

第26回幹事会 議事要旨	
開催日時	令和4年7月26日（火）午後6時～午後7時
開催場所	上十条ふれあい館 第1ホール
出席者	<p>○<u>十条地区まちづくり全体協議会幹事</u></p> <p>十条地区まちづくり全体協議会会長・十条西ブロック部会長 栗橋 弘明</p> <p>十条地区まちづくり全体協議会副会長・駅東ブロック部会長 沖田 光泰</p> <p>83号線ブロック部会長 喜多村 禎雄</p> <p>83号線ブロック副部会長 直井 義治</p> <p>駅西ブロック部会長 阿部 勇</p> <p>駅西ブロック副部会長 遠山 茂</p> <p>十条西ブロック副部会長 竹内 忠雄</p> <p>十条北ブロック部会長 小菅 和子</p> <p>十条北ブロック副部会長 田村 信一</p> <p>○<u>オブザーバー</u></p> <p>北区議会議員 大畑 修</p> <p>○<u>十条駅西口地区市街地再開発組合</u></p> <p>副理事長 鹿野 善雄</p> <p>事務局職員 菊池 学</p> <p>○<u>北区役所</u></p> <p>まちづくり部長 藤野</p> <p>まちづくり推進課 坂本、猪越、田中、黒子</p> <p>土木政策課 杉戸、山本</p> <p>事業用地担当課 外山、横田、萩原</p> <p>○<u>事務局</u></p> <p>防災まちづくり担当課 安間、長久保、末永、丸山、塚原</p>

<p>議事次第</p>	<p>1 開会          ○十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶          ○区議会議員挨拶          ○まちづくり部長挨拶</p> <p>2 報告事項          ○十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の取組状況          ○十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等</p> <p>3 閉会          ○十条地区まちづくり全体協議会副会長挨拶</p>
<p>議事要旨</p>	<p>1 開会</p> <p><b>十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶</b></p> <p>【会長】</p> <p>こんばんは。現在、どんどん駅前のまちづくりが進んできており、どうなっているかわからないといった事ではまずいので、幹事会を開催させていただきました。今日は区のまちづくり担当職員も来ていて、この後細かい説明があるかと思いますが、これまで無事故できていると聞いていますので、それは何よりだと思います。いち早く十条のまちづくりを完成させて、にぎわいのある十条、そのようなまちづくりに向けて、皆様のご協力をいただければと思います。</p> <p><b>区議会議員挨拶</b></p> <p>【大畑議員】</p> <p>区議会の大畑でございます。区議会にも十条まちづくり特別委員会というものがありまして、委員長が私、副委員長が小田切区議ということで、十条地区まちづくり全体協議会の皆様と力を合わせて、十条のまちづくりを議会側としてもバックアップできるように努力していきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。</p> <p><b>まちづくり部長挨拶</b></p> <p>【まちづくり部長】</p> <p>皆さんこんばんは、北区まちづくり部長の藤野でございます。</p> <p>今年度より十条のまちづくりにおきましては、区役所の組織改正のため、まちづくり部で所管させていただくことになりましたので、よろしくお願い</p>

します。十条地区まちづくり全体協議会、第26回幹事会の開会にあたりまして、ご挨拶申し上げます。

栗橋会長はじめ、幹事会役員の皆様におかれましては、北区のまちづくりに、ご理解・ご協力をいただき誠に有難うございます。本日お集まりの皆様方には、とりわけ十条地区のまちづくり、ならびに本協議会の活動に平素より多大なご尽力を賜り、重ねて御礼申し上げます。

ご案内のとおり、十条地区のまちづくりは「にぎわいとやすらぎを奏でるまち、十条」の実現を目指し、「十条地区まちづくり基本構想」を策定していますけれども、今般この構想を改定いたしまして、新たな構想を策定したところです。本日は皆様のお手元にも「十条地区まちづくり基本構想」をお配りしましたので、後ほどご高覧いただければと思います。

なお、冒頭でも触れさせていただきましたが、区では組織改正を行いまして、より効果的、効率的に事業を進めていく為、「地区ごと」ではなく「事業ごと」を単位とする組織に再編いたしました。本日は、関係部署から担当者来ておりますので、のちほど紹介させていただきます。

また、本日はこの後の報告事項におきまして、十条駅西口再開発事業と十条駅付近連続立体交差化事業の進捗状況をご説明させていただきます。特に再開発事業につきましては、再開発ビルの建設工事も本格化しており、併せて補助85号線から駅前ロータリーへの進入路となる補助73号線の仮供用開始も直近に控えているところでございます。

今後も本協議会を中心に、地域の皆様のご意見・ご要望を伺いながら、次世代に繋がる、安全で安心して暮らせる十条のまちづくりを、北区としても着実に進めてまいりたいと考えております。

本日ご参加の皆様方には、十条地区の発展のため、今後ともご支援・ご協力をお願いしまして、私からの挨拶とさせていただきます。

## 2 報告事項

### 十条駅西口地区第一種市街地再開発事業の取組状況

#### 【再開発組合】

現在、補助73号線を仮開通し、交差点に新たな横断歩道や信号灯を設置する準備をしています。それに伴い、現状のいちょう通りから十条銀座前までつながれている区道部分については閉鎖させていただいて、新しく補助73号線を経由する動線となります。なお、この工事の影響で、若干駅までの道が遠回りになりますが、歩車道の分離により、安全は確保しております。

また現在、岸病院の前にある横断歩道ですが、今回新たに設置する横断歩道と距離が近く、交通上危険な為、本年10月頃を目途に廃止することとなっています。

再開発ビルは令和6年11月完成を予定していますが、それまでの2年半、このような形で進めていきたいと考えており、本年の年度末には4階部分まで出来てくる見込みです。

駅前広場については、以前の倍くらいの広さになり、再開発ビルの39階高層棟については、あまり圧迫感を与えないような、淡い色を使いながら市松模様に見えるようなデザインとし、低層棟については、上の階に緑を配置し、うるおいのある空間を形成していきたいと考えています。

【会長】

駅前広場が広くなり、町会連合会の祭礼等でも使用を予定していますが、その事は組合も把握していますか。

【再開発組合】

それについては北区ともすり合わせをして、調整していきます。

【会長】

これだけ大きい建物なのでいろいろ店舗も入ると思いますが、どのようなお店が入る予定ですか。

【再開発組合】

お店については、まだお決めになっていない方が大部分となっています。

【会長】

これが進んできたら、十条は見違えますね。

【幹事】

完成は令和6年ですか。

【再開発組合】

令和6年11月です。

【幹事】

お祭りを開催できるのは、令和7年からという事ですか。

【再開発組合】

そうです。

【会長】

また、我々が使う再開発ビル公益施設の使用方法等を決めるのは区の仕事かもしれませんが、設備等についてもこれから検討してかなければなりません。

ん。忘れましてといった事がないようにしましょう。

**十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等**

**【事務局】**

連立事業につきましては、本年3月に東京都と締結した協定に基づき、都からの委託を受けて検討していくものとなっています。まず、鉄道の高架化にあたっては、現在の線路に沿った鉄道付属街路や十条富士見中学校の敷地の一部を活用して、仮の線路を設置して鉄道を迂回させて高架化の工事を進めてまいります。

また、仮線用地を確保する為、十条富士見中学校の工作物、テニスコート、駐車場、赤レンガ塀の移転検討や、沿道の一部の区間において、ご自宅から道路へのアクセスを確保する為、鉄道付属街路の計画線の内外で仮の付替道路の検討を進めます。

続いて、鉄道付属街路の進捗については、現状、進捗率5%となっており、引き続き事業の推進を図る為、代替地の確保を進めていきたいと考えております。

なお、現時点で代替地としての対象地は2か所です。対象地1といたしまして、都営上十条アパートの跡地部分、対象地2といたしまして、鉄道付属街路の沿道で路線のほぼ中央に位置している部分です。代替地の概要についてですが、対象地1については、国有地を取得し、その一部を代替地として活用していきたいと考えています。

取得にあたっては、令和6年度までに区が区域内の土地所有者の方に売払うことが要件となっています。また、土地の利用計画としては、鉄道付属街路用地、幹線区道拡幅用地、代替地、広場用地として、それぞれの施設が利用しやすいよう、配置しております。代替地につきましては、今後鉄道付属街路の土地所有者の皆様にご意向確認を行い、今年の10月を目途に画地数、面積を確定していきたいと考えています。残った広場については、密集事業の広場として暫定整備を行い開放し、その後、連立事業の施行ヤードとしての活用も検討しています。なお、連立事業の完了後は公園として整備していきたいと考えています。

今後についてですが、対象地1については来年度国から土地を取得し、道路、広場の暫定整備を進め、対象地1・2とも売払いを予定しています。

**【会長】**

区は責任をもって早く進めないといけませんね。

【事務局】

なお、十条富士見中学校の仮線用地として使用する部分については、学校とも調整して、機能を確保していきたいと考えています。また赤レンガ塀については、同じように復旧するのはなかなか難しいですが、再利用等、違う形で何とか残せるよう検討していきたいと考えています。

【会長】

それだけでも大変だと思いますが、鉄道附属街路 1～6号線の進捗状況はどうですか。

【事務局】

全体で約150画地あり、多くの方の協力を得ないと成り立たない事業ですが、コロナ禍で各ご家庭のご事情も異なりますので、一件ずつお話を伺っています。

【会長】

もう交渉は始めているのですか。

【事務局】

昨年度から本格的な用地交渉に入っていて、現在6件契約をいただいているところです。また、補償金の算定には物件調査が必要ですが、個別の用地交渉については、約7割の方にご協力いただいております、物件調査についても約4割の方にご協力いただいている状況となっています。その中で代替地のご要望もありましたので、今後意向確認を行い、10月頃までに国有地の画地数を決めていきたいと考えています。

【会長】

国有地は調整がつけば、すぐ工事に入れるのですか。

【事務局】

来年度土地を取得したのち、広場用地については原っぱのような形に整備していきたいと考えています。また、防災性確保といった観点から貯水槽の設置や、ベンチ、夜間照明も設置したいと考えています。さらに、連立事業の進捗によっては作業ヤードとしての活用も検討していきたいと思えます。

【会長】

相当時間がかかる事業ですね。

【事務局】

生活再建の選択肢の一つとして代替地がありますが、他に移転される方もいれば借地を検討される方もいます。原則は金銭補償となりますので、ご自

身で代替地を探して移転していただくのが基本ですが、代替地がないと移転できないといった声もありますので、代替地の確保に努めています。また、不動産情報の提供等も行っています。

【幹事】

十条富士見中学校のテニスコートが移転するかと思いますが、完成後は元に戻すのですか？

【事務局】

あくまで仮線用地なので、工事が終わったら学校の敷地となります。使い道については、学校と協議していきたいと思います。

【幹事】

テニスコートは広くて、使い勝手がいいのですよね。

【会長】

基本的には戻すのですよね。

【事務局】

それを前提に進めていきたいと考えています。なお赤レンガについては、そのまま元に戻すのは難しいので、違う用途も検討していますが、塀はしっかり設置していきます。

【会長】

まだまだ先の事ですが、本日は経過報告をしていただきました。もう決まった事であり、やらなければいけないので、頑張って進めてください。

【事務局】

引き続き、しっかり取り組んでいきますのでよろしくお願いします。

【会長】

十条駅前の踏切や横断歩道で、みんな止まってしまうのですよね。

【事務局】

今回実施する連立事業では踏切も解消されるので、地域の交通安全にも資すると考えています。今後も、JRや東京都とも連携を図り進めていきたいと思います。

【幹事】

先の長い事業かと思いますが。連立事業とは別ですが、都道の補助73号線事業においては代替地がなく、自分で探さなければならないです。ですので、鉄道付属街路のように代替地があるのであれば、少しは事業が早く進むのではないかと思います。

【事務局】

生活再建を検討するうえで、移転先候補があるかないかによって考え方も変わってくるかと思えます。今回2か所の代替地を確保するので、引き続き意向確認を行っていきたいと考えています。

【会長】

代替地は戸建てだけでなく、アパートでもいいのですか。

【事務局】

どちらでも問題ないです。ただ、国有地に関しては土地所有者のみしか購入できず、借地権者は購入できないルールとなっています。なお、土地所有者が購入後、借地することは自由です。

【会長】

件数が多いので、代替地を見つけるのは大変ですね。

【事務局】

そうですね。国有地に関しては土地所有者への売払いという要件があるので、これから意向確認を進めていきます。

【会長】

補助73号線については、皆さん状況は何か聞いていますか。

【幹事】

代替地が見つからないから動けない方もいるようです。

【会長】

皆さんは代替地を望んでいるのですか。

【幹事】

皆さん、今後の生活設計をどうするか検討しているのだと思います。

【会長】

皆さんは区に相談しているわけではなく、ご自身で検討されているのでしょうか。

【事務局】

区でも補助87号線や赤羽の弁天通り等を所管していますが、代替地の確保等に行っていない状況であり、不動産情報等を提供し、ご自身で検討していただくケースが多いです。

【会長】

不動産業者との連絡は取っているのですか。

【事務局】



はい。不動産情報の提供のため、連絡を取っています。

【会長】

皆さん、いろいろ状況はあるかと思いますが、不動産情報の提供を行うのも大事なことだと思います。

【事務局】

また、具体的な補償内容が解らないと生活再建の検討も難しいかと思うので、それに必要な物件調査をお願いしているところです。

【会長】

区がしっかりやらないといけませんね。

【幹事】

現在対象者はどのくらいいるのですか。

【事務局】

鉄道付属街路の対象者ですが、権利者が概ね180名、そのうち土地所有者が130名、50名が借地人の方といったところです。

【会長】

実際の進捗状況はいかがですか。

【事務局】

昨年度から本格的に用地交渉させていただいて、契約合意いただいた方が6件、そのうち更地になっているのが2か所となっています。

【幹事】

代替地について、対象地1に家を建てるとなると10件くらい、対象地2は3件くらいかと思いますが、これは今後増やせないのですか？

【事務局】

国有地については、国との契約前に画地数と面積を決めなければいけない事となっていて、そのための意向確認を今後行っていきます。これまでのアンケート調査や個別相談において、当初は20件程度必要との想定もしていたのですが、昨年度ヒアリングを実施したところ、購入可能性の高い方は数名程度と把握しています。そこを確定するため、再度意向調査を行いたいと考えています。

【幹事】

再開発で代替地があるケースはあまり聞いたことがなく、これだけの代替地が近くに用意されているのは、珍しいと思います。

【会長】

代替地はサービスなんですよ。従来は、金銭補償するので移転してくださいで終わりだったのが、丁寧に仕事をする為、行政のサービスで行い始めた。ただ、そうすると斡旋が少ないといった課題が出てくる。いろいろな課題がありますが、どうやったらうまくいくか皆さんで考えていく必要がありますね。

【事務局】

国有地については、売払いの期限が決まっています、多く確保しておいたとしても、現状、令和6年までに売払わないと区が違約金を払わなければならなくなってしまいます。その為、今後、意向調査を実施して画地数と面積を決めていきたいと考えています。

【幹事】

残地が残るケースは、残地部分の土地も全部買ってあげればうまくいくのではないのでしょうか。

【事務局】

残地については、残地の価格の低下もしくは利用価値の減少等の損失が生じる場合は、金銭で補償させていただくことが原則になりますが、一定要件を満たす場合は道路区域に入れて残地部分を取得することができます。

【会長】

東京都は事業に関係するのですか。

【事務局】

鉄道付属街路事業に関しては、区が事業主体となり、連立事業については、東京都が事業主体として実施しています。

【事務局】

東京都との関係だと、連立事業にかかる仮線用地の借地に関する交渉等について連携を図っています。なお、借地については、ご了解をいただいている方もいると伺っています。

【会長】

我々住民にとっては、踏切廃止が悲願でした。署名活動も行ったので、早くできたらありがたいです。

【事務局】

皆様のご協力を得ながら、用地交渉を進めつつ、工事の検討も並行して進めたいと思いますので、よろしくお願ひします。

4. 閉会挨拶

十条地区まちづくり全体協議会副会長挨拶

【副会長】

ただいまを持ちまして、今日の会は閉会となります。皆さん、お忙しいなかご苦労さまでした。引き続き、ご協力をお願いいたします。

以上