



### 防災施設建築物の概要

敷地面積	防災施設建築敷地 1,106.42㎡ 建築基準法敷地 1,004.19㎡
建築面積	566.67㎡ (実効 56.44% < 許容 89.21%)
延べ面積	4,671.66㎡
容積対象床面積	3,903.07㎡ (実効 388.68% < 許容 390.15%)
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上 11 階 (杭基礎)
最高高さ	34.02 m
主要用途	住宅 64 区画 (地上 1 階 - 11 階) 店舗 2 区画 (地上 1 階)
駐車場	11 台 (屋外平置 1、屋外機械式 9、屋内 1)

### 公共施設の概要

- ① 補助線街路第 85 号線  
約 200㎡の道路予定地整備。拡幅部は仮舗装整備。
- ② 特別区道北 1006 号線  
中心線より 2m 分片側拡幅し、全幅員を 4m とする。

### 事業推進体制

施行者	上十条一丁目 4 番地区防災街区整備事業組合
指導機関	東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課 東京都北区防災まちづくり担当部防災まちづくり担当課
参加組合員	一般財団法人首都圏不燃建築公社 三菱地所レジデンス株式会社
事業企画 組合事務局	一般財団法人首都圏不燃建築公社
事業 コンサルタント	株式会社ユーデーコンサルタンツ
推進 コンサルタント	田園都市株式会社
設計・監理	株式会社ユーデーコンサルタンツ
施工	村本建設株式会社
鑑定	株式会社鈴木総合鑑定
補償	株式会社響和
測量	株式会社フェニックスリサーチ
税務	サステナブル税理士法人
法務	菊地総合法律事務所
登記	田中総合事務所

# 上十条一丁目 4 番地区 防災街区整備事業

上十条一丁目 4 番地区防災街区整備事業組合

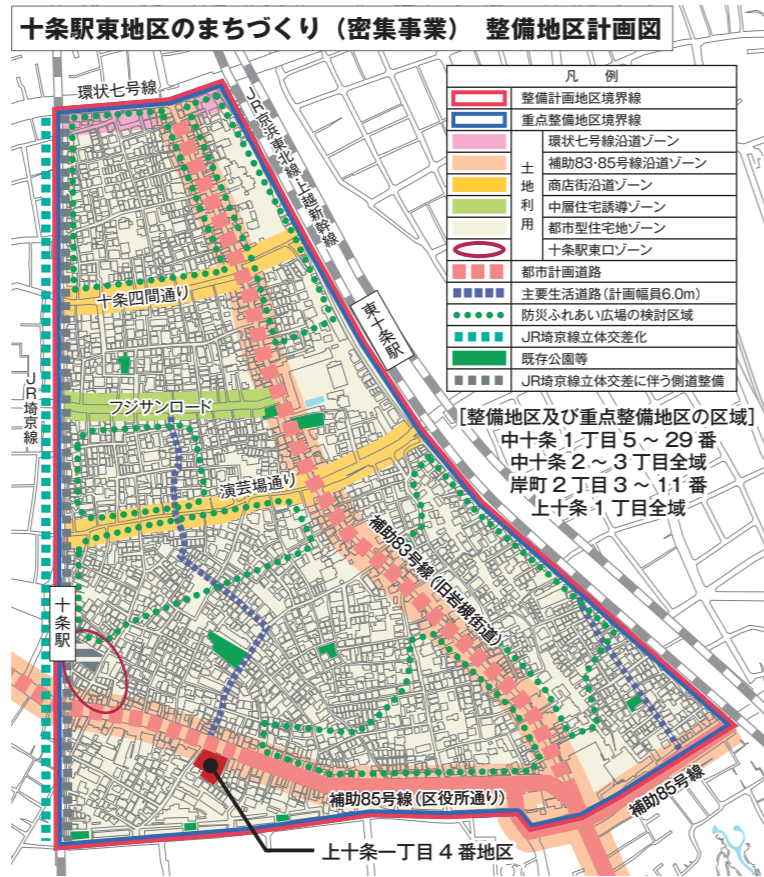
# ■ 上十条一丁目4番地区防災街区整備事業について

## 十条地区のまちづくりと上十条一丁目4番地区の周辺状況

北区中央部に位置する十条地区は、平成17年度に「にぎわいとやすさを奏でるまち—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、地域の主軸となる幹線道路の整備や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番地区は防災街区整備事業として計画されました。



## 補助第85号線（十条） 都市計画道路の事業化計画

補助第85号線は、北区豊島二丁目から同区赤羽三丁目に至る都市計画道路です。このうち、埼京線連続立体交差事業にあわせ、十条区間が優先整備路線に選定され、北区上十条一丁目から同区上十条三丁目までの延長620mの区間について、2020（令和2）年3月に整備事業が着手されました。

本事業では、幅員約18mの道路を18～30mに拡幅整備し、2車線の車道の両側に歩道を整備し、あわせて自転車走行空間の整備や街路樹の植栽を行う計画です。

### <防災街区整備事業による効果>

- 補助第85号線の事業予定地内に生活する住民が転居せず、地区内に再入居可能な計画です。
- 防災街区整備事業にて、補助第85号線の予定地を整備します（約200㎡）。



## 等価交換手法から防災街区整備事業へ

上十条一丁目4番地区では、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への呼びかけがあり、等価交換事業での共同化が検討されていました。

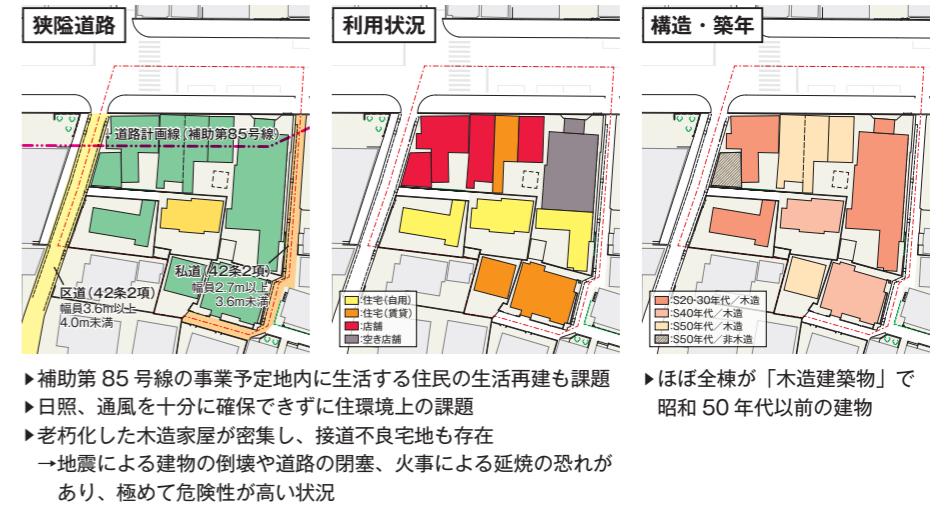
計画地の一部が優先整備路線である補助第85号線予定地となっており、将来的に買収を受け共同化された建物が既存不適格になる計画より、現段階で行政からの公共施設管理者負担金を事業費に充当する、防災街区整備事業による権利変換手法での確実な事業推進へと方針変更されました。

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。

## 上十条一丁目4番地区の従前課題

本地区は老朽木造家屋が多くを占め、地震による倒壊及び道路閉塞、火災の発生・延焼の危険性が高いことに加え、道路が狭く延焼遮断機能に課題のある地区でした。さらに土地の細分化と建物の密集が進行した結果、非合理的・不健全な土地利用状況となり、通風・採光が不十分な住環境となっていました。

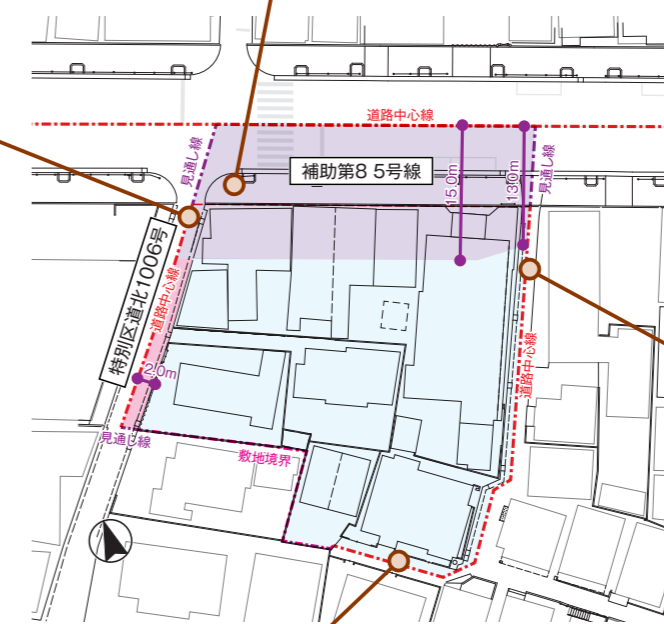
また、本地区の北側一帯は優先整備路線である補助第85号線の予定地であり、円滑な用地確保と権利者の生活再建を両立させる必要がありました。



### ● 補助第85号線



### ● 西側区道



### ● 東側私道



### ● 南側私道



# 事業の経緯

2018

平成 30 年度

- H30.09.28 準備組合設立準備会
- 10.11 準備組合設立 地権者全員賛同
- 11.30 北区宛に「まちづくり提案書」を提出



● 設立準備会

2019

令和元年度

R1.08.22 都市計画決定(区)  
(特定防災街区整備地区および防災街区整備事業)

R2.03.03 補助第 85 号線事業認可(都)

03.18 組合設立認可及び公告(都)  
(定款・事業計画認可)

27 事業組合設立総会



● 準備組合結成届・まちづくり提案書提出



第 1 回管理勉強会



2022 年度第 1 回臨時総会



安全祈願祭 2021/05/11

建築工事工程



2021/09/01

2021/08/06



2022/03/04



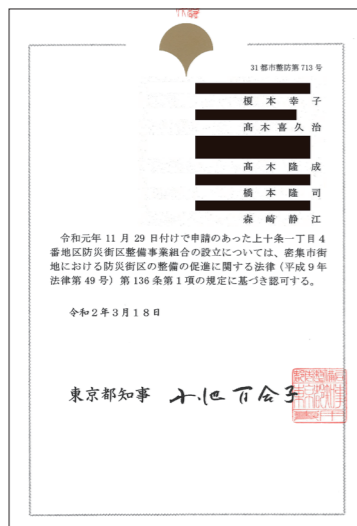
現場見学会 2022/06/15

2022/10/28

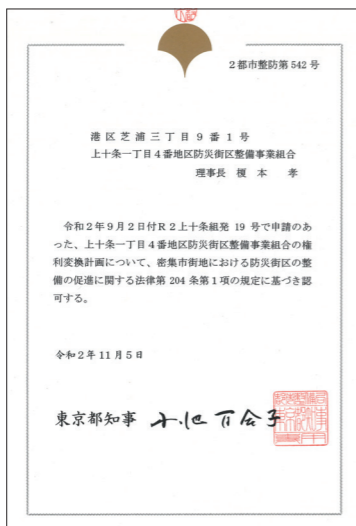


● 竣工式 神事

2020



組合設立認可証



権利変換計画認可証

令和 2 年度

R2.04.17 評価基準日

07.29 定款及び事業計画第 1 回変更認可及び公告(都)

11.05 権利変換計画認可

06 権利変換計画認可公告  
権利変換に関する処分の通知

13 権利変換期日

12.01 既存建築物等解体除却工事着手

2021

令和 3 年度

R3.05.01 防災施設建築物等整備工事着手

10.27 定款及び事業計画  
第 2 回変更認可及び公告(都)

2022

令和 4 年度

R4.01.07 権利変換計画  
第 1 回変更公告及び処分の通知

2023

令和 5 年度

R5.02.27 防災施設建築物竣工及び公共施設工事完了  
防災施設建築物工事完了公告及び通知

事業組合解散及び清算

# 防災施設建築物「ザ・パークハウス 十条」



外観 北西面 夜景



外観 北西面 見上げ



自転車置場



自転車置場



機械式駐車場



エントランス・アプローチ 夜景



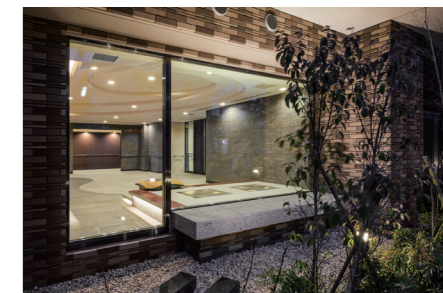
風除室



エントランスホール



エントランスホール



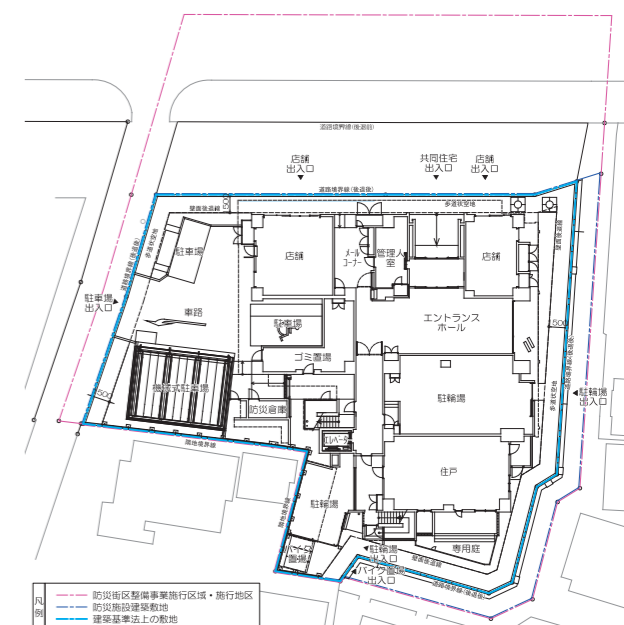
外構東面廻り 夜景



ELV ホール・共用廊下



共用廊下



配置図・1階平面図

## 従前のまちなみ



## 都市計画

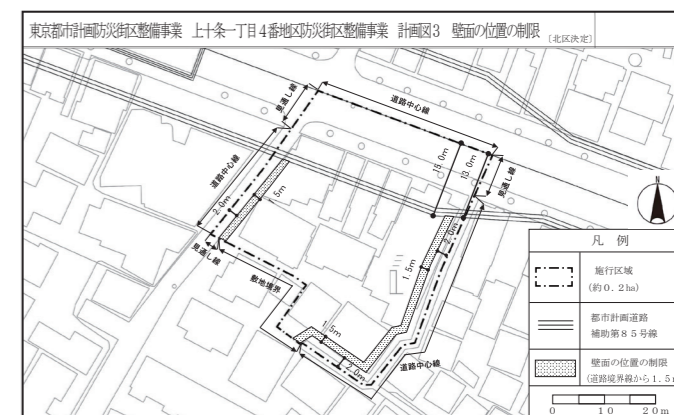
(東京都北区 都市計画決定 令和元年8月22日)

### 特定防災街区整備地区

種類	位置	面積	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合の最低限度	建築物の高さの最低限度	備考
特定防災街区整備地区 (上十条一丁目4番地区)	上十条一丁目4番の一部	約0.2ha	100㎡	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(都市計画道路を除く)までの距離は1.5mとする。	—	7m(ただし、公益上必要な施設及び防災施設建築物の付属建築物についてはこの限りではない)	上十条一丁目4番地区防災街区整備事業施行区域

### 防災街区整備事業

名称		上十条一丁目4番地区防災街区整備事業			
面積		約0.2ha			
公共施設の規模	道路	種別	名称	規模	備考
		補助線街路	補助第85号線	別に都市計画に定めるとおり	拡幅
		区画街路	特別区道北1006号	幅員2.0m(4.0m)延長約20.0m	拡幅幅員は道路中心からの幅員、( )内は地区外を含めた幅員を示す。
防災施設建築物の整備に関する計画	構造		高さ	配列	備考
	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等による耐火建築物とする。		7m以上	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(都市計画道路との境界線を除く)までの距離は、1.5m以上とする。	—
備考		特定防災街区整備地区内			



## 事業概要

### 権利変換の概要

権利変換方式：地上権非設定型（法第254条）

【従前】画地数：12画地 建物：10棟

建物数：4棟		建物数：6棟		C：借家権者 E：使用借家権者 D：建物所有者 B：借地権者 A：土地所有者
6A (5C + E)		6B + 3D (10C)		
A <sub>1</sub>	5A + A <sub>2</sub>	6B A <sub>1</sub> + A <sub>2</sub> + A <sub>3</sub>		

私道 土地建物所有者が同一の画地 借地のある画地

	従前	従後	
	( )は共有者含む	権利変換	全部転出
土地所有者	6名(8名)	5名	1名(3名)
借地権者	6名(6名)	5名	1名
借家権者	15名	0名	15名
建物所有者	1名(3名)	2名	1名 ※過小床