

第26回幹事会 議事要旨	
開催日時	令和4年7月26日（火）午後6時～午後7時
開催場所	上十条ふれあい館 第1ホール
出席者	<u>○十条地区まちづくり全体協議会幹事</u> 十条地区まちづくり全体協議会会長・十条西ブロック部会長 栗橋 弘明 十条地区まちづくり全体協議会副会長・駅東ブロック部会長 沖田 光泰 83号線ブロック部会長 喜多村 禎雄 83号線ブロック副部会長 直井 義治 駅西ブロック部会長 阿部 勇 駅西ブロック副部会長 遠山 茂 十条西ブロック副部会長 竹内 忠雄 十条北ブロック部会長 小菅 和子 十条北ブロック副部会長 田村 信一 <u>○オブザーバー</u> 北区議会議員 大畑 修 <u>○十条駅西口地区市街地再開発組合</u> 副理事長 鹿野 善雄 事務局職員 菊池 学 <u>○北区役所</u> まちづくり部長 藤野 まちづくり推進課 坂本、猪越、田中、黒子 土木政策課 杉戸、山本 事業用地担当課 外山、横田、萩原 <u>○事務局</u> 防災まちづくり担当課 安間、長久保、末永、丸山、塚原

議事次第	1 開会 ○十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶 ○区議会議員挨拶 ○まちづくり部長挨拶 2 報告事項 ○十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の取組状況 ○十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等 3 閉会 ○十条地区まちづくり全体協議会副会長挨拶
議事要旨	1 開会 十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶 【会長】 こんばんは。現在、どんどん駅前のまちづくりが進んできており、どうなっているかわからないといった事ではまずいので、幹事会を開催させていただきました。今日は区のまちづくり担当職員も来ていて、この後細かい説明があるかと思いますが、これまで無事故できていると聞いていますので、それは何よりだと思います。いち早く十条のまちづくりを完成させて、にぎわいのある十条、そのようなまちづくりに向けて、皆様のご協力をいただければと思います。 区議会議員挨拶 【大畑議員】 区議会の大畑でございます。区議会にも十条まちづくり特別委員会というものがありまして、委員長が私、副委員長が小田切区議ということで、十条地区まちづくり全体協議会の皆様と力を合わせて、十条のまちづくりを議会側としてもバックアップできるように努力していきたいと思いますので、よろしくお願いします。 まちづくり部長挨拶 【まちづくり部長】 皆さんこんばんは、北区まちづくり部長の藤野でございます。 今年度より十条のまちづくりにおきましては、区役所の組織改正のため、まちづくり部で所管させていただくことになりましたので、よろしくお願い

します。十条地区まちづくり全体協議会、第26回幹事会の開会にあたりまして、ご挨拶申し上げます。

栗橋会長はじめ、幹事会役員の皆様におかれましては、北区のまちづくりに、ご理解・ご協力をいただき誠に有難うございます。本日お集まりの皆様方には、とりわけ十条地区のまちづくり、ならびに本協議会の活動に平素より多大なご尽力を賜り、重ねて御礼申し上げます。

ご案内のとおり、十条地区のまちづくりは「にぎわいとやすらぎを奏でるまち、十条」の実現を目指し、「十条地区まちづくり基本構想」を策定していますけれども、今般この構想を改定いたしまして、新たな構想を策定したところです。本日は皆様のお手元にも「十条地区まちづくり基本構想」をお配りしましたので、後ほどご高覧いただければと思います。

なお、冒頭でも触れさせていただきましたが、区では組織改正を行いまして、より効果的、効率的に事業を進めていく為、「地区ごと」ではなく「事業ごと」を単位とする組織に再編いたしました。本日は、関係部署から担当者が来ておりますので、のちほど紹介させていただきます。

また、本日はこの後の報告事項におきまして、十条駅西口再開発事業と十条駅付近連続立体交差化事業の進捗状況をご説明させていただきます。特に再開発事業につきましては、再開発ビルの建設工事も本格化しており、併せて補助85号線から駅前ロータリーへの進入路となる補助73号線の仮供用開始も直近に控えているところでございます。

今後も本協議会を中心に、地域の皆様のご意見・ご要望を伺いながら、次世代に繋がる、安全で安心して暮らせる十条のまちづくりを、北区としても着実に進めてまいりたいと考えております。

本日ご参加の皆様方には、十条地区の発展のため、今後ともご支援・ご協力をお願いしまして、私からの挨拶とさせていただきます。

2 報告事項

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の取組状況

【再開発組合】

現在、補助73号線を仮開通し、交差点に新たな横断歩道や信号灯を設置する準備をしています。それに伴い、現状のいちょう通りから十条銀座前までつながれている区道部分については閉鎖させていただいて、新しく補助73号線を経由する動線となります。なお、この工事の影響で、若干駅までの道が遠回りになりますが、歩車道の分離により、安全は確保しております。

また現在、岸病院の前にある横断歩道ですが、今回新たに設置する横断歩道と距離が近く、交通上危険な為、本年10月頃を目途に廃止することとなっています。

再開発ビルは令和6年11月完成を予定していますが、それまでの2年半、このような形で進めていきたいと考えており、本年の年度末には4階部分まで出来てくる見込みです。

駅前広場については、以前の倍くらいの広さになり、再開発ビルの39階高層棟については、あまり圧迫感を与えないような、淡い色を使いながら市松模様にみえるようなデザインとし、低層棟については、上の階に緑を配置し、うるおいのある空間を形成していきたいと考えています。

【会長】

駅前広場が広くなり、町会連合会の祭礼等でも使用を予定していますが、その事は組合も把握していますか。

【再開発組合】

それについては北区ともすり合わせをして、調整していきます。

【会長】

これだけ大きい建物なのでいろいろ店舗も入ると思いますが、どのようなお店が入る予定ですか。

【再開発組合】

お店については、まだお決めになっていない方が大部分となっています。

【会長】

これが進んできたら、十条は見違えますね。

【幹事】

完成は令和6年ですか。

【再開発組合】

令和6年11月です。

【幹事】

お祭りを開催できるのは、令和7年からという事ですか。

【再開発組合】

そうです。

【会長】

また、我々が使う再開発ビル公益施設の使用方法等を決めるのは区の仕事かもしれませんが、設備等についてもこれから検討してかなければなりません。

ん。忘れましたといった事がないようにしましょう。

十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道附属街路事業の進捗状況等

【事務局】

連立事業につきましては、本年3月に東京都と締結した協定に基づき、都からの委託を受けて検討していくものとなっています。まず、鉄道の高架化にあたっては、現在の線路に沿った鉄道附属街路や十条富士見中学校の敷地の一部を活用して、仮の線路を設置して鉄道を迂回させて高架化の工事を進めてまいります。

また、仮線用地を確保する為、十条富士見中学校の工作物、テニスコート、駐車場、赤レンガ塀の移転検討や、沿道の一部の区間において、ご自宅から道路へのアクセスを確保する為、鉄道附属街路の計画線の内外で仮の付替道路の検討を進めます。

続いて、鉄道附属街路の進捗については、現状、進捗率5%となっており、引き続き事業の推進を図る為、代替地の確保を進めていきたいと考えております。

なお、現時点で代替地としての対象地は2か所です。対象地1といたしまして、都営上十条アパートの跡地部分、対象地2といたしまして、鉄道附属街路の沿道で路線のほぼ中央に位置している部分です。代替地の概要についてですが、対象地1については、国有地を取得し、その一部を代替地として活用していきたいと考えています。

取得にあたっては、令和6年度までに区が区域内の土地所有者の方に売払うことが要件となっています。また、土地の利用計画としては、鉄道附属街路用地、幹線区道拡幅用地、代替地、広場用地として、それぞれの施設が利用しやすいよう、配置しております。代替地につきましては、今後鉄道附属街路の土地所有者の皆様へ意向確認を行い、今年の10月を目途に画地数、面積を確定していきたいと考えています。残った広場については、密集事業の広場として暫定整備を行い開放し、その後、連立事業の施行ヤードとしての活用も検討しています。なお、連立事業の完了後は公園として整備していきたいと考えています。

今後についてですが、対象地1については来年度国から土地を取得し、道路、広場の暫定整備を進め、対象地1・2とも売払いを予定しています。

【会長】

区は責任をもって早く進めないといけないですね。

【事務局】

なお、十条富士見中学校の仮線用地として使用する部分については、学校とも調整して、機能を確保していきたいと考えています。また赤レンガ塀については、同じように復旧するのはなかなか難しいですが、再利用等、違う形で何とか残せるよう検討していきたいと考えています。

【会長】

それだけでも大変だと思いますが、鉄道附属街路 1～6号線の進捗状況はどうですか。

【事務局】

全体で約150画地あり、多くの方の協力を得ないと成り立たない事業ですが、コロナ禍で各ご家庭のご事情も異なりますので、一件ずつお話を伺っています。

【会長】

もう交渉は始めているのですか。

【事務局】

昨年度から本格的な用地交渉に入っていまして、現在6件契約をいただいているところです。また、補償金の算定には物件調査が必要ですが、個別の用地交渉については、約7割の方にご協力いただいております、物件調査についても約4割の方にご協力いただいている状況となっています。その中で代替地のご要望もありましたので、今後意向確認を行い、10月頃までに国有地の画地数を決めていきたいと考えています。

【会長】

国有地は調整がつけば、すぐ工事に入れるのですか。

【事務局】

来年度土地を取得したのち、広場用地については原っぱのような形に整備していきたいと考えています。また、防災性確保といった観点から貯水槽の設置や、ベンチ、夜間照明も設置したいと考えています。さらに、連立事業の進捗によっては作業ヤードとしての活用も検討していきたいと思います。

【会長】

相当時間がかかる事業ですね。

【事務局】

生活再建の選択肢の一つとして代替地がありますが、他に移転される方もいれば借地を検討される方もいます。原則は金銭補償となりますので、ご自

身で代替地を探して移転していただくのが基本ですが、代替地がないと移転できないといった声もありますので、代替地の確保に努めています。また、不動産情報の提供等も行っています。

【幹事】

十条富士見中学校のテニスコートが移転するかと思いますが、完成後は元に戻すのですか？

【事務局】

あくまで仮線用地なので、工事が終わったら学校の敷地となります。使い道については、学校と協議していきたいと思います。

【幹事】

テニスコートは広くて、使い勝手がいいのですよね。

【会長】

基本的には戻すのですよね。

【事務局】

それを前提に進めていきたいと考えています。なお赤レンガについては、そのまま元に戻すのは難しいので、違う用途も検討していますが、塀はしっかり設置していきます。

【会長】

まだまだ先の事ですが、本日は経過報告をしていただきました。もう決まった事であり、やらなければいけないので、頑張って進めてください。

【事務局】

引き続き、しっかり取り組んでいきますのでよろしくお願いします。

【会長】

十条駅前の踏切や横断歩道で、みんな止まってしまうのですよね。

【事務局】

今回実施する連立事業では踏切も解消されるので、地域の交通安全にも資すると考えています。今後も、ＪＲや東京都とも連携を図り進めていきたいと思います。

【幹事】

先の長い事業かと思います。連立事業とは別ですが、都道の補助７３号線事業においては代替地がなく、自分で探さなければならないです。ですので、鉄道付属街路のように代替地があるのであれば、少しは事業が早く進むのではないかと思います。

【事務局】

生活再建を検討するうえで、移転先候補があるかないかによって考え方も変わってくるかと思います。今回2か所の代替地を確保するので、引き続き意向確認を行っていきたいと考えています。

【会長】

代替地は戸建てだけではなく、アパートでもいいのですか。

【事務局】

どちらでも問題ないです。ただ、国有地に関しては土地所有者のみしか購入できず、借地権者は購入できないルールとなっています。なお、土地所有者が購入後、借地することは自由です。

【会長】

件数が多いので、代替地を見つけるのは大変ですね。

【事務局】

そうですね。国有地に関しては土地所有者への売払いという要件があるので、これから意向確認を進めていきます。

【会長】

補助73号線については、皆さん状況は何か聞いていますか。

【幹事】

代替地が見つからないから動けない方もいるようです。

【会長】

皆さんは代替地を望んでいるのですか。

【幹事】

皆さん、今後の生活設計をどうするか検討しているのだと思います。

【会長】

皆さんは区に相談しているわけではなく、ご自身で検討されているのでしょうか。

【事務局】

区でも補助87号線や赤羽の弁天通り等を所管していますが、代替地の確保等に行っていない状況であり、不動産情報等を提供し、ご自身で検討していただくケースが多いです。

【会長】

不動産業者との連絡は取っているのですか。

【事務局】

はい。不動産情報の提供のため、連絡を取っています。

【会長】

皆さん、いろいろ状況はあるかと思いますが、不動産情報の提供を行うのも大事なことだと思います。

【事務局】

また、具体的な補償内容が解らないと生活再建の検討も難しいかと思うので、それに必要な物件調査をお願いしているところです。

【会長】

区がしっかりやらないといけませんね。

【幹事】

現在対象者はどのくらいいるのですか。

【事務局】

鉄道附属街路の対象者ですが、権利者が概ね180名、そのうち土地所有者が130名、50名が借地人の方といったところです。

【会長】

実際の進捗状況はいかがですか。

【事務局】

昨年度から本格的に用地交渉させていただいて、契約合意いただいた方が6件、そのうち更地になっているのが2か所となっています。

【幹事】

代替地について、対象地1に家を建てるとなると10件くらい、対象地2は3件くらいかと思いますが、これは今後増やせないのですか？

【事務局】

国有地については、国との契約前に画地数と面積を決めなければいけない事となっていて、そのための意向確認を今後行っていきます。これまでのアンケート調査や個別相談において、当初は20件程度必要との想定もしていたのですが、昨年度ヒアリングを実施したところ、購入可能性の高い方は数名程度と把握しています。そこを確定するため、再度意向調査を行いたいと考えています。

【幹事】

再開発で代替地があるケースはあまり聞いたことがなく、これだけの代替地が近くに用意されているのは、珍しいと思います。

【会長】

代替地はサービスなんですよ。従来は、金銭補償するので移転してくださいで終わりだったのが、丁寧に仕事をする為、行政のサービスで行い始めた。ただ、そうすると斡旋が少ないといった課題が出てくる。いろいろな課題がありますが、どうやったらうまくいくか皆さんで考えていく必要がありますね。

【事務局】

国有地については、売払いの期限が決まっています、多く確保しておいたとしても、現状、令和6年までに売払わないと区が違約金を払わなければならなくなってしまいます。その為、今後、意向調査を実施して画地数と面積を決めていきたいと考えています。

【幹事】

残地が残るケースは、残地部分の土地も全部買ってあげればうまくいくのではないのでしょうか。

【事務局】

残地については、残地の価格の低下もしくは利用価値の減少等の損失が生じる場合は、金銭で補償させていただくことが原則になりますが、一定要件を満たす場合は道路区域に入れて残地部分を取得することができます。

【会長】

東京都は事業に関係するのですか。

【事務局】

鉄道付属街路事業に関しては、区が事業主体となり、連立事業については、東京都が事業主体として実施しています。

【事務局】

東京都との関係だと、連立事業にかかる仮線用地の借地に関する交渉等について連携を図っています。なお、借地については、ご理解をいただいている方もいると伺っています。

【会長】

我々住民にとっては、踏切廃止が悲願でした。署名活動も行ったので、早くできたらありがたいです。

【事務局】

皆様のご協力を得ながら、用地交渉を進めつつ、工事の検討も並行して進めたいと思いますので、よろしくお願いします。

4. 閉会挨拶

十条地区まちづくり全体協議会副会長挨拶

【副会長】

ただいまを持ちまして、今日の会は閉会となります。皆さん、お忙しいなかご苦労さまでした。引き続き、ご協力をお願いいたします。

以上

第27回幹事会 議事要旨	
開催日時	令和5年3月28日（火）午後6時～午後7時
開催場所	上十条ふれあい館 第1ホール
出席者	<u>○十条地区まちづくり全体協議会幹事</u> 十条地区まちづくり全体協議会会長・十条西ブロック部会長 栗橋 弘明 83号線ブロック部会長 喜多村 禎雄 83号線ブロック副部会長 直井 義治 駅西ブロック部会長 阿部 勇 駅西ブロック副部会長 遠山 茂 駅東ブロック副部会長 田邊 耕造 十条西ブロック副部会長 竹内 忠雄 十条北ブロック部会長 小菅 和子 十条北ブロック副部会長 田村 信一 <u>○オブザーバー</u> 北区議会議員 小田切 かずのぶ 北区議会議員 渡辺 かつひろ 北区議会議員 大畑 修 <u>○十条駅西口地区市街地再開発組合</u> 事務局職員 菊池 学 <u>○北区役所</u> まちづくり推進課 松嶋、田中、黒子 鉄道駅関連プロジェクト担当課 市川、木下 土木政策課 杉戸、山本、吉田 事業用地担当課 外山、萩原 <u>○事務局</u> 防災まちづくり担当課 安間、長久保、大谷、末永

議事次第	1 開会 ○十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶 ○区議会議員挨拶 ○防災まちづくり担当課長挨拶 2 協議事項 ○「十条地区まちづくり全体協議会会則」の改正について 3 報告事項 ○十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の取組状況 ○第1回東十条駅周辺まちづくりガイドライン策定検討会について ○十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等について 4 閉会 ○十条地区まちづくり全体協議会駅西ブロック部会長挨拶
議事要旨 1 開会 十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶 【会長】 本日はお集まりいただきありがとうございます。十条再開発の工事も目に見える形で進んでおりますが、これからも我々できれいな十条の街を目指していきたいと思います。本日はよろしくお願いします。 区議会議員挨拶 【小田切議員】 ただいま会長がおっしゃったように、再開発も目に見えてきました。皆様の活動の積み重ねだと思います。私も区議会議員として全力で取り組みます。よろしくお願いいたします。 【渡辺議員】 十条駅西口の再開発について事故なく順調に進んでいると伺い、何よりと存じます。この度、予算特別委員会で旧十条台小のがけ地の問題について意見が交わされました。エレベーターやエスカレーターの設置などについても取り組んでまいりたいと思います。引き続き地域の皆様の声に応えるまちづくりを進めたいと考えている所存です。よろしくお願いいたします。 北区防災まちづくり担当課長挨拶	

【北区防災まちづくり担当課長】

本日は皆さまお集まりいただきありがとうございます。協議事項における、会則の改正に関連しまして、次年度4月1日より防災まちづくり担当部設置の件をご報告いたします。より一層総合的かつ計画的に防災まちづくりを推し進めてまいります。そして、本日は報告事項といたしまして、再開発、東十条駅周辺まちづくりガイドライン策定検討会、連続立体交差・鉄道付属街路の進捗について報告致します。コロナも何とか落ち着いてまいりました。久しぶりの開催となりますが、本日はよろしくお願いします。

2 協議事項

「十条地区まちづくり全体協議会会則」の改正について

【事務局】

会則の改正について、会則第十条の事務局名を「まちづくり部」から「防災まちづくり担当部」に変更させていただきたいと思います。組織改正によるもので防災まちづくり担当課はそのままとなります。

【幹事】

名称変更とのことですが、より一層防災まちづくりに取り組んでいただきたいと思います。

【会長】

そうですね、名称の変更であり特に意見はありません。報告事項をお願いします。

3 報告事項

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の取組状況

【事務局】

現在、北区公益施設『J&L（ジェイトエル）』を含む再開発ビル、駅前広場及び地下駐輪場、幹線道路等の公共施設整備は、組合施行で進めております。現在の駅前広場の概要をご説明すると、地下駐輪場の自転車の出入口は駅前広場の北側・西側、交番と公衆トイレは駅前広場の西側、また喫煙施設は駅前広場の南側に整備する予定となっております。

続きまして、再開発ビル低層棟3・4階部分の北区公益施設については、3階に図書を閲覧しながら飲食が可能な『ラウンジ』、また3Dプリンターなどを配置し、これを用いて創作活動が可能な『クリエイティブルーム』の整備、また4階には約160人収容可能な『ホール』の他、『多目的ルーム』や『音楽・動画編集室』を整備する予定でおります。なお、北区公益施設は、現在地域振

興課区民施設係で検討を進めております。

引続き、安全安心に留意して工事等を進められるよう、組合と連携してまいります。

【会長】

現在、再開発ビルは何階部分を工事していますか。

【再開発組合】

高層棟の躯体工事としては、9階程度となります。

【会長】

再開発ビルの商業テナントの調整等は再開発組合で行っていますか。また同業者同士が入らないように、組合調整が必要ではないですか。

【再開発組合】

商業テナントの最終的な決定は各権利者となりますが、引き続き商業権利者対象の勉強会にて働きかけは行っています。

【会長】

北区公益施設の4階のホールには何人くらい入りますか。

【再開発組合】

約160人収容可能です。

【幹事】

再開発ビルの商業テナントには、地元の商店街組合に加入してほしいと思います。また住宅の居住者には地元の自治会に加入してほしいと思います。組合で調整はできますか。

【再開発組合】

組合で加入を強制することは難しいです。

第1回東十条駅周辺まちづくりガイドライン策定検討会について

【事務局】

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、南口の十条跨線橋の更新や駅前空間の整備とアクセスの向上、南口周辺のバリアフリー化、下十条運転区跡地を含む駅周辺の整備等の施策を展開するとしており、それを具現化し、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た、「東十条駅周辺まちづくりガイドライン」を策定しております。策定にあたっては、「検討会」を設置しており、地元関係諸団体代表として「83号線ブロックの部会長」である「喜多村会長」にご出席をいただいております。第1回の検討会を2月

10日に実施しており、「まちの将来像」、その将来像を実現するための「3つの目標」や「まちづくりの基本方針」を提案させていただきました。今後、地域の皆様へアンケート調査を実施いたしまして、「実施プログラム」や「評価指標」を定めてまいります。報告は以上です。

【会長】

なぜ東十条の話が出たのですか。

【事務局】

南口の十条跨線橋は、非常に古い橋で老朽化が進んでおり、早急に架け替えを進める必要があります。また、下十条運転区は平成28年に廃止されて更地となっており、今後の土地利用転換などについてもガイドラインに盛り込んでいきたいと考えております。

【会長】

なるほど、その流れでまちづくりとなったわけですね。本当にあの橋は傷んでいるし、坂道もありでいろいろと問題もあるからまちづくりしようというのが発端だということですが、大変ですね。相当時間もかかると思います。

【事務局】

作業ヤードや施工時間に制約があり、工事は長期間に及ぶことが想定されます。

【会長】

工事中、あの橋は車を止めるのですか。

【事務局】

車を止めずに工事を行うのは難しいと考えています。

【幹事】

東十条は大きなマンションもできて人口が増えていると思います。荒川が氾濫した時には高台に避難しなくてはならないですね。防災の観点から考えると現状問題がありますね。

【事務局】

東十条のみでなく北区は東と西で低地と高台に分かれており、荒川が氾濫した時の避難路としても十条跨線橋は非常に大事です。そのため、健全な状態を維持していく必要があります。

十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等について

【事務局】

これまで1年間の連続立体交差事業と鉄道附属街路事業の検討内容につきましてご報告させていただきます。まず、事業の進捗状況についてです。最初は、連立事業です。本年度、東京都から委託を受けまして、仮線用地の確保ということで、十条富士見中学校の工作物（テニスコート、駐車場等）の移設、及び赤煉瓦塀の再利用方法について検討を行いました。さらに、仮付替え道路の検討といたしまして、現道の交通機能の補償を目的に整備する仮付替え道路の一部区間で排水設計を行いました。具体的な検討状況についてお示しします。十条富士見中学校の工作物等の移設案です。教育委員会や中学校と検討を進めております。十条富士見中学校の主に「テニスコート」「赤煉瓦の塀」「駐車場」等が仮の線路を作るために支障になるということで、移設先について検討をいたしました。まずテニスコートは現在の位置から校庭側にずらします。駐車場は正門側に移設します。赤煉瓦の塀につきましては、再利用できる形で移設してまいりたいと考えております。現時点ではこういった形で作成しておりますが、工事時期がまだ見えておりませんので、工事時期がわかり次第学校や教育委員会と調整し、修正が必要かを確認したうえで作業を進めてまいりたいと考えております。以上が連立事業の検討状況です。

続いて、鉄道附属街路事業の進捗状況と取組状況についてご報告します。事業用地の取得率は2月末現在で約11%となっております。事業推進にあたりまして、2箇所の代替地を確保していきたいと考えております。まず1箇所目が十条富士見中学校の北側にあります都営上十条アパート5号棟跡地で、今現在は更地となっているところです。もう1カ所は鉄道附属街路事業の残地で約220㎡を取得していこうと考えております。上十条アパート5号棟跡地に7画地用意させていただいております。こちらについては国からの処分要件により鉄道附属街路事業の土地所有者の皆様を対象ということで、これらは私どもで土地所有者さんへの意向調査をいたしまして、7画地となりました。それ以外の鉄道附属街路用地、十条富士見中前の道路の拡幅用地、残りは広場用地ということで利用して参りたいと考えております。また広場用地についてご説明します。こちらの広場は暫定整備ということで今後の連立事業の工事を行う上での作業用地として利用する可能性がございます。それから作業が終わりましてから公園として整備して参りたいと考えております。来年度、土地を取得しまして、暫定整備を行って、令和6年度からは広場として使えるような形としていきたいと思っております。さらに、鉄道附属街路事業の

残地を代替地として予定は3画地用意するつもりですが、現在2箇所お示しし、もう1箇所がお隣の方と交渉中のため調整中となっております。そのため、来年度は2箇所の売却を進めてまいりたいと考えております。まとめますと、来年度は1点目が上十条アパート跡地の取得、広場としての暫定整備と代替地の売り払いと、ただいまございました代替地としての売り払いを進めながら鉄道附属街路事業の推進を図りつつ、なるべく早く実現に向けて取り組んで参りたいと思います。簡単ですが、説明は以上です。

【会長】

個人の所有者のところはすすんでいるのですか。

【事務局】

全体で今、150画地買収しなくてはならないのですが、本日現在で進捗率は約13%です。契約させていただいた数でいうと18画地です。そのうち更地まで至ったのが10画地です。本格的に用地交渉を始めたのが令和2年度からなので、今申し上げた数字は約2年間で、ということになります。

【会長】

時間がかかりますね。

【事務局】

生活再建をどうしていくかを考えていくかも重要と考えますので、先ほどお示しした代替地のほか不動産情報の提供ですとか、できる限りのことをやりながら事業を進めたいと考えております。

【幹事】

赤煉瓦の件ですが、由緒あるものなのですか。

【事務局】

十条富士見中学校を作るとき、再利用をして補強した経緯があります。また、自衛隊の十条駐屯地や北区の中央図書館を作るときにも赤煉瓦を残したり等、地元では歴史を感じられるようなまちづくりをしております。そのため、慎重に調整しながら進めてまいりたいと思います。

【会長】

あれは歴史的な遺物なんですよ。最近はその意味が分からない人も増えてきています。あれは歴史の説明書きは示してありますか。

【事務局】

確か線路際の箇所にございます。

【会長】

そのような説明を示さず赤煉瓦といっても仕方がないと思います。きちんと皆が見られるところに掲示するのが大事ですね。中央図書館はわかりやすく示してありますよね。いずれにせよ区民の財産なので引き続き考えましょう。

【事務局】

十条跨線橋の話が出たので、実は私どもで補修や架け替えの検討を進めております。昨年塗装をしたりしたのですが、夜中に電車が止まっているときに橋の下を補強したりと、時間はかかっておりますが、補修しながら架け替えの検討も引き続き進めてまいりたいと思っております。

【会長】

作業は本当に大変かと思います。ぜひ事故に気をつけて進めていただきたいと思います

4. 閉会挨拶

十条地区まちづくり全体協議会 駅西ブロック部会長

【幹事（駅西ブロック部会長）】

今進んでいる十条駅西口の工事もそうですが、鉄道街路など十条はこれから大きく変わっていくと思います。その中で希望や注文もあろうかと思いますので、北区議会やこのような会議でこういった話が出ましたよということをいろいろな場所でぜひ広めていただいて、まちづくりと街を結び付けていただきたいと思います。本日はどうもありがとうございました。

第28回幹事会 議事要旨	
開催日時	令和5年7月31日（月）午後6時～午後7時
開催場所	上十条ふれあい館 第1ホール
出席者	<u>○十条地区まちづくり全体協議会幹事</u> 十条地区まちづくり全体協議会会長・十条西ブロック部会長 栗橋 弘明 83号線ブロック部会長 喜多村 禎雄 83号線ブロック副部会長 直井 義治 駅西ブロック部会長 阿部 勇 駅西ブロック副部会長 遠山 茂 駅東ブロック副部会長 田邊 耕造 十条北ブロック部会長 小菅 和子 十条北ブロック副部会長 田村 信一 <u>○オブザーバー</u> 北区議会議員 小田切 かずのぶ <u>○北区役所</u> 鉄道駅関連プロジェクト担当課 市川、木下 土木政策課 杉戸、柳澤、物井、 山上、吉田、岡崎 事業用地担当課 泉、生田目、萩原 <u>○事務局</u> 防災まちづくり担当課 安間、長久保、山田、西田
議事次第	1 開会 ○十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶 ○区議会議員挨拶 ○防災まちづくり担当部長挨拶 2 報告事項 ○住宅市街地整備計画（十条北地区）の改定等について ○第2回東十条駅周辺まちづくりガイドライン策定検討会について ○十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道附属街路事業の進捗状況等について 3 閉会

議事要旨

1 開会

十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶

【会長】

皆さんこんばんは。十条のまちづくりというのは本当に時間がかかり、成果が見えにくい仕事ですが、その分達成感やまちの発展につながりますので頑張っていきましょう。今日は3点報告がありますのでご意見等をいただきたいと思います。よろしくお願いします。

区議会議員挨拶

【小田切議員】

皆さんこんばんは。ただ今会長がおっしゃったように、地域でしっかりと、将来のため、そして孫たちのためにより良い十条のまちづくりに取り組んでいきたいと考えております。区議会としても全力でサポートしてまいりたいと考えておりますのでどうぞよろしくお願いいたします。

北区防災まちづくり担当部長挨拶

【防災まちづくり担当部長】

本日は栗橋会長はじめ委員の皆様、本当に災害級に暑い中、王子例大祭の準備等でお忙しい中でお集まりいただき本当にありがとうございます。日頃より十条まちづくり協議会にご協力賜りまして本当にありがとうございます。今回は区議会の地域開発特別委員会委員長を務めていただいております小田切区議にも参加していただいております。本日報告事項を3点予定させていただきます。段取りよく進めてまいりたいと思っております。よろしくお願いします。

2 報告事項

住宅市街地整備計画（十条北地区）の改定等について

【事務局】

北区では老朽化した木造建築物が集積するなど、防災性の向上が必要な地区におきまして、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）いわゆる密集事業を実施し、防災広場の整備や道路の拡幅等を推進しております。区内では現在5地区で事業を実施しており、そのうち十条北地区について、事業期間が令和5年度までとなっております。今般、事業期間の延伸に合わせて防災性の向上を目指し、住宅市街地整備計画（十条北地区）の改定案を策定いたしましたのでご報告いたします。

十条北地区では平成23年度にまちづくり協議会を設置し、平成26年度から密集事業を開始しております。令和元年度に上五防災ふれあい広場を整備し、主要生活道路の整備に伴う用地買収など、密集事業に取り組んでまいりました。そして令和4年度に、整備計画の改定案について十条北地区ブロック部会などで地域に説明させていただくとともに、まちづくりニュースを全戸に配布させていただきました。

整備計画改定案の概要についてご説明します。まず1点目、区域の真ん中あたりにありました、環状7号線から南北に抜ける主要生活道路B路線について、今回の整備計画から除外しております。2点目、主要生活道路で区域北部の東西に伸びる道路につきまして、およそ120m程度の延長でしたが今回は延べ長さ700m以上について幅員を6mに拡幅していきます。ここは旧北耕地川と呼ばれているところですが、こちらを主要生活道路に位置づけてまいります。3点目は、主要生活道路を拡幅するために整備計画の地区境界を、北側の赤羽西と西が丘の方向へ道路中心から1.5mほど拡大します。以上3点が今回の整備計画改定案の大きな特徴となっております。このように重点的に取り組むための道路を定めることで、より事業の実効性を高めまして地域の防災性の向上を図ります。防災公園設置検討エリア等につきましては、引き続き拡大した範囲を含めております。続いて、今後の予定ですが、9月頃を目安に十条北地区ブロック部会で改めて周知するとともに、ご意見などをいただく予定です。10月には整備計画を改定いたしまして、来年の4月からは新たな整備計画をもとに密集事業を進めてまいります。なお、先ほどお話しした旧北耕地川の事業については、個別説明会や住民説明会を開催しております、小菅会長のご協力もあり、対象地の方で現在4割程度の方にご理解をいただいているという進捗状況でございます。

【会長】

担当町会は、内容をよく認識しておいてください。道路事業を進めるには住民に事前にしっかりと説明する必要があります。生活道路は必要ですが、うまく進むのですか。

【事務局】

現在の進捗として、権利者の方の4割程度の方に前向きな回答をいただいているところです。

【幹事】

町会会館を会場として、終日個別に相談会を実施していると聞きましたが、

それが効率的なようですね。

【事務局】

終日相談会を実施し、「好きな時に来てください」と権利者の方にご案内したところ、多くの方に参加していただいております。

【会長】

事業について協力を得るには時間がかかります。区役所の職員が一生懸命取り組んでくれています。しかし、必ず反対者がいるものです。事業について地域に対して早めに情報を流してもらうことが、よい結果につながると思います。

権利者の様々な事情に対しては、話し合いで結論を出すしかないと思います。今現在4割の方が賛成している状況を、ぜひ5割、6割に上げていただきたいと思います。皆も協力しましょう。

第2回東十条駅周辺まちづくりガイドライン策定検討会について

【事務局】

第1回検討会では、東十条駅周辺の魅力や課題などを整理し、「まちの将来像」や「まちづくりの基本方針」などをお示しいたしました。

その後、5月に、地域にお住まいの皆さまや東十条駅をご利用の皆さまを対象としたアンケート調査を実施し、その結果を踏まえ、第2回検討会では「施策プログラム」や「ロードマップ」などをお示ししております。

今後の予定といたしましては、第1回と第2回の検討会の内容を地域の皆さまにご説明するため、9月頃に「中間報告会」の開催を考えております。報告は以上です。

【会長】

アンケートを踏まえて検討を進めていく方法はいいと思います。東十条といえば坂を下りた南口に跨線橋があります。老朽化している跨線橋の架け替えの工事は電車が動いているときにはできない大変な事業だと思います。また、下十条運転区の動向が気になるところですが、同時にまちづくりを行うということですか。

【事務局】

下十条運転区はJRが所有する土地であり、現在は運転区としての使用はしていません。JRからは利活用を検討していると聞いておりますが、具体については提示されていない状況です。区としても下十条運転区の土地利用転換については、ガイドラインに含めていきたいと考えております。

【会長】

あの広い場所を活用出来たら北区としてもすごくメリットがあると思います。

【事務局】

下十条運転区の土地はJRの所有です。JRが利活用を考えていく中で、区として必要な機能（駅前広場など）の確保を協議していくことになります。

【オブザーバー】

今回、国交省から出向して来ている技監が副区長になられたということで、JRとの調整役となって話を進めていただきたいと考えております。そして地域の活性化を図っていただきたいです。

【会長】

報告の通り、東十条のまちづくりは一步前進する状況になりました。どうもありがとうございました。

十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等について

【事務局】

ご報告いたします。まず、連続立体交差事業で仮付け替え道路として確保する予定地についてです。工事期間中、現道の交通機能等の補完を目的に整備する仮付替え道路の一部区間で排水設計及び整備を実施します。続いて、鉄道付属街路事業ですが、現在用地の取得率は13%となっております。事業の推進を図るために代替地を確保させていただきました。代替地は都営上十条アパート5号棟跡地と鉄道付属街路事業用地の残地で進めていきたいと考えております。また、上十条アパートの跡地には防災広場のイメージパースを用意させていただきました。このように今年度工事を進めていきたいと考えております。また、この広場は連続立体交差事業を進めるにあたっての施工ヤードとしての活用を見込んでおります。そのため本格的な整備につきましては連続立体交差事業を終えてからとなります。

続いて、代替地につきましては、現在、事前の案内という形での案内文を配布しております。今後の流れは、9月から地権者の皆様へ募集をさせていただき、審査を行って、年明けの1月から地権者さんとの売買契約を進めていきたいと考えております。今年度は引き続き用地の取得について進めてまいります。簡単ですが説明は以上です。

【会長】

いよいよ、事業が進み始めました。代替地は足りるのですか。

【事務局】

地域の意見を踏まえて、必要があれば確保したいと考えております。

【会長】

例えば代替地が欲しい人がいた場合、早めに確保する必要があると思いますが、代替地はまた別に探していますか。

【事務局】

代替地はできれば確保していきたいのですが、今すぐ建て替えしたい人には一般の不動産情報も提供しています。現在、契約が終わって尚且つ更地になっているのが12件です。契約済が18件。契約に近い方は25件程度です。

【会長】

踏切の解消と側道の整備について何かありますか。

【事務局】

側道は無電柱化して利便性と防災性の向上を目指して整備を進めてまいります。

【会長】

6カ所の踏切を撤去し、側道の整備を行い、人の流れをスムーズにすることですね。我々の生活に密着する高架下は何に使いますか。今のうちに要望を伝えるのがいいと思います。

【事務局】

今、会長から高架下のお話がありましたが、赤羽の場合は完成する3年前から活用をどうするか検討を進めた経緯があります。十条の場合はまだ先かとは思いますが事業計画に盛り込んでまいりたいと考えております。

【会長】

踏切の撤去と側道の設置に併せ、高架下の活用も十条のまちにプラスになるものが欲しいですね。

【幹事】

側道を作ると人の流れも変わります。

【会長】

そういう、「変わるだろうな」という感覚をもって、ぜひ皆さんも思いをはせてやりましょう。例えばですが、側道がサイクリングロードになるとか、何かそういうまちがにぎわうようなものが欲しいですね。

3. 閉会

【事務局】

本日は以上をもちまして閉会となります。

第29回幹事会 議事要旨	
開催日時	令和6年3月15日（金）午後6時～午後7時20分
開催場所	上十条ふれあい館 第1ホール
出席者	<u>○十条地区まちづくり全体協議会幹事</u> 十条地区まちづくり全体協議会会長・十条西ブロック部会長 栗橋 弘明 83号線ブロック部会長 喜多村 禎雄 83号線ブロック副部会長 直井 義治 駅西ブロック部会長 阿部 勇 駅東ブロック副部会長 田邊 耕造 十条西ブロック副部会長 竹内 忠雄 十条北ブロック部会長 小菅 和子 十条北ブロック副部会長 田村 信一 <u>○オブザーバー</u> 北区議会議員 小田切 かずのぶ <u>○十条駅西口地区市街地再開発組合</u> 事務局職員 菊池 学 <u>○北区役所</u> 地域振興課 橋本、岩崎、鯨井 大規模区民施設整備担当課 井上 環境課 岡 まちづくり推進課 國安 鉄道駅関連プロジェクト担当課 木下 土木政策課 杉戸、柳澤、物井、 山上、吉田、岡崎 事業用地担当課 泉、生田目 <u>○事務局</u> 防災まちづくり担当課 安間、長久保、山田、西田

議事次第	1 開会 ○十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶 ○区議会議員挨拶 ○防災まちづくり担当部長挨拶 2 報告事項 ○防災まちづくりの取組みについて ○十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の取組状況について ○東十条駅周辺まちづくりガイドライン策定状況について ○十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道附属街路事業の進捗状況等について 3 閉会
議事要旨	1 開会 十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶 【会長】 皆さんこんばんは。十条駅前のタワーマンションは十条の駅前だというシンボルタワーになってきましたね。今後は、その周辺の施設、道路、植樹等周辺のまちづくりが課題となってきます。そのようなことをはじめ、本日は次第の報告事項に沿って意見交換をしまいたいと思いますので、よろしくお願いいたします。 区議会議員挨拶 【小田切議員】 皆さんこんばんは。大きな災害が起こってから、まちづくり、インフラ整備をするか、起こる前にインフラ整備などをするか、この2つは大きく異なると思います。首都直下地震が今後30年以内に70%以上の確率で起こるとも言われている中、私たちの子供の代、孫たちの代まで本当に安心安全なこの街を残すために、今やらなくてはならない災害対策をしっかりとやっていきましょう。本日はよろしくお願いします。 北区防災まちづくり担当部長挨拶 【防災まちづくり担当部長】 本日は皆さま、お忙しい中お集まりいただき本当にありがとうございます。また日頃より十条まちづくり協議会にご協力賜りまして本当にありがとうございます。今回は区議会の地域開発特別委員会委員長を務めていただいております。

ります小田切区議にも参加していただいております。本日報告事項4点を段取りよく進めてまいりたいと思っております。よろしくお願い申し上げます。

2 報告事項

防災まちづくりの取組みについて

【事務局】

北区では老朽化した木造建築物が集積するなど、防災性の向上が必要な地区におきまして、密集事業などにより、燃え広がらない・燃えないまちづくりを進めております。各事業についてご報告します。まず、十条北地区について、密集事業に伴う住宅市街地整備計画の改定や、地元の方等の意向を踏まえまして、地区計画を策定していく予定です。環七から南の十条駅西地区や十条駅東地区には既に地区計画がございますが、十条北地区でも策定してまいります。

十条北地区では北側道路部分の旧北耕地川と呼んでいる箇所において、密集事業の区域拡大にあわせて、新たな防火規制区域も拡大してまいります。

スケジュールについてですが、令和6年度に、地区計画策定と新たな防火規制区域拡大の手続きを進めながら、令和7年4月に策定する予定です。

また、十条北地区においては地区計画のような規制がかかる一方で令和6年度より不燃化加速事業という新たな助成制度を開始します。建物を除却する際に、上限120万円まで解体費用を助成します。建て替える際には、設計監理料を助成します。

次に、不燃化特区内の建て替え事業についてです。十条駅西地区と十条駅東地区が対象となります。新たに建築工事費の一部を助成します。耐火性能が向上する場合等、様々な要件があることはご承知おきください。

最後に、補助83号線についてです。東京都の事業ですがⅠ期・Ⅱ期とごいまして事業期間が延伸となりました。Ⅰ期・Ⅱ期ともに令和6年3月31日までが事業施行期間でしたが、Ⅰ期が令和9年3月31、Ⅱ期が令和10年3月31日まで延伸したという報告を受けております。報告事項は以上です。

【幹事】

質問というよりお願いですが、「旧北耕地川」において、以前、道路が冠水したこともあり水害も考えた対策をお願いしたいと思います。

【会長】

地元に長く住んでいて、これまでに様々な災害を経験された方の意見もぜひ参考にさせていただけたらと思います。報告ありがとうございました。

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の取組状況について

【事務局】

十条再開発の取組状況を報告いたします。十条駅前のビルは、現在最上階の39階まで建ち、上棟しました。現在は内外装工事を行っております。北区公益施設が入る低層棟では、内外装の施工に着手しております。

また、北側の駅前広場の地下駐輪場の躯体工事が完了し、これから設備(建築)工事を実施します。加えて、駅前広場の西側には交番と公衆便所、南側には喫煙施設を整備する計画となっております、こちらは詳細が決まりましたらご報告します。

公益施設の内容ですが、3階に図書を閲覧しながら飲食が可能な『ラウンジ』の整備を予定しております。4階には、約160人収容可能な『ホール』や『多目的ルーム』や『音楽・動画編集室』を整備する予定であります。令和6年12月オープン予定に向けて引き続き進めて関係各所で連携して進めてまいります。報告は以上です。

【幹事】

質問します。公益施設に保育園のような施設を設ける予定はありますか。

【事務局】

そのような予定は聞いておりません。

【会長】

私は医療施設が必要だと思いますが、いかがですか。

【事務局】

お話を受けている限りは、3科くらいの診療所が入るかということとところです。

【会長】

飲食店についてはいかがでしょうか。

【事務局】

広くて大きなお店が出店するのは難しい状況ですが、特徴を持った形になればよいと考えております。

【オブザーバー】

公益施設での図書の貸出しについて補足させてください。図書について貸出しはありますが、事前予約をして窓口で借りるということで、その場に足を運んで借りられるというものではありません。一般の「図書館」とは異なる

ることをご承知おきください。

東十条駅周辺まちづくりガイドライン策定状況について

報告いたします。東十条駅周辺まちづくりガイドラインは、既に北区で策定しております都市計画マスタープランの内容を具現化して、より実効性の高いものとするために策定検討を進めております。

令和5年2月に第1回の検討会を開催し、その後令和6年2月までの間に計4回の検討会を実施しました。当初、令和5年度つまり今現在の3月でガイドラインを策定するというスケジュールでしたが、東十条駅の周囲は、十条跨線橋の建て替え、駅前空間等の整備、バリアフリー動線の確保等多くの重点施策が集中していること、また、下十条運転区等の大規模用地の土地利用転換を図る際は、一層の議論が必要だということで、まちづくり整備計画を策定することとしています。それらの理由で1年延伸しています。

今後、この3月で、第4回検討会までを取りまとめた中間まとめを策定し、その報告会を5月に予定しております。その後に第5回、第6回の検討会を開催し、パブリックコメントの実施に合わせて、オープンハウス型説明会を開催いたします。

パブリックコメントを経て、令和7年3月に整備計画を含む形でまちづくりガイドラインの策定を予定しております。報告は以上です。

【会長】

私から質問です。東十条の駅前は再開発のようなことはしないのですか。

【事務局】

再開発のようなことは予定してはおりませんが、東十条駅の東側に下十条運転区というJR東日本の土地がございまして土地の利活用を検討していると聞いております。

【会長】

どのように利活用するかの話はありますか。

【事務局】

具体的な計画や話は聞いておりません。

【会長】

ガイドライン拝見し、1番のポイントは東十条駅南側の橋だと思います。電車が走っている時間帯は工事できないと思いますが、橋の架け替えは北区が実施しますか。

【事務局】

北区の土木政策課が耐震上の課題の解決にむけて、十条跨線橋の架け替えを担当しております。架け替えは、JRに委託して、終電から始発までの間、限られた時間で工事を行う見込みです。このため、時間はかかりますが、しっかり取り組んでまいりたいと思います。また、5年に一度の定期点検を引き続き実施し、随時補修も実施してまいります。今後も架け替えも全体的な利活用を含めながら進めてまいります。

【会長】

下十条運転区、十条跨線橋の架け替えの他に課題は何がありますか。

【事務局】

南口周辺のバリアフリーの課題、東十条駅前に広場がなく自動車の寄付きができないことも大きな課題となっております。

【会長】

ありがとうございました。他に、質問等ありますか。では次の報告事項をお願いします。

十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等について

【事務局】

ご報告します。まず、十条駅付近連続立体交差事業の仮付替道路についてです。6箇所ございまして、事業協力していただいた方々へ現道の交通の機能確保するため、設計整備を実施しております。更に、本事業の取り組みをさらに周知するために、お譲りいただいた事業用地を活用しまして看板を設置します。製作が終わりましたので、来週の月曜日に設置する予定で準備をしております。

続いて、鉄道付属街路事業の事業用地の取得状況ですが、昨年12月末現在で約16%となっております。次に代替地ですが対象地1として都営上十条アパート5号棟跡地で2,184㎡、対象地2として鉄道付属街路事業の残地で220㎡を確保しております。なお都営上十条アパート5号棟跡地につきましては代替地のみでなく上一防災広場を整備いたしました。

今後、連立事業の工事の際には、作業ヤードとして活用しまして、全事業が終了後に公園として整備します。また、今回、工事を進める中で地中からコンクリートガラ（残骸）が出ましたので、是正費用も国等と協議しながら進めてまいります。

次に、公益財団法人東京都都市づくり公社第二防災まちづくり事務所移転についてです。管理体制を見直し、事業の促進を図るため今までの駅東口か

ら現在の駅西口（上十条2-31-1十条大信ビル内）に移転したこともご報告いたします。報告は以上です。

【会長】

すみません。また私から1つ質問です。鉄道附属街路は全体の何割くらいが買収できましたか。

【事務局】

地域開発特別委員会でも報告いたしましたが、昨年12月末で16%、今年度中には20%を超えると思われます。

【会長】

それは順調ということですか。

【事務局】

他の道路整備との単純な比較は難しいですが、悪い値ではないと思っています。

【会長】

高架化した後の話となりますが、高架下を有効活用しなければ活性化につながらないと思いませんか。

【オブザーバー】

補足させてください。ご指摘の通りですが、高架下は自治体として使えるパーセンテージが決まっております、公の機関等がどのように入るかの検討はこれからの課題だと思います。

【事務局】

後々に工事が進んで一定の時期になりましたら、高架下利用をJR、東京都と連絡調整しながら検討して参りたいと思います。

【会長】

附属街路の権利者の理解はいかがですか。

【事務局】

地権者の方のご意向は少しずつですが変わってきていると感じます。今まではその事業そのものに対して疑問を抱いていた方々から、どのようにして次の生活を立て直していくかのご質問をいただくことが数多くなってきました。当然現在でも反対の方はいらっしゃいますけれども、そうでない方々に関しては、概ねご理解いただき、測量も90%はもう終わっております。今後とも実際の生活再建に関して丁寧に説明をしながら、寄り添った対応をまいります。

【会長】

大変なのは重々承知しておりますが、ぜひ頑張ってもらいたいと思います。協議会としてもバックアップしていきたいと思います。他にございますか。なければ、事務局の方で進行をお願いします。

3. 閉会

【事務局】

最後に1点、今まで当協議会の幹事としてご尽力いただいた喜多村83号線ブロック部会長がこの3月いっぱいで退任されます。長い間ご尽力いただきましたことに事務局からも心より御礼申し上げます。

以上をもちまして本日の幹事会を閉会致します。

第30回十条地区まちづくり全体協議会幹事会 議事要旨	
開催日時	令和6年7月26日（金）午後6時～午後6時55分
開催場所	上十条ふれあい館 第1ホール
出席者	<u>○十条地区まちづくり全体協議会幹事</u> 十条地区まちづくり全体協議会会長・十条西ブロック部会長 栗橋 弘明 83号線ブロック部会長 喜多村 禎雄 83号線ブロック副部会長 直井 義治 駅西ブロック部会長 阿部 勇 駅西ブロック部会 染谷 新一 駅東ブロック副部会長 田邊 耕造 十条西ブロック副部会長 竹内 忠雄 十条北ブロック副部会長 田村 信一 <u>○オブザーバー</u> 北区議会議員 小田切 かずのぶ <u>○北区役所</u> 拠点まちづくり担当課 市川 大規模区民施設整備担当課 守屋、大高、岩崎、井上 土木政策課 杉戸、柳澤、物井、吉田 事業用地担当課 山本、木下、生田目 <u>○十条駅西口地区市街地再開発組合（以下、組合）</u> 事務局職員 菊池 学 <u>○事務局</u> 防災まちづくり担当課 小島、長久保、齋藤、山田
議事次第	1 開会 ○十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶 ○区議会議員挨拶 ○防災まちづくり担当部長挨拶 2 報告事項 ○十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等について ○東十条駅周辺まちづくりガイドラインの策定状況について ○十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の取組状況について

	て 3 閉会
議事要旨 1 開会 十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶 【会長】 皆さんこんばんは、この暑い中参集いただきありがとうございます。 暑いですが、まちづくりは止められませんので、一生懸命やっていきましょう。 今日は報告事項に沿って意見交換を行います。よろしくお願いいたします。 区議会議員挨拶 【小田切議員】 皆さん、こんばんは。皆様のご尽力をいただきまして、いよいよ10月に十条駅前の再開発ビルが竣工ということで、新しいまちが形になってきました。 本日、様々な報告がありますけれども、この街が住みやすく、未来に託せるまちとなるように、私も全力で取り組んで参ります。 暑さもある中でコロナも流行っておりますが、ご自愛いただき、この夏を乗り切っていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。 北区防災まちづくり担当部長挨拶 【防災まちづくり担当部長】 皆さん、こんばんは。この4月から着任しました、小島と申します。 本日は、お暑い中ご出席いただきありがとうございます。 皆様におかれましては、十条のまちづくりにご理解とご協力をいただきまして、感謝申し上げます。 小田切区議におかれましても、オブザーバーとしてご参加いただきありがとうございます。 本日の幹事会は、報告事項が3点ございます。皆さんよろしくお願いいたします。 2 報告事項 十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等について 【北区】 十条の連立事業につきましては、東京都との協定に基づきまして、仮付替	

え道路の整備を進めております。

仮付替え道路は、鉄道附属街路に面しまして、生活再建された権利者の皆様のご自宅へのアクセスを確保するために整備するものです。

今年度につきましては、鉄道附属街路2号線にて、鉄赤付2とあります、一番南側の箇所について工事を行う予定です。

引き続き、権利者の方の生活再建の状況に応じて、整備を継続してまいります。

鉄道附属街路事業における事業用地の取得状況につきましては、令和6年3月末の時点で約25%となっております。

事業にご協力いただくために、確保している代替地は二か所あります。対象地1は十条富士見中学校の向かいにあります、都営アパートの跡地です。対象地2につきましては、附属街路4号線沿道になります。

対象地1につきましては、全部で7画地あります。昨年度募集を行いました、5画地につきまして購入者が決まりましたが、2画地につきましては、応募要件を満たしていなかったため、再募集を行います。

また、対象地2につきましては、昨年度応募がなかったため、今年度再募集を行います。

新たに確保した代替地につきましても、必要に応じて順次活用を図っていきたいと考えております。

次に、全権利者向けの事業協力に関するお知らせの送付についてです。

現在、事業を開始し4年が経過したところです。改めて関係する権利者の方に、ご理解とご協力をいただきたく、当該事業に関するお知らせとニーズ調査のご案内を配布していきたいと考えております。

今後、ニーズ調査の結果を踏まえ、新たな代替地の確保などに努めていきたいと考えております。

最後に今後の予定です。本日、十条地区まちづくり全体協議会に報告をさせていただいた後に、10月から代替地の再募集を行う予定です。

引き続き、事業の推進に向けて、鋭意取り組んでまいります。説明は以上です。

【幹事】代替地が決まらない理由はありますか？

【北区】

応募がなかった理由については、具体的には把握ができておりませんが、現在土地価格が高騰しているということや、対象地2については、区道からの離れがある画地があることも理由の一つかと考えています。

対象地2の南側の画地につきましては、鉄道工事中に西側の仮通路にて、ご自身の画地までの出入りを行うこととなります。

今後は、ニーズ調査等行い要望を把握した上で再募集を行います。代替地の募集につきましては、各地権者さんの要望を聞きながら、それぞれのご事情に合わせて丁寧に対応をしています。

【幹事】

十条富士見中前の都営アパートですが、一棟まだ残っておりますが、いつ頃解体の予定ですか。

【北区】

現状、一人住んでいる方がいらっしゃると思います。

東十条駅周辺まちづくりガイドライン策定状況について

【北区】

東十条駅の十条跨線橋は、1885年（日清戦争の翌年）に製作され、元々荒川に架けられていたものが移設されました。かなり老朽化しており、架け替えが必要な状況です。しかし、南口の駅舎に接している状況などの課題があり、現在に至っております。

現在、下十条運転区が空き地になっておりますが、JRより利活用の意向が示されました。区では、こちらの利活用に合わせ、東十条に不足している駅前広場の整備を検討しております。

これらを検討する上で、「東十条駅周辺まちづくりガイドライン」を作成しております。昨年度末、現在までの二か年のまとめとして、中間まとめの冊子を作成いたしました。

ガイドラインの検討については、十条地区まちづくり全体協議会より、喜多村会長に委員として出席いただいております。

今年度、より具体的な整備計画を作成し、パブリックコメント等を行った後にガイドラインを策定したいと考えています。

【会長】

橋の架け替え工事は電車を止められない状況なので、相当の工事日数が必要になると思われます。大変な状況ですね。

【北区】

橋の架け替えを行うには、橋を撤去するために南口の駅舎を移設する必要があります。工事にあたっては、電車の終電が終了してから準備を行い、始発までには後片付けを完了させなければならないため、一日あたり実質2時間～3時間の工事時間となります。したがって、長い日数が必要となります。

【会長】 JRとの協議状況はいかがですか。

【北区】

具体的な内容はまだ示されませんが、北区としては、駅前広場が必要であることは伝えており、一定程度の理解はいただいています。

今年度、JRを中心に協議を行い、広場整備の調査、検討を進めます。また、国等の関係機関とも連携しながら検討を行います。

【会長、幹事】

十条台のパノラマプールから王子警察に抜ける南大橋の架け替えの際も、20年程度はかかったと記憶しています。今の跨線橋を補修しながら活用することはできませんか。

【北区】

国から指示により、橋梁は5年に一回北区にて定期点検を行い、悪い部分の補修を行っています。しかし、十条跨線橋は橋脚に耐震上の課題がありまして、大地震に耐えられない可能性があり、早く架け替えを行いたいと考えています。

工事の施工についても、線路上で作業を行う資格を持った企業が必要になります。様々な条件や制約の中でしっかりと協議しながら進めていく必要があります。

【会長】

時間のかかる事業ですが、東十条のまちづくりのために、今後も積極的に取り組んでください。

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の取組状況について

【北区】

本日は、拠点まちづくり担当課、組合、大規模区民施設整備担当課が参加しておりますので、よろしくお願いいたします。

今年の10月に再開発の建物が完成の予定です。その後は、低層棟の前に交番、公衆トイレ、高層棟の前に喫煙施設等を設置します。

地下駐輪場出入口は3か所ありまして、十条銀座商店街付近がスロープ形式のもの、高層棟側にあるものがエレベーターの出入口となっております。各施設のデザインにつきましては、再開発ビルとの一体感を意識しまして、コンクリートを中心とし、一部木目調となる予定です。

公衆トイレは、男子、女子トイレの他にバリアフリートイレを設けます。交番の規模は、北区役所の前にある交番程度の規模になる予定です。喫煙施設は、完全密閉式で煙が外へもれることがなく、同時に10名程度の方が利用できます。

スケジュールにつきましては、今年10月に再開発ビルが完成します。その後、12月に駐輪場が竣工します。令和7年1月に地下駐輪場の共用開始、2月から交番の共用開始となります。その後、仮設の駐輪場や交番を撤去して、夏頃、駅前広場の竣工となります。

【会長】

皆さん、ご覧いただいているかと思いますが、超高層の立派な建物が竣工し、公共公益施設のオープニングセレモニーが令和6年11月24日に行われることとなっておりますので、よろしくお願いします。また、内覧は可能ですか。

【北区】

本日、オープニングセレモニーの詳細につきましては、ご説明申し上げることができませんが、あらためてご案内させていただきます。

公共公益施設の開設は、令和6年12月1日を予定しております。その一週間前にオープニングセレモニーを予定しております。その前に内覧が可能かどうかにつきましては、現在調整中でございますので、改めてお示しさせていただきます。

【会長】

広場のシンボルツリーとしての桜がありますが、他の施設が全て四角の建物ですね。

【北区】駐輪場出入口の正面は屋根を曲線にすることも検討しています。

【会長】

これだけの施設が整備されれば、にぎわいは出ると思いますが、既存のまちが受け皿として体制を整えることが重要ですね。

【幹事】

路線バスは駅前のロータリーに入りますか。一般車の乗降は可能ですか。

【北区】

一般車やタクシーでの乗降は可能ですが、現時点では路線バスの入る予定はありません。

【幹事】

喫煙所の煙やにおいは一切外に出ないのですか。管理の体制や利用者料金などについては。

【北区】

脱臭装置がついていますが、扉の開け閉めの際には、どうしても、漏れてしまう可能性はあります。管理につきましては、区が行う予定です。また、利用者は無料で使用可能です。

【幹事】 公衆トイレの管理や清掃関係についてはいかがですか。

【北区】

区が公衆トイレ清掃を委託し、一日4回程度清掃を行う予定です。公衆トイレが壊される可能性については、隣に交番があることにより、一定程度は防げると考えます。

【会長】 再開発ビルのテナントも重要かと思いますが、状況はいかがですか。

【組合】

今現在、6割程度が決定しています。1階から2階には、飲食店、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、その他物販店等を予定しています。

【幹事】

盆踊りを駅前広場にて開催できるように、業者と検討中です。開催を楽しみにしています。

【北区】

櫓をたてる場所も設けてありますので、業者さんとの調整をお願いいたします。

【幹事】

再開発ビルによる風の問題はどうですか？雨の日に傘もさせない状況もありました。看板が落ちたという被害も聞いています。

【組合】

自然現象ではありますが、高い建物ができると、風の環境は以前と変わってしまうことは確かです。

我々は、設計段階において植栽その他で強風を緩和することも考え、現在、植栽工事を行っております。

今年の1月末頃に強い北風が吹き、ものが飛ばされたりすることも聞きました。組合では、その方に直接お会いし次に同じような被害がないような対策を行っていただく支援策を準備しているところです。

冬の強風の影響を緩和するために植栽計画を行い、当初設計よりも緑の量は増やしています。植栽も冬までの間に成長するかと思います。常緑樹ですので落葉はありません。また、組合は建物が竣工してから1年位は存続しますので、対応を考えていきたいと思います。

【幹事】

大信十条ビルから改札口周辺、十条駅入口交差点周辺にて強風の影響が大きい状況にあります。

【組合】

どうしても、高い建物に当たった風が回ったり吹き降ったりということがありますので、緩和することを検討しています。

【会長】

我々は、皆さんで協力しながら、広場の景観を維持していくことが重要です。使い勝手がよく、地域の人たちに喜んでいただくような、そういう再開発を目指しましょう。

様々な報告をいただきました。それぞれについて課題もありますが、なるべく早く解決できるように頑張ってください、よろしくお願いいたします。

3. 閉会

【事務局】

以上をもちまして本日の幹事会を閉会いたします。