

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業  
事業計画書

# 目 次

1	地区、事業及び施行者の名称	P. 1
	(1) 地区の名称	
	(2) 事業の名称	
	(3) 施行者の名称	
2	施行地区の概況及び事業の目的	P. 1
	(1) 施行地区の概況	
	(2) 事業の目的	
3	施行地区	P. 2
	(1) 施行地区の位置	
	(2) 施行地区の位置図	
	(3) 施行地区の区域	
	(4) 施行地区の区域図	
	(5) 施行地区の面積	
4	設計の概要	P. 3
	(1) 設計説明書	
	(2) 設計図	
5	事業施行期間	P. 7
	(1) 事業施行期間（予定）	
	(2) 工事期間（予定）	
6	資金計画	P. 8
	(1) 資金計画	

## 添 付 図 書

- 添付図書(1) 施行地区の位置図
- 添付図書(2)-1 施行地区の区域図
- 添付図書(2)-2 公図写
- 添付図書(2)-3 施行地区となるべき区域（地番一覧）
- 添付図書(3)-1 施設建築物の設計図
- 添付図書(3)-2 施設建築敷地の設計図
- 添付図書(3)-3 公共施設の設計図

## 1 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

十条駅西口地区

### (2) 事業の名称

東京都市計画 十条駅西口地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

十条駅西口地区市街地再開発組合

## 2 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

十条駅西口地区は、JR 埼京線十条駅の西側に隣接しており、補助第85号線に面するとともに、補助第73号線の一部区間・北区画街路第7号線（交通広場を含む）を含む約1.7haの地区である。

当地区及び地区周辺は、店舗・事務所・住宅等の用途が混在した駅前商業地を形成しているが、基盤整備が進んでおらず、駅前立地にふさわしい土地の有効・高度利用が図られていないことに加え、交通混雑を招いている状況にある。また、一部で古い木造家屋が狭隘な道路に面して密集しており、防災上の課題も抱えている。

当地区の市街地再開発事業は、十条駅周辺エリアにおける「にぎわいの拠点の形成」の中核を担っており、駅周辺地区のさらなる発展を目指すものである。

### (2) 事業の目的

当地区の市街地再開発事業の実施により、次の目的を達成する。

#### ① 都市基盤施設の整備

都市計画道路の拡幅、新設に加え、十条駅周辺に不足するオープンスペースを確保し、駅利用者及び地域住民が安全に通行できるとともに、気軽に憩うことができる空間を整備することで、高度利用を図る地区を支える都市基盤を強化する。

#### ② 地域を支える駅前生活拠点の形成

駅前の交通広場や道路に沿った賑わいの連続の維持、地域の生活利便性の向上に資するため、商業機能・生活支援機能等を適切に配置する。さらに、これまで地域に培われたコミュニティー活動の維持・発展を図るため、地域交流の促進に寄与する広場空間を整備する。

#### ③ 防災性の高い施設整備

都市基盤施設の整備に加え、土地の共同化、建物の不燃化を図る街区更新により、災害に強く安全な市街地を形成する。また、地域としての防災対応の向上に貢献するべく、防災備蓄倉庫や一時避難のためのスペースの確保、災害時の避難動線としての歩行者環境の整備、消火用水を蓄える防火水槽の設置等を行う。

#### ④ 良質な住環境の創出

交通利便性の高い立地において、多様なニーズに対応する居住機能を整備するとともに、身近な緑化空間を備えた潤いのある住環境を創出する。

⑤ 周辺環境に配慮した施設整備

道路、敷地や建物の緑化により緑豊かな市街地環境を創出するとともに、環境負荷軽減を目指した施設整備を図る。

**3 施行地区**

(1) 施行地区の位置

当地区は、北区上十条一丁目 12 番、二丁目 25 番の一部、26 番の一部、27 番、28 番、29 番及びその周辺道路を含む範囲で、JR 埼京線十条駅の西側に隣接した区域面積 約 1.7ha の地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付図書(1)の通り

(3) 施行地区の区域

添付図書(2)-3 の通り

(4) 施行地区の区域図

添付図書(2)-1、(2)-2 の通り

(5) 施行地区の面積

約 1.7ha

## 4 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### ① 設計方針

本再開発事業の目的に基づき、都市型住宅を中心として商業・業務等の都市機能の導入を図るとともに、広場の整備により、駅前の賑わいと緑豊かな憩いの場を創出するための空間デザインを進める。

また、十条駅周辺エリアにおける「にぎわいの拠点の形成」を図るため、周辺の商店街等とも適切な連携と機能分担を行いながら、地域の活力向上に寄与する魅力的な街づくりに配慮した計画とする。

さらに、街区の防災性を高めるため、耐震性及び耐火性を十分に備えた各種施設の整備を行う。

#### ② 施設建築物の設計概要

##### (ア) 設計方針

- ・交通広場と補助85号線に面した位置に超高層棟を配置する。超高層棟は、周辺市街地への影響を極力小さくするため、可能な範囲で鉄道側に配置するとともに、塔状の形体を採用した計画とする。
- ・街並みの連続性に配慮し、1～4階は店舗または事務所とし、5～39階には住宅を計画する。
- ・敷地外周に歩道状空地を確保することで、ゆとりのある歩行者空間を確保し、駅前における安全な通行に配慮した計画とする。
- ・敷地中央部に広場を設け、周辺市街地からの人の流れを受けて地域の交流・賑わいの場を創出する。また、鉄道側には、交通広場及び補助85号線からスムーズに往来できる広場を配置し、緑豊かな空間形成を図ることで、潤いのある憩いの場を創出する。
- ・住宅には、利便性の高い交通広場からアプローチする。
- ・1階の店舗または事務所には広場や周囲の歩道状空地からの直接アプローチを主とする。また、上階の店舗または事務所へは、主に交通広場・補助85号線を経由してのアプローチを想定して、敷地中央部の広場に面して共用のエスカレーター・エレベーター・階段を設置する。
- ・駐車場の出入口については、周辺の道路状況、発生交通量、各施設のエントランス配置等を考慮して、入口を補助85号線に、出口を補助73号線に設ける。
- ・災害時対応の支援施設として、帰宅困難者等の一時滞在時の用に供する空間や防災備蓄倉庫を整備する。

##### (イ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延床面積 (注)	建ぺい率	容積率
約 7,070 m <sup>2</sup>	約 4,690 m <sup>2</sup>	約 81,080 m <sup>2</sup> (約 56,250 m <sup>2</sup> )	約 70%	約 800%

注) 延床面積には駐車場面積を含む。( )内は容積対象床面積。

## (ウ) 各階床面積等

階別	主要用途等	床面積	備 考
PH 2	機械室	約 110 m <sup>2</sup>	構造：鉄骨造、 鉄筋コンクリート造  規模：地下 2 階、地上 39 階建て  高さ：約 147m  住宅延床面積：約 61,820 m <sup>2</sup>  その他施設： (1) 駐車場 台数    約 230 台  (2) 自転車置場 台数    約 1,520 台
PH 1	機械室	約 60 m <sup>2</sup>	
3 9 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
3 8 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
3 7 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
3 6 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
3 5 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
3 4 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
3 3 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
3 2 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
3 1 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
3 0 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
2 9 階	住宅	約 1,630 m <sup>2</sup>	
2 8 階	住宅	約 1,650 m <sup>2</sup>	
2 7 階	住宅	約 1,650 m <sup>2</sup>	
2 6 階	住宅	約 1,650 m <sup>2</sup>	
2 5 階	住宅	約 1,650 m <sup>2</sup>	
2 4 階	住宅	約 1,650 m <sup>2</sup>	
2 3 階	住宅	約 1,660 m <sup>2</sup>	
2 2 階	住宅	約 1,660 m <sup>2</sup>	
2 1 階	住宅	約 1,660 m <sup>2</sup>	
2 0 階	住宅	約 1,640 m <sup>2</sup>	
1 9 階	住宅	約 1,640 m <sup>2</sup>	
1 8 階	住宅	約 1,640 m <sup>2</sup>	
1 7 階	住宅	約 1,640 m <sup>2</sup>	
1 6 階	住宅	約 1,640 m <sup>2</sup>	
1 5 階	住宅	約 1,640 m <sup>2</sup>	
1 4 階	住宅	約 1,640 m <sup>2</sup>	
1 3 階	住宅	約 1,640 m <sup>2</sup>	
1 2 階	住宅	約 1,680 m <sup>2</sup>	
1 1 階	住宅	約 1,660 m <sup>2</sup>	
1 0 階	住宅	約 1,660 m <sup>2</sup>	
9 階	住宅	約 1,660 m <sup>2</sup>	
8 階	住宅	約 1,660 m <sup>2</sup>	
7 階	住宅	約 1,660 m <sup>2</sup>	
6 階	住宅	約 1,660 m <sup>2</sup>	
5 階	住宅エントランス	約 1,700 m <sup>2</sup>	
4 階	事務所・駐輪場	約 2,650 m <sup>2</sup>	
3 階	店舗・事務所	約 3,440 m <sup>2</sup>	
2 階	店舗・事務所	約 3,560 m <sup>2</sup>	
1 階	店舗・事務所	約 3,630 m <sup>2</sup>	
地下 1 階	駐車場・機械室	約 7,890 m <sup>2</sup>	
地下 2 階	駐輪場・機械室	約 2,120 m <sup>2</sup>	
合 計		約 81,080 m <sup>2</sup>	

### ③ 施設建築敷地の設計の概要

#### (ア) 設計方針

- ・計画敷地は、北区画街路第7号線（交通広場を含む）、補助73号線、補助85号線、JR 埼京線に囲まれた街区から成り、三方が道路に面して東西に長く、奥行きが浅い特徴を有する。
- ・十条駅前という極めて公共性、利便性の高い立地にふさわしい良好な環境創出のため周辺環境にも配慮した建物配置とする。
- ・計画建物の周囲は、都市計画で定められた壁面後退を行い、歩道状空地として確保することで交通安全性を高めるとともに、植栽等を施し、潤いのある環境整備に努める。
- ・歩行者動線を踏まえて、賑わいと憩いの広場を設け、地域の活力創出とともに防災性の向上に寄与できる計画を目指す。

#### (イ) 歩道状空地

- ・建物周囲には、道路に面して3mの歩道状空地を設ける。歩道状空地は、歩道との一体整備により、ゆとりある歩行者空間として安全に通行できる計画とする。
- ・緑陰の創出、街並みの修景、風環境の調整を兼ねた樹木を適切に植樹する。

#### (ウ) 広場

- ・交通広場に面して、敷地中央部と鉄道側とに地域に開かれた2つの広場を設ける。
- ・敷地中央部の広場は、建物低層部の店舗または事務所に囲まれ、賑わいを生み出す活動的な広場とする。
- ・鉄道側の広場は、緑豊かで安心して憩える空間構成にするとともに、歩行者ネットワーク形成の観点から歩道状空地との連携を図る。
- ・災害時には、これらの広場を活用し、避難者や帰宅困難者が一時的に集まる拠点として機能するスペースや設備を整備する。

#### (エ) 歩行者貫通通路

- ・計画敷地には、交通広場側と補助85号線側とを繋ぐ歩行者貫通通路を設け、人の流れを誘導する。

④ 公共施設の設計の概要

本再開発事業において、以下に示す公共施設の整備を行う。

公共施設の配置及び規模

種別	名称	幅員	延長	面積	備考
補助線 街路	補助第73号線	20m	約85m	約1,960 m <sup>2</sup>	新設整備
	補助第85号線	15m (30m)	約170m	約2,480 m <sup>2</sup>	一部、拡幅整備（注2）
区画 街路	北区画街路 第7号線	20m	約40m	約5,130 m <sup>2</sup>	既存道路の付替え拡幅 約4,360 m <sup>2</sup> の交通広場 を含む 地下部に公共駐車場 (自転車駐車場)
公共 駐車場	北第4号 十条駅西口地下 自転車駐車場	-	-	約2,500 m <sup>2</sup>	地下1層 駐車台数 約1,200台 出入口 3箇所

注1) 幅員の（ ）は全幅員

注2) 用地取得及び現道改修

⑤ 住宅建設の概要

(ア) 設計方針

- ・東京都及び北区の住宅マスタープランの施策の方向を踏まえ、定住人口の確保に寄与する住機能の整備を行い、居住者が安心して住み続けられる良質な都市型住宅の整備を図る。
- ・高齢者や身障者に優しいバリアフリーに配慮した住宅計画とする。
- ・駅前立地を活かしながら、ファミリー層を主体としつつも、人口の高齢化や女性の社会進出、少子化など社会構造の変化を踏まえ、多様なライフスタイルに対応したバリエーションのある住宅供給を図る。

(イ) 住戸計画

- ・採光や眺望等、超高層住宅の特質を活かしながら、30 m<sup>2</sup>台～120 m<sup>2</sup>台まで多種多様なタイプを備えた住戸計画とする。
- ・鉄道と隣接する敷地のため、騒音等に留意した計画とする。
- ・ラウンジやゲストルーム等を配した豊かな共用スペースを確保する。

(ウ) 住宅の種類等

住宅の種類	共同住宅
戸数	約580戸
所有形態	区分所有



□ タイプ別床面積

住戸タイプ	専有床面積	戸数(戸)	備考
4LDK	約 80 m <sup>2</sup> ～約 95 m <sup>2</sup>	約 25 戸	
3LDK	約 65 m <sup>2</sup> ～約 120 m <sup>2</sup>	約 415 戸	
2LDK ～1R	約 30 m <sup>2</sup> ～約 60 m <sup>2</sup>	約 140 戸	
計	平均 約 71 m <sup>2</sup>	約 580 戸	計 約 41,170 m <sup>2</sup>

(2) 設計図

- ① 施設建築物の設計図  
添付図書(3)-1の通り
- ② 施設建築敷地の設計図  
添付図書(3)-2の通り
- ③ 公共施設の設計図  
添付図書(3)-3の通り

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 組合設立認可公告の日  
至 令和8年9月30日

(2) 工事期間(予定)

着工 令和2年10月  
竣工 令和6年10月

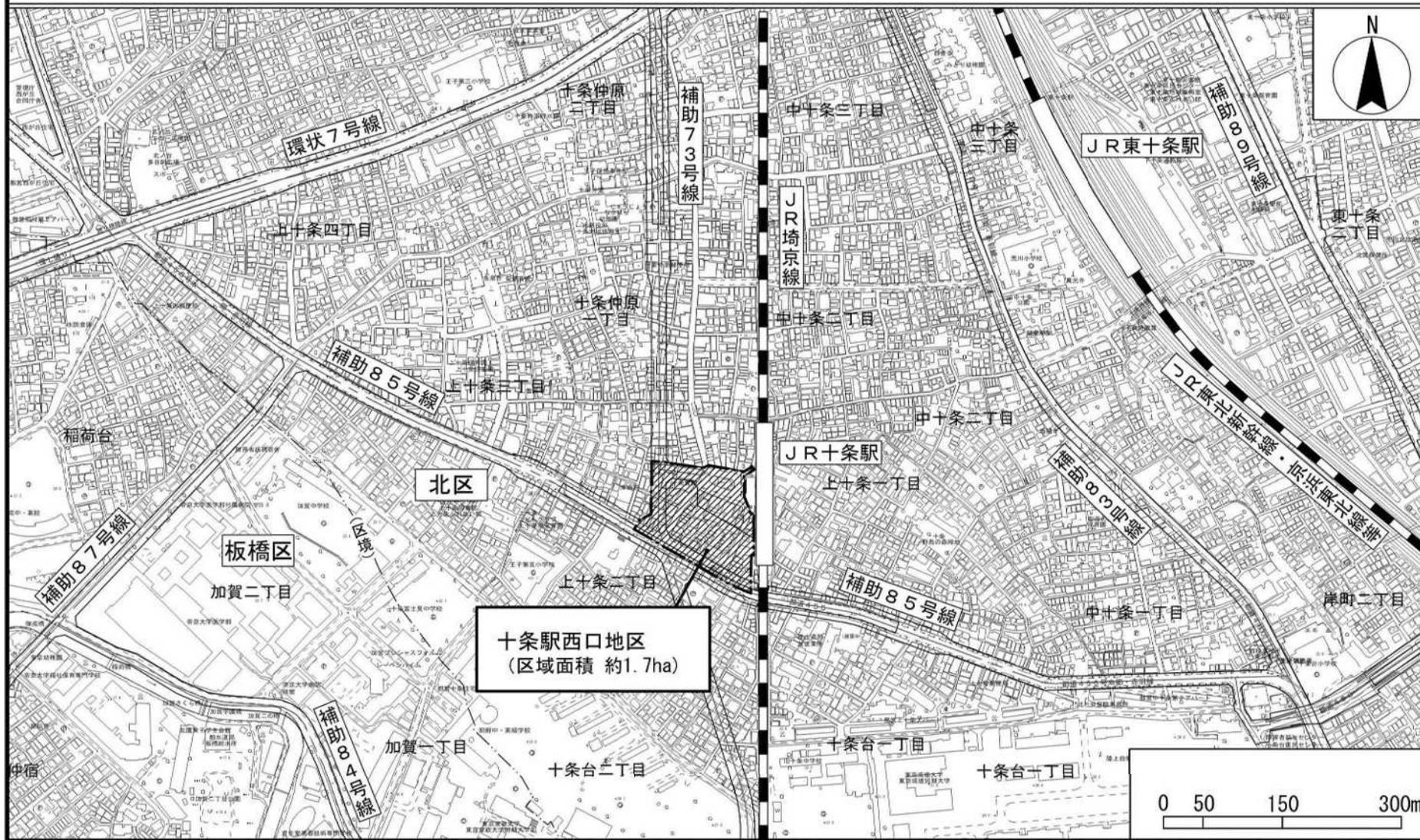
## 6. 資金計画書

### (1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金	補助金	12,709	支出金	調査設計計画費	1,540
	公共施設管理者負担金	10,497		土地整備費	708
	その他補助金等	1,148		補償費	6,074
	保留床処分金	1,840		工事費	39,012
	参加組合員負担金	23,045		営繕費	318
	その他	1,260		事務費	2,132
				借入金利子	201
				その他	514
合計	50,499	合計	50,499		

添付図書（１）施行地区の位置図



## 添付図書（２）施行地区の区域図

---

- 1 施行地区の区域図
- 2 公図写
- 3 施行地区となるべき区域（地番一覧）



十条駅西口地区第一種市街地再開発事業

公 図 写

S = 1 : 800



凡 例

- 施行地区となるべき区域
- 公共用地

北 区  
上十条一丁目

施行地区となるべき区域（地番一覧）

土地の表示		備考	土地の表示		備考
所在	地番		所在	地番	
北区上十条一丁目	1065番10		北区上十条二丁目	8番4	
	1069番4			8番5	
北区上十条二丁目7番	1		8番6		
	7番2		8番7		
	7番5		8番8		
	7番6		8番9		
	7番7		8番10		
	7番8		8番11		
	7番9		8番15		
	7番10		8番18		
	7番11		8番19		
	7番12		8番20		
	7番13		8番21		
	7番15		8番22		
	7番18		8番23		
	7番19		8番24		
	7番20		8番25		
	7番21		8番26		
	7番22		8番27		
	7番23		8番28		
	7番24		8番29		
	7番25		8番30		
	7番26		8番31		
	7番27		8番32		
	7番28		8番33		
	8番1		8番34		
	8番2		8番35		
	8番3		8番36		



土地の表示		備考	土地の表示		備考
所在	地番		所在	地番	
北区上十条二丁目	8番37		北区上十条二丁目	13番6	
	8番38			13番7	
	8番39			13番8	
	8番40			13番9	
	8番41			13番10	
	8番42			13番11	
	8番43			13番12	
	8番44			13番20	
	8番45			13番24	
	8番46			13番25	
	9番3			13番26	
	9番12			13番27	
	9番22			13番28	
	12番1			13番29	
	12番3			1078番3	
	12番3				
	12番5				
	12番6				
	12番7				
	12番8				
	12番9				
	12番10				
	12番11				
	12番14				
	12番15				
	12番16				
13番1					
13番5					

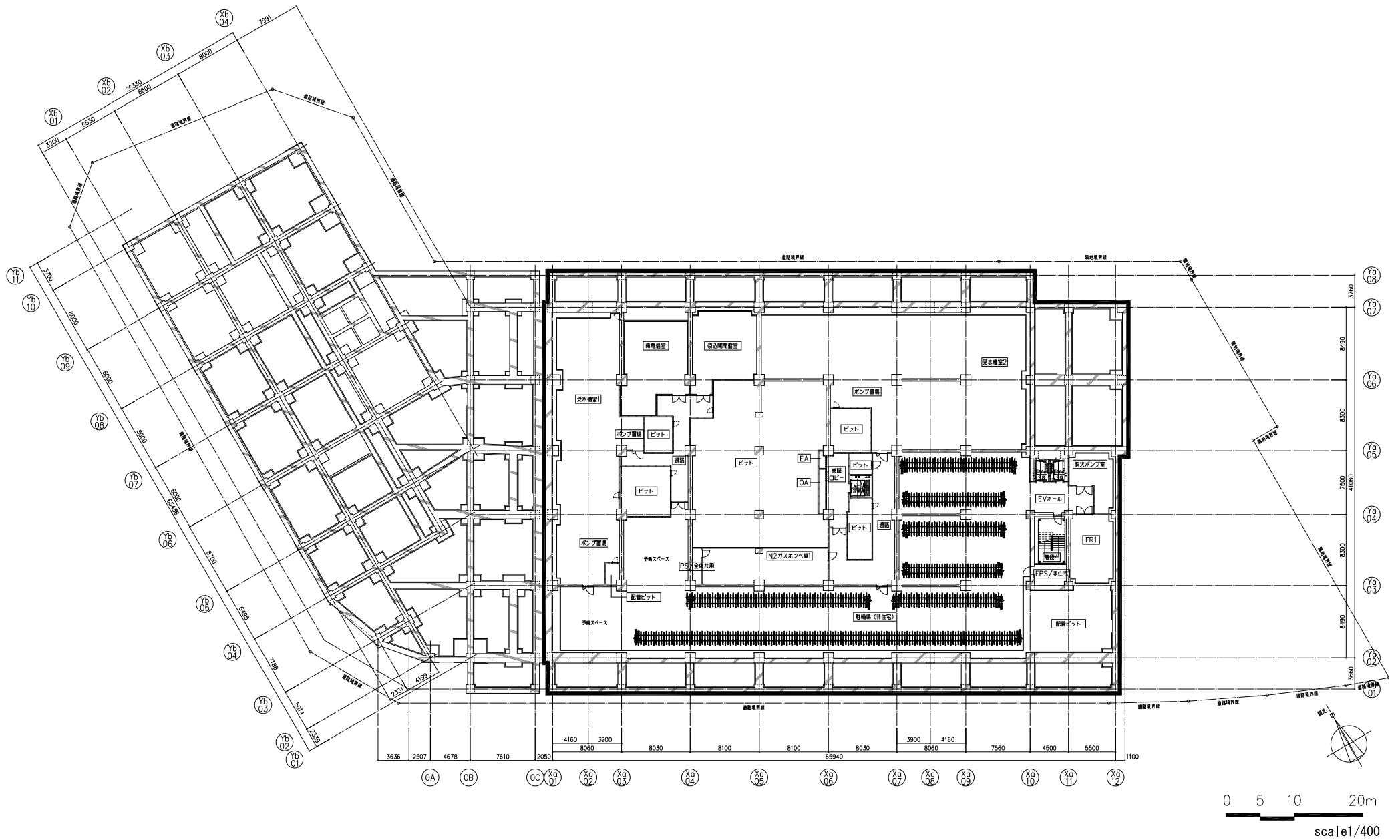
土地の表示		備考
所在	地番	
	無地番	特例都道（４５５）本郷赤羽線の一部 特別区道北１０１１号の一部 特別区道北１３７４号の一部 特別区道北１３８９号 特別区道北１３９０号

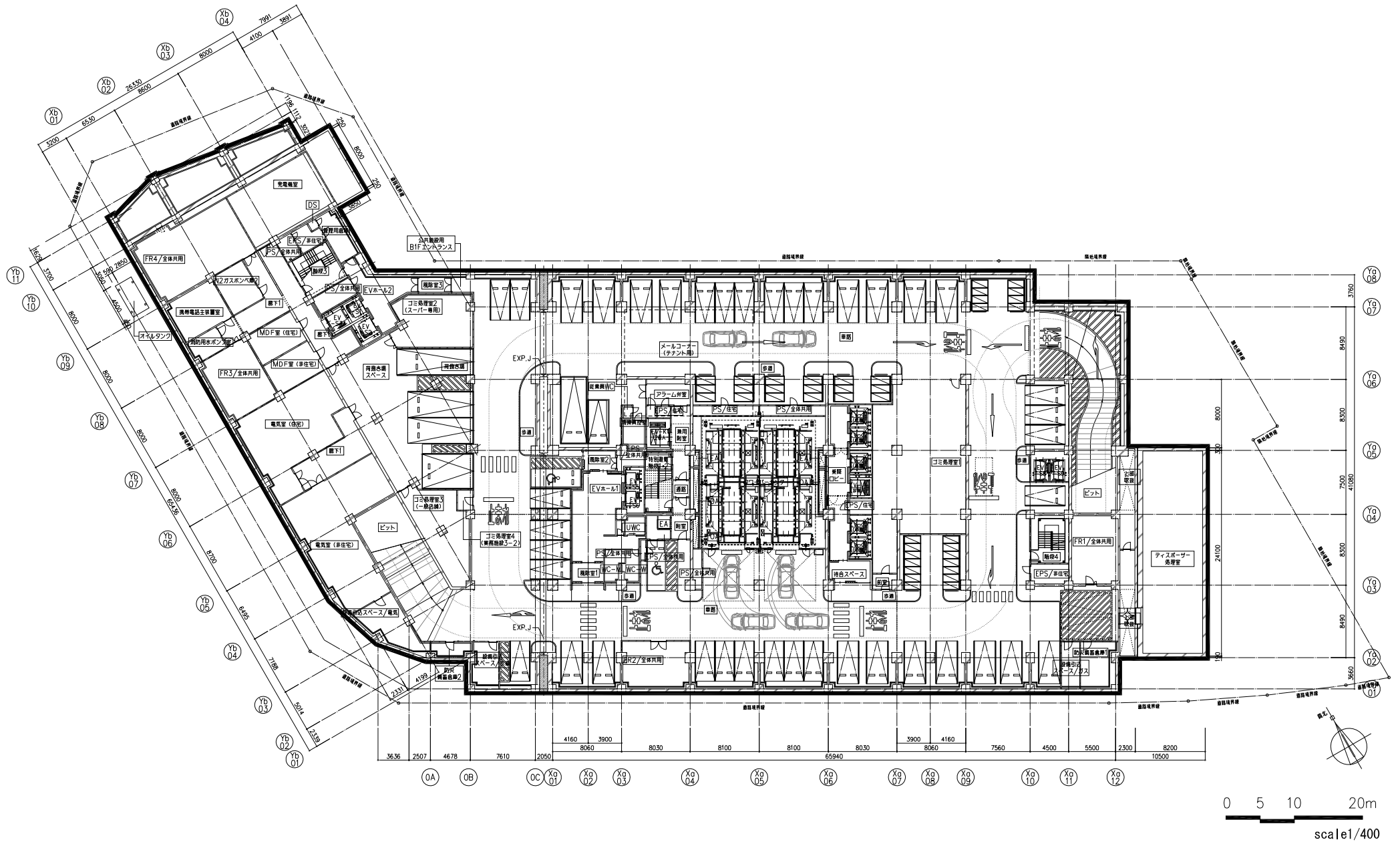
## 添付図書（3）設計図

---

### 1 施設建築物の設計図

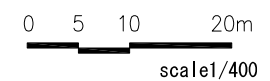
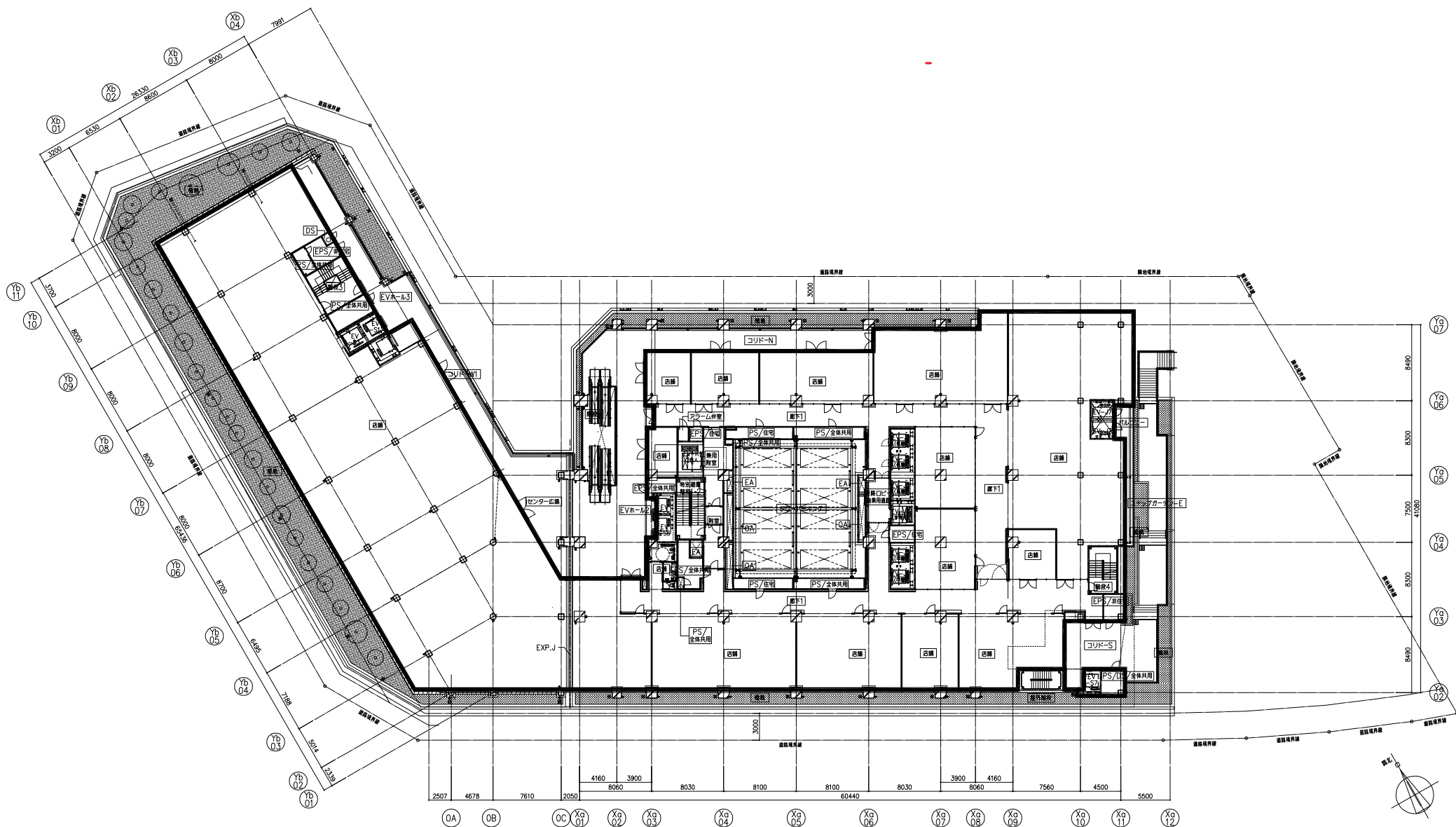




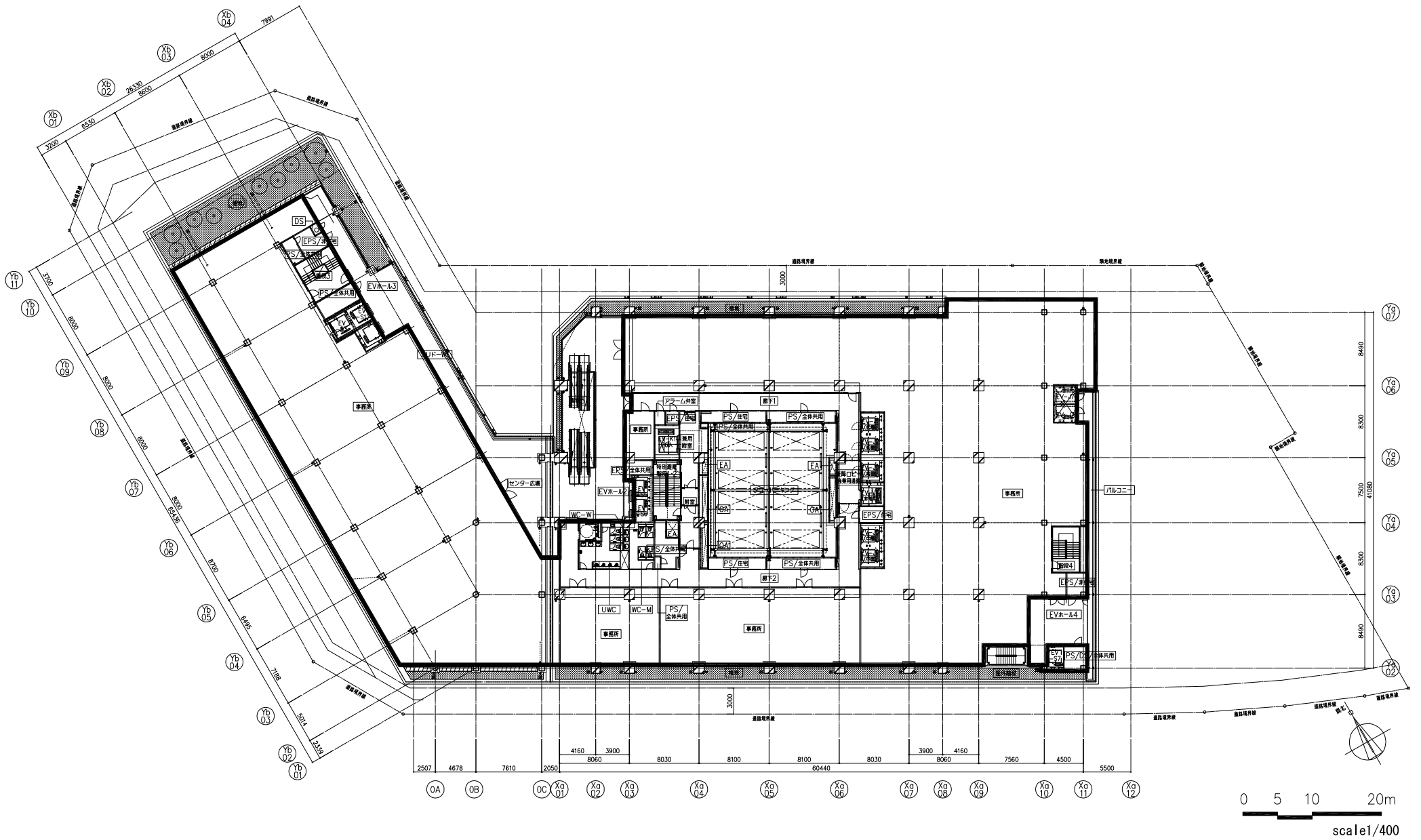


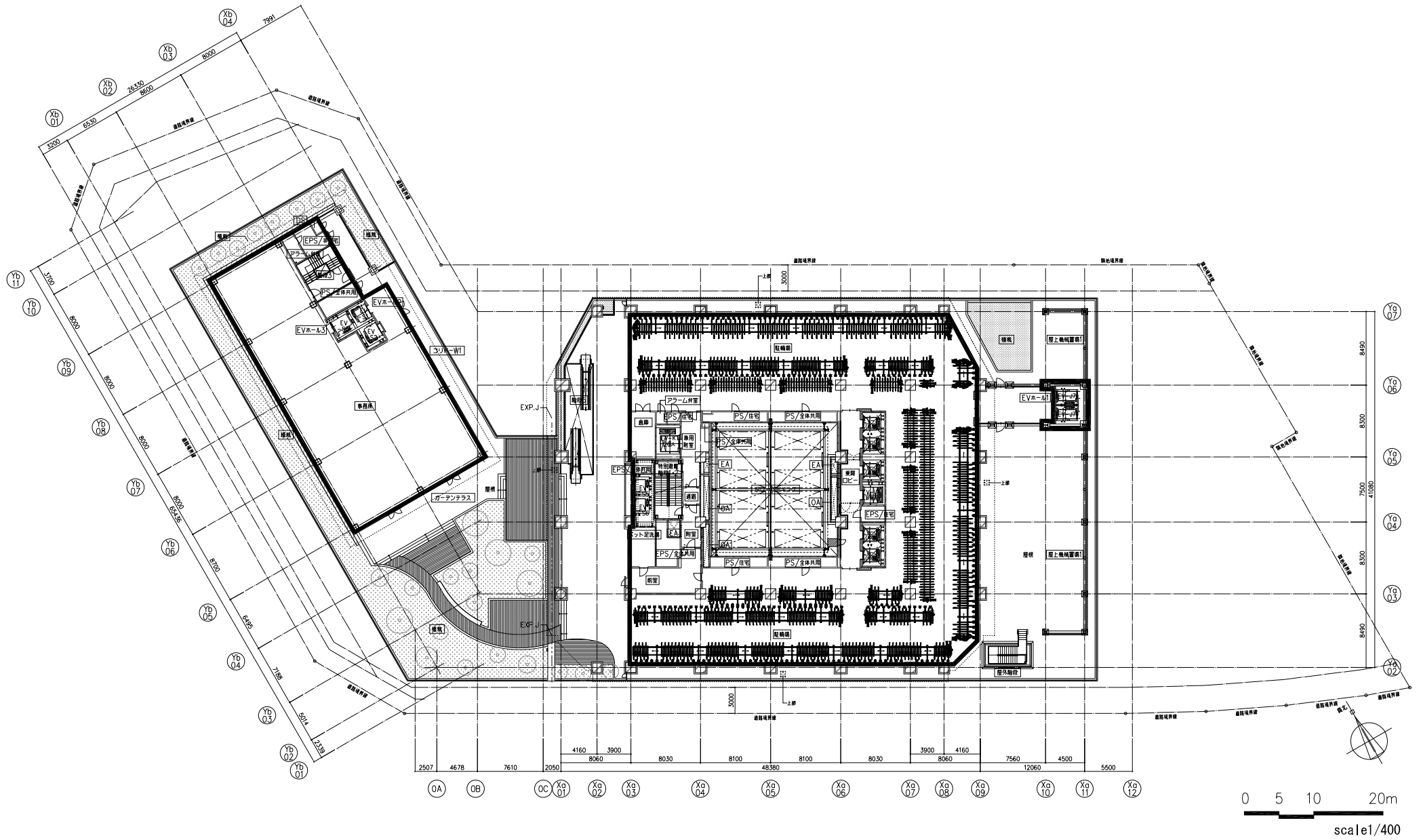


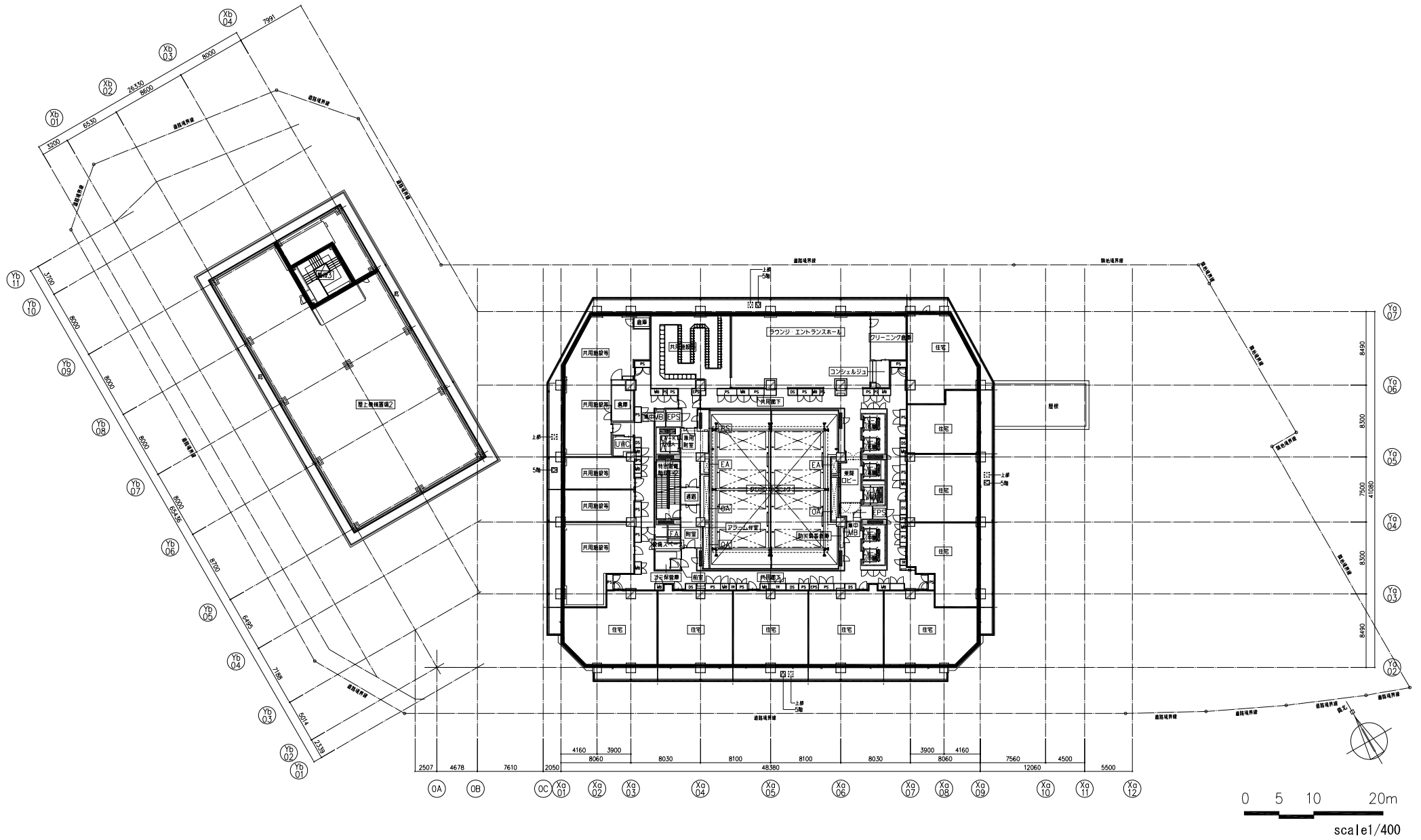


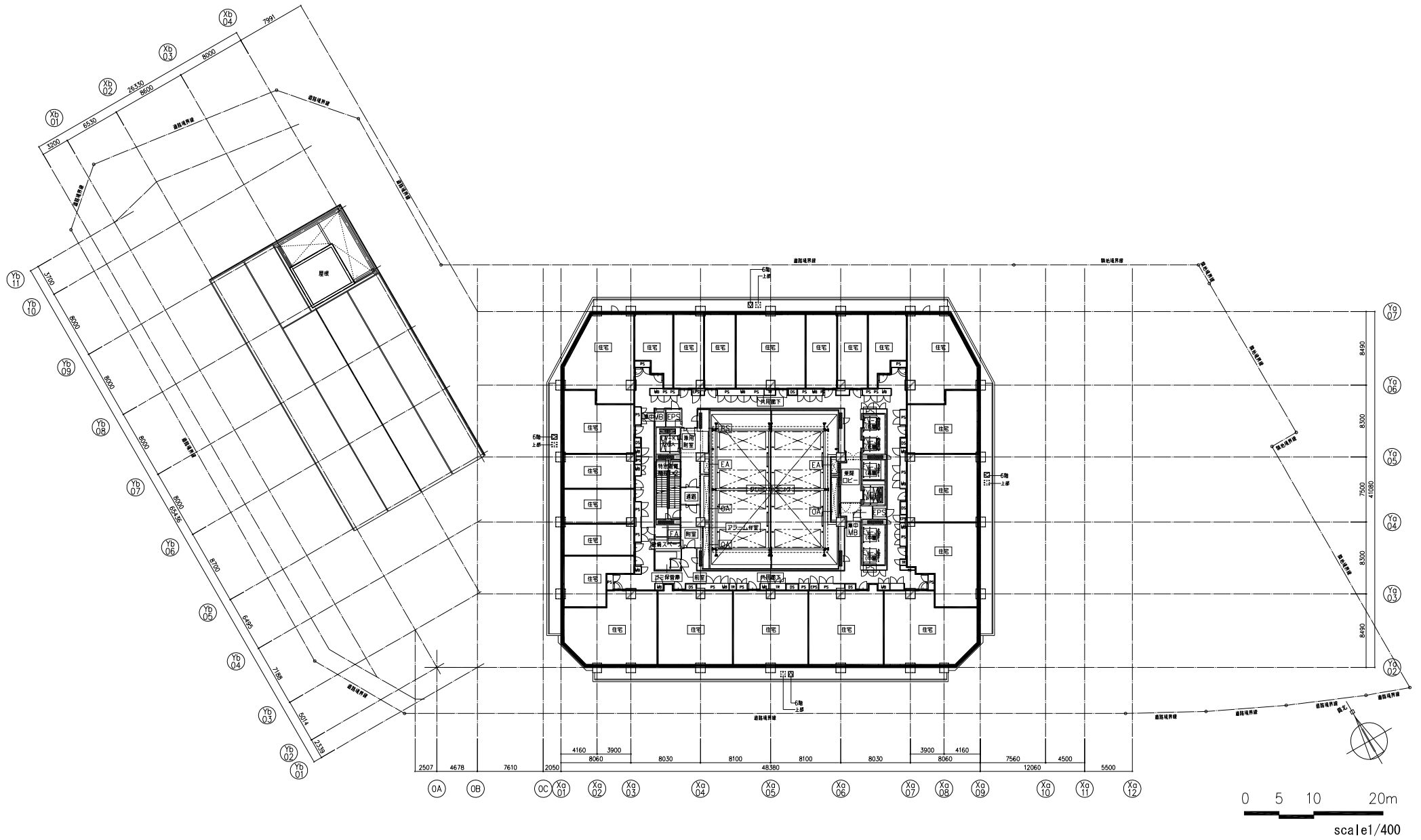




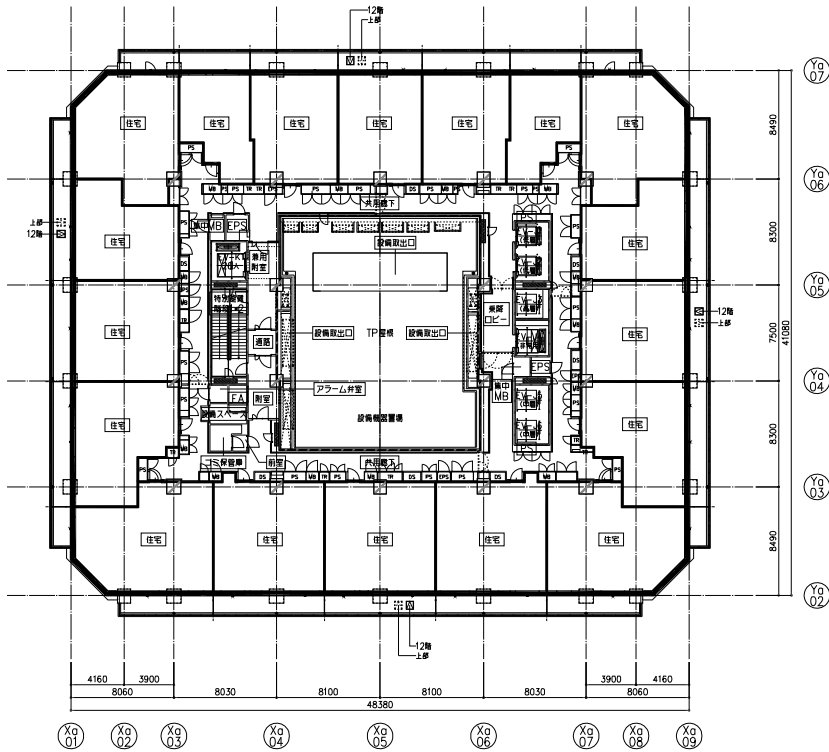




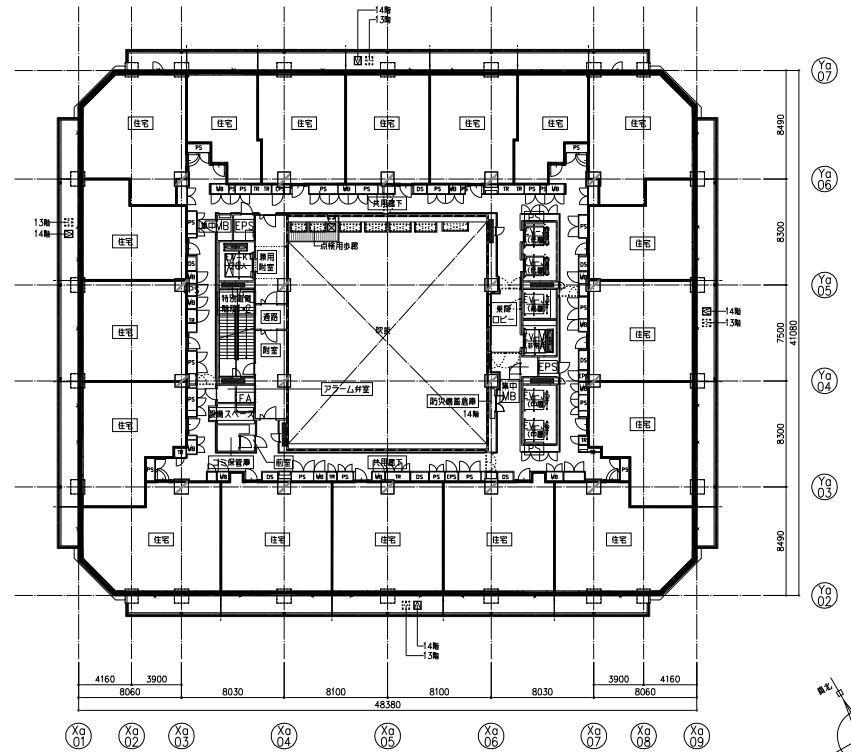




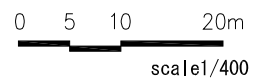


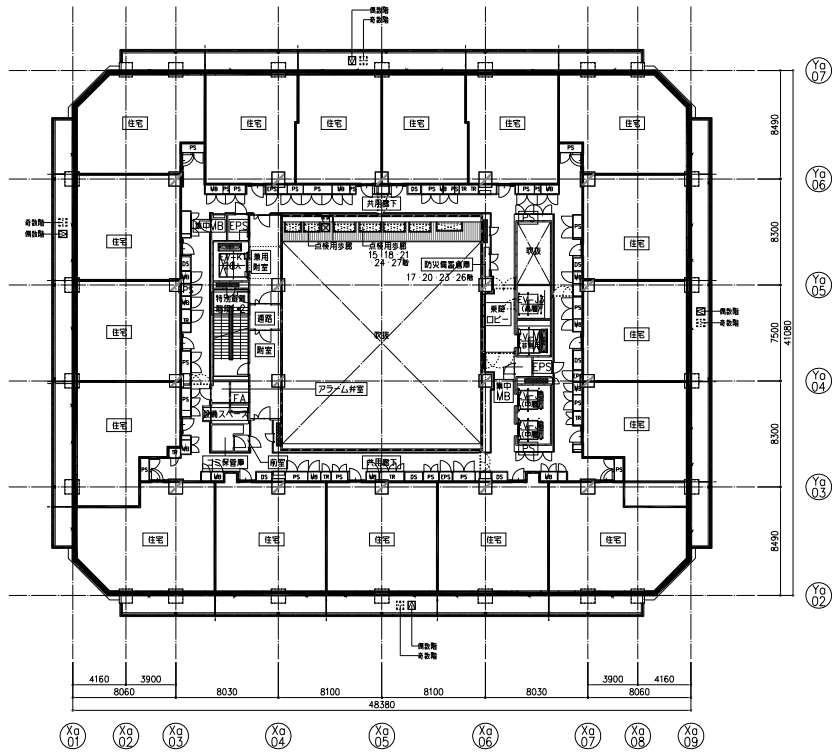


12階平面図

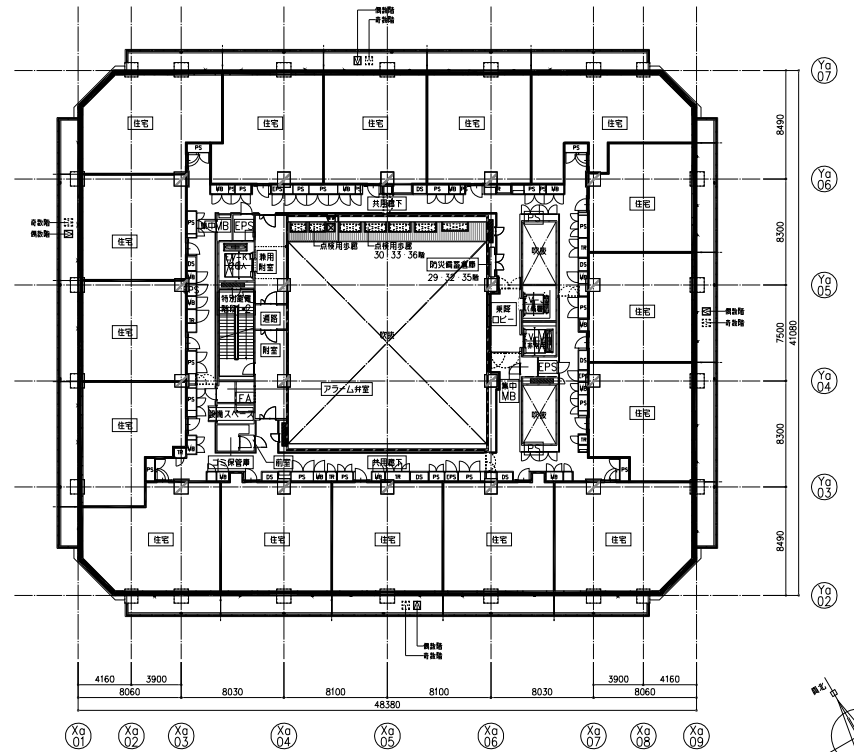


13-14階平面図

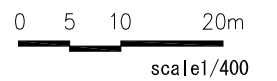


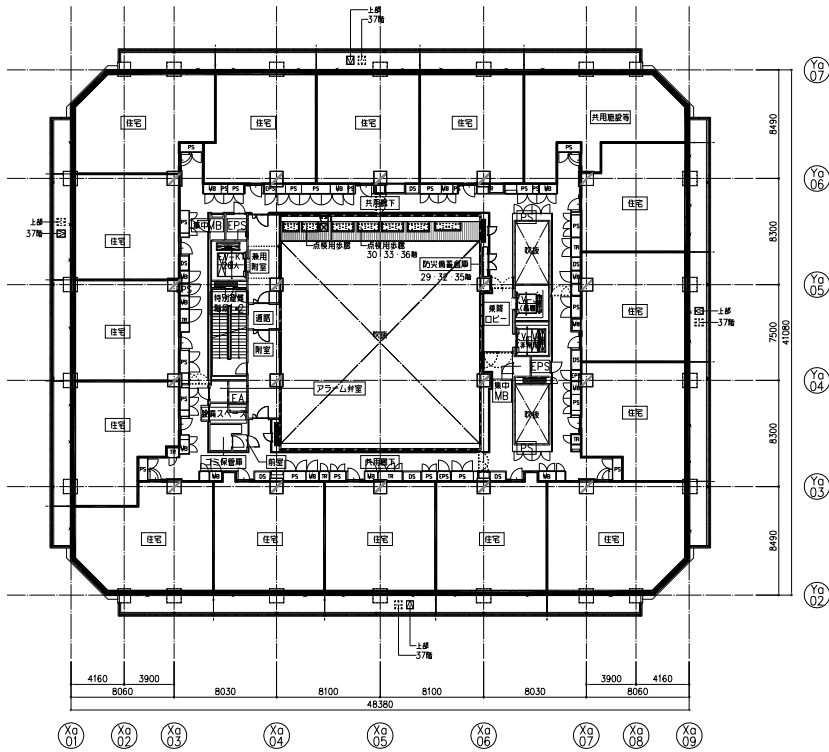


15-28階平面図

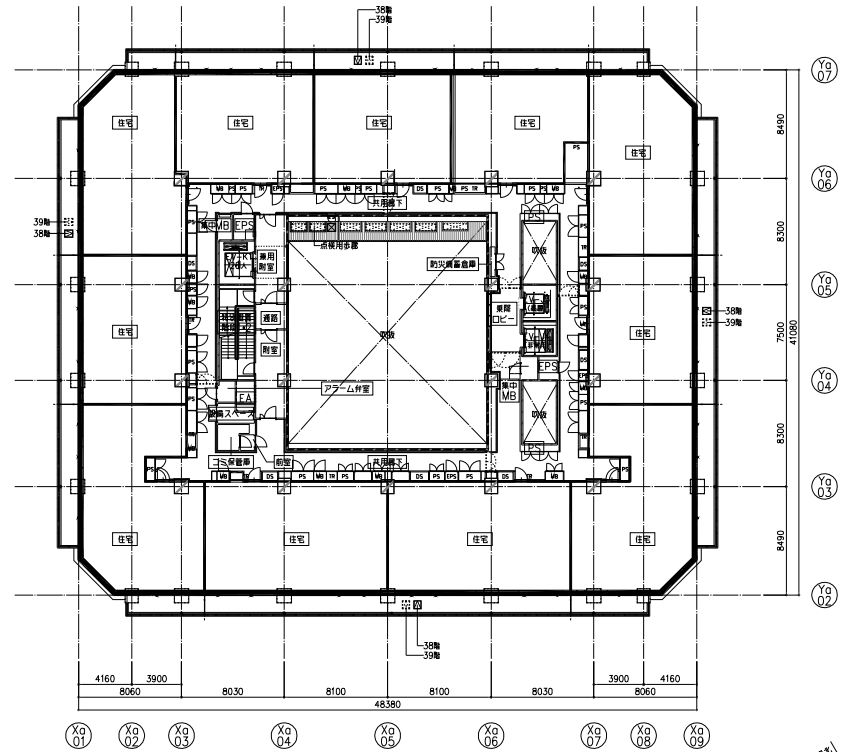


29-36階平面図

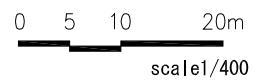




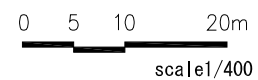
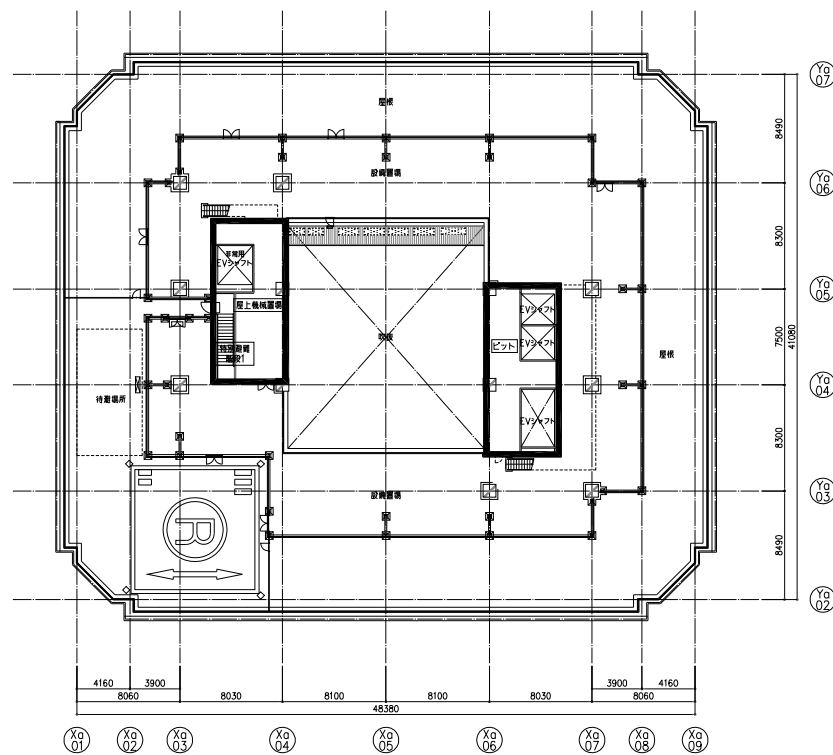
37階平面図

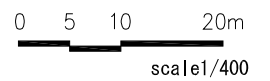
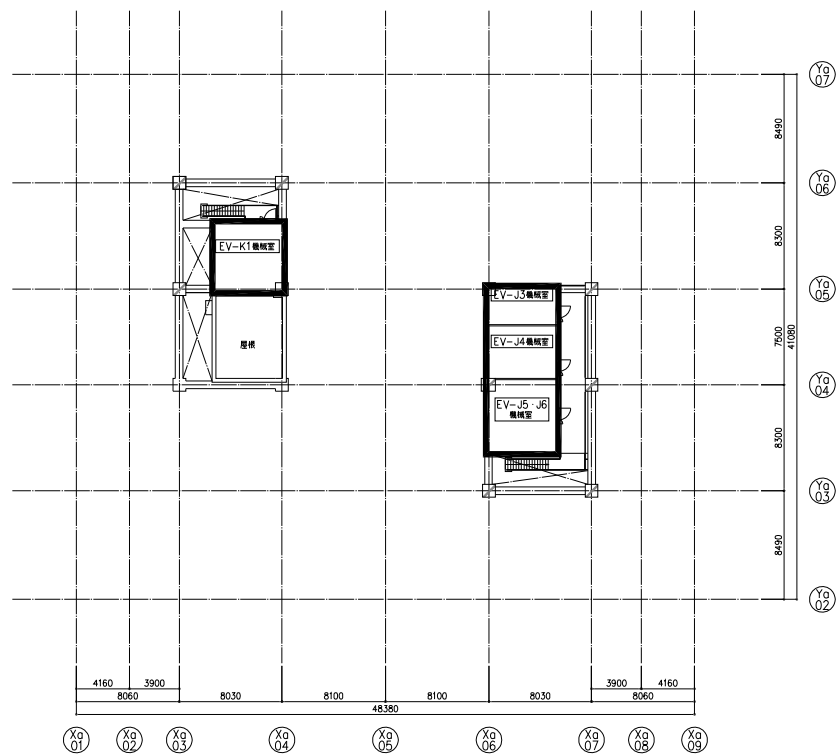


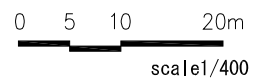
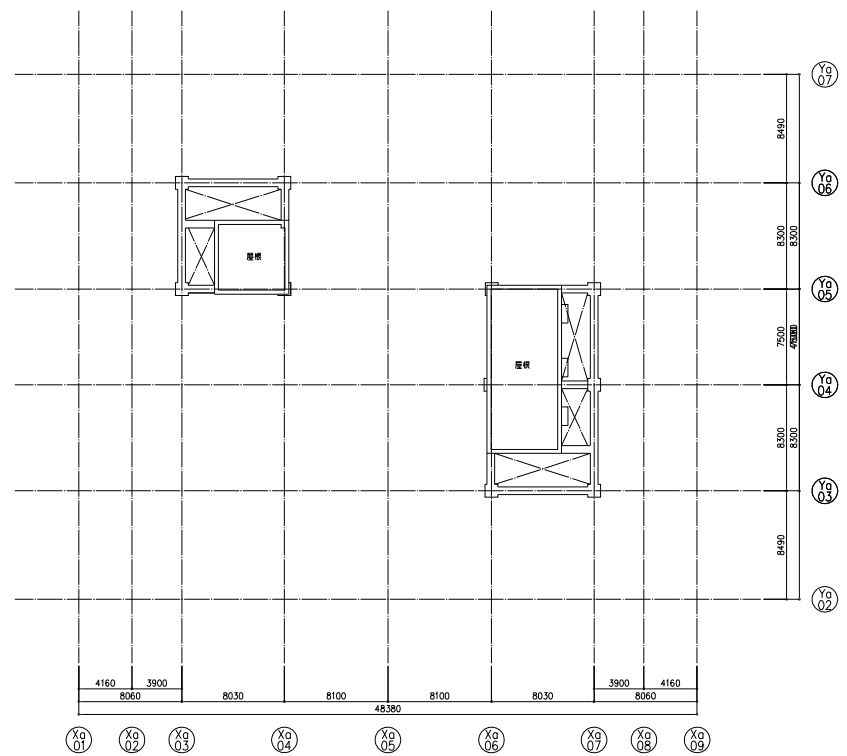
38-39階平面図

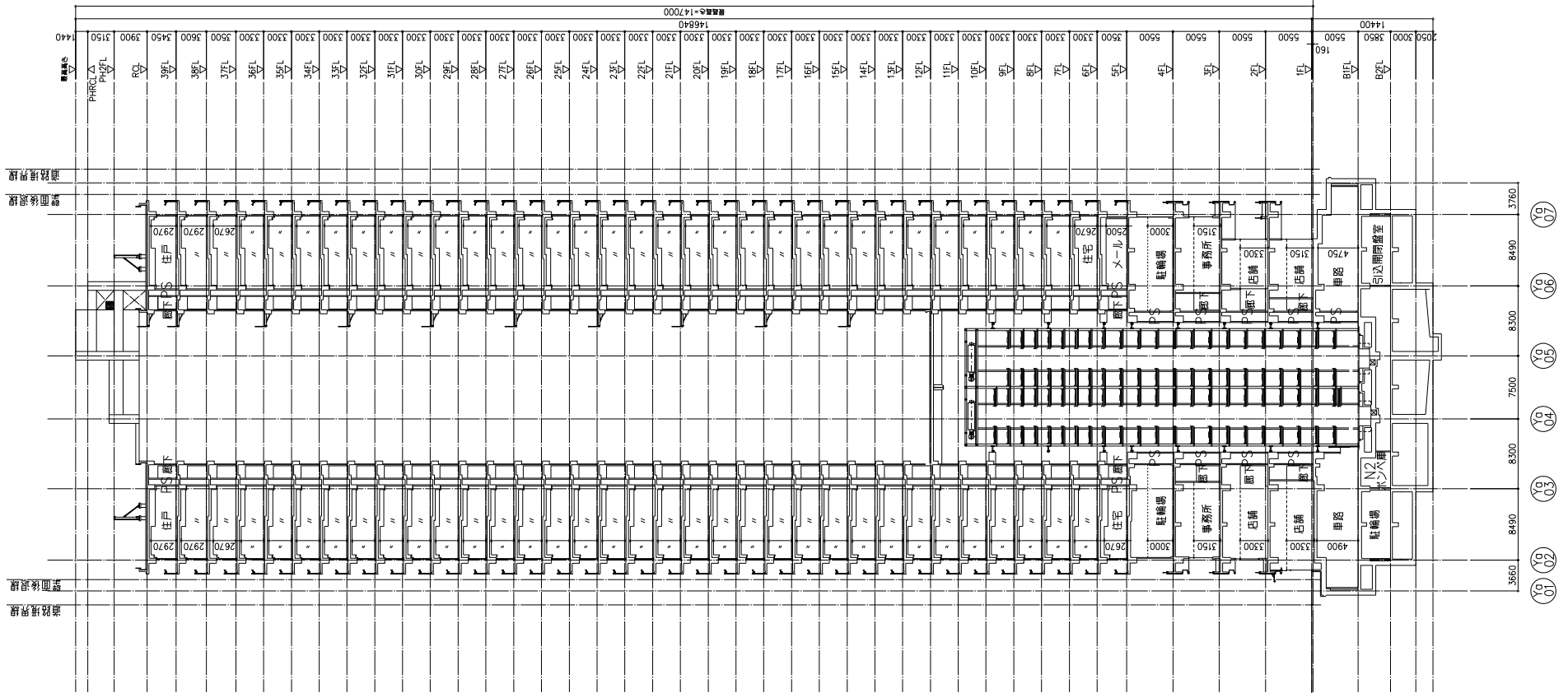
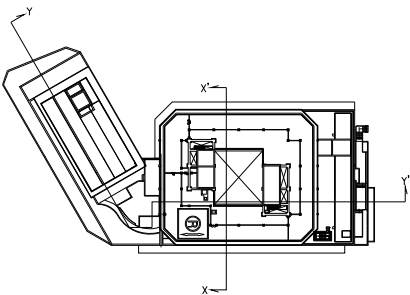












scale/500



## 添付図書（3）設計図

---

### 2 施設建築敷地の設計図



## 添付図書（3）設計図

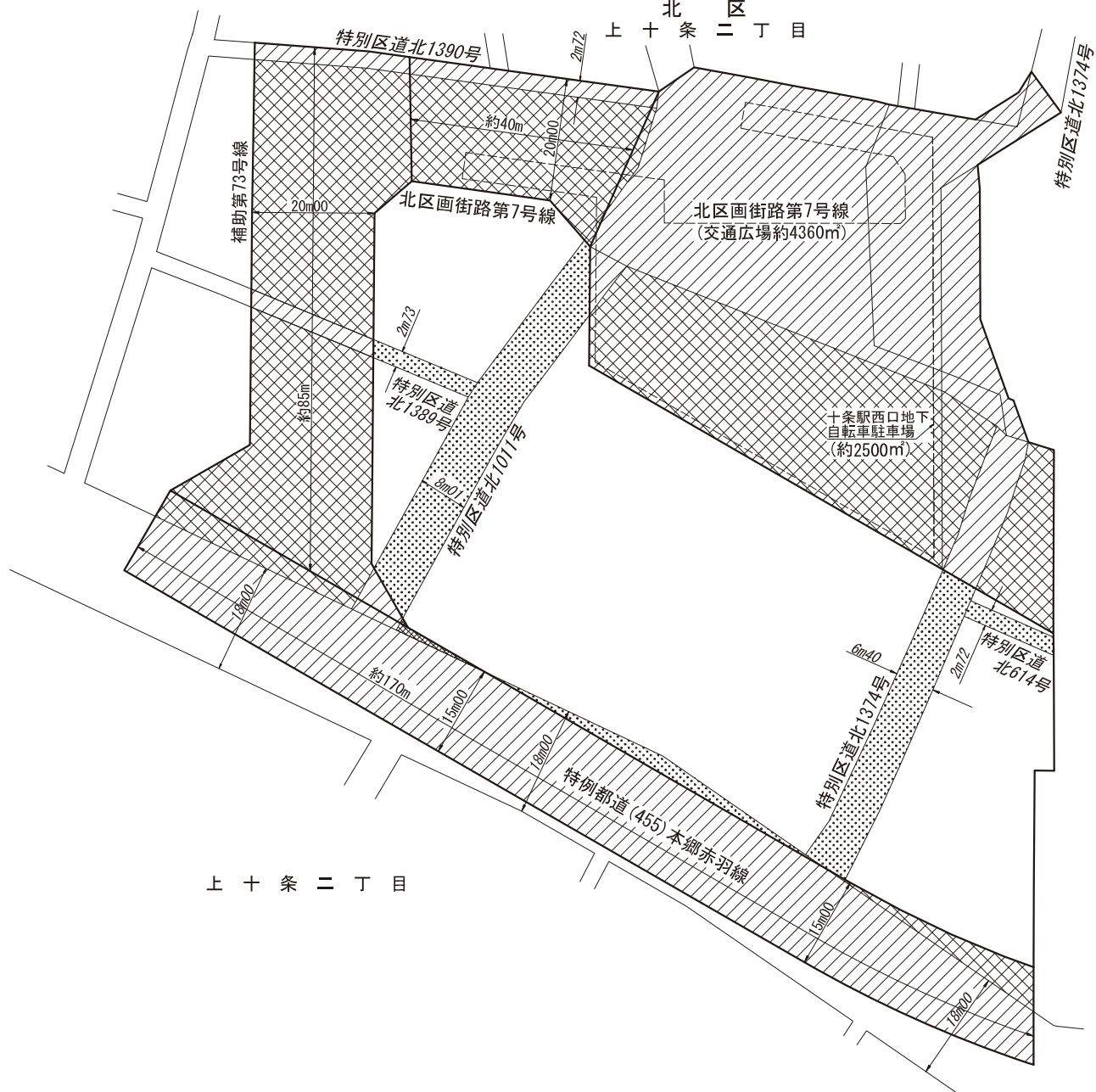
---

### 3 公共施設の設計図









北 区  
上 十 条 二 丁 目



凡 例

-  施行地区
-  整備する公共施設
-  上記のうち拡幅部分
-  廃止する公共施設

※「整備する公共施設」は、従前道路として利用され、従後にも道路となる区域。  
 「上記のうち拡幅部分」は、従後に新たに道路となる区域を示す。

上 十 条 一 丁 目

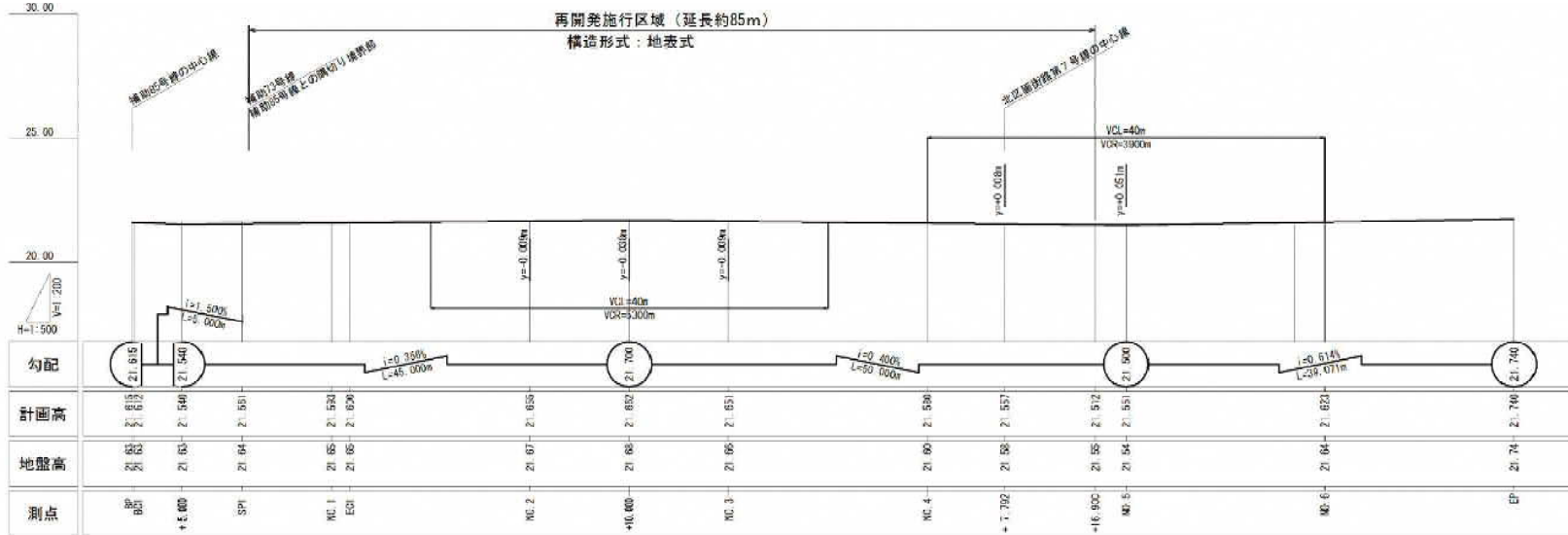
上 十 条 二 丁 目

縦断図

H=1:500  
V=1:200

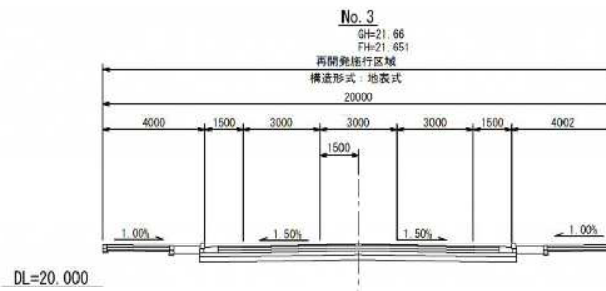
特記

1. 現況の地盤高は、下水道台帳や周辺の標高点から推計したものである。
2. 計画高は、路線測量成果等を踏まえ、今後適宜調整する必要がある。
3. 計画内容は関連事業の検討結果を踏まえ、今後適宜調整する必要がある。



横断図

S=1/200





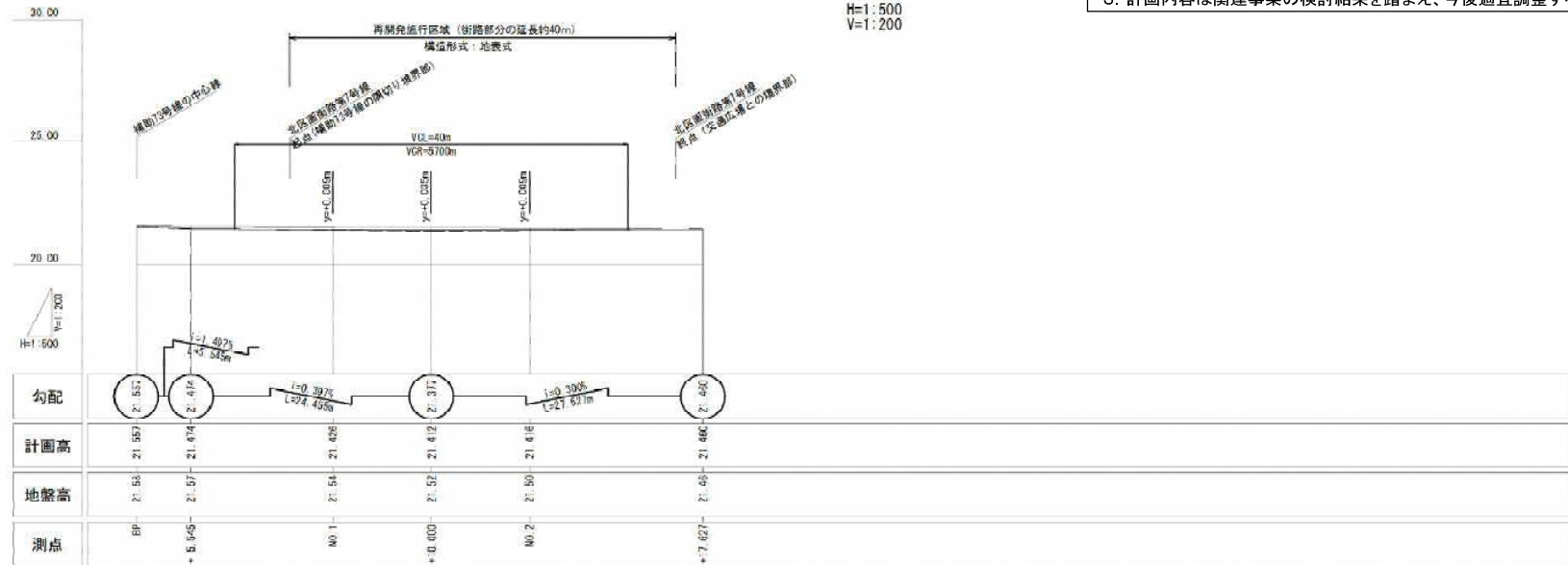
十条駅西口地区第一種市街地再開発事業 公共施設断面図【北区画街路第7号線】

S=図示

特記

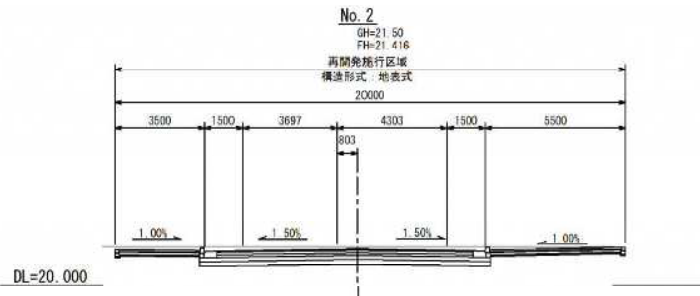
1. 現況の地盤高は、下水道台帳や周辺の標高点から推計したものである。
2. 計画高は、路線測量成果等を踏まえ、今後適宜調整する必要がある。
3. 計画内容は関連事業の検討結果を踏まえ、今後適宜調整する必要がある。

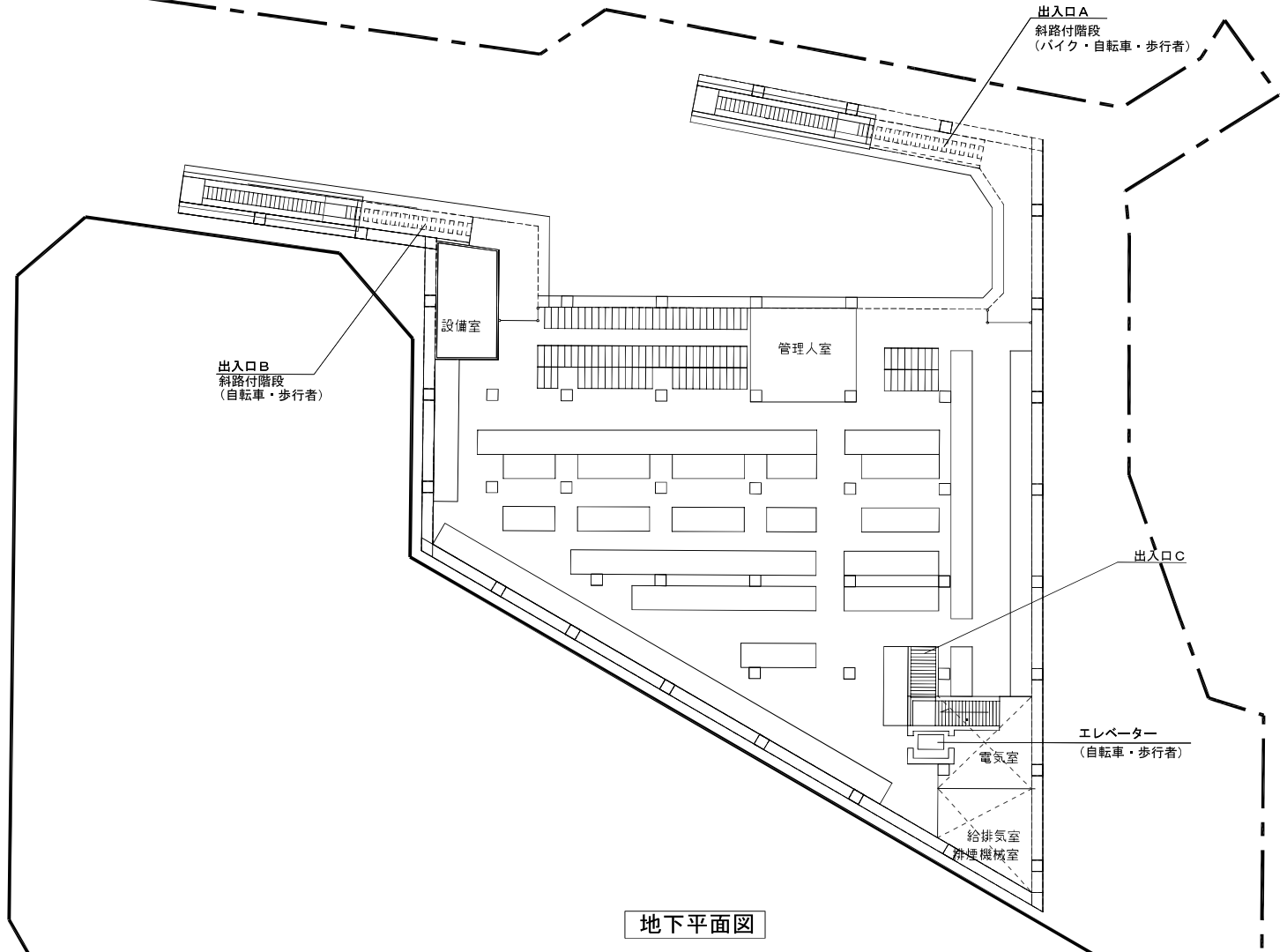
縦断面図



横断面図

S=1/200



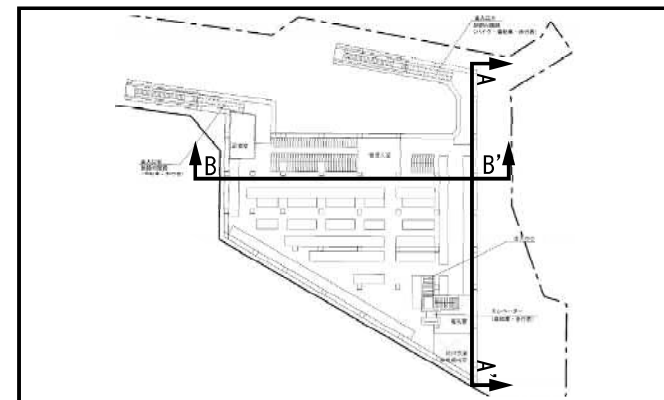
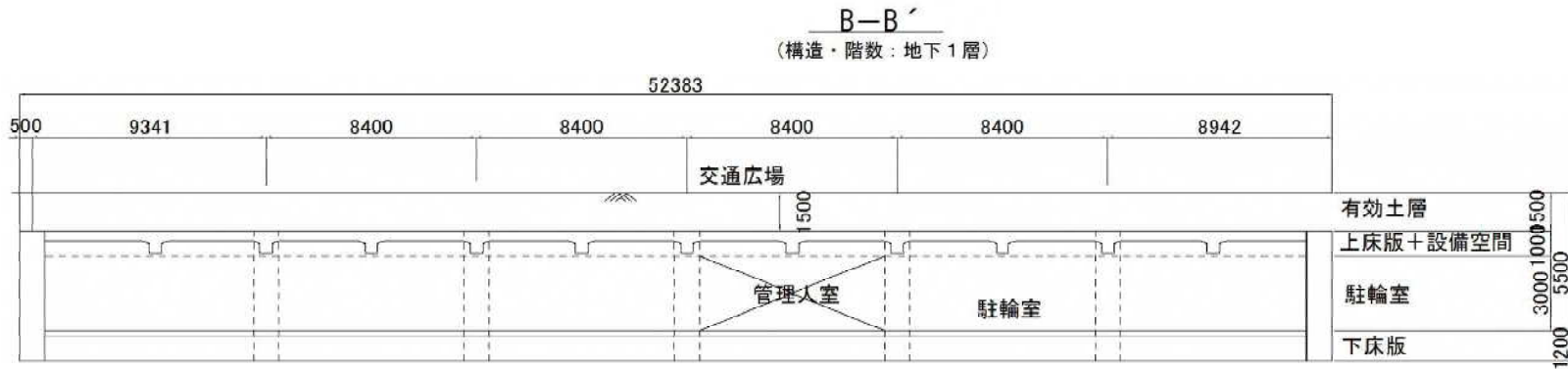
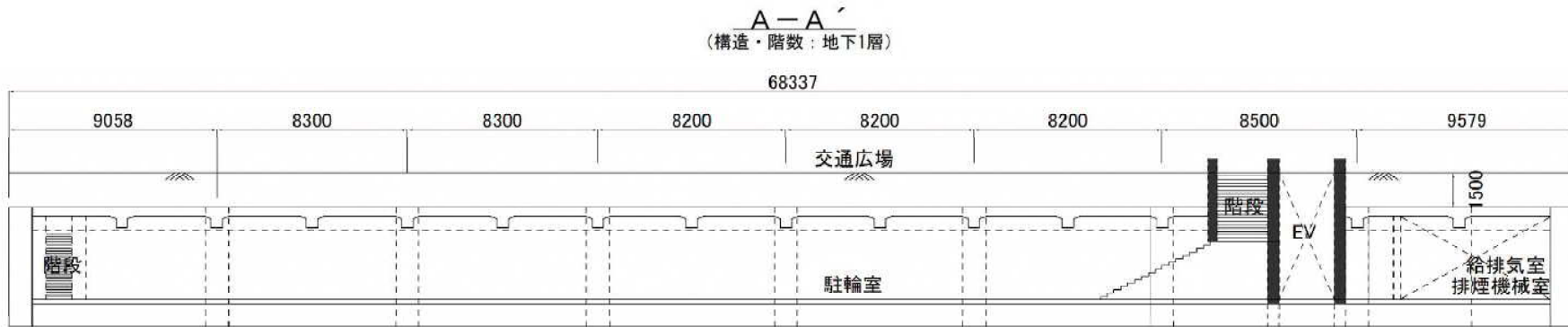


地下平面図

特記)

・本図面は現段階の整備イメージを示したものであり、確定したものではない。

凡例	---	再開発施行区域
	—	施設建築物敷地境界



特記)

・本図面は現段階の整備イメージを示したものであり、確定したものではありません。