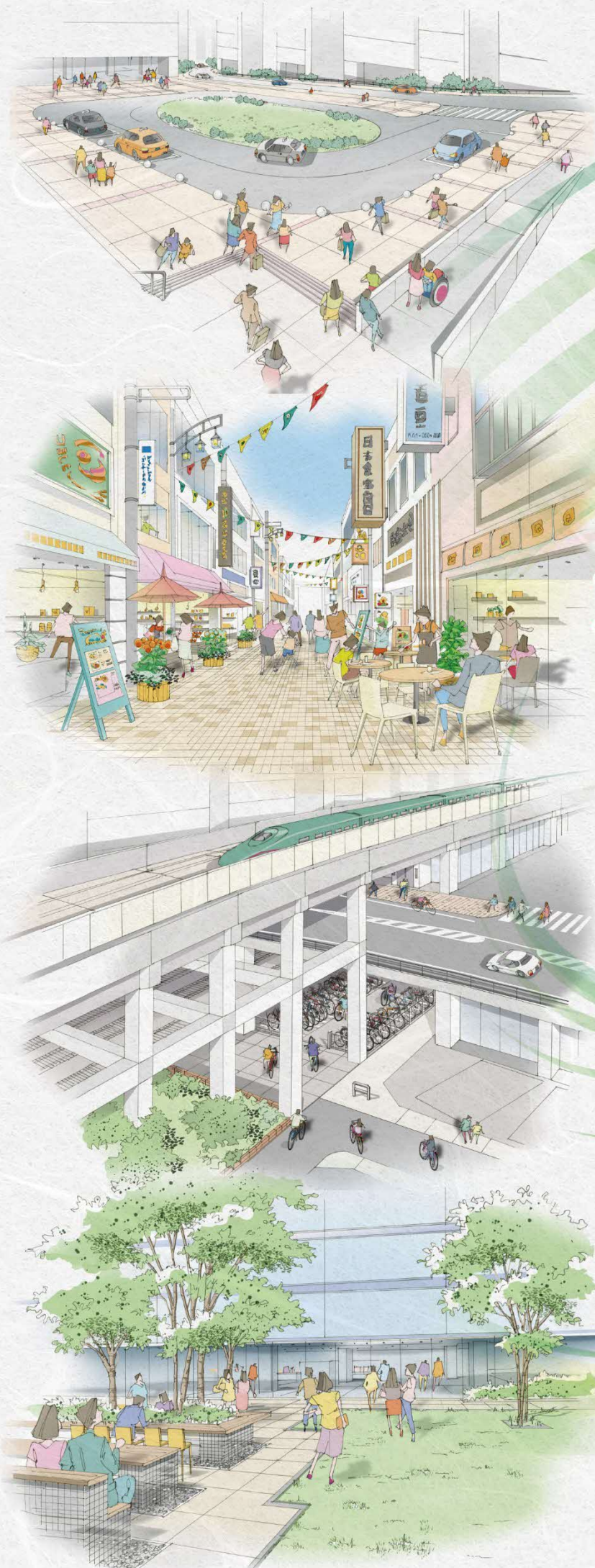




東十条駅周辺 まちづくり ガイドライン

概要版

令和7年3月



東京都北区

はじめに

ガイドライン策定の背景と目的

JR 京浜東北線の東十条駅周辺は、「北区都市計画マスタープラン 2020」において、区内の都市機能を分担、連携する「都市中心拠点」に位置付けられており、南口の十条跨線橋の更新や駅前空間の整備とアクセス向上、南口周辺のバリアフリー化等の施策を展開することとしています。また、駅の西側では、「十条地区まちづくり基本構想」が平成 17 年に策定されており、3 度の改定を経て、具体的なまちづくりが進展しています。しかしながら、駅の東側では具体的なまちづくりの計画が策定されておらず、今後、十条跨線橋の更新や、旧下十条運転区跡地を含む東十条駅周辺の整備を促進するため、駅の東側を含む範囲でのまちづくりの計画を策定する必要があります。

東十条駅は、十条銀座商店街をはじめ、個性豊かな商店街が集積するとともに、市街地再開発事業や連続立体交差事業が進む JR 埼京線「十条駅」や、近年、乗降客数が増加傾向にある東京メトロ南北線の「王子神谷駅」と近接しており、これら 3 駅が連携したまちづくりを考えることが重要です。

本ガイドラインは、北区都市計画マスタープラン 2020 を具現化し、より実効性の高いものとするため、東十条駅周辺における地域が目指すまちの将来像やまちづくりの方針等を定めることを目的としています。



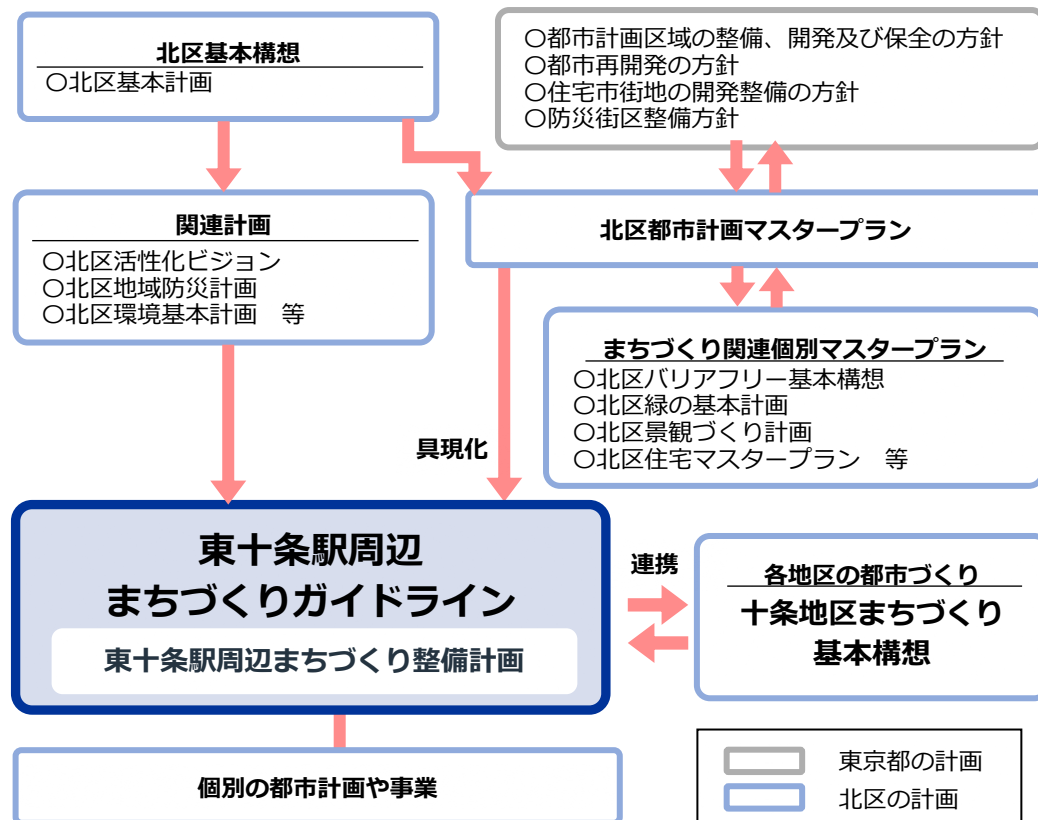
地理院地図を加工して作成

▲ まちづくりガイドラインによる台地部・低地部間のつながりと周辺エリアとの回遊のイメージ

ガイドラインの位置付け・対象範囲

ガイドラインは、上位計画である「北区都市計画マスタープラン 2020」を具現化するとともに、既に策定されている「十条地区まちづくり基本構想」と連携し、個別の都市計画や事業における指針となります。

本冊子は、「東十条駅周辺まちづくりガイドライン」と、事業が集中するエリアにおける具体的方針を定めた「東十条駅周辺まちづくり整備計画」の2部で構成され、ともに今後15年先を見据えたまちづくりの方針を示します。



▲ ガイドラインの位置づけ

本ガイドラインの対象範囲は、東十条駅を中心に、東十条駅・十条駅・王子神谷駅をつなぐエリア、右図の黄色で着色したエリアとします。



▲ ガイドライン策定の対象範囲

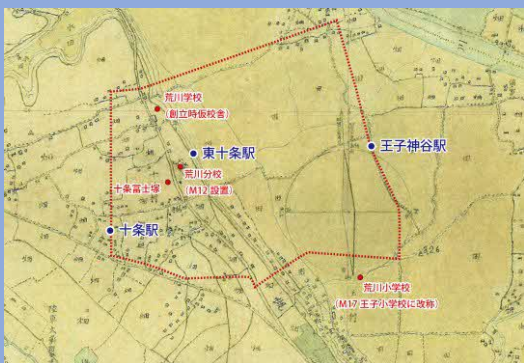
東十条駅周辺について

まちの成り立ち・歴史

江戸から現在に至るまでの東十条駅周辺の成り立ちを整理します。東十条駅周辺は「十条村」として、田んぼが広がる農村地帯でした。明治 43 年に十条駅が開業し、昭和期には低地部で市街化が進みました。さらに商店街の発展や演芸場の開館によって、江戸時代からの庶民文化を今に伝える文化遺産が形成されています。平成 28 年には「下十条運転区」が廃止され、現在に至ります。

江戸期～明治初期

- 東十条周辺は、明治期まで「十条村」として台地部は白瓜・大根・茶等の畑、低地部は田んぼが広がる農村地帯でした。



▲ 明治 13 年の地形図

国土地理院第一軍管地方二万分之一迅速測図原図に加筆して作成

明治期

- 日本鉄道東北本線・品川線が敷設され、十条駅が開業しました。



▲ 明治 42 年の地形図

大日本帝国陸地測量部一万分之一地形図 (王子) に加筆して作成

昭和初期

- 下十条駅 (現・東十条駅) が開業し、十条跨線橋が架設されました。
- 低地部で区画整理事業が実施されました。



▲ 昭和 5 年の地形図

大日本帝国陸地測量部一万分之一地形図 (王子) に加筆して作成

昭和後期～平成初期

- 製紙工場跡地に王子五丁目団地が建設されました。
- 東北新幹線が開業し、その後地下鉄南北線が開業しました。



▲ 平成 11 年の地形図

国土地理院 1:10000 地形図 (赤羽) に加筆

地域の声（アンケート調査、ワークショップ）

（１）アンケート調査の実施

北区では、東十条駅周辺の現在の利用実態やニーズなどを把握する為、アンケート調査を実施しました。

▼ アンケート調査実施概要

	居住者調査						③来街者調査
	①抽出調査			②任意調査			
対象者	ガイドライン対象範囲内の区民 (令和5年2月時点で15歳以上かつ1年以上居住している区民)			東十条駅周辺の まちづくりに関心のある方 (年齢や居住条件を問わない)			過去1年以内に1度以上東十条駅を訪問したことがある方 (東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県の在住者)
回答方法	郵送回答	Web 回答	計	地域振興室 設置 BOX	Web 回答	計	Web アンケート会社 モニター回答
回答数(名)	334	142	476	47	542	589	400

■ アンケートで多く上がった声

まちなかの課題：「駅を挟んだ東西のまちが坂道や線路で分断」「バリアフリー対応が不十分」

まちに感じている魅力：「个性的なお店が並ぶ商店街がある」「都心へのアクセスがしやすい」

歩行環境に関する不満：「歩道が狭い」「坂道が多い」「自転車とぶつかりそうで怖い」「狭い道に自動車が多い」

（２）地元向けワークショップの実施

本ガイドラインの検討状況の紹介をするとともに、住民の考えるまちの特徴を集約するため、中間報告会・中間まとめ報告会を開催するとともに、ワークショップの実施により、まちの魅力・課題に関する意見等の集約を行いました。



▲ 中間報告会（令和5年9月）



▲ 中間まとめ報告会（令和6年5月）

東十条周辺の魅力と課題

アンケート調査やワークショップでのご意見、上位計画での位置づけ、交通量調査等から、東十条駅周辺の現状を、「3つの魅力」と「7つの課題」に整理しました。

魅力

東十条駅周辺は北区内においても個性的な商店街が集積する地区であり「歩行者・自転車中心のまち」が形成されています。

3つの 「活かすべき魅力」

- 魅力1：地域に根差した地元商店街
- 魅力2：歩行者や自転車が中心の都市基盤
- 魅力3：地域の文化・お祭り



▲ 東十条商店街



▲ 篠原演芸場



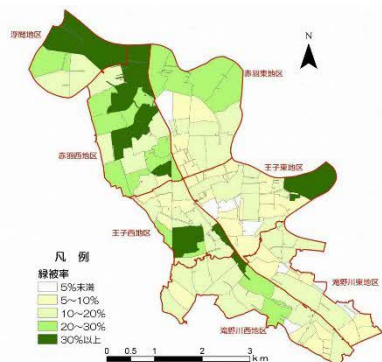
▲ お富士さんで賑わうフジサンロード

課題

東十条駅周辺では地形的にやむを得ない台地部・低地部の分断をはじめ、様々な課題があります。

7つの 「解決すべき課題」

- 課題1：台地部・低地部の分断
- 課題2：緑の不足
- 課題3：滞留空間や地域拠点の不足
- 課題4：老朽化した十条跨線橋とバリアフリー対応
- 課題5：駅アクセス手段の不足
- 課題6：歩行者と自転車の錯綜
- 課題7：防災機能の強化



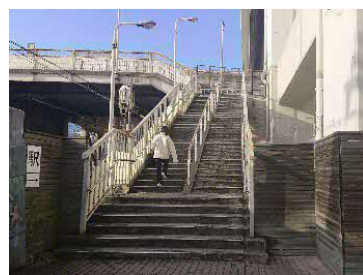
▲ 緑の不足

町丁目別緑被率ランク図

出典：H30 年度北区緑の実態調査報告書



▲ 幅員の狭い道路

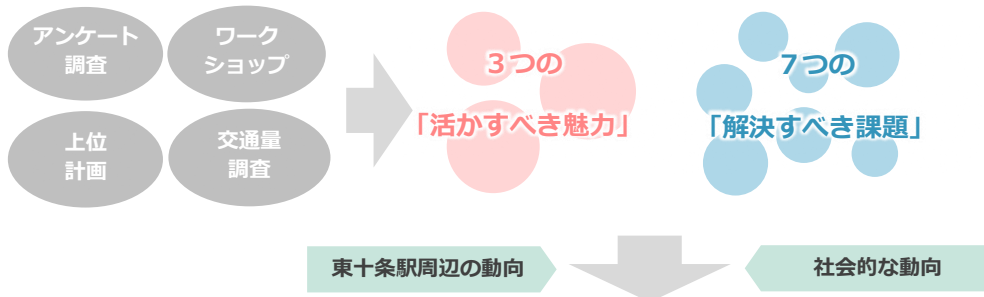


▲ バリアフリー化されていない
駅アクセス

まちづくりの基本方針

まちづくりの将来像・目標・基本方針

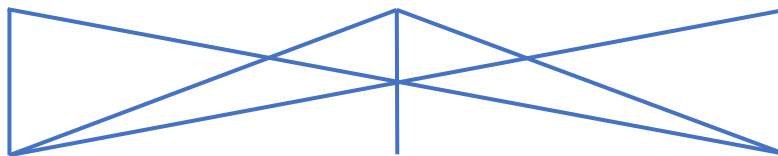
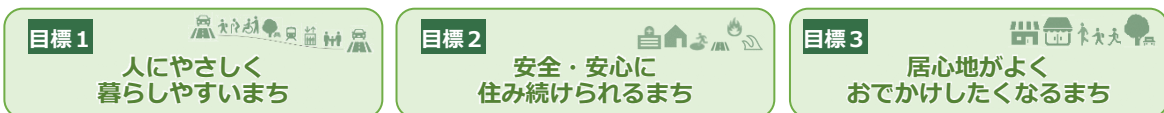
東十条駅周辺のまちの魅力・まちの課題、近年の社会的な動向等を踏まえ、都市としての利便性・安全性を確保しつつ、居心地のよいまちを目指すため、東十条駅周辺のまちづくりで目指す将来像を設定します。



■まちづくりの将来像

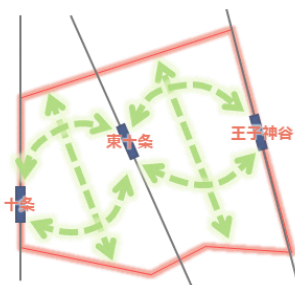
にぎわいがつながり だれにでも優しく
安全で心地よいまち 『東十条』

■まちづくりの目標

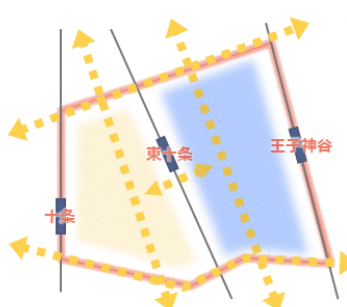


■まちづくりの基本方針

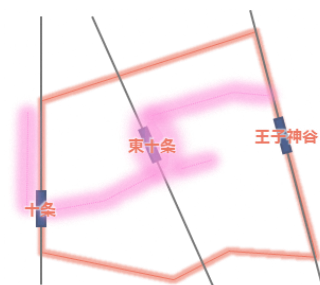
つなぐ
まちの回遊性を高める



まもる
まちの強靱性を高める



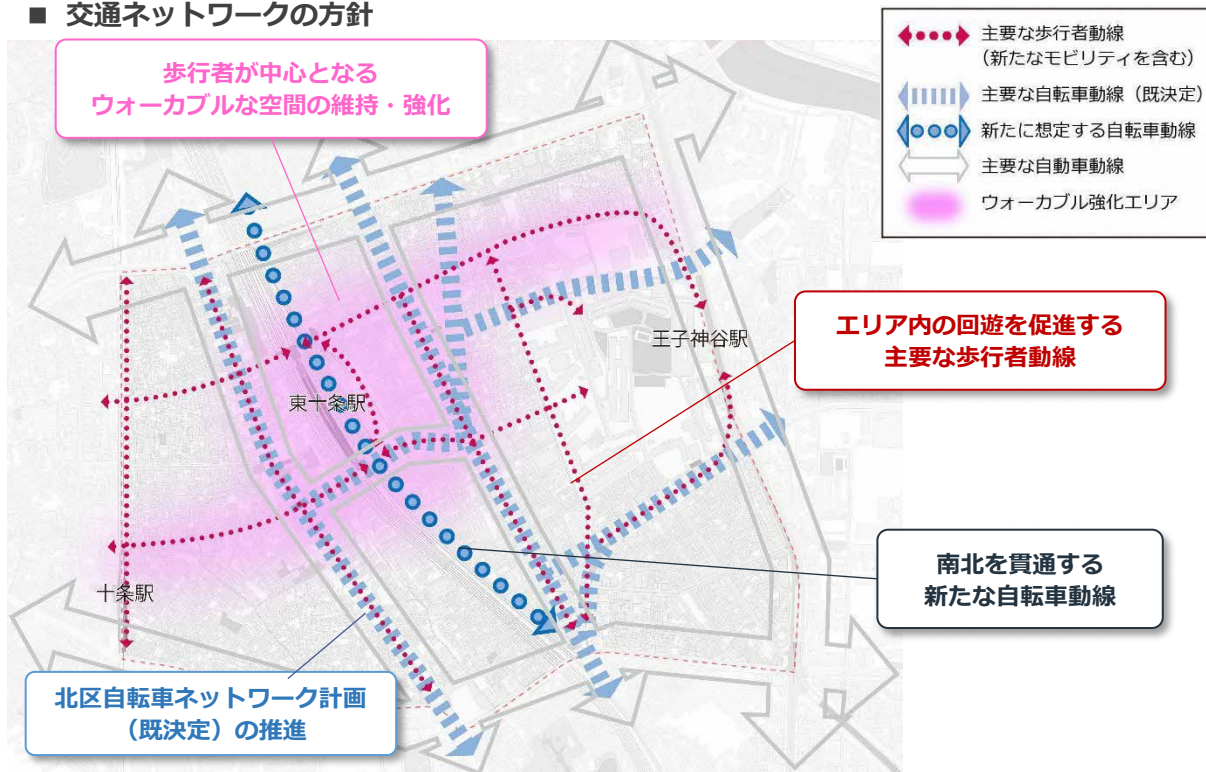
つどう
まちの快適性を高める



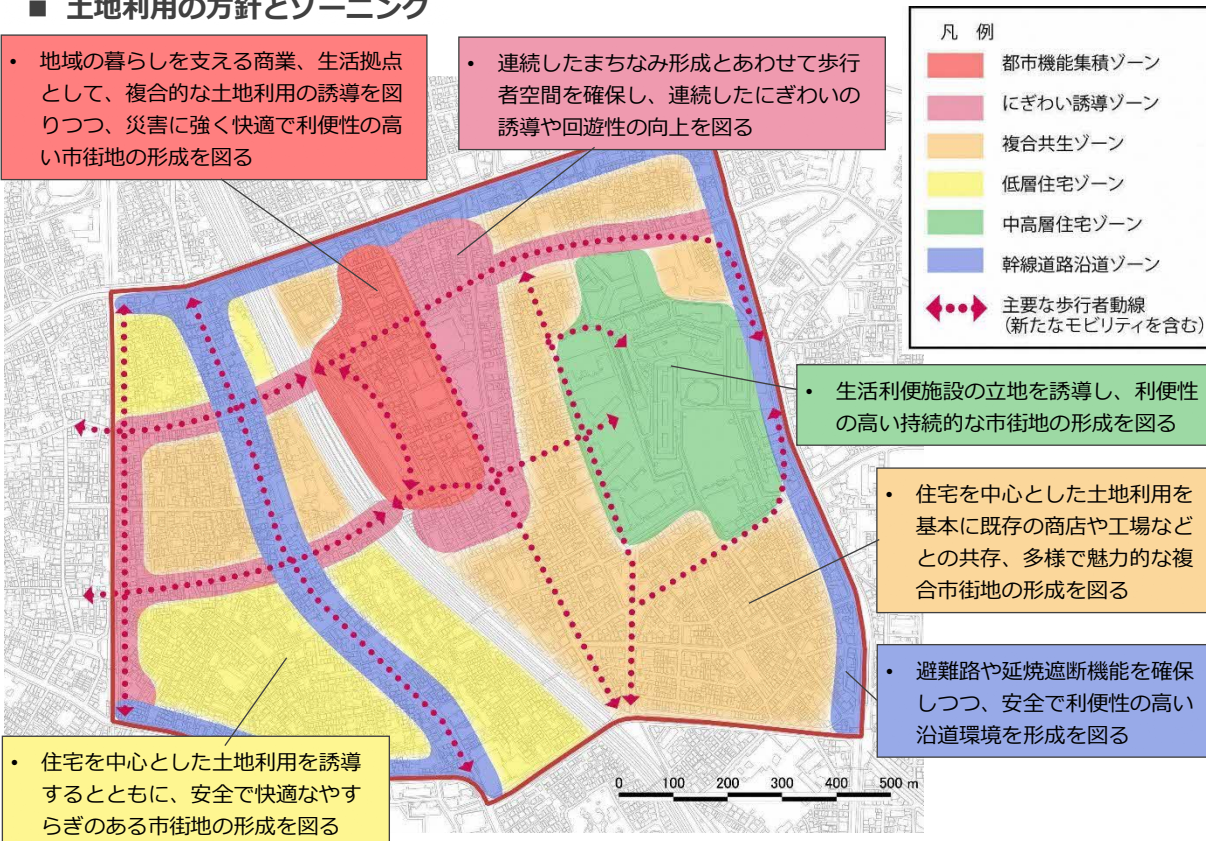
将来都市構造

東十条駅周辺のまちづくりの将来像を具現化し、形成すべき都市構造の方向性を、「交通ネットワークの方針」「土地利用の方針」の両面から検討し整理します。

■ 交通ネットワークの方針



■ 土地利用の方針とゾーニング



施策プログラム

まちづくりの将来像実現に向け、施策実施方針ごとにアクションプランとして23の施策プログラムを設定しました。

▼ 施策プログラムの一覧

	施策実施方針	施策プログラム
つなぐ	I 駅とまちのつながりや東西移動ネットワークの形成	①高低差移動を支えるバリアフリー動線の確保
		②十条跨線橋の架け替え（地蔵坂の改修）
		③駅とまちが一体となった駅前空間等の整備
	II 安全な歩行環境の確保	④利用しやすい自転車駐車場の配置
		⑤歩行者動線と錯綜しない通過自転車の動線確保
		⑥商店街を中心とした車両時間規制等の継続
	III 多様なモビリティやみどり等による回遊性の向上	⑦気軽に乗り降りできる多様なモビリティの導入空間の確保
		⑧道路等の整備にあわせた植栽帯確保や花壇整備の推進による、みどりのネットワークの構築
		⑨まちの情報を効果的に発信する案内サイン等の設置
まもる	I 災害に強い道路交通基盤の整備	②十条跨線橋の架け替え（地蔵坂の改修） ※再掲
		⑩都市計画道路の整備推進
		⑪無電柱化の推進
	II 木造住宅密集地域の改善	⑫主要生活道路、オープンスペース等の整備
		⑬地区計画に基づく防災性の向上
	III 震災や浸水被害等に備えた防災対応力の強化	⑭荒川氾濫に備えた高台まちづくりの推進 ⑮駅周辺まちづくりに応じた創エネや再生可能エネルギー導入の推進
つなぐ	I 誰もが利用しやすい駅まち空間の形成	⑯高齢者、障害者等の駅アクセスや新たなモビリティ利用に対応した交通結節機能の確保
		③駅とまちが一体となった駅前空間等の整備 ※再掲
		⑰東十条駅南口周辺でのバリアフリー動線の整備
	II にぎわいを高める軸と拠点の形成	⑱商店街のにぎわいを高める様々な取組の推進
		⑨まちの情報を効果的に発信する案内サイン等の設置 ※再掲
		⑲文化歴史資源の魅力発信
	III 人々が交流するみどり豊かな憩い空間の創出	⑳土地利用転換における拠点の形成や適正な土地利用への誘導
		㉑多様な人々の交流を育むオープンスペース等の確保
		⑧道路等の整備にあわせた植栽帯確保や花壇整備の推進による、みどりのネットワークの構築 ※再掲 ㉒オープンスペース等の確保とあわせた緑化の推進 ㉓既存商店街と共存共生し、生活の質を向上させる施設等の充実

東十条駅周辺まちづくり整備計画

ガイドライン範囲内での都市計画や個別事業の着実な推進に向け、ガイドラインの重点施策が集中する範囲において、まちづくり整備計画を定めます。

■ 歩行者、自転車動線の方針

・新たな歩行者の主動線

下十条運転区跡地の東側における歩行者動線の拡充

・まちからの動線を受けとめるゲート空間

歩行者動線を踏まえた空間確保

・新たな自転車動線の整備

歩行者との錯綜を解消する新たな自転車動線を整備

・補助 83 号線の拡幅・自転車通行空間の整備

道路拡幅により、歩行者空間や自転車通行空間を整備

・南口とまちをつなぐバリアフリー動線

現在の階段でつながる動線のバリアフリー化

・高低差の課題を解消する EV 整備の検討

自転車利用も考慮したエレベーターの整備

・地区計画の区画道路

高台側の既存地区計画の着実な推進



■ 土地利用の取組方針

◆ 地区別の考え方（高台側・低地側）

○高台側

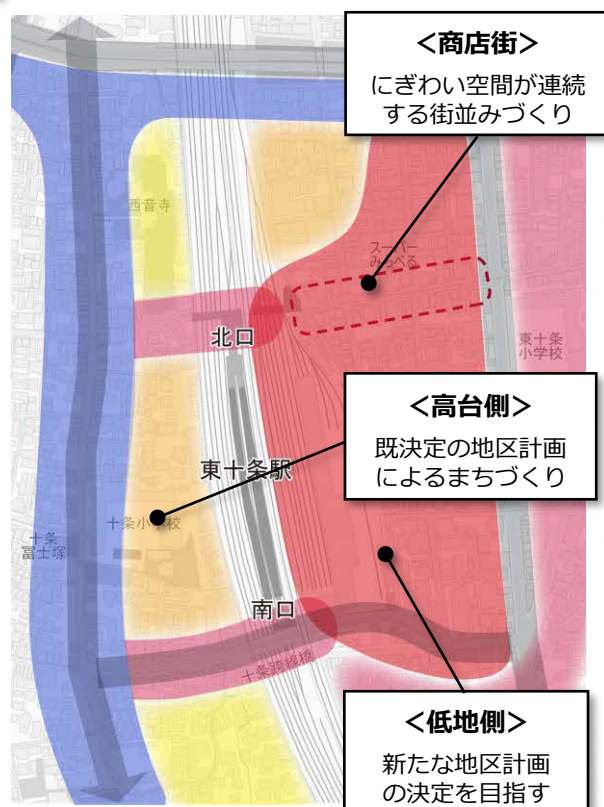
既決定の地区計画によるまちづくりが進展しているため、これらの計画内容を尊重し**まちづくりを継続**

○低地側

駅前空間の形成と、既存商店街を含む駅前商業エリアの活力の維持・向上を図るため、**新たな地区計画の決定**を目指す

○大規模敷地の土地利用転換を図る場合

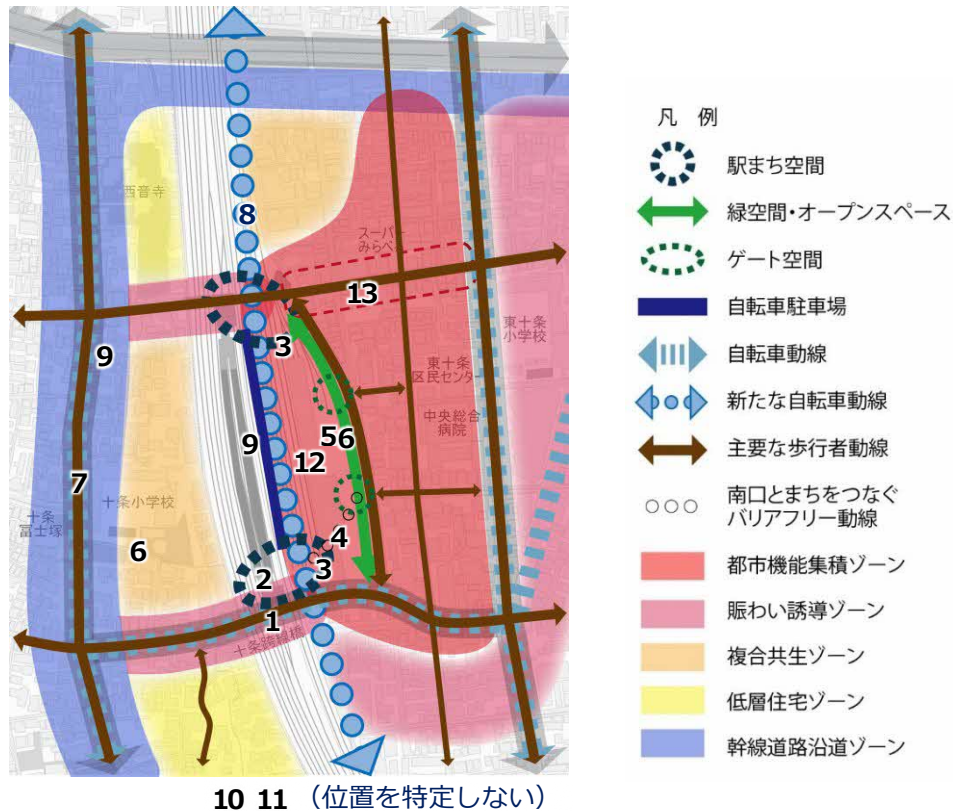
駅前から続く商店街等のにぎわい連続性に配慮した生活拠点施設を誘導し、**新たなみどりの空間・オープンスペース**の創出、**防災対応力の強化**を図る



整備方針図

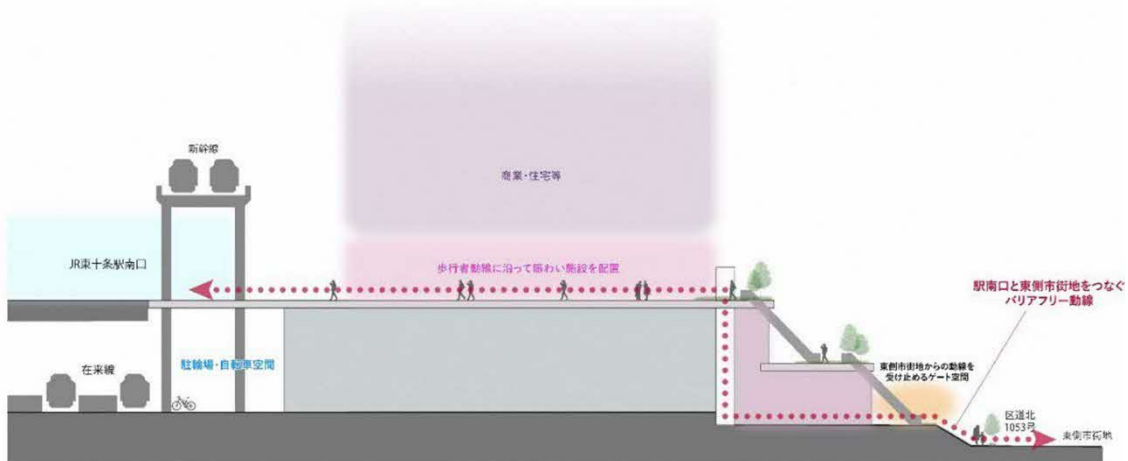
整備計画における整備方針図と、施策メニュー・整備イメージを下記に示します。

■ 整備方針図



「施策メニュー」

1. 十条跨線橋の架け替え・耐震化（地蔵坂の改修）
2. 跨線橋架け替えに伴う東十条駅南口の再整備
3. 駅まち空間の形成及び南口におけるバリアフリー動線整備
4. 駅とまちをつなぐ新たな動線の整備
5. 新たな緑空間・オープンスペースの創出
6. 防災対応力の強化
7. 補助83号線の整備
8. 歩行者動線と交錯しない新たな自転車動線の整備
9. 利用しやすい自転車駐車場の整備
10. 安全で快適な歩行者ネットワークの形成
11. 歩行者と共存できる多様なモビリティの導入空間確保
12. 大規模土地利用転換にあわせた都市機能更新の誘導
13. 商店街のにぎわいを高める連続性のある街並みづくり



▲バリアフリー動線の断面イメージ

施策メニュー・整備イメージ

1. 十条跨線橋の架け替え・耐震化（地蔵坂の改修）

（施策プログラム②⑪）

健全度Ⅲ（早期に措置を講ずべき状態）である十条跨線橋の早期の架け替えに向けた取組を推進するとともに、それまでの期間においても適正な維持管理を行っていきます。

2. 跨線橋架け替えに伴う東十条駅南口の再整備

（施策プログラム③⑦⑬⑭⑲）

十条跨線橋の架け替えにあわせ、東十条駅南口を再整備し、車両アクセスが可能な広場空間を整備します。

3. 駅まち空間の形成及び南口におけるバリアフリー動線の整備

（施策プログラム①③⑬⑭）

北口南口ともに、駅とまちをつなぎ、ウォーカブルな空間形成として駅まち空間を整備します。また、南口においては、高低差の解消に配慮したバリアフリー動線を整備します。

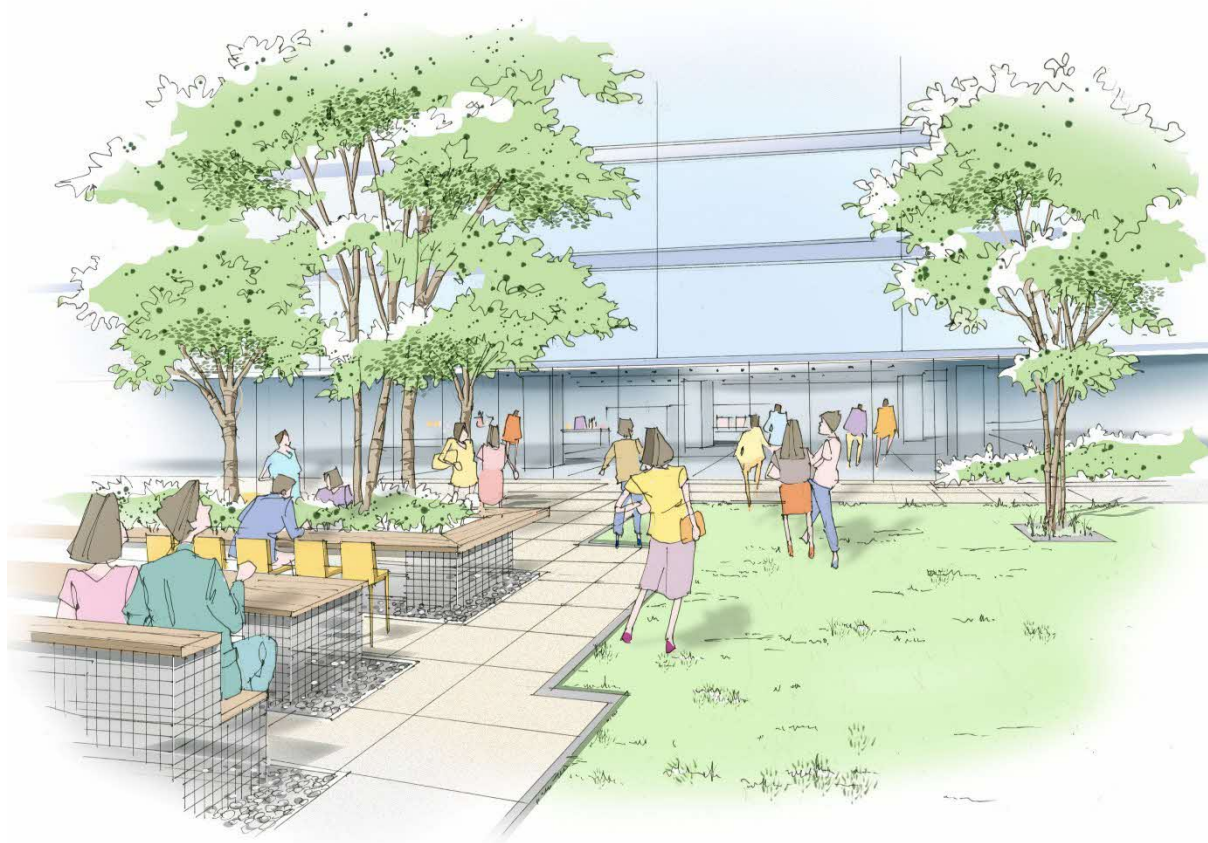
4. 駅とまちをつなぐ新たな動線の整備

（施策プログラム③⑭）

南口付近の駅まち空間と東側市街地をつなぐ新たな動線の整備を誘導します。



▲ 広場空間の整備イメージ



▲ 緑空間・オープンスペースの整備イメージ

5. 新たな緑空間・オープンスペースの創出

(施策プログラム⑧⑪⑫)

大規模な土地利用転換を図る場合には、土地の有効・高度利用の促進と公開空地等の確保により、新たな緑空間・オープンスペースの創出を図ります。

6. 防災対応力の強化

(施策プログラム⑩⑫⑬)

低地側では、浸水区域でない部分の今後の土地利用転換にあわせて、駅周辺に必要な防災機能の確保を誘導していきます。

高台側では、最低敷地面積や壁面位置等を定めた既存の地区計画を推進し、震災への対応力の強化を図ります。

7. 補助 83 号線の整備

(施策プログラム⑩⑪)

現在事業中の補助 83 号線整備事業を引き続き推進します。

車道（2車線）、歩道及び自転車通行空間を整備し、電線類の地中化や街路樹の植栽を行います。



▲ 新たな自転車動線と駐輪場の整備イメージ

8. 歩行者動線と交錯しない新たな自転車動線の整備

(施策プログラム⑤)

東十条駅付近において東西方向の歩行者動線と南北方向の通過自転車が交錯しないよう、線路沿いに北口・南口跨線橋の下をくぐる自転車動線を整備します。

9. 利用しやすい自転車駐車場の整備

(施策プログラム④)

新たな自転車動線の整備とあわせ、低地側で南北どちらからもアクセスができる駐輪場や、高台側で不足する駐輪場機能を確保することで、利便性の高い駐輪場を増やしていきます。

10. 安全で快適な歩行者ネットワークの形成

(施策プログラム⑥⑧②②)

ウォーカブル強化エリアにおいて、区画道路レベルの主要な歩行者動線を設定し、歩行者空間の拡張や歩行空間の質の向上等により、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図ります。



▲ にぎわいのある商店街の整備イメージ

11. 歩行者と共存できる多様なモビリティの導入空間確保

(施策プログラム⑦)

ウォーカブル強化エリアにおいて、道路と沿道宅地の歩行者空間を一体的にとらえ、多様化するモビリティの導入に対応できる空間の確保を図ります。

12. 大規模土地利用転換にあわせた都市機能更新の誘導

(施策プログラム⑩)

整備計画の範囲で求められる機能・役割をふまえ、大規模土地利用転換にあわせて生活拠点機能の拡充、防災対応力の強化、みどりの空間の創出、利用しやすい自転車駐車場の整備を図ります。

13. 商店街のにぎわいを高める連続性のある街並みづくり

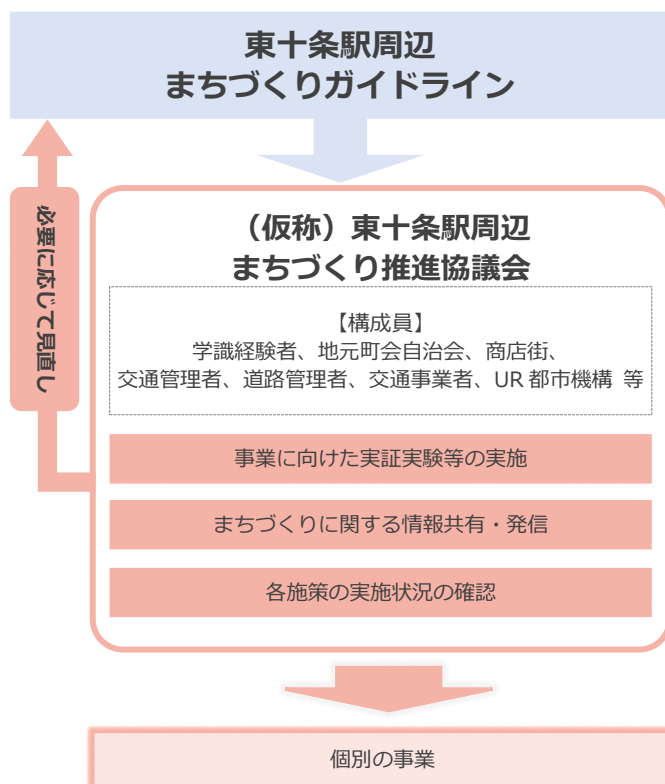
(施策プログラム⑬)

東十条商店街において、低層部に商業施設を誘導するとともに、建物の高さや壁面の位置が揃った、統一感のある街並みの誘導を図ります。

まちづくりの実現に向けて

東十条駅周辺のまちづくりに関わる関係者と密接に連携しながら、各主体との協働により、着実に施策を実施していくため、ガイドライン策定後に、学識経験者、地元町会自治会や商店街、交通管理者、道路管理者、交通事業者、UR 都市機構等で構成する、「（仮称）東十条駅周辺まちづくり推進協議会」を設置します。

ガイドラインの改定等が必要になった際には、協議会で議論を行い、柔軟にガイドラインの見直し等を行います。



各施策を着実に実施し、まちづくりの達成状況を測るため、指標の設定を行い、定期的な観測を行います。指標の内容、観測の時期、年度ごとの目標値については、各施策の具体的なスケジュールを勘案し、「東十条駅まちづくり推進協議会」で議論し設定します。

東十条駅周辺まちづくりガイドライン 概要版

令和7年3月発行

発行 東京都北区

拠点まちづくり担当部

拠点まちづくり担当課

〒114-8508

東京都北区王子本町一丁目 15 番 22 号

電話 03-3908-7186

刊行物登録番号
6-1-115