

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

令和3年 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 再開発ビル竣工

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



令和3年3月末（解体完了後）



令和4年2月末時点



再開発ビル イメージ

★★★ 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。

問い合わせ先

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

●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

●鉄道付属街路整備事業に関すること

●十条駅付近連続立体交差事業に関すること

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

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

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

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：03-3908-9162

刊行物登録番号
3-2-165

十条北ブロック（上十条五丁目、十条仲原三・四丁目地区）

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

No.11
令和4年(2022年)3月
発行

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】

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

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

にぎわいとやすらぎを奏でるまち - 十条

いつまでも安心して生活できるまち

まちづくりの方針

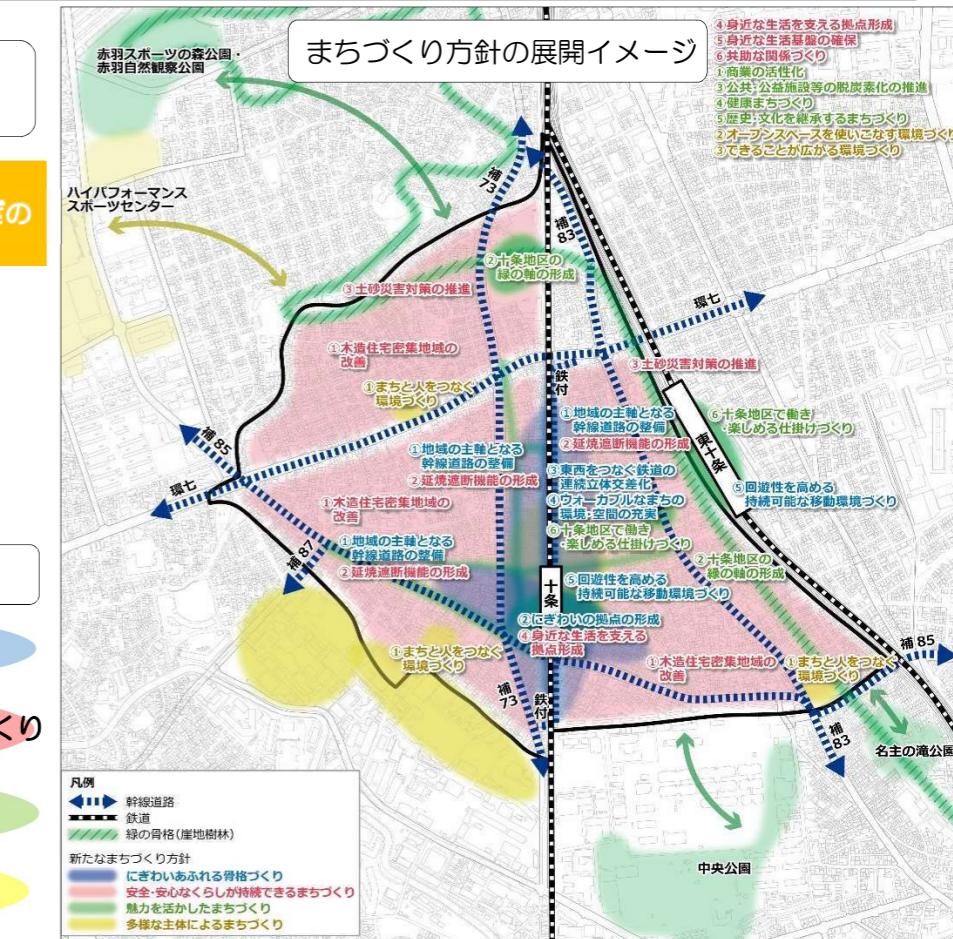
にぎわいあふれる骨格づくり

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

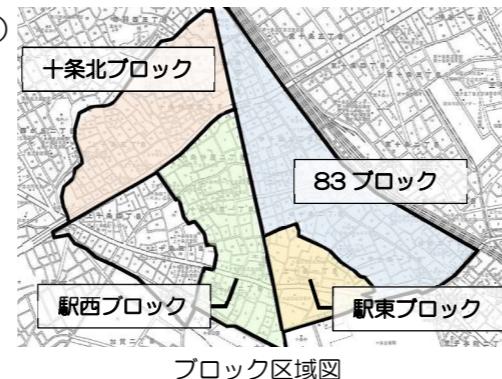


十条北ブロックの現状について

十条北ブロックは、十条の他のブロックに比べて、「不燃化率」と「不燃領域率」が低い値となっており、市街地の延焼火災に対する安全性が低いことがうかがえます。十条北ブロックの不燃領域率の目標値は60%ですが、現在(令和3年度)の数値は51.8%であり、加えて平成29年度から令和3年度の5年間での上昇値は2.4%と低い状況にあります。さらに、上十条5丁目と十条仲原4丁目は、国が定める「住生活基本計画(全国計画)R3.3」において、「地震時等に著しく危険な密集市街地」に指定されています。密集地域の解消と不燃領域率の改善は、十条北ブロックの喫緊の課題であり、不燃化建替えや共同化建替え、主要生活道路・公園等の整備など、防災性を高めるまちづくりを積極的に進めていく必要があります。

■各ブロックの不燃化率及び不燃領域率の比較(令和4年2月末)

地区	不燃化率	不燃領域率
十条北ブロック	40.0%	51.8%
駅西ブロック	52.9%	61.5%
駅東ブロック	44.9%	53.6%
83ブロック	47.6%	57.7%



■十条北ブロックの不燃化率及び不燃領域率の年度推移

指標名	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
不燃化率	37.0%	37.8%	39.0%	40.1%	40.0%
不燃領域率	49.4%	50.1%	51.0%	52.3%	51.8%

○不燃化率：市街地全体の建物面積における不燃建築物(燃えにくい建物)が占める面積割合。

$$\text{不燃化率} = ((\text{耐火建築物の建築面積} + \text{準耐火建築物の建築面積} \times 0.8) / \text{全建築物建築面積}) \times 100\%$$

○不燃領域率：市街地の「燃えにくさ」を表す指標であり、建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出。

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}/100) \times \text{不燃化率} (\%)$$

主要生活道路の進捗について

十条北ブロックでは、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年度より密集事業を導入し、道路・公園等の整備を進めています。

今年度は、主要生活道路A路線の区道部分において、道路用地の取得に向けた測量・物件調査を進めています。また、一部私道部分については、区道化へ向けた地権者の合意形成を進めています。



令和3年度 十条北ブロック部会の主な活動報告

第24回 十条北ブロック部会

日 時：令和3年8月27日(金) 午後2時～午後3時30分

会 場：上十条五丁目町会会館

令和3年度のブロック部会では、地区計画制度の導入についての意見交換をはじめ、十条地区まちづくり基本構想の改定や十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の進捗状況、十条北地区で取り組む密集事業の進捗状況などについて報告いたしました。いただいたご意見等につきましては、区のホームページでご覧いただけます。

※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。

議題

- 「十条地区まちづくり基本構想」の改定について
- 「地区計画制度」の導入について

報告

- 十条北ブロックにおける密集事業について
- 十条地区におけるまちづくり事業について
- 十条駅西口地区第一種市街地再開発事業について



ブロック部会の様子

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おります。

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】



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』ジエイトエル」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。



駅前広場イメージ

【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



十条銀座商店街から見た施設イメージ

●問合せ先：まちづくり部 まちづくり推進課 電話 03-3908-9154

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

鉄道付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、鉄道付属街路事業用地、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、鉄道付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。

【事業案内図】



問合せ先

- 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 電話：03-3908-9238
- 鉄道付属街路事業に関すること
・道路の計画と整備に関すること
土木部 土木政策課 事業計画係 電話：03-3908-9252
・用地の取得と補償に関すること
土木部 事業用地担当課 電話：03-3908-9254

問い合わせ先

北区まちづくり部 防災まちづくり担当課
北区王子本町 1-15-22 電話：03-3908-9162

刊行物登録番号
2-2-129

整備区域の拡大を検討しているため、赤羽西・西が丘の対象地域内にお住まいの方々にもご案内させていただいております。

十条北ブロック（上十条五丁目、十条仲原三・四丁目地区）

まちづくりニュース

No.12
令和5年(2023年)3月
発行

発行／北区まちづくり部防災まちづくり担当課

令和4年度 第25回 十条北ブロック部会の主な活動報告

令和4年11月3日、コロナウィルス感染症対策のもと、第25回十条北ブロック部会を開催しました。十条地区における主な事業に関するご報告や議事を行いました。（具体的な内容は、このニュースの内側をご覧ください。）十条在住の若手噺家、春風亭弁橋（しゅんぷうてい べんきょう）氏をお招きして、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。講演の動画を配信しております。令和5年3月1日から令和5年4月30日まで公開しておりますので、ぜひご視聴ください。ご視聴にあたっては、北区ホームページ（<https://www.city.kita.tokyo.jp/bosai-machi/rakugo.html>）または下記QRコードからご覧ください。

【主な議題】

- (1) 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
- (2) 十条駅西口地区市街地再開発事業の進捗状況について
- (3) 旧北耕地川を含めたまちづくり及び「地区計画制度」の導入について

旧北耕地川を含めたまちづくりでは、具体的な位置や範囲（幅員）、整備スケジュールに関する質問がありました。

また、生活道路の整備の際、通学路に当たる場合は、子供の安全を考え、学校へも知らせてほしいというご意見をいただきました。



十条北ブロック部会の様子



噺家 春風亭 弁橋 氏

地震に関する地域危険度判定調査（第9回）の調査結果

東京都では、都内の5,192町丁目（前回：5,177町丁目）について、地震に関する地域危険度測定調査をごとに行っており、令和4年9月に最新の調査結果（第9回）が公表されました。十条北ブロックの状況は、以下のとおりです。

- 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
- 総合危険度：上記2指針に災害時活動困難度を加味して総合化したもの



町丁目名	建物倒壊危険度		火災危険度		災害時活動困難度		総合危険度			
	第8回	第9回	第8回	第9回	第8回	第9回	第8回	第9回	第8回	
ランク	ランク	ランク	ランク	ランク	困难度	困難度	ランク	順位	ランク	順位
上十条5丁目	3	3	4	5	0.32	0.36	5	38	5	68
十条仲原3丁目	3	3	4	4	0.08	0.20	3	445	4	293
十条仲原4丁目	3	3	4	3	0.31	0.35	4	98	4	321
赤羽西3丁目	3	3	4	3	0.22	0.32	4	272	3	394
西が丘2丁目	2	2	4	3	0.09	0.22	3	957	3	959

十条北地区の住宅市街地総合整備事業の概要

十条地区の中でも危険度が高いと言われている十条北地区において、平成26年度から密集事業を行ってまいりました。令和5年度に事業期間の延伸時期を迎えるにあたり、より実効性が高く地域の安全性の向上を図ることができるよう、計画の見直しを行いたいと考えています。

【道路の整備】

既存道路幅員、沿道建物や敷地及び権利関係等沿道条件の違いを鑑みながら、各権利者のみなさまの状況を踏まえた上で、拡幅事業を進めてまいります。

(1) 主要生活道路A路線（計画幅員6m）

地区内を南北に貫く路線です。地区内の消防活動困難区域が大幅に解消されるだけでなく、環状七号線からC路線へアクセスする重要なネットワークです。

(2) 主要生活道路C路線（計画幅員6m）

地区内を東西に貫く路線です。地区内の消防活動困難区域が大幅に解消されるだけでなく、避難場所として指定されている清水坂公園、西が丘小学校、梅の木小学校へのアクセスする路線としても重要なネットワークです。

※主要生活道路B路線について

B路線（王子第三小学校の東側に位置し、南北に貫く路線）については、計画の変更に伴い、事業の見直しを行い今回の計画からは見送る予定です。

【公園・オープンスペース等の整備】

令和元年に、開設した「上十条防災ふれあい広場」のような消防水利を配置した公園等を整備することにより、地域の防災性及び居住環境の向上を図ります。

【共同化等の建て替え促進】

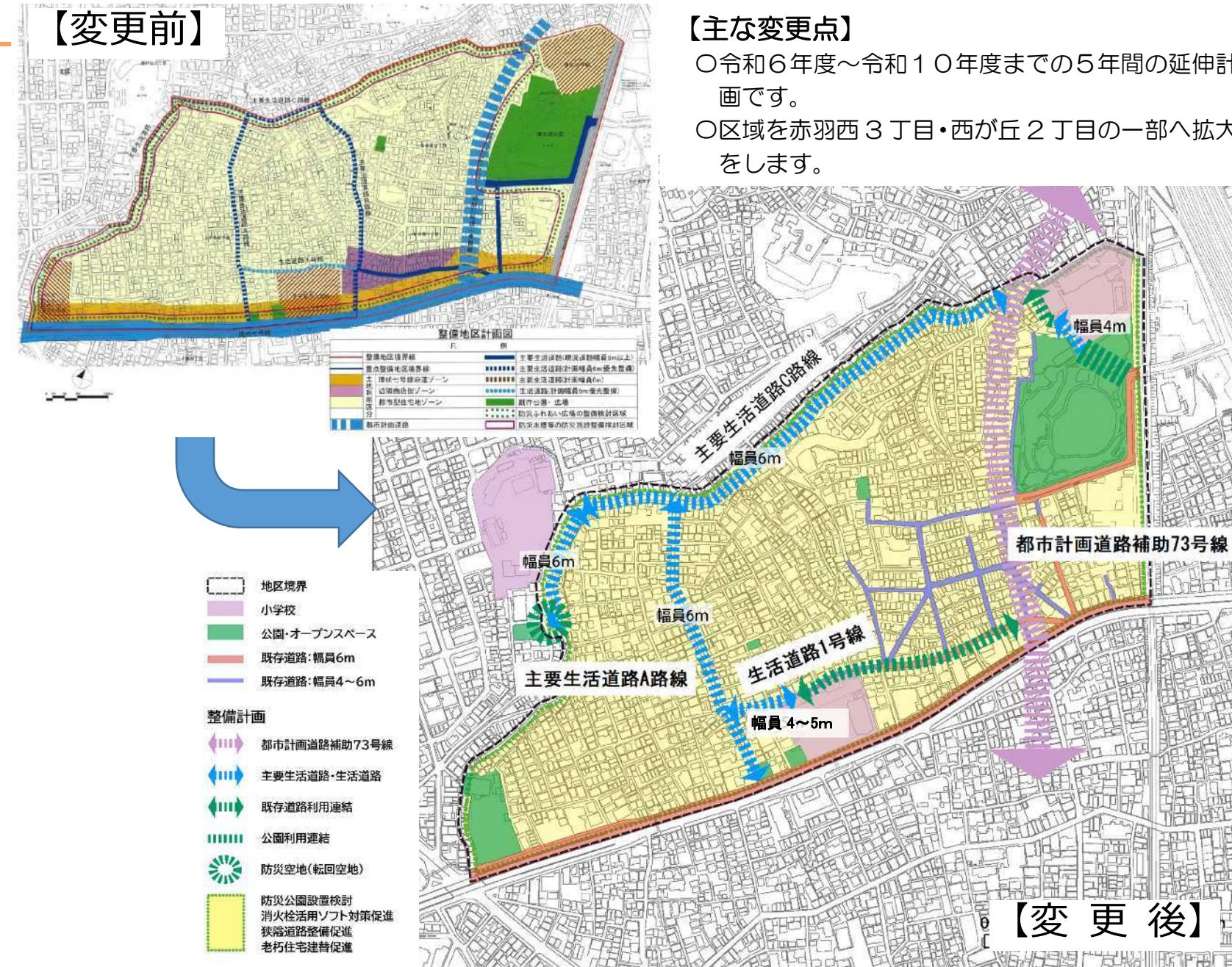
狭小敷地や無接道敷地等で建て替えが困難な土地で、共同化を図ることで建て替えを促進していきます。

主要生活道路C路線の状況について

令和4年12月23日及び令和5年1月13日の2回にわたり、主要生活道路C路線（旧北耕地川）の沿道の方々及び関係権利者の方に向けて、説明会を開催しました。

主要生活道路の整備を進めるにあたり、道路の位置づけ、整備イメージ、道路線形案、手法等の説明をさせていただきました。今後は、個別説明等を行い、旧北耕地川を区道化し、区道化後には、道路拡幅事業を開始します。

【区道化及び事業展開に向けた今後の流れ】



地区計画等の導入について

「地区計画」は、用途地域の規制（ルール）に加えて、地区のまちづくりの目標・方針にそった、きめ細かなルールを定めることのできる制度です。住環境や防災性の向上のためのルールを検討します。

ルールは「地区整備計画」として、以下のような項目について定めます。

- ◆「建築物・工作物に関する事項」として、土地利用や建築物・工作物のルールを定めることができます。
- ◆「地区施設に関する事項」として、道路や公園を定めることができます。

■地区整備計画のイメージ



令和5年度は、地区計画に関する説明会を重ね、みなさまのご意見をまとめていきたいと考えております。

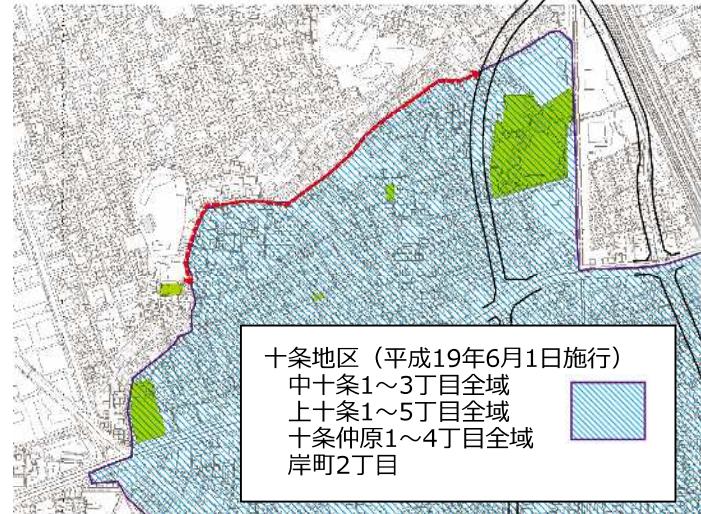
議題の(2)新たな防火規制区域の導入(赤羽西3丁目、西が丘2丁目の一部への拡大)について

議題の(2)について、概要を示します。

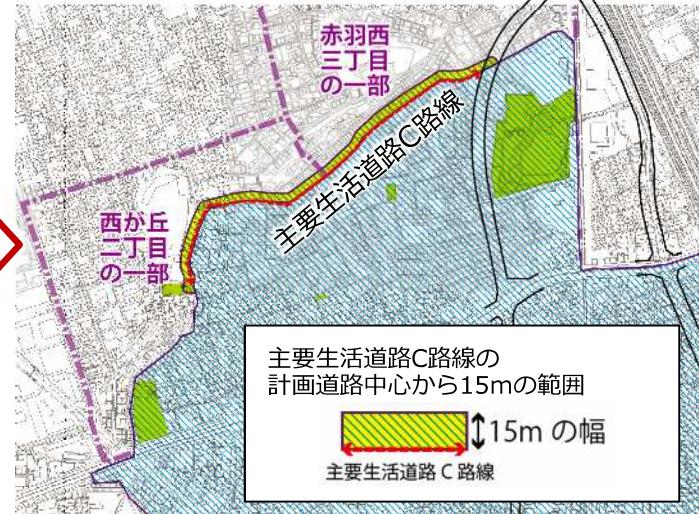
主要生活道路C路線の沿道の建物の耐火性を強化するため、計画道路中心線から赤羽西3丁目と、西が丘2丁目の方向に15mの範囲について、新たな防火規制区域を導入します。

例えば、2階建ての建物(延床面積は100m²以下)を建築する場合、これまで木造建築物が可能でしたが、新たな防火規制区域が導入されると、準耐火建築物にする必要があります。

■現在の「新たな防火規制区域」の範囲



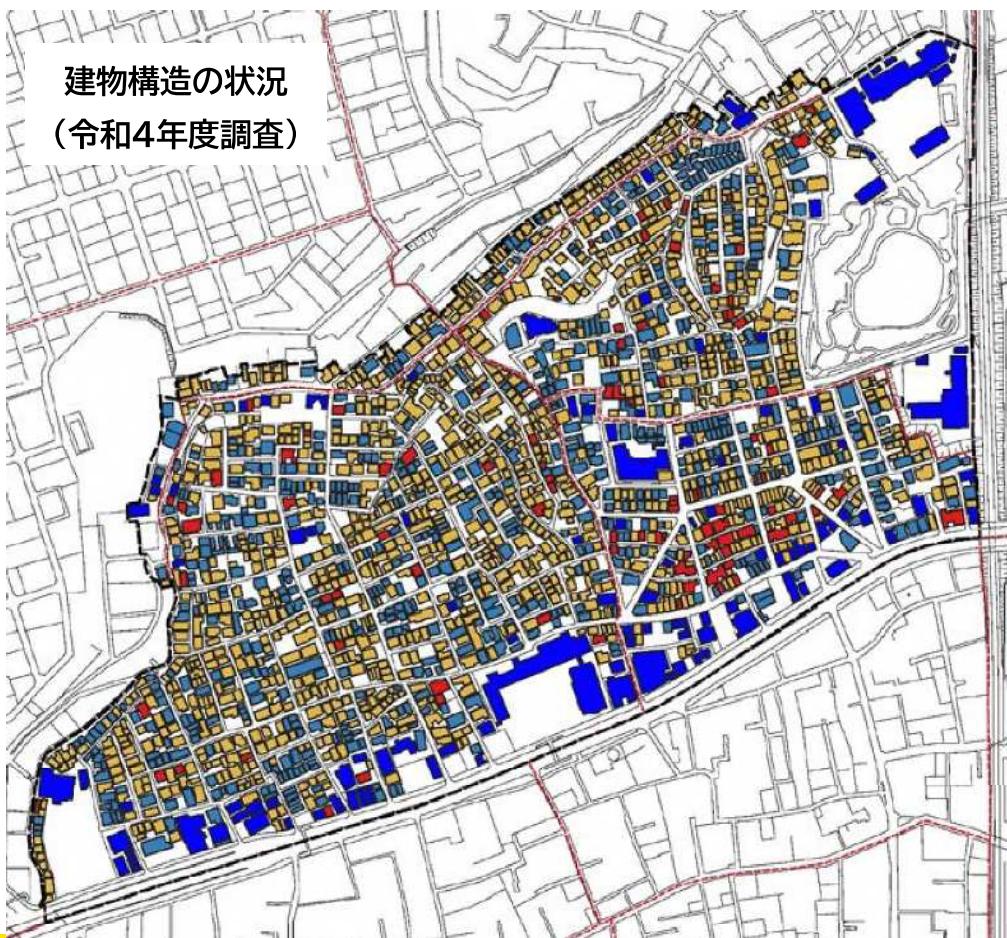
■新たな防火規制区域の拡大予定区域



参考までに、令和4年度に調査した建物構造の状況を示します。

環七沿道や大街区を除くと、防火造が多くみられます。

- 耐火造
- 準耐火造
- 防火造
- 木造



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:03-3908-9162)

問い合わせ先

整備区域の拡大を検討しているため、赤羽西・西が丘の対象地域内にお住まいの方々にもご案内させていただいております。

十条北ブロック(上十条五丁目、十条仲原三・四丁目地区)

No.13

2023(令和6)年1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

令和5年度 第27回 十条北ブロック部会の主な活動報告

2023(令和5)年11月3日に、第27回十条北ブロック部会を北ノ台スポーツ多目的広場の体育館で開催しました。

最初に、「9月1日が関東大震災の発生した1923(大正12)年9月1日からちょうど100年にあたることから、「関東大震災100年 改めて地震災害を考える」と題して報告を行いました。

次に、議題として、以下の3点について議事を行いました。

- (1)主要生活道路の進捗等について
- (2)新たな防火規制区域の導入(赤羽西3丁目、西が丘2丁目の一部への拡大)について…P4参照
- (3)地区計画の案について…P2・3参照

最初の報告では、過去の特徴的な地震を振り返り、いつ発生するか分からない大地震への備えについて、共有しました。

過去の特徴的な地震

地震名	災害の特徴
関東大震災 1923年	延焼火災(約10万5千人以上が死亡・行方不明)
新潟地震 1964年	地盤の液状化による被害、コンビナート被害
宮城県沖地震 1978年	ブロック塀の倒壊による被害 死者28人中18人
阪神・淡路大震災 1995年	建物の倒壊、家具の転倒による被害 (死者等約6,400人)
新潟県中越地震 2004年	断層崩壊による土砂崩れ多発 震災関連死者65人中48人(行方不明含む)
東日本大震災 2011年	M9.0地震と津波被害により、死者約15,000人、行方不明約9,000人。原発事故を併発、各地で液状化被害
熊本地震 2016年	震度7の地震が同一地域で連続して発生するのは、震度7が設定された1949年以降初めて

十条北ブロック部会の様子



報告事項の共有は、クイズ形式(回答は1から4の番号札の旗揚げ)で行いました。



議題の(3)地区計画の案について

議題の(3)について、概要を示します。

地区計画とは、地区のまちの将来像を共有し、実現するために、建築用途や敷地の最低限度などの地区のまちづくりのルールを定めた計画です。ブロック部会では下表に示す案を提示し、共有しました。

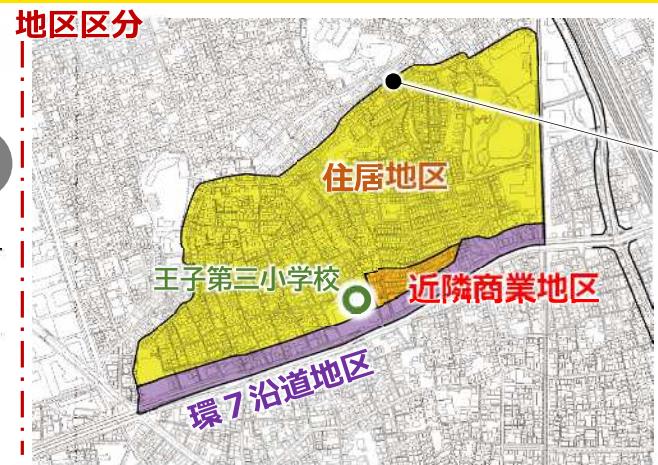
別紙のA3両面のアンケート調査票(P2・3)に対応します。

■建物と道路に関すること

地区区分	環7沿道地区	近隣商業地区	住居地区	アンケート設問番号
(1)用途の制限（用途地域上建築可能な用途のうち、建築不可の建物）	①葬祭場 ②ホテル・旅館 ③風俗営業等（カラオケボックス、パチンコ屋）		制限なし	問2-(1)
(2)敷地面積の最低限度（土地を分割する場合の最低限の面積）	①80m ² ②65m ²			問2-(2)
(3)隣地における壁面の位置の制限（敷地境界から壁面までの距離）	制限なし		①40cm以上	問2-(3)
(4)地区施設道路の指定（道路幅員6mの主要生活道路に指定）	①主要生活道路A路線（計画の中心線から3mで幅員6mの道路） ②主要生活道路C路線（“）			問2-(4)
(5)地区施設道路沿道における壁面の位置の制限、工作物の制限（主要生活道路について幅員6mを確保できるよう制限）	①主要生活道路A路線とC路線は、計画道路中心から3.0mは、建物の壁面を制限 ②“		工作物の設置を制限	問2-(5)
(6)形態・色彩・意匠の制限（建物の外壁の色などの制限）	①建物外壁の色彩は白、グレー、茶などを基調とする落ち着きのある色調	①建物の屋根又は外壁の基調となる色彩は、 ・低・中彩度の範囲内を原則 ・周辺環境と調和した落ち着きのある色彩 ②形態・意匠は、 ・周辺の街並みと調和したもの ③屋外広告物の色彩、形態、意匠は、 ・周辺の街並みに配慮したもの ・回転灯は使用不可 ・腐朽し、腐食し、破損し又は燃焼しやすい材料は使用不可		問2-(6)
(7)垣・さくの構造の制限（ブロック塀を制限）	①道路に面する側の垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等とすること ※ただし、道路面から高さ50cm以内のブロック塀などの基礎はこの限りではない			問2-(7)

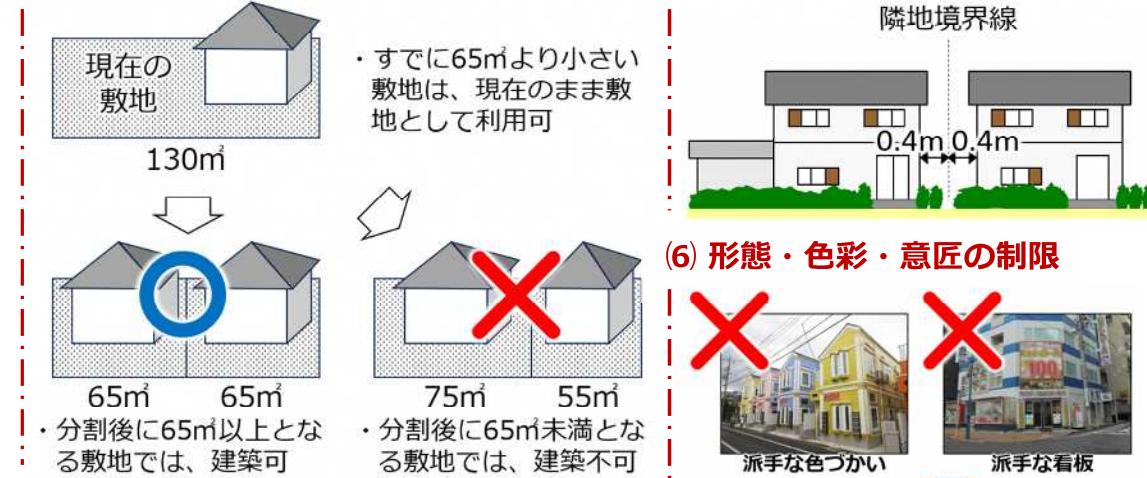
■土地利用に関するこ

地区区分	環7沿道地区	近隣商業地区	住居地区
○土地利用の方針（地区ごとにどのようなまちとするかを、土地利用の点から誘導）	①環七の延焼遮断帯及び避難路の機能確保 ②環七沿道地区計画の整備方針に基づき、後背市街地への騒音に配慮 ③中高層住宅や商業・業務系施設を中心とした土地利用	①王三小の東側の道路沿道は、日常の買物など、利便性の高い近隣商業地として維持・向上	①低中層住宅を中心とした土地利用を誘導 ②敷地の細分化防止等により、木造密集地の防災性の向上と居住環境の改善 ③安全でゆとりと潤いのある住宅市街地の形成
○緑化の推進（十条北ブロックの地形上の緑など、特性を活かした緑化の誘導）	①緑豊かな街並みを形成するため、 ・崖線の安全性を確保しつつ現存する緑の再生に努める ・生垣造成やベランダ緑化等による敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化 ・特に大規模敷地や公共空間においては積極的に取り組む		



西が丘二丁目の一部、赤羽西三丁目の一部を含む

(2)敷地面積の最低限度



(4)地区施設道路の指定（対象路線）



(5)地区施設道路沿道における壁面の位置の制限、工作物の制限

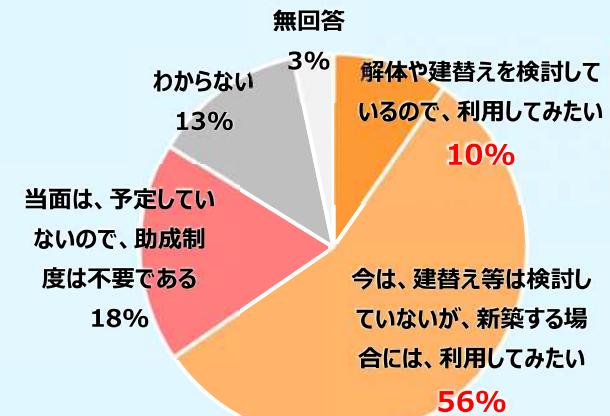


議題の(4)不燃化加速事業(建替えや解体費の一部を助成するための制度)について

不燃化加速事業

十条北ブロックを対象に、老朽建築物を解体する方に除却費を助成します。また、準耐火建築物等以上の耐火性能を建てる方に一部を助成します。

建替えや解体費の一部を助成するための助成制度の創設について、どのように考えるか



①除却事業

老朽建築物を解体する方に対して、除却費を助成します。

【対象者】建築物又は土地の所有者
【助成金額】最大120万円

②建替え事業

準耐火建築物等以上の耐火性能をもつ建築物を建築する場合、設計費・工事監理費の一部を助成します。

【対象者】建築物の建築主
【助成金額】
○戸建て住宅の場合
 耐火建築物等：90万円
 準耐火建築物等：80万円
○共同住宅の場合
 耐火建築物等：最大450万円
 準耐火建築物等：最大200万円

地区防災不燃化促進事業



主要生活道路及び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)を助成します。従前建築物と比較して、建替え後は、上位の耐火性能にする必要があります。
不燃化加速事業と併用して利用できます。

(従前) 防火構造等による建築物 (建替え後)
→ 準耐火、耐火
→ 準耐火建築物 (旧簡易耐火建築物含む) → 耐火
【対象者】建築物の建築主
【助成金額】
建築する建築物の延べ面積により変動

*両事業ともに様々な要件や申請期限等がありますので、ご利用の際は下記の防災まちづくり担当課へご相談ください。

問い合わせ先

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:03-3908-9162)

十条北ブロック(上十条五丁目、十条仲原三・四丁目地区、西が丘二丁目、赤羽西三丁目)

No.14

2024(令和6)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

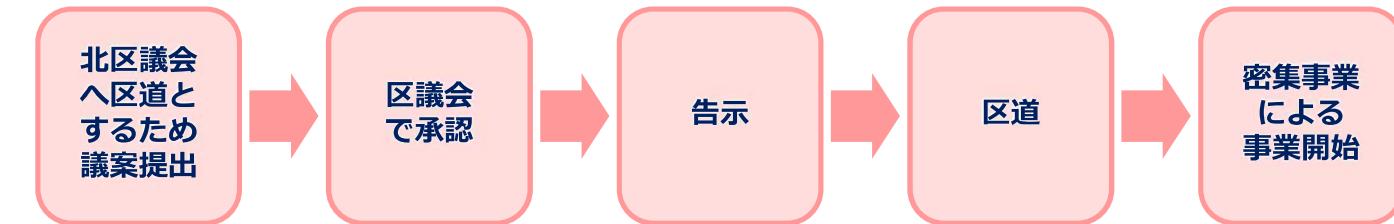
令和5年度 第28回 十条北ブロック部会の主な活動報告

- 2024(令和6)年3月26日に、第28回十条北ブロック部会を上十条五丁目町会会館で開催しました。以下の5点について議事を行いました。
- (1)十条北ブロック まちづくりルール(地区計画)案などに関する P2・3 参照
アンケート調査の結果について
 - (2)主要生活道路A路線とC路線の拡幅について 下図 参照
 - (3)区立西が丘三ツ和公園の整備計画について 下図 参照
 - (4)不燃化加速事業(建替えや解体費の一部を助成するための制度)について P4 参照
 - (5)今後のスケジュール

議題の(2)主要生活道路A路線とC路線の拡幅について

現在、主要生活道路A路線のうち南側の約90m区間は私道、C路線は水路です。これらの区間を拡幅するためには区道化する必要があり、これまで沿道の権利者の方を対象に、それぞれ全体説明・個別訪問を行い、令和5年度までに区道への承諾をいただきました。これに伴い令和6年度は、区道化に向けた手続きを行ってまいります。

令和6年度は区道化に向けた手続きとなります



議題の(3)区立西が丘三ツ和公園の整備計画について

主要生活道路C路線の拡幅にあわせ、区立西が丘三ツ和公園を1.5m～2mほど後退させる必要があることから、現在、以下のような整備を検討しています。

〔検討する整備概要〕

- 土留めの再設置
- スロープの設置
- 車止めの再設置
- 運動場フェンスの再設置 (1～2か所)
- 階段の再整備 (2か所)
- 樹木の移植又は新植
- 標識・街灯の移設



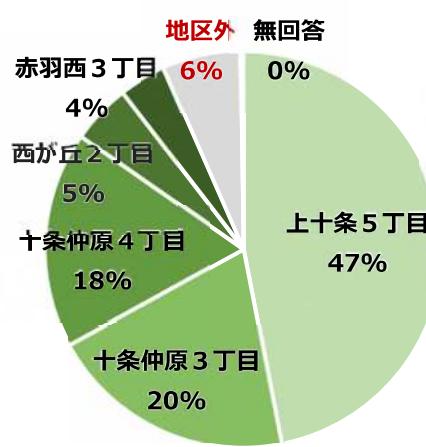
議題の(1)十条北ブロック まちづくりルール(地区計画)案などに関するアンケート調査の結果について

■アンケート回収結果

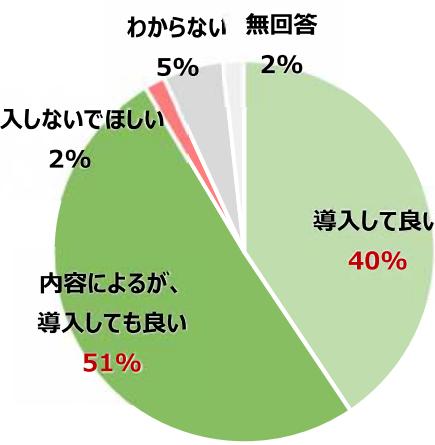
1. 有効配布数		2. 回収数(回収率)	
地区内	3,215票 (ポスティング)	地区内	750票 (23%)
地区外	364票 (郵送)	地区外	51票 (14%)
合 計	3,579票	合 計	801票 (22%)
	※うちWEB回答は97票		合計から無回答2票を除く



■住まい

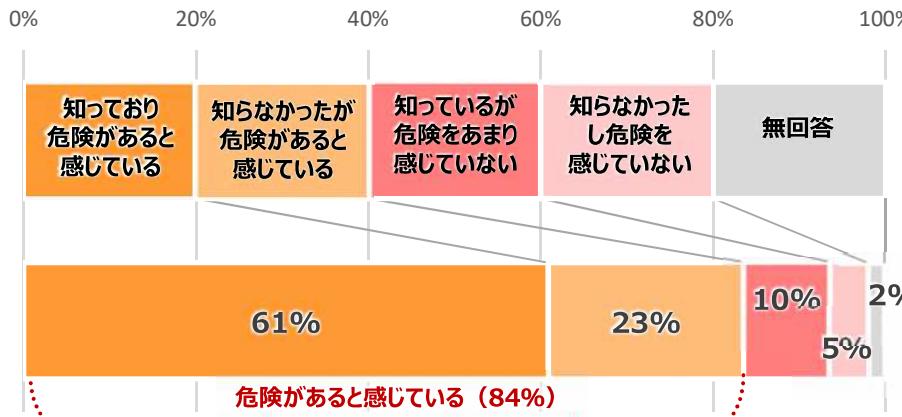


■地区計画の導入意向

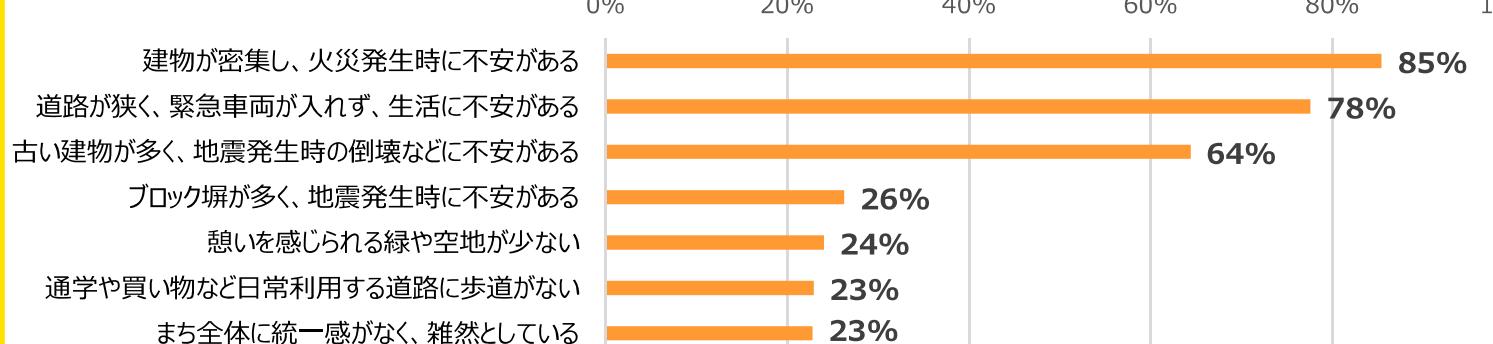


■十条北ブロックのまちの状況をどうみる

1. 十条北ブロックは、地震などの災害が起った際に、甚大な被害が出ることが予想されるが、このことについて知っていたか



2. 十条北ブロックのまちとしての現状について、どのようなところに問題を感じているか

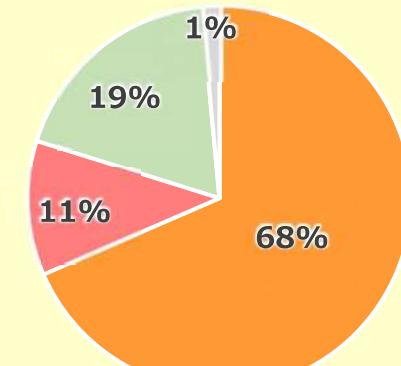


■地区計画の導入による制限の意向

(1) 良好な住環境を維持するため、近隣商業地区と環7沿道地区で建築を制限したい建築物の用途がある

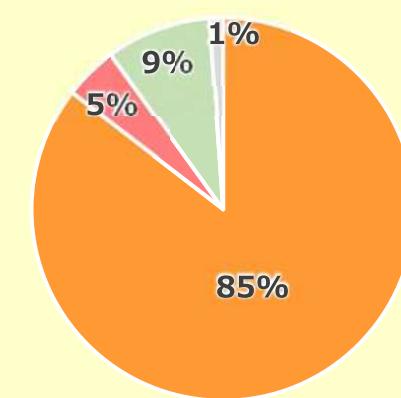


(2) 近隣商業地区と住居地区に、敷地の最低限の面積を65m²としたい



円グラフの凡例
■ 制限した方がいい
■ 制限しなくていい
■ どちらでもいい
■ 無回答

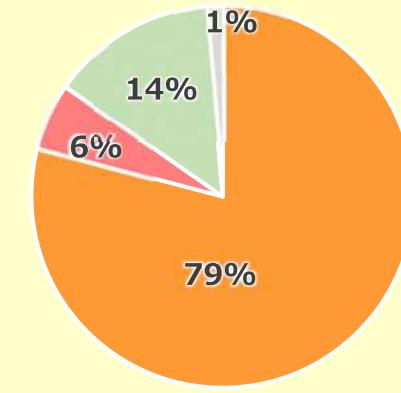
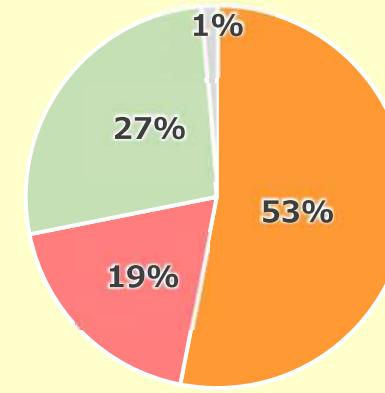
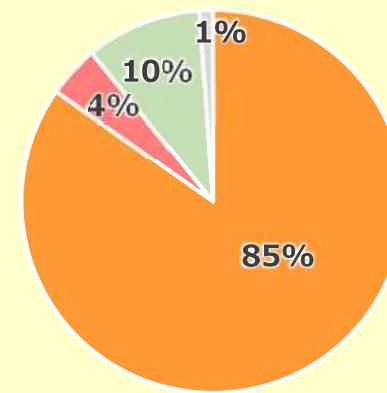
(3) 瞒地における壁面の位置を最低でも40cmにしたい



(4)と(5) 主要生活道路A・C路線の空間確保のため、新たに建築する場合は道路中心線から3m内に建築物が突出しないよう、地区施設道路に位置づけ、壁面の位置と工作物の制限をしたい

(6) 良好的な住環境を保つため、外壁の色は落ち着きのある色とし派手な看板を制限したい

(7) 家の周りを新たに囲う場合は、背の高いブロック塀などの設置を制限し、生垣や透視可能なフェンスとしたい



※各グラフの数字は、四捨五入による端数を調整していないため、内訳と計は必ずしも一致しません。

令和6年度 第30回 十条北ブロック部会の主な活動報告

【開催日時】令和6年10月21日(月)

【開催場所】北ノ台スポーツ多目的広場体育館

【議事】子どもたちと一緒に楽しめる防災イベントについて

【報告】主要生活道路A路線・C路線の区道化の進捗状況



第30回 十条北ブロック部会の様子

【議事要旨（■：参加者）】

- ⇒防災スポーツ大会、避難マップづくり、防災グッズの作成の3つのイベントを提案
- 防災スポーツ大会に賛成（なし）
- 避難マップづくりに賛成（1名）
- 防災グッズの作成に賛成（数名）
- 避難マップづくりは楽しそうだ。中学生と小学生の組み合わせで開催したらどうだろうか。

十条北地区 地区計画 令和7年4月1日都市計画決定・告示

木造住宅密集市街地である十条北地区においては、既存の閑静な住環境を維持しながら、建築物の更新を適切に誘導し、道路や公園等を整備することで、市街地の防災性及び居住環境の向上を図ることによって、「安全で安心して住めるうるおいのあるまち」の形成を目指すため、地区計画が導入されます。

令和6年7月3日に地区計画(原案)、10月21日に地区計画(案)について説明会を行い、11月1日から11月15日にわたり地区計画案の縦覧・意見書受付を行いました。そして12月25日に第115回都市計画審議会を開催し、地区計画の決定について審議を行い、賛成多数で了承されました。

十条北地区の区域内では建築物等の新築・変更等の際に届出が必要になります。

事前相談

地区計画に基づき、届出が必要となる行為

- ①建築物等の新築・増築・改築又は移転 ②土地の区画形質の変更 ③建築物等の用途の変更

届出と建築確認の両方が必要
(建替え等の場合)

届出
(工事の着手の30日前まで)

届出の審査
(2週間程度)

勧告
※地区計画に適合しないもの

建築確認申請

申請書の審査

確認通知

工事着工

地区計画で定める事項

- ▶建築物等の用途の制限
- ▶建築物等の敷地面積の最低限度
- ▶壁面の位置の制限、工作物の設置の制限
- ▶建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ▶垣又はさくの構造の制限
- ▶土地の利用に関する事項

十条北地区 地区計画の詳細
は、右のQRコードを読み込み、
ご覧下さい。

十条北地区 地区計画 ▶

担当課
まちづくり部
都市計画課
電話:03-3908-9152

問い合わせ先

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:03-3908-9162)

十条北ブロック(上十条五丁目、十条仲原三・四丁目地区、西が丘二丁目の一部、赤羽西三丁目の一部)

まちづくりニュース

No.15

2025(令和7)年
3月発行

発行／北区 防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課

不燃化加速事業のご案内

事業期間: 令和6年4月1日～令和8年3月31日まで

令和6年度申請数（※）

除却事業 17件

建替え事業 5件

※令和7年3月31日までの申請数
・交付数とは異なります。
・様々な要件や申請期限等があります。

不燃化加速事業の詳細は、右のQRコードを読み込み、ご覧下さい。

北区不燃化加速事業（概要） ▶

担当課 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



主要生活道路A路線(南側)と 主要生活道路C路線(旧北耕地川) が区道になりました。

本路線は、令和6年9月に開会された北区議会で承認され、10月22日に区道として告示されました。

今後は、密集事業による道路拡幅整備へと移行していくきます。建替え等をご検討されている方、この事業にご興味のある方は、ぜひ防災まちづくり担当課までお問い合わせください。

〈区道化路線〉

→ 主要生活道路A路線(南側)
← 主要生活道路C路線(旧北耕地川)



新たな防火規制区域が 追加指定されました。

木造密集地域の再生産を防止し、災害時の安全性を確保するため、東京都建築安全条例第7条の3に基づき、災害時の危険性が高い地域において、建築物の耐火性能を強化し、建築物の不燃化を促進する新たな防火規制区域が赤羽西三丁目の一部、西が丘二丁目の一部に追加されました(対象区域は左の地図を参照)。

なお、上十条五丁目の全域と十条仲原三丁目及び四丁目の全域はすでに指定されています。

準防火地域

4階以上	耐火建築物
3階	準耐火建築物
2階	防火構造等とした建築物
1階	延床面積 500m ² まで
	延床面積 1,500m ² まで

新たな防火規制区域

4階以上	耐火建築物
3階	準耐火建築物等
2階	延床面積 50m ² まで
1階	延床面積 500m ² まで
	延床面積 1,500m ² まで

赤羽西三丁目の一部と西が丘二丁目の一部は準防火地域が指定されていますが、新たな防火規制区域が指定されたことにより、原則すべての建築物は準耐火建築物とし、延べ面積が500m²を超える建築物または4階以上の建築物は耐火建築物としなければなりません。

新たな防火規制区域の詳細
は、右のQRコードを読み込み、ご覧下さい。

新たな防火規制について ▶

クイズを楽しみながら、十条北地区の防災まちづくりを知ろう！

十条北地区 防災クイズラリーの様子

問題とこたえ

Q1 上五防災ふれあい広場には、いろいろな防災用の施設がありますが、この写真のベンチの名前は何でしょう？

こたえ
かまどベンチ

上五防災ふれあい広場は十条北ブロック部会のワークショップを経て令和元年12月に開園しました。公園内にはソーラー発電ができる照明灯、防火貯水槽などの設備があります。

Q2 西が丘三ツ和公園の地面の中には、火事がおこった時の消火に使うための水をためる施設があります。どのくらいの水がためられるでしょう？

こたえ
140m³
(100m³ + 40m³)

公園内には、2つの貯水槽が地下に埋まっています、貯水槽のふたは親子蓋になっています。40m³の貯水槽はホース1本で約60分間放水できます。

防火水槽：消防隊や消防団が火災の際に消火活動を行うために使用する水を貯めておく設備
防災貯水槽：大規模地震の発生時に予想される同時多発火災の初期消火に対応するための設備

Q3 ここ階段の上と下では、どのくらいの高さがあるでしょう？

こたえ
約2~3メートル
(0.16~0.18m×13段=2.1~2.3m)

上十条北地区は、旧北耕地川の起伏にとんだ地形にあり、その差が最も高いのは約17メートルです。
最も高いのは王子第三小学校あたりで約24m、最も低いのは旧北耕地川の旧清水小学校あたりで約7mです。

Q4 これらは主要生活道路C路線(地図の◀▶)にあたる、昔の写真です。ここに流れていた川の名前は何でしょう？

こたえ
北耕地川(きたこうちがわ)
※または、稻付川(いなづけがわ)ともいいます

北耕地川(きたこうちがわ)と呼ばれた水路は、石神井川の水を分けた灌漑(かんがい)用水でした。昔は毎年夏になると2~3回は氾濫していたといいます。昭和33年ごろに、住民の要望により改修工事をした記録が残っています。令和6年10月に北区の区道となりました。



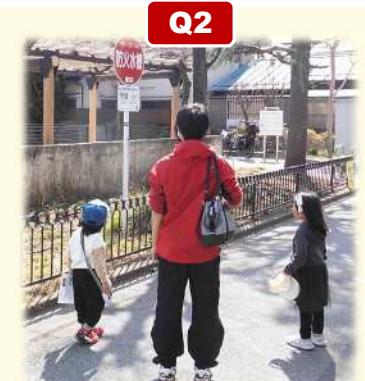
Q5 十条仲原四丁目児童遊園のすべり台の下には、あるものを再利用して作ったクッション材が敷かれています。何を再利用しているでしょう？

こたえ
木(き)



中央公園にある「緑のリサイクル施設」では、公園の樹木を剪定した時に出る剪定枝葉を粉碎してウッドチップや土壤改良材にしています。このうち、ウッドチップは遊具の下や花壇などに利用しています。

問題に挑戦 当日はお天気にめぐまれ、参加されたみなさんは、十条北地区に散らばったヒントを集めながらクイズに挑戦していただきました。



令和7年3月23日に開催した十条北地区 防災クイズラリーの様子をお伝えします。上五防災ふれあい広場を受付・答えあわせ会場として、午前10時から2時間ほどかけて行いました。参加者は27人でした。

参加者アンケート結果

1.年齢層

回答者数26人

幼児・園児	8人
小学生	1人
中学生～20歳未満	0人
20歳以上～40歳未満	2人
40歳以上～60歳未満	8人
60歳以上	7人

2.イベントはいかがでしたか

回答者数17人

楽しかった	10人
まちのことがよくわかった	7人
難しかった	3人
防火水槽が二つあるのを知った	1人
早めに知らせて欲しかった	1人
ルートがわかりにくい	1人

3.このイベントをどこで知りましたか

回答者数17人

ポスティング	6人
掲示板・回覧板	5人
家族や知り合いから聞いた	1人
学校のチラシ	1人
保育園	1人

4.十条北地区についてどう思いますか

回答者数17人

住みやすい	3人
階段が多い	3人
道が狭い	3人
防災を気をつけないといけない	3人
車が通れない・危ない	2人
電柱が邪魔	1人
災害への対応は理解している	1人
自治会がしっかりしている	1人
迷子になりやすい	1人
公園が多くて子どもが遊びやすい	1人

クイズラリーの問題とこたえは北区ホームページで公開中です。ぜひ、挑戦してみてください。

クイズラリーの問題とこたえは、以下のQRコードを読み込み、ご覧下さい。

