

十条西ブロック 第6回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成 19 年 7 月 27 日（月）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、石田、徳田 コンサルタント：都市計画同人 立野
参加者	9 名
議事次第	1. 上十条三・四丁目地区の地区計画素案説明会でのご質問について 2. 共同化の進捗状況について 3. 新防火規制に関するご報告
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） ○ 7 月 6・7 日に開催した地区計画素案説明会の質問内容について、コンサルタントから資料説明 【第6回十条西ブロック部会の様子】	
意見交換 【区】 7 月 6 日と 7 日に開催した素案説明会では、この部会でご議論いただいた内容をご提案しました。当日の説明会には部会に出られていない方々にも参加していただいたほか、電話による問い合わせもありました。 7 つのルールのうち、建替えのルール 2 の敷地面積の最低限度につきましては、厳しすぎると思われるお問い合わせもあり、再度検討することになりました。	

【部会長】

これは建売業者のためのルールですか。

【区】

敷地面積の制限は、ともすれば地主さんの将来の土地利用にかなり影響を与えます。再検討し、新たに提案させていただいた 65 m²を最低限度とした場合、130 m²前後の土地をお持ちの方に直接的な影響が及びます。

例えば、130 m²の土地をお持ちの方であれば、65 m²の2つの土地に分割して建物を建てられます。

しかし、120 m²の土地をお持ちの方の場合には、70 m²と 50 m²の土地に分割すると、70 m²の土地には建物が建てられますが、50 m²のほうの土地は駐車場などには活用できても、建物は建てられません。

130 m²未満の土地をお持ちの方の場合、将来にわたって現在の土地の形状のままご活用するのであれば問題となりませんが、土地を半分に分割して子供さんに譲った場合、建物は建てられない等の影響がでてきます。

【部会長】

建売業者に対するルールばかりでなく、既に土地を持っている人で今後建替えなどを考えている人には影響するルールです。

区の方ではまちの状況を再検討して、65 m²という基準を出してきたので、再度ご意見をお願いします。

【区】

現在、既に 65 m²を下回る方の場合でも、そのままの土地の形であれば、建替えが許可されます。

【部会長】

とすると、新たに土地を分割して建物を建てる時に影響する。。。

【区】

敷地面積の最低限度について、説明会で使った資料がありますので、どのような場合に問題となるかをご説明します。

．．．．．省 略．．．．．

【区】

地区計画がかけられると、建築確認を申請する前に、届出といって担当課で地区計画に適合した計画かどうかの審査を行い、地区計画の内容に適合していない場合には、勧告といって計画の修正を求めます。適合していれば、建築確認を申請していただきます。

いわば二段階の審査を行うことになります。

民間業者にとっても審査は厳しく感じられるところです。

【部会員】

軽自動車しか入らない土地に、駐車場付きの家が建てる業者もいるが、こうした業者も規制すべきだ。

【区】

現在売り出している物件では、52～53 m²の敷地に木造の3階建て、1 階は駐車場とした建物があります。

現在は地区計画がかけられていませんが、65 m²の敷地面積の制限が加えられた地区計画をかければ、こうした建物は建てられなくなります。

更に、隣との境界線から建物は 50cm 離して建てていただくことになります。

【部会長】

防災のまちづくりを進めていこうとしているのだから、理解に欠ける業者は排除する事が必要だ。

【区】

地区計画は都市計画法に基づいて定められます。法律によって決定されることで強制力が付与されます。

土地や建物に関する制限となるため、7 月には素案の説明会、10 月頃には原案の説明会などを通じて、改めて皆様のご意見をお聴きし、必要に応じて再検討・修正を加えます。更に 3 月には都市計画審議会といった学識経験者や都市計画の専門家による審議を経て、都市計画決定されます。

また、建築条例には 6 月の区議会に付議する予定にしています。

【部会長】

都市計画として決定する以前に、こうして皆さんの意見を聞いている訳です。

【部会員】

極端な色遣いの建物はどうかと思うが、とりあえずは周囲との調和を考えるべきだと思う。

【部会員】

私の方の町会でも真っ黒に塗った家があったが、周りからの反対もあり、上から色を塗った例もあった。

【部会長】

色の問題についても、地区計画に入れることはできるそうです。

【区】

景観法という法律が現在できつつある状況で、その法律による規制もかけることができるようになります。

地区計画でも対応できるのですか、強制力を持たせることはできません。

また、色の問題については、個人の好みもあるので、ある程度の幅を持たせた対応となります。

【部会長】

電線の地中化は、広い道路から始めているが、狭い道でも対応の方法はある。

【部会員】

軒下配線の場合、地震で建物が倒れた場合はどうなるのですか。

【コンサル】

軒下配線をした建物が災害を受けてしまえば、電柱と変わりなく、どうにもなりません。

【部会長】

ならば、まだ地中化の方が良いのではないか。

【コンサル】

地中化の場合でも、電線を通して共同溝が被害を受けることも考えられます。

【区】

補助 83 号線については、電線の地中化を予定しています。

現在の技術水準では、地中化を進める場合には、トランスから発せられる熱の問題もあり、3.5m 歩道幅員を基準としています。

国と電力会社で、2.5m の歩道幅員でも可能となるような研究を進めています。

・・・・新防火規制の説明報告・・・・(省略)

【部会長】

助成は上十条三・四丁目に限るのか。

【区】

十条地区全体が対象です。

【部会員】

対象は木造ですか、鉄骨はだめ？

【区】

軸組が木造のものだけです。

地震によって倒壊の恐れの高い、昭和 56 年以前に建てられた旧耐震基準の木造建物だけを対象としています。

【部会員】

早稲田大学で耐震改修の方法を開発したとの記事があり、30～50 万円程度でできるらしい。

【区】

耐震改修の平均的な工事費が 150 万円程度で、耐震改修を手控えてしまう方が多いため、都では現在耐震改修の方法について、民間企業とともに検討を行っています。

【部会長】

区では、耐震診断をやっているのでしょ？

【区】

昭和 56 年以前に建てられた木造建物であれば、区の職員が無料で耐震診断を行っています。

・・・共同建替えの進捗状況説明・・・(省略)

【区】

5番地の共同建替えは、8 月に竣工・引き渡しを予定しており、引き渡し以前に地域の皆様にも見学会を予定していると聞いています。

【部会員】

我が家も優良建築物整備事業を活用した共同建替えであるが、話しがまとまるまでに 4 年間を費やしている。

話しをまとめるまでは大変なのが事実です。

【部会長】

耐震補強や耐火化、共同建替えなどにより、少しずつではあれ、まちは安全になっている。

・・・駅前再開発の状況説明・・・(省略)

【部会長】

JR の駅舎の問題もあわせて話し合いはもたれるのか。

【区】

高架か地下化の問題が明確になった方が、再開発ビルとの関係から好ましいものの、現段階では、鉄道の立体化の話も煮詰まっていないため、駅舎との関係は特に触れることはありません。

【部会長】

準備組合までできたのであれば、地域開発との関係に配慮して、駅舎の問題も触れるべきではないか。

【区】

十条地区のまちづくりが進んでいることを受けて、東京都に区長と議長が訪問し、鉄道の立体化について、更なる協力を要請したところです。

JR の立体化事業については、中央線の事業の目鼻がついたことから、JR でも次の候補地の選定を行いつつあるのかと思います。

【副部会長】

本日は長い時間ありがとうございました。

住民の方々に意見や知恵をだしていただき、より良い十条にしていきたいと思います。

大勢の方々をお誘いの上、ご参加いただきたく思います。

以上

十条西ブロック 第7回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成 19 年 11 月 13 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、石田、徳田 コンサルタント：都市計画同人 立野
参加者	15 名（部会役員を除く）
議題	1. 上十条三・四丁目地区の地区計画原案説明会などでのご意見について 2. 地区計画案の策定について 3. 都市計画決定に向けたスケジュール
議事要旨 説明・報告 ○ 11 月 12 日(金)に開催した上十条三・四丁目地区の地区計画原案に関する説明会の質問内容について、区から資料説明 ○ 地区計画の案と都市計画決定に向けたスケジュールについて、区から説明 【第 7 回十条西ブロック部会の様子】	
意見交換 【区】 防災生活道路 1 号の整備にあたり、建替えに合わせては 100 年かかるとの質問がありましたが、この道路については密集事業による整備を進めているところで、この事業は本来であれば来年度で事業が終了する予定であったものを、あと 5 年間事業期間を延長する予定です。この 6 年のあいだに、補償金をお支払いすることにより建物を建て替えていただくなど、出来る限り整備を進めていく方針であり、皆様にご協力いただきたいと思います。 【部会長】	

上十条三・四丁目地区は震災が発生した際に、大きな被害に見舞われる地区であると、消防や学者が指摘している地区であり、地区計画によって少しでも改善を進めることが大切であるとの考えから、地区計画原案を作成したものです。

スケジュールの説明があったように、段階的に皆さんの意見を聞きながらここまで進めてきた訳ですので、その点をご理解いただきたいと思います。

【部会員】

原案に対する意見書を出したが、地区計画は建替えに合わせたもので完成までには10年先になるか20年先になるか分からないと言われるのに、防災生活道路については6年以内に整備するという。上十条三・四丁目内でみれば、防災生活道路に係わる人は極少数である。その人たちに対して、完成した後の道路がどのようなものかについて話がない。

【部会長】

まちの安全性を向上させるため、どうしても広げなければならない道路がある。道路を広げるにあたっては建替えに合わせて広げるものの、6年以内に了解してもらえれば、補償金をもらって建替えることもできる。

【区】

地区計画の話と、補償によって早急に道路を整備したいという話を、同じ十条まちづくり担当課の職員が窓口となって進めているため、混同しているかと思います。

まず、地区計画は建替えにあわせてご協力をお願いするものです。そうした観点からいえば、原案説明会での質問1のように、建替えに合わせていつ完成するか分かりません。

しかしながら、地区計画としてルールを決定するだけでなく、出来るだけ早く幅員を広げたい道路があります。そうした道路が防災生活道路1号であり、区としては建替えを前倒ししてご協力いただきたと考え、補償金をご用意して少しでも早く建て替えていただけないかと沿道の方々にお話しをさせていただいております。

【部会員】

道路が広がれば生活環境が変わることも予想されるが、一方通行のままなのか。

【部会長】

道路を広げることについての了解が得られるかどうかの段階であり、詳細な道路計画ができていない段階ではないと思う。

【部役員】

他の地区では道路は広げても一方通行で、半分は歩道にしているところもある。

【区】

現時点では道路用地の確保がいつ完了するか予測がつかないため、区としても最終

的にどのような道路にするかの案は持っていません。

ある程度の用地確保が進み、整備に向けた対応が可能となった時点で、案を作成して部会場の場などで皆さんと意見交換をしたいと思います。

一方通行や交互通行にするかどうかは、警察と協議しなければなりません。歩道をつくるか否かについては、幅員 6m 程度の道路では車道と歩道を明確に分けることができませんので、白線を引いて路側帯をつくることになると思います。

いずれにしても、まず道路用地が確保できる公算がはっきりしてから、皆さんとの話し合いをもたせてもらいます。とりあえずは、用地の確保を考えなければなりません。

【部会員】

こうした話も個々にではなく、集まって話し合うべきではないか。

【区】

全体的な話はこのような部会や説明会の場で、プライベートに係わるような内容については個々はお伺いして話をさせていただいています。

【部会員】

平成 6 年頃には、道路幅員は 4m と言っていた。

【区】

建築基準法で定められている道路の最低幅員は 4m ですが、防災まちづくりの話し合いを進めていく中で 6m 必要と言うことでお話しさせていただいています。

【部会員】

最近建てた家では、道路幅員 4m にあわせて 50cm だけ後退したものもある。防災上必要だというのなら、平成 6 年頃からきちっとした対応をすべきではなかったか。

【部会長】

4m で良かったものが 6m となれば問題も起こるが、まちの安全という自分達のことでもあり、出来るだけご協力くださいということです。

【部会員】

地区防災道路 3 号などは広い道路なのに途中から 4m にも満たなくなってしまう。こうした道路も何とかすべきだ。

【部会長】

防災生活道路 1 号は避難場所に向かう道路であり、避難上特に大切な道路だからです。

【区】

地区防災道路 3 号の延長上の狭い道路は、上十条三・四丁目地区から外れている道路であり、今回の地区計画は上十条三・四丁目地区のみのお話です。区としては、十条地区の他の区域にも導入したいと考えていますが、居住者の方々との話し合いが必要とな

るため、今後徐々に進めていきたいと考えています。

【部会員】

4m 道路ではいけないのですか。

【区】

阪神・淡路大震災でも、建物の倒壊などにより道路が塞がってしまうこともあり、6m 道路にしたいと考えています。

【部会員】

敷地面積の最低限度などは長期的な問題であるが、道路の拡幅は短期的で、今直面している問題である。

【区】

前回お話しさせていただいた際には、地区計画の案として将来建て替えるときに道路を広げることには賛成していただけるとのことでしたので、地区計画の主旨はご理解いただけたと理解しておりますが、将来建替える際にご協力いただけるか否かについては、どのようにお考えですか。

【部会員】

自分が建替える必要性が発生した時には協力します。しかし、6 年以内という話が出てくるから、建替える気持ちがないので混乱する。

【区】

区としては、事業制度との関係から 6 年と言うものの、お願いするしかない状況で、6 年以内の道路完成が難しいからと言って、強制的に対応することはありません。

【部会員】

我々が協力できる範囲であれば広げた方がよいと思うので、協力はする。私の意見としては、とりあえず 4m で良いのではないかと考えている。

【区】

幅員 6m の考え方は根拠のある話であり、防災まちづくりを進める上ではどうしても必要なこととして考えています。

【部会長】

まちづくりの中ではどうしても道路整備が一番大切なことであり、更に防災問題が加味されると、幅員 4m の道路と幅員 6m の道路では被害の大きさに違いが生ずる。だからと言って今すぐに道路を広げろと言っているのではなく、6 年以内に協力いただけるのであれば色々な補償による対応が可能だと、区は言っている。区としてはいつ起こるかもしれない地震被害を少なくするために、6m の道路整備を進めたいとしている。

【部会員】

いくら必要だからといっても、住んでいる人達に今すぐ退けといっても無理がある。

ならば、既に道路整備を始めている他の道路を広げた方が良いと思う。

【区】

既に幅員が 6m ある道路としては地区防災道路 1 号があるほか、都市計画道路補助 87 号線がありますが、87 号線は都市計画として決められているため、地区計画では特に指定していません。しかし、駅の方を見ていくと避難場所に逃げるための幅員の広い道路が一本もないため、地区内でもっとも適した道路を防災生活道路 1 号として位置づけました。

【部会員】

加賀中学校と富士見中学校の間に広い道路があるから、それと防災生活道路 1 号を繋げたいとの考えもあるのですか。

【区】

それもあります。ただし、皆さんのライフプランに逆らって無理矢理に建替えを押し進めようとの考えはありません。あくまでも、ご協力をお願いするしかありません。

【部会員】

6 年で協力と言われたのでは、無理がある。

【部会長】

区としては、地域の人達のためでもあるから、いつでもとばかりは言っていられない部分もある。

【部役員】

予算との関係もあるから、いつまでも良いとは言えないのでしょ。

【部会長】

避難場所に近く有用な道路を選んだと言うことであり、かつ今すぐに無理矢理建替えさせて広げようとしている訳ではないことを理解してあげてください。

今建替えが出来ないのであれば、無理に建替えなければならないと言うことではないということです。

【部役員】

今できる人はご協力ください。すぐに協力出来ない人は、将来の建替え時にご協力くださいと明記してもらえればいい。

【コンサル】

意見書に対する回答として、本日の配布資料に明記されていれば良かったということですね。

【部会長】

区の事業の違いを理解してもらうために親切すぎるあまり、かえって誤解が生じている。質問に対する回答ではなく、部会の中でこうした方針になったことを明言すれば、

皆さん納得できる話だと思う。

【区】

口答で申し上げますと、地区計画とは皆さんが将来建替える際に適用されるルールです。

それとは別に、防災生活道路 1 号の早期拡幅のため、この道路に面している皆さんには建替えを少しでも早めてもらうための補償金を用意し、道路用地を確保するための交渉を進めます。

地区計画と補償による建替え交渉は別の問題です。

【区】

最後になりますが、道路問題とは別に、十条地区は公園・広場が少ないため、現在公園・広場の土地を探しております。特にバス道路の北側で土地を売りたい方がいらっしゃれば、ご相談ください。

【副会長】

長い時間ご議論いただきまして、ありがとうございました。

賛成、反対それぞれの意見を出し合って、より良い街にしていきたいと思います。

本日は、ご参加いただき、ありがとうございました。

十条西ブロック 第8回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成 20 年 2 月 29 日（金）午後 7 時～8 時 20 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、丹治役員 （欠席；引地役員、渋井役員） 事務局：渡辺十条まちづくり担当課長、石田、徳田
参加者	14 名（部会役員を除く）
議題	1. 上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画の都市計画決定について 2. 平成 20 年度の活動について 3. 地震に関する地域危険度測定調査(第 6 回)の公表について
議事要旨 説明・報告 ○ 上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画の今後のスケジュールと内容について、区から資料説明 ○ 当ブロック部会の平成 20 年度の活動内容について、事務局から提案 ○ 地震に関する地域危険度測定調査(第 6 回)の調査結果について、区から説明 【第 8 回十条西ブロック部会の様子】	
-----部会長あいさつ----- (省略) 意見交換 -----上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画の都市計画決定について----- 【区】 平成 16 年度から皆さんと話し合いを続けてきましたが、皆さまがたのご協力により、ようやくこの 4 月 1 日に都市計画決定の告示を行う予定となりました。 前回の部会以降の経緯をお話ししますと、2 月 14 日に区の都市計画審議会に付議し、審議会委員の方々に審議いただいてこの計画案は妥当なものとの答申をいただき、現在都市計画決定に向けた事務手続きが最終段階に入っています。 今後、この地区計画を建築確認の際の審査事項とするために建築条例として位置づけ、	

より実効性の高いものにしていきます。現在条例案を検討していますが、6月開会予定の区議会に付議して6月末から施行したいと考えています。

【部会長】

今の行政は住民の意見を聞きながら進めるのが当たり前になっており、都市計画決定までに時間がかかったことはご理解願いたい。

都市計画審議会の委員というのはどのような方々か？

【区】

学識経験者、区議会議員、町会役員、警察や消防などの行政機関が委員になっています。

【部会長】

地区内で、実際に拡幅整備している事例があれば示してほしい。

【区】

防災生活道路1号(主要生活道路D路線)のバス通りからの入り口部分、中に入ったところの広場の部分、事業用地の部分がそうです。

【部会員】

D路線は用地買収も行っていると聞いているが、価格はどのように決まっているのか。

【区】

複数の不動産鑑定士に価格算出作業を依頼し、近隣での取引価格などを参考にして決まった価格を、審議会にかけて専門家の方々に判断してもらっています。

【部会員】

市場での取引価格より若干安い、税金面で優遇があると聞いている。

【区】

おおよそそんなところですよ。

【部会員】

D路線は早く拡幅をお願いします。

【区】

5 年以内に何とか完了したいとは考えていますが、地権者の生活再建の問題もあります。

【部会員】

D 路線の側溝の痛みがひどくて穴が開いている箇所がある。修理をお願いします。

【部会長】

早く拡張できるよう、区はもっとがんばってほしい。

地権者個人の事情もあるだろうが、D 路線の買収にぜひご協力をお願いしたい。

D 路線の幅員が 6m になるとスピードを出す車がでてくるので、区のほうでその対策も考えておいてもらいたい。

-----平成 20 年度の活動について-----

【区】

以前から部会やニュースでお願いしていたバス通り北側の公園広場用地ですが、皆様のご協力のおかげで売却の申し出がありました。詳細な位置は現段階ではご報告できませんが、広さは 60 坪程度、上四虹広場の約 2 倍程度の大きさです。

価格交渉はこれからですが、うまくいけば夏ごろには買収できそうなので、確定すれば皆さんと一緒にワークショップという形でどのような公園にするか検討していきたいと考えています。

【区】

区の施策として、昨年 6 月に新たな防火規制を導入し、上三・四丁目地区については本日の議題にもあるとおり地区計画の決定により将来の防災まちづくりに向けたメニューは出揃ったと考えています。よって、皆さんと相談して決めていくというのはこの公園整備のワークショップが最後になると考えています。

しかし地区内では 4m 未満の道路が 7 割近くもありながら、すぐに整備できるわけでもありません。

そこで初心に帰って足元の道路を再度見直そうということで、道路の勉強会をやりたいと考えています。関連して、こちらもすぐにどうこうではなく、解決策があるわけでもありませんが、無電柱化についても勉強会をやりながら理解を深めていきたいと考えています。勉強会の中でまち歩きや、消防署に協力してもらって消防車の通行実験なんかもやってみたいと考えています。

【部会長】

今日の配布資料の写真を見ると、この地区でもこのように無電柱化ができるものだと勘違いしてしまうので、資料の出し方には注意してほしい。

【区】

この資料はあくまでも他の事例であって、どこでもこのように出来るわけではありません。

【部会員】

川越のまち並みのようにはいかないものか。

【部会長】

大きな道路が優先で、順番にやっていると聞いている。

【区】

基本的には無電柱化をすすめるためには、無電柱化推進計画に位置づけられている必要があります。詳しくはこれからの勉強会で話していきますが、いまのお話のように、市街地の幹線道路や歴史的街並みを保存すべき地区などが計画に位置づけられています。

この周辺ですと、バス通りや用地買収中の補助 87 号線などが地中化の対象事業になっています。

-----地震に関する地域危険度測定調査(第 6 回)の公表について-----

【区】

2 月 19 日に東京都から公表されてホームページにも掲載されておりますが、都内の市街化区域 5099 町丁目について、地震により建物が壊れたり倒れたりする危険性の度合い、出火の危険性と延焼の危険性をにもとづく延焼の危険性の度合いについて測定したものです。

前回 H14.10 の調査との主な違いは、今回は避難危険度は調査していない、前提条件としてすべての地域で同条件となる地震を設定し、地区の直下に震源がある、というような想定になっています。

したがって、前回の調査結果と比較してもあまり意味がないのですが、具体的に当ブロック部会の各町丁目の結果を前回調査と比較してみたいです。

十条仲原 2 丁目ですが、建物倒壊危険度はランクも 4 から 3 へと安全側に、火災危険

度はランクは同じですが順位は危険度アップの方向に、総合危険度はレベル 3 から 4 へと危険側にアップしています。

上十条 3 丁目も建物倒壊危険度はランクも 4 から 3 へと安全側に、火災危険度はランクは同じで順位もほとんど変わらず、総合危険度はレベルは同じですが順位は危険側にアップしています。

最後に上十条 4 丁目も建物倒壊危険度はランクも 4 から 3 へと安全側に、火災危険度もランクは同じで順位もほとんど変わらず、総合危険度はレベルは同じですが順位は若干危険側にアップしています。

なぜこうなったかについては、今回避難危険度を調査項目から除外していることは考えられますが、今のところ区では詳細が分かりませんので、こういう結果が出ていますということで報告させていただきます。

【部会長】

納得できない結果だが、これはこれとして、自分の住んでいるところはこういう結果が出ていますということを皆さんも覚えておいてほしい。

-----その他-----

【部会長】

本日の議事はすべて終了したので、何か聞きたいことがあればどうぞ。

【部会員】

耐震改修の補強工事はだいたいどのくらいの費用がかかるのか？

【区】

東海地震に備え、力を入れて取り組んでいる静岡県の例ではだいたい 150 万円くらいと言われております。北区では 50 万円までの助成があります。

皆さんの意識が高まってきたせいか、無料で行っている簡易診断は大変な人気で、一時は 2 ヶ月待ちというような状況でした。

簡易診断をお受けになりたい方は、早めに申し込むことをお勧めします。

【部会長】

無料なので、簡易診断を受けたい人は早めにどんどん申し込んでください。

【部会員】

地区計画は今日の話にもあったように何度も何度も住民の意見を聞いて進めてきたが、避難場所として防災まちづくりに関連する富士見中の跡地利用については十条中との統合が決まったと思ったらもう 12 月までには結論を出すという話を聞いた。

ここで言う話ではないかもしれないが、同じように防災まちづくりに関する話でもあり、こちらについても住民の意見を聞きながら進めてほしい。

【部会長】

町会連合会としては老人ホームを要望している。

跡地利用の議論は始まったばかりなので、その場でどんどん意見を出してほしい。

-----副部会長あいさつ-----

(省略)

十条西ブロック 第9回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成 20 年 8 月 21 日（金）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 （欠席；清水役員、引地役員、丹治役員、渋井役員、高橋役員） 事務局：飯塚十条まちづくり担当課長、石田、佐藤 コンサル：都市計画同人・立野
参加者	5 名（部会役員を除く）
議題	1. 防災マップを使ったまちの再確認について 2. 地域危険度に関する解説について 3. 十条駅付近の鉄道立体交差について 4. 十条駅西口市街地再開発事業について
議事要旨 説明・報告 ○ 平成 13 年度に作成した上十条三・四丁目地区の防災マップを活用して、建築行為や道路のセットバック状況について、コンサルから資料説明 ○ 地域危険度について、コンサルから資料説明 ○ 十条駅付近の鉄道立体交差や十条駅西口市街地再開発事業について、区から説明 【第 9 回十条西ブロック部会の様子】 	
-----部会長あいさつ----- 埼京線の鉄道立体化について、関連する町会長が東京都に赴き、建設局長と都市計画局長に早期調査の実施を御願いしてきました。 意見交換 -----防災マップを使ったまちの再確認について----- ○ 上十条三・四丁目地区では、皆さんにご協力いただき、平成 14 年 2 月に道路幅員やブロック塀の位置を示した防災マップを作成しました。そして、現在までの 6 年間に 94 件の建物が建てられ、区の狭あい道路整備をはじめとする 2 項道路後退やブロック塀の改善が徐々に進んでいます。 ○ 地区計画によるまちづくりも大切ですが、日常と通っている道路の改善も重要な事柄であり、足下からのまちづくりといった観点から、ご自分の家の周りについても再確認	

していくことが大切です。

【部会員】

区の狭あい道路整備に協力し、道路部分の土地を寄付して下げたが、この部分に通っている下水の蓋が壊れたので、区に修理を御願いしたが、この部分の下水及び下水の蓋は個人のものなので、区では修理できないと言われた。

【部会員】

近所の家で、はじめは区の狭あい道路整備のプレートが張ってあったが、いつの間にかプレートを外して、その部分に車を置いているところがある。

【部会員】

厳しく対応しなければ、いつまでも変わらない。

【部会員】

下げても植木鉢などを置いている人もいる。

【副部長】

そういう人がいると、いつまでたっても街は良くならない。

○すみ切りの整備について

【部会員】

すみ切り部分の面積はどれぐらいなのか。

【コンサル】

1 平方メートル程度です。

【部会員】

すみ切りに併せて、塀の高さも低くすれば、運転手から見やすくなるのではないかな。

【コンサル】

現在は、道路沿いの塀については、ブロックの段数は押さえて、透過性のあるフェンスにするように定めています。

【部会員】

フェンスにすると、登りやすくなるのではないか。

【副部長】

防犯問題からすると、塀を下げたり、フェンスにすることで、周りから見やすくする方が犯罪は減るとの意見もあります。

-----地域危険度に関する解説について-----

- 地域危険度ランクは、コンピューターによって解析された建物倒壊や火災の危険量(被害量)をもとに付けられた順位により、5段階のランクに大別しています。しかし、実際の危険量の数値を見ていくと、同じ危険度ランクでも危険量に大きな差があったり、逆にランクは違っても危険量はあまり違いがない街であるなど、誤解をまねく恐れであります。
- 順位によって、街の危険度ランクが決められてしまうと、実際に街の抱えている危険性が改善されているのか否かもはっきりとしません。そこで、今回の協議会では、危険量の結果について説明させていただきます。

【部会員】

建替えに併せて、街の安全性をあげることも必要だが、防災対策の即戦力として、例えば消火器の設置数を増やしたり、シャッキ等の機材を配備することも必要ではないか。

年寄りの多い街で、建替えといわれても資金的にできない家もあるだから、個別調査を行って、耐震シェルターなどを指導することが大切ではないか。

危険度が高いことばかりを強調されても、どうにもならない。

【副部長】

消火器は、一定の距離を置きながらも、かなり多く設置されているように思いますが。

【部会員】

年寄りが多い上に、危険度が高いと分かっているのだから、消火器を増設するぐらいの予算化は可能だと思う。

【副部長】

消火器だけでは消火できる火災の規模も限られている。

【区】

通常の火災と地震発生時の火災は区別して考える必要があります。区としてもそれなりに消火器を設置していますが、地震発生時は身の回りの火の始末を終えたら逃げることを考えたほうが良いと思います。

【コンサル】

上十条三・四丁目については、平成 6 年度から密集事業を行っており、消火の問題については、公園を設置した際に耐震貯水槽を設け、震災発生時等の消火活動に必要な消防水利の確保に努めています。

今後もこの事業を行っていく中で、新たな耐震貯水槽の設置も考えています。

足下の緊急対策を決しておろそかにしている訳ではありません。

【部会員】

個々の住民に対する対応も必要ではないかと思っの発言です。

【区】

個人のプライバシーの問題もあるのですが、地震発生時の震災弱者の方々のリストを現在、防災課の方で作成しています。

-----十条駅付近の鉄道立体交差について-----

【区】

冒頭の部会長の挨拶にもあったように、本日関係町会長が東京都に対して要請活動を行いました。

何故この時期要請活動を行ったのかということですが、6 月 17 日都議会でこの十条駅付近が今後新規着工準備に向けて取り組む「事業候補区間」に位置づけたという答弁があったことで、従前の位置づけから立体化の実現に向けて一歩前進があったということです。

今後の具体的な動きですが、事業者である東京都と北区、さらに JR が話し合いを行う場を設置するための話し合いを行っていきます。また、事業採択のために必要な調査を東京都と北区がそれぞれの役割分担に応じて行うよう、準備を進めていくことにしています。

-----十条駅西口市街地再開発事業について-----

【区】

6月23日に十条駅西口地区再開発準備組合の総会が開催され、この再開発事業に協力する事業協力者4社が正式に決定しました。

そして、準備組合の活動拠点となる事務所がブックオフのある建物の2階に開設され、7月23日には事務所開きが行われました。

再開発につきましても、このように着々と実現に向けて準備が進められております。

-----その他-----

【副部長】

本日の議事はすべて終了したので、何か聞きたいことがあればお願いします。

【部会員】

建物などの問題ばかりでなく、広い視野でまちづくりを考えてもらいたい。

-----副部長あいさつ-----

(省略)

十条西ブロック 第10回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成 20 年 11 月 13 日（木）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、高橋役員 （欠席；引地役員、渋井役員、丹治役員） 事務局：飯塚十条まちづくり担当課長、石田、佐藤 コンサル：都市計画同人・立野
参加者	14 名（部会役員を除く）
議題	1. 公園整備のためのワークショップ(第 1 回)
議事要旨 説明・報告 ○ 平成 6 年度に導入された密集事業を活用した公園整備の流れや各公園の施設整備状況について、コンサルから資料説明 ○ 上十条 4 丁目に取得した公園予定地の状況について、コンサルから資料説明	
 【第 10 回十条西ブロック部会の様子】	
部会長あいさつ 全体協議会での話し合いは他の 3 ブロック部会ともに順調に進んでおりますが、一番早く事業化するの旧岩槻街道の拡幅整備であり、来年度には事業化の見通しです。道路が拡幅されれば、交通もスムーズに流れることとなります。 十条駅西口・東口についても、駅前の整備に向けた検討が進められています。 十条西ブロックでは、四丁目に新しく公園をつくる運びとなりました。土地の面積は約 50 坪あるそうです。どのような公園にするかについては、ワークショップによって皆さんの意見を聞きながら内容を固めていく方針です。 皆さんの活発な議論をよろしくお願いします。 意見交換 -----公園設備に求められるものと利用実態について----- ○ 平成 9 年から整備されてきた 5 つの公園も、その規模に応じて利用目的と施設内容が異なります。 ○ 上十条四丁目児童遊園の整備にあたっては、本格的な児童遊園の整備となることから、遊具の設置をはじめ、トイレの設置をワークショップを通して検討してきましたが、その設置位置は周囲の方々への配慮から、公園の中央部に配置した経緯があります。	

- また、ホームレスが公園で寝泊まりする可能性があるため、あづまやなどの屋根付きの施設は作らない、ベンチを設置するにあたっては座板の中央に肘掛けをもうけるなどの対応措置を講ずることが求められています。
- 公園や広場の役割としては、規模に応じて、修景施設、休憩施設、遊戯施設、運動施設、あるいは防災施設と言った身近な利便施設であるはずですが、公園・広場の近隣にも配慮しないと、近年では迷惑施設のような扱いを受けることもあります。

【コンサル】

日常生活の中で、どのような形で公園や広場を使われていますか？

【部会員】

公園や広場は日常的に利用しようという感覚ではない。

【部会長】

公園や広場は利用されていますか？

【部会員】

まちかど広場では、中学生が試験時期になると試験問題を持ち寄って答え合わせをしていたりとか、セールスマンがお弁当を食べていたりといった場面を見かける。

【副部会長】

買い物の帰りに途中休憩するなどの利用はありませんか？

【部会員】

ないですね。

【部会員】

まちかど広場の場合には、回りに柵が設置されていて、利用しづらい。

【部会長】

近所の者にとっては大きさが小さいから、回りの視線が気になる点もあるかもしれない。この街の住民でなければ、休憩施設として利用する人もいる。

【コンサル】

休憩施設としてみれば、自分の家の近くで利用する人はいないかもしれません。私が見ていても、サラリーマンの人たちが休憩している姿や、近所のお店の方が一服している姿を見ることが多い状況です。

そうすると、地元に住んでいる皆さんにとっていったい公園や広場とは何なのか、を考える必要があります。

公園や広場の役割としては、公園や広場の規模に応じて、修景、休憩、遊戯、運動、そして防災のための施設といった役割があります。

阪神・淡路大震災の事例をみると、小規模な公園や広場であっても、延焼火災の拡大を道路空間と

併せて防いだ事例もあります。また、震災時の消防水利として重要な防火水槽を設置することは、防災まちづくりにおける公園ひろばとして、大切な役割のひとつです。

今回の公園整備にあたっては、防災施設の一部として、マンホールトイレとかまどベンチの設置について、皆様のご意見を頂きたいと思っています。

この二つの施設は、震災後の施設として活用するもので、マンホールトイレは下水道管のマンホール上にテントを張って仮設トイレとして、かまどベンチは座板を外して炊き出し用のかまどとして利用できるものです。過去の地震においても、こうした施設の必要性が認識されています。

【部会長】

上十条三・四丁目地区では、6カ所目の公園・広場であり、過去にもこうしたワークショップにより計画案をまとめた経験を持っていることから、今回も3回程度のワークショップにより皆さんの意見をまとめたいと思います。

今回の公園予定地は、道路側に一部出っ張っており、形状が悪いため、一部は道路用地にして、道路を広げます。

区としては防火水槽とマンホールトイレを設置していきたいとの要望があるほか、かまどベンチについては皆さんの意見を聞いた上で検討する、公園・広場としての利用方法については、皆さんの意見を聞いた上でまとめていくということです。

【役員】

建物が密集している地域であり、延焼火災の防止策ともなる観点から、防災施設としての考えることが第一義とすることが良いと思います。

日常の機能としての公園・広場について、区としてはどのように考えているのですか。

【部会員】

防災施設としての必須アイテムとして、防火水槽とマンホールトイレをつくることは良いと思う。

【部会長】

公園づくりの一環として、防災施設を設置する。日常の利用については、住民の意見を聞きながら、考えていきたいというのが区の方針です。

子供用の児童遊園があるのだから、できるならば、大人が憩えるような施設として、日のあたる方にベンチでも並べてみてはどうかと思う。

【部会員】

幼児を抱えているお母さん達から頼まれたことがあります。それは、十条仲原一丁目児童遊園が汚いし危ないので子供を遊ばせられない、ぜひ幼児が遊べるような公園を作ってほしいとのことです。

【部会長】

あの公園は、昼間からお酒を飲んでいる特定の人がいる。

上十条四丁目児童遊園の場合は、ちゃんと管理されている。

今度の公園については、安全のため芝を張り、回りにベンチを設置する案も考えられる。

【部会員】

区の方で、飲酒の禁止など、公園の利用に関する規制はあるのか？

【部会員】

禁止項目について、看板に書いても何にもならない。

【部会長】

モラルの問題であり、対応は難しい。

【部会員】

あの公園はトイレや水道もあるので、ホームレスのたまり場になっている。

【部会員】

商店街に近く、水道とトイレがあるため、そうしたことになる。問題は水道とトイレですね。

【部会長】

通常のトイレは別にして、震災時の問題から、マンホールトイレはつくりましょう。

【部会員】

清水坂公園はホームレスがいて、朝着替えて勤めに行く者がいる。

【部会員】

今度つくる公園は子供が遊べる公園にしてほしいし、トイレは必要です。

虹ひろばにはトイレが無いために防災倉庫の裏で用を足す者がいるので、トイレは設置した方がよい。

上十条四丁目児童遊園は今は落ち着いているが、はじめはホームレスがタンボールを自転車で運んできたのを、警察に頼んで、出て行ってもらふことの繰り返しだった。

【部会長】

ホームレスだからといって、公園への立ち入りを禁止することはできない。

ベンチで寝られないようにはしてある。

【部会員】

ベンチの肘掛けが1つとられてしまった。

それと、今度は花壇ではなく、樹木にしてください。

【部会長】

公園の樹木などについては、防犯の観点から、見通しが良いようにしている。

花壇は止めましょう。管理する人が大変ですから。

少なくとも、花は止めるということで、一つだけは決まりましたね。

【区】

ベンチもいらないということではないですよ。

【部会員】

丸いスツールでいいと思う。

【役員】

あまりホームレス問題だけを考えていたのでは、公園としての意味がなくなってくるのではないのでしょうか。

【部会員】

5人ぐらいの中学生が公園に来て、スプリング遊具の木馬をティッシュの箱に火をつけて、燃やしたこともある。

ホームレスやいたずらをする中学生ばかりでなく、弁当を食べた後のゴミを散らかして行く人もいる。

【部会長】

せっかくの児童遊園だし、周りの人たちと協力して、対応を図らないと、特定の人だけが大変な思いをしてしまう。

【部会員】

中央公園から銀杏を拾ってきて、児童遊園の水道で洗っているホームレスもいた。

【部会長】

今日はホームレスの歴史と撃退法を考える会のようになってしまった。一度立ち退かせても、また舞い戻ってくることも考えられる。

公園を作った後の問題としては、ホームレスやいたずらをする子供の問題だと思います。新たに作る公園ばかりでなく、5カ所の公園についても、今後どのような対策をとるかを考えなければならぬ。

【副部会長】

ベンチにしても、長いしづらいパイプ製のサーポートベンチにしてしまう等の方法もありますね。

【部会長】

公園に来て、悪さをすることが本質的な問題である。

せっかく、区が確保してくれた土地なので、有効な公園になるよう、アイデアを出し合いたいと思います。

【役員】

公園での禁止事項などは、区にあるのですか？

公園に入れる時間を制限することも可能でしょうか。

【区】

公園で火を焚いたりしてはいけない等の禁止事項はあります。

公園に入れる時間を決めたとしても、それは公園の管理者が決めたことであり、時間外に公園に立ち入ったからといって、それ自体は警察が取り締まれるような事柄ではありません。

【部会長】

何をやっても十分な対策とはならない。

【区】

上十条三・四丁目の公園・広場については、区から地元の町会に管理を委託しており、公園に対する地元の目が行き届いた公園となっています。

そうした面からすれば、他の公園に比べて、公園・広場の維持管理が行き届いています。区としては心苦しいのですが、皆さんのこれまでのご苦勞があつてこそその公園かと思います。

【役員】

善かれと思つてつくられた施設も、ホームレスやいたずらをする子供の問題から、近隣住民は歓迎していない場合もあるということですね。

防災施設としての必要性をもっと前面に出して行かないと、公園整備の話は頓挫してしまうのではないのでしょうか。

【区】

ホームレスやいたずらをする子供の問題を除けば、古い建物の密集した地域でもあり、公園ひろばを整備する必要があると考えています。

【部会長】

この空間に公園ができることで、ホッとすると思う。

【部会員】

公園ができることはいいことだ。

【部会員】

公園ができたことで、見知らぬ人が立ち入ることを考えると、近隣の人たちの意見は聞いた方が良いでしょう。

【副部会長】

防災の観点を第一義に考えた公園整備と言うことであり、消火活動の場としての意義や延焼火災の防止のための施設を考えてもらいたい。

【役員】

防災施設を除けば、単に芝生を張っただけの公園・広場でもいいんですよね。

アスファルト舗装すると、自動車を止められる危険性もあります。

【部会員】

芝生は枯れると、洗濯物について大変なことがある。

【区】

何でもかんでもダメと言っていると、最後には囲いでかこうというような結論になってしまうので。。

ほかの区では、夜間閉鎖している公園もありますし、皆さんの意見によっては、フェンスで囲うこ

とになるのかもしれませんが、これまでの事例を踏まえて建設的な意見ををお願いします。

【役員】

防災施設としては絶対に必要な空間だと思うが、近隣住民という立場からすれば、夜間に騒ぐ人がいるといわれれば、嫌だなとも思う。

【区】

利便性と管理の問題を天秤にかけながら、計画づくりや維持管理を考えなければなりません。

【部会長】

周りの人に迷惑をかけないように、公園の抱えている阻害要因をどうするかを考えなければならぬ。

-----公園予定地について-----

- 公園予定地として取得した土地のうち、東側道路に面して突出した部分は道路用地として前面道路を広げるほか、南側の駐車場との間に2項道路があるので、こちら側も道路中心から2メートル後退して、道路を広げます。道路を広げるにより、実際の公園予定地の面積は約160平方メートルになります。
- これまでの公園・広場に面していた建物は住宅が多かったのですが、今回の公園予定地の北側は飲食店に面しています。こうした点からすると、トイレの設置に関する問題は周囲の方々への配慮が必要かと思います。
- また、公園予定地の西側には3階建ての賃貸マンションが立っており、公園予定地側にバルコニーが面していることから、目隠しとなるフェンスと植栽等を配置する必要があります。
- 何も置かれていない土地であれば広く感じられますが、同じ大きさの自動車や複合遊具を置いた4丁目の児童遊園と比較してみると、意外と小さいことが分かります。面積は上十条四丁目児童遊園の三分之一、上三ふじ広場の倍の大きさです。何かまとまった物を置こうとすると、回りの使い勝手が悪くなります。
- 1月か2月に開催予定の第2回の公園ワークショップでは、公園の敷地が書かれた絵の上に、色々な施設を配置しながら、公園計画を皆さんにお考えいただこうと思っています。

【部会長】

何も置かずに、芝を張るだけというのはどうか。

【部会員】

遊具を置くと狭くなってしまうし、災害時の邪魔になる。

【部会長】

遊具を置くなんて全く決めていないよ。

【コンサル】

公園予定地の大きさを皆さんにイメージしていただくための資料として、同じ大きさの遊具を置いた図面を作成しています。最初から遊具を置くと決めているわけではありません。

【部会員】

芝は枯れると、風に舞って近所の洗濯物に付くことを心配している。

【区】

芝は手入れが大変で、まめに刈る必要性がありますね。

【部会員】

児童遊園は全部芝を張っている訳ではないが、50 坪程度であれば、全部芝にしてもいいかもしれない。

【部会長】

芝を張っておけば、小さい子供も安心して遊ばせられる。

【部会員】

お母さんたちも小さい子供を安心して遊ばせられるので、良いと思う。

【部会長】

色々な意見をありがとうございました。区の方では、防火水槽、マンホールトイレ、水道は付けるものの、公園内部の利用については、次回以降のワークショップで、皆さんの要望を聞きながら決めていきますので、よろしくお願いします。

-----副部会長あいさつ-----

(省略)