

駅西ブロック 第21回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成24年9月7日（金）午後8時～9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：望月部会長、金子副部会長、阿部役員、山崎役員、山本役員、 荻谷役員、片平役員 説明者：（北区企画課）藤野課長、和田係長、庄村係長、土屋 （帝京大学）橋本課長、他2名 事務局：（十条まちづくり担当課）岩本課長、佐藤主査、近藤 コンサルタント：象地域設計 木下
参加者	21名（部会役員を除く）
議事次第	1. 開 会 2. 部会長挨拶 3. 報告事項 （1）旧富士見中学校の跡地について （2）木密地域不燃化10年プロジェクトについて 4. 議 題 今後のまちづくりの取り組みについて 5. 閉 会
議事要旨	
1. 開 会	
2. 部会長挨拶	
前年度の部会では、「まちの防災性向上について」をテーマに、まちの現状と課題を確認し、その改善策などについて、ほかの地区の事例を参考に学習を行ってきました。	
また、今年1月に東京都から公表があった「木密地域不燃化10年プロジェクト」について説明があり、区のほうでは不燃化特区制度の先行実施地区として、十条地区を検討していきますと、報告がありました。	
今回は、8月31日に公表された、先行実施地区の選定結果を踏まえ、今後のまちづくりについて、協議して参りたいと思います。	
そのほか、旧富士見中学校跡地について、報告があります。	
活発な議論や意見ををお願いします。	
3. 報告事項	

(1) 旧富士見中学校の跡地について

- 北区企画課と帝京大学から旧富士見中学校の跡地について報告がありました。
- 旧富士見中学校の跡地は学校法人帝京大学に売却することにいたしました。売却後も避難所としての機能は維持されます。また当面は、体育館やグラウンドなどは現状のままで利用されます。

<質疑と意見交換>

『住民』 跡地で小学生が野球をしています。売却後、それらの利用についても貸し出してくれるのですか。

『北区』 秋以降の利用については町会と協議することになっていますので、どのような利用ができるか決まっています。

『住民』 民間に売却するのではなく、区民の財産として公園のような形で残せなかったのでしょうか。区民の意見を事前に聞くべきではないですか。

『北区』 賛否両方の意見がありますが、区では、旧富士見中学校跡地について「学校施設跡地利活用計画」を策定し、具体的利活用方法決定に向け検討を進めてまいりました。また、学校法人帝京大学より跡地の売却要望書が提出されたため、区は、具体的な活用方法について事業提案書の提出を求め、学識経験者と区職員で構成する審査委員会を設置し、「学校施設跡地利活用計画」との整合性や、地域貢献事業などの提案事業評価の審査を行いました。そして、学校施設跡地利活用計画のコンセプトなどに照らし審査した結果、「学校法人帝京大学より提出された事業提案書は、学校施設跡地利活用計画に沿った、妥当性のあるものと判断する。」との報告を受けました。区は、この報告を踏まえ、旧富士見中がこれまで果たしてきた避難所機能を今までどおり維持することなどを条件として、学校法人帝京大学へ跡地を売却することといたしました。また、地域の皆さんにもメリットとなるよう、防災に役立つ活用につながると考えております。

『住民』 今日、はじめて旧富士見中学校の跡地の計画を聞きました。富士見中学校と十条中学校が合併すると話が合った時は、王子第五小学校がその跡地に移転し、王子第五小学校の跡地を開放施設にするという意見を聞いていました。そのため、そのような認識で地域住民が利用できると思っていました。また、高齢化により介護施設が足りず、父母の件で役所に相談した際、後5年待てと言われました。住民の意見をもっと聞くべきだったと思います。

『住民』 区はお金がないせいか。なぜ急いで売却しなければならなかったのですか。

『北区』 確かに財政状況が厳しいことは、他の件でもお伝えしておりますが、今回については、帝京大学から提案のあった利活用計画の内容が、区の学校施設跡地利活用計画のコンセプトと、整合性のあるものと判断いたしました。今後、住民の方に最大限のメリットがあるよう、帝京大学との協議に勤めてまいりま

す。

『住民』 帝京大学からの提案は地域にとってはありがたく、良いこと尽くめですが、売買の取引などにおいて、お互いにメリットがあったのでしょうか。

『住民』 当面は避難所として利用できるとしても、いずれは建替えになり避難所として利用できなくなるのではないのでしょうか。

『北区』 提案内容を実際にやっていただくことが大事と考えています。そのため、帝京大学と売買契約と一緒に包括協定を締結し、その中で地域貢献提案の履行を担保するため、用途指定期間を設定するよう考えています。

『住民』 住民の中の賛否の比率は把握されていますか。将来、建て替える際の高さはどうなるのですか。また旧富士見中学校跡地の売却がなければ、帝京大学から提案された内容について、協力は得られないことになるのでしょうか。

『北区』 アンケートを取った訳ではないので、比率は判りませんが両方の意見があると認識しています。

『帝京大学』 既に建替えの計画がある訳ではありません。老朽化した際の建替え時でも、空き地は確保いたしますという説明でした。また、そうした場合の建替え時においても、行政に確認してまいります。

『北区』 今回のご提案については、売却の利活用計画案の中で帝京大学から出された内容です。

(2) 木密地域不燃化10年プロジェクトについて

- 事務局から木密地域不燃化10年プロジェクトに関して、東京都の先行実施地区の公表（選考結果）と今後の取り組みやスケジュールについて報告がありました。

<質疑と意見交換>

『住民』 補助73号線は昭和27年頃に計画されました。大地震が起きたら木造密集地は一溜まりもないので、道路整備をどんどん進めてもらいたいと思います。

『北区』 今秋に特定整備路線が追加発表される予定です。補助73号線については選定されるのではないかと思います（10月31日に優先整備路線の候補区間に選定されました）。北区としては東京都の道路整備と併せて、沿道の不燃化を進めたいと考えています。

4. 今後のまちづくりの取り組みについて

- 木密地域不燃化10年プロジェクトの先行実施地区として、提案している主な内容（密集事業、不燃化事業、地区計画）について、説明がありました。

<質疑と意見交換>

『住民』 6m道路の整備は必要だと思いますが、道路拡幅による後退部分は買ってもらえないのですか。

『北区』 上十条三・四丁目密集事業のD路線（6mに整備）は、当初は建替え時に土地を買収する「建替え連動型」で進めていましたが、それでは整備がなかなか進まないということで、土地買収と併せて建物補償を行う「公共整備型」で行っています。今後の道路整備については、路線により「建替え連動型」と「公共整備型」を検討していくことになります。

『住民』 補助73号線に私の土地がかかります。移転先と交換してもらえないのでしょうか。

『北区』 東京都のほうで代替え地の用地が確保できれば、ご案内できる可能性はあります。

『住民』 移転先の条件が整えば、権利者としては選択肢が増えて判断しやすくなると思います。

『北区』 補助73号線が特定整備路線に選ばれば、東京都から特別の支援があると聞いています。

『北区』 次回の部会は12月頃の開催を予定しています。その頃には特定整備路線の追加選定について公表されていると思います。

- 今後のブロック部会では、木密地域不燃化10年プロジェクトによる取り組みと、まちづくりの課題を解決する方法について、具体的に検討する部会にしていきたいと思います

5. 閉会

これで本日予定していた議事は全て終了しましたので、第21回駅西ブロック部会を閉会します。

本日の議題にもありましたように、先行実施地区に選ばれ、今後、この駅西ブロックも具体的なまちづくりに取り組んでいくことになりますので、町会、商店街、そして住民のみなさんと一丸となって、十条地区及び駅西ブロックのまちづくりを進めていきたいと思います。

今後も、多くの住民の方に協議会に参加していただくとともに、協議会の活動にご協力の程、よろしくお願いします。

ご参加いただいた皆さん、本日は、ありがとうございました。次回もよろしくお願いします。

以上

駅西ブロック 第22回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成24年11月29日（木）午後8時～9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：望月部会長、飯田副会長、阿部役員、山崎役員、山本役員、石原役員、片平役員 事務局：（十条まちづくり担当課）岩本課長、田山副参事、中平所長、荒井係長、佐藤主査、近藤 コンサルタント：象地域設計 木下
参加者	53名（部会役員を除く）
議事次第	1. 開 会 2. 部会長挨拶 3. 議 題 十条駅西地区（先行実施地区）の取り組みについて ①主要生活道路について ②補助73号線の整備に伴う沿道の整備計画（案）について 4. 報告事項 地区計画（十条駅西口地区）について 5. 閉 会
議事要旨 1. 開 会 2. 部会長挨拶 前回の部会では、「旧富士見中学校の跡地について」の報告と、「木密地域不燃化10年プロジェクト」において、この駅西ブロックが「十条駅西地区」として先行実施地区に選ばれたとの報告がありました。 そうした報告を踏まえ、「今後のまちづくりの取り組みについて」を議題とし、先行実施地区のエントリーにあたり、区が提案している主な事業などについて、お隣の十条西ブロックの事例を参考にした説明があり、意見交換など行いました。 今回の部会では、東京都から10月31日に公表された特定整備路線に、補助73号線が選ばれたことを踏まえ、より具体的な整備内容について、協議して参りたいと思います。 そのほか、10月2日に告示された「地区計画」について、報告があります。 それでは、議事次第にしたがって進めてまいります。限られた時間ですので、スムーズな運営にご協力ください。	

3. 議題

(1) 十条駅西地区（先行実施地区）の取り組みについて

①主要生活道路について

②補助73号線の整備に伴う沿道の整備計画（案）について

○事務局とコンサルタントから主要生活道路と補助73号線の整備に伴う沿道の整備計画（案）について報告がありました。

<質疑と意見交換>

『住民』 前回に比べ多くの住民の方が参加されています。それでも、自分の家に関わりがあるのか、まだ十分に認知されていないのではないのでしょうか。ここが道路になると噂が先行している状況で、なかなか当事者意識が持てていない状況ではないかと思います。引き続き、周知を徹底してもらいたいと思います。

買物広場という計画が紹介されましたが、西口再開発でも商店街の活性化を目的に駅前広場が計画されています。これまで西口再開発は再開発で検討されており、今度は密集事業の計画が出てきました。密集事業の買物広場と再開発事業の駅前広場の目的は重複しないのですか。イベントの奪い合いのようなことにならないように、利用目的など一体感を持って検討してもらいたいと思います。

当事者が知らないうちにあなたの家は道路になります、というようなことがないように、道路の計画線がどの位置なのか具体的に示してもらいたいと思います。

『北区』 10年プロジェクトについては逐次ご紹介していきたいと思います。計画については概ねお示しできる範囲でご紹介しました。今年度は具体的な内容が固まってきますので、その進捗を見ながら、ご紹介していくとともに、計画の周知については、この部会の中だけでなく地元の会合のような場でも紹介していきたいと考えています。

西口再開発事業では駅前広場と敷地内の公開空気を計画しています。また、今後導入を計画している密集事業でも広場の整備を検討しています。密集事業で計画する広場は、上十条三・四丁目の密集事業で整備した広場のよう、駅前広場とは違い小さな広場です。駅前広場と密集事業の広場は、利用目的は異なります。広場の規模によりイベントの目的も異なります。広場の利用目的についてご心配があれば、このブロック部会でも議論をさせてもらい、調整させていただきたいと思います。再開発事業の計画については、随時、再開発準備組合事務所でご紹介します。

『役員』 住民が知らないうちに計画がどんどん決まることがないようにしてもらいたいというご意見がありました。また今回は出席者が多いと言って頂きました。

町会としても、住民が計画を知らないうちに進んでいってはまずいと考え、今回のブロック部会のお知らせを回覧するにあたり、補助73号線は町内を縦断する大きな問題で、ご自身の家に掛かる掛からないかというだけではなく、関心を持ってもらいたい、ブロック部会に参加して賛否両論の意見を言って欲しいと別紙を付けて回覧しました。今後、町会でも部会への参加を呼びかけたいと思います。

『住民』 富士見銀座と十条銀座は四間道路という比較的小さな道路で分断されていますが、かなりにぎわいに差があります。フジサンロードが11mで伸びると十条銀座が分断され、人通りがかなり変わってしまうと思います。商店街のにぎわいについてどのように考えているのですか。

100㎡程度の小さな広場は、火災時に風を巻き込み、かえって火災を拡げるという防災の専門がいますが、そのことをどのように考えていますか。

『北区』 フジサンロードの延伸により通過交通がある程度増えるという想定はしておりますが、両側に歩道空間もできるので人の流れもある程度確保されます。補助73号線も整備されるので、人の流れは変わってくると思います。今後の人の流れについては、町会・商店会の皆さんと議論させていただきたいと思います。

100㎡の広場については、事例として練馬区での買物広場を紹介させていただきました。不燃領域率では100㎡以上の広場をカウントします。不燃領域率の向上という点では、100㎡の広場整備も有効であると考えています。

『北区』 延焼シミュレーションで火災時の燃え広がりについては確認できますので、具体的な公園・広場の候補地が出た段階で延焼シミュレーションなどを使い皆さんと検討していきたいと思います。

『住民』 広い道路を整備した時、地震が発生すると自動車事故により火災が発生する可能性があります。

自宅がフジサンロードの延伸道路に掛かりますが、補償内容についてお聞きしたいと思います。資料には移転補償費として金銭的な補償は書かれていますが、移転先を十条地区又は北区内で紹介してもらえないのでしょうか。

『北区』 環七通りは東京都の緊急輸送道路に指定されており、沿道の建物の不燃化を推進しています。また災害時には都心方向に車両が進入しないように規制する訓練も実施されています。震災時はなるべく車で移動しないような周知をしており、国、東京都とともに対策を取っています。

代替地については、北区では上十条一丁目、中十条一・二丁目でも密集事業を行っており、東京都が行う補助73号線の整備、旧岩槻街道の整備など中で代替地について総合的に情報交換を行って、必要な代替地の確保に努めていきたいと思います。

『住民』 昨年3月11日の東日本大震災の当日は、車の流れを止められずに大渋滞が

発生していました。震災時に車を止められるとお考えなのでしょうか。

『北区』 防災については減災という考え方をしており、100%防げるとは考えていません。ご指摘のケースについても全くないとは考えておらず心配しています。その中でどのように減災していけるか考えていきたいと思います。

『住民』 広い道路を整備すると安心だと聞こえるのですが、どうなのですか。

『北区』 消防活動を行える幅員の道路を整備する必要がありますが、それが全てメリットばかりではないというご指摘だと思いますが、当然ながら一部にはデメリットも考えられますので、道路整備のハードとともに、道路の使い方というソフトについても東京都や消防庁とも連携を取って検討していきたいと思います。

4. 報告事項

(1) 地区計画（十条駅西口地区）について

○ 事務局から地区計画（十条駅西口地区）について報告がありました。

<質疑と意見交換>

『住民』 地区計画への意見書の賛否の内訳を教えてください。

再開発地区の現在の不燃領域率は何%ですか。

『北区』 意見書の内訳については、手元に資料がなく賛否の比率は今は判りません。意見書の趣旨としては、賛成、反対それぞれございましたが、反対の意見が多くあったと認識しています。具体的な数字については後日、何らかの方法で紹介させて頂きたいと思います。

※後日確認した内容

◇都市計画原案：合計 67 通(67 名)

【内訳】 賛成意見 23 通(22 名), 反対意見 39 通(41 名), その他 5 通(4 名)

◇都市計画の案：合計 84 通(83 名)

【内訳】 賛成意見 20 通(19 名), 反対意見 62 通(62 名), その他 2 通(2 名)

『北区』 十条駅西口地区の現状の不燃領域率は約 57%で、再開発事業により 100%になります。

※後日確認した内容

正しくは、「不燃領域率」ではなく「不燃化率」が約 57%です。

『住民』 不燃領域率の定義を説明してください。

『北区』 不燃領域率とは、区域面積の中の空地と一定幅員の道路と耐火建築物の面積の比率で、国の算定方式と東京都の算定方式があります。計算方法については

後ほど資料を提供させていただきます。

※「不燃領域率」と「不燃化率」については8ページをご覧ください。

『住民』 道路整備のタイムスケジュールはどのような予定ですか。補助73号線ができてから主要生活道路の整備なのか、それとも同時並行なのでしょう。

『北区』 「木密不燃化10年プロジェクト」の目標は平成32年までになっており、10年を既に切っている状況です。補助73号線の整備と密集事業の主要生活道路の整備は同時並行で、あわせて不燃化事業などの事業についても着手できるところから進めていく考えです。整備プログラムで詳細なスケジュールを作成している状況ですので、年度単位のスケジュールは作成中で、出来次第お示ししたいと思います。

『住民』 町会長さんが周知にご努力されたことはたいへん良かったと思います。

踏切の立体化により街の分断を解消しようという署名を集めましたが、補助73号線で20mの道路ができると、さらに街が分断されてしまいます。上十条二丁目については、補助85号線と補助73号線で分断どころではなくなります。町会長さん達にもそのことをもう一度お考えいただきたいと思います。

9月に東京都に提出したに申請書を公開しますよというお話がありました。その後、情報公開を求めたところ、2ヶ月間も引き延ばしに合いました。未だに回答がない理由、途中で一部開示に替えた理由を回答してもらいたい。

『北区』 東京都と協議して進めるプロジェクトで、今日ご紹介した主要生活道路3路線についても、まだはっきりとは決まっていません。不確定な要素もあるので、東京都との協議である程度計画が固まったところで、お示ししたいと考え時間が掛かってしまいました。知事が退任しましたので、新知事が決まらないとプロジェクトの中身を示せないと東京都は言っています。不確定な状況でお示しするよりは、ある程度固まったものから段階的にお示ししたいと考えて、本日のような場を持たせていただきました。

個別の意見については個別に回答させてもらいたいと思います。情報公開請求につきましては、時間は掛かってしまいましたがきちんとお示ししていきたいと考えています。事業費についてもお示しさせていただきましたが、あくまで概算です。補助73号線の計画線については、行政間のやりとりの資料上での計画線の段階で、慎重に取り扱いたいと考えています。計画図としては1/2500の地形図に線を落としたものが、東京都にあります。まだ測量などを行って正確な位置を出していない段階です。今後、事業の中で、皆様の土地・建物に立ち入らせていただき、正確な位置を明らかにしていくことになります。東京都から詳細な計画線が示された段階で情報提供したいと考えています。

『住民』 不燃化10年プロジェクトは東京都の事業なので、北区ではわからないとい

うので情報公開を求めました。全体像が非常に見えないので、十条のまちづくりはこのようにやっていきたいというように、再開発事業を含めて計画内容を小出しにしないで全体像を示してもらい、情報についてはすべて住民にオープンにしてもらいたいと思います。

『北区』 情報は公開していきたいと考えていますが、不確定なものについては区で精査をして、皆様にわかりやすいように情報提供させていただきたいと思います。残念ながら、特定整備路線についての東京都からの情報は段階的な出し方になっています。北区としては、情報をタイムリーにお届けしたいと思っていますが、東京都の情報の出し方が段階的になっている点についてはご了承くださいと思います。

『住民』 10年プロジェクトは常識的には考えられないスピードの計画だという印象を持っています。特に補助73号線は、現状は道路のないところに900mの区間の道路を10年間で整備するというのは、かなり非常識なスピードだと聞いています。どのくらいのスピードになるのか教えてください。

『北区』 都市計画道路の多くは関東大震災後に指定されましたが、整備率は約50%になっています。東京都がこれまでにやっている都市計画道路の事業期間からすると、今回選定された優先整備路線の候補はかなりの量がありますので、それを10年間でやるというのは、これまでの経験値からすると、とてつもないスピード感になります。そうは言っても、特別な支援をもって東京都もやると言っています。しかし、関連予算が倍になる訳でも、担当の職員数が倍になる訳でもないで、平成32年までに整備が完了するか、お約束はできないと思います。

『住民』 住民も、今までにないスピードになると覚悟をもたないといけないということですか。

『北区』 住民の皆さんの生活再建については、個々の補償をもって買収を進めていく訳ですから、時間を掛けるべきところは掛けないといけませんので、目標の事業期間が短いということで、乱暴なことにならないようにと考えています。

『住民』 十条は高齢者が多い地域です。高齢者にとって住環境の変化は重大な病気の引き金になります。そういうことを考えると、このような改造型のまちづくりは十条には向いていないと思います。

『北区』 改造型のまちづくりが十条には向いていないというご意見ですが、建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度という指標が東京都から出ていますが、十条仲原一・二丁目、上十条二丁目については、4あるいは5という非常に高い危険度が示されています。当然ながら、その状況を改善するために、防災まちづくりの計画を立案しています。まちづくりの進め方について、様々なご意見があることは承知していますので、ご心配を取り除けるように進めたいと考えています。

『住民』 修復型のまちづくりで進めた方がよいと思います。

『北区』 密集事業は修復型のまちづくりと言われており、区画整理など面的にまちを改造するものとは異なると認識しています。補助73号線や再開発事業をどのように認識されるか見解の違いはあると思いますが、北区としては防災まちづくりのためには、それぞれ必要な事業と考えています。

『住民』 そのことで病気になったり亡くなったりする人が出るのでは、人にやさしいまちづくりではないと思います。

『北区』 何をもって病気になったり亡くなったりというご意見なのかわかりませんが、災害で亡くなる方が少なくなるように、防災まちづくりが必要だという認識を持っています。まちづくりについて、様々な不安や見解の違いがあると思います。誤解がないように、今後も今回のような意見交換の場を設けていきたいと思っています。

『住民』 補助73号線とフジサンロードを延長する道路は、平面で交差するのですか、立体交差になるのですか。

『北区』 補助73号線は環状七号線をアンダーで潜る都市計画になっていまして、フジサンロードを延長する主要生活道路①との交差部分については、平面で取り付くような計画を考えています。ただ、実際に補助73号線が環状七号線をアンダーで潜るのか、平面で取り付くのかについては、まだ東京都から計画が発表になっていないので、まだ最終的にはわかりませんが、北区としては主要生活道路①は補助73号線に平面で取り付く計画で考えています。道路線形については、測量と設計をして決めていくことになります。道路計画に掛かる方の共同化等についても検討していきたいと考えています。

5. 閉会

本日の議題にもありましたように、補助73号線が特定整備路線に選ばれ、今後、この駅西ブロックも、より具体的なまちづくりに取り組んでいくこととなりますので、町会、商店街、そして住民のみなさんと一丸となって、十条地区及び駅西ブロックのまちづくりを進めていきたいと思っています。

今後も、多くの方に協議会に参加していただくとともに、協議会の活動にご協力のほど、よろしくお願いします。

これで、本日の駅西ブロック部会を終了といたします。

ご参加いただいた皆さん、本日は、ありがとうございました。次回もよろしくお願いします。

※「不燃領域率」と「不燃化率」について

$$\boxed{\text{不燃領域率}} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率} / 100) \times \text{不燃化率}$$

$$\text{空地率} = \text{空地面積} / \text{地区面積}$$

＜空地面積の考え方＞

国方式：1,500㎡以上等※1

- ※1・短辺もしくは直径40m以上で、かつ面積が1,500㎡以上の水面、公園、運動場、学校、一団の施設等の面積
- ・幅員6m以上の道路面積

東京都方式：100㎡以上等※2

- ※2・短辺もしくは直径10m以上で、かつ面積が100㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団の施設等の面積
- ・幅員6m以上の道路面積

＜地区面積の考え方＞

国方式：各町丁目面積または500mメッシュ面積（250mメッシュ面積も可）

東京都方式：各町丁目面積

$$\text{不燃化率} = \text{耐火造等建物建築面積} / \text{全建築面積}$$

＜耐火造等の考え方＞

国方式：耐火造建物建築面積

東京都方式：耐火造建物建築面積＋準耐火造建物建築面積×0.8 ※3

- ※3・準耐火造建物は、固定資産課税台帳や土地利用現況調査、実測等により推計することが可能

以上

駅西ブロック 第23回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成25年2月28日(木) 午後8時～9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：望月部会長、金子副部会長、阿部役員、山崎役員、山本役員、 荏谷役員、片平役員、高柳役員 事務局：(十条まちづくり担当課) 岩本課長、田山副参事、中平所長、 荒井係長、井上主査、佐藤主査、近藤 コンサルタント：象地域設計 木下 東京都第六建設事務所工事課：木密設計担当係 櫻田係長、春主任 木密測量担当係 小原係長 再開発準備組合：㈱日本設計 都市計画群 藤本、小笠原 ㈱トーニチコンサルタント 技術本部 開発計画部 熊谷、長谷川、望月、河本 事務局 岡村、川畑
参加者	47名(部会役員を除く)
議事次第	1. 開 会 2. 部会長挨拶 3. 議 題 十条駅西地区(先行実施地区)の取り組みについて ①前回のおさらい ②不燃化特区制度(案)について ③整備プログラムの進捗状況について ④来年度の取組について 4. 報告事項 十条駅西口地区再開発事業について(準備組合より) 5. その他 特定整備路線の概要について(東京都より) 6. 閉 会

議事要旨

1. 開 会

2. 部会長挨拶

前回の部会では、「十条駅西地区」の取組において、区が提案している整備計画や内容についての説明と、十条駅西口地区の地区計画について、報告がありました。

今回の部会では、東京都から1月18日に公表された不燃化特区制度（案）について、説明を踏まえながら、現在、都と区で検討している内容について、説明があります。

そのほか、十条駅西口再開発事業についての報告事項や、本日は東京都から特定整備路線の概要について、説明があります。

3. 議題

(1) 十条駅西地区（先行実施地区）の取り組みについて

- ①前回のおさらい
- ②不燃化特区制度（案）について
- ③整備プログラムの進捗状況について
- ④来年度の取組について

○コンサルタントから前回のおさらいと不燃化特区制度（案）について、事務局から整備プログラムの進捗状況と来年度の取組について報告がありました。

<質疑と意見交換>

『住民』 補助73号線はいつ都市計画決定したのですか。

『北区』 東京都が昭和21年に都市計画決定しました。

『住民』 十条駅西口再開発事業について周辺住民の議論の場をお願いしたいと思います。

『北区』 この駅西ブロック部会でも再開発事業について意見交換の場にするように考えており、後ほど準備組合からのご報告と意見交換の時間を予定しています。

『住民』 整備プログラム作成後の事業の実施はいつ頃になるのですか。

代替地はどのようにして確保するのですか。例えば、十条駅西口再開発事業の保留床を区で購入して移転先にする考えはないのですか。

『北区』 平成25年度に整備プログラムにもとづき事業実施段階に入る予定です。詳細を皆さまにご紹介できる時期は未定です。

再開発事業の保留床を移転先として区が購入する考えはありません。

『住民』 共同化については住民発意ですか、区から呼びかけを行うのですか。

『北区』 両方あると思います。区としては、補助73号線と密集事業で整備を検討している主要生活道路の沿道周辺や未接道敷地を含む区域などでの共同化を呼びかけたいと考えています。

『住民』 東京都へ提案した以外にどんな案を考えたのですか。

『北区』 ご紹介している整備プログラムの内容以外には、例えば、道路整備における様々な手法や区画整理事業など、比較検討いたしました。

4. 報告事項

(1) 十条駅西口地区再開発事業について

- 再開発準備組合事務局から駅前広場の検討内容について、スライドで報告がありました。

<質疑と意見交換>

『住民』 雨除けシェルターの維持管理費は誰が負担するのですか。

『準備組合』 区が負担することになります。

『住民』 人口減少の時代に過剰な計画ではありませんか。

『準備組合』 人口動態を見極めながら計画について検討しているところです。

5. その他

(1) 特定整備路線の概要について

- 東京都第六建設事務所工事課から特定整備路線の概要について、説明がありました。

<質疑と意見交換>

『住民』 特定整備路線に補助73号線がどのような経緯で決まったのですか。また補助73号線は都の都市計画道路の中でどのような重要性があるのですか。

『六建』 特定整備路線については2回に分けて公表されました。6月の第1回の公表には新設の道路が多く、10月の第2回の公表には全体としては現道拡幅の道路が多くなっています。北区の提案により補助73号線は第2回の公表により選定されたものです。東京都の都市計画道路計画は環状線と放射線、それらを補完する補助線のネットワークで構成されており、補助73号線は環状七号線につながる役割を担っています。

『住民』 甚大な被害とは数量的にはどういうことですか。

『六建』 平成24年度に防災会議で被害想定が見直されました。東京湾北部を震源とするM7.3の想定地震では、都全体で死者・行方不明者約9,700人、負傷者約14万7,600人、建物全壊焼失被害約30万4000件と甚大な被害が想定されています。

『住民』 まちづくりの一環で不燃化を考えることが重要だと思います。まちづくりには、まちが燃えないだけでなく、交通安全や美観など多面的な観点があります。そのため、まち全体を良くする気運の盛り上げも必要です。

『北区』 十条地区は、木密地域不燃化10年プロジェクトだけでなく、再開発事業や連続立体化事業など様々なまちづくりが関連しています。木密地域不燃化10年プロジェクトは平成32年度までの期間が限定された事業で残り8年間です。ご指摘の通り、まちづくりの多面的な観点を留意しながら、まち全体を良くする気運の盛り上げが重要だと考えます。

『住民』 今のやり方では、事業のことをまだ知らない人や突然のことに驚いている人もいます。関係する住民への周知を東京都へお願いしたいと思います。

『六建』 補助73号線について、現時点では具体的な内容等は説明できませんが、今年の末か、年明けに説明会を予定しております。

『役員』 十条仲原一丁目町会では、事業の周知をこまめにやっていきたいと考えており、3月17日には仲一会館で町会主催の説明会を予定しています。

『役員』 十条仲原二丁目町会でも同じ様な場を計画しています。

6. 閉会

これで、本日の駅西ブロック部会を終了といたします。

来年度も引き続き、駅西ブロック部会を開催いたしますので、今後も、多くの方に協議会に参加していただくとともに、協議会の活動にご協力のほど、よろしくお願いします。

ご参加いただいた皆さん、本日は、ありがとうございました。次回もよろしくお願いします。

以上

駅西ブロック 第24回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成25年9月27日（金）午後8時～9時45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：望月部会長、金子副部会長、山本役員、石原役員、高柳役員 事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、田山副参事、片島所長、佐藤、岡野、根本 コンサル：都市計画同人・立野 再開発準備組合：藤本（日本設計）、小笠原（日本設計）、岡村（事務局）、川畑（事務局）
参加者	41名（部会役員を除く）
議題等	1. 議題 整備プログラムによる取組について ①十条駅西口地区の新たな支援策について ②不燃化特区内の減免について ③密集事業の導入に向けて 2. 報告事項 (1)第7回地域危険度の結果について (2)十条駅西口再開発事業について
議事要旨 1. 開会 2. 部会長挨拶 前回の部会では、「木密地域不燃化10年プロジェクト」における、不燃化特区の先行実施地区である、この「十条駅西地区」の取組において、整備内容やスケジュール等をまとめた「整備プログラム」についての説明があり、特定整備路線の候補区間に補助73号線が選ばれたことを踏まえ、東京都から、その概要について説明がありました。 そのほか、十条駅西口再開発事業に伴う「駅前広場の計画案」について、報告がありました。 今回の部会では、今年度から始まった整備プログラムによる取組について、十条駅西地区の新たな支援策が、具体的な案としてまとまったとのことで、その内容について説明があります。 さらに、9月17日に公表があった「第7回地域危険度」や「十条駅西口再開発事業」について、報告事項があります。 限られた時間ですので、スムーズな運営にご協力ください。	

3. 議題

(1) 整備プログラムによる取組について

(前年度のおさらい)

- ① 十条駅西口地区の新たな支援策について
- ② 不燃化特区内の減免について
- ③ 密集事業の導入に向けて

- 北区の不燃化特区内での新たな支援策として、老朽建築物除却支援と戸建建替え促進支援について、対象となる建築物や助成対象者、助成額の説明がありました。
- 東京都の不燃化特区内における固定資産税・都市計画税の減免について、老朽住宅除却後の土地と不燃建築物の住宅に建替えた場合に適用されるとの説明がありました。
- 不燃化特区内の支援策を希望する方は、各種申請書の提出が必要なので、まずは北区役所まちづくり部十条まちづくり担当課までご相談くださいとのことでした。
- 駅西地区における防災まちづくりを進めるため、道路や公園の整備、老朽建築物を含む共同建替えを支援することから、本年度に住宅市街地総合整備事業(通称、密集事業)の整備計画と事業計画を作成し、国や東京都から事業承認を得て、平成 26 年度から事業を開始予定との説明がありました。
- 密集事業は国と都の事業制度で、まちづくりの基軸となるものです。一方、東京都の不燃化特区は、不燃化を推進する上での補完的なものです。密集事業では、整備計画と事業計画、東京都の不燃化特区では整備プログラムと、紛らわしい言葉が多くなる中で、目的は同じでも、別である点にご注意くださいとのことでした。
- 主要生活道路の整備にあたっては、道路にかかわる方々との話し合いを通して、具体的な内容を詰めていくほか、拡幅整備を行うことになっても、すぐに用地買収が始まるのではなく、関係権利者の事情を踏まえながら、道路整備を行う方針であると説明がありました。これらの問題に対しては、勉強会を通じて、話し合いの場を持つとのことでした。

第 24 回駅西ブロック部会の様子



〈質疑と意見交換〉

【参加者】北区の戸建建替え促進支援と、東京都の不燃建築物の住宅に建替えた場合、税制の減免

での条件は違うのですか？

【北区】 先に説明した戸建建替え促進支援は不燃化特区だけに適用する区の支援策で、後から説明した固定資産税と都市計画税の減免策は東京都の主税局が不燃化特区だけで行う不燃化のための支援策となっています。建替え後の建物構造は耐火か準耐火建築物と同じでも、固定資産税と都市計画税の減免では、建替え前の建物の構造が木造あるいは軽量鉄骨造といった条件があります。

【参加者】 両者の条件を整えることは行わないのですか。

【北区】 減免については、東京都の主税局で決定した事柄であり、戸建建替えの支援では区で支援を行っていくもので、できるだけ活用しやすいようにしていることから、現時点で条件を整えることは考えていません。

【参加者】 密集事業の導入の中に出てくる消防活動困難区域の定義は、以前説明があったものと同じですか？

【北区】 以前、ご説明したものと同じ定義で、平常時と震災時の消防活動困難区域があります。定義上の数値については、次回までに確認しておきます。

【参加者】 都市計画道路の線引きは決まっているのでしょうか？

【北区】 詳細な位置については、東京都が計画し、ご説明することになります。道路整備の事業化は 27 年度を見込んでおり、それまでには決まることになると考えています。

【参加者】 道路整備のタイムリミットはあるのですか。そのタイムリミットを超えた場合、中止するようなことになるのか。

【北区】 平成 32 年度までに整備することを目標としています。仮に、事業開始時期が遅れたからといって、道路整備が中止される訳ではありません。

【北区】 昨年度、東京都から補助 73 号線が特定整備路線に位置づけられた旨の説明が行われましたが、東京都から、今年度中に説明会を行うとの話がありますので、その中で確認していきたいと思います。

4. 報告事項

(1) 第 7 回地域危険度の結果について

- 東京都が、9 月 17 日に第 7 回地域危険度の結果が公表されたとのことで、その概略について報告がありました。詳しい内容については、次回に報告するとのことでした。

〈質疑と意見交換〉

【参加者】 地盤分類の台地や谷底低地というのは、何かが分からない？

【北区】 地質の関係から分類分けを行ったもので、詳しくは東京都のホームページをご覧くださいの方が、間違いがないかと思います。

【参加者】 危険度ランクと順位の関係を教えてもらいたい。

【北区】 順位は色々なデータから割り出された結果から、今回評価の対象となる 5,133 町につ

いて、危険性の高い町から順番に順位を付けたものです。順位の数小さいほど、危険性の高い町を示しています。一方、危険度ランクは、この順位に従って、1 位から 84 位までをランク 5 として分類していったもので、5 つのランクに分類しており、ランク 5 が最も危険性が高く、ランク 1 が最も危険性の低い分類です。

(2) 十条駅西口再開発事業について

○ 再開発準備組合から、現時点での再開発に関する概略について、報告がありました。

〈質疑と意見交換〉

【参加者】賛成されない方に対する行政執行などは行われるのですか？

【準備組合】 都市再開発法に基づいた事業ですから、行政執行は対象になります。しかし、そのようなことが起きないように、話し合いを続けているところです。

【参加者】再開発区域に入らないものの、地区計画区域に位置づけられた区域での高さの制限はありませんでしたか？

【準備組合】 再開発区域の西側には、地区計画だけが掛けられた区域がありますが、高さの制限はありません。

【参加者】戸建建替え支援策の中に書いてある共有の場合の共有者というのは、共同で建替えた場合を指すのか、名義を指すのか、どちらですか。

【北区】 所有されている不動産の名義のことを指します。

【参加者】東京都の不燃建築物の住宅に建替えた場合の住宅の割合が2分の1というのは？

【北区】 あくまでも戸建て住宅を前提とした上で、住宅部分の半分以上を所有者の方がご自分の住宅として使用している場合を対象とします。

【参加者】73 号線では共同建替えを推進するとの話があるが、その点はどうなっているのですか。

【北区】 共同建替えについては、密集事業の中で支援することを考えています。

【参加者】周囲とのコンセンサスの確保はどうしているのですか？

【準備組合】 周辺の商店街の方々や大学へお話を伺いしながら、ご意見やご要望を聞いて、反映できる所は反映するように、今後とも努めてまいります。

5. 閉会

これで本日予定していた議事は全て終了しましたので、閉会といたします。

次回は 12 月頃に、ブロック部会を開催いたしますので、今後とも、多くの方に参加していただくとともに、協議会活動ご協力のほど、よろしくお願いします。

以上

駅西ブロック 第25回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成25年12月6日（金）午後8時～9時45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：金子副部長、阿部役員、石原役員、山本役員 事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、田山副参事、片島所長、佐藤、保坂 根本 コンサル：都市計画同人・立野
参加者	26名（部会役員を除く）
議題等	1. 議題 (1) 駅西ブロックの地域危険度について (2) 密集事業の整備計画(案)等について (3) まちづくりのルールについて 2. 報告事項 十条駅西口地区の助成制度について
議事要旨 1. 開会 副部長挨拶 前回の部会では、「整備プログラムによる取組みについて」を議題とし、十条駅西地区の新たな助成制度として「老朽建築物除却支援」と「戸建建替え支援」の二つの助成制度について説明があり、近日中に手続きが行えるようになるとのことでした。また、東京都主税局では、不燃化特区内において、老朽住宅を除却した後の更地や、不燃化のための建替えにおいて、減免を受けることができると説明がありました。 さらに、密集事業の導入には「整備計画」と「事業計画」が必要であり、今後、勉強会等で意見交換を行って、いただいた意見を参考にしながら、計画を作っていくとのことでした。 報告事項では、東京都が9月に発表した地域危険度について、報告があり、詳しくは、次回のブロック部会で地区の状況を確認するとのことでした。そのほか、十条駅西口再開発事業の「事業概要について」報告がありました。 今回の部会では、前回報告があった「地域危険度」について、駅西ブロックがどのような状況であるのか確認します。また、密集事業の導入に向け、整備計画の案について説明があります。 さらに、これまでも部会の中で、いくつか事例紹介があった地区計画について、当地区に必要な地区計画による「まちのルール」について説明があります。 このほか、前回も報告のあった助成制度について、正式に定まったことから、詳しい内容について報告があります。	

3. 議題

(1) 駅西ブロックの地域危険度について

- 建物倒壊に関する危険度は、地盤の種類や建物の構造・建築年次が大きく影響しているもので、上十条二丁目と十条仲原二丁目は台地 1 に、十条仲原一丁目は谷底低地 1 に分類されているとのことでした。建物倒壊危険量となる 1ha 当たりの全壊棟数は、十条仲原一・二丁目で 6 棟/ha 以上、上十条二丁目で 7 棟/ha 以上となっているとのことでした。
- 火災に関する危険度は、出火の危険性と延焼の危険性をもとに測定され、出火の危険性は震度が大きく影響するとのことでした。今回の地域危険度の測定では、震源地を特定せず、一定の速度を基礎地盤に与え、その結果として現れた震度に基づいた測定しており、上十条二丁目と十条仲原二丁目で震度 6 弱、十条仲原一丁目で震度 6 強とのことでした。火災危険量となる 1ha 当たりの全焼棟数は、十条仲原一丁目で 12 棟/ha 以上、十条仲原二丁目で 6 棟/ha 以上、上十条二丁目で 5 棟/ha 以上と、大きな違いが見られるとのことでした。
- 今年から新たに加わった災害時活動困難度は、道路の整備状況から避難や消火・救助活動のしやすさを評価したもので、5 段階評価では、上十条二丁目と十条仲原一丁目が最も困難度の高いランク 5、十条仲原二丁目はランク 4 とのことでした。
- 北区の建物倒壊危険量や火災危険量の平均値は、23 区の平均値に比べて、1.5 倍と高いとのことでした。こうした中で、北区 113 町丁目の建物倒壊危険量と火災危険量をグラフに落してみると、駅西ブロックの 3 町丁目の建物倒壊危険量はほぼ北区の平均レベル程度であるものの、火災危険量は、北区の平均レベルよりも高く、特に十条仲原一丁目は、区内でも 6 番目に火災危険量が高い状況とのことでした。

(2) 密集事業の整備計画(案)等について

- 密集事業は、道路や公園の整備、震災時の消防水利となる防火水槽、あるいは老朽建築物の建替えを支援しながら、まちの安全性の向上を推進する国の事業制度ですが、密集事業を導入するにあたっては、「整備計画」と「事業計画」の 2 つの計画を作成する必要があります。本年度中にこれらの計画を作成し、国や東京都に届出、平成 26 年度から密集事業を開始する予定とのことでした。
- 駅西ブロックでの密集事業は、震災時の避難や消火・救護活動に必要な地区幹線道路や主要生活道路の整備、防火水槽等を設置した公園・広場の整備、そして、共同建替えに対する支援を行っていく計画とのことでした。
- 北区では、十条駅西地区のまちづくりを進める上で、まちづくり勉強会（町会単位）を開催し、道路整備に係る方や周辺の方々などを対象とし、道路整備に伴う土地の有効活用、共同建替えの検討などを議題にして進めたいとのことでした。

(3) まちづくりのルールについて

- 地区計画には地区の特性や目的に応じて、色々な種類がある中で、今後どのような地区計画を用いれば良いかを検討するとのことでした。
- 建替えのルールとしては、建物の用途、細分化の抑制となる敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めることによる避難路をはじめ、通風や採光の確保、地震時のブロック塀の倒壊問題を改善するための垣又はさくの構造の制限などがあるとのことでした。



第 25 回駅西ブロック部会の様子

〈質疑と意見交換〉

【参加者】 補助 73 号線のような広い道路だと、交通量が多く、避難路としては不向きではないのか。避難路とするのであれば、人しか通れないものを考えた方が良くと思う。

【北区】 補助 73 号線の整備につきましては、木密地域不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特化内の特定整備路線に位置づけられ、先月、東京都の説明会が行われています。駅西ブロック部会の中で、更に取り上げて議論すべきことではないと思います。

補助 73 号線は、昭和 21 年に戦災復興計画の中で、補助幹線道路として都市計画決定されたもので、東京都全体の道路ネットワークを形成する道路の一つです。

都市計画道路は、優先順位をつけて整備が進められており、現在、6 割程度が完成しています。こうした都市計画道路で、まだ整備されていない道路でも計画がなくなった訳ではなく、長期的な計画の中で進められています。

補助 73 号線は、東日本大震災等を契機に防災まちづくりを推進する上から、整備の優先順位を上げて整備することとなりました。ご質問の件については、受け入れられない点がございます。

補助 73 号線の件につきましては、東京都が来年の夏頃までに現況測量を行い、区域の確定、事業認可を行うこととなっていますので、詳しいことが分かれば、部会等でもご説明したいと思います。

【参加者】 事業の目的として、建物の倒壊危険が高ければ、建物の耐震化を進めるべき、火災危険度が高ければ、建物の不燃化を進める。補助 73 号線の整備によって、避難路を整備するの

であれば、もっと良いものもあるのではないかしら思ひ、延焼遮断帯を形成するにしても、環七や鉄道に挟まれた狭い区域で延焼の遮断といつても、どのような意味があるのか、わかりづらい。

【北区】 防災まちづくりの目標値の一つに、市街地の火災に対する指標で不燃領域率というものがあります。その不燃領域率を上げるにあたっては、木造建築物から耐火建築物が建築され、道路や広場の整備を伴う西口駅前再開発や、補助 73 号線の整備が大きく影響をあたえます。北区としては、駅西地区の防災まちづくりを進める上で、なくてはならない事業であると思ひます。

東京都の防災都市づくり推進計画では、補助 73 号線は延焼遮断帯ではなく、環七、補助 85 号線及び京浜東北線が延焼遮断帯に位置づけられています。

そうした中で、補助 73 号線の沿道建物の不燃化を促進することにより、延焼遮断の効果が発揮されるということです。厳密にいえば、補助 73 号線や埼京線は公式には延焼遮断帯に位置づけられてはいません。

【参加者】 補助 73 号線の整備目的としては、延焼遮断帯を作ることではないのですか。

【北区】 沿道建物の不燃化に伴い、避難路の確保と延焼遮断の効果を持たせるべく、都市防災不燃化促進事業を導入しようと考えています。

4. 報告事項

〈質疑と意見交換〉

【参加者】 老朽建築物除却支援などの除却費上限額の根拠はないか。また、除却費上限額で工事してくれる業者を区から紹介してほしい。

【北区】 構造別の除却単価は、国の単価基準に準拠しており、除却費上限額は密集地域における 1 棟当たりの平均的な延べ面積が 70～80 ㎡である点から、160 万円としています。また、助成制度はかかる経費を削減することを目的としており、この額面内で行なわせようとするものではありません。そのため、区の方から特定業者を紹介することは、出来かねます。

【参加者】 助成は、道路にかかる建物も対象となるのですか。

【北区】 道路計画で残った土地に建て替えるのであれば、道路計画を進める中で補償による対応を考えていますので、助成の対象とはなりません。これらの助成制度を受けられる方は、道路計画に直接影響のない方を対象と考えています。

【参加者】 道路の整備は、いつごろからになるのですか。

【北区】 補助 73 号線は東京都の動きとしては、27 年度前後から具体的な交渉が始まるかと思ひます。北区の方としては、地区幹線道路は補助 73 号線と交差しており、東京都が詳細な

補助 73 号線の位置を決めないと、区としても線形の確定が出来ないため、補助 73 号線の整備と合わせて進めていくよう考えています。

【参加者】 町会内にも空き家が見受けられる点から、老朽建築物除却支援は良い制度だと思う。持ち主の分からないものについては、調べてもらって対応願えれば、ありがたい。

【北区】 区の建築課に監察という部署があり、危険な建物に対し指導など行っています。

この老朽建築物除却支援は、所有者の方からの申請によって行なうもので、区の担当課から直接、空き家等の所有者の方にお問い合わせする方法は考えておりせん。町会からのご相談があれば、ご相談には対応させていただきます。

5. 閉会

次回は 3 月頃に、ブロック部会を開催いたします。色々と難しい問題もあろうかと思いますが、今後とも協議会活動にご協力のほど、よろしくお願いします。

以上