

第183回板橋区都市計画審議会

令和元年11月7日(木)

11階第一委員会室

○議長（河島） それでは、第183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。

水庭委員をお願いいたします。

これより議事に入りたいと存じます。

まず、議案第206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、付議文を朗読させていただきます。

31板都第138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、下記の事項について付議する。令和元年10月18日 東京都板橋区長 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 買取り申出にともなう行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区1地区の全部を削除し、市街化区域内において適正に管理されている農地2地区を生産緑地地区に追加する。

以上でございます。

○議長 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、続いて説明をお願いします。

○都市計画課長 それでは、今回の生産緑地地区の変更でございますが、3箇所でございます。

資料1-2、議案第206号が変更についての都市計画の案でございます。具体的な説明につきましては、資料1-4、議案第206号を中心に都市計画（案）を含めましてご説明させていただきたいと思っております。よろしくをお願いいたします。

それではまず、資料1-4をごらんいただきたいと思います。

今回の生産緑地地区の変更につきましては、農業の主たる従事者の死亡等を理由とした買取り申出にともない行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区1地区の全部を削除いたします。

また、農業との調整を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地2地区につきましては、生産緑地地区としてそれぞれ新たな部分を追加指定するものでございます。

下の中段の記書き以降をごらんいただきたいと思います。

1、種類および面積でございます。今回の変更により、約9.61ヘクタールになります。

項番 2、変更の概要でございます。変更前は、昨年11月27日に告示いたしました66件、約9.60ヘクタールでございました。変更内容につきましては、全部削除が1件で、約0.10ヘクタール削除。また、追加指定については2件で、約0.11ヘクタール追加され、変更後は件数が65件で、約9.61ヘクタールとなります。

続きまして、裏面の2ページをごらんいただきたいと思います。

項番 3、削除を行う位置および区域でございます。

まず、番号74、徳丸四丁目でございます。こちらの生産緑地地区につきましては、約980平方メートル全てを削除するものでございます。これにつきましては、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30年11月14日に生産緑地法第10条に基づく買取り申出がございました。区では、関係機関に対し、買取り希望の有無や農業者へのあっせんを行いました。希望者がなく、平成31年2月15日に行為の制限解除がされ、今回、都市計画変更に至ったものでございます。

削除する生産緑地の部分でございますが、少し資料をお戻りいただきまして、資料1-2、議案206号の3ページでございます。A2の折り込みの部分でございます。少し表記が小さくて申しわけございませんが、丸が3つあると思います。こちらの左側に並んでいます2つのうちの右の部分でございますが、こちらの74と書いているところが今回削除になる部分でございます。

詳しくは、次の4ページ、A3の折り込みの資料でございます。こちらの右下の部分に数字で74と書いてございまして、黒塗りになっている部分でございます。こちらが全部削除する部分でございます。

続きまして、お手数ですが、また資料1-4のほうにお戻りいただきたいと思います。資料1-4の裏面でございます。

項番 4、追加を行う位置および区域でございます。

番号の16でございます。赤塚七丁目地内でございまして、約2,060平方メートルあった生産緑地地区を2,080平方メートルに追加指定するものでございます。こちらは、農業委員会と私どもで現地のほうを調査させていただきまして、7月10日に所有者の同意を得まして、新たに約2,080平方メートルとして生産緑地の追加指定を行うこととしております。

続きまして、その下の93、蓮根一丁目地内のものでございます。こちらは、既存が510平方メートルあったものにつきまして、1,580平方メートルとして追加指定するものでござい

ます。こちらの農地につきましても、農業委員会と私どものほうで現地を調査させていただきまして、7月10日に所有者の同意を得まして、約1,580平方メートルということで生産緑地地区として追加指定することになったものでございます。

位置等につきまして、ご説明さしあげます。先ほどの資料1-2の少し大きな図面をごらんいただきたいと思います。

本当に小さくて申しわけございませんが、先ほどの74の左側のところがございます丸の部分の16番でございます。こちらの部分が追加指定するものでございます。また、一番右の中央の上のところにある部分でございますが、こちらの部分も追加指定する93になりまして、次の4ページと5ページのほうでもう少し詳しく説明したいと思います。

まず、4ページのA3の資料をお開きいただきたいと思います。

こちらの縦しまの部分で16というふうに書いてあるものがございます。こちらの、本当に小さいですが、三角形で描かれたところがございますが、この真ん中の部分が道路でございまして、その部分に挟まれたところについて、約20平方メートルを追加で指定するものでございます。

次の5ページをお開きいただきたいと思います。

5ページの中央のところ93と書かれているものがございます。こちらの中の縦しまの部分につきましてはもともとの部分でございまして、横しまの部分の約1,070平方メートルを今回追加するものでございます。

恐れ入りますが、もう一度資料1-4にお戻りいただきたいと思います。こちらの裏面でございます。

都市計画の今後のスケジュールという形で記載させていただいておりますが、これまでの主な経緯と今後の予定についてでございます。

これまで農業委員会への照会、また、東京都への協議を行ってまいりまして、本日、当審議会に付議させていただいております。本日答申いただきますと、今後手続を踏みまして、予定といたしましては今月中に告示を行い、都市計画決定を行う予定でございます。

続きまして、最後に資料1-3をごらんいただきたいと思います。

こちらは都市計画法第17条に基づきます都市計画(案)の縦覧結果でございます。

公告日が令和元年9月9日でございます。

縦覧期間は、9月9日から9月24日までの16日間でございます。意見書の提出も同期間でございました。

意見書の提出、また縦覧者はございませんでした。

説明については以上でございます。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・ご意見をこれからお受けしたいと思えます。ご質問・ご意見がございましたら、お願いいたします。

五十嵐委員。

○五十嵐委員 よろしく願いいたします。

私なんかは田舎が山形なので、家の目の前に畑があったりとかというのが普通の風景だったりするんですが、板橋は畑が本当に少なくなってきたなど、とても身にしみて思うんですけども、そもそも区内の農地というのがどのくらいあって、そのうち生産緑地の地区はどの程度指定されているのか。

また、指定を始めたころからどのくらい変更が——今回もいろいろありましたけれども、あるのかなというのを教えていただけたらと思えます。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 まず、板橋区内、市街化区域内の農地の面積でございますが、約20.48ヘクタールでございます。これは平成30年度の農業経営実態調査の数字でございます。

そのうち生産緑地の面積につきましては9.60ヘクタールでございます。割合で申しますと約47%に当たるものでございます。

指定でございますが、平成4年及び平成5年に生産緑地地区の多くを指定しておりまして、その当時は98地区、14.8ヘクタール指定されておりました。このときの市街化区域内の農地の面積でございますが、55ヘクタールございまして、現在までにおきましては55ヘクタールから20.4ヘクタールに減っておりまして、農地自体が半分以上に減少しているというのが現状でございます。また、生産緑地地区につきましても、14.8ヘクタールから9.6ヘクタールということで、35%程度減少しているところにとどまっています。

農地の保護等の観点から、生産緑地を指定することが非常に有効だなというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

○議長 五十嵐委員。

○五十嵐委員 ありがとうございます。

今伺いましたけれども、半減していたりとか、本当に貴重なんだなというふうに思うんで

すけれども、畑なので、農地なので農作物をつくっていくということがあると思うんですけれども、作物を生産する以外に、農地が都市の中にあるということで、どのような機能や役割があるのか。

私がいろいろ勉強すると、土に触れるということがそもそもとてもいいことで、心が安定するだとか、だから、例えば障がいがある方なんか土に触れることが一つの大事なことになっていくというようなこともあったりとか聞いていたりするんですけれども、それ以外にいろいろな機能とか役割とかメリットがあると思うんです。

そういうこととか、あとは都市計画として——まあ、都市計画としてというところがまたみそだと思うんですけれども、生産緑地の地区を指定することの意義ということ。まあ、都市ならではなんだと思うんですけれども、それをもう一回確認させていただきたいと思うんですが、お願いいたします。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 まず、都市におけます農地というのは、街並みをよくするための働きでございまして、交流を生む働き、また食を学ぶ働き、さらには地域の食料をつくる働き、環境を守る働き、また防災に役立つ働き等多様な機能を有しているというふうに言われているところでございます。

そのような中でございますが、生産緑地地区を指定することにおきましては、建築等の行為の制限がございまして、営農を義務づけておりまして、こうした多様な機能を持つ都市農地を保全していく役割があるというふうに考えているところでございます。

○議長 五十嵐委員。

○五十嵐委員 今いろいろご説明いただいたんですけれども、指定していくことでプラスになることというのがあるんだということがわかりましたので、やっぱり保全されていくように、これからまた新規指定を含めて、減らないで、ちょっとでもいいからふえるように取り組んでいただけたらなというふうに思います。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

いわい委員。

○いわい委員 よろしく申し上げます。

今回、削除される、削減するところもあるけれども、ふえるという部分で、何とか維持したというような状況なのかなというふうに思っているんですけれども、この削除がなければ大幅にふえたのではないかなと思うと、ちょっと残念だなというふうに思っているんです。

この削除になったところというのは、どういうふうになっていくのか、もし把握されていれば参考までに伺いたいと思っているということと、先ほどのスケジュールを見ると、農業委員会でも検討されたということなんですけれども、どんな意見が出ているのかということをお教えください。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 まず、74番の徳丸四丁目地内のものですが、こちらはもともと従事されていた方がお亡くなりになりまして、その部分を引き継いでいく方がおられないということで、買い取りの申し出もありましたが、なかなかその部分もうまくいかず、結果的に削除ということになるものがございます。

農業委員会とは現地のほうの確認をしつつ、農地として営農されているかということと一緒に歩かせていただいて確認している状況でございます。例えば作物等がどういうものが植わっているとか、そういうことも含めて営農状態を確認しているところでございます。

○議長 今後の使われ方がもしわかったらということだったんですが、それは何か情報はあるんでしょうか。

○都市計画課長 今後の使われ方でございますが、74番につきましては分譲住宅になるというふうに聞いております。確実ではございませんが、そのように聞いているところでございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 どうしても農地がなくなって建物が建っていくというのが、最も農地が半減してきている要因なのかなというふうに思うんです。持ち主や相続した方の人生設計もあるだろうから何とも言えないんですけれども、今の仕組みと今のやり方だけでは減少をとめられないのではないかなというふうに思うんですけれども、このことについて、今後どういうふうにしていきたいと区は考えているのか。

それと、どういう努力を、今やっている取り組みだけでは努力が足りないのではないかなという部分で何らかの対策が必要になってくるのではないかと思うんですけれども、その辺のことはどういうふう考えているのか。

それから、今後の農地の面積の減少も、今の段階で見通しとしては、先ほどの話だと、この資料で言うと平成4年から半減して、26年かけて半減してきてしまっていて、この先も長い期間経つともうなくなってしまうのではないかという心配があるんですけれども、その見直し等はどのように考えているのでしょうか。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 まず対策でございますが、一昨年、500平方メートルという生産緑地の限度を300平方メートルというふうに変えさせていただきまして、その場合であっても、実際に対象となるところはそれほど多くなかったのが実情でございます。

生産緑地としての機能を少しでも維持するための広報活動等も含めてまして活動をしているところでございますが、現実的に農業を営んでいただく方の更新をうまくしていかないと難しいというふうに思っています。ただ、農業委員会とも連携しながら、その辺については内部で会議等も実施しながら検討を進めているところでございます。

今後の農地等の推移等でございますが、区内では全体的には既に農家数は140というふうになっておりますので、そこは減らないような努力ということはしていかなくてはいけないと思いますが、従事者の方がうまくつながっていかないということはあると思います。ただ、法律改正によって、賃貸というか、貸すこともできるようになりますので、農業を維持するという意思を少しでも持っていただく方が実際に営農できる、ご自分でできなくても違った手段を用いてできるような方策等についても今後検討していかなくてはいけないと思っております。実際にどのくらい、どういう推移でもって減っていくかについては、今データとしてお話しできる部分というのはちょっとございません。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 ありがとうございます。

やっぱりどうやって——まあ、農地を基本的に残していきたいし、ふやしていけたらいいと思うんですけども、その対策はぜひもう少し踏み込んだ検討をお願いしたいと思っているんです。

もう一つ最後に、今回、ここが農地としては残せないとなっても、建物が建つのではなくて緑地として何とか残すことができなかつたのかなというふうに思うんですけども、例えばですけども、区として買い取って公園を設置するとか、何かそうした検討はされなかつたんでしょうか。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 区としては緑の基本計画というものをつくっておきまして、一定の部分につきましては位置づけをしていこうというふうな考え方で、緑の保全等については取り組んでいるところでございますが、今回の敷地につきましてはそこまで検討できない状況でございました。

ただ、全体的に緑地の保全ということは、区としてもグリーンプラン2025のほうでも「農のみどりの保全と活用」ということで掲げておりますので、その辺も踏まえて取り組んでいきたいというふうに思っているところでございます。

○議長 ほかにはいかがですか。よろしいですか。

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206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いたします。

続きまして、議案第207号「特定生産緑地の指定について」、付議文の紹介をお願いいたします。

○都市計画課長 付議文でございます。

31板都第371号 東京都板橋区都市計画審議会 生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の2第3項の規定に基づき、下記の事項について意見を伺う。令和元年10月18日 東京都板橋区長 坂本健 記 特定生産緑地の指定について 理由 申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意が得られた28箇所を生産緑地を、生産緑地法第10条の2第1項に基づく特定生産緑地として指定することについて、意見を伺うものでございます。

よろしくをお願いいたします。

○議長 続いて、本件指定案について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、ご説明さしあげます。

先ほどの議案で、都市計画法に基づきます地域地区の一つでございます生産緑地地区を削除または追加指定するものでございましたが、本議案につきましては、既に生産緑地に指定されております農地を生産緑地法に基づきまして特定生産緑地として指定するものでございます。

生産緑地法第10条の2第3項により特定生産緑地を指定しようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないと規定されているものでございます。本日審議会にお諮りいたしまして、意見を伺うものでございます。

まず、資料の2-2をごらんいただきたいと思います。

こちらでございますが、1ページから2ページは指定の一覧でございます。3ページから11ページが指定図となっております。

具体的な説明につきましては、資料2-4を中心に特定生産緑地の制度がどのようなものであるかも含めまして、ご説明さしあげたいと思っております。

まず、資料2-4をお開きいただきたいと思います。

まず項番1、特定生産緑地制度の制定背景でございます。

平成29年6月に生産緑地法の一部が改正され、特定生産緑地制度が創設されまして、平成30年4月1日より施行されております。

制度制定の背景は、2022年に東京都内の全ての生産緑地面積の約8割以上が指定告示から30年を迎えると言われており、固定資産税や相続税の優遇措置が停止することから、農地の宅地化が一斉に進むことが危惧されておりました。

このような中、国では、都市農地の位置づけを「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へと大きく転換し、計画的に農地を保全する方向性が示されたものでございます。

このような背景から、生産緑地法等の関連する法律が改正され、区市町村は特定生産緑地を指定することができるようになりました。

続きまして、項番2、特定生産緑地制度の概要でございます。

本制度は、簡単に申し上げますと、生産緑地の指定告示から30年を迎える前に、買取り申出ができる期限を10年延長する制度でございます。

続きまして1枚めくっていただきまして、3ページ目でございます図のほうをごらんいただきたいと思います。A4横使いのものでございます。

上の段の「特定生産緑地に指定する場合」をごらんいただきたいと思います。

生産緑地法は平成4年に大きく内容が改正になりまして、その際、現在の生産緑地地区の多くが指定されたものでございます。

生産緑地地区の指定を受けますと、その告示の日から30年間営農義務が生じます。その営農義務が生じると同時に、税制の優遇として相続税や固定資産税に特例措置が講じられます。当初の指定の告示の日から30年が経過する前に、主たる従事者の死亡等により営農が困難になった場合には買取りの申出が可能でございます。先ほどの議案206号の削除の案件がこのケースでございます。

特定生産緑地の指定を受けた後、このあたりの手続が同様にございまして、主たる従事者

の死亡、重大な故障等により営農が困難になった場合のみ、買取り申出が可能になるものがございます。

制限内容、優遇措置、どちらも生産緑地地区から何ら変更なく、期限が10年ごとに更新される制度というふうにご理解いただければと思います。

続きまして、下段の「特定生産緑地に指定しない場合」についてでございます。

当初の指定告示から30年経過する前までに特定生産緑地に指定されなかった場合は、それ以降特定生産緑地に指定することはできません。いつでも買取り申出が可能でございますが、自動的に生産緑地地区が解除となるわけではございませんので、買取り申出をするまで生産緑地としての規制が継続され、営農義務や建築制限がかかり続けることとなります。

また、税制特例の措置は受けられないこととなりますので、農地として継続することには大変厳しい状況になるおそれがございます。

補足ではございますが、特定生産緑地に指定する場合は、当時の告示日から30年経過する前までに指定すればよいため、今年度指定がなされたとしても、今年度から10年という形ではなく、申出基準日である30年経過する日、すなわち平成4年の指定のものにつきましては令和4年、西暦で申しますと2022年11月5日、また平成5年の指定のものにつきましては令和5年、西暦で申しますと2023年10月26日からさらに10年延長されることとなります。

また、図では当初の告示につきまして平成4年に例示してございますが、平成4年、平成5年以降に指定された生産緑地地区は、平成19年まであくまで、こちらにつきましては平成19年から30年、令和で申しますと39年、西暦で申しますと2037年が近く到来するときに利害関係人の同意を得まして特定生産緑地に指定することとなります。

このあたりがわかりにくいと思われましたので、補足させていただきまして、説明を申し上げたところでございます。

申しわけございませんが、資料2-4の1ページの項番3のほうにお戻りいただきたい思います。項番3のほうでは、特定生産緑地制度の実施についてでございます。

板橋区におきましては、平成4年から生産緑地地区の指定を行いまして、平成4年、平成5年で98地区・約14.8ヘクタールの指定をしているところでございます。先ほどのご質問にあった件でございます。

単に農地ということではございますが、区内の全域では当時から半分に減少しておりますが、生産緑地として見ますと、66地区・9.6ヘクタールでございますが、農地の保全の観点から、生産緑地地区は有効であるというふうには言えると思っております。

特定生産緑地に指定することで生産緑地をさらに保全していきたいというふうに考えているところでございます。

続きまして、裏面の2ページをお開きいただきたいと思います。

項番4、生産緑地地区の指定の状況でございます。

表の一番下の部分でございますが、現在、区内全域の生産緑地地区につきましては66地区、約9.6ヘクタールでございます。先ほどの案件が決定されますと65地区で9.61ヘクタールになりますが、そのような形でございます。

当初の指定告示から間もなく30年が経過するものが、平成4年、平成5年に指定された55地区・約8.11ヘクタールでございます。生産緑地法では、農地等利害関係人、つまり土地所有者等にあらかじめ同意を得なければならないと規定されておりまして、この55地区の生産緑地地区の所有者等の方の意向について確認した上で、同意が得られました28地区につきまして、今回、第1弾として手続を進めているところでございます。

また、来年度以降につきましても、同意が得られているものから順次同年の指定手続を進めていきたいというふうに考えているところでございます。

こちらのところで「箇所」という数え方に変更している理由につきましては、平成4年と平成5年というように指定年次が違う部分を含みまして1地区だったものを2箇所というふうに分けて数えるものもございまして、一団のものとして捉えているところもございまして、そうした理由で「地区」ということではなく「箇所」という言葉を使わせていただいたところでございます。

続きまして、特定生産緑地の位置についてでございますが、一つ前の資料でございます資料2-3のほうをごらんいただきたいと思います。

こちらはA2判の少し大きいものでございまして、非常に小さく記載させていただいてまして申しわけございませんが、全体の地図でございます。

現在指定されている66地区が描かれておりまして、括弧内に生産緑地の番号を、本当に小さいですが、記載させていただいております。その中で特定生産緑地に指定する部分が塗り潰されているところでございます。

「特」で始まる部分が特定生産緑地の管理番号というふうに考えております。今回、28箇所全てにつきまして説明は申し上げるところではございませんが、表の見方などをご説明させていただきたいと思っております。

申しわけございませんが、資料2-2の「指定(案)」というところをごらんいただきました

いと思っております。特定生産緑地につきましての指定（案）でございまして、1枚おめくりいただきまして、指定の一覧でございます。

例えば、番号の一つ目でございますが、「特22-1」というふうに記載されております。番号のつけ方といたしましては、「特」は特定生産緑地の「特」でございまして、「22」というのは、西暦2022年を意味しております。

表の右側の3列目でございますが、「申出基準日」とあります。これは先ほど少し説明させていただきましたが、当初指定された日から30年が経過する日でございまして、平成4年の指定につきましては、令和4年11月5日というふうになっているところでございます。

続きまして、2022年から10年ごとに延長されるものでございますので、更新年度を把握しやすいようにつけておりまして、枝番は順番に振っているものでございます。

先ほどの特22-1につきましては、成増四丁目地内に位置しておりまして、もとの生産緑地地区といたしましては約3,270平方メートル、このうち約1,500平方メートルを特定生産緑地に指定するものでございまして、図面番号[1]に区域を示しております。

3ページの右肩でございますが、9分の1というふうに図面番号というのを振らせていただいております。横使いのもので見づらいのでございますが、その中の中央の部分の太線で囲まれた範囲内で生産緑地地区でございます。このうち、上が北でございますので、右側寄りですが、東側の半分の部分、ハッチングのかかった部分につきまして特定生産緑地に指定するものでございます。

こちらにつきましては、なぜ部分的な指定かと申しますと、図面の上にも記載がございますように、見た目は一体の農地でございますが、実は申請日が異なりまして、西半分につきましては指定告示から30年経過するのにまだ至っていないところでございますので、平成4年に指定した部分のみ特定生産緑地として指定するものでございます。半分時期がずれているもので、こうなっております。このような形で、全部の28箇所を今回指定するものでございます。

続きまして、資料2-4のほうに戻っていただきたいと思っております。

裏面でございます。項番5、特定生産緑地の指定スケジュールでございます。こちらにつきましては、昨年の平成30年12月に生産緑地地区の所有者の方々に、当初の指定告示の日から30年が間もなく到来することを示しました申出基準日到来通知というものと、また同意書となります特定生産緑地指定希望兼利害関係人同意確認書というものを送付させていただいております。その後、添付書類等がご用意できた方から順次受け付けをいたしまして、現地

確認等をさせていただきながら取り組んだところでございます。

また、区の農業委員会へも管理状況の照会、また適正に管理された農地であることの確認をしているところでございます。

その後、本日、第1弾目といたしまして意見の伺いということでお諮りしているものでございます。残りの分につきましても、来年、再来年とかけて取り組んでいきたいというふう
に思っております。

本審議会のご意見をいただきました後、11月下旬に指定の告示をする予定でございます。

雑駁でございますが、説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○議長 ただいまの説明にありましたように、本件は都市計画法に基づくものではなく生産緑地法に基づくもので、区長が特定生産緑地の指定をしようとするときに都市計画審議会の意見を聴く必要があるということから、今回付議されたものでございます。

ただいま説明がございましたが、ご質問・ご意見をお受けしたいと思えます。

ご質問・ご意見がございましたら、お願いいたします。

いわい委員。

○いわい委員 すみません、2点だけ。

一つは、今回取り上げる同意がとれたところの28箇所ということなんですけれども、箇所数でいうと、あと何箇所残っていて、同意がとれないケースというのがあるのかどうかというのを知りたいのと、特定生産緑地にした場合の縛りというのはどういうことがあるのかということをお教えください。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 まず、55地区のうち28箇所にしてありますが、ご意向を確認しながら進めていきますので、箇所数については、場合によっては多少変動することになると思います。何箇所というふうには申し上げられるものではございません。

また、今お伺いしている中では、地区でいうと残り29地区になりますので、そのうち箇所として、場合によってはふえることもありましょう——分けてやる場合とそうでない場合とでちょっと変わってくる場合がございます。

○いわい委員 同意できないケースがあるのかということ。

○都市計画課長 同意等につきましては、全29地区について、お話ができる状況でございますので、今回、申請させていただいていない部分もございしますが、同意をいただいている部分が結構ございますので、そのような形でうまく進んでいくというふうに思っております、

そこについては、ある程度自信を持って取り組んでいきたいというふうに思っております。

ただ、その方の健康状態とかいろいろなことがございますので、その辺の部分についてはこちらがコントロールできる部分ではございませんので、うまくご説明しながら、うまく取り組んでいけたらなというふうに思っております。

次に行為の制限等につきましては、10年間更新されるという意味で、今までと全く同じ関係で建築行為はできませんが、営農という形で農業を営んでいただいて、税制の優遇等は同じようにやっていけることになります。

指定された当時の日にちが来たときにその時点で更新されますので、また10年間ということで、10年目を迎えるときにもう一度同じようなことをやっていただくと、また更新されるような状況になります。

以上でございます。

○議長 指定がされると生産緑地地区が継続されますから、税制上の優遇措置やなんかが継続されると。ただ、農地として使用することは、10年間ということですのでけれども義務づけられるという、そういう縛りがあるという関係なんだと思うんです。

ですから、指定がされない、指定に同意できないというような意向を示す方の推測される考え方というのは、もう農業をやめてほかの使い方にしようかなと考えている方は、指定をちゅうちょするということもあり得るという、そんな理解でよろしいのかなと思いますけれども。

どうぞ。

○いわい委員 わかりました。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

五十嵐委員。

○五十嵐委員 10年間また新たにするというところで、健康の心配があつてというようなお話があつたんですが、先ほど自分ではなくて、貸すこともできるんだというようなご説明があつたと思うのですが、今、それこそ農業をやりたい方って結構ふえてきていて、例えば地方なんかでもそれで移り住んでというような、そういうニュースなんかも見たりするんですけども、板橋の中でも農地を保全していくために、何かそういううまくマッチングするようなシステムとかも——まあ、こうとかはちょっと言えないんですけども、ただ、そういうこともつくっていくと、もしかしたら、本当は自分は農業をやりたいんだという人がいるかもしれないので、何かそっちの方向もちょっと探っていただけるといいかなというふ

うに思います。

意見で、すみません。

○議長 意見でよろしいですか。

○五十嵐委員 はい。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

根上委員、どうぞ。

○根上委員 特定生産緑地に関する審議は初めてなものですから十分理解していない部分もあるかもしれないんですけども、番号でいうと特22-4番と特23-3番というのは、先ほど追加で面積をふやしたところですね。

そうすると、特22-4番でいうと2,060平方メートルが今回2,080平方メートルになったんですが、20平方メートル分は含まれないということでの特定生産緑地の指定になるというふうな理解でよろしいんでしょうかということと、これはまた申出基準日が到来した段階で再度変更するというようなことを考えていらっしゃるのか。そのあたりがちょっとずれていて何かしら不具合ないのかなというのがちょっと心配になったもので聞いてみたということですが、よろしく願いいたします。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 特定生産緑地に指定された場合は、今度10年更新に変わってきますので、行為の制限等は全く同じ状況でございます。ずれた部分は、30年後に同じような形でございますので、例えば営農されていく方が50年使うようであれば、今回から10年ごとの区切りのある緑地の部分と、30年たって、それから10年という形の両方の区域が発生することになります。

以上です。

○議長 一つの生産緑地、一体のものであっても、指定された日付が違っていると、それぞれで起算が、時間の経過の状況が違って来るから、その都度分けて考えるということでもいいんですね。

○都市計画課長 はい。

○根上委員 何か一体のほうがすっきりしていいかなという気はするんですが、それが仕組み上できないということですね。

○都市計画課長 はい。

○根上委員 わかりました。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

先ほど申し上げましたように、区長が指定するに当たって、区長から都市計画審議会に意見を聴きたいということで法律に義務づけられているわけですが、今回付議されています。

今、皆さんのご意見などを伺っていると、この生産緑地をできるだけこれからも維持、継続すべきだという全体的な気持ちというのは、きっと委員の皆さんも一致できるのではないかなと思いますので、特定生産緑地の指定を、平成4年、5年の指定分について、今回まだ指定されないものについて、これからできるだけ指定をしていく必要があると。区もそういう立場には立っていているわけですが、都市計画審議会も、特に意見ありませんと返すよりも、少し応援のために、今後の指定について一生懸命やってほしいというような意見を添えて回答してはどうかというふうに思うんですが、いかがですか。

もしよろしければ、今ちょっと考えたものがあるんですが、都市計画審議会の意見として、「今後も土地所有者等の理解を得て、区内の生産緑地が維持されるよう、鋭意、特定生産緑地の指定に努められたい」と。そんなような意見を都市計画審議会の意見として区長にお返しするということがいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○議長 よろしいですか。

では、改めて今のような——まあ、はっきりさせたほうがいいので、もう一度申し上げます。

「今後も土地所有者等の理解を得て、区内の生産緑地が維持されるよう、鋭意、特定生産緑地の指定に努められたい。」

このような意見を区長にお返しすることでご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○議長 ありがとうございます。

それでは、当審議会は基本的に案のとおり指定することを了承しつつ、ただいま申し上げたような文案で区長に意見をお返しということにしたいと思います。

それでは、次の議事に入る前に、あと2件残っておりますが、今回その2件についての議事進行について、事務局より説明がございますので、お願いいたします。

○都市計画課長 それでは、続きましてご審議いただきます議案第208号「東京都市計画一団地の住宅施設の変更について」及び議案第209号「東京都市計画地区計画（向原第二住宅地区）の決定について」につきましては、同時に決定しないと都市計画に矛盾が生じることが

ございます。

そのようなため、本日の議事進行につきましては、本2議案を一括して説明させていただき、ご質問・ご意見も一括でお願いしたいというふうに思っております。

その上で、両議案を一括して議決いただきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

- 議長 ただいま事務局から説明がありましたように、この2つの議案について一括して説明を受け、ご質問・ご意見も一括してお受けしたいと思っております。その上で両議案を一括して議決したいと考えておりますので、よろしくお願いをいたします。

それでは、議事に入りたいと思っております。

議案第208号 東京都市計画一団地の住宅施設の変更について、及び議案第209号 東京都市計画地区計画（向原第二住宅地区）の決定について、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、付議文を朗読させていただきます。

まず一つ目でございます。資料3-1、議案第208号でございます。

31板都第370号 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、下記の事項について付議する。令和元年10月16日 東京都板橋区長 坂本健 記 東京都市計画一団地の住宅施設の変更について（板橋区決定） 理由 高経年住宅団地の更新による地域の防災性の向上と良好な住環境の整備を推進していくため、地区計画を決定するとともに、一団地の住宅施設（向原第2）を廃止する、でございます。

続きまして、資料4-1、議案第209号でございます。

31板都第370号 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、下記の事項について付議する。令和元年10月16日 東京都板橋区長 坂本健 記 東京都市計画地区計画（向原第二住宅地区）の決定について（板橋区決定） 理由 高経年住宅団地の更新を誘導し、高齢者や子育て世代などの多様な世代が暮らせる良好な住環境の形成を図るとともに、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、防災上有効な空地や本地区周辺からの避難動線を整備し、地域の安全性向上を図るため地区計画を決定する、でございます。

よろしくお願いいたします。

- 議長 それでは、引き続きこの両議案の都市計画の内容及び本件における、それぞれの議案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、東京都市計画一団地の住宅施設の変更、及び東京都市計画地区計画（向原第二住宅地区）の決定について、ご説明をさしあげます。

本件でございますが、前々回の審議会の令和元年6月7日の第181回板橋区都市計画審議会でご説明さしあげたものでございまして、地区計画の原案として報告させていただいた案件でございます。

今回ご報告の際に、都市計画の原案に対しましていただきました意見を踏まえ、板橋区の案としてまとめたものでございます。

この案につきましては、法第17条に基づく公告・縦覧、住民の皆様からのご意見をいただいております。また、法第19条に基づきまして、東京都知事に同意をいただいているところでございます。

これらのことを踏まえまして、今回、都市計画決定をさせていただこうというものでございます。ご審議のほどをお願いしたいと考えているものでございます。

それでは、資料の構成から始めまして説明させていただきます。少し長くなりますが、よろしく願いいたします。

まず初めに、資料の構成についてのご説明でございます。

議案第208号の資料でございますが、横使いの資料3-2、一団地の住宅施設を廃止する都市計画案の都市計画図書でございます。

続きまして、横使いの資料、資料3-3でございます。都市計画法第21条の2に基づきます地権者等により提案された都市計画の素案でございます。

続きまして、資料3-4でございます。一団地の住宅施設を廃止することの17条の縦覧結果と本案に対する住民の方々から提出されました意見の要旨と、それに対する区の意見を掲載させていただいているものでございます。

続きまして、議案第209号のほうでございますが、横使いの資料、資料4-2でございますが、地区計画を決定する都市計画（案）の都市計画図書でございます。

同じく横使いの資料といたしまして、資料4-3、都市計画法第21条の2に基づき、地権者等により提案された都市計画の素案でございます。

先ほどの資料3-3と資料4-3の素案につきましては、都市計画の提案制度の手續上、計画提案の素案を添えることになっておりますので添付させていただいております。この素案をもとに原案をつくらせていただいたものが前々回の都計審で報告させていただいたものでございまして、少し前に戻ったものの資料がついているところでございます。

また、都市計画提案制度というものでございますが、土地所有者の3分の2以上の同意がございまして、都市計画の素案をつけて提案する、そういう制度でございます。

今回、この都市計画提案に対し、区のほうでは都、また区の上位計画など総合的に判断し、都市計画を決定・変更する必要があると認めまして手続を行っているものでございます。

続きまして、同じく横使いの資料4-4でございます。

これは、資料4-2の都市計画（案）と資料4-3の提案された素案の比較表でございます。

前々回の審議会でも同じような形式で、区が作成いたしました原案と提案された素案の比較表をごらんいただいていると思います。ご承知とは存じますが、今回のこの資料4-4のものでございますが、右側の素案がいきなり左側の都市計画になったというもののご説明ではございません。前回報告させていただきました原案について、こちらの審議会でも指導・ご指摘をいただきまして修正させていただきましたものが左側の都市計画（案）となっております。そこにつきましても後ほどご説明さしあげたいというふう存じております。

続きまして、資料4-5でございますが、こちらは地区計画を決定することの17条の縦覧結果と本案に対する住民の方々から提出されました意見の要旨、それに対する区の見解のものでございます。

さらに、資料4-6につきましても、今回の都市計画（案）の内容をまとめたものでございます。地区計画策定等の目的、これまでの経緯、また新たに定める地区計画の概要、今後のスケジュール等を記載させていただいております。

本日は、この資料をもとにご説明させていただきたいと思っております。

資料の説明が長くなりまして、申しわけございません。

それでは、まず資料4-6をごらんいただきたいと思います。

資料4-6の、まず項番1、目的でございます。

本地区は向原第二住宅地区でございまして、東京都が指定いたします避難場所「公社向原住宅一帯」の区域内にございます。昭和42年に建設された6棟の住宅団地でございまして、建築物の老朽化、耐震性能を満たしていない建築物であることの現状がございます。また、既存の「一団地の住宅施設」に指定されてございまして、現在は周辺に指定されております都市計画の制限より格段に厳しい制限となっているものでございます。

これらのことから、良好な住環境を整備し、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」の指定につきましては、周辺の都市計画の規制と整合を図るため、この地区計画の決定に合わせて今回廃止するものでございます。

次に、項番2、地区の概要でございます。こちらは、記載のとおりでございます。

続きまして、おめくりいただきまして2ページでございますが、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。

まず、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になされました。

その後、庁内の関係課長の会議体による検討、さらには板橋区都市計画審議会条例によります検討部会への意見伺いを行い、区の都市計画原案として内容を取りまとめてきたものでございます。

この検討部会は、都市計画、まちづくり、法律分野の専門家5名の方で構成していただきまして、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。

第3回の検討部会では、提案に対する基本的な考え方といたしまして、本地区における都市計画上の役割や貢献度の考慮をし、総合的に判断する必要があるなどの意見がございました。

第4回の検討部会では、区が検討し策定した基本的な考え方の趣旨に基づきまして、文章表現等の微修正の部分はありませんでしたが、支障がないというようなご意見をいただいているところでございます。

その後、今年3月8日、9日に都市計画原案の地元説明会を行い、また原案の公告・縦覧及び意見の提出をいただきまして、今ご説明したところまでが前々回の都市計画審議会での原案を出させていただいて、16条の意見の内容のご報告をさせていただいたところでございます。

前々回の審議会以降、7月23日に東京都知事宛てに協議をいたしまして、意見はなしという形でいただいております。

また、8月26日から9月9日まで、案の公告・縦覧及び意見書の提出期間を設け、110通の意見書をいただいております。今回、後ほどご説明させていただきます。

本日、都市計画審議会に付議させていただいて、同日付で答申をいただいて、地区計画の告示・施行は12月を予定しているところでございます。最終的には、条例制定も本年度内に予定しているところでございます。

続きまして、3ページをごらんいただきたいと思います。

こちらは、前々回の6月の審議会の中でご報告さしあげました原案につきまして、審議会から内容の一部修正等の意見がございまして、部分修正をさせていただいたものでございます。

上の段の四角の中が意見でございまして、下の四角の中が修正後の表記になります。

こちらをご説明したいと思いますが、資料4-2の1ページとあわせてごらんいただければと思います。

まず、上の四角の中の1番目の修正意見といたしまして、「エンガ掘緑道」の「掘」という字のてへんのところをつちへんに修正したものでございます。下の四角の中の「地区計画の目標」のところの4の1行目に「エンガ堀」という形で記載させていただいております。

続きまして、次に、上の四角の中でございますが、修正意見といたしまして、接続する部分のみを整備するわけではございませんので、「部分」というものを削除して、区道と区画道路が接続するというような表記にすべきではないかというご意見をいただきまして、下の中の「地区施設の整備の方針」というところで「部分」というものを削除させていただいて、「区道に接する区画道路」という形で記載させていただいたところでございます。

さらには、上の四角の中の3番目でございますが、修正意見として、ポケット広場等の地区施設である広場のスケール感を合わせることで、またあわせて道路の角の部分でございますが、そこを含めて表現するようにというご意見をいただきまして、これはおめくりいただいて4ページになりますが、上が修正前でございますが、下が修正後という形で、濃い灰色の部分の道路でございますが、左側の上下の隅のところでございますが、ポケット広場1号・2号、また右側の広場1号・2号という形で修正をさせていただいているところでございます。こちらにつきましては、資料4-2の8ページのほうにも少し大きなものとして反映させていただいている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が、こちらにつきましては、項番5の一団地の住宅施設の概要でございます。

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まして、一団地の住宅施設が、例えばでございますが、建蔽率20%、容積率70%というふうに非常に厳しい制限となっているものでございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして6ページになります項番の6、地区計画の概要でございます。

まず、「地区計画の目標」でございます。

こちらは大きく4つ定めておりまして、1つ目に高経年住宅団地の更新の促進、2つ目に良質な住宅ストックの形成、3つ目に避難場所としての性能の向上、4つ目に広場・緑地等による良好な住環境の形成となっております。

続きまして、「土地利用の方針」でございます。

地区の特性に応じて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。

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、良好な中高層住宅地の形成を図ることとしております。また、住宅B地区・住宅C地区でございますが、周辺外郭部に存します既存樹木の保全に努めるとともに、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、隣の7ページのほうをお開きいただきたいと思います。「地区計画の区域及び地区施設の配置」でございます。

図に示しました区域の部分につきましては、「地区計画の区域及び地区施設の配置」というふうになっておりまして、こちらの資料の11ページに少し拡大した資料をつけさせていただいておりますので、ご確認いただければというふうに思います。

こちらの区画道路3本、広場が2箇所、ポケット広場が2箇所、緑地が3箇所、通路が1箇所、歩道状空地が4箇所、環境緑地が2箇所という形で配置させていただいております。

さらに、資料の4-2のほうをごらんいただきたいと思います。

こちらの8ページになります。資料の一番最後のページでございますが、こちらのほうに参考図といたしまして方針附図をつけさせていただいております。この図は、地区計画の区域だけではなく、周辺区域とあわせてまちづくりの方針を示させていただいている図になります。

丸の点線矢印の部分でございますが、エリア外からの避難動線の確保や、グレーの楕円はこのあたりという意味合いのもので描かせていただいております。この中にある斜線の部分が広場で、向原第二の広場と向原三丁目の広場がひとまとめとなるような形で一体的な広場機能を地区内外で持つことができ、避難場所としての機能の向上を期待できると考えております。それを一体的な広場というふうな形で楕円で示させていただいているところでございます。

お手数でございますが、また先ほどの資料4-6のほうにお戻りいただきたいと思います。

続きまして、こちらの8ページになります。「地区整備計画」でございます。

まず、「①建築物等の用途の制限」といたしまして、全域には学校及び病院を制限し、住宅A地区は2階以上を住宅以外にできない制限という形にしております。

②でございますが、「建築物の建蔽率の最高限度」といたしまして、最高限度を10分の5と定めさせていただいております。

③でございますが、「建築物の敷地面積の最低限度」でございますが、住宅A地区を2,000平方メートル、住宅B・C地区につきましては500平方メートルと定めさせていただいております。

続きまして、④の「壁面の位置の制限」でございます。道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁までの距離を4メートル以上というふうに定めさせていただいております。

続きまして⑤でございますが、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」でございますが、壁面の位置の制限の範囲内に門・塀等、工作物の設置の制限をしているところでございます。こちらの制限でございますが、⑧の垣・さくの制限で設けることのできる工作物の制限対象というふうになっています。

続きまして、⑥「建築物等の高さの最高限度」でございますが、住宅A地区につきましては38メートルで、住宅B・C地区につきましては22メートルと定めさせていただいております。その枠の中の「※」の部分でございますが、本件の地区につきましては、最高限度は22メートルとして指定されておりますが、共同住宅の場合、例外的な扱いとして、一定の要件を満たせば22メートルの1.8倍まで緩和できる基準がございまして、そちらに準じた扱いとしております。

ここで1度、10ページ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、高さの制限基準にある一定の考え方について詳しくご説明しているものでございます。これも前々回の審議会の中でもう少し説明があったほうがよろしいかということでご説明させていただいたところでございます。

高度地区の指定につきましては、特例的な緩和基準がございまして、大きな土地では、敷地の周囲と建物との距離を大きくとり、一定以上の空地を設ける。イメージ的には、建物の周囲の空間や、また空間をとって市街地環境に対して貢献度と引き換えに高さを緩和するというものでございます。

この地区計画では、2階以上の住宅とし、2,000平方メートル以上の土地で4メートル以上の外壁を後退して広場、緑地を設けることで緩和の基準に準じた要件で満たされるものとして、22メートルの制限を1.8倍の38メートルというふうに緩和しているものでございます。

続きまして、9ページにお戻りいただきたいと思います。

⑦番と⑧番の制限でございますが、色彩など意匠の制限と垣・さくの構造の制限を定めたものでございます。

続きまして、資料3-4をお開きいただきたいと思います。

こちらの資料でございますが、都市計画法第17条に基づきます都市計画（案）の縦覧結果及び都市計画（案）に対する意見の要旨でございます。

項番1でございますが、対象となる都市計画といたしまして、向原第2一団地の住宅施設でございます。

項番の6でございますが、意見の数につきましては、提出者が37名、通数といたしまして37通、意見項目として9件でございます。

裏面をお開きいただきたいと思います。

「意見書の要旨と区の見解」でございます。

この2種類の都市計画原案について、賛成・推進する意見、または反対、考え直せというようなご意見は多数いただいたところでございます。なお、意見数につきましては複数の内容が含まれている意見書があるために、人数及び通数と件数は一致していないところでございます。

(1)のところでございますが、提出された意見につきましては32名32通1件でございました。

①のところで、一団地の住宅施設の廃止に賛成するというご意見でございます。

続きまして(2)のところでございますが、案に関係しない意見といたしまして、32名32通8件ございました。

①から⑧につきましては、結果的に一団地として廃止することに結びつく意見と認識をしているところでございます。

続きまして、資料4-5のほうに移っていただきたいと思います。

こちらと同じく都市計画法第17条に基づきます縦覧結果と意見の概要でございます。

まず項番の1でございます。こちらが「対象となる都市計画の種類」といたしまして、向原第二住宅地区地区計画のものでございます。

意見書数でございますが、提出された数でございますが、提出者73名、通数73通、意見項目として36件でございます。なお、意見の数と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、件数とは一致しておりません。

まず、おめくりいただきまして2ページでございますが、「意見書の要旨と区の見解」でございます。

まず、案に対する意見でございまして、69名の方から69通18件ございます。

①から⑮につきましては推進する意見でございまして、地区計画について賛成である、また、地区計画の目標・方針・地区施設・地区整備計画の内容に対して賛成である、無電柱化や子育ての保育施設の必要があり、また安全な地域と若者の方々の確保に必要な内容である、緊急時の避難場所としての役割を期待するなど、ご意見をいただいたところでございます。

これに対しまして区といたしましては、計画提案を踏まえ、本審議会の検討部会の先生方からいただいた意見等を踏まえながら原案、本案を策定してきた結果、地区計画の目標・方針・地区施設・地区整備計画などの内容が評価されたものと認識しているところでございます。

また、⑯から⑲につきましては、計画の内容に問題があるというご意見でございまして、読み上げさせていただきます。⑯の公道により分断された広場など、現在よりも環境の悪化となる。無電柱化や子育て施設等は公共事業の押しつけであるというのを1名1通の方からいただいています。

これに対しまして区のほうでは、提案に基づき、地区施設の整備方針では、快適な憩いの場となるような広場、ポケット広場、環境緑地を配置すると掲げておりまして、地区内におけます公道の位置は変えておりませんので、もともとあった公道ということでございます。

また、それらの連続した歩道状空地に沿って接続する道路の長さにつきましては2分の1以上の環境緑地として整備し、緑豊かで安全な歩行空間の形成を図ることを考えております。

さらには、地区施設として、緑地面積等、合計が約2,500平方メートルとなりまして、従前の都市計画に定められている街区の公園の面積は2,100平方メートルでございますので、400平方メートルほどふえているので、環境の悪化にはつながらないというふうに考えているところでございます。

また、子育て施設等につきましても、「社会ニーズに対応した住宅ストックの形成」や「多世代が触れ合えます良好な住環境の形成」という提案に基づきまして、多様な世代に必要な施設の誘導を方針に掲げております。

さらには、無電柱化につきまして、区が無電柱化の推進をしている中、無電柱化の推進に関する法律で、災害の防止及び良好な景観の形成を図る等を目的としていること等も踏まえまして、「街並み景観に配慮する」という提案につきまして、地区計画の目標に掲げたとこ

ろでございます。

これらのことにつきまして、将来、この地区において必要とされるものと考えておりまして、その理念を方針、目標に定めているものでございます。

続きまして、⑰でございますが、コーシャハイムと同等の建蔽率40%、容積率160%地区にすべきというものが1名1通からございました。

これに対しましても、提案に基づきまして、建蔽率50%とし、容積率については定めていないというような状況でございます。

地区計画の目標や土地利用の方針の中で、防災上有効な空地や広場・緑地等のオープンスペースの創出を掲げておりまして、この地域の都市計画としての指定建蔽率60%よりも軽減した、数字を小さくしたということで、規制としては周辺の60%より厳しい50%としているところでございます。

さらに⑱でございますが、地区計画案で気になる箇所があるということで1名1通の方からいただいております。

「老朽化による著しい居住環境低下はない」、「板橋区都市づくりビジョンにおいて、向原付近の都市づくり展開方針として規定しているのはコーシャハイム向原周辺である」、「広場が狭すぎて避難場所として機能しない」、「指定されている緑地と環境緑地は緑地と言えない」、「地域コミュニティの拠点としての公的機能を私有地に求めるのはおかしい」。

これに対しまして区といたしましては、居住環境につきましては国で告示しております老朽化によるマンション等に対します居住環境の低下について一定の考え方を示しておりますので、区においてもこれらの考え方を準用しているものでございます。

また、老朽化による居住環境の低下につきましても、今回の意見書の中でも多くの意見をいただいております、現に居住環境がよろしくない現状も書かれているところでございます。

それらのことから、都市づくりビジョンの向原付近について向原第二住宅も含んでおりますので、そのように考えているところでございます。

さらに避難場所の機能につきましては、広場は分散されておりますが、施設として担保されている空地の合計は従前の公園面積より多くなっていることから、避難場所の機能は満たしているというふうに考えております。

緑地の考え方につきましても、既存のケヤキ並木の保全、歩道状空地に沿った環境緑地を整備する。これらにより、緑のネットワークや潤いある地域環境の形成と街並み景観を配慮

すべき緑地になっているものと考えております。

公的な機能を私有地に求めることにつきましては、提案におきまして、多様な世代が集い、触れ合える広場の創出、地域コミュニティの拠点として機能推進を図っていくというふうにしておるところから、必要に応じて、民営でも、公営でもその機能を果たす施設を配置していただければというふうに考えているところでございます。

大変長くなりましたが、説明は以上になります。よろしくご審議のほど、お願いしたいと思っております。

○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、お願いします。

なお、2つの議案を一括して審議する関係上、ご質問・ご意見を発言される際は、一団地の件、あるいは地区計画の件など、該当案件がわかるようにご発言をお願いしたいと思います。

いかがでしょうか。

いわい委員。

○いわい委員 一つは地区計画のほうなんですけれども、今回の意見の中のことを一つ確認しておきたいんですけれども、先ほど説明されていたんですが、広場が狭すぎて避難場所として機能しないのではないかという意見に、満たしているという回答なんだけれども、避難場所としての機能というのは何か基準があるのかどうか。満たしていると考えている中身を教えてくださいということと、緑地のことが書かれているんですけれども、全体的に今回の変更で今ある緑地がふえるのか、減るのか、維持されるのかという量の状況がどういうふうになるのかということを知りたい。

もう一つは、今回の計画変更で、あそこを建て替えるとしたら、最大何階建ての建物が建てられるようになるのかということを知りたい。

○議長 よろしいですか。お願いします。

○都市計画課長 まず、広場と避難場所等の基準等についてでございますが、こちらにつきましては、向原第二地区と向原三丁目地区という形で今一緒に考えているところでございまして、避難場所につきましては、区域全体で原則的には5ヘクタール以上が避難場所の要件になっておりまして、避難場所の有効面積が1.5ヘクタール以上、避難場所1人当たりが1平方メートル以上の避難有効面積の確保、避難距離が3キロ以内と、そのような形で設定しているところでございます。

こちらの公園緑地等の面積でございますが、少し細かく申しますと、現在、一団地のほうでは2,100平方メートルほどと考えておりました、今回、地区計画の中で、広場と緑地の面積を算定しますと2,518平方メートルほどになりますので、400平方メートル以上ふえるような形になっております。

続きまして、階数でございますが、今38メートルという形で上限を設定しますと、おおむね12階から13階ぐらいの建物が建つというふうに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 ちょっと聞こえなかったんですけども、緑地は400平方メートル以上減る…

○都市計画課長 ふえます。

○いわい委員 ふえるんですね。

○都市計画課長 2,100が2,518になります。

○いわい委員 わかりました。ありがとうございます。

それから、今回の目的にも書かれているんですけども、老朽化で各棟とも耐震性能を満たしていないというふうにはこれまでも言ってきたんですけども、それがどれぐらいのレベルになっているのかということが今までもなかなか示されなかったんですけども、今、その辺は示すことができれば教えていただきたいということ。

それから、6月の前々回のときには同意率が80%ぐらいだったかなと思うんですけども、それがどういうふうになってきているのかということ。

それから、1年ぐらい前はまだまだ協議がなかなか難しいというふうにおっしゃっていたんですけども、今の段階で合意形成に向かうための協議はどういうふうに進んできているのかということをお願いしたい。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 まず耐震性能につきましては、区のほうの補助金も使っていただいて、実際に実施されてはおります。数字につきましては個人情報的な部分もございますので申し上げることはできませんが、余りいい状況ではないということではございます。

続きまして、同意率につきましても、これも実際には個人情報的な部分がございますが、今大分進んでおりました、聞いている話では84パーセント台という形で進んでいるところでございますので、一定の理解がさらにまた進んでいるというふうに考えております。

また、去年の段階というか、住民の中では、私どもここで申し上げるべきかどうかわかり

ませんが、内部で話し合える環境は少し整ったというふうに聞いておりまして、その結果として、また同意率も上がっているというふうに思います。

ただ、あくまでも都市計画としては地区計画の内容でございますので、住民の方々の中で少しでもいい環境にしたいというのは、皆さんそういうふうに思っているところでございますので、今後ともいい環境にするための話し合いというのが円滑に進んでいくことを期待するところでございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 ありがとうございます。

ここからは意見なんですけれども、今回の地区計画は、あくまで地区計画の変更だということなんだけれども、住民から出てきている計画の建替えをできるようにするということなんだろうなというふうに思うんです。

そう考えた場合に、今の段階で、ちょっと協議もできるようになってきて進んできていて、法律上は3分の2の合意で建替えができる、地区計画の変更ができるということなんだけれども、これから住宅をどうしていくのか、住まいをどうしていくのかと考えた場合に、最後の1人までどうやって合意できるのかということをもう少し頑張ってもいいのではないかなというふうに私自身は思っているんです。

実際にこの地区計画の変更が決まっていけば、同意できていない方々が置き去りになってしまうのではないかという懸念を、私としてはどうしても拭えないなというふうに思っています。

ただし、建物なので、いつかは建替えが必要になるんだと思うんです。それが、いつ、どういうふうに合意を図りながら進めていけるのかということについては、今の仕組みの中にまだまだ課題があるんだろうなというふうに思っています。

そういう意味では、今回のこの向原第二住宅地区の問題が、聞くところによると随分長い間議論してきた結果がここまで来ているということなんだけれども、同じような大規模な分譲住宅の建替えがこれからも順番にめぐってくると考えた場合に、もっと早い段階で合意形成を図るために行政として踏み込んで入っていくということが必要なのではないかなというふうに私は思っているところです。そうした仕組みづくりをぜひとも検討・研究してもらいたいというふうな要望も含めて、今回はこの地区決定については賛成しかねるというふうに思っていますのが私の意見です。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

五十嵐委員。

○五十嵐委員 すみません、ちょっと教えていただきたいんですが、例えば、これは資料4-6の一番最後の11ページを見るとわかりやすいかなと思ったんですけども、この中の道路のことなんです。区画道路1号とか2号とか3号とかあるんですけども、この図面の右手のほうからは車が入っていけると思うんです。左手のほうは階段か何かになっていて、車が入っていかせしらと、今見ながら思ったんです。

避難場所とか、災害でしたら、できれば——まあ、ここを見ると道路はここまであるわけなので、消防車とか、本当はホースを伸ばせばというのはあるのかもしれないんですけども、本当は両側から入れるような何か配慮をしたほうが、安全という意味ではさらに安全になるのかななんて思いながら見ていたんですけども、それは今後また考えていただく中で配慮していただけたらとも思ったんですけども、そういうこともちょっと一緒に考えていただけるのでしょうか。

○議長 今のご質問は、このループになっている道路の西側の外側の区画道路との接続ということですか。

○五十嵐委員 そうです。

○議長 その点についてどのように考えたか、お願いします。

○都市計画課長 まず、既存の道路というのが、ちょうどこの外周部でぐるっと回るところにございます。区画道路というふうになっている部分と通路というところで、出入りできる部分であったんですが、そこの辺で段差の解消できる部分は解消しましてやっています。車としての進入は少し難しい状態でございます。

ただ、先ほど資料4-2のほうで附図というものをつけさせていただいた避難動線の経路が、今回、一応歩行という意味ではしやすくなるということで配慮したところではございます。車として西側から入ってくるのは、今も、今後ともちょっと難しい状態ではありますけれども、消防活動ということであれば、途中まで来て、そこから入っていける部分と、有効に機能するという形では考えているところでございます。

○議長 一般の車は……

○都市計画課長 入れないです。

○議長 多分、通過交通を入れないようにするとか、そういう趣旨があると思うんですけども、通れないけれども、緊急時には何か杭みたいなものを抜いて入っていくことはできるんですか。

○都市計画課長 段差がございまして、広さ的には、消防車は緊急時には動かしてでも入りますので、できない部分——この資料4-2、8ページになります。一番最後の少し大き目の図です。絵で申しますと、西側というか、左側から点線が敷地内に向かって区画道路2号に該当する部分、上から点線でおりてきていると思いますが、その部分につきましては段差がございまして、ここはちょっと難しいというふうに思います。

左側から来ていて、図面で申しますと、もう一度資料4-6のほうに戻っていただいて、区画道路2号というところにつきましては階段状の部分がございますので、ここはちょっと難しいというふうに思います。

資料4-6の11ページの区画道路3号につきましてはガードレールとかありますが、緊急時は多分壊して入るものというふうに思います。

また、その下のほうの通路1号につきましては、これは部会の委員の先生から、もう少し拡幅できないかということで最大限広げるような形でありましたが、既存樹木がありますので、その樹木が少しある部分で、4メートルまではとれないような状況でございます。この辺を活用して消防活動というのは十分機能するように思っております。ただ、車の通り抜けということが、緊急車両であれば先ほどの部分は入って通れましようけれども、通常はその部分についてはガードレールとガードパイプ等がありますので入れない状態になっております。

○議長 状況はそのようなんですけれども、よろしいですか。

五十嵐委員。

○五十嵐委員 ありがとうございます。

せっかくなので、より安全に避難できるようにというふうにちょっと思ったものですから。この辺いつも通ると、あっ、ここから先が車が行けないか思ったことがあったものですから、今思い出して言わせていただきました。

それから、避難場所というところで、今もこちらは建っていますけれども、避難場所は東京都が指定しているということであれなんですけれども、そこでたくさんの方が来たときに使えるトイレはどうかみたいな議論が、昔なんですけれどもあったなということを思い出していて、避難場所で人がいっぱい来る。そうすると、食べなくても排せつすることは、もう体が自然にそうなるんですけれども、誰かの家を借りるとかはできないわけなので、そういう配慮も何かで考えて、マンホールトイレ的なものとか。ただ、マンホールトイレをつくると、上のところを保管する必要も出てくるんですけれども、ただ、その辺も一緒に考えていただけるとありがたいなというふうに思います。それは意見です。

○議長 では、意見ということで、特に答弁はなしということで。

それでは、ほかにはいかがですか。

内田委員。

○内田（忠）委員 地区計画の内容で、資料4-2の3ページの部分で何点か質問をしたいと思います。

まず、一番上段のところで、建築物の用途制限ということで、住宅A地区について、2階以上を住宅以外の用途にしてはならないというようなことで制限されておるんですが、この住宅には、当然のことですけれども、共同住宅は含まれるのでしょうか。

それと、あと地区計画の目的の中で高齢者が暮らせるというようなことが目的とされておるんですが、サービス付き高齢者住宅というようなものが最近あるかと思うんですが、このサービス付き高齢者住宅の中に住宅型の老人ホームが含まれるというようなことが定められていると思うんですが、住宅型の老人ホームというようなものは含まれるのでしょうか。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 住宅には共同住宅を含んでいるというふうに考えております。

また、住宅型の老人ホームというふうに言われましたが、寄宿舍等も含まれると考えているところでございます。

今回、高度地区の認定の緩和という中では、共同住宅のみをさらに緩和する対象としておりますが、当該地区計画につきましては、高齢者や子育て世代など多様な世代が暮らせるような良好な住環境を整備することを掲げておりますので、サービス付き高齢者住宅についても建築可能というふうに考えているところでございます。

○議長 内田委員、どうぞ。

○内田（忠）委員 サービス付き高齢者住宅が含まれるという場合に、共同住宅ではなくて、住宅型の老人ホームもこの用途でいう住宅に含まれるということによろしいということですか。

○都市計画課長 はい。

○内田（忠）委員 それと、同じく、建築物の制限ではなく、今度は最下段のところに「垣又はさくの構造の制限」というところで、生垣、フェンスとすると。地盤からの高さが0.6メートル以下の部分はこの限りではないということを示されておるんですが、例えばフェンスの基礎を60センチ以内でつくる場合、もしくは生垣の花壇柵のような立ち上がりを60センチ以下でつくる場合については、その3段上に「壁面後退における工作物の設置制限」という

のがあるんですが、この工作物には含まれないという解釈でよろしいのでしょうか。

○都市計画課長 まず、壁面位置の制限につきましては、工作物としての制限はかかるというふうに考えておりました、後退の区域内における工作物の制限につきましては、擁壁とか防犯上必要なものの工作物という意味では除外されるというふうに考えております。

壁面の位置では……

○内田（忠）委員 いえ、垣・さくのところで、「高さが0.6メートル以下についてはこの限りではない」だから、垣・さくではなくてもいいですよというようなことで定めますよね。

○都市計画課長 はい。

○内田（忠）委員 そうすると、ではフェンスの基礎が、立ち上がりが60センチ以下であれば、当然4メートル下がらなくてもよろしいのでしょうかというようなことをお聞きしたいんですが。

○都市計画課長 まず、工作物というふうに該当するように考えておりました、その部分から制限としてかかるというふうに思っております。

ですので、一定の範囲後退していただくような形でのものにはなっていくというふうに考えたところございまして、それを踏まえると、工作物の制限はかかるというふうに考えております。

ただ、壁面の位置の後退につきましては、擁壁等防犯上必要な工作物というものは除外するというふうに規定しているところでございます。

○内田（忠）委員 擁壁とかのことを聞いていないんです。フェンスをつくるときに、地盤面からフェンスの支柱が立っているフェンスは当然フェンスでよろしいかと思うんですけども、「0.6メートル以下の部分はこの限りではない」というふうに書かれていますので、フェンスをつくるときに、基礎の部分を60センチ以下で布状につくったとしても、それは工作物ではなくてフェンスだから、4メートル下がらなくてもよろしいんですかということをお聞きしたいんですが。

○都市計画課長 4メートルは下がっていただくようなことを考えております。

○内田（忠）委員 そうすると、フェンスをつくるときに、60センチの壁状の立ち上がりがあるフェンスはつくれないと。

○都市計画課長 一定距離離れていただく形で。

○内田（忠）委員 ただ、この書き方ですと、「地盤面から高さが0.6メートル以下の部分はこの限りではない」んだから、0.6メートル以下の部分については、仮にフェンスの基礎、

立ち上がりが60センチの布状のものをつくったとしても構わないよという制限かなというふうに理解をして確認をしたかったんですが、フェンスの立ち上がりが60センチでも、布状のものがあれば4メートル下がらなければいけない。地盤面からフェンスの基礎が立っている場合には4メートル離さなくてもいいという、そういう解釈でよろしいんですか。もしくは、垣またはさくでも4メートル離さなければいかんということでしょうか。

○都市計画課長 今考えているのは、60センチ以下であっても、後退部分に該当する部分につきましては後退していただくことを考えております。

○内田（忠）委員 そうすると、垣またはさくでも4メートル後退させなければいかんと、そういう解釈ですか。

○都市計画課長 はい。

○内田（忠）委員 はい、わかりました。

それと、同じく資料4-2の最終ページのところの中央部分に、一体的な広場ということで大きな丸で描かれておるんですが、ここの部分で一体的な……楕円ですね。描かれているんですが、広場状の空地になるものについては、今回の地区計画の広場1号・2号と隣接する向原三丁目地区地区計画の広場2号・4号については、その間にある区画街路を含んで広場状になるかと思うんですが、それ以外の部分については、この楕円の丸の中にあっても広場状の空地にはなりませんよね。

○都市計画課長 おおむねこの部分は、一般的にどの部分と数字で明記しておりませんので、このあたりのエリアということで考えているところでございますので、ここに入ってくる広場なり広場1号・2号と……。

まず、向原第二住宅の広場とポケット広場はおおよその位置を示しておりますので、実際に建築計画をされる場合に、図面で示していただいています広場等、またはポケット広場等の位置については建築物が建築される可能性がございます。ただ、一定の空間としての部分は広げていただくような形になっております。

また、広場とポケット広場の部分につきまして、おおよその位置から地区計画の面積が確保される必要はあるというふうに考えているところでございます。

○議長 内田委員。

○内田（忠）委員 壁面制限でいって、道路なりから4メートルの部分、建築はできないかと思うんですが、ごみ置き場ですとか小規模な建築物であれば3メートル以下でというようなことなんで、仮にこの道路なりに面していたとしても、そういう建築物が建つ可能性はある

んですよね。

○都市計画課長 広場とポケット広場に位置する部分について建築が可能……。先ほどの壁面の位置の制限とか、そういう工作物に該当しない部分であれば、この位置との矛盾する部分というのは出てくるかもしれませんが、広場内の部分の空間はあける必要はあって、先ほどの壁面の位置の制限としての後退していただく必要はありますので、それ以外の部分を建てることについては、一定の部分は可能だというふうに考えています。

○内田（忠）委員 はい、わかりました。

○議長 五十嵐委員。

○五十嵐委員 すみません、今のご質問の中でちょっとよくわからないところがあったのでお願いしたいのですが、広場2号のところってエンガ堀緑道のところに面していて、今はもうフェンスが立っていて、そのフェンスは春になると、バラの花がきれいに咲いたりとか、とてもすてきな場所になっているのですが、そういうエンガ堀沿いのフェンスも4メートルというところがどうなのかというところが、私、今何かわからなくなってしまったので教えていただきたいなと思うのですが。

もう一つ、「緑を大事にする」というふうに書いてあって、「ケヤキ並木の保全」とか書いてあるのですが、実はここの広場1号のところ、とてもすてきなしだれ梅とかがあるのですが、何かそういう今ある木とかの保全というのは、ケヤキ並木以外、考えていらっしゃるのでしょうか。

その2つをお願いします。

○都市計画課長 まず、先ほどの資料4-2を見ていただければと思うのですが、そちらの3ページのところに都市計画の計画書がございまして、先ほど内田委員からも質問があったところですが、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」ということですが、ここについては、今度はその次の7ページのほうに計画図3というところがあって、この中で、横使いにしますと、右のほうの凡例というところで壁面の位置の制限という形で4メートルと書かれているところがございまして、この部分が対象になるところですが、3ページのほうに戻っていただいて、ただし書きがございまして、「工作物を設置してはならない」というふうにあります。1、2、3ということで、「隣地との防犯上必要な措置を講じるもの」ということは除かれておりますので、先ほどのお花とかがあるところについては、恐らくそこに該当するというふうに考えておりますので、その部分についての設置についてはここでは可能だというふうに考えておるところでございます。

それと樹木等につきましては、一定の今回決めたもの以外につきましては、今後どのような形で管理組合のほうで維持していくかということについては、私どものほうでそこまでは制限というか、かかわっているわけではございませんので、管理組合さんのほうで、自分たちの住宅団地を維持するに当たって望ましいかどうかという判断のもとに進められていくというふうに思っているところでございます。

○議長 ほかにはよろしいですか。

先ほど条例制限は年度内に議会のほうに付議して、そして実行できるようにしていくというお話がありましたけれども、その条例制限にかかるような制限については、その中で疑義の生じないようにしっかり整理をしていただいて、また、この地区計画制限の場合には、説明図書のようなものでそういう疑義が感じられるような部分については誤解のないように整理をしていくというようなこともこれからしていく必要があるのかなど。

今、内田委員から指摘があったような、少しはつきりしないと思われるような部分も人によっては感じるようでありますから、その辺は整理を図っていただけたらなというふうに思います。

ほかにはいかがでしょうか。

私、最後に一つだけ質問させていただきたいんですが、建物の高さの最高限度22メートルという、一番真ん中の大きな敷地以外の小さな住宅地区として、B・Cについては高さ22メートルというふうになっています。これは、さっきの高さの特例のところの説明をお聞きしますと、資料4-6の10ページを見ると、区のほうで高度地区の特例について特例適用の要件を定めていて、敷地面積が2,000平方メートル以上の場合には、そしてまた外壁の道路からの後退距離が4メートル以上、空地が10%以上と。これらは、一番大きな真ん中の住宅A地区については、地区計画の制限でこれらを全て担保しているから、いかなる計画で建てようとしてもこの要件を満たす建物しかこの地区計画では建てられないことになっているので、この38メートル、要するに計算上は39.6メートルだけれども、それに近い38メートルまで許容するというのをこの地区計画であらかじめ特例を先取りして決めると。

だけれども、残された小さな住宅B地区、住宅C地区については、この地区計画上の敷地面積の最低限度を500平方メートルとしているから、これでは適用要件に該当しないので、この地区の一般的な高さの限度を定める高度地区の制限の22メートルのままにしたという理解でよろしいですか。

○都市計画課長 まず、板橋区の高度地区につきましては、緩和の制限というのが幾らかござ

いまして、その中に、今おっしゃっていただいたような認定の特例というのがございます。その中で、敷地面積が2,000平方メートルを超える場合につきまして、周囲から4メートル以上離されて、敷地に対する空地の率が10%以上というふうなものがございますので、その辺を先取りしまして、共同住宅であった場合に、その読みかえが1.5倍を1.8倍というふうに読みかえられるものはもともと決まっております。その部分のことを先取りしまして、地区計画の中でしっかり担保していただきながら、まちづくりとして進めるために、そういうところを有効に活用するために、先に地区計画のほうで決めさせていただいて、皆様のご理解をいただいているところでございます。

○議長　それでは、大分時間も押してきましたので、そろそろ議決に入りたいと思います。

冒頭でお話ししたとおり、この両議案につきましては一括で議決をさせていただきたいと思います。

それでは、議案第208号　東京都市計画一団地の住宅施設の変更について及び議案第209号　東京都市計画地区計画（向原第二住宅地区）の決定についてをいずれも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208号及び議案第209号の都市計画案について、いずれも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。

以上をもちまして、第183回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。

午後4時02分閉会