

十条西ブロック 第27回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成29年3月15日(水) 午後7時～8時
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	部会役員：竹内副部長 事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、徳田主査、荻野主任、根本主事 コンサル：都市計画同人・立野
参加者	7名 (部会役員を除く)
報告	1. 十条地区におけるまちづくりの取組状況について 2. 十条地区まちづくり基本構想の修正について

議事要旨

説明・報告

- 十条地区において、現在進められているまちづくりの取組みについて、事務局の北区から報告がありました。
- また、「十条地区まちづくり基本構想」の修正について報告がありました。



【第27回十条西ブロック部会の様子】

議事録

-----副部会長からの開会あいさつ-----

早いもので、27回目の十条西ブロック部会を開催することとなります。十条西ブロックは上十条三・四丁目の区域ですが、長い期間をかけてまちづくりの取組みが行なわれ、概ねのまちづくり事業が終わりを迎えています。

今後は、上十条三丁目の一部にかかる補助85号線や、帝京病院の方から繋がってくる補助87号線の拡幅整備が始まることとなります。

本日は、北区から、十条地区におけるまちづくりの取組状況を報告していただき、十条西ブロックとしての今後の取組みを考える必要があるかと思っておりますので、忌憚のないご意見をお聞かせください。

-----十条地区のまちづくりにおける取組状況について-----

【コンサル】

十条地区におけるまちづくりの取組み状況として、ご報告する内容は、大きく分けて8項目あります。その概要を順次、ご説明します。

(1). 十条駅西口地区市街地再開発事業【組合施行】について

十条駅西口地区市街地再開発事業は、昨年12月に北区へ、再開発組合設立の認可申請書が提出され、北区にて事前審査後、認可権者の東京都へ12月中に提出されました。現在は、東京都による本組合設立に向けた認可手続き中です。認可手続きには、都市再開発法で定められたものが、大きく2つあり、「事業計画の縦覧」と、「意見書の処理」です。事業計画の縦覧は、1月4日～1月18日までの2週間実施され、意見書の処理は、1月4日～2月1日の期間、関係権利者のみなさまからの意見書を受け付けました。現在は、口頭意見陳述を希望された方もおりましたので、その対応をしていると聞いております。これらの認可手続きを経て、東京都から再開発組合の設立認可の告示がされます。再開発組合が設立された時には、東京都公報や北区ニュースでみなさまにも、ご案内されますので、その際には、ご確認願います。

(2). 埼京線十条駅付近連続立体交差化計画および関連する道路計画（鉄道附属街路、補助第85号線）について

連続立体交差化計画は、東京都が計画素案及び案を策定し、鉄道を高架化することにより、6つの踏切を除却するものです。関連する道路計画は、鉄道附属街路として北区が計画素案及び案を策定し、環状7号線から十条富士見中学校までの線路沿いと、原町踏切と補助73号線を接続する、計6路線を幅員6mから13.5mで整備する予定です。この道路を整備することにより、良好な住環境の保全や地域の利便性、防災性の向上を図り、さらに、連続立体交差事業の仮線用地として一時的に利用することを予定しています。経

過としては、平成27年2月に、東京都、北区、JR東日本の共催により都市計画素案説明会を開催しました。また、平成28年10月には、東京都及び北区は、都市計画案の公告・縦覧を行うとともに、JR東日本との共催により、都市計画案説明会を開催しました。現在東京都は、環境影響評価書の作成を行っております。平成29年度には、東京都及び北区それぞれが事業主体となる都市計画について、都市計画審議会への諮問及び答申をふまえ、都市計画決定を行う予定です。

(3). 都市計画道路補助第87号線【北区施行】について

平成28年12月に用地買収契約が全区間で完了したため、今後、既存家屋の撤去後に、道路整備に向けた関連工事を実施いたします。計画概要としては、計画幅員18m、延長78mです。経過としては、昭和39年2月に都市計画決定、平成8年3月に事業認可取得、平成28年12月に用地買収完了、そして平成29年3月に事業認可変更されました。今後の予定としては、平成29年度に電線共同溝・道路詳細設計、電線共同溝とは電線の地中化の事です。平成31年度に下水道工事など、電線共同溝本体工事、平成33年度に道路工事の予定となっています。また、板橋区の道路工事も平成33年度に完了予定です。

(4). 都市計画道路補助第83号線【東京都施行】について

補助83号線整備は、東京都都市整備局第二市街地整備事務所が事業を実施しています。東京都は、平成21年8月13日に、十条台小学校付近から荒川小学校付近までの約640メートルの区間（1期区間）において、国土交通省より事業認可を取得し、道路整備に着手しました。用地取得率は、現時点で約96%と聞いております。次に、東京都は、平成27年3月13日に、荒川小学校付近から環状7号線までの約410メートルの区間（2期区間）において、国土交通省より事業認可を取得し、道路整備に着手しました。平成27年度からは用地交渉に着手していると聞いております。

(5). 特定整備路線・都市計画道路補助第73号線【東京都施行】について

特定整備路線・補助73号線は、平成25年度から現況測量、平成26年度からは用地測量に取組み、平成27年2月に東京都は国から事業認可を取得しました。平成27年6月には、公的補償について土地建物権利者を対象とした用地説明会が開催されております。また、東京都は地元町会の協力を得ながら、別途、各町会にて事業説明会を開催しました。さらに、特定整備路線整備事業や不燃化特区に関する個別相談に対応するため、十条駅西口再開発相談事務所内に、都区共同相談窓口を設置し、都の外郭団体である都市づくり公社がその業務にあたっております。昨年度からは、権利者を対象とした個別意向調査を実施し、一部では、土地権利者等を対象とした用地測量調査、建物権利者を対象とした物件調査を実施しました。さらに昨年4月には、特定整備路線区域は、建築基準法第4

2条1項4号の道路に指定されました。今年度は、前年度の作業を継続するとともに、補償金額の提示を含めた契約のための協議を行い、契約締結後、土地の引き渡しを進めております。なお、調査内容とその結果、用地測量や物件調査の件数については、個人の特定にもつながるため、お答えは差し控えたいとありますが、用地取得箇所については、順次フェンスと事業予定地が分かる看板を設置しており、事業の「見える化」を進めていると聞いております。

(6). 都市計画道路補助第85号線【東京都施行】について

東京都は、昨年10月14日と15日に、都市計画変更案の説明会を開催しました。事業予定区間は、「上十条1丁目から上十条3丁目の620mとなっております。「変更案の内容」は2点あり、1点目は構造の変更で、埼京線及び補助73号線との交差部において、高架構造を平面構造にします。2点目は、「変更案の概要図」歩道の連続性を確保するために、JR 埼京線との交差部において、一部区域の変更をします。道路整備の効果は、「地域の防災性向上」「快適な歩行区間と自転車走行空間の創出」「まちづくり」の3点になります。都市計画変更スケジュールについては、JR 埼京線の連続立体交差化計画の都市計画手続きに合わせて進みます。

(7). 十条駅西地区のまちづくりについて

十条駅西地区のまちづくりでご報告する内容は、不燃化特区の取組みと、地区計画です。

①. 不燃化特区の取組について

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取組を行うことで、平成32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的にしています。上十条二丁目、十条仲原一・二丁目を区域とする十条駅西地区は、平成25年4月に整備プログラムが公表され、同年5月に先行実地地区に指定されました。不燃化特区制度による東京都の支援を有効活用し、老朽建築物除却支援、不燃化建替え促進支援を行うと共に、地区幹線道路及び主要生活道路等の整備に取り組んでおります。地区幹線道路、主要生活道路1号線及び2号線は、路線毎に、関係地権者の方々との勉強会や、説明会を複数回実施し、北区が考える最適案を提示しました。地区幹線道路及び主要生活道路1号線については、今年度より用地測量及び物件調査に取り組んでおります。まず、地区幹線道路の計画は、現道を最大限に活用し、十條湯の北側を通り、フジサンロードと上三さくら通りをつないでいます。地区幹線道路の計画幅員は11mです。次に、主要生活道路1号線については、十条地域振興室前の道路を、両側拡幅により、幅員6mの道路に整備していきます。

最後に、主要生活道路2号線については、王子第五小学校前の道路を、両側拡幅によ

り、幅員 6 m の道路に整備していきます。

これら道路事業や、不燃化特区における支援制度についての相談を、現地にて対応するため、平成 27 年 6 月より「補助 73 号線及び十条駅西地区都区共同相談窓口」を十条駅西口再開発相談事務所内に設置しています。

②. 十条駅周辺西地区地区計画について

特定整備路線・補助第 73 号線の整備を契機とした防災まちづくりと、にぎわいの拠点としての既存商店街を中心とした地域の活力の維持向上を図るため、決定済みの十条駅西口地区地区計画区域を除く、上十条二丁目、十条仲原一・二丁目にて、平成 28 年 10 月に、規制誘導策である地区計画の決定、及び関連する都市計画の変更を行いました。ここで地区計画に定めた建築物等に関する制限について、簡単にご説明します。商業系の区域では風俗営業の建物を、住宅系の区域ではボーリング場の建物を制限しているほか、敷地面積の最低限度、敷地境界線から建物を一定距離後退させたり、道路沿いのブロック塀等の設置を制限する等、上十条三・四丁目の地区計画と同様のものが多く、最終的には、十条地区全体で、こうした建替えのルールを導入していきます。

③. 補助 73 号線沿道地区都市防災不燃化促進事業について

この事業は特定整備路線・補助第 73 号線の事業化に併せ延焼遮断機能の確保を図るため、平成 28 年 11 月に、おおむね沿道両側 30 m の区域を不燃化促進区域に指定し、一定要件を満たす耐火建築物の建築について、建築費等の一部を助成する事業を導入しました。最低でも、200 万円の助成金が受けられます。この事業により、避難路周辺での不燃化促進を図ります。

以上が、十条駅西地区のまちづくりです。

(8). 十条駅東地区のまちづくりについて

①. 密集事業及び都市防災不燃化促進事業の取組状況について

上十条一丁目及び中十条一・二・三丁目においては、平成 18 年度より「住宅市街地総合整備事業（密集事業）」を導入し、上十条一丁目、中十条一・二丁目地区を重点整備地区として事業を実施中です。現在、篠原演芸場の西側に位置する主要生活道路 2 号線及び 3 号線の整備、防災ふれあい広場等の整備に取り組んでおります。また、都市計画道路補助第 83 号線（旧岩槻街道）の事業着手にあわせ、十条台小付近から環七までの区間で都市防災不燃化促進事業を導入し、おおむね沿道両側 30 m の区域にて、沿道の不燃化を促進しております。この事業は、先ほどご説明した補助 73 号線沿道地区都市防災不燃化促進事業と同様に、耐火建築物を建てた方への助成事業となっております。

②. 密集事業及び不燃化特区の区域拡大について

今後は、中十条一丁目の一部、中十条三丁目全域、及び岸町二丁目の一部地域へ、密集事業の重点整備地区を拡大するとともに、不燃化の取組みをより加速するため、十条駅東側の地区まで不燃化特区の範囲を拡大し、「十条駅周辺地区」とする予定です。

-----十条地区まちづくり基本構想の修正について-----

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」を修正するとのことでした。今月、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）を不燃化特区に指定する予定とのことでした。平成29年4月に、「十条地区まちづくり基本構想（修正版）」については、北区ホームページ等で公開する予定とのことでした。

～以上～

-----事務局からの補足説明-----

副会長からお話があったように、上十条三丁目に係るものとしては、補助87号線があります。大分時間はかかりましたが、すぐに道路が開通するのかなと言いますと、電線の地中化を進めるにも、地下埋設物の移設、更に共同溝の設置など、工事には結構長い時間がかかることとなります。そして、全ての工事完了予定は、平成33年度となります。また、補助85号線については、平成28年10月に都市計画説明会が行われ、現在は東京都の都市計画審議会に向けて、動いている状況です。その他、十条地区という大きな範囲では、不燃化の促進に繋がる不燃化特区の区域拡大も話題となっておりますが、区が事業主体として取り組む密集事業のほか、東京都が事業主体となる事業もあります。今回、色々なまちづくりに関する事業が動き出していましたので、ご報告させていただいた次第です。お手元の資料では分からない点があれば、北区十条まちづくり担当課にお問い合わせください。また、再開発相談事務所内に、東京都・北区共同で設置した不燃化特区に関するご相談窓口も設置していますので、権利者でない方でもお気軽にお問い合わせください。上十条三・四丁目は、まちづくりに先進的に取り組んできたブロックでありますので、十条地区のまちづくりについて、新たな情報があれば、ご報告したいと思っています。

-----役員からの感想-----

十条地区全体でのまちづくりが動き出していますが、十条駅西口の再開発は本組合の設立に動いていること、東京都で審議を通過すれば、駅前再開発が具体化していきます。また、補助73号線の都市計画道路整備では、すでに何軒かは空地状態となっています。十条のまちは、戦前・戦後をとおしても、ほとんど変わらなかった。そのため、建物が密集した木密地域といわれ、こうした大きな整備も必要と感じています。その一方で、整備にあわせて、立ち退かな

ければならない方へ対する対応についての問題もあります。しかし、まち全体としてみた場合、改善すべき所は改善せざるを得ないとも感じます。賛否両論は色々であろうかとは思いますが、皆が安心・安全なまちをつくり、それを次の代に継承していくことも必要であり、このような大きなまちづくり整備も必要ではないかと感じる次第です。上十条三・四丁目では、大きなまちづくり整備が無いと考えず、十条地区全体に見守っていただきたいと思えます。本日は、事務局から十条地区のまちづくりの取組みをご報告していただき、良かったかと思えます。

-----副部会長からの閉会挨拶-----

戦前・戦後を通して、十条は変化がなかった。ある人に言わせれば、十条駅に降りると、「懐かしいなあ、こんなまちが残っているのか」と感じるそうです。確かに、昔の良さが残っているのかもしれませんが、それではまちの発展としては、問題ではないのでしょうか。まちの発展という観点からも、考えるべきではないかと感じる次第です。今後も、まちづくりの進捗状況等に大きな動きがあった際は、事務局からご報告いただき、まちづくりについて話し合っていきたいと思えます。本日はありがとうございました。