

# 十条地区まちづくり 全体協議会

## 第43回駅東ブロック部会 第45回83号線ブロック部会

### 報告事項

- [1] 防災まちづくりの取り組み（密集事業の進捗状況等）
- [2] 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について
- [3] 十条駅西口地区市街地再開発事業の進捗状況について

令和7年10月9日（木）

# 1 開会

# 報告事項

- 【1】 防災まちづくりの取り組み(密集事業の進捗状況等)
- 【2】 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
- 【3】 十条駅西口地区市街地再開発事業の進捗状況等

# 【1】-1 密集事業の進捗状況



## 十条駅東地区

### 【不燃領域率】

(市街地の燃えにくさの指標)

事業導入時 : 約46%  
 目標 : 約70%  
**現在** : 約**56%** (令和6年度)  
 (参考) : 約55% (令和5年度)

### 【用地取得率】

(令和5年2月→令和6年2月→**令和7年2月現在**)

#### 主要生活道路3号線

約 60%→約63% →**約69%**

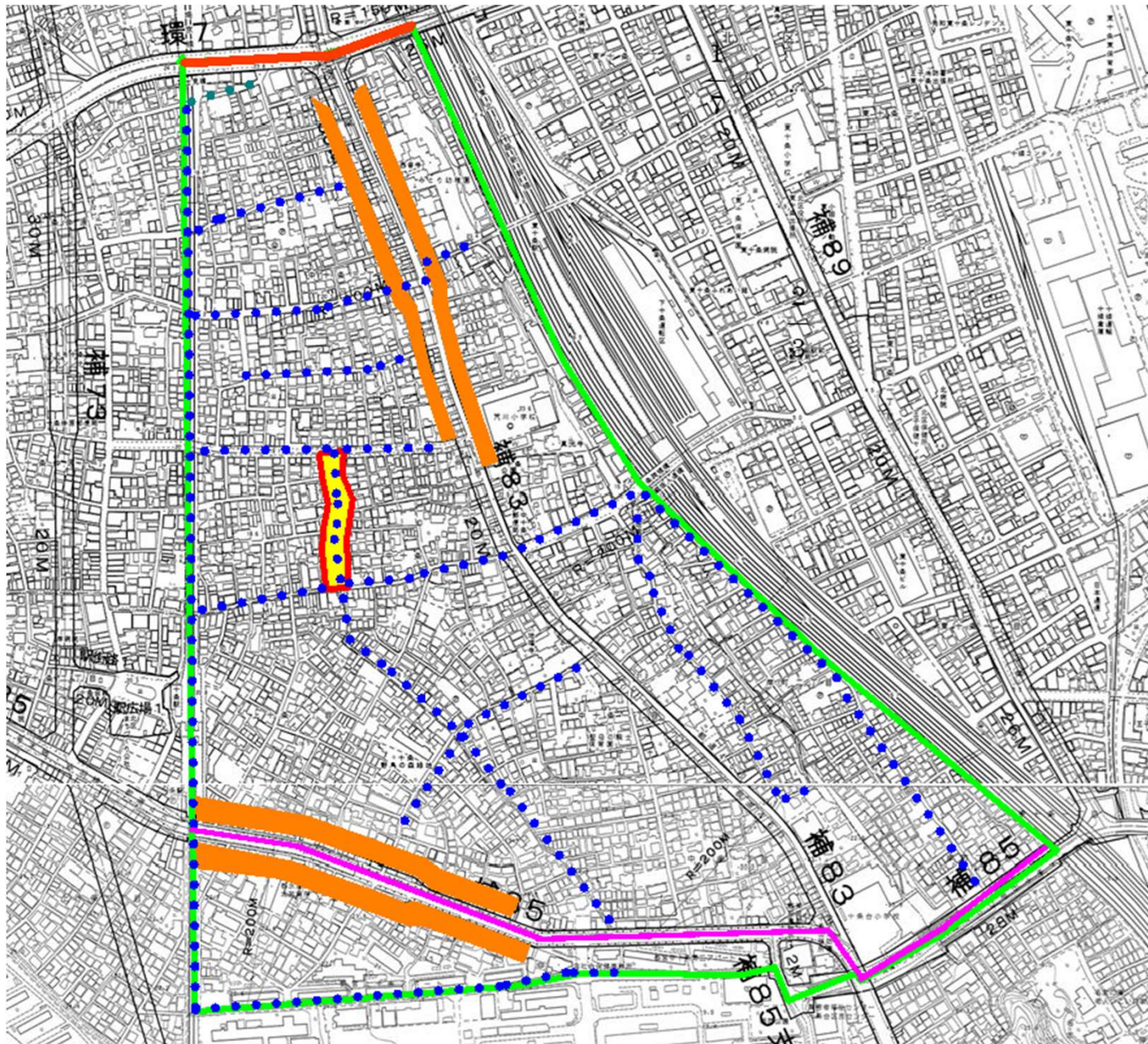
#### 主要生活道路2号線

約 90%→約90% →**約90%**







#### 主要生活道路5号線

約 10%→約16% →**約30%**

# 【1】-2 支援制度の紹介



# 【1】-2 支援制度の紹介

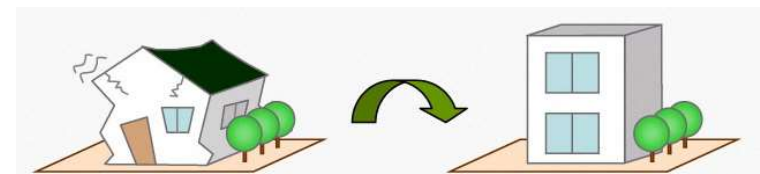
不燃化特区制度の支援策の凡例		P 7 ~ P 1 0
	不燃化特区区域	防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課 03-3908-9162
不燃化特区 全域	除却事業、建替事業、老朽空家対策事業、専門家派遣制度	
	不燃建替え及び老朽住宅除却後の土地の固定資産税、都市計画税の減免	北都税事務所 03-3908-1171
	壁面後退促進事業	防災まちづくり担当課
不燃化促進関連事業の凡例		P 1 1
	地区防災不燃化促進事業	防災まちづくり担当課
	都市防災不燃化促進事業（補助85号線沿道地区）	
その他耐震等北区の支援策の凡例		
	特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	P 1 2 ~ P 1 6
	一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	
北区全域	木造民間住宅耐震化促進事業	まちづくり部 建築課 構造・耐震化促進係 03-3908-1240
	分譲マンション耐震化支援事業、賃貸マンション耐震化支援事業	
	ブロック塀耐震アドバイザー派遣事業、ブロック塀等安全対策支援事業	
	がけ・擁壁改修アドバイザー支援事業、擁壁等安全対策支援事業	
	北区狭あい道路等拡幅整備事業	まちづくり部 建築課 細街路整備係 03-3908-9194
	雨水浸透施設助成、北区止水版設置工事費助成、 北区雨水貯留槽設置工事費助成	土木部 道路公園課 河川係 03-3908-9213
	北区生垣造成助成金	生活環境部 環境課 自然環境みどり係 03-3908-8618
	液状化対策アドバイザー制度	東京都防災・建築まちづくりセンター 03-5989-1470

※助成制度の概要紹介のため、一部省略等している部分があります。詳細については各所管にお問い合わせください。

# 【1】-2 支援制度の紹介

## ●不燃化特区事業（事業期間：令和7年度まで）

右下図の区域で、建物を解体し建替えを行う場合、かかる費用の一部を助成する制度です。



### （1）除却事業

耐用年数の2/3を経過している建築物を除却する方に対して、解体費用を助成します。

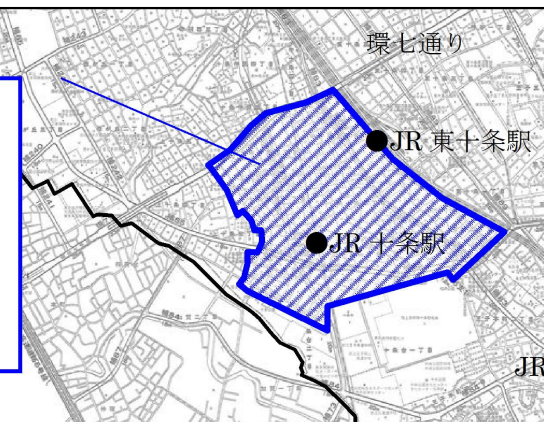
### （2）建替え事業

除却事業を利用した方が建替える場合、建築設計費及び工事監理費の一部を助成します。

※従前の建物より耐火性能を向上した建物へと建替える場合、建築工事費の一部を追加で助成します。

### 【事業対象区域】

- 十条駅周辺地区
  - 上十条1～2丁目の全域
  - 十条仲原1～2丁目の全域
  - 中十条1丁目の一部
  - 中十条2～3丁目の全域
  - 岸町2丁目の一部



### （3）店舗建替え事業

演芸場通りなど商店街の沿道20m以内の方が店舗から店舗へと建替える場合、（2）の費用に加え店舗部分の工事費の一部を助成します。

# 【1】-2 支援制度の紹介

## ●老朽空家対策事業（事業期間：令和7年度まで）

不燃化特区内では、3か月以上空家となっている老朽建築物を除却し、区に土地を売却する方に対し、除却費を最大500万円助成します。



- ※区が当該敷地の購入を了承した場合に限ります。
- ※敷地面積65㎡以上、接道等の要件があります。

## ●壁面後退促進事業（事業期間：令和7年度まで）

地区計画等で規定する壁面後退区域内において、当該地区計画等の計画等の内容に適合し、建築基準法の道路の現況境界線から当該後退線までの距離が平均10cm以上であり、1㎡以上の壁面後退を行う場合、面積に応じて最大100万円助成します。

- ※居住環境整備指導要綱に基づく公開空地の面積は除く
- ※先述の除去事業、建替え事業、老朽空家対策事業との併用不可

## 【1】-2 支援制度の紹介

### ●専門家派遣制度（事業期間：令和7年度まで）

建替え等に関する悩みに専門家（弁護士、税理士、一級建築士、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、公認会計士、ファイナンシャル・プランナー等）を無料で派遣する制度です。

受付  
時期

通年

※令和7年度まで（令和8年1月30日までに申請）

方法

防災まちづくり担当課へ申請してください。

※参加費無料

その  
他

- 同一年度内に5回まで相談できます。
- 費用は無料です。
- お悩みの相談内容によって、派遣する専門家を選定します。
- 1回の相談時間は2時間程度です。

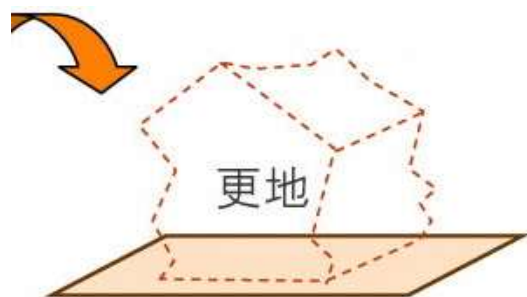
# 【1】-2 支援制度の紹介

## ●税の減免による支援制度（事業期間：令和7年度まで）

### 【老朽建築物を除却した場合】

土地にかかる「固定資産税」や「都市計画税」が、住宅敷地並みの税額に減免される制度

※一定の要件があります。

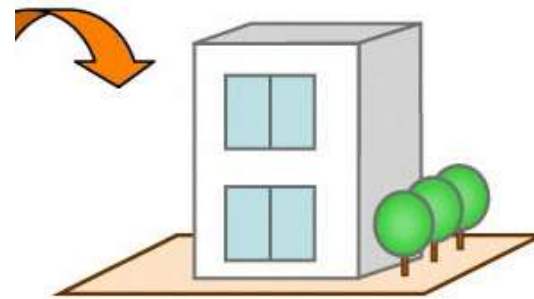


最長5年間  
8割減免

### 【不燃化建替えを行った場合】

一定の要件を満たす場合、「固定資産税」や「都市計画税」が、減免される制度

※一定の要件があります。



最長5年間  
10割減免

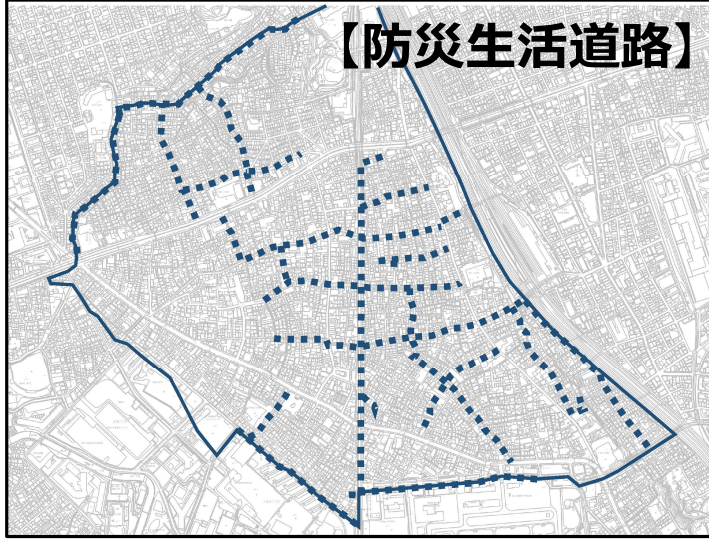
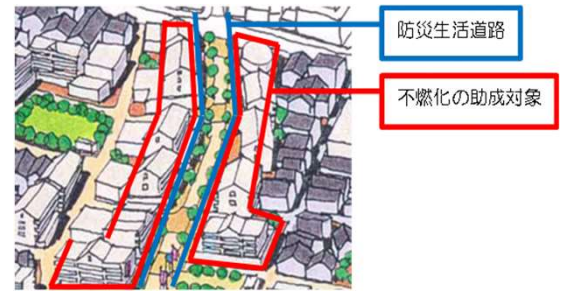
※東京都の事業のため詳しくは、北都税事務所へお問い合わせください。

☎ 03 (3908) 1176

# 【1】-2 支援制度の紹介

## ●地区防災不燃化促進事業（事業期間：令和7年度まで）

防災生活道路沿いで、既存建物を耐火性能の高い建物に建替える場合、建築工事費（不燃化相当分）の一部を助成する制度です。

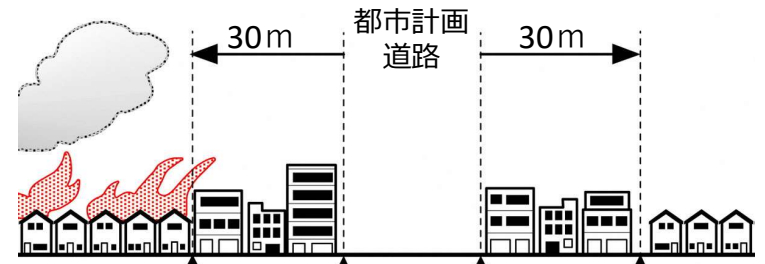


## ●都市防災不燃化促進事業（事業期間：令和7～12年度まで）

都市計画道路（補助83号線及び補助85号線）の沿道において一定の要件を満たす耐火建築物に建替える場合、建築の一部を助成する制度

### 【助成期間】

- 83号線北地区：令和7年度まで
- 85号線沿道地区：令和12年度まで



# 【1】-2 支援制度の紹介

## ●木造民間住宅耐震化促進事業

### 助成対象

地階を除く木造2階建て以下の住宅で

下記①～③は平成12年5月31日以前に建築に着手したもの

下記④は昭和56年5月31日以前に建築に着手したもの

### 助成内容

①耐震診断 : 費用の10/10 (上限13万円)

②耐震補強設計 : 費用の2/3 (上限20万円)

③耐震改修工事 または ④耐震建替え工事  
: 費用の2/3 (上限100万円※)

※整備地域の場合 (駅東地区) : 上限120万円

高齢者世帯等の場合 : 上限150万円

# 【1】-2 支援制度の紹介

## ●ブロック塀耐震アドバイザー派遣事業

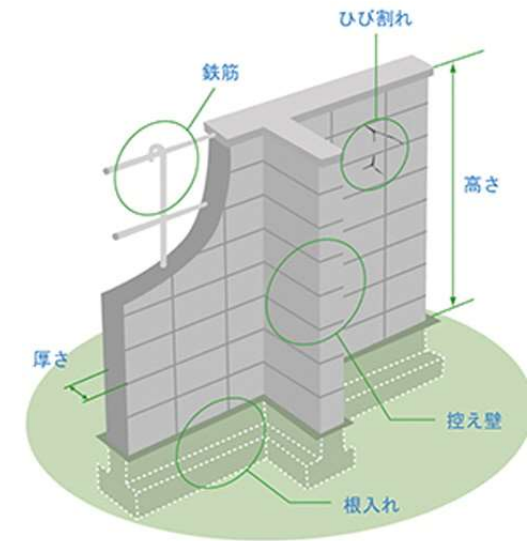
近年頻発している大地震の教訓を踏まえ、歩行者に危害が及ぶおそれのあるブロック塀を対象に無料で耐震アドバイザーを派遣しています。

### 事業対象

道路等に面し、道路又は地表面からの高さが1 mを超えるコンクリートブロック塀

### 事業内容

建築士が目視及び鉄筋探査機等によるブロック塀の調査を行い、危険度の説明や今後のアドバイスを行う



# 【1】-2 支援制度の紹介

## ●ブロック塀等安全対策支援事業

歩行者に危害が及ぶおそれのあるブロック塀等の安全対策工事を行う方に対して、工事に必要な経費の一部を助成しています。

### 助成対象

道路等に面していて、道路又は地表面からの高さが1 mを超える危険なブロック塀等

### 助成内容

除却工事：1万円/m、上限30万円

改善工事：6千円/m、上限20万円

建替え工事：2万3千円/m、上限60万円

※通学路等に面する場合は加算あり

## 【1】-2 支援制度の紹介

### ●がけ・擁壁改修アドバイザー派遣事業

所有しているがけ及び擁壁を対象に、無料で専門家を派遣しています。

#### 事業対象

いずれかに該当

- ・ 道路等に面する高さが1.5 m以上の擁壁等
- ・ 道路等以外の土地に面し、地表面から高さが2 m超の擁壁等

#### 事業内容

がけ・擁壁改修アドバイザーによるがけ・擁壁の現地調査を行い、現状の問題点や今後の改修等の助言を行う

# 【1】-2 支援制度の紹介

## ●擁壁等安全対策支援事業

地震、台風及び集中豪雨等の自然災害に備えるために  
がけ、擁壁等の改善工事を行う方に対して、改善工事に必要な  
経費の一部を助成しています。

**助成対象** いずれかに該当

- ・ 道路等に面する高さが1.5 m以上の擁壁等
- ・ 道路等以外の土地に面し、地表面から高さが2 m超の擁壁等  
(工作物の確認申請が必要な部分)

**助成内容**

擁壁工事又は擁壁改修工事：費用の1/3、上限400万円 ※

※ ・ 総合評価ランクD又はEに該当：費用の1/2、上限1,000万円

・ 土砂災害特別警戒区域内：費用の1/2、上限600万円

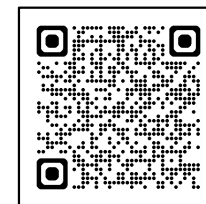
# 【1】-3 北区民強靱化

★もしものために準備しよう・みんなで災害にそなえよう

## 「北区民強靱化動画」



↓映像はこちら



# 【1】-4 十条台地区防災計画

## 地区防災計画とは？

平常時および発災時における地域の防災活動を定める計画で、十条台地区については令和6年度に策定しました。

## 策定理由

地震に焦点をあて、平常時から備えの充実を図るとともに災害時に十条台地区で「共助（地域で協力して助け合うこと）」を確実に実行するために策定しました。



HPにて公開中→

令和7年3月策定 保存用

# 十条台地区防災計画

(概要版)

**地区防災計画とは？**  
平常時および発災時における地域の防災活動を定める計画です。

**何のために作ったの？**  
十条台地区防災計画は **地震** に焦点をあて、平常時から備えの充実を図るとともに災害時に十条台地区で「共助（地域で協力して助け合うこと）」を確実に実行するために策定しました。

**どうやって作ったの？**  
地区防災計画は行政ではなく **地域の皆さまが主体となって策定する計画** です。十条台地区防災計画は、十条台地区防災会議（十条台地区連合町会）を中心とし地域の団体の皆さまが参加する全3回のワークショップを通じて、意見交換等を行い、策定しました。

**計画の内容は？**  
防災に関わる地区の現状や防災関係施設発災時の活動体制、発災時および平常時に実施する防災活動等について検討し計画にまとめました。今後、計画に基づいた防災活動を継続的に実施・検証するとともに、適宜、計画内容の見直しを図ることで、十条台地区の防災力の向上を目指します。  
[計画抜粋（体制図及び地図）](#) →

# 【1】-4 十条台地区防災計画

## 計画の構成

1. 基本的な考え方	(1)計画の目的 (3)計画の対象範囲	(2)計画の位置付け
2. 十条台地区の特性	(1)人口構成 (3)地震発生履歴 (5)液状化危険度	(2)地理的特性 (4)想定災害 (6)地域危険度
3. 地震発生時における避難方法	(1)避難に関する考え方 (3)避難経路（推奨ルート）の検討	(2)用語の確認
4. 地震発生時における地域の活動	(1)十条台地区の活動体制 (3)避難所	(2)地区本部 (4)自主防災組織
5. 地震発生時のタイムライン	○だれが（どの組織が）、いつ、なにを実施するのか、発災から3日程度までの行動の目安を時系列に整理	
6. 防災環境図	○災害時活動拠点、いっとき集合場所、避難場所、避難所、資機材・備蓄倉庫、AED、公衆電話など	
7. 平常時における地域の活動	(1)防災活動を行うにあたっての課題と必要な取組み (2)平常時に行う防災活動の計画	
8. 別表 地区本部・避難所活動体制表	○避難所における初動期・運営期の活動体制など	
9. 参考資料	○被害状況報告書、情報連絡・安否確認手段の例など	

- 
- 【1】 防災まちづくりの取り組み(密集事業の進捗状況等)
  - 【2】 **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**
  - 【3】 十条駅西口地区市街地再開発事業の進捗状況等

## 【2】-1 要旨

---

地域の利便性や安全性の向上を図るため、  
鋭意推進中の

- **十条駅付近連続立体交差事業**
- **鉄道付属街路事業**

について、進捗状況等を報告します。

# 【2】-2 各事業の進捗状況等

## (1) 十条駅付近連続立体交差事業（区での検討事項）

### ① 仮付替え道路の検討

工事期間中、現道の交通機能等の補償を目的に整備する仮付替え道路の一部区間で、排水設計を実施。



# 【2】-2 各事業の進捗状況等

## (2)鉄道附属街路事業

### ①事業用地の取得

用地取得率 約43% (令和7年8月末時点)  
※面積ベース



# 【2】-2 各事業の進捗状況等

## ②代替地の確保

対象地 1 : 約 7 2 0 m<sup>2</sup> (都営上十条アパート 5 号棟跡地内)

対象地 2 : 約 2 1 0 m<sup>2</sup> (事業用地の活用)

対象地 3 : 約 1 3 0 m<sup>2</sup> (密集事業用地の活用)

※ ニーズ調査等により、必要に応じて代替地を確保

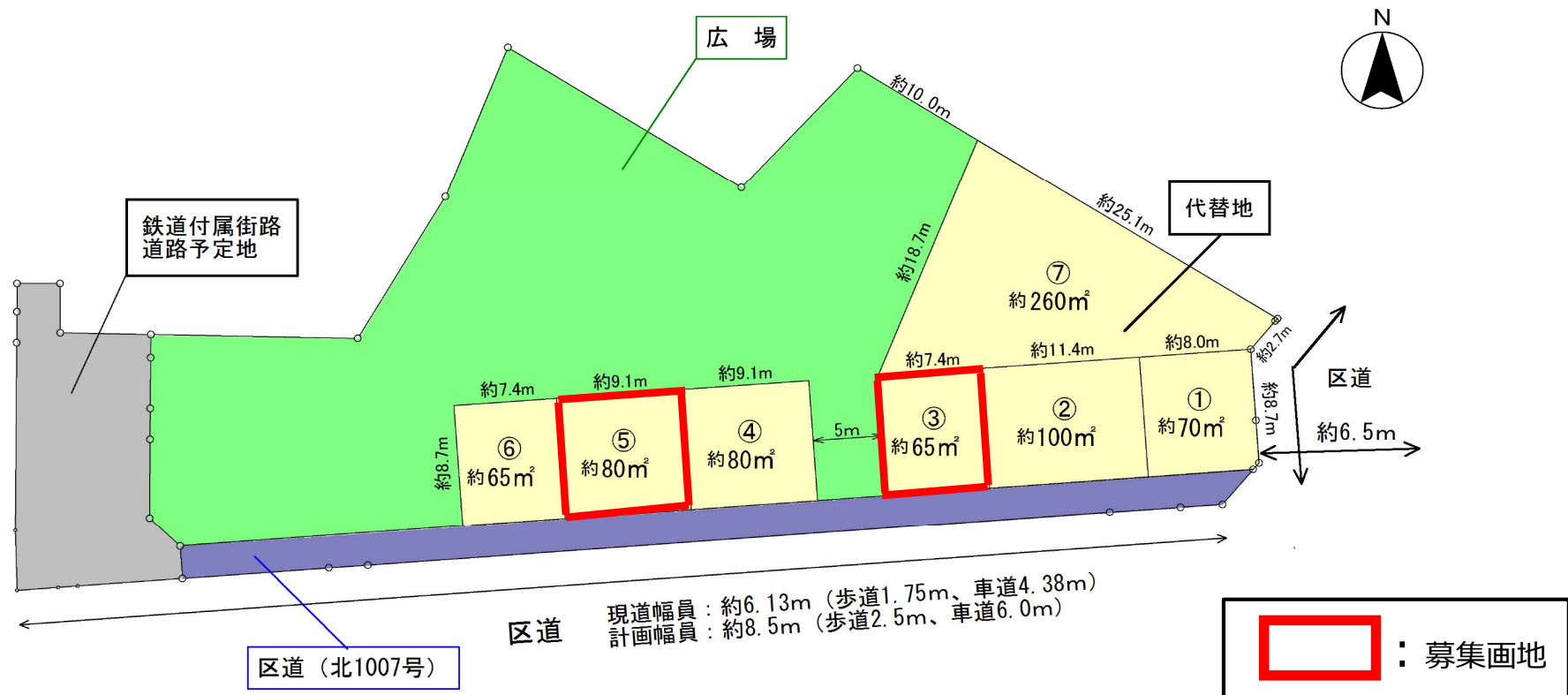


# 【2】-2 各事業の進捗状況等

## ③代替地（対象地1・2・3）の売払い

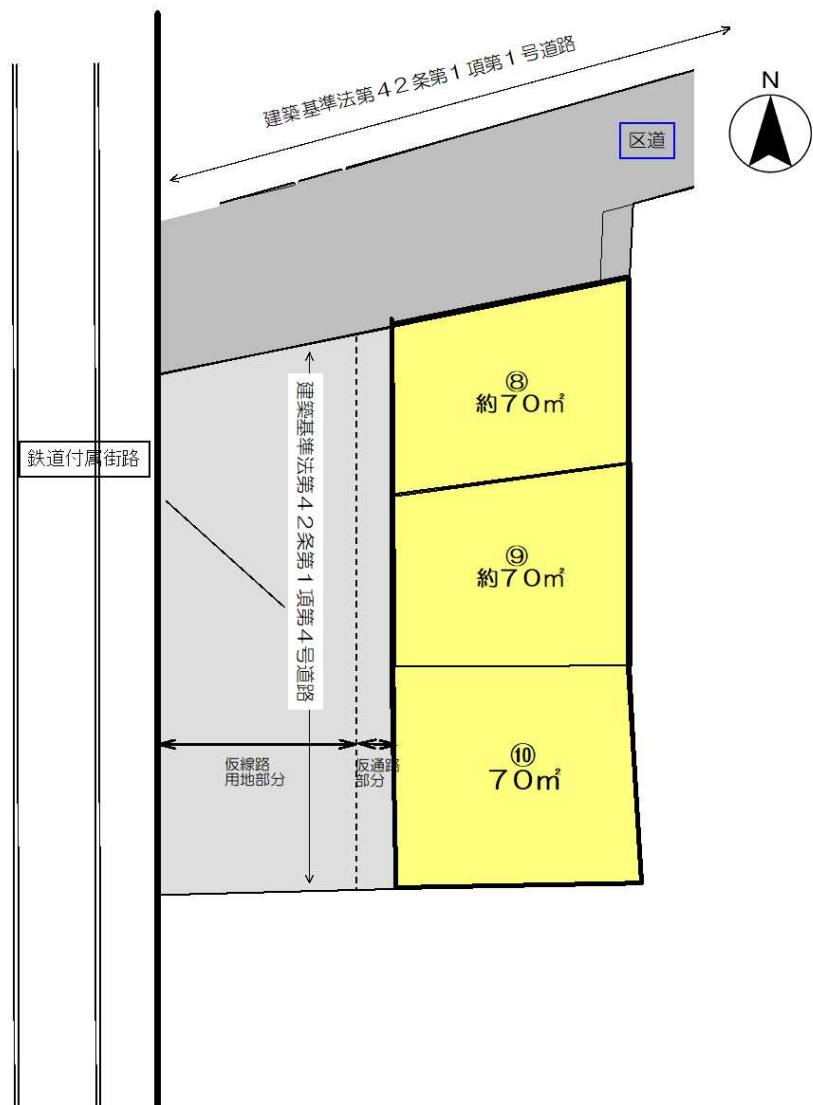
### 【代替地（対象地1）約720㎡】

- 令和5年9月 7画地に分割し、購入者の募集
  - 令和6年10月 画地③、⑤の再募集
- 現在、2画地については、応募がなく、先着順にて募集中。



## 【2】-2 各事業の進捗状況等

### ③代替地（対象地1・2・3）の売払い

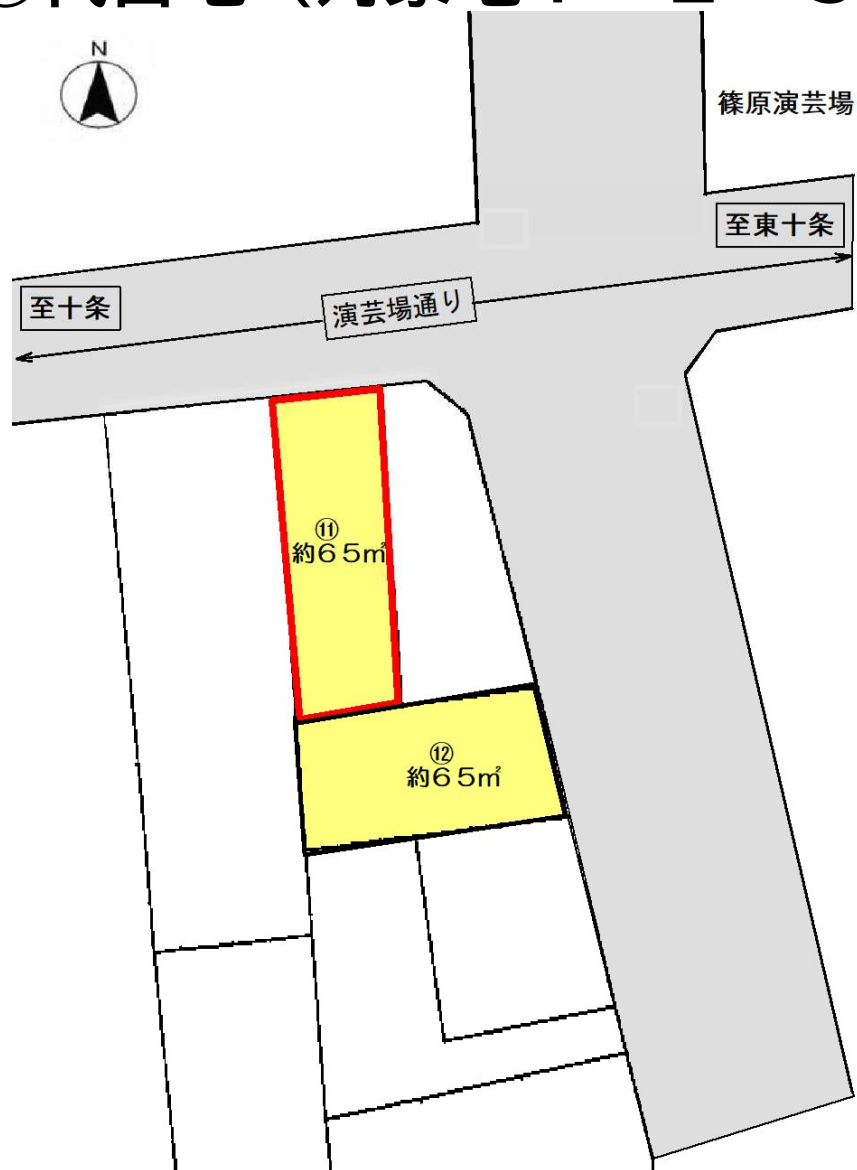


#### 【代替地（対象地2）約210㎡】

- 令和6年10月 画地⑧、⑨ 購入者決定
- 令和7年3月 画地⑩再募集を行い、購入者決定

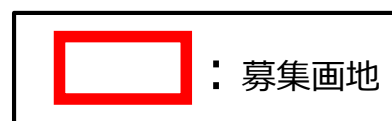
## 【2】-2 各事業の進捗状況等

### ③代替地（対象地1・2・3）の売払い



### 【代替地（対象地3）約130㎡】

- 令和7年3月に募集を行い、画地⑫の購入者決定
- 画地⑪は、先着順にて募集中。  
※商店街に面した画地であるため、商業系施設（飲食店等）への売払いを進めたい。



## 【2】-2 各事業の進捗状況等

### ④全権利者向け事業協力に関するお知らせの送付

事業認可（令和2年3月）から5年が経過し、一定の事業進捗はあるが、あらためて事業協力を呼び掛けるとともに、移転に際し課題となっている点を把握し、スムーズなご移転に繋げるため、昨年度に引き続きお知らせ及びアンケートを全権利者向けに送付

#### 令和7年9月 お知らせ及びアンケート送付

■**お知らせ** 土地・建物所有者および借家人すべて

送付先：246名（土地・建物所有者126名＋借家人120名）

■**アンケート** 土地・建物所有者のみ

送付先：126名

## 【2】-3 今後の予定

---

### 【代替地（新規）】

- 必要に応じて新たに確保した代替地を順次活用し、事業用地の取得を実施。

- 
- 【1】 防災まちづくりの取り組み(密集事業の進捗状況等)
  - 【2】 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
  - 【3】 十条駅西口地区市街地再開発事業の進捗状況等

## 【3】-1 経過・今後の予定

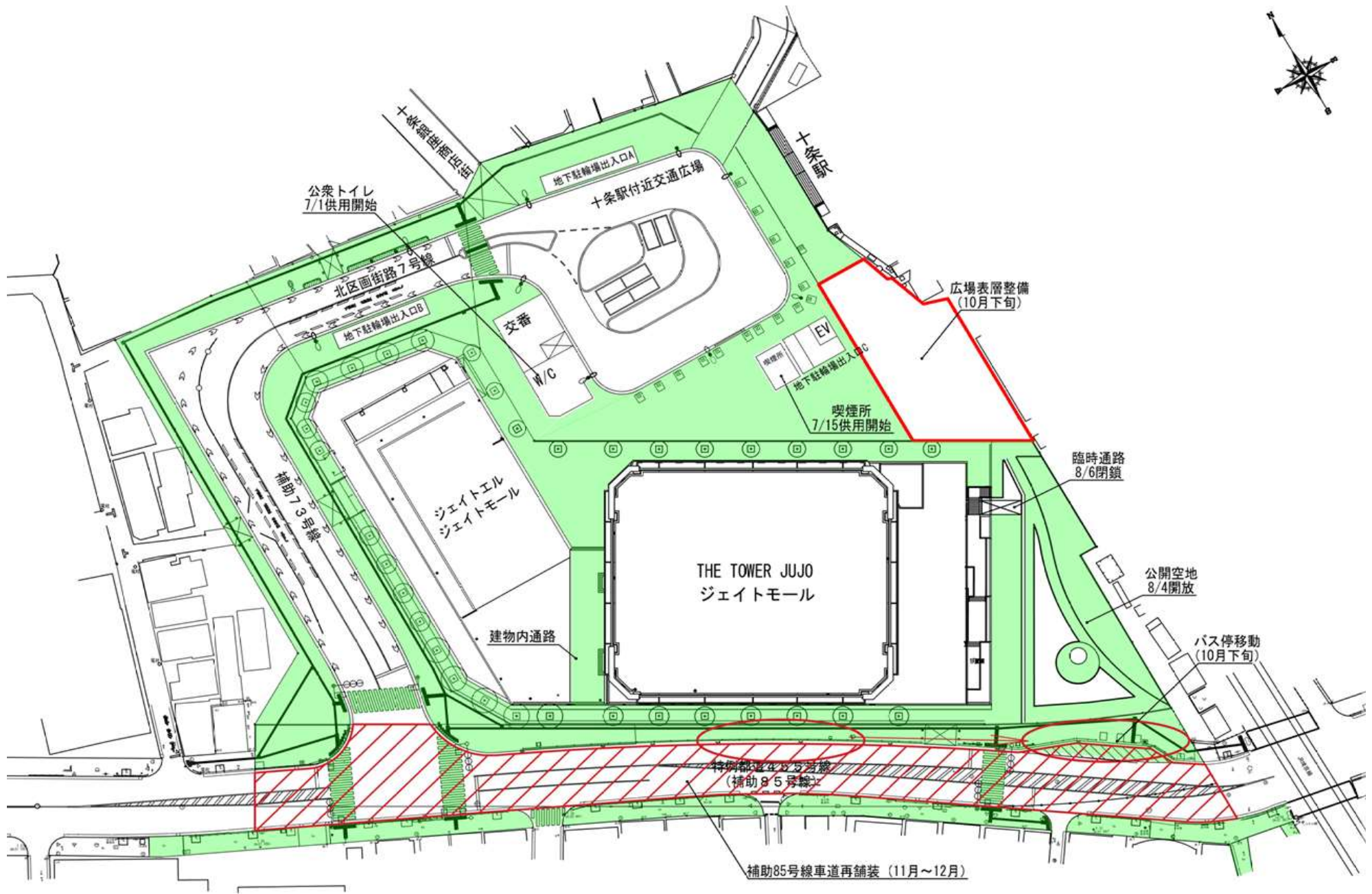
### (1)経過

平成 29年	5月	組合設立の認可
令和 元年	12月	事業計画変更の認可
令和 2年	3月	権利変換の認可
令和 3年	3月	建築工事（再開発ビル）の着工
令和 6年	4月	地下駐輪場（設備・出入口）の着工
令和 6年	7月	公衆トイレ、シェルター、喫煙施設、交番の着工
令和 6年	10月	建築工事（再開発ビル）の竣工
令和 7年	1月	地下駐輪場の供用開始
令和 7年	3月	交番の供用開始
令和 7年	7月	公衆トイレ、シェルター、喫煙施設の供用開始

### (2)今後の予定

令和 7年	11月	駅前広場の供用開始
-------	-----	-----------

# 【3】-2 進捗状況について



# 3 閉会