

第181回板橋区都市計画審議会

令和元年6月7日（金）

11階第一委員会室

○議長 それでは、第181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。

稲垣委員、お願いいたします。

これより、議事に入りたいと存じます。

まず、議案第202号 東京都市計画地区計画（若木一・二丁目地区）の決定について（板橋区決定）でございます。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、廣木でございます。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245号の5 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項の規定に基づき、下記事項について付議する。令和元年5月16日 板橋区長坂本健 記 東京都市計画地区計画（若木一・二丁目地区）の決定について（板橋区決定） 理由 環状第8号線周辺の住宅地からなる市街地において、防災上安全な市街地の形成と良好な住環境の形成に向けた土地利用を図るために地区計画を定める。

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。

○市街地整備課長 それでは、東京都市計画地区計画（若木一・二丁目地区）について説明させていただきます。

本件は、平成30年10月31日実施の第179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す。計画の内容については変更ございません。

お手持ちの資料の中の資料1－4に沿って説明させていただきます。

若木一・二丁目地区地区計画（案）についてをごらんください。

こちらが地区計画の概要となっております。

まず、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、緑豊かで良好な住環境を形成し、誰もが住み続けられる安心・安全なまちと定めております。

続いて、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。

地区計画の区域は、若木一丁目を中心に29.7ヘクタール、6種類の用途地域と環状第8号線沿道の特性に応じて9つに区分し、これらの区分は住宅地区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います。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て土地利用を図る地区としております。

次に、住工調和地区につきましては、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が歩み寄るという意味も含まれているものでございます。

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と調和し、周辺住民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、本区域には、地区施設として道路と公園をそれぞれ定めています。

道路としまして、区画道路を1号から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、公園面積につきまし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号の点線の部分につきましては、壁面の位置の制限、工作物等の設置の制限及び形態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、地区整備計画について説明させていただきます。資料2ページ目をごらんください。

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に規制しております。

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たものです。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平方メートル以内のものであるもの、階数が2以上のものを除く自動車車庫、建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。

これは災害時の建物から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、道路境界線から建物の外壁、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は、隣地境界線からの壁面位置の制限と同じものとしています。

また、この制限によって建築基準法第53条で定めた建蔽率を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3ページ目をごらんください。

④道路中心線からの壁面位置の制限、壁面後退区域の工作物設置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メートル以上と定めたものです。

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いたしております。

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建築物等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、建築物の軒、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たものです。制限に該当しないものとしましては、前面道路の路面の中心から、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。

これは落ちついた街並みとするために、建築物の屋根、外壁等や工作物、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することを定めたものです。

次に、⑦垣または柵の構造の制限についてでございます。

これは緑豊かな街並みとし、災害時に倒壊のおそれがある危険なブロックをなくすために、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0.6メートル以下と定めたものです。

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、潤いのある街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ことを定めたものでございます。

以上が地区計画ルールとなっております。

続きまして、資料4ページ目をごらんください。

地区計画の都市計画審議会付議後の予定について及び都市計画決定後の届け出についてでございます。いずれも詳細は図のとおりとなっております。

続きまして、都市計画法17条に基づく縦覧結果についてご説明を申し上げます。資料1-3をごらんください。

平成31年2月12日に公告を行い、平成31年2月26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5名、意見書の提出者はおりませんでした。

なお、事前周知に当たっては、「広報いたばし」への掲載、地区内町会回覧板でのチラシ回覧、地区外権利者に対するお知らせの郵送、ホームページへの掲載を行いました。

縦覧結果の説明については、以上でございます。

また、本地区計画の都市計画図書を資料1-2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ページ目から5ページ目が計画書で、6ページ目が位置図、7ページ目から10ページ目が計画図となっております。

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）についての説明を終了いたします。

○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。

いわい委員。

○いわい委員 いわいです。これは立ってしゃべるほうがいいんですか。

○議長 いや、座ったままでどうぞ。

○いわい委員 いいですか。すみません、失礼しました。

ちょっと久しぶりなので、初歩的なことを伺って申し訳ないんですけども、この地区計画を定めた場合に強制力というか、要するに、例えば色彩もそうですけれども、こういう真っ赤なおうちにしたいよと建て替えたいと言った場合に、どの段階でどういうふうにストップが入って、とめられるのかどうなのかということとか、ほかの部分でも、建て替えのときにセットバックしてくださいというのがどの段階でだめよというのができるのか、それはその制限がどこまで強制力があるのかということをお教えください。

○議長 それじゃ、お願いします。

○市街地整備課長 まず、強制力等について、こちらの地区計画が定められますと、当然、都市計画決定という形になりますので、届け出勧告制度が採用されて、行政指導という形で指導していくという形になります。地区計画が定められますと、その建築行為でしたら、建築の建物が着工する30日前までに届け出の提出が必要になります。その届け出の必要書類を見て、その内容が地区計画に適合しているか判断させていただいて、適合していないものについては行政指導していくという形になります。その際に、今、委員の言われた色彩とか、そちらにつきましても、どういう色で計画するのかというものを提出していただいて、届け出を担当している部署で近隣との関係で、近隣に対して余り派手なものではないのかどうかというところを含めて、判断して指導していくという形になります。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 すみません、そうすると、指導ということは例えば、建て替えをする際の許可がおりないとかそういうことなのか、その指導という範囲がどういう範囲なのかというのを知りたいのと、もう一つ、この3ページにある先ほどの説明の④と⑤については、沿道地権者の負担を考慮して、今後協議を重ねていくというふうになっているんですけども、ここは住民の方からちょっと困るという声が上がっているのかどうか、ちょっと教えてください。

○議長 お願いします。

○市街地整備課長 まず、先ほども言いましたけれども、この地区計画につきましては、届け出、勧告で行っていますので、あくまでも行政指導という形になります。この地区計画の中でも肝の部分といいますか、重要な部分につきましては、地区計画決定後、条例化をしてい

きます。条例化しますと、建築の確認申請等とリンクして、その条例化した部分について満足しないと確認申請がおりないという形になります。

壁面線のところにつきましては、その壁面線を定める路線の方々にヒアリングをかけております。ヒアリングをかけた際に、今回地区計画で計画しております壁面について、賛同を得られておりますのが7割程度という形になります。7割の賛同で条例化するのは余り区として好ましくないであろうという判断のもとに、今回はその部分につきましては条例化をせずに行政指導で指導していこうと。指導して、ある程度了解していただいた方々のところで、道路が広がった際には、皆さんの意見を再度お聞きして、おおむね了解を得たという段階で、再度、条例化の検討をするという形に考えております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 何度もすみません。そうすると、この何割だったら条例化なのかというのがちょっとわからないんですけども、その辺の基準があるのか。1番、2番、3番はそうすると、条例化されるということなので、ここはどれくらいの割合の方がこうしましょうというふうになっているのか伺いたいのと、今のその4、5のところについては、3割の方がちょっと納得できないというふうにおっしゃっているということなのかなと思うんですけども、建て替え時に下がらなければいけない部分が出てくるからということなのかなというふうに思うんですけども、その辺はどういう意見があって、どういう対策が今後とっていただけるのかということをお教えいただきたいんですけど。

○議長 お願いします。

○市街地整備課長 特段、何割の了解を得たら条例化するかという、そういう基準等は特段ございません。ヒアリング等をかけて、その感触といいますか、全体との、ほかの地区とのバランス等を考えて判断しているという形になります。

それと、次に他の基準です。今回、条例化をしようとしております1から3番につきましては、ヒアリングとかアンケートをとりまして、おおむね返答をいただいている方については、ほぼ皆さんの了解を得ているという形になります。

あと、どういう方が反対といいますか、納得していないかというこの意見につきましては、アンケートの中での答えになるんですけども、建てられる部分が小さくなるので困るという意見と、建てられる面積が減ることで土地の価値が下がるのではないかとということ、あと、壁面の後退により敷地の制限をするのであればその部分を買収して欲しいとか、そのような意見がございました。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 そうですか。ちょっと、じゃ、意見というか、この道路は広げていく必要があると私も思っているんですけども、その際の、そこに住んでいる方々の負担を今後協議していったら、いや、このままの計画でいいですよとなるのかなというのはちょっとわからないなと思っていて、やはり何らかの具体的にその負担に対する対策、今そのおっしゃった方が言った、その分、買ってくれよと、そうかなと思うんですけども、要するに自分の持っている土地は減らないけれども、建物の建てられる範囲が面積が狭くなるということによる、その価値が下がる部分について何らかの補償をして欲しいというのは何となくわからないでもないなというふうに思うんですよね。そういう何か対策がないと、今後協議を重ねていっても、この地区計画について納得できないという人が出てくるんじゃないかなというふうに思うと、そこは何らかの対策を区として考えていく必要があるんじゃないかなというふうに思うんですけども、どうなんでしょうか。

○議長 お願いします。

○市街地整備課長 まず、6メートルの空間を確保するということになります。ただ、道路を6メートルという形ではなくて、道路は現状のままなんですけれども、その道路中心から3メートルの部分に関しては空間として、災害時に消防活動をする空間とか人が通行する空間として確保してくださいという形でお願いする内容になっています。それに対して、意見として価値が下がるというお話をされている方もいらっしゃるんですけども、このように安全な街並みができていくことによって価値が上がるという可能性もありますので、一概に価値が下がるとは考えておりません。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 何となくわかるんですけども、何となくその安全対策は強化されれば絶対、相対的に価値が上がるのでプラスマイナスゼロなんじゃないかということなんですけれども、その保証がないので多分不安なんじゃないかなというふうに思うんですよ。なので、道路にはしないけれども、道路の幅は広げるわけじゃないけれども、敷地の部分、空間としてあけてくださいというふうをお願いするものになるんだなと思うと、やはり丁寧な協議と、それからどういうことが実際に対策として出てくればみんなでお互いにそこを協力して空間をつくらうよというふうになるのかということについては、もう少し具体的な対策についても乗り出していく必要があるんじゃないかなというふうには私は思います。

意見としては以上です。

○議長 ただいまのは意見ということでよろしいですね。

○いわい委員 はい。

○議長 ほかに質問、ご意見ございますか。

五十嵐委員、お願いします。

○五十嵐委員 すみません、1点質問させてください。この①の建築物の用途の制限ということで、いろいろなお店がはっきりと書いてあるんですけども、よく区役所が出すものって「など」とつくんですが、ここは「など」がなくて、本当にそれに限定されているんですけども、今、例えばテレビだとか、いろいろなネットを見ている、今までなかったようないろいろな新しい業種やお店ができてきたりとか、変な言い方をするとちょっと抜け道みたいな、そういうお店ができていたりもするんですけども、そういうのはもう考えないで、こういうようなお店ということで限定して、もしも何か問題があったときには、また新たにその条例化するときに、した後でも加えていくというような、そんなふうを考えてよろしいんでしょうか。

○議長 お願いします。

○市街地整備課長 新しい用途が出てきた際は、そのように考えさせていただきます。

こちらに定めるといいます用途につきましては、風俗営業法に基づいて建築基準法とリンクさせながら定めておりますので、現在ある、一般的にある建物については、これで網羅していると考えています。

○議長 よろしいですか。五十嵐委員。

○五十嵐委員 すみません、五十嵐です。じゃ、「など」という言葉を入れなくても、これで網羅しているから大丈夫で、もしも何かあった場合は追加するという、そういう理解でよろしいですね。

○市街地整備課長 はい。

○五十嵐委員 ありがとうございます。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

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、これから議決に入りたいと思います。

議案第202号 東京都市計画地区計画（若木一・二丁目地区）の決定について（板橋区決定）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、本案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いたしたいと存じます。

続きまして、報告事項1 東京都市計画地区計画（向原第二住宅地区）の原案についての説明をお願いします。

なお、本件につきましては、本審議会の部会として、都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案に関する検討部会を設置しておりますので、本検討部会の開催結果の報告もあわせて説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、東京都市計画地区計画（向原第二住宅地区）の原案についてご説明いたします。

本件は表記地区計画に係る都市計画といたしまして、地区計画の決定と一団地の住宅施設の廃止に関する都市計画の原案を策定いたしましたので、ご報告させていただくものでございます。

また、本審議会の附属部会でございます都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案に関する検討部会の開催結果等についてもあわせてご報告さしあげます。

まず初めに、少し資料の確認をさせていただきたいと思っております。資料は今回6種類ありまして、資料2-1でございますが、右上に書いてあるものでございます。こちらは地区計画策定等の目的、これまでの経緯、新たに地区計画を定めます概要の部分、また今後のスケジュール等が記載されております。この資料をベースにきょうはご説明さしあげようと思っております。

続きまして、資料2-2、横使いのものでございます。こちらは都市計画法第21条の2の提案制度に基づきまして、地権者の方から提案されました都市計画の素案でございます。

次に、資料2-3でございます。こちらは都市計画提案の検討部会の開催結果と裏面のほうに提案に対する基本的な考え方を記載させていただいております。

続きまして、横使いの資料2-4でございます。こちらは今回ご報告さしあげます部分の中で、板橋区が策定いたしました原案の都市計画を載せてございます。

同じく、横使いの資料2-5でございます。地権者の方々から提案されました素案と区の策定した原案を併記した比較表でございます。

最後に、資料2-6でございます。本原案に対する権利者等から提出されました意見の要旨と、それに対する区の見解を記載させていただいているものでございます。

以上、6種類を使わせていただきます。

まず、都市計画の提案制度の概要について先にご説明さしあげたいと思います。都市計画法に定められました制度でございますが、手続きを行っていくに当たっての制度でございます。都市計画提案制度とは、土地の所有者が一定の条件を満たした上で、区に都市計画の決定や変更を提案できるものでございます。条件といたしまして、土地所有者の3分の2以上の同意があり、都市計画の素案をつけて提案書を提出するものでございます。今回の提案も土地所有者の3分の2以上の方からいただいております。資料2-2の素案の提出という形でつけさせていただいております。この提案に基づきまして、区は東京都や板橋区の上位計画、都市計画等の役割等に基づき、また総合的に判断させていただいて都市計画を決定するか否かを決め進めるものでございまして、提案の素案に基づいて区のほうは原案を作成するものとなっております。今回の提案に関しまして区といたしましては都市計画決定するものと判断し、原案を作成し、内容をこのたび報告させていただくものでございます。

それではまず、資料2-1に基づきましてご説明さしあげます。

項番1、策定等の目的でございます。本地区、向原第二住宅地区は、東京都が指定する避難場所「公社向原住宅一帯」の区域内にございまして、地区の現状として昭和42年に建設されました6棟の住宅団地でございます。現在も緑豊かな地区であり、建築物は老朽化による居住環境の低下も顕著でございまして、また、各棟とも耐震性能を満たしていない建物であることが確認されております。

また、本地区は建設当時「一団地の住宅施設」が指定されており、現在周辺に指定されております都市計画制限より格段に厳しい制限がかかっており、地区のよりよい再生計画を考える上で大きな障害になっていることから、地区の住民の方々から提案されました、適切な土地利用の誘導を図ることが求められているものでございます。これらのことから、多様な世代が暮らせる良好な住環境を整備し、災害時における避難場所としての性能の向上を推進する新たな地区計画を定め、高経年住宅団地の更新を誘導するものでございます。

なお、「一団地の住宅施設」の指定については、周辺の都市計画規制との整合を図るため、この地区計画の決定と合わせまして今回廃止するものであります。

続きまして、項番2、地区の概要でございます。本件の地区は地図の中央に点線で囲まれたところございまして、「向原第二住宅」と表記させていただいております。位置につきましては小茂根一丁目1番、区域面積は約2.1ヘクタールになります。

裏面に移っていただきまして、項番3、地区計画策定の経緯と今後のスケジュールでござ

います。経緯といたしまして、平成26年12月に向原第二住宅団地管理組合法人から、都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案が区のほうに出されました。その後、庁内関係課長でつくります会議体で検討するとともに、板橋区都市計画審議会の条例によります検討部会の意見を伺いながら、区の都市計画原案として内容を取りまとめてまいりました。本年3月8日、9日、両日に都市計画原案の説明会を行い、133名のご参加をいただいているところでございます。

また、3月8日から29日までの間、公告・縦覧及び意見書の提出を設け、154通の意見書をいただいております。本日、審議会に報告させていただきます。

さらに、今後のスケジュールでございます。6月に東京都知事協議を行いまして、8月に都市計画案の公告・縦覧及び意見書の提出を再度行います。11月には本都市計画審議会のほうに付議し、同日に答申を受けることを予定としております。最終的には、年度内に条例を制定していく予定でございます。地区計画の告示施行については12月を予定しているところでございます。

ここで、資料2-3を少し使いましてスケジュールの表の3段目にございます都市計画法第21条の2に基づきます都市計画提案に関する検討部会の開催結果をご報告させていただきます。この検討部会は、都市計画、まちづくり、法律分野の専門家の先生により構成されております。役割といたしましては、都市計画提案に対する区の対応について、専門的な視点から意見、助言をいただくものでございます。今回の提案に対して、提案された素案を踏まえまして区が原案を策定していく中で、第3回、第4回の計2回の検討部会を開催し、意見、助言をいただいております。なお、検討部会の回数につきましては通し番号になっておりますので、第1回、第2回というのは別の事案で検討したものでございます。第3回の検討部会につきましては、平成30年7月23日に開催しております。議題は、向原第2「一団地の住宅施設」の変更（廃止）と、また、「向原第二住宅地区地区計画（仮称）」の決定に関する都市計画提案についてでございます。

委員の皆様からいただいた意見の概要でございますが、1つ目といたしまして、高さを緩和した場合に周辺住民からの意見について考慮すること、2つ目といたしまして、避難動線となる通路の幅員を拡幅すること、3つ目といたしまして、近年問題となっております空家問題が将来この地域で問題にならないように考慮すべきというもの、4つ目といたしまして、提案に対する基本的な考え方は本地区における都市計画上の役割、貢献度を考慮し、総合的に判断する必要があるというものでございます。

第4回の検討部会につきましては、平成30年12月11日に開催しております。議題といたしまして、向原第二住宅団地都市計画提案に対する区の基本的な考え方の決定についてでございます。委員の方からいただいた意見は、前回の検討部会を踏まえ区が検討し策定した基本的な考え方の趣旨について文章表現等の微修正はありましたが、支障ないということでご意見をいただいているところでございます。

続きまして、資料2-3の裏面でございます。こちらは検討部会の意見、助言を踏まえ、本提案に対し区が取りまとめた基本的な考え方になります。

まず、項番1として、基本的な考え方についてでございますが、区は一団地の住宅施設を廃止し、新たに地区計画の決定を行うものと判断しております。

項番2でございます。理由及び内容でございます。概要といたしまして、本地区は東京都と板橋区の上位計画の位置づけから、避難場所の整備により地域の防災性の向上を図り、良好な住環境の整備を推進する必要がある地区であることが位置づけられております。また、地区の状況といたしまして、昭和42年に建設された住宅団地で、緑豊かな地区であるものの、建築物の老朽化、また耐震性の問題があり、一団地の住宅施設の指定がよりよい再生計画を考える上で障害になっていることから、高経年住宅団地の更新を契機とし、良好な住環境を形成するために適切な規制、適切な誘導が今回の都市計画提案によって求められました。このことから、区といたしましては、本地区は周辺と同等な容積率に変更し、高経年住宅の更新を誘導し、引き続き良好な住環境の形成を図っていくことや、防災上有効な空地や避難動線を整備し、地域の安全性の向上を図ることとしております。また、一方で高さの制限につきましては、前述の空地の整備をすることから、高度地区の緩和基準に準じた制限を行い、一部の地区の最高限度高さを緩和することとしております。

これらを踏まえまして、区の原案を策定しております。そちらの具体的な説明を後ほどさせていただきます。

恐れ入ります、資料2-1に戻っていただきたいと思っております。裏面、こちらは項番の4の廃止する一団地の住宅施設の概要についてでございます。3ページになります。こちらは、現在かかっている昭和42年に都市計画決定された一団地の住宅施設の都市計画制限の概要になります。内容については記述のとおりとなります。建蔽率20%、容積率70%と、この地域の指定に比べると非常に厳しい制限となっているところでございます。

続きまして、裏面に移っていただきまして4ページでございます。項番5、新たに定める地区計画の概要についてでございます。まず、地区計画の目標として大きく4つ定めており

ます。1つ目といたしまして、高経年住宅の更新を促進し、中高層住宅地として整備すること、2つ目といたしまして、高齢者や子育て世代など多様な世代が暮らせる良好な住環境を整備し、良質な住宅ストックの形成を図ること、3つ目といたしまして、建築物の更新による安全性の確保と地区内の無電柱化や広場・空地、壁面後退による良好な外部空間を確保することで防災上有効な空地の創出を行い、災害時における避難動線の確保や避難場所としての性能の向上を図ることとしております。4つ目といたしまして、街並み景観やエンガ堀緑道と連続する「緑と歩行空間のネットワーク」に配慮しながら、広場・緑地等のオープンスペースや歩行空間の整備を行い、良好な住環境の形成を図ることとしております。エンガ堀緑道の位置でございますが、本地区の東側にある緑道で、次の、5ページを見ていただきたいと思いますが、配置図の右側の角のところから左斜め下の方向に向かっていく敷地境界沿いに接している緑道でございます。

続きまして、土地利用の方針でございます。4ページでございます。地区の特性に応じまして3つの地区に区分して、それぞれの土地利用の方針を定めております。少しページ変わりますが、資料2-4の8ページ、計画図1というところをごらんいただきたいと思いますが、区域の真ん中の濃く塗られているところがございますが、こちらを住宅A地区、さらにそちらの南側の部分、図面で申しますと下になりますが、そちらの部分、ドットで書かれているほうです、そちらのほうを住宅B地区、北側、縦使いで見ますと左側の斜線の部分でございます。こちらのほうを住宅C地区というふうに呼んでおります。

恐れ入ります。また資料2-1の4ページに戻っていただきたいと思いますが、こちらのほうで、土地利用の方針のところに戻っていただきたいと思いますが、まず、住宅A地区でございますが、防災上有効な空地や広場、緑地等のオープンスペースを創出するために良好な中高層住宅地の形成を図ることとしております。

続きまして、住宅B地区、C地区でございます。こちらは、周辺外郭部に存する既存の樹木の保存に努めるとともに、周辺環境に配慮した良好な中高層住宅地の形成を図ることとしております。

続きまして、5ページのほうに移っていただきたいと思いますが。

こちらのほうに図面がございますが、この資料の8ページ目のところにもう少し拡大した図面がございますが、そちらのほうもあわせてご確認いただければなと思います。

地区施設の整備の方針でございます。

区画道路及び通路でございます。まず、避難場所に指定されていることから、本地区周辺の区道に接する部分を区画道路及び通路として整備を考えております。8ページのほうに移っていただければと思いますが、地区計画の区域の部分でございます、地区内の区道の部分でございます。こちらを区画道路1号というふうに考えております。また、北西部の区道と接する、出っ張った部分でございます。この部分を区画道路2号、西側の区道と接する部分で、図面でいうと少し先ほどから下がった部分でございますが、区画道路3号、また、南西部の区道と接する部分の少し出っ張った部分を通路1号というように考えております。

もう一度、5ページのほうに戻っていただきたいと思います。

次に、地区施設の整備方針のところ、広場・ポケット広場・歩道状空地のところでございます。誰もが利用しやすいようユニバーサルデザインに配慮した多様な世代が集いふれあえる広場を創出し、地域コミュニティの拠点として機能推進を図ることとしております。また、快適な憩いの場となるよう広場、またポケット広場を配置するとともに、それらと連続した歩道状空地を整備し、緑豊かな安全な歩行空間の形成を図ることとしております。

続きまして、8ページのほうにまた移っていただきたいと思います。こちらのほうの中で、内部道路の内側に接して楕円の表記がある部分、こちらが、広場、ポケット広場でございます。各広場を結ぶように空地となっている部分、こちらが歩道状空地でございます。

すみません、もう一度5ページのほうに戻っていただきたいと思います。

続きまして、地区施設の整備方針の緑地、また環境緑地についてのご説明でございます。既存のケヤキ並木を緑地として保全し、歩道状空地に沿った植栽帯の部分を環境緑地と整備することで、緑のネットワークやうまい地域環境の形成、また、街並み景観に配慮することとしております。

恐れ入ります、再度8ページの大きい図面のほうに移っていただきたいと思います。

この図面の中で、左側の上のほうになりますが、南西部分の区道に接している部分と北側部分の区道に接している既存の保存樹木の部分を緑地というふうに定めております。また、点線で道路に沿って広場と広場等をつないでいるところがございますが、こちらのほうを環境緑地というふうにして、歩道状の空地のほうに沿っている部分でございます。

続きまして、資料2-4の11ページをお開きいただきたいと思います。

こちらのほうに、方針附図というところがございます。この図面では、地区計画の区域だ

けではなく、周辺の区域とあわせたまちづくりの方針による図面でございます。このエリアは東京都が指定いたします避難場所に指定されていることから、丸点の矢印の部分でございますが、エリアの外から避難動線の確保、また、濃いグレーの円の部分を指していません隣接します向原三丁目の地区計画、今回、向原二丁目でございますが、この地域の図面でいうと上側で、方位でいくと東側でございますが、こちらが向原三丁目地区の地区計画でございます、こちらの定めます広場と一体性を配慮した広場を配置することで、避難場所としての性能を向上させることを考えております。この区域の南東側にありますエンガ堀緑道との連続性を意識した緑と歩行者空間のネットワークにも配慮する等、地区計画の目標と連動した地区施設の内容となっているところでございます。

続きまして、もう一度資料2-1のほうにお戻りいただきたいと思っております。恐れ入ります。

資料2-1のほうでございますが、6ページのほうをお開きいただきたいと思っております。地区整備計画の主なルールでございます。

まず、①でございます。建築物等の用途の制限でございます。良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限を定めております。具体的には、住宅A地区、B地区、C地区におきましては学校及び病院、またA地区におきましては2階以上の住宅以外の用途を制限することとなっております。こちらはもともと第一種中高層住宅地域の中で本来できるものでございますが、今回の地区計画の中でできないものとして、今回表のところでは学校と病院、またA地区については2階以上の住宅以外の用途ということで表記させていただいております。

続きまして、②でございます。建築物の建蔽率の最高限度でございます。こちらは、ゆとりある住環境の形成を図るために、建蔽率の最高限度を10分の5と定めているところでございます。

続きまして、③でございます。敷地面積の最低限度でございます。こちら、ゆとりある住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を、A地区につきましては2,000平方メートル、B地区、C地区につきましては500平方メートルと定めているところでございます。

続きまして、④でございます。壁面の位置の制限でございます。避難場所と指定されていることから、周辺環境に配慮しつつ良好な外部空間の確保のため、壁面の位置の制限を定めております。具体的には、道路境界線、また隣地境界線から、建物の外壁またはこれに

代わる柱の面まで距離4メートル以上と定めているところでございます。

続きまして、7ページのほうに移っていただきたいと思います。

壁面後退区域における工作物の設置制限でございます。うるおいある街並みや沿道緑化による緑豊かで安全・快適な歩行空間を形成するために、壁面の位置の制限の範囲内に門・塀、また工作物の設置を制限しているものでございます。

続きまして、⑥でございます。建築物等の高さの最高限度でございます。防災上有効な空地を整備するなど、高度地区の緩和基準に準じた制限を行うことで、一部の地区の最高限度の高さを軽減しております。具体的には、建物の高さの最高限度といたしまして、住宅A地区におきましては38メートル、住宅B、C地区につきましては22メートルというふうに定めております。本地区でございますが、こちらの地域は最高限度が22メートルというふうに定められておりますが、共同住宅の場合、例外的な取り扱いといたしまして、一定の要件を満たせば22メートル、1.8倍まで緩和できるというものに準じたものでございます。

また、⑦、⑧につきましては、色彩などの意匠の制限と、垣、柵の構造の制限を定めているものでございます。

続きまして、資料2-6のほうに移っていただきたいと思います。

こちらは、都市計画法第16条に基づく都市計画（原案）の縦覧結果及び都市計画（原案）に対する意見の要旨でございます。

まず、1ページ目でございます。

項番1、対象となる都市計画の種類でございます。向原第二住宅地区地区計画、また、向原第二一団地の住宅施設でございます。

項番2、公告日でございますが、本年3月8日でございます。

項番3、縦覧期間でございますが、公告日から3月29日でございます。

また、項番4、縦覧者でございますが、縦覧者はゼロ名でございました。

また、項番5、意見の提出期間についてでございますが、縦覧期間と同じ日程となっております。

項番6、意見書の数でございます。提出された数でございますが、地区計画に対するものが提出者68名、通数といたしましては66通、意見項目といたしましては36件でございました。また、一団地の住宅施設に対するものが提出者91名、通数といたしましては88通、意見項目としましては19件でございました。

続きまして、1枚めくっていただきまして、項番7でございます。意見書の要旨と区の見解でございます。この2種類の都市計画の原案につきまして、賛成、推進する意見、また反対、考え直してくださいというような意見が多数ございました。なお、意見書でございますが、3ページ、4ページ、5ページ、6ページの表下の欄外に米印で記載しておりますが、連名の意見書や、また、複数の内容が含まれている意見書があるために、人数と通数及び件数は一致しておりません。これは(1)から(4)の項目、全部一緒でございます。

それではまず、2ページでございますが、(1)地区計画の原案に対する提案の意見でございます。14名の方から、12通、18件ございました。こちらは、①から⑭までが推進する意見でございます。多世代が利用できる施設を希望、耐震性への不安、エレベーターがないこと等の住環境の問題を早急に決定してほしい、地区計画の内容に賛成、建築制限が周辺地域と同じようになること、また、緑地、無電柱化に賛成、多様な世代が暮らせることや安全な住宅の確保、防災上の空地や設備等の要望でございます。これらに対しまして区といたしましては、意見書の趣旨は原案の内容とも合っており、ご意見を踏まえまして案を作成していくこととしております。

また、3ページでございますが、⑮から⑱のところにつきましては反対の意見でございます。これらに対する区の見解は、基本的に提案された内容の趣旨に基づいて原案が検討されたものと考えておりますということでございます。

⑮の緑豊かな環境を壊すので反対に対しましては、提案は保存すべき樹木について極力保存する計画になっており、提案に加え環境緑地も設けることとしておりまして、全体の緑の創出をさらに促進する内容となっているということでございます。

また、⑯の無電柱化や子育て支援施設等の公共事業の押しつけは理解できないということでございますが、社会ニーズに対応した住宅ストックの形成や、また、多世代がふれあえる良好な住環境の形成という提案に基づきまして、子育て支援等多様な世代に必要な施設の誘導を掲げました。また、無電柱化につきましては、区も無電柱化を推進している中、無電柱化の法律等で災害の防止や良好な景観の形成を図る等を目的としていることや、街並み景観に配慮する等という提案からも必要とされる理念というふうに定めております。

また、⑰でございますが、地域コミュニティの拠点は公共事業の押しつけであるとの意見に対しまして、提案を踏まえ、今後地域コミュニティの拠点として維持すべきであること

から方針に挙げているところでございます。

また、⑱でございますが、緑豊かな住環境の継承を考えていないに対しましては、提案では良好な環境を引き続き担保する内容となっており、保存すべき樹木について極力保存する計画とし、加えて歩道状空地に沿った環境緑地を設けることで、地域全体の住環境の継承をさらに促進した内容でございます。

続きまして、4ページをお開きいただきたいと思います。

こちらは、(2)一団地の住宅施設の原案に対し提案された意見書、14名、13通で、5件でございます。

①から③は推進する意見でございまして、一団地の住宅施設の廃止してほしい旨の意見でございます。これに対しまして区の見解は、ご意見を踏まえまして案を作成していくというものでございます。

④の、建蔽率20%、容積率50%の規制がかけられ、緑豊かな良好な住環境に恵まれている。今の段階であえて規制を外す必要はないに対しましては、区といたしましては、廃止が提案されたことを受けて進めているものであり、地区計画案では保存樹木や環境緑地を設ける等、緑豊かな良好な住環境を引き続き担保する内容となっているものでございます。

⑤の耐震補強とエレベーター増築は一団地の都市計画の変更で対処可能なのではないかの意見に対しましては、変更すれば耐震補強等の対応は可能であります。提案を踏まえまして地区計画を策定し一団地を廃止する手続きを進めているということです。なお、この原案は、耐震補強やエレベーターの設置を制限する内容となっているものではございません。

続きまして、5ページでございます。

(3)地区計画原案に関しない意見、63名、52通、18件でございます。これは提案されました意見の内容が、地区計画原案そのものに関しない意見であるため、参考意見として扱わせていただいたものでございます。そのため、区のほうでは見解を記載させていただいておりません。内容につきましては、現在の住宅に対する不安や不満、建て替えや仮住居に対する意見、合意形成の取り方や手続きに対する区への不満等でございます。

続きまして、6ページに移っていただきたいと思います。

(4)一団地の住宅施設の原案に関しない参考意見ということで、77名、75通、14件でございます。これも提案されました意見が、一団地の住宅施設の原案そのものに関しない意

見であるために、参考意見として扱わせていただいたものでございます。そのため、区のほうの見解は記しておりません。内容につきましては先ほどに似ておりまして、現在の住宅に対する不安や不満、建て替えや仮住居に対する意見、合意形成のとり方、また、手続きに対する区への不満等ございました。

少し長くなってしまいましたが、以上で説明を終わらせていただきます。ご議論のほど、よろしく願いいたします。

○議長 ありがとうございます。

ただいまの説明にありました検討部会につきましては、本審議会の水庭委員と、それから稲垣委員にも検討部会委員として参加していただき、ほかに3名の専門委員の方、合計5名の委員の方で検討部会が行われ、この原案の内容を区が固めるについてサポートしていただいたということで、水庭委員と稲垣委員、どうもありがとうございました。

ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問をこれからお受けしたいと思います。

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。

いわい委員。

○いわい委員 意見を見ると、随分賛成の方と困るという方がいらっしゃるのだなあと思っていて、一つ一つ確認したいのですけれども、一つは、この間の経過と今後のスケジュールをもう一度確認したいということと、もう一つは、この計画の必要性について少し何点か確認したいと思っています。

一つは、経過でちょっと伺いたいのが、この計画提案受領が平成26年にされていて、これまで検討が重ねられてきたということのその経過というか、考え方というか、その手続きに、この意見書を見ると速やかにしてほしいという方が結構いらっしゃるのだけれども、あと、その都市計画手続きをとめていたことに対する不満という声が結構意見書の中に入っているのですけれども、これがどういうことなのかということの一つ伺いたいと思っています。

そして、その判断基準というものを、どういう考えでそういうふうにしてきたのかということ伺っておきたいということと、スケジュールなのですけれども、これは今後、審議会で計画決定していくのがいつごろになるのか、予定、この表でいうと11月でいいのか、それは付議ということなのかな、その辺をちょっと確認させてください。

○都市計画課長 まず、提案を受けましてから4年ほど経過していることでございますが、区

では事前相談、提案を受ける前から相談を受けておりました、都市計画の提案につきましては、おおむね反対の意見がないことということをお話ししておったところでございます。その辺のことを伝えて提案のほうを受理したところでございますが、その後、反対の署名等が提出されまして、都市計画法16条の公告・縦覧へ進めば意見書が出てくることが想定されましたもので、結果として意見書に対して十分な説明をする必要があることも生じることから、地元のほうで、十分な内容についてもう一度合意形成を図っていただきたいというふうにお話ししてきたところでございます。

合意形成を行うことに対しましては、4年という部分の時間を要していることでございますが、おおむね1年目のときには、区のほうで、提案者の皆様で合意の形成を図っていただけるようお願いをしてきました。2年目につきましては、区のほうでも都市計画の提案に関しまして地元の皆様宛てにアンケートをとらせていただいて、そのアンケートをもとにお互いの意見等を把握していただきたいということで動いているところでございます。

また、3年目のほうにつきましては、賛成されている方たちと反対されている方たち、区のほうでは賛成されている方たちを推進派というふう呼びまして、反対されている方たちを慎重派というふう呼びまして取り組んできましたが、両方の方々から意見を交換していただけるような機会というのを、地元ではなかなか難しくなってきたということもありましたので、区のほうで場所だけを提供して、お互いに代表者3名の方々、集まっただけで、少しでも合意形成が進むような形で積極的な支援という形で取り組んできたところでございます。その支援に取り組んできたところでございますが、実際にその先の話といたしまして、なかなかその場がうまくいかなってきたということもあるのとあわせて、3年何がし、また4年近く時間も経過したこともございまして、もともとの提案制度自体が一定の提案が出された中で速やかな判断をして進んでいくことが望ましかった部分がございますもので、十分皆様で話し合いがされたというふうに言い切れない部分はございますが、一定の進んでいくべき時期が来たということで、私たちのほうは一定の判断をしたところでございます。

今後のスケジュールでございますが、先ほどもお知らせしました。きょうご報告させていただいている部分がございますが、今後、スケジュールのほうに載っているように東京都のほうにまず協議という形で、地区計画の内容として東京都の都市計画にも十分合っているかどうかということも踏まえまして、協議することになっております。

その後、8月に2週間ほど要しまして、公告・縦覧という形でまた意見をいただけるような機会を設ける予定としております。さらには、ことしの11月に開催されます本都市計画審議会のほうに付議させていただいて、答申をいただきたいと思っているところでございます。

以上でございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 そうすると、その最初に提出された際には一定の反対の意見が出されてきたので、もう少し話し合いをということで進めてきたけれども、そうすると、そのときと比べて今は、今回この報告をして11月には決定というふうに踏み出したその根拠というか、状況が変わったのかどうかということをお教えしてほしいです。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 地元のほうで聞いている部分はありますが、細かくはちょっとお話しできない部分でございます。ただ、理解が進んだパーセンテージ的にいうと、それほど大きくは進んでおりません。ただ、実態として時間が経過した部分がございますので、区のほうとしては手続きを進めていくことへの判断というところでございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 状況はそういうことなのだと思うのですけれども、そうすると、計画のこの意見書を踏まえてちょっと伺いたいのですけれども、この計画そのものは、老朽化による居住環境の低下が顕著というふうに資料には書かれているのですけれども、この老朽化というのはどの程度なのか、それから、各棟とも耐震性能を満たしてない建築物であるということを確認されているということなのだと思うのですけれども、耐震上の診断結果がどの段階なのかということがわかれば教えていただきたいと思っているんです。そこだけまず教えてください。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 まず、耐震性能が今回大きな部分だと思いますが、個人情報でございますので明確な数字はお知らせできませんが、区のほうの助成金を使っていただいて耐震診断しておりまして、結果として私たちも把握しているところでございまして、余り大きな声で言えませんが、余りいい状態ではございません。そういうことを踏まえまして、早急に対応が必要だというふうに思っている。あわせまして、本住宅につきましては大きな点であ

れば、エレベーターが設置されておられません。実際には階数5階建てですので、年齢に応じては相当苦勞して使われていると思いますので、そういう点を踏まえ早目の更新が必要だと思っております。ただ、私たちの言う更新というのは、建て替えることのみが更新ではございませんで、耐震性能、また、エレベーター等のそういう対策をとる方法論が今回の計画の策定に応じまして進むというふうを考えているところでございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 そうすると、意見書の中でも、その区の回答が、この計画原案は耐震補強及びエレベーターの設置を制限するものじゃないというふうに書かれているのですけれども、そうすると今の話だと5階建てでエレベーターがないというところで、意見を見るとエレベーターが欲しいということはたくさん書かれているのですけれども、エレベーターの設置と耐震補強というのは建て替え以外にどういう方法があるんですか。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 その方法論を私たちが明示すること自体が正しいかどうかわかりませんが、一般的には、耐震性能については耐震の診断をして、その診断結果に基づいて耐震の設計をして耐震性能の向上をするような制度がございます。また、それに当たっても相当今回のもともとの診断値が低い部分がございますので、かなり難しい点があるのかなと認識しております。

また、エレベーターにつきましては、通常の建物と少し違う点は、階段室型で2戸の住居が向き合っていますので、踊り場などをうまく使いながらやっていくと思いますので、できないという話はないですが、やり方としては相当工夫しながらやっていくことが必要かというふうに認識しております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 その建て替えについて私は、持ち主でよく話し合っ決めてもらいたいと思っているのですけれども、そうすると、この資料2-1の4ページにある地区計画の目標を見ると、この住宅団地の更新を促進するということはわかるのですけれども、中高層住宅地として整備するというふうに言われると、建て替えが前提なのかなというように感じがしてしまふんです。なのでその辺を、この地区計画を定める上でのどこを考えるのか、どこを定めるのかということが私はその判断の基準になるのかなと思っていて、一度はもうちょっと話し合いをしたほうがいいんじゃないかというふうに判断して4年経過してきた

んだけれども、状況は余り進んでないという中で、この決定をこの先するに当たって、建て替えについてはこの計画が判断するものではないとするのであれば、建て替えを前提とするような文言は極力ない方がいいのかなというふうに思っているのです。その辺が、この地区計画の目標の部分では、建て替えた後のこういう状況になるということが前提とした中身になってくるとどうなのかなというふうに感じているところです。

最後にもう一つだけ聞いておきたいんですけれども、私は、建物なのでいつかは建て替えが必要になるのだと思うんです。それが一体いつなのかということが今折り合いがつかないんだろうと思っているんですけれども、その辺のやり方、進め方についてこの意見書の中身やこの間の経過を聞くと、入り口からどうもかみ合っていないんじゃないかなという感じがするんですね。やはり分譲団地なので、その住んでいる方々が、賛成している方のエレベーターがないともうこれ以上住んでいられないという思いもわかるし、今の状況を変えてほしくないという方の思いもわかるんですね。だから、そのことをどうやって消化して、私は最後の一人まで合意できる話し合いをどうやってつくっていったらいいのかということを、最後まで考えていく必要があるんじゃないかと思うんですけれども、この年代に建った団地がこれからどんどん更新が必要になる時期って、これからも来ると思うんですけれども、この話し合いの進め方とか、そういう中でどうやって納得のできる話し合いを重ねていくのかということに、もっと努力が住民の方々の中でも必要だと思うし、区としてももう少し何かできることがないのかなというふうには思うところなんです。その上で、この専門検討部会の報告書の裏面でちょっと確認したいんですけれども、この地区は、最初の冒頭の東京都の位置づけを確認したいんですけれども、東京都の都市再開発の方針における再開発誘導地区に位置づけられているというのは、これはいつ位置づけられたのかということだけ教えていただきたいんですけれども。

○議長 前半はご意見と受けとめてよろしいですね。それで、今質問は、この再開発誘導地区の決定時期。はい、お願いします。

○都市計画課長 先ほどの意見の部分をちょっと踏まえてでございますが、まず、中高層住宅地区の整備ということでございまして、法的に明記はされておりませんが、おおむね国土交通省の法令等では、中層というのは3階から5階建てくらいをいっております。高層というのは6階から10階くらいのを高層というように呼んでいますので、中高層という位置づけ自体が現況からずれているわけではございませんので、それは方針として間違っ

てなく、正しいものだと認識しております。

また、今回の一団地の住宅施設を廃止をすることによって、エレベーターの設置とか難しい部分というのを少し対応しやすくする部分がございますので、権利者の更新の選択肢が広がるという部分を踏まえたと、一団地の住宅施設を廃止して地区計画を定めるということ自体は、地元にとっても望ましいものだというふうに認識しているところでございます。

先ほどの都市再開発方針でございますが、平成27年3月に東京都告示319号というのが告示されておまして、こちらの地域は、地区名といたしましては大谷口北町・向原周辺というように呼ばれておまして、板橋区のおおむね南部のエリアでございまして、整備の方針は、建築物の不燃化を進めることにより、広域避難場所への避難施設、避難誘導を強化し地域の防災性の向上を図る、また、良好な住環境の市街地を進めていくとのものがございます。今回の方針はこういう部分を踏まえまして策定したところでございます。言っている部分としては、区の取り組みとしては、地区の皆様の考え方を踏まえた上で取り組みが進められているというふうに認識しております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 何度も長々すみません。最初に先ほど意見を言ったことと、何でこれを聞いたかということ、要するに、反対しておられる方の中には、やはり行政とかがどこまで中立に対応してくれるのかということが、きちんと話し合いに歩み寄るための入り口として非常に不信感があるんじゃないかなというふうに思っていて、行政の側がどちらかの立場で推進するというような表現があると、どうしてもそこにうまく話し合いが進んでいけないのではないかなという思いがありまして、どこの段階で、こういう再開発誘導地区に位置づけられているのかなというふうに思ったものですから、入り口がうまくいってないこの計画で今回進めていくに当たっては、今一度やはり住民の方々にきちんと、その賛成、推進している方々も慎重派の方々も、同じ団地に住んでこられた住民同士だと思うんですね。それが、よりいい話し合いが持っていかれるように、引き続き区のほうの取り組みとしても、ぜひ力を注いでもらいたいというふうに思っています。

長くなってすみません。

○議長 ありがとうございます。

ほかにございますか。

ちょっと細かいところで私のほうから質問などをしていただいても、資料2-1で、その5ページに、この地区計画の原案の目標にも出ているかと思うのですけれども、ケヤキ並木が非常に立派な高木の並木があって、それを大切にしようということで、ケヤキ並木のあるところを一応緑地として保全すると、5ページの下のほうですけれども、書いてありますね。ただ、地区計画では緑地という地区施設の指定ということなので、緑地をケヤキ並木の形でずっと存続させるということまでその目標概念としては表現はされているのですけれども、具体的なその手段としてはなかなか地区計画がそういう手段を持ち得ていないかと思うんですね。こういったケヤキ並木の、並木としての現在ある高木のその木、それ自体の保存の方法として、この地区において区はどんなことを考えておられるのかというのを、まずちょっとお聞きしたい。

○都市計画課長 地元から出たこの提案自体も保存していきたいという部分がありましたので、私たちのほうではその部分で考えてきたところがございますが、保存の方法論について区のほうでは制度的には保存樹木という制度がございます。向原第二住宅につきましては保存樹木として指定されております。指定されておりますので、一定の区のほうの手助けというか、全部の費用が出るわけではございませんが一定の手助けはありますので、その辺の部分を活用しつつ、うまく取り組んでいただきたいと思いますところがございます。

○議長 では、地区計画以外のそういった制度、助成制度なんかも使いながら保存を図っていく、そういう理解でよろしいですね。

○都市計画課長 はい。

○議長 それから、この資料2-1の最後のページ、これは地区計画の原案の地区施設の図面と同じだと思うのですけれども、この図面で、まず広場とポケット広場、下のほうに面積が書いてありますけれども、ちょっと腑に落ちないのは、この広場2号というのが右下にあってポケット広場2号というのが左上にありますけれども、それを絵の広さ、囲われた広さで見ると、余り変わらないか逆に広場2号のほうがちょっと狭いようにも見えるわけですね。でも、下のほうの表を見ると広場2号が630平方メートルで、ポケット広場2号が340平方メートル。半分強ぐらいの感じですよ。ですから、これはやはり、この図面に落とすときに、その正確な縮尺を合わせるというところまで必要ないと思うのですけれども、おおむねの位置をこれは示すものですから、将来に誤解を生じないように、そのざっくり

とした見た感じ、そういう面積比などもそんなに違和感のないものにしておいたほうがよろしいんじゃないのかなということが1点と、もう一つ、この楕円で囲んだのは必ずしも明確に位置を示すものではない、おおむねの位置がここだということはこの楕円であらわしている、その意図はよくわかるんですけども、なぜこの位置に広場を設けたかといえ、区画道路の曲がり角の部分であるとか、あるいはこの団地に東側のエンガ堀緑道のほうから入っていく、その入り口の部分にあるから、そういう位置の区画道路沿いに配置しようということだと思っただけですね。そうすると、ちょっとそのすき間が道路との間に出てしまっている表現というのは、その思想を正しくあらわしてないんじゃないか。だから、道路との間のすき間は埋めるような表示、そして敷地側のほうは今後のその更新計画、建て替えなのかどうかというのはありますけれども、それに合わせてうまく整合するような形で区域を実際にとっていただくというようなことでは、やはりこのすき間はないんだと、この区画道路沿い、それから角、これはしっかりと広場にするんだという思想を、図面上も表現をぜひしていただきたいなというふうに思います。

それから原案、資料2-4の計画書の中で5ページ、真ん中ぐらい、目標の4番のところですね。「街並み景観やエンガ堀緑道」という、「堀」という字が「掘」という漢字になっているけれども、エンガ堀の堀は堀割の「堀」ですので、つちへんに直すとか、それから下の地区施設の整備の方針、これは1番の表現がちょっと理解しづらい表現になっていると私は思うんですけども、「避難場所に指定されていることから、本地区周辺の区道に接続する部分を区画道路及び通路として整備する」、接続する部分だけでなく区画道路はぐるっとループ状に整備されているわけですから、この表現だとちょっと合っていないのではないかと。例えば「本地区周辺の区道に接続する区画道路及び通路を整備する」というような形で、それ自体を整備するというふうにしたほうがよろしいんじゃないかなと思います。

あと、計画図のほうで9ページ、これはさっきの地区施設の広場の大きさとかすき間の問題を直していただいたほうがよろしいんじゃないか。

最後、参考図も同じような広場の部分について、計画の意図が表現されるようにしていただく。

これは16条縦覧のときに使った資料でございますので、今後、さっきのスケジュールに合わせて17条縦覧が行われ、その前段では都市計画の案として確定されますので、その際に

今お話ししたようなあたりは修正して、将来直したりする必要のないような状態にぜひお願いしたいというふうに思います。

○都市計画課長 はい、ありがとうございます。

○議長 ほかにはよろしゅうございますか。

五十嵐委員。

○五十嵐委員 すみません、ちょっと防災のところで気になったので一つ確認なのですが、ここは、東京都が指定する避難場所になっているわけなので、東京都が指定したからには、避難場所として結局そこに避難していらっしゃる方の安全も保障することが望まれているというか、保障することが義務みたいになっていると思うのですが、今回のこのことに対して、避難場所にも当たっている場所ということで、東京都は何かアドバイスだとか支援だとか、そういうことというのは何かあるんでしょうか。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 東京都のほうと打ち合わせをして、避難場所についての話はしているところがございます、一定の要件が合っていますので、この部分としての避難場所という形で位置づけはされているところがございます。特に援助というか、そういう部分というのは、特に何か特別制限がかかるかそういうことになっておりません。避難場所としての位置づけは明確にされておまして、今後オープンスペースとして指定された部分を使っていくことになるというふうに思っております。

○議長 五十嵐委員。

○五十嵐委員 すみません、もう一つ。

ここを昭和42年、1967年だと思うんですけども、そのくらいのマンションだとか団地とかで何か参考になるような事例とか、そういうのは板橋区内には特にはないですかね。例えば、これから建て替えとさっきおっしゃいましたけれども、耐震性とかエレベーター設置とかを含めての広い意味での建て替えというようなお話があったんですが、それは住んでいらっしゃる皆様がこれから選択していくことになると思うので、こちらが決めることではないと思うんですけども、ただ、そういう同じような年代に建った建物が今どういうふうにはほかのところではなっているのか、その辺も何か参考になると、何か選択肢が広がっていくのかなというふうにも思ったものですから、もし何かそういう資料をお持ちでしたら、今じゃなくても後からでもいいんですけども、教えていただけたらと思います。

○議長 いかがですか。

○都市計画課長 言われているのは建て替えの話ですか、それとも住民の合意という意味でしょうか。

○五十嵐委員 集合住宅なので、一人で決めるわけではないので、必ずそこには合意形成というものが図られると思うんですね。だから、そういうときにほかにもし事例があったら、どういうふうに合意形成を図っていったのかというようなことがもしわかれば、教えていただきたいなというふうに思います。

○都市計画課長 それにつきましては資料を持ち合わせておりませんので、少し研究させていただきたいと思いますが、法律上は、マンションの建て替えにつきましては五分の四同意ということで、今回の地域につきましてはその同意に至っているというふうに思いますので、手続き的にはそういう形で進めることは可能だと思いますが、合意ということでちょっと住宅部門、住宅政策課もございますので、少し相談して何かお話しできればなというふうに思います。

○議長 最近、実際に建て替えですけれども、建て替えでできて新聞にも取り上げられたのは、多摩ニュータウンの諏訪二丁目団地というURがつくった分譲住宅、やはり5階建ての住宅、中層住宅を建て替えた。立地条件がいいから非常に好条件で建て替えられたという面もあったようですけれども、そんなような例がネットやなんかで探すと最近は幾つか出てくると思います。

ほかにはいかがですか。

藤井委員。

○藤井委員 建物高さのところの制限の書き方というか、説明の仕方について確認をさせていただきたいと思います。

資料2-1の、7ページのところの高さの最高限度のところ、米印のところ、本来の高さ制限が22メートルなんですけど、例外的な取り扱いとして共同住宅が1.8倍まで緩和できるというふうに書いてあるんですけども、ここがちょっと説明が飛び過ぎていないかというところが気になっていまして、本来22メートルのところを、認定のような形で、一定の敷地の規模があって壁面の後退があってとかという、そういう条件があったときに、1.5倍まで緩和ができて、さらにそれが共同住宅だと1.8倍までという、その高さ制限の考え方を今回この地区計画の中でも同様に、多分、敷地規模とか壁面後退がちゃんと同等に確保

されるのであれば、38メートルという形で高さ制限の最高限度を緩和するということを考えられたのだと思うんですが、ちょっとこの説明の文章だとそこまでが読み取れない部分が気になっていまして、上の部分で空を整備するなどとは書いてあるんですけども、大もとの素案と今回の案を見比べても、恐らくその辺を考慮されて敷地の限度とかも入れながら、大きくしながらやられているんだと思うんですが、その考え方のつながりがわかるような説明をやはり残しておいていただくほうが、今後の検討の中でもよいのかなと思いました。ちょっと地区計画の図書そのものを書くことではないのかもしれないんですけども、お願いいたします。

○議長 何かお答えがありますか。

○都市計画課長 最高限度の、今おっしゃっていただいた部分を持ってきて、ここに例外的という言葉で書かせていただいたんですが、おっしゃっていただいたとおりですので、説明の図書のほうにもう少し細かい部分も含めて記載することによって、誤解の生じないような形にしたいなというふうに思います。

○議長 それじゃ、17条縦覧のときにご説明いただくような資料についてはもう少し正確に、自動的に共同住宅だったら1.8倍になるというような誤解を受けないような形にしていただくということでよろしいでしょうかね。

○都市計画課長 はい。

○議長 ほかにはいかがでしょう。

○都市計画課長 すみません、先ほどの事例という話でございますが、多摩市のほうの事例とか、今わかりました。

○議長 じゃ、説明をしてください。

○都市計画課長 郊外の団地の建て替えということで、諏訪二丁目団地というところが同じような建て替えでやっておりますので、後ほど、この資料とかお渡しできればなというふうに思います。

○議長 それでは、ほかに質問もないようですので、先には進みたいと思いますけれども、この件につきましては都市計画法21条の2に基づく、地元の権利者等の方々からの都市計画提案を受けて区が都市計画原案をまとめたという、そういう経緯を持っているものです。実際どのような形で、老朽化問題であるとか、あるいは耐震性能が不足しているという問題であるとか、あるいはエレベーターがないことによる高齢者が非常に不便を感じておら

れるということをどのように、どのような形で対応していくかということは、これはもう地権者の方々の話し合いの結果によって、そして今、制度的にはいろいろな形でのマンションの建て替えをサポートするような制度もできてきておりますので、そういった制度も活用したり、あるいは別な形でということもあると思いますけれども、いずれにしても、地元の、長年にわたって共同して生活してこられて、実際私も現場を見ましたけれども、非常に緑がきれいに品質の高い形で管理されているという部分は、ある種感銘を受けるような部分もあります。ぜひそういったいいストック、現代につながってきた大切な資産というものを大切にするような形で、ぜひ地元の皆さんがコミュニケーションをしっかりとりながら、望ましい次の時代におけるあり方を探り、実現していただきたいと、それを区のほうもできるだけサポートしていただきたいというふうに、私からもお願いをしたいというふうに思います。

本日は、この件につきましては報告事項ということでございます。実際の議案として提出されるのは、先ほどのスケジュールに従って、今後もう少し先ということになります。ということで、本日は、本件について報告を承ったということにしたいと思っております。

そこで、もう一つ報告事項がございますけれども、きょうの審議会を開始してもうすぐ2時間近くになりますが、ここで若干、休憩をとらせていただきたいと思っております。今あちらの時計で45分でございますので、余り遅くなってもあれなんで、一応50分に再開を目指すということで、5分ちょっと休憩をさせていただきたいと思っております。

午後3時45分休憩

午後3時51分再開

○議長 では、休憩前に続いて、本審議会、再開をしたいというふうに思います。

続いて、報告事項2 東武鉄道東上本線（大山駅付近）の連続立体交差化計画及び関連する道路計画並びに大山駅の駅前広場計画について、説明をお願いいたします。

○鉄道立体化推進担当課長 皆さん、こんにちは。私は、都市整備部鉄道立体化推進担当課長の千葉と申します。よろしく申し上げます。ちょっとお時間もかかっていると思っておりますけれども、

ども、本日はよろしくお願ひいたしたいと思ひます。

それでは、最後の報告ということで、東武鉄道東上本線（大山駅付近）の連続立体交差化計画及び関連する道路計画並びに大山駅の駅前広場計画について、ご説明させていただきます。よろしくお願ひいたします。

なお、鉄道の都市計画の路線名は、東武鉄道東上本線としておりますが、本日の説明では東武東上線とさせていただきます。

ただ、先ほどもちょっと資料の確認がありましたんですけれども、もう一回、再度ちょっと確認させていただきます。

まず、こちら資料3-1のこちらの白い紙の分ですね。こちらが、東武鉄道東上本線（大山駅付近）の連続立体交差化計画及び関連する道路計画並びに大山駅の駅前広場計画についてということで、3計画の概要と今後の予定について記載してある資料でございます。

続きまして、資料3-2のこちらが、大山駅駅前広場の都市計画案というところでパンフレットになっているところでございます。

また、資料3-3が、連続立体交差化計画と関連する道路計画の都市計画案及び環境影響評価書案のあらましということで、こちらもパンフレットとなっております。

また、最後に資料3-4ということで、こちらは都市計画（案）ということで、先ほどの3計画の都市計画の図書案です。こちらの資料に基づいてご説明させていただきたいと思ひます。

まず初めに、資料3-1からご説明させていただきます。こちらについては、まず1についてでございますけれども、資料の下のほうをちょっと見ていただければと思ひます。

今回は、3つの都市計画を予定して計画しております。

1つ目は、東武東上線大山駅を中心とした東武東上線の連続立体交差化計画であり、こちらは東京都が都市計画の決定権者となっております。

2つ目は、鉄道に沿って大山駅東側から山手通りまで、こちらは連続立体交差化計画に関連する6路線の側道計画であります。こちらの図ですと、「鉄東上付」というところであるんですけれども、こちらが6カ所あります。

3つ目は、大山駅の東側に、こちらは区画街路第9号線の駅前広場計画でございます。

側道計画及び駅前広場計画については、区が都市計画の決定権者となっております。

続きまして、（1）の大山駅周辺地区の現状と計画の背景について、ご説明させていただきます。

大山駅周辺地区は、東武東上線、都営三田線や幹線道路に囲まれた交通利便性の高い地区である一方で、鉄道による市街地の分断、交通結節機能の弱さ、都市災害に脆弱な市街地が残されるなどの課題があり、行政・病院・商業などが集積する文化交流拠点にふさわしい利便性に優れた安心安全なまちの妨げとなっております。

東京都は、防災上効果（延焼遮断帯・避難路等）の高い都市計画道路である補助第26号線（特定整備路線）について、平成27年2月に事業認可を取得し、整備を進めているところでございます。

また、東京都は、効率的かつ効果的に踏切対策を促進するため、平成16年6月に「踏切対策基本方針」を策定し、東武東上線大山駅付近を「鉄道立体化の検討対象区間」として抽出いたしました。現在は、大山のまちづくりの熟度の向上や補助第26号線の事業化を受けて、平成29年に国から着工準備採択され、都市計画の手続を進めているところでございます。

区は、本地区が抱える課題を解消するため、補助第26号線の整備や鉄道立体化の実現を見据え、平成26年3月に策定した「大山まちづくり総合計画」等に基づき、大山駅の乗り換え利便性の向上等を図るため、駅前広場計画の検討を進めているところでございます。

続きまして、資料3-1で裏面をごらんいただければと思います。

こちらの(2)の都市計画の名称でございます。①については、板橋区が決定権者となります。ちょっと専門用語で申しわけないんですけども、駅前広場計画である東京都市計画道路区画街路板橋区画街路第9号線。東武東上線大山駅付近の連続立体交差化計画に関連する道路計画、側道計画ですが、こちらは先ほどのとおり1号から6号ということで、6路線となっております。

②については、こちらは東京都が都市計画の決定権者でございますけれども、東武東上線大山駅付近の連続立体交差化計画であります。こちらは東京都市計画都市高速鉄道東武鉄道東上本線となっております。

これから、今までの経緯をご説明させていただきたいと思っております。特に区がこれまでに取り組んできた経緯につきまして太字で書かれた部分についてだけ、説明させていただきたいと思っております。

まず、平成24年3月に大山駅周辺のまちづくりについて、町会、商店街、公募区民で構成される「大山駅周辺地区まちづくり協議会」から区へ「大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン」が提言されました。

平成26年3月には、マスタープラン等を踏まえ、行政計画である「大山まちづくり総合計

画」を区が策定いたしました。その後、区は「大山まちづくり総合計画」等に基づき各まちづくりを進めており、平成29年3月には駅前広場に関する区の基本的な考えをお示した「大山駅の駅前広場構想」、そして同年12月には駅周辺地区の交通ネットワークのあり方を追加する形で「大山駅周辺の交通ネットワーク構想」を策定しております。

そして、昨年2月に、東京都、区、東武鉄道株式会社により、3つの計画に関する都市計画素案説明会を開催させていただきました。

また、同年6月には、区が駅前広場の計画区域周辺の権利者等を対象に、駅前広場計画に関する説明会を開催させていただき、7月と8月には、3つの計画をより多くの方々に周知するため、東京都及び区の共催により、3つの計画に関するオープンハウスを開催させていただきました。

都市計画の手續といたしましては、駅前広場計画及び東武東上線連続立体交差化計画に関連する道路計画に関しまして、同年、昨年の10月に都市計画法に基づく東京都知事協議を行い、昨年12月に東京都、区、東武鉄道株式会社により3つの計画に関する都市計画案と連続立体交差事業の環境影響評価書案の説明会を開催させていただいたところでございます。

続きまして、次の3ページをごらんいただければと思います。上段でございますけれども、同年12月14日に、都市計画法17条に基づき3つの計画に関する都市計画案を公告し、12月28日までの2週間、都市計画図書の縦覧を行うとともに、関係住民等の皆様から意見書を受け付けさせていただいたところでございます。

現在は、各都市計画の決定権者ごとに出された意見の取りまとめと、意見に対する見解の作成を行っており、今後、都市計画審議会へ都市計画の付議を行う際に提出する予定でございます。

続きまして、(4)の都市計画の概要でございます。ここで今回、3つの都市計画の概要をご説明いたします。

まず、駅前広場計画の概要をご説明いたします。こちらのほうは資料3-2と、あと同時に資料3-4で都市計画図書案の、こちらは3つの計画があるんですけれども、最初のほうの駅前広場計画のほうを同時に見ていただければと思います。

資料3-2のパンフレットを開いていただき、左側の中段をごらんいただければと思います。

こちらが駅前広場の基本方針ということで、本計画は補助26号線の整備や東武東上線の鉄道立体化による交通利便性の向上を見据え、鉄道やバスやタクシー、自転車などの各交通機

関との乗り換え利便性の向上や大山のまちの顔となる公共空間の確保などを目的としており、駅前広場の整備を行うことで、駅前広場が大山駅と補助26号線をつなぐ役割を果たすなど大山駅周辺の機能向上を目指しております。

右側上段の駅前広場計画の概要なんですけれども、都市計画の名称で、「都市計画道路区画街路板橋区画街路第9号線」ということで、取付部分が、延長が約20メートルというところで黄色い部分になります。幅員が16メートルの2車線道路でございます。交通広場部分の面積はこの青色の部分で、約3,300平方メートルの交通広場の面積となっております。

位置は、補助26号線から、取付道路を整備し、大山駅の東側に交通広場を整備する予定でいます。

駅前広場の規模につきましては、必要な施設が配置できるか、安全な交通処理ができるかなどの視点から総合的に判断して、この規模としております。

なお、車道幅員や場内の線形等については、駅前広場内の予測交通量をもとに、道路構造令等の諸基準に適合するように検討し設定しております。

見開きの右側の下の部分をごらんいただければと思います。こちらは駅前広場計画の導入機能及び計画イメージ図でございます。

駅前広場を利用する車道の出入りは補助26号線からとし、駅前広場内はバスなどの車両が安全に旋回できる規模のロータリーを配置しております。交通施設としてはバス、タクシー、一般車の送迎用の乗降場などを配置します。その他、交番や公衆トイレ、地下自転車駐車場の設置等についても検討しているところでございます。

なお、このイメージ図はまだ検討中のものでありますので、今後関係者さんとの協議により変更する可能性がありますので、ご了承いただければと思います。

続きまして、こちらの資料3-3の青いパンフレットをごらんいただければと思います。資料3-3の1ページを開いていただいて、この計画のあらましでございます。計画のあらましを見ていただければと思います。

東武東上線大山駅付近には補助26号線にある東上本線第16号踏切をはじめ8カ所の踏切があり、踏切遮断による交通渋滞及び踏切事故発生の要因等となっております。東京都はこれらの問題を解消し、鉄道により分断されていた市街地の一体化を目的とし、東武東上線大山駅付近を連続立体交差化することにより、安全で快適なまちづくりを目指しております。

また、側道は、連続立体交差化計画に合わせて、駅などへのアクセスの向上や沿線地域の利便性を高めるとともに、鉄道の高架化に伴う日影の影響など環境に与える影響を緩和する

ことなどを目的としております。

続きまして、この2ページの計画の右側の部分の概要をごらんいただければと思います。都市高速鉄道東武鉄道東上本線につきましては、区間としましては、次のページにも概要図が載っているんですけども、区間は板橋区の板橋二丁目から板橋区中板橋を大山駅付近とし、延長は、都市計画区間が約1.9キロメートル、事業区間としては約1.6キロメートルでございます。

構造形式については、都市計画案としましては、高架式及び地表式で都市計画案を作成しているところでございます。

また、駅施設は、ホームの延長が約210メートル、ホームの幅員が約6から10メートルとなっております。

続きまして、側道である都市高速鉄道東武鉄道東上本線付属街路につきましては、路線名は付属街路第1号線から第6号線であり、延長及び幅員については、こちらの記載のとおり6カ所の延長と幅員が載っていますので、こちらのほうは申しわけございません、割愛させていただきます。

そして、今回の連続立体交差化計画によって表に記載されている8カ所の踏切が、今回除却される予定でございます。

続きまして、次のページを開いていただきまして、A3判の連続立体交差化計画の概要図を見ていただければと思います。

本計画は、図の右側の池袋方面から見た環状6号線、黄土色の部分ですけれども、こちらを越えてから高架し、仲町架道橋付近で地表面に取りつける計画としております。これにより8カ所の踏切が除却されるとともに、東上本線第16号踏切、大体真ん中ぐらいの補助26号線の通ったこの踏切を含み交差する道路と立体化される予定でございます。

なお、環状6号線から大山駅に向けて鉄道が運行できる最も急な勾配で高架化しても、ホームの位置は今より中板橋側に約100メートル移動することになりますが、駅の出入り口については現在と変わらない予定でございます。

また、図の右側にある東上本線、山手通りから左側に沿って10号、11号、12号踏切は、地表面から高架への移行区間となるため、通行できる高さに制限がかかっております。

この高さに制限がかかる3カ所の踏切部のうち、まずは12号踏切は、こちらは地上から鉄道の高架橋までの高さがおおよそ3.8メートルとなる予定でございます。これは、救急車やバス等の通行が可能な高さとなっております。

続きまして、11号踏切では高さがおおよそ2.6メートルとなる予定ですが、一般的な普通車等の通行が可能な高さになっております。

続きまして、山手通りに一番近い10号踏切につきましては、高さがおおよそ1.2メートルとなる予定で、車両の通行はできなくなりますが、道路を掘り下げるなど歩行者等が通行できるように、今後、東京都と協力して具体的な方法を検討させていただきたいと思っております。

続きまして、次のページの5ページをごらんいただければと思います。こちらが標準横断面図になってございます。

まず一般部は、大山駅部とともに、池袋方面から川越方面を見たものとなっております。一般部における標準断面図は、一般部の高架構造物の地上からの高さは約2メートルから11メートル、幅は約10メートルでございます。

続きまして、下の部分の大山駅部の標準断面図では、高架構造物の地上からの高さは約16メートル、幅は約20メートルから26メートルとなっております。

続きまして、6ページ以降でございます。こちらは、主に環境影響評価書案の内容でございますけれども、こちらは連続立体交差化事業が実施された場合、周辺環境にどのような影響を及ぼすのかを、東京都の環境影響評価条例に基づき予測評価を行ったことなどについて掲載されております。すみません、こちらの説明は、ちょっと長くなってしまいますので省略させていただければと思います。

以上までが、本都市計画案の概要となっております。

続きまして、また申しわけないんですけれども、資料3-1に戻っていただきまして、2番の今後の予定についてでございます。

本日の審議会の報告後、今年度中に都市計画審議会にて都市計画決定権者が区である、まずは駅前広場計画及び東武東上線大山駅付近の連続立体交差化計画に関連する道路計画について付議させていただき、同時に都市計画決定権者が東京都である東武東上線大山駅付近の連続立体交差化計画については、諮問させていただくこととなります。

その後、同年中に都市計画決定・告示を予定しているところでございます。

すみません、割愛しているところもありましたが、長くなりましたが、東武鉄道東上本線（大山駅付近）の連続立体交差化計画及び関連する道路計画並びに大山駅の駅前広場計画についての説明は以上となります。よろしくご審議のほどお願いいたします。

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

森本委員。

○森本委員 質問というよりも、2点ほど意見を申したいと思います。

一つは、連続立体交差事業及び駅前広場という形で交通の路線が大きく変化をいたしますので、このエリアのみならず交通安全上十分に支障がないことを確認しながら進めていただきたいというのが1点でございます。

それから、もう1点は、大山駅前の駅前広場計画ですけれども、これは大変いい計画になっているのかなというふうに思っておりますが、ぜひ歩行者を中心に駅前広場計画をつくっていただき、先ほどあくまでもイメージ図だというふうにお示しいただいたようなものがありますが、若干まだ、自転車の動線が少し不明瞭であったり、あるいは今後自動運転車両というのも今どんどん中に入ってきておりますので、仮にそういうものがこれから入ってきたときに、どういうふうな処理ができるのかという、少し先のことも考えながら駅前広場計画の具体的な図面を落としただけであればいいなというふうに思いました。

以上、2点とも意見でございます。

○議長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

いわい委員。

○いわい委員 じゃ、すみません、時間もあるということなので、幾つかに絞って伺いたいと思うんですけれども、一つは、先ほどのスケジュールのもう一度確認したいのが、付議・諮問が今年度中ということが、これがスケジュールですね。今年度中ということだったんですけども、今年度中のいつごろなのかという見通しを伺いたいということと、その付議・諮問の後はどういうスケジュールが想定されるのかということの一つ確認したいということがもう一つと、もう一つが、この計画による影響が、地権者数がどれぐらいになっているのか。立体化、それから側道、それから駅前広場、それからこの立体化で仮につくられる線路があるようなんですけども、そういったところのとにかくこの計画を進めるに当たって、どこにどれだけの地権者がいらっしゃるのかということを知りたいということと、もう一つは、最後に、先ほどの経過の説明を資料を見ると、連続立体化についての意見書と駅前広場等に関する意見書等の受け付けをされているんですけれども、この結果が何に何通集まっていて、その内容がどんどん賛成している意見なのか、困るという意見なのか、どういう内容になっているのか、その概要を教えてください。

○議長 お願いします。

○鉄道立体化推進担当課長　まずは、付議の関係なんですけれども、一応今年度中ということで、やはり今回の都市計画については連続立体交差化計画と一体的というところもありますので、東京都が進める連続立体交差化事業計画と調整を進めていく必要があるため、具体的な時期については、これから発表させていただきたいと思っております。

また、今後のスケジュールなんですけれども、一番いいのは、こちらの駅前広場と連続立体交差化計画で、2つともちょっと分かれてしまっただけなんですけれども、一番いいのはこちらの青いパンフレットの一番最後の見開きの部分の左側を見ていただければと思うんですけれども、今現在、まず環境影響評価はちょっと置かせていただきまして、都市計画の流れとしましては、先ほど説明させていただいたとおり平成30年12月に説明会をやらせていただいて、縦覧して、意見書を受け付けさせていただいたところがございます。

今回は報告というところがございますけれども、都市計画審議会に今年度中に道路計画と駅前広場計画について区のほうで付議させていただいて、立体化計画については諮問させていただきます。

その後、東京都のほうの都市計画審議会において連続立体交差化計画の都市計画の審議会に付議させていただく予定でございます。

今年度中の予定としましては都市計画決定をさせていただき、その後、一応予定としましては今年度末ぐらいというか、今年度中の最後ぐらいには用地測量の説明会ぐらいはいいかなというところで予定しております。もし都市計画決定されればの話なんですけれども。

その後、用地測量で現地に入らせていただいて、そちらは立体化も側道も駅前広場計画も全部一緒なんですけれども、用地測量に入らせていただいて、ここに都市計画事業認可があるんですけれども、こちらは3計画とも令和3年度を予定しております。

令和3年度に事業認可を取得予定にしておりまして、その後、用地補償等説明会をやらせていただいて、その後、物件調査ですとか、そういった現地に入らせていただいて、金額の提示とかいろいろさせていただく中で、その後、立体化も含め、駅前広場もそうですけれども、側道もそうですけれども、ある程度用地買収にめどがついた段階で工事説明会をさせていただいて、その後、工事をさせていただくというところがございます。

なので、今回、連続立体交差化計画の流れと、広場計画というところで、都市計画の流れとしては同じような一体的な形で予定を考えております。

あとは、地権者数の話なんですけれども、立体化については東京都が事業主体というところ

ろで、今のところまだ2500分の1の図で、ある程度、若干連続立体交差化の今の現状の鉄道敷きより曲線によって南側に振れることによって、素案説明会の質疑応答の中でも、高架であれば約37件当たるといふところではあるんですけども、そこら辺については土地所有者数としては、すみません、まだちょっと区のほうでは、事業主体が東京都であるということなので、把握していないところでございます。

側道については、こちらはうちのほうで大体の登記簿上の関係で調べさせていただいたところ、1から6までは、実際こちらでも用地測量してみないと具体的にどの建物が当たるのかというのがなかなか難しい面であるんですけども。

○議長 簡潔にやってください。

○鉄道立体化推進担当課長 すみません、はい。今のところ約270名です。そのうちマンションが228名でということでございます。あと、駅前広場については約80名で、マンションが約50名で個別が約30名ということでございます。

あとは、意見書については、立体化については今のところ約400件ありまして、側道は約800件、駅前広場は約800件でございます。ただ、賛成か反対かというのは、それはあくまでも都市計画審議会の付議の中で、意見書の要旨と板橋区の見解の作成をさせていただいて、その中で都市計画にその問題がないかを付議させていただければと思っております。

以上でございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 その意見書の中、概要あたりは、さっき例えば向原のやつではきょうの報告の段階で意見書が見られて、こういう賛成の方もこれぐらいで、困るという人もこれぐらいいるんだなということがわかったんですけども、ここの計画については今年度中の付議のところまでは意見書の状況がわからないということなのか、それはもっと早く教えてもらいたいというか。

東京都の環境影響評価書案に係る見解書というのは、もう冊子で配られているんですけども、この段階での意見書でいうと229件あって、それが全て反対と書いてあるんですよ。だから、今回の意見書がどれだけの量なのか、そしてそれがほとんど反対だとすると、その計画についてどうなのかなというふうに、私は都市計画審議委員として、これから付議とか、その判断を迫られるときに、やはり今からその状況を知っておきたいというふうに思うんですけども、それはいつ付議、もっと早くむしろ審議委員には示してもらえたらと思うんですけども、それはそうならないんでしょうか。

○議長 ちょっと私のほうから今の関連してお話ししておきたいんですが、先ほどの向原第二住宅の件は、16条縦覧という縦覧した内容、まだ都市計画の案を固める前に広くご意見を、地権者の方のご意見を伺うための縦覧をやった結果が、さっき説明がありました。

今後、先ほどの説明にもありましたけれども、17条縦覧をするときにもう一回案を固めて公告・縦覧を行いますので、それに対してまた意見書が出て、それは付議の際に、その意見書の概要とそれからそれに対する対応も示されるという、そういう流れになっているので、若干さっきの案件とは進んでいる時点が違うというのがあるということだけは、ちょっとお話ししておきます。

○いわい委員 はい。

○議長 では、どうぞ。

○鉄道立体化推進担当課長 そうですね。今、河島会長からご助言いただいたとおり、そういった地区計画については原案を出して、その後、意見書もらってというところでありますので、今回はちょっと、連続立体交差事業は、今回そういった事業ではありませんので、あくまでも意見書をいただいて付議させていただくという形になりますので、その違いだけ、ちょっとご了承願いたいと思うんですけども。

あとは、意見書の関係なんですけれども、やはりそれはあくまでも都市計画審議会に付議する際に意見書の要旨と板橋区の見解を示させていただいて、都市計画施設として問題がないかどうかというのを、区のほうでは側道と駅広について皆様に判断していただくこととなりますので、そういう形で付議のときに出ささせていただければと思っております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 これ以上言いませんけれども、私は当然この意見書の受け付けは、都市計画法で言うと付議のためというふうに書かれて、先ほどの向原との違いはわかったんですけども、その付議のための意見書なんですけれども、それを事前に審議委員に示すことができないという規定はないんです。

だから、意見書を受け付けることができるという規定であって、私はその審議委員としてこのことを今後審議していくために、できる限り早く、先ほどの数でいうと随分集まっているというふうに聞くと、その中身はどういう内容なのかということを知りたいというふうに思っているわけです。

だから、できれば、いつかということはあるかと思えますけれども、付議が先ほど今年度中でいつだかわからないという段階なんだけれども、そこまでこの住民から集まった意見書

の中身が一切公開されないということになってしまうのかなと思うんですね。

私は、でき得る限り情報公開していくということが望ましいというふうに思っているし、そして審議委員の一人として、この中身について、少なくとも賛成なのか反対なのか、どういう割合なのかということぐらいは知ることができてもいいのではないかというふうに思っています。

ぜひとも検討してもらいたいと思っています。

○鉄道立体化推進担当課長 そのこの部分については、先ほど言ったとおりあくまでも東京都の連続立体交差化事業と一体化というところでありますので、側道と駅前広場の意見書については付議させていただいて、そこで都市計画審議会を開催させていただいて、その後、東京都の連続立体交差化計画では東京都の都市計画審議会でもた意見書の要旨、見解書を作成させていただいて、それで都市計画決定なるかどうかというのを付議させていく予定でありますので、事前に公表するということはできない予定であります。

○議長 ほかにいかがですか。

萱場委員からありますか。

○萱場委員 私もこの問題については、非常に関心がありまして。というのは、ちょっと外れるかもしれませんが、私は今、板橋駅の再開発の責任者に選ばれているんですけども、やはり再開発と同じような状況で、周りの人は非常に関心を持っているということは、皆さんご存じだと思うんですけども、大山に関して私が思っていることは、やはりにぎわいの街並みになっておるわけです、現実に。これがやはりこういう状況になりますと、一時的に遮断と言わないまでも、かなり阻害されることは間違いない。

それに対して住民がどのように感じているのか、また、地域の商店街の人がどのように意見を言っているのか、そういうものをもっとこの中に反映させてもらいたい。そうしないと審議できません。これは一方的です、もしそうであれば、もっともっとそういう意見を聞く場を設けて、それから我々にこういうものを持ってくるべきじゃないかと思うんです。

このまま審議を進めるのがありきじゃなくて、やはりこういうことは重要です。これは大事なことですから、やはり周りをきちっと固めて我々に持つてくるということ、ぜひお願いしたいと思います。とりあえず、思われることだけお話しさせていただきます。

以上です。

○議長 質問というよりは、そういう要望、強く要望するということでよろしいですか。

じゃ、五十嵐委員、お願いします。

○五十嵐委員 来週あります都市建設委員会のほうには、今回13本陳情が出ている中で7本がこの大山関連なんですね。その中で、補助26号線もありますし、大山の駅前広場のこともありますし、やはりそれだけ区の区民の皆様が関心がとても高く、その陳情の内容を見ても本当に切実なことが書いてあるんですね。

なので、やはりそういう皆様の思いを置き去りにして、この審議会だけ進めてしまうというのはどうなのかなというふうに思うんですね。

私は、両方に出ているのでその一つ一つのところで皆様のご意見とか説明を受けることができますけれども、それができる人って本当に限られているので、やはりそれだけ板橋区の皆さんが関心持っていることに対しては、やはり区民の皆さんは、もう生活しておりますし、そこでまた仕事もして自分の人生がかかっている。これからまたその地域の人がどういふふうな暮らしになっていくか、全部かかっていることなので、もうちょっと区民の皆様の意見を何らかの形で、この審議会の中でも共有していくこととかもやはり大事ななと思いますし、あと、もしも、じゃ、都市建設委員会の中で話し合われたことというのは、こちらの審議会に何か反映されるのかどうか、その辺もちょっと伺いたいなというふうに思うんですけども、どういふふうになっていくんでしょうか。

○議長 私がお答えするべきものではないのかもしれないけれども、きょうはあくまでも報告事項ということですね。ですから、この件が都市計画審議会の場に具体的に説明されるのは、きょうが初めてだと思います。ですから、そういう面では都市計画審議会の現在の委員の皆さんに状況をご説明して、委員の皆さんから意見を聞くというのが、きょうの趣旨ではないかと思います。きょうの意見で、もし今後の都市計画の案を固める上で考慮しなければいけないものがあれば、これはそれぞれの決定権者、東京都なり板橋区がその意見をどう考えるか、よく検討して反映するのかもしれないのかをご判断されるのではないかとというふうに思うんですね。

先ほどから出ている縦覧に対する意見書の話なんですけれども、何で途中で出せないのかというあたりについて疑問を感じておられるお気持ちはよくわかると思うんですけども、ただ、案の縦覧、それに対する意見書も、きょうの場と似たような話で、最終的に案を固めるための意見を聞く機会が縦覧なわけですね。ですから、まだ今の時点では案は固まってないんですよ。法律的に言いますと、案は固まってないというか、17条縦覧をしたときにまずは一つの案を固めてはいるんですけども、実際に都市計画審議会の手続を経ないと決定はできなくて、その都市計画審議会に付議する最終的な案というのはそういう、きょうの都市

計画審議会の意見もあれば、縦覧で出てきた意見もあって、それらを踏まえて最終的にどうするということを固めて付議されるというような流れをとると思います。今までの都市計画は、みんなそういうことでやっているし、法律もそういうことを考えています。

ですから、区のほうに対して、今の段階で、じゃ、区議会の都市建設委員会ですか、そちらのほうからいろいろなご意見を出すということも、これまた区のほうが区の都市計画決定権者の立場からして聞く耳を持たないわけじゃなくて、聞きながら最終的な案を固めていくと、そういうものではないのかなと思うんですね。だから、そういう面では、まだ最終的な都市計画審議会に対する付議の前段にはあると。ただ、17条縦覧の案は、とりあえず案として固めないと皆さんに正式な案を示せないから、案をそこで一旦固めてご意見を聞いた。

そのご意見、それからこういう、きょうみたいな都市計画審議会あるいは区議会、それらの意見も、その後、時間がありますからお聞きしながら最終的に都市計画審議会に付議する、東京都の都市計画審議会、板橋区の都市計画審議会に付議する最終案を固める。そのときには、どういう考え方で意見に対応することになったかということが報告されるということなのかなというふうに、私は思います。

横から口を挟んで申しわけないんですが、整理するとそういうことかなというふうに思います。その上で何かありましたら。

○鉄道立体化推進担当課長 私も陳情6件というところもありますし、今までもいろいろな地権者さんとお話ししている中で、ご心配、ご不安をかけているというところは十分認識しているつもりでありますので、そこは何か、まずは、またこの都市計画審議会の後、また個別に訪問させていただくとともに、まずはそういった中でフェイス・トゥ・フェイスで話をさせていただいて、あとはいろいろな対応策を今後検討して行って、都市計画審議会とも議会報告も含めて進めさせていただきたいと思いますが、よろしく願いいたします。

○議長 少なくとも、現段階でもまだ聞く耳をちゃんと持っていますということですね。

○鉄道立体化推進担当課長 もちろん、はい。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 すみません、一言だけ。言われた説明は一通り納得できました。ただ、この間、この案件に限らないんですけども、区のほうの説明で、説明や経過の過程で、住民や区が受け付けてきたいろいろな意見については審議会に余り反映されないなという印象があるんです。

だから、当然いろいろな声、賛成している人の意見、反対している人の意見、いろいろな

意見がいろいろな報告の中できちんと区のほうとして全てを、全てというところちょっと語弊があるかもしれないけれども、報告していただけるといいかなというふうに私は思っています。

こういう計画があつて、この日程のこれまでの経過を説明する過程の中で、住民からの意見ということが、この縦覧以外にもたくさん区のほうに寄せられているんだと思うんですね。そういうことを、別にいろいろな意見があつて当然だと思っているから、そういう意見がきちんと伝わるような報告をしてもらいたいというのが思いです。よろしくお願いします。

○議長 はい。ほかにございますか。

稲垣委員。

○稲垣委員 稲垣です。環境影響評価書案のあらましについて、これは連続立体化については都の案件ですので区に申し上げてもしょうがないかと思うんですが、この環境影響評価項目自体というのがなかなか問題がある場合もありまして、今回11ページに景観のことが出ております。景観をどこまで捉えるかというのはいろいろ考えようがあると思うんですが、ちょっとこの書き方、例えば一番住民の方が問題にするのは、かなり近い人が圧迫感を感じるというようなことが、よくこういう案件では言われることがありまして、そこについて、この景観のところに書いてあるのは、「工事の完了後においても主要な景観の構成要素はほとんど変化しない」と。これは地上を通っているか高架式になるか、確かに鉄道という要素ではありますけれども、かなり違うんじゃないかという気がいたします。

「将来の鉄道施設の高さは、周辺建築物等を大きく上回ることはなく」と、確かに高さ自体は、さっきの高さからいきますとそれほどではないかもしれないんですが、距離感との問題というのもありますし、ボリュームの問題もありますので、ちょっとこの辺の書き方というのは、もう少し景観に問題があると思われる方に対して、そこからその方たちが読んでどう受けとめるかというようなことを配慮して書かれたほうがいいのではないかと。

次の12ページに写真がありますが、これはほとんど変わらないというふうを読む方もあるかもしれませんが、道路がずっと通っていたところに高架の道路が出てくるのは不愉快であると感じる人もいますので、この景観については、今後少し都のほうとも検討されて、もう少しいろいろ考えて、実際に事業に当たっても、高架というふうで決まればやれることというのは限界があるというのはわかりますが、ぜひ少しその辺を配慮したように考えていただきたい。これは意見でございます。

○鉄道立体化推進担当課長 ありがとうございます。

今お話があったところは基本的に東京都なんですけれども、東京都にそういった意見があ

りましたというところもありますし、区としても関係している部分がありますので、今後そういう東京の動向を見ながら区のほうも積極的に関与していきたいと考えております。

○議長 ほかには、いかがでしょうか。

大分時間も過ぎております。特にほかにご意見、ご質問がなければ、本日は本件については報告事項ということでございますので、この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、長時間、お疲れさまでした。

以上をもちまして、第181回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。

午後4時42分閉会