

第37回駅東ブロック部会・第39回83号線ブロック部会 議事要旨

開催日時	平成31年3月19日(火) 午後7時～8時35分
開催場所	十条台ふれあい館 第一ホール
出席者	部会役員：沖田部会長(駅東ブロック部会)、喜多村部会長(83号線ブロック) 事務局：石本課長、市川副参事、千明、木下、松嶋(北区十条まちづくり担当課) ：山崎(十条駅西口再開発相談事務所) コンサルタント：高尾、津端、木村、今井(株)アルメックVPI)
参加者	28名
議事次第	◆議事◆ 埼京線沿線及び岸町二丁目地区のまちづくりについて ◆報告◆ 1. 補助第83号線整備事業の進捗状況について 2. 十条駅西口駅前広場計画案について 3. JR埼京線(十条駅付近)連続立体交差事業及び 関連する道路事業の進捗状況について 4. (仮称)いがしら児童遊園ワークショップ案について

【ブロック部会の様子】



【開催要旨】

1. 埼京線沿線及び岸町二丁目地区のまちづくりについて（事務局 説明）

○以下の項目について説明がありました。

①行政が取り組むまちのルールづくり（地区計画策定）について

- ・前回のおさらい（本地区で既に進んでいる事業と地区計画、地区計画のイメージ）
- ・地区計画策定に向けたアンケート調査結果（（仮称）十条駅周辺東地区）
- ・地区計画策定に向けたアンケート調査結果（（仮称）岸町二丁目地区）

②地域が自ら取り組むまちのルールづくりについて

- ・まちづくり憲章の項目の例
- ・まちづくり憲章に関する事例

○①についてはアンケート結果を共有すること、②については前回のグループワークを踏まえ、当ブロック部会から関係する各町会へまちづくり憲章の制定を提案していくことに主眼がありました。

○そして本日議論して頂きたいこととして、アンケート結果を踏まえた参加者の方の考え方とまちづくり憲章に関することの2点である旨説明がありました。

2. グループごとのワークショップ（意見交換）

上十条一丁目グループ（9名）

①十条駅周辺東地区アンケート結果について

- ・側道沿道にシェアハウスが立地する可能性がある。良好な物件なら良いがそうでない物件だと困る。防ぐ手立てはないか。

⇒（ファシリテーター）区のまちづくりに関する条例で規制している例がありません。

- ・地区全体の建物等の規制については、賛成である。（4名）
- ・規制を行ってもダメだと思う。
- ・生け垣にすると、侵入される恐れがある。

⇒（ファシリテーター）フェンスと生け垣のダブルにするとよいと考えられます。

②まちづくり憲章について

- ・このまま町会に提案しても、住民意思を集約するのは難しいのではないか。偏った意見になる可能性がある。

③その他（補助85号線について）

- ・平成30年度までに用地測量を済ませるという話だったが、家にはまだ来ていないどうなっているのか。
- ・拡幅はしないで、個々の建物がセットバックを行い、歩行空間を確保するのが良いのではないか。少しくらいなら歩道幅が異なってもかまわないと思う。

④その他（都営上十条アパートについて）

- ・アパートに隣接して公園があり、近くの子どものための貴重な遊び場になってい

る。これも含め代替地になると、公園がなくなり良好な環境をめざすという標榜とは相容れない。

中十条一・二丁目グループ（3名）

①十条駅周辺東地区アンケート結果について

- ・すでに14mの建物が建ってしまったので、制限しても意味ないのではないか。
- ・街区のあんこ部分（街区内部の広幅員道路に接していない未接道宅地や狭小宅地などがある部分）は密集していてそもそも高いのは立たないので、制限する必要はない。
- ・最低限敷地を決められると建てられない人が出てくるので困る。

⇒（ファシリテーター）地区計画策定時に最低限敷地を下回る既存の建物敷地に対しては制限がかかりません。ただし、それ以上細分化をすることはできません。（地区計画の最低限敷地で65㎡の制限がかかる場合、その策定日以前より、60㎡の建物敷地として使用されている場合は、そのままの面積であれば建築可能である。ただしそれ以上細分化（30㎡×2など）して建築敷地として使用することはできない。）

②まちづくり憲章について

- ・意見なし

③その他（これまでのまちづくり全般について）

- ・JR埼京線の高架化は地下化を図るということで要望していたのに、突然高架となってしまったことは納得できない。

④その他（広場的機能についての質問）

- ・西口は駅前広場が整備されるが、東側で広場的な空間は整備しないのか。

中十条三・四丁目グループ（5名）

①十条駅周辺東地区アンケート結果について

- ・回収率が悪いのは、まちづくりに関心がないからではないか。まちづくりにもっと関心を持ってもらう事を考える必要がある。特に、若い人にとっては自分の生活するまちの将来である。
- ・回収率を上げる努力をすべきである。行政や受託業者が訪問回収すべきである。
- ・敷地面積の最低限度は100㎡にすべきだ。
- ・建物の意匠・色彩については、京都などの古都では賛同が多いが、一般のまちではそれぞれの好みがあるので拮抗した結果にならざるを得ない。

②まちづくり憲章について

- ・商店のはみ出しをしないような項目が入ると良い。
- ・建築基準法の4mを守るよう、丁寧に行政が周知を図るべきである。
- ・まちづくり憲章の効果はあるのか？

⇒（ファシリテーター）神楽坂ではまちづくり憲章作成してまちづくりを推進しており、来街者が増えてきているようです。

③その他（まちづくりの推進について）

- ・自分たちでまちづくりを進めて行くことになれていない。そういうことを認識

していくべきである。

- ・十条には、まちづくりに関するNPOがない。他のまちにはNPOが育っている。

岸町二丁目グループ（5名）

①岸町二丁目地区アンケート結果について

- ・用途の制限は、岸町にパチンコ屋はいらないと思う。最近、外国人居住者と思われる人の入れ替わりが目につくのも気になる。民泊のように、知らない人がまちに出入りするのも馴染まない。
- ・高さの最高限度は、概ね3階程度、集合住宅は5階程度の現在の高さを維持できるのが良い。
- ・敷地面積の最低限度は、敷地を大きくして土地代が高くなると若いファミリー世帯の買い手がつかなくなるし、狭くしすぎると住環境の悪化につながる。面積をどの水準にするのが妥当だろうか。

⇒（ファシリテーター）83号線沿道では、65㎡（20坪）としています。

- ・建物の色遣いは、住民は高齢化しており、ルールがなくても派手な色は選ばないだろう。ただし、派手な色遣いの建物が1棟建つと、増えてしまう可能性はある。
- ・垣又は柵の構造は、岸町ではブロック塀で敷地を囲む家はあまり見ない。防災上、維持していくべきだろう。

②まちづくり憲章について

- ・今日初めて聞いた話でもあり、憲章を定めて街や人々の生活がどうなるか、わからない。

⇒（ファシリテーター）罰則はなく、努力目標のような役割です。憲章を定める効果や、十条地域ではどのような目的で憲章を活用するのが良いかなど、必要であればもう少し詳しく情報提供させていただきます。

③その他（十条台小裏側の通路について）

- ・十条台小の裏側にあたる通路は、以前は子供が通行していたが、現在は通学路として使えない状況である。
- ・通路に隣接する空き地が放置され、汚水が垂れ流しになり、塀の土台が空洞化してしまったことが原因であると考えている。
- ・保健所を通じて区に依頼をかけて、応急手当をしてもらったが、私道のため区では対応できないらしい。
- ・下水道の修繕を区の方で対応できないものか。

まとめ

○まとめとして、アンケート結果に関する意見は今後、地区計画策定に向けた検討の材料とする旨の説明がありました。

○また、まちづくり憲章の制定については、現段階では議論が煮詰まっておらず時期尚早であるとして、引き続き、様々な機会を捉えて話し合いを進めていく必要があるとまとめがありました。

3. 報告事項1：補助第83号線整備事業の進捗状況について（東京都 都市整備局 第二市街地整備事務所 説明）

○補助83号線のI期区間とII期区間の進捗状況と、横断図（標準図）について説明がありました。

① I期区間について

- ・ I期区間の用地取得は皆様のご協力によりほぼ完了
- ・ 十条富士塚については関係者や関係機関と協議中であり、早ければ来年度後半に再整備の工事に入りたい。
- ・ 富士塚の南側の児童遊園の跡地について来月から埋蔵文化財の調査を始める予定。
- ・ I期区間の工事（下水道、水道、ガス）を進行中。

② II期区間について

- ・ 用地取得については、I期区間に引き続き、東京都第二市街地整備事務所に加え、業務を委託している東京都都市づくり公社が担当。
- ・ II期区間の用地取得は、平成31年2月末現在で約5割の権利者と契約済み
- ・ 埋蔵文化財の調査は、まとまった更地を対象に順次進めていく。

③横断構成

- ・ 標準部の横断構成は全幅が20mで、車道部7.0m、歩行者・自転車・植栽部6.5m×左右。なお、交差点付近などは右折車線が設けられる箇所については、幅員の関係で自転車道と歩道が分離できない箇所が生じることについて、ご理解ご協力をお願いしたい。

4. 報告事項1に関する意見交換

○（参加者）仮に補助83号線と環七が平面で交差する場合は、幅員30mも必要ないのではないか。標準幅員の20mで良いのではないか。

○（東京都）現在の事業は環七までであり、交差部は平面を予定しています。環七以北の中十条四丁目側の区間はまだ事業に入っていないので、交差部をどのような構造にするかはまだ決まっていません。

○（参加者）それであれば、環七までの30m拡幅区間は20mにしておいて、中十条四丁目区間の事業が始まった段階で、これにあわせて、30mに拡幅すればよいのではないか。そうしないと、環七までの平面の30m区間の中央部を掘り返さなければいけなくなる。住民に2回迷惑をかけることになる。しっかりした構造で整備するのだろう。

○（東京都）整備にあたっては、歩行者や自転車、自動車等の通行の安全に配慮することは当然のことで、しっかりした構造で進めます。

○（参加者）将来的に、赤羽方面に向けて地下で通り抜けるようにするのか。

○（東京都）同じ回答になりますが、環七以北の事業が始まっていないので、どのような構造にするのかは決まっていません。

○（参加者）都市計画（補助83号線と環七の交差部）は基本図であるのだから、これで国土交通省の認定をもらっているはずだ。

- （東京都）環七手前までの事業認可は取得しています。本事業においては、環七とは平面交差となります。
 - （参加者）それでは交通渋滞は解消しない。しないなら20m拡幅で進めてもらいたい。
 - （コンサルタント）趣旨はよくわかりました。ご意見としてうかがいます。
 - （参加者）十条台小学校の横断歩道橋はどうするのか。また、補助83号線のI期区間は来年には開通しているのか。
 - （東京都）十条台小学校と荒川小学校の統合が決まり今後のスケジュールが見えてきたこと、荒川小学校の前にも横断歩道橋があることを踏まえ、今のままの構造で良いのか、平面にするのか、道路管理者、交通管理者や学校側などとも協議しながら、今後検討していきます。
- I期区間の工事は、先ほど説明しました水道、ガス、下水道工事の後、電線類地中化そして歩道の工事になります。この拡幅側の工事が終われば現道側の工事となります。このためもうしばらくかかることとなります。

5. 報告事項2：十条駅西口駅前広場計画案について（十条駅西口再開発相談事務所 説明）

- 十条駅西口駅前広場について説明がありました。これまでお示ししてきた案と異なる点は以下のとおりです。
 - ・タクシープールの形状
 - ・公衆トイレとシェルターは、JR敷地内であるため協議中
 - ・交番は、警視庁とどのような形にするかの詳細について協議中

6. 報告事項3：JR埼京線（十条駅付近）連続立体交差事業及び関連する道路事業の進捗状況について

- 事務局からJR埼京線（十条駅付近）連続立体交差事業及び関連する道路事業の進捗状況について説明がありました。
 - ・平成30年2月に開催した用地測量説明会以降、事業認可の取得に向け、公益財団法人東京都都市づくり公社に委託して測量調査を行っている。
 - ・昨年度は現況測量を実施し、今年度は用地測量を予定している。
 - ・都営上十条アパート（上十条一丁目）が撤去されることを受け、鉄道附属街路の代替地等として5号棟跡地が取得できるよう、土地所有者である国と具体的な協議を開始した。

7. 報告事項4：（仮称）いがしら児童遊園ワークショップ案について

- 事務局から、岸町二丁目地区に新たに整備する予定となっている公園について、今年度、地元のみなさまと話し合いを行い、ワークショップ最終案がまとまったことと、その概要（以下のとおり）について説明がありました。
 - ・所在地は、岸町二丁目9番地内（井頭踏切前の現在空き地の場所）
 - ・面積は約320㎡
 - ・主な施設・設備は、災害時に備えて、マンホールトイレ及び水洗用水確保のため

めの井戸ポンプ、かまどベンチ、ソーラー照明灯のほか、日常時はこどもとお年寄りが使用できるよう幼児用遊具と健康遊具を設置。

- ・今後のスケジュールは、2019年度に実施設計、2020年度に整備工事、2021年4月頃のオープンを目指す。

8. 報告事項2・3・4に関する意見交換

- （参加者）本日のブロック部会の開催通知について、その裏面（平成30年11月8日のブロック部会の概要）に、『鉄道附属街路（側道）用地確保のため立ち退きをしてもらうためには代替地を用意しなければならないと思う。』という意見に対して、『代替地の確保は、事業を推進するうえで有効な方策の一つと認識しております。』と事務局が回答しているが、この文責は誰かということと、有効ということはこれ以外にも方策があると考えられるが、それはどのようなものか。
- （事務局）文責は連続立体交差事業担当副参事の私にあります。代替地の確保は有効な方策の一つと認識していますが、敷地が一部しかかからない方、借地や借家の方には代替地が有効な方策とならない可能性があります。そのため、例えば中古物件の紹介など、代替地以外の方策についても検討が必要だと考えています。また、十条駅西口の都区相談窓口では、生活再建に関する相談を行っておりますので、是非こちらもご活用ください。
- （参加者）都営上十条アパートの5号棟を代替地にする方針となっているが、側道によって土地が減少することをどう考えているか。
また、ここには公園があり、毎日ここで子ども達が遊んでいるし、中央公園まで行けないような高齢者の避難場所にもなる。この公園がなくなるということは、本日の地区計画のアンケートで良好な居住環境を形成するためと示しているのに、これと矛盾するのではないのか。代替地にする方針は不満である。
- （事務局）都営上十条アパートの5号棟の敷地は約2,000㎡あります。そこから鉄道附属街路部分を除き、仮に敷地65㎡で区画割をすると、ざっくりとした試算で、約20区画を確保できることとなります。
公園についてですが、都営上十条アパート敷地内には児童遊園が3ヶ所あります。これは区立ではなく東京都が都営上十条アパートを建設する際に整備した提供公園となっており、区が管理している公園ではありません。5号棟は代替地とする方針ですが、公園が利用されていることは認識しておりますので、その現状を踏まえ、また周辺の公園配置状況など地区全体の状況も勘案しながら、今後検討していきます。
- （参加者）代替地の一部というのは50%以下だと思うが、一部とはどれ位なのか教えてもらいたい。たとえば75㎡の土地で一部をとられ30㎡しか残らないとすると、そこで再建することは非常に困難となり、その場合の代替地はどうなるのか。また、借地では代替地がないような話だったがそれはどうなのか。
- （事務局）代替地をどういった方に優先していくかについては、現在庁内で検討中です。ただ基本的には残地再建できない方が優先されると考えています。なお、借地の方には代替地は提供しないと回答していません。土地を所有している方に比べて、借地権者の方は補償金額が減ってしまうため、代替地を取得しにくい状況が

生じやすいという趣旨を申し上げた次第です。

- （参加者）5号棟のみどうして取り壊すのか。
- （事務局）ここを管理している東京都の東部住宅管理事務所の話では、1・2・5号棟は耐震性能が劣っており基準を満たしておらず、このため先に撤去するという事で伺っています。

なお、現地で建替えをしない理由は、敷地が細長くなっているため、現在の都営住宅の基準で新たに建て替える場合の敷地に向かないということで、お住まいの方には近隣等で建替えを行っている都営住宅への住み替えを勧めているとのことでした。最終的には、1号等から5号棟全てを更地にして国に返還するという話は聞いております。

- （参加者）アパートの住民の方はそのことを知っているのか。
- （事務局）東京都より住民に対して説明会を実施した旨の報告は受けております。
- （沖田部会長）これで、「第37回駅東ブロック・第39回83号線ブロック・合同部会」を閉会します。お忙しいところお集まりいただき、また、活発な意見交換をありがとうございました。次回の開催については未定ですが、決まりましたら会報にて皆さまに周知します。本日は、お疲れ様でした。

以上