

駅東ブロック 第6回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成19年7月14日（土）午後7時～8時30分
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	部会役員：沖田部会長、大林副部会長、波平役員、青木役員 事務局：渡辺課長、新井、戸張 コンサルタント：パシフィックコンサルタンツ 矢倉・桑山・山口 ランドブレイン 山田
参加者	5名
議事次第	1. 上十条一丁目全体のまちづくり課題（まち歩きのとめ） 2. まちづくりアンケートの結果について 3. 地区計画について 4. その他
議事要旨 1. 上十条一丁目全体のまちづくり課題（まち歩きのとめ） ○前回部会で実施したまち歩きで確認したまちの課題を報告し、上十条一丁目全体のまちづくり課題を確認しました。 ○まち歩きで確認したまちづくり課題を上西防災マップ、上東防災マップに加えた、駅東ブロック防災マップ（案）を確認しました。 2. まちづくりアンケートの結果について ○3月に上十条一丁目、中十条一・二・三丁目を対象に実施したまちづくりアンケートの集計結果の報告を、事務局から行いました。 3. 地区計画について ○これまでの部会でのご意見、まち歩きで確認した課題や提案、まちづくりアンケートの結果をふまえて、解決したいまちづくりの課題と解決に向けての提案等を、再度確認し、駅東ブロックのまちづくりのルール「地区計画」について説明があり、今後、具体的な内容を検討していくことを確認しました。 【第6回駅東部会のようす】	

4. その他

- 事務局から、新たな防火規制の導入に伴う耐震診断・耐震改修助成について説明がありました。
- 十条駅付近の鉄道立体化の早期実現について東京都に要請したことと、十条駅西口市街地再開発事業の状況について、十条まちづくり担当課長から報告がありました。
- 駅前まちづくり用地の有効利用について、部会の中で話し合っていくこと、十条駅東口のJR敷地内の駐輪場設置について事務局から報告があり、意向調査の実施を検討していることが示されました。

【意見】

①地区計画について

- （部会長）地区計画の制度そのものについて、解説してください。
- （コンサルタント）地区計画は、都市計画法に定められた制度で、それぞれの地区に適したルールを都市計画法に基づいて定める制度です。地区計画が策定されると、区は地区計画で定めた内容に適合しない建築物を建築できないように条例を定めます。条例が定められると、地区計画の内容に適合しない建築物には建築確認がおりず、建築することができなくなります。また、建築物に関するルールのほかに、道路や公園等の公共施設の配置や規模を定めることができます。この道路や公園の計画線にかかって建築物を建てることができなくなり、公共施設の整備を担保します。地区計画が定められると、すぐにルールに適合した建物に建替えなければならないということではなく、建替えの時期に合わせてルールを守っていくことになります。
- （部会長）しっかり話し合ってルールを決めていかなければならないということになります。
- （コンサルタント）地区計画は建築基準法以上に厳しいルールを設定することになるので、皆さんが守れるルールを検討しなければなりません。守れないルールを定めては意味がありません。ひとつひとつのルールにメリット、デメリットがあります。それを見極めながら検討していく必要があります。そのためにも部会で忌憚のないご意見を出していただきたいと思います。
- （会員）前回部会から、かなり時間が過ぎてしまっています。3月の部会には出席できませんでした。第4回の部会の際に、道路のセットバックが

徹底されておらず駐車場として使われているところについて改善してほしいという意見を述べました。区と警察の協議が必要だとお話しました。その後の経過を報告してほしいと思います。

○（部会長） 3月に開催した第5回部会で、事務局から報告がありました。区と警察が協議して、現地を確認した上で、次回からは車庫証明を警察としては出さないという回答をいただきました。

○（区 渡辺課長） ご意見を受けて、区も現地を確認しました。警察とも協議をし、出してしまった車庫証明を取り消すことはできないが、次回からは出さないという回答をいただきました。

○（会員） 部会に出席しなければ、情報がいただけないということですか。地域の方が知っておかなければならないことだと思います。

○（区 渡辺課長） 建築主の方は、道路後退部分には建物自体を建てていなかったのですが、あいたスペースを駐車場として利用してしまっているの、意識の問題があると思います。道路として後退してほしいとお話しているの、道路空間として使うことができないのでは建築基準法の趣旨からはずれてしまいます。

○（会員） 普通に住んでいる人にはまちづくりの情報が行き渡りません。

○（区 渡辺課長） 我々も道路拡幅の必要性について知っていただきたいと思っています。ニュースやパンフレットを各戸配布していますが、道路後退した写真を掲載したり、狭あい道路拡幅整備事業の紹介をするなど、周知に努めています。

○（会員） まちの方が今日は出席していません。町会の回覧が行きわたっていないのではないのでしょうか。私はオレンジ色の会報が掲示板に貼っているのを昨日みて、部会の開催を知りました。情報の行き届きが十分でないと思います。

○（区 渡辺課長） お知らせの手段としては町会の回覧でご協力いただくのと、掲示板への掲示によってお知らせしています。

○（会員） まちづくりのことを区の方はいろいろやってくさっていますが、出席した人しかわかりません。提示された資料はもっともなことだと思いますが、多くの人に参加していただくことが、まず先ではないのでしょうか。

○（区 渡辺課長） できる限りのお知らせをしたいと思っています。その点では町会の回覧が最も効果的だと考えています。

○（会員） 私が所属している町会の班は10軒ほどで構成されていますが、オレンジの会報が2枚回覧されてきています。各自が1枚もらってよいと

- 考えて誰かがはずしてしまうと、後の人には情報が伝わらなくなります。
- （会員）私の家は最後に回覧が回ってくるので、会報はなくなってしまったのかも知れません。
 - （会員）私は掲示板に貼ってあるものは見かけませんでした。
 - （部会長）町会掲示板は 18 箇所あり、全てに掲示しています。北区ニュースと一緒に各戸配布することはできませんか。
 - （区 渡辺課長）北区ニュースの配布は町会に委託しているため、配布物が増えると委託料の上で支障があります。まちづくりに関するニュース等は要所要所で各戸配布を行うことがあります。上十条三・四丁目では、地区計画の案を会合でご説明するとともに、ニュースを各戸配布してお知らせし、説明会のご案内を行いました。各戸配布にはお金がかかってしまうため、十条地区全体で各戸配布を行うには、金銭的に難しい面があります。
 - （会員）町会で班長さんがいるので、受け持ち地域にポスティングをお願いしてはどうでしょうか。
 - （区 渡辺課長）班長さんのご負担が大きくなるのではないかと思います。現在でも町会長さん、班長さんにはかなりご負担をおかけしてしまっている面があります。
 - （会員）ボランティアを聞いていただくなどで対応しないと、知らない方が多いのでは会合を開催してももったいないと思います。
 - （会員）資料を後日取りに来る方も少ないと思うので、周知の方法を考えないと、十分な検討にはつながらないと思います。
 - （コンサルタント）周知の問題はまちづくりに取り組んでいるどこの地区も課題となっています。各戸にポスティングを行うこともありますし、町会の回覧をお願いすることもあります。町会に回覧をお願いする際には、掲示板用に拡大したポスターを作って貼っていただくこともあります。一長一短があり、各戸配布しても「見ていない」ということを言われる方もいます。チラシ類と一緒に捨てられてしまうケースです。なるべく複数の方法を合わせて周知を図るのがよいと思います。各戸配布し、かつ区のホームページに掲載する方法もあります。区報にも紹介を掲載することも考えられます。配布費用も税金が出所なので、費用の面も考えなければならぬと思います。なるべくコストをかけないで、皆さんの目をひく方法を考える必要もあると思います。また、皆さんが地元で集まる機会などがありましたら、区に情報提供をいただければ会報をお届けすることができると思います。

- （会員）志茂地区や西ヶ原地区では、部会に参加した方には郵送でニュースを送っています。関心のある方には郵送してもよいのではないのでしょうか。ホームページへの掲載をこまめにさせていただく、北区のメルマガを活用するなどの方法もあります。
- （部会長）町会の掲示板には、自分が責任をもって掲示します。A3版でオレンジ色のものを18箇所の掲示板に掲示しますので、回覧が届かない場合は掲示板を見てください。会報は回覧用、掲示用をいつも同時に、区から届けてもらっています。
- （会員）いつも同じ色ならわかりやすいです。オレンジ色ならわかりやすいです。
- （会員）今回の部会開催は、いつ頃だったのですか。
- （区 荒井）開催の2週ほど前に会報をお届けしました。
- （区 渡辺課長）次回から、「回覧」と明記して、各世帯ではずさないよう工夫します。
- （部会長）町会掲示板には掲示しますので、よろしくお願いいたします。
- （会員）以前、まちづくりのお知らせを細かくしてほしいというご意見があった後、各戸配布できる数をいただいたことがありましたが、その時も会合に参加した方は多くありませんでした。どうしてみんな、関心がもてないか、とずっと思っています。このような細やかな資料を作っていただいても、これからまちづくりを考えていく上でのネックではないかと思っています。
- （部会長）自分に関係ないと思うと参加しません。道路の拡幅に家があたってしまう、ということになると集まってきます。
- （区 荒井）この6月に主要生活道路沿道の方を対象に説明会を開催しました。幅員6mに拡幅する計画をお話したのですが、沿道の6割くらいの方が集まってくださいました。部会長が言われたとおり、自分に直接係ることなら集まってくださいます。今後、地区計画のように規制がかかることについて話し合うことを工夫して広報することで、参加者も増えると思います。できる範囲で工夫していきたいと思います。
- （部会長）地区計画はまち全体のルールのことなので、自分に関係することです。建物は後退してもブロック塀が後退していないケースがありますが、地区計画に定めることで防ぐことができます。建替えや塀を直すときに全部係ってきます。規制をかけるということになるので、自分達のデメリットが少ない内容を検討していく必要があります。

- （会員）地区計画策定後は強制力があるという説明でしたが、策定前に違反しているところはそのままということになるのではないのでしょうか。
- （コンサルタント）次に建替える時に改善されることになります。
- （会員）道路部分にブロック塀が突き出たままで、自動車が進入できず支障があります。それなのに改善できないということなのではないのでしょうか。
- （会員）その1件以外が全て道路後退した場合、強制的に後退させることはできないのでしょうか。
- （区 渡辺課長）都市計画道路の場合は強制的に整備を進める方法が取れますが、狭い道路を4mに拡幅する場合は建替える時に後退することが原則となっています。都市計画道路の整備の場合は、道路用地費や建物の補償など金銭が支払われます。狭い道路を4mに拡幅する場合には金銭は支払われなく、私有地のままであったりします。
- （会員）家の建替えにしても、柱を残して改修すれば、道路後退を免れたりします。
- （区 渡辺課長）半分以上の改修は新築として建築基準法は扱います。違法工事を進める業者もいますが、脱法行為です。
- （会員）町内でも見かけることがあります。
- （部会長）リフォーム業者も法をかいくぐって営業したりしています。
- （区 渡辺課長）意識の問題も大きいと思います。まちのためにと主要生活道路の拡幅にご協力くださる方もいる一方、最低限のルールを守らない方もいます。このように部会の話し合いを通じて、最低限のルールを守っていこうという意識を醸成していければよいと思います。
- （会員）家の前の家は、エアコンの室外機を道路上にはみ出して置いています。
- （区 荒井）道路監察という係があるので、ご連絡いただければ調査を行います。
- （会員）植木が大きくなって都道の歩道にはみ出しており、見通しが悪く歩きにくくなっています。歩道上には私物を置かないでもらいたいです。
- （区 荒井）東京都の管理となるので、都に状況を連絡します。
- （会員）せっかく資料を作成してくれても、住民に浸透しないのはもったいないと思います。
- （部会長）地区計画の検討に意見を出していけるので、もったいなくはないです。参加しない方は意見を反映できる機会を逃がしていることになります。

- （会員）地区計画の検討を行うという観点から会報を作成してはどうでしょうか。そうすれば自分のことと感じるのではないでしょうか。
- （区 渡辺課長）地区計画は建替えの時期に併せてルールを守っていくものです。建築のルールは、自分が建替えを考えるとときにはならなければ意識しないものです。
- （会員）これまで、いくら意見を述べても改善されなかったという事例が多すぎたのだと思います。検査の後で塀を出してしまったりして改善されなかった例が多すぎて、迂遠な感じ、不信感、いくら言ってもだめという気持ちなのだと思います。地区計画の検討はまちがよくなることに係るということをもっとアピールするとよいと思います。
- （コンサルタント）世田谷区の経堂地区でも地区計画の検討を行っています。この2年半で10回ほど検討会を行いました。各回ごとに3つの時間帯で会場を設定し、多い時で20～30人くらい、少ない時で5～10人くらいの方が参加されていました。今日の地区計画説明会では、3つの時間帯合わせて50数人が参加されました。地区計画の内容を具体的に検討するようになってからは、地区内の全世帯にニュースを各戸配布して周知しました。そのほか、土地や建物の権利者で地区外にお住まいの方には郵送しました。全世帯約5000世帯のうち、約1割の参加者数です。地区計画の策定まであと半年ほどの段階となっていますが、毎回参加されている方もいれば、初めて参加された方もいます。地区計画でどんなことを決めているかですが、ワンルームだけのマンションの禁止、住宅地について敷地面積の最低限度、隣地境界線からの50センチの後退、高さの最高限度を決めようとしています。ブロック塀を禁止したかったのですが、大谷石の囲いの立派なお屋敷がある地域なので、規制できませんでした。また、経堂地区には小田急線の操車場跡地があります。小田急電鉄はまだ開発計画を持っていませんが、超高層の建物を制限するため建物の最高高さと斜線制限を定めることにしました。小田急電鉄の了解はいただいています。少なくとも超高層建物は建築できなくなります。コストをかけて周知を図り、区のインターネットにも掲載し、町会別の説明会も行いましたが、なかなか関心が得られていないのも実情です。
- （会員）阪神・淡路大震災直後に東口一帯の2haの再開発の話があった時には、地主さんたちが積極的に参加して再開発を阻止しましたが、自分の土地が係らなければ関心を持たない方が大多数です。再開発されずに住んでいる人の住宅を大切にする、住みやすいまちづくりに取り組んでいける

ようになったことは、住民にとって幸せなことだと思います。殺伐とした話し合いを思い出すと、部会は穏やかです。そのことを知っている方なら参加すると思います。ホームページはどこを見ればよいですか。

- （区 渡辺課長）北区ホームページの「まちづくり」の項目を見てください。去年は部会の報告を掲載していたのですが、更新が遅れてしまっているので、部会でのご提案も受けて、また、掲載していきたいと思います。
- （部会長）先日、全体協議会の幹事会の席でも、協議会の周知を図ってほしいとお話をしてきました。考えてくれると思います。協議会があることも知らない方もいらっしゃいますので、みんなに知らせていきたいと思います。北区には十条まちづくり担当課がありますが、地区を専門に担当する課を設置しているのは北区だけではないかと思います。十条は幸せだと思います。区の方も一生懸命やってくださっています。役所に「やれ」ということではなく、自分たちもがんばるから一緒にがんばってほしいという姿勢が必要だと思います。そうすれば、必ず十条はよくなります。今までなかった担当課ができていますので、今がチャンスです。皆さんも一生懸命、ご協力いただきたいと思います。

②西口再開発事業の状況について

- （会員）西口再開発事業の報告と一緒に鉄道立体化に関する報告がありましたが、高架か地下かは決まったのでしょうか。個人的には地下化がよいと思っています。
- （区 渡辺課長）高架になるか地下になるかは、まだ決まっていません。立体化の検討の土俵に乗せてほしいというのが第一で、高架か地下かは、次の段階での検討になります。
- （会員）西口の再開発ができることで、地下になるか高架になるかが決まってしまうのですか。
- （区 渡辺課長）東京都が検討する事項になるので、区としてはまだわかりません。区としては十条地区まちづく基本構想に基づいてまちづくりを進めています。西口は再開発を行い、東口は修復型のまちづくりを進めていきます。ただ、東口では道路が狭く駅前広場がない状況なので、この点はなんとかしていきたいと考えています。
- （部会長）西口再開発事業は鉄道立体化とは、別のものと考えてよいですか。
- （区 渡辺課長）鉄道立体化は非常に事業費がかかるので、費用をかけた

分に見合うだけの周辺のまちづくりを行う必要がある、というのが国の見解です。そのための手法として再開発事業であったり地区計画であったりします。

- （会員）今進んでいる話というのは、西口まちづくりの中で立体化を検討するということでしょうか。
- （区 渡辺課長）周辺のまちづくりが進んでいるので、鉄道立体化の事業対象として検討してださいとアピールしているということです。
- （会員）再開発の進行と同時に立体化も進んでいるのですか。
- （区 渡辺課長）再開発と立体化が同時に進んでいるのではなく、立体化の実現を図るには、十条地区 95 ha のまちづくりを進めていく必要があります。そのため、この全体協議会を組織して話し合いを行っています。

【まとめ】

- （コンサルタント）部会の周知方法については、コンサルタントとしてもできるだけ工夫していききたいと思います。区に行っても動いてくれないことはあったと思いますが、最近ではそういうことはなくなってきたと思います。道路に突き出したままのブロック塀のお話がありましたが、このようなことは皆さんから意見を出していただかないとわからないし、区と警察の協議によって次の道筋は立てることができました。これから地区計画について具体的に検討していきますが、具体的に改善が必要な箇所をご指摘いただき対応していくことの積み重ねも、まちづくりに必要なことだと思います。周知の方法を工夫して多くの方の参加をいただきながら、地区計画の検討に入っていきたいと思います。鉄道立体化についてはライバルがたくさんいます。葛飾区の高砂地区、世田谷区の明大前地区などがあります。工事は、京王線の調布付近で進められています。高架にするか地下にするかというお話もありましたが、事業費が莫大なため、必ずしも地元の要望が通るわけではありません。地下化には埋設物の状況もありますし、地形的な制約もあります。そのための詳細な調査の予算をつけてもらう必要があります。世田谷区も葛飾区も要請を行っています。がんばったところが採択されることになりますので、十条でも取り組みを進めて行く必要があります。
- （事務局）次回は 10 月の開催を予定しています。周知については A 3 版のオレンジ色の掲示用ポスターを作成し、地区計画は直接皆さんに係ることだというアピールをしていきます。議事録は、今のところホームペ

ージに掲載していませんが、他地区とも整合をとって検討します。

○（区 渡辺課長）議事録については、ご希望の方にお届けします。

以上

駅東ブロック 第7回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成19年12月1日（土）午後7時～9時20分
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	部会役員：沖田部会長、大林副部会長、波平役員、青木役員 事務局：渡辺課長、新井、戸張 コンサルタント：パシフィックコンサルタンツ 矢倉・桑山・山口
参加者	9名
議事次第	1. 上十条三・四丁目地区の地区計画を学ぼう 2. 駅東ブロックにふさわしいまちづくりのルール内容について その1 建物の用途の制限 3. その他
議事要旨 1. 上十条三・四丁目地区の地区計画を学ぼう ○平成20年3月に策定を予定している上十条三・四丁目の地区計画の内容と検討経過について、紹介がありました。 2. 駅東ブロックにふさわしいまちづくりのルール内容について その1 建物の用途の制限 ○駅東ブロックに関係する用途地域と建築できる主な用途の説明があり、建築物の用途の制限について検討しました。 3. その他 ○事務局から、まちづくり用地（暫定広場）周辺の住民意向調査の実施時期等について報告がありました。 ○十条駅東口の当日利用の駐輪場整備について、事務局から報告があり、会員から駐輪場予定地への要望等について提案がありました。 ○補助83号線の現況測量調査の実施について、事務局から報告がありました。 【第7回駅東部会のようす】	

【意見】

①上十条三・四丁目地区の地区計画について

- （部会長）上十条三・四丁目地区の建築物の用途の制限は、用途地域によって異なる内容が定められているのですか。
- （コンサルタント）上十条四丁目地区は、近隣商業地域が指定されている「商業地」と第一種住居地域が指定されている「住宅地」に土地利用が分かれています。地区全体に風営法に規定されている用途を制限しているほか、環状七号線沿道を除いた地区全体で旅館、ホテルの用途の建築の禁止、第一種住居専用地域内でボーリング場等の運動施設の用途の建築の禁止を定めています。
- （コンサルタント）環状七号線沿道の 30m の区域、その他の商店街のある道路沿道 20m の区域が近隣商業地域に指定されており、それ以外は第一種住居地域に指定されています。第一種住居地域と比較して、近隣商業地域のほうが、いろいろな用途の建物を建てやすいことになります。

②駅東ブロックにふさわしいまちづくりのルールについて

- （部会長）主要生活道路沿道の駐車場にマンションが建設されると聞いています。
- （区 荒井）防災性の向上のために幅員 6 m に拡幅する道路を、演芸場から富士山ロードまでの区間で位置付けています。2.7m くらいしか現道の幅員がないため、駐車場の土地所有者の方に、道路用地として買収させてほしいとお話していました。駐車場に建物を建てることを考えているのですが、どのように建てるか、具体的な内容は検討中だということです。この地域には、東京都安全条例に基づく「新たな防火規制」がかかっているため、建築する場合は、燃えにくい建物に建替えていただくことになります。第一種住居地域では、法定容積率は 200% ですが、道路が 4 m の場合は 160% までしか建てられないため、道路が狭いままではあまり大きな建物は建てることができません。前面道路幅員が 6 m になると、容積率 200% まで建築することができるようになります。
- （部会長）建築物の用途の制限で、ワンルームマンションの建築の制限を定めることはできますか。
- （コンサルタント）定めることができます。一般的には、一戸当たりの占有面積を何㎡以上、というように定めているケースが多いです。
- （会員）資料に容積率の解説があります。自宅を新築する際、ベランダに

- 底をつけてほしいと希望したところ、容積率違反になるので設置できませんと建築業者に言われました。物干しを雨ざらしにしたいだけなのに、なぜ違反になるのでしょうか。容積率の算出方法がよくわかりません。
- （区 渡辺課長）ベランダの構造や屋根のかけ方によって、床面積が容積率計算の対象となる床面積に算入される場合があります。マンションの開放廊下は、規制緩和で法律が改正されたため、容積率の算出に含めなくてよいことになっています。底をかけた部分の床面積が延床面積に算入されるために、容積率をオーバーしてしまうということになると思われます。
 - （コンサルタント）基本的には柱、壁で囲われている床面積が、容積率の算出に使われます。底をつけることで、ベランダの面積が部屋と同じ扱いの床面積にカウントされる場合があります。もともと容積率の限度一杯の設計をしていると、底をつけることで延床面積に算入される面積がわずかに増加すると、制限を越えて違反建築となってしまう場合があります。
 - （会員）自分の家のベランダに屋根をかけるだけで建築違反になることが理解できませんでした。そういう理由なのですね。
 - （会員）主要生活道路は、具体的にはどの路線を位置付けているのですか。
 - （区 荒井）密集事業のパンフレットでお示ししています。今、お配りします。橙色で示している道路4本が、幅員6mとする位置付けの路線となっています。密集事業では、沿道の建替えにあわせて拡幅する方法で道路整備を進めており、沿道の方々と、現在、話し合いを行っているところです。
 - （区 渡辺課長）消防自動車も進入できる道路を整備することが安全につながるので、区で主要生活道路の計画を策定しましたが、現在、沿道の方と細かい整備について話し合いを行なっている最中です。道路の拡幅によって敷地が削られることになるので、十分な話し合いが必要となります。この計画に従って拡幅していくということではなく、ご意見を伺いながら整備を検討していくという計画です。
 - （区 渡辺課長）上十条三・四丁目地区では、風俗営業の制限、環状七号全以外の区域ではホテル、旅館の制限を定め、住宅地では人が集まってくるボーリング場等の制限を定めています。この事例を参考に、建築物の用途の制限についてもご意見を頂きたいと思います。
 - （部会長）駅東ブロックは近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域の3つの用途地域が定められていることから、3つの区域に沿って検討する必要があるということですか。

- （区 荒井）用途地域ごとの検討とともに、全体で検討する用途の制限もあるかと思います。
- （部会長）上十条三・四丁目地区の事例を参考にして、考えていきたいと思います。近隣商業地域では、現在、マンションが2棟建設されています。高い建物が建つのは困る、という考え方もあると思います。
- （会員）区役所通り沿道で、高層の賃貸ワンルームマンションの建築計画があります。ワンルームマンションの規制は、区ではないのでしょうか。
- （区 渡辺課長）12階建てのワンルームとファミリータイプの住戸のあるマンションを建設すると聞いています。区にはワンルームマンション指導要綱がありますが、区の要綱では、建築可能な計画内容となっています。要綱では建設業者が従わない場合の規定がないため、条例化を検討しています。このようなことを防止するためには、地区計画を定めることが有効です。
- （会員）ワンルームマンションは入居者の入れ代わりが激しいこと、ゴミや駐輪等のマナーの問題が発生することから、まちにとって好ましいことではありません。
- （部会長）地区計画に定めれば、ワンルームマンションの制限ができるようになるので、早急に定めるとよいと思います。敷地の最低限度を定めると、規模の小さいミニ開発も防止できます。みなさんで検討していければよいと思います。ワンルームマンションは規制してほしいと思います。管理上、問題が発生すると思われます。
- （会員）十条は便利なので、小さくても自分の家がほしいと思います。
- （会員）他にも空き地がありますが、そこにも、マンションが建設される可能性があるということですか。
- （区 荒井）ご指摘の場所ですが、土地を買われた業者は、当初は戸建住宅を建築したいという話でしたが、実際にはどのようなになるかは聞いていません。年内には目処をつけたいというご意向だったため、計画が決まりそうなところだと思います。
- （部会長）駐車場として使われているところに、集合住宅が建設されると聞いています。小規模なミニ開発は防ぎたいので、地区計画を定めて細分化を防止できればと思います。
- （会員）その敷地は主要生活道路の拡幅にかかりますか。
- （区 荒井）主要生活道路沿道の敷地のため、区からお話をしています。
- （部会長）地区計画は、都市計画決定までにどのくらいの期間がかかります

すか。

- （コンサルタント）都市計画の決定までの手続きとしては半年くらいですが、内容の検討、原案の作成までに、地元住民で話し合い、合意形成できるまでにかかる時間としては、一般的には2年くらいです。地区計画策定をお手伝いした別の地区では、ワンルームマンションの制限の要望があったのですが、近くに大学があり学生が多く住んでいる特性から、制限に反対するご意見が出てきました。学生は地域の財産として考えられるため、ファミリータイプとミックスするようという制限に変更しました。また、風俗営業の規制ですが、全て規制してほしいというご意見もありましたが、バー、パチンコ屋、マージャン屋も規制するのか、というご意見が出てきました。パチンコ屋、マージャン屋は大人の娯楽として、折り合いをつけていくことにしました。地区計画は、皆さんの資産をどのように使っていくかを決めていくことになるので、合意形成が得られるまでに多少の時間はかかります。
- （会員）まだ規制がかかっていないので、ワンルームマンションなどは建てた者が勝ち、ということになります。
- （部会長）今後のことを考えたら、これからでもルールを定めたほうがよいと思います。孫子の代に感謝されるような地区計画を定めていきたいと思います。

③十条駅東口の駐輪場整備について

- （会員）駐輪場予定地の向かいに住んでいます。9月頃から駐輪場整備について、お話をいただいています。駐輪対策課とお話して、いくつかのことがわかりました。以前、浮浪者の問題があったり、ゴミが置かれて困っていたところでした。駐輪一斉撤去をしていただき、すっきりした経緯もあるところでした。今、問題になっているのは自動二輪の駐車で、ぼろぼろになったものや、毎日同じバイクが留められています。J Rの敷地になるので、警察は取締りができません。J Rが土地を貸してくれるなら、区で借地して区道として整備してもらえないか、と要望しました。J Rは駐輪場としてなら土地を貸すという条件なので、駐輪対策課の判断で決まってしまう。北区全体として考えていただきたいと思い、お願いしています。幅員を測ってみると駐輪場としては一部区間では90cm程度しか残らないので、駐輪場として有効には使えない空間だと思います。近隣住民や駅長さんの取り組みでゴミを拾って清掃していて、最近はきれいになったとお

声がけいただいておりますが、J R 側は駐輪場との境に高さ 180cm のフェンスを建ててほしいとの意向があるため、フェンスの向こうにゴミを捨てられることが考えられます。区道としての整備をお考えいただきたいとご提案しています。

- （会員）駐輪場としての整備には、私は反対です。
- （会員）駐輪場の必要性はあると思いますが、既存の駐輪場の稼働率が半分以上という現状から、既存の駐輪場の有効活用を図るべきではないかと思います。駐輪場を整備する前提として、常に駐輪していることがあります。駐輪対策課が自転車撤去を行なわなくなっていから、駐輪が増えました。せっかくきれいになったところに駐輪施設を整備しても、駅前の放置自転車がどのくらい減るかは疑問です。日当たりもよいので、お年寄りが休憩できる広場としての活用も考えられます。あの場所に駐輪施設を作ることは、気持ちとしては反対です。
- （会員）駅東側の道路を広くしていただいたほうがよいと思います。消防車が進入できません。拡幅してきれいに、明るくしてほしいと思います。
- （区 荒井）区では幅員 6 m の主要生活道路の整備は優先的に行なっていきたいと思いますが、4 m の道路については沿道の建替えにあわせて整備していくこととしているため、買収は難しい面があります。その道路は、東京市の時代に管理していた古い通路を区が引き継いで管理しているものです。
- （会員）駅の構築物があり、拡幅は難しい面がありますが、駐輪場整備にあわせて道路中心線から 2 m セットバックしても、道路自体が幅員 4 m になるわけではありません。120cm の駐輪場となる部分も含めると幅員 4 m になるので、なんとか交渉してほしいと思います。J R は駐輪場なら、区に無償で土地を貸すと言っています。まち全体に役立つ整備としてほしいと思います。
- （会員）次回の部会に、よい報告をいただきたいと思います。
- （区 荒井）J R 側も土地の使い方に考えがあると思います。
- （会員）防災性の向上を考えたら、駐輪場よりも広場をたくさん、整備してほしいと思います。防災まちづくりで整備された広場がありますが、震災の時には命の綱となります。広場を整備してほしいです。駐輪場は反対です。J R から区が土地を借りて活用できないのでしょうか。
- （区 渡辺課長）この件は交通対策の所管課で対応しています。鉄道事業者は駐輪対策に一定の義務を負っていることもあり、今回の申出があった

と聞いています。駐輪場として整備するのはよいが、道路認定はしないしてほしいとの要望も受けており、将来の土地の使い方に関係する問題となっています。区も同意を得られないと道路認定ができません。広場用地として土地を貸してくれるかどうかは、わかりません。駐輪対策としての考え方もあるため、持ち帰らせてください。

- （会員）事情はわかりましたが、やはり駐輪場には反対です。
- （会員）いろいろ調べましたが、特殊な区道認定となっているところもあり、J Rと用地を交換することも考えられるのではないかと思います。自宅を建築する際、建設業者の駐車のために借りたこともあります。有償でも低廉ならよいので、使用权を貸してほしいと、地域住民の意見を取り入れて柔軟に交渉してほしいと思います。自動二輪が放置されていることは問題です。区道として整備すれば警察が対応できます。日当たりもよいので、散歩道として整備してもらいたいと思います。
- （部会長）改札周辺の放置自転車が多い現状ですが、そのことはどのように思われますか。
- （会員）駐輪場を整備しても、改札周辺の放置自転車は減らないと思います。整理員の方は5 mくらいしか移動させられないそうです。所有権の問題、苦情対応のために5 m程度の移動しかできないということです。
- （部会長）改札周辺の放置自転車の問題が解決できるなら、駐輪場を整備することも考えられるのではないのでしょうか。
- （会員）既存の駐輪場が十分に活用されていません。改札周辺に放置する人は、駐輪場に留める気持ちがあるなら、既存の駐輪場を利用すると思います。南口駐輪場の登録証が貼ってある自転車も、改札周辺に放置されています。駅に近いところに駐輪施設があれば、利用されると思います。また、バイクは留める場所がありません。
- （会員）以前は、放置自転車の撤去作業が行なわれていました。今は行なっていないのでしょうか。
- （会員）現在でも行なわれています。問題のあるところを重点的に行なっていますが、北区全体を回っているのもので、現在では、十条駅周辺で放置自転車が増えてしまっています。駐輪場の必要性は理解していますが、駅近くに整備しなければ利用されません。
- （部会長）西口でも放置自転車は問題になっています。駅に近いから駐輪されてしまいます。なかなか解決しない問題です。きれいに管理されるような方法で整備してもらいたいと思います。

- （会員）この場所は近隣住民が働きかけて、きれいにしている場所です。区が、そこまで丁寧にきれいに維持してくれるかどうかは疑問です。また、フェンスを設置すると、その向こうにゴミが捨てられることになるので、掃除ができなくなります。区がきちんと管理してくれると、地元もよくなると思います。
- （区 渡辺課長）駐輪場の必要性についてはご理解をいただいていると思います。駐輪対策としても必要性をふまえて整備費の予算を確保しています。どのような整備が効果的かというご議論でしたが、ラック式のコイン駐輪場を整備すると駅周辺がきれいになるという考えを、所管課は持っています。
- （会員）この地区全体の駐輪場の必要性は認めていますが、その場所に整備することは否定的です。最低限、フェンスは建てないでほしい、きれいに維持してほしい、と要望しているのですが、J Rの要望ということで話し合いがつきません。区道として整備してほしい、というのが地元の要望なので、正式に提案させていただきました。ゴミが捨てられやすいところにフェンスを建てるということです。
- （部会長）掃除がしやすい形のフェンスを提案してはどうでしょうか。
- （会員）J Rの要望はフェンスを建ててほしいということです。今のところは普通のフェンスを建てると思っています。
- （会員）区議会でも、各駅周辺の問題として駐輪場の件が議論されています。十条の問題としては、駅西側に駐輪場が新設されたにも関わらず、駅前広場の噴水の周りに放置自転車が増えてしまっていることがあります。東側も既存の駐輪場が有効活用されていない問題があります。また、ほんの少しの間、公として駐輪する場所がないという問題があります。このため、今回、J Rからの無償で土地を貸すという申出を受け、駐輪対策課で検討しているという状況です。地区全体としてどのように真剣に取り組んでいくか、ということです。駐輪場の清掃は区からシルバー人材センターに依頼するという方向が出されていますが、どのような頻度で掃除するのか、が明確になっていません。フェンスには扉をつけて出入りできるようにするというのですが、J Rの土地となるので、誰が立ち入って掃除をすることができるのかが明らかになっていません。管理責任はJ Rにあります。事業者側の責任を明確にしておかないと、近隣の方にとって迷惑がかかることとなります。区議会でも議場に上がっている問題です。近隣の方々のご理解を得られるような対応をしてほしいという内容で、議決をと

っています。放置自転車が多いので、しっかり対処していく必要があると思います。

○（区 渡辺課長）いただいたご意見は、所管課に報告します。

【まとめ】

○（コンサルタント）今日は、前半は地区計画がテーマで、建築物の用途の制限について話し合い、ワンルームマンションの問題が提起されました。また、地域の問題として駐輪場の整備へのご要望もありました。宿題もいただきましたが、このような問題提起を合わせて、地域での話し合いが重要だと思います。

○（区 荒井）次回は2月下旬から3月の開催を予定しています。周知については回覧とともに、A3版のオレンジ色のポスターを掲示します。また、部会に参加された方には、郵送でも会報をお送りいたします。

以上

駅東ブロック 第8回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成20年3月1日（土）午後7時～9時
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	部会役員：沖田部会長、波平役員、青木役員 事務局：渡辺課長、新井、戸張 北区まちづくり部交通担当課：橋本課長 コンサルタント：パシフィックコンサルタンツ 矢倉・桑山・山口 ランドブレイン 山田・植松
参加者	16名
議事次第	1. 十条駅東口の駐輪場整備についての報告 2. 駅東ブロックにふさわしいまちづくりのルール内容について その2 地区施設の計画と建築物の高さの制限 3. その他 まちづくり用地（暫定広場）周辺の住民意向について
議事要旨 1. 十条駅東口の駐輪場整備についての報告 ○十条駅東口に新規に整備する駐輪場について、これまでの経過と整備内容等を、区交通担当課から説明があり、意見交換を行ないました。 2. 駅東ブロックにふさわしいまちづくりのルール内容について その2 地区施設の計画と建築物の高さの制限 ○地区計画を検討する区域内の地区施設として定めることを検討している道路や公園等の案が提示された後、駅東ブロックの住宅地における建築物の高さの制限について説明があり、地区計画に定めるルール内容について検討しました。 3. その他 ○事務局から、まちづくり用地（暫定広場）周辺の住民意向調査の結果報告がありました。	
【第8回駅東部会のようす】 	

【意見】

①十条駅東口の駐輪場整備について

- （会員）駐輪場を新たに整備すると、また放置自転車が増えてしまうのではないのでしょうか。既存の駐輪場はもう一杯で駐輪できないのでしょうか。
- （区 橋本課長）既設の駐輪場は月極のみの利用となっています。
- （部会長）駐輪場ができると、路上に放置しようとしている人に、駐輪場へ置くように誘導することができ、放置自転車を防ぐことができるようになります。月極の駐輪場は駅から 800m 以上遠いところに住んでいる人が対象となります。駐輪場が新設されて放置自転車が減るようであれば、駅の南側にも設置するように話し合っているところです。
- （会員）前回の議事録をみると、駐輪場ではなく広場として整備できるように、参加した人から意見が出ていて、住民の希望を聞いて整備目的を変更できるように書かれています。駐輪場を整備することがすでに決まっていたとは聞いていませんでした。住民の意見を聞かないで、少数の人達の意見だけで決めてしまったようです。部会で意見を述べても、区は取り上げるつもりがないように思えます。
- （区 渡辺課長）区としても駅周辺で駐輪場を整備したいと考えており、J R 側から申出があった時に、まちにとってもよいことだと判断して時間貸しの駐輪場の設置を決めました。
- （部会長）当初の区の計画は、周辺にお住まいの方々と話し合っ、大幅に変更になりました。29 台収容できる駐輪場として整備することになりました。道路幅員を確保できるように敷地を斜めに後退するようにしています。
- （区 橋本課長）もともと用地は J R の所有地です。以前からかなりの台数の放置自転車があったので、区は、まず J R に対して危険なので解消してほしいと働きかけました。その後、J R のほうから管理することが難しいので、区にお願いできないかと申出がありました。鉄道事業者に駐輪場整備の義務がありますが、自治体にも協力義務があります。J R からの協力として、用地を無償で貸してくれることになりました。区で駐輪場整備を行うこととしましたが、地先の方々との話し合いや需要等も考慮して、その場所より南側の部分の放置自転車の解消を考えて 29 台の収容台数を設定しました。それより北側の区間については、利用状況等を勘案しながら追加していくことを考えています。用地は奥のほうが狭くなっています

が、南側の部分の土地に区が整備することにしました。残った北側の部分の土地も区が管理することになり、ゴミ等の片づけを行ないます。西口駐輪場の管理人が行なうか、別の巡回員が行なうことになります。

○（会員）前回の部会で、駐輪場整備の話し合いが行われました。地先の人の意見が通ったということでしょうか。11月に駐輪場整備が決まっていたという説明ですが、すでに決まっていたことなら、どうして12月の部会で、地先の方から駐輪場整備に関する提案が出されたのですか。

○（区 渡辺課長）駐輪場として整備することは、11月の議会で決まっていました。その後、一番影響のある用地の向かい側の方々にご説明したところ、その方が部会で自分の考えを話したいと希望されました。ずっと区の交通担当と十条まちづくり担当と権利者の方で話し合っていたのですが、なかなかまとまらなかったのが、権利者の方が部会で話したいと希望されました。せっかくの空間なので、道路として整備してはどうかというご提案でした。しかし、JRは土地を手放す考えはなく、道路として土地を使われるのは困るという意向を持っていました。駐輪場としてなら、化してもよいということでした。道路にすると土地を貸してもらえません。一度、道路にしてしまうと、道路は簡単に廃止できないため、JRが自由に使えなくなります。駅の改修等をどのようにしていくかもあるため、JRとしては土地を使える状態で貸したいということでした。ベンチを置いてはどうか、というご提案もありましたが、道路として認定してほしい、認定すると放置バイクを警察で対応できるメリットがあるということでした。しかし、4m以上の道路と道路に連絡していなければ、区は、道路として認定できないということがあります。区が認定できないと、警察も取り締まることができません。駅改札付近に放置自転車、放置バイクを誘導するために、駐輪場として整備することにしました。

○（会員）11月に駐輪場として整備することが決まっていたということは、どのようないきさつだったのですか。

○（区 橋本課長）駐輪場整備のための予算を9月の議会で承認をいただきました。補正予算で対応するため、年度内に整備をする必要があり、11月議会で整備スケジュールを諮り、承認をいただきました。

○（部会長）駐輪場用地の近隣の方は、何度か区と話し合いを行い、整備に納得しました。町会もJR、区と覚書を取り交わすこととなりました。

○（会員）まちづくりは住民の生命安全を目的としています。駐輪場を整備して自転車を置くことは、防災上はマイナスになります。残念です。

- （部会長）現状の放置自転車の状況を放置しておくほうが、もっと防災上問題だと思います。少しでも駐輪できるスペースがあれば、放置自転車は少なくなります。二列、三列と自転車がとめられていて、車椅子では通行できない現状にあります。
- （区 橋本課長）前面道路の幅員 4 m を確保して整備します。現状では道路部分に自転車がはみ出してとめられていますが、整備後は駐輪場のスペース内に自転車が納まるようになります。経験則ですが、駐輪場の前に自転車やバイクをとめることは、ほとんどなくなります。警察も、放置自転車を解消するには、駐輪場を整備するのが早道だという見解を出しています。今よりよい状態になると思います。
- （会員）9月に補正予算が承認され、年度内に整備するということは、前回、部会に出席していた議員の方からも話がなかったと思います。聞いていません。
- （区 渡辺課長）条例に基づいて駐輪場整備が決定されたということは、ご説明していませんでした。
- （会員）部会でまちづくりの話し合いをしています。今日の部会で、駐輪場として整備するかどうかを私たちに打診して決定するのかと思っていました。このような行き違いがあると、不信感を持ってしまいます。
- （区 渡辺課長）説明が不足していたことは申し訳ないと思います。前回、この話題を提供させていただいたのは、すでに議会で決定していたことですが、近隣の方からまちの皆さんのご意見を聞きたいというご要望があったため、ご提供しました。前回、駐輪場整備は区議会で決まっていて、年度内に整備しますということをお話すべきでした。申し訳ありません。駐輪場整備はまちのためによかれと思って決めたことで、この場でご報告しませんでした。今後はこのような誤解のないように、まちづくりに関わる動きはご報告していきたいと思います。
- （会員）東口近隣の住民は、まちのことを大事に考えて部会に出席しています。ずっと以前から話し合いを続けてきていて、その時の担当の方はまちに関わる整備のこと、予算のことなど、逐一報告してくれていました。区議会議員の方も報告がありました。私たちはそのことに感謝しています。この部会でも、報告をその都度きちんと行なってほしいと思います。けんかした時もありますが、まちを大事にしたいし、次の世代に引き継ぎたいと思っていますので、細かいことも知らせてほしいのです。

- （区 渡辺課長）このまちづくりの会を大事にして、十分注意していろいろな動きをお知らせしてきたいと思います。
- （区 橋本課長）ご説明が不足していたことで、大変申し訳なく思います。JR用地の借りての駐輪場整備にあたって、地先の方の確認しかとっていませんでした。このの部会にもご相談すべきだったと思います。
- （部会長）前回、地先の方が部会で提案して話し合いをしたことで、駐輪場整備に関して住民の要望がかなり取り入れられる結果となりました。このことをご報告しておきます。道路にできない理由についてご質問がありましたが、議会でもご質問があり、区から回答をいただきました。
- （区議）前回の部会で道路として整備できないかというご提案があったので、区道認定ができないかを区に質問しました。区道認定には一定の条件があって、改札から演芸場通りに接続する区間までは、幅員の関係で認定できないそうです。認定すると放置オートバイの取締りをする事ができるメリットがあります。区が管理している道路なので、区が状況をみて警察に連絡し、警察からも厳正に対応していくという回答をもらっているということです。生活道路になっているので、放置自転車の撤去も行なっていくということでした。

②駅東ブロックにふさわしいまちづくりのルールについて

- （会員）今までの説明会では建築物を耐火構造にするという制限は聞いたが、今後は高さの制限もかけられることになるのですか。
- （区 渡辺課長）地区計画というまちづくりのルールの検討のひとつとして、今日は建築物の高さに関する規定についてご説明しました。建築基準法で決められている規定ですが、駅東ブロックにふさわしいルールを決めてはどうか、というご提案を、コンサルタントからご提示しました。建替えの時には燃えにくい材料を使ってくださいというルールがひとつです。また、地区計画では高さの制限も定められるので、3階建までがふさわしいということになれば、その高さで決めることができます。今は日本全国で同じ規定が定められています。それ以上に規制が必要かどうか、ご検討をいただきたいところです。もし、皆さんが2階建までの低層がよいとお考えになってルールを定めると、3階建は建てられなくなります。今の規制の中でよいか、地区独自の規制を設けたほうがよいか、ご意見をいただきたいと思います。
- （会員）高さ制限を導入することで、防災上はどんなメリットがあります

か。個人の財産に制限を加えることになるので、防災上の意義が問われると思います。

- （区 渡辺課長）高さを抑える制限は、防災上の観点よりも居住環境の観点から定められるものです。十条地区の地区計画の目的は防災性の向上と住環境の改善の2つですが、高さ制限は住環境の改善の観点から導入します。防災上の観点からは、最低限の高さを定めて、それ以上の高さの建物を建ててくださいという内容となります。延焼遮断性能を確保するためには7m以上の高さ、3階建以上の建物を建ててくださいという制限をかけます。延焼火災が高い建物で食い止められるという効果があります。

③まちづくり用地（暫定広場）の意向調査報告について

- （会員）アンケート調査の範囲は、どのような理由で決めたのですか。
- （区 荒井）まちづくり用地を中心に道路で囲まれる一角として、範囲を設定しました。まずまちづくり用地の近辺にお住まいの方々のご意向を伺いたいという考え方です。9割くらいの方が住み続けたい、営業を続けたいというご意向を持っていられっしゃいます。密集事業で共同化の支援もしていますので、伝えていきたいと思っています。アンケートの結果については報告会を開催したいと考えています。まちづくり用地は有効に利用したほうがよい、というご意見もいただいています。ご報告をして、話し合いを行なった上で、アンケートを実施した範囲で話し合いを継続して行っていくか、範囲を広げていくかを検討したいと思います。住み続けたいというご意向に沿って、話し合っていきたいと思いますし、その経過については、部会にも逐一お伝えしていきたいと思っています。

④主要生活道路整備に関する進捗状況について

- （部会長）主要生活道路の整備について、進捗状況を報告してください。
- （区 荒井）密集事業で6mに拡幅したい主要生活道路を4路線、位置づけています。主要生活道路2号の沿道で懇談会を開催しました。現道幅員は2.7mくらいしかなく、狭い道路です。消防自動車が通行できるように、幅員6mにしたいと優先的に整備したいと考えています。建替えに併せて拡幅していくこととなりますが、来年度に向けて、買収も含めて順次進めていきたいとお話しています。拡幅整備の線が決まる等の動きがあれば、部会でもお知らせしていきます。他の路線についても沿道の方々に拡幅のご説明をさせていただいています。

- （会員）主要生活道路４号は、まちづくり用地を駅前広場として整備する関連で拡幅する路線に選定されたという説明がありましたが、駅前広場の整備が実現しなくなったので、この路線も拡幅する必要はなくなったのではないのでしょうか。計画は柔軟に見直して、状況の変化に併せて変更してほしいと思います。また、十条地区まちづくり基本構想は北区都市計画マスタープランと整合がとれていないと思います。厳密に計画の整合性をとっていただきたいと思います。次の改訂の際に東口の表現を訂正してほしいと思います。
- （区 渡辺課長）十条地区まちづくり基本構想の上位計画として都市計画マスタープランがあります。西口、東口の表現を一緒にして記載しているので、訂正してほしいというご意見です。西口については、現在、高い建物を建てて開発する計画を検討していますが、東口についてはそのような考えはありません。都市計画マスタープランは、見直しの時期に入っています。まちづくりの上位計画は都市計画マスタープランとなります。また、主要生活道路４号は国の補助金を受けている密集事業の計画に位置づけられている道路です。密集事業の計画は拘束力のあるものではなく、区の思いを書いたものです。主要生活道路４号については区としても考えいかなければならないため、今回、近隣の方のご意向を伺うためにアンケート調査を実施しました。駅前なので、何らかの整備の必要性があると考えていますが、皆さんのご意見を伺いながら、どうすればよいか考えいきます。

【まとめ】

- （コンサルタント）家を建てる際、建築基準法、消防法等様々な制限があります。ハウスメーカーや工務店がそれらの細かな制限を守って設計をしています。地区計画を定めるということは、今ある制限に加えて、さらにまちにふさわしいルールを定めることになるので、部会で検討していきましようという取り組みをしています。なぜまちづくりのルールを定めるかという、今決めておかないと、将来、環境が悪くなっていくことが経験的にわかってきたということで、地区計画は、多くの地区で活用されています。わかりにくい内容が多いかもしれませんが、ぜひ引き続き検討をしていただきたいと思います。わかりにくい内容については、ご質問をお寄せいただきたいと思います。

以上

駅東ブロック 第9回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成20年7月12日（土）午後7時～9時
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	部会役員：沖田部会長、波平役員、青木役員（代理） 事務局：飯塚課長、荒井、戸張、丸本、石本 コンサルタント：パシフィックコンサルタンツ 矢倉、桑山、山口 ランドブレイン 山田
参加者	9名
議事次第	1. 駅東ブロックにふさわしいまちづくりのルールの内容について その3 建築物の用途の制限の再検討と敷地の最低規模の検討 2. 報告事項 ○地震に関する地域危険度（第6回）の公表について ○東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例について
議事要旨 1. 駅東ブロックにふさわしいまちづくりのルールの内容について ○これまでのまちづくりのルールに関する検討を確認するとともに、建築物の用途の制限に、敷地の最低限度と隣地境界からの離れの距離について、コンサルタントから資料説明がありました。 2. 報告事項 ○北区集合住宅の建築及び管理に関する条例について、事務局から説明がありました。 ○十条地区の地震に関する地域危険度（第6回）について、事務局から説明がありました。 【第9回駅東ブロック部会の様子】 【意見】 ①建築物の用途の制限について ○（部会長）ホテル・旅館の制限ですが、埼京線の立体化の話も出てくると思うので、そうなった場合、ビジネスホテルぐらいあったほうがいいのか	

はないかという意見も出てきそうに思います。地区計画でそれをどうしようかということも、今のうちに話し合っておいたほうがいいのではないかと思います。

- （コンサルタント 矢倉）先ほどの説明で風営法に定められている施設をスライドでご紹介しました。風営法に規定されるラブホテルやモーテルですが、これに該当するラブホテルというのは、実はあまりたくさんありません。繁華街などで、いかにもラブホテルという建物はたくさんありますが、風営法に定義するラブホテルには該当しないものです。ビジネスホテルと同じ、建築基準法上のただのホテル、旅館と同じ用途となっています。ですから、風営法に規定するラブホテルを制限しても、ビジネスホテルとして建築確認を受けて、実際はラブホテル風に営業されているもののほうが圧倒的に多いのが現状です。どうしてもそういうものをこの地域から締め出してしまいたいということなら、風営法に規定するラブホテルを制限するだけでは足りなくて、いわゆるホテル、旅館、一切合財制限しないと建築されてしまいます。そうすると、ビジネスホテルだけは建築してもよい、という仕分けがうまくできないので、そこをどうするかがなかなか悩ましいところです。全部を制限するか、ビジネスホテルぐらいいいのはと制限しないと、ラブホテルのような使われ方をするものが建ってしまう可能性があります。
- （部会長）全部規制しなければ、そういうものは免れないということですね。
- （コンサルタント 矢倉）例えば国道沿いなどにポツンポツンと建っていたりするあの手のホテル、何とかキャッスルとか、名前からしてそれらしいのですが、ほとんどが風営法のラブホテルには該当しません。
- （部会長）シティホテルの類になるのですか。
- （コンサルタント 矢倉）それと同じ類になります。これは法律上の限界の部分です。
- （会員）法律で制限できないのでしょうか。
- （コンサルタント 矢倉）とにかく一切建てられたくないということでしたら、旅館・ホテルは全部建築できないように制限しないと、そういう類が建ってしまう可能性は否定できないです。一方で、そこまで目くじら立てるほどでもないという考え方もあります。
- （部会長）駅東ブロックではホテル、旅館は要らないと思います。駅西ブロックの区域にあれば、駅東ブロックにはなくてよいのではないでしょう

- か。西口に宿泊施設があれば、駅東では一切拒否してもよいと思います。
- （会員）そうですね。それがいいと思います。
- （部会長）このようなことで進めていきたいと思いますので、よろしくお願いします。商店街での用途の制限ですが、この商店街では制限するが、こちらの商店街では制限しないという区分けはできますか。
- （コンサルタント 山口）できます。
- （部会長）例えばバス通りの商店街は、ほとんどマンション通りのようになってしまって、店舗が少なくなっています。そこに今さら規制をかけても、遅いのではないかと思います。例えば演芸場通りだったら、まだそこまでいっていないので、そういう規制をかけるだけの可能性はあると思います。
- （コンサルタント 矢倉）通りの1本1本、あるいはこの通りのここからここまでの区間というように、細かく分けて制限することも可能です。
- （会員）用途の制限について質問があるのですが、上十条一丁目の第一種住居地域も、近隣商業地域に用途変更するということですか。
- （コンサルタント 山口）そうではないです。用途地域の変更を検討している区域は83号線の沿道だけです。駅東ブロックの区役所通り北側は、第一種住居地域と近隣商業地域に指定されています。演芸場通りと区役所通りの沿道は近隣商業地域で、区役所通りから北側は第一種住居地域です。この近隣商業地域と第一種住居地域は、ホテル、旅館の用途の建築物を建てることができます。第一種住居地域でも延べ面積が3000㎡以下であればホテルも旅館も建てていいのです。そのため建築物の用途の制限を検討する区域として、資料でお示ししています。区役所通りから南は第一種中高層住居専用地域が指定されていますが、第一種住居地域よりも住居系の色が強い用途地域です。こちらについては、ホテル、旅館、バッシングセンターなども建てることはできないと用途地域で決まっているので、ホテル・旅館などの制限をかける区域としてはお示ししていません。
- （会員）バス通り沿道の商店街は、今さら低層部を商業用途にしてもしょうがないと思います。演芸場通りはまだ間に合います。今日は演芸場通りの商店街の方が参加されていないので、何ともいえませんが。
- （コンサルタント 山口）演芸場通りで、これからどのようにしていくかということと、商店街の将来ビジョンと合わせて考えていくということとで、今後、検討を深めていくことだと思います。
- （部会長）商店街では、例えばマンションが建つ場合、その1階は必ず店

舗や事務所にしなさいという制限がかけられるということですが、バス通りの沿道ではほとんどマンションが建っているので、これからバス通りに面しているマンションに店舗を設けなさいという制限は、今さら無理ではないかと思います。演芸場通りなら、まだ商店が並んでいますし、だいぶ古くなったので建て替えもあるかと思いますが、用途の制限をかけてもう少しにぎやかな商店街にしたらどうかという案ですが、いかがでしょうか。

○（コンサルタント 矢倉）最終的には、商店街の皆さんにちゃんと説明をして、本当にそういう制限がいいかどうかお聞きするのですが、今日参加されている方々には、制限をかけるのがいいかというよりは、皆さんが日頃買物する商店街として、道路は狭いけれど今の雰囲気はこの先も残していったほうがいいと思うのか、今後は少しこの地域全体として姿が変わっていても致し方ない考えるか、というふうにイメージしていただくといいと思います。こういう制限をかけるのがいいかどうかというのは、自分のところにかかる問題でないとなかなかわかりづらいと思います。

○（会員）難しいですね。

○（コンサルタント 矢倉）逆に言うと、先ほど駅東ブロックにはホテル、旅館は要らないというご意見がありました。近隣商業地域に指定されている区役所通り沿道では、商店街というよりもマンション街になりつつある。道路は広いけれども住宅地に変化しているということなので、ホテル、旅館とは要らないという意向は理屈としては成り立っています。

○（部会長）ただ、商店街が全部なくなってしまうたら住みにくくなるし、1つぐらい、にぎわいのある商店街があってもいいのではないかと思います。そこで演芸場通りのような、今ある商店街は将来も残していこう、活気のある商店街になってほしいということで、用途の制限もかけられるということなのですが、いかがお考えになりますか。お店をやっている方が高齢のためにご商売をやめて、店舗が住居になったところが何軒かありますが、どんどん進んでいくと、にぎわいが一層なくなってくる。そうすると、何か買物するときは十条銀座まで行かなければならない、そうなったら寂しい、自分たちが年を取ってから大変な思いもしなければいけないと思うので、近場に1つぐらい、そういう商店街があってもいいのではないかなということです。これは我々がそういうふうにしたいからといっても、商店街の方が反対されればそれで終わってしまいますが、提言としてはどうでしょうか。

- （会員）演芸場通りは商店街にして、区役所通りはしようがないというご意見があったのですが、個人としては、両方とも商店街として、店があるという道を残していただきたいと思うのです。町会単位で考えたときに、上一西町会、上一東町会などは、商店の方々が地域の活動の中心になっていることが多い状況です。そうすると、高齢化などの問題はありますが、賃貸住宅であっても、何かお店屋さんをやってくださる方がいれば、何らかの地域の活動、例えば盆踊りなどに参加していただけるのではないかと期待があります。住居だけになってサラリーマンの方が住んで、お店屋さんなど他の人が参加できる機会がなくなってしまうと、結局町会全体の活動が下火になってしまいます。今、マンションは確かに多く建てられていますが、それ以外はまだまだ商店が残っているので、商店街の方がどうお考えになるかわかりませんが、区役所通りも商店街として残っていったらいいのではないかと思います。
- （部会長）ありがとうございます。両方の商店街を残したいとのご意見です。
- （区 飯塚課長）今日この場でご意見をいただいて、この場で決めましょうというのは厳しいことだと思います。皆様のご意見として、受け止めていただきたいと思います。マンションの1階を店舗として地域にお店を残すということには、頑張っしてほしいと思いますし、それで商店街が再生できるのであればいいまちづくりの形だとは思いますが、非常に難しいところがあります。今すでにマンションが建っている場所で、1階は店舗という制限をかけることになります。今度建て替える時は、1階は店舗としなければ建築できないという縛りをかけることになります。そうすると、店舗として経営が成り立つのかという判断が入ってきます。マンションだったら採算は取れるが店舗では厳しいと判断する会社もあるかもしれません。その場所、場所で一概には言えませんが、土地をお持ちの方への土地活用の制限になってくることは確かです。慎重に、時間をかけてご意見をいただかないといけないと思います。ただ、趣旨はわかりますし、店舗が並んでいたほうが商店街としてふさわしいということも確かですから、そういった面も含めて検討する必要があると思います。
- （会員）すでに建っている建物と、今後建てようとしているところで違いが出るということですね。次に建て直すときに適用される制限ということですね。私の懸念は、既存の商店が建替えられる時に、低層階が店舗でなくなってしまうと商店街がどんどん寂れていくのではないかとということ

です。今のご意見は、商店だったら価値が低いという評価をされるため開発の足かせになるということです。考えようによっては、逆に1階に商店があったほうが開発しやすいということになるかもしれません。建て替えはまだだいぶ先の話です。そうすると、今現在の状況の中で、あの商店街を残すのか、将来的にはなくなってもいいのかというまちづくりとしての判断のほうが優先されると思います。

- （区 飯塚課長）そうですね。いろいろな判断があり、いろいろな条件が関係してきますから、幅広く検討していく必要があると思います。
- （部会長）この点については宿題ということで、もう少し皆さんで考えていただいて、また次回、話し合いを行ないたいと思います。

②敷地の最低限度と隣地境界からの離れについて

- （会員）説明を聞いていると、用途地域などですでにいろいろな規制がかかっています。隣地境界からの離れの距離についても、建ぺい率、容積率を守れば大体40cm以上は距離を取ることができるという説明でした。もしそうなら、規制は極力、現状のままでいいのではないかと思います。本当に大事なことは、今、定められている建ぺい率や容積率などをきちんと守って建築されているかを、行政のほうで見て、違反しているものについてはきちんと指導するなど、現在ある規制を尊重して守らせていくことだと思います。そういうことを、行政でやっていただきたいと思います。必要以上の規制はいらないと思います。
- （部会長）土地の分割については、どのようにお考えでしょうか。
- （会員）敷地の分割についてですが、防災の観点からいけば、あまり小規模な住宅がたくさん建ってしまうというのは防止したいと思います。今までもそういうところに目が行かなかった結果、今、小規模な住宅が建て詰まってしまったということがありますから、そういう反省をふまえると敷地分割の防止策は必要かもしれません。
- （部会長）65㎡を最低規模とすることについては、どうお考えですか。
- （会員）上十条三・四丁目地区で検討されたのであれば、それ以上大きく設定する必要はないと思います。
- （部会長）ありがとうございます。今のご意見について、ほかの意見をお持ちの方はいらっしゃいますか。
- （会員）賛成です。この規制は、結局は将来的にかかる制限ですね。
- （部会長）遠い将来のことでもないのですが、地区計画を我々が定めるこ

- とで、上十条一丁目の約 5 割の敷地に分割する上での制限がかかります。
- （会員）それも大事なことだと思いますが、災害はいつ来るかわからないですから、敷地の道路後退した部分に、ここはうちの土地ですよという感じで植木を置いたりしているところを注意して改善していく必要があると思います。
 - （部会長）道路の中心線から 2 m 敷地を後退した部分に、地主さんに協力していただいていますというプレートは設置されていますが、自分の植木を置くということですね。
 - （会員）そういうところもありますし、ここはみんなが通る道だとわかっていても植木が置いてあったりするところが往々にしてあると思います。注意をしてもらったほうがよいと思います。
 - （部会長）例えば、地震で家が倒壊した等で住み続けられない人が土地を売るときに、50 m²しかない土地を 25 m²ずつに分割してしまったとか、先ほどの説明で一番小さい敷地は 27 m²ということでしたが、60 m²あれば 30 m²ずつに分割できるなど、そういった売り方をされたら困るので、敷地の最低規模を決めたほうがよいということがあります。小規模な住宅をたくさん建てられてしまうのは困ることです。ですから、土地については 65 m²未満に分割してはいけませんと定めてはどうか、ということです。現在 65 m²未満の敷地は建て替えできるのですが、土地を分割する場合には 65 m²未満では建築できませんということです。また、建物の壁面と隣地境界との間は 40cm 離しましょうということは、敷地の最低規模とは別に考えていただきたいのですが、敷地の最低規模は 65 m²で、隣地境界からの離れの距離については、建蔽率を守るのであれば 40cm 離すルールを定める必要はないということですね。
 - （会員）はい。
 - （部会長）土地の形状にもよりますが、住宅と駐車場を確保しようとする 40cm 離せない場合も出てくるかと思いますので、その辺をもっと勉強していく必要があるのではないかと思います。一方で、手を延ばせば隣の家に届いてしまうような建て方でもいいのか、とも考えます。防火上もある程度離れたほうが、延焼被害は少なくなる可能性があります。そういう点も考えていただければと思います。
 - （会員）現在の建築基準法では、隣地境界線からどのくらい離して建築しなければならないと決められているのですか。
 - （コンサルタント 山口）民法では 50cm 離すように定められていますが、

建築基準法では定めはありません。建物を建てる場合は建築基準法のほうが優先されます。商業地などは隣接する建物がくっついて建っていて、猫が通るぐらいしか隙間がありませんが、違法ではありません。敷地の中にどう建物を配置するかを考えたときに、ギリギリに隣に寄せる方もいるかもしれないし、敷地の真ん中に配置する方もいるかもしれないのですが、隣地境界からの離れというのは、あまりにもお隣に近いところまで寄せるのはやめましょう、という主旨のルールです。そこまで考えなくてもよいのではないかということであれば、駅東ブロックのルールでは扱わないという考え方もありますし、もしくは敷地の規模を定めて、せめて大きい敷地では配慮してもらいたいという考え方もあるのだと思います。

- （コンサルタント 矢倉）実際は住宅地の場合、建築工事をするために足場を組まなければならないので、大体 30～40 c m ぐらいの離れは必要になります。今は 20 坪ぐらいの建売住宅が売れ線だそうですが、大きい敷地を 3 軒や 4 軒にする場合、業者が一斉に建築工事を行うので足場を隣の敷地に置くことができます。ですから、実質的には 20 c m ずつぐらいしか空いていないというケースが多いです。ところが、A さん、B さん、C さん、D さんがそれぞれ購入するときはよいのですが、建替えは別々に行うことになります。基本的には自分の土地の範囲で足場を組まなければならないので、今ほどは寄せられなくなってしまうというケースが多いです。商店街などでは長屋形式で建てているところが多いので、本当に人どころか、猫、犬しか歩けないような隙間しかあいていないところがありますが、それは商店街としての横のコミュニティの中で一緒に建てたりしているので可能となっていることです。
- （会員）敷地の最低限度で、上十条三・四丁目地区では 65 m² で定めたということですが、上十条一丁目の敷地規模の分布を見ると、意外と 100 m² 以下が多い一方、広い敷地を持っている方も予想していたより多いというイメージになりました。問題は、この広い敷地を売った後どうなるかということです。今後、この地域のまちなみがどういうふうになっていくかですが、例えば 65 m² でルールを定めたとすると、65 m² 以上であればいいわけですから、65 m² の敷地をなるべく多く取り、残ったところを 65 m² を少し越えるくらいにして売却する、つまり 65 m² の大きさの住宅がどんどん増えてくることになります。果たしてそれで、この地域が良好なまちなみとなるのでしょうか。仮に 100 m² と設定したとすると、建売住宅を販売すると 100 m² の敷地の住宅を購入することのできる人が買って、我が町に住ん

でくれるかもしれないわけです。65 m²以上の敷地が 31.9%と、一帯の地域よりも多いので、これ以上増やさないようにするとよいと思います。今密集していて、どんどん密集が進む将来に対して、少し高めに敷地規模を設定するのも1つの考え方です。それから、もう1つの考え方としては、逆に敷地の最低限度を大きめに設定すると、相続の問題で分割するときに、どうしてもしょうがなくて手放すことがあります。手放して、大きな敷地が空いてしまうと、どうしても業者が近隣の土地を買いあさって、大規模にし、ワンルームマンションを建設するという懸念もあります。周りの環境も考えると、100 m²ぐらいに、ちょっと大きめに設定してもいいのではないかという気がしています。また、建ぺい率は60%ですから、余裕のある土地というのは、空間として保全することになりますから、防災上も少しは役に立つと思います。小規模な敷地規模を設定しても、結局空間としても意味合いがあまりないのではないのでしょうか。

- （コンサルタント 矢倉）仮に 65 m²で敷地面積の最低限度を決めてしまうと、だんだんそういう規模の敷地が増えていくのではないかと、というご意見だと思います。これはちゃんとした研究成果ではないのですが、最低限度の数値の面積に近いものがだんだん増えていくと言っている学者もいます。65 m²で敷地の最低限度を定めると、130 m²以上ある敷地は2つに分割することができます。195 m²ある敷地は3つに分割できます。最終的に10年、20年経過すると、65 m²から70 m²ぐらいの敷地がだんだん多くなってしまう。それで、もし仮に80 m²や100 m²で決めれば、当然ながら65ではなくて、その辺がだんだん多くなっていくという内容です。そういう意味で、65 m²でも都心ですから土地の値段は高いですが、敷地の分割を誘導してしまうのではないかと懸念があるので、どこのラインで切るかというのは非常に悩ましい問題なのです。逆に100 m²に定めると、その分、土地の値段も高くなってしまいますが、土地も広くなり建てられる建物も当然大きくなりますから、一般のサラリーマン、若い人などは手が届かない。リッチな人を呼ぶにはいいかもしれませんが、もともと住んでいる人たちを逆に追い出すことになるのではないかと懸念もあります。敷地の最低限度は地区計画の中で定める制限としては、一番難しい問題なのです。土地というのは、大抵の場合、1度売られてしまうと元に戻りません。駅前の再開発などはみんなと一緒に共同化する手法なので別ですが、住宅地の場合は、1回分割されたら、もう二度と戻らないです。

- （部会長）敷地の最低限度は 65 m²か、それ以上にするのか、他にご意見

がなければ、今日決める必要はないので、もう 1 度見直しということにしたいと思います。

③部会での検討の進め方について

- （会員）今までいろいろなことを、まだ決めなくていいからということで話し合い、意見を聞きたいと言っているのですが、前回の部会では、高さ制限を地区計画に入れようという話が出てきて、今度は敷地規模の制限を地区計画に入れようということなど、次から次へといろいろな内容が出てくるところが非常に不安を感じます。根本的に上十条一丁目の地区では一体何が必要なのかというところがないまま、次から次へといろいろな制限が出てくるといのは、進め方としておかしいという思いがあります。高さ制限にしても、容積率からいうと 3 階以上は建てられない状態のところへ、なぜまた高さ制限を考えなければいけないのかとか、隣地境界からの離れの距離にしても、足場が立つ部分を考えればどうしても 30 c m、40 c m は境界線からは離れるということだったら、なぜそんな制限を入れなければいけないのか、なぜ皆さんの意見を聞かなければいけないのか、そこのところが進め方として納得のいかないところです。
- （区 荒井）まちづくりとして全体像が見えないと、個々のルールの内容をお示ししてわかりにくいというご指摘だと思います。次から次へといろんな制限をかけるのではないかと受け取られてしまうことになるかと思いますので、もう少しまちづくりで目指す全体像、こんなイメージのまちに近づけていく必要があって、制限のメニューとしてはこういうものがあるので、今日はこの辺のお話をしますよというつもりでご説明しているのですが、もう少しわかりやすくなるよう、説明の仕方を工夫していきます。なかなか 1 回で全ての制限のご説明をするとわかりにくいところもあるので、分けてご説明しています。次回は全体像のお話ができるようにしたいと思います。
- （会員）前回は出席できなかったのですが、東口の駐輪場についての話し合いがずいぶん盛り上がったようです。その後、どうなったのでしょうか。議事録に書いてありますが、確か、区議の方が議会で質問したときに、駐輪場の状況や利用状況、違法駐輪の状況を確認すると区は回答していました。目の前に住んでいる私と隣接の方、町会長と区との駐輪対策の会合が来週の木曜日にあるのですが、放置自転車はますます増えている実態があります。駐輪場ができたことによって、あそこに駐輪場ができたから置け

ばいいよと、放置自転車が増えてしまったという状況です。先ほど地域危険度の説明がありましたが、あんなに自転車があふれている道路で避難できるのでしょうか。区は道路の整備を行います、違法駐輪や駐バイクがあれば警察に取り締まりを依頼しますという話がありましたが、今まで1回も区が動いた実績はないように思います。このような部会は、区が皆さん方と話し合っているという、形を作るためのセレモニーになってしまっています。先ほどご質問もありましたが、単発的に提案が出てきて、全体像として区は何を考えているのかを明らかにしないでいます。区は最終的なビジョンが出てきたときに、こういう実態があったから皆さんの意見を踏まえていいものができましたという形で出そうとしているのではないかという気もしてしまうのです。区のほうとしても、まず区はこのような方向性を考えているけれども、皆さんの意見はどうですかと提示してほしいと思います。みんなで相談して、みんなが納得して、それではこういうことにしましょう、ということにならないと、この会自体、意味がないと思っています。駐輪場の問題は、だいぶ事実とは違うなという部分も議事録に書いてあるので、今後は、もっといい対策をしていただきたいと思います。それから、今回、私のところには案内状が来なかったのです。区の方に尋ねたら、前回参加した人だけに会報を郵送しているということでしたが、これもいかななものかと思います。区に多くの方の意見を聞こうという積極性があるなら、過去に出席した人にはすべて連絡すべきではないでしょうか。それを、前回の人だけと、知らせる人を少なくしては、形だけ整えればよいと思っているのではないかと思います。一般企業ならば、できるだけ多くの人を呼ぶはずですが、その辺のところは行政側としても少し認識を改めていただきたい。

- （区 飯塚課長）2点お詫びをしなければいけません。駐輪場の件については、今日ご報告ができる資料ができておりませんので、場を改めさせていただきますかなければいけない状況です。申し訳ございません。お知らせの件につきましても、おっしゃるとおり広報の仕方に改善が必要な点もあるかと思しますので、次回以降、駅東ブロックお住まいの方への配布も検討していきたいと思っています。どうか今後ともよろしくお願いいたします。また、ブロック部会の進め方で、区がどう考えているかをまず示すべきだというご意見をいただいたのですが、正直言って悩んでいるところです。皆さんご意見を聞きながら、なるべくお気持ちに添えるようなルールを作りたいとは思っていますが、この地域にどんな声があるのかわかりません

- から、今のところはその声をいただいているつもりであります。ただ、全体像をまず示すべきなのではないかというご指摘ですから、全体のまちづくりとしての区の考えをわかりやすくお伝えするようにいたします。
- （会員）前回、まちづくり用地周辺の方にアンケートを行ったという報告を受けました。その結果を発表しますということも説明にありましたが、どうなったのでしょうか。
 - （区 荒井）まちづくり用地の活用については、動きがあったら、逐次、ご報告しますということをおっしゃっていただいたと思います。
 - （会員）アンケートの結果はどうになりましたか。
 - （区 荒井）アンケート結果については、アンケート対象区域の皆さんに個別にポストに入れさせていただきました。その後、ご説明する集まりを設ける機会がなかったため、調査結果については対象となった方々に配布させていただきました。調査対象区域の皆さんと1度、アンケートについてお話をさせていただいてから、具体の活用について話し合いをしたいと思っています。
 - （会員）アンケートの結果は出ているのですね。どのような目的でアンケート調査を実施したのですか。
 - （区 荒井）まちづくり用地周辺の方を対象としたアンケートは、53人の方に配布し、23人の方から回答をいただいています。いろいろなご意見をいただいているのですが、やはり今のまま住みたい、商売を続けたいご意見が多数です。先ほど東口は開発型ではなく、修復型でまちづくりを進めたいというご意向の方が多いというお話もありましたが、アンケートの結果でも同様の結果となっています。今後は、まちづくり用地周辺の地域の方々と話し合いをして、もう少しご意向等を確認させていただいた上で、部会に報告しようと考えています。
 - （会員）まちづくり用地周辺のアンケートの対象区域について、あまり説明がありません。
 - （区 荒井）部会は駅東ブロック全体を対象にしているので、アンケートの対象区域の方を中心とした集まりを開催する必要があると考えています。1度そのような話し合いをさせていただいてから、部会に報告させていただきたいと思っています。
 - （会員）先ほど皆さんがおっしゃったように、区がどのように考えているのかを、最初に聞きたいのです。
 - （区 荒井）まず、広場について、現在は暫定で使われていますので、今

の利用をずっと続けていくのがいいのか、あるいはそこにもう少し緑があって、皆さんが使えるような形に整備するのがよいのかなど、近辺にお住まいの方への影響が一番大きいと思うので、どのような形で使っていくのがいいのか把握したいと考えて、アンケートを実施しました。

○（会員）そういう内容のことはあまり書いていなかったような気がします。

○（区 荒井）どのようなご意向を持っていらっしゃるかわからないので、一般的なまちづくりの内容も含めてお伺いしました。

○（会員）まちづくり用地の周辺を一定程度の範囲で線引きして、そこに私の家も入っていたから調査対象となったのですか。

○（区 荒井）そういうことです。また話し合いの場を設けますので、よろしくお願いします。

○（部会長）この部会の周知方法ですが、町会掲示板への掲示あるいは回覧で行っています。

○（会員）回覧が回ってきて部会の開催を知りました。

○（部会長）回覧が回っていないこともあるので、回覧での配布は検討しなければならないということですね。また、地区計画の検討は、区からの申し出ではなく、我々の方から地区計画を定めたほうがいいのではないかとすることを発案して進めています。区が考えている全体像に沿った検討ではなく、我々自身がこのまちをどういうふうにしようか、こういう制限をかけたほうがいいのではないかなということでも話し合いを進めています。区の主導ではなく、我々の考えからできた部会です。上十条三、四丁目地区ではこういう計画を立てたということ参考を、私たちの駅東ブロックでも、建物や敷地に制限をかけてより住みやすいまちを作っていこうという取り組みです。北区からの要請ではありませんので、誤解をなさらないようにしていただければと思います。

○（会員）我々って誰のことですか。

○（部会長）この部会で地区計画を定めようということを提案しました。

○（会員）部会に参加すると、高さ制限や敷地規模の制限といった地区計画の内容の説明があります。

○（部会長）平成 19 年 7 月 14 日に地区計画目的の検討というのが書いてあります。この時の部会で話し合って、地区計画の内容を検討していこうということになりました。

○（会員）その原案はどこで作ったのですか。

○（部会長）平成 19 年 12 月 1 日の部会で上十条三・四丁目地区の地区計画

に学ぶというテーマで話し合いをした時、この前例に基づいて検討を行っていかうということとなりました。

- （会員）最初の段階で上十条一丁目の各家庭に、地区計画の策定は必要ですかという調査を行うことから入らなければいけないのではないのでしょうか。私は、お知らせがあつて部会に参加したら地区計画の話が出てきたので、最初にこの地区に地区計画が必要かどうかのお尋ねはありませんでした。
- （部会長）この部会である程度のことを決めてからでないと、いきなり地区計画と言われても、わからない方が多いのではないかと思っているからです。部会で皆さんの意見を聞いてある程度の内容が固まったら、こういう地区計画を定めたいと言うことができますが、いきなり地区計画と言われてもわからない人が多いのではないかということで、今、コンサルタントをお願いして、いろんな資料を集めていただいて、説明を聞いているわけです。ここだけの人数ですべてを決めるわけではありません。地区計画は個人の財産の制限にもかかわってくるので、地区計画の内容をある程度決めて、例えば上十条一丁目では 65 m²未満の敷地では建物は建てられなくなりますなど、ある程度決めてから皆さんに発表して意見を聞いたほうがよりわかりやすいのではないかということで、今は話し合っている段階です。このまま放っておけばラブホテルでも我々は反対できないわけです。北区がどう考えているかではなくて、今回話し合ったようにホテルや旅館など、まちにふさわしくないものは規制していこうというのが地区計画です。もっと住みやすくするためにどうしたらいいかということ、ここで話し合つて、方針を決めたら、まちの皆さんにお話して、いろいろご意見を聞いて、それで決定するということです。そのための話し合いの段階です。ですから、65 m²だったらどんな建物が建つだろうとか、40 c m 離すということはこういうことですよとか、上十条三・四丁目地区の地区計画の内容を手掛かりにして、話し合いをしています。
- （会員）もしこの話し合いの中で、そういう規制は必要ないということであれば、制限は定めないということになりますか。
- （部会長）そういうことです。地区計画を絶対に決めましょうということではありませんので、皆さんが、こんな規制は必要ないということであれば、ここで終わりなのです。ただ、私たちが住みやすいまちを作るためにはどうしたらいいかということで、皆さんと話し合っているわけです。今のまま放っておきますと、先ほども説明があつたように、ラブホテルでも

- 何でも建ちます。そういう制限がかかっていないので、何でも建ちます。そういうものを建てられたら困るということで、我々は地区計画を定めて、制限をかけましょうという話し合いです。
- （会員）住んでいる人が、全部それを考えなくてはいけないということですか。
 - （部会長）建築基準法などの法律で、決まっていることはあります。地区計画は、地域、地域によって定められる、制限を決められる制度です。自分たちが住みやすいまちにしていくにはこうしたらいいだろうということを皆さんが考えて、いいと思ったことを全部の方に認めてもらえれば、地区計画として定めることができます。
 - （会員）1人でも多くの人に参加していただいて、1人でも多くの人意見を聞いて、地区計画を定めてこのまちをどうやってよくしていくのかをみんなで考えましょうということですね。部会に参加している人たちだけで方向性を決めてしまうと、本当は危険なのかもしれません。
 - （会員）そのことをさっきから言っています。
 - （会員）もっと多くの人に参加していただくようにしなければいけないと思い、先ほどの案内状の配布等も検討する必要があります。
 - （会員）これまで、私たちは10年以上もまちづくりに取り組んできました。しっかりしていますから、こういう進め方は危険だと思っています。
 - （会員）もう1つ意見を言わせていただきたいのです。まちづくり用地周辺アンケートをお隣の方が持っていたので、アンケート結果を見せていただいたのですが、アンケート対象区域の方にしか配布されていません。
 - （区 荒井）アンケート結果は回覧ではなく、アンケートの対象区域の方に配布しました。
 - （会員）まちづくり用地周辺アンケートというので、上十条一丁目にあるまちづくり用地をどうするかというアンケートだと思ったのです。ところが、このアンケートの内容を見てみると、別にまちづくり用地周辺の人に限定することではなく、地域全体に聞くべき内容です。それを、まちづくり用地周辺のたった半径50mの範囲で、回答した23人の意見をパーセンテージで出して、このような結果でしたと言われてもアンケート調査としてみなせないのではないのでしょうか。
 - （区 荒井）まちづくり用地を区で取得し、駅前まで広場を広げたい等の思いもあります、しかし、駅前の土地に建物が建ってしまって広場の拡大は断念せざるを得なくなりました。それに伴い、主要生活道路4号線を幅

員 6 m に拡幅する計画も、見直す必要があるのかとも考えています。今すぐ新築されたワンルームマンションを壊して用地買収を行い、駅前広場として整備するのは、現実には難しいです。では、今の土地をどう活用したらいいのか、広場としての利用だけではなく、公園みたいな整備がよいのか、あるいは駅前のにぎわいを活性化させる利用がよいのか、また別の活用があるのか、一番影響のある近隣の方がどういう意向を持っているのかをまず一応確認したかったというのが、アンケートの目的です。あの土地をどういう形で有効活用できるか、地域に還元できるかを含めて考えていきたいということでアンケートをさせていただきました。

- （会員）今の説明は、このアンケート調査結果に書いてある質問事項と食い違います。
- （区 荒井）共同化の必要性についてはお伺いしています。
- （会員）共同化と書いてあります。あのまちづくり用地をどう使いたいですか、公園にしてほしいという設問はどこにもないのですが。
- （区 荒井）区のまちづくり用地の活用についてという設問でお伺いしています。駅前を商業系にしていくのがいいのか、あるいは住宅系のままがいいのか、そういう部分でも質問させていただいています。その後で、土地も含めて、どういう形で活用するのがいいのかを考えてやっています。
- （会員）まちづくり用地の項目はひとつだけです。ほかのところは地区全体に関係することです。もしあの土地だけを活用するなら、この範囲の方のご意見だけでもいいと思いますが、全体に関わることは、用地周辺の人だけに聞いても意味がないです。23 人の回答だけでこんなパーセントを出したところで、近隣の人はそう思っているかもしれないけれど、地域全体の人の意向にはならないと思います。サンプリングに問題があるかもしれません。コンサルティング会社もついていて、なぜこんなことをするのですか。
- （会員）共同住宅、共同経営に力を入れたい、共同建て替えを進めたいというのが目的ですか。
- （会員）それもわかりません。
- （会員）長い間お付き合いしていただけますから、もう少し考えていただきたいと思います。
- （区 荒井）アンケート調査を行う場合には、今後は注意させていただきます。
- （コンサルタント 山口）補足をさせていただきます。およそ 2 年前にな

るかと思いますが、十条地区の東側一帯にアンケートのついたニュースをお配りして、アンケート調査をしています。たしか設問が3問ほどだったと思います。この集計結果も、この部会でご報告しました。その設問の中に、「まちづくりのルールは必要だと思いますか」という設問がありました。また、まちづくりを考えるに当たって、どんな検討の進め方がよいかということもお伺いしていました。概ね8割に近い方が、何らかのルールが必要だというような集計結果でした。検討の進め方は、住民が集まって意見交換をして進めていくのがいいという項目が一番多かったのですが、ある程度行政のリーダーシップも必要だという傾向が読み取れる結果でした。そのときの結果をもう1度確認したいということであれば、次回、そのときにご説明したスライドも残っていますし、集計結果も記録がありますので、再度ご説明をします。何らかのルールは必要だということが認識されているので、地域のルールを作って、いいまちにしていきたいということで地区計画の検討に入ったというのが当時の報告でした。葉書を切り取って投函する形式だったので、あまり記憶にないかもしれませんが、戻ってきた回答は100通近い結果でした。一般的にはこの形式のアンケートでは、そんなに戻ってこないのです。せいぜい40通ぐらいでも多いのです。その倍も返ってきたということで、皆さんの意識が非常に高い結果だったと思っています。100通も来ないのに、ということではないと私どもは思っています。地区計画に定められるルールというのは、実はメニューは決まっています。14～15のメニューの中で、皆さんのおっしゃるとおり、必要だと思うものだけ選んで決めていけばいいというのが地区計画の決め方なのです。今日の議論ですごく前進したと思っているのですが、必要ないものは決めなくたっていいというのは、そのとおりです。今の現状を認めるよりは、これからどういうふうにしていきたいか、将来を見据えてルールは決めないといけないということも、そのとおりです。次回はまちづくりアンケートの今1度のご報告をさせていただきたいと思います。皆さんの意見を受けて、上十条三・四丁目地区は駅東ブロックと市街地が似ているので、その内容を手掛りにして、ひとつひとつ検討していきたいということで、一年半ぐらい、ここまで走ってきました。全体でこういうメニューがあって、こんなものも決められる、防災に強い、ゆとりを持ちたい、そういう市街地にしていくには、これとこれは決めている事例が多い、そのようなお話からさせていただいて、駅東ブロックではどうしようかというところをぜ

ひご議論いただきたいと思います。

- （会員）今、コンサルタントがおっしゃった、こういうことは決められますという中で、コンサルタントが必要だと思うものだけではなく、決められる内容は全部示していただきたいと思います。
- （コンサルタント 山口）全部ご提示します。
- （会員）全部提示していただいて、どういう内容か説明していただき、それ中で何が必要なのかを話し合いたいと思います。地区計画の内容を決めていくのはその先の段階となります。
- （コンサルタント 山口）全部ご提示しますし、過去の資料にも全部メニューを出しています。
- （会員）毎回、全体メニューの中で、今回はここをやっていますよ、ここについてはこういう方向が出そうですよということを示しながらやっていただきたいと思います。
- （コンサルタント 山口）では、まず全部のメニューのおさらいからご説明しましょう。
- （会員）そのときだけしか参加していない人もいるので、毎回、全体の進み具合がわかるようにしないといけないと思います。
- （コンサルタント 山口）おっしゃるとおりです。まず全体の枠組み、そもそも、この駅東ブロックでどういうまちを目指そうとしているのかということがあっての地区計画の検討だと思います。
- （会員）区のほうも先ほど、大きな将来像を示してくださると約束しました。大きな、先を見据えた方向性は、一定程度出ているのではないのでしょうか。
- （会員）個々の小さなルールではなく、方向性です。さきほどのご指摘は次から次へと決められていくので不安だということですが、大筋が見えないから不安になるのだと思います。ですからまちづくり公社に説明していただきたいと思います。まちづくり公社から、家々が密集している、空き地がない、古い家が多い、だから防災、安全のためにまちづくりが必要だということを、コンサルタントが説明している内容を私たちが代弁してもらっているということ、大まかなことを言っていただきたいと思います。いつもコンサルタントばかり話しています。まちづくりの大きな展望を言ってください。
- （区 飯塚課長）この部会の事務局は、まちづくり公社ではなく北区が行っています。展望をこの場でご提示することは難しいですが、これまでの

ブロック部会でまちづくりは必要ないと思っていられっしゃる方はいないと思います。

○（会員）それはないです。

○（区 飯塚課長）今までいろんな検討をしてきたので、それがちょっとわかりづらくて混乱しているというのが本音だと思っています。区の考え方は次回お話しをしますが、だからといって、それがすべてというわけではないし、地区計画をいきなり決めなければいけないということでもありません。皆さんからの発意という形での取り組みだと思っていますので、もう1度わかりやすいように再構築して検討するのがよいと思います。

○（会員）先ほどの敷地の最低限度を 65 m²にするとか、高さの制限とかを私たちの世代で決めていいかどうか、それも不安に思います。

○（区 飯塚課長）一方で、決めるタイミングというのもあります。

○（会員）そうです。すごくあると思います。

○（区 飯塚課長）このような勉強会をずっとやっている地区は、それほど多くはないです。どこかで判断をしなければいけない時があります。いろいろな考え方があると思いますが、せっかくこれだけ議論しているわけですから、決められるところで決めていただいたほうがいいと思います。

○（会員）我々は素人なので、すべてを住民主導ではなくて、区のほうも考えを示していただいていいと私は思います。区の方の考えだって当然あって、コンサルタントからもある程度行政がリーダーシップを取っていくということも必要だというアンケート結果だったとの説明でしたので、区の考えとか、全体計画も踏まえた上で、すべて皆さんでということではなくて、区のほうも考えを示していただきたいと思います。両方が必要だと思います。

■まとめ

○（区 荒井）長時間の話し合い、ありがとうございました。今までのいろいろなやりとりがありました。区が大きな方針をきっちり出して、地区計画でこういうものができるというのをだして、まちづくりをどう進めるかというのをまた次回、皆さんとお話をしたいと思います。規制がかかるということは皆さんの財産にかかわることですので、この会だけで決めるというのは難しいと思いますし、地域全体の意向もあると思います。周知の方法も含めていろいろ考えながら、また駅東口のまちづくり用地の活用についても検討しなければならないと思います。地区計画を今後どのような

形で進めていくかについては、区として大きな方針のもと、皆さんと一緒に考えていきたいと思っています。

以上

駅東ブロック 第10回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成20年10月18日（土）午後7時～9時
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	部会役員：沖田部会長、三好役員 事務局：飯塚課長、荒井、戸張、丸本、石本 コンサルタント：パシフィックコンサルタンツ 矢倉、桑山、山口 ランドブレイン 東
参加者	9名
議事次第	1. 十条地区のまちづくりの基本的な考え方 2. 駅東ブロックが目指すまちの姿とまちづくりの実現に必要なルール 3. その他 ○鉄道立体交差事業候補区間について
議事要旨 1. 十条地区のまちづくりの基本的な考え方 ○十条地区まちづくり基本構想に定める駅東ブロックに係る将来像やまちづくりの方針、防災性向上のための密集事業の活用について、事務局から説明がありました。 2. 駅東ブロックが目指すまちの姿とまちづくりの実現に必要なルール ○これまでの駅東ブロック部会の活動経過とまちづくりアンケートの結果、部会で確認したまちの問題点と課題、課題解決に必要なまちづくりのルールに関する検討経緯について、コンサルタントから説明がありました。 3. 報告事項 ○十条駅付近が鉄道立体交差事業候補区間に位置づけられ、十条地区まちづくり全体協議会から早期調査の要望書を東京都に提出したことが、事務局から報告されました。	
【第10回駅東ブロック部会の様子】 	

【意見】

①十条地区のまちづくりの基本的な考え方について

- （会員）密集事業で整備する主要生活道路は、具体的にはどのように整備していくのですか。
- （区 荒井）密集事業を導入している駅東ブロック一帯は殆どの道路が狭く、比較的幅員の広い道路はフジサンロードくらいです。主要生活道路の計画は、フジサンロードから区役所通りを連絡する道路を6 mに拡幅するものです。演芸場通りに連絡する、現状で3 m程度しか幅員のない2号線では沿道の方々の合意形成ができつつあるので、優先的に整備していきます。
- （部会長）まち歩きを行ったときには、主要生活道路は自動車の抜け道とにならないよう、公園のような道路として整備するとよいのではないかとのご提案がありました。一部に公園のような区間があれば、抜け道として使われなくなるのではないかと考えました。
- （会員）これからは生活に根ざしたきめ細かいまちづくりが必要だと、以前、区の方が話していました。西口再開発のような十^{じゅう}把^ぱ一^ひ絡^とげではなく、地道な取り組みがなければまちづくりは進まないというお話だったので、具体的な方針を区がどのように持っているか質問しました。主要生活道路ではなくても、重点整備地域内については、どんなに細い道であっても、この道は幅員4 mを完成させよう、この道はブロック塀を改善していこう等、個々の道路についても具体的な整備計画があってもよいと思ったので質問しました。
- （区 荒井）これまで二項道路の後退部分に塀などを建てられたり、駐車場として利用されているなどの問題が指摘されてきました。主要生活道路以外で、駅東ブロックで早期拡幅や塀の改善を進める道路として、防災生活圏促進事業で位置づけた道路があります。幅員4 mの早期確保とブロック塀を解消するためのルールを定める必要があると話合いが進んでくれば、幅員6 mに拡幅したい主要生活道路のほかに、防災生活圏促進事業で位置づけられた道路を地区施設として定めていくことは考えられます。
- （会員）地域の細かなまちづくりの観点では、電柱、看板、放置自転車等の問題が多いことがあります。主要生活道路の整備には何年もかかるため、長いスパンで考えていく必要がありますが、もっと短いスパンの、現状の中で改善できることもあると思います。例えば看板であれば、ここと、ここと、この場所にある看板が通行の支障となっているということをブ

ック部会で出し合って撤去してもらうことが考えられます。部会では通行に支障のある電柱などがあることを確認したに留まっていて、その後、どのように改善されたかが報告されていません。大卒の話も大事ですが、すぐわかる行動が大事で、行動を繰り返していくことでまちづくりの進捗がわかり、まちの活性化が進んでいきます。ぜひ細かな問題を吸い上げて行政がどう改善できるかを考えてほしいと思います。

- （部会長）電柱の問題ですが、西町会会館の前にも電柱があり移設を検討したことがあります。私有地に移設する場合は土地の使用料が支払われることになりますが、移転先の土地所有者に反対されると移設できないのです。会館前の電柱の移設は反対にあって実現できませんでした。所有者の承諾が必要で強制できないため、解決が難しい問題のひとつです。
- （会員）自宅前にも電柱があります。建替えの際に移設しましたがそれほどの手間はかかりませんでした。移設先の了解が得られるかどうかで、敷地内でなくてもセットバックしたところに電柱を移設すれば、有効幅員が広がります。できるところから移設していくことはできると思います。町会会館の前の電柱は、防災広場の中に移設することはできないでしょうか。いろいろな知恵を出し合って、たくさんの人が話し合う中で解決していけるのではないのでしょうか。いろいろやり方はあると思います。交渉した経過や内容を部会で報告すれば、むずかしさや効果がわかると思うし、そうした積み重ねが地域コミュニティを発展させる上では重要だと思います。
- （部会長）もう一度まち歩きを行ってはどうか。また、消防署の協力を得て、消防車の走行実験を行って、自分の目で確認することも大事だと思います。主要生活道路を消防車に走行してもらったことは以前ありましたが、もう一度行ってみてはどうか。
- （区 荒井）日程を調整してまち歩き・消防車の走行実験を行いたいと思います。
- （部会長）前回のまち歩きは全体的な視点で行いましたが、次回まち歩きは電柱など、テーマを決めて点検してみたいと思います。
- （会員）今回の資料はこれまでの駅東ブロック部会のあゆみが掲載されていて、とてもよい資料だと思います。防災マップとして幅員4m未満の道路の分布が掲載されていますが、平成20年になってどのくらい4m未満の道路がなくなっているかが、まちづくりの大事な成果だと思います。前年度の状況と比較して今年度はどうか、という検証を地道に進めていくこ

とが、消防車が進入できるまちに変わっていくことにつながると思います。身近なところから、どこが拡張されたかを確認できるように進めていくのがよいと思います。

- （区 荒井）身近な課題の解決の進捗状況がわかる形での検証ということで、貴重なご意見をありがとうございました。

② 駅東ブロックが目指すまちの姿とまちづくりの実現に必要なルール

- （会員）プロジェクターの発色が悪いので、直してください。まち歩きや消防車の走行実験の実施予定は決まっていますか。
- （部会長）先ほど話し合ったように、テーマを決めて歩きたいと思います。放置自転車、通行の支障となっている電柱、狭あい道路の解消状況等のテーマでまちを点検します。日程は未定ですが、実施することが今の話し合いで決まりました。
- （会員）上十条一丁目の街区内部では高い建物は建てられないという説明でしたが、日影規制をうまく避ければ6階建でも7階建でも建てることができると思います。そのような詳細な検討は行ったのですか。
- （コンサルタント 山口）上十条一丁目の街区内部は第一種住居地域に指定されていて、日影規制がかかっています。敷地が広ければ高い建物も建てられますが、部会では概ね240㎡の敷地を想定して、斜線制限に基づいた検討を行いました。
- （会員）天空率によって高く建築することもできるので、高さの制限をかける場合、十分な検討を行っていないと住民から反対運動がおきる可能性があります。区役所通りには高いマンションが立地していますが、住民からは高い建物は建てないでほしいと反対運動が起きました。法的には建築可能なので、住民にとっては泣く泣く建てられてしまったという経緯があります。高さ制限が定められるなら、定めたほうがよいと思います。また、建ぺい率を守っていれば隣地境界からの離れを確保できるという点ですが、敷地が小さいと60%の建ぺい率を守っても、敷地の中の裁量で離れの距離を確保できるわけではありません。民法では隣地境界からの離れの距離は決まっていますが、建築基準法の中では定められているわけではないので、この点についても十分話し合う必要があると思います。まちづくりのルールは定められる時に定めないと、将来、禍根を残すことにつながります。悪条件については情報公開が必要です。また、旗ざお敷地など、建物を建てにくい敷地へのフォローも必要だと思います。防災街区整備地

区計画では、斜線制限の緩和をすることはできますか。

- （コンサルタント 矢倉）防災街区整備地区計画そのものでは斜線制限の緩和はできませんが、先ほど説明の中で出てきた街並み誘導型地区計画を防災街区整備地区計画と併用すれば、斜線制限を緩和することができます。
- （会員）街並み誘導型地区計画の事例で紹介されている「戸越一丁目地区」の実績を知っていますが、斜線制限を緩和すると建替えがスムーズに進むようです。建替えを促進して密集市街地の改善が進むように、高さ制限と併せて活用するとよいと思います。
- （コンサルタント 矢倉）細かい説明が多くなるとわかりにくくなるので、今後の部会の検討の中で順を追ってご説明していきます。
- （会員）地区計画の種類がいろいろありますが、この種類ではこのようなことが決められます、といったように我々が決めていけるような情報提供を行ってください。上十条三・四丁目で決めた内容が一つずつ提示されているだけで、何を定められるかは提示されていませんでした。上十条三・四丁目では防災街区整備地区計画を定めたことはわかりましたが、駅東ブロックではどの方法がふさわしいかを判断できる材料を、ぜひ与えてください。その上で我々として望ましいまちの将来像に照らして、このようなルールを定めればよいという判断をしていきたいと思います。上十条三・四丁目で定めたルール内容を検討しては、コピーになってしまいます。今日、初めて他の計画もあるということがわかりました。
- （部会長）地区計画の検討を始めたときに、今日の資料にある地区計画の種類や定められる内容は、すでに学んでいます。今は我々がどのようなルールを決めていくかを検討している最中です。東口ではホテルはいらないというご意見が前回の部会で出されましたが、風俗営業の規制だけでなくホテル・旅館を全て制限しないと、いかがわしい使い方をされるホテルもすり抜けて建てられてしまうということでした。今はルールを決めている段階ではなく、ルール化が必要な内容について意見を出し合っているところです。
- （会員）他の地区計画の種類では、このようなことが定められると示してもらいたいと思います。
- （コンサルタント 矢倉）いずれにしても再度、地区計画の種類によって定められるメニューをお示しして、この地区で考えられるルールを検討していきたいと思います。前は、東口にはホテルはいらないのではないかと、

というご意見、演芸場通りは店を残していきたいので通りに面しているところは商店にするという制限をかけることが考えられるが、代替わりが難しくなっている中で商店街の方のご意向を伺う必要があるというご意見がありました。すぐに決めるということではなく、これまでどのようなご意見があったかも含めて、整理してお示ししたいと思います。

- （部会長）前回部会では、商店街への用途の制限については、演芸場通り商店街のご意見を聞いていかなければ決められないという、話し合いがされました。
- （会員）今回初めて、形態や意匠の制限が決められることが示されました。前回までは用途の制限、高さの制限しか示されませんでした。何が決められるかを部会の場で共有する必要があると思います。
- （会員）用途地域については現状のままで検討していくのですか。西口と東口で比較すると、用途地域が異なります。東口はこのままとして考えていくのでしょうか。
- （区 荒井）駅東ブロックは演芸場通り、区役所通り沿道が近隣商業地域に指定されています。このままの土地利用でいいのか、駅周辺の整備の必要性を鑑みて見直す必要があるかも含めて検討していくことだと思います。用途地域は地区計画を定める時に変更することは可能なので、まちづくり基本計画の位置づけを踏まえ、部会で話し合って検討していくことになります。
- （会員）これまでの部会の検討では用途の制限、高さの制限、敷地の最低限度など、各項目ごとに話し合ってきて、全体としてどういうことかわからないので、今回はどのようなルールが必要かをもう一度確認するということになりました。これまでの話し合いは白紙に戻して、地区に必要なルールを考えようということではなかったですか。
- （部会長）まだ何も決まっていません。どのようなルールが必要かについて意見を出し合っている段階です。
- （会員）地区に必要なルールを検討するということで、よいですね。
- （部会長）ルールの具体的な内容は、まだ決まっていません。意見を聞いている段階で、疑問に思うことを言っていただいて、勉強していき、最後に取りまとめればよいと思います。皆さんが納得のいく地区計画を定めることが大切だと思います。

③鉄道立体交差事業候補区間について

- （会員）十条地区まちづくり全体協議会幹事は、いつ、どのような内容の要望書を提出したのですか。
- （部会長）連続立体交差事業の調査を速やかにしてくださいという内容で8月23日に提出しました。
- （会員）部会長の方々は連続立体交差事業には賛成なのですね。要望書を提出することはいつ決まったのですか。前回部会の時点では、要望書の提出の考えはなかったのですか。
- （部会長）東京都議会で高木都議が連続立体交差に関する質問をしてから決まったことなので、前回部会の時点では、まだ考えていませんでした。
- （会員）都議会で地元都議が質問したというニュースも、部会長から直接教えてほしかったと思います。
- （会員）都議会ニュースで質問内容と回答がわかります。
- （会員）興味があることなので、都へ要望書を提出することも知らせてほしかったです。
- （三好役員）8月18日に十条地区まちづくり全体協議会幹事等が集まって話し合い、要望書を提出することとしました。今日の部会は要望書提出後、初めての会合となるので、その前に皆さんにご報告する機会はなかったと思います。
- （会員）連続立体交差事業はまちづくりに大きく関係します。
- （区 荒井）十条地区まちづくり基本構想でも、十条地区の東西の分断を解消する鉄道の立体化を新しいまちづくりの展開として掲げています。区の強い思いもあって構想に位置づけています。区としては悲願なので連続立体交差を進めてほしいと考えています。影響がゼロということはありませんが、駅東ブロックでは東口の賑わいの創出や防災まちづくりを同時に進めていく必要があります。
- （会員）地下化されるのですか。高架になるのですか。
- （部会長）まだ決まっていません。完成までの早さ、費用対効果など鉄道事業者の考え方によります。区も幹事会も立体化を進めてください、という要望を出していて、地下か高架かは要望していません。
- （コンサルタント 矢倉）鉄道立体化の要望のある20箇所を東京都が決めたのが2～3年前ですが、昨年9月の都議会で京王線、西武新宿線の2区間を選定し、5月1日に着工準備採択が正式に決まりました。今年度から都は2区間の調査を始め、高架・地下の両案を検討しているということ

です。コスト面、環境面、物理的な実現性など複数の観点から比較検討し、来年夏以降に方向性が出されると聞いています。事業候補区間として今回、十条付近の区間と同時に京成線の高砂駅付近の区間をはじめ4区間が位置づけられています。

- （区 飯塚課長）立体交差事業候補の20区間は検討区間でした。そのうち7区間が選ばれて事業化する方向でワンランク、ステップアップした位置づけとなりました。これから先のことは、まだ何も決まっていません。高架になるか地下になるかも決まっていません。コストの問題等もあると思いますが、区としても情報を東京都から引き出そうと努めています。今後は、すぐ着工することはないですが、区としても悲願なので急いで検討してほしいという要望をあげています。
- （会員）地下なら賛成ですが、高架には反対です。
- （区 飯塚課長）いろいろなご意見があります。地下にしてしまうとどうなのか、とお考えの方もいらっしゃいます。高架は反対、という方もいます。
- （会員）東口と西口の断絶も、立体化によって今後生じると思います。
- （区 飯塚課長）鉄道軌道による分断は、すでに生じています。高架になるにしても地下になるにしても、分断の解消は進みます。
- （会員）安全面では、地下のほうが優れているのではないのでしょうか。
- （区 飯塚課長）優劣つけがたいところがあります。地下になればトンネル火災の恐れもあり、高架になれば地震時に危険ということも考えられ、一概には言えません。
- （会員）このような部会はありがたいです。都議会ニュースはなかなか目を通す時間がありません。部会で情報を得ることができるので、部会長に感謝いたします。
- （会員）西口では市街地再開発準備組合が発足しています。再開発ニュースに概ねの計画区域が示されていますが、埼京線が地下になるか高架になるかおかまいなしに、側道の計画線が入っています。西口と東口では、開発に関する温度差があって、東口は住宅地として残してほしいという要望が強かったと聞いています。鉄道軌道の部分だけで立体化ができるわけではないので、鉄道立体化に伴う用地買収の話が出てくると思います。西口で再開発の計画が進んでいるから鉄道立体化を採択してほしいという要望書だったと思いますが、西口の再開発が進むことで東側に立体化のための用地を確保するようになるのではないかと懸念されます。まちづくりへ

の影響も大きいので、西口再開発がどんな動きをしているのか、西口側に再開発と併せて立体化用地を提供してくれれば、東側への影響が少なくなるので、状況を教えてほしいと思います。

○（区 飯塚課長）立体化に伴う用地買収ですが、鉄道の構造形式に係る問題になります。現在の軌道の真下に築造するのかどうかによります。いろいろな方法があると思います。鉄道の運行上、軌道に移設するための用地が必要となる例もあるし、十分な深さを確保できれば軌道の移設が不要となる例もあり、今のところ情報はありません。この問題は高架になるか地下になるか決まった後に明らかとなることだと思います。事業者としても決めきれていない状況です。西口の再開発事業、旧岩槻街道の拡幅整備の一定程度の進捗等を見て、東京都は立体化を実施してもよいのではないかと意志決定したようです。今まで取り組んできたまちづくりとどうリンクさせていくかが課題となってきます。この点も含めて東京都の考えや西口再開発の計画をふまえて検討する必要があると思います。この部会場で皆さんと話し合っていきたいと思います。

○（会員）旧岩槻街道ですが、昔から計画があります。長いスパンで考えていかなければならないと思います。

○（区 飯塚課長）旧岩槻街道の街路事業は来年度、事業認可を受ける見通しとなっています。東京都が事業主体ですが、来年度を目標に、準備ができた区間から事業化を図っていこうと進めています。

○（会員）防災マップに掲載されている4m未満の道路がどのくらい拡幅されてきたか、とご意見がありましたが、この防災マップの改訂前と比較すると変化が出せると思いますので、次回、そのデータを出してください。

○（区 荒井）次回部会の内容がまだ決まっていないので次回ご提示するかどうかは検討させていただきたいですが、変化を示す資料は部会でお示しすることはできます。

○（会員）自宅を建築した際にセットバックしましたが、L字溝の移設等を区が行う制度があるので申請してくださいと言われました。申請データがあるので、すぐに資料は提示できると思います。速やかに提示してほしいと思います。

○（区 飯塚課長）データをお示しするのは、実際にまちを歩いて点検をする機会に併せたほうがよいかとも思います。地図でお示しするだけでなく、現地を確認しながらのほうが効果を実感できるのではないのでしょうか。ただ正直な感想としては、思っているほどは拡幅されていないのでは

と思います。

- （部会長）建替えしなければ道路後退は行われていないので、なかなか拡幅は進んでいないかもしれません。自主的に後退するものなので、データだけでなく実際に見て、確認したほうがよいと思います。
- （会員）建築基準法で規定があるので道路後退はしなければなりません、L字溝を移設しないまま建築しているところがあります。これはよいのでしょうか。
- （部会長）建築基準法には抜け道があり、「新築そっくりさん」のように改修ですませれば道路後退を行わなくてよいケースがあります。
- （区 飯塚課長）確認申請が必要な場合は、道路後退を行わなければなりません、軽微な改修で確認が必要ない場合もあります。
- （会員）よくわからないのは、セットバックはしていてもアスファルト舗装にしてL字溝を後退させていないケースです。歩道のようになっています。またセットバック部分を花壇のように使っているところもあります。
- （区 飯塚課長）道路後退した部分に私物を置いているのは、違反となります。
- （会員）この問題は第3回ブロック部会で問題指摘されたと思いますが、なぜ、まだそのようなところが残っているのでしょうか。
- （区 飯塚課長）確信犯的なところもありますが、指導している所管課に毎回、伝えています。
- （会員）そのような箇所を、今度行うまち歩きで発見してとりまとめ、区に改善してもらえるよう正式に要望し、区から対応状況や結果を報告してもらいたいと思います。キャッチボールをしないと、いつも対応しますという回答だけでは進みません。
- （区 飯塚課長）そのような状況を確認して話し合うのは、よいことだと思います。
- （会員）何回も言っているのですが、区によってはすぐ区の担当者が来て、道路後退杭や狭あい道路拡幅整備のプレートを設置にくると聞いています。
- （区 飯塚課長）北区でもすぐに対応しています。
- （会員）狭あい道路拡幅整備のプレートは自宅前には設置されていますが、設置されていない家もあります。
- （会員）毎回、いろいろな計画を提示しているのは立派だと思いますが、少しも問題が解決されていません。何年かければセットバックをきちんと

行うというような細かいまちづくりが実現するのでしょうか。なんら進捗していません。

- （部会長）モラルの問題もあります。放置自転車がなくならないのと同じところに起因していると思います。日本人の公共マナーの悪さに尽きるのではないのでしょうか。
- （会員）マナーが守られていないからルールを定めよう、ということで話し合いが始まりました。まだ始まったばかりです。
- （会員）ここの自転車を放置してはいけない、というようなルールは地区計画に定められるのですか。
- （会員）ルールの検討を始めた今がチャンスです。意見を言ってルール化していくしかないと思います。
- （部会長）この部会で意見を出していただいて、解決に向けて進捗した問題もありました。道路後退部分を駐車場として使用しているところへは車庫証明を今後は発行しないという件です。
- （会員）その場所は道路にブロック塀が突き出しているので、自動車2台停められていたのが1台になりましたが、依然として角を曲がることはできません。
- （部会長）既存の塀を撤去させることは難しいかもしれません。新築の際、建物は道路部分を後退した位置に作りますが、塀をもとの位置のままにしているケースも見られます。このような場合は道路が広がりません。改修を繰り返すことで更新してしまうケースもあります。工務店の中には隅切りも確保しないで、裏をかいてうまく改修してしまう業者もあります。
- （会員）結局、そのような非合法のところに力が及ぶのは行政ということです。だから、行政にお願いしているのです。
- （区 荒井）建築確認の問題もありますし、確認が不要な改修等に伴う問題もあります。所管課は区内を巡回していますが、情報が入ってこないところもあると思います。皆さんからいただいた情報は、すぐに所管課に連絡してますが、及ばない部分もあるかもしれません。
- （会員）建築中の建物が近所にあります、そこはセットバックを行っているのですか。
- （区 戸張）現地を見てきました。道路に面して立てていたフェンスをはずしたところなので、これから外構部分の工事にはいるもようです。建築課に確認したところ、完了検査時に道路後退を確認・指導するということです。

■まとめ

- （区 飯塚課長）遅い時間までご議論いただき、ありがとうございます。
有意義な話し合いができたと思います。今日は区が考えているまちづくりの大枠のお話をさせていただき、これまでの部会活動の振り返りを行いました。再度、認識を新たにして、次の段階に進んでいけるとと思います。まちづくりアンケート結果では、住民と区が協力して進めるのがよいというご意見が多かったのですが、まさにその通りだと思います。区の力の及ばないところもあるとは思いますが、部会を通じてご意見をいただきながらまちづくりを進めていきたいと思っています。鉄道立体化についても、今後、情報をお知らせしていきます。今日はありがとうございます。
- （会員）次回の内容は、今わかりますか。
- （会員）同じ内容の話し合いを1年も2年も繰り返しています。
- （部会長）次回は2月を予定しています。
- （区 飯塚課長）鉄道立体化などの動きもあると考えられるので、次回の内容はこの場では決められないところがあります。まち歩きと消防車の走行実験になるかもしれません。
- （会員）第一・第三土曜日は多くの人に参加する定例の行事があるので避けてほしいと、年配の方が言っていました。
- （会員）なぜ毎回、土曜日の夜に開催しているのですか。
- （区 荒井）まち歩きの場合は休日になりますが、会合は平日夜間も視野にいれて調整させてください。
- （会員）次回に4mの道路がどのくらいできているか示してくだされば、出席します。
- （会員）部会も、もう何年も開催していますが、同じ内容ばかり話し合っていて前進しません。
- （会員）次回までにこのことが解決した、というような細かな問題解決の提示があるといいですね。今週、放置自転車防止キャンペーンに参加したのですが、去年とまったく同じやり方を行っていました。ティッシュを配布したのですが、自転車の方は止まってくれないので配布できず余ってしまいました。板橋区では駅前にガードマンが立っていて、にらみをきかせています。隣の区できて、どうして北区ではできないのでしょうか。例えば、町会で交代で駅前に立って指導していくなど、試行錯誤で知恵を出し合いながら取り組んでいくことも考えられます。東口の前の二項道路は路面の改修に併せてきれいに整備して、自転車をとめない

ように呼びかけていくことも考えられます。少しでも進むように、区の所管課に毎日のように電話して改善を要望するのも方法だと思います。

- （部会長）できること、できないことがあります。道路にペインティングすることは警察の許可が必要です。小学生に放置自転車禁止の標語を作ってもらって駅舎の壁に掲示すると、マナーもよくなるかと思います。次回は、内容はまだ決まっていますが2月頃に開催します。本日はありがとうございました。

以上