

## 第156回練馬区都市計画審議会会議の記録

### 1 日時

平成19年3月14日（水）午後1時30分～午後2時55分

### 2 会場

練馬区役所西庁舎7階第一委員会室

### 3 出席委員（21名）

貫洞哲夫（会長）、藤井敏信、松井元一、杉浦浩、  
小林みつぐ、本橋まさとし、斉藤宗孝、斉藤静夫、武田えつこ、  
奥村隆史、関口陽一、久村克彦、吉岡令子、上野定雄、加藤勝義、  
西澤八治、橋本佳矩、田邊貴美子、藤島秀憲、  
練馬消防署長、練馬警察署長

### 4 公開の可否

可

### 5 傍聴人

2名

### 6 案件

#### 【議案】

第298号（諮問第298号）

重点地区まちづくり計画の変更について

〔江古田北部地区密集住宅市街地整備促進事業整備計画〕

#### 【報告事項】

都市計画における建築物の敷地面積の最低限度および  
高さの最高限度の指定にかかる検討状況について（中間報告）

第156回練馬区都市計画審議会（平成19年3月14日）

○会長 本日は皆さまご多忙のところお集まりをいただきまして、誠にありがとうございます。ただいまから第156回練馬区都市計画審議会を開催いたします。事務局から委員の出席状況の報告をお願いいたします。

○都市計画課長 ただいまの出席委員数は21名です。当審議会の定足数は13名ですので、本日の審議会は成立しております。なお、練馬警察署長様に異動がございました。2月26日付で鈴木徹様を当審議会委員に委嘱させていただきました。鈴木様、よろしくお願いします。

○委員 鈴木と申します。よろしくお願いします。

○都市計画課長 本日の説明については普段の配置と違います。プロジェクトを使用する関係でこのような席の配置をしております。どうぞよろしくお願いいたします。以上です。

○会長 それでは案件表のとおり進めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。本日の案件は、議案として、議案第298号、重点地区まちづくり計画の変更について、江古田北部地区密集住宅市街地整備促進事業整備計画。報告事項として、都市計画における建築物の敷地面積の最低限度および高さの最高限度の指定にかかる検討状況について（中間報告）、となっております。はじめに議案第298号、重点地区まちづくり計画の変更について、都市計画課長から趣旨と経過をご説明いただき、引き続き、東部地域まちづくり課長から変更内容についてご説明をいただき、その後ご質疑をいただきたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

○都市計画課長 それでは重点地区まちづくり計画の変更についての中身に入る前に、内容について簡単にご説明させていただきます。本日の議案については、「参考（議案第298号関連）」ということで、今日配りました資料があります。重点地区まちづくり（第40条～第46条）という資料です。本日の議案については、まちづくり条例が昨年4月1日から施行になりましたが、第40条に規定する重点地区まちづくり計画の変更について、変

更案を示して、条例の第45条1項の規定により、当審議会の意見をお聞きするものです。

参考の資料の表で手続の流れをご説明いたします。重点地区というのは何かですが、区が都市計画マスタープラン等の計画に基づいて、重点的かつ積極的にまちづくりを進めていく際、住民からの発意を待たずにまちづくりを進めていかなければいけないところを、条例上の中では重点地区まちづくり、その計画を重点地区まちづくり計画と呼んでいます。その際に地区の住民の意向を反映させながら重点地区まちづくり計画を策定し、区民や事業者と協力してまちづくりを行うための手続を、まちづくり条例で決めました。

手続の流れ、左側を見ていただくと、これは最初から計画を作るときの手続です。今回は、密集事業を既に江古田駅の北口42haで事業をやっております。それに南口側の一部を加えるという区域の変更、拡大ということになります。このフローの真中辺りに計画案の作成があります。これが、現在区域を変更した案の作成だと理解していただければと思います。その後の都市計画審議会の部会の意見聴取を、2月にさせていただきました。さらに公表・縦覧をして、併せて住民説明会を行ない、住民の方から意見があれば、意見書を出していただく。さらに公述の申出があれば公聴会を開くという手続を条例の中に入れさせていただきました。今回は意見書もなく、公述の申出もありませんでしたので、公聴会を開きませんでした。その下の少し太字で書いてある「都市計画審議会の意見聴取」というのが、本日の位置付けになります。ここで本都市計画審議会の意見聴取をいただいた上で、よろしいということであれば、区域拡大をして、重点地区まちづくり計画ということで位置付けていくという流れになっております。

そういうことで本日当審議会に諮問する中身については、まちづくり条例の規定に従って行うものです。参考資料の裏側にありますが、1月24日に藤本委員が部会長である第6回まちづくり・提案担当部会に変更案をお示しして、意見をお聞きしました。都市計画審議会まちづくり・提案担当部会において検討した結果、変更案の修正を必要とする意見はありませんでしたということが書かれています。ついで1月31日と2月3日に、地元で説明会を開催しました。2月5日から2月26日までの3週間、変更案の公表・縦覧を行いま

した。縦覧期間中に、変更案に対する意見書および公聴会における公述の申出を受付けましたが、意見書、公述の申出、いずれもありませんでした。なお公聴会については、条例上の位置付けということで、3月7日に開催する予定で準備を進めておりました。公聴会の議長を杉浦委員にお願いして、相談させていただき準備を進めてきましたが、公聴会の申出がないということで開催をしなかったという経緯があります。この後、変更案について東部地区まちづくり課長から説明があります。説明にプロジェクタを使用しますので、しばらくお待ちください。よろしく申し上げます。

○東部地域まちづくり課長　いま事務局からご説明した、重点地区まちづくり計画の変更の内容についてご説明します。議案第298号の資料の1頁、今回変更する重点地区まちづくり計画では、江古田北部地区密集住宅市街地整備促進事業の整備計画を重点地区まちづくり計画としております。今回、この密集事業の整備計画を変更するというので、重点地区まちづくり計画も変更したいということで手続を進めております。

まず、1の変更の理由をご覧ください。密集住宅市街地整備促進事業は、老朽建築物等の古い建物が密集しているながら道路や公園等が整備されていないため、大きな地震等が起こった際の災害等が心配される地区において、国や東京都の補助金を財源として、古い建物の不燃化建築物への建替えを促進し、消防車等の緊急車両が入れるような道路に整備をしたり、公園を整備したりして住環境の向上を図っていき、災害に強いまちづくりをしていくことを目的にしている事業です。

本日お話しする江古田北部地区については、江古田駅の北側43.7haの地区において、平成4年7月から密集事業を実施してきました。変更理由の下段のセンテンスですが、今回なぜ変更するかですが、この事業区域の南端の江古田駅が、後程説明しますが、バリアフリー整備のために駅舎の改築を行なう計画をしています。区では駅舎の改築に併せ、駅前の狭あいな状況を改善するために整備を進めたいと思っております。駅前の整備について駅の北側で進めていた密集事業を活用して、一部整備を進めたいと考えており、そのために密集事業の整備計画を変更するというのが、今回の変更の理由です。

密集事業の変更の中身に入る前に、パワーポイントでも映写しておりますが、今回の計画変更とは直接には関係はないのですが、そもそもの変更の理由になった駅舎の改築について簡単に説明いたします。映写しているのはこんな形で駅舎の改築を進めたいというイメージです。まだ具体的な計画は定まっておきませんので、概ねこういう計画をしていきたいというイメージということでご覧いただければと思います。

ご存じの方も多いと思いますが、江古田駅は非常に古い駅舎で、エレベーター、エスカレーター等は一切付いていない階段だけということで、バリアフリーの対応が全くできていない駅です。江古田駅は急行通過待ちのための待機線、追い越し線があり、4線あります。隣の東長崎駅で現在駅舎の改築をしており、追い越し線がそちらに移る予定です。江古田駅では外側にある追い越し線が今後は無くなる予定です。その機に併せて江古田駅の駅舎の改築を行ないたいと考えております。バリアフリーの整備では、通常は一部改修をしてということがあるのですが、江古田駅は非常に老朽化しているということで、エレベーターやエスカレーターだけを付ける改修はなかなか難しいということで、駅全部を建て替える計画をしております。現在の計画では、平成20年から改築工事を進めていきたいと考えております。

どのような建替えかというイメージの絵がこちらで、江古田駅は現在、南側と北側それぞれに改札があり、改札に入ってから階段を上がり、ホームに下りるという形になっていますが、今回改築に併せて、この緑色の部分ですが、改札を通らずに南北の往来ができるという南北自由通路を整備する予定です。その2階の部分から改札を抜けて、駅に入り、ホームに下りるといいうわゆる橋上駅にする予定です。そうすることにより、従来は南北往来ができなかった歩行者が、駅の改札を抜けずに南北の往来ができるようになると考えております。

バリアフリー対応ということで、赤くしてある部分ですが、南北自由通路の南と北の両方にエレベーター、あるいはエスカレーターを整備するというので、南北の往来が自由にできるようになります。改札を抜けてからは、それぞれのホームにエレベーターないし

はエスカレーターを使って昇り降りできるということで、バリアフリーに対応した整備をする予定です。このような駅舎の改築をいま計画しているということで、これに併せて駅前についても整備できる部分は整備しようということで、密集事業の計画を変更するものです。

それでは密集事業の変更の中身に入ります。資料4頁に土地利用の考え方、5頁に道路の計画が付いております。土地利用は参照いただき、説明は道路計画の図が分かりやすいので、こちらの図面を使いご説明します。現在の計画は、この部分が西武池袋線で、線の北側の黒い点線で囲まれている部分の43haで、いま現在事業を進めています。青い線が道路の計画で、全部で9本の路線の拡幅を計画し、平成4年から整備を進めています。現在、拡幅が必要な用地のうち約8割が既に関収が終わっていますが、整備まで終わっているのが青い実線です。二重線になっている所がいま用地買収を進めている所です。

主な道路としては、こちらが環状7号線になり、この辺に武蔵野音楽大学があります。北からずっと来て少しランクしますが、南に抜けて線路まで、これを9mの生活幹線道路ということで歩道と車道が分離できるような少し広めの道路として計画しております。それとこちらの日大の芸術学部の北側の生活幹線道路についても9mの道路として計画しています。それ以外は青い色で6路線ありますが、6m前後の道路に拡幅するということで、全部で9路線の整備を進めています。

それと公園ということで、緑色で濃く描かれている部分が、既にこの区域内で5か所公園の用地として取得して整備しました。緑色で斜線の部分は、今年度整備を行っており、今年度末時点で全部で8か所の公園の整備を終わります。15年かけてそれなりに順調に密集事業が進んできました。

今回の変更の主要な部分は、先程申し上げたとおり駅の改築をするということで、駅の北側に東西に4mもないような道路があります。道路が非常に狭いと以前から地元の方に言われているこの赤い線、これを6mに拡幅することが1つです。もう1つは、この青い9mの生活幹線道路は線路の北側まで整備を進めていたのですが、区域境でしたので線路

で終わっている状況です。それを南側に延ばし、少し広い千川通りまでつなぐ部分についても今回整備を進めていこうというものです。それにより環状7号線から千川通りまで1つのネットワークとして出来上がるということで、そういう整備を今回付け加えたいと考えております。

南側を拡幅するにあたっては、先程申したとおりの事業区域は線路の北側だけになっているので、これは地区外になってしまうということで、この少し濃いグレーの部分の2.7haを地区に取り込むために、区域の拡大をします。今回の変更のポイントは、区域の拡大と赤い2本の路線を整備計画の中に追加をするというものです。

1頁に戻り、いまご説明した変更の内容が、2の(1)(2)に記載しているものです。その下に※でなお書きの部分があります。これは今回の計画に直接関係するものではありませんが、この密集事業については先程申し上げたとおり、国、東京都からの補助金を財源として整備しております。そのため、国、東京都に整備計画の提出をして、承認を受け、補助金をいただいております。その事業期間は決められており、従来承認をいただいていた事業期間、このような青い道路の整備をするにあたっては、平成18年度つまり今年度までが認められている期間でした。今回この区域を拡大して、路線を追加する。もう1つは北側についてはまだ終わっていないことも含めて、5年延長して平成28年度まで事業を進めさせてくださいということで、その間補助金をいただきたいと思います。現在、国、東京都に申請しており、まだ正式ではございませんが、年度末には承認が得られる予定です。

2頁、3の計画変更手続の経過と今後の予定は、冒頭に事務局から説明いたしましたが、確認のため簡単にご説明いたします。まちづくり条例の変更手続にしたがい、1月24日に都市計画審議会部会の意見をお伺いしました。先程の説明のとおり、変更にあたっての特段の意見は無かったということです。1月31日と2月3日に地域の方への説明会を開催しました。延べ69名の方にご参加いただき、多くのご質疑はいただきましたが、計画の中身を特に変更しなくてはならないようなご意見は無かったということです。そういう意味で

は部会のとおりと同様の状況でした。

2月5日から26日までの3週間、縦覧をし意見書の提出を受け付けましたが提出はございませんでした。また先程ご説明したとおり、公述の申出もなかったということで、公聴会を開催しませんでした。そして本日、本審議会で意見をお伺いするというので、ご説明しております。順調にいけば4月上旬には、この計画を変更案ということで、計画決定をし、公表していきたいと考えております。

以上が計画変更の中身ですが、参考の説明をいたします。今回の計画変更に関連して、今後、防災再開発促進地区についても変更を行う予定です。都市計画法および密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律、密集法と呼んでいる法律ですが、この法律に基づいて防災街区整備方針を、東京都が都市計画決定をしております。その中で、いま現在進めている江古田北部地区の密集事業の区域については、「防災再開発促進地区」と位置付けられております。

この防災再開発促進地区というのは何かですが、簡単に言うと災害に強いまちづくりを行うべきだということで、地区として都市計画で明示をして、この区域について、こういう考え方でまちづくりを進めるべきだという都市計画を定めるものです。それについて今回ご説明した変更により区域を拡大する予定ですので、併せてこの「防災再開発促進地区」の区域についても、同様に拡大するという都市計画の変更を今後行っていく予定です。

(1)の変更の内容は、先程お話したとおり、区域の変更ということで、密集事業の変更と同様の区域の変更です。また整備の考え方の部分については、整備または開発計画の概要を計画の中身として示すことになっており、6、7頁に付けておりますので、後程ご参照いただければと思います。

防災再開発促進地区の変更の今後の予定は、3月上旬に既に区の考え方として、原案を東京都に提出しております。今後、東京都で原案を作成し、縦覧をし、都市計画審議会等に諮った上で、変更の決定をするのですが、変更の決定をされるのが平成20年3月ということで、ちょうど1年後ぐらいに防災再開発促進地区の変更がなされる予定です。変更さ

れたことによって、特別に何らかの土地利用制限がかかるなどというものではなく、あくまでも行政側として、この区域についてはまちづくりをしていくべきなのだという意思表示をする計画決定ですので、直接住民の方々にとって不利益等になるものではないということでご理解いただければと思います。

3頁以降の別紙1でいま説明した変更の理由、別紙2-1に土地利用の考え方、別紙2-2に計画図等々を付けておりますので、ご参照いただければと思います。説明は以上です。

○会長 説明は終わりました。本件に関してご意見、ご質問がございましたらどうぞ。

○委員 今回の変更でA路線の延長150mという、千川通りに延びる所がありますが、これに沿って区域が東側20mという道路際でない決定がされたことは、今回は非常に評価したいと思います。以前に地区計画のときにも言いましたが、やはり道路の両側というのを重要と考えて、まちづくりを今後進めるべきだと思うので、今後ともこういう方針で整備を進めていただければと思います。よろしくお願いします。

○会長 事務局、何かありますか。

○東部地域まちづくり課長 今回の区域はいまご指摘があったとおり、東側の部分については道路の端から20mという区域設定をしております。通常このようなまちづくりの区域を決めるときには、原則的には分かりやすいようにということで、道路あるいは河川、線路等で地形、地物でわかりやすい所を区域とします。特になぜそのようにするかは、建築の制限等がかかる場合には、区域が明示できることが原則的には必要となります。できるだけ現地でも位置が分かるようなもので、区域変更をするのが望ましい。

今回の場合について申しますと、こちら側については街区で切れる所が地域として無かったということと、いま委員からご指摘のあったとおり、この道路を造るにあたって、やはり両側に影響が出てくるだろうということで、道路の区域だけ入れれば良いということではなく、東側についても影響が出てくるので、この計画の中で考えていくべきであろうということで、道路では区切らず20mという区域設定をさせていただいたということです。

趣旨としては、いま委員からご指摘があったものと考えております。

○委員 江古田駅の線路に沿った北側の道が大変狭いというのは、前から感じていて、これが拡がるというのは非常に便利になると思いますが、絵で見るとこれと補助172号線が、ちょうど重なってくるような感じがあり、主要道路が広がった場合に、172号線のダブった部分を変更して無くすなど、そういう検討はされるのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 まず都市計画道路の補助172号線は、都市計画道路ということで計画の決定はされているのですが、できていない都市計画道路というのは残念ながらたくさんあります。その中で優先的に整備する路線、平成27年度までに整備すべき路線を、東京都ならびに区で決定しているのですが、その路線に入っていないということがあり、残念ながらこの都市計画道路は平成22年度までは事業が着手される見込みがない路線です。

そういう中で、ではそれまでこの江古田駅の北口はどうするかという考えの中で、暫定というとおかしいですが、この都市計画道路ができていなくても一定程度良い街にしようということで、6 mですからそれほど大きな道路ではないですが、今回この道路を拡幅するという事です。したがって都市計画は残っていますが、重なっている部分を含めて、今回この部分を6 mに拡幅したいと考えております。将来的にこの都市計画道路が整備される暁には、この辺りの土地利用の考え方についても見直していくことが必要かなと考えております。

○委員 いまのに関連しますが、確かに172号線が本当に真中を突っ切っているので、将来またいろいろと動いてくるとは思いますが、実際に都市計画道路がかかっていると、まちづくりの中で例えば建物を建てるにも建築制限がかかりますね。後半のこういう後期事業になってくると、他の都市計画道路がかかっていない部分と一緒に扱いになるのかどうか。それがこの地域にとっては非常に大きな関心事になってきているかと思えます。その辺はどうなのでしょう。

○交通企画課長 ただいまお尋ねにありました都市計画道路で、まだ整備されていない所がたくさんある中で、第3次優先整備路線に入っているものと入っていないものとは扱

い方が違っております。優先路線については土地利用制限がかかってきますが、平成27年までに着手を予定していない路線、いわゆる第3次優先整備路線に入っていないものについては、土地利用についての制限に一定の緩和があります。そういうものを適用して実際の土地利用の制限の指導を行っているという状況です。

○委員 最終的な確認ですが、そういうかかっている所も、かかっていない所と同様な用途地域等々の建築確認は下りるといふ考え方で良いのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 残念ながら同じというわけにはいかないです。従来は都市計画道路がかかっている所は、原則二階建までしか建てられない状況でしたが、いまご説明したとおり優先整備路線に入っていない場合は、いろいろ細かい条件があるのですが、簡単に言うと三階建までは建てられるように一部緩和されたということです。ですからこの地区でも都市計画道路から外れている地域については、四階建ないしは五階建も建てられる所もあるのですが、都市計画道路区域内については三階建までが限度になるということで、申し訳ないですがまだ建築制限がかかるという状況です。

○会長 他にいかがですか。よろしいですか。ご発言がなければ議案第298号、重点地区まちづくり計画の変更については、本日のご意見に配慮をしながら変更案に沿って整備事業を進めていただくということによろしいですか。

(異議なし)

○会長 ありがとうございます。ご異議ないものと認め、そのように決定させていただきます。続いて報告事項、都市計画における建築物の敷地面積の最低限度および高さの最高限度の指定に係る検討状況(中間報告)について、都市計画課長からご説明をお願いします。

○都市計画課長 それでは報告事項ということで、参考資料と説明資料という2つの資料をお手元にお届けしています。まず、適時パワーポイントを活用しながらこれまでの経過も含めて、ご説明します。参考資料には、平成18年3月からこの1年間どのような作業をしてきたかというこれまでの経過を書いています。平成18年3月に本都市計画審議会にお

いて、「都市計画における建築物の敷地面積の最低限度および高さの最高限度の指定方針について」答申をいただきました。その後、部会でいろいろ議論をして、平成18年5月から平成19年3月までの7回、途中にはワーキンググループ、ケーススタディなどをやりながら作業を進めてきました。

まず5月には部会の第1回、敷地面積の最低限度の特例の基本的な考え方について議論をしました。6月の第2回には、高さの特例の基本的な考え方について議論をしました。8月の第3回には、都市計画審議会部会と建築審査会の合同の会議を行い、最低敷地も含めて高さについての意見交換をしました。何で都市計画審議会部会と建築審査会の合同会議を行なったのかですが、例えば最低敷地について特定行政庁の許可があったときに、例えば80㎡を下回って建てても良いとなります。そうすると特定行政庁の許可の段階で、建築審査会の同意が必要になります。したがって建築審査会との関連が出てきます。それから高さについての許可は都市計画審議会がするのか、建築審査会が受け持つのか。または許可をした場合に、例えばそれに対しておかしい、その建築物は違法だということで取消訴訟が出たときに、通常建築審査会がそれを受け持つこととなります。そういう意味では都市計画審議会と建築審査会は連携をしていかなければいけないので、8月に意見交換をいたしました。

その後、もう少し専門的にワーキングをしようということで、いまワーキングの様態を画面に写していますが、高さの特例許可の運用上の課題、例えば9月のワーキングでは、特例の許可のときの評価の基準のあり方をどうしたら良いかというようなことを議論してきました。それを踏まえて9月に第4回部会で、特例を行うときに誰がどのような形で手続をして、例えば20mを超えて良いとするのかという基準、考え方、手続などの議論をしてきました。11月も同じように、今度は許可をする場合に、都市計画審議会の部会で検討していこうということで、仮想の評価委員会を行いました。その場合にどのようなやり方でやったら良いだろうかということで、具体的な模型を持ってきて、どういう意見を言うのかなど、そういうこともこの11月のワーキングの仮想評価委員会で行っています。

さらにその後に評価委員会を踏まえて、どのような手続で許可を下ろしていくのかと。例えばここにありますが、通常高さを20mと指定すると、それ以上建てられなくなります。ただ周辺の環境に配慮した場合は、実際には1.5倍、例えば30mまで高さを認めようではないか。その基準は何か。例えばセットバック、道路の際から2m、4m、空地をとるなど、そういう条件で周辺にある程度影響を与えない場合について、認めていこうということです。例えば、そういうものを申請した場合に一定のガイドラインの基準があって、それを申請して、評価委員会のようなところで評価をして、プレゼンテーションをしていただき、意見をまとめて事業者に戻し、計画を整理し直して、最終的にこれでまちづくり条例等で住民に説明してみなさいというような手続です。その辺をいろいろ議論してきました。

さらに資料の裏です。では具体的に一定の高さ制限を行ったときに、現実には5つ物件をピックアップしました。実はこの物件は高さを指定しようとするアウトになる、不適格建築物になる建物です。例えば高さ制限を20mとしたときに、これらの建築物を20mにして建て替えるとどうなるのか。20m制限のところでは1.2倍の24mまで許容した場合に、例えばセットバックなどいくつか基準条件を付けて行った場合に、どのような建物になるのか。そのケーススタディをやってきました。そして具体的なセットバック、空地といったものが適切な基準であるかどうかのケーススタディをしてきました。これは12月に行いました。

平成19年に入り、その辺を踏まえて、そのような指定数値が適切であるかどうか、3月についてもその基準が適切であるかどうかという作業が、いま進行中でございます。そういう経過をたどって、現在どこまで作業が進んでいるのかという中間報告ということで、報告事項の説明資料があります。次はこの資料でご説明いたします。

都市計画における建築物の敷地面積および高さの最高限度の指定については、原案公表に向けていまご説明したように現在作業を進めています。特例の具体的な基準などについて、都市計画審議会の部会で検討を行っています。まず敷地面積の最低限度の検討状況に

ついてです。答申案でもご説明したように、30、40、50、60、80%の建ぺい率に合わせて、数値案を示しております。例えば50%であれば最低80㎡、これ以上小さな敷地にしないでください。60%であれば75㎡、これ以上小さな敷地にしないでくださいということです。これは1つの敷地から制限がかかってきます。こういう数値基準を現在示しております。

同じ頁の(2)特例についてということで、80㎡の敷地を絶対割ってしまったら駄目なのかということで、特例というのは80㎡を割っても良いという基準をある程度整理をしておこうということです。(2)の特例についてということで、周辺に一定の空地を有するもので、周辺の環境に影響を与えない場合は、指定された数値未滿の敷地分割について一定の条件の下に、許可による特例を認めようということです。2行飛ばし、「このうち第3号の許可の基本的な考え方は以下のような案となる」というのは何かです。

2頁に「建築基準法第53条の2」があります。ここに最低敷地の関連の条文があります。用途地域に関する都市計画において、建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ですから80㎡であれば、それ以上でなければ建てては駄目となっています。但し書きがあり、各号のいずれかに該当する場合はこの限りではないということで、具体的には下線が引いてある三の「その敷地の周囲に広い公園、広場、道路、その他空地を有する建築物であって、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの」については、例えば80㎡を割って建てても良いということになります。

また1頁に戻り、3号の許可の基準の基本的な考え方として、現在作業をしているものについて3つあります。パワーポイントでいうと、まずは周辺の道路関係、敷地周辺の空地の条件がどのような状況であるか。こういう条件であれば良いですよ。敷地そのものの条件がどういうものであれば良いですよ。こういう建物であれば、下回っても良いですよという3つです。周辺と敷地そのものと建物、この3つについて一定の要件で認めていこうということです。

資料に戻り、例えば敷地の周辺の条件であれば、例ということで幅員4.5m以上の道路

に敷地周囲の6分の1以上接している。これが無いと認められないです。敷地の条件は、例として緩和する敷地の数は1つのみ。例えば1,000㎡未満の開発事業で、例えばまちづくり条例で道路中心から下がって道路にしろさいというような項があります。土地が道路に取られた場合で、そのために敷地が小さくなってしまった場合。それは2つまで認めましょうということがここに記述してあります。ただし指定した面積は10分の9。例えば80㎡では72㎡までにして下さいということが、敷地の条件に記載されています。

建築物の条件は、用途地域で想定されている街並みに応じて上限を定めるということです。例えば小さくても良いという場合には、一戸建て住宅で高さが8m以下で地上2階地下1階までで、さらに周辺の敷地に50cm以上空けたということであれば、良いですよということです。この3つの要件、例えば敷地周辺の空地の条件と建物条件などが満たせた場合については、一定の条件で制限を下回っても、認めましょうということを検討しています。

2頁で(3)です。今後の最低敷地についての主な検討項目です。部会の中では80㎡を下回っては絶対駄目なのかということで、敷地が小さくても建て方をうまく、例えば棟割りのような形でうまく建てることにより、周辺に空地が出てくるというような場合についても、いろいろ考えても良いではないかというのが、この1行目の意味です。2行目で既存不適格となる敷地の取り扱いで、最低敷地を定めた段階で、例えば80㎡の区域で70㎡の敷地になっていたという場合は、敷地を分割しないでそのままずっと使い続ける。そのまま建て替えて使い続けるにはオーケーです。ただその土地が分筆されていて、2つに分かれていたと。そのときに例えば35㎡と35㎡になったときに、では分筆の所有権で見るのかどうなのかという、非常にマニアックな話になりますが、その辺の話の整理をどうするかというものがあります。

それから他の許可と重複する場合の取り扱いというのは、何を言っているのかです。練馬区では、4m道路に接しないような所が結構あります。それを救うために建築基準法第43条の許可、例えば周辺に安全で防災上、衛生上支障がない場合で、建築審査会の同意を

得て、一定のセットバックをすることで許可を与えているような場合があります。これは1つの許可です。セットバックして許可を行い、80㎡を下回って75㎡になってしまった場合、許可するのかという話になると、両方許可が出てきてしまって、ダブルで許可するのはいかなものかということになります。建築審査会にいろいろご指摘をいただいております、この扱いをどうするかという話をしています。ただ事務局側としては、練馬区では接道条件が悪い敷地がたくさんありますので、これを救っていかないといろいろ問題が多いだらうということで、実務処理としては救っていく方向でダブルの許可はオーケーと考えて進めていこうと思っています。

つぎに2頁の高さの最高限度の検討状況です。(1)の各地区に指定する高さの選択についてで、パワーポイントで示していますが、いまこういう形で答申が出ています。例えば容積率200%で第2種構造の場合に、低層市街地の中の路線型の地区については17m。その他の地区については20m。例えば300%の所で2種と3種で、2種についても低層市街地の中の路線型の地区は20mで、それ以外は25m。3種についても同じように25mと30mという2つができることになっています。

では具体的に練馬区の用途地域に併せて、17mを指定するのか、20mを指定するのか。どちらなのかという作業をいま1個1個図面で落として整理をしています。このときに注意をしなければいけないのは、いずれの高さを選択をするかは、その考え方などについて現在検討しています。主な点については、路線型指定でかかっていた場合、ある所は20m、ある所から25m、30mと高くなってしまふなど、そういうスカイラインや街並みの連続性なども意識して指定したり、北側に対する日影の影響なども配慮しながら指定していく必要があるだろう。例えば、路線型で第1種住居地区、容積率200%が指定されていて、その周辺が第一種低層住居専用地域という場合に、これは17mにするのか20mにするのかという選択肢が出てきます。いろいろな要素を考えてどちらにするかです。

例えば、路線型で近隣商業地域で、ここから第1種中高層住居専用地域に変わっていく場合に、ここの部分の後背地の指定が第一種低層住居専用地域ですから、ここの高さ制限を

17mにするのか20mにするのかということがあります。多分ここでは17mかなとは思いますが。実はここまで路線型で指定されていて、面的な形で指定されている場合があります。同じ高さという話で、こちらは面でありこちらは路線だということであれば、スカイラインが突出するのならこの部分で切って分けて指定していくというようなこともあるだろうということで、1個1個この図面で整理をしているという状況があります。これが2頁の(1)の作業です。

つぎは3頁、特例についてです。何でもかんでも一定の高さに指定してしまい、それ以下のものでは良いとは思っておりません。いまパワーポイントで都市計画審議会の答申を示していますが、大規模敷地を対象に練馬区まちづくり計画開発基準を満たした上で、周辺環境に一定の貢献をした建物については、近隣住民の意見も参考にしながら、区長の許可により一定の高さまで制限の特例を認めようではないか。何でも20m以下にしなければいけないということではなく、周辺の公開空地などいろいろなものをある程度配慮して、敷地が大きい場合は、真中に高い建物を建てた方が周辺に対して良いという場合も当然あるので、そういう場合には特例許可を認めていこうと考えています。

先程も申し上げたように、このようなケーススタディをしながら、基準などを整理してきました。高さについての緩和の適用の趣旨は、周辺市街地の状況や敷地形状に応じて、周辺環境と調和が図られており、市街地環境の整備向上に貢献しているという計画である場合は認めていこうということです。では具体的にどれぐらい認めるのかですが、例えば制限を20mで設定した場合に、1.2倍までと1.5倍まで、2通り考えようということです。1.2倍までの緩和については、数値による基準、例えば敷地から2m下がりを、空気をこれだけ取りなさいなどという数値基準を示して、その基準に合致した場合に認めるということです。1.5倍値については、1.2倍値の基準を満たした上で、先程申した評価委員会にかけて、質的な評価を行い認めようということです。数値基準については、市街地特性に応じて先程申したように建替えのケーススタディを行い検証しています。それにより1.2倍まで緩和する。それと1.5倍まで緩和して欲しい場合については、質的な評価をして

1.5倍まで認めていこうということを考えています。

具体的に特例の基準の概要は、例えば1.2倍については、敷地規模については、ある程度大きくないと効果があがりませんので、基本的には2,000㎡以上。1.5倍は5,000㎡以上。ただし30m地区では1,000㎡、1.5倍は2,000㎡。高い場合には少し敷地を小さく取ってもいいだろうということです。また、接道条件は幅員6m以上の道路に敷地が6分の1以上接しないと駄目です。要するに道路に接道している条件がきちんとしていないと駄目ということです。さらに1.2倍値でいうと、道路境界線および隣地境界線からの壁面後退、歩行者空間の確保、緑地スペースの確保などの数値基準を満たすことが必要です。例えば道路境界線から2m、隣地境界線から4m以上離れるというような基準です。これらをいくつか多様化して1.2倍値の基準をつくる。さらに1.5倍値については、それを満たした上で先程申したように、指定された高さの範囲で計画したものと比較して、周辺環境への影響負荷の低減、公共空間の質的向上に資すると判断したものについて認めていこうということを考えております。

4頁の②で20mで制限を設定したときに、既にそれを上回っていた場合、これはどうするのだということがあります。これについては、用途上やむを得ない場合の判断や緩和基準の検討ならびに、現在既存不適格建築物がどれだけあるかの実態把握をしています。それに基づいて以下のような中身で検討していこうということです。基本的な考え方は、原則として既存不適格建築物でも、建替え時に指定した高さにできるだけ合わせてもらうようにしていこう。ただし、共同住宅、マンションなど特例の緩和基準に合わず、高さを低くすることで著しく再建築が困難な場合、そういう建築物に対しては周辺環境への影響や高さについて、改善をするような方向で検討することを前提に、現況の範囲内、現況の高さ、現況の容積の範囲で再建築をオーケーにしていこうということです。そういうことで私どもとしては、いま実態把握として不適格建築物を全部洗い出しています。具体的に何棟あってということ、さらに先程申したケーススタディを踏まえて、具体的な整理をいま作業しているという状況です。

4頁の最後、(3)の今後の主要な検討事項です。先程フローの手続の図面を示しましたが、手続、具体的に1.5倍という質的なものをどうやってきちんと評価していくのかという客観的なものとして、仮想評価委員会をやってみましたということです。実は模型を持ってきていろいろと評価をやってみまして、評価をする場合、どのような材料が必要かという作業をやっています。そのような評価をする仕組みなどをこれから検討していくということです。

具体的なスケジュールです。原案の公表と説明会を平成19年8～9月に、具体的に何mにしますというのを全部図面に落として、公表・説明会を行っていく。計画案の公表を平成19年11～12月に、最終的に変更・告示を平成19年度末ぐらいまでに作業を進めていくということで準備を進めているところです。長くなりましたが以上です。

○会長 説明は終わりました。本件に関してご意見、ご質問がありましたらどうぞ。

○委員 わからないので順番に教えていただきたいのです。いまの説明の例で「指定数値」で最初の1の「最低限度の検討状況」です。例を50%の80㎡の所や、80%の70㎡という辺りで説明されたのですが、よくわからないので教えていただきたいのです。いま1つの敷地と説明がありましたが、面積で1,000㎡以下、また500㎡という場合の所をいくつかに分けたりするわけですね。そういう所での40%、50%、60%、80%の所ではどう理解すれば良いかということをもっと教えてください。なぜかという、「特例について」という、いわゆる緩和を認めるという説明の所で「建ぺい率30%地区以外では」ということですから、40%以上はすべて入るわけなので、この疑問が湧くのですが、そのことについて教えていただきたいと思います。まずお願いします。

○都市計画課長 1の建ぺい率による数値基準をいま表示しています。敷地の関係については、既にまちづくり条例で、1,000㎡以上の開発については、1,000～3,000㎡までは110㎡を2分の1以上で、残りは100㎡以上にしてください。3,000㎡を超える場合については、110㎡を3分の2以上、残りを100㎡にしてくださいということになります。新たな開発については、1,000㎡以上について敷地の最低規模が定められています。1,000㎡未満につい

て、従来、宅地開発指導要綱で400㎡以上についての区画割りについては、敷地規模を規定していました。今回は1つの敷地において、例えば建ぺい率50%の所については80㎡以上にしてくださいと。逆に言えば、150㎡の土地を2つに割ることはできませんということになります。従来は宅地開発指導要綱で400㎡未満で2区画割りとか3区画割りの場合については、規制がなかったので、50㎡とか60㎡といった小さな区画ができていて、狭小宅地化が行われていました。練馬区としては、都市計画で最低敷地を決めて制限していこうというのが趣旨です。要綱でなくて都市計画で定める。1,000㎡以上については条例、当然都市計画法を根拠に置いた条例で定めていますので、これによって敷地規模は練馬区全体で規定できるということにしています。これは1区画から全部規定されます。

建ぺい率30%以外にというのはどういう意味かということ、30%については絶対110㎡未満は認めません、100㎡では認めませんということです。それ以外の区域では認める場合がありますということです。例えば、一番分かりやすいのが、道路を整備されたことによって、セットバック等により敷地が80㎡ではなくて75㎡になってしまったということがあります。道路整備に協力したことによって敷地が小さくなり75㎡になったのに、建物が建てられませんというのではなく、そういうものについては例外を認めていこうではないかということで、特例許可の基準に基づいて認めるということです。1頁の「第3号の許可の基準の考え方」ということで、何が何でも認めるということではなくて、一定の要件を満たしたものについて認めていこうとします。それも対外的に意味があるというか、理由が成り立つものについて認めていこうという考え方です。

○委員 そうするといまの説明で、特例の「第3号の許可の基本的な考え方」ということで、基本的なものが先程の説明で3つあったのですが、それぞれ別々の説明として解釈するのだと思うのですが、大きな公園とかそういうものではなくて、例の所で幅員4.5m以上の道路に敷地周囲の6分の1以上が接するというので、大きな敷地のある所は少し緩和しますという文章かと思うのですが、6分の1と定めたのは、どういうところからこういう数字が出てきたのか。例で言っている所とそれよりも小さいものが当然のようにあ

るわけですから、例と実際のものとの関係がよくわからないので教えてください。

○都市計画課長 1頁の「敷地周辺の空地の条件」は、例えば建ぺい率50%の所で80㎡と数字を出していますね。それを下回っても良いですと認めるには、幅員が4.5m以上の道路に敷地周辺に6分の1を接している、要するに広幅員の道路にきちんと敷地が接道していないと認めませんということを行っているのです。逆に言えば、あまり接道していない、または4mとかそういう道路では、例えば建ぺい率50%の区域については、80㎡ですが、それ未満については認めませんということです。

○委員 ここに例として書かれている所については、最低限度の基準となる最低レベルだということで認識して良いのですか。

○都市計画課長 道路の部分で言えば、幅員4.5m以上の道路に敷地周辺の6分の1以上が接していないと、そもそも特例の許可は認めませんということです。最低限度の条件ですということです。

○委員 その所の基本的な考え方はわかりましたが、後背地に対する所で緩和されるわけですから、後背地に対する問題は否めないと思いますので、ここでも少し問題が残ると、私はこの点については感じています。

つぎは2頁の「高さの最高限度の検討状況」で教えていただきたいのですが、先程の説明で容積率200%、第2種高度地区ということで2つの所を作りましたということで、数値案が17mと20mがありました。300%の所は第2種、第3種それぞれの所で20mと25mの所と、25mと30mの所と2つ作りましたということですが、先程の説明では個々の具体的な所でそれを否定していきたいというお話でしたわけですが、同じ200%第2種なのに、なぜ2つの所をこういう形で設けられるのか。300%の所でなぜ2種で2つ、3種で2つと、こういう基本点を考えられたのか、この基準の基本点を教えてください。

○都市計画課長 具体的に、例えば200%で2種の所では、低層市街地の中の路線型地区とそうでない地区と2つに分けました。なぜ、そう考えたかというと、路線型で道路が入っていて周りが低層住宅の場合は、当然、この路線型についてもある程度周辺に影響を与

えるので、できるだけ少し低く抑えた方が良くということです。低層市街地の中に路線型で入っている場合については、低目に抑えようではないかということです。そうではない、面のような地区については、そこまで考えなくても、通常の例えば20mで良いということで考えています。そういう発想で200%の2種の所も300%の2種の所も3種の所も2つに分けて、路線型で入って周辺が低層の場合については、その周辺環境に配慮をしていくということで、2つの種類の明示をしたということです。具体的には、先程も地図で示しましたように、そういう基本的な原則の中でいま言ったこういう場合は、たぶん20mではなくて17mに設定した方が良くというところを1個1個いま図面でチェックするという作業を事務局でやっているということです。

○委員 説明の仕方が、17mと20m、20mと25m、25mと30mということですが、実際、後背の所は1種住専だった場合は、ほとんどこの図面の所は1種住専で説明されていますが、そこは10mです。そうすると、それがなぜ配慮して20mなのか、25mなのか、配慮して2倍なのか2.5倍なのか、本当に私は理解できにくいのです。

ですから、いま環8道路も後背地は1種住専で10mまでという所に、いま17mまで低層の市街地の中の路線型、環8が路線型指定区域という所でも少し違うのですが、17mまで良いですということで今度造られてきているわけです。そこに6階のマンション、16.99mとか16.85mとかいうものがいま軒並み造られている状況です。

ということは、平和台で例を出されていますが、平和台のような街とほとんど変わらない所が練馬区にも大変多くあるという中で、ここで建築物の高さの最高限度をこういう形で指定していけば、本当に緩和をどうぞと呼び込むことに結果としてなっていくということを私は思いますので、200%の所で説明では17mということで低く抑えたという説明そのものが大変問題があると、説明の仕方に問題があると思っていますので、ここにも大きな問題があって、本当に後背地、また風の通らない街をつくっていつてしまうのではないかとこのことを大きく危惧しますので、中間報告ですので問題があるということを指摘します。

4頁のことについても、まだまだこのあと意見を言える場がありますが、特例の基準ということで4点書かれています、本当に街を壊していくことのないように、みどり豊かな練馬のみどりが結果として無くなっていくのではないかという大きな危惧を持っていますので、意見を述べておきます。

○都市計画課長 少し誤解が生まれると申しわけないので、もう一度説明をします。この例で言いますと、この線で指定して、いまこのままにしておく敷地の形状によって高さ制限はありませんから、17mどころではなくて場合によっては25mとか30mとかいう建物も建ちます。いまこのままにしておく建ちます。それでは周辺環境も含めていろいろ問題があるということです。建築紛争も最近多いということで、一定のレベルで高さ制限をしようというのが、まず私どもの認識です。放っておいたら、17mどころではない建物が建ちます。

ここについては12mです。そういう意味で言うと、現在、放っておけば敷地条件によっては高い建物が建ってしまいますので、例えば全体を周辺後背地に配慮しながらということで、ここは22mにするのか17mにするのかはあるのですが、17mにしようではないかということです、逆にある程度規制がかかっているということでご理解をいただきたいということです。

ですから、緩和をするということは、もちろん必要以上に軽減制限をするということは問題ではありますが、ある一定の条件でルールを付けて建ててもらおうということです。または周辺に配慮してくれれば、1.2倍値とか1.5倍値、セットバック等いろいろ実施してくれれば、それについては何が何でもその高さでないといけないということではないし、場合によっては高い建物を建てた方が周辺に影響が少ない場合もありますので、そういうことを加味してこの中でいろいろ仕組みなり制度設計をしていこう、というのが今回のご提案だということでご理解をいただければと思います。

○委員 1頁の「敷地面積の最低限度の検討状況」の(1)の指定数値について確認したいのですが、こちらで建ぺい率と数値案が並べられていますが、例えば建ぺい率30%、数

値案110㎡という所につきましては、敷地面積100㎡の所については30%の建ぺい率ということだと建物の1フロア当たりの床面積が33㎡になるのかと思います。一方で建ぺい率80%、数値案70㎡の所ですと、70㎡に80%を掛けると56㎡という1フロア当たりの建物面積になるのかと思います。そういった場合に100㎡の延床面積の建物を建てようとした場合、敷地面積が70㎡の所ですと2階建、敷地面積が110㎡の所ですと3階建の建物にすると、延床面積が100㎡の建物が建つということになるという理解で良いのかどうかです。あと、その関連で言いますと、狭い土地については、なるべく低い建物にして、圧迫感がないようにしていこうと。広い土地については、高い建物は建っても良いのだけれども、少し奥に引っ込んでもらって、街全体の調和を保っていこうと、こういう考え方でよろしいですか。理解不足で申し訳ないのですが。

○都市計画課長 敷地面積の最低限度のお尋ねということですが。建ぺい率と数値基準ということで、通常、建ぺい率と容積率ということで建物のボリュームが決まってくるということです。特に容積率でボリュームが決まってくるということです。一般的に言いますと、通常、建ぺい率50%ということは、容積率が100%で建ぺい率50%というのが結構練馬の場合は多いです。その場合は、容積率100%で建ぺい率50%ですから、大体総2階建になります。建ぺい率50%で容積率100%で、敷地面積、最低が80㎡ということになりますと、40㎡のものが総2階で建てられるという形になります。

ただ、私どもは建物のボリュームはそこまでという考え方で、当然、そこに限界がありますので、通常であれば大体2階建。建ぺい率が60%になると、場合によると3階建ということになります。60%ぐらいになると3階建が大きくなるのかというところなんです。50%ぐらいまでだと2階建、建ぺい率60%で3階建まではある程度許容しようという考え方で整理をしているところです。

○委員 先程の質疑の中ではっきりしなかった点ですが、1頁の「第3号の許可の基本的な考え方」で3つ並んでいます。これは1つを満たせばではなくて、3つを全て満たした上で緩和するという意味かと私は理解しているのですが、いかがですか。

○都市計画課長 周辺敷地の空地の条件と建築物の条件については、基本的には3つ、全部条件を整えないと駄目ということです。

○会長 他にありませんか。よろしいですか。他にご発言がなければ、報告事項、「都市計画における建築物の敷地面積の最低限度および高さの最高限度の指定に係る検討状況（中間報告）」について、以上をもって終わりたいと思います。これで本日の案件はすべて終了しました。事務局から報告があります。

○都市計画課長 平成18年度都市計画審議会は本日で終了になります。平成18年度は案件が多くて、今回を含めて7回の審議会が開催されました。委員の皆さまにはご多忙のところご協力を賜りまして、感謝申し上げます。本当にありがとうございました。なお、4月以降、いろいろ案件を抱えていますが、まだ具体的な日程が決まっていません。日程が決まりましたら改めて開催通知等をお送りしますので、よろしく申し上げます。本日はどうもありがとうございました。

○会長 これで本日の都市計画審議회를終わります。長時間、どうもありがとうございました。