

16 十条・赤羽西地域（北区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 227 ha	約 50,500 人	57.9%	72%

② 地域の概要

全体的に住宅を主体とした地域です。十条駅付近は、木造住宅が密集しており、鉄道による地域分断や幹線道路の未整備など、多くの課題を抱えています。このため、JR 埼京線十条駅付近連続立体交差事業に併せて、地域の活性化や防災性の向上などを実現するため、駅付近のまちづくりを進めていく必要があります。

西が丘周辺は道路等の都市基盤が整い、良好な住宅地が広がっていますが、老朽木造建築物が密集している地区も見られます。十条仲原と上十条との北側は崖地となっており、防災上有効な生活道路や公園が少ない地域です。

重点整備地域である十条駅周辺地区において、補助 73 号線は清水坂公園一带と東京家政大学・加賀中学校一带の避難場所を結ぶ防災計画上の役割も担っており、この道路整備に合わせて沿道街区の整序等による不燃化建替えを促進する必要があります。

特定整備路線補助 86 号線の沿道地区では、震災時の安全な避難路の形成や、燃え広がりを防止する延焼遮断帯の整備に向けて事業が進められています。

③ 整備方針

東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域の指定や、都市防災不燃化促進事業と木造住宅密集地域整備事業とを重層的に施行することで不燃化を促進し、道路や空地を確保した緑豊かで安全な市街地の形成を目指します。

また、区施行や再開発組合施行の都市計画道路の整備に併せて電線類を地中化し、地域の防災性及び住環境の向上を図ります。

さらに、防災マップづくりや町会単位の勉強会など、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、地区計画等の拡大も視野に入れ、地域住民と連携してまちづくりを進めていきます。補助 86 号線については、道路整備に併せて建築物の不燃化・共同化等の沿道のまちづくりを推進し、効率的な延焼遮断帯の形成を目指します。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【赤羽西補助 86 号線沿道地区】

老朽木造建築物の不燃化・耐震化の促進により、燃えないまちづくりを推進します。また、特定整備路線補助 86 号線の整備、沿道における、都市防災不燃化促進事業等の実施により、避難路、延焼遮断機能を確保し、燃え広がらないまちづくりを進めます。

【十条駅周辺地区】

十条駅西口地区市街地再開発事業、補助 83 号線、補助 85 号線、JR 埼京線十条駅付近連続立体交差事業、鉄道付属街路、特定整備路線補助 73 号線及び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ます。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とともに、上十条一丁目 4 番地区においては、令和 4 年度末に防災街区整備事業が竣工し、共同化による防災性の向上と住環境の整備を図りました。

また、避難経路の確保等に資する補助 83 号線、補助 73 号線及び補助 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ます。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ます。

□ 特定整備路線

本地域では、補助 73 号線（上十条二丁目～十条仲原二丁目）及び補助 86 号線（赤羽西五～一丁目）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の 2 者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□ 防火規制

環状 7 号線以南全域及び以北の一部区域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

16. 十条・赤羽西地域整備計画

整備 手法	整備 対象	No.	事業 区分	事業 主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は延 長 (km)	R6 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	補助 83 号線《十条Ⅰ期》	中十条一丁目ほか	0.6km	事業中	事業中	完了
		2	街路	東京都	補助 83 号線《十条Ⅱ期》	中十条三丁目	0.4km	事業中	事業中	完了
		3	街路	東京都	補助 83 号線《十条Ⅲ期》	中十条四丁目ほか	0.5km	R7 年度末までに事業着手		
		4	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 86 号線（赤羽西）	赤羽西四丁目ほか	1.2km	事業中	事業中	完了
		5	街路	東京都	補助 85 号線	上十条一丁目ほか	0.6km	事業中	事業中	完了
		6	再開発	組合	北区画街路 7 号線 （交通広場を含む）	上十条二丁目ほか	0.4km 交通広場面積 0.4ha	事業中	完了	完了
		7	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 73 号線（十条仲原）	十条仲原二丁目ほか	0.6km	事業中	事業中	完了
		8	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 73 号線（上十条）	上十条二丁目	0.3km	事業中	事業中	完了
		9	街路	東京都	補助 73 号線	赤羽西二丁目ほか	*0.7km	事業中	事業中	完了
		10	街路	北区	補助 243 号線	赤羽西四丁目ほか	0.6km	予定	事業中	事業中
		11	街路	北区	都市高速鉄道東日本旅客鉄道赤羽線附属街路第 1～6 号線	上十条一丁目ほか	1.0km	事業中	事業中	事業中
		12	連続立体	東京都	都市高速鉄道東日本旅客鉄道赤羽線	上十条一丁目ほか	*1.5km	事業中	事業中	完了
		13	街路	東京都	環状 7 号線	中十条三丁目ほか	*0.6km	R7 年度末までに事業着手		

注 1：事業区分は P. 7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡 例

1. 整備地域

重点整備地域（不燃化特区）

区界

町丁目界

避難場所

整備地域外の避難場所

警察署

消防署他

小中学校

【延焼遮断帯】

骨格防災軸

一般延焼遮断帯

骨格防災軸（河川）

【基盤整備】

都市計画道路計画線

街路事業等

特定整備路線

【防災生活道路】

幅員 6m 以上（整備済み）

幅員 6m 以上（未整備）

幅員 4m 以上 6m 未満（整備済み）

幅員 4m 以上 6m 未満（未整備）

【その他の道路】

現況幅員 6m 以上

【無電柱化】

無電柱化・検討中路線

無電柱化・事業中路線

無電柱化・整備済路線

16. 十条・赤羽西地域整備計画図（道路網）



整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	沿道一体	東京都北区	〔沿道のまちづくり〕補助 83 号線（十条）	中十条一丁目ほか	1.0km	事業中	事業中	完了
		2	再開発	組合	十条駅西口地区	上十条二丁目ほか	1.7ha	事業中	完了	完了
		3	木密	北区	十条駅東地区※1	上十条一丁目ほか	51.7ha	事業中	完了	完了
		4	木密	北区	十条駅西地区	上十条二丁目ほか	26.8ha	事業中	完了	完了
		5	木密	北区	十条北地区	上十条五丁目ほか	31.5ha	事業中	事業中	完了
		6	不燃化	北区	補助 83 号線南地区	中十条一丁目ほか	3.5ha	完了	完了	完了
		7	不燃化	北区	補助 83 号線北地区	中十条三丁目	2.3ha	事業中	完了	完了
		8	不燃化	北区	補助 85 号線沿道地区	上十条一丁目ほか	6.3ha	事業中	事業中	完了
		9	不燃化	北区	補助 86 号線赤羽西地区	赤羽西四丁目ほか	*3.7ha	事業中	完了	完了
		10	不燃化	北区	補助 73 号線沿道地区	十条仲原一丁目ほか	5.1ha	事業中	完了	完了
		11	住市総(拠点型)	北区	赤羽台周辺地区	赤羽西四丁目ほか	*99.4ha	事業中	完了	完了
		—	狭あい	北区	全域	—	—	事業中	—	—
規制・誘導		12	防災街区	北区	上十条三・四丁目地区	上十条三丁目ほか	19.6ha	実施中	実施中	実施中
		13	地区計画	北区	補助 83 号線周辺南地区	中十条一丁目ほか	17.7ha	実施中	実施中	実施中
		14	地区計画	北区	補助 83 号線周辺北地区	中十条三丁目	9.8ha	実施中	実施中	実施中
		15	地区計画	北区	十条駅西口地区	上十条二丁目ほか	1.9ha	実施中	実施中	実施中
		16	地区計画	北区	十条駅周辺西地区	上十条二丁目ほか	24.5ha	実施中	実施中	実施中
		17	沿道地区	北区	北区環状七号線沿道地区	上十条四丁目ほか	13.3ha	実施中	実施中	実施中
		18	地区計画	北区	岸町二丁目地区	岸町二丁目	4.8ha	実施中	実施中	実施中
		19	地区計画	北区	十条駅周辺東地区	上十条一丁目ほか	18.9ha	実施中	実施中	実施中
		20	特定防災	北区	上十条一丁目 4 番地区	上十条一丁目	0.2ha	実施中	実施中	実施中
		21	地区計画	北区	十条北地区	上十条五丁目ほか	31.5ha	実施中	実施中	実施中
耐震化	—	耐震診断 耐震改修	北区	全域	—	—	—	実施中	実施中	完了

注 1：事業区分は P. 7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：※1 は、平成 28 年度に旧上十条一丁目、中十条一・二・三丁目地区を十条駅東地区として区域拡大を行った。

注 4：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標のうち「R7 年度末に旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡 例

【整備地域】

 重点整備地域（不燃化特区）

--- 区界

— 町丁目界

 避難場所

 整備地域外の避難場所

【規制誘導区域】

 地区計画

 防災街区整備地区計画

⊗ 警察署

ㄚ 消防署他

⋈ 小中学校

【事業区域】

 沿道一体整備事業

 市街地再開発事業

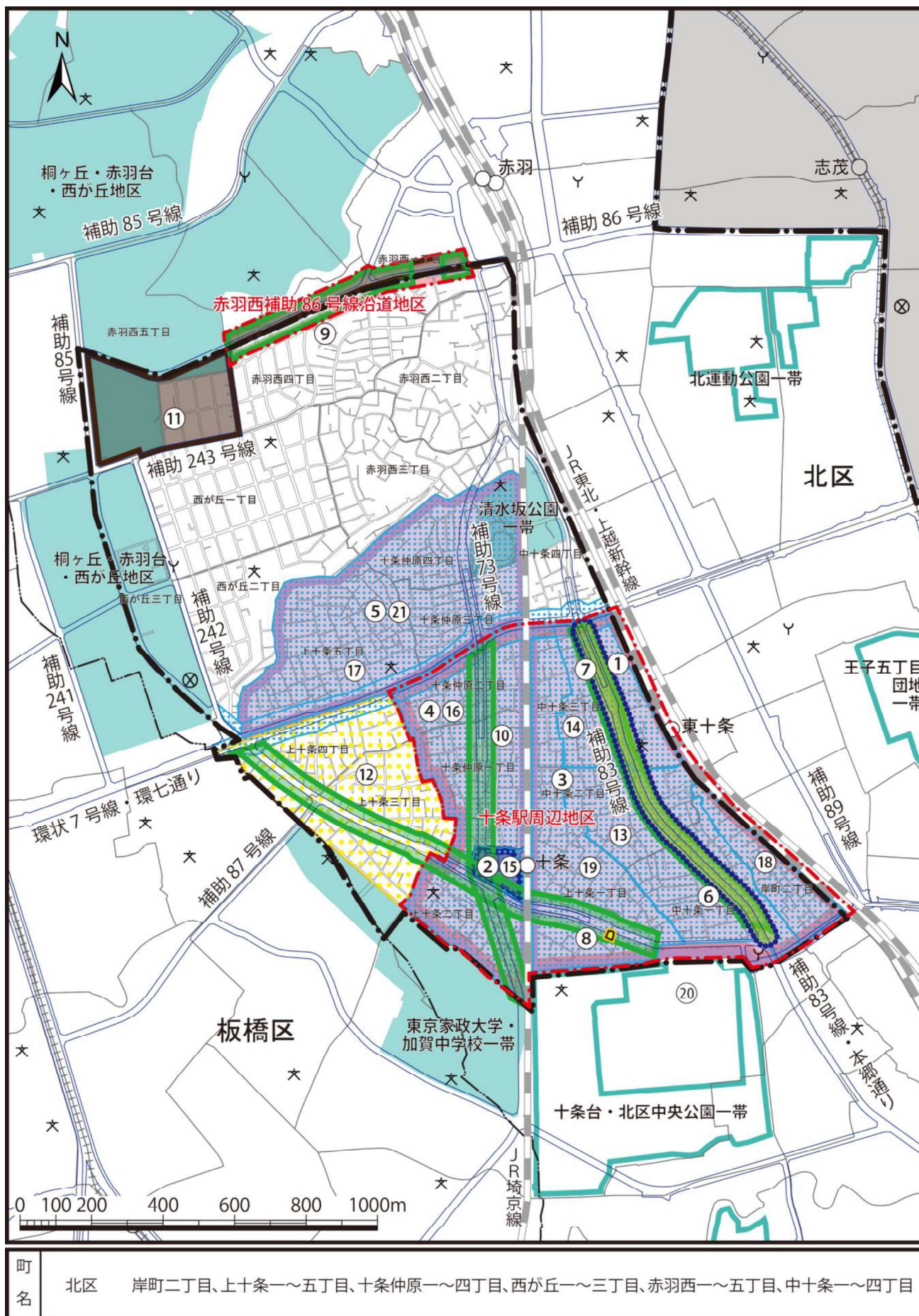
 木造住宅密集地域整備事業

 都市防災不燃化促進事業

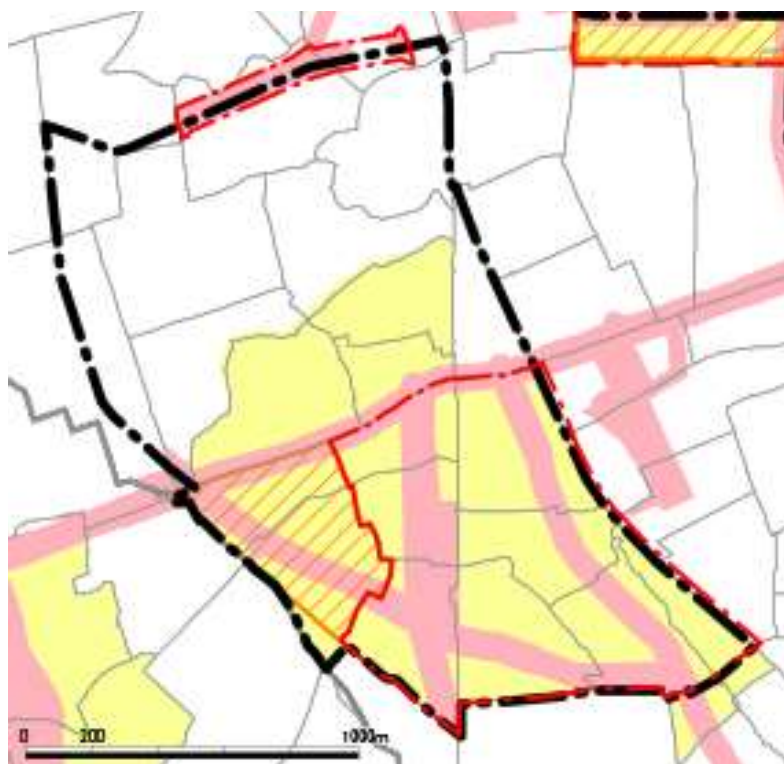
 住宅市街地総合整備事業

 防災街区整備事業

16. 十条・赤羽西地域整備計画図（市街地の不燃化）

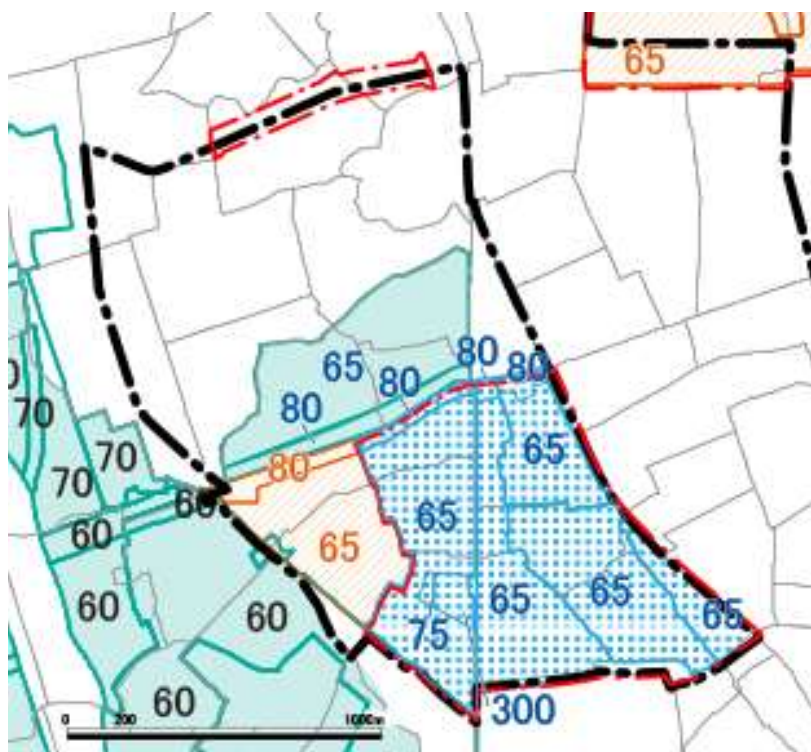


防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 防火地域
- 新たな防火規制区域
- 防災街区整備地区計画
- 防災街区整備地区計画のうち新たな防火規制相当の規制がある区域

敷地面積の最低限度の指定状況



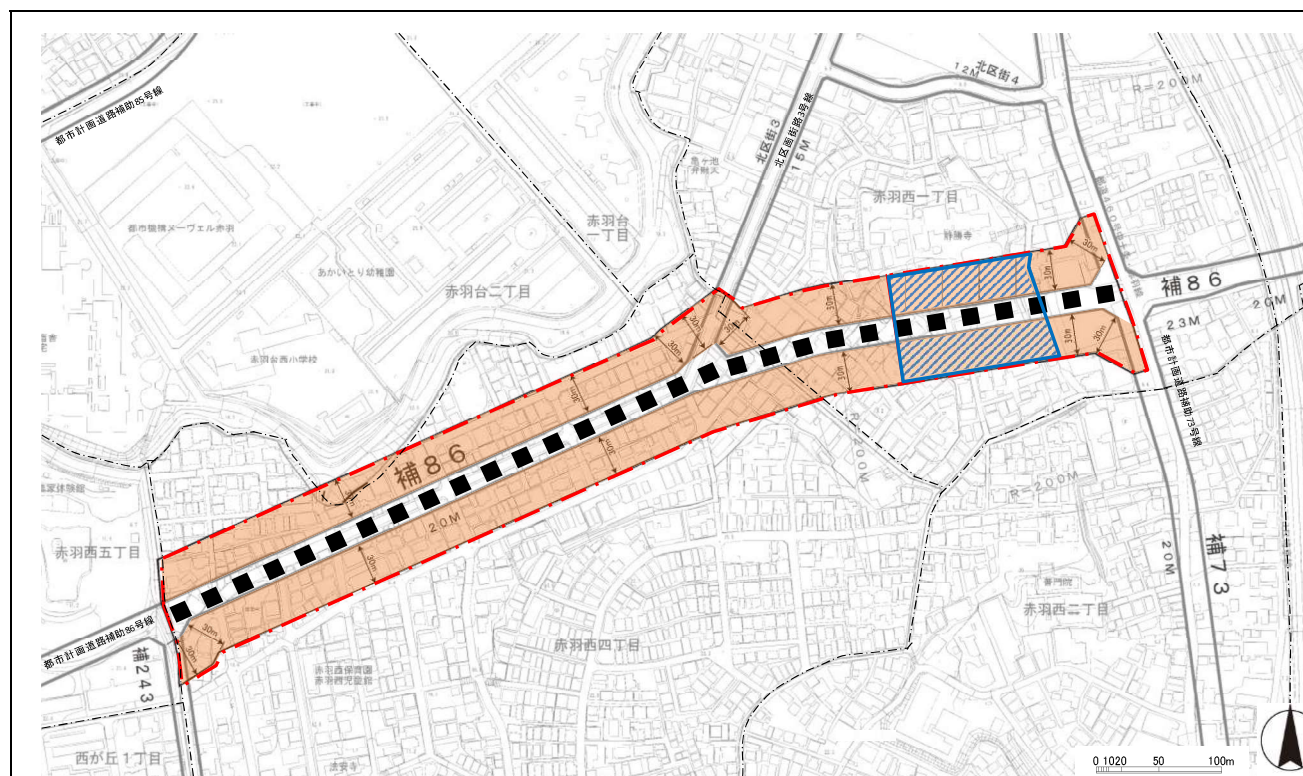
※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)

- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 整備地域に関わる防災街区整備地区計画のうち敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 整備地域に関わる地区計画のうち敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 敷地面積の最低限度の指定がある用途地域

16 十条・赤羽西地域整備計画

□ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
38 赤羽西補助 86 号線沿道地区	北区	赤羽西四丁目ほか	6.0ha	○補助 86 号線沿道のまちづくり	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援



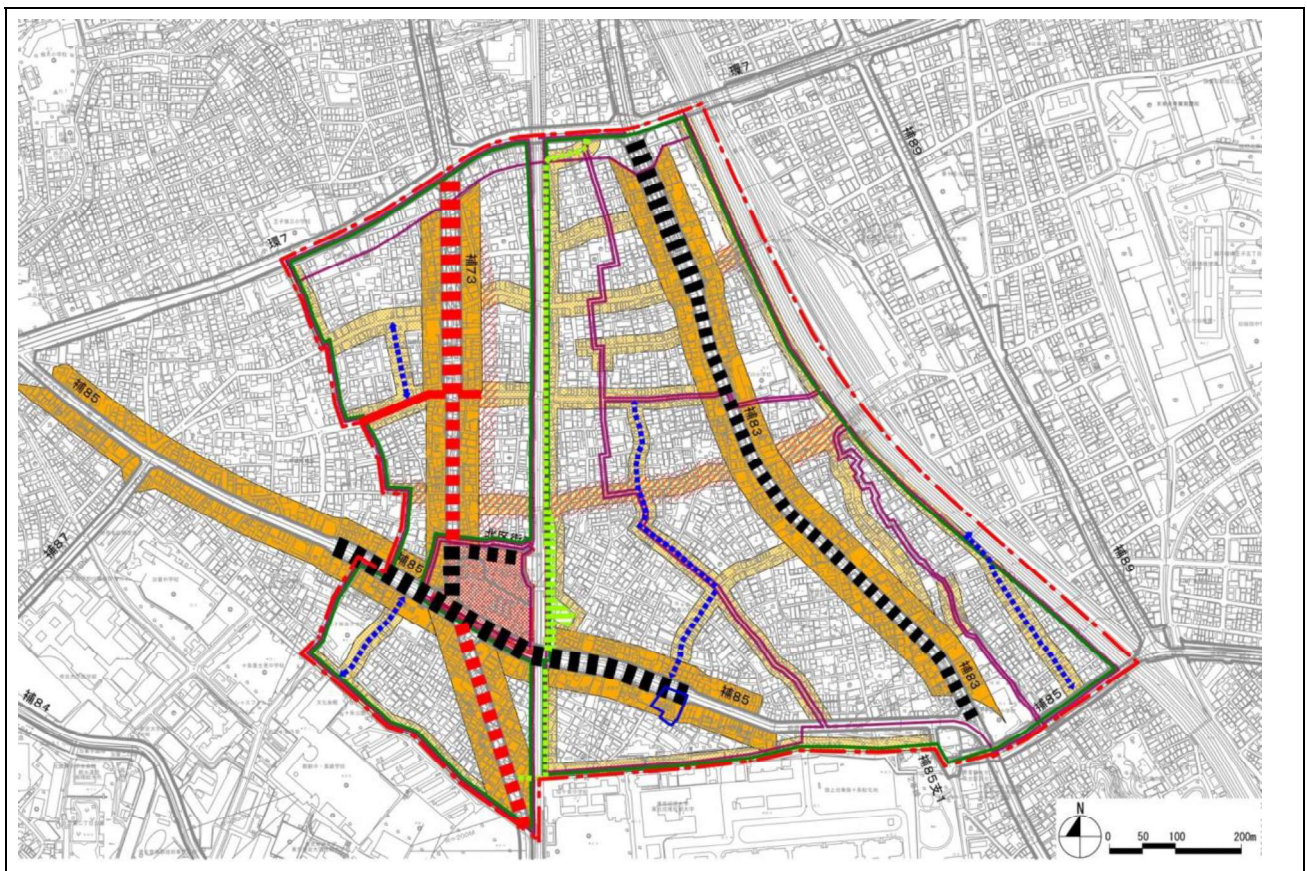
<コア事業における取組>
○補助 86 号線沿道のまちづくり

<凡例>

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 補助 86 号線沿道のまちづくり
- 新たな防火規制区域

* 不燃化特区の整備方針図を掲載

業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な支援
36 十条駅周辺 地区	北区	上十条二丁目ほか	81.2ha	○十条駅前における再開発事業の推進 ○区施行による地区幹線道路の整備 ○赤羽線（埼京線）付属街路（側道）の整備 ○赤羽線（埼京線）付属街路（側道）の整備に伴う沿道まちづくり ○防災街区整備事業の推進	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●土業派遣支援 ●用地折衝派遣支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援



＜コア事業における取組＞

- 十条駅前における再開発事業の推進
- 区施行による地区幹線道路の整備
- 赤羽線（埼京線）付属街路（側道）の整備
- 赤羽線（埼京線）付属街路（側道）の整備に伴う沿道まちづくり
- 防災街区整備事業の推進

* 不燃特区の整備方針図を掲載

	重点整備地域（不燃化特区）区域
	市街地再開発事業区域
	都市計画道路（特定整備路線）
	都市計画道路
	赤羽線（埼京線）付属街路（側道）
	地区幹線道路
	主要生活道路
	密集事業区域
	地区計画策定区域
	防災街区整備事業区域
	都市防災不燃化促進事業区域
	地区防災不燃化促進事業区域
	店舗加算助成区域