

第190回板橋区都市計画審議会

令和4年1月14日（金）

11階第一委員会室

I 出席委員

河島 均	森本 章倫	稲垣 道子
水庭 武宣	宇於崎 勝也	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	長谷川 孝一	高田 修一
高橋 悦子	鴨川 忠浩	永井 伸芳
大道 和彦		

II 出席幹事

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

IV 議 事

○第190回板橋区都市計画審議会

開会宣言

議 事

<付議> 1 板橋区景観計画の変更について（意見聴取） 資料1

<報告> 1 用途地域等の一括変更について 資料2

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225号 板橋区景観計画の変更について 付議文

【資料1-2】同 板橋区景観計画の変更（板橋宿不動通り地区景

- | | |
|----------------------|---|
| | 観形成重点地区指定その他) について |
| 3. 【資料 2 - 1】 報告事項 1 | 用途地域等の一括変更について |
| 【資料 2 - 2】 同 | 用途地域等の一括変更 (板橋区素案) |
| 【資料 2 - 3】 同 | 用途地域等の一括変更に対する板橋区素案の縦
覧結果・意見の要旨等について |

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

(新委員の方のみ)

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

午後1時59分開会

○都市整備部長 それでは、改めまして、皆様、こんにちは。

本日はご多忙のところ、板橋区都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。ございます。

本日の冒頭の進行役を務めさせていただきます都市整備部長の松本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会議に先立ちまして、本審議会より新たに委員になられた方のご紹介を行いたいと思えます。

なお、板橋区都市計画審議会委員としての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して、そちらに新任という形でマークをつけている方でございます。

お名前を申し上げますので、恐れ入りますが、目礼にてよろしくお願いいたします。

宇於崎勝也委員でございます。

○宇於崎委員 日本大学の宇於崎です。本日から加わらせていただくことになりました。微力でもご協力できるように頑張ります。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 もう一方、長谷川孝一委員でございます。

○長谷川（孝）委員 商連の長谷川と申します。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 ありがとうございます。

なお、長年にわたり審議会委員を務めていただきました根上委員でございますけれども、このほど退任したいという申出がございました。事務局で調整をさせていただき、専門的な識見を有する宇於崎委員に後任をお願いをしたという経過でございます。ご報告いたします。

また、長谷川委員につきましては、商店街連合会のほうの役員の交代ということで着任していただきました。ありがとうございます。

本日の審議会でございます、案件が2件ございます。付議案件といたしまして、板橋区景観計画の変更についてでございます。都市計画審議会からの意見をお聞かせいただきたいと存じております。

また、報告案件といたしまして、用途地域等の一括変更についてという形でご報告をさせていただきます。

本日は、以上の2件でございます。よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

それでは、審議会の開会をお願いしたいところですが、開会に先立ちまして、事務局よりご報告がございます。

○都市計画課長 都市計画課長の田島でございます。よろしくお願いいたします。

新型コロナウイルス感染拡大が報道される中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。感染対策を万全にして進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

まず、資料の確認をお願いしたいと思います。

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、資料1-1から1-2、資料2-1から2-3になります。

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いております。また、今回新たに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。

資料の不足等ございましたら事務局までお知らせいただければと思います。

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いうふうになっております。

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、傍聴される方がいらっしゃいます。傍聴人の方に入場させていただきますので、よろしくお願いいたします。

なお、新型コロナウイルス感染拡大のため、マスクの着用をお願いしております。

〔傍聴者入場〕

○都市整備部長 それでは、よろしいでしょうか。

ここから、審議会の進行を会長をお願いしたいと思います。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。

本日もできるだけきばきと進行をさせていただきたいと思います。ぜひ皆さんのご協力をよろしくお願ひしたいと思います。

ただいまから第190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19名でございまして、開会に必要な委員の2分の1以上の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。

○議長 ありがとうございます。

まず議事に入る前に、座席表の座席配置の点でご説明をいたします。

座席は、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、机上に配付しております席次とさせていただきます。

なお、本日は議案説明の都合上、配列を一部変更しております。プロジェクターを使うということがありまして、この座席表の配置とは若干ずれているところがあります。これは、本日の特別な取扱いということで、原則としてはこの席次表のとおりというふうにしたいと思ひます。

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、署名委員の指名をさせていただきたいと存じます。

稲垣委員をお願いいたします。

これより議事に入りたく存じます。

では、議案第225号 板橋区景観計画の変更について、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 それでは、資料1-1、議案第225号をご覧いただければと思ひます。

付議文でございまして。

令和3年12月20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付議するものです。

理由です。板橋宿不動通り地区の景観形成重点地区指定及び届出対象規模の変更に伴ひ、景観計画を一部変更するにあたり、意見を伺うものです。

それでは、内容の説明をさせていただきます。具体的な説明につきましては、資料1-2をご覧になっていただければと思ひます。併せて当日閲覧資料、フラットファイルがございまして、そちらの当日閲覧資料1、板橋区景観計画変更案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ひます。よろしくお願ひいたします。

それでは、資料1-2をご覧になっていただければと思います。

かねてより取り組んでおりました板橋区景観計画における板橋宿不動通り地区の景観形成重点地区への指定について、各関係者協議及び所定の手続が整ったことから、板橋区景観計画を変更させていただきます。

項番1「『板橋区景観計画』について」でございます。板橋区は、平成23年3月に景観行政団体となりまして、また、同年8月には「板橋区景観計画」を策定の上、その運用を開始し、事前協議及び景観の届出を通し、都市景観の推進を図るため指導・誘導を行っております。

また、景観計画の展開におきまして、大切な景観資源を活かし、良好な景観形成の実現に向けまして、区民及び事業者との協働によりまして、東京で一番住みたくなる魅力あるまちを目指しまして、都市景観のさらなる拡充となる取組を進めているところでございます。

続きまして、項番2「『景観形成重点地区』の概要及び変遷」でございます。板橋区景観計画におきましては、「一般地域」と「景観形成重点地区」に分け運用を行っております。一般地域につきましては、区全域を対象といたしまして、重点地区につきましては、区内でも特に良好な景観の形成を図る必要があると認められる区域を指定することとしております。

重点地区につきましては、板橋区全域を対象とする景観形成の基本方針に加えまして、地区特性を活かしました独自の景観形成を定めておりまして、建築物等の規模に関係なく、地区にふさわしい届出対象行為や景観形成基準によります規制・誘導を図ることができます。

これまで重点地区につきましては、景観計画の策定時から、区北西部の都立赤塚公園周辺で武蔵野台地の名残が感じられる一体を板橋崖線軸地区として、区南東部の石神井川沿いの桜並木一帯を石神井川軸地区として2地区を指定しておりまして、その後、区南東部、北区境のところになります。加賀一・二丁目地区を平成26年1月に区中央南部の常盤台一丁目・二丁目地区を同年8月に重点地区に追加指定しております。現在、この4地区が重点地区というふうになっております。

このたび、地域の方々の要請を受けまして、区の重点地区指定方針に基づきまして、区南東部の板橋宿不動通り地区を第5番目の重点地区に指定いたしたいというふうに考えております。

続きまして、項番3(1)になりますが、「『板橋宿不動通り地区』の景観形成重点地区指定の経緯」でございます。板橋宿不動通り地区は、平成29年、30年の2年間を通じまして、不動通り商店街が中心となりまして景観まちづくりについて勉強会を重ね、重点地区の指定

に向けた協議、検討を行ってまいりました。その後、令和元年6月にその勉強会のほうから「板橋宿不動通り地区景観まちづくりプラン」が区のほうに提出されまして、併せて当該地区を重点地区に指定するよう要請がございました。

この勉強会から提出されました「板橋宿不動通り地区景観まちづくりプラン」につきましては、当日閲覧資料の3になりますが、ファイルにとじてございますので、ご参照いただければと思います。

要請を受けまして、区ではこの住民案を基にいたしまして関係部署と調整し、板橋区景観審議会や住民説明会などを通じまして、協議、検討を行いまして、板橋宿不動通り地区を重点地区に追加指定する内容の「景観計画変更案」を策定いたしました。

なお、令和3年5月及び8月に住民説明会を3回開催させていただきましたところ、板橋宿不動通り地区を重点地区に指定することに対し、参加者の方々からはおおむね好意的かつ建設的な意見が寄せられております。

住民説明会に使用しました資料につきましては、当日閲覧資料2としてファイルにとじてありますので、ご参考にしていただければと思います。

続きまして、資料1-2の項番3-(2)になりますが、裏のページになりますけれども、「『板橋宿不動通り地区』」の景観形成の考え方」でございます。板橋宿不動通り地区の景観形成の考え方は、建築物の建築等に際し、伝統的な素材の使用、温かく落ち着いた色彩の採用や玄関周りの植栽帯など、宿場町の面影をイメージしたしつらえを施すということで、寄ってみたいくなる魅力的な商店街を目指した景観の形成を進めることとしております。

指定範囲といたしましては下の図のとおりですけれども、国道17号線から王子新道までの間の道路境界線から20メートルの範囲を対象としております。

当日閲覧資料1の板橋区景観計画変更案をお手元にご用意いただければと思います。変更箇所について、これから簡単にご説明させていただきます。

表紙をご覧になっていただければと思います。板橋区景観計画変更案、変更の箇所の抜粋でございます。変更箇所につきましては、赤枠で囲ってある部分に変更される箇所ということになります。

ページを1枚めくっていただきますと、目次がございます。目次は両面2ページとなっております。赤枠で囲われた項目が変更、または追加のある項目でございます。

ページを4枚めくっていただきますと、第2章の2の7ページというのがあります。第2章の景観計画のねらいというところになります。

そのこの3) になります。景観形成重点地区の指定の文章の上から4段目におきまして、板橋宿不動通り地区の記述を加えております。その下の段の表に板橋宿不動通り地区の項目を追加させていただきます。

また、図の2-5、一般地域と重点地区と凡例に板橋宿不動通り地区を追記させていただきます。

1枚おめくりになっていただきまして、2の8ページをご覧ください。

こちらの表の2-3、景観形成重点地区（候補地区）の板橋宿不動通り地区のその他の欄に重点地区指定の記述を追記させていただきます。

続きまして、飛びますが、5の40ページを開いていただければと思います。

こちらは5章になりまして、景観形成重点地区における景観形成方針及び行為の制限に関する事項ということで、5の40ページにつきましては、このページから景観形成重点地区板橋宿不動通り地区の景観形成方針及び行為の制限に関する事項を記載させていただきます。

このページの対象区域につきましては、先ほどのご説明どおりというふうになりますので、よろしくお願いいたします。

また、1枚おめくりいただき、5の41ページをご覧ください。

こちらも全て赤枠で囲われておりますが、景観の方針ということになります。板橋宿不動通り地区の景観形成の方針といたしまして、大きく3つございまして、その中にそれぞれ3つの小項目がございます。大項目のみ読み上げさせていただきます。

旧中山道板橋宿の歴史、文化的資源を活かした風情あるまちなみ景観の形成。

続きまして、公共空間の一つである不動通り等と一体となった人が集い、にぎわいのある商店街景観の形成。

続きまして、かつての宿場町としてのたたずまいを大切に、訪れた人が懐かしさや安らぎを感じられる景観の形成ということで、以上でございます。

続きまして右のページ、5の42ページをご覧ください。こちらは、届出対象行為と届出規模についての表を記載させていただきます。

主には、建築物に関しまして、建築物の新築、増築、改築、もしくは移転、外観を変更することとなる修繕、もしくは模様替え、色彩の変更、または景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗り替えが届出対象となりまして、一部を除きまして、規模に関係なく全て

の行為で景観事前協議書、行為の届出書の提出が必要というふうになってきます。

その他にも工作物、開発行為、土地の造成、堆積に関しまして届出対象行為、規模が記載されております。

続きまして、1枚めくっていただきまして5の43ページをめくっていただければと思います。

このページからは景観形成基準について記載させていただいております。図の5の8の図になりますが、不動通り地区の景観形成基準のイメージや、その下に既存の景観資源の写真を掲載させていただいております。

続きまして、隣のページの5の44ページをご覧くださいいただければと思います。

こちらには、景観形成基準のうち、配置、高さ、規模、形態、意匠に関する基準を記載させていただいております。

まず、配置に関しましては、主に隣棟間隔やオープンスペースの確保に関する配慮事項を記載しております。

続きまして、高さ、規模に関しましては、周辺の建物との調和や圧迫感の軽減に関する配慮事項を記載しております。

また、形態、意匠に関しましては、主に外壁の素材やしつらえについての配慮事項を記載しております。

続きまして、隣のページ、5の45ページをご覧くださいいただければと思います。

こちらには色彩に関する基準が記載されております。現在、区景観計画において色彩に関しましては、外壁基本色、強調色、アクセント色が定められておまして、色合いを色相、明るさを明度、鮮やかさを彩度といたしまして、マンセル値として数値化いたしまして、使用できる色の範囲が数値によって定められております。

板橋区不動通り地区の色彩基準につきましては、外壁基本色、強調色につきましては、伝統的な材料を用いるなど、暖かく落ち着いた色彩を基調といたしまして、下の表の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図っていくということになります。

既存の一般地域と同様の数値としつつも、その他に地域性を加味しました形成基準といたしております。

また、アクセント色につきましては、板橋区内で共通の数値となっておりますが、地域性を考慮し、商店街としてのにぎわいの演出に努めるとともに、宿場らしさが感じられる色彩計画を行うといたしまして、オリジナルの基準を設定しております。

続きまして、5の46ページをご覧くださいいただければと思います。

こちらには、公開空地、外構、緑化、駐車場などの附属物に関する基準が記載されております。

公開空地、外構、緑化に関しましては、主に沿道緑化や樹種の選定に関する配慮事項や、または塀、オープンスペースのあつらえ、圧迫感の軽減等に関する配慮事項が記載されております。

駐車場などの附属物に関しましては、主に駐輪、駐車場、空調設備等の建築設備、ごみ置場等の見え方に関する配慮事項や照明、屋外広告物に関する配慮事項が記載されております。

続きまして、次のページ、47ページをご覧くださいいただければと思います。

こちらには開発行為、土地の造成、堆積に関する基準が記載されております。開発行為に関しましては、土地利用、造成等緑化に関して基準を設けております。土地の造成につきましては、墓地や資材置場、駐車場の造成に対して色彩や緑化に関する基準が記載されております。

堆積については、屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他物件の堆積についての圧迫感や見通しに関する基準が記載されております。

続きまして、6の9ページをご覧くださいいただければと思います。

こちらの内容ですが、現行の景観計画に板橋宿不動通り地区の内容に関するページを追加させていただいております。旧中山道沿いの歴史を感じられる良好な景観に配慮しつつ、商店街のにぎわいとも調和の取れた不動通りらしい景観の形成を目的とし、基準を定めております。

表示等を制限する範囲につきましては、ほかの重点地区と同様、区域内全域を対象といたします。

屋外広告物に関する基準につきましては、配置、規模、形態・意匠、素材・色彩について、下の表のとおり基準を設けております。

また、東京都屋外広告物条例の位置づけといたしまして、板橋宿不動通り地区は全域許可区域に指定されております。掲出可能な屋外広告物に関しましては、基準に従い設計していただくということになります。

続きまして、飛びますが、参考資料が後ろのほうにいきますとありまして、参考資料のページの参—23、24ページをご覧くださいいただければと思います。

こちらですが、現行の計画に板橋宿不動通り地区の色彩のイメージを追加させていただ

ております。先ほどご説明させていただきましたが、使用可能な色彩の範囲は一般地域と同様になります。板橋宿不動通り地区の景観形成重点地区追加に関する変更箇所の内容説明は以上となります。

続きまして、資料1-2に戻っていただきまして、「その他の変更箇所」についてご説明をさせていただきます。

こちらは、ちょっと不動通りのお話とは別のお話になりますが、今回の景観計画の変更に合わせて、以前より景観計画指導の課題ということでありました届出対象規模の取扱いにつきまして、一部表現を追加したい部分がございますので、ご説明させていただきます。

現在、板橋区では区内全体を一般地域に指定しておりまして、建築を行う場合は届出対象規模を定めておりまして、以下の、いずれかの規模に該当した建築物を届出対象としております。

高さ20メートル以上、敷地面積が1,000平方メートル以上、延床面積が2,000平方メートル以上、今回はこの中の敷地面積1,000平方メートル以上の記述について表現を一部追加させていただきたいというふうに考えております。

これまで同一事業者が隣接地におきまして同時に建築行為を行う場合、その敷地面積の合計が1,000平方メートルを超える場合についても、都市景観に与える影響が大きいというふうに考えまして、届出の提出をお願いしておりました。しかし、景観計画には敷地面積が1,000平方メートルというふうに記載されているため、事業者や設計者に理解いただけない状況がございました。

区では、大規模建築物等指導要綱に基づきます協議対象を事業区域面積1,000平方メートル以上としておりまして、それらとの整合を図り、総合的なまちづくりに取り組むべきだというふうに考えております。

そこで、現行の敷地面積1,000平方メートル以上に、※印になりますが、「但し、同一事業者が隣接地もしくは連担する計画地において、同時期に計画や建築行為等を行う敷地面積の合計が1,000平方メートル以上を対象とする。」という表現を追記いたしまして、景観協議の拡充を図っていきたいというふうに考えております。

また、当日閲覧資料1に戻っていただきまして、ちょっとお手元にまたご用意いただければと思います。今、説明させていただきました届出対象規模の変更につきまして、景観計画の変更案に反映させた箇所のご説明をさせていただきます。

こちらの当日の資料の2の13ページを開いていただければと思います。

こちらに届出対象行為の表の中の敷地面積に注釈を入れさせていただきます、ただし書きを表の下部に追加させていただきます。

続きまして、4の1ページがございます。先に進んでいただきまして4の1ページというページがございます。

こちらに4-1という表がありますが、こちらは、届出規模の欄の敷地面積に注釈を入れまして、次のページの4の2ページを参照として追記いたしております。

4の2ページをご覧になっていただきますと、届出対象規模の敷地面積に注釈を入れまして、下段の部分にただし書きを追加しております。

板橋区景観計画その他の変更箇所については以上となります。

再び資料1-2に戻っていただきまして、項番5の「変更手続スケジュール」についてご説明させていただきます。

今後のスケジュールについてご説明となります。本日の審議会後、1月20日になりますが、都市建設委員会への報告を行いまして、3月開催予定の第16回景観審議会におきまして諮問させていただきます、答申をいただく予定となっております。また、4月には、景観計画変更案の決定をさせていただく予定となっております。

なお、運用開始につきましては、周知期間というのが必要となるというふうに考えておりまして、周知対応期間を設けまして、7月より適用とするということで予定させていただいております。

長くなりましたが、説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○議長 本議案は、通常都市計画決定の議案とは異なりまして、景観法に基づいて景観計画を景観行政団体、この場合、板橋区がそれに該当しますが、区が景観計画を決定したり、あるいは変更したりしようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないと、こういう規定が景観法の中にあって、それに対応する手続として今回付議を都市計画審議会にされているということになります。

したがって、議決というものも意見を述べるということについて、意見を述べるならばどういう内容で述べるかということを決めていくというのが今回の使命でありますので、都市計画の観点からこういったことについて意見を述べるべきだということであれば、そのようなご提案をいただきたい、特になければそのように区のほうには返していきたいというふうに思っております。

それでは、ただいまの議案の説明に対しまして、ご質問・ご意見等ございましたら挙手を

お願いいたします。

稲垣委員。

○稲垣委員 稲垣です。1つは、閲覧資料2、これはごめんなさい、意見といっても付議に対する意見というよりも参考的にお尋ねするんですが、閲覧資料2というのは、先ほど説明会の議事録というようなことでご紹介いただいたんですか。変更案の素案というのでよろしいのでしょうか、それが質問です。

それからもう1点は、資料1-2の項番4のところ、先ほど最後にご説明いただいた届出対象規模についてなんですが、これは同時期というのについて、指導要綱その他で何か書いてあるのかどうか、その2点、質問です。ただ、それは意見として反映していただきたいという意味ではございません。

○議長 では、今の2点の質問に対して回答をお願いします。

○都市計画課長 お答えさせていただきます。

まず、閲覧資料2の変更案の素案のほうですが、これは住民説明会で使用させていただいた資料になります。これを使いまして説明をさせていただいております。

あと、2番の同時期ですが、具体的に例えば何日以内とか、何か月以内とか、何年以内とかというのは今のところ具体的に定める予定はありませんが、通常、社会通念上同時期とみなされるものについて区で判断させていただきまして、そのものを総体的に同時期とみなされるかどうかというのは考えていきたいと思っております。

抽象的で申し訳ありませんが、そのようなことで考えております。

○議長 ほかにはいかがですか。

山内委員。

○山内委員 すみません、資料1-2の2番のところ、先行の4か所で既に重点地区に変わっていると思うんですが、こういった4か所において一般の地域から重点になったことでどのようなプラスの点ですとか、良かった点だとか、そういったこと、教訓として生かせればいいのかというふうに思っているんですが、そのあたりのプラスの面というのはどんなふうに受け止めているのでしょうか。

○都市計画課長 お答えさせていただきます。

一般地域と重点地区は当然違いがありまして、特に重点地区につきましては、その地区の特性を踏まえた内容というものが盛り込まれてきます。ですので、その地域に根差した、例えば色彩基準というのを定めたりとか、その地域の特性を活かしたような内容となっております。

すので、そこの地域の特色がその後も生かされていくということが一般地域と比べるとさらに色濃く出るのかなと考えております。

ですので、不動通りにつきましても、旧板橋宿というような特色がありますので、そのあたりを住民の皆様が考えていただいた案が、このまま景観形成重点地区になることによって、これまでの景観を守って、その後もそれを続けていくというようなところにつながっていくという利点があると考えております。

○議長 山内委員。

○山内委員 あとは、意見を挙げるべきということになると、ちょっとそれは後でということなのかもしれませんが、私の意見ということで伝えてもいいのでしょうか。

○議長 いいですよ、どうぞ。

○山内委員 そうすると、今、出てきたように、そういったこの地域、非常に歴史あるまちですし、商店街の方と勉強会を繰り返して、いろいろニュースなんかも発行されて、この商店街をどういうふうのにぎわいを形成していい商店街にしていくかというようなことで始まったと思っていますので、そういう産業振興課とかいろんな課と連携して、こういったにぎわいが形成できるような取組にもしていただきたいという意見です。

あと、もう一つよろしいですか。宿場町だということですか歴史もありますので、観光の拠点となるような、そういった支えというんでしょうか、そういった地域になるようにというようなことで、意見ということなのでそういうこと、あるいは景観重点地区になった際には、なりましたよというアピールというんですかね、区としてのアピールをぜひしていただきたいと思います。

以上です。

○議長 ほかにはいかがでしょう。

山田委員。

○山田委員 幾つか質問させていただきます。

今回は、地区計画が勉強会を重ねられていた不動通り商店街が中心になって提出をされたということでありましてけれども、そういった経過の中でどういった方が参加をされてプランをつくってこられたのかというのをちょっと教えていただければと思います。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 主に商店街の理事の方々を中心に約10名の方々で中心となって勉強会のほうを開催してこのような流れになってきたということになります。

○議長 山田委員。

○山田委員 それで、4地区先行して景観形成重点地区が指定されていますけれども、今回このような形で自発的な勉強会の中からプランが出てくるということは中々ないことなのかなというふうに考えておまして、本日机前にお配りいただいた地区景観まちづくりプラン、作っていただいたプランを限られた時間ですけれども、拝見しましたところ、実に歴史も網羅されていたり、まちのことをよく知ろうという姿勢が非常に見られて感心をした次第であります。

こういったことがほかの事例でもあることなのか、この商店街に対しての思い入れがあるからこそなのかなというふうに感じますけれども、その辺の状況について教えていただければと思います。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 こちらの商店街の方々のもともとのきっかけということになることだと思うんですけども、商店をおやめになっていく方々が中にいらっしやいまして、だんだん商店が減っていくというところに危機感を持っていらっしやったというところで、特にこの地域ですが、地区計画がかかっている部分がありまして、旧板橋宿周辺地区地区計画というのかかかっておりますが、1階に店舗を義務的に設置する部分とそうでない地域がちょっと分かれておまして、こちらの不動通り地区につきましては、それがかかっていない地域になっております。

ですので、現在、その場所に行ってみますと、やはり商店でなくなっているところとか、あるいは別の用途の建物になっているところがあります。そのあたりを商店街の方々がこれまでの街並みを守っていきたいということで、今回景観形成重点地区にしたいということでご要請をいただきました。

それに基づきまして景観審議会、あるいは専門家の方々等のご意見も賜りながら、今回、指定につながっていくということになります。

ほかの地域では、例えば加賀とか常盤台でも重点地区になっておりますが、こちらはもともと区の景観計画を平成23年に策定しておりますが、それ以前から住民の方々の活発な活動がございまして、そういう経緯もございまして景観形成重点地区になっているということになります。

また、ほかの区の事例ですが、例えば品川宿なんかでも商店街を含めた景観形成の、こちらを見ますと品川区の景観計画の運用指針というのがありまして、これも商店街を含めまし

た計画になっておりますので、このようなものも住民の方々がやはり主導したという事例もございます。

今回、板橋宿についても店舗を守っていきたいということのご事情からこういうことになっているということにつながったということになります。

○議長 山田委員。

○山田委員 プランを拝見させていただきますと、屋外広告物に推奨する伝統色の例ということで、具体的に例を16ページなんかにも挙げていただいている、すごく考えられて色彩なんかも話し合われたかなというふうに考えていますけれども、こういった色彩なんかもどのような形でここに決めてこられたのかというような経緯をもしご存じでしたら教えていただければと思います。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 お答えさせていただきます。

今、ご覧になっていきますページの5ページをちょっとご覧になっていただきますと、このまちづくりプランの5ページです。こちらの5ページのところに現状の把握というところがございます。こちらに今現状で使われている建築物の、例えば色相とか明度とか彩度ということで、どういう色が使われているかということをお住みの方々が把握していただいて、その上でこの街並みに適した色を専門家の方々を含めて検討して、このような規制というか、色の定めということになっております。

○議長 山田委員。

○山田委員 すみません、最後にさせていただきますけれども、一定、ルールができる中で、改修とか新たに建てる方にとっては規制となるというふうに感じますけれども、先行する加賀のほうの景観形成重点地区の中にあるコンビニエンスストアなんかを拝見しますと、彩度や色相が抑えられたファサードのコンビニだったりするんですが、残念ながら広告看板のほうも原色のままの色合いで立ったりするということがありまして、本来であれば広告物、掲示物等も同様に、この地域の住民の方が決められたルールを守っていただくように、区としても指導していくのがいいのかなというふうに思っておりますけれども、そのあたりは、今後、区としてどういうふうにご検討されるのか、方針があれば教えてください。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 コンビニエンスストアの中には景観の色彩について、建物については採用していただいて、看板についてはそれが原色のままにということで行われているということが

ございますが、これも区のほうと協議をさせていただいて、建物本体についてはそれについて採用していただけるということだったんですが、看板のほうにつきましては、集客という点でその辺が協議の結果、難しいというところがございまして、委員のおっしゃる状況になっているということになってございます。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

宇於崎委員。

○宇於崎委員 ちょっと確認させてください。国道17号に一部エリアがかかっていますが、国の同意を得ているということでもよろしいでしょうかね。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 東京都のほうにはちょっと確認しております。国道部分については、すみません、現状としては確認をしていないという部分になりますので、ちょっとそちらのほうは確認をさせていただきたいというふうに思います。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

それでは、特にほかにはご発言がないようですので、まとめていきたいと思うんですけども、ただいまの意見、質問等をお聞きいたしますと、今後の進め方に対する要望、そういったようなことは含まれておりますが、この案自体について修正を必要とするというようなことを求めるというようなご意見はなかったように思われます。

そういったことから、特に本案については、細部、今のようなディテールについての調整が必要な部分はあるかもしれませんが、今回付議されているこの指定案について異議は特になかったと思われますので、本指定案については、都市計画審議会としては案のとおり了承していくということでもよろしゅうございましょうか。

ありがとうございます。異議なしということでございますので、それでは、当審議会は本指定案を了承するとの意見を区長にお返しすることにしたいと思います。

続いて、報告事項に入ります。用途地域等の一括変更について、所管課より説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、報告事項についてご説明をさせていただきます。資料2-1をご覧になっていただければと思います。

こちらですが、始めに項番1の「経緯」をご説明させていただきます。

平成16年に東京都が実施しました用途地域等の一斉見直しから約17年が経過する中で、道路の整備によります地形地物の変更などが多く発生したことによりまして、用途地域等の指

定状況と現況との不整合が生じております。

この状況を改善するために、東京都は用途地域等の変更を一括して実施することとなりました。令和2年1月、東京都都市整備局長から23区の各区長宛てに、用途地域等の変更に関する原案の作成について依頼があったものでございます。

この依頼を受けまして、区では用途地域等の一括変更の対象となる地区の精査を行いまして、このたび用途地域等の一括変更に対する板橋区素案を作成させていただきましたので、本日も報告させていただきます。

続きまして、資料2-1の項番2になりますが、「用途地域等の一括変更の対象」ということでございます。今回の用途地域等の一括変更の対象は、東京都から以下のとおり示されております。大きく言いますと、(1)「地形地物の変更等に基づく変更」、(2)「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」、これは令和元年10月に改定されたものですが、変更はこの2つの方針に基づくものに限定されております。

資料の裏面をご覧くださいいただければと思います。

項番3になります。変更対象に対する区の考え方については記載のとおりでございます。今回変更を予定している地区につきましては、(1)-①になりますが、「用途地域の境界の基準としていた地形地物を変更した地区」、こちらが8地区ございます。

続きまして、(1)-③「都市計画を伴わずに土地利用転換した地区」ということで、こちらが1地区ございます。

続きまして、(1)-④「公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区」ということで、こちらが2地区ございます。合計しますと11地区ございます。

続きまして、項番4の「板橋区素案」で詳細を説明させていただきます。

それでは、資料2-2をご覧くださいいただければと思います。

1枚おめくりいただきますと、A3の横のカラーのページにつきましては、「変更予定箇所 位置図」ということで、これが板橋区内の全体でどこに位置をしているのかというところを示したものでございます。

次の2ページ目になりますと、この11地区の変更内容を一覧としたものの一覧表がございます。現行の規制から変更がある部分を網がけして示しております。

続きまして、3ページからは変更箇所の「新旧対照表」ということになります。ここからは、資料の内容を前方のスクリーンにも映しておりますので、併せてご覧ください。

右側の変更後の図面に赤枠で囲ってある部分、赤枠なんですけれども、赤枠で囲ってある

部分が用途地域等の変更箇所でございます。表の左上に地区の番号を示しております。

それでは、板橋区1、赤塚三丁目14番付近のご説明をさせていただきます。

こちらですが、用途地域境となっておりました道路が消滅いたしまして、境界線が不明確というふうになったため、一体的な土地利用がされている用途地域に合わせて変更するものでございます。

現行は、第一種低層住居専用地域でございますけれども、第一種中高層住居専用地域に変更するとともに、ほかの規制値も周辺の用途地域に合わせております。

続きまして、4ページ目、板橋区2、蓮根二丁目30番付近という図になります。

こちらが、用途地域境となっておりました道路が拡幅されまして、境界線が不明確ということになりましたので、新たな道路境界線を基準とするよう変更するものでございます。

現行につきましては準住居地域ですが、近隣商業地域に変更するとともに、建蔽率を変更するということになります。

続きまして、5ページ目、板橋区3-1、向原二丁目35番付近です。こちらですが、都市計画道路の整備によりまして、用途地域の境界線が不明確となったため、境界が明確になるよう変更するものでございます。

現行につきましては、準工業地域でございますが、第一種住居地域に変更するということになります。

続きまして、6ページ目、板橋区3-2、先ほどの少し南の部分です。都市計画道路の整備によりまして、用途地域の境界線が不明確となったため、境界が明確になるよう変更するものです。

現行につきましては、第一種住居地域でございますが、準工業地域に変更するものでございます。

続きまして、7ページ目です。板橋区4のところになります。前野町二丁目19番付近になります。用途地域境となっておりました敷地境界線が消滅いたしまして、境界線が不明確というふうになったため、南側の都市計画道路から100メートルの位置として指定し直すものでございます。

現行につきましては工業地域となっておりますが、準工業地域に変更するとともに、そのほかの規制値も周辺の用途地域に合わせております。

続きまして、8ページ、板橋区5です。赤塚六丁目22番付近ということになります。

用途地域境としていた境界線が不明確というふうになったため、境界が明確となるように

変更するものでございます。

現行につきましては第一種低層住居専用地域でございますが、第一種中高層住居専用地域に変更するとともに、そのほかの規制値も周辺の用途地域に合わせております。

続きまして、9ページ、板橋区6-1、若木一丁目27番付近になります。

整備が完了しました都市計画道路の路線型用途地域の指定につきまして、用途地域境の起点を明確にするために、現況道路端を起点とするよう変更するものでございます。

現行の用途地域の種別、建蔽率等は変更しませんが、その他の規制値を環状8号線沿道に合わせた規制値に変更するものでございます。

続きまして、10ページ目、板橋区6-2になります。若木二丁目28番、30番付近でございます。先ほどの箇所の北側の部分になります。変更理由は同じでございます。現況道路端を起点とするよう変更するものでございます。

現行の用途地域の種別、建蔽率等は変更しませんが、そのほかの規制値を環状8号線沿道に合わせた規制値に変更します。

続きまして、11ページ、板橋区6-3、若木二丁目25番、29番付近でございます。

先ほどの箇所の北側の部分になります。変更理由はまた同じでございます。現況道路端を起点とするよう変更するものでございます。現行の用途地域の種別、建蔽率等は変更しませんが、その他の規制値につきまして、環状8号線沿道に合わせた規制値に変更させていただきます。

続きまして、12ページ、こちらが板橋区7-1、西台一丁目9、10、14、15、16、24、25番、若木三丁目21番付近でございます。

整備が完了いたしました都市計画道路の路線型用途地域の指定につきまして、用途地域境の起点を明確にするため、現況道路端を起点とするよう変更するものでございます。

現行につきましては、第一種中高層住居専用地域でございますが、第一種住居地域に変更するとともに、その他の規制値も環状8号線沿道の用途地域に合わせております。

続きまして、13ページ、板橋区7-2、先ほどの箇所の西側にスライドした部分ということになります。環状8号線の整備に伴いまして、延焼遮断帯を形成するため実施いたしました高度地区、防火地域の都市計画変更によりまして、一部日影規制の対象外となっております。今回環状8号線沿道に一体的な日影規制を導入いたしまして、住環境を保全する観点から規制値を新たに指定するものでございます。

続きまして、14ページ、板橋区7-3、先ほどの箇所のさらに西側にスライドした部分に

なります。整備が完了いたしました都市計画道路の路線型用途地域の指定について、用途地域境の起点を明確にするため、現況道路端を起点とするよう変更するものでございます。これによりまして、高度地区防火関係の規定が変更となります。

また、今回環状8号線沿道に一体的な日影規制を導入し、住環境を保全する観点から規制値を新たに指定するものでございます。

先ほどの7-1から7-3は分かりにくい場所でございますので補足させていただきますが、用途地域の指定につきましては20メートル、高度、防火の指定につきましては30メートルとそれぞれ路線式指定の幅が異なっている場所でございます。計画線より現況道路が広く完成してしまったために、20メートル、30メートルのそれぞれのラインが西側へずれて、区域が分かれているものでございます。

続けさせていただきます。15ページ、板橋区8-1、大山西町の18、20番付近でございます。こちらも整備が完了いたしました都市計画道路の路線型用途地域の指定につきまして、用途地域境の起点を明確にするため、同じくですが、現況道路端を起点とするよう変更するものでございます。

現行につきましては近隣商業地域でございますが、第一種中高層住居専用地域に変更するとともに、そのほかの規制値も周辺の用途地域に合わせております。

ページをめくっていただきまして、16ページになります。

板橋区8-2、大山西町の13番、14番、18番付近になります。こちらも同じですが、整備が完了いたしました都市計画道路の路線型用途地域の指定につきまして、用途地域境の起点を明確にするため、現況道路端を起点とするよう変更するものでございます。

現行につきましては第一種中高層住居専用地域でございますが、近隣商業地域に変更するとともに、そのほかの規制値も周辺の用途地域に合わせるということになります。

続いて、17ページ、板橋9、大原町34番付近になります。

都市計画事業を伴わずに土地利用転換が完了した地区につきまして、一体の土地利用の区域に合わせて用途地域を変更するものでございます。

現行につきましては準工業地域ですが、第一種住居地域に変更するものでございます。

続きまして、18ページ、板橋区10になります。

赤塚五丁目32、33番付近でございます。都市計画公園の区域の拡大によりまして、都市計画公園として一体的に整備される区域の用途地域を都市計画公園の用途地域に合わせて変更するものでございます。公園の区域が広がったということになります。

現行の用途地域の種別は変更いたしません、建蔽率、容積率を公園内に合わせた規制値に変更するというものでございます。

続きまして、最後になりますが、19ページ、板橋区11番、加賀一丁目8番付近でございます。

こちらを都市計画公園として一体的に整備される予定の区域の用途地域を都市計画公園区域の用途地域に合わせて変更するものでございます。

現行につきましては準工業地域ですが、第一種住居地域に変更するものでございます。

変更する内容につきましては、以上でございます。

恐れ入りますが、資料2-1の裏面を再度ご覧になっていただければと思います。

項番の5になります。「これまでの経緯と今後のスケジュール」でございます。

令和2年1月に東京都から原案の作成依頼を受けまして、変更箇所の精査、東京都との協議を進めてきたところでございます。そして、昨年12月上旬、本日も説明した素案につきまして、住民説明会を計8回実施させていただきました。このほかにも町会への個別の説明も行っております。結果につきましては後ほどご説明させていただきます。

また、本日の都市計画審議会以降の動きといたしましては、素案から原案として図書を整えまして、今年度内に東京都へ提出する予定になっております。原案に際しましては、本日の説明内容から変わるものではなく、図書の体裁を整えるものをご理解いただければ幸いです。

その後、東京都が23区の原案を取りまとめていくということになります。板橋区、東京都のそれぞれの都市計画審議会を経まして、令和5年7月に都市計画決定となる見込みでございます。

それでは、資料2-3をご覧になっていただければと思います。

こちらですが、用途地域等の一括変更に対する板橋区素案の縦覧結果、意見の要旨等についてでございます。

まず、項番1になりますが、縦覧、意見書の提出になります。用途地域の一括変更に対する板橋区素案を令和3年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧をされる方はいらっしゃいませんでした。意見書は1名から1件の提出がございました。

ご意見といたしましては、高さ制限、建蔽率、容積率を緩和してくださいというものでございます。

これに対する区の見解といたしまして、今回の用途地域等の一括変更の対象は、（1）地

形地物の変更等に基づく変更と（２）用途地域等に関する指定方針、指定基準、令和元年10月改正に基づく変更ということに限られております。

特定の地区の用途地域等を変更するためには、東京都の用途地域等の指定方針、指定基準によりまして、地区特性に応じましたきめ細やかな対応を行うため、地区計画を定めて規制を変更する必要がありますとしております。

続きまして、項番の２、板橋区素案住民説明会の意見の要旨でございます。

素案につきましては、令和３年の12月３日、12月４日、12月８日、12月９日の４日間、合計８回の説明会を開催いたしました。合計で21名の出席の方がありましたが、意見の申出というのはございませんでした。

裏面につきましては、開催の概要となっております。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○議長 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たします。

山内委員。

○山内委員 何点か質問させていただきます。

前回の見直しより17年たっているということで、東京都からこういう説明を、素案といえますか、こういうのを出してくれということで、板橋区として改めて確認をしたということになるのかなと思うんですけども、今後もこういう期間での見直しとなるのか、その辺というのはお分かりでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 前回、平成16年に実施したときには一斉見直しということで実施したということになります。それから17年間たつということで、これまでは約８年ごとにそれを改正してきたという経緯がございます。

ただ、東京都のほうで用途地域を変更するというのは、先ほどもご説明の中でさせていただきましたが、基本的には地区計画をかけて変更するということになりましたので、そのような経緯がありまして間隔が空いているということになります。

今回は一括変更と言いまして、ご説明の中でお話しさせていただきましたが、現状とずれを修正するというものが大きな意味でございまして、今回は改正に至るということになりました。

○議長 山内委員。

○山内委員 それから、今回、いろいろ、ほぼ現状に即した状況での変更ということなのかな

というふうに見て思ったんですけれども、逆に言うとほかにはないもの、これが全て全部チェックして出てきたことということで理解していいのか、これでいろいろ現行と変更が差がないものと捉えていいのでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 東京都との協議を踏まえましてこの11の地区につきまして変更対象といたしております。ここに現れないものもありますが、例えば建築物に影響を与えないで、道路内で変更の範囲が収まっているものもあります。そういうものについては、変更扱いではなく、新しい地形図に合わせて修正するということになります。

基本的には、このほかに対象の区域はないというふうには現時点では考えております。

○議長 山内委員。

○山内委員 それから、今回、ほぼ現状に即してということなんですけれども、例えば大山西町のところの板橋区8-1、8-2に影響するかなと思うんですけれども、現状道路が既にできていて、当初の計画とややずれたというか、異なったのかなというふうに思うんですけれども、そういった当初の計画と少々のはずれによる地権者や地域の方への影響というのはないのでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 特に大きな影響というのはないと考えております。

○議長 いいですか。ほかにはいかがでしょうか。

それでは、特にほかにご質問、ご意見等ないようですので、今回は報告事項としてご説明をいただいた、今後、先ほどの説明の中にありましたように、東京都のほうで全体を取りまとめて、原案を取りまとめて具体の都市計画手続に入っていくということでありますので、本日のところはこの報告を承ったということにしたいと思っております。

最後に、本日の議事にはごさいませんが、前回本審議会において報告を承っ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、具体的には舟渡四丁目南地区について、現在の状況を報告したいとの申出がありましたので、所管課より説明をお願いします。

○都市計画課長 よろしくお願ひいたします。

口頭でのご報告になりますので、よろしくお願ひいたします。

前回、第189回本審議会におきましてご報告させていただきまし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ということで、舟渡四丁目南地区につ

いての状況についてご報告させていただきます。

本地区の都市づくりの展開方針に沿いました地域貢献を実現するために、土地所有者等の方から地区計画の申出及び都市計画の変更の提案が昨年11月30日付で提出されております。今後、本審議会にご報告させていただきましてご審議いただくこととなりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上、簡単ではございますが、口頭でご報告させていただきました。ありがとうございました。

○議長 提案があったということの事実の報告ということで、内容についてはこれからそれを受けた区が都市計画変更の必要性等を判断しながら、もし都市計画変更する必要があるとした場合には、本審議会にもその説明をいただき、手続を進めるというようなことになろうかと思いますが、今回のところはそういう具体の説明がまだありませんので、報告をお聞きしたということにとどめたいと思います。

以上をもちまして、第190回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。

午後3時16分閉会