

# 第180回板橋区都市計画審議会

平成31年1月10日(木)

11階第一委員会室

○議長 改めまして、新年明けましておめでとうございます。年が改まって早々にこの都計審が開かれ、ご出席いただきまして、ありがとうございます。本年もまた、板橋区のまちづくりの推進のために皆様、どうぞよろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、第180回板橋区都市計画審議会を開会いたします。

最初に、本審議会条例施行規則第4条第2項に基づきまして、署名委員を指名させていただきたいと存じます。

藤井委員、お願ひいたします。

さて、議事に入る前に、本日の議案の構成について、若干わかりづらい部分がございますので、事務局からまず説明をいたします。

お願ひします。

○都市計画課長 それでは、本日の議案につきまして、手続を円滑に進めるために、一部従来と異なります手順で審議をお願ひする必要があるがございますので、ご説明させていただきたいと思ひます。

本日、机上に配付させていただきましたA4の横使いのペーパーをごらんいただきたいと思ひます。本都市計画審議会に付議した3案件の関係を示す概念図をつくらせていただいております。ごらんいただきたいと思ひます。

まず、左側の箱の部分でございますが、補助第82号線に係る案件が2つございまして、①と②というふうに記載させていただいております。右側の箱のほうに、板橋駅西口地区市街地再開発事業に係る案件ということで、③④⑤⑥ということで4つ記載させていただいております。

まず、そのうちでございますが、左側の②と右側の⑥でございます。こちらは板橋区の区域の全体を対象とする高度地区の都市計画変更であり、同一時点で変更する場合には、別々の都市計画の変更議案とすることができないため、今回一つの都市計画変更議案の中で2カ所の変更を行う形をとらざるを得ませんでした。そのため、この2カ所の高度地区の変更案を、まとめて一つの議案として答申をいただく必要がございます。

したがいまして、本日は議案第199号として、補助第82号線に係る①の防火・準防火地域の変更について、続きまして、議案第200号といたしまして、板橋駅西口地区市街地再開発事業に係る③第一種市街地再開発事業の決定、④地区計画の決定、さらには⑤の高度利用地区の変更についてでございます。

続きまして、3つ目といたしまして、議案第201号でございます。こちらが②と⑥の高度

地区の変更についてでございます。こちらの答申をいただきたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

- 議長　そういうことございまして、ただいまの説明のこの概念図をごらんいただきたいと思いますが、本日の議事は最初に議案第199号として、補助第82号線に係るこの概念図上の①②を審議した上で、②の高度地区の変更を前提としながら①の防火・準防火地域の変更だけをまず議決したいと思います。

次に、議案第200号として、板橋駅西口地区の再開発に係るこの概念図の右のほうの③から⑥をまとめて審議した上で、やはり⑥の高度地区の変更を前提としながら③から⑤について、すなわち高度地区を外して議決をしたいと思います。その上で最後に、議案第201号として高度地区の②と⑥、2地区の変更案を含む高度地区の変更を、まとめて一つの議案として議決したいと思います。

なお、議案説明、質疑及び意見表明は、それぞれの地区ごとに一体の都市計画案として行ったほうがわかりやすいと思われまので、そのように取り扱いたいと存じます。

大変わかりにくい部分もございますが、事前に私も事務局から相談を受け検討したところ、このようにするしかない判断をいたしましたので、何とぞよろしく願いをいたします。

それでは、これより議事に入りたいと存じます。

まず、議案第199号　東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、付議文の紹介をお願いいたします。

- 市街地整備課長　市街地整備課長、廣木です。よろしく申し上げます。

それでは、お手元の付議文を読み上げさせていただきます。

30板都市第343号の6　東京都板橋区都市計画審議会　都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、下記事項について付議する。平成30年12月27日　板橋区長　坂本健　記　東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（板橋区決定）　理由　都市計画道路補助第82号線の道路整備に併せ、都市防災上の観点から検討した結果、防災機能を高めるため、面積約0.7ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域を変更する。

以上です。

- 議長　引き続き、都市計画の内容及び本件における都市計画法第17条の縦覧結果について、説明をお願いします。

- 市街地整備課長　それでは、先ほど説明されました本都市計画審議会に付議した3案件の関

係を示す概念図、図左側、補助第82号線に係る案件である議案第199号①東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（板橋区決定）とあわせて、関連するこの地区の議案第201号②東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定）を説明させていただきます。

本件は平成29年1月18日実施の第170回板橋区都市計画審議会でご報告させていただいた案件であります。計画の内容につきましては、変更はございません。

お手持ちの資料の中で、右上部分に議案第199号及び第201号参考資料と書かれたものをごらんください。この参考資料、補助第82号線板橋地区における都市計画の変更（防火地域及び準防火地域、高度地区）についてに沿って説明させていただきます。

まず、項番1、都市計画の変更に向けてでございます。補助第82号線は、東京都の防災都市づくり推進計画に定める整備地域の防災性の向上を図る目的として、東京都の特定整備路線に位置づけられているとともに、一般延焼遮断帯の整備路線となっており、災害に強い都市構造を実現する上で重要な路線であります。

延焼遮断帯の形成に当たっては、道路整備を進めるとともに、防火地域等の指定や都市防災不燃化促進事業による沿道建築物の不燃化促進が必要となります。

板橋区では、補助第82号線沿道30メートルの区域において、都市防災不燃化促進事業導入にあわせ、準防火地域から防火地域への変更及び最低限度高度地区（7メートル）の指定を行います。

なお、平成29年1月18日以後、都市計画道路等の沿道地区における地区計画を伴わない用途地域の変更の要件である建築基準法第42条第1項第4号の指定に際し、指定以降、道路が整備されるまでの間、隣接地の安全確保のための道路を整備する必要があったため、時間を要してまいりましたが、平成30年10月11日に建築基準法第42条第1項第4号の指定がされ、都市計画変更の状況が整いましたので、今回付議を行います。

続きまして、項番2、補助第82号線板橋地区の概要でございます。位置は板橋区大山金井町3番・4番・7番の各一部、8番、9番の一部で、裏面2ページの位置図で示しています。補助第82号線沿道30メートルの山手通りから行政境の谷端川までの沿道で、面積は約1ヘクタールでございます。

続きまして、裏面、項番4、都市計画の変更案でございます。防火・準防火地域の変更は、位置図②の部分、0.7ヘクタールを準防火地域から防火地域に変更いたします。高度地区の変更は、位置図①及び②の部分、1ヘクタールに最低限度高度地区7メートルを追加します。

続きまして、都市計画法第17条に基づく縦覧結果について、ご説明申し上げます。右上部

分に議案第199号及び第201号資料と書かれたものをごらんください。

平成30年12月3日月曜日に公告縦覧を開始し、平成30年12月17日までの2週間、縦覧及び意見書の受け付けを行いました。結果は縦覧者が6名で、意見書2通が3名からありました。1通は夫婦連名となっております。

裏面をごらんください。都市計画の手續に関する意見は2件ありました。1件目の要旨は、「都市計画の変更による影響を十分理解する必要があるので、十分な説明をした上で決定してほしい」であり、板橋区の見解は、「都市計画の変更による影響が十分理解していただけるよう、ニュースの発行を3回及び説明会の開催等により、丁寧に説明を行ってきたと考えている」であります。

2件目の要旨は、「今現在での都市計画の変更には反対します。補助第82号線と周辺道路の高低差が大きく、坂道の傾斜の角度が急な場合、災害時に緊急車両が入れない可能性があるため、防災に強いまちづくりとは言えない。まず補助第82号線と周辺道路の高低差等を把握し、地区の全員に説明後、内容を議論すべきである」であり、板橋区の見解は、「補助第82号線の道路事業による土地の買収が進んだことにより、建築基準法第42条第1項第4号の指定がなされたので、沿道30メートルの範囲における建てかえも進んでいくと考えられる。そのため現時点から防火地域等の指定をして、建築物の不燃化を図っていく必要がある。また、東京都の第四建設事務所に対し、補助第82号線と周辺道路の高低差の処理方法を道路管理者と調整を行い、早期に決定して、地区住民に責任を持って説明するように働きかけていくとともに、区でも把握するように努めていく」としています。

また、意見書において、都市計画変更案に対する文書による説明の要望があり、文書にて説明を行っております。

お渡しさせていただいている議案第199号の防火地域及び準防火地域の計画図書は、1ページが位置図、2ページが計画書、3ページが計画図となっております。

また、議案第201号の高度地区の計画図書は、1ページが位置図、2ページから7ページが計画書で、最低限度高度地区7メートルは6ページ目、8ページから9ページが計画図で、最低限高度地区7メートルは9ページ目となっております。

以上をもちまして、議案第199号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更及び関連するこの地区の議案第201号 東京都市計画高度地区の変更の説明を終了させていただきます。

○議長 ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見をお受けしたいと思います。ご質問、

ご意見のある方は、お願いをいたします。

大田委員。

○大田委員 ご説明と、それから手続に関する意見の中で、高低差の話が出てきますけれども、これは具体的には参考資料でいうと、どの辺のことを、具体的に言っているのかどうかというのがよくわからないのと、それから、見解のほうの処理方法については、道路管理者と調整を行うという中身が、もう少し具体的な中身で教えていただければというふうに思います。

○議長 お願いします。

○市街地整備課長 まず、高低差についてなんですけれども、環状6号線のほうから、かなり区境のところに向かって下っていく計画になりまして、高さが約1軒分ぐらい高低差がある関係で、今回整備します82号線とそのお宅の敷地に高低差が発生するというので、このような意見書が出されてきております。

それにつきまして、道路整備の事業者であります第四建設事務所さんのほうで、今現在、既存の区道と今回整備します補助第82号線の接続につきましては、先ほどの意見書でありました緊急車両との通行に支障がないようにするための設計を、現在進めているところでございます。

○議長 具体的な場所を明確に示すというのは、ちょっとプライバシーの関係もあるんですけども、大体どの辺ですかというご質問があったので、その大体の位置をこの図面で、文字でいうと、この文字のあたりだとか、何かちょっとそんな示し方をさせていただけますか。意見書を出した方の位置というよりも、高低差が非常にあって調整が必要な場所の位置ですよね、それがどの辺かということ。

○市街地整備課長 そちらの手元の位置図にあります②と書かれたところの辺から、意見書が出されております。高低差につきましては、山手通りから図面でいいます右側、区境のほうに向かって道路を下っていく計画に計画しなければいけないということで、高低差が発生してくるという計画になります。

○議長 そうすると、先ほどの説明で、区道とこの都市計画道路、補助82号線のつなぎ方、接続の仕方というのがありましたけれども、これはちょうど②という記号が入っているあたりの交差点になるんでしょうけれども、このあたりの高さをどんなふうに設計上決めて、既存の道路とすりつけていくか、結果的にその高さによって、この道路に接する民地との間の高低差もどのように調整していくかということも、道路事業とあわせて解決していきなさいいけない、そういう問題だと、そういうふうに理解してよろしいですか。

○市街地整備課長 はい。

○議長 そんなようなお話のようです。

○大田委員 ありがとうございます。

あと、参考までにわかれば教えてもらいたいですけれども、もっと長い距離のあるこの豊島区側ですね、82号線、これの、わかっている範囲で進捗状況といいますか、これはずっと通らないと遮断帯にも何もならない話なので、そういう意味では、都市計画道路の進捗状況が、全体としてどういう動きで動いているのかとか、それから、どのぐらいを目安にして考えているのかとか、こういったものが全体図としてわかっているほうが私はいいし、それから、例えば板橋区側の関係する住民の皆さんにとっても、豊島区は何も動いていないのに、自分たちだけかみたいになっちゃうと、合目的なものがやっぱり消えていくという形になるので、そういう意味で、一体のものとしてやっぱり考えないと、計画としては、という意味で。参考までに豊島区側はどういう状況でしょうか。

○議長 お願いします。

○市街地整備課長 まず、都市計画道路の整備状況でございます。平成29年度末の時点で、板橋区と豊島区を含めて、用地の買収の進捗状況が約29%と聞いております。あと、この都市計画の変更にあわせて沿道不燃化促進事業を導入する予定でおりますが、こちらについては、豊島区のほうではもう既に平成28年4月1日から事業を開始しております。

○議長 道路事業自体の完成予定時期とか、そういうのは示されているんですか。

○市街地整備課長 完成時期は平成32年と聞いております。

○大田委員 全線が。

○市街地整備課長 今のところです。

○大田委員 それは無理だろう。

○議長 事業をやっているその事業者側の完成予定時期としては、32年度であるということなんでしょうね。

○市街地整備課長 はい。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

山田委員。

○山田委員 基本的なことをちょっと教えていただきたいんですけれども、ご意見の中には、ご意見を受けて、板橋区の見解としては、都市計画の変更による影響が十分理解していただけるよというふうなことで、対応されてきたということなんですが、具体的にこの変更

よって既存の建物、例えば全部かかっているところと、半分かかっているよというところと、ちょっとだけかかっているよというところがあったりもします。そこで既存の建物には、どういふ影響があるのかということと、現状どういふ影響があるのか、将来的にわたってどういふ影響があるのか、そういうことについて恐らく説明をされたと思うんですけども、どのような説明をされたのかということをお教えください。

○議長　お願いします。

○市街地整備課長　まず、今回の用途地域等の変更に関しましては、当然建物を建てかえる際にかかってくるので、遡及されるわけではございません。あと、既存で既にもう自分の敷地が道路に全てかかってしまう用地については、道路事業で対応していただいて、補償等で対応するという形になります。

○議長　今回の変更は、都市計画道路に関する変更ではなくて、もともと道路計画がこのように決まっています、その沿道の防火及び準防火地域という建物を建てる時の規制の変更、それから、あと高度地区、これもやっぱり建物を建てる時の規制の変更、この2点ということですね。ですから、建物を建てる時の建て方の規制の変更が、今回の変更だと。

ですから、今の山田委員のご質問にストレートにお答えしようとするならば、この計画図の変更のある部分について、まず高度地区については、今まで建物を建てる場合7メートル以上にしなければという規制がなかったところ、このハッチがつけられている、それから点々が打ってあるところの建物については、最低でも7メートル以上の高さにならなければならぬようになりますよというのが、まず一つの変更で、もう一つは、②のところでは準防火地域が防火地域になりますから、建物の構造として、たしか延べ面積が100平米を超えると耐火建築物にしなければいけない。今まで準防火地域だったから、いわゆる防火モルタル造というような木造で、モルタル塗りといったような建物でもよかった場所が、コンクリートなどの耐火建築物にしなければならない、そういう変更になりますということですね、細かく言うと。

○山田委員　ありがとうございます、会長。

ですから、住民の皆さんには、しっかり説明会を開いて理解をいただくという必要があるんだろうというふうに理解をしています。そこを説明していただいたということなんだと思っています。

そこでちょっと教えていただきたいんですけども、先ほども傾斜の話がありましたが、7メートル、この敷地に関して、今区が網かけをしようとしている敷地に対して、高さが低

くても7メートルですよというふうに、今度建てかえるときにはそれがかかってくるわけですが、地面が下がっているわけですよ。だから一番低いところに建てる建物と、高いところに建てる建物と、具体的にそういう話があるのが、将来的にあるのかどうかですけれども、そうなったときには、当然7メートルといっても、見た目は同じ7メートルでも段々になる可能性があるということですよ。

○市街地整備課長 この最低限度高度地区の7メートルの高さにつきましては、建築基準法の平均地盤面からとりますので、委員がおっしゃられたように、段々に上がっていくという形になります。

○山田委員 ありがとうございます。イメージが共有化できたかと思います。

そこで、あと豊島区との境界、網かけをされているところの境界について教えていただきたいんですけども、この豊島区との境界は図上で示されておりますが、具体的には道路のこれは真ん中ではなくて、豊島区境との境はきちんと線で引かれていますけれども、これはこの道路の歩道の部分になってくるのでしょうか。区境がどこに引かれているのかというのを、始まりを教えてくださいたいんですけども。

○市街地整備課長 区境の部分は、暗渠の中心が境になります。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

では、ほかにご質問やご意見もないようでございますので、議決に入りたいと思います。

議案第199号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてを諮りいたします。関連する高度地区の変更は、先ほどご説明したように、議案第201号に含まれるものでありますが、これを前提として議案第199号をただいまの説明のあった案のとおり決定することにご異議のない方は、挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手]

○議長 賛成多数と認めます。

それでは、案のとおり決定することに異議なしとの答申をいたします。

続きまして、議案第200号 板橋駅西口地区市街地再開発事業に係る都市計画について、付議文の紹介をお願いいたします。

○地区整備事業担当課長 地区整備事業担当課長の遠藤でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、お手元の付議文をまずご紹介させていただきます。

30板都拠第100号の9 東京都板橋区都市計画審議会 都市計画法（昭和43年法律第100

号) 第19条第1項及び同法第21条第2項において準用する第19条第1項の規定に基づき、下記事項について付議する。平成30年12月27日 板橋区長 坂本健 記 1 東京都市計画第一種市街地再開発事業(板橋駅西口地区)の決定について(板橋区決定) 理由 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、板橋区の玄関にふさわしい暮らしやすく、活気あふれる拠点を形成するため、板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業を決定するものである。 2 東京都市計画地区計画(板橋駅西口地区)の決定について(板橋区決定) 理由 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、板橋区の玄関にふさわしい暮らしやすく、活気あふれる拠点を形成するため、板橋駅西口地区地区計画を決定するものである。 3 東京都市計画高度利用地区の変更について(板橋区決定) 理由 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の集約を図り、商業・業務施設を含む都市型住宅施設などを整備し魅力ある駅前空間を創出するため、高度利用地区を変更するものである。

以上でございます。

○議長 引き続き、都市計画の内容及び本件における都市計画法第17条の縦覧結果について、説明をお願いいたします。

○地区整備事業担当課長 それでは、会議の冒頭にご説明いたしました横書きの本都市計画に付議した3案件の関係を示す概念図の右側の板橋駅西口地区市街地再開発事業に係る案件でございます議案第200号の③であります東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定、④の東京都市計画地区計画の決定、⑤の東京都市計画高度利用地区の変更、⑥の東京都市計画高度地区の変更に関連した内容をご説明いたします。

本件は前回、平成30年10月31日開催の第179回本都市計画審議会にて報告させていただいた内容でございます。今回の報告内容は、前回の計画の内容と変更はございません。

お手持ちの資料で、右上部分に議案第200号参考資料・議案第201号参考資料と書かれた資料をご用意いただきたいと思います。

板橋駅西口地区市街地再開発事業に係る都市計画について。項番1、板橋駅西口地区の都市計画の概要でございます。まず、位置についてでございますが、資料の下に図がございます。今回の都市計画は、この板橋駅西口駅前広場の西側に位置する板橋駅西口地区約0.6ヘクタールの地区でございます。

(1) 板橋駅西口地区の状況でございます。板橋駅西口地区はJR埼京線板橋駅前に位置し、都営三田線新板橋駅及び東武東上線下板橋駅に近接する交通利便性の高い地区でござい

ます。本地区を含む板橋駅西口地区は、江戸時代には中山道の最初の宿場町であり、現在も商店街の集積により、地域のにぎわいが形成されております。

しかしながら、本地区の現状は、敷地が細分化されているとともに、建物の老朽化も進んでおります。また、戸建て住宅や小規模な店舗、事務所、駐車場等の低未利用地が見られるなど、土地の効率的な利用がなされていない状況でございます。こうした立地環境を踏まえ、板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン（平成27年3月）では、本地区を駅前新活力創出ゾーンに位置づけ、駅周辺に必要な都市機能の集約とにぎわい・交流の創出を図るため、商業・業務施設、都市型住宅等を整備するとともに、憩いの場となる広場・緑化空間の創出を目指すことといたしました。

現在、本地区では、平成25年9月に地権者による市街地再開発準備組合が設立され、駅前新活力創出ゾーンにふさわしい土地利用について検討が進められております。

2ページをごらんください。（2）本都市計画の目的でございます。本地区においては、板橋区の玄関にふさわしいにぎわいのある複合市街地と、安全・安心で魅力ある駅前環境の形成を目的としております。

（3）都市計画の種類と名称でございます。①といたしまして、東京都市計画第一種市街地再開発事業、②といたしまして、東京都市計画地区計画、③といたしまして、東京都市計画高度利用地区、④といたしまして、東京都市計画高度地区でございます。

（4）のこれまでの経緯でございます。平成19年に板橋一丁目16街区、いわゆる今回のこの区域でございますけれども、その地域を中心に任意の再開発についての検討が開始されました。平成20年には板橋駅前再開発協議会が発足し、25年9月には板橋駅西口地区市街地再開発準備組合が設立いたしました。本年度に入りまして、30年7月には、都市計画素案説明会、8月には都市計画原案説明会を開催し、12月には都市計画案の公告縦覧・意見書の受け付けを行ったところでございます。

3ページをごらんください。（5）の地権者の賛同状況でございます。表にありますとおり、現在の賛同状況ですけれども、宅地所有者では約82%、借地権者では約71%、面積割合における賛同比率といたしましては、約79%となっております。

項番2、今後のスケジュールでございます。2月に都市計画決定の告示を予定しております。

4ページ以降には、今回の4つの都市計画の概要が記載されてございます。なお、本日配付しております議案第200号という都市計画案の図書の説明になりますので、こちらの概要

をもってご説明をさせていただきたいと思えます。

まず、4ページの①第一種市街地再開発事業でございます。本市街地再開発事業では、広場などのオープンスペースの設置、快適な歩行者空間の創出や道路を整備し、災害に強い安全なまちをつくり出すとともに、公益施設、商業施設などの人々が集まる施設を配置することで、まちのにぎわいや生活利便性、安全性が向上いたします。街区はA街区とB街区の2街区で構成されています。

続いて、街区ごとの建物の概要でございます。右側の表でございます。A街区は建築面積が約1,900平方メートル、延べ面積では約4万3,250平方メートル、主な用途は住宅、店舗、事務所、公益、駐車場でございます。建築物の高さの限度は、高層部が150メートル、低層部では25メートルとなっております。

B街区は建築面積が約325平方メートル、延べ面積は約1,570平方メートル、主な用途は店舗、事務所、建築物の高さの限度は25メートルとなります。

また、1号壁面から3号壁面という、表の下でございますけれども、建物の壁面の位置を後退することにより、圧迫感の軽減と安全で快適な歩行者空間を確保しております。

次に、5ページ、②地区計画でございます。まちづくりのルールとして都市計画に位置づけられ、法的根拠のあるルールとなります。地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて地区整備計画で具体的な建物づくりのルールを定めております。地区計画の目標は、先ほどご説明しましたとおり、板橋区の玄関にふさわしいにぎわいのある複合市街地と安心・安全で魅力ある駅前環境の形成としております。

地区施設の道路や広場の配置といたしましては、ゆとりある歩行者空間の確保のため、駅前広場側に区画道路1号というものを位置づけるとともに、歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図るため、建物の周囲に歩道状空地1号から6号を位置づけます。建築物と一体的な魅力のある空間といたしまして、広場1号を位置づけるとともに、居住者が気軽に利用できる憩いの場といたしまして、広場2号を位置づけしております。また、地域の交流空間を創出するため、公園1号を位置づけております。

次に、6ページをごらんください。中ほどでございますが、建築物等の用途の制限でございます。こちらにつきましては、性風俗用途を制限することで、駅前にふさわしい健全な商業環境の形成を図ります。建築物の敷地面積の最低限度は、A地区が3,000平方メートル、B地区は500平方メートルとなっております。

次に、7ページでございます。③高度利用地区でございます。土地の合理的かつ健全な高

度利用と都市機能の更新を図るため、Aゾーンでは壁面後退や建蔽率の低減、広場の設置、住宅の確保による容積率の緩和を受けまして、ゆとりある空間を創出いたします。Aゾーンでは容積率を600%から950%にするとともに、建蔽率を80%から60%に引き下げる計画となっております。Bゾーンは変更しておりません。

最後に④高度地区でございます。こちらは議案第201号に関する案件でございますが、ご説明いたします。市街地環境の維持、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度等を定める都市計画となっております。板橋区では、区内全域で建築物の高さを地域ごとに制限しておりますが、本地区の高度地区の変更内容は、市街地再開発事業の区域のみ高度利用を図ることから、最高限度高度地区の高さを廃止いたします。

なお、建物の高さについては、地区計画のほうによって150メートルと25メートルに制限をしております。

以上までが本都市計画の概要となります。

続きまして、都市計画法第17条に基づきます縦覧結果についてご説明いたします。右上の部分に議案第200号資料・議案第201号資料と書かれた、本日机上配付させていただきました資料をごらんいただきたいと思います。

都市計画法第17条に基づきます都市計画の縦覧結果と板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業及びその他関連する都市計画に対する意見の要旨でございます。

項番1、対象となる都市計画の種類は、以下の4つの都市計画でございます。公告日は平成30年12月3日でございます。縦覧期間は平成30年12月3日から17日の2週間でございます。縦覧者数は4名ございました。意見書の提出期間は、平成30年12月3日から12月17日までの2週間でございます。意見書を出された方は3名の方、3通ございました。

2ページをごらんください。本都市計画に関連する意見が2件、それから本都市計画案に関しない参考となる意見としましては2件ございました。

1つ目の意見の要旨でございます。①準備組合発行の刊行物において、都市計画決定された際の制限について、「生活が直接的に変わるわけではない」と表記しているが、生活に係る旨であり、誤解を生むため容認できない。適切な表現、記載、訂正が必要か否かを含め検討願いたいというご意見でございました。

板橋区の見解でございますけれども、準備組合に対し、刊行物による誤解を解くため、権利者へ丁寧に説明するよう指導するとともに、区としても都市計画決定の際の制限について適切な表現、記載に努めていくとしております。

2つ目の意見の要旨といたしましては、現在の建物に思い入れがあり、生活し続けたい、また、建設に伴う転居や新しい生活など、高齢である親の心身に負担を与えたくない、過去に銀行の敷地が区域から外れたと聞いた、当方の土地建物も区域から外していただきたいというご意見でございます。

区の見解といたしましては、準備組合の設定する再開発の区域につきましては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る上で、歩行者空間の連続性や防災性の向上等の関連からも適切と考えております。また準備組合設立時から現在の区域で再開発の検討・協議を行うとともに、権利者の合意形成状況等から総合的に判断し、都市計画の手続を進めております。ご理解いただけるよう引き続き準備組合とともに十分な説明をしていくというふうにしております。

次に、3ページをごらんください。参考意見が2件ございました。1つ目が、谷端川児童遊園を子育てする若い母親たちや小学生、幼稚園、保育園の子どもたちが、安心して利用できる環境にしてほしい。2つ目が、JR板橋駅北側の踏切前に横断歩道の設置を板橋駅西口周辺のまちづくりでお願いしたいというご意見でございました。

板橋区の見解は、参考意見のため付してはおりませんが、参考に申し上げますと、まず谷端川児童遊園につきましては、本再開発事業の区域の中ではございませんで、区域外の南側に位置する下板橋駅のほうに向かう緑道でございます。こちらにつきましては、現在西口周辺のまちづくり、地元のまちづくり勉強会の中でも同様のご意見が出ておまして、今後関係課とともに安心して利用できる環境について検討してまいりたいというふうに考えております。

横断歩道の設置につきましても、まちづくり勉強会の中でも同様のご意見が出ております。今後警察等と関係部署とともに、安全対策を検討してまいりたいというふうに考えております。

その他、今回のこの資料には、3ページの下に根拠条文、4ページには意見の一覧を掲載しております。こちらの説明は省略させていただきます。

長くなりましたけれども、以上をもちまして板橋駅西口地区市街地再開発事業に係る都市計画についての説明は終了いたします。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

○議長 ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見をお受けいたしたいと思っております。ご質問、ご意見がございましたら、お願いたします。

藤井委員。

○藤井委員 ご説明ありがとうございました。

1点お伺いしたいんですけれども、今回のこの市街地再開発事業のところで、容積率が600%から950%というご説明があったんですが、恐らくこの周辺も600%で商業地域なのではないかと思うんですけれども、このまちづくりプランの区域の範囲ぐらいで、どういう用途地域がかかっている、容積率がかかっている、現況として多分600%を使い切っていないのではないかと思うんですけれども、どういう現況なのかを教えてください。

○地区整備事業担当課長 ご質問ありがとうございます。

こちらの参考資料と書かれたこの図の大きな四角の、18.5ヘクタールと書かれた板橋駅西口周辺地区まちづくりプランの区域という、この範囲で申し上げますと、東側の部分、それから旧中山道より北側部分になりますけれども、このあたりが全て商業地域ということになってございます。それから、南側と西側に下板橋駅に近いほうにつきましては、近隣商業地域という用途でございます。

容積率につきましては、商業地域は600%でございます。近隣商業地域につきましては、300%というふうになってございます。

○藤井委員 実質の利用容積率はどれぐらいになりそうでしょうか。

○地区整備事業担当課長 委員のおっしゃるとおり、ほとんど利用されていないという状況でございまして、600%のところが大體、今、手持ちの資料で見ますと、300%から400%ぐらいまでしか使われていないというようなデータはございます。

○藤井委員 わかりました。じゃあ、ちょっと大きな建物になるということですね。わかりました。

○議長 ほかにはいかがですか。よろしゅうございますか。

それでは、ほかにご質問やご意見もないようでございますので、これから議決に入りたいと思います。

議案第200号 板橋駅西口地区市街地再開発事業に係る都市計画についてをお諮りします。先ほどと同様に、ただいま説明はございましたが、関連する高度地区の変更は、議案第201号、次の議案に含まれるものでありますので、これはこれからの議決には含まれない、ただ、これを前提として議案第200号を案のとおり決定するということにご異議のない方は、挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手]

○議長 賛成多数と認めます。

それでは、案のとおり決定することに異議なしとの答申をしたいと思います。

続きまして、議案第201号 東京都市計画高度地区の変更について、付議文の紹介をお願いいたします。

○市街地整備課長 それでは、付議文を読み上げさせていただきます。

30板都市第343号の6 東京都板橋区都市計画審議会 都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、下記事項について付議する。平成30年12月27日 板橋区長 坂本健 記 東京都市計画高度地区の変更について（板橋区決定） 理由 板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果による建築物の高さの最高限度を規定する「最高限度高度地区（60メートル）」を面積約0.6ヘクタールの区域について変更するとともに、補助82号線板橋地区の道路整備に併せ、土地利用上及び都市防災上の観点から検討した結果、建築物の高さの最低限度を規定する「最低限度高度地区（7メートル）」を追加し変更するものである。

以上でございます。

○議長 本議案については、都市計画法17条の縦覧結果については、これよりも前に議決をいただいた199号及び200号の説明の中で、一体的に意見書の関係の説明があつて、特に高度地区に関するご意見はなかったというふうに認識しておりますが、それでよろしいですか。確認で、それで高度地区に関する意見書はなかったと考えてよろしいですね。

○市街地整備課長 はい、ございません。

○議長 そういうことで、本件につきましては、前の2議案の中で都市計画の内容及び縦覧結果の説明も行っておりますので、高度地区の変更として一つの議案に取りまとめたものを簡単に説明してください。

○市街地整備課長 それでは、議案第201号 東京都市計画高度地区の変更について、説明させていただきます。

お手持ちの資料の中で、右上部分に議案第201号と書かれた東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定）の7ページをごらんください。

高度地区の変更の理由は、板橋駅西口地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果による建築物の高さの最高限度を規定する「最高限度高度地区（60メートル）」を面積約0.6ヘクタールの区域について変更するとともに、補助第82号線板橋地区の道路整備にあわせ、土地利用上及び都市防災上の観点から検討した

結果、面積約1ヘクタールの区域について、建築物の高さの最低限度を規定する「最低限度高度地区（7メートル）」を追加し変更するものでございます。

変更概要につきましては、ページ中央の表のとおりでございます。先ほど既に説明させていただきましたので、ここでは省略させていただきます。

簡単ですが、以上をもちまして議案第201号 東京都市計画高度地区の変更の説明を終了いたします。

○議長 ありがとうございます。

本件につきましては、前の2つの議案の審議の中で既に質疑を行っておりますので、これから直ちに議決に入りたいと存じますが、よろしゅうございましょうか。

ありがとうございます。

議案第201号 東京都市計画高度地区の変更についてを案のとおり決定することにご異議のない方は、挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手]

○議長 賛成多数と認めます。

それでは、議案第201号については案のとおり決定することに異議なしとの答申をしたいと存じます。

以上をもちまして、第180回板橋区都市計画審議会、議案は全て終了いたしましたので、これをもって閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

なお、この後、事務局から連絡事項がございますので、自席で少々お待ちください。

○都市計画課長 それでは、次回の都市計画審議会でございますが、本年6月7日金曜日を予定しております。時間等につきましては、改めてご連絡を差し上げたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 本日はご審議をいただきまして、まことにありがとうございました。

それでは、これで終了とさせていただきます。ありがとうございました。

午後3時02分閉会