

<p>駅西ブロック 第32回ブロック部会 議事要旨</p>	
開催日時	平成28年3月2日（水）午後8時～10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	<p>【部会役員】 阿部部会長（十条仲原一丁目町会長）、飯田副部会長（十条銀座商店街振興組合理事）、望月役員（上十条二丁目町会長）、山崎役員（十条仲原2・4丁目町会長）、山本役員（いちよう通り十条駅西口商店会長）、石原役員（十条富士見銀座商店街振興組合理事長）、保坂役員（東京家政大学総務部長）</p> <p>【事務局】 十条まちづくり担当課：岩本課長、徳田主査、荻野主任、根本主事 十条駅西口再開発相談事務所：内田所長、木下主査</p> <p>【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） 牧野（LAU公共施設研究所：地区計画担当）</p>
参加者	31名（部会役員を除く）
議題等	<p>議題</p> <p>駅西地区の地区計画及び関連する都市計画変更素案について</p> <p>報告事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 前回のまち歩きによる現地調査の結果について 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 3. 十条地区まちづくり基本構想の修正について 4. 十条駅西口再開発事業の状況について  <p>【第32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あいさつ -----

前回の部会では、まちづくり用地の代替地確保に向けた空家調査を行いました。その後、現状と課題を共有するために意見交換を行いました。本日は、駅西地区の地区計画及び関連する都市計画変更素案について説明があります。昨年度は、地区計画で定める予定の制限項目や地区区分に話がありました。今回は、一步踏み込んで地区計画に併せて変更が考えられる都市計画変更素案についての説明が中心となります。報告事項として、当地区に関連するまちづくりの取組みについて情報提供があります。盛りだくさんの内容で説明が多く恐縮ですが、まちの中には賛成反対を含めて色々なご意見があることをご理解いただき、スムーズな進行にご協力を宜しく申し上げます。

○ 議 題

----- 駅西地区の地区計画及び関連する都市計画変更素案について -----

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、以下の項目に沿って地区計画素案及び関連する都市計画素案について説明いたしました。

- ・地区計画とは：まちの将来像を実現する地区計画
 - ・地区計画の区域：上十条2丁目、十条仲原1・2丁目の十条駅西口地区地区計画を除いた区域
 - ・名称：(仮称) 十条駅周辺西地区地区計画
 - ・面積：約24.5ha
 - ・地区計画の目標：①にぎわいの拠点としての地域のにぎわい活力の維持向上、②補助73号線の整備に併せた延焼遮断機能の確保、③木密市街地の改善による良好な住環境の形成
 - ・土地利用の方針：地区の区分（十条銀座周辺地区、85号線沿道地区、住商共存地区、73号線沿道住居地区、住居地区、環7沿道地区）
 - ・地区施設（地区の整備に必要な身近な道路、公園、広場など）の整備の方針
 - ・地区整備計画：建築物等に関する事項「建築物等の用途の制限」「敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限について」「形態又は色彩その他の意匠の制限について」「垣又はさくの構造の制限について」／土地の利用に関する事項「緑の保全と緑化推進」
 - ・地区計画を実現するしくみ
 - ・地区計画の策定にあわせて変更する都市計画等の素案
- ①建築物の構造の制限の見直し→防火地域 ②建築物の高さの最低限度等の見直し→高度地区、用途地域・容積率等の見直し、日影規制の見直し
- ・今後の予定：原案の公告・縦覧→案の公告・縦覧→都市計画審議会（都・区）→決定・告示

補足説明として、区より以下の説明をいたしました。

- ・地域の大きな課題として、補助73号線にかかる方の代替地がないということに関しては、地区計画では対応できないが、地区内に住居や店舗を確保すべく誘導するという部分について、都市

計画の変更や地区計画の策定により、可能な限りの対応をすべく、昨年半年以上をかけて東京都と調整しながら素案としてまとめ、本日お示しできる状況となりました。

-----質疑応答-----

【参加者】 住民の声として、都市計画の変更をお願いしたい。補助73号線が必要ならば地下化にして、同時に埼京線も地下化にして、地上に73号線や延焼遮断機能、防災用の緊急車両の通行を兼ねる道路を通す。同時に耐震化・不燃化を計画の中に入れる。確実に30年以内に首都直下型地震がくる確率が70%あると言われているので、いつできるか分からない計画では困る。地区計画の内容として、建物の高さとか色とか限られているのかもしれないが、耐震化・不燃化を制限項目に盛り込んでほしい。また、賑やかさを醸し出すため、今以上に十条駅に車を入れない、バス通りにも入れないようにしてほしい。町田市では歩行者天国を兼ねているそうだ。

【北区】 ①補助73号線の都市計画と昨年2月に決定したJR埼京線の立体交差化については、区では回答しかねる内容なので、東京都の担当部署へ伝えていきます。②地区内建築物の耐震化・不燃化は、確かに重要なまちづくりのテーマです。ただ地区計画は、未来恒久的にゆっくりとしたまちづくりで改修していくものです。早急にという意味では、東京都とともに取組んでいる不燃化10年プロジェクトの不燃化特区において、既に導入している戸建建替促進事業や、73号線沿道において今後予定している都市防災不燃化促進事業といった、沿道の建替えが促進するような助成制度を入れながら地区の耐火建築物を増やしていく取組みをしていきます。③賑わいのために車両を入れてほしくないというご意見については、木密地域解消のために必要な程度 of 生活道路を整備していきます。そして、車両の通行については、実際の道路整備に伴い、地域の方々の意見を踏まえて、実際の速度制限を設ける等、場合によっては道路構造や交通標識を設置するなどの対応を進めていきたいと考えています。

【参加者】 85号線は、すでにJRが高架になるということで、拡張工事は必要ないと思う。どうしても必要なら理由を説明していただきたい。跨線橋を作るということでその測道として整備が必要だという説明を受けているが、JRが高架になるなら必要ないだろう。地区住民は生活再建ができないと言っている。第五小学校の説明会では、85号線が渋滞しているという話だったが、それは、踏切が原因であり、踏切がなければ渋滞しない。また、73号線が家政大学の手前で終わっているが、環七から入ってきた車が余計に混雑するので、早くに中山道17号線までつなげていただかないと抜け道がなくなる。85号線の費用をそちらの整備の費用に回してほしい。補助73号線ができれば、85号線はあまり利用されなくなると思う。北区の中央公園の南側に広い道路があるが、交通量が少ないので、そこにつなげるように整備しないと73号線を作ったら渋滞するだろう。85号線の対象は上十条一から上十条三丁目のみなので、不要であるならば、町会皆で反対をする。

【北区】 85号線については後の報告事項で触れていきますので、今は地区計画及び都市計画の変更についての質問をお願いします。

【参加者】 資料4頁目の地区計画の目標のところ、「賑わい活力の維持向上」だが、賑わい活力と

は何か。

【北区】 活力という漠然としているが、この地域の持っている商店やそこに集う人々などをイメージしています。ただここではまだ案としても固まっておらず漠然としていたので、商業だけを示すことができなかつたので、活力という言葉で示させていただきました。

【参加者】 十条銀座商店街を中心とした商業的な活力・地域経済を維持向上するために色々な事業をやって地区を高めていこうということだと思う。商売をやっている立場からすると、賑わいの活力というのは、お店の場所や営業を続けることだけではなくて、一番大事なのはお客さんである。お客さんというのは、今ここにいる方々がお客さんであって、例えば、今住んでいる方々100人が引越ししても、これから新しく200人が来るから良いだろう、というのではお客さんにはならない。長年培ってきた人間関係であったり商売上の努力であったりから、個人商店というのは活力を得ている。小さい商売だと、5人～10人のお得意さんがいなくなるだけで死活問題となる。今回事業を進めるにあたって、ある時期2、3年の間にこれだけ大きな事業が一度に起きて、500人、1,000人とお客さんがいなくなるとして、3年間耐えて新しいお客を待ってくれと言われても、3から5年耐えるだけの体力はない。こうした事業をどうコントロールしていくのが、非常に大きな問題である。それぞれの事業主体が異なるが、それぞれが好き勝手なスケジュールで退去せよと言われて、危険な事故も起きる可能性もある。各々の計画が勝手に一人歩きして、人が退去し、代替地もなく、回りは工事現場だらけで景観もみともなくなる。それで3から5年耐えろと言われても、閉店する店舗が増え活力は失われたままとなる。それは活力を維持向上する足かせにもなり、地域活性化のために、色々なことをしなければならず資金をつぎ込むことになる。地域の賑わい活力を維持し、色々な事業をコントロールするのは、北区だと思う。新しい考え方をもって取組まなければ、この地域の活力を維持することも向上させることもできなくなるだろう。

【北区】 連続立体交差化が計画されると、東京都・JR・北区の三者が一体となる事業になります。ただ事業主体は東京都であるし、再開発事業は民間となります。すでに事業決定（補助73号線）している主体も東京都になります。一体的というところでは北区がコーディネートし、まちづくりを俯瞰して皆さんと話し合いながら進めていきます。ただ、どうしても事業がそれぞれ国や東京都、区の予算を講じる中で、各事業主体が早期にしなければならぬこともあります。どこまでできるか分からないが、協議会の活動とともに北区が主体となってやらなければならないと思っています。この後報告します、「十条まちづくりの基本構想」をベースに、各事業主体と区がコーディネートして、「賑わいとやすらぎをかなでるまち十条」を将来像として実現に向けて取組みたいと考えています。

【参加者】 例えば、人口の問題として、この商圈エリアでどれだけ人口が減り経済的インパクトがどれだけあるか、試算した上でそれぞれの事業を考えているのか。環境アセスメントもあるが、そういうことも事業の影響評価の1つなので、現状とその過程におけるインパクトを考えて、それをやる覚悟が北区にあるのかをお聞きしたい。

【北区】 国の事業として社会資本整備総合交付金というものがあり、交付金とはパッケージとな

るもので全体的な計画として、密集事業や再開発事業などまとめて国から補助金の交付を頂いています。正直なところ、計画は机上論的な部分もあります。まちづくりのハード部分ではなく、具体的な商圈含めた内容は不十分な点多々あり、道路事業においても多くのご指摘を頂いているので、地区計画の中でも特に地域密着型の商業を意識して、力を入れて表現し、「にぎわい活力」という言葉を考えさせていただきました。今後、北区としてどれだけできるか分からないが、商業を含めて生活をないがしろにして事業を進めていくわけではないので、今後の宿題とさせていただきます。再開発事業につきましては、再開発組合の方で商業施設を含めて考えていくこととなります。連立については、高架化の都市計画素案があるので、今後JRも商業展開は考えていると思うので、その段階での計画が出されてくるだろうと思います。パッケージ、全体というのは難しいが、事業ごとに商業含めた考え方は区でも聞き取りして、将来の商業というものをなるべくソフトランディングするように計画を作っていきたいと思っています。

【参加者】活力というのは、店舗でもなければエリアでもなくて、お客さんだということだけは理解してください。

【参加者】十条銀座のお客さんに聞いたが、10人の内9人が駅前に再開発ビルは要らないと要っている。これだけのものを作るのにいったい幾らかかるのか、いくらの税金を使うのか。十条を壊さないでほしい。雀の涙をもらって立ち退きされる人の気持ちを考えてほしい、自分ならできるのか考えてほしい。そもそも代替地などないのに、空家対策など意味がない。北区長を一度呼んでほしい。「高齢者が住むなら十条が一番」と言ってほしくない。現実には高齢者を追い出しているのではないか。莫大な血税を使ってだれもこんなものを作ってほしくない。

○ 報告事項

以下の項目について、区より各々概要を報告しました。

----- 1. 前回のまち歩きによる現地調査の結果について -----

前回までのブロック部会で空家問題を扱ったが、その背景は、こうした道路事業や代替地確保の1つとして取組みました。北区でも全庁的取組みとして、既存の事業を使いながら、「空家対策の推進」ということで、平成28年度予算のプレス発表した内容を説明しました。

- ・適正管理の利活用を建築行政・住宅行政で取り組みます。
- ・老朽空き家除却支援まちづくり推進事業を、まちづくり担当で進めていきます。
- ・密集事業地区かつ不燃化特区内では、代替地や広場用地としての跡地利用ができるなど一定の要件を満たす場合は、現在の限度額が160万のところを500万円まで助成限度額を拡大します。

----- 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 -----

1月29日・30日に王子第五小学校で行われた東京都の説明会の概要について、東京都作成のパンフレットに従い、説明しました。変更内容は大きく2点あり、①構造の変更（JR埼京線及び補助73号線との交差部において、高架構造を平面構造にする）、②区域の変更となります。

整備効果としては、地域の防災性の向上、快適な歩道空間と自転車走行空間の創出、まちづくり

を掲げています。

----- 3. 十条地区まちづくり基本構想の修正について -----

来年度修正行う十条地区まちづくり基本構想の修正ポイントについて説明しました。不燃化10年プロジェクトやJR埼京線の十条駅付近連続立体交差化計画等を反映し、時点修正を行いながら、来年度末までに修正版の発行を予定しています。

----- 4. 十条駅西口再開発事業の状況について -----

都市計画決定後施行予定者である再開発準備組合が、工事費の高騰などによる事業計画変更の見直しを行っていました。昨年6月に事業計画案等が取りまとめられました。準備組合では、事業計画認可と再開発組合設立に向けて地権者から合意書を取得する等の認可申請に必要な手続きを進めています。

再開発事業の概要（平成26年12月の報告から変わった点）について、施設計画が、地上37階地下3階が地上40階地下2階に変更となりました。建築基準法の改正や共有フロアの見直しがあり、延べ床面積も変更になりました。公共施設整備として地下自転車駐車場の機械方式をオートリターン方式に変更して面積が縮小されました。今後の予定については、前回報告と変更はありません。

----- 質疑応答 -----

【北区】 先ほどの質問で補助85号線に関する質問にお答えします。1点目の補助85号線の目的について、整備の効果の資料で説明しています。踏切が無くなれば渋滞が解消されるので、85号線の整備は必要ないというご指摘でした。整備効果の1番目として「地域の防災性の向上」では、道路を広幅員にすることで、建物の不燃化更新だけでなく、道路単独で早期に延焼遮断機能の確保ができることとなります。また、無電柱化により電柱倒壊の心配がなくなります。2番目として「歩車分離」として、自動車と自転車をそれぞれ分離し、教育施設や病院施設がある中で、ピーク時の利用者と通勤者の空間と安全が確保されます。最後の「まちづくり」では、東西方向の歩行者ネットワークの軸として、駅周辺の回遊性や交流機能の向上に役立つこととなります。

これは素案になるので、都市計画の手続きの中で意見書を出せるタイミングがあるので、意見を出していただくことができます。そうした生の声は、都市計画審議会にて伝わり、審議の材料となります。その内容が、最終的には事業を決定する者が決定告示をする、スケジュールとなります。

質問2点目の補助73号線が家政大学で終わっている現行案について、北区も東京都も道路ネットワークを考える上での必要性は認識しています。東京都は計画道路の整備する優先順位の見直しをしており、現在第四次優先整備路線を公表しパブリックコメントを集約しています。

補助73号線の特定整備路線は、家政大前から環七までは既に事業化されていますが、さらに南側の部分については、第四次優先整備路線の位置付けにはなっていません。従って、今のところは10年先の計画になります。更に南側の豊島区では、補助73号線が特定整備路線として優先的に進めています。間の区間については、補助87号線という道路が北区と板橋区にまたがる道路としてあり、

両区で鋭意整備を進めています。これらがそれぞれネットワークとしてつながってくると、73号線も重要な道路の位置づけになってくることとなります。

東京都では3つの道路の整備効果を視点を都市計画の素案として規定の幅員30mで示しています。今後の連続立体交差化計画と併せて都市計画案で一体的でまとめた形のパッケージとして説明させていただき、その後都市計画の法定手続きに入ることとなります。その中で皆さまのご意見をいただく機会を設けます。73号線につきましては、計画用地の中ではもう少し先の事業化となり、環七の北側についても第四次優先整備路線の候補に上がっていないので、現状としては現区間の特定整備路線の部分を集中的にやっていくこととなります。

【参加者】 今説明されているが、補助73号線があたかも決められているかのようだが、73号線の経緯として、昭和21年に戦災復興院が計画した道路であって、それを認めた当時の内閣総理大臣の当時の原図がなければならないが、どこにもない。それを東京都は整備しようとしている。73号線をベースにした都市開発をしているが、本当にこんなことがあってよいのでしょうか。法律にないものをやろうとしているのは、法律違反である。こういう計画をこういう道を作るべきなのかどうか、もう一度まちの皆さんと論議する必要があるのではないか。埼京線の高架の問題も西口再開発事業の問題もそうだと思う。西口再開発ビルは140mがいつの間にか147mとなっている。

【北区】 1点目の戦災復興院の話は、現在補助86号線が係争中ですが、戦災復興で計画されたものがほとんどです。東京都からは、計画決定時の関係図書が現在不存在と聞いています。ただ、都市計画決定された区域については、きちんと都市計画区域と重ね併せて図示した関係資料を十分に継承して行っていると聞いています。継承した上で事業化しています。従って、補助73号線に限らず都内至る所の道路事業を同じように継承して進めているということで認識しています。

【参加者】 日照権や騒音や風の問題など色々出てくると思う。そういうものを加味して検討していかないと、まちの開発でなくおかしなことになると思う。

【参加者】 この会の運営方法について前から質問しているが、住民の方たちがフリーに色々と疑問点等を話して、素人の我々に対して区の方々が説明しながら、十条のまちをどうするか深める必要があると思う。前回空家の調査があったが、その後に85号線の拡幅の話が出た。部会長に聞きたいことは、85号線のことを聞いていながら空家の話題をブロック部会でしたのか。

また、コンサルの方に聞きたいことは、1つの土俵を作ってそこで話をするのは一定の方向に決まってしまうので、フリーな形から柔軟で色々な意見を集約しながら方向を作るのが普通の形であると思う。部会で空家を取り上げたの時の意見交換でも1つの土俵を先に作ってそこから始めるという方法は、皆さんの経験からいって正しい方法なのか。

もう1点は、先ほど道路ネットワークの話が出たが、道路ネットワークの発想は東京都にもないはずである。73号線については安全ということが視点になっているはずである。道路ネットワークはどこから出てきたものなのか。

【北区】 基本的に道路は道路ネットワークなしに考えていることはありません。戦災復興院で昭和21年に大きな道路のネットワークの計画が立てられています。それを前提に、事業化するに当た

っての主旨としては、東日本大震災を契機とした新たな木密事業での対策として、道路整備を挙げたということではありますが、昭和21年からの道路の持つネットワークの機能は一貫して変わっていません。第四次の中での計画も道路ネットワークを念頭にしています。

【参加者】 そうであれば、昭和21年の道路ネットワークの計画図を見せてください。

【北区】 それについてはここでは割愛させていただきます。また、運営方法については、全体協議会では十条地区の防災まちづくりについて考えていくことが前提としてあります。ハード部分が出てくることが多いので、フリートキングではなかなか困難であるという認識の元で、部会長に相談しながら進めさせていただいています。今回のような説明会のスタイルがよろしくないというご指摘もありましたので、今年度は色々やらせていただきましたが、今回のような地区計画及び都市計画の変更というのは、区域全体の大きな話となるので説明会のような形式で進めさせていただきました。

【部会長】 こうした事業というのは町会がやるのではないので、皆さんが知らないということは私も知らないことなので、皆さんと一緒に聞いて、意見を言える場を設定することが私の役目と認識しています。都市計画変更の素案が説明できるならば、必要に応じてやっていただこうと考えています。町会長だから賛成・反対ではなく、都や区がやることを説明していただき、自由に意見が言える場を今後も随時作っていきたいと思います。ただ時間の制限もあり、なるべくまとまった質問なりをしていただけるとよろしいかと思えます。本日は説明が多かったため、自由討議の時間が少なかつたとは思っています。

85号線についての説明会開催については、空家の話題の前か後かはよく分かりませんが、空家については地区内にたくさんあり、壁が崩れそうな古いものもあつたり、なんとかしてほしいと言われてたりすることもあるので、防災・防犯上も空家のことを考えることは大事なことと思っています。道路の問題でも代替地として活用できる場所があれば良いと思うし、空家対策はやってほしいと思っていたので、まちを歩いて意見交換したのは良かったと思っています。

【参加者】 フリートキングの場をできるだけ作るという発想はないだろうか。必要な部分で説明は必要だが、こうして説明ばかりされる運営の方式は、住民の意見が反映されるのだろうか。

【部会長】 どうしても説明しなければならぬ部分があるので、説明は必要だと思います。例えば皆さんのご意見を言うだけが良いかどうかというのは、なんとも言えないが、変更があることについては、説明はしてもらわねばならないし、それを踏まえて質問や意見を出してもらうことは必要と思えます。皆さんのご意見が言える場をこれからも作っていきたいと思います。

【参加者】 以前区長のまちかどトークの中で、赤羽に道路ができたり、再開発がされたりして、その結果として周りも高い建物が増えてきたために日影になり、日影になったところの人がどんどんいなくなってしまった。引越しして知り合いがいなくなってしまったということだ。高さの上限を制限するようなものを作ってほしいと要望されていた。そういう赤羽の状況を知りながら、十条では何も手を打たないで、日影規制では緩和して逆の方向にしようとすることはやめていただきたい。

また、先ほど住民の意見書が反映されるというような話があったが、実際に住民の意見書が反映された例を教えてください。その場合、どれ位住民の反対意見があったのか教えてください。

【北区】 コンサルタントについては、区との委託契約の中で様々な行政関係のものや個人情報があります。この場で応える立場ではないのでご容赦いただきたい。区から部会長へ相談しながら、部会運営について進めています。その方針に基づいてコンサルタントには様々な資料作成をいただいています。

都市計画に関する住民意見の反映については、今回示した地区計画の素案については、これから都市計画案を出して意見を頂くことになります。先行して岩槻街道の補助83号線の北地区で、来週地区計画の告示を予定していますが、そのプロセスの中でも賛成意見・反対意見をいただき、都市計画審議会に諮って都市計画決定をします。都市計画審議会の中では、学識経験者や地域の代表の方、区議会議員、行政の代表の方など様々な方々で議論されて決定されていく状況です。

【北区】 日影規制緩和の点については、この地域の道路整備等色々なインフラの話が出てくる中で、道路整備の受け皿となる住居や店舗等の確保が必要になるという事柄に対して、都市計画の変更を通じて誘導することを目指しています。緩和については、当然法の中で定めている受忍限度というものがあるので、そこを超えるようなものではありません。個人個人で日照等に関する生活の受忍限度が異なることはありますが、法の中で最低限の基準は担保して、且つ紛争面については、都も区も10mを超える中高層建築物の場合の紛争については、所管の部署でしっかり対応して当事者の間に入ってやっていきます。

-----閉会：駅西ブロック部会長あいさつ-----

本日予定していた内容は全て終了しました。今年度最後の駅西ブロックについてはこれで終わります。来年度につきましても、運営方法については検討して随時開催していきたいと思えます。

本日はありがとうございました。

以上