

# 第186回板橋区都市計画審議会

令和3年1月15日（金）

11階第一委員会室

## I 出席委員

河島 均	根上 彰生	稲垣 道子
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	萱場 晃一
佐々木 善光	岡里 勉	永井 伸芳
大道 和彦		

## II 出席幹事

副 区 長	都市整備部長	産業経済部長
資源環境部長	土木部長代理 管理課長	

## III 出席課長

都市計画課長 事務取扱 都市整備部参事	地区整備事業 担当課長
---------------------------	----------------

## IV 議 事

○第186回板橋区都市計画審議会

開会宣言

議 事

- <諮問> 1 議案第213号 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
- 2 議案第214号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について

- <報告> 1 板橋駅西口周辺地区地区計画に係る都市計画について

閉会宣言

## V 配付資料

I 事前送付

1. 議事日程

2. 【資料1-1】議案第213号 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（東京都決定） 諮問文
- 【資料1-2】同 都市計画の案の理由書
- 【資料1-3】同 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の変更について（東京都決定）
- 【資料1-4】同 都市計画区域マスタープランの概要
- 【資料1-5】同 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）
3. 【資料2-1】議案第214号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定） 諮問文
- 【資料2-2】同 都市計画の案の理由書
- 【資料2-3】同 東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定）
- 【資料2-4】同 東京都市計画都市再開発の方針（案）
4. 【資料3-1】報告事項1 板橋駅西口周辺地区地区計画に係る都市計画について
- 【資料3-2】同 板橋駅西口周辺地区地区計画に係る都市計画について（都市計画手続の概念図）
- 【資料3-3】同 都市計画（原案）
- 【資料3-4】同 都市計画（原案）
- 【資料3-5】同 都市計画（原案）
- 【資料3-6】同 板橋駅西口周辺地区地区計画に係る都市計画の原案に対する意見書の要旨

## II 机上配付

1. 板橋区都市計画審議会委員名簿
2. 板橋区都市計画審議会座席表

午後 2 時 0 0 分開会

○都市整備部長 それでは、お時間になりましたので始めさせていただきます。

改めまして、皆様、こんにちは。

本日は、ご多忙のところ、またお寒い中、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、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。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日の都市計画審議会でございますが、諮問案件が 2 件、報告案件が 1 件でございます。

議案といたしましては、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、また、東京都市計画都市再開発の方針の変更について、この 2 件、都決定でございますけれども、この 2 件について、本日、この都計審で答申をいただきたく存じます。

また、板橋駅西口周辺地区地区計画に係る都市計画について、これについてご報告をする予定でございます。

引き続きまして、開会に先立ちまして事務局よりご連絡がございます。

○都市整備部参事 都市整備部参事の内池でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それではまず、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配付資料一覧をご覧くださいと思います。資料を事前に送付させていただいたものと、本日机上に配付させていただいたものがございます。

事前に送付させていただいたものが、議事日程、資料 1-1 から 1-5 まで、資料 2-1 から 2-4 まで、資料 3-1 から 3-6 までとなります。

そのほかの資料といたしまして、本日机上に板橋区都市計画審議会委員名簿及び座席表を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います。大丈夫でしょうか。

続きまして、本審議会の公開についてご説明申し上げます。

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、発言委員の氏名、発言内容、本日の資料と議事録及び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、後日、図書館等で文書にて公開し、またホームページでも公開する予定でございます。よろしくお願ひいたします。

それでは、傍聴される方に入場していただきます。少々お待ちいただきたいと思います。

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いるところがございます。

〔傍聴者入場〕

○都市整備部長 それでは、審議会の進行を会長にお任せしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○議長 はい。

皆さん、こんにちは。

新型コロナウイルスの感染拡大を受けて緊急事態宣言が再び東京などに出されている中で皆さんにお集まりいただいてこの都計審をやっていかなければならないということなので、事務局のほうもスクリーンを立てたり、対策をいろいろ強化してもらっておりますので大丈夫だとは思いますが、できるだけ議事について、てきぱきと進行させていただいて進めたいと思いますので、皆様のご協力をどうかよろしくお願いいたします。

ただいまから第186回板橋区都市計画審議会を開始いたします。

まず、事務局より出席委員数の報告をお願いいたします。

○都市整備部参事 本日の委員数は23名のところ、現在の出席委員数は16名でございます。開会に必要な委員数2分の1以上のご出席をいただいております。会議は有効に成立しているところでございます。

○議長 ありがとうございます。

次に、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と存じます。

稲垣委員をお願いいたします。

○稲垣委員 はい。

○議長 これより議事に入りたいと存じます。

まず最初は、東京都決定の案件でございますが、議案第213号 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について。これについて、所管課より諮問文の紹介、都市計画の内容についてご説明をお願いいたします。

○都市整備部参事 それでは、まず議案第213号、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更につきまして、東京都決定のものでございますが、こちらについてご説明さしあげます。

諮問文でございます。こちらは資料1-1をご覧くださいと思います。

都市計画法第77条の2に基づきまして、下記の事項について諮問しているものでございます。

内容でございますが、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、東京都決定のものでございます。

理由といたしまして、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、東京都知事から意見照会がありました。「案のとおり決定することに異議なし。」と回答することにつきまして、本都市計画審議会に意見を伺うものでございます。

こちらが諮問文でございます。

続きまして、案の理由書でございます。資料1-2をご覧くださいと思います。

案の理由書は、東京都が当該都市計画案を作成した理由を記しているものでございます。

項番の2のところでございますが、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都が広域的見地から定める都市計画の基本的な方針でございます。また、都が長期的視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けて大きな道筋を示すものとなります。都は、平成26年12月、目標年次を2025年といたします同方針を策定し、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりグランドデザインで示す都市像や将来像の実現に向け、都市計画に関する事項を本計画に位置づけるとともに、都市計画審議会に意見も聴きながら、感染症拡大に伴い加速する方向にある新たな日常にも対応した都市づくりの方向性なども取り入れ、改定を行うものとしているものでございます。

続きまして、資料1-3をご覧くださいと思います。

都市計画区域マスタープランは令和2年11月に一度ご報告させていただいておりますが、その後、東京都が新型コロナウイルス感染拡大に関します考え方を踏まえまして変更になった部分がございます。

東京都市計画全体の方針につきまして、11月に報告させていただいた原案と本日諮問させていただいております案の違いを中心にご説明さしあげたいと思います。

なお、後半部分でございます板橋区内の個別地区の将来像につきましては、変更はございません。

それでは、お手元の資料1-3をご覧ください。

都市計画区域マスタープランとは、20年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本的な方向性を示すもので、都市計画区域マスタープランと呼ばれているものでございます。

この都市計画区域とは東京都市計画区域のことを指しまして、東京23区全体の都市計画の基本的な方向性を東京都が定めるものとなります。

続きまして裏面でございますが、項番5、スケジュールでございます。

これまでのスケジュールにつきましては、昨年11月5日の前回の都市計画審議会までの内容でございますが、変更はございませんので省略させていただきます。

その後、12月2日から同月16日まで、東京都による都市計画法第17条に基づきます案の公告・縦覧が行われまして、板橋区における縦覧者はございませんでした。

また、これからのスケジュールでございますが、1月下旬に東京都に対し、板橋区の意見を提出させていただきます。その後、3月に東京都が都市計画決定を予定しているものでございます。

続きまして、資料1-4でございます。都市計画区域マスタープランの概要をご覧くださいと思います。A3横使いの資料でございます。少し大きいものでございます。

先ほどお話しさせていただきました原案から案によって変更になった箇所につきまして、中心にご説明さしあげます。資料の中の赤字の部分が変更になった箇所でございます。

まず、第1の「改定の基本的な考え方」でございます。

こちらの項番2のところでございますが、「コロナ危機を踏まえた未来の東京」でございます。

都市づくりの戦略といたしまして、白丸でございますが、「誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが至るところに存在するなど、包摂的社会形成にも留意したまちづくりを推進」。2つ目の丸でございますが、「都市全体がスマート化した社会を築き上げるに当たり、ビッグデータなど先端技術を積極的に活用」。次に「リアルとバーチャルをハイブリッド化し、都市空間における体験や活動をより豊かに効果的にしていく」等が記載されております。

また、「新型コロナウイルスを契機とした都市づくりの方向性」として、「都市の持つ集積のメリットは生かし、三密を回避し、新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーな都市づくりを推進」。さらに、「新型コロナ危機を契機として生じた変化にも対応」。次に「国際競争力を高め、東京が持続的に発展していけるよう、区部中心部などにおいて活力あふれる拠点を形成」。その次の丸でございますが、「特色のある個性を有する様々な地域で、多様な住まい方・働き方・憩い方を選択できる都市づくりを推進」、次が「都心部では感染症にも配慮したゆとりある共用スペース等を備えた優良なオフィスへの機能更新の充

実などを推進」、「中小オフィスビルのストックを活用したリノベーションやニーズに応じた用途転換等を推進」、「長期的観点から東京全体の市街地の再構築を進め、効率性と快適性も兼ね備えた持続可能な都市へとつくり変えていく」と、そのような新しい記載がございます。

2ページをご覧くださいと思います。「第2 東京が目指すべき将来像」でございます。

こちらの項番2でございます。「人が輝く都市、東京に向けて（地域区分ごとの将来像）」でございます。

都市づくりのグランドデザインで示した4つの地域区分に変更はありませんが、新たな記載として、「国際金融都市を目指す観点から、国際競争力の高い産業に従事するクリエイティブ人材の受入環境の充実やインバウンドへの対応等に引き続き取り組む」。次の丸でございますが、「シェアオフィスやサテライトオフィス等の整備やニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、職住融合の拠点を育成」。この2点が追加されております。

その下のところでございますが、「第3 東京の都市づくりの枠組み」については、特に変更はございません。

続きまして、3ページをご覧くださいと思います。「第4 主要な都市計画の決定の方針」でございます。

項番1、「多様な住まい方・働き方を支える都市づくり（土地利用に関する方針）」でございます。

少し飛びまして、丸の5つ目になりますが、「開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進」。1つ飛びまして、「地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する」が追加されております。

続きまして、項番2でございます。「ゆとりある回遊性を支える都市施設（都市施設の整備に関する方針）」でございます。

丸3つ目になりますが、「TOKYO Data Highwayの実現に資する高速通信網構築も視野に入れた無電柱化の推進や、自転車や歩行者の快適な通行空間を確保」。1つ飛びまして、「鉄道の混雑緩和などによる快適通勤の実現に向け、働き方改革と連携したオフピーク通勤促進の取組を推進」、「鉄道利用の変化を踏まえた持続可能な輸送サービスの確保策や、先端技術も活用した輸送力強化方策などを推進」、「自転車走行空間の整備により更なる自転



車ネットワーク化を進めるとともに、駐輪場の整備などにより利用環境を充実」。このような新たな4点が追加されております。

続きまして、資料1-5でございます。

こちらは、東京都市計画、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の案でございます。

本体の部分でございますが、「人が輝く東京の個性ある地域づくり（特色ある地域の将来像）」として、板橋区の地域の将来像は原案からの変更は特にございませんでした。大変恐縮でございますが、こちらの変更はないため、説明については割愛させていただくところがございます。

雑駁でございますが、資料の説明は以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○議長 ありがとうございます。

これは東京都決定の案件なので、既に行われている縦覧の際に提出された意見書などについては東京都に対して提出されているわけですが、板橋区の中でどんな提出状況であったかといったような、この縦覧に関する状況について補足の説明をお願いできますか。

○都市整備部参事 板橋区に該当する部分というのは、今回の縦覧の中ではなかったというふうに聞いております。

○議長 この記述の内容で、板橋区に関係するような内容についての意見書提出はない。そういうことですか。

○都市整備部参事 はい。

○議長 はい、分かりました。

それでは、ただいまの説明に対しまして、ご質問・ご意見がありましたら、お願いしたいと思います。どなたかいらっしゃいますか。

小林委員、お願いします。

○小林委員 ありがとうございます。東京都の大きなまちづくりの方針ということで、前回の原案から、コロナの危機などを踏まえた上での加筆が行われた。まさに注目をして見ていたんですけども、コロナ禍で新しい考え方がどのように盛り込まれているのかということについて、板橋区にお聞きするのも酷な話なのかもしれないんですけども、ただ、後で意見も述べたいので、板橋区で認識している範囲で教えていただければと思うんです。

「サステナブル・リカバリー」という新しい片仮名語がついているんですけども、コロナの中で集積のメリットとか、それから、先ほど読んでいただきましたけれども、感染拡大防止と経済活動を両立させる新しい日常にも対応するというようなことが書いてありますが、

実際の東京のまちそのものがグローバル化して、清潔に管理されて、24時間休まない東京がつくられて、超過密になっているという状況がウイルスの感染にとっては大変最適な環境になっているということについて、一番中心的な問題だと思うんですけども、そういう問題について、東京都はこのまちづくりの中に反映させようというお考えはないのかどうかというのは、どうなんでしょうか。一番聞きたいところなんですけれども。

○議長 担当参事。

○都市整備部参事 今回の部分でございますが、今回の部分については、東京都のほうではコロナ対策というところを前面に打ち出して取組を進めているというふうに考えております。

板橋区においても、一定の影響というのは出てくると思います。今回、働き方改革への対応がございまして、例えばテレワークが進む中でサテライトオフィスとかシェアオフィスの需要が高まるときに、そういうふうな拠点的な形成がされていく。またオープンスペースの一層の充実ということで、屋外のオープンスペース、それは3密回避という部分になると思いますけれども、建物の中でも共有スペースをゆとりを持たせる。さらには、リノベーション等によって、一定の取組の生活様式が変わるためにそういうふうに合わせたということも踏まえて、都内全体としてはいろいろな取組の中で感染対策というのが進んでいくというふうに思っております。

まだまだ実際には終息したわけではございませんので、現時点でのイメージではございまして、そういう部分を踏まえながら取り組んでいくというふうに考えたところでございます。

○議長 はい、小林委員。

○小林委員 当面の対策的なことはいろいろ入っていると思うんですけども、いつかは終わるだろう、終わった後にはまた元に戻るんだろうということで、これまでの計画を更に強力に進めていくという計画になっているやに私はお見受けするんですね、これを読んだ範囲では。

そういう中で、改めて東京の都心集中型のまちづくりというのですか、全体的には、日本全体とか、地方から見れば、都心中心、東京都集中というのを回避しよう、東京一極集中を回避しようというふうになっているはずなんだけれども、東京都の方針を見ると、それは全く一切出てこないで、都市再生でどんどん集中していこうという方針になっているようにお見受けするんですが、そこは間違っているのかどうか。どうなんでしょうか。東京都はそういう考えを持たないんでしょうか。

○議長 担当参事。

○都市整備部参事 今回の新型コロナを契機として、都市づくりの方向性というところに、都市の持つ集積のメリットを生かせる記載もされたこと、また世界から選択される都市の実現に向けてということで、広域的な日本全国というところからの今お話しした一極集中というところだと思います。従来から東京としては広域的なレベルで都市構造を考えつつまちづくりを進めているところでございますので、そういう視点に立った都市づくりということは今も変わらず進んでいくというふうに思っています。

ただ、前回もご説明しましたが、環七の内側と外側ということで、一定の色分けというか、立地の適正をどういうふうに考えるかというところも踏まえた上で検討されているというふうに認識しておりますので、そういう中で一定の考え方のもとに広域的な視点に立った都市構造というものも踏まえて取組がされているというふうに思っているところでございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 前段のところも私は問題があると思うんですが、後段のほうにお話しになった環七の外側と内側の問題です。

内側について言えば、ある意味選択された世界的に活動できるクリエイティブな人材を集めるというような発想でのまちづくり。そして、ある意味、高層化も含めた形。外に向かつては、駅中心に集約して、周辺は緑と、こういうふうな話になっているんです。

板橋の場合、特にこの外側の辺りは大変問題だと思うんです。ゆとりがある人間中心のというようなことが書いてありますが、開発する際には人間中心といっても、結局、かなり活躍すべき人間たちの中心があり、そして、周辺に向かつては、人口減少だとか、高齢化だとかいうことが述べられながら集約して、周辺は緑にしていく。こうなっていくと、緑を開発のための緩和にも使っていくようなことも東京都の考えにもあるようですけども、そうすることによって周辺地域がまたどんどん取り残されていくのではないかというような心配を私はします。

木造密集の問題とか、そうしたもっと生活者の視点で困っているような問題が後回し、後回しになっていくような開発計画のように私は読めたんですけども、そういう心配について、環七の外側についてはどうなんでしょうか。

○議長 担当参事。

○都市整備部参事 まず、環七の外側でも駅を中心に一定の考え方を取っているというふうに取り組がされていきます。

適正な立地という意味でいきますと、駅を中心部分で機能を一定集中させて、その外側に

については緩やかな展開ということで街並みも続いていくと思っていまして、今お住まいの方たちがそこに住んでいてはいけないというわけではございません。

まちとしては、一定の構成をしながら、持続可能という意味で集中させるところに集中して、より効率的に都市としての機能を使っていくというふうに考えておりますので、その考え方で板橋に何か支障が出る話ではないと思います。

板橋の中では、エリアによっては緑豊かなところを更に豊かにしていきつつ、例えば生産緑地のような部分で都市に近い位置での農業生産という部分も一定の部分を取り上げると思いますが、機能的にはよく考えられた方針だなというふうに考えているところでございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 ある意味、全体として効率化を図っていく、都市機能、都市経営を効率化していくという考え方で、かなりのところでどんどん集約していくということが、今の参事のお話だと、それは考えられた方針だとおっしゃるんだけど、そういう中で、もとに戻りますけれども、コロナ禍のもとで、コロナ感染が拡大しやすい、ある意味、集約化されたというふうにまちがなっていくんではないか。新しいコロナ後のまちづくりというのは、そうではない分散型のまちづくりになっていくんではないかという期待が私にはあるんです。考え方として、板橋区の考えを聞いてもしょうがないかもしれませんけれども、そういう方向で板橋も進んでいくということについては、意見になってしまうかもしれないんですけども、どうなのか。

心配になりますけれども、板橋も環七の外側については周辺で緑が確保されていくのはいいと言うけれども、東京都の考えでは、緑を確保した分だけ中心市街地の容積率を緩和したりとか、そういうものにも乗っけていこうではないかという東京都の方針がありますよね。

そういうことが進んでいくと、まさに空き地や空き家などはどんどん更地にしていって、開発のほうに容積率を緩和していくんだみたいな動きが強まっていくと、まちが分断されていくというか、壊されていくというか、私はそういう思いがとてもしるんです。外側について大変危惧を感じておりますけれども、どうでしょうか。

○議長 質問ですか、今のは。質問ですね。

○小林委員 はい。

○議長 では、お願いします。

○都市整備部参事 例えばですが、木造の密集している地域について、一定のその部分の改善が必要だということはご認識されると思います。

例えばそういう中で、その配置ということについても、一定の空間を設けてつくれるような形で、板橋区のほうでも具体的な取組として敷地の最低限度というのを全区内に定めて、今、取組をしているところでございます。

例えば、木造密集ということについて言えば、耐震性の問題とか耐火、火災が起きたときに延焼しないかとか、そういうことも含めて、一定の空間をつくった中で建物を作っていくことによって、そういうことの被害というのも軽減されると思います。

そういう面では、空間が少しでも空いた形で、3密というのとはちょっと違うと思いますけれども、一定の空間をつくっていく区域と、さらには、空間の中でも耐火性能の高い地域であれば、今おっしゃった部分でいくと、例えばマンションになれば密集するかというところ、そういうものではございませんで、マンションでも1つの部屋というのは、今後、今よりは広い部屋を作っていくことに住宅政策のほうでもなっていくというふうに考えておりますので、空間をうまく活用することによって、コロナ対策というのも今後とも取組の中ではされていくというふうに思っています。

先ほど適正立地ということ、立地適正化の考え方ですけれども、コンパクトシティというもので、東京都全体で捉えておりますので、その中で地方都市のような1つの駅とかの捉え方というよりは、東京都全体でその部分を効率的に捉えて考えていこうとしていますので、そういう面では都に合った効果的な方法ということで動いていくのではないかとこのように思っているところでございます。

○議長 よろしいですか。

ほかにご質問・ご意見ございますか。

高沢委員。

○高沢委員 少しお願いいたします。

今回、変更点というところで、大きく副題にも上がっておりますけれども、サステナブル・リカバリーということで掲げられております。

私の単なる知識不足かもしれないので教えていただきたいんですが、このサステナブル・リカバリーというのは熟語や学術用語として確立されている言葉なののでしょうか。あるいは、東京都が独自に考えられた造語なのか。その辺を教えていただきたい。

内容につきましても、「サステナブル・リカバリーな都市づくりを推進」というふうに東京都は言っているわけではありますが、これがどういった都市づくりなのか、私、理解できないので、お分かりでありましたら、ご説明いただきたいと思っております。

もし持続的な回復ということであるならば、持続的な回復というのは回復していないわけですから、早期の回復や完全な回復というのだったら分かるんですけども、ちょっと意味が分からないなと思ったので、ご説明をお願いいたします。

○議長 担当参事。

○都市整備部参事 この言葉自体は環境面とかいろいろなところで使われている言葉ではありますが、今回、私どもが認識しているのは、東京都知事さんの発言の中にもあった言葉を取り入れながら、「未来の東京」という政策を見据える中で、新たな視点として、強靱で持続可能な社会の構築に向けてということでその言葉を使い出しているというふうに思っております。

人々の生活の持続可能な部分ということで、その観点を今までより広げた形での社会の構築ということで使っていて、そちらのことが重要だということで考えているようです。

東京都ではこれを受けて、大きな政策の方向の副題に、区域マスのサステナブル・リカバリーということを副題につけたというふうに、そこも聞いているところでございます。

強靱で持続可能な社会の構築に向けた都市づくりを推進するという意味合いで使っているということだそうです。

○議長 高沢委員。

○高沢委員 ご説明ありがとうございます。

最後に意見だけ一言だけ言わせていただきたいと思います。

私もこの方針案を読ませていただいたんですが、これを読んだ範囲では、申し訳ないですけども、サステナブル・リカバリーの趣旨というのがつかみづらい形になっているかというふうに思います。持続可能だとか、コロナ後の世界とかという意味なんだろうなどは推測されるんですが、直接の言葉の意味がつかめないのも、ぜひこういった広く世間に知れ渡っていない言葉が使われる場合、特に片仮名語が使われる場合は、その内容の定義をしっかりと一般の都民・区民にも伝わるような形の工夫をしていただきたいと思います。また、現場にそういったような意見があったということも伝えていただけたらありがたいなと思います。

以上です。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

稲垣委員。

○稲垣委員 稲垣でございます。

前回にも申し上げたんですけども、今参事がいみじくもおっしゃったんですけども、

コロナは終息したわけではないということ、まだ進行中なわけで、今日の1-4の資料にも「新型コロナ危機を契機として生じた変化」というふうに書かれて、それに対応すると書いてありますが、どのような変化が起きたかというのは、実は中を見るとあまりよく分からない。4ページ目のところも見たんですけれども、どういうことを変化と認識されているのか、はっきりしておりません。しかも、その変化というのが今の時点ではっきりしているかどうか、全く分からないのではないかと。

前回、例として申し上げたのは、東京都からの転出人口が増えている。板橋区の人口も、1月の分はチェックしておりませんが、多分減っていると思います。それから、オフィスの空室率が増加しているというようなことも言われております。

そういうようなテレワークですとか、3密の回避というふうなことがちょっと書いてありますけれども、こうした価値観の変化と書いてあるけれども、どういう価値観の変化なのかの説明が何にもないです。

そういう説明があるなしというよりも、終息したわけではない段階で、内容にかかわらず、今の時点でこのような整備方針をつくる必要があるのか。私自身はそのことを前回から一貫しておかしいと思っております。

2025年までが計画年度の今スタートなので、この次は2040年、あるいは短いものは、もう少し具体的なものは2030年ということですが、このコロナの影響というものが、いつぐらいまで、どのように見えてくるか、全く分かっていない。そういう段階でこのようなことは、方針をつくるというようなことは適当ではない。そういう意見です。

終わります。

○議長 意見ということよろしいですか。

○稲垣委員 はい、結構です。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、特にご意見、それからご質問もほかにはないようございまして、これについては、一応区長から東京都のほうに意見照会に対する回答を出すに当たって、板橋区の都計審のほうに東京都のほうに今回の都市計画案で異議なしと区長が回答することについていかがでしょうかということが諮問されているわけです。

このことについて、これから採決をしたいと思っております。

○小林委員 採決に当たって意見を言ってもよろしいですか。

○議長 はい、小林委員、どうぞ。

○小林委員 先ほど質問のつもりでしゃべっていて……。採決に当たって、意見を言わせていただきます。

先ほどご質問しました中で、私は東京の一極集中というこの状態、そして集約化しながら効率化していった稼ぐ東京をつくるという、国際都市、選ばれる都市というこの形が、ある意味、私はコロナウイルスの感染拡大には大変脆弱なまちづくりをつくっているというふうに考えます。

ですから、私は根本から切り替えていくという考え方を持たなければいけないのではないかと。それは終息していない今の状況もありますけれども、今こんなことを議論する場ではないということも、もちろんそうかもしれないとは思いますが、しかし、もし議論するのであるならば、終息後、また元に戻って稼げるんだという発想ではなく、新しい都市づくりについて発想の転換をしてつくり変えるべきだろうというふうに私は思います。

それから、この流れでいくと、板橋区が今進めている様々な公共施設の整備計画なども全部連動しながら開発の流れの中に入っていくということをととても心配します。生活者の視点がないと思うんです。人間中心って書いてあるけれども、「空間」、「歩きたくなるまちなか」とか書いてあるけれども、その背景にあるのは、ほぼ大きな再開発計画の国からの補助金なり、予算なり、緩和なりということをはひもづけされた言葉ですから、私はそれでは東京のまちはこのまま更に人が住み続けられにくいまちになっていくというふうに思いますので、私はこのまちづくりについては賛成できないという意見だけ述べておきたいと思います。

○議長 分かりました。意見として承ります。

それから、高沢委員から先ほど「サステナブル・リカバリー」という言葉が非常に意味が分かりにくいのではないかと。これを分かりやすいような形にするのが必要なんではないかと。そのことで都のほうにも伝えてほしいというようなことがございましたけれども、それは区長が都にこの都市計画案全体に対する意見を返す、その中に含めるというよりは、板橋区の都計審でそういう議論があった、そういうことを都のほうに、都の事務局といいますか、そちらに伝えてほしいという要望ということによろしいですか。

○高沢委員 そうですね。会長のおっしゃるとおりです。

○議長 そのことについては、注釈にも全然出ていないようですから、都のほうの少しでも都民に分かりやすい都市計画にしていくという趣旨からも、そういう努力は都としてやるべきではないかなという気持ちは私も持っておりますので、その点については、区長からの返す意見というよりは、都のほうに、この案を作成した都市整備局のほうに、事務局を通じて板



橋区の都計審でそういう意見と、それからそういうことを都に伝えてほしいという要望があったということを別途伝えていただくということを前提としながら採決をさせていただきたいと思います。

それでは、これより議案第213号 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についてを採決いたします。

本議案について、賛成の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。

賛成多数と認めます。

従って、本議案は、都市計画審議会として「異議なし」との答申をすることといたします。

続いて、これも東京都決定の案件ではございますが、議案第214号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について、所管課より諮問文の紹介、都市計画の内容等について、説明をお願いいたします。

○都市整備部参事 それでは、議案第214号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について。都決定でございます。こちらについてご説明さしあげます。

まず、諮問文でございます。

都市計画法第77の2に基づきまして、次のとおり諮問するものでございます。

東京都市計画都市再開発の方針の変更についてでございます。

理由でございますが、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、東京都知事から意見の照会があった。「案のとおり決定することに異議なし」との回答をすることについて、板橋区都市計画審議会の意見を伺うというものでございます。

こちらが諮問文でございます。

続きまして、案の理由書についてのご説明でございます。こちらは、資料2-2でございます。東京都が都市再開発方針を変更する理由を記載したものでございまして、項番2のところが理由でございます。

都市再開発方針は、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランとなるものであり、昭和55年の都市再開発法の改正により創設された制度です。

都においては、これまでに東京都市計画区域及び多摩部の14の都市計画区域について、都市計画に本方針を定めています。

今回、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や、都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）を実効性のあるものとし、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図るため都市計画を変更するものとしております。

続きまして、資料2-3でございます。

東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定）でございます。こちらについては、昨年度の11月の都市計画審議会に原案を用いて一度報告させていただいている内容でございます。

その後、東京都が原案から案へと変更するに当たりまして、先ほどの都市計画区域マスタープランと同様に新型コロナウイルスに関する内容を盛り込んだ部分がございまして、原案から変更になった箇所を中心にご説明さしあげたいと思っております。

なお、個別の地区に位置づけます再開発促進地区、再開発誘導地区につきましては、板橋区の記載については前回から変更がないものでございます。

まず、項番1でございます。「変更する都市計画」でございます。

東京都市計画都市再開発の方針でございます。

続きまして、項番の2、「東京都市計画都市再開発の方針について」でございます。

こちらの方針でございますが、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランでございまして、都市づくりのグランドデザインや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めているものでございます。

現在の方針でございますが、こちらは平成27年3月に変更されたものでございまして、今回の社会経済情勢などの変化に対応する必要があることから、東京都が都市計画変更をするものでございます。

なお、都市再開発方針におけます再開発とは、市街地再開発事業のほか、地区計画や木密事業のような特定の市街地の整備を目的とした助成事業、工場等の跡地の利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換を含むものとなっております。

続きまして、項番3でございます。「主な変更内容」でございます。

こちらにつきましては、11月にご報告させていただきました原案から変更はございませんので、詳細な説明は割愛させていただきます。

続きまして、項番4、「スケジュール」でございます。

これまでのスケジュールにつきましては、前回の11月の都市計画審議会までのスケジュールといたしましては変更がございませんので、省略させていただきます。

その後、12月2日から12月16日まで、東京都によります都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧が行われましたが、板橋区における縦覧はございませんでした。

また、これからのスケジュールにつきまして、1月の下旬に東京都に対して板橋区の意見を提出させていただきます。その後、3月に東京都が都市計画変更する予定となっております。

続きまして、資料2-4でございます。都市再開発の方針をご覧いただきたいと思います。

A4の縦使いと横使いが混じった資料となっております、A4縦で見たときのページ、そのページの下の部分の通し番号を記載させていただいておりますので、A4縦で見たときのページ番号でご説明を続けたいと思っております。

また、板橋区の個別の地区に関する内容につきましては11月にご説明させていただいた内容でございます、原案から案になった段階で特に変更になっておりませんので、こちらの資料で説明させていただきます。

初めに、5ページをご覧いただきたいと思います。資料2-4でございます。5ページをお願いいたします。

「基本的事項」のところの1の項番でございます、「策定の目的」でございます。3行目からになります、「今後東京が直面する巨大地震や気候変動による異常気象などに起因する未曾有の自然災害、新たな感染症の脅威など、様々な問題に対応し」とありまして、こちらの部分が追記された部分でございます。

続きまして、少し飛びますが、7ページをご覧いただきたいと思います。右側のⅢのところでございますが、「都市計画に定める事項」でございます、こちらの1の「基本方針」の4番目でございます。

こちらに「ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、都市機能の更新や都市の再生を行う。その際、都市の持つ集積のメリットを生かしつつ、三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する」、ここにも出てきますが、「サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した強靱で持続可能な都市づくりを進める」というふうになっております。

ここに例示がございまして、ゆとりある公共空間の創出の推進、3D都市モデルの活用による都市空間の可視化、開発行為が周辺に与える影響のシミュレーションを行うなど、先端

技術を活用するというふうにしております。

続きまして、8ページをご覧いただきたいと思います。2の「都市再開発の施策の方向」でございまして、(1)の「拠点の整備」のところの黒丸のぼちでございしますが、1つ目の「新型コロナ危機を」というところで、この一端が記載されています。特に板橋区に関する部分を読み上げさせていただきます。

そちらの5行目になりますが、「中小オフィスビルのストックも活用したリノベーションやニーズに応じた柔軟な用途転用」。次に、「中央環状線内側等の交通結節性の高い駅周辺における多機能を融合した駅まち一体のまちづくり」。さらに、5行ほど下がっていただきまして、「新都市生活創造域では、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、職住融合の拠点の育成を図る」というふうにしております。

この部分が板橋区に関する部分でございまして。

原案から案に向けて大きく変更された箇所は以上になります。

今後、板橋区のまちづくりにおきましても、新型コロナ以降のまちを見据えて、地区ごとのまちづくりにこのような追加されました考え方等を踏まえまして取組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。

説明については以上でございまして。よろしくお願いたします。

- 議長 この案件も東京都決定なんですけど、先ほどと同様、縦覧とその際に提出された意見書、これに関して何か情報があればお願いします。
- 都市整備部参事 板橋区に関するものはなかったというふうに聞いているところでございます。
- 議長 それでは、これからご質問・ご意見等を受け付けたいと思います。ご質問・ご意見のある方は挙手をお願いします。

小林委員。

- 小林委員 前段の1つ目の議案の前例として、地域ごとの計画を進めていくための方針ということですけども、特に区のほうでまとめていただいた新規のものと削除、変更という表の中で、特に新規というのはかなり増えているという印象がありましてお聞きしたいんです。

その中でも特に高島平については、「市街地整備と併せて、駅周辺に公共施設や商業施設、都市型住宅施設等を整備し、にぎわいの核となる拠点の形成」などという文言がある。それから、上板橋北口地区についても新規に入って、そこでは南口と一体性を持った調和の取れ

たまちの形成とか、東武練馬駅についても新規に入りまして、大規模商業施設を中心ににぎわいの形成などの文言が入っているんですけども、その辺の文言はまちづくりの中で一定程度住民の皆さんの合意がある文言だというふうに考えているのか。板橋区のマスタープランに書かれていることなのかもしれないんですけども、どの程度住民の皆さんの合意が得られているものと考えてよいのかどうかを聞きたいのです。

○議長 担当参事。

○都市整備部参事 まず、板橋区でまちづくりを取り組む際に、こちらの再開発方針に載っていることが重要でございます。併せまして、板橋区のマスタープランでも同様の記載をしてきているところでございます。

今回、特別に記載しているというのは、前回の見直しが平成27年にされて、その後に区としてのマスタープランをつくり上げて、その後にこれが来ていますので、その部分を追ってというわけではありませんけれども、追って入れてきている部分が多くあります。

区としてのポテンシャルの一定の高い地域については、このような記載をしながら取組を進めていくこととなります。

先ほどの区域マスのほうでも、先ほど駅中心という言葉を使わせていただきましたが、一定の乗降客数のある駅については位置づけが追加されていますので、そこに連動したような形の部分はありますので、そういうことを踏まえまして、新規に上げているところも増えているところでございます。

○議長 いいですか。

ほかにはいかがでしょうか。

萱場委員。

○萱場委員 萱場です。どうもお世話になっています。

ちょっと的が外れているかもしれませんが、私もこれを一通り読ませていただいて一番感じたことは、都の改定方針に対して区がどのように内容を検討して、それをどのように我々に審議してほしいかという、その方針が何か伝わっていないんだよね。

私、これを見て、どういう質問をしたらいいのか、どういう具合に感じたらいいのかと思ったのが第一疑問だったんですよ。

というのは、現在、この都市計画の中に今入っています。私のところはたまたま板橋駅前再開発というのをやっていますよね。ここで承認されたわけですから、当然。そうすると、にぎわいだとか、駅前らしいものに、ふさわしいものにしろという提案になっていますけれ

ども、行政側からそういう計画があるところに対して、どのようにやろうとしているのか、そういう問合せだとか、そういう指導というのをやろうという意思があるのかどうか。その辺を聞きたいんです。それが、結果的にはこれから先の全体的な将来像になるのではないかと私は思うんですけれども、それも含めて伺いたいと思います。

○議長 担当参事、お願いします。

○都市整備部参事 まず、今回、このような変更をするに当たって、東京都のほうから連絡が来ました。板橋区でもまちづくりを進めております。

東京都が今回大きな方針を2つ、区域マスタープランと再開発方針というものを見直すということになっておりますが、板橋区でも都市計画マスタープランでございます都市づくりビジョンというものをつくり上げまして、いろいろな取組をしているところでございます。

そういう部分を東京都に伝えながらということと、先ほど来、コロナの話もそうですが、駅を中心としたまちづくりということもありまして、一定の乗降客数のあるような駅の位置づけをプラスしつつ、全体的な取組を進めてきたところでございます。

実際には、ここに書かれていることもすぐに全部が動き出す話ではございませんが、まちづくりを進める上では、将来目標という部分が、一定の記載があることが必要でございまして、そういう部分が大きく、大枠で捉えていて、まちの中でもう少し詳細な議論というのを住民の皆様を含めてやりながら、まちづくりの基本的な方針であります、板橋区ではまちづくりプランというふうに呼んでおりますが、その地域、地域で住民の方たちとそういうものをつくり上げながら取組を進めているのが今までの取組でございます。

板橋地域につきましては、今後の議論の中でも少しその辺のことをお話しされるかもしれませんが、いろいろな地域で取組をする際に住民の方たちに入っていて、いろいろな意味で、例えば、今回の中にも出ていますけれども、防災性に取り組みたいという地域であれば、防災のことに重点を置いたようなまちづくりの住民の方たちからのまちづくりプランのようなものをつくっていただいて、一定の提案をいただいています。

そういうこと等を区のほうが連動しながら、そのまちにとって望ましい将来像というのを見つめながら取組をしてきたのが実情でございます。

ということでよろしいでしょうか。

○議長 萱場委員。

○萱場委員 関連してよろしいですか。今、ご回答いただきましたけれども、ざっくりばらんにお話ししますと、何かはっきりしないよね。というのは、こういういろいろな事業が具体的

に進んでしまった場合に、途中から変更しなさいとか、そういうことは不可能だと思うんですよ。現在進行している間に、区の方針、都の方針、全体から見たらこうでない困りますというぐらいの方針というのは再開発に対して指導していくべきではないかと思うんですよ。

ましてや、防災だとか、コロナ対策、過去にあった大地震に対して、それに対する備えというのは当然出てくるわけですから、これからのまちづくり、都市づくりというのは、当然、そういうものを備えたまちづくりを目指さなければいけないと言っているわけですから、そういう強力な指導というのは当然必要ではないかと思っているわけです。その辺はどうなんですか。何かはっきりしないような気がするんですけども。

○議長 質問ですか。区のほうの姿勢はどうなんだと。それを聞きたいということですね。

○萱場委員 そういうことです。

○都市整備部参事 そうですね。どこかのまちを例示してしまうと語弊が出るかもしれませんが、例えばでございますが、先ほど木密という話が出たもので、木造住宅が非常に多く密集していて、ただ木造住宅がそのまちにとって悪いわけではないです。ただ、老朽化してきて、近隣との間隔が狭いような地域であるとする、耐火性能がもしないようだとすると、一旦火が出ると火災が延焼してしまうので、そういう面では燃えにくいまち、燃えづらいまちにするということは大切になってきます。

火災が発生するということの要因としては、火の不始末的な部分から発生する場合もございますが、例えば大きな地震が火を使っている時間帯に発生したときには延焼していく可能性が高くなりますので、そういう面からすると、そういう地域というのはできるだけ燃えづらい、燃えにくい建物を造っていただく。もしくは、建物が倒れない。倒れたことによって火災が発生するようなまちにならないようにしていく。さらには、建物の間隔が少しでも広くとれていけば延焼するものが減っていく。さらには、まちの中に公共空間、道路でございますとか、広場でございますとか、公園とか、そういう公共空間が多いことによって延焼する可能性が減っていきます。そういうことを区側が全て決めてしまうわけではございませんが、まちの特性に合わせて、まちの人たちの意思にも基づきつつ取組を進めてきた事業というのは多くあります。

先ほど強力な指導というふうにおっしゃいましたが、区が全てのことを、何かを決めてしまえるわけではございません。これは住民の方たちとの合意を得ながら進んでいくことが多くあります。その合意というのも、先ほどまちづくりプランというお話をしましたが、将来像に向かっていくための基本的な考え方というのを住民の方たちで議論していただきながら、

区もそこに入れていただきながらつくり上げてきたことが多くあります。

そういう中で一定の方向性が出たときに、こういう形で進んでいこうというときには、区のほうも、例えばいろいろな事業が想定されれば、その事業をうまく活用することについて強力な、指導という言い方はちょっと適切ではないかもしれませんが、強力な態勢をとって、皆様と協働しながら進んできたというのは多くあります。そういう部分では力を発揮できると思いますが、強権的に何か決めてしまうことというのはあまり望ましくないと思っております。

そういう面では、一体となって、住民の方、地域の方たちとの協働の中で形を整えながらまちづくりを進めていくことが望ましいと思っておりますので、そういう面での力の発揮する時期とか、発揮する態勢とかについては十分な準備も区のほうでしながら、一生懸命取組を進めたいと思っておりますのでございます。

○萱場委員 ちょっとだけよろしいでしょうか。

○議長 はい、萱場委員。

○萱場委員 一応分からないわけではないんですけれども、ただ私が思うことは、例えば法定再開発ありますよね。法定再開発というのは税金を使っているわけですから、これに対しては、当然、区が関与すべきだと思うんですよ。あなたが今言っていることは一般的な言い方だから、これは違うわけだね。私はその辺のめり張りを入れた指導というか、めり張りを考えた方針を打ち出しながら全体像を見るべきではないか。私はそれを言いたい。

僕は特に都市計画審議会で決定したものはたまには検証すべきではないかなと思うんです、過去に許可したものに対して。それは今までははっきり言ってなされてないですよ、過去から見ましたけれども。

それを含めて、必要な場合は、今回の東京都の見直しではないけれども、そういうことも含めてやっていていただきたいと思っております。その辺、よろしくお願ひしたいと思っております。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

ほかに特にご意見・ご質問もないようですので、これから本議案について採決に入りたいと思っております。

○小林委員 意見を言わせてもらえます。

○議長 はい、小林委員、それでは、どうぞ。

○小林委員 手順が悪くてすみません。意見を言わせていただきます。



先ほど私が取り上げた3つの地域だけではありませんが、区のマスタープランには書いてある。今度は東京都が改定時期なので、この時期を見て、その中から必要なものを入れさせてもらったというようなご説明だったと思うんです。

板橋区のマスタープランそのものが見えない。板橋区のマスタープランに書いたことそのものが住民の皆さんがそうだというものになっているのかどうかと言えば、それはまだ不十分なものだと思うんですね。

ですから、東京都の文書にも書き込まれるということに対して、住民の方から声が聞こえてくるんです。例えば、高島平について言えば、公共施設まではみんなが要求しているように。しかし、商業施設やにぎわいの核とか、そういうところまで話がみんなの中にできているかと言えば、そこまではできていませんよという声が聞こえてくるわけですね。

そうしますと、区のマスタープランの段階で住民と話し合うことは大事なんだけど、それを東京都まで持ち上げるのはどんなものかという話にもなっていくわけですよ。

ですから、私は、そういう意味での住民合意が得られているかという点では、上板橋も東武練馬も、ある意味それほど住民との合意の中で東京都の計画にも入れてもらうというふうに行っているものにはなっていないと考えるので、全体となっている、先ほど書き加えたコロナ後のまちづくりそのものの根本がずれていると思うので、この議案について私は賛成できないという意見だけ言っておきたいと思います。

以上です。

○議長 はい、分かりました。

ほかにご意見のある方いますか。

それでは、これから議案第214号 東京都市計画都市再開発の方針の変更についてを採決したいと思います。

これについても東京都からの意見照会に対して、区長が諮問文にあったように東京都の案について異議ないという意見を返そうとしているが、これについていかがかという趣旨で付議されておりますので、そういった区長の考え方に賛成の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。

賛成多数と認めます。

従って、本議案は都市計画審議会として「異議なし」と答申することにしたと思います。続いて、本日の議題の報告事項に入りたいと思います。

「板橋駅西口周辺地区地区計画に係る都市計画について」、所管課より説明をお願いいたします。

○地区整備事業担当課長 都市整備部地区整備事業担当課長の遠藤でございます。よろしくお願いたします。

それでは、「板橋駅西口周辺地区地区計画に係る都市計画について」、ご説明申し上げます。

本案件は、今年、令和3年5月に開催予定の板橋区都市計画審議会に付議する予定の案件を事前に今回ご報告させていただくものになります。

資料3-1をご覧ください。

まず項番1でございます。「地区計画策定の目的」でございます。

本地区が位置します板橋駅西口周辺地区では、現在、市街地再開発事業や駅前広場の再整備などのまちづくり事業が進められておりまして、JR埼京線の板橋駅、都営三田線の新板橋駅、東武東上線下板橋駅の3駅が近接する交通利便性の高い地域でございます。また、商店街が数多くありまして、地域のにぎわいが形成されております。

一方、現在の本地区内では、商店街の沿道の非店舗化や、土地の低未利用、老朽建築物の未更新、居住世帯の単身世帯への偏りなどといった課題がございます。

こうした課題を解消するため、町会や商店街、公募区民からなる勉強会の意見をもとに、まちづくりのルールとなる地区計画を定めます。

なお、本地区内において既に決定している地区計画であります板橋駅板橋口地区地区計画及び板橋駅西口地区地区計画を廃止し、本地区計画へ編入いたします。

項番2、「地区計画の種類と名称」でございます。

資料の図の赤枠で囲ってございます地区が、今回、決定を予定しております板橋駅西口周辺地区の地区計画でございます。

位置及び面積は、(1)に記載のとおりとなります。

そのほか、青枠で囲われました板橋駅板橋口地区地区計画と板橋駅西口地区地区計画は、今回、「変更(廃止)」ということをご予定してございます。

2ページ目となりますが、位置及び面積は記載のとおりとなります。

ここで恐れ入りますけれども、資料3-2をご覧くださいいただけますでしょうか。

今回の都市計画手続につきまして、概念をご説明させていただきます。

今回の都市計画手続についてですけれども、先ほどご説明いたしましたとおり、既に本地

区内で決定しております2つの地区計画でございます板橋口の地区計画と西口地区の地区計画については、こちら資料3-2の項番2のとおり、2つの地区計画を廃止するとともに、新たに決定する西口周辺地区地区計画に大きな内容の変更はしないで編入をさせていただきたいと思っております。

恐れ入ります。資料3-1の2ページ目に移りまして、項番3でございます。「これまでの経緯」でございます。

平成29年9月に地域住民を主体とした勉強会を発足し、現在まで15回開催し、まちづくりのルールについてのご意見をいただいております。令和元年の5月には勉強会よりまちづくり具体化に向けた検討報告を受領いたしました。令和元年と令和2年に2回、権利者を対象としましたアンケートを実施したほか、令和元年9月には、権利者対象の意見交換会を実施いたしました。その後、令和2年8月に素案説明会を2回開催し、その素案をもとに、区で原案を取りまとめました。

項番4、「都市計画手続の経過と今後のスケジュール」です。

今回、コロナ禍での都市計画原案説明会の開催ということで、区ホームページにおいて動画配信を試みました。期間は、令和2年10月26日から11月26日までの約1か月間実施いたしました。原案の公告・縦覧期間は、11月5日から19日までの2週間。意見書の提出を11月5日から11月26日までの3週間設けました。縦覧者は1名、意見書は1通ございました。説明会は11月5日・7日の2日間開催し、延べ23名の方が出席されました。そして、本日、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3年2月に東京都知事協議、令和3年3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5月に都市計画審議会の付議を経て、令和3年6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。項番5、地区計画の概要になります。

本地区計画では、資料3-2で説明いたしましたとおり、板橋口地区・西口地区地区計画の内容を変更することにより、下の図2の地区区分のとおり、板橋駅板橋口地区、それから板橋駅西口A地区、板橋駅西口B地区を設けております。

次に、5の(1)「地区計画の目標」でございます。目標は5つ掲げております。

1つ目、板橋の歴史や界隈性を生かした暮らしやすさと活気がある商業地の形成。

2つ目、駅前周辺整備による区の玄関にふさわしいにぎわい拠点の形成。

3つ目、乗換え経路の分かりやすさ向上による歩行者・駅利用者の回遊性、利便性の高い市街地の形成。

4つ目、緑豊かな環境形成や広場空間の確保による潤いや安らぎを感じる地区の形成。

5つ目、建築物の耐震化や道路拡幅など、安全で快適な居住環境の整備・充実及び防災まちづくりの推進としています。

次に、(2)「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まして、地区を8地区に区分しております。

それぞれの土地の利用の方針としまして、まず、商業地区では、交通利便性や生活利便性を生かした共同住宅の誘導を図り、また、商店街沿道の低層部はにぎわいの連続性と生活利便性を高めます。

近隣商業地区では、下板橋通りやグリーンロード沿道の街路樹等の緑豊かな環境を生かした店舗や住宅の誘導を図ります。

4ページ目に移ります。

住宅地区a・bでは、谷端川児童遊園沿いの桜並木や敷地内の緑などを生かし、閑静で緑豊かな低中層の住環境を維持・保全します。

住宅地区cでは、敷地の細分化を抑制し、地域の防災性の低下を防止いたします。

アからエの共通の方針となりますけれども、地区内の定住化促進に向け、新婚世帯や高齢者夫婦世帯等の居住機能の誘導を図ります。

このほか、記載はございませんけれども、板橋駅板橋口地区、板橋駅西口A地区・B地区については、これまでの地区計画の方針と変更ございません。

次に、(3)「地区整備計画」です。

本地区計画は、地区施設として、こちらの図や表のとおり、区画道路、歩道状空地、公園、広場を定めています。この表のうちの黒丸、それから黒三角で示した道路や空地については、既に決定をしております板橋口地区や西口地区の地区計画で定めました地区施設をそのまま編入しております。今回、新規で指定する地区施設としましては、黒い枠で囲んだ歩行者優先道路1号・2号の2施設になります。図の緑色で囲われた箇所になります。

なお、こちらの2施設は、既設の6メートル道路に指定するものとなります。この場所は、現在、駅間の乗換え経路として利用されておりました、今後、再開発事業により2つのビル間の道路となる場所となります。安全性、回遊性を考慮し、車両通行の制限を目指す歩行者優先道路として指定をするものです。

5ページ目をご覧ください。

次に、「建築物等に関する事項」でございます。ア、イ、ウ、エと4つのルールを定めて

おります。

まず、ア「建築物等の用途の制限」です。

Aとしまして、商業地の品位を損ねず、女性や子どもが利用しやすい環境を維持するため、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、商業地区、近隣商業地区で、パチンコやその他これらに類するものの制限が、現行の用途地域で制限されていない住宅地区aも対象といたします。

次に、BとCは、商店街通りに面した建築物の1階部分の用途を制限するものです。

Bは、下の図の赤で示した旧中山道通りの商店街における用途の制限です。資料にありますとおり、店舗・飲食店等以外としてはならないこととなります。

また、Cは、図の青で示した商店街通りに面した建築物の1階部分の用途を制限するものです。資料にありますとおり、住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿としてはならないこととなります。

6ページ目をご覧ください。

次に、Dとしまして、一定規模の集合住宅において複数人が居住できる規模の住戸設置を追加するルールとなっております。地上3階以上、かつ住戸数15戸以上の集合住宅において、総住戸数から10を減じた住戸数のうち、住戸面積40平方メートル以上の住戸の総数を2分の1以上と定めます。対象地区は、商業、近隣商業、住宅地区a・b・cとなります。なお、このルールは他地区でもあまり例がなく、本地区特有の課題に対応したルールとなっております。

次に、イ「建築物の敷地面積の最低限度」です。

これは、敷地の細分化による防災性悪化を防ぐため、敷地面積を分割する際の制限を定めるものです。商業地区においては、現在、規制がないため60平方メートルと定め、近隣商業地区や住宅地区a・b・cにつきましては、既に都市計画で最低敷地面積が60平方メートルと定められているところを80平方メートルに引き上げます。なお、既存の敷地が最低限度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、ウ「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、良好な住環境や市街地景観を形成していくため、建築物の色彩等を周辺環境や地域の街並みと調和したものとすることでございます。

次に、エ「垣又はさくの構造の制限」です。

これは、災害時の安全な道路空間の確保のため、倒壊の危険性が高いブロック等の高さは

60センチまでとするものです。

最後に、③「土地利用に関する事項」です。

これは、緑豊かで潤いのある環境の形成のため、緑化についての努力規定を設けるものでございます。

以上が、地区整備計画のルールとなっています。

今まで説明しました建築制限のうち、アとイの用途の制限につきましては条例化を予定しているものでございます。

続きまして、資料3-6の原案に対する意見書の要旨をご覧ください。

令和2年11月5日から2週間公告・縦覧を行い、意見を募集したところ、1通、1名の方から意見書の提出がございました。

意見の要旨につきましては、こちら2の(1)にございますとおり、「まちなかや公園がきれいになることで、板橋駅西口周辺地区が誰もが住みやすく、魅力ある、住民同士の交流ができるまちづくりを願います」というものでございました。この意見につきましては、今回の地区計画原案の参考意見として取扱いさせていただくことにしました。参考意見のため、区の見解は記載してございませんけれども、区といたしましては、駅前の再開発を契機に、区の玄関にふさわしい個性と魅力ある市街地を実現するため、地域の方々や再開発事業者と連携した道路、公園等の公共空間の管理や活用を目指していきたいと考えてございます。

最後に、資料3-3につきましては板橋駅西口周辺地区の都市計画図書、それから、資料3-4につきましては板橋駅板橋口地区地区計画の計画図書、3-5につきましては板橋駅西口地区地区計画の計画図書になってございまして、それぞれ計画書、それから総括図、計画図、方針附図という順でお示ししてございます。

以上が、板橋駅西口周辺地区に係る都市計画の概要になります。

説明は以上でございます。

○議長 ただいまの説明につきましてご質問・ご意見がございましたら、挙手をお願いします。

さかまき委員。

○さかまき委員 何点かだけ、気になったところだけご質問させていただきます。

資料3-1の6ページですが、地域の課題として、単身世帯の偏りといった課題に対して、地区計画の中で定住促進ということでこういったことを定めたと思うんですが、区内のほかの地域と比べてこの該当地域というのは、どの程度単身世帯が偏っていて、課題として地域の方からあったと思うんですが、その辺の状況というのを聞かせていただければと思います。

○議長 担当課長。

○地区整備事業担当課長 お答えいたします。

まず、板橋区の単身世帯の割合なんですけれども、27年、少し古いデータではありますがけれども、国勢調査のデータ結果によりますと、板橋区の単身世帯の平均が約51%ということでございます。

特に今回の板橋駅西口周辺地区が該当します板橋一丁目エリアにつきましては、単身世帯の割合が62%ということで、板橋区の平均より高いエリアになってございます。ということからも、このエリアは非常に交通利便性の高い場所だということもありまして、単身世帯が非常に多い場所となっているというところでございます。

今回、地区計画を定めるに当たって地元の方々との意見交換などを行う中で、単身世帯が増えると定住化がなかなかしづらいという状況もあるということで、できるだけファミリー世帯とかいった普通世帯が住まいを持つというようなことを何とかルール化できないかというような思いを酌みまして、今回、こういったルールを決めていきたいということで進めてまいりました。

○議長 さかまき委員。

○さかまき委員 ありがとうございます。

従来の条例で、この例でいきますと55平方メートルが9戸以上ということで、今回のこの地区計画の中ですとプラス6戸で、通常の条例でも抑制をしていくということで、これで先ほどの51%が平均で、現状62%ということで、この条例でどのぐらいの抑制というか、目安としてこのぐらいに収まるんではないかみたいなことであると、この内容でどの程度を目指していらっしゃるのかというところだけお聞かせください。

○議長 担当課長。

○地区整備事業担当課長 今回の地区計画のルールで、既に板橋区にございます条例に上乘せする形の地区計画でルールを決めさせていただきまして、この例で申し上げますと約6割程度に単身世帯を抑えることができるというふうに考えてございます。

ということからも、先ほど申しました板橋一丁目エリアが6割程度あるということもありまして、これ以上単身世帯を増やさないようにという思いから、このルールといいますか、制限を設けさせていただきました。

○議長 さかまき委員。

○さかまき委員 ありがとうございます。

現状以上いかないようにというところで、厳し過ぎるわけでもなく現状を進めさせないといった内容だなというの理解をできました。

最後もう一点ですが、同じくこの地域の課題として、商店街での非店舗化というのがある中を受けて、同じ3-1の5ページのBですかね。いわゆる非店舗化を防ぐために、こういった旧中山道で言えば下記用途以外のものは建築物を変更してはならないということがついたんですけれども、分かる範囲でいいんですけれども、旧中山道につながっているほかの商店街と比べて、ここのエリアの商店街というの非店舗化というのかなり進んでいる状況。ほかと比べてどの程度今まで歯止めがかかっていなかったというか、今までは全然なかったような状況なんでしょうか。その辺だけ聞かせていただければと思います。

○議長 担当課長。

○地区整備事業担当課長 こちらの旧中山道、図の赤いところで示されています商店街につきましては、非常に大きな商店街がございまして、非常ににぎわいのある場所だというふうに考えております。

こちらにも駅に近いほうは非常に店舗が多くて、今現在も店舗、その後も空いたところがまた店舗となっているような状況は見受けられるんですけれども、こちらの図でいきますと、左のほう、西側のほうにつきましては、少し非店舗化が進んできているという部分も現状ございまして、できるだけ早くこういうルール化をしてほしいというような地元商店街の皆様からの声があったり、地元勉強会からの声もございまして、こういったルールをできるだけ早くつくっていきたいというようなお声もいただいているところでございます。

○議長 さかまき委員。

○さかまき委員 ありがとうございます。

質問というか、詳しく知りたかったので聞かせていただきました。

以上です。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

萱場委員。

○萱場委員 板橋駅西口周辺の計画そのものについては、私は非常にいいと思うんです。

問題は、さっきのにもちょっと絡みますけれども、東京都がいろいろなことを含めて変更だとかそういうものを検討しろと来ている中において、防災とかそういうものについては入っていないわけだよね。

さっきもお話ししたように、新たにできるビル、特に駅前については、避難所になるよう



な、そういったときにできるようなものにするとか、そういうものについての考えというのは出ていないんだけど、今現在、板橋全体を見てもどこもないんです、はっきり言って。その辺は今まで論議もされていないし、これからそういう点についてどのように考えているのか。

さっきもお話ししたけれども、飛躍してしまうかもしれませんけれども、とにかく人の流れという部分考えた場合、板橋駅と地下鉄、あそこの人の動線というのはかなり大きいわけですから、将来を考えた場合、そういうことを含めた計画が必要ではないかなと思うんですが、いかがでしょうか。

○議長 担当課長。

○地区整備事業担当課長 ありがとうございます。

まず、今回の地区計画で防災への配慮といいますか、そういった観点で決めさせていただいているものが建築物の敷地面積の最低限度、こういったところがこれ以上建て詰まりを起さず、敷地同士が一定の空間を持つことによって防災性をこれ以上悪化させないというような考えからこういったルールを決めさせていただいているところでございます。

また、再開発のビルの防災への取組につきましては、今現在、再開発事業者のほうで防災への取組について、施設建築物へどのような対策が取れるのかということを検討されております。

例えば、歩道状空地。先ほどもご説明ありました空気を設けたりすることによってそういった災害を防ぐようなことにつながるでしょうし、広場とかも空間をつくることによってそういった防止になるかというふうに考えてございます。

また、建物内にこういった設備が作られるのかというのは、事業者のほうで今組合と一緒に検討されているものというふうに考えてございます。

いずれにいたしましても、この西口の周辺地区の地区計画の中で目標にも掲げています建物耐震化とか防災といった観点につきましては、様々な形で取り組んでまいりたいというふうに考えてございますので、いろいろな場面を通じて取組を促していきたいというふうに考えてございます。

○議長 よろしいですか。

○萱場委員 考え方は分かりましたけれども、口では言っても、現実的に入っていないければ、現実に実現しないわけですよ。将来を考えるのであれば、それまで含めたものを入れてやるべきではないかと思うんですが。

○議長 今のはご意見と受け止めていいですか。質問ですか。

○萱場委員 質問です。

○議長 担当課長、お答えください。

○地区整備事業担当課長 再開発ビルのほうなんですけれども、こちらのほう……。

今、西口地区の再開発ビルのほうで聞いているところでは、一時避難場所みたいなものをビルの中に作っていききたいとか、防災備蓄倉庫みたいなものを作っていききたいというような計画があるようだということは聞いてございます。具体的な内容につきましては、今後も、区が指導監督していく中で、防災への取組についてはしっかりと確認をしてまいりたいというふうに考えてございます。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

小林委員。

○小林委員 今度西口周辺全体を2つの地区計画を内包して1つの地区計画にしていくということなんですけれども、再開発に伴う地区計画2つを新しい中に編入していくことで何が変わるのか。特に中にあるものだから入れるだけで何も変わりませんということなのか。入れることによって何が変わるのか。これからいろいろな手続などをやっていく段階での変更点、あるいはメリットとかデメリットとか、そういうものがあるのかどうかというのを聞きたいんです

○議長 担当課長。

○地区整備事業担当課長 まず、もともとあった板橋口地区と西口地区の地区計画を編入するに当たって何か変更があったかということにつきましては、大きな変更はございません。そのまま内容を変更せず、編入をしてございます。

どのようなメリット、統合することによって何かメリットということでございますけれども、再開発、2つの駅前で大きなまちづくりが行われることで、先ほど出ていました単身世帯といったマンションの建て替えですとか、商店街の店舗の入れ替わりとか、そういったものがこれまで以上に進んでいくようなことが想定されておりますので、そういったものが進み出す前にこういったルールを定めることによって、非店舗化にならないようにとか、ワンルームの単身世帯ばかり増えないようにというような、今後のまちの将来に向けて、できるだけ早くこういうルールを周辺全体でつくっていくということを目的として、今回、ルール化させていただくものでございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 まち全体のルールはそうだと思うんですけども、一つは手続で聞きたいんです。西口地区の開発あるいは板橋駅口のほうの開発などで、例えば、もし変更があったような場合、変更が必要になった場合などについては、都市計画決定の手続でいけば、当初の原案の公告・縦覧のときの利害関係者の範囲とかが変わりますよね。今までだったら、地区計画の中だけの関係者だけけれども、今度は全部の中に入ってしまうと、開発の関係でもし何かが変われば、地域全体の意見を聴くというふうになっていく。そこが大きく変更点になるんじゃないかと思うんですけども、そこはどうでしょうか。

○議長 担当課長。

○地区整備事業担当課長 もし変更が必要だということになれば、今おっしゃっていただいたとおり、区域全体の地区計画として皆様のご意見を聴きながら変更するという手続が必要になってこようかと思えます。

今のところ、西口地区、板橋口地区のそれぞれの再開発で変更するという情報は聞いていないところでございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 その点確認したいのと、もう一つは、2つの計画の進捗状況がどうなのか。今、萱場委員からもお話がありましたけれども、板橋口のほうにしてみれば、130メートルからの大きな超高層ビルです。西口地区のほうも同じような大きなものができて、かなりの人口がそこに集まってくるという中で、家族向けのいろいろな規制もかかるかもしれませんけれども、それにしても駅を利用する人が一気に増える。あるいは、周辺の防災も含めた心配がたくさんあるという中で、それも含めたまちの地区計画にふさわしいものになっているのかどうかという点についても、区の考えを聞いておきたいと思うんです。

○議長 担当課長。

○地区整備事業担当課長 2つの再開発事業を含んだ形の周辺全体の地区計画を今回定めるものでございまして、前提としましては、その2つの再開発の計画を前提としながら、この地区計画を定めているものでございますので、基本的には前提としているという状況でございます。

現在の進捗状況ということでございますけれども、西口地区につきましては、今、合意形成を進めていただいております。組合設立認可というところの一步手前というふう聞いてございます。ですので、今、合意形成をしっかりといただいているという状況でございます。

また、板橋口地区のほうにつきましては、今、施設計画の見直しを行っている最中と聞いておまして、その施設計画の見直しがある程度内容が決まってくれば、スケジュール等々の情報がお知らせいただけるような状況というふうに聞いてございます。

○議長 いいですか。

ほかにはいかがでしょうか。

内田委員。

○内田委員 資料3-1の3ページのところで、商業地区について、商店街沿道の低層部。これは1階部分ということかと思うんですが、その部分についてはにぎわいの連続性ということで店舗等の用途制限が入ってくるんですが、商店街に面していないところ、もしくは面している敷地でも商店街に面していない側の部分については共同住宅の誘導を図るということしか書いていないんで、そこについては商業地区でも共同住宅の誘導をして、商業施設については誘導されないというお考えでよろしいのでしょうか。

ちなみに、近隣商業地区については一定の条件があるかと思うんですが、「店舗や住宅の誘導を図る」というように書かれておるんですが、商業地区については、5ページの赤線で書かれたB、青線で書かれたC、ここの1階部分以外は商業施設は誘導しないというお考えでよろしいのでしょうか。

○議長 担当課長。

○地区整備事業担当課長 今ご質問いただきました5ページでいきますと、赤く示した場所であったり、青く示した場所については、今現在商店街がございまして、こちらについては特に店舗を誘導していきたいという思いでやっております。それ以外の商業地区内の場所であったり、近隣商業地区の場所につきましては、誘導しないということではないんですけれども、特にこの商店街に面したところを制限をかけていきたいというルールでございまして。

○議長 内田委員。

○内田委員 一応、今の赤線、青線以外のところは、一定の条件のものということかと思うんですが、「共同住宅の誘導を図る」という表現になっておりますので、積極的に共同住宅を建ててください、商業施設は建てなくてもよいという計画というようにおおむね判断するんですが、建築基準法的にはこの商業地区のところは商業地域なんで、共同住宅も建てられるし、商業施設も建てられるということかとは思いますが、今の表現の仕方だと、共同住宅をまず建てるようにしてくださいという計画になっているかと思うんですが、そういう計画ではないのであれば、表現なりをもう少し工夫していただかないと、そのようには判断でき

ないかと思えます。

○議長 これは概要の説明書で、今、用途地域の商業地域という位置づけとの整合性が若干取れないような部分が生じていないかといったような質問に受け止めたわけですがけれども、地区計画そのものにこの表現、こういった差が出ているのでしたっけ。ざっと見たところ……

○地区整備事業担当課長 図書の2ページ目の「土地利用の方針」のところにも同じ表現は出てございます。

○議長 そうですか。それでは、やはり今の質問が出るというのは理解できますので、お答えを願います。

○地区整備事業担当課長 意図としましては、商店街の1階の沿道の部分はあるところを意識はしてございますけれども、そこの部分につきましては少し検討して工夫してまいりたいと考えております。

○議長 どうぞ、内田委員。

○内田委員 もう一点なんです、資料3-3の記載内容も合わせて質問をさせていただいてよろしいでしょうか。

資料3-3の1ページ。「地区計画の目標」の3段目になるんですかね。「千川上水が通る道路などは」という表現があるんですが、この「千川上水が通る道路」というのは、方針附図が一番最後にあるかと思うんですが、その方針附図でどの部分になるんでしょうか。

○議長 担当課長。

○地区整備事業担当課長 お答えいたします。

資料3-3の一番最後のところに「参考図（方針附図）」という図がございます。こちらの場所の丸でテン、テン、テン、テン、テンと打った少し大きめの丸です。中白で、西から東ですね。

○内田委員 歩行者優先のネットワークという道路ですか。

○地区整備事業担当課長 「歩行者優先のネットワーク」と書いてあるところの下に千川上水が今、暗渠として入っているという状況でございます。

○議長 いいですか。

○内田委員 はい、ありがとうございました。

○議長 ほかには、ご質問・ご意見ございませんか。

稲垣委員。

○稲垣委員 資料3-1の5で話させていただきます。そのアのBのところ、実際にはこ

の現地をご覧になるとそういうことはあり得ないという判断かと思うんですが、ここには例えば集会施設のようなものは検討されていないのかということが1点あります。

というのは、集会施設というのはなかなか難しく、葬祭場みたいなのも集会施設に入ることによって結構問題になったりすることがあるので、そういうことだとか、あるいは区の施設のようなものがこの中には絶対に入っていないのかなというのが気になりました。

教育施設の中には、例えば塾とかそういうのが含まれるのかなという気がするんですけども、それらも含めて、あるいは診療所、病院なんかも含めて、地区計画の中でどう処理するかというのは難しいというか、うまく分かりませんが、駐車場とか、特に駐輪場が結構出てまいります。塾とかそういうのはかなり長い間やります。病院もお医者さんもそうです。ですから、その辺のところをどのようににぎわいの連続性維持のためという中で処理していくかというのは、地区計画と関係するかは別として、検討されたいと思います。意見です。

それから、BとCの表現で、地区計画の原案のほうもそうなっているんですけども、私、「下記用途以外とするものは」というのと「下記用途とするものは」というので、やや分かりにくい感じがしたので、何かもう少しまい表現があれば、これも工夫していただけるとありがたいと思います。

以上です。意見です。

○議長 意見でよろしいですね。

ほかにはいかがでしょう。

それでは、本件については、本日のところは報告事項ということでございますので、今、幾つかご質問ないしは意見の中で検討を求めたいというようなお話もございました。そういったものも、今後、区のほうで検討していただきながら、この先の段階に進めていただくということになるかと思います。ということで、本日につきましてはこの辺で報告を承ったということにしたいと思います。

4時近くになりましたけれども、皆様のご協力をもって比較的順調に進行したのではないかと思います。ありがとうございました。

午後3時52分閉会