住宅市街地整備計画（十条駅西地区）

1.　整備地区及び重点整備地区の区域

(1)　整備地区

名　称：十条駅西地区

所在地：上十条二丁目、十条仲原一・二丁目

面　積：26.8ha

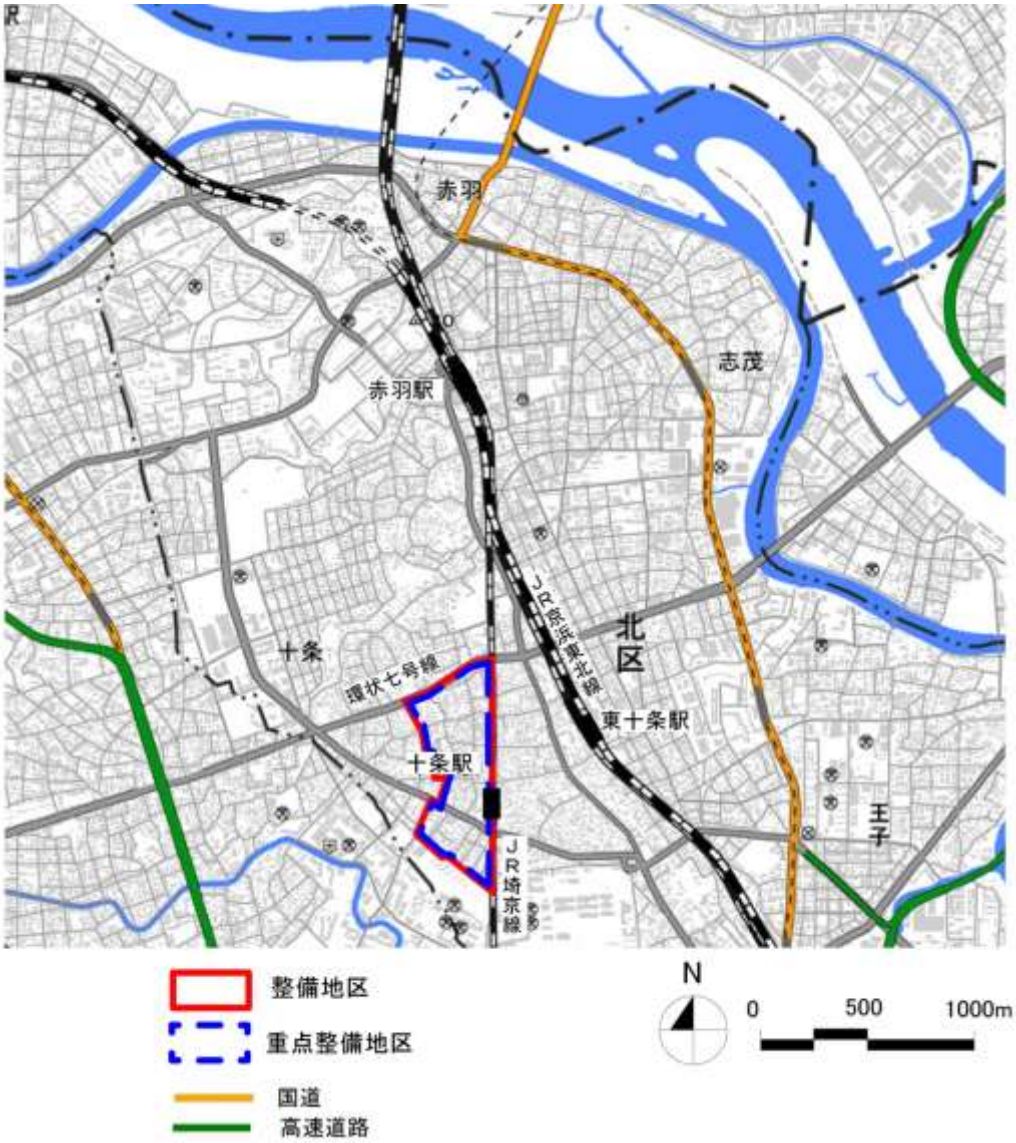
(2)　重点整備地区

名　称：十条駅西地区

所在地：上十条二丁目、十条仲原一・二丁目

面　積：26.8ha

◆ 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（上十条二丁目、十条仲原一・二丁目）は、北区の中央西部に位置し、北側は環状七号線、東側は JR 埼京線，南側は板橋区、西側は住宅市街地総合整備事業を、平成 6 年～25 年に実施した上十条三・四丁目地区に隣接した地区(上十条二丁目、十条仲原一・二丁目の全域)である。

②　地区の形成経緯

本地区は、現埼京線のうち、池袋駅と赤羽駅を結ぶ 5.5km の正式名称は赤羽線で、明治 18 年に同路線は開業し、十条駅は十条兵器製造所に関連し、明治 38 年に貨物駅として開業しており、同駅開業が本地区の発展に寄与してきた。

十条駅周辺は、昭和初期には東京郊外で屈指の商店街となる一方で、周辺では無秩序に木造住宅が建ち並び、戦災消失を免れて市街地整備が進まないまま現在に至っているため、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

対象地区面積約 26.8ha のうち、宅地面積は約 18.9ha(70.3%)、都市計画道路取得用地を含む道路面積は約 5.5ha で 20.5%、公園等面積は約 0.1ha 等となっている。

◆ 表 1:土地利用現況　　令和 2 年 3 月

区分		面積（ha）	構成比（%）
宅地	公共系	1.0 (1.0)	3.7 (3.7)
	住宅系	14.0 (14.1)	52.2 (52.6)
	商業系	3.7 (4.0)	13.8 (14.9)
	工業系	0.2 (0.2)	0.7 (0.7)
	小計	18.9 (19.3)	70.5 (72.0)
非宅地	道路（都市計画道路取得用地を含む）	5.5 (5.2)	20.5 (19.4)
	鉄道用地	0.9 (0.8)	3.4 (3.0)
	公園等	0.1 (0.1)	0.4 (0.4)
	その他	1.4 (1.4)	5.2 (5.2)
	小計	7.9 (7.5)	29.5 (28.0)
計		26.8	100.0

※１　その他には駐車場、駐輪場、未利用地を含む

※２　（ ）書きは平成 24 年 6 月当時

イ　住宅等の現況

本地区の住宅戸数は3,617戸で、住宅戸数密度は135.0戸/haである。

住宅種別では、共同住宅が2,443戸で全住宅戸数の67.5%と最も多く、次いで戸建て住宅が2,072戸22.8%となっている。

建物構造別では、防火造が1,528戸で全住宅戸数の42.2%、木造41戸で1.1%となる。

◆ 表2:建築物概況（棟数・戸数）　　令和2年3月

	耐火造	準耐火造	防火造	木造	計
棟数	347 (325)	357 (260)	931 (1,091)	47 (59)	1,682 (1,735)
戸数	1,429 (1,228)	619 (472)	1,528 (1,726)	41 (50)	3,617 (3,476)
建築面積 (㎡)	36,621 (35,531)	18,631 (14,312)	48,429 (61,531)	1,899 (2,377)	107,580 (113,570)

※（ ）書きは平成24年6月当時

◆ 表3:建物用途別概況（棟数・戸数）　　令和2年3月

	公共系	商業系				住居系		工業系			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	15 (16)	64 (63)	17 (13)	318 (109)	4 (3)	803 (815)	431 (328)	0 (2)	8 (7)	16 (25)	1,682 (1,735)
戸数	0	0	0	333 (360)	0	825 (839)	2,443 (2,257)		0	16 (20)	3,617 (3,476)
建築面積	4,159 (4,286)	3,819 (4,010)	1,760 (1,543)	18,429 (12,528)	1,018 (1,852)	36,264 (43,396)	37,394 (24,443)	0 (86)	344 (269)	1,060 (1,743)	107,580 (113,570)

※1　計は空き家を含む

※2（ ）書きは平成24年6月当時

◆ 表4:建築年次別概況　　令和2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年以降	計
棟数	277 (341)	7 (7)	62 (78)	300 (347)	275 (306)	252 (271)	204 (211)	305 (174)	1,682 (1,735)
戸数	358 (420)	12 (12)	101 (116)	451 (521)	531 (575)	651 (677)	613 (625)	900 (520)	3,617 (3,476)
建築面積	12,946 (17,103)	419 (419)	3,029 (4,043)	19,165 (22,184)	18,044 (23,030)	17,798 (18,938)	16,713 (14,814)	19,467 (13,049)	107,580 (113,570)

※（ ）書きは平成24年6月当時

◆ 表5:構造別狭小敷地（65㎡未満）概況　　令和2年3月

	耐火造	準耐火造	防火造	木造	計
敷地件数	342 (323)	356 (272)	926 (1,069)	46 (55)	1,670 (1,716)
狭小敷地件数	68 (68)	116 (91)	338 (375)	20 (21)	542 (555)

※（ ）書きは平成24年6月当時

◆ 表 6:不燃領域率概況　　令和 2 年 3 月

	不燃化率※1	空地率	不燃領域率※2
国方式	35.9% (31.3%)	13.5% (13.7%)	44.5% (40.7%)
都方式	49.8% (41.4%)	16.0% (14.1%)	57.8% (49.6%)

※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
※3 ( ) 書きは、平成 24 年 6 月当時

◆ 表 7:不燃建築物概況　　令和 2 年 3 月

		建築面積	構成比
総建築面積		107,580 ㎡ (113,570 ㎡)	100.0% (100.0%)
	耐火建築物	38,621 ㎡ (35,351 ㎡)	35.9% (31.3%)
	準耐火建築物	18,631 ㎡ (14,312 ㎡)	17.3% (12.6%)

※ ( ) 書きは、平成 24 年 6 月当時

◆ 表 8:空地面積概況　　令和 2 年 3 月

	区域面積(ha)	空地面積 (ha)							空地率※1
		6 m以上の道路	公園等	鉄道敷	グラウンド	駐輪場	再開発用地	計	
国方式	26.80	2.66 (2.52)		0.95 (0.98)				3.61 (3.68)	13.5% (13.7%)
都方式	26.80	2.66 (2.52)	0.28 (0.08)	0.95 (0.98)	0.18 (0.18)	0.16	0.04	4.27 (3.76)	16.0% (14.1%)

※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 ㎡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 ㎡以上の空地面積＋幅員 6 m以上の道路面積
※2 ( ) 書きは、平成 24 年 6 月当時

◆ 表 9:木造・防火木造建ぺい率概況　　令和 2 年 3 月

区域面積(ha)	除外面積※1	算定区域面積	木造＋防火木造建築面積計	木造＋防火木造建ぺい率
26.80	2.07 (2.01)	24.73 (24.79)	5.03 (6.37)	20.3% (25.7%)

※1　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
　(環状 7 号線、補助８５号線、鉄道敷)
※2 ( ) 書きは、平成 24 年 6 月当時

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、地区の中央を南北に走る補助 73 号線、南西の補助 85 号線がある。

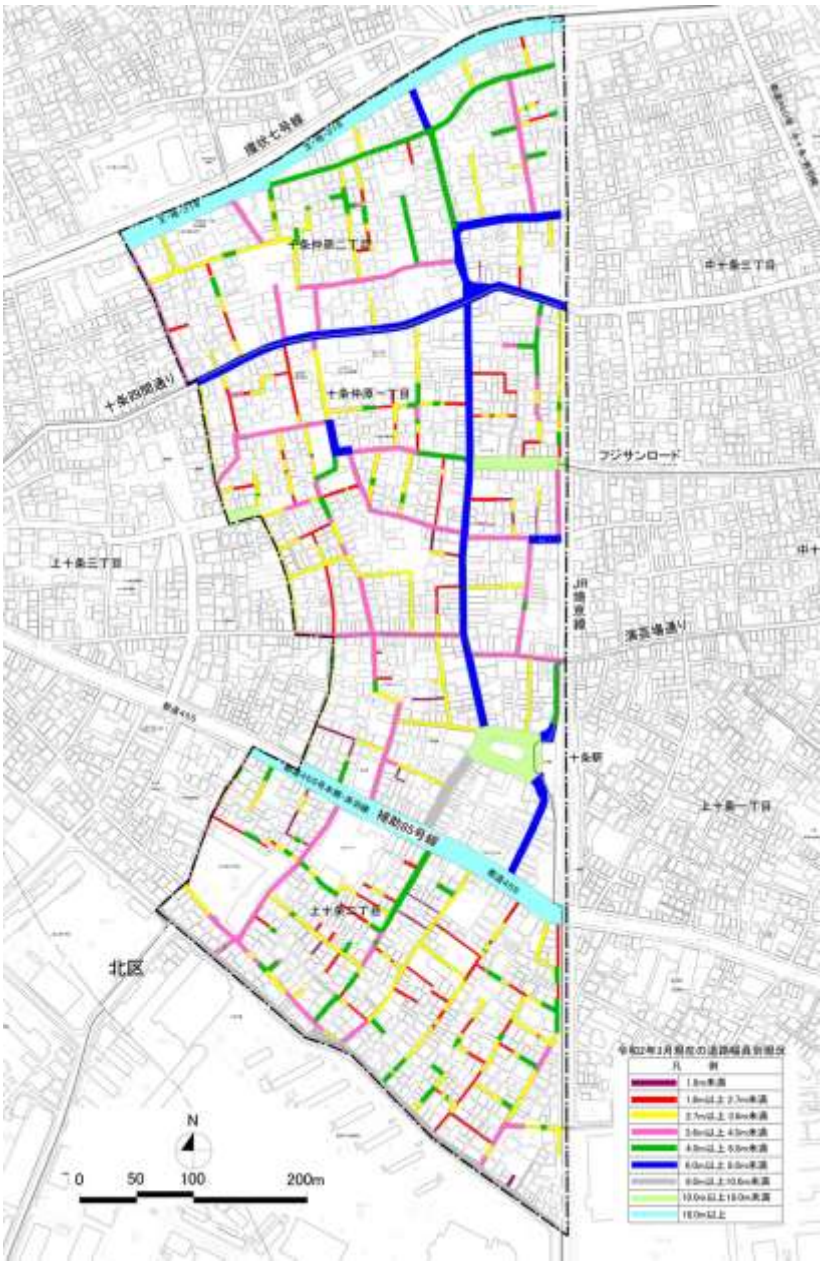
幅員別の道路現況は、幅員 6m以上のものが全体の 23.2%と、幹線道路や地区の東西の結ぶ十条四間通りにより一定の割合はあるものの、4m未満の狭あい道路が 64.1%と過半を占めている。

◆ 表 10:道路構成（幅員別）現況　　令和 2 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）	1,807 (2,652)	5,435 (4,948)	1,430 (758)	1,626 (1,704)	996 (875)	11,294 (10,973)
構成比（%）	16.0 (24.2)	48.1 (45.2)	12.7 (6.9)	14.4 (15.6)	8.8 (8.0)	100.0 (100.0)

※（ ）書きは、平成 24 年 6 月当時

◆ 図 2:幅員別道路の現況　　令和 2 年 3 月



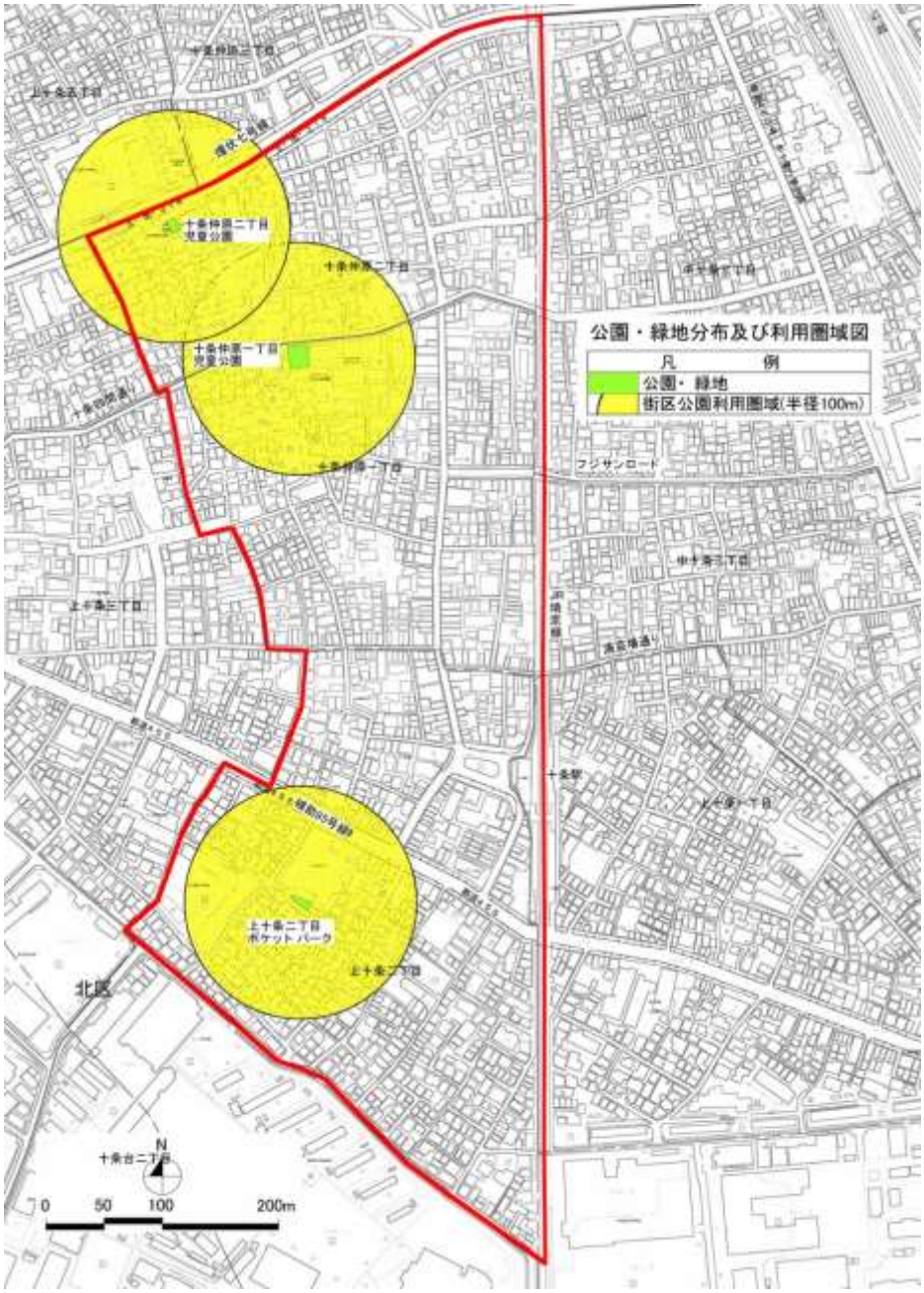
b 公園・オープンスペース等の現況

現在の公園等の総面積は 485 ㎡で、本地区における一人当たりの公園緑地面積は 0.09 ㎡/人である。

◆ 表 11:公園・オープンスペース等の一覧　　令和 2 年 3 月

名称	面積（㎡）
十条仲原一丁目児童遊園	332
十条仲原二丁目児童遊園	53
上十条二丁目ポケットパーク	100
計	485

◆ 図 3:公園・オープンスペース等の配置状況　　令和 2 年 3 月



c　生活環境施設の現況

本地区には、区立小学校 1 箇所（王子第五小学校）、区立幼稚園 1 箇所（じゅうじょうなかはら幼稚園）、十条地域振興室、児童遊園 2 箇所、ポケットパーク 1 箇所がある。

また、東側には JR 埼京線十条駅があり、駅周辺は都内有数の十条銀座商店街等が立地し、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＞

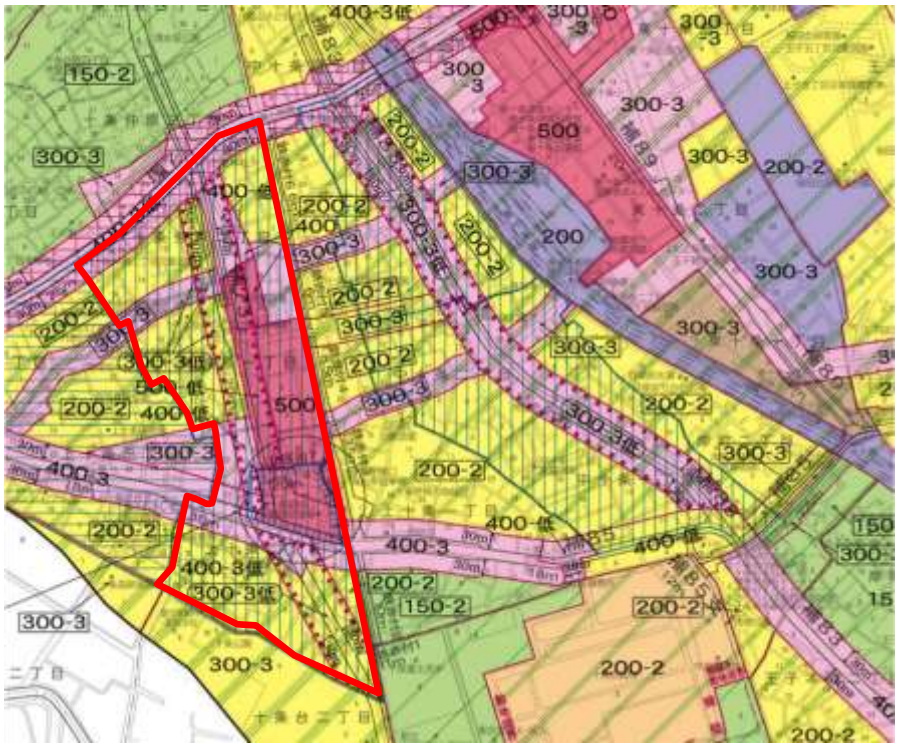
本地区の用途地域は、十条駅付近が商業地域に指定されているほか、商店街の沿道、環状 7 号線、補助 85 号線の沿道が近隣商業地域に指定されている。その他の地区は第一種住居地域に指定されている。

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 2 年 3 月

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)	
						現在	計画当初
商業地域	80%	500%	高度利用	防火		1.7	－
			－	防火		2.5	4.7
			最低限 7m	防火		1.1	－
		400%	－	防火		0.3	0.5
			最低限 7m	防火		0.5	－
近隣商業地域	80%	400%	第 3 種、最低限 7m	防火		2.6	2.0
			第 3 種	防火		1.2	2.0
			最低限 7m	防火		1.5	－
			－	防火		－	0.6
		300%	第 3 種	準防火（新防火規制）	4-2.5	2.2	1.2
					5-3	－	2.0
第一種住居地域	60%	300%	第 3 種、最低限 7m	準防火（新防火規制）	5-3	3.5	－
		200%	第 2 種	準防火（新防火規制）	4-2.5	9.6	13.8

◆ 図 4:用途地域図



凡　例

整備地区境界線

＜市街地再開発事業＞

○十条駅西口地区第一種市街地再開発事業～都市計画決定：平成 24 年 10 月

施行区域面積	約 1.7ha
公共施設	補助第 73 号線、補助第 85 号線、北区画街路第 7 号線 北第 4 号十条駅西口地下自転車駐車場
建築物の整備	鉄骨・鉄筋コンクリート造、延床面積約 81,080 ㎡ 令和 6 年度工事完了予定
主要用途	住宅、事務所、店舗、駐車場、~~公共~~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

○十条駅西口地区地区計画　　～都市計画決定:平成 24 年 10 月、面積約 1.9ha

○十条駅周辺西地区地区計画　～都市計画決定:平成 28 年 10 月、面積約 24.5ha

(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、高齢人口率はほぼ横這い状態にある。そうした中で、本地区の人口は横這い、年少人口率は微減するも、高齢人口率も令和になって、若干下がっている。

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

	十条駅西地区				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
令和 24 年(事業当初時点)	1.00	7.0%	65.1%	27.9%	1.00	9.8%	65.3%	24.9%
令和 27 年(不燃化特区導入時点)	1.01	6.7%	63.7%	29.6%	1.07	10.1%	64.5%	25.4%
令和 2 年	1.00	6.0%	64.8%	29.1%	1.12	10.4%	64.9%	24.7%

イ　従前居住者の生活再建等への対応

補助 73 号線の整備等に伴い、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。

ウ　既存商店街に配慮した対応

補助 73 号線の整備に伴い、店舗の移転や商店街利用者の動線が変わるなど、商店街の利用者等に影響を及ぼす。

本地区のまちづくりでは、商店街の振興も重要な課題であり、補助 73 号線整備を商店街にも有用なものとしなければならない。そうした観点から、補助 73 号線の整備によって生じる残地を活用して、公園・オープンスペースなどを整備するとともに、買い物客用のトイレを設けるなど、防災性と利便性に配慮した対応を進める必要がある。

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、ＪＲ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。

イ　不燃化・耐震化の誘導

旧耐震基準で建築された建築物が全建築物の 54.7%を占め、その 81.7%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 2.4%、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 58.6%、さらに未接道及び、道路に接する敷地の幅が 2m 未満の路地状敷地となった既存不適格の建築物は全建築物の 4.3%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

既に、都市計画道路補助第 73 号線及び補助第 85 号線整備が進められているが、商店街に面する建物を見ると、建物構造を問わず、旧耐震基準で建物が 69.6%を占めている。

商店街沿道建物の耐火率（建築面積比）が 72.9%と高いとはいえ、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、その構造形式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等により、効率的な消防活動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。

イ　補助 73 号線整備による周辺への影響

本地区内の南北を結ぶ補助 73 号線は概成区間を持たない街路事業であり、地区内の東西を結ぶ重要な道路である十条四間通りとの関係に十分な配慮が望まれる。

また、補助 85 号線以南の上十条二丁目では、補助 73 号線の計画線形が極端に斜行しているため、既存の街区形状や残地に不整形なものが多く生じ、既存道路の取り付け処理、土地利用効率の面などが課題となる。

ウ　補助 73 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 73 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。

エ　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輌の進入路、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などの観点から、地区幹線道路や主要生活道路の早期整備が望まれる。

道路整備を進めるに際しては、効率的かつ効果的に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。

オ　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 64.1％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。

カ　公園等の整備

地区内には、児童遊園とポケットパークが３箇所のみであり、延焼火災の抑制や震災時の消防水利といった防災面からみて不足している。また、一人当たりの面積も 0.09 ㎡/人と少なく、利用圏域、防災上の対応及び都市計画道路整備にあたっては残地活用も視野にいれ、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 2 年現在の本地区の不燃領域率は 57.8％となったが、建設省（現国土交通省）「総合技術開発プロジェクト都市防災対策手法」によると市街地の焼失率が 10％前後と延焼の危険性が残る。

各種事業の重層的な展開により、事業当初の不燃領域率が 41.0％と低かった上十条二丁目では 57.1％に不燃領域率が向上したが、避難場所から最遠地点にあたる十条仲原二丁目の不燃領域率は 51.8％に留まっており、避難場所へ通じる避難路整備とともに、地区全域の不燃化が更に必要である。

消防活動困難区域（幅員 6m以上の道路から 140m以遠）はないが、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※1 が随所に見られ、災害時の避難や消火・救助・救援等に問題を有する。

※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。

◆ 図 5:十条駅西地区における活動有効空間不足区域

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８回）」によれば、本地区の建物倒壊危険度はランク３、火災危険度はランク３～４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。

(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（平成 28 年 3 月）

「東京都防災都市づくり推進計画（平成 28 年 3 月）」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、市街地再開発事業、鉄道連続立体交差事業及び鉄道付属街路、補助 73 号線、補助 85 号線、都市防災不燃化促進事業、地区計画の策定、不燃化特区制度の支援策などによる重

層的な防災まちづくりを展開するものとしている。

② 北区基本計画 2020

「北区基本計画 2020」では、４つの基本目標の１つとして「安全で快適なうる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」を位置づけている。

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西地区については、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、十条駅西口地区の市街地再開発事業の推進、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 73 号線・補助 85 号線、鉄道付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掲げている。

④ 十条地区まちづくり基本構想(2017(平成 29 年) 年 3 月)

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、十条駅西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 44.5%、都方式で 57.8%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 73 号線・85 号線、地区幹線道路や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の整備を積極的に図る。

◆ 表 14:不燃領域率

		事業当初（平成 24 年 6 月）	現況値（令和 2 年 3 月）	目標値
不燃領域率	国土交通省方式	40.7%	44.5%	60%以上
	東京都方式	49.6%	57.8%	70%以上
木造・防火木造建ぺい率		24.9%	20.3%	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

本地区には消防活動困難区域はないが、火気使用の多い商店街を抱え、かつ屈折した狭あい道路が多い中、災害時の避難や消火・救助・救援等に問題となる活動有効空間の不足した区域が広範に見られるため、都市計画道路整備に加え、地区幹線道路(幅員 11m)、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

本地区内においては、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、建替え促進事業やコンサルタント派遣等を実施するほか、既存公営住宅の活用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、地区幹線道路や主要生活道路の拡幅により、残地再建ができ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、十条駅西口における市街地再開発や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　駅前商業拠点ゾーン

市街地再開発事業により、敷地内に一体的かつ有効なオープンスペースを確保するとともに、周辺の市街地環境への影響や街並み景観に配慮しつつ、駅前のにぎわいを創出する商業･業務施設と、定住化の促進に寄与する良質な住宅を適切に確保し、区の「にぎわいの拠点」のシンボルにふさわしい土地の高度利用を図る。

イ　地域商業ゾーン

補助第７３号線に隣接する沿道市街地としての環境を保全するとともに、十条駅に近接し「にぎわいの拠点」の一翼を担う街区として商業・業務施設の立地を誘導し、さらなる発展を可能とするよう計画的なまちづくりを進め、商業・業務機能と住宅が共存する土地の有効利用を図る。

ウ　環状７号線沿道ゾーン

環状７号線沿道は、沿道型の商業施設などと住宅との立体的に共存する土地利用を誘導する。ま

た、中層または高層建物を中心とする沿道建物の耐震・不燃化と一定の高度利用を誘導するとともに、後背地の騒音対策についても取組むものとする。

エ　補助 73 号線・85 号線沿道ゾーン

まちの骨格となる都市計画道路などの都市基盤の整備に伴い、沿道建物の耐震・不燃化と一定の高度利用を誘導し、震災時などの安全な避難路を確保する。また、歩行者などが安全にまちを回遊できるよう、駅周辺の一体的な活性化を図る。

オ　近隣商店街ゾーン

現在、住宅を中心に商店が立地している十条四間通り沿道では、比較的広幅員の道路沿道である立地条件を生かし、また商店の活性化を目指して、商業と住宅の調和のとれた土地の有効利用を進めていく。

また、十条仲通り商店会では、さらなるにぎわいと親しみのある商店街の形成を目指して、商業を中心とした土地利用を進めていく。

カ　中層不燃住宅地ゾーン

補助 73 号線沿道では、広幅員道路に面した環境を活かした中層住宅と業務施設など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、建築物の不燃化を誘導していく。

キ　都市型住宅地ゾーン

地区の大半を占める住宅地については、安全で快適な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

⑴　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。

⑵　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 73 号線・85 号線、地区幹線道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	10	30
	建設	3	60

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 73 号線・85 号線、地区幹線道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など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

⑴　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 73 号線	幅員 20～30m 延長約 890m	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)
	北区画街路 7 号線	幅員 20m 延長約 40m	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、ＪＲ赤羽線（埼京線）東側事業区間を含む

⑵　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　地区幹線道路及び主要生活道路整備の基本的な考え方

○整備効果が高く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。

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 4mの道路整備や行き止まり等の解消を図る。

○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、概ね 4m以上の幅員を確保することで、歩行者の安全性向上を図る。

②　各路線の整備手法

地区幹線道路や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　細街路整備

幅員 4m未満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２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	地区幹線道路	公共整備型	11m	2,155	180m
2	主要生活道路１号線	公共整備型	6m	220	96m
3	主要生活道路２号線	公共整備型	6m	280	165m
4	細街路整備		4m	546	546m＊
	合計			3,201	987m

※狭あい前面道路 91 棟、セットバック 1m×6m=6 ㎡

③　公園・オープンスペース等の整備

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る観点から、主要生活道路沿道に公園整備を、また、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、公園等整備をそれぞれ検討していく。合計で整備地区内に５箇所程度（整備面積約 500 ㎡）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。

また、公園等の配置は、既存商店街の活性化を図り、利便性や回遊性に配慮して計画的に整備する。

○公園等の整備について　　令和２年３月

	施設名	箇所数	用地取得面積（㎡）	施設整備量（㎡）
	（仮称）防災ふれあい広場	5	500	500

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、北区画街路 7 号線及び鉄道付属街路の広幅員道路では電線類の地中化を実施する。

⑤　公共・公益施設の整備

地区内の公益施設については、十条駅西口再開発事業により駅前広場を整備するほか、災害時の防災活動の拠点としての防災機能の拡充を図るべく、再開発組合と災害時における施設利用の協力に関する協定等の締結に向けに着手していく。

さらに自転車駐車場なども併せて整備することで、駅前施設としての利便性も図る。

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 7 年度の概ね 12 年間とする。

但し、都市計画道路補助 73 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。

⑵ 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、市街地再開発事業をはじめ、都市計画道路事業や鉄道立体交差化などの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。

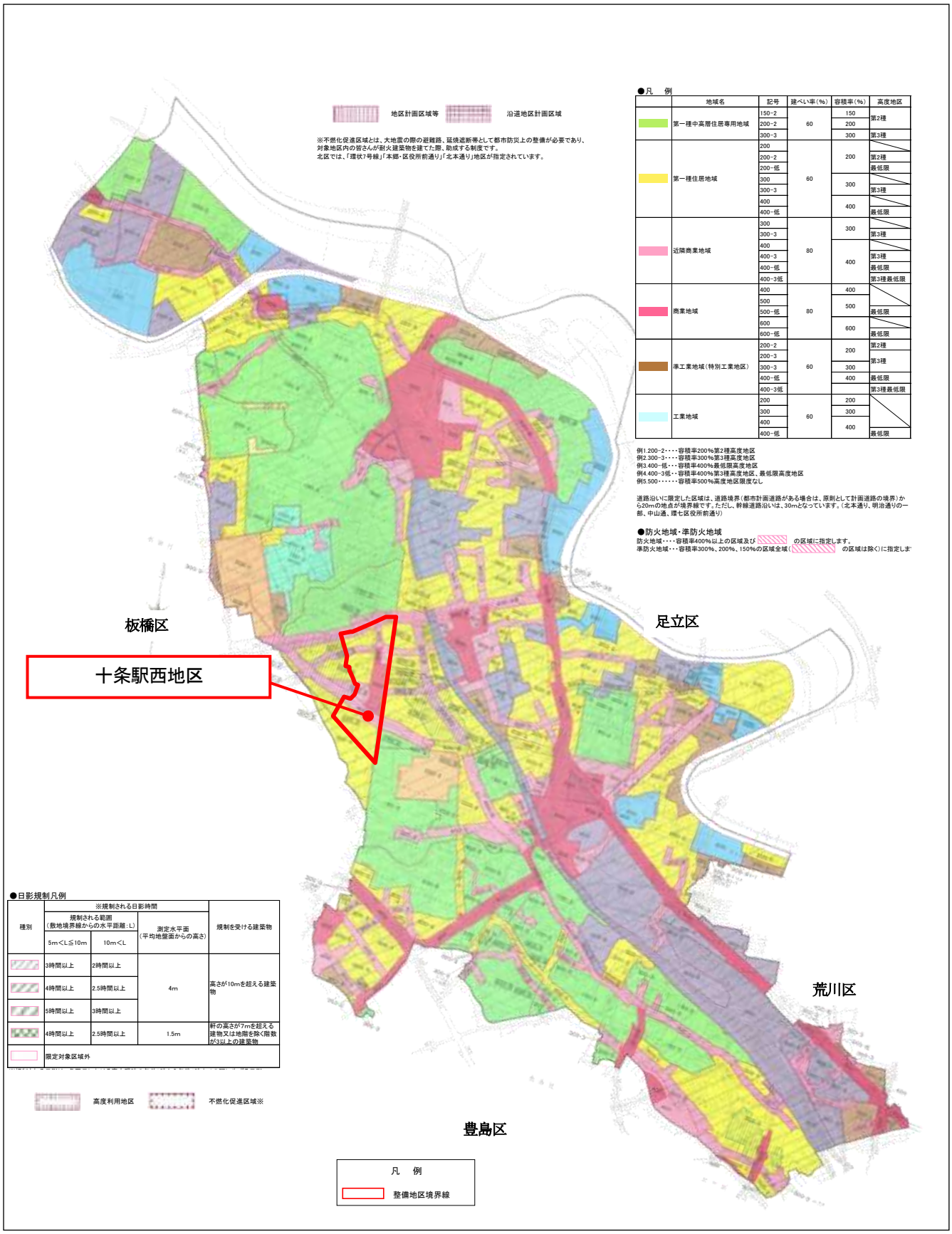
平成 29 年 11 月には東日本旅客鉄道赤羽線（埼京線）十条駅付近の連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業が都市計画決定され、令和 2 年 3 月には補助 85 号線と併せて、事業認可された。

また、令和 2 年度内には、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。

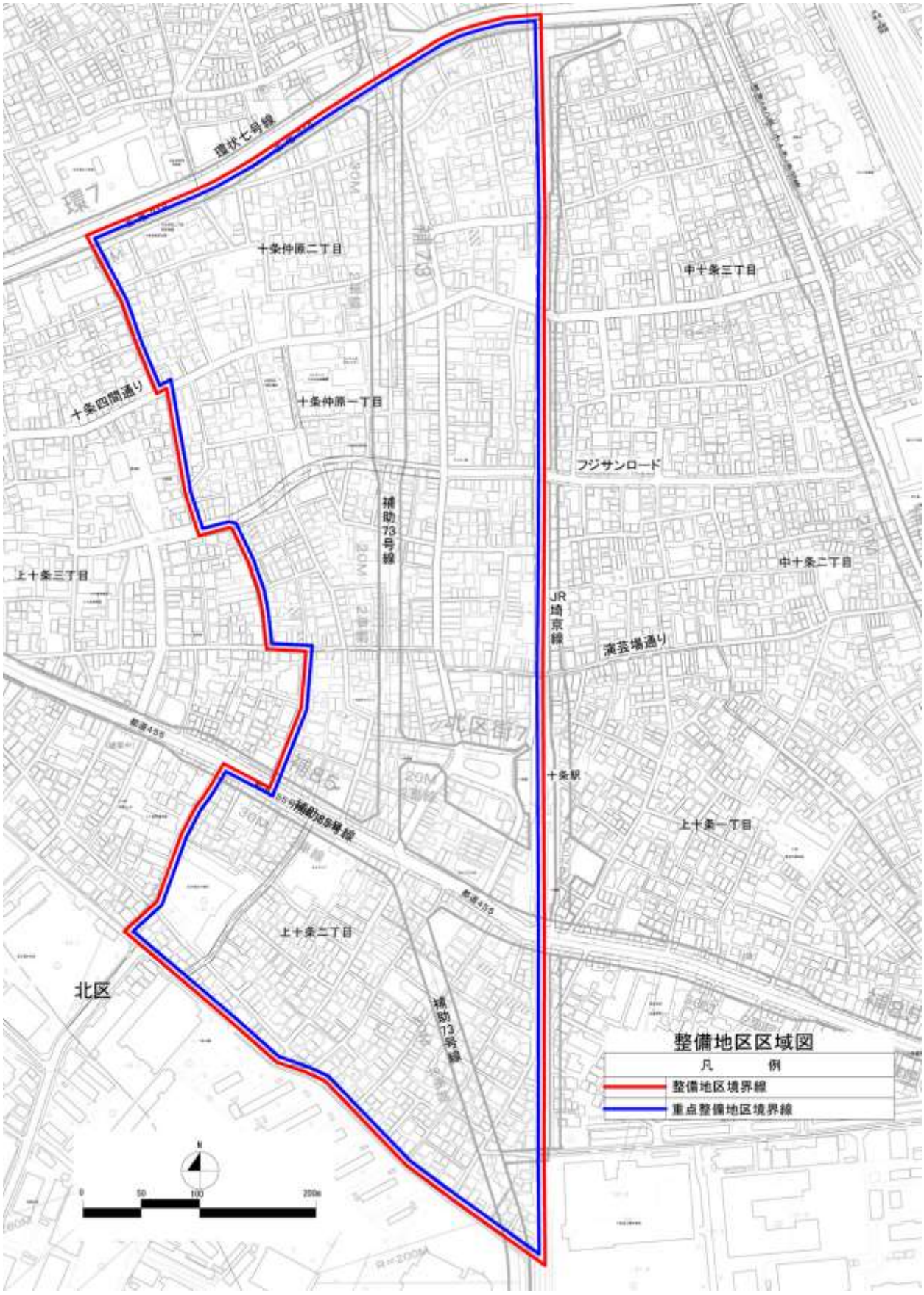
② 地域住民との協働によるまちづくり

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なっており、本地区にあたる駅西ブロック部会は、平成 17 年 12 月から現時点で、計 39 回の自由参加形で意見交換を行なう場を開設してきた。

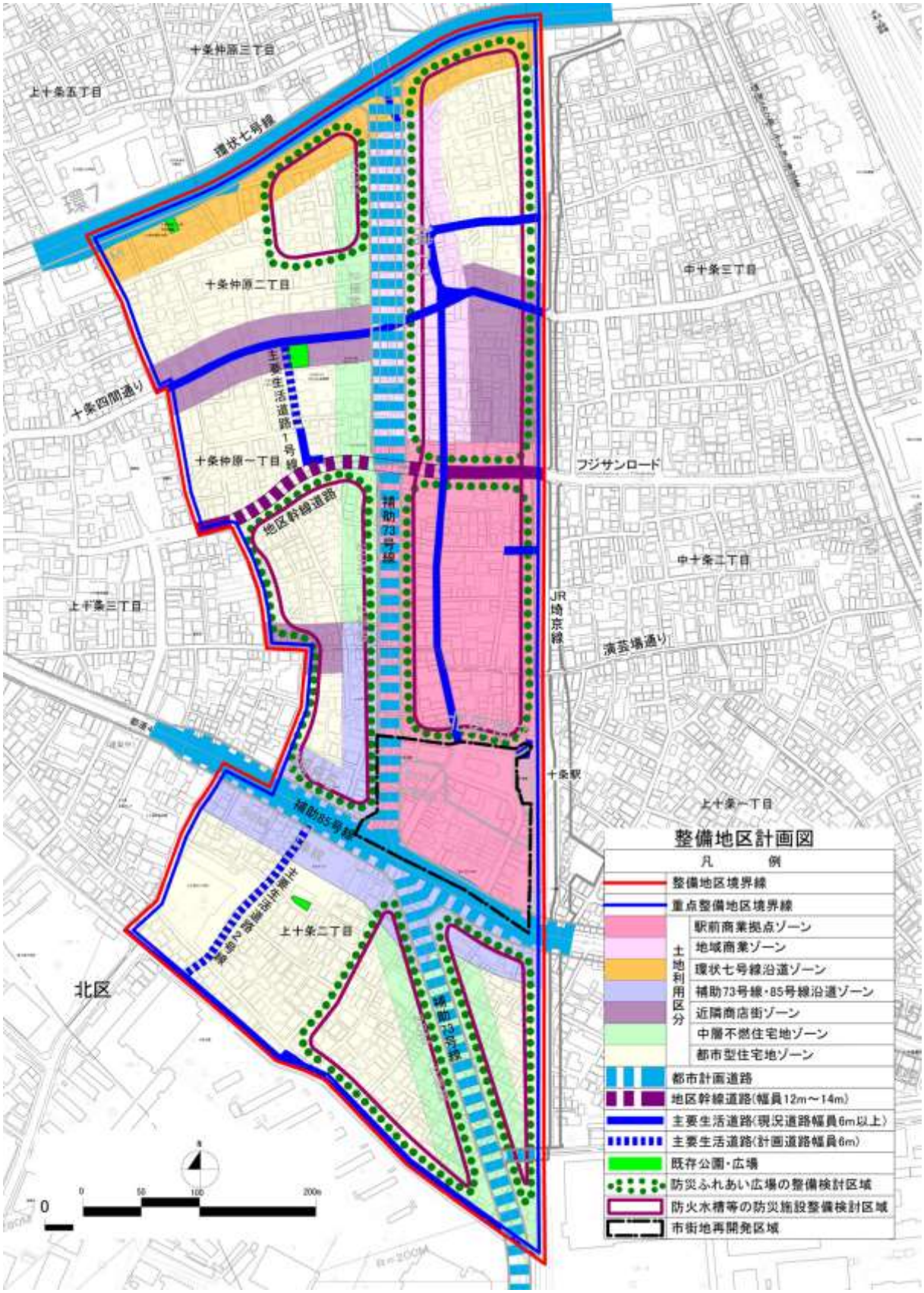
位置図


地区計画区域等
沿道地区計画区域
※不燃化促進区域とは、大地震の際の避難路、延焼遮断帯として都市防災上の整備が必要であり、対象地区内の皆さんが耐火建築物を建てた際、助成する制度です。
北区では、「環状7号線」「本郷・区役所前通り」「北本通り」地区が指定されています。
●凡　例
地域名
記号
建ぺい率(%)
容積率(%)
高度地区
第一種中高層住居専用地域
150-2
200-2
300-3
60
150
200
300
第2種
第3種
第一種住居地域
200
200-2
200-低
300
300-3
400
400-低
60
200
300
400
第2種
最低限
第3種
最低限
近隣商業地域
300
300-3
400
400-3
400-低
400-3低
80
300
400
第3種
第3種
最低限
第3種最低限
商業地域
400
500
500-低
600
600-低
80
400
500
600
最低限
最低限
準工業地域(特別工業地区)
200-2
200-3
300-3
400-低
400-3低
60
200
300
400
第2種
第3種
最低限
第3種最低限
工業地域
200
300
400
400-低
60
200
300
400
最低限
例1.200-2・・・・容積率200%第2種高度地区
例2.300-3・・・・容積率300%第3種高度地区
例3.400-低・・・容積率400%最低限高度地区
例4.400-3低・・容積率400%第3種高度地区、最低限高度地区
例5.500・・・・・・容積率500%高度地区限度なし
道路沿いに限定した区域は、道路境界(都市計画道路がある場合は、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、幹線道路沿いは、30mとなっています。(北本通り、明治通りの一部、中山通、環七区役所前通り)
●防火地域・準防火地域
防火地域・・・容積率400%以上の区域及び　の区域に指定します。
準防火地域・・・容積率300%、200%、150%の区域全域(　の区域は除く)に指定します
板橋区
足立区
十条駅西地区
荒川区
豊島区
●日影規制凡例
種別
※規制される日影時間
規制される範囲
(敷地境界線からの水平距離:L)
5m<L≦10m
10m<L
測定水平面
(平均地盤面からの高さ)
規制を受ける建築物
3時間以上
2時間以上
4時間以上
2.5時間以上
5時間以上
3時間以上
4m
高さが10mを超える建築物
4時間以上
2.5時間以上
1.5m
軒の高さが7mを超える建物又は地階を除く階数が3以上の建築物
限定対象区域外
高度利用地区
不燃化促進区域※
凡　例
整備地区境界線

整備地区区域図


環状七号線
十条仲原二丁目
中十条三丁目
十条四間通り
十条仲原一丁目
フジサンロード
補助73号線
上十条三丁目
中十条二丁目
JR埼京線
演芸場通り
補助85号線
十条駅
上十条一丁目
上十条二丁目
北区
整備地区区域図
凡　例
整備地区境界線
重点整備地区境界線

整備地区計画図


十条仲原三丁目
上十条五丁目
環状七号線
十条仲原二丁目
中十条三丁目
十条四間通り
主要生活道路1号線
十条仲原一丁目
フジサンロード
地区幹線道路
補助73号線
中十条二丁目
上十条三丁目
JR埼京線
演芸場通り
十条駅
上十条一丁目
補助85号線
上十条二丁目
北区
整備地区計画図
凡　例
整備地区境界線
重点整備地区境界線
土地利用区分
駅前商業拠点ゾーン
地域商業ゾーン
環状七号線沿道ゾーン
補助73号線・85号線沿道ゾーン
近隣商店街ゾーン
中層不燃住宅地ゾーン
都市型住宅地ゾーン
都市計画道路
地区幹線道路(幅員12m～14m)
主要生活道路(現況道路幅員6m以上)
主要生活道路(計画道路幅員6m)
既存公園・広場
防災ふれあい広場の整備検討区域
防火水槽等の防災施設整備検討区域
市街地再開発区域
0
50
100
200m