

第 26 回 十条北ブロック部会 議事要旨	
開催日時	令和 5 年 3 月 23 日（木）午後 6 時 30 分～8 時 00 分
開催場所	上十条五丁目町会会館
出席者	22 名（うち、部会役員 3 名）
事務局	防災まちづくり担当課（安間、長久保、大谷、高杉） 受託者（横山、中村）
議題等	◆議題◆ （１）住宅市街地整備計画（十条北地区）の改定について （２）「地区計画制度」の導入について ◆その他◆
議事要旨 -----部会長あいさつ----- 皆さまこんにちは。本日はご多忙の中参加いただき、ありがとうございます。 ただいまより、第 26 回十条北ブロック部会を始めます。 本日のブロック部会は、次第に記載のとおり 2 件の議題を予定しております。皆さまから様々なご意見をいただければと思います。 どうぞ、よろしくお願いいたします。 ○議題（１）住宅市街地整備計画（十条北地区）の改定について、事務局より説明。 ■質問事項 （参加者）道路拡幅が中々進まない状況下において、地震や火事が発生してしまうことが懸念される。この点について、区はどのように考えているか。 （事務局）密集事業は、地権者の方の協力をいただきながら進める事業なので、事業の性質上時間がかかる。そういった意味では、防災訓練をはじめとするソフト対策も非常に重要になる。防災まちづくりをハード・ソフトの両面からアプローチしていく必要があると考えている。 （参加者）小型の消防車を導入すれば、道路を広げなくても消防活動ができるのではないか。 （事務局）様々なサイズの消防車があることは把握しているが、消火活動以外にも、救急車両の通行・搬送等の作業空間も必要である、そういった空間の確保のため、道路拡幅整備を進めていきたい。 （参加者）道路拡幅後の交通量調査・シミュレーションは行ったのか。 （事務局）交通量調査は行っていない。 （参加者）事業化して 10 年経過しているが、ほとんど進んでいない。絵にかいた餅になっているのではないか。 （事務局）事業進捗が芳しくないのは事実としてある。ご指摘のように、絵にかいた餅とならないよう、対象路線を絞ることで着実に進めていきたい。なお、事業の実績としては、A 路線で 3 件の用地を取得している。	

(参加者) (補助 83 号線のように) 事業区域を分割してはどうか。

(事務局) A 路線については区画を概ね 3 分割している。現在は中央の区道部分の用地折衝を行っている。

(参加者) 無電柱化の予定はあるか。

(事務局) 現状、無電柱化の予定はない。

(参加者) 道路拡幅の予定があるにも関わらず、なぜ建物が拡幅予定の区域にはみ出て建築されるのか。

(事務局) 密集事業は任意事業なので、建築時に道路の拡幅予定ラインまで後退させる強制力はない。建主にはお願いはしているものの、拒否されることもあり、建物がはみ出て建ってしまうのが現状である。

○議題 (2) 「地区計画制度」の導入について、事務局より説明。

■質問事項

(参加者) 当日に難解な資料を配付されても、内容を十分に理解できない。あらかじめ出来上がっている資料があるならば、事前に配付いただきたい。

(事務局) 資料はあらかじめ出来上がっておらず、本日完成したものを配付している。法律上の用語も多く、分かりづらい点は申し訳ない。質問等があれば、後日でも構わないので区まで問合せいただきたい。

(参加者) 十条北地区では現在、地区計画は定まっておらず、これから策定を検討していきたいという理解でよいか。

(事務局) お見込のとおり、十条北地区では「地区計画」は定まっていない。これから地域の皆さまと検討を進めていきたい。

(参加者) 主要生活道路 A 路線、C 路線という計画はあるのか。

(事務局) 「密集事業」として道路や公園整備の計画はあり、その中で主要生活道路 A 路線、C 路線といった位置付けがある。なお、当該計画は令和 5 年度に改定の予定である。

(参加者) 地区計画の策定期間は決まっているのか。

(事務局) 策定期間は決まっていない。住民の皆さまと話し合いのうえで決めていく。

-----副部長あいさつ-----

活発なご意見や、役所の方の答えなど、いろいろ伺うことができました。

最後に役所の方をお願いしたいのは、住民の方がもっと納得できる説明をしていただくよう要望します。第 27 回がいつあるか分かりませんが、それまでにはよく調べて、皆さんが納得できるような答えをしていただきたいと思います。よろしくお願いします。

第 27 回 十条北ブロック部会 議事要旨	
開催日時	令和 5 年 11 月 3 日 (金) 午前 10 時 00 分～午前 11 時 40 分
開催場所	北ノ台スポーツ多目的広場 体育館
出席者	12 名(うち、部会役員 1 名)
事務局	防災まちづくり担当課(長久保、丸山、高杉) 受託者(高尾、木村)
議題等	◆報告◆ (1) 関東大震災 100 年 改めて地震災害を考える ◆議題◆ (1) 主要生活道路の進捗等について (2) 新たな防火規制区域の導入(赤羽西 3 丁目、西が丘 2 丁目の一部への拡大)について (3) 地区計画の案について
議事要旨 -----部会長あいさつ----- 皆さん、こんにちは。本日は、ご多忙中、ご参加いただき、ありがとうございます。ただいまより、第 27 回十条北ブロック部会を始めます。 さて、前回ブロック部会では、地区計画制度についての概略の説明がありましたが、本日は、北区として地区計画の案が説明されるとのことです。活発なご意見をいただければと思います。 どうぞ、よろしくお願いいたします。 ○報告(1) 関東大震災 100 年 改めて地震災害を考える改定について、受託者より説明。 ～質問・意見なし～ ○議題(1) 主要生活道路の進捗等について、(2) 新たな防火規制区域の導入(赤羽西 3 丁目、西が丘 2 丁目の一部への拡大)について、(3) 地区計画の案についてについて、事務局より一括説明。 ■意見・質問事項 (参加者) 上十条五丁目の主要生活道路の整備は、当初は、10 年くらいという話だったが、ようやく買収が始まったかなという感じだ。セットバックや、とくに角地にお住まいの人は大変だと思う。相続で敷地が分割され住宅が増え人口が増えるのは良いが、木密度が高くなっているのではないかと心配だ。 (参加者) 主要生活道路 A 路線の買収が進んでいない。このままだと先ほどの話にあった大震災に対応できない。このため道路の整備以外の防災対策が必要だが、どういう手立てがあるのか。 (事務局) 地区計画における壁面後退の制限のほか、防災訓練、公園用地の取得など総合的な取り組みとなる。	

(参加者) 主要生活道路 C 路線にかかる建物がどれくらいあるのか、また、そのなかで協議・調整している建物はどのくらいあるのか。

(事務局) 沿道には百数十棟の建物があり、このうち門扉なども含め 30 から 50 棟の建物がかかる。話を進めるなかでは絶対反対という声はない。

(参加者) 清水坂公園の指定管理をしている。避難場所という位置付けがあるということから、本日は勉強のために参加した。

(参加者) 道路を拡張する理由を、改めて説明していただきたい。

(事務局) 消防活動をするのに有効な道路幅員が 6m である。主要生活道路 A・C 路線を整備すると消防活動困難区域がほぼなくなる。また、東西・南北軸が形成され生活交通に寄与する。

(参加者) 道路を広げるという効果は理解できるが、個々人の生活再建はどうなるのか。

(事務局) 個別に伺い補償という話のなかで、納得いただいたら進めるということになる。

(参加者) 生活道路沿道で事業用地を抱えているが、リアルな話いつごろ買収がはじまるのか。また、どれほどの用地が必要なのか。

(事務局) 指摘されている生活道路 1 号線は道路のネットワークとしての機能を重視したものであり、拡張についての買収予定はない。

(参加者) 地区区分に近隣商業地区というのがあるが、その成立を説明ねがいたい。

(事務局) 用途地域上の近隣商業地域に指定されていることを、大きな拠り所としているが、かつては商店が並んでいたのではないかと。地区計画案では店舗の誘導を示している。

(参加者) 後背の住宅の火事を防ぐために、耐火性の高い建物を誘導するために、近隣商業地域に指定されたという風に聞いている。

(参加者) 道路の買収で残地が発生した場合はどうなるのか。

(事務局) 個々の状況による。小さい残地であれば取得することもある。

-----部会長あいさつ-----

道路拡張の対象になっている方は大変だと思う。一生の問題だ。北区は個々に丁寧な説明でもって進め、対象者が納得するようにしてもらいたい。

それでは、これで、第27回十条北ブロック部会を終了といたします。

次会も、多くの方に協議会に参加していただくとともに、協議会活動へのご協力をよろしくお願いいたします。ご参加いただいた皆様、また関係者の皆様、本日は、ありがとうございました。

第 28 回 十条北ブロック部会 議事要旨	
開催日時	令和6年3月26日(火)午後6時30分～午後7時40分
開催場所	上十条5丁目町会会館
出席者	9名(うち、部会役員2名)
事務局	防災まちづくり担当課(長久保、大谷、丸山、高杉) 受託者(高尾、木村)
議題等	◆内容◆ (1)十条北ブロック まちづくりルール(地区計画)案などに関するアンケート調査の結果について (2)主要生活道路 A 路線と C 路線の拡幅について (3)区立西が丘三ツ和公園の整備計画について (4)不燃化加速事業(建替えや解体費の一部を助成するための制度)について (5)今後のスケジュールについて
議事要旨 -----部会長あいさつ----- 皆さん、こんばんは。お忙しい中、また雨・風がひどく、大変なところご参加いただき、ありがとうございます。ただいまより、第28回十条北ブロック部会を始めます。 さて、前回ブロック部会では、北区からまちづくりルールの要素の説明がありました。その後、地域で話し合ってルール化することで、防災や住環境、景観などの向上に効果があるということから、アンケートを実施してもらいました。その結果の報告がこれからあります。 活発なご意見、よろしくお願いいたします。 ○内容(1)十条北ブロック まちづくりルール(地区計画)案などに関するアンケート調査の結果について、受託者より説明。 ○内容(2)主要生活道路 A 路線と C 路線の拡幅について (3)区立西が丘三ツ和公園の整備計画について (4)不燃化加速事業(建替えや解体費の一部を助成するための制度)について (5)今後のスケジュールについて、事務局より一括説明。 ■意見・質問事項 (参加者)敷地面積の最低限度についてルール化されると思うが、今の敷地のまま建て替えるときにどうすれば良いのか。 (事務局)いまの敷地のまま建て替える分には何の問題もないが、分割して建て替えるとか、隣地の敷地を購入して建て替えるとかする場合は、最低限度の面積というルールにしたがう必要がある。 (参加者)主要生活道路 A 路線は計画決定されているのか。建て替えをする場合は中心線から3m下	

がる必要があるのか。

(事務局)都市計画決定されていないため、2mの後退でよい。現在は任意で3m後退をお願いしている。

(参加者)現在の状況では2mだったり3mだったりで、デコボコになり意味がありません。

(参加者)主要生活道路 A 路線は平成25年あたりから用地購入が始まっているが、なかなか進まない。3・4件は土地を提供いただいている。

(参加者)全区間で何件ぐらいあるのか。

(参加者)90件超ある。一部私道があるがその区間は区道化してから用地購入となる。

(参加者)防災広場が少ないと思うが、北区は購入して整備していく気はあるのか。

(事務局)土地を提供してもらえれば、購入し整備していく。ただし区道に接しているとかなどの条件がある。情報提供してもらえれば区として前向きで動く。

(参加者)よい土地があるが私道にしか接していない。

(参加者)上十条五丁目は私道が多い。

(参加者)環七から清水坂公園に計画されている道路の幅員を教えてください。

(事務局)それは補助73号線であり計画幅員20mである。戦災復興計画で昭和21年の決定である。

(事務局)この計画道路は環七の北側と南側で都の位置づけが異なる。南側は特定整備路線という名称で、今後10年間で整備していくという位置づけがある。北側はそうした位置づけがない。

(参加者)環七の北側のまちづくりは何でも遅い。防災の位置づけも遅い。陸の孤島だ。

(参加者)主要生活道路 A 路線や C 路線はまちづくりでルール化したとき条例化されるのか。

(事務局)整備手法は2つある。現在は密集事業を進めており、区が任意に土地を購入し6m道路の実現を図っているが、これはお願いする形となるため断れれば実現せず、結果的にデコボコの道路となる。そこを補完するのがもう1つの手法である地区計画である。それをこれから導入しようとしており、いますぐ後退ということではなく、将来いずれ建て替えるときに3m後退してもらうということになる。

(参加者)建て替えて2m後退した際に電柱が道路のなかに残ってしまう場合がある。これを動かしてもらう場合は東京電力に申請することになるのか。

(事務局)所有者は東京電力だけでなく NTT もある。区道であれば道路管理者という立場から移設ができる場合があるが、私道の場合は私道の所有者が申請することになる。

(参加者)区道の場合はどこの所管に相談すれば良いのか。

(事務局)現状あるものは最適な位置にあるというのが原則であるが、道路工事に伴って支障になる場合は移設してもらっている。相談先は道路公園課である。

(参加者)アンケートの回収について、地区内と地区外の割合はどのくらいだったか。

(事務局)無記名のため、わからない。⇒地区内は93.4%、地区外は6.4%、無回答0.2%である。

(事務局)回収率の22.4%は極めて高い値と思われる。宛先が無記名のアンケートの場合は、10～1

5%程度の回収率が多い。アンケートの内容の分野によっても変わる。

(参加者)子ども時代に主要生活道路 C 路線あたりで暮らしていたが、最近になって土地の境界線が確定していなかったことが判明し、青天の霹靂ですごく衝撃を受けた。一族の人生設計が大きく狂った。むかしは重要事項説明がなかった。

(参加者)そのあたりが北耕地川だからだ。暗渠になったのは昭和42年で、それまでは開渠の川であった。

(参加者)住宅地の地区計画の条例文はどのようなものになるのか。観光地などの条例は理解できるが、一般住宅地を対象とした条例文はイメージしにくい。身近にないか。

(事務局)環七通りの南側の十条地区はすでに地区計画が導入され条例化されている。北区のホームページから入ると閲覧することができる。ほかに志茂、西ヶ原などの地区計画が類似する。

(事務局)田園調布は敷地の最低限度は165㎡である。

(参加者)西が丘地区は景観規制で、敷地の最低限度は100㎡である。遺産分与ができず大変だ。

(事務局)その点では十条北ブロックは分割が多い。

(参加者)分割され、新しい建物が増えている。この4月に、上十条五丁目から王子第三小学校に入学するのは27名であり、去年は22名であった。子どもが増えるのはありがたいことだ。

(参加者)購入者は十条仲原二丁目など近くの人が多い。

-----副部会長あいさつ-----

活発なご意見ありがとうございました。ご苦労さまでした。

今回は主に地区計画に関するアンケート結果として、住民の同意が多いことがわかりました。

また、新事業として建て替えの助制度が始まるということで、地区計画の導入とともに防災まちづくりが一歩進んでいくものと感じました。

それでは、これをもって第28回十条北ブロック部会を終了といたします。

次会も、多くの方に協議会に参加していただくとともに、協議会活動へのご協力をよろしくお願いいたします。ご参加いただいた皆様、また関係者の皆様、本日は雨のなかご苦労さまでした。ありがとうございました。

第 29 回 十条北ブロック部会 議事要旨	
開催日時	令和6年7月3日(水)午後7時25分～午後8時
開催場所	北ノ台スポーツ多目的広場 体育館
出席者	11名(うち、部会役員2名)
事務局	防災まちづくり担当課(長久保、末岡、高杉、森岡) 受託者(高尾、木村)
議題等	◆内容◆ (1) 子どもたちが楽しめるイベントについて (2) 不燃化加速事業などについて
議事要旨 -----部会長あいさつ----- 皆さん、こんばんは。本日はお暑い中、またお忙しい中、ご参加いただき、ありがとうございます。ただいまより、第29回十条北ブロック部会を始めます。 さて、前回ブロック部会では、北区からまちづくりルールアンケートの結果報告があり、この結果を踏まえ、いよいよ十条北地区においてもまちづくりのルール化に向けて動き出すことになりました。 また本日は、子どもたちが楽しめるイベントについて事例紹介があるようなので、活発なご意見をいただければと思います。よろしくお願いいたします。 ○(1) 子どもたちが楽しめるイベントについて、受託者より説明。 ■意見・質問事項 (参加者)催し場の候補として北ノ台スポーツ多目的広場があがっているが、ここはスポーツ用の施設であり、場所によって入ってはいけないところがある。また、王子第三小学校はかつて盆踊りをしていたことがあるが、いまは使用していない。 (受託者)町会が主催となり実施するということは可能か。 (参加者)手伝うのは可能だ。 (受託者)催しの候補地として清水坂公園はどうか。 (参加者)清水坂公園は借りやすいと思う。とても広いし、イベントでは屋台を設置し食べ物や飲み物を出したことがある。ゴールデンウィークに実施したが、夏に実施するなら水が流れているため人で賑わうのではないか。 (参加者)候補地はもっと調べてから提案してほしい。 (事務局)本日は、たたき台という形で提案したところである。次回はもう少し細かいところまで考えて、この部会に提案したい。 ○(2) 不燃化加速事業などについて、北区より説明。 ■意見・質問事項 (参加者)生活道路2号線沿いについて、この図面だと位置関係が不明である。住宅がどのくらいかか	

るかを知りたいときは、どうやって調べれば良いのか。

(事務局)生活道路2号線は6mに拡幅する道路ではない。沿道の方は、建替の時に建築基準法で4mにしなくてはならないという要件があるため、それを守って建て替えてもらえば良いということになる。

(参加者)西が丘三ツ和公園までが6m(に拡幅したい箇所)である。

(参加者)公園より北側は中心線から3mのセットバックとなるのか。

(事務局)地区計画上、そのようになる。

(参加者)建築基準法上はどうなるのか。

(事務局)建築基準法上も同じ(中心線からのセットバック)である。ただし、崖地のため、上十条五丁目側はセットバックが難しいため、西が丘二丁目側に後退する。区立である西が丘三ツ和公園からまずは拡幅していく。

(参加者)測量はどうなるのか。

(事務局)これから交渉に入る。

-----副部長あいさつ-----

活発なご意見ありがとうございました。

報告ですが、6月26日の20時50分頃に、十条仲原三丁目で大火災が発生しました。この辺りは木造住宅の密集地であるため一挙に燃え広がりました。新聞報道では5軒ですが、放水で生活できないところを含めると倍近いお家が被害を受けました。お互い火の元だけは気をつけたいと思います。

本日は暑い中お疲れ様でした。これをもちまして第29回十条北ブロック部会を終了といたします。ありがとうございました。