

第199回板橋区都市計画審議会

令和6年3月26日(火)

11階第一委員会室

I 出席委員

河島 均	藤井 さやか	水庭 武宣
村尾 公一	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	

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	政策企画課長	産業振興課長
環境政策課長	土木計画・交通安全課長	まちづくり調整課 長
高島 平	建築指導課長	建築安全課長
まちづくり推進課 長	消 防	警 察
住宅政策課長		

IV 議 事

○第199回板橋区都市計画審議会

開会宣言

議 事

<提案> 1 部会の設置について

資料1

<報告> 1 「板橋区都市づくりビジョン」の改定に向けた取組について

資料2

2 高島平地域交流核形成まちづくりプラン（案）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】提案事項 部会の設置について
3. 【資料2】報告事項1 「板橋区都市づくりビジョン」の改定に向けた取組について
4. 【資料3-1】報告事項2 高島平地域交流核形成まちづくりプラン（案）について
【資料3-2】同 高島平地域交流核形成まちづくりプラン（案）
【資料3-3】同 交流核プラン策定後のまちづくりについて

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. 板橋区都市づくりビジョン
4. 板橋区の都市計画

午後 2 時 0 0 分開会

○都市整備部長 皆様、こんにちは。

本日は年度末でご多忙のところ、また、お足元の悪い中、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。

開会に先立ちまして、本日の冒頭の司会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、坂本区長からご挨拶を申し上げます。

○坂本区長 皆様、こんにちは。

大変お忙しい中、また、年度末の何かとご多忙の中におきまして、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、提案事項が 1 件、報告事項が 2 件となっております。

まず、提案事項といたしましては、板橋区都市づくりビジョン改定部会の設置についてであります。

また、報告事項といたしましては、「「板橋区都市づくりビジョン」の改定に向けた取組について」、また、「高島平地域交流核形成まちづくりプラン（案）について」の 2 件を報告させていただきます。

本日は、以上 3 件となりますので、よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

○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 皆様、こんにちは。都市計画課長の千葉でございます。

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。

まず、事前に送付させていただきましたのが、議事日程、資料 1、資料 2、資料 3－1 から 3－3 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、こちらを本日

机上に配付させていただきました。

なお、参考資料といたしまして、「板橋区都市づくりビジョン」と「板橋区の都市計画」、こちら2冊の冊子を机上に置かせていただいております。こちらは閲覧用となっておりますので、お帰りの際は机上に置いたままでお願いいたします。

以上、資料の不足等がございましたら、事務局のほうまでご連絡をお願いしたいと思います。

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。よろしくお願いたします。

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

〔傍聴者入場〕

○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 それでは、ただいまから第199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17名でございます。開会に必要な委員の2分の1以上のご出席をいただいております。会議は有効に成立いたします。

○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。

村尾委員をお願いいたします。

これより議事に入りたくと存じます。

まず、提案事項「部会の設置について」を議題といたします。

部会の設置は本審議会条例第8条に基づくものであり、報告事項1「「板橋区都市づくりビジョン」の改定に向けた取組について」が前提となっております。ついては、説明を一括で聴取したほうが分かりやすいかと思っておりますので、そのように議事を進行したいと思います。

それでは、所管課より説明をお願いいたします。

○都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、「板橋区都市づくりビジョン」の改定に向けた取組について、ご説明いたします。資料2、報告事項1のほうからご説明させていただきます。資料2をご覧くださいでしょうか。

「板橋区都市づくりビジョン」改定に向けた取組について、ご説明いたします。

本計画でございますが、令和7年度の改定に向けまして検討を進めることといたしましたので、改定の大きな方向性や検討体制、今後のスケジュールについてご報告いたします。

閲覧用資料といたしまして、机上に「板橋区都市づくりビジョン」を配付しておりますので、併せてご覧くださいと思います。

まず、資料の項番1でございますが、法定計画といたしましての位置づけについて記載しております。

「板橋区都市づくりビジョン」は、都市計画法第18条の2に基づく区市町村の都市計画に関する基本的な方針、いわゆる都市計画マスタープランでございます。板橋区基本構想に即し、かつ、区民意見・区民意向を反映したまちづくりを確実に実行するため、都市づくりの目標や土地利用、交通体系、都市環境、景観整備などの都市計画に関する基本的な方針を定めるものでございます。

また、区の関連する個別計画との整合を図りながら、都市づくりの総合的な方針となる計画でございます。

項番2では、改定の必要性といたしまして、社会経済情勢の変化への対応や、区の重点戦略とのさらなる展開に資する必要があることを記載してございます。

また、令和6年度から改定・検討を開始する板橋区基本構想・基本計画と改定時期を合わせて検討を進めることにより、区の都市づくりの総合的な方針として目指すべき将来都市像を明確化し、その実現や都市生活の質の向上に大きな役割を果たすものであることを記載してございます。

次期都市づくりビジョンは、第四次の都市計画マスタープランとして策定し、計画期間は令和8年度から板橋区基本構想改定までといたします。この計画期間は現行計画の計画期間を踏襲したものでございます。

続いて、2ページ目をご覧ください。

まず、(3)改定の基本的な考え方・方向性につきましては、4点の記載をしてございます。

まず、1点目でございます。区のまちの新たなブランドイメージを構築し、都市生活の質の向上を図ることで、住みたい、住み続けたいと選ばれるまちの実現を目指し、区の都市の魅力・強みや、各地域の個性を最大限効果的に発揮させる施策を展開していく、としてございます。東京で一番住みたくなるまちの実現に向けた大枠の方向性を示してございます。農業、工業、商業、住宅地など、多様な土地利用がある板橋区のまちが画一的にならないよう、各地域の個性化を図り、愛着と誇りを感じられるまちとしていくことが重要であるため、今回の改定作業の中で検討し、方針を示していきたいと考えてございます。

続いて、2点目でございます。巨大地震や激甚化する自然災害、水害や土砂災害等でございますが、こちらに備えるため、板橋区の都市基盤の在り方を検証し、安心・安全なまちを実現させる施策を展開していく、としてございます。本年元日に起きた能登半島地震では甚大な被害が発生しており、首都圏でもいつ災害が起きてもおかしくない状況でございます。平時から災害時を見据えた板橋区の都市基盤の在り方を検討するとともに、ソフト施策との連携が重要であるため、今回の改定で施策の検討をしていきたいと考えてございます。

3点目でございますが、既存都市基盤（道路・公園等）や公共施設等の公共空間同士のつながり、今後の展望を都市計画の視点で検証し、区のまちのポテンシャルを向上させる施策を展開していく、としてございます。公共施設や公有地の配置を面的に捉え、都市づくりと連携させる視点が重要であるため、今回の改定で施策の検討をしていきたいと考えております。

4点目でございます。SDGsやゼロカーボンシティの実現への貢献や、Society5.0で実現する社会を見越した都市構造の在り方を検証し、組織横断的なソフト施策との連携により実現する都市づくりの展開を示していく、としてございます。

SDGsについては、特に目標11「住み続けられるまちづくりを」への貢献を軸に、様々な目標への貢献を示していきたいと考えております。

ゼロカーボンシティについては、都市機能の集約により、公共交通や自転車・徒歩による移動を促進し、CO₂排出量の削減へ貢献することや、都市における緑地の保全により、ヒートアイランド対策などの気候変動対応へ貢献することなどを示していきたいと考えております。

また、Society5.0については、IoT、自動走行車、AIなどの技術発展を見越して、板橋区の都市インフラがどうあるべきか、また、コロナ禍以降の区民生活を踏まえた都市の在り方についても併せて検討していきたいと考えてございます。

これらは今回の改定で新たに取り入れる考え方となるため、ハード施策とソフト施策との連携により都市づくりがどのように貢献していくのか、検討していきたいと考えております。

続きまして、項番3でございます。検討体制を記載してございます。

全体の体制につきましては、下のほうにございます体系図のとおりでございます。

なお、外部検討組織につきましては、板橋区都市計画審議会の下部組織といたしまして、都市づくりに関する専門的な知識を有する学識経験者で構成される（仮称）板橋区都市づくりビジョン改定部会、こちらを設置させていただき、改定の検討を進め、板橋区都市計画審議会へ報告する体制を構築したいと考えてございます。

なお、部会の設置につきましては、後ほど、資料1、提案事項にてご説明いたします。

資料2の3ページ目をご覧ください。項番4、改定スケジュールを記載してございます。

令和6年度につきましては、骨子案、素案を作成し、都市づくりビジョンの全体構想をまとめる予定でございます。

令和7年度につきましては、素案である全体構想に加えまして、都市づくりビジョンで設定している8地区の地域別構想を案として作成していき、令和8年3月の策定を目指したいと考えてございます。

計画案の各段階において都市計画審議会へご報告をし、ご意見を伺いながら進めてまいりたいと考えております。

続いて、部会の設置についてご説明いたします。右上に「資料1 提案事項」とある資料をご用意いただけますでしょうか。

こちらでございますが、都市づくりビジョンの改定に当たりまして、東京都板橋区都市計画審議会条例第8条に基づく部会を設置させていただきたいと考えてございます。名称につきましては「板橋区都市計画審議会 板橋区都市づくりビジョン改定部会」とし、部会の役割につきましては、板橋区都市づくりビジョンの改定に当たり、板橋区都市計画審議会の下部組織として、都市計画等の専門的な知見から調査審議を行い、この経過及び結果を板橋区都市計画審議会に報告することといたします。設置期間につきましては、令和6年度から次期板橋区都市づくりビジョン策定まで、令和7年度末を予定してございます。

資料の説明については以上でございます。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、資料2、報告事項1「「板橋区都市づくりビジョン」の改定に向けた取組について」の説明と、それから資料1、提案事項「部会の設置について」の説明、この2つを、

関連が深いものですから一緒に説明をしていただきました。ただいまの説明につきましてご質問、ご意見がございましたら、お願いいたします。

いわい委員。

○いわい委員 よろしくお願いいたします。

今のご説明の一つは部会の設置についてですけれども、この会長が指名する委員、臨時委員及び専門委員というのは、この計画の策定に当たりという部会ですけれども、どういうメンバーを考えているのかということ、その審議委員以外にも参加する方が出てくるのかということの考え方を教えていただきたいということ、これは、その設置期間は令和7年度末を予定ということですが、いつ頃からこの部会が始まっていくのかということのスタートを教えていただきたいということ。もう一つは、情報公開としてはどんな形で、この部会でどんなことが、いつどんなことが議論されているのかというのは、どのような形で公開されていくのかということをお教えください。

○議長 都市計画課長。

○都市計画課長 ありがとうございます。

こちらの部会でございます。まず、人員やメンバーのところでございますけれども、当然、都市計画、建築、土木分野、こういったところの学識経験者の方が主なところ、中心になるのかなというところで今のところは考えてございます。こちらは、令和6年度の当初設置に向けて考えてございますので、会長と相談して調整していきたいと考えてございます。

それから、情報公開につきましてのところでございます。こちら、部会ということで、いろんな知見を生かしたご意見をいただくところと考えてございまして、その後、区の内部的な会議体、そちらでそのご意見を区としてどうしていくのか、この辺を詰めさせていただいた上で、最終的には、その節目節目ごとに都市計画審議会へ報告させていただこうと考えてございます。ということでございまして、部会で細かにどういったことを扱ったということよりは、都市計画審議会の報告の中で、こういった意見、それから庁内ではこういう検討がされたというところ含めてご報告させていただきたいというふうに考えてございます。

それで、部会のほうでございますが、令和6年度の5月末頃、こちらを予定してございまして、メンバー等決まった段階ですとか設置については、また都市計画審議会の委員の皆様にはご連絡差し上げたいと思っております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 ありがとうございます。

情報公開については、当然、審議会に報告するというふうにこの提案がなっているので、審議会に報告されると思うのですけれども、せっかく専門委員の方々のいろんな知見とか、議論される内容というのはできるだけ共有できたらいいなというふうに思うので、議事録までいなくても、要点筆記も含めてできる限り情報公開をしていく、どういう過程でこの20年間のビジョンが検討されてきたのかということを知ることができるといっても含めて、ぜひ要点筆記も含めて何らかの公開の在り方を検討していただきたいというふうに思っています。部会の設置そのものを否定するものではありません。

もう一つは、先ほどビジョンの取組についてというご報告があったのですけれども、2ページの「改定の基本的な考え方・方向性」という中に4つの視点というのがありましたけれども、SDGsって大分広い範囲での目標になっていくので、どういうことが強化されていくのかというのはちょっと、「住み続けられるまち」ということですが、主にこの20年間の計画なので、ビジョンなので、私はバリアフリーについての視点を重きに置いたほうがいいんじゃないかなというふうに思っているのですけれども、いかがでしょうか。

○議長 都市計画課長。

○都市計画課長 先ほどの情報公開につきましては、区のほうも制度を持っておりますので、その中でどういったものが出せるのか、また、審議会への報告も含めまして検討してまいりたいと思っております。よろしく申し上げます。

それから、基本的な方針のところはSDGsと表記させていただいております。当然、基本構想・基本計画、こちらはこの内容を扱っていきますし、同時に区の中でも各計画、こういったものが同時期に検討されます。我々、当然、都市計画マスタープランの中といたしましては都市に関するところ、そういったところが中心になるかと思っておりますが、今、例えば委員のほうからお話のありましたバリアフリー、こちらも時代的にはバリアフリーからユニバーサルデザインへ、我々もそのように考えてございますので、そういった都市にまつわる、特にハード・基盤にまつわるような部分については検討必要だと思っておりますし、SDGsの中でも色濃くというか強く検討するべきと考えてございますので、そういった検討は当然やっていくものと考えています。

また、庁内の検討で、各所管、こういったところにも様々ご意見とか、そのときの時流とかそういったところも確認しながら進めてまいります。議会への報告ですとかこちらの

都市計画審議会への報告、また、区民への説明なども繰り返してまいりたいと思っておりますので、そういったところで広く意見をいただきながら計画策定へと進んでまいりたいと思っております。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。中村委員。

○中村委員 本日出欠を取られたと思うのですけれども、学識経験者の方が3名、委員長を抜かして3名欠席、ということは50%、5割欠席されているということで、今度部会を設置した場合に、こうしたような状況ではちょっと不安があるのですけれども、今後の日程調整などきちんとしていただかないと、やはり専門家の意見というのは十分聞かなければいけないと考えておりますので。また、関係行政機関のほうも2名休んでいるということで、やはり都計審で決議をするときに様々な意見を集約していく必要もございますので、出欠率の向上をきちんと果たしていただかないとと考えているのですけれども、その点についてご意見を伺いたいと思います。

○議長 都市計画課長。

○都市計画課長 委員おっしゃるとおりでございます。

本日は、恐らく日程の設定なども、年度末ということもございます。こちら、事務局の設定の仕方なのかなというふうに考えてございます。審議会もそうですけれども、部会のほうも、日程につきましては当然調整ということも大事ですし、早めの連絡、こちらをしっかりとまいりたいと思っております。また、委員の皆様も全て、全ての会議に出られるかというところは、当然ご都合などもございますので、もし欠席された場合におかれましても、しっかり連絡を取る、それからしっかりご意見をいただく、また会議についても、例えば1回なのか、分散してご意見をいただく場をつくるのか、その辺もしっかり事務局として考えまして、意見の集約、それから、大事な方向性でございますので、しっかり検討させていただきたいと思っております。

○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、特段ほかにご意見がないようでございますので、ただいまの資料2による報告については、これは報告事項でございますので、承ったということとしまして、この資料2の報告で説明のあった外部検討組織として、本審議会の下に下部組織として板橋区都市づくりビジョン改定部会を設置するという資料1の提案事項について、ご了承をいただけますでしょうか。

ありがとうございます。

特段ご異議がないようでございますので、本審議会に板橋区都市づくりビジョン改定部会を設置することといたします。

なお、本審議会条例施行規則第6条の規定により、会長が指名する委員をもって組織すると規定されております。部会の委員につきましては、私がこれから区と相談の上、指名させていただき、その結果につきましては別途、委員の皆さんに文書でお知らせしたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

では、続きまして報告事項2「高島平地域交流核形成まちづくりプラン（案）について」、所管課より説明願います。

○高島平まちづくり推進課長 それでは、よろしくお願いいたします。高島平地域交流核形成まちづくりプラン（案）についてご報告いたします。

高島平地域のまちづくりにつきましては、令和4年11月16日に開催されました第195回の審議会におきまして、令和4年2月に策定いたしました高島平地域都市再生実施計画のご報告をさせていただいたところです。

都市再生実施計画は、平成27年12月にまとめました高島平地域グランドデザインで掲げましたまちの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策定した行政計画でございます。

この都市再生実施計画に基づきまして、交流核エリアの事業展開を具体化します交流核プランについて、本日は1月に作成した案をご報告させていただきます。

後ほど改めて資料でもご説明いたしますが、今月末の交流核プランの策定、それと区とURの基本協定締結をもちまして、令和6年度から高島平のまちづくりは実行期に移行する予定でございます。本審議会におきましては、来年度、地区計画に関する都市計画の手続を予定しておりますので、そちらのほうもよろしくお願いいたしますと思います。

それでは、初めに本日の資料の構成についてご説明いたします。

右上に「資料3-1」と書かれた資料につきましては、本日ご報告します交流核プラン（案）を概略的に説明するためのものがございます。策定の目的、位置づけ、概要、経緯、また今後の予定等を記載したものでございます。

次に、「資料3-2」と右上に記載しております資料、こちらが1月に作成した交流核プラン（案）の本編になってございます。本日は、交流核プラン（案）については資料3-1を基にご説明させていただきたいと思っております。

最後に、右上に「資料3-3」と書かれた資料でございます。こちらは、交流核プラン策定後、特に都市計画に関する考え方や進め方についてまとめた資料になります。資料3-2の交流核プラン（案）の本編の中の、ちょうど3章と4章に当たる部分の都市計画に関する記載を抜粋して再整理した資料になってございますので、後ほどご説明させていただきます。

それでは、まず初めに「資料3-1」と書かれた資料、ご覧ください。

項番1、高島平地域交流核形成まちづくりプラン（案）についてでございます。

交流核プランにつきましては、グランドデザインに掲げます将来像の実現に向けまして、都市再生実施計画と区とURの基本合意に基づいて、交流核エリアの事業展開を具体化するプランとして、区とURの共同により、令和4年度、5年度の2か年かけて検討しているものでございます。

項番2、対象地域になります。

検討対象地域につきましては、図に示すとおりでございます。

まちづくり全体では、高島平一丁目から九丁目までの赤い点線で囲われたエリアを、高島平地域約314ヘクタールを対象としております。

そして、高島平二丁目、三丁目に当たります薄い赤塗りの範囲でございます。そちら——「重点地区」というふうなタイトルになっていますが——は都市再生を効果的・効率的に進めるための第一歩となる地区として、都市再生実施計画のほうにも定めております。

さらに、連鎖的都市再生によって地域内外の交流核を形成するエリアとして、図の青い点線で囲われた範囲が「交流核エリア」という名前になっています。本日ご報告する交流核プラン（案）の主たる対象地域はこちらの交流核エリアについての内容になります。この交流核エリアにつきましては、旧高七小跡地を含む公共用地のございます再整備地区と、二丁目の33番街区のUR賃貸住宅のある駅周辺エリア、これを含みます高島平駅前のエリアを指しております。交流核プランでは、この交流核エリアでの取組を起点としまして、まちづくりの効果を重点地区そして高島平地域全体へと波及させていくことを狙いとしたプランとなっております。

続きまして、項番3、交流核プランの位置づけでございます。

交流核プランは、都と区の上位関連計画との連携・整合を図りながら、グランドデザイン、都市再生実施計画を具体化する計画と位置づけております。交流核プラン策定とURとの基本協定締結によって、高島平のまちづくりはこれまでの計画段階を終えて、いよいよ来

年度からは事業等の実行期へと移行していくこととなります。

そしたら、資料、1枚おめくりください。2ページ目。

項番4になります。これまでの経緯と今後の予定でございます。

平成27年10月のランドデザイン策定以降、高島平のまちづくりは記載のとおりの変遷をたどってまいりました。

交流核プランにつきましては、昨年9月に中間のまとめを作成しまして、今年1月には案を作成、その後、住民説明会とパブリックコメントを行ってまいりました。そして間もなく、今月末には交流核プランを策定し、区とURとの間でも基本協定を締結していく運びとなっております。

続きまして、項番5、交流核プラン（案）の概要でございます。

全体の構成としましては、大きく4章の構成となっております。

資料のほうで（1）になりますが、1章につきましては、課題・特徴と再生に向けた考え方ということで、高島平地域全体の視点にまず立ちまして、高島平の課題——例えば防災上の懸念ですとか顕著な高齢化ですとか——や特徴、豊かな緑なんかの整理をしております。高島平らしさをこういった形で再確認した上で、高島平の特徴を最大限生かしまして、地域資源、今回は区有地——旧高七小とかがございますが——を有効活用して、まちの課題を解決し都市を再生していく考え方を1章では整理しております。

そして、2章以降が高島平駅前の交流核エリアと呼んでいるエリアに関する章となります。

（2）、2章ですけれども、交流核における都市づくりということで、約50年前の区画整理によって形づくられましたまちの骨格となる道路や緑地を生かしながら、時代のニーズに合った人中心の都市基盤や都市機能につくり変えていく考え方を示しております。

まず、①ですけれども、都市づくりの視点としまして、3つ視点を掲げております。1つ目に、多様な世代が健康に住み続けられるまち。2つ目に、創造的な文化やにぎわいがあるまち。3つ目に、災害への備えがあり、地球にやさしいまちということです。

左下の交流核の構成イメージの図にあるとおりですけれども、高島平のまちづくりにおいては、人々の活動にまずはフォーカスして、活動の場となる都市機能、活動を支えるインフラを整備していくというような視点を大切にしていきます。その上で、回遊性が高く居心地のよい人中心のまちづくりを推進し、高島平らしさを感じられる空間の中で多様な活動がつながり合うことで、地域内外の交流が生まれていくような姿を目指しております。

続きまして、3ページ目になります。

②番、都市基盤の基本方針としまして、3つの方針を掲げております。1つ目に、ウォーカブルなまちの実現。2つ目に、みどり豊かなまちの形成。3つ目に、災害にも強い安心・安全なまちの整備でございます。

ウォーカブルなまちや災害に強いまちという観点ですと、下の配置イメージのところにも図示しておりますが、例えば建物の2階レベルというんですかね、①番で書かれたデッキネットワーク。これ、紫色の矢印で表現していますが、デッキネットワークを構築し、駅とまち、あとは建物をつないで、誰もが移動しやすく、水害時にも機能するような環境整備を行っていきたいと考えております。さらに、③番、道路ネットワークですとか、⑤番の歩行者ネットワークの形成、あとは④番にけやき通りの再整備というふうに、リメイクというようなイメージによってウォーカブルなまちの実現を目指していきたいと考えています。

また、みどり豊かなまちという観点におきましては、⑦番のみどり豊かな公共空間ですとか、⑧番、公共空間とつながる街区内空間のようなものを整備していき、公共空間や街区内の広場など、公民の屋外空間がシームレスにつながっていくようなイメージを持っております。

次に、下の③番、都市機能の基本方針も3つ方針を掲げております。1つ目に、子育て世帯に選ばれる機能の充実。2つ目に、創造的な文化をつむぐ機能の充実。3つ目に、多様な世代が住み続けられる機能の充実でございます。

特に配置イメージのほうで、高島平に近い①番で駅前拠点エリアと呼んでいる黄色の枠の中に関しましては、高島平駅とプロムナードを中心としまして、周辺と一体的ににぎわいを生み出すような地域の顔となる拠点を形成できるよう、こちらのほうに公共公益施設を積極的に配置していきたいというふうに考えております。このほか、高架下エリア、再整備地区、プロムナード、駅周辺エリアなど、それぞれの場所の特性にふさわしい都市機能を配置していく考えでおります。

資料、1枚ページをおめくりいただけますでしょうか。4ページ目になります。

(3)として、3章につきましては、都市づくりの実現方法ということで、都市計画や民間との協働で段階的にまちづくりを進めていく考え方を示しており、駅を中心とした拠点の形成、多様な機能を受け入れる土地利用の誘導、地区計画等による良好な住環境の保全、まちづくりと連動した公共施設の更新などを掲げて、あわせて、ウォーカブルなまちの実現ですとか、まちづくりのDX等先端技術の活用など、分野横断的な取組を進めてまいり

たいと考えております。

ここでは、駅前拠点エリアの整備方針につきまして、上の平面図と下に断面図を用いてご説明したいと思います。

まず、高架下エリアというところに関しましては、平面図でいくと①番、下の断面図ですと⑩番に当たります。現在、駐輪場として利用されています高島平駅東口の高架下空間、こちらを上手に活用して、例えばまちづくりの情報発信ですとか、まちの魅力を向上させるような機能を配置していければというふうに考えています。

次に、再整備地区——平面図の②番と断面図の⑦番に当たります——につきましては、建物の低層部に例えば商業機能、中層部以上に住まいや子育て世帯の定住化を促すような機能など誘導していきたいと考えております。

次に、「プロムナード（西側）」と書かれた——平面図③番、断面図でいうと⑥番に当たります——に関しましては、かつて旧高七小がございました場所に関しまして、子どもの学びの場として、興味や感性を育てるような機能を配置していければというふうに考えております。

次に、「駅周辺エリア（公共公益ゾーン）」と書かれた、平面図⑤番で断面図が⑨番に当たるところです。高島平駅からペDESTリアンデッキで直結という利便性の高い立地にございますので、文化交流機能ですとかモビリティ機能等を配置したり、あとは、北側には隣接するプロムナード東側がございます。街区内の広場等の屋外空間と一体的な空間を形成していければというふうに考えております。

次に、「駅周辺エリア（けやき通り沿道ゾーン）」と書かれた、平面図⑥番、断面図⑧番の場所につきましては、けやき通り沿道の景観に配慮しまして、にぎわいが感じられ、買物や交流を楽しめる空間にしていければと考えております。

次のページ、5ページ目になります。

(4)、4章につきましては、スケジュールとして、長期にわたる連鎖的都市再生において、まちづくりを段階的・戦略的に進めていくことを念頭に置きまして、まちづくりの効果を早期に発現するために、区有地や公共空間を活用し、地域の期待感を高める取組を展開していく考え方を示しております。

各段階での取組概要につきましては、上側の図が連鎖的都市再生のステップ図というものと、下に連鎖のスケジュールというものを用いて、ちよつとご説明させていただきます。

なお、連鎖のスケジュールにおける「G. D.」と書かれた表記はランドデザインの略

称になりますので、そういった形です。グラウンドデザインの計画期間が1期、2期、3期と10年ずつになって、計30年になりますが、そちらを1期、2期、3期というふうに表現したものになります。

まず、この連鎖のステップ図ですけれども、上側の、4つの段階に分けてそれぞれ、ゼロ番、準備ステップ、1番、第1ステップ、2番、第2ステップ、3番、第3ステップ以降というふうに、4段階で分けております。

まず、ゼロ番の準備ステップでございますが、上側のステップ図のほうで、オレンジ色の高架下空間の再整備のほか、青色の再整備地区の旧高七小・健康福祉センターの解体、あとは道路整備、また、旧高七小で今校庭の部分を、例えば暫定広場として整備することなどを考えております。

スケジュールのほう、下側ですけれども、現段階で概略しかお示しできませんが、連鎖のスケジュールの準備ステップという、書かれた部分がこれに当たります。下のスケジュールの準備ステップの3つの矢印の一番下が旧高七小等の解体工事に関する記載の場所になりますが、こちらはご覧のとおり、令和7年度中にはこの旧高七小等の現況の建物の解体工事に着手していきたいというふうに考えているところです。

次に、ステップ図に戻ります。ステップ図で青色の❶番、第1ステップに関しましては、再整備地区の建設工事、プロムナード西側の再整備、あとは緑地内施設等の整備を考えております。

下側、連鎖のスケジュールの第1ステップと書かれたところがこれに当たります。2つの矢印の下側、再整備地区の建設工事が始まるのは、早くても先ほどご説明した旧高七小等の解体工事が完了した後となる見込みでございます。

次に、ステップ図のほうで赤色の駅周辺エリアと呼んでいる場所ですが、❷番の第2ステップとしまして、プロムナード東側の再整備、緑地内施設等の整備を考えているところです。

第2ステップ以降のスケジュールにつきましては、第1ステップの進捗次第で決まってくることで、現時点では連鎖のスケジュール、下側のスケジュールでは、第2ステップ、ご覧いただいたとおりのような表現にとどまっているところです。

次に、❸番の第3ステップ以降につきましては、第2ステップのさらに次の段階としまして、ステップ図でいきますとグレーの再整備地区の南側ですとか、赤色の一部——周辺エリアの南側をイメージしていますが——に関しまして、ここにはウェルフェアですとか健康づ

くりの機能の配置等を想定しているところです。

こちらのほうで資料3-1のご説明になります。

続きまして、資料3-3、もう一つの資料をご覧くださいでしょうか。

資料3-3につきましては、交流核プラン策定後のまちづくりについてのご説明になります。

項番1、都市計画についてでございます。

(1) 連鎖的都市再生における都市計画の考え方としましては、連鎖のステップごとに、その時々々の社会情勢ですとか周辺状況等を考慮しながら、段階的に地区計画、地区整備計画を策定していくことを想定しております。

(2) 第1段階の都市計画としまして、令和5年度から令和7年度の期間を想定しておりますが、交流核プラン(案)の中で地区計画を策定する区域、第1段階で地区整備計画を定める範囲や内容、地区計画を定める時期などを示しております。

地区計画を策定する区域につきましては、「高島平二・三丁目周辺(重点地区)の考え方」というところに示しておりますが、重点地区から段階的に地区計画を検討する方針とまずはしまして、その第一歩として交流核を中心とした区域で検討を始めながら、三丁目団地——これは分譲のほうの団地になりますが、ちょっと水色の表記になっていますが——につきましては、各管理組合による建て替えの検討が行われている状況にも鑑みまして、三丁目団地を除いた形で、図のちょうど赤い点線で囲われた範囲を第1段階での地区計画の検討区域としております。「高島平二・三丁目周辺地区」というふうな仮の名称をつけております。

また、図の赤色でべた塗りで塗った範囲ですけれども、こちら「再整備地区周辺」としまして、こちらを第1段階では地区整備計画、建築等のルールを定める区域と考えております。

1ページおめくりください。2ページ目になります。

2ページ目は、第1段階で地区整備計画を定める予定の再整備地区周辺における地区計画による誘導のイメージを示したものです。こちら、交流核プランの案の中にも記載がございます。

右上のキープランに示すとおり、東西と南北それぞれの断面ごとに、断面イメージと誘導イメージを用いてご説明します。

まず、東西断面ですが、①番の場所には、連鎖的都市再生の起点となりますミクストコミ

コミュニティと居住の安定に資する住宅等を誘導してまいりたいと考えております。

②番の場所には、交流や防災にも寄与する複層的な広場等の整備を誘導していきたいと考えています。おおむね2,000平米程度の広場を考えております。

③番は、デッキネットワークの構築。

④番は、人中心のウォークアブルな道路空間への再整備ということで、道路のリメイクみたいなものを少し想定しております。

次に、南北断面のほうに移りますが、先ほどの東西断面と同じく、①番の場所には、景観や周囲の住環境に配慮しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用による超高層建物、110メートル程度というふうに想定していますが、これが可能となるような誘導をしていきたいと考えております。

②番の場所には、住宅の足元の低層部には、にぎわいの形成と生活の継続性に資するスーパーマーケット等の商業機能の誘導をしていきたいというふうに考えております。

③番の場所には、旧高七小の校庭が担ってございました地域の活動ですとか交流の場となる広場——約4,000平米程度を考えていますが——の整備を想定しております。

④番の場所、プロムナード内には、高島平の特徴である豊かなみどりと調和した子育て支援ですとか、子どもの学びとなるような施設の整備を想定しております。

続きまして、3ページ目になります。

(3) 第2段階の都市計画としまして、令和7年度以降の予定について少しご説明させていただきます。

交流核プラン(案)では、連鎖的都市再生の進展に応じた建物更新に向けて、分野横断的な取組を進めながら、共通の目標を持って良好な個別整備を誘導することとしております。その上で、第2段階の都市計画としまして、令和7年度以降、地区計画ですとか用途地域等、必要な都市計画に関する検討を進めていく予定です。

なお、分野横断的な取組というのが、連鎖のスケジュール、下のほうのスケジュールに記載しております(1)から(5)の5つの項目になりまして、来年度から始まります高島平まちづくりの実行期において、これから詳しく検討していく予定です。

ウォークアブルといいますのは、歩きたくなる空間の創出、交通計画ですとか駐車場の適正配置みたいなものを検討してまいります。デザインの調和に向けたルールなんかも併せて検討してまいりたいと思っています。

あと、先端技術の活用に関しましては、まちづくりのDXにも積極的に取り組んでまいり

たいと思います。

協働まちづくりにおきましては、多様な主体と目標を共有しながら、例えばUDCTakを含めたエリアプラットフォームを構築していきたいというふうに考えております。

私からの説明のほうは以上になります。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、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

いわい委員。

○いわい委員 よろしく申し上げます。

盛りだくさんなので、どこからって思うのですけれども、一つは、この都市計画に関わる部分でいうと、地区計画づくりがこれから行われるということですのでけれども、先ほどの資料3-3で、地区計画のスケジュール等も3ページに記載されているのですけれども、地区計画がこれから検討されて、このスケジュール表で見ると、矢印の最終が令和7年度にかかっているのかなと思うのですけれども、地区計画の策定のお尻がいつ頃なのかということと、その過程で住民への説明会とか意見募集等がどういう形で行われるのかということのスケジュールを教えてくださいということと、それからその前段で、今回、これ、報告されているのはプランの案ということで、案がこの3月末、今日もう26日なんですけれども、これから策定、「案」が取れて策定という形になるということなのですのでけれども、この案から策定、何日なのか分かりませんが、何かこの案から変更点、大きな変更点があるのかということを知りたいのと、もう一つ、その上でURとの基本協定を結ぶということなのですのでけれども、基本協定の中身はどのような範囲の基本協定になるのかということをお教えください。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 それでは、ご質問に1つずつお答えさせていただきます。

1つ目に、地区計画づくりの主にスケジュールに関することですね。

まず、お尻というんですかね、スケジュールのおおむねの目安ですけれども、先ほどの資料3-3の3ページ目の連鎖のスケジュールの表の(1)が都市計画の手続の表現になっています。委員おっしゃるのは、恐らく最初の地区計画の策定の、この矢印が令和5、6、ちょっと7年度に入るようなスケジュールになっているかと思っておりますけれども、今現在、プラン策定しながらも並行して、いろいろ地区計画に関して、どういった誘導があるかというのは検討しながら、プランの案に盛り込めるところは盛り込んでいるところです。来

年度に入りまして、プラン策定、今年度末というふうなお話、後ほどご説明しますが、今年度末にプラン策定と区とURの協定を締結できれば、来年度から早速、地区計画の都市計画手続には入っていきたいと考えておりまして、お尻というのは今特段決めているわけではないんですけれども、来年度から地区計画、最初は素案から始まりますけれども、素案作成から始まり、ちょっと次の質問とかぶっていきますけれども、素案を作成し、原案、案と変遷を経て、最終的には決定に至るプロセスの中で、ちょっとお尻は未定ですけれども、来年度入って、順次都市計画手続に入っていく予定でございます。

過程に関しましては、通常のほかの地区計画と基本的には一緒です。まず、素案の作成を年度入りしましたら始め、素案について公告・縦覧、意見募集、あとは説明会を行い、その後でまた原案を作成し、同じように公告・縦覧、意見募集、説明会というふうに重ねていき、都との協議もございますし、案と、そして最後、決定というふうなプロセスは通常の都市計画の手続と一緒です。その節目節目で都市計画審議会のほうにも報告させていただき、最終的には、付議した上で答申いただき、決定という流れは通常の流れと一緒です。なので、住民の方への説明、意見募集に関しましても、先ほどのように都市計画の手続の中で段階ごとに行ってまいります。

そして次の3つ目、プランの案の策定期間に関しましては、今お話ししたとおり、もう間もなく区で決定し、決定次第、速やかにホームページ等で公表させていただく予定なので、もう間もなく、月内には決定したいというふうに考えております。

基本協定ですかね。協定に関しては、ちょっとすみません、これはまだ、今まさに同時並行で行っている内容なので、内容に関してはここではお答えはできないんですけれども、基本的には区とURでこれまで、今基本合意という形で、区とURと一緒にまちづくり進めていこうというふうに行ってきたところで、そちらを置き換える形で、これから引き続き、またまちづくり全般に関しても区とURはきちんと協力してやっていこうということ。プラス、やはり今回は、区とURでこのプランを一緒につくっておりますので、このプランそのものを一緒に具体的に進めていくんだってことの内容も含んだような協定を締結する予定でおります。またそれは決定したら、同じように公表させていただきます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 ありがとうございます。

一つは、流れと、都市計画の決定までの流れはほかの地区計画と一緒にということなんですけれども、今回の地区計画に至っては区とURだけで決定、策定していくというふうに関

いているんです。ほかの地区計画は地域の住民や公募委員を入れて地区計画つくっているかと思うのですけれども、なぜ高島平のこの案件だけは区とURだけで決めるのか、住民参加の形をなぜ取らなかったのかということをお教えいただきたいということと、基本協定の中身は示せないということですが、気になっているのは、区有地とURの土地を交換するということがこれまでも言われてきたのですけれども、どこからどこまでをどういうふうに変換するということも含めた基本協定になるのか、それはもっと先なのかということをお教えいただきたい。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 では、2点ご質問いただきました。

1点目ですけれども、地区計画の進め方といいますか、住民の方との関係性に関しましては、地区計画自体は今回、地区計画の策定のまず前段として、今回、交流核プランという形で、このエリアの区の、区とURですけれども、まちづくりの考え方、全体の考え方をまずしっかりとお示しして、それに関してこれまでも、まちづくり説明会、あとはまちづくり連絡会という形で、地域の代表の方にもお集まりいただいて情報提供して、意見交換なり意見の募集をしてきたところです。

やはり今回の交流核プランですけれども、これまでの50年のまちづくりの歴史を踏まえて、これからの50年、100年を見据えた都市再生に向けた試金石となるような場所として、今回、交流核エリアをどうつくっていくかを考えていかなきゃいけないということで、区がかなり主導的な役割を果たして、あるべき方向性をきっちりと示すことが重要だろうというふうに区は考えておりました、その辺はしっかりプランの内容を住民の方にもきちんとパブリックコメントも含めてお示しした上で、必要な意見はしっかり取り入れながら、区としてどうしていくかを打ち出すべきだというふうに考えております。

ですので、今回の地区計画の、まだ誘導イメージの表現にとどまっていますが、プランの中でも地区計画の中でどういった誘導をしていくべきかというの、まち全体の在り方も踏まえて、区としてしっかりと考えて表現をしているところですね。そういった立場に立ちますと、今回の進め方においては、やはり公共空間をしっかりと使いながら、区とURのもともとの所有地を最大限活用して、まちをリードしていくという視点で、今回はこういった進め方をさせていただいています。

あと、すみません、もう一つ、区有地とURの、要は交換のような話に関しましては、まだちょっとここで私のはっきりとお答えできるわけじゃないんですけれども、あくまでも

今、旧高七小のある区の土地、あとは駅周辺エリアと呼んでいるURさんの団地のある、賃貸住宅のある場所、この双方の、要は再編というんですかね。賃貸住宅の建て替えが必要ですし、区も建て替えが、公共施設の再編が必要な中で、双方いい形でこのまちづくりをしていこうというのがこのプランになっています。ですので、考え方としてはそういった、例えば交換みたいなものを念頭に置いて今回はプランをしっかりと策定しているところで、協定に関しましてはまだ、そういった詳細な具体なところまで詰められる段階ではまだないので、まずはその考え方をしっかりと共有するというのが今回の協定の目的になっているかと思います。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 ありがとうございます。

住民参加にしなかったのは、区が主導でということですがけれども、もちろん土地は区有地で、それ以外に地権者がいるわけではないということなのだろうけれども、実際にこの地区計画の中身見ると、高さ制限を110メートルに引き上げるとか、道路を新たに整備するとかということによって、住んでいる住民にとっての環境が大きく変わってくるということについて、ほかの地区計画も同様に、駅前をどういう健全なものにしようとかかというのを、地権者とは関わらず、必要な環境をどう整備するかということで住民が参加していると思うんですね。

私は、区が主導というのは結局、住民の意見が反映されないという、住民の声が届いていないということが今に至っているんじゃないかと思うんです。区は連絡会やってきたっておっしゃる。説明会やってきたっておっしゃるのだけれども、この間、住民の皆さんからは、説明会で出した意見がちっとも反映されないとか、連絡会に参加している町会の代表の皆さんたちからさえも、連絡会で言っている意見がほとんど反映されないという声が出ているわけです。ですから、意見を聞くとかということにとどまらず、本当はこの地区計画づくりの中で同じテーブルに座って、こういうふう意見が出たけれど、今回これで行きますねっていう確認をしながら一緒につくっていくというところに、ぜひともこれからでもちょっと変更していただいても、住民を参加した形の地区計画づくりをいま一度検討していただきたいというふうに思っています。

その上で3点ほど、この計画の中身について確認をさせていただきたいのですけれども、先ほどのURの土地との交換という部分でいうと、資料3-1の4ページにある図で見ると、高七小の辺りの区有地と交換するのは、この⑤の駅周辺エリアの公共公益ゾーンの辺

りと交換するというイメージで考えているのかっていうことと、それから、交換するのはこの再整備地区の区有地全部なのか、少し区有地として残るのかってあたりは教えていただきたい。

あと2点確認したいのが、災害に強いまちづくりということが強調されていて、ペDESTリアンデッキが水害対策というふうに示されているのですけれども、そのペDESTリアンデッキはあくまでデッキなんですけれども、水害対策としてはどういう位置づけでこれが対策になるのかということの考え方を教えていただきたいということと、それから、先ほどの道路ネットワーク。今、高島通りにつながっていない道路が2か所、新たに高島通りに突き抜ける場所を2か所造るという図になっているのですけれども、その必要性について教えてください。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 4点ご質問あったかと思えます。

1点目が、例えば、資料3-1の4ページ目ですかね。4ページ目の「駅前拠点エリアの整備方針」と書かれた図のほうでちょっとお話しすると、こちらの図で、例えば⑤番、「駅周辺エリア（公共公益ゾーン）」と書かれた場所においては、この解説にもございますが、「文化的で創造的な活動を支えるホール・図書館、モビリティ等の多様な機能を配置し」というふうな、書かれております。こちらやっぱり、こちらの場所の立地条件的にも、駅前に何がふさわしいかという観点で考えたときには、こういった施設がここに配置されることが望ましいだろうということで、まずは設定したものです。

正直言うと、ここは公共公益施設を配置していきたいというふうな考えを先ほどご説明したとおりでございますので、そういったところでは、区とURの交換地に関して、まだ決まったわけではないので、正直、ここでこうですとは言えないんですけれども、そういった、念頭に置いて、この辺も考えてこういった計画を立てているというのがまず一つでございます。

それと、あとは、こちらの「再整備地区」と書かれた場所のどの辺りまでをというふうなお話ですけれども、こちら、まだ全て決まっているわけではないです。

例えばですけれども、資料3-2のほうで、例えば18ページの下図、第1ステップの図ですと、「再整備地区」と書かれた範囲がL字で表現していますけれども、「①再整備地区（新築）」と書かれたところ、こちらが何らかの建物を計画できたらなという場所で、その下側、「暫定広場（整備済）」と書かれていますけれども、暫定広場というのは今、旧

高七小の校庭がある場所になります。こちらは、これまでもいろんな活動、地域の活動なんかで大切に使われてきた場所ですので、引き続きここは暫定的に地域の方にも使えるようにということで、こういった表現にしております。ですので、まず建物としてイメージするのは、この図でいくと、この暫定広場を除くような場所が建物として整備を想定しているような図になっております。なので、それ以上のちょっとご説明あれなんですけれども、そういった形で、もし区とURのほうで土地交換等ができれば、こういった場所が恐らく対象になるのかなというふうには想定できると思います。

続きまして、ちょっと話は変わりますが、災害に強いまちということで、ペDESTリアンデッキの計画がございます。こちらは、ちょっと記載にも出てくるんですけども、水害対策というのがメインというよりは、あくまでも今回ウォークアブルなまちを目指しておりますので、日常的に全ての方が移動に非常に有用なものとなるようなものをまずは想定しています。その上で、やはりここは水害の想定がされている地域でもございますので、ある程度の高さが、浸水時の高さを越えられるのかどうかはまだこれからの設計になるんですけども、ある程度水害時にも利用できるというんでしょうかね、活用できるようなデッキとして私たちは考えているところです。

道路ネットワークのお話、こちらに関しましては、プランの中にもちょっと表現させていただいているんですけども、今回、交流核を目指す人中心のウォークアブルなまちの実現のために、地域内の交通を円滑にする必要があるというふうに考えています。特に、先ほど委員おっしゃったように、高島平通りへのアクセス性が、かなり今アクセスがないということでアクセス性の向上ですとか、道路ネットワークそのものの再構築が必要だろうというふうには区として考えています。

プランでいきますと、6ページ目。資料3-2でいくと6ページ目に、6ページ目の右上に③番、「道路ネットワーク」と書かれたあたりに表記させていただいておりますけれども、そういった道路ネットワークの構築が必要だろうというふうに考えています。

あと、ウォークアブルなまちの実現のために、自動車の交通量の検証ですとか、多様なモビリティの活用ですとか、例えば適切な駐車場・駐輪場の配置はどうあるべきかとか、やはり高島平全体で考えていかなきゃいけないことがたくさんあるというふうに考えておりますので、その辺も踏まえて必要だというふうに認識しています。

あと、やっぱり今お住まいの方からすれば安全性が非常に心配。今、要は実質、人しか通れないような、人と自転車が通るような空間になっていますので、そこは本当に、計画に

当たっては交通管理者も道路管理者も含めてしっかり協議して、安全確保に努めなきゃいけないなというふうには感じています。

以上でございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 ありがとうございます。

そのペDESTリアンデッキはウォークブルっておっしゃるなら、言っている意味は理解できるんですけども、水害対策というふうに言ってしまうと、私は、従前からこのエリアは5メートルまで水が来る、水害時に荒川が氾濫した場合は5メートルまで来ると、垂直避難は基本的には推奨しないっていう、水がはけるのに2週間はかかるので垂直避難は推奨しないエリアだというふうに言われてきたわけです。なのに、ペDESTリアンデッキに避難してどうすのかなという印象がまちの人たちからはあるわけです。だから、もう水害対策って言わないほうがいいんじゃないかなってむしろ思うところなんです。だから、ペDESTリアンデッキの必要性について、どういう考えでこれを造るのかってことについては、災害というのは私は理由にならないんじゃないかなというふうに思っているんで、そこは考える必要があるんじゃないかなというふうに思っています。

もう一つは、道路ネットワークは、これ、どちらも団地に面しているところなので、住民にとっては非常に大きな変更になるんですね。こういうことは結局、先ほどの区とURだけの地区計画づくりの中で決まってくること、住民の方々としては非常に心配を感じているんですね。今とにかく車が通り抜けられないので、子どもたちが安心して伸び伸び走り回れる、遊べる、自転車も広い空間で走れるということが魅力だったわけです。それが車が通り抜けられちゃうということ、それから、この高島平の立地上でいうと、高島平六丁目に市場とかトラックターミナルがあって大型のトラックが結構通るわけです。そういうトラックの通り抜けになって抜け道になっても困るということもあるので、そこら辺はやっぱり住民参加で議論をしていただきたいというふうに思っているところです。

最後になりますけれども、先ほどの駅高架下の話があったんですけども、先ほどの話だと駅東口の駐輪場があるところについて再整備することなんですけれども、その駐輪場の位置づけは、最後確認したいんですけども、今でも足りなくて、東口も西口も満杯になるんです。だから、駐輪場が減らされたら困るというのは住民の中にあるんですけども、東口の駐輪場の扱いはどういうふうに考えているんでしょうか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 駐輪場のご質問ですけれども、駐輪場に関しましては本当にまだこれから、来年度から本格的に検討進めてまいります。今現状調べると、確かに実質、かなり利用率も高くて、なくなったら本当に困るような施設なことはもう理解しております。

今後、この事業自体が1年や2年で済むような事業ではないので、長期にわたって計画していく中で、施設の計画も並行して行われる中で、早い段階で、やはりまちづくりの効果というんですかね、あとはまちづくりの期待感を抱かせられるような場所ということで、今回は高架下に少し着目して何かできないかということをご提案して、提案というか区として考えているところで、駐輪場をいかに困らないようにというか、地域の方たちにちゃんと応えながら段階的に進められるかっていうのは、来年度からいろいろ、計画というんでしょうかね、駐輪場の取扱いも含めて考えていく必要があるかなと思います。

あと、施設、今後、長い目で見ればですけれども、施設計画を立てていく中でももちろん駐輪場・駐車場も新たに設置していくことになりまして、将来、先ほどのモビリティの検討も並行して行うんですけれども、将来、モビリティがこういった形でこの地域で利用されていくかも全て見据えて、例えばシェアとかいうことの期待も少し持ちながら、段階的に進めていく必要があると思うので、都度都度の課題に対しましては、もちろん問題の起きないようにしっかり対応してまいりたいと思っています。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

おなだか委員。

○おなだか委員 すみません、高島平の人間じゃないんで、ちょっと的外れかもしれませんが、少し質問させてもらいたいと思います。まず2つ。

グランドデザインをつくってから約10年ここまでかかっているのですけれども、ここから先、大体10年ぐらいでめど立ててこういうことをやっていこうっていうのは分かるんですけれども、この前の10年、なぜこんなに時間かかったのか。途中でいろいろ変遷があったと思うんですけれども、その理由とか経緯、簡単に教えていただきたい。

それからもう一つは、今度、基本協定締結しますけれども、東京都の交通局については、ここ入ってこないのかどうか。

この2つ、まず教えてください。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 すみません、1つ目のご質問ですけれども、資料3-1の2ペ

ージ目の項番4がこれまでの経緯になっていまして、ちょうどグランドデザインからこれまでの経緯が載っております。

そうですね、時間が結構かかってきまして、途中段階ではアーバンデザインセンター（UDCTak）を設立したり、プロムナードの基本構想をつくったり、いろいろ変遷をして時間を少し要してきました。

ポイントとなったのが、平成30年12月のUR都市機構がUR賃貸ストック活用・再生ビジョンというのを公表しまして、URとして建て替えを実際に検討するというふうな方針が出されたのはちょうど平成30年になったかと思います。

これを契機として、区とURでまちづくりを一緒に考えていくんだということで、実は作られたのが都市再生実施計画、令和4年2月になっています。

これを受けて、さらに交流核についてより具体的に、事業にその後進めるようにということで今回プランづくりをして、ようやく今とまりつつございますので、ちょっと変遷を振り返ると、それなりに時間を要している部分があるのかなと思います。

一方で、段階を踏んで徐々に進めてきたところなので、今回、交流核プランとURとの基本協定というのは同時に、同時というかほぼ同時に結べれば、来年度からは本当の意味で事業実施のほうに移っていける、準備がようやく整いつつあるのかなというふうに区としては考えているところです。

もう1点の交通局さんに関して、こちらは今、高架下を活用できるんじゃないかというふうにまず考えて、東京都の交通局さんとも実は協議というかご相談をさせていただき始めているところです。これから交通局さんがどうこのプロジェクトに関わるのかというのは、まだこれからの話ではあるんですけども、まずは区としてどうしていきたいかというところを、しっかり考えを持った上で、継続的に協議は進めていきたいと考えています。

○議長 おなだか委員。

○おなだか委員 いいですか、すみません。

この中にスーパーなどの商業機能の誘導というところは一つ書いてあったのですが、イメージとして、今あるようなスーパーなのか、あるいは大規模駐車場を持った集客施設を持った、そういう施設を誘導するようなことを考えているのか。これ、ちょっと大きな話になると思うのですが、さっきいわい委員のほうから話があったように、道路拡張したりとか、そういう車がびゅんびゅん通るようになると、あまり地元の人たちが好まれない可能性はあるけれども、逆に言うと、ここの地元の人たちのためだけに、これ、今

回のこういう事業があるのか、人を呼び込む施設も造って、いわゆる板橋の北のほうのといふかな、埼玉県に近いほうの玄関口としていろんな方々を呼び込むような、にぎわいのあるまちを考えるのかって、大事な視点だと思うんですよ。どっちへ向かうのか。今の状況だと、どっちを向いてやろうとしていますか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 ご質問に関しましては、今のスーパーマーケットという表現をしたのは、恐らく私、再整備地区の、最初に行うほうのエリアのところで出てきた言葉かと思えます。

正直言うと、商業施設という意味では、今回、交流核は再整備地区と駅周辺エリア、結構大きなエリアを占めておりますので、全体としてどういった施設を今後誘導していくのかというのは、まだこれから、実は来年度からようやく検討がスタートできる段階です。なので、どのぐらいの施設規模で、どういった車の台数を想定してとかというのは、実はまだまだこれからの検討になります。

プランの中でも、実はその交通計画の検討なんていうのも少し表現で入れさせていただいてまして、具体には、資料3-2の12ページがその辺の具体的な検討の内容になるんですけども、ウォークアブルなまちを実現していく上でやるべきことが、まだ交通の計画、現況の交通量から始まりますが、交通計画。あとは駐車場の配置どうするか。例えば駐輪・駐車場なんかについてもしっかりと地域単位で考えていかないと、これから、要は、例えばですけども、道路が単純に耐えられるかとか、台数に耐えられるかなんていうのもこれから予測していかなきゃいけないので、その辺も全部ひっくるめて、ここの高島平にあるべき施設、例えば広域から集客するのか、ある程度地域に根差したものにするのかというのはこれから検討、URさん等も含めてですけども、検討を進めていく必要があるのかなというふうに考えています。

○議長 おなだか委員。

○おなだか委員 本当に大きな、方向性間違うと大変なことになる。

いわいさんたち、今、高島平地域に住んでいる人たちの中でも多分大きく分かれるかと思うんですけども、ウォークアブルなまちで住みやすくて、緑が多くて、お買い物しやすくてとかいうところはいいんですけども、そうじゃない視点を持っている人たちもいて、もっと人を呼び込もうよっていう視点を持っている方もいるので、丁寧にぜひ説明をしてほしいなと思います。

最後にもう一つです。区有地とURの交換という話、さっきも出ていましたけれども、あと、三丁目の件はまた別というふうに言っていましたけれども、実質的にこれ、基本協定を結んだ後にURさんのほうからは、建て替えとかリノベーションの話とかの具体的なものもそういう中に入ってきますか。このグランドデザインの中にとりか、これからやっ
ていく10年の中に。そこのところを教えていただければ、分かればと。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 すみません、ちょっとご質問いただいたのは、今のこの交流核エリア以外の場所のUR……

○おなだか委員 交流核の中の話です。

○高島平まちづくり推進課長 中の、今の賃貸住宅の考えに関してですかね。

ちょっと私の分かる範囲でお答えしますと、今回、交流核エリア、再整備地区と駅周辺エリア、駅周辺エリアと呼んでいる街区がURの賃貸住宅になっていまして、約2,000戸ほど、今建物が、戸数がある賃貸住宅ですけれども、そちらのまず建て替えを検討するという
ことで、今回この話が始まっています。なので、交換はまだ決まったわけではないですけれども、土地交換ができれば再整備地区のほうに例えば住宅は建築できるかもしれないので
すけれども、まずは、駅周辺エリアと呼んでいる建物に今お住まいの方もいらっしゃるの
で、その建て替えによって移転が伴ってしまいますので、2度移転にならないような計画
をとということで、新しい建物建てて、そちらに移転できるようなことを考えているところ
なんですけれども。

それ以外の、特に今のところ、URさんの中で何か考えというんですかね、その辺の今あ
る建物をどう使うとか、リノベーションみたいな話っていうのは今のところ特にまだ決
まっているわけではないですし、聞いているわけでもないところですね。

ただ、ちょっと今回、交流核エリアだけの話じゃない、例えばもう少し東のほうにもまだ
賃貸住宅はたくさんございますけれども、そちら、引き続きまだ継続管理されていくので、
そちらのほうでいろいろな活用というんですかね、いろんな形で住み続けられるような取
組は続けていかれるんじゃないかなというふうには考えています。

○議長 いいですか。

ほかにはいかがですか。

藤井委員。

○藤井委員 ご説明ありがとうございました。

まちづくりプランのほうの内容はこれから大きく変わっていく中で、いろんな観点から丁寧に検討されているのかなと思って拝見しています。

今日ご説明のあった、特に都計審に関わる地区計画とか今後の都市計画の進め方のところで、第1段階の都市計画とか地区整備計画、地区計画、第2段階の都市計画という表現があって、その意図するところを読み取ろうとしてお聞きしていたのですけれども、ちょっと分からなかったのが、このプランの中も見ていると、例えば再整備地区というふうに書いているところの表現、色のつけ方とか範囲とかが章ごとにちょっとずつ違っているように私には見えて。この具体的な、例えば3-1の資料の4ページの中でかなり丁寧に、この辺りを再整備地区としているというのでオレンジのところについているところと、3-3の資料の中で再整備地区周辺という、「周辺」が入ったようになるとちょっと形が違ふんだと思うのですけれども、ここ出てくる形が若干違っていたり、3-1のところに出てくる、再整備地区とついているⓧのところの形もまたちょっと違っていたりして、それは、交流核エリアであったりとか、今回の検討区域とついているところであったりとか、その全部がちょっとずつ違う形を示しておられて、今回地区計画としてまだ検討中だから多分いろんな形が出ているのかなと理解はしたのですけれども、すごく細かくプランが見えつつある場所と、本来一体的に考えるとよいなと思っている場所と、さらに大きく含めて考えたいというエリアの範囲がちょっとふくそうしているような印象を持ちました。

その中で、地区計画の範囲と地区整備計画の範囲というところのお話の中で、多分やり方として、細かいことが見えているところだけの地区計画をまず先行して、整備計画も合わせていって一つの段階、第2段階として次の地区計画というやり方もあるでしょうし、一方で、一体的な計画なので地区計画として広い範囲全域を覆いながら、今回はかなり詳細な案が出ている部分について地区整備計画を決めておいて、今後それ以外のエリアの地区整備計画が、地区計画の見直しの形で検討が進んでいくのかとか。ちょっとそのあたりの、第1段階、第2段階、さらにその将来って進んでいくときの進み方の方針といいますか、そのあたりがちょっと今日分かりにくかったので、今分かっているところがあれば教えていただければと思いますし、やっぱりどっちの方針でいくのか、狭い地区計画を幾つも順番につくっていくのがいいのか、広いエリアの中で整備計画を徐々に見直しとか変更をかけながらやっていく方がいいのかは、地区の進め方によっても変わってくるかなと思いますので、そこもまだ調整中ということでしたら、そのような形で教えていただければと思います。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 ご質問ありがとうございます。

まさに委員おっしゃるところが、ちょっと説明不足ですみません。今おっしゃっていただいたとおり、実はこの段階的な地区計画、地区整備計画というのは、委員おっしゃっていただいた一つの部分なんですけれども、エリアとしては、今回、この資料3-3の1ページ目の図の赤点線のあるとおり、本来であれば、重点地区は左側の水色の三丁目分譲住宅も含んだエリアが重点地区ということで、まちづくりをまず考える上ではこの一帯を、二・三丁目地区というのがまず一つ、重点地区がまちづくりを考える上でのベースになるのかなというところで、区域としてはここからまず検討をスタートしました。その上で、この分譲住宅の状況に、建て替えの検討の状況に鑑みまして、そちらは今回は除く形で、この赤点線をまず設定したところです。

ですので、まず、まちづくりとしてはやはり広くというんでしょうかね、全体として捉える必要がここはあるだろうということで、エリア設定は、この地区計画のエリア設定としてこの点線を考えています。

その上で、今回、検討のスピードを、先ほどのステップではないですけれども、0、1、2、3というふうに4つ、4段階に分けて進めていく中の、実質第1段階の、第1ステップの再整備地区、今回この図では「周辺」と呼んでいますけれども、このエリア、真っ先に手をつけていくエリアに関しては、まずは地区整備計画をしっかりと具体に立てて、こちらの地区整備計画を策定した上で地区計画の範囲としては全体を捉えて、まずはかけようと。第2段階以降は、そのまた地区整備計画を進度に合わせて設定していくような変更になりますね。都市計画の変更をかけていくようなイメージを想定しています。

○議長 藤井委員。

○藤井委員 ありがとうございます。

多分、先ほどあった住民の方の声みたいなのが、どこの範囲が対象なのかによっても、その地権者扱いになるのか、そうじゃないのかというので、声の届けやすさが変わってきてしまうのかなというふうに思いますので、全体として大きく、やっぱり影響がある部分なので、少し広めに声を聞きつつ、本当に決めるところは決めるところでしっかり聞くところというのを、どういう段階とかエリア分けでやっていらっしゃるのがもう少し分かるようにご説明、今後いただけるといいかなと思いました。

○議長 ほかにはいかがですか。

私から1つお伺いしたいんですが、資料3-1の2ページの「これまでの経緯と今後の予定」の中で、交流核プラン（案）のパブリックコメント募集というのが先月まで、1月、2月でやっておられた。このパブリックコメントの結果については、もう公表されているんですか、それとも、これからされる予定なのか。ちょっとその辺をお伺いしたいんですがね。

○高島平まちづくり推進課長 パブリックコメントにつきましては、プランの策定・公表と併せて、パブリックコメントのほうも併せて公表する予定なので、ちょっとまだ、今現在ではまだ公表していないところです。

○議長 近々、プラン策定された段階で、その中の一つの資料として、どういったパブリックコメントへの意見があったか、また、それについてどう考えるかといったようなことについてはお返しいただけると、そういうことですね。はい、分かりました。

ほか、よろしいでしょうか。

それでは、これから、この課題については先の長い話ですので、その折々にいろいろな報告なり、あるいは都市計画の案の検討とか、そういった形でお話を伺う機会が多いと思います。本件については、今日は交流核プラン決定直前の状況報告ということでございましたので、このぐらいにして、本件報告を承ったということにしたいと思います。

本日の議題については以上でございますので、これをもちまして、第199回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。

午後3時30分閉会