

第24回 十条北ブロック部会 議事要旨

開催日時	令和3年8月27日（金）午後2時～3時30分
開催場所	上十条五丁目町会会館
出席者	<p>【部会役員】小菅副部長（上十条五丁目町会長） 小林役員（十条仲原二・四丁目町会長） 根津役員（十条仲原二・四丁目町会相談役）</p> <p>【事務局】十条まちづくり担当課長：石本 十条まちづくり担当課：山崎、長久保、高杉、黒子 十条駅西口再開発相談事務所：森田 パシフィックコンサルタンツ株式会社 株式会社総合環境計画</p>
参加者	8名
議事次第	<p>議題</p> <p>（1）「十条地区まちづくり基本構想」の改定について （2）「地区計画制度」の導入について</p> <p>報告</p> <p>（1）十条北ブロックにおける密集事業について （2）十条地区におけるまちづくり事業について （3）十条駅西口地区第一種市街地再開発事業について</p>

【ブロック部会の様子】



議事要旨

----北ブロック小菅副部長（松岡会長代理）あいさつ----

皆さま、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24回十条北ブロック部会を始めます。

さて、本日のブロック部会の議題は、「十条地区まちづくり基本構想」の改定についてと、「地区計画制度」の導入についてです。

ご意見をいただければと思います。どうぞよろしく願いいたします。

○議題（1）

---「十条地区まちづくり基本構想」の改定について---

事務局より、現在改定中の十条地区まちづくり基本構想について説明があった。

◆意見

（参加者）補助73号線は、十条仲原1丁目あたりから環7までは結構立ち退きされています。我々の十条仲原4丁目のあたりも、いずれは補助73号線が延伸されますがその中でも、新築される方が結構います。区ではそういう方に対して、指導をしているのですか。

（事務局）事業中の都市計画道路では、建築行為の制限がされます。しかし、環7より北側の補助73号線については、道路の線形だけが都市計画決定しており、事業化されていません。ただし、都市計画法上の建築制限はかかっており、容易に移転、除却することがきる建築物等であれば、建築することができます。

（参加者）例えば、新しくその都市計画道路内に建築した人たちは、道路が作られる際に立ち退くという時期に問題なく立ち退いてもらえるのか。

（事務局）都市計画道路が事業化されれば、東京都が地権者に同意をいただき、用地買収を行います。建物等の補償についても、その時点である建物等に対して補償していくことになります。

（参加者）私も、主要生活道路A路線で、同じ質問をしたことがあったのですが、同じ回答でした。

（事務局）主要生活道路A路線は、密集解消のため6mに拡幅する事業となります。

都市計画道路と違い強制力はなく、皆さまの合意により進めております。したがって、都市計画道路のような建築制限はありません。

○議題（2）

---「地区計画制度」の導入について---

事務局より、地区計画の基本的な考え方、導入する際のメリット・デメリット等の説明があった。

◆質疑

（参加者）区から、地区計画をいつから実行しますとか、時期的なことは決めないのですか。

（事務局）本日は他地区の地区計画も含めてご紹介させていただきましたが、今後、皆さまのご意見や、アンケートをしながら、この地区にあった地区計画を定めていく必要がありますので、皆さまとの合意形成を図りながら進めてまいりたいと考えております。

（参加者）近隣で1軒の家を売却して2軒建てられました。区役所に電話して「建蔽率はどうなっているのですか」と聞いたら民間が検査をするとのことでした。地域の人はどこにどういう建物が建つか分からないのです。今回は基礎工事の段階で区役所に電話しましたが、「許可が下りています」という回答でした。

(事務局) 建築確認申請は、現在、民間検査機関で行うことが多いですが、地区計画を導入すると、地区計画の届出が必要となり、区も確認することになります。例えば、他の十条地区の地区計画では敷地面積の規模は、原則、65㎡以上を確保することになっております。

また、「建蔽率はどうなっているのか」について、民間の確認審査機関で検査しており、建築基準法自体は守られていると思います。

また、地区計画を導入することで助成金を受けられるということもありますので、皆さまの意向を確認しながら地区計画を決めていく必要があると思います。

環7から南側の地区は、いろいろな事業とともに地区計画を決定してきました。昨年度も、十条駅の東側と岸町で地区計画を決定させていただきましたが2～3年前からアンケートを取り進めてきました。

北ブロックにおいても、今後、地区計画を導入していく必要がある地区と考えております。ただし、地区計画は、区が進めることではなくて、住民の皆さまが地域をどうしていくかを話し合うことが重要です。

(参加者) つくづくそう思います。環7より内側は早かったですが、北側の区域が入るのはずっと遅かった。

(事務局) 今回、北ブロック部会は24回目ですが、西側や東側はもう30回後半、40回と積み重ねています。その中で、昨年度、十条駅の東側と岸町で地区計画決定し、環7より南側の十条地区全域に地区計画が決定しています。

地区計画の導入は、本日、ここにお集まりの方だけで決定していくことは難しいので、今後の進め方として、今回の地区計画のご説明やご意見を要約した会報で地域の皆さまにお知らせしてはどうかと考えております。その後、本日のご意見等も踏まえた内容のアンケート、例えば、最低の敷地規模は65㎡でどうか、また、奇抜な色彩の建物が建っても大丈夫かなどの選択式の回答の中で、全体の何割の方が賛成、あるいは反対でしたというようなことを、アンケートを通して皆さまの意見を集約し、ご報告できればと考えております。よろしくお願いいたします。

○報告(1)～(3)

---各事業の進捗状況等について---

事務局より、(1)十条北ブロックにおける密集事業について(2)十条地区におけるまちづくり事業について(3)十条駅西口地区第一種市街地再開発事業について、報告があった。

◆質疑

(参加者) 4mの道路で道路中心から2mセットバックした建物と道路上に建っている建物で、セットバックした場合「地主さんのご厚意により」というプレートが貼られています。地域の住民には反対する人もいるとは思いますがセットバックを進めてもらいたいと思います。

(事務局) 今のご意見は建築基準法でいう2項道路だと思います。建物を建てる際には、道路中心から2mをセットバックして建てる必要があります。皆さまが建物を建てる際には、建築確認申請をしていただいておりますが、申請上の図面ではセットバックする計画になっていても、完成すると、今の2項道路上に建物があることがあります。本来はセットバックしていただくのがルールです。

(参加者) 北区の建蔽率はどうなっていますか。

(事務局) 都市計画では、用途地域が住居系に指定されていると60%、商業系に指定されていると大体80%というのが基本的には決められています。その土地が角地の場合や、火災に強い建物の場合は、プラス10%などの決まりもあります。

(参加者) 隙間がないくらいに建っている建築物があり、建蔽率90%くらいのイメージがあります。建蔽率が定められているのに、守られていないこともあるのでは。

(事務局) 建物は、建築確認申請が出されて、その後に建物を建てるわけですが、少し前の時期には、完了検査を受けていない建物があり、実際に建てられた建物が、違う形になってしまったということがありました。現在、北区内は、建築確認申請後にはほとんどの建物で完了検査が実施されており、建築基準法が守られています。

(参加者) 45坪の土地に、3軒建つと聞いたことがあり驚きました。45坪に家が3軒建ちました。

(参加者) 先ほど話のあった、敷地が65㎡以下は建てられないようなルールを早く作っていただきたい。どこの町会も一緒に、これは早めにやらないと。

(参加者) 旧清水小学校の近くに、建築工事中で工事がストップして木造の朽ち果てたような現場があり、どうなるのですか。

(事務局) 区でも把握していますが、区に所有権がありませんので、危険な状態のときなどは指導等を行っております。

(事務局) 先ほどあった敷地面積65㎡以下のものなどを規制して欲しいという意見は、行政よりも地域の皆さまから「北区からこういう説明があって、地区計画による規制が可能である」とか「今後アンケートを行う」など皆さまからも情報発信して認識を共有していただくことが必要だと思います。

(参加者) 木造密集地域において、建て売りがすぐにできてしまうというのは、安全安心のまちづくりとは反するため、区議会議員さんにも動いてもらいたい。

(参加者) 区に決めてもらって進めるほうが、早いような気がする。

(参加者) 道路を6mにするといっても「絶対反対だ」と言い、動かないという人も多い。

80坪の土地に6棟の建物ができる問題などは早く改善して欲しい。道路は広くなってないのに、家ばかり増えていくことが起きていると思います。

(事務局) 密集事業に関しては、区が進めていますが、地区計画は、地域の独自のルールなので、地域の皆さまからの意見を踏まえて作り上げていくものです。したがって、本日まで参加の皆さまは賛成されても、一方で反対される方もいます。そういう方々とも話しあい進めていく必要性があります。

(参加者) 大学の先生から、上十条5丁目は「地震があつて、火の手が出たら広範囲に被害を受ける」と言われていました。

(事務局) 上十条5丁目は、場所によっては高低差が大きい地域です。

(参加者) 高い所は敷地が広いですが、西が丘との境が全部坂ですね。坂の途中に家が建っていて、お年寄りが階段を上がって道路まで出てくるお宅もたくさんあります。

(事務局) 区といたしましても、高低差について課題と認識しており、どのように解消していくべきか検討を重ねており、できるところから、一つ一つ進めていきたいと考えています。

----閉会：北ブロック小菅副部長あいさつ----

今日は本当にお暑い中、皆さんお忙しい中、本当はもっとたくさんの方に来ていただいてこういうお話を伺いたかったですが、緊急事態宣言下の中ですから、お電話いただいて申し込みいただいた方に来ていただきました。

本当はもうちょっとたくさんの方に伺いたかったんですけども、コロナが終わりましたらまたそういう機会をつくらせていただきたいと思います。

今日は、十条地区のまちづくりの基本構想と、それから十条地区計画制度の導入について、いろいろお話を伺い、また、皆さんからご意見いただき、ありがとうございました。これで、24回目の北ブロック部会を終了させていただきます。また、次回もこういうたくさんの方に参加いただいて、お話を伺いたいと思いますので、今後ともよろしくお願いします。