

住宅市街地整備計画（十条駅東地区）

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：十条駅東地区

所在地：東京都北区上十条一丁目、中十条一丁目の一部、中十条二・三丁目、岸町二丁目の一部

面 積：51.7ha

(2) 重点整備地区

名 称：十条駅東地区

所在地：東京都北区上十条一丁目、中十条一丁目の一部、中十条二・三丁目、岸町二丁目の一部

面 積：51.7ha

◆ 図1:位置図



2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

本地区（上十条一丁目、中十条一・二・三丁目、岸町二丁目）は、北区のほぼ中央部に位置し、東側は JR 京浜東北線、西側は JR 埼京線、南側は自衛隊十条駐屯地や都市計画道路補助 85 号線（区役所通り）、北側は環状七号線に囲まれ、JR 埼京線十条駅と JR 京浜東北線東十条駅を地区内に抱えている。

② 地区の形成経緯

本地区は、江戸時代、将軍一行が日光東照宮に参詣する時に通る「御成道」と呼ばれる岩槻街道（現本郷通り）や富士信仰にもとづく祭儀を行って来た十条富士塚等の資源を有しており、明治時代には陸軍被服本廠、東京陸軍兵器支廠（現自衛隊十条駐屯地）といった軍関係施設の区内への移転、軍需工場等の立地が人口流入の契機となり、抜本的な都市基盤が整備されないまま、敷地の細分化が進行し、戸建住宅や共同住宅を中心とする現在のような木造住宅密集地を形成してきた。

③ 現況

ア 土地利用の現況

対象地区面積約 51.7ha のうち、宅地面積は約 35.7 ha（69.2%）、都市計画道路取得用地を含む道路面積は約 11.2ha（22.6%）、公園等面積は約 0.5ha（0.9%）等となっている。

◆ 表 1: 土地利用現況

令和 7 年 3 月

区分	当初 (H17.12)	区域拡大 (H27.12)	更新時 (R2.3)	変更時 (R4.8)	現況 (R7.3)	
	面積 (ha) (構成比 (%))	面積 (ha) (構成比 (%))	面積 (ha) (構成比 (%))	面積 (ha) (構成比 (%))	面積 (ha) (構成比 (%))	
宅地	公共系	2.2 (5.2)	2.5 (4.8)	2.5 (4.8)	2.6 (5.0)	2.4 (4.7)
	住宅系	27.4 (66.7)	31.3 (60.5)	31.0 (60.0)	30.7 (59.3)	30.8 (59.5)
	商業系	0.7 (1.8)	2.7 (5.2)	2.5 (4.8)	2.2 (4.3)	2.4 (4.7)
	工業系	0.3 (0.8)	0.6 (1.2)	0.5 (1.0)	0.5 (1.0)	0.2 (0.3)
	空家	- -	- -	- -	0.1 (0.2)	- -
	小計	30.6 (74.5)	37.1 (71.7)	36.5 (70.6)	36.0 (69.8)	35.8 (69.2)
非宅地	道路	6.8 (16.5)	9.8 (19.0)	10.5 (20.3)	10.8 (20.9)	11.2 (22.6)
	鉄道用地	0.5 (1.3)	0.7 (1.4)	0.7 (1.4)	0.7 (1.3)	0.6 (1.3)
	公園等	0.2 (0.5)	0.5 (1.0)	0.5 (1.0)	0.4 (0.7)	0.4 (0.7)
	その他	2.9 (7.1)	3.6 (7.0)	3.5 (6.8)	3.8 (7.3)	3.8 (7.3)
	小計	10.4 (25.4)	14.6 (28.4)	15.2 (29.4)	15.7 (30.2)	15.9 (30.8)
計	41.0 (100.0)	51.7 (100.0)	51.7 (100.0)	51.7 (100.0)	51.7 (100.0)	

※ 1 道路には都市計画道路取得地を含む。

※ 2 その他には駐車場、駐輪場、未利用地、墓地、山林（傾斜地）、国有地（未利用地）を含む。

※ 3 一部の公園が都市計画道路の高架橋下に位置するため、公園等の面積に不算入としている。

イ 住宅等の現況

本地区の住宅戸数は7,901戸で、住宅戸数密度は152.8戸/haである。

住宅種別では、共同住宅が5,865戸で全住宅戸数の74.2%と最も多く、次いで戸建て住宅が1,828戸23.1%となっている。

建物構造別では、防火造が3,147戸で全住宅戸数の39.8%、木造が79戸で1.0%となる。

◆ 表2:建築物概況（棟数・戸数・建築面積）

令和7年3月

		耐火造	準耐火造	防火造	木造	計
棟数	当初(H17.12)	202	289	1,899	237	2,627
	区域拡大(H27.12)	269	704	1,959	195	3,127
	更新(R2.3)	300	836	1,755	170	3,061
	変更(R4.8)	316	892	1,673	142	3,023
	現況(R7.3)	507	718	1,693	65	2,983
戸数	当初(H17.12)	1,138	755	3,473	235	5,661
	区域拡大(H27.12)	2,201	1,602	3,750	188	7,741
	更新(R2.3)	2,409	1,899	3,313	163	7,784
	変更(R4.8)	2,485	2,090	3,179	136	7,890
	現況(R7.3)	3,169	1,506	3,147	79	7,901
※1 建築面積 (㎡)	区域拡大(H27.12)	39,448	40,904	102,168	11,932	194,451
	更新(R2.3)	42,320	47,953	87,780	10,676	188,639
	変更(R4.8)	43,434	51,248	83,815	8,889	187,386
	現況(R7.3)	55,090	41,417	88,232	5,391	190,130

※1 当初計画(H17.12)は未計上

◆ 表3:建物用途別概況（棟数・戸数・建築面積）

令和7年3月

		公共系	商業系				住居系		工業系			空家	計
			専用商業施設	事務所建築物	店舗併用住宅	宿泊・遊興・興業施設等	戸建住宅	共同住宅	工場・作業所	倉庫・運輸関連施設	工場併設住宅		
棟数	当初(H17.12)	23	25	17	354	5	1,516	610	4	22	36	-	2,612
	区域拡大(H27.12)	28	26	16	246	4	1,836	911	2	16	29	-	3,114
	更新(R2.3)	28	25	17	220	4	1,816	898	2	16	24	-	3,062
	変更(R4.8)	28	25	17	220	4	1,801	905	2	15	22	6	3,023
	現況(R7.3)	25	25	18	200	0	1,828	871	4	4	8	0	2,983
戸数	当初(H17.12)	0	0	0	896	0	1,499	3,148	0	0	58	-	5,601
	区域拡大(H27.12)	0	0	0	248	0	1,839	5,625	0	0	29	-	7,741
	更新(R2.3)	0	0	0	220	0	1,823	5,717	0	0	24	-	7,784
	変更(R4.8)	0	0	0	202	0	1,810	5,856	0	0	22	0	7,890
	現況(R7.3)	0	0	0	200	0	1,828	5,865	0	0	8	0	7,901
※1 建築面積 (㎡)	区域拡大(H27.12)	9,423	1,434	1,424	13,521	1,142	90,588	73,416	364	364	2,238	-	194,451
	更新(R2.3)	9,489	1,437	1,495	12,323	1,142	85,600	74,120	364	384	1,904	-	188,639
	変更(R4.8)	9,464	1,262	1,495	11,158	1,142	84,505	75,649	364	367	1,768	212	187,386
	現況(R7.3)	10,669	2,715	1,884	10,646	0	90,040	70,444	348	2,917	468	0	190,130

※1 当初計画(H17.12)は未計上

◆ 表 4: 建築年次別概況

令和 7 年 3 月

		不明	昭和 25 年 以前	昭和 26 年 ～35 年	昭和 36 年 ～45 年	昭和 46 年 ～55 年	昭和 56 年 ～平成 2 年	平成 3 年 ～12 年	平成 13 年 ～22 年	平成 13 年 ～令和 2 年	令和 3 年 以降	計
棟 数	当初 (H17. 12)	539	23	112	444	487	451	351	220 ^{※1}			2, 627
	区域拡大 (H27. 12)	451	16	113	607	543	490	418	489 ^{※1}			3, 127
	更新 (R2. 3)	376	14	88	554	494	468	409	659 ^{※1}			3, 062
	変更 (R4. 8)	338	14	79	552	460	455	402	753 ^{※1}			3, 023
	現況 (R7. 3)	320	3	61	446	464	456	401	310	377	145	2, 983
戸 数	当初 (H17. 12)	833	32	195	820	1, 073	1, 189	905	554			5, 601
	区域拡大 (H27. 12)	705	22	223	1, 264	1, 225	1, 296	1, 131	1, 875			7, 741
	更新 (R2. 3)	560	19	172	1, 140	1, 155	1, 276	1, 099	2, 363			7, 784
	変更 (R4. 8)	521	19	157	985	1, 082	1, 238	1, 090	2, 798			7, 890
	現況 (R7. 3)	553	3	121	788	1, 043	1, 280	1, 052	1, 352	1, 211	498	7, 901
※2 建 築 面 積	区域拡大 (H27. 12)	30, 553	1, 002	7, 671	31, 316	30, 739	31, 435	28, 216	33, 519			194, 451
	更新 (R2. 3)	22, 990	911	6, 443	28, 473	28, 364	29, 776	27, 502	44, 179			188, 639
	変更 (R4. 8)	20, 891	911	5, 958	26, 105	26, 371	28, 977	27, 165	51, 008			187, 386
	現況 (R7. 3)	24, 556	84	3, 418	20, 923	29, 479	32, 260	25, 696	21, 621	22, 716	9, 376	190, 130

※1 当初 (H27. 12)、区域拡大 (H27. 12)、更新 (R2. 3)、変更 (R4. 8) は平成 13 年以降をまとめて集計。

※2 当初計画 (H17. 12) は未計上

◆ 表 5: 構造別狭小敷地 (65 m²未満) 概況

令和 7 年 3 月

		耐火建築物	準耐火建築物	防火木造	木造	計
敷地件数	当初 (H17. 12)	202	289	1, 899	237	2, 627
	区域拡大 (H27. 12)	266	700	1, 944	187	3, 097
	更新 (R2. 3)	295	833	1, 740	164	3, 032
	変更 (R4. 8)	311	888	1, 659	136	2, 994
	現況 (R7. 3)	507	718	1, 693	65	2, 983
狭小敷地 件数	当初 (H17. 12)	67	139	1, 276	129	1, 611
	区域拡大 (H27. 12)	23	208	684	49	964
	更新 (R2. 3)	27	248	615	45	935
	変更 (R4. 8)	36	254	586	42	918
	現況 (R7. 3)	94	210	575	13	892

◆ 表 6: 不燃領域率概況

令和 7 年 3 月

		不燃化率※1	空地率	不燃領域率※2
国方式	当初(H17. 12)	16. 9%	10. 2%	25. 4%
	区域拡大(H27. 12)	20. 3%	11. 7%	29. 6%
	更新(R2. 3)	22. 4%	12. 6%	32. 2%
	変更(R4. 8)	23. 2%	15. 5%	35. 1%
	現況(R7. 3)	29. 0%	12. 9%	38. 2%
都方式	当初(H17. 12)	26. 9%	11. 2%	35. 1%
	区域拡大(H27. 12)	37. 1%	14. 6%	46. 3%
	更新(R2. 3)	42. 7%	15. 7%	51. 7%
	変更(R4. 8)	45. 1%	17. 0%	54. 4%
	現況(R7. 3)	46. 4%	16. 5%	55. 3%

※ 1 不燃化率

国方式：耐火造建物建築面積/全建物建築面積×100

都方式：(耐火造建物建築面積+準耐火建物建築面積×0. 8) /全建物建築面積×100

※ 2 不燃領域率=空地率+ (1-空地率) ×不燃化率

◆ 表 7: 不燃建築物概況

令和 7 年 3 月

		建築面積	構成比
総建築面積	当初(H17. 12)	161, 408 m ²	100. 0%
	区域変更(H27. 12)	194, 451 m ²	100. 0%
	更新(R2. 3)	188, 639 m ²	100. 0%
	変更(R4. 8)	187, 386 m ²	100. 0%
	現況(R7. 3)	190, 130 m ²	100. 0%
耐火建築物	当初(H17. 12)	27, 310 m ²	16. 9%
	区域変更(H27. 12)	39, 448 m ²	20. 3%
	更新(R2. 3)	42, 230 m ²	22. 4%
	変更(R4. 8)	43, 434 m ²	23. 2%
	現況(R7. 3)	55, 090 m ²	29. 0%
準耐火建築物	当初(H17. 12)	20, 018 m ²	12. 4%
	区域変更(H27. 12)	40, 905 m ²	21. 0%
	更新(R2. 3)	47, 953 m ²	25. 4%
	変更(R4. 8)	51, 248 m ²	27. 3%
	現況(R7. 3)	41, 417 m ²	21. 8%

◆ 表 8: 空地面積概況

令和 7 年 3 月

	区域面積 (ha)	空地面積 (ha)								※1 空地率	
		6m以上の道路	道路用地	墓地	鉄道敷	グラウンド	公園等	その他※2	計		
国方式	当初(H17.12)	40.81	2.64	-	0.54	0.55	0.45	-	-	4.18	10.2%
	区域拡大(H27.12)	51.7	4.01	0.64	0.26	0.68	0.45	-	-	6.06	11.4%
	更新(R2.3)	51.7	3.98	1.28	0.07	0.73	0.45	-	-	6.52	12.6%
	変更(R4.8)	51.7	4.27	1.53	0.26	0.73	0.45	-	0.78	8.02	15.5%
	現況(R7.3)	51.7	3.99	1.82			0.86	-		6.67	12.9%
都方式	当初(H17.12)	40.81	2.64	-	0.54	0.55	0.45	0.39	-	4.56	11.2%
	区域拡大(H27.12)	51.7	4.01	0.64	0.51	0.68	0.45	0.49	0.77	7.54	14.6%
	更新(R2.3)	51.7	3.98	1.28	0.55	0.73	0.45	0.54	0.57	8.11	15.7%
	変更(R4.8)	51.7	4.27	1.53	0.53	0.73	0.45	0.44	0.83	8.78	17.0%
	現況(R7.3)	51.7	3.99	1.82	0.51	0.60	0.86	0.37	0.39	8.54	16.5%

※1 空地率：空地面積/地区面積×100

国方式：短辺 40m以上かつ面積 1,500 m²以上の空地面積+幅員 6 m以上の道路面積都方式：短辺 10m以上かつ面積 100 m²以上の空地面積+幅員 6 m以上の道路面積

※2 その他には、傾斜地や未利用地の国有地等を含む。

◆ 表 9: 木造・防火木造建ぺい率概況

令和 7 年 3 月

	区域面積 (ha)			木造+防火木造 建築面積計 (ha)	木造+防火木造 建ぺい率
		除外面積※1	算定区域面積		
当初(H17.12)	40.81	1.61	39.20	11.41	29.1%
区域変更(H27.12)	51.7	4.45	47.3	11.4	24.1%
更新(R2.3)	51.7	2.8	48.8	9.8	20.2%
変更(R4.8)	51.7	4.4	47.3	9.3	19.6%
現況(R7.3)	51.7	1.9	49.8	9.4	18.8%

※1 除外面積：幅員 15m以上の道路、水面、河川、大規模空地（概ね 1 ha 以上）等

ウ 公共施設及び生活環境施設の現況

a 道路の現況

本地区の幹線道路は、地区の南西に補助 85 号線、中央を南北に走る補助 83 号線がある。幅員別の道路現況は、幅員 4 m 未満の狭あい道路が、67.6 %を占めており、幅員 6m 以上の道路延長は 18.0 %となっている。

◆ 表 10:道路構成（幅員別）現況

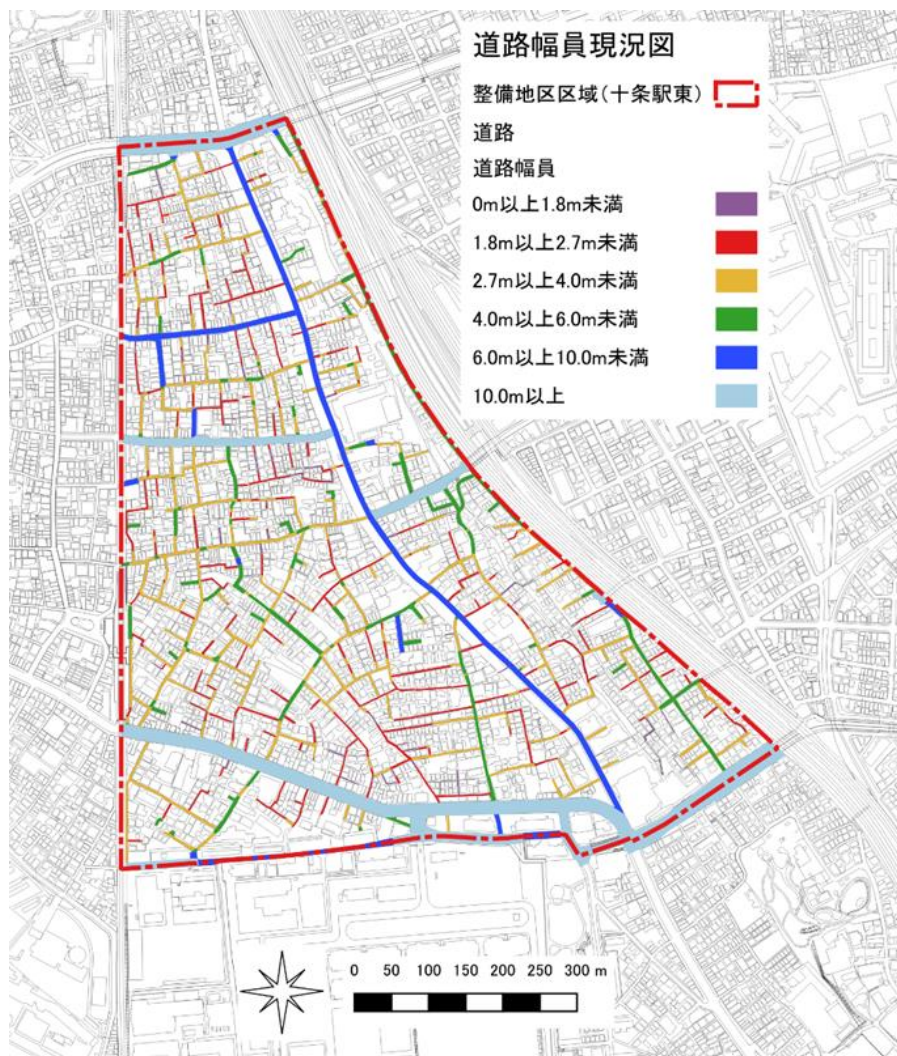
令和 7 年 3 月

幅員別		2.7m 未満	2.7m 以上 4.0m 未満	4.0m 以上 6.0m 未満	6.0m 以上 10.0m 未満	10.0m 以上	計
延長 (m)	当初(H17.12)	4,463	4,483	685	1,849		11,473
	区域変更(H27.12)	13,567		2,812	3,939		
	更新(R2.3)	4,041	8,953	3,311	1,892	2,014	20,210
	変更(R4.8)	3,035	8,916	3,617	1,969	2,009	19,546
	現況(R7.3)	5,941	7,221	2,864	1,895	2,094	20,005
構成比 (%)	当初(H17.12)	38.9	39.1	6.0	16.0		100.0
	区域変更(H27.12)	66.8		13.8	19.4		100.0
	更新(R2.3)	20.0	44.3	16.4	9.3	10.0	100.0
	変更(R4.8)	15.5	45.6	18.5	10.1	10.3	100.0
	現況(R7.3)	29.7	36.0	14.3	9.5	10.5	100.0

※令和 7 年 3 月現況では、一定の通り抜けができる範囲（結節点間）を見直し、幅員を再確認した。

◆ 図 2:幅員別道路の現況

令和 7 年 3 月



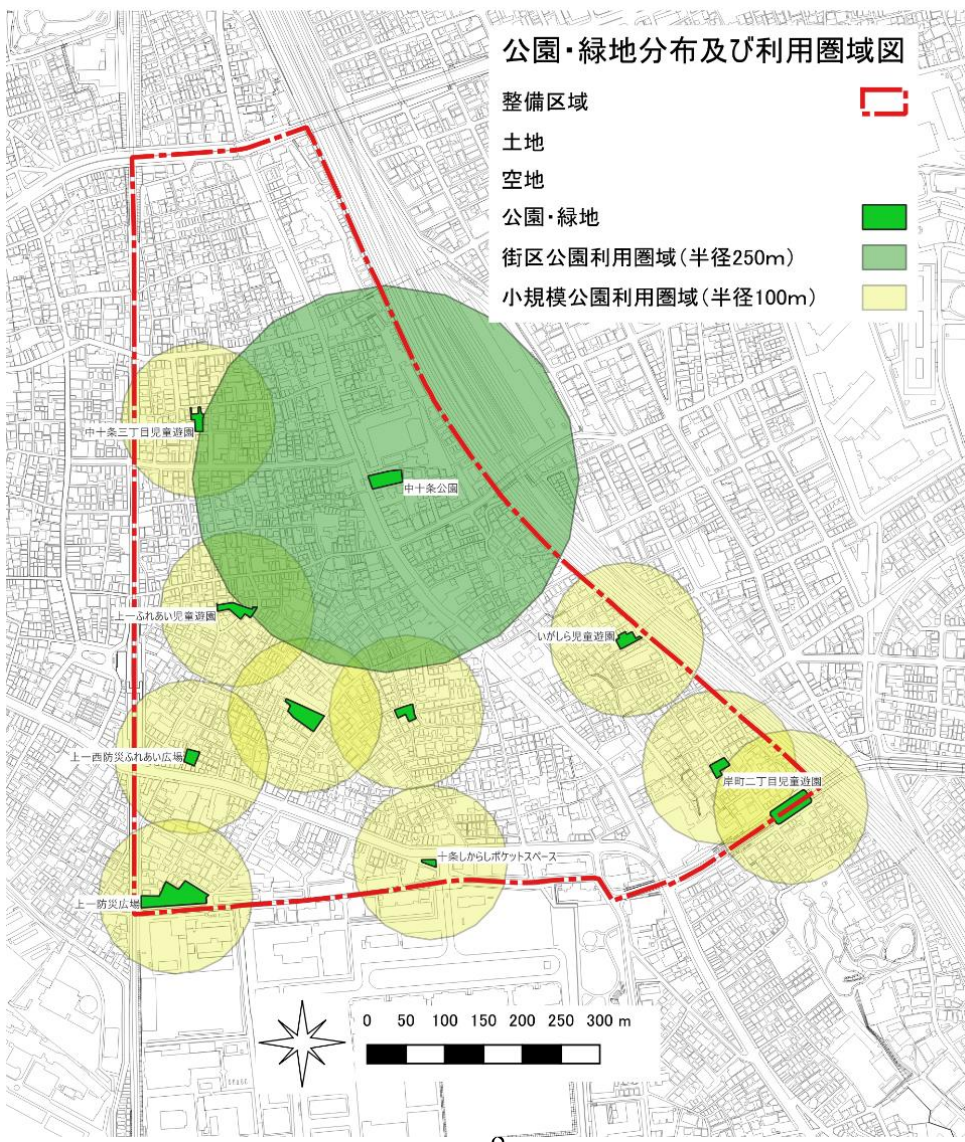
b 公園・オープンスペース等の現況

現在の公園等の総面積は約 5,986 m² (平成 27 年 12 月当時、4,329 m²) で、本地区における一人当たりの公園等面積は 0.55 m²/人 (平成 27 年 12 月当時、0.38 m²/人) である。

◆ 表 11:公園・オープンスペース等の一覧 令和 7 年 3 月

区 分	名 称	面積 (m ²)
公園等	中十条一丁目児童遊園	437.45
	中十条公園	728.12
	中十条三丁目児童遊園	364.64
	岸町二丁目児童遊園	326.23
	ちんちん山児童遊園	745.90
	上一ふれあい児童遊園	524.60
	いがしら児童遊園	344.80
	十条野鳥の森緑地	1,031.72
	上一西防災ふれあい広場	269.10
	上一防災広場	1,087.31
	十条しからしポケットスペース	127.00
	計	5,986.87

◆ 図 3:公園・オープンスペース等の配置状況 令和 7 年 3 月



c 生活環境施設の現況

本地区には、私立保育園 1 箇所(聖母の騎士保育園)、区立小学校 1 箇所(十条小学校)、公園 2 箇所(中十条公園、十条野鳥の森緑地)、児童遊園 6 箇所(中十条一丁目児童遊園、中十条三丁目児童遊園、岸町二丁目児童遊園、ちんちん山児童遊園、上一ふれあい児童遊園、いがしら児童遊園)がある。

また、東側に JR 京浜東北線東十条駅、西側に JR 埼京線十条駅があり交通利便性が高く、駅周辺には商店街が形成されるなど生活利便性も高い。

d 都市計画の現況

<地域地区の指定状況等>

本地区の用途地域は、近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域からなり、令和 3 年 3 月の十条駅周辺東地区地区計画の策定に合わせ、一部変更している。

環状 7 号線、補助 83、補助 85 号線、演芸場通り及び十条四間通り沿道及び十条駅東側一体が近隣商業地域、上十条一丁目の補助 85 号線沿道以南の区域が第一種中高層住居専用地域、その他の地区は第一種住居地域に指定されている。

平成 19 年 6 月に、東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」(以下「新防火規制」という。)が地区全域に指定している。

◆ 表 12:地域地区の指定状況

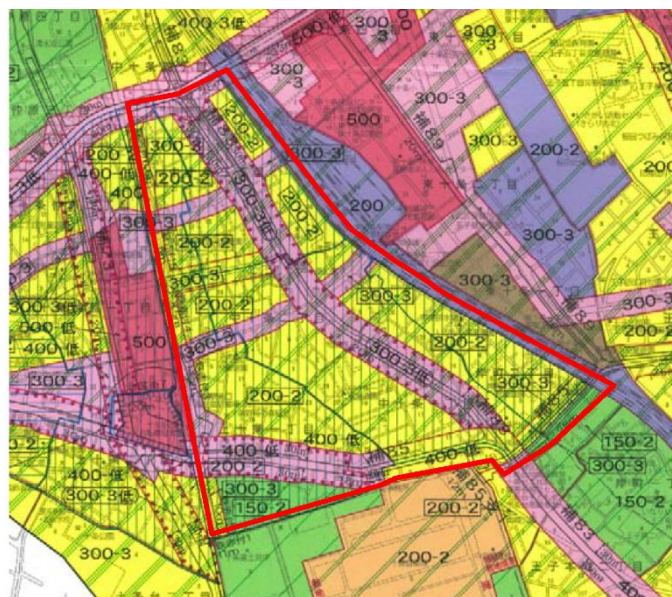
令和 7 年 3 月


地域名	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火地域	日影	面積(ha)
近隣商業地域	80%	400%	第 3 種、最低限 7m	防火		1.2
			最低限 7m	防火		3.7
		300%	第 3 種、最低限 7m	防火	5-3	8.0
			第 3 種	準防火(防火規制)	4-2.5	4.0
第一種住居地域	60%	400%	最低限 7m	防火		2.5
		300%	第 3 種	準防火(防火規制)	4-2.5	3.7
		200%	第 2 種	準防火(防火規制)	4-2.5	26.3
		150%	第 2 種	準防火(防火規制)	3-2	2.3
第一種中高層住居専用地域						

※ 令和 3 年 3 月 4 日変更

◆ 図 4:用途地域図

令和 7 年 3 月



凡 例	
	整備地区境界線

<防災街区整備事業>

○上十条一丁目4番地区防災街区整備事業～都市計画決定：令和元年8月

施行区域面積	約0.2ha
公共施設	補助第85号線（北側）、区道北1004号（西側）、私道（東側） ※区道及び私道：壁面線後退
建築物の整備	鉄筋コンクリート造、延床面積約4,500㎡、令和5年度工事完了予定
主要用途	住宅、店舗、駐車場、駐輪場

<地区計画>

- 北区環状七号線沿道地区計画 ～都市計画決定：平成元年4月
- 補助83号線周辺南地区地区計画～都市計画決定：平成22年3月、面積約17.7ha
- 補助83号線周辺北地区地区計画～都市計画決定：平成28年3月、面積約9.8ha
- 十条駅周辺東地区地区計画 ～都市計画決定：令和3年3月、面積約18.9ha
- 岸町二丁目地区計画 ～都市計画決定：令和3年3月、面積約4.8ha

(2) 整備地区の課題

① 居住・生活環境に関する課題

ア 少子化と高齢化の進行

北区の人口は、東京都への社会増による人口回帰傾向から、増加傾向にあり、年少人口率は微増、高齢人口率は微減状態にある。そうした中で、本地区の人口及び年少人口率はほぼ横這い、高齢人口率は微減状態にある。

今後とも少子化と高齢化の一層の進行に伴い、生活基盤施設のバリアフリー化等、ファミリー層、高齢化に対応したまちづくりが必要である。

◆ 表 13:人口の推移

※各年1月1日現在

	十条駅東地区				北区			
	人口 増減率	年齢人口割合			人口 増減率	年齢人口割合		
		年少	生産年齢	高齢者		年少	生産年齢	高齢者
平成18年(事業当初時点)	1.00	6.9%	67.8%	25.4%	1.00	9.6%	67.7%	22.6%
平成24年	0.97	7.2%	65.2%	27.6%	1.00	9.8%	65.3%	24.9%
平成27年(事業延伸)	1.01	7.1%	64.5%	28.4%	1.07	10.1%	64.5%	25.4%
令和2年	0.99	7.0%	65.3%	27.7%	1.12	10.4%	64.9%	24.7%
令和4年	0.97	6.9%	65.5%	27.6%	1.11	10.5%	64.9%	24.6%
令和7年	1.04	7.1%	68.7%	24.1%	1.04	10.1%	67.0%	22.8%

※ 十条駅東地区のうち、中十条一丁目と岸町二丁目の人口は、面積按分で人口を算出している。

イ 従前居住者の生活再建等への対応

補助83号線や鉄道付属街路の整備に伴い、従前居住者の移転先の確保等が課題である。「住み慣れた地区で住み続けたい」等の従前居住者の意向を踏まえ、代替地の確保や公営住宅のあっせん等、生活再建に配慮した対応が必要である。

② 土地・建物状況に関する課題

ア 連続立体交差事業等に伴うまちづくりの誘導

十条駅西口地区市街地再開発事業が進む中、J R 埼京線十条駅周辺の連続立体交差事業及び関連する補助 85 号線、鉄道付属街路事業が認可されたことにより、十条駅を取り巻く市街地環境は大きな転換期を迎えた。

「にぎわいの拠点づくり」を図る観点から、十条駅の西口・東口を問わず、広域的な土地利用の展開を図る必要がある。

また、幹線道路網の整備が進む中で、後背住宅地からの安全な避難及び延焼拡大の防止を進めるため、都市計画道路沿道などでの不燃化・中高層化を促し、本地区の住環境及び防災性を向上させる必要がある。

イ 不燃化・耐震化の誘導

本事業の継続及び各種事業等の重層化により、不燃化・耐震化が進みつつあるが、現在においても旧耐震基準で建築された建築物が全建築物の 45.6%を占め、その 83.2%が木造建物で、震災時の倒壊危険性がある。

未接道の建築物は全建築物の 3.1%、また 2 項道路を前面道路としている建築物は全建築物の 65.5 %を占めている。これらの建物は、建替えが行えず老朽化が進んでおり、火災時の消防活動が困難であるため、周辺への延焼が懸念される。

無秩序な敷地の細分化防止や住環境の維持・向上などを図るため、地区計画を導入し、更にまちの防災性の向上を図るため、東京都の「新たな防火規制」を指定した。今後は、狭小敷地の集約化や建物の共同化、建替えに併せた不燃化、耐震化の誘導が重要である。

ウ 老朽建築物の多い商店街沿道の課題

本地区内の商店街沿道には老朽化した建物が多く見受けられる。商店街では建物倒壊に加え、火気使用の多い点から、火災の危険度も高いことが予想され、不燃建替えの促進が必要である。

③ 都市基盤の状況に関する課題

ア 連続立体交差事業に伴う道路ネットワークの改善による防災性の向上

十条地区における長年の懸案事項であった埼京線の立体交差化により、駅周辺における歩行者導線をはじめとして、東西の交通の流れが変わる。

また、鉄道付属街路の整備や高架下の利用により、消防活動困難区域及び活動有効空間不足区域※1 の効率的な解消が可能となることから、立体交差化の早期実現が望まれる。

※1 活動有効空間の不足した区域とは、東京都の「地震に関する地域危険度測定調査（第 8 回）」において、災害時の避難や消火・救助・救援等の災害時活動が困難な地域の割合を災害活動危険度として測定するにあたり、4m幅員以上の道路から容易に活動できる区域をいい、道路幅員に応じたバッファゾーンにより計測する。本地区では、地区の防災上の問題を把握するため、独自に算出を行なった。

イ 補助 83 号線、補助 85 号線の整備及び沿道不燃化の促進

道路ネットワークの確立、また震災発生時の避難や延焼防止の側面から、補助 83 号線や補助 85 号線の早期完了が望まれる。また、防災まちづくりの観点から、両路線沿道地区で不燃化を促進していく必要がある。

ウ 建替え誘導と併せた、震災時に有用な主要生活道路の整備

本地区は、高齢者等の災害弱者が多く、火気使用の多い商店街の存在により出火危険性が高く、かつ狭あい道路の多い地区であることから、震災発生時における避難誘導路や緊急車

輻の進入路、消防活動空間、日常生活における歩行者の安全かつ快適な歩行空間の確保の観点から、主要生活道路の早期整備が望まれる。

道路整備に際しては、効率的かつ効果的な防災機能を発揮できるよう、整備の優先度などを考慮するとともに、建替えに対する各種支援策を充実させる必要がある。

エ 街区内の安全な避難経路の確保

地区内の区画道路は、幅員4m未満の道路が総延長の67.6%と多く、建物倒壊による閉塞が懸念される。震災時の安全な避難場所への経路確保の観点から、狭あい道路の拡幅整備が必要である。

オ 公園等の整備

「北区国土強靱化地域計画（令和4年3月策定）」では、木造住宅密集地域を解消するための取組を促進するとともに、地域を跨いだ大規模火災の発生を防ぐため、都市計画道路の整備や公園等のオープンスペースの確保により、延焼遮断帯の形成を図る必要があるとしている。

「北区都市計画マスタープラン2020」では、木造住宅密集地域においては、公園・広場などの整備を推進し、木造住宅密集の改善を進め、燃えない、倒れない、燃え広がらない安全な市街地の形成を図っている。

また、本地区の一人当たりの公園等面積は0.55㎡/人とどまっており、利用圏域、防災上の対応等及び都市計画道路整備に当たっては残地活用も視野に入れ、積極的に公園等を配置する必要がある。

④ 防災性に関する課題

ア 震災時の延焼火災の危険性

令和4年現在の本地区の不燃領域率は60.2%となった。

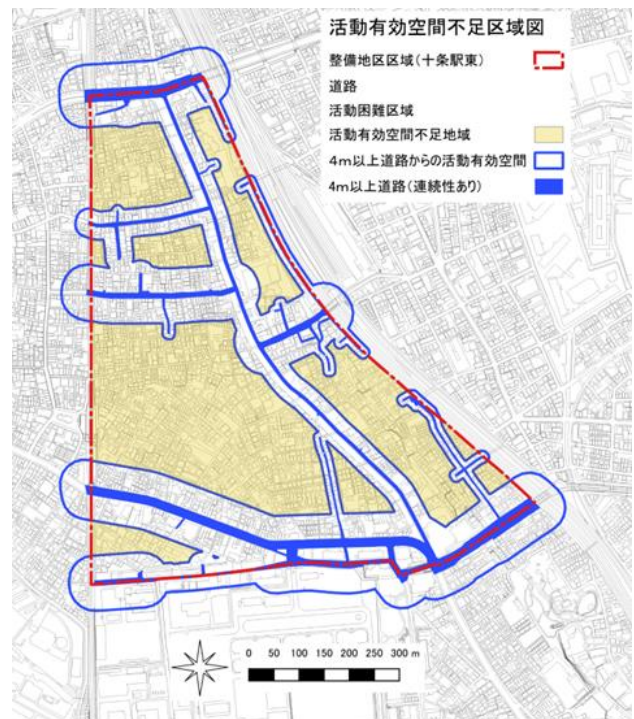
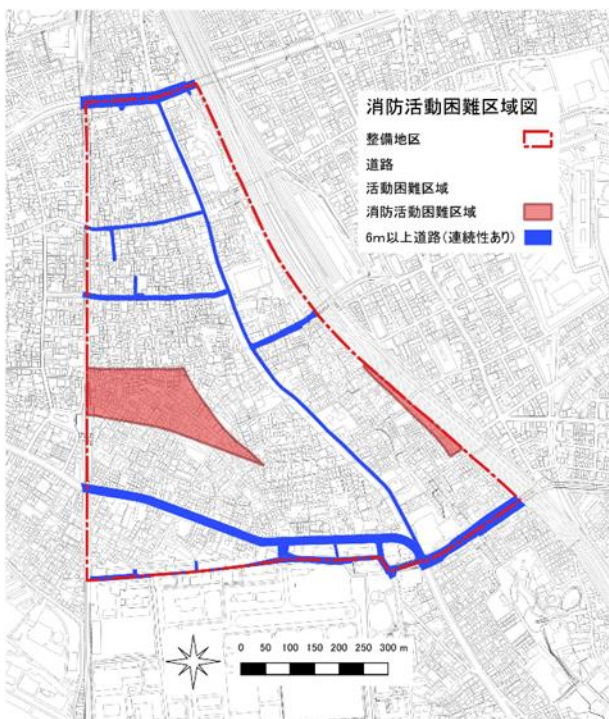
各種事業の重層的な展開を図っているものの、岸町二丁目は地形的な制約などから、これまで状況の改善は見られていないが、主要生活道路の整備と面的な不燃化を推進していく必要がある。

◆ 図5:消防活動困難区域図

令和7年3月

◆ 図6:活動有効空間不足区域図

令和7年3月



消防活動困難区域（幅員 6m以上の道路から 140m以遠）は火気使用の多い商店街位置と符号した位置に見られる上、4m以上の連続した生活道路が少ないことから、活動有効空間の不足した区域が広範に広がり、災害時の避難や消火・救助・救援等に問題を有する。

イ 地域危険度が高く建物倒壊と延焼火災の危険性が大きい

東京都の「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」によれば、本地区の建物倒壊危険度はランク 2～5、火災危険度はランク 3～5 と、延焼の危険性が高い。

この結果により、燃えにくい建物への建替え促進や、延焼拡大防止のための道路・公園整備、消防水利の設置などが必要である。

ウ 地域住民の気運醸成

首都直下型地震が危惧される中、公共整備だけでは、同時多発的に起こる火災などに対し、延焼拡大などを完全に食い止めることはできないため、共助といった地域の防災力が不可欠であり、地域住民の防災まちづくりに対する意識を高めていく必要がある。

そのためには、日頃から地域住民の防災意識の啓発などが重要である。

エ 岸町との境に位置する急傾斜地の安全対策

本地区内の急傾斜地においては、地震や豪雨の際に土砂崩れの恐れがある土砂災害(特別)警戒区域に指定されている区域があり、助成制度の活用やよう壁等の整備時における安全性の確保が必要である。

(3) 地区の位置づけ

主な上位計画や関連計画での位置づけをまとめる。

① 東京都防災都市づくり推進計画(令和2年3月、令和3年3月一部修正)

「東京都防災都市づくり推進計画」では、本地区は整備地域である「十条・赤羽西地域」の中にあって、更に重点整備地域（不燃化特区）「十条駅周辺地区」に位置づけている。

本地区では、補助 83 号線、補助 85 号線、埼京線十条駅付近連続立体交差事業、鉄道付属街路、防災生活道路等の整備を推進し、市街地火災の延焼遮断と避難路の確保を図り、まちの安全性を高める。また、地区計画や不燃化促進区域指定などの規制誘導手法と併せて、不燃化特区の支援策を活用し、不燃建築物への建替えを加速度的に促進する。

また、避難経路の確保等に資する補助 83 号線、補助 85 号線の整備に併せて沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断機能を向上させる。さらに、周辺の既存商店街については、老朽木造建築物の不燃化の促進や土地の高度利用を図るだけでなく、防災まちづくりの意識醸成を図るため、地域の防災活動に資する広場等の整備も併せて進める。

② 北区基本計画 2024

「北区基本計画 2024」では、3つの基本目標の1つとして「安全・安心で快適に暮らし続けられる人と自然が調和したまち」を掲げており、「安全で安心に暮らせるまちづくり」の施策として「災害に強い強靱なまちづくりに向けた対策の推進」等を位置づけ、施策の方向として、「都市の防災機能の強化」を図ることとしている。

また、地域危険性が高く、老朽化した木造建築物が集積している十条駅東地区については、住宅市街地総合整備事業などの防災まちづくり事業による防災性の向上を進めている。

③ 北区都市計画マスタープラン 2020

本地区は「地域に根付いた文化と、にぎわいのあるまち」を将来像とする王子西地区に含まれ、取組方針としては、地区計画等による良好な土地利用の誘導、十条駅周辺の交通結節機能の強化、十条駅付近の連続立体交差化の推進、補助 83 号線、補助 85 号線、鉄道附属街路の整備と幹線道路沿道の不燃化の促進、商店街のにぎわいづくり、無電柱化事業の推進、そして老朽建築物の更新と道路や公園・広場の整備を踏まえた防災まちづくりの推進を図るものとしている。

④ 十条地区まちづくり基本構想(2022(令和 4 年) 年 3 月 改定)

北区では、「北区都市計画マスタープラン 2020」の将来都市構造及びまちづくり方針を補完するものとして「十条地区まちづくり基本構想」を策定し、地元住民等へまちづくりへの協力を呼びかけてきた。

この基本構想の中でも、十条駅東地区における重要なまちづくり手法の一つとして、住宅市街地総合整備事業を位置づけている。

(4) 整備地区の整備の方針

① 防災性の向上に関する方針

ア 延焼防止上危険な建築物に対する対処

震災発生時の倒壊危険や市街地火災による延焼を防止するため、避難経路として整備する路線の沿道に面した老朽建築物や、老朽建築物が連担する区域等について、地権者の意向や建物の状況などを把握して、不燃建築物への建替えや耐震改修を誘導し、老朽建築物の解消を目指す。

イ 不燃領域率の向上及び木造・防火木造建ぺい率の低減

本地区の現在の不燃領域率は国方式で 38.2%、都方式で 55.3%であり、基礎的安全性が確保されることを目標に、国方式で 60%以上、都方式で 70%以上を目指し、木造建築物の不燃化を誘導するとともに、都市計画道路補助 83 号線・85 号線、鉄道附属街路、主要道路整備に伴う道路空間の確保及び各沿道をはじめとした地区内における公園等の整備を積極的に図る。

◆ 表 14: 不燃領域率

		事業当初 (平成 27 年 12 月)	現況値 (令和 7 年 3 月)	目標値
不燃領域率	国土交通省方式	29.6%	38.2%	60%以上
	東京都方式	46.3%	55.3%	70%以上
木造・防火木造建ぺい率		24.1%	18.8%	20%以下

ウ 消防活動困難区域及び活動有効空間不足区域の解消

火気使用の多い商店街位置と符号した消防活動困難区域が存在することや、広範に活動有効空間不足区域が存在することを地区住民に十分に周知したうえで、主要生活道路(幅員 6m)及び生活道路(幅員 4m)を整備する。

② 老朽建築物等の建替えの促進に関する方針

本地区においては、市街地の延焼の危険性を低減させ、基礎的安全性の確保を図るため、老朽化した木造住宅等の建替えによる不燃化を促進していく。

また、周囲の道路整備状況や隣接地の建物状況を勘案しながら、共同建替え等の誘導を行い、老朽木造建物の解消を図る。

共同・協調建替えや個別建替えの誘導にあたっては、建替え促進事業や既存公営住宅の活用、コンサルタント派遣等を検討し事業の推進を図る。

③ 従前居住者の対策に関する方針

木造賃貸住宅等の居住者（従前居住者）については、当該木造賃貸住宅等の建替え後も可能な限り、地区内あるいは隣接地内に住み続けられるよう、区営住宅、都営住宅、東京都住宅供給公社等の公的住宅への入居が優先的に図られるよう、東京都をはじめ関係機関と調整していく。

併せて、都市計画道路や主要生活道路の拡幅により、残地再建が出来ない居住者に対しては、意向を確認のうえ、代替地を紹介する等、可能な限り地区内に住み続けられるよう配慮していく。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

北区内においても個性的な商店街が集積する地区である。商店街のにぎわいづくりを図るとともに近隣の大学と連携し、新たな価値を創出する商業・生活拠点の形成を図る。また、十条駅付近連続立体交差化などの駅周辺のまちづくり事業を推進し、まちの魅力を保ちながら都市としての利便性、安全性を確保することで、にぎわいのある市街地の形成を図る。

ア 環状7号線沿道ゾーン

広域幹線道路による交通騒音から後背住宅地の居住環境を守るための緩衝ゾーンであり、防災計画上の避難路・骨格的な延焼遮断帯として、中高層住宅と業務施設との調和のとれた土地利用を誘導するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化を計画的に誘導していく。

イ 補助83・85号線沿道ゾーン

幹線道路の道路ネットワークの改善、安全な避難路の確保と延焼遮断帯の形成が資する地区として、その沿道については不燃化の促進並びに商業系と住宅の調和した土地の有効利用を誘導・検討する。

また、道路整備に伴う多様な問題を勘案し、共同建替えによる土地の合理的な活用や地権者の意向に伴う節度ある再配置や緑豊かで潤いのあるオープンスペースの創出などを通して、沿道の調和あるまちづくりを推進し、不燃化の促進を促す。

ウ 商店街沿道ゾーン

埼京線の踏切により商店街の回遊性が低減している。十条中央商店街振興組合の通りは、埼京線の立体交差化や駅前整備との連携や、東十条駅並びに補助83号線沿道のまちづくりに合わせた駅前にふさわしい空間の創出により、地域密着型のにぎわいと親しみのある商店街の形成を目指し、商業・住宅による調和のとれた複合的な土地利用を進めていくとともに、沿道建築物の不燃化を推進し、買い物客や来街者に対しても安心・安全なまちづくりを進め

る。

エ 十条駅東口ゾーン

十条地区の顔で、駅乗降客や買い物客など不特定多数の歩行者導線の結節点である点から、東口駅前の都市基盤整備と活性化を図り、商業系と住宅の調和したにぎわいの拠点となる土地利用を検討する。

オ 中層住宅誘導ゾーン

区指定文化財などの景観にも配慮する一方、広幅員道路に面した環境を活かした中層住宅と店舗・業務施設の複合的な土地利用を誘導し、地区内における延焼遮断や避難に際しての有用な地区として、整備を推進する。

カ 都市型住宅地ゾーン

地域資源や景観にも配慮したゆとりと潤いのある街並みを形成するとともに、災害に強く、快適でかつ定住性の高い住宅地の形成を目指して、緑地や建物回りのオープンスペースを確保した都市型住宅地としての土地利用を進めていく。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

拠点開発等に位置付けられる住宅等は特になし。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

① 共同化等の建替え促進について

ア) 以下の地区については共同建替え、協調建替え、個別建替えを促進する地区とし、区が積極的に建替え等を誘導、支援する。

○補助 83 号線・85 号線、鉄道附属街路及び主要生活道路の整備に係る周辺地区

○未接道敷地や狭あい道路と狭小宅地が重なり合い、個別建替えが難しい地区

○建替え促進計画等について

	区分	棟数 (棟)	住戸数 (戸)
共同建替え	除却	25	75
	建設	3	39

イ) 特に共同化の効果の大きい地区については、防災街区整備事業による共同化建替え促進支援を検討していく。

② 道路整備を伴う建替え促進について

道路整備に係る沿道の建替えについては、以下の地区において重点的に促進していく。

○補助 83 号線・85 号線、鉄道附属街路及び主要生活道路の整備に伴い、残地が不整形となり、土地の有効利用が図れない地区、または、残地が狭小で再建が困難となる地区。

○幅員 5m~6mの一定の区間から、ボトルネック的に幅員 4m未満の狭あい道路となる区間や行止り道路が存在する地区。

○狭あい道路と小規模敷地により未接道、接道不良宅地が連担する地区。

○老朽した木造住宅が建ち並び、延焼の危険性と住環境の改善が必要と見込まれる地区。

③ 各種事業や規制誘導策等による重層的な展開

自主更新力に加え、新たな防火規制や東京都の不燃化特区制度の活用、地区計画による規制誘導及び道路の拡幅整備等の重層的な取組みにより、建築物の不燃化を誘導していく。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

施設名	整備の内容		
	名称	事業量	備考
道路	補助第 83 号線	幅員 20～30m 延長約 1,050m	都市計画街路事業(都施行) (事業中)
	補助第 85 号線	幅員 30m 延長約 620m	都市計画街路事業(都施行) (事業中)
	東日本旅客鉄道赤羽線鉄道付属街路	幅員 6～13.5m 延長約 980m [*]	都市計画街路事業(区施行) (事業中)
その他	東日本旅客鉄道赤羽線(十条駅付近)連続立体交差事業	連続立体交差化 予定区間約 1,500m	都市計画道路事業(都施行) (事業中)

※ 延長は、J R 赤羽線(埼京線)西側事業区間を含む

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備

既存の道路状況及び「北区都市計画マスタープラン 2020」による主要なネットワーク構成の方針を踏まえ、災害時における避難場所及び一時避難場所への避難経路の確保、消防活動困難区域の解消に必要な幅員 6m の主要生活道路を拡充・整備していくとともに、幅員 4m 以上の生活道路の確保を進めていく。

ア 主要生活道路整備の基本的な考え方

- 整備効果の高い重点的に整備すべき路線を位置づけ、優先的に整備を進める。
- 避難者のための安全空間を順次確保していくため、沿道の建替え時に併せて、有効幅員を確保する路線を定める。

イ 細街路及びその他の生活道路の整備・改善の基本的な考え方

- 沿道の建替えに伴う幅員 4 m の道路整備や行き止まり等の解消を図る。
- 概ね 4 m 以上の幅員を確保し、市街地の防災性向上に有効な路線や、生活上重要な路線については、歩行者の安全性向上を図る。

② 各路線の整備手法

主要生活道路の各路線及び狭あい道路の整備手法は以下の通りとする。

ア 公共整備型

道路用地を積極的に取得するため、用地補償に加え建物等の補償を行う。

イ 拡幅誘導・建替え連動型

自主建替えに併せて、道路用地の取得を行う。

ウ 細街路整備

幅員 4m未滿の狭あい道路について、建替えに併せて道路中心線から 2m のセットバックを行なった際に、後退部分を道路整備する。

○道路の整備について

令和 7 年 3 月

	施設名	整備手法	計画幅員	用地取得面積 (㎡)	施設整備量 (㎡)
1	主要生活道路 1 号	拡幅誘導・建替え連動型	6m	299	950
2	主要生活道路 2 号	公共整備型	6m	370	1,050
		拡幅誘導・建替え連動型			
3	主要生活道路 3 号	公共整備型	6m	365	830
4	主要生活道路 5 号	公共整備型	6m	420	1,760
5	細街路整備		4m	—	1,205

③ 公園の整備計画

主要生活道路における緊急車両の通行及び消火活動の円滑化、避難者の避難行動の迅速化を図り、地区内の居住環境の改善策や防災性能の向上を図る観点から、公園等の整備を検討していく。合計で整備地区内に 7 箇所程度（整備面積約 3,018 ㎡）整備することを目標とする。また、耐震貯水槽等も併せて設置する。

○公園等の整備について

令和 7 年 3 月

	施設名	箇所数	用地取得面積 (㎡)	施設整備量 (㎡)
過年度	上一ふれあい児童遊園	1	440	440
	いがしら児童遊園	1	323	323
	上一防災広場	1	1,087	827
翌年度	公園等	4	1,168	0
計		7	3,018	1,590

④ 市街地の景観形成

市街地の景観形成を推進していくため、鉄道附属街路の電線類地中化を実施するとともに、広幅員道路では電線類の地中化を検討する。

⑤ 公共・公益施設の整備

特に施設の計画は要しない。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成 18 年度から令和 12 年度の概ね 25 年間とする。

但し、都市計画道路補助 83 号線、補助 85 号線、鉄道連続立体交差事業の事業期間調整の必要性に応じて、延伸することが考えられる。

(2) その他特に記すべき事項

① 計画的なまちづくりのための各種整備手法の導入

本地区におけるまちづくりは、都市計画道路事業や鉄道立体交差化など、大規模公共施設整備との関係に配慮しながら対応を図ってきた。

平成 29 年 11 月には東日本旅客鉄道赤羽線（埼京線）十条駅付近の連続立体交差事業及び鉄道附属街路事業が都市計画決定され、令和 2 年 3 月に補助 85 号線と併せて事業認可された。

また、令和 2 年度内には、十条駅周辺東地区及び岸町二丁目地区における地区計画の策定を進めているほか、補助 85 号線の街路事業と併せて、都市防災不燃化促進事業の導入を検討している。

② 地域住民との協働によるまちづくり

平成 17 年に発足した十条地区まちづくり全体協議会において、区と住民が十条地区のまちづくりの方向性を協議し、相互に理解を深め、十条地区のまちづくりの円滑な推進を行っており、本地区にあたる 83 号線ブロック部会と駅東ブロック部会は、平成 17 年 12 月から現時点で、両ブロック部会を合わせると、計 88 回の自由参加形で意見交換を行なう場を開設してきた。

【整備地区計画図】

