

# 第189回板橋区都市計画審議会

令和3年11月1日（月）

11階第一委員会室

## I 出席委員

河島 均	藤井 さやか	水庭 武宣
森本 章倫	坂本 あずまお	山田 貴之
いしだ 圭一郎	山内 えり	高沢 一基
内田 忠男	榎本 進	笠原 弘
高田 修一	高橋 悦子	長谷川 清美
鴨川 忠浩	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	資源環境部長
土木部長	まちづくり 推進室長	

## III 出席課長

都市計画課長	まちづくり 調整課長	赤塚支所長
--------	---------------	-------

## IV 議 事

○第189回板橋区都市計画審議会

区長挨拶

開会宣言

議 事

- <付議> 1 東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定）資料1  
2 特定生産緑地の指定について（意見聴取）資料2
- <報告> 1 板橋区都市づくり推進条例に基づく「都市づくり推進地区に準ずる地区」の指定（舟渡四丁目南地区）について 資料3  
2 東京都市計画防災街区整備方針について 資料4  
3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画について 資料5

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223号 東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定） 付議文  
【資料1-2】同 都市計画（案） 東京都市計画生産緑地地区の変更（板橋区決定）  
【資料1-3】同 都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧結果  
【資料1-4】同 東京都市計画生産緑地地区の変更について
3. 【資料2-1】議案第224号 特定生産緑地の指定について（意見聴取）  
【資料2-2】同 指定（案） 特定生産緑地の指定について  
【資料2-3】同 特定生産緑地全体位置図  
【資料2-4】同 特定生産緑地の指定について
4. 【資料3】 報告事項1 板橋区都市づくり推進条例に基づく「都市づくり推進地区に準ずる地区」の指定（舟渡四丁目南地区）について
5. 【資料4-1】報告事項2 東京都市計画 防災街区整備方針について  
【資料4-2】同 東京都市計画 防災街区整備方針（原案）
6. 【資料5-1】報告事項3 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画について  
【資料5-2】同 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画原案の概要  
【資料5-3】同 都市計画（原案）  
【資料5-4】同 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画原案に対する縦覧結果と意見書の要旨  
【資料5-5】同 都市計画法第16条に基づく都市計画に関する意見一覧

### II 机上配付

1. 議事日程
2. 清水町・蓮沼町周辺地区防災まちづくり計画
3. 板橋区都市計画審議会委員名簿
4. 板橋区都市計画審議会座席表

(新委員の方のみ)

4. 東京都板橋区都市計画審議会条例
5. 東京都板橋区都市計画審議会条例施行規則

午後2時01分開会

○都市整備部長 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。  
ございます。

私は、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。  
どうぞよろしく願いいたします。

会議に先立ちまして、5月の都市計画審議会の後に新たに委員となりました板橋区都市  
計画審議会委員のご紹介を行いたいと存じます。

なお、委嘱状につきましてはあらかじめ送付させていただいております。

お手元に委員名簿をお配りしておりますので、ご覧ください。

お名前を申し上げますので、自席にて目礼していただければ、幸いです。

坂本あずまお委員でございます。

山田貴之委員でございます。

いしだ圭一郎委員でございます。

山内えり委員でございます。

高沢一基委員でございます。

高田修一委員でございます。

以上で、ご紹介を終わります。

それでは、坂本区長のほうからご挨拶を申し上げます。

区長、よろしく願いいたします。

○坂本区長 皆様、こんにちは。

本日は大変お忙しい中を都市計画審議会にお集まりをいただきまして、誠にありがとうございます。  
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、感謝申し上げます。

本日は、付議案件が2件、報告案件が3件となっております。

議案といたしましては、東京都市計画生産緑地地区の変更については答申を頂戴し、特定  
生産緑地の指定につきましては都市計画審議会からのご意見をお聴かせいただきたいと存じ  
ます。

また、板橋区都市づくり推進条例に基づく都市づくり推進地区に準ずる地区の指定（舟渡

四丁目南地区) について、東京都市計画防災街区整備方針について、大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画についての報告をいたします。

本日は、以上5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、事務局より連絡がございます。

○都市計画課長 都市計画課長の田島でございます。

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き配付資料一覧をご覧になっていただければと思います。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きましたのが、まず議事日程、続きまして資料の1-1から1-4まで、続きまして資料2-1から2-4まで、その次に資料3、ホチキス留めの1部のみということになります。続きまして資料4-1から4-2まで、最後に資料5-1から5-5までとなります。

続きまして、本日机上にお配りさせていただいたものがございます。まず議事日程、清水町・蓮沼町周辺地区防災まちづくり計画となります。

議事日程につきましては、本日お配りさせていただいたものに差し替えてご覧になっていただければと思います。

また、清水町・蓮沼町周辺地区防災まちづくり計画につきましては、報告事項2、資料4の参考資料となります。よろしくをお願いいたします。

なお、9月9日付けでお知らせさせていただきました事前のご案内では、議案といたしまして板橋区景観計画の変更ということで、「板橋不動通り景観形成重点地区について」を予定させていただいておりましたが、その後の調整によりまして、今回は議案の提出を見送らせていただいております。ご理解のほど、よろしくをお願いいたします。

その他の資料といたしまして、板橋区都市計画審議会委員名簿、座席表を本日机上に配付させていただきました。

また、今回新たにご委嘱を申し上げた委員の方には、東京都板橋区都市計画審議会条例、東京都板橋区都市計画審議会条例施行規則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、事務局までご連絡ください。よろしいでしょうか。

続きまして、本審議会の公開についてご説明させていただきます。

本審議会につきましては、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させていただきます。またホームページ上でも公開する予定でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、傍聴の方がいらっしゃいますので、傍聴される方に入場していただきますので、少々お待ちください。

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しております。

〔傍聴者入場〕

○都市整備部長 よろしいでしょうか。

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。

本日も円滑な進行に努めてまいりたいと思いますので、どうか皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

ただいまから第189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。

○都市計画課長 本日は、委員数23名のところ、現在の出席委員数は18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。会議は有効に成立いたします。

○会長 ここで、まず議事に入る前に、会長代理の件で皆さんにご説明いたします。

現在会長代理を務めておられます根上委員より、一身上の都合で会長代理を辞退されたいというお話がございました。

そこで、本審議会条例第4条第3項に基づき、新たに会長代理を指名したいと存じます。

森本委員、会長代理をお願いできますでしょうか。

○森本委員 はい、分かりました。お引受けします。

○会長 ありがとうございます。

森本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、この場でご指名をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

なお、議席の配置を改めて決める必要があります。本審議会運営規定第4条により会長が定めることとなっておりますので、ただいま職員が机上に配付する席次とさせていただきます。

少しお時間をいただきます。

[資料配付]

○議長 それでは、森本委員に会長代理席のほうへお移りいただきたいと思います。

なお、本日は根上委員はご欠席となっておりますので、従来の稲垣委員から村尾委員までの座席を本当は1つずらさないといけない形になりますが、今日はこのままで進めさせていただきます。次回からは、今、お配りした座席配置で都計審を進めさせていただきます。次回からは、今、お配りした座席配置で都計審を進めさせていただきます。

[会長代理が会長代理席に移動]

○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。と存じます。

水庭委員にお願いいたします。

これより議事に入りたいと存じます。

議案第223号 東京都市計画生産緑地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。

○都市計画課長 それでは、資料1-1、議案第223号をご覧になっていただければと思います。

付議文でございます。

令和3年9月28日付けにて、東京都板橋区長坂本健から東京都板橋区都市計画審議会へ付議するものでございます。「東京都市計画生産緑地地区の変更について（板橋区決定）理由 市街化区域内において適正に管理されている農地1地区について生産緑地地区として追加指定を行い、買取り申出にともなう行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区2地区の全部を削除する。」。

続きまして、今回の生産緑地地区の変更につきましては、3か所でございます。



付議文の次の資料1-2、議案第223号が変更についての都市計画（案）ということでございます。

具体的な説明につきましては、一番後ろの資料1-4、議案第223号を中心にご説明させていただきますので、お手元にご用意いただければと思います。

それでは、資料1-4、1ページ目になります。前段の部分でございます。

今回の生産緑地地区の変更内容は、農業の主たる従事者の死亡等を理由とした買取り申出に伴います行為制限の解除によりまして、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区2地区を削除いたしまして、農業との調整を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地を生産緑地地区として1地区追加するというものでございます。

1ページ目の記書き以降をご覧くださいになっていただければと思います。

まず、項番1、「種類及び面積」でございます。

種類につきましては、生産緑地地区。面積につきましては、今回の変更によりまして約9.12ヘクタールとなります。

続きまして、項番2の「変更の概要」でございます。

変更前は、令和3年6月1日に告示をしました64件、約9.24ヘクタールでございます。

変更の内訳につきましては、削除につきましては、全部削除2件で約0.171ヘクタールの削除。追加につきましては、全部追加で、1件で約0.047ヘクタールの追加というふうになります。

変更後につきましては、63件、約9.12ヘクタールというふうになります。

続きまして、2ページ目をご覧くださいになっていただければと思います。

項番3になります。「削除を行う位置及び区域」でございます。

番号63の徳丸八丁目でございますが、生産緑地地区約670平方メートル全てを削除するものでございます。その下になりますが、番号79番の徳丸三丁目でございますが、生産緑地地区約1,040平方メートル全てを削除するものでございます。どちらも主たる従事者の死亡によりまして生産緑地の機能を維持することが困難となったためのものでございます。

生産緑地法第10条に基づく買取り申出の提出を受けまして、区では関係機関に対しまして、買取り希望の有無の調査や、農業者へのあっせん等を行いました。希望者の方がおられないということで、令和3年6月12日及び令和3年2月7日になりますが、それぞれ行為制限が解除され、今回の都市計画変更に至ったものでございます。

また、番号63の生産緑地地区につきましては、令和元年12月9日になりますが、特定生産緑地の指定公示をしております。生産緑地地区の削除に伴いまして特定生産緑地の指定の理由が消滅するということになりまして、生産緑地法第10条の6に基づきまして、特定生産緑地の指定についても解除するということになります。

削除する生産緑地の位置につきましては、資料1-2、議案第223号の2ページ及び3ページ、A3の折り込みの図面ということになります。こちらをご覧になっていただければと思います。

それぞれ図面で黒く塗られた部分がございますが、こちらが今回削除を行う部分ということになります。

恐縮ですが、資料1-4の2ページにお戻りになっていただければと思います。

項番4になります。「追加を行う位置及び区域」でございます。

番号116の徳丸八丁目でございますが、適正に管理されている農地約470平方メートルを新たに生産緑地地区に追加するものでございます。

農業委員会と都市計画課にて現場調査をいたしまして、令和3年6月8日に所有者の同意を得ているものでございます。

詳しい位置につきましては、先ほどの資料1-2の4ページ、A3の折り込みになっているものになりますが、そちらをご覧になっていただければと思います。

図面中央付近の116番が対象地ということになります。面積は約470平方メートルとなりますが、平成30年3月になりまして、生産緑地地区の区域の規模に関する条例を制定し、面積の指定要件を500平方メートルから300平方メートルへと引き下げたため、指定が可能となった農地でございます。

続きまして、資料1-4の3ページをご覧になっていただければと思います。

項番5になります。「都市計画変更の経緯と今後のスケジュール」でございます。

これまで農業委員会への照会や東京都との協議などを行ってまいりまして、本日、当審議会へ付議させていただいております。

本日、ご答申をいただいた後に手続を進めさせていただきまして、12月の下旬に都市計画決定を行いまして、告示予定でございます。

最後になりますが、資料1-3、議案第223号をご覧になっていただければと思います。

本件につきましては、都市計画法第17条に基づきます都市計画案の縦覧結果でございます。

公告日が令和3年8月30日、縦覧期間が同日から9月14日までの2週間でございます。意

見書の提出期間も縦覧期間と同時期でございます。意見書の提出及び縦覧者はおられません  
でした。

説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○議長 説明が終わりました。

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、お願いをいたします。

山内委員。

○山内委員 削除となった理由が死亡によるということなんですけれども、区としては、この  
生産緑地については、今後、どのようにしていく方向で考えているのかということ伺いた  
いと思います。

増やしていくのか、それとも、今回は希望者がおられないということで削除で面積が減る  
ということになるかと思えますけれども、区としての考えと、農業委員会のほうで何か今回  
この削除に関するご意見や見解などがあるのかどうか、この点についてお聞かせください。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 まず最初のご質問ですが、区が生産緑地に対する考え方ということですが、  
生産緑地法は、平成29年に改正されておまして、区では生産緑地の指定面積の下限を500  
平方メートルから300平方メートルまで引き下げております。このため生産緑地の対象とな  
る農地が約4,600平方メートル増加しております。今後も新規指定につながるように周知・  
勧誘をしていきたいと考えております。

また、世代の交代が徐々に進んでいるという部分もございまして、意欲ある若い農業者の  
方も増えつつあると感じている部分もございまして、新規指定につながるように、引き続き  
働きかけを行っていきたいと考えております。

また、個別の相談等もありますので、そのあたりも随時対応していきたいというふうにか  
えております。農業委員会だより等も含めまして、周知文を掲載させていただき、周知・勧  
誘を進めていきたいと考えております。

もう一つ、ご質問があったかと思えます。

農業委員会等につきまして、ご意見ということでございますけれども、特に支障がないと  
いうことで、お承りしております。

以上となります。

○議長 山内委員。

○山内委員 ありがとうございます。

若い方への周知も努めていらっしゃるということですが、そうすると、周知の仕方、今回、縦覧も意見もなかったということですが、農業委員会だよりの他にどういった周知をしているのか、このあたりについて教えてください。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 農業委員会だよりの場合は、令和元年の4月に発行させていただいているものを例に取ってお話しさせていただきますが、例えばこの中の掲載記事の中に、300平方メートル以上の農地をお持ちの方ということで、固定資産税等の優遇措置が生産緑地に指定することによって受けられるとか、あるいは農地の維持管理が当然発生しますが、税制の優遇を受けられたりなどご案内をさせていただいているというところになります。

○議長 よろしいですか。

○山内委員 承知しました。

そうすると、農業委員会だよりのみなんですか。ホームページですとか、今回、こういう生産緑地に関する広報の仕方というのはこれだけなのか。その点、最後確認させていただきます。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 具体的には、個別のご相談とかいうものにも乗らせていただいたりとかいうこともありますので、そういうものも含めて総合的に対応させていただいているということになります。

○議長 他にはいかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

それでは、他に特に質問等ございませんので、これから議案第223号 東京都市計画生産緑地地区の変更についてを採決したいと思います。

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。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、議案第224号 特定生産緑地の指定について、所管課より付議文の紹介、本件指定案について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 引き続きよろしく願いいたします。

資料2-1、議案第224号をご覧になっていただければと思います。

まず、付議文でございます。

令和3年9月28日付にて、東京都板橋区長坂本健から東京都板橋区都市計画審議会へ意見をお伺いするものです。「特定生産緑地の指定について 理由 申出基準日が近く到来することとなる生産緑地地区のうち、当該生産緑地地区に係る農地等利害関係人の同意が得られた11件の生産緑地地区を、生産緑地法第10条の2第1項に基づく特定生産緑地として指定することについて、意見を伺うものである。」。

続きまして、先ほどの議案では、都市計画法に基づく地域地区の一つである生産緑地地区を変更するものでございましたが、本議案につきましては、既に生産緑地地区に指定されている農地を生産緑地法に基づきまして特定生産緑地として指定するものでございます。

付議文の次の資料、資料2-2、議案第224号が指定（案）ということで、こちらが案になってございます。

まず1ページ目は、指定一覧。2ページから9ページが指定図ということになります。

具体的な説明につきましては、一番後ろの資料2-4、議案第224号を中心にご説明させていただきますので、ご用意をいただければと思います。

それでは、資料2-4、1ページ目をご覧になっていただければと思います。

まず、前段の部分でございます。

申出基準日が近く到来することとなる生産緑地地区のうち当該生産緑地地区に係る農地等利害関係人の同意が得られた11件の生産緑地地区を生産緑地法第10条の2第1項に基づく特定生産緑地として指定することにつきまして、生産緑地法の規定に基づき、当審議会に意見をお伺いするものでございます。

なお、申出基準日とは、生産緑地地区に関する都市計画の規定によります告示の日から起算して、30年を経過する日になります。

生産緑地地区の多くが平成4年に指定されておりました、その申出基準日が2022年に訪れることから、農地の宅地化が一斉に進むことが危惧されておりました。

特定生産緑地制度とは、その申出基準日を10年ごとに更新することによりまして、引き続き生産緑地の税制優遇などを継続することで、農地の保全を図ろうとする制度でございます。

続きまして、資料2-4の3ページをご覧になっていただければと思います。

本制度を図解したものが書かれております。後ほどご覧になっていただければと思います。

1ページ目に再び戻っていただきまして、記書き以降の部分をご覧になっていただければと思います。

項番1、「特定生産緑地の指定状況等」でございます。

表の一番下の段からご説明させていただきます。

現在、板橋区全体の生産緑地地区は63地区、約9.12ヘクタールでございます。これはさきの議案によります生産緑地地区の変更内容を反映した数字でございます。

当初の指定告示日から間もなく30年を経過するものが、平成4年、平成5年に指定されました51地区、約7.53ヘクタールでございます。そのうち既に特定生産緑地の指定公示を受けているものにつきましては、38件、約4.98ヘクタールでございます。前回の指定以降、農地等利害関係人から同意が得られた11件、約1.41ヘクタールを今回指定するものでございます。

なお、区では、対象となる生産緑地地区の所有者全員とコンタクトを取りまして、特定生産緑地の指定につきまして、意向確認をさせていただいております。

現時点におきまして、特定生産緑地の指定を希望している生産緑地地区につきましては、今回の11件の追加指定が全てとなりまして、既に指定をされております特定生産緑地と合わせますと、約6.39ヘクタールの生産緑地地区が特定生産緑地に指定されるということになります。

平成4年、平成5年の指定の生産緑地地区のうち特定生産緑地の指定を希望されていない生産緑地地区の面積につきましては、約1.14ヘクタールとなる予定でございます。

今回、指定予定の特定生産緑地の詳細につきましては、資料2-2になりますが、議案第224号の指定（案）をご覧ください。資料2-2の1ページをご覧ください。資料2-2の1ページをご覧ください。

こちらですが、今回指定予定の特定生産緑地の一覧表になります。11件全てについてのご説明は省かせていただきますが、一覧表の見方などをご説明させていただきます。

左側になりますが、番号で「特」というふうに書かれておりますが、「特」で始まる数字が特定生産緑地の管理番号でございます。

番号の1つ目、特22-23でございます。特22-23につきましては、成増四丁目地内に位置してございまして、都市計画上の生産緑地地区としては約1,960平方メートルとなっております。このうち既に約630平方メートルにつきましては、特定生産緑地に指定済みとなっております。残る約1,330平方メートル部分につきましても、今回、農地等利害関係人から同意をいただきましたので、特定生産緑地として新たに区域を追加するものでございます。

右端に図面番号が書いてありますが、そこに区域を示しております。

1枚めくっていただきまして2ページ目、右肩に「図面番号：1/8」と書かれているも

のをご覧になっていただければと思います。

分かりづらい部分がありますが、図面の中央部分にハッチがかかっている区域は、都市計画上の生産緑地地区としては1地区の農地でございます。

網目の大きいハッチの部分がございますが、こちらの部分につきましては、特定生産緑地に指定済みの部分でございます。網目の細かいハッチの部分につきましては、今回、指定する部分となります。

「特22-23」と「特23-8」と書かれておりますが、生産緑地地区としては1つの地区になっております。当初の指定告示日が異なるということで、特定生産緑地としてはそれぞれ付番し、指定をしております。

こうした形で、全部で11件、今回、指定するものでございます。

それでは、資料2-4に再び戻っていただければと思います。

こちらの2ページ目をご覧になっていただければと思います。

項番2の「特定生産緑地指定の経緯と今後のスケジュール」ということで、こちらに予定を記載させていただいております。

昨年の指定以降、農地等利害関係人から同意をいただいた農地につきまして、区の農業委員会へ管理状況を照会するというので、適切に管理された農地であることを確認させていただいております。

本日、本審議会のご意見をいただいた後に手続を進めまして、12月下旬に指定の公示をする予定でございます。

長くなりましたが、説明は以上となります。よろしく願いいたします。

○議長 説明は終わりました。

それでは、ただいまの説明に対して、ご質問・ご意見等がございましたらお願いいたします。

山内委員。

○山内委員 こちらの件についても農業委員会から何か意見があったのかどうか、伺いたいと思います。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 営農状況がきちんとしているかどうかというのを確認させていただいているということになります。

○議長 他にはいかがですか。

山田委員。

○山田委員 説明、ありがとうございます。

今説明もしていただいたように、もう既に38件については特定生産緑地の指定をされていて、今回、11件新たにということ、残りも全て所有者の方には連絡を取ってくださっているということですが、今回のこの11件で、基本的には現状特定生産緑地の指定を受けようとしている方はいなくなるという認識でよろしいでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 平成4年と5年に生産緑地に指定されているところが51地区で、約7.53ヘクタールあるということですが、そのうち既に指定されているところが4.98ヘクタールあるということで、今回、1.41ヘクタールを足され、一部の部分には希望されないという方もいらっしゃいます。

今回、平成4年、5年に対しては、一応これで出尽くしたというふうには一旦考えておりますが、その後、意思の変更があれば、またさらに指定ということになる可能性があります。

○議長 他にはいかがですか。

私のほうから1つ質問させていただきます。

この案件、特定生産緑地の指定は今まで2回この都計審に意見聴取の付議がなされていて、最初の指定のときに、この新しい制度の趣旨を踏まえて、生産緑地というものが基準日を迎えたからすぐなくなってしまうことのないように、できるだけその維持に努めるように区としても努力をお願いしたいという意見を都計審に最初の付議の際につけさせていただいた。

今、山田委員からの質問に対する回答であったように、一応意向確認等の結果、これで出尽くしたという形で捉えられていると。今後、所有者の意向がもし変更になったりすれば追加もあり得るけれども、基本的にはそうだとということで、一応の整理がこれをついたということになるわけですが、この結果について、区のほうとしてはどのように評価しているか、どのように受け止めているのかということをお伺いしたいと思います。

○都市計画課長 基本的には85%程度の方が特定生産緑地を一応希望されたということで、基本的には少ない数ではないのかなと思っております。

ただ、農地の保全という立場を考えると手続的な時期の問題とかがあるので、またこれから例えば気持ちが変わられてということになりますと、手続的には難しい部分がありますが、守るべきことは守っていく、保存していくということにつきましては、もう少し希望があってもよかったかなという部分はあります。ただ、いろいろご事情があると思いますので、そ



の点を踏まえて区としては判断していきたいと考えております。

○議長 ありがとうございます。

全体、その指定の対象となる7.53ヘクタールのうちの、先ほどご説明あったように85%ぐらいでしょうか。そのぐらいの面積についてはすぐに生産緑地をやめるなどということではなく、少なくとも10年間、従来の生産緑地と同等の取扱いで営農継続をしていくということについてご同意をいただき、指定をさせていただくということができたということで、区としてはそれなりに成果はあったのではないかと、今、ご回答だったのではないかと思います。

そういったことを踏まえて、この付議案件に対して、これは説明にもありましたように、通常、都市計画の付議、諮問、答申ということではなくて、区長が指定するに当たり、特定生産緑地の指定（案）に対して審議会の意見を聴きたいということで付議されているものです。

今の質疑から、委員の皆様から、本指定案について特に異議というようなものはなかったと思います。また、区のほうも、対象面積の85%ぐらいまで指定にこぎ着けたということ。こういったことを踏まえれば、本都市計画審議会としては案のとおり了承するということがよろしゅうございましょうか。いいですか。案のとおり了承するということが、特にこれは決を採らないで、ご異議がなければそういう結論というふうにさせていただきたいと思いますが、よろしいですね。

[「はい」の声あり]

○議長 ありがとうございます。

それでは、当審議会が本指定案を了承するとの意見を区長にお返しすることといたします。

付議案件は、以上2件でございます。

続いて、報告事項に入ります。

板橋区都市づくり推進条例に基づく「都市づくり推進地区に準ずる地区」の指定（舟渡四丁目南地区）について、所管課より説明をお願いします。

○都市計画課長 引き続き、よろしくお願いいいたします。

それでは、板橋区都市づくり推進条例に基づく「都市づくり推進地区に準ずる地区」の指定（舟渡四丁目南地区）につきまして、ご報告させていただきます。よろしくお願いいいたします。

資料3の報告事項1をご覧くださいいただければと思います。

初めに、項番1、「板橋区都市づくり推進条例に基づく「都市づくり推進地区に準ずる地区」について」でございます。

まず(1)ですが、「板橋区都市づくりビジョン」になります。

こちらの説明ですが、区では都市計画に関する基本的な方針といたしまして、板橋区都市づくりビジョンを平成30年3月に策定させていただいております。

都市づくりビジョンでは、今後20年で都市づくりを優先的に推進する地区を都市づくり推進地区と位置づけまして、区内で48地区を指定させていただいております。

続きまして、「(2)板橋区都市づくり推進条例」ですが、都市づくりビジョンを実現していくために制定された条例でございます。令和3年4月1日より施行しているものでございます。

本推進条例につきましては、本年5月の都市計画審議会の際にご報告をさせていただいております。

続きまして、「(3)都市づくり推進地区に準ずる地区」でございます。

まず、下枠がありますが、推進条例の該当部分を抜粋して掲載させていただいております。

こちらの11条の第2項のところになりますが、「新たに政策的に都市づくりの取組が必要と認める区域を、都市づくり推進地区に準ずる地区として指定することができる。」というふうに規定させていただいております。

続きまして、2ページ目をご覧になっていただければと思います。

項番2になります。「舟渡四丁目南地区」についてでございます。

まず(1)ですが、「当地区の概要」といたしまして、位置は舟渡四丁目3番付近ということにして、記載のとおり概要でございます。位置につきましては、同じページの下部分になりますが、図表の1のハッチの部分になります。

続きまして、「(2)当地区をとりまく新たな都市づくりの動向」でございます。

この中で、①といたしまして、「災害に強い首都『東京』形成ビジョン(水害対策編)」におけるモデル地区選定がございました。

国及び東京都は、首都東京におきまして、ハード・ソフト両面から防災まちづくりを強力に推進していくために、令和2年12月に「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」を公表いたしました。

このビジョンの策定に当たりまして、かねてより地域と水害対策の検討を進めていた板橋区の荒川及び新河岸川に挟まれます舟渡・新河岸地区をモデル地区といたしまして選定し、

区・国・東京都が一体となりまして、高台まちづくり等の水害対策の検討を進めることになりました。ページ下部の図表の1の点線で示す部分となります。

続きまして、②区内の最大規模の民有地の土地利用転換でございます。

当地区内におきましては、長年、日本製鉄東日本製鉄所が稼働しておりましたが、令和3年7月に日鉄興和不動産株式会社が開発用地として取得した旨、報道発表が行われました。

報道発表の内容によりますと、物流施設の計画でございます。敷地面積約9万1,000平方メートル、延べ面積で、建物の大きさになりますが、20万平方メートル超ということで予定されている建物になりますが、着工が令和5年、竣工が令和6年の予定というふうになっております。

続きまして、3ページ目をご覧になっていただければと思います。

項番3、「舟渡四丁目南地区への「準ずる地区」の指定について」でございます。

項番2でご説明させていただきましたとおり、都市づくりビジョンの策定を当地区における新たな都市づくりの動向がありまして、準ずる地区として舟渡四丁目南地区を指定させていただきました。

ページ中段では、位置図を示しております。

準ずる地区につきましては、今回が初めての事例になります。

ページの下段には、準ずる地区を指定する舟渡四丁目南地区の都市づくりの展開方針及び取組内容を記載させていただいております。

大きく3つの方針を定めさせておりまして、まず1点目といたしまして「水害に強い拠点の形成」、続きまして「道路ネットワークの向上」、3つ目につきましては「新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新」になっております。

具体的な取組内容は記載のとおりでございます。

これらの方針につきましては、地区の特性を踏まえつつ、都市づくりビジョンとの整合を図り、定めたものでございます。このことを根拠といたしまして事業者との協議を行いまして、良好な開発を誘導していきたいと考えております。

それでは、最後の4ページ目になりますが、項番4をご覧になっていただければと思います。「指定の経緯」でございます。

本地区の指定につきましては、推進条例で規定しております板橋区都市づくり専門家会議に諮りまして、ご意見を聴取させていただいた上で、10月の7日付で指定をさせていただいております。

簡単ではございますが、説明は以上でございます。よろしくお願ひいたします。

○議長 説明は終わりました。

ただいまの説明につきまして、ご質問・ご意見等ございましたら、お願ひいたします。

山内委員。

○山内委員 説明ありがとうございます。

この地域は浸水区域だということで、1万4,000人とか5,000の方が住んでいるというふうに聞いています。

区として、先ほどのような事業者に誘導していきたいということですが、新しくできる物流施設に対して、どういう要望というか、区民の方が垂直避難できるためには、何メートルぐらいの想定をしていて、何人ぐらいの人が避難をする必要があるですとか、あるいは、備蓄のことですとか、様々避難想定のある状況があるかと思ひます。2週間近くとどまらざるを得ないような状況もあるということをお考へると、この物流施設に対して、区としてどういふ誘導というか、お願ひをすることを考へているのか、まずお伺ひさせてください。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 こちらの舟渡・新河岸の地域ですが、特にこの場所につきましては、およそ7メートルから9メートルの浸水が想定されるとお聞きしております。

そのため、まず人数とかいうのはまだ確定的には申し上げられませんが、一定程度の人数を、基本的には水平避難をしていただくのが基本だとお聞きしております。高台に逃げさせていただくというのが基本ですが、逃げられない方とか、あるいは自分の意思で逃げない方もいらっしゃるからお聞きしております。その方々が一時的に、この施設の建物の上層部の浸水の高さよりも上の階に一定程度逃げさせていただくということをお考へております。

当然、人がそこに避難することになりますと、一定程度の物資等も必要なものが発生するとお考へており、まだはっきり申し上げられませんが、例えばここに備蓄的な施設が必要ではないかとお考へているところでございます。

○議長 山内委員。

○山内委員 そうすると、まだそういった避難者の想定であったり、備蓄の量であったり、それをいつ頃までに決めるのかとか、あるいは、区や物流施設との検討はいつぐらいにするとかいうことはこれからの話ということでしょうか。あるいは、どこまで検討しているのか、検討状況があれば、教えてください。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 検討状況ですが、こちらの事業者の方が土地を取得された以降、協議は続けさせていただいておりました、先ほどスケジュールがございましたが、こちらの施設につきましては令和5年が着工ということになりますので、設計にこれから入ることになっていくと思いますが、その設計がまだ変更の可能な部分につきましては、その時期までに含めて協議を続けていきたいと考えております。

ただ、人数の割り出しとか備蓄の量につきましては、これは危機管理部等も含めまして、何が適切かというものは協議して検討していきたいと考えております。それを基に、事業者と併せて協議をしていくということになると思います。

○議長 山内委員。

○山内委員 それから、9月28日に専門家会議が行われたということで、何名の方と議論されて、その方がまずどういう方なのかということ、それから、どういうご意見があったのか、意見の内容についても伺いたいと思います。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 専門家の方々ですが、3名の方がいらっしゃいます。都市計画とかまちづくりの専門家の方々です。

実際に、9月28日には、現場を見ていただきまして、近くの地域センターでいろいろご意見等を直接伺わせていただきました。

ご意見ですが、物流施設ですので、交通量の増加の部分についてご意見を伺ったり、あるいは昨今の環境に関する、異常気象とかもありますので、その環境に配慮する施設などのさまざまなご意見をいただいております。

○議長 よろしいですか。

他にはいかがでしょうか。

いしだ委員。

○いしだ委員 すみません。1つだけ確認させていただきたいんです。

今回は土地利用の転換を契機にこの舟渡四丁目南地区というものを指定したというふうに認識をしているんですけども、今後、新たに準ずる地区というものを板橋区が指定していくときには、土地利用の転換を一つの機として指定をしていくのか、それとも、今既存にある建物に対して今後指定をしていくようなお考えがあるのか、そこら辺を教えていただきたいと思うんですけども、いかがでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 今回は、いわゆる土地の取引が一つの起点ということになったと思いますが、他の地区においても、必ずしも土地の取引のみが起点になるのではなくて、区が一定程度そこに必要性を感じるというような場合には良好な開発を誘導していきたいと考えておりますので、必要と認める場合には必ずしも土地取引のみが起点になるわけではないと考えております。

○議長 いしだ委員。

○いしだ委員 ありがとうございます。

そうしますと、必要性があると感じるような場所というのは、今、どのぐらいあるということでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 現状、この他に直ちに準ずる地区に指定するということは、今のところ考えているところはありません。

ただ、いろいろな民間の方々動きということがあると思います。そういうものも踏まえて、情報として入ってきた場合には、我々もそれに基づいて検討させていただいて、状況を確認しながら、その必要性については考えていきたいと思っておるところでございます。

○議長 いしだ委員。

○いしだ委員 ありがとうございます。

そうしますと、民間の状況というのを常にアンテナを張っていないといけないのではないのかなと思うんですが、その部分のアンテナの張り方という部分は、区はどのように行うのか、最後、教えていただきたいと思います。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 先ほどご説明させていただきました都市づくり推進条例が今年4月1日から施行されております。

基本的にこれは土地の取引に関する情報ですが、一定面積以上になりますと、買主あるいは売主の方から土地の取引に対しての届出をしていただくということになっており、そういうものも踏まえまして、一つの情報として捉えています。

また区に対して、例えば建て替えの相談とか、建物の大規模な建て替えの相談とかもいろいろありますので、各課とも協力して、情報収集をして、その上で準ずる地区にするか、しないかというような判断を考えていきたいと思っておるところでございます。

○議長 他にはいかがでしょうか。

私から一つ確認させてもらいたいんですが、この資料3、報告事項1というこの資料の2ページ目の(2)の①で、「区・国・東京都等が一体となって高台まちづくり等の水害対策の検討を進めることになった。」。これが令和2年12月15日に速報として公表されたんでしょかね。

その後1年ぐらいたってなんですけれども、こういった場での検討結果、検討を踏まえながら、この3ページの展開方針。これがまとめられていると考えてよろしいのでしょうか。

○都市計画課長 令和2年12月に「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」が公表され、舟渡と新河岸地区がモデル地区になったということもあり、そのモデル地区内にこの地域が入っております。さらにここで大きな土地利用の転換が発生するということになりましたので、①の部分については踏まえた上での検討ということになると考えております。

○議長 これは、現在も続けられているんですか。

○都市計画課長 モデル地区の指定は継続されており、先日、今年の8月20日になりますが、水辺を活かしたまちづくりが国土交通省で推進されており、そちらに板橋区が登録され、この場所とは別になりますが、同じモデル地区内として防災を含めた水辺を活かしたまちづくりを目指しています。それと合わせて検討していくこととなります。

○議長 今後も、国や東京都などとも連携して、区だけでやるといってもなかなか限界もあると思うんで、ぜひそういう総合的な力が発揮できるような進め方をお願いしたいなというふうに思います。

○都市計画課長 ありがとうございます。

○議長 本件については報告事項で、他に特になければこの程度にしたいと思いますが、よろしゅうございましょうか。

〔「はい」の声あり〕

○議長 それでは、本件については、本日、現段階での報告を承ったというふうにしたいと思います。

それでは、報告事項の2つ目です。東京都市計画 防災街区整備方針について、所管課より説明をお願いいたします。

○まちづくり調整課長 まちづくり調整課長、大久保でございます。よろしくお願ひいたします。

それでは、報告事項2の東京都市計画 防災街区整備方針について、説明させていただきます。

お手元の資料4-1をご覧ください。

防災街区整備方針とは、木造住宅密集地域を対象とした都市計画のマスタープランです。この都市計画の範囲は、東京都市計画である千代田区、中央区及び港区を除く特別区を対象としているため、東京都が定めるものとなります。

今回、令和4年度に東京都が防災街区整備方針の変更を予定しているため、本日、防災街区整備方針原案を板橋区に関する部分を中心に報告させていただきます。

項番1、「変更する都市計画」でございます。

東京都市計画防災街区整備方針です。

続きまして、項番2、「東京都市計画 防災街区整備方針について」でございます。

防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づき、老朽化した木造の建築物が密集し、かつ、道路などの公共施設が十分整備されていない密集市街地について、計画的な再開発または開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住め、かつ魅力的なまち並みの住宅市街地への再生を図るために策定するものです。

この目的に沿って、本方針では、必要に応じて防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることができます。

防災再開発促進地区は、防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区となります。

また、防災公共施設は、防災再開発促進地区内において、周辺の建築物等と一体となって、延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき防災上重要な道路、公園等の公共施設となります。

現在の方針は平成26年12月に変更されたものですが、今回、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す。

続きまして、項番3、「現方針内容」でございます。2ページをお開きください。

防災再開発促進地区として、平成11年1月に大谷口地区、平成12年2月に上板橋南口地区、仲宿地区、若木地区、前野町地区を定め、前回変更の平成26年12月に大山駅周辺地区及び大山金井町地区を追加し、現在7地区となっております。

続きまして、項番4、「主な変更内容」でございます。

初めに、防災再開発促進地区の変更内容を説明させていただきます。

板. 1、大谷口地区でございます。



「地区計画『大谷口一丁目周辺地区』・『大谷口上町周辺地区』」を予定から「（決定済）」に変更いたします。

続きまして、板． 2、上板橋駅南口地区でございます。

「防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要」の記載の一部を、公共施設の整備等を進め、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図るとともに、区画街路 8 号線沿道の老朽木造建築物等の不燃化促進を図ると変更いたします。

「建築物の更新の方針」の記載の一部を区画街路 8 号線沿道の共同化を推進すると変更いたします。

「市街地再開発事業」予定から「（一部事業中）」に変更いたします。

続きまして、板． 4、若木地区でございます。

地区計画若木一・二丁目地区を予定から「（決定済）」に変更いたします。

「都市防災不燃化促進事業（完了）」、「環状 8 号線板橋西地区」、「住宅市街地総合整備事業（密集型）（完了）」の記載を追加いたします。

続きまして、板． 6、大山駅周辺地区でございます。

区域を変更し、面積を約 47.0ヘクタールから約 48.6ヘクタールに変更いたします。

市街地再開発事業予定を「市街地再開発事業（事業中）」と「市街地再開発事業（予定）」の記載に変更いたします。

「都市計画道路板橋区画街路第 9 号線」、「鉄道附属街路第 1～6 号線（予定）」及び「都市高速鉄道東武東上本線連続立体交差事業（予定）」の記載を追加いたします。「街路整備事業・補助 26 号線」を予定から「（事業中）」に変更いたします。「地区計画『大山駅東地区』」を予定から「（決定済）」に、「地区計画『大山駅西地区』（変更予定）」に変更いたします。

続きまして、板． 7、大山金井町地区でございます。

「街路整備事業・補助 82 号線」、「都市防災不燃化促進事業・補助 82 号線」を予定から「（事業中）」に変更いたします。

続きまして、板． 8、清水町・蓮沼町地区でございます。

こちらは、地域の防災性の向上や活力あるまちづくりを目指すため、新規で位置づけしたものでございます。

続いて、防災公共施設の主な変更内容について、説明させていただきます。

板． 6、大山駅周辺地区でございます。

当該防災公共施設の配置及び規模の延長を約410メートルから約375メートルに変更いたします。

当該防災公共施設の整備スケジュールを平成32年度から令和7年度までに変更いたします。防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備のおおむねのスケジュールの記載を地区計画の予定から地区計画の変更の予定に変更いたします。

続きまして、板. 7、大山金井町地区でございます。

当該防災公共施設の整備スケジュールを平成32年度から令和7年度までに変更いたします。防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備のおおむねのスケジュールを予定しているから実施している、令和10年度までに変更いたします。

続きまして、項番5、「スケジュール」でございます。

これまで9月1日から15日の間に東京都が都市計画法第16条に基づく原案の縦覧を実施しましたが、板橋区においては縦覧者はおりませんでした。

また、東京都に対し、公述の申出がなかったため、10月19日から20日に予定されていた公聴会が中止となりました。

今後、東京都から都市計画法第18条の意見照会がありまして、こちらについては来年3月の都市計画審議会に都市計画案とともに諮問させていただく予定です。その結果を踏まえて、3月下旬に東京都に回答し、令和4年度に東京都が都市計画決定をする予定になってございます。

続きまして、資料4-2、「防災街区整備方針（原案）」をご覧ください。A4の縦と横が混じった資料でございます。A4の縦で見たときに、ページの下部に通しのページ番号を振ってございます。ページ数をご案内する際は、こちらのページ数でご案内させていただきます。

初めに、15ページをご覧ください。防災再開発促進地区の板. 6、大山駅周辺地区でございます。

「地区の再開発、整備等の主たる目標」といたしまして、道路と鉄道の立体交差化、駅前広場及び道路整備並びに商業・業務及び後背地の密集住宅の再開発に併せて、商店街の活性化や住環境の整備を促進し、「都市機能の集約するにぎわいのあるまちづくり、駅を中心に円滑に移動でき、防災性の高い、安全で安心なまちづくり」を目指すとしております。

今回、区域変更をいたしまして、面積を約47.0ヘクタールから約48.6ヘクタールに変更してございます。

具体的な区域については、最終43ページをご覧ください。

A4横で見ていただいたときに、右上になりますが、補助26号線の北側の部分、住所は氷川町でございます。こちらを追加したものでございます。

戻りまして、16ページをご覧ください。板. 8、清水町・蓮沼町周辺地区でございます。

老朽住宅等の不燃化建替を誘導し、災害に強い安全なまちづくりを目指すとともに、住宅、商業及び工業が調和した活力のあるまちづくりを目指し、新規で区域を追加いたしました。

bの基本的方針、その他の土地利用計画の概要としまして、老朽木造建築物等の不燃化促進を図るとともに、公共施設を整備して延焼遮断帯を形成する等、地区内各街区の防災性の向上と住環境の整備を図ります。

cの「建築物の更新の方針」でございますが、建築物の不燃化、共同化及び協調化を図り、災害に強いまちづくりを推進し、小規模敷地の解消を目指します。

dの「都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針」でございますが、建築物の不燃化、共同化及び協調化を図ります。

eの「再開発推進のため必要に応じ定める事項」、1番、「公共及び民間の役割、条件整備等の措置」につきましては、公共施設整備は公共が行い、建築物の整備は民間が行うことといたします。3番、「決定または変更予定の都市計画に関する事項」につきましては、地区計画（予定）について記載しています。4番、「その他再開発の促進のために特筆すべき事項」としましては、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の指定を予定しています。

資料4-2の内容については、以上でございます。

繰り返しになりますが、今後、都市計画案が公表され、都市計画法第17条の公告・縦覧を経た後に、3月の都市計画審議会に諮問させていただく予定です。その後、板橋区から東京都に対して意見の回答を行い、東京都が令和4年度に都市計画決定をする予定となります。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○議長 この参考として配付されたこれは説明はないんですか。

○まちづくり調整課長 参考で机上に本日配付させていただいております資料でございますが、今回の防災街区整備方針のほうに新規に追加で入れております清水町・蓮沼町周辺地区について、地元の皆様と防災まちづくり協議会というところで検討を重ねてまいりまして、昨年10月に一定程度まとまったものがございますので、机上に配付させていただいております。

○議長 説明は終わりました。

ただいまの説明につきまして、ご質問・ご意見等ありましたら、お願いします。

山内委員。

○山内委員 今回の方針は東京都が都市計画の変更を行うものということでありますけれども、まず板橋区と東京都の関係としては、東京都がこういう計画案、変更する、あるいは追加する。今回、新規の追加もあると思いますけれども、区から東京都へ何か意見を言うだとか、まずどういう関係性にある変更になるのか、そのあたりはいかがなんでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 東京都の全体の都市計画になりますけれども、区ごとに各地区追加であったり、変更であったりということがありますので、我々板橋区といたしましても、そのあたりの状況と我々上位計画等の関係を整理しながら、東京都と協議しながら、案が作成されたものでございます。

○議長 山内委員。

○山内委員 今回の地域全体を見ていると、主に今いわゆる再開発が進められている地域が多いのかなというふうに見ているんですけども、今回の方針によって、燃えないまちですとか、火災等で、地震等で倒壊しないまちづくりとかいうことに強化していくといった方針として捉えていいのか。住民の皆さんとそういった一つひとつの地域で協議がなされて、こういうことが決まって、東京都と話し合いとして決まっているのか、その辺の仕組みというのですか、計画の進み方というのはどういうふうになっているんでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 委員おっしゃるとおり、防災街区整備方針は防災のための都市計画のマスタープランになりますので、各種上位計画ですとか、その他の都市計画との整合性を図りながらということにはなります。

今回の、例えば清水町・蓮沼町ですけれども、板橋区の都市づくりビジョンの中でも位置づけられている地域ではございまして、木造住宅密集地域になってございます。この中で何らかの取組が必要だということで区の中では位置づけされておったところなんですけれども、地元の方々との話し合いと協議もありまして、都市づくりの中で何かしら位置づけていこうということで、今回、追加になっているところでございます。

○議長 山内委員。

○山内委員 板橋の中でもいろいろな地域があるものですから、今回、この清水町とか新規の

ところは、協議会が住民の皆さんとされて、板橋区との協議会が進んでいるということなんですけれども、他の上板橋南口ですとか、若木地区ですとか、大山とか、今回、「変更」という表記なものですから、恐らく平成26年以来この7年間で変わってきたことが新たに変更ということで、前回から今回で変更されている部分が線で引かれている部分だと思うんですけれども、この変更に関しての住民との協議とか、協議会での話し合いとか、そういったことは各地区で行われてきたものなんでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 既存の位置づけられている地区については、もともと都市計画のマスタープランとして位置づけがされておりますので、その中の基本的には事業の更新という形で、今回、変更を出してございます。

ただ、地区計画を策定する場合は、もちろん地元の皆さんとお話をしながらということになります。

○議長 山内委員。

○山内委員 9月に意見だとか縦覧者がなしというふうにありましたけれども、これは3ページになりますか、縦覧者がなしということでしたけれども、どのように住民の方や区民に周知してこういう結果だったというふうに考えているんでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 区のほうでもご案内はしてございまして、ホームページでもご案内してございますし、広報にも載せているところでございます。

○議長 山内委員。

○山内委員 区として、全く意見、縦覧がないことに対する受け止めというのは、どう考えていますか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 我々の情報発信が足りないのかなというご指摘なのかと思えますけれども、一応、区といたしましても都市計画の変更を出しているところで、できることはご案内したつもりでございます。ただ、工夫する点があるのであれば、また今後考えてまいりたいと思います。

○議長 山内委員。

○山内委員 最後に。

10月19日から20日に行われる予定だった公聴会の開催が中止というのは、どういう経緯で、

どうして中止になったのか、理由を教えてください。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 公聴会は、公述の申出があった場合に開催されるということになってございまして、東京都の方で受付しているところではございまして、なかったというふうに聞いてございます。

○議長 よろしいでしょうか。

他にございましょうか。

本件についても、今日は報告事項ということで、先ほど説明のあったスケジュールに従って、今後、これは東京都の都市計画（案）ですので、東京都のほうで具体的手続を進め、必要に応じて、板橋区もそれに関与しながら作業が進められる。こういうことだろうと思います。

本件については、一応、今日報告を承ったということにしたいと思います。

それでは、次の報告事項に移りたいと思います。

次は、「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画について」、所管課より説明をお願いします。

まちづくり調整課長。

○まちづくり調整課長 引き続き、よろしくお願いいたします。

それでは、「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画について」、ご説明申し上げます。

本案件は、令和4年3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です。

資料5-1の1ページ目をご覧ください。

項番1、「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区の都市計画の概要」について、ご説明します。

(1) 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区の状況と目的についてです。

本地区は東武東上線の池袋駅から3駅目の大山駅近接地で、下の位置図のとおり近隣住民を中心ににぎわいを見せるハッピーロード大山商店街の西側に位置する地区にあり、大山町クロスポイント周辺地区第一種市街地再開発事業と隣接しております。

また、大山駅周辺では、市街地再開発事業の他、都市計画道路補助第26号線、駅前広場、東武東上線連続立体交差事業や、それに関連する付属街路など、まちづくりの事業が進めら

れています。

本地区周辺は、交通規制や狭隘道路が多く、安全な歩行環境が未形成、低・未利用地が多く、合理的な土地利用が図られていない、都市基盤が脆弱でオープンスペースがない、老朽化した建物が多く、不燃化が進んでいない、緑・潤いのある公園・広場等が少ないといった課題がございます。

このような課題を踏まえ、区の行政計画である大山まちづくり総合計画では、本地区を補助第26号線の西側地域全体の交流とにぎわいの拠点として位置づけ、市街地再開発事業により立地特性を生かした商業機能や生活利便機能、都市型居住機能を導入し、補助第26号線の西側地域に人の流れを引き込み、交流・にぎわいを維持するための拠点の形成を図ります。

また、地区の防災性の向上やにぎわいの創出のために、道路や公園・広場等の整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用により各種都市機能の集積を図ります。

2ページをご覧ください。

(2) 都市計画の名称です。

本地区は、大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に関連して、5つの都市計画について決定及び変更を行います。

①大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業の決定、②大山駅西地区地区計画の変更、③高度利用地区の変更、④高度地区の変更、⑤防火地域及び準防火地域の変更となります。

(3) これまでの経緯についてです。

平成24年3月、町会、商店街、公募区民で構成される大山駅周辺地区まちづくり協議会が、大山駅周辺地区のまちづくりの在り方や整備について検討し、その成果を大山駅周辺地区まちづくりマスタープランとして区へ提言しました。

平成26年3月、まちづくりマスタープランの提言を受け、区は大山まちづくり総合計画を策定しました。

平成27年2月、地権者で構成される大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発準備組合が設立されました。

令和3年3月、準備組合主催による市街地再開発事業に係る説明会を行いました。

令和3年7月、区は、大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画素案の概要を、大山駅西地区区域内の地権者及び居住者に対し、ポスティングや郵送による周知を行うとともに、ホームページ上に素案資料と説明動画の公開を行いました。

令和3年9月16日、19日の2日間、区主催による大山町ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画原案説明会を開催し、16日は52名、19日は41名、計93名の参加をいただきました。

(4) 地権者の賛同状況です。

準備組合では、区の都市計画手続を進めるに当たり、都市計画手続に関する確認書の提出や意向調査を行い、都市計画決定に向けた手続を開始することについて、全体地権者の75%、面積割合における賛同比率は約76%の賛同を確認しています。

項番2、「都市計画原案の内容」について、ご説明します。

恐れ入りますが、資料5-2をご覧ください。資料5-2は、資料5-3の都市計画（原案）の概要となりますので、資料5-1の項番2については、資料5-2を用いてご説明いたします。

1 ページ目をご覧ください。

1つ目の都市計画、「第一種市街地再開発事業」についてご説明します。

市街地再開発事業は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指すことを目的としています。

施行面積は、約1.3ヘクタールとなります。

街区は、下の図のとおりA、B、C、Dの4つの街区で構成されています。

A街区とB街区は建築敷地、C街区、D街区は公園敷地として計画しています。

A街区は、建築敷地面積約6,330平方メートル、建築面積約4,000平方メートル、延べ床面積約4万2,660平方メートル、主要用途は住宅、店舗、駐車場で、建築物の高さの限度は107メートルです。

B街区は、建築敷地面積約2,710平方メートル、建築面積約1,530平方メートル、延べ床面積約2万8,460平方メートル、主要用途は住宅、店舗、駐車場で、建築物の高さの限度は107メートルです。

C街区、D街区は、区の公園を予定しており、面積はそれぞれ約310平方メートル、約830平方メートルとなります。

また区域内に幅員6メートル以上の道路を整備します。

2 ページ目をご覧ください。

2つ目の都市計画、「地区計画」についてご説明します。

地区計画は、駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、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、公共施設等の整備や土地の合理的かつ健全な高度利用により、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指すことを目的としております。

地区計画のこれまでの経緯についてご説明します。

当地区を含む大山駅西地区では、平成29年10月に大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発事業に関連して、地区計画の都市計画決定がされました。

その後、令和3年3月には、地区整備計画を大山駅西地区全体の区域に広げ、クロスポイント以外の個々の建築物に対するまちづくりのルールを定めました。

地区計画は既決定されている大山駅西地区地区計画について、本地区市街地再開発事業に関連して内容を変更するものでございます。

地区計画の概要についてご説明いたします。

資料には、本地区市街地再開発事業に関わる内容を抜粋してございます。

名称は「大山駅西地区地区計画」、面積は約17.3ヘクタールとなります。

地区計画の目標は、「安心・安全なまちづくり」、「にぎわいのあるまちづくり」としてあります。目標については、既に都市計画決定され、今回の変更はございません。

土地利用の方針は、補助第26号線の西側地域に人の流れを引き込み、交流・にぎわいを維持するための拠点の形成を図ります。また、地区の防災性の向上やにぎわいの創出のために、道路や公園・広場等の整備を行うこととしています。

地区施設の整備の方針は、新たな土地利用を支える公共施設等を計画的に整備するために、区画道路、公園・広場、歩道状空地を配置します。

建築物等の整備の方針は、土地の合理的かつ健全な高度利用により各種都市機能の集積を図るとともに、安全で快適な空間を創出するため、用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等を定めます。

続いて、地区整備計画についてご説明します。

1つ目の地区整備計画事項、「地区施設」についてです。

区域内の道路を幅員6メートル以上の地区施設として設けます。歩道状空地は、A街区、B街区の建築敷地内の道路に接する部分に幅員2メートルを設けます。また、公園敷地には、公園1号・2号として設定し、建築敷地内には4つの広場を設けます。

2つ目の地区整備計画事項、「建築物等に関する事項」についてです。

「建築物等の用途の制限」は都市計画決定済みの事項であり、記載の4つの用途について

制限します。

「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」は右の図のとおりとし、拠点地区 c・d と区分し、建築物の敷地面積の最低限度は、拠点地区 c は2,000平方メートルとします。建築物等の高さの最高限度は、拠点地区 c を107メートル、拠点地区 b を35メートルとします。

「壁面の位置の制限」は、A街区、B街区の建築敷地内の道路に接する部分について、道路境界線から2メートルの壁面の位置の制限を設けます。

「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」、また、3つ目の地区整備計画事項である「土地の利用に関する事項」は既に都市計画決定済みの事項であり、内容は記載のとおりになります。

4 ページ目をご覧ください。

3つ目の都市計画「高度利用地区」についてご説明します。

本地区市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更します。

ここでは容積率の最高限度、建蔽率の最高限度についてご説明します。

まず、容積率の最高限度についてです。

A街区には既存の用途地域が、第二種住居地域であるA-1ゾーンと、商業地域であるA-2ゾーンの2つあり、各ゾーンの指定容積率の上限は、A-1ゾーンは300%、A-2ゾーンは500%です。これを東京都高度利用地区指定方針及び指定基準に基づき、建蔽率を20%減じ、また住宅の確保を満たすことで容積率100%の割増しを行い、容積率の最高限度をA-1ゾーンを400%、A-2ゾーンは600%とします。

次に、B街区です。B街区の既存の用途地域は商業地域で、指定容積率は500%です。これを東京都高度利用地区指定方針及び指定基準に基づき、建蔽率を20%減じ、壁面後退、広場等の確保、また住宅を確保する条件を満たすことで容積率250%の割増しを行い、容積率の最高限度を750%とします。

次に、建蔽率の最高限度についてご説明します。

A街区、B街区の既存の建蔽率は、A-1ゾーンは60%、A-2ゾーンとB街区は80%となっています。これを容積率の緩和条件により建蔽率を20%減じるため、建蔽率はそれぞれ40%、60%、60%とします。

4つ目の都市計画、「高度地区、防火地域及び準防火地域」についてご説明します。

本地区再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更します。

また、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更します。

右の計画図のとおり、本地区は①から③に区分されます。

①の高度地区は、既存の第三種高度地区を「指定なし」へ変更します。

②の高度地区は、既存の45メートル高度地区を「指定なし」へ変更します。

また、防火地域及び準防火地域については、①の準防火地域であったものを防火地域と変更します。

以上、都市計画原案の内容についてご説明いたしました。

資料5-1にお戻りください。

項番3、「都市計画原案の公告・縦覧、意見書の要旨と区の見解」についてご説明します。

恐れ入りますが、資料5-4をご覧ください。

資料5-4は、資料5-5の意見の一覧を要旨としてまとめたものと、それに対する区の見解を記載しております。資料5-1の項番3については、資料5-4を用いてご説明いたします。

資料5-4の1ページ、項番1から6のとおり、5つの都市計画原案に対し、都市計画法第16条に基づき、9月13日から9月27日までの2週間、都市計画原案の縦覧に供し、9月13日から10月4日までの3週間、意見書の受付を行いました。

縦覧者は3名、意見書は18通18名の提出がありました。

2ページをご覧ください。

項番7、「意見書の要旨と区の見解」についてご説明します。

ここでは18通18名から提出されている意見書の要旨と板橋区の見解を記載しています。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いません。

(1)「都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見書の要旨と区の見解」についてです。

市街地再開発事業の目的に関する意見です。

①「再開発事業がまちに交流とにぎわい、防災性向上をもたらし、大山全体の活性化につながるものと期待している。」という意見が8件ありました。

②「にぎわいの拠点としての整備は全く期待できない、タワーマンション建設だけが目的の計画である。」という意見が2件ありました。

区の見解としては、「再開発事業により、土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図ることにより、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指しています。」というものでございます。

市街地再開発事業の区域に関する意見です。

「自分の土地を再開発事業の区域から外すよう強く要望する。」という意見が2件ありました。

区の見解は、「本地区は、都市基盤が脆弱でオープンスペースが少なく、老朽化した建物が多く存在するなど、防災上の課題を抱えています。この課題を解決するため、本再開発事業区域が土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、防災性向上に資する道路ネットワーク及び延焼遮断帯を形成する上で適切であると判断しています。」。

3ページをご覧ください。

市街地再開発事業の施設に関する意見です。

「地域住民のための防災倉庫や避難所として使える場所があると良い。公園はピッコロ広場に代わるにぎわいの場となることを希望する。」という意見が1件ありました。

区の見解は、「当地区では、防災性の向上やにぎわいの創出のために、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・生活利便・都市型居住機能や公園・広場等の各種都市機能の集積を図る計画となっています。」というものでございます。

また、「マンション1階の店舗とオープンスペースでの集客行事では吸引力ある集客拠点とは言えない。」という意見が1件ありました。

区の見解は、「再開発事業で計画されている店舗、公園・広場等のオープンスペース、既存商店街との連携により、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指します。」というものでございます。

都市計画手続等に関することです。

「自分の土地を再開発事業の区域に入れた経緯等の説明がなく、行政としての説明責任を果たして欲しい。」という意見が2件ありました。

区の見解は、「都市計画に関する説明は、原案説明会で実施しており、質疑や意見を受け取る仕組みを設けています。また、意見書の提出期間を3週間設け、広く住民からの意見を受け付けています。その後、意見書の要旨に区の見解を添えて、都市計画審議会に報告しています。」。

また、「補助第26号線着工後から計画を実施するよう計画時期の変更を求める。」という

意見が2件、「本計画に反対である。」という意見が8件、「再開発事業が早く進むことを期待している。」という意見が6件ありました。

これらの意見に対して区の見解は、「準備組合によれば、都市計画決定に向けた手続を進めることについて、地権者の4分の3の賛同が得られているとのことから、事業の推進が必要であると考えています。」というものでございます。

4ページをご覧ください。

「都市計画法第16条第2項、及び東京都都市づくり推進条例第30条第1項、第3項により縦覧し、提出された意見書の要旨と区の見解」についてです。

地区計画の目標などに関する意見です。

「本再開発事業の計画は、地区計画の目標である『安心・安全なまちづくり』、『にぎわいのあるまちづくり』を破壊し、商店街を壊滅させ、大山の街を分断・破壊するものである。」という意見が1件ありました。

区の見解は、「本地区は、商業機能や生活利便機能、都市型居住機能の導入により、補助第26号線の西側地域に人の流れを引き込み、交流・にぎわいを維持するための拠点の形成を図ります。また、地区の防災性の向上やにぎわいの創出のために道路や公園・広場等の整備を行うことで、地区計画の目標である『安心・安全なまちづくり』、『にぎわいのあるまちづくり』に寄与するものです。」。

「本都市計画原案に関しない参考意見」は、(3)のとおり、総数15件の意見がありました。

以上が意見書の要旨と区の見解になります。

資料5-1にお戻りください。

3ページをご覧ください。

項番4、「今後のスケジュール」についてです。

令和4年1月、都市計画案の公告・縦覧、意見書の提出。令和4年3月、都市計画審議会  
で付議を行い、都市計画決定。

こういったスケジュールを予定してございます。

私からの説明は以上となります。

○議長 説明は終わりました。

ただいまの説明に対して、ご質問・ご意見等ありましたら、お願いします。

内田委員。

○内田委員 まず、資料5-1の3ページ。2、3のところ、「資料6-2」、「6-3」、「6-4」、「6-5」となっているんですが、これは5-2、5-3、5-4、5-5の誤記ということで判断してよろしいのでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 申し訳ございません。5-2、5-3、5-4、5-5が正しい表記でございます。ミスでございます。申し訳ございません。

○内田委員 それと、もう一点よろしいでしょうか。

○議長 内田委員。

○内田委員 資料5-4の2ページ、2)①について、「自分の土地を再開発事業の区域から外すよう強く要望する。」ということで、区の見解は、指定した地域は適切であるよということが書かれているかと思うんですが、自分の区域を外してくださいという要望の回答はないかというように、私、読んで判断するんですが、いかがでしょうか。

回答であるから、外せませんよというような見解が出てしかるべきかと考えるんですが。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 区域の設定に当たっては、準備組合による合意形成を図りながら、本地区の防災上の課題を解決するためにと設定されたものというふうに理解してございます。

我々としたしましては、区域設定を前提としながら、都市計画上どうなのかということと、土地利用の観点からこの区域が適切だというふうに判断するところでございます。

○議長 表現の問題ということですか。

○内田委員 今のご説明だと、この表現とは違うのではないですか。内容的には理解するんですが、回答するときに、この表現だと、外せませんよという説明じゃないですか。

○議長 再度答弁しますか。

○まちづくり調整課長 表現がうまくできていないというご指摘かと思えますけれども、我々としたしましては、この区域は外せないといいますか、現区域が適切だというふうに判断しているところでございます。

○議長 私が読むに、本再開発事業区域が適切であると判断していますという計画書案、この原案の案の区域が適切であるというふうに区は見解を述べているということは、区域を外すことはできないということを行っているんだらうと。多分、そういう解釈ですよ。直接話法で答えていないということだと思います。

○内田委員 はい、分かりました。

○議長 他には。

山内委員。

○山内委員 私も資料5-4、5-5の意見がいろいろ出ていますので、意見について確認をさせていただきます。

まず、資料5-4の2ページ、1)のところで、区の見解で「補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指していきます。」とありますけれども、現状は、この間いろいろな皆さんの質疑の中で、東京都のほうで用地買収を現在4割ぐらいと聞いていまして、いわゆる道路は、事業中とはいえ、全体的には道路の完成とはなっていないですし、5年間延伸されたと思いますけれども、その上でもこの計画というのは進むものということなのか。区としては、どういう立場でこの市街地整備計画を進めていく立場にあるんでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 補助第26号線の事業期間が令和7年度までということになってございます。

再開発事業は、補助第26号線の都市計画道路を前提に、その向こう側の西側の地域の交流の拠点ということで位置づけられているものでございまして、そのことを説明しているものでございます。

○議長 山内委員。

○山内委員 そうすると、前提ということなので、現状はまだ進んでいないけれども、この計画は進めていく立場ということになるんでしょうか。区としての立場です。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 再開発事業をということでございましたら、進めていく立場ということとでございます。

○議長 山内委員。

○山内委員 それから、確認ですけれども、同じく資料5-4の3ページで、4)ですね。

「自分の土地を再開発事業の区域に入れた経緯等の説明がなく、行政としての説明責任を果たして欲しい。」とあります。区の回答のほうで、原案説明会を実施したよということと、質疑や意見を受ける仕組みを設けている等々答えがありますけれども、これは基本的に1軒1軒地権者のおうちを回っていないということなんでしょうか。それから、回らなくても可能なのか。そのあたりを教えてください。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 区域の設定に関してでございますけれども、基本的には再開発事業者である準備組合ですけれども、準備組合のほうで、地権者の合意を得ながら、区の上位計画ですとか、都市計画上の話ですとかを調整しながら、現在の区域に設定されているところでございます。

区といたしましては、その区域に関して、これは土地利用上どうなのか、区の上位計画や都市計画上見てどうなのかというところで検討をして、確認して、現在のところに至っているところでございます。

1軒1軒回っていないのかというご質問ですけれども、1軒1軒地権者に区のほうとしては回っているところではございません。ただ、事業主体が組合のほうでございますので、そのあたりで地権者の合意形成というところは今後も引き続き行われるものと思っております。

○議長 山内委員。

○山内委員 ということは、法律上は必要ないから回っていないということになるのでしょうか。私は、1軒1軒説明は必要だと思います。

原案の説明会ですとか、それから、こういった意見書で声を聴いているよということなんだろうけれども、この大きな開発にかなりの方が影響すると思いますので、区としては、進めているのは準備組合ということかもしれませんが、きちんと1軒1軒、どういう計画になっているのか、私は回ったほうがいいと思っています。

その状況で、現状とすると回らなくてもいいものかどうかということなのか、もう一回確認させてください。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 地権者の方に回るべきかどうかというのは、例えば義務づけとかが、誰がどう回るかというのはないところでございますけれども、再開発事業でございますので、地権者の方の合意形成というのを前提に区域設定というのがなされるものというふうに認識してございます。区といたしましては、説明が必要な場合は、どうしてというようなところで説明はさせていただきたいと思っております。

○議長 山内委員。

○山内委員 状況は分かりました。

それから、資料の5-5で、6ページなんですけれども、こちらは、この間、私もいろいろ



る原案説明会とかに参加して、多くの方から公有地の使い方について非常にたくさんの声があったと思います。特に、この6ページは、公有地の使用の仕方が明らかにされていないという参考意見がたくさんあるかと思いますがけれども、こういった明らかにされていない段階で都市計画決定というのは進められるのかというのが1点。

それから、この間、東京都にもまだ状況を伺っていないと聞いていますけれども、東京都の回答がなくても、これは都市計画決定に進んでいくものなのか。そういった現状について、教えてください。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 この区域には、委員おっしゃるように公有地である区有地と都有地がございます。区有地については、もともと大山の総合計画で定められている拠点の形成の地区であることから、再開発区域に組み込んで事業を推進していくというところで区としても認識してございます。

その中の公有地の財産処理についてでございますけれども、今後、事業が進んでいく中でその権利をどう行使していくかというのは、今後、検討して結論を出していくつもりでございます。

もう一つは、都有地でございますけれども、これは東京都の財産でございますので、我々が聞いてございますのは、現在、検討されているというところでございまして、こういった結論というところは聞いているところではございません。

○議長 山内委員。

○山内委員 そうすると、一番伺いたいのは、今も区有地も都有地も検討はしているという段階ですけれども、どういうふうになるか。売却をするのか、それとも公共施設ができるのか、現段階で検討ですから、まだ明らかになっていませんよね。その段階でも都市計画決定とか手続はどんどん進めていきますよと、いけますよということなのか、確認させてください。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 区域内の区が持っている権利の行使については、その権利をどうするのかというふうに最終的には結論をつけていく予定になってございます。

ただ、再開発事業といたしましては、ここに拠点の形成ということは必要であると考えてございますので、その決定がなくても進んでいくものと考えているところでございます。

○議長 山内委員。

○山内委員 なくても進んじゃうということなんですね。ちょっと分かりました。

それから、先ほど高層、高さのところですけども、当初、107メートルという高層になっているかと思います。107メートルって、以前私が参加したところでいくと30階ぐらいの高層になるかと思うので、あの地域でいくと多分一番高い建物になるかと思いますが、それは最高限度が107ということで、そこまで高層にしなければいけないのかどうか。そのあたりは非常に疑問なんですけれども、こんなに最も高い高層階にしないとこの地域は駄目な地域なのか。容積率を緩和してまで高い建物にしなければいけないと区も考えているんでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 再開発事業で高度利用地区を使っているところでございますけれども、土地の高度利用によって合理的な利用が図れるとともに、その一方で、道路や公園といった都市基盤が整備されるようになってございますので、基本的な高度利用地区は有効に使っていく地区になると考えているところでございます。

107メートルについてでございますが、これは限度でございますので、107メートル使わないといけないというところではないんですけれども、容積を積み増しして、限界を設定しているところでございます。

○議長 山内委員。

○山内委員 ちょっと分かりにくいんですけども、何というか、もともとは一定の45メートル、35メートルという制限があるところを、今回、市街地再開発事業というふうに変えたこととすごく高層階ができるという変更、すごく大きな変更だと思うんですね。

ですから、そういう高さについても住民や地域の皆さんとの協議が必要だと思います。一番上まで建てられるから有効利用ということが、果たしてそうなのかというのは非常に疑問です。

それから、最後に、資料5-5の5ページなんですけれども、(3)のところで、「現在の計画は実施不可能という矛盾を抱えている。」という意見がありまして、この方は9月19日に説明会に参加したんでしょうか。「説明させてもらい」云々があって、最後に、「この点について、都市計画審議会においてもれなく説明することを求める。」ということでありまして、このあたりの矛盾というか、このあたりというのは、区としては、今日のこの審議会に説明するというのを考えていらっしゃるのでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 区域の設定に関するご意見であるというふうに認識してございます。

この区域は、補助第26号線と隣接の区域になっているところでございます。地権者の方のご意見ですとかご意向というのは承っているところでございますけれども、都市計画事業としては、今後、進めていけるものというふうに認識しているところでございます。

○議長 山内委員。

○山内委員 意見も言える場だと思っておりますので、意見を述べさせていただきますけれども、先ほどのような区有地、公有地、都有地ですか。3分の1を占めている非常に大きな公有地を含んだ計画だと思いますし、まだまだこれだけご意見があつて、合意形成が進んでいるというふうには、私は思っておりませんので、こうしたまだ検討の段階、様々情報公開がされていない中で拙速に進めていかないでいただきたいというふうに思っております。

以上です。

○議長 ありがとうございます。

他にありますか。

高沢委員。

○高沢委員 よろしくお願ひします。

防火地域の変更についてのところで、少し確認をさせていただきたいと思ひます。

資料5-2の4ページの項番4のところに載っております。

本再開発事業は、地域の防災力を高めるという目的も兼ね備えていると思うんですけども、その中で①の区域に関しては、準防火地域から防火地域に変更ということで強化をするというような、今後、出てくる予定となっているんですけども、防火地域に強化をする理由についてなんですけど、この資料では「都市防災上の観点から検討した結果」というふうに書いてありますけれども、これをもう少し補足的にご説明をいただきたい。

防火地域に変更した場合、再開発事業に何か影響が出るのか、その点につきましても確認をさせていただきます。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 ①の地域ですけれども、準防火地域から防火地域に今回変更の案を出してございます。

①の区域は、街区で高度利用が図れる地区になってございますので、今後の防火を考えても、計画上も当然防火地域に指定して、そのような建築物を建てていくというところで定めているところでございます。

○議長 高沢委員。

○高沢委員 それが当初の想定よりもさらに、準防火地域よりも防火地域に変更しようと思ったということなんですね。

それを変更することによって、再開発事業に何か影響というのはあるんですか。それとも、全く関係ないのか。そののことも確認させてください。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 再開発事業は、現在の計画では防火地域に適合するような建築物の計画ということになってございますので、これを今回指定することで事業に何か影響するということではございません。

○議長 再開発事業は、防火地域でないとはできなかったんじゃないんですか。

○まちづくり調整課長 そうです。すみません。もともと再開発事業ですので、建築物としてはそのような建物を建てるということになっているところでございます。

○議長 むしろ、準防火地域のままでは再開発事業はできないんで、防火地域に変更する必要があるというふうに理解したほうがよろしいかと思えますけれども。

高沢委員。

○高沢委員 当初、準防火地域にしていたことが、そこができない状況だったので、再開発事業を進めるために合わせるという意味の変更という理解でよろしいんですか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 市街地再開発事業を進めるに当たって防火地域にしているところがございすけれども、従前は、委員おっしゃるように、準防火地域の規制というところでなっているところでございす。

今回、拠点の形成で都市計画事業を進めるに当たって、地域を変えているというところでございす。

○議長 私が説明するのはおかしいんですけれども、従来の土地の使い方であれば、防火地域に指定、コンクリートなどの燃えない建物を義務づけちゃうというのはちょっとやり過ぎで、実際、生活だとか事業に支障が生じる。だから、準防火地域の指定が従来は行われていたけれども、再開発事業で不燃の建物を造る。それ自体も再開発事業の目的ですから、そういう大きな土地利用の変化を目指す都市計画にするときには、準防火地域の指定も防火地域の指定に直していく。これがルールというか、やり方なんですよ。

そんなことで、これはおかしい方法ではないかなというふうに思いますけれども。

高沢委員。

○高沢委員 ありがとうございます。理解が進みました。

これでまた地域の都市防災の力が高まるということの一つの例なのかなと思いましたので、ありがとうございました。

○議長 他にはいかがでしょうか。

藤井委員。

○藤井委員 ご説明ありがとうございます。

資料5-2の2ページ目の「地区計画」の中で、地区施設に関してご質問させていただきます。

今回の事業の中では、こういった道路、公園・広場を整備して、にぎわいとか防災性の向上というのが大きな目的になっていて、こういった公共施設がどう配置されるか、とても重要な点かと思うんですけども、この地区施設の図を拝見していますと、一番にぎわいですか人通りが多くなると思われるのは、恐らく南側のほうではないかと思っているんですが、公園1号に関して、そこから奥まったといいますか、少し離れたところに割と大きな面積が確保されることになっています。

こちらの公園、多分、防災上重要であったりとか、そういう役割が違うものにはなるのかと思うんですけども、ちょっと外れている場所なので有効に使っていただく必要があるのかなというふうに思いましたので、この公園の整備の予定ですか計画について、現段階で想定していることがありましたら、教えていただきたいです。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 公園1号と2号を配置してございまして、委員のおっしゃるように、公園1号が北側のところになっていまして、公園2号がハッピーロードと補助第26号線の間にあるところでございます。

公園の位置づけで、類型等、実はこれからでございましてけれども、我々といたしましては、公園1号のほうが、後背の住宅地との間にある空間のバッファーというものを持ってございまして、防災上有効な空間であったり、広場という形で使っていきたいと思っているところでございます。

公園2号は、こちらのほうは面積がそれほどないんでございましてけれども、ハッピーロードと補助第26号線に挟まれた、位置的には非常に立地のよいところでございまして、こちらにはにぎわいが持てる空間といった形の公園の位置づけにしていまいりたいと思っているところでございます。

○議長 藤井委員。

○藤井委員 ありがとうございます。

せっかく整備される公園ですので、よい形で使っていただけるように、引き続きよい計画を検討していただければと思います。

以上です。

○議長 水庭委員。

○水庭委員 都市計画の内容についてお伺いしたいんですけども。

オープンスペースの少ない地区ということで課題になっていまして、この計画書では公園と広場を結構設けてありますけれども、公園と緑地で聞きたいことが一つあります。

1つは、公園の高さの最高限度、35メートルとしていますけれども、これを我々はここに書く必要があったのかなと思います。これは何か根拠があるんですか。最近、公園でも立体公園なんというのがありますからね。そういったような高さの制限かななんて思ったりしているんですけども。

もう一点。広場がありますよね。広場が4か所ありますけれども、これからこの都市計画の内容に従って建築計画が具体化してくると思うんですけども、建築計画の具体化によって、広場の位置とか面積が変わる可能性はないのだろうか。これで決まれば、もうこれで永久的にこの位置・面積が決まってしまうのかどうか。

再開発事業の計画書の中に計画図として載っていないんですよね、位置が。だから、再開発事業によって、この位置や面積が変わる可能性はないのかどうか、その辺の確約ができるのかどうかということをお聞きしたいと思います。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 1つ目のご質問でございますけれども、高さの最高限度を、3ページの資料の半ば辺りの拠点地区dは35メートルとしてございますが、ここが地区施設は公園1号・2号になっているところでございます。

特段、一定のある建築物を想定しているわけではございませんで、一般的なただっ広い、造るとしても便益施設ぐらいかなと思っているところですけども、ここでわざわざ高さの設定をしているのは、設定なしとすると高さの制限がかからないというところになりますので、35メートルは既存の都市計画で定めている最高限度をそのまま引っ張ってきているというところで、今回、設定しているところでございます。

再開発事業の2つ目のご質問で、再開発事業の中にはA街区・B街区内の広場についての

計画が載っていないというところなんですけれども、逆に、この地区計画のほうの地区施設のほうで、民間敷地内の広場というところで地区施設として位置づけてございますので、この位置やこの規模についてはここで担保していくということになるということでございます。

○議長 いいですか。

○水庭委員 はい、分かりました。

○議長 他にはいかがでしょうか。

私から1つ質問させてもらいたいんですが、この「ピッコロ・スクエア周辺地区」という名称で都市計画の原案を定め、縦覧をし、これから都市計画の案にしていこうとしているんですけれども、このピッコロ・スクエアというのは、現在の公有地を「ピッコロ・スクエア」と呼んで、たしか使えるようにしていった。それに由来するんですよね。そうじゃないんですか。

○まちづくり調整課長 そうですね。「ピッコロ・スクエア」という名称が、恐らく大山まちづくり総合計画の中で位置づけられている名称になっていて、それを市街地再開発の名称にしているところがございます。

今おっしゃっている広場というのは、その中の所有地のところをピッコロ広場として暫定開放してございまして、そこが広場の名称として使っているところがございます。

○議長 都市計画で決めると、ある面、都市計画で正式な名称化が図られると、ピッコロ・スクエアというものがどこかにあって、その周辺を含む地区がこの再開発事業をやる区域だという名前になるんだろうと思うんですよね。そのときのピッコロ・スクエアというのが、今の所有地だったか、あそこの暫定的な広場の名前だったとすると、将来、ピッコロ・スクエアなるものが、ここで位置づけられたどこかの公園などを「ピッコロ・スクエア」と呼ぶことにするのかどうか。その辺の方針を定めておかないと、何かピッコロ・スクエアがないのに「ピッコロ・スクエア周辺地区」という再開発事業になってしまうんじゃないかなというのが、おせっかいですけれども心配しているんですけれども、どうなんでしょうか。

○まちづくり調整課長 現在の広場がピッコロ広場というところで皆さんに親しまれているところがございますし、今後の再開発事業で公園が2か所できますので、ネーミングについても、今後、宿題として検討させていただければと思います。

○議長 そうですね。ピッコロ・スクエアを必ず将来位置づけないと、この再開発事業が変なことになっちゃうんじゃないかなと心配なんで、そのあたりは整理をされたほうがよろしいんじゃないかなと思いますけれども。

他には。よろしいでしょうか。

森本委員。

○森本委員 私、交通、アクセスについて、1点だけお伺いさせていただければと思います。

A街区とB街区で、A街区の延床が4万2,000で、B街区が2万8,000で、用途の中に両方とも駐車場という形が入っているんですが、B街区は幹線系に面しているんですけども、A街区のほうは、幹線系というよりも、どちらかというと歩行者を中心とした道路ネットワークの中に出来上がるというようなものだと思うんですが、車での交通アクセスについては十分配慮されているというふうに理解してよろしいでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 本地区の交通計画については、交通管理者とともに、準備組合と区も交えて検討を重ねてまいりました。

B街区については、現在、補助第26号線から南側からアクセスして、東西の、ここでいうと区画道路7号のほうに出入口を設ける計画になっているところでございます。

A街区は、ぐるっと回って、区画道路5号から東西の細い、6メートルのこの計画を通過して、また南下して川越街道というところで計画をしているところでございます。

交通管理者との協議により、幹線道路からの出入りはしない、出入口は設けないというようなところで言われてございまして、その中で発生交通量等を加味して現在の交通計画となっているところでございます。

○議長 森本委員。

○森本委員 幹線道路から直接というよりも、一旦、今お話しがあった区画道路を介してだと思っておりますが、歩行者系のネットワークは大山駅からずっとつながっていますので、それを分断するようなアクセス路とかはできるだけ避けるような形で、あとは容量的にも、駐車場の容量は今そんなにたくさん取るというような時代でもないもので、適切な駐車場容量を取って、歩行者中心のまちづくりに寄与できるような計画にさせていただければというふうに思っております。

以上です。

○議長 他にはいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

現在は、先ほど説明がありましたように、原案縦覧を終えた時期ということで、今後、都市計画案を定め、都市計画の案の公告・縦覧といったような段階に入るということで、今日の意見をいろいろご検討いただいて、また地元の皆様のご理解もさらに進むようにご努力



をいただいて計画を進めていただければと思います。

本日のところは報告事項ということでございますのでこの程度とさせていただきます、報告を承ったということにしたいと思います。

本日予定されていた案件については以上で全てでございますので、以上をもちまして第189回板橋区都市計画審議会を閉会したいと思います。

午後4時16分閉会