

第167回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成21年5月26日（火） 午後1時30分～午後2時03分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎4階 全員協議会室
- 3 出席者 貫洞哲夫、松井元一、杉浦浩、小林みつぐ、本橋正寿
藤井たかし、田代孝海、光永勉、土屋ひとし
飴谷聡、笠原けい子、吉田壯二、榎本高一
篠利雄、加藤勝義、中坂嘉久、本田恒一
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 5人
- 6 議案 議案第324号（諮問第324号）
東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）
〔田柄五丁目地区地区計画〕
- 7 報告事項 報告事項 上石神井四丁目地区の地区計画等の原案について

第167回練馬区都市計画審議会（平成21年 5月26日）

○会長 本日は皆様ご多忙のところ、お集まりをいただきまして、誠にありがとうございます。
ます。

それでは、ただいまから第167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等についてご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20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。

つぎに、4月1日付で当審議会の幹事であります区の職員に人事異動がございましたの
で、異動者のご紹介をさせていただきます。

初めに、都市整備部長、黒田叔孝でございます。

○都市整備部長 黒田です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 続きまして、都市整備部まちづくり推進調整課長・大江戸線延伸推進課
長兼務、羽生慶一郎でございます。

○まちづくり推進調整課長 羽生でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 同じく住宅課長、萱野貴でございます。

○住宅課長 萱野でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 同じく建築調整課長、角井稔でございます。

○建築調整課長 角井でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 土木部公園緑地課長、山崎泰でございます。

○公園緑地課長 山崎でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 事務局からは以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○会長 それでは、案件表のとおり進めさせていただきたいと存じますので、よろしくお
願い申し上げます。

本日の案件は、議案が1件と報告事項が1件でございます。

初めに、議案第324号「東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）〔田柄五丁目地区地区計画〕」について、東部地域まちづくり課長さんからご説明をお願いいたします。

なお、ご説明は着席のまま行っていただいで結構でございます。

○東部地域まちづくり課長 それでは失礼して、座らせて説明させていただきます。

議案324号を説明資料に従って説明をいたします。

田柄五丁目地区地区計画の都市計画変更について。

1 は変更理由でございます。田柄五丁目地区は都内有数の規模である光が丘団地の東側に位置しており、土地利用の急速な転換が予測されていまして。そのため、残されている農空地の宅地化を適切に誘導し、みどり豊かな潤いのある街並みを目指し、昭和63年3月に地区計画を定めました。当初、地区計画の地区施設の整備の方針には、位置を指定することなく、街区公園、2,500㎡程度を設けることとしており、区は適切な用地を選定し、整備をしていくこととしました。このたび新たな公園の設置について目途がついたため、地区計画の都市計画変更を行い、地区公園2号、約1,220㎡として位置づけるものでございます。

2 の変更内容でございます。こちらは地区公園2号として、新設の公園でございますが、約1,220㎡の公園を加えるものでございます。

3 の経過および今後の予定でございます。前々回、第165回の当審議会に地区計画の変更原案についてご報告をしたところでございます。それ以降でございます。今年の1月23日から2月13日まで原案の公告・縦覧を行いました。また、3月12日から26日まで案の公告・縦覧を行いました。いずれも意見書の提出はございませんでした。そして、本日の都市計画審議会に付議をさせていただいたところでございます。都市計画の決定の予定でございますが、6月ごろを予定しております。また、決定後の整備でございますが、今年度は地域住民の意見交換会などを行いながら調査・設計を行い、来年度に公園の整備工事に入るという予定でございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページ、案の理由書がございます。こちらは1ページ

目でご説明した内容と同じでございますので、説明は割愛させていただきます。

もう1枚おめくりいただきまして、4ページ、5ページ、こちらが都市計画変更の内容でございます。変更の箇所のみをご説明いたします。5ページの地区施設の配置および規模の欄の一番下でございますが、公園に地区公園2号として約1,220㎡、新設と、これに加わるという都市計画の変更でございます。

また、1枚おめくりいただきまして、6ページに位置図がございます。ちょうど光が丘の東側を通る外周道路に面した地区でございます。斜線で示した地区が当該地区ということでございます。

7ページ、計画図でございます。この地区の中に、公園と道路の計画の配置を決めています。中央より若干上側に格子状に印をつけた部分、こちらが地区公園2号、今回新たに加える公園でございます。

説明は以上でございます。

○会長 説明は終わりました。

本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、どうぞご発言をお願いいたします。

○会長 よろしゅうございますか。

それでは、ご発言がなければ、議案第324号につきましては案のとおり決定することにご異議ございませんか。

(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、そのように決定をいたします。

これで議案に関する審議は終わりました。

つぎに、報告事項「上石神井四丁目地区の地区計画等の原案について」、まちづくり推進調整課長さんからご説明をお願いいたします。

○まちづくり推進調整課長 それでは、報告事項説明資料に基づきまして、上石神井四丁目地区地区計画等の原案についてご説明をしたいと思います。なお、説明につきましては

着席でさせていただきます。

都営上石神井アパートの建替え事業に伴う地区計画でございます。都営上石神井アパートにつきましては、建物の老朽化が進んでいるところから、東京都において建替えを検討してきたところでございます。東京都では建替えに当たって地区計画制度を活用したいということで、練馬区まちづくり条例による「地区計画等の住民原案申出制度」の流れに沿って進めてきているところでございます。

4ページをご覧いただきたいと思っております。

地区計画等の住民原案申出制度の流れを記載しているところでございますが、左側に手続の流れが記載してございます。

一番上、申出人と書いてございます。ここの欄を東京都とお読みいただければと思っております。

その下、届出でございますけれども、昨年12月19日に届出を受理してございます。その下の説明会の開催、住民の意見聴取でございますけれども、今年に入りまして、1月25日に団地居住者向け、1月27日に団地内の店舗等所有者向け、1月28日と29日に近隣住民向けに説明会を開催してございます。

それから、その下でございますけれども、東京都が説明会で出された意見を踏まえて住民原案を作成し、2月13日に住民原案の申出がございました。

その下、都市計画審議会部会の意見聴取とございますけれども、3月9日にまちづくり・提案担当部会を開催させていただきまして、申出人である東京都から建替え計画の概要と地区計画の住民原案、説明会で出された意見等について説明があり、各委員からご質問、ご意見をいただいたところでございます。

18ページをご覧いただきたいと思っております。

こちらに「地区計画の住民原案申出に係る都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見聴取について」という資料が添付してございます。これにつきましては、まちづくり・提案担当部会で出されたご意見と、東京都の回答あるいは練馬区の考え方の整理をし

ているところでございます。内容については、お目通しをお願いしたいと思います。

4ページにお戻りください。

まちづくり・提案担当部会で、当日は東京都の説明とあわせまして、地区計画等の住民原案申出制度に基づく区の判断に係る見解書の素案をお示しして、ご意見をいただいたところでございます。その結果、住民原案の提案を了とするということが適当であるというご判断をいただきました。それで、4ページの都市計画審議会部会の意見聴取という下の審査基準に基づく判断を作成させていただいたところでございます。この流れにはございませんけれども、3月23日に開催されました第166回都市計画審議会におきまして、住民原案の内容、説明会で出された意見と提案者の考え方等をご報告し、あわせてまちづくり・提案担当部会の会議の様子についてもご説明をしたところでございます。

判断の公表、判断に係る見解書の公表でございますけれども、それにつきましては5月7日に住民原案に対する判断と判断に係る見解書を本庁舎の掲示場、条例等を公布するときに掲示するところでございますけれども、そこに掲示するとともにホームページで公表したところでございます。また、あわせて申出人である東京都に通知をいたしました。

21ページをご覧ください。

21ページに「地区計画等の住民原案申出制度に基づく区の判断に係る見解書」が添付してございます。練馬区まちづくり条例第21条第1項の規定に基づき、地区計画等の住民原案申出書が提出されたということで、このため区では条例第14条に基づく審査基準に基づく判断を以下のとおり示すということでございます。①から③、地区の名称等について記載してあるとおりでございますが、その下、総合判断でございます。総合判断につきましては、地区計画の住民原案については、条例第14条に規定する審査基準に適合しており、当該申出内容に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いう判断をさせていただいたところでございます。また、なお書きでございますけれども、「申出人は、地区施設等の整備について引き続き区と協議を行うとともに、新たに創出される用地の活用については、公共公益施設を優先とし区と協議す

ること」という文言をつけ加えさせていただいているところでございます。

その下に表がございまして、個別の審査基準とその審査基準に基づく区の見解を記載してございますが、こちらについては後ほどお目通しをお願いしたいと思っております。

4 ページにお戻りをお願いいたします。

4 ページ、判断の公表をいたしますと、申出人は再審査の申出をすることができることになってございます。判断の公表から2週間以内でございますけれども、これにつきましては、東京都からは再審査の申出はございませんでした。このため、その下の都市計画審議会の部会等のステップが省略をされまして、一番下でございます。点線で囲んであるところでございますけれども、地区計画等の区原案の作成へまいりまして、今般、区原案の作成を行ったところでございます。それに基づきまして、都市計画の手續に進んでいくということで、本日ご報告しているものでございます。

1 ページにお戻りをいただきたいと思えます。

背景につきましては、いま申し上げました内容を簡略に記載をしているところでございます。

目標でございますが、「長期にわたり段階的に進む建替え計画や、将来の土地利用計画を適切に誘導し、地域のまちづくりに寄与する。また、公園等の再配置を行い、都市計画緑地の整備と連携して水と緑のネットワークを形成し、緑豊かで安全かつ良好なコミュニティ活動や憩いの場を確保することを目標とする」ということで、本地区の地区計画の目標としているものでございます。

地区計画の名称でございますけれども、上石神井四丁目地区地区計画とさせていただきます。

4、対象区域でございますが、練馬区上石神井四丁目および石神井台四丁目各地内ということで、河川緑地を含めまして、約10.2haの区域でございます。区域図につきましては記載のとおりでございます。

次ページをお願いいたします。

5、上石神井四丁目地区地区計画（原案）でございます。「別紙のとおり」と記載してございますけれども、5ページをご覧いただきたいと思います。地区計画の原案の理由書でございます。2の理由のところでございますけれども、前段は先程ご説明した背景等が記載されているところがございますが、中ほどから「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、本地区は重点地区に位置づけられており、都市環境再生ゾーンとして居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進することとしてございます。

また、「練馬区都市計画マスタープラン」において、石神井川沿いでは「みどりと水をつなぐネットワークづくり」を進めていくことされておりまして、この計画と連携して地区内の公園の再配置を行っていくものでございます。こうしたことから、老朽化した都営住宅の建替えを適切に誘導するとともに、緑豊かな自然環境と共生するまちづくりや適切な土地利用の誘導を図るため、上石神井四丁目地区地区計画の都市計画決定を行うものでございます。

次ページ、6ページをご覧いただきたいと思います。

上石神井四丁目地区地区計画の計画書でございます。内容は3月の当審議会でご説明した住民原案の内容と変わりございませんが、都市計画図書として文言の整理を行ってございます。内容につきましては、お目通しをお願いしたいと思います。

9ページから13ページが計画図でございます。10ページをご覧いただきたいと思います。

住民原案では、石神井川緑地が地区整備計画の区域から外れておりましたけれども、地区計画の区域と地区整備計画の区域を一致させるということで、今回の原案をつくってございます。これは東京都の地区計画の担当との協議により変更したものでございます。

11ページをご覧いただきたいと思います。

地区施設の配置図でございます。まちづくり・提案担当部会におきまして、区画道路のネットワークが都市計画緑地で途切れているとのご指摘がございました。実際には区画道路の1号と3号、2号と4号、6号と7号の間につきましては、橋梁で結ばれているということでございます。住民にわかりやすい計画を策定するため、道路ネットワークをイメ

ージできる表示を工夫するなどということでお答えをしたということが、先程の提案部会での区の考え方に示されておりますけれども、その後、東京都の地区計画担当や河川を管理しております建設局と協議してきたところ、計画図への表示は好ましくないということで回答を得たところでございます。したがって、ここでは引き続き道路が途切れたように見えるままになっているものでございます。そこで、大変恐縮でございます、あっち行ったり、こっち行ったりで恐縮でございますが、6ページをご覧いただきたいと思いません。6ページに地区施設の整備の方針がございまして、1、区画道路でございます。区画道路の2行目、なお書きでございますけれども、「都市計画緑地内は、橋梁等で有効に区画道路に接続される」という表現を、こちら計画書の中に追記をさせていただきました。

それでは、12ページをご覧いただきたいと思いません。

12ページでございますけれども、壁面の制限を記載しているものでございます。住民原案では、壁面の制限については計画書の中の文言のみで記載してございましたけれども、この図を追加することにより、計画書の記載内容の明確化を図ったところでございます。なお、内容につきましては、住民原案の内容と変わりはありません。

また、一番最後のページに、参考として都営上石神井アパートの建替計画の案を添付してございます。そちらもあわせて参照いただければと考えてございます。

それから、大変恐縮でございます、2ページへお戻りをいただきたいと思いません。

6、現状の都市計画との関係でございます。現在、都営上石神井アパートにつきましては、「上石神井一団地の住宅施設」という都市計画の網がかかってございます。都営上石神井アパートは大規模な団地であるということから、段階的な建替えが必要であります。事業期間が長期にわたることも予定をされているということで、建替え計画を硬直化せず、将来のニーズに則した建替えを柔軟に誘導する建替えが可能となるよう、今回ご説明している地区計画の網をかけることによりまして、東京都市計画の「上石神井一団地の住宅施設」については廃止するというものでございます。

14ページをご覧いただきたいと思いません。

こちらが東京都市計画一団地の住宅施設、上石神井一団地の住宅施設の廃止の都市計画原案の理由書でございます。一番下のところでございますけれども、「地区計画の策定を新たに行う。これにあわせて上石神井一団地の住宅施設約9.9haの区域について、一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行うものである」ということでございます。

15ページをご覧くださいと思います。

東京都市計画一団地の住宅施設の変更ということで、上石神井一団地の住宅施設を廃止するという計画書でございます。なお、参考といたしまして、表が添付してございますけれども、これにつきましては、現行の上石神井一団地の住宅施設を参考として添付しているものでございます。

16ページ、17ページが廃止の原案の計画図ということになります。

2ページにお戻りをいただきたいと思います。

7、これまでの経過でございますけれども、経過につきましては、先程の住民原案申出制度の流れに沿いましてご説明をいたしましたので、ここでは省略をさせていただきます。

今後の予定でございますけれども、本日5月26日、練馬区都市計画審議会へ都市計画原案を報告させていただきました後、6月1日から22日まで、都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付を行わせていただきます。また、この間、6月5日に都市計画原案の住民説明会を開催する予定でございます。その後、都知事の同意手続、案の作成、公告・縦覧、意見書の受付等を経まして、9月に当都市計画審議会に案を付議をさせていただく予定でございます。その後、9月に都市計画決定、12月には関連する条例の改正を議会にご提案を申し上げたいということございまして、順調に進めば、来年の3月に工事着工となるものでございます。都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付につきましては、記載のとおり、区報等あるいはホームページ等で周知をさせていただいているところでございます。

少々長くなりましたけれども、ご説明は以上でございます。よろしく申し上げます。

○会長 説明は終わりました。

本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、どうぞご発言をお願いいたします。

す。どうぞ。

○委員 7ページの建築物の利用等の制限の中に3つ書いてあるのですが、これについては何か特別にどこかから意見が出たとか、あるいは条例でこの地区はいけないとか何か、そういうことでこういう形になったのでしょうか。

○まちづくり推進調整課長 7ページの建築物の用途の制限ということで、1番として神社ほか宗教施設、2番、公衆浴場、3番、大学等の学校施設ということでございます。これにつきましては、私どもとして特別に何かということではありませんが、住民提案の原案の中で、既にこちらの表現を使われておりましたので、そのまま横引きで使わせていただいているものでございます。

以上でございます。

○委員 わかりました。ありがとうございました。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 中身というよりも、手続論で少々教えていただきたいのですが、既存の一団地計画では南側にある2本の道路を区域に設定していると思うのですが、地区計画でこれを外した理由といたしますか、その外すことが問題ないのかどうかも含めて一つ教えていただきたいと思います。

○まちづくり推進調整課長 こちら、17ページの図をご覧いただきたいと思います。こちらが、いま、委員ご指摘のところでございます。今回、地区計画の区域といたしておりますのが上の方の区域でございます。下の方に2本延びているところがご指摘の2本の道路であろうかと思っております。これにつきましては、団地開発の際に東京都が整備をすることになっているところでございます。ここはいわゆる道路というところでございます。今回の地区計画につきましては、街区というようなとらえ方をいたしましたので、こちらの道路につきましては省略をしたということでございます。

実質的に何か影響があるのかということでございますけれども、そこについては特別な影響があるものではございません。

以上でございます。

○委員 ありがとうございます。

もう1点、石神井川緑地ですが、この扱いについて、ご説明もあったのですが、やや腑に落ちないなという気がいたしております。まず、この緑地の中の現行の橋とか、河道あるいは管理用通路ですか、こういったものの計画というのはもう定まっているんですか、あるいはこれからなんですか。

○まちづくり推進調整課長 河川、石神井川緑地の中につきましては、現在、東京都におきまして河川改修の計画が進んでいるところでございます。地元ともお話をしているというように聞いてございます。こちらの河道の部分、あるいはそれから河川管理通路につきましては、当然でございますけれども、河川管理者として整備をしていくということになるかと思っております。

また、橋梁につきましては、河川緑地の整備に合わせて整備をしていくということになっていくものでございます。今回の計画では、先程申し上げましたように、河川管理者であります建設局等と協議をして、橋梁につきましては表示をしたいということで進めてきたわけでございますけれども、現時点では、そのような表示をされると河川緑地の計画に若干影響があるのかなというようなお話もございまして、今回は表示をしていないところでございます。

以上でございます。

○委員 そんなものかなと思いますが、議案として付議される9月には、何と言いますか、中身が確定して、確かに地区計画の計画図に表示をするというのは、それは都施設ですから、いけないと言いますか、ややルールから外れているんでしょうけれども、都市計画緑地内の施設計画というのは、多分今回の地区計画の中では非常に大きな意味を持っているはずなので、これに対して、ただ文言で有効に区画道路に接続されるだけで、この地区計画を決めろというのもやや乱暴な気がいたします。ですから、9月時点で、これとは別に都市計画緑地のそういった道路、橋梁等のネットワーク図的なものが参考図として出せれ

ば、審議会としても審議がしやすいかなと思いますが、いかがでしょうか。

○まちづくり推進調整課長 一番最後に都営上石神井アパートの建替え計画図を参考でつけさせていただいてございます。地区計画は単独でつくっているものではございませんで、今回は都営上石神井アパートの建替え計画に基づいて、その一部を地区計画として決定をしているという内容でございます。こちらで添付してございますように、見比べるとわかりますけれども、河川緑地の中に道路が通過をしているという状況がこれで見ただけではないかと考えてございます。

以上でございます。

○委員 確かにそうなのですが、区画道路、地区計画の中で幅員まで言っているわけですから、この橋梁が同じ幅員なのかとか、それから管理用通路が河川の両側に本来あるべきだと思うのですが、先程の図面では片側にしか表示がありませんし、やはり計画として必要な諸元ぐらいは分かるような図面を添付すべきだと思います。これは今後ご検討いただければ結構です。

○まちづくり推進調整課長 いまの委員のご発言の中で、1点誤解があるのかなというところがございます。ここで言うと、区画道路5号でございますけれども、これは河川管理通路ではございませんで、区道という位置づけがされるものでございます。河川管理通路というのがどのような形でできるかについては、今後の課題になっているのかなと思ってございますけれども、あくまでも河川管理用通路は河川の区域に設置をされるということでございます。その点につきまして、ご理解をいただきたいと思っております。

○会長 ほかにいかがでございますか。よろしゅうございますか。

ご発言がなければ、報告事項「上石神井四丁目地区の地区計画等の原案について」を終わりたいと思っております。

これで本日の案件はすべて終了いたしました。

事務局から報告がでございます。

○都市計画課長 次回の都市計画審議会の日程につきましてご案内をさせていただきます。

次回第168回の練馬区都市計画審議会は平成21年7月30日、木曜日、午後1時半からを予定してございますので、どうぞよろしく願いいたします。

報告事項といたしまして、「生産緑地地区の都市計画の変更原案」、「中村橋駅周辺地区および西武線沿線西部地区まちづくり交付金の事後評価」等を予定してございます。

なお、今後、案件の追加・変更等がある場合がございますので、ご了解いただきたいと思います。正式な開催通知につきましては改めてお送りいたしますので、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。

○会長 それでは、これで本日の都市計画審議会を終わります。

ありがとうございました。