

第 2 0 3 回板橋区都市計画審議会

令和 7 年 4 月 2 1 日（月）

1 1 階 第 一 委 員 会 室

I 出席委員

河 島 均	森 本 章 倫	宇 於 崎 勝 也
佐 藤 伸 朗	藤 井 さ や か	村 尾 公 一
間 中 り ん ぺ い	寺 田 ひ ろ し	お な だ か 勝
い わ い 桐 子	榎 本 進	笠 原 弘
久 保 秀 一	中 尾 美 佐 男	高 田 修 一
伊 崎 宏 明	松 本 欣 也	吉 田 茂 人
山 本 諭	根 来 千 秋	

II 出席幹事

区 長	副 区 長	技 監
都 市 整 備 部 長	政 策 経 営 部 長	産 業 経 済 部 長
資 源 環 境 部 長	ま ち づ く り 推 進 室	土 木 部 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	ま ち づ く り 調 整 課	土 木 計 画 ・ 交 通 安 全 課 長
高 島 平		
ま ち づ く り 推 進 課	地 区 整 備 課 長	建 築 指 導 課 長
建 築 安 全 課 長	住 宅 政 策 課 長	警 察
消 防		

IV 議 事

○第203回板橋区都市計画審議会

開会宣言

議 事

<付議> 1 東京都市計画地区計画（高島平二・三丁目周辺地区）
の決定について（板橋区決定）

資料1

<報告> 1 上板南口まちづくりビジョン（案）について

資料 2

2 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 3

閉会宣言

V 配付資料

I 事前送付

1. 議事日程

2. 【資料 1－1】議案第 240 号

【資料 1－2】議案第 240 号 都市計画（案） 東京都市計画地区計画 高島平二・三丁目周辺地区 地区計画の決定（板橋区決定）

【資料 1－3】議案第 240 号 都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の縦覧結果及び意見書の要旨

【資料 1－4】議案第 240 号 高島平二・三丁目周辺地区 地区計画案について

3. 【資料 2－1】報告事項 1 上板南口まちづくりビジョン（案）について

【資料 2－2】報告事項 1 上板南口まちづくりビジョン（案）

【資料 2－3】報告事項 1 上板南口まちづくりビジョン（案）に対するパブリックコメントと区の考え方

4. 【資料 3－1】報告事項 2 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

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

Ⅲ 閲覧資料

1. 高島平地域交流核形成まちづくりプラン

午後１時５８分開会

○都市整備部長 定刻前ですが、皆さんおそろいでございますので、始めさせていただきます。

改めまして、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。

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

会議に先立ちまして、新たに板橋区都市計画審議会の委員をお引き受けいただきました方に坂本区長より委嘱状をお渡ししたいと存じます。

それでは、坂本区長、よろしくお願いいたします。

〔委嘱状交付〕

○都市整備部長 佐藤伸朗委員でございます。

○坂本区長 委嘱状、佐藤伸朗様。東京都板橋区都市計画審議会委員を委嘱いたします。令和７年４月１１日 板橋区長 坂本健。

○都市整備部長 中尾美佐男委員でございます。

○坂本区長 中尾美佐男様。同文でございます。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 山本諭委員でございます。

○坂本区長 山本諭様。同文でございます。よろしくお願いいたします。

○都市整備部長 ここで、委嘱の経緯について御報告いたします。

長年にわたり審議会委員を務めていただきました水庭委員より、一身上の理由で退任したいとお申出がございました。事務局で調整の上、専門的な見識を有する佐藤委員に後任をお願いしたことを御報告させていただきます。

また、推薦辞退のお申出により欠員となっておりました区民委員につきまして、事務局で調整の上、新たな地域団体を選定し、中尾委員を御推薦いただいたところでございます。

また、東京都第四建設事務所長につきましては人事異動がございまして、山本委員に後任をお願いしたところでございます。

以上、御報告でございます。

それでは、坂本区長より御挨拶を申し上げます。

○坂本区長 皆様、こんにちは。今日は年度の初めの大変お忙しい中を板橋区都市計画審議会にお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

皆様には、区政全般にわたりまして御指導いただいております、心より厚くお礼を申し上げます。また、ただいま委嘱を申し上げました委員の皆様には、御多忙の中、委員をお引き受けいただきまして、改めて御礼申し上げます。

本日は、付議案件が1件、報告案件が2件となっております。

まず、議案といたしましては、東京都市計画地区計画（高島平二・三丁目周辺地区）の決定についてにつき、本日答申をいただきたいと存じます。また、上板南口まちづくりビジョン（案）について、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、この2件を報告申し上げます。

本日は以上3件となっております。よろしく御審議のほどお願い申し上げまして、簡単ではございますけれども、挨拶に代えさせていただきます。よろしく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 都市計画課長の伊東でございます。

まず、お手元の資料の確認をお願いいたします。

本日の審議会ですが、追加の報告事項が提出されましたので、それに伴い資料の追加及び差し替えがございます。資料は事前に送付させていただいたものと本日机上配付させていただいたものと2種類ございます。

事前に配付させていただきましたのが当初の議事日程、資料1－1から1－4、資料2－1から2－3、そのほかの資料といたしましては、追加の報告事項に伴う新しい議事日程、追加の報告事項に関する資料3－1、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の名簿、座席表を本日机上に配付させていただきました。

議事日程につきましては、本日配付されたものが正式なものとなります。恐

れ入りますが、差し替えをお願いいたします。

また、閲覧資料を机上に置かせていただいておりますが、こちらは議案第240号の参考資料、高島平地域交流核形成まちづくりプランとなります。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をお願いいたします。

お手元の資料を御確認いただき、不足等がございましたら事務局まで御連絡ください。

次に、本審議会の公開について御説明いたします。

本審議会は、本審議会条例施行規則第3条1項に基づきまして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。

また、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、ホームページ上におきましても公開する予定です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

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、審議会の進行を会長をお願いいたします。よろしくお願い申し上げます。

○議長 皆さん、こんにちは。本日もどうぞよろしくお願い申し上げます。

ただいまから第203回板橋区都市計画審議会を開始いたします。

まず、事務局より出席委員数の報告をお願いいたします。

○都市計画課長 本日は委員数23名のところ、現在の出席委員数は20名でございまして、開会に必要な委員の2分の1以上の御出席をいただいております、会議は有効に成立いたします。

○議長 ありがとうございます。

委員の皆様の座席につきましては、本審議会運営規程第4条により会長が定めることになっております。前回までの座席とは一部変更となっておりますが、現在の座席及び机にお配りした座席表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。

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。

村尾委員にお願いいたします。

これより議事に入ります。

議案第240号 東京都市計画地区計画（高島平二・三丁目周辺地区）の決定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いたします。

○高島平まちづくり推進課長 皆様、こんにちは。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、高島平二・三丁目周辺地区地区計画についての御説明をさせていただきます。

本件につきましては、1月に開催されました第202回都市計画審議会にて都市計画の原案を御報告させていただいているところです。

では、まず資料1-1を御覧ください。付議文でございます。

令和7年4月21日付けで、東京都板橋区長坂本健から東京都板橋区都市計画審議会へ付議するものでございます。以下、記書きの部分を読み上げさせていただきます。

「東京都市計画地区計画 高島平二・三丁目周辺地区地区計画の決定について（板橋区決定）

理由 交流核を含む本地区において、居住の安定や生活の継続性に配慮しながら、高島平地域の特徴であるみどり豊かでゆとりのある空間を一体的な歩行空間でつなぐ回遊性の高いひと中心で質の高い空間の形成や、駅周辺の都市機能の不足の解消や防災上の懸念を解消するデッキネットワークを含む立体的な空間の整備の方針を示す。また、高島平らしさを感じる居心地が良い空間の中で、多様な活動がつながり重なり合うことで、魅力的な『交流核』を形成し、土地の合理的かつ健全な高度利用による高島平地域の連鎖的都市再生を力強くリードしていくため、地区計画を決定する。」

以上でございます。

次に、資料の構成について御説明させていただきます。

まず、資料１－２ですけれども、都市計画案の図書一式でございます。資料１－２の17ページ以降は地区計画に関する都市計画案と都市計画原案を併記した比較表になってございます。今回の都市計画案は１月の都市計画審議会にて都市計画原案に対しいただいた御意見を踏まえ、文言等の修正を行い、取りまとめてございます。

主な部分を御紹介させていただきますと、まず17ページになりますが、「人」という字を漢字から平仮名に変更しております。

それと19ページになりますが、項番２として「多様な地域貢献の実現」の文言を一部修正してございます。

その下になりますが、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」の「土地利用の方針」のところで、25ページに飛びますが、方針附図（凡例）につきまして、方針附図１の凡例、これは15ページに図が載ってございますが、そちらと対比して見やすくなるように項目等の統一化を図ったところでございます。

ページは戻りますが、20ページになりますが、「地区施設の整備の方針」につきましては、区画道路１号の安全性に関しまして、「安全性に配慮された」という表現を追記してございます。

最後に21ページになりますが、「その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」では、前回の都市計画原案に対しての環境に関する御意見をいただいたところですが、そちらを踏まえ、記載内容を強化したところでございます。

続きまして、資料１－３になりますが、１－３は都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧結果及び意見書の要旨でございます。

資料１－４は高島平二・三丁目周辺地区地区計画案の概要をまとめたものでございます。本日は資料１－４をベースに御説明をさせていただきたいと思っております。

それでは、お手元に資料１－４を御用意ください。

まず１ページ目ですが、項番１「目的」、項番２「地区計画の区域」につきましては、前回の御報告から変更点はございませんので、説明は割愛させていただきます。

続いて、２ページ目を御覧ください。

項番３「地区計画策定の経緯と今後のスケジュール」でございます。前回の

御報告以降、3月に入りまして地区計画案の公告、縦覧、意見書の受付を行いました。詳細については後ほど御説明させていただきます。

3ページ目を御覧ください。

項番4「地区計画の概要」でございます。こちらも前回の御報告から大きな変更はございませんので、主な部分のみ御説明させていただきます。

「(1)地区計画の目標」につきましては、網掛け部分のとおり、「1 交流核の形成」、「2 ウォーカブルなまちの形成」、「3 みどり豊かで良好な住環境の形成」、「4 災害に強い安心・安全なまちづくり」の4項目を掲げております。また、地区計画の目標の実現に向けては、交流核における個別目標としまして、「1 戦略的なまちづくり」、「2 良好な住環境の保全」、次の4ページ目に移りますが、「3 魅力的な都市空間の形成」、以上の3項目を掲げております。加えまして、先行して整備が予定されております再整備地区における個別目標としまして、「1 まちづくりの波及効果の創出」、「2 多様な地域貢献の実現」の2項目を掲げた構成となっております。

続きまして、「(2)区域の整備・開発及び保全に関する方針」につきましては、「①各地区の位置図」としまして、図は地区整備計画を定める区域を拡大・抜粋したものとして掲載しております。

続きまして、5ページ、「②土地利用の方針」については、地区の特性を踏まえまして6つのゾーンに区分しております。そのうちの一部に地区整備計画を定めており、そちらの記載をしております。各ゾーンの位置や範囲につきましては、資料1-2の15ページに方針附図1という形で記載しておりますので、そちらを御参照いただければと思います。

資料に戻ります。続きまして、資料1-4の5ページ目ですけれども、土地利用の方針の各区分について御説明をさせていただきます。

交流核の形成に資する拠点を形成します「①商業・業務ゾーン」ですけれども、「1 再整備地区1」と「2 再整備地区2」からなりまして、再整備地区2に関しましては、さらに、「ア 駅周辺公共・公益エリア」、「イ 駅周辺けやき通り沿道エリア」と次の6ページ目にわたりますが、「ウ 公共・公益けやき通り沿道エリア」に分かれております。

続きまして、「②生活利便性向上ゾーン」につきましては、「エ 駅周辺複

合居住エリア」と「オ 公共・公益エリア」で構成されておりまして、このほか、「③高島通り沿道ゾーン」、「④沿道市街地ゾーン」、「⑤中高層住居ゾーン」、「⑥プロムナードゾーン」とに分かれております。

なお、⑥のプロムナードゾーンにつきましては、「3 プロムナード地区」と次の7ページ目になりますが、「カ プロムナード東側エリア」としてそれぞれ構成しております。

続きまして、「(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」として、区画道路1号と2号、広場1号と2号、歩道状空地1号から3号をそれぞれ図のとおり指定する計画となっております。

続きまして、8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、再整備地区1、再整備地区2、プロムナード地区の地区区分に対しまして、表に記載のと通りの規制といたします。用途の制限につきましては他地区と同様になりますが、3地区ともに(1)風営法に基づく一部用途、(2)麻雀屋、パチンコ屋等、(3)けやき通りに面する1階は住宅や倉庫等の用途を制限して店舗等を誘導していくこととしております。

建蔽率の最高限度につきましては、3地区とも現行の10分の8に対しまして、高島平らしいゆとりの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平方メートルといたします。

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メートル以上では道路境界から8メートル以上とします。また、再整備地区2及びプロムナード地区は2メートル以上といたします。

高さの最高限度につきましては、再整備地区1は110メートルとします。再整備地区2及びプロムナード地区は、地区計画では規定せず、現行どおり高度地区により45メートルの規制といたします。

そのほか、壁面後退区域における工作物設置制限、建築物等の形態また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させていただきます。

続きまして、9ページを御覧ください。

地区計画案の関連資料としまして目次のとおりになりますが、6種類の資料

を添付しております。特に交通量調査につきましては、前回の審議会でも議論された内容であることから、現在、区のホームページでも公開している調査結果としまして、調査概要、現況値、推計値に関する資料を御用意いたしました。

資料を簡単に御紹介いたしますと、13ページと14ページにつきましては交通量調査の調査地点、範囲を示すものでございます。

15ページと16ページは自動車交通量の現況値になります。15ページが平日12時間、16ページが休日12時間のそれぞれ調査結果となります。

また、17ページと18ページが歩行者交通量の現況値になりまして、先ほどと同様に平日12時間、休日12時間の調査結果となっております。

同じく19ページと20ページが自転車交通量の現況値となります。21ページは自動車、歩行者、自転車の主要動線を重ねて表したものです。

そして、最後に自動車交通量の推定値に関する資料になります。22ページが推計値の比較対象となります自動車のピーク時間交通量の現況実態となります。

そして、23ページが区画道路1号を整備した場合における自動車のピーク時間交通量の将来推計となります。

資料は以上です。

続きまして、資料1－3を御覧いただけますでしょうか。

都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧結果及び意見書の要旨でございます。高島平二・三丁目周辺地区地区計画の都市計画案につきましては、令和7年3月7日に公告し、同日から28日までの22日間、公衆の縦覧に供し、意見書の募集を行いました。

項番5を御覧いただき、「まちづくりの情報発信及び意見聴取」につきましては、通常あまり行うことはございませんが、当地区では1月から3月まで高島平まちづくりギャラリーとして、まちづくりですとか地区計画のパネル展示、個別相談を計25回、場所を変えながら開催しました。

加えまして、次の2ページ目になりますが、3月7日の公告に先立ちまして、3月2日と3日にオープンハウス型の説明会を2回開催しております。結果的には本地区計画の都市計画手続におきましては、昨年6月の区案、9月の原案、本年3月の案と約10か月間で開催した全体、オープンハウス、個別、3種類の説明会の開催実績は計42回、123時間に達しております。

続きまして、項番6、「縦覧者及び意見書の件数」につきましては、窓口縦覧者が7名、インターネット縦覧者が1,320名、意見書の提出が137名の方から297件ございました。内容について御説明させていただきます。

項番7、「意見書の要旨と区の考え方」でございます。

「(1) 本都市計画案に関する意見」ですが、全部で219件ございました。項目の分類は都市計画図書の構成に準じた形としまして、地区計画全体、目標、方針、個別の内容という順に整理をし、賛成か反対、懸念かという区分を行って整理したところでございます。

まず、地区計画全体に関する意見としましては、①賛成意見が31件、6ページ以降になりますが、②として反対意見が13件ございました。

続きまして、7ページ以降になりますが、地区計画の目標に関する賛成の意見としては、③都市再生に関する意見、10ページの④にぎわいに関する意見、⑤みどりに関する意見を合わせますと全部で28件ありました。

11ページ以降になりますが、⑦土地利用の方針に関する賛成意見が9件ございました。

12ページ以降、地区施設（区画道路1号）に関する反対・懸念の意見は35件、15ページ以降になりますが、⑨賛成の意見は10件となっております。

区画道路1号に関する反対・懸念の意見を見ますと、区案、原案のときから一貫して交通量の増加、通学路、抜け道対策、緊急車両対策、安全性、路上駐車、介護福祉車両の停車、交通騒音、緑の保全、渋滞の懸念などを理由とした内容となっていることが分かります。一方、賛成意見を見ますと、その理由が具体的であることも分かりますが、個別相談等によって理解が深まってきた効果もうかがえるところでございます。

また、今回の意見書で特徴的なのが16ページになりますが、⑩として地区施設（区画道路1号）に関する提案意見というのが10件ございました。個別相談で職員が地域の方と膝詰めで話し合う際には、地域内の類似交差点の様子ですとか安全対策のアイデアを議論することもあったというふうに職員から報告を受けているところです。こうした地道な取組の積み重ねが意見書に形として現れたのだと実感しているところです。

続きまして、17ページ以降になりますが、建築物に関する事項（高さ）に関

する意見としましては、⑪として反対・懸念の意見が31件、19ページ以降では、⑫賛成の意見が12件ございました。高さに関しましても、区画道路1号と同様、区案、原案のときから一貫して風害、軟弱地盤、周辺環境への影響、日影、圧迫感などを理由とした内容がうかがえます。一方、賛成意見を見ますと、まちの課題への対応、将来のためという理由からのものであることがうかがえております。

続きまして、20ページになりますが、これは参考図のほうになります。参考図に関する意見が⑬デッキに関する意見が3件ございました。

21ページ目のこれは⑭方針附図（道路）に関する反対・懸念の意見として4件ございました。

意見募集に関する意見は⑮反対の意見が13件、23ページ以降になりますが、⑯賛成の意見が7件ございまして、意見の傾向はこれまでの区案、原案のときと同様の内容でございましたが、新たなものとしましては、24ページに⑰提案5件のような意見募集に関する提案のようなものも出てきたことも特徴的だというふうに認識しております。

最後、25ページからは「（2）本都市計画案に関しない意見」として整理したものが78件ございまして、全部で7つの項目に分類しておりますが、説明のほうは割愛させていただきたいと思います。

私からの説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いいたします。
○議長 ありがとうございます。

それでは、これから審議に入りたいと思います。本件につきましては、前回までの審議会において報告事項として説明を受け、質疑が行われているものがあります。その上で本日は審議会の答申を行うために付議されております。

これから委員の皆様から御意見、御質問を受け付けますが、前回、同一の委員の質疑が連続して長時間にわたったことについて、公平性・効率性の観点からいかがなものかとの意見がございました。そこで、本日は同一委員の質疑をおおむね15分程度で区切らせていただき、次の委員からの質疑を受けることといたします。一通り発言が終わった段階で2巡目の発言を受け付けることといたします。

また、効率的な審議を行うため、質問や答弁は要領よく簡潔に行うよう皆様

の御協力をお願いいたします。

では、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をいたします。挙手をお願いします。

おなだか委員。

○おなだか委員 議員のおなだかです。よろしくお願いします。

反対意見が多かったところから聞かせていただきますが、区画道路の1号が緑地をわたるところです。これは道路の危険性、安全性のことについて多くの方が懸念を持っていらっしゃるということですが、この道路を造ることのまず目的ですけれども、ここに高層マンションというか高層の棟が建つわけありますので、そのための工事の車両の問題なのか、あるいはここに住む方たちの車両、自家用車の皆さんが出入りするためのものなのか、両方のものなのかまず伺いたいと思います。

○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 御質問に関しましては、この区画道路1号はあくまでも将来の利用を見据えた道路として計画しているものです。

○議長 おなだか委員。

○おなだか委員 将来というか、じゃあ工事車両が通るためではないというふうに断言してよろしいですか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 あくまでも今お話ししたとおりですけれども、将来の利用を見据えております。道路の実際の整備時期に応じて恐らく利用の仕方というのが見えてくると思うのですけれども、まず、一義的には将来の利用を目的として今回指定するものでありまして、段階的にこういった工事車両の動線を確保するかなどについては今後のまた検討課題になりますので、そちらを目的とは考えておりません。

○議長 おなだか委員。

○おなだか委員 だとしますと、別にこの区画道路1号が緑地をまたいで例えばここに住んでいる方たちの自家用車がそっちへ抜けなくても下に抜けていくこと、けやき通りのほうに抜けていくことで十分足りるように思うのですけれども、そういうことではないのでしょうか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 そうしましたら、区画道路1号のそもそもの必要性についてのお話だと思いますので、そちらを回答させていただきます。

区画道路1号自体は、今回整備する目的ですけれども、今回の団地の建て替えに伴う駅前拠点エリアの整備に伴いまして、今はできる限りスピーディーに、効率的にまずは再整備地区1の整備を進めていく必要がございます。まずは居住者の直接移転を可能とします33街区になりますが、区有地を種地として33街区の建て替えを進めて、その後に控えます段階的な団地の建て替えを円滑に進めるためにも必要なものとなってきます。

また、現在の道路ネットワークは、区画道路1号に関しましては今お話のとおり行き止まりの形状となっております。これに関しては先行的に着手するのが再整備地区1になりまして、そちらに新たに建設される予定の住宅ですとか店舗から発生されます自動車の交通処理には、この道路が行き止まりのままですと、深刻な懸念が生じることになります。特に南側の高島第五小学校のところの交差点に一極集中が予想されます。そういったことから、現在行き止まりとなっている区道を高島通りまで延伸するような区画道路1号というのが必要で、交通分散ですとか生活道路の交通処理能力を高めるという意味で、地域の顔となるこの地区計画の目標にもある駅前拠点の形成、さらに言うと、その効果を地域全体に波及させるという意味においても必要なものであると考えております。

○議長 おなだか委員。

○おなだか委員 何か今聞いていると、あまり工事には関係ないよということを言いた過ぎて曖昧なような気がするのですけれども、2つ目です。いわゆるタワマンと言われるもの、110メートル級のものが建つということについて懸念をされている方がたくさんいらっしゃる。これについてですけれども、これを110メートルまでしなければいけない理由、例えばこれが80メートルぐらいのところで抑えることができないという理由はどこにあるのか教えてください。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 まず大前提となりますが、地域資源であります旧高島第七小学校を含む再整備地区1に区有地がございます。こちらの区有地を

有効に活用して最大限の効果を発揮することを目指しております。区が所有する学校跡地等の一部とURが所有する33街区の一部の交換を予定しておりますが、33街区の建て替えを進めながら公共施設、商業等必要な機能を整備して、その後に控えます段階的なUR団地の建て替えを円滑に進める必要がこの事業はございます。先行的に着手することになります再整備地区1ですけれども、指定容積率が今500%、これを最大限有効に活用して、これは移転先としても実は計画しておりますので、可能な限り床面積を確保する計画とする必要がございます。

そして、33街区においては居住者もお住まい、テナントもある、こういった中での建て替えに伴っては、希望される方が新たに再整備地区1に建設される建物に移転できるようにする必要がございます。建物の建て方について一般的なことですけれども、現行の高さ制限45メートル下におきまして、建物を敷地いっぱい建てるという考え方もございますが、再整備地区1の敷地条件下ですと、採光ですとか通風、空地の確保はもとより、容積率の有効活用が図れないような今は敷地になっておりまして、それでは住宅計画としてそもそも成り立たないというふうなことが分かっております。

また、周辺環境、とりわけ西側が分譲団地になっておりますが、そこへの日影の影響もございますし、足元に空地、低層部の商業等の必要機能を確保しなければならない。また、やはり現在の指定容積率500%を有効活用して住宅計画とするためには、ある程度建築面積を抑制して棟状の建物形状として高さを緩和していくということは、区としては妥当な判断かなと考えております。

110メートルの上限設定につきましては、高島平駅の拠点性、区内の近傍事例との比較等から総合的に勘案した結果としても許容できるものであるというふうに区は考えております。まずは、そういった意味で110メートルという高さのある程度枠組みを用意することで、先ほどの移転なり、これから続く建て替え事業が円滑に進むようにまずはする必要があるということで、この110メートルという規制を今回計画しておるところです。

○議長 おなだか委員。

○おなだか委員 ということは、3丁目の分譲の方々に対して日影の問題だとか、あるいは風の問題だとか、そういったことについては心配ないよということで

はっきり断言できますでしょうか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 日影ですとか風、風害等に関しましては、まだ建築計画はこれからになりますが、そういった影響がないようにしっかりと法規制にのっとって計画されるものと考えております。

○議長 おなだか委員。

○おなだか委員 先ほど御答弁の中でありました33街区の建て替えから引っ越してこられる方の分もというお話がありましたけれども、先行してやっていく33街区のほうですけれども、この方々がみんなそこへ引っ越すというわけではありませんよね、もちろん。周辺のURの団地、空いているところ等あるいはこの地区じゃなくてもどこかへ移転していただいて、また新しいものができたときに、3年後だか4年後か分かりませんが、戻っていただくということも可能であるという中の一つであるという認識でよろしいでしょうか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 UR側の建て替えの計画のお話になりますが、基本的にURから伺っている話であれば、今回の33街区の建て替えに伴いましては幾つかの選択肢があると聞いております。1つが今の再整備地区1に新たに建設される住宅、あとは高島平団地内における他の住棟、既存の住棟ですね、そちらへの移転の選択肢もございます。あとは高島平団地以外のURの管理する住宅、あとは本当に民間の住宅、その選択肢いずれかがまずはあるというふうに聞いております。

○おなだか委員 ありがとうございます。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

間中委員。

○間中委員 お願いします。

内容についてはこれまでも聞いているので、この場では意見書が出てきたので、意見書についてちょっと2点ほど伺いたいのですけれども、ここの意見書を拝見してすごく読み応えがあるなというふうに思いました。これまでと違うのは、ちゃんと数を数えたわけじゃないですけれども、賛成の意見と反対の意見が半々ずつぐらいで出てきたなというふうに感じています。声を上げなくて

も行政はまちづくりを進めてくれると考えているから、区は住民が真に望んでいることを冷静に見極めてほしいという意見もありましたが、今までは声を上げなくても行政はまちづくりを進めてくれるというふうに考えていた方が、意見を言わなかった方がこういうふうに関心を持って出してくれるようになってきたんだろうなというふうに思います。

今の話の中で、オープンハウス型説明会などで職員が膝を突き合わせて近いところで話をすることによって、こういう賛成派の意見が出てきたんだろうということでお話をされていましたが、であれば、そういうオープンハウス型説明会はすごく大事だと思うので、今後もしっかりと住民の意見を聞いていく中でこういった説明会を開いてほしいと思っているので、こういうオープンハウス型の説明会も含めて、今後そういう引き続き意見を聞かれる機会があるのかどうか、日程はまだ決まっていなくてもしょうけれども、その説明会の形とこれからのお考えを今の時点でちょっと伺いをしたいと思います。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 御質問のとおり今回の意見書に関しましては、かなり読み応えのある内容となっていると私も感じております。資料1－3でいきますと、今の開き方、意見募集等、説明会等に関する意見は23ページ付近、特に意見募集に関する賛成の意見というのが整理されているところですが、いろいろ拝見すると、やはり開き方によっては個別の、御自身の知りたい内容に直接アプローチできるような開き方というのは、事業の段階に応じてだと思いますけれども、非常に有効なのかなというふうには感じております。特にオープンハウス型の説明会、あとは現地窓口相談会、この2つのやり方自体は個別にかなり時間をかけて対応できているところもありまして、確実に来ていただいたときとお帰りになられる際には明らかに理解が違いますので、これは引き続きこういったやり方は非常に有効だということもございますので、今後検討内容はまた具体化していったり、区のほうの検討が進んでいく中でこういった開き方というか、機会を設けることは非常に有効だと考えますので、今後も引き続き機会を捉えてやっていきたいなと思っております。

○議長 間中委員。

○間中委員 分かりました。やっぱり以前から出ているように説明会だと反対派

の声が大きくて意見が言えないという人たちにとっても話しやすいと思うし、反対する人たちがより自分の反対の意見をぶついたりとかやり取りをする場にももちろんなると思うので、進めてほしいなと思います。

もう一点は説明の中にも出てきましたけれども、例えば16ページとか19ページのあたりです。一々読みはしませんが、賛成をする方の中でも意見が結構深まってきたなというふうに思っています。賛成はするけれども、やっぱりこういうことは必要だとか、今後進めていく上でこういうことが必要なのじゃないかとか、こういう意見もすごく建設的意見が大事だと思うので、こういうふうな意見が出てきている段階で、こういうような建設的な地元の意見を今後どんなふうに取り入れて区として計画を進めていくことができるのか、その点について確認をして、お聞かせください。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 建設的な御意見、特に資料1－3でいきますと、16ページには例えばですけども、地区施設（区画道路1号）に関してかなり安全対策に関してはこれまでも懸念の声が寄せられたところにおいて、あえて提案というんですか、こういったことがあるのじゃないかというふうな提案をいただいたのは、非常に今回区としても力強いというか、やっていきたいなというふうに思っているところです。特に例えば安全対策一つ取っても、こういった実際に自分事として考えていただいて、具体的なこういった提案をいただけるというのは非常に良いことですし、むしろ区としてもこれにとどまらず、やはり安全対策に関しましてはこれからより安全であり快適な区道となるようなあらゆる検討を重ねる必要もございますし、そこは道路管理者、交通管理者ともしっかりと協議していく必要があるのかなと思いますので、その辺いろんなバリエーションが考えられますし、あらゆる形を区としても考えていきたいというふうにこの意見を通して思ったところです。

○議長 よろしいですか。

ほかにはいかがですか。

いわい委員。

○いわい委員 よろしくをお願いします。

前回報告のときに少し質疑しましたので、私も今回意見書がたくさん寄せら

れていて、賛成の意見も前回より具体的に書かれているということで、賛成も反対も随分いろんな意見が出されてきているなというところでは、ようやくまちの皆さんがこの問題について自分たちのまちがどうなるのかということを考え始めて意見が出始めたんだなということを感じています。そういう意味では、合意形成を図るのはむしろここからなのじゃないかなというふうに私自身は感じているところです。

ようやく皆さんからいろんな意見が出始めた今、住民との合意形成をどうつくっていくのかということが計画を進めていく区のほうの姿勢として問われてくるのじゃないかなというふうに思っているのですけれども、今回の先ほど課長さんに御説明いただいた意見書の中は、まとめ方の分類がなかなか難しいんだなと私も思いますけれども、計画全体については賛成31件で反対13件ということですが、およそこの間、住民からの問題提起が多いのは区画道路1号についての不安と、それから、高さ110メートルへの高さ制限の緩和ということに対しての意見が非常に多いんじゃないかなというふうに思うんです。このことについて、区画道路1号については反対が35件で賛成10件、高さ制限110メートルへの緩和については反対31件、賛成12件ということで、住民合意形成をこれからどのようにつくっていこうと思っているのかお考えをお聞かせください。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 まず、この都市計画手続に関しましては、意見書がこういった形で整理されていて、これまでの地区計画の手続自体は、区としては都市計画法に基づいてこれまで所定の手続を区案、16条原案、東京都の19条協議を経て、今17条の段階まで来ております。そして、説明会におきましても、先ほど御説明したとおり通常の説明会以外にもかなりきめ細かく説明会を重ねてきたところで、説明に関しては尽くしてきたんだというふうに区としても認識しています。

そして、意見に対してですけれども、区案、原案、案とそれぞれ重ねてきた中でやはり変わらない意見として、特に総論よりは各論の反対・懸念の声が多数寄せられていることも区として認識しているところです。これに関しては、特に区画道路1号も高さの110メートルに関しても、先ほどの御説明でもさせて

いただきましたけれども、今回の団地の建て替え、区有地を活用した連鎖的な建て替え、都市再生は今後も長く続いていくもので、その第一弾となるのが今回の再整備地区1になっております。その中の根幹をなすのが今回の高さの110メートルと区画道路1号になっておりまして、これなくしてはそもそもの連鎖そのもののスタートが切られないというのが区が変わらない考え方になっていきます。

そういった中での意見をやはりつぶさに見ていくと、例えば区画道路1号に関しましては、やはり1つの反対というよりはいろんな形の不安・懸念を含めたトータルでの今回意見として捉えておりまして、特に安全対策に関しましては、区画道路のやはり整備内容ですとか実際の安全対策というのはかなり個別具体のものになってきますので、ここはしっかりとこの後、まさに地区計画の決定後になりますが、具体的な検討をさらに重ねてしっかりとした協議を踏まえながら、地域の方々にもしっかりとお示ししていければと思っているところです。

高さに関しましては、これも反対意見にもございますが、やはり建物の計画が見えない中での風ですとか日影という話も当然懸念として見受けられますので、この辺もこの後、URのほうで具体的に検討を進めていって、地域の方にも説明していく機会が今後設けられてくるというふうに伺っておりますので、そういった中で少しずつですけれども、不安は解消していくのじゃないか、また、区としても引き続き先ほどいろんな形で地域の方に情報発信、御説明するような機会を設けていければと思っております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 区画道路については、安全対策が示されないということに対する不満感も非常に高いんですね。だから、安全対策が納得できれば区画道路1号に賛成するかもという人もいるのですけれども、それが示されないまま、決定後に検討をして示すということに住民としては何でそういう順番なのという疑問なのじゃないかと思うんですよ。

それから、高さ制限についても地区計画決定後にURのほうから示されるでしょうと。それからその110メートルの必要性が分かるでしょうというその順番に住民の皆さんは不満を抱いているのじゃないかなというふうに思うんです。

そこをもっと早く地区計画を定める前に明確に示していく必要があるのじゃないかというふうに思うのですけれども、そこについてどのように考えているかということと、それから、住民合意形成についてなのですから、今回意見書の範疇で言うと、特に道路、それから、高さ制限についての反対意見が多いのですけれども、この間、新聞報道でもありましたように、地元の二・三丁目自治会、団地自治会さんから区に対して区画道路の撤回、高さ制限110メートルについて考え直してもらいたい、それから、住民説明会の実施を求める署名が3,538筆、4月15日に区に提出されています。私は地元自治会の方にも聞きました。同じ高島平地域センター管内の町自治会さんは20ありますけれども、そのうち二・三丁目自治会以外の9つがこの署名に御協力いただいたというふうに聞いています。20ある町自治会さんのうち二・三丁目を入れますと、過半数の町自治会がこの署名に協力しながら、まちの声を聞いてもらいたいという声を上げたのじゃないかと思うんです。これについて、こういう状況でありながら住民合意が今現在得られていると区は考えているのでしょうか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 では、2点ですかね。1点目は区画道路1号の安全性ですとか、あとは建物計画の示されるタイミング等のお話だったと思いますけれども、まず区画道路1号に関しましては、本都市計画におきましては地区施設として位置づけを予定しております。

これに関しましては、都市計画法の中でもございますように、地区整備計画において定めることができる事項で地区施設の配置及び規模を示すということになっておりまして、将来その地区施設に関しましては、将来の見通しを勘案して防災ですとか安全ですとか衛生等に関する機能が確保されるように、地区計画そのものはそういった観点で将来の区域の特性に応じた合理的な土地利用ですとか、そういった目途に応じて今後秩序ある開発行為、建築または施設の整備が行われるように定めるものが地区計画となっておりますので、今回そういった将来を見据えた形で地区施設を定めているところですので、安全対策等のいわゆる具体的な整備内容に関しては、この地区計画の後の段階に検討されて具体的になっていくものというふうに変わらず考えております。

また、建物計画に関しましては先ほど少し触れましたが、URのほうでもこ

の地区計画の決定のプロセスが終盤に差しかかってきて、今年6月の決定を予定しておりますが、そういった中でURのほうでも今年の3月末にURの団地の居住者に対してアナウンスがございまして、今年の夏頃を目途に計画概要説明会という説明会を開催することを予定しているところです。そういった中で、その計画概要説明会自体がURの団地の建て替え事業における事業着手というふうにみなされるというふうに聞いておりますので、そういった動きも併せてこの地区計画の決定後に行われてくれば、ようやくそういった具体的な動きが見えてきて、少しは不安が解消されていくのではないかというふうに考えております。

もう一点、先ほどの署名に関することになりますけれども、先だって署名をいただいたのは事実でございまして、4月15日というふうに今お話がございましたけれども、これに関しましては、都市計画の今回3月7日から3月28日まで意見募集を行いまして、先ほど資料1－3で御報告したとおりになります。

今回の署名の中でいただいている実際の根拠となる主張のようなものが実際は意見書の中にも含まれておりましたので、そちらを御紹介する形で回答とさせていただきます。

資料1－3を御覧いただけますでしょうか。全部で実際の主張は3項目、4つの論点で構成されています。1つ目が26ページの下になりますが、一番下です。③の理由としては、住民説明会を求める内容となっております。2つ目が少し前に戻りますが、13ページの一番下です。㊸と同じ内容が書かれております。もう一つの3つ目が21ページの上から4番目の④になります。このおまわりさん通りというのが資料1－4の12ページの配置図になりますと、ちょうど33街区の東側の南北の方向の道路のことを指しております。最後に、4つ目は資料1－3の18ページの上から3番目の㊸と同じ内容が署名の主張としてされております。

この3項目、4つの論点に関しての署名であったというふうに認識しております、これらは今回の審議会において意見書としてしっかりと整理され、区としても見解を述べるところは述べているというふうに考えておりますので、そういった形で審議会のほうにはしっかりと御報告できているのかなというふうに考えております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 審議会に報告されているかということを聞いたわけではないんです。住民合意が図られていると考えているのかと、住民合意が得られていると考えているのかということに対して答えをいただきたい。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 住民合意というのがちょっとどういう形をもって言うのかあれなのですが、基本的にやはり区として今手続を進めてきましたけれども、最終的に案の段階で反対意見として幾つか挙げられているというのは事実でございますし、まだ納得にまで至っていないと思うのも事実でございます。

合意形成に関しましては、先ほどお話ししたように地区計画で決定すべき事項を超える内容に関しましては、やはり区としてもまだまだこの先しっかりと丁寧に計画内容の具体化も含めまして、しっかりとやはり粘り強くというんですか、御説明なりお示しする必要があるのかなというふうに考えております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 そもそもこれほどの意見が寄せられていて、昨年9月の説明会以降、地元の自治会からも声が上がって、議会にも陳情が出て、それから住民説明会でも多くの意見があったかと思うんです。当然ここに出されているように賛成の意見もあったでしょう。でも、そういう中で納得ができないという声が続いている第一に先ほど言いました地区計画が決まってから説明しますと。道路の安全対策についても高さ制限についてもURの計画についても、地区計画が決まった後に説明しますとなっているから、住民の合意が得られない部分が解消できないのじゃないかというのは一つあると思うんですよ。そこを少なくとも地区計画策定前に住民に示すということが本当はできたのじゃないでしょうか。そのやり方、進め方に対しての意見が非常に高いのじゃないかと思うのですけれども、いかがですか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 繰り返しになるかもしれませんが、御質問の件ですけれども、あくまで都市計画において地区計画の地区施設としての位置づけを今回行うというものでありまして、配置と規模を定めた後に道路構造

ですとか安全対策など詳細な検討を行い、特に安全対策につきましては、先ほどの御意見にもありましたけれども、様々なバリエーションもございますし、その辺は道路管理者、交通管理者ともしっかりと協議を重ねていきながら決定していくべきものだというふうに考えております。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 示し方は幾らでもできると思うんです。1つに限らないし、安全対策を今の段階で考えられるものはA、B、C、Dありますけれども、こういう中身で検討していきますとか幾らでも示すことはできると思うのですけれども、そういうことがされないまま決定されていくということに不安が広がっているのではないのでしょうか。

それから、意見募集に関する意見というのもこの中にありますけれども、住民説明会をやってほしいという声がたくさんあると思うんです。私も聞いてきましたけれども、住民の皆さんからすると、このオープンハウス型とかこういうものはどうぞやってくださいと。今やっている個別に話を聞けることも大事な場面だと私も感じています。私も聞きに行きましたから。結局何も分かりませんでしたけれども、そういう中で住民説明会は、それはそれでやるということができなかった理由を教えてください。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 今回の3月の開催の仕方に関しましては、賛成の方たちの意見もございますし、あと、やはり交通量調査が今回実は新たに1月以降ですけれども、結果が順次出てきて、そちらの内容もしっかりとお伝えしたいというのもございます。この段階におきましては、区案、原案とこれまで重ねてきた要は地区計画の概要というよりは、どちらかというとはやはり個別具体の各論のほうの理解を深めるべきタイミングというふうに判断しております。特に専門的な内容に関することはなかなかやはり一律の場で皆さんに一律の理解をしてもらうにはやり方が難しいのかなというところもございますし、全体でやることによるデメリットもかなり賛成という方たちから多くいただいていたところもございますので、今回は時間と労力は非常にかかるのですが、オープンハウスと個別相談のほうを重視して開催しました。

○議長 いわい委員、17分ぐらいにもう達しているので、ここで一旦区切ってく

ださい。

ほかの委員さん、御意見、御質問ありましたらお願いします。

寺田委員。

○寺田委員 よろしくをお願いします。

今ずっと様々な質疑が続いておりまして、ちょっと1点確認で、資料1－3の意見書の8ページの⑤に興味深い住民の御意見がありまして、8ページの⑤です。高島平に住んでもいない人が異議を唱えているが、地域に住む者として期待している人が多くいることを知ってほしいという御意見が掲載されておりました。この期待している人が多くいることを知ってほしいというところもありまして、今回意見書をいただいた皆さんからは住所地とか町名とか、そういうのを取っていらっしゃるかどうか伺います。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 今回、意見書に関しましては要件がございます。

基本的には氏名、住所、電話番号、その他そういった情報に関しては要件として募集したところでございます。

○議長 寺田委員。

○寺田委員 分かりました。

そうすると、公表できる、できないも含めて意見書の中で町名もしくは地区整備の地域内に住んでいらっしゃる方なのかどうかとか、そのあたりの割合というのはどのようなになっていますか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 今回そういったちょっとデータ集計はしておりませんので、すみません、今ちょっとお答えできません。

○議長 寺田委員。

○寺田委員 分かりました。

じゃあ、次の質問に移ります。ちょっと今気になったのはやっぱり住民合意というキーワードが出ていましたけれども、今回の地区計画とかの内容のある意味大枠ですね。高度だったり容積率だったり建蔽率だったり街並みをどうするかというところなので、新しくできる高層の建物の設計がどういうふうになっているかということではないかなというふうに思いましたので、そういった

住民合意というのも含めてちょっと今の質問をしたところです。

次の質問に移りますが、資料 1－4、交通量調査、非常に興味深いもので、これもしっかり数値として出していただいたのはありがたかったなと思います。例えば資料 1－4 の 17 ページの区画道路 1 号の北側、緑地に出る部分です。これは歩行者だと平日で 395 人でした。南に下った「a u」地点です。高島第五小学校の辺りですかね。430 人よりも少ない、休日も同じと。結構平日は 395 人でした。私が注目したのは、次の次のページの 19 ページの自転車です。平日だと 1,306 台が通っていらっしゃるということで、実は歩行者よりも自転車のほうが 3 倍多かったという調査が出ていました。しかも、ピーク時はその先のちょっと数字になるのですけれども、けやき通りのほうの近くのほうなのですが、ピーク時で朝 8 時なんですね。多分恐らく通勤・通学で自転車利用される方が多かったのじゃないかなと思います。

一方で車のピーク時、最後のページに出ていますが、これは「a u」地点を中心に区画道路 1 号のところで出ていますけれども、ピーク時がやっぱり始業開始の 9 時ぐらいになっているんですね。このあたりで自転車利用者と車のピーク時の推計値のずれが見られるなと思って、つまりこの交通量調査からは区画道路 1 号の安全対策の第一は、歩行者はもちろんですけれども、自転車の往来と車の出入り、ここを第一に検討すべきじゃないかなと思いますが、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 ちょっとこれは高島平特有の状況かと思いますが、確かに自転車の数が比較的多い動線が見受けられます。もちろん歩行者も当然加味するべきところですが、確かに注目すべきポイントは先ほどの自転車の数、あとは自動車の発生、あとは交錯する箇所というんですか、そちらを注意深く見る必要があるのかなというふうには感じております。

○議長 寺田委員。

○寺田委員 ありがとうございます。

そういった意味で、今回の新しく付け加えられた都市計画の案のほうの 5 ページのほうに「高島通りへ接続する安全性に配慮した区画道路」を位置付けるというふうに改めて挿入されたかと思いますが、ぜひこういった調査に基づ

いた客観的な対策を行っていただきたいところです。

最後に伺いますが、繰り返しになりますけれども、高さ制限の件なのですけれども、改めて意見書の資料１－３を拝見しまして、19ページの⑤番です。１－３の意見書の19ページの⑤番に二丁目33街区の住民を１つの建物にまとめるのだから、高さの緩和も理解できるというような、そういった住民の御意見がございました。改めてなのですけれども、この33街区がどれぐらいになるのかというところで、資料１－４の12ページにA3の地図があるので、お持ちの方は確認いただければと思うのですが、１－４の12ページです。ここにA3の地図があります。ここに駅周辺（33街区）とありまして、これだけの多くの建物のあるところが左側の青い土地、再整備地区の旧高島第七小学校跡地に建つとなると、通常考えてやはり高さを上げるしかないなというのがちょっと私の感じたところでございます。もし仮に横に広げるとしたら、やはり予定している緑の配置とか公園とか広場の配置、これが削られるおそれがあるのではなかろうかという懸念も指摘されているところです。

そもそも先ほど御説明あったようにこの再整備地区は50%、10分の5の建蔽率なので、横に広げるにも限度があると。この33街区の方々を無理に入れるならば、高さを制限すると１戸当たりの面積が非常に窮屈なものにならざるを得ないのかなと。そこまですると33街区の住民に苦勞を強いるというのもちょっと私も心が痛むのではないかなと思いますので、しっかりそもそも高さを制限してしまうと連鎖的都市再生の進み具合とか住民の生活に大きな影響が出るところをやっぱり33街区の住民の方々にも御安心いただきたいと思うので、これは一層の御説明を改めて今後も継続いただきたいと思いますが、この点、一度整理して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。先ほど御説明したのですが、今、委員が分かりやすくお話ししていただけたので、ちょっと改めてそちらに触れながらお話しさせていただきたいと思います。

今の33街区は委員がお話ししたとおり資料１－４ですけれども、資料１－４のちょうど12ページが分かりやすいかと思います。33街区には棟としては7棟、板状の建物がございます。こちらの建物の全ての方たちのまず移転先として、

先ほどお話しした幾つかの選択肢があれど、左上の再整備地区、図でいきますと、この再整備地区は図書館も含んでいますから、図書館より北側に再整備地区1はなりますので、そちらの限られた敷地の約1ヘクタールになりますが、こちらに対してやはり多くの移転の希望される方がいる場合にも受け止められるようにという建物の計画がまず必要になります。

今、指定容積率は500%ございまして、実際今回住宅を計画することになります。住宅を計画するとなると、やはり日照ですとか通風ですとか採光、いろんな通常の商業等と違いまして一定の配慮は必要になってきます。やはりそういった中では、ある程度建蔽率を絞って高さ、塔状の建物を許容することが非常に効率的な経済合理性も高い住宅地計画を考えることができます。さらに加えますと、今回こちらには実は今33街区に既にある商業機能をできるだけそれも生活の継続性ですとか居住の安定と言っていますけれども、この再整備地区の中でしっかりと受け止める必要がございます。

そういった中で、やはり低層部には商業機能をしっかりと備えた上で、上には賃貸ですけれども、住宅機能を備えた複合的な今回住宅地計画が求められる中では、やはりどうしてもそういった上に積むような計画となってくるのは、これは経済合理性の観点からも致し方ないのかなというふうに思います。

そういった中で、やはり今回の移転、第一弾の計画になりますので、そこでしっかりとその後続く建て替えの連鎖を進められるように、まずこの第一弾が非常に重要になってきますので、できる限りやはり床面積が確保できる非常に効率的な計画が求められるという中で、今回高さ110メートルが出てきた所存でございます。

○議長　ほかにはいかがですか。

じゃあ、森本委員。

○森本委員　私からは資料1－4の地区計画案の特に交通について2点ばかりお話をしておきたいと思います。

資料の中身を確認させていただいて、特に23ページに記載の将来の推計値でございます。この推計値を見る限り、特に住民の皆さんが懸念されている区画道路1号について、道路渋滞が発生するような数値ではございませんが、一方で交通安全上は幾つか懸念点がございます。1つはやっぱり交通量が増えて比

較的走りやすい道路になれば、速度が上がってしまってリスクが高まるということもありますので、ぜひ今後事業化をされる際に当たっては、ゾーン30あるいは西洋が使っているような速度制限20キロというような極めて高い安全スピードでの走行をするような警察との協議を前提に議論していただきたいというのが1つと、もう1つは、民地側が公開空地を造ってセットバックするというわけですから、道路幅員9.5メートルプラス民地側に十分な歩道の空間あるいは自転車の走行空間を使って物理的な分離をできるだけ考えていただきたいと。これが1点目でございます。

もう1つは、将来これが時間をかけて開発されるので、ここに出ている数値は現時点での推計数値ですから、当然これは変わってきます。変わってくことに合わせてちゃんとシミュレーション等々、科学的なシミュレーション、エビデンスを取って、それを住民の方々にきちんと情報提供しながら合意形成をしていただきたいというのが私からのお願いでございます。

以上の2点でございます。

○議長 ただいまの質問というよりは今後の事業化に当たって、その2点をしっかりと踏まえた形で検討を進めてほしいという要望と受け止めてよろしいですか。

○森本委員 はい。

○議長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

藤井委員。

○藤井委員 御説明ありがとうございました。

連鎖型の再整備をしていくということに関しては、お住まいの方が何度も転居をしたり、また戻ったりということを考えたりすると、それよりは御負担は少ない考えでこの再整備を進めようとしているのかなというふうに私としては理解しましたし、あと、今回33街区のほうが移転後、今回の地区計画の中では詳細な計画は入ってきませんが、今後そこを活用していく検討が次に展開されると思うのですが、そこが事業用地などに活用される可能性も高いと思いますけれども、そこが費用をサポートするような種地にもなっていくのかなということで、いろいろ御不安のある家賃のところとかも、もともと傾斜家賃

制度とかありますけれども、そういったところと組み合わせることで皆さんの負担が下げられるのかなというふうに事業計画としては読み取っています。

ただ、ずっと議論が出ています区画道路の部分とか、あとプロムナード、緑道のところです。ここをやはりどう考えるかというところがすごく悩ましいなと思って拝見しています。特にこのプロムナードのところは、ほかの計画とかでプロムナードの基本構想とかではとても重要な緑道と、あと、けやき通りのほうの両方、両軸はとても重要な位置づけがあって、その両方が広幅員の自動車交通可能な道路でこの敷地の設置しているところというのが非常に悩ましい部分だったんだろうなと。なので、区画道路1号を入れざるを得ないという御提案なんだと思うのですけれども、先ほど森本先生もお話しありましたけれども、そこの出来上がるところの影響を少しでも抑えるような工夫というのは、いわい委員のほうからはそちらがないと地区計画を決めるのは早いんじゃないかというお話でしたけれども、通常の都市計画を考えると、規制の内容があって具体的な計画で立てていくというところなので、一旦そういうスペースをつくるとしても、そこの作り方とか道路の速度を抑えるところもそうですけれども、デザイン上の工夫ですとか緑を少しでも分断させない工夫ですとか、そういったところをしっかりと検討していただく必要があるのかなというふうに思っています。

何度かさきの質問の中で、住民の方とのいろいろな意見交換というのが今回いろんな仕組みを取り入れることでかなり豊かにできるようになってきたということなので、今後の具体的な計画を立てていくときにそういった住民の方とのやり取りの場というのをどれぐらい想定していらっしゃるか、改めてもう少し御説明をまずは伺いたいのですけれども、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。

今後の住民の方といいますか、地域の方への情報発信ですとかそういった共有、様々な必要が生じるのかなというふうに感じています。ものによってなのでしょうけれども、道路の安全性に関しましては、やはり一義的には行政のほうでしっかりと考えを持って、バリエーションも用意してしっかりと実現性のあるものとして、関係者ともしっかりと協議をある程度踏まえた上で共有して

いく必要があるのかなというふうには考えているところです。

一方で、やはり少し期待感を持っていただくとか、より早くお知りになったほうがいい情報もありますでしょうし、今回の交通量調査も恐らく区も通常であればお示ししなかったのではないかというふうに感じているところですが、今回委託期間のさなかではございましたが、やはり地域の状況ですとか案件の重さに応じて区も思い切ってホームページに載せるまでを今回させていただいたところですので、こういった必要に応じてというのでしょうか、できるだけ区も情報をお示しして、もし先ほどの現地の相談のように区民の方のアイデアが逆に形となることで非常に先ほどの納得感ではないですけども、得られることもあるでしょうし、そういった今回のようなまちづくりギャラリー現地相談というのですか、個別相談会のような形というのは非常に継続する必要があるのかなというふうにまずは感じ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。

その中で建物のお話も先ほどありましたけれども、複合用途になっていくというところで、もともと33街区にあるスーパーマーケットですとか八百屋さんとか、そういうところは恐らく今は自動車でお越しになる方はあまりいなくて、自転車、徒歩の方が圧倒的に多い、そういう用途だと思いますし、今回の交通動線を拝見していると、そこに来る人たちの動線がすごく強く結果として出ていますけれども、移転をするとその動きが大きく変わる、それも森本先生がおっしゃっていましたが、変わっていく中で自動車と歩行者、あと自転車をどういうふうにこのエリアで回していくのかというのは、やはり地域と丁寧に議論をしていただくとともに、商業施設とかが恐らくほかのさらに追加の用途も検討されている可能性もあると思うのですが、そもそもあまりそういう自動車交通量を増やさないような用途を検討する余地とか、それによって少し交通の動線を変更する余地があるとか、そのあたりはどれぐらい自由度がありそうなのか、それともそこは前提として作り方の工夫で検討する必要があるのか、そういったところの見通しをもう少しお伺いしたいです。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 先ほど来お話ししているとおり、これは再整備地

区だけで終わる整備ではなくて、この後33街区、行く行くは33街区以外も含めてこの高島平団地と公共施設の再編が継続的に行われることになりますので、森本委員からもありましたように、やはり将来推計といえどもまだ最終形ではないことは事実でございます。

さらに言うと、今のちょうど資料1－4の23ページの推計も交通量の配分に関しても今はパーソントリップ調査を基に配分しておりますが、この配分の割合とかに関してもこれから警察とも協議しながらいろいろ見ていく必要がございます。あくまでもピーク時間でここは最大値を見るというところで今回はこういった整理になっていますし、今後この地区計画とは直接関係ございませんが、今日は閲覧資料としてもお示ししています高島平地域交流核形成まちづくりプランの中でも今後、駐車場地域ルールの検討も実は視野に入れております。そういった中で、やはり将来的に交通政策そのものが今後展開していくことも予想されますし、いろんなモビリティも出てきております。ひいては今回地区計画の目標にも掲げさせていただいておりますし、参考図にも載せていますが、デッキネットワークのこちらは検討も実は進めていく予定でございます。そういった中では立体的なこういった歩車分離みたいなことも併せてこれから考えていくところですので、そういったあらゆる地域の交通に関わる動線ですとか、そういった発生する多様なモビリティ等をしっかりと処理できる計画としながらも、やはり可変性のある計画としていく必要もあるのかなというふうに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。

今、今後の計画とかで交流プランとかのほうもさらに広く考えているところが徐々に具体化されていくというお話はありましたけれども、少し広げてみると、もう数箇所恐らくいろいろ道路の配分を考え直さなきゃいけないところとかも出てくると思うので、そういったところも踏まえて丁寧に今後も地域と議論する場をぜひつくっていただきたいなと思います。

あと、もう1点あったのですけれども、ちょっと失念してしまったので、まずはそこだけお願いしたいと思います。ありがとうございます。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。よろしいですか。

そしたら、いわい委員。

○いわい委員 引き続きよろしくお願いします。

1つは、次に伺いたいのは区画道路の安全性についてなのですが、先ほど藤井委員のほうから地区計画の段階では具体的なことは法律上も義務づけられていません。だけれども、住民にとってみればこの地区計画が決まった後に道路が工事される、整備の工事が始まるまでに反対の意見表明をするタイミングはないんですね。だから、この地区計画が決まる前に示していただきたいというのは当然なのじゃないかなというふうに思うのですが、そこについてどのようにお考えかということと、もう1つは、交通量調査の件が少しありましたけれども、意見書の資料1－3の12ページのところで反対意見に対して区の回答として、けやき通りは自転車、歩行者と交通量が多いということで区画道路1号が必要なんだということが書かれているのですが、建物の出入口をけやき通りのほうには置けないということが書かれているのですが、区の調査結果の資料を見るとそうなのかなというふうに私自身は思っています。

資料1－4の交通量調査結果の17ページ以降が歩行者、自転車の平日、休日の数字なのですが、計算してみると、自転車は確かにけやき通りも多いのですが、歩行者でいうと休日も平日も旧高島第七小学校の裏の部分の「e」、「f」、「g」の点の人数、利用者、交通量を見ると、大体歩行者のほうはけやき通りのほうが休日ですと236、平日ですと660とけやき通りのほうが多いのですが、それでも旧高島第七小学校の裏の部分は休日も平日も1,400を超える歩行者がいっぱいいるんですね。

それから、自転車で見ると逆に旧高島第七小学校の裏のほうが合計すると、平日ですと656件多いんです。旧高島第七小学校の裏の要するに区画道路1号をまたぐところを通る方が656件、平日ですと自転車は非常に多くて、休日でも自転車が382件多いんですね。だから、そうすると歩行者、自転車の量でいうと、歩行者は若干少ないのですが、それでも1,400件という交通量があって、自転車の交通量でいうと、むしろ裏の区画道路1号を造った場合のそこをまたぐ方、利用される方がむしろ裏のほうが600件、300件と休日、平日で多いんですね。

そういう状況からすると、区がけやき通りのほうが交通量は多いから出入口が設けられないという根拠とは条件が変わってくるのじゃないかなというふうに思うのですけれども、ここについてどのようにお考えでしょうか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 すみません。ちょっと資料が何点かにまたがっていますので、まとめてお話ししますと、1点目が先ほどの区画道路1号の安全性がまだ定かではない中で、地区計画の進んでいる理由ですけれども、それも先ほどからちょっと繰り返しになりますけれども、やはり今回地区計画における地区施設としての位置づけをまずは示して、その後に道路構造、安全対策などの検討に入るというのが通常のやり方でございますし、今後さらに言う道路管理者、交通管理者ともしっかり協議しないとそもそもお示しする段階に至りませんので、そこは引き続きそういった手続を踏む予定でございます。

もう1点ですけれども、交通量の話は少し単純化しますと、けやき通りのちょうど西側です。歩道の自転車、歩行者、かなり多うございます。さらに、委員がおっしゃるように高島平緑地沿いの道路、あそこは実は先ほどの現況調査の結果でも例えばですけれども、特に多いのが自転車になると思いますので、自転車は平日のほうが休日よりも多うございます。例えば資料1の19ページを見ていただければ分かるのですが、けやき通り自体は、西側の歩道は見やすく、例えば少し北側に1,767件、少し南側、四角で囲ったところですが、1,492件というふうな数字があります。一方で緑地は、実は例えばですけれども、「e」、「f」、「g」みたいに3つに、これはかなり動線が複雑に移動していますので、それらを足し合わせるような形になりますが、こちらはかなり緑地側も多いという結果が出ております。

先ほどの意見との兼ね合いになりますけれども、この説明自体の恐らく主眼は出入口の確保の場所に関しましては、再整備地区1の出入りに関しては、けやき通りから出入口を確保するという考え方が1つある中では、先ほどお話ししているとおり自転車、歩行者の出入りにおける交錯が相当これは多くなりますので、まずその交通量の観点から厳しい。あと、加えてこれまでも御説明してきましたけれども、ちょうど出入口付近に既に今バス停がございます。あと、けやきの列植がちょうど互い違いに2列列植でこちらはございまして、そ

もそも出入りを確保することが困難というより不可能ということからの判断がまずございます。

一方で、もう一つの出入りとして西側です。今の区画道路1号と呼んでいるちょうど敷地の西側への出入りというのが今回検討しているところでございまして、そちらの出入り自体は出入りする部分です。区画道路1号の現道の部分に関しましては、自転車も歩行者も現況値を見ても少ないので、西側からの出入り確保は問題ないというのが区の見解。今の委員の御指摘は恐らく高島平緑地を東西に通行する自転車、歩行者の多さだと思えるのですけれども、そちらは逆に区画道路1号との交差部分における今度は安全性の確保になってくるので、少し出入りの確保とは異なる見解かと感じます。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 おっしゃっていることは分かりました。要するに出入りを確保する部分でいくと少ないからということをお願いしたいのでしょうかけれども、要するにそのことによって区画道路1号が造られるということが問題だと思うんですよ。区画道路1号を造れば今おっしゃったように量の多い自転車交通量でいうと、最も多いのが緑地をまたいでいるところなんですね。その区画道路は信号もないという道路になるところで、車両がこれから増えていくというところにもかかわらず、その区画道路を高島通りにつないでしまうことで、結果として危険な状況が生まれるということを住民の皆さんは言っているんだと思うんですよ。だから、出入口の在り方も含めてもっと検討すべきことがあるのじゃないかなというふうに思っております。

加えて言えば、先ほど赤塚公園の出入口に車が集中してしまうというお話もあったのですけれども、例えば区画道路2号が一方通行になっていますけれども、ここを広げて双方向にすることで私は出入口の集中を防げるのじゃないかなというふうに思うのですけれども、そういった検討はされなかったのでしょうか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 今の区画道路2号と呼んでいる現道に関しましてですけれども、もちろん検討はしております。現状は今一方通行で、東から西への一方通行になっておりまして、現道幅員が、今は一方通行になっています

けれども、これを拡幅すれば相互通行化というのももちろん狙えるというのが1つ区としては想定しているところです。

ただ、今現道は、現状北側と南側にそれぞれ建物が既に図書館と区民事務所、あとはJ Aなんかの民地も一部ございますけれども、今後実はこの拡幅においては非常に建物との取り合いも含めて、今は現状拡幅することができないというのが区の見解で、さらに言うと、今回交通量調査ではっきりとしたところは、この区画道路2号はそもそも自転車、歩行者のかなり主要動線に今はなっています。そう申しますと、実は歩道そのものがこの歩道幅員ではとてもじゃないですけど、処理し切れないということも分かってきました。

ですので、ここの区画道路2号に関しましては、相互通行化を目指していくべきだというふうに区も考えていますし、高島平地域交流核形成まちづくりプランでも実はそういった布石は持っているところなのですが、今回第一弾として考えている再整備地区の整備、次の第二弾が33街区も含めてですけども、第三弾としての今第3ステップでそちらの区画道路2号も含めた南側の官公庁街というのですか、公共施設も含めた再編のときにしっかりと対応したいというふうに考えています。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 区画道路のところについてはこの程度にしたいと思っているのですけれども、本来であれば区画道路2号の双方向についても私は区として今回の地区計画に盛り込む方向で目指す必要があったのじゃないかと思うのですけれども、そこが進まなかったということは非常に残念だなというふうに思っています。

それから、区画道路1号のことで言うと、先ほどの高さ制限のことでもそうですけれども、今回の地区計画を決定した後にURの計画が夏には説明されます、安全対策についても決定した後に説明がされますということですけども、じゃあ、その段階で安全対策が示されて、URの計画が示された段階で同様に半数以上がやっぱりこの計画はやめてもらいたいと。それから、道路もやめてもらいたいというふうに住民が意見表明できる機会は、道路の工事に差しかかる前にあるのかどうか。それから、そういう声が上がった場合には地区計画を決定していても区は検討し直すのでしょうか。そこを教えてください。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 まず1つ目ですけれども、URの先ほどの説明会に関しましてですけれども、計画概要説明会という御説明をさせていただきましたけれども、そちらは建物の計画内容そのものの説明がまずなされるわけではないです。今後検討が進むまず第1回目の説明会になってきますので、URのほうは居住者向けに案内を送付しているところですが、夏頃を目途に建て替えの計画や大まかなスケジュール等を説明するというふうになっていまして、今後の予定等がそこでお示しになるのじゃないかなというふうに考えているところで、これはURの建て替え事業の事業着手というふうにまずは考えているところです。

もう一点の地区計画も建物の話もそうですけれども、今後の反対というか、疑義がある場合のお話ですけれども、基本的には今回都市計画審議会に本日付議させていただいておりまして、その内容自体が決定すれば、区はその決定した内容を答申いただいて、実際都市計画決定の手続に入るわけですが、その決定した内容に沿って進めていくことに変わりはありません。ただし、具体的な先ほどの道路構造ですとか安全対策等は先ほどからの繰り返しになりますが、道路管理者、交通管理者ともしっかりと協議を重ねながら具体化していくものですので、それらをしっかりとお示ししていきながら地域の方にも御理解いただけるように努力してまいります。

○議長 いわい委員。

○いわい委員 結局そういうふうになるのじゃないかなというふうに思うんです。だから、地区計画が決定されてしまえば住民として意見があっても、それが反映されることなく道路が造られていく、高さ110メートルのものが建てられていくということに多くの皆さんが不安を感じているのじゃないかなと私は思っています。

もう1点、高さ制限についてなのですけれども、先ほど高さ110メートルにするのは致し方ないという意見もあったということですが、今33街区の建て替え対象のエリアは全部で1,900戸以上ありますから、その方々が先ほど課長さんの御説明があったように、全世帯がこの再整備地区に建てられるものに入居できるというそもそも枠組みではなくて、ほかの選択肢も考えての建て方だ

というふうに考えれば、私は何も目いっぱいそこに詰め込めるだけ詰め込むということではなくて、今の高さ制限のまま建てられる、高さ制限を緩和してもほんの少しの引上げで止まって、一定の環境の配慮を考えた建物を造るというところで、残りのところはほかの先ほど3つ、4つありましたね。転居先の条件としてはあるということでしたので、何も目いっぱいそこに入れるだけの戸数を造らなくてもいいのじゃないかというふうに考えるのですけれども、いかがですか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 御質問の件ですけれども、地区計画の図書そのものの今度は目標のところになってきますけれども、基本的には地区計画の図書でいきますと、1－2です。2ページ目の目標のところにも掲げさせていただいていますけれども、まず1番の交流核の形成ですけれども、居住の安定、生活の継続性に配慮、これは今まきにお住まいの方で希望される方、あとはスーパー等営みを含めてしっかりと継続させていきたいまちづくりという意図がございます。あと、やはり合理的かつ健全な高度利用によって今後の連鎖の建て替えができるだけスムーズに、円滑に進むこと、これが今の居住者の方たちは比較的高齢者も多くて、やはり時間がかかればかかるほど、あと、引っ越しが二度三度となるほど御負担になりますので、その辺の負担を最小限にするためにも直接移転できる選択肢としての再整備地区への建物の建築となっております。

あとは、先ほどの容積を消化しなくてもいいじゃないかというふうな御意見かもしれませんけれども、容積を消化し切れないような現行の高さ制限の中で建てよういたしますと、やはりどうしても住宅、店舗も含めてですけれども、かなり積みにくい状況になります。そうすると、先ほどの例えば希望された方が移転をできるのかとなると、当然できない方が増えてまいります。それはこのまちづくりそのものの一番の目的であります居住の安定、生活の継続性に全く配慮したものとはなりませんので、そちらはこの土地そのものの価値も含めて、区有地でもありますので、可能な限り区有地を最大限こちらも図書の1－2の3ページが一番上にありますが、この再整備地区においてはやはり区有地をまちづくりに最大限効果を発揮できるよう連鎖的都市再生に有効活用するという

のが区の責務であると考えておりますので、今のような容積をできる限り消化して、移転もスムーズに働かせることが非常に重要だと考えています。

○議長 ちょっと待ってくださいね。2巡目で15分を超えているのですけれども、ほかに御質問、御意見をしたいという方はいらっしゃいますか。

じゃあ、藤井委員にバトンタッチします。

○藤井委員 先ほどちょっと失念してしまったところをもう1点だけ付け加えさせていただきたいのですけれども、デッキの話があまり議論できていないのですけれども、恐らく今回建て替えていく動きの中でデッキが作られるというのも大きな変化かなと思っていまして、浸水リスクとかそういうところを考えたときに重要な施設となっていくのですけれども、その作り方も歩行者の空間とか動線とか、あと、建物との関係でとても重要な要素になってくると思います。どんな長さになるのか、広さになるのかというのはちょっと専門家でもなかなか想像がしにくい結構距離の長い、幅の広いものになるのかなと思うので、そういった意味でも地域の方に変化がしっかり分かるような機会というのは今後も、先ほどからも議論がありますけれども、重要なかなと思っています。

先行していろいろな建て替えの事業とかはやっている千里ニュータウンとかそういうところだと、事業を進めていく中で情報提供の場所というのを作っていて、そこがとても有効に働いたというのも聞いていて、街角広場というところだと思うのですけれども、そういった形でオープンハウスとか期間限定でこういう地区計画を決めます。だから、意見交換の場ですみたくないのももちろん大事なのですけれども、もう少し事業をととても長い期間続いていくもので、いろいろな事業決定が今後次々に進んでいく中で、そういった住民の方がどんなふうに今進んでいるのか、これからどうなるのか、それが意見交換できるような場所というのは、直接的なようなものでこの地域にあるときっと今抱えていらっしゃる不安とかも解消しながら議論ができるのかなと思うので、そういった場づくりもぜひ御検討いただけるとよりよい内容になっていくのかなというふうに思いますので、意見として伝えさせてください。

○議長 じゃあ、御意見ということでよろしいですね。

ほかにはいかがですか。

そしたら、いわい委員、もう少し続けてもらいますが、既に30分以上やって

いただいています。それからあと、今日はまだほかの案件もあります。そろそろまとめていっていただきたいということでお願いしたいと思います。

○いわい委員 すみません。じゃあ最後、1点だけ。今の高さのところなのですが、容積率いっぱい皆さんができるだけ希望できるようにということだけれども、そもそもあそこは相当の数の棟数が建っているんです、33街区。1棟当たりが500世帯とかそういう数の戸数だと思うんですね。1棟ずつ順番にやっていったら、何も1回に慌てていっぱい、それ以上の転居を求めなくても仮移転というのは減るのじゃないかなというふうに私は考えるのですけれども、そこについて最後どうなのか教えてください。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 すみません、御質問の内容は1棟ずつというのはどういった……。

○議長 じゃあ、もう少し詳しく質問が分かるようにお願いします。

○いわい委員 33街区が非常に広いんですね、建て替え対象エリアが。その1,900戸をまとめた考えた場合には容積率いっぱい建てなければという考えが出てくるかと思うのですけれども、棟数でいったら結構な団地の棟数なんです。ちょっと数えたことはないから分かりませんが、どっちにしろ全部の6棟、7棟あるのをまとめて転居なんていうことにはならないはずなんですね。そう考えたら、居住の安定性、継続性ということでいけば、当然1棟ずつ順番にやっていけば、それは造っていかれるのじゃないかというふうに思うのですけれども、いかがですか。

○議長 担当課長。

○高島平まちづくり推進課長 URの建て替え事業の件にちょっと絡みますので、全て私のほうで答えするのは難しいのですが、考え方としては今回33街区を一度に建て替えるというのがUR側の考えです。ですので、今こういった建て替えの予定になっています。1棟ずつというのがちょっと私のほうでもどういう実際の動きになるのか分かりませんが、あくまで33街区を建て替え、移転対象として今回計画概要説明会をURは行いますが、それをもって事業着手と先ほどお話ししましたが、同時に区域としても定めることになるというふうに聞いております。

そういった中で、様々な御希望があるかと思しますので、お一人お一人の多分御希望を説明会の後聞いていくことにURはなってくると思うのですが、恐らくそれぞれ各棟ごとに違いが出てくるのかなというふうに考えていきますと、やはり今回のような進め方が妥当ではないかなというふうに考えております。

○議長 大分長く議案に対して質疑をしていただきました。まだ言い足りない、質問し足りない方がいらっしゃればお受けしますが、いいですか。

それでは、本日この議案は正式な付議議案となっておりますので、これから本議案に対して採決をしていきたいというふうに思います。

○いわい委員 動議を提出します。

○議長 動議ですか。何でしょう。

○いわい委員 今回この付議に対して採決を諮るということですがけれども、前回の都市計画審議会でスケジュールを確認させていただきました。この1年間で旧高島第七小学校の解体設計で、解体工事そのものが来年度から始まると。それから、解体が2年かかって、実際に新しい建築物を建てるのは3年以降後だというふうに伺っています。先ほど来から話があったように、私は住民合意が今の段階では図れていないというふうに考えています。そして、夏にはURが説明できる、安全対策についてこれから検討できるというふうに聞いていますので、そういった中身をきちんと説明した上で住民合意形成を図る期間を作ってください、今回は決定、採決することを見送るということを提案させていただきたいと思っています。

○議長 ただいまの動議というのは、本日議案に対する判断をこの都市計画審議会で行うのではなく、もう少し時間をかけて議論していただく、そういう機会を持つために本日は採決をしないで、次の機会に採決をするということで、本日のところは継続審議ということで結論は出さない、そういう動議でしょうか。

委員からそういう動議が提出されるということであれば、これに対して整理をしていかなきゃいけないわけですが、全体にいろいろ区が考えているスケジュールとか、この議案についてはURが非常に密接な関わりを持つ機関としてございますので、採決をしないで本日のところは継続審議で判断は保留することになった場合の影響はどういう影響が考えられるのか、これを区のほうに少し確認をしておきたいと思います。お願いします。

○高島平まちづくり推進課長 先ほどの動議に関する区側の見解になりますが、今回、先ほどの説明の総括になりますが、高島第七小学校が廃校されたのはちょうど平成19年4月になります。そこから18年、そして、グランドデザインを策定してからもうすぐ10年経過します。過去、実はURと区の間では非常に紆余曲折ございまして、ようやく昨年3月、実はやっとの思いで区とURは同じ理想にたどり着いて、今回双方の利害とタイミングが一致したことによって高島平地域交流核形成まちづくりプラン策定、協定締結に至ったところです。その実現の第一歩になるのが本地区計画になります。この後、段階的に開発が進んでいく予定で、そのトリガーとなるのが再整備地区になります。そして、その建築条件等を決定して区とURが本格的に事業への投資を開始する重要なファクターとなるのがこの地区計画であるというふうに考えています。

仮に審議が先延ばしになったとして、先行きがかなり不透明になるかと思います。過去の経緯等、区とURの関係において結構そこはこれまでも厳しい状況だったのですが、両者の歯車がまた再び狂うおそれもございまして。双方の投資判断ですとか団地の建て替えスケジュールにも深刻な影響を及ぼすことが予想されます。議論の中心自体は反対意見の多くですけれども、区画道路1号、高さ緩和に帰着していて、開発自体に実は反対していないという声も結構聞かれます。ただ一方で、この道路と高さ自体は先ほどから御説明していますが、事業成立の根幹をなしているものというふうに考えていまして、避けて通ることのできないものでございまして。

これまでも急速な少子超高齢化、施設の高経年化もあります。激甚化する災害への備えもございまして。もはやこれは待ったなしの状況でありますし、速やかに対応していかなければ事態はさらに深刻なものとなっていきますし、ようやく見いだせた解決の糸口を見失うことにもつながりかねません。所管課長としましては、将来世代にこうした課題を持ち越すことのないように都市計画の基本理念にもありますけれども、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのために適正な制限の下に土地の合理的な利用が図られるということを信じて手続を遅滞なく進めるべきであるというふうに考えております。

以上でございまして。

○議長 事務局にお伺いしますが、もし本日議決しないとすると、次の議決の機会というのはいつになるか教えてください。

○都市計画課長 次回の都市計画審議会は令和7年9月10日に開催する予定となっております。

○議長 そのスケジュールに基づいて本議案についての次の審議の機会を持つということになると、URのほうが夏予定しているそういう事業概要説明会というのもこれまた大きな影響を受けることになるのでしょうか。

○高島平まちづくり推進課長 URとの話では、今年の3月に計画概要説明会のアナウンスがされましたけれども、あくまでも区の都市計画手続の進展が前提となっていて、6月の決定も見えてきたということでのアナウンスになっておりますので、そちらも不透明になるかと思います。

○議長 そうすると、ずるずるといろいろな作業が先に送られていくという可能性も否めないということになりませんか。

○高島平まちづくり推進課長 そのとおりでございます。

○議長 本日継続審議にして議決をしないということに伴うそういう影響もあるということを御認識の上で、この動議についての意思決定をしていきたいというふうに思うわけです。

では、ただいま緊急動議という形で継続審議にしてほしいという動議が提出されました。本日の議決は控え、次回以降に議案第240号 東京都市計画地区計画高島平二・三丁目周辺地区の決定についてを継続審議として議論し決すべきとの議事進行についての動議ですので、これから採決をしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、お諮りいたします。

ただいまいわい委員から出された議事進行動議、本日付議された議案について、本日議決するのを見送り、次回以降に継続審議するということに賛成の方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

○議長 賛成の方、1名であります。賛成少数と認めます。

したがって、本議案については、本日の審議会これから採決を行います。

それでは、これより議案第240号 東京都市計画地区計画（高島平二・三丁目

周辺地区）の決定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 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、上板南口まちづくりビジョン（案）について、所管課より説明をお願いします。

○地区整備課長 地区整備課長の板橋でございます。

それでは、報告事項１、上板南口まちづくりビジョン（案）についてを御報告いたします。資料２－１を御覧ください。

上板南口と称する上板橋駅南口周辺地区は、項番１の右側の位置図において赤枠で示します上板橋一丁目、二丁目の約20.5ヘクタールの範囲でございます。本地区では平成16年の都市計画決定後、長く停滞していた市街地再開発事業がいよいよ進展し、本年１月に建築工事に着手しました。また、令和５年から上板橋駅に東武東上線の準急列車が停車するようになりまして、駅の利用者も大きく増加し、まちに変化が起きています。今後新たな世帯の流入やさらなる民間開発の連鎖も想定される中、区ではこの変化を好機と捉え、地域の諸課題の解決に加えまして、地域の特徴を生かした上板橋らしいライフスタイルを創造し、板橋区の選ばれるまちを先導していきたいと考えております。

そこで、将来像をまちづくりビジョンとして取りまとめるもので、本日はビジョンの案を御報告するものです。ベースとなる地区計画等のルールづくりだけでなく、緑豊かな屋外空間、いわゆるパブリックスペースを人中心の価値観で官民一体となって創造するまちづくりを進めることで、本ビジョンで掲げます新たな公園都市構想を実現します。人々が混ざり合い、つながる緑豊かなまちという都市像に向けまして、地域の現在お住まいの皆様を含む多様な主体が活躍する姿を目指します。

（１）を御覧ください。

本ビジョンの策定においては、２つの視点の両立を図りながら検討を進めて

おります。①は地域住民の皆様から地域の特徴・資源あるいは課題に対する意見を収集するプロセスです。②は東京で一番住みたくなるまちを目指す区のブランド戦略といたしまして、上板南口を起点にチャレンジするプロセスです。今回のビジョン案は（２）でお示しするとおり、今お話しした①の視点で地域の皆様からいただいた意見を踏まえた内容を提示しつつ、②の視点で区のブランド戦略として創造していくべき都市像を併せて提示するものでございます。今後さらに地域の意見をいただくことで、プロセスを経てビジョンの最終案の策定につなげてまいります。

裏面にお進みください。

ビジョン案の本編はこの後詳しく御説明しますが、先に項番３のほうでビジョンの全体構成を御説明できればと存じます。

全体は６章の構成となっております。第１章では、これまでのまちづくりの経緯や方向性をお示ししております。第２章では、新たな公園都市構想を御提示し、計画コンセプト、目指す都市像をお示ししております。第３章では、この第２章でお示した都市像を区民の皆様により身近な形でかみ砕きまして、ゾーンごとのまちづくりの考え方としてお示ししております。今後のビジョンの最終案に向けましては、特にこの第３章を中心に地域の皆様に御説明し、さらに意見を収集してまいります。

第４章では、この上板南口での取組を地域の外へと波及させることをイメージしまして、例えば将来の都市計画道路あるいは東武東上線の立体化等を見据えました将来のネットワーク形成に向けた考え方を整理しております。５章では、実現に向けたステップ、スケジュール、そして、６章では開かれた参加のプロセスを描き、次世代に地域の愛着をつなぐという考え方を示し、活動事例を紹介しております。

それでは、ここで資料２－２の本編を活用いたしまして、さらに詳しく御説明したいと思いますので、資料２－２をお手元に御用意いただきまして、２枚おめくりいただき、下のページ番号で１ページを御覧いただければと思います。

右上にこれまでのまちづくりという欄がございます。①は約７０年前に行われました土地区画整理事業を記載しております。対象は現在の地名で申しますと、上板橋二丁目、ページ下側の地図で御覧いただくと左側、西側の区域でござい

ます。上板橋二丁目では、区画整理によって既に道路の拡充あるいは七軒家公園の新規整備が行われ、基盤が整っているところです。

一方で地図の右側、商店街を挟んで東側です。こちらは上板橋一丁目です。こちらは過去に区画整理が行われておらず、道路が狭く、木造防火造の住宅が多く建ち並ぶエリアでございます。右上のこれまでのまちづくり②にもございますとおり、こちらのエリアは過去には住宅市街地総合整備事業（密集型）といういわゆる防災のまちづくりに取り組み、建物の共同建て替えあるいは空地の確保が行われた経緯がございます。

そして、③にございますとおり現在この地域では駅前で再開発事業が進行中でございます。東西2地区に分けて事業を推進しておりまして、先行する東地区は既に工事に着手している一方で、後続の西地区は準備組合が現在組合設立認可を目指している段階でございます。

2 ページを御覧ください。

上板橋のポテンシャルの高さについて右上に2つのデータを並べています。1つが駅利用者の増加でございます。準急停車の効果もございまして、上板橋駅を利用される方は令和4年度から5年度にかけて東上線全体のトップクラスの増加率となりました。2つ目のデータは年齢別の人口構成でございます。5歳ごとの人口割合について、本地区を棒グラフ、区全体を折れ線グラフでお示ししております。ピンク色の棒で表現している部分が20代後半から30代前半の世代でございますが、その割合が区平均より多くなっているという状況でございます。

これらのデータに加えて、上板橋駅の周辺には城北中央公園あるいは区立中央図書館のある平和公園など魅力的な公園が存在します。また、2ページの中ほど図1-4にお示ししますとおり、再開発事業によりまして今後緑化率が3割を超える緑豊かな駅前広場が整備される予定です。このようなポテンシャルを生かしまして、冒頭に申し上げたとおりライフスタイルを創造するまちづくりを進めたいと存じます。

1枚おめくりください。

3ページからの第2章では、新たな公園都市構想の概念を示しています。計画コンセプトとして、境界を越えて「混ざり合い、つながるまち」へ、という

考え方をお示ししております。左側の3ページでは主に空間形成に関する考え方です。中ほどの図2-2のとおり、緑豊かな屋外空間、いわゆるパブリックスペースを官と民とが境界を超えて一体となって創造していくという考え方がございます。また、右側4ページはいわゆるモビリティ、移動についての考え方です。ページ中ほど図2-4がございますが、先ほどの緑豊かな環境の中にゆったりとしたモビリティを適切に組み込むことで、様々な人や活動に触れ合い、交流するきっかけを生むまちとなってまいりたいと考えております。これら緑とモビリティの環境を整えることで地域の様々なスポットが線でつながりまして、歩きたくなる、出かけたくなるまちを目指してまいります。

1枚おめくりください。

5ページからはめざす都市像、人々が混ざり合い、つながる緑豊かなまちに向けて都市づくりの考え方をお示ししています。1つ目は「まちの顔となる緑をつなぐまち」です。緑の環境を官民が一体となって創造する考え方を示しております。

右側6ページ、「様々な人が混ざり、ライフスタイルをつなぐまち」です。商店街あるいは再開発事業を生かしたまちの活性化、にぎわいにつなげます。

3つ目は「防災とヒューマンスケールが共存するまち」です。共同化による災害に強い建物づくりを進めつつも、既存の街並みのスケールも生かした防災まちづくりを進めます。

1枚おめくりください。

7ページからは今御説明した第2章の都市像をより区民の皆様にとって分かりやすく、7つのゾーンに分けて身近な形へとかみ砕いております。

1番、黄緑色の部分は駅前広場を中心に再開発事業・共同化によってまちの顔づくりを進めるゾーンでございます。2番、濃い緑色は再開発事業により新たに整備される道路沿道でございます。南側の城北中央公園に向けて新たな街並みを形成するゾーンです。3番、赤色は商店街です。親しみやすい商店街のヒューマンスケールを維持しながら、にぎわいを再生するゾーンです。4番、東側、一丁目、青色の部分は防災性の向上を図る密集住宅地ゾーンです。5番は西側、黄色い部分、区画整理で整備された良好な住環境を保全するゾーンです。6番は東西に通ります旧川越街道の沿道ゾーン、そして、7番は地域の南

側を通る川越街道沿道で地域のシンボルでございます五本けやきを生かした豊かな街並み景観を形成するゾーンでございます。

1枚おめくりください。

9ページ、10ページです。こちらの地図では赤枠で対象地区を示しておりまして、その取組の効果をさらに地域の外へと波及させることをイメージして地図の範囲を拡大してお示ししております。緑やモビリティの観点から、例えば将来の都市計画道路あるいは東武東上線の立体化等を見据えた将来的なネットワーク形成の考え方を整理しております。

1枚おめくりください。

左側11ページでございます。第5章、実現に向けたステップ、スケジュールです。

一番下、図5－1を御覧ください。3つのステップとしてベースとなるルールづくり、そして、次に防災や商店街活性化などに関するスキーム構築や合意形成、そして、道路整備や東武東上線一体化等を見据えた最終的な将来のネットワーク形成、そういったステップで段階的に進めていく考え方をお示しております。

右側12ページは第6章です。計画段階から完成後の維持管理段階まで、やはり各段階において地域の皆様に開かれた参加のプロセスを描くことで、地域でこれまで培ってこられた愛着をさらに醸成し、次世代へつなぐという考え方を整理しております。

なお、写真のとおり愛着醸成に向けては現在も様々な取組を進めているところです。

それでは、資料2－1にお戻りください。2ページをお開きください。

項番4、パブリックコメントについてでございます。今回のビジョンは地域外への波及も見据えた内容を盛り込んでおりまして、地域の外からの意見も幅広くいただくため、本年2月19日から3月11日にかけて実施したところでございます。（2）のとおり合計19名の方から27件の御意見を頂戴しました。

資料2－3を御覧ください。いただいた意見の概要と区の考え方を示しております。

御意見の内容ですが、ビジョン案そのものの内容に関する意見は8件いただ

いております。内容はまちづくりの全体のイメージに関することあるいは防災のこと、めくっていただきますと、例えば商店街のにぎわいに関することやモビリティ等に関する御意見でございました。

また、３ページ、９番以降はビジョン案の内容そのものに対する御意見ではありませんが、都市計画道路あるいは緑の維持管理、再開発事業あるいは喫煙所、そういった内容についての御意見を19件いただいたところでございます。

資料２－１に再度お戻りいただきまして、もう一度２ページをお開きください。

最後に項番５、スケジュールでございます。今後さらに地域の皆様から御意見を収集しまして、ビジョンの最終案を取りまとめてまいります。パブリックコメントを改めて実施し、ビジョンを策定した後、最終のステップとなる地区計画検討に向けた検討を順次進めてまいりたいと思います。

私からの冒頭説明は以上でございます。

○議長 ありがとうございます。

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

いわい委員。

○いわい委員 スケジュールと大枠の確認だけさせてもらいたいのですが、このビジョンというのが非常に住民から分かりづらいと言われるのですが、この先に地区計画策定とかということが来るかと思うのですが、ビジョンという枠組みをどう捉えればいいのかというのが計画のスケジュール感でいうと、ちょっと教えてもらいたいということが１つと、それから、資料２－１の２ページの今後のスケジュールを見ると、この間、こういう意見収集はしてこられたということですが、地区計画策定に向けた検討手続というのが最後の１行に書かれているのですが、このビジョンが取りまとめられた後の地区計画策定に向けた手続までのスケジュールが具体的にあれば教えてください。

○議長 地区整備課長。

○地区整備課長 ２点御質問いただきました。

１点目でございます。ビジョンの策定とその後のスケジュール感のどうい

プロセスがあるのかというお話でございます。そもそも都市計画と地区計画を定める場合には、当然地域の皆様とともに地区の将来像というものをしっかりと見定めます。その中では、当然課題となっていること、地域の資源として生かすべきところ、さらには将来像として描くべき都市像、このあたりが明確でないと個別のそういったルールに踏み込めないというところがございます。また、都市計画のルールだけではない取組というのも様々あるかと思います。そういった観点からビジョンというのは地区計画もしくは都市計画、そういったものだけでない手法を幅広く見据えたものとなっておりますので、そこはまず広めにお話をしていたというところがございます。繰り返しになりますが、ステップの1番目としてはベースとなるルールづくりをその次に進めていくというところがございます。

2点目でございますが、地区計画の策定に向けた御意見というところがございます。このあたりは都市計画の法律もしくは条例に定められた当然御意見の収集の方法もございますし、今は意見の収集の方法としては、資料2-1の3ページを御覧いただくと、主に3つの手法で取り組んでいるところがございます。例えばまちづくりの主には項番6の地域住民の意見の収集というところがございます。1番としては意見の交換、意見交換会ということで地元組織の代表者を対象とするもの、2番目が、とはいえこれは全体で集まっていたかと広い地域で一丁目、二丁目それぞれバックグラウンドは違います。それぞれの地域ごとのアレンジした説明と課題意識というのを拾い上げたいので、主に6つの自治体の例えば役員会とかにお邪魔して、冒頭5分、10分お時間をいただいたりしながら意見交換をしております。

さらには、そういった団体に属さない方も多くいらっしゃいますので、地域の中の2,500世帯のほうの全戸にまちづくりニュースを配布し、必ずアンケート用紙を挟みまして御意見を収集してまいりました。基本的には法的なもの、条例的なものもございますけれども、こういった取組も並行してやるということは今後検討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 そうすると、各組織への説明等というのは丁寧にやっているのは大事なかなというふうに思っているのですけれども、アンケートもいいのですけ

れども、やっぱり皆さん全体の説明会をやってもらって、ほかの人の意見を聞いて、ああと思うこともいっぱいあるということなので、広い範囲で住民説明会をやっていく必要があるのじゃないかなというふうに思うのですけれども、そういう計画が今後あるのかということが1つです。

それから、このゾーンで従前から計画の中での心配点が2点住民から寄せられていたかなと思うと、駅前のゾーンのビジョンなのですからけれども、駅前からずっと川越街道までつながる商店街の出口の信号がどうなるのかということの心配があったかと思うのですけれども、それはどうなったのかということと、それから、対象エリアの下のほうのエリアからの公共交通の不足感に対する要望も随分上がっていたエリアかなと思うのですけれども、その辺についてはこのビジョンの過程の中で検討が進められていくのかどうか、そのあたりだけ最後にお聞かせください。

○議長 担当課長。

○地区整備課長 御質問いただいたところを順番にお答えいたします。

まず、説明会の開催については、今後この地区計画等を考える上で適切な方法というのはこちらのほうで検討してまいりたいと思います。

また、いただいた区民の皆様からの御意見ということで大きく2点いただきました。1点目が商店街の皆様のお話でございます。やはり商店街をなりわいとされる方にとっては、人流が大きく変わってしまうことというのは非常に大きな影響があると認識しておりまして、特に新しい道路ができることで、そのみを横断できるような状況になってしまうと、かえって今あった商店街が寂れてしまう、そういうような御懸念があったというところでございます。

そのあたりは以前、数年前の計画においては新しい道路側に全て交差点を集約し、商店街のところを横断する横断歩道を廃止するというような考え方もあったところでございますが、そのあたりは道路管理者及び交通管理者と協議を進めていまして、商店街を横断するところというところにも横断歩道の設置を残すということができるようになりました。これにつきましては、去年の地域の説明会でも既に公表している内容でございます。

最後でございます。川越街道の南側でございます。板橋区においては、こちらを桜川地域と呼んでいる地域でございます。こちらですけれども、実はおっ

しゃるような御懸念というのも今都市整備部の都市計画課でも今この地域との意見交換会というのを進めているところでございます。例えば鉄道駅から歩いて10分から15分、さらにはバス路線の最寄り駅に接続しない、そういった中で地域の交通環境をよりよくするためにどういったことができるのかといったところで、昨年度から開催を始めているところということでございます。少なくとも今、駅前広場の中には、場所としては一応バスが停められる場所が2台分、さらにはタクシープールというものも用意する予定でございます。そのあたりにつきましては、バス事業者が最終的には決定していくものでございますが、そういった備えは基盤側ではしているというところでございます。

○議長　ほかにはいかがですか。

寺田委員。

○寺田委員　御説明ありがとうございます。2点だけです。

まず1点目がビジョンの案の10ページです。御説明いただいた鉄道の立体化を見据えた緑による南北の連携ということで、東上線の立体化という文言が出ております。この点、今これからつくられる駅前広場があるのですけれども、実際立体化になったらどんな変化があるのかというところが非常に住民の皆さんも気にしているところであります。例えば改札口がよく立体化になった場合、改札口が下になって、今は現状2階に改札口が上板橋はあるのですが、改札口が地域と一体化する意味で1階にあって、乗客は中に入ってから上に上がるといった駅もあったりするんですね。そうすると、結構駅前広場の搭乗口の構造も変わってくるのですが、こういったものも含めて柔軟に将来的に立体化の中で捉えていくというような表現もあっていいかなと思うのですが、この点、いかがでしょうか。

○議長　担当課長。

○地区整備課長　おっしゃるような鉄道立体化の効果というのは様々あると思いますが、当然交差する道路の渋滞緩和であるとか安全性の向上に加えまして、当然地域の分断の解消というのも非常に大きなテーマかと思います。そういったところで改札口はまさに今北と南に分かれてそれぞれ2階に上っているところが恐らく地上で行き来することができる。それは単に乗り換えが便利になるだけではなくて、南北相互に例えば地域の方が歩いていただける、そういうよ

うないいい機会になるかと思います。そのあたりの非常に南北連携というのは、北側からも南側からもそういった御意見というのはいただいておりますので、そういったところというのは見据えた形でまちづくりを進めていくというのは重要なことだと思っています。

○議長 寺田委員。

○寺田委員 ありがとうございます。

最後にそれに関連してですが、この資料２－３ですか、御意見がまとめられておりまして、非常に参考になりました。やはり４ページの１５番に２件、南口にもエスカレーターを設置してほしいという御意見もあって、私も直接住民の方からよく伺うところでございました。先ほどの質問に関連してですが、今現状はエレベーターを複数大型化して設置いただくということで私も住民の方には御説明しているところなのですが、残念ながら今回のビジョンでも頭で説明は聞いたけれども、イメージとしてしっかり腹落ちしていただくところまでいっていないというのが実感で、例えばなのですが、このビジョンのイメージなのですが、２ページにイメージ図が真ん中辺りにあるのですが、あまりはっきりしないところで、あわせて、イラストとしては５ページにも緑色の図で、こういうのは結構今まで説明会であったのです。実際に私も住民向けの説明会に行って、基本構想だったかな、そういった事業者さんが示した３Ｄの駅前の動画も見せてもらったのですが、「これはホームページで公開されるんですか」と言ったら、「いや、もうここだけです」ということで、住民の皆様が安心できるんですと。より利便性も高まるんですよというのがしっかり明確に伝えていただけると、いろんな住民の皆様の捉え方も変わってくるかなと思いますので、この立体化の将来の柔軟性ととも、今現在の計画しているエスカレーターが欲しいというお声も含めて、住民の方により一層御理解いただける具体的なイメージ図とか、そういうのを提示いただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

○議長 担当課長。

○地区整備課長 ありがとうございます。

今御質問いただいた内容にしっかりお答えしますが、その前に１点だけ、先ほどの御質問のところで詳細な御説明を１点だけ補足させていただくと、まだ

立体化につきましては高架になるか地下化になるか、そのあたりは立体化の中ではどちらも含む概念でございますので、そちらは決まっていないということを申し添えさせていただきます。

その上で今御質問いただきましたのがまさにエスカレーター、エレベーターのところということで御意見をいただきました。こちらにつきましては、実は板橋区議会におきましても都市建設委員会のほうに2回陳情はあったというようなところも背景としてはございます。その中で御説明した内容に重複するところを区の考え方としてお示ししているところです。

このあたりは、やはり我々公共の立場でデッキを作る上では、あらゆる方の利用を想定していろんな整備を進めなければならない。かつそれを様々な基準であるとか法律にのっとった形で一定の水準を確保するというものが我々の行政に求められる役割かと考えています。その中では、今おっしゃっていただいたエスカレーターというのは確かに便利なものではあるのですが、実はバリアフリー基準におきましては、それは汎用性の高いものというよりは利便的な施設でございましたので、基本的にはエレベーターを大型化するもしくは増設するというところなんです。今回におきましてもエレベーターの増設に当たりましては、1基を民間のほうで設置していただくということで、区のコスト面を抑えた形で工夫をしたという経緯がございます。

一方で、委員に御指摘いただいたのは、どちらかというとそういうイメージがより伝わりやすくというようなお話かと思えます。昨年度におきましても7月に公共施設説明会においては御説明を厚くしたところでありまして、こういったところはなかなかこれからさらに完成形に向けた関心が高まることだと思いますので、継続してまいりたいと考えております。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

宇於崎委員。

○宇於崎委員 公民が連携して緑のネットワークをつくって、いわゆる公園都市と呼ばれるようなものを実現しようということだと思います。非常にいいことだと思うのですが、今内容を読んでいて、例えばボイドというようなキーワードというのは、普通の人あまり使わないような気がするんですね。何となく格好いいことがいっぱい書いてあって、キーワードは格好いいのですが、

読んでいてすごい僕なんかにとっては上滑りしていて、本当にこれは住民に伝わるのかみたいなところが多々あって、その点については住民の皆さんとよく意見交換をしながらうまくまとめていただければいいかなと思うのですけれども、これから多分市街地再開発事業を核にして事業の第一歩が始まっていくと思いますので、うまく市街地再開発事業のほうも進めていただきたいと思います。要望で結構です。

○議長 ほかにはいかがですか。

特に御質問等ないようですので、今日はこの上板南口まちづくりビジョン（案）についての報告事項ということでございますので、都計審としては報告を承ったということにしたいというふうに思います。

続きまして、報告事項２、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、所管課より時間も大分押していますので、簡潔に御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、伊東でございます。

資料３－１、報告事項２を御覧ください。

第200回板橋区都市計画審議会におきまして報告いたしました板橋区都市づくりビジョン改定部会の委員名簿について、令和７年４月11日付けで一部変更が生じましたので、御報告いたします。

板橋区都市づくりビジョン改定部会とは、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、その経過及び結果を都市計画審議会に報告する会議体でございます。

本日新たに都市計画審議会委員をお引き受けいただきました佐藤伸朗委員におかれましては、令和６年度から都市計画審議会専門委員として都市づくりビジョン改定部会の委員を担っていただいております。このたび任命の位置づけが都市計画審議会条例第２条第３項に基づく審議会専門委員から同条１項に基づく審議会委員に変更となりますので、御報告いたします。

なお、変更後の改定部会委員名簿は裏面の２ページ目の参考２に記載してございます。

説明は以上となります。

○議長 特に根拠規定が変わるような、そういう変更でございませんので、特段の問題もないし、質問もないかと思いますので、よろしいでしょうか。

それでは、本日予定されておりました議案については、これで全て終了いたします。

以上をもちまして、第203回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。長時間にわたって、ありがとうございました。

午後4時20分閉会