

これまでの経緯及び今後の予定

これまでの経緯

2004年	7月	北区による十条駅西口市街地再開発事業勉強会を開始
2005年	10月	十条地区まちづくり基本構想の策定
2005年	11月	十条駅西口地区まちづくり協議会の発足
2007年	8月	十条駅西口地区市街地再開発準備組合の設立
2012年	3月	十条地区まちづくり基本構想の改定
2012年	10月	都市計画の決定（地区計画、高度利用地区、第一種市街地再開発事業等）
2017年	6月	十条駅西口地区市街地再開発組合の設立
2020年	3月	権利変換計画の認可
2021年	3月	施設建築物等工事の着工
2022年	4月	十条地区まちづくり基本構想の改定
2024年	10月	施設建築物等工事の竣工

今後の予定

2026年度	公共施設工事の竣工 再開発組合の解散
--------	-----------------------

十条駅西口地区 第一種市街地再開発事業 概要書



本資料の内容は、現在検討中のものを含んでおり、確定したものではありません。
今後、行政協議や事業進捗および状況変化に伴い、変更・修正を行なっていきます。

十条駅西口地区市街地再開発組合

お問い合わせ先
【E-mail】
jujo-saikaihatsu@drive.ocn.ne.jp



十条駅西口地区 市街地再開発組合

1. 十条駅西口地区の位置

当地区は、JR 埼京線十条駅の西側に位置し、都市計画道路補助第 73 号線及び補助第 85 号線の一部区間と北区画街路第 7 号線（駅前広場を含む）を含む約 1.7ha の地区です。

駅前には十条銀座商店街をはじめとした複数の商店街があり、商業機能が集積しています。また、それらの商店街を囲むように住宅地が広がっています。

地区周辺にはスポーツ施設、教育施設、医療施設、区立公園等の大規模施設が立地しており、内外から多くの人を訪れる地域となっています。



▲地区の位置図

2. 地区の現況

当地区は、主に住商併用建物が建ち並び、店舗・事務所・住宅等の用途が混在した駅前商業地で、商店街の一角を成しています。駅前でありながら、基盤整備が進んでいないこともあり、立地にふさわしい土地の有効利用・高度利用が図られていません。また、一部で古い木造家屋が密集しており、防災性・住環境面の課題を抱えています。

地区内及びその周辺は、地域住民だけでなく多くの来街者が通行しますが、車両動線と歩行者動線が錯綜し、安全で快適な歩行者空間が確保されていません。



▲航空写真（2008 年 8 月 7 日撮影）

3. 上位計画：十条地区まちづくり基本構想（令和 4 年 4 月）

この基本構想は、「北区基本構想」、「北区都市計画マスタープラン 2020」等や東京都の「都市づくりのグランドデザイン」、「防災都市づくり推進計画」等の基本理念を踏まえた十条地区におけるまちづくり方針を示すものです。その中で当地区は「にぎわい中心エリア」・「十条西エリア」に位置付けられています。

【にぎわい中心エリアの方針】

各種事業による都市機能の集積や新たなオープンスペースの創出による、十条地区の魅力を活かした、「まちのあたらしい顔（シンボル）」としてふさわしい、にぎわい中心拠点を形成します。また、都市基盤整備を進めることで、都市の防災性向上を図るとともに、商店街や行政サービスの継続性を確保します。

【十条西エリアの方針】

十条駅周辺の再整備や道路整備を契機とした、にぎわい・交流を創出し、ウォーカブルなまちづくりを展開します。商店街の活性化だけでなく防災性を高めるとともに、バリアフリー化等による駅周辺等への経路の安全・安心なまちの形成を図ります。



▲十条地区まちづくり基本構想エリア図

4. まちづくりのテーマ

地域と共に歩み、地域に貢献できるまちづくりを目指すため、以下の 6 つのテーマを提案します。

1

人と情報の交流が地域をつなぐ

地域の連携や協働を促すべく、「人と情報のプラットフォーム」を目指します。

2

にぎわいを生み出す

にぎわいの核となる、地域に開放された広場や魅力ある商業施設をつくります。

3

地域の災害対応力を強化する

防災性に優れた施設整備とともに、地域防災の仕組みづくりにも積極的に取り組みます。

4

地域交通ネットワークを高める

歩行者中心の広場等を整備し、さらに交通結節点機能の拡充を目指します。

5

“みどり”を身近に感じる

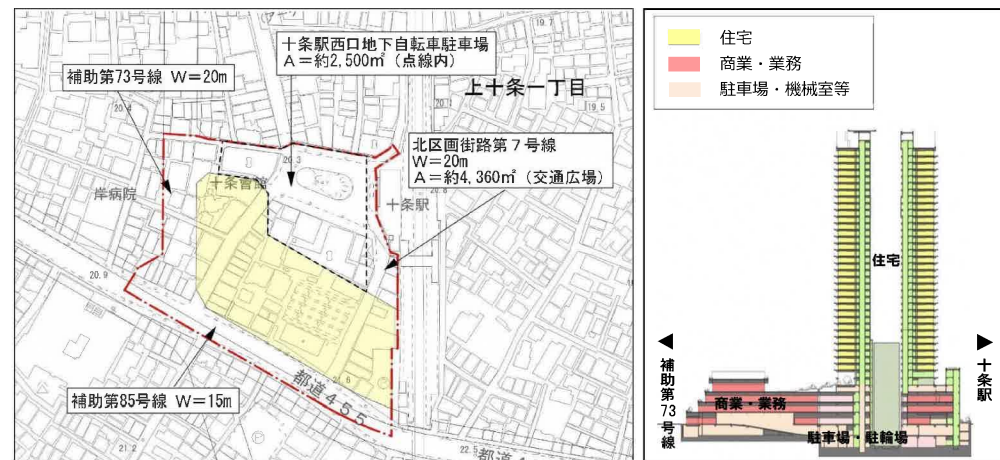
地区内の豊かな植栽により、みどりを身近に感じられる憩いの空間を創出します。

6

幅広い世代が共に暮らす

高齢化が進む地域に、次代を担う若い世代を中心に受け入れる居住環境を整備します。

5. 施設計画のイメージ



■公共施設整備の概要

	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
①	補助第 73 号線	20m	約 85m	約 1,960 m ²	新設
②	補助第 85 号線	15m (30m)	約 170m	約 2,480 m ²	一部拡幅 () 内は地区外を含めた幅員
③	北区画街路第 7 号線	20m	約 40m	約 5,130 m ²	既存道路の付替え拡幅 約 4,360 m ² の交通広場を含む
④	十条駅西口地下自転車駐車場	—	—	約 2,500 m ²	新設、地下 1 層、駐車台数：約 1,200 台

（上記内容は、令和 6 年 9 月時点の事業計画の数値です。）

■施設建築物の概要

項 目	計 画 概 要	項 目	計 画 概 要	項 目	計 画 概 要
敷地面積	7,071.32 m ²	建物階数	地上 39 階 地下 2 階塔屋 2 階	容積対象床面積	56,227.00 m ²
建築面積	4,691.78 m ²	建物高さ	146.16m	容 積 率	795.14%
建ぺい率	66.34%	建築延床面積	81,128.83 m ²	主 要 用 途	共同住宅、店舗 事務所、公益施設