

83号線ブロック 第6回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成19年7月18日（水）午後7時～8時45分
開催場所	十条台ふれあい館
出席者	部会役員：島田部会長、大野副部会長、飯郷役員、原役員 事務局：渡辺課長、石井、荒井、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	30名
議事次第	1. まちづくりアンケート結果報告 2. 83号線と一体的に進める沿道まちづくりに必要なルール（地区計画）について 3. 補助83号線の整備について（東京都） 4. 報告事項 (1) 新たな防火規制について (2) 十条駅付近の鉄道立体化の要請 (3) 十条駅西口再開発事業の状況
議事要旨 1. まちづくりアンケート結果報告 ○3月に実施した、上十条一丁目、中十条一・二・三丁目を対象としたまちづくりアンケートの集計結果について、報告がありました。 2. 83号線と一体的に進める沿道まちづくりに必要なルール（地区計画）について ○83号線ブロック全体のまちの課題、補助83号線自体の課題について確認するとともに、沿道まちづくりに必要なルールを定めるための地区計画の制度の概要と、必要と考えられるルールの項目等について説明がありました。 3. 補助83号線の整備について（東京都） ○都市整備局市街地整備部企画課、第二区画整理事務所が部会に出席し、地区計画の必要性、補助83号線の整備に着手するための測量調査の実施、「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」の進め方等について説明し、質疑応答を行いました。	
	
【第6回ブロック部会のようす】	

4. 報告事項

- 新たな防火規制の導入に伴う耐震診断と耐震改修・建替え工事費の助成制度、について、事務局から報告がありました。
- 補助83号線の拡幅線にあたる富士神社について十分な配慮をしてほしいという内容の請願が、区議会で採択されたことが、十条まちづくり担当課長から報告されました。
- 十条駅付近の鉄道立体化の要請と、十条駅西口で検討が進められている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。

【意見】

1. まちづくりアンケート結果報告について

- （部会長）アンケートには皆さんの希望が現れていると思います。皆さんの総括的な希望が、パーセンテージで示されている結果だと思います。皆さんの希望が含まれた目安、集約です。

2. 83号線と一体的に進める沿道まちづくりに必要なルール（地区計画）について

- （会員）部会に一度も参加していない3～4人の方からの質問を預かってきました。以前、岩槻街道の両側へ拡幅するという話を聞いていたが、いつ片側拡幅に変更になったのか、周辺のまちづくりを一体的に行いたいのであれば、東側に13m拡幅して道路にかかって移転せざるをえない方の住居を都や区が建設すれば、それにとまって東十条の北口も改善されると思うのだが、ということを質問してほしいということです。私もこの意見には賛成です。
- （事務局）補助83号線の計画線は昭和20年代の都市計画で決定されています。西側に拡幅されることは変わっていません。部分的に環状七号線との交差部分は、両側に30m拡幅されることになります。土地が全てなくなる方、狭小な土地しか残らない方の再建についてですが、十条に住み続けたいという意向がまとまれば、裏側の敷地も含めての共同化のお手伝いを区は行っていきます。意向のない方に無理強いはしません。意向のある方の支援を行います。沿道まちづくりに区は取り組んでいきますので、狭小残地などにあたる方はご相談いただきたいと思います。従来の道路事業と違うのは、この点です。話し合いの場を作っていきます。
- （会員）中十条三・四丁目町会としては、立体交差は反対しました。立

体交差の計画はなくなったと聞いています。説明の中で幅員30mの区間ということがありました。立体交差は、まだ計画に生きているのでしょうか。立体交差ありきの昔の説明会では両側拡幅でした。片側拡幅になったのはいつ、どのような理由でしょうか。中十条三・四丁目の住民は、立体交差はなくなったと認識していますが、なぜ、まだ計画があるのでしょうか。

- （事務局）立体交差の計画線は変更されていません。
- （会員）道路中心から両側に30mに拡幅して立体交差とする、20m区間も道路中心から振り分けると聞いていました。大きな影響を及ぼす計画変更を、どのような理由で行ったのか明らかにしてほしいです。まちづくり公社の議事録にも残っています。
- （事務局）資料をお持ちだということですので、後日、お伺いしてご確認させてください。
- （会員）区自体に資料が蓄積されているはずですが。地主の方々は建築規制で不自由してきました。会議の資料は当初からあるはずですが。
- （会員）両側拡幅するのは環状七号線に近い区間で、20mの区間は片側拡幅で、計画は変わっていないと思います。
- （会員）立体交差とするため、相当な延長の区間で両側拡幅とすると、当初は聞いていました。その後、立体交差は行わない、20mの平面交差とするというニュアンスを聞いていました。
- （部会長）巷の話も聞いています。ある時は両側拡幅という話も聞いています。この部会では20mの区間は片側拡幅ということを知っています。両側拡幅の話がどこで出たのか、立体交差も中止という話も聞いていますが、どこが根拠となったのか、思い込み、思い違いもあると思います。いろいろな話がでてきているので、本当の話を聞かなければなりません。
- （会員）立体交差部分は補助83号線が掘割になりますが、その両側は拡幅されると聞いています。四丁目の町会長さん、区議さんも知っています。話にばらつきがあるので、行政がきちんと説明する必要があります。
- （会員）東京都の都市計画図面を提示すればわかります。立体交差の都市計画の変更はされていません。
- （事務局）いろいろな情報が出ています。戦後すぐの都市計画で決められたもので、片側に20mの拡幅となっています。その後、環状七号線と交差する部分については、東十条駅北口付近から両側に30mに拡幅され、環状七号線の下を通る計画となっています。都市計画の変更は

簡単にできるものではなく、説明会を開催したり、環境にどのような影響を及ぼすかを調査したり、手続きがたくさん必要となります。この都市計画は区が決めるのではなく、広域的な観点から東京都が定めます。岩槻街道に関するご心配が皆さんから多く寄せられたので、区の把握している情報をお話してきました。部会の中でも、これまで何度かご質問がありましたので、その都度ご説明してきました。都市計画の図面については、前々回の部会に持ってきて見ていただいたこともあります。都市計画の道路線については、変更していないということでご理解いただきたいと思います。

- （会員）部会に出席できなかつたり、議事録を見ていない方もいるので、その図面を配布してはどうでしょうか。
- （事務局）図面は概ねの位置を表示していますので、これから測量を行って正確な線を定めます。今ある図面は区役所で見ていただけますし、我々も持っています。これをお渡ししてしまうと拡大、縮小などで情報が変わってしまいますので、コピーをお渡しすることはしていません。次回の部会に部面を持ってくるので、見ていただければと思います。
- （会員）部分的に変更になることはあるかもしれませんが、基本的な計画は変更ないということですから、誤解を生まないようにきちんとした説明をしてほしいと思います。
- （会員）資料には立体交差も書いてないし、電柱もなくなる、共同化をしてよいまちづくりをしたいという内容ですが、これを見ると立体交差はなくなって、片側に拡幅することがはっきりしている公文書として読めます。わかりやすいと思いましたが、立体交差は変更していないということからは不信感を持ってしまう。
- （会員）このブロック部会は、環状七号線の南側までが対象地区となっているので、北側の住民である私たちは対象外なのです。
- （会員）皆さんにお願いがあります。部会の参加者は毎回、メンバーが違います。その都度、昔のことを繰り返しています。もっと真剣になって出席していただき、過去の問題に留まることなく、前に進んだ議論をしていただきたいと思います。
- （部会長）逐次、役所の方では説明していて、一歩ずつ前進はしています。もう6回も開催して、具体的な話し合いの時期になってきています。環状七号線の交差部分の取り扱いについて、理解にばらつきがあります。前進がないと部会も進展していきません。もう、測量の時期にきています。納得しながら前進していきたいと思います。

- （事務局）都市計画道路ができると、ペンシルビルが建つなど、街並み
が変化してしまう問題も起こります。皆さんが生活していく中で不都合
なことが起きることも考えられます。沿道一体のよりよいまちづくりを
皆さんと一緒に検討していきたいので、よろしくお願いいたします。地
区計画については、今日、初めて聞いた内容もあったと思います。これ
から具体的に検討を進めていきたいと思いますので、わからないことが
ありましたら、北区十条まちづくり担当課までお問い合わせください。
- （部会長）補助83号線については、皆さんで共通の理解をしながら、基
本に基づいてまちづくりを考える必要があります。岩槻街道が20mに拡
幅されることをベースにして、その先をどう考えるかを検討しなければ
ならないのに、基本となることをぐらついた理解をしていては前へ進め
ません。
- （会員）まちづくりのルールは誰が作るのですか。資料にあったように
不忍通りの沿道はひどい街並みになってしまっています。あのようには
なりたくありません。ルールづくりはいやだというご意見はあったので
しょうか。
- （事務局）道路事業には沿道まちづくりがセットになっています。ルー
ルづくりについては、アンケートで8割の方が賛成しています。
- （会員）狭小敷地の方が集まって共同化を検討しましょうというお話で
したが、集まらなかったらどうするのでしょうか。権利者の方に自主的
に集まって相談しなさいといっても、まとまらないと思います。権利者
の意向に任せていては、まちづくりの意味がなくなるのではないでしょ
うか。
- （事務局）意向がある場合に、区がコンサルタントを派遣する等、総合
的かつ具体的にご相談に応じます。
- （会員）ルールをあらかじめしっかり決めて、守らせないと、何もよく
なりません。
- （事務局）地区計画は建替えに関するルールを定める手法ですが、一方
で個人の権利を制限することにもなります。厳しいルールであればより
よいまちができるかもしれませんが、個々のご希望もあることから、ど
のくらいのレベルの規制をかけていくのかは、これから検討していきま
す。共同化は理想ですが、戸建住宅を希望する人に、無理に共同住宅に
住んでほしいということもできません。ご意向を伺ってということにな
ります。ただ、上十条三・四丁目地区では、何件か共同化が実現してい
る例があり、区もノウハウを持っています。できるだけ実現していき

いと思います。

- （会員）ルールというのは、条例を制定するということですか。
- （事務局）地区計画は都市計画法に定めるものですが、同時に建築条例を定めます。条例を定めると、地区計画に適合していない建築計画には確認がおりなくなります。

3. 補助83号線の整備について（東京都）

- （会員）相続の遺言状を作成したいと考えていますが、今後、道路事業で状況が変わるかと思うとどう書いてよいかわかりません。
- （東京都）用地買収の交渉中に相続が発生することもあり、権利者の方のご意向がわからなくなってしまうことも経験しています。前向きに考えていただいて、ご相談いただければと思います。
- （会員）近所の方は、立体交差はなくなったと、強く思い込んでいます。立体交差は実行しますという報告をしてよいのでしょうか。
- （東京都）都市計画として幅員20mの区間と30mの区間とがあります。作り方としては地域の方々に十分なお説明をして整備させていただきますので、段階を追ってご説明していきます。立体交差の工事については、環状七号線の北側と一緒にやる必要があるので、調整を行いながら、段階を追ってご説明していきます。
- （会員）段階を追った説明というのは、立体交差を実現するための説得で、計画は変わらないということでしょうか。
- （東京都）都市計画を決める時には、地形条件、交通条件等様々な要素を検討して決めていきます。一度、都市計画を決定すると見直しをしないということではなく、昭和39年、56年に見直しを行い、平成になってからも検討しています。その中でも、補助83号線は現在の計画のまま、都市計画道路として必要だと考えていますので、皆さんに必要性をご説明させていただきたいと思っています。
- （会員）補助83号線の拡幅は、防災街区整備地区計画の一環として行うということですか。「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づくものでしょうか。
- （事務局）地区計画制度のひとつとして防災街区整備地区計画という手法はありますが、補助83号線の整備はご指摘の法律に基づく事業とは違います。
- （東京都）補助83号線は都市計画道路として整備します。
- （会員）事業の準備期間は概ねどのくらいの時間を考えていますか。

- （東京都）協力していただける地区は1年～1年半くらいと早いのですが、協力していただけないと、測量をさせていただけないために遅くなります。一般的には2～3年くらいですが、できるだけ早く行いたいと考えています。
- （会員）昭和21年以来、建替えに規制がかかって不自由をしてきました。事業化が決まった以上、できるだけ早く、スピードアップして進めていただきたいのでお願いいたします。
- （東京都）補助83号線の整備は平成19年度の重点事業に位置づけています。新規事業を実施するのも、東京都では久しぶりのことで、他にも防災上危険な地区がありますが、まず十条を安全なまちにしたいと思っています。ぜひ十条で仕事をさせてください。
- （会員）事業認可はいつ頃下りますか。平成27年に道路が完成するなら、どのくらいの予定になりますか。
- （東京都）現況測量を行って地図を作成するまでは、比較的早く進むのですが、隣地との境界を決める用地測量の段階で支障があると、なかなか調査が進まず認可申請が遅れます。準備期間は平均的には2～3年くらいですが、皆さん方のご協力次第ということになります。
- （会員）整備するなら、早く行ってほしいです。高齢になって先が短いので、できるだけ早く進めてほしいです。強制力をもってでも進めないともとまらないと思います。事業認可がいつかは、我々にはとても重要です。
- （東京都）平均的には2～3年くらいですが、その期間ができるだけ短縮されるように、がんばってまいります。
- （会員）歩道ができると、自動車を駐車場に入れるのに縁石や植樹帯が支障になります。
- （東京都）歩道の作り方については、高齢者の方のために段差のない歩道の作り方もあります。

■ 協議のまとめ

- （コンサルタント）東京都の皆さんが部会に出席され、具体的に測量調査を行うことをお話しになりました。そのご説明の中で、地区計画を定めることが道路整備の条件というお話がありました。私たちは、地区計画に定めるルールづくりをお手伝いさせていただきます。今日は、資料のご説明の中で「例えば、このようなルールが考えられます」という例として、皆さんがわかりやすいようにお示ししたものです。次回からは具体的にこの

ような内容かどうか、ということをお示ししていきたいと思います。地区計画の内用については、現段階では、全く白紙の状態です。皆さんと一緒にふさわしいルールを検討させていただきたいと思います。

以上

83号線ブロック 第7回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成19年11月14日（水）午後7時～8時45分
開催場所	十条台ふれあい館
出席者	部会役員：島田部会長、大野副部会長、植竹役員 事務局：渡辺課長、荒井、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	24名
議事次第	1. 沿道まちづくりで行う建替え支援策について 2. 沿道まちづくりのルール（地区計画）について 3. 報告事項 ○都市計画道路補助83号線道路整備と沿道まちづくり及び現況測量説明会について
議事要旨 1. 沿道まちづくりで行う建替え支援策について ○沿道まちづくりの建替え支援策として、密集事業を活用した共同建替え、都市防災不燃化促進事業の個別建替えへの助成制度について説明がありました。 2. 沿道まちづくりのルール（地区計画）について ○83号線ブロック全体の防災性の向上に必要なルールの項目等について説明がありました。 3. 報告事項 ○8月に開催された都市計画道路補助83号線道路整備と沿道まちづくり及び現況測量説明会で寄せられた質疑応答の概要について、事務局から報告がありました。 【第7回ブロック部会のようす】	

【意見】

1. 部会の進め方について

- （会員）事務局側の出席者の名前、コンサルタントの会社名や担当者名がはっきりわかるように紹介してください。

2. 沿道まちづくりで行う建替え支援策について

- （会員）一点目ですが、測量がどこまで進んでいるか教えてほしいと思います。二点目は、自分の家がどのくらい削られて、どのくらい残るのかははっきりしないと、近隣で協力して、と言われても、自分のデータがある程度わからないと話を進めるのはむずかしいのではないかということです。この二つの点について教えてください。
- （事務局）測量の作業は東京都が行なっています。現況測量の作業は、ほぼ終わりに近いと聞いています。この次に、高さを測る作業に着手すると聞いています。計画線を定める作業は年明けの3月一杯までかかると考えられます。
- （会員）具体的に隣の方と共同化を検討する時期までには、まだ時間がかかると思います。
- （事務局）現時点では、後に掲示してあるような1/2500の縮尺で示す図面のように、おおまかな位置しかはっきりしていません。かなりの部分が道路の計画線内に入ってしまう方、全部が計画線の中に入ってしまう方等、いろいろあると思います。東京都は権利者の方々の意向を把握していくこととしています。
- （会員）十条まちづくり担当課長の方の名前が掲示されていないので、わかるように記載してほしいと思います。道路が拡幅されると、沿道の用途地域は商業地域に変更になりますか。商業地域に指定されると大きな建物が建ってしまいます。
- （事務局）83号線沿道には、先ほどご説明した都市防災不燃化促進事業を導入して建替えの支援をしていきたいと考えています。沿道の用途地域については、この部会の中で皆さんと話し合いながら検討していくことだと思います。
- （会員）現在は住居系の用途地域が指定されていますが、商業地域に変更されると10数階建てのマンションが建ってしまいます。
- （事務局）用途地域を変更するには、その地域の方がまちづくりを行なっていこうという合意形成ができていることが条件となっています。簡

単には変更することはできません。

- （会員）これまでも、いつのまにか変更されてしまっていたところがあります。
- （事務局）用途地域の一斉見直しの際に変更されたところだと思います。見直しの時期以外に変更する場合は、地区計画の策定が必要となります。
- （会員）83号線沿道はどうなるのですか。
- （事務局）沿道まちづくりのルールの話し合いによって、望ましい沿道の用途も含めて検討していきたいと思います。
- （会員）十条台小学校が統廃合でなくなると聞きましたが、跡地はどうなるのでしょうか。
- （事務局）区の計画では統廃合の対象となっていないです。適正配置については教育委員会で検討しています。
- （会員）荒川小学校で開催された説明会では、都の担当者は2ヶ月で現況測量を行なうと言っていました。そのため、この会では、まず測量の結果報告を行なうべきだと思います。都から聞いている、という表現ではなく、このようなところまで測量が進んでいます、と説明するべきです。共同化や建替えの話し合いの前に、測量の進捗や情報について説明が必要だと思います。前回も、コンサルタントから沿道の建替えの説明がありましたが、順番を無視した進め方だと思います。それから、現在の用途地域の説明がありません。用途地域によって定められている土地利用を説明して、その中に広い道路が整備されるということを解説すべきです。83号線が拡張されたら、容積率、建ぺい率がこのように変更になるという概略も説明すべきです。説明者の名前がはっきりわかりませんが、名前もわからない人が説明しても、前提となる内容の説明がないところでは理解できません。測量の進捗状況、現状の用途地域の指定状況、道路拡張後の想定される容積率・建ぺい率といった基本的な事項を、まず説明してください。
- （事務局）83号線の整備は東京都が事業主体となっで行なうため、測量の進捗については、区の立場からは「聞いている」という表現をせざるを得ないところがあります。
- （会員）「ここまで進んでいる」という情報を得て、説明してほしいと思います。
- （会員）資料を添付してほしいと思います。

- （事務局）ブロック部会は都市計画道路の事業の説明の場ではありません。測量については、区の立場からは責任を持った回答ができません。東京都が場を設けてご説明する内容だと思います。区は区が主体となっていくことについては責任を持ってご説明しますが、東京都の実施する事項については報告と把握している範囲での回答しかできませんので、ご了承いただきたいと思います。
- （会員）どの程度、測量が進んでいるかを質問したのですから、回答してください。
- （事務局）先ほど事務局から報告したとおりです。平面図を作成するための現況測量はほぼ終了し、現在、高さ関係の測量を行なっています。これらの調査結果に基づいて図面を作成し終わるのが3月末ということになっています。
- （会員）東京都は2ヶ月で現況測量を行なうと言っていました。測量がここまで進んだということ、東京都から聞いてきて報告してもよいのではないのでしょうか。今日できなくても、次回報告しますとか、次回、東京都の担当課に出席してもらいます、でもよいのです。
- （事務局）ブロック部会は沿道のまちづくりについて話し合っていく場なので、測量に関しての細かい内容をご説明することは考えていませんでした。
- （会員）今日の資料の報告事項に説明会の質疑の概要が掲載されていますが、測量の進捗状況はの内容は含まれていません。2ヶ月で測量は終わると聞いているので、わかるように説明や報告を行なってほしいと思います。
- （事務局）2ヶ月という期間は測量の作業そのものに要する期間という意味で説明していたかもしれませんが、測量が終わっても図面を作成する時間が必要となります。2ヶ月で図面を作成し終えるということではありません。
- （会員）都の仕事、区の仕事、と言われますが、私達にわかるように、報告書を持参する等して対応してほしいと思います。都の仕事だから知らない、と言われてるように聞こえるので腹立たしくなります。
- （事務局）わかる範囲で回答します。沿道の用途地域については、まちづくりのルール化についてのご説明の中で取り上げさせていただいています。資料8ページに用途地域図を掲載しています。容積率・建ぺい率がどのように変更されるかについてですが、用途地域を変更する場合

は地区計画を策定することが条件となっています。83号線の南側は第一種住居地域に指定されていますが、この部分の用途地域の変更については、皆さんのご意見を伺いながら検討していきたいと考えています。高い建物が建てられるようになります、ということではありませんが、区役所前の通りと同じくらいの幅員の道路ができることになりますので、道路の幅員に見合う高度利用や延焼遮断性能の確保も求められます。容積率を定めると、ある程度の建物高さも定まってくるので、住宅を確保するために容積率を緩和すること考えられます。また、沿道にお店が並ぶようにしたいということになれば、近隣商業地域に変更すること考えられます。このようなことを、これから部会で検討していきます。私たちも案を出しますし、皆さんからもご意見を頂いて、検討を深めていきたいと思えます。

- （会員）83号線は防災上の避難路に位置づけられています。計画線に少し建物にかかる場合は、木造で改修できるのでしょうか。それとも建替えなければならいのでしょうか。三尺くらい建物を切り取る場合、改修ですむのでしょうか。
- （事務局）建物がどのくらい切り取られるかで、改修ですむか建替えが必要となるかを判断することになります。沿道には防火地域が指定されることになると考えられるので、そうすると建物の構造規制がかけられます。用地交渉の際に個々のご希望を伺っていくことになると思えます。
- （会員）防災上の位置づけのある道路ですが、一尺くらいの切り取りであれば、従前の建物を改修することで住み続けられます。
- （事務局）切り取りの程度によると思えます。水回り等、生活する上で必要な部分がかかっている場合は建替えも検討しなくてはならないでしょうし、部屋が少しあたる場合は大きく影響しないので改修で対応できます。建築基準法では半分以上の改修の場合は新築と同様の取扱いとすることを決めています。このような場合は燃えにくい構造で建てただけことになります。新築と同様の取扱いにならない改修の場合は、木造のままでよいことになるので、ケース・バイ・ケースになると思えます。
- （会員）都市防災不燃化促進事業の対象地区は、83号線沿道の30mの範囲になりますか。
- （事務局）都市防災不燃化促進事業を導入する場合は、助成の対象地区

は都市計画道路の沿道の30mの範囲となります。

3. 沿道まちづくりのルール（地区計画）について

- （会員）説明の中で、道路が拡張された場合の用途地域、容積率、建ぺい率等の指定基準があるということでしたが、その内容について教えてください。
- （事務局）東京都では用地地域の指定基準を作成していて、ホームページでも公開しています。ボリュームがあり、専門的な内容となっているものです。簡単に申し上げると、駅の乗降客数や道路幅員が何m以上ならこの用途地域に、という内容です。道路幅員が20mの場合、沿道の用途地域としては第一種住居地域でもよいですし、近隣商業地域でもよいという内容になっています。いくつかのバリエーションの中から選択することになります。
- （会員）富士神社も道路計画線にかかります。
- （事務局）十条富士塚については、かなり計画線にかかってしまいます。東京都に対しては、地域の大切な史跡なので考慮してほしいとお願いしています。計画線をずらすのは難しいと思いますが、道路の作り方等で対応してほしいと要望しています。
- （会員）富士塚そのものが削られることになります。
- （部会長）話し合いで少しは対応していただけるということですか。
- （事務局）切り取って擁壁のようにしてしまうのではなく、考えられる方法がいくつかあるだろうということで、区も提案して協議していきます。
- （会員）地区計画は建築基準法よりも厳しい制限を定めるということになりますか。
- （コンサルタント）建物を建てる場合、建築基準法、都市計画法、消防法などいろいろな法律に従わなければならないため、細かい基準が適用されます。多くの制限がかかっている上に、さらに地区計画で制限をかけるのか、というご質問だと思います。地区計画という制度にはいくつかのバリエーションがあります。建築基準法等の上にさらに守らなければならない事項が加わるのが大半の地区計画ですが、場合によっては、ある制限をかけるかわりに緩和措置を行なう運用もあります。現在の旧岩槻街道の幅員は7m前後ですが、ほぼ西側に13mほど拡張されることになります。完全に道路の計画線に入ってしまう敷地、少しだけかかる

敷地、大幅にかかる敷地、いろいろ出てくると思います。少しだけかかる敷地では影響は比較的少ないかもしれませんが、敷地の半分以上がなくなる敷地では建替えなければなりませんし、土地が全てなくなってしまふ方はどこかに住宅を求めなければならなくなります。83号線が拡幅された後もこの地域に住み続けたいという方もいらっしゃると思います。容積率を緩和して、もう少し大きな建物が建てられるようにして、住宅をなくされる方の分の床面積を確保しようという考え方もできます。用途地域のご心配のご意見もいただいておりますが、容積率を緩和しても、ある程度の高さまでとする制限を定めることも考えられます。これ以上制限が加わるのか、というご意見もあるかと思いますが、制限をかけるかわりに例えば道路斜線を緩和して、3階、4階部分でも床面積を確保することができます。いろいろなバリエーションがある中で、どのような組み合わせがこのまちにふさわしいか、という視点から言えば、まだ白紙の状態です。コンサルタントは、類似の事例も知っていますし、どのようなルールを定めることができるかは考えられますが、皆さんがそれをこのまちにふさわしいルールだとお考えになるかどうかは、まだわかりません。もっと土地の高度利用を図りたい方もいるでしょうし、高い建物はふさわしくないとお考えの方もいるでしょう。このまちの方がどのようにお考えになっているかをよく聞いた上で、事務局で案を検討していく必要があります。先ほどの区のご説明にも用途地域の指定基準があるというお話がありましたが、用途地域は都が決定し、地区計画は区が決定します。どのようなルールがふさわしいかを、深く考えていく必要があると考えています。

- （会員）近隣の方に、建物が切り取りのなる場合はどうなるのか、と尋ねられていますが、自分では回答できません。建築基準法上の規定で考えていけばよいのでしょうか。
- （事務局）建物を切り取る場合は、建築基準法の中で改修の取扱いになるケースと、新築としての取扱いになるケースがあります。新築としてみなされる場合は、地区計画のルールに従った建物としていただくことになります。改修の場合は建築基準法に基づくものとしていただくことになります。
- （会員）地区計画はいつまでに決めるのですか。
- （事務局）地区計画は、道路事業が始まる時期に合わせて策定したいと考えています。道路用地の買収が始まると、沿道では建替えが行われま

す。その時期に間に合うようにしたいと考えています。建物の切り取りが始まる時期には、おそらく地区計画は策定されていると考えられるので、建物を建てる場合は地区計画のルールに従って建てていただくことになります。

- （会員）建築基準法ではなく、地区計画に従うということになりますね。
- （コンサルタント）今すぐに地区計画が策定されるということではありませんが、情報を集めておくことが大切だということになります。
- （会員）今日の時点では、どのようにしていこうかを話し合う下相談の段階だということですか。どのくらい土地が残るのかわからないので、相談はできないと思います。
- （事務局）関心が高いのは自分の家がどのくらい削られるかということだと思います。現況測量を経て次第に明らかになっていきますが、それを待ってから地区計画の話し合いをするのでは、時期を逸してしまうので、並行して進めています。地区計画のメニューは今日の資料の7ページめに掲載していますが、事務局のほうで案を作成して部会でご提示し、ご意見をいただきながら内容を磨き上げていきたいと思っています。
- （部会長）道路事業が始まってからまちづくりのルールを考えるのではタイミングが遅くなるし、両方、同時進行で行なっていく必要があるというお話でしたが、やはり気になるのは、具体的にどこまで道路にかかるのか、ということだと思います。
- （会員）測量の件に関しては、あまり公表しないでください。あの家はこうなる、この家は、というような個人情報に関わるようなことが伝わっているようです。
- （会員）83号線はいつ頃までに完成する計画となっているのでしょうか。今協議しているまちづくりの計画の策定期間、道路の拡幅の完成はいつ頃になるのか、目処がわからないと再建計画を検討するのは難しいと思います。
- （事務局）資料9ページめから、83号線道路整備と沿道まちづくり及び現況測量説明会でいただいたご質問等について概要報告を掲載しています。今のご質問については、この概要報告の「1. 道路計画について」に東京都の回答があります。準備期間として2～3年、その後に事業に入り5～10年くらいとの回答です。2～3年で計画線が定まることになるので、地区計画もそのくらいの時期を目指して定めていく必要があると考えています。

■ 協議のまとめ

- （コンサルタント）建替え支援策、地区計画、用途地域といろいろなお話をさせていただきました。専門的な内容も多くなっていますので、できるだけ丁寧にご説明したいと思いますし、ご相談もお受けしたいと思います。83号線は必要な公共施設ではありますが、地域にとっては大きな事項なので、共存できるまちをつくることについて、皆さんと一緒に考えていきたいと思います。

■ 閉会のあいさつ

- （副部会長）長時間ご議論いただき、ありがとうございました。いよいよ83号線の整備が動き出しました。なつかしさのあるまち並みができていくことを願っています。私も生まれてからずっと、このまちに住んでいます。道路の完成までにはまだ十数年かかるようですが、ずっと長い間、待っていらっしゃる方もいるので、なるべく早く完成するとよいと思います。次回の部会は3月頃の開催ということですので、よろしくお願いいたします。

以上

83号線ブロック 第8回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成20年3月12日（水）午後7時～8時45分
開催場所	十条台ふれあい館
出席者	部会役員：島田部会長、大野副部会長 東京都第二区画整理事務所換地課 事務局：渡辺課長、荒井、戸張 コンサルタント：パシフィックコンサルタンツ 桑山、山口
参加者	27名
議事次第	1. 東京都による補助83号線現況測量の報告 2. 沿道まちづくりに必要なルール（地区計画）について 3. 報告事項 ○地震に関する地域危険度測定調査（第6回）の公表について
議事要旨 1. 東京都による補助83号線現況測量の報告 ○東京都から、昨年9月から12月に実施した現況測量調査の結果を表した現況図面が掲示され、現況測量調査及び意向調査の実施について報告がありました。 ○都市計画道路の線を記入した図面、意向調査結果の報告を、次回部会で行なうことが示されました。 ○平成20年度に用地測量を実施して土地の境界を定めていく作業を行なうこと、21年度の事業認可取得を目指していることの説明があり、意見交換を行ないました。 2. 沿道まちづくりに必要なルール（地区計画）について ○補助83号線沿道の都市計画と整備後の用地地域・地区の変更案、建築物の高さの制限について説明がありました。 3. 報告事項 ○平成20年2月に公表された、地震に関する地域危険度測定調査（第6回）の結果が、事務局から報告されました。	
	
【第8回ブロック部会のようす】	

【意見】

1. 東京都による補助83号線現況測量の報告について

- （会員）富士神社、お寺のところはどうなりますか。富士神社は、かなりの部分が道路にかかると思います。また、道路が整備されると、どのくらいの高さの建物を建てることができるようになりますか。あまり高い建物は好きではなく、5階建てくらいまでがよいと思っているので、制限してほしいと思います。
- （東京都）ご指摘のお寺、神社は道路の計画線にかかります。現況測量調査結果の図面に道路の計画線を記入すると、どのくらい削られることになるかわかってきます。具体的にどのように保全していくかについての対応は、権利者の方や区、教育委員会等関係する方々と調整しながら決めていきます。また、建物の高さについては、この部会の次の議題で話し合う内容になると思います。
- （事務局）建物の高さについての検討は、次の議題の地区計画の検討の中で勉強していきます。
- （会員）昨日、道路にピンを打っている人がいたので、何をしているか尋ねたところ、ここまで道路が広がるという返事でした。道路を測量するのであれば、沿道の人達に知らせってから行なっていただきたいと思います。何をしているのかわからないので、仕事の手順を踏まえて行なってほしいです。
- （東京都）今後、現地に入る場合は周知を徹底します。
- （会員）富士塚の保全を検討するというお話でしたが、片側に拡張する計画なので、完全に道路用地に含まれてしまうのではないのでしょうか。
- （東京都）計画線は富士塚にかかってしまいましたが道路にしていまえばよいとは考えていません。移設をしていくのか、道路区域の中で保全するのか、道路の高さをあげることによって影響を少なくする等検討していきますが、全て保存することは難しいと思います。
- （会員）現況測量では、樹木の位置も把握しているのでしょうか。
- （東京都）樹木の全てを現況測量によって網羅しているわけではありません。富士塚は図面に表示されています。
- （会員）旧岩槻街道は、昔は御成街道と言われていて、当時の名残をとどめるものが残っています。そのようなものも把握しているのでしょうか。このような遺構がなくなってしまうと、どこにでもあるような都市計画道路になってしまいます。御成街道の名残を残したまちづくり、道路づくりを行ってほしいと願っているのです。お地藏さんなどがなくな

ってしまうのは、まちづくりとしてはよくないと思います。昔の雰囲気を活かした道路づくりをしてほしいので、樹木や史跡を測量で把握してほしいです。

- （会員）富士塚や昔からの名残は大切にしたいという思いはあります。しかし新しくできる道路は、記念碑を設置するなどして、すっきりしたまちなみになったほうがよいのではないかと思います。
- （会員）現実の問題として、現道の3倍の幅員の道路が必要なのかどうか疑問に思っています。現在の2倍の幅員でも創意工夫をすれば、十分なのではないのでしょうか。線引きされた当時と今とは、状況は変わってきています。当時は道路網を整備していくことが主眼だったと思いますが、この頃では近辺の道路が拡充されてきていて、岩槻街道の交通量は下方傾向にあると感じています。十条駅の踏切の立体化が実現すれば、交通量はさらに減少するのではないのでしょうか。理由のふたつめとしては、電線類の地中化によって電柱を解消すれば、交通の支障となっているものがなくなり、景観上もよくなります。三番目の理由としては、車道を片側一車線にして歩道を確保すれば、安全性も十分になると考えます。四番目の理由としては、十条地区は住宅中心のまちなので、自動車の交通量は抑制していく必要があると思います。さらに財政の問題もあり、立ち退きの補償金の観点からすると、それほど財政に余裕があるのかどうかと思います。六番目の理由として、道路の拡幅は道路中心線から両側に振り分けるのが基本ではないかと思いますが、片側に拡幅するのは公平感に欠けるのではないのでしょうか。なぜ片側拡幅なのか、昔は学校があるからとか、地形に高低差があるという理由だったのだと思います。しかし、荒川小学校は昔は2300人いて、あれだけの広さが必要だったわけですが、現在では1学年10人程度、全校生徒を合わせて100人もいません。統廃合も考えられ、昔の事情とは違ってきています。
- （東京都）交通量のご指摘ですが、周辺道路ができてきているのは、東京都が都市計画で定めた道路が順次できてきているということです。補助83号線も都市計画で定めている道路のネットワークを構成している路線の一つとなります。都市計画で定めるにあたっては、ある程度将来を見据えて検討するため、周辺道路が整備されてきたから拡幅する必要がなくなっているということはないと思います。電柱については、現状では両側に立てられています。東京都は無電柱化を図っており、電線類の地中化を進めていますが、だからといって道路の幅員が狭くてもよいということにはならないかと思います。

- （会員）道路拡幅の必要性はわかるのですが、なぜ3倍の幅員が必要なのかに疑問を感じるのです。
- （東京都）補助83号線は両側に4.5mの幅員の歩道を確保し、車道部分は2車線で停車帯を確保する断面となります。沿道は第一種住居地域、近隣商業地域に指定されていますが、住宅地だから都市計画道路は必要ないということにもならないかと思います。費用面については、道路用地の取得が少なければ費用も抑えられますが、都市計画道路の整備には東京都も力をいれているので、途中で予算がなくなってやめてしまうということはないと思います。計画線の決め方ですが、西側に拡幅する計画となっています。昭和21年に決められた計画ですが、このような拡幅計画の道路は都内でも例があり、補助83号線だけが特殊ということはありません。両側拡幅にすればよいというご意見もあると思いますが、計画線にかかる敷地では建築制限により土地利用が抑えられてきた経緯がありますので、既定の計画で整備をしていくことになります。
- （会員）意向調査の報告はいつ頃していただけますか。また、用地測量はいつまでに実施する予定ですか。
- （東京都）意向調査の結果については、概ね6月頃にご報告できると思います。用地測量は、土地所有者や隣接している方々の了解がないと行なうことができません。東京都はできるだけ早く行ないたい気持ちはありますが、どのくらいの期間で用地測量が終わるかは一概には言えません。夏以降から順次行なっていきたいと思っていますが、測量に入る前には、測量の対象となる権利者の方々にご説明の機会を設けます。
- （会員）完了目標の時期はあるのではないのでしょうか。沿道のまちづくりの話し合いをするのですが、基本的なスケジュールがわからないと、具体的な検討がむずかしくなるのでお尋ねしています。
- （東京都）測量は順次、実施していきたいと思います。道路の完成の時期は5年から10年とお話していますが、概ね10年のスパンで考えています。具体的な進め方は、検討しながら調整していくことになります。
- （会員）南橋から順番に行なっていくとして、一定の幅員が確保できた区間から道路を整備していくのか、全区間で話はつかないと整備しないのか、どうでしょうか。
- （東京都）南側から順次、という考えは持っています。道路の整備を全区間で用地を確保した後に行なうかどうかですが、一般的には、整備効果を早い段階で発揮させていく観点から、一定区間で用地が確保できれば順次整備していくことになるかと思います。公道と公道の間といった

- 区間で整備していくことになると思います。
- （会員）プランを持っておられると思うので、東京都の想定しているプランの骨子は教えていただきたいと思います。
 - （会員）個人の土地も大事ですが、樹木、お地蔵さまは地域に大切なものなので、現況測量で把握していないのはおかしいのではないのでしょうか。
 - （東京都）公道内に設置されているもの、個人の敷地に設置されているものがあると思いますが、原則的には移設していただくことになります。現況測量の内容として全てを網羅しているわけではありませんが、比較的大きなものは把握していると思います。どの程度網羅しているかについては、精査します。
 - （会員）どの樹木が大事で、どれを保全してほしいということはあるのですか。富士神社には、樹木はたくさんあります。具体的に保存が必要だと思うものを特定して質問されたほうがよいと思います。
 - （会員）どれが大事というのではなく、既存の緑の代替をどのようにするのかを伺いたいのです。今ある史跡や遺構、樹木を東京都が把握していなければ、道路整備とともになくなってしまいます。現況測量で調査する対象に、樹木や遺構が含まれていないのがおかしいと指摘しているのです。
 - （会員）現況測量と用地測量は、把握する内容が異なっています。
 - （東京都）現況測量では全て網羅していないかも知れませんが、用地測量で行なう家屋調査の中で、各敷地内の工作物、庭石や社等は把握していきます。
 - （会員）現況測量では、家屋は把握していないのですか。
 - （東京都）外壁の部分は把握して図化していますが、敷地内については含まれていません。道路上にある電柱などは網羅しています。
 - （事務局）区役所からも補足します。富士塚は文化財に指定されており、補償の対象になります。富士塚のどこにどのようなものがあるかは、用地測量で図化されます。道路にかかる部分をどのようにするかを検討しますし、現状の記録も残さなくてはなりません。個々の敷地内の物件等を把握する測量は、これから行なうことになります。
 - （部会長）この先、議題がふたつもあります。うまく時間配分をして進めたいと思います。東京都の方は、この後も所用がおありということなので、ここでお帰りになります。
 - （会員）お願いがあります。参加者は忙しい時間を割いて出席していま

す。40分程度の時間だけでは不足しています。部会の開催時間いっぱい、東京都の方に在席していただけるように、スケジュールを確保していただきたいのです。今日はしかたがないと思いますが、次回からは時間を十分に確保してください。

2. 沿道まちづくりに必要なルール（地区計画）について

- （会員）コンサルタントの説明の前に質問があります。北区とコンサルタントは、どのような契約を交わしているのでしょうか。部会での資料説明を依頼しているのか、将来的には個々の建替え等の計画づくりにまで踏み込んでいく仕事を委託しているのか、わかりません。説明してほしいと思います。
- （事務局）十条地区まちづくり基本構想に基づいて、区は十条のまちづくりを進めています。その中で、埼京線を境に西と東のブロックに分けて、このような話し合いを進めています。区で全て資料も作成してお話できればよいのですが、専門的な内容もあるため、部会の運営等を総括してコンサルタントに委託しています。
- （事務局）部会の事務的な作業、資料の作成等をお願いしています。コンサルタントは都市計画やまちづくりの専門家で、他の地区でもまちづくりのお手伝いの仕事をしています。まちづくりの話し合いを進めていく上でのノウハウや経験を持っているので、北区のまちづくりに活かしていただき、技術的な支援をお願いしています。
- （会員）技術的な支援といますが、総括的な内容を委託しているのか、個々に踏み込んだ内容まで支援するのか、どのような範囲を業務としているのでしょうか。
- （事務局）個人の建替えのための設計までをお願いしているのではなく、補助83号線沿道の建物の作り方の制限としてどのような内容がふさわしいかを意見交換しながら、全体的なルール内容を検討してもらうことをお願いしています。個々の建替えに関することは、それぞれで工務店や設計事務所に相談していただくことになります。
- （会員）前回も、その前の会も、コンサルタントの説明の中で、個々の建替えに関する内容がありました。
- （事務局）事例あげてご説明しているので、そのようにお感じになったのだと思います。個人のプライバシーに踏み込んでくるのかというご心配だと思います。今回のコンサルタントへの委託は「まちづくり」ということなので、全体的な考え方を検討することが業務の内容となりま

す。

- （会員）議事の運営まで委託しているのですか。すぐにコンサルタントに説明させる進行となっています。
- （事務局）区の手が足りないところを、コンサルタントに手伝ってもらっているとお考えいただきたいと思います。
- （コンサルタント）区は沿道のまちづくりを進めていくということですが、まちづくりを進めていくにはこの地区に共通するまちづくりの考え方やルールが必要になってきます。コンサルタントは、このまちにふさわしいルールとしてどのような内容がよいのか、皆さんがどのようにお考えになっているのかについて、資料をご説明し、皆さんからご意見を伺って、それを基に区と相談して、皆さんが住み続けられるようにするための都市計画の方策を考えることが仕事となります。部会での資料も区と相談しながら作成していますし、83号線ブロックの会報も相談しながら作成しています。
- （会員）道路整備後には防火地域を指定するということですが、かなり厳しい規制となるように思います。一般的には準防火地域でよいのではないのでしょうか。
- （事務局）現時点では、準防火地域が指定されています。環状七号線の沿道は、すでに防火地域が指定されています。北区では指定容積率400%以上のところを防火地域に指定することを基準としています。
- （会員）大規模な火災が発生すると、広い幅員の道路を炎が燃えぬけていくと聞きました。また、建物の高さを7 m以上にしなければならないという規制の意味が、よくわかりません。高すぎる建物を抑制することは理解できるのですが、一定の高さより低い建物を制限するのはなぜですか。
- （事務局）補助83号線から西側の市街地は、木造の建物が密集しています。火災が発生して大規模な火災が押し寄せてきたとき、補助83号線の沿道で壁となる建物を建てていただいて、火災を食い止めようとすることを目的としています。幅が30m、高さが7 m以上の燃えない建物の「固まり」を作って、そこで火を食い止めている間に、広域避難場所に避難しようということです。
- （会員）相続が発生してしまったのですが、4 mの道路に接している土地と補助83号線に接することになる土地があります。今住んでいる土地のほうが路線価格が高く、息子が相続するほうの土地が奥まったところにあり路線価格が低くなります。道路が拡幅されると路線価格が高くな

ります。道路整備によって前面道路の幅員が広がる場合、どのように土地の評価がされるのでしょうか。

○（事務局）土地の評価は税務署の管轄になるので、区で責任ある回答はできないのですが、一般に土地の価値はどのくらいの幅員の道路に面しているかで評価されています。裏側にあった土地が、道路整備によって新たに補助83号線に接するようになると、広い道路に面することになるので、土地の価値は高くなります。いつの時点で税務署が評価を変えるかですが、税務署では定期的に見直しを行なっています。相続の内容は、個別にご相談いただくか、税務署にお問い合わせいただければと思います。

○（会員）容積率が200%から300%に変更されると、増築がしやすくなるのですか。

○（事務局）建築できる床面積が増加するため、増築しやすくなります。

○（事務局）建物を建てる時にかかってくる制限は、内容が複雑でわかりにくい部分だと思います。道路整備が行われてどのようなまちなみになるかのイメージの例を挙げると、区役所の前の道路の沿道があります。容積率400%で、道路の幅員は20mです。第三種高度地区に指定されていて、マンションでは10階くらい建って、その上が壁面を後退させています。単純に比較はできませんが、容積率300%の指定のイメージは、区役所通り沿道の3/4くらいとなります。道路の南側の敷地では、道路の反対側から斜線制限がかかってくるので、高く建てやすくなります。

○（会員）近隣商業地域と第一種住居地域にまたがっている敷地はどうなりますか。

○（事務局）それぞれの用地地域に係っている敷地の部分は、指定されている用途地域の制限に従うことになります。建ぺい率と容積率の制限も、建物の高さに関与してきます。建ぺい率60%、容積率300%の場合、建ぺい率いっぱいの建物を建てると5階程度までの規模となります。敷地の広さや方角など、個々の条件によって異なってきます。また、最低限高度地区についてですが、北区の中では、都市防災不燃化促進事業を実施している地区で、すでに指定されています。環状七号線沿道や区役所通り沿道では、最低限高度地区が指定されていて、7m以上の建物を建てていただくことになっています。

○（会員）高齢なので、話し合いに応じていただけるなら早めに対応していただきたいと思います。自宅敷地は全部道路用地となってしまうので、いずれはどこかへ移転しなければなりません。後ろの敷地の方と一

緒に共同化して大きな建物を建てるような年齢でもありません。今のうちから早く交渉して、目処をつけたいと思います。

- （事務局）道路の用地買収に関するご要望ですが、東京都では順次測量しないとどのくらい道路にかかるかわからないというお話でした。敷地全部が道路用地にかかる場合、以前は先行取得することができたのですが、現在は行なわれていません。平成21年度に事業認可を取得したいとのことなので、東京都にお伝えし、都からご連絡するようにしたいと思います。
- （会員）以前の説明では、先行取得も考慮してくださると聞いたような気がします。
- （事務局）21年度の事業認可取得の後は用地買収に入ることができると思います。早期交渉を望んでいるご意見があったことを、東京都に伝えます。
- （会員）容積率は、区役所通りが400%、環状七号線が400%、500%の指定状況から、補助83号線の沿道が300%となるのはバランスがとれないのではないのでしょうか。400%に指定したほうが街並みとしてバランスがとれると思います。
- （事務局）ご意見がわかれるところだと思います。用途地域を検討する時の基準として、東京都の用途地域の指定方針・指定基準があります。用途地域の変更は、区が提案していますが、最終的な決定権者は東京都となります。環状七号線の内側の市街地で、幅員20mの道路の沿道では、容積率を200%、300%、400%の中から選択することができます。区としては一定程度の高度利用も必要だと思っています。土地が削られた方が住宅を再建しやすくするために容積率を緩和しますが、住宅地の中なので一定程度は抑えたいと考えて、今日は200%から300%への変更案をお示ししました。
- （会員）個人的には建物高さを抑えてほしいので、容積率は低いほうがよいと思います。
- （事務局）近隣商業地域の指定のある演芸場通りから南の区間が第一種住居地域となっています。一方、同じ用途地域に指定されているフジサンロード沿道の奥行き20mの区域では、容積率300%が指定されています。道路幅員の違いはありますが、容積率300%の市街地のイメージはフジサンロード沿道くらいです。同じ用途地域の中でも、異なる容積率が指定されているところがあります。わかりにくいところが多いと思いますので、ご質問がありましたら、次回部会の際や、区に直接お寄せい

ただければと思います。

3. 部会開催の広報等について

- （会員）部会の進め方等についてお願いがあります。今日の部会の開催を知らませんでした。近所の方から聞いて初めて会の開催を知り、出席しました。沿道の方には案内のチラシを全戸配布してもらえないでしょうか。
- （副部会長）会の開催は町会の回覧板でお伝えするとともに、町会掲示板にも掲示しています。
- （会員）該当者には個別に知らせていただけるようご配慮をいただきたいと思います。また、発言する方には声の大きい、小さい、低いなどで、高齢者が聞き取りにくいことがありますので、マイクを用意していただきたいと思います。
- （事務局）今日の部会にはこんなに大勢ご参加いただけたらと思ってもみませんでした。次回から聞き取りやすいようにマイクを準備して、ご説明したいと思います。
- （会員）沿道の権利者は500件以上もいるのに、100人も集まらなかった今日の参加者が多いというのは、どうしてですか。
- （事務局）十条地域では4つの部会を開催しています。他の部会での参加状況は20人くらいなので、83号線部会には参加者が多いという印象を受けました。83号線ブロックには道路という大きな事業が行われようとしているため、多くの皆さんのご参加をいただいています。次回からマイクを準備いたします。開催のご案内の全戸配布は物理的には厳しい面がありますので、よい方法を考えさせていただきたいと思います。会報は町会の回覧と掲示でご協力をいただいています。できるだけ早く回覧板でまわしていただけるよう、お願いしていきます。
- （会員）回覧板がまわってきたのは、今日でした。
- （会員）回覧では見過ごしてしまうので、お願いをしました。
- （事務局）どのような方法があるか、検討させてください。
- （会員）道路の計画線にかかるところの方にとっては、重要な問題を話し合っています。今日の部会も知らなかった方がいると思います。ぜひPRしていただきたいというお願いなのです。
- （部会長）ご近所の方に口コミでお知らせするのも、方法のひとつです。ご協力のほど、よろしくお願ひしたいと思います。

4. 協議のまとめ

- （コンサルタント）2時間に渡ってのご議論、お疲れ様でした。東京都の現況測量の結果が、地図になって掲示されました。だんだんと83号線の整備が進んできた感があります。ブロック部会も8回を開催し、内容もむずかしくなってきました。地区計画の内容をご検討いただくのですが、その前段としていろいろな規制の内容を勉強しておかないと、よくわからない、知らないうちにいろいろなことが決まってしまうということになりかねません。わかりやすい資料づくりを行なっていきたいと思います。道路ができるまでに10年という時間がかかるということでしたが、沿道の建物がこれからどんどん建て替わっていくことになります。建替えに併せてよいまちになっていくように、部会で話し合っていきたいと思います。

■閉会のあいさつ

- （副部会長）長時間、ありがとうございました。富士神社の世話人にとっても頭の痛い問題です。少子高齢化や回覧での周知が行き届かないなど、頭を悩ませています。一部の班ではまわっているようですし、最初の方と最後の方と2方向で回覧を回しているのですが、留守のお宅でとまってしまうこともあります。個人情報関係で、掲示板への掲示も控える必要も出てきています。戦争中にフジサンロードは拡張されて、今に至っていますが、演芸場通りは戦後に狭くなってしまいました。荒川小学校は北区で最も古い小学校ですが、児童数が少なくなっています。都市計画は百年の計で、ここで反対したら道路は拡張されません。一生懸命勉強して、皆さんと知恵を出し合って、住みよい十条を作っていきたいと思います。回覧の周知が遅いのは、申し訳なく思います。本日は、くれぐれも気をつけてお帰りください。

以上

83号線ブロック 第9回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成20年7月8日（火）午後7時～9時
開催場所	十条台ふれあい館
出席者	部会役員：島田部会長、大野副部会長、植竹役員、板井役員、榎本役員 東京都第二区画整理事務所換地課 事務局：飯塚課長、荒井、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	45名
議事次第	1. 報告事項 ○補助83号線の進捗状況（東京都） 2. 沿道まちづくりに必要なルール（地区計画）の検討 3. その他 ○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. 東京都による補助83号線の進捗状況の報告 ○東京都から、昨年9月から12月に実施した現況測量の成果である都市計画道路の線を記入した現況図面が掲示され、今後の用地測量の実施に向けての説明会の開催時期や相談会の開催等について報告があり、意見交換を行いました。 2. 沿道まちづくりに必要なルール（地区計画）の検討 ○これまで部会で話し合ってきた沿道まちづくりに必要なルールの内容と部会でいただいたご意見等を確認するとともに、補助83号線につながる地区内の道路や公園を位置づける地区施設の計画案について説明があり、まちづくりのルールや目的、用途地域の変更等に関する協議を行いました。 3. その他 ○平成20年10月1日から施行される「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の概要について、事務局から報告されました。	
	
【第9回ブロック部会のようす】	

【意見】

1. 東京都による補助83号線進捗状況の報告について

(1) 東京都の報告

- 19年度の現況測量調査によって作成した図面を、本日、掲示しています。
- 別途、書面で現況測量図面の閲覧と沿道まちづくり相談会の開催のご案内をお送りしています。都市計画道路端両側概ね30mの土地所有者等関係者の方々を対象に行った意向調査の結果も合わせてお送りしています。
- 今後の予定として、7月22日（火）と25日（金）午後2時～5時、7月27日（日）午前9時～午後5時、十条台ふれあい館で個別のご相談を受けします。
- それぞれの土地の境界線を定めて道路にかかる正確な土地の面積を把握するために、今年度は用地測量を実施します。十条台小学校から北の350mの区間を対象とします。隣同士の境界をご確認いただくため、土地所有者の皆様の立会いが必要となる測量です。夏の終り頃に用地測量の説明会を開催し、秋頃から測量を行っていきます。

(2) 質疑・意見交換

- （会員）アンケートの結果、じっくり拝見しました。その通りだと思います。中十条三丁目の環状七号線との交差部の幅員は、何度説明を聞いても30mと変わらないです。60数年前の計画ということで変更しないということでした。中十条三・四丁目町会では数十名が集まって立体交差は困ると話し合い、せめて20mの幅員なら賛成するということになりましたが、議事録も何も残っていないということで、スタートの地点がきちんとしていません。それなのに今日は、買収を対象とした測量を始めるという説明です。両側拡幅か片側拡幅かについても全員の合意が取れているわけではありません。部会に参加している方は知っていますが、片側拡幅のことを知らない方もいます。広報にも記載されていません。スタートとなることがはっきり決まっていなのに、整備に向けて進んでいってしまうのは納得できません。計画幅員20mに対しても、15mで十分ではないかという方もいます。歩道幅員を4.5mにしてくださいという計画ですが、岩槻街道は一日に2000人しか通行していません。2000人に対して4.5mの歩道を確保するのは、税金のかかることなので申し訳ないことです。立ち退く人のためのお金も相当な金額になりますが、この財政難の時代に岩槻街道にそんなに税金をかけてよいものかと思

います。危険なので拡幅には賛成ですが、原点となるスタートが決まっていなまま測量が進んでいくのは、断固として許せません。

- （会員）今、60年前から計画されている幅員30mの話がありましたが、中十条三・四丁目町会の会長は道路整備の推進委員会の委員になっています。なぜ、町会役員である方が今のような発言をされるのでしょうか。おかしいと思います。町会内の問題を解決するのが先決ではないでしょうか。
- （東京都）都市計画道路は戦後まもなく計画されたものですが、これまで事業に着手されなかった経緯があります。しかし都市計画で定められた計画なので、スタートは定まっているものと考えています。補助83号線の標準幅員は20mですが、環状七号線との交差部は立体交差の計画となっています。直線方向は環状七号線と行き来ができないのですが、側道を設けて行き来できるようにするため、その分10mが加わって、計画幅員が30mとなっています。拡幅の位置は掲示した図面にありますように、基本的には西側に拡幅されます。幅員30mの区間では両側に拡幅となります。計画策定時点が昭和20年代ではありますが、区役所の前の道路が完成していたこと、この道路とのつながりを確保する上で、結果として片側拡幅となりました。また、道路の計画幅員が15mでもよいのではというお話でした。20mの内訳は今後決めていくことになりますが、基本的には、車線は2車線、これは現在と変わりません。それから、沿道の近隣商業地の部分もありますので、道路に付随して停車帯という一時的に自動車を停車させるためのスペースが必要となります。歩道についても植栽帯といって木を植えて修景を図るスペース、歩行者が歩くスペース、自転車も通行しますので、幅員は4.5mと考えています。
- （部会長）できるだけたくさんの方にご質問いただきたいと思います。この場で即答できない内容には、ご案内いただいた相談会の窓口もあります。自分の思いを述べていただき、ご説明をいただく、深くご相談したい内容は窓口に向うということで、限られた時間を有効に進めて参りたいと思います。
- （会員）60年前に決められた計画を、なぜ、今、着手しなければならないのですか。おかしいと思います。状況に合わせて柔軟に変えていくべきで、計画で決まっているからその通りに実行しなければならないという東京都の考え方のほうがおかしいと思います。都の職員の方はこの地域に住んでいるわけではないのに、決まったことだからとゴリ押しされるのはとても腹が立ちます。

- （東京都）私達は居住しているわけではありません。都内には都市計画道路がたくさんあり、23区内の都市計画道路の整備率は6割程度と、まだ4割が計画の状態です。道路の整備には時間がかかりますので、完成形にはなっていないところが多いのですが、私達は決められた計画を着実に実行していくことを考えています。
- （会員）計画で決まっているからその通りに実行するというのはおかしいと思います。地域住民の要望があるなら、それを受けて計画を変更すればよいのです。
- （会員）資料について質問があります。資料は中十条三丁目までしか記載されていません。これまで何度もお願いしてきましたが、中十条四丁目については触れられていません。環状七号線以北は整備しなくてもよいのでしょうか。三丁目だけを立体交差にして四丁目は放置するのでしょうか。手をつけないということでしょうか。
- （東京都）都の組織の問題もありますが、補助83号線の当該区間は都市整備局が担当することとなっています。環状七号線から北の区間、中十条四丁目から赤羽の区間は整備しないのかというご質問ですが、この区間は建設局が担当となっており、現在、補助83号線が吸収される補助73号線の整備を行っています。補助83号線は平成16年に事業化路線の位置づけをしました。局が違って縦割りとのことご批判はあるかと思いますが、私達都市整備局では環状七号線から南の区間の整備を担当することとなっています。
- （会員）この区間の整備が実行された場合、中十条三丁目まででやめてしまうのですね。交差部の両端を含めた説明を行うべきだと思います。担当する部局が異なるという以前の問題です。
- （東京都）三丁目、四丁目を含めて、都は道路整備を進めていきます。補助83号線は沿道一体型の整備を行うこととしていますので、区間として環状七号線までを設定しています。環状七号線以北は整備の時期が来ましたら、建設局からご説明をいたします。
- （会員）つまり道路整備は三丁目までで終わってしまい、四丁目側は行わないということですね。ひとつの路線として考えるのが当然です。常識的には考えられません。なぜこの場に建設局も一緒に出席して説明しないのですか。
- （事務局）北区は防災性の向上を目指して、十条地区まちづくり全体協議会を立ち上げて、十条のまちづくりを進めています。まちづくりを進めている十条地区には4つのブロックを設定しており、補助83号線を含

- めた環状七号線までの区域を、この部会の対象としています。道路はご指摘のとおり一体のものなのでご意見はあるかと思いますが、区はまちづくりを中心とした話し合いを進めているため、三丁目までの方々にお声掛けしています。十条地区の区域に中十条四丁目が含まれていなかったため、今は、設定されている区域で呼びかけをしているのが実状です。
- （会員）それは責任転嫁です。立体交差の部分は大きな問題です。この点を考えないでまちづくりはありえないと思います。このことに触れないで幅員30mに拡幅すると既成事実のように言っているのは、とんでもないことです。
- （部会長）区域を限ってまちづくりを進めているというご説明だと思います。
- （会員）北区にはまちづくり部がありますが、なぜこの会にこれまで一度も部長が出席しないのですか。先ほどのご質問は、今回の整備区間である補助83号線に関連する内容です。全体を広く所掌する部長から回答するのが北区の仕事です。それなのに、部長は一度も出席してません。今の課長は東京都から出向している方です。十条地区には83号線ブロックのほかにブロック部会が3つありますが、そういう広い範囲のまちづくりのことについて、何も区から説明がありません。東京都は部局が違うという説明をされていますが、住民から見れば自分の立場しか考えていない回答となっています。このようなことをまとめるのは、北区の部長と部会長の仕事です。それをしないで会議を進めるのは適切な進め方とは言えません。このことを心して進行してください。また、この会議に区議の顔が一人も見えません。部長の出席を求めるのといっしょに、区議の方にも部会長から出席を求めてはどうでしょうか。私のところに一人だけ、話を聞きにきて出席したいと言っていた区議がいます。前回はその区議は出席していました。今日は出席できないとのことですが、地域を代表している人に声をかけるのは、部会長の仕事です。もっとまとまるように、進めてください。課長からも部長の出席を求めてください。
- （部会長）私は部会長を頼まれて引き受けましたが、地域の代表を動かしていくような大きな力は、私には足りません。皆さんのご意見を伺って区や都に説明していただき、話し合いをまとめていくのが部会長の立場です。この点をご理解していただきたいと思います。
- （会員）部長がいるなんて知りませんでした。いつも課長しか出席していません。部長が出席して説明すべきです。

- （事務局）北区にはまちづくり部長が在籍しており、まちづくりに関する施策を所掌しています。部会への出席のご要望をいただいたことは部長に伝えて、出席するように取り計らいたいと思います。環状七号線を境にして取り組みが異なるというご指摘をいただきましたが、十条地区は環状七号線の南側でまちづくりを検討してきたという過去の経緯があるためです。枠組みの中でブロック部会を立ち上げて皆様にご参加いただいています。区としては、環状七号線から北側はどうでもいい、東京都の仕事だという認識を持っているわけではありません。しかしながらこれまでの枠組みの中で検討してきたため、立体交差の両端の整合性の部分に対応しきれていないことになっています。道路は1本ですので、ご意見の主旨は十分理解できます。環状七号線から北側は仕事の割り振りが違うというだけのことなので、北側については別途、東京都から説明があることと解釈しています。その機会を捉えて説明させていただきたいと思いますので、ご理解いただきたいと思います。
- （会員）富士塚のところはどうなるのでしょうか。
- （東京都）現在の富士塚には、かなり計画線がかかってしまいます。今後、区の教育委員会、富士講の方々と話し合いながら対応を検討していきます。
- （会員）6月1日にお祭りがありました。近隣から数万人の人が集まります。荒川小学校から十条銀座まで300mくらい、両側に露天が出て押すな押すなの賑わいです。富士塚をお参りする人が絶えません。区の文化財に指定されているので、残していただきたいのです。今、古い遺産や史跡を残したまちが、いきいきとしています。全国の事例を見ればわかることです。景観にも潤いを与えてくれる富士塚を次代に残していく義務が、私達にはあると思うのです。残すという考えで計画をしていただきたいと思います。
- （会員）もっともなことです。富士塚は王子権現の分社ですが、富士講の代表の方が出席されているのですから、話し合いの状況などご説明いただければ、今のご質問への回答になります。
- （会員）富士講の講元を務めております。将来的なことを考えて、富士講としても東京都とよく協議をしていきます。文化財といっても地元に住む人たちの利便性を考えて道路を整備するということですから、富士講としてもこの点をよく考え、話し合って検討していきたい、これが富士講としての見解です。

2. 沿道まちづくりに必要なルール（地区計画）の検討について

- （会員）道路の整備については、早く決めてほしいという声も地元では多いです。その場合、どのくらい立ち退き料がもらえるのかといった下世話な話になるのですが、これまでの価値の半分にもならないのではないか、というように思われています。道路が広くなってよくなっても、そのこの住むのはこれまで沿道にいた方々ではなくて、もっと財力のある方ではないか、との声があります。北区が沿道30mの区域で新しいまちづくりを行っていくという説明でした。自分が家を建てた時、前面道路を幅員4mにするために敷地を後退しましたが、プレートを貼っただけで区からはお金は出ませんでした。近所の方も道路部分の後退をしましたが、やはりお金は支払われなかったので不信感があります。防災、防災というならお金をかけて補償を高くすれば進むのですが、建物が完成した後、塀で後退部分を囲ってしまっているところがあります。このような基本的なところに補償しないで、今度は建替えに補助を出すと言っています。お金のある人が高く土地を買って3階建を建てることはできるでしょう。けれどお年寄りがあいさつしあっている十条三角地帯、環状七号線、岩槻街道、十条銀座に囲まれる一帯は、富士講に代表されるように下町のよいところです。月島にしても佃島のほうが、人間味があってほっとすると人気があります。コンサルタントの説明は、後ろにゼネコンがいるように感じます。道路整備に必要な金額もかなりの額になる、わずか2000人しか通行しない道路に莫大な税金を投入することになります。道路が狭くて困っているのを拡張してほしいですが、幅員は15mでけっこうです。私達のために大切な税金を投入することは通らないと思います。立ち退き料も含めて合算すると、大変な金額となります。60年前と現在とは状況が違ふということをおわかっていただきたい。高層化するなど、とても個人ではできません。お金のある方は高層化して建物を建てていくでしょうが、それで本当にあたたかいまちになるのでしょうか。私の意見には回答はいりません。
- （会員）道路用地の買収から整備まで、いくら予算が必要なのか教えてください。
- （東京都）現時点ではまだつかみの段階ですが、150～160億円くらいになるかと思います。ただ、この金額は経験的なつかみです。今後用地測量を行なって建物等の価値を判断してお話させていただく単価を決めてからでないと最終的な金額はわかりません。
- （会員）前回の部会でもお話がありましたが、容積率の問題です。現在

は300%で、説明の中では400%に変更することを視野に入れたいとのことでしたが、容積率が緩和されても日影規制、高度規制があって300%の容積率を使い切ることは難しい状況です。この点を配慮して、日影規制、高度制限を十分に検討していただきたいと思います。

○（コンサルタント）用途地域、容積率、建ぺい率は北区長ではなく、東京都知事が決定する都市計画です。都市計画には知事が決める事項と区長が決める事項があります。容積率を300%から400%に変更することは、その土地を使いやすくする反面、裏側の日照に影響を与えることでもあるので、慎重な検討が必要です。バブル期など高度利用を積極的に図ってきた時代もありましたが、今は容積率の緩和には非常に慎重になっていきています。容積率を400%に緩和しても、日影規制、高度規制で今までと同じくらいの規模しか建てられないという事情があることは理解しています。今回、補助83号線の整備に併せて沿道の用途地域の変更も考えなければならないことは、作業班のコンサルタントも認識していますし、区も認識しています。用途地域の変更は、最終的には東京都といろいろな協議を行っていかなければならないことなので、今のご意見を踏まえて慎重な検討を進めていきます。

○（会員）地区計画の目的が3つあげられていますが、これは入れ物を作ることを主眼とした目的だと思います。これからまちに住んでいく人間のことをどのように考えているのでしょうか。残された人間にとって住みよいまちをつくっていくという観点が最初にあるべきだと思います。それがないということは、どういう考え方をして、どのようなまちをつくっていくのかという姿勢の問題だと思います。ここに住んでいく人間が大切なのです。私達は高齢になってあまり先はありません。この部会に参加できる人はいいいですが、出席もままならない方もいます。高齢者がいかに住みよいまちにしていくかということです。このまちは戦後、全く燃えていません。少し裏に入ると間口1間、奥行き2間の古い住宅ばかりです。こういうところをコンサルタントがいかに考えていくか、表通りの看板になる部分だけきれいになればよいということではありません。これから住んでいく人間がどのように暮らしていけるのかということ、まず第一に目的に掲げていく必要があると思います。このような視点がどこにも見えていません。この点をしっかり掲げていくようにお願いします。

○（事務局）3つの目的、災害に負けない、住み続ける、まちなみ形成ですが、住み続けていく人のことを第一に考えた目標を掲げるべきだとい

うご指摘だと思います。十条地区が木造住宅が老朽化して密集していることは区も認識しています。敷地面積も最も小さいところで27㎡というところもあります。これ以上の細分化を防止したいと思います。狭小敷地の共同化についても、高齢の方が参画できるかどうかはわかりませんが、密集事業を進めていく中で、燃えにくいまちづくりを進めていく中で一緒に取り組んでいくことができると考えています。地区計画だけでなく密集事業と一緒に共同化や建替え支援を行っていくことを望んでいます。

○（会員）個別にポストに入っている資料の中に、北区議会では環状七号線について立体交差はしてくれるな、という議会決議を行ったと書いてあるものがありました。このことに対して区にご説明いただきたいのと、東京都としてはどのように取り扱うのかをお伺いします。て立体交差をしない可能性があるなら、計画幅員の変更もありうるのではないかと思います。

○（事務局）立体交差は行わないでほしいという議決ですが、過去に都市計画の見直し時に都に要望しようといった記録は残っていますが、決議として反対を決めたことはありません。

○（会員）東京都から説明のあった今後の予定で、用地測量の地元説明会、用地測量の実施がありました。私達にとっては、事業認可から価格交渉等の詳細スケジュールをなるべく早く知りたいところです。

○（東京都）用地測量後のスケジュールですが、事業に入るためには国土交通大臣の事業認可を受けることが必要ですが、平成21年度を目処としています。用地測量後は、建物がかかる方は移転をしていただくことになるので建物の調査にも入ります。このような調査を行って補償の額や土地の買収価格を決めていきます。このような動きは21年度以降ということになりますが、今日のところはこのくらいしかお答えできない段階です。

○（会員）10年くらいかかるという大雑把な目標期間は伺っていますが、この目標期間がどうなるのか、我々もそう長く生きられない世代になっていますので、わかった時点でもう少し詳しく教えていただかないと人生設計もできません。わかった時点でけっこうですので、地域住民に細かく、わかりやすく説明いただきたいと思います。

○（東京都）詳細をご報告できる段階になりましたら、機会を設けさせていただきたいと思います。目標期間の10年間ですが、当該区間は約1kmあり、全区間の完成の目処を10年と見ています。個々の方々にはもう少

し早い部分、逆に遅い部分も生じることもあるかと思いますが、ご報告できる段階でご説明をいたします。

- （会員）今回、初めて部会に参加しました。まちづくりのルールを検討していることを知りませんでした。このような資料は参加できない方に配布していただき、検討して文書でも意見を出していけるようにしていただければと思います。どうしても仕事やお体の具合などで出席できない人もいますので、道路拡幅に関係する方にだけでも資料を配布していただければ、ご意見も広くいただけるとと思います。
- （事務局）貴重なご意見をいただきました。区内部でも多くの方のご意見をいただける方法を検討していきます。また区ホームページでも資料等を掲載できるか考えていきます。
- （会員）道路の東側に住んでいるので拡幅にかかるわけではないのですが、相談したいことがあるので7月の相談会に伺ってもよいですか。
- （部会長）まちづくり相談会なので、関心のある方や相談事のある方はお出かけください。

3. 協議のまとめ

- （コンサルタント）まちづくりのルールの内容をご説明しましたが、地区内にお住まいの方、地区外に住んでいる土地や建物の権利者の方にも、これからご説明していくことになります。地区計画策定のスケジュールはまだ白紙ですが、今後、手続きをきちんと踏んでいきます。地域の皆さんのためのまちづくりの検討です。私達はこの地域に住んでいるわけではありませんが、まちのことをしっかりと考えていきたいと思っています。
- （会員）今のまとめの言葉は区のまちづくり部長が話すべきことです。
- （コンサルタント）作業班として、しっかり考えていきます。

■閉会のあいさつ

- （副部会長）長時間、ご議論いただきありがとうございました。お富士さんのこと、私達の心がなごむやさしいまちなみを作っていきたいと思います。今日は今までになく長時間の議論となりました。夜分で、道が狭いので、くれぐれも気をつけてお帰りください。高齢の方も多いので、お気をつけてお帰りください。今日はありがとうございました。

以上

83号線ブロック 第10回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成20年10月7日（火）午後7時～8時30分
開催場所	十条台ふれあい館
出席者	部会役員：島田部会長、大野副部会長、植竹役員、原役員、 廣田役員、榎本役員 東京都第二区画整理事務所換地課・都市整備局企画課 事務局：飯塚課長、荒井、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	33名
議事次第	1. 報告事項 ○補助83号線の用地測量等について（東京都） ○都市防災不燃化促進調査について（北区） 2. 83号線と一体的に行うまちづくり ～まちづくりのルール（地区計画）について～
議事要旨 1. 報告事項 1）東京都による補助83号線の用地測量等についての報告 ○東京都から、今年度行う用地測量の実施についての報告と7月に開催した相談会の報告があり、意見交換を行いました。 2）北区による都市防災不燃化促進調査についての報告 ○北区から83号線沿道で都市防災不燃化促進事業を導入するための調査を、今年度実施することについて報告がありました。 2. 83号線と一体的に行うまちづくり ～まちづくりのルール（地区計画）について～ ○十条地区まちづくり基本構想に基づくまちづくりの基本的な考え方、補助83号線の整備や密集事業などまちづくりの動きについて説明があった後、補助83号線の整備に併せて必要となるまちづくりのルール案等について、北区から説明があり、協議を行いました。	
 【第10回ブロック部会のようす】	

【意見】

1. 東京都による補助83号線の用地測量等について

(1) 東京都の報告

- 19年度に十条台小学校から環状七号線までの約1kmの区間の現況測量調査を行い、各筆単位に図面を作成しました。
- 平成20年度は十条台小学校から約350mの区間で、用地測量を実施して、土地の境界を確定します。そのため、約90名の権利者等の方を対象に、説明会を開催しました。説明会では、測量当日不在の場合はどうすればよいか、具体的にはどの範囲までの測量か、補助83号線はどの区間が幅員30mになるか、立ち退きまでにどのくらいの期間があるか、移転補償はどうか、といったご質問をいただきました。
- 本日から土地所有者の方に境界確定の立会いをお願いして、用地測量を実施していきます。1月末には作業を終了する予定です。
- 7月22日・25日・27日に相談会を開催しました。30件ほどのご相談を受けました。補償について、代替地について、生活再建について、残地の活用などについてのご相談をいただきました。今後も相談会を実施していきます。日程等は決まり次第、ご案内いたします。

(2) 質疑・意見交換

- （副部会長）東京都の方にお願いがあります。補助83号線に関する情報の周知が行き届かないため、苦慮しているところです。多くの方が説明会への参加を希望しています。ブロック部会に出席するだけでなく、積極的に地域に情報提供をしていただきたいと思います。
- （会員）十条台小学校から概ね350mの区間が説明会の対象とする区域ということですが、どうして二丁目、三丁目の人たち、要するにこの1kmの区間にかかる人達に説明会の案内をしなかったのでしょうか。
- （東京都）今回の用地測量はどうしても用地測量を行うエリアの範囲で作業が限定されるため、直接立会い等をお願いする方々にお声掛けして、用途測量の目的等も含めてご説明をさせていただきました。そのため、今回の測量の範囲にかからない皆様には、ご案内をしませんでした。
- （会員）理由はわかりますが、我々二丁目・三丁目の人たちも関心を持っています。説明会があったという事実を今初めて知ることには、非常に不思議に感じます。なぜ一丁目の人たちだけなのか、350mの区間とはどこまでなのか、そういう点が全然わかりません。何か目隠しされている間に話が進んでいるのではないかと、という懸念を受けまし

た。

- （東京都）用地測量の範囲等については前回ご報告をさせていただいたときに資料にお示ししてはいたのですが、十分でないというところもあるかと思います。先ほど、副部長から沿道の皆さんへの情報提供を、というお話もいただいています。今後の対応については十分配慮していきたいと思っています。
- （会員）測量が今日から行われたというご報告でしたが、環状七号線までの約1kmの区間で測量が終了するのは、予定としてはいつ頃になるのでしょうか。
- （東京都）今年度の測量の範囲を350mの区間として考えており、年度で区切りをつけて予算を立てながら進めていかなければなりません。今後、引き続き環状七号線の方にむかって測量を行っていきたいと考えています。しかし今の段階では、測量の完了年次は具体的には決まっています。着実に作業を継続していきたいと考えています。
- （会員）、83号線は幅員20mで、部分的には30mに広がるということです。私はこの中十条のまちに対して、現状の1.5倍、約11mの幅員があれば十分だと考えています。避難の時に広い幅員が必要だと言いますが、広くなれば安全とも限りません。風が通って火が走ったり、自動車の事故で炎上することも考えられます。最悪の場合には火の海になることだって考えられます。昔から災害の時は大通りには決して出るな、という教訓もあります。また、幅員が広くなると、道路の反対側にいる独り暮らしのおばあさんを助けに行けなくなります。災害の時には普段からの付き合い、コミュニケーションが一番大切なわけですが、十分に機能できなくなります。最大のネックは東側が崖地だということで、分断されて離れ小島になってしまいます。そんな広い道路は必要ないと思います。災害時には十条台小学校、荒川小学校が避難所となりますが、避難の方向としては東西方向となります。ほとんどの人は西側の方に住んでいます。中十条一帯の広域避難場所は中央公園と清水坂公園なので、東側へ渡る必要はありません。自動車だけが通過する、高齢者には使いづらい、喘息の子供達には住みにくいまちにはしたくないです。区役所通り沿道には区を中心とする区役所、飛鳥山公園、順天堂高校、王子神社等が立地しているほか、交流施設、中央図書館など付近に公共施設が数多くあるところでは広い幅員の道路は整合性があるかもしれませんが、中十条のまちはそうではありません。公共施設といっても、十条台小学校、荒川小学校、環状七号線を渡ったところ

にあじさい荘という特別養護老人ホームがあるくらいです。区役所通りだけは曲がって十条駅の方に行く道路で、中十条のまちの方に入る必要はありません。国交省も古い建物を耐震補強をして残すという方針を取っています。環境対策が大事な時代です。それなのに、なぜ拡幅するのか、東京都の方にその理由をお聞きしたいのです。

- （東京都）道路というのは決して車だけの通行でなく、歩行者も自転車も通行します。補助 83 号線は今現在、歩道の整備がされていません。計画幅員 20m ですが、車道としては一車線ずつで現状とほぼ同じくらいの幅員、その両側に車が一時的に停車する停車帯というスペース、歩道のスペース、さらに植栽のスペースを確保した幅員です。道路の一つの機能として緑の帯、景観上の機能があり、この観点でも整備が必要だと思っています。また防災面では、阪神・淡路大震災の経験から、建物が倒壊して道路がほとんど通行できない状況が発生することがあります。比較的広い道路については、ある程度影響があったとしても通行が可能であるということもあります。防災上もこの道路の必要性は変わらないと考えております。
- （会員）これは道路にかかる人の問題ではありません。道路にかかる方は移転してしまいますから、残った人がどうなるかということが一番大切です。測量や権利者という問題だけではないです。良好なコミュニティが失われて、環境も悪くなり、中十条のまちが疲弊していくのは困ると言っているのです。測量や権利者といった問題ではないと思います。道路はできてしまえば、もうもとには戻らないのです。
- （会員）前回の部会でも計画幅員のご質問がありましたが、もう道路幅員についてこの場で議論することはおかしいと思います。すでに説明は十分行われています。
- （事務局 飯塚課長）道路の幅員に関する議論は、今日の本題ではありません。ご意見はいただきましたので、道路幅員に関するご質問等は後ほど個別にお伺いしたいと思います。

2. 都市防災不燃化促進調査について

（1）北区の報告

- 補助83号線の安全な避難路としての機能を確保するために、沿道での不燃化建替えに対して助成する、都市防災不燃化促進事業の導入を検討するための調査を行います。アンケート調査を郵送で行います。建替えの意向等をお伺いする内容ですが、沿道での建替えをサポートする助成制

度を適用するために必要な調査です。

(2) 質疑・意見交換

- （会員）不燃化建替えの助成は何年くらい行う予定ですか。
- （事務局 荒井）事業の進捗によっては期間を延伸することも可能ですが、概ね10年間、建替えに対する助成を行います。
- （会員）10年ということですが、まちづくりは100年かかると思います。既存の建物は適用しないため、資金がなくて建替えできないところでは木造のまま残ります。
- （事務局 荒井）補助83号線の整備に伴って、多くの建替えが発生します。これを契機として不燃化建替えを進めていきたいと考えています。

3. 83号線と一体的に行うまちづくりについて

- （会員）住んでいる人の日照権は守られるのでしょうか。今まで住んでいる人の日照権は守ってほしいです。また、部会役員の方々は、事前に部会の内容について事務局と打ち合わせをされているのでしょうか。
- （部会長）部会の日程については事務局と調整していますが、内容について打ち合わせていることはありません。
- （事務局 飯塚課長）日照についてのご質問をいただきましたが、用途地域と容積率を見直しについて、先ほどご提案しました。道路が拡幅されることで、沿道の用途地域の指定基準に基づいて見直しが必要とされる部分がでてきます。そのため、用途地域見直しの必要性についてご提示しました。用途地域や容積率が変わると、日影規制がどうなるかということも、別途、詳しい検討をした上で今後お示しいたします。
- （会員）十条富士塚はどうなりますか。
- （事務局 飯塚課長）地域の資源なので、区としても大切だと思っています。お祭りも盛大で、このような資源は残していきたいと思っています。富士塚を配慮した道路整備を考えてくださいという請願を区議会で採択しており、道路整備にあたっては配慮していただくよう、都にお願いをしております。
- （会員）前回の議事録を丁寧に作成していただき、ありがとうございます。個人的には拡幅には賛成ですが、30mの拡幅には断固として反対です。150億から160億という予算と聞いていますが、かなりの分は立退き料だと思います。道幅を広げるなら15mから20mで十分で、10m減った分税金を使わなくてすみます。立退かれる方に対する補償額が明らかに

なってから、まちづくりを考えるべきです。補償について皆さんに納得していただかない限り、回を重ねても進まないと思います。立退き料をもらっても、今と同じ家を建てるためには2～3倍にお金がかかる、そんなお金はないと、皆さんが心配しています。土地を売却して早く移転したいという人もいますが、補償金額があまりにも低い場合は、移転できません。それから、前回間違って発言したことを訂正いたします。中十条三・四丁目町会では、総会でなく、町会の人々の有志50人ほどで話し合いを行なった際に多く出た意見が、立体交差は困る、せめて20mの幅員なら賛成するということでした。総会を経てはいませんでした。

○（東京都）前回、事業費等に関するご質問がありました。事業費の大枠の内訳は土地を取得する費用、建物の移転費用、道路を作るための費用となります。まだ精査をしていないので、前は、あくまでも概ねのつかみで申し上げました。事業認可を得る段階で、実際に取得する面積が正確に出てきます。それらを踏まえて、積み上げをいたします。150億円前後というのは、つかみの数字ということでご理解をいただきたいと思います。補償費については、事業認可後に建物等移転のための説明会等を開催し、その後、一件一件の建物の調査等を行い、その上で補償額を算定します。

○（事務局 飯塚課長）補償費のことですが、道路にかかっている方には、一番ご心配のことだと思います。どのくらい削られるのか、どのくらい残るのか、ご心配だと思います。東京都からの報告にもありましたように相談会を開催しています。次回の日時はまだ決まっていますが、ご案内いたしますので、個人的な相談をいただき、ご心配を解消していただければと思います。区では道路の拡幅に併せて都市防災不燃化促進事業の導入を図っていくことを検討しています。補助83号線沿道で延焼を食い止めるため、沿道に燃えにくい建物を建てる際に助成を行う事業です。一定の条件はありますが、皆さんの建替えを支援する事業も組み込んでいきたいと思っていますので、建替えの際には、区にご相談いただければと思います。

○（部会長）相談窓口が設けられるとのこと。個々のご心配は相談窓口に言ってご相談いただき、部会では全体的なまちづくりについて話合っていきます。今回はまちづくりのルールづくりについて区からご説明がありました。

○（会員）まちづくりには不燃化等も大事だと思いますので、高さの制限や用途の制限など、皆さんのご意見を伺いたいと思います。一方その前

の段階で、自分の土地がどのくらいなくなって、どのくらい残るのかわがある程度わかってこないと、実際にどのような建物を建てられるのかわからないと思うのです。ばくぜんと全体的な議論をしてもまとまらないと思います。具体的に進めるにはテーマを絞って、皆さんがまとまって、自由に話し合える雰囲気を作っていただきたいと思います。

- （会員）資料に「補助83号線は平成21年度に準備の整ったところから事業化される見通しです」と書かれていますが、「事業化」とは具体的にはどのようなことをいうのでしょうか。また、「第1種住居地域」についてですが、この地区は東十条の上から十条台小学校まで、区役所通りの十条駅の近くへ行くまでに、コンビニが1軒ありません。昔からの個人商店はほとんど壊滅状態で、この地区では1km近く行かないとコンビニにたどり着きません。十条銀座まで行けば、何でも手に入りますが、夜に急に購入したくてもできません。中十条二丁目・三丁目、上十条一丁目・二丁目ははるかに便利ですが、中十条一丁目から十条台小学校、寿福寺までの人は10分から15分歩かないと必要な物は手に入りません。コンビニぐらいはほしいのですが、第1種住宅地域では商店は作れないのでしょうか。
- （東京都）事業化についてですが、具体的には、用地の買収等に着手することをさしますが、手続きとしては東京都が国土交通大臣から事業の認可が得ることになります。認可を取得後、個々の権利者の方々と交渉し、用地買収や移転をしていただくことになります。
- （会員）予算化されるということですか。
- （東京都）予算措置をしないと、実際には土地を取得をすることができません。予算措置をし、大臣認可等の法的手続きを得て、初めて具体的な交渉等をさせていただくことになります。
- （会員）準備の整ったところという意味は、一括で1kmの区間が全部事業化されるのではないのですか。部分的に行われるのですか。
- （東京都）現時点では、どのような範囲で事業化をしていくかは未定です。現在、用地測量を行っていますが、来年度についても引き続き、実施していきます。一方では予算の確保次第状況もあり、認可権者である国との調整等も必要となってきます。それらを踏まえて全区間を事業化するか、分割して順次事業化するかの見極めをつけていきたいと思っています。現時点ではどの範囲を具体的に事業化するかについては、白紙の状況です。
- （会員）事業化が決まったら、広報等に掲載されるのですか。

- （東京都）北区の広報、東京都の広報に掲載することになります。またチラシ等でもお知らせしたいと思います。
- （事務局 荒井）第1種住居地域では、商店を一切建てることのできないのかというご質問でしたが、延床面積3,000㎡（約900坪）までであれば商店を建築することは可能です。コンビニは延床面積3,000㎡以下なら建築することはできます。
- （会員）回答の中で「150億円は漠然とした数字」ということがありました。また、「30m拡幅は60年前から決まっている」、「個々にご相談にきてほしい」と言われました。漠然とした事業費しか把握していない段階では、個々に相談に行ってもどの程度確かな回答が得られるのでしょうか。「事業化するのはいつか」との質問には「予算化した時で、その時は部分的にでも事業化する」と言われましたが、中十条四丁目から十条台の区間を分割的に事業化すると、皆さんから東京都に不満が出るのではないのでしょうか。具体的に決まっているのは幅員30mの件で、金科玉条になっています。だから話し合いを重ねても進展しないのです。最初から本音を言っていて、真剣に答えてください。
- （東京都）全体の事業期間については、概ね10ヵ年で整備をしていきたいと考えています。具体的な補償額については、今後作業をしないと数字が出てきません。したがって、そのような内容についての細かいご相談にはお答えができない部分もあるかと思いますが、移転保障についての基本的な考え方、内容についてはお答えできると思います。

4. 協議のまとめ

- （事務局 飯塚課長）質問の時間が短かったかもしれませんが、次の機会もありますし、区役所にお電話でも結構ですので、ご意見等をいただければと思います。道路の事業化についてわからない部分が多いとのご意見がありました。事業化区間は決まり次第、沿道の方にお知らせすることになると思います。区としては、補助83号線は来年度事業化する見通しで、まちづくりをそのままに道路事業のみが進むと、皆さんの敷地が不整形になったままということになってしまいます。最低限これぐらいのルールが必要ですよということで、今日ご提案をいたしました。ルールの内容もご指摘のとおり決め切れていない段階ではありますが、引き続き皆さんのご意見を聞きながら練り上げていきたいと思っています。どうか一緒にご検討いただけますよう、よろしくお願いします。
- （会員）都議会で、都議が十条に関する質問をしています。知事の回答

と、都議会での討議内容をご説明ください。

○（東京都）9月の第3回定例都議会で都議からご質問があり、都市整備局が答弁しました。1点目は、十条地区の今後のまちづくりについて、都はどのような認識を持ち取り組んでいくのかというご質問でした。これに対して、「この地区は老朽木造住宅が密集しており、狭あい道路が多いなどの課題を抱えており、都市基盤の整備や建物の不燃化などを促進することで、防災性の高いまちづくりを進める必要があると考えております。このために補助第83号線の沿道一体型整備等による木密地域の解消や、道路と鉄道の立体化を視野に入れたまちづくり等を地元と区とも連携して、一体的に行なう事が重要です。都はこれまでも都区連絡会を設置するなど地元、区とも事業に対する住民の合意形成に努めてきており、今後とも当地区の防災性の再構築に向けて積極的に取り組んでまいります」と答えております。2点目のご質問は、補助第83号線の沿道一体型整備事業の取り組みと今後の事業化の見通しを伺うというものでした。これに対しては「補助第83号線の沿道一体型整備事業において、この路線は当地区を南北に貫く避難路ともなる地域の幹線道路であり、道路の整備と一体的に沿道まちづくりを進めることにより、地域の防災性を向上させる重要な役割を担っております。都は昨年策定した10年後の東京への実行プラン2008において、本路線の事業化を位置づけ、現況測定や住民の意向調査などを行ってまいりました。現在、用地測量や沿道まちづくりの合意形成を進めており、来年度には準備が整った所から、事業化を図ってまいりたい」と回答しました。

○（会員）都では許可を出しているわけですね。

○（東京都）許可でなく、国に事業認可の申請を出しているということです。

○（会員）いろいろな細かい質問事項がありますので、理論を説明していただかないとわかりません。それから過去の記録がわかれば、話がスムーズに進むと思います。

■閉会のあいさつ

○（副部会長）本日は長時間にわたり、ご議論を賜りありがとうございました。東京都からの報告のとおり、83号線は少しずつ進んでいると思います。道路が拡幅されますと、83号線周辺のまちは大きく変わっていきます。私は中十条生れの中十条育ちですが、我々が育ったまちの良いところを残しながら、次の世代に胸を張って誇れるまちをつくりたいと思っています。

今後はこの地区にふさわしいまちづくりのルールについて、活発な議論ができるような部会の運営を、行政と連携しながら進めていきたいと思えます。東京都をはじめとする行政からの情報に注目しながら、この部会を進めていきたいと思えます。次回のブロック部会は12月を予定していますのでよろしくお願いいたします。本日はどうもありがとうございました。

以上