

<p>駅西ブロック 第31回ブロック部会 議事要旨</p>	
開催日時	平成28年1月15日（金）午後1時半～3時
開催場所	仲一会館
出席者	<p>【部会役員】阿部部会長、飯田副部会長、金子副部会長、望月役員、山崎役員、山本役員</p> <p>【事務局】十条まちづくり担当課：岩本課長、徳田主査、荻野主事、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                  コンサルタント：野口、川田、藤巻、三田村（まちづくり研究所）</p>
参加者	16名（部会役員を除く）
議題等	<p>議題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○前回の振り返り</li> <li>○まち歩きの内容・目的説明</li> <li>○現地調査</li> <li>○発見したことや課題の共有</li> <li>○今後について</li> </ul> <div style="text-align: center;">  <p>【第31回駅西ブロック部会（開会）の様子】</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>【まち歩きの様子】</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>【まち歩き報告発表の様子】</p> </div> </div>

## 議事要旨

### -----駅西ブロック部会長あいさつ-----

前回ブロック部会では、空家対策ということでディスカッションしていただきました。実際に歩いて、目で見て問題点を探そうということになりました。まちのことを知っている方々が集まっていたので、問題点を出していただきたいと思います。時間の制約がありますが、よろしくご協力をお願いします。

## ○ 議 題

配布資料に沿って、ブロック部会担当コンサルタントより以下を事前説明いたしました。

### -----前回の振り返り-----

- ・家の近くの空家などは把握しているが、ブロックが1つ離れてしまうと把握できていないことが分かった。
- ・空家でも人がよく通るところなどはそれほど危険ではない。道路事業にかかる方達の代替地のための空家探しであれば一生懸命になるし、意見も出ると感じる。
- ・空家、特に賃貸の場合は見つけるのが分かりにくい。借り手がいなくなってくるというのは周囲にとっても気になる場所ではあるので、SOSを出すところを何らかの形で調べられればよいと思う。
- ・本当に困っている人というのは、固定資産税など支払えず滞納しているだろう。そういうところから北区で調べて探していくべきだ。
- ・個人の財産権の問題があるので、勝手に危ないところをシール貼りする事はできない。
- ・空き店舗を商店街で利用するための原資としていただきたい。
- ・再開発や道路整備で立退く方の転居先として空家を活用してほしい。
- ・十条の密集地域には、思いっきり走る場所もボールを投げる場所もないので、トレセン通りの走る十条の空家対策には、是非オリンピックの競技にからめたスポーツスペースを多く望みたい。

### -----本日の内容・目的説明-----

今回のまち歩きは、まちづくり用地（道路事業の代替地、広場・公園用地など）として活用できそうな可能性のある箇所を調査することです。空家及び空き店舗についても、今回歩く中で気になるところがあれば確認ください。

### -----質疑応答-----

【参加者】空家かどうかというのは、その場所がきちんと税金を納めているかどうかにもよる。税金を納めていて今は一時的に住んでいないというところを、歩き回って勝手に空家だと言ってしまうのは、問題が生じないのだろうか。

【北区】今回発見したところを空家として特定はしません。空家として考える可能性がある、ということを出していただいた上で、区で空き家調査に取り組む部署へデータとして反映していきます。情報漏洩等がないように、皆さまの方にもご協力をお願いしながら今回取組ませていただきます。

す。

【コンサル】前回机上で意見が出された場所などは、当方にて事前に歩いてきまして、明らかに人が住んでいる箇所などについては除外させていただきました。また、ポストにガムテープが貼られていて住んでいないだろうと思われる箇所でもカーテンなどは掛かっていたりするなど、判断が難しい箇所はかなりありました。いろいろな事情があるので空家かどうかの確定はできませんが、気になった場所で構いませんので、今回見て回ってください。地図上で、塗りつぶしてある箇所は空家の可能性がある家で、枠のみのマーキングは駐車場や更地の箇所となります。見て回った限りなので、ここが活用できる場所という訳ではありませんので、あらかじめご注意ください。

-----まち歩き（5コース）-----

- ① 十条仲原2丁目 （十条仲原2丁目全域）
- ② 十条仲原1丁目A （十条仲原1丁目15、16、22、23、24、25番地周辺）
- ③ 十条仲原1丁目B （十条仲原1丁目2～13番地周辺）
- ④ 上十条2丁目A （上十条2丁目24、30番地周辺）
- ⑤ 上十条2丁目B （上十条2丁目7～16、21～26番地周辺）

-----発見したことや課題の共有-----

各コースからの発表

～十条仲原2丁目～

空家のように空家でないところ、人が住んでいるところもあった。近所にいてもなかなか把握できない。今回は電気のメーターなども確認してみた。

現在駐車場に利用している敷地もあって何か利用できないだろうかという意見も出た。

空家だからすぐに取り壊せということではなくて、防犯の意味では残すべきところもあるのではと思うようなこともあった。

～十条仲原1丁目A～

普段あまり入らない路地をできるだけ回った。よく知っている地域ではあるが、やはり見た目と異なるところもあり、空家と思われるところに人が住んでいたり、今日回って、初めて分かった空家もあった。

商店街に関しては、空き店舗もあり、なんとか活用できないかという意見があった。

駐車場が住宅地の割には多いというご指摘があった。家（敷地）が狭い場合は、自宅に置けない車を駐車する方のニーズがあるのではないかという話があった。

戦前からあった道路で、戦時中に強制疎開道路（フジサンロードの延長）となり家が撤去され、戦後そこに家が建ち並び、道路が直線ではなくなってしまったという経緯をご年配の方から伺った。

～十条仲原1丁目B～

前回の意見交換では、空家が2件、空地が2件出されていたが、実際歩いてみると、住んでいないが管理されている空家も結構あった。新築でまだ3年ほどだが、人が住んでいないというところもあった。空地では分譲中の土地もあった。

活用方法という点では、道路が広がるなどの様々な課題や状況がある中で、小さくてもこの地域に住み続けたいというのが地域の皆さんの気持ちであった。

#### ～上十条2丁目A～

地元から1人しかいなかったのが道案内をして、商店街も含めて回った。昔、店舗があった場所が空店舗になっているが、誰が管理しているか分からない。1号店2号店と閉店して長い間空いているが、非常に間口も大きく2階まで使える広い店舗であるため、なかなか入れないというのが現状で、使われてないのではないかな。

空家と書いてあるところで短期貸しとして利用されているところでは、建替えした際の仮場所として貸しているケースが多い。長期貸しはしないという大家さんの考えがある。そういうところは管理されているので問題ないと思う。

十条銀座商店街の中には、建物自体が古く、大家さんも危ないという認識があり、建て直すなら全て建替えたいという建築物がある。しかし1階は一部店舗として利用あり、2階は外国人が住んでいる。家賃が安いので外国人の需要があり、なかなか出ていかないので建替えは難しいようだ。

地図で赤印のところは古くて非常に危ないというところで、代替地には難しいと思った。集合住宅を建てるには狭すぎるし、一軒家であれば可能性はあるが、この地域には集合住宅として活用できる広さの代替地は少ないのではないかな。ただ1軒広い家があり、人の出入りを見たことがないので多分空いているのではないかなと思われるところがある。今日も外から見たがかなり埃だらけになっていた。ここなら集合住宅を作れるのではないかなと思う。

#### ～上十条2丁目B～

表札があるが住んでいない、住んでいないがたまに植木を手入れしにくる、もしくはポストに転居先を記載している空家などもあった。住んでいるが古くて若干危険と思われる家もあった。プロットされているところ以外にも今回新たに2件空家を見つけることができた。

#### -----今後について（北区より）-----

今回の調査を踏まえて北区でも改めて見て回ります。また、挨拶で申し上げたように、問題点は住宅課など庁内横断的に取組まなければなりませんので、今回いただいた情報を共有しながら、こうしたまちの問題の取組に活用させていただく予定です。

例えば建物の除却や土地の取得などが、我々の方でも可能になるように、具体的には道路事業の代替地など少しでも貢献できるように、我々の部署でも今後取組んでいきますのでお待ちください。また、共同建替えや防災広場の敷地という部分でも防災まちづくりに資するように努めて参ります。当然、地元意見を踏まえながら、東京都の方にも情報提供を併せて行います。

なお、行政としましては、東京都の73号線事業や北区の主要生活道路及び地区幹線道路の整備も進めています。全体としては、住宅総合整備事業を面的にやっていますし、不燃化特区ということで新たな取組も始めています。こうした様々な事業に有効に活用していきたいと思います。

-----閉会：駅西ブロック部会長あいさつ-----

限られた時間でしたが、たいへん有意義な集まりになったのではないかと思います。今回調べていただいた空家以外にも、我々町会内の地主さんで、現在駐車場になっているが共同住宅にしたら活用できるか、という相談を受けました。地主さんがそう考えてくれるのはありがたいので、東京都や北区が協力してくれれば、代替地や共同住宅の可能性は大きく、ありがたいお話だと思います。

空家は、まちづくりの観点からも、日頃生活する中で防犯・防災上からも、放っておいては危ないというものなので、みなさんで情報共有してまちづくりに活かしていければと思います。

本日はありがとうございました。

以上