

第179回板橋区都市計画審議会

平成30年10月31日（火）

11階第一委員会室

○議長 それでは、第179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。

水庭委員にお願いをいたします。

これより、議事に入りたいと存じます。

まず、議案第198号 東京都市計画生産緑地地区の変更について、付議文の紹介をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは付議文でございます。30板都第156号の7 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10月10日 板橋区長 坂本健記 東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） 理由 公共施設等の設置及び管理に係る行為による通知があった生産緑地地区1地区を廃止し、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区2地区の一部又は全部を削除する。

以上となります。よろしくお願いたします。

○議長 それでは引き続き、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。

○都市計画課長 それではご説明申し上げます。今回の生産緑地地区の変更は、3カ所でございます。議案第198号、資料に基づきまして、ご説明さしあげます。

まず表紙をおめくりいただきまして、変更内容の記載がございます。その後に具体的な説明といたしまして、議案第198号資料1を中心に議案書も含めまして、ご説明さしあげたいと思います。

まず、議案第198号、資料1を用いまして、ご説明さしあげます。

前段の部分でございます。今回の生産緑地地区の変更につきましては、公共施設の設置及び管理にかかわる行為による通知があったため、生産緑地地区1地区の全部を廃止し、農業の主たる従事者の死亡等を理由とした買い取り申し出に伴います行為の制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった2地区の一部、または全部を削除するものでございます。

つきましては、下記のとおり都市計画の変更をするものでございます。

その下の中段のところ、参考という部分と注記ということがございます。少し読み上げさせていただきます。

参考といたしまして、板橋区におきましては、平成3年4月に改正されました生産緑地法を受けまして、平成4年11月に、保全すべき農地として、生産緑地地区を指定する都市計画決定をしております。その後、公共施設等の用地、または買い取り申し出に伴います行為制限の解除など、都市計画上の要請に基づきまして、削除または追加の都市計画変更を適宜行ってきたところでございます。

また、こちらにつきましては、公共施設の設置及び管理にかかわる行為の通知という言葉でございます。生産緑地法では、公共施設等の敷地用地といたしまして、適している土地を都市計画で生産緑地と定めるとしてございまして、生産緑地地区におきまして、公共施設の設置又は管理にかかわる行為につきまして可能でございます。

そこで今回、生産緑地につきまして、当該部分でございますが、公共施設等を設置することとなったため、この通知がなされたものでございます。

続きまして、買い取り申し出の部分でございます。こちらの言葉でございますが、これは生産緑地法におきまして、生産緑地所有者の権利保護の観点から一定の要件を満たす場合、所有者から区に生産緑地の買い取り申し出ができる規定でございます。

また行為制限の解除という言葉でございます。こちらは生産緑地地区内におきまして、建築行為や宅地の造成などをしてはならないということございまして、さきに申しました買い取り申し出の以後、農地等の営農以外の利用を制限することを解除するという規定でございます。解除後につきましては、建築行為、宅地造成等が可能となるものでございまして、こちらのような部分を語句等の説明をさせていただいたものでございます。

そのページの記書きの下の部分についてご説明さしあげます。

1、種類及び面積でございます。今回の変更にございまして、約9.6ヘクタールになります。

項番の2でございます。変更概要でございます。変更前につきましては、平成29年11月22日の告示の時点でございます。68件、約9.83ヘクタールでございます。変更内容といたしまして、削除の部分がございます。一部また全部削除の部分3件でございます。面積といたしましては、0.24ヘクタールでございます。

変更後でございます。こちらは件数は66件、約9.6ヘクタールとなります。

続きまして2ページをお開きいただきたいと思っております。

項番3でございます。削除を行う位置及び区域でございます。表の番号34、109、112に沿ってご説明さしあげたいと思っております。

まず番号の34でございます。赤塚五丁目地内でございます、生産緑地地区約1,660平方メートルの全てを削除するものでございます。こちらにつきましては、公共施設の設置及び管理に係る行為のためのものでございます。この件につきましては、平成30年6月4日に生産緑地法第8条第4項による行為の通知がなされました。こちらにつきましては、東京都市計画緑地でございます、赤塚五丁目緑地として赤塚植物園の増設地として農業園を整備する予定でございます。供用開始につきましては、平成32年3月31日を目標としております。続きまして、番号の109でございます。西台三丁目のものでございます。こちらは生産緑地地区約500平方メートルのものでございまして、こちらの全てを削除するものでございます。こちらについては、主たる従事者の死亡により生産緑地の機能を維持することが困難となったためのものでございます。

この件につきましては、平成29年12月28日に生産緑地法第10条に基づきまして買い取り申し出がなされております。この件につきましては、関係機関等に対して、買い取りの希望の有無の確認や農業者へのあっせんを行いました、希望者がなく、平成30年3月29日に行為制限の解除がされ、今回の都市計画変更に至ったものでございます。

続きまして、番号112番でございます。こちらと同じく西台三丁目でございます。面積約1,470平方メートルの生産緑地でございます。こちら的一部分、約210平方メートルを削除いたしまして、約1,260平方メートルに変更するものでございます。こちらにつきましても、主たる従事者の死亡により生産緑地の機能を維持することが困難となったためのものでございます。

この件につきましては、平成29年12月28日に生産緑地法第10条の規定に基づきまして買い取り申し出がなされました。区では関係機関に対し、買い取り希望の有無の確認や農業者へのあっせん等を行いました、希望者がなく平成30年3月29日、行為制限が解除がされたものでございます。こちらにつきまして、今回都市計画変更に至るものでございます。

続きまして、先ほど来の34、109、112についての場所ともうしまししょうか、位置をお示ししたいと思います。議案書の3ページをお開きいただきたいと思います。A2判の少し大きな図面になります。

こちらの図面に2つほど丸が書いてありまして、左側上の部分と中央部分にございます。小さくて見えづらいですが、左側の丸の部分が34のものでございます。真ん中あたりの丸のところは109と112という部分でございます。

そちらにつきまして、もう少し詳しく図面のほうでお示ししたいと思います。次の4ペー

ジをお開きいただきたいと思います。

4ページのA3判のものでございますが、真ん中の中央あたりに34という数字が書かれているところがございます。こちらが今回、全部削除する予定のところでございます。

続きまして、5ページをお開きいただきたいと思います。こちら、先ほど小さく書いてございましたが、112と109でございまして、109は少し形が変わった形でございまして、112番につきましてはおへそのように出ているところの、一部分を削除するものでございます。こちらの2カ所でございます。

続きまして、資料1の3ページに戻っていただきたいと思います。

項番の4でございまして、都市計画変更のスケジュールでございます。これまでの主な経緯と今後の予定について記載させていただいております。これまでは農業委員会への照会や、東京都との協議等を行ってきたものでございます。本日、都市計画審議会に付議させていただくものでございます。

本日答申をいただきますと、今後手続を踏みまして、予定といたしましては、11月中旬に告示を考えております。こちらの予定で都市計画を進めていきたいと考えているところがございます。

続きまして、最後に資料2をごらんいただきたいと思います。

こちらにつきましては、都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧結果でございます。縦覧につきましては、公告日が平成30年9月10日、縦覧期間につきましては、9月10日月曜日から9月25日火曜日までの16日間でございます。

意見書の提出期間につきましても、縦覧期間と同期間でございます。

また、意見書の提出及び縦覧者でございますが、今回はございませんでした。

説明は以上となります。よろしく願いいたします。

○議長 ありがとうございます。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、ご意見がございましたら、挙手をお願いいたします。

大田委員。

○大田委員 1つ目は赤塚のところですけども、農業公園というふうに聞いているんですけども、どういったものにということで簡単に教えていただければと思うのと、それから、買い取る金額はどのぐらいを想定しているのかということですね。

それからあわせて、参考までに亡くなったりなどで生産緑地、営農ができないという状況が生まれているんですけども、66、65、どちらかわかりませんが、後継者、高齢化、

こういったものの調査というのは、どのようになっているのかということをお教えください。

○議長 事務局、よろしいですか。お願いします。

○都市計画課長 少しお待ちください。

○公園整備担当課長 公園整備担当課長、市川と申します。よろしく申し上げます。

まず、赤塚五丁目の農業園の整備につきましては、生産緑地地区である当該地区の環境を生かしまして、耕作体験、収穫体験などができる、農と触れ合いのできる体験型農園の整備を行うという予定でございます。現在、整備に向けて設計の作業を行っているところでございます。

また、金額のほうですけれども、現在、土地開発公社のほうで取得しております、これから区のほうで買い戻しをする予定でございます。金額につきましては、約4億2,000万円という価格で想定しております。

以上です。

○赤塚支所 農業委員会を所管しております赤塚支所の宮津でございます。

後継者等に関する意向ということでございますけれども、私どもで、農業委員会と板橋区であわせて行いました、平成29年度の板橋区農業経営実態調査というのがございます。この農業経営実態調査に当たりまして、今後の耕作意向というものを農地をお持ちの方に尋ねております。これにつきましては、生産緑地に限ったことではないのですが、区内にこの調査の時点で、販売をされている生産農家の方が133戸あります。29年度の調査の段階で133戸ありました。

2つ質問しております、まず最初に耕作意向で世帯主さんが今後、どのぐらいの期間にわたって耕作を続けたいかということで62名の方は未回答だったわけですが、もう5年未満しかできないという方が、133戸のうち11戸。それから5年以上10年未満という方が15戸でございます。それから10年以上20年未満が23戸、20年以上が17戸。わからないが5戸ということで、おおむね10年から20年は世帯主さん本人が続けていけるのではないかとということで一番大きな意見でございます。

それから、問題は、これからの農地、農業技術の継承をどうしていくのかということで継承意向も聞いてございます。やはり同じ133戸の生産農家の方に質問しまして、60戸、半分近くは未回答だったわけですが、この中で親族に継承するとはっきりされている方が24戸、それから親族に継承したいということで希望ということで28戸、それから親族以外でもよいので継承したいという方がわずか2戸です。誰にも継承したくないという方も11戸いらっしゃ

やいます。よくわからないので継承について相談したいという方が8戸ということで、多くの方が親族には継承していききたいと、あるいは継承するというような意向を持っているということでございます。

以上でございます。

○議長 よろしいでしょうか。

ほかにはいかがですか。

山田委員。

○山田委員 座ったままで失礼します。

教えていただきたいんですけども、先ほども委員からご質問がありましたけれども、農業園について、もう少し教えていただきたいんですけども、これはいわゆるふるさと農園とは違って、どういった内容の事業を行おうとしているのか、具体的に教えていただければと思います。そして開設はどのぐらいを予定しているのかということがわかれば、あわせてお願いします。

まずはその一つ。

○公園整備担当課長 まず位置づけにつきましては、あくまで都市公園としまして、隣接する赤塚植物園の増設というような位置づけで行うということで施設管理のほうは公園として管理していくという予定でございます。

運営面につきましては、今、設計にあわせて検討しておりますけれども、主に小学生を中心とした体験農園ができるような施設として整備運営をしていきたいということで、31年度末をもって工事を完了させた上で、運用開始をしていきたいというふうに考えております。

以上です。

○議長 山田委員。

○山田委員 それと西台の一部削除が行われるということでもありますけれども、これは残念ながら主たる従事者の死亡によってということでもありますけれども、この一部以外は変わらず生産緑地として残していただいているわけですが、これはなぜ210平方メートルだけが切り分けられて削除となり、残りは生産緑地として残していただけるというふうになったのか、その経緯を少し教えていただけるようでしたらお願いします。

○都市計画課長 具体的に申し上げますと、お母様と一緒に農業を営まれておりました、お母様が亡くなられてまして、ご自分で続けるに当たって、機械等を用いて、できるだけ耕作のしやすいような状況の中で進めたいということで、少し出っ張っている部分については作業等

についてもやりづらい部分がございますので、少しでも整形という形で取り組みたいということで、こんなような形で続けていくことになりました。

○議長 山田委員。

○山田委員 ありがとうございます。

最後に一つ、不勉強なんでちょっと教えていただきたいんですけども、都市計画変更のスケジュールということでお示しいただいております、平成30年ということで、7月20日と東京都知事協議、協議結果通知ということで、都市計画法に基づく協議というふうなことでありますが、東京都とのかかわりについて、もう少し教えていただきたいんですけども、ここではどのような協議がされて通知が来たのかということをお教えください。

○議長 事務局、お願いします。

○都市計画課長 手続上は都市計画決定するのに、権限が、もともと東京都知事の持っていた権限と区のほうで持っていた権限がございまして、権限の移譲があった際に、今までは東京都に承認をいただくような部分だったところが、東京都との協議という形でご相談をして、その中で都市計画として決定していくことに支障がないということの判断をいただくということで、制度的にそういうふうに変った中で、協議という形で動いているところでございます。

○議長 ほかにご質問、ご意見ございましょうか。

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、議決に入りたいと思います。

議案第198号 東京都市計画生産緑地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 ありがとうございます。全員賛成と認めます。

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、報告事項1 東京都市計画地区計画（若木一・二丁目地区）について、説明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、東京都市計画地区計画（若木一・二丁目地区）についてご説明申し上げます。

本案件は平成31年5月開催予定の板橋区都市計画審議会に付議予定の案件を事前に報告させていただくものでございます。

まず、資料1 ページ目をごらんください。

項番1、若木一・二丁目地区地区計画策定の目的でございます。

本地区は、住宅市街地総合整備事業（密集市街地型）、環状八号線板橋西地区都市防災不燃化促進事業、東京都建築安全条例による新たな防火規制区域などにより、防災まちづくりに取り組んでいます。

しかし、地区の現状としまして、地区全体にわたって狭隘道路が多く、極小敷地と木造住宅が密集する市街地が形成され、火災延焼などの防災上の危険性が高い地区でございます。

そこで良好な住環境を形成し、より防災性を高め、さらなる災害に強いまちづくりと住環境の向上を目的とし、平成26年3月に地区住民を主体としたまちづくり協議会により策定されましたまちづくりの方向性を示す指針である若木周辺地区まちづくり計画をもとに、地区計画を定めるものでございます。

次に項番2、地区計画の対象でございます。

位置は若木一丁目、若木二丁目、西台一丁目及び中台一丁目各地区で、区域面積は約29.7ヘクタールです。中台一丁目につきましては、道路部分として含まれているものでございます。

都市計画の種類としましては、都市計画法第12条の5の地区計画でございます。

次に項番3、地区計画策定の経緯でございます。平成26年7月に若木一・二丁目地区において、地域住民を主体とした地区計画検討部会を設立し、27年度までに検討部会を9回開催し、地区にお住まいの方や地区外権利者に対して、意向調査を2回実施して、2回にわたり地区計画素案説明会を開催しましたが、原案策定までには至りませんでした。

その後、平成29年度に地区計画検討部会を3回開催し、意向調査を再度実施し、原案の策定となりました。

その後、平成30年9月に都市計画法第16条2項に基づく地区計画原案の公告縦覧、及び地区計画原案説明会を開催しております。

続いて裏面をごらんください。資料2 ページに都市計画策定の経緯を載せております。

都市計画原案の公告縦覧期間を平成30年9月3日から9月18日まで2週間、意見書の提出期間を平成30年9月3日から9月25日までの3週間を設けましたが、縦覧者も意見書の提出もありませんでした。

次に、都市計画原案説明会を平成30年9月1日、3日の2日間開催し、計17名の方が出席されました。

原案説明会において、いただいた意見としましては、不動産の資産価値に影響する話であるので、地権者等への周知を徹底すべき、壁面後退による空間確保よりも無電柱化を導入すべきではないかということをございました。

また、いただいた質問としましては、条例化のスケジュール等は定まっていないのか、用途の制限が地区によって違うのはなぜか等があり、これらの質問について、それぞれを回答させていただいたところでございます。

そして、本日、板橋区都市計画審議会へ報告させていただいた後の予定といたしましては、平成31年1月に東京都知事協議、平成31年2月に2週間の期間で都市計画案の公告縦覧を実施し、平成31年5月に都市計画審議会への付議を経て、平成31年10月に決定、告示する予定となっております。

次に資料3ページから、若木一・二丁目地区地区計画原案についてをごらんください。こちらは地区計画の概要となっております。

まず、本地区の目標としまして、道路閉塞や火災延焼を防ぐとともに、緑豊かな良好な住環境を形成し、誰もが住み続けられる安心・安全なまちとしております。

次に、地区計画の区域、地区施設の配置及び地区区分についてでございます。

本地区には、6種類の用途地域と環状八号線沿道の特性に応じて、地区を9つに区分し、これらの区分を住宅地区AからC、住工調和地区AからE、近隣商業地区に分類しております。土地利用の方針としまして、まず住宅地区につきましては、緑豊かで良好な住環境を有しながら、住宅と生活利便施設が共存した土地利用を図る地区としております。

次に、住工調和地区については、災害に強い安心・安全な市街地を形成するとともに、住工が調和した土地利用を図る地区とします。また、この住工調和という言葉には、住宅、工場の両方が理解し合い、助け合い、必要な存在として認め合うという共生を目指してお互いに歩み寄るという意味も含まれております。

そして近隣商業地区につきましては、周辺住宅地の住環境を調和し、周辺住宅の生活利便性の向上に資する商業系施設が立地する土地利用を図る地区としております。

また本地区は、地区施設として道路と公園をそれぞれ定めています。区域図、右側をごらんください。

地区施設としまして、区画道路を1号まで4号まで定めており、道路幅員は表記のとおりでございます。また既存の公園を1号から6号まで定めており、公園についても表記のとおりとなっております。

区画道路2号、3号、4号の点線部分につきましては、壁面の位置の制限、工作物等の制限を定めており、該当路線は点線で示されております。これにつきましては、後ほど説明させていただきます。

続きまして、地区整備計画、ルールについて説明させていただきます。資料4ページをごらんください。

まずは①建築物の用途の制限でございます。

これは住宅地を中心とした土地利用の展開を考慮しながら、各地区の将来像に沿って適切な建築物等の用途の制限を定めるものでございます。

まず、住工調和地区A・Bにつきましては、①としてマージャン店、パチンコ店、ゲームセンター、②としまして性風俗店を規制いたします。①、②の規制につきましては、その他の住工調和地区C・D・E、及び近隣商業地区にも表記のとおり同様の規制を行っております。

住工調和地区A・Bに戻りまして、③としまして、キャバレー、社交飲食店、ナイトクラブ、低照度飲食店、区画席飲食店を規制いたします。また④としまして、東京都板橋区特別工業地区建築条例第5条に掲げる事業を営む工場を規制しております。工場の詳細につきましては、表記のとおりです。

その他、住工調和地区D・Eにつきましては、③としまして、低照度飲食店、区画席飲食店を規制いたします。

用途の制限につきましては、以上でございます。

次に②隣地境界線からの壁面位置の制限についてでございます。

これはゆとりある良好な住宅地の形成、及び火災時の延焼を防ぐため、隣地境界線から建築物の外壁またはこれにかわる柱の面までの距離は0.5メートル以上と定めるものでございます。制限に該当しない、やむを得ず設置可能なものとしまして、物置など軒の高さが2.3メートル以下で、かつ延べ床面積が5平方メートル以内であるもの、階数が2以上のものを除く自動車車庫、建築物の床面積に算入されない出窓の部分で、外壁またはこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のものとしております。

次に③道路境界線からの壁面位置の制限についてでございます。

これは災害時の建築物からの道路への落下物の緩衝帯とあわせて、道路沿いの緑化空間を確保するため、道路境界から建物の外壁、またはこれにかわる柱の面までの距離は0.5メートル以上としております。制限に該当しない、やむを得ず設置可能なものとしましては、隣

地境界線から壁面位置の制限と同じものとしております。

また、この制限によって建築基準法第53条で定められた建蔽率が確保できない建物については、このルールを適用しないこととしております。

続きまして、資料5ページ目をごらんください。

④道路中心からの壁面位置の制限・壁面後退区域の工作物の制限についてでございます。

これは区画道路2号、3号、4号沿道のうち、壁面の位置の制限が定められている点線の部分の敷地では、延焼防止機能を有し、災害時の緊急車両の通行や避難上安全な空間の確保を図るため、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面、附属する門または塀の面から道路中心線までの距離を3.0メートル以上と定めるものでございます。また壁面後退区域には、門、塀、柵、自動販売機、固定式ガードパイプ、その他交通の妨げになるような工作物の設置を制限しております。

こちらの制限に該当しないものとして、街路灯、その他公益上必要なものとしております。

次に⑤建築物の形態または色彩その他の意匠の制限1についてでございます。

これは道路中心線からの壁面位置の制限を定める区画道路2号、3号、4号の点線部分につきまして、建物の軒、ひさし、出窓、その他これらに類するものは、壁面の位置の制限範囲内にかかる形態としてはならないと定めるものでございます。制限に該当しないものとしましては、全面道路の道路中心から、高さが3.5メートルを超える部分としております。

次に⑥建築物等の形態または色彩その他意匠の制限2についてでございます。

これは落ちついた町並みとするために、建物の屋根、外壁等や工作物や広告物等について、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものと定めたものでございます。

次に⑦垣または柵の構造の制限についてでございます。

これは緑豊かな町並みとし、災害時に倒壊のおそれがある危険なブロック塀をなくすために、道路に面して設ける垣または柵の構造を、生け垣、またはフェンスとし、コンクリートブロック造でつくる部分については高さが0.6メートル以下と定めるものでございます。

次に⑧敷地の緑化についてでございます。

これは緑豊かで、潤いある町並みを形成するため、敷地内では既存の樹木の保全を図るとともに、緑化に努めること、道路に面して設ける垣または柵の構造は可能な限り生け垣とし、沿道の緑化に努めることとするを定めたものでございます。

以上が地区整備計画、ルールとなっております。

最後に、資料5ページ下段、欄外をごらんください。

④のうち、道路中心線からの壁面位置の制限、及び⑤の建築物の形態または色彩その他の意匠の制限1につきましては、④のうち壁面後退区域の工作物の制限とあわせて、地区内に6メートル幅での空間でのネットワークをつくることにより消防活動困難区域の解消を目指すものでありますが、地区内及び周辺の防火水槽の分布に着目した結果、地区内には消火活動ができない区域がないと考えられ、また、沿道地区権利者の負担が大きいことを考慮し、区は地域の方々と協議を重ねながら、将来における条例化を目指すものとしております。

地区整備計画で当初より条例化を行うものとしましては、①建築物の用途の制限、②隣地境界線からの壁面位置の制限、③道路境界からの壁面位置の制限でございます。

本地区計画の都市計画図書を別紙としてお渡しさせていただいております。内容といたしましては、1から5ページが計画書で、6ページが位置図、7・8ページが計画図1、9・10ページが計画図2となっております。

以上をもちまして、東京都市計画地区計画（若木一・二丁目地区）について、説明を終了させていただきます。

○議長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問がございましたら、挙手をお願いいたします。

木田委員。

○木田委員 5ページの④のところ、道路の中心線から3メートル以上とあるんですが、例えばこの若木地区も——自分は上板橋一丁目に住んでいますから北口のほうなんで、大体はわかるんですが、例えば、上板橋一丁目でも4メートルないような道路があるわけです、道が。そこから例えば中心から3メートル後退した場合、かなり制限の解除をしないと、高く建てられないと、要するに戦後に乱雑に建ったおうちが多いわけですから、今度、新しく建て直した場合、3メートルになった場合に、非常に容積率の問題や何かで立ちいかない場合が結構あるわけです。

昔、新道路計画とか中心にびょうを打ってそこから3メートル後退で区が進めたんですが、結局は挫折しまして、やめてしまった経過があるんです。ですから、ここもそういう30坪とか40坪あればいいんですけれども、十何坪なんていううちがあるわけですから、そういううちは、もうここで住むなというような話になってしまうんじゃないかという気がするんです。だからそういうところの手当てはどういうふうに考えているんですか。

○議長 お願いします。

○市街地整備課長 区画道路の中心線からの3メートルの後退に関してお答えします。

今回の若木一・二丁目地区につきましては、区画道路からの3メートル後退部分、建築基準法でいいます4メートル以上の部分につきましては、今回空間として1メートル後退していただくという形になりまして、敷地には算入をすることは可能になります。

敷地に算入していただいて、空間として消防活動ができる空間を確保するということになりますので、容積率等につきましても、そちらの面積は算入するという形で建物は可能という形になります。

○議長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

大田委員。

○大田委員 改築のときにやるしかないのですが、そういう意味では今の問題もそうですけれども、②の隣地境界線からの壁面位置の制限と③の道路境界線からの壁面位置の制限と、今お話のあった3メートルセットバックの話ですけれども、対象戸数というのを知りたいんです。対象戸数がわからないと、どのぐらいのものかわからないから。

それともう一つは、現状でこの地域では建てかえが、例えば年間に何軒ぐらい建てかえているのかという現状を教えていただけると、対象件数に対する、通常、机上でのスピードというのが大体想定できるから、それを教えていただきたいと思います。

○議長 お願いします。

○市街地整備課長 まず沿道の、先ほど言いました区画道路で3メートルの壁面後退が必要な建物の物件数としましては104件ほどになります。

あと、隣地境界の50センチというのは、敷地の中に入って寸法等をとらなきゃいけないという形にもなりますので、その辺の件数までは現在把握しておりません。

沿道の建物が先ほど言いましたように104件ありますので、そちらの部分については3メートルの規制がかかってくるという形になります。

○議長 全て区画道路全体で104件ということですね。

○市街地整備課長 そうです。3メートルかかる部分については。

○議長 3メートルだけ。

○市街地整備課長 今の3メートルにつきましては、当然、区画道路にしかかからないんですけれども、隣地境界からの50センチ、あるいは道路からの50センチにつきましては地区内の

住戸全ての件数でかかってきます。

○議長 年間何軒ぐらい建てかえが行われているかという質問は。

○市街地整備課長 すみません、最近の実績については現在、資料としてはそろっておりません。

○議長 大田委員。

○大田委員 わかりました。

それで、今②と③ですけれども、地区計画がかかるんだから、みんなそうなんだけれども、私がお伺いしているのは、現実的に建てかえする、全部がそうであれば別に問題ない。全部みんなこうなっているなら別だけれども、制限をしなくちゃいけない戸数ならばわかるけれども、そうじゃないと思うんですよね。そうじゃないと思うんです、現実的には。

その件数というのは把握していないということで理解してよろしいでしょうか。

というのは、結局、地区計画で安全なまちづくりをというときに、対象件数がどのぐらい実際にあるということ把握しながら、全体の町が安全になっていく進捗率みたいなものを、やはり担当者がかわっても引き継がれていくということにならないと、そういう意味では、計画の進行管理がすごく曖昧になると思うんですね。だからそういう意味で、数字は非常に大切だと思うのでお伺いしたところです。

ぜひ、検討していただきたいし、それから先ほどの現状でどのぐらい建てかえが進んでいるかということもあわせて確認してほしいということを要望いたします。

○議長 ほかにはいかがですか。

山田委員。

○山田委員 座ったままで失礼します。

説明会のほうの出席者が17名ということが2ページに経緯の中で記されています。

説明会のご案内を多分、事前に地域の方に見ていただくようにしたかとは思いますが、その説明会の案内をどの地域の方に、どれぐらいの配布をしたのかということと、あとこの説明会の中で触れられたこと、あるいはこの審議会ですべてのご計画の中で決まってくることを地域の方にどういうふうにお知らせしていく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 アンケートと住民説明会の周知方法についてですけれども、住民説明会の周知につきましては、権利者の——地域に権利をお持ちになられている方につきましては登記簿謄本を参考に、その方に郵送等をしております。

また、地区内に関しましても、地区計画ニュースという形でニュースを配布して、周知の方法を図っているところでございます。

○議長 山田委員。

○山田委員 もう一つお願いします。出席者の方から、無電柱化についてのご質問と、説明を多くの人にしてほしいというお話をいただいたとのことでしたが、無電柱化については区はどのようにお答えをしていますでしょうか。

○市街地整備課長 無電柱化につきましては、今回の6メートルの空間を確保するというところで地区整備を進めておるんですが、あくまでも6メートル区間につきましては先ほどもお話ししたんですけれども、道路としての空間はあくまでも4メートルと。敷地内に1メートルの後退の消防活動空間を確保していただくということで、道路は4メートルというのは変わりませんで、電柱につきましては今のままという形で説明させていただいております。

○議長 山田委員。

○山田委員 よく地域の方のお話を伺うと、無電柱化にしてほしいと。電柱を地中化してもらえないだろうかというお声をよく伺います。

こういう機会にぜひ無電柱化のメリットとデメリット——例えば施工に対する手間ですとか、一定区間道路が使えなくなるとか、さまざま無電柱化をしようとするといろいろな課題があるかと思えますけれども、そういう無電柱化に対しての質問にはぜひ丁寧にお答えをこれからもいただきたいなと要望します。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

ほかにはご意見、ご質問もないようでございますので、一応きょうは報告事項ということでございますので、その報告を本日承ったということにしたいと思えます。

続きまして、報告事項2、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、説明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、遠藤でございます。どうぞよろしく申し上げます。

それでは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、ご説明をいたします。報告事項2という資料をご用意ください。

まず項番1、板橋駅西口地区の都市計画の概要でございます。

まず初めに、位置についてご説明いたします。この資料の1ページ目の地図がございますけれども、今回の都市計画につきましては、この板橋駅西口地区の板橋駅駅前広場西側に位

置します板橋駅西口地区という網かけが入っている約0.6ヘクタールというふうにかかれて
いる地区でございますが、こちらが対象の地区でございます。

資料に戻ります。資料（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、J
R埼京線板橋駅駅前位置し、都営三田線新板橋駅及び東武東上線の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が進んで
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、区が当地区のまちづくりの方向を定めました板橋駅西口周辺
地区まちづくりプランでは、本地区を駅前新活力創出ゾーンということで位置づけまして、
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まして、
駅前新活力創出ゾーンにふさわしい土地利用についての検討がなされております。

2ページをごらんください。（２）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、いわゆる今回の西口の地区でございますけれども、その地
区の方を中心に任意の再開発についての検討が始まりました。平成20年には板橋駅前再開発
協議会が発足し、平成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。

（３）地権者の賛同状況でございます。表にありますとおり、現在の賛同状況ございま
すが、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。

（４）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（板橋駅西口地区第一種市街地開
発事業）、②としまして東京都市計画地区計画（板橋駅西口地区地区計画）、③といたしま
して東京都市計画高度利用地区（板橋駅西口地区）、④といたしまして東京都市計画高度地
区の4つの都市計画でございます。

ここで今回の板橋駅西口地区の都市計画の概要についてご説明いたします。恐れ入ります、

資料の別紙1をごらんください。なお別紙2の都市計画の原案の資料につきましては、説明を省略させていただきますが、あわせてごらんいただければと思います。

本事業は組合施行による市街地再開発事業でございます。本再開発事業により、駅周辺の土地の合理的かつ健全な高度利用と、建築物等の更新により、住宅と商業・業務機能が調和した複合市街地を形成するとともに、安全で快適な歩行者空間や地域の憩いの場となる広場空間、緑豊かな環境空間を確保するなどして、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を形成するというを目的としております。

まず初めに1つ目、第一種市街地再開発事業について説明いたします。別紙1のページ1番でございます。

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、災害に強い安全な町をつくり出すとともに、公益施設や商業施設などの人々が集まる施設を配置することで、町のにぎわいや生活利便性、安全性が向上いたします。

区域は、JR板橋駅西口駅前を中心としました0.6ヘクタールの区域です。

街区はA街区とB街区の2街区で構成されております。

続いて街区ごとの建物の概要でございます。こちらの右側の表にございますとおり、A街区につきましては、建築面積が約1,900平方メートル、延べ面積は4万3,250平方メートル、主な用途につきましては住宅、店舗、事務所、公益、それから駐車場でございます。

建築物の高さの限度としましては、高層部は150メートル、低層部は25メートル。

続きましてB街区につきましては、建築面積が約325平方メートル、延べ面積が約1,570平方メートル、主な用途としまして店舗、事務所でございます。

建築物の高さの限度としましては25メートルとなっております。

また、今回のA街区、B街区とも壁面後退をすることとしておりまして、1号壁面から3号壁面ということで、壁面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というものを確保しております。

次に2ページをおめくりください。

まちづくりのルールといたしまして都市計画に位置づけられ、法的根拠が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・安全で魅力の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、こちらの下の図にございますとおり、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。

それから建築物と一体的な魅力ある空間といたしまして、広場1号と広場2号を位置づけます。

続きまして、3ページをごらんください。建築物等の用途の制限でございます。3ページの中ごろでございます。

用途の制限といたしましては、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。

その下、建築物の敷地面積の最低限度は、A地区につきましては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。

続きまして4ページをごらんください。③の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、住宅の確保により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、緩和を受けた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。なおBゾーンにつきましては変更しておりません。

次に高度地区について説明いたします。市街地環境の維持、都市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です。

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。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指定高さを廃止いたします。なお、建物の高さにつきましては、先ほどご説明した地区計画により150メートル、それから25メートルに制限しております。

恐れ入りますが、報告事項2と書かれた資料のほうにお戻りください。こちらの資料の2ページ目の項番2、説明会の実施について、ご説明いたします。

まず(1)素案説明会についてでございます。法定手続前の素案の段階での説明会を実施いたしました。

資料のとおり、7月27、28日の2日間に開催いたしまして、延べ70名の参加をいただきました。主な質問につきましては、資料のとおりでございます。

3 ページ目をごらんください。（2）原案説明会でございます。

こちらは都市計画法第16条に基づき、8月24、25日の2日間開催いたしました。参加者は延べ、2日間で61名の参加がございました。また、主な質問につきましては、資料のとおりでございます。なお、都市計画に反対という意見は特にございませんでした。

項番3、都市計画原案の公告縦覧についてです。

都市計画法第16条に基づき、公告縦覧、意見書の受け付けを行いました。ここで大変恐れ入りますが、別紙3という資料をごらんいただきたいと思っております。

都市計画法第16条に基づく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につきましては、先ほどご説明しました4つの都市計画でございます。公告日につきましては本年8月27日でございます。

項番3、縦覧期間につきましては、8月27日から9月10日までの2週間でございます。

縦覧者につきましては、3名の方がございました。

意見書の提出の期間でございますが、8月27日から9月18日までの3週間で行いました。意見書につきましては提出者は1名の方、1通でございました。

2 ページ目、お開きください。

項番7、意見書の要旨と区の見解でございます。

市街地再開発事業に関するご意見が2件、その他、本都市計画原案に関しない参考意見としまして3件ございました。

1つ目の意見の要旨といたしましては、公益施設は今のところ保育所しか決まっていないようだが、例えばミニシアター、映画館などは考えられないかというようなご意見でございました。

区の見解といたしましては、今回の都市計画の中には公益施設として保育所を想定しております。市街地再開発事業で整備される施設につきましては、事業主体である市街地再開発組合が検討及び決定していくこととなりますということで、見解を付しております。

2つ目のご意見の要旨といたしましては、41階の建築物の高さに懸念はあるというご意見でございます。

区の見解といたしましては、今回の市街地再開発事業では、細分化された老朽建築物の集約や広場空間の創出など公共性が高い事業であることから、高度利用を可能としております。41階の建築計画でありますけれども、建物周囲に広場空間を設け、高層部を細く塔状にする

ことで、圧迫感や環境影響を低減しているというような見解を付してございます。

3ページ目には、参考意見を記載してございます。参考意見は3件ございまして、バス路線の拡充、それから住戸形態について、それから工事期間中の影響についてのご意見がございました。こちらにつきましては参考といたしましたので、板橋区の見解は付さないということになってございます。ですが、板橋区の考えとしましては、バスの路線の拡充については、今後バス事業者に拡充を要望していくというようなことも考えておりますし、住戸の形態につきましては、現在準備組合のほうでもファミリータイプを重点的に整備していくというようなことも聞いてございます。

また工事期間中の影響につきましては、騒音とか振動などの環境影響が考えられると思いますので、そういった部分につきましては事業者に環境影響の低減を要請していくというような考えでございます。

その他、この資料の4ページ目には、根拠条文、5ページ目には意見の一覧を掲載しております。こちらの説明のほうは省略させていただきます。

恐れ入ります、もう一度報告事項2という資料に戻っていただきまして、3ページ目の下、最後、今後のスケジュールにつきまして、ご説明させていただきます。

本日の都市計画審議会の報告の後、12月上旬に都市計画案の公告縦覧、意見書の受理、それから1月上旬に今回の都市計画審議会において、今回の案につきまして付議をさせていただく予定となっております。予定としましては、2月に都市計画決定を予定しているところでございます。

長くなりましたけれども、板橋駅西口地区市街地再開発事業に係る都市計画の説明は以上となります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○議長 ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、挙手をお願いいたします。

よろしゅうございますか。

稲垣委員。

○稲垣委員 41階の建築物の高さに懸念はあると思うんですが、高度利用というのは、イコール高く利用するという、高さの問題ではなくて、高密度といいますか、高容積といいますか、土地を有効というふうにイコールに言ってしまってもいいかわかりませんが、そういう意味での高度なので、イコール高さということではないので、ちょっとこの回答は41階に対する回答に高度利用だからということをお使いになったのは正確でないと、これは意見でござ

ざいます。

それともう一つ質問なんです、これは準備組合ができてから5年というのは、9月の時点で5年ということなんですけれども、これは今後どうなるかということは、区の方のお返事なされることではないかもしれないですけれども、何かいつごろ竣工するというか、そういう今後の事業のスケジュール的なものについて、何かありましたら教えていただきたい。まだわかりませんということでしたら、それで結構ですけれども、よろしく願いいたします。

○議長 お願いします。

○地区整備事業担当課長 ご意見ありがとうございます。

高度利用の表現につきましては、こちらのほうとしてもしっかりと認識を改めたいというふうに思います。

それから今後のスケジュールにつきましては、今回、この都市計画決定を来年1月の都市計画審議会のほうで付議させていただきまして、決定をいただければの後ですけれども、来年度、31年度につきましては事業認可を目指して進めてまいります。

その後、平成33年の着工ということは今現在考えておりまして、完了は、平成36年ということを見込んである計画でございます。

○議長 よろしいでしょうか。

稲垣委員。

○稲垣委員 そういうスケジュールを一応前提にということで、これは意見なんですけれども、前回の駅前のほうについてもちょっと心配であるということをお願いして、やはり今後、平成36年竣工のころに向けてタワーマンションというものがどうなのかということ、これはもうだめとかいいとか、そういうことは余り根拠がはっきりしていませんで、いろいろな意見をおっしゃっている方はありますけれども、必ずしも決定的なものではないと思いますので、あくまでご参考までにですけれども、ぜひその辺について、準備組合の方も含めて、よく検討されて、建物ができてからの長い間に何が起こるんだろうとか、そういうことをぜひ検討していただきたいということを意見として申し述べます。

賛同率が割合高いようですので、そういう面も含めて、関係者で検討されることを望んでおります。意見です。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

特にほかにご意見、ご質問もないようでございますので、この件についても本日は報告事

項ということでございますので、その程度で質疑を終わります。本日は報告を承ったということにしたいというふうに思います。

以上で本日予定されていた議事は全て終了いたしましたので、これをもちまして第179回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。

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。来年1月10日木曜日、午後2時からを予定しております。改めましてご連絡申し上げます。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、これでお開き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18分閉会