

# 第187回板橋区都市計画審議会

令和3年1月29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
村尾 公一	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	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	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	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187回板橋区都市計画審議会

区長挨拶

開会宣言

議 事

- <付議> 1 議案第215号 東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）  
の決定について
- 2 議案第216号 東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更  
について
- 3 議案第217号 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）の変更について

<報告> 1 東京都市計画特別工業地区について

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215号 東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の決定について（板橋区決定） 付議文  
【資料1-2】同 東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の決定（板橋区決定）  
【資料1-3】同 東京都市計画地区計画 大谷口上町周辺地区地区計画の案に対する意見書の要旨  
【資料1-4】同 東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の決定について
3. 【資料2-1】議案第216号 東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更について（板橋区決定） 付議文  
【資料2-2】同 東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更（板橋区決定）  
【資料2-3】同 大山駅西地区地区計画 新旧対照表  
【資料2-4】同 東京都市計画地区計画 大山駅西地区の案に対する意見書の要旨  
【資料2-5】同 東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更について
4. 【資料3-1】議案第217号 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）の変更について（板橋区決定） 付議文  
【資料3-2】同 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）の変更（板橋区決定）  
【資料3-3】同 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】同 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）の変更について

5. 【資料4-1】報告事項1 東京都市計画特別工業地区について
- 【資料4-2】同 東京都市計画特別工業地区（原案）
- 【資料4-3】同 都市計画原案に対する意見の要旨について
- 【資料4-4】同 工業系用途地域の土地利用の在り方方針の概要
- 【資料4-5】同 工業系用途地域の土地利用の在り方方針

## II 机上配付

1. 【資料1-4】議案第215号 5・6ページ（差替版）
2. 【資料2-5】議案第216号 5・6ページ（差替版）
3. 【資料3-2】議案第217号 9ページ 総括図（差替版）
4. 【資料3-3】議案第217号 9・10ページ（差替版）
5. 【資料3-4】議案第217号 3・4ページ（差替版）
6. 【資料4-1】報告事項1 3・4ページ（差替版）
7. 板橋区都市計画審議会委員名簿
8. 板橋区都市計画審議会座席表

午後2時00分開会

○都市整備部長 それでは、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。

大変お忙しい中、1月中2回目の開催となりました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。

まず、開会に先立ちまして、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。どうぞよろしくお願いたします。

それでは最初に、坂本区長のほうからご挨拶申し上げます。

○坂本区長 皆様、こんにちは。

大変お忙しい中、今回は一月2回目となります開催となりましたけれども、皆さんには大変ご多忙の中をお集まりをいただきまして、誠にありがとうございます。

また、皆さんには今、区政各般にわたりましてご指導を賜り、重ねて感謝を申し上げたいと思います。誠にありがとうございます。

本日は、付議案件が3件、また報告案件が1件ございます。

議案としましては、東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の決定について、東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更について、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）の変更について、この3件についてを本日ご答申をいただきます。

また、東京都市計画特別工業地区についてのご報告を申し上げます。

本日は、以上、4件となりますので、どうぞ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 ありがとうございます。

恐縮ではございますが、坂本区長は公務の都合がございますので、ここにて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、事務局より連絡がございます。

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

まず、資料の確認をお願いいたします。

机上に配付させていただいた配付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。

まず、事前に送付させていただいた資料が、議事日程、資料1-1から1-4まで、資料2-1から2-5まで、資料3-1から3-4まで、資料4-1から4-5まででございます。

本日机面上にお配りさせていただいた資料でございますが、差し替え等もございまして、誠に申し訳ございませんでした。まず、差し替えの資料といたしまして、資料1-4、議案の第215号でございます。こちらの5・6ページの差し替え版でございます。次に、資料2-5、議案の第216号、5・6ページの差し替え版でございます。続きまして、資料3-2、議案第217号、9ページ総括図の差し替え版でございます。続きまして、資料3-3、議案第217号、9・10ページの差し替え版でございます。続きまして、資料3-4、議案第217号、3・4ページの差し替え版でございます。最後に、資料4-1、報告事項の1、こちらの3・4ページの差し替え版でございます。

資料につきましては、いずれも本日お配りさせていただいたものが正式な資料となります。差し替えをお願いしたいと思います。

なお、差し替えの前の資料におきましては、お帰りの際に机上に残しておいていただきたいと思っております。事務局のほうで回収させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

そのほかに机上の資料といたしまして、板橋区都市計画審議会委員名簿。もう一つございます。座席表でございます。こちらを配付させていただいております。

資料の不足等がございましたら、事務局までお知らせいただきたいと思います。大丈夫でしょうか。

大変お手数おかけして申し訳ございません。よろしくお願いいたします。

続きまして、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項に基づきまして、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となっております。よろしくお願いいたします。

続きまして、本日傍聴される方がございますので入場していただきます。少々お待ちいただきたいと思っております。なお、新型コロナウイルス感染拡大防止のためにマスクの着用をお願い

いしているところでございます。

〔傍聴者入場〕

○都市整備部長 資料の差し替え等、大丈夫でしょうか。案件の際に変更内容等をご説明させていただきますので、その際にまた入替えしていただいても結構かと思っておりますので、どうかよろしくお願いいたします。

それでは、審議会の進行を会長にお願いいたします。河島会長、よろしくお願いいたします。

○議長 皆さん、こんにちは。

緊急事態宣言下、先々週に続いて2回目の都計審ということで、そういった事態の中で、皆さんにはご参集いただきまして、ありがとうございます。

そういったこともありますので、前回と同様に、できるだけ議事についてはてきぱきと進めたいと思っておりますので、皆様、どうぞご協力をよろしくお願いいたします。

ただいまから第187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 本日は、委員数23名のところ、現在の出席委員数は15名でございます。開会に必要な委員の2分の1以上ご出席をいただいております。会議としては有効に成立しております。

○議長 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。

村尾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。では、お手元の議事日程に従って進めたいと思いません。

付議案件の1番、板橋区決定の議案第215号 東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の決定について、所管課より付議文の紹介、都市計画の内容及び都市計画法第17条に基づく縦覧結果について説明をお願いします。

○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、お手元の資料1-1、付議文を読み上げさせていただきます。

「2 板都市第45号の6 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3年1月8日 東京都板橋区長坂本健 記 東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の決定について（板橋区決定） 理由 整備済の都市計画道路沿道やその後背地である住宅地において、

『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くなる災害に強い安心・安全なまちの形成』を図るため、地区計画を決定する。」。

以上でございます。

本件につきましては、令和2年9月2日実施の第184回板橋区都市計画審議会で報告させていただいた案件でございます。

その際、ご質問のあった1点について、先に報告させていただきます。

資料1-2、都市計画案の2ページ目をご覧ください。

中ほどの「建築物等の整備の方針」をご覧ください。

原案では、4のところ、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の表現になっており、建築物のスカイラインの調和の意味が分からないという質問があり、表現を検討させていただきました。検討の結果、「周辺の住環境の保護や周辺建築物のスカイラインとの調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。」に変更し、意味の伝わりやすい表現にさせていただきました。

以上が原案からの変更点となります。

それでは、東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）案について、説明させていただきます。

まず、資料1-2をご覧ください。

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ページから15ページが計画図、16ページから参考図（方針附図）となっております。

都市計画案の説明については、資料1-4地区計画の概要で説明させていただきますので、資料1-4をご覧ください。

なお、前回報告をいたしました原案から案への変更事項は先ほど説明しました1点ですので、説明については概略説明とさせていただきます。

項番1、「地区計画策定の目的」は、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性が高い地区において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」を目指すとしています。

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」及び項番4「地区計画策定の経緯と今後のスケジュール」は、記載のとおりとなっております。

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。

本地区計画では、目標を「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となる災害に強い安心・安全なまちの形成」とし、用途地域や地区特性を踏まえて、地区を4つに区分しています。それぞれの土地利用の方針は記載のとおりとなっております。

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。

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、避難上安全な道路状空間を確保しています。

次に、5ページ目、6ページ目につきましては、机上配付している資料1－4に差し替えをお願いします。

変更点は、③壁面の位置の制限図で、外壁面からの後退が分かりやすいように修正を行っております。

なお、この表現につきましては、後ほど説明させていただきます大山駅西地区地区計画及び板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画も同様ですので、机上の差し替えのほうも後ほどよろしくをお願いします。

それでは、資料1－4、差し替え版の5ページ目をご覧ください。

(ア)としまして、地区内に建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めています。

続きまして、6ページ目をご覧ください。

(イ)としまして、区画道路1号から3号の沿道に、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限、建築物の容積率の最高限度を定めています。

続きまして、都市計画法第17条に基づく縦覧結果と意見書の内容について説明させていただきます。

資料1－3の案に対する意見書の要旨をご覧ください。

令和2年10月26日に公告を行い、11月9日までの2週間、縦覧及び意見書の受付を行いました。

結果、縦覧者はおりませんでした。1通1名3件の意見が提出されました。

1 件目の意見要旨は、地区整備計画に関する意見。

建築物の敷地面積の最低限度に関する意見としまして、「今後、ますます少人数世帯の増加が見込まれ、小さな家に住みたいという要望も多くなると思われる。広い敷地の家の方が良い環境だとする価値観は、すべての人には当てはまらない。多様なニーズに対応できなくなる、このルールには反対する。」。

区の見解としましては、「『敷地面積の最低限度』は、建築物の敷地の細分化及び建築物の密集を防止するために定めています。これにより、建築物の敷地内に一定の空地の確保が可能となり、建築物の安全、防火及び衛生の保全・向上が見込めます。そのため、当地区の良好な住環境の維持保全が図られ、木造密集地域の改善が促進されます。」となります。

2 件目の意見要旨は、壁面の位置の制限に関する意見になります。「周囲との空間をどれくらい設けるかは、個人の価値観であり、所有者が決めることである。私権を制限するこのルールには反対する。」です。

区の見解としましては、「『壁面の位置の制限』は、道路境界及び敷地境界に良好でゆとりある外部空間を確保すると共に、延焼の抑制及び日照・採光・通風の向上のために定めています。なお、地区計画は、まちの目標に向かって、一定の制限を加えることによって、地区の皆様と一緒に、より良いまちをつくっていく制度です。」としております。

3 件目の意見要旨です。形態又は色彩その他意匠の制限に関する意見。「住居の形状や色などの意匠は、その時々流行がある。また、人それぞれ好みは分かれる。今、意匠の制限をルール化すれば、将来、意匠の流行に変化が生じたとき、対応できなくなる恐れがあり、それにより新規流入者が敬遠する事態になれば、地域の資産価値の低下につながる恐れもある。また、これは、私権を制限するルールでもある。よってこのルールには反対する。」です。

区の見解としましては、「『形態又は色彩その他意匠の制限』は、個々の建築物を周囲のまちなみと調和させるために定めています。具体的には、刺激的な原色を避けていただくこととなりますが、この一定の制限を加えることにより良好な住環境や市街地景観を形成していくことができると考えています。」としております。

以上をもちまして、東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）都市計画案について、説明を終了します。ご審議のほどをお願いします。

○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。

小林委員。

○小林委員 よろしく申し上げます。

1つは、この地区計画が都市計画道路の整備が終わったということに基づいて大谷口二丁目ないし上町周辺地区の整備を行うことについての計画なんですけれども、前回、原案のときにも心配な点を述べました。意見書も出ていましたけれども、道路が出来上がったことによって大谷口二丁目周辺の細い路地に車がいっぱい流入してくるということが大変心配される。区画道路の5号の拡張を求めるといった意見も出されていたと思うんです。この辺について、今回の計画はこれで進めることになるんでしょうけれども、将来的な見通しというのですか、考え方というのですか、それはどうなんだろうということが1つ。

それからもう一つは、まとめて聞いてしまいますが、意見で私権の制限というのが出てまして、前回の原案のときも私権の制限のことを言った方がいらっしゃったような気がします。まちづくりですから、一定のルールを皆さんで決めて守りましょうということですから、それは私はいいいことだと思えますけれども、実際に建て替えを進めるとなったときに、実際には今まで住んだ方々に影響するものではない、新しくこれから変わっていくときに計画のルールに沿ってくださいねということになっていくわけですが、その際にも、実際に建てる方々との協議、話合いがどのような手順でというか、理解を求めるようなやり方で進めることができているのかどうか。

その2点だけを聞いておきたいと思います。

○議長 では、お願いします。

○市街地整備課長 まず1点目、区画道路5号の拡幅についてでございます。

前回の報告のときにもお話ししましたが、そちらの道路につきましては、一方通行で、幅員が狭いと、5メートルほどの部分もあるということで、地元のほうから拡幅及び両側通行化についての要望があるというお話はさせていただいております。そのような中で、区としても検討する必要があるということはお話しさせていただきました。

今後、そちらの道路の拡幅については、今回の地区計画の区域だけでなく、幹線道路と幹線道路を結ぶ道路ですので、その間の他の地区も含めて、交通量を含めて、状況を見ながら検討していきたいという形で、今後、検討していくということになります。

続きまして、私権の制限についてでございます。

こちらにつきましては、地区計画は、この地区計画に限らず、地元の権利者の方々と協議会等を設置して、皆さんのご意見を聞きながら、取り込みながらまとめてきております。

その中で、当然、そのような協議会の協議内容につきましては、地元の権利者の方々皆さんにニュース等をお配りして周知を図り、おおむねの了解を取って地区計画の決定をしているところでございます。ですので、特段その地区計画のルールが私権の制限になるというところは考えておりません。

以上でございます。

○議長 よろしいですか。

小林委員。

○小林委員 もう一つお聞きしたのは、つまり、実際に建て替えなどを進めていく、建築指導が始まっていくというか、確認申請とか、そういうのが始まったときに、この地区計画に沿った建て方をというところ、協力を願うというのですか、そういうあたりはどのように実際やっているのか。もし、本当にこれには従えないという人がいたときにはどうしているんでしょうかということを知りたいんです。

○議長 担当課長。

○市街地整備課長 実際に建て替えるときは、地区計画にかかるものにつきましては届出制度になっておりまして、届出を出していただくこととなります。届出が区のほうに提出された場合に、その届出内容が地区計画に適合しているかどうかを判断して、していないようであれば、その際に指導していくという形になります。

○議長 よろしいでしょうか。

ほかにはいかがですか。

特にほかにはないようでございますので、それでは、これより議案第215号 東京都市計画地区計画（大谷口上町周辺地区）の決定についてを採決いたします。

本議案に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。全員賛成と認めます。

したがって、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といたします。

続いて、議事日程、付議案件の2番、板橋区決定の議案第216号 東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更について、所管課より付議文の紹介、都市計画の内容及び都市計画法第17条に基づく縦覧結果について説明をお願いします。

○拠点整備課長 拠点整備課長大久保です。よろしくお願いいたします。

それでは、お手元の資料2-1、付議文を読み上げさせていただきます。

「2板都抛第55号の5 東京都板橋区都市計画審議会 都市計画法（昭和43年法律第100号）第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3年1月8日 東京都板橋区長坂本健 記 東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更について（板橋区決定） 理由 駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、都市計画道路補助第26号線の事業推進や、東武東上線（大山駅付近）連続立体交差事業、鉄道付属街路、及び区画街路（駅前広場）の都市計画決定に対応し、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、合理的な土地利用を図るため地区計画を変更する。」。

以上が付議文でございます。

本件につきましても、令和2年9月2日実施の第184回板橋区都市計画審議会で報告させていただいた案件です。

その際、ご質問のあった2点について、先に報告させていただきます。

資料2-2、都市計画案4ページ目、「地区整備計画」、「地区施設の配置及び規模」のうち「種類」及び「道路」についての記載欄をご覧ください。

既存の地区整備計画区域は、再開発事業区域である拠点地区A・Bの区域とし、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、平成29年に定めています。そのため、名称を幅員（地区外を含めた全幅員）とし、区画道路1号の幅員を約3メートル（約6メートル）、区画道路2号の幅員を約2メートル（約4メートル）、区画道路3号の幅員を約4メートル（約8メートル）、区画道路4号の幅員を約3メートル（約6メートル）と位置づけ、原案でも同様の内容を示しておりました。

しかし、今回の都市計画変更により、拠点地区A・Bに隣接する商業地区や住宅地区等を含めた区域を地区整備計画区域に位置づけております。そのため、名称を「（地区外を含めた全幅員）」を削除し、「幅員」としております。

また、区画道路1号の幅員を約6メートル、区画道路2号の幅員を4メートル、区画道路3号の幅員を約8メートル、区画道路4号の幅員を約6メートルに変更しております。

次に、7ページ目、「建築物等の高さの最高限度」の「4 区長の認定及び許可による特例」をご覧ください。

題目を、原案では区長の認定による特例としておりましたが、（3）に許可の内容が含まれていることから、「区長の認定及び許可による特例」と変更しております。

以上が原案からの変更点になります。

それでは、東京都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更案について、説明させていただきます。

資料２－２の表紙をご覧ください。

１ページ目から８ページ目が計画書、９ページが総括図、１０ページが参考図[位置図]、１１から１４ページが計画図、１５ページが参考図[方針附図]となっております。

次に、資料２－３の新旧対照表をご覧ください。

平成２９年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ページから１２ページが計画書です。また、１３ページから１５ページが計画図などを示しております。

都市計画案の説明については資料２－５で説明させていただきますので、資料２－５をご覧ください。なお、先ほどの案件同様、説明については概要説明とさせていただきます。

項番１「地区計画変更の目的」は、商店街のにぎわいを継承し、安心・安全に住み続けられるまちを目指し、定めます。なお、現在の大山駅西地区地区計画が平成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及び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。そのため、今回の変更は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、記載のとおりとなっております。裏面２ページをご覧ください。

項番３「これまでの経緯」及び項番４「地区計画変更の経緯と今後のスケジュール」は、記載のとおりとなっております。

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。

本地区計画は、目標を「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」とし、用途地域や地区特性を踏まえ、地区を６つに区分しています。それぞれの土地利用の方針は記載のとおりとなっております。

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。

「ア 地区施設の配置及び規模」についてです。

大山町クロスポイント周辺地区に当たる拠点地区Ａ・Ｂ及び隣接する道路に地区施設を定めています。

次に、「イ 建築物等に関する事項」についてです。

(ア) といたしまして、「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壁面位置の制限」、「④建築物等の高さの最高限度」、「⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「⑥垣又はさくの構造の制限」を定めています。

続きまして、都市計画法第21条において準用する同法第17条に基づく縦覧結果と意見の内容について、説明させていただきます。

資料2-4の案に対する意見書の要旨をご覧ください。

令和2年10月26日に公告を行い、11月9日までの2週間、縦覧及び意見書の受付を行いました。縦覧者は7名、意見書は1通1名の提出がありましたが、本件都市計画に関しない参考意見のため、板橋区の見解は記載しておりません。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いません。

意見書の要旨は、道路整備や再開発に関する意見として、「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。」。(2) 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などに関すること。」です。

以上をもちまして、東京都市計画地区計画(大山駅西地区)都市計画案についての説明を終了いたします。

ご審議のほどをお願いいたします。

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

小林委員。

○小林委員 まとめて聞かせていただきます。

1つは、この計画の文章の中にある補助第26号線と商店街の関係なんですけれども、横断するとか、あるいは交差をするというような表現になっているんですけれども、実際には、商店街170メートルからのアーケードに影響するというふうに聞いていますので、それは交差とか横断というのかどうか。私は、道路が置き換わるというふうな表現にしたほうが事実合うのではないかというふうに思っていますが、いかがでしょうかというのを一つ聞きたいんです。

それからもう一つは、参考図[方針附図]というのがあるって、ピッコロ・スクエア部分と線路の西側を大きく地区施設を検討するエリアというふうに丸をつけたりなどしているんですが、これも含めて都市計画決定をしていくということなののでしょうか。これも、当然ここについているわけですから、そうなんだろうけれども、都市計画決定をするとすると、一定

程度きちんとした計画となっているものを決定するのかと私は思っていました、こういう漠然とこの地域もこれから動いていきますよというような絵が都市計画決定として決定事項になることがあるんですねということを、法律の仕組み上それができるんですねということが聞いておきたいことです。それから、この点については住民の皆さんへの説明がどれほど理解が得られているのかということについても、この認識は聞いておきたいと思います。

いっぱい聞いてすみませんが、もう一つ。前回、JR板橋駅前のときには、2つの開発のための地区計画があって、後からまちづくりをやって、2つの地区計画は廃止をして、全体として1つの地区計画にするということでやりましたけれども、今回はそうではなく、もともと大きな計画があった中に、後から開発のための計画が入っている、それが先行していったということになっている。つまり、今回決める大山西地区周辺の地区計画全体というのは、基本的には、まず補助26号線を通すということが前提になって、そのためのまちづくりだということが最大の目的というふうに考えてよろしいのかどうかということです。

○議長 担当課長、お願いします。

○拠点整備課長 答えいたします。

補助26号線と商店街が交差するということでございます。実際、都市計画道路が線が入ってございますけれども、道路に置き換わるということではなく、その中でまちづくりというところで、この地区計画では計画図書の中で用途制限というところで住居制限を設けていたりするので、道路が置き換わるということよりも、にぎわいのあるまちづくりのルールづくりというところで今回の地区計画を定めているところでございます。

方針附図についてでございますけれども、方針附図は地区計画の目標・内容を説明する補足的な図面でございます。特に計画的な住宅市街地の整備や開発が必要な地区の範囲、広域的な視点をふまえた交通体系の方針や、自然環境や保全すべき緑地の方針など、地区計画の区域内だけでなく、周辺との関係を表すものという位置づけがでございます。

この中で図書として方針附図をつけてございますけれども、その中で我々といましては、ピッコロ・スクエアのところは都市計画決定に向けて拠点地区として予定されていますというところで、補足的な資料として示してございます。

今おっしゃったもう一つの地区施設の設置を検討するエリアというところなんですけれども、我々といましては、今後、地区施設というのは、この場合は道路になりますけれども、路線の選定も含めて検討するということで考えているエリアでございます。道路、ネットワークの向上を図る中で、防災性の向上に必要性が認められるところで示させていただ

ており、実際にこの都市計画で地区施設として位置づけるわけではございません。

おっしゃるとおり、ではどういうふうにして地区施設の設置をやっていくのか。必要なかどうかも含めて、地権者との調整もまだ十分ではございませんので、今後、地区施設の設置の必要部分も含めて検討して方向性を定めていこうと考えてございます。

地区計画の変更の板橋駅西口周辺地区との違いですけれども、今回、大山駅の西のこの地区計画は既存の地区計画の変更ということにしております。前回の審議会で報告がございました板橋駅西口地区周辺地区計画は、2つの地区計画が先行して定められておまして、全体の地区計画を定める際に、片方の地区計画を拡大してもう一つを廃止するとか、片方の地区計画を残して、それを避けて残りをやるみたいなことは不適當であるというところで、前回、ご報告をした、一回廃止をして全体の地区計画を定めるというふうな手法を取ったということで理解してございます。

○議長 よろしいでしょうか。

小林委員。

○小林委員 申し訳ありません。マスクがあるのでよく聞き取れない部分がたくさんあるんですけれども、ピッコロ・スクエアとそれから線路の左側のところについて、北側の道路もどうするか分かりませんが、施設というふうに書いてあったりするものについて、今のお話だと住民の皆さんに十分合意がされているわけではないという話で、だけれども都市計画決定の中には図として入れていくんだと。これを先行して入れていく意味というのですか。きちんと合意を得た上で載せるというのが本当だと思いますけれども、そこはなぜ順番が変わってしまうのかということだけは、最後、聞いておきたいと思います。

○議長 担当課長。

○拠点整備課長 地区施設の設置を検討するエリアとして方針附図で載せてございまして、例えば建て替えが進んで、地区施設としての都市計画上の設置の必要性が薄れる状況になったときは別にそれはそれでまた考えていかなければならないと思っておりますけれども、現時点では、ここに防災性の面から考えて検討が必要だということで方針附図のほうで載せているというところでございます。

○議長 よろしいですか。

ほかにはいかがでしょうか。

ほかには特にご質問・ご意見ないようですので、それでは、これより議案第216号 東京都都市計画地区計画（大山駅西地区）の変更についてを採決したいと思います。

本議案に賛成の方は挙手を願います。

〔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。

したがって、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といたします。

続いて、議事日程、付議案件の3番、板橋区決定の議案第217号 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）の変更について、所管課より付議文の紹介、都市計画の内容及び都市計画法第17条に基づく縦覧結果について説明をお願いします。

○市街地整備課長 それでは、お手元の資料3-1、付議文を読み上げさせていただきます。

「2 板都市第45号の6 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3年1月8日 東京都板橋区長坂本健 記 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）の変更について（板橋区決定） 理由 大谷口上町周辺地区地区計画の決定と大山駅西地区地区計画の変更に合わせて、幹線道路沿道にふさわしいまちなみと調和のとれた市街地の形成を図るため、沿道地区計画を変更する。」でございます。

本件につきましても、令和2年9月2日実施の第184回板橋区都市計画審議会で報告させていただいた案件でございます。

その際にご質問のあった1点について、先に報告させていただきます。

資料3-2、都市計画案の1ページ目をご覧ください。

1ページ目の中ほどの「土地利用に関する方針」をご覧ください。

原案では、「良好で潤いのある健全な沿道環境を創出する。」の後に、接続詞の「また」がありました。この接続詞についてご質問があり、表現を検討させていただきました。検討の結果、ここでは並列的に「沿道環境を創出する。」に加えてという意味を説明したいため、以前の接続詞「また」を削除し、分かりやすく整理しました。

以上が原案からの変更点となります。

それでは、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案について、説明させていただきます。

まず、資料3-2、都市計画図書の案をご覧ください。

1ページ目から8ページ目が計画書、9ページが総括図、10ページから15ページが計画図となっています。

沿道地区計画の区域につきましては、詳細図であります地区計画図のとおり、川越街道の道路部分につきましては区域に含まれないものですが、以前の総括図では道路部分を含めて示していました。よって、正確を期するため、机上にあります資料3-2に差し替えをお願いします。

また、後ほど資料3の新旧対照表も同様に総括図を使用しておりますので、そのときに併せて差し替えをお願いします。

次に、資料3-3、新旧対照表をご覧ください。

平成11年に都市計画変更した都市計画図書と資料3-2で示している都市計画案の対照表でございます。

内容を変更している部分のみ記載しており、1ページ目から8ページ目が計画書でございます。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おります。

都市計画案の説明については、資料3-4、沿道地区計画の概要で説明させていただきますので、資料3-4をご覧ください。なお、これまでの案件同様、説明については概略説明とさせていただきます。

項番1「地区計画変更の目的」は、既存の沿道地区計画区域内の後背地に位置する大谷口上町周辺地区地区計画の策定に伴う地区整備計画と区域が重複する大山駅西地区地区計画の地区整備計画を反映するとしております。

項番2「変更する沿道地区計画の対象」です。青い部分は大谷口上町周辺地区、赤い部分は大山駅西地区のエリアとなります。そのうち、両地区の真ん中にあります川越街道沿道の青・赤の濃い色の部分が今回の沿道地区計画で変更する部分となっております。

今回はもともと指定されている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ものでございます。

大谷口上町周辺地区地区計画に接する口の区域と大山駅西地区地区計画と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、口の区域及びハの区域以外に当たるイの区域内につきましては、今回、変更はございません。

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」は、記載のとおりとなっております。

令和2年10月26日に公告を行い、令和2年11月9日まで2週間、縦覧及び意見書の受付を行いました。縦覧者は1名で、意見書の提出はありませんでした。

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」です。

「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、「後背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います。

沿道地区整備計画の建築物等に関する事項としては、大谷口上町周辺地区と同様に、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」及び土地利用に関する事項を定めています。

大谷口上町周辺地区と制限内容は同様となっておりますので、説明を省略させていただきます。

次に、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。

「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、「後背地における大山駅西地区地区計画の変更に合わせて、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。」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。

沿道地区整備計画の建築物等に関する事項としては、大山駅西地区と同様に「建築物等の用途の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「垣又はさくの構造の制限」及び土地利用に関する事項を定めております。

以上をもちまして、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）沿道地区計画の一部変更について、説明を終了いたします。ご審議のほどよろしく申し上げます。

○議長 今の説明の中で、資料3-4の経緯の説明の中で、17条の縦覧の結果、縦覧者は1名あったけれども、意見書がなかったという説明で対応するということですね。

○市街地整備課長 はい。

○議長 分かりました。

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。  
よろしゅうございますか。

特にご質問・ご意見はないようですので、これより議案第217号 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）の変更についてを採決いたします。

本議案に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。全員賛成と認めます。

したがって、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といたします。

続いて、議事日程の報告事項に入ります。

東京都市計画特別工業地区について、これを所管課より説明をお願いいたします。

○都市整備部参事 それでは、報告事項についてご説明さしあげます。

東京都市計画特別工業地区原案について、説明させていただきます。

まず、お手数ですが、資料4-1をご覧くださいと思います。

まず初めに、特別工業地区について、簡単にご説明差し上げます。

特別工業地区とは、用途地域の制限に加えまして、地区の特性や課題に応じて、条例で建  
物用途に係る規制の強化または緩和することができるものでございます。

板橋区におきましては、現在、工業専用地域の一部、工業地域の全てに第1種特別工業地  
区、続きまして準工業地域の一部に第2種特別工業地区を指定しており、工場等に対する規  
制の強化を図っているところでございます。

それでは、項番1でございます。「変更の目的」をご覧ください。

平成30年3月に策定いたしました板橋区都市づくりビジョンに基づき、平成31年度から適  
正な工場の育成と住環境の調和に配慮しつつ、特別工業地区の指定区域や建築制限の見直し  
を進めてまいりました。

その後、令和2年9月に操業環境の充実などを目的とした「工業系用途地域の土地利用の  
在り方方針」を策定し、産業を維持・発展させる地区や規制の変更について整理してまいり  
ました。この在り方方針につきましては、後ほど資料4-5を用いまして、ご説明差し上げ  
ます。

この方針に基づきまして、板橋区内のものづくり産業を育成するため、産業を維持・発展  
させる地区内の工業地域、工業専用区域の特別工業地区を変更するものでございます。

次に、項番2でございます。「変更の概要」です。

大規模な工場が集積しています舟渡・新河岸・東坂下などの一部を第1種特別工業地区から都市型産業育成地区に変更いたします。この都市型産業育成地区は、工場が操業しやすい環境としますが、事故の防止の観点から、火災・爆発の危険性が高いものについては規制を行う特別工業地区としております。

下の部分でございますが、図をご覧くださいと思います。

左側の現在の規制としまして、第1種特別工業地区の規制がございます。その中で赤枠で囲まれている部分でございます。大規模な工場が集積している地区、舟渡・新河岸・東坂下の一部について、図の右側になりますが、都市型産業育成地区に変更し、火災・爆発の危険性が高いものを規制してまいります。一方、現在、第1種特別工業地区に指定されておりますそのほかの地区につきましては、現在の規制から変更いたしません。

続きまして、裏面をお願いいたします。

「これまでの経緯」でございます。

項番3、平成31年4月に特別工業地区の見直しに着手いたしまして、令和元年8月に産業系団体にアンケートを実施し、9月にはヒアリング等を実施いたしました。その後、分析結果、またヒアリング結果などを踏まえまして、令和2年9月に「工業系用途地域の土地利用の在り方方針」を策定しております。

次に、項番4「都市計画変更の経緯と今後のスケジュール」について説明申し上げます。

都市計画原案につきましては、公告・縦覧を令和2年11月6日に公告し、12月14日まで縦覧いたしました。縦覧者はおりませんでした。また、意見書の提出につきましても縦覧期間と同様にございましたが、意見書の提出もございませんでした。

次に、原案の説明会でございますが、記載の日時におきまして6回開催し、出席者は15名ほどございました。

説明会の中で提出された意見につきましては、後ほど資料でご説明申し上げます。

また、これらのことを実施した後、本日の都市計画審議会に報告させていただいているものでございます。

今後の予定になりますが、令和3年3月に都市計画案の公告・縦覧を実施し、5月には本都市計画審議会に付議させていただき予定でございます。都市計画の決定・告示につきましては、7月頃を予定しております。

続きまして、3・4ページになりますが、差し替えをさせていただいておりますので、そちらのほうをご覧くださいと思います。大変失礼いたしました。誤記があった日付等に

ついて訂正したものでございます。

まず、項番の5でございますが、「変更する特別工業地区（原案）等の概要」について、説明させていただきます。

ページの中ほどに「（1）東京都市計画特別工業地区」の変更箇所でございますが、この図の中でございますが、赤い枠で囲われている部分、こちらが第1種特別工業地区から都市型産業育成地区に変更する地域でございます。面積としては、約69.5ヘクタールでございます。

続きまして、裏面をお願いいたします。（2）の部分でございます。こちらは、特別工業地区の建築条例でございます。

表に記載されているアからテまでの項目でございますが、こちらが第1種特別工業地区の規制の内容でございます。

この規制の中から火災・爆発に関する規制のみを残したもので、こちらが都市型産業育成地区になります。表に色が塗られている部分でございますが、具体的に規制内容となります。

また、表の下部分でございます。条例の改正のスケジュールでございますが、3月にパブリックコメントを実施し、6月に板橋区議会で審議をいただき、7月には都市計画決定の日程と合わせまして公布・施行をするものでございます。

続きまして、資料4-2をご覧くださいと思います。

こちらは、都市計画原案の図書となります。

まず、1・2ページが計画書でございますが、第1種特別工業地区から都市型産業育成地区に変更する記載がされております。なお、この都市型産業育成地区につきましては、工業地域、及び工業専用地域内に指定し、火災・爆発等による事故防止を図るとともに、都市型産業を育成するため、工業系の用途の規制を行うものでございます。

続きまして、3ページをご覧くださいと思います。

こちらは総括図でございますが、先ほどと同様でございますが、赤い枠で囲われている部分が第1種特別工業地区から都市型産業育成地区に変更する場所となっております。面積といたしましては、約69.5ヘクタールでございます。

次に、4ページから6ページでございます。

こちらは計画図となっておりますが、先ほどの総括図よりより具体的な変更場所が記載されておまして、斜めの線で記載されている枠の部分に変更する箇所でございます。

続きまして、資料4-3をご覧くださいと思います。

こちらは、先ほどご説明しました意見書として提出されました意見の要旨と板橋区の見解、

また、公聴会に代わる説明会に提出された意見要旨と板橋区の見解を記載しております。

まず初めに、項番1でございます。「縦覧、意見書の提出」でございますが、募集期間の令和2年11月16日から12月14日の4週間としておりますが、その間は縦覧者、意見書の提出はございませんでした。

なお、周知の方法につきましては、広報いたばし、板橋区公式ホームページのほかに、板橋建築事務所協会、板橋産業連合会、東京商工会議所板橋支部等のご協力をいただきまして、団体内で周知を実施しております。

また、新たな取組といたしまして、説明会の内容と同様のものを板橋区公式のユーチューブチャンネルのほうに公開しております。

続きまして、項番2でございます。「公聴会に代わる説明会の意見の要旨」でございます。

こちらは、昨年の11月30日、12月3日、12月5日と3日にわたりまして、昼と夜でございますが、合計で6回の公聴会に代わる説明会を開催いたしました。

合計の出席者数は15名でございますが、4件の意見をいただいているところでございます。会場による意見の内容につきましては、(1)の概要のとおりでございます。

続きまして、(2)の「意見の要旨」でございます。

こちらは、実際にいただいた意見の要旨を記載させていただいております。いただいた4件の意見につきまして、直接都市計画の変更と関係ないものでございますが、参考の意見として、本日、ご説明差し上げたいと思います。

まず1つ目の意見は、特別工業地区の見直し、都市づくり推進条例の策定と複数の政策が並行して行っていることについて評価していただいたものでございます。こちらにつきまして、平成30年3月に策定した板橋区都市づくりビジョンに伴い政策を進めているものでございまして、引き続き都市づくりビジョンに基づき、進めていきたいと考えているところでございます。

2つ目の意見でございます。2ページをお開きいただきたいと思います。企業のIT化を促進するための施策を実施してほしいという意見でございます。こちらにつきましても、都や区の産業振興公社等が実施しております支援がございますので、そちらを活用して支援したいというふうに考えたところでございます。

3つ目の意見でございますが、工場の集積している舟渡・新河岸地区は、公共交通を使った区役所方向へのアクセスが悪いので改善してほしいという意見でございました。こちらにつきましても、交通環境の改善を交通事業者とともに研究していきたいというふうに考えた

ところでございます。

続きまして、4つ目の意見でございますが、舟渡・新河岸地区は荒川が氾濫すると7メートルの浸水が起こるので、浸水対策をどのように考えているのかという意見でございました。こちらは、国と東京都が高台まちづくりの検討を進めておりまして、板橋区につきましても舟渡・新河岸地区をモデル地区として選定し、国と都と地域と一体となった対策を検討しているところでございます。

以上が公聴会に代わる説明会でいただいた意見でございます。

ここまでの都市計画のご説明の部分でございます。

続きまして、工業系用途地域の土地利用の在り方についてでございます。

こちらの都市計画を定めていくに当たりまして「工業系用途地域の土地利用の在り方方針」を定めたところでございます。

まず、資料4-5をご覧くださいと思います。

こちらは、「工業系用途地域の土地利用の在り方方針」でございまして、先ほどご説明しました操業環境の維持や充実、産業集積をさらに活性化、発展を目指して、板橋区内の工業系用途地域をどのようにしていくかというものを取りまとめたものでございます。この方針を策定する際には、土地利用上の課題、環境上の課題等を整理して定めたものでございます。

こちらを踏まえまして、今後の板橋区におけます産業の維持・強化を目指すエリアと住環境の保全を目指すエリアに分けて今後の方針として整理しております。

続きまして、資料4-4でございますが、先ほどご説明しました4-5に概要として取りまとめておりますので、こちらで全体のご説明を差し上げたいと思います。A3横使いの資料でございます。

まず、左側をご覧くださいと思います。今後の工業系土地利用に対する5つの方針と主な取組を記載しております。

まず、1つ目の方針でございます。

「〈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」というものでございます。こちらが特別工業地区及び建築条例を変更するという事で考えております。

本日、ご報告させていただきました都市計画の原案でございますが、こちらの取組を実際に実施しているものでございます。また、都市計画の変更と合わせまして産業振興等に向けた規制の変更を行いますので、産業振興課と協力しながら、新たな工場の誘致、また産業界

に対するPRを今後実施していきたいというふうに考えておるところでございます。

続きまして、方針の2でございます。「住工の共存・調和に向けて、工場操業環境の最適化を図る」というものでございます。以前は工場でございましたが、準工業地域などに指定している地域で、島状に用途地域が残っている部分で、工場が撤退してしまった部分の用途について、周辺の環境と合わせて変更していく考えでございます。

1つ飛びまして、方針の4でございます。「ものづくり産業を維持・充実するために工場の操業環境を守る安心感を形成する」というものでございまして、開発事業者と工場との協議、こちらを令和3年4月1日から施行いたします都市づくり推進条例に基づいて実施していくものでございます。

続きまして、右側のページでございます。

都市計画の見直しの方針でございまして、短期的なものでございますが、図中の①と書かれている部分でございます。こちらが新河岸、舟渡、東坂下辺りの赤で囲まれた部分でございまして、先ほど説明しております都市計画としての特別工業地区の変更する箇所になりまして、先ほど来説明しているものでございます。

また、図中に②という表記がございますが、前野町辺り、また中台辺り、成増辺りで、赤の破線で囲まれている部分でございますが、こちらは以前工場があり、現在マンションになっていて、島状の取り残された用途地域の箇所になります。こちらは、令和4年度に東京都が予定しております用途地域の一括変更等に合わせまして変更を目指すものと考えております。

なお、こちらの原案等の作成を進めておりますので、一定の時期に、内容等のまとまった時期に、こちらの都市計画審議会のほうにご報告させ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。

説明は以上でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○議長 ただいまの報告事項の説明につきましてご質問・ご意見がございましたら、挙手をお願いいたします。

さかまき委員。

○さかまき委員 若干だけ質問させていただきます。

今回の都市計画の特別工業地区の変更についてなんです、資料4-5の7ページの分布ですか。住工混在状況というものと今回の都市型産業育成地区に変更となる箇所を併せて見ますと、従来の第1種特別工業地区の中で該当の地区にはこの緑色がほとんどありませんの

で、記載のとおり住宅が近接していないところを緩和をして、在り方方針でいくと方針1というものに基づいて新規の企業の進出、既存企業操業しやすいという、特に方針1を目指すものとしてこの該当地域を変えたというふうに理解をしたんですけども、そういう理解でいいかというところ。

この都市計画の変更に基づいて、この該当地域に対しては今後産業の誘致やPR実施というふうに概要のほうでもありますので、その辺、都市計画とは若干違ってくるのかとも思いますけれども、そういった今後の誘致の方向性みたいなものを分かる範囲で聞かせていただければと思います。

以上です。

○議長 参事。

○都市整備部参事 まず、今回の東京都市計画特別工業地区の変更につきましては、今おっしゃっていただいたように、方針1に基づいて取り進めるものでございます。

今後、このような形で進んでいく中で、産業振興担当部署とも調整しながら、現地に対してのPR等も重ねて進めていくということで調整している次第でございます。

○議長 よろしいですか。

ほかにはいかがでしょうか。

萱場委員。

○萱場委員 簡潔に申し上げます。

この方針で行けば悪くはないんでしょうけれども、では、過去今までどういう状況であったかということを考えた場合、私も人間が古いですから、ずっと今まで見てきました。現実には、区は工業を大事にすると言っているながら、工業地区に住居をいっぱい建てましたよね、結果的には。それを容認してきました。結果、ここにも一部載っていますけれども、住環境といいますか、工場があるから臭い、うるさい。そういうことで、結果的には今までずっとそういう工場は区外に追い立てられたというのが現状ですよ。

僕はこういうことは知っているんですけども、過去、都市計画審議会に問題があったとか、それとも区自体の方針に問題があったのか。いずれにしろ、そういうものを反省しながら、これから住環境並びに工業に対する度合いというものをどのように発展させ、区に定着させようとしているのか。これをはっきりしていかないと、現在の工業だって、だんだんいなくなってしまうと思うんですよ、結果は。その辺も踏まえて、ぜひこれを必ず実行していただければと思うんです。

過去等を踏まえて、今現在担当者としてはどのようにお考えですか。

○議長 そのことについて、質問のようですから、お答え願います。

○都市整備部参事 まず、板橋区が今回変更しようと思っている区域につきましては、例えばシアン化合物、メッキ系の工場につきましては、実際には第1種特別工業地区の中で移転しようと思うとなかなか難しい状況でございます。

今回、この特別用途地区の制限を緩和することによって、実際には区内での移転も可能になりますし、また、区外から板橋区に工場としてやってくることも可能になっていくような状況でございます。

先ほど住環境の話もございましたが、実際には、特別用途地区の話を今日はお話ししていますが、工業系の用途の中でも準工業地域、工業地域ですと実際には住宅が建てられるようになっております。

そういう中で、工場と住宅との間で、例えば大きな共同住宅がそこに建った際に、工場を悪者というわけではないでしょうけれども、追いやるような形になっていったことも過去にはあったというふうに認識しております。

今回、このようなことを進めるに当たって、いろいろヒアリングした中で、取組として、今回の在り方の部分を受けた特別工業地区の変更もそうですが、板橋区のほうでは都市づくりビジョンをつくり上げた際に幾つかの課題を出しております。その中で一定の取組をしていきまして、その中の1つとして、都市づくり推進条例という条例を昨年の10月に議会のほうでもご審議いただいた結果、今度の4月に施行するようになっております。そういう中で、一定の大規模土地の取引等についての規制というか、届出行為等が発生する際に、その場合の対処方法というのでも決めております。

2つに分けてお話しします。

1つは、大規模土地の取引、大きな工場が移転する場合ということでの話が1つでございます。その場合は、土地利用の転換が起こる際に、近隣の工場とか、工業団体に説明すること、また、新たな住民に対して、事前に工業系の土地であることを周知する。そういうようなことを条例をもとにやることを今考えております。

これによりまして、住工混在の課題となっております工事による地盤沈下等も含めました近隣工場への操業の悪化等を防ぐことと、あわせて、新たにマンションの住民になる方たちに現地の状況、例えば多少なりとも騒音なりが発生するとか、振動があるということを事前に、購入前にそういうことを新たに入ってくる住民の方にお知らせすることによって、工

場とのトラブルを未然に防止するということを考えております。

これらの取組が、今回の特別工業地区の話と併せまして都市づくりビジョンに向けた幾つかの施策を今展開していますので、そういう点では、過去にうまくいかなかった部分についての改善点というか、解決方法の一つの道筋というのは今回実施しているというふうに考えているところでございます。

○議長 よろしいでしょうか。

萱場委員。

○萱場委員 大体、今日、まあまあかなと納得はしないわけではないんだけど、敷地が広いですから、例えばマンションは建てやすいですよ。建ぺい率からいけば、都市計画上、幾らでもできるわけですよ。でも、それをやることで高さがいきますから、当然、工場の悪臭だとか、騒音だとか、そういうことはマンションに届きますよね。そういう問題から大きなとか、そういういろいろな問題が出てきていたと思うんですよ。その辺の制限とか、それを抑える役所の立場というものを貫いていかないと、幾らこういう案を出しても新規の工場というのは出てこないと思うんですよ。

その辺を踏まえて、大事にするのであれば、大事にするようなやり方を考えていかなければいけないと思うんですよ。その辺が、例えば区議会でもそういうような論議がなされていないような気がするんだけど。

僕は、こういうことというのは、全体像として見ながら、なおかつうまくすみ分けるといえるのか、その辺を考えていかなければいけないんじゃないかと思うんですよ。審議会というのは、特にそういう意見を重視してやっていっていただきたいと思うんです。たまたま、私、今一員になっていますけれども、過去、ずっと見ていますと、何かなし崩しとか、そんな形で今まで推移していったという気がします。その辺を十分踏まえて、これからこれをうまく運用してもらいたいと思います。

以上です。

○議長 貴重なご意見・ご要望だというふうに受け止めますが、それでよろしいでしょうか。

ほかにはいかがですか。

私からなんですけれども、今説明の中で都市づくり推進条例というのが昨年10月ですか、議会のほうで議決制定されて、それをうまく使いながらこういった課題に対しても対処していこうとされているんだろうなと。

この都市づくり推進条例というのが、都市づくりビジョンにうたわれたことを具体化する

ツールとして重要な意味合いがあると思うんですが、中にはどんなことが含まれるのか、簡単にご紹介いただけますか。

○都市整備部参事 今年の10月に公布させていただいております。

条例の大きな柱といたしましては、区民発意によります都市づくりの促進に係る制度というもの。もう一つ、大規模な土地取引の行為等の届出に係るということで、その2つの柱を掲げまして、区と区民をはじめとします多様な主体が協働で都市づくりに取り組んでいけるような、そういうものを主体とした条例となっているところでございます。

○議長 都市計画を決めた後、具体の都市づくりをどう進めるかというあたりに非常に関わる。あるいは、都市計画を決めようとする際の住民の発意をいかにうまく取り込んでいくかというようなことにも非常に関わる。どうやら、そういう大事な仕組みを持っているかなというふうに思うわけです。

そういうような都市計画と非常に関わりの深い新しい条例のようですので、今日でなくてよろしいんですけども、適切な機会にその概要について分かりやすく簡単にこの都市計画審議会……。議会の方はもしかするとよくご承知なのかもしれませんが、議会審議に参加していない委員はそれは分からないものですから、この都計審にご説明を区のほうからしていただきたいと思うんですが、いかがでしょうか。

○都市整備部参事 分かりました。次回の都市計画審議会でも内容を報告させていただいて、少しでも条例自体を皆様にご覧いただくこともすごく大切であると思っておりますし、また、条例を施行していく中でいろいろなご助言等もいただけたらと思っておりますので、次回の審議会でも報告させていただきたいというふうに思います。

○議長 では、よろしく申し上げます。

今日のこの報告事項、ほかにご質問・ご意見等ありますか。

それでは、本件については報告事項ということでございますので、今日のところはこれを承ったというふうにしたいと思います。

皆様のご協力のおかげで3時半前に一応予定されていた案件については全て終了することができました。

以上をもちまして、第187回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。

午後3時27分閉会