

# 第195回板橋区都市計画審議会

令和4年11月16日(水)

11階第一委員会室

## I 出席委員

河島 均	坂井 文	藤井 さやか
水庭 武宣	村尾 公一	坂本あずまお
田中やすのり	寺田 ひろし	小林 おとみ
高沢 一基	笠原 弘	久保 秀一
杉山 喜久枝	高田 修一	長谷川 清美
石黒 尚美	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
まちづくり推進室 長	土木部長	

## III 出席課長

都市計画課長	高島平グランド デザイン 担当課長	消 防
警 察	警 察	

## IV 議 事

○第195回板橋区都市計画審議会

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

<報告> 1 用途地域等の一括変更について

資料2

2 高島平地域都市再生実施計画について

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】議案第230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）  
【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】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（都市計画案）
4. 【資料3-1】報告事項2 高島平地域都市再生実施計画について  
【資料3-2】同 高島平地域都市再生実施計画 概要版  
【資料3-3】同 板橋区とUR都市機構が連鎖的都市再生の協働に基本合意

### 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. 【資料3-4】報告事項2 実施計画策定後のまちづくりの状況について

午後 2 時 0 0 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。

開会に先立ちまして、本日の冒頭の進行役を務めさせていただきます都市整備部長の内池でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

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。

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。

皆様には、板橋区政各般にわたり御指導を賜り、誠にありがとうございます。

本日は、付議案件が 1 件、報告案件が 2 件でございます。

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、本日、答申をいただきたく存じます。

また、用途地域等の一括変更について、高島平地域都市再生実施計画について、2 件の報告をいたします。

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。

以上でございます。

○都市整備部長 ありがとうございます。

恐縮ではございますが、坂本区長は公務の都合がございますので、こ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。

資料の確認をお願いいたします。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 1-4 まで、資料 2-1 から 2-2 まで、資料 3-1 から 3-3 までとなります。

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、座席表及び資料 3-4 を

本日机上に配付させていただきました。また、そのほか資料3に係る参考資料といたしまして、高島平地域都市再生実施計画を机上に御用意してございます。

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ございます。よろしくお願いいたします。

それでは、審議会の進行を会長にお願いいたします。

○議長 それでは、ただいまから第195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17名でございまして、開会に必要な委員の2分の1以上の御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 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たいと存じます。

水庭委員をお願いいたします。

これより議事に入りたいと存じます。

議案第230号 東京都市計画生産緑地地区の変更についてを議題といたします。

それでは、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、都市計画課より御説明申し上げます。

まず、資料の1、議案第230号を御覧ください。付議文でございます。

令和4年10月6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）」でございます。

「理由 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1地区と、公共施設等の設置により、生産緑地の機能を失った生産緑地地区1地区、計2地区の生産緑地地区の全部を削除する。」ものでございます。

今回の生産緑地地区の変更は、2か所でございます。

付議文の次の資料、資料1―2、議案第230号は、変更についての都市計画（案）でございます。

具体的な説明は、一番後ろの資料1―4を中心に御説明いたしますので、お手元に御用意いただきたいと思っております。

資料1―4、1ページ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1地区と、公共施設等の設置に係る行為が完了した旨の通知があった生産緑地地区1地区、計2地区の生産緑地地区を削除する。」ものでございます。

記書き以降を御覧いただきたいと思っております。

項番1、「種類及び面積」でございます。

種類は生産緑地地区、面積は、今回の変更によりまして約8.59ヘクタールとなります。

項番2、「変更の概要」でございます。

変更前は、令和3年12月15日に告示をした62件、約9.07ヘクタールでございます。

変更内容については、削除が全部削除2件で約0.485ヘクタールの削除となります。

変更後は、60件、約8.59ヘクタールとなります。

続いて、2ページ目を御覧いただきたいと思っております。

項番3、「削除を行う位置及び区域」でございます。

番号11の赤塚四丁目でございますが、生産緑地地区約2,430平方メートル全てを削除するものでございます。こちらは、主たる従事者の死亡により生産緑地の機能を維持することが困難となったため、生産緑地地区を削除するものでございます。

生産緑地法第10条に基づく買取り申出の提出を受け、区では関係機関に対して買取り希望の有無の調査や農業者へのあっせんを行いました。希望者がなく、令和3年9月19日に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。

続きまして、番号30の赤塚五丁目でございます。生産緑地地区約2,420平方メートル全てを削除するものでございます。こちらは赤塚公園でございますが、平成27年に東京都が都市計画公園の用地といたしまして土地を取得していた生産緑地地区でございます。このたび東京都より公共施設等の設置に係る行為が完了した旨の通知があったため、生産緑地地区を削除するものでございます。

公共施設等の設置による生産緑地地区の削除について御説明いたしますので、2ページ目

下段を御覧いただきたいと思います。

生産緑地法第8条第1項により、生産緑地地区内では、原則、建築物の建築などは制限されておりますが、本項ただし書きにおいて、公共施設等の設置についてはこの限りではないと規定されております。

この「公共施設等」とは、生産緑地法第2条の定義において、「公園、緑地その他の政令で定める公共の用に供する施設」と規定されており、本件の都市計画公園は「公共施設等」に該当いたします。

生産緑地法第8条第4項により、公共施設等の設置前にはあらかじめ市町村長にその旨を通知しなければならないと定められており、平成27年11月13日に東京都より同通知を受領しております。その後、行為が完了した旨の通知を令和4年3月22日に受領し、今回の都市計画変更に至ったものでございます。

この行為の完了通知でございますが、都市計画法に基づく都市計画事業期間が令和3年度末に完了したことをもって東京都から提出されておりますが、現地の状況といたしまして、まだ公園は整備されておらず、更地の状態となっております。

東京都に確認したところでございますが、当該地は赤塚公園の一部として取得されましたが、赤塚公園は約30ヘクタールの広大な公園であることから、東京都の「都市計画公園・緑地の整備方針」や「赤塚公園マネジメントプラン」に基づき、順次事業化を図っているとのことでした。

当該地につきましては、「都市計画公園・緑地の整備方針」において優先整備区域に位置づけられており、令和5年に修正設計を行い、同年に工事に着手し、令和6年に工事完了、令和7年に供用開始の予定であるとのことでございます。

令和7年の公園整備完了まで、生産緑地地区の指定を継続する選択肢もございましたが、都市計画法に基づく都市計画事業期間が完了した令和3年度末を一区切りといたしまして、東京都から「行為の完了通知」が提出され、今後の公園整備計画も示されていることから、区として当該地の生産緑地としての機能は失われていると判断し、生産緑地地区を削除することとしております。

削除する生産緑地の位置につきましては、資料1—2の2ページ、A3判折り込みの地図でございますが、そちらを御覧いただきたいと思います。

それぞれ黒く塗られたところ、先ほどの11番、30番でございますが、その部分が、今回、削除を行う部分でございます。

続きまして、資料1—4に戻っていただきまして、3ページ目を御覧いただきたいと思  
います。

項番4の「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、答申をいただいた後に手続きを進めまして、  
12月下旬に都市計画決定を行い、告示する予定でございます。

では、最後に、資料1—3を御覧いただきたいと思います。

こちら、本件についての「都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧結果」ございま  
す。

告示日が令和4年9月12日、縦覧期間が同日から9月26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期間でございます。

意見書の提出及び縦覧者はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○議長 ありがとうございます。

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

小林委員。

○小林委員 よろしく申し上げます。

2つの生産緑地の廃止ということなんですけれども、1つ目の、主たる従事者が亡くなっ  
て、区としても買い取らない旨、それから、農業者へのあっせんも希望者がなかったという  
ことなんですけれども、区としての検討というのはどのように行われたのか。それから、農  
業者へのあっせんで、何か積極的な取組が行われたのかということをお聞きしたいと思います。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 区では、関係所管部署に対して、まずは調査をかけてございます。

その結果、買取希望がなかったというところでございますが、買い取らなかった主な理由  
といたしまして、区の基本計画、実施計画、それから各所管の個別計画といったところとの  
関係も照合いたしまして、区として最終的に総合的に判断したということになります。

今回の11番の生産緑地でございますが、こちらは付近に都立赤塚公園がございまして、  
区の公園取得地域ではなかったといったところが、区として、買い取らないという判断をし

た大きな理由の一つでございます。そういったところの総合的な判断というところでございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 もう一つ。あっせんについては不調だったみたいですが、どのようなあっせんをするんですかということですね。農業者に対するお知らせ、それから、手を挙げてほしいというようなアプローチはどのように行われたのでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 あっせんに至らなかった部分でございます。手続等でございますけれども、区の農業委員会や、JAに照会をかけまして、買取希望がなかったというところでございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 かなりこの地域、大事な大きな緑がなくなっていくことになるのではないかなど。現状、もう緑はないのかもしれませんが、緑地がなくなっていくということについての代替策というか、そういうことについても本来なら考えなければいけないのではないかなどと思っています。その辺については縦割りで、これはこれ、それはそれというふうになっていくと、全体としてどんどん緑地が減っていくということになっていくのではないかと思うので、その辺についての区の考えを聞いておきたいと思っておりますけれども、どうでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 先ほどの買い取らなかった大きな理由の一つのところと重なってしまうんですが、今回、特に近隣には約30万平方メートルという大きな都立の赤塚公園がございまして、特に公園については不足している地域ではなかったところが一つ大きな理由でございます。

区としても緑の保全という部分はやっていかなければいけないと考えているところでございますけれども、買取申出が出された全ての生産緑地を区が買取り、それから管理していくことはなかなか難しいというところでこういった判断になったというところでございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 もう一つは、30番のほうですが、東京都の公園整備が進むというお話なんですけれども、区の公園担当のところと東京都との連携というのは、この問題ではあるのでしょうか。東京都は東京都で進めるだけということになるんですか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 公園整備につきましては、当然、板橋区も地元でございますので、全てとい

うところではないんですけれども、都と何らかの協議というか、お話をしていく考えであります。

ただ、東京都が順次整備をしていくというところがございますので、タイミングを見て、区と都と連携して進めていくものであると考えております。

○小林委員 ありがとうございます。

○議長 ほかにはいかがですか。

寺田委員。

○寺田委員 よろしく申し上げます。簡単に2件だけ確認です。

1件目は、30番のほうですね。赤塚公園のほう。これは今更地で、今後、公園の開発のほうでしばらくこのままということであったというふうに聞いていますが、今まで実態として農地として活用されてきたという認識でよろしいでしょうか。今まで実態としてあったかどうかを確認させてください。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 既に東京都が平成27年に買取りを済ませてございますので、この期間、東京都が管理してきたということでございます。

○議長 寺田委員。

○寺田委員 ありがとうございます。

もう一点が、たしか制度として特定生産緑地地区という制度があって、たしか前々回だけは85%ほど特定のほうで認定されてということで、しっかり頑張っていこうと。10年ごと認定されてというような議事録も拝見しました。

今回の2つの地区というのは、番号の2つというのは、この85%の特定以外のところの場所だったのでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 今回のところは特定生産緑地に指定されているところではございません。

○議長 寺田委員。

○寺田委員 ありがとうございました。

最後にですけれども、そうすると、今後、残りの15%ぐらい特定の地区ではないところというのは、何かしら可能性としては少なくなる可能性が出てくることも考えられるという受け止め方でよろしいでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 可能性のお話でございますので、そういった可能性もあるということだと思っております。

○寺田委員 分かりました。以上です。

○議長 ほかにはいかがですか。

それでは、特にないようですので、これから議案第230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。

一応、挙手でお願いをします。では、本議案について賛成の方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○議長 ありがとうございます。

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。

続きまして、報告事項に入ります。

報告事項1 「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します。

○都市計画課長 それでは、引き続きまして都市計画課より御説明申し上げます。

報告事項1 番目の「用途地域等の一括変更について」でございます。

こちらは、令和4年1月14日に開催いたしました第190回板橋区都市計画審議会に報告させていただきました板橋区素案からの内容の変更はございませんが、板橋区の都市計画案として再度御報告させていただくものでございます。よろしく願いいたします。

まず最初に、資料2-1を御覧いただきたいと思っております。

初めに、項番1、「経緯」でございます。

平成16年に東京都が実施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、道路の整備による地形地物の変更などが多く発生したことにより用途地域等の指定状況と現況との不整合が生じており、この状況を改善するため、東京都は用途地域等の変更を一括して実施することとしたところでございます。

こちらを踏まえまして、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、令和3年度末に板橋区原案を作成して、東京都に提出してございます。

令和4年度は都市計画の手続を進めておりまして、板橋区の都市計画案を令和4年9月に決定してございます。本日は、用途地域等の一括変更に対する板橋区の都市計画案を御報告させていただきます。

続きまして、項番2、「これまでの経緯及び今後のスケジュール」でございます。

これまでの経緯につきましては、記載のとおりでございます。

「今後のスケジュール（予定）」のところでございます。

令和4年12月1日から12月15日まで、板橋区が決定する都市計画案の公告・縦覧・意見書の募集を実施いたします。

その後、令和5年1月の板橋区都市計画審議会に付議・諮問させていただきまして、東京都が決定する権限を持つ都市計画は、令和5年2月の東京都都市計画審議会に付議いたしまして、令和5年4月に東京都と板橋区が同時に都市計画決定をする予定となっております。

続きまして、項番3、「都市計画決定の区分」でございます。次ページになります。

用途地域の一括変更につきましては、区域区分、用途地域、特別工業地区、高度地区、防火地域・準防火地域、日影規制を同時に変更するものでございます。

都市計画の種類に応じまして、板橋区が決定する権限があるもの、東京都が決定する権限があるものと分かれております。記載のとおりでございますが、区域区分、用途地域については東京都が決定し、その他については板橋区が決定いたします。

なお、参考に日影規制も記載しておりますが、こちらは都市計画で定める規制ではなく、東京都の条例で定めた規制でございます。条例改正等は、東京都が実施をいたします。

次に、項番4、「都市計画案」でございますが、こちらは後ほど資料2-2を使って御説明いたします。

続きまして、項番5、「用途地域等の一括変更の対象」でございます。

今回の用途地域等の一括変更の対象でございますが、東京都から以下のとおり示されておりました、大きくは「（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』（R元.10改定）に基づく変更」の2つの方針によるものに限定されております。

次に、次ページ、項番6、「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。

続きまして、板橋区案について、詳細を説明させていただきます。資料2-2を御覧いただきたいと思っております。

まず、1枚おめくりいただきまして、A4横のカラーのページでございますが、変更予定箇所位置図でございます。合計で11地区でございます。

2ページ目は、区の11地区の変更内容を一覧表にしたものでございます。現行の規制から変更がある部分を網かけで示しております。

続いて、3ページ目以降でございますけれども、変更箇所の新旧対照表でございます。

右側の変更後の図面に赤枠で囲っている部分が、用途地域等の変更箇所でございます。また、表の左上に地区の番号を記しております。

それではまず、板橋区一1、赤塚三丁目14番付近でございます。

用途地域境となっていた道路が消滅し、境界線が不明確となったため、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ございます。

1ページ、おめくりいただきたいと思えます。

4ページ目、板橋区一2、蓮根二丁目30番付近でございます。

こちらは用途地域境となっていた道路が拡幅されまして、境界線が不明確となったため、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。

現行は準住居地域でございますが、近隣商業地域に変更するとともに、建蔽率を変更いたします。

もう一枚おめくりいただきまして、5ページ目、板橋区一3一1、向原二丁目35番付近でございます。

都市計画道路の整備により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。

現行は準工業地域でございますが、第一種住居地域に変更いたします。

続いて6ページ目、板橋区一3一2、先ほどの箇所の少し南側の部分でございます。

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ございます。

現行は第一種住居地域でございますが、準工業地域に変更いたします。

続きまして7ページ目、板橋区一4、前野町二丁目19番付近でございます。

用途地域境となっていた敷地境界線が消滅したことで境界線が不明確となったため、南側の都市計画道路から100メートルとして指定し直すものでございます。

現行は工業地域でございますが、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ございます。

続きまして8ページ目、板橋区一5、赤塚六丁目22番付近でございます。

用途地域境としていた境界線が不明確であったため、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ございます。

続いて9ページ目、板橋区一6-1、若木一丁目27番付近でございます。

整備が完了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。

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いたします。

続きまして10ページ目、板橋区一6-2、若木二丁目28・30番付近でございます。先ほどの箇所、北側の部分でございます。

変更理由は同じでございますが、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いたします。

続いて11ページ目、板橋区一6-3、若木二丁目25・29番付近でございます。先ほどの箇所の北側の部分に当たるところでございます。

変更の理由は同じでございますが、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いたします。

続いて12ページ目、板橋区一7-1、西台一丁目の9・10・14・15・16・24・25番、それから若木三丁目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。

現行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、そのほかの規制値も環状8号線沿道の用途地域に合わせてございます。

続いて13ページ目、板橋区一7-2、先ほどの箇所の西にスライドした部分でございます。

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した。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。

続いて14ページ目、板橋区一7-3。こちらは先ほどの箇所のさらに西にスライドした部分でございます。

整備が完了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、これによりまして高度地区・防火地域が変更となります。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。

板橋区のナンバー7-1から7-3は分かりにくい部分でございますので補足させていただきますが、用途地域の指定は20メートル、高度・防火地域の指定は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。計画線よりも現況道路が広く完成したために、20メートル、30メートルのラインのそれぞれが西側へずれてまして、区域が分かれています。

続きまして15ページ目、板橋区一8-1、大山西町18・20番付近でございます。

こちら、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。

現行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、その他の規制値も周辺の用途地域に合わせてございます。

続いて16ページ目、板橋区一8-2、大山西町13・14・18番付近でございます。

整備が完了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。

現行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てございます。

続いて17ページ目、板橋区一9、大原町34番付近でございます。

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いて、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。

現行は準工業地域でございますが、第一種住居地域に変更いたします。

続いて18ページ目、板橋区一10、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都市計画公園と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。

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いたします。

続いて19ページ目、板橋区一11、加賀一丁目8番付近でございます。

都市計画公園といたしま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。

現行は準工業地域でございますが、第一種住居地域に変更いたします。

今回変更を予定している地区は以上でございます。

冒頭御説明させていただいたとおりでございますが、令和4年1月に御報告させていただいた内容から変更したところはありません。

資料の説明は以上でございます。よろしく御審議のほど、お願いいたします。

○議長 ありがとうございます。

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

小林委員。

○小林委員 以前に御報告いただいたとき、提案されたときにもお聞きしたかもしれませんが、住民の関係するところへの説明については既に区内8か所で済みましたということですが、この計画を進める段階では、あとはもう都市計画の事務上の意見集約をするだけなんでしょうか。関係する方々のところでは、問題は特にないんでしょうか。そこだけお聞きしたいと思います。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 ただいまの御質問でございますけれども、スケジュールのところでございます「今後のスケジュール」のところでございます。「都市計画案の公告・縦覧・意見書の募集」というところがございますので、こちらがそれに当たると思います。

○議長 小林委員。

○小林委員 ということは、住民に対する説明は令和3年で行われたので終わり、ちょっと記憶がないのでお聞きしたいんですけども、その段階で住民の皆さんから何か関係すること御意見があったことはありますでしょうか。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 これまでも住民説明会も行わせていただいたというところで、こちらでも計画の変更になるような御質問はなかったというところでございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 参考までにお聞きしたいんですが、平成16年以降しばらくたっている、17年が経過するのでということで一斉に見直しをとすることは東京都の考えで、区のほうも再度

進められたということなんですけれども、こういう変更というのは、一定程度決まったスパンで東京都のほうから求められてくるものなのか。たまたま、何年かたったからそろそろみたいな話で進められてくるものなのか。それから、区として日常的にここは変更したほうがというようなことは積み上げていくというか、日頃から積み上げたりしているものなんでしょう。その辺をお聞きしたいと思います。

○議長 担当課長。

○都市計画課長 こちらでございますけれども、平成16年から大分たって今回というところなんでございますけれども、大きくは東京都の判断というところでございます。

ただ、我々といたしましても、今回、ある程度数もございまして、期間もたっていたというところを考えますと、今後につきましては、定期的というわけではないんですが、これほど長い期間ではなくて、なるべくスパンを短くしてやっていただきたいということは東京都に申ししていきたいと思っております。

○小林委員 ありがとうございます。

○議長 ほかにいかがですか。

訂正をしたいという申出がありましたので、担当課長のほう。

○都市計画課長 申し訳ありません。

資料の2-2、報告事項1のところでございます。

2ページ目おめくりいただきまして、変更予定箇所の一覧というものがございます。

こちらは表になっておりまして、右側の表の一番上、「変更」のところ、「(素案)」とありますが、こちら「案」の間違いでございますので、「素」という字を削除させていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

○議長 ほかにいかがですか。

私から確認させていただきたいのですけれども、資料2-1の2ページの一番上に、「東京都が決定する都市計画」で、今、用途地域のほうは説明があったんですけれども、ここには市街化区域と市街化調整区域の区域区分というものも今回の一体的な都市計画変更に含まれているように書かれていますね。

板橋区においては、区域区分の変更というのは、今回、説明がなかったというのは、該当する箇所がなかったということよろしいのでしょうか。

○都市計画課長 御質問のとおり該当する箇所がなかったというところでございます。

○議長 ほかによろしいですか。

それでは、今回、この案件は、素案以後の作業を踏まえて区案としてまとめたものを東京都に持ち上げる。それから、区は、区として区の決定分についてこれからの手続を進める。そういう段階における案の報告であるということでもありますので、都市計画審議会としてはこれを承ったということにしたいと思います。今後、案の縦覧等を行われた後に、正式に都計審に付議をされるということになるのかと思います。

では、この報告案件については以上としたいと思います。

次に、報告事項の2番目、「高島平地域都市再生実施計画について」、所管課より説明をお願いします。

高島平ランドデザイン担当課長。

○高島平ランドデザイン担当課長 高島平ランドデザイン担当課長の牧でございます。

それでは、報告事項2、「高島平地域都市再生実施計画について」、御報告いたします。

高島平地域のまちづくりについては、平成28年5月12日に開催された第168回審議会におきまして、平成27年10月に策定した高島平地域ランドデザインについての御報告をさせていただきました。

このランドデザインにおいては、都市再生に取り組む方向性を整理し、まちの将来像として取りまとめをしました。

本日御報告する高島平地域都市再生実施計画は、ランドデザインで掲げた将来像の実現に向けて、社会情勢の変化等による新たな視点を加え、都市づくりの指針となるべく令和4年2月に策定したものです。

後ほど改めて資料でも御説明いたしますが、現在、区ではUR都市機構と共同で本実施計画等に基づき、さらなる検討を進めておりまして、令和5年度には本審議会において地区計画等に関する都市計画の手続を予定しております。

よろしく御願いいたします。

それでは初めに、資料の構成について御説明いたします。

「資料3-1 報告事項2」と右上に記載しております資料は、本実施計画を概略的に説明するもので、計画のねらいや構成、期間、概要、今後のスケジュール等を記載しております。

次に、「資料3-2」と記載しております資料は、本実施計画の概要版になります。

本日は、この資料3-1をベースに、一部資料3-2を使用しながら御説明いたします。

なお、本実施計画の本編を本日机上に置かさせていただきました。ホームページ等でも公

表している資料でございます、会議終了後はそのまま机上に残していただきますようお願いいたします。

続きまして、資料3—3でございます。

こちらは、実施計画策定後の本年3月に区とUR都市機構が連鎖的都市再生の協働に基本合意した際のプレス資料でございます。

最後に、本日机上配付させていただいた資料3—4でございます。

こちらは、実施計画策定後の高島平地域のまちづくりの状況についてまとめた資料でございます。

それでは、資料3—1を御覧ください。

項番1、「高島平地域都市再生実施計画について」でございます。

本計画は、SDGsの提唱など、ランドデザイン策定後の社会情勢の変化等の視点を加えたまちづくりビジョンを示し、都市再生の実現に向けた計画として策定しました。

項番2、「計画のねらい」でございます。

ランドデザインで掲げた将来像を実現するため、都市再生を効率的・効果的に進めるための第一歩として、重点地区を絞って都市整備の方向性を示し、高島平地域全域に波及させていくことを狙いとしております。

項番3、「計画の構成」でございます。

第1章から第2章までは、地域全体の視点で整理しています。第1章では、上位計画、関連計画での位置づけや現況の課題を整理し、第2章では、地域全体のまちづくりのビジョンとして、高島平地域の都市再生方針やその実現方策を示しています。

第3章では、第2章で示したビジョンを実際のまちづくりへつなげるため重点地区を設定し、重点地区の再生方針や都市再生の展開方策、その実現に向けた交流核の整備方針を示しています。

第4章では、第3章での検討を基に、実現方策やスケジュールなど、重点地区での取組の方向性などを示しています。

項番4、「計画期間」でございます。

地域全体のまちづくりのビジョンに関する部分、すなわち構想の部分については、ランドデザイン策定から30年となる令和27年までとしています。また、構想を具体化し、重点地区での都市整備の実施計画を示す部分、すなわち計画部分については、ランドデザイン策定から10年となる令和7年度までとしています。

項番5、第1章「現況の課題整理」でございます。

高島平二・三丁目においては、高齢化率や高齢単身世帯の割合がともに高く、区の平均や高島平の他の地域の平均を大幅に超えていることが課題です。

西高島平駅周辺や高島平・新高島平駅の南側は、商業施設の立地の広がりや乏しく、また、地域の西側に位置する四・五丁目には買い物の利便性が低いエリアが存在するなど、商業施設の立地も地域の課題となっています。

大規模団地が立地する二・三丁目は、人口が地域全体の約4割を占めるとともに、近くに公共施設の立地も多く、地域の都市再生において大規模団地の更新は大きな課題です。

高島平は市街地が整備されてから約50年が経過しました。初期に建設された建築物について、更新等の取組が求められます。

令和元年度の台風19号で荒川が氾濫危険水位に達したことは皆様の記憶にも新しいことと存じます。荒川氾濫時に大規模な浸水が想定される高島平地域においては、防災拠点の保全や機能強化も大きな課題です。

計画の策定に当たって実施したアンケートでは、まちのブランドイメージが悪いとの回答が多くございました。地域イメージの改善も大きな課題です。

項番6、第2章「高島平地域都市再生ビジョン」でございます。

高島平地域ランドデザインで示した4つのキーワードに対して、最近の社会情勢の変化などから生じた新たな思想や考え方を基に、都市再生の導入イメージを整理しました。その上で、高島平地域全体の都市再生方針と町丁目別の都市再生方針として整理しました。

ここで、資料3—2の11ページを御覧ください。「イ 社会インフラの方針」の部分でございます。

ここでは、高島平地域の基盤となる交通ネットワーク、防災、環境についての方針を示しています。緑が多く、格子状に整った道路網など、豊かな社会インフラを有している高島平地域の特性を生かしながら、交通ネットワーク、防災、環境の面でさらに充実させていくことを目指します。

ここで、資料3—1に戻っていただき、2ページを御覧ください。

項番7、第3章「重点地区再生ビジョン」。

「(1) 重点地区の設定」でございます。

高島平地域の都市再生を効率的・効果的に進めるために、第一歩となる重点地区を設定しました。重点地区の設定に当たっては、重点地区の取組が地域全体へと大きく波及していく

よう5つの視点を設定しました。これらの視点との関連性が最も大きいエリアで、高島平二・三丁目及び再整備地区と隣接するプロムナードなどを含む範囲を重点地区として設定しました。

「(2) 重点地区の再生方針」でございます。

重点地区での取組から地域全体への都市再生の効果をつなげていくために、重点地区の再生方針を整理しました。土地の有効利用・高度利用により、住宅機能に加えて、にぎわいや生活利便性の向上につながる商業、業務などの多様な機能を集めること、緑地や広場などオープンスペースを創出し、緑豊かで憩いの場となる空間を形成すること、高島平地域のイメージを高めるため、魅力ある都市景観をつくることなどを目指す方針です。

ここで、資料3-2、14ページ及び15ページを御覧ください。14ページは、重点地区における機能配置の方針、15ページは空間形成の方針です。

機能配置の方針については、「拠点における土地の複合的高度利用」、「街区全体における複合的な機能の導入」、「利便性の高い公共機能の配置」を掲げ、三田線の駅周辺において、住宅機能に加えて生活を支える都市機能を集積し、交流核や生活核を形成します。

また、空間形成については、拠点と街並みの形成に加え、緑を生かした市街地の骨格形成として、高島平緑地を中心とする緑豊かなプロムナード空間が様々な活動を誘発し、さらに居心地のよい空間となるよう、沿道空間と街区内部を連携した空間の形成を目指します。

続いて、同じく資料3-2の16ページを御覧ください。

「(3) 重点地区の展開方策」、「1) 展開方策検討の視点」でございます。

重点地区における都市再生の展開方策を検討する上で重要な視点を5つ設定しました。

1つ目は、地域課題の解決です。重点地区の再生を進めることにより、老朽化が進行する公共施設、団地の更新や年齢構成の偏りなどの地域の課題解決につなげることを目指します。

2つ目は、再整備地区からの連鎖による重点地区全体の再生です。再整備地区を起点として連続した都市再生を行うことで、部分的でない重点地区全体の再生へつなげます。

3つ目は、高島平地域全体への波及です。重点地区の取組によって交流核機能を強化することで、重点地区の再生効果を高島平地域全体に波及させていくことを目指します。

4つ目は、生活の継続性への配慮です。お住まいの方々の生活の継続性に配慮しながら、重点地区の都市再生を進めます。

5つ目は、民間事業者との連携です。連続した都市再生を円滑に進めていくために、事業主体となる民間事業者と連携した取組を進めていくことが重要です。

これらの視点を踏まえて、都市再生の展開方策として検討した再生連鎖モデルにつきましては、16ページ一番下の図10のイメージを用いて御説明します。

左上の「当初」が再生の連鎖が始まる前の最初の状態です。種地として示した部分が連鎖の起点となる土地です。

右隣のステップ1では、当初空き地だった土地に建物を整備し、既存施設の建替えや機能移転をするとともに、新機能を導入します。これにより、既存施設が建っていた部分に新たな土地が生み出されます。この土地を次のステップの種地として活用します。

左下のステップ2では、ステップ1で生み出された新たな種地に建物を整備し、建て替えや機能移転、新機能を導入します。これによりまた新たな土地を生み出して、次のステップの種地として活用していくことを繰り返していきます。

このように、再生連鎖モデルにおいては、種地を周辺の施設の更新に活用して新たな種地を創出し、連続して都市再生を繰り返していきます。

続いて、同じく資料3-2の18ページを御覧ください。再整備地区を起点とする交流核の整備方針でございます。

再生連鎖モデルにおける都市再生の実現に向けて、再整備地区を起点とする高島平駅前の交流核の整備の方針を図11のように整理しています。

図の左側、けやき通りを挟んで西側にある再整備地区は、旧高七小跡地を含む公共用地で、連鎖の最初のステップとして、主に生活の継続性に配慮した機能の維持や向上、防災機能の強化を図るエリアとして位置づけています。地震や水害対策の強化は喫緊の課題であることから、再整備地区を起点として対策を進めます。また、限られた行政資源である再整備地区の公有地を種地として、効率的で質の高い公共サービスを提供しつつ、団地再生への支援を図っていきます。

図の右側、けやき通りを挟んで東側に当たる駅周辺エリアはUR賃貸住宅が立地するUR所有地で、連鎖の第2ステップとして居住の安定性に配慮した上で、主に地域の内外からの交流を促進し、にぎわいを創出するエリアとして位置づけています。高島平駅に直結する特性を生かして、地域の内外からの交流を促進するにぎわい機能や、地域内のアクセス性・回遊性の強化に資する機能、商業・業務機能など、必要な機能を精査して配置していきます。

ページ一番下にもございますとおり、このような方針を踏まえますと、連鎖の起点として、再整備地区の公有地をUR都市機構による団地再生事業に活用し、新たに駅周辺エリアで創出される用地を活用して、駅周辺エリアでの新たな機能誘導につなげていく連鎖的都市

再生により高島平駅前に魅力的な交流核を形成していくことが、高島平地域の都市再生を適切に進めていくためには有効としています。

ここで資料3-1に戻っていただき、4ページを御覧ください。

項番8、「魅力的なまちへ向けた取組」でございます。

魅力あるまちに向けては、施設等のハード面での整備だけでなく、高島平に関わる様々な人、主体による活動、すなわちソフト面での取組をできるところからスタートし、高島平地域の魅力増大などを実現していきます。

項番9、第4章「実現へ向けて」、「(1)今後のスケジュール」でございます。

平成27年に策定した高島平地域グランドデザインでは、策定から30年となる令和27年度までを10年ごとに第1期、第2期、第3期と分けて、スケジュールを示しています。本計画に示している連鎖的都市再生については、第一歩となる再整備地区の取組について、第1期である令和7年度の着工を目指しております。また、ハード面の整備と並行して、ソフト的な体制づくりを行いながら、できるところから段階的に取組を進めていきたいと考えております。

なお、都市計画関係については、地区計画の策定による良好な住環境や街並みの形成を図るための検討及びそれに伴う用途地域・容積率の見直し、再整備地区における高度地区による高さの最高限度についての見直し、既決定のペDESTリアンデッキ形状変更の検討といった方向性を掲げています。

実施計画の説明については、以上になります。

続いては、資料3-3を御覧ください。

区とURでは、高島平地域の持続的発展を目指し、本年3月30日に連鎖的都市再生に協働で取り組むことに基本合意いたしました。この基本合意により、小学校跡地を含む板橋区の区有地等の活用や、UR都市機構が所有する高島平団地の再生、地域の持続的価値の向上に資するエリアマネジメントなどを連携して推進し、地域全体に点在する公共・公益施設や、豊かな緑を活用しながら、若者世代や子育て世代が魅力を感じる多様な機能や仕掛けを地域全体に展開し、まちの将来像の実現を目指してまいります。

最後に、資料3-4を御覧ください。「実施計画策定後のまちづくりの状況について」御説明いたします。

項番1、「交流核形成まちづくりプランの検討について」でございます。

区とURでは、先ほど御説明した実施計画や基本合意に基づき、令和4年度から5年度に

かけて、交流核の形成に向けたまちづくりを具体化するプランの共同検討を進めております。

(2) ①にございますとおり、今年度は段階的に検討を進めていく予定です。検討における考え方としては、今後の検討にあたり、まちづくりの展開の具体化においては、地域住民の生活の継続性や居住の安定に配慮するという考え方を整理いたしました。今後は、交流核まちづくり構想、ゾーニングの検討を経まして、中間のまとめを今年度内に取りまとめる予定です。さらに、②にございますとおり、来年度は今年度の検討内容を踏まえ、さらに検討を深めてまいります。

(3) では、今後の検討について記載しております。①に示したとおり、今後の地域説明においては、検討の段階ごとに地域住民に対する説明や意見収集を行ってまいります。説明は区とURが共同で内容、目的、対象などに応じて形式を工夫して行ってまいります。

2ページの項番2、「都市計画について」でございます。

今後の連鎖的都市再生の推進におきましては、連鎖のステップごとにその時々々の社会情勢や周辺状況などを考慮しながら段階的にプランを検討していくことを想定しております。都市計画についても、まちづくりの進捗状況に合わせて段階的に検討を進めていく予定です。

第1段階の都市計画は令和4年度から5年度を想定しており、実施計画において方向性を掲げた地区計画の策定検討、再整備地区における高度地区による高さの最高限度についての見直し検討などについて、今年度末の中間まとめ時に素案として取りまとめ、令和5年度に都市計画手続を進めることを想定しております。

また、令和6年度以降の第2段階の都市計画では、地区計画の策定検討及びそれに伴う用途地域・容積率の見直し検討、既決定のペDESTリアンデッキ形状変更の検討などの検討を想定しております。

次回の本審議会の報告のタイミングでございますが、今年度末の中間まとめにおいて取りまとめる予定の地区計画の素案につきまして、地域住民への意見収集を行った後、来年度早々に御報告させていただく予定でございます。

説明は以上でございます。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○議長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、御質問、御意見がございましたら、お願いいたします。

高沢委員。

○高沢委員 すみません。1点だけお聞きしたいと思います。

再整備地区で種地にして、連鎖的都市再生というお話を伺いました。

その中でこの配置図を見れば分かるとおり、ちゃんと四角くなっていないというところで、いろいろな土地がまだあるという形だと思うんです。民間事業者との連携というのも掲げられていますが、この場所で大きな土地となりますと、医師会病院さんもあるかと思えます。それ以外にもJAさんの土地があるかと思えますけれども、そういった方々と、今、この段階に来るまでの中で、どういった情報交換をされてきて、先方はこういった計画と一緒に連携しようというお考えがあるのかどうか。また、将来的にそれが合流をしてきて、計画が発展する可能性があるのかないのか。そのあたりの状況についてもお聞かせください。

○議長 担当課長。

○高島平ランドデザイン担当課長 今回、高島平駅前交流核ということで、再整備地区及び駅周辺エリアを丸く囲んでおります。

再整備地区の南側に当たるところに医師会病院さん、JAさんの用地が、おっしゃるとおりございます。その両者とは、この計画について情報交換もさせていただきながら、今後、一緒にやっていけることについて検討を進めていくという話はさせていただいているところでございます。

長期にわたる計画ですので、その段階、段階で、また具体的な話が進む方向もあるというふうには考えてございます。

○議長 高沢委員。

○高沢委員 どうもありがとうございます。

今後の協議、情報交換に期待を持たせていただきますけれども、せっかくですので、このまちの魅力を高めていくためには民間の方々の連携が必要だと思えますので、ぜひ緊密に連絡を取り合ってください、お進めいただければと思います。

以上です。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

小林委員。

○小林委員 連鎖的都市再生ということで動き出すという、その入り口は高七小の跡地につくること。そこを大きな種地にしてつくること。それは仮設ではなく、将来的に使い続けるものをつくること。そこから展開していくということになっていくんだらうというふうに理解しました。

そうしますと、高七小跡地につくるものがどれぐらいのキャパシティのものになるのか、どういうものが入っていくのかということが、一番入り口での最大の住民合意が必要な部分

になってくるんだと思うんですね。

その点で、例えば、特に公共施設の廃止等については、どのような検討を始めることになっているのか。まちづくりの関係としても、公共施設がどれぐらいのスペースでとか、どれぐらいのキャパでとかいうのがはっきりしないことには、先に進まないんじゃないかなという気がするんですけども、その辺はどうなんでしょうか。

○議長 担当課長。

○高島平グランドデザイン担当課長 公共機能については、委員おっしゃるとおり、住民の関心が非常に高いということでございます。

その件についても、今年度高島平グランドデザイン担当課と公共施設を担当する政策企画課と連携して検討を進めているところでございます。

また、公共機能については、生活の継続性ということで、こちらの地域には区民事務所や図書館、児童館、健康福祉センター等様々な公共施設がございますので、そういった機能が止まらないように、継続していけるように今後の展開について検討を進めているところでございます。

ただ、施設も多く、規模も大きいところがありますので、一度に全部整備することが適正なのか、施設の内容によって、再整備地区側に整備するべきなのか、それとも駅前に整備することが適正なのか、そういったことも踏まえて、住民の意見も参考にしながら検討を進めているところでございます。

今年度中には一定の方向性は出したいというふうには考えてございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 そうしますと、大きくはURのほうの計画が大きな計画になります。URの建替えの基本計画というのも一方でできてくるんだと思うんですね。それとの整合性といいますか、それも令和4年度末までにやり上げるんだということなんでしょうか。その公共施設のほうの方針とURの基本計画が両方合わさって年度末までに基本計画が出来上がってくるということなんでしょうか。

○議長 担当課長。

○高島平グランドデザイン担当課長 おっしゃるとおり、区の公共施設だけではこちらの計画はまとまりません。URの住宅の整備もありますし、URの敷地内には住宅以外にも商業施設が多くございますので、その移転もあります。また、広場の活用や公共施設の連携とか、URの施設等を含め、施設や広場等の連携がうまくいくようにという視点もございます。最大に効果が高まるようなまちづくりプランを中間まとめとして今年度末には報告する予定で

ございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 その点で心配しますのは、そういう計画全体をコーディネートして作り上げていくというのを、区とURとが直接的にきちんとチームをつくってやっていくことになるのか、それともコンサルタント会社みたいなところに入ってもらって、何か計画づくりを進めていく話になるのか、どちらなのでしょう。

○議長 担当課長。

○高島平グランドデザイン担当課長 これだけの大規模で複雑な計画ですので、区もURもそれぞれコンサルタントを委託して、そういった検討の支援をしていただいております。ですので、区、UR、それぞれのコンサルタントがそれぞれの専門知識を生かしながら、よりよい計画を策定しているところでございます。

○議長 小林委員。

○小林委員 その上で最後に聞きますが、まちの合意の話ですけれども、まちづくり連絡会ができた。それから、まちづくりの説明会もやるというようなことで、連絡会については2回、もうやられたのかな。連絡会の様子がどうなのかというところと、それから、説明会というのがこれからどのようにやっていくことになるのかを聞いておきたいと思います。

○議長 担当課長。

○高島平グランドデザイン担当課長 連絡会については既に2回開催して、また第3回目を予定しております。また、説明会についても、12月に2回ほど開催する予定でございます。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

藤井委員。

○藤井委員 御説明ありがとうございました。大きな変化が起きることがよく分かりました。

聞き逃してしまったかもしれないんですけども、都市計画としては第一歩が地区計画の検討ということなんですが、その地区計画の範囲といいますか、重点地区を中心としたものなのか、もう少し狭い、最初に連鎖の起点となっていくようなところをまずは決めて、徐々につくっていくのか、そのあたりの進め方をお伺いできればと思います。

また、ここは浸水被害が想定される場所ということで、デッキでつないでいくような都市計画も今後検討されるということで、多分、今のまちの構成とは結構変わる可能性があるのかなというふうに思っています、それが地区計画とか、その中だけだとなかなか住民の方

もイメージがつけにくい部分もあるのかなど、どんな変化になっていくのかを理解しにくい部分があるのかなというふうに感じています。

その中で、ソフトな部分が大事というのめかなり書いていらっしゃいますので、そういった連携のところで、説明会とか、アンケートもかなり丁寧にやっていたらいいんですけども、ほかに地域に説明していったり、意見を聞いていくような仕掛けを今後考えられているのか、もう少しお伺いできれば、お願いします。

○議長 担当課長。

○高島平グランドデザイン担当課長 本日の資料の3—1の2ページの下に重点地区の範囲を示してございますが、重点地区の範囲はこういった広大な地域になっております。

そのうちの真ん中に赤く塗りつぶした部分、ここは再整備地区、区有地部分でございますが、ここから東側の範囲を地区計画の範囲として考えてございます。

さらに、第一歩のまちづくりの第1ステップ、再整備地区については、地区計画の地区整備計画とあって、さらに詳細な制限等についても、本年度に方向性を示したいというふうに考えてございます。

2つ目の質問でございますが、確かに荒川が氾濫すると、この高島平駅前が5メートル以上浸水するという想定になってございます。そういったことから、住民説明会等でも、住民の方からすぐに水害対策をしてほしいという声が多数上がってございます。区の水害対策としては、水害の場合はある程度早めに情報がありますので、早め早めに高台のほう、徳丸とかのほうに避難していただくのが基本ですが、なかなか緊急的に間に合わない方については、これから整備する施設の中に緊急的に避難できるような整備も検討してございます。

住民へのそういった意見聴取や周知については、説明会以外に連絡会という形で、公募の委員や町会自治会の方などに入っていたいただいた意見交換会もさせていただいています。先日は、緑地を活用したハロウィンイベントも開催して、子育て世代の方の意見も聴取しました。また、現在実施中のアンケートについても、QRコードを使ったアンケート形式としておりまして、対象範囲を地域内に限らず、期間も延長しており、現在、600件ほどの意見を聴取しています。今後も説明会、連絡会、アンケートと、丁寧にいろいろな形式を工夫して、地域住民の意見聴取を進めてまいりたいというふうに考えてございます。

○藤井委員 ありがとうございます。

○議長 ほかにいかがですか。

特になければ、本日は報告事項ということで、高島平地域都市再生実施計画の内容等、こ

れからの進め方といったことについて御報告をいただいた。これからかなり長い時間をかけて段階的に進めていくというお話でもありましたので、その都度都度、都市計画審議会への報告、あるいは都市計画の手續などでこれからも深い関わりを持つ案件かなというふうに思っています。

今日のところはこのぐらいということにして、この報告については終了したいというふうに思います。

本日予定された案件につきましては、これで全て終了いたしましたので、以上をもちまして、第195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、もしばらく自席でお待ちください。

○都市計画課長 それでは、連絡事項でございます。次回の都市計画審議会でございますが、令和5年1月11日を予定してございます。詳細につきまして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20分閉会