

第198回板橋区都市計画審議会

令和6年1月19日(金)

11階第一委員会室

I 出席委員

河島 均	森本 章倫	宇於崎 勝也
藤井 さやか	水庭 武宣	田中 やすのり
中村 とらあき	田中 いさお	おなだか 勝
いわい 桐子	榎本 進	笠原 弘
杉山 喜久枝	高田 修一	伊崎 宏明
長谷川 清美	吉田 茂人	香月 高広
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	政策企画課長
環境政策課長	土木計画・交通安全課長	建築指導課長
住宅政策課長	消 防	警 察

IV 議 事

○第198回板橋区都市計画審議会

開会宣言

議 事

<諮問> 1 東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について（東京都決定）

資料1

<報告> 1 東京都市計画地区計画（大山駅東地区）の原案について
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234号 東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について（東京都決定） 諮問文
【資料1-2】同 東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更（東京都決定） 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 東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について（東京都決定）
3. 【資料2-1】報告事項1 東京都市計画地区計画（大山駅東地区）の原案について
【資料2-2】同 都市計画（原案）
【資料2-3】同 大山駅東地区地区計画 新旧対照表
【資料2-4】同 都市計画法第16条第2項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

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

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。

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。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、坂本区長よりご挨拶を申し上げます。

○坂本区長 皆様、こんにちは。

初めに、元日に発生いたしました能登半島地震によりましてお亡くなりになりました
方々に、謹んで深い哀悼の意を表し、被災されました皆様に心からお見舞いを申し上げたい
と存じます。

改めまして、本日は大変お忙しい中を板橋区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ましてご指導を賜り、誠にありがとうございます。

本日は、諮問案件が 1 件、報告案件が 1 件でございます。

議案といたしましては、東京都市計画道路幹線街路環状第 6 号線の変更について、本日、
答申をいただく予定でございます。

また、東京都市計画地区計画（大山駅東地区）の原案について、報告をさせていただきます。

本日は、以上 2 件となっております。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

○都市整備部長 ありがとうございました。

誠に恐縮ですが、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 都市計画課長の千葉でございます。よろしく願いいたします。

資料の確認をお願いいたします。資料でございますが、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2-4までとなります。

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、事務局までご連絡ください。

続きまして、本審議会の公開についてご説明いたします。

本審議会は、本審議会条例施行規則第3条第1項に基づき、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。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 それでは、審議会の進行を会長にお願いいたします。

○議長 今年の最初の審議会でございます。本年もどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから第198回板橋区都市計画審議会を開催いたします。

まず、事務局より出席委員数の報告をお願いします。

○都市計画課長 本日でございますが、委員数23名のところ、現在の出席委員数は18名でございまして、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。

○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。

宇於崎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234号 東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について（東京都決定）を議題といたします。

それでは、所管課より諮問文の紹介、都市計画の内容について説明をお願いします。

○都市計画課長 改めまして、都市計画課長の千葉でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日でございますが、東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の都市計画を変更するために諮問させていただくものでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

資料1-1、議案第234号をご覧ください。諮問文でございます。

令和6年1月19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に諮問するものでございます。

「東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について（東京都決定）」でございます。

「理由 都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき東京都知事から意見照会があった。『案のとおり決定することに異議なし』との回答をすることについて、板橋区都市計画審議会に意見を伺う。」。

ここで資料の構成についてご説明申し上げます。

まず、その次から、資料1-2、議案第234号につきましては、「東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更（東京都決定）」の都市計画（案）の図書一式でございます。

資料1-3、議案第234号は、「都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧結果」でございます。

資料1-4、議案第234号は、「東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について（東京都決定）」、また、別紙といたしまして、「都市計画変更素案について」でございます。

具体的な説明につきましては、資料1-4、議案第234号を中心にご説明いたしますので、お手元にご用意ください。

それでは、「東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について」、ご説明いたします。

東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更につきましては、未整備区間である品川区大崎一丁目から大崎三丁目の約190メートルの区間について、現道合わせとする変更案が示されたことから行うもので、平成23年の都市計画法改正に伴い、車線数を定めるよう努めることが同法施行令で規定されたことを受けまして、全線にわたり車線数を4車線及び6車線に決定するため、都から区へ意見照会が来ているものでございます。

ここで資料1-4別紙、東京都のパンフレット、紫色のものを見ていただきたいと思います。

おめくりいただきまして、パンフレットの位置図につきましては、全体像、また、計画概要図につきましては品川区大崎一丁目から大崎三丁目の区間の現状及び計画変更の図となっております。

板橋区に係る変更内容につきましては、変更前は車線数の決定がありませんでした。変更後につきましては、4車線の延長が約0.7キロメートル、豊島区区境から熊野町交差点までを、6車線の変更につきましては約1.4キロメートル、熊野町交差点から中山道合流までとなっております。板橋区内の環状第6号線において形状が変わることではございません。

ので、板橋区といたしましては「案のとおり決定することに異議なし」との回答をすることにつきまして、都市計画審議会に意見を伺うものでございます。

こちらのパンフレットの位置図を見ていただきますと、左側に、上のほうが6車線約1.4キロメートル、ここが板橋区のところでございます。また、その下、4車線約14.9キロメートルとございますが、このうち豊島区境までが4車線の指定ということでございます。

ここで、資料1-3をご覧いただきたいと思います。資料1-3、議案第234号でございます。

本件につきましての都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧結果でございます。

公告日が令和5年12月1日、縦覧期間が同日から12月15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。

なお、こちらの件につきまして、意見書の提出はございませんでした。

雑駁ながら資料の説明は以上でございます。どうぞよろしくご審議のほどお願いいたします。

○議長 今の説明で、「大崎一丁目から大崎三丁目」って2回おっしゃいましたが、資料は「大崎一丁目から大崎五丁目」という区間になっています。「大崎五丁目」でよろしいんですよね。

○都市計画課長 こちらは確認させていただいたんですが、東京都のほうでこのパンフレットを作る際には、「大崎五丁目」という表記ではあったのですが、その後決定の段階におきまして、現道の位置から見て三丁目のほうが正しいということで、決定に際しては「三丁目」ということでお伺いしてございます。

○議長 そうすると、資料1-4の「変更概要」は「大崎五丁目」のままになっているのだけれども、これは「大崎三丁目」に直したほうがよろしいのですかね。

○都市計画課長 ありがとうございます。そのとおりでございます。

○議長 では「大崎五丁目」を「大崎三丁目」という修正を資料1-4については加えるということにしてください。

○都市計画課長 はい、ありがとうございます。

○議長 それでは、これからご質問、ご意見等を受け付けたいと思います。

ご質問、ご意見等ある方は挙手をお願いいたします。

はい、いわい委員。

○いわい委員 いわいです。よろしく申し上げます。

基本的なことを確認させてください。すみません。

現道合わせというのは、要するに、今既にこういう道路になっていて、図面上変更をするということでもいいのかということ。既に計画の道路が出来上がっていて、図面を合わせるということなのかについて一つ確認をしたいと思っているのですけれども、お願いします。

その場合、都市計画の変更が、どうしてこういうタイミングになるのかということも教えてください。

○議長 お願いします。

○都市計画課長 ありがとうございます。

こちら、東京都と特別区及び26市2町で都市計画道路の整備を計画的に進めるため、おおむね10年間で優先的にまず整備する区間を定めております。

その事業量につきましてははととも多い数量で、整備に時間を要するとされております。このため、東京都では都市計画道路の必要性の検証を行っておりまして、適宜、計画の見直しを行っております。

令和元年11月に策定いたしました「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」につきまして、第4次事業化計画の優先整備路線に選定しなかった未着手の都市計画道路について、今回、検証を行っております。

環状第6号線の品川区大崎一丁目から大崎三丁目の区間につきましては、東京都の道路構造条例などを満たしており、安全かつ円滑な交通が確保されていること等から、計画の変更、現道合わせというところを行うこととしておりまして、これに伴いまして、関連する自治体内の環状第6号線の車線数の決定を行ったというのが今回でございます。

委員おっしゃるとおりでございます。一番分かりやすいのは、こちらのパンフレットの見開き、「計画概要図」とございます。こちらの、現在、オレンジ色の部分が既に完成されていて、使われております。もともとの都市計画では黄色の直角の部分だったものから、現在使っているもので安全上支障ないという、多分、東京都の判断ということで、今回なされたということになります。

ありがとうございます。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

それでは、本件については特に問題があるというようなご指摘はないようですので、この原案のとおり進めることに異議なしという回答をすることについて、この都市計画審議会

として、皆さん異議なしということでよろしゅうございましょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○議長 ありがとうございます。

それでは皆さん異議なしということで、この都市計画に対しては、意見照会を区長がお返しするに当たって「異議なし」と回答することについて、この都市計画審議会も異議がありませんという答申をすることといたします。

○都市計画課長 ありがとうございます。

○議長 続いて、報告事項に入ります。

「東京都市計画地区計画（大山駅東地区）の原案について」、所管課より説明をお願いします。

○まちづくり調整課長 改めまして、まちづくり調整課長の長尾でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、東京都市計画地区計画（大山駅東地区）の原案につきまして、ご説明させていただきます。お手元の資料2-1から2-4までが、今回、ご報告させていただく資料でございます。順をおって、資料をご説明させていただきます。

まず、資料2-1の原案についての資料をお手元にご用意いただければと思います。

1ページ目をご覧ください。

項番1、「目的」でございます。

本地区を含む大山駅周辺地区では、平成26年3月に策定されました大山まちづくり総合計画に基づき、都市計画道路補助第26号線、駅前広場などのまちづくり事業が進められております。

本地区では、平成27年12月に大山駅東地区地区計画が都市計画決定されておりますが、この時点では大山駅の駅前広場の位置が決まっていなかったため、駅前周辺地区につきましては建築物のルール等を最低限の内容にとどめておりました。

その後、駅前広場整備事業等が事業認可されたことを受けまして、既に決定されています地区計画のうち、駅前周辺地区の地区整備計画につきまして、地域の方々と検討会を立ち上げ、検討を進めてまいりました。

今回の変更は、令和5年3月の検討会からの提言を受けまして、駅前周辺地区について地区整備計画を変更するものでございます。

項番2、「地区計画の対象」でございます。

位置及び面積につきましては、記載のとおりとなっております。

一点鎖線で囲まれた区域が大山駅東地区地区計画区域となっております。実線の黒の線で囲まれた範囲につきましては、今回、地区整備計画を変更する範囲でございます。

続いて、2ページ目をご覧ください。

項番3、「これまでの経緯」でございます。

平成27年12月に大山駅東地区地区計画が都市計画決定されております。その後、駅前広場整備事業が令和元年12月に都市計画決定、令和3年12月に事業認可されたことを受けまして、令和4年5月に検討会を発足し、合計4回検討会を開催いたしました。また、検討に当たりましては、地域の皆様へのアンケート調査なども行っております。

令和5年3月に検討会からまちづくりの提言を受けまして、同年5月に地区計画（素案）を作成いたしまして、関係機関との協議を経て、9月に素案につきまして住民説明会及び意見募集を実施いたしました。その後、素案の構成を精査した上で、地区計画変更の原案を作成いたしました。

項番4、「地区計画変更の経緯と今後のスケジュール」でございます。

都市計画（原案）の公告・縦覧、意見書の提出期間は記載のとおりでございます。縦覧者が2名、意見書が9通ございました。

次に、都市計画（原案）説明会を令和5年11月24日・25日の2日間開催いたしまして、合計48名のご出席者ございました。

また、本日の都市計画審議会以降のスケジュールにつきましては、記載のとおりでございます。

3ページ目をご覧ください。項番5、「駅前周辺地区の地区計画の概要」、「(1)地区計画の目標」についてでございます。

都市基盤整備に合わせて都市機能の再編を図り、地区の回遊の起点となる駅前にふさわしいにぎわいを形成するとともに、密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都市型生活を営むことができる『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現を目指しております。

「(2)区域の整備・開発及び保全に関する方針」、「ア 各地区の位置図」についてでございます。

図面の中の赤の点線で囲まれた部分が、今回、ルールを変更する範囲となります。この中の薄い緑色で塗られている部分が駅前周辺住宅地区で、これまでの地区計画では「駅前周

辺地区A」となっております。紫で塗られている部分が補助26号線沿道地区、薄いピンク色で塗られている部分が近隣商業地区②で、これまでの地区計画ではまとめて「駅前周辺地区B」となっております。ベージュで塗られている部分が駅前地区①、オレンジで塗られている部分が駅前地区②で、これまでの地区計画ではまとめて「駅前周辺地区C」となっております。この地区区分に基づき、それぞれの地区において土地利用の方針を定めております。

4ページ目をご覧ください。

「イ 土地利用の方針」についてでございます。

こちらのページの四角で囲まれている部分をご覧ください。これまでの地区計画では、今回変更する範囲である駅前周辺地区A・B・Cをひとまとめにして、土地利用の方針をこのように定めておりました。今回の変更では、この方針を以下の地区ごとの特性に合わせた方針に変更いたします。

駅前周辺住宅地区につきましては、「商店街と調和した、緑のある安全で安心して暮らせる住宅地の形成」と変更いたします。

補助26号線沿道地区につきましては、「幹線道路の沿道として延焼遮断帯の形成による不燃化を図るとともに、後背地の居住環境に配慮しながら、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成」と変更いたします。

近隣商業地区②につきましては、「遊座大山商店街のにぎわいと連続性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成」と変更いたします。

駅前地区①につきましては、「東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、後背地の居住環境に配慮しながら地区のメインストリートとしてふさわしい街並みへの誘導や、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導」と変更いたします。

駅前地区②につきましては、「東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、地区のにぎわい、交流、回遊性を生み出す新たな駅前の拠点として、地区の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導」と変更いたします。

「ウ 建築物等の整備の方針」についてでございます。

駅前地区①につきましては、既に決定されている地区計画で定められております遊座大山

商店街地区と同様に街並み誘導型地区計画を導入しております。そのため、既に決定の地区計画の遊座大山商店街地区に関する建築物等の整備の方針に駅前地区①を追加いたします。なお、内容につきましては、これまでの地区計画から変更はございません。

5 ページ目をご覧ください。「(3) 地区整備計画」、「ア 地区施設の配置及び規模」についてでございます。

今回の変更で、区画道路を位置づけた部分につきましては、図3の青く記載されている部分になります。これまでの地区計画では区画道路を設定していない部分でございます。区画道路3号と5号は既決定の、これまでに決定された地区計画に合わせる形で区画道路を延伸しております。また、区画道路6号は遊座大山商店街通りに接続していることから、区画道路に新たに追加いたしました。なお、既存の道路に名称をつけるのみでございます。拡張等の事業を行うことではございません。

続きまして、6 ページ目をご覧ください。「イ 建築物等に関する事項」、「①建築物等の用途の制限」でございます。

性風俗店や勝馬投票券の発売所、ぱちんこ屋等の用途を制限するものでございます。ただし、ぱちんこ屋につきましては既存の店舗の建て替えは除きます。これは区域内全域に係るルールでございます。

次に、駅前地区①につきましては、建築物の地上1階の当該道路に面する部分において、住宅、共同住宅、倉庫業を営む倉庫の建築を制限してまいります。ただし、住宅等への出入口、階段等に類するものは除きます。

次に、駅前周辺住宅地区については、マージャン屋、射的場、カラオケボックス、その他これらに類する建築物等を制限してまいります。

7 ページ目をご覧ください。「②建築物の容積率の最高限度」でございます。

駅前地区①につきましては、図5の赤色で記載しております1号壁面線が定められております敷地においては、都市計画により定められた指定容積率の500%と、計算式で算出される容積率を比較し、小さいほうの数値を適用するという内容でございます。

算出事例を下のほうにお示ししておりますが、本地区の計算式で算出される容積率は、前面道路幅員に壁面の位置の制限による壁面後退距離を足した数値に、商業地域の係数でございます0.6を掛けた数値となります。この数値と都市計画により定められた指定容積率500%を比較し、小さいほうの数値を容積率として採用するものでございます。

具体的な算出例といたしましては、お示しいたしましたとおり道路の両側に壁面の位置の

制限が定められている敷地の場合の算出方法を示しております。前面道路の幅員が7メートル、壁面の位置の制限による壁面後退距離が道路の両側にそれぞれ0.5メートルずつございます。その結果、7メートルに両側分の壁面の位置の制限による壁面後退距離である0.5メートルと0.5メートルを足した8メートルを道路状の空間と想定しまして、8メートルに商業地域の係数の0.6を掛けた480%が計算式で求められる容積率となります。ここで、500%と480%を比較し、小さいほうの数値であります480%が容積率の最高限度となります。

8ページ目をご覧ください。「③建築物の敷地面積の最低限度」でございます。

駅前地区①については、50平方メートルと定めてまいります。

次に、「④壁面の位置の制限」でございます。

駅前周辺住宅地区では、敷地面積が60平方メートル以上の場合は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は0.5メートル以上とする必要がございます。

9ページ目をご覧ください。駅前地区①につきまして、図6の赤色で記載しております1号壁面線が定められている敷地におきましては、遊座大山商店街の街並みの誘導を図るため、建築物の外壁や柱などから道路境界までの距離は0.5メートル以上とする必要がございます。さらに、高さ13メートルを超える部分の建物の外壁や柱などから道路境界までの距離は2メートル以上とする必要がございます。

次に、10ページ目をご覧ください。「⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限」でございます。

駅前地区①につきまして、遊座大山商店街の街並み誘導を図るため、商店街通りに面する建物の壁面後退区域では、門や扉、さく、自動販売機等の工作物や、その他交通の妨げになるようなものは設置できないという内容でございます。

次に、「⑥建築物の高さの最高限度」でございます。

駅前地区①につきまして、遊座大山商店街の街並み誘導を図るため35メートルと定めてまいります。その他の地区につきましては、これまでの地区計画から変更はございません。

最後に、「⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「⑧垣又はさくの構造の制限」についてです。ルールにつきましてはそれぞれ記載のとおりでございます。これまでの地区計画から変更はございません。

資料2-1の説明は以上でございます。

次に、資料2-4でございます。こちらには、都市計画法第16条第2項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させていただいたものでござ

います。

1 ページ目をご覧ください。

意見書の募集、住民説明会につきましては開催させていただき、縦覧の実施概要、意見書の提出数は記載のとおりでございます。公告日を令和5年11月24日にさせていただき、縦覧の期間は11月24日からの2週間、意見書の提出の期間は11月24日から3週間でございます。

縦覧方法につきましては記載のとおりでございます。縦覧者は、窓口縦覧が2名、インターネット縦覧は160名といった内容でございます。

意見書の提出につきましては、9通、9名の方からいただいております。

2 ページ目をご覧ください。

こちらが、縦覧の結果、提出された意見の要旨と区の見解をまとめさせていただいたものでございます。

1) 地区計画の目標につきましては、「①密集市街地の解消のために、地区計画を活用して、整備が必要と考える。」というご意見が4件ございました。

区の見解といたしましては、「地区計画の目標として、密集市街地の安全性の向上を図ることを掲げています。さらに、防災性の観点やゆとりある住宅地の形成、火災発生時の避難路の確保などの観点から、駅前周辺住宅地区では、壁面の位置の制限を定めています。」としております。

また、「②地区計画に掲げている目標は、住民としても非常に共感できることであり、早期の実現を望む。」というご意見が6件ございました。

区の見解といたしましては、「令和6年度中の地区計画策定に向けて、引き続き、都市計画手続きを進めてまいります。」としております。

続いて、2) 地区整備計画についてでございますが、「①駅前が回遊の起点となるためには、回遊性の向上に寄与する歩行者空間の創出が求められる。」というご意見がございました。

区の見解といたしましては、「遊座大山商店街沿いには、安全で快適な商店街の歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めています。」としております。

続いて、3) 都市計画手続につきましてですが、「①まちづくりを進めるためには、地区計画だけでなく、その他の手法も検討する必要がある。」というご意見を4件いただいて

おります。

区の見解といたしましては、「地区計画の目標である『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』を実現する手法の一つとして地区計画の策定を目指しています。」としております。

3 ページ目をご覧ください。

「②ディベロッパーや一部の地権者から地区計画の変更要請があったとしても、安易に許可すべきではない。」、「③地区計画を変更する必要がある場合は、より多くの現住区民の要望、即ちより大きな公共の利益に基づく方向への変更でなければならないと考える。」というご意見を1件いただいております。

区の見解といたしましては、「地区計画の変更については、都市計画法に基づく手続、関係行政機関との調整、住民説明会等での意見聴取などが必要であり、これらを踏まえて、変更の有無を検討してまいります。」としております。

最後に、4) その他でございます。

こちらは今回の地区計画の変更に関わらない参考意見として扱うこととするため、板橋区の見解は記載してございません。いただいた意見につきましては、記載のとおりでございます。

4 ページ目、5 ページ目をご覧ください。

こちらには、参考といたしまして、令和5年11月24日・25日に開催いたしました住民説明会での主な意見・質疑と区の回答を記載させていただいております。

資料2-4の説明は以上でございます。

次に、資料戻りまして、資料2-2の都市計画（原案）をご覧ください。少々厚い資料でございますが、都市計画の原案でございます。

本地区計画の都市計画図書を別紙としてお渡しさせていただいておりますが、内容といたしまして、1 ページ目が総括の図面でございます。図面見開きA3版になりますが、2 ページ目から7 ページ目が計画の図面でございます。資料の8 ページ目が、「方針附図」というものでございます。こちらまでが都市計画の図面でございます。

その先9 ページ目から先が計画書でございまして、16 ページまで続く内容でございます。こちら記載内容が非常に細かくなっておりますが、内容につきましては資料2-1のほうに総括する形でまとめさせていただいております。

また、もう1冊の資料2-3でございますが、こちらは新旧対照表でございます。資料の

2－3は、大山駅東地区地区計画の変更に関する新旧対照表でございます。

平成27年12月に都市計画決定した都市計画の内容と、今回変更させていただく内容、原案の対照表でございます。

赤文字になっている部分に変更箇所でございます。

表につきましては、変更案を左側に、既に決定されているこれまでの計画を右側に記載させていただきます。

1ページ目から8ページ目までが変更の新旧対照表でございます。

9ページ目以降が、計画の図面、また、方針の附図といった構成でございます。

以上、雑駁ではございますが、「東京都市計画地区計画（大山駅東地区）の原案について」の報告でございます。よろしくお願いたします。

○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、ご質問、ご意見がございましたら、お願いたします。

いわい委員。

○いわい委員 先ほどご説明いただいたスケジュールの中で、この間、説明とかアンケートとかやってきたということですが、昨年9月の説明会についてはどれぐらい集まって、どんな意見が出ているのかということが分かれば教えていただきたいです。

また、先ほどご説明いただいた意見書で提出された中身の2ページの、都市計画手続について、「地区計画だけでなく、その他の手法も」って書かれているのですけれども、「その他の手法」って、例えばどういうことがあるのかということをお願したいのと、5ページに、その他の意見というところで、大山駅周辺全体のことが分かる説明会をしてもらいたいという意見が出ているのですけれども、これについては斜線が引かれているので、どういうふうに区が考えているのか教えてください。

○議長 お願いします。

○まちづくり調整課長 ご質問ありがとうございます。

ご質問3点いただきまして、1点目でございます。9月に行いました素案説明会についての内容につきましてのご質問でございます。

まず、素案説明会でございますが、9月1日金曜日18時から、9月2日土曜日10時からの2回に分けて、同じ内容で行っております。場所は、グリーンホールの2階ホールでございます。参加いただいた人数でございますが、1日目は36名の方、2日目は26名の方でございます。

素案説明会でご説明させていただいた内容につきましては、東地区のまちづくりのこれまでの内容、また、検討の経緯につきましてのご説明、それから、変更素案といたしまして、検討会からいただきました提言書の内容でありますとか、追加提案の反映など、また、今後のスケジュールといったものをご説明させていただいたところでございます。

このときのご意見につきまして、大きく3つご紹介させていただきますと、地区計画の中で想定以上の高さの建物が建たないということを約束できるのですかといったご意見、また、専門家ではないので地区計画のイメージがなかなか湧かないので、もっとかみ砕いたご説明をしていただきたいといったご質問がございました。

また、地区計画に直接関わらないのですが、駅前広場の隣接地で行われております再開発に向けた動きなどについて教えていただきたいといった内容のご質問がございました。

9月の説明会に関する内容については以上になります。

それから、2つ目のご質問の意見書2ページの中の、地区計画以外のその他の手法につきまして検討していただきたいというご意見でございます。

今、駅前の広場に面するところで、地元の方々が土地利用の検討などの意見交換などを行っている動きがございまして、その中で再開発なども視野に入れた検討などを進めているところがございまして、いただいた意見書の内容とかを確認させていただきますと、そういった内容も、今後、地区計画以外の手法として検討していただきたいといった内容でございます。

3点目の質問でございます意見書の5ページの全体説明会についてのご意見に対してのご回答でございますが、現在、大山のまちにつきましては、個別のまちづくりがそれぞれのスケジュールで動いているところがございまして、例えば、工事の説明会でありますとか、そういった内容も別々に開催している状況もございます。こういったものがございまして、全体としての説明会の開催は予定していないところでございます。

ただし、毎年3月に、大山地区全体で進められているまちづくりをまとめたパンフレットを作成しております。昨年度は茶色い、見開きを開いていただくとA3判のパンフレットでございましたが、そちらをまた更新いたしまして、この3月に配布予定とさせていただいているところでございます。

なお、区役所1階のギャラリーモールで、1月9日から3月1日までの期間で、大山駅周辺のまちづくりの内容をご紹介するパネル展を開催いたしております、こちらで個々の事業の概要、スケジュールなど、また、将来のまちのイメージなど、パースなどを用いて

掲示させていただいておるところでございます、こちらで全体の内容の周知などを図っていきたくと考えているところでございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 ありがとうございます。

説明会はそれぞれやられているということですが、こういう声が上がっている中なので、大山が実際にあちこちまちづくりが始まって、結果、どういうまちになるのというのを区民の皆さん等に説明していただけたらいいかなというふうには思っております。

それから、続けて伺いたいのですが、先ほどの意見書の3ページのところで、その他ということですが、「夜間には客引きが多く、治安が悪い」と書かれています。先ほどこの地区計画の変更の駅前ところで、「建築不可」という、これは資料の6ページの「建築物等の用途の制限」というところで、建築不可の中に性風俗店とかいうふうに規定がされているのですが、性風俗店とはどういうものかということに関わるのかなと思っております。今ある大山の客引きがあつたりして治安が悪いと言われていたような問題について、一定解消がされるのかどうかということをお伺いしたいということ。

同時に、今の原案についての資料2-1の同じ6ページのところなのですが、これは、住宅が1階に面さないようにするということですが、今現在あるお店等でそういう状況になっているところが、どれぐらいあるのかというのがもし分かれば教えてください。

○議長 お願いします。

○まちづくり調整課長 ご質問ありがとうございます。2点ご質問いただきました。

資料2-1のページ数でいうと6ページ目ですね。イの①の全地区に関わる性風俗店等の内容でございます。

こちらにつきましては、いわゆる性風俗店といわれるお店でございますけれども、板橋警察署のほうに照会させていただいた結果、令和5年10月24日時点で、性風俗店に該当するお店につきましては、該当はゼロ件といったものをご確認させていただいているところでございます。

ただ、委員からご質問のございましたいわゆる客引きといったお店につきましてはどうなるのでしょうかというご質問でございますが、今回、規制をかけさせていただく内容につきましては性風俗営業に関する建築物でございます、例えば、飲食店などに分類される営

業などの、具体的にはガールズバーとか、また、接待飲食業などに当たるキャバクラなどにつきましては、今回の地区計画では規制の対象にはなっていないところでございますので、なかなか客引きの解消というところまでは難しいのかなというのが回答でございます。

続きまして、住宅が1階に面しないというご質問でございます。

資料2-1の6ページ目の一番下でございますが、こちら、私どもは現地を歩いて確認させていただきまして、建築物の用途の制限で1階部分の住宅の制限に関するもので、現在、既存不適格となる件数につきましてはゼロ件でございます。実際歩きますと、今回の変更の範囲で約27件ほどございますが、こちらの中で不適格となる建物はございませんでした。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 ありがとうございます。

風俗店というのは意外と限定されているんだなと。一店もないというのを初めて知ったのでそうですかという感じですけども、治安がよくなるというと思います。

あと2点確認したいのですけれども、同じ資料の8ページで、余り狭い敷地に分割しないようにするという制限は理解するのですけれども、相続等の事情とかいろいろあるかと思うのです。そういう際に、例えばバツになっている70平方メートルと30平方メートルというふうに分かれてしまった場合に、30平方メートルとかいう場合の活用できる条件というのは何かあるのか、どうなのかということと、空地だったらいいですよということなのか。例えば、空地でお店の駐輪場にするとか、そういうのだったらオーケーなのか、その辺、何かできる条件というのがあれば教えていただきたいということ。

もう一つは、同じ資料の10ページに、高さ制限が駅前地区①だけ変更になりますということですけども、これは規定されている高さから下がる変更なのかどうか。下がるのか、上がるのかということと、その理由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 まず、1点目のご質問でございます。

資料の8ページの③の、パターン①の中の黄色く着色させていただいた30平方メートルの事例の利活用の件に関することでございます。

相続等でやむを得ずこのような形で土地を分割されることが想定されるかと思いますが、50平方メートル未満の敷地につきましては建築の敷地として利用できなくなるという規制でございます。

ですので、例えば屋根のない駐車場などにご利用いただくことにつきましては可能という認識でございます。ただし、例えば屋根でございまして、ガレージのような片持ちの屋根といった構造ですね。こういったものにつきましては建築物となってしまいますので、そういったものを建築されてご利用いただくといったことは不可能でございます。

また、お隣にご自宅がございまして、その脇の30平方メートルの土地について駐車場などとして使うことなどにつきましては、この取扱いについては複雑なところもございまして、実際に計画なさるときに所管の部署との打合せなどで詰めていただく必要があるかなというところでございます。

2点目のご質問、資料の10ページ目でございます。

10ページ目の⑥番の「建築物の高さの最高限度」の中で、駅前地区①を35メートルにさせていただくといった内容でございます。

ご回答としましては、既に決まっております地区計画の中の遊座大山商店街地区でございますが、こちらは建物の最高高さを25メートルまで下げている内容でございます。

地区計画の今回の範囲につきましては、35メートルまでの高さ制限とさせていただくのですが、こちらは駅前の周辺地区でございますので、都市計画法上では高さの最高の制限として45メートルまで建てることのできるのですが、建築基準法になりますと前面道路の幅員等もございまして、実際には45メートルまでの建築をすることが難しい敷地が多数ございます。

そういったことから、こちら既存の遊座大山商店街との街並みの連続性を担保したいという考えから、地区計画のほうで建物の最高限度を35メートルとするルールを設定させていただきたいと考えているところでございます。

こちらにつきましては、例えば、お隣さんと共同で建て替えを行った場合に若干建物の高さが高くなったという場合が想定されますが、そちらにつきましても十分余裕を持った高さの設定となっておりますので問題はないと考えているところでございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 大体分かりました。ありがとうございます。

1点だけ。先ほどの敷地面積、空地の活用も分かったのですが、何となく地区計画で位置づけたりしなくていいのかなと思っているのが、大山の商店街でお店をちょっと利用するときには自転車を止めるスペースがないというのが、常にまちの皆さんから声上がるものですから、そういう空地を駐輪場所とか、空き地をつくっていくということは必要

なのかなと思ったりもするのだけれども、そういったあたりはどういうふうを考えているのかということだけ、最後お願いします。

○議長 お願いします。

○まちづくり調整課長 ご質問ありがとうございます。

自転車をお買物のときにちょっと止めて買物していただくといった場合の対応などについて、資料2-1の9ページ目に、④で「壁面の位置の制限」というのを載せさせていただいております。

下に平面図を載せております。建て替えのときに道路から50センチメートル下がっていただくという建築物のルールでございます。

ここはちょうどお店の前になりますので、50センチメートル下がっていただくことで空間を確保いたしまして、例えば、お買物される方のウインドーショッピングなどに使っていただく空間でありますとか、自転車を一時的に止めて買物させていただくスペースとしてご活用いただければと考えているところでございます。

○議長 よろしいですか。

ほかにはいかがでしょうか。

宇於崎委員。

○宇於崎委員 宇於崎です。

不勉強ですみません。連続立体交差事業で大山駅がどうなるかというのをまず知りたいです。

それと駅前広場の位置が、今、遊座大山商店街に造られていると思うのですが、ここを回遊性の拠点にすると書いてあるけれども、どういうことを考えてこの位置に決めたのかということをお伺いしたいです。よろしくお願いします。

○議長 お願いします。

○まちづくり調整課長 ご質問ありがとうございます。

東武東上線の連続立体化の整備事業でございますが、現在、東京都のほうで事業を進めているところでございます。用地買収などの個別の折衝を、今、進めているというふうに状況を聞いておまして、現在のところ、更地になった土地とかなかなか見えてこない状況ではございますが、事業を進めているというふうに報告を受けているところでございます。

2点目のご質問の駅前広場の位置でございますが、東武東上線が立体化されますとこちらが駅前広場として駅に面する形になってくるかというところがございます。

また、鉄道が高架になりますので、遊座大山商店街さんとハッピーロード商店街さんのところ、現在、踏切になっておりますが、こちらが解消されてつながるといふところがございまして、区といたしましてはこの位置が最適というふうに判断させていただいて、駅前広場の位置を決定させていただいたところでございます。

○議長 宇於崎委員。

○宇於崎委員 ありがとうございます。

高架化されるという話で、そうすると高架されたときの駅の位置がどこかによって周りの建物の高さの制限というのはそれを考慮して考えなきゃいけないと思うのだけれども、駅のほうは置いておいて、周りの高さ制限だけ先に地区計画で決めちゃっていいのですかね。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 ご質問ありがとうございます。

具体的に高架線の高さがどれぐらいになるかというのが、本日、資料としてご用意できていないところがございますのと、実際、地区計画につきましては、今後の都市計画事業などとともに、街並みをよりよくしていくものというふうな認識で計画の変更を進めさせていただいているところでございます。

地区計画のほうは、地区計画の中で地元の皆様から協議会などの中で提言書をいただいて、高さの設定などをさせていただき、合意形成などを図ってきたところもございまして、この内容で変更させていただきたいと考えているところでございます。

○議長 藤井委員。

○藤井委員 先ほども質問のあった資料2-4の意見の中で、3)で地区計画以外の手法も検討する必要があるというお話のところのご説明で、再開発事業などの検討も少しあるというお話だったのですけれども、今回、地区の皆さんが地区計画を検討してきている中で、かなりきめ細かく駅前の地区の方向性が出てきていて、恐らく、そういう大きな事業的な動きだけではなくて、個別の建て替えの中でまちが少し変わっていくような部分というの、今後、出てくると思うのです。

そのときに、特に街並み誘導型なども入れていくので、せつかく整ってくる壁面線とその手前の部分とかいったところを少し街並みを整えていくような仕掛けとか、地区計画の中で拝見していますと色彩とかそのあたりというのはそんなに強くは書いていらっしやらないのですけれども、せつかく歩きたくなる街並みとかということもおっしゃっているので、地区計画以外の仕組みでも、何か出来上がってくる空間を誘導するような手法の検討とか

があれば、お伺いしたいと思います。

○議長 お願いします。

○まちづくり調整課長 ご質問ありがとうございます。

意見書の2-4の3)の地区計画の中で、今、委員からご質問がございました地区計画以外の手法といったところがございます。

こちらは、今、地元の方々を中心に、その方々の土地をどのように活用していくのかという意見交換などの場合は地元の方を中心に行われているところでございます。具体的にどのような形になるのかまでは、まだ区のほうには報告が来ていない状況でございます。

具体的に、例えば、再開発事業でございますと、その敷地の中で、広場でありますとか、公園でありますとか、区画道路といったものを捻出させていただくことが必要となってまいります。そういった形でいこうと住民の皆様のご意見などがまとまってくることでございますれば、区としましては、そういった形を、住民の皆様へのご説明でありますとか、意見交換、また、説明会、都市計画審議会への報告・付議といったプロセスなども踏まえながら検討していくことが出てくるのが想定されます。

また、色彩につきましては、板橋区景観計画でございますとか、東京都屋外広告物条例などがございますので、そういった中の建築のプロセスの中で協議を私どもの所管の部署とさせていただきながら、よりよい街並みになるようにご協力いただければと考え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。

それ以外にも、ちょっと今名前を失念してしまいましたけれども、住民の方がルールを決めていくような仕組みも、板橋区でお持ちだと思いますし、そうやって丁寧にご検討されているものの選択肢は、区がやることだけではなく、住民の方が自分たちでつくっていくようなものもあると思いますので、そちらの選択肢も併せてご提示いただくといいのかなと思いました。

以上です。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

水庭委員。

○水庭委員 容積率の件で質問したいと思います。

建築物の容積率の最高限度、計画書の13ページ。

容積率の制限のところ、駅前地区①ですね。その中の容積率の計算の仕方で、「道路の反対側の敷地に壁面線が定められていない場合は、0.5」とありますけれども、これは想定される区画道路というのはどこになるんですか。

○議長 お願いします。

○まちづくり調整課長 ご質問ありがとうございます。

建築物の容積率の最高限度でご質問いただいたところでございます。

資料2-1をご覧くださいますと、7ページがその計算式の内容でございます。

7ページの下のところ、建て替える建物側と反対側の敷地の0.5メートルなんですが、こちらが生じないところというのが、5ページ目をご覧くださいますと、5ページ目のアの「地区施設の配置及び規模」の青で塗った区画道路3号を延伸するところと区画道路6号新規のところ、紫で塗っております鉄道の敷地に接してくるところがございまして、45度ぐらいの曲がっている形で図示させていただいております。ちょうどこの部分が反対側に建物がないものですから、この箇所につきましては建て替えるときの手前側の敷地のみの適用になるというところでございます。

○水庭委員 分かりました。ほんの短い区間ですね。

○まちづくり調整課長 はい、短い区間でございます。

○水庭委員 分かりました。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

本件につきましては、今日は報告事項ということで、現在、その手続の途中段階ということで説明がございました。

今日はそういうことで特に決定することはございませんので、今日は報告を承ったということにこれでしたというふうに思います。

○まちづくり調整課長 会長、すみません。1点だけ補足させていただい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 先ほど、壁面線の後退部分に自転車を置くということを私のほうでお答えさせていただいたんですけれども、壁面線の後退部分に自転車を一時的に置くことは好ましくないというところで、大変申し訳ございません。お買物する方のたまりの空間として活用させていただければと思っているところでございます。大変申し訳ございません

でした。

○議長 確かに、歩くのに支障になったりするということがありますからね。

よろしいですか。

それでは、以上をもちまして、第198回板橋区都市計画審議会をこれで閉会いたします。

午後3時10分閉会