

<p>駅西ブロック 第24回ブロック部会 議事要旨</p>	
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	<p>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</p> <p>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</p> <p>コンサル：都市計画同人・立野</p> <p>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)</p>
参加者	41名 (部会役員を除く)
議題等	<p>1. 議題</p> <p>整備プログラムによる取組について</p> <p>①十条駅西口地区の新たな支援策について</p> <p>②不燃化特区内の減免について</p> <p>③密集事業の導入に向けて</p> <p>2. 報告事項</p> <p>(1)第7回地域危険度の結果について</p> <p>(2)十条駅西口再開発事業について</p>
<p><b>議事要旨</b></p> <p>1. 開会</p> <p>2. 部会長挨拶</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

### 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。いただいた方が、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こと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、よろしく申し上げます。

以上

<p>駅西ブロック 第25回ブロック部会 議事要旨</p>	
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	<p>部会役員：金子副部長、阿部役員、石原役員、山本役員</p> <p>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</p> <p>コンサル：都市計画同人・立野</p>
参加者	26名 (部会役員を除く)
議題等	<p>1. 議題</p> <p>(1) 駅西ブロックの地域危険度について</p> <p>(2) 密集事業の整備計画(案)等について</p> <p>(3) まちづくりのルールについて</p> <p>2. 報告事項</p> <p>十条駅西口地区の助成制度について</p>
<p><b>議事要旨</b></p> <p>1. 開会</p> <p>副部長挨拶</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>このほか、前回は報告のあった助成制度について、正式に定まったとのことから、詳しい内容について報告があります。</p>	

### 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としてみると、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とも思うし、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っても、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います。

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。厳密に言えば、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 m<sup>2</sup>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えます。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

今回は 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、よろしくお願いいたします。

以上

<p>駅西ブロック 第26回ブロック部会 議事要旨</p>	
開催日時	平成26年3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	<p>部会役員：望月部会長、山崎役員</p> <p>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、根本</p> <p>コンサル：都市計画同人・立野</p> <p>再開発準備組合：藤本(日本設計)、岡村(事務局)、川畑(事務局)</p>
参加者	26名 (部会役員を除く)
議題等	<p>1. 議題</p> <p>(1)平成26年度からの密集事業について</p> <p>(2)建替えのルールづくり(地区計画)について</p> <p>2. 報告事項</p> <p>(1)他地区の状況について</p> <p>(2)十条駅西口再開発準備組合の近況報告について</p>
<p><b>議事要旨</b></p> <p>1. 開会</p> <p>部会長挨拶</p> <p>前回の部会では、「整備プログラム」について説明があり、その取組の一つにある「密集事業」を平成26年度から導入を予定しているとのことでした。</p> <p>また、密集事業の内容については、道路や公園の整備とともに、建替えを促進するなど、「整備計画の案」について説明がありました。</p> <p>今回の部会では、密集事業の「整備計画」が、ほぼ整ったとのこと、その概要について説明があります。</p> <p>このほか、前回に引き続き、建替えのルールとなる「地区計画」について、当ブロックに必要なルールを考えていきたいと思えます。</p> <p>報告事項としては、同じ十条地区の「ほかの地区の状況」について報告があります。</p> <p>来月からは新しい年度を迎え、当ブロックでも、いよいよ密集事業が始まりますので、今回の部会では、事業の内容を確認するとともに、できるだけ多くの方に協力してもらえよう、考えていく必要があると思えます。</p> <p>どうか、来年度以降の取組について、積極的なご意見を出していただきたいと思えます。</p>	

### 3. 議題

#### (1) 平成 26 年度からの密集事業について

- 十条駅西地区として、平成 26 年度から導入する密集事業の概要に関する説明が行われました。

#### <十条駅西地区の主な課題>

- ①旧耐震以前に建築された建築物や前面道路の幅員 4m未満の建築物といった、老朽化した木造住宅の密集地
- ②老朽建築物の多い商店街沿道
- ③補助 73 号線の整備に伴い、店舗の移転や動線が変わる、商店街の利用に不便さが生じるといった周辺への影響
- ④街区内における避難経路の不足
- ⑤公園及び道路ネットワークの形成の必要性
- ⑥不燃領域率や「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
- ⑦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

#### <十条駅西地区の主な整備内容>

- ①道路整備
- ②公園・オープンスペース等の整備
- ③共同化等の建替促進
- ④各種事業や規制誘導策などによる重層的な展開
- 密集事業としての目標値となる不燃領域率や木造・防火木造建ぺい率の向上の項目に分けて、説明がありました。

#### <道路整備>

- ①地区幹線道路として、十条仲原一丁目のフジサンロードから、上三さくら通りへ繋がる上十条三丁目の幅員 13mの道路を結ぶ区間を計画幅員 11mの道路
- ②計画幅員 6mの主要生活道路としては、十条四間通りから地区幹線道路を結ぶ現道幅員約 4mの道路の拡幅整備区間を 1 号線
- ③補助 85 号線より王子第五小学校に隣接して、避難広場・東京家政大学・加賀中学校一帯に至る道路の拡幅整備区間を 2 号線
- ④狭あい道路の建替えに併せたセットバックの整備
- 公園・オープンスペース等となる土地については、耐震性貯水槽などを併せて整備することから、消防水利の利用圏域や消防車両が進入可能な適切な土地を選定するほか、既存商店街の活性化や利便性に配慮して計画的に整備しますとのことでした。
- 補助 73 号線及び主要生活道路の整備に係る周辺地区や、未接道敷地や狭小宅地が連担する地区など、個々の建替えが難しい地区において、区が積極的に共同建替え等を誘導、支

援しますとのことでした。

- 平成 32 年度までの事業予定の中で、平成 26 年度には、地区幹線道路と主要生活道路 1 号線の測量と線形検討のほか、同路線に係わる周辺街区の方々とまちづくり勉強会等を行っていくとの説明でした。

(2) 建替えのルールづくり(地区計画)について

- 駅西ブロックでは、環状 7 号線沿道と十条駅西口周辺の 2 つの地区計画が定められているものの、防災まちづくりを進めるにあたっては、補助 7 3 号線の整備に伴う沿道建物の不燃化や、木密地域の防災性の向上と再生産の防止などのために、駅西ブロック全体で建替えのルール(地区計画)が必要であるとのことでした。

< 駅西ブロックで考えられる建替えのルール >

- ① まちの健全な発展のための建物用途の制限
- ② さらなる密集を防止するための敷地面積の制限
- ③ 住環境の改善を図る壁面の位置の制限
- ④ 避難路の確保等による壁面の位置の制限
- ⑤ 壁面後退区域の工作物設置の制限
- ⑥ 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑦ 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

以上、7 項目について十条地区内の地区計画区の例を交えた説明と、地区計画が策定されるまでの流れや届出制度について、説明がありました。

(3) 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計画に関する報告

(4) 十条駅西口再開発準備組合からの近況報告

- 現在、建物の枠組みとして、住宅や店舗の設置割合、広場の利用方法について、地権者及び周辺の方々からの意見をまとめている状況、来年度には模型等で説明できるようにしたい。



第 26 回駅西ブロック部会の様子

〈質疑と意見交換〉

【参加者】 できれば、避難場所に逃げずに、家から出たくないという思いが強い。耐震・耐火を中心にまちづくりを進めていただきたい。

【北区】 密集事業を導入するにあたっては、共同建替えによる耐震・耐火化の推進も考えていきたいと思っています。

出来るだけ、逃げないですむまちづくりとのことでしたが、震災が発生した際には、逃げなくてはならない事態も考え、避難路となる道路の整備であり、延焼遮断帯による火災の拡大を防止するために、公園整備や共同建替えなどによる不燃化も重要であると考えています。

【役員】 公園等に設置する防火水槽は、どの程度の容量を想定していますか。飲料水にも利用できるものですか。

【コンサル】 区の方で考えているものは 40 トンで、東京消防庁が設置するものの多くは、100 トンです。設置する消防水利は密閉性によって、消防水利のみの活用となる防火水槽と、飲料水にも活用できる耐震性貯水槽に区分され、上十条三・四丁目では、主に防火水槽を設置してきました。

【役員】 震災時の飲料水確保を考え、都内には深井戸(災害用給水所)も設置されているが、東京消防庁にはろ過装置もあるので、防火水槽との考えもあるが、これからは耐震性貯水槽を軸に進めてほしい。

また、消防車を更に小型化を図る必要があると思います。大阪の阪急十三駅前の火災のように、消防車が全く入れないところが、十条駅前周辺にもある。

【参加者】 消防活動困難区域の定義について資料を出してほしい。地震に関する地域危険度測定調査は平成 18 年度の古いデータを活用しているので、首都直下地震に関する東京の被害など、新しいものなどから多角的に見ていくべきである。地域の防災力を高めるとなっているが、具体的にはどのようなことを考えているのか。

【北区】 地域危険度測定調査では、古いデータを利用しているとのことですが、この調査は東京都が行っているものであり、このような意見があった旨を東京都に伝えます。

地域の防災力については、共助という点から、地域の方々の協力関係などを話し合いながら、防災課とも調整して、考えていきたいと思っています。

平常時の消防活動困難区域の定義については、国土交通省関連の資料に明文化されたものはありませんが、東京都において密集事業における計画を勘案する際には、幅員 4m 道路から 50m 以遠を平常時の消防活動困難区域として検討しています。また、都市防災実務ハンドブックの著書には、消防活動困難区域に関する定義が掲載されており、平常時の根拠は、その中の最小値を参考にしています。

【役員】 実際の消火活動にあたっては、消防ホースは 100m でも、200m でも連結して消火にあた

る。消防活動困難区域は、机上で計画を考えるにあたっての指標であり、消防隊はどのような状況でも消火にあたります。

【参加者】事例として挙げている補助 83 号線周辺南地区の場所等を教えてくれれば、参考にできる。

【区】 お富士さんの南側、補助 83 号線の周辺に広がっている地区です。

【参加者】昔、建築する際に、都市計画等の区域では、許可申請をして許可をとってから、建築確認申請をしていた。同じように、地区計画に適合しているかどうかを判断してから、建築申請をすると言うことで良いですか。

【区】 地区計画の届出と建築確認申請を同時に出すことも可能ですが、地区計画の内容に不備があった場合に、建築確認申請に変更が生じることもあって、先に地区計画の届出をお願いします。

【参加者】ブロック部会は部会長さんが招集し、区の方が事務局と言うことなのですが、区の話聞く場となっていて、住民間での話し合いの場とはなっていないように思われる。

【部会長】区との協力関係の中で対応しています。

【参加者】住民同士で、まちが本当に危険であるのか否か等を話し合う場がない。

【区】 現時点では、区の方からの議題が多くなってしまって、地元住民間でのディスカッションや勉強会といった状況がなくなっているところですが、今後は、役員の方と話し合っ、会の運営のあり方を検討したいと思います。

#### 4. 報告事項

〈質疑と意見交換〉

【参加者】補助 73 号線の整備にかかっている人が安価な金額で再開発の建物に入れるようにしてほしい。

【準備組合】皆様のご要望を、準備組合の役員にお伝えしたいと思います。

【参加者】安易に希望を持たせるような発言はしない方がよい。

【参加者】西口再開発はコア事業に位置づけられているが、防災性の向上に寄与する施設等がありますか。また、JR 埼京線の駅ナカビジネスなど、駅を含めた計画が必要ではないのか。

【準備組合】東日本大震災の教訓から、一時避難所の機能を持たせるなどの方法もあり、大学との連携も含め、十条ならではの取組みを検討中です。

駅ナカビジネスとの関係では、再開発上、駅等の公益施設は含めません。しかし、再開発と駅は運命共同体でもあり、協力して効果的な駅前の整備を進めていきたいと思えます。

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。

来年度も、引き続き「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。

以上

<p>駅西ブロック 第27回ブロック部会 議事要旨</p>	
開催日時	平成26年11月10日(月)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	<p>部会役員：望月部会長、金子副部会長、                  山本役員、石原役員、阿部役員、伊東役員、飯沼役員                  事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、片島所長、井上主査、徳田主査、                  荻野、根本                  コンサルタント まちづくり研究所 川田、藤巻                  再開発準備組合：藤本、小笠原((株)日本設計)、                  川畑、菊池、松崎(前田建設工業(株))</p>
参加者	19名(部会役員を除く)
議題等	<p>1. 議題</p> <p>◆不燃化10年プロジェクト整備プログラムの取組状況について</p> <p>(1) 地区幹線道路及び主要生活道路1号線の整備に向けた取組み</p> <p>(2) 不燃化特区における特別な支援策拡充について</p> <p>2. 報告事項</p> <p>(1) 十条駅西口再開発事業の概要について(準備組合より)</p> <p>(2) 他地区の進捗状況について</p> <p>(3) 東京都内の連続立体交差事業について</p> <p>(4) 東京都による特定整備路線(補助73号線)の整備について</p> <p>3. その他(事務局から)</p> <p>駅西部会運営方法について</p>
	



【第 27 回駅西ブロック部会の様子】

議事要旨

-----駅西ブロック部会長挨拶-----

前回の部会の内容としましては、不燃化特区整備プログラムにおいて、本年度より北区が取組む「密集事業」と、「建替えのルール作り」について説明がありました。今回の部会では、「密集事業による道路整備に向けた取組み」と、「不燃化特区における特別な支援策の拡充」について説明があります。また、再開発準備組合から「再開発事業の概要」について報告してもらいます。さらに、事務局から「十条地区の状況」について報告してもらいます。こういった機会ですので、皆様から、積極的なご意見をいただきたいと思ひます。

-----議 題-----

配布資料及びスライドに沿って、コンサルタントより以下を説明いたしました。

◆不燃化10年プロジェクト整備プログラムの取組状況について

(1) 地区幹線道路及び主要生活道路1号線の整備に向けた取組み

今年4月より住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）が導入されました。

今年度の取組としては、以下を行います。

- ①地区幹線道路および主要生活道路1号線の道路線形を検討、現況測量や意向調査を実施
- ②路線に係わる周辺街区の方とのまちづくり勉強会を開催
- ③公園・広場の整備や不燃化の誘導等は随時検討

7月に第1回の勉強会を開催、9月に現況測量説明会を開催し現況測量に着手、10月中旬に土地・建物権利者へのアンケート調査開始、平成27年1月に第2回勉強会開催予定、3月には現況測量が完了予定です。

勉強会は、現在不燃化特区整備プログラムに記載されている地区幹線道路及び主要生活道路の整備を進めるにあたり、道路の位置付け、整備イメージ、道路の線形案をご説明し、ご意見を伺うことを目的としています。勉強会の対象者は、地区幹線道路及び主要生活道路の周辺に土地・建物を所有されている方、居住されている方に案内しています。

そこでは各々の道路の整備イメージを紹介しました。地区幹線道路は約11m、主要生活道路1号線は約6mの幅員での整備を検討しています。線形については、3パターンをご紹介しました。

(2) 不燃化特区における特別な支援策拡充について

現在既に導入している、区が行う支援策「戸建建替え促進支援」、「老朽建築物除却支援」及び、東京都が行う支援策「建替えした住宅や老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税及び都市計画税の減免」について概要を説明しました。

さらに今後拡充される支援策として、「(仮称)相談ステーションの設置」、「土業派遣」について

説明しました。いずれも来年度より運用・実施を予定しています。

-----質疑と応答-----

【参加者】 消防活動困難区域について、震災時と平常時の違いについて、合理的な説明がほしい。

【北区】 不燃化 10 年プロジェクトの指定を受けるに際しての指標の 1 つが消防活動困難区域というものです。震災時について 6 m 以上の道路から 1 4 0 m 以遠と、日常時では 4 m 以上の道路から 5 0 m 以遠ということになっており、平常時・日常時の考え方、合理的な説明をとということでしたが、いわゆる定義というものはございませんで、国と東京都とのやりとりの中で決めているものです。一般的に平常時はホースの延長が 60m から 80m で原則として消防水利から半径 50m と定めており、結節部分を勘案して 50m としています。

【参加者】 整備区域について首都直下地震被害想定 of 平成 18 年度版に基づいて指定しているが、その後住民や区の努力もあって大幅に改善しているにもかかわらず、未だに整備地域の指定が改訂されておらず風評被害を生んでいるように思う。

【北区】 東京都が定めている防災まちづくり推進計画の中で、当地域は最も危険な地域という指定がされており、様々な指標の中で災害の危険度が高ランクに位置づけられている。様々な主観や見解の相違はあると思いますが、区や東京都の認識としては、環状七号線の内側の木造住宅が密集している地域は危険だという認識があります。

【参加者】 補助 73 号線によって東京都がシミュレーションして延焼遮断効果があると説明していたが、暗黙値や前提条件、いつ時点の指標なのか等の詳細な資料を出してほしい。

【北区】 延焼シミュレーションについては、東京都が細かく行っているが、発火点や風速などを定めてコンピューターのシミュレーションで出しています。ただ誰の家が燃えたかという発火点は、なかなか東京都の方では個人の方の特定にも関わるので、出すことは難しいと聞いています。

-----報告事項-----

(1) 十条駅西口再開発事業の概要について（準備組合より）

十条駅周辺における「にぎわいの拠点」の形成に向けての再開発ビル導入施設に関する検討報告がありました。また、十条駅西口地区第一種市街地再開発事業概要書パンフレットに基づき、まちづくりのテーマ及び施設計画について説明がありました。

(2) 他地区の進捗状況について

平成 25 年度における他の各ブロック部会（十条西、十条北、83 号線、駅東）の参加状況及び取組

について概要を報告しました。

(3) 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 月に作成したパンフレット「道路と鉄道の立体交差事業」における事業箇所を紹介し、JR 埼京線の十条が準備中として唯一掲載されたことを報告しました。

(4) 東京都による特定整備路線（補助 73 号線）の整備について

補助 73 号線の現況測量が完了したことと、8 月に東京都第六建設事務所による用地測量説明会が開催されたことを報告しました。

-----質疑と応答-----

【参加者】再開発の計画は、国の事業で、北区や東京都の行っている道路と一緒にのものなのか、それとも別に民間の人が集まって組合を作って事業として行っているのか。コンサルタントの日本設計、まちづくり研究所等、組織のつながりがよく分からない。

【北区】再開発の事業主体については再開発準備組合です。地権者の方が本組合に向けた準備組合という組織を立ち上げていて、その準備組合から発注を受けたコンサルタントが日本設計で、計画を作り地域の方にお伝えしています。また、区はその事業を支援していく立場になります。組合の認可や事業認可というものは、区を介して東京都知事が認可を下ろすことになります。お金の出所として国からも補助金をもらっています。

【参加者】道路の場合は北区や東京都によって強制的にできることになっているが、再開発の場合はそういうことも可能なのか。

【コンサル】今回とくに再開発地区の一部に補助 73 号線の道路も入っているので分かりづらくなっています。都市再開発法というものがあるが、その中で道路に準じた仕組みにはなっていません。公共事業ではないので、地権者の皆さんでいろいろなルールを作って取り組んでいくことになります。民間の事業ですが法律にのっとってやります。

【参加者】各ブロック部会報告の中で、部会ごとの参加人数が記されていた。1 回に 10 人前後の参加というところもあるが、そんな少ない人数で、それが民意となるのか。

【北区】あくまでも十条のまちづくりを円滑に進めるために各ブロック部会に分かれて、議題や報告を提示させていただいて、活発なご意見をいただく場です。いわゆる総会の議決ですとかそういったものを求めるものではありません。

【部会長】資料の最後に相談ステーションの設置となっているが、どこで作る予定なのか。

【北区】不燃化特区内に設置することが大前提となっています。建替え等の対応ができるように、

十条銀座沿道もしくは近いところに設置できたらと、現在検討しているところです。当然ながら予算措置をしなければ設置できません。業務委託をして別の専門家派遣を取り継ぐような委託の形を取る予定です。場所につきましてはご利用しやすい所、人通りが多いところをターゲットにこれから確保していきます。

【部会長】再開発事業のパンフレットのまちづくりのテーマというところに、「賑わいを生み出す核となる地域に開放された広場」とあるが、広場というのはどこまでをいうのか。例えば私たち町会としては、祭礼などで広場を使わせてもらっているが、催しや地域に開放された広場ということで、開放されてもらいたいと思う。

【コンサル】今回広場とよんでいるのは2つの性格がありまして、1つは建物の敷地の中と、もう1つは線路沿いに緑が植わっている広場と大きく2つあります。敷地の中の広場は、シャットアウトするのではなくて当然不特定多数の方が利用される広場として、場合によっては建物の方以外にも商店街のイベントなどにも協働して使っていただいたり、日々憩える広場を作っていきたいと考えています。また、災害時には一時的な避難であったり、何か情報発信できるようなもの、建物の地下に一部倉庫などを設けていきたいと考えています。平常時あるいは災害時、またお祭りやイベントの際に地域の中の駅前施設として協働して使える広場を作っていきたいです。

もう1つの駅前広場、ロータリーのあるところですが、歩行者の空間を広くとっています。北区が所有者となるので、北区の道路管理の中で、夏にはお祭り・盆踊りなどに使っていますが、今後も交通管理者の警察の許可が必要になります。従って再開発の方で一概に何かできるとは言い切れないところです。公共と民間がタイアップしてまちづくりをやっていくことになっていますので、敷地の中の広場と行政の公共空間と一体的に何かやれることを今後も考えていきたいと思えます。

【役員】再開発エリアでの交通、車、バスの流れはどのようになっているのか。73号線の道路1本しかないように見受けられる。演芸場からくる一方通行の道路から流れる車と踏切の方には、逃げ道が全くないように感じる。十条銀座の方にはどのように流れていくのか。

【コンサル】道路事業と再開発事業は別になります。73号線の計画があり、当然将来再開発エリアに接続していきます。バス通りから駅前通りの方へ車が右折したり、十条銀座の上から来ると左折したりできます。踏切については今のところ閉鎖する予定はなく、現状と同じように車が行き来できます。現状と大きく異なるのは、ロータリーの南東のところ（現在一方通行で通れるところ、スライドを図示しながら）の道路については、こちらは（再開発エリアの）敷地が線路の境界までとなるので、車は行けなくなります。車はロータリーから73号線の方へ出ていくことになります。

ただし、先ほど申し上げたように、広場はかなり広く歩行者が歩いていけます。歩行者にとっては安全にゆったりと通り抜けができることとなります。

バスについてはまだはっきりとはしていませんが、現在のバス停がこの建物の向かい側にありますが、基本的にはこの通りの少し西側に移設することも含めて検討しています。車がロータリーに入れますので、場合によってはバスが駅前広場に入っていくというようなことも考えていきます。

人の流れとしては、十条銀座のところは現在と大きな違いはないと考えています。新しい動線として駅から広場を通過して南側へ建物の中を通り抜けして流れていくこともできるようになります。現在よりは便利で安全に人と車が流れていく方向で考えています。

73号線が幅員20mで、歩道と車道とそれなりの広さがあるので、現状の道路幅と比べると、大地震がきて建物も倒壊しないように、安全に広場の方へ避難できると考えられると思います。

#### -----その他-----

区より前回の駅西ブロック部会で意見のあった「運営方法」について、協議会の目的や運営の進め方等について説明しました。

平成24年度から駅西地区は激動の状況となっており、不燃化10年プロジェクトの取組に併せて、北区から報告しなければならない議題が多く占めている状況です。今後、議題内容によっては、グループ討議やワークショップなどの形態をとれるよう、工夫をしてみたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

#### -----駅西ブロック部会長閉会挨拶-----

これで本日予定していた議事は全て終了しました。

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、よろしくお願いいたします。

以上

<p>駅西ブロック 第28回ブロック部会 議事要旨</p>	
開催日時	平成26年12月16日(月)午後8時～10時
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	<p>【部会役員】望月部会長、飯田副部会長、                  阿部役員、山崎役員、伊東役員、飯沼役員                  【事務局】十条まちづくり担当課：岩本課長、國保係長、片島所長、                  徳田主査、荻野主事                  再開発準備組合事務局：川畑、菊池、松崎                  コンサルタント：川田、藤巻(まちづくり研究所：ブロック部会担当)                  藤本、小笠原(日本設計：再開発準備組合担当)                  桑山(パシフィックコンサルタンツ：沿線まちづくり基本計画担当)</p>
参加者	24名(部会役員を除く)
議題等	<p>1. 議題                  (1) 整備プログラムの取組(不燃化促進事業)について                  (2) 十条駅付近沿線まちづくり基本計画(案)                  2. 報告事項                  (1) 十条駅西口再開発事業の概要について(準備組合より)                  (2) 十条駅西地区まちづくり暫定相談窓口設置について</p>  <p>【第28回駅西ブロック部会の様子】</p>

## 議事要旨

### ----- 駅西ブロック部会長開会挨拶 -----

前回部会では、「密集事業による道路整備に向けた取組み」と「不燃化特区における特別な支援策の拡充」について説明がありました。今回は、「不燃化促進事業」と「十条駅付近沿線まちづくり基本計画（案）」について報告があります。また、再開発準備組合から「再開発事業の概要」について概要を示していただきます。このような機会ですので、皆様から、積極的なご意見をいただきたいと思えます。

### ----- 議 題 -----

配布資料及びスライドに沿って、ブロック部会担当コンサルタントより、以下を説明いたしました。

#### (1) 整備プログラムの取組（不燃化促進事業）について

都市防災不燃化促進事業とは、大規模な地震等に伴って火災が発生した時に、区民の皆様が安全に避難できるよう、避難道路に隣接する区域の建築物の不燃化を促進するための事業です。北区で既に実施中の区域として、補助 88 号線及び補助 83 号線南地区があり、駅西地区では、補助 73 号線の沿道が事業予定区域となっています。

- ・ 対象区域：補助 73 号線沿道両側 30m の範囲
- ・ 建築に際して：建築物の最低高さを 7m 以上とする等
- ・ 補助：区域内で耐火建築物を建てる建築主に建築費の一部を助成する

この他に助成の条件や助成内容（基本助成及び加算助成）について、北区の案内パンフレットに基づいて説明がありました。また、除却助成の概要についての説明がありました。

### ----- 質疑応答 -----

【参加者】なぜ避難路の両側 30m の範囲に 7m 以上の高さの建物を建てなければならないのか。延焼遮断帯になる 45m 以上の道を作れば、7m 以上の建物を個々に任せて建てるような状況にならないのではないのか。

【北区】 不燃化促進事業区域を 30m の範囲に、また高さの最低限度を 7m にする理由として、国が定めた都市防災推進事業制度要綱があります。本要綱において、都市防災不燃化促進については、避難路の境界からおおむね 30m の範囲の土地の区域を不燃化促進区域として、地方自治体が指定できるとしています。補助 73 号線の道路幅は東京都の都市計画にて定まっていますので、区は、避難時における火災からの輻射熱を阻止するために不燃化促進区域を定めます。事業導入を図るためには、区域や高さを設定する必要があります。不燃化促進事業は、建築主の建替え意向によるもので、強制力は伴いません。事業導入により耐火建築物への建替えを促進するものです。

-----議 題-----

配布資料及びスライドに沿って、北区より以下を説明いたしました。

(2) 十条駅付近沿線まちづくり基本計画（案）について

東京都が平成 20 年に JR 埼京線十条駅付近を鉄道立体化の事業候補区間に位置付けたことを受け、区は十条駅東側におけるまちづくりの方針の整理と都市基盤整備の基本的考え方を検討し、「十条駅付近沿線まちづくり基本計画（案）」を策定しました。

基本的考え方や目的、十条駅付近沿線区域の現状・課題と検討の方向性、今後展開すべきまちづくりの基本的考え方、計画検討スケジュール等について説明しました。

-----質疑応答-----

【参加者】 消防活動困難区域の言葉の定義づけをきちんとしてほしい。

【北区】 震災時の消防活動困難区域について、国土交通省が推薦する基準「都市防災実務ハンドブック」に基づいています。消防自動車が行き通れる道路からさらにホースが届く範囲を消防活動が可能な区域としています。震災時に消防自動車が行き通れる道路は 6m 以上、消防車に搭載されているホースは 200m と想定されていますが、ホースは道路上を伝っていくので屈曲等を考えて 140m と定義しています。日常時の定義は、東京消防庁によるものです。困難区域という考え方は同じですが、平常時に消防自動車の通れる有効幅員として 4m 以上さらに曲がれるように隅切りが十分に確保されていることとなっています。ホースの延長は基本的には同じですが、半径 50m 以上が活動困難区域に設定されています。

【参加者】 十条駅東口の震災時消防活動困難区域が示されているが、西口駅前広場は 6m の道路になっているので、140m の範囲になるのではないかと。

【北区】 ホースは道路上を伝って延ばしていきます。東側の消防活動困難区域と西側の道路は、現状鉄道で地域が分断されています。西側の道路から線路を横断して東側へのホースの到達というのは担保されていないと考えています。

駅西ブロック内で密集事業を今年度より導入していますが、消防活動困難区域は、その時の整備計画や東京都のガイドラインを作成する上での指標のひとつで、こうした指標に基づいて防災性を向上するという、計画となっています。今回お示しした震災時や日常時の消防活動困難区域は、密集事業の中での整備計画を立てる上で定めた指標です。

【参加者】 過去に北区から出ていた案では、この辺は地下にする予定だった。基本的に鉄道が地下なのか高架なのか決まらないことには、防災等の計画やまちづくりなど無意味である。

【北区】 昭和 58 年に北区議会が地下化を決議して、鉄道の立体化に関して区や区議会が東京都や国鉄（当時）に事業化を要望してきました。当時、十条駅は、連続立体交差事業の事業化要件を満たしていなかったため、事業化が実現する状況ではありませんでした。その後、駅の東西で再開発事業について、東京都が調査検討をしました。当時より連立事業を実現



するために沿線のまちづくりも同時に進めることが必要と考えられており、これに基づいて再開発の検討がなされました。その再開発の検討も、当時の東京都が財政再建の途上にあつたために、調査が中止されたという経緯がありました。その後、平成 12 年頃に連立事業の事業化要件が変わって、十条駅付近が連立事業の可能性が出てきました。その際もただ連立事業を推進するだけでなく、沿線のまちづくりを同時に進めなければ事業化には至らないとされています。こうしたことを受けて、平成 17 年に十条地区まちづくり基本構想を策定し、計画的にまちづくりを進める態勢を整え、事業化に取り組んでいるところです。本日口頭で説明しましたが、鉄道の立体交差化を早期に実現するためには、その事業効果を高めるまちづくりを計画しなければならないということがあり、今回基本計画案というものを説明させていただきました。実際に鉄道の立体化の状況は、平成 20 年に十条駅付近が踏切対策として立体化の候補区間になりました。事業主体は東京都ですが、国交省をはじめとした関係機関と協議検討をスタートしています。今年度に入って、東京都のHP上で十条駅付近が準備中という形で事業化の間近まで来ているという状況にきています。事業化間近になっていますが、同時に沿線のまちづくりを進めないと事業効果を高められないことになるので、今回基本計画を策定してそれに沿ったまちづくりを進めていこう、というのが北区の考えです。

【参加者】地下か高架か決めていただかないと、まちづくりといってもまちのとらえ方が違う。

【北区】 鉄道の立体交差化の早期実現のためには、沿線のまちづくりの基本計画による取組みを、地元の自治体が東京都や国に示していかないと認めてもらえない状況です。

本日示している基本計画案の中で、基盤整備として道路と駅前の広場整備について説明しましたが、広場整備については鉄道の立体化構造形式がはっきりしないので、位置を特定しておりません。道路整備については、鉄道の立体化のためだけに整備するのではありませんが、鉄道工事をするためには鉄道沿いに用地がなければ工事ができないため、用地の活用は考えられます。それは高架化であれ地下化であれ、同じと考えております。そういう意味ではまちづくりを先行させて、事業を一緒に進めていくということを想定して計画を策定しています。

【参加者】家政大学の正門の前のテニスコートが、道になると思っていたのに分譲地になるようで、おかしい計画と思っている。

【北区】都市計画道路補助 73 号線の家政大学前の開発の件は、事業者である東京都へご質問願います。補助 73 号線の事業主体は東京都なので、北区で対応できないことをご理解いただきたい。

【参加者】本日の会議の案内は、私の地域には来ていない。そのような不公平なやり方はひどすぎるのではないかな。

【北区】各町会長の協力の元に、各町会に回覧と掲示をお願いしています。また区のHP上でも予

定をお知らせしています。

-----報告事項-----

(1) 十条駅西口再開発事業の概要について（再開発準備組合担当コンサルタントより説明）

十条駅西口地区第一種市街地再開発事業概要書に基づき、施設計画及びまちづくりのテーマについて説明がありました。現在権利者の権利変換や生活再建策を検討しながら、今後具体的な建物整備計画を段階的に進め、来年度に本組合設立を目指しています。

前回ブロック部会でのご質問に対する説明として以下が報告されました。

- ・新しく整備される広場での利用について：2つの広場として、賑わいある駅前広場と緑豊かな敷地内広場のそれぞれのイメージ図、及び参考の事例写真が示されました。
- ・駅前広場の車の出入りについて：歩行者動線、自動車動線、自転車動線のそれぞれの計画が図示されました。

公共公益施設導入の要望に対しては、導入している再開発ビルの事例がいくつか紹介されました。新しい居住者の定着を図るための子育て支援のニーズ及び現在の居住者や周辺を含めた地域交流のニーズなどの要望を認識し、検討を進めていくこととします。

施設の全体構成について、動画で様々な角度から眺めた施設及び全体のイメージが紹介されました。

(2) 十条駅西地区まちづくり暫定相談窓口設置について（北区より説明）

十条駅西地区における不燃化10年プロジェクトの推進にあたり、東京都と区が連携した取組みの一環として、十条駅西口再開発相談事務所を活用した、暫定相談窓口を設置することで、以下の概要が北区より報告されました。

- ・窓口設置先：十条駅西口再開発相談事務所（北区上十条2-27-19）
- ・開設期間：平成27年1月13日（火）から（仮称）十条駅西地区まちづくりステーション開設まで
- ・開設時間：土曜、日曜、祝日を除く 午前9時から午後5時まで
- ・主な取扱業務内容：①不燃化特区内における北区の支援制度概略説明と資料の配布  
②補助73号線現況測量図の閲覧対応と資料の配布  
③上記相談内容に応じた担当部署への取次ぎ

-----質疑と応答-----

【参加者】再開発の話の中で公共施設の話が出たが、再開発の地権者だけでなくこの地域の人たちに非常に重要な話だと思う。この地域の皆さんの意見を聞きながら進めていくということだったが、具体的にどういうスケジュールで地域の人たちの意見をきちんと聞きながら進めていくのか、どういう形で区に挙げていくのか、ご説明ください。

**【準備組合】** こうした地元の皆さまの意見を聞く場、ブロック部会に出席させていただいて意見を聞きたいと思います。各商店街にもおじゃまさせていただくことも実施していきたいです。スケジュールはなかなか今はっきりとは申し上げられないが、当然他の権利者も含めて権利変換まで、まずは進めていきます。北区の公共公益施設というのは、面積としても大きく占めますし、建物全体としても影響を与えることになるので、準備組合としてはなるべく早めに方向性を決めていただけるように、北区にも協力をお願いしていきたいと思っています。地元の方々の意見をこうした機会や、事務局の方は平日も開いていますのでご意見を聞かせていただきたいです。

**【参加者】** こうした場では現実的には時間がとれないと思う。北区としては、準備組合としてこういう提案があると出てきたものを逆にこちらの地域の人たちと話しながら他にもいいアイデアがあるとか、話し合いするとか、していただきたい。非常に重要なファクターであるので、準備組合だけで決めるものではないと思うし、北区だけで決めるものではないと思う。準備組合との話し合いか地元の話しか順番はどちらでもよいが、別立てで意見を交わす場を作るべきである。こうした場で簡単に説明しました、ではなく広範囲の人が参加できるようにきちんと時間をとってほしい。

**【北区】** これから個別相談を行っていく中で、公共公益施設の配置計画も決まってくるものと思います。その中で北区としては、この事務所と隣の駐輪場とで約 1500 m<sup>2</sup>程度の用地があるので、その変換をどうするかというのは、まずは準備組合で大枠の概要を決め、どういったものが望ましいかを踏まえつつ、十条地区まちづくり全体協議会をベースに地域の方々のご意見を聞いていきたいと思っています。確かに盛りだくさん内容になっていますので、定例のブロック部会の場ではなかなか時間がとれないということもあります。改めて別立てで準備組合と連携して意見を聞く場やアンケート等の調査方法もあるので、いろいろな方法を考えながら、来年度早い時期に検討していきます。

**【参加者】** 区役所の建替えでは、建物のライフサイクルコストをしっかりと出して比較検討を出した上で決めたわけだが、この再開発については事前に区が決定する前に比較はするのか。それまでにデータを準備組合から提供するということがよいか。(公共公益施設が)ビルの中に入らないで、ここの区の敷地だけで作った方が安くあがるかもしれないので、当然比較はしてほしい。東北大学の小野田さんは、(※注：出典不明)住民から意見を聞くには、選択肢が出されていないと意見は聞けないと指摘している。先ほどの沿線のまちづくりでもそうだが、複数の選択肢をきちんと示して、住民の意見を聞くようにしないと、意見にならない。

全体協議会はあくまでもサブ的なもので、直接住民が発言できる機会を作らないとならない。本日も時間切れとなるということは、議題を盛り込み過ぎているので、改めて同じ内容でやってください。意見を聞くだけの場でもよいので、改めて開いてください。

【北区】再開発の公共公益施設は、北区も一地主者なので、この再開発の中に権利床をどのような施設にするのかということについては、当然ながらその変換分の施設に見合う計画、ライフサイクルコストも含めた検討をしていくことになります。

全体協議会の議論の中で時間等がない、今回のような盛りだくさんの内容では、回数として現在年 3 回ですが、増やすかどうかを含めて、部会長と相談し、事務局として検討させていただきたいと思います。本日お示しした十条駅沿線まちづくり基本計画(案)の複数の提示については、考えていませんが、ご意見として受け、今後そのような視点は考えていきたいと思っています。

-----駅西ブロック部会長閉会挨拶-----

補助 7 3 号線に関する意見交換という意見が出ていましたが、相談窓口が設置されるということで、そちらもご利用ください。今後も多くの方に部会に参加していただくとともに、ご協力をお願いします。

以上

<p>駅西ブロック 第29回ブロック部会 議事要旨</p>	
開催日時	平成27年3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	<p>【部会役員】望月部会長、飯田副部会長、 阿部役員、山崎役員、山本役員、石原役員、飯沼役員、高榎役員 【事務局】十条まちづくり担当課：岩本課長、徳田主査、荻野主事、根本主事 コンタクト：川田、藤巻（まちづくり研究所：ブロック部会担当） 牧野（LAU公共施設研究所：地区計画担当）</p>
参加者	44名（部会役員を除く）
議題等	<p>1. 議題 整備プログラムの取組みについて ①. 地区計画で目指す駅西地区のまちづくりについて ②. 特別な支援策～戸建建替え促進支援（店舗加算）の導入</p> <p>2. 報告事項 連立及び駅東側道路計画の都市計画素案説明会について</p>
	
<p>【第29回駅西ブロック部会の様子】</p>	

## 議事要旨

### -----駅西ブロック部会長開会挨拶-----

前回部会では、「不燃化促進事業」と「十条駅付近沿線まちづくり基本計画（案）」について説明がありました。今回の部会では、「地区計画で目指す駅西地区のまちづくり～地区計画素案～」と、「戸建建替え促進支援（店舗加算）の導入」について説明があります。また、北区から「十条駅付近の連続連立交差化計画及び関連する道路計画」についての報告もあります。このような機会ですので、皆様から積極的なご意見をいただきたいと思えます。

### -----議 題 ①-----

配布資料及びスライドに沿って、地区計画担当コンサルタントより、以下を説明いたしました。

#### ○地区計画で目指す駅西地区のまちづくりについて

地区計画に関するアンケートの概要、地区計画の考え方、今後の予定について、項目ごとに説明がありました。アンケート調査は、平成 26 年 11 月中旬～平成 27 年 1 月の期間に、上十条二丁目、十条仲原一丁目及び十条仲原二丁目（ただし、補助 73 号線道路区域内及び十条駅西口地区地区計画決定区域を除く）を対象として行われました。今後のまちづくり等に関する意向を把握し、まちの変化に対応した当地区にふさわしいまちづくりのルールを策定することが目的です。

アンケートを踏まえたまちの将来イメージを実現するため、「地区計画」という建替え時のルールを定めていきます。アンケート概要と結果を報告するとともに、地区計画で定める内容の例として、①建築物等の用途の制限、②敷地の細分化の制限、③壁面の位置の制限、④建築物等の高さの制限、⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、⑥垣または柵の構造の制限、に関して説明がありました。

今後の予定として、平成 27 年度上半期に、地区計画と用途地域等の変更（原案）の説明会及び公告・縦覧、意見書の提出、同年度下半期で、地区計画と用途地域等の変更（案）の公告・縦覧、意見書の提出、及び地区計画の決定と用途地域等の変更の告示を目指しています。

### -----質疑応答-----

【参加者】 地区計画の建物の用途制限について、商店街 1 階部分の用途制限という表現になっているが、ここを出している商店街というのはどこを指すのか。

【北区】 商店街と考えているのは、今現在ある商店街のことを指しています。シャッター通りにならないように制限を行っていったらどうかということで、一例を提案しました。なお 73

号線沿道全てにかけるというわけではありません。

【参加者】 アンケートについて、土地・建物の権利者だけでなく、多くの方の意見を聞いてほしい。高齢者も多いので、説明会に参加したり意見書を出すことができない方もいるので、もう一度アンケートを取ってはどうか。

【北区】 今後都市計画を法的に進めていく中で、意見を聞かなければならない対象として、「権利者」という定義があるため、まずは登記上のデータで郵送させていただきました。

【北区】 より丁寧な皆さまの要望は聞いて参りたいと思っています。本日この場で発言いただいているのも貴重な意見ですし、加えて今後の法的な手続きの中での意見も併せて、今後も意見を聞く機会を大切にしていきたいと考えています。

【参加者】 アンケートの回収率3割弱というのは、妥当な数字なのか。

【参加者】 反対者が多ければ地区計画は策定しないのか。

【コンサル】 区や市全体の総合計画などに関わるアンケートなどは、3～4割程度まで上がることはあるが、地区に関わるアンケートで3割というのは、一般的な数字と捉えています。

【北区】 数パーセントという地区もある中で、3割は高い回答率と理解しています。また、都市計画は多数決で決めるものではないので、皆さま方のご意見を参考に、基本的に地区計画については区で、用途地域については東京都とで、総合的・客観的に判断して決めていきます。

【参加者】 アンケートの内容で、家族構成や今後の住み続ける希望などの質問など、かなりの項目があったが、どのように扱われるのか。

【北区】 今回の質問事項は、大きく2つに分かれていました。不燃化促進事業に向けた調査と、今回説明した地区計画のための調査で、この2つに関する包括的な調査を行いました。項目については、北区で地区計画を検討するときの一般的な調査項目で、アンケート結果は区でとりまとめた上で、今後の検討において必要なものを反映させていきます。

【参加者】 73号線沿道で輻射熱を防ぐために、建物の高さの最低限度を定めるということだったが、建物と建物の間には隙間ができ、そこから火が燃え広がるのではないかと、避難道路として機能するのか。地面を歩く人を守るには低い建物でよいのではないかと。

【北区】 あくまでも規制誘導策というところで、段階的に建替えが進む中で壁ができて、全てではないが、間口の大半が埋まり、延焼遮断機能ができてくる、というのが、不燃化促進事業の考え方です。隙間はあっても火を食い止められる部分がそれなりにできれば、道路へ燃え広がることは少ないと考えられています。

-----議題②-----

配布資料及びスライドに沿って、ブロック部会担当コンサルタントより、以下を説明いたしました。

**○戸建建替促進支援（店舗加算）の導入**

平成 27 年 4 月から平成 32 年度まで、沿道不燃化促進区域内で、戸建建替促進支援要綱第 3 条「助成対象建築物」の要件を満たす建築物で、店舗併用住宅の建替えをする場合、店舗等部分の加算助成（上限 100 万円）が受けられます。

対象区域は、おおむね補助 73 号線沿道両側 30m の区域及び、十条銀座商店街の通り沿道両側 20m の区域を予定しています。

助成対象者及び助成対象建築物については、パンフレット「不燃化特区内における戸建建替促進支援について」をご確認ください。また、事前に北区十条まちづくり担当課へご相談ください。

-----報告事項-----

**連立及び駅東側道路計画の都市計画素案説明会について**

東京都作成のパンフレットを抜粋してスライドにて、北区より、以下を説明いたしました。

2 月に「十条駅付近の連続立体交差化計画及び関連する道路計画について」という都市計画素案説明会が 2 回に分けて開催されました。

計画の概要ですが、立体交差化の事業主体は東京都、付属街路の事業主体は北区です。構造形式は、高架式及び地表式。駅施設は、ホーム延長約 210m、幅員約 3～7m です。立体化により除却される踏切は 6 カ所です。また交差する都市計画道路である補助 85 号線は、検討主体である東京都が都市計画変更を検討中とのことです。

報告に併せて、説明会当日に配布されたパンフレットに記載された、平面図、断面図及び標準断面図をスクリーン表示して、計画のイメージを説明しました。

なお工事着工までの流れは、都市計画手続きと環境影響評価と 2 つの流れがあり、平成 27 年度以降、都市計画案の作成、説明会、都市計画審議会を経て都市計画決定に至る旨を報告しました。

-----質疑と応答-----

【参加者】パンフレットの表紙では、町が一体化されているが、高架の下の部分に柱がないからであり夢のような絵になっている。こういうイメージ図で区民を説得できると考えている、東京都、北区、JR は非常に問題だ。東京都に対して、現実的に十条を一体化するための高架化であれば、実態をきちんと示してほしい。実際は防護壁や柱で分断されている。少な



くとも現実に合わせたパースを作るべきである。

【北区】 パンフレットはあくまでイメージということで、示しています。パンフレットは東京都が作ったものですが、事業スキームは東京都、北区及び東日本旅客鉄道の三者で行っているものなので、そういう立場ではお詫び申し上げたい。なお、パンフレットの中で一般部、取付部、十条駅部とそれぞれの断面図の構成があり、縦断面の平面図と立面図を説明したが、柱がなければ渡っていけないので、間違いなく理解していただけるものとして、東京都が作ったと思われます。既に同様の意見もいただいているので、東京都へ誤解が生じるパンフレットは今後やめていただきたいと申し伝えている。

【参加者】 側道が建築基準法の道路であれば道路斜線がかかり、実態上、斜線をオーバーした高架が建つ。JR 側によれば高架は建物ではないということであるが、それに対する説明と補償について伺いたい。

【北区】 立体交差の事業主体が東京都、側道整備の事業主体が北区ですので、今の段階で東京都の代わりに東京都事業について説明することは避けたいと思います。段階的に事業説明会が行われる予定ですので、時期に則したご質問をしていただければと思います。

道路斜線ですが、建築基準法はあくまでも建築物にかかる最低限の基準を作っている法律ですので、ご指摘の通り、高架部分には適用されないということでご理解いただくしかないと考えています。

【参加者】 前回、駅東口の震災時の消防活動困難区域について、十条駅の西側からやれば充分消防活動ができるのではないかと、という私の質問に対しての回答が議事録に書いてありますが、鉄道立体化に伴い、会議の後に JR に「震災時に JR はここを消防活動として使ってはいけないのか」と聞きました。JR としては、「全面的に協力します」ということだった。従って充分に消防活動困難区域はクリアできるだろうと思っている。区は JR に対して担保取るような取り組みをしたのか。

【北区】 防災の観点ということでは、東京消防庁が行っている防災の直面した対策と、私ども十条まちづくり担当課で行っているような防災上のまちづくりと、それぞれ大きく役割が違うと思います。ご指摘のように、すぐ起こるであろう災害に備える対策という意味では、担保の取り組みの協力をしているのかという話になると思います。私どもは、まちづくりとして道路がここにあれば消防車が入れる、または救援活動の車も入っていける、というまちづくりの観点で消防活動困難区域の範囲を一つの目安としています。防災上のまちづくりのために道路がここに必要だという視点で、計画をしているところです。今ご指摘いただいたような点、JR 十条駅に消防車が入ってホースが届くかどうかという指摘について

は、消防庁の方で対応していただく内容かと思えます。

【参加者】側道整備により線路の東側は、仮に高架になったとしても、日照・日影とか騒音とか緩和されるが、線路の西側には側道はできないので、ただ高い高架ができて当然日陰も遮られて、踏んだり蹴ったりと思うが、どうお考えか。

【北区】西側については、十条駅西地区を木密地域不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特区に位置づけ、先行して進んでいました。一方東側は、住宅市街地総合整備事業（木密事業）をすでに導入していたわけですが、より駅側の改善ということでは、道路計画がやや不十分なところがありましたので、その防災性向上を図らなければならないという念頭ではあったわけです。そこに併せて立体交差化が具体化するということがあり、駅周辺西側は再開発で整備しますが、東側についても同様に、少なくとも寄りつける広場や道路が必要ということで、今回の側道の位置付けをしています。西側についても、当然同じような連続立体交差化の環境の部分での効果ということで、できれば日影や騒音振動の部分で空間があった方が有効ではあるかと思えます。しかしまちづくり上は、すぐ近くに補助 73 号線ができるため、両側に側道が必要かという点については、駅西側には考えておりません。都市計画上の話になりますが、駅西口の再開発エリアについては平成 24 年に都市計画を決定しています。東京都の説明では、この都市計画決定が重要視されているという意見をいただいています。

【参加者】環境影響評価に関して、3 月 11 日締切り意見募集が求められている。2 月 20 日付の北区ニュースに受付期間は 2/20 から 3/11 と掲示されていたが、期間が短すぎる。環境評価や騒音評価というのは非常に難しい数値があるので、理解できるのに時間がかかる。少なくとも簡単な説明やこのように比較するというのをやっていただいてもよいのではないか。

【北区】環境影響評価案の縦覧の期間が 10 日間、意見書の提出は 20 日間それぞれ期間を設けています。東京都においては 2 月 4 日にプレスがあり、北区は 2 月 20 日に縦覧期間の前に北区ニュースでお知らせしています。板橋区にもかかる案件ですので、北区より先にお知らせしたと話は聞いています。期間については、東京都の条例に基づいて期間が定められているので、期間内に閲覧や貸し出しをされて内容を見てその間の期間で意見を出していただくということで、条例に定められています。

【参加者】補助 73 号線が 2 月 24 日に事業認可受けたということで、第六建設事務所に、「測量拒否や境界立会いや署名など、どの程度の件数か」と尋ねたところ、「ありません」という回答だった。北区では把握しているか。

【北区】 73号線については、東京都の事業ですので、北区で反対数等について調査及び把握は行っていません。

【参加者】 今回の事業の内容が上十条二丁目から十条仲原二丁目ということだが、家政大の前が73号線の事業用地になっているが、そこは今民間が分譲されている。たった10m位の区間をどうして東京都は73号線事業に入れなかったのか。

【北区】 区間については当初より北区から説明させていただいています。元々、東京都の「防災都市づくり推進計画」の整備地域として、木造住宅の改善を優先する区域に定められています。さらに東日本大震災を受けて、より加速する必要があるということで、木密地域不燃化10年プロジェクトの取組みの中で、この十条駅西地区を不燃化特区のエリアに指定しています。その区域の中を優先的にやろうということで、補助73号線、具体的には家政大の手前までの区域になります。再開発の区域については再開発の中で事業化をするということで、73号線は二区間に分かれた事業認可で不燃化10年プロジェクトの特定整備路線として整備します。残りの区間については、現在、東京都が第四次都市計画道路の見直しを進めているところです。来年度都民の皆さま方にパブリックコメントを行うと、所管の都市計画課から聞いています。その中で、皆さま方からご意見を聞いて、優先順位なども決めていくことになると思います。十条でいえば、環状七号線の北側、家政大の前などの扱いが今後決まってくるということになります。

【参加者】 73号線の認可で、第一が交通の円滑ということが目的、その後は防災。交通の円滑ということであれば、当然今分譲している家政大ところは該当させなくてはいけないと思う。このようなチグハグな計画はやめた方がよいと思う。また、先ほどから防災のための道路という話があるが、駅東側に道路ができた場合、駅西側における埼京線沿道に記載された日常時の消防活動困難区域は解消できるかどうかをお答えください。

【北区】 西側については、地区幹線道路や主要生活道路を整備して、消防活動困難区域を解消していくということで、西側についての道路確保を行っていきます。東側は今回の側道という形で整備をして解消していきます。東側の道路をもって西側の解消というのは、役割が違うので、それぞれの区域で道路を広げていくということです。東側の鉄道沿いに広がっている部分については、消防活動困難区域は大きく解消されることとなります。

-----ブロック部会の今後の進め方-----

事務局の北区より、以下を説明いたしました。

十条まちづくり全体協議会またブロック部会をどのような協議会かということが分かりにくく

なっているというご指摘と運営のあり方についてのご指摘を受けているので、改めて事務局として十条まちづくり全体協議会の会則の「目的」というところを確認させていただきます。

会則（十条まちづくり協議会の目的）

- ・十条地区に存在する、地元町会・自治会、商店街会、PTA 等を中心に、十条地区のまちづくりの方向性を協議することにより、相互に理解を深め、十条地区のまちづくりの円滑な推進に資することを目的とする。

会則（ブロック部会）

- ・地元町会・自治会、商店街会、PTA 等の管轄エリア等を考慮した 5 つのブロック部会の構成とし、それぞれのブロックの区域内に居住する住民並びに関係者をもって構成する。

以上に基づくブロック部会等の運営について、北区は事務局とさせていただいています。なお、この協議会そのものが決定して事を運んでいるわけではありません。協議会には「結果の尊重」という条項があり、「目的の達成のため、地元及び区は十条地区のまちづくりの早期実現に努力し、協議結果については相互に尊重する」とあります。この中でまちづくりの協議会は、さまざまな結果について尊重しながら進めていくものなので、各代表の方が決議をとって賛成・反対で何かを決めるものではないということを理解いただきたいです。協議をする場でもあるので、一方的に北区の報告ばかりがやや多いというご指摘もありました。昨年度末からご指摘いただき、改善できないまま 26 年度を迎えているので、改めて 27 年度に向けては、協議会のあり方についても、まずは 5 つのブロックの合議体である協議会の中の幹事会にて、大きな課題ということで提案させていただき、なるべく意見交換や協議する場も検討したいと思っています。結果については、27 年度にご報告させていただきます。

----- 駅西ブロック部会長閉会挨拶 -----

今後も多くの方に協議に参加していただくとともに、協議会の活動についてご協力お願いします

以上