

第192回板橋区都市計画審議会

令和4年5月13日(金)

11階第一委員会室

I 出席委員

河島 均	水庭 武宣	村尾 公一
森本章倫	坂本あずまお	山田 貴之
いしだ 圭一郎	山内 えり	笠原 弘
久保 秀一	杉山 喜久枝	高田 修一
長谷川 孝一	長谷川 清美	鴨川 忠浩

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
まちづくり推進室 長	土木部長	

III 出席課長

都市計画課長	住宅政策課長	まちづくり調整課 長
--------	--------	------------

IV 議 事

○第192回板橋区都市計画審議会

開会宣言

議 事

- <報告> 1 舟渡四丁目南地区に係る都市計画について 資料1
- 2 東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針について 資料2
- 3 清水町・蓮沼町周辺地区での新たな防火規制区域の指定について 資料3

閉会宣言

V 配付資料

I 事前送付

1. 議事日程
2. 【資料1-1】報告事項1 舟渡四丁目南地区に係る都市計画について
【資料1-2】同 舟渡四丁目南地区に係る都市計画原案の概要

- | | |
|---------------------|---|
| 【資料 1 - 3】同 | 都市計画（原案） |
| 【資料 1 - 4】同 | 都市計画原案及び都市計画素案（提案）の比較表 |
| 【資料 1 - 5】同 | 都市計画法第 16 条に基づく都市計画原案の縦覧結果及び都市計画原案に対する意見の要旨 |
| 3. 【資料 2 - 1】報告事項 2 | 東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針について |
| 【資料 2 - 2】同 | 東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針（原案） |
| 4. 【資料 3】報告事項 3 | 清水町・蓮沼町周辺地区での新たな防火規制区域の指定について |

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
3. 板橋区都市計画審議会の開催予定について（令和 4 年度）
4. 板橋区用途地域図
5. 板橋区都市計画図

午後2時01分開会

○都市整備部長 皆様、こんにちは。

本日は御多忙のところ、板橋区都市計画審議会に御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内池でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会議に先立ちまして、ただいまより板橋区都市計画審議会委員の御紹介を行いたいと存じます。任期を迎え再任された方及び今回新たに就任される方につきまして、4月1日付で御委嘱申し上げているものでございます。

なお、委嘱状につきましては、既に郵送でお送りさせていただいております。

本日は、今年度初めの審議会となりますので、これより委員の皆様全員の御紹介をさせていただきます。お手元の委員名簿を御覧ください。

なお、各委員の皆様におかれましては、コロナ禍でありますので、着座のまま黙礼をお願いいたします。

それでは、名簿の順に従いまして御紹介させていただきます。

初めに、本日欠席の御連絡をいただいておりますが、宇於崎勝也委員でございます。

続きまして、河島均委員でございます。

坂井文委員は、本日欠席の御連絡をいただいております。

続きまして、藤井さやか委員でございます。欠席の御連絡をいただいております。

水庭武宣委員でございます。

村尾公一委員でございます。

森本章倫委員でございます。

坂本あずま委員でございます。

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。欠席の御連絡をいただいております。

続きまして、榎本進委員でございます。欠席の御連絡をいただいております。

笠原弘委員でございます。

久保秀一委員でございます。

杉山喜久枝委員でございます。

高田修一委員でございます。

長谷川孝一委員でございます。

続きまして、森田勝也委員でございますが、欠席の御連絡をいただいております。

長谷川清美委員でございます。

鴨川忠浩委員でございます。

香月高広委員でございますが、欠席の御連絡をいただいております。

続きまして、大道和彦委員でございますが、欠席の御連絡をいただいております。

以上で紹介を終わらせていただきます。

続きまして、それでは、坂本区長から御挨拶を申し上げます。

○坂本区長 皆様、こんにちは。

今日は大変お忙しい中、また、足元の悪い中をお集まりいただきまして誠にありがとうございます。

皆様には、区政各般にわたりまして御指導いただきまして、改めて感謝申し上げたいと思います。誠にありがとうございます。

また、ただいま御紹介がありました皆様には、委員をお引受けいただきましたこと、改めてお礼を申し上げたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

さて、本日は、報告案件が3件になってございます。

舟渡四丁目南地区に係る都市計画について、東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針について、清水町・蓮沼町周辺地区での新たな防火規制区域の指定について、以上3件についてを御報告申し上げます。

本日は、以上3件となります。よろしく御審議のほどお願い申し上げます。

簡単でございますけれども、挨拶といたします。よろしく願いいたします。

○都市整備部長 ありがとうございます。

大変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、これ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、千葉でございます。このたび都市計画課長になりました。今

後ともよろしくお願ひいたします。

それでは、資料の確認をお願ひいたします。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、議事日程、資料1-1から1-5まで、資料2-1から2-2まで、資料3、以上となっております。

そのほか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、年間開催予定、板橋区用途地域図、板橋区都市計画図、以上を本日机上に配付させていただきました。

資料の不足等がございましたら、事務局まで御連絡ください。

続いて、本審議会の公開について御説明いたします。

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、ホームページ上でも公開する予定です。よろしくお願ひいたします。

それでは、傍聴される方に入場していただきますので、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、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 ただいまから第192回板橋区都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、委員数23名のところ、現在の出席委員数は15名でございまして、開会に必要な委員数の2分の1以上の御出席をいただいております。板橋区都市計画審議会条例第3条第1項の規定により、学識経験者の皆様、住民委員の皆様、区議会議員の皆様におかれましては、去る3月31日をもって任期満了となっております。そのため、本日は私が冒頭の進行役を務めさせていただきます。

まず、会長の選出についてでございますが、本審議会条例第4条第1項の規定によりまして、会長は学識経験者の委員のうちから定めることとなっております。いかがお計らいいたしましょうか。御意見がございましたらお願ひしたいと存じます。

笠原委員さん、お願ひいたします。

○笠原委員 笠原です。

会長には、専門的な経験、見識等に豊かで、前任期においても会長を務められ、議事を円滑に進行していただいた河島委員に引き続きお願ひしたいと思います。

○都市整備部長 ただいま河島委員にお願ひしたいとの御意見がございました。いかがでござ

いでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○都市整備部長 分かりました、ありがとうございます。

御異議がないようでございますので、河島委員、お受けいただけますでしょうか。

○河島委員 はい、お引受けいたします。

○都市整備部長 それでは、会長は河島委員にお引受けいただきたいと存じます。

会長席のほうへ移動をお願いしたいと存じます。

〔会長が会長席に移動〕

○都市整備部長 それでは、ここで河島会長には会長就任の御挨拶をお願いしたいと存じます。

よろしく願いいたします。

○会長 ただいま会長に御推挙いただきました河島でございます。今日の都市計画における区役所の役割というのは、私が板橋区で仕事をしておりました30年余り前の時期とは比べものにならないくらい大きなものとなっております。委員の皆様の御協力をいただきまして、板橋区のよりよいまちづくりの実現に寄与できるように努めてまいりますので、どうかよろしく願いいたします。

○都市整備部長 ありがとうございます。

これ以降の会議の進行は会長をお願いしたいと存じます。

会長、よろしく願いいたします。

○議長 それでは、まず本審議会条例第4条第3項に基づき、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、お引受けいたします。

○議長 ありがとうございます。

それでは、会長代理として森本委員を御指名させていただきます。

森本委員、どうぞ会長代理席のほうへお移りください。

〔会長代理が会長代理席に移動〕

○議長 次に、委員の皆様の座席につきましては、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。

本日は、お配りしております座席表から私と会長代理が移動しておりますけれども、この座席配置をもって委員の皆様の座席といたしたいと存じますので、どうぞ御了承ください。

なお、次回以降の座席表につきましては、後ほど事務局よりその座席配置図をお配りしたいと思います。

次に、本審議会条例施行規則第4条第2項に基づきまして、署名委員を指名させていただきますと存じます。

村尾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。

それでは、報告事項1、舟渡四丁目南地区に係る都市計画についての説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、舟渡四丁目南地区に係る都市計画について御説明いたします。

まず、本地区につきましては、令和3年11月に開催した本審議会にて、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御報告させていただきました。

その後、土地所有者等から地区計画の申出及び都市計画の変更の提案が提出され、区として審査、検討した結果、都市計画の決定または変更が必要であると認めまして、都市計画の原案を作成いたしましたので、御報告いたします。

初めに、資料の構成について御説明いたします。

まず、資料1-1、報告事項1と右上に記載しております資料でございます。都市計画を定める目的、これまでの経緯や今後のスケジュール等を記載しております。

次に、資料1-2は、都市計画原案の概要を記載しております。本日は、この資料1-1及び資料1-2をベースに御説明いたします。

続きまして、資料1-3でございます。都市計画原案の図書一式でございます。

資料1-4につきましては、土地所有者等から提案された都市計画素案と区が作成した都市計画原案、こちらを併記した比較表でございます。

最後に、資料1-5は、都市計画法第16条に基づく都市計画原案の縦覧結果及び都市計画原案に対する意見の要旨を記載した資料となっております。

まずここで都市計画提案制度について御説明いたします。

本件は、都市計画法の都市計画提案制度に基づき、土地所有者等から提案がなされ、手続を進めているものでございます。都市計画提案制度とは、住民や土地所有者等が一定の条件を満たした上で、区市町村に対して地区計画や都市計画の案を提案できるものでございます。

一定の条件でございますが、区域面積が5,000平方メートル以上であること、また、土地

所有者の同意が3分の2以上得られていることなどが定められております。本件の提案が法令上の条件を満たしたものであることは区として確認しております。

本件の提案の内容が板橋区の都市づくりの方針に沿うものであったため、区といたしまして、都市計画の決定または変更する必要があると認め、提案の内容を踏まえた都市計画原案を作成いたしました。

本日は、この都市計画原案の内容について本審議会に御報告させていただくものでございます。

それでは、資料に基づいて御説明いたします。まず、資料1-1を御覧いただきたいと思っております。

項番1でございます。舟渡四丁目南地区に係る都市計画の概要でございます。

(1) 都市計画を定める目的でございます。本地区でございますが、災害に強い首都「東京」形成ビジョンにおけるモデル地区などに位置づけられておりまして、新たな時代のニーズに対応した産業機能の更新に合わせて、水害に強いまちづくりを実現するための施設の整備が望まれているところでございます。

これらのことから、近隣のものづくり産業との調和に配慮しつつ、新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新を図るとともに、水害に強い安心・安全なまちを目指す地区計画を定め、併せて高度利用地区及び高度地区を変更し、その実現を図るものでございます。

(2) 都市計画の種類でございます。東京都市計画地区計画の決定、高度利用地区及び高度地区の変更、以上3種類の都市計画でございます。

2ページ目を御覧いただきたいと思っております。

(3) これまでの経緯でございます。令和3年10月に舟渡四丁目南地区を準ずる地区として指定し、11月末に土地所有者等から都市計画法第16条第3項に基づく地区計画の申出、都市計画法第21条の2に基づく都市計画の提案を受け付けました。

提案された都市計画素案については、板橋区都市づくり推進条例に基づき、12月6日に公告し、同日から2週間、公衆の縦覧に供し、意見書を募集したところ、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

併せまして、板橋区都市づくり専門家会議から意見を聴取いたしまして、令和4年1月に都市計画を決定、または変更する必要があると認め、区が都市計画原案を作成いたしました。その後、都市計画法第16条に基づき、令和4年2月21日に公告し、同日から3週間公衆の縦覧に供し、意見書を募集したところ、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

併せまして、令和4年3月に、都市計画原案説明会を2回開催したところ、延べ15名の方に御参加いただきました。

(4) 地権者の同意状況でございます。地区計画の区域でございます。約12.6ヘクタールございまして、区域内の地権者5名の方全員から同意をいただいております。

また、高度利用地区及び高度地区の変更対象区域は約9.1ヘクタールございまして、区域内の地権者3名の方全員から同意をいただいております。

項番2、都市計画原案の内容につきましては、お手元資料1-2で御説明いたします。

資料1-2、舟渡四丁目南地区に係る都市計画原案の概要を御覧ください。

初めに、地区計画の原案について御説明いたします。

名称でございます。舟渡四丁目南地区地区計画。位置でございますが、舟渡4丁目地内でございます。

地区計画の区域の面積は、区立舟渡水辺公園新河岸川の河川区域を含め、面積は約12.6ヘクタールでございます。

具体的な建築物などのルールの適用を受ける地区整備計画の区域の面積は約9.3ヘクタールでございます。

地区計画の目標でございます。近隣のものづくり産業との調和に配慮しつつ、新しい時代のニーズに対応した産業機能の維持・更新を図るとともに、水害に強い安心・安全なまちの形成としております。

土地利用の方針についてでございます。地区整備計画の区域におきまして、地区の特性を踏まえて産業地区1、産業地区2の2つの地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定めております。

続きまして、地区施設の整備の方針及び地区施設の配置・規模でございます。

全部で12の地区施設を計画しております。順に御説明いたします。

まず、広場1号でございます。西側の区立舟渡水辺公園と接続する高台広場として整備するもので、集中豪雨による新河岸川の浸水高さよりも高い位置に、避難に有効な空間を設けることとしております。

広場2号、3号でございます。通路1号に面した広場となっております。

通路1号でございます。西側の区立舟渡水辺公園から広場1号を經由し、地区の外周を北側の都市計画道路まで通り抜ける貫通通路としております。

地区の北側の道路は都市計画道路補助204号線に位置づけられておりまして、現況道路よ

り拡幅する計画となっております。この都市計画道路の拡幅ラインからさらに1メートルの部分歩道状空地1号として位置づけております。

避難施設の1号から5号でございます。建物内に設けられるものでございまして、2階から6階の各階の車路に約1,000平方メートルずつ設置をいたします。水害時の緊急避難場所として位置づけるもので、荒川の浸水高さよりも高い2階以上に設置する計画としております。

避難路1号は、広場1号から建物内の避難施設に接続するための経路となっております。デッキの設置を想定してございまして、高台広場にも浸水が迫ってきた際には、デッキを通り、建物の2階へ直接避難することができる計画としております。

避難路2号でございます。地区の東側方向から避難経路となっており、こちらは地上部分の経路となっております。

続いて、資料1-2の2ページを御覧いただきたいと思います。

予定建物の東西断面図のイメージでございます。こちらに記載してありますT、Pでございますが、東京湾の平均海面からの高さをいいますが、荒川の浸水最大想定はT、P9.0メートル、新河岸川の浸水最大想定はT、P5.2メートルとなっております。

区立舟渡水辺公園と広場1号は、新河岸川のみ浸水であれば避難空間が確保される予定でございます。建物内部の避難施設でございますが、荒川の浸水地よりも高い2階以上に設置する計画としております。

地区施設の配置については以上でございます。

続いて建築物等の整備の方針でございます。

1つ目でございますが、水害に強いまちを実現するため、地区施設に避難施設、避難施設に接続する避難路を定めることとしております。

また、建築物などに関する事項に、建築物の居室の床面の高さの最低限度、建築物の高さの最高限度を定めることとしております。

2つ目でございます。工業専用地域にふさわしい土地利用を誘導するため、建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定めております。

3つ目でございます。円滑で安全な交通ネットワークの向上と、震災時の安全性の確保や周囲への圧迫感を軽減するため、隣地境界線及び都市計画道路境界線からの壁面の位置の制限、歩道状空地及び都市計画道路の区域内に工作物の設置制限を定めることとしております。

4つ目でございます。良好な市街地景観を形成していくため、建築物等の形態または色彩、

その他の意匠の制限を定めることとしております。

5つ目でございます。震災時の安全性を確保するとともに、防犯性の向上のため、垣または柵の構造の制限を定めることとしてございます。

次に、その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針でございます。良好な市街地環境を図るため、土地利用による著しい交通集中、振動、騒音、悪臭、粉塵、光害、光の害でございますが、そういったものが周辺のものづくり産業の操業環境を害することがないように配慮することとしております。

また、新河岸川及び舟渡水辺公園と一体となった緑豊かで潤いのある市街地の形成を目指し、緑の保全及び整備に努めることとしております。

続きまして、具体的な建築物などのルールを定める地区整備計画のところでございます。

まず、建築物等の用途の制限につきましては、この地区は工業専用地域であるため、用途地域の規制により、住宅や学校などは建設することができません。

この条件に加えまして、地区計画によりまして、墓地及び墓地を伴う寺社、寺院、教会または葬祭場を禁止しております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございます。先ほど説明いたしました産業地区1は2,000平方メートル、産業地区2では1,000平方メートルとしております。

次に、壁面の位置の制限でございます。産業地区1では、都市計画道路境界線及び隣地境界線からそれぞれ4メートルとしており、産業地区2では、都市計画道路境界線から1メートルとしております。

次に、壁面後退区域における工作物の設置制限でございます。都市計画道路の区域内において、交通の妨げとなるような工作物の設置を制限するものとしております。

次に、建築物の高さ最高限度でございます。産業地区1では45メートル、産業地区2では30メートルとしております。

次に、建築物の居室の床面高さの最低限度でございます。産業地区1にのみT. P5.2メートルを設定しております。ちなみに、T. P5.2メートルとは、新河岸川の浸水最大想定の数値でございます。

次に、建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限でございます。

刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとし、街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とすると定めております。

最後に、垣または柵の構造の制限でございます。道路、緑地、公園に面する垣、柵は、生

け垣または透過性のあるフェンスとし、ブロック造やレンガ造などを制限いたします。ただし、0.6メートルを下回る部分についてはこの限りではございません。

ここまでが地区計画の原案の内容でございます。

3ページ目を御覧いただきたいと思えます。

項番2でございます。高度利用地区の原案について御説明いたします。

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、舟渡四丁目南地区を追加するものでございます。

区域等については記載のとおりでございます。

次に、高度利用地区の規制の内容でございます。幾つか御説明させていただきます。

まず、容積率の最高限度でございますが、指定上は200%でございます。建蔽率の制限と一時滞在施設の設置によって、52%プラスして252%を最高限度としております。

容積率の最低限度でございます。高度利用地区という趣旨から70%としてございます。

次に、建蔽率の最高限度でございます。地域の指定上は60%でございますが、10%低減し、50%としております。このことによって先ほどの容積率が緩和されております。

建築面積の最低限度、壁面の位置の制限については、記載のとおりでございます。

次に、項番3、高度地区の原案について御説明いたします。

変更地域は舟渡四丁目でございますが、高度利用地区と同じ地域としております。面積は記載のとおりでございます。

高度利用地区の決定に伴いまして、市街地環境と土地利用上の観点から変更するもので、現在、最高高さを30メートルとする規制となっておりますが、指定なしへ変更いたします。

ただしでございますが、地区計画により最高高さを別に定めることで、この地区での高さの最高限度は45メートルとなっております。

資料1-3、それから1-4につきましては、今説明した内容でほぼ満たされておりますので、細かい説明については割愛させていただきます。ただ、資料1-4についてでございますが、土地所有者から提出された地区計画の素案は、目標方針や制限の概要が分かる程度の内容となっておりますが、原案につきましては、区としての必要な事項を追加しつつ、都市計画書の体裁を整えた内容としております。

続きまして、資料1-5を御覧いただきたいと思えます。

こちらが都市計画法第16条に基づく都市計画原案の縦覧結果及び都市計画原案に対する意見の要旨でございます。

舟渡四丁目南地区に係る都市計画原案につきましては、令和4年2月21日に公告いたしまして、同日から3週間公衆の縦覧に供し、意見書を募集したところ、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

併せて行った令和4年3月、都市計画原案説明会でございますが、2回開催いたしまして、延べ15名の方に御参加いただいたところでございます。

2ページ目をお開きいただきたいと思います。

項番5、意見の要旨でございます。説明会に御出席していただいた方からでございますが、本都市計画原案に関しない参考意見ということで意見いただいております。内容については記載のとおりでございます。

最後に、資料1-1へお戻りいただきたいと思います。1-1の裏面の続きの内容になります。

項番5、今後のスケジュールのところでございます。

本審議会へ本日報告させていただきましたので、今後、東京都知事との協議を経まして、令和4年7月頃に都市計画法第17条に基づき都市計画の案を公告・縦覧、意見書を募集する予定でございます。その後でございますが、本審議会には9月頃に付議させていただきますので、決定する予定としております。

大分お時間いただきましたが、説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○議長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、御意見、御質問をお受けしたいと思います。御意見、御質問がございましたら、お願いいたします。

いしだ委員。

○いしだ委員 2点ほどちょっと質問させていただきたいと思います。

資料1-2の2ページ目のところに書かれております一番上の部分ですね、荒川の最大想定が9メートル、新河岸の最大想定が5.2メートルと、このように記載されておりますけれども、これは各河川で氾濫したときの想定なのか、同時に氾濫したときにはこの想定内で収まるのかということをお聞きしたいのが1点と、あともう一点が、その下の建築物等の整備の方針のところである書かれておりますけれども、これは内水氾濫、例えば配管からあふれ出すような、下水道管からあふれ出すようなことに対しての整備の方針というのがあまり記載されていないように見受けられるんですが、その辺に関して区はどのように考えているのか、この2点だけ教えていただければよろしいでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 都市計画課長です。御質問ありがとうございます。

まず、T. Pのお話でございますが、区でもいろいろ想定をしております、その想定の中の荒川の最大、それから新河岸川の最大ということで記載されております。これはそれぞれ設定はしておりますが、例えば新河岸川と荒川が一緒になった場合というのは、ほぼ荒川の想定と近いのかなと思っております。そういったことで、今後検討していく中で、もしそれ以外に想定等あれば検討していくものと思います。

それから、内水氾濫についてでございますが、こちら内水氾濫の形にもよりますが、内水氾濫ですと多分小さなほうの川、こちらを經由して氾濫するもの、それから下水道、こういったものから遡ってくるようなものと想定をしておりますので、ほぼこちらの2つの設定があればその以内であるのかなというふうに考えております。ありがとうございます。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

水庭委員。

○水庭委員 地区施設の整備について、二、三質問したいと思います。

避難施設の1号から5号ですけれども、各階に1,000平米程度設けるといことですが、どうして飛び飛びになっているのか、連続してできないのかということが一つ。

それから、避難路と避難施設を接続するという事になってはいますが、その接続の仕方が、あんまり説明してないんですね。多分階段で接続するという事になると思うんですが、そうすると階段部分も避難通路として都市計画に位置づける必要があるのではないかと、このように思いますけれども、いかがでしょうか。

それからもう一つ、広場の1号、2号、これは接続しておりますけれども、どうしてこれ分ける必要があったのか、高低差の関係かと思うんですが、ちょっとその辺の質問をしたいと思います。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 都市計画課長でございます。まず、避難路が図上、しましまが飛び飛びに配置されている件でございますが、避難中もこちらの業務を継続させるようにということで、最低限の通路について、車路については残しつつ、一定の区画をしながら避難をする、そういった状況で今考えてございます。

それから、通路の接続の件でございますが、通路1号、2号とございまして、恐らく今、2号の御質問かと思いますが、2号のほうにつきましては、これ平面で建物まで避難路とい

たしまして、御質問のとおり階段で上っていく、それから車路もございますので、そういったものも活用できるか、今後運用の方法については考えていきたいと思っています。

表示につきましては、この通路2号を指定することで緊急時にここに例えば車を止めないですとか、物を置かない、そういったことを想定して設定しているものでございます。

3つ目の質問、広場1号、2号、こちら分けている点でございますが、御質問のとおり、高低差が今のところございますので、広場1号、2号ということで分けさせていただいて、ただ、実際は一体的な整備を図っていただく、そういったものでございます。

○議長 避難路と避難施設の間のつなぎ方について、階段なども避難施設に指定しないでもいいのかという質問があったと思うんですけれども、その点はいかがなんでしょうか。

担当課長。

○都市計画課長 建物内につきましては、今その事業者さんとお話の中で、やはり事業を継続しながらという部分がございます。その中で、建物内の指定について、先ほどの避難場所の区域の点在している点と同様となるんですが、避難者が通れるようにしていくことには間違いのないところでございますが、今後の詳細な内容については事業者様と運用についてお話をしてみたいと思います。

○議長 よろしいでしょうか。

水庭委員。

○水庭委員 階段部分を都市計画として避難施設に位置づける、今のところ都市計画決定と同時にこれは位置づけておく必要があるのではないかというふうに思うんですけれども、いかがでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 失礼いたしました。資料1-3のほうにもちょっと記載はあるんですけれども、避難路、これが9ページになります。横に見て地区施設の配置及び規模の避難路のところでございますけれども、ここでまず避難路1号、2号を設定しているものでございますが、備考欄でございます。避難施設1から5号を接続するという言葉を記載しておりまして、現在、建物につきましては設計中でございますので、その方法については今後というところで定めてございます。

○議長 都市計画に位置づけないでも、それは実際の使い方を決めるときに必ず使えるようにできると、そういう判断だということでしょうか。

○都市計画課長 はい、そのとおりでございます。こちらに記載してございますので、接続す

るということでございます。ありがとうございます。

○議長 よろしいでしょうか。

ほかにはいかがですか。

山田委員。

○山田委員 御説明ありがとうございます。少し質問させていただきたいと思うんですけども、同事業者は埼玉のほうにも大規模なトラックターミナルを持っているというふうに先日伺いまして、ホームページで調べたところ、非常に立派な大きな施設だということが分かりました。

認識としては、板橋区にできる施設も相当大きな施設という、ボリューム感のある大きな施設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 ありがとうございます。まず、事業者の他県への設置でございますが、千葉県南船橋でございます。こちら、我々も現場を確認したりしているんですが、規模としては大きなという表現になってしまうんですけども、相当大きな施設というふうな表現になると思います。

○議長 山田委員。

○山田委員 ありがとうございます。そうすると、その工事期間中、そして、出来上がったときも、工事期間中は工事車両の往来があったり、出来上がってからは、もちろん大型のトラックの往来があったりということになるかと思えます。

地図のほうを拝見しますと、板橋区の事情としては小学校が近くにありまして、この工事期間中、あるいは工事期間後、施設の供用が始まって以降も、この地域の方たちの安全が担保できるのか、トラックターミナルとしてのそもそもの機能とここでの生活がどういうふうによく共存していけるかということが非常に気になるところであります。

まず、工事期間中なんですけれども、板橋区としてはこれから交渉の過程の中で十分配慮していただくようお願いをしながら工事を進めていただくというのがよろしいかと思いますが、その点についてのお考え等あれば教えてください。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 御質問ありがとうございます。

工事期間中の工事車両の件と、周辺道路のことだと思いますが、まず、規模もかなり大きな施設になってございますので、工事の期間、それから車両については相当数あるものと考え

えております。事業者との現在までのお話の中では、当然その物流施設がオープンした後の話と、工事中の安全についても区としてはお願いしているところでございます。

また、周辺の道路につきましては完成形態もございしますが、警察との協議、こういったところも踏まえてございますので、全体的な安全、こちらについては区としてもお願いしていくところでございます。

○議長 山田委員。

○山田委員 ありがとうございます。工事期間中の粉塵ですとか騒音ですとか、こういったことがなるべく負担にならないようないまい方法、少し高い塀を造るですとか、搬入車両向けには速度制限をもって一方方向からの搬入にするとか、あるいは登下校時間の搬入についてはなるべく控えていただくとか、これは交通、所管する警察署とも交渉しながらかと思えますけれども、この期間の事故がないようにできる限りの努力をしていただくというのが一つ必要かなと思います。

あと、騒音についてなんですけれども、私も住宅地に住んでいて、近くを大型バスが通りますと、近隣の方から振動が来るというようなことをよく言われます。これはトラックターミナルというものができれば、当然ある程度は今までなかったところをトラックが往来するということですから、一定住民からもそういう声が上がってくると思います。そうしたときにこの施設はトラックが通って、どういう経路をたどるのかということをおおまかじめ区のほうも把握しておいて、できれば道路の不陸を直すとか、あるいは幅員を拡充していくとか、そういう対策が必要になってくるかと思えます。その点について板橋区としてはどのように考えているかというのを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 ありがとうございます。搬出入車両の通行、それから騒音、振動ということでございますけれども、例えば、工事の間であれば、板橋区でも当然工事を行っております、契約する事業者様には十分な安全の配慮、それから公害となり得るようなことについてはお願いをしているところでございますので、同様にお願いをしてまいりたいと思います。

また、こちらもおおまかじめ搬出入車両につきましては、委員おっしゃるとおりでございます、例えば速度のお話ですとか、あとは、搬出入についても、我々は今現在伺っているところでは、例えばコンピュータによる事前の申込みがあって時間をコントロールする、そういったことですとか、あと、敷地内にダイレクトに入って敷地内で待機できる、そのように現在は伺っておりますので、その辺の調整を引き続き行っていくのと、あと、地域の実情で小学校

等ございますので、そういったところの配慮については加えて、安全についてお願いをしてみたいと思っております。

○議長 ほかにはいかがですか。

私から1点、説明聞いてて気になったんですけれども、壁面後退区域の工作物の設置制限のところの表現なんですけれども、概要で言うと2ページ、実際原案で言うと10ページ、両方そうなんですけど、都市計画道路補助204号線の区域内はと書いてあるんですけれども、ちょっと正確ではないような。敷地ですよ。ですから、都市計画道路補助204号線に面する壁面後退区域の部分で、それは敷地内だと、だから、道路の区域内と言っちゃうと、それは道路内だからもともと工作物なんかつくれない、私的なものは駄目だということですから、ちょっとそのあたり表現を調整されたほうがいいんじゃないかな。204号線に面する区域内は、面する、要するに壁面後退区域内はという意味ですけれども、面するという言葉を原案のほうにもちゃんと入れて、今度の都市計画の案になりますけれども、その際には調整されたほうがいいんじゃないかなというふうに思いますけれども。

○都市計画課長 ありがとうございます。記載について、今後詰めてまいりたいと思います。

○議長 そうですね、検討してみてください。

○都市計画課長 はい、ありがとうございます。

○議長 ほかにはよろしいですか。

村尾委員。

○村尾委員 今回の会長の解釈なんですけれども、まさにこの2ページでいいんですけれども、都市計画道路の中の域内を工作物は設置してはならないということを言っているのであって、会長が指摘している内容というのは壁面の位置の制限で、都市計画道路境界線から1メートルと、ここに表しているんじゃないですか。だから、まさに都市計画道路には建物を建てちゃいけませんよということを整備計画の中に盛り込んでいるということだというふうに読めるんですけれども。

○議長 このままだとそうなっちゃうと思うんですけれども、違うんでしょう。趣旨は壁面後退した敷地の部分のことを言っているんでしょう。

○村尾委員 違うんじゃないですかね。壁面後退した敷地のことを指してないと思うんですけれども。

○都市計画課長 すみません、工作物につきましては、今現在、面している道路がまだ後退が終わってないので、その後退が済んでない部分について制限をしていく、そのように考えて

ございます。

○議長 本当ですか。じゃ、原案の10ページをちょっと御覧いただきたいんですけども、この10ページの一番上、計画書の地区整備計画の一番上に、壁面後退区域における工作物の設置制限、出ていますね。これは、計画図3に示す壁面線が定められている敷地のうち、都市計画道路補助204号線の区域内において門、塀、柵云々、工作物を設置してはならないと書いてあるんですけども、壁面後退区域、要するにまだこれは未整備、都市計画道路は未整備ですよ。だから、これから拡幅整備する、そこから1メートルなり4メートル下がるようにしているわけだけども、その都市計画道路の境界、拡幅後の境界から下がる。4メートルないし1メートル下がった中に工作物を設置しちゃいけないということを言っているんじゃないんですか。

○都市計画課長 失礼いたしました。あくまでもまだ未整備の道路となっておりますので、その拡幅予定の道路と歩道にはまず工作物を設置していただきたくないということでこの部分を定めておるんですが、記載については今後また調整して分かりやすくなるようにしてまいりたいと思います。

○議長 ということは、今、村尾委員がおっしゃったように、壁面後退をしている部分には造ってもいいわけですか、工作物は。

○都市計画課長 都市計画道路の範囲の外側、敷地で見ると内側になりますが、そちらであれば可能と考えております。

○議長 壁面後退。

○都市計画課長 度々すみません、道路のお話は先ほど御説明したとおり、これから整備される道路、歩道については先ほど説明したとおりなんですけど、この後退の範囲については地区施設としては設置できないという範囲になっておりますので、やはり記載について考えてまいりたいと思います。

○議長 もう一度よく冷静に考えて、この趣旨は一体何なのかということをごすね。

○都市計画課長 はい。

○議長 今のような議論になるように、ちょっと分かりにくい表現になっているので、ここは調整していただいたほうがいいと思います。

○都市計画課長 そうですね、ありがとうございます。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、本日のところは報告事項ということで、この原案の内容の説明をいただきまし

たので、その報告を承ったということにしたいと思います。

続きまして、報告事項 2、東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針についての説明をお願いいたします。

○住宅政策課長 住宅政策課長の宮村でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、報告事項 2、東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針について御説明させていただきます。

お手元の資料、資料 2-1 報告事項 2 を御覧ください。

まず、住宅市街地の開発整備の方針とは、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとなります。

この都市計画は、東京23区である東京都区部を対象範囲とし、東京都が都市計画決定を行うものでございます。

このたび、令和 4 年度に東京都が住宅市街地の開発整備の方針の変更を予定しているため、住宅市街地の開発整備の方針（原案）について、板橋区に関する部分を中心に報告をさせていただきます。

それでは、項番 1、変更する都市計画でございます。東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針になります。

続きまして、項番 2、住宅市街地の開発整備の方針についてでございます。

住宅市街地の開発整備の方針は、都市計画法第 7 条第 2 項及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 4 条の規定に基づく良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置づけを行うものでございます。

あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地再開発事業、都市施設等の計画を一体的に進めることによって、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間建築活動等を適切に誘導することなどを目的として定めるものでございます。

現在の方針は、平成 27 年 3 月 6 日に告示されておりますけれども、社会経済情勢の変化や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、東京都住宅マスタープランなどとの整合を図るため、東京都が都市計画変更を行うものでございます。

資料 2-1 の報告事項 2 の下のほうに、住宅市街地の開発整備の方針と法令等の関係性ということで図をつけております。そちらのほうを御覧ください。こちらの御説明をさせていただきます。

住宅市街地の開発整備の方針については、左側に都市計画法第7条の2、大都市法第4条の根拠といたしまして、大都市法第4条第2項イにおいて、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき市街化区域における相当規模の地区として重点地区を定めております。

また、都市計画法第6条の2、都市計画区域マスタープラン、都市計画法第7条の2にて都市再開発の方針及び防災街区整備方針があり、それぞれ整合を図ることとされております。

では、同図の右側を御覧ください。

住生活基本法第17条の第1項を根拠として、東京都住宅基本条例における東京都住宅マスタープランにて、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域とする重点供給地域を定めております。

また、重点地区と重点供給地域は、国土交通省都市計画運用指針において整合を図ることとなっております。

重点供給地域については、令和4年3月に東京都住宅マスタープランが改定されまして、重点地区との整合が図られております。それでは、今回報告させていただいております住宅市街地の開発整備の方針の重点地区について御説明させていただきます。

2ページ目を御覧ください。

項番3でございます。主な変更内容の板橋区分について御説明させていただきます。

先ほどもお伝えいたしました、現行の住宅市街地の開発整備の方針については、平成27年3月に東京都が告示されたものでございます。策定より時間が経過しているため、各重点地区では地区内で展開する事業について事業中から事業完了となるものがあるなど、事業が進展している地区がありますが、ここでは重点地区の面積が変更となる地区や新規登録となる地区及び削除となる地区を中心に御説明させていただきます。

凡例について御説明させていただきますと、白抜きの丸になっているのが新規地区、二重丸が変更となる地区で、黒丸は削除となる地区となります。

ちょっと資料が別の資料になってしまいますけれども、資料2-2、報告事項2の25ページにこの地区の総括図がついておりますので、そちらも御覧いただくと理解いただきやすいかと考えておりますので、参考として御覧ください。

まず、板1、板2、板3、板6、板15の5地区でございますけれども、こちらが変更となる地区となっております。既存の重点地区の地区計画の都市計画決定によって、重点地区の面積が拡大となった地区や、重点地区同士が隣接しているため、一方の重点地区が重複分を

描いていなかった地区について、事業エリアなどを正しく反映させるなどの変更を行いました。

次に、板24、板25、板26、板27でございます。こちらは削除となる地区でございます。公社住宅や都営住宅の建替え事業が完了したため、削除となったものでございます。

最後に、板29、板30、板31、板32の地区でございます。こちらの4地区については新規登録となった地区でございます。一つずつ説明をさせていただきます。

板29については、坂下一丁目地区ということで、地区内に都営住宅及び区営住宅の建替え事業が事業中となっております。

次に、板30でございます。向原第二住宅地区は、地区内にマンションの建替え事業が事業中ということになってございます。

次の、板31でございますけれども、高島平二丁目、三丁目地区を位置づけております。大規模改修の建替え更新に併せて、周辺の高経年化した公共施設の再編・再整備や駅前のにぎわいと多様な世代が暮らしやすい良好な住環境を備えた活力ある市街地の形成を図ることを目的としております。

次に、板32でございます。大山金井町地区でございますけれども、補助82号線の街路整備事業と一体となった防災上安全な市街地の形成と、良好な住環境づくりを目指すため、新規登録しております。

ここで、改めまして資料2-2の報告事項2を御覧ください。

報告に際しまして、東京都市計画 住宅市街地開発整備の方針（原案）の資料として、本文、別表、総括図（原案）、附図（原案）に加えて、変更部分について比較いただけるよう現行の住宅市街地の開発整備の方針の資料として、5番の総括図、6番で附図、平成27年3月に決定されたものをつけております。

資料2-1、報告事項のほうにお戻りください。

3ページ目でございます。項番4でスケジュール、法定手続の御説明をさせていただきます。

まず、これまでとして、令和3年12月1日から15日まで、都市計画法第16条に基づく原案の縦覧が行われております。板橋区においては、縦覧者、意見申出者はありませんでした。

令和4年1月20日に予定されておりました公聴会は、東京都区部の住宅市街地開発整備の方針原案の意見申出がなかったため、中止となっております。

令和4年4月8日に、都市計画法第18条に基づく案の意見照会が東京都からありました。

令和4年5月13日は、都市計画法第16条に基づく原案の縦覧の報告をさせていただいております。

今後の予定といたしましては、6月9日から23日までが都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧が行われることになっております。

7月21日には、板橋区都市計画審議会にて諮問・答申を受けて、7月下旬には板橋区から東京都への意見提出を予定しております。

本年の9月に、東京都において東京都都市計画審議会へ付議する予定となっております。

説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○議長 ありがとうございます。

ただいまの御説明につきまして、御意見、御質問をお受けします。御意見、御質問がございましたらお願いいたします。

山内委員。

○山内委員 すみません、確認をまずさせていただきます。

資料2-2の3ページに、住宅の建設や更新、また、良好な居住環境の確保等に係る目標ということが定めてあって、10の目標が記載されています。7ページの目標3のところなんですけれども、住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定というところで、最初の1つ目の黒ボチのところに「年齢、国籍、性的指向等」というような記載があるんですが、私が調べた中では、最近の東京都の考え方とちょっとそのあたりの記載が今回のこの板橋区での原案の報告と表現というか、違う点があるように思うのと、同じく目標6のところも3つ目の「被災後に応急仮設住宅が」のところがなかったように思うんですけれども、これは何か事情があるのか、あるいはどういうことなのか説明いただけますか。

○議長 担当課長。

○住宅政策課長 ありがとうございます。まず、先ほどの資料2-1の中で下に入れておりますポンチ絵ですね。そちらのほうに3方針という形で、都市再開発方針、防災街区整備方針、住宅市街地開発整備の方針ということで、いわゆる3方針というものを立てているわけなんですけれども、それぞれ方針を立てて策定をしているところではあるんですけれども、そこに今委員がおっしゃった目標については、先ほど説明の中で触れましたけれども、今年の3月に東京都のほうで住宅マスタープランを策定しております。それがそのまま目標という形で今回の住宅市街地整備の方針の中にも盛り込まれるべきというふうにお伺いしております。

委員がおっしゃった指摘については、我々も東京都のほうに確認しなければいけないなど

いうふうに感じておりますので、次回の答申の諮問をさせていただく前に東京都のほうに確認をさせていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

○議長 山内委員。

○山内委員 では、板橋の付議もこれからですし、東京都の都計審もこれからだと思いますので、この目標の記載内容についてはちょっと気になる点と、それから特に目標の3のところは、障害という表記も記載が必要なのかなというふうには考えていますので、ぜひ確認のほうをお願いしたいと思います。

○住宅政策課長 はい、分かりました。

○山内委員 もう一点いいですか。

○議長 はい、山内委員。

○山内委員 それから、同じく資料2-2の13ページですけれども、板1、この大山駅周辺地区のところ旧と新の対照表がありまして、こちらは変更ということですから拡大している地域かと思いますが、旧のこの42ヘクタールから新で49ヘクタールになる、この7ヘクタールの拡大というのはどこに当たるのか教えていただきたいんですけれども。

○議長 担当課長。

○住宅政策課長 先ほど説明の中で、面積の取り方を一部変更したのがあるというふうな話をしましたけれども、大山地区については、川越街道の部分が板2地区と重複しており、既存の計画の中では面積が反映されていないものがございましたので、今回の改正に伴って不足部分を含めて面積を計上したものでございます。重点地区、板2、環状7号線、川越街道地区の部分の重複でございます。

○議長 具体的に、反映されてなかった場所はどの場所で、今回反映したのはここですというようなことは説明できないんですか。

○住宅政策課長 申し訳ございません。私が先ほど申し上げた部分と、あと、大山の東地区というのがございまして、氷川町の一部が増えております。

○議長 そのページを示してください。

○住宅政策課長 すみません、資料2-2の報告事項2の28ページを御覧ください。

こちらの28ページの、先ほどの面積、街道沿いの面積の取り方が変更になったというところと、あと、ちょうど山手通りが南北に貫いているんですけれども、こちらの氷川町部分が増えて、大山地区の大山駅東地区、地区計画の面積が変更になったということになってございます。ページで言うと69ページに川越街道の部分が反映されております。

○議長 69ページに、川越街道まで沿道整備計画がかかっているところは除かれていますよね、従前の計画で。

○住宅政策課長 はい。

○議長 今回の27ページ、8ページなどを見ると、川越街道まで含んでいますよね。

○住宅政策課長 そうです、はい。

○議長 そこがまず1つ増えているということと、あと、中山道の補助26号線が突き当たる東の部分ですね。大山の駅の東側の部分、そこも従来は入ってなかった、補助26号の北側の部分も増えていると、それらを合わせて42ヘクタールから7ヘクタール増加している、49ヘクタールになっているということではないんですか。

○住宅政策課長 はい。

○議長 ということだそうです。

山内委員。

○山内委員 分かりました。では、その7ヘクタール分は今の部分、氷川町に当たる、27ページでいきますと補助26号線の北側の地区、それから川越街道沿いの地区ということは理解しました。

さらに、その旧と新ということになるんでしょうけれども、もともと69ページの記載というのは平成27年、いわゆる2015年3月に決定しているもので、今回原案で出ているのは今回の原案ですから7年後ということで、いろいろこの間の市街地整備計画などが形で反映されていますけれども、その面積、こうしたいわゆる市街地整備のピッコロ・スクエアですとかクロスポイントだとか駅前広場だとかという、以前69ページにはなかったものが記載されていて、それがその13ページの下の新のところに特記されて書かれているということであって、面積の拡充とは関係ないということではないでしょうか。

○議長 担当課長。

○住宅政策課長 ありがとうございます。基本的には、面積の取り方が変更になった部分もありがとうございますけれども、手法的には、着手していなかった事業等が着手したということもありまして、面積的なものについては変更になったということになってございます。

ちょうど13ページのdというところに、一番表の下のところに事業名が記載されておりまして、新と旧が事業名が掲載されております。こちらを比べていただければ分かりやすいかなというふうに考えてございます。

○議長 いいですか。

ほかにはいかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

それでは、本件についても、これからまだ手続は進められていくということでありまして、今日は報告事項でございます。報告を承ったということにしたいと思っております。

続きまして、報告事項3、清水町・蓮沼町周辺地区での新たな防火規制区域の指定についての説明をお願いします。

○まちづくり調整課長 まちづくり推進室まちづくり調整課長の長尾でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、清水町・蓮沼町周辺地区での新たな防火規制区域の指定について御報告いたします。

右上に資料3 報告事項3と記載のA4縦の資料を御覧いただければと思います。

清水町・蓮沼町周辺地区は、東京都防災都市づくり推進計画におきまして、老朽化した木造・防火造建築物の割合が非常に多く、住宅戸数密度が高いことから木造住宅密集地域に位置づけられており、災害時に危険性が高い地域でございます。

つきましては、建築時の不燃化を促進し、木造住宅密集地域の再生産を防止するために、新たな防火規制区域を指定するものとなっております。

項番1の目的を御覧ください。

建築物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するために、東京都知事が指定する災害時の危険性が高い地域において、建築物の耐火性能を強化することを目的としております。

続きまして、項番2の根拠法令でございますが、東京都建築安全条例第7条の3に基づきます。

規制の内容ですが、項番3を御覧ください。

原則として、全ての建築物は準耐火建築物以上といたします。ただし、延べ床面積が50平米以内の附属建築物で外壁及び軒裏が防火構造のものは除きます。

また、延べ面積が500平米を超えるもの、または地階を除く階数が4階以上のものについては耐火建築物といたします。

続きまして、項番4の指定区域を御覧ください。

清水町・蓮沼町の全域、本町11番、12番、13番、36番の環状7号線の道路中心線より北側の地域となっております。

具体的な位置図につきましては、3ページに掲載の網かけの範囲でございます。

2ページの項番5、これまでの経緯を御覧ください。

清水町・蓮沼町周辺地区でのまちづくりの経緯でございます。令和元年7月に清水町・蓮沼町周辺地区防災まちづくり協議会を発足し、防災まちづくりについて地元と共同で検討を行いました。

令和2年10月に協議会で、清水町・蓮沼町周辺地区防災まちづくり計画を策定いたしました。

策定した防災まちづくり計画に基づきまして、令和3年1月に建替え時のルールに関するアンケート調査を実施し、令和3年10月に東京都へ新たな防火規制区域検討案を提出いたしました。

令和3年11月に東京都から新たな防火規制区域の意見照会を受領しまして、令和4年1月に都市建設委員会に報告させていただいたところでございます。

その後、令和4年1月24日から2月7日の期間でパブリックコメントを実施いたしました。いただいた御意見につきましては、特に意見はありませんでした。

令和4年3月4日と5日の2日間で、新たな防火規制区域の住民説明会を実施いたしました。こちら、出席者は延べ4名でございました。

項番6の今後の予定を御覧ください。

今後の予定ですが、令和4年6月に、新たな防火規制区域の意見照会に対して、区域指定案に関する区長意見の回答を行います。

その後、令和4年8月に東京都で新たな防火規制区域指定の告示を行い、令和4年9月に新たな防火規制区域の施行を予定しているところでございます。

説明は以上でございます。

○議長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして御意見、御質問を受けたいと思います。御意見、御質問ございましたらお願いいたします。

山田委員。

○山田委員 御説明ありがとうございました。

1つだけ確認をさせていただきたいんですけども、今回このような規制が加わるときに、神社、仏閣のような木造の建築物、該当するものに関しては、これも同様にこの規制がかかるというふうに考え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 御質問ありがとうございます。

神社、仏閣等の歴史的な建造物に関してでございますが、建築基準法の第3条で適用の除外という項目がございます、例えば文化財保護法によって国宝でありますとか重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物、または史跡名勝天然記念物などに指定された建物でありますとか、また、旧重要美術品等の保存に関する法律におきまして重要美術品として認定された建築物等につきましては適用しないという適用の除外がございますので、各施設によって建替え等を検討される場合は区のほうに御相談いただければなと思っております。

○議長 山田委員。

○山田委員 ありがとうございます。

当該の地域には、しだれ桜で有名な南蔵院さんがありまして、最近、数年前に改修をされた様子を私も拝見をしております。こういった板橋区特有の文化的な施設を守るという観点でも、このような規制が障害となって文化が継承されないようなことにはなってほしくないというふうに思いますので、原則としてと、1ページ目の(1)のところに50平米以内の平屋建ての附属建築物というところであれば、例えば門扉に関しては大丈夫かなというところはありますし。ただ、建屋に関しては、本来は木造であるべきものが木造でいられないというのは非常に大きな障害になってくるのかなと思います。改修近いところで終わられているようですから、将来的な課題としてどういったことが想定されるのかというのはぜひ研究をされて進めていただければというふうに思います。

○まちづくり調整課長 ありがとうございます。

○議長 じゃ、それは要望ということで。

山内委員。

○山内委員 今回、この資料3の4ページでしょうか、新たな区域が設定されることによって建替え時にそういった今のような除く施設というんですか、国宝とか文化財とか除いた上で、建替え時はこうした準耐火建築物、あるいは耐火建築物にしなければいけない建物というのはどれぐらいあるかというのは、区は把握しているんでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 先ほど御説明させていただいたものを除いて、今回の規制全部、原則としてかかります。その中で、今回の現場は木造家屋が6割を占めてございます。具体的に

は、全棟数2,602棟ございまして、このうち木造が145棟、それから、今回の資料で木造の隣に書きました防火構造の建築物、こちらが1,443棟ございます。こちら、合計にしますと6割を超える建物が今回の対象となってくることとなります。

○議長 防火造が2,443と今おっしゃったんですか。

○まちづくり調整課長 足した件数になります。145棟と1,443棟を足した件数でございます。

○議長 木造145棟が防火造、2,443に含まれるということですね。

○まちづくり調整課長 すみません、私のちょっと御説明が、ちょっと発音が悪くて、木造が145棟ございまして、防火造りが1,443棟でございます。

○議長 1,000ですか。

○まちづくり調整課長 はい、大変失礼いたしました。

○議長 ということですね。

山内委員。

○山内委員 分かりました。6割近くがいわゆる対象になるということだと思んですけども、その際に、建替え時にそういった何か財政的な支援ですとか助成とかなければなかなかそういったふうに進むのかなと、その区域を指定してもどこまで進むのかなという思いはあるんですが、そのあたり、そういった助成制度とか何か区で考えていることというのは、あるいは東京都の支援を受けてということになるのか分からないんですけども、そういった考えというのはお持ちでしょうか。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 御質問ありがとうございます。

住民の皆様と協議会の中でいろいろお話しさせていただいた中で、今委員から御質問のありましたとおり、何か支援があればというお話はいただいたところでございます。

ただ、現状といたしましては、建替え時の財政的な支援の制度がないのが現状でございます。区としましては、これからまた安全なまちづくりのことを考えまして、研究していきたいと考えているところでございます。現状のところでは支援の制度はございません。

○議長 山内委員。

○山内委員 目標といいますか、そういった設定はあったとしても、進むという意味では何らかの支援が必要かなというふうに考えておりますので、ぜひ検討いただきたいと思います。

それから、最後にちょっと周知なんですけれども、その意見がなかったということ、パブコメでは意見がなかったのと、3月の説明会は延べ4名ということで、ちょっと参加とか意

見は少ないのかなと思っています。

ただ、その協議会はこれまでに10回近くやられていると聞いていますので、町会の皆さんとか地域の方への周知は一定程度あると思うんですけども、やはりこれだけの広い地域にこういった防火の設定がかかるわけですから、結構大きな、住民に影響があるかなと思っていますので、今回の説明会で全部ということでないにしても、来れなかった方だとか、今後の進め方について区としてはさらなる周知が必要かなと思いますけれども、何か今後検討していることはありますか、説明とか周知に対して。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 御質問ありがとうございます。

住民説明会、御指摘のとおり、出席いただいた方は4名ということでございまして、私どもとしましては、こちらの計画を区の職員によるユーチューブの映像で配信した経緯もございますので、新たに施行する際は、ユーチューブ等での配信も考えていきたいと考えているところでございます。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

特にないようですので、この件についても報告を承ったということにします。

なお、この件は都市計画の手續とは違いますので、東京都の条例改正の中で区長の意見照会に対する回答は先ほど今後のスケジュールにあったようにこれからなされると、それによって東京都は条例改正に進んでいくということのようでございます。

それでは、本日の予定されている議題については全部終了していますが、ここで事務局より次回の座席表をお配りしたいと思いますので、ちょっとお待ちください。

〔事務局座席表配付〕

○議長 次回の都計審以降につきましては、ただいまお配りした座席配置としたいと存じますので、どうぞ御了承ください。

以上をもちまして、第192回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。

なお、この後、事務局から連絡事項がございますので、しばらく自席でお待ちください。

○都市計画課長 それでは、傍聴の皆様におかれましては、御退席をお願いしたいと思います。傍聴者の方が退出されるまで少々お待ちいただきたいと思います。

〔傍聴者退出〕

○都市計画課長 次回の都市計画審議会でございますが、令和4年7月21日を予定しております。詳細は改めて御連絡いたしますので、どうぞよろしく願いいたします。

○都市整備部長 本日は長時間にわたり御審議いただきまして、誠にありがとうございました。

それでは、これでお開きとさせていただきます。ありがとうございました。

午後 3 時 3 9 分閉会