

| 十条北ブロック 第6回ブロック部会 議事要旨 |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 25 年 3 月 2 日（土）午後 7 時～8 時 30 分                                                  |
| 開催場所                   | 王子第三小学校                                                                            |
| 出席者                    | 部会役員：松岡部会長、小池副部会長、石原役員<br>事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、佐藤、近藤<br>コンサル：都市計画同人・立野              |
| 参加者                    | 32 名（部会役員を除く）                                                                      |
| 議題等                    | 1. まちづくりに関するアンケート調査結果について<br>2. 密集事業の導入に伴う現況調査の結果について<br>3. 木密地域不燃化 10 年プロジェクトについて |

### 議事要旨

#### 説明・報告

- 平成 25 年 1 月下旬から 2 月上旬にかけて、北区が実施したまちづくりに関するアンケート調査結果の説明がありました。
- 密集事業の導入に向けた現況調査の結果について、説明がありました。まちの燃えにくさを示す不燃領域率という指標が、まだ低いということで、少しでも被害を少なくするための対応が必要とのことでした。
- 平成 25 年度には、密集事業導入のための計画づくりに向けた更なる話し合いを行なうとともに、土地利用や建替えのルールを定めた地区計画に関する話し合いも進めたいとのことでした。
- 東京都が、平成 25 年 1 月 18 日に公表した「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の不燃化特区制度案を基に、その内容に関する説明がありました。北区では駅西ブロック（上十条二丁目、十条仲原一・二丁目）が先行実施地区に選ばれ、現在、東京都と北区で整備プログラムを作成中。今後は本年度内に不燃化特区制度を創設し、平成 25 年 4 月から先行実施地区の整備プログラムを認定する予定。十条北ブロックでも、来年度からの本格実施に取り組んでいくか、検討を行っていきますが、今回の制度案の公表により、要件などが厳しく、メリットもあればデメリットもあるため、検討を行っていきます。



【第 6 回十条北ブロック部会の様子】

## 議事録

-----十条北ブロック部会長あいさつ-----

前回の部会では、昨年度に行ったワークショップでの意見をもとに、区において、優先的に整備が必要とされる道路について、6路線の提案がありました。

しかし、現状は高低差があったり、現道がなかったりなど、困難な問題が数多くあることから、今後も意見交換をしながら、検討を深めていくとのことでした。

そのほか、東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトについて説明があり、環七から南側の駅西ブロックの範囲で、補助 7 3 号線が特定整備路線の候補区間に選ばれたことなどの説明がありました。

今回の部会では、平成 25 年 1 月末から 2 月初めにかけて、区が行ったアンケート調査の結果についての説明と、密集事業の導入に向けて行った現況調査の結果について、説明があります。

また、前回の部会でも報告のあった「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」について、その後の進捗など、区のほうから報告を受けたいと思います。

## ○ 議 題

-----まちづくりに関するアンケート調査結果について-----

平成 25 年 1 月末から 2 月初旬にかけて、実施させていただきました「まちづくりに関するアンケート」ですが、2,793 通の調査票を皆様方の郵便受けの方に配布しました。2 月 28 日現在、ご回答いただき、返送されてきた調査票は 674 票で、回収率は 24.8%となっております。

お忙しい中、ご協力いただきまして、ありがとうございました。

今回の結果を見て、皆さんが、いかにご自分の住んでいるまちを冷静に観察し、問題点を理解されているかが分かりました。

特にアンケート調査では、4 割以上の方が狭あい道路の整備を必要と感じ、避難や消防車等の進入路となるべき広い道路の整備に、4 割以上の方ができるだけ協力したいとの回答がありました。更に環境の維持・向上に向けたまちづくりのルール必要性の高い関心を示されています。少しでも早く、具体的なまちづくりを進めていくことが、重要であると認識できました。

-----密集事業の導入に伴う現況調査の結果について-----

今から 6 年前の平成 18 年度に現況調査を行い、まちの問題や課題等をまとめた経緯があります。

今回、密集事業の導入に向けて、改めて現況調査を実施しました。

現況調査の結果では、新たな防火規制により、建物の不燃化は着実に進んでいるものの、現在の不燃領域率では、被害を最小限に食い止める減災のまちづくりには、未だほど遠いと言わざるを得ない状況です。

具体的なまちづくりを進めるにあたっては、多くの資金を必要とする所であり、北区だけでこうした経費を担うことも難しい点から、国や東京都の事業制度を十分に活用しなければなりません。

その事業制度の一つが、「密集事業」です。

平成 25 年度においては、今回のアンケートでいただいたご意見を参考にさせていただき、第 5 回

のブロック部会でお示ししました道路・公園整備の案をもとに、より一層、皆様との話し合いを重ね、密集事業の導入に向けた計画づくりを進めていきたいと思ひます。

また、この計画づくりと合わせ、「地区計画」というまちづくりのルールについても、ブロック部会を通して、考えていきたいと思ひます。

#### ○ 報告事項

-----「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」について-----

平成 25 年 1 月 18 日に東京都が不燃化特区制度案を公表しています。区域要件や、不燃化を進める上で核となるコア事業の要件、支援策などが盛り込まれています。

色々な支援策によるメリットはあるもの、強制力を持ったコア事業の実施という点がデメリットになる場合もありますので、十条北ブロックのまちづくりでの活用に関しては、そうした点を慎重に考えていかなければならないと思ひます。

なお、十条地区の駅西ブロック(上十条二丁目、十条仲原一・二丁目)が、不燃化特区制度の先行実施地区に選ばれており、現在、都と区で調整しながら整備プログラムを作成しています。

#### ○ 質疑応答

##### 【役員】

本日、出席されている方で環七より南側の方は、十条北ブロックの部会に出席されても、皆さんに直接関連する説明などは得られませんので、次回は駅西ブロック部会のほうに、参加してください。

##### 【会員】

次の駅西ブロック部会の日時は。

##### 【区】

今年度の駅西ブロック部会は終わっているので、平成 25 年度の開催日が確定次第、お知らせします。

平成 25 年 4 月以降に、木密地域不燃化 10 年プロジェクトの整備プログラムが公表されてから、区の方で整備プログラムの説明会を開催する予定にしています。

##### 【会員】

資料にある道路の沿道で建替えの計画がでてきた場合、幅員は 6m ですか、道路中心から 2m の 4m 幅員ですか。

##### 【区】

現時点では、道路中心から 2m 後退していただくだけです。

今すぐに道路幅員を 6m とするなどの対応はできないので、建築基準法に従ったセットバックのみ

の制限です。

平成 25 年度中に、皆さんとの話し合いを通じて、拡幅道路や計画幅員を決めて、密集事業の整備計画をつくっていききたいと思います。

-----閉会-----

【副部会長】

今回は、アンケートの結果について説明がありましたが、とても皆さんの防災意識が高く、前向きにご協力いただける方が数多くいらっしゃる事が分かりました。

また、協力したいが、事情があって協力ができないなど、いろんな課題があることも分かりました。

来年度は、密集事業の導入に向け、本格的な計画をつくっていくこととなりますので、今回の結果や皆さんから出された意見をもとに、皆さんと話し合い、様々な意見を出しながら、進めていききたいと思います。

以上

| 十条北ブロック 第7回ブロック部会 議事要旨 |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 25 年 9 月 28 日（土）午後 7 時～8 時 30 分                                                 |
| 開催場所                   | 王子第三小学校                                                                            |
| 出席者                    | 部会役員：松岡部会長、小池副部会長、山崎役員、石原役員、小村役員<br>事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、岡野、佐藤、根本<br>コンサル：都市計画同人・立野 |
| 参加者                    | 15 名（部会役員を除く）                                                                      |
| 議題等                    | 1. 十条北地区の密集事業について<br>2. 第7回地域危険度の結果について                                            |

### 議事要旨

#### 説明・報告

- 昨年度のブロック部会での話し合われた内容に関するおさらいがありました。
- 道路、公園整備及び老朽住宅の解消策となる共同建替えの支援となる密集事業は、整備計画と事業計画の2つの計画によって構成されているとの説明がありました。
- 十条北ブロックでは、昨年度現況調査が行われたのに続いて、今年度、整備計画や事業計画を作成し、国や東京都から事業承認を得て、平成 26 年度から事業の導入を予定しているとの話がありました。
- 主要生活道路の整備にあたっては、測量や道路の設計と同時に、道路にかかわる方々との話し合いを通して、内容を詰めていくほか、主要な道路用地の買収、各種補償による対応を考えているとの話がありました。
- 東京都が公表した第7回地域危険度の結果について、平成 25 年 9 月 17 日に公表されたばかりであり、現在区で分析中のため次回のブロック部会で詳しく報告するとのことでした。



【第7回十条北ブロック部会の様子】

## 議事録

-----十条北ブロック部会長あいさつ-----

昨年度のブロック部会では、アンケート調査の結果、狭あい道路整備の必要性、避難や消防車等の進入路となる広い道路の整備にできるだけ協力したい、あるいは環境の維持・向上に向けたまちづくりのルールに関する必要性に関心を示される方が多いことが報告されています。

密集事業の導入の関係では、現況調査の結果からは、不燃領域率がまだ低いため、延焼火災の危険性があるとの指摘もありました。

また、駅西ブロックが、「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」における不燃化特区に指定されたとの報告がありました。

今年度にあつては、9 月 17 日に東京都が第 7 回地域危険度を公表したところですが、9 月 27 日にテレビでこの地域危険度に関する放送があり、上十条 5 丁目が取り上げられた次第です。

本日は、次第に沿って報告を受けながら、話し合いを進めていきたいと思います。

## ○ 議 題

-----十条北地区の密集事業について-----

密集事業は、整備計画と事業計画の 2 つの計画があり、整備計画はまちづくりの目的や将来の目標、整備内容を示したもので、事業計画は 10 年間を一区切りとして、整備計画に示した目的や目標を達成するのに必要な事業量や事業費を示したものです。

十条北ブロックでは、昨年度の現況調査に続いて、今年度は、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する予定で考えています。

幅員 6m の主要生活道路の整備にあたっては、事業が開始されたからといって、すぐに整備が始まるのではなく、測量や道路の設計と同時に、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、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す。また、ご協力を頂くにあたっては、道路の計画線に既存の建物があたる場合には、道路用地の買収とともに、各種補償による対応を考えております。

また、防災まちづくりを進めるにあたっては、主要生活道路の整備とともに、防火水槽を設置した公園、さらに避難の迅速化を考え、梅木小学校を通過して西が丘方面へと避難するルート、共同建替えによる階段部分の改善策等も検討すべきであると考えています。

## ○ 報告事項

-----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ました。

今回の調査では、平成 20 年に公表された建物倒壊危険度や火災危険度に加え、道路整備の状況からみた災害時活動困難度という新たな評価基準が加わりました。

詳しい状況については、公表された内容を吟味し、次回に報告させていただきたいと思います。



○ 質疑応答

【参加者】

密集事業は何年度から事業を開始するのか？

【コンサル】

本年度に整備計画や事業計画を作成し、国や東京都から事業承認が得られれば、来年度から事業を開始することができます。

【参加者】

北耕地川の管理はどこがやっているのですか？

水量がありそうだから、これを消防水利に活用する方法も考えられないだろうか。

避難に関する話として、梅木小学校方面への避難と言う話もあったが、基本的には環七のような広い道路へと避難する方が望ましい。下手に、狭い道路に入り込むよりも、広い道路を第一に考えていくべきだと思う。

【北区】

河川の管理は東京都です。

【参加者】

北耕地川を暗渠にした時、川と下水は別になっているのでしょうか？一緒にしていたのでは、使えない。

【役員】

河川と下水は別になっていると思う。

【参加者】

地震が発生した時、暗渠にした北耕地川上の通路は通れるのか、不安を感じる。

【北区】

昭和 45 年頃に暗渠にしたものと認識しておりますが、あくまでも河川と位置づけられているため、すぐに道路として整備することは難しい状況です。しかし、防災まちづくりを進める上では重要な箇所であり、ご質問の趣旨を踏まえて対応を考えていきたいと思います。現時点では、蓋掛河川が安全であるか否かは言えない状況ですので、確認しながら、皆さまにご報告したいと思います。

【参加者】

幅員 6m の主要生活道路を整備すると言われても、その沿道で新しい家が建てられている現状では、なかなか道路の整備は進まないのではないかと。こうした問題に対抗する方法を早くしないのではないかと。

【北区】

まちづくりを進めるにあたっては、密集事業の導入とともに、地区計画というまちづくりのルールを定め、その中で道路整備に対するルール付けもしていきたいと考えています。次回は、地区計画に関するお話もさせていただきたいと思います。対応が遅いとの意見もあろうかと思いますが、

敷地面積の最低限度を決めるにしても、色々なご意見がある中で、ともすれば、個人の財産に関する問題も絡む中、できるだけ早く対応したいと思います。

【参加者】

木造の 3 階建ての建物等は、柱等は木材を使用し、外側だけを不燃材などで覆っていただければよいのでしょうか。

【コンサル】

柱や梁が木材の 3 階建ての建物も建てられますが、その際には外壁だけでなく、内壁や階段回りは一定以上の厚みのある石膏ボードなどの不燃材料で覆っていただくなど一定の要件を満たすよう、火災への備えとして木材の耐火性能を上げなければなりません。

【参加者】

何時来るか分からない地震への対策として、防火水槽と消防ポンプを同じ所に設置してほしい。

また、全部ではなくとも、建物の建築時に、地下に貯水槽の設置を進めるようなことはできないだろうか。

避難するだけでなく、地震に対抗する方針も必要ではないか。

【役員】

防火水槽も消防ポンプも数には限りがあるのだから、いざとなれば、運んで使用するしかないと思う。可能性はゼロではないにせよ、区の方にも予算的な制約もあるのだから、それなりに考えなければならぬ。

【北区】

密集事業におけるまちづくりの実現には一定の時間を要しますが、皆さんからのご意見を参考にしながら進めてきたものであり、道路整備も、測量や設計、権利者の方々との交渉と、今すぐに効果が表れるものではないにしろ、少しでも安全なまちとなるように、着実に進めていきたいと思えます。

また、防火水槽と消防ポンプのお話ですが、密集事業を導入することにより、防火水槽を建設した小公園等の整備も進められますので、そうした点でご理解をお願いします。

【参加者】

埼京線を地下化すれば、防火帯ができるような気がするのですが。

【役員】

埼京線の立体化については、地下にするのか、高架にするのかの話はまだ出てきていません。最終的には、JR、国、東京都との話し合いで決まるため、どちらになるのかは今のところ分かりません。北區区議会の方では、一定の方向性が決められています。

【北区】

昨年度から、東京都の方で、埼京線の立体化に関する構造や工法の検討が始まったところです。

北区としては、その話し合いの結果を見守っている段階です。

北區区議会では、昭和 58 年ないしは 59 年に、地下化との決議をしておりますが、赤羽線から埼



京線へ変わる中で、技術的な点や社会情勢も大きく変わっていることもあり、国を含めた東京都側の判断をもって、判断していかなければならないと思います。その点については、何らかの方向性が示されたならば、速やかに皆さんへ情報提供したいと思います。

-----閉会-----

【副部会長】

今回は、密集事業の導入に向け、整備計画や事業計画の作成、広域避難場所への避難路確保、共同建替えによる階段通路の解消などの報告がありました。

また、先日 TBS から地域危険度に関する取材を受け、自分たちのまちが改めて危険度あると聞かされたのですが、密集地ゆえに、お互いに知恵を出し合いながら、まちづくりを進め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

| 十条北ブロック 第8回ブロック部会 議事要旨 |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                   | 平成 25 年 12 月 14 日(土)午後 7 時～8 時 40 分                                       |
| 開催場所                   | 王子第三小学校                                                                   |
| 出席者                    | 部会役員:松岡部会長、小池副部会長、野口役員<br>事務局 :十条まちづくり担当課 岩本課長、保坂、佐藤、根本<br>コンサル:都市計画同人・立野 |
| 参加者                    | 17 名 (部会役員を除く)                                                            |
| 議題等                    | 1. 十条北ブロックの地域危険度について<br>2. 密集事業の整備計画(案)について<br>3. 地区計画制度について              |

## 議事要旨

### 説明・報告

- 東京都が今年の 9 月に公表した、地震災害に対する地域危険度の測定調査第7回の調査結果の説明を行いました。

測定調査では、町ごとに 1ha 当たりの全壊棟数密度や全焼棟数密度を計算し危険度の判定を行っているとのことで、今回のブロック部会では、この数値を使って、上十条五丁目、十条仲原三・四丁目  
が北区内でのどのような位置にあるのかの説明を行いました。

- 昨年度、密集事業(正式名称:住宅市街地総合整備事業)の導入に向けた現況調査を実施しましたが、今年度は国や東京都に事業導入を申請するため、整備計画や事業計画の検討が進められており、整備計画案として、道路整備や公園整備、共同建替えの支援等の説明がありました。

また、最重要となる道路整備について、沿道の方との話し合いを進めていきたいとのことでした。

- 密集事業の導入とともに、まちづくりのルールを定めることも重要とのことで、地区計画制度に関する説明がありました。今後、ルールとして導入する項目や基準について、部会を通して話し合いを重ねて行きたいとのことでした。



【第 8 回十条北ブロック部会の様子】

## 議事録

-----十条北ブロック部会長あいさつ-----

本日は、我々の関心事である地域危険度の問題について詳しく説明してもらえます。

前回のブロック部会では、密集事業に関しては、幅員 6m の道路整備では、測量や道路の設計と同時に、道路にかかわっている方々との話し合いを通じて、具体的に詰めていくほか、関係権利者の事情を踏まえて整備を図り、道路に建物があたっている場合には、各種補償による対応を考えているとの説明もありました。今回は、更に詳しい話がありますので、皆様のご意見をお聞かせください。

## ○ 議 題

-----十条北ブロックの地域危険度について-----

東京都では、昭和50年に地震災害に対する地域危険度の測定調査結果を公表して以来、概ね5年ごとに新しい調査結果を行っています。今年の9月には、第7回の調査結果が公表されました。

この調査の目的は、地震に強い都市づくりの指標であり、震災対策事業という防災まちづくりを先行的に実施すべき地域の選択に活用したり、あるいは地震災害に対する都民の認識や防災意識の高揚を図るためです。

調査では、建物の倒壊や火災に関する危険性を測定していますが、今回は新たに災害時活動困難度が加わりました。建物の倒壊や火災は、地盤の種類、建物の構造及び建築年次が大きく係わっていて、こうした事柄は、阪神・淡路大震災などの研究成果を活用しています。

測定調査の評価としては、1ha あたりの全壊棟数や全焼棟数を測定した上で、東京都では建物被害の大きい町丁目から順位を付け、この順位に従って5つのグループに分類した5段階評価で公表しています。

今回の調査では、都内 5,133 町丁目が対象で、5段階評価でも十分に問題となる町の把握ができますが、北区内の町の数 113 であり、5段階評価だけでは、町の置かれている状況がはっきりしません。そこで、測定された町ごとの建物被害量をもとに色分け図面をつくり、皆さんがお住まいの町が北区内でどのような位置にあるのかを見ていただきたいと思います。

まず、建物倒壊に関する危険度ですが、建物の倒壊は地盤の種類が大きく係わっています。東京都では都内の地盤を 12 に分類していますが、北区はこの内の 7 つの地盤に分類され、十条北ブロックの 3 つの町は台地 1 となっています。地盤の種類によって、地震の揺れの増幅率が異なっており、岩盤でできている山地が 1.0 とすれば、台地 1 の増幅率は 1.6 となります。

更に、建物の全壊率は、同じ地盤の中でも、建物の構造や建築年次によって異なります。木造の建築年次に記載している 1970 年(昭和 45 年)、1980 年(昭和 55 年)、1990 年(平成 2 年)には、その前後で建築基準法の構造に耐震基準が改正され、その結果、建築年次によって全壊率は大きな違いが見られます。

5段階評価による建物倒壊危険度では、上十条五丁目と十条仲原三丁目はランク 3、十条仲原四丁目はランク 2、1ha 当たりの全壊棟数でみると、上十条五丁目と十条仲原三丁目は 6 棟/ha 以上、十条仲原四丁目は 4 棟/ha 以上となっています。

次に、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ていますが、出火の危険性は、地震の揺れの大きさを表す震度に関連しています。

東京都では、首都直下型地震や南海トラフ地震に関する被害予測を公表していますが、これらの予測調査では、震源地を特定しながら予測を行っています。しかし、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を行っています。

今回の測定では、十条北ブロックは震度6弱の揺れに見舞われたものと想定しています。この震度は、東日本大震災の震度より2ランク上の震度です。

5段階評価による火災危険度では、上十条五丁目と十条仲原三丁目はランク4、十条仲原四丁目はランク3、1ha当たりの全焼棟数でみると、上十条五丁目と十条仲原三丁目は10棟/ha以上、十条仲原四丁目は4棟/ha以上と、大きな違いが見られます。

今年から新たに加わった災害時活動困難度とは、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、幅員4m以上の道路から一定距離以上離れた区域が町丁目面積に占める割合と、幅員6m以上の道路に到達するのにかかる平均的な時間を掛け合わせた値で測定しています。ただし、この活動困難度については、測定結果の公表はされておらず、5段階評価のみの公表となっています。災害時活動困難度の評価を見ると、上十条五丁目と十条仲原四丁目はランク5、十条仲原三丁目はランク4と評価されています。更に、災害時活動困難度と建物倒壊危険度や火災危険度を重ね合わせた評価等も公表されています。

最後に、町ごとの建物倒壊危険量と火災危険量の関係について、まとめました。北区の建物倒壊危険量の平均は6.14棟/ha、同じく火災危険量は4.03棟/haとなっていますが、23区の平均は建物倒壊危険量で4.27棟/ha、火災危険量で2.55棟/haとなっており、23区の平均に比べて、北区の平均は1.5倍にあたります。こうした中であって、縦軸に火災危険量、横軸に建物倒壊危険量をとったグラフに、北区113町丁目の危険量を落としてみると、上十条五丁目と十条仲原三丁目の建物倒壊危険量はほぼ北区の平均レベル、十条仲原四丁目の建物倒壊危険量は区の平均値をはるかに下回っています。しかし、火災危険量では、上十条五丁目は区内で9番目に危険量が高く、十条仲原三丁目は同じく13番目といった状況にあります。こうした状況を踏まえると、防災まちづくりの必要性が伺われます。

地域危険度では、地盤の種別分類は町単位で行っており、町単位で見ると、台地1に分類されますが、国土地理院の資料を見ていくと、北耕地川周辺は沖積低地に位置づけられています。このことから、同じ町であっても、実際に地震が発生した際には、沖積低地ゆえに地盤としては弱く、かつ液状化などの可能性もあるため、台地との異なった被害状況となる箇所もあることをご理解ください。

#### -----密集事業の整備計画(案)について-----

昨年度、密集事業の導入に向けた現況調査を実施しましたが、今年度は国や東京都に事業導入を申請するため、整備計画や事業計画の検討を進めています。本日は、現在検討している整備計画の案の概要を説明します。

十条北地区における密集事業の整備内容は、①防災まちづくりを進めるため、優先的に整備すべき幅員6mの主要生活道路の整備 ②地区全体にわたって、適地があれば、防火水槽やマンホールトイレを備えた公園・広場の整備 ③老朽建築物や地形により建替えが困難な建物の解消を含めた、共同建替え等の支援です。

具体的な内容として、①の主要生活道路は、上十条 5 丁目緑地から北耕地川の南北道路、游鯉園の坂にあたる上十条 5 丁目と十条仲原 3・4 丁目の町丁境沿いの南北道路、そして、この 2 本の道路を結ぶ北耕地川の通路部分を位置づけています。また、王子第三小学校の北側を東西に走る道路は、セットバックを積極的に進める優先整備生活道路として、その他の北耕地川の通路については、現在は道路に位置づけられていないものの、周囲の方との話し合いを通じて、将来的には、道路としての整備を進めたいとの考えから、優先整備通路としています。

②の公園・広場の整備は、地区全域を対象とし、土地をお売りいただける方があるかどうか、更に公園として整備するための適地かという点を検討しながら、整備していきたいと考えています。また、公園や広場の整備にあわせて、防火水槽やマイホールトイレの整備も行います。

③の共同建替え等の支援は、道路整備と併せた対応や、階段等の解消とも合わせた対応として、該当する方との話し合いを行いながら、計画を進めていくもとして盛り込んでいます。

最後に、都市計画道路補助 73 号線ですが、これは都市計画施設ということもあり、計画の図面に記載させていただいています。ただし、73 号線の整備時期は、現時点で未定となっています。

密集事業の導入には、「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、整備計画は整備の目的・目標や整備内容などを示したもので、整備計画を作成する区域を整備地区といいます。事業計画とは、整備計画に掲げた目的や目標を達成するために行う事業内容、事業量および事業費を示したもので、事業計画を作成する区域を重点整備地区といいます。

十条北ブロックでは、上十条五丁目、十条仲原三・四丁目地区全体を整備地区として、整備計画を作成しますが、事業計画の作成区域である重点整備地区については、上十条五丁目を一期、十条仲原三・四丁目地区を二期に分けて、整備を進めさせていただきたいと考えています。この事業を二期に分けた理由は、補助 73 号線と北耕地川の問題があります。補助 73 号線は、環七の南側にあたる駅西ブロックは、東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の不燃化特区に位置づけられ、補助 73 号線区間は特定整備路線として、平成 32 年度までに東京都の施行により、整備を行います。環七から北側・赤羽西までの区間の事業時期は未定です。なお、当初計画で、補助 73 号線と環七の交差部は直進車線が地下化となっていますが、この地下化工事が行われた場合、現在東西を走る道路が通行できなくなる可能性があり、補助 73 号線の道路計画案がはっきりしない中で、密集事業による道路計画を進めた場合、整備自体が無駄になることが予想されます。環七部分を地下化しても、その北側は傾斜地であるため、また道路は北に向かって傾斜させる必要性があり、このような複雑な構造にするのならば、直進車線は清水坂公園の横で地上に上げず、そのまま斜路として整備すべきではないのかと、色々なことが考えられることから、今すぐに方針を決めたい状況です。

もう 1 つの原因となる北耕地川ですが、前回の議論の中で、河川ならば、水利の消火用水への活用の話がありましたが、再度調べた結果、暗渠化されている北耕地川は、現在、東京都の下水道局が管理しており、既に河川でなくなっています。北耕地川部分の土地は北区の所有であるものの、近隣の方々との間で土地の所有境界線が混乱している状況で、これは、上十条五丁目や十条仲原四丁目に止まらず、北側の西が丘や赤羽西にも係わっており、土地所有境界線の問題が未解決のため、道路とすることができません。

以上のような問題によって、時期をずらして、整備を行わざるを得ない状況です。



-----地区計画制度について-----

ブロック部会が設立される前にも、各町会で説明を行ったまちづくりのルールに地区計画制度があります。土地利用や建物に関する法律として、都市計画法や建築基準法があり、これらの法律は全国一律の内容で、同じ国土で集団生活するにあたり最低限守るべき基準です。この基準で定められた内容よりも踏み込まなければ、地域環境の維持・向上ができないとか、あるいは地区固有の問題等を改善していくために「地区計画制度」の制度が昭和 55 年に創設されました。

この地区計画制度を用いれば、不用意な敷地の細分化を防止したり、建物の建てる位置を一定以上保つ等、まちづくりのルールを決めることができます。地区計画には、地区の状況や目的によって、以下のような種類があります。また、特例制度という規制緩和策もありますが、この規制緩和を用いるためには、一部の規制強化をお願いすることとなり、活用にあたっては十分な検討が必要です。

その外に、上十条三・四丁目地区等に用いている防災型整備地区計画や、環七沿道 30m 区域に導入されている沿道整備地区計画があります。まちづくりのルールとして盛り込める内容としては、密集事業で説明した主要生活道路などのように、これから整備していかなければ成らない道路や公園・広場の配置や規模を定めるほか、建物の用途等、建物の建て方に関する 13 種類の項目、保存すべき樹林地を特定することができます。この地区計画を定めるには、都市計画法に基づく手続きを踏まなければなりません。

地区計画を作成する流れとしては、地区の問題・課題の整理から将来像に関する皆さんの話し合いに、アンケート等での意見の把握から始まり、素案作成、素案に関するアンケート、素案修正、更に都市計画法に基づいた手続きとなる地区計画の原案や案を作成する中で、関係権利者や住民の方々への説明や意見交換を積み重ねる必要があります。また、地区計画の作成にあたっては、北区のみならず、東京都との調整も必要となるため、原案から地区計画の都市計画決定までも最低半年を要することとなります。

現時点でみれば、昨年度実施したまちづくりに関するアンケートで、地区計画に関するご意見をお聞かせいただいております。素案作成の前段階と言った状況です。地区計画が決定されますと、建築確認の審査の前に、届出制度といって、地区計画の内容に適合した計画であるかの審査を、北区十条まちづくり担当課で行うこととなります。この審査に適合してからでなければ、原則として建築確認申請は受け付けてもらえません。二度も書類申請をするのは無駄なようにみえますが、届出審査は地区計画に関する審査、建築確認は地区計画の内容のみならず、構造や設備などの建築基準法に関する審査であり、こうした対応によって、まちの健全な発展を促進させて行きます。

十条北ブロックに用いる地区計画の内容の一つ目は、主要生活道路整備に向けた道路の地区施設の指定をお願いしたいと思います。幅員 6m の道路拡幅を定めたからといって、今すぐに道路用地の売却をお願いする訳ではなく、建替えが行われた時に、ご協力をお願いするものです。道路の拡幅整備を進めるには、2 つの方法があります。一つは、道路沿いの方が、ご自身のご都合により、建替え資金を自己調達し、既存の建物を建替えられた際に、道路用地部分を区が買い取り整備する方法は、時間がかかります。もう1つの方法は、道路用地部分の買収は自主更新と同様に適正に対応しますが、建物が道路計画線にかかっている場合には、現在建っている建物と同等の建物を建てるに必要な費用を補償し、道路整備する方法です。この場合には、権利者の方の状況に応じて、移転に必要な費用を査定します。

2つ目は、まちの健全な発展のための建物用途の制限が挙げられます。十条北ブロックは、用途地域制度



によって、環七沿道 30m 区域は近隣商業地域、その他の区域は第一種中高層住居専用地域として、建てられる建物の用途が制限されていますが、更にまちの環境を考えて、建物用途の制限ができます。十条地区内で、既に地区計画が導入された区域の例としては、商業地では風俗営業にあたる接待飲食業やパチンコ店等の遊技場、ホテルや旅館、あるいはボーリング場等の運動施設を規制している所があります。

3つ目としては、皆さんの関心が高かった敷地面積の制限です。敷地面積を制限する場合、細分化による密集化は避けるべきですが、過度に厳しい基準を設けると、若い世代が転居しづらいまちとなるばかりか、不動産の売買を阻害し、強いては空き家の発生を助長する可能性もあります。なお、基準を設けても、既にこの基準を下回っている建築敷地の建替えは可能です。十条地区内の地区計画例では、住宅地の場合は 65 m<sup>2</sup> となっています。また、環七沿道 30m の近隣商業地域は、既に「環七沿道地区計画」が導入されており、敷地面積の最低限度は 80 m<sup>2</sup> となっています。最近、建築された戸建て住宅の例を見ていくと、50 m<sup>2</sup> の敷地が主のように見受けられますが、過度の細分化を抑制する事は大切な事だと思います。

4 つ目は、日照や通風に配慮するための壁面の位置の制限で、隣棟間隔を一定距離に保つものです。

建築基準法や都市計画法では、敷地面積に対する建築面積の割合を示す建ぺい率を指定し、建てられる建物の大きさ、建坪の上限を制限しています。しかし、建物を建てる位置は制限していません。そのため、隣地境界線ギリギリに建物が建てられてしまう恐れがあります。そのような中で、民法の第234条では、建物を境界線から 50 cm 以上離さなければならないとなっています。そして、隣地の所有者は、この規定に違反する建築の中止や変更させることができるとありますが、これらは全て当事者間の問題で、建築確認申請の段階で、このことを理由に建築確認をしない訳にはいきません。

しかし、地区計画の内容となれば、区として建築計画への指導が行えます。十条地区内の地区計画例では、住宅地の場合は建物の外壁又は柱の面から隣地境界線までの距離を 40cm 以上離すように制限しています。ただし、十条仲原三丁目の場合、元同潤会の住宅用地では敷地の間口が狭いため、特段の配慮が必要かと思います。次の主要生活道路整備のための壁面の位置の制限と、壁面後退区域の工作物設置の制限といった 2 つの項目は、主要生活道路の拡幅整備を進めるにあたって必要な項目です。

最後に、震災時の危険を減らすための道路沿いにおけるブロック塀などの制限として、道路に面する部分には、生け垣又は透過性のあるフェンスにすることで、震災時の安全性の向上とまちの景観の改善を図るもので、他地区の地区計画の例では、ブロックを用いる場合、ブロックの高さを 50cm 以下に押さえています。

#### ○ 質疑応答

##### 【参加者】

6mに道路を拡幅し、セットバックしても、電柱がそのままに置かれていては、拡幅しても意味がない。道路整備をする際、電柱の移動などはないのか？

##### 【北区】

上十条三・四丁目地区で地区計画や密集事業による 6m道路の拡幅を進める際、区の方から東京電力に電柱の後退をお願いしています。ただし、電柱をどこに移動するのか、1 本の電柱の後退をお願いするにも、関連する電柱の位置等の問題もあるため、1 本、1 本、電柱を動かすのは難しい場合が多い状況です。電柱を移設するには、道路拡幅がある程度の区間で完了していることが必要となります。

【参加者】

セットバックの問題に関連して、建替えを行わずに、リフォームで新築と同じような状況にしている家もある。こうした事を規制することはできないのでしょうか。

【北区】

リフォーム自体を、地区計画の中でも規制することはできません。地区計画は、建築行為に伴う制限であるためです。リフォームと称して、ほとんど新築行為と変わらないものがある事は認識しています。こうした問題については、区の建築課の中に、監察と言う部署があり、町中をパトロールして、建築行為に該当するようなリフォームについては、指導できる体制になっています。こうしたリフォーム問題は、まちづくりの上での課題であると認識しています。

【参加者】

73 号線は、区が施行するのか、そして、いつ頃から整備するのか。北耕地川の部分は、幅員 6m の道路として整備するのか。

【北区】

2 本の主要生活道路という道路は、区が密集事業の中で整備します。73 号線は都市計画道路なので、東京都が施行する道路です。主要生活道路の整備時期ですが、来年度に密集事業を導入する予定ですが、来年度から道路の現況測量、道路設計、建物調査、用地等の評価を行って、ようやく皆さんとの交渉が行える準備ができます。来年度に現況測量、翌年に用地測量などと考えると、交渉が始められるのは、2 年から 3 年後かと思います。

北耕地川については、必要な道路に位置づけたいのですが、関連する権利者の方は、十条北ブロック内だけに納まらず、西が丘二丁目や赤羽西四丁目の方にも影響するため、二段階でのまちづくりをお願いしたいと思います。そのため、上十条五丁目の整備を進めるとともに、境界問題の解決を図ります。

【参加者】

上十条五丁目の主要生活道路にて、あたる部分の幅員はどれくらいか。

【北区】

一部の幅員は 4m あるところもありますが、大半が 4m 未満です。

【参加者】

主要生活道路に面している家は、道路拡幅するにしても、敷地に余裕のない家が多い。まちづくりを進めるに際して、移転を余儀なくせず、五丁目内に留まれるように、共同化などの対応を進めてほしい。

【北区】

密集事業を導入する以上、共同建替えを進めたいと思います。

また、道路の計画幅員である 6m については、沿道の方々との意見交換を通じて、道路中心から両側に後退をお願いするのか、場所によっては片側の方にご協力をお願いするのかを、検討していきたいと思います。

-----閉会-----

【副部長】

本日は、いろんな議題がありましたが、本日の資料をもう一度、暖かい心を持って、見返していただきたいと思います。

本日は、ありがとうございました。

以上

| 十条北ブロック 第9回ブロック部会 議事要旨                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 開催日時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 平成26年3月8日(土)午後7時～8時40分                                               |
| 開催場所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 王子第三小学校                                                              |
| 出席者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 部会役員:松岡部会長、小池副部会長<br>事務局 :十条まちづくり担当課 岩本課長、保坂、佐藤、根本<br>コンサル:都市計画同人・立野 |
| 参加者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 21名(部会役員を除く)                                                         |
| 議題等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1. 平成26年度からの密集事業について<br>2. 建替えのルールづくり(地区計画)について<br>3. 他地区の状況について     |
| <p><b>議事要旨</b></p> <p>説明・報告</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 来年度から、導入される密集事業(正式名称:住宅市街地総合整備事業)の整備計画の内容について、説明がありました。</li> <li>○ 具体的な事業が行われる重点整備地区については、上十条五丁目からとのことであり、その中で主要生活道路の整備に向け、A路線から現況測量と線形検討を、沿道の方との話し合いを通じて、進めていきたいとのことでした。</li> <li>○ まちづくりのルールとなる地区計画に関する説明がありました。今回の説明では、建替えのルールとして導入を検討すべき6項目を中心とした、説明がありました。</li> </ul> <div data-bbox="801 1180 1430 1559" data-label="Image"> </div> <p>【第9回十条北ブロック部会の様子】</p> |                                                                      |
| <p><b>議事録</b></p> <p>-----十条北ブロック部会長あいさつ-----</p> <p>本日は、平成26年度からの密集事業や建替えのルールづくりについて、説明してもらえますので、ご検討願いたいと思います。</p> <p>各説明の後に、皆さんからのご質問を受けたいと思います。</p> <p>○ 議 題</p> <p>-----平成26年度からの密集事業について-----</p>                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                      |

十条北地区全体を「整備地区」とし、平成 26 年度から、具体的な整備を行う「重点整備地区」については、上十条五丁目だけとさせていただきます。十条仲原三・四丁目については、補助 73 号線の整備時期や北耕地川の問題解決に合わせて、対応させていただきます。

十条北地区の主な課題として、

- ① 前面道路の幅員 4m未満の建築物や旧耐震以前に建築され、老朽化した木造住宅が密集していること
- ② 北耕地川沿いでは暗渠部分への建物の越境や境界の未確定という問題をかかえ、建替えが困難であること
- ③ 同潤会住宅の敷地狭小化と老朽化がすすんでいること
- ④ 狭あい道路が多い上、地形上の制約により階段となっている道路など、避難経路の確保と延焼遮断帯の形成に資する主要生活道路の整備が急務であること
- ⑤ 地区東側(十条仲原三・四丁目)の道路整備については都市計画道路補助 73 号線の計画に合わせて、道路ネットワークを形成することが重要であるが、補助 73 号線は事業化の時期や道路の形態なども未定のため、地区東側の道路整備を進めることができない状況にあること
- ⑥ 既存の公園・緑地は、地区の外周側に位置するなど、延焼防止や消防水利の面で効果的ではなく、公園・オープンスペース等の整備が重要であること
- ⑦ 震災時や日常時の消防活動困難区域が北側に広がっていること
- ⑧ 「地震に関する地域危険度測定調査(第7回)」の指摘事項からみて、震災時の建物倒壊と延焼火災の危険性が大きいこと
- ⑨ 公共整備だけでは、同時多発的に起こる火災などに対し、延焼拡大などを完全に食い止めることはできないため、共助といった地域の防災力が不可欠であること

が挙げられています。

十条北地区の主な整備内容としては、道路整備、公園・オープンスペース等の整備、共同化等の建替促進、地区計画の策定、密集事業としての目標値となる不燃領域率の向上や木造・防火木造建ぺい率のてい減の項目となっています。

道路整備では、地区内の消防活動困難区域の大幅な改善と地区内のネットワーク化を図るため、上五緑地脇の南北道路を A 路線、上十条五丁目と十条仲原三丁目の町界沿いで游鯉園の坂にあたる道路を B 路線、そしてこの両道路間の水路部分を C 路線と呼称して、計画幅員 6mの主要生活道路の拡幅整備を進めていきたいと思います。また、主要生活道路 C 路線を除く、北耕地川沿いの水路は、避難経路及び地区内の道路ネットワーク化で重要なことから、道路としての整備を図るべく、問題解決に努めます。王子三小の北側道路については、生活道路 1 号線として、避難経路の役割を果たすべく、計画幅員 5mとして、計画させていただきたいと思います。更に、狭あい道路の建替えに併せたセットバックや隅切りの整備を更に進めていきたい。

公園・オープンスペース等の整備では、防災ふれあい広場と総称した児童遊園・広場・緑地となる、消防車両が進入可能な適切な 1 箇所 100 m<sup>2</sup>以上の土地を積極的に取得し、耐震性貯水槽やマンホールトイレ等設置したいと思います。整備目標は 300 m<sup>2</sup>としてあります。

共同化等の建替促進については、主要生活道路整備に関わる沿道地区、未接道敷地など、個別建替え



が難しい箇所、同潤会住宅等老朽木造住宅、木造共同住宅が連なっている箇所、北耕地川沿いの地区を中心に、区が積極的に建替え等を誘導、支援するものとなりました。

事業施行期間は平成 35 年度まで、平成 26 年度の予定としては、主要生活道路 A 路線の現況測量と線形検討のほか、ブロック部会での意見交換を行いたいと思います。更に、主要生活道路 A 路線に係わる方とは、現況測量の結果を踏まえた上で、線形検討や個々の方の生活再建のあり方等を話し合う場を設けていきたいと思います。

#### -----建替えのルールづくり(地区計画)について-----

現時点で考えられる十条北ブロック内での建替えのルールとして、まちの健全な発展のための建物用途の制限、さらなる密集を防止するための敷地面積の制限、住環境の改善などの壁面の位置の制限、避難路の確保などの壁面の位置の制限、壁面後退区域の工作物設置の制限、震災時の危険を減らすための道路沿いにおけるブロック塀などの制限の 6 項目について、十条地区内の地区計画区域の例を交えた説明がありました。

まちの健全な発展のための建物用途の制限では、十条北ブロック内の用途地域制度により、環七沿道 30m 区域は近隣商業地域、その他の区域は第一種中高層住居専用地域として、建てられる建物の用途が制限されていますが、更にまちの環境を考えて、建物用途の制限ができます。ちなみに、十条地区内の地区計画区域の例として、商業地では風俗営業にあたる接待飲食業やパチンコ店等の遊技場、ホテルや旅館、あるいはボーリング場等の運動施設を規制している所があります。また、住宅地内でボーリング場等の運動施設を規制している所もありますが、当ブロック内の第一種中高層住居専用地域では、はじめからボーリング場等の運動施設は規制されています。

敷地面積の最低限度は、細分化による密集化を避けるものですが、過度に厳しい基準を設けると、若い世代が転入しづらいまちとなるばかりか、不動産の売買を阻害し、空き家の発生を助長する可能性もあります。ただし、基準を設けても、既にこの基準を下回っている敷地であれば、建替えは許可されます。

十条地区内の地区計画例では、65 m<sup>2</sup>が一つの基準となっています。ただし、環七沿道 30m の近隣商業地域では 80 m<sup>2</sup>、十条駅西口地区の住商共存地区では 75 m<sup>2</sup>です。ちなみに、現時点の敷地面積の状況をグラフに表しており、これを見るかぎり、商業地よりも住宅地の方が敷地の小さいものが多い状況です。

日照や通風に配慮するための壁面の位置の制限は、隣棟間隔を一定距離保つもので、建築基準法や都市計画法では、敷地面積に対する建築面積の割合を示す建ぺい率を指定し、建てられる建物の大きさ、建坪の上限は制限しています。しかし、建物を建てる位置は制限していません。そのため、隣地境界線ギリギリに建物が建てられてしまう恐れがあります。

そのような中で、民法の第234条では、建物を境界線から 50 cm以上離さなければならないとなっています。建築確認申請の段階で、このことを理由に建築許可をしない訳にはいきません。しかし、地区計画の内容となれば、区として建築計画の指導が行えます

十条地区内の地区計画例では、住宅地の場合は建物の外壁又は柱の面から隣地境界線までの距離を 40cm 以上離すように制限しています。ただし、十条仲原三丁目の場合、元同潤会の住宅用地では敷地の間口が狭いため、注意が必要かと思っています。

次の避難路の確保のための、壁面位置の制限と、壁面後退区域の工作物設置の制限といった 2 つの項目は、有用な避難路の拡幅整備を進めるにあたって必要な項目です。

最後に、震災時の危険を減らすための道路沿いにおけるブロック塀などの制限として、道路に面する部分には、生け垣又は透過性のあるフェンスとすることで、震災時の安全性の向上とまちの景観の改善を図るもので、他地区の地区計画の例では、ブロックを用いる場合、ブロックの高さを 50cm 以下に押さえています。

地区計画作成の流れとしては、地区の問題・課題の整理から将来像に関しての皆さんとの話し合いに、アンケート等での意見の把握から始まって、素案の作成、素案に関するアンケート、素案の修正、更に都市計画法に基づいた手続きとなる地区計画の原案や案を作成する中で、関係権利者や住民の方々への説明や意見交換を積み重ねる必要があります。また、地区計画の作成にあたっては、北区のみならず、東京都との調整も必要となるため、原案から地区計画の都市計画決定までも最低半年を要することとなります。

地区計画が決定されますと、建築確認の審査とは別に、届出制度といって、地区計画の内容に適合した計画であるかの審査を、北区で行うこととなります。届出審査は地区計画に関する審査、建築確認は地区計画の内容のみならず、構造や設備などの建築基準法に関する審査であり、こうした対応によって、まちの健全な発展を監視します。

-----他地区の状況について-----

平成 26 年度から密集事業を導入する十条北地区の整備地区計画図に関する報告がありました。

#### ○ 質疑応答

##### 【参加者】

主要生活道路 A 路線の整備による、消防活動困難区域の解消効果はどれくらいか？

##### 【北区】

主要生活道路 A 路線の整備による効果だけでは明確に検証していないため、次回ご説明したいと思います。

##### 【参加者】

今回の道路計画などは、どのような経緯を経て、つくられたのかを知りたい。

##### 【北区】

平成 17 年に、環七南側のまちで「十条地区まちづくり全体協議会」が発足しました。そうした中で、上十条五丁目、十条仲原三・四丁目町会さんから、同じ十条地区である上、防災問題をかかえていることから、全体協議会への加入に関する要請がありました。区は、東京都に対して、「防災都市づくり推進計画」の整備地域に、上十条五丁目、十条仲原三・四丁目を位置づけるように依頼し、平成 22 年の同計画の改定において、十条北地区は整備地域に位置づけられました。

これを契機に、平成 23 年度に「十条地区まちづくり全体協議会」の中の十条北ブロックが、正式に発足した次第です。

そして、23 年度から防災まちづくりに関するお話し合いを行ってまいりました。その中で、今回の密集事

業に関する検討も議題の一つとさせていただいた次第です。

【参加者】

道路整備依然に、電柱の移動が必要ではないのか。

【北区】

電柱を移動するにあたっては、電線の問題があり、一本の電柱を移動した際に、電線がセットバックしていない敷地の上空を越境して通過したり、建物等に触れたりすることができないため、電柱の移動については、同じ道路沿いの建物がある程度後退しないと、難しいと、聞いています。

【参加者】

電線の地中化はできないのか。

【北区】

電線の地中化については、歩道を備えた幹線道路から進めることとなっています。また、電線には、東京電力の電線のほかに、NTT などの通信ケーブルなどもあり、これらのケーブルをまとめて、収納する必要があります。これらのケーブルを地下に収納するには、ある程度の余地があり、歩道をはじめ、歩行者や自転車が通行するスペースに設置するため、ある程度の幅員をもった道路でなければならず、生活道路クラスの道路では、対応は難しいのが現状です。

【参加者】

地区計画の決定までにどれくらいの日数がかかるのか。

【北区】

地区計画の策定までの日数は、現在は協議会でのお話し合いをさせていただいている段階です。地区計画は個人の財産に係わる話なので、今後、北区からの提案をさせていただき、個々の内容についての話し合いも必要です。現在の流れとしては、来年度に、個々のルールに関する意見交換を行い、再来年の27年度に都市計画の手続きを進めていくことが考えられます。ただし、十条仲原三・四丁目については、補助73号線の都市計画道路の線形問題もあり、上十条五丁目から、先行していくべきかと思います。

【参加者】

現在も、一つの敷地が民間業者によって、いくつもの敷地に細分化し、密集化が進んでいるので、防災の観点から、地区計画による対応を早く進めてほしい。

【参加者】

密集事業で、幅員6mに拘る必要性とはなにか。車の通行量も増えるなど、気になる部分がある。

緊急車輛が通れる幅員として、検討あるいはそうした考えがあるのか。

【北区】

これまでのブロック部会のなかで、道路整備に関するワークショップを開催させていただき、今回の計画の参考とさせていただきました。そのなかでは、幅員4m未満の道路が多いなかで、南北に通じている道路

も限られており、今回提示させていただいた主要生活道路 2 路線については、拡幅する必要性があるとの意見が多かった次第です。

こうした結果は、区の方針とも合致するため、拡幅計画を挙げさせていただいています。

幅員の問題については、密集事業の中で、主要生活道路に位置づけるものについては、震災発生時でも、沿道の塀や建物の倒壊が発生しても、緊急車輛の進入や避難者の通行が可能なものとして、幅員 6m 以上と定義されています。

また、幅員 4m の道路であれば、消防車等の通行は可能となるものの、消防ホースを回し込んだりの消火活動にあたっては、十分な余裕がとれないのが現状です。

道路拡幅にあたっての線形については、今後検討させていただくものであり、道路中心から両側 3m と決めている訳ではなく、これから現況測量を行い、個々の方への影響を見ながら、話し合いたいと思います。

【参加者】

道路に敷地の一部をとられると、建ぺい率や容積率によって、建てられる建物が小さくなってしまう。

【北区】

今後の検討のなかで、主要生活道路沿いについては、地区計画と併せて、建ぺい率や容積率のあり方を考えたいと思います。

【参加者】

予算化について、教えていただきたい。

【北区】

密集事業を導入するにあたって、国や東京都から補助金が得られることとなります。

そこで、区としては、来年度、道路の測量調査などを予算化しています。

区の方では、予算特別委員会審議の中で、問題がないとすれば、予算化され、確定することとなります。

【参加者】

事業の優先順位はあるのか。

【北区】

区としましては、A 路線から進めていきたいと思います。

【参加者】

駅西地区でも事業をするとのことだが、どちらの地区から進めるのか。

【北区】

駅西地区と十条北地区で、どちらを優先的に進めるかと言うことではなく、各々の地区ごとに、優先すべき整備内容は決めて進めます。両地区は、同時に事業導入を行うものです。

-----閉会-----

【副部会長】

来年度は、周囲の方にも声をかけて、ブロック部会にご参加いただきたいと思います。

本日は、密集事業の概要と地区計画の内容についても、説明がありました。一回ではなかなか内容を理解できないかとは思いますが、年 3 回あるブロック部会にその都度、ご参加いただき、意見交換しながら進めていきたいと思っています。

本日は、ありがとうございました。

以上



|                         |                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 十条北ブロック 第10回ブロック部会 議事要旨 |                                                                                                                                                                                                                   |
| 開催日時                    | 平成 26 年 10 月 18 日(土)午後 7 時～8 時 45 分                                                                                                                                                                               |
| 開催場所                    | 王子第三小学校                                                                                                                                                                                                           |
| 出席者                     | 部会役員:松岡部会長、小池副部会長<br>事務局 :十条まちづくり担当課 岩本課長、徳田主査、根本<br>コンサル:まちづくり研究所 川田、和久津                                                                                                                                         |
| 参加者                     | 15 名 (部会役員を除く)                                                                                                                                                                                                    |
| 議題等                     | <p>1. 前年度のおさらい</p> <p>2. 共同建替えについて</p> <p>3. 報告事項(他地区における前年度の取組状況について、<br/>東京都内の連続立体交差事業について)</p>  <p>【第 10 回十条北ブロック部会の様子】</p> |

#### 議事要旨

-----十条北ブロック部会長あいさつ-----

前回(第 9 回十条北ブロック部会)は、密集事業の計画概略について説明を受けました。また地区計画制度について、建築基準法や都市計画法で規制されていない事項についても規制することが出来る旨の説明を受けました。本日は、共同建替えについての説明と、十条地区の他地区における状況等について報告してもらうことになっています。説明の後に、皆さんからのご質問を受けたいと思いますので、よろしくお願いします。

#### ○ 議 題

-----前年度のおさらい-----

前年度のおさらいとして、以下4つの項目について説明いたしました。

1. 平成25年度のブロック部会の取組み、
2. 十条北地区における事業展開、
3. 密集事業による目的・効果、
4. 密集事業の主な整備内容

密集事業による目的・効果として、①道路等の公共施設と一体的な整備による建替え・住まいの更新による

住環境の向上、②災害時における避難広場及び一時避難場所への避難経路の確保や消防活動困難区域の解消に必要な、幅員6mの主要生活道路の確保、③公園・オープンスペース等の整備により、居住環境向上や空間確保による防災性向上などを挙げました。

主要生活道路の整備や、防災ふれあい広場の整備については、他地区の事例を整備前と整備後の写真等で紹介し、具体的な整備イメージを紹介しました。

主要生活道路Aの整備により、消防活動困難区域が解消されることを図示して説明しました。震災時における上十条五丁目の消防活動困難区域は、ほぼ解消されることになりなす。

公園・オープンスペース等の整備については、地下貯水槽などの消防水利と併せて整備することが効果的です。適地を探すことが必要となるので、空地や空き家等が一定期間残っているような場所等について、地域からの情報をいただきたいことを呼びかけました。

#### -----共同建替えについて-----

共同建替えとは、敷地形状や接道などの制約条件により建替えが困難な複数の敷地について、共同で一体的に建替えることにより、個別敷地での建替えでは得られない様々なメリットや、より自由な設計を可能にする建替えの手法です。従来は、資金調達能力のあるデベロッパーの参画による事業主体が主であったが、既成市街地での2、3軒程度の小規模な共同建替えとして、一緒に住宅をつくる人が参加する「コーポラティブ方式」との組合せが、近年は良質な住環境として実現しています。コーポラティブ方式の仕組みは、要約すると次のようになります。

○組合契約を成立させ建設組合を設立する。

○地権者は土地に関する権利を出資し(地権者が事業に参加しない場合は、建設組合が土地を買い取る)、参加者は建設資金を現金(自己資金、住宅ローンなど)で出資する。

○これらの出資された土地や現金、それにより建設された建物などは、全てすべて組合財産となる。

○建設組合は、その設立の目的であるコーポラティブハウスが完成すると、組合財産(=区分所有建物と土地の権利)がそれぞれの組合員に配分(引渡し)され、解散する。

一般的な共同建替えの仕組みとコーポラティブハウス型の仕組みについて模式図などで説明した上で、共同建替えのメリットとして以下を挙げました。

○耐震・耐火等の防災性が向上する。

○建物の維持管理を共同で行うことにより、個人の負担を軽減しながら、持続的な維持管理が可能となる。

○借地権や相続といった権利の一助となる。

○裏通りの敷地も表通りと共同することにより、表通りと同じ容積が使えることになるので、効率的な土地利用が可能となる。また、設計条件も良くなる。

○階段やエレベーター等を共同で配置できることにより、実際に使用できる部分が大きくなり建物の効率が良くなる。

○通風や採光などの居住環境が改善される。

○規模・構造等一定の条件を満たせば、公的な補助金が使える制度があるので事業性が良くなる。

○方法によっては、地域のコミュニティを維持し、かつ良好なコミュニティの形成を構築することができる。

密集事業を活用した共同建替えのコーポラティブハウス方式の事例として、上十条のJコートハウスについて、写真等で紹介しました。2007年9月に竣工した共同住宅で、底地権者1名・借地権者8名＋新規参加者15名の権利者で共同建替え事業が進められました。

一般的な共同建替え事業の補助対象としては、調査設計計画費・除却費・工事費の一部などがあり、標準的な設計仕様での全体事業費の約1割弱を補助金で対応できる可能性があります。

共同建替えは法定再開発事業とは異なり、参加者・住まい手の状況や要望に応じた選択肢が複数あり、将来の利用形態により条件整理をしながら住み続けたり、転出したりすることが可能です。

#### ○ 質疑応答

##### 【参加者】

主要生活道路A路線の幅員6m拡幅は、道路全体としてのことなのか、それとも区画として整備できればいいのか。消防上6m必要だというメリットなどは分かったが、我々の生活道路なので、メリット、デメリット双方を明確にしてほしい。

##### 【北区】

まだどのように後退するのかなど具体的なことは決定しておりません。近々に広報する予定ですが、路線沿道の地権者の方に対し、密集事業や道路の考え方、スケジュール等についての説明会を11月上旬に開催する予定です。

6mの確保方法について、整備の技術的な方法は今後深めていくことになりますが、整備は可能です。道路位置に係る合意形成を行い、区が一方的に決めることはありません。まずは測量から実施することになりますので、測量実施の説明を目的とした説明会を開催させていただきます。その後、実際に測量後、来年度に沿道の方々と協議させていただくことを考えています。

補足として6mの基本的な考えについて、道路幅員は、まず建築基準法上規定されている4mが基本です。ただし、災害時に塀や建物の倒壊が両側で起こった場合、各1m余裕があれば消防車が通って消防活動が出来るということを考慮して6mの基準を設けています。

デメリットについて、日常においてデイクアセンター等の送迎車が通行しやすくなる一方で、やはり通過交通等が増えることも考えられると思います。このことに対し、道路交通法上の規制等を設ける対応が考えられます。拡幅整備後の交通の流れについて皆様と協議しながら、将来的な規制のあり方、また物理的に道路構造上の抑止策を検討していきます。交通規制をかけるのが一番効果的ですが、コミュニティ道路という位置づけで道路構造上工夫している事例もあります。デメリットや不安な点をきちんと踏まえた上で、皆様と協議させていただきたいと考えています。

【参加者】

6m道路について、10年かけて完成させるということだろうか。

【北区】

密集事業として位置づけのある10年間は公のお金を使える期間です。この公のお金は、道路整備では土地を買うためのものや、建物の補償のためのものなどとなります。この期間が10年間なのですが、その後も長い時間をかけて整備を続けていくことになります。

密集事業の道路整備は、都市計画道路のように事業認可というものがなく、皆さんの建替えに合わせて道路用地を買わせてもらうというのが通常の流れです。これが通常行政がお金をかけない方法なのですが、少しでもこの場所の整備を進めたいときには、区から建替えが出来るかどうか生活再建の提案をさせていただきます。その際の地権者等の考えによることになりますので、強制ということではないことをご理解ください。

【参加者】

建売りの場合、10年後住民に対して再度セットバックをお願いするのかと危惧している。6m道路への整備を考慮したうえで、建築確認を行う必要があるし、業者に対しても指導する必要があると思う。

【北区】

実際には法律で位置付けない限り、業者等を動かすことができません。任意事業ですので、まちづくりを進める立場としては心苦しい動きをせざるをえないというところです。

道路の空間確保について法律で位置付けることができます。地区のまちづくりルールというものがあり、これは最終的に都市計画法に基づく地区計画になりますが、道路沿いの壁面の位置や、道路の拡幅整備についてなど位置付けることが可能です。そのためにも、まずは道路の中心位置が決まらないと都市計画決定できませんので、合意形成を整えながら道路位置を決めていくことが最初の作業になります。

【参加者】

地区計画制度が適用されるのはいつからなのか。

【北区】

手続き自体は、1～2年の期間が必要になります。地区計画の導入について賛成意見も反対意見もありますので、反対意見の方々に丁寧に説明していくのも行政の責任であると思いますので、少し時間がかかるとはありますがご理解いただければと思います。

【参加者】

建築基準法上、道路は4m以上に定められている。行政で建築確認をおろしておきながら、10年後に住民に対し、6mにセットバックすることをお願いするのはおかしいではないか。

【北区】

密集事業は任意事業であり、強制力がないことをご理解いただきたいと思います。それから建築基準法上の要件

を満たせば、今は民間の確認審査にて確認がおり建設できてしまいます。どうしても都市計画法上きちんと規制を定めないと、行政として指導できません。

【参加者】

6mに拡張したからといって、昔から住んでいて、お年寄りもいる場所で、生活の利便性の向上や地域が活性化するとは思わない。道路が赤羽の方までつながり、静かな街が失われることも考えられる。強制的に家を出なければ行けなくなるのかと不安になる。

【北区】

密集事業は強制力のない任意事業です。一方、都市計画法で定められている地区計画制度を適用すると、建替えの際には6mの幅員を確保した位置で建築するという規制がかかってきます。この地区計画制度を定めるかどうかは別の話で、改めて説明させていただくことになります。

今回のブロック部会は全体の密集事業についてお話しさせていただくということでお時間いただいているので、道路についてはまた別途議論させていただきたいと思います。

【参加者】

今後の課題として、第一に住民一人ひとりの防災意識が重要だということを徹底させてほしい。

上十条5丁目の方々には本当に大変で切実な問題だと思う。一括して十条仲原3丁目、4丁目、上十条5丁目でまちづくりの話し合いをするのは無理があると思う。分割することはできないのだろうか。

【北区】

この密集事業については数年先とご説明しましたが、まちづくりについては密集事業だけではなく、環状七号線の南側については、木密地域不燃化 10 年プロジェクト、特定整備路線ということで事業認可を目指し、現在用地測量を行っています。補助 73 号線についても、都市計画道路の全体的な見直しをしています。来年度、東京都が結果について皆さんに意見を聞くような場、パブリックコメントなどを行うということもあります。

話し合いの場を分けた方がいいというところもあると思いますが、やはり一体的に情報を共有しながら話をさせていただく方が、よろしいと私どもは思っています。ただし、よりきめ細かくというご意見ももちろんだと思いますし、そういったご意見は今日初めていただきましたので、今後部会を進めていく中で、部会長、副部会長、役員の方々のご意見を聞きながら、今後のブロック部会を進めていきたいと思っています。

十条地区まちづくり全体協議会については平成 17 年度からスタートしていますが、北ブロックは平成 23 年度からで4年目となります。密集事業が入って、今回また関心をお持ちになって参加されている方もいらっしゃると思いますので、もう少し様子を見させていただきたいです。ご意見については検討させていただきます。



○ 報告事項

-----他地区における前年度の取組状況について-----

十条西ブロックについて、上十条3、4丁目を対象にして、密集事業をやっていましたが、昨年度をもって事業終了となりました。2回の事業期間を延伸して 20 年間実施しました。事業終了後の今年度は地区の空き家問題について学習しているところです。

駅西ブロックについて、上十条2丁目、十条仲原1、2丁目対象です。こちらも今年度から密集事業が始まると同時に、不燃化 10 年プロジェクトが入ってきています。こちらも道路等の問題や地区計画について学習を行い、併せて十条駅西口再開発事業について、再開発準備組合から進捗状況について報告を受けています。

83 号線ブロックについて、旧岩槻街道沿道に対する部会で、中十条1～4丁目対象です。旧岩槻街道の対象区間は、現在東京都が道路用地の買収等を行っており、その沿道でのまちづくりの方向性について話し合いました。

駅東ブロックについて、上十条1丁目対象です。埼京線の立体化を想定し、練馬区の視察を行っています。また地区の防災マップが古くなったため、更新作業を行いました。

-----東京都内の連続立体交差事業について-----

東京都が平成 26 年3月に作成しましたパンフレット「道路と鉄道の立体交差事業」をご紹介します。インターネットで「東京都 立体交差事業」で検索していただくと、ホームページに掲載されていますので参考にしてください。このパンフレットで、初めて準備中としてJR埼京線の十条が掲載されました。この次は、間違いなく十条が事業化になるのではないかと、パンフレットからはご理解いただけるのではないかと思います。情報が入り次第、その都度皆様にご報告したいと思います。

-----閉会-----

【副部会長】

今回は、共同化についての話ということでしたが、あまり皆様ご理解いただけていないと思います。生活道路の拡幅整備に関するご意見も大事な話です。引き続き皆様と意見交換しながら、進めていきたいと思っています。北ブロック部会は今年度あと2回ありますので、お近くの方お誘い合わせてご参加いただければと思います。本日はありがとうございました。

以上