

令和4年度第2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 令和5年3月27日（月） 午後7時00分～午後8時13分
- 2 場 所 練馬区役所 本庁舎19階 1902会議室
- 3 参加者 田崎輝夫、杉崎和久、関洋一、有川高利、饗庭伸、五味哲夫
技監（都市整備部長事務取扱）、都市計画課長、
西部地域まちづくり課長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 なし
- 6 議案 議案第20号 重点地区まちづくり計画の原案について
〔補助156号線沿道周辺地区〕

第2回都市計画審議会 まちづくり・提案担当部会（令和5年3月27日）

○事務局 それでは、ただいまから令和4年度第2回練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会を開催いたします。

本日は、お忙しい中お越しいただき、誠にありがとうございます。

事務局を務めます都市計画課の山内と申します。

恐れ入りますが、少し長くなりますので、着座にて進行させていただきます。

本日の会の運営について申し上げます。

会場内は消毒等の感染予防対策を行ってまいります。国が示したマスク着用の考え方によりまして、3月13日からのマスク着用につきましては個人の判断に委ねられることとなりましたので、本部会においても同様の考え方で実施してまいります。

ここから、次第に沿って御説明いたします。

本日出席している区職員を御紹介となります。

都市整備部長事務取扱技監、宮下泰昌でございます。

○都市整備部長事務取扱技監 宮下でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 都市整備部都市計画課長、中沢孝至でございます。

○都市計画課長 中沢でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 都市整備部西部地域まちづくり課長、砂岡正隆でございます。

○都市整備部西部地域まちづくり課長 砂岡でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 続きまして、本日の案件でございます。重点地区まちづくり計画の原案について（補助156号線沿道周辺地区）でございます。

重点地区まちづくり計画の策定に当たりましては、練馬区まちづくり条例第44条第2項の規定に基づきまして、案を作成しようとするとき、原案の段階で練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見聴取が必要となります。

そこで、計画決定手続を進めるため、練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会

設置要綱第2条第1号に基づきまして、本部会の意見を伺うというものでございます。

委員の皆様からは、本計画の原案についてお気づきの点や、案の作成に当たって配慮が必要と思われる点などについて御意見等をいただければと思います。

以上が本日の次第でございます。

最後に、委員の出席状況について御報告いたします。

ただいまの出席委員数は6名です。当部会の定足数は4名でございますので、本日の部会は成立しております。

それでは、以後の進行は部会長をお願いいたします。

田崎部会長、よろしくをお願いいたします。

○部会長 分かりました。

それでは、部会を始めさせていただきます。

本日は夜間にもかかわらず、お集まりいただきましてありがとうございます。

早速ですが、議案第20号、重点地区まちづくり計画の原案（補助156号線沿道周辺地区）について、事務局から説明をお願いいたします。

○西部地域まちづくり課長 それでは、私から、議案第20号の説明資料を用いまして、補助156号線沿道周辺地区の重点地区まちづくり計画の原案について御説明を申し上げます。

まず、場所ですが、区のいちばん西部、図において赤く記載したところが区域です。恐れ入ります、説明資料②の概要版をお願いします。左下に地図が載っていますので御覧ください。

西武池袋線の大泉学園駅から保谷駅の間、北側に位置しており、一点鎖線で囲まれた区域で、約85.6haの広さでございます。この地区の中心を東西方向に補助156号線が通っているというような状況でございます。

恐れ入ります、A4判の説明資料①、こちらから順番に御説明いたします。

1の概要です。

補助156号線については、令和3年4月に施行者である東京都が事業認可を受け、この

1.4kmの区間で整備を進めています。また、練馬区都市計画マスタープランでは、補助156号線の沿道は、周辺と調和しつつ建物の中層化を図るとしています。

補助156号線の整備に伴い、土地利用の変化が見込まれること、適切な土地利用の誘導が必要なことから練馬区まちづくり条例に基づく重点地区まちづくり計画を策定いたします。

2の重点地区まちづくり計画の名称、それから3の対象区域については、記載のとおりになります。

4、これまでの経過です。

平成30年8月、まちづくり準備会を開催し、11月に重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定を行い、まちづくりに着手しました。

翌年の令和元年5月にまちづくり協議会が設立され、町会、商店会からの推薦22名、公募14名、合計36名で構成され、この地区のまちづくりについて、これまで14回の協議会を開催し、活発な意見交換をいただいています。

この間、地域にお住まいの方や地権者の方約6,000件を対象に、まちづくりニュースを4回発行しています。

令和3年2月にはまちづくりアンケートを行い、1,500件以上、約25%の方から返答をいただいています。その結果を踏まえて、令和3年10月にまちづくり提言書を提出いただいています。

提言書が提出されたことを受け、令和4年11月、重点地区まちづくり計画の素案を作成し、令和5年1月に重点地区まちづくり計画の素案説明会を開催し、地域から御意見をいただいたところです。

5、議案です。

(1)の重点地区まちづくり計画の原案の理由書を3ページに、(2)区域図を4ページに記載しています。今までの説明と重複しますので、後ほど御確認をお願いいたします。

それでは、(3)、(4)になりますが、重点地区まちづくりの原案について御説明いたします。

5 ページから22ページが本書となりますが、概要版を作成いたしましたので、A3判の説明資料②、こちらを用いて御説明を差し上げたいと思います。

まず、いちばん上の黄色い帯を御覧ください。

まちづくりのコンセプトです。「みどりあふれ、安全・安心で快適な“暮らし続けたい”を叶えるまち」と設定し、検討を進めています。

つぎに、みどりの帯を御覧ください。地区の現況と課題です。

地区の現況としては、みどり豊かな環境の中に住宅地が広がっています。東西方向の道路である補助156号線が整備されると、南北方向を中心とした円滑な交通の確保が課題となっています。

この地区は、暮らしの身近なところに社寺や緑地、白子川の水辺空間があり、みどりが豊かな場所で既に良好な住環境が形成されています。そこで、まちづくりの取組により、この地区の良好な住環境を保全し、それに加えて安全・安心、快適を実現し、いつまでも暮らし続けたいと思える町を目指しています。

このようなことから、つぎのピンクの帯になりますが、目指すまちの姿を三つ定めています。1番、補助156号線沿道の利便性と周辺環境が調和したまち、それから2番目、みどり豊かで落ち着いたまち、3番目、安全安心で災害に強いまちの三つを掲げています。

つぎに、その下のまちづくり構想図です。

先ほど御説明しましたように、補助156号線が東西方向に通っており、東京都が整備を進めています。また、東京都は、白子川の護岸工事を行っており、川沿いに幅員4mの遊歩道を整備しています。

補助156号線の沿道を見ていただきますと、東から北野神社、白子川、妙福寺がございます。それから大泉公園と、少し分かりにくいのですが、西側の二つの生産緑地はブルーベリー農園です。現在、地区にあるみどりを補助156号線がつなぐように整備されるため、歩道の緑化など、みどりを感じられる歩行空間づくりを東京都と連携して取り組んでいきたいと考えています。

構想図の丸い点線を御覧ください。区域内の通り抜けている道路、ネットワークしている道路を示しています。この点線のグレーの道路の中から、南北方向を中心に安全で円滑な交通の確保について今後検討をしていきたいと考えています。

構想図では、地区内を5色に色分けを行っています。後ほど御説明差し上げますが、それぞれの区域の特性に合ったまちづくりの方針を設定しています。

図の左下の丸い印については、保谷駅のすぐ東側に踏切がございます。この踏切の北側付近の道路が狭くなっている部分があり、その部分の道路の改善を検討することとしています。

つぎに、資料の右側を御覧ください。まちづくりの方針です。

オレンジ色の帯が四つありますが、それぞれ土地利用、道路・交通、みどり・景観、防災の四つのテーマに分けてまちづくりの方針を定めています。

一つ目のオレンジの帯になりますが、土地利用として、先ほどの5色の地区ごとに方針を定めています。

最初の補助156号線沿道では、補助156号線が整備されると、沿道での土地の利用方法が変わり、現在よりも高い建物が建つことが予想されます。そこで、日陰など後背住宅に配慮した中層の住宅と生活利便施設を誘導とし、つぎの住宅地区では、みどり豊かでゆとりと落ち着きのある住環境を保全としています。

ほかの3色の地区については、既に地区内にある道路の沿道を、現在の用途地域ごとに区域を合わせて設定し、現状に合った方針を定めています。

つぎのオレンジの帯、道路・交通としては、先ほどの説明に加えて、隅切りの確保を記載しています。

みどり・景観の方針としては、農地の保全・活用や、補助156号線、白子川沿いの景観づくりを、防災としては、補助156号線の延焼遮断機能の形成や、緊急車両の入りやすい幅員6mの道路整備を推進としています。また、敷地の細分化防止や浸水被害の軽減のため、雨水浸透ますなどの設置を促進としています。

最後に、まちづくりの流れとして、スケジュールの概略を記載しています。

左から、令和3年度に協議会がまちづくり提言書を取りまとめ、区へ提出していただきました。令和5年度に重点地区まちづくり計画の決定を予定しています。令和6年度以降にまちづくりのルールを検討し、さらにそれ以降、決定を予定しています。

恐れ入ります、説明資料①にお戻りください。A4判の資料になります。

2ページをお願いいたします。今後の予定です。

令和5年3月27日、本日になりますが、練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部の御意見をいただき、7月、練馬区都市計画審議会へ案の報告を行う予定です。

令和5年7月から8月になりますが、案の公表・縦覧、意見書と公述の受付、地域への案の説明会を開催いたします。

令和5年10月、練馬区都市計画審議会の意見聴取をいただき、順調に進めば11月に重点地区まちづくり計画を決定し、公表する予定です。

7の添付資料です。

23ページを御覧ください。重点地区まちづくりと表題がある資料となります。

この重点地区まちづくり計画とは、区の条例に基づき、地域の皆さんと協力してまちづくりに取り組むための方針などを示すものです。地区計画とは違い、土地や建物に対する制限が発生するものではありません。条例で策定までの手続を定めており、資料の左側に流れをフロー図でお示ししています。本日のこの会は、フロー図で上から5番目の枠に当たります。

この地区では、補助156号線が整備されることから、資料の右側の欄にある計画を定めることができる地区のうち、④の大規模な公共施設の整備とともに、一体的・総合的な整備が必要な地区に該当します。

それから、24ページに現地の航空写真を、25ページに現況写真を載せております。

別添としまして、当地区のまちづくりの協議会からいただいた提言書を御用意いたしましたので、お目通しをよろしくをお願いいたします。

参考資料として、この地区の基本データを配布していますので、こちらも参考に御覧いただければと思います。

説明としては以上です。よろしくお願いたします。

○部会長 ありがとうございます。

以上で議案の説明は終わりました。委員の皆様からの御質問や御意見がありましたらお願いをいたします。

○委員 よろしいですか。このまちづくり構想図が土地利用区分の上に地域資源が図面上乗っかっているわけですね。何かレイヤーとして上に地域資源図が乗っかっちゃっていて、要は補助156号線沿道のところに生産緑地が幾つかあるわけですがけれども、地図だと別に、オレンジ色の線が引かれているわけですね。何か生産緑地だけ違う色が上から乗っているの、つまりここは生産緑地も中層を前提とした土地利用に変わるという理解でいいんですよね。そこのところをどう考えたらいいのでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 基本的には、生産緑地、みどりを保全していきたいというように考えていますが、道路沿道からの用途地域を、変更する区域のところまで色をつけるというイメージで描いています。用途地域ですので、生産緑地が将来的に宅地化されないと限らないということもあり、この様に示しています。

○委員 この部分、本当は余りよくないんじゃないかなという、色が乗っちゃっているの、誤解というか、その人によって読み方が変わっちゃうという部分もありますし、あと今の話ですと、まちづくりの流れで、地区計画等の検討と今後なっていますけれども、当然これは補助156号線の整備に合わせて、用途地域も含めた都市計画の見直しもするというのが本当はこの先に入っているという理解でいいですか。

○西部地域まちづくり課長 そのようになります。補助156号線が通りますので、土地利用の仕方ですとか、今建っている建物と違うものが建っていくことが予測されますので、沿道の用途地域については変えることになるかと考えています。そのほかの部分に関しては、もう既に良好な住宅環境が整っていますので、基本的には保全をしていくというように考

えております。

○委員 もう1点、この北側の境は、多分いわゆる水路敷になっていて、その北側にある道が多分、通常東西を抜けている自動車交通の抜け道になっているようですけれども、この北側は何かまちづくりの計画があるのでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 この地域の一点鎖線の北側は、既に地区計画が定まっております、おっしゃるとおり、ここに大泉堀と言われている白子川の支河がありまして、その南端まで地区計画が策定されております。そこまでの区域を今回設定したという経緯でございます。

○部会長 よろしいですか。ほかに御質問、御意見をお願いいたします。

○委員 私も練馬区在住が長くなりまして、特にこの西部地区に住んでおりますので、大体この辺の土地勘、地理感があると思っておりますけれども、この補助156号線の周辺地区は、課題にも上げられているとおりに、やはり交通面での安全確保というのが大きな課題になるかというように思います。この概要版のところに書かれているとおりに、南北方向の円滑な交通の確保、右の欄にも安全で円滑な交通環境の形成という文言がございますけれども、この南北方向からの、特に私なんかもたまに利用しますけれども、抜け道的な道が非常に多くて、今現在も非常に危ない感じがするんですけれども、この安全な交通環境を形成する具体策というものを教えていただきたいと思っております。

○西部地域まちづくり課長 まず、補助156号線ですが、この区域の東側も西側も、既に道路が出来上がっているという状態にあります。東京都からは、この区間の道路が整備されると、今まで道路がないために生活圏に流れ込んでいた車の流れが整理されると聞いています。それから、また提言書でも、南北方向を中心とした道路環境の改善が必要と提言されています。

それで、図面の中でグレーの点線になっている道路、丸い点線です。これが区域内で通り抜けている道路になります。このグレーの道路の中から、南北方向を中心に、幅員6mを目指した拡幅を、まちづくりで行っていきたいと考えています。現在、該当する地権者

の方に1件ずつ訪問し、まちづくりの意義の説明や御意見を聞いているところです。まだ少し先の話になりますが、地区計画の中で地区施設を、この道路の中から指定していきたいと考えています。

以上です。

○委員 もう1点、この西側の保谷に近いほうですけども、西東京市になると思うのですが、この道路の西東京市側のプランニングというんですか、その辺りのところはどうなっているのでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 西東京市側の一点鎖線、区域境があるところの上、あと西側もそうですが、ここも地権者の方にお会いして、御意見を聞いています。道路から西側が西東京市の管轄になりますが、ここを中心から3mの道路拡幅をすると、どうしても反対側が2mしか拡幅しないですので、結果的に5mになります。地域の御意見や、整備しても5mにしかならないことなどを踏まえて検討していきたいと思っています。

再度の御説明になりますけれども、補助156号線の西東京市側、この白抜きになっている部分は既に道路が出来上がっている状況です。

○部会長 私のほうからお聞きします。この区域の北側のところで、これはこの点線の上にあるのが俗称、したみち通りと呼んでいる道路というふうに理解していいですか。

○西部地域まちづくり課長 そのとおりでございます。

○部会長 それからもう1点、今日の話の中核になっている補助156号線の、これは東京都施工の道路だと思うんですが、今の工事状況を教えてくださいませんか。どこまでどの程度、用地買収とか、工事が始まっているのかどうか、それを教えてくださいませんか。

○西部地域まちづくり課長 まず、補助156号線の進捗が、昨年10月に用地説明会を行ったばかりというところになります。ですので、今まだ用地の取得率は0%というように聞いています。

それから、この区域の一点鎖線の北側に東西道路がありますけれども、これがしたみち通りとなっていて、交通量がかなりありますが、歩道が整備されていない部分もあり、

かなり危険な状況です。それから、区域内に茶色い点線で示している東西方向の道路、これが都道233号線で、こちらも同じく交通量が多く、歩車分離されていない箇所もございまして、危ない状況があります。

○部会長 私のほうは以上です。分かりました。

ほかに御質問、御意見等あればお願いいたします。

○委員 何点か確認なんですけれども、現地を全く知らないの、何でこうなっているのかという話なんですけれども、グレーの点線の主要な生活道路でございましてけれども、これは何でここなのか、ほかとの違いとかはちゃんと説明できているのですか。

○西部地域まちづくり課長 まず、この区域の中で通り抜けをしている道路を、グレーの点線で示す要件の一つとしています。それと、練馬区で道路網計画を策定しており、そこで主要生活道路として指定をしているものがあります。この中から南北方向を中心に検討し、地区施設に定めていきたいと考えています。

○委員 何かすごい形が悪いですよ。現状、何かただなぞただけなので、余りいい形ではないですよ。気になるのが、これと補助156号線のところでぶつかる場所ですけれども、これはもう信号ができて、交差点がしっかりできるということでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 東京都からは、信号設置の候補にはなるものの、まだ決定していないと聞いています。地域の状況を見て、安全な場所、よく使う場所に信号を設けていただくように、引き続き都と協議を行ってまいります。

○委員 分かりましたけれども、何か直感的に言うと、まちづくり構想図の中の、補助156号線の補助という字の上辺りの交差点がちゃんとできるのか、何かすごく不思議な感じで道路が入っていくのでしょうか。ぐっと手前でカーブして入っていくように見えます。

○西部地域まちづくり課長 補助156号線と書いてある左側のグレーの道路ですが、現状はここで右側に曲がってしまっていて、そこからまた再度、補助156号線の方に向かい、北側の道路につながるというような形状となっております。ここについては、東京都からは、信号が付く交差点の候補というように聞いています。

○委員 分かりますけれども、だからもう少し何とか、ぱっとぶつかったほうが多分安全ですし、外から迷い込んできた人がここで余計な手間がないと思います。地域の人たちは多分分かっていると思うんですけども、これは南北方向の交通も、この中で発生する交通じゃなくて抜け道によるものもあるのかなと思いつつ、もう少しきれいに入るとよくて、さらにその北側に真っすぐ抜けていくという方が、当たり前ですけども、いいなという感じは思いましたので、もう少し調整したほうがいいのではないかなという気もしました。また、ここに信号が付くと、左側に交通公園の斜めに入ってきた道にはこの距離だと多分信号がつかないですよ。

○西部地域まちづくり課長 今後の検討になりますが、東京都からは、基本、交差点は信号が付く候補になると聞いています。先ほどの補助156号線の補助という字が書いてあるところ、少し見にくいんですけども、この突きあたりに生産緑地があります。

現在、補助156号線まで通り抜ける道路を整備できないか検討をしているところです。信号が付く付かないの話ですとか、そういったことを踏まえて協議をしていくというような状況です。

○都市整備部長事務取扱技監 今のお話でいうと、主要生活道路の練馬区の今考えている道路の体系ですが、都市計画道路については御案内のとおり、必ずしもそうになっていないんですけども、基本的に1 kmメッシュです。ここでいうと補助156号線と、まだできていないんですが縦に補助230号線と、これらの都市計画道路があります。それが1 kmメッシュで、それをさらに4分割する500 mメッシュで生活幹線道路というのをつくっていきまして、それはこの地区でいうと、左側の赤い丸の点線の部分、それが幅員12 mぐらいを意識しているんですね。それで、グレーの点線がついた主要生活道路というのは、生活道路ですので、基本的には6 mまで拡幅できればと思っている路線です。

これについては、今お話があったとおり、極力通り抜けは避ける形の構造にしたいというように思っています。だからといって交差点の形が変則でいいという話ではないですけども、基本的には通り抜けをしやすくするということはそれほど意識をせず、地域の

方々の発生交通と、入ってくる部分が処理できればいいだろうという発想で計画をしているということで御理解いただければなというものです。

○委員 分かりました。信号があったほうがとにかく安全ですからね。この6mの道路をまあまあ車が走れるようにするというので、それがまた小学生たちは大丈夫かなとかいろいろ考えたのですが、小学校に主要な生活道路が一応つながるみたいな感じになっていますよね。その子たちの通学道路が便利になってしまって、6mの幅になって車と混ざってしまうのは何か最悪な感じもするんですが、道路がより広がってしまって、中途半端に車が入ってきて子供たちとバッティングするというのは、何か危険な感じがしたんですけども、その辺は解けていますか。

○西部地域まちづくり課長 事前に参考でお配りした地域の基本データを御覧ください。7ページになります。

今おっしゃられていた小学校の横の部分、オレンジ色の部分です。ここが現在4mから6m未満の道路となっていますが、ここはほぼ6mが取れている状況になっています。

それと、まちづくり構想図と照らし合わせて見ていただきますと、この地域の中で今、オレンジ色の4mから6m未満という道路があって、グレーの道路と重なる部分ですが、5.5mほど拡幅が取れている道路が多くて、あともう少しで6mの道路がつながる道路が多いと認識しています。その部分を拡幅して、6mの道路として整備していれば地域の安全につながると認識をしています。

小学校に近い道路ですが、拡幅の幅が少なく、区域内の生活道路のため、スピードが増えるというようには認識していませんが、安全対策については交通管理者や小学校と連携しながら検討していきたいと思っています。

○委員 問題意識は共有できていると思います。要は、通学路はこっち、車はこっちというふうに、生活道路のキャラクターを分けておいたほうがいいのか、そう考えるしかないかなと思ったんですけども、何か今のお話だと余り分けて考えていないですよ。そこを通学路に指定されてしまう、車も通っちゃうというのは何か最悪だと思うので、だ

ったら子供たちはこっちの誘導路を通る、車は6 mにするとかというふうにルールを決めるなり、あとは交通の一方通行とか何かいろいろつくってコントロールするなりということとはやっていかなきゃいけないんじゃないかと思います。今回の話は今後の技術的検討かなというふうに思いますけれども、そこだけすごく気になりました。

○西部地域まちづくり課長 分かりました。検討事項の一つとして進めたいと思います。

○委員 分かりました。

あともう一つ大きい話があるんですけども、ここって地図を見て気付いたんですけども、一部というか大部分が土地区画整理事業を施行すべき区域ですよ。

○西部地域まちづくり課長 はい、そうです。

○委員 それとこの重点地区まちづくり計画との関連というのはどう説明がされるといいですかね、これが指定されていることの意味と、今回出てきた重点地区まちづくり計画というものの関係が全くないように見えるんですけども、どういうふうに整理すればよろしいですか。

○西部地域まちづくり課長 こちらの区域なんですけれども、この補助156号線が整備されることを契機に、特に沿道ですけども、土地利用の方法が変わるということでまちづくりを考えています。また、この地区だけではなくて、区の西部は土地区画整理事業を施行すべき区域がかかっているところが多いです。

現在、東京都と協議を行っているところですが、地区計画を定めるときに、解除基準が満たされるかどうかとかを検討し、満たされるのであれば解除することもできますし、満たされないとなると同時にかけていくことになるかと思います。土地区画整理事業を施行すべき地域があるので、ここにかけるということではなくて、まず補助156号線が整備されることを契機に、こういった検討を行っているということになります。

○都市整備部長事務取扱技監 今回の都市計画の話でいうと、練馬区の約44%が旧緑地地域の土地区画整理事業を施行すべき区域に都市計画決定されているんですね。ただ、現実的にはもう区画整理をやる、まあ都市改造型をやれば別ですけども、そんな全体を区画

整理するなんていうものは非現実的になっていて、実際、都市計画法上の土地利用制限も基本的には全くかけていないんですね。都市計画決定だけが残っている。ということで、私どもがまちづくりを考えるときには、土地区画整理事業を施行すべき区域という都市計画がかかっているんですけども、それ自身を意識して特別にやるということではなくて、それに関係なくというと語弊がありますけれども、その町にとってどういうようにしていけばいいかということで計画をつくり、結果として土地区画整理事業水準並みの町ができれば、もともと残っている都市計画決定されている施行すべき区域の都市計画は外していきましょう。これが外せなかったからといって、今言ったように土地利用制限は何もやっていないのですから、都市計画的に不整合は何も出てこない。法的には少し不整合があるなというように思うんですけども、現実的には何も不整合はない。そんな取扱いで今うちはやっているということでございます。

○委員 分かりました。大元は緑地地域ですよ。グリーンベルトを使うという話があったと思うので、何が気になっているかって、結局補助156号線の沿道を同じ幅で同じ色で塗ってしまっているのかということころは気になっていて、何かかすかな都市計画かもしれないですけども、緑地、みどりを多くしようみたいな意思是働いていたんじゃないかと思うので、そこだけ用途を変えなくてもいいんじゃないかという話なんです。中層の住宅をつくらずに、もう少し低層の住宅で補助156号線沿道をつくっていくという考え方もあったんだろうなと思って、地元の方がいいならいいですけども、そこは気になりました。

○都市整備部長事務取扱技監 もう一つ付け足しで言うと、確かに大分昔は旧緑地地域、グリーンベルトであったところの都市計画決定されている区域内だということで、いろいろどうするかという話があって、例えば土地区画整理事業を施行すべき区域内については、今回のように単独の街路事業はやらないという時代がずっと続いてきたんですね。要するに、それは土地区画整理事業を施行すべき区域にかかっているんだから、街路事業についても土地区画整理事業で整備すべきだということでずっとやらないで、一方で区画整理はできていなくて、結果として練馬の西部地域というのは都市計画道路の整備率が非常に遅

れているということになってしまったんですね。そういうこともあって、現在は、今回のように単独の街路事業もやれますし、くどいようですけれども、施行すべき区域がかかっているかかっていないということについては、まちづくりを考えた上で余り意識をせず、もう実際に市街地の状態もすべき区域内とすべき区域外の差異がほとんどないような状態になってしまっているのです、そこは余り意識しないで、本来的なまちづくりを考えていこうということをやっているということですね。

○委員 お考えは分かりましたので大丈夫です。

○部会長 いかがですか、よろしいですか。

ほかに御質問、御意見お願いいたします。

では、私の方から事務局にお聞きします。まちづくりの提言書の3ページに、参考として補助156号線の道路の計画断面図が載っています。先ほどの説明では、まだこの補助156号線は工事には着手はしておらず用地買収の説明が始まったばかりですよという話です。地域というのは道路によって開発が進んだり、あるいは町の形が決まったりというところがあるので、道路の形態というのが非常に大事になってくるところがあります。分かる範囲でいいので、この道路について、東京都と今相談していること、これから相談していこうと思っていることがあれば、話せる範囲で説明をしてくれませんか。

○西部地域まちづくり課長 添付資料でまちづくり提言書がありますけれども、その3ページですが、これは令和3年に作成したもので、そのときに東京都のホームページからいただいた断面図を掲載しています。ここには、3.5m、3.5mと両側に歩道がありまして、車道の部分は9mになっています。それから、自転車の専用レーンの標示をするということも聞いています。また、電線類の地中化を行って、その上に低木の植栽を入れていくというようなことを聞いてございました。

練馬区は街路樹の植栽を区を挙げてやっていますので、今ある地域のみどりをつなぐように補助156号線を整備するために、東京都と交渉を行ってきました。今回の説明資料①の8ページを見ていただければと思うんですけれども、昨年10月に東京都が用地説明会を

行ったときに使用した絵では、低木だったところが、街路樹を植えていただく絵に変わっています。

それと、地域の方から、桜を植えられないかといった御要望が出ていますけれども、それを東京都に要望としてお伝えしています。今、アマノガワという種類が、植えられる種類の一つとなっているというお話をいただいているので、今後、要望をしていきたいと考えています。

もう一つ、提言書の中の13ページを御覧いただければと思うんですけども、冒頭で御説明差し上げました白子川の整備を東京都が行っています。その川沿いに両側4mの遊歩道を整備しますが、こちらの緑化も積極的に行うように要望を上げています。それと、まちづくりでもこの沿道に緑化ができないか、地域の皆様からもご意見をいただいております。白子川や、繰り返しになりますが補助156号線の歩道の緑化ですとか、そういったところを東京都と連携して取り組んでいって、みどりを保全し良好な住環境を保全していきたいと考えてございます。

○部会長 分かりました。

もう1点、先ほど委員から幾つか質問があったように、この地域はほとんど平坦なのですが、場所によっては信号がつくりにくいところとか、見通しの関係もあると思うので、その辺りは東京都さんとこれから相談するという認識でいいですか。

○西部地域まちづくり課長 はい、まだ詳細な設計ですとかそういったものがないのですが、昨年、協議会のメンバーと一緒に一度東京都のほうにお伺いしまして、信号の位置ですとか、それから横断歩道の位置ですとか、地域の声を聞いてもらうように要望を上げています。

○部会長 確認なんですけれども、まだ用地買収が始まったばかりなので、道路の工事設計図とか構造図はまだこれからだから、信号や植栽あるいは路面への標示とかそういうのはこれから都と相談していく話ですね。

○西部地域まちづくり課長 そうです。

○部会長 分かりました。私のほうは以上です。

ほかに各委員から御質問等あればお願いいたします。

○委員 この計画をもらって、なかなかよくできた計画だとは思いますが、例えば特に防災という観点から、リスクの評価というんですかね、現状の課題に対して、いろいろな対応項目があると思うんですけれども、例えば具体的に言うと、道路が広くなれば、それだけ給水車とか消防車が入りやすくなって、ホースが140mですから放水できるエリアが広がるというようなことがあるかと思います。そういう点から見たときに、計画が策定されるとどの程度状況がよくなるのか、どの程度リスクが低減されるのか、それでもやはり100点というのはないと思うのですが、その辺りのところが定量的に見えると、この計画に対する説得力が出てくると思いました。

○部会長 いかがですか。

○西部地域まちづくり課長 お配りしているこの地区の基本データという資料の8ページを御覧ください。これは消防活動困難区域と言われている、幅員6m以上の道路から140m以上離れている区域です。この残ったピンク色の部分が消防活動困難区域ですが、区域の面積割合でいうと2.9%で、補助156号線が整備されますと、ほぼ解消されるような状況です。これとあわせて、地区計画で先ほどのグレーの丸い点線の道路整備を行い、この地区の消防活動困難区域をなるべくなくすように検討していければと考えております。

○委員 すみません、この困難区域のピンクに描かれたエリアというのは、これは計画の前の話ということなんですか。

○西部地域まちづくり課長 そうです。補助156号線が整備された後になりますと、ほぼ解消されるという状況を表しております。

○委員 ほぼなくなると。

○西部地域まちづくり課長 そうです。

○委員 ほかのエリアというのは、基本的にはこの補助156号線が整備される前からある程度オーケーだったということですか。

○西部地域まちづくり課長 この補助156号線が通る前、現在ということですがけれども、もっと広くて、補助156号線が通るとほぼ解消するといった絵になります。

○委員 もう一つ、公園の話も出ていたと思うんですが、こっちの交通公園ですか、そこは結構大きいみたいですが、ほかがないとかという話で、例えばよく防災のほうで話が出るのが、災害時に取りあえず避難できる一時避難場所が点在しているというのがある程度理想だと聞いているんですが、そういう点でそういった公園が増えていくというところも何か数量的なものはあるんでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 数量的なものというところのご用意できていないんですが、今、提言書でも、この地区の東側、特に白子川から東側の地域に公園がないというご意見を頂いてまして、昨年度から地権者の方や、公園にできるかなども含めていろいろ検討していますが、なかなか用地がなく、課題となっています。ただ東側にも生産緑地、広い敷地がありまして、地権者さんともお話できていますので、そういった避難のお話もできればと考えております。あとは、地震が起きたときには小学校が避難場所として開設されますので、そちらに避難していただくことになります。

○部会長 よろしいですか。

ほかに御質問、御意見等あればお願いいたします。

○委員 現地をじっと見ながらいろいろ考えていたんですが、この紫色の生活幹線道路がありますよね、大泉第六小学校の横って、これはかなり考えないといけないというか、この北側で東西に走る放射7号線というのは、まだ供用開始になっていないんですか。

○西部地域まちづくり課長 そうですね、98%まで…。

○委員 ですよ。これができるとかなり交通量がここに発生して、それでその人たちが、縦にそこを抜ける人たちが、例えば南側に抜けようとする、この道はかなり使われるんじゃないかと思われるんです。それで、保谷駅への道は、保谷駅にぶつかってしまうから多分避けられるので、この生活幹線道路にすごく車が流れ込むんじゃないかと思われるんですが、大丈夫ですか。

○西部地域まちづくり課長 まず、この南北道路は生活幹線道路になっていますが、こちらでは整備促進路線に指定されています。それで、おっしゃるように南北の主要な道路になっていると考えています。この道路の事業化はまだできていませんが、踏切の部分に関して、事業化に先立って、局所改修による拡幅の検討を行っているというような状況でございます。昨年度、現況測量を終わらせてまして、来年度、生活幹線道路の線形に合わせて拡幅をしていく準備を始めるといった状況です。

○委員 分かりました。だから、割と車がすっきり走れる道にしていこうということだと思うんですね。

○西部地域まちづくり課長 そうです。

○委員 それで、しつこいようですけども、要はここにいっぱい車を流すんだったら、この道路と白子川の間道路や、補助230号線の間道路なんて、絶対通過交通が入らないので、余り広げないほうがいいんじゃないかと、極端な話、そんなことを思いました。車は縦で通してもらって、それ以外のところには流れ込んでこないようにしないとけないので、どれもだらだら広げるとか、どれも使いやすくするというと、何か最悪というか、どんどん車が流れ込んできて、大変なことになるという気もするので、そのめり張りが何となく弱いなという感じもしましたので、よろしくお願ひします。

○西部地域まちづくり課長 今、放射7号線のお話が出ましたので、冒頭にも言いましたけれども、この区域の中で東西方向の道路といいますと、北側に当たるしたみち通りと、それから都道の保谷新道があります。

東京都は、放射7号線が整備されますとこのしたみち通りの交通が転換されて、交通の流れが整理されると見えています。それから、補助156号線が整備されますと、この保谷新道の交通が転換されて、地域に流れ込む車が少なくなるというふうに見えています。

我々のほうでグレーの道路ですね、今5.5mの道路が多いんですけども、6mにして、緊急車両ですとか、災害時の避難経路、そういったものにしていきたいと考えています。

6mあれば、車が路上駐車していても、ブロック塀が倒壊しても、消防車が駆けつけ

られる可能性はかなり上がってくると考えていて、あわせて町を安全にしていこうというように考えております。

○委員 分かりました。結構地域の方々は皆さん自家用車を持っているんですね。こんなに便利なんですから自家用車を持たないようにしてもらおう政策も大事だと思います。この中の発生交通で結構危ないんじゃないかなというふうには思いますので、町の方々にそこはちゃんと話したほうがいいですね。駅も近いですからね。

以上です。

○部会長 よろしいですか。

ほかに御質問、御意見あればお願いいたします。

○委員 結局、都市計画道路の沿道の土地利用を変えるということ以外は、新しいことは書かれていないという理解ですよ。既存の道路は、もう沿道用途になっているので、公園とかそういうのを少し、今後の計画で増やしたいとか、みどりを残したほうがいいというのを少し強めに書くなど、何かもう少し書いてもいいんじゃないかなと気がしたんです。そんなに公園が充足しているようには見えない。生産緑地はあるから、そこをどうするかという話なのかもしれないですけども。決して充足していると思えないのに、何かそういう表現がもう少し強めにあってもいいのかなと。その辺りは協議会での議論ではどうだったのかということと、それを踏まえてこういう表現にしたとか、その辺りの話をお聞きしていいですか。

○西部地域まちづくり課長 まず、この地区にある生産緑地ですが、1件だけ売却の意向を示されている地権者がいらっしゃることを認識していて、ほかは営農をされているというふうに認識をしています。

もう一つ、公園ですが、特に白子川から東側、大泉学園の駅の間までのところに公園が欲しいねというお話は地域の方からいただいています。

今日は資料は用意していないんですけども、現在、この地区の北側から3分の1ぐらいのところまで、白子川の護岸工事の事業がされていまして、この北側は今工事をしてい

ます。

また、この地区の外側になってしまいますが、実は工事用のヤードがありまして、そこを親水公園として整備するといった話を聞いています。それから、将来的な話になるんですけども、この区域内の白子川も事業化されると、工事ヤードが必要になってくるというふうには聞いていまして、そこの部分を公園化できないかという点を、今回、具体的には書けないですけども、東京都と連携して進めていければと考えています。

○委員 多分そういった具体的なことは書けないにしても、公園や緑地を担保するとか、農地を保全するだけではなくてそういう緑地を増やしていくとか、公園を増やしていくとかということは、特に余り地域からの要望としてもなかったというか、議論として出なかったという感じですか。この図面だけ拝見すると、西側も決して充足しているふうには見えないんですけども。

○西部地域まちづくり課長 地域との協議会での話ですと、西側については大泉交通公園という大きな公園がありますので、特にそういったお話は出なかったですが、やはり東側ですね。宅地化が進んでいて、大きな敷地が残っていない、生産緑地しか残っていない。東側に公園が欲しいという状況で、区でも昨年度、地権者とお話をしたり、候補地を探していますが、なかなか見つからないところが課題となっております。

○委員 分かりました。大泉交通公園はまた少し特別な公園なので、これがあるから充足している、公園の何を大事にするかで、面積はあるけれども、じゃこの公園が地域で使いこなすような公園なのかという点と、地域から出なかった、出なかったからいいという話なのかなという気もしますけれども、少し気になったので質問させていただきました。

○都市計画課長 都市計画概要図を見ていただけると、生産緑地については、担当課長からもありましたが、西側はまだ数はあるのかなと思います。これがどういう形で今後開発等が進んでいくのかと見てみると、指定した年度については平成20年代であったりして、比較的指定も新しい生産緑地と思っています。新しければ相続が出ないかといったら話が違うんですけども、比較的新しいところなので営農していく気持ちもある農家さんが多

いのかなというところも捉えていくと、公園ではないにしろ、みどりとしては今後もまだ担保されていくかなという思いが強いので、余り地域の方が言わないのかなというところがあります。ただ、やはり委員のおっしゃるような長い目で見たときにどうなるかというところは課題なのかなと思います。今のところ、話を聞いていくと、やはり当分残るんじゃないかというところが強く出ているのかなというように感じてはいます。

○委員 積極的に書いていないような気がしたというだけですけれども、分かりました。

○部会長 よろしいですか。

ほかに御質問、御意見ありますでしょうか。

○委員 補助156号線は全てこれからのようなお話なので、関係ない話かもしれませんが、概要版で住商共存地区という言葉がございまして、これは保谷新道沿道のことだけなのかもしれませんが、参考データを見ますと、商店街が西大泉と、それから保谷の北側にありまして、この補助156号線の開発が進んで、大型スーパー、あるいはそれに類する店舗ができますと、こういった商店街への影響がどのくらいあるのか、協議会等の説明会でそういうお話が出たのかどうか、逆に相乗効果として商店街も潤うのか、その辺のところの見通しがございましたら、お聞かせいただきたいと思います。

○部会長 いかがですか。

○西部地域まちづくり課長 令和2年になりますけれども、地域の方にアンケートを取っています。それで、こちらの沿道の使い方が変わったときに、やはりおっしゃるようなこういったものがふさわしいかといったときに、スーパーマーケットが出ました。ただ、余り大きなものはそぐわないのでというような声もいただいています。イメージ的には、1,500㎡ぐらいまでの小規模なスーパーマーケットがいいというようなお話をいただいているというところなんです。ですので、それを踏まえた地区計画を策定していければなと思っています。

それと、商店街への影響ですけれども、そこの部分については、まだ検討をしていない状態です。そういったことも踏まえて、今後の検討内容に加えさせていただければと思

いました。

○部会長 ほかに御質問、御意見あれば。

では、私のほうから2点伺います。

各委員からも話がありましたが、少し横に長い地域なので、大泉学園の駅の近いほうと保谷に近いほうでは、少し環境が違うのではないかと思います。区画も少し保谷に近いほうがゆったりしているんでしょうし、緑地も多いのかなど。それらについて地元で話をされたときに、何か意見は出たんでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 まず、この区域なんですけれども、東側が大泉学園駅で西側が保谷駅でございます。それで、この白子川を境に町会が分かれています。住宅地の性質としては似たところがありますが、地区の方にお聞きしますと、西側と東側で感じることですとか、視点などが違いますので、区域が大きいこともありまして、今後協議会にお諮りをして、地区を分けて検討していこうというふうに考えております。

○部会長 分かりました。

もう1点は、地区計画に向けた若干の建替えに関するルールが書いてあるんですが、この辺りについては、地元の地権者の方からは何か意見があったんでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 今、提言書のところの15ページから、まちづくりの方向性というところで、地区計画に定めることができる内容を簡単に、事例として列挙をしているところです。提言書を作成する段階で、既に協議会の方へ、地区計画でできることを説明しまして、この地区にとってよい町にするにはこういうルールが適用される可能性がありますといったところを集めて事例として記載をしているというような経緯がございます。

○部会長 狭隘な地区などで、こういう話をしますと、地権者の方の中で様々な意見があるのですが、今回はどうでしたか。

○西部地域まちづくり課長 例えばですが、現在、先ほどのグレーの丸い点線の道路部分ですが、今現在、道路拡幅を見据えて訪問を行い、まちづくりの意義の説明や、御意見をいただいております。やはり賛成していただいた方もいれば、「少し待ってね」というよ

うなお話をいただいている方もいらっしゃいます。

○部会長 それは、これから地区計画に向けた打合せの中でさらに地元と話していくという理解でいいですか。

○西部地域まちづくり課長 はい、そのとおりです。そういうふうを考えています。

○部会長 15ページのところでピンクの建物は×という、色合いで見ているということなのでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 今回の案の中にも、17ページから、同じようにルールをつくるような表示をしています。

それで、この表示の仕方ですが、18ページを御覧ください。下のほうに敷地面積の限度の話が出ていて、○とか×とかというように書いてございます。こちらは協議会の皆さんにお話を差し上げた時に、もしこういうルールが定まるのであれば、「きちんと×は×というふうには書かないと駄目だ」というご意見をいただいて、こういった記載になっている経緯でございます。

17ページも同じく色の話が出ていますけれども、×となるという事実をしっかり記載するようにというふうな話でこういった形になっております。

○部会長 分かりました。

ほかに御質問、御意見等はありませんでしょうか。

よろしいでしょうか。

○部会長 今日出たお話の議論の柱を申し上げますと、第一に、道路についての御質問がありました。一つは狭隘な道路が多いので、安全な形で道路交通を考えていく上では、道路整備は必要だという御意見。特に学校の周りについては、補助156号線と交差する道路を含め、信号や道路の表示等、安全に対する十分な配慮が必要ではないか。道路についてはそんな御意見があったと思います。

第二としては、この重点地区まちづくり計画をやっていったときに、地域全体としての防災性というのはどの程度向上していくのか。その辺のところを地域の皆さんに具体的に

説明していったらどうかということでした。

第三の話としては、緑地の話です。西側は農地も緑地も豊富にあるが駅に近い東側はそうではない。公園や緑地の整備について地域内の違いに配慮して公園や緑地の整備を考えたかどうかという意見もありました

これらの三つの柱についてももう少し地元と意見交換をしながら、計画を具体化していったらどうかと思います。付け加えて申し上げますと、道路については、補助156号線は都が作る道路なので、練馬区が考えている道路整備と整合性を取るとともに、地域にとって安全で使いやすい形とするよう東京都に申し入れていただきたいと思います。地域の東西で現況がかなり違うため、整備に当たってはバランスをとって進めていただきたいと思います。

今申し上げた三本ぐらいの柱で意見をまとめさせていただいて、原案ができればメールでお送りをして委員の皆様にご覧いただき、ご意見があれば修正した上で部会の意見として出したいと思いますがいかがでしょうか。まとめ方については、大変恐縮ですが、私のほうにお任せいただけますでしょうか。

では、大変恐縮ですが、そのような形で進めさせていただきます。

最後に、事務局から御連絡があります。

○事務局 本日は、お忙しい中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御案内いたします。

本日いただいた御意見を踏まえまして、重点地区まちづくり計画の案について整理していきます。その後、本年7月に開催予定の第241回都市計画審議会に本計画案を御報告いたしまして、本年7月から8月にかけて計画案の縦覧、計画案への意見書・公述の申出の受付を行います。

本計画の決定に向けた手続等が順調に進みましたら、10月に開催予定の第243回都市計画審議会の意見聴取を経て、本計画を決定する予定でございます。

続きまして、次回の日程についての御案内です。

次回につきましては、現在具体的な日程や案件は定まっておりません。改めて事務局から御連絡を差し上げまして、日程を調整させていただき、部会を開催したいと存じます。よろしく願いいたします。

事務局からは以上です。

○部会長 本日は、夜間にもかかわらず長時間ありがとうございました。

それでは、本日の部会をこれで終了いたします。