

第184回板橋区都市計画審議会

令和2年9月2日(水)

11階第一委員会室

I 出席委員

稲垣道子	河島均	根上彰生
藤井さやか	村尾公一	森本章倫
元山芳行	田中やすのり	さかまき常行
小林おとみ	高沢一基	内田忠男
榎本進	笠原弘	高橋悦子
藤井雅弘	岡里勉	永井伸芳
大道和彦		

II 出席幹事

区長	副区長	都市整備部長
政策経営部長	産業経済部長	土木部長

III 出席課長

都市計画課長		
事務取扱	市街地整備課長	建築指導課長
都市整備部参事		
拠点整備課長	鉄道立体化推進 担当課長	

IV 議 事

○第184回板橋区都市計画審議会

開会宣言

議 事

- <報告>
- 1 東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の原案について
 - 2 東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更原案について
 - 3 東京都市計画沿道地区計画（板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画）の変更原案について

閉会宣言

V 配付資料

I 事前送付

1. 議事日程
2. 【資料1-1】東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の原案について
【資料1-2】都市計画（原案）
【資料1-3】東京都市計画地区計画 大谷口上町周辺地区地区計画の原案に対する意見書の要旨
3. 【資料2-1】東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更原案について
【資料2-2】都市計画（原案）
【資料2-3】大山駅西地区地区計画 新旧対照表
【資料2-4】東京都市計画地区計画 大山駅西地区地区計画 位置図、計画図1～3、方針附図（既決定）
【資料2-5】東京都市計画地区計画 大山駅西地区地区計画の原案に対する意見書の要旨
4. 【資料3-1】東京都市計画沿道地区計画（板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画）の変更原案について
【資料3-2】都市計画（原案）
【資料3-3】板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画 新旧対照表
【資料3-4】東京都市計画 板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画 計画図〔その1〕～〔その6〕（既決定）

II 机上配付

1. 議事進行説明資料
2. 板橋区用途地域図
3. 板橋区都市計画図
4. 板橋区都市計画審議会委員名簿
5. 東京都板橋区都市計画審議会条例
6. 東京都板橋区都市計画審議会条例施行規則

午後1時57分開会

○都市整備部長 それでは、皆様おそろいのようなので、少し時間は早いのですが、始めさせていただいてもよろしいでしょうか。恐れ入ります。

それでは、改めまして、皆様、こんにちは。

本日は、ご多忙のところ板橋区都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本日の冒頭の進行役を務めさせていただきます都市整備部長の松本でございます。4月に着任したばかりで、今回、初めてお目にかかる方もいらっしゃるかと思いますが、どうかよろしく願いいたします。

なお、本日は新型コロナウイルス対策の観点から、ソーシャルディスタンスの確保と換気に努めさせていただいております。何か支障があるようでしたら、遠慮なく事務局のほうに言っていただければと思います。よろしく願いいたします。

会議に先立ちまして、改めて都市計画審議会の皆様のご紹介を行いたいと考えております。

今回、今年度初めての審議会でございますけれども、実は昨年度末、3月31日に任期が切れている方、また、5月段階で任期が切れている方がいらっしゃいまして、改めて委嘱のほうをさせていただいております。委嘱状につきましては既に郵送しておりますので、委嘱済みということで、今回は進めさせていただきたいと思っております。

それでは、お手元の委員名簿の順番にご案内をさせていただきたいと思っております。恐れ入りますが、ご起立の上、一礼していただければ幸いかと存じますので、よろしく願いいたします。

まず、学識経験者ということで、稲垣道子委員でございます。

○稲垣委員 稲垣でございます。

○都市整備部長 河島均委員でございます。

○河島委員 河島です。

○都市整備部長 根上彰生委員でございます。

○根上委員 根上です。よろしく願いいたします。

○都市整備部長 藤井さやか委員でございます。

○藤井(さ)委員 藤井です。よろしく願いいたします。

○都市整備部長 水庭武宣委員でございますが、本日はご欠席ということでいただいております。

村尾公一委員でございます。

○村尾委員 村尾です。よろしくお願いします。

○都市整備部長 森本章倫委員でございます。

○森本委員 森本です。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 続きまして、区議会議員の方々のご案内をさせていただきます。

元山芳行委員でございます。

○元山委員 元山です。よろしくお願いします。

○都市整備部長 田中やすのり委員でございます。

○田中委員 田中です。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 さかまき常行委員でございます。

○さかまき委員 さかまきでございます。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 小林おとみ委員でございます。

○小林委員 小林です。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 高沢一基委員でございます。

○高沢委員 よろしくよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 続きまして、地域の住民の皆様方をご紹介いたします。

内田忠男委員でございます。

○内田委員 よろしくよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 榎本進委員でございます。

○榎本委員 榎本と申します。よろしくお願いします。

○都市整備部長 笠原弘委員でございます。

○笠原委員 笠原でございます。よろしくどうぞよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 萱場晃一委員でございます。本日、欠席と承っております。

佐々木善光委員でございますが、こちらも、本日、欠席と伺っております。

高橋悦子委員でございます。

○高橋委員 よろしくよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 続きまして、関係官公庁からご出席いただいている委員の方をご紹介いたします。

藤井雅弘委員でございます。

○藤井（雅）委員 藤井です。よろしくお願いします。

○都市整備部長 岡里勉委員でございます。

○岡里委員 岡里です。よろしくお願いします。

○都市整備部長 鴨川忠浩委員でございます。本日、欠席といただいております。

永井伸芳委員でございます。

○永井委員 永井でございます。

○都市整備部長 大道和彦委員でございます。

○大道委員 大道でございます。

○都市整備部長 ご協力ありがとうございます。以上で、ご紹介を終わらせていただきます。

それでは、開会にあたりまして、板橋区坂本区長のほうからご挨拶を申し上げます。

○坂本区長 皆様、こんにちは。

大変お暑い中、またご多忙の中をお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

皆様には、板橋区政各般にわたりましてご指導を賜りまして、厚くお礼を申し上げます。また、ただいまご紹介にございましたように、また新たな期に委員の皆様方には委員にご就任をいただきまして、誠にありがとうございます。お礼を申し上げます。

さて、本日は、報告案件が3件となっております。

東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の原案について、東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更原案について、東京都市計画沿道地区計画（板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画）の変更原案についてであります。以上、3件の内容で報告をさせていただきます。

本日は、以上3件となりますので、よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

以上でございます。

○都市整備部長 坂本区長、ありがとうございました。

恐れ入りますが、坂本区長は公務の都合がございますので、ここで退席させていただきます。

〔坂本区長退席〕

○都市整備部長 引き続きまして、開会に先立ちまして事務局より連絡がございます。

○都市整備部参事 都市整備部参事内池でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、資料のご確認をお願いいたします。

机上に配付させていただきました資料一覧をご覧いただきたいと思います。資料は、事前に送付させていただきましたもの、また、本日机上に配付させていただいたものがございま

す。よろしくお願ひいたします。

事前の送付させていただきましたものが、議事日程、資料1-1から1-3まで、資料2-1から資料2-5まで、資料3-1から資料3-4までとなります。議事日程につきましては、本日お配りしたものが正式なものとなります。大変お手数ではございますが、差し替えのほどお願ひしたいと思ひます。

そのほかの資料といたしまして、議事進行の説明の資料、板橋区用途地域図、板橋区都市計画図、板橋区都市計画審議会委員名簿、板橋区都市計画審議会条例、板橋区都市計画審議会条例施行規則を本日机上に配付させていただいております。

資料の不足等ございましたら、事務局までご連絡いただきたいと思ひます。大丈夫でしょうか。

ありがとうございます。

それでは、傍聴される方に入場していただきますので、もうしばらくお待ちいただきたいと思ひます。

なお、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、マスクの着用をお願いしております。

〔傍聴者入場〕

○都市整備部長 それでは、ただいまから第184回板橋区都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、委員数23名のところ、現在、出席委員数は19名でございます。開会に必要な委員の2分の1以上のご出席をいただいております、会は有効に成立しておりますことをご案内申し上げます。

次に、板橋区都市計画審議会条例第3条第1項の規定により、学識経験者の皆様、住民委員の皆様は去る3月31日、また、区議会議員の皆様におかれましては5月24日をもって前回の任期満了となっております。改めて委員を委嘱させていただいておりますけれども、現在、会長が不在の状況でございます。当審議会は会長が議長の任を担うということになっておりますので、会長が決まるまで、私、都市整備部長が冒頭の進行役を務めさせていただきます。

それではまず、会長の選出について、入らせていただきます。

本審議会条例第4条第1項の規定によりまして、会長は学識経験者の委員のうちから定めることとなっております。いかがお取り計らいいたしましょうか。ご意見がございましたら、お願ひしたいと存じます。

藤井委員、お願いします。

○藤井（さ）委員 会長には、専門的な経験・見識ともに豊かで、前任期においても会長を務められ、議事を円滑に進行していただいた河島委員に引き続きお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○都市整備部長 ご発言、ありがとうございます。ただいま河島委員にお願いしたいとの意見がございましたが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○都市整備部長 ご異議がないようでございますので、河島委員のほうでお引き受けいただけますでしょうか。

○河島委員 お引き受けいたします。

○都市整備部長 それでは、会長のほうを河島委員にお引き受けいただくことといたしまして、お願いいたします。決定事項とさせていただきます。

それでは、河島委員、会長席のほうへのご移動をお願いいたします。

〔会長が会長席に移動〕

○都市整備部長 それでは、ここで河島会長に会長ご就任の挨拶をいただきたいと思います。よろしくをお願いいたします。

○会長 ただいま皆様のご推挙により、引き続き会長を務めさせていただくということになりました河島均でございます。

現在の状況、コロナ禍で、大変動きが滞りがちな世の中に今なっておりますけれども、まちづくりというのはそういう停滞が許されるものではなくて、前に進めていかなければならないものだと思います。

私といたしましては、皆様とともに、板橋区のまちづくりをしっかりと、5年、10年、さらに20年、もっと先まで見据えて前に着実に前進させていきたいと考えておりますので、どうかよろしくをお願いいたします。

○都市整備部長 ありがとうございます。

これ以後の会議の進行は、議長である会長にお願いしたいと存じます。会長、どうかよろしくをお願いいたします。

○会長 それでは、まず本審議会条例第4条第3項に基づき、会長代理を指名したいと存じます。

根上委員、会長代理をお願いできますでしょうか。

○根上委員 はい、お引き受けいたします。

○会長 ありがとうございます。

根上委員が会長代理をお引き受けいただけるとのことですので、この場でご指名させていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、根上委員に会長代理席のほうにお移りいただきたいと存じます。

[会長代理が会長代理席に移動]

○会長 次に、委員の皆様の座席につきましては、本審議会運営規定第4条により会長が定めることになっております。

現在、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から距離を置くことが求められておりますので、従来とは異なるただいまのような2列の座席配置もまた必要になっております。

今日は、会長・会長代理指名というようなこともあったので、今回は少し変更があるかと思いますが、当面、本日はこの座席の指定ということでご理解いただければと思います。よろしくお願いいたします。

ここで、事務局より審議会の公開についての説明がございます。事務局、お願いします。

○都市整備部参事 それでは、本審議会の公開について、ご説明いたします。

本審議会は、本審議会条例施行規則第3条第1項に基づき、公開となっております。

審議内容につきましては、皆様の個人情報に配慮しつつ、原則として、発言委員の氏名、発言内容、委員名簿を公開させていただいております。本日の資料と議事録につきましては、図書館等で文書にて公開するとともに、ホームページでも公開する予定でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○議長 それでは、第184回板橋区都市計画審議会の議案の審議を開始したいと思います。

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ます。

村尾委員にお願いしたいと思います。

これより議事に入りたいと存じます。

初めに、本日の議事の進め方について、事務局より発言の申出がありますので、お願いします。

○都市整備部参事 それでは、本日の報告事項について、ご説明と質疑応答を円滑に進めるために一部従来とは異なる手順でご対応をお願いしたいと思ひまして、ご説明差し上げたいと思ひます。

本日、3本の報告事項でございますが、報告事項3の沿道地区計画の説明及び質疑応答を、報告事項1の大谷口上町周辺地区と報告事項2の大山駅西地区、それぞれの地区計画の説明、質疑応答と併せて進めさせていただきたいと考えております。

本日、机上に配付させていただきましたこちらの議事進行説明資料をご覧くださいと思います。

こちらは、資料3-1、1ページの下にございます沿道地区計画の図とほぼ同じ内容となっております。青い部分は大谷口上町周辺地区、赤い部分が大山駅西地区のエリアとなります。そのうち両地区の真ん中にございます川越街道沿道の青・赤の濃い色の部分でございます。こちらが今回の沿道地区計画を変更する部分でございます。

今回は、もともと指定されております沿道地区計画の範囲を含めて、大谷口上町周辺、また大山駅西の両地区のまちづくりを展開していくというものでございます。それぞれの地区計画と関連する沿道地区計画の区域を一体的に捉えてどのような計画を定めていくかという部分について、ご説明すると分かりやすいというふうに考えております。

このようなことによりまして、報告事項1と報告事項3の大谷口上町側のもの、また報告事項2と報告事項3の大山駅西側の部分を併せまして、それぞれ2つの部分について議事の進行をお願いしたいというふうに考えております。

どうぞよろしくお願いいたします。

○議長 それでは、ただいま事務局からお話がありましたとおり、報告事項3の沿道地区計画の変更を、報告事項1と報告事項2に関連する部分について、それぞれの地区計画の内容と併せて説明を受け、ご質問も、ご意見も一括してお受けしたいというふうに思います。このような進め方でよろしいでしょうか。

〔「はい」の声あり〕

○議長 ありがとうございます。

それでは、報告事項1、東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）原案について及び報告事項3、東京都市計画沿道地区計画（板橋区国道254号線（川越街道）A地区）変更の大谷口上町周辺地区側の部分について、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。よろしくお願いいたします。

それでは、東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の策定及び当地区に隣接する板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画の一部変更について、ご説明申し上げます。

本案件は、令和3年1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になります。

最初に、東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の策定について、説明させていただきます。

まず、資料1-1の1ページ目をご覧ください。

項番1、地区計画策定の目的です。

本地区計画は、住宅市街地総合整備事業、住宅地区改良事業、都市防災不燃化促進事業により、防災まちづくりに取り組んできました。しかし、地区の現状としては、地区全体にわたって狭隘道路が多く、狭小敷地に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が高い地区でもあります。

そのため、地区住民を主体としたまちづくり協議会で、まちづくりの方向性を示す指針である大谷口上町周辺地区まちづくり計画を策定しました。

その計画の目標である緑豊かで良好な住環境を形成し、より防災性を高め、「安全から安心へ、だれもが生き活きと暮らせるまち」を目指して、地区計画を定めます。

項番2、地区計画の対象です。

位置及び区域については、記載のとおりになっております。

裏面、2ページ目をご覧ください。

項番3、これまでの経緯です。

平成28年7月に本地区において地域住民を主体としたまちづくり協議会を設立し、昨年度までに協議会を20回開催し、地区にお住まいの方や地区外の権利者に対して意向調査を5回実施しました。また、それとは別に、重要な区画道路に指定された路線の沿道の権利者には、個別ヒアリングも行ってまいりました。その後、令和元年12月に素案説明会を2回開催し、その素案を基に区で原案を取りまとめました。

項番4、地区計画策定の経緯と今後のスケジュールです。

都市計画（原案）の公告・縦覧期間を令和2年7月6日から7月20日まで2週間、意見書の提出期間を令和2年7月6日から7月27日までの3週間設けました。縦覧者はいませんが、意見書は2通ありました。

次に、都市計画（原案）説明会を令和2年7月6日と12日の2日間開催し、計18の方が出席されました。

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、

令和2年9月に東京都知事協議、令和2年10月に2週間の期間で都市計画（案）の公告・縦覧を実施し、令和3年1月に都市計画審議会の付議を経て、令和3年3月に決定・告示をする予定となっております。

次に、3ページ目をご覧ください。

こちらは、地区計画の概要となっております。

本地区計画の目標としまして、「緑豊かで良好な居住環境の保全・向上を図るとともに、だれもが住み続けたい災害に強い安心・安全なまちの形成」としています。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針についてです。

本地区計画では、用途地域や地区特性を踏まえて、地区を4つに区分しております。

それぞれの土地利用の方針としまして、まず沿道地区1では、幹線道路にふさわしいまちの形成と生活利便施設や店舗等と中高層の住宅が共存した土地利用を図ります。

次に、沿道地区2では、地区幹線道路沿道にふさわしいまちの形成と店舗等と中低層の住宅が共存した土地利用を図ります。

住宅地区では、建築物の不燃化建て替えの促進とともに、防災上重要な区画道路等の機能の向上を進め、防災性の向上を図り、災害に強い潤いある中低層等の住宅市街地の土地利用を図ります。

最後に、医療教育施設地区では、建築物等の用途の制限により現在の医療教育機能の保全を図るとともに、将来にわたり、利便性や防災性の機能を有し、安全で快適な地区の形成を図ることとしております。

次に、4ページ目をご覧ください。地区整備計画についてです。

本地区計画は、地区施設として区画道路と公園をそれぞれ定めています。

上段の図をご覧ください。区画道路1号から3号は、消防活動困難区域を解消するために6メートルの道路状空間を確保する重要な路線として定めています。

消防活動困難区域とは、消防活動は可能ではあるが、阪神・淡路大震災の経験から、より消防活動を容易にするための考え方から生まれたもので、具体的には、6メートルの道路から140メートル離れた区域を指しております。

区画道路4号から8号は既に6メートル程度の幅員がある道路で、防災上の道路ネットワークを形成する路線として定めています。

区画道路9号から14号は、現況4メートル程度の幅員の路線で、安全な避難路として定めています。

また、区画道路5号と14号を結ぶ避難上安全な空間として通路1号、上板橋第二中学校の整備に伴い、区画道路1号から本地区外につながる避難上安全な空間として通路2号を新たに定めております。既存の公園も1号から7号まで定めております。

続きまして、建築物等に関する事項としまして、以下の制限を定めるとともに、街並み誘導型地区計画を活用し、防災機能を有し、避難上安全な道路空間を確保していきます。

5ページ目をご覧ください。

(ア) としまして地区内全域における6つのルールを、(イ) としまして区画道路1号から3号の路線沿道における4つのルールをそれぞれ定めております。

(ア) より順にご説明いたします。

まず、①建築物等の用途の制限です。

これは地区の住環境を守るため、風俗営業施設の建築を制限するものでございます。対象地区としましては、沿道地区1・2の区域です。住宅地区については、既に用途地域上制限されているため、定めておりません。また、医療教育施設地区につきましては、医療教育関連施設以外の用途の建築物を制限することとしています。用途の制限を定めることにつきましては、権利者である学校法人日本大学より了承を得て進めております。用途の制限は以上でございます。

次に、②建築物の敷地面積の最低限度です。

これは、狭小な宅地の増加を防ぐため、建築敷地を分割する際は80平方メートル以上とするものです。既に都市計画で最低敷地面積60平方メートルが定められていますが、現在の住環境を維持し、敷地の細分化を防止するため、最低敷地面積80平方メートル以上を定めて、強化を図っています。なお、既存の敷地が80平方メートル未満の場合の新築や建て替えは可能となっております。

次に、③壁面の位置の制限です。

これは道路境界及び隣地境界からそれぞれ0.5メートル以上の壁面の後退を行うものです。

次に、④建築物等の高さの最高限度です。

板橋区の都市計画（高度地区）の規定で、地区計画の区域は絶対高さ制限に限り適用しないこととなっております。そのため、周辺の住環境の保護や建物のスカイラインの調和のため、既存の都市計画で定められている高さの制限を再度定めております。

次に、⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限です。

これは建築物の色彩等を周辺のまちなみに合わせ、落ち着いた色調とするものでございま

す。

最後に、⑥垣又はさくの構造の制限です。これは倒壊の危険性が高いブロック塀等の高さは0.6メートルまでとするものです。

6 ページ目をご覧ください。

(イ) 区画道路1～3号沿道の敷地における特別な建替え等のルールについて、ご説明いたします。

本路線は、消防活動困難区域の解消に向け、6メートルの空間を確保することを目的としております。

まず、①壁面の位置の制限です。

これは道路中心線から3メートルの壁面の位置を制限するものでございます。現在の幅員は約4メートルですので、道路境界から1メートル程度壁面を後退することになります。また、高さが10メートルを超える場合には、超えた部分からさらに2メートル後退することとします。

また、それに伴って、②工作物の設置の制限、③建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行います。

壁面後退について、災害時の消防活動を行いやすくするように、緊急車両の交通の妨げになるような工作物の設置を制限し、併せて緊急車両の進入を考慮し、庇等も制限するものでございます。ただし、緊急車両が通行可能な道路中心面から高さ3.5メートルを超える部分であれば、庇等の設置は行えることとしております。

最後に、④建築物の容積率の最高限度です。

これは先に述べた制限に対する緩和の内容となっております。①、②の制限を受けるかわりに、前面の道路が4メートルの場合は、通常160%の容積率を200%まで緩和します。また、近隣商業地域の場合は300%まで緩和します。なお、別途認定基準を設けて、確認申請時に道路斜線を緩和します。

以上が、地区計画ルールとなっております。

最後に、土地利用に関する事項では、記載のとおり緑化についての努力規定を盛り込んでおります。

次に、資料1～3の原案に対する意見書の要旨をご覧ください。

2通、2名から提出されている意見の要旨と板橋区の見解を掲載しています。

1件目の意見書の要旨は、「区の説明会資料でも、区画道路5号は、「幹線道路間のネッ

トワークを形成する動線」とされ、「地区の安全性及び利便性の向上を図るため、生活上主要となる道路」として位置付けられていますが、幅員については「既設」「現状幅員で指定」とされており、拡幅が計画されていない。区画道路5号の拡幅について計画書に盛り込んでほしい。」です。

区の見解としては、「区画道路5号について、通学路の安全性の確保及び両側通行による拡幅を望む声があることは聞いています。しかし、本路線は、環状7号線から補助第26号線までのネットワークを形成する動線のため、今後区では、交通状況の変化等、周辺地域の状況を踏まえながら、広域的な視点での拡幅等を検討していくべきものと考えています。そのため、本地区計画では、現状幅員のままで、区画道路として定めます。ただし、将来に向けて安全性及び利便性の向上を図り、生活上主要となる道路として考えているため、方針附図に、幹線道路間のネットワークを形成する動線として位置付けています。」。

2件目の意見書の趣旨は、「区画道路2号沿いの土地所有者は消防活動困難区域の解消という公益のために、道路境界から1mは工作物の制限が課せられる等の特別な犠牲が強いられる。よって、憲法第29条第3項に基づき、損失補償が必要な案件と考えられるが、原案には損失補償の点にかかる記載が一切ない。区としての見解を求める。」です。

区の見解としては、「区画道路2号は、区画道路1号や3号と同様に、壁面後退区域に「工作物の設置の制限」がかかります。憲法第29条第2項では、財産権が公共の福祉のために制限を受ける場合があると規定されており、本地区の「工作物の設置の制限」は、他の都市計画法の制限と同様に、この制限にあたりと考えています。そのため、「工作物の設置の制限」がかかる土地については、道路等公共の用に供する場合の損失補償の対象にはあたらないと考えます。なお、「工作物の設置の制限」がかかる部分の土地は、建築敷地として敷地面積に算入することが可能であり、緊急時に容易に移動が可能なものを置くことも可能です。」となっております。

次に、資料1-2の都市計画（原案）をご覧ください。

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。

内容としましては、1ページ目から7ページ目が計画書、8ページ目が総括図、9ページ目から15ページ目が計画図、16ページが方針附図となっております。

以上が、東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）についての報告となります。

続きまして、東京都市計画地区計画板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画の一部変更について、説明させていただきます。

まず、資料3-1の1ページ目をご覧ください。

項番1、地区計画変更の目的です。

本沿道地区計画は、幹線道路沿道での騒音等への対策と沿道にふさわしい土地利用の誘導を目的として、平成9年に告示・施行されています。

この計画区域内の背後地に位置する大谷口上町周辺地区地区計画の策定にあたり、沿道地区と大谷口上町周辺地区と一体となった継続的なまちづくりを実現するため、大谷口上町周辺地区地区計画で定めた地区整備計画建て替え等のルールの一部を既存の沿道地区計画に反映します。

また、大山駅西地区地区計画と重複する区域についても、大山駅西地区地区計画で定める地区整備計画建て替え等のルールの一部を既存の沿道地区計画に反映します。

続きまして、項番2、変更する沿道地区計画の対象です。

大谷口上町周辺地区地区計画と一体のまちづくりを実施するロの区域と大山駅西地区地区計画が重複するハの区域の位置及び区域面積については、記載のとおりとなっております。なお、ロの区域及びハの区域以外にあたるイの区域の中につきましては、今回、変更等はありません。

裏面2ページ目をご覧ください。

項番3、地区計画変更の経緯と今後のスケジュールでございます。

都市計画（原案）の公告・縦覧の期間を令和2年7月6日から7月20日までの2週間、意見書の提出期間を7月27日までの3週間設けました。縦覧者は1名おりましたが、意見書はありませんでした。

次に、都市計画（原案）説明会を、大谷口上町周辺地区と一体の区域では令和2年7月6日・12日の2日間開催し、計18名の方が出席され、大山駅西地区と重複する区域では令和2年7月6日・11日の2日間開催し、計70名の方が出席されました。

本日以降の予定につきましては大谷口上町周辺地区地区計画と同様になっていますので、説明は省略させていただきます。

次に、3ページ目をご覧ください。

項番4、ロの区域（大谷口上町周辺地区地区計画に接する区域）の概要でございます。

（1）沿道の整備に関する方針では、既に定まっている方針に加え、「背後地における大谷口上町周辺地区地区計画の決定に合わせ、幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成と生活利便施設や店舗等と中高層の住宅が共存した土地利用を図る。」を盛り込みました。

沿道地区整備計画の「沿道地区施設の配置及び規模」につきましては、記載のとおりとなっております。

なお、区画道路1号及び区画道路2号は、大谷口上町周辺地区地区計画の区画道路12号と区画道路4号と連続するものとなっております。

次に、建築物等に関する事項の①建築物等の用途の制限、②建築物の敷地面積の最低限度、③壁面の位置の制限、④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、⑤垣又はさくの構造の制限及び土地利用に関する事項については、大谷口上町周辺と同様の内容を定めております。

次に、資料3-2の都市計画（原案）をご覧ください。

本沿道地区計画の都市計画図書を別紙のとおりお渡しさせていただいております。

内容としましては、1ページ目から8ページ目が計画書、9ページが総括図、15ページまでが計画図となっております。

次に、資料3-3の新旧対照表をご覧ください。

平成9年に都市計画決定した都市計画図書と今回報告の都市計画（原案）の対照表となっております。なお、変更している部分のみ記載となっております。

また、9ページから12ページが総括図及び計画図を示していますが、図面が小さく見えにくいいため、決定済み計画書の拡大図を資料3-4として添付させていただいております。

以上が、東京都市計画地区計画板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画の一部変更についての報告となります。

説明は、以上となります。

○議長 ただいまの説明につきまして、これからご意見、ご質問を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、挙手をお願いします。

小林委員。

○小林委員 大谷口上町地区の計画のほうですが、意見書も出されておりますが、区画道路5号についてちょっとお聞きしたいんですが、総括図を見ると、区画道路5号は26号線からの入り口部分と向原から入ってくる部分、両端だけが近隣商業区域ということで地区計画用途地域が定められておりますけれども、これはなぜこの道路の両端だけがこのようになっているのかというのはお教えいただけますか。

○議長 質問、分かりましたか。

○市街地整備課長 今、沿道地区2のところの区域が途中で切れているということについて、

なぜそのように定まっているかというお話ですが、この沿道地区2につきましては、都市計画のほうで決まっている近隣商業地域の地域に合わせて沿道地区2を定めておりますので、こういう切り方になっております。

○議長 小林委員。

○小林委員 お聞きしたのは、そもそもの近隣商業地域がなぜここだけにこういうふうになって、切れているのかということを知りたいんですけども。

○市街地整備課長 そちらの件に関しましては、既にこの地区計画を検討する際に、そのように都市計画が決定されておりました。

こちらにつきましては、こちらのところに、現状を見ましても、商店等の切れ目がその用途地域の切れ目とほぼ同程度の位置にあるということであることが考えられると思います。

○議長 小林委員。

○小林委員 お聞きしたいのは、ここはずっと、まさにこの計画でもネットワークということで川越街道から26号線を経て、そして環七に抜ける大谷口通りとなっている道路なんですね。この道路をこの地区計画ではネットワークとして重要と位置づけているんですが、幅員については変えないと。意見書が出ておりましたけれども、意見書を出された方もそのようにおっしゃっていらっしやいましたね。これは区の答えは広域的な視点での拡幅のときに検討していくとなっているんですけども、この広域的な視点でというのは、どんなタイミングのことを言っているんですか。

○市街地整備課長 そちらについて説明するために、資料1-2の最後のページに方針附図というのがついておりますので、こちらを見ていただけますか。資料1-2の一番後ろのページになります。方針附図、ありますでしょうか。

こちらの左上側が、ご存じのように環状7号線、右下側が幹線道路として補助26号線があります。こちらの幹線道路と幹線道路を結ぶ道路として、こちらの点線の矢印で書いてあります大谷口の通りがあります。こちらにつきましては、幹線道路と幹線道路を結ぶ道路として、今現在は補助幹線道路には位置づけられてはおりませんが、重要な道路として区のほうでも認識はしております。

こちらの絵を見て分かりますとおり、今回の道路につきましては、今回の地区以外の部分、西側の地区も今回の区域以外のところにも含まれているということで、そちらを含めて全体的に計画していくべきだということで区は考えておりますので、今回の地区計画の中では、区の重要な路線として地区幹線道路として位置づけておりますが、それ以上の計画について

は今後検討していくということを考えております。

○議長 小林委員。

○小林委員 なぜこのことをお聞きするかといいますと、どの図面がいいでしょうか、つまり、この道路は、今の入口、補助26号線からの入口の商業区域としてで、ちょっと入っている部分ぐらいまでが一方通行なんですよ、ここだけがね。その下からは両面通行になるんですね。

今回、区画道路で整備をする計画のこの道路は区画道路2号・3号・4号とありますけれども、それよりももっと手前のところの細い道路のところにとんどん車が入り込んできているというふうに私も思いました。

例えば、後ろから2枚目の計画図の3などを見ると分かるんですけども、26号線の大きな道路があります。そして、都道420と書いてあるところから一方通行になっていくがために、車が細かいところにとんどん入り込んでいくというようなまちになってしまっているわけですね。

その他のところは、幾つか今回制限をかけるような計画が進んでいますけれども、それより手前のところがやはり細かく通り抜けになっているという実態があるので、ここの一方通行を解消するということはこの地区にとっては、広域的という前にここの地区にとっても重要な問題ではないかなと思っているんですけども、ここの道路を拡幅することなどについて、出てしまっていますから、今回の計画に盛り込まないのはけしからんという話にはなりませんけれども、しかし、ただ広域的なというだけでは地域の問題は解決しないのではないかなと思っているんですけども、認識を伺いたいと思うんです。

○市街地整備課長 こちらの道路につきましては、先ほどの意見書の回答にも書いてありますけれども、区のほうでも、通学路にもなっていますし、一方通行で歩道がないということは認識して、安全性からいいますと両側通行にしまして、幅員も拡幅すべきだということは認識しております。ただ、現在、先ほど言いましたように、西側の地区と含めて、今後、検討していくという形で、現在は地区計画を策定する段階ではこの地区計画の位置づけのみという形にしております。

○議長 よろしいでしょうか。

小林委員。

○小林委員 今回はという意味があまりよく分からないんです。広域的に検討するのは分かりますよ。今回はなぜ外すのかというふうに聞かれてしまうと、それにはどうお答えになるのでしょうか。

商業地域になっていて、いろいろ建物もまた古くなってくれば建て替えも進むと思うんですよね、この一方通行になっている道のところも。そうなると、早いところから制限をかけたおかないと、かえって後々道路を広げようと思っても広げにくくなるのではないかなとも思いますし、早いうちから制限をかける必要があるのではないかなと私は思うんですね。

タクシーで私などはここを通っても、本当にこの黒いところではなく、狭い道をどんどん通り抜けていくんですよ、タクシーの道がね。戸建ての家も建っていますし、保育園もできていますし、いろいろまちが変わっていますから、そういう点では、このまちの問題として早くここは何かしらの対策を打つ必要があるのではないかというふうに思っております。

特にネットワークの問題も、まちの人たちが向原・小茂根方面から川越街道に抜けるネットワークが詰まってしまっているという問題も提起されておりますし、広域的なネット、今回なぜ外すのかという問題と、それからもう一つ、広域的な検討というのは、いつ頃行われることになるのかも聞いておきたいです。

○市街地整備課長 大谷口通りを広げるとなると、今回の区域の中だけに影響するものではなく、当然西側にも影響してまいります。そうなると、西側の方々のご意見等も聞いて、その辺の検討を進めていく必要があると区でも考えておりますので、その辺、今回の地区だけの方のご意見だけで決定するのはなかなか難しいと考えております。

時期につきましては、今の段階でいつからというお話はできないんですけれども、今後検討していきますという形になります。

○議長 よろしいでしょうか。

○小林委員 はい。

○議長 ほかにご質問、ご意見、ありますか。

高沢委員。

○高沢委員 よろしくお願いたします。

ちょっと初歩的な質問になって恐縮でありますけれども、地区計画とともに沿道地区計画、共通する事項として両方ともお聞きしたいんですけれども、「建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限」のところについてなんですけれども、私は、この原案のとおり市街地景観をしっかりと保っていくためには、そういった制限は必要であるというふうに考えているところであるんですけれども、地区計画の原案のところを拝見すると、その制限について、「建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。工作物、広告物は、刺激的な色彩を避け、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。」とあるんですけれども、このように刺激的な原色あるいは周辺環境との調和というものは保たれているかどうかという判断は、誰がどのような手段をもってされる形になるのでしょうか、お聞かせください。

○議長 廣木課長。

○市街地整備課長 その辺の判断につきましては、まず事業者さんのほうからマンセル値等の基準といえますか、マンセル値等で色を提示していただきます。その提示していただいた内容につきまして、地区計画の届出を担当する部署で、そのマンセル値を見ながら景観のほうの、同じ部署の都市計画課の中に景観を担当する部署があります。そちらの部署と協働して、その色合いがそのまちに融合しているのか、いや、そうではないのかというところを実際の色を見て判断していくことになろうかと思えます。

○議長 高沢委員。

○高沢委員 そういった話ですと、それは新築とか改築のときだと分かるのかなと思うんですが、部分的に例えば色だけ塗り直されたりとか、広告等も含めてですね。ということが途中で起こる可能性もあるのかなとも思うんですけれども、そういったものの確認、チェックというのはされるのかということと、あと、もしこの計画決定後の場合、過去に遡るということはないという話なのかもしれないんですけれども、決定された以降、そのように変更された場合に調和が保てない色というのが出てきた場合、それを改善を求めるということは、この計画では根拠となるのか、できるのか。どこまでその改善を求めることができるのかということもお聞かせください。

○市街地整備課長 色のチェックについてですけれども、こちらにつきましては地区計画の届出のほうの色を変えるだけでも厳密に言うと必要です。その届出の際に、その色をチェックするという形になります。

あと、色がその地区計画に合っていないという話が出た場合は、区のほうでも地区計画を決定しておりますので、指導・勧告の観点で指導していければと考えております。

○議長 高沢委員。

○高沢委員 ありがとうございます。

最後に念のため、しつこくて申し訳ありません、確認ですけれども、その色を塗り替えるだけでも届出が必要と今お話したんですが、届出がされずに色を変えられてしまって、後から調和が保てないと言われた場合も、今のように指導・勧告等を含めての声かけをしていくということなんでしょうか。

○市街地整備課長 はい、指導・勧告は可能だと考えております。

○議長 ほかに。

藤井委員。

○藤井（さ）委員 ありがとうございます。

街並み誘導型地区計画に係るところについて、お伺いさせていただきます。

1メートルこのセットバックしたところは、垣、さくとか工作物も設置できないという形になるんですけれども、かなり距離が長い中で、ここの実際にセットバック後の管理ですとか、それから舗装とかの整備とかは誰が担っていくことになるのかをお伺いしたいです。

あともう一点が、ちょっと私が不勉強だったんですけれども、街並み誘導型地区計画は、斜線制限を壁面のセットバックと高さの規制で置き換えるというふうに思っていたんですけれども、今回、高さのほうは制限は入らないで、壁面位置の後退だけで制限をされるということなんですけど、このエリア全体的に多分22メートルの絶対高さ、高度地区が入っていると思うんですけれども、斜線制限が効かなくなってきたときに、敷地がかなり大きいと上の高さの部分が22メートルまで制限がかからなくなるのかなと思うんですけど、そのあたり、そういう理解でよろしいのでしょうか。

○議長 廣木課長。

○市街地整備課長 1メートルの後退部分の整備について、まず、こちらの1メートル後退部分につきましては、あくまでもその土地所有者の敷地になりますので、その土地の所有者の方に整備をしていただくこととなります。管理につきましても、その土地の所有者の管理という形になります。その空間につきましては、災害時に緊急車両の通行とか避難者の通行に供するという形で設けられているものになります。

あと、続きまして、高さにつきましては、一部の地域を除きまして、こちらにつきましては容積率で200%の地域になります。ですので、戸建て住宅がほとんどなんですけれども、建物を建てたとしましても、おおむね3階建て程度までしか建てられない地域ですので、22メートルまでいくということはなかなか想定できないという形で考えております。

○議長 藤井委員。

○藤井（さ）委員 ありがとうございました。

じゃ、そこまで大きな敷地のところはなくて、基本的には戸建て住宅が想定されているということですね。はい、分かりました。ありがとうございます。

○議長 稲垣委員は。はい、どうぞ。

○稲垣委員 稲垣でございます。3点伺いたいんですが、まず、資料1-2の資料の最初から順番にいきますと2ページ目、「建築物等の整備の方針」というのがありまして、2つ目の枠ですね。その4のところに「周辺の住環境の保護や建築物のスカイラインの調和のため、建築物の高さの最高限度を定める。」と書いてありますが、ちょっと読みまして、「建築物のスカイラインの調和」というのの意味がよく分からない。調和したスカイラインというのは、真っすぐになっていると調和したという意味なのか、どういうことをおっしゃっているんだろう。そこが分かりませんと、建築物の高さの最高限度を定めるとありますが、緩和とか特例緩和とか、そういうことも一応可能なようになっているので、では、スカイラインの調和を図るということを言いながら、そういう特例を認めるということはどういうことなのか。やや論理的に理解し難いところがあります。

ですから、少し表現は、今、建築物のスカイラインの調和とは何ですかということを返事いただかないでも結構ですけども、もう少しその辺はご検討いただけたらと思います。質問というより意見かもしれません。それが1点目です。

それから、その次の4ページ目、枠の2番目の「壁面の位置の制限」というのがございまして、これは前のほうの資料のカラーのところにも書いてあるんですが、その資料のカラーのほうを見まして、壁面の位置の制限の緩和のところがありました。建蔽率が満たされない場合には、「道路沿いからの壁面の位置の制限は緩和する。」と書いてあったので、ちょっとどうなっているんだろうと思ひましてこちらを見ましたら、今のところの2のところに「定められた建蔽率が確保できない建築物はこの限りではない。」と書いてありまして、別に道路のほうは緩和するとか、隣地からは緩和しないとか、そういうことは書いていないので、これもちょっと矛盾しているのではないかと。

ついでながら、道路のほうを先にする理由も、ちょっとそれは簡単に教えていただけたらありがたいと思います。

あと、3番目は、資料3-3の1ページ、新旧対照表というところで赤でいっぱい書いてあるところです。

その一番最初なんですけれども、（前略）ということがありまして、これは変更なく、「良好で潤いのある健全な沿道環境を創出する。」と書いてありまして、その後、「また、」とありまして、「ロの区域においては」、それから少し飛んで「ハの区域においては」というふうに書いてあります。その両方とも、ロもハも「幹線道路沿道としてふさわしいまちなみ」というような言葉が書かれておりまして、その内容についてももう少し中で書い

であるわけですが、これは私だけの印象かもしれませんが、最初の「良好で潤いのある健全な沿道環境を創出する。」というのと、その後の「また、」以下で書かれている「幹線道路沿道にふさわしい」というのは、ちょっとイメージが違うんですね。この「また、」というのは、並行して、つまり最初の「沿道環境を創出する。」、それに加えてという意味なのか。何かこの文章はちょっと気になりまして、少し分かりやすく整理していただけたらと思います。

ですから、質問はあまりなくて意見が多いんですが、さっきの道路を先にした理由は教えてください。

以上です。

○議長 廣木課長。

○市街地整備課長 道路を先にした理由でございます。

こちらにつきましては、隣地側につきましては、こちらの地域は木造住宅密集地域でございます。ですから、延焼の防火等を考慮して道路側より重要であろうということの考えから、隣地側を残して、道路側につきましては道路幅員で建物の隣棟間隔がある程度確保されていますので、道路側より隣地側を優先したという形になります。

○稲垣委員 ありがとうございます。

ただ、それは計画には反映されていないんですね。道路のことは書いてありますか。資料の1-2のほうにはそれは書いてなくて、全部「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築物はこの限りではない。」と書いてあるだけで、道路側とか隣地側というのは書いていないんじゃないですか。書いてありますか。ちょっと私の読み方が間違っていますかね。

○市街地整備課長 「壁面の位置の制限」の2項のところで、「前項のうち、道路境界線から建築物の外壁」ということで、こちら側が道路側の境界を表している。これについて「この限りではない。」と。

○稲垣委員 分かりました。大変失礼しました。ありがとうございます。

○議長 それでは、1番目と3番目の表現の仕方について、もしかすると調整したほうがいいかもしれないというご意見については、それはまた都市計画（案）をまとめるまでの間に検討し、場合によっては稲垣委員にもその趣旨をもう一度確認したりして調整するというものでいいですか。

稲垣委員、そういうことでよろしいですか。

○稲垣委員 はい、ありがとうございます。

○議長 ほかには、いかがでしょうか。

小林委員。

○小林委員 もう一つお聞きしたいのは、日大病院との関係です。

この計画書でいくと、高さ22メートルというふうに医療機関のところをしたというふうに読んでいいんでしょうか。これは、日大病院の建て替え計画と何かリンクしたものがあって、こういう高さの限度があるのか、根拠は何なのか教えてほしいと思うんです。

○議長 廣木課長。

○市街地整備課長 日大病院のところの高さになります。

こちらにつきましては、現在、都市計画で定めております22メートルをそのまま同じ22メートルを定めております。

○小林委員 建て替えとは関係ないということですか。

○市街地整備課長 こちらについては、現状と同じ制限でも日本大学のほうで計画が可能だということを聞いております。その際には、22メートルプラス認定基準というのがありまして、区の認定を使えば最大で1.5倍まで可能になります。最大で33メートルまで建物が可能になりますので、その範囲内で日本大学さんは検討することもできるのではないかと思います。

○議長 ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、この大谷口上町周辺及びそれに関連する川越街道沿道地区計画についての報告事項はこの程度にさせていただきたいというふうに思います。

続いて、報告事項2、東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更原案について及び報告事項3、東京都市計画沿道地区計画（板橋区国道254号線（川越街道）A地区）変更のうちの大山駅西地区側の部分について、この2つを併せて説明をお願いいたします。

○拠点整備課長 拠点整備課長大久保です。よろしく願いいたします。

それでは、東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更及び当地区と重複する板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画の一部変更部分について、ご説明申し上げます。

初めに、東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更についてです。資料2-1の1ページ目をご覧ください。

項番1、地区計画変更の目的です。

本地区を含む大山駅周辺地区では、平成26年3月に策定された大山まちづくり総合計画に基づき、都市計画道路補助第26号線や市街地再開発などのまちづくり事業が進められていま

す。

本地区では、商店街や町会等で構成された地区計画検討会において地区計画の検討を進めてきました。現在の地区計画は、平成29年10月に行った大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発事業の都市計画決定に合わせ、再開発事業区域内のみ地区整備計画を定めています。

今回の変更は、令和2年1月の地区計画検討会からの提言を受けて、再開発区域及び沿道地区計画区域以外の区域について新たに地区整備計画を定めるものです。

なお、本地区には沿道地区計画の区域の一部が含まれていることから、大山駅西地区地区計画の内容に合わせて沿道地区計画の変更も行います。

項番2、地区計画の対象です。

位置及び区域面積については、記載のとおりとなっております。

裏面、2ページ目をご覧ください。

項番3、これまでの経緯です。

平成28年11月に地区計画検討会を発足、昨年度までに計16回開催いたしました。

また、地区計画の検討にあたり、アンケート調査や住民意見交換会を行いました。

その後、令和2年1月に地区計画検討会からのまちづくりの提言を受けて、同年5月に地区計画（素案）の作成及び事前周知等を行ってございます。

項番4、地区計画変更の経緯と今後のスケジュールです。

都市計画（原案）の公告・縦覧、意見書の提出期間は、大谷口上町周辺地区と同様で、縦覧者が1名、意見書が3通ありました。

次に、都市計画（原案）説明会を令和2年7月6日・11日の2日間開催し、計70名の方が出席されました。

また、本日の都市計画審議会以降のスケジュールは、大谷口上町周辺地区と同様で、記載のとおりとなっております。

3ページ目をご覧ください。

項番5、地区計画の概要です。

本地区計画の目標として、「安心・安全なまちづくり」、「にぎわいのあるまちづくり」「鉄道立体化を見据えたまちづくり」を掲げてございます。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針です。

本地区計画では、用途地域や地区特性を踏まえ、地区を6つに区分し、土地利用の方針を定めています。

まず、クロスポイントにあたる拠点地区 a と拠点地区 b については、既存の都市計画から変更はございません。

次に、商業地区 a と商業地区 b は、ハッピーロード大山商店街を中心として大山駅前を含んだ地区で、商店街としてふさわしいまちなみに誘導し、安全で快適に買物や交流ができる沿道型商店街の形成を図ります。

次に、近隣商業地区では、大山駅周辺や商店街、拠点地区のにぎわいに隣接する利便性と住宅地の居住環境とが調和する土地利用の誘導を図ります。

最後に、住宅地区では、戸建て住宅と共同住宅が調和した緑豊かで安心・安全に暮らせる住宅地の形成を図ります。

裏面、4 ページ目をご覧ください。地区整備計画についてです。

本地区計画は、クロスポイントにあたる拠点地区 a と拠点地区 b に地区施設を定めていますが、既存の都市計画から変更はございません。

次に、建築物等に関する事項についてです。(ア)として6つのルールを定めています。

初めに、①建築物等の用途の制限です。

これは性風俗店や勝馬投票券発売所、パチンコ屋等の用途を制限するものです。ただし、パチンコ屋については既存店舗の建て替えは除きます。これは地区内全域にかかるものです。

また、拠点地区 a、拠点地区 b 及び商業地区 a、商業地区 b の商店街沿道については、建築物の地上1階の当該道路に面する部分を住宅、共同住宅等、または倉庫業を営む倉庫の建築を制限しています。ただし、住宅等への出入口、階段等に類するものは除きます。

また、住宅地区については、マージャン屋、射的場、カラオケボックス、その他これらに類する建築物等を制限しています。

5 ページ目をご覧ください。

次に、②建築物の敷地面積の最低限度と拠点地区 a、拠点地区 b における③壁面位置の制限についてですが、既存の都市計画から変更はございません。

次に、住宅地区における③壁面位置の制限についてでございますが、隣地境界から壁面の位置までの距離を0.5メートル以上とします。ただし、敷地面積が60平方メートル未満の場合は除きます。

次に、④建築物等の高さの最高限度ですが、拠点地区 a と拠点地区 b については、既存の都市計画から変更はありません。商業地区 a、商業地区 b、近隣商業地区、住宅地区については、板橋区の都市計画高度地区の規定で、地区計画で高さの最高限度を定めた区域が絶対

高さ制限に限り適用しないことになっています。そのため、周辺の住環境の保護や建築物のスカイラインの調和のため、既存の都市計画で定めている高さの制限を再度定めております。

次に、⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限です。

これは、建築物の色彩等を周辺のまちなみに合わせ、落ち着いた色調とするものでございます。こちらも同様に地区内全域にかかる制限でございます。

最後に、⑥垣又はさくの構造の制限です。

これは、倒壊の危険性がある高いブロック塀等の高さは0.6メートルまでとするものです。こちらも地区内全域に関わるものです。

裏面6ページ目をご覧ください。

最後に、土地利用に関する事項では、記載のとおり緑化についての努力規定を盛り込んでございます。

以上が、地区整備計画のルールとなっております。

次に、資料2-5の原案に対する意見書の要旨をご覧ください。

3通、3名から提出されている意見書の要旨と板橋区の見解を掲載してございます。なお、意見書1通の中で複数の意見があるため、通数と件数は一致してございません。

項番1、地区計画原案に対し、提出された意見です。

まず、地区計画の目標などに関する意見は、「大山駅西地区全体のイメージがあきらかでない。」というものです。

区の見解としては、「地区計画の原案では、地区の目指すべき将来像を目標として定めています。本地区では、「安心・安全なまちづくり」、「にぎわいのあるまちづくり」、「鉄道立体化を見据えたまちづくり」の3つの目標を掲げており、その実現に向けて、補助第26号線整備、市街地再開発事業、東武東上線連続立体交差事業等のまちづくりを進めています。」としています。

次に、方針附図における地区施設の設置を検討するエリアに関する意見は、「地区施設の設置を検討するエリアについて、居住者への説明、承諾、合意が無のまま原案が作成されている。」というものです。

区の見解としては、「方針附図は、地区計画の目標の内容を説明するための補足的な図面であり、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針などをおおまかに示すことで、区域内だけでなく周辺との関係性を表すものです。」、また、「本地区内の補助第26号線の北側は、道路が狭く、建物が密集してい

るため、道路の拡幅等により、防災性の向上を図ることが必要であると考えています。今後の課題として、方針附図に「地区施設の設置を検討するエリア」を位置づけ、地区施設の設置の必要性を含めて検討していきます。」としています。

続いて、項番2、都市計画の手続きに関する意見です。

まず、区民への周知などに関する意見は、「区民への周知が不十分である。また、説明会での意見交換の時間が短い。」というものです。この意見は、2件ありました。

区の見解としては、「原案説明会の実施に際しての区民への周知方法として、地区内の居住者及び土地・建物所有者を対象に、説明会の開催案内等をポスティングや郵送で配付しています。また、地区外の方にも広く周知するために、広報いたばしやホームページを活用しています。原案説明会は、2日間実施しており、質疑応答の時間を十分に確保しているものと考えています。」としています。

続いて、項番3、参考意見です。

こちらは、本件都市計画に関しない参考意見として扱うこととするため、板橋区の見解は記載しておりません。

まず、道路整備や再開発に関する意見は、「道路整備や再開発が実行されると、大山の街を分断・破壊してしまう。」というものと、「大山に再開発は相応しくない。」というものです。

次に、その他の意見として、「大山のまちの置かれている状況や社会情勢、区の委員会や審議会などに関すること。」が3件ございました。

次に、資料2-2の都市計画（原案）をご覧ください。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。

内容としては、1～8ページが計画書、9ページが総括図、10～14ページが位置図及び計画図、15ページが方針附図となっております。

次に、資料2-3の大山駅西地区地区計画、新旧対照表をご覧ください。

平成29年10月に都市計画決定した既決定の都市計画図書と資料2-2で示している都市計画（原案）の対照表です。

内容は変更している部分のみ記載しており、1～11ページが計画書です。

また、12～14ページが計画図及び方針附図を示しておりますが、図面が小さく、見にくい部分があるため、既決定の計画書及び方針附図の拡大図面を資料2-4に示しています。

以上が、東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更についてのご報告となります。

次に、東京都市計画地区計画（板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画）の一部変更について、説明させていただきます。

もう一度資料3-1をご覧ください。

1ページ目から4ページ目までは、先ほど市街地整備課長から説明させていただいたとおりですので、5ページ目をご覧ください。

項番5、ハの区域（大山駅西地区地区計画と重複する区域）の概要です。

（1）沿道の整備に関するハの区域における方針では、既に決まっている方針に加え、「後背地における大山駅西地区地区計画の変更に合わせ、安全で快適に買い物や交流ができるハッピーロード大山商店街を形成し、幹線道路沿道としてふさわしいまちなみの形成を図る。」と盛り込みました。

（2）沿道地区整備計画の建築物等に関する事項としては、①建築物等の用途の制限、②建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、③垣又はさくの構造の制限及び土地利用に関する事項については、大山駅西地区と同様の内容を定めています。

次に、資料3-2の都市計画（原案）をご覧ください。

図書の構成は、大谷口上町周辺地区と同様で、大山駅西地区地区計画に併せて追加している内容はハの区域になります。また、9ページの総括図及び11ページの計画図その2にハの区域の位置を示してございます。

次に、資料3-3に新旧対照表、資料3-4に既決定の計画書の拡大図面を示しており、どちらも構成は大谷口上町周辺地区と同様となっております。

以上が、東京都市計画沿道地区計画（板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画）の変更のうち、大山駅西地区に関する部分の報告となります。

私からの説明は、以上となります。

○議長 ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問を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、挙手をお願いします。

小林委員。

○小林委員 よろしくをお願いします。

初めは、この意見書の中にある（2）の方針附図における居住者への説明や承諾や合意がないまま原案が作成されているというのは、かなり重い指摘だと思いますので、これなんですけれども、説明会でも私も聞きましたが、方針附図というのは、この15ページの方針附図なんですね。附図が2つありますけれども、2つの違いが何なのかも知りたいですが、15の

附図のほうの東上線の線路から左側、西側というんですか東側というんですか、に入ったこの楕円のところが突然現れた丸だという指摘がされたと思うんですが、これはなぜなのかということですが。

それから、後ろの方針附図とどう違うのかも、ちょっと教えていただきたい。

○拠点整備課長 方針附図についてでございますけれども、地区計画で今後の施設として記載させていただいてございます。

地区施設の設置を検討する路線は大山駅周辺地区の主要生活道路としての役割を果たすため、地区計画の設置を検討している路線でございます。一方、地区施設の設置を検討するエリアは、今後、道路の拡幅等に関して路線の選定も含めて検討することを考えているエリアでございます。

補助第26号線北側地域は全体的に道路ネットワークの向上を図っていきたいと考えてございまして、木造住宅が密集している地域でもございます。しかしながら、拡幅等についてもまだその手法が確立されてございまして、地権者の方との調整も十分ではないため、今回の地区計画では方針附図としての今後の検討として定めてございます。

○議長 小林委員、2つあるというのは、今のは資料2-2の方針附図、2-2の15ページの話で、もう一つは資料2-4の最後についているものですか。

誤解を避けるために、資料2-2の方針附図と資料2-4の方針附図の違いというもの、ちょっと大久保課長のほうから説明してもらえますか。

○拠点整備課長 資料2-4のほうが既に決まっている方針附図でございまして、資料2-2が今回決めさせていただいている方針附図になります。

○議長 方針附図はそういうことになっているということで、今、大久保課長のほうから東上線沿いに今回決めようとしている方針附図で、新たに地区施設の設置を検討するエリアというものをなぜこういうふうに位置づけたかということの説明が今あったと思いますが、よろしいでしょうか。

小林委員。

○小林委員 今のお話だと、道路の計画が進んでいった経緯が前とは変わってきたんだという意味ですか。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 前回の方針附図では道路ネットワークの検討のところまでは至っていませんでしたので、区としては方針附図のほうには記載してございません。

ただ、今回、地区計画を検討するにあたりまして、北側の密集地域の部分において、道路ネットワークと防災上の観点から必要ではないかということで、今回の方針附図に記載させていただいてございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 そういう意味でいくと、近隣の方々からこういう声が上がリ、心配するのは当然だと思うんですね。

ですので、お答えのように、概略なんですということだけで済ませるわけにはいかない話ではないかなと思いますので、この点については、計画をつくっていく段階でというんですか、どういうふうなことなのかな。もう少し具体的なことを地域の方々が分かるような形でお示ししないことには、計画に盛り込んでいくことがなかなか見えないというか、難しいような気がしますけれども、見通しはどのように考えていらっしゃるのか、お聞きしたい。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 この方針附図は、区といたしまして、今後、道路拡幅等について検討していきたいという意思表示と考えてございまして、今回、都市計画決定をお諮りしてございましてけれども、こういう拡幅を決めていくというふうには考えてございません。

おっしゃるとおり、拡幅に際しては地元の地権者としっかり議論を重ね、ご理解をいただきながら、手法や路線の選定を確立させてから、地区施設を設置する場合については必要な地区計画の変更手続を行っていきたいと考えてございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 大山のまちづくりについての住民の皆さんとの大きなずれがあるという、いろんな面で、今の問題もそうなんです、もう一つお聞きしたいのは、この地区計画全体の問題として、西地区全体のまちづくり計画を地区計画をつくらなければいけないというのはあったと思うんですけれども、それに先行して、先ほどあったクロスポイントだけは先行して地区計画を決定していきまされたけれども、そこはなぜそうだったのかということは聞きたいのですね。

全体の地区計画をつくった中で、ここの地区計画も決めていくというふうな手順でいかなことには、本当の意味でのまちづくり全体のバランスとしては見えてこないのではないかなと思うんですけれども、どうなんでしょうか。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 前回の地区計画の決定は、区域を定めまして、そのときの地区整備計画でク

ロスポイントの拠点地区のところに地区整備計画を定めてございます。

今回は、その他の区域も含めて、建築物のルールを皆さんで考えていきたいと思いますというこ
とでやってきてございますので、今回、全体でお諮りしているというところでございます。

○議長 いいですか。

小林委員。

○小林委員 つまり、全体のまちづくりのことはどうも進め方が後追いでついてきているなど。

クロスポイントのところの話が先に、道路が先にあり、クロスポイントのことが先に、それ
を、その進捗状況に合わせてなんでしょうけれども、クロスポイントを先に地区計画で決定
して、後から周辺について計画を決めていくという手順が行政としてどうなんだろうかと私
は思うんですが、そのところを行政のほうの考えをお聞きしたいんです。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 前回の都市計画決定で全体の地区の整備方針等、土地利用等を定めてござい
ます。具体的な建築物のルールについてクロスポイントだけを前回は定めてございますが、
全体の目標や区域は平成29年のときに定めてございます。

拠点地区 a・b 以外の建築物のルールを今回お出ししているというところでございます。

○議長 よろしいですか。

○小林委員 はい、結構です。

○議長 高沢委員。

○高沢委員 よろしく願いいたします。

では、先ほどの大谷口上町に引き続いて恐縮なんですけれども、色彩・意匠について、こ
ればかりこだわっているようでお恥ずかしいですが、ちょっと確認させていただきたいと思
います。

大山駅西地区の都市計画の変更の原案についても、先ほどの大谷口上町と同様に色彩その
他の意匠の制限が設けられています。

その中で、これは大山駅西地区の全域にわたっての制限ということで示されていますけれ
ども、特にその中の屋外広告物に関しては、原案のところを読むと、「屋外広告物を設ける
場合、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域のまちなみとの調和に配慮したものとし
る。」ということで、「刺激的な色を避け」というふうにここで制限がかかっているんです
けれども、この商業地区 a を含めまして商店街、現状は刺激的な色を使われた看板等が多く
あるのかなというふうに思っておりますし、広告は他との差異をつけるために目立つ色をつ

けたいというのが設置側の意図であろうと思うんですけども、これを制限をするというのは、今後は現状のような刺激的な色ではなくて、落ち着いた色の商店街に変えていこう、誘導していこうと、そういった意味での制限ということで理解するものなのではないでしょうか。この制限についての考え方をお聞かせください。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 色彩の制限のところでございますが、1のところ、建築物の外壁、屋根等というところで、「刺激的な原色を避け」とう表現をさせていただいてございまして、2番の看板、広告等の屋外広告物は、「刺激的な色を避け」というところで扱い方を書いてございます。

看板、広告についてはやはり目立たせる必要があるというところから、原色は制限しないで、しかしながら、周辺環境や地域のまちなみとの調和を図る観点から、刺激的な色合いというものを制限するというところで、そのようにさせていただいてございます。

○議長 高沢委員。

○高沢委員 ありがとうございます。

そこの違いを書いておられるという話なので、これは現実的に難しいのかなというふうに思うんですが、それを考えると、現状の商店街のまちなみの色合いというのは、それはそれと変わらない、今後についても、この都市計画決定をされても、商店街においては変わらないという意識でよろしいのでしょうか。

住宅地区とはやっぱりちょっと違うところがあるのかなというふうに私は思うんですけども、全ての地区共通でこれを書かれているので、その辺についての現状と今後、これを決定された後の変化についてどういうふうに考えたらいいか、お聞かせいただきたいと思えます。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 やはり看板、広告の機能というのはございますので、実際その機能と景観との調和というのは、両立というのは運用の中で考えていかなければならないと思っております。

景観には景観計画ですとか景観条例がございまして、その中での運用の中でもこの掲げた地区整備計画に沿って運用していきたいと思っております。

○議長 高沢委員。

○高沢委員 最後に1点だけ、意見として言わせてもらいますけれども、原案はこういう形な

んですけれども、やっぱり住宅地区とこの商店街、現状あるところというのは、やっぱりちょっと違うのかなという印象は持っております。

先ほどの大谷口上町周辺地区ですと、商店等もあるとは思いますが、基本的に住宅街というところなので、その発想といわゆるこの沿道型住宅街の形成を図ると書いておられますけれども、ちょっとやっぱり違うのかなという印象もあるので、運用で変わるものなのかどうなのか分かりませんが、その違いについてもぜひご検討、ご研究していただければありがたいなと思います。

以上です。

○議長 田中委員。

○田中委員 先ほど、今回出てきた地区計画の変更原案の内容が、出てくる順番が後追いか、何か順番が少しおかしいのではないかというご指摘があったと思うんですけれども、改めて、今回のこのタイミングで、大山の地区全体の地区計画の区域で、プラスして整備計画がなぜ今回ここが出てきているのかという説明を少し順を追ってご説明いただきたいと思うんです。

既にクロスポイントのところの地区の整備計画、容積率をどうするとか、建蔽率をどうするかというのは出ていまして、そのときに既に地区計画のエリアとしては指定していますよね、平成29年ぐらいのあたりで。ですので、全体としてはもう既に出されていて、そのときにできるクロスだけは先に整備計画も出していて、今回は、その残った部分についても、恐らく商店街等の協議が進んできて、1階部分は商店を入れましょうねというような具体的なところが出てきたんで、プラスして変更案が出てきていると思うんですけれども、この順番の前後してしまっているのがありますね。そのあたりについてのご見解を一応聞いておきたいと思うんですが、いかがでしょうか。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 経緯をご説明させていただきます。

平成26年3月に大山まちづくり総合計画が策定されてございまして、全体のまちづくりというところで整備計画が作成されてございます。それを受けて、先ほどちょっとご説明しましたけれども、平成29年に西地区の地区計画の計画決定とクロス部分の地区整備計画について定めてございます。

それ以外の区域については、その部分についても皆さんの意見を聞きながら、まちづくり、建築物をどうしていきましょうかというところで検討会を発足させていただいてございます。

大山駅西地区の地区計画の検討は平成28年11月からやってございまして、まち歩きですと

か、アンケート、住民意見交換会を含めてやってきてございまして、今年の1月に地区計画に関するまちづくりの提言というところでご意見をいただいております。それを基に、その他の区域についてもどうしていきましょうかということで、ルールづくりということで今回、地区整備計画を出させていただいております。

○議長 よろしいですか。

○田中委員 はい。

○議長 ほかに、いかがでしょうか。

内田委員。

○内田委員 資料の中で2か所、ちょっと確認をさせていただきたいと思います。

資料2-2の4ページ。「地区施設の配置及び規模」ということで道路1号から4号があるんですが、幅員のところに「(地区外を含めた全幅員)」という書き方と「幅員」があるんですが、この「(地区外を含めた全幅員)」の地区外というのはどこを指しているのかということが1点目。

それと、もう一点が7ページ、建築物等に関する事項で、項番の4で、区長の認定による特例というのがありまして、(1)、(2)、(3)とありまして、(3)のところについて、「公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物で区長が建築審査会の同意を得て許可したものについては絶対高さに限り当該規定は適用しない。」と書いてあるんですが、これは項番4だと「認定による特例」というふうに書いてあって、その(3)で許可を受けたものと書いてあるんで、許可を受けたものを改めて認定を取らなければいけないというように解釈できるんですが、そういうことなのかという2点についてご確認をしたいと思います。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 1点目でございますが、幅員の「地区外を含めた」、地区外というのはどこを指しているのかというご質問でございますが、最初に地区整備計画を策定したのはクロスポイント地区の整備計画のところになってございまして、今回、実は変更してございませぬ。なので、地区外というのがクロスポイント地区外ということになってしまいますので、ご指摘のとおり、今回、全域に広がってございまして、全域としては幅員全幅6メートル、4メートル、8メートルになりますので、分かりやすいように案の段階で修正をさせていただきたいと思っております。

もう一点ですけれども、「建築物等に関する事項」のところですが、ここも、すみません、4番のタイトルが「区長の認定による特例」となっておりまして、記載の中が認定だけではなく「許可」という記載の項目も入っております。なので、これも案をお出しする段階では正確な記載にしていきたいと考えております。

以上です。

○議長 最初の質問に対する説明として、資料2-1の4ページの上の図を使うと、目で見て分かりやすいんじゃないですか。要するに、地区施設を決めた拠点地区の境界というのが道路の中心で決められている部分があるので、道路の中心より外側の部分は地区外。

○拠点整備課長 地区外で定めています。

○議長 そこを含めると括弧の幅員になると、そういう意味ですね。

○拠点整備課長 はい、そうです。

○議長 そのことの説明は、この資料2-1の4ページの上の図で見ていただくと分かるかな。

2つ目の説明はよろしいんですか、それで。直すということで、いいですか。もう一度精査して、直す必要があれば直すと、そういうようなことでよろしいでしょうか。

○内田委員 結構です。

○議長 ほかに、いかがでしょうか。

稲垣委員。

○稲垣委員 稲垣です。

取りあえず、報告事項2についてなんですが、この後ろのほうのご意見ですと、かなり根本的な反対意見のようなものが出ております。

2ページ目のこれまでの経過というところで、先ほど丁寧に進めてきたというふうにご説明いただいたんですが、1つは、これまでもこういうイメージが分からないとか、あるいは、これは参考意見ですから返事はないわけですが、「大山の街を分断・破壊してしまう。」というようなご意見というのがどれくらい出てきたのか、大ざっぱに教えていただきたいのが1点です。

もう一つは、意見なんですけれども、これは3つともそうなんですが、いろいろ説明会とか、そういうのが開かれた時期というのは、緊急事態宣言はもう終わってはいますけれども、いまだにかなり気にして外に出ていかないような方がいらっしゃる段階ですし、住民同士で集まってかんかんがくがくやるというようなこともやりにくい時期だと思いますので、そういう意味では、2日取ったから説明は十分だというようなお答えではなくて少し、スケジュ

ールは分かりませんので簡単には意見を出せないかもしれませんが、丁寧な対応を、ぜひ住民対応をしていただきたいし、根本的なことについて、なるべく後でまた蒸し返されるようなことがないような配慮をいただきたいと思います。

最初のほうの質問、ちょっと教えてください。後半は意見です。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 原案説明会を2回させていただいてございまして、基本的には地区計画の説明を私のほうとしてはやっております。

ただ、今回の都市計画上の意見としては、いただいているのとは別に、やはり住民説明会については、大山のまちづくり全般についての進捗ですとか、ご意見ですとか、いろいろいただいております、それも含めて質疑はさせていただいております。

○議長 稲垣委員。

○稲垣委員 伺ったのは、今年の1月にまちづくり検討会から提言が出る前までにもアンケートとか、住民意見交換会というのをやっていらっしゃったということを先ほどご説明いただいたので、その段階ではそういうような反対意見というのはどんな様子だったのかです。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 住民説明会とか意見交換会をさせていただいております、ちょっと数は数えておりません。基本的には、地区計画に関する意見交換ですけれども、やはり大山のまちづくりですとか再開発つくり方に関しての意見というのはいただいておりますが、すみません、数はちょっと押さえてございません。

○議長 稲垣委員。

○稲垣委員 例えば、平成30年12月にアンケート調査を実施されたとか、それから平成31年1月に意見交換会を開催したというときについて、大体どんな感じだったのかということは分かりませんか。

○議長 大久保課長。

○拠点整備課長 アンケート調査については、地区計画のまちづくりの導入に向けたアンケート調査ということで実施してございますので、まちづくり全般というところについては自由意見のところをいただいております。

ちょっと概要だけ手元にございまして、読み上げさせていただきます。

意見が直接言えるのはとてもいいとか、いい機会というご意見とともに、補助第26号線や再開発事業など並行して動いている事業の説明があったほうが議論しやすいのではないかと

いったご意見が、そのときにいただいております。

○稲垣委員 大分時間も押しておりますので、ありがとうございます。結構です。

○議長 ほかには、いかがでしょうか。

それでは、今回はこの大山駅西地区についても報告事項ということで、今後、都市計画決定に向けた具体的な手続をさらに進めていくという、そういうことですので、今日のところはこの程度にさせていただきたいというふうに思います。

以上をもちまして、本日の第184回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。お疲れさまでした。

午後3時51分閉会