

第 2 0 0 回板橋区都市計画審議会

令和 6 年 9 月 9 日（月）

1 1 階 第 一 委 員 会 室

I 出席委員

河 島 均
坂 井 文
間 中りんぺい
いわい 桐 子
久 保 秀 一
松 本 欣 也

森 本 章 倫
水 庭 武 宣
寺 田 ひろし
榎 本 進
高 田 修 一
吉 田 茂 人

宇於崎 勝 也
田 中やすのり
おなだか 勝
笠 原 弘
伊 崎 宏 明
根 来 千 秋

II 出席幹事

区 長
政策経営部長
まちづくり推進
室 長

副 区 長
産業経済部長
土 木 部 長

都市整備部長
資源環境部長

III 出席課長

都市計画課長
環境政策課長
高 島 平
まちづくり推進
課 長
建築安全課長
警 察

政策企画課長
まちづくり調整
課 長
みどりと公園
課 長
住宅政策課長

産業振興課長
土 木 計 画 ・
交通安全課長
建築指導課長
消 防

IV 議 事

○第200回板橋区都市計画審議会

開会宣言

議 事

会長選任

会長代理指名及び座席指定

＜付議＞1 東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画の変更について（板
橋区決定）

資料1

＜報告＞ 1 東京都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
会の委員について

資料 2

2 高島平地域交流核形成まちづくりプランについて

資料 3

3 高島平二・三丁目周辺地区 地区計画の策定に向けた区案につい
て

資料 4

4 東京都市計画公園（板橋公園）の変更について

資料 5

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 235 号 東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画の
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 東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画に
係る都市計画案の縦覧及び意見書の提出結果

【資料 1－4】 同 東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画の
変更について

3. 【資料 2】 報告事項 1 東京都板橋区都市計画審議会板橋区都市づくり
ビジョン改定部会の委員について

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につい
て

【資料 3－2】 報告事項 2 高島平地域交流核形成まちづくりプラン

【資料 3－3】 報告事項 2 交流核形成まちづくりプラン新旧対照表

5. 【資料 4－1】 報告事項 3 高島平二・三丁目周辺地区地区計画の策定に向
けた区案について

- | | |
|----------------|--|
| 【資料４－２】報告事項３ | 高島平二・三丁目周辺地区地区計画の策定に向けた区案に対する区民からの意見について |
| ６．【資料５－１】報告事項４ | 東京都市計画公園（板橋公園）の変更について |
| 【資料５－２】報告事項４ | 都市計画原案 |
| 【資料５－３】報告事項４ | 東京都市計画公園（板橋公園）に係る都市計画原案の縦覧結果と公聴会に代わる説明会の結果 |

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出席幹事等名簿
- ３．座席表
- ４．板橋区都市計画審議会条例
- ５．板橋区都市計画審議会条例施行規則
- ６．高島平二・三丁目周辺地区地区計画原案
- ７．板橋区都市づくりビジョン
- ８．板橋区の都市計画
- ９．都市計画図
- １０．用途地域図

午後２時００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。

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。どうぞよろしくお願いいたします。

会議に先立ちまして、まず座席の配置について御案内いたします。

令和２年９月に開催いたしました第184回審議会より、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、間隔を取った配置としておりましたが、昨今の流行状況を鑑み、今回より従前の配置に戻させていただきます。

続きまして、板橋区都市計画審議会の委員の御紹介を行いたいと存じます。

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日及び５月23日をもって任期満了となっております。また、関係行政機関の方の中には人事異動がございました。

今回、委員となられました方につき、新たに御委嘱申し上げるものでございます。なお、委嘱状につきましては、既に郵送でお送りしております。

本日は、今年度初めて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、お手元の委員名簿の順にさせていただきます。

恐れ入りますが、お名前をお呼び申し上げますので、御起立の上、御一礼いただければ幸いに存じますので、どうぞよろしくお願いいたします。

河島均委員でございます。

森本章倫委員でございます。

宇於崎勝也委員でございます。

坂井文委員でございます。

続きまして、藤井さやか委員でございますが、本日御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が、本日は御欠席のご連絡をいただいております。

田中やすのり委員でございます。

間中りんぺい委員でございます。

寺田ひろし委員でございます。

おなだか勝委員でございます。

いわい桐子委員でございます。

榎本進委員でございます。

笠原弘委員でございます。

久保秀一委員でございます。

高田修一委員でございます。

伊崎宏明委員でございます。

松本欣也委員でございます。

吉田茂人委員でございます。

小田中光委員でございますが、本日は御欠席の御連絡をいただいております。

根来千秋委員でございます。

どうもありがとうございました。以上で御紹介を終わらせていただきます。

このたびの委嘱に伴い、従前より地域を代表する団体から委員を御推薦いただいておりますが、先日、1つの団体より推薦ができない旨の申入れをいただいているところでございます。

また、板橋警察署長の職にある方に委員をお願いしておりますが、8月末の人事異動に伴いまして、現在委嘱手続の最中でございます。

よって、本日の委員数は21名となります。

それでは、坂本区長から御挨拶申し上げます。

○坂本区長 皆様、こんにちは。

大変お忙しい中を、また今日はまだまだ暑い中におかれましても皆様にお集まりをいただきましたこと、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御指導を賜り、厚くお礼を申し上げる次第でございます。

また、ただいま御紹介にありましたように、各委員の皆様には委員を快く御就任をいただきました。改めてお礼を申し上げたいと思います。よろしく願い申し上げます。

さて、本日の都市計画審議会でありますけれども、第200回目、1回目が昭和52年5月でございましたものですので、200回目、随分経過いたしました。これまで委員の皆様方には数多くの議案を御審議いただき、的確な御意見をいただくなど、板橋区の都市計画、将来のまちづくりに対してお力添えを賜ってまいりました。今後とも引き続きお力添えを賜ります

ように、お願い申し上げたいと思います。

さて、本日は付議案件が1件、報告案件が4件となっております。議案といたしましては、東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画の変更について、本日、御答申をいただきたく存じます。

また、東京都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の委員について、高島平地域交流核形成まちづくりプランについて、さらに、高島平二・三丁目周辺地区 地区計画の策定に向けた区案について、最後には、東京都市計画公園（板橋公園）の変更について、以上4件の報告をさせていただきます。

本日は、以上5件と多様な案件となっておりますが、よろしく御審議のほどをお願い申し上げて、簡単ではございますけれども、お礼の挨拶に代えます。よろしくどうぞ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。

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して、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。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、お手元の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、資料3－1から3－3まで、資料4－1から4－2まで、資料5－1から5－3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、板橋区都市計画審議会出席幹事等名簿、座席表、板橋区都市計画審議会条例、板橋区都市計画審議会条例施行規則、また、報告事項3に関する資料といたしまして、高島平二・三丁目周辺地区地区計画原案、それから本日初めての委員もいらっしゃいますので、「板橋区都市づくりビジョン」と「板橋区の都市計画」、こちらが閲覧用となっております。また、都市計画図、用途地域図。この中で、「板橋区都市づくりビジョン」と「板橋区の都市計画」につきましては、お帰りの際、そのまま机上に置いていただきたいと思います。

また、都市計画図と用途地域図につきましては、必要であればお持ちいただいて構いません。

以上、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、事務局まで御連絡いただきたいと思います。

次に、本審議会の公開について御説明いたします。

本審議会でございますが、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、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。

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。

〔傍聴者入場〕

○都市整備部長 それでは、ただいまから第200回板橋区都市計画審議会を開始いたします。

本日は、委員数21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。

本来、本審議会は会長が議長の任を担うことになっておりますが、このたびの改選に伴いまして不在となっております。そのため、会長選任までの間、都市整備部長の私が進行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。

本審議会条例第4条第1項の規定により、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。いかがお取り計らいいたしましょうか。御意見がございましたら、お願いしたく存じます。

どうぞ。

○笠原委員 笠原です。

会長には、専門的な経験、見識ともに豊かで、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いしたいと思います。

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

〔「異議なし」の声あり〕

○都市整備部長 御異議がないようでございますので、河島委員、お引受けいただけますでしょうか。

○河島委員 お引受けいたします。

○都市整備部長 ありがとうございます。

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いたします。

〔河島会長、会長席へ移動〕

○都市整備部長 それでは、ここで河島会長に会長就任の御挨拶をお願いいたしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

○河島会長 ただいま皆様の御推挙によりまして、会長をお引受けすることになりました河島でございます。よろしくお願いいたします。

本日の都計審は、先ほど坂本区長の御挨拶にもありましたけれども、第200回という大変長い歴史の上に一つの節目を迎えた、そういう会となっております。改めて気持ちを新たに、この200回以降の板橋区の都市計画、前に進めるために皆様の御協力をいただきながら、気持ちを新たにしていってまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 ありがとうございました。

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、よろしくお願いいたします。

○河島会長 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 お受けいたします。

○河島会長 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。

〔森本会長代理、会長代理席へ移動〕

○河島会長 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、現在の座席をもって委員の皆様の座席順といたしますので、どうぞ御了承くださ

い。

なお、次回以降の座席表については、後ほど事務局より配置図をお配りいたします。

また、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。

水庭委員にお願いいたします。

○議長 これより議事に入りたいと存じます。

議案第235号 東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画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。

○まちづくり調整課長 まちづくり調整課長の宇高です。どうぞよろしくお願いいたします。

資料1－1、議案第235号を御覧ください。付議文でございます。

令和6年9月9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付議するものです。

「東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画の変更について（板橋区決定）」でございます。

「理由 駅近接の商業地及び住宅地からなる市街地において、大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道附属街路に関する都市計画が令和元年12月に決定されたことを踏まえ、にぎわいのある商業地と安全・安心で良好な住環境を維持するとともに、合理的な土地利用を図るため地区計画を変更する。」。

以上でございます。

本件につきましては、令和6年1月19日実施の第198回板橋区都市計画審議会にて、都市計画原案として報告させていただいた案件です。本日、都市計画（案）として付議させていただくに当たり、計画書の表現を一部修正しておりますので、ここに御報告いたします。

資料1－2、都市計画（案）の1ページ目になってございます。

表、上から4項目目の地区計画の目標のうち、3段落目の冒頭を御覧ください。

原案では、「さらに、板橋区区画街路第9号線（駅前広場）、東武東上線（大山駅付近）連続立体交差事業やそれに関連する鉄道附属街路が令和元年12月に都市計画決定されたことから」としておりましたが、より分かりやすい表現とするため、「さらに、大山駅の駅前広場、東武東上線の連続立体交差化及びこれに伴う鉄道附属街路に関する都市計画が令和元年

12月に決定されたことから」と修正しております。

以上が原案からの変更点となります。

それでは、東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画の変更について御説明いたします。

まず、資料１－２の表紙を御覧ください。１ページから８ページが計画書、９ページが総括図、10ページから15ページが計画図、16ページが参考図（方針附図）、17ページから28ページが新旧対照表となっております。

都市計画（案）の内容については、資料１－４で説明いたしますので、資料１－４を御覧ください。

１ページ目を御覧ください。項番１、「目的」です。

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います。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いますが、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、駅前周辺地区につい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、既決定の地区計画のうち、駅前周辺地区の地区整備計画について、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す。

項番２、「地区計画の対象」です。

位置及び区域面積については記載のとおりとなっております。

一点鎖線の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、実線で囲まれている範囲が今回、地区整備計画を変更する範囲となります。

２ページ目を御覧ください。

項番３、「これまでの経緯」及び項番４、「地区計画変更の経緯と今後のスケジュール」は記載のとおりとなっております。

３ページ目を御覧ください。

項番５、「駅前周辺地区の地区計画の概要」です。

「（１）地区計画の目標」についてです。

都市基盤整備にあ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』の実現を目指すとしています。

「（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」についてです。

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。薄緑で塗られている部分が駅前周辺住宅地区で、既決定の地区計画では駅前周辺地区Aとしていました。紫で塗られている部分が補助26号線沿道地区、薄ピンクで塗られている部分が近隣商業地区②で、既決定の地区計画ではまとめて駅前周辺地区Bとしておりました。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、既決定の地区計画ではまとめて駅前周辺地区Cとさせていただいていました。この変更した地区区分に基づき、それぞれの地区において土地利用の方針を定めています。

4 ページ目を御覧ください。「イ 土地利用の方針」についてです。

上部の四角で囲まれている部分を御覧ください。既決定の地区計画では、今回変更する範囲である駅前周辺地区A、B、Cを一まとめにして土地利用の方針を定めております。この方針を3 ページで示した地区区分に基づき、地区ごとの特性に合わせた方針に変更いたしました。

はじめに、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。

次に、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。

次に、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の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。

次に、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。

最後に、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」についてです。

駅前地区①につきましては、既決定の地区計画で定められている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います。そのため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定めて街並みを誘導しつつ、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和いたします。

5 ページ目を御覧ください。「(3) 地区整備計画」、「ア 地区施設の配置及び規模」についてです。

今回の変更で、区画道路を位置づけた部分は図3で青く記載されている部分になります。既決定の地区計画では、区画道路を設定していない部分であり、区画道路3号と5号は既決定の地区計画に合わせる形で区画道路を延伸しています。

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、拡幅等の事業を行うことはございません。

6 ページ目を御覧ください。「イ 建築物等に関する事項」、「①建築物等の用途の制限」についてです。

全地区において、性風俗店等や馬券等の発売所、ぱちんこ屋の用途を制限するものです。ただし、ぱちんこ屋については既存店舗の建替えは除きます。

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、そのほかこれらに類する建築物等を制限してございます。

次に、駅前地区①については、区画道路5号及び6号に面する建築物の地上1階の部分において、住宅、共同住宅等、倉庫業を営む倉庫の建築を制限しています。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。

7 ページ目を御覧ください。「②建築物の容積率の最高限度」です。

駅前地区①について、図5の赤色で記載しています1号壁面線が定められている敷地においては、都市計画により定められた指定容積率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す。

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、商業地域の係数である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いたします。

ページの下側を御覧ください。具体的な算出例として、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います。前面道路幅員が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メートルを道路状空間と想定し、8メートルに商業地域の係数の0.6を掛けた480%が算出式で求められる容積率となります。

ここで、都市計画により定められた容積率500%と480%を比較し、小さいほうの数値である480%が容積率の最高限度となります。

8ページ目を御覧ください。「③建築物の敷地面積の最低限度」です。

駅前地区①については、最低敷地面積の50平米より狭い敷地に分割した土地における建築は不可とします。ただし、パターン②のような地区計画の変更告示日時点で50平米未満の敷地の場合は建築可能とします。

次に、「④壁面の位置の制限」です。

駅前周辺住宅地区では、敷地面積が60平米以上の場合は、隣地境界線から建築物の外壁または柱までの距離は0.5メートル以上とする必要がございます。

9ページ目を御覧ください。

駅前地区①について、図6の赤色で記載しています1号壁面線が定められている敷地においては、遊座大山商店街の街並み誘導を図るため、建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。

10ページ目を御覧ください。「⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限」です。

駅前地区①については、遊座大山商店街の街並みの誘導を図るため、商店街通りに面する建物の壁面後退区域では、門や塀、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ません。

次に、「⑥建築物の高さの最高限度」です。

駅前地区①については、遊座大山商店街の街並みの誘導を図るため、35メートルと定めま

す。そのほかの地区につきましては、既決定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垣又は柵の構造の制限」については記載のとおりで、既決定の地区計画から変更はございません。

資料１－４の説明は以上となります。

次に、資料１－３を御覧ください。

東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画に係る都市計画案の縦覧及び意見書の提出結果について御報告いたします。

令和６年４月３０日に公告を行い、５月１４日までの２週間、縦覧及び意見書の受付を行いました。縦覧方法は、区まちづくり調整課窓口と区公式ホームページとしました。

縦覧結果は、窓口縦覧者が０名、インターネット縦覧者が延べ２１名で、意見書の提出は０件となっております。

資料１－３の説明は以上となります。

以上をもちまして、東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画の変更についての説明を終了いたします。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、御意見、御質問がございましたら、お願いしたいと思えます。いかがでしょうか。

いわい委員。

○いわい委員 よろしく申し上げます。

今、御報告をいただいた、一つは最後の意見書の提出結果なのですけれども、０件というふうになっているのですけれども、その周知というか、意見書を募集していますという周知はどのように行われたのかということを教えてください。

○議長 まちづくり調整課長、お願いします。

○まちづくり調整課長 意見書の周知についてといったところでございます。

こちら、周知方法につきましては、まず区のホームページで４月３０日から２週間と、あと広報いたばしの４月２０日号のほうに掲載させていただいてございます。

それと、チラシのほうを住民の方々に配布させていただいてございまして、チラシの配布につきましては、地区内に居住されている方、もしくは営業されている方々につきましては、ポスティングという形で約５,２００通配布させていただいてございます。

また、地区内に居住がなくても、地区外に転出されていて、地区内に土地などの権利を持

たれている方々につきましては、約850通を郵送させていただいているところでございます。

○議長 いわい委員、どうぞ。

○いわい委員 ありがとうございます。

もう1つ。先ほど御説明いただいて、この間、素案からずっと今回の付議まで、繰り返し住民説明と意見募集をしてきたかと思うのですけれども、最初の素案から今回の付議までの間に様々な意見が出されているかなと思うのですけれども、そういう中で最初の素案から今回の付議までに取り入れた意見と反映された意見というのがあれば教えていただきたいということが一つと、今回地区計画を新たに變更する点、空白のところを新たに設定した点というのかな。そのことによってお持ちの今既に建っている住宅で影響が出る件数というのはどれぐらいに至るのかということをお教えいただきたい。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 まず、取り入れた意見ですけれども、こちらの地区計画が、まず地域の地域の方々からの提言という形で地区計画をスタートしているところでございます。ですので、地区計画を始める段階で地域の方々が變更検討委員会を立ち上げ、その委員会の提言を受けて板橋区のほうで素案等をつくってきたといったところでございますので、内容につきましてはおおむね地域の方々の御意見を取り入れて作成したところかなといったところでございます。

補足としましては、幾つか我々のほうでほかの行政機関と調整した結果、追加したところもございますけれども、おおむね地域の方々の意見を踏まえた地区計画をつくったというところでございます。

それともう1点。今、建っているもので既存不適格になる建物があるかどうかといった御質問でございます。基本的には先ほどの性風俗店のお話とかさせていただいたところがございますけれども、性風俗店につきましては、今年の9月頃確認させていただいたところ、0件といった結果になってございました。

そのほか、今回、敷地の面積が50平米未満になる場合は建築が難しいというお話をさせていただいておりましたが、そういったところは駅前のところへ幾つか数件ほど確認させていただいているといったところでございます。

また、遊座大山商店街から連続するところの駅前地区①につきましては、今回、1階を店舗にといった制限をかけさせていただいてございますが、そちらにつきましては全て店舗が入っているのかなと思っているところでございますので、それについては0件というふうに

認識してございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 そうすると、駅前に数件、既存不適格の建物が存在するということなのですか、その辺りの方々の意見はどのようになっているのかということ伺いたいということ。

それから、この計画の前提になっている部分の中身にも大分入っていますけれども、補助26号線と駅前広場と立体化が決定されたからということになっているのですけれども、そのあたりに係ってくる買取りが必要な案件についての進捗状況、1月に報告をいただいてからさらに進捗しているところがあれば、どのくらい進捗しているのかということをお教えください。

○議長 担当課長。

○まちづくり調整課長 まず、不適格の方々の意見といったところなのですが、個別にこの方からこういう意見をいただいたという集計はしてございませんので、不適格の方々から不適格だからどうしてほしいとかという意見は個別に判定ができないところでございます。

もう一点の補助26号線だとか駅前広場だとかが決定して、今回、駅前広場の位置も決まってきたというお話で、その買取りの件数、駅前広場の用地取得率という認識でよろしいですか。

こちらの用地取得率につきましては、今、合計で駅前広場につきましては3画地というふうに認識しているところでございます。取得率につきましては約10%程度となっているところでございます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 意見も言わせていただいてもいいのかな。

○議長 どうぞ。

○いわい委員 一つは、先ほど既存不適格のところは個別に確認していないということなのですが、地区計画が変更されてしまえば、それに伴っていろいろ求められてくることが出てくるところについては、私は細かく、今回地区計画が変更になればこういう扱いになりますという説明があつてしかるべきなんじゃないかというふうに思っています。

それから、それぞれ今回の計画の内容については、特に駅前広場が決定した、事業認可が下りたということが前提になっていますけれども、私のほうには駅前広場の計画についても、補助26号線についても、東上線の立体化についても、いまだ地下化を求める声や、計画に対

する反対する声が寄せられているというのが実情です。今回なぜ意見書が0件なのかというところはちょっとよく分かりませんが、そういう声から考えると、今回の変更について了承することはできないなというふうに考えております。

以上です。

○議長 既存不適格敷地について、法律上の救済措置があると思いますけれども、ちょっとその点、補足していただけますか。

○まちづくり調整課長 まず、今回、地区計画の変更といったところになってございますので、建物を建て替える際に適用されるルールになってございます。そのため、今のまま使い続けられれば、もしくは住み続ける場合には適用されるものではないので、特段大きな不利益は生じないのかなと認識しているところでございます。

○議長 そういう法律上の一種の既得権は尊重するという扱いがあるというのは確認しておいたほうがいいかなというふうに思います。

ほかに御質問、御意見ございましょうか。特になければ、今、いわい委員から了承できないというお話もありましたので、ここで今回付議された本件について採決をしていきたいというふうに思います。

それでは、これより議案第235号 東京都市計画地区計画大山駅東地区地区計画の変更についてを採決いたします。

本議案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○議長 ありがとうございます。

賛成多数と認めます。

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、報告事項に移ります。

報告事項1「東京都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の委員について」の説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、都市計画課より「東京都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の委員について」、御説明申し上げます。

資料につきましては、資料2を御覧ください。

板橋区都市づくりビジョン改定部会の委員につきまして、令和6年6月6日付で書面にて各委員の皆様宛に御報告させていただいているところではございますが、改めてこの場で御

報告させていただきます。

前回、令和6年3月26日の都市計画審議会におきまして、板橋区都市づくりビジョン改定部会の設置を承認いただき、その後、令和6年5月9日付で板橋区都市計画審議会会長から改定部会委員の指名を受け、改定部会を開催してございます。

また、東京都板橋区都市計画審議会条例施行規則にのっとり、第1回改定部会の中で部会長及び部会長代理が決定いたしましたので、改定部会委員と併せて御報告させていただきます。

改定部会の中で、板橋区都市づくりビジョンの改定に向けた検討を進めているところですが、計画案の各段階におきまして都市計画審議会へ御報告をし、御意見を伺いながら進めてまいりたいと考えております。

まず、資料の項番1でございます。「改定部会の役割」について記載してございます。

板橋区都市づくりビジョンの改定に当たり、都市計画審議会の下部組織といたしまして、都市計画等の専門的な知見から調査審議を行い、その経過及び結果を板橋区都市計画審議会に報告するものでございます。

項番2では、「設置期間」を記載してございます。

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年度末を改定部会の設置期間として予定してございます。

項番3、「改定部会委員」でございます。

改定部会は、本都市計画審議会委員である3名の学識経験者に加え、東京都板橋区都市計画審議会専門委員といたしまして、都市計画に関する専門的な知見を有する5名の学識経験者で構成する会議体でございます。

改定部会委員は、表に記載のとおりでございます。なお、改定部会委員は五十音順で記載してございます。

改定部会の部会長は、改定部会委員の互選によりまして、東京工業大学名誉教授でございます中井検裕委員に決定いたしました。また、部会長代理は、部会長から指名を受けた本都市計画審議会会長代理も務めていただいております森本章倫委員に決定いたしました。

続いて、2ページを御覧ください。裏面でございます。

参考1、「板橋区都市づくりビジョン改定スケジュールの予定」を記載してございます。

前回の都市計画審議会資料の中で、本日の都市計画審議会にて板橋区都市づくりビジョンの骨子案について御報告をする予定を記載してございましたが、庁内調整の都合上、本日、

骨子案の御報告がございませんでしたので、骨子案の決定後に都市計画審議会委員宛に骨子案を送付させていただきます。

また、9月下旬から10月下旬にかけまして、骨子案に関するパブリックコメントと各地域での住民説明会を実施いたしますので、併せて御案内を送付させていただきます。

全体のスケジュールは、前回お示しさせていただいたスケジュールと相違ございません。

令和6年度に骨子案、素案を作成し、板橋区都市づくりビジョンの全体構想をまとめ、令和7年度に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。

説明のほうは以上でございます。よろしくお願いいたします。

○議長 ありがとうございます。

ただいまの報告事項「東京都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の委員について」、御質問、御意見等ありましたらお願いいたします。

いわい委員。

○いわい委員 すみません、よろしくお願いいたします。

一つは、先ほど住民説明会が各地域ということなのですが、何か所ぐらいで行われる予定なのかということをお教えいただきたいということが一つと、今回この部会が行われているということなのですが、部会の内容というのは公開等どのような扱いになっているのか、そのあたりをお教えください。

○議長 都市計画課長。

○都市計画課長 まず、説明会でございますが、8地区、都市づくりビジョンのほうでございますので、8つの場所で開催を予定してございます。

それから、部会の内容でございますけれども、部会では専門的なお話を中心に進められておりまして、その後、区のほうで計画の内容については段階的に決定してまいりますので、その計画の中でどのように反映したかについては、こちらの都市計画審議会での報告の中で説明をしてまいりたいと思っております。各委員がどんな発言をしたかについては公表をするということは考えておりませんので、あくまでも都市計画審議会の中でこういった案になるかというところを説明してまいりたいと考えております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 ありがとうございます。

学識経験者の皆さんが部会を中心にやられているということからして、専門的な知見がどのように議論されているのかというのは、いろんな方が興味・関心のあるところじゃないかなというふうに思っているのです。リアルな部分と同時に、やっぱり大きい視点での議論を知りたいという方は少なくないんじゃないかなというふうに考えると、結果だけの報告ではなくて、どんな議論があって、その結果こういうところに取りまとめたという経過が分かるような報告になっていただきたいなというふうに思っています。

できることならば、やっぱり部会も含めて公開していかれる。議事録までとは言わないけれども、要点筆記ぐらいでも、何らかの形で、どんな議論が豊かにされているのかということが住民にも見られるような形をぜひ御検討いただきたいと思いますが、いかがでしょう。

○議長 それは、要望ですか、質問ですか。

○いわい委員 質問です。

○議長 質問ですか。じゃ、お答えください。

○都市計画課長 ちょっと先ほどの答えと重複してしまうのですが、部会委員の方からは、かなり多岐にわたる御意見をいただいておりますので、これをどの委員がどういうことでお話ししたかという部分を一つ一つ説明するには、ちょっと幅広過ぎるかなというふうに我々も考えております。都市計画審議会の下部組織というところもございますので、多岐にわたる意見を、区がどういうふうに案として、途中段階としてまとめていくかについては、丁寧に御説明してまいりたいと思っております。そういったことから、各専門的なお話については、一つ一つを公開というか、お話しするようなことはないのかなと思っております。

そのため、最終的に出来上がったものについては、この都市計画審議会のほうで一旦御説明をさせていただいてというところになります。いろいろな御意見をいただいたものかなというふうに考えてございます。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

間中委員。

○間中委員 1点確認と質問をしたいのですが、骨子案についてはちょっと聞き取りが漏れちゃったかもしれないのですが、間に合わなかったということでしたか。ちょっと確認を。

○議長 都市計画課長。

○都市計画課長 骨子案につきましては、会議のスケジュールの関係で、順番に回っていくと今回の都市計画審議会にはちょっと間に合わなかったというところでございまして、その点

を踏まえまして、各委員の皆様に御送付させていただきたいというふうに、先ほど御説明したところでございます。

○議長 間中委員。

○間中委員 ありがとうございます。

それがもし今日出てきていれば、それを見た上で意見が言えたかなと思うのですが、それは後日ということで、このスケジュールを見ると、各委員に郵送していただいた後に、もし何か意見があった場合には、いただいた骨子案に対して何か言う機会があるのかどうか。ちょっとスケジュールからはそれが読み取れなかったので、その点だけ確認をしたいと思います。

○議長 都市計画課長。

○都市計画課長 改定部会については、都市計画審議会の下部組織として進めていくところでございます。今回はかなわなかったのですが、各段階で細かく都市計画審議会のほうでも御説明しようと思っています。そういった場ですとか、あと、骨子案につきましては、後日御送付いたしますので、その時点で何かございましたら事務局のほうに御意見いただければと思っています。

それから、11月の都市計画審議会のタイミングで、骨子案についても御説明する予定でございます。

○議長 ほかにいかがですか。

それでは、本件は報告事項ということでございますので、このぐらいにしたいというふうに思います。

続いて、報告事項2「高島平地域交流核形成まちづくりプランについて」、報告事項3「高島平二・三丁目周辺地区地区計画の策定に向けた区案について」に移ります。

これらの報告事項は連続性、あるいは一体性のある議題でございますので、説明を一括で聴取したほうが分かりやすいだろうと思いますので、そのように議事進行をしたいと思います。

それでは、2つの報告事項について、所管課より説明をお願いします。

○高島平まちづくり推進課長 高島平まちづくり推進課長の佐伯でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、報告事項2「高島平地域交流核形成まちづくりプランについて」及び報告事項3「高島平二・三丁目周辺地区地区計画の策定に向けた区案について」、報告させていただきます。

きます。

まず、交流核エリアの事業展開を具体化いたします交流核プランにつきましては、本年3月の第199回の審議会におきまして報告させていただいた案の段階から、その後、修正を行いまして決定いたしました。これにつきましては、本年6月6日付で各委員の皆様宛に書面で御案内さしあげたところです。

続きまして、高島平二、三丁目周辺地区地区計画につきましては、交流核プランの策定と、区とURとの協定締結、これらをもちまして令和6年度から都市計画手続に入っておりまして、本日は本年6月に作成いたしました地区計画の策定に向けた区案と、地区計画の策定に向けた区案に対する区民からの意見、これらについて御報告させていただくものになります。

はじめに、報告事項2について御説明いたします。

資料の御説明です。資料3-1は交流核プランを概略的に説明するもので、策定の目的や位置づけ、経緯や概要を記載しています。

資料3-2は、交流核プランの本編になります。

資料3-3は、交流核プランにつきまして、案の段階からの変更点をまとめた新旧対照表となります。

本日はこの変更点につきまして、交流核プラン検討の経緯は資料3-1、新たに記載を追加した部分に関しましては資料3-2を使って御説明させていただきたいと思います。

まず、資料3-1を御覧いただけますでしょうか。

1ページめくっていただけますでしょうか。2ページ目になります。上段のほうです。交流核プラン検討の経緯につきましては、項番4のとおりです。

また、交流核プランの概要につきましては、項番5のとおりでございまして、全部で4章構成となっております。

報告事項3のほうで説明いたします地区計画に関する内容は、ちょうど5ページ目の「1）地区計画による良好なまちの誘導」としまして、交流核プランの中にもこういった地区計画に関する記載をする形で整理しております。

続きまして、資料3-2を御覧いただけますでしょうか。

資料3-2は本編になりまして、ちょっと新たに記載を追加したところをかいつまんでお話しいたします。

まず、6ページ目になります。

6ページ目の⑤番、「高島通りの再整備」に関する記載を新たに追加したところござい

ます。

続きまして、資料３－２の８ページ目、⑦番と書かれている、右側ですけれども。「プロムナード（緑地）」に関する記載を、これを新たに追加したものでございます。

それとすみません、ちょっと続けていきますと12ページ目になります。

12ページ目に「②モビリティの導入」というところの記載、これらに関しては新規に追加したところでございます。

次のページ、13ページ目になります。

「５）景観に配慮したまち」、これについての記載も新たに追加させていただきました。

次ですね、14ページ目になります。

「②高島平でモデル的に展開するDX」といたしまして、「１）水害リスクの可視化」、それと「２）人流データの活用」、これらに関する記載も新たに追加させていただきました。

それと、18ページと19ページ、それぞれに同じ内容なんですが、④番としまして「デッキネットワークの整備（一部）」に関する記載を新たに追加させていただきました。

最後にですけれども、特に説明会等で文字ばかりでイメージが湧かないですとか、イメージしやすいパースやイラストを示してほしいという御意見を多くいただいたところでしたので、本編の中で21ページから23ページにかけまして新たに資料を追加しております。タイトルは「高島平の将来イメージ」としまして、高島平駅前の拠点エリアを中心に、区が考えるまちづくりの考え方をビジュアル化して示したパースやイラストを追加させていただきました。

これらが、資料３－３のほうでは新旧対照表として整理させていただいております。

以上が報告事項２についての御説明になります。

引き続きまして、続いて報告事項３のほうに移らせていただきます。

報告事項３については、資料４を御覧ください。資料４－１は、高島平二・三丁目周辺地区 地区計画の策定に向けた区案を概略的に説明するもので、目的や区域、定義やスケジュール、概要を記載しております。

もう一つ、資料４－２になりますが、こちらは地区計画の策定に向けた区案に対する区民からの意見等の要旨と、区の考え方をまとめたものになります。

それでは、まず資料４－１から御説明させていただきます。資料４－１を御覧ください。

項番１、「目的」になります。

交流核プランに基づきまして、まちの将来像を共有しながら、地区として一体感を持った

まちづくりを進め、地域の魅力を大切にしながら良好なまちを誘導していくことを目的としております。

続いて項番２、「地区計画の区域」になります。

位置と区域面積は記載のとおり、約39.5ヘクタールの区域を対象としております。

地区計画の区域は、図の赤塗りの範囲になります。地区整備計画を定める区域に関しましては、図の青枠の範囲になります。

１ページおめくりいただけますでしょうか。

ここですみません、２点ほど記載に訂正がございます。

２ページ目、項番４、「地区計画策定の経緯と今後のスケジュール」とありますが、これは項番３の間違いですので、訂正のほうをお願いします。

また、次の３ページ、項番５、「地区計画の概要」とありますが、これも項番４への訂正をお願いいたします。申し訳ございません。

では、２ページ目に戻らせていただきます。

項番３、「地区計画策定の経緯と今後のスケジュール」になります。

本年６月には説明会を２回開催いたしまして、２週間の意見募集を行いました。意見に関しましては59名、92件と大変多くの御意見をいただいたところでございます。

これを受けまして、今後のスケジュールにつきましては、地区計画（原案）の公告・縦覧及び意見書の提出期間を９月６日から10月４日まで、６月に実施した際の倍に当たる４週間設けます。

それと、通常の教室型のいわゆる住民説明会のほか、新たにオープンハウス型の説明会を２日間開催することといたしました。

また、さらなる対応強化といたしまして、資料には記載がございませんが、９月24日から10月４日まで、ちょうど意見募集の期間の後半２週間になりますが、平日の午後１時から４時までの間、今の旧高島第七小学校、今、当課で管理しているのですが、その中の職員室の一室を使いまして、職員が常駐する形での現地窓口相談会を新たに開催することとしました。職員が現地をより深く知ることはもちろんですが、地区計画やまちづくりに関する地域の方々の様々な御質問、御相談には丁寧に対応していきたいと考えております。

その後、来年１月に都市計画審議会への原案の報告、２月に地区計画（案）の公告・縦覧、意見書の提出を経まして、来年５月頃の都市計画審議会への付議を予定しております。そして、６月頃には都市計画決定告示を予定しております。

3 ページ目、項番 4、「地区計画の概要」になります。

「（１）地区計画の目標」といたしましては、４つの項目を掲げております。

①交流核の形成につきましては、多様な住宅機能に加え、商業・業務等の多様な機能の集積・複合化を進め、地域の顔となる多様な活動がつながり合う拠点を形成してまいります。

②ウォーカブルなまちの形成につきましては、誰もが歩いて楽しい・居心地が良い質の高い空間となりますよう、けやき通りやプロムナード沿いを中心に、人中心のウォーカブルなまちを形成してまいります。

③みどり豊かで良好な住環境の形成につきましては、高島平らしい、みどり豊かでゆとりのある空間の街並みや既存の都市基盤を活かしながら、公共空間や敷地内空間が連続的で調和のとれた空間となるよう、良好な住環境を形成してまいります。

④災害に強い安心・安全なまちづくりにつきましては、駅、公園、敷地内広場、建築物等をデッキネットワークでつなぐことで、荒川はん濫時にも対応できる立体的な空間を形成していきたいと考えております。

「（２）区域の整備・開発及び保全の方針」でございます。

連鎖的都市再生の第１ステップとなる区域に地区整備計画を定め、「①各地区の位置図」のとおり３つの地区に区分したいと思います。

ページを１枚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。

「②土地利用の方針」についてです。「１）再整備地区１」としまして、住宅機能の誘導を図るとともに、生活の継続性に配慮した機能の維持・向上や防災機能の強化を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進してまいります。

「２）再整備地区２」は、こちらは将来を見据えながら、当面は旧高島第七小学校の校庭の一部を暫定的に広場として整備し、地域の活動ですとか交流の場として引き続き活用できるようにするとともに、まちづくりの試行的な活動もこちらで展開してまいりたいと考えております。

「３）プロムナード地区」につきましては、高島平緑地（プロムナード）を活用して、既存のみどりの保全ですとか緩衝緑地帯の機能を維持しながらも、地域の顔となる空間として再整備し、地域内外の交流の促進と文化的で創造的な都市機能を誘導していきたいと考えております。

「（３）地区整備計画」につきましては、「①地区施設の配置及び規模」としまして、区画道路１号、これは既設一部新設と、区画道路２号、これは既設、あとは広場１号と２号、

これは全て新設になります。あと歩道状空地 1 号から 3 号まで、これも全て新設になります。それぞれ図のとおり指定しております。

続きまして、5 ページ目になります。

「②建築物等に関する事項」につきましては、まず用途の制限としましては他地区と同様になりますが、こちらは 3 つの地区に区分しましたが、3 地区とも風営法に基づく一部用途、マージャン屋、ぱちんこ屋等、あとはけやき通りに面する 1 階に関しましては、住宅や倉庫等の用途を制限し、店舗等を誘導していくようなことを考えております。

次に、建蔽率の最高限度につきましては、3 地区とも現行 10 分の 8 に対して、高島平らしい、ゆとりある足元の空間を確保するために、10 分の 5 といたします。

敷地面積の最低限度につきましては、再整備地区 1 のみ 2,000 平米といたします。

壁面の位置の制限につきましては、再整備地区 1 は 4 メートル以上とし、高さ 30 メートル以上の場所においては道路境界から 8 メートル以上といたします。

また、再整備地区 2 と再整備地区 3 につきましては、2 メートル以上の壁面後退を設定しております。

続きまして、高さの最高限度につきましては、再整備地区 1 は 110 メートルといたします。再整備地区 2 及び再整備地区 3 につきましては、地区計画では規定せず、現行どおり高度地区による 45 メートル規制といたします。

そのほか、壁面後退区域における工作物の設置制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限につきましては、それぞれ記載のとおりとなっております。

なお、本日机上に配付させていただきました地区計画原案の図書については、先日 9 月 6 日付で公告したものでございます。本件については改めて来年 1 月の都市計画審議会のほうで報告させていただきたいと考えております。本日は参考までに御覧いただければと思います。

最後にすみません、資料 4-2 を御覧ください。

項番 1、「説明会の実施概要」になります。

説明会は 6 月 21 日と 23 日の 2 日間開催いたしまして、合計 62 名の出席者でございます。地区計画以外のまちづくりに関することですとか、UR 賃貸住宅に関することなどについての情報発信を行ったりですとか、質問を受け付けられるように、説明会場にまちづくりのパネル展示ですとか質問コーナーを設ける工夫をこのときいたしました。今回、区主催の地区計

画の説明会であったため、昨年度までとはちょっと異なり、UR都市機構は昨年度までいたのですが、今回不在での開催となり、それが一般的なのですが、UR都市機構にお願いする形で、会場内にUR質問コーナーを設けまして、URの職員にもそこに常駐していただく形を今回は取らせていただきました。

項番2、「意見募集の実施概要」でございます。

意見募集は6月14日から28日までの2週間実施しまして、先ほどお話ししたように意見数は59名、92件。都市計画手続に入る前の段階で、できるだけ多くの幅広い意見を収集するために、通常の方法のほか、説明会場で意見シートを配付したり、聞き取りをしたり、質疑応答もこちらのほうに整理させていただく形で、かなり幅広く意見等として取り扱うこととしたしまして、数もかなり多くなっております。

ページを1枚おめくりください。

2ページ目、「意見等の要旨と区の考え方」です。かなり数が多いので、少しポイントを絞ってお話しします。

2ページ目から5ページ目までの「(1)意見募集」ですが、こちらは直接郵送、メール、ウェブにおいていただいた意見となります。

また、6ページから14ページまでは、「説明会等」として整理しております。こちらは説明会場で参加者に記入していただいた意見シート、あとは聞き取り。聞き取りは質問コーナーでの聞き取りです。あとは質疑応答による意見等でございます。意見等の収集方法の違いから、別々の整理となっております。

特に、今回御意見として多くいただいたのは、区画道路1号の一部新設の部分、あと再整備地区1の建築物等の高さの最高限度110メートルに関するものでした。

まず、区画道路1号の一部新設に関する意見等の要旨は、2ページ目をもう一度戻っていただいて、①から③までの記載がそちらになります。

簡単に御意見を紹介すると、「①区画道路1号は、歩道ではなく、車道を変更しないと、現状を改善できず、高島通りへの延伸も慎重に検討しないと非常に危険である。」、「②区画道路1号を高島通りまで延伸することは、出入口に信号を設けることができない等の問題があり、大型の工事車両が通るため、工事完了後に復旧するかも含めて疑問点が多く、不安と疑問を感じる。」、「③地区計画の目標に異論はないが、区画道路1号を高島通りまで延伸することには納得できないので、再考して欲しい。」といったものです。

また、説明会等でも同様の意見がありまして、こちらは6ページの①から③になっており

ます。

「①高島平緑地を分断する道は西側住民にとってウォークブルと逆行している。子どもにとっても安全な道にして欲しい。高島平緑地がグリーンベルトと50年呼ばれてきた歴史と道路の安全の2つを犠牲にして道を通さなければいけない理由が分からない。」、「②区画道路1号を高島通りまで延伸することは、危険である。プロムナードを分断しないような方法はないのか。」、「③区画道路1号を高島通りまで延伸することは危険である。理由やメリットは何か。」といったものです。

これに対する区の考えですけれども、2ページ目の①から③のところの回答を代表で読ませていただきます。

道路沿道のゆとりある空間や道路から街区内部へとつながり、誰もが快適に移動でき、歩いて楽しく、居心地が良い街並みを形成するため、高島通りへ接続する区画道路、歩道状空地を地区施設に位置づけており、現道を高島通りまで延伸する計画としている。

けやき通りは自転車や歩行者の交通量が多くて、再整備地区の東側に車両の出入口を設けることが困難なため、西側からの車両の出入りを想定している。一方で、高島第五小学校の通学路に自動車交通が集中することを避けるために、現道を高島通りまで延伸し、交通を処理する。

自動車と自転車・歩行者との交錯等の懸念については、道路計画・交通処理計画の検討において道路・交通管理者等との協議を重ね、安全対策等を適切に実施していくとしております。

もう一つは、説明会等での区画道路1号の一部新設に関する意見として、これは6ページ目の⑧になっておりますが、「事前に人の流れをどこまで調査したのか。工事用だけでなく、物流としても必要になると思うので、車の流れ、物の流れ、人の流れ、道路の作り方にしても、住人がどういう点で困っているのか考えて欲しい。」といったものもございました。

これに対する区の考えになりますが、今年度、交通流動調査を実施する予定でして、現状の自動車・歩行者・自転車の交通量や交通の流れを把握して、将来交通量の推計を行うものである。意見を踏まえて、交通流動調査の結果も活かして、安全な道路・交通計画を検討していきたいとしております。

次に、再整備地区1の建築物の高さの最高限度110メートルに関する意見等の要旨につきましては、これ2ページ目の⑤、あと3ページ目の⑥に記載してあるような内容になります。⑤のほうは「UR都市機構の建替の種地にすることは疑問である。旧高島第七小学校には

110メートルの高層住宅ではなく、憩いの場所の提供を希望する。」。また⑥は「高さ110メートルの超高層建築に伴い、日照権、心理的圧迫感、工事中の騒音、工事車両による騒音、交通車両の増加による事故の危険性等を懸念する。何故110メートルが必要になるのか。」といったものです。

また、説明会等でもこの高さの最高限度は110メートルに関する意見は多岐にわたっておりまして、例えば7ページの⑪から⑮ですとか、8ページの⑲から9ページの㉓までといったものがこの110メートルに関するものになっております。

ここでちょっと代表的な御意見としては、3ページ目の⑥にあります日照権、心理的圧迫感、工事中の騒音、工事車両による騒音、交通車両の増加による事故の危険性等の懸念。なぜ110メートルが必要かに対する区の考え方を御紹介します。

旧高島第七小学校の跡地を含む再整備地区の用地を連鎖的都市再生の起点として活用し、住宅機能の誘導を図るとともに、生活の継続性に配慮した機能の維持・向上や防災機能の強化を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進することとしています。

そのため、再整備地区1については、建築物の建蔽率の最高限度10分の5、建築物の敷地面積の最低限度2,000平米、建築物等の高さの最高限度110メートルを定めたものです。また、建物の圧迫感の軽減のため、壁面の位置の制限、こちらは道路及び隣地境界線から4メートル、地盤面から30メートル以上は道路境界線から8メートルのような設定です。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おります。

なお、建築に際しては、日照・風害・騒音・車両の増加等の影響について十分考慮するよう、事業者、これはURを予定していますけれども、と協議していくとしております。

このほか説明会の資料や説明方法、開催方法や意見募集の方法につきましても、多くの御意見、御提案をいただきました。これにつきましては、先ほど資料4-1の2ページ目、今後のスケジュールのところでも御説明しましたが、通常の説明会以外にもあらゆる手段を講じながら、多くの方に御理解していただけるように、引き続き工夫を重ねてまいりたいと考えております。

私からの説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

○議長　ありがとうございました。

ただいま報告事項2及び報告事項3を一括して説明をしていただきました。ただいまの説明について、御意見、御質問をお受けいたします。御意見、御質問がございましたらお願いをいたします。

いわい委員。

○いわい委員　たくさん資料があつて、どこからという感じですがけれども、一つは先ほどの御説明で、この間の住民説明会や、その意見募集で出てきた中身を御報告いただいたのですけれども、主に先ほどの話ですと、区画道路1号と、高さ制限の緩和と、ペDESTリアンデッキ。私も読ませていただきましたけれども、この3点についての意見が多いのかなというふうに見せていただきました。

区画道路1号については、非常に危険性があるのではないかという不安の声がたくさん出ていて、撤回してもらいたいということも含めて意見が寄せられているのですけれども、これについての区の考えの回答が、説明会、私も参加させていただきましたけれども、回答そのものがもう住民の皆さんからすると納得できないという反応だったかなというふうに思うのです。

そこからさらに、この住民の皆さんが納得できないと思っていることについて、区はどのように検討されたのかということが一つ。

それから、110メートルに高さ制限を緩和するという点についても、大分心配の声があるのですけれども、そもそも110メートルというふうに緩和する、その110メートルの根拠というのが分からないという部分についても、この間、この説明会の区の回答を見ると、なぜ110メートルの高さ緩和が必要なのかということについては説明されていないんですね。

回答で見ると、実際に建てる建物については、まだ具体的な建築計画は未定ですというふうになっているのです。そうすると、何を建てるか分からないけれども、取りあえず110メートルに緩和しますというふうに聞こえるんですよ。なぜ110メートルなのかということについては今後どのように説明していくのか。それから、具体的な建築計画はいつ示されるのか。この地区計画を付議するのはもう来年の5月というふうに都市計画審議会にはかかってくるスケジュールになっていますけれども、その前にこの建築計画が示されるのか、そのあたりのスケジュールを教えてください。

○議長　高島平まちづくり推進課長。

○高島平まちづくり推進課長　質問のほうにお答えさせていただきます。

まず1点目、区画道路1号です。たくさんの御意見をいただいている区画道路1号に關しまして、この間の御意見に対して区がどう向き合ってきたかも含めてになります。

今回、都市計画審議会のほうでこういった回答でお答えさせていただいているのが、もともと区画道路1号がなぜ必要か。区画道路をなぜ考えたかというところの考え方になるので、

こちらの道路ネットワークの話ですとか、地区内交通の処理みたいな話に関しては、これまでも御説明してきましたけれども、やっぱり納得という意味では地域の方、特に今、西側にお住まいの日頃このプロムナードを含めて、歩行者・自転車として使われている方、あとはやはり西側の団地なんかに関しましては、隣接する道路になっているので、今、行き止まりなところもございますので、割と日頃、どちらかというところと車の交通ってほとんどなくて、そういう清掃車両のごみの積卸しですとか、医師会病院の送迎ですとか、デイサービスの送迎の一時止めみたいな使われ方をしている中で、例えば高齢の方がちょっと横断歩道を渡るにしても、車がほぼないので、そんなに気をつける必要もないという意見もたくさんありますし、歩道がやはりそんなに広くない今、道路では9.5メートルあるのですが、そんなに広くないので、やっぱり日頃足が悪い中ではなかなか歩くのもままならない中で、もう一つの何でしょう、要素がといいますか、今までにない要素が加わることへのすごく心配不安があるのは重々承知しているところです。

区としても今お示しできていることが、実はこういう道路になりますとか、こういう安全対策を施しますとか、こういう動線計画になっているので安心して下さいというふうな話が正直できていない中では、納得感が得られているかということ、正直、納得感が得られているとは感じておりません。

ですので、道路の必要性に関してはこういった形で、少し広域的な視点も含めて、やっぱり車をどう処理していくか。もちろん人を守るためでもありますから、そのあたりのしっかりとした考え方をお示ししながらも、この道路が区民の皆様、住民の皆様の御意見をちゃんと聞きながら、どこがどう今危ないのかとか、現状もちゃんと把握しながら、あとは先ほどの交通流動調査に関しましても、まだ実は最新の情報を区が獲得しているわけではないので、最新の交通量の情報も、車も人も自転車も含めてしっかり把握して、あとは地域の方にもたくさん言われましたけれども、現状今どう使われているかもちょっと考えてくれというふうによく言われていますので、その辺も地域の方にもいろいろ話を聞きながら、見ながら、現状を把握しながら、将来の交通の在り方もしっかりとこの段階で、早めですけれども検討して、地区計画に位置づける区画道路そのものを、やっぱり安全性ですとか必要性を今まで以上に説明しなきゃなというふうには今思っているところです。

それと、110メートルの根拠というところですが、確かに具体的には建築計画はまだ決まっていません。区とURで今、土地交換に向けた協議はようやく始まったところではございますが、まだ決定したわけではございません。ですので、今、建物が何かというのは

実はまだ明確にあるわけではないのですけれども、あくまでも区とURで土地交換の協議をしながら、それは昨年度の協定の中から始まっているのですけれども、協議しながら、将来建つであろう建物に対してどういう規制が必要かというふうな観点で今、都市計画の地区計画は進めているところです。

そういった中では、これまでの説明とこれは一緒になってくるのですけれども、110メートルの必要というよりは、この高さの緩和をどうしてしていくんだというところのやはり理由になってくるのですけれども、これまでの説明になっちゃうのですけれども、高島平の特徴の、豊かな緑とかゆとりのある屋外空間を確保すると。今回かなり大きな広場を、特に西側に寄せる形で設定したりはしております。その辺はやはり西側への影響も配慮しておりますが、そういったかなり足元に大きな空間、広場をこの地区計画では設けるような規制をかけております。

これに対して、やはり建物としては、今、500%の商業地域、500%の容積率、80%の建蔽率の地域になるのですが、一定程度の施設も立地できないと、これはこれでまた土地の有効活用につながりませんので、健全かつ有効な高度利用のという話にもございますが、そういった中でこういった高さが妥当かというところの判断において、区のほうでは今回の高さに関しては110メートルが妥当であろうというふうな判断を下して、今、計画に反映してきたところです。

この辺のちょっと高さのどこまで許容するかというところに関しては、まだ地域の方のやっぱり納得が得られているとは私も感じておりません。建築計画がいつ示されるかというところなのですから、こちらはまだURのほうの、先ほどのように協議の段階でして、いつ、どのタイミングで示されるか、私も正直まだ把握しておりません。一刻も早く決まってからではなくて、やっぱり早い段階で、不安もかなり聞いているので、地域の方の。やはり早い段階で、できるところから説明をしてほしいということ。それはURのほうでも認識しておりまして、今回説明会もURがわざわざ来てくれているのも、実は今までだったらなかなか難しかったのですけれども、区の説明会に同席する形でURのコーナーを設けて、そこでできることを話しますよということは対応していただけているので、こういったやり取りは引き続き続けながら、早い段階で不安を解消してもらえるように説明できるようにしていただきたいと。これはお願いしてまいりたいと思います。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 先ほどの区画道路1号については、今のお話ですと、今後も安全性について今

まで以上に説明するというのをおっしゃるのだけれども、この間、9月の冒頭の説明会も2日間ありましたけれども、そのときは今まで以上にさらにどういう検討をしたのかということが、今までよりも詳しい説明はされているなというふうに思ったのですけれども、それでもどんなに詳しく説明されても納得しないというのが、この間の住民の意見かなというふうに思っているのです。

隣接する分譲団地の高島平三丁目自治会も、そこにある3つの管理組合も、全て区に対して、この区画道路1号については撤回してもらいたいという要望を出していると思うんですね。そういうことからいっても、この意見をどう区が受け止めるのかというところを私は検討する必要があるのではないかなと思うんです。今のお話だと、結局、車の量が増えるので、ここに高層住宅を建てて、商業施設も入って、車の量が増えるので、その危険性を回避するために区画道路1号を造るというふうに説明されているのですけれども、説明会では、だったら車の量が増えるような計画そのものを見直してほしいという意見まで出ているんですね。そういうことを根本から見直していくということをする必要があるのではないかなというふうに思っています。

もう一つ、110メートルについては、まだ具体的には示せないということなのですが、そうすると具体的には示されないまま住民には意見募集がされるということがずっと繰り返されるということになると思うんです。それでは納得されないというふうに思っているのですが。

先ほどの意見募集の中で、環境アセスメントをやってもらいたいという声があったり、日照権、風の影響、それから電波障害とか、この間、住民の皆さんから聞いているのは、そういう影響がどういうふうになるのか、きちんと根拠を示してもらいたいと。問題がないのだったら問題ないですよと。それがいつ示されるのかということは、繰り返し住民の皆さんから声が上がっていますけれども、その辺はどのようにお考えですか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 1つ目はあれですか、区画道路の話ですか。そういった御意見がある中で、見直してほしいというふうなところだと思うのですけれども。区画道路に関しては、区としての考えは、今、御説明したとおりにはどうしてもなってくるのですけれども、例えばちょっと大本に戻りますと、交流核プランのほうの資料3-2に当たっては、区画道路の考え方を一番強く示しているのは3-2の6ページ目ですか。6ページ目の「都市基盤の基本方針」というところで交流核プランでは打ち出しております。

交流核プランの6ページ目の右側ですが、③番がちょうど今の道路、ネットワークとして構築するところの説明になっております。交流核プランで目指しているまちづくり自体が、実はこれまでの従来型のまちづくりとは少し一線を画してまして、やはり連鎖的都市再生の起点となる重要な場所ということで、やっぱり交流核をいかに成功させるかということが今後の高島平地域全体の浮沈を担っているというふうな整理から、やはり、少し都市基盤そのものの再構築が必要だからというところから始まっております。

③ではやはり道路ネットワークですね。この資料ではちょっと入っていませんが、やはり高島平駅から新高島平まで700メートル区間において今、団地ですので、道路がネットワーク上は高島通りまでネットワークできていないというふうな状況をもう一度考えると、やはり地域内交通を円滑にするということから、高島通りのアクセス性を向上させなきゃいけないだろうといったところで、やはり道路ネットワークの再構築がこの場所では必要ではないかということで、こういった考えに至っております。

③は今のちょうど区画道路1号です。あとは逆側の東側のほうも、33街区と呼んでいる駅周辺エリアのちょうど高島通りに抜ける東側の道路も併せて、ここをけやき通りを中心としてネットワークをもう一度再構築していかなければならないというふうに、区としては今考えているところです。

もう一つ、110メートルのお話に関して、確かに委員おっしゃるように、説明会に御参加いただいた方においてはお分かりかと思うのですが、ちょっとこれまでの説明ではなかなか足りなかったいろんな資料を追加でお出ししながら、現状をお伝えしたり、できるだけイメージが湧くようにというふうな説明はここも尽くしてきたわけですが、やはり建物に関してはまだ何も実はない。例えば、風の影響なんかの説明においては、先日の説明会でも少し断面を使いながら、風の流れ方なんかの影響の抑え方なんて話もさせていただいたのですが、まだまだイメージ湧かない方もいるし、それで分かっていただけの方もいたのですが、まだまだ足りていないと思うので、やはり日照ですとか風害とか電波、音の話もたしかあったかと思えます。この辺の影響に関しては、数字で示せば数字で示しますし、やはり御説明できる範囲でできる限り、今度の説明会以外にもオープンハウス型、あとはそういった現地の窓口相談会みたいなところも使いながら、少し皆さんとそこはしっかりと個別にでも何でもお話しして、必要があれば周知を図るなりしていきたいと考えています。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 繰り返しになるので、この部分についてはこれで終わりますけれども、今おっ

しゃった、まず区画道路1号については、道路ネットワークとおっしゃるのだけれども、区のほうがそういうふうにおっしゃるのだけれども、住民からすると、その道路ネットワークの必要性が理解できないということなんですね。

先ほどの地区計画の概要でも、誰もが歩いて楽しい、居心地がよい、質の高い空間にする。今すぐく高島平は歩きやすいまちだと言われているんですよ、住んでいる人たちの中では。だから、歩いて散歩しやすいまちになっているのに、その緑地をわざわざぶった切って道路を通すということに、住民の皆さんからすると、道路ネットワークと車のほうが優先されるのかという声が実際に説明会でも上がっていると思うんですね。だから、区がなぜ道路ネットワークを優先したいのかというところが全く理解されていないし、届いていないというふうに私は思います。

このままそういうふうに説明をすれば納得できるというものには、私は到底ならないんじゃないかなというふうに思いますので、ぜひ考え直すということも一度はやっていただく必要があるのではないかなというふうに思います。

それから、110メートルについては、今、数値も示していきたいということなので、少なくとも、例えばその断面の話も私も聞いていましたけれども、それをするによって、当初のビル風がこれだけ緩和されますとか、そういう話がなくて納得できないというのは、隣接する団地が全部分譲団地なんです。皆さん、自分たちの団地の価値が下がるのではないかということを非常に心配しているんですね。そういうことから考えると、非常に責任が重いというふうに思っています。なので、少なくともどういう対策をして、こういうふうに影響を何%軽減できるとか、そういう説明がなくては私は納得されないのではないかなというふうに思っています。

それから、そういう状況がほかにも、ペDESTリアンデッキは賛否両論、この中には大分あるなという感じなのですが、何のために造るのかというところが、どの部分についても非常に住民の皆さんにとっては届いていない部分が非常に多いなと思っています。これほど反対意見が起きているのに、それをどういうふうに受け止めていくのかということがなければ、何のために意見募集をするのかというところが私はぶれていくのではないかなというふうに思うのですけれども、何のために意見募集をされるのかお答えください。

○議長 高島平まちづくり推進課長。

○高島平まちづくり推進課長 何のためにというところ、こちらに関しては御意見をいただいて、まずはどう対応していくかというところになるのですが、これまでの意見の中でも、確

かに規定値というのでしょうか、地区計画の規定値に関わるようなところで変更した点は一切ございません。どちらかという、例えばですけれども、今の説明会の開催方法も含めてですけれども、やはり進め方の点ではかなり御意見をたくさんいただきながら、そこはもう全面的に今、地区計画の進め方の中ではかなり対応させていただいているところです。

中身に関しましては、今、地区計画の記載内容に関して、区が当初考えていたところからの大きな変更は実はないのですけれども、やはり先ほどから議論が出ている、今、分からないからやっぱり心配、不安というところに対しては、非常にお答えしなきゃいけないところだと僕たちも思っていますので、その道路の、例えば計画、設計というのでしょうか、ところですか交通安全対策、あとは先ほど高さの、建物に関してもやっぱり分からない中での地区計画って、まさにおっしゃるとおりの状況ですので、その辺の不安、心配を、なるべく、できるだけ払拭できるような御説明とか表現とかお伝えの仕方というのはまだまだ工夫の余地があると僕たちも思っていますので、この辺の意見に関しましては、意見をいただいたものに関してしっかりと真摯に対応していきたいですし、できる限りいろんな表現の仕方、URも含めてですけれども、どう対応できるかというのは本当に考えていきたいと思っています。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 これまでもいろんな計画を、私も都市計画審議会委員として議論してきましたけれども、意見は聞くけれども、聞き及ぶだけにとどまるという印象を私は非常に受けているんですね。住民の皆さんからもそういう意見があって、意見を言ったらどこまで受け入れてくれるのかというところまで、住民の皆さんからは不信感が非常に上がっているなと思っています。

そもそも意見を募集するというのは、都市計画法上に位置づけられて、義務づけられているものだと思うんですね。それが何であるのか。国会で大河原さんという方が質問されていますけれども、都市計画決定の手續に公聴会や意見募集が位置づけられているのは、住民参加の機会が確保されるために重要なんだということをおっしゃっていて、国会の答弁でなぜそれが必要なのかということについては、その内容について、利害関係者、住民の意向を十分に把握して、当該意向が反映されるように努めることが望ましいというふうに答弁されているんですね、国土交通省が。

だから、そういうものになっていかなければ、区のほうで意見は聞きます、聞きましたというだけの意見募集になってはならないというふうに思うのです。そこをぜひ受けた意見に

ついて正面から受け止めると。丁寧に御説明をしていきますというだけではなくて、計画そのものをきちんと検討する機会を設けていただいて、再考するというのをきちんと位置づけなければ、何のために意見募集をするのかということが、私は本当に形骸化していくのではないかというふうに思っています。そこをぜひ受け止めていただきたいということを申し上げて、この報告については質問を終わらせていただきます。

○議長 事務局の高島平まちづくり推進課長のほうも、説明、納得ができないと住民の方がおっしゃるということも重々承知しているということで、今のまんま、そのまんま計画を変えないでまっすぐ進めていだけということでもないのかなと。よく意見も聞きながら、住民の皆さんの納得が得られるような形に、今後計画をこれからしっかりと整えていくという意味で説明をされているのではないかなというふうに思っていますので、都市計画審議会の意見、それから住民の皆さんの意見、それはそれなりにやっぱり真摯に受け止めて、御検討いただけると私は信じておりますので、そういう方向でぜひ今後の計画づくりも進めていただきたいというふうに思います。

おなだか委員。

○おなだか委員 すみません、幾つか質問をさせていただきたいと思います。

いわい委員がずっとしゃべっていますと、まるでみんなが高島平のこのあれについて反対しているかのようにしか思えないので、そうではないんじゃないかなと思いがちちょっと質問させていただきたいと思うのですけれども。

住民の説明会も、私もそんな足りているとは思っていないです。ちょっと説明不足の部分もあるのかなと思いますけれども、そのときの様子とか、今回出てきた意見とか、私も拝見しましたけれども、全部全部が反対じゃないんじゃないかなと思うのですけれども、率直に言ってどんな感じですか。例えば半々だとか、何対何ぐらいの賛成意見、反対意見なんだろうか、そのところをちょっと教えていただきたいと思います。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 ありがとうございます。ちょっと数字でお答えするのはなかなか難しいのですが、交流核プランというのを昨年、一昨年と2年間かけてやってまいりましたので、通算すると説明会とかそういう意見はかなりの機会でいただきましたし、いろんな方とお話をここまでしてきました。交流核プランも通算して考えると、やはりこの高島平そのものに対する課題意識と期待感みたいなものというのは、恐らく僕が着任した昨年度の4月から思えばかなり変わってきているなというのは実感してきています。

特に高島平駅前、もったいないよねというのがすごく皆さん感じているのと、やはりあそこが変わればうちもよくなるという。恐らくですけども、少し周りの方たち含めて、結構期待感はあるはあって、いろんな声は聞くんです。ただ、やはりなかなかそういう声って表立って言うのも難しくて、こそっと言ってくれる方が結構多いなというのは感じています。

一方で、やはり地区計画、今年度から始まって、かなり場所が絞られてきていて、結構焦点が、ピントが合ってきているところでいくと、やはり問題点が少し浮き彫りになりやすく、あと全体像が見えにくく、僕らの説明の仕方もあるのですけれども、何のためにというところをやっぱりちょっと見失いがちなので、そういったところで今年度に入ってからはいった、むしろマイナスな意見のほうが多く感じているところでは。

全体でいくと、この期待感と、やはりこういった今、変えるというんですか、大きく構造そのものを変えようとしている部分ですので、やはり不安ってすごく強いと思いますし、そこにさっきの議長さんがおっしゃったように向かっていけないのかなというふうに感じているので、半々という言い方は、ちょっと私も数字は分かりませんが、両方の声がしっかりとありますということですね。

○議長 おなだか委員。

○おなだか委員 ありがとうございます。

次に、高島平全体の問題として、人口は減っていくわ、学校は閉校になるわ、あるいは商店の数も少なくなるわというふうなことで、皆さん不安がっていて、でも何とかしなきゃいけないという気持ちは区全体もあるし、高島平地域にお住まいの皆様、なおさらだと思うんですよね。

そういう中で、今、課長さんから話があったように、駅前もったいないよねという中で、例えばペDESTリアンデッキの話が出てきて、こういうのいいじゃない、どこまでこれ続けてもらったらいいんじゃないと、これなんか前向きな意見が多いと思いますけれども、一番問題点になるのは、その110メートルの部分と、それから区画道路1号ですか。この部分だと思うのですけれども、地元の方々は、危険だ、危ないと言っている人は確かにいます。それと同時に、そんなの聞いたことなかったというような人もいます。そういうところはちょっと説明不足だったのかなと思いつつも、反対する人はずっと反対するでしょう、恐らく。ここに道路を造って、緑道をまたぐ限りは絶対反対するだろう。それをどのように説得というか、御納得いただけるような提案をできるかだと思うのですよ。まずそのところを考えていただかなければいけないのが1点と、その110メートルについては、110メートルまでは

大丈夫だけれども、それで完全に決まりじゃないとさっき説明があったと思うのですけれども。

そういった中で、やっぱりもっと夢のある、例えば110メートルのものが出来上がったときに、このまち全体がそれによっていい方向に向かうんだという、夢のある話をもっとしないと、悪い方向ばかりに持っていかれるおそれがあると思いますので、そういう利点的なところ、そういったものもこれからたくさんお考えいただいて、またもちろん、その中に真摯に向き合って、きちんと入れていっていただきたいと思うのですけれども、そのあたりはいかがでしょうか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 ありがとうございます。

まさにおっしゃるとおりで、この間の説明会でもかなりそういうお声はいただいています。ですので、やはり心配、不安というのは、もちろんまだ分からないことに関しては当然あると思いますので、これだけよくなるですとか、何が何のためにというところはそこだと思うので、私たちもそれはいいまちになると思って信じてやっているの、そこはしっかり伝え方も含めて工夫の余地がいっぱいあるなと思っています。

○議長 おなだか委員。

○おなだか委員 ぜひそういった前向きな計画になるように。そして、これ計画上はこれから説明もまだあって、それから来年の7月ぐらいでしたっけ、計画が。来年の、ああ6月だね。6月に決定・告示になる。そこまでの期間でやっぱりなるべく多くの人たちに御理解をいただけるようにということと、もし変更できるものだったらもちろん変更して、いいものに寄り添っていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

以上です。

○議長 寺田委員。

○寺田委員 ありがとうございます。

趣旨は2点ほどお伺いしまして、おなだか委員と同じような形で、やはりボリュームから考えて、確かに議会側の参加者からも一定、一つ見方をお伝えしておきたいなというふうに思います。

1点目は、やはり先ほどみんなというお話もありましたが、今回意見とか説明会、6月の分は、6月21日は参加者33名と、6月23日が29名と、合計59名で、意見の合計を合わせると、これ100いていないという状況で、高島平のところに住んでいらっしゃる方、本当大勢い

らっしゃると思いますので、今回、声の大きい小さいではなくて、やはり一つ、より広く今後住民の方々のお話というのを丁寧に聞いて、拾い上げていただきたいなと思います。もしくは、声を上げられていない方の思いというのもありますので、そういった点でも今月9月20日と22日ですか、これもあると思いますので、まずはこの9月20日と22日はオープンハウス型という感じでやるのかどうか。あとはしっかりそういった対面でお答えをしていく、また説明していく中で丁寧にやっていく形であるかどうか、一度確認で伺います。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 ありがとうございます。

そうですね、やはり今のおっしゃるとおりですね。やっぱり声を上げられる方の声が届きやすい状況にあるので、声を上げられない方の声が拾えていないというのは実は実感しているところです。個別にちょっと終わった後で話してくれたりする方もいらっしゃるの、そういった方に向けてメッセージを強く発して、やっぱり個別に来てもらえればいいし。

あとはちょっと交流核プランでも打ち出していますけれども、子育て世帯に選ばれるまちを目指したいということも打ち出しております。そういった方の声が拾えていないよねというのも、実は皆さんから結構言われていますので、そういった方へもメッセージを発して、声が届くように工夫していきたいなという思いで、今ちょっとそういった説明会等を計画しているところです。

○議長 寺田委員。

○寺田委員 ありがとうございます。

ぜひ丁寧に幅広く声を集めていただいて、計画に反映していただきたいなと思います。

最後もう1点がこのスケジュールについてですが、本日は改めてですが、報告ということでよろしいですね。しっかり報告をいただいて、今度次が審議会としては令和7年1月に、これもまた報告予定ということでありますので、この多分9月の20日、22の内容も多分あるのだらうなと思いますので、しっかり私たちは委員としてその報告をまずは受け止めていきたいなと思います。

その上で、令和7年5月に今度、来年の5月の審議会で付議予定でございますので、そこでしっかり意見というか、各議員の思いが述べられるということでもよろしいかどうか、最後これを確認いたします。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 ありがとうございます。

そうですね、おっしゃるとおりで、高島平は実は少し数を多く報告させていただいている案件になっていまして、都度都度実は報告をとということで、今回報告が2回あります。ですので、今回まずこういった状況をお伝えして、皆さんの声もお伝えして、さらに1月にもう一度、原案に対する御意見をしっかりと皆様にももう一度報告させていただいて、最後の付議にいければなと思っていますが、その中で委員の皆様の御意見というか、御判断いただければと考えております。

○寺田委員 分かりました。ありがとうございます。しっかり報告を受け止めさせていただきます。ありがとうございます。

○議長 間中委員。

○間中委員 おなだか委員と寺田委員と同じですけれども、声を上げられない方の声を大事にするということがやっぱり大事だと思うので。

あと、子供、若者の意見を政策に反映するという時代でもあるので、そこをちょっと聞いてほしいなと思うのと、それから50年、100年の計画ですので、これから高島平に住む未来の高島平の住民の意見も聞きながらやっていってもらいたいなと思います。

1点だけ、ちょっと内容じゃないのですが、今日これを見ていてふと思ったのですが、色がついていてすごくきれいだなと思う反面、もしかしたらページによっては色覚障害を持っている方にはちょっと分かりにくい色使いになっているところがあるかなというふうに思ったんですね。特に、男性は20人の1人が色覚障害、昔は色盲と言われていましたけれども、持っていると言われているので、これからパネルとか展示会の資料を作るときに、もし少し工夫できるところがあったら、色覚対応性に配慮した資料になると、もう少し幅広い区民に通じる資料になるのかなと思うので、ちょっと見直してもらえたらと思います。

以上です。これは意見でいいです。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

宇於崎委員。

○宇於崎委員 すみません、ちょっとお伺いしたいのですが、2つの案件が同時に紹介されたので、交流核プランというのと地区計画というのはどうも範囲が少し違いそうだなというような感じがしているのですが、地区計画の範囲が広めに取りられているという理由は何なのかということと。

それから、交流核プランの中で再整備地区に指定されているところだけ、今、地区整備計画を策定して、今日の議論ってそこの話しかしていないような気がするのですが、地区計画

全体の、この地区で40ヘクタールぐらいの全体の地区エリアの話ってあまりしなくていいのですかねというのはちょっとお伺いしたいです。お願いします。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 ありがとうございます。

まず、範囲の話になりますが、本日の資料で資料3-1、ちょっとすみません、説明をしっかりしないで始まってしまったのですが、3-1の項番2、「対象地域」が実は大本にございます。高島平地域自体は点線の大きな赤で囲われたエリアが高島平地域で、こちらは一丁目から九丁目の314ヘクタール、これがまちづくりの大本になりますグランドデザインと呼んでいるもので、対象としてこの地域をまず大前提として、始まっております。

その後、高島平地域都市再生実施計画と、項番1のところの本文にあります、令和4年2月につくった上位計画、こちらの中で、特にこの高島平地域を進めていく上では重点地区と呼んでいる。この図でいきますとちょうどピンクで少し多めに塗られたエリア。これは高島平二・三丁目地区の、いわゆる団地を中心としたエリアになりますが、かなり高齢化率もここは極端に進んでおりまして、こちらの重点地区を中心に、まずまちづくりを連鎖的都市再生というのをやっていこうというふうな位置づけがなされました。

その後、URの建替えの動向もございまして、その後、交流核プランと呼んでいますが、それがさらに重点地区を中心に進める上で、まず起点となる場所がこの交流核エリア。これはちょうど青の点線の枠で囲われている、高島平駅の南側の、学校跡地ですとかURの賃貸住宅のある街区、こちらを中心にまず起点となるエリアとしてここからスタートしようというふうな話がまずストーリーとしてございます。この要は交流核エリアのよい効果を重点地区、さらには高島平地域全体に波及させるんだというのがこれまでの上位計画で整理してきた内容になっております。

地区計画の設定範囲に関しましては、この重点地区と呼んでいる二・三丁目地区をまずベースに、このエリアをまず念頭に考えて、その上で交流核エリアをどうしていくかの話も踏まえたときに、ここからのエリア設定をしております。

西側の今、三丁目の分譲団地がございすけれども、こちらは今、一部で管理組合のほうで建替えのほうの検討も進んでいるところでございます。この辺は交流核プランの中にも実はエリア設定の考え方は出てくるのですけれども、今のこの検討状況等を踏まえまして、地区計画の範囲、今回は大きく取る範囲では、この二・三丁目地区の中でも西側の三丁目の分譲団地以外の交流核エリアを含む、これは主にURの賃貸住宅のエリアなのですけれども、

を今回は対象として地区計画をまず考えたところです。

ですので、イメージとしては今回このURの賃貸住宅の建替えも、まだまだ実は今、ちょうど駅の前の33番街区と、この地図でいうと33番街区と呼んでいる街区からまず建替えをと
いうふうな話になっておりますので、まずはここの考え方を含めて交流核エリアと呼んでいます。その東側にある賃貸住宅に関しては、建替えの計画が全く見えていませんので、これに関しては地区計画の今回区域には含めますが、連続性から、地域の。特に今回、方針等を大きく決める、規制等を決めるまだ段階にはございませんので、あくまでも目標・方針までのエリアとして設定したところでございます。こちらが地区計画になります。

あと、再整備地区に関しまして、今回連鎖的に進めていく都市再生の中で、再整備地区と呼んでいる場所からまずURの賃貸住宅の建替えを、予定なのですけれども検討することになっていまして、その建替えによる新しい建物が建った後での賃貸住宅の移転ですか、がまず始まらないことには、実はこの33番街区の次の動きが取れないところもございまして、まずこの先行したのが実はこの再整備地区ということで、今回地区整備計画が再整備地区からスタートしているというのはそういった事情になっております。

○宇於崎委員 分かりました。ありがとうございます。

○議長 ほかにはいかがですか。

特にないようでしたら、今回は報告事項ということで、現在も原案の公告・縦覧が行われて、さらにいろいろな意見をお寄せいただけるような状況にある。本日時点でも、必ずしもまだ全て明快な答えがいただけるような状況ではない段階ではあるけれども、区としても早い段階から区の方案を示して、御意見をいただいて、そしてよりよい計画にしていきたいと、こういうことのようなので、ぜひその姿勢を保ちながら、少しでも地元の皆さんに御納得いただけるような計画に高めていただければというふうに思います。

本日のところは報告事項ということですので、この程度にさせていただきたいというふうに思います。

ここで、先ほどの報告事項1に関しまして、都市づくりビジョンの改定部会に関して補足の説明をしたいという都市計画課長からの申出がありましたので、お聞きしたいと思います。

都市計画課長。

○都市計画課長 よろしくお願ひいたします。

先ほど間中委員からいただいた最後の骨子案の送付と、あとスケジュールのところで、ちょっと私の口頭の説明によってしまったので、お配りしている資料に基づいて、誤解のない

ように追加の説明をさせていただきたいと思っております。申し訳ないのですが、報告事項 1、資料 2 の「東京都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の委員について」を御用意いただければと思います。

こちらの 2 ページ、裏面になります。参考 1 の中段のところに、「【板橋区都市計画審議会への報告・付議（予定）】」ということでお書きをさせていただいております。

まず、令和 6 年 9 月下旬に骨子案の送付、各委員へ郵送というふうにさせていただいております。これが私、冒頭で説明させていただいた部分になります。

その後、次の行、9 月下旬から 10 月下旬、パブリックコメント・住民説明会ということになりますので、区で決定した骨子案について、パブリックコメント・住民説明会の前に委員の皆さんへ郵送するという意味でこちらに記載しております。

また、その次、令和 6 年 11 月頃のところで、骨子案について都市計画審議会に報告となりますので、御意見につきましては、正式にはこちらでいただけるようお願いしたいと思っております。

それから、その後、素案ということで、途中経過の報告ですとか、最終案に向けてというところを進めてまいりますので、先ほどの質問に対する御回答としては、こういったところで誤解のないように追加の説明をさせていただきました。どうぞよろしくお願いいたします。

○議長 よろしいですか。それでは、次の報告事項に入りたいと思います。

報告事項 4 「東京都市計画公園（板橋公園）の変更について」の説明を所管課よりお願いいたします。

○みどり公園課長 東京都市計画公園（板橋公園）の変更について御報告いたします。

資料 5－1 を御覧ください。

項番 1、「都市計画変更の目的」です。

本公園が立地するエリアには比較的小規模な公園が多いため、地域交流の拠点となるような公園が不足している状況です。また、本公園を含む都営幸町アパート一帯は避難場所に指定されていますが、公園周辺の道路は狭く、災害時における避難場所につながる避難経路について課題があります。

板橋区都市づくりビジョンにおいても、本公園を都市計画変更により拡張し、旧大山小学校跡地や周辺の道路と一体的に整備を進めることで、地域コミュニティ拠点の形成及び地域の防災性の向上をさせていく方針を示しています。

こうしたことから、本公園において地域コミュニティの拠点形成及び地域の防災機能の向

上を変更の目的としております。隣接する0.406ヘクタールの地域について追加をするとともに、周辺道路拡張の予定の区域及び既存道路として供用している約0.015ヘクタールの区域を削除し、公園種別を近隣公園に変更する都市計画公園の決定を予定しております。

なお、面積を精査した結果、錯誤があったため併せて修正いたします。

申し遅れましたが、みどりと公園課長の河島でございます。よろしくお願いいたします。

資料下部の概要図を御覧ください。公園の都市計画変更にあたり、追加する区域は旧大山小学校跡地及び区道の区域で、赤斜線部分の範囲となります。削除する区域は改修に併せて道路拡幅を行う箇所で、黄色のドット柄の範囲となります。それが3か所ございます。図面の緑色の線で囲った範囲が今回の都市計画変更後の都市計画公園区域となります。

2ページを御覧ください。項番2、「これまでの経緯」です。

昭和32年12月21日、都市計画公園の都市計画決定。

昭和43年4月1日、都市公園法に基づく供用開始。公園が開園したということでございます。

平成26年3月31日、大山小学校閉校。

令和4年3月、板橋公園基本構想策定。

令和6年3月、板橋公園基本計画策定。

令和6年7月1日から7月22日の3週間、都市計画原案の縦覧。

その後、7月31日、都市計画原案説明会を開催いたしました。

続いて、項番3、「都市計画原案」の内容です。

資料5-2を御覧ください。

資料5-2の1ページ目、都市計画原案の計画書を御覧ください。

東京都市計画公園中板橋第6号板橋公園を次のように変更します。

種別、近隣公園。名称、番号、第3・3・131号、公園名、板橋公園。位置、板橋区大山西町地内。面積、約1.3ヘクタール。理由は先ほど申した通りになります。

下記の変更概要を御覧ください。

公園種別について、小公園から近隣公園に変更します。小公園とは、旧都市計画法に基づく種別で、現行の都市計画法に基づく分類では街区公園となります。これを区域の拡大に伴い近隣公園に変更するものです。

公園の名称について、板橋第6号板橋公園から第3・3・131号板橋公園に変更します。名称についても旧都市計画法に基づく名称を、現行の都市計画法に基づく番号の名称に変更

するものです。

公園位置について、板橋区板橋町4丁目地内から板橋区大山西町地内に変更します。これは住居表示の変更によるものです。

公園区域について。先ほど説明のとおり、区域の追加及び削除を行います。公園面積につきましては約1.0ヘクタールから約1.3ヘクタールに変更します。

資料の2ページを御覧ください。

面積変更の内訳の記載があります。追加面積、約0.406ヘクタール、削除面積、約0.015ヘクタール、また前回都市計画決定の際の端数処理等により生じた錯誤面積を修正するため、約0.046ヘクタールを削除いたします。

資料3ページ目は、都市計画原案の総括図です。都市計画の位置を表しています。

資料4ページ目は、都市計画原案の計画図となります。

続いて、資料5-1にお戻りください。

2ページ目、項番4、「都市計画原案の縦覧等結果」です。

資料5-3を御覧ください。

項番1、「対象となる都市計画」については記載のとおりです。

項番2、「公告日」、令和6年7月1日です。

項番3、「縦覧期間」、令和6年7月1日から令和6年7月22日、3週間行いました。

項番4、「縦覧方法」、区役所等の窓口に書面を据え付ける方法として、板橋区土木部みどりと公園課の窓口、それから板橋区公式ホームページにインターネットを利用して表示する方法として、「板橋公園の都市計画変更（原案）について」のページを開設しました。

項番5、「縦覧者数」、窓口縦覧者数は0名でした。インターネット縦覧者、延べ102名でした。

項番6、「公聴会に代わる説明会」について。

令和6年7月31日水曜日、18時から20時において、仲町地域センター4階のレクリエーションホールで開催いたしました。出席者は2名でした。地元在住の方でした。特に意見はございません。

続いて、資料5-1にお戻りください。項番5、「今後のスケジュール」です。

都市計画変更に関する今後のスケジュールについて御説明いたします。

令和6年11月、都市計画（案）の公告・縦覧、意見等の募集。

令和7年1月、板橋区都市計画審議会に付議。ここで答申をいただけたらと思います。

令和7年2月、都市計画の決定・告示。

令和7年4月、事業認可を取得する予定です。

説明は以上となります。

○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、御意見をお受けしたいと思います。御質問、御意見ございましたらお願いいたします。

おなだか委員。

○おなだか委員 まず、まずというか1つだけです。すみません。この減るところがありますよね。そこは拡幅されることになるわけですが、今までどのぐらいの幅員だったものが、どれだけの幅員になるのか。道路幅ですね。増える地域全部教えてください。

○議長 みどりと公園課長。

○みどりと公園課長 答えいたします。

3か所ございます。削除するところは3か所ございまして、まず既存の公園の北側の部分になります。その現況の幅員について、正確な数字は……

○おなだか委員 何メートルになるのかでいい。

○みどりと公園課長 最終的に6メートルの道路を造る予定です。これは3か所ともございまして、北側、南側、西側ともに6メートルの道路を造るためにセットバックをするというのが削除する面積になります。

○おなだか委員 ありがとうございます。すみません、もう1個確認で。

赤いところの西側と北側のところは拡幅はされないのですか。

○みどりと公園課長 ここにつきましては、もう既に北側につきましては現況6メートルの道路の部分でセットバックというのをしておりますので、さらに北側のマンションのほうで2メートルの自主管理歩道がついてございますので、それに合わせた6メートルの幅員がもう既にある中に、今度は公園を整備する際には2メートルの自主管理歩道のような形状のものをつけます。

西側につきましても同じく、今、現況としては6メートルない状況でございますので、そこも6メートルに拡幅した上で、2メートルの歩道形状のものをつけて、公園の周りは全て向こうの千川上水のほうまで2メートルの歩道形状のところをつないで通行することができるような形状を考えております。

○議長 ほかにはいかがですか。

いわい委員。

○いわい委員 少しだけ。

説明会がたった2人ということなのですからけれども、説明会の案内というのは、どういう範囲にどれだけされたのかということと、今回変更点は、その道路の部分と面積とかということなのですからけれども、5-2の資料の1ページの上の表の備考欄に、広場、修景施設とか管理施設等とか、公園の中の設備かな、については何か変更点とか特にないということ、特に都市計画上は確認しなくていいという部分なのか、その辺のちょっと考え方を教えてください。

○議長 担当課長。

○みどり公園課長 説明会につきましては、近隣の方への周知方法につきましては、広報いたばしに掲載したということ、それから区の掲示板に掲示をしたということ、それからみどり公園課の窓口でポスター掲示をし、仲町地域センター掲示板にポスター掲示、それから板橋公園内にポスター掲示、それと仲町、町会長会議にて周知というものをしております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 掲示板への周知は大事かと思うのですが、やっぱり掲示板では分からないという意見は非常に多いので、公園の利用者という、特に若い人も多いと思うので、できればその周辺にはチラシを配るとか、ちょっと周知をなるべく丁寧にするというふうにやらないと、せっかく説明会やってももったいないかなというふうに思いますので、ぜひ今後は広く周知を丁寧に行っていただきたいというふうに思います。

○議長 ほかにいかがですか。

宇於崎委員。

○宇於崎委員 増えることはいいことだと思います。増やした上で、この公園、近隣公園としての利用の仕方というのは今と同じ、今の延長線上にあるのか、増やした部分については何か別の用途を付加していくのかというようなことを考えているかどうかをお聞かせください。

○議長 担当課長。

○みどり公園課長 お答えいたします。

近隣公園にするということで、従前よりも大きな範囲の方に御利用をいただくことを前提にしておりますので、それから、様々な用途、防災的な面もそうですし、近隣の方のにぎわい創出なんかに影響していくようなことがここで行われる可能性というのは非常に出てきますので、そういった形で、より多くの広域の方に御利用いただけるようしつらえという

ものに変えていく、そんなつもりでございます。

○宇於崎委員　ありがとうございます。

○議長　ほかにはよろしいですか。

今回この件は原案が公告・縦覧されて、その原案の報告ということでございますので、報告事項ということで、本件についてはこの程度にさせていただきたいと思います。

以上で本日予定されている議事については全て終了いたしました。

ここで事務局より、冒頭座席の配置図をお配りするとお話ししました。ただいまお配りしていますので、お受け取りください。

次回以降につきましては、ただいまお配りしている座席配置といたしますので、どうぞ御了承ください。

しばらくお待ちください。

〔資料配付〕

○議長　全てお配りしたと思いますので、よろしくお願いします。

以上をもちまして、第200回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。

午後4時15分閉会