

駅西ブロック 第31回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成28年1月15日（金）午後1時半～3時
開催場所	仲一会館
出席者	【部会役員】阿部部会長、飯田副部会長、金子副部会長、望月役員、山崎役員、山本役員 【事務局】 十条まちづくり担当課：岩本課長、徳田主査、荻野主事、根本主事 十条駅西口再開発相談事務所：内田所長、木下主査 コンサルタント：野口、川田、藤巻、三田村（まちづくり研究所）
参加者	16名（部会役員を除く）
議題等	議題 ○前回の振り返り ○まち歩きの内容・目的説明 ○現地調査 ○発見したことや課題の共有 ○今後について 【第31回駅西ブロック部会（開会）の様子】 【まち歩きの様子】 【まち歩き報告発表の様子】

議事要旨

-----駅西ブロック部会長あいさつ-----

前回ブロック部会では、空家対策ということでディスカッションしていただきました。実際に歩いて、目で見て問題点を探そうということになりました。まちのことを知っている方々が集まっていたので、問題点を出していただきたいと思います。時間の制約がありますが、よろしくご協力をお願いします。

○ 議 題

配布資料に沿って、ブロック部会担当コンサルタントより以下を事前説明いたしました。

-----前回の振り返り-----

- ・家の近くの空家などは把握しているが、ブロックが1つ離れてしまうと把握できていないことが分かった。
- ・空家でも人がよく通るところなどはそれほど危険ではない。道路事業にかかる方達の代替地のための空家探しであれば一生懸命になるし、意見も出ると感じる。
- ・空家、特に賃貸の場合は見つけるのが分かりにくい。借り手がなくなってくるというのは周囲にとっても気になる場所ではあるので、SOSを出すところを何らかの形で調べられればよいと思う。
- ・本当に困っている人というのは、固定資産税など支払えず滞納しているだろう。そういうところから北区で調べて探していくべきだ。
- ・個人の財産権の問題があるので、勝手に危ないところをシール貼りする事はできない。
- ・空き店舗を商店街で利用するための原資としていただきたい。
- ・再開発や道路整備で立退く方の転居先として空家を活用してほしい。
- ・十条の密集地域には、思いっきり走る場所もボールを投げる場所もないので、トレセン通りの走る十条の空家対策には、是非オリンピックの競技にからめたスポーツスペースを多く望みたい。

-----本日の内容・目的説明-----

今回のまち歩きのは、まちづくり用地（道路事業の代替地、広場・公園用地など）として活用できそうな可能性のある箇所を調査することです。空家及び空き店舗についても、今回歩く中で気になる場所があれば確認ください。

-----質疑応答-----

【参加者】空家かどうかというのは、その場所がきちんと税金を納めているかどうかにもよる。税金を納めていて今は一時的に住んでいないというところを、歩き回って勝手に空家だと言ってしまうのは、問題が生じないのだろうか。

【北区】今回発見したところを空家として特定はしません。空家として考える可能性がある、ということを今回出していただいた上で、区で空き家調査に取り組む部署へデータとして反映していきます。情報漏洩等がないように、皆さまの方にもご協力をお願いしながら今回取組ませていただきます。

す。

【コンサル】前回机上天にて意見が出された場所などは、当方にて事前に歩いてきまして、明らかに人が住んでいる箇所などについては除外させていただきました。また、ポストにガムテープが貼られていて住んでいないだろうと思われる箇所でもカーテンなどは掛かっていたりするなど、判断が難しい箇所はかなりありました。いろいろな事情があるので空家かどうかの確定はできませんが、気になった場所で構いませんので、今回見て回ってください。地図上で、塗りつぶしてある箇所は空家の可能性がある家で、枠のみのマーキングは駐車場や更地の箇所となります。見て回った限りなので、ここが活用できる場所という訳ではありませんので、あらかじめご留意ください。

-----まち歩き（5コース）-----

- ① 十条仲原2丁目 （十条仲原2丁目全域）
- ② 十条仲原1丁目A （十条仲原1丁目15、16、22、23、24、25番地周辺）
- ③ 十条仲原1丁目B （十条仲原1丁目2～13番地周辺）
- ④ 上十条2丁目A （上十条2丁目24、30番地周辺）
- ⑤ 上十条2丁目B （上十条2丁目7～16、21～26番地周辺）

-----発見したことや課題の共有-----

各コースからの発表

～十条仲原2丁目～

空家のように空家でないところ、人が住んでいるところもあった。近所にいてもなかなか把握できない。今回は電気のメーターなども確認してみた。

現在駐車場に利用している敷地もあって何か利用できないだろうかという意見も出た。

空家だからすぐに取り壊せということではなくて、防犯の意味では残すべきところもあるのではと思うようなこともあった。

～十条仲原1丁目A～

普段あまり入らない路地をできるだけ回った。よく知っている地域ではあるが、やはり見た目と異なるところもあり、空家と思われるところに人が住んでいたりと、今日回って、初めて分かった空家もあった。

商店街に関しては、空き店舗もあり、なんとか活用できないかという意見があった。

駐車場が住宅地の割には多いという指摘があった。家（敷地）が狭い場合は、自宅に置けない車を駐車する方のニーズがあるのではないかという話があった。

戦前からあった道路で、戦時中に強制疎開道路（フジサンロードの延長）となり家が撤去され、戦後そこに家が建ち並び、道路が直線でなくなってしまったという経緯をご年配の方から伺った。

～十条仲原1丁目B～

前回の意見交換では、空家が2件、空地が2件出されていたが、実際歩いてみると、住んでいないが管理されている空家も結構あった。新築でまだ3年ほどだが、人が住んでいないというところもあった。空地では分譲中の土地もあった。

活用方法という点では、道路が広がるなどの様々な課題や状況がある中で、小さくてもこの地域に住み続けたいというのが地域の皆さんの気持ちであった。

～上十条2丁目A～

地元から1人しかいなかったのので道案内をして、商店街も含めて回った。昔、店舗があった場所が空店舗になっているが、誰が管理しているか分からない。1号店2号店と閉店して長い間空いているが、非常に間口も大きく2階まで使える広い店舗であるため、なかなか入れないというのが現状で、使われていないのではないかな。

空家と書いてあるところで短期貸しとして利用されているところでは、建替えした際の仮場所として貸しているケースが多い。長期貸しはしないという大家さんの考えがある。そういうところは管理されているので問題ないと思う。

十条銀座商店街の中には、建物自体が古く、大家さんも危ないという認識があり、建て直すなら全て建替えたいという建築物がある。しかし1階は一部店舗として利用あり、2階は外国人が住んでいる。家賃が安いので外国人の需要があり、なかなか出ていかないので建替えは難しいようだ。

地図で赤印のところは古くて非常に危ないということで、代替地には難しいと思った。集合住宅を建てるには狭すぎるし、一軒家であれば可能性はあるが。この地域には集合住宅として活用できる広さの代替地は少ないのではないかな。ただ1軒広い家があり、人の出入りを見たことがないので多分空いているのではないかなと思われるところがある。今日も外から見たがかなり埃だらけになっていた。ここなら集合住宅を作れるのではないかなと思う。

～上十条2丁目B～

表札があるが住んでいない、住んでいないがたまに植木を手入れしにくる、もしくはポストに転居先を記載している空家などもあった。住んでいるが古くて若干危険と思われる家もあった。プロットされているところ以外にも今回新たに2件空家を見つけることができた。

-----今後について（北区より）-----

今回の調査を踏まえて北区でも改めて見て回ります。また、挨拶で申し上げたように、問題点は住宅課など庁内横断的に取組まなければなりませんので、今回いただいた情報を共有しながら、こうしたまちの問題の取組に活用させていただく予定です。

例えば建物の除却や土地の取得などが、我々の方でも可能になるように、具体的には道路事業の代替地など少しでも貢献できるように、我々の部署でも今後取組んでいきますのでお待ちください。また、共同建替えや防災広場の敷地という部分でも防災まちづくりに資するように努めて参ります。当然、地元意見を踏まえながら、東京都の方にも情報提供を併せて行います。

なお、行政としましては、東京都の73号線事業や北区の主要生活道路及び地区幹線道路の整備も進めています。全体としては、住宅総合整備事業を面的にやっていますし、不燃化特区ということで新たな取組も始めています。こうした様々な事業に有効に活用していきたいと思います。

-----閉会：駅西ブロック部会長あいさつ-----

限られた時間でしたが、たいへん有意義な集まりになったのではないかと思います。今回調べていただいた空家以外にも、我々町会内の地主さんで、現在駐車場になっているが共同住宅にしたら活用できるか、という相談を受けました。地主さんがそう考えてくれるのはありがたいので、東京都や北区が協力してくれれば、代替地や共同住宅の可能性は大きく、ありがたいお話だと思います。

空家は、まちづくりの観点からも、日頃生活する中で防犯・防災上からも、放っておいては危ないというものなので、みなさんで情報共有してまちづくりに活かしていければと思います。

本日はありがとうございました。

以上

駅西ブロック 第32回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成28年3月2日（水）午後8時～10時
開催場所	上十条区民センター「上十条ふれあい館」第1ホール
出席者	【部会役員】 阿部部会長（十条仲原一丁目町会長）、飯田副部会長（十条銀座商店街振興組合理事）、望月役員（上十条二丁目町会長）、山崎役員（十条仲原2・4丁目町会長）、山本役員（いちよう通り十条駅西口商店会長）、石原役員（十条富士見銀座商店街振興組合理事長）、保坂役員（東京家政大学総務部長） 【事務局】 十条まちづくり担当課：岩本課長、徳田主査、荻野主任、根本主事 十条駅西口再開発相談事務所：内田所長、木下主査 【コンサルタント】 川田、藤巻（まちづくり研究所：ブロック部会担当） 牧野（LAU公共施設研究所：地区計画担当）
参加者	31名（部会役員を除く）
議題等	議題 駅西地区の地区計画及び関連する都市計画変更素案について 報告事項 1. 前回のまち歩きによる現地調査の結果について 2. 補助第85号線都市計画変更素案説明会の概要について 3. 十条地区まちづくり基本構想の修正について 4. 十条駅西口再開発事業の状況について  【第32回駅西ブロック部会の様子】

議事要旨

-----駅西ブロック部会長あいさつ-----

前回の部会では、まちづくり用地の代替地確保に向けた空家調査を行いました。その後、現状と課題を共有するために意見交換を行いました。本日は、駅西地区の地区計画及び関連する都市計画変更素案について説明があります。昨年度は、地区計画で定める予定の制限項目や地区区分に話がありました。今回は、一步踏み込んで地区計画に併せて変更が考えられる都市計画変更素案についての説明が中心となります。報告事項として、当地区に関連するまちづくりの取組みについて情報提供があります。盛りだくさんの内容で説明が多く恐縮ですが、まちの中には賛成反対を含めて色々なご意見があることをご理解いただき、スムーズな進行にご協力を宜しくお願いします。

○ 議 題

-----駅西地区の地区計画及び関連する都市計画変更素案について-----

配布資料及びスライドに沿って、地区計画担当コンサルタントより、以下の項目に沿って地区計画素案及び関連する都市計画素案について説明いたしました。

- ・地区計画とは：まちの将来像を実現する地区計画
 - ・地区計画の区域：上十条2丁目、十条仲原1・2丁目の十条駅西口地区地区計画を除いた区域
 - ・名称：(仮称) 十条駅周辺西地区地区計画
 - ・面積：約24.5ha
 - ・地区計画の目標：①にぎわいの拠点としての地域のにぎわい活力の維持向上、②補助73号線の整備に併せた延焼遮断機能の確保、③木密市街地の改善による良好な住環境の形成
 - ・土地利用の方針：地区の区分（十条銀座周辺地区、85号線沿道地区、住商共存地区、73号線沿道住居地区、住居地区、環7沿道地区）
 - ・地区施設（地区の整備に必要な身近な道路、公園、広場など）の整備の方針
 - ・地区整備計画：建築物等に関する事項「建築物等の用途の制限」「敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限について」「形態又は色彩その他の意匠の制限について」「垣又はさくの構造の制限について」／土地の利用に関する事項「緑の保全と緑化推進」
 - ・地区計画を実現するしくみ
 - ・地区計画の策定にあわせて変更する都市計画等の素案
- ①建築物の構造の制限の見直し→防火地域 ②建築物の高さの最低限度等の見直し→高度地区、用途地域・容積率等の見直し、日影規制の見直し
- ・今後の予定：原案の公告・縦覧→案の公告・縦覧→都市計画審議会（都・区）→決定・告示

補足説明として、区より以下の説明をいたしました。

- ・地域の大きな課題として、補助73号線にかかる方の代替地がないということに関しては、地区計画では対応できないが、地区内に住居や店舗を確保すべく誘導するという部分について、都市

計画の変更や地区計画の策定により、可能な限りの対応をすべく、昨年半年以上をかけて東京都と調整しながら素案としてまとめ、本日お示しできる状況となりました。

-----質疑応答-----

【参加者】住民の声として、都市計画の変更をお願いしたい。補助73号線が必要ならば地下化にして、同時に埼京線も地下化にして、地上に73号線や延焼遮断機能、防災用の緊急車両の通行を兼ねる道路を通す。同時に耐震化・不燃化を計画の中に入れる。確実に30年以内に首都直下型地震がくる確率が70%あると言われているので、いつできるか分からない計画では困る。地区計画の内容として、建物の高さとか色とか限られているのかもしれないが、耐震化・不燃化を制限項目に盛り込んでほしい。また、賑やかさを醸し出すため、今以上に十条駅に車を入れない、バス通りにも入れないようにしてほしい。町田市では歩行者天国を兼ねているそうだ。

【北区】 ①補助73号線の都市計画と昨年2月に決定したJR埼京線の立体交差化については、区では回答しかねる内容なので、東京都の担当部署へ伝えていきます。②地区内建築物の耐震化・不燃化は、確かに重要なまちづくりのテーマです。ただ地区計画は、未来恒久的にゆっくりとしたまちづくりで改修していくものです。早急にという意味では、東京都とともに取組んでいる不燃化10年プロジェクトの不燃化特区において、既に導入している戸建建替促進事業や、73号線沿道において今後予定している都市防災不燃化促進事業といった、沿道の建替えが促進するような助成制度を入れながら地区の耐火建築物を増やしていく取組みをしています。③賑わいのために車両を入れてほしくないというご意見については、木密地域解消のために必要な程度的生活道路を整備していきます。そして、車両の通行については、実際の道路整備に伴い、地域の方々の意見を踏まえて、実際の速度制限を設ける等、場合によっては道路構造や交通標識を設置するなどの対応を進めていきたいと考えています。

【参加者】85号線は、すでにJRが高架になるということで、拡張工事は必要ないと思う。どうしても必要なら理由を説明していただきたい。跨線橋を作るということでその測道として整備が必要だという説明を受けているが、JRが高架になるなら必要ないだろう。地区住民は生活再建ができないと言っている。第五小学校の説明会では、85号線が渋滞しているという話だったが、それは、踏切が原因であり、踏切がなければ渋滞しない。また、73号線が家政大学の手前で終わっているが、環七から入ってきた車が余計に混雑するので、早くに中山道17号線までつなげていただかないと抜け道がなくなる。85号線の費用をそちらの整備の費用に回してほしい。補助73号線ができれば、85号線はあまり利用されなくなると思う。北区の中央公園の南側に広い道路があるが、交通量が少ないので、そこにつなげるように整備しないと73号線を作ったら渋滞するだろう。85号線の対象は上十条一から上十条三丁目のみなので、不要であるならば、町会皆で反対をする。

【北区】 85号線については後の報告事項で触れていきますので、今は地区計画及び都市計画の変更についての質問をお願いします。

【参加者】資料4頁目の地区計画の目標のところ、「賑わい活力の維持向上」だが、賑わい活力と

は何か。

【北区】 活力というと漠然としているが、この地域の持っている商店やそこに集う人々などをイメージしています。ただここではまだ案としても固まっておらず漠然としていたので、商業だけを示すことができなかったのが、活力という言葉で示させていただきました。

【参加者】 十条銀座商店街を中心とした商業的な活力・地域経済を維持向上するために色々な事業をやって地区を高めていこうということだと思う。商売をやっている立場からすると、賑わいの活力というのは、お店の場所や営業を続けることだけではなくて、一番大事なのはお客さんである。お客さんというのは、今ここにいる方々がお客さんであって、例えば、今住んでいる方々100人が引越しても、これから新しく200人が来るから良いだろう、というのではお客さんにはならない。長年培ってきた人間関係であったり商売上の努力であったりから、個人商店というのは活力を得ている。小さい商売だと、5人～10人のお得意さんがいなくなるだけで死活問題となる。今回事業を進めるにあたって、ある時期2、3年の間にこれだけ大きな事業が一度に起きて、500人、1,000人とお客さんがいなくなるとして、3年間耐えて新しいお客を待ってくれと言われても、3から5年耐えるだけの体力はない。こうした事業をどうコントロールしていくのが、非常に大きな問題である。それぞれの事業主体が異なるが、それぞれが好き勝手なスケジュールで退去せよと言われて、危険な事故も起きる可能性もある。各々の計画が勝手に一人歩きして、人が退去し、代替地もなく、回りは工事現場だらけで景観もみっともなくなる。それで3から5年耐えろと言われても、閉店する店舗が増え活力は失われたままとなる。それは活力を維持向上する足かせにもなり、地域活性化のために、色々なことをしなければならず資金をつぎ込むことになる。地域の賑わい活力を維持し、色々な事業をコントロールするのは、北区だと思う。新しい考え方をもって取組まなければ、この地域の活力を維持することも向上させることもできなくなるだろう。

【北区】 連続立体交差化が計画されると、東京都・JR・北区の三者が一体となる事業になります。ただ事業主体は東京都であるし、再開発事業は民間となります。すでに事業決定（補助73号線）している主体も東京都になります。一体的というところでは北区がコーディネートし、まちづくりを俯瞰して皆さんと話し合いながら進めていきます。ただ、どうしても事業がそれぞれ国や東京都、区の予算を講じる中で、各事業主体が早期にしなければならないこともあります。どこまでできるか分からないが、協議会の活動とともに北区が主体となってやらなければならないと思っています。この後報告します、「十条まちづくりの基本構想」をベースに、各事業主体と区がコーディネートして、「賑わいとやすらぎをかなでるまち十条」を将来像として実現に向けて取組みたいと考えています。

【参加者】 例えば、人口の問題として、この商圈エリアでどれだけ人口が減り経済的インパクトがどれだけあるか、試算した上でそれぞれの事業を考えているのか。環境アセスメントもあるが、そういうことも事業の影響評価の1つなので、現状とその過程におけるインパクトを考えて、それをする覚悟が北区にあるのかをお聞きしたい。

【北区】 国の事業として社会資本整備総合交付金というものがあり、交付金とはパッケージとな

るもので全体的な計画として、密集事業や再開発事業などまとめて国から補助金の交付を頂いています。正直なところ、計画は机上論的な部分もあります。まちづくりのハード部分ではなく、具体的な商圈含めた内容は不十分な点が多々あり、道路事業においても多くのご指摘を頂いているので、地区計画の中でも特に地域密着型の商業を意識して、力を入れて表現し、「にぎわい活力」という言葉を考えさせていただきました。今後、北区としてどれだけできるか分からないが、商業を含めて生活をないがしろにして事業を進めていくわけではないので、今後の宿題とさせていただきます。再開発事業につきましては、再開発組合の方で商業施設を含めて考えていくこととなります。連立については、高架化の都市計画素案があるので、今後JRも商業展開は考えていると思うので、その段階での計画が出されてくるだろうと思います。パッケージ、全体というのは難しいが、事業ごとに商業含めた考え方は区でも聞き取りして、将来の商業というものをなるべくソフトランディングするように計画を作っていきたいと思っています。

【参加者】活力というのは、店舗でもなければエリアでもなくて、お客さんだということだけは理解してください。

【参加者】十条銀座のお客さんに聞いたが、10人の内9人が駅前に再開発ビルは要らないと要っている。これだけのものを作るのにいったい幾らかかるのか、いくら税金を使うのか。十条を壊さないでほしい。雀の涙をもらって立ち退きされる人の気持ちを考えてほしい、自分ならできるのか考えてほしい。そもそも代替地などないのに、空家対策など意味がない。北区長を一度呼んでほしい。「高齢者が住むなら十条が一番」と言ってほしくない。現実には高齢者を追い出しているのではないか。莫大な血税を使ってだれもこんなものを作ってほしくない。

○ 報告事項

以下の項目について、区より各々概要を報告しました。

----- 1. 前回のまち歩きによる現地調査の結果について -----

前回までのブロック部会で空家問題を扱ったが、その背景は、こうした道路事業や代替地確保の1つとして取組みました。北区でも全庁的取組みとして、既存の事業を使いながら、「空家対策の推進」ということで、平成28年度予算のプレス発表した内容を説明しました。

- ・適正管理の利活用を建築行政・住宅行政で取り組みます。
- ・老朽空き家除却支援まちづくり推進事業を、まちづくり担当で進めていきます。
- ・密集事業地区かつ不燃化特区内では、代替地や広場用地としての跡地利用ができるなど一定の要件を満たす場合は、現在の限度額が160万のところを500万円まで助成限度額を拡大します。

----- 2. 補助第85号線都市計画変更素案説明会の概要について -----

1月29日・30日に王子第五小学校で行われた東京都の説明会の概要について、東京都作成のパンフレットに従い、説明しました。変更内容は大きく2点あり、①構造の変更（JR埼京線及び補助73号線との交差部において、高架構造を平面構造にする）、②区域の変更となります。

整備効果としては、地域の防災性の向上、快適な歩道空間と自転車走行空間の創出、まちづくり

を掲げています。

----- 3. 十条地区まちづくり基本構想の修正について -----

来年度修正行う十条地区まちづくり基本構想の修正ポイントについて説明しました。不燃化10年プロジェクトやJR埼京線の十条駅付近連続立体交差化計画等を反映し、時点修正を行いながら、来年度末までに修正版の発行を予定しています。

----- 4. 十条駅西口再開発事業の状況について -----

都市計画決定後施行予定者である再開発準備組合が、工事費の高騰などによる事業計画変更の見直しを行っていました。昨年6月に事業計画案等が取りまとめられました。準備組合では、事業計画認可と再開発組合設立に向けて地権者から合意書を取得する等の認可申請に必要な手続きを進めています。

再開発事業の概要（平成26年12月の報告から変わった点）について、施設計画が、地上37階地下3階が地上40階地下2階に変更となりました。建築基準法の改正や共有フロアの見直しがあり、延べ床面積も変更になりました。公共施設整備として地下自転車駐車場の機械方式をオートリターン方式に変更して面積が縮小されました。今後の予定については、前回報告と変更はありません。

----- 質疑応答 -----

【北区】 先ほどの質問で補助85号線に関する質問にお答えします。1点目の補助85号線の目的について、整備の効果の資料で説明しています。踏切が無くなれば渋滞が解消されるので、85号線の整備は必要ないというご指摘でした。整備効果の1番目として「地域の防災性の向上」では、道路を広幅員にすることで、建物の不燃化更新だけでなく、道路単独で早期に延焼遮断機能の確保ができることとなります。また、無電柱化により電柱倒壊の心配がなくなります。2番目として「歩車分離」として、自動車と自転車をそれぞれ分離し、教育施設や病院施設がある中で、ピーク時の利用者と通勤者の空間と安全が確保されます。最後の「まちづくり」では、東西方向の歩行者ネットワークの軸として、駅周辺の回遊性や交流機能の向上に役立つこととなります。

これは素案になるので、都市計画の手続きの中で意見書を出せるタイミングがあるので、意見を出していただくことができます。そうした生の声は、都市計画審議会にて伝わり、審議の材料となります。その内容が、最終的には事業を決定する者が決定告示をする、スケジュールとなります。

質問2点目の補助73号線が家政大学で終わっている現行案について、北区も東京都も道路ネットワークを考える上での必要性は認識しています。東京都は計画道路の整備する優先順位の見直しをしており、現在第四次優先整備路線を公表しパブリックコメントを集約しています。

補助73号線の特定整備路線は、家政大前から環七までは既に事業化されていますが、さらに南側の部分については、第四次優先整備路線の位置付けにはなっていません。従って、今のところは10年先の計画になります。更に南側の豊島区では、補助73号線が特定整備路線として優先的に進めています。間の区間については、補助87号線という道路が北区と板橋区にまたがる道路としてあり、

両区で鋭意整備を進めています。これらがそれぞれネットワークとしてつながってくると、73号線も重要な道路の位置づけになってくることになります。

東京都では3つの道路の整備効果を視点に都市計画の素案として規定の幅員30mで示しています。今後の連続立体交差化計画と併せて都市計画案で一体的でまとめた形のパッケージとして説明させていただき、その後都市計画の法定手続きに入ることになります。その中で皆さまのご意見をいただく機会を設けます。73号線につきましては、計画用地の中ではもう少し先の事業化となり、環七の北側についても第四次優先整備路線の候補に上がっていないので、現状としては現区間の特定整備路線の部分を集中的にやっていくことになります。

【参加者】今説明されているが、補助73号線があたかも決められているかのようだが、73号線の経緯として、昭和21年に戦災復興院が計画した道路であって、それを認めた当時の内閣総理大臣の当時の原図がなければならないが、どこにもない。それを東京都は整備しようとしている。73号線をベースにした都市開発をしているが、本当にこんなことがあってよいのでしょうか。法律にないものをやろうとしているのは、法律違反である。こういう計画をこういう道を作るべきなのかどうか、もう一度まちの皆さんと論議する必要があるのではないか。埼京線の高架の問題も西口再開発事業の問題もそうだと思う。西口再開発ビルは140mがいつの間にか147mとなっている。

【北区】 1点目の戦災復興院の話は、現在補助86号線に係争中ですが、戦災復興で計画されたものがほとんどです。東京都からは、計画決定時の関係図書が現在不存在と聞いています。ただ、都市計画決定された区域については、きちんと都市計画区域と重ね併せて図示した関係資料を十分に継承して行っていると聞いています。継承した上で事業化しています。従って、補助73号線に限らず都内至る所の道路事業を同じように継承して進めているということで認識しています。

【参加者】日照権や騒音や風の問題など色々出てくると思う。そういうものを加味して検討していかないと、まちの開発でなくおかしいことになると思う。

【参加者】この会の運営方法について前から質問しているが、住民の方たちがフリーに色々と疑問点等を話して、素人の我々に対して区の方々が説明しながら、十条のまちをどうするか深める必要があると思う。前回空家の調査があったが、その後に85号線の拡幅の話題が出た。部会長に聞きたいことは、85号線のことを聞いていながら空家の話題をブロック部会でしたのか。

また、コンサルの方に聞きたいことは、1つの土俵を作ってそこで話をするのは一定の方向に決まってしまうので、フリーな形から柔軟で色々な意見を集約しながら方向を作るのが普通の形であると思う。部会で空家を取り上げたの時の意見交換でも1つの土俵を先に作ってそこから始めるという方法は、皆さんの経験からいって正しい方法なのか。

もう1点は、先ほど道路ネットワークの話が出たが、道路ネットワークの発想は東京都にもないはずである。73号線については安全ということが視点になっているはずである。道路ネットワークはどこから出てきたものなのか。

【北区】 基本的に道路は道路ネットワークなしに考えていることはありません。戦災復興院で昭和21年に大きな道路のネットワークの計画が立てられています。それを前提に、事業化するに当た

っての主旨としては、東日本大震災を契機とした新たな木密事業での対策として、道路整備を挙げたということではありますが、昭和21年からの道路の持つネットワークの機能は一貫して変わっていません。第四次の中での計画も道路ネットワークを念頭にしています。

【参加者】 そうであれば、昭和21年の道路ネットワークの計画図を見せてください。

【北区】 それについてはここでは割愛させていただきます。また、運営方法については、全体協議会では十条地区の防災まちづくりについて考えていくことが前提としてあります。ハード部分が出てくることが多いので、フリートーキングではなかなか困難であるという認識の元で、部会長に相談しながら進めさせていただいています。今回のような説明会のスタイルがよろしくないというご指摘もありましたので、今年度は色々やらせていただきましたが、今回のような地区計画及び都市計画の変更というのは、区域全体の大きな話となるので説明会のような形式で進めさせていただきました。

【部会長】 こうした事業というのは町会がやるのではないので、皆さんが知らないということは私も知らないことなので、皆さんと一緒に聞いて、意見を言える場を設定することが私の役目と認識しています。都市計画変更の素案が説明できるならば、必要に応じてやっていただこうと考えています。町会長だから賛成・反対ではなく、都や区がやることを説明していただき、自由に意見が言える場を今後も随時作っていきたいと思います。ただ時間の制限もあり、なるべくまとまった質問なりをしていただけるとよろしいかと思います。本日は説明が多かったため、自由討議の時間が少なかったとは思っています。

85号線についての説明会開催については、空家の話題の前か後かはよく分かりませんが、空家については地区内にたくさんあり、壁が崩れそうな古いものもあつたり、なんとかしてほしいと言われてたりすることもあるので、防災・防犯上も空家のことを考えることは大事なことを思っています。道路の問題でも代替地として活用できる場所があれば良いと思うし、空家対策はやってほしいと思っていたので、まちを歩いて意見交換したのは良かったと思っています。

【参加者】 フリートーキングの場をできるだけ作るという発想はないだろうか。必要な部分で説明は必要だが、こうして説明ばかりされる運営の方式は、住民の意見が反映されるのだろうか。

【部会長】 どうしても説明しなければならない部分があるので、説明は必要だと思います。例えば皆さんのご意見を言うだけが良いかどうかというのは、なんとも言えないが、変更があることについては、説明はしてもらわねばならないし、それを踏まえて質問や意見を出してもらうことは必要だと思います。皆さんのご意見が言える場をこれからも作っていきたいと思います。

【参加者】 以前区長のまちかどトークの中で、赤羽に道路ができたり、再開発がされたりして、その結果として周りも高い建物が増えてきたために日影になり、日影になったところの人がどんどんいなくなってしまった。引越して知り合いがいなくなってしまったということだ。高さの上限を制限するようなものを作ってほしいと要望されていた。そういう赤羽の状況を知りながら、十条では何も手を打たないで、日影規制では緩和して逆の方向にしようとすることはやめていただきたい。

また、先ほど住民の意見書が反映されるというような話があったが、実際に住民の意見書が反映された例を教えてください。その場合、どれ位住民の反対意見があったのか教えてください。

【北区】 コンサルタントについては、区との委託契約の中で様々な行政関係のものや個人情報があります。この場で応える立場ではないのでご容赦いただきたい。区から部会長へ相談しながら、部会運営について進めています。その方針に基づいてコンサルタントには様々な資料作成をいただいています。

都市計画に関する住民意見の反映については、今回示した地区計画の素案については、これから都市計画案を出して意見を頂くことになります。先行して岩槻街道の補助83号線の北地区で、来週地区計画の告示を予定していますが、そのプロセスの中でも賛成意見・反対意見をいただき、都市計画審議会に諮って都市計画決定をします。都市計画審議会の中では、学識経験者や地域の代表の方、区議会議員、行政の代表の方など様々な方々で議論されて決定されていく状況です。

【北区】 日影規制緩和の点については、この地域の道路整備等色々なインフラの話が出てくる中で、道路整備の受け皿となる住居や店舗等の確保が必要になるという事柄に対して、都市計画の変更を通じて誘導することを目指しています。緩和については、当然法の中で定めている受忍限度というものがあるので、そこを超えるようなものではありません。個人個人で日照等に関する生活の受忍限度が異なることはありますが、法の中で最低限の基準は担保して、且つ紛争面については、都も区も10mを超える中高層建築物の場合の紛争については、所管の部署でしっかり対応して当事者の間に入ってやっていきます。

-----閉会：駅西ブロック部会長あいさつ-----

本日予定していた内容は全て終了しました。今年度最後の駅西ブロックについてはこれで終わります。来年度につきましても、運営方法については検討して随時開催していきたいと思います。

本日はありがとうございました。

以上

駅西ブロック 第33回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成28年12月21日（水）午後8時～9時45分
開催場所	上十条区民センター「上十条ふれあい館」第1ホール
出席者	部会役員：阿部部会長（十条仲原一丁目町会長）、石原副部会長（十条富士見銀座商店街振興組合理事長）、望月役員（上十条二丁目町会長）、山崎役員（十条仲原2・4丁目町会長）、山本役員（いちょう通り十条駅西口商店会長）、上福元役員（十条銀座商店街振興組合理事）、保坂役員（東京家政大学総務部長）、大塚役員（王子第五小学校PTA会長） 事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、徳田主査、根本主事 十条駅西口再開発相談事務所 内田所長、木下主査 十条駅西口再開発準備組合 菊池氏、川畑氏、高橋氏、 藤本氏、小笠原氏、 コンサル：立野（都市計画同人）
参加者	26名（部会役員を除く）
議題等	1. 報告事項 (1) 補助73号線沿道地区都市防災不燃化促進事業の導入について (2) 十条駅西口再開発事業の進捗状況について



【第33回駅西ブロック部会の様子】

議事要旨

----- 駅西ブロック部会長あいさつ -----

本日の部会では、全体協議会事務局である北区からの提案を受けて、新たに補助 73 号線沿道に導入された、建替えに関する助成制度「都市防災不燃化促進事業」と、進捗に変化があったと聞いている十条駅西口再開発事業について、報告していただきます。

両方とも、十条地区の不燃化を進める上で大切な事業となりますので、この機会に、ぜひご理解いただければと思います。

また、まちの中には、色々な意見があることをご理解いただき、限られた時間の中で、スムーズな進行にご協力ください。宜しくお願いします。

○報告事項

----- 補助 73 号線沿道地区都市防災不燃化促進事業の導入について -----

配布資料及びスライドに沿って、コンサルタントより、以下の内容項目について説明がありました。

- ・ 都市防災不燃化促進業の趣旨
- ・ 補助 73 号線沿道地区の不燃化促進区域について
- ・ 都市防災不燃化促進業の助成対象となる耐火建築物について
- ・ 都市防災不燃化促進業の助成金の構成と内容
- ・ 建替えにおける都市防災不燃化促進事業助成金の利用イメージ
- ・ 助成金を受けられる方の要件
- ・ 助成の対象とならない建築物

補助 73 号線沿道地区の不燃化促進区域は、平成 28 年 10 月 3 日に防火地域及び最低限高度地区の指定が都市計画決定した区域とのことでした。

----- 十条駅西口再開発事業の進捗状況について -----

再開発準備組合が本組合の設立に関する認可申請を北区に提出したとのことで、以下の項目について、スライドに沿って、再開発準備組合より、説明がありました。

- ・ 今後の再開発事業の手続き（予定）について
(組合設立認可及び事業全体のスケジュール案、事業の流れと生活設計検討のステップ)
- ・ 駅前の整備イメージについて
(歩行者動線の計画、自動車動線の計画、自転車動線の計画、広場の配置と空間イメージ、広場の利用イメージ、広場活用の事例)

○質疑応答

-----補助 73 号線沿道地区都市防災不燃化促進事業について-----

【参加者】不燃化促進事業は悪いことではないが、違和感を感じる。沿道の不燃化を進めたいのであれば、この事業は自己資金があって建替えできる人を対象としており、自己資金がなく、建替えができない人にとっては、いつまでたっても、建替えができない。

本来は、自己資金がなく、建替えができない人への対応を行なうべきではないでしょうか。何らかの対応があれば、お聞かせください。

【北区】道路整備にかかわらず、補償金も得られない方に対して、北区では特別な対応制度は持ち合わせていません。ご高齢で、自己資金がない方に対しては、一定の条件はあるものの、住宅支援機構等に支援策があると聞いており、こうした機関をご紹介しますことはできます。

自己資金問題から建替えができない方については、北区から、国・東京都に対して、現状を伝えながら、新たな支援策が出てくることに期待したいと思います。

【参加者】行政側が、どこにどのようなお金を使うのかの問題だと思う。不燃化助成はありがたいとは思いますが、助成がなくても、建替えできる方しか利用しないと思う。

【北区】もちろん、この助成金額だけで建替えができる訳ではないことは重々周知しています。ただ、事業期間が限定されており、自主的な建替えに加え、不燃化促進のための材料として捉えて、設立された事業であるものとご理解ください。

【参加者】最低限度高度地区の問題で、土地の一部だけが最低限度高度地区に入る場合は、どうなるのか。

【北区】敷地の中で、最低限度高度地区がかかっている部分に建っている建物部分については、最低限度高度地区の制限が適用され、最低限度高度地区がかかっていない部分に建っている建物部分については、最低限度高度地区の制限は適用されません。同じ敷地内でも、建物の建っている場所が、最低限度高度地区内を跨がるか否かで異なります。具体的な状況をお教えいただきたいと思います。

-----十条駅西口再開発事業の進捗状況について-----

【参加者】私は反対している訳ではないが、住民主体でやってもらいたい。現在、地価が下がっている中で、こうした都市計画事業を行なうことで、地価の下げ止まりとなることは分かっている。しかし、駅前にバスが入ってこない場所は十条しかないので、もう一度練り直してもらいたい。どうせやるのならば、百年の計をもって、十条を再生するような気持ちでやってもらいたい。

【北区】現在、バスを運行している国際興業から、駅前に乗り入れたいとの要望はございません。ただし、補助 85 号線、補助 73 号線、区道を通して駅前ロータリーにバスが入れる空間は整備することになっています。駅前再開発の権利変換、補助 73 号線の整備、補助 85 号線の都市計画変

更の手続き、JR 埼京線十条駅付近連続立体交差事業の都市計画決定の手続きが進み、十条が大きく変わっていく中で、国際興業側がバス路線について、更に考えていくことに向かうかと思えますので、北区としても、より快適な駅前となるように、検討させていただきたいと思えます。

なお、北赤羽駅でも、再開発に伴いバスロータリーを整備したものの、同じバスの運行会社である国際興業側としては、定時性が保てないとのことで、駅前には乗り入れていません。バス利用者の需要があれば、駅前への乗り入れも考えられると思えますので、今後、国際興業側と話し合うことになろうかと思えます。

また、周辺の大規模施設への送迎バスの乗り入れも考えられると思えますので、その点については、各大規模施設との話し合いになります。その他、二系統ある北区のコミュニティバスもご紹介します。皆様にとってより良いものとなるように考えていきたいと思えます。

【参加者】平成 24 年 3 月の十条地区まちづくり構想では、区のシンボルとして再開発ビルを中心とし、業務系・住宅系建築物の高度利用と書いてあったが、平成 24 年 3 月の別の資料では、駅のシンボルで、高層タワー型の建築物と変わっている。なぜ、高層タワーと表記されているか分からない。事業開発資金として、115.7 億円が公共的な資金、ビルを建てる資金として 115.7 億円が使われている。再開発ビルの問題については、準備組合ができる時に、駅西ブロック部会で取り上げるはずであったが、あまり取り上げられていない。再開発組合の事業と言われるが、これだけの公的資金が使われるのであれば、公的なものと捉えていただきたい。

今後、地元民に対して、どのような対応をするのかを教えてください。当該権利者の 2/3 にあたる準備組合員 78 人の資産合計による保証や、1 住戸あたりの 5 千万円前後の販売価額を計算していくと、支出バランスでとれると思われるが、デベロッパーなどの利益がでないこととなり、考えづらい。

また、駅前の空間、防災機能の強化、商店街の賑わいを維持する観点から、埼京線を地下化すれば、空間が確保され、防災機能が高まると思う。このようなことを踏まえ、現行の再開発事業を見直し、新たな再開発事業を地元の意見を踏まえ、検討していくべきだ。

【北区】十条地区まちづくり基本構想は、平成 17 年に策定し、その後、平成 24 年 3 月に改正し、「十条駅西口は土地の有効・高度利用によりオープンスペースを確保するとともに、北区におけるにぎわいの拠点のシンボルとなる高層タワー型の施設建築物を民間活力により建設し、駅前広場、道路、駐輪場を整備します」と、展開すべきまちづくりとして記載させていただいています。

記載内容が違うと言われた資料は、再開発準備組合が作成した事業概要パンフレットであり、十条地区まちづくり基本構想の内容を分かりやすくコンパクトにまとめた表現かと思えます。まずは、まちづくり基本構想があって、再開発準備組合としては分かりやすい表現で表示させていただいたもので、言葉の受け止め方でそのような奇異に感じられたものかと思えます。

十条駅西口の再開発事業は、第一種市街地再開発事業ということで、民間組合の施行となっております。北区の地下駐車場や広場・道路をはじめ、東京都の補助 73 号線や 85 号線の公共施設

整備も含まれておりますが、これらの整備も民間施行に含まれており、事業費については、区や都に係る部分に管理者負担金や補助金という形で資金を投入し、整備するものです。ご指摘のように税金が投入されるため、公共性が高いとも言えますが、あくまでも事業主体は民間によるものであることをご理解いただきたいと思います。

事業費試算を色々とされた中で、当然、デベロッパー側も再開発における保留床の処分による事業性がなければ、成り立ちませんし、参加される権利者の方も権利変換計画に対する理解があってこそだと思います。再開発事業については、北区をはじめ、東京都でも審査を行なっている所であり、事業性があることを確認した上で、事業計画の公告・縦覧を行なうこととなります。

埼京線の抜本的な見直しのお話ですが、平成 24 年 10 月に再開発を含む都市計画を決定しており、この時の都市計画を変更しない限りは、このままです。また、埼京線関連では、補助 85 号線と埼京線の鉄道附属街路、都市計画の手続きとして、公告・縦覧を行い、意見をいただいています。現在は、鉄道の連続立体交差事業に関する環境アセスメントの途中で、終了後、都市計画の手続きを踏んでいく予定になっています。補助 73 号線の都市計画に重ねる形で、次の都市計画事業が連動しており、これらの都市計画事業を踏まえて、将来のまちづくりを示し、これらの都市計画を進めておりますので、補助 73 号線の都市計画そのものが変更されない限り変わりません。

色々な観点から、ご提案は良いかと思いますが、これらの手続きを踏まなければ、変えることはできないことをご理解ください。

【参加者】この部会の進め方として、部会長さんはどのようにご理解されているのでしょうか。前回の議題として上がっている項目について、議論する場をなぜ設けられなかったのか。

【北区】幹事会のなかで、今年度の取組について、話し合い、決めさせていただいています。特に、ブロック部会の中では、十条地区全体に係る問題から取り上げることとなっています。

具体的にご指摘のあった、十条地区まちづくり基本方針の修正、補助 85 号線都市計画変更素案説明会の概要の情報とともに、十条駅西地区の地区計画の変更素案に関する情報提供させていただいた次第です。十条駅西地区の地区計画の変更については、ブロック部会で、事前の情報提供だけであったが、地区計画の変更については、別途説明会等も開催してきました。十条地区まちづくり基本方針の修正や補助 85 号線都市計画変更素案については、他のブロック部会と連動して、情報提供を行なっている次第です。

【参加者】平成 26 年度のブロック部会で、区からの説明が多く、議論する時間がないとの話があり、27 年度の幹事会に諮るとの回答であったが、そろそろ回答をいただきたい。

【北区】区の一方向的な説明に終始するのではなく、参加された方々の話し合いの場とすべきのご指摘もあり、幹事会に議題を上げたものの、十分な議論が行なわれていないのが現状です。前年度からの議題として、幹事会に諮りましたが、時間的に十分に対応できなかった状況です。

【部会長】町会や商店街の役員として、仰せつかっているものの、我々に聞かれても答えられないものばかりです。我々の立場としては、まちの皆さんが知りたいと思う事柄を説明していく場の

提供を念頭に置く次第です。

道路整備に係る地権者の方に声をかけて、町会会館に集ってもらい、説明を受けるとともに、意見を出してもらおう等の対応をしています。

場の提供が私どもの責務ではあると思いますが、意見を吸い上げていく場は提供しますが、詳細な説明にまでは対応しきれない。我々としては、皆さんからの誤解が生じないように、区に対応をお願いしています。ご参加できる方のご事情も踏まえて、駅西ブロックは駅西ブロックとしての場、町会単位で行なう必要があれば、町会単位での対応と考えていきます。

【参加者】なぜ、幹事会の了解がないと、フリートークができないのか。

【北区】協議会には会則があり、会長・部会長、各役員からなる幹事会、各ブロック部会、総会という形からなり、各ブロックの取組については、予定として、幹事会に諮ることになっているものと明記されている。

各ブロックの動きについては、一度幹事会に諮る必要性があり、その中での協議結果で方向性が決まるため、部会長をはじめ、事務局としてもその流れに従う必要性が生じます。

【参加者】都市計画施設の都市計画決定に至るまでの議事録等の公開、都市計画決定に至る議員などのブロック部会への出席を求めたい。

【北区】都市計画決定に関する問題は、事業主体が東京都や北区であったり、十条駅西口再開発事業であれば民間等となっており、誰が決めたのかといえば、事業主体が決めたものです。

ここの議事録の公開となれば、行政機関の場合は、情報公開請求となり、予算問題であれば、議会における予算請求に関する情報となります。

また、都市計画道路の問題では、東京都の都市計画審議会に諮って対応するものであり、議員や学識経験者の方の意見により審議されております。こちらについては、経過年数により閲覧はできないものがありますが、ホームページ等でも公開されています。

議員の方の参加ですが、地区に関連する議員の方はオブザーバーとして、開催に関する案内は行なっております。

-----閉会:駅西ブロック部会長あいさつ-----

今日は、ありがとうございました。役員の立場としては、相応の対応は行なっているつもりですが、今後も、どのような進め方が良いかを検討していきたいと思います。第33回駅西ブロックを閉めさせていただきます。本日はありがとうございました。

以上

駅西ブロック 第34回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成29年3月23日（木）午後8時～9時30分
開催場所	上十条区民センター「上十条ふれあい館」第1ホール
出席者	部会役員：石原副部長（十条富士見銀座商店街振興組合理事長）、望月役員（上十条二丁目町会長）、山崎役員（十条仲原2・4丁目町会長）、山本役員（いちょう通り十条駅西口商店会長）、上福元役員（十条銀座商店街振興組合理事） 事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、徳田主査、荻野主任、根本主事 十条駅西口再開発相談事務所 内田所長、木下主査 コンサル：立野（都市計画同人）
参加者	21名（部会役員を除く）
議題等	1. 報告事項 (1)不燃化特区の取組状況について (2)十条駅西口再開発事業の進捗状況について (3)十条地区まちづくり基本構想の修正について 【第34回駅西ブロック部会の様子】

議事要旨

-----駅西ブロック部会長あいさつ-----

本日の部会では、全体協議会事務局である北区から、不燃化特区の取組状況、十条駅西口再開発事業の進捗状況、さらに、十条地区まちづくり基本構想の修正についての報告があります。

なお、まちの中には色々な意見があることをご理解いただき、限られた時間となりますが、スムーズな進行にご協力ください。宜しくお願いします。

○報告事項

-----不燃化特区の取組状況について-----

配布資料及びスライドに沿って、北区より、不燃化特区の取組状況について説明がありました。

不燃化特区の取組状況では、制度改正を行った「不燃化建替え促進支援」について、また、同じく制度改正を行った「老朽建築物除却支援」について、さらに、北区が取組む道路整備事業である「地区幹線道路及び主要生活道路」について、以上3点の報告がありました。

1点目の「不燃化建替え促進支援」では、制度改正前は、建替え後の建築物が長屋及び共同住宅を除く建築物が対象でしたが、制度改正により、建替え後の建築物が長屋及び共同住宅を含む建築物まで拡大されました。

2点目の「老朽建築物除却支援」では、助成金額の上限が160万円であったものが、一定の要件を満たす再建築可能な土地に建つ老朽空家で、除却後の土地を北区に売却された場合、助成限度額が500万円まで増額になりました。

3点目の「地区幹線道路及び主要生活道路」については、不燃化特区制度による東京都の支援策を北区が活用し、「不燃化建替え促進支援」、「老朽建築物除却支援」を行うと共に、地区幹線道路及び主要生活道路の整備に取り組んでおります。北区は、各道路沿道の土地・建物権利者との勉強会等を通じて、区が考える道路線形の最適案を提示したのち、地区幹線道路及び主要生活道路1号線については、用地測量説明会並びに補償に関する用地説明会を開催し、調査にご協力いただいた土地・建物権利者の敷地及び建物を対象に、調査に取り組んでいます。また、主要生活道路2号線については、用地測量説明会を開催し、今後用地測量実施に向けて個別訪問を踏まえ、調査にご協力いただける敷地から測量に取り組みます。

なお参考となりますが、不燃化特区に関する事項として、現在、上十条2丁目、十条仲原1・2丁目の十条駅西地区が不燃化特区に指定されていますが、今後は、中十条1丁目の一部、中十条3丁目全域、及び岸町2丁目の一部地域へ、密集事業の重点整備地区を拡大するとともに、これら駅東側の地区まで不燃化特区の範囲を拡大し、「十条駅周辺地区」とする予定です。

○質疑応答

【参加者】 仲一会館の前の主要生活道路整備については、幼稚園や児童遊園が面しているため、子供が道路に飛び出して危険であることから、道路を拡幅した場合、交通事故が発生する危険性が高まる。そこで、十条分室の西側にある道路を拡幅した方が良いと思うが、どのように考えているか。十条分室の西側にある道路をバス通りまで繋げる道路の拡幅整備であれば、東西への消火活動が可能となる。

【北区】 主要生活道路整備に関する勉強会においても、拡幅整備の対象となる道路は、他の路線で検討すべきとのご意見をいただきました。決定した主要生活道路1号線には、地区幹線道路に接続させるうえで、既存の道路幅員の広い区間もあると同時に、沿線に区有施設が3箇所あります。区としては、地区住民の方への影響を最小限に抑えることを前提に考えております。現在、沿道権利者宅等に個別訪問を行い、道路整備の必要性や、補償等についてご説明している所です。もちろん、沿道権利者の方からは、なぜこの道路なのかとのご意見もあり、区として、この段階で全ての方から賛成していただいているとは考えておりません。ご納得いただくためには、測量調査や補償算定を行ないながら、個々の権利者の生活再建策を検討する必要があると考えます。なお、沿道施設からの子供の飛び出し問題への対応については、地元警察との調整を行ないながら、道路設計を進めたいと思います。

【参加者】 主要生活道路整備における事故防止の問題については、ライジングボラードを設けて、緊急車両以外は進入できない工夫も必要かと思う。あるいは車道の狭窄やハンプ（路面に設ける突起部）による速度制限の工夫も考えられる。

【北区】 車両の速度制限を行なわせるための工夫については、道路設計に反映できるものは、地元警察との協議を踏まえて、考慮していきたいと思います。

【参加者】 拡幅路線の変更は考えてもらえるのか。現在は、構想であり、明確に決定したものではない。

【北区】 現時点では、当初の案通りに進めさせていただきたいと思います。東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」は、平成32年度までとなっており、このプロジェクトの一環として、主要生活道路の整備を推進している所であり、現時点では、追加の拡幅路線までは考えられない状況です。各路線ともに、都市計画決定したものではないものの、これまでに勉強会などを通して、意見調整をさせていただいた背景もあり、たとえ任意なものであっても、道路整備における目的や効果を考え、話し合いを進めるに際し、区としては、具体的な内容をお示しする必要があります。そうした中で、路線がその度毎に変わったのでは、理解を得ることもできないと考えます。

-----十条駅西口再開発事業の進捗状況について-----

十条駅西口再開発相談事務所より、十条駅西口再開発事業の進捗状況について、説明がありました。

十条駅西口地区市街地再開発事業は、平成28年12月に北区へ、再開発組合設立の認可申請書が提出され、北区にて事前審査後、認可権者の東京都へ12月中に提出いたしました。現在は、東京都による本組合設立に向けた認可手続き中である。認可手続きは、都市再開発法で「事業計画の縦覧」と「意見書の処理」が定められており、事業計画の縦覧が1月4日～1月18日、意見書の処理が1月4日～2月1日に行なわれ、現在は、口頭意見陳述を希望された方への対応を行なっているとのことでした。これらの認可手続きを経て、東京都から再開発組合の設立認可の告示がされ、再開発組合が設立された時には、東京都公報や北区ニュースで確認していただきたいとのことでした。

-----十条地区まちづくり基本構想の修正について-----

区より、十条地区まちづくり基本構想の修正に関する報告がありました。

平成24年1月に木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針が東京都から示されたことにより、今後、必要に応じて、本構想の加筆修正を行なうとしており、まちづくり手法・事業の追加などと上位計画の改定、事業の進捗状況を反映した時点修正を内容として、「十条地区まちづくり基本構想」を修正するとのことでした。

今月、東京都が十条駅東地区（上十条一丁目、中十条一丁目の一部、中十条二・三丁目、岸町二丁目の一部）を不燃化特区に指定する予定とのことでした。

平成29年4月に、「十条地区まちづくり基本構想（修正版）」については、北区ホームページ等で公開する予定とのことでした。

○質疑応答

【参加者】平成24年度の改訂内容を教えてほしい。また、十条西ブロックでは、昨年2月に、基本構想の時点修正について話があったが、なぜ、他のブロック部会では話がなかったのか。パブリックコメントなど、住民の意見を聞く機会を設ける必要性はないのか。

【北区】平成24年3月改定の「十条地区まちづくり基本構想」では、東京都の「防災都市づくり推進計画」の位置づけが変わったほか、環七北側の区域まで「十条地区まちづくり基本構想」のエリアに入ったためです。各ブロック部会によって、早急にご報告すべき事項が異なるため、報告事項が異なります。特に、十条西ブロックについては、密集事業なども事業終了しているため、他のブロック部会での取組みをご説明した中で、「十条地区まちづくり基本構想」の修正作業について、ご報告した次第です。平成24年3月の改訂版には、必要に応じて、本構想の加筆修正を行なう旨をお伝えしています。構想の根幹となる方針等については、平成24年度の改訂版

の主旨を堅持し、時点修正のみとなるため、パブリックコメントは実施していません。

○報告事項以外の質疑応答

【参加者】ブロック部会は、住民と区の共通理解を得るための場として、幹事会が部会での議題や開催の有無について決定するとあるが、現状の体制だと、共通理解を得るのが難しいと感じる。幹事会の構成員を含め、現状の体制を見直すべきだと思うが、お考えを聞きたい。

【北区】ご存知の通りブロック部会の運営は、「十条地区まちづくり全体協議会」の規約に基づいて進めているものです。事務局としては、本日のご意見も含めて、平成29年度の幹事会でご報告いたします。

【参加者】延焼遮断帯の形成は、道路整備だけでは難しく、建物の不燃化があって初めて実現できる。道路整備には避難路としての機能もあるが、避難路は、現状の道路でも十分ではないのか。都や区が、道路整備を行っていくのであれば、住民の理解を得られるように根気強く取組んでいくべきだ。

【北区】区としては、ブロック部会のみならず、各事業に係る町会や商店街など、必要に応じて住民の方々との話し合いの場は設定しており、ご指摘の通り何度も議論を重ね、理解が得られるように取組んでいくべきと思います。

【参加者】補助73号線の整備にあたって、平成27年事業認可されて2年経過しても、このような状態である。地元の理解が必要ではないのか。

【北区】木造住宅密集地域の改善にあたっては、住宅市街地総合整備事業を導入する以前から取り組んできた中で、東日本大震災の教訓から、東京都が木密地域不燃化10年プロジェクトの取り組みを進めるとのことから、補助73号線を特定整備路線に位置付けさせていただきました。当初、ブロック部会にて補助73号線の整備を議題とした際には、参加者が少なかった経緯もあります。しかし、整備の必要性から、事業認可された訳です。事業認可から、まだ目に見えた進展はないように感じられるかとは思いますが、1つ1つ着実に進めている状況です。街路事業は東京都が進め、沿道のまちづくりについては北区が進めて参ります。多くの方々にご理解をいただくため、再開発相談事務所に相談窓口を設置しておりますので、補助73号線の関係権利者の方々の相談をお受けしています。

【参加者】他に道路整備の話はあるか。東十条駅に降りていく細長い商店街の拡幅の話が出ているとの噂がある。坂下の方でも道路整備との話があるようだが、本当なのか。

【北区】東十条駅北口に繋がる個所については、沿道のまちづくりとの観点から共同化のまちづくりを東京都と北区から投げかけを行い、勉強会を開催しているが、道路整備に伴い、立ち退きを強制するものではありません。83号線ブロックでは、岸町二丁目のまちづくりを進めるにあたり、道路の拡幅整備の必要性を説明させていただいています。

【参加者】都議会の予算委員会で、都知事に賛成派の陳情書は届いているが、反対派の陳情書は届いていないとのことだった。区から都に確認してもらいたい。

【北区】東京都の予算特別委員会で、そのようなやり取りがあったことは聞いているが、詳しい状況、その中身や、陳情書の取扱いの状況については、承知しておりません。東京都へ直接確認していただきたい。

【参加者】協議会という名前となっているが、この協議とはどのような意味か。日本語では、話し合いと思うが。

【北区】まちづくり協議会の会則等で、協議という定義は決めておりません。目的としては、区域内にお住まいの住民及び関係者が、十条地区に関連する地元町会、商店街、PTA等を中心に、まちづくりの方向性を協議することにより、理解を深め、まちづくりの円滑化を図るものとあります。その文脈の中での協議となります。主旨としては、その通りかと思います。

【参加者】話し合いの結果が出ていない中で、事業が進んでいることはどうしてか、疑問に感じる部分がある。幹事会での開催時間、会合の中で、全てを話し合うことは難しいと言われているが、町会あるいは商店街ごとに話し合いの進め方について、考えていただきたい。

【北区】皆様からいただいた意見を参考にさせていただきます。

【参加者】幹事会における議事録についても、内容を明確にして、公開してもらいたい。

【北区】事務局として、今のご意見は幹事会に諮ります。

【参加者】道路整備等に直接係る権利者以外への働きかけも必要ではないか。また、十条銀座商店街にスプリンクラーはあるのか。希望として、スプリンクラーを設置してほしい。

【役員】スプリンクラーはありませんが、消火器があります。

【北区】道路整備等に直接係る権利者以外への働きかけも必要ではないかというご意見ですが、直接事業に係る方のみならず、周囲の方への周知も行なっている所です。定期的な情報提供としては、ブロック部会などで努めていきたいと思います。

【参加者】現状の主要生活道路1号線の計画を見直し、先ほど提案した西側の道路を拡幅する案について、区は検討してもらえるのか。

【北区】計画した路線を変更する考えはありません。整備プログラムに基づき、整備を進めていきますので、ご理解とご協力をお願いします。

-----閉会:駅西ブロック部会長あいさつ-----

今日は、ありがとうございました。

以上

駅西ブロック 第35回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成29年12月19日（火）午後8時～9時半
開催場所	上十条区民センター「上十条ふれあい館」第1ホール
出席者	【部会役員】阿部部会長（十条仲原一丁目町会長）、上福元役員（十条銀座商店街振興組合理事長）、染谷役員（上十条二丁目町会長）、山崎役員（十条仲原二・四丁目町会長） 【事務局】岩本十条まちづくり担当課長、市川、井越、徳田、木下、濱崎、小栗 コンサルタント（まちづくり研究所）：川田、藤巻、小池 【オブザーバー】野口区議会議員 十条駅西口地区市街地再開発組合事務局：鈴木、菊池、小笠原
参加者	10名（部会役員を除く）
議題等	議題 ○十条駅西口再開発事業に伴う駅前広場の使い方について 報告事項 ○JR埼京線（十条駅付近）連続立体交差化計画および関連する道路計画の都市計画決定について 

議事要旨

-----駅西ブロック部会長あいさつ-----

今日は師走のお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。これより第35回駅西ブロック部会を開催いたします。本日は十条駅西口地区市街地再開発組合の方にも来て頂いておりますので、十条駅西口再開発事業に伴う駅前広場の使い方について、地元の方ならではの忌憚ないご意見を頂ければと思います。その後事務局から、JR埼京線十条駅付近立体交差化および関連する道路計画の都市計画決定について報告等があります。限られた時間ではありますが、スムーズな進行にご協力をお願いいたします。

○ 議 題

-----十条駅西口再開発事業に伴う駅前広場の使い方について-----

■各グループの発表

【Aグループ】

- ・十条固有のイベントである、盆踊り等の祭り、商店街が行っているイルミネーションは今後も続けていきたいのだが、それが引き続き行えるのだろうか。また、広場を使ってイベントを行う際に申請許可を受けなければならないが、警察などに掛け合うことは難しいため、区の方ですんなり許可が降りるような仕組みを作ってほしい。
- ・個人的意見だが、もし駅前広場が使えない場合は、地域の為に再開発ビルの駅前広場内のスペースをどのようにしたら簡単に利用できるのか、そういった条件等も再開発組合から出してほしい。
- ・これからのまちの顔、イメージという視点では、子供たちを増やすという観点が必要だろうという意見が出た。具体的には、駅前に子供が遊べる様な施設や、子育てのお母さんの授乳施設、おむつを交換するための場所などが必要ではないかという意見が出た。
- ・駅前広場にバスやタクシー等は入れずに、補助85号線にモータープールや車が通れるスペースを設けるべきだ。
- ・私は、商店街で活動していて毎年イベントを開催しており、このイベントを楽しみに沢山の人が来てくれている。しかし、フジサンロードの拡幅がされてしまうとイベントができなくなってしまう為、新しい駅前広場でも同様のイベントが開催できるように検討してもらいたい。

【Bグループ】

- ・一番ネックなのは、再開発のために大勢の人間が立ち退きをしなければならないということだ。この会場に地権者がいるかは分からないが、立ち退いた地権者はどこへ向かえば良いのか。多大なお金を使ってこんな開発はやめてほしい。十条というこんなにも良い街は他になく、多くの人はこのままでよいと思っている。

(コンサルタントから補足)

- ・賛否含めて色々な意見が出た。大型店舗が欲しいという意見もあった一方で、そのような建物ができてしまうと商店街も町も潰れてしまう、といった意見も出た。
- ・共通していた意見は、盆踊りは長く続けてきたまちの文化だから残して欲しいという点と、「お富士さん」が素晴らしいという意見があった。そういったまちの文化という観点から、駅前広場だけでなく、大きな目で十条をより良くしていきたいという、皆さんの共通の思いがあった。
- ・広場の検討にあたっては、これだけ大きなボリュームの建物が建つのであれば、平面イメージだけでは把握しづらいため、立体模型で説明して欲しいという意見が出た。

○報告事項

----JR埼京線（十条付近）連続立体交差化計画および関連する道路計画の都市計画決定について----

配付資料及びスライドに沿って、区よりJR埼京線（十条付近）連続立体交差化計画および関連する道路計画の都市計画決定について説明した。

-----質疑応答 -----

【参加者】都市計画で決定された埼京線の高架化の話だが、ここに至るまでに住民の意見をどのように吸い上げたのかをお聞きしたい。以前各町会でご協力いただき立体化についての署名を東京都へ出しているが、その時には構造については何も記載していない。しかし北区議会が「構造については問わないで立体化をお願いします」という議会決議をしてしまった。私たち署名している人たちは過去からの経緯で、当然線路の地下化という大前提の議会決議があったわけで、それに基づいて署名をしている。しかし、いきなり北区議会は「構造を問わない」と議事録に残されている。どうしてそうなったのか説明いただきたい。

もう一点は、73号線は70年間放っておかれた。70年間東京都の都合でやらなかったのであれば、これから70年間は地権者の都合で放置して頂けるような権利や義務が当然許されると思う。住民の考え方はきちんと吸収されているのだろうか。

【北区】

1点目の埼京線の立体交差化についてお答えします。これまでの経緯ですが、平成27年2月に都市計画素案の説明会、平成28年10月に都市計画案の説明会を開催しております。また、その間にも十条地区の様々なブロック部会において報告し、皆さまの意見を伺っています。

区議会については、確かに昭和58年に「地下化促進」の決議をしておりますが、平成26年には「構造を問わない」ではなく、「適切な構造形式により早期に事業化」と決議しております。なお、構造形式につきましては、事業主体である東京都が高架方式と地下方式について比較検討を行い、高架方式が最適であると判断しました。区といたしましては、平成26年の区議会の決議等を踏まえ、東京都の判断を尊重する考えです。

住民の意見をどのように吸い上げたかについては、先ほどご説明した説明会等に加え、区の将来像を北区都市計画マスタープランにおいて定めておりますが、この計画を定めるにあたっては、パブリックコメントを実施すると同時に、北区全域にわたって説明会を開催し、ご意見を伺っています。なお、マスタープラン2000では「地下化を目標」という表現でしたが、マスタープラン2010では「鉄道の立体交差化を実現する」との表現にしています。従いまして、北区ならびに区議会は、それぞれ皆様のご意見を踏まえた上でマスタープラン策定や決議を行っております。

2点目の補助73号線についてですが、補助83号線（岩槻街道）同様に多くの都市計画道路が戦災復興の昭和21年に決定し、それから数十年にわたって制限をかけてきました。これは補助85号線についても同様です。補助73号線につきましては、木造密集地域の十条地域については、早期の防災性の改善が必要ということで取り組んでまいりましたが、東日本大震災を踏まえて、東京都が新たに木密地域不燃化10年プロジェクトを出し、その中で特定整備路線という、今までの都市計画路線と違う位置付けで今回事業化しているということです。かなり長期にわたる将来的なまちづくりで、都市計画道路というものは、10年を見据えて見直し等行っておりますので、その見直しの度に皆様へご説明し、ご意見を頂いて、この計画を継承してきています。今後については次の第五次計画になりますが、また10年を見据えた計画となるので、その都度皆様からご意見頂きながら、東京都全体の都市計画道路のあり方を考えていくことになります。

【参加者】広場の使い方を上十条二丁目と仲原の町会だけで議論しても意味がないように思える。そもそも駅前広場は誰のものなのだろうか。

また、立体化の話で、詳しくはネットを見てくださいという話だったが、去年の北区民の意向意識調査を読むと、ネットを使える人はまだまだ少ないことが分かる。国の調査でも、ネットから見のではなく、行政からの文章として見た方が信頼性があるという結果が出ている。そういう調査結果を活かして欲しい。

【北区】十条駅西口の駅前広場については、駅西ブロック部会の区域であるため、本日は区域内の皆様に来て頂きました。また、再開発の都市計画決定前には広く説明を行った経緯があります。今後、具体的に事業化の段階では、主体となる組合とも連携を図りながら広く説明をしていきたいと思っています。また、十条地区まちづくり全体協議会のブロック部会としては、関連する活動状況は幹事会の中で各部会長へ年度ごとの活動をご報告し、必要であれば他のブロックでもご報告させて頂きたいと、事務局では思っています。

インターネットについてですが、今回、合わせて窓口もご案内しておりますので、そちらの連絡先にご連絡頂くなど、できる限りご要望に対応していきたいと思っています。全ての方に文書をお送りするには財源も限られていますので、インターネット環境がないような方やご年配の方々については、できる限りご要望に対応させて頂きたいと思います。

【参加者】駅前広場の面積はどのような計算方式によって決定したものなのだろうか。計算方法や乗降客数など数値について、学術的には様々な計算方式があるが、どの方式を用いたか具体的な説明と算出内容の説明をお願いしたい。

【北区】正確に計算方法等をお答えできる準備が本日はありません。きちんとした回答は次回までの宿題とさせて頂きたいと思います。都市計画決定の時に算出した計算方法となります。

【参加者】回答は求めないがお話しさせて頂く。事業によって大勢の住民の立ち退きを迫り、家を取り上げるなど、住民を犠牲にしないでほしい。このままであれば済む話である。

「長生きするなら北区が一番」と区長は言っていたが、自分が集めた年寄りを追い出してどうするのか。私は、ふるさと納税しているが、北区と東京都に税金を絶対に払いたくないという思いがある。自分の納めた税金でなぜ自分の家が壊されなければならないのか。代替地に行ける人は良い。代替地があったのにみんな売り払ってしまった。

駅前に大きなビルを税金で建てても、高齢者は高いビルまで買い物に行かない。1～2年も経てば十条商店街は全滅すると思う。人が来なくなった商店街は商売できない。十条は変わっていないというが、今も良い方へどんどん変わっている。今やっていることは完全にまち壊しでまちづくりではない。

-----閉会：駅西ブロック部会長あいさつ-----

本日は様々なご意見ありがとうございました。今後も皆さんと、十条駅西地区のまちづくりについて話して行きたいと思いますので、協議会の活動についてご理解とご協力のほどよろしくお願いします。

次回のブロック部会は3月頃を予定しております。またお知らせしますので、次回もお集まりいただき、ご意見をいただければと思います。本日は、大変お疲れさまでした。

以上