

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【北区】

十条駅周辺地区

令和8年3月

北区

1 整備目標・方針

地区名	十条駅周辺地区			整備地域名	十条・赤羽西地域				
位置	北区上十条一丁目、上十条二丁目、十条仲原一丁目、十条仲原二丁目、中十条一丁目の一部、中十条二丁目、中十条三丁目、岸町二丁目の一部、東十条一丁目の一部、東十条二丁目の一部、東十条三丁目の一部及び東十条四丁目の一部				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成19年6月1日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			上十条一丁目	13.0ha	3	4	4
					上十条二丁目	11.2ha	3	4	4
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	49.1%	十条仲原一丁目	7.9ha	3	4	4	
当初	平成25年4月1日	26.8ha	令和3年(正式値)	53.8%	十条仲原二丁目	6.9ha	3	3	3
区域変更	平成29年4月1日	81.2ha	令和6年(参考値)	55.2%	中十条一丁目の一部	11.1ha	2	3	3
			最終目標値(令和12年)	70%	中十条二丁目	9.6ha	3	4	4
					中十条三丁目	13.9ha	3	4	4
					岸町二丁目の一部	4.8ha	5	5	5
					鉄道敷	2.8ha	-	-	-
					計	81.2ha			
地区の現況・課題									
<p>(現況) 十条駅周辺地区は、北区の中央西部、JR埼京線十条駅を中心として、北側は環状七号線、西側は住宅市街地総合整備事業の実施済み地区(上十条三・四丁目地区)、南側は板橋区、東側はJR京浜東北線に囲まれた地区で、地区の北東には東十条駅も隣接している。 本地区は、昭和初期に東京郊外で屈指の商店街となる一方、周辺では無秩序に木造住宅が建ち並び、戦災焼失を逃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となっている。現在は、東京都の「防災都市づくり推進計画」の整備地域に位置付けられるとともに、北区の「都市計画マスタープラン2020」及び「十条地区まちづくり基本構想」においても木造住宅密集地域の改善が課題となっている地区である。また、平成29年度から十条駅前における再開発事業による整備が進んでおり、令和5年には上十条一丁目4番地区において防災街区整備事業による整備が完了した。また、新たなオープンスペースとして、令和6年度に上一防災広場が開園した。一方で、「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)」では、本地区8町丁目のうち、6町丁目の火災危険度がランク4以上、6町丁目の総合危険度がランク4以上を示している地区である。</p> <p>(課題) 本地区の整備課題としては、にぎわいの拠点に相応しい十条駅周辺の整備、避難路の確保及び道路ネットワークの形成、都市計画道路整備における沿道の不燃化促進、消防活動困難区域の解消、震災時の消防水利の設置、公園・緑地等の整備、無接道敷地の解消、地区全体(特に商店街沿道)における不燃化促進、建替えにおけるルールづくり、地域住民への防災意識啓発などが挙げられる。また、本地区内の急傾斜地においては、地震や豪雨の際に土砂崩れのおそれがある土砂災害(特別)警戒区域に指定されている区域があり、助成制度の活用や擁壁等の整備時における安全性の確保が必要である。</p>									

整備目標・方針

＜整備目標＞

- ①都市計画道路等の整備
- ②都市計画道路整備に合わせた沿道まちづくり
- ③主要生活道路の整備
- ④公園・広場の整備
- ⑤地区全体における不燃化の促進
- ⑥不燃領域率70%の達成

＜整備方針＞

- ①都市計画道路補助73号線・83号線・85号線、赤羽線(埼京線)附属街路(側道)、地区幹線道路の整備及び都市高速鉄道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を推進して、市街地火災の延焼の遮断と避難路の確保を図り、まちの安全性を高める。
- ②都市計画道路補助73号線・83号線・85号線、赤羽線(埼京線)附属街路(側道)の整備に合わせて、都市防災不燃化促進事業等による延焼遮断機能の確保や狭小残地の共同化に向けたコーディネートを行う。
- ③現況幅員4m未満の道路を幅員6m以上に拡幅整備を行うことで、消防活動困難区域の解消を図る。
- ④延焼の抑制や震災時の消防水利の確保等、地域の防災活動の核となる公園・広場の整備を進める。
- ⑤規制誘導型手法と合わせて不燃化特区内における建替えについて、「建築設計費の助成」や「老朽建築物除却助成」の支援や防災街区整備事業等を活用し、不燃化を促進する。

令和7年度までの主な取組

【コア事業】

- ・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)附属街路(側道)の整備
- ・赤羽線(埼京線)附属街路(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

【コア事業以外】

- ・都市計画道路補助73号線の整備
- ・補助73号線の整備に伴う沿道まちづくり
- ・都市計画道路補助83号線の整備
- ・補助83号線の整備に伴う沿道まちづくり
- ・都市計画道路補助85号線の整備
- ・補助85号線の整備に伴う沿道まちづくり
- ・主要生活道路の整備
- ・公園・広場の整備
- ・不燃化建替えの促進

令和8年度以降の主な取組

【コア事業】

- ・都市計画道路補助73号線の整備
- ・都市計画道路補助83号線の整備
- ・都市計画道路補助85号線の整備
- ・主要生活道路の整備
- ・区施行による地区幹線道路の整備
- ・赤羽線(埼京線)附属街路(側道)の整備
- ・赤羽線(埼京線)附属街路(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

【コア事業以外】

- ・補助73号線の整備に伴う沿道まちづくり
- ・補助83号線の整備に伴う沿道まちづくり
- ・補助85号線の整備に伴う沿道まちづくり
- ・公園・広場の整備
- ・不燃化建替えの促進

2 地区内での取組

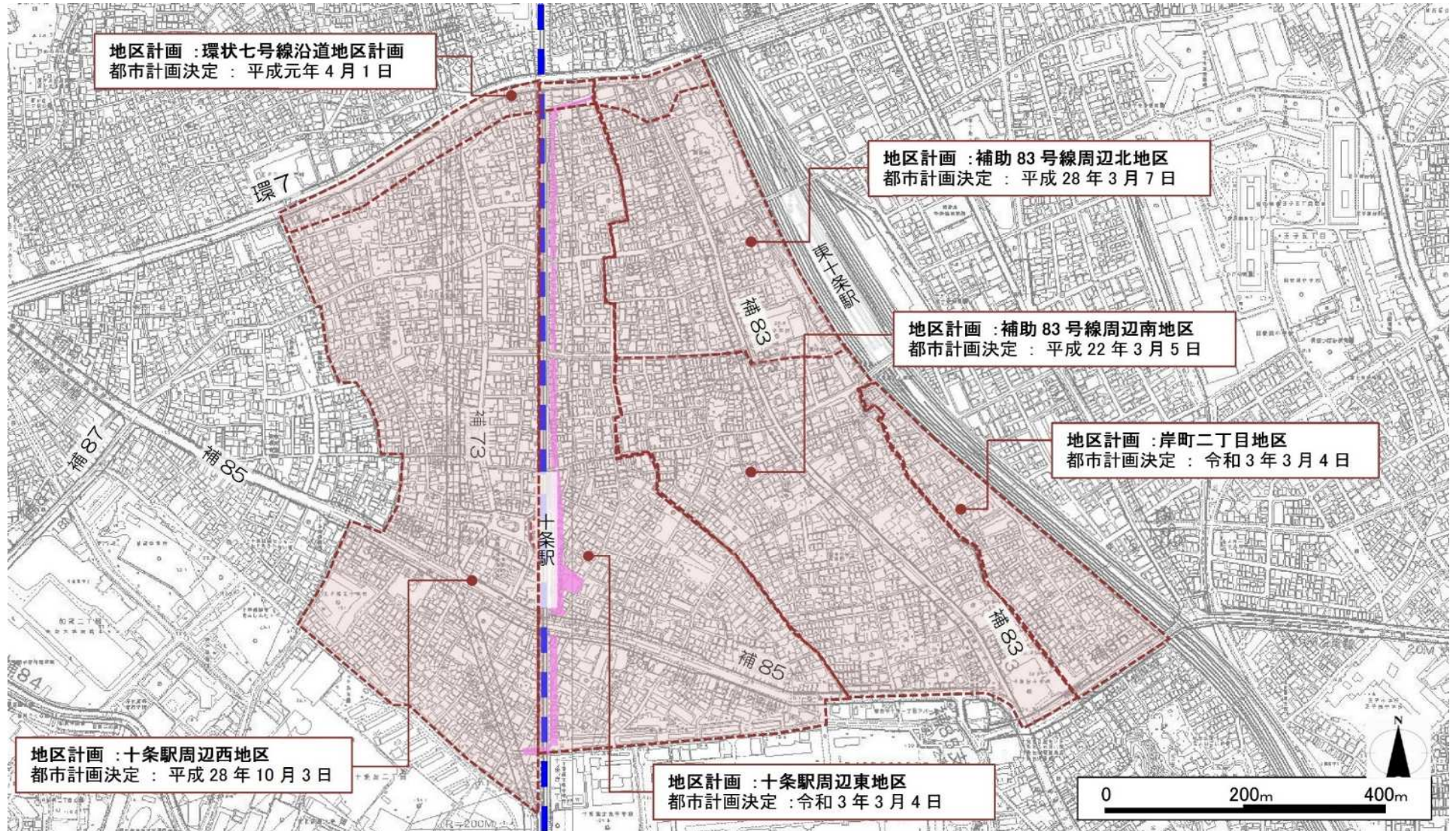
	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	都市計画道路補助73号線の整備	・特定整備路線補助73号線の整備	都		・都市計画道路補助73号線街路事業	延長:約890m	継続事業	
	A-2	都市計画道路補助83号線の整備	・優先整備路線補助83号線の整備	都		・都市計画道路補助83号線街路事業	① I 期区間(中十条一丁目～中十条三丁目):延長640m ② II 期区間(中十条二丁目～中十条三丁目):延長410m	継続事業	
	A-3	都市計画道路補助85号線の整備	・優先整備路線補助85号線の整備	都		・都市計画道路補助85号線街路事業	延長:約620m	継続事業	令和2年3月3日:事業認可
	A-4	主要生活道路の整備	・主要生活道路(6路線)の整備により、避難及び消防活動の円滑化を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・用地折衝派遣支援 ・壁面後退奨励金支援	・住宅市街地総合整備事業	十条駅西地区:2路線、延長約290m 十条駅東地区:4路線、延長約790m	継続事業	
	A-5	区施行による地区幹線道路の整備	・特定整備路線補助73号線の整備に合わせて、主要な東西軸の地区幹線道路を確保し、震災発生時の避難及び消防活動の円滑化を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・用地折衝派遣支援	・住宅市街地総合整備事業	延長:約180m	継続事業	
	A-6	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	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・用地折衝派遣支援	・東日本旅客鉄道赤羽線付属街路事業	幅員:6～13.5m 延長:約980m	継続事業	平成29年11月30日:都市計画決定 令和2年3月13日:事業認可
	A-7	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	・赤羽線(埼京線)付属街路(側道)整備と合わせて、沿線の不燃化を誘導する	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ・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 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・無接道敷地等解消促進支援	・地区防災不燃化促進事業	延長:約980m	継続事業	
	A-8	防災街区整備事業の推進	・地震による建物の倒壊や道路の閉塞、火事による延焼等を改善する	組合	・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 ・戸別訪問支援 ・防災街区整備事業費支援	・住宅市街地総合整備事業	全域より1か所程度	新規事業	組合施行(予定)

コア事業 以外の事業	B-1	補助73号線の整備に伴う沿道 まちづくり	・特定整備路線補助73号線の 整備に伴う沿道の不燃化 促進を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・無接道敷地等対策コーディネーター 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 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・無接道敷地等解消促進支援	・都市防災不燃化促進事業	沿道不燃化区域:約6.5ha (補助73号線沿道区域約5.6ha、商店街 区域約0.9ha)	継続事業	
	B-2	補助83号線の整備に伴う沿道 まちづくり	・優先整備路線補助83号線の 整備に伴う沿道の不燃化 促進を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・無接道敷地等対策コーディネーター 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 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・無接道敷地等解消促進支援	・都市防災不燃化促進事業	補助83号線北地区 沿道不燃化区域:約2.35ha	継続事業	
	B-3	補助85号線の整備に伴う沿道 まちづくり	・優先整備路線補助85号線の 整備に伴う沿道の不燃化 促進を図る	区	・まちづくりコンサルタント派遣支援 ・土業派遣支援 ・無接道敷地等対策コーディネーター 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 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・無接道敷地等解消促進支援	・都市防災不燃化促進事業	沿道不燃化区域:約7.4ha	継続事業	
	B-4	公園・広場の整備	・震災時の消防水利及び オープンスペースの確保の ため公園・広場の整備を 進める	区	・公園、緑地、広場等整備支援	・住宅市街地総合整備事業	十条駅西地区:面積約500㎡ 十条駅東地区:面積約1,600㎡ (うち整備済面積:約850㎡)	継続事業	
	B-5	不燃化建替えの促進	・地区全体に亘り、不燃化を 促進する	区	・土業派遣支援 ・無接道敷地等対策コーディネーター 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 ・現地相談ステーション管理・運営支援 ・店舗等への建替え加算助成支援 ・固定資産税及び都市計画税の減免 ・高齢者世帯への建替え加算助成支援 ・無接道敷地等解消促進支援	・地区防災不燃化促進事業	約78.4ha	継続事業	

事業 番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定 権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・ 進捗状況	備考
C-1	地域地区指定の変更	・街路事業に合わせた 不燃化を誘導する	都・区	・補助73号線沿道の地域地区(用途地域、防火地域、最低限高度地区等)	約26.8ha	平成28年10月3日告示	
				・補助83号線沿道の地域地区(用途地域、防火地域、最低限高度地区等)	約9.8ha	平成28年3月7日告示	
				・補助85号線沿道の地域地区(最低限高度地区)	約9.8ha	令和3年3月4日告示	
C-2	地区計画	・街路事業及び都市防災 不燃化促進事業の導入、 赤羽線(埼京線)付属街路 (側道)、主要生活道路 整備と合わせ、適切な 建替えと建築物の不燃化 を誘導する	区	環状七号線沿道地区計画 沿道20m、約13.3ha、延長約2.4km		平成元年4月1日告示	別紙地区計画図のとおり
				補助83号線周辺南地区、約17.7ha		平成22年3月5日告示	
				補助83号線周辺北地区、約9.8ha		平成28年3月7日告示	
				十条駅周辺西地区、約24.5ha		平成28年10月3日告示	
				十条駅周辺東地区、約18.9ha		令和3年3月4日告示	
岸町二丁目地区、約4.8ha		令和3年3月4日告示					
C-3	新防火規制	・地区全体に亘る防災性の 向上	都	・全域を「新たな防火規制」の区域に指定	約78.4ha	平成19年6月1日指定	

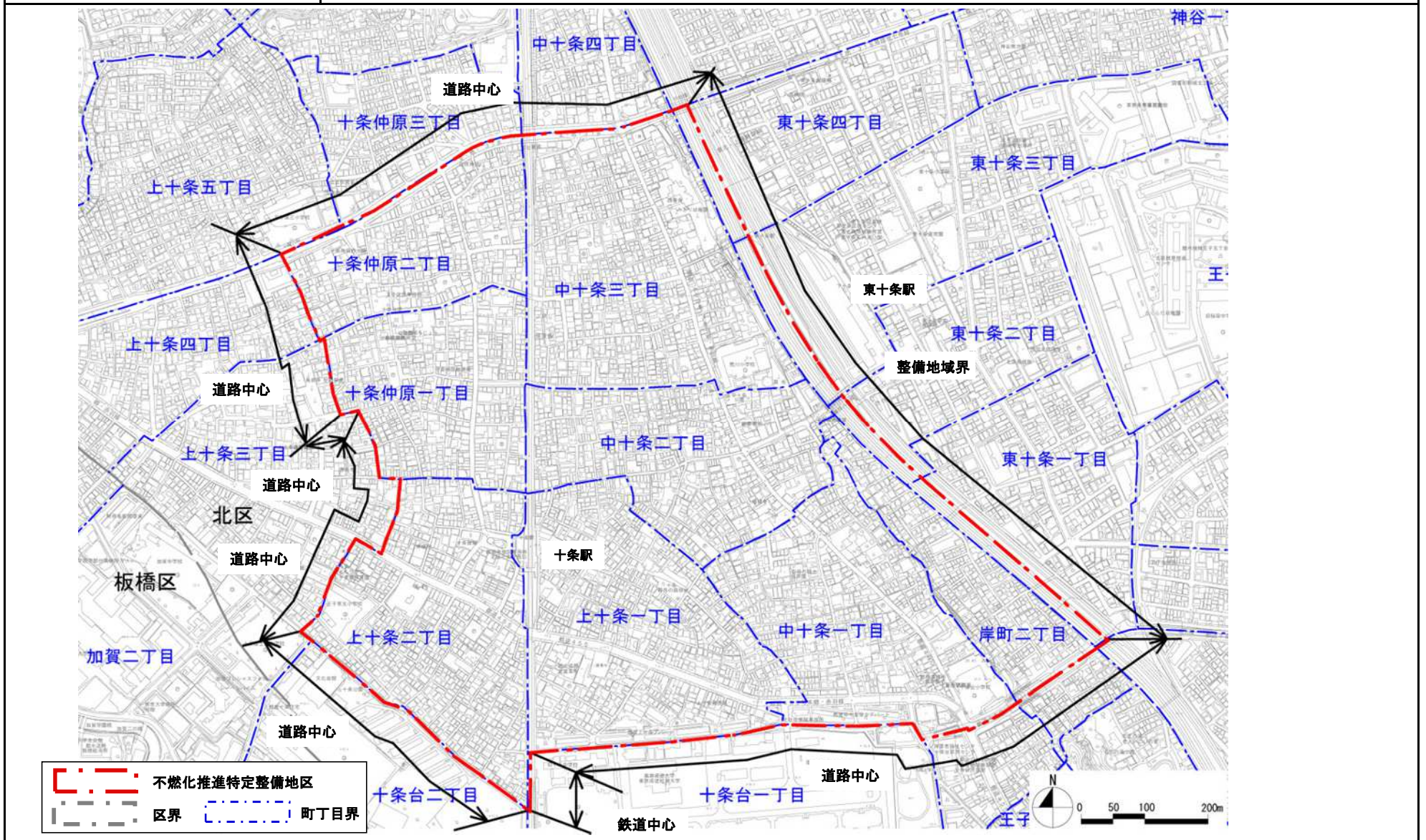
【参考】地区計画図

十条駅周辺地区



3 区域図

十条駅周辺地区



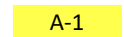
4 整備方針図

十条駅周辺地区

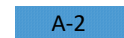


不燃化推進特定整備地区

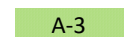
コア事業



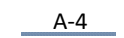
A-1 都市計画道路補助73号線の整備



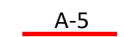
A-2 都市計画道路補助83号線の整備



A-3 都市計画道路補助85号線の整備



A-4 主要生活道路の整備

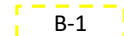


A-5 区施行による地区幹線道路の整備

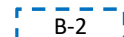


赤羽線(埼京線)附属街路(側道)の整備
赤羽線(埼京線)附属街路(側道)の整備に伴う沿道まちづくり

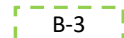
コア事業以外の事業



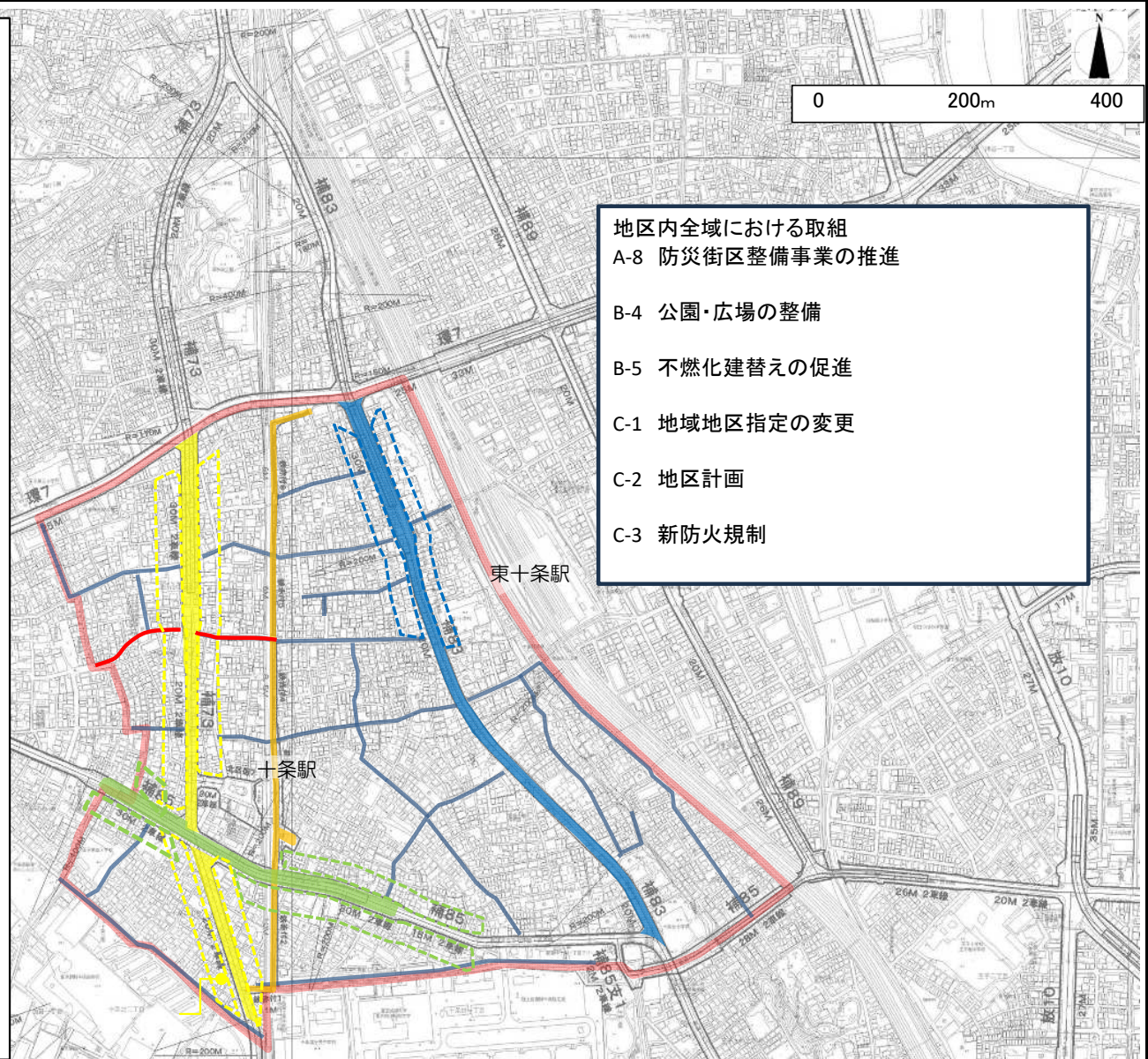
B-1 補助73号線の整備に伴う沿道まちづくり



B-2 補助83号線の整備に伴う沿道まちづくり



B-3 補助85号線の整備に伴う沿道まちづくり



地区内全域における取組
A-8 防災街区整備事業の推進
B-4 公園・広場の整備
B-5 不燃化建替への促進
C-1 地域地区指定の変更
C-2 地区計画
C-3 新防火規制

5 整備スケジュール

事業内容		令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	
コア事業	A-1 都市計画道路補助73号線の整備	用地測量・建物調査・用地取得						
	A-2 都市計画道路補助83号線の整備	用地測量・建物調査・用地取得						
	A-3 都市計画道路補助85号線の整備	用地測量・建物調査・用地取得						
	A-4 主要生活道路の整備	十条駅東地区 4路線 用地測量・建物調査・用地取得					用地完了	道路整備
		十条駅西地区 2路線 用地測量・建物調査・用地取得						
	A-5 区施行による地区幹線道路の整備	道路整備	道 完 了 整 備	道路整備				道 完 了 整 備
	A-6 赤羽線(埼京線)付属街路(側道)の整備	用地測量・建物調査・用地取得						
A-7 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	不燃化の誘導							
	地区防災不燃化促進事業							
A-8 防災街区整備事業の推進	上十条一丁目 4番地区 除却・新築工事	工 事 竣 工	組 合 解 散	除却・新築工事			工 事 竣 工	

コア事業 以外の事業	B-1	補助73号線の整備に伴う沿道まちづくり	不燃化の誘導					
			補助73号線沿道地区 都市防災不燃化助成事業					
	B-2	補助83号線の整備に伴う沿道まちづくり	不燃化の誘導					
			補助83号線周辺北地区 都市防災不燃化助成事業					
	B-3	補助85号線の整備に伴う沿道まちづくり	不燃化の誘導					
			補助85号線沿道地区 都市防災不燃化助成事業					
	B-4	公園・広場の整備	十条駅東地区(上十条一丁目、中十条一・二・三丁目地区) 公園用地取得・整備					公園 完了 整備
			十条駅西地区 公園用地取得・整備					
	B-5	不燃化建替えの促進	不燃化助成の実施					
			不燃化の誘導					
			地区防災不燃化促進事業					
	規制誘導策	C-1	地域地区指定の変更	決都 定市 済計 み画	各 地 区			
		C-2	地区計画	決都 定市 済計 み画	各 地 区			
		C-3	新防火規制	指 定 済 み				

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。