

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 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<br>事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、徳田、荻野、根本<br>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<br>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<br>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と。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 号線との交差部において、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。