

8 3号線ブロック 第35回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成 29 年 3 月 16 日 (木) 午後 7 時～8 時 20 分
開催場所	十条台ふれあい館 第 1 ホール
出席者	部会役員：喜多村部会長、原副部会長 事務局：岩本課長、千明、國保、星野、遠藤（北区十条まちづくり担当課） コンサルタント：立野（（株）都市計画同人）
参加者	17 名（部会役員を除く）
議題等	<p>1. 議題</p> <p>(1) 埼京線沿線（中十条二・三丁目）のまちづくりについて</p> <p>2. 報告事項</p> <p>(1) 十条地区まちづくり基本構想の修正について</p> <p>(2) 密集事業の事業区域拡大・不燃化特区の導入について</p> <p>(3) 密集事業の進捗状況（公園整備）について</p>
	
<p>第 35 回 8 3 号線ブロック部会の様子</p>	

【議事要旨】

はじめに

【部会長】 第35回83号線ブロック部会を開会いたします。

本日は、埼京線沿線（中十条二・三丁目）のまちづくりに関する意見交換のほか、3点の報告事項を予定しています。

1. 議題～(1)埼京線沿線（中十条二・三丁目）のまちづくりについて

配布資料及びスライドをもとに、コンサルタントより説明がありました。83号線ブロックにあたる中十条一丁目から三丁目では、地区の防災性を高め、安全で住みよいまちづくりを目指し、平成18年度に密集事業を導入し、そのうち重点整備地区である中十条一・二丁目では、道路・公園の整備、建替え支援を進めてきました。更に、平成21年8月以降、都市計画道路補助83号線整備を契機に、同沿道区域に都市防災不燃化促進事業を導入するとともに、周辺地区には建替えの際のルールとなる地区計画を導入し、住環境等の向上を図ってきました。こうした経緯により、83号線を中心としたまちづくりの基本的な骨格が形成されています。

平成28年10月、東日本旅客鉄道赤羽線（埼京線）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の都市計画案の説明会が行なわれたことを受け、鉄道附属街路の整備とともに、中十条二丁目・三丁目の地区計画が定められていない地区で、沿線のまちづくりを考えていくことが必要となり、その一つとして、建替えのルールとなる地区計画を定めていくことも必要ではないかという事で前回意見交換させていただきました。今回の部会でも引き続き意見交換させていただきたいと思います。

<意見交換>

【参加者】 狭あい道路に面している土地で、既存の建物を取り壊して建替えると、道路のセットバックにより土地が狭くなるので、既存の建物を取り壊さず、リフォームを行なっている建物があるが、行政として、どのように考えているのか。

まちづくりの構想としては良いと思うが、住んでいる人のことを把握し、住民の立場に立って、住民が納得のいく形で進めてほしい。

【北区】 地区計画は、建替えあるいは新しく建物を建てる際に従っていただくルールであるのに対して、リフォームは、原則建築基準法の確認申請を必要としない工事であり、地区計画への適合を法律上、求めることが難しい状況です。

地区計画では、建替えあるいは新しく建物を建てることによって、まちが徐々に変わっていく事を誘導する手法です。また、地区計画を導入する際には、都市計画法の手続きがあり、地区計画の原案の作成にあたって、住民の意見を伺う説明会の開催、更に素案を作成した際には別途説明会を開催し、住民の方々からの意見を伺うことになり、何段階に分けて、皆様からのご意見をお聞きすることになります。従って、今回、説明に用いた他地区の事例をそのまま用いるということではありません。地区計画の素案や原案を作成する際には、区域内の住民の皆様を対象として説明会を開催するとともにご意見を伺いながら進めていきます。

【参加者】壁面の位置の制限で、制限される建物の部分から出窓や庇を除いているが、これでは骨向きになるのではないか。

【コンサル】今回説明資料として提示したものは、あくまでも他地区での事例なので、皆さんの要望によっては、一部修正していくことも考えられます。

【北区】壁面の位置の制限では、出窓や庇については、壁面という部類には入りません。出窓や庇までを含めて制限をかけるか否かは、これからのお話し合いで決めていくことかと思えます。

【参加者】敷地の最低限度よりも、大きな敷地を制限することで、大きい建物が建つことを制限すべきではないか。また、国土交通省では、密集市街地の改善に向けて、三項道路の活用をうたっているが、区としてはどう考えているのか。

【北区】敷地上限に制限を加えるべきであるとのことでしたが、地区計画で制限できる項目のなかに、敷地面積の上限を定めるものはありません。敷地面積の最低限度を定めた目的としては、木造住宅の密集地域ゆえに、これ以上の敷地の細分化による密集化を防止する狙いがあります。

今のご質問は、建物の高さの制限を設けるとい事が主旨かと思えますが、北区の中でも、建物の高さについて制限をもうけた地区がありますので、今後、皆さんのご意見を踏まえて検討していきます。

三項道路の指定にあたっては、指定要件があり、京都のような古い街並を保存するために用いた事例はありますが、他ではあまり事例がないので、ご提案についてはご意見として承ります。

【参加者】鉄道敷を地区計画の区域内に入れることはできるのか。

【コンサル】地区計画の策定区域に入れることは可能です。

【北区】鉄道敷内については、駅舎だけなので、地区計画の策定区域に入れる考えを、区としては持っていません。また、駅西地区の地区計画においても、鉄道敷は地区計画の策定区域に入れていません。

【参加者】敷地の一部が道路にかかっている場合等に、代替地対応等はあるのか。また、残った土地での建ぺい率や容積率を緩和することは出来ないのか。

【北区】一般論として、都市計画道路にかかる場合には、補償による対応が原則です。建替えが出来ないほどの残地には、残地補償による対応となります。

代替地による対応としては、東京都並びに北区としても、十条地区内での確保に鋭意努力していく所存です。

容積率について、変更については東京都の裁量によるものなので、地区計画を定めるとともに、地域地区のあり方を検討し、東京都と協議していく必要があります。

今後、沿線において、どのような街並みとしたら良いかという検討を進め、地区計画によるルールづくりとあわせて、鉄道附属街路沿いの部分については、用途地域を住居から近商や商業にかえていくべきであるとの皆様のご意向があれば、容積率も含めて、東京都と協議していくこととなります。

2. 報告事項～(1) 十条地区まちづくり基本構想の修正について

北区より、十条地区まちづくり基本構想の修正に関する報告がありました。

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たことにより、今後、

必要に応じて、本構想の加筆修正を行なうとしており、まちづくり手法・事業の追加などと上位計画の改定、事業の進捗状況を反映した時点修正を内容として、「十条地区まちづくり基本構想」を修正いたします。

83号線ブロックに関連することとしては、平成27年1月、北区が「十条駅付近沿線まちづくり基本計画」を策定し、平成27年3月には、東京都が補助第83号線（Ⅱ期区間）の事業着手、平成29年3月に、東京都が十条駅東地区（上十条一丁目、中十条一丁目の一部、中十条二・三丁目、岸町二丁目の一部）を含めて、新たに「十条駅周辺地区」として、不燃化特区指定を予定しています。

<意見交換>

【参加者】パブリックコメントなど、住民の意見を聞く機会を設ける必要性はないのか。

【北区】平成24年に、必要に応じて、本構想の加筆修正を行なう旨、お伝えしています。構想の根幹となる方針等については、平成24年度の改訂版の主旨を堅持し、時点修正のみとなるため、パブリックコメントは実施していません。

【参加者】鉄道附属街路の整備については、地区計画で定めるものなのか。

【北区】鉄道附属街路については、鉄道連続立体交差化事業に連動したものであり、都市計画として定めるもので、地区計画で定めるものではありません。鉄道附属街路は都市計画施設として、街路事業により、整備いたします。

【参加者】一旦、工事のために移転してもらい、鉄道の工事が終わったあと、移転した人たちに戻ってもらう方がよいのではないのか。

【北区】北区としては、鉄道附属街路は単に鉄道の高架化だけではなく、消防活動困難区域の解消や、駅に向かう道路のネットワーク化を進めるためにも、必要な道路と考えています。

【参加者】対立せずに、住民に理解を得るための姿勢も必要かと思います。

【北区】貴重なご意見、ありがとうございます。

(2) 密集事業の事業区域拡大について

北区より、密集事業の事業区域拡大・不燃化特区の導入について説明がありました。

83号線ブロックを含む、上十条一丁目11～29番、中十条一丁目5、6、10～29番、中十条二丁目・三丁目全域は、平成18年3月に、住宅市街地総合整備事業の整備地区として大臣承認を受けていますが、道路や公園の整備、共同建替え等への対応など具体的な事業区域は、重点整備地区である北区上十条一丁目11～29番、中十条一丁目5、6、10～29番及び中十条二丁目に限られていました。

今回の区域拡大は、これまでの整備地区に、北区上十条一丁目1～10番、中十条一丁目7～9番、岸町二丁目3～11番を加えます。また、整備地区全域を重点整備地区とすることで、道路や公園の整備、共同建替え等への対応を行います。

また、東京都では、木密地域の改善を一段と加速するため、「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組んでおり、従来の木密対策に加えて不燃化特区での更なる取組を行うことで、平成32（2020）年度までに延焼による焼失のないまちの実現を図ることを目標にしています。

今回、十条駅の東側地区においても、密集事業の事業区域拡大とあわせて、不燃化特区の指定により、各種支援策を活用し、木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」へと改善を図るため、重点的・集中的な取組みを進めていく予定です。具体的には、既に不燃化特区指定されている「十条駅西地区」を区域拡大し、新たに「十条駅周辺地区」という不燃化特区区域となります。

特区では、北区の支援策としては、老朽建築物除却支援と不燃化建替え促進支援があり、東京都の支援策としては、防災上危険な老朽住宅の除却を支援するため、老朽住宅を取り壊して更地にした場合や、木造又は軽量鉄骨造の建物を取り壊して、耐火建築物又は準耐火建築物に建替えた場合に、固定資産税・都市計画税の減免が受けられます。

<意見交換>

【参加者】神戸市では、跡地を公共利用することを前提に、除却費用を全額補助しているが、北区ではそのような支援の考え方はないのか。

【北区】北区としても、跡地を区にお譲りいただける場合には、除却費用の上限を 500 万円とする支援は行なっています。

(3)密集事業の進捗状況（公園整備）について

北区より、密集事業の進捗状況（公園整備）について、説明がありました。

北区では、公園整備を行う上十条一丁目 1 6 番において、昨年度（平成 27 年度）に地元自治会と連携し、4 回のワークショップを開催し、基本設計案をまとめました。ワークショップでの意見を反映し、東京消防庁との連携により、地中には 100t の防火水槽を整備する予定です。来年度に整備工事を行い、平成 30 年 4 月のオープンを目指しています。

最後に

【副部長】色々なご意見やご質問、ありがとうございました。これで閉会といたします。

今後も、皆さんとまちづくりについて話し合っていきたいと思います。

引続き北区には、情報提供をお願いします。

来年度も、よろしくをお願いします。