

2023年 2月 27日

「上十条一丁目4番地区防災街区整備事業」

防災施設建築物 竣工のお知らせ

「上十条一丁目4番地区防災街区整備事業」（以下、「本事業」）について、2023年2月27日に防災施設建築物が竣工しましたのでお知らせいたします。

北区中央部に位置する十条地区は、平成17年度に「にぎわいとやすらぎを奏でるまち十条」を目指して「十条地区まちづくり基本構想」が策定され、地域の主軸になる幹線道路の整備、地区計画によるまちづくりルールなどの施策や事業が継続して行われています。

一方、この十条エリアは、いわゆる木密地区として、平成18年度から住宅市街地総合整備事業（十条駅東地区）が行われ、平成20年6月の防災再開発促進地区（十条地区）となり、平成25年には東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおける不燃化特区「十条駅周辺地区」に指定され、防災街区整備事業を行う環境が整ってきておりました。

十条駅周辺では、木造密集の解消や3本の都市計画道路の整備が推し進められ、JR埼京線の連続立体事業や十条駅前の市街地再開発事業など、様々な都市計画が存在しており、JR 埼京線「十条」駅東南約240mの位置で、上十条一丁目4番地区（以下、「本地区」）は防災街区整備事業として計画されました。

■等価交換手法から防災街区整備事業へ

本地区では、借地関係にある土地も多く、接道状況も良くないことなどから民間企業による共同建替えの呼びかけがあり、等価交換事業での共同化が検討されました。

計画地の一部が優先整備路線である補助第85号線予定地となっており、将来的に買収を受け共同化された建物が既存不適格になる計画より、現段階で行政からの公共施設管理者負担金を事業費に充当する、防災街区整備事業による権利変換手法での確実な事業推進へと方針変更されました。

これにより、都市計画道路の予定地の地権者の生活再建も描きやすくなり、道路用地の整備にも見通しが立ちました。

■事業の概要

防災施設建築物の整備			
事業名	上十条一丁目4番地区防災街区整備事業		
施行者	上十条一丁目4番地区防災街区整備事業組合		
所在地	東京都北区上十条一丁目4番地区内		
区域面積	約0.2ha	主要用途	共同住宅、店舗
敷地面積	約1,004㎡	住戸数、店舗数	64戸、2区画
延べ面積	約4,671㎡	建物高さ	約34m
許容容積率	約390%	階数	地上11階
事業費	約27億	構造	鉄筋コンクリート造
主な公共施設等の整備			
①	道路拡幅（補助第85号線）幅員約18mの道路を18～30mに拡幅整備 ➤約200㎡の道路予定地整備。拡幅部は仮舗装整備。		
②	道路拡幅（特別区道）幅員2m（道路中心からの幅員）延長約20m ➤中心線より2m分片側拡幅し、全幅員を4mにする。		



■これまでの経緯と今後のスケジュール

2019年度	都市計画決定（8月22日）
2019年度	組合設立認可・事業計画認可（3月18日）
2020年度	権利変換計画認可（11月5日）
2021年度	防災施設建築物工事着工（5月1日）
2022年度	防災施設建築物工事竣工（2月27日）
2023年度	事業組合解散、清算（予定）

■防災施設建築物外観

