

## 平成29年度第1回練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会 会議の記録

- 1 日 時 平成29年7月25日（火） 午後6時30分～午後8時20分
- 2 場 所 練馬区役所本庁舎19階 1903会議室
- 3 出席者 田崎輝夫、澤田麻由美、田中正裕、立花祐一、柳沢厚、杉崎和久、  
谷口能人  
技監（都市整備部長事務取扱）、都市計画課長、まちづくり推進課長、  
住宅課長、みどり推進課長、土木部管理課長、道路公園課長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 5人
- 6 議案 議案第15号 地区計画等の住民原案の申出について  
〔（仮称）石神井公園団地地区地区計画〕

第1回都市計画審議会 まちづくり・提案担当部会（平成29年7月25日）

○事務局 皆様、こんにちは。定刻前でございますが、皆様おそろいでございますので、ただいまから平成29年度第1回まちづくり・提案担当部会を開催いたします。

本日は、委員を改選して初めての部会となりますので、部会長が選出されるまでの間、事務局で進行させていただきます。

まず、本日の次第についてご案内いたします。

初めに、委員、幹事の紹介。

次に、部会長、副部会長の選出。

その後、案件である地区計画等の住民原案の申出について、申出の経緯や内容、申出に係る区の判断等のご説明をいたします。委員の皆様からは、区の判断に対するご意見等をいただければと存じます。

以上が本日の次第でございます。

次に、配付資料についてご案内いたします。

本日、席上に、委員名簿、幹事名簿のほか、「議案第15号 参考資料」をお配りしております。この参考資料につきましては、部会終了後に回収いたしますので、お帰りの際は机の上に置いたままにさせていただきますよう、お願いいたします。

ここから先は次第に沿って進めさせていただきます。

まず、部会委員の皆様をご紹介します。名簿をお配りしておりますので、ご参照いただければと思います。

順番に、お名前をご紹介します。

（委員紹介）

○事務局 なお、櫻井秀昭委員と吉岡令子委員につきましては、本日はあいにくご欠席ということでご連絡を頂戴しております。

以上の皆様でございます。どうぞよろしく願いいたします。

次に、本日出席している区の職員をご紹介します。

(区職員(幹事)紹介)

○事務局 次に、部会長、副部会長の選出です。

部会長、副部会長の選出は、練馬区まちづくり条例施行規則第81条第2項の規定により、委員の互選により選出することとされておりますが、いかがいたしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。

ただいま、事務局一任とのご意見を頂戴いたしました。皆様、ご異議ないようでしたら、事務局としての案をお示ししてもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。

では、事務局といたしましては、改選前に引き続きまして、部会長は田崎委員、副部会長は柳沢委員にお願いできればと考えております。以上の事務局案でいかがでございますでしょうか。

(「意義なし」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。

それでは、田崎委員が部会長、柳沢委員が副部会長に選出されました。どうぞよろしくお願いたします。

これより先の進行は部会長にお願いしたいと思います。

○部会長 それでは、部会長をやらせていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

時間の関係もございますので、早速でございますが、議案第15号「地区計画等の住民原案の申出〔(仮称)石神井公園団地地区地区計画〕」について、説明をお願い申し上げます。

○都市計画課長 恐れ入ります、説明に入らせていただく前に、本日は住民原案の申出の行われました議題につきましてご審議いただくものでございますけれども、今回、石神井公園団地管理組合の方がお見えになってございまして、関係人ということで、ここで入室

していただきたいと思えますけれども、よろしいでしょうか。

それでは、関係人の方に入室をしていただきます。しばらくお待ちください。

(関係人 入室)

○都市計画課長 恐れ入ります、入室早々でございますけれども、まずご紹介をさせていただければと思えますので、よろしく願いいたします。

(関係人および支援事業者 紹介)

○都市計画課長 それでは、資料をご説明させていただきたいと思えます。恐れ入りますが、議案第15号の説明資料①をお出しいただければと思えます。よろしく願いいたします。

この資料につきましては、私とまちづくり推進課長がご説明をさせていただきます。

「地区計画等の住民原案の申出について〔(仮称)石神井公園団地地区地区計画〕」についてでございます。

1番の「住民原案の申出について」ということで、今ご紹介いたしましたとおり、申出人は、石神井公園団地管理組合でございます。

区への申出年月日につきましては、平成29年3月23日でございます。

区域につきましては、練馬区上石神井三丁目地内、約5.88haの地域でございます。

2ページ、3ページを見ていただければと思えます。

まず所在地、位置図でございます。上が北になります。上のほうの地図を見ていただきますと、真ん中に赤く印をつけているところが、今回の区域となります。地域といたしましては、石神井公園の南側、そして、西武新宿線の上石神井駅から直線で約800mに位置しているところでございます。

下の拡大図を見ていただきますと、井草通りの西側になりまして、石神井川の南側に面しているところでございます。西側につきましては、早大学院が近くにあるというような立地でございます。

今回の団地につきましては、現況でいきますと、住宅戸数が490戸、棟数が9棟ござい

ます。昭和41年に当時の一団地の住宅施設として都市計画決定を受けまして、翌年竣工してございます。築50年を経過している住宅施設でございます。

3 ページ、申出区域における都市計画等の概要でございます。この赤い点線の部分が当該地でございます。

その下の用途地域等の表を見ていただければと思いますけれども、図では主にこの緑の部分でございます。第一種中高層住居専用地域でございます。一部、区域の東側につきましては第一種住居地域の部分もでございます。第一種中高層住居専用地域のほうを見ていただきますと、建ぺい率につきましては60%、容積率200%、高度地区といたしましては20m第2種でございます。防火指定につきましては準防火地域でございます。東側一部につきましてはお目通しいただければと思います。

なお、この中で括弧内に※印でお示ししてございますけれども、この地区につきましては、一団地の住宅施設の都市計画決定を受けてございまして、この用途よりも制限が厳しくなっております。例えば建ぺい率でいきますと20%以下、容積率は60%以下ということで、かなりの制限がかかって建てられたというものでございます。

また、表の右側に周辺の都市施設等をお示ししております。北側につきましては、現在事業中の都市計画河川（石神井川）がございまして、川沿いには石神井川緑地がございまして、こちらは区立さくらの辻公園の一部も含んでございます。

また、東側につきましては、幅員16mの都市計画道路補助132号線がございしますが、こちらは都市計画決定のみの区域となっております。

また、区の道路網計画でございますけれども、西側に生活幹線道路、それから南側には主要生活道路ということで、ちょっとわかりにくいんですけども、下の図を見ていただきますと、例えば生活幹線道路でいきますと、黄色の線が今後整備を要する路線という形でお示ししてございます。また、主要生活道路は、幅員6m以上で計画しているものでございますけれども、ここでは緑の線でお示ししております。

このような都市計画等があるところでございます。

4 ページをご覧ください。今回の住民原案申出制度について、簡単にご説明をしたいと思います。と思っています。

都市計画法に定められてございます地区計画制度がより活用されることを目的といたしまして、法の委任規定に基づき、練馬区まちづくり条例におきまして、地区計画等の決定・変更に係る住民原案の申出方法などを定めてございます。

今回は、石神井公園団地管理組合から地区計画の申出がなされたということで、この条例の規定に基づきまして手続を進めるものでございます。

左側の手続の流れを見ていただければと思いますけれども、まず地区計画の住民原案に係る届出が平成28年12月26日にございました。そして、説明会等を経まして、平成29年3月23日に、住民原案の申出がなされたというものでございます。

本日は、この申出を受けまして、都市計画審議会の部会の意見を聴取するというものでございます。この部会のご意見を聴いた上で、練馬区といたしまして今後、地区計画の決定をする必要があるかどうかの判断を最終的にはさせていただければというふうに考えてございます。よろしくお願いいたします。

○部会長 ありがとうございます。

それでは続きまして、このたびの住民原案の申出をされた石神井公園団地管理組合の方から、申出の趣旨などについてお話を承りたいと思います。よろしくお願いいたします。

○申出人 本日は、練馬区の都市計画審議会部会に出席をさせていただきましてありがとうございます。私は、石神井公園団地管理組合の理事長を務めさせていただいている者です。

今年の3月23日に提出をいたしました当団地の建替えに関わる地区計画の住民原案の申出に関し審議をいただき、感謝申し上げます。

また、本日は、住民原案に関して提案の目的ならびに提案の内容を説明させていただく機会をいただき、重ねて感謝申し上げます。

私どもの石神井公園団地は、昭和41年、一団地の住宅施設として、5階建て、総数490

戸の建設が行われ、本年でちょうど50年になります。建物の躯体をはじめ、給水設備、排水設備、電気設備等の劣化は進んでおりまして、さらに、高齢化した住民等は、エレベーターもないため、上層階において日常の生活に大きな支障を来しております。車椅子を使わなければならない方々は、当団地を離れていかなければならない状況でございます。

当団地におきましては、十数年前から大規模修繕あるいはリニューアル等を検討していましたが、この経過につきましては、総務担当理事のほうから説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○申出人 総務担当理事でございます。

今、理事長からございましたように、本日は、住民原案に関して提案の目的ならびに提案の内容を説明させていただく機会をいただきまして、重ねてお礼を申し上げます。

私どもの石神井公園団地は、建設されて、今説明がありましたように、今年で半世紀、50年が経過いたしました。入居当時30代の方々は、今や80代の高齢者になられております。

しかしながら、その子供たちや兄弟、親族等が多く住んでいるのも当団地の特徴であると思っております。世代の継承があることは、我々としては大変うれしいことと感じております。凶らずも本日出席の4名の理事も、団地内に家族、親族が住んでおります。これは、みどりの多い環境と、子育てしやすい環境のよさであるというように私どもは考えております。コミュニティ委員会というのがございまして、そこに所属する10クラブによる活動も大きく貢献していると考えております。

今年開催予定の夏祭りは33回目を迎えます。上石神井中学校吹奏楽部の演奏や、上石神井お囃子連の舞台等、地域とのコミュニケーションも盛んに行っております。

秋開催の文化祭は31回目を迎えます。近隣の住民の方々にも多数作品を出品していただいております。

このコミュニティの維持・発展に向けて、建替え計画による新しい集合住宅においても、新しく入ってこられる居住者の方々との上手なつき合い方も模索しながら、高齢者と子育て世代等の多世代の交流を育む環境整備も積極的に進めたいと考えております。

当石神井公園団地は、外壁塗装等の大規模修繕工事から既に18年が経過しております。

特に排水設備に関しては、地中の排水管の破損事故などが頻発しており、2016年度においても緊急のトイレの逆流復旧工事が発生し、排水管の交換工事をいたしました。2年ごとに実施しておりました各戸の雑排水管工事も保証期間の10年が切れ、今後は状況を見ながら毎年実施の計画を立てざるを得ない状況になっております。

給水設備の漏水もあり、その都度調査をして状況の確認をしておりますし、高架給水塔にある2基のポンプも、現在1台故障し、急遽部品の交換を依頼中でございます。

先週も、雨水によると思われる部屋への水漏れが5階とその下の4階の部屋で発生し、現在、原因調査と修復を依頼したばかりでございます。

電気設備に関しては、入居当初の設定は20アンペア程度でございまして、全戸すべてが契約アンペアの増加変更ができないため、エアコンの作動中には電子レンジや炊飯器の併用もできず、別系統から延長ケーブルで賄う家庭も多々あります。

さらに、高齢化した住民は、エレベーターがないため、上層階において日常の生活には大きな支障がありますし、毎年複数戸の古き良き隣人の方々が、当地への深い愛着を抱きながらも、エレベーターのない団地生活に見切りをつけ、退去を余儀なくされている実態もございます。バリアフリー対応ができないために、浴室の段差でつまずき骨折したり、車椅子を使わなければならない方々は、同様な要因で当団地を離れなければなりません。エレベーターがないという要因だけではございませんが、現在、空き室も65戸となり、年々着実に増加しております。

近年は、高齢者の救急要請が頻繁にございます。エレベーターがなく、階段も狭いため、ストレッチャーが入らず、緊急要請のたびに消防車と救急車が同時出動してくる状況でございます。

今年の元旦早々にも、孤独死されている住人も発見される事態が発生しております。これは、ひとえに団地全体の見守り体制が団地全体の高齢化のために機能しなくなっていると考えております。

このように年ごとに建物の老朽化と人の高齢化が進む中、この実態を何とかしたい、また、地元が主体となって490戸の最大多数の最大幸福を実現するという、この思いを胸に我々は今日まで取り組んでまいりました。

団地の高齢化は理事の高齢化でもあり、年々、理事のなり手が無いのも現実であり、50年続いている管理組合を今後どう運営していくかという難しい課題も抱えております。

当管理組合におきましては、2007年の第40回通常総会において、建て替え・修繕検討委員会を設置する件で議案提出をしまして、賛成398、反対7、区分所有者490戸の81.2%の賛同を得て委員会がスタートしました。約3年かけてこの団地を、本格的に建替えを実施するのか、それとも大規模修繕で対応するのか、委員会で検討した結果、建替えをすることが組合員全員のコストの面でも有益であるとの判断に至りまして、2010年、第43回通常総会で建替え推進決議を議案提出し、承認、可決されました。

その後、委員会は建替え推進委員会となり、2011年より活動を進めてまいりました。昨年の12月19日月曜日に都市計画提案団体の認定申請書を提出、12月26日月曜日には都市計画提案団体の認定を受けまして、同日、届出を受理していただきました。年の瀬のお忙しい中にもかかわらず、練馬区がご対応くださったことについては心より感謝しております。

届出を受理していただいた後、まちづくり条例に従いまして、1月29日、30日の両日、これは組合員への、第2回目になりますが、建替え計画説明会を実施させていただきました。翌日の1月31日には、区分所有者ではございませんが、賃貸居住者の方々へも、この石神井公園団地の地区計画の説明会を実施させていただきました。

その後、アンケートを実施、また、個別面談を3か月間かけて、それぞれの組合員の個々の要望をお聴きしてまいりました。

また、2月26日日曜日には、石神井公園ふるさと文化館にて、当団地の周辺住民の方々への地区計画の説明会も、東西南北のブロック別に計4回実施させていただきました。

現在、建替えに関しては、建替え推進委員会の委員の高齢化、また、応募してくれる方々の減少もあり、今年度より理事会が主催する団地再生に向けた合意形成協議会を発足

させ、9号棟あるすべての号棟から最低1名、また、今までに参画の機会が少なかった若い世代の方々にもご参加いただき、今日現在、第2回の協議会を終えて、建設的な議論が現在進行中でございます。

当石神井公園団地の建替えに伴う地区計画に当たりましては、まちづくりの点から、周辺住民の方々への配慮や地域貢献を目的とし、まず第一に、周辺住民の憩いの場として、また周辺の子供たちの遊び場として長年活用されている、当然ながら団地の住民もそうですが、さくらの辻公園を残して、これまでと同様に利用してもらうこと。第二に、敷地の北側でございます石神井川沿いの都市計画緑地を、水辺環境の創出や練馬区のみどりの散歩道として整備を行うこと。第三に、敷地南側においては防災機能の強化の観点から、敷地内にある主要生活道路を敷地の外周の道路と連続するようにつけかえ、公道化するとともに、南側の道路対岸にある飛び地を緩衝緑地として整備していきたいと思っております。第四に、西側については、生活幹線道路を中心から6mまで拡幅し、さらに5mの壁面後退による、既存の樹木を活用した整備を行いたいと考えております。

以上の整備による景観の形成とみどりのネットワークを目指し、周辺環境にも十分配慮した地区計画とすることを目標に、住民原案の申出をさせていただきました。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

説明は以上でございます。ご清聴ありがとうございました。

○部会長 ありがとうございました。

それでは続きまして、ただいま申出をいただいた住民原案の内容および住民原案を踏まえた区の判断、素案になるかと思うんですが、それぞれについて、ご説明をお願いいたします。

○まちづくり推進課長 それでは、説明資料①をお願いいたします。私のほうから、4番以降についてご説明を差し上げます。

まず、4番、住民原案について。説明資料②をつけておりますので、そちらをご覧ください。地区計画の住民原案でございます。

表の左側に名称、位置、面積、その下に、地区計画の目標とございます。

下から4行目になりますけれども、「このため」というところです。このため、本地区では建築物や土地利用の更新を適切に誘導することにより、地区内にある緑豊かな住環境を確保し、社会ニーズに対応した良質な住宅ストックを形成するため、一団地の住宅施設を地区計画に移行し、住み続けられる住宅地の再生を目指すとしております。

次の段落になりますけれども、こちらは最後の行になります。水と緑のネットワークの形成を促し、緑豊かで安全かつ快適な地域コミュニティの場を確保することを目標としております。

左の欄の下のほうになります。区域の整備・開発及び保全に関する方針。

2ページをお願いいたします。同じく左のほうになりますけれども、地区整備計画で、この内容については、表などによって大分細かい内容になっております。

これを現況図と計画図という形で、9ページ、それから11ページに取りまとめておりますので、これを用いて内容をご説明したいと思っております。

9ページをお願いいたします。石神井公園団地の現況図でございます。

まず、一団地の住宅施設の区域を赤線で示しております。方位は上が北になっておりますので、北のほうから時計回りにご説明をいたします。

まず、石神井川が一番北にありまして、川に沿って白く表示している、「駐車場」と引き出しているところでございますけれども、これは団地の土地でございまして、現在、団地の駐車場となっております。

その右をご覧ください。緑に着色してあるところでございます。これは区立さくらの辻公園となっております。道を挟んで飛び地になっておりますけれども、両方ともさくらの辻公園となっております。

その下側に水色で着色してある線があります。ここにつきましては、区有通路となっておりますので、遊歩道として整備されております。

また、茶色に着色してあるところは区道でございます。

その区道と水色の区有通路に挟まれた白く細長い曲がった土地がございますけれども、これは団地の駐車場として利用されている土地でございます。一部は緑地となっております。

団地の中央に緑で着色してある部分、ここにつきましては団地内の公園でございます。団地内通路につきましては、白色で表示しております。

それから、団地の現在の建物でございますけれども、5階建て、490戸となっております。

11ページをお願いいたします。住民原案の計画図でございます。

同様に、方位の右にある四角い枠から時計回りでご説明をいたします。

先ほど、団地の駐車場とご説明した石神井川に沿った土地につきましては、みどり豊かな広場として整備をする予定でございます。都市計画の緑地がかかっているところでございます。

その緑地に沿う形で区道を整備いたしますが、これは区画道路1号としまして、幅員8mで、若干、川の側に寄せて整備を行います。

次に、緑で示しました右側の土地でございます。さくらの辻公園につきましては、現状を維持してまいります。

一番右側に「公園1号」と引き出してございます。ここの区域の中に点線が川沿いに引かれてございますけれども、そちらは都市計画の緑地として指定された部分でございますので、これを除く部分を地区施設の公園として指定をいたします。公園の2号についても同様に地区施設の公園として指定します。

区道と区有通路に挟まれた土地でございますけれども、こちらにつきましては、緑地の1号、それから下にいきまして緑地の2号、一番下の南側にいきまして緑地の3号という形で、いずれも緑地として新しく整備をするものでございます。

それから、緑地に沿った形の曲がった道路につきましては、主要生活道路1号としまして、現状を維持してまいります。

敷地の一番南側です。区有通路に沿った形で、幅員 6 m の主要生活道路を新設いたします。

図面の一番左側、西側になります。生活幹線道路として指定されている道路でございます。幅員 12 m の計画になっております。現道の中心から 6 m の部分を整備いたします。

それから、団地の敷地に沿いましてオレンジで着色してある部分でございますけれども、これにつきましては、壁面後退区域と定めておりまして、道路の境界から 5 m の幅をとっております。この中には、2 m 以上の歩道状の空地と 1 m 以上の緑地を設けるとしております。

中心の白抜きの部分でございますけれども、建物については現在計画を検討中ということでございます。想定といたしましては、約 850 戸、8 階建てを想定していると聞いてございます。

また、この原案の中では、建ぺい率を 50%、高さの最高限度を 24 m、緑化率の最低限度を 20% に定めるとしております。

続きまして、説明資料③をお願いいたします。「地区計画の住民原案に対する区の判断等について（素案）」でございます。

本日ご意見をいただくに当たりまして、参考としていただく目的で作成したものでございます。

表をお願いいたします。

区の判断といたしまして、申出内容を踏まえた地区計画の決定を行うことが必要であると判断するものです。

判断理由の文面でございますけれども、2 段落目になりますが、当該一団地の住宅施設は建設当時に指定されたもので、建替えを進めるためには現状の規制内容の見直しは必須の状況のため、地区計画を活用し、当該一団地の住宅施設を廃止していく方向性は適切であると考えるものです。

「本地区計画の住民原案は」というところですが、3 行ほど飛びまして、みどり

の維持・創出、ネットワークの形成に資する計画となっております。

また、外周部には緑地等に加え道路を配置し、道路境界より壁面後退をするなど、周辺地域への環境配慮や防災性等の向上も考慮されております。

これらは、区の計画に則したものとなっております。

最後の段落でございます。その他、本申出内容は練馬区まちづくり条例第14条に規定する審査基準に適合してありまして、合理性があると認められるため、申出内容を踏まえた地区計画の決定を行うことが必要であると判断するものであります。

参考としまして、「更なる検討を要する事項」ということを記載しております。

区として地区計画を策定するに当たりましては、7項目、検討を要する事項を挙げておりますけれども、主なものをご紹介しますと、点の2番目です。既存樹木の保全および緑化計画について。3番目の地区施設の整備内容および管理方法等について。下から2番目です。地区内に必要な福祉施設等の設置について。例えば地区内に保育園をつくるか、そういうことでございます。こういうことを今後検討するというふうに考えております。

説明資料①にお戻りください。

6、これまでの経緯および今後の予定です。

若干重複する部分もございますが、平成28年12月に住民原案申出の届出がございました。翌29年1月から2月にかけて、区域内の住民および周辺の住民を対象とした説明会を開催しております。3月に住民原案の申出を受けました。

本日、審議会部会の意見を聴取した後、8月以後に区の判断に係る見解書を公表する予定でございます。

参考といたしまして、すべて順調に進んだ場合でございますけれども、平成30年から31年にかけてマンション建替えに係る諸手続を進め、31年から33年で建替工事ということになるかと考えております。

次に、本日机上に配付させていただきました資料を、概略ご説明いたします。参考資料

をお願いいたします。

目次にあるとおり、4つの資料をつけてございます。順にご説明をします。

まず、1ページでございます。住民原案の申出書です。

2ページは、それに係る理由に関する補足となっております。

3ページ以降につきましては、地区計画の検討に関する書類でございます。

17ページをお願いいたします。現況の写真をつけております。

23ページをお願いいたします。これまでの経緯を載せてございます。

27ページをお願いいたします。ここにつきましては、申出区域の中、それから周辺の説明会の記録でございます。

34ページになります。これにつきましては、アンケートの結果でございます。

37ページをお願いいたします。まちづくり条例に基づきます審査基準への適合状況を表にしております。

41ページをお願いいたします。まちづくり条例の関係する部分を抜粋しております。

最後に、47ページをお願いいたします。現在定められております一団地の住宅施設の都市計画の書類を添付しております。

これらの書類につきましては、必要に応じてご参照いただければと考えております。

説明は以上になります。どうぞよろしくをお願いいたします。

○部会長 ありがとうございます。

以上でご説明は終わりました。今までのご説明を踏まえまして、委員の皆様からご意見、ご質問等がありましたら、ご発言をお願いいたします。

○委員 ちょっと質問なんですけれども、こちらの団地は民間の団地ですか。

○まちづくり推進課長 こちらは民間の分譲式の団地でございます。

○委員 建設計画といたしまして、現状は5階建てということで、今度は8階建てということで先ほどご説明がありました。ちょうど北側に石神井川がありまして、石神井川の向こう側にも、石神井川に面してすぐだと思いますが、低層の住宅がかなり建ち並んでいる

ところだと思います。そのところで8階まで上げるということになりますと、おそらく、高さ20数mになると思われますが、その辺の日影関係はどのように考えられているのでしょうか。

○まちづくり推進課長 高さを現状より緩和することによる周辺への影響、特に北側への影響ということでご質問だと思います。北側につきましては、石神井川、都市計画緑地、それから道路、ここを挟んで、また、5mの壁面後退をしております。日影の規制につきましては、詳細に建物を計画して、日影の落ちるラインを計算してみないとわからないんですけれども、それ相当の距離もあり、大きな影響はないと考えております。

○委員 現状は490戸のところを850戸という計画ということですが、建物は何棟ご計画されているんでしょう。

○まちづくり推進課長 建物の構造は、まだ具体的には区のほうには提出されておらずで、現在は地区計画という形で提案をいただいているというものです。

○部会長 今のご質問の関係で、もし団地管理組合ないしは事業協力者の方のほうで、現時点でご発言できる内容があれば、ご説明いただいても構いません。現時点ではまだはっきり決まっていないという認識でよろしいのでしょうか。

○申出人 はい、現時点では基本計画を進行中でございますので。最終的には、練馬区から報告を受けて、我々の管理組合として一括建替え決議を終わった後に実施設計に入りますので、そこで最終確定は出ると思いますが、最大8階建てで、自己日影もございまして、一部7階、5階という構造で、今ある9号棟が形の上では8ないし9と同じような感じで、今、基本設計の部分はつくっております。

○部会長 これから区分所有法に基づいて建替え決議をするのだと思いますが、具体的な建替え計画の概要はこれから組合の集會に諮っていくということですか。

○申出人 はい。

○部会長 先ほど委員のほうからご質問があった日影などは、建物の具体的な配置や形が決まらなると、現時点では言えない、現段階ではまだそこまで固まっていないという理解

でよろしいでしょうか。

○申出人 はい。最終確定ではないということでございます。

○部会長 それから、先ほど行政側からは、おおむね8階建て、八百数十戸という説明はあったんですが、まだ建物の具体的位置とか形とか、そういうものまでは把握していないというご説明の認識でよろしいですか。

○まちづくり推進課長 はい。

○部会長 日影線というのは、高さ制限があったとしても、全部びったり建てるのか、高いところがあって低いところがあるのか、それによっても若干影が違ってきます。だから、今、私が申し上げたような内容で、大きな流れは、まだそこまでいっていないという認識で、団地管理組合さんのほうもよろしいでしょうか。

○申出人 はい。現時点では、個別面談で組合員から希望平米数などいろいろヒアリングしている段階でございます。

○部会長 それで、理事者側への確認なんですけど、そうは言っても、全く建替えのイメージが湧かないと、地区計画の土台のところのデータがないと議論にならないので、一つの大まかなイメージの概案として、そういうような腹案があるというふうに受けとめてご説明をされたという認識でよろしいですか。

○まちづくり推進課長 はい、そのような形でご理解いただければと思います。

○部会長 わかりました。区分所有法の決議がまだなので、なかなか現時点でこういう建物をつくるというところまでは言えないというお話のようです。

○委員 今、説明資料②の住民原案の計画図の中に、緑地1号、2号、3号とか、石神井川に面してはみどり豊かな広場として整備をしますよという、こういう計画はあるんですけども、先ほどご説明の中で、8階建てというお話がありましたので、石神井川の北側の住民の方からしますと、何か大きな壁が立ちはだかるような、そんなイメージにとられるのではないかなと思ったところです。

まずそこを認識した上で、なるべく北側を重点的に緑化の面積を増やしていただく、ま

た、なるべく建物を南側に寄せていただけると、だいぶ違うのかなと思いました。ですから、この計画図を見ますと、石神井川の北側の人からしてみると、ちょっといかななものかなという、そういう計画と思いましたので、質問させていただきました。

○部会長 わかりました。

他の委員の方もご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

○委員 団地の建替えにあたっては86申請、一団地申請をされるのだと思います。総合設計制度ではないですよ。この中で今、まだ住宅内のプランニングができていないというのはそうだと思うんですけども、多分86の申請だと、消防自動車などの緊急車両やごみ収集車などが敷地内に入ってくるネットワークとか、外周道路とどのようにつながっているかということ、それと日影も含めた住棟配置が絡んでくると思います。これが結構密接になってくるし、それが足かせになってくる場合がありますので、目標の住戸数、これは多分、今度の建替えの経済的なことがあって、そういうことが決まっているんだと思うんですけども、それが今度、果たして受け入れられるぐらいの計画になっていくかどうかについては、なかなか大変なことになってくると思います。ただ、その計画というのは、今日はまだとてもここには上がらないわけですよ。中は結局空白ですのでね。

○まちづくり推進課長 今回は地区計画の住民原案の申出でございますので、具体的な建築計画の内容というのは、こちらには記載されておりませんが、今後、宅地開発等の手続というのが行われていく予定でございます。そういう中で、団地内の通路とか、今、委員からございました消防活動、こういうところについても詳細をそれから詰めていくということに手続上はなっておりますかと考えてございます。

○委員 今日は、だから、まだそれはないということですね。

○部会長 委員が多分心配なさっているのは、先ほどから出ています昔の一団地の指定というのがやや厳しくできていて、容積も都市計画法の指定通りにはなかなか使えないようになっていきます。

しかし、外したときどうなるのか。今回、区の意見で、一団地を廃止していく方向は適

切であるという意見を書いています。それを外したときに、周辺の地域に対する配慮を、これから考えていく地区計画の中でどうしていくかというところがもし今あれば、少し丁寧に説明をしていただけないですか。

○まちづくり推進課長 まず、一団地を廃止して地区計画に移行するという大きな方針、これにつきましては、都市計画の運用指針というものが国土交通省から出ておりまして、現在の一団地の規制内容、石神井公園団地の規制内容については参考資料の一番最後につけておりますが、これが周囲の実態に合わなくなった場合、地区計画等の活用によって引き続き良好な住環境を確保した上で、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましいというような方針が出ております。

まず、この方針に則って、一団地の住宅施設の廃止を行いたいと考えております。この廃止だけを行いますと、やはり現況の用途・容積の中で建設できるということとなり、周辺への配慮があまり行われなれないということも懸念されますので、ここにつきましては、地区計画をかけることによりまして、ただいまご説明したような内容の周辺への配慮ができるのではというふうに考えております。

○部会長 よろしいですか。

他にご意見、ご質問等、お願いいたします。

○委員 先ほど民間とおっしゃったんですけれども、この団地はどこが持っていらっしやったものですか。

○まちづくり推進課長 ここはもともとURが持っておりました。URが分譲した建物でございます。

○部会長 こういう理解でいいですか。URが分譲して、皆さんが区分所有法に基づいて区分所有権をお買いになって、それぞれ所有権者としてなっただけいらっしやる。区分所有法ですと、各棟ごとに管理組合があるんですが、団地の場合、団地の中にあるすべての棟をまとめて一つの団地管理組合をつくることになっていることになっています。だから、各棟の管理組合がまとまって1個の全体の団地管理組合になって、全棟あわせて490人の皆さん

が区分所有権をお持ちなので、その皆さんが全員ですべてのマンションの敷地をお持ちになっている。その形態は所有権ということよろしいですか。

○申出人 はい。

○部会長 490人、地主さんがいらっしゃるということですね。

○委員 そうすると、これからの開発計画の予算や運営についての見通しについても、管理組合さんが運営をなさるといことですか。一大事業ですね、これは。

○委員 建て替えた後の団地の採算とか運営とかなんですけれども、商業施設とかそういったものも、もうこの段階で計画に入れていらっしゃるのでしょうか。もっとわかりやすく言えば、スーパーマーケットとかそういうものを足元に入れるとか、公共施設というんですかね、そういうものもある程度計画に入れていらっしゃるんですかね。まだそこまではいっていないのでしょうか。

○申出人 案としてはございます。スーパーまでの大きさのものは検討はしておりませんが。とって、コンビニエンスストアのイメージではないんですが、50㎡ぐらいのミニコンビニというか、病院内にあるようなコンビニエンスストアというのが、団地の高齢化の中で、買い物難民等も含めた、今後の社会的情勢の中では必要かということで、検討はしています。

○委員 それはもう物販だけですか。

○申出人 物販が主なんですけれども、我々が欲するのは、やっぱり行政サービスです。行政サービスについては、今、コンビニがかなり担っている部分がありますので。我々の団地ですと、上石神井の出張所が廃止されましたので、石神井庁舎まで行かないといけないという事情があって、それがコンビニの機械で代替できれば、高齢者にとっては非常に喜ばしいことではないかという考えもあります。

○委員 わかりました。大きさはともかくとして一応入れて、全体で考えていくということですね。

○申出人 そうですね、それも住民に投げかけて、住民の意見を吸い上げて決定していこ

うということでございます。

○委員 先ほどのご説明で、65室の空き室が今あるとのことでした。こちらのほうに賃借人を対象とした説明会をしているという記載があって、それは、分譲を持っている方以外に賃借人がいるのですか。空いているけれども、それを持っていらっしゃる方がほかに住んでいらっしゃるのか、あるいは売り払ってしまっているのですか。

○申出人 空き室は、純然たる空き室でございます。そこは住民はいませんが、所有者はいます。先ほど申しあげましたように、5階で高齢の方がちょっともう住めないということで、所有権は維持しながら、別のマンションの1階なりに引っ越されているという方もございます。

○委員 もし建て替えて住みやすければ、戻ってこられるかもしれないということでしょうか。

○申出人 そうですね。そういう団地にしたいというふうに考えております。

○委員 保育所とかも考えていますか。

○申出人 はい。

○委員 その保育所は、敷地外のお子さんを預かる体制は考えているのでしょうか。

○まちづくり推進課長 大きな団地ができますと、やはり子育ての需要なり、学校の生徒の増加ということが懸念されますので、区のほうからもぜひ建設をしてほしいという要請をしております。管理組合のほうでも、団地の中だけではなくて、団地の周りからの利用もあるような保育園を、民設・民営になるかと思えますけれども、計画を検討してくれるということでお話を伺っています。

○委員 これだけの建物が建つと、時代といいますか世代がずれていっちゃうんですけれども、ある時期、小学校が大変になって、その人たちが6年間で卒業していくと、今度は中学校が飽和状態になってというようなことが起こると思われれます。仮に850世帯入ってきて、その中に若い世代もいるとすると、多分、近隣の通学区域の小学校、中学校も含めて、20年ぐらいは周りの公共施設も結構整備とか規模を広げるとかということが求められる

と思います。でも、それが過ぎちゃうと多摩ニュータウンなんかそうなんだけど、今度はがらんどろになってしまふとかいうことが考えられます。

このそばに石神井小学校がありますので、ああいうところもかなり影響は出てくると思います。だから、これだけのものがここに建つと、10年、20年、30年くらいのサイクルで変化を踏まえておかないと、大変になると思いますね。

○まちづくり推進課長 実は、この図面の区域の、ちょうど川の反対側に小学校がございまして、現在、建替えの検討を進めております。この中でも、やはりこれだけのインパクトがある住宅の建替えでございまして、その影響が吸収できるような計画にするということで、現在進めているところでございます。

○委員 現在、こちらの管理組合の運営は何名ぐらいでやっていらして、もしよろしければ、1年の予算は、どのぐらいで運営していらっしゃるか教えていただけますか。

○申出人 管理規約によって、最大15名の理事が選出されることが可能です。ただ、先ほどもご説明させていただいたように、なり手がなくて、本年度、ようやく15名のフル体制に整えました。今まで10名で、それも毎年チェンジするというところで。

○委員 1年任期ということですね。

○申出人 任期は1年でございます。毎年替わるのが数年続いておりましたけれども、今期は理事長にも残っていただくということで、15名のフル体制でやっております。

予算としては、今年度の予算としましては約4,500万くらいです。これは、自主管理ということもありまして、いろいろコミュニティ活動等の支出も考えておりますので、大体年間4,500万程度でございます。

○委員 ああ、そうですか。わかりました。

○部会長 いかがでしょうか。

○委員 自力の建替えというのは、大変な努力をしておやりになって、今、ある意味では非常にすばらしい計画だと思うんですね。都市計画はそれにやっぱり応えていかなければいけないと私は思います。

ただ、それを前提にして、二、三ちょっとお願いと質問があります。

一つは、先ほどから議論がありましたけれども、こういう団地の建替え計画に対応する地区計画というのは、やっぱり団地の建替え計画の概要というものがあって、それと突き合わせながら、矛盾がないように、場合によっては建替え計画のほうも若干再検討していただくと、そういうやりとりをしながら着地していくんだと思うんですね。そういう意味で、建替え計画の概要をやはり一緒に出していただく必要はあろうと思うんです。

もちろん情報の取り扱いのようなことで問題があれば、厳格に扱うということはやっていただくとしても、それなしに、どんなものが建つかはともかくとして、この程度に抑えればいいでしょうみたいな、そういうやり方ももちろんあるんですけども、そういうやり方だと少し踏み込んだ計画はなかなかできないわけですよ。せっかくこういういい団地を建て替えるときは少し踏み込んだ内容をつくったほうがいいので、そういう意味では、計画をぜひここで一緒に議論できるようにしていただきたいと思います。

それから、今日出ています案の中で、テクニカルな話になりますけれども、AゾーンとBゾーンと分かれていますよね。分かれる意味が、どうも中を見ていてもわからないんですよ。なぜAゾーンというのをわざわざ設定したのか。ちょっとそれを教えていただきたいと思います。

もう1点は、これは非常に細かい話なんですけど、ただ、計画が出てくると、こういう議論ももうちょっと具体的にできると思うんですけども、垣・さくの構造というのは周辺との関係で結構重要なんですよね。これを拝見すると、0.6m、60cmまでは例えばコンクリートでもいいけれども、その上は透けたものをやると書いてありますよね。場合によっては、こういういい団地なんかは、一定のバリアは要るかもしれませんが、フェンスみたいなものじゃなくて植え込みのようなもので処理をすれば、技術上はフェンスの役割は兼ねられるわけですよ。そういうようなことをむしろ考えたほうがいいのではないかなと思うんです。こういう規定はちょっと考えたほうがいいかなと思ったところです。次回以降伺えたらと思います。

以上です。

○都市計画課長 今回の委員のご意見は、この制度の課題的な部分をご指摘していただいているかなと思っているんですけども、説明資料①をご覧くださいますと手続きの流れがございしますが、今回、練馬区まちづくり条例の規定に基づいて、住民原案の申出につきまして部会で意見をいただくということで、本日の部会を開催しております。ただ、部会の意見につきましてはどこまでいただくかという部分が非常にわかりづらいものになっているかと思えます。

説明資料③をご覧くださいますと、住民原案に対する区の判断等の素案をお示ししております。今回、住民の皆さんから申出のあった地区計画を、今後練馬区が進めていくことが適当かどうかという判断をしているのですが、この判断についてのご意見をいただくというのがまず一つございます。

それから、その下の判断に係る区の見解の下のところで、「更なる検討を要する事項」がありますが、練馬区が地区計画を今後定めていく上で、いろいろ検討していかなければいけないと考えている事項を挙げております。これにつきましてもさまざまなご意見をいただくということでお願いしたいと考えています。

最終的には、部会からご意見をいただきたい部分というのは、私どもの判断に対するイエス・ノーという部分と、今後、地区計画を進めていく上でこういうふうにやっていったらいいよという部分のご示唆をいただくという、大きく言うとこの2つが、今回の部会でお願いしているところでございます。計画の内容の詳細につきましては、今後区で作成する原案について都市計画審議会の本審で議論していく形で分けているところでございます。

また、この進め方については、次回以降、更に部会で議論して中味を詰めていくというものではなく、今日、ある程度お示ししているような内容の中で、これから地区計画の手続きを進めていくとしている区の判断に対して、ご意見をいただくということをご理解いただきたいと思えます。

よろしくお願いたします。

○委員 ちょっとわからなかったんだけど、ということは、この部会は今日の1回でおしまいですよという意味ですね。要するに、こういう、そもそもやるということについていかどうか、やるとしてもどういう配慮があと必要かということについてのみ、ご意見をいただきたい。それは区からの諮問だから、そのように言われるとそういうことになるのだと思いますけれども、少しぶっきらぼうな感じもしますけどね。

○都市計画課長 現在の制度では、そのようになっております。

○部会長 ちょっと私のほうから事務局にお願いしてよろしいですか。

今回の説明は、区分所有法の団地の建替えの話と、一団地指定の解除、地区計画の検討という3つの話が重なってしまったので、各委員も戸惑ったのだと思います。しかし、今回部会を開いた趣旨は、地区計画として考えていっていかどうかということについて意見を聴くことが原点ですよ。

都市計画法の中では地区計画について住民提案に関する具体的な規定がないんですが、任意規定ということで、市町村がその方法について条例で定めることができることになっているので、練馬区でも、地区計画について住民の皆さんの提案を受けられるようになっています。

今回は、その制度に基づいて、団地の建替えを契機とした地区計画の住民原案の申出があったのですが、一団地の区域と地区計画の区域が同じということもあって、話がわかりにくかったのではないかと思います。

それを考えると、最初の説明のところで、今回この部会に対して意見を聴く原点が、団地の建替えに当たって、一団地の指定を外して地区計画をかけたいという住民提案が出てきた、それに対して区が地区計画を進める方向で検討していかどうかということについて意見を聴きたい、という話をしていただいたほうがよかったのかなという気がいたします。

また、次回から同じような案件があったらお願いしたいのは、一団地の住宅施設がかかっていないところのマンションについては、前面道路の幅員にもよりますが、都市計画

で一般的に指定されている容積率を使うことができますが、一団地の住宅施設については建ぺい率や容積率が抑えられています。だから、ここは一団地の住宅施設がかかっていることで、団地の建替え、まちの再生をやる上で制約が大きいんですという説明についてもしてもらったほうがよかったのかなと思います。

全体の流れで言えば、まず一団地の住宅施設の厳しい制限を外して、その上で通常の地区計画で高さ、容積等を定め、それでも懸念の点があったら、それは委員の皆さんの意見を聞いて、今後、地区計画を決めていく流れの中で規制をかけていくなり、お願いをしていくなり、そのようなことをやっていきますという、そういうことですよね。

○技監 今、部会長からお話のあったとおりなんですけれども、今日の部会のそもそもの目的というのは、地区計画の住民原案の申出の制度があって、その申出内容を踏まえて地区計画をかけていく方向がよろしいかということと、地区計画は決められる内容が限定されている中で、提案がされている内容について、まあまあいいのか、もう少しこういうことを加味したほうがいいんじゃないかなど、地区計画としてどんなことが考えられるかということ、大きく言うとこの2点についてのご意見をいただきたいということでございます。

それに当たっての状況説明をさせていただいたところですが、今、部会長のお話にあったとおり、当該地は都市計画による一団地の住宅施設により、容積率や建ぺい率は低く抑えられて、建物の住棟配置まで全部決められているので、建替えを考える上で、その枠を外さない限りはなかなか実質の建替えの計画が進められないということで、一団地の住宅施設の都市計画という枠を外すかわりに、こういった地区計画という別の枠をつけたいというのが今回の住民の皆さん方からの提案の趣旨で、その方向性で区が検討していかいかどうかというご判断をいただきたいということです。

先ほど、委員のほうからご心配をいただいている部分はあろうかと思いますが、今後のステップとして、実際に建替えをするに当たっては、まず、この地区計画で、一団地の住宅施設の枠を外すことができれば、これに基づいて今検討している建替えの計画を

さらに詳細に検討していくということになるかと思えます。地区計画をかけた後の次のステップで、都市計画法に基づく開発許可というものが必要になります。そうしますと、先ほど委員からご質問がありました。こういう建物を想定するのであれば、保育園をつくってください、集会施設をつくってくださいというような、都市計画法の開発許可に基づく協議が行われることとなります。

それがあつたのと、3つ目としては、ここの特徴でございますけれども、都市計画の一団地の住宅施設とは別に、建築基準法に基づく一団地の認定というものを取る予定だということですので、それに基づいて、さまざまな制限もまたかかってきます。

そういった順を追って、良い環境の団地の建替えをしてもらおうというように思っております。今の段階というのは、くどいようではございますけれども、都市計画の一団地の住宅施設を、まずはその枠を外さないと実質的な計画になかなか入っていけないので、地区計画の原案を作成して、これでいかがでしょうか、まずは大枠を決めさせてくださいというのが住民の皆さんからのご提案だと思います。

この提案について、本日は区の判断等の素案ということでお示ししておりますが、私どもとしては、今のその流れ自体はよろしいのではないかと考えております。団地内がどうなるかはまだわかりませんが、周辺への緑地の話や、道路の整備の計画、考え方等、外枠の話については適当ではないかということ考えています。そのようなことを、私どもの考え方の素案としてご提示させていただいているので、それについてご意見をいただければと考えております。

○委員 今回、「更なる検討を要する事項」というところで、住民からの提案に対して、行政から見て、この辺がさらに検討が必要だというたたき台を示していただけてますが、次回以後、このような案件があつたときは、それをより丁寧に説明してほしいと思えます。ここに、今回は概略でしたけれども示されているので、もう少し丁寧に説明してもらえると、それに対して、委員の立場から過不足がないかなどの意見が言えるということがあります。

また、これだと地区計画策定に関する項目しかないわけですがけれども、別にここは、それ以外のことも入れてもいいんじゃないかと思うのですが、そこはどうですか。要は、さらなる検討が、その地区計画をつくる過程だけじゃなく、その後のプロセスであるまちづくりの観点から配慮すべき点というのがここに記されることもあり得ると思うのですが、そこは問題はないということによろしいでしょうか。

○技監 今日お示しをさせていただいた区の判断の「更なる検討を要する事項」については、法律的に地区計画で決定される事項の配慮の話、地区計画に関わる今後の進め方の話、地区計画には直接関係ない話が、おりまぜて多少書いているところもございます。今おっしゃったように、地区計画だけでなく、今後の地区計画を進めるに当たって、もしくは建替えをするに当たって、こういうことも配慮してもらう必要があるのではないかとのご意見がいただければ、それはそれで、私どもで斟酌をしながら、区の判断に加えていきたいと思っています。ですから、地区計画は地区計画でいいんだけど、これを進めるに当たって、こういうことも配慮すべきではないですかということでご意見をいただければ、それを踏まえながら進めることになるかと思えます。

○委員 今回は、いわゆる一団の敷地が約6ha弱でございますよね。

現状、いわゆる井草通りにさくらの辻公園が隣接しております。もっと北のほうに行きますと石神井小学校もあり、三宝寺池が左側にあり、右側にふるさと文化館があり、石神井公園があります。さらに北に上がって行きますと、左側に石神井中学校があります。

一方、南側のほうに行きますと、先日、都市計画審議会のほうで審議しましたが、東京藝大の土地を取得して公園をつくるという、そういう計画があります。

ですから、井草通り沿いにかなりそういうみどりが多い施設といいますか、そういうものがございますので、ぜひこの地区計画の検討に当たりまして、これだけ6ha弱の大きな敷地がございますから、建物がどうのこうのというよりは、その辺のつながりといいますか、それぞれの施設がコミュニケーションをとれるような、また、当然ながら建物が建ち、居住する方もかなり増えるということがございますので、ぜひもう少し、周りとの連携をと

れるような緑化といたしますか、そういうものもご検討に入れていただけると、非常にいい地区計画になるのではないかと思います。

その辺は、判断理由のところにも、緑化率等について書いてありますし、また、「更なる検討」のところでも緑化計画等について書いてございますので、隣接している石神井公園やふるさと文化館、さらには、新たに設置する都市計画公園など、いろいろ連携したような緑化計画を今回の6ha弱の中でご検討されるのも一つの考えかなと思うんですけども、いかがでしょうか。

○まちづくり推進課長 本日、机上に配付させていただきました参考資料の21ページをご覧くださいと思います。

先ほど委員からお話のあった広い範囲ではなく、もうちょっと狭い範囲でございますけれども、石神井川沿いの緑のネットワーク、それから、団地周辺の緑のネットワーク、それから、今お話がありました上石神井三丁目、この図面でいくと一番下になりますけれども、元藝大の寮がありました土地ということで、ここは公園として整備する予定でございます。これは狭い範囲の緑のネットワークでございましたけれども、委員からご指摘ありましたとおり、石神井公園も含んだような形で、広く緑のネットワークというのは考えられますので、この判断に係る区の見解の中でも触れておりますが、検討している段階とお考えください。

○申出人 ネットワークということには直接つながりませんが、先ほど、委員の方からご質問がありました我々管理組合の年間予算、4,500万のうち、園芸費と、それから管理組合が雇用しております、芝生を剪定するグリーンキーパーさんというのが今約7名おります。昨年度の実績で、この費用として800万が支出されておまして、今年度も約920万の予算をつけまして、みどりの維持を図ろうとしております。

先ほどお話しさせていただきましたように、また、今ご意見がありましたように、石神井公園も近いという団地でございますので、みどりに対する思い入れは本当に人一倍ございます。そのみどりの豊かな環境の中で子育てをしてきた人たちが、やはり世代をつない

でということで、先ほど申しましたように、家族が多い住宅でございますので、みどりについては我々管理組合も組合員の方々から維持をしてくれという要望をかなり聞いておりますし、また、一組合員として、当然ながらそれは新しい団地でも実行されなければ、我々が住みかえる、よりよい団地にはならないと考えておりますので、みどりに関しては我々も思いがかなりあるということをご承知いただきたいと思っております。

○委員 先ほどのAゾーン、Bゾーンの話はいかがでしょう。

○まちづくり推進課長 失礼いたしました。Aゾーン、Bゾーンの考え方でございますが、説明資料②の4ページをお願いいたします。

一番上の「高さの最高限度」のところでございますけれども、これは、枠の一番右側がBゾーンになっておりまして、枠の真ん中がAゾーンになっております。5ページの図面でいきますと、Aゾーンは外周部、Bゾーンは中心部になってございます。Bゾーンにつきましては24mとしますが、外周部につきましては既存の都市計画である20mが適用されますので、外周部を低く抑えるというようなことで、AゾーンとBゾーンということで分けたものと考えております。

垣・さくの制限でございますけれども、ここにつきましては、生け垣もしくは透過性のあるフェンスということと、60cm以下の部分はブロック塀でも構わないというような内容になってございまして、原則は生け垣をつくっていただきたいという願いはございますけれども、管理形態とかそういう考え方からして、フェンスにせざるを得ない場合もありますので、そういう場合につきましては透過性のあるフェンスで、60cm以下の部分につきましては、例えば倒壊した場合でも周辺の道路の通行を妨げないような高さということで設定をしたものでございます。

○委員 いや、高さを分けたという答えだったんだけど、5mは、どっちみち外壁後退しているんだよね。ということは、意味があるのは、この西側の生活幹線道路沿いだけ10m下げた。この10mと5m、その部分だけが意味ある、そういうことですか。それならテクニカルにはもうちょっときれいな整理ができると思うんだけど。

○技監 今、委員からあったとおり、実質的にAゾーン、Bゾーンを分けている意味というのは、西側の道路沿いが壁面後退の5mだけでなく、さらに5m増やした、増やした部分についても、20mまでの高さになるということです。簡単に言うと、その違いだけです。

住民の皆様の原案はそのような形になっていますけれども、私どもがこれから地区計画として都市計画決定する際には、今、委員からあったとおり、そこで別に分ける必要がなければ分けない都市計画原案を策定していくことになろうと思います。

AゾーンとBゾーンの違いとしては、今言った西側の5mから10mの間だけになります。

○委員 わかりました。そういう説明をしていただければ結構です。

それで、先ほどからの話で、とにかくあまりこの地区計画の内容そのものをここで議論するのではなくて、そもそも基本的な方向がいただろうかということ、また今後の検討課題があれば出してくださいという、そういうスタンスだというのはよくわかりましたが、そういう意味で、私としては、こういうある種のプロジェクト型の地区計画というのは、プロジェクトとキャッチボールすることで地区計画の質が上がると考えています。だから、そういう努力をぜひしていただきたいと思います。建て替え方も非常に難しいですし、あまり引きずり回すということとはできないから、限界はもちろんあると思いますが、プロジェクトの中身とはできるだけ縁を切ってというやり方ではない方向で頑張りたいと思います。

○技監 確かに委員のおっしゃるとおりだと思います。団地管理組合の方たちはまだ検討中なのではっきり言えないという話でして、私どもとしては、今の段階での計画の下案的なものは見させていただきながら、地区計画の検討をしていくということになるかと思えます。

ただ、ステップ的に言うと、それを並行して検討すると、次のステップに進めていくことができないというところがあって、先ほど申し上げましたとおり、地区計画をかけて、一団地の住宅施設という都市計画を外して、要するに、建築できる可能性を増やさないと、

団地管理組合としても建替えの議決に至りません。都市計画的に認められていない団地の建替え計画の議決ができないなど、法的なところもあるものですから、順番に、地区計画をかけて一団地の住宅施設の制限をまず外す。その後、団地の建替え計画をつくり、団地の建替えの議決を経る。そうすると次には都市計画法の開発許可をやるというように、ステップを踏んでいかなければいけないと思います。

最終的には、建替えの絵姿を私どももにらみながら、ステップごとに管理組合の方と協議をしながら、よりよいものにしていくというのが私どもの基本的な考え方です。

○委員 それで結構です。

○部会長 団地という言葉がいろいろな法律や制度にかかわっているため、皆さんの議論もさまざまな視点からのお話となったのではないかと思います。団地管理組合の皆さんが団地を再生しようと考えたときに、一団地の住宅施設の制約がかかっていなければ、いろんな手だてがあったのかもしれないけれども、それがひっかかってしまってなかなか進まない。

それをどういう形で外すなり、あるいは変えていくためにはどうしたらいいかということ管理組合の皆さんが考えて、その中で、地区計画による方法を条例に基づいて提案していこうということになったのだと思います。

それを区のほうに投げたときに、区は、団地の皆さんだけではなく、その地域全体としてメリットがあるかどうかを確認して、先ほど来、技監がおっしゃったようないくつかの要素や、今日、皆さんも心配された点などをいろいろ配慮しながら確認をしていった中で、やはりその一団地の住宅施設を外して地区計画に切りかえたほうが、練馬区の都市づくりという点からいっても基本的にはプラスになる、さらに、地域全体としても基本的にはプラスになるであろう。だから、一団地の住宅施設を外して、かわりに地区計画をこれからつくっていく方向で区として考えていきたいですけれども、いかがでしょうか、という内容だと受けとめています。

委員の皆さんからの質問や意見が多かった、団地の皆さんだけのメリットではなく、道

路や緑地の整備、公的な施設や保育園等も入れることで、この地域全体にとってもプラスになっていくかどうかという視点で考えていくべきであると思います。

分譲マンションの建替えは、多くの区分所有者がいるのでとても大変だと思います。今回の場合、地権者は490人いらっしゃる。それだけの地権者がいらっしゃる中で、区分所有法やマンション建替え円滑化法をお使いになっていくということになると、大変なんだろうなと思います。

団地管理組合の先ほどのご説明でいくと、まだ建替え決議をやっていないとのことでした。建替えを前提に一団地の指定を解除して、かわりに地区計画をつくることで、地域と調和したまちづくりを進めたいという方向性を区にお願いをしていくという決議をしたんだと認識しています。

一方で、委員の皆さんからあった具体的な質問については、技監が言われたように、一旦、一団地の住宅施設を外すというステップを踏まないと建替えに向けた検討が進まない。また、外すだけではだめで、外した後、地域に調和した街並みを作るための規制や誘導も行わなくてはならず、それらについては団地の皆さんが提案している地区計画の検討の中で改めて整理をします。

だから、まず入口のところで、一団地の指定を外して、それに代わる方法として、今回の区の素案のような方向で地区計画を検討していったいいですかということで、部会の意見を求めている、そういう認識でよろしいですか。

○技監 今、部会長にお話しいただいたとおり、今日の当部会のほうにお願いしている中身としては、こういう方向で地区計画をかけていくということについて、いかがでしょうか、ご意見がいただければというのが趣旨でございます。そして、このような地区計画をかけていくということについては、いいのではないかというような意見も含めていただければ、次のステップに進むこととなります。次のステップというのは、今度は区として、このいただいたご意見、提案をもとにして、この地区にふさわしい地区計画というものをつくり直すということになります。基本はこの提案を踏まえることになると思いますけれ

ども、つくり直して、改めて地域の皆さんに説明をしたり、もちろん団地管理組合の方々にも説明をして、地区計画の決定をしていくということになります。

その地区計画の決定手続の際は、部会ではなくて都市計画審議会、本審のほうにご提案をしていくことになりますので、そのときには、部会長からお話のあったとおり、この地区計画は管理組合の人たちにとってどういうメリットあるいはデメリットがあるかということ、もう少しわかりやすく説明をしながら、地区計画についてのご意見をいただく機会を、今度は都市計画審議会のほうでつくっていければというように考えております。

○部会長 今ご説明いただいたのは、これは住民の皆さんからのご提案で、この提案はあくまで団地管理組合さんがお考えになった地区計画の原案なので、これを受けて今度はもう一回、区が、検証、確認なり、あるいは、今日皆さんがおっしゃった意見を踏まえて、区の素案なりをまたつくって行って、最終的には都計審にかけていくという手順を進めていくということですよ。

このような例は私もあまり聞いたことがありませんが、練馬区で、ほかにこういうところはありますか。

○都市計画課長 地区計画の住民原案として今まで提案いただいたのが2例ございまして、一つは武蔵関で、もう一つは都住の建替えにあたって提案いただいたものです。ただ、このような形で全員が区分所有者となっている団地の管理組合からご提案をいただいたのは初めてです。

○部会長 練馬区としても初めてということですよ。

○技監 もちろん初めてです。都営住宅の建替えやURの建替えというのはもちろんありますけれども、大体、区分所有のマンションの建替えというのもほとんど事例がまだないぐらいでして、これだけの権利者の皆さんが建替えに向かっていくというのは極めてまれですし、なおかつ、都市計画的に一団地の住宅施設がかかっているというような大きな団地を建て替えるというのは、もちろん私ども区としても初めての経験でございます。

そういう意味では、管理組合の皆さん、すごく大変だなと思っておりますし、できれば

私どもも、これ自体が建替えをするということについては、これは老朽化してしまっているままではなくて、新たなりニューアルということではいい方向だと思っていますので、区として支援できるところについては管理組合のほうに支援をしながら、いい方向での建替えができればと思っていますけれども、いかんせん手探りのところもございます。

○部会長 次回、都計審も含めて、最初のところで団地について簡単な説明をしてもらったほうがいいかもしれませんね。

時間も大分押してきましたが、ご質問はよろしいでしょうか。

今日大体お話を伺って、団地管理組合の皆さんからの提案に対して、もう一度、委員の皆さんが気にされていた点について整理したいと思います。

まず、団地の外側に接する皆さんへの配慮、それから調整ということをお願いしたいと思います。これは、区が地区計画をかけるに当たっても、ぜひ配慮をお願いしたいという意見が一つあったと認識をしております。特に日影線がかかる北側についての配慮、それをぜひお願いしたいということです。

二つ目としては、いくつかご指摘があった点についてですが、今日示されたのは住民の皆さんの原案なので、区のほうでこれを受けて地区計画としての原案を考えるときにはもう一度どういう形がいいかを考えていただきたいと思います。委員からは、ちょっとスマートでないというお話もありましたが、やはり全体がちょっとわかりにくいところがあるので、検討する際はわかりやすい形で考えていただきたいと思います。

また、地域との調和や公への貢献という視点でお話があった保育施設などの社会的な施設が入らないか。そういう要素もあるので、それらのさまざまな意見については、これを受けて、区が地区計画の原案をおつくりになる中でぜひ考えていただきながら、団地管理組合の皆さんとの意見交換をしていただくようお願いいたします。

それから最後に、もう一度、この住民提案を受けて、一団地を外して地区計画を作成していく方向を示すときに、団地管理組合さんもそもそもそうですけれども、それだけではなく、周辺の皆さんにとっても道路が整備されたり、あるいは緑地が増えたり、あるいは

保育施設が入ってきたり、そういう要素もあります。これらのことを含めて、地域全体にとってこういうメリットがあるから一団地を外して地区計画をかけていく形にしたいということ、わかりやすい形でご説明をいただきたいと思います。

いかがでしょうか。今のような意見を区長へ答申するとともに都計審に対しても報告したいと思うのですが、よろしいでしょうか。

それでは、今のような意見を私のほうで事務局と相談をして、まとめてみたいと思いますが、あさって開催される都計審で、この件については取り上げるのですか。

○都市計画課長 今後の予定なんですけれども、あさって都計審がございますけれども、あさっての都計審につきましては、このような部会をこのような趣旨で開催させていただきましたということにとどめたいと考えております。

8月にまた都計審を開催する予定でして、そのときに区の見解という形で、正式に詳しくご説明する予定になってございますので、部会長に整理していただいた、その趣旨も踏まえながら計画のメリットといいますか、周辺住民にとっても良好なものであることがわかりやすく説明できるよう、努めたいと思います。

○部会長 それでは、恐縮ですが、先ほど口頭で申し上げた内容について、最終的に文言にするときは、私のほうにご一任をいただいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○部会長 それでは、事務局と私との間で調整をさせていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

これで、本日予定をしておりました案件はすべて終了いたしました。

最後に、事務局から事務連絡をお願いします。

○事務局 本日はありがとうございました。

事務局から、今後の予定についてご案内させていただきます。

まず1点目ですけれども、本日いただいたご意見を踏まえまして、区の判断、それから判断に係る見解書をまとめてまいります。まとめましたら、これを公表するとともに、今

回の申出人でございます石神井公園団地管理組合のほうに通知をいたします。

また、先ほどの都市計画課長の説明と重複いたしますが、本件についての都市計画審議会への報告につきましては、あさって開催される都市計画審議会に、まずは住民原案の概要等をご報告いたしまして、8月に開催予定の審議会には、本日いただいたご意見を踏まえた区の判断等についてご報告をいたします。

続きまして、次回の日程についてのご案内です。次回につきましては、現在、具体的な日程や案件が定まっておりません。改めてご連絡を差し上げて、日程調整の上、開催させていただきます。よろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○部会長 それでは、長い時間ありがとうございました。これで本日の部会を終わります。どうもありがとうございました。