

十条駅西口再開発相談事務所が移転しました

十条駅西口再開発相談事務所が、令和2年3月27日に、十条地域振興室へ移転しましたので、下記のとおりご案内いたします。

○移転先
〒114-0031 北区十条仲原1-20-10
十条地域振興室内

JR埼京線「十条駅北口」：徒歩10分
JR京浜東北線「東十条駅北口」：徒歩15分

○問い合わせ先
電話：03-3907-6722



補助第73号線及び十条駅周辺地区 都区共同相談窓口が移転しました

補助第73号線及び十条駅周辺地区都区共同相談窓口が、令和2年4月に、十条駅西口再開発相談事務所内から（公財）東京都都市づくり公社第二防災まちづくり事務所内へ移転しましたので、下記のとおりご案内いたします。

○相談日時
毎週火曜日、第2・第4木曜日、第2・第4日曜日
午前10時より午後6時まで
（祝祭日、年末年始はお休み、連休等により変更の場合あり）

○移転先
〒114-0034 北区上十条1-11-3
（公財）東京都都市づくり公社
第二防災まちづくり事務所内
JR埼京線「十条駅南口」：徒歩2分

○問い合わせ先
電話：0120-900-244
FAX：03-5948-5983
メールアドレス：sodan73@kke.biglobe.ne.jp



駅西ブロック（上十条二丁目・十条仲原一・二丁目地区）

まちづくりニュース

No. 11
2020年（令和2年）4月
発行

発行／北区十条・王子まちづくり推進担当部十条まちづくり担当課

このニュースは、十条地区まちづくり全体協議会 駅西ブロック（上十条二丁目、十条仲原一・二丁目）にお住まいの皆さまに配布しています。

今回のニュースでは、ブロック部会の活動報告とともに、十条駅西口地区第一種市街地再開発事業、JR埼京線（十条駅付近）連続立体交差事業および関連する道路事業の進捗状況を掲載いたしました。

★★ 令和元年度 駅西ブロック部会の主な活動報告 ★★

■ 第39回ブロック部会

（令和2年2月5日（水） 午後8時～9時30分）

十条地区では建物の不燃化を促進するために、様々な支援制度を実施している中で、より不燃化を進めるためにはどうすればいいか、意見交換を行ないました。

議 題 ◇十条地区における建物の不燃化をより進める方法について
報告事項 ◇十条駅周辺東地区及び岸町二丁目地区地区計画について
◇駅西ブロックにおける各事業の進捗状況について



★★★ 第 39 回ブロック部会における主なご意見 ★★★

議 題 ◇十条地区における建物の不燃化をより進める方法について

●主な意見

- 空き家問題について～
 - ・空き家の所有者の居場所を調べることは難しい。
 - ・区では、法定相続人を探し、対応をお願いし、それが叶わない場合、法的な措置をとることができる。
- 2項道路問題について～
 - ・後退部分にフェンスや生け垣を作られており、車が通ることができなくなっている場所がある。
 - ・住民同士で対応するとトラブルに発展してしまうため、行政から注意してほしい。
 - ・消防自動車が入れない狭い道路には、送水管網を整備する方が有効ではないか。
- 支援制度について～
 - ・建替えの気持ちがない住民には、なかなか伝わらないのではないかと。
 - ・今の木造住宅でも住み続けられるため、不燃化を進めるには、やはり助成額を上げることが必要。
 - ・高齢化で、建替え資金がない場合、効果的な方策とは思えない。
- 規制の緩和について～
 - ・道路拡幅整備で敷地が削られ、残地で必要な建物の広さを確保するため、容積率・建ぺい率・日影規制などの緩和をしてほしい。
- 共同建替えについて～
 - ・共同化は有効な方策だと思うが、コミュニティのあり方が、昔とは異なっているため実現は難しい。
- まちづくりの進め方～
 - ・住民同士が主体的にまちの良さや問題点、将来像を共有化し、何が必要かを考えなければ、まちづくりは進まない。行政も支援対象エリアをまちづくりの意志があるエリアに対し、集中的に予算を投下するべきだ。
 - ・是非、役所の対応としては、意見を聞くだけに止まらず、一歩前進した対応をお願いしたい。
- 他の自治体に学ぶ～
 - ・墨田区では路地尊（雨水利用施設）が整備され、防災のコミュニティが育成された。横浜では狭い道路向けに小さな消防自動車を作られたと聞いた。十条でも地域の防災コミュニティが育ってほしい。

報告事項

- ◇十条駅周辺東地区及び岸町二丁目地区地区計画について
- ◇駅西ブロックにおける各事業の進捗状況について

主な質疑応答

- 各路線の用地取得予定件数と取得済み件数は？
 - ⇒ 地区幹線道路の用地取得予定件数は約 30 件で、うち取得は 4 件、主要生活道路 1 号線の用地取得予定件数は約 6 件で、うち取得は 1 件、主要生活道路 2 号線の用地取得予定件数は約 17 件で、取得は 0 件。
- 主要生活道路 2 号線は、なぜ王子第五小学校前の東側道路としたのか。反対側の方が細いので良かったのではないかと？
 - ⇒ 拡幅道路を検討するなかで、この道路は車や人の交通量も多い点、王子第五小学校が面している距離が長い点、そして、バス通りとの交差部のマンション側が歩道状に後退している点で、施工しやすい点が利点である。
- なぜ、十条駅西口の 2 本のケヤキの木を伐採するのか？
 - ⇒ 十条駅西口の再開発と合わせて地下駐輪場を設ける必要性があり、地下駐輪場の工事に支障となる点、樹木医の診断で十分な根鉢の確保が難しく、移植が困難と判断された点から、伐採することとした。また、駅前広場の植栽は、人の動線を考慮しながら、計画していく。

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業

このたび、十条駅西口地区第一種市街地再開発事業について、東京都知事より権利変換計画の認可を取得しました。

- 事業名称 十条駅西口地区第一種市街地再開発事業
- 施行者の名称 十条駅西口地区市街地再開発組合
- これまでの経過
 - 平成 24 年 10 月 2 日 都市計画決定・変更の告示
 - 平成 29 年 5 月 26 日 組合設立認可
 - 令和 元年 12 月 3 日 定款・事業計画変更認可
 - 令和 2 年 3 月 9 日 権利変換計画認可
- 今後の予定
 - 令和 2 年 4 月～ 建物等除却開始
 - 令和 6 年度 公共施設・施設建築物工事竣工
 - 令和 7 年度 組合解散



JR 埼京線（十条駅付近）連続立体交差事業および関連する道路事業

このたび、東日本旅客鉄道赤羽線（埼京線）の連続立体交差事業および都市計画道路事業（鉄道附属街路、補助第 85 号線）について、都市計画事業の認可が告示されました。

〔1〕連続立体交差事業（国土交通省決定）

- 施行者の名称 東京都
- 事業地の所在 北区十条台一丁目から中十条四丁目
- 事業期間 令和 2 年 3 月 3 日～令和 13 年 3 月 31 日

〔2〕鉄道附属街路事業（東京都決定）

- 施行者の名称 北区
- 事業地の所在 北区上十条二丁目から中十条三丁目
- 事業期間 令和 2 年 3 月 13 日～令和 14 年 3 月 31 日

〔3〕補助第 85 号線（国土交通省決定）

- 施行者の名称 東京都
- 事業地の所在 北区上十条一丁目から上十条三丁目
- 事業期間 令和 2 年 3 月 3 日～令和 13 年 3 月 31 日



出典：十条駅付近の連続立体交差事業について（部分加工）

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業では、既存建築物の除却が完了し再開発ビルの工事や駅前広場等の公共施設整備に取り組んでいます。

◇施 行 者	十条駅西口地区市街地再開発組合
◇進捗状況	平成24年10月 2日 都市計画決定・変更の告示
	平成29年 5月26日 組合設立認可
	令和 元年12月 3日 定款・事業計画変更認可
	令和 2年 3月 9日 権利変換計画認可
	5月 既存建築物の解体・除却工事開始
	令和 3年 3月 仮設自転車駐車場の竣工、供用開始
	再開発ビル工事着工
	令和 6年度予定 再開発ビル工事竣工



航空写真（解体工事開始前）



航空写真（令和3年2月末現在）



未来の十条まちづくり（王五小児童作品）



仮設自転車駐車場全景



仮設自転車駐車場内部



駅前広場より再開発ビルを望む（イメージ図）



駅より再開発ビルを望む（イメージ図）



駅舎上空より西口ロータリーを望む（イメージ図）

◇問い合わせ先

十条駅西口再開発相談事務所
北区十条仲原1-20-10 電話：03-3907-6722

問い合わせ先

北区十条・王子まちづくり推進担当部 十条まちづくり担当課
北区王子本町1-15-22 電話：03-3908-9162（直通）

刊行物登録番号 2-2-127

駅西ブロック（上十条二丁目・十条仲原一・二丁目地区）

まちづくりニュース

No.12

令和3年（2021年）3月
発行

発行／北区十条・王子まちづくり推進担当部十条まちづくり担当課

このニュースは、十条地区まちづくり全体協議会 駅西ブロック（上十条二丁目、十条仲原一・二丁目）にお住まいの皆さまに配布しています。

★★★十条地区まちづくり基本構想の改定作業を行っています★★★

北区では早期かつ効果的に十条地区のまちづくりを進めるため、平成17年に「十条地区まちづくり基本構想」を策定し、平成24年に改定、平成29年に修正を行ってきました。

現在、十条地区では、様々なまちづくり事業が展開されており、各事業の進捗状況や関連計画の改定内容を踏まえ、地区全体の将来像である「にぎわいとやすらぎを奏でるまち-十条」を実現させるため、基本構想の改定を予定しております。

令和2年度は以下の内容を検討しました。来年度も引き続き内容の検討を行うとともに、パブリックコメント等を実施して改定する予定です。

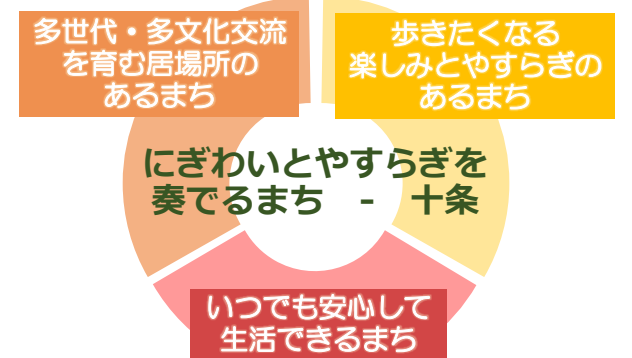
〇 まちの将来像

にぎわいとやすらぎを奏でるまち - 十条

〇 まちづくり目標

まちの将来像の実現に向けて、新たに3つの目標を定めます。

- ・多世代・多文化交流を育む居場所のあるまち
- ・歩きたくなる楽しみとやすらぎのあるまち
- ・いつでも安心して生活できるまち



まちの将来像、まちづくり目標

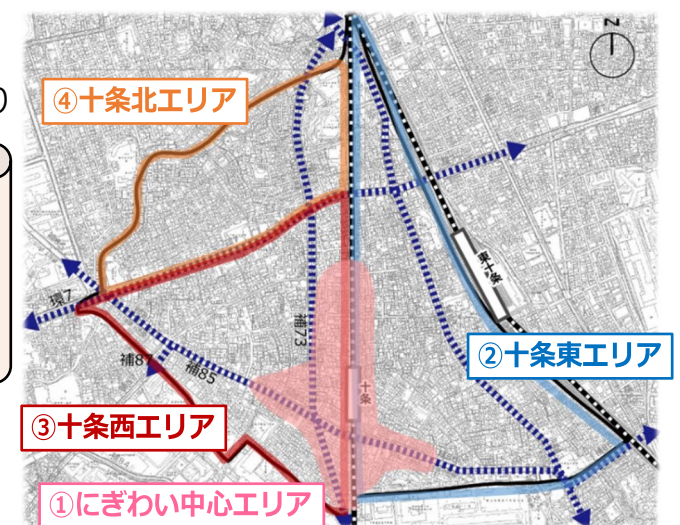
〇 まちづくり方針

まちづくり目標を達成するため4つのまちづくり方針を改めます。

- ・にぎわいあふれる骨格づくり
- ・安全・安心な暮らしが持続できるまちづくり
- ・魅力を活かしたまちづくり
- ・多様な主体によるまちづくり

〇 エリア区分

十条地区内における事業進捗などから右図のとおりエリアを定めます。



エリア区分

★★★不燃化特区制度の事業期間延伸について★★★

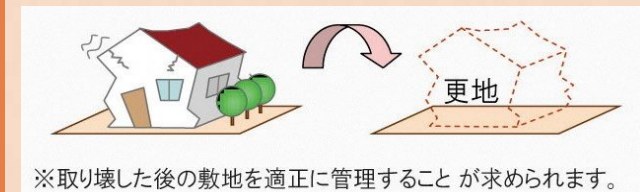
東京都より不燃化特区に指定されている駅西ブロックは、不燃化を強力に推進しており、「建替え支援」や「除却支援」などのさまざまな支援制度を活用することができます。

このたび、不燃化特区制度の事業期間が、令和2年度から令和7年度まで延伸することとなりましたので、引き続き、支援制度をご活用ください。

◇主な支援制度◇

◆除却支援

老朽建築物を除却する場合、除却費用と整地費用として、最大160万円を助成しています。



◆建替え支援

老朽建築物を一定の要件を満たす耐火建築物又は準耐火建築物に建て替える場合、建築設計費等として最大80万円（耐火建築物等は最大90万円）を助成します。



◆専門家派遣支援

「老朽建築物」または「その建築物が存する土地」の所有権を有する個人等を対象に、建替えに関する相談として、弁護士、税理士、一級建築士等の専門家を無料で派遣いたします。

相談無料！



◆固定資産税・都市計画税の減免

（東京都支援制度）

防災上危険な老朽住宅を除却した場合、土地にかかる固定資産税・都市計画税が8割（最長5年度分）軽減されます。また、不燃化のために建替えを行った場合、新築した住宅にかかる固定資産税・都市計画税が10割（最長5年度分）軽減されます。

★★★補助85号線沿道の都市防災不燃化促進事業導入について★★★

都市防災不燃化促進事業とは、大規模な地震等に伴って火災が発生した時に、安全に避難できるよう、延焼遮断帯となる都市計画道路の境界から概ね30m範囲の不燃化促進区域内で、一定の基準に適合する耐火建築物を建築する方に建築費等の一部を助成する事業です。

北区では補助83号線、補助73号線に続き、令和3年4月から補助85号線沿道で「都市防災不燃化促進事業」を開始します。

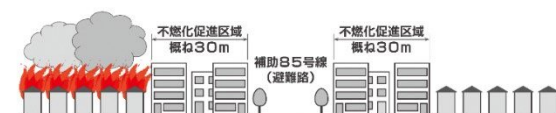
なお、令和3年3月に「都市防災不燃化促進事業」を導入するため、必要な高度地区の都市計画変更をしました。

詳細な助成内容につきましては、北区ホームページまたは十条まちづくり担当課までお問い合わせください。

【不燃化促進区域】



【都市防災不燃化促進事業のイメージ】



★★★鉄道附属街路の地区防災不燃化促進事業導入について★★★

地区防災不燃化促進事業とは、延焼遮断帯に囲まれた市街地内の防災生活道路に接する敷地の建築物を不燃化する場合、建築工事費の一部（不燃化相当分）を助成する事業です。

※都市防災不燃化促進事業が施行中の区域は除きます。

※不燃化特区内においては、「建替え支援」の同時活用が可能です。

令和2年11月より、地区防災不燃化促進事業に都市計画道路鉄道附属街路を新たに導入することとなりました。

詳細な助成内容につきましては、北区ホームページまたは十条まちづくり担当課までお問い合わせください。



鉄道附属街路の位置



助成対象エリアのイメージ図

★★★岸町二丁目地区地区計画及び十条駅周辺東地区地区計画の決定★★★

◇岸町二丁目地区地区計画

東十条駅に近接する利便性を活かした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図るため、令和3年3月に地区計画の都市計画決定をしました。

◇十条駅周辺東地区地区計画

JR埼京線十条駅付近の鉄道立体交差事業や関連都市計画道路事業に伴い、十条駅に近接する利便性を活かした良好な居住環境を形成するとともに地区の防災性の向上等を図るため、令和3年3月に地区計画の都市計画決定をしました。

詳細につきましては、北区ホームページ又は十条まちづくり担当課までお問い合わせください。



★★★十条駅西口地区 地区計画変更（予定）について★★★

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び建築基準法の引用条項のずれを解消するため、「客にダンスをさせる営業の一部」の「用途の制限」について、地区計画の都市計画変更に向けた手続きを行っております。

○事業の進捗状況

北区都市計画審議会：令和3年3月

都市計画決定（変更）：令和3年4月以降

補助87号線の供用開始について

本路線は、上十条三丁目の補助85号線と板橋区仲宿の中山道（放射9号線）を結ぶ補助線街路として計画された都市計画道路であり、地域の道路ネットワークを構成する上で骨格となる路線となっています。本年度、板橋区とともに街路築造工事を行い、令和4年3月9日（火）に供用を開始いたしました。

【案内図】



【帝京大学病院入口交差点形状】



★★★ 令和4年度より組織体制が変わります ★★★

組織改正により、令和4年4月1日から新体制となります。4月以降のお問い合わせにつきましては、以下をご確認ください。

問 い 合 せ 先

北区役所 / 東京都北区王子本町1-15-22

- 地区計画に関すること
- 再開発事業に関すること
十条駅西口地区第一種市街地再開発事業
- 十条地区まちづくり基本構想に関すること

まちづくり部 まちづくり推進課
第一庁舎 7階
電話 : 03-3908-9154

- 密集事業に関すること
主要生活道路等の拡幅事業
上十条一丁目4番地区防災街区整備事業
- 助成金事業に関すること
都市防災不燃化促進事業
地区防災不燃化促進事業
不燃化特区における支援事業

まちづくり部 防災まちづくり担当課
第一庁舎 7階
電話 : 03-3908-9162

- 鉄道付属街路整備事業に関すること

土木部 土木政策課 事業計画係
第一庁舎 3階
電話 : 03-3908-9252

- 十条駅付近連続立体交差事業に関すること

土木部 土木政策課 企画調整係
第一庁舎 3階
電話 : 03-3908-9238

問い合わせ先

北区 十条・王子まちづくり推進担当部 十条まちづくり担当課
北区王子本町1-15-22 電話 : 3908-9162

刊行物登録番号 3-2-164

駅西ブロック（上十条二丁目・十条仲原一・二丁目地区）

No. 13

令和4年（2022年）3月

発行

まちづくりニュース

発行／北区十条・王子まちづくり推進担当部十条まちづくり担当課

十条地区まちづくり基本構想の改定について

北区では、早期かつ効果的に十条地区のまちづくりを進めるため、平成17年に「十条地区まちづくり基本構想」を策定し、平成24年に改定、平成29年に修正を行ってきました。

現在、十条地区では様々なまちづくり事業が展開されており、地区全体の将来像である「にぎわいとやすらぎを奏でるまち - 十条」を実現させるため、令和2年度より基本構想改定の検討を進め、今年度は、説明会やパブリックコメント等を実施し、いただいたご意見を踏まえ令和4年3月に改定します。

なお、パブリックコメントの実施結果につきましては、3月22日から5月23日までの期間で担当課窓口、区政資料室、地域振興室、区立図書館及び北区ホームページでご覧いただけます。

【パブリックコメント概要】

- 意見募集期間 令和3年12月10日（金）～令和4年1月20日（木）
- 意見提出者 13名（ホームページ9名、持参3名、郵送1名）
- 意見総数 86件
- 周知方法 北区ニュース、北区ホームページ、SNS（Facebook・Twitter・LINE）
- 閲覧場所 十条まちづくり担当課窓口、区政資料室、地域振興課、区立図書館及び北区ホームページ

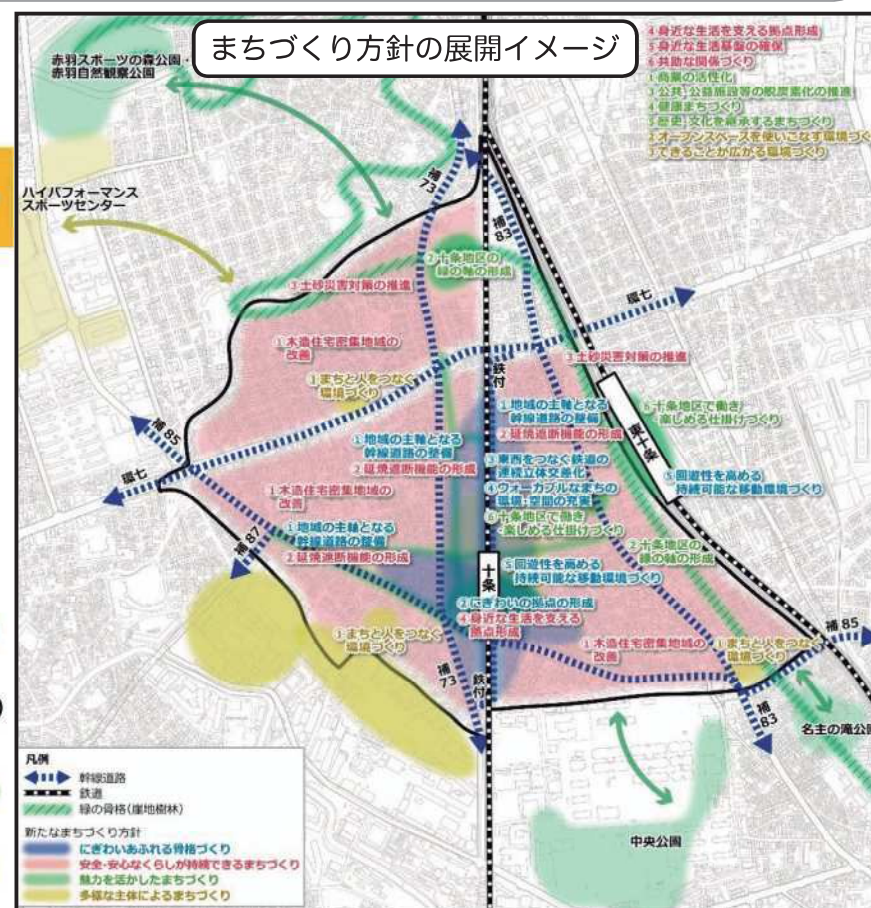
まちの将来像と まちづくりの目標



まちづくりの方針

- にぎわいあふれる骨格づくり
- 安全・安心なくらしが持続できるまちづくり
- 魅力を活かしたまちづくり
- 多様な主体によるまちづくり

まちづくり方針の展開イメージ



十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業では、現在、再開発ビルの工事や駅前広場等の公共施設整備に取り組んでいます。

◇施行者 十条駅西口地区市街地再開発組合

◇進捗状況と今後の予定

平成29年 5月26日	組合設立認可
令和 元年12月 3日	定款・事業計画変更認可
令和 2年 3月 9日	権利変換計画認可
5月	既存建築物の解体・除却工事開始
令和 3年 3月	仮設自転車駐車場の竣工、供用開始
	再開発ビル工事着工
4月	駅前広場南側仮設ロータリー供用開始
11月	再開発ビルの建物名称及び施設名称が決定
12月	再開発ビルの住宅名称が決定
令和 6年度	再開発ビル工事竣工

建物名称	J & TERRACE	(ジェイトテラス)
施設名称	J & MALL	(ジェイトモール)
住宅名称	THE TOWER JUJO	(ザ・タワー十条)



各施設の配置イメージ



再開発ビル イメージ

建物高さ：約14.7m
階 数：地上39階
地下 2階
住 戸 数：約580戸

令和3年度工事の進捗状況



令和3年3月末(解体完了後)



令和4年2月末時点

令和3年度 駅西ブロック部会の主な活動報告

■第40回駅西ブロック部会(令和3年8月25日(水)午後6時30分～7時30分)

令和3年度は、新型コロナウイルス感染予防対策を講じたうえで部会を開催いたしました。
十条地区まちづくり基本構想の改定についての意見交換、区が十条駅西地区で取り組む「密集事業」や「十条駅西口地区第一種市街地再開発事業」の進捗状況などについて報告いたしました。
いただいたご意見などにつきましては、区のホームページでご覧いただけます。

◇議題：十条地区まちづくり基本構想の改定について

「作成時期により、問題や将来像は違って来る点への配慮は?」、「連続立体交差事業により創出される空間とは?」、「災害や感染症の拡大等の非常時にも、商店街の強みを活かしたとは何か?」等について意見交換を行いました。



◇報告事項：十条地区のまちづくり事業の進捗状況について

- 十条駅西地区の主要生活道路の整備状況等について
主要生活道路や地区幹線道路、補助85号線の進捗状況について報告しました。
- 十条駅西口地区第一種市街地再開発事業について
 - 再開発ビルの3階まで店舗が入るが、十条の商店街のシャッター通り化を進めるのでは?
→再開発ビルに新たに住む方々も、十条地区内の既存商店街に足を運ぶこともあり、相乗効果が得られると考えています。
 - 再開発は令和6年度に完成、補助73号線は令和7年度に完成予定とあり、同じ都市計画道路なのに、なぜ完成時期が違うのか?
→再開発事業区域では、バス通りから商店街前までの補助73号線、北区画街路7号線、駅前広場、補助85号線の一部も含まれ、道路等と一体に整備する。補助73号線のうち、再開発区域から環七までと、バス通りから東京家政大学までの補助73号線区間は、東京都が整備します。

防災まちづくりを進めています

密集事業による道路・公園整備

十条駅西地区では、地区の防災性の向上及び居住環境の改善を図ることを目的に、平成26年度より密集事業(住宅市街地総合整備事業の略称)を導入し、道路・公園等の整備を進めています。
令和3年度は、地区幹線道路(幅員11m)、主要生活道路1・2号線(幅員6m)につきまして、用地測量、物件調査、道路用地の取得を行いました。
引き続き、密集事業に取り組んでまいりますので、道路計画線にかかるみなさまに影響を生じてしまいますが、ご理解・ご協力をお願い致します。

不燃化特区制度による主な支援

本地区では、東京都の不燃化特区に指定されており、令和7年度まで、「建替え支援」「除却支援」「専門家派遣支援」に加え、防災上危険な老朽住宅を除却した場合や不燃住宅を建てた場合に「固定資産税・都市計画税の減免」も受けられます。詳しいことがお知りになりたい方は、区のホームページか、区の担当課の窓口にお越し下さい。



地震に関する地域危険度測定調査（第9回）結果に関するご報告

東京都では、東京都震災対策条例に基づき、昭和50年からおおむね5年ごとに、建物等の最新データや新たな知見を取り入れ、各地域の地震に関する危険性を、数値化して公表しています。

令和4年9月に第9回の調査結果が公表されたので、危険量と危険度のランクをお示しします。なお、危険度ランクは相対評価のため、安全性が向上していても、他の町丁目がより一層向上している場合には、危険な方向にランクが変化している場合があります。

（上段：第9回、下段：第8回）

町丁目名	建物倒壊危険度		火災危険度		災害時活動 困難係数	総合危険度	
	危険量 (棟/ha)	順位 ランク※	危険量 (棟/ha)	順位 ランク※		危険量 (棟/ha)	順位 ランク※
上十条 2丁目	5.23	532 ランク3	1.91	272 ランク4	0.20	1.45	316 ランク4
	6.66	535 ランク3	2.80	427 ランク3	0.21	2.00	225 ランク4
十条仲原 1丁目	4.98	584 ランク3	1.68	319 ランク4	0.21	1.43	328 ランク4
	6.03	630 ランク3	3.47	353 ランク4	0.13	1.20	434 ランク3
十条仲原 2丁目	3.78	890 ランク3	1.11	509 ランク3	0.18	0.89	740 ランク3
	4.58	931 ランク3	3.99	309 ランク4	0.14	1.16	453 ランク3

建築物倒壊危険度
：建物の倒壊の危険性
火災危険度
：火災の発生による延焼の危険性
災害時活動困難係数
：活動有効空間や道路ネットワーク密度の不足率による値（第8回は、困難度の値）
総合危険度
：上記の指針を総合化したもの

※危険度のランクは相対評価のため、安全性が向上していても、他の町丁目がより一層向上している場合には、危険な方向にランクが変化している場合があります。

危険性が高い					危険性が低い
ランク5	ランク4	ランク3	ランク2	ランク1	
85町丁目 1.6%	288町丁目 5.6%	822町丁目 15.8%	1653町丁目 31.8%	2344町丁目 45.2%	

令和4年度 第41回駅西ブロック部会の主な活動報告

令和4年11月10日、コロナウイルス感染対策の下で、駅東ブロック、83号線ブロックと合同でブロック部会を開催し、十条地区における各種事業に関するご報告と質疑を行ったほか、十条在住の若手落語家による防災まちづくりを題材とした新作落語の講演を行いました。

【報告】

- 十条駅西口地区市街地再開発事業の取組状況
- 十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等
- 十条地区まちづくりの進捗状況

【講演】

落語（防災まちづくりを題材とした新作落語）

落語家 春風亭柳橋門下

二ツ目 春風亭弁橋（しゅんぷうていべんきょう）氏

動画配信： で検索ください。

当日のご質問と回答については、

で検索ください。



（動画配信）「新作落語：防災まちづくり」
（配信期間）令和5年4月30日まで

問い合わせ先

事務局：北区 まちづくり部 防災まちづくり担当課
（令和5年4月から、防災まちづくり担当部防災まちづくり担当課に改称します。）
北区王子本町1-15-22 電話：3908-9162（直通）
刊行物登録番号 4-2-160

駅西ブロック（上十条二丁目・十条仲原一・二丁目地区）

No. 14

令和5年（2023年）3月

発行

まちづくりニュース

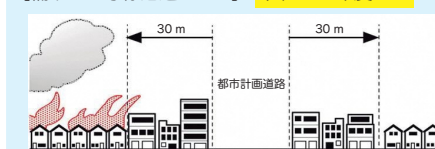
発行／北区 まちづくり部 防災まちづくり担当課

防災まちづくり支援制度の紹介と助成期間のご案内

駅西ブロックでは、不燃化を強力に推進しており、不燃化特区内における「除却支援」や、建替え時の「設計工事監理費に対する支援」また、都市計画道路沿道での「建築費の一部に対する支援」等の支援制度を活用することができます。これらの制度の一部は、助成期間が終了に近づいてきております。詳しくは、北区のホームページまたは担当課の窓口まで、お問い合わせください。

都市防災不燃化促進事業

助成期間：
〔補助73号線沿道30m〕 令和7年度まで
〔補助85号線沿道30m〕 令和12年度まで



- 【基本助成】
地上1階から3階までの壁で囲われた部分の床面積の合計に応じて算定
【加算助成】
（住宅型不燃建築物助成）
：4階建て以上の建築物を建てる場合に加算
（仮住居助成）
：工事中の仮住まいの費用に対して最大で30万円加算
（動産移転助成）
：往復の引越費用に対して最大で10万円加算
（三世代住宅助成）
：三世代住宅を建てる、一建築主に対して50万円もしくは60万円を加算

※各助成に、要件があります。

地区防災不燃化促進事業

助成期間：令和7年度まで



- 【一般建築助成費】
地上1階から3階までの壁で囲われた部分の床面積の合計に応じて算定
【住宅型不燃建築物助成費】
4階以上にある対象住戸の対象床面積に応じて、加算

※各助成に、要件があります。



不燃化特区内における支援事業

助成期間：令和7年度まで

【除却に要する費用】



最大で160万円

【建築設計及び工事監理に要する費用】



（耐火建築物に建替えた場合）

最大で90万円

※共同建替えは最大で450万円

（準耐火建築物に建替えた場合）

最大で80万円

※共同建替えは最大で200万円

【店舗の建替え費用】

対象区域内で、店舗を建替える場合、

最大で100万円加算

【壁面後退を行う土地の奨励金】

対象路線で、壁面後退をする部分の面積に応じて助成

【老朽空家の対策事業】

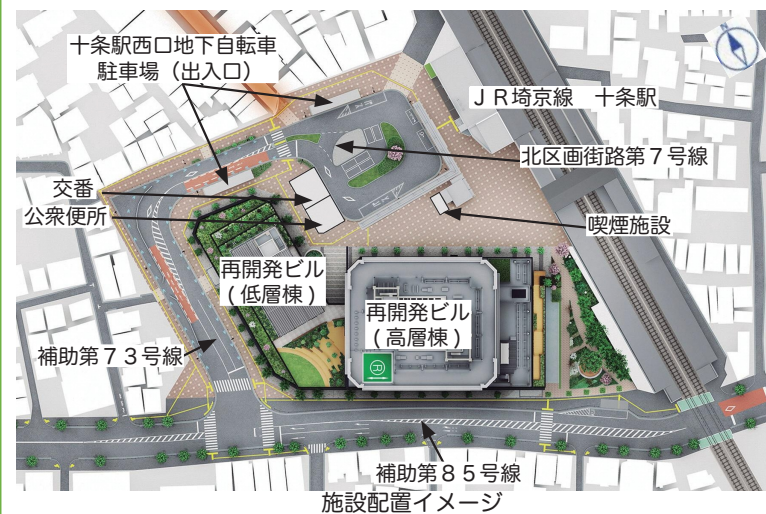
要件をすべて満たし、区に土地を売却する方に対し、除却費を助成

※各助成に、要件があります。

【問い合わせ先】 まちづくり部 防災まちづくり担当課 電話：03-3908-9162

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について

本事業では、令和6年度の竣工を目指し、「にぎわいの拠点」となる公益施設「『J&L』ジェイトエル（下段参照）」を含む施設建築物（再開発ビル）をはじめ、駅前広場、幹線道路から駅前広場に通じる道路の新設・拡幅、自転車地下駐車場等の駅周辺の公共施設整備を進めています。



（進捗状況と今後の予定）

平成24年度	市街地再開発事業等都市計画決定
令和2年5月	既存建物の除却・解体開始
令和3年2月	公共施設（地下自転車駐車場等）の工事着工
令和3年3月	施設建築物（再開発ビル）の工事着工
令和6年度	再開発ビル工事竣工



建物高さ：約147m
階数：地上39階
地下2階
住戸数：578戸

【問い合わせ先】 まちづくり部 まちづくり推進課 電話：03-3908-9154

新たなにぎわいを創出する施設「J&L」（ジェイトエル）の概要

区では再開発ビルの低層棟3・4階部分に、十条らしさをキーワードに、多世代の交流を促し、駅前の新たなにぎわいを創出する施設「J&L」（ジェイトエル）を整備します。

【新たなにぎわいを創出する施設の概要】

<3階>

- ◆「ラウンジ」の整備
図書を約1万冊配架し、閲覧しながらの飲食が可能
- ◆「クリエイティブルーム」の整備
3Dプリンターなどの各種工作機器を配置し、これを用いた創作活動が可能

<4階>

- ◆「ホール」の整備（定員約160名）
- ◆「多目的ルーム」及び「音楽・動画編集室」の整備

● ～施設名称「J&L」（ジェイトエル）の由来について～ ●

再開発ビルにおいては、十条（JUJO）の頭文字「J」と「ともに」を意味する「&」を入れた、建物名称「J&Terrace（ジェイトテラス）」及び施設名称「J&mall（ジェイトモール）」が、再開発組合により先行して決定されました。

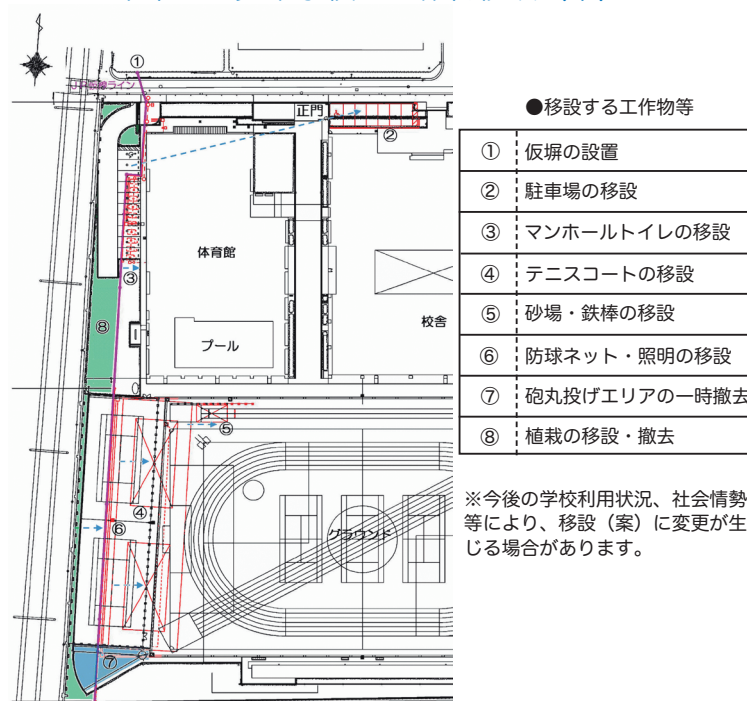
本施設は、「ジェイトテラス」及び「ジェイトモール」の一部であるため、これらと命名についての整合を図るとともに、本施設が持つ様々な機能（Library：ライブラリー、Lab：ラボ、Lounge：ラウンジ）が、十条のまちとつながる（Link：リンクする）よう想いを込めた名称としました。



【問い合わせ先】 地域振興部 地域振興課 区民施設係 電話：03-5390-0095

十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道附属街路事業の進捗状況等

図1 十条富士見中学校の工作物移設（案）



※今後の学校利用状況、社会情勢等により、移設（案）に変更が生じる場合があります。

仮線用地となる十条富士見中学校の工作物等（①～⑧）の移設について検討を行いました。
移設予定の工作物は、事業完了後現状復旧する予定です。
なお、撤去した赤レンガ塀のレンガ材は、状態により具体的な再利用の方法を検討します。

事業案内図

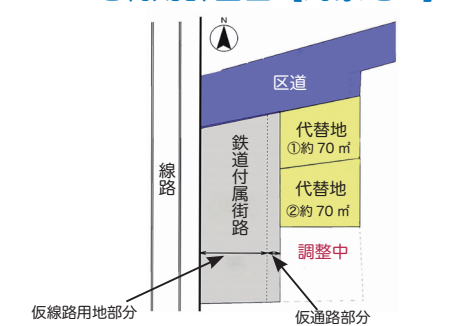
鉄道附属街路事業用地の取得率は、11%（令和5年2月20日現在）です。
令和5年5月に国より取得する予定の都営上十条アパート5号棟跡地を、鉄道附属街路事業用地、幹線区道拡幅用地、防災広場用地、代替地として利用していきます。
また、鉄道附属街路事業で取得した用地の残地を代替地として利用していきます。
権利者の皆さまには、代替地購入者募集事前案内を6月頃に配布させていただきます。



図3 都営上十条アパート5号棟跡地の土地利用計画図【対象地1】



図4 鉄道附属街路事業の残地の土地利用計画図【対象地2】



【問い合わせ先】 ●十条駅付近連続立体交差事業に関する事 土木部 土木政策課 企画調整係 電話：03-3908-9238
●鉄道附属街路整備事業に関する事 土木部 土木政策課 事業計画係 電話：03-3908-9252
・道路の計画と整備に関する事 土木部 土木政策課 事業用地担当課 電話：03-3908-9254
・用地の取得と補償に関する事

密集事業（住宅市街地総合整備事業）について

密集事業では平成26年度より十条駅西地区において、道路の拡幅（地区幹線道路（幅員11m）主要生活道路1号線（幅員6m）主要生活道路2号線（幅員6m））や防災ひろばの整備等を行っています。



地区幹線道路
（令和6年2月頃）



主要生活道路1号線



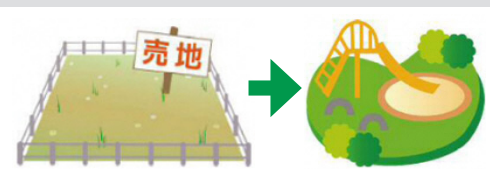
主要生活道路2号線

まちづくり用地を探しています。（北区が土地を買収します）

防災ひろば用地及び代替地を確保するための「まちづくり用地」を探しています。

土地の売却をお考えの方は、ぜひ北区へご相談ください。

なお、買収については、「再建可能な土地」等の一定の要件がございますので、ご了承ください。



【問い合わせ先】 防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課 電話：03-3908-9162

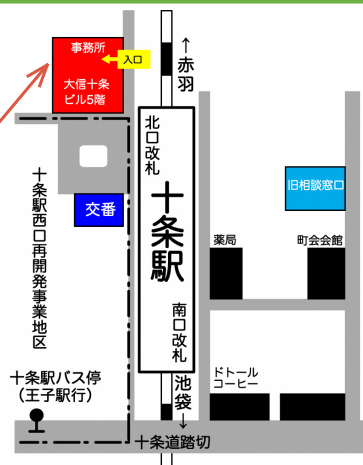
都区共同相談窓口の移転のご案内

駅西ブロック内における防災まちづくり事業に関する相談窓口が移転しました。

詳しくはお問い合わせください。

所在地：〒114-0034 北区上十条2-31-1 大信十条ビル5階
（公財）東京都都市づくり公社第二まちづくり事務所内
JR埼京線「十条駅」北口より徒歩1分

電話等：0120-900-244（無料電話） 03-5948-5983（FAX）
sodan73jujo@toshizukuri.tokyo



第42回駅西ブロック部会のご報告

令和5年10月11日にブロック部会を開催し、以下の内容に関するご報告と質疑応答を行いました。

【報告】

- 十条地区の防災マップ事情
- 密集事業（住宅市街地総合整備事業）の進捗状況等
- 十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等



【開催日時】
令和5年10月11日（水）
18:30～20:10
【開催場所】
上十条ふれあい館 第一ホール

当日のご質問と回答については、

第42回駅西ブロック部会 議事要旨

で検索ください。



◀こちらのQRコードからも
ご覧になれます。

問い合わせ先

事務局：北区 防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課
北区王子本町1-15-22

電話：3908-9162（直通）
刊行物登録番号 5-3-051

駅西ブロック（上十条二丁目・十条仲原一・二丁目地区）

No. 15

令和6年（2024年）3月

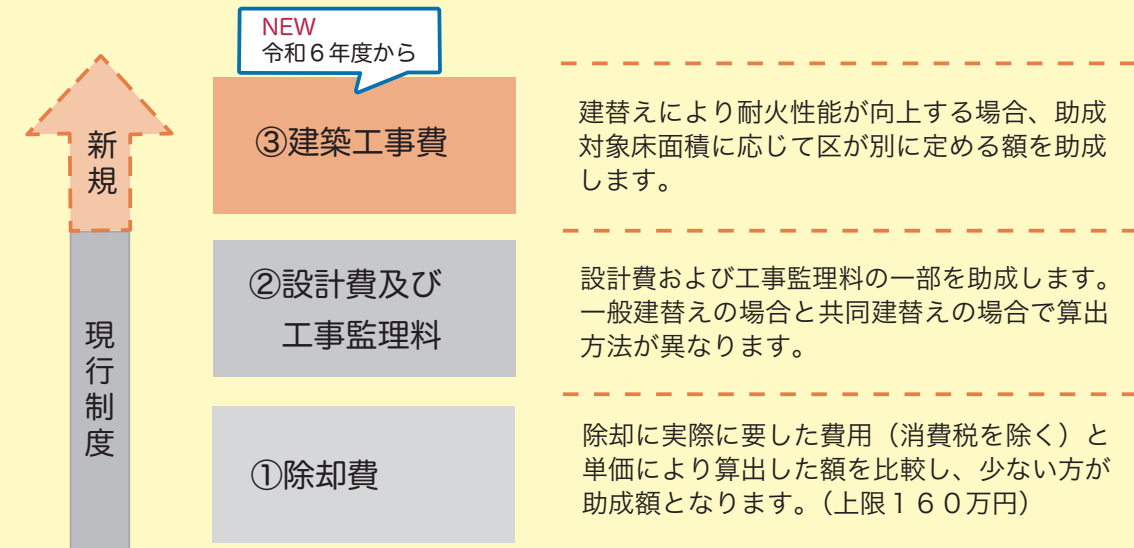
発行

まちづくりニュース

発行／北区 防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課

不燃化特区内における支援事業 新たな助成制度のご紹介

不燃化特区（上十条二丁目・十条仲原一・二丁目）において木造住宅密集地域の改善を図るため助成を行っています。令和6年度より制度が一部拡大するため、ご案内します。詳しくはホームページ参照もしくは、お問い合わせください。



建替えにより耐火性能が向上する場合、助成対象床面積に応じて区が別に定める額を助成します。

設計費および工事監理料の一部を助成します。一般建替えの場合と共同建替えの場合で算出方法が異なります。

除却に実際に要した費用（消費税を除く）と単価により算出した額を比較し、少ない方が助成額となります。（上限160万円）

HPはこちら▼

不燃化特区内における支援事業



駅西ブロックにおける防災まちづくりの助成制度のご案内



都市防災不燃化促進事業※

耐火建築物を建てる方が対象です。

助成期間：[補助73号線沿道30m] 令和7年度まで
[補助85号線沿道30m] 令和12年度まで

不燃化特区内における支援事業※

除却費や設計・工事監理料、建築工事費等の一部を助成します。

助成期間：令和7年度まで

地区防災不燃化促進事業※

建替えにより耐火性能が向上する建築物を建てる方が対象です。

助成期間：令和7年度まで

※いずれも助成要件があります。

凡	例	不燃化特区区域	店舗建替え支援区域
.....	壁面後退区域	防災生活道路	不燃化促進区域

都市防災不燃化促進事業



地区防災不燃化促進事業



▲詳しくはHPをご覧ください。

【問い合わせ先】 防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課 電話：03-3908-9162

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について

令和6年1月末時点において、施設建築物（再開発ビル）の高層棟部分及び低層棟部分では、地上躯体工事及び内外装工事等を行っております。また、公共施設は、駅前広場の地下自転車駐車場の躯体工事等を行っております。



施設建築物の概要

建物高さ：約147m
階数：地上39階
地下2階
住戸数：578戸



駅前広場イメージ

工事進捗写真（令和6年1月末時点）

〈今後の予定〉
令和6年度 駅前広場・公衆便所・交番等の整備継続
施設建築物竣工（秋）
公益施設ジェイトエル開設（12月）
令和7年度 公共施設工事竣工
令和8年度 再開発組合解散手続き

HPはこちら▼



【問い合わせ先】 まちづくり部 まちづくり推進課 電話：03-3908-9154
（令和6年4月からは、拠点まちづくり担当課にお問い合わせください。）

新たなにぎわいを創出する施設（ジェイトエル）の概要

区では再開発ビルの低層棟3・4階部分に十条らしさをキーワードに多世代の交流を促し、駅前の新たなにぎわいを創出する施設（ジェイトエル）を整備します。

【新たなにぎわいを創出する施設（ジェイトエル）の概要】

<3階>

- ◆「ラウンジ」の整備
図書を約1万冊配架し、閲覧しながらの飲食が可能
- ◆「クリエイティブルーム」の整備
3Dプリンターなどの各種工作機器を配置し、これを用いた創作活動が可能

<4階>

- ◆「ホール」の整備（定員約160名）
- ◆「多目的ルーム」及び「音楽・動画編集室」の整備

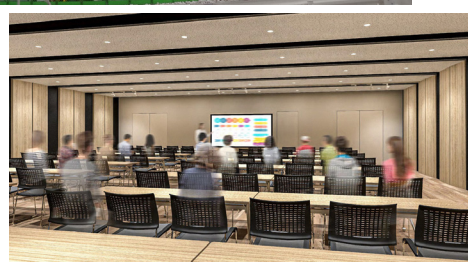
※施設の利用料金及び利用予約受付開始時期等の詳細は、決まり次第、北区ニュース等でお知らせいたします。



3階イメージ①



3階イメージ②



4階イメージ

【問い合わせ先】 地域振興部 大規模区民施設整備担当課 電話：03-5390-1116

十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等

事業案内図

鉄道付属街路事業用地の取得率は、約16%（令和5年12月末現在）です。

令和5年5月に国より取得した都営上十条アパート5号棟跡地を、鉄道付属街路事業用地、幹線区道拡幅用地、広場用地、代替地として整備を行います。



事業PR看板の設置

十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業等の取り組みを広く周知するため、事業用地を活用し、看板を設置します。



事業PR看板掲示内容イメージ

上一防災広場の整備

道路用地、代替地以外の残地（広場用地）は、密集事業の防災広場「上一防災広場」（24時間開放）として暫定整備を行います。

将来的に防災広場は、連立事業の施工ヤード等として活用し、連立事業完了後に公園等として本整備します。



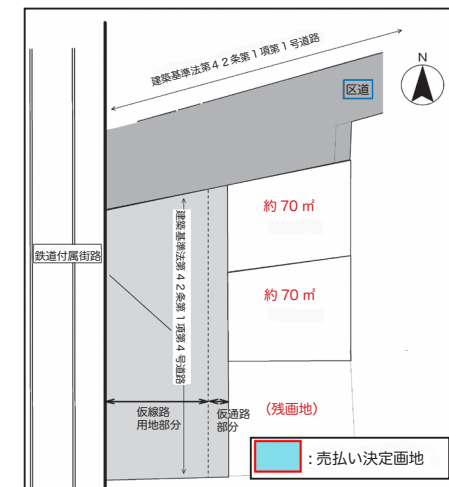
上一防災広場 完成イメージ

代替地（対象地1・2）の売払い

代替地の売払いに向けて、令和5年6月に代替地購入者募集事前案内を行った後、購入者募集・審査等を経て、同年12月に一部の画地を除き購入者が決定しました。今後、未売却画地の再募集を令和6年5月より行う予定です。



（対象地1）売払い状況



（対象地2）売払い状況

【問い合わせ先】 ●十条駅付近連続立体交差事業に関する 土木部 土木政策課 企画調整係 電話：03-3908-9238
●鉄道付属街路整備事業に関する 土木部 土木政策課 事業計画係 電話：03-3908-9252
・道路の計画と整備に関する 土木部 土木政策課 事業用地担当課 電話：03-3908-9254
・用地の取得と補償に関する