

◇補助83号線沿道の日影規制が変更されました。

平成26年3月2日、下図に示す区域（グレー網掛け部分）の日影規制が変更されました。

変更された区域は、補助83号線整備の事業化区間において、沿道の同じ用途地域内で日影規制値が異なっている区域です。

この区域では、日影規制値の違いから、道路整備による沿道の延焼遮断効果を高める建物が建てにくい状況となっていたことから、見直しの検討を行い、変更されました。

下表の赤枠内の部分が、今回変更された内容です。



本図の示す対象区域等は正確な位置を示すものではありませんのでご注意ください。

	変更前	変更後
用途地域	近隣商業地域	
建ぺい率(%)／容積率(%)	80/300	
高度地区	第3種高度地区、最低限度策(7m)	
不燃化促進区域	地域名	補助83号線南地区
	事業期間	平成22年度～平成31年度
日影規制	規制される範囲 (5m<L≦10m)	4時間以上
	規制される範囲 (L<10m)	2.5時間以上
	測定水平面 (平均地盤面からの高さ)	4m
	規制を受ける建築物	高さ10mを超える建築物

◇第7回地域危険度測定調査が公表されました。

平成25年9月に東京都が第7回地域危険度測定調査の結果を公表したことを受け、83号線ブロック部会において、区から説明を受けました。

調査の目的は、

- ①地震に強い都市づくりの指標とする。
- ②震災対策事業を実施する地域を選択する際に活用する。
- ③地震災害に対する都民の意識を深め、防災意識の高揚に役立てる。

となっています。

この中で、83号線ブロック部会の各町丁目の危険量（単位：棟／ha）は、以下のとおりとなっています。

中十条一丁目：建物倒壊危険量 4.32（北区順位：77位／113）、火災危険量 12.47（北区順位：8位／113）
 中十条二丁目：建物倒壊危険量 7.24（北区順位：35位／113）、火災危険量 9.33（北区順位：14位／113）
 中十条三丁目：建物倒壊危険量 5.79（北区順位：57位／113）、火災危険量 5.08（北区順位：33位／113）
 中十条四丁目：建物倒壊危険量 2.33（北区順位：96位／113）、火災危険量 0.46（北区順位：88位／113）
 岸町二丁目：建物倒壊危険量 13.46（北区順位：5位／113）、火災危険量 16.72（北区順位：4位／113）

このように、83号線ブロックの危険量は、岸町二丁目が高くなっています。

都内5,133町目から見ても、中十条四丁目以外は平均より上位に位置しており、決して安全とは言えません。（東京都内、23区内、北区内の平均値は右上の表のとおりです。）

○詳しい内容は、東京都都市整備局のホームページ（http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/chousa_6/home.htm）で確認することができます。



問い合わせ先

事務局：北区役所 まちづくり部 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）

十条地区まちづくり全体協議会

83号線ブロック まちづくりニュース

2014
第1号

平成26年（2014年）3月発行
発行／北区まちづくり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83号線ブロック
（中十条一・二・三・四丁目、岸町二丁目）にお住まいの皆さまに配付しています。

～ 83号線ブロック部会の活動報告 ～

平成25年度は、以下のとおり3回、ブロック部会を開催しました。

この中で、補助83号線整備の進捗状況を見据えて、今後の沿道まちづくりの方向性について話し合いを進める一方、J R埼京線の立体化を想定して、沿線のまちづくりの方向性についても話し合いを行いました。

また、東京都が公表した第7回地域危険度測定調査の結果について説明を受け、引き続き防災まちづくりに取り組むとともに、防災意識を高めていく必要があることを確認しました。

平成26年度は、補助83号線（環状7号線までの残りの区間）の事業着手を想定して、中十条三丁目地区の具体的な沿道のまちづくりについて話し合いを進めていきたいと思っています。また、今後、防災まちづくりに取り組む必要性が高い岸町二丁目地区や、鉄道の立体化を想定したJ R埼京線沿線地区のまちづくりについても、同様に話し合いを進めていきたいと思っています。

■ブロック部会での主な議題

○第25回ブロック部会（H25.10.11）

- ◆報告◆ 1. 補助83号線の進捗状況について
- 2. 第7回地域危険度測定調査の結果について
- ◆議題◆ 1. 防災まちづくりの取組について
- 2. 日影規制の見直しについて



第25回ブロック部会の様子

○第26回ブロック部会（H25.12.11）

- ◆議題◆ 1. 鉄道の立体交差化と沿線のまちづくりについて
- ◆報告◆ 1. 83号線ブロックの地域危険度について
- 2. 日影規制の変更案について



第26回ブロック部会の様子

○第27回ブロック部会（H26.3.11）

- ◆議題◆ 1. J R埼京線沿線のまちづくりについて
- 2. 補助83号線沿道の一体的なまちづくり
- ◆報告◆ 1. 日影規制の変更について

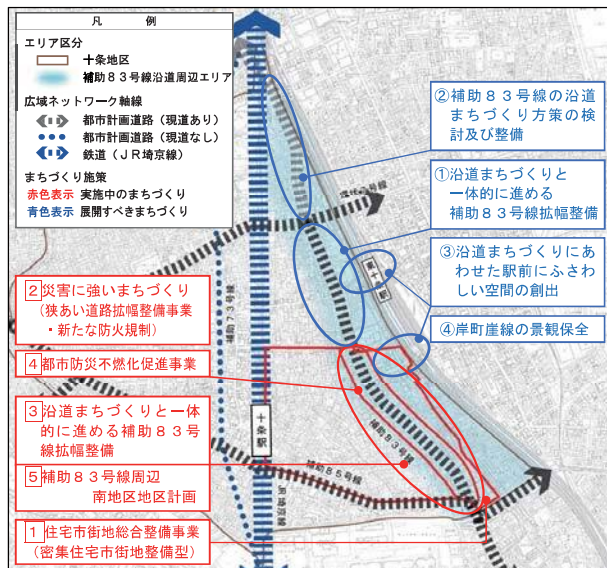


第27回ブロック部会の様子

このまちづくりニュースは、平成25年度に行われた83号線ブロック部会の活動内容について掲載しています。

平成25年度のブロック部会に参加できなかった方も、平成26年度は、ぜひご参加ください。

◇補助83号線沿道の一体的なまちづくりについて



※十条地区まちづくり基本構想：エリア別基本構想③から引用

上図に示すように、補助83号線沿道では、これまでに以下のまちづくりを進めています。

- 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
- 都市防災不燃化促進事業
- 補助83号線周辺南地区地区計画 など

今後、残りの区間の事業着手を想定して、中十条三丁目地区においても

- 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
- 都市防災不燃化促進事業
- 補助83号線周辺の地区計画

の導入に向けた具体的な検討を行う予定です。

また、岸町二丁目地区において、地域危険度測定調査の結果を受け、防災まちづくりを進めるため、

- 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
- の導入に向け、検討を開始する予定です。

補助83号線は、歩行者の安全性を確保し、交通機能を充実させるため、全線の整備の早期実現を目指しています。また、道路の整備に合わせて、沿道建物の不燃化を促進することにより、地域の防災性の向上を図っています。

補助83号線（中十条一丁目～中十条三丁目：延長約1,050m）は、中十条一丁目～中十条二丁目の延長約640mの区間で、東京都が平成21年8月から事業を開始しており、現在は用地取得を進めています。

東京都と北区は、道路の整備に合わせて、沿道建物の不燃化や共同化を積極的に促進するため、「道路と一体的に進める沿道まちづくり」に取り組んでいます。

また、十条地区まちづくり全体協議会では、地区計画に係る「まちづくりのルール」等を検討してきました。

◇JR埼京線の立体化と沿線まちづくりについて

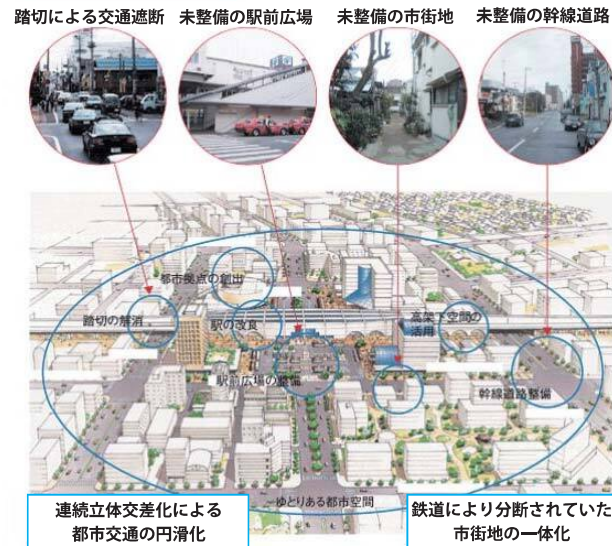
「埼京線の立体化による地域分断の解消」は「木造密集地域の改善」、「十条駅周辺の「にぎわいの拠点」の形成」とともに、十条地区のまちづくりの重点課題となっています。

北区は、鉄道沿線のまちづくりとともに、鉄道立体交差化の早期実現を目指すことを、今後のまちづくりの展開方針としています。

鉄道立体交差化事業は、道路と交差している鉄道を一定区間立体化する事業であり、踏切の除却を実現する事業です。

事業の実施により、踏切事故や踏切遮断による交通渋滞が解消されるだけでなく、鉄道により分断されていた市街地の一体化など、まちづくりの面でも効果が期待できる事業であり、事業と合わせて周辺道路整備、駅前広場整

事業実施前の問題点



備等のまちづくりを実施することにより、その事業効果を引き出すことが可能となります。

このため、事業の実施にあたっては、事前にまちづくりを計画することが必要とされています。

十条地区においても、十条駅付近の立体交差化の実現を目指すとともに、その事業効果を高めるまちづくりに取り組んでいく予定です。



【鉄道の立体交差化と合わせた周辺道路整備】
（西武池袋線石神井公園駅周辺）

◇83号線ブロックのまちづくりについて

83号線ブロックのまちづくりは、主として、「補助83号線整備とともに進める沿道まちづくり」と「鉄道の立体交差化とともに進める沿線のまちづくり」を展開していきます。



このまちづくりニュースは、平成26年度に行われた駅東ブロック部会の活動内容について掲載しています。平成26年度のブロック部会に参加できなかった方も、平成27年度は、ぜひご参加ください。

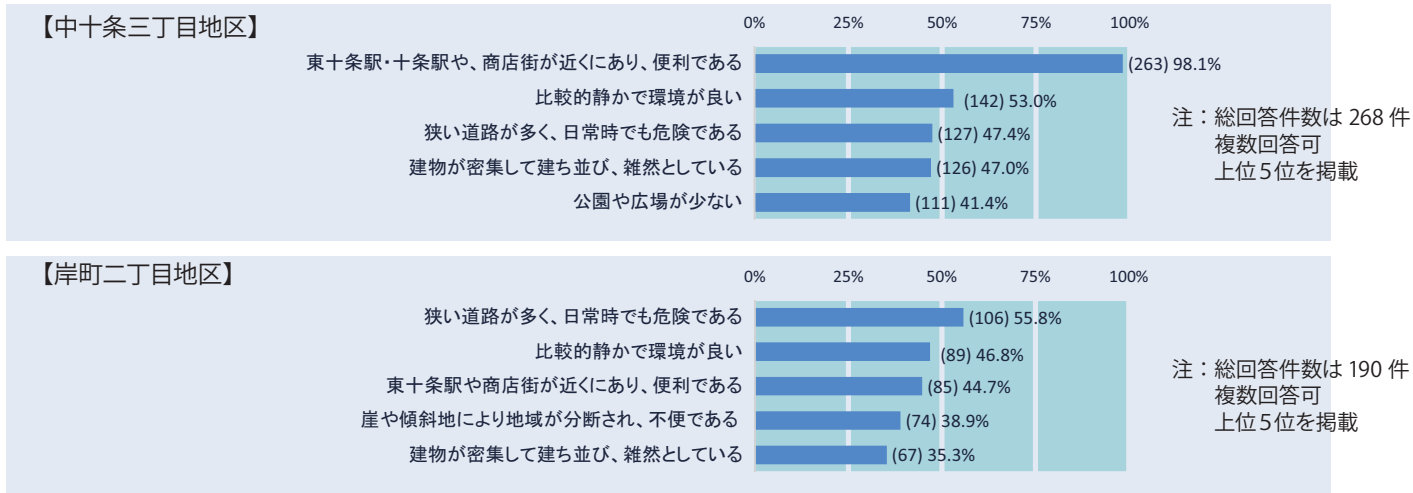
◇防災まちづくりに関するアンケート調査

平成26年度に中十条三丁目および岸町二丁目において、まちづくりに関するアンケート調査を実施いたしました。このたび、アンケート調査結果がまとまりましたので、ご報告いたします。アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

調査区域	中十条三丁目全域	岸町二丁目全域
調査実施時期	平成26年11月下旬～12月中旬	平成27年2月初旬から2月中旬
調査対象	調査対象区域内の営業・居住者及び土地・建物の所有者	
総配布数	1,842件	1,056件
配布方法	郵送及びポスティング	
回収数	275件	193件
回収率	14.9%	18.3%

【このまち（地区）について、日常はどのように感じていますか？】

「日常感じること」という問いに対しては、中十条三丁目地区では、圧倒的多数の人が「商店街の利便性」を挙げており、概ね半数の人が「静かな環境の良さ」と「狭い道路が多く危険」と「雑然とした密集地」を挙げています。一方の岸町二丁目地区では、概ね半数の人が「狭い道路が多く危険」と「静かな環境の良さ」と「商店街の利便性」を挙げています。



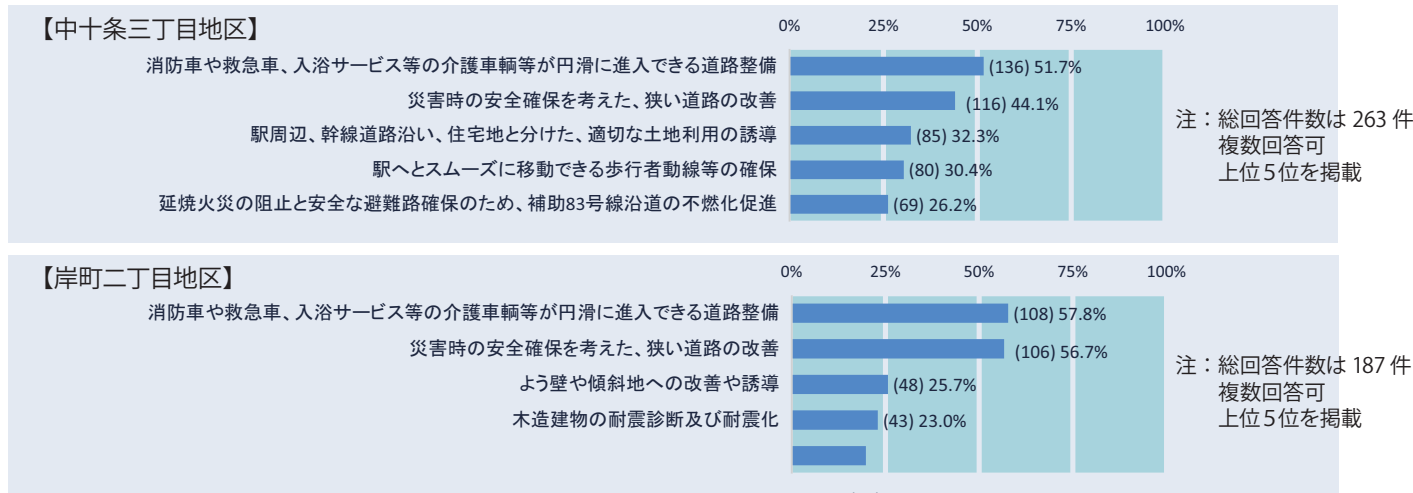
【このまち（地区）について、災害発生時において不安に感じることは？】

「災害発生時の不安」という問いに対しては、両地区ともに、「木造家屋が密集して建ち並んでいること」を最も多く挙げており(中十条三丁目地区では約 75%、岸町二丁目地区では約 70%)、次いで、「避難時の安全性や避難自体の難しさ」を挙げています。

注：複数回答可

【まちづくりを進めるにあたって必要だと思うことは？】

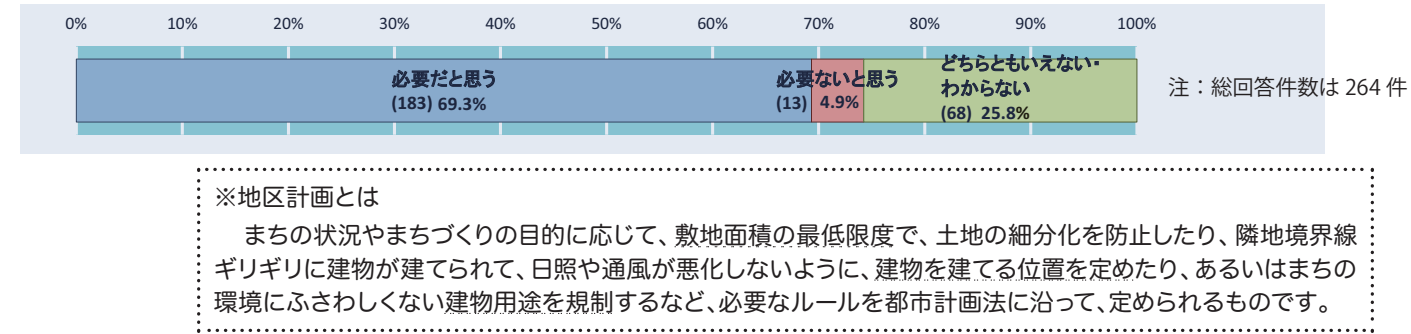
「まちづくりを進めるにあたって必要だと思う取り組み」という問いに対しては、両地区ともに、「緊急車両等が円滑に進入できる道路整備」と「災害時の安全確保のための狭い道路の改善」を最も多く挙げています。



◇補助83号線周辺北地区 地区計画素案等

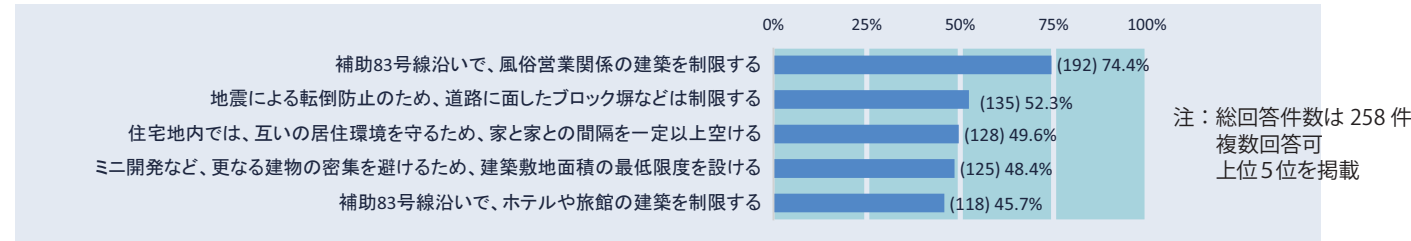
【中十条三丁目で導入すべき、まちづくりのルールはどのようなものと考えますか？】

中十条三丁目のアンケート調査では、地区計画導入を視野にした問いも設けました。その中で「地区計画(※)によるまちづくりのルールの必要性」という問いに対しては、約7割の人が「必要だと思う」を挙げています。



【中十条三丁目にも、「地区計画」によるまちづくりのルールは必要と思われますか？】

「導入すべき、まちづくりのルール」という問いに対しては、新たな建物用途の制限のほか、概ね半数の人が防災や住環境を意識し、「ブロック塀の制限」や「家と家との間隔の一定の確保」、「敷地面積の最低限度の基準の設置」を挙げています。



【補助83号線周辺北地区 地区計画素案等の説明】

第30回ブロック部会において、中十条三丁目地区を対象とした「地区計画素案」と「都市計画変更素案」の説明を行いました。

地区計画は中十条一・二丁目地区で既に指定しており、定める事項は同様のものとしています（右表の上段、左側6項目）。

都市計画の変更素案は、補助83号線沿道を対象に、延焼遮断としての機能向上などを目的とした変更事項としています（右表の下段、左側3項目）。耐火建築物を誘導するための建築物の構造の制限、延焼遮断帯として一定の高さを確保するための最低限高度地区の指定及び高度地区の見直し、容積率や建ぺい率の緩和等に合わせた用途地域、日影規制の変更などです。



	環七沿道地区	83号線沿道地区	近隣商業地区	住居地区
--	--------	----------	--------	------

【地区計画で定める事項】

建築物の用途の制限	○	○	○	○
建築物の敷地の最低限度	○※	○	○	○
壁面の位置の制限	—	—	—	○
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○	○	○
垣またはさくの構造の制限	○※	○	○	○
土地の利用に関する事項	○	○	○	○

※環七沿道地区は既に指定済み

【83号線沿道地区における都市計画の変更】

建築物の構造の制限	—	○	—	—
建築物の高さの最低限度等、高度地区の見直し	—	○	—	—
用途地域や容積率の見直し	—	○	—	—

【公園整備に関するワークショップを行いました!】

地区の防災性向上を目的に、オープンスペース確保の取り組みとして、公園用地の取得を進めています。これまでに、上十条一丁目地区で約440㎡の用地を取得しています。

平成27年11月～平成28年2月の間で計4回、公園整備のためのワークショップを開催しました。

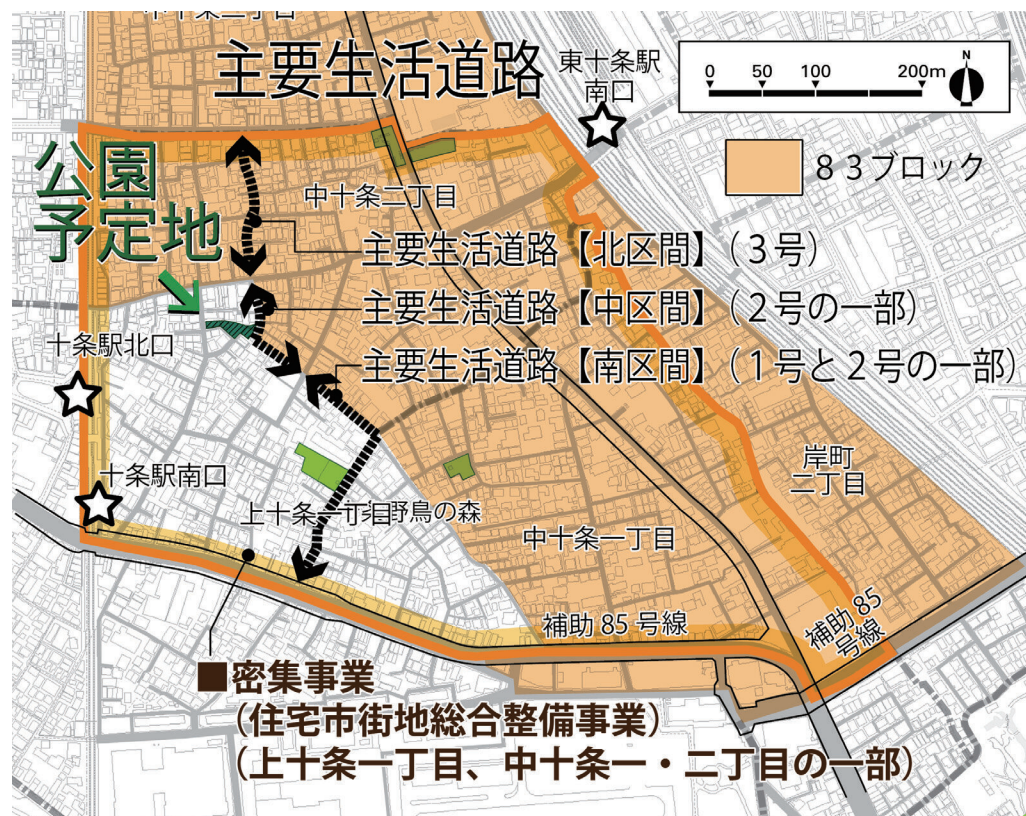
ワークショップでのご意見等を基本方針として、今後基本設計を行い、来年度から地中埋設物調査や実施設計（詳細設計）等を行います。今後も、町会や近隣の方へのお知らせ・相談をしながら進めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。



【密集事業(住宅市街地総合整備事業)の事業期間を、平成32年度まで延長します!】

平成18年度～平成27年度までの事業期間としている住宅市街地総合整備事業（密集事業）について、事業期間延長の手続きを進めています。延長は5年間（平成32年度まで）を予定しています。

今後とも事業へのご理解、ご協力のほど宜しくお願いいたします。



十条地区まちづくり全体協議会

83号線ブロック まちづくりニュース

2016
第3号

平成28年(2016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83号線ブロック
(中十条一・二・三・四丁目、岸町二丁目)にお住いの皆さまに配布しています。

～ 83号線ブロック部会の活動報告 ～

平成27年度は、以下の通りブロック部会を3回開催しました。補助83号線Ⅰ期区間周辺のまちづくりが進捗する一方で、中十条三丁目を対象とする補助83号線Ⅱ期区間やその周辺、また、岸町二丁目のまちづくりの方向性について話し合いました。

平成28年度も引き続き、83号線ブロックのまちづくりについて話し合いをしていきます。

◇ 第31回ブロック部会 (H27.10.27)

【議題】

1. 補助83号線沿道(Ⅱ期区間)のまちづくりについて

【報告】

1. 補助83号線の進捗状況について
2. 密集事業の進捗状況について

◇ 第32回ブロック部会 (H27.12.11)

【議題】

1. 中十条三丁目のまちづくりについて
2. 岸町二丁目のまちづくりについて
3. 補助83号線沿道のまちづくりなどについて

【報告】

1. 十条地区のまちづくりの進捗状況について

◇ 第33回ブロック部会 (H28.3.10)

【議題】

1. 中十条三丁目のまちづくりについて
2. 岸町二丁目のまちづくりについて
3. 補助83号線沿道のまちづくりなどについて

【報告】

1. 「十条地区まちづくり基本構想」の修正について
2. 十条地区のまちづくりの進捗状況について



第33回ブロック部会の様子

「十条地区まちづくり基本構想」 の修正について

平成24年3月改定の「十条地区まちづくり基本構想」について、平成27・28年度で修正を行います。

■平成27年度 修正作業

■平成28年度 修正作業と修正版の完成

このまちづくりニュースは、平成27年度に行われた83号線ブロック部会の活動内容について掲載しています。平成27年度のブロック部会に参加できなかった方も、平成28年度は、ぜひご参加ください。



問い合わせ先

事務局：北区役所 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)

◇第31回ブロック部会の概要

第31回は、主に補助83号線の整備と、そのⅡ期区間のまちづくりについて話し合いました。

【補助83号線の整備について】

参加者から『補助83号線はできるだけ早く事業を進めてもらいたい。通過する自動車が細い道に進入しており危険な状況にある』という意見があり、これに対して東京都は『できるだけ早く進めて参ります』と回答しました。

また参加者から『環七との交差部にある小さな神社はどうなるか』という意見があり、これに対して東京都は『交差部にある小さな神社については関係者と話し合いを始めたところですよ』と回答しました。

また参加者から『事業化されてから断面について説明するというのは遅い』という意見があり、これに対して東京都は『以前、提供した断面図では、自転車道がはっきりと分かれていませんでした。その後、将来予定される道路管理者や交通管理者と協議調整を行い、今年（平成27年）の9月に断面が決まりました』と回答しました。

【補助83号線沿道（Ⅱ期区間）のまちづくりについて】

参加者から『平成28年度に予定されている密集事業の勉強会とはどのようなものか。区で決定した計画を説明するような会なのか』という意見があり、これに対して区は『密集事業とはどのような事業かとか、区内部で検討した課題や事業効果などについて示します。決定した事業計画を説明すると言うより、区が考える必要な事業について、まずは認識、共有してもらい、区と一緒に課題を解決する方策についての勉強会を予定しています』と回答しました。

また参加者から『地区計画において壁面の位置の制限とあるが、これは隣地から、例えば1m下げなさいということか。また、建築基準法で、防火地域または準防火地域で外壁を防火構造にすると隣地ぎりぎりに建てられるとあるが、どちらが優先するのか』という意見があり、これに対して区は『地区計画に合致する必要があります』と回答しました。

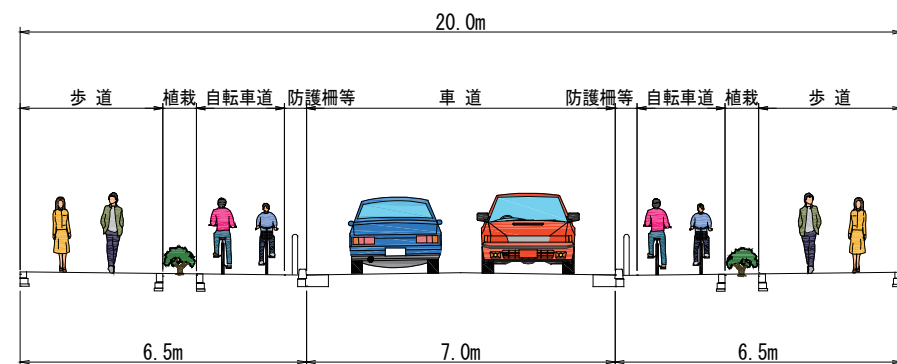
【補助83号線の横断面について】

第31回ブロック部会で、東京都から補助83号線の横断面図が示されました。

東京都の説明は、『道路管理者や交通管理者と協議調整を行いながら、断面の構造を検討してきた経緯があり、今年（平成27年）の9月にこの断面が決定しました。』、『標準部の断面は、自転車道が約2.0m、植樹帯が約0.8m、歩道が約3.2m

となります。ただし車線が増える交差点などは必ずしもこのとおりではありません。』ということでした。また、『今の計画では平成32年3月の完成をめざしています。なお、用地をお譲りいただいたところは困うだけでなく、歩行者が歩けるような空間にしたいと考えています。』ということでした。

【補助83号線の横断面図（標準部）】



補助83号線の横断面図に関する問い合わせ先
〒164-0001 中野区中野1-2-5
東京都 第二市街地整備事務所 工事課 設計担当
直通 03-5389-8224

※ 今後の調整により変更する場合があります。

◇第32回・第33回ブロック部会における、グループ別意見交換の概要

第32・33回は、中十条三丁目グループ、岸町二丁目グループ、補助83号線沿道のまちづくりなどのグループに分かれて、意見交換をしました。以下に概要を示します。

【中十条三丁目グループ】

参加者から、以下のような意見がありました。

- 『中央公園まではとても遠くて避難できない。かといって清水坂公園は中十条三丁目の高齢者は環七を渡ることになり、現実的でない』
- 『中十条三丁目に公園を作る構想があるようだが、どこに作るのか』
⇒（区回答）密集事業の中で公園等を整備していく計画ですが、今のところ用地が確保できていません。確保できたら随時、整備を進めていきます。
- 『補助83号線の整備により、中十条三・四丁目町会会館がなくなる』

- 『補助83号線が整備されれば歩道や緑地帯ができるなど、交通が安全になる。期待している。』
- 『道路整備で多くの人が新しい住宅を必要とする。また、北区は高齢化が進んでいる。六本木ヒルズのような高層住宅を作って、町会がまとまって入ってはどうか。』
- 『埼京線の立体交差化事業について、災害に強いまちづくりを進めなくてはならないことは承知しているが、だからといって50年以上住んできた家を簡単に手放すことはできない。高齢者と一緒に議論する場が必要だ』

【岸町二丁目グループ】

参加者から、以下のような意見がありました。

- 『避難所である十条台小学校に行く場合、裏門から入ることができれば最短経路で避難ができるが、現在は閉まっている。管理上の問題はあがるが災害時には開放されるようになると良い』
- 『岸町二丁目を南北に貫く道路は、幅員が狭い箇所がありすれ違いが困難。信号が少ないため北方向からの抜け道に利用されているなど交通上の問題がある。せめて4m以上の幅員は必要』
- 『隣棟間隔が狭く、行政の指導やルール作りが必要。本来なら2分割程度の敷地に3分割されて住宅が建つ。延焼の危険性のほか、日当たり、建物周りの工事にも入れないなど、生活上の問題も大きい』

- 『補助83号線に沿って急な崖があるため、地形的に道路整備も困難な状況』
- 『火災などを防ぐために、火災報知器や感震ブレーカーなどの設置に対して行政の助成があると良い』
- 『初期消火用に、車輪が付いた大型消火器を2丁目の中に4箇所ほど設置できるとよい』
- 『老朽化した建物は建てたままでなく、除却する、公園にするなどの対策も有効』

今後、議題にしたいこととして、「災害に強いまちの実現に向け、仕組みや可能性などの検討」などがあげられました。

【補助83号線沿道のまちづくりなどのグループ】

参加者から、以下のような意見がありました。

- 『補助83号線にかかるため建て替えを行う予定。都市防災不燃化促進事業を活用したい』
- 『空き家が増加。このままだと、火災や治安などの問題が大きくなる。空き家活用が進められれば良い』
- 『補助83号線が富士塚にかからないように線形をずらすべきという意見がある。富士塚の保全は重要だが、一方で、補助83号線を計画通り整備するのは十条の防災上極めて重要。保全の方法は様々あり、考え方は人によって異なる』

- 『補助83号線の幅員を13m狭めると、富士塚の参道の一部のみが道路にかかることになり、富士塚本体は保全されると思います』
- 『補助83号線沿道には柵があり、道路まで出る動線が複雑。日常生活で困っている人が多い』
- 『学校統廃合に関する検討が来年度から始まる。場合によっては通学路が変わるため、補助83号線との関係が無視できなくなる』

今後、議題にしたいこととして、「補助83号線の工事期間中の生活」、「学校統廃合による通学路変更等の可能性を踏まえた児童の交通安全確保」「鉄道付属街路（埼京線の西側住民も含めて意見交換したい）」「富士塚の保全と補助83号線の幅員」「十条まちづくり基本構想の修正」などに関することがあげられました。

十条地区まちづくり基本構想の修正について

「十条地区まちづくり基本構想」は平成 24 年 3 月改定されていますが、この改定では、「平成 24 年 1 月に木密地域不燃化 10 年プロジェクト実施方針が東京都から示されたことにより、今後、必要に応じて、本構想の加筆修正を行います。」としていました。

これに基づいて、このたび、まちづくり手法・事業の追加などと上位計画の改定、事業の進捗状況を反映した時点修正を内容として、「十条地区まちづくり基本構想」を修正しました。

- 【主な修正の概要について】
- ① まちづくり手法・事業の追加など

木密地域不燃化 10 年プロジェクト（不燃化推進特定整備事業）

特定整備路線・補助第 73 号線整備

都市防災不燃化促進事業（※地区の追加）

地区計画（※地区の追加）

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）（※地区の追加、区域の変更）
- ② 時点修正

ア．上位計画の改定

〈東京都〉 都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）（平成 26 年 12 月都市計画決定）

防災都市づくり推進計画（平成 28 年 3 月改定）

〈北 区〉 北区基本計画 2015（平成 27 年 3 月策定）

北区中期計画（平成 29 年度～31 年度）（平成 29 年 3 月策定）
- イ．「展開すべきまちづくり」の進捗状況

平成 24 年 10 月 「十条駅西口地区第一種市街地再開発事業」を都市計画決定

平成 25 年 5 月 「十条駅西地区」を不燃化特区に指定

平成 27 年 1 月 「十条駅付近沿線まちづくり基本計画」の策定

平成 27 年 2 月 補助第 73 号線（特定整整備路線）の事業着手

平成 27 年 3 月 補助第 83 号線（Ⅱ期区間）の事業着手

平成 29 年 3 月 十条駅東地区（上十条一丁目、中十条一丁目の一部、中十条二・三丁目、岸町二丁目の一部）を不燃化特区に指定（予定）（※十条駅西地区の拡大）

平成 29 年 4 月に、「十条地区まちづくり基本構想（修正版）」を公表（北区ホームページに反映、冊子・パンフレットの作成）します。

J R 赤羽線（十条駅付近）連続立体交差化計画および
関連する道路計画の都市計画案の周知について

J R 赤羽線（十条駅付近）連続立体交差化計画および関連する道路計画の都市計画案等を周知するため、平成 28 年 10 月 14 日（金）に王子第五小学校で、同じく 15 日（土）に荒川小学校で説明会を開催し、以下の内容について説明しました。

- ① 北区が定める都市計画
- 都市高速鉄道東日本旅客鉄道赤羽線附属街路第 1 号線 ほか 5 路線
- ② 東京都が定める都市計画
- ア) 都市高速鉄道東日本旅客鉄道赤羽線十条駅付近の連続立体交差化計画
- イ) 補助線街路第 85 号線（計画変更）
- ③ 環境影響評価書案（東京都）
- 都市高速鉄道東日本旅客鉄道赤羽線十条駅付近の連続立体交差化計画

【問い合わせ先】

- ①について
- 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 電話：03（3908）9162
- ②のア）、③について
- 東京都都市整備局都市基盤部交通企画課 電話：03（5388）3304
- 東京都建設局道路建設部計画課 電話：03（5320）5348
- ②のイ）について
- 東京都都市整備局都市基盤部街路計画課 電話：03（5388）3291
- 東京都建設局道路建設部計画課 電話：03（5320）5357

密集事業（住宅市街地総合整備事業）の事業区域拡大について

密集事業「上十条一丁目、中十条一・二・三丁目地区」の経緯

83 号線ブロックと駅東ブロックにあたる、上十条一丁目、中十条一・二・三丁目のバス通り（補助 85 号線）より北側の区域は、平成 18 年度に「住宅市街地総合整備事業（通称、密集事業）」を導入し、そのうち重点整備地区である上十条一丁目、中十条一・二丁目内では、震災時に必要となる避難路の確保や延焼火災の抑制などのために、道路整備、公園・広場の整備、建替え支援など、まち全体の防災性の向上に努めてきました。

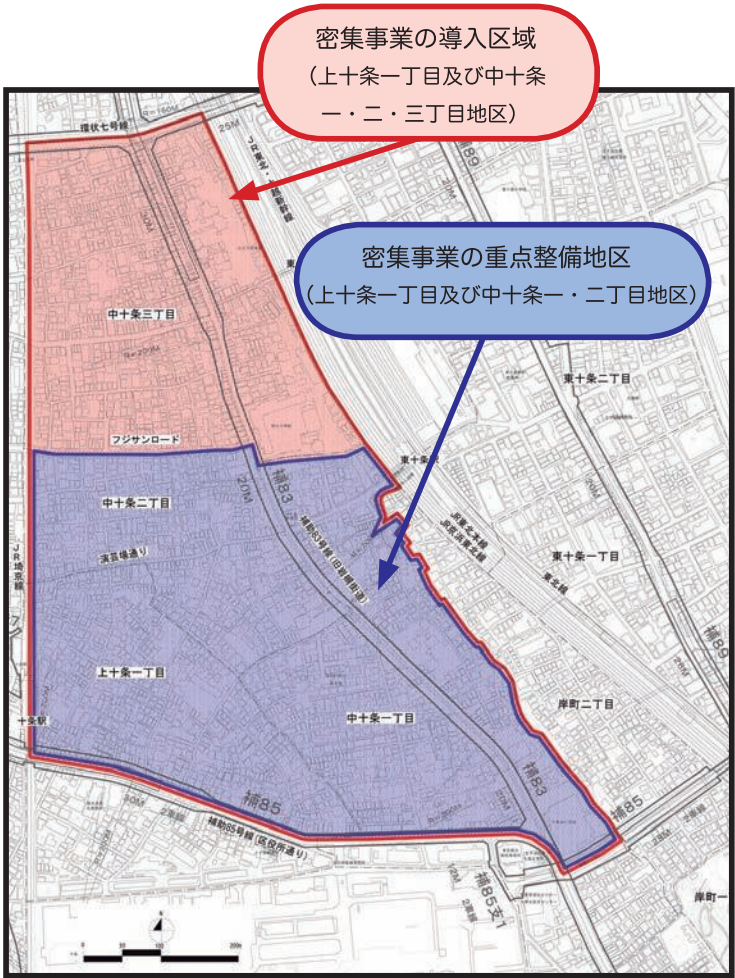
- 平成 18 年度における密集事業の整備地区：上十条一丁目 11 ～ 29 番、中十条一丁目 5、6、10 ～ 29 番、
中十条二・三丁目の全域
- 平成 18 年度における密集事業の重点整備整備地区：上十条一丁目 11 ～ 29 番、中十条一丁目 5、6、10 ～ 29 番、
中十条二丁目全域

密集事業「十条駅東地区」への変更点

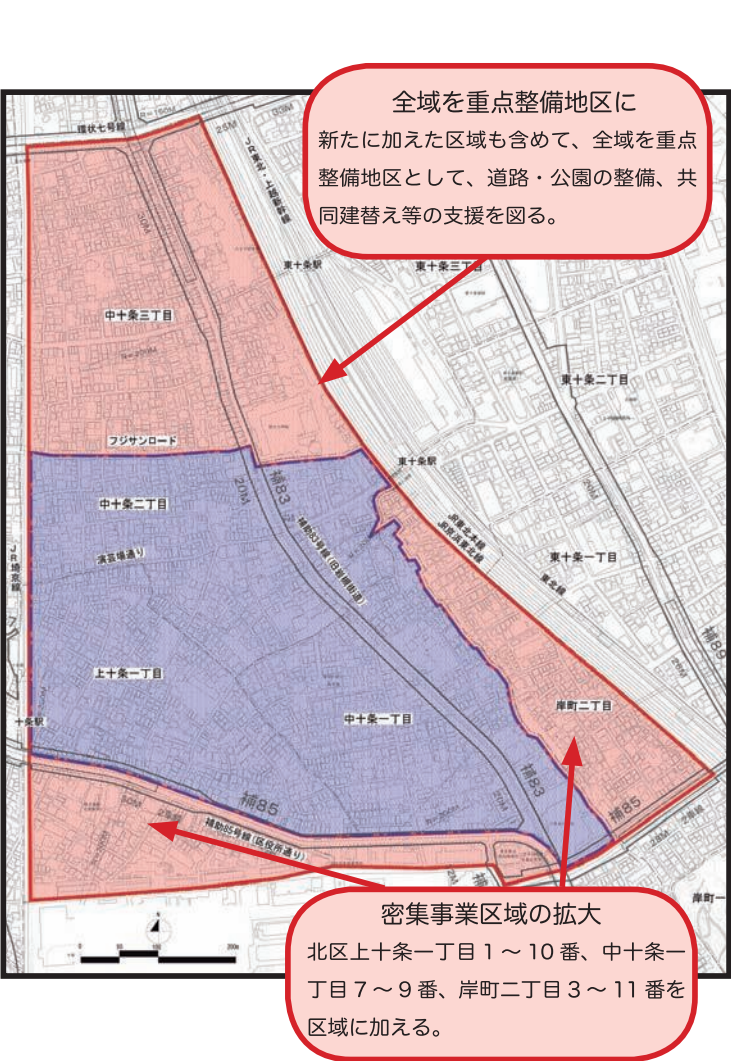
十条駅の東側区域では、事業化された補助 83 号線Ⅱ期区間の整備や、埼京線連続立体化計画などの新たなまちづくりを見据え、さらに、安全・安心のまちづくりを進めていくため、これまで密集事業の整備地区から外れていた上十条一丁目、中十条一丁目のバス通りより南側の区域と、岸町二丁目の補助 85 号線より北側の区域まで、密集事業の事業区域に拡大し、区域全域を重点整備地区とすることにより、中十条三丁目では適した土地があれば公園整備を、岸町二丁目は同じく公園の整備や主要生活道路整備を進めたいと考えております。

- 密集事業の整備地区に加える区域：上十条一丁目 1 ～ 10 番、中十条一丁目 7 ～ 9 番、岸町二丁目 3 ～ 11 番
- 新たに密集事業の重点整備整備地区となる区域：上十条一丁目 1 ～ 10 番、中十条一丁目 7 ～ 9 番、中十条三丁目全域、
岸町二丁目 3 ～ 11 番

●平成 18 年度導入時点の密集事業の状況



●密集事業の事業区域拡大の方針



◇ＪＲ赤羽線（十条駅付近）連続立体交差化計画および関連する道路計画の都市計画決定について

ＪＲ赤羽線（十条駅付近）連続立体交差計画および関連する道路計画（鉄道付属街路、補助第85号線）について、平成29年11月30日に都市計画決定・告示し、関係図書を縦覧に供しております。

○問い合わせ先

- ・都市高速鉄道東日本旅客鉄道赤羽線（埼京線）
- ・補助線街路第85号線
⇒東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課（東京都庁第二本庁舎12階）
電話：03-5388-3225
- ・都市高速鉄道東日本旅客鉄道赤羽線付属街路第1号線ほか5路線
⇒北区まちづくり部十条・王子まちづくり推進担当部
十条まちづくり担当課（区役所第一庁舎7階6番） 電話：03-3908-9162

◇ＪＲ赤羽線（十条駅付近）連続立体交差事業および関連する道路事業（鉄道付属街路、補助85号線）の測量について

ＪＲ赤羽線（十条駅付近）連続立体交差事業および鉄道付属街路事業の説明会は、2月2日、3日に開催し、補助85号線の説明会は、2月23日、24日に開催しました。、東京都、北区から、事業の概要、現況測量と用地測量、今後の事業スケジュールなどについて説明がありました。

【現況測量の範囲】 現況測量を実施する範囲は、事業範囲から約30m（補助第85号線の測量範囲も同様の考え方）



【工事着手までの概ねの流れ】



【測量に関するお問合せ先】

ＪＲ埼京線（十条駅付近）連続立体交差事業および鉄道付属街路事業
公益財団法人東京都都市づくり公社 第二防災まちづくり事務所
〒114-0034 東京都北区上十条一丁目11番3号
TEL：03-6451-3571

補助第85号線事業
東京都建設局 東京都第六建設事務所工事課
〒120-0025 東京都足立区千住東二丁目10番10号
TEL：03-3882-1498

◇上一ふれあい児童遊園がオープンしました

- 開園時期：平成30年4月1日
- 所在地：上十条1-16-15
- 主な施設概要
 - ・100tの防水水槽を設置
 - ・災害時には広場内を緊急車両が横断可能
 - ・マンホールトイレ及び水洗用水確保のための井戸ポンプを設置
 - ・かまどベンチを設置



問い合わせ先

事務局：北区役所 十条・王子まちづくり推進担当部 十条まちづくり担当
北区王子本町1-15-22 電話：3909-9162（直通）

刊行物登録番号 30-1-005

83号線ブロック まちづくりニュース

2018
第5号

平成30年（2018年）4月発行
発行／北区 十条・王子まちづくり推進部 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83号線ブロック
（中十条一・二・三・四丁目、岸町二丁目）にお住まいの皆様配布しています。

～ 83号線ブロック部会の活動報告 ～

平成29年度は、以下の通りブロック部会を2回開催しました。補助83号線の街路整備並びに沿道・周辺地区のまちづくりが進む中、新たに地区計画の導入を検討する埼京線沿線（中十条二・三丁目）及び岸町二丁目のまちづくりについて話し合いました。

◇ 第36回ブロック部会(H29.12.12)

【議題】

1. 埼京線沿線（中十条二・三丁目）及び岸町二丁目のまちづくりについて

【報告】

1. 補助83号線整備事業の進捗状況について
2. ＪＲ赤羽線（十条駅付近）連続立体交差化計画および関連する道路計画の都市計画決定について
3. （仮称）北事務所の開設について



【埼京線沿線及び岸町二丁目のまちづくりについて】

十条地区における他の地区計画の状況などを通じ、対象となる区域、建物用途、隣棟間隔、最低敷地規模、ブロック塀の制限等、地区計画によるよりきめ細やかなまちづくりルール策定の必要性について、意見交換を行いました。

【補助83号線整備事業の進捗状況について】

東京都から、Ⅰ区間の用地取得はほぼ完了し、Ⅱ区間は2割程度で、現在、埋蔵文化財の調査を進めているなどの報告がありました。また、環状七号線と補助83号線の交差方式について質問があり、具体的な方式は現在のところ決まっておらず、当面は暫定平面交差として整備することとした。

【ＪＲ赤羽線（十条駅付近）連続立体交差化計画および関連する道路計画の都市計画決定について】

北区からの報告に対し、参加者から「昭和58年に地下化の決議があったがどうなのか」「用地買収は適切に行われるのか」といった質問がありました。北区からは、平成26年に区議会で「適切な構造形式により、早期に事業化」と決議された旨、また、用地取得は東京都の基準を準用し適正に実施する旨、回答がありました。

【（仮称）北事務所の開設について】

公益財団法人東京都都市づくり公社から、十条駅周辺地区の業務受託状況や（仮称）北事務所の開設について報告がありました。

◇ 第37回ブロック部会(H30.3.14)

【議題】

1. 埼京線沿線（中十条二・三丁目）及び岸町二丁目のまちづくりについて

【報告】

1. ＪＲ赤羽線（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測量等説明会の実施について
2. 上一ふれあい児童遊園について



【埼京線沿線及び岸町二丁目地区のまちづくりについて】

前回に引き続き、よりきめ細やかなルール策定に向けて、埼京線沿線地区グループ、岸町二丁目地区グループに分かれ、ワークショップ形式により、意見交換を行いました。両地区の今後のまちづくりの前提条件となる「魅力的なところ」「改善したいところ」「まち全体の将来イメージ」について、様々な意見が出されました。

【ＪＲ赤羽線（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測量等説明会の実施について】

北区からの報告に対し、参加者から測量対象となる敷地数について質問がありました。北区からは、計画線にかかっている敷地は鉄道付属街路で約110～120件程度を見込んでいるが、測量対象となる敷地数は今後の調査にて明らかにしていく旨、回答がありました。また、事業認可を取得するために必要な用地測量件数についての質問に対しては、認可を取得するために必要な測量件数に決まりはないが、認可取得に必要な図書作成については、測量によって事業費等を把握する必要がある旨、回答がありました。

【上一ふれあい児童遊園について】

北区から、整備概要と4月初旬にオープンする旨報告がありました。参加者からは、今後も大規模な公園だけでなく、小規模なポケットパーク等の整備も含めて、進めてほしいと意見がありました。

このまちづくりニュースは、平成29年度に行われた83号線ブロック部会の活動について掲載しています。平成29年度ブロック部会に参加出来なかった方も、平成30年度には、ぜひご参加下さい。

燃え広がらない・燃えないまちの実現へ 不燃化特区支援制度をご活用ください

北区では、従来から「十条駅西地区」として指定されていた不燃化特区区域を、2017（平成29）年3月末に駅東側の地区まで区域拡大し、新たに「十条駅周辺地区」として、東京都から指定を受けました。

不燃化特区内では、「不燃化建替え促進支援」や「老朽建築物除却支援」のほか、固定資産税や都市計画税の減免などの支援が受けられます。

不燃化特区内の各種支援は、2020（平成32）年度までとなっていますので、建替えなどお考えの方は、是非ご相談ください。



不燃建築物に建て替えたい方へ

不燃化建替え促進支援

北区では、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替えを行う場合に、「**除却に要する費用**」、「**建築設計及び工事管理に要する費用**」の一部を助成します。

除却に要する費用		助成額
建築設計及び 工事管理に 要する費用	耐火建築物に 建替えた場合	最大で160万円
	耐火建築物に 建替えた場合	最大で90万円 ※共同建替え等は最大で450万円
	準耐火建築物に 建替えた場合	最大で80万円 ※共同建替え等は最大で200万円



助成対象者	①建替え前の老朽建築物の所有者であること ②個人または中小企業者等であること ③住民税（中小企業等の場合、法人税）を滞納していないこと
助成対象建築物	① 住居専用建築物又は住居商工併用建築物もしくは商工専用建築物であること ② 老朽建築物を、耐火建築物又は準耐火建築物にするもの ③ 建築物の形状、外壁等の色彩は周辺の環境に配慮したもの ④ 敷地面積が65㎡以上であること ⑤ 宅地建築物取引業者が販売目的として建築する建築物ではないもの 等

店舗等加算助成

店舗等加算助成区域内で、従前・従後ともに、相対的に火災の可能性が高い用途の店舗等を含む不燃化建替えを行う方には、上記の不燃化建替え促進支援に加えて、**上限を100万円とする加算助成**が受けることができます。

老朽建築物を除却したい方へ

老朽建築物除却支援

- 北区では、区の調査によって危険と認められた老朽建築物等、一定の要件を満たす建物を除却する場合、「**除却に要する費用**」を最大で**160万円助成**します。
- 更に、老朽空家除却後の**土地を区に売却するものについては、助成限度額を500万円に増額**します

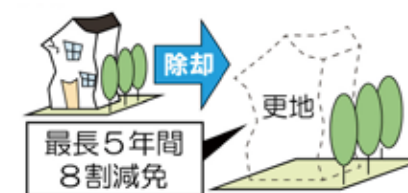
助成対象建築物	下記の①～③のいずれかに該当する建築物 ① 密集法において延焼防止上危険な木造建築物として国が定める基準該当する木造建築物 ② 区の調査によって危険であると認められた昭和56年以前に建てられた建築物 ③ 区の調査によって倒壊の危険があると認められた建築物
---------	--

※助成対象者は不燃化建替え促進支援と同等です。

固定資産税・都市計画税の減免

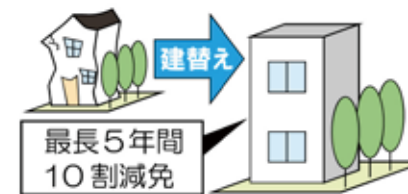
防災上危険な老朽住宅を除却し更地とした場合

老朽住宅を取壊した後の更地が、減免の要件を満たす場合、**土地にかかる固定資産税・都市計画税が最長5年度分、住宅の敷地並みの税額に軽減**されます。



不燃化のための建替えを行った住宅の場合

不燃化のための建替えを行った住宅については、一定の要件を満たす場合、**新たに課税される年度から最長5年度分、固定資産税・都市計画税が減免**されます。



減免については、
北都税事務所固定資産税係（03-3908-1171（代表））へご相談ください。

建替えなどでお悩みの方へ

専門家派遣支援

区が定める「老朽建築物」、または、「その建築物が存する土地」の所有権等を有する個人を対象に、**権利の移転や建替え等に関する相談として、専門家を無料で派遣**いたします。



都区共同相談窓口

不燃化特区区域内の関係権利者の皆様を対象に、不燃化特区に関する相談を受け付けております。ぜひ、相談窓口をご利用ください。

営業日：毎週火曜日、第2第4木曜日と日曜日
営業時間：午前10時～午後6時
お問い合わせ先：電話：0120-900-244
(フリーダイヤル)

