

<p>駅西ブロック 第33回ブロック部会 議事要旨</p>	
開催日時	平成28年12月21日(水) 午後8時～9時45分
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）、石原副部会長（十条富士見銀座商店街振興組合理事長）、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（いちょう通り十条駅西口商店会長）、上福元役員（十条銀座商店街振興組合理事）、保坂役員（東京家政大学総務部長）、大塚役員（王子第五小学校PTA会長）</p> <p>事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、徳田主査、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 十条駅西口再開発準備組合 菊池氏、川畑氏、高橋氏、藤本氏、小笠原氏、</p> <p>コンサル：立野（都市計画同人）</p>
参加者	26名（部会役員を除く）
議題等	<p>1. 報告事項</p> <p>(1) 補助73号線沿道地区都市防災不燃化促進事業の導入について</p> <p>(2) 十条駅西口再開発事業の進捗状況について</p>
	
<p>【第33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 -----

本日の部会では、全体協議会事務局である北区からの提案を受けて、新たに補助 73 号線沿道に導入された、建替えに関する助成制度「都市防災不燃化促進事業」と、進捗に変化があったと聞いている十条駅西口再開発事業について、報告していただきます。

両方とも、十条地区の不燃化を進める上で大切な事業となりますので、この機会に、ぜひご理解いただければと思います。

また、まちの中には、色々な意見があることをご理解いただき、限られた時間の中で、スムーズな進行にご協力ください。宜しくお願いします。

○報告事項

----- 補助 73 号線沿道地区都市防災不燃化促進事業の導入について -----

配布資料及びスライドに沿って、コンサルタントより、以下の内容項目について説明がありました。

- ・ 都市防災不燃化促進業の趣旨
- ・ 補助 73 号線沿道地区の不燃化促進区域について
- ・ 都市防災不燃化促進業の助成対象となる耐火建築物について
- ・ 都市防災不燃化促進業の助成金の構成と内容
- ・ 建替えにおける都市防災不燃化促進事業助成金の利用イメージ
- ・ 助成金を受けられる方の要件
- ・ 助成の対象とならない建築物

補助 73 号線沿道地区の不燃化促進区域は、平成 28 年 10 月 3 日に防火地域及び最低限高度地区の指定が都市計画決定した区域とのことでした。

----- 十条駅西口再開発事業の進捗状況について -----

再開発準備組合が本組合の設立に関する認可申請を北区に提出したとのことで、以下の項目について、スライドに沿って、再開発準備組合より、説明がありました。

- ・ 今後の再開発事業の手続き（予定）について
(組合設立認可及び事業全体のスケジュール案、事業の流れと生活設計検討のステップ)
- ・ 駅前の整備イメージについて
(歩行者動線の計画、自動車動線の計画、自転車動線の計画、広場の配置と空間イメージ、広場の利用イメージ、広場活用の事例)

○質疑応答

-----補助 73 号線沿道地区都市防災不燃化促進事業について-----

【参加者】不燃化促進事業は悪いことではないが、違和感を感じる。沿道の不燃化を進めたいのであれば、この事業は自己資金があって建替える人を対象としており、自己資金がなく、建替えができない人にとっては、いつまでたっても、建替えができない。

本来は、自己資金がなく、建替えができない人への対応を行なうべきではないでしょうか。何らかの対応があれば、お聞かせください。

【北区】道路整備にかかわらず、補償金も得られない方に対して、北区では特別な対応制度は持ち合わせていません。ご高齢で、自己資金がない方に対しては、一定の条件はあるものの、住宅支援機構等に支援策があると聞いており、こうした機関をご紹介しますことはできます。

自己資金問題から建替えができない方については、北区から、国・東京都に対して、現状を伝えながら、新たな支援策が出てくることに期待したいと思います。

【参加者】行政側が、どこにどのようなお金を使うのかの問題だと思う。不燃化助成はありがたいと思うが、助成がなくても、建替えられる方しか利用しないと思う。

【北区】もちろん、この助成金額だけで建替えられる訳ではないことは重々周知しています。ただ、事業期間が限定されており、自主的な建替えに加え、不燃化促進のための材料として捉えて、設立された事業であるものとご理解ください。

【参加者】最低限度高度地区の問題で、土地の一部だけが最低限度高度地区に入る場合は、どうなるのか。

【北区】敷地の中で、最低限度高度地区がかかっている部分に建っている建物部分については、最低限度高度地区の制限が適用され、最低限度高度地区がかかっていない部分に建っている建物部分については、最低限度高度地区の制限は適用されません。同じ敷地内でも、建物の建っている場所が、最低限度高度地区内を跨がるか否かで異なります。具体的な状況をお教えいただきたいと思っています。

-----十条駅西口再開発事業の進捗状況について-----

【参加者】私は反対している訳ではないが、住民主体でやってもらいたい。現在、地価が下がっている中で、こうした都市計画事業を行なうことで、地価の下げ止まりとなることは分かっている。しかし、駅前にバスが入ってこない場所は十条しかないので、もう一度練り直してもらいたい。どうせやるのならば、百年の計をもって、十条を再生するような気持ちでやってもらいたい。

【北区】現在、バスを運行している国際興業から、駅前に乗り入れたいとの要望はございません。ただし、補助 85 号線、補助 73 号線、区道を通して駅前ロータリーにバスが入れる空間は整備することになっています。駅前再開発の権利変換、補助 73 号線の整備、補助 85 号線の都市計画変

更の手続き、JR 埼京線十条駅付近連続立体交差事業の都市計画決定の手続きが進み、十条が大きく変わっていく中で、国際興業側がバス路線について、更に考えていくことに向かうかと思えますので、北区としても、より快適な駅前となるように、検討させていただきたいと思えます。

なお、北赤羽駅でも、再開発に伴いバスロータリーを整備したものの、同じバスの運行会社である国際興業側としては、定時性が保てないとのことで、駅前には乗り入れていません。バス利用者の需要があれば、駅前への乗り入れも考えられると思えますので、今後、国際興業側と話し合うことになろうかと思えます。

また、周辺の大規模施設への送迎バスの乗り入れも考えられると思えますので、その点については、各大規模施設との話し合いになります。その他、二系統ある北区のコミュニティバスもごさいます。皆様にとってより良いものとなるように考えていきたいと思えます。

【参加者】平成 24 年 3 月の十条地区まちづくり構想では、区のシンボルとして再開発ビルを中心とし、業務系・住宅系建築物の高度利用と書いてあったが、平成 24 年 3 月の別の資料では、駅のシンボルで、高層タワー型の建築物と変わっている。なぜ、高層タワーと表記されているか分からない。事業開発資金として、115.7 億円が公共的な資金、ビルを建てる資金として 115.7 億円が使われている。再開発ビルの問題については、準備組合ができる時に、駅西ブロック部会で取り上げるはずであったが、あまり取り上げられていない。再開発組合の事業と言われるが、これだけの公的資金が使われるのであれば、公的なものと捉えていただきたい。

今後、地元民に対して、どのような対応をするのかを教えてください。当該権利者の 2/3 にあたる準備組合員 78 人の資産合計による保証や、1 住戸あたりの 5 千万円前後の販売価額を計算していくと、支出バランスでとれると思われるが、デベロッパーなどの利益がでないこととなり、考えづらい。

また、駅前の空間、防災機能の強化、商店街の賑わいを維持する観点から、埼京線を地下化すれば、空間が確保され、防災機能が高まると思う。このようなことを踏まえ、現行の再開発事業を見直し、新たな再開発事業を地元の意見を踏まえ、検討していくべきだ。

【北区】十条地区まちづくり基本構想は、平成 17 年に策定し、その後、平成 24 年 3 月に改正し、「十条駅西口は土地の有効・高度利用によりオープンスペースを確保するとともに、北区におけるにぎわいの拠点のシンボルとなる高層タワー型の施設建築物を民間活力により建設し、駅前広場、道路、駐輪場を整備します」と、展開すべきまちづくりとして記載させていただいています。

記載内容が違ふと言われた資料は、再開発準備組合が作成した事業概要パンフレットであり、十条地区まちづくり基本構想の内容を分かりやすくコンパクトにまとめた表現かと思えます。まずは、まちづくり基本構想があつて、再開発準備組合としては分かりやすい表現で表示させていただいたもので、言葉の受け止め方でそのような奇異に感じられたものかと思えます。

十条駅西口の再開発事業は、第一種市街地再開発事業ということで、民間組合の施行となっております。北区の地下駐車場や広場・道路をはじめ、東京都の補助 73 号線や 85 号線の公共施設

整備も含まれておりますが、これらの整備も民間施行に含まれており、事業費については、区や都に係る部分に管理者負担金や補助金という形で資金を投入し、整備するものです。ご指摘のように税金が投入されるため、公共性が高いとも言えますが、あくまでも事業主体は民間によるものであることをご理解いただきたいと思います。

事業費試算を色々とされた中で、当然、デベロッパー側も再開発における保留床の処分による事業性がなければ、成り立ちませんし、参加される権利者の方も権利変換計画に対する理解があってこそだと思います。再開発事業については、北区をはじめ、東京都でも審査を行なっている所であり、事業性があることを確認した上で、事業計画の公告・縦覧を行なうこととなります。

埼京線の抜本的な見直しのお話ですが、平成 24 年 10 月に再開発を含む都市計画を決定しており、この時の都市計画を変更しない限りは、このままです。また、埼京線関連では、補助 85 号線と埼京線の鉄道附属街路、都市計画の手続きとして、公告・縦覧を行い、意見をいただいています。現在は、鉄道の連続立体交差事業に関する環境アセスメントの途中であり、終了後、都市計画の手続きを踏んでいく予定になっています。補助 73 号線の都市計画に重ねる形で、次の都市計画事業が連動しており、これらの都市計画事業を踏まえて、将来のまちづくりを示し、これらの都市計画を進めておりますので、補助 73 号線の都市計画そのものが変更されない限り変わりません。

色々な観点から、ご提案は良いかと思いますが、これらの手続きを踏まなければ、変えることはできないことをご理解ください。

【参加者】 この部会の進め方として、部会長さんはどのようにご理解されているのでしょうか。前回の議題として上がっている項目について、議論する場をなぜ設けられなかったのか。

【北区】 幹事会のなかで、今年度の取組について、話し合い、決めさせていただいています。特に、ブロック部会の中では、十条地区全体に係る問題から取り上げることとなっています。

具体的にご指摘のあった、十条地区まちづくり基本方針の修正、補助 85 号線都市計画変更素案説明会の概要の情報とともに、十条駅西地区の地区計画の変更素案に関する情報提供させていただいた次第です。十条駅西地区の地区計画の変更については、ブロック部会で、事前の情報提供だけであったが、地区計画の変更については、別途説明会等も開催してきました。十条地区まちづくり基本方針の修正や補助 85 号線都市計画変更素案については、他のブロック部会と連動して、情報提供を行なっている次第です。

【参加者】 平成 26 年度のブロック部会で、区からの説明が多く、議論する時間がないとの話があり、27 年度の幹事会に諮るとの回答であったが、そろそろ回答をいただきたい。

【北区】 区の一方向的な説明に終始するのではなく、参加された方々の話し合いの場とすべきのご指摘もあり、幹事会に議題を上げたものの、十分な議論が行なわれていないのが現状です。前年度からの議題として、幹事会に諮りましたが、時間的に十分に対応できなかった状況です。

【部会長】 町会や商店街の役員として、仰せつかっているものの、我々に聞かれても答えられないものばかりです。我々の立場としては、まちの皆さんが知りたいと思う事柄を説明していく場の

提供を念頭に置く次第です。

道路整備に係る地権者の方に声をかけて、町会会館に集ってもらい、説明を受けるとともに、意見を出してもらおう等の対応をしています。

場の提供が私どもの責務ではあると思いますが、意見を吸い上げていく場は提供しますが、詳細な説明にまでは対応しきれない。我々としては、皆さんからの誤解が生じないように、区に対応をお願いしています。ご参加できる方のご事情も踏まえて、駅西ブロックは駅西ブロックとしての場、町会単位で行なう必要があれば、町会単位での対応と考えていきます。

【参加者】なぜ、幹事会の了解がないと、フリートークができないのか。

【北区】協議会には会則があり、会長・部会長、各役員からなる幹事会、各ブロック部会、総会という形からなり、各ブロックの取組については、予定として、幹事会に諮ることになっているものと明記されている。

各ブロックの動きについては、一度幹事会に諮る必要性があり、その中での協議結果で方向性が決まるため、部会長をはじめ、事務局としてもその流れに従う必要性が生じます。

【参加者】都市計画施設の都市計画決定に至るまでの議事録等の公開、都市計画決定に至る議員などのブロック部会への出席を求めたい。

【北区】都市計画決定に関する問題は、事業主体が東京都や北区であったり、十条駅西口再開発事業であれば民間等となっており、誰が決めたのかといえば、事業主体が決めたものです。

ここの議事録の公開となれば、行政機関の場合は、情報公開請求となり、予算問題であれば、議会における予算請求に関する情報となります。

また、都市計画道路の問題では、東京都の都市計画審議会に諮って対応するものであり、議員や学識経験者の方の意見により審議されております。こちらについては、経過年数により閲覧はできないものがありますが、ホームページ等でも公開されています。

議員の方の参加ですが、地区に関連する議員の方はオブザーバーとして、開催に関する案内は行なっております。

-----閉会:駅西ブロック部会長あいさつ-----

今日は、ありがとうございました。役員の立場としては、相応の対応は行なっているつもりですが、今後も、どのような進め方が良いかを検討していきたいと思っております。第33回駅西ブロックを閉めさせていただきます。本日はありがとうございました。

以上