

# 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	8
① 居住・生活環境に関する課題	8
② 土地・建物状況に関する課題	8
③ 都市基盤の状況に関する課題	9
④ 防災性に関する課題	10
(3) 地区の位置づけ	11
① 上位計画・関連計画	11
② 防災まちづくりの基本方針	12
(4) 整備地区の整備の方針	13
① 防災性の向上に関する方針	13
② 老朽住宅等の建替えの促進に関する方針	14
③ 従前居住者の対策に関する方針	14
3. 整備地区の土地利用に関する事項	15
4. 住宅等の整備に関する事項	16
(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項	16
(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項	16
① 共同化等の建替え促進について	16
② 道路整備に伴う建替え促進について	16
③ 地区計画の策定について	16
5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項	17
(1) 主要な施設の整備に関する事項	17
(2) その他の施設に関する事項	17
① 道路整備	17
② 各路線の整備手法	17
③ 公園・オープンスペース等の整備	19
6. その他必要な事項	20
(1) 事業施行予期間	20
(2) その他特に記すべき事項	20

# 住宅市街地整備計画（十条北地区）

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### （1）整備地区

名称：十条北地区

所在地：上十条五丁目、十条仲原三・四丁目

面積：約 30.3ha

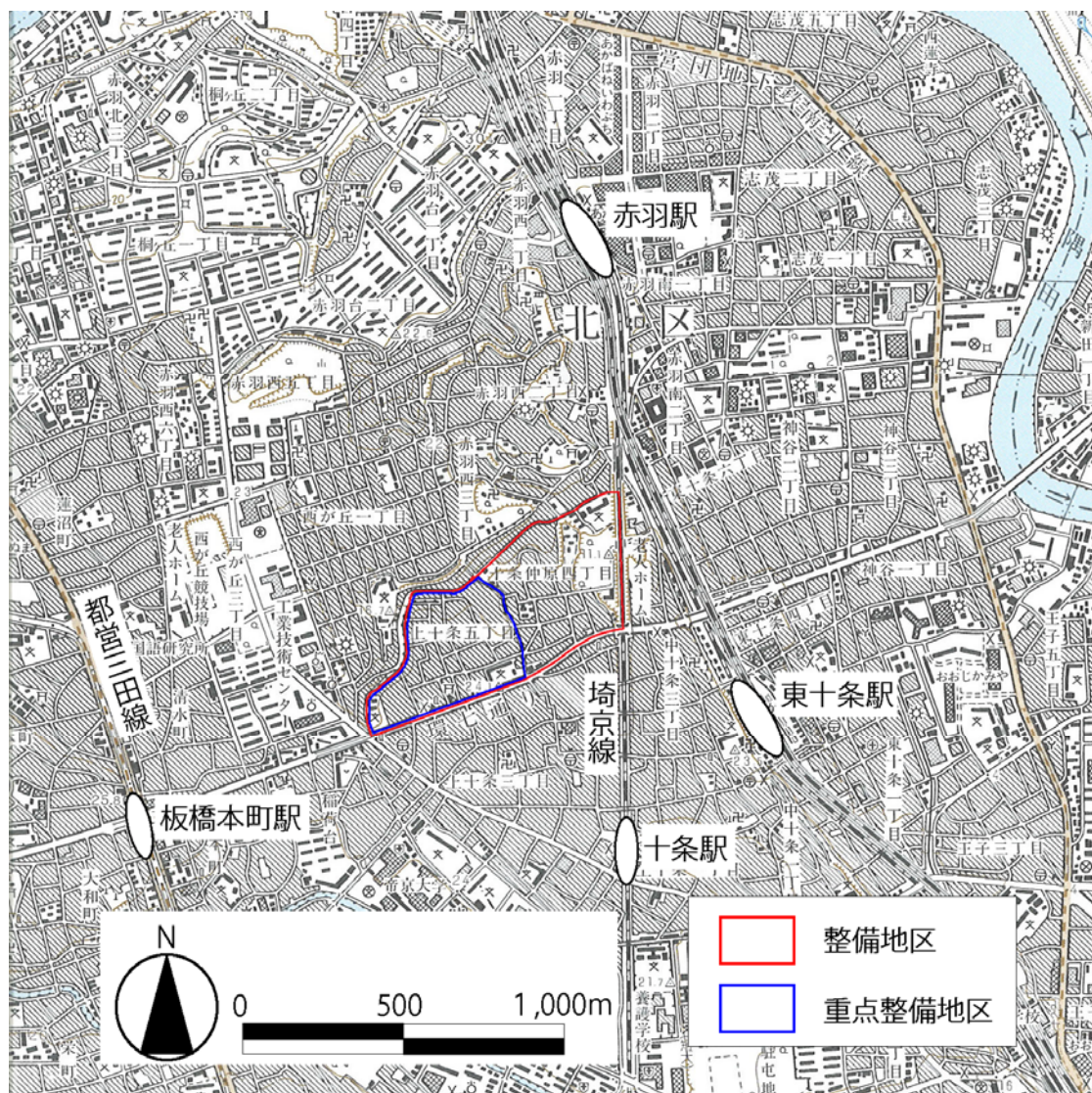
### （2）重点整備地区

名称：十条北地区

所在地：上十条五丁目

面積：14.9ha

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、十条仲原四丁目）は、面積約 30.3ha で、東京都北区の中央部西側に位置する。

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（北耕地川）となっている。ただし、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、地区の北側の低地を流れる北耕地川は、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

地区内の土地利用は、宅地が 68.2% を占め、そのほとんどが住居地で 57.4% を占めている。

非宅地では、道路が 16.2% で、公園・広場が 7.2% となっている。

表 1：土地利用現況

区分		面積 (㎡)	構成比 (%)
宅地	公共系	19,460	6.5
	住居系	172,760	57.4
	商業系	11,088	3.7
	工業系	1,298	0.4
	その他	462	0.2
	小計	205,068	68.2
非宅地	道路	48,638	16.2
	鉄道用地	5,550	1.8
	公園・広場等	21,785	7.2
	未利用地等	7,851	2.6
	その他	12,173	4.0
	小計	95,997	31.8
計		301,065	100.0

※未利用地等には、境内地、墓地、山林を含む (H24年10月)

### イ 住宅等の現況

十条北地区の建物棟数は1,876棟で、このうち戸建住宅が77.9% (1,413棟)で最も多く、次に共同住宅が15.2% (286棟)、店舗併用住宅が4.2% (78棟)で、これら住宅系建築物で97.3%を占めている。

建築物を構造別にみると、木造系建築物が73.8% (1,384棟)を占めている。

十条北地区の住宅戸数について見ると、3,137戸で住宅戸数密度は103.5戸/ha (3,137戸÷30.3ha)である。

住宅の種別では、共同住宅が47.5% (1,489戸)で、戸建住宅の47.0% (1,474戸)よりわずかに多くなっている。

住宅の構造別では、防火木造1,821戸、木造169戸で、木造系が63.4% (1,990戸)と過半を占めている。

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	店舗併設型共同住宅	住居併設作業所	倉庫・運輸関連施設	空家	
棟数	13	6	7	78	1,463	270	16	8	11	4	1,876
戸数	0	0	0	80	1,474	1,489	86	8	0	0	3,137
建築面積 (㎡)	5,940	1,430	898	4,067	64,936	20,329	1,378	439	311	276	100,004
延べ面積 (㎡)	13,551	3,225	2,168	8,888	126,034	52,010	3,487	802	358	481	211,004

※計は空き家含む (H24年10月)

表 3 : 建築物現況

	耐火建築物	準耐火建築物	防火木造建築物	木造建築物	計
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

(H24年10月)

表 4 : 建築年次別概況

	不明	昭和26年以前	昭和27年～36年	昭和37年～46年	昭和47年～56年	昭和57年～平成3年	平成4年～13年	平成14年以降	計
棟数	294	8	88	352	311	328	278	217	1,876
戸数	384	10	120	464	479	624	697	359	3,137
建築面積 (㎡)	14,658	491	6,132	17,222	15,655	17,169	18,009	10,668	100,004
延べ面積 (㎡)	23,956	706	12,450	32,312	30,879	36,922	48,233	25,544	211,004

(H24年10月)

表 5 : 構造別狭小敷地 (100㎡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	98	388	1,241	141	1,868
狭小敷地件数	36	279	857	75	1,247

(H24年10月)

表 6 : 不燃領域率概況 (H24年10月)

	不燃化率※1	空地率	不燃領域率※2
国方式	16.5%	17.6%	31.1%
都方式	31.1%	17.9%	43.4%

※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

		建築面積 (㎡)	構成比
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%

	区域面積 (ha)	空地面積※1 (㎡)					計	空地率(%) ※3
		6m以上の道路	緑地	鉄道敷	グラウンド	公園		
国方式	30.3	15,526	0	5,549	11,530	20,647	53,252	17.6
都方式	30.3	15,526	751	5,549	11,530	21,031	54,386	17.9

※3 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㎡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㎡以上の空地面積+幅員6m以上の道路面積

表 7 : 木造・防火木造建ぺい率概況 (H24 年 10 月)

区域面積 (ha)			木造+防火木造建築面積計 (㎡) ※5	木造+防火木造建ぺい率 (%)
	除外面積 (㎡) ※4	算定区域面積 (㎡)		
30.3	36,988	266,012	65,275	24.5

※4 : 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

※5 : 表 4 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

十条北地区内の幹線道路は、環状七号線が既成となっているが、補助 73 号線は計画路線のままとなっている。地区の北側に北耕地川があり、暗渠化されており、通路として取り扱われている。北耕地川暗渠部分を除く地区内道路の総延長は、11,355mで、そのうち 4m未満の道路延長は、67.7%で過半を占めている。

表 8 : 道路構成 (幅員別) 現況 (H24 年 10 月)

	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 (北耕地川)
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	

### b 公園・オープンスペース等の現況

十条北地区内には、児童遊園 1 箇所、近隣公園 1 箇所、遊び場 2 箇所がある。

表 9 : 公園・オープンスペース等の一覧 (H24 年 10 月)

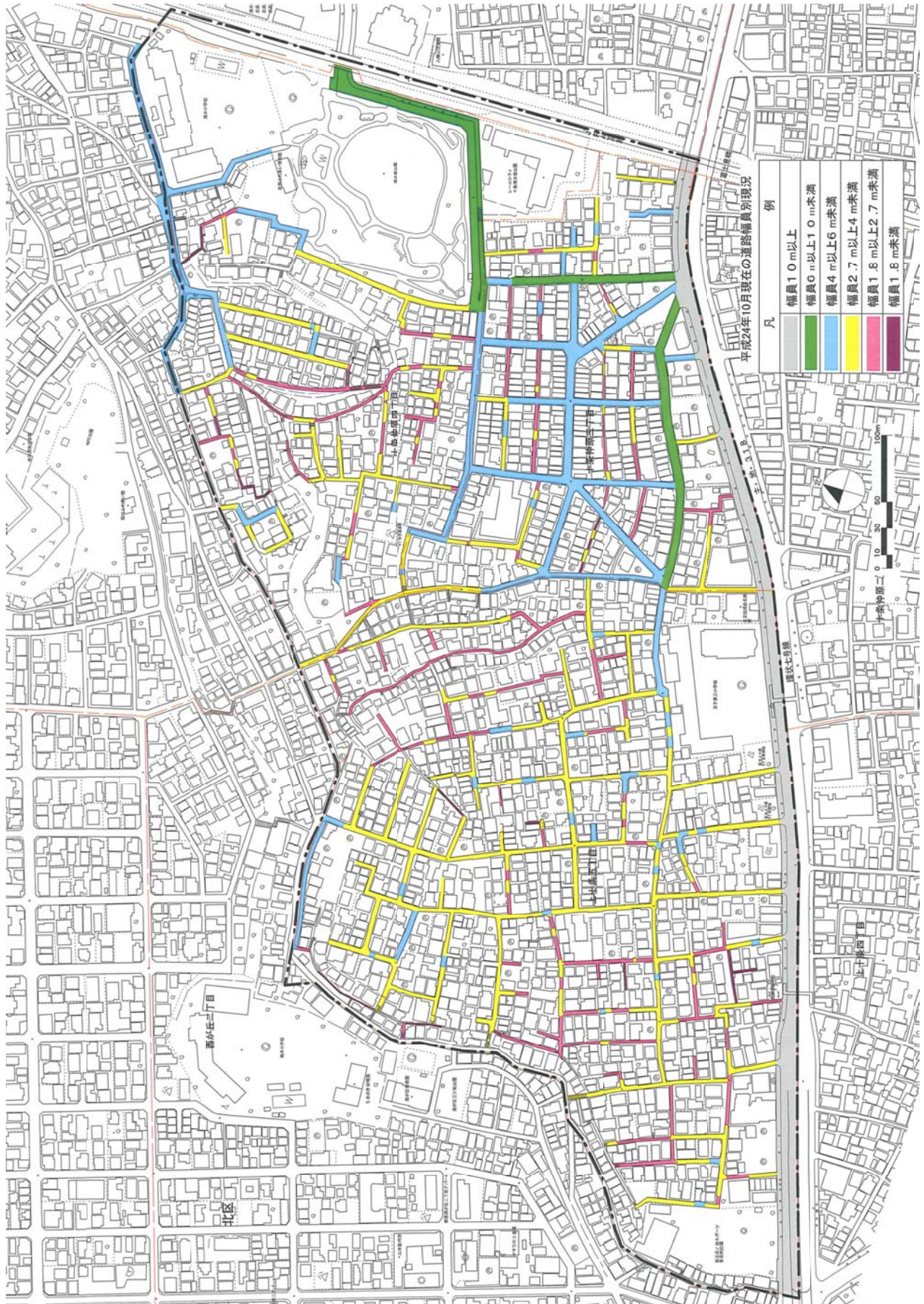
	公園名	所在地	面積 (㎡)	開園年月日
児童遊園	十条仲原四丁目児童遊園	十条仲原 4-0-5	384.91	平 7.4.1
近隣公園	清水坂公園	十条仲原 4-2-1	20,647.33	平 6.4.1
遊び場	上十条五丁目緑地	上十条 5-4-2	314.73	平 6.3-18
	上十条五丁目東緑地	上十条 5-3-1	437.77	平 8.4.1
計			21,784.74	

### c 生活環境施設の現況

十条北地区内には、王子第三小学校と清水小学校があり、地区の西側には北ノ台スポーツ多目的広場がある。



# 幅員別道路の現況





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>

十条北地区は、「都市再開発方針」の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>

十条北地区は、環七沿道が近隣商業地域に指定されているほかは、上十条五丁目と十条仲原三・四丁目の後背地はすべて第1種中高層住居専用地域となっている。

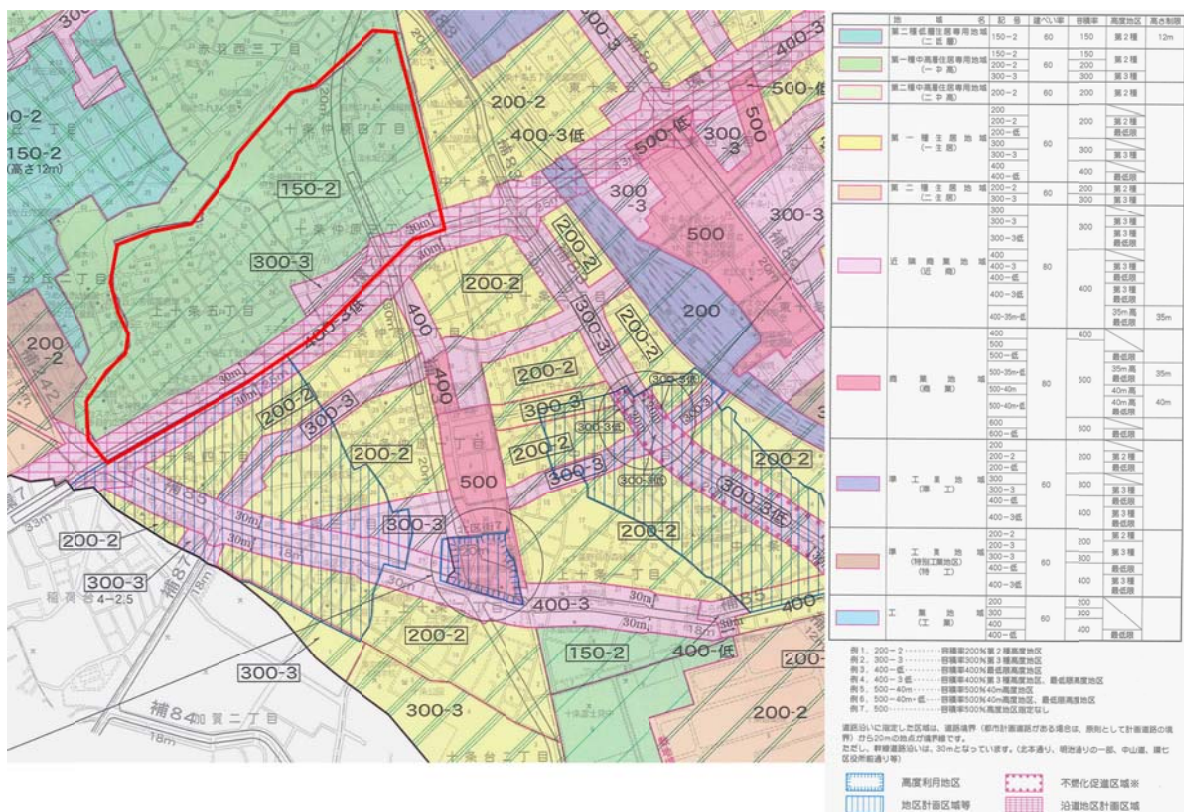
防火地域指定は環七沿道 30m 区域のみであり、高度地区の指定状況は、近隣商業地域で第3種、環七沿道は不燃化促進区域指定の関係から更に最低限高度 7m、住居系は全て第2種高度の指定となっている。

当地区は、平成 19 年 6 月地区全体に東京都建築安全条例第 7 条の 3 に定める新たな防火規制（以下「新たな防火規制」という。）が施行されており、同年同月以降、建築許可される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	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火	日影	面積 (ha)
近隣商業地域	80%	400%	3 高、最低限 7m	防火	—	3.8
		300%	3 高	準防火	5-3	0.9
第 1 種中高層住居専用地域	60%	150%	2 高	準防火	3-2	25.6
計						30.3

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 居住者の高齢化の進行

十条北地区の人口は、過去減少してきたが、H24年からH25年にかけてほぼ横ばい状態になりはじめているが、65歳以上の高齢者では、北区全体の平均値より2割前後高くなっており、今後、さらに高齢化が進むことが想定される。

そのため、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、高齢化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空地が減少しているため、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、住宅に困窮する従前居住者が増えることが懸念されるため、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

旧耐震以前に建築された建築物は1,053棟で全建築物の56.1%を占めており、そのうち、木造の建築物は約70%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131棟で全建築物の7%、2項道路を前面道路としている建築物は1,319棟で全建築物の70%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。

#### イ 暗渠化された水路（北耕地川）沿いの建替えが困難

昭和42年に暗渠化された水路（北耕地川）は、水路上部は幅員3～6mの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。これは、暗渠化されたことにより、川沿いの敷地が暗渠部分に越境して建物が建ち並び、蛇行してあった水路部分が不法に占拠され、境界が不確定となっている。

そのため、水路上部は現在、道路状にはなっているが、官民の境界が定まっていな部分が多く、法的な道路として一部の区間を除き、位置づけることができない。

現状のままでは、未接道敷地で建替えが進まず、老朽化の進行が見込まれるため、

道路としての整備が必要である。

#### 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 m<sup>2</sup>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 避難経路の確保と延焼遮断帯の形成に資する主要生活道路の整備

当地区は、幅員 4 m 未満の狭い道路が全道路延長の 67.7% と多く、震災時の避難路及び消火活動に必要な幅員 6m 以上の道路が整備されていない状況である。

また、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（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、避難経路が絶たれてしまう危険性がある。

さらに、延焼遮断帯に有効な一定幅員の道路がないため、延焼の危険性が極めて大きい。

従って、地区内の狭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 補助 73 号線の整備に伴う道路ネットワークの形成

地区東側（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ため、優先して道路整備を進めることができない。

補助 73 号線は清水坂公園への避難や延焼遮断帯として、当地区においても重要な路線であることから、地区東側の道路整備は補助 73 号線と合わせて整備する必要がある。

#### ウ 公園・オープンスペース等の整備

当地区内には、避難場所にも指定されている「清水坂公園」（20,647 m<sup>2</sup>）があるも

の、それ以外の公園・緑地は3ヶ所と乏しく、清水坂公園を除くと1人当たりの公園面積は0.198 m<sup>2</sup>であり、区平均を大きく下回る。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望まれる。

#### 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6 m以上の道路から140 m以遠の区域）が地区の北側一帯に広がっており、その面積は約7.4 haと地区面積の約24%と大きい。

日常時の消防活動困難区域（幅員4 m以上の道路から50 m以遠の区域）は、震災時の区域より、さらに南側に広がっており、面積約13.5 ha、地区面積の約45%に及んでいる。

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望まれる。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、できる限り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7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3～4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。

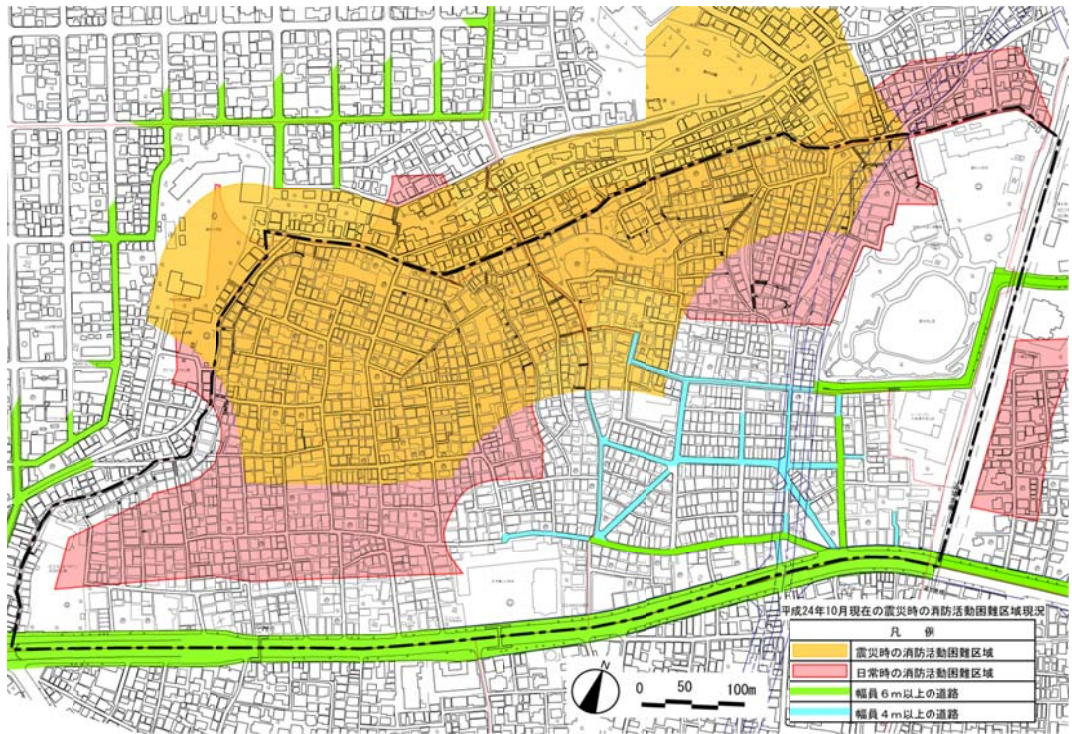
##### ウ 公共整備のみの限界

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、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。



消防活動困難区域図



### (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

本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。

東京都建築安全条例に基づく防火規制の活用により、建築物の建替えによる不燃化を促進するとともに、道路や空地を確保するため、適切な事業の導入を検討し、緑豊かで安全な市街地の形成を目指す。また、防災マップづくりや町会単位の勉強会等、地域住民による防災性の向上に向けたまちづくり活動を支援し、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2010

「北区基本計画2010」における3つの基本目標の1つとして「安全で快適なうおいのあるまちづくり」を掲げており、「安全で災害に強いまちづくり」の基本政策として「防災まちづくり」（都市の防災機能の向上）を位置づけている。

また、火災などの危険性が高い十条地区における具体的な整備内容として、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ることを示している。

## ウ 北区都市計画マスタープラン2010

十条北地区は、「ゆとりある住環境と豊かなみどりのあるまち「赤羽西」」に位置づけられている。

十条北地区に関連するまちづくり方針は次のとおりとなっている。

- ・「木造住宅が密集する区域」で、道路などの都市基盤の整備が遅れた木造住宅が密集する区域のため、地域特性に応じたまちづくり手法により改善を進める。低層または中層建物を中心とする。
- ・建物の耐震化、不燃化、主要生活道路の整備、オープンスペースの確保などを図る。
- ・公園・緑地・小広場、コミュニティ道路の整備など総合的なまちづくりの取り組みで地域全体の住環境を維持し改善する。

## エ 十条地区まちづくり基本構想

十条地区まちづくり基本構想（平成24年3月改訂）は、「防災都市づくり推進計画」（平成22改定）の中で「整備地域」に位置づけられた十条地区（約134ha）について、「にぎわいとやすらぎを奏でるまち 十条」を将来像とし、エリア別の整備方針を示している。

十条北地区は木造住宅密集エリアに属し、エリア別の方針は、次のとおり

- ・災害に対する脆弱性を早急に克服するとともに、居住環境の向上を図り、安全で安心して住めるうるおいのあるまちづくりを行います。
- ・まちの骨格となる都市計画道路などの都市基盤の整備とともに、地区内において面的なまちづくりを展開します。

## 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隘道路の解消や主要生活道路の整備による消防活動困難地区の解消等、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る日常生活の利便性や歩行者通行の安全性の向上、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活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みが、更に防災効果を高めることとなる。そのため、計画づくりから事業実施に至る防災まちづくりの過程で、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、地震動による倒壊危険性のあるS56年以前の木造建築物が全木造建築物の70.8%を占めており、また換算老朽住宅戸数率も、75.7%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。

##### イ 不燃領域率の向上及び木造・防火木造建ぺい率の逡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31.1%、都方式で43.4%である。このまま建築物の自主更新に任せた場合には、国方式で30.7%、都方式で47.1%に止まる。

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。

		現況値	目標値
不燃領域率	国土交通省方式	31.1%	50%以上
	東京都方式	43.4%	60%以上
木造・防火木造建ぺい率		24.5%	20.0%以下



## ウ 消防活動困難区域の解消

震災時に消防活動困難区域（幅員 6 m以上の道路から 140m以遠の区域）の解消を図るため、幅員 6 m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地域（4m、50m）の解消に努めるものとする。

主要生活道路の選定は、消防活動困難区域の解消に効果的な既存道路及び地区内の道路ネットワーク等を考慮する。

### ② 老朽建築物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。

特に、老朽化した木造賃貸住宅等の建替えを推進するには、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、老朽木造建築物の解消を図るものとする。その際、家族世帯、単身者、高齢者や身体障害者がそれぞれ住み続けられるよう、その需要に応じた広さ、設備等の整った質の高い良好な住宅の供給を促進し、地区の定住性を高めるものとする。

また、北耕地川に面する傾斜地部分の老朽建築物については、接道やよう壁などの問題により、個々の立て替えが困難であるため、共同建替え等によりこれらの問題の解消を図ると同時に階段状の狭い道路の改善を図る。

### 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一時的に仮住まいが必要となる居住者には、地区内あるいは隣接地区の民間借家を賃貸した費用に対し一部を支援する。

### 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隘道路に面する宅地等の課題を抱える木造住宅密集地であることから、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、ゆとりとゆるみ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の耐震・不燃化や沿道建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
- 北耕地川沿いの地区

#### ② 道路整備を伴う建替促進について

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
- 狭隘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

地区内の個別建替えや協調・共同建替えについては、平成 35 年度までに除却約 30 戸、建設約 36 戸の建替え促進を図る。また、コンサルタントの派遣を行うほか、建替え支援策の導入等を検討し事業の推進を図る。

#### ③ 地区計画の策定について

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、既に地区全体に新たな防火規制が施行されている。

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ていくため、「防災街区整備地区計画」、あるいは「新たな防火規制」＋「一般型地区計画」等の防災性の向上に資するに十分な内容とした地区計画の策定を進める。



## 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、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区間と、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区間とに分け、効率的な道路整備に努めるものとする。

#### 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。
- 避難者のための安全な避難経路を確保していくため、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。
- 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、歩行者の安全と潤いある街路環境の形成を図る道路として改善を図る。
- 沿道の建替えに伴う幅員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、狭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～C路線・計画幅員 6 m（公共整備型）**

地区内の南北を貫く 2 本の路線とそれらを繋ぐ東西方向の路線であり、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だけでなく、地区内のネットワークとしても重要である。

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 主要生活道路・計画幅員 6 m（建替え連動型）※北耕地川の水路部分**

北耕地川沿いの水路であるが、地区内を東西方向に貫く唯一の路線であり、道路として整備することは避難経路としても、地区内のネットワークとしても重要である。沿川建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①・計画幅員 5 m（公共整備型）**

主要生活道路を東西方向に繋ぐ路線であり、災害時の避難経路としても重要な路線である。

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、5 mの道路幅員確保のための道路用地確保や共同建替え、協調建替え、個別建替え等を推進するなどの必要な措置を講じるものとする。

**エ 狭隘道路（細街路整備）**

建築基準法第 4 2 号第 2 項道路にあたる狭隘道路は、建替えに併せて道路中心線から 2 m のセットバックを図るとともに、隅切りの整備により、見通しの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	720	2,184
2	主要生活道路B	6m	732	2,316
3	主要生活道路C	6m	122	366
4	主要生活道路※	6m	290	2,436
5	生活道路①	5m	226	965
6	狹隘道路	4m	0	690
合計			2,090	8,957

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、消防車両が進入可能な土地を精査したうえで、約 100 ㎡以上（1ヶ所あたり）の土地取得・整備に努めるものとする。

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

## 6 その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

平成26年度から平成35年度の概ね10年間とする。

### (2) その他特に記すべき事項

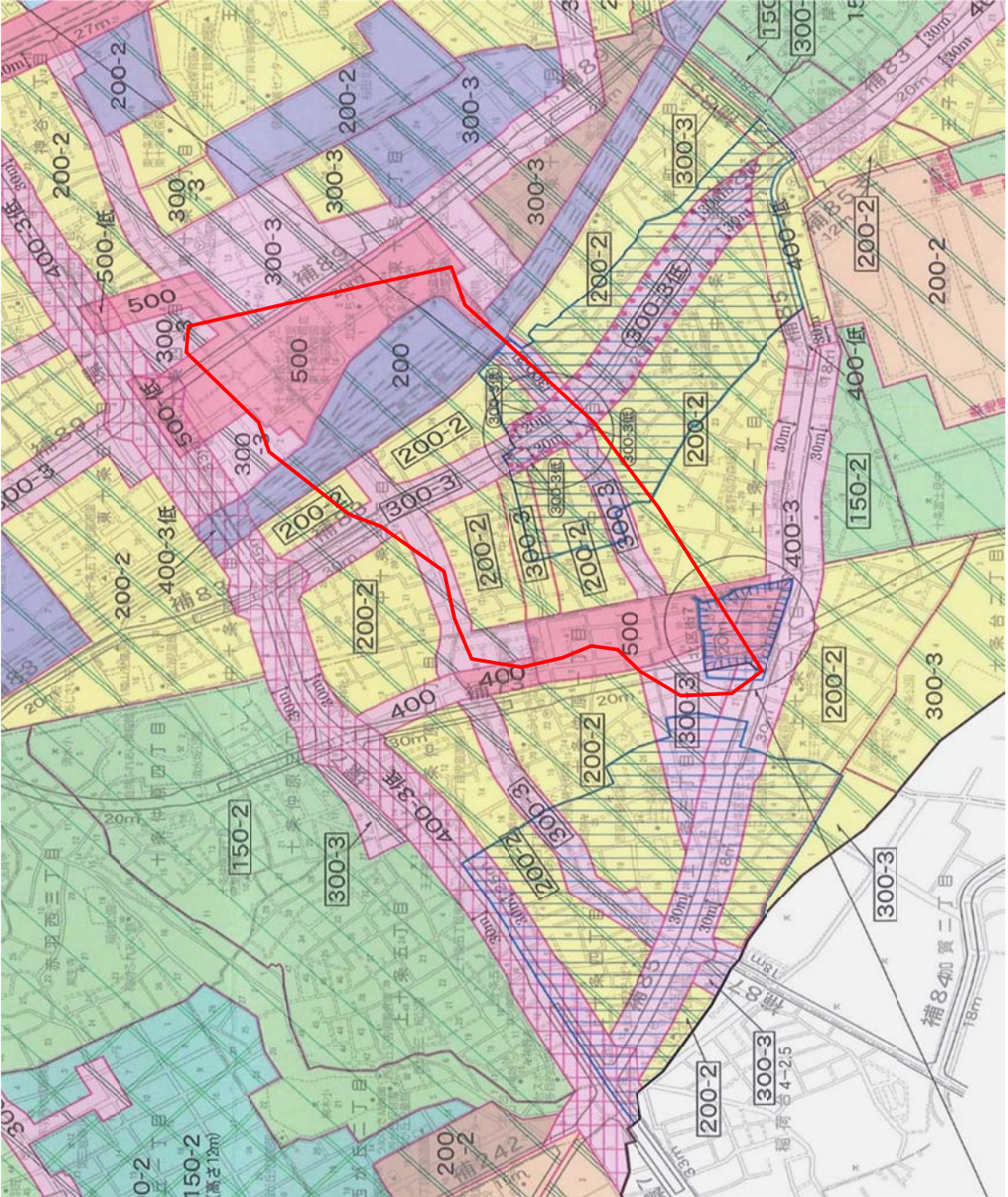
- 平成29年度を目標に地区計画を策定する。
- 平成17年に発足した十条地区まちづくり全体協議会において、区と住民が十条地区のまちづくりの方向性を協議し、相互に理解を深め、十条地区のまちづくりの円滑な推進を図っている、また、平成23年度からはこの協議会の下に十条北ブロック部会を発足し、十条北地区における各課題について相互理解を図っている。

# 位置図

用途	高さ	用途	高さ	用途	高さ	用途	高さ
第一種中高層住居専用地区 (二低層)	150-2	第一種中高層住居専用地区 (一中層)	200-2	第一種中高層住居専用地区 (二中層)	300-2	第一種中高層住居専用地区 (三低層)	400-2
第二種中高層住居専用地区 (二低層)	150-2	第二種中高層住居専用地区 (一中層)	200-2	第二種中高層住居専用地区 (二中層)	300-2	第二種中高層住居専用地区 (三低層)	400-2
第一種住居地区 (一住居)	100-2	第一種住居地区 (二住居)	150-2	第一種住居地区 (三住居)	200-2	第一種住居地区 (四住居)	250-2
第二種住居地区 (二住居)	100-2	第二種住居地区 (三住居)	150-2	第二種住居地区 (四住居)	200-2	第二種住居地区 (五住居)	250-2
第三種住居地区 (三住居)	100-2	第三種住居地区 (四住居)	150-2	第三種住居地区 (五住居)	200-2	第三種住居地区 (六住居)	250-2
第四種住居地区 (四住居)	100-2	第四種住居地区 (五住居)	150-2	第四種住居地区 (六住居)	200-2	第四種住居地区 (七住居)	250-2
第五種住居地区 (五住居)	100-2	第五種住居地区 (六住居)	150-2	第五種住居地区 (七住居)	200-2	第五種住居地区 (八住居)	250-2
第六種住居地区 (六住居)	100-2	第六種住居地区 (七住居)	150-2	第六種住居地区 (八住居)	200-2	第六種住居地区 (九住居)	250-2
第七種住居地区 (七住居)	100-2	第七種住居地区 (八住居)	150-2	第七種住居地区 (九住居)	200-2	第七種住居地区 (十住居)	250-2
第八種住居地区 (八住居)	100-2	第八種住居地区 (九住居)	150-2	第八種住居地区 (十住居)	200-2	第八種住居地区 (十一住居)	250-2
第九種住居地区 (九住居)	100-2	第九種住居地区 (十住居)	150-2	第九種住居地区 (十一住居)	200-2	第九種住居地区 (十二住居)	250-2
第十種住居地区 (十住居)	100-2	第十種住居地区 (十一住居)	150-2	第十種住居地区 (十二住居)	200-2	第十種住居地区 (十三住居)	250-2
第一種工業地区 (特種工業地区)	100-2	第二種工業地区 (特種工業地区)	150-2	第三種工業地区 (特種工業地区)	200-2	第四種工業地区 (特種工業地区)	250-2
第一種工業地区 (普通工業地区)	100-2	第二種工業地区 (普通工業地区)	150-2	第三種工業地区 (普通工業地区)	200-2	第四種工業地区 (普通工業地区)	250-2
第一種工業地区 (第一種)	100-2	第二種工業地区 (第二種)	150-2	第三種工業地区 (第三種)	200-2	第四種工業地区 (第四種)	250-2
第一種工業地区 (第五種)	100-2	第二種工業地区 (第六種)	150-2	第三種工業地区 (第七種)	200-2	第四種工業地区 (第八種)	250-2
第一種工業地区 (第九種)	100-2	第二種工業地区 (第十種)	150-2	第三種工業地区 (第十一種)	200-2	第四種工業地区 (第十二種)	250-2
第一種工業地区 (第十三種)	100-2	第二種工業地区 (第十四種)	150-2	第三種工業地区 (第十五種)	200-2	第四種工業地区 (第十六種)	250-2
第一種工業地区 (第十七種)	100-2	第二種工業地区 (第十八種)	150-2	第三種工業地区 (第十九種)	200-2	第四種工業地区 (第二十種)	250-2
第一種工業地区 (第二十一種)	100-2	第二種工業地区 (第二十二種)	150-2	第三種工業地区 (第二十三種)	200-2	第四種工業地区 (第二十四種)	250-2
第一種工業地区 (第二十五種)	100-2	第二種工業地区 (第二十六種)	150-2	第三種工業地区 (第二十七種)	200-2	第四種工業地区 (第二十八種)	250-2
第一種工業地区 (第三十種)	100-2	第二種工業地区 (第三十種)	150-2	第三種工業地区 (第三十種)	200-2	第四種工業地区 (第三十種)	250-2

例1. 200-2 ..... 第一種200m外高層地区  
 例2. 300-3 ..... 第一種300m外高層地区  
 例3. 400-4 ..... 第一種400m外高層地区  
 例4. 500-5 ..... 第一種500m外高層地区  
 例5. 500-40m ..... 第一種500m40m高層地区  
 例6. 500-40m ..... 第一種500m40m高層地区  
 例7. 500 ..... 第一種500m高層地区

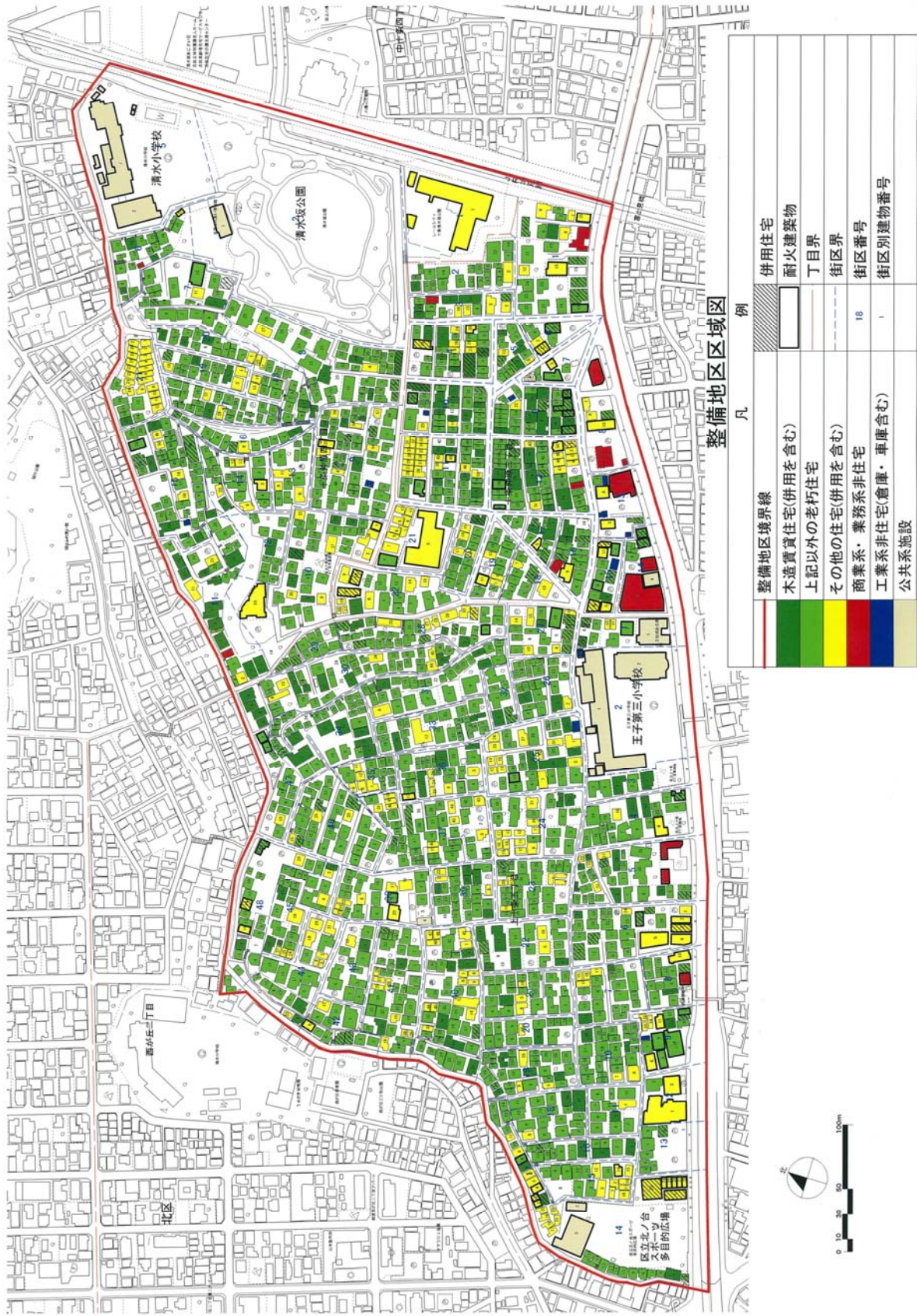
海抜10mに設定した地区域は、海抜境界（都市計画地区対する場合は、原則として計画道路の境  
 界）から20mの地点が境界線です。  
 ただし、岸線沿いは、30mとなっています。（北を通り、船橋通りの一部、中山道、東七  
 区役所前等）



整備地区

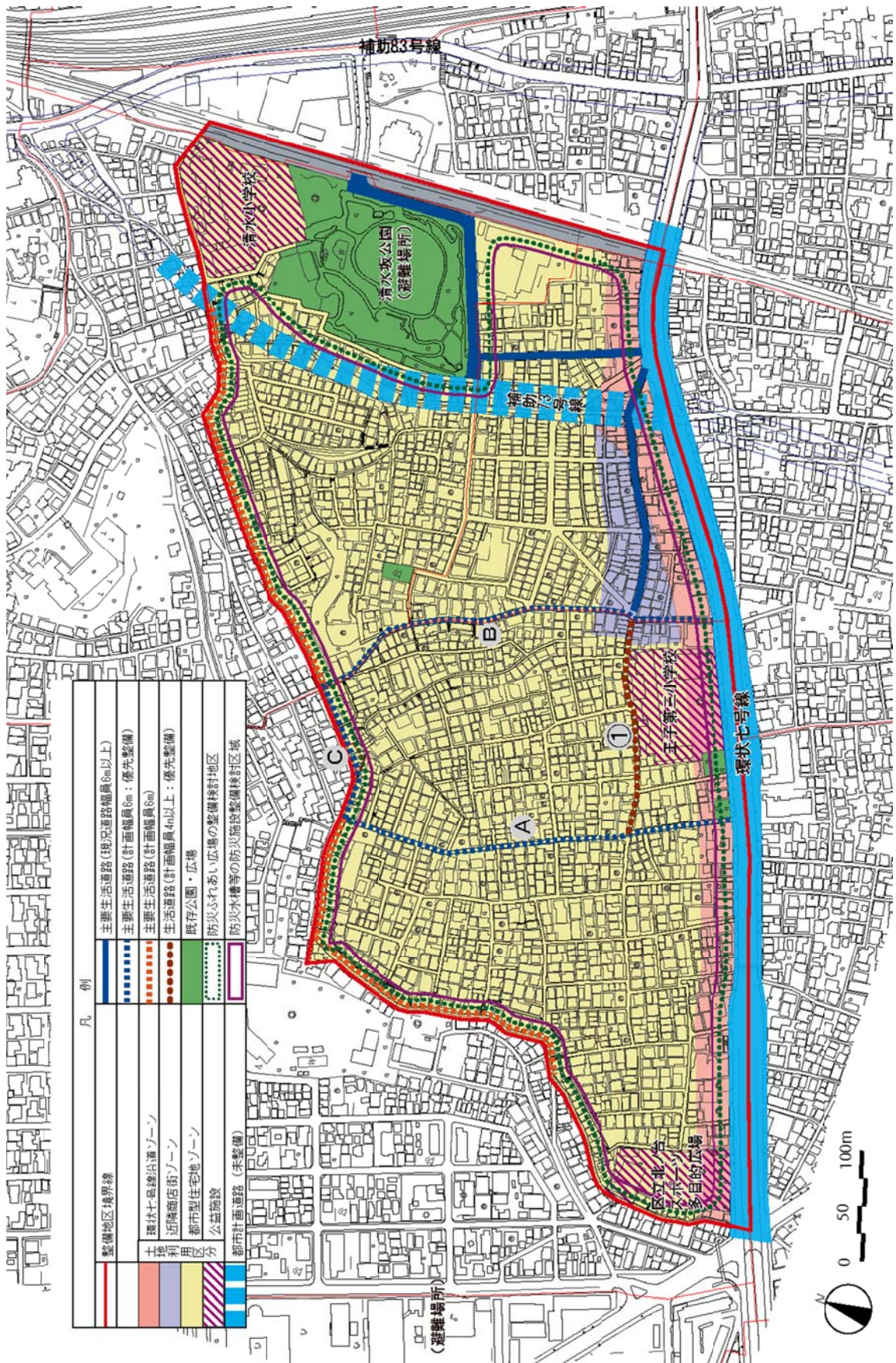


区域図





# 整備地区計画図



凡例	
整備地区境界線	主要生活道路(現況道路幅員6m以上)
土地区域区分	主要生活道路(計画幅員6m:優先整備)
環境七島線沿道ゾーン	生活道路(計画幅員6m)
近隣商店街ゾーン	生活道路(計画幅員4m以上:優先整備)
都市型住宅地ゾーン	既存公園・広場
公益施設	防火ふれあい広場の整備検討地区
都市計画道路(未整備)	防火水槽等の防火施設整備検討区域