

## 補助第83号線（十条Ⅲ期）の整備における 高低差処理に係る説明会（その2）

令和7年1月24日・25日



1

これより、「補助第83号線（十条Ⅲ期）の整備における高低差処理に係る説明会（その2）」を開催します。

### 本説明会の趣旨

- 補助第83号線の整備においては、**西側宅地の高低差処理が課題**となっています。
- 令和5年11月の説明会では、その解決策として「**区画整理案**」をご提示しました。
- 一方で、「**区画整理以外の代替案**」もあるのではとのご意見を頂き、東京都では、その可能性についても検討を進めてきました。
- 本日は、**両案の内容についてご説明し、この地域にふさわしい整備のあり方**を、皆様とともに見出していきたいと考えています。

2

まず最初に、本説明会の趣旨についてご説明します。

補助第83号線の整備においては、西側宅地の高低差処理が課題となっています。

令和5年11月の説明会では、その解決策として「区画整理案」をご提示しました。

一方で、「区画整理以外の代替案」もあるのではとのご意見を頂き、東京都では、その可能性についても検討を進めてきました。

本日は、両案の内容についてご説明し、この地域にふさわしい整備のあり方を、皆様とともに見出していきたいと考えています。

### 本日の説明項目

1. **補助第83号線（十条Ⅲ期）の計画概要**
2. これまでの経緯
3. 事業手法について
  - 3-1 土地区画整理事業案
  - 3-2 副道整備案
  - 3-3 事業手法の選定の考え方
4. 今後のスケジュールについて

3

本日はご説明する項目は、

1. 補助第83号線（十条Ⅲ期）の計画概要
  2. これまでの経緯
  3. 事業手法について
  4. 今後のスケジュールについて
- の4項目になります。

はじめに、「補助第83号線（十条Ⅲ期）の計画概要」についてご説明します。

## 1. 補助第83号線（十条Ⅲ期）の計画概要

### 【補助第83号線とは】

- 北区滝野川二丁目～北区赤羽西三丁目
- 延長約2.6kmの都市計画道路

### 【今回の対象区間（十条Ⅲ期）】

- 環状第7号線～JR埼京線高架下
- 延長約490m、幅員20～30m



4

補助第83号線は、北区滝野川二丁目から北区赤羽西三丁目に至る、延長約2.6キロメートルの都市計画道路です。

今回の説明で対象とする区間は、環状第7号線の北側から、JR埼京線の高架下までの、約490メートルの区間になります。

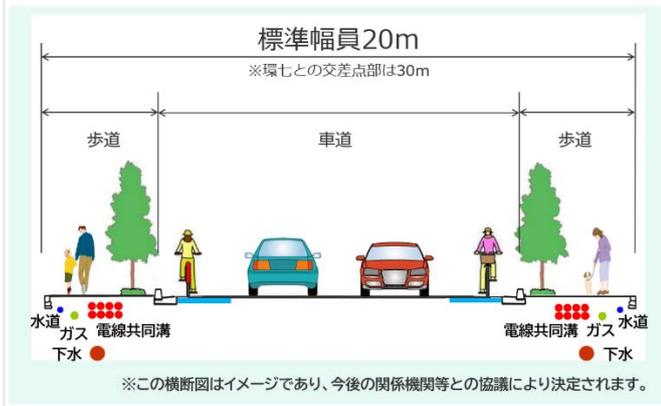
補助第83号線の整備状況につきましては、環状第7号線より南の区間で、2期に分けて事業が着手されています。

十条Ⅰ期区間の延長約640メートルが、平成21年度から、十条Ⅱ期区間の延長約410メートルが、平成26年度から事業着手されています。

補助第83号線を整備することにより、災害時の安全な避難路や緊急車両の通行が確保されるなど、防災性が向上します。

## 1. 補助第83号線（十条Ⅲ期）の計画概要

### 横断面（イメージ）



5

こちらは、十条Ⅲ期区間の横断面のイメージです。

車道は現況と同じく片側1車線、両側に歩道と自転車通行空間を計画します。

なお、詳細な断面形態は、今後の関係機関等との協議により決定されます。

## 本日の説明項目

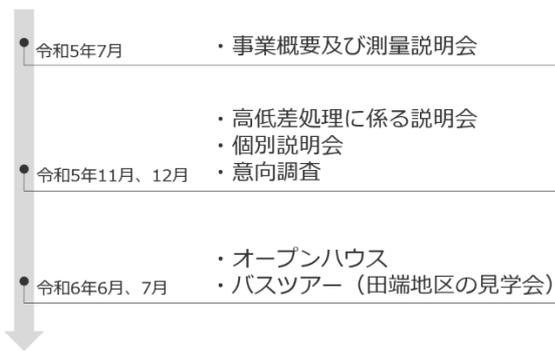
1. 補助第83号線（十条Ⅲ期）の計画概要
2. これまでの経緯
3. 事業手法について
  - 3-1 土地区画整理事業案
  - 3-2 副道整備案
  - 3-3 事業手法の選定の考え方
4. 今後のスケジュールについて

6

次に、「これまでの経緯」についてご説明します。

## 2. これまでの経緯

補助第83号線（十条Ⅲ期）については、これまで、以下のプロセスで検討を進めてきました。



7

令和5年7月には、「事業概要及び測量説明会」を開催し、事業概要や、補助第83号線の整備において課題である高低差処理などについてご説明しました。

令和5年11月には、「高低差処理に係る説明会」を開催し、高低差や地域課題を合わせて解決する事業手法として土地区画整理事業についてご説明しました。

また、合わせて「個別説明会」や、「意向調査」を実施しました。

令和6年6月、7月には、令和5年度に実施した意向調査や個別説明会にていただいたご意見を踏まえ、オープンハウス、バスツアーを開催し、東京都が提案した土地区画整理事業の内容について説明を重ねてまいりました。

## 2. これまでの経緯

～事業概要及び測量説明会(令和5年7月開催)～

### 十条Ⅲ期区間の現状



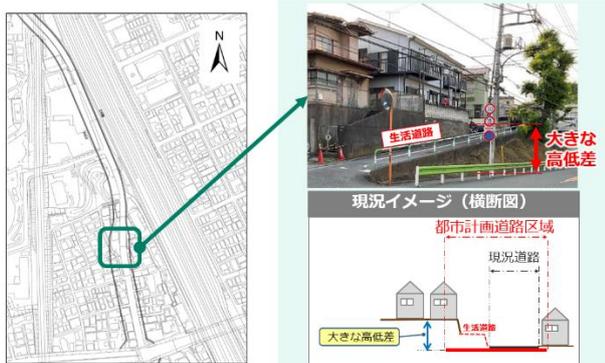
8

続きまして、検討内容についてご説明します。まず、十条Ⅲ期区間の現状についてです。環状第7号線との交差点は、右折車線がなく渋滞が発生しています。また、自転車通行空間もないため、自転車と車が混在しています。さらに、歩道が狭いことから、すれ違うために車道を歩いてしまうことや、自転車が歩道を通行してしまうこともあり、歩行者の安全性の確保が課題となっている状況です。

## 2. これまでの経緯

～事業概要及び測量説明会(令和5年7月開催)～

### 十条Ⅲ期区間の課題



都市計画道路と宅地間の高低差処理が必要 9

このことから十条Ⅲ期区間の整備が必要となりますが、十条Ⅲ期区間では補助第83号線を整備することで西側の生活道路と補助第83号線の間で高低差が生じるという課題があります。

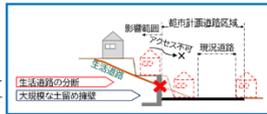
現況道路と沿道宅地との高低差が大きい場所では、現況イメージのように宅地と補助第83号線の間で大きな高低差が発生するため、その高低差を解消する必要があります。

2. これまでの経緯 ～事業概要及び測量説明会(令和5年7月開催)～

課題(高低差の処理)の解決方法

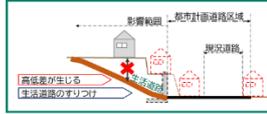
①擁壁整備

- 大規模な擁壁が建つ
- 生活道路から都市計画道路にアクセス不可



②擁壁整備+生活道路すりつけ

- 大規模な擁壁が建つ
- 宅地から生活道路にアクセス不可



③生活道路すりつけ+宅地造成

- 宅地造成のための一時移転が必要となる場合がある



③案では、宅地～生活道路～都市計画道路へのアクセスが可能

10

高低差処理の方法は、大きく3つに分けられます。

①は、宅地と補助第83号線の間で大規模な土留め擁壁を整備する方法です。西側宅地から直接、補助第83号線へアクセスすることができなくなります。

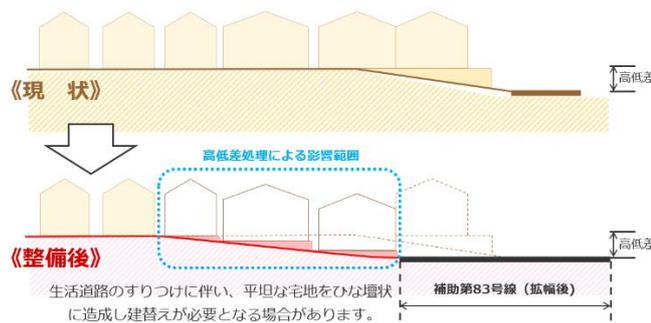
②は、擁壁整備とあわせて生活道路をすりつける方法です。生活道路の高さが変わるため、宅地から生活道路へのアクセスができない箇所が発生します。

③は、生活道路のすりつけとあわせて宅地造成を行う方法です。詳しくは次のスライドでご説明します。

2. これまでの経緯 ～高低差処理に係る説明会(令和5年11月開催)～

「生活道路すりつけ+宅地造成」案のイメージ

■断面イメージ



11

③の整備前後の断面イメージです。

生活道路は補助第83号線へ接続することができますが、宅地の盤下げが必要となり、宅地造成のための一時移転が必要となる場合があります。

2. これまでの経緯 ～高低差処理に係る説明会(令和5年11月開催)～

高低差処理とあわせて、地域の課題も解消できる事業手法として、小規模な「土地区画整理事業」を提案

【生活道路すりつけ+宅地造成】

- ・既存の生活道路をすべて補助第83号線に接続する
- ・生活道路の整備とともに宅地整備が必要

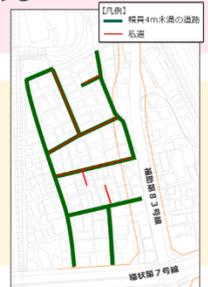
【地域課題】

狭隘な生活道路

- ・生活道路は幅員4m未満の狭隘道路が多い
- ・私道が多く、分筆されていない箇所もある

老朽化した住宅地

- ・築年数が経過した建物が多い



12

また、当地域の課題として、幅員4m未満の生活道路が多く存在することや、旧耐震基準の建物が3割程度存在するといった課題があります。

そこで高低差処理と合わせて、地域の課題も解消できる事業手法として、東京都は、土地区画整理事業を提案してきました。

## 2. これまでの経緯

～高低差処理に係る説明会(令和5年11月開催)～

### 土地区画整理事業による整備効果

#### ・生活道路の4m拡幅

※建替え時には4m道路に拡張している必要があります。

#### ・私道の公道化 (下水道の公共管理)

#### ・無電柱化の推進

#### ・補助第83号線への アクセスを維持

#### 地区全体の防災性向上

想定範囲 (R5.11時点の再掲)



※想定範囲は今後の測量結果等により変更が生じる場合がございます。

土地区画整理事業を行うことによる整備効果として、生活道路を4mに拡幅できること、私道を公道化できること、無電柱化を推進すること、地区内の生活道路の補助第83号線へのアクセスを維持できることが挙げられます。これらの整備により、地区全体の防災性の向上にも繋がります。

13

## 2. これまでの経緯

～高低差処理に係る説明会・意向調査～

### 高低差処理に係る説明会、意向調査※での意見

#### 【主なご意見】

- 補助第83号線に接続する生活道路は残してほしい
- 補助第83号線に接続しない場合、防災防犯面で不安
- 生活道路は無電柱化してほしい
- ひな壇状の宅地造成の整備イメージがわからない
- 土地区画整理事業により「現在の環境を壊したくない」、「金銭的負担が不安」、「精神的負担が大きい」、「高齢であり移転が不安」などの意見があった。
- 土地区画整理事業のしくみが理解できなかった
- 提示された整備案以外の代替案もあるのでは など

※補助第83号線の整備における高低差処理の手法を検討する上で、皆様のご意見を参考にさせていただくために、令和5年11月下旬～12月25日まで実施しました。

高低差処理の説明会に合わせて実施した意向調査では、土地区画整理事業に関するご意見を数多くいただきました。具体的には、ひな壇状の宅地造成の整備イメージがわからないというご意見や、土地区画整理事業の仕組みが理解できなかったというご意見などをいただきました。また、土地区画整理事業案以外の代替案もあるのではというご意見もいただきました。

14

## 2. これまでの経緯

～オープンハウス・バスツアー(令和6年6,7月開催)～

### オープンハウス・バスツアーの開催

#### オープンハウス

- 日 程 令和6年6月27日(木)～30日(日)  
令和6年7月12日(金)～13日(土) 計6日間
- 会 場 中十条三・四丁目町会会館
- 参加人数 計23組33名
- 当日の様子



#### ○当日の主なご意見

- ・イメージパースや田端の事例を見て、具体的な将来像をイメージすることが出来た。
- ・今回のような形で、住民と行政が対話するのは良い機会である。
- ・補助第83号線を整備したことで、生活道路が分断されるのは困る。これまでどおり、生活道路から補助第83号線に接続できるようにしてほしい。など

そこで、令和6年6月から7月にかけてオープンハウスやバスツアーを開催しました。オープンハウスでは、整備案のイメージパースや、ひな壇上の宅地造成を行った類似事例である田端地区の写真などをパネルにして展示しました。「具体的な将来像をイメージすることができた」、「生活道路が分断されるのは困るため生活道路から補助第83号線へ接続できるようにしてほしい」といったご意見をいただきました。

15

## 2. これまでの経緯 ～オープンハウス・バスツアー(令和6年6,7月開催)～

### オープンハウス・バスツアーの開催

#### バスツアー

- 日 程 令和6年7月13日(土)
- 見学場所 北区 田端三丁目(田端二丁目付近土地区画整理事業地内)
- 参加人数 計5組8名
- 当日の様子



#### ○当日の主なご意見

- ・バスツアーに参加したことで、土地区画整理事業施行後の街並みについて、イメージが深まった。
- ・バスツアーに参加したことで擁壁の高さや車庫の取り方、生活道路の幅員や勾配についてイメージが深まった。 など

バスツアーでは、実際に高低差処理を行った土地区画整理事業の事例見学として田端三丁目を見学しました。「土地区画整理事業の街並みについてのイメージが深まった」、「擁壁の高さや車庫の取り方、生活道路の勾配のイメージが深まった」といったご意見をいただきました。

16

## 本日の説明項目

1. 補助第83号線(十条Ⅲ期)の計画概要
2. これまでの経緯
3. **事業手法について**
  - 3-1 土地区画整理事業案
  - 3-2 副道整備案
  - 3-3 事業手法の選定の考え方
4. 今後のスケジュールについて

ここから、これまでの経緯を踏まえ、「土地区画整理事業案」と「副道整備案」の2つの事業手法についてご説明します。

17



まずは、土地区画整理事業案についてです。

18

### 3-1. 土地区画整理事業案

#### 事業範囲の考え方



・現況測量を踏まえ、補助第83号線の高さを詳しく検討した結果、生活道路1へのすりつけが可能となったため、これまでお示してきたピンク色の当初の想定範囲から一部区域を範囲外としました。

19

最初に土地区画整理事業案の範囲についてご説明します。

スライド中にお示しする図の赤線で囲まれた範囲を、土地区画整理事業の区域とします。現況測量を踏まえ、補助第83号線の高さを詳しく検討した結果、生活道路1へのすりつけが可能となったため、これまでお示してきたピンク色の当初の想定範囲から一部区域を範囲外としました。

### 3-1. 土地区画整理事業案

#### 事業範囲の考え方



※正確な区域や道路の形状等は、今後設計を行う中で関係者等との協議のもと固めていきます。

20

引き続き事業範囲の考え方についてご説明します。補助第83号線の整備にあわせてすりつけが必要となる生活道路は8%の勾配ですりつけます。

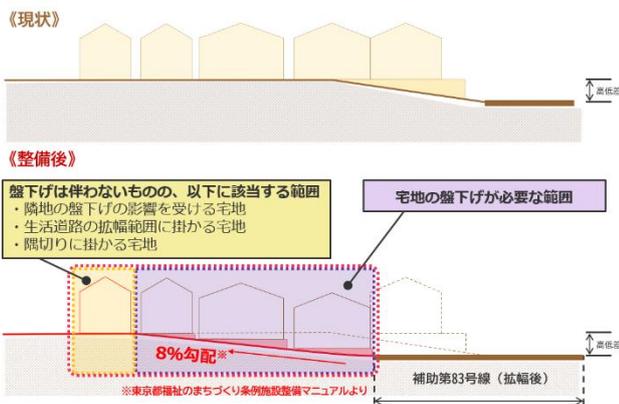
生活道路のすりつけに伴い、宅地の盤下げが必要な範囲が紫色の範囲になります。

また、隣地の盤下げの影響を受ける宅地や、生活道路の拡幅範囲に掛かる宅地、隅切りに掛かる宅地を含む範囲が黄色の範囲になります。

紫色の範囲と黄色の範囲を合わせた範囲を土地区画整理事業の範囲として設定します。

### 3-1. 土地区画整理事業案

#### 事業範囲の考え方



※東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアルより

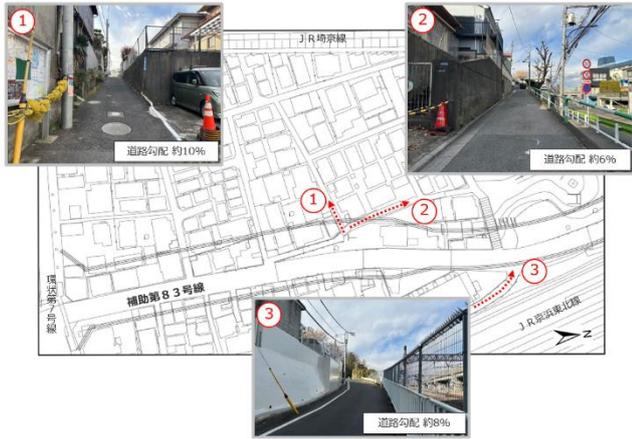
21

先程の事業範囲を断面で示した図です。

生活道路の勾配は、高齢者や障害者等、歩行者のだれもが自由に移動できるようにするため、8%としています。

なお、8%の勾配は、東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアルに基づくものです。

**(参考) 周辺道路の勾配**



8%勾配と比較するご参考として、中十条四丁目の道路の勾配をお示しします。  
①が約10%、②が約6%、③が約8%の勾配とそれぞれなっています。

22

**3-1. 土地区画整理事業案**

**事業による影響**



次に、土地区画整理事業案の特徴について、地区内交通、住環境、防災の視点からご説明します。  
まず、地区内交通の視点です。  
西側宅地の既存の生活道路はすべて補助第83号線へ接続します。また、生活道路2から5が4mに拡幅され、歩行者や自転車などがより安心して通行できるようになります。さらに、私道は公道化されます。

23

**3-1. 土地区画整理事業案**

**事業による影響**



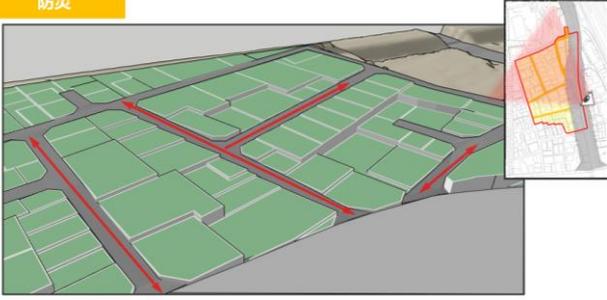
続いて住環境の視点です。  
土地区画整理事業の範囲内では盤下げが必要となります。  
図の赤い矢印の箇所など、生活道路の一部は現状よりも勾配が大きくなります。  
また、視線をさえぎる電柱や電線がなくなり、良好な景観が形成されます。

24

### 3-1. 土地区画整理事業案

#### 事業による影響

防災



#### 整備内容

※正確な区域や道路の形状等は、今後設計を行う中で関係者等との協議のもと固めていきます。

- ・緊急車両の走行や災害時の**避難路を確保**できる
- ・**無電柱化**や生活道路の整備により、**緊急車両等の走行性が向上し、防災機能が強化される**

25

最後に防災の視点です。

西側宅地の既存の生活道路をすべて補助第83号線へ接続することで、緊急車両の走行や災害時の避難路を確保することができます。

また、無電柱化や生活道路の整備により、緊急車両等の走行性が向上し、防災機能が強化されます。



#### 副道整備案

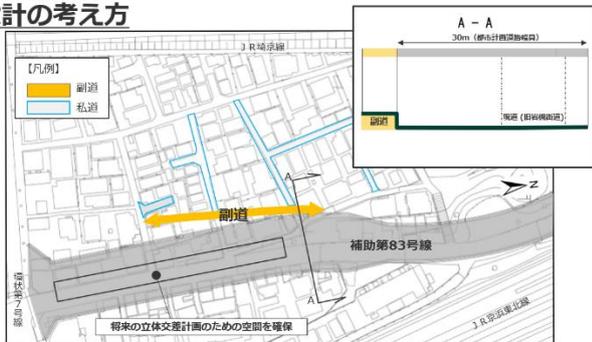
※整備イメージ (田端駅近くの整備事例)

26

次に副道整備案についてご説明します。

### 3-2. 副道整備案

#### 設計の考え方



※正確な区域や道路の形状等は、今後設計を行う中で関係者等との協議のもと固めていきます。

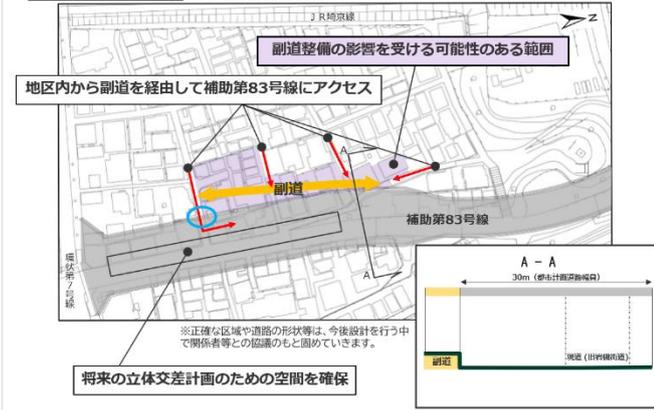
- ・補助第83号線の歩道幅員の確保、法令に基づく本線への合流方式、副道から本線への旋回軌跡などを考慮し、副道は都市計画線の外側に計画

27

まず、設計の考え方です。副道については、補助第83号線の歩道幅員の確保や、法令に基づく本線への合流方式のほか、副道から本線への旋回軌跡を踏まえて、都市計画線の外側に整備します。

### 3-2. 副道整備案

#### 設計の考え方



28

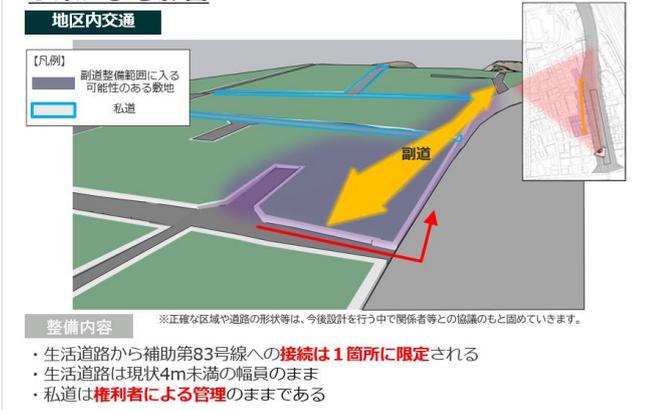
地区内の交通は、赤い矢印から副道を経由して、青い丸の位置の1か所のみで補助第83号線にアクセスします。

また、紫色の部分で副道整備の影響を受ける可能性のある範囲になります。

なお、正確な区域や副道の道路形状等は、今後設計を行う中で関係者等と協議のもと、決定します。

### 3-2. 副道整備案

#### 事業による影響



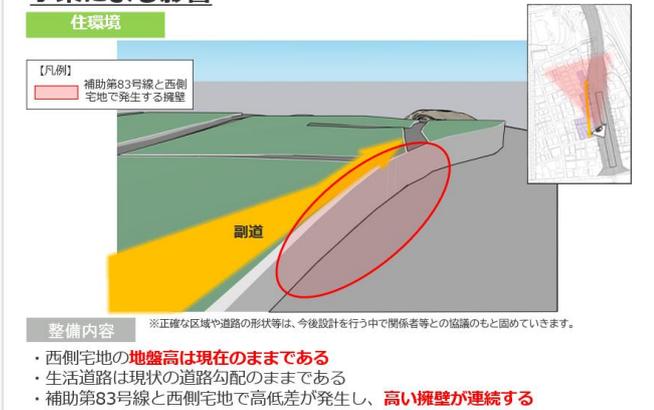
29

次に、副道整備案の特徴について、地区内交通、住環境、防災の視点からご説明します。まず、地区内交通の視点です。

西側宅地から補助第83号線への接続は、先ほどご説明したとおり、赤色矢印の一箇所に限定されます。また、生活道路の整備は行いませんので、幅員は現在のままとなり、私道も権利者による管理のままとなります。

### 3-2. 副道整備案

#### 事業による影響



30

次に住環境の視点です。

西側宅地の地盤高や、生活道路の勾配は、現在のままとなります。

また、補助第83号線と西側宅地の間で高低差が発生することから、最大5m程度の擁壁が連続します。

### 3-2. 副道整備案

#### 事業による影響

防災



#### 整備内容

※正確な区域や道路の形状等は、今後設計を行う中で関係者等との協議のもと固めていきます。  
※電柱は区画整理事業を施行しなかったことにより引き続き残ることをイメージしたものです。

- ・西側宅地は**現在のまま**（生活道路の幅員、電柱、緊急車両の走行性など）
- ・補助第83号線への接続が一箇所に限定されるため、一部では災害時における避難経路が長くなる

31

最後に防災の視点です。

西側宅地は整備の対象としないため、生活道路の幅員や電柱、緊急車両の走行性などは現在のままとなります。

また、西側宅地から補助第83号線への接続が一箇所に限定されるため、一部では災害時における避難経路が長くなります。

#### (まとめ) 各案の特徴

項目	土地区画整理事業案	副道整備案
地区内交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の全ての生活道路から<b>補助第83号線への接続が維持</b>される</li> <li>・全ての生活道路が4mに拡幅され、<b>歩行者や自転車などがより安心して通行</b>できるようになる</li> <li>・私道が公道化される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活道路から補助第83号線への<b>接続は1箇所に限定</b>される</li> <li>・生活道路は現状4m未満の幅員のまま</li> <li>・私道は<b>権利者による管理</b>のまま</li> </ul>
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理範囲内では<b>盤下げが必要</b>となる</li> <li>・生活道路の一部は、現状よりも勾配が大きくなる</li> <li>・視線をさえぎる電柱や電線がなくなり、<b>良好な景観が形成</b>される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側宅地の<b>地盤高は現在のまま</b></li> <li>・生活道路は現状の道路勾配のまま</li> <li>・補助第83号線と西側宅地で高低差が発生し、<b>高い擁壁が連続</b>する</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急車両の走行や災害時の避難路を確保できる</li> <li>・無電柱化や生活道路の整備により、<b>緊急車両等の走行性が向上</b>し、<b>防災機能が強化</b>される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側宅地は<b>現在のまま</b>（生活道路の幅員、電柱、緊急車両の走行性など）</li> <li>・補助第83号線への接続が一箇所に限定されるため、一部では災害時における避難経路が長くなる</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理範囲内の<b>権利者全員が一時移転</b>するのに必要な期間を要する</li> <li>・街路事業に加え、土地区画整理事業を施行するための行政手続きを要する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・副道整備範囲における用地の確保に必要な期間を要する</li> <li>・街路事業と一体的に施行できるため、事業期間は<b>土地区画整理事業案よりも短い</b></li> </ul>

32

これまでの地区内交通、住環境、防災の視点に、事業期間の観点を加え、2案の特徴を整理しました。

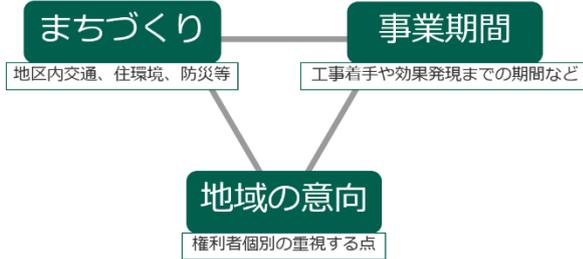
土地区画整理事業案は、補助第83号線への接続など地区内交通の視点や、緊急車両の走行性など防災の視点で、副道整備案よりも効果が期待できます。一方で、盤下げに伴う一時的な移転などのご負担も発生します。

副道整備案は、街路事業と一体的に施行できるため、事業期間は土地区画整理事業案よりも短いものと想定されますが、補助第83号線への接続は一箇所に限定され、また、生活道路の幅員や電柱、緊急車両の走行性などは現在のままとなります。

### 3-3. 事業手法の選定の考え方

#### 評価の視点

事業手法の選定にあたっては、「まちづくり」、「事業期間」、「地域の意向」の3つの分野から総合的に評価します。



33

次に事業手法の選定の考え方をご説明します。事業手法の選定にあたっては、「まちづくり」、「事業期間」、「地域の意向」の3つの分野から総合的に評価を行います。

「まちづくり」の分野では、先ほどの表でお示した地区内交通、住環境、防災の視点で評価します。

「事業期間」の分野では、工事着手までの期間や効果発現までの期間などで評価します。

「地域の意向」の分野では、本説明会終了後に意向調査を実施し、権利者の皆様の意向を確認して評価します。

### 3-3. 事業手法の選定の考え方

#### 「地域の意向」の把握方法について

##### 意向調査の実施

- ・ 目的  
「土地区画整理事業案」及び「副道整備案」について、どちらの案が地域にとって、より望ましいと考えるか、ご意向をお伺いします
- ・ 対象者  
**土地区画整理事業案及び副道整備案の区域内において権利をお持ちの方（次ページ）**
- ・ スケジュール  
調査票発送：1月29日（水）  
回答期限：3月3日（月）消印有効

なお、皆様の理解を深めていただくため、意向調査の実施に合わせて**個別相談会・オープンハウス**を開催いたします。

34

意向調査の対象者は、土地区画整理事業案及び副道整備案の区域内において権利をお持ちの方とします。詳細は次のページをご覧ください。

本説明会終了後、1月29日（水）に各権利者様へ資料を発送します。回答の期限は3月3日（月）までとなります。また、皆様のご理解を深めていただくため、個別相談会やオープンハウスも合わせて開催いたします。意向調査の回答にあたり、是非、この機会もご活用ください。

### 3-3. 事業手法の選定の考え方

#### 意向調査の対象



35

意向調査の対象は、図の赤線の枠内に権利をお持ちの方です。

## 本日の説明項目

1. 補助第83号線（十条Ⅲ期）の計画概要
2. これまでの経緯
3. 事業手法について
  - 3-1 土地区画整理事業案
  - 3-2 副道整備案
  - 3-3 事業手法の選定の考え方
4. 今後のスケジュールについて

36

最後に、「今後のスケジュール」について、ご説明します。

## 4. 今後のスケジュール



37

1月27日（月）から2月8日（土）まで、個別相談会・オープンハウスを実施いたします。会場は中十条3・4丁目町会会館です。詳細に関しては、事前にお送りしている案内をご確認ください。

また、1月29日（水）から3月3日（月）にかけて意向調査を実施いたします。意向調査の資料は、本説明会終了後、対象者に郵送いたします。

意向調査の結果や先ほどお示したまちづくりの分野、事業期間の分野を踏まえ、令和7年度には事業手法を選定していく予定です。

みなさまのご理解とご協力のほど、  
よろしくお願いいたします。

東京都

38

以上で「補助第83号線（十条Ⅲ期）の整備における高低差処理に係る説明会 その2」を終わります。皆様のご理解とご協力のほどよろしくお願いいたします。