

住宅市街地整備計画（十条北地区）

目 次

1. 整備地区及び重点地区の区域	1
(1) 整備地区	1
(2) 重点整備地区	1
2. 整備地区の整備の基本的方針	2
(1) 整備地区の概要	2
① 立 地	2
② 地区の形成経緯	2
③ 現 況	2
(2) 整備地区の課題	10
① 居住・生活環境に関する課題	10
② 土地・建物状況に関する課題	10
③ 都市基盤の状況に関する課題	11
④ 防災性に関する課題	12
(3) 地区の位置づけ	13
① 上位計画・関連計画	13
② 防災まちづくりの基本方針	14
(4) 整備地区の整備の方針	15
① 防災性の向上に関する方針	15
② 老朽住宅等の建替えの促進に関する方針	16
③ 従前居住者の対策に関する方針	16
3. 整備地区の土地利用に関する事項	17
4. 住宅等の整備に関する事項	18
(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項	18
(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項	18
① 共同化等の建替え促進について	18
② 道路整備に伴う建替え促進について	18
③ 地区計画等の策定について	18
5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項	19
(1) 主要な施設の整備に関する事項	19
(2) その他の施設に関する事項	19
① 道路整備	19
② 各路線の整備手法	19
③ 公園・オープンスペース等の整備	21
6. その他必要な事項	21
(1) 事業施行予定期間	21
(2) その他特に記すべき事項	21

住宅市街地整備計画（十条北地区）

1. 整備地区及び重点地区の区域

（1）整備地区

名 称：十条北地区

所在地：上十条五丁目の全域、十条仲原三・四丁目の全域、赤羽西三丁目の一部、西が丘二丁目の一部

面 積：約 31.5ha

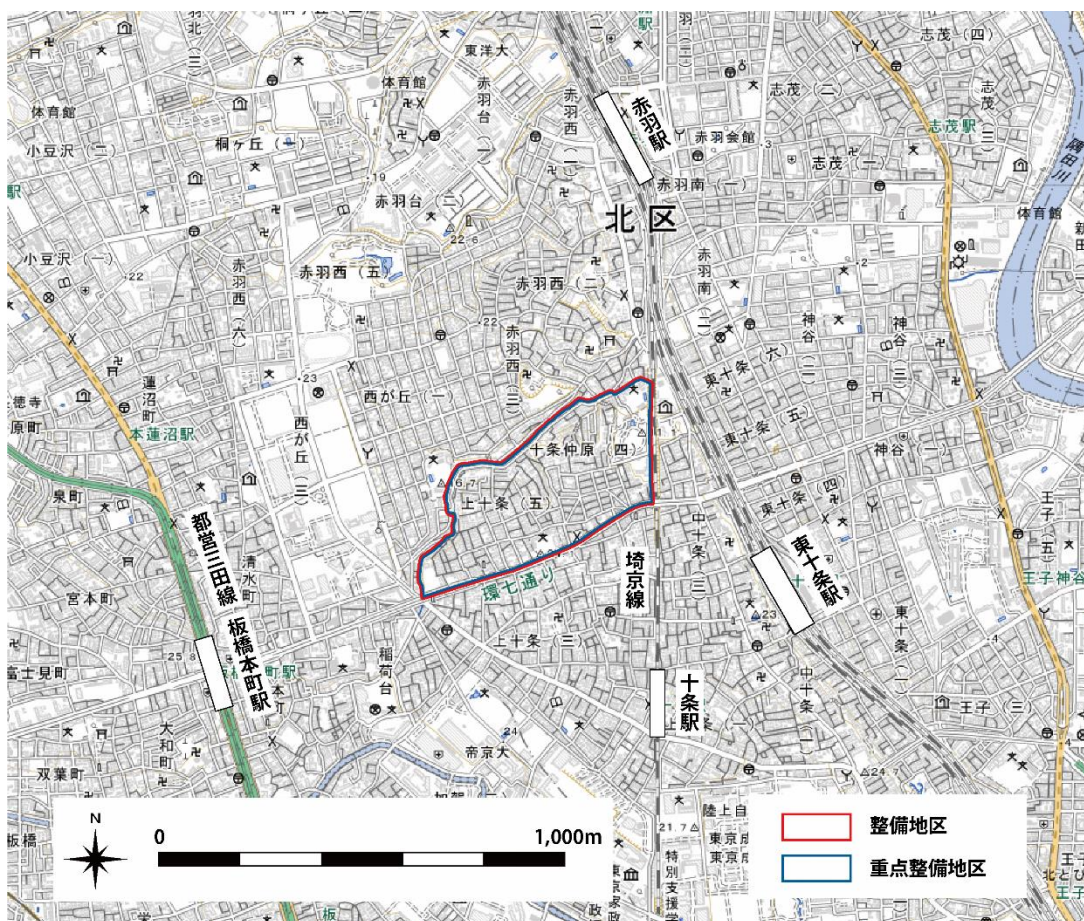
（2）重点整備地区

名称：十条北地区

所在地：上十条五丁目の全域、十条仲原三・四丁目の全域、赤羽西三丁目の一部、西が丘二丁目の一部

面 積：約 31.5ha

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

十条北地区（上十条五丁目、十条仲原三丁目及び四丁目、赤羽西三丁目の一部、西が丘二丁目の一部）は、面積約 31.5ha で、東京都北区の中央部西側に位置する。

当地区の南側は環状 7 号線に接し、東側は J R 埼京線に接しており、北側から西側にかけては、昭和 42 年に暗渠化された水路（旧北耕地川）に接している。水路上部は道路状になっているが、一部の区間を除き、道路としての法的な位置づけが明確になっていない。

また、地区の東側には、広域避難場所に指定されている清水坂公園があり、その西側には、都市計画道路補助 73 号線が未整備のままとなっている。

② 地区の形成経緯

江戸時代は農業地域であり、地区の木川の低地を流れる旧北耕地川は、周辺地域の農業用水として重要であった。

大正期には、関東大震災により避難してきた人々が移り住み、人口が増加してきた。この時、震災復興事業として、財団法人同潤会により稲村（現十条仲原三丁目）に同潤会住宅が建設された。

地区の市街化のきっかけは、環状 7 号線の整備が原動力となったが、市街地整備が進まないまま木造住宅が建ち並び、屈曲した狭あい道路を抱えた木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）となっている。

③ 現 況

ア 土地利用の現況

当地区内の土地利用は、宅地が 70.7%を占め、そのほとんどが居住地で 59.3%を占めている。

非宅地では、道路が 15.2%で、公園・広場が 7.2%となっている。

表 1：土地利用現況

		当初（H24.10）		現況（令和 4 年 10 月）	
区分		面積（㎡）	構成比（％）	面積（㎡）	構成比（％）
宅地	公共系	19,460	6.5	22,445	7.1
	住宅系	172,760	57.4	186,508	59.3
	商業系	11,088	3.7	11,005	3.5
	工業系	1,298	0.4	2,292	0.7
	その他	462	0.2	187	0.1
	小計	205,068	68.2	222,437	70.7
非宅地	道路	48,638	16.2	47,695	15.2
	鉄道用地	5,550	1.8	1,114	0.3
	公園・広場等	21,785	7.2	22,575	7.2
	未利用地等	7,851	2.6	7,955	2.5
	その他	12,173	4.0	12,864	4.1
	小計	95,997	31.8	92,203	29.3
計		301,065	100.0	314,640	100.0

※未利用地等には、境内地、墓地、山林を含む。

イ 住宅等の現況

当地区の建物棟数は 2,050 棟で、このうち戸建て住宅が 79.2%（1,624 棟）で最も多く、次に共同住宅が 13.9%（284 棟）、店舗併用住宅が 0.8%（16 棟）で、これら住宅系建築物で 93.9%を占めている。

当地区の住宅戸数は、3,513 戸（併用住宅を含む。）であり、住宅戸数密度は 111.5 戸/ha（3,513 戸÷31.5ha）である。

住宅の種別では、共同住宅が 48.6%（1,681 戸）で、戸建て住宅の 48.3%（1,670 戸）よりわずかに多くなっている。

表 2：建物用途別概況

		公共系	商業系			住居系			工業系			その他	計
			専用商業施設	事務所建築物	住商併用施設	戸建住宅	共同住宅	店舗併用型共同住宅	専用工場	住居併用作業所	倉庫・運輸関連施設	空家	
当初 (H24.10)	棟数	13	6	7	78	1,463	270	16	0	8	11	4	1,876
	戸数	0	0	0	80	1,474	1,489	86	0	8	0	0	3,137
	建築面積 (㎡)	5,940	1,430	898	4,067	64,936	20,329	1,378	0	439	311	276	100,004
	延べ面積 (㎡)	13,551	3,225	2,168	8,888	126,034	52,010	3,487	0	802	358	481	211,004
現況 (R4.10)	棟数	20	7	8	73	1,624	284	16	1	8	7	2	2,050
	戸数	5	0	1	75	1,670	1,681	79	0	8	0	0	3,456
	建築面積 (㎡)	6,480	1,403	1,066	3,790	73,504	27,622	1,289	95	572	284	98	116,203
	延べ面積 (㎡)	14,435	2,908	2,806	8,404	151,266	63,175	3,331	94	1,191	304	195	248,109

表 3：建築物現況

		耐火建築物	準耐火建築物	防火建築物	木造建築物	計
当初 (H24.10)	棟数	102	390	1,242	142	1,876
	戸数	556	591	1,821	169	3,137
	建築面積 (㎡)	16,464	18,263	57,517	7,759	100,003
	延べ面積 (㎡)	51,248	41,960	105,797	11,998	211,003
現況 (R4.10) ※区域拡大	棟数	112	674	1,167	97	2,050
	戸数	599	1,026	1,709	122	3,456
	建築面積 (㎡)	17,870	36,965	52,804	8,564	116,203
	延べ面積 (㎡)	54,541	77,642	98,509	17,417	248,109

表 4：建築年次別概況

	当初（H24.10）				現況（R4.10）※区域拡大			
	棟数	戸数	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	棟数	戸数	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)
不明	294	384	14,658	23,956	183	207	12,359	23,553
昭和 26 年以前	8	10	491	706	6	8	418	601
昭和 27 年 ～36 年	88	120	6,132	12,450	76	109	5,386	11,272
昭和 37 年 ～46 年	352	464	17,222	32,312	311	418	15,182	28,872
昭和 47 年 ～56 年	311	479	15,655	30,879	311	446	15,568	30,810
昭和 57 年 ～平成 3 年	328	624	17,169	36,922	338	676	22,934	43,308
平成 4 年 ～13 年	278	697	18,009	48,233	303	714	18,800	49,841
平成 14 年 ～23 年	217	359	10,668	25,544	222	353	10,880	25,915
平成 24 年 ～令和 3 年					266	473	12,786	29,284
令和 4 年以降					34	52	1,890	4,653
計	1,876	3,137	100,004	211,004	2050	3456	116203	248,109

	当初（H24.10）		現況（R4.10）※区域拡大			
	不燃建築物系 ※1	木造建築物系 ※2	耐火建築物	準耐火建築物	防火建築物	木造建築物
不明	11	283	2	7	114	60
昭和 26 年以前	0	8	0	0	4	2
昭和 27 年～36 年	5	83	3	2	57	14
昭和 37 年～46 年	12	340	3	8	289	11
昭和 47 年～56 年	42	269	20	28	258	5
昭和 57 年～平成 3 年	93	235	30	65	241	2
平成 4 年～13 年	149	129	27	124	150	2
平成 14 年～23 年	180	37	14	162	45	1
平成 24 年～令和 3 年			12	245	9	0
令和 4 年以降			1	33	0	0
計	492	1384	112	674	1167	97

※1 不燃建築物系：耐火建築物及び準耐火建築物をいう。

※2 木造建築物系：防火建築物及び木造建築物をいう。

表 5：構造別狭小敷地（100 m²未満）概況

		耐火建築物	準耐火建築物	防火建築物	木造建築物	計
敷地 件数	当初（H24.10）	102	390	1,242	142	1,876
	現況（R4.10） ※区域拡大	112	674	1,167	97	2,050
狭小 敷地 件数	当初（H24.10）	36	279	857	75	1,247
	現況（R4.10） ※区域拡大	35	485	809	62	1,391

表 6：不燃領域率概況

		不燃化率※3	空地率	不燃領域率※4
国方式	当初（H24.10）	16.5%	17.6%	31.1%
	現況（R4.10） ※区域拡大	15.4%	16.5%	29.4%
都方式	当初（H24.10）	31.1%	17.9%	43.4%
	現況（R4.10） ※区域拡大	40.8%	17.5%	51.2%

※3 不燃化率の算定は、以下のとおり。

国方式：耐火建築物建築面積/全建築物建築面積×100

都方式：（耐火建築物建築面積+準耐火建築物建築面積×0.8）

/全建築物建築面積×100

※4 不燃領域率：空地率+（1-空地率）×不燃化率

		建築面積（m ² ）	構成比
当初（H24.10）	総建築面積	100,003	100.0%
	耐火建築物	16,464	16.5%
	準耐火建築物	18,263	18.3%
現況（R4.10） ※区域拡大	総建築面積	116,203	100.0%
	耐火建築物	17,870	15.4%
	準耐火建築物	36,965	31.8%

		区域 面積 (ha)	空地面積（m ² ）※5						空地率 ※6
			6m以上 の道路	緑地	鉄道敷	グラウンド	公園	計	
国方式	当初 (H24.10)	30.3	15,526	0	5,549	11,530	20,647	53,252	17.6%
	現況 (R4.10) ※区域拡大	31.5	16,105	0	0	15,300	20,647	52,052	16.5%
都方式	当初 (H24.10)	30.3	15,526	751	5,549	11,530	21,031	54,386	17.9%
	現況 (R4.10) ※区域拡大	31.5	16,105	855	1,114	15,300	21,710	55,084	17.5%

※5 空地面積

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

※6 空地率：空地面積/地区面積×100

表 7：木造・防火木造建蔽率概況

	区域面積 (ha)			木造+防火木造 建築面積計 (m ²) ※8	木造+防火木造 建蔽率 (%)
		除外面積 (m ²) ※7	算定区域面積 (m ²)		
当初 (H24.10)	30.3	36,988	266,012	65,275	24.5
現況 (R 4.10) ※区域拡大	31.5	33,130	281,870	61,368	21.8

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

※8 表 3 における総建築面積から耐火及び準耐火建築物面積を除いたものとして算出

ウ 公共施設及び生活環境施設の現況

a 道路の現況

当地区内の幹線道路は、環状七号線が既成となっているが、都市計画道路補助 73 号線は計画路線のままとされている。地区の北側に旧北耕地川があり、現在は暗渠化され道路状となっているが、一部を除いて法的な位置づけがなく通路として取り扱われている。旧北耕地川暗渠部分を除く地区内道路の総延長は、25,890mで、そのうち 4m未満の道路延長は、67.08%で過半を占めている。

表 8：道路構成（幅員別）現況

		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	水路 (旧北耕地川)
当初 (H24.10)	距離 (m)	2,815	4,872	2,203	601	864	11,355	948
	構成比 (%)	24.8	42.9	19.4	5.3	7.6	100.0	-
現況 (R 4.10) ※区域拡大	距離 (m)	6,806	10,562	5,498	1,264	1,760	25,890	1,027
	構成比 (%)	26.3	40.8	21.2	4.9	6.8	100.0	-

b 公園・オープンスペース等の現況

当地区内には、近隣公園 1 箇所、街区公園 1 箇所（地区隣接）、児童遊園 1 箇所、遊び場 2 箇所、ポケットパーク 1 箇所がある。

表 9：公園・オープンスペース等の一覧

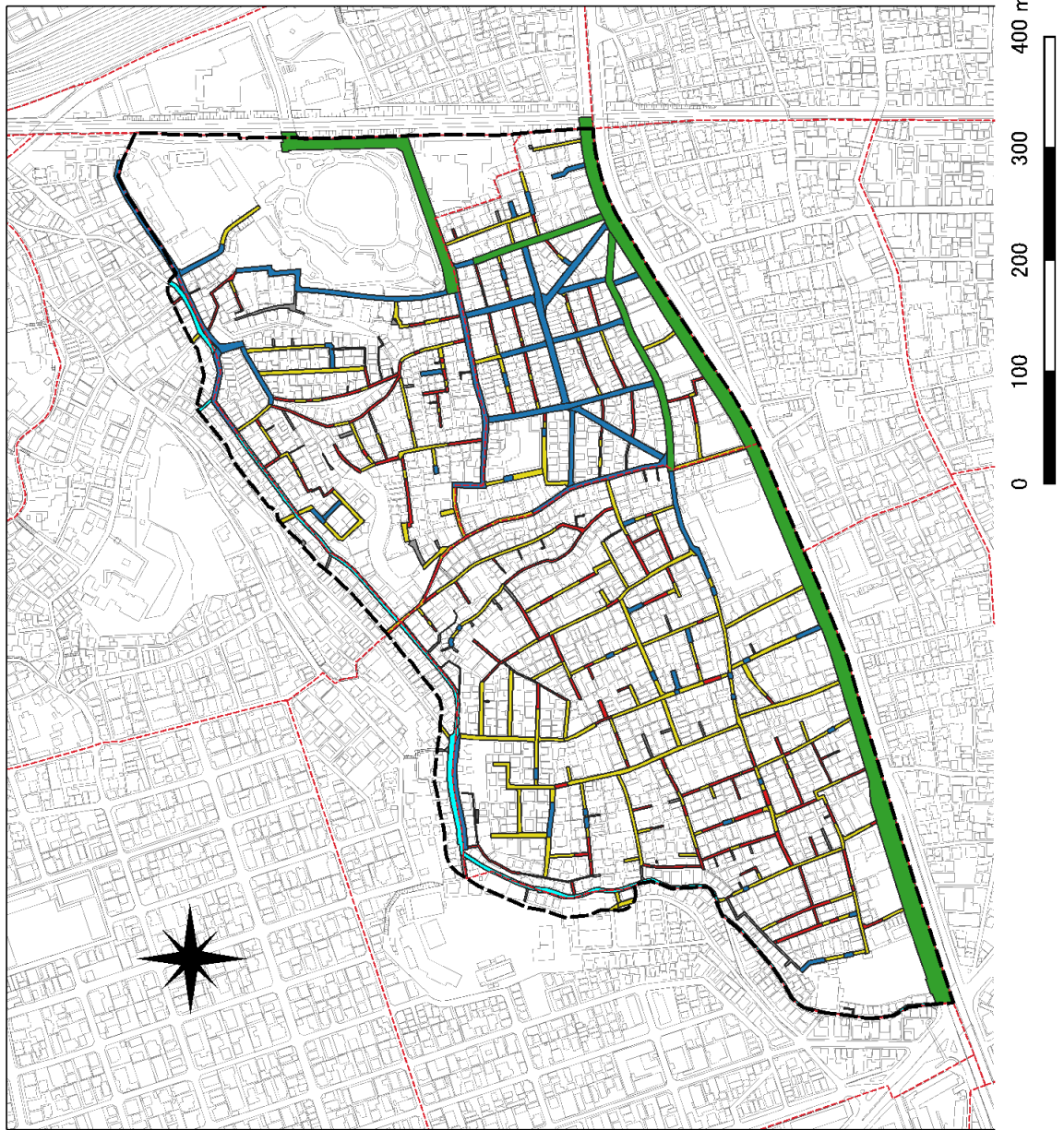
	公園名	所在地	面積（㎡）	開園年月日
近隣公園	清水坂公園	十条仲原 4-2-1	20,647.33	平 6.4.1
街区公園	西が丘三ツ和公園	西が丘 2-4-1	2,015.79	昭 51.9.30
児童遊園	十条仲原四丁目児童遊園	十条仲原 4-10-5	384.91	平 7.4.1
遊び場	上十条五丁目緑地	上十条 5-4-2	314.73	平 6.3-18
	上十条五丁目東緑地	上十条 5-3-1	437.77	平 8.4.1
ポケットパーク	上五防災ふれあい広場	上十条 5-25-9	102.66	令和元年度
計			23,903.19	

c 生活環境施設の現況

当地区内には、王子第三小学校と旧清水小学校があり、地区の西側には北ノ台スポーツ多目的広場がある。

道路幅員現況図

- 地区範囲(20231011)
- - - 町丁目界
- 土地利用・建物
- 土地利用(2023)
- 通路
- 水路
- 道路関係
- 道路幅員別現況
- 1.8m未満
- 1.8m以上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
- 10m以上



d 都市計画の現況

＜都市計画区域の整備、開発及び保全の方針＞

当地区は、「都市再開発方針」において、赤羽西三丁目は、1号地区（誘導地区）、その他の地区においては、2号地区（再開発促進地区）に位置づけられている他、「防災街区整備方針」の防災再開発促進地区に指定されている。

＜地域地区＞

当地区は、環七沿道 30m区域が近隣商業地域に指定されているほかは、すべて第1種中高層住居専用地域となっている。

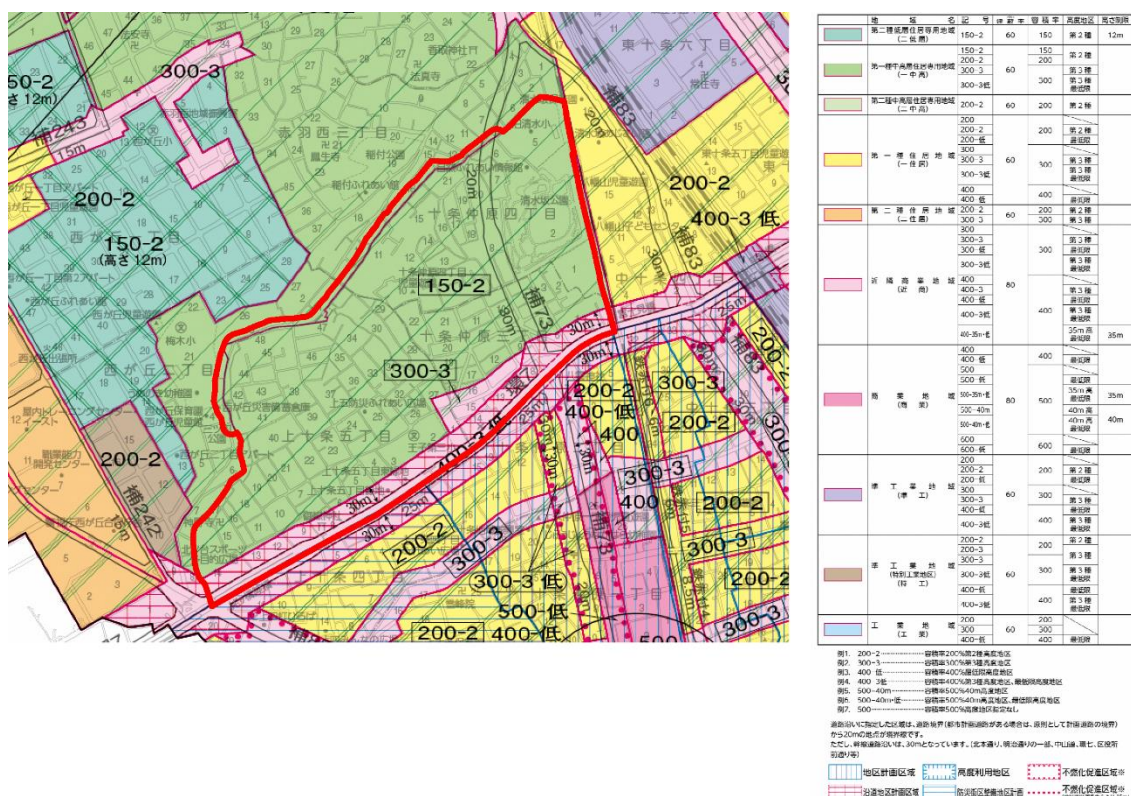
防火地域指定は環七沿道 30m区域のみであり、高度地区の指定状況は、近隣商業地域で第3種、環七沿道 30m区域においては更に最低限高度 7m、第1種中高層住居専用地域は全て第2種高度の指定となっている。

平成 19 年 6 月に上十条五丁目及び十条仲原三・四丁目の全域に東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第 7 条の 3 に基づく新たな防火規制（以下「新防火」という。）の区域として指定されており、同年同月以降、建築することができる一定規模以上の建築物は、準耐火建築物以上の耐火性能を有するものだけとなっている。

表 10：都市計画区域の整備開発及び保全の方針

用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火・ 準防火地域	日影 規制	面積（h a）	
						当初 (H24.10)	現況 (R4.10) ※区域拡大
近隣商業地域	80	400	3 高 最低限 7m	防火	-	3.8	3.8
		300	3 高	準防火 (新防火)	5 h - 3 h	0.9	0.9
第 1 種中高層 住居専用地域	60	150	2 高	準防火 (新防火)	3 h - 2 h	35.6	25.6
				準防火	3 h - 2 h	-	1.2
計						30.3	31.5

用途地域図



(2) 整備地区の課題

① 居住・生活環境に関する課題

ア 高齢者に対応したまちづくり

北区の人口は、直近 10 年で増加傾向にあるが、当地区においては増減が生じており、平成 26 年と比較すると微減となっている。

また、地区内の 65 歳以上の高齢者は、28%前後を推移しており北区全体の割合が 24%程度であることと比較すると、高い数値となっている。

高齢化による地域の防災力の低下、地域コミュニティの衰退などの問題が考えられるため、高齢者に対応したまちづくりが必要である。

イ 居住環境の改善

当地区の大半が木密地域であることから、建て詰まりにより、建築物の密度が高く、隣棟間隔が狭く、オープンスペース等も少ないことなど、通風や日照などが悪く、居住環境の改善が求められる。

ウ 従前居住者の生活再建等への対応

今後の地区内の主要生活道路の整備等により、狭小敷地となり再建が難しくなる
従前居住者のために、地区内で住み続けることができるよう、生活再建等にも配慮し

た従前居住者への対応が必要である。

② 土地・建物状況に関する課題

ア 老朽化した木造住宅が密集している

旧耐震以前（昭和 56 年以前）に建築された建築物は 887 棟で全建築物の 43.3%を占めており、そのうち、木造・防火造の建築物は約 91.8%と多く、震災時の建物倒壊の危険性がある。

また、未接道の建築物は 413 棟で全建築物の 20.1%、2 項道路を前面道路としている建築物は 1,067 棟で全建築物の 52.0%を占めている。

これらの建物の中には、建替えが行えず老朽化が進んでおり、震災時の建物倒壊や延焼拡大が懸念されるため、建替え促進及び共同建替えの支援が必要である。

表 11 未接道建築物等現況

	耐火建築物	準耐火建築物	防火建築物	木造建築物	計	水路 (旧北耕地川)
当初 (H24.10)	1	2	115	13	131	-
現況 (R4.10) ※区域拡大	4	57	184	17	262	151

イ 暗渠化された水路（旧北耕地川）沿いの建替えが困難

旧北耕地川は、暗渠化し直線状に整備されたことにより、水路沿いに建物が建ち並んだため、本来蛇行してあった水路部分が不法に占拠される状態となった。

また、昭和 42 年に道路状となったため、建築基準法上に道路としての位置づけがなく、旧北耕地川沿いに建築された建築物は未接道扱いとなっている。

上記未接道の建築物 413 棟のうち、151 棟が旧北耕地川に面する建築物であることから、道路としての法的な位置づけを明確にし、建替えを促進する必要がある。

ウ 十条仲原三丁目の同潤会住宅の敷地狭小化と老朽化

震災復興住宅として、大正期に建設された十条仲原三丁目の同潤会住宅は、敷地面積が 40 m²程度の狭小敷地がほとんどで、隣棟間隔も狭く、間口 4m前後の建物が連担している。また、建物の多くは長屋形式であり、土地・建物ともに区分所有化している。

さらに、街区の外側は広幅員道路で囲まれているが、街区内は路地状となっている。

このような状況から、路地側の 2 項道路によるセットバックでさらに敷地が狭小

化し、区分所有のため個々に建替えできないことなどから、住環境が改善されないまま、老朽化が進行しており、震災時に建物倒壊及び延焼火災の危険性が大きい。

これらの問題を解消するには、共同建替え等の検討が必要である。

③ 都市基盤の状況に関する課題

ア 震災時の防火活動に有効な幅員を有する道路の整備

地区内には、震災時の消防活動に有効な幅員を有する道路（幅員 6m 以上）が確保されていない状況であり、幅員 4m 未満の狭あい道路が全道路延長の 67.08% と多い。

当地区で最も重要な課題として、北側の暗渠化された水路（旧北耕地川）側の低地部分と、環七沿いの台地部分で高低差があり、この高低差を連絡するほとんどが階段状の狭い通路となっているため、震災時、家屋の倒壊や斜面の崩壊等により、避難経路が立たれてしまう危険性がある。

したがって、地区内の狭あい道路の解消とともに、幅員 6m 以上の主要生活道路の整備が必要である。

イ 都市計画道路補助 73 号線の整備に伴う道路ネットワークの形成

当地区の東側（十条仲原三丁目及び四丁目）には、都市計画道路補助 73 号線が未整備のままであり、事業化の時期や道路の形態なども未定となっている。このため、地区東側の道路整備については、補助 73 号線の整備に大きく影響を受ける。

補助 73 号線は清水坂公園への避難や延焼遮断機能として、当地区においても重要な路線であることから、整備が必要である。

ウ 公園・オープンスペース等の整備

当地区には、避難場所にも指定されている「清水坂公園」（20,647 m²）があるものの、それ以外の公園・緑地は計 5 箇所（3,253.86 m²）あり、清水坂公園を除くと 1 人当たりの公園面積は 0.56 m² である。また、それらは地区の外周側に位置することから、延焼防止や消防水利の面で効果的ではない。

また、建て詰まり部分の居住環境の改善において、通風や日照などの確保が必要なため、公園・オープンスペース等の整備が必要である。

④ 防災性に関する課題

ア 震災時の消防活動困難区域が北側に広がっている

震災時の消防活動困難区域（幅員 6m 以上の道路から 140m 以遠の区域。以下、同

様。)が地区の北側一帯に広がっている。

また、日常時の消防活動困難区域（幅員 4m以上の道路から 50m以遠の区域。以下、同様。）は、震災時の区域より、さらに南側に広がっている。

このような状況から、延焼の危険性が高いため、道路整備による消防活動困難区域の解消が必要である。特に震災時の消防活動困難区域については、甚大な被害が想定されるため、計画的に解消を図る必要がある。

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

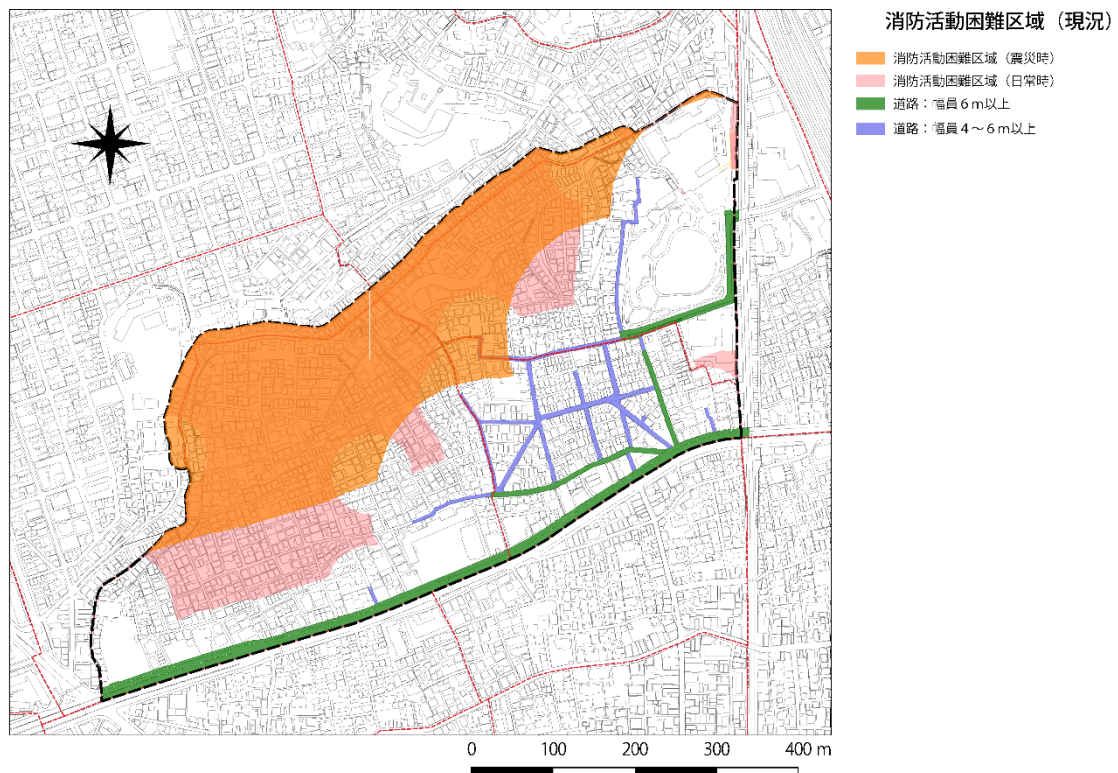
東京都が行った「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」によれば、当地区の建物倒壊危険度はランク 2～3、火災危険度はランク 3～5 となっており、特に火災危険度が高く、延焼の危険性が大きい。

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 公共整備のみの限界

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ができないため、共助といった地域の防災力が不可欠であり、高めていく必要がある。

それには、日頃から地域住民の防災意識の啓発などが重要である。



(3) 地区の位置づけ

① 上位計画・関連計画

ア 東京都防災都市づくり推進計画

当地区は東京都防災都市づくり推進計画において整備地域である「十条・赤羽西地域」の中に位置づけられている。

本地域の不燃領域率は、57.9%となっており、東京都の目標である70%を12.1ポイント下回っており、都内の整備地域28か所中、下から4番目の不燃領域率となっている。このことから、防災生活道路の整備や地区計画等の導入も視野に入れ、地域住民と連携してまちづくりを進めていくものとしている。

イ 北区基本計画 2020

「北区基本計画 2020」における3つの優先課題の1つとして「「地震・風水害に強い安全・安心なまちづくりに全力」で取り組むこと。」を掲げており、「本格化するまちづくりの一層の推進」のため、「安全・安心」という観点からの「防災まちづくり」を中心とした面的整備を推進していくとしている。

なお、「整備地域」に指定されている地域においては、防災広場等の整備や避難路となる道路の拡幅を推進するなど、防災性の向上を図るものとしている。

ウ 北区都市計画マスタープラン 2020

「北区都市計画マスタープラン 2020」は、「人と人のつながりがあり、利便性とうるおいのある暮らし」を将来都市像とした計画であり、当地区は、「赤羽西」に位置づけられている。

なお、当地区は「災害による被害の軽減と復興に向けた備えのあるまち」の目標の中で、「不燃化を促進」し、「木造住宅密集地域の改善」を行うエリアとして位置づけられている。

十条北地区に関するまちづくり方針は次のとおりとなっている。

■木造住宅密集地域の改善

十条北地区などの木造住宅密集地域においては、老朽建築物の更新を図るとともに、公園や道路の整備を推進し、空地を確保することで安全な市街地の形成を図ります。

■幹線道路沿道における建築物の不燃化の促進

補助73号線、補助83号線においては、都市防災不燃化促進事業などによる沿道建築物の不燃化を促進することで、延焼遮断帯や安全な避難路の形成を図ります。

■土砂災害対策の推進

崖線周辺など、土砂災害の危険性がある地区においては、危険性や避難路・避難場所を周知するとともに、崖や擁壁の安全対策を進め安全な市街地の形成を図ります。

十条地区まちづくり基本構想（令和４年４月改定）において、当地区は、「十条北エリア」として位置づけられており、「木造住宅密集地域の改善」や、補助 73 号線の整備等による「延焼遮断機能の形成」、「土砂災害対策の推進」、各種「生活道路の整備」の事業が挙げられている。

② 防災まちづくりの基本方針

ア 災害に強いまちづくり

建築物の耐震・耐火化の推進、建築物の共同化の推進等による燃えないまちづくり及び狭あい道路の解消や主要生活道路の整備による消防活動困難区域の解消等、災害に強いまちづくりを目指す。

イ 安全に安心して暮らせるまちづくり

主要生活道路の整備により日常生活の利便性や歩行者通路の安全性の向上、緊急車両の進入路の確保や避難路の確保等による安全・安心な暮らしが出来る都市基盤の整備を目指す。

ウ 魅力的で住み続けられる生活空間づくり

地区内の公園・広場等の整備と緑化によるうるおいのある生活空間づくり、敷地内の緑化や生垣化の推進、隣棟間隔の確保による通風や日照など居住空間の改善、十条北地区の地形的特性から生ずる地区の特性を生かしたまちづくりを目指す。

エ 防災まちづくりとともに地域コミュニティの醸成

防災まちづくりに当たっては、建築物の耐震・耐火化や道路等の基盤整備等とともに、地域住民の共同による防災への取組が、更なる防災効果を高めることとなるため、地域住民相互の体制づくりを進めるものとする。

（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（不燃化建築物への建替え促進）

十条北地区内には、地振動による倒壊危険性のある昭和 56 年以前の防火及び木造建築物が全防火及び木造建築物の 64.4%を占めており、また加算老朽住宅戸数率も、64.8%と高く、これらの建築物の不燃建築物への建替えを促進する。

表 12 老朽住宅の判定

			十条北地区			上十条五丁目			十条仲原三丁目			十条仲原四丁目			西が丘二丁目 (一部)			赤羽西三丁目 (一部)		
			棟数	戸数	建築 面積	棟数	戸数	建築 面積	棟数	戸数	建築 面積	棟数	戸数	建築 面積	棟数	戸数	建築 面積	棟数	戸数	建築 面積
H24	評価 点別 実数	100 点未満	250	715	20,814	140	391	7,197	53	125	3,047	57	199	10,570						
		100 点以上 130 点未満	112	234	6,944	63	114	3,437	40	93	2,041	9	27	1,466						
		130 点以上	1,472	2,188	87,026	835	1,238	40,575	303	452	14,543	334	498	31,908						
		計	1,834	3,137	114,785	1,038	1,743	51,209	396	670	19,631	400	724	43,945						
		換算老朽住宅数	2,374			1,329			526			519								
		換算老朽 住宅戸数率	75.70%			76.2%			78.5%			71.7%								
R4	評価 点別 実数	100 点未満	325	656	17,771	179	312	9,671	70	212	4,162	65	119	3,460	4	5	145	7	8	333
		100 点以上 130 点未満	102	381	7,725	45	195	2,646	31	45	2,310	15	129	2,199	6	7	292	5	5	278
		130 点以上	1,623	2,419	90,707	862	1,301	43,494	316	494	19,047	343	510	17,905	40	43	7,523	62	71	2,738
		計	2,050	3,456	116,203	1,086	1,808	55,811	417	751	25,519	423	758	23,564	50	55	7,960	74	84	3,349
		換算老朽住宅数	2,240			1,197			431			511			40			61		
		換算老朽 住宅戸数率	64.8%			66.2%			57.4%			67.4%			72.7%			72.4%		

イ 不燃領域率の向上及び木造・防火造建蔽率の通減と不燃領域率の向上

十条北地区の現在の不燃領域率は、国方式で 29.4%、都方式で 51.2%である。

そのため、基礎的安全性が確保されることを目標に、国方式で 50%以上、都方式で 60%以上にすべく、木造建築物の不燃化を誘導するとともに、主要生活道路をはじめ積極的に公園や広場の整備を図るものとする。また、都市計画道路の整備や沿道での不燃化など各事業のほか、規制・誘導策といった複数の取組により、不燃領域率の向上を図る。

		当初 (H24.10)	現況 (R4.10) ※区域拡大	目標値
不燃領域率	国方式	31.1%	29.4%	50%以上
	都方式	43.4%	51.2%	60%以上
木造・防火木造建蔽率		24.5%	19.5%	20.0%以下

ウ 消防活動困難区域の解消

震災時の消防活動困難区域の解消を図るため、幅員 6m以上の主要生活道路の整備を計画的に進める。また細街路整備により平常時の消防活動困難区域の解消に努めるものとする。

② 老朽住宅等の建替えの促進に関する方針

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

建築物等の建替えによる不燃化を促進していくものとする。建替えにおいては、市街地火災に強い建築構造や建築物周辺のオープンスペースの確保等により、良好な住環境の形成に資するよう誘導していく。

③ 従前居住者の対策に関する方針

地区内における主要生活道路の整備や木造賃貸住宅等の建替えや共同建替えにより増えることが懸念される住宅に困窮する従前居住者への対応策として公的住宅への入居斡旋や代替地の提供などを行う。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

当地区は、戸建て住宅を中心とした住宅地であることから、緑豊かで快適な住環境を備えた、災害に強く安全に安心して暮らせる住宅地の形成を目指すものとする。また、幹線道路沿道では、沿道利用施設等と住宅の調和がとれた土地利用の誘導を図る。

ア 都市型住宅地ゾーン

戸建木造住宅が主体の閑静な住宅地であるが、狭小宅地や、行き止まり道路及び狭あい道路に面する宅地等の課題を抱える木密地域であることから、災害に強く、住環境にも配慮した、快適でかつ定住性の高い住宅地の形成を目指して、ゆとりとうるおいのある都市型住宅地として改善を進める。

イ 環状七号線沿道ゾーン

環状七号線沿道は、共同住宅及び戸建て住宅とともに、地区内では唯一、商業施設や事務所等が立地する状況にあることから、これら沿道施設と住宅が調和する土地利用の誘導を図るとともに、既存の事業である沿道建物耐震・不燃化や沿道建築物と後背地の騒音対策についても連携を図る。

ウ 近隣商店街ゾーン

王子第三小学校東側の道路沿道には、店舗併用住宅が見られることから、引き続き、地区内居住者の日常の買物の利便性に資するため、商業環境の維持・向上を図る。

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

当地区においては、拠点的开发等に位置づけられる住宅等の整備の計画はない。

(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

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。

○主要生活道路整備に関わる沿道地区

○未接道敷地など、個別建替えが難しい箇所

○十条仲原三丁目の同潤会住宅等老朽木造住宅、木造共同住宅が連なっている箇所

② 道路整備に伴う建替え促進について

道路整備に係る建替えについては、以下の地区において重点的に促進していく。

○主要生活道路及び生活道路拡幅整備に伴い、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築が困難となる地区

○接道状況や敷地規模などの条件により、個々の自主的な個別建替えが進みにくい箇所

○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で、個別建替えが難しく、共同建替えによる環境改善を促進する地区

③ 地区内の建替え促進について

地区内の個別建替えや協調・共同建替えについては、75戸の除却、125戸の良好な住宅へと建替えの促進を図る。

④ 地区計画等の策定について

本地区では、環状七号線沿道において沿道地区計画が既に都市計画決定している。また、上十条五丁目、十条仲原三・四丁目全域には新防火区域に指定されている。

しかし、老朽化した木造建築物等の建替えによる不燃化を促進し、新たな狭小敷地を制限していくため、「新防火」とともに防災性の向上に資するに十分な内容とした地区計画等の策定を進める。

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

当地区においては、都市計画道路補助 73 号線があるが、現時点では整備時期等は未定である。

(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都市計画マスタープラン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。また、拡幅整備に当たっては、現在の道路幅員、沿道の敷地・建物条件などを踏まえ、建替えに併せて、建物後退により道路用地確保を目指す建替え連動型と、既存老朽建築物の買収・除却、共同建替え誘導、代替地対応等の生活再建策に配慮した道路用地を確保する公共事業型とに分け、効率的な道路整備を図る。

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、概ね 6m 以上の幅員を確保し、優先的に整備を進める。

○整備の進捗に寄与する共同建替えや協調建替え、個別建替えを推進する。

イ 細街路及びその他の生活道路の整備・改善の基本的考え方

○概ね 4m 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、公園・広場整備を合わせることで、歩行者の安全とうるおいある街路環境の形成を図る道路として改善を図る。

○沿道の建替えに伴い、幅員 4m の道路整備や行き止まり等の解消を図る。

② 各路線の整備手法

主要生活道路の各路線、生活道路、狹隘道路の整備手法は次のとおりとする。

○道路用地を積極的に取得するため、土地代に加え損失補償を行う（公共整備型）

○個々の建替えに併せ、後退した道路用地部分を買収する（建替え連動型）

○幅員 4m 未満の狭あい道路について、後退部分を道路整備する（細街路整備型）

ア 主要生活道路A及びC路線・計画幅員 6m以上（公共整備型）

地区内を南北方向及び東西方向に貫く 2 本の路線である。地区内のネットワークとしても重要であるこれらを整備することにより、地区内の消防活動困難区域が大幅に改善される。

既存道路幅員、沿道建物の建築時期や建物構造、沿道の敷地規模及び権利関係の観点等の区間ごとの沿道条件の違いを鑑み、共同建替え、必要に応じた代替地対応等、早期実現のために必要な措置を講じるものとする

イ 生活道路①・計画幅員 4m以上（建替え連動型）

環状七号線に並行して東西に続く路線であり、避難場所でもある王子第三小学校への災害時の避難経路としても重要な路線である。

沿道建築物の建替え時に併せて有効幅員を確保するとともに、共同建替えや協調建替え、個別建替えを推進する。

ウ 生活道路②・計画幅員 4m（建替え連動型）

主要生活道路C路線の終点から環状七号線につながる路線である。沿道建築物の建替え時に併せて有効幅員を確保するとともに、共同建替えや協調建替え、個別建替えを推進する。

エ 生活道路③・計画幅員 4m以上（建替え連動型）

地区内を南北方向に貫く路線であり、地区内のネットワークとしても重要な路線である。沿道建築物の建替え時に併せて有効幅員を確保するとともに、共同建替えや協調建替え、個別建替えを推進する。

オ 生活道路④・計画幅員 4m（建替え連動型）

主要生活道路C路線の始点から広域避難場所である区立清水坂公園につながる路線である。都市計画道路補助 73 号線が完成するまでの緊急車両の侵入経路及び避難路の確保のため建築物の建替え時に併せて有効幅員を確保するとともに、共同建替えや協調建替え、個別建替えを推進する。

カ 狭あい道路（細街路整備型）

建築基準法第 42 号第 2 項道路にあたる狭あい道路は、建替えに併せて道路中心から 2m セットバックを図るとともに、隅切りの整備により、見通しが悪い鋭角な交差点の改善を図るものとする。

○道路の整備について

	施設名	計画幅員	用地取得面積 (㎡)	施設整備量 (㎡)
1	主要生活道路 A	6m	806	2,088
2	主要生活道路 C	6m	1,365	4,357
3	生活道路①	4～5m	150	404
4	生活道路②	4m	0	0
5	生活道路③	4m	0	0
6	生活道路④	4m	0	0
7	狭あい道路	4m	0	483
合計			2,321	7,332

③公園・オープンスペース等の整備

(仮称) 防災ふれあい広場及び防災空地と総称する児童遊園・広場・緑地となる土地を取得することにより、公園等の整備水準とともに、防災性及び居住環境の向上を図るものとする。整備に当たっては、既存公園の利用圏域や消防水利の利用圏域を勘案し、消防車両が侵入可能な土地を精査した上で、約 100 ㎡以上(1ヶ所あたり)の土地取得・整備に努め、耐震性貯水槽を設置するものとする。

整備に当たっては、積極的に緑化空間の確保を図るとともに、既存の緑の保全、道路に面したブロック塀などの生垣化による緑化を推進するものとする。

○公園等の整備について

	施設名	箇所数	用地取得面積 (㎡)	施設整備量 (㎡)
1	(仮称) 防災ふれあい 広場整備	3	300	300
2	防災空地	2	200	200
3	耐震性貯水槽	5	-	-

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成 26 年度から令和 10 年度の概ね 15 年間とする。

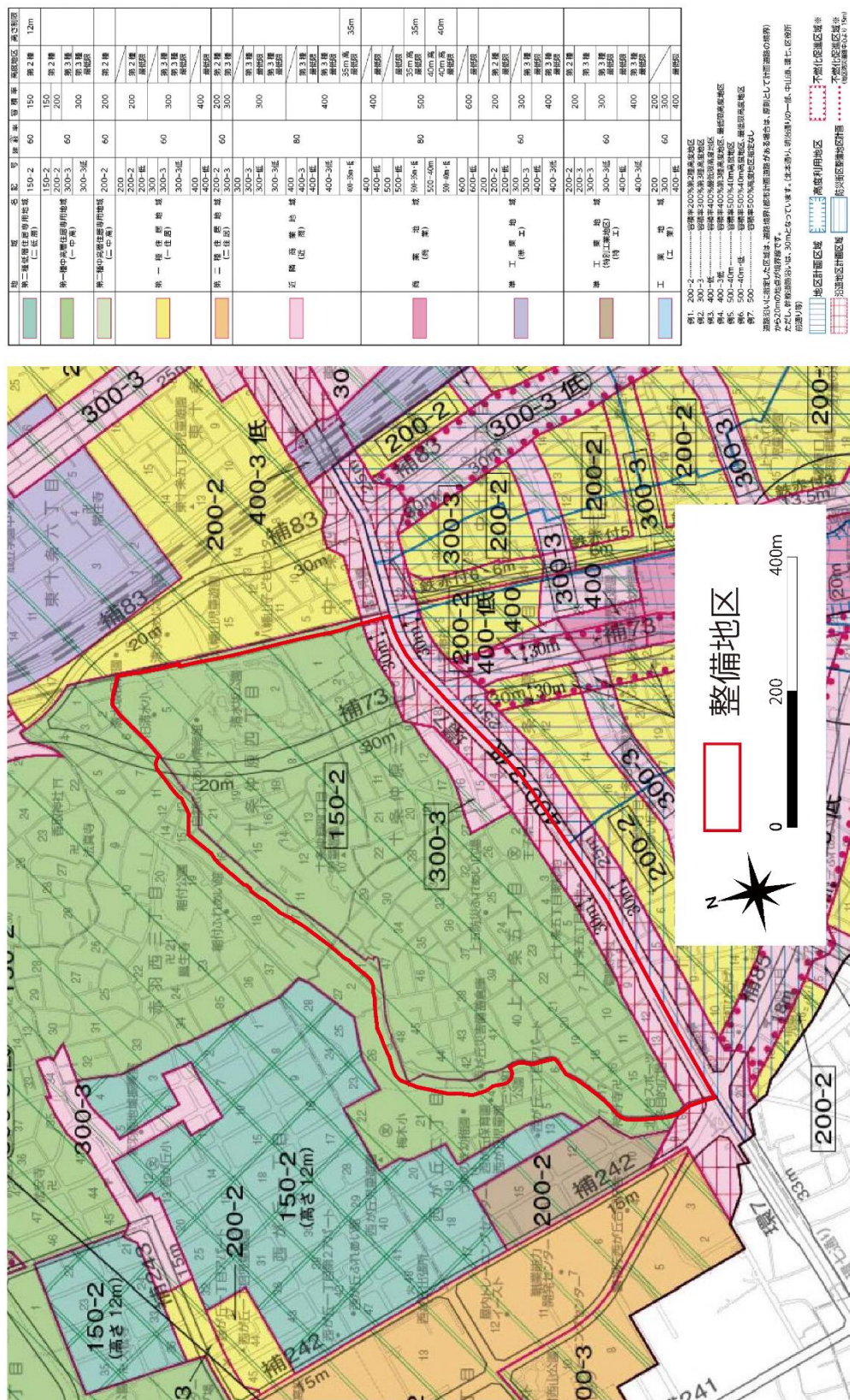
(2) その他特に記すべき事項

○令和 7 年度を目標に地区計画等を策定する。

○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図っている、また、平成 23 年度からはこの協議会の下に十条北ブロック部会を発足し、十条北地区における各課題について相互理解を図っている。

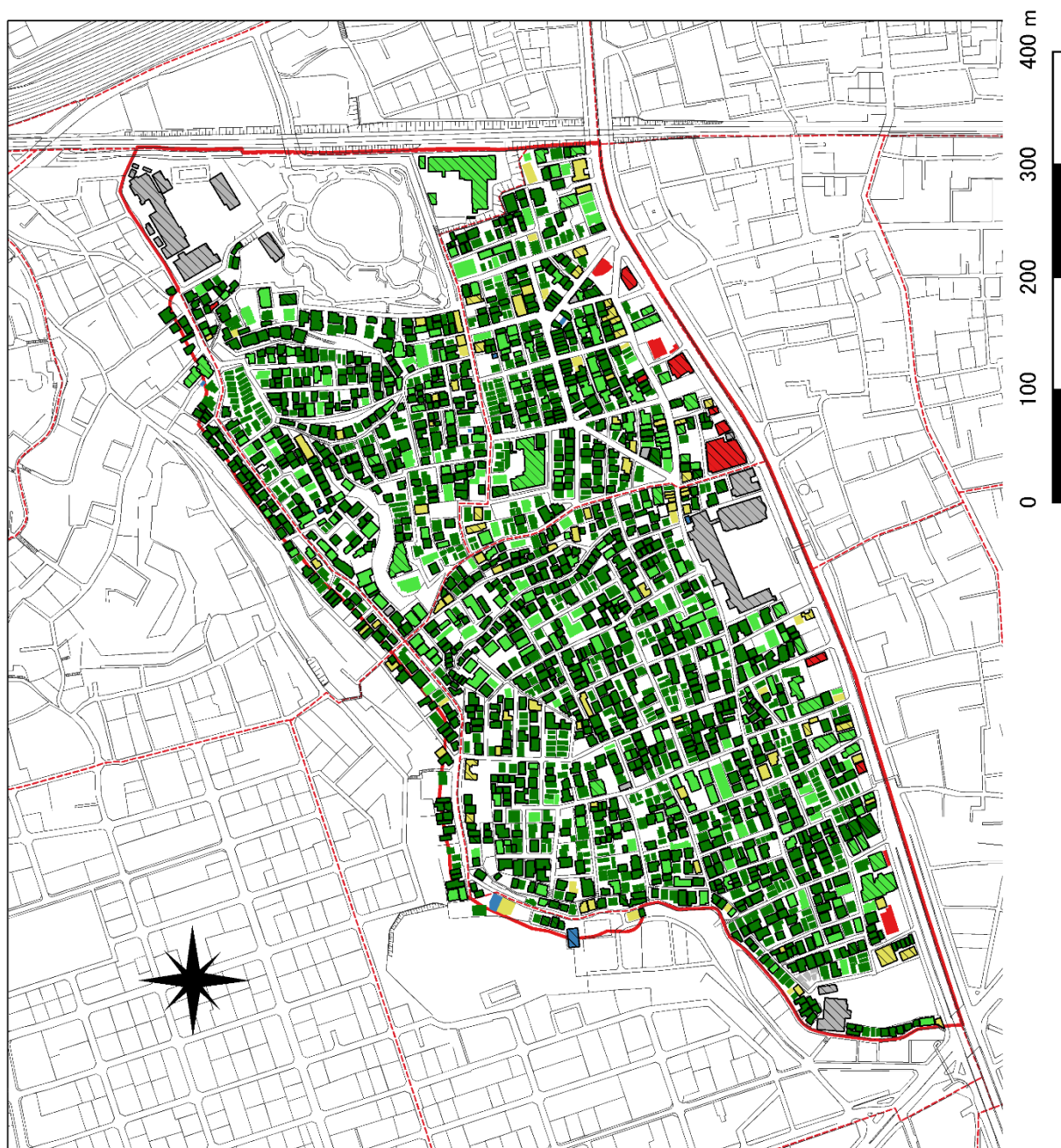
なお、整備地域拡大により赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の一部についても令和 4 年度より、ブロック部会の部会員として参入している。

位置図



区域図

- 整備地区区域図**
- 整備地区境界線
 - 町丁目界
 - 建物構造
 - 耐火建築物
 - 防火建築物、木造建築物
 - 建物用途
 - 専用住宅
 - 共同住宅
 - 併用施設 商業系・工業系
 - 商業系 業務系非住宅
 - 工業系非住宅
 - 公共施設



整備地区計画図

十條北地区整備計画図

