い準耐火建築物以上とする構造制限を定めます。

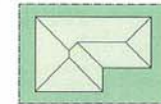
②建築物等の用途の制限

落ち着いた住宅地の環境を悪化させたり、商店街の健全な発展を阻害する建築物として、地区全域で風俗関連施設、幹線道路沿道地区 A 以外ではホテルまたは旅館を、住宅地ではポーリング場などの建築を禁止します。



③建築物の敷地面積の最低限度

建物の密集をさけるため、建築物を建築できる敷地面積の最低限度を、幹線道路沿道地区 A では80㎡、その他の区域では65㎡と定めます。



基準以上の土地 ↓ 基準を下回る土地

都市計画決定の告示日である平成20年4月1日以前に建築物の敷地として使用している土地や駐車場などに活用していた土地については、土地の形状や規模を変えない限り、基準面積を下回っていても建築は可能です。

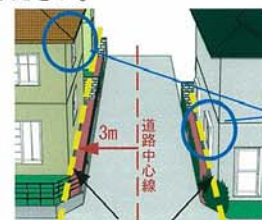


基準を下回る大きさに区分した土地では建物は建てられません。

④壁面の位置の制限

(1) 道路整備に係わる壁面の位置の制限

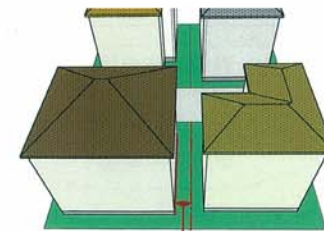
防災生活道路の計画道路中心から3.0、区画道路1号、2号、3号の建築基準法上の道路中心から3.0 内には、建築物の外壁または柱は建築しないでください。



壁面位置の制限 壁面位置の制限

(2) 住居地区内での隣地境界線からの壁面の位置の制限

住居地区内では、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を0.4 以上としてください。



隣家との境界線

⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限

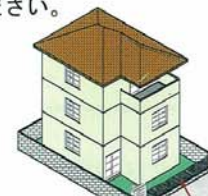
防災生活道路の壁面後退区域内には、塀や花壇、自動販売機などの工作物の設置はしないでください。



塀・花壇・自動販売機等の工作物は設置を禁止する道路状空間

⑥垣又はさくの構造の制限

道路に面して設ける垣又はさくは生け垣や透視可能なフェンスにしてください。



道路に面する部分には、生け垣又は透視性のあるフェンスとする。

区が行っている、そのほかの支援策

1. 木造民間住宅耐改修促進事業(北区まちづくり部建築課:03-3908-9176)

地震災害を減らす第一歩には建物の耐震化が重要であり、区では以下の条件に該当する木造住宅に対して、耐震改修あるいは建替えへの助成を行っています。

【助成制度の内容】

- 耐震診断と耐震改修工事に対する助成 → 診断費+工事費用(限度額50万円)
- 耐震診断と耐震建替え工事に対する助成 → 診断費+耐震改修工事相当額(限度額100万円)

【助成対象建物の主な要件】

- ① 昭和56年以前に建築された地上2階以下の木造住宅
- ② 前面道路の幅員が6メートル以内の敷地にある住宅
- ③ 耐震診断の総合評点が1.0未満の耐震性が不十分な住宅
- ④ 耐火建築物又は準耐火建築物で、建築基準関係規定に適合する住宅への建替え
- ⑤ 他のまちづくりに関する助成を受けない建物

2. 三世代住宅建設助成制度(北区まちづくり部住宅課:03-3908-9201)

安全で快適な三世代仕様の住宅を建設する方に対し、1戸につき50万円を助成

【助成対象建物の主な要件】

- ① 申請者を含む三世代世帯員が居住している一戸建て新築住宅
- ② 耐火建築物又は準耐火建築物で、建築基準関係規定に適合する住宅
- ③ 自己居住専用部分に居室が4以上あること
- ④ 高齢者が住む、バリアフリー住宅であること
- ⑤ 同種の助成を受けていない住宅であること

3. 生垣造成助成制度(北区生活環境部環境課:03-3908-8618)

ブロック塀などを生け垣にする時、生垣造成費用やブロック塀等の撤去費用の一部を助成します。

【助成制度の内容】

- 生垣造成費用 → 1メートルにつき8千円
- 生垣造成に伴うブロック塀等の撤去費用 → 1メートルにつき5千円

上十条三・四丁目地区まちづくりニュース

発行:平成21年3月

問い合わせ先

北区役所 まちづくり部 十条まちづくり担当課
北区王子本町1-15-22 電話:3908-9162(直通)

上十条三・四丁目地区

まちづくりニュース

No. 23

平成21年3月
発行

発行/北区役所十条まちづくり担当課

地区内で6箇所目となる 公園整備のワークショップを開催中です

以前の上十条三・四丁目内には、公園や広場はありませんでしたが、まちづくり活動がはじまった平成6年以降、これまでに5箇所の公園・広場を整備してきました。

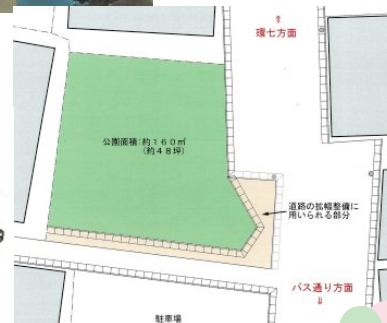
公園や広場はみどりを植えた憩いの空間としてだけでなく、火災の拡大を防止する効果もあります。また、震災時の消防水利を確保するため、全ての公園・広場には防火水槽を設置してあります。

今回の6箇所目の公園予定地についても、防火水槽等の防災施設を設置する予定ですが、日常の利用に必要な公園の整備内容については、ワークショップで皆さんとの意見交換を行いながら、決定してまいります。

(ワークショップの開催日時は、回覧版・掲示板・北区のホームページの案内をごらんください)



第2回公園ワークショップの様子

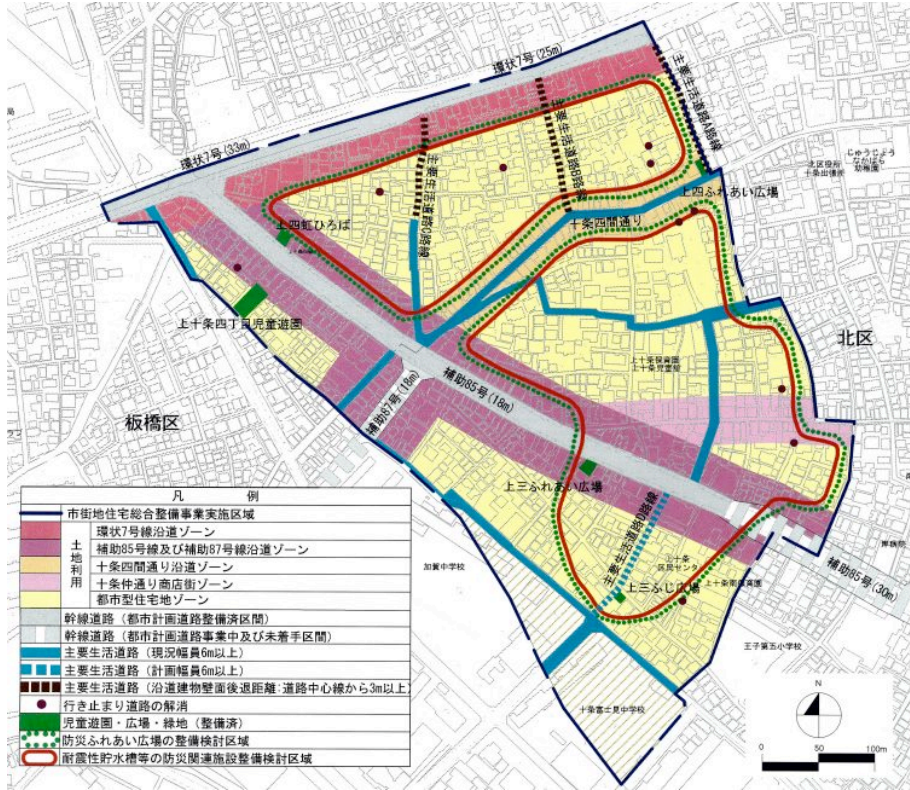


“にぎわいとやすらぎを奏でるまち十条”をめざして

住宅市街地総合整備事業(密集事業)の事業期間を延伸します

上十条三・四丁目地区における防災まちづくりを継続する必要があるため、国及び東京都に対し、事業期間を平成25年度まで延伸するための手続きを行っています。

上十条三・四丁目地区住宅市街地総合整備事業の整備計画図



公園・広場の整備

まちに“やすらぎ”を与えるとともに、防災性の向上につながる公園・広場を整備します。

平成21年1月現在、防火水槽を設置した公園・広場を5箇所(合計面積 約850平方メートル)整備しました。

現在、上十条四丁目内に6箇所目となる公園予定地を取得しており、表紙のとおり、ワークショップを通して整備内容を検討しています。



(上十条四丁目児童遊園)



(上三ふじ広場)



道路の整備

避難場所(東京家政大学・加賀中学校一帯)への安全な避難経路の確保、延焼火災の拡大防止、避難者のための安全空間確保を図るため、道路整備を推進します。

(1) 主要生活道路D路線の整備

避難場所に至る安全な避難経路として、沿道の方々の理解と協力を得ながら、幅員6mへの拡幅整備を推進します。

事業期間内は、道路用地の買収に加え、建物補償や営業補償など、必要な補償を行います。

平成21年1月現在までに、道路整備に必要な土地の約半分を取得できました。

今後も、沿道の方々のご事情を考慮しながら、整備を進めてまいります。

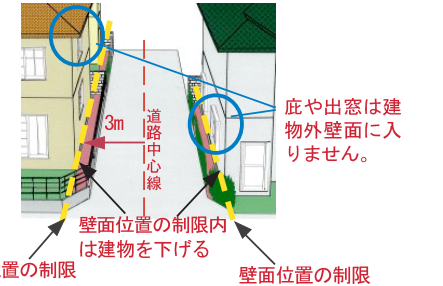


(道路用地の取得状況)

(2) 主要生活道路A～C路線の整備

環七と十条四間通りを結ぶ主要生活道路A～C路線は、延焼の拡大防止と避難者のための安全空間を確保するため、建替えに合わせた道路幅員4mの確保に加え、道路中心から3m以上の沿道建物外壁の後退をお願いします。

建替えに合わせた道路整備を推進するため、区において道路後退部分の整備を行います。



壁面位置の制限

壁面位置の制限内は建物を下げる

壁面位置の制限

庇や出窓は建物外壁面に入りません。

(3) 狭あい道路の整備

主要生活道路A～D路線以外の狭あい道路(幅員4m未満)でも、建替えに合わせた道路整備を推進するため、区において道路後退部分の拡幅整備を行います。

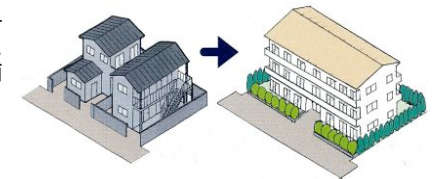
平成21年1月現在までに、約670平方メートルの道路整備を行いました。



共同建替えを含む建物の耐震化・耐火化の推進

まちの防災性の向上を図るためには、燃えない建物への建替えを進めることが大切です。そこで、一定の条件を満たした賃貸住宅やお隣りの方と土地を提供し合った共同建替えで不燃建築物を建てる方に、建替え資金の補助を行っています。

これまでに、この補助制度を活用した不燃建築物が6棟(75戸)つくられています。



十条地区まちづくり全体協議会の活動支援

地域のみなさんとともにまちづくりを進めるため、平成18年に設立した「十条地区まちづくり全体協議会(十条西ブロック部会)」の活動を支援します。

防災マップについて

防災マップには、地震や火災などの災害が起きたときに役立つ避難場所、消火器、消火栓や病院などの位置を載せています。

また、お住まいの周りをはじめ、避難場所までの安全な行き方を確認していただくため、道路の幅員や道路に面した塀のおおよその高さも示しました。

プライバシーの問題もあるかと存じますが、大地震などの災害に際して、ご自分やご家族のみならず、まちの多くの方々の身の安全を、みんなで考えることがまちづくりの原点です。

どうかその点を十分にご理解ください。

心掛けたいことがら



普段から・・・

- 日頃から安全点検をしましょう。
住まいの耐震補強や家具の転倒防止、避難する際の通り道などを調べておきましょう。
- ご近所と力を合わせましょう。
いざという時に頼りになるのは近所の人たちの力です。
- 道路にもものを置かないようにしましょう。
救急車や消防車が通行し、避難を急ぐ人たちの妨げとならないように、普段から道路にもものを出さないようにしましょう。
- 家族との連絡方法を決めましょう。
非常時の連絡方法や集合場所を確認しましょう。
- 防災訓練に参加しましょう。
いざという時のために、防災訓練に参加しておきましょう。
- 非常持ち出し袋を準備しましょう。
3日分の食料と水、救急薬品や常備薬など、家族に合わせた防災用品を用意しておきましょう。

地震時は・・・

- まず自分の身を守りましょう。
大きな揺れを感じた時は、無理せずに家具の転倒や落下の危険性の少ないところに身を寄せましょう。
- 次に火の始末をしましょう。
大きな揺れがおさまってから、あわてずに火の始末をしましょう。
- 家族の安全を確認しましょう。
家族の安全が確認できたら、隣近所の方々にも声をかけましょう。
- 大きな火災の時は、避難場所に避難しましょう。
初期消火も大切ですが、天井にまで火が回っていたら無理せずに避難してください。皆さんの避難場所は「加賀中学校・東京家政大学一帯」です。
- 安否確認は災害用伝言ダイヤル171へ。
地震直後は電話が繋がりにくくなります。NTTの災害用伝言ダイヤル171にかけて、伝言を録音したり、互いの安否などの確認をしましょう。



上十条三・四丁目地区まちづくりニュース No.24(上十条三丁目用)

発行：平成22年3月

問い合わせ先

北区役所 まちづくり部 十条まちづくり担当課
北区王子本町1-15-22 電話：3908-9162(直通)

防災マップを更新しました。

平成14年2月に上十条三丁目町会と上十条4丁目町会では、当時の研修会にご参加いただいた皆さんにまち歩きをした成果を集めて、防災マップを作成しました。

あれから8年が経過してみると、まちの様子も少しずつ変わってきましたので、防災マップを作り直しました。

ニュースの内面をご覧ください。



防災マップには上十条三丁目用と上十条4丁目用があります。

「上四みんなの広場」がもうすぐ完成します。

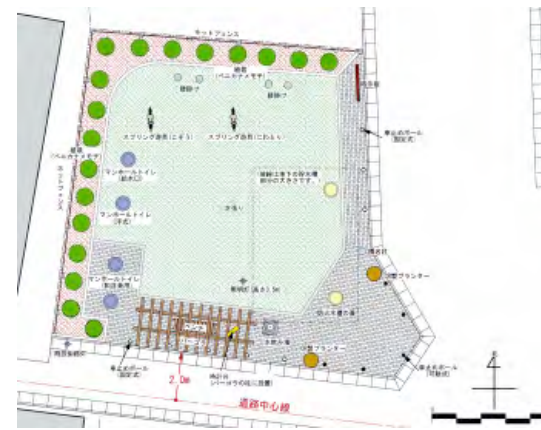
平成20年度から公園ワークショップで皆さんと意見交換を行いながら検討してまいりました上十条四丁目の公園の計画内容がまとまるとともに、公園名は「上四みんなの広場」に決まりました。

日常は皆さんの憩いの場となるように芝生が植えられ、震災時は消防活動のための防火水槽や非常用として使用するマンホールトイレを、設置できる設備が設けられています。

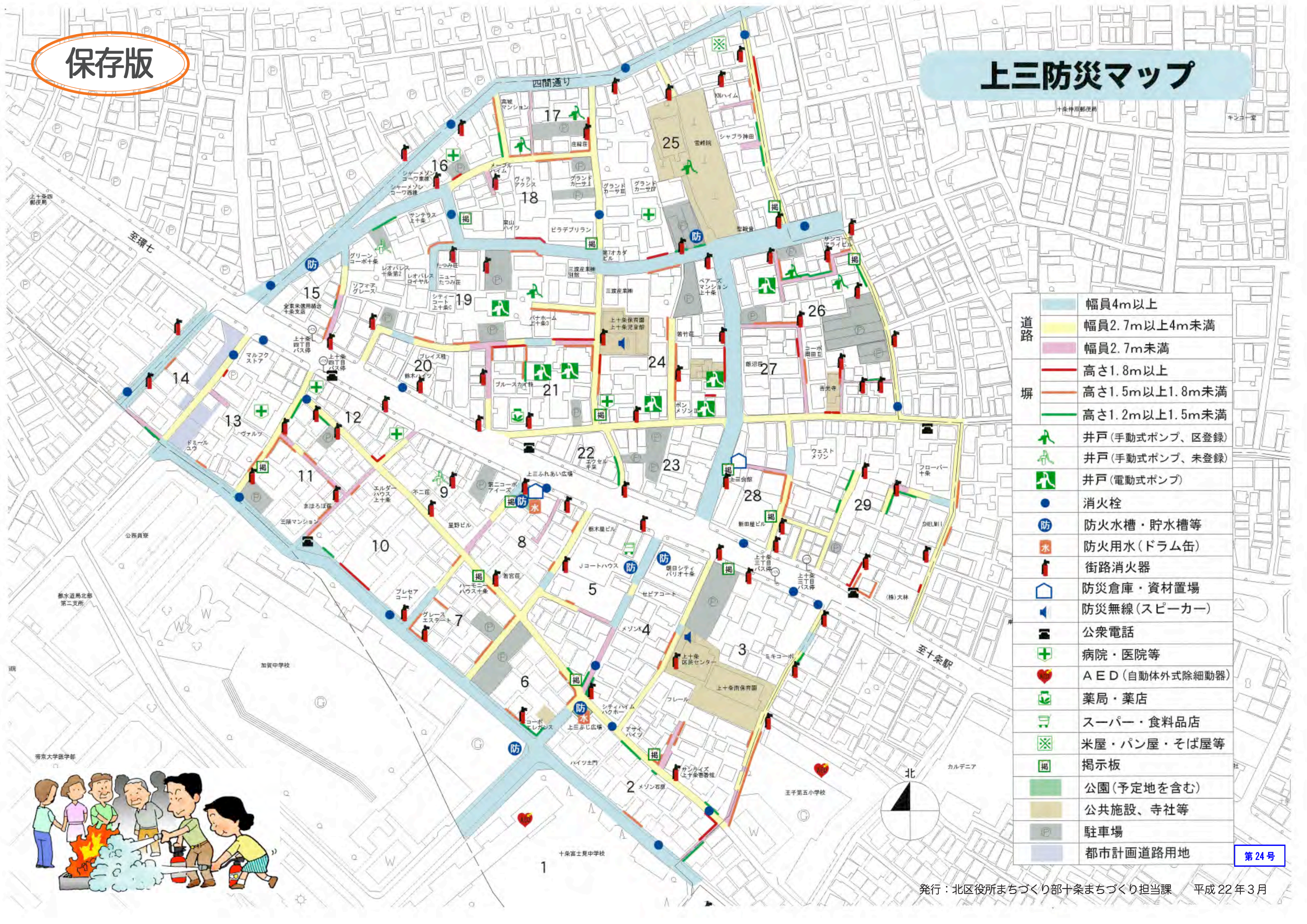
工事は平成22年3月末に完了する予定です。

開園時期について

全面に貼った芝生が十分に根をはやすまで、しばらく開園はお待ちください。
(開園予定時期:平成22年7月)



“にぎわいとやすらぎを奏でるまち十条”をめざして



道路	幅員4m以上
	幅員2.7m以上4m未満
	幅員2.7m未満
塀	高さ1.8m以上
	高さ1.5m以上1.8m未満
	高さ1.2m以上1.5m未満
	井戸(手動式ポンプ、区登録)
	井戸(手動式ポンプ、未登録)
	井戸(電動式ポンプ)
	消火栓
	防火水槽・貯水槽等
	防火用水(ドラム缶)
	街路消火器
	防災倉庫・資材置場
	防災無線(スピーカー)
	公衆電話
	病院・医院等
	AED(自動体外式除細動器)
	薬局・薬店
	スーパー・食料品店
	米屋・パン屋・そば屋等
	掲示板
	公園(予定地を含む)
	公共施設、寺社等
	駐車場
	都市計画道路用地



まちづくりニュース

上十条四丁目用

発行/北区役所十条まちづくり担当課

防災マップについて

防災マップには、地震や火災などの災害が起きたときに役立つ避難場所、消火器、消火栓や病院などの位置を載せています。

また、お住まいの周りをはじめ、避難場所までの安全な行き方を確認していただくため、道路の幅員や道路に面した塀のおおよその高さも示しました。

プライバシーの問題もあるかと存じますが、大地震などの災害に際して、ご自分やご家族のみならず、まちの多くの方々の身の安全を、みんなで考えることがまちづくりの原点です。

どうかその点を十分にご理解ください。

心掛きたいことがら



普段から・・・

- 日頃から安全点検をしましょう。
住まいの耐震補強や家具の転倒防止、避難する際の通り道などを調べておきましょう。
- ご近所と力を合わせましょう。
いざという時に頼りになるのは近所の人たちの力です。
- 道路にもものを置かないようにしましょう。
救急車や消防車が通行し、避難を急ぐ人たちの妨げとならないように、普段から道路にもものを出さないようにしましょう。
- 家族との連絡方法を決めましょう。
非常時の連絡方法や集合場所を確認しましょう。
- 防災訓練に参加しましょう。
いざという時のために、防災訓練に参加しておきましょう。
- 非常持ち出し袋を準備しましょう。
3日分の食料と水、救急薬品や常備薬など、家族に合わせた防災用品を用意しておきましょう。

地震時は・・・

- まず自分の身を守りましょう。
大きな揺れを感じた時は、無理せずに家具の転倒や落下の危険性の少ないところに身を寄せましょう。
- 次に火の始末をしましょう。
大きな揺れがおさまってから、あわてずに火の始末をしましょう。
- 家族の安全を確認しましょう。
家族の安全が確認できたら、隣近所の方々にも声をかけましょう。
- 大きな火災の時は、避難場所に避難しましょう。
初期消火も大切ですが、天井にまで火が回っていたら無理せずに避難してください。皆さんの避難場所は「加賀中学校・東京家政大学一帯」です。
- 安否確認は災害用伝言ダイヤル171へ。
地震直後は電話が繋がりにくくなります。NTTの災害用伝言ダイヤル171にかけて、伝言を録音したり、互いの安否などの確認をしましょう。



上十条三・四丁目地区まちづくりニュース No.24(上十条四丁目用)

発行：平成22年3月

問い合わせ先

北区役所 まちづくり部 十条まちづくり担当課
北区王子本町1-15-22 電話：3908-9162(直通)

防災マップを更新しました。

平成14年2月に上十条三丁目町会と上十条4丁目町会では、当時の研修会にご参加いただいた皆さんにまち歩きをした成果を集めて、防災マップを作成しました。

あれから8年が経過してみると、まちの様子も少しずつ変わってきましたので、防災マップを作り直しました。

ニュースの内面をご覧ください。



防災マップには上十条三丁目用と上十条4丁目用があります。

「上四みんなの広場」がもうすぐ完成します。

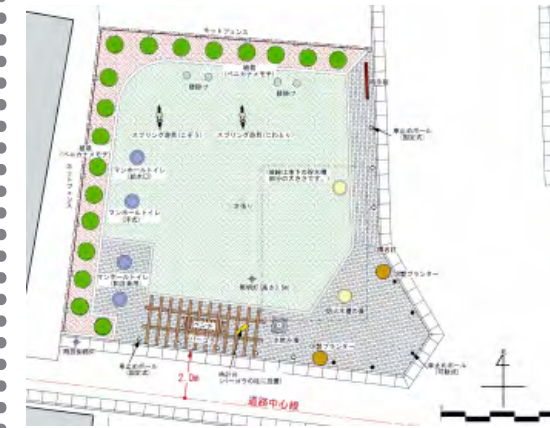
平成20年度から公園ワークショップで皆さんと意見交換を行いながら検討してまいりました上十条四丁目の公園の計画内容がまとまるとともに、公園名は「上四みんなの広場」に決まりました。

日常は皆さんの憩いの場となるように芝生が植えられ、震災時は消防活動のための防火水槽や非常用として使用するマンホールトイレを、設置できる設備が設けられています。

工事は平成22年3月末に完了する予定です。

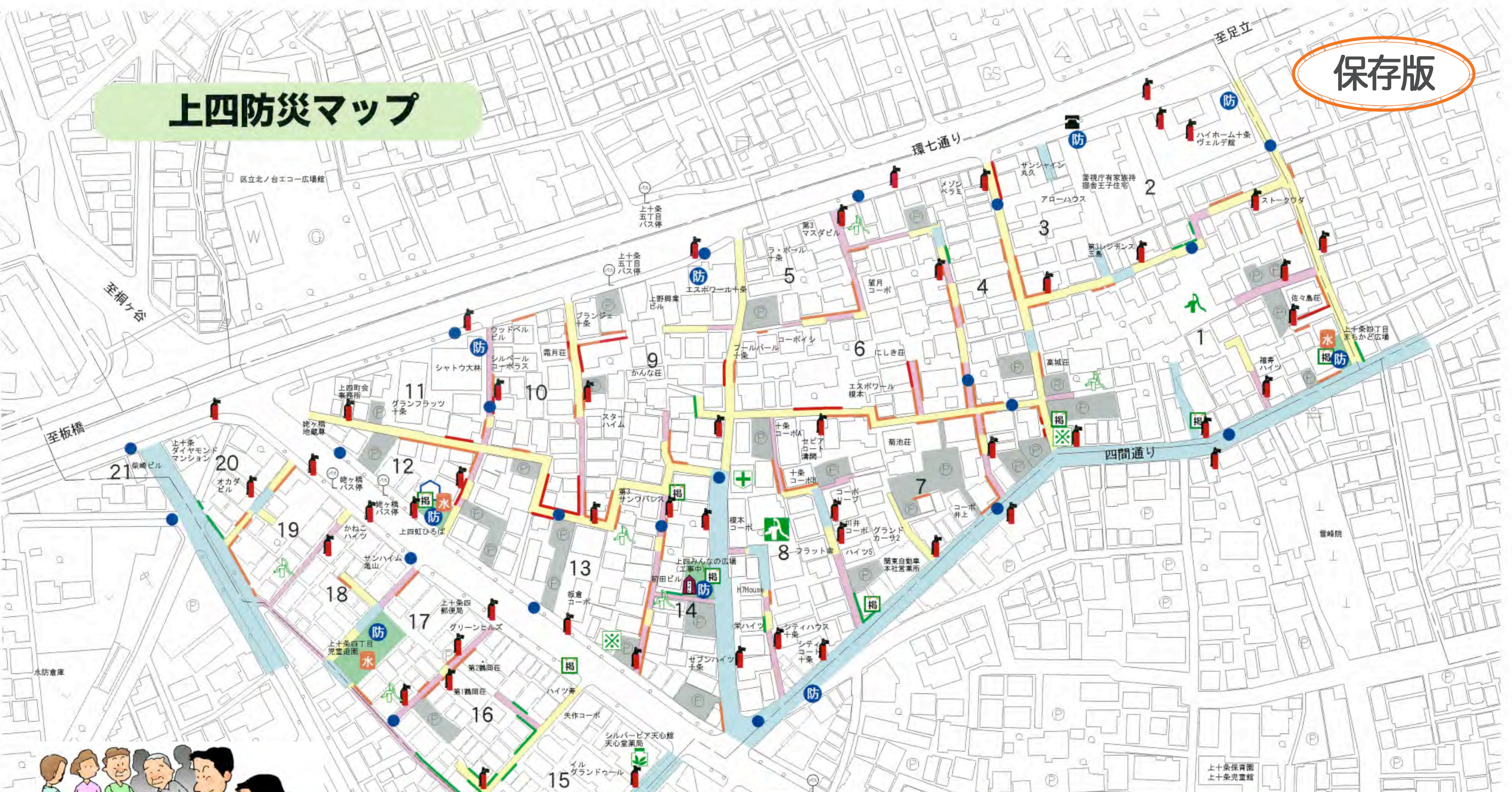
開園時期について

全面に貼った芝生が十分に根をはやすまで、しばらく開園はお待ちください。
(開園予定時期:平成22年7月)



“にぎわいとやすらぎを奏でるまち十条”をめざして

上四防災マップ



道路		幅員4m以上		消火栓		マンホールトイレ
		幅員2.7m以上4m未満		防火水槽・貯水槽等		薬局・薬店
		幅員2.7m未満		防火用水(ドラム缶)		スーパー・食料品店
塀		高さ1.8m以上		街路消火器		米屋・パン屋・そば屋等
		高さ1.5m以上1.8m未満		防災倉庫・資材置場		掲示板
		高さ1.2m以上1.5m未満		防災無線(スピーカー)		公園(予定地を含む)
		井戸(手動式ポンプ、区登録)		公衆電話		公共施設、寺社等
		井戸(手動式ポンプ、未登録)		病院・医院等		駐車場
		井戸(電動式ポンプ)		AED(自動体外式除細動器)		都市計画道路用地