

十条地区まちづくり全体協議会 第33回幹事会 議事要旨	
開催日時	令和8年3月13日（金）午後6時00分～午後6時50分
開催場所	上十条ふれあい館 第1ホール
出席者 （敬称略）	<p>○十条地区まちづくり全体協議会幹事</p> <p>十条地区まちづくり全体協議会会長・十条西ブロック部会長 栗橋 弘明</p> <p>83号線ブロック部会長 直井 義治</p> <p>83号線ブロック副部会長 齋藤 稔</p> <p>駅西ブロック部会長 阿部 勇</p> <p>駅西ブロック副部会長 染谷 新一</p> <p>駅東ブロック部会長 早川 誠也</p> <p>駅東ブロック副部会長 田邊 耕造</p> <p>十条西ブロック副部会長 竹内 忠雄</p> <p>十条北ブロック部会長 小菅 和子</p> <p>十条北ブロック副部会長 田村 信一</p> <p>○北区役所</p> <p>土木政策課 杉戸、梶川、丸山</p> <p>事業用地担当課 荒井</p> <p>○事務局</p> <p>北区防災まちづくり担当課 小島、長久保、加藤、山田</p>
次第	<p>1 開会</p> <p>（1）十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶</p> <p>（2）防災まちづくり担当部長挨拶</p> <p>2 協議事項</p> <p>議題：十条地区まちづくり全体協議会副会長の選出について</p> <p>3 報告事項</p> <p>（1）駅東ブロック部会 部会長の交代について</p> <p>（2）防災まちづくり事業の延伸等について</p> <p>（3）（仮称）十条仲原二丁目防災広場について</p> <p>（4）十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等について</p> <p>4 閉会</p>

議事要旨

1 開会

(1) 十条地区まちづくり全体協議会会長挨拶

【会長】

こんばんは。本日は年度末ということで、まちづくり事業の進捗状況について報告があるかと思えます。おかげさまで、十条駅前広場が無事完成しました。今後は、その活用方法について地域方々と相談しながら検討を進めたいと考えております。それでは、よろしくお願いいたします。

(2) 北区防災まちづくり担当部長挨拶

【防災まちづくり担当部長】

皆さま、こんばんは。この度はお忙しい中、お集まりいただき、誠にありがとうございます。また、日頃より地域のまちづくりにご理解とご協力を賜り、心より御礼申し上げます。本日の議題は、協議事項1件、報告事項4件を予定しております。どうぞよろしくお願いいたします。

2 協議事項

議題：十条地区まちづくり全体協議会副会長の選出について

事務局の推薦及び協議の結果、上十条二丁目町会の染谷会長に決定した。

【染谷副会長】

上十条二丁目町会の染谷でございます。沖田会長の後任ということで、大役ではございますが、努めてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

3 報告事項

(1) 駅東ブロック部会 部会長の交代について

【事務局】

この度、駅東ブロックの新部会長として、上十条一丁目西町会長の早川会長が就任されましたことをご報告させていただきます。皆さま、どうぞよろしくお願いいたします。

(2) 防災まちづくり事業の延伸等について

【北区】

十条駅東地区および十条駅西地区におきまして、防災広場の整備、道路拡幅、ブロック部会等の協議会を開催しております密集事業の事業期間を令和12年度まで延伸いたします。また、十条駅周辺地区において老朽建築物の除却や建替に関する助成事業を行う「不燃化推進特定整備事業」につきまして、令和12年度まで延伸いたします。さらに、十条北地区では「不燃化集中促進事業」を新規に実施いたします。この事業は、今年度で終了する「不燃化加速事業」の後継事業となり、事業期間は令和8年度から令和12年度までの5年間を予定しております。最後に、「都市防災不燃化促進事業」について申し上げます。この事業は、都市計画道路沿道に耐火建築物等を建築される方に助成するもので、補助73号線および83号線北地区における事業期間を、令和12年度までの5年間延伸いたします。

【会長】

補助73号線の事業はどの程度進捗していますか。

【北区】

道路用地の取得率は概ね二割程度となっております。補助85号線の北側においては25%、南側においては19%の取得率となっております。なお、事業は平成27年度から開始しております。

【会長】

防災に必要な都市計画道路ですので、地権者の方の様々な事情があるかと思いますが、事業が早く進捗するよう頑張ってください。

(3) (仮称) 十条仲原二丁目防災広場について

【北区】

十条富士見商店街を北へ進み、環状7号線の手前の少し右側に位置する214㎡の用地を、昨年度取得いたしました。この用地を防災広場として整備するため、今年度2回ワークショップを開催いたしました。広場の機能や植栽について、十条仲原二丁目町会長をはじめ、地元の皆様とさまざまな検討を重ねております。今年度中に設計を確定し、令和8年度に整備工事を実施する予定です。基本的には、防火水槽を備えた防災広場として整備する計画です。

(4) 十条駅付近連続立体交差事業及び鉄道付属街路事業の進捗状況等について

【北区】

十条駅付近連続立体交差事業の進捗状況につきまして、鉄道の高架化工事および

仮線工事の期間中、沿道の方の家からの出入りができなくなる箇所が6区間ほど生じる見込みです。そのため、仮付替え道路の整備に向けた検討を進めております。続いて、鉄道付属街路の進捗状況についてです。用地取得率は昨年12月時点で約45%、現時点では約47%となっています。関係する地権者の方々のご協力を得るために、代替地を準備しております。現在、代替地は次の3か所がございます。1か所目は十条富士見中の前の都営アパート跡地（残り1区画）、2か所目は鉄道付属街路の4号線沿いの土地、3か所目は演芸場通りの土地（残り1区画）です。残りの2区画については、先着順でご応募いただけるよう、ご案内を進めております。また、指定自転車置場の用地を新たな代替地として、確保する予定です。指定自転車置場につきましては、4月以降位置が変更となりますが、この件に関しては北区ニュースにて既に周知しております。今後も代替地を確保しながら、沿道の関係権利者の皆様にご理解とご協力をいただけるよう、丁寧な説明を行っていきたいと考えております。他には、「都市計画道路事業に関するアンケート」と「鉄付かわら版」をご用意いたしました。「鉄付かわら版」では、この事業の目的や進捗状況をまとめ、沿道の皆様に事業内容を知っていただくための資料としております。「都市計画道路事業に関するアンケート」では、関係する地権者の皆様からご協力をいただき、ご意見やご要望を具体的にお伺いいたしました。簡単に結果をご紹介しますと、「用地取得に伴う課題」として以下のご意見をいただきました。

- 移転先の確保が難しい
- 残地の処分が困難
- 高齢や病気などで、環境の変化が負担になる

また、代替地を希望される方は9名おり、そのうち7名の方が十条駅周辺の代替地を希望されています。これらのご意見を踏まえ、引き続き丁寧な対応を行いながら、事業の推進に尽力してまいります。

【会長・幹事】

時代の流れが変わると、人の心も変わります。アンケートやかかわら版等を使って、権利者の意向やその変化を把握し、情報を発信することは重要です。

アンケートの回収率が20.5%というのは、あまり関心がないのでしょうか。

【北区】

昨年アンケートについても、同様の回答率でした。本日、区議会にこの事業の説明を行った際にも、同様の指摘をいただきました。来年度以降は、アンケートの実施時期や質問項目の内容について工夫を重ねたいと考えています。さら

に、個別相談会を開催した結果、これまで事業に反対されていた権利者の方から測量へのご協力をいただけることになりました。また、用地折衝についても委託しており、その過程で権利者の意向を確認しております。

【会長】

事業に着手してから5年目にて45%の用地取得率という状況は、早い方ではないでしょうか。

【北区】

用地取得率は、面積ベースで算出しています。今年度は駅前の賃貸マンションを取得することができたため大幅に上昇し、面積ベースでは約半分程度を取得できましたので、用地取得が進んでいると思います。今後、取得済みの用地が更地となることで、権利者の皆様の意識にも変化が生じる可能性があると考えています。

【会長・幹事】

今後も事業協力を得るためには、PR看板を設置し魅力的な将来像を周知することも一案になるかと考えます。現在、仲通踏切にはモデルとなる看板が設置されていますが、フジサンロードや他の主要な踏切にも同様の看板を設置してみてもどうでしょうか。また、平均的に地価が上昇している状況ですが、その影響についてはいかがでしょうか。

【北区】

周知につきましては、ジェイトエルに協力いただきまして、デジタルサイネージを利用してPRを行っています。

地価も上がっておりますので、毎年価格を見直しながら対応しています。また、移転先を探すために必要な費用も増加しているため、適切なタイミングを見極めることが非常に難しい状況です。そのため、地権者の皆様への丁寧な折衝をさらに強化するべく、来年度から新たに民間事業者への折衝業務の委託を検討しています。

【幹事】

事業に協力してくれた地権者の意見や良かったこと等を、PRや用地折衝に活用してはいかがでしょうか。

【北区】

今回の「鉄付かわら版」を開いていただきますと、一部に掲載されている内容がございます。しかし、文字が多く絵や余白が少ない構成となっております。来年度以降の紙面作りにおいて、より効果的な情報の盛り込み方を検討してまい

りたいと思います。

【幹事】

事業にご協力いただき、土地をお譲りいただいた方に対しては、譲渡所得や代替資産の取得に関する税制上の優遇措置が適用される場合があるかと思えます。しかしながら、その内容は一般の方にとって分かりづらい部分もあるかと思われま

【北区】

「鉄付かわら版」の最後に課税の特例について掲載しております。併せて、用地折衝の際には税制上の優遇措置についても丁寧に説明し、ご協力をお願いしております。

【幹事】

道路用地以外に残された土地（残地）の取り扱いについては、どのように対応しているのでしょうか。また、残地の利用価値が低下した場合の損失に対して行われる「残地補償」という考え方もあるようですが。

【北区】

残地の面積や形状など、それぞれの状況に応じて総合的に判断しております。

4 閉会