

# 第177回板橋区都市計画審議会

平成30年5月8日（火）

11階第一委員会室

○都市計画課長 本来、本審議会条例第6条第2項に基づき、会長を議長として審議会を開会するところでございますが、任期満了に伴い、会長が決まっておりません。

そこで、今回の第177回の都市計画審議会につきましては、開会と会長の選出の議事進行を幹事であります都市整備部長が行いますので、よろしく願いいたします。

○都市整備部長 それでは、第177回板橋区都市計画審議会を開会いたします。

最初に、会長を選出いたします。

会長の選出については、本審議会条例第4条第1項の規定によりまして、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。

ご意見がございましたら、お願いしたいと存じます。

○佐々木委員 会長には、東京都のまちづくりに長く携わられておりまして、経験、見識ともに豊かな河島委員にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と言う人あり)

○都市整備部長 ただいま河島委員にお願いしたいのご意見がございました。

河島委員を会長にとのことですが、河島委員、お引き受けいただけますでしょうか。

○河島委員 はい、お引き受けいたします。

○都市整備部長 それでは、河島委員に会長席のほうへお移りいただきたいと存じます。

(河島委員、会長席に移動)

○都市整備部長 それでは、ここで河島委員に会長就任のご挨拶をお願いしたいと存じます。

よろしく願いいたします。

○会長 ただいま皆様のご推挙によりまして、この審議会の会長をお引き受けすることになりました河島でございます。

少し古い話になりますが、私、30年ほど前に板橋区役所に課長として赴任した際に、この都計審の事務局の仕事を担当した経験がございます。

そのようなご縁もありますので、委員の皆様のご指導とご協力をいただきながら、板橋区のまちづくりを一步一步前進させるために力を尽くしてまいりたいと考えております。どうかよろしく願いいたします。(拍手)

○都市整備部長 ありがとうございます。

これより先は河島会長に議事進行を引き継ぎたいと存じます。会長、よろしく願いいたします。

○会長 それでは、これからは私のほうで議事を進行させていただきます。

まず初めに、本審議会条例第4条第3項に基づきまして、会長代理は会長が指名することとなっておりますので、会長代理を指名したいと存じます。

根上委員、会長代理をお願いできますでしょうか。

○根上委員 はい、お引き受けいたします。

○会長 ありがとうございます。

根上委員が会長代理をお引き受けいただけるとのことですので、この場で指名をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、根上委員に会長代理席のほうへお移りいただきたいと存じます。

(根上委員、会長代理席に移動)

○議長 それでは、本日の議事日程に沿って、第177回板橋区都市計画審議会の議事を進行いたします。

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。

稲垣委員に署名委員をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

これより、議事に入りたいと存じます。

まず、議案第195号 東京都市計画公園第3・3・36号東板橋公園の変更について、付議文の紹介をお願いいたします。

○公園整備担当課長 それでは、よろしくお願いいたします。付議文をごらんください。

30板土み第168号 東京都板橋区都市計画審議会 都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、下記事項について付議する。  
平成30年4月17日 板橋区長坂本健 記 東京都市計画公園第3・3・36号東板橋公園の変更について（板橋区決定） 理由 公園全体の利便性並びに安全性の向上を図るため、都市計画公園の位置・区域及び面積の変更を行う。

以上でございます。

○議長 それでは、引き続き、内容について説明をお願いします。

○公園整備担当課長 それでは、内容についてご説明申し上げます。

お手元の資料、議案第195号をごらんください。ホチキスどめになっている資料でございます。

表紙1枚おめくりください。計画書になります。

東京都市計画公園第3・3・36号東板橋公園を次のように変更するという内容でございます。

す。

種別、近隣公園。名称、番号としまして、第3・3・36号。公園名、東板橋公園。位置、板橋区板橋三丁目地内。面積、約2.5ヘクタール。

理由です。「公園全体の利便性並びに安全性の向上を図るため、都市計画公園の位置・区域境界の整正および施設配置の変更を行うため、上記のとおり公園の変更を行う。」といったものでございます。

下記の変更概要のところをごらんください。変更事項になります。3点ほどございます。

1、位置の変更。板橋区板橋三丁目地内を板橋区板橋三丁目地内に変更するものでございます。同じ地内に変更ということですので、表記上の変更はございません。

2、区域の変更でございます。計画図表示のとおりということになります。こちらは、後ほどご説明いたします。

3、面積の変更でございます。約2.7ヘクタールを、今回、約2.5ヘクタールに変更するものでございます。

1枚おめくりください。公園の位置図になります。

大変申しわけございません。こちらのほう、差しかえをさせていただいております。議案第195号、差しかえというA3の資料をごらんください。

今回、板橋三丁目地内での位置変更ということになります。緑色の枠が新たに変更する公園の区域になります。黄色い部分が削除する区域、赤い部分が、今回、追加をする区域という内容になります。

もう一枚資料のほうをおめくりください。公園計画図になります。こちらは、緑色の枠が今回の計画変更区域ということで、先ほど申し上げましたように、黄色い部分が今回削除する区域ということで、現状、道路として使用されている区域になってございます。また、赤い区域、こちらは既に公園として供用開始されている部分でございますけれども、公園の計画区域に含まれていなかったということで今回追加して区域指定をするものでございます。

面積について、少し細かい数字をご説明させていただきます。

今回、手続きにあわせまして、既公園の実測を行っております。既公園の計画区域につきましては、2万5,155平方メートルでございます。今回計画変更した変更後の面積につきましては、2万5,396平方メートルでございます。追加する区域、赤い区域につきましては、538平方メートル。今回削除する黄色い区域につきましては、297平方メートルでございます。実質241平方メートルの増加というような計画の変更になってございます。

引き続き、お手元資料、議案第195号資料というものをごらんください。

今回の都市計画変更にあわせまして、内容の縦覧を行ってございます。その縦覧結果のご報告をさせていただきます。

資料項番2、公告日でございます。平成30年3月12日に公告を行っております。

3、縦覧期間でございます。平成30年3月12日から平成30年3月26日までということで、2週間縦覧期間を設けてございます。

意見書の提出期間は、同じ期間で行っております。

縦覧者、2名でございました。

意見書の提出は、ございませんでした。

最後の資料、議案第195号参考資料というものをごらんください。少し整備内容について補足説明をさせていただきたいと思います。

項番の2をごらんください。現状と整備内容についてでございます。

東板橋公園は昭和32年に都市計画決定された近隣公園で、公園施設としては、野球場、庭球場、広場のほか、23区でも珍しい動物と直接触れ合えるこども動物園が開設されており、文化・交流の拠点となっております。

今回、子育て世代を中心とする多くの人々の交流の場となるこども動物園の魅力をさらに増進させるとともに、東板橋公園全体の利便性並びに安全性の向上を目的として、老朽化した動物園舎や動物園管理事務所等の建物の改築や駐輪場、レストコーナー、園路等の整備を行うものでございます。

このため、本工事に伴い公園区域の整正を行い、既決定の都市計画区域のうち、道路として交通の用に供されている部分を削除し、また、既に公園として利用している部分のうち、都市計画公園に指定されていない区域を追加するものでございます。

項番3、都市計画変更のスケジュールと、これまでの主な経緯と今後の予定でございます。

本日、都市計画審議会へ付議させていただきまして、答申をいただきたいと考えております。6月には都市計画変更の告示及び縦覧を行う予定にしております。7月には、こども動物園を一時閉園いたしまして、10月には事業認可を取得していきたいというふうに考えてございます。

実際の工事ですけれども、平成31年3月から平成32年3月までこども動物園の改修工事を行いたいというふうに考えております。平成32年7月には、こども動物園を再開する予定でございます。

説明は以上になります。

○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、ご質問、ご意見をお受けしたいと思います。ご質問、ご意見がございましたら、挙手をお願いします。

はい、大田委員。

○大田委員 1つだけ確認をしたいんですけども、この黄色い部分の道路として交通の用に供されている部分を削除するという事なんですけど、もう少し具体的に話してもらわないとわからないと思うんです。よろしくお願いします。

○議長 お願いします。

○公園整備担当課長 こちらは昭和32年に都市計画決定をされております。現在、黄色い部分も都市計画の公園の区域に入っているところでございます。

しかしながら、こちらの黄色い部分につきましては、既に道路法の道路、または建築基準法の道路というような扱いになっている部分がほとんどでございます。

また、一部につきましてはそういった位置づけはございませんけれども、既に地域の生活道路状のものとして供用されている、使用されているというところでございます。

このような部分につきましては、今後も道路の形状を廃止して、公園として新たに再整備するということは考えづらいものでございますので、今回の工事にあわせて、道路部分につきましてはしっかりと公園の区域から外して、道路としての管理をしっかりと行っていくというような内容に見直すものでございます。

○議長 よろしいですか。

○大田委員 わかりました。

○議長 ほかにはございましょうか。

私から1つ質問させてもらいたいのですが、この赤い新たに都市計画公園として追加する部分について、既にもう公園としての実態的な利用がなされているということですが、それを都市計画公園にすることの意味みたいなものはどういうことにあるのかということをおよそと説明いただけますか。

○公園整備担当課長 赤いところにつきましては、既に用地も公園用地ということで、区が所有しているところでございます。表面上も、現在、動物園として供用しているというところでございます。

今回、追加するに当たりましては、動物園の整備に当たりまして、財源として都市計画交

付金を充当していきたいというふうに考えてございます。

その前提としましては、都市計画公園の区域にまず入っていること、整備工事に当たっては事業認可を取得すること、そういったような条件がございますので、財源確保のためにも、今回の手続の中で区域として追加をしていきたいというふうに考えているところです。

○議長 はい、わかりました。

ほかにはございませんか。

ほかにご質問やご意見もないようでございますので、これから議決に入りたいと思います。

議案第195号 東京都市計画公園第3・3・36号東板橋公園の変更についてを、案のとおり決定することにご異議のない方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○議長 ありがとうございます。全員賛成と認めます。

それでは、本案については案のとおり決定することに異議なしとの答申をしたいと思いません。

続きまして、報告事項1、板橋駅板橋口地区市街地再開発事業にかかる都市計画について、説明をお願いいたします。

○政策企画課長 それでは、よろしくをお願いいたします。

報告事項1でございます。板橋駅板橋口地区市街地再開発事業にかかる都市計画についてということでございます。

都市計画の概要でございますけれども、お手元の報告事項1の真ん中辺に図があると思えますけれども、赤い破線の区域内が今回の施行区域ということで、面積としては約0.4ヘクタールというようなものでございます。

板橋駅板橋口地区の現状でございます。

JR埼京線、東武東上線、都営三田線の3駅に近接し、交通利便性が高い駅前商業地を形成している場所でございます。板橋区の玄関口として、駅前にふさわしいにぎわいの拠点をつくりたいというふうに考えているところでございます。

板橋駅西口周辺地区まちづくりプランというものを平成27年につくらせていただいて、こちらはその地域に入っているというところでございます。

お手数ですがけれども、別紙2の7ページにあります方針附図をごらんいただきたいと思えます。こちらが今申し上げました板橋駅西口周辺地区まちづくりプランの区域になりまして、点線の地域、18.5ヘクタールが対象となっております。その中でこの大きな矢印、都営三田

線への動線、それから東武東上線下板橋駅への動線、それから今回ご報告差し上げます板橋駅西口、板橋口の地区ということで、こちらの整備を進めることで、全体のまちづくり、にぎわいを高めていくということで進めさせていただいているというものでございます。

また資料に戻っていただきたいと思います。

「しかしながら」という部分ですけれども、平成4年にこちらの板橋区有地の部分を取得してから長らく有効な活用がされていなかったというところで、駅前地区としてふさわしい土地利用がされていないということもありまして、今回、平成26年度になりますけれども、J R 東日本とともに、一体開発の可能性を協議し始めて、駅前にふさわしい土地利用について検討を進めてきたというところでございます。

(2) でございますけれども、都市計画の名称でございます。

今回は4つの都市計画をご報告させていただきたいと思っております。

1つ目は、板橋駅板橋口地区地区計画の決定でございます。

2つ目が、板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業の決定でございます。

3つ目は、高度利用地区(変更)とありますけれども、新たにこの地区を追加するというようなことになると思います。

4つ目が、高度地区の変更ということになります。

めくっていただきまして、項番2でございまして、これまでの経緯ということで簡単に記載されております。平成4年に国鉄の清算事業団から取得ということで、現在、平成30年度になりますけれども、J R 東日本と板橋駅板橋口側一体開発推進に関する基本協定を結びまして、具体的に事業を進めるというようなことを取り決めたところでございます。

(2) 地権者の状況でございますけれども、この地域については地権者が2名ということで、板橋区で1,675平方メートル、J R 東日本が2,209平方メートルというような状況になっております。

こちらで今検討している事業スキームでございますけれども、土地所有者、板橋区とJ R 東日本が定期借地権を設定しまして、共同事業者がそれを借り上げてまして、そこに再開発ビルという建物を建てて、板橋区とJ R 東日本は地代を受け取るというようなスキームで進めたいというふうに考えているところでございます。

項番3でございます。今後のスケジュールでございますけれども、7月に都市計画案の公告・縦覧を行いまして、9月にこちらの審議会に議案として付議させていただきたいと思っております。10月には、都市計画決定の告示ということで今のところ考えているというところ

ろでございます。

それでは、別紙1で具体的な都市計画の内容についてご説明させていただきたいと思いません。

まず1つ目は、地区計画でございます。

名称は板橋駅板橋口地区地区計画、位置は板橋区板橋一丁目地内、面積は約0.4ヘクタールでございます。計画の目標としましては、板橋区の玄関にふさわしいにぎわいを形成していくということでございます。

整備・開発及び保全の方針については、土地の部分については同様ですけれども、にぎわい・交流の拠点機能として整備をしていく。施設整備の部分については、駅前にふさわしいゆとりある空間を形成していく。建物については、用途制限をかけ、敷地面積の最低限度を加える。あとは、高さの最高限度を規定するというようなことを、今回、決定していきたいというふうに思っておるところでございます。

めくっていただきまして、地区整備の計画でございまして、地区施設の配置・規模でございます。広場1号・2号ということで、一定の空地を確保しつつ、西側の道路については歩道状空地を確保していくというようなことでございます。

続きまして、建物に関する事項でございますけれども、用途制限をかけます。また、最低敷地面積を1,500平方メートルとさせていただきたいと思っております。建物の高さについては130メートル。壁面の位置の制限は4メートルと2.5メートルというような形で、垣または柵の構造については生垣またはフェンスということで、地区計画を指定させていただきたいと思っております。

続きまして、3ページでございます。市街地再開発事業でございます。

名称は、板橋駅板橋口地区第一種市街地再開発事業ということで、先ほど私、申し上げましたけれども、JR東日本と、今募集しておるところですけれども、共同事業者が共同施行者となって実施するというものでございます。

施行区域の面積は約0.4ヘクタール。

概要としましては、建築面積が約2,500平方メートル、延べ床面積が約5万3,300平方メートル、建蔽率が約65%、容積率約950%で、高さの制限を130メートルというものを考えているところでございます。

整備の基本方針としては4つございまして、板橋区の玄関にふさわしい地域の形成というもの、それから歩行者ネットワークの形成、駅前から広がる緑のネットワーク、4つ目は既

存の施設の機能強化というところでございます。

めくっていただきまして、4ページでございます。

高度利用地区としまして、前回の大山町クロスポイント周辺地区に続きまして、板橋駅板橋口地区を追加するというものでございます。

その内容としましては、容積率を600%から950%に割り増しを図るというもの。それから空地を確保するというところで、建蔽率を80%から60%に低減を図るというものでございます。

ここでちょっと申しわけございません、訂正がございます。米印のところ、「建築基準法第53条第3項」というところの最後のほうですけれども、「同項各号に該当する場合及び同条第5項」とありますけれども、「及び」は「または」の間違いなので、ご訂正いただければと思います。申しわけありませんでした。

続きまして、もう一つの都市計画でございます高度地区でございます。

こちらについては、現在、最高限度高度地区でございますが、地区計画と市街地再開発事業で130メートルに制限しますので、その高度地区を廃止するというものでございます。

都市計画の内容については、以上でございます。

続きまして、別紙の3をごらんいただきたいと思います。

都市計画法第16条に基づく縦覧を行っておりますので、その結果についてご報告したいというふうに思っております。

項番1、対象となる都市計画の種類としては、今ご説明させていただきました4件でございます。

公告日は、平成30年3月26日ということで、縦覧期間は公告日から4月9日までの2週間。縦覧者数は、区域内の土地所有者はゼロ。上記以外で3名ございました。

意見書の提出は、公告日から4月16日まで3週間ありまして、その中で4通4名からいただいたというところでございます。

おめくりいただきまして、意見書の要旨と区の見解でございますけれども、都市計画法第16条第2項により縦覧して提出された意見はございません。

第16条第1項により縦覧し、提出された意見としましては3件ありまして、まずは①でございます「高層建物による日陰やビル風の影響を検討しているのか」というところ。それについて板橋区の見解としては、日影時間、防風対策については検討を行っているということでございます。

それから、「再開発事業で建設される建物の維持は適切に行われるのか」という部分についての区の見解としては、将来の維持管理については区分所有者で構成される管理組合が行う予定というふうに考えているところでございます。

それで、3点目としましては、この①、②が、不安が解消されていないので反対であるというようなご意見に対しては、周辺への影響についても検討を行っていきますということで、区としてはしっかりと説明をしていきたいというふうに考えているところでございます。

3ページ目。本都市計画原案に対する参考意見という形でいただいたものは、全部で11件ございまして、まず、公益施設の内容に関するものとして、集会所、保育所等をつくってほしいというものが8件、それからJRと開発事業者が開発するのは区の責任放棄であるというようなご意見を3件いただいているという状況でございます。

説明としては、以上でございます。

○議長 ただいま、板橋駅板橋口地区市街地再開発事業にかかる都市計画についての説明をいただきました。この説明につきまして、ご意見、ご質問をお受けしたいと思います。

ご意見、ご質問がございましたら、挙手をお願いします。

はい、稲垣委員。

○稲垣委員 稲垣でございます。

今、説明を省略されたのか、うっかりしたんですが、別紙3の3ページ目の「本都市計画原案に対する参考意見」と書いてありますが、この参考意見というのは、どういう位置づけのものなのでしょう。

○議長 回答をお願いします。

○政策企画課長 基本的には、都市計画案に対する直接の意見ではなくて、公共施設の中に公益施設等を整備してほしいというような意見ということなので、都市計画案自体の意見ではないということで、参考意見ということで整理させていただいているところでございます。

○稲垣委員 それはそうしますと、出されたものとしては、この左の2ページ目の(1)または(2)の中にばらまかれていたということ、あるいは(2)だけなのでしょう。(2)についてですかね。

○政策企画課長 はい。そうですね。都市計画原案に対する意見としては(1)と(2)の部分で、その中にこういった意見も入っていたということと、参考意見のみの意見もいただいているという状況でございます。

○稲垣委員 意見を出された機会としては、縦覧のとき、資料に入っていたということなので、

この（２）の中で、（１）ではなくて、地区計画ではなくて、（２）についての中に出てきた意見について、区のほうで、これは直接関係ないから参考意見と扱われたということですね。

○政策企画課長　そうですね。直接、地区計画とか、市街地再開発事業とかの意見ではないというところで、参考にさせていただいているということでございます。

○稲垣委員　公共施設の内容に関するものについても直接関係ないという扱いになってしまうんですか。

○政策企画課長　都市計画の公共施設という意味での、この表記はあれですけども、区が今後整理していく内容についてということなので、今回はこういう扱いをさせていただいてると。

○稲垣委員　今、公共施設と申し上げたかもしれませんが、公益施設の内容ですね。それは意見ではないということで、例えば地区計画にしろ、それから再開発事業でも、公益施設等というふうに書いてあるので、それに対してそういう意見が出てくるのが参考意見扱いになってしまうのはよくわからないんですが、そういう扱いを常に大体やってこられたということですか。

○政策企画課長　はい。

○稲垣委員　では、それについてはとりあえずこれで結構です。

○議長　ちょっと私のほうから質問させてもらいますけれども、地区計画に対する意見の中で出てきたものではないのではないのでしょうか。

（１）で、地区計画に対する都市計画法第16条第2項の縦覧図書に対してこういう意見が出されたという、そういうものでは特に意見はなかったと。

○政策企画課長　はい、そうですね。

○議長　第16条第1項という、これは法律で必ず縦覧をしなさいということは義務づけられていない。でも、決定権者が必要と認める場合に縦覧をするというような制度だったかと思えますけれども、それで再開発事業及び関連する高度利用地区、高度地区を縦覧したところ、

（２）及び（３）に表示したような意見が出てきた。それらの意見は、都市計画の市街地再開発事業の現段階で決めるべき内容には入っていない。

○政策企画課長　ないですね。

○議長　特に（３）のほうはかかわっていないと判断したと、そういうような整理ですよ。

○政策企画課長　はい、そうです。

○議長 ですから、地区計画の公益施設の話とやっぱり意見は違っていると板橋区は認識したと、そういうことなんじゃないでしょうか。

○政策企画課長 はい。会長のご説明どおりです。

○議長 ほかにご質問、ご意見ございましょうか。

橋本委員、どうぞ。

○橋本委員 昨日も地元説明会をやっていたわけですがけれども、地元の人たちの意見として、J R側の意思が全然ない、話もしていないと、こういうことがあるので、今後説明会をやるのには、やはり共同事業ですから、J Rからも説明をさせるように板橋区が働きかけをしていただきたいと、このように思っております。

このままでいきますと、板橋区だけが責任を負って、J Rは何の責任もないということになってしまってもしょうがない。特に地元の商店街の再開発協議会の理事長たちは、そういう意見を持っております。やっぱり同等の権利者ですから、同等の意見を言って、地元の開示をしなければいけないのではないかと、このように思っております。

それと、素朴な質問ですがけれども、この用地については、固定資産税はどういうふうにするんですか、都税事務所は。

手続については今のところ固定資産税はないんでしょう、土地について。今度はどうなるんでしょうか。その辺のところも地元の説明をしてやっていただきたいと、このように思うのですが、いかがでしょうか。

○議長 回答をお願いします。

○政策企画課長 最初のJ Rの地元説明の話ですがけれども、基本的には、今後事業が進んでいきますと共同施行者としてJ R東日本も入ってきますので、その中できちんと一緒に説明していくような形になろうかと思えます。

固定資産税のほうは、今ちょっと詳細はわからないところがあるので、お調べさせていただいて、後ほどご報告させていただきたいと思えます。

○議長 はい、橋本委員。

○橋本委員 大事なことですから、早急に東京都と話をして、きちっと地元の説明ができるようにしてやっていただければと、このように思っております。

それと、70年間定期借地権で貸し付けるわけですが、例えば分譲マンションを買い求める方々と、板橋区、J Rとの関係はどうなるんでしょうか。事業協力者に板橋区は70年間一切の権利を委ねるということで、個々の分譲マンションをお買いになる方々とは一切契約もな

し、あるいはその面通しもないと、こういうことなんでしょうか。

○議長 お願いします。

○政策企画課長 基本的には、マンション購入者と板橋区というのは、特別関係はございません。そういう意味で、板橋区民ということなので、そういったところのつながりはあろうかと思えますけれども、権利関係というのはないというふうに考えております。

○橋本委員 地主としての権利は、全て事業協力者に委ねてしまうと、こういうことですね。

○政策企画課長 はい。そういうことになると思います。

○橋本委員 それは、JRもそうですか。

○政策企画課長 JRは、自分で商業施設等を建てる部分もあるので、その部分については留保されているかなと思えますけれども、それ以外の部分については板橋区と同じ立場だというふうに思います。

○橋本委員 その辺もぜひ事前に進める。これからまた地元とやるでしょうから、その中ではっきりおっしゃっていただきたい。そうしないと、いろいろ誤解が生じてくると、このように思っているんです。定期借地権であろうと板橋区は地主ではないかということをおっしゃる方もいらっしゃいますので、その辺、十分留意していただきたいと、このように思っております。

○政策企画課長 ありがとうございます。

○議長 ほかにはいかがですか。

はい、稲垣委員。

○稲垣委員 都市づくりビジョンとか、あるいはまちづくりプランというのを受けている計画だと思いますので、その範囲内ということになると思うんですが、要は、まちづくりプランも少し前にできていますし、それを受けて都市づくりビジョンというのもできるというのは、どうしてもタイムラグが起きてまいります。

このところ、そういう住宅需要の問題でありますとか、タワーマンションの問題でありますとか、あるいはオリンピック後どうなるかというようなことについて、非常にいろいろな見方が出ているところと思っております。

行政が決めることというのは軌道修正というのがしにくいところがあると思うんですが、今後、本当に厳しい状況になってくる可能性がないわけではありませぬので、何か山手線のどこの駅前でもあるようなタワーマンションが並ぶようなまちになるとちょっと寂しいなというような気がしないでもありませんし、板橋区にとっての本当の価値というものを見据え

て今後、権利者が少ないですから、比較的速く進むのかもしれませんが、完成の暁のころと今思っていることが随分違って来るか。そういう心配があり得るということをぜひ認識していただきたいと思います。

これは意見ですので、特にお返事は要りません。

今の方の質問にも関連しまして、私もちょっと気になったんですが、別紙3の真ん中の②のところの意見の中で、「再開発事業で建設される建物の維持は適切に行われるのか」というところで、「将来の建築物維持管理は、区分所有者で組織される管理組合が行う予定です。」と書いてありますが、この区分所有者というのは、何かJRが直接なさるといような部分もあるというふうにおっしゃいましたけれども、これはもう定期借地権つきの分譲マンションが設定されていて、それを買われた方とか、その周りの商業部分を何らかの形で取得された方とか、そういう区分所有者ということなんでしょうか。そのような事業スキームが既に想定されているというふうに理解してよろしいのでしょうか。

○議長 お願いします。

○政策企画課長 ここていう区分所有者というところでは、上層階のほうは住宅を今予定しておりますので、その部分の所有者とJR東日本が商業施設で運営していく部分というところで、所有者としては最低2人以上というような部分で、区分所有者というような表現をさせていただいているので、住宅のほうは、分譲であれば複数でございますし、例えば賃貸であれば、その賃貸を運営する事業者というような話になるのかなと思っております。

○議長 稲垣委員、どうぞ。

○稲垣委員 引き続きまして、そうしますと、商業部分についてはJRが全部なさるわけでもないんですよ。さっきのお話では、一部をJRがなさるとのことですが。

○政策企画課長 基本的には商業施設の部分についてはJR東日本さんをお願いします。

○稲垣委員 ああ、そうですか。

住宅部分については、事業者を見つけて、そこが定期借地権で分譲するか、賃貸にするかということは含まれていないから、もしかすると区分所有者というのは2つかもされないし、分譲住宅にして、区分所有だとすると、かなり大きな数になるということですね。

○政策企画課長 そうですね。はい。

○稲垣委員 わかりました。ややそのスキームが、市街地再開発事業というのは組合施行でやるということが大原則だと思いますが、公共の福祉の増進のためにやるということですので、この場合の公共の福祉の枠としてはどのようにお考えなんでしょうか。

○政策企画課長 基本的にはこちらの部分については、西側の道路については、駅側のほうに歩道がないというところもあって、安全性に課題があるとか、一番大きいところとしては、取得してから未利用の状況が続いているというような部分というところと、いろいろ施設が、駅舎改築の契機というところで、同時にやるにはこのタイミングというところもありまして、今回、こういった報告をさせていただいているところでございます。

○稲垣委員 この場合、どのような事業スキームになるか、まだわかりにくいところがございますけれども、相当の補助金なんかが出得る事業なのかもしれないと思いますと、今ぐらいの公共の福祉の増進だとちょっと弱いのかなという気がいたしますので、ぜひ理論武装していただきたいと思います。

○議長 ほかにはいかがですか。

大田委員。

○大田委員 1つは、先ほど説明があった別紙3-1の意見ですね。

1から4までありますが、その中の1の(2)の「住民説明会等やアンケート等での区民要求はどこに行ったのか？何のための意見聴取だったのか。」と。それから3番目の、保育園をつくってほしい、集会所をつくってほしい、こういった意見というのは、こういう参考意見の中に住民要求・要望が入っているでしょう。

区の土地をタネにして使うわけだから、区民の税金のものだから、当然こういう要求はあるわけですよ。アンケートまでやったり、意見聴取したのは、それはどこに行ってしまったのかということは、区民としてはどうなったのかというのは当然考えるわけですよ。それについては、この計画を進める上ではどうしても納得のいく説明が必要なんです。区の土地だから。区民の土地だから。

その辺について、その前の3ページでは、区の見解は斜線になっていますけれども、実は、ここはきちっと説明責任を果たさないといけないと思うんですけれども、その部分について説明をしていただきたいというのが1つです。

それから、基本協定書ですけども、例えば基本協定書の中で、事業に支障を来す場合は協議し、事業を中止するとなっているんですけども、一応形式的に書くというのはあるんですけど、ただ、先ほども意見があったように、オリンピック後の日本経済の状況というのは非常に不透明なんです。高層住宅マンションというのは非常に危惧されると専門家が次々に言っているぐらいのところなんだから、そういう意味では結構リアルな話になってくる可能性もあるというわけで、そこはどういう議論ができるのかということは詰めていかないか

と私は思うのですが、その点についてはどうなのか。

それから、もう一つ言うと、この事業終了後に、70年間にその再開発ビルが継続に支障を来す。例えば、空き家がどんどんふえていくとか、いろいろな経済事情がありますので、そういう場合はどうするのか。

つまり、今のこういった大型再開発ビルのことは、そういったリスク、危機を想定してやらないと、最後にどんとツケが回るということがあってはならないという意味では、どこの区も同じような危機感があるところはあると思うんですけども、その意味では、これからやろうとしているんだから、その辺についてはどうなのかということが2つ目です。

さらに3つ目は、先ほどの住民要求もありますが、この中の公益施設部分です。公益施設部分については、公共ではないと言っているんですね。民間主導でやると言っているんですね。この住民要求・要望がどのように入れられるのかというのは、これは板橋区としての重大な責任なんですよ。責任を持って交渉して入れるんだというふうにならなければ、全く住民の要求は無視されたということになるから、その辺についてはどうなのか。

あわせて、その公益施設部分の財源の負担割合。交渉中と言っているけれども、一体いつそれが決まるのかという点について、説明してもらいたいと思います。

○議長 はい、お願いします。

○政策企画課長 まず1点目のところでございます。

基本的には、別紙3のところの斜線の部分については、都市計画法のところ都市計画の名称を指定して意見をいただいた場合には区の見解を示すということになっておりますので、書かせていただいているところでございます。

参考意見のほうについては特段必要がないということなので、今回、斜線ということなんですけれども、ここでいただいた意見、「集会所をつくってほしい」、「保育所をつくってほしい」というような部分については、集会所という個別のとか具体的なものというよりは、集会所的なにぎわいのある機能というものを充実させていくということで、意見については取り入れていけるのかなというふうに思っております。保育所については、一定規模の保育施設、子育て支援施設というものを確保していきたいというふうには考えております。

それから、オリンピック後の経済状況というものもございますけれども、JR板橋駅が今改築されているというところがありますので、それとあわせてやるのがタイミングとしてはいいという部分もありますので、期間を延ばして様子を見てというよりは、このタイミングでやるのが一番よろしいのではないかというふうには考えております。

それから、終了後、70年後の部分については、基本的には、今募集しておりますけれども、共同事業者の方とともに、きちんと70年後までやっていただけるような事業者を選定していくということで、しっかりとやっていきたいというふうに思っております。

それから、今回いただいた公益施設の部分について、全く無視をしているんじゃないかというようなお話もありますけれども、求めているものそのものというよりは、ソフト的なところで一定充実できて、ご満足いただけるようなものを検討していきたいというふうには考えております。

財源の部分については、実際、借地料が幾ら上がるかという部分については、これから実際、具体的に建築の規模と詳細な設計が進んでから決まってくるというふうに考えておりますので、その段階でお示しできるのかなというふうに考えております。

以上でございます。

○議長 はい、大田委員。

○大田委員 公益施設に入るものを住民の皆様が求めているという中で、例えば保育園ですけれども、これはソフト的な「のようなもの」という話ではないんですよ。保育園が不足して、待機児がこんなにいるから、駅前にあるんだったらこういう施設をそこにぜひつくってほしいと。「のようなもの」とソフトなものと認可保育園は全然違うから。「のようなもの」を求めているわけじゃないんですよ。そういうことを進める側が、「のようなもの」でいいじゃないかと解釈しちゃったら、保育園は絶対できないということですよ。

それは、私が先ほど申し上げたように、この計画の中で、例えば今抱えている板橋区の待機児問題も少しでも減らしたいというものがかみ合わさって、板橋区の強い要求となって実現していくということでなければ、「のようなもの」になっちゃう。それでいいのかということを行っているわけですよ。

それから、先ほど負担交渉について私が聞いたのは、いつごろなのって、時期を聞いたんです。

その2つを答えてもらいたい。

もう一つの事業の支障の問題は、具体的に私は聞いたので、責任あるところを選びますという話をしているわけではないので、その点についてももう一度回答してもらいたい。

それから、全体にかかわることで言えば、先ほど疑問もありましたように、基本的に板橋区も今後確実にやってくる人口減少のもとで、公共施設のインフラの再整備、再編を考えざるを得なくなって個別計画も出しているんだから、そういう意味では、そういった社会的な

状況を想定して都市計画を考えていくというのは、みんなどこでも考えるわけですよ、この東京でも。その中で非常に強く言われているのは、成長型都市計画ではなくて、成熟した都市計画にしよう。つまり、持続可能な都市づくりをしようじゃないかと、そういう時代なんだよねとたくさんの方が言っているわけです。再開発ビルを建てて、高層ビルを建ててっていうのは、成長型都市計画ですよ。本当にそれでいいのかということ、これから10年、20年を考えたときに、本当に真剣な問題だと思うんですよ。

今、つくっちゃえばいいんじゃないかっていうことだけで言っちゃうと、板橋区自身がやっている個別整備計画も何なんだと。個別整備計画は50年にわたって考えていくというものですからね。それに合わせた形で都市計画を考えていくというのは普通は、今考えるべき重要な大きなテーマの中にこの計画も入っていると考えないと、結局、一回つくってはみたけれども、先ほどのように「のようなもの」しかない。そうすると、今度は、結果として私たちの住民要求はどこへ行ったのかということになりかねないわけですよ。

その辺のところ、区民の皆さんが、例えばそういった再開発ビルができた、にぎわいがあったという中でも、自分たちの税金を使ってつくった土地が、その中に自分たちの要望するものがきちんと入っているということで、そこで理解をして、税金の使い方ですから、理解をします。よかったということになるんだと思うんですよ。そこをきちんとつくっていくのがやっぱり行政の役割だから、JRが言っているままでやっていたのでは、それは実現できないというふうに思うんです。

最後の意見はなかなか答えにくいよね。だから、それについても一応見解は聞いておきたいと思いますので、お願いします。

○議長 今の質問に対する回答ができるものをお願いします。

○政策企画課長 まず、子育て施設という部分については、「のようなもの」というものでも、機能がきちんとあれば、それは保育園というものにこだわる必要がないのかなというふうには思っております。時期については、31年度に権利変換部分で配置設計などを行いますので、そのタイミングでお示しできるのかなというふうに思っております。

それから、成熟した社会、成長という点でいけば、こちらの部分について、公益施設のところでは、将来を見据えたにぎわいということで、いろいろな事業、チャレンジができるようなものが、生活の質が向上するようなものというものを意識しながら整備を進めていきたいというふうに考えておるところでございます。

以上でいいですか。

○議長 施設の中身については、まだ今の時点では検討中であって、これからその中身を、再開発事業のスキームをどういうふうにしてやっていくのか、そして、その施設の中身はどうするか。これは再開発事業の事業計画を立てる。そういう中で詰めていって、そういう段階で、住民の皆さん、あるいは議会に対してもご説明していくという、流れとしてはそういうことなるのかなと思うんですが、今の時点ですべて出てきたそういう要望も含めて、検討の対象として中身を詰めていくという、そういうお考えだということによろしいですか。

○政策企画課長 会長がおっしゃったとおり、今、共同事業者ということで募集をしております。その中で、公益施設のところでどういった事業が展開できるかという提案をいただいておりますので、今回いただいている意見というものもきちんと見まして、その中でできるだけご要望に応えられるようなものを整備していくように努めていきたいというふうには考えております。

これから具体的なところが出次第、皆さんにお示ししていくようになるかというふうに思っております。

○議長 大田委員。

○大田委員 交渉中というのは、具体的にはいつごろかとさっき聞いたでしょう。今交渉中というのは。

○議長 そういう話を示せるのはいつごろかというご質問ですか。

○大田委員 そうです。そのことを2回も聞いた。また、これで3回目言っている。

○政策企画課長 先ほどお答えしていると思うんですけども、31年度の権利変換のところでは、一定具体的なことをお示しできるというようなお話をしていると。

○大田委員 だから、いつごろだというんです。

○政策企画課長 31年度でございます。

○大田委員 31年度のいつごろだって聞いている。

○政策企画課長 31年度中を予定しております。

○議長 はい、木田委員。

○木田委員 板橋口の再開発、これは地権者が区と東日本鉄道で、区のほうが40%ぐらいで、あとはJRのほうが60%ぐらい。そうした場合、例えば自分のところの上板橋なんかとはちょっと仕組みが違うと思うんですよね。

大田委員の質問と同じようになると思うんですが、例えば権利変換をして、それで公益施設等をもろろん区が入れてくるんだろうと思うんだけど、これは1つは、逆に言うと協

力会社に販売しないで区の資産を使うわけですから、区民のためというのと区の資産を償却しちゃうというのと両方、裏表であると思うんですよね。

ですから、こういうような仕組みの、区が40%、東日本鉄道が60%、そういう場合の権利変換とか、公益施設への考え方とか、そういうのをもう少しきっちりと決めてかかってやっ  
ていかないと先々問題になるんであろうというのは、大田委員と同じような質問になってしまうのですが。

実際、上板橋みたく本当に小さい権利者が集まって、それを参加協力会社に、住宅屋さんに販売をして、それで資金を出すという。ですから、それとちょっと違うと思うので、そういうところよく考慮していただきたいなと思っています。

○議長 今のは質問ですか。木田委員、今のは事業のやり方に対して、どうやってやるんだという、こういう2人しか地権者がいない再開発をやる場合、どういうやり方でやろうとしているんだという質問なんでしょうか。それとも、今後、そういうことをよく考えてやってくれという、そういうご意見ですか。今、回答を求めますか。

○木田委員 別に回答は求めないんですけども、これからなっていく場合、普通の小さい権利者が集まっている地域と全く考え方が違ってくるだろうと思うので、そのところを整理して、こういう意見を求めた中にも、ちゃんと説明をして、それで意見を求めるというか、していかないと、ただ公益施設をつくれればいいやということとは違うのだろうと思うのですね。

○議長 事業のやり方。再開発事業の権利者が少ない中で、大規模な土地をそれぞれ持っている中でこれからやっ  
ていこうとする、そういう再開発事業をどういう仕組みでやっ  
ていって、通常の再開発とはまた違ったことも想定されるんじゃないかというお話もあるわけです。

現段階で、その事業のやり方について、ここでの一般の市街地再開発事業、地権者がいっぱいいる再開発事業とは違った仕組みというのは、どういうことが考えられておられるのかというようなこと。今の時点でもし説明できることがあればしていただいて、ただ、さっきもお話があったように、まだそれは中身の詳細を詰めている段階ということなんで、基本的な進め方について、今の段階で、ここはこういう特殊性があるのでこういうようにしてやっ  
ていくんだというようなことが説明できるものがあれば、今ご説明いただけますか。

○政策企画課長 今お話しあったとおり、こちらの地区は地権者が2名ということなので、また、土地はそれぞれが所有したままということなので、定期借地権で土地を貸して、その上に建物を建てていくというようなスキームでございます。

その建物については、今回、募集している共同事業者とJR東日本が共同施行者でやっていくというところなので、いわゆる組合施行の市街地再開発とは若干違いますけれども、個人施行というような形で進めるというところは、ご説明させていただいているとおりでございまして、いわゆる普通の再開発事業とはそれほど大きく違うところはないんですけれども、対象が個人施行ということで、組合ではないというところが大きな違いかなというふうに思っているところでございます。

○議長 組合施行であれば、地権者がみんな組合員の一員となってその事業を担う担い手の一人になるわけですがけれども、土地の権利を4割ほど持っておられる板橋区は、権利者ではあるけれども、事業の施行者の立場には立たないと。個人施行であるから立たないと。あくまでも、土地を貸して再開発事業に役立ててもらおう。その建った建物からの上がりやを借地料として板橋区は頂戴する。ただ、それは、そういった権利者であり、または行政の立場でもあるので、その建物の建ち方、建て方については、板橋区としては行政の立場からいろいろ指導、誘導していくと。何か今のお話を聞くと、そんなふうにも理解できるんですが、そんな感じですか。

○政策企画課長 今、会長がおっしゃったとおりでございます。再開発事業をすることによって、個人施行であれば、一定区の関与というのが限られてくる部分はありますけれども、今回、こういった形でやることによって、区の玄関口としてのにぎわいというところで、一定程度区も参画した形でこちらのまちづくりに貢献できるのかなというふうに思っているところでございます。

○議長 稲垣委員、どうぞ。

○稲垣委員 同じ人ばかり発言して恐縮ですが、2つの権利者しかいないこの土地2つがJRとそれから区との土地を共同といいますか、一体として使うということは誰でも納得できることだと思うんですが、この事業のやり方について、第一種市街地再開発事業以外の事業の仕組みというものを検討されたんでしょうか。単純に共同事業という形ではなく、第一種市街地再開発事業という再開発法に基づく事業にされるほかの代替案を幾つか検討された上で、これを取り上げられたんでしょうか。

しかも、今もう既に事業者を募集されているということは、事実上、再開発事業でいくということが決まってしまうわけで、都計審はその後でかかってくるという形になるんだと思うんですがけれども、その幾つかの事業の仕組みについて、メリット、デメリット、こういう点がいい、だから市街地再開発事業がいいんだということをお決めになった経緯をご

説明願います。

○議長 願います。

○政策企画課長 共同ということで、同じ建物を共同で建てるという共同もありますし、それぞれの土地にそれぞれの建物を建てて、ただ、まちづくりとしては使いやすいということなのでそれぞれが建てるというのも考えさせていただいたりとか、再開発事業をかけずにここに建物を建てるという部分も検討させていただいたところでございます。

板橋区のほうとしては、なかなか自前で建物を建てるという建築費というのを出すのは難しいというところもありまして、また、長期間活用されていないというところもありましたので、こういった再開発手法を使うことで、一定区が考えているにぎわいを創出できるような場所という部分も確保しつつ、得られる地代でそれを運用していくというようなスキームが一番この時点ではふさわしいというふうに考えまして、今回、こういった形でご報告させていただいているという形でございます。

○稲垣委員 今のはちょっと理由としては薄弱で、つまり、共同事業、JRさんと区とで一緒に事業にして、それをまた誰かに事業を頼むなんということも再開発事業によらないでもできる。今おっしゃった比較の対象は全て再開発事業じゃなくてもできることだと思いますので、ちょっと説明の根拠が薄弱のように思われるんですが。

○政策企画課長 今回、再開発事業にしますと、基本的には、今ご説明した容積率とか、そういったところが確保できるということで、事業採算性が上がってくるというようなところがあるかなというふうに思います。

それから、都市計画の手続としては、特定街区というような手法もあるところでございますけれども、その中では容積率がなかなか上がらないとかいったメリット・デメリットを比較させていただいて、今回、この市街地再開発事業ということで進めさせていただくような形になっております。

○議長 稲垣委員、どうぞ。

○稲垣委員 十分納得できるお話ではないんですが、時間もとりますので、ぜひもう少し具体的に、どういうメリットとどういうデメリットがあるとか、そういうことをわかりやすい資料にして出していただきたいと思います。

○議長 はい、大田委員。

○大田委員 1つだけ確認したいんだけど、にぎわい創出のことについて聞きたいんですけども、どういうにぎわいかなというのが、イメージとして私はわからないからお伺いしてい

るんだけど。

再開発ビルができて、商業施設もできてとなると、そこに新たに住む人は板橋駅を使うかもしれないけれども、三百何十世帯ぐらいだから、今まで使っていない人が途中でそこでおりるという話はないし、それから、再開発ビルがあるからって、みんなが「じゃ、ちょっと遠いけれども板橋駅前から乗ろうかな」と言って、板橋駅前を使って乗るということはまず考えにくいし。

つまり、にぎわいというのは、まずは、それによってそこを利用する人がすごくふえるということは一つのにぎわいの要素だと思うんですよ。それが、どうもそんなにふえていくのだろうかということは当然考えちゃうわけですね。近くには赤羽もあるし、池袋もあるしということになると、駅前の再開発ビルだけでそんなに人がたくさんふえてとなるのだろうかと思うわけですよ。

例えば、東上線で板橋を越えて埼玉に入っていくと、向こうはみんな駅前にちょっとした商業施設が入って、食べ物屋さんがたくさんあって、今ではそれぞれざあっと。だけれども、それはそこだけのものなんですよ。そこは帰りに寄って、たくさん食べたり飲んだりするという、それだけのものなんですよ。それが、すごいにぎわいかというと、別にそういう話でもないわけです。

だから、この板橋の駅前は玄関口だからにぎわいを創出するというとすごく壮大に聞こえるけれども、現実問題として、そんなにわあっと来るのっていうのは、イメージとしてどうしてもわきにくいんだよね。

その辺のところは、事業目的の中ににぎわいを創出するということを言っているわけだから、そこについては進めていく側としてはどういうふうに見ているのかと思うんですね。その辺は、事業を進めていく上でも、板橋区としては公益施設というか、板橋区の土地でもってやるわけだから、そしてにぎわいを創出すると言っているわけだから、それについては見解というか、ご意見を伺いたいと思っています。

○議長 お願いします。

○政策企画課長 にぎわいというところで、雑踏がここにできるというようなイメージは持っていないけれども、基本的には板橋区の入り口というところもありますので、こども動物園の改修とか、小豆沢体育館とかやっていますので、そういったところにつないでいけるような拠点にしていきたいというふうに考えております。その中で、公益施設のところでは、そういったところを紹介するというようなことで、板橋区に来てくれる方々にまずはこ

ちらに来ていただいて、にぎわいができて、そこからまた板橋区内に展開していくというような場所にしていきたいというようなイメージを持っているところでございます。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

私がずっと気になっているところがあるんですけども、今板橋駅の改良工事をJRがやっていますけれども、現状、板橋口と滝野川口はそれぞれ改札口があって、板橋区側から北区側に、あるいは北区側から板橋区側に移動しようとする、非常に遠回りして踏切を渡ったり、あるいはこの地区の南側にある歩行者と自転車だけが通れる小さなガードを通るか、そういう面では、同じ駅の東西が非常に分断されているような状況が現状あるんですけども、これは板橋の改良工事でどうなるんですか。

○政策企画課長 今回の改良工事で、板橋口と滝野川口についてはラッチ外のところで行き来ができるようになる予定でございます。その中で、滝野川口の反対側の板橋口としてこちらを開発することで、動線がクリアになって、下板橋、新板橋へのつながりというものもできてくるのかなと思っております。

○議長 そのことは、この再開発事業で実現するものではなくて、JRの駅改良事業で実現することではあるんですけども、実は、その通路、今まで切符を持っていない人が自由に行き来できなかった、その東西を結ぶ通路が、切符を持っていなくても行き来ができて、回遊性が高まるということは、板橋区だけではなくて、北区側にとってもそうなんですけれども、まちにとっては非常に大きなプラスになることではないかなと思うんですね。

今回、そのうちの板橋口の通路の出入りというのが、この再開発事業の区域内を歩いていくということですから、その通路を利用される方、今まで余り西側に来なかった北区の方もいらっしゃるかなと思うんですけども、そういう流動性を高めるのに、この再開発事業の建物は一役買っていくということには恐らくなるんだろうと思うんですね。

何か、そのあたりの効果みたいなものが、この一連の説明の中、特に地区計画などで明確に記述されていなくて、私は、そこのところはきちんと位置づけるべきじゃないかなと。線路で分断されている駅の両側をいかに行き来ができるようにするかというのはまちづくりにとっては非常に重要なテーマでありますので、そういったものにも資するまちづくりを全体としてやっていき、なおかつこの再開発事業もそれに貢献させていくんだというような位置づけができるのであれば、それをきちんと明確に示していくべきではないかなというふうに思います。これは意見として述べておきます。

それからもう一つ、今回の区域設定の中で、西側の道路だけを道路の中では取り込んでい

ますよね、センターラインまで。この西側の道路までを地区計画の区域及びこれは再開発事業の区域にも含んでいますよね。ですから、ほかの道路はまだあるんだけど、西側の道路だけを再開発事業の区域、あるいは地区計画の区域に取り込んで、なおかつ地区計画で地区施設として位置づけるということの意味というのは、さっき説明の中でちらっとあったけれども、現状でこの再開発事業が行われる土地の側には歩道がない状態で、その歩道をちゃんと整備していくことが必要で、その歩道整備していくこともこの再開発事業でやっていこうとしているという理解でよろしいんですか。

○政策企画課長 はい、そうでございます。

○議長 そのことも、この再開発事業でやることの意義、効果ということにもなりますから、そのあたりを何となく既設の道路を含んでいますという説明だけだとわかりにくいので、よく見ると道路の歩車分離をやるんだみたいなこともちらっと書いてあるんですけども、そういうことも明確にわかるようにメッセージとして伝えていくほうがいいんじゃないかなというふうにも思っています。そのことも意見でございます。

○政策企画課長 ありがとうございます。

○議長 ほかにございますか。

橋本委員。

○橋本委員 実は、板橋駅西口の再開発準備組合が既に設立されて8年たっているんですね。

まさに駅広を挟んで両方に超高層の建物が建つと、こういうことになろうと思うんです。それによる近隣の方々に対する影響は、これはどんなに説明しても詭弁にしか聞こえないわけですね。ですから、しっかりその辺は、板橋区の都市建設にも陳情も出ていますし、説明をしていく必要があるのではないかと、このように思っております。

また、西口再開発準備組合の方々ともしっかり話し合いをしていかないといけないと思うんですね。

例えば、東京ガスが、あそこに2つの超高層の建物ができた場合、ガスの供給ができないということも既に今言っているんですよ。

じゃ、板橋区とJRが共同で建設をしようとしている今の駅前再開発、入り口ですね。ここに東京ガスがガスを引いちゃうと、今度は西口再開発準備組合の方々の建物の中にガスが入らないと。こんな状況も東京ガスは話をしておりますので、ぜひ東京ガスに行って、あるいは東京電力にも行って、よく話し合いをしておく必要があるだろうと、このように思っております。

つい二、三年前に、東京電力は相当大がかりな工事を、あの道路の高圧電力を撤去したんですね。ですから、これからどうしていくのか。その辺も詰めておかないといけないと、このように思っているんです。

西口再開発準備組合の方々は、非常にそれを心配しておりまして、東京ガスはどうするんだろうと。東京ガスの新しい供給基地をどこかにつくらなければ両方ができないと言っているんだと。板橋区は何にもそれに対して答えていないと。東京ガスに聞きにっていないんじゃないですか、大事なことが。その辺もこれから十分詰めていっていただきたい。

ですから、西口再開発準備組合の方々とも十分これから話し合いをしていく必要があるだろうと、このように思っているんですね。ぜひお願いします。

○政策企画課長 ありがとうございます。

○議長 地域に対する説明など、まだまだこれから十分やっていかなければいけないことがいろいろあるという、そういうことだと思いますので、その点は都計審としてもぜひ板橋区のほうでご努力されるようお願いをしたいというふうに思います。

大分本件について時間もとってしまったわけですが、今回は報告事項ということで、今後、9月にこの都市計画審議会に正式付議をしたいということで、それに向けていろいろさらに詰め作業が行われる、そういうことになるんだろうと思います。ぜひそれまでの間に、きょう出されたいろいろなご質問とかご意見に対して、区としてできる限り誠実に対応できるものは対応していくという、そういうような進め方で、この案件が皆さんにご理解がいただけるそういう案件になるように、お願いをしたいというふうに思います。

一応、本件につきましては、本日はご報告を承ったということに以上でしたいと思います。

続きまして、報告事項2、東京都市計画地区計画（若木二・三丁目地区）について、説明をお願いいたします。

○市街地整備課長 よろしく申し上げます。

それでは、東京都市計画地区計画（若木二・三丁目地区）について、ご説明申し上げます。

本案件は、平成30年9月開催予定の板橋区都市計画審議会に付議予定の案件を事前に報告させていただくものでございます。

まず、資料の1ページ目をごらんください。

項番1、若木二・三丁目地区地区計画策定の目的でございます。

本地区は、「住宅市街地総合整備事業（密集市街地型）」（平成13年度～平成22年度）、「環状八号線板橋西地区都市防災不燃化促進事業」（平成21年度～平成30年度）、東京都建

築安全条例による「新たな防火規制区域」（平成27年度～）などにより防災まちづくりに取り組んでいます。

また、地区の現状としては、敷地面積で見れば比較的ゆとりのある住宅地が形成されている一方で、狭隘道路が多く、防災面での危険性が高い地区でもあります。

そこで、現在の住環境を保全しつつ、より防災性を高め、さらなる災害に強いまちづくりと住環境の向上を目的とし、平成26年3月に若木一丁目の全地域、若木二丁目・若木三丁目の一部を除いた区域及び西台一丁目全域、西台三丁目の一部を対象区域として、地区住民を主体としたまちづくり協議会により策定されたまちづくりの方向を示す指針である若木周辺地区まちづくり計画をもとに地区計画を定める予定でございます。

次に、項番2です。地区計画の概要でございます。

位置は、若木二丁目1～13番、若木三丁目1～18番・20番・22番・24番・26番・28番及び19番・21番・23番・25番・27番・29～31番の各一部、西台一丁目8番及び2番・3番・7番・9番の各一部となっておりますが、道路部分として若木一丁目及び中台三丁目が含まれている箇所がありますので、そこについては計画書に記載しております。

区域面積は約21.0ヘクタールで、都市計画の種類としては都市計画法第12条の5の地区計画でございます。

次に、項番3、地区計画策定の経緯でございます。

平成28年度7月に若木二・三丁目地区において、地域住民を主体とした地区計画検討会を設立し、平成28年度中に検討部会を5回開催し、12月に区域内の地区住民及び土地権利者の方々への意向調査を実施しております。

平成29年度は、検討部会を2回開催し、6月に再度意向調査を実施しております。その後、7月に地区計画素案を作成。9月及び10月に地区計画素案説明会を開催し、平成30年1月に都市計画法第16条2項に基づく地区計画原案の公告・縦覧及び地区計画原案説明会を開催しております。

続いて裏面をごらんください。

資料2ページ目には、都市計画策定の経緯を載せてあります。

都市計画の原案の公告・縦覧期間を平成30年1月29日から2月13日までの2週間、意見書の提出期間を平成30年1月29日から2月19日までの3週間を設けましたが、縦覧者も意見書の提出もありませんでした。

次に、都市計画原案説明会を平成30年1月27日・29日の2日間開催し、計10名の方が出席

されました。

そして、本日、板橋区都市計画審議会へ報告させていただいた後の予定といたしましては、平成30年6月に東京都知事協議、平成30年8月に2週間の期間で都市計画案の公告・縦覧を実施し、平成30年9月に都市計画審議会への付議を経て、平成30年12月に決定告示をする予定となっております。

次に、資料3ページから「若木二・三丁目地区地区計画（原案）について」をごらんください。こちらは地区計画の概要となっております。

まず、地区計画の目標としまして、「緑豊かでゆとりある良好な住環境の保全・向上を図るとともに、誰もが住み続けられる、災害に強い安心・安全なまちの形成」と定めております。

続いて、地区計画の区域及び地区施設の配置についてでございます。

地区計画の区域といたしまして、地図の黄色で示された部分、環状八号線沿道30メートルの範囲約3.6ヘクタールを住宅地区A、その他の薄緑色で示された部分約17.4ヘクタールを住宅地区Bと区分しており、全体で約21.0ヘクタールでございます。

次に、地区施設の配置といたしまして、区画道路1号から7号まで位置づけており、幅員は、区画道路1号は5.7～8.1メートル。区画道路2号は4.0～6.0メートルで、区域外を含めた幅員が6.0～9.6メートル。区画道路3号は5.8～6.1メートル。区画道路4号は3.0～4.4メートルで、区域外を含めた幅員が6.0～8.9メートル。区画道路5号は4.0～6.7メートル、区画道路6号は4.0～6.4メートル、区画道路7号は4.0から5.0メートルでございます。

また、公園を1号から5号まで位置づけており、面積は、公園1号は約2,120平方メートル、公園2号は約1,290平方メートル、公園3号は約70平方メートル、公園4号は約860平方メートル、公園5号は約520平方メートルでございます。

続いて、土地利用の方針についてでございます。

地区の特性に応じて2つに区分し、それぞれの土地利用方針を、住宅地区Aは、環状八号線の延焼遮断効果を高め、防災性の高い住環境を形成するとともに、良好な住環境を保全しながら住宅と生活利便施設を共存した土地利用を図るとし、住宅地区Bは、災害に強い安心・安全な住環境を形成するとともに、緑豊かでゆとりのある良好な低中層住宅地としての土地利用を図るとしてあります。

続いて、4ページ、5ページの地区整備計画（ルール）についてでございます。

ルールには、建築物等に関する事項として、建築物の敷地面積の最低限度、隣地境界線か

らの壁面位置の制限、道路境界からの壁面位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限の5項目と土地の利用に関する事項がございます。

まずは、①建築物の敷地面積の最低限度についてでございます。

これは敷地の細分化による建て詰まりや住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものでございます。

板橋区の都市計画では、当該地区の敷地面積の最低限度は既に60平方メートルと定められていますが、地区計画で新たに敷地面積の最低限度を70平方メートルと設定いたします。ただし、地区計画決定時で70平方メートル未満の敷地は、それ以上に分割しない限り建てかえは可能としております。

次に、②隣地境界線からの壁面位置の制限についてでございます。

これは、ゆとりある良好な住宅地の形成及び火災時の延焼を防ぐため、隣地境界線から建築物の外壁またはこれにかわる柱の面までの距離は0.5メートル以上としています。制限に該当しない、やむを得ず設置可能なものとしまして、物置など軒の高さが2.3メートル以下で、かつ延床面積が5平方メートル以内であるもの、階数が2以上のものを除く自動車車庫、建築物の床面積に算入されない出窓の部分で、外壁またはこれにかわる柱の中心線までの長さの合計が3メートル以下のものとしています。

次に、③道路境界線からの壁面位置の制限についてでございます。

これは、災害時の建築物から道路への落下物の緩衝帯とあわせて、道路沿いの緑化空間を確保するため、道路境界線から建築物の外壁またはこれにかわる柱の面までの距離は0.5メートル以上としています。

制限に該当しない、やむを得ず設置可能なものとしましては、隣地境界線からの壁面位置の制限と同じものとしております。

また、建築基準法第53条で定められた建蔽率を確保できない建築物については、このルールを適用しないこととしております。

続きまして、5ページをごらんください。

④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてでございます。

これは、落ちついた街並み景観を形成するために、建築物の屋根・外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとし、工作物、広告物は刺激的な原色を避け、周辺環境と調和し、良好な景観の形成に資するものとしています。

次に、⑤垣又は柵の構造の制限についてでございます。

これは緑豊かな街並みとし、災害時に倒壊の恐れのある危険なブロック塀をなくすために、道路に面して設ける垣または柵の構造は生垣またはフェンスとし、コンクリートブロック造でつくる部分については、高さ0.6メートル以下としております。

最後に⑥土地の利用に関する事項についてでございます。

これは、緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内では既存の樹木の保全を図るとともに緑化に努めること、道路に面して設ける垣または柵の構造は可能な限り生垣とし、沿道の緑化に努めることとしております。

以上が地区整備計画（ルール）となっております。

また、本地区地区計画、都市計画図書を参考資料としてお渡しさせていただいております。

内容といたしましては、1から4ページが計画書、5ページが位置図、6・7ページが計画図1、8・9ページが計画図2となっております。

以上をもちまして、東京都市計画地区計画（若木二・三丁目地区）についての説明を終了させていただきます。ありがとうございました。

○議長 ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問をお受けしたいと思っております。

ご意見、ご質問がございましたら、挙手をお願いします。

大田委員。

○大田委員 1つ目は、目的に沿ってこれまでもやってきたわけですがけれども、進捗というか、実績というか、その辺についてわかる範囲内で教えてもらいたい。

2つ目は、1ページ目の後段に意向調査をやっていると書いてありますけれども、意向調査って、どういった意向調査で、その結果どうだったのかというのが2つ目。

それから、3ページ目の説明があったところですがけれども、黄色い部分の住宅地区A。環八の延焼遮断効果を高め云々とありますが、遮断効果を高めるといえるものは、通常は大きな道路のところに壁のように高い建物があって、それで遮断効果って言うてきているんですよ。この地区は、見てもわかるように、現状では建物がまばらなんです。すごくまばら。このまばらなところをぎっちり和高目の建物をきれいに並べないと延焼遮断帯にはならないわけですよ。それって現実的な話なのって、ここの場所はね。既にあの国道沿いとかなんかみみたいな形でやっていって、それは東京都が説明してやっていますけれども、ここは余りにも家がなさ過ぎるというふうに思うんですけれども、その点についてはどうなのでしょう。

それから、住宅、先ほどの実績、進捗ともかかわりますけれども、地区Bはどこが一番危険なのかということが大事だと思うんですよ。

そしてもう一つは、現実問題として、幾つかの公園の中でどこが一番逃げにくいのかということがあると思うんですね。

ただ、地区計画なので、建てかえ時にこういった規制をしてやっていくという話だけでも、災害は待っているわけじゃないから、緊急対応というのはどうしても必要なわけで、緊急対応とあわせて、時間をかけてまちを整備して、安全なまちにしていくということになっちゃうわけで、そういう意味では、もう一つ緊急対応のところはかなりしっかりやっていないと、制限ばかり受けて、建てかえがやりにくいみたいな話になっちゃうと、なかなか合意が得られない。進まないということになりかねないから、その辺についてはどのように考えているのかということをお伺いしたいと思います。

○議長 すみません。最初の質問で、進捗、実績というのは、何の進捗、実績ですか。

○大田委員 おわかりになっていると思いますけれども、この事業をずっと推進してきた、事業の。

○議長 事業ですか。

○大田委員 平成13年度からいろいろやってきたでしょう。

○市街地整備課長 密集市街地事業ですね。

○大田委員 そうそう。

○議長 密集事業の関係ですね。

○大田委員 密集事業からずっと、不燃化促進、新たな防火、いろいろやっていますけれども。

○議長 わかりました。

では、今、4点ご質問がありましたけれども、お願いします。

○市街地整備課長 まず1点目の、今までやってきました密集市街地事業の成果ということでございます。

こちらにも書いてありますとおり、密集事業は平成13年から平成22年度に行いまして、密集事業のほうで行っておりますのが、主要生活道路の拡幅。これはその事業のうちの一つなんですけれども、これにつきましては旧志村高校の南側の道路等につきましては拡幅をして、道路幅員を6メートルにしまして消防車等の入る空間を確保したり、あとは行きどまり道路の解消ということで、こちら環状八号線の北側の崖の上のほうになるんですけれども、こちらのところについて行っております。

今回計画しております若木二・三丁目地区のほうに関しましては、旧若葉小学校から環状八号線のほうに出る道路を6メートルに拡幅ということで、こちら消防の通路の確保とい

うことで事業を進めて成果を上げておるといところでございます。

続きまして、調査ということにつきましては、2度ほどアンケート調査をしております。

まず、平成28年12月に素案のアンケートをしております。こちらのほうはアンケートを行って、権利者の方のご意見を伺っております。平成29年6月に2回目のアンケートを行って、こちらでも権利者の方から、今度も地区計画の素案についてご意見等をアンケートでお伺いしていることとなります。

続きまして、環状八号線に面しております遮断帯の形成についてでございます。

こちらにつきましても、先ほど触れたんですけれども、都市防災不燃化促進事業ということで事業を行っております、こちらのほうもこの事業にあわせて建物の最低限度高さという形で7メートルを定めていることと、この地域に防火地域の指定をかけて、建物を建てかえる際はその基準に合わせて建てていただいて、遮断性能の向上を図っております。

続いて、Bでどこが危険かというところですが、今回の計画敷地の若木二丁目側、お示しの図面でいうと下のほうになるんですけれども、こちらのほうには消防活動困難区域という区域があります。こちらにつきましては、消防自動車が通行するために、先ほどから話しております6メートルの道路が必要ということで、その6メートルの道路から消防用のホース140メートルが届かないところが消防活動困難区域という形になるんですけれども、その辺が今回の地区の南側にあるということで、今回、こちらを解消するためにも、南側の区画道路を整備して、その解消に努めていきたいという形で計画をしております。

○議長 大田委員。

○大田委員 後段の部分についてなんですけれども、私が伺ったのは、Aの遮断帯というのは、そもそも建物が壁のようになっていないと遮断帯の意味はありませんというのがこの意味なんですよ。でも、現状は建物がないのに、建物があるところだけ何だかと言ったって、それはずっとすき間があいているわけだから、遮断帯にはならないでしょうと、全然。新たに家がどンドンずらっとつながっていくかどうかともわからないのに、遮断帯になりようがないんじゃないのと言っておまして、どうしてそれを遮断帯として効果があると言うのかなというのが、それを聞いているわけですよ。

2つ目のB地区が危険な地域と言っているのは、その部分はおっしゃるとおりで、問題は、高低差もあるから逃げにくいというところが1つまた加わると言うんですよ。逃げにくくて、消防車のホースも届かないというところは、これはこの地区計画による規制を待っていると、いっても、現状はそのままずっと続くはずなんですよ。これは最も建てかえがしにくいとこ

ろで、なおかつ防災性については危険が残ったままというところだから、それについてさっき私が言ったわけですよ。

時間がかかる長期的な視点と、もう一つはすぐにでも何とかしようよという緊急性のあるものをしないと、結局はこの地域の最大の目的である住み続けられる、災害に強い、安全なまちの形成ということにはならないでしょうと。だから、2つをあわせてどうやっていくのかというのが、最終的にこのまちの地区計画をしている意味になるはずだろうから、危険な地域はどこですかと聞いており、そして、そこについては今後はどうするんですかということ聞いたわけです。もう一回、答弁をいいですか。

○議長 いいですか。お願いします。

○市街地整備課長 まず最初に、遮断帯のほうからお答えします。

環状八号線の道路幅員とあわせて、先ほどの繰り返しになりますけれども、建物を建てる際に、7メートルの最低限の高さ制限がかかっておりますので、建物を建てかえる際は7メートルより高いものしか建てられませんので、そういう意味で、徐々に建てかえが進めば遮断帯がどんどん形成していくという意味で遮断帯という形でお話ししております。

続いて、B地区の危険性についてなんですけれども、今回、委員がおっしゃいますように、地区計画でできるところとできないところがあるんで、地区計画というのは、地区計画の基準を定めて、そのルールに従って徐々に建てかえをしていっていただいて、まちを徐々に危険性をなくしていくというルールですので、今回の地区計画につきましては徐々に進めていくということで計画をしているところでございます。

○議長 よろしいですか。

○大田委員 もういいです。

○議長 地区計画でできる範囲とできない範囲というのがあるわけで、できない範囲については別途対策を講じる必要があるということなんだろうと思います。

ほかにございますか。

大分時間も押しておりますので、もしなければ、この辺でこの案件についての質疑を終えたいというふうに思います。

本日は報告事項ということでございますので、都計審としてご報告を承ったということにしたいと思います。

以上をもちまして、第177回板橋区都市計画審議会を閉会いたします。

なお、この後、事務局から連絡事項があるようですので、自席でちょっとお待ちください。

○都市計画課長 それでは、次回の都市計画審議会でございますが、本年9月11日火曜日を予定しております。時間等につきましては改めてご連絡いたしたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市整備部長 本日は長時間にわたりましてご審議をいただきまして、まことにありがとうございました。

それでは、これでお開きとさせていただきます。

午後4時02分閉会