十条西ブロック　第１回ブロック部会　議事要旨

開催日時	平成17年１2月2日（金）午後7時～8時
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出 席 者	部会役員: 栗橋部会長、石原副部会長、清水役員、丹治役員、唐澤役員 （欠席：引地役員、長谷川役員） 事 務 局: 吉原部長、亀井課長、山本副参事、庄司、米山、戸張、徳田 ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ: アール・アイー・エー　菊川 パシフィックコンサルタンツ　矢倉・桑山・山口
参 加 者	５名
議事次第	１．開会 ２．部会役員等の紹介 ３．全体協議会会長挨拶 ４．議題 (1) 十条地区のまちづくりの進め方について (2) 十条地区まちづくり基本構想について (3) 平成17年度のスケジュールについて

議事要旨

１．開会
　○　吉原北区まちづくり部長挨拶

２．部会役員紹介
　○　役員のご紹介

３．部会長挨拶
　○　栗橋全体協議会会長のご挨拶

４．議題
(1) 十条地区のまちづくりの進め方について
　○　十条地区のまちづくりの進め方について事務局より説明
【意見】
　特になし。

(2) 十条地区まちづくり基本構想について
　○　十条地区まちづくり基本構想の内容について事務局より説明
【意見・質問】
《新防火規制》
（質問）　他の区では既に「新防火規制」を導入している事例も多いのに、北区では何故導入していないのか。
（回答）　今回の十条地区まちづくり基本構想で導入を目標にしているので、本協議会でも議題で採り上げ、検討をしていきたいと考えている。

《事業の重点化》

○　何十年もまちづくりの話が続いているので、実現化にむけて重点を決めてとりかかる必要がある。

《地区内の共同建替事例》

○　地区内で共同建替によりマンションを建設している先進事例もあり、このような事例を地区内にもっと広報してアピールするべきである。

《公務員宿舎跡地の活用》

○　高層マンションや「ふれあい会館」などｺﾐｭﾆﾃｲ施設を作ったらどうか。

(3) 平成17年度のスケジュールについて

○　平成17年度の活動テーマ「防災都市づくりの進め方」とブロック部会の開催スケジュールについて事務局より提案

【意見】

特になし。

■協議のまとめ

○　栗橋会長から、連合町会から区議会へ請願を出し、協議会設立に至った経緯についてあらためて説明があり、十条地区のまちづくりは今がチャンスであること、もっと参加人数を増やす必要がある点が指摘され、機運を盛り立てていくことの必要性と部会への積極的な参加の呼びかけがありました。

十条西ブロック　第２回ブロック部会　議事要旨

開催日時	平成18年2月13日（月）午後7時～8時30分
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	部会役員: 栗橋部会長、石原副部会長、清水役員 （欠席：引地役員、丹治役員、長谷川役員、唐澤役員） 事務局：吉原部長、亀井課長、山本副参事、庄司、戸張 ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：アール・アイー・エー　菊川 パシフィックコンサルタンツ　矢倉・山口
参加者	１４名（部会役員を除く）
議事次第	１．部会長挨拶 ２．報告事項　会報の作成と配布について ３．議題　十条の防災都市づくり「新防火規制について」

議事要旨

１．部会長挨拶

○　十条のまちづくりは今がラストチャンスであり、活発な議論をお願いしたい旨のご挨拶がありました。

２．報告事項（事務局報告）

○　会報の作成と配布について報告されました。

３．議題

○　新防火規制について

配布の部会資料に基づき、「新防火規制」の概要について事務局より説明した後、下記のとおり、参加者より意見や質問がありました。

【主な意見・質問】

（質問）一番心配なのは地震が起きた際の火災で、過去に多数の被害者が出ている。新防火規制は通常の火災に対する備えだが、地震に対する備えとして建物の強化を図るなどの施策も同時に実施することが必要ではないか。

（答え）北区では耐震に対する施策として、来年度から昭和56年以前の建物で耐震診断や補強で必要な費用に一定の補助を出すことを予定している。

（質問）建替の際にセットバックさせられるが、その部分の固定資産税の減免などはないのか。環七沿いでセットバックしたのに固定資産税の減免がなかった。

（答え）幅員4m以上の道路に接道しないと建て替えられない建築基準法第42条2項の該当道路のセットバックについては固定資産税の減免の対象となる。
また、建築敷地内で空地を生み出すためのセットバックは道路にはならないので減免の対象とはならない。

（質問）新防火規制にはどの程度強制力があるのか。都市計画なのか

（答え）都市計画でないが、東京都の建築安全条例に基づく規制なので、今後建替を行う場合には規制の内容に従うことになる。

（質問）準耐火構造にした場合、これまでより費用がどの程度上がるのか。
（答え）どの程度上がるのかは一概にはいえない。

（質問）十条地区全体でどういうまちづくりをやっていくのか見えない。他のブロックでは、どういう形で話をしているのか。
（答え）他のブロックでもそれぞれ部会を開催しており、検討テーマも異なる。
各ブロック部会報が再開発事務所にも用意しているのでご覧いただきたい。

【主な意見】

○　整備すべき道路や細分化されない土地面積など、もっと具体的なまちづくりの目標を作成すべきではないか。

○　新防火規制自体に反対する人は少ないと思われるので、早く導入すべきではないか。

○　密集市街地で不燃化のまちづくりをしている例として墨田区京島地区等があり、十条のまちづくりの参考になるのではないか。見学会をやるべきではないか。

○　地区内に共同建替でコーポラティブハウスを建設している事例もあるので、地区内にもっと広報すべきである。

（まとめ）
部会長より十条のまちづくりの機運を盛り立てていくことの必要性と部会への積極的な参加の呼びかけがあり、閉会となりました。

十条西ブロック　第３回ブロック部会　議事要旨

開催日時	平成18年5月26日（金）午後7時～9時
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	部会役員：栗橋部会長、石原副部会長、清水役員、引地役員、 丹治役員、唐澤役員（欠席：渋井役員） 事務局　：渡辺十条まちづくり担当課長、庄司、徳田 ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：都市計画同人　立野 パシフィックコンサルタンツ　山口 アール・アイー・エー　菊川
参加者	２８名
議事次第	議題 ①地区計画について ②共同建替えについて

議事要旨

【事務局説明】

○地区計画について、コンサルタントから資料説明。

○共同建替えの進捗状況について、区から資料説明。

【第３回十条西ブロック部会の様子】

意見交換

①地区計画について

【部会長】様々な説明を受けたものの、自分が家を建てると思って考えないとなかなか分からない。

【部会員】最近、住宅を建てた際、前面道路が狭隘の２項道路であったため、敷地をセットバックして建てたが、こうした２項道路の後退も地区計画の一部といえるのか。

【事務局】2項道路の後退は地区計画とは別で、元来、幅員が4m以上なければならないと定められている。2項道路は、現在は幅員が4mないものの、建替えに伴い現道の中心線から各々2m 後退させて建物を建てていただくことを条件に道路とみなしているものである。

【部会員】地区計画が定められた後の建築確認までの流れを見ると、地区計画に合っているかどうかの審査はどのような法律に準拠するのか。

【事務局】基本的には都市計画法に準拠して定められる。

【部会長】今までと違う点は、建築確認申請前に、十条まちづくり担当に届出が必要であるということだが、確認が出るまでに時間を要する。

【事務局】地区計画への適合を審査する部分は余計に時間を要する。建築事務所や工務店に建替えを依頼する段階から、地区計画の内容を区に確認するようにすれば、少しは審査に必要な日数を軽減できると思われる。また、建設業者は事前に制限について下調べをするので、期間を短縮できると思われる。ただし、地区計画届出の図面は基本的に建築確認申請に必要な図面とほぼ同じものを活用できるので、別途図の作成を必要とするものではない。建替えの準備には、余裕を持って対応していただければと考える。

【部会長】建築確認が出るまでに約1ヶ月は要する。そうすると地区計画の届出をすることで約2ヶ月は要する。建てたい人は早く対応してもらいたいと思っているので、余裕を持って準備と言われても難しい。

【部会員】住民の要望にもよるのかと思うが、地区計画の内容として2項道路の拡幅程度のものを指すのか、あるいはもっと広い道路の目指すのか、どの辺の道路整備を意図するのか。

【事務局】建築基準法で2項道路の後退部分には何も建ててはいけない決まりになっている。今回の話しは、建物を道路ぎりぎりに建てるのではなく、更に建物の外壁を下げることで、下げた部分を植樹帯にするとか、あるいは歩行者が通れる空間にする事も考えられるので、皆さんの合意がとれれば、地区計画によって、まちづくりのルールにすることを提案している。

【部会長】消防車も入れないようでは問題である。

【事務局】4m道路の交差部では、消防車が曲がれないなどの点から、道路沿いのブロック塀をなくし、建物を少しでも後退しておけば、消防車が入ってこられる。耳慣れない事項が多いが、担当課に質問していただきたい。

【部会員】隣地が不動産屋に売られ、3階建て建売住宅が3件建ち、自宅の塀から住宅までの間隔が 33cm と業者は言っているが、こうした建物は許可されるのか。

【事務局】建築基準法では隣家との距離を何センチ離さなければならないルールはない。そのため、33cm でも家が建てられてしまう。建築確認は降りているので、建築基準法上は問題がないと思われる。こうした問題を防ぐため、例えば隣の敷地から 50cm 離さなければならないルールを皆で決めていくことも必要である。

【部会員】今のままでは、建物までの距離がたとえ 25cm だろうと 33cm だろうと文句はいえないのか。

【事務局】民法では 50cm 下げることを規定しているので、訴訟はできる。

【部会長】もう既に建て始めているものについて、民法で訴えても。

【部会員】まちづくりのルールをとやかく言う一方で、こうした建売住宅を許可しているのはおかしい。

【事務局】資料の 1 頁目にも記載のとおり、法律は全国一律で建築基準法の中には全員が守らなければならない最低限度のルールにしか過ぎない。全国一律にかけられている緩い制限ではこうした問題も起こるので、こうした問題を防ぐため、後から地区計画という制度が誕生した。

【部会長】結局、民法では 50cm 離せといっていても、建築基準法では何も言われていないから許可されてしまう。まちづくりの中できちっと決めなければならない。

②共同建替えについて

【部会長】上十条三・四丁目では 3 件の共同建替えの話し合いが進んでいるが、現在導入されている密集事業は平成 20 年度までであるが、更に延伸を区は考えているようである。また、共同建替えにあたっては密集事業により工事費の 1 割程度が補助されたと聞いている。

【事務局】密集事業のこうした補助は国や都からも出ており、区としては更に延伸していきたいと考えている。

閉会

【部会長】先程、担当課長から話があったように、本日の資料をご覧頂き、分からない点があったら、区に連絡して欲しい。更にまちづくりの検討を進めていくが、自分のこととして、まちづくりについて考えて欲しい。

十条西ブロック　第４回ブロック部会　議事要旨

開催日時	平成18年10月24日（火）午後7時～9時
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	部会役員：栗橋部会長、石原副部会長、清水役員、引地役員 （欠席；丹治役員、渋井役員、唐澤役員） 事務局　：渡辺十条まちづくり担当課長、庄司、徳田 ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ　：都市計画同人　立野
参加者	１５名
議題	上十条三・四丁目地区における地区計画の内容について

議事要旨

説明・報告

○十条四間道路商店会長の交代に伴い、新たに渋井役員が就任。（報告）

○前回部会の質問への説明とあわせ、現在検討中の上十条三・四丁目地区における地区計画の内容について、コンサルタントから資料説明

【第４回十条西ブロック部会の様子】

意見交換

【部会長】疑問に思っていることがあれば、遠慮なくご意見を頂きたい。

【事務局】分かりにくい点も多いと思うので、質問があればお願いしたい。

【部会長】当地域は防災の重点整備地域に指定されており、互いに火を出さない、万一火を出しても隣家に燃え移らないようにする必要がある。

地区計画は基本的に建替えの際に対する制限であり、今すぐに目に見える成果が出るものではない。

前回部会で出されたように、道路後退すべきところを後退しないで建てた場合はどうするのか。

【事務局】区で違反建築への指導を行う。違反建築は全て監視すべきだが、区で完全に監視することは実際には限界がある。
そこで、通常は建築の際に確認申請だけで内容を審査するところを、地区計画を定めて、確認申請前に地区計画のルールに従った計画かを十条担当で事前審査し、ルールに合致した計画でなれければ、確認申請は行えないようになる。計画に関するチェックが二重に行われる。
そうしたことからも、ダイレクトメール等で地区計画に関する意見の収集や周知を行い、多くの方に関心を持っていただくように配慮したい。
【部会長】部会の参加者は防災のまちづくりに関心を抱き、ルールを守る人だが、そうした人ばかりではないので、行政が何らかの具体的な対応をすべきではないか。そうしないとまちはなかなか良くはならない。
【事務局】建替えの際に道路中心線から２ｍ後退しなければならない２項道路については、昭和 25 年に建築基準法が出来、狭い道路など建替えにあわせて解消されつつある。
建替えで建物は下げたものの、後退部分は道路として整備が進まない問題については、土地は個人の所有のまま、後退部分を区で道路に整備する事業を行っている。L 型側溝を入れることで、道路後退部での違反建築を防ぐことにつながる。
【部会員】建主は下げたいと思っても、借地では地主が反対する場合がある。建主に指導しても、底地を持っている地主には直接指導されていない。
【部会員】後退部分の地代も払わされる。地主が関係しないとはいえない。
【部会長】後退部分の税金は減免するのか。
【事務局】固定資産税は減免になるが、地代を減免するか否かは地主と借地権者の問題になる。
【部会員】そうした問題に強制力を発揮できるようにしなければならない。
【部会長】そうした問題についても、消防車が入れない道があるのだから、地域住民の善意で支え合ってもらわないとまちづくりは進まない。
【部会員】区役所通りで、両脇のマンションは建物を下げて建ててあるのに、真中に挟まれた新築マンションは両脇より張り出している事例がある。
【事務局】現在は、地区計画等で制限がないため、道路から建物を下げなければならない決まりはなく、道路斜線内に建物が入っていれば問題とされない。
【部会長】建築課が許可しているのだから、法律の範囲内ではないか。
【部会員】警察の許可は取ってあるといっていたが、工事中は、歩道の半分

ぐらいまで足場が出ているため、通行の障害になっていた。

【部会員】現場作業員が公園のトイレを常に使用していた。

【事務局】通常は、現場内に簡易トイレを設置するか、近隣に用地を借りて現場事務所を設置する場合が多い。

【部会員】工事中は分からなかったが、窓の真正面にクーラー室外機が設置されていた。

【事務局】建築基準法ではクーラー室外機の設置位置まで制限していないので、話し合いで解決していただくしかないのが現実である。

【部会長】そうはいっても、建物が完成しなければ分からない。

【部会員】こうした問題に対応する課は区にあるのか。

【部会長】とりあえず、十条担当へ連絡をいただきたい。

【部会員】町会長の方から伝えてもらうようにしたらどうか。

【部会長】資料の最後の頁にあるように、みんなでルールを守っていけば、すばらしいまちになる。

【事務局】提案内容で大きな項目は、前回部会でも出た話で、境界線ぎりぎりに建築するのではなく、住宅地では互いに 50cm 以上は建物を境界線から離すという項目である。建物メンテナンスの面でも、隣家が火事の際の延焼防止の面でもよりよい効果が出る。

また、燃えにくい建物構造にしていただくことや道路沿いのブロック塀の禁止がある。

最低敷地面積の基準では 80 ㎡を基準とする提案をしている。

150 ㎡では土地の分割はできないが、160 ㎡以上の土地であれば分割は可能である。既に 80 ㎡未満の方は建替えが許可される。

【部会長】建替えを考える人でなければ、実感がわかないかもしれないが、こうしたルールによってまちを良くしていこうということである。

【事務局】もっと多くの方々に理解いただくよう、ニュースやアンケートを配布し、説明会を開催していく。

多くの方々から理解が得られた時点で、法律に従った手続きを進めたい。

まだ、時間はあるので、いろいろとご意見をいただけるとありがたい。

【部会員】4 つの提案内容が堅苦しいので、緑やミニ公園などのまちのゆとりを表現したらどうか。マンションを建てる際は植栽するとよいと思う。

【事務局】地区計画の理念として、そうした事柄は提唱していきたい。

【部会長】皆さんとの合意形成が図られた段階で、法律化するのだから、よく議論しなければならない。次回部会にも多くの方に参加いただきたい。

十条西ブロック　第５回ブロック部会　議事要旨

開催日時	平成19年2月24日（火）午後7時～9時
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	部会役員：栗橋部会長、石原副部会長、清水役員、引地役員、 丹治役員　（欠席；渋井役員、唐澤役員） 事務局　：渡辺十条まちづくり担当課長、庄司、徳田 ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ　：都市計画同人　立野
参加者	２２名
議題	１．上十条三・四丁目地区の地区計画の内容と寄せられたご意見について ２．防災街区整備方針の変更について

議事要旨

説明・報告

○ 平成18年12月に発行された「上十条三・四丁目地区まちづくりニュースNo.21」に掲載された地区計画の内容の一部は、前回のブロック協議会では取り上げられた内容に含まれていなかった内容であったため、その内容について、コンサルタントから説明。

○ 「上十条三・四丁目地区まちづくりニュースNo.21」の地区計画の内容について寄せられた意見について、コンサルタントから説明。

○ 防災まちづくりに関する東京都のマスタープランのエリアを十条全域に拡大する「防災街区整備方針の変更」について、区から報告。

【第５回十条西ブロック部会の様子】

開会

【部会長】長いスパンでの話し合いであり、結果が見えてこないが、民主主義の根幹に係わる議題でもあり、理解を頂きたい。
本日も区長との話し合いで多くの区民が納得できるようなまちづくりを推進してくださいと申し上げてきた。
JR 東日本では湘南新宿ラインの埼京線乗り入れの構想もあると聞き及んでおり、鉄道立体化進展の可能性もある。
そうした観点も含め、今後ともまちづくり活動への理解をお願いしたい。

意見交換

【部会長】上十条三・四丁目は防災の重点整備地区であり、木造建物が多い。４路線は避難道路とのなる関係から、地区計画による安全対策を施そうと考えている。

【部会員】建替えのルール１のホテルに関しては、風俗関係は困るが、普通のホテルも規制するのは厳しいように感ずる。まちの発展を考えれば、環７沿いではビジネスホテルや身障者用のホテルもありえるのではないか。

【事務局】法律上の線引きとして、ビジネスホテルとラブホテルの明確な区分が難しく、地区計画でホテルと記載すれば、ビジネスホテルもラブホテルも建てられなくなる。

【部会員】帝京大学の先生から、なぜ十条には患者さんの家族の泊まれるホテルがないのかと聞かれたことがある。

【事務局】一例として、十条駅前ではホテルの建設を認め、住宅地の周辺ではホテルを規制する考え方もあると思われる。
ビジネスホテルとラブホテルの造作などの観点から区分することは技術的に難しい。区分したとしても、ホテルの経営者次第で、ビジネスホテルがラブホテル化してしまうことも考えられる。経営者の実態を完全に把握することも、地区計画の届出だけでは難しい。
他の自治体でも対策に苦労しており、一定の基準を作っても基準をくぐり抜けるような業者もいる。

【部会員】全てホテルが駄目というのではなく、ある程度の裁量範囲があっても良いように思われる。

【部会員】地震が発生した場合、被害がどれだけ出るのか把握しているか。

【事務局】東京都で地震に関する被害想定を行っている。町丁目単位では明確に数値は出ないが、区単位で被害棟数や死傷者数を出している。

【部会員】木造が多く、道が狭いとなると、全滅する可能性もあるのではないか。道を拡げているが、どうも物事の進捗が遅いような気がする。
燃えない建物にすると言っても、すぐに建て替えられる訳ではない。そうなると、どのように避難したら安全かを考えることが重要だと思う。
【部会長】寝室の周辺では倒れそうな箪笥は置かない、非常持出袋を用意する、火災警報機の義務化による設置など、自分自身で身を守ることが大切。
【事務局】火災が発生した際にどのように燃え広がるかが分かる延焼シュミレーションがあるので、次回以降、これらを活用した意識啓発を考えたい。
【部会員】地震はいつ来るか分からないのだから、ここで迷っている場合ではない。決断と実行の時期に来ていると思う。
【部会長】関東大震災でも、阪神淡路大震災でも、みんなで協力してバケツリレーをして火災から逃れた人たちがいる。いつ起こるか分からないと言う危機感をみんなが持たないといけない。
意識啓発やまちづくりの問題については、まちづくりニュースを 3000 部も配り、区としてはやれるだけのことはやっている。そうした点を考えると、区民の動きや反応が遅いように感じる。
【事務局】今回、地区計画のたたき台を作成した。今後、地区計画の案を作成した段階で地区内の方々にお知らせし、ご意見を頂く予定である。
【部会長】区長には全体協議会に参加している方々の意見を聞けば良いのではないかと区長に言ったが、民主主義の観点から多くの住民の意見を聞くことが大切であり、そのためにはある程度の時間を要すると言っていた。
【事務局】地区計画は権利を制限するものであり、慎重な対応が求められる。即効性のある対応も必要かもしれないが、住民の方々の権利は重要なので、建替えにあわせて、改善を図っていくことを前提としている。
但し、避難に必要な道路の沿道の方々には道路拡幅に理解を得るために話し合いをしているところである。
【部会長】Ｄ路線は、沿道の方々への働きかけを行っている段階である。
【部会員】ルール７の場合に借地への対応はどうするのか。
【事務局】道路用地とする場合には、借地部分も地主さんの所有の底地部分の両方の権利を買い上げる。
Ｄ路線では、区が地主と借地権者と各々交渉している。借地権割合については、区が介入せず、当事者間で決めることとなる。
【副部会長】本日は皆様からの貴重なご意見をいただき御礼を申し上げる。
今後とも、ブロック部会の活動へのご協力をお願いしたい。