

十条西ブロック 第26回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成28年2月26日(金) 午後7時～8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：栗橋部会長、竹内副部会長 事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、徳田、荻野、根本 コンサル：都市計画同人・立野
参加者	9名 (部会役員を除く)
議題	前回の空家調査結果に基づく現況報告について
報告	1. 他地区の空家への取組状況について 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

議事要旨

説明・報告

- 前回、事務局から報告のあった表札のない空家と思われる建物のその後の様子、更に各町会から寄せられた空家と思われる建物に関する確認状況の報告とともに、北区が来年度から取組む空家対策に関する説明がありました。
- また、十条駅西地区や十条北地区で行なわれた空家に関する取組みに関する報告と、各地区から寄せられた空家問題への課題等についての報告がありました。
- 更に、バス通りにあたる補助85号線の都市計画変更素案説明会の概要や十条地区まちづくり基本構想の修正についても、説明がありました。



【第26回十条西ブロック部会の様子】

議事録

-----部会長あいさつ-----

現在、十条地区では帝京大学から十条に繋がる補助 87 号線、区役所通りとっている補助 85 号線、十条銀座商店街に沿った補助 73 号線などの道路整備や木密地域の改善など、色々なまちづくりの動きが絡んでいる。

それこそ、取り残された事柄を一気に解消していこうと言う訳ではないが、防災上の側面と自転車道をつくるなど、歩行者などにも必要である。

また、社会的な問題である空家は、いわば高齢化社会ゆえの現象と重なり、日本全国の問題として発生しています。こうした空家問題に対して、NPO が学生等の住まいとして安く貸出すなどの働きかけも行われていることも事実です。十条地区は、戸建て住宅が多いことから、高齢核家族化の中で、空家が増えていくことが懸念されます。

こうした状況に対して、多くの情報を得ながら、なんとか解決できれば幸いかと思います。それにあたっては、皆さんからの情報を得ることも必要となります。人ごとではありませんので、意見をいただき、今後の参考にいたしたいと思います。

-----前回の空家調査結果に基づく現況報告について-----

【コンサル】

まず、はじめに第 25 回ブロック部会を振り返ってご説明いたします。

国が問題としている空家は、特定のもので、平成 26 年 11 月に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（※以下、特措法）では、適切な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす「特定空家等」に対し、行政機関が適切な対応を図れるように、法整備が行われました。この特措法が、公布されたからといって、住民の方々に直接影響が及ぶものではなく、今後、行政機関の空家問題への取組みに対して、法律上の便宜を図るものです。

この法律によって、行政機関は、各々の状況に応じて、市町村による計画の策定、空家等についての情報収集、空家等及びその跡地の活用、特定空家等に対する助言又は指導、命令、勧告、そして強制執行といった措置、財政上の措置及び税制上の措置等を行うものです。

例えば、空家の所有者を調べるにしても、相続によって所有者が変わった場合、法定相続人が登記の変更を行っていれば、登記簿を調べることで、現在の所有者が分かります。しかし、中には登記が変更されておらず、登記簿からは所有者の所在を特定できない場合もあります。

こうした場合、固定資産税等の台帳から現在の所有者や住所を特定することもできますが、本来税金の徴収を目的とした台帳を別の目的で活用することは、行政機関でも問題となります。以上のような問題への対応に特措法は道を開いています。

こうした国の動きに対して、北区の建築課では老朽家屋除却支援事業を導入し、平成 25 年度から、危険な老朽家屋の除却費用の一部を助成し、区民が安全で安心して住める災害に強いまちづくりの推進を図っています。

前回のブロック部会に先駆けて、私の方で、上十条三・四丁目内の空家に関する調査を行ってみました。

ただし、建物の外観から空家を判別するにあたり、表札等が外されているなどの判定材料しかありません。そうした結果で割り出した空家の数は8件でした。

この8件について、再度確認を行った結果、新たな居住者が入居したものが1件、建物を取り壊した売り地となったものが1件と、空き家問題が改善されているものもありました。

そして、前回のブロック部会では、皆様から、上十条三丁目で6件、上十条四丁目で10件、計16件の空き家情報をお寄せ頂きました。これは、私の方で調査した数字の倍の数に上ります。

実際に、この16件を改めて調べてみると、中には居住者のおられる住宅もあったのですが、総じて、表札が掛かっており、外観を見ただけでは、空家か否かを判断できる根拠が得られないものが大半でした。ただし、共通して言えることは、冬場とはいえ、雨戸等が閉じられていたり、バルコニー等に不要な家財道具が放置されている建物もあり、生活感が感じられないものも多く見られました。

親御さんが亡くなられ、子供さんが相続する場合、遺品の整理などに多くの時間がかかります。また、実家ゆえに、親御さんの遺品のみならず、相続された自分がかつて使用していた色々な物が残されており、その整理には、より多くの時間を必要とします。もともと、残すものと廃棄するものと、遺品の整理は済んでも、残すものを自分の家に運び入れるには、自分の家の整理も必要となる等、思いのほか、支障となる事柄が多いのが現実です。空家であるか否かの判断は、大変難しく、地元住民の皆様からの情報が重要になっています。

最後に、北区の平成28年度予算プレス発表から、空家対策に関する動きをご説明します。

一つは空き家の有効活用に向けたものと、もう一つは密集地域の改善に向けたものに分かれます。

空家の有効活用としては、空家等の実態把握として、木造建築物を主体に実態調査の実施と空家台帳の作成が挙げられています。また、空家に関する制度や所管の案内等を行う空家相談窓口の設置、更に講演会や個別相談を実施していくものです。

密集地域の改善は、密集事業の事業区域や不燃化特区に指定された地区への支援で、老朽空き家除却支援まちづくり推進事業や不燃化特区における老朽建築物除却支援制度や、専門家派遣の充実があります。

ただし、こうした支援策は密集事業の事業区域や不燃化特区を対象としており、上十条三・四丁目は対象となりません。しかし、前回のブロック部会でご説明した、北区の老朽家屋除却支援事業の事業期間が延長され、来年度以降も対応が行われることとなりますので、この除却支援事業を活用することができます。

【部会長】

個別相談というが、果たして所有者が相談に行くのだろうか。空家にしておく場合、税金は

高くなるのか。空家のままの方が税金が安いから、そのまましておくのではないか。税金が高くなれば、放置しないのではないか。

【区】

税金は、建物と土地に分けられていますが、建物は年数が立てば減免されることになり、土地については小規模な住宅用地であれば、税金は安くなっています。国の施策としては、特定空家と言われるものについては、税減免措置を課題と捉え、その課題解消を図ろうとしています。

【部会長】

空家問題を抱えている町会とすれば、不安もある中で、法律的に納税者を探すとはいえ、多くの時間がかかりすぎる。もっとスピーディな解決策は何かあるのか。

【区】

北区としては、密集事業の事業区域や不燃化特区に指定された地区における空家除却の助成額を引き上げるとともに、空家の除却後の土地で、道路整備にあたっての代替地や公園・広場に活用できる土地については、積極的にアプローチする方針です。

【部会長】

地元住民や町会では空家への対応もままならないので、区から、持ち主に対して積極的に情報を伝えることが大切であり、空家か否かが判然としないものでも、積極的に区の支援策を伝えることが重要である。

【区】

おっしゃる通りだと思います。そうした対応も行なっていく予定です。

【参加者】

所有者は把握できているのですか。

【区】

まず、納税者の書類から所有者の把握を行なうこととなります。今回、「空家等対策の推進に関する特別措置法」によって、納税者の書類から所有者の把握ができるようになりました。

【部会長】

空家の場合、現在の所有者が遠隔地に居住していることが多いと思われるが、現在の空家の所有者も年をとって、空家の対応までは追いつかないなど、色々なケースが考えられる。

-----他地区の空家への取組状況について-----

【コンサル】

十条駅西地区と十条北地区で行なった空家への取組状況についてご報告します。

まず、上十条二丁目、十条仲原一・二丁目の十条駅西地区では、第1回目の部会で、国や他区の施策や事例、北区の空家の現状等についての説明を行い、その後、各グループごとに意見交換を行いました。

意見交換で出された主な意見では、「十条駅西口再開発事業や補助73号線の都市計画道路整

備を抱えているため、再開発事業や道路整備での代替地として活用してほしい。」「トレセン通りやオリンピックにからめたスポーツスペースを整備してほしい。」「商店街もあることから、空き店舗もあるので、それらも活用してほしい。」等がありました。

こうした意見から、「まちづくり用地（道路事業の代替地、広場・公園用地）等として活用できそうな、可能性のある箇所の把握」を部会での取組の方向性としています。

更に、第2回目の部会では、前回の部会の取組の方向性より、まち歩きによる空家調査を行いました。

まち歩き後に出された課題としては、「空家のように空家でないところもあった。」「住んでいるが古くて若干危険と思われる家を発見した。」「駐車場を有効活用してほしい。」等がありました。そこで、今回発見した空家は、空家として断定はせず、「空家である可能性がある」としたうえで、区で空家調査に取組む部署へ情報提供する予定です。

次に、上十条五丁目、十条仲原三・四丁目の十条北地区での取組ですが、第1回目の部会では、国の施策の説明を行い、その後、「まちづくり用地の確保」や「町会における防災・防犯面などでの活用の検討」を目的としたワークショップを行いました。

その際に出された主な意見では、「管理が不十分な空家があったので、不安を感じる。」「低未利用地を防災拠点や公園等へ活用してほしい。」「管理が不十分な空家については、行政からの指導の必要なのではないか。」等がありました。

地元消防活動を積極的に行なっている上十条五丁目町会もあることで、「まちづくり用地（道路事業の代替地、広場・公園用地）等として活用の可能性がある箇所の把握や、防災・防犯面での活用」を部会での取組の方向性とししました。

第2回目の部会では、まち歩きによる空家調査を行ないましたが、「管理状態の悪い空家を発見した。」「まち歩きを行ったことで、新たな空家を発見した。」「あるいはまとまった空家があるので、なんとか活用できないか。」などとの意見がありました。そこで、発見した空家は、空家として断定はせず、「空家である可能性がある」としたうえで、区で空家調査に取組む部署へ情報提供する予定です。

十条駅西、十条北地区、双方の共通の課題としては、「空家を広場や公園用地として活用してほしい。」「管理状態の悪い空家が心配である。」「実際にまち歩きを行ったことで、新たな空家を発見した。」となります。また、それぞれの地区の状況によって、空家問題には異なる課題がありました。

【部会長】

空家問題一つをとってもこれだけ多くの説明がある。法律的な問題も絡むし、所有者個々の問題もある。

空家問題を解決するのであれば、空家に関する窓口を一つにする必要があるのではないか。都市計画道路整備のための代替地などを求める声、防災上の用地を求める声が多いのであれば、区の空家対策支援の情報を流した上で、住民からの空家情報を求め、官民一体の取り組み

が大切だと思う。

-----補助第 85 号線都市計画変更素案説明会の概要について-----

【区】

今年の 1 月 29 日（金）と 30 日（土）の 2 日に分けて、王子第五小学校にて、補助第 85 号線都市計画変更素案説明会が開催されました。説明会当日に配布されました東京都作成のパンフレットに従い、報告いたします。

補助第 85 号線は、バス通りと言われている、北区豊島二丁目から同区赤羽三丁目に至る都市計画道路です。今回の事業予定区間は、画面上赤色で示された延長約 0.6 km です。

都市計画変更素案の内容としては、①構造の変更、②一部区域の変更の 2 点です。

構造の変更については、埼京線及び補助第 73 号線との交差点において、高架構造を平面構造にします。また、一部区域で変更箇所がございます。

また、都市計画道路の断面については、安全で快適な歩行空間と、自転車の走行空間を確保し、駅周辺の回遊性と交流機能を向上させるため、既定計画を活かして、計画幅員を 30m とします。

具体的には、道路中央部は高架構造を廃止し、平面構造に変更します。また、今までは鉄道区域であった部分が、歩道の連続性を確保するために、都市計画変更により、新たな都市計画道路に追加される区域です。

整備効果としては、地域の防災性の向上、快適な歩行空間と自転車走行空間の創出、教育文化施設やスポーツ施設を結び、十条駅周辺の街全体の回遊性や交流機能の向上に役立つとの説明がありました。

最後に今後の進め方ですが、この説明会は変更素案であり、都市計画変更手続きは、JR 埼京線十条駅付近の連続立体交差化計画等に合わせて進めるとのことでした。

当日、配布されたパンフレットにつきましては、区の方で所有する部数が少ないので、必要であれば、東京都の方に直接申し出ていただくか、あるいは東京都のホームページから入手していただくよう、お願いします。

【部会長】

補助 85 号線で広がる範囲は、具体的にどの辺ですか。

【区】

西は上十条ふれあい館の北、材木屋さん辺りから、東はお豆腐屋さん辺りまでの約 630m です。

【部会長】

どの都市計画道路でも、道路整備を進める中では、建物がなくなってしまう人もいます。防災等の面やまちの発展に繋がる中で、関係する人たちとは、これから話し合いを行なっていきます。

-----十条地区まちづくり基本構想の修正について-----

【区】

「十条地区まちづくり基本構想」の修正について、ご報告させていただきます。

地区全体の将来像を実現させるために、地区の現状や特性を踏まえて、地区全体を「十条駅周辺エリア」、「木造住宅密集エリア」、「補助 83 号線沿道周辺エリア」の 3 つのエリアに区分しました。

平成 24 年 3 月に現在の「十条地区まちづくり基本構想」へ改正した最中に、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ました。更には埼京線十条駅付近の連続立体交差化などの追加や時点修正もあり、必要に応じて、本構想の加筆修正を行うものです。

平成 28 年度には、修正版を作成する予定としております。

【部会長】

年々、新しく変わっていくので、こうした改訂が必要となるのでしょうか。

板橋区から北上する補助 87 号線も何年も経過しており、決定されていることについては、早急に対応してもらわないと困る。

-----閉会-----

【副部会長】

27 年度の最後の部会ということで、来年度に向けた区の取組みの話もありました。

空家問題ということで、四丁目町会での経験をお話すると、数年前に、台風をはじめ、放火の危険性も感じられる数件の空家があり、所有者を調べたら、所有者は豊島区に在住、更に地主さんもいらっしゃったのですが、所有者の電話番号がわからないので、地主さんに所有者との話し合いを求めたが、尻込みされたので、所有者の電話番号を聞き、直接電話し、対応を求めたが、解体するお金がないとの回答でした。そこで、地主さんに所有者との話し合いを求めたところ、半年もしない間に、空家を取り壊された例がありました。

空家問題の解決には、直接所有者に問題提起を行なう必要があるかと思います。

来年度もこうした機会を設けて、話し合いを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。

十条西ブロック 第27回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成29年3月15日(水) 午後7時～8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：竹内副部長 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 コンサル：都市計画同人・立野
参加者	7名 (部会役員を除く)
報告	1. 十条地区におけるまちづくりの取組状況について 2. 十条地区まちづくり基本構想の修正について

議事要旨

説明・報告

- 十条地区において、現在進められているまちづくりの取組みについて、事務局の北区から報告がありました。
- また、「十条地区まちづくり基本構想」の修正について報告がありました。



【第27回十条西ブロック部会の様子】

議事録

-----副部会長からの開会あいさつ-----

早いもので、27回目の十条西ブロック部会を開催することとなります。十条西ブロックは上十条三・四丁目の区域ですが、長い期間をかけてまちづくりの取組みが行なわれ、概ねのまちづくり事業が終わりを迎えています。

今後は、上十条三丁目の一部にかかる補助85号線や、帝京病院の方から繋がってくる補助87号線の拡幅整備が始まることとなります。

本日は、北区から、十条地区におけるまちづくりの取組状況を報告していただき、十条西ブロックとしての今後の取組みを考える必要があるかと思っておりますので、忌憚のないご意見をお聞かせください。

-----十条地区のまちづくりにおける取組状況について-----

【コンサル】

十条地区におけるまちづくりの取組み状況として、ご報告する内容は、大きく分けて8項目あります。その概要を順次、ご説明します。

(1). 十条駅西口地区市街地再開発事業【組合施行】について

十条駅西口地区市街地再開発事業は、昨年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月中に提出されました。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す。認可手続きには、都市再開発法で定められたものが、大きく2つあり、「事業計画の縦覧」と、「意見書の処理」です。事業計画の縦覧は、1月4日～1月18日までの2週間実施され、意見書の処理は、1月4日～2月1日の期間、関係権利者のみなさまからの意見書を受け付けました。現在は、口頭意見陳述を希望された方もおりましたので、その対応をしていると聞いております。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ます。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みなさまにも、ご案内されますので、その際には、ご確認願います。

(2). 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（鉄道附属街路、補助第85号線）について

連続立体交差化計画は、東京都が計画素案及び案を策定し、鉄道を高架化することにより、6つの踏切を除却するものです。関連する道路計画は、鉄道附属街路として北区が計画素案及び案を策定し、環状7号線から十条富士見中学校までの線路沿いと、原町踏切と補助73号線を接続する、計6路線を幅員6mから13.5mで整備する予定です。この道路を整備することにより、良好な住環境の保全や地域の利便性、防災性の向上を図り、さらに、連続立体交差事業の仮線用地として一時的に利用することを予定しています。経

過としては、平成27年2月に、東京都、北区、JR東日本の共催により都市計画素案説明会を開催しました。また、平成28年10月には、東京都及び北区は、都市計画案の公告・縦覧を行うとともに、JR東日本との共催により、都市計画案説明会を開催しました。現在東京都は、環境影響評価書の作成を行っております。平成29年度には、東京都及び北区それぞれが事業主体となる都市計画について、都市計画審議会への諮問及び答申をふまえ、都市計画決定を行う予定です。

(3). 都市計画道路補助第87号線【北区施行】について

平成28年12月に用地買収契約が全区間で完了したため、今後、既存家屋の撤去後に、道路整備に向けた関連工事を実施いたします。計画概要としては、計画幅員18m、延長78mです。経過としては、昭和39年2月に都市計画決定、平成8年3月に事業認可取得、平成28年12月に用地買収完了、そして平成29年3月に事業認可変更されました。今後の予定としては、平成29年度に電線共同溝・道路詳細設計、電線共同溝とは電線の地中化の事です。平成31年度に下水道工事など、電線共同溝本体工事、平成33年度に道路工事の予定となっています。また、板橋区の道路工事も平成33年度に完了予定です。

(4). 都市計画道路補助第83号線【東京都施行】について

補助83号線整備は、東京都都市整備局第二市街地整備事務所が事業を実施しています。東京都は、平成21年8月13日に、十条台小学校付近から荒川小学校付近までの約640メートルの区間（1期区間）において、国土交通省より事業認可を取得し、道路整備に着手しました。用地取得率は、現時点で約96%と聞いております。次に、東京都は、平成27年3月13日に、荒川小学校付近から環状7号線までの約410メートルの区間（2期区間）において、国土交通省より事業認可を取得し、道路整備に着手しました。平成27年度からは用地交渉に着手していると聞いております。

(5). 特定整備路線・都市計画道路補助第73号線【東京都施行】について

特定整備路線・補助73号線は、平成25年度から現況測量、平成26年度からは用地測量に取組み、平成27年2月に東京都は国から事業認可を取得しました。平成27年6月には、公的補償について土地建物権利者を対象とした用地説明会が開催されております。また、東京都は地元町会の協力を得ながら、別途、各町会にて事業説明会を開催しました。さらに、特定整備路線整備事業や不燃化特区に関する個別相談に対応するため、十条駅西口再開発相談事務所内に、都区共同相談窓口を設置し、都の外郭団体である都市づくり公社がその業務にあたっております。昨年度からは、権利者を対象とした個別意向調査を実施し、一部では、土地権利者等を対象とした用地測量調査、建物権利者を対象とした物件調査を実施しました。さらに昨年4月には、特定整備路線区域は、建築基準法第4

2条1項4号の道路に指定されました。今年度は、前年度の作業を継続するとともに、補償金額の提示を含めた契約のための協議を行い、契約締結後、土地の引き渡しを進めております。なお、調査内容とその結果、用地測量や物件調査の件数については、個人の特定にもつながるため、お答えは差し控えたいとありますが、用地取得箇所については、順次フェンスと事業予定地が分かる看板を設置しており、事業の「見える化」を進めていると聞いております。

(6). 都市計画道路補助第85号線【東京都施行】について

東京都は、昨年10月14日と15日に、都市計画変更案の説明会を開催しました。事業予定区間は、「上十条1丁目から上十条3丁目の620mとなっております。」「変更案の内容」は2点あり、1点目は構造の変更で、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します。2点目は、「変更案の概要図」歩道の連続性を確保するために、JR 埼京線との交差部において、一部区域の変更をします。道路整備の効果は、「地域の防災性向上」「快適な歩行区間と自転車走行空間の創出」「まちづくり」の3点になります。都市計画変更スケジュールについては、JR 埼京線の連続立体交差化計画の都市計画手続きに合わせて進みます。

(7). 十条駅西地区のまちづくりについて

十条駅西地区のまちづくりでご報告する内容は、不燃化特区の取組みと、地区計画です。

①. 不燃化特区の取組について

東京都では、木密地域の改善を一段と加速するため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組んでおり、従来の木密対策に加えて不燃化特区での取組を行うことで、平成32年度までに延焼による焼失のないまちの実現を図ることを目的にしています。上十条二丁目、十条仲原一・二丁目を区域とする十条駅西地区は、平成25年4月に整備プログラムが公表され、同年5月に先行実地地区に指定されました。不燃化特区制度による東京都の支援を有効活用し、老朽建築物除却支援、不燃化建替え促進支援を行うと共に、地区幹線道路及び主要生活道路等の整備に取り組んでおります。地区幹線道路、主要生活道路1号線及び2号線は、路線毎に、関係地権者の方々との勉強会や、説明会を複数回実施し、北区が考える最適案を提示しました。地区幹線道路及び主要生活道路1号線については、今年度より用地測量及び物件調査に取り組んでおります。まず、地区幹線道路の計画は、現道を最大限に活用し、十條湯の北側を通り、フジサンロードと上三さくら通りをつないでいます。地区幹線道路の計画幅員は11mです。次に、主要生活道路1号線については、十条地域振興室前の道路を、両側拡幅により、幅員6mの道路に整備していきます。

最後に、主要生活道路2号線については、王子第五小学校前の道路を、両側拡幅によ

り、幅員 6 m の道路に整備していきます。

これら道路事業や、不燃化特区における支援制度についての相談を、現地にて対応するため、平成 27 年 6 月より「補助 73 号線及び十条駅西地区都区共同相談窓口」を十条駅西口再開発相談事務所内に設置しています。

②. 十条駅周辺西地区地区計画について

特定整備路線・補助第 73 号線の整備を契機とした防災まちづくりと、にぎわいの拠点としての既存商店街を中心とした地域の活力の維持向上を図るため、決定済みの十条駅西口地区地区計画区域を除く、上十条二丁目、十条仲原一・二丁目にて、平成 28 年 10 月に、規制誘導策である地区計画の決定、及び関連する都市計画の変更を行いました。ここで地区計画に定めた建築物等に関する制限について、簡単にご説明します。商業系の区域では風俗営業の建物を、住宅系の区域ではボーリング場の建物を制限しているほか、敷地面積の最低限度、敷地境界線から建物を一定距離後退させたり、道路沿いのブロック塀等の設置を制限する等、上十条三・四丁目の地区計画と同様のものが多く、最終的には、十条地区全体で、こうした建替えのルールを導入していきます。

③. 補助 73 号線沿道地区都市防災不燃化促進事業について

この事業は特定整備路線・補助第 73 号線の事業化に併せ延焼遮断機能の確保を図るため、平成 28 年 11 月に、おおむね沿道両側 30 m の区域を不燃化促進区域に指定し、一定要件を満たす耐火建築物の建築について、建築費等の一部を助成する事業を導入しました。最低でも、200 万円の助成金が受けられます。この事業により、避難路周辺での不燃化促進を図ります。

以上が、十条駅西地区のまちづくりです。

(8). 十条駅東地区のまちづくりについて

①. 密集事業及び都市防災不燃化促進事業の取組状況について

上十条一丁目及び中十条一・二・三丁目においては、平成 18 年度より「住宅市街地総合整備事業（密集事業）」を導入し、上十条一丁目、中十条一・二丁目地区を重点整備地区として事業を実施中です。現在、篠原演芸場の西側に位置する主要生活道路 2 号線及び 3 号線の整備、防災ふれあい広場等の整備に取り組んでおります。また、都市計画道路補助第 83 号線（旧岩槻街道）の事業着手にあわせ、十条台小付近から環七までの区間で都市防災不燃化促進事業を導入し、おおむね沿道両側 30 m の区域にて、沿道の不燃化を促進しております。この事業は、先ほどご説明した補助 73 号線沿道地区都市防災不燃化促進事業と同様に、耐火建築物を建てた方への助成事業となっております。

②. 密集事業及び不燃化特区の区域拡大について

今後は、中十条一丁目の一部、中十条三丁目全域、及び岸町二丁目の一部地域へ、密集事業の重点整備地区を拡大するとともに、不燃化の取組みをより加速するため、十条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。

-----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。

～以上～

-----事務局からの補足説明-----

副会長からお話があったように、上十条三丁目に係るものとしては、補助87号線があります。大分時間はかかりましたが、すぐに道路が開通するのかなと言いますと、電線の地中化を進めるにも、地下埋設物の移設、更に共同溝の設置など、工事には結構長い時間がかかることとなります。そして、全ての工事完了予定は、平成33年度となります。また、補助85号線については、平成28年10月に都市計画説明会が行われ、現在は東京都の都市計画審議会に向けて、動いている状況です。その他、十条地区という大きな範囲では、不燃化の促進に繋がる不燃化特区の区域拡大も話題となっておりますが、区が事業主体として取り組む密集事業のほか、東京都が事業主体となる事業もあります。今回、色々なまちづくりに関する事業が動き出していましたので、ご報告させていただいた次第です。お手元の資料では分からない点があれば、北区十条まちづくり担当課にお問い合わせください。また、再開発相談事務所内に、東京都・北区共同で設置した不燃化特区に関するご相談窓口も設置していますので、権利者でない方でもお気軽にお問い合わせください。上十条三・四丁目は、まちづくりに先進的に取り組んできたブロックでありますので、十条地区のまちづくりについて、新たな情報があれば、ご報告したいと思っています。

-----役員からの感想-----

十条地区全体でのまちづくりが動き出していますが、十条駅西口の再開発は本組合の設立に動いていること、東京都で審議を通過すれば、駅前再開発が具体化していきます。また、補助73号線の都市計画道路整備では、すでに何軒かは空地状態となっています。十条のまちは、戦前・戦後をとおしても、ほとんど変わらなかった。そのため、建物が密集した木密地域といわれ、こうした大きな整備も必要と感じています。その一方で、整備にあわせて、立ち退かな

ければならない方へ対する対応についての問題もあります。しかし、まち全体としてみた場合、改善すべき所は改善せざるを得ないとも感じます。賛否両論は色々であろうかとは思いますが、皆が安心・安全なまちをつくり、それを次の代に継承していくことも必要であり、このような大きなまちづくり整備も必要ではないかと感じる次第です。上十条三・四丁目では、大きなまちづくり整備が無いと考えず、十条地区全体に見守っていただきたいと思えます。本日は、事務局から十条地区のまちづくりの取組みをご報告していただき、良かったかと思えます。

-----副部会長からの閉会挨拶-----

戦前・戦後を通して、十条は変化がなかった。ある人に言わせれば、十条駅に降りると、「懐かしいなあ、こんなまちが残っているのか」と感じるそうです。確かに、昔の良さが残っているのかもしれませんが、それではまちの発展としては、問題ではないのでしょうか。まちの発展という観点からも、考えるべきではないかと感じる次第です。今後も、まちづくりの進捗状況等に大きな動きがあった際は、事務局からご報告いただき、まちづくりについて話し合っていきたいと思えます。本日はありがとうございました。

<p>十条西ブロック 第28回ブロック部会 議事要旨</p>	
開催日時	平成30年2月6日(火) 午後7時～8時
開催場所	十条地域振興室2階会議室
出席者	<p>部会役員：栗橋部会長、竹内副部会長 事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、市川係長、徳田主査 濱崎主任、小栗主事 コンサル：都市計画同人・立野</p>
参加者	10名 (部会役員を除く)
報告	<ol style="list-style-type: none"> 1. JR赤羽線(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 2. 都市計画道路補助第87号線【北区施行】について 3. 上十条三・四丁目のこれまでの取組みについて
	
<p>第28回十条西ブロック部会の様子</p>	

議事録

-----部会長からの開会あいさつ-----

この部会では、まちづくりに関して、公園づくり等色々な取組みに関わってきました。

そうした中、帝京大学からバス通りに抜ける補助第87号線や十条駅の南を走る補助85号線といった道路整備もありますが、当範囲に十条西ブロック部会に係る大規模な関連事業もないことを受け、今回をもって休止することになりました。

ブロック部会のこれまでの活動について、資料にある通りですが、まちづくりを進める上ではこうした活動は必要だからこそ行っております。

自分の家のことだけでなく、一人一人の繋がりが、町会やまちを構成するものです。まちの活性化のため、今後もまちづくりにご参加いただきたいと思います。

ブロック部会は休止するとはいえ、また別に会合がある時には、是非ご参加していただき、このまちに対する愛着を広げていただきたいと思います。

-----事務局からのご報告-----

(1). JR赤羽線（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

【北区】

JR埼京線の連続立体交差化計画及び関連する道路、鉄道附属街路及び補助第85号線の計画について、都市計画法に基づき、北区並びに東京都の都市計画審議会で審議された結果、案のとおり了承され、11月30日に決定・告示しております。

都市計画の概要は以下のとおりです。

①連続立体交差化計画

本計画は、十条駅を中心とした約1.5kmの区間について鉄道を高架化し、道路と鉄道を連続的に立体交差化するものです。区間は、板橋区板橋一丁目から北区赤羽南二丁目までです。構造形式は、高架式及び地表式です。

②鉄道附属街路計画

鉄道附属街路は、補助第73号線と接続する東西方向の第1号線から、おおむね環状七号線までの6路線となっています。延長は総延長で約1kmです。幅員は、歩道の無い約6mから両側歩道の約13.5mと様々です。

③補助第85号線計画

今回の都市計画変更では、鉄道の連続立体化を活かすため、高架構造を平面構造に変更するほか、十条道踏切の一部区間を幅員30mに拡幅します。

④今後の予定

連続立体交差化及び鉄道付属街路については、用地測量等の説明会が平成30年2月2日、3日に開催され、今後現地の測量調査に着手されます。補助第85号線については、東京都が事業概要や測量等の説明会を開催する予定です。開催日等については、東京都と調整中で、関係する皆様にお知らせするとともに、北区ニュースでもお知らせします。

(2). 都市計画道路補助第87号線【北区施行】について

【北区】

補助第87号線は上十条三丁目内を通っております。板橋区の帝京大学前からバス通りを結ぶ都市計画道路です。北区内の延長は78m、計画幅員18mです。平成28年12月に用地買収が完了し、昨年度に電線共同溝予備設計、今年度に電線共同溝・道路詳細設計、そして来年度に企業者占用物件支障移設工事などを行い、最終的には平成33年度に工事完了の予定となっています。

なお、電線共同溝とは、電柱の電線を地下の空間に收容するものです。具体的には電力の電線、NTT等の通信ケーブル、更に各ご家庭への分岐、更に点検作業用の大きなボックスを地面に埋設します。電柱に載っていた変圧器については、歩道上の車道寄りに設置されます。共同溝は、車道の下に設置すると色々と問題が発生しかねないので、歩道の下に埋設することとなります。

(3). 上十条三・四丁目のこれまでの取組みについて

【コンサル】

上十条三・四丁目地区では、防災性の向上、住環境の改善のため、平成6年度に密集事業を導入いたしました。翌年の平成7年に阪神・淡路大震災が発生したことを受け、東京都では木造住宅密集地域における防災性の向上を図るべく、考え方に大きな変化がございました。

上十条三・四丁目地区では、平成8年1月に「三・四まちづくり協議会」を設立し、平成16年度まで同協議会での活動を行っています。当時の活動といたしましては、公園づくりのための勉強会やワークショップ、まちづくりのための懇談会、更に防災マップづくりに向けたまち歩きとして、道路幅員の計測、道路沿いのブロック塀の高さの計測などを行っていただきました。こうした結果を踏まえて防災マップを作成いたしました。先進事例のバス見学会として、練馬区江古田地区等、以前からまちづくりを実施している地区を訪れ、上十条三・四丁目地区のまちづくりの参考としていただきました。また、消防署の協力を得て、実際の道路での消防車による試走実験なども行って参りました。こうした活動を通じて、まちづくりに関する話し合いを続けてまいりました。

そして平成17年8月、「十条地区まちづくり全体協議会」が設立されたことにより、「三・四まちづくり協議会」は「十条西ブロック部会」として、まちづくりに関する協議会活動を続けて参りました。

また、こうした活動を通じて、まちづくりや建替えのルールとして、平成20年4月には、「防災街区整備地区計画」が都市計画決定されました。当ブロック部会でのやりとりが、「十条地区まちづくり全体協議会」における活動の参考となってきた背景を持っています。

この24年間におけるまちの変化といたしましては、バス通りから加賀中学校に向ける主要生活道路D路線も幅員4m以上には拡幅できたほか、密集事業を導入した平成6年度当時は、上十条三・四丁目に公園がなかったものの、現在では児童遊園を含めて、6箇所整備されています。また、これらの公園については、花植え等も行っていただき、現在も地区の憩いの場として活かされていることは、地区の皆様のご協力の賜物であると思います。

平成6年度の建物構造の図面と平成28年度の建物構造の図面を比較すると、準耐火建築物や耐火建築物が増加していることがお分かりいただけるかと思えます。

まちづくりは非常に長い年月を必要としますが、その中でもまちづくりのルールを定めることにより、まち全体も安全でかつ安心できるものへ変化させることができます。更に、新たな建物が建つ事により、若い居住者も増えてきます。実際、昭和40年代のように人口の急増は望めませんが、現状の人口が急激に減少しないようなまちづくりが、これからは大切ではないかと思えます。まちづくり活動を踏まえながら、一定の成果が得られたのは、皆様方のご協力あつてのことであり、改めまして、お礼申し上げます。

-----参加者からのご意見やご感想-----

【部会長】

道路の拡幅や6つの公園が整備されました。今後、資料を作成する時には、防火水槽の数も明記してください。そうしないと、単なる公園として受け取る人もいるので、よろしく願います。本日は、上十条三・四丁目地区のまちづくりについて、皆さんに感想をお聞きしたいと思えます。

【参加者】

話を聞いたら、すぐに進んでいくのかなと思うものの、なかなか進んでいかないのがまちづくりのかなといった感想です。もうちょっと早くできないのかなとの思いがあります。

その辺を、ちょっと考えていただければと思えます。

【参加者】

こちらに来たのが平成6年なのですが、20年経つと、耐火建築物等がこんなにも増えて、地震が来ても、上十条三・四丁目地区は安心かなあと思いつつも、再開発などに反対する看板も目につくので、何時になったら、完成するのか心配になります。

【部会長】

十条まちづくりの発端は、埼京線の踏切を廃止しようとしたことです。そして、当初の目的は達成でき、その関係から都市計画道路などの整備が係ってきました。

【参加者】

補助第87号線の話ですが、何故、御成橋から信金の前までの区間だけを広げるのですか？

【北区】

事業区間としては、図にお示した着色の部分だけですが、都市計画道路と都市計画道路を結んでいきます。都市計画道路の整備にあたっては、同じ番号の道路の全区間を一気に整備するわけではなく、区間ごとに優先順位を付けて対応することとなります。そうした中で、補助第87号線では御成橋から信金の前までの区間が整備されているわけです。

【部会長】

帝京大学のある南から多くの車が、上十条三丁目内の道路に入り込んでおり、補助第87号線のこの区間が整備されれば、こうした問題も減る。学童もいるので、こうした点についても解決する上で良いと思います。

【参加者】

補助第87号線の整備に併せて、外灯が撤去されて、暗くなってしまったものなので、早くに整備してもらいたい。

【北区】

交通計画の点から、バス通りとの交差部は五叉路となっていることもあり、その辺で関係期間との協議が難航することもあるかと思いますが、なるべく早く対応出来るように、調整したいと思います。

明るさの問題につきましては、既存の外灯の照度を上げる等の対応もあるかと思いますが、ご要望については、担当課と協議させていただきたいと思います。

【参加者】

自分たちが住むまちの問題なので、少しでも多くの方に参加していただける方法を検討していただきたいと思います。

【部会長】

自分たちが住むまちの事柄を知ると言った観点では、互いに誘い合って参加し、意見を出し合う気持ちが一番大切だと思います。これまでも行ってきたまちづくり活動は、住民である自分たちの問題であることを理解していただかなければならないと思います。

【参加者】

補助第87号線の完成時期が平成33年度となっていますが、一日でも早く完成されることを望んでいます。

【部会長】

20年間も停滞している時があったものの、用地買収は全部終わっているので、今度は大丈夫です。ただし、遅れた時間を取り返すことはできないものの、工事は今までのようなことはないと思います。

【参加者】

私は駅西ブロック地区に住んでいるのですが、何か関係するのかと思います、参加させていただきました。駅前の再開発が完成した際には、駅前広場にバスの停留場ができるのかと思うのですが。

【北区】

バスが入れる空間はできるのですが、バスの運行会社である国際興行からは駅前にバス停を設けたいとの話は来ておりません。

また、補助第87号線が完成した際には、バスの運行経路が変わる可能性はありますが、現時点でははっきりしたことは分かりません。

【参加者】

今回が最後と言うことなので出席させていただきました。毎日、犬の散歩で十条駅前の小高いところを上ると、将来の十条駅のイメージ図があるのですが、まちが綺麗になることはいいと思います。

【副部長】

上十条三丁目・四丁目で、6つの公園が完成してきた訳ですが、当地区内では大きな事業はなかったものの、小さな事柄では、外灯のLED化となり、非常に明るくなった。24年間、よくぞこれまでやってきたのではないかと思います。もちろん、これからもやるべきことはあるかと思いますが、今度は十条地区全体で、成果が上がってもらえればと思います。

【部長】

長きにわたって、様々なことをやってきました。その場ではよく分からなくとも、時間が経つにつれ、いい方向にまちが変わってきたことを感じてもらえていると思います。これがまちづくりの実態かと思っています。常に時間は流れていて、その時代の中で人間社会は位置しておりますので、その流れに無関心ではいけません。

住んでいる者にとっては、変化は感じられなくても、たまに十条を訪れる人にとっては、十条地区の変化を敏感に感じています。

まちづくりというものは、そうしたものです。

-----副部長からの閉会挨拶-----

今日は、ありがとうございました。

色々なご意見をいただきまして、コンサルの方も感無量になっているのではないかと思います。

28回目のブロック部会をもちまして、休止とさせていただきますが、これから十条のまちが大きく変わっていくと思います。

ブロック部会としては、長い間お疲れさまでした。また、十条全体としては、多いに協力していただき、素晴らしいまちにしていきたいと思います。

本日は、これを持ちまして終わりとさせていただきます。ありがとうございます。