

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 3年3月

北区

1 整備目標・方針

地区名	十条駅周辺地区(旧地区名:十条駅西地区)					
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	面積(ha)	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うまま現在に至っているため、屈曲した狭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(改定)」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、「地震に関する地域危険度測定調査(第8回)」では、本地区8町丁目のうち、7町丁目の火災危険度がランク4以上、4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。</p>	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第8回)		
				倒壊	火災	総合
		上十条一丁目	13.0ha	3	4	4
		上十条二丁目	11.2ha	3	3	4
		十条仲原一丁目	7.9ha	3	4	3
		十条仲原二丁目	6.9ha	3	4	3
		中十条一丁目の一部	11.1ha	2	4	3
		中十条二丁目	9.6ha	3	5	4
		中十条三丁目	13.9ha	3	4	3
	岸町二丁目の一部	4.8ha	5	5	5	
	鉄道敷	2.8ha	-	-	-	
	計	81.2ha				
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組				
<p>(コア事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(コア事業以外)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 		<p>(コア事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(コア事業以外)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 				
整備目標・方針						
(1)整備目標						
<ul style="list-style-type: none"> 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 						
(2)整備方針						
<ul style="list-style-type: none"> ①十条駅西口地区第一種市街地再開発事業、都市計画道路補助73号線・83号線・85号線、赤羽線(埼京線)付属街路(側道)、地区幹線道路の整備を推進して、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)付属街路(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。 						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	55.4%	70.0%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末			

2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
A-1	十条駅前における再開発事業の推進	駅前の再開発事業を進めることにより、延焼遮断効果の向上と駅前広場・区画街路7号線の整備による防災活動拠点を構築する。	【補助事業】第一種市街地再開発事業	組合	施行地区面積:約1.7ha 区画街路7号線延長:約40m 都市計画道路補助73号線:約85m	事業中	(組合施行) 平成24年10月2日:都市計画変更・決定 平成29年5月26日:組合設立認可 令和2年3月9日:権利変換計画認可 令和6年度:工事竣工(予定)
A-2	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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 ●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	区	延長:約180m	事業中	
A-3	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	【補助事業】東日本旅客鉄道赤羽線付属街路事業 ●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	区	幅員:6~13.5m 延長:約980m	事業中	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-4	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。	【補助事業】地区防災不燃化促進事業 ●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	区	延長:約980m	新規事業	
A-5	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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業	組合	上十条一丁目4番地区(施行地区面積:約0.2ha)	事業中	(組合施行) ・令和元年8月22日:都市計画決定 ・令和2年3月18日:組合設立認可 ・令和2年11月5日:権利変換計画認可 ・令和4年度:工事竣工(予定)

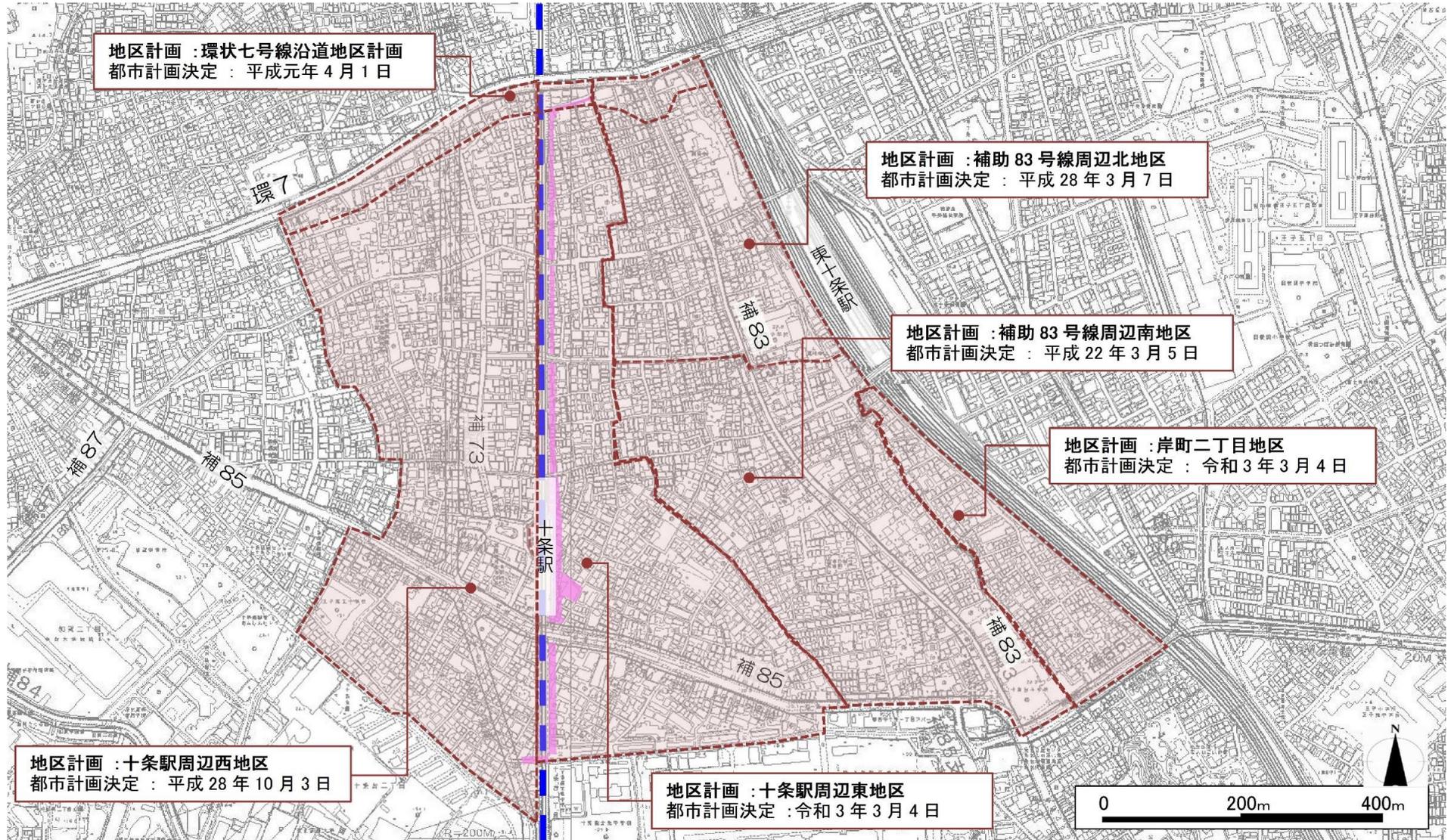
事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
B-1	都市計画道路補助73号線の整備	特定整備路線補助73号線の整備	【補助事業】都市計画道路補助73号線街路事業	都	延長:約890m	事業中	平成27年2月24日:事業認可
B-2	補助73号線の整備に伴う沿道まちづくり	特定整備路線補助73号線の整備に伴う沿道の不燃化促進を図る。	【補助事業】都市防災不燃化促進事業 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●老朽建築物除却等支援 ●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	区	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)	事業中	
B-3	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	【補助事業】都市計画道路補助83号線街路事業	都	①I期区間(中十条一丁目~中十条三丁目):延長640m ②II期区間(中十条二丁目~中十条三丁目):延長410m	事業中	①平成21年8月13日事業認可 ②平成27年3月13日事業認可
B-4	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。	【補助事業】都市防災不燃化促進事業 ●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	区	①補助83号線南地区 沿道不燃化区域:約3.58ha ②補助83号線北地区 沿道不燃化区域:約2.35ha	事業中	
B-5	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	【補助事業】都市計画道路補助85号線街路事業	都	延長:約620m	事業中	令和2年3月3日:事業認可
B-6	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。	【補助事業】都市防災不燃化促進事業 ●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	区	沿道不燃化区域:約7.4ha	新規事業	
B-7	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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 ●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	区	十条駅西地区 2路線、延長約290m	事業中	
					十条駅東地区 4路線、延長約790m	事業中	
B-8	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。	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 ●公園、緑地、広場等整備支援	区	十条駅西地区:面積約500㎡	事業中	
					十条駅東地区:面積約1,600㎡ (うち整備済面積:約850㎡)	事業中	
B-9	不燃化建替えの促進	地区全体に亘り、不燃化を促進する。	【補助事業】地区防災不燃化促進事業 ●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 ●壁面後退奨励金支援 ●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	区	約78.4ha	事業中	

コア事業以外の事業

事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	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。	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)	都・区	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)	都・区	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)	都・区	約9.8ha	令和3年3月4日告示(予定)	
	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。	地区施設の指定、敷地面積の最低限度、壁面等の位置の指定、道路沿いの工作物等の制限等	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(予定)	
					岸町二丁目地区、約4.8ha	令和3年3月4日告示(予定)	
C-3 新防火規制	地区全体に亘る防災性の向上	全域を「新たな防火規制」の区域に指定	都	約78.4ha	平成19年6月1日指定		

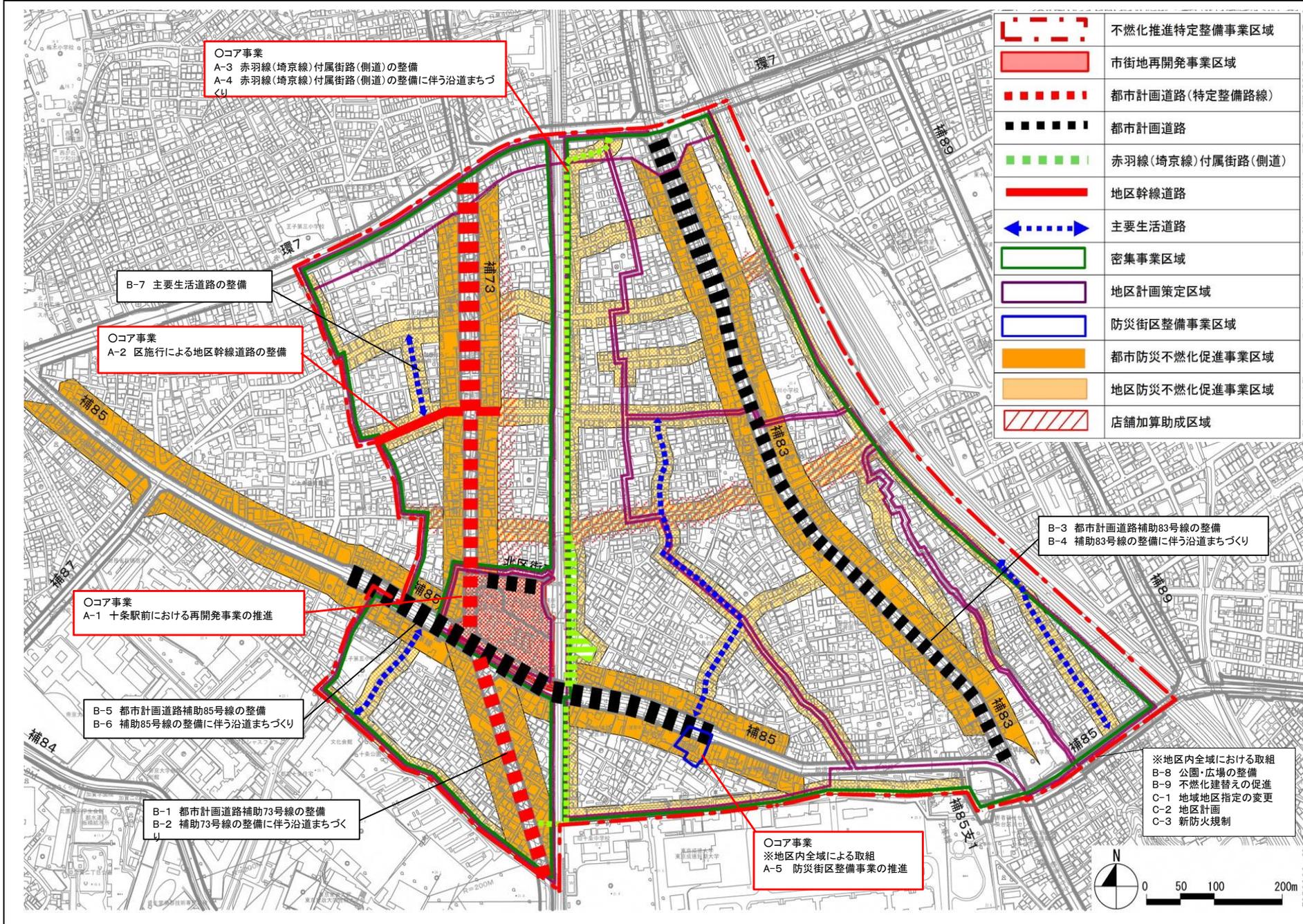
【参考】地区計画図

十条駅周辺地区



4 整備方針図

十条駅周辺地区



5 整備スケジュール

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
コア事業	A-1 十条駅前における再開発事業の推進	建物除却・新築工事				工事竣工	組合解散
	A-2 区施行による地区幹線道路の整備	用地測量・建物調査・用地取得				用地取得完了	道路整備 道路整備完了
	A-3 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-4 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-5 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			

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
コア事業 以外の事業	B-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			
	B-2 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-3 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				
	B-4 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号線周辺南地区、北地区 都市防災不燃化助成事業		
	B-5 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			
B-6 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-7 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				
			十条駅西地区 2路線 用地測量・建物調査・用地取得				
					用地買収完了	道路整備 道路整備完了	

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
コア事業 以外の事業	B-8 公園・広場の整備	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 80%;"> <p>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</p> <p>十条駅西地区 公園用地取得・整備</p> </div> <div style="width: 15%; border: 1px solid black; border-radius: 5px; text-align: center;">公園整備完了</div> </div>				
	B-9 不燃化建替えの促進	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 80%;"> <p>不燃化助成の実施</p> <p>戸別訪問</p> <p>不燃化の誘導</p> <p>地区防災不燃化促進事業</p> <p>現地相談ステーション管理・運営</p> </div> </div>				

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
規制誘導策	C-1 地域地区指定の変更	各 地区 都市 計画 決定 済み				
	C-2 地区計画	各 地区 都市 計画 決定 済み				
	C-3 新防火規制	指 定 済 み				

(注1) 区以外の事業については参考スケジュールを示す。
(注2) 上段に予定、下段に赤字で実施状況を記入。