

## 板橋区特別用途地区（特別工業地区）の見直しについて

工場の業種等を制限している特別工業地区<sup>※1</sup>は、制定当時から改正がされておらず、現在の環境基準に適合した工場であっても誘致ができない等の産業集積の維持・発展に支障をきたしており、令和元年度から見直しを進めてきた。

これまでの検討の成果として、操業環境の維持・充実や産業集積の更なる活性化・発展を目的とした方針である「工業系用途地域の土地利用の在り方方針（以下「在り方方針」という。）を取りまとめたので報告する。

※1 特別工業地区とは、用途地域の制限に加えて、地区の特性や課題に応じて条例で工場や作業所等の用途に係る規制を強化又は緩和を行うために定めるもの。

### 1 在り方方針について【参考資料 参照】

- ・在り方方針：参考資料のとおり
- ・在り方方針（概要版）：3ページのとおり

### 2 検討経過と主な意見

#### (1) 分析等の実施

- ・土地利用や産業振興に関する方針の整理、都市計画の規制等の分析
- ・土地利用現況調査による現在の土地利用状況や過去30年間の変化の分析
- ・工場の分布状況と環境基準の整理を実施

#### (2) ヒアリングの実施

現在操業している工場がどのような問題を抱えているのかを確認するために、板橋産業連合会、新河岸二丁目まちづくり協議会、I・NEXTに所属する企業のうち、協力が得られた20社に対してヒアリングを実施した。

#### 〈ヒアリング時の主な意見〉

- ・建物を建替えて新しい設備を導入し、近隣とのトラブルは解消できた。
- ・危険性がある薬品にも近年は代替となる薬品がある。
- ・既存不適格建築物<sup>※2</sup>のため建替えできない。操業を工夫した工場は建替え出来る制度が必要。

- ・開発事業者と工場が協議し、マンションが音に配慮した計画となった。

※2 既存不適格建築物とは、建築関係の法改正等により現行法に適合していない建築物のことをいう。

(3) 庁内検討会（課長級）：3回実施

(4) ワーキンググループ（係長級）：3回実施

(5) 特別工業地区見直し専門家意見伺い：1回実施

- ・化学薬品に対する専門的な意見を受け、規制を精査した。
- ・開発事業者と工場との協議が効果的との意見があった。

### 3 在り方方針に基づく今後の主な取組について

(1) 特別工業地区及び特別工業地区建築条例の変更【令和2年度手続き開始】

在り方方針に基づき、ものづくり産業を維持・発展させる地区に位置づけた、舟渡・新河岸・東坂下周辺について、第一種特別工業地区及び特別工業地区建築条例を変更し、火災・爆発に関連する規制を除き変更を目指す。

(2) 用途地域の変更【令和3年度板橋区原案提出】

既に工場から共同住宅等へ土地利用が転換されている島状の土地の工業系用途地域について、周囲に合わせた用途地域に変更を目指す。

(3) 開発事業者と近隣工場との協議の更なる充実【令和3年度】

現在策定手続きを進めている「板橋区都市づくり推進条例」等に基づき、工場等の大規模な土地が売買される際に、開発事業者が近隣に立地する工場や区域内にある団体等に対して協議を実施する。

### 4 今後の主なスケジュールについて

	令和2年				令和3年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
庁内検討会・WG				○								
専門家意見伺い	○				○							
庁議	○	○				○						
都市建設委員会	○		○			○				報告		
都市計画手続き			16条縦覧 住民説明会		都計 審報告		17条 縦覧			都計 審付議		決定
条例改正手続き							パブ コム				2定	決定

## ■工業系用途地域における土地利用の在り方方針の概要

在り方方針策定の目的 産業集積の活性化・発展等を目指し、近年の建物・工場設備の性能向上や環境基準の変化に対応した規制を検討する。

### 今後の工業系土地利用に対する5つの方針と主な取り組み

#### 《方針1》

新規企業の進出や既存企業が操業しやすい規制の在り方を目指す

- ・ 操業環境の維持・充実のため第一種特別工業地区及び建築条例を変更
- ・ 地区計画の策定による産業活力の維持・強化
- ・ 大規模土地取引時に都市基盤の整備を要望（都市づくり推進条例※）
- ・ 規制の変更と併せた産業の誘致やPRを実施

#### 《方針2》

住工の共存・調和に向けて、工場操業環境の最適化を図る

- ・ 土地利用が転換されている地区を周辺に合わせた用途地域に変更
- ・ 住環境を保全するため第二種特別工業地区を変更

#### 《方針3》

既存不適格工場の周辺の住環境改善に向けて、工場の更新等を促進する

- ・ 既存不適格工場に対する建替え制度の周知を実施（建築基準法施行令）
- ・ 既存不適格工場の更新・移転に対する支援を実施

#### 《方針4》

ものづくり産業を維持・充実するために工場の操業を守る安心感を形成する

- ・ 住民や産業団体との協議の実施（都市づくり推進条例・大規模建築物等指導要綱）

#### 《方針5》

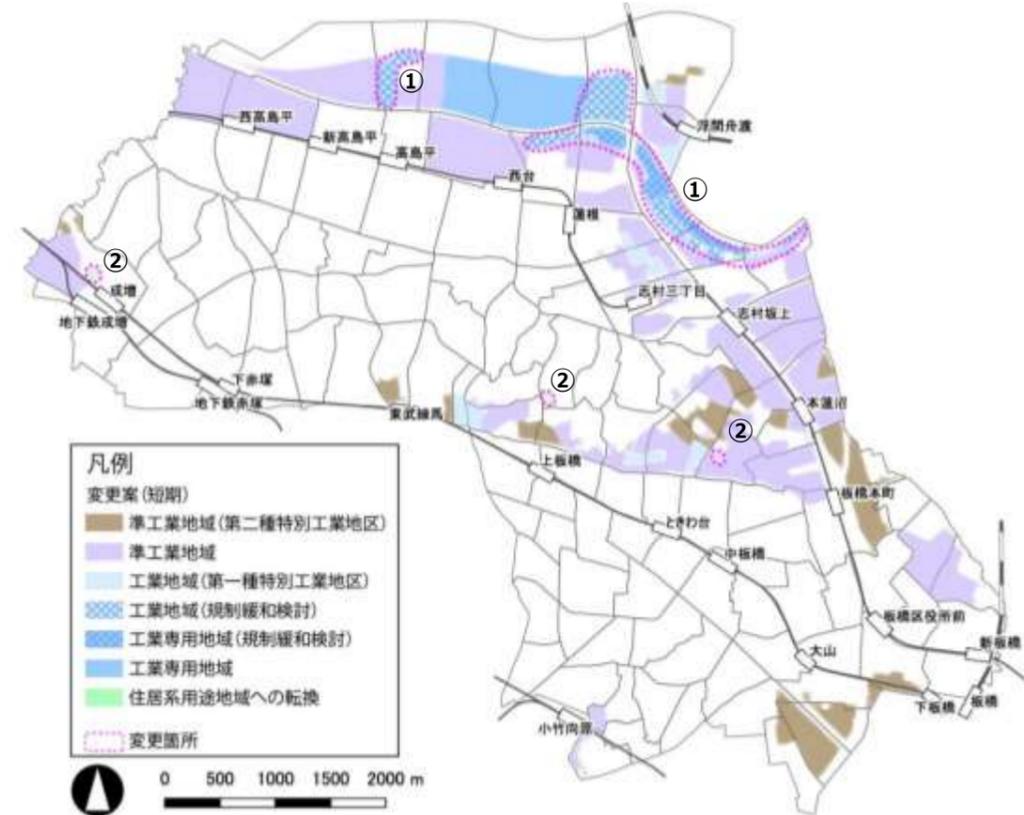
ものづくり産業を盛り上げる都市型産業の仕組み構築と空間の創出を促進する

- ・ 大規模開発時に産業支援施設の設置を要望（都市づくり推進条例）

※都市づくり推進条例は令和3年4月1日に施行予定。同条例に基づく取組も同日から実施する。

### 都市計画の見直し方針

#### 《都市計画見直し方針（短期）》



#### 《変更内容》

- ①新河岸・舟渡・東坂下周辺【令和2年度から手続き開始】  
第一種特別工業地区の規制から火災・爆発系の規制を除き変更を目指す。  
→都市計画（特別用途地区）・板橋区特別工業地区建築条例を変更
- ②前野町、中台、成増の島状の工業系用途地域【令和4年度】  
土地利用転換されている島状の土地の用途地域を周辺に合わせて変更を目指す。  
→都市計画（用途地域、特別用途地区、高度地区）を変更