

第169回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成21年9月11日（金） 午後1時30分～午後2時15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、藤本昌也、松井元一、杉浦浩、小林みつぐ、本橋正寿、
小泉純二、薄井民男、柳沢よしみ、武藤昭夫、飴谷聡、吉田壯二
榎本高一、上野定雄、加藤勝義、西澤八治、中坂嘉久、本田恒一
練馬消防署長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 2人
- 6 議案 議案第325号（諮問第325号）
東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔上石神井四丁目地区地区計画〕
議案第326号（諮問第326号）
東京都市計画一団地の住宅施設の変更（練馬区決定）
〔上石神井一団地の住宅施設〕
- 7 報告事項 報告事項1 中里中央地区の地区計画等の原案について
報告事項2 中里郷土の森緑地の都市計画の原案について

第169回練馬区都市計画審議会（平成21年9月11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。

ただいまから第169回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

それでは、事務局から委員の出席状況等について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19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、9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、異動者の紹介をさせていただきます。

土木部公園緑地課長、平林明でございます。

○公園緑地課長 平林でございます。よろしくをお願いいたします。

○都市計画課長 よろしくをお願いいたします。

なお、幹事名簿を机の上に配付させていただいておりますので、あわせて参考まで
にご覧いただければと思います。

事務局からは以上でございます。

○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2件と報告事項が2件でございます。

初めに、議案第325号「東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）〔上石神井四丁目
地区地区計画〕」と議案第326号「東京都市計画一団地の住宅施設の変更（練馬区決定）
〔上石神井一団地の住宅施設〕」については、関連する議案となっておりますので、まち
づくり推進調整課長さんから全般的に説明をいただき、その後一括してご審議いただ
きたいと存じます。

○まちづくり推進調整課長 それでは、ご説明したいと思います。

ただいま会長からお話ございましたけれども、議案325号が都営上石神井アパートの建替えに伴う地区計画の決定案件でございます。また、326号につきましては、都営上石神井アパートに係る一団地の住宅施設の変更、実質的には廃止ということでございますけれども、この2議案でございます。この関係につきましては、表裏一体のものでございますので、一括してご説明を申し上げたいと考えてございます。

都営上石神井アパートの建替えに伴う都市計画の変更につきましては、本年3月に開催されました第166回の本都市計画審議会におきまして、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に基づいて、東京都が作成した住民原案と住民原案の作成に至る経過、本都市計画審議会のまちづくり・提案担当部会でのご意見をご報告いたしましたところでございます。その後、本年5月に開催されました第167回の本都市計画審議会にて住民原案に対する区の見解書をお示しするとともに、都市計画原案のご報告を行ったところでございます。その後、都市計画原案の説明会、原案および案の公告・縦覧、意見書の受付、都知事の同意等を経まして、本日議案として付議させていただいているものでございます。

それでは、都市計画案の内容につきまして簡単にご説明いたします。議案325号、326号の説明資料をご覧いただきたいと思います。

概要につきましては、いま申し上げましたとおりでございますので、お目通しいただければと思います。

地区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でございます。

対象区域・面積でございますけれども、練馬区上石神井四丁目、石神井台四丁目および関町東二丁目各地内約10.2haの区域でございます。

なお、都市計画案の作成に当たりまして区域を精査いたしましたところ、区域の一番西側、図で申しますと一番左側になりますけれども、道路の中心線で区域の境を設けておりますが、一部道路区域内に関町東二丁目の区域が含まれていることが判明しましたので、ここは修正させていただきました。

それから、地区計画の案でございますけれども、3ページに上石神井四丁目地区地区計

画に係る都市計画の案の理由書、4ページから6ページが計画書、7ページが位置図、8ページから11ページが計画図でございます。先程申し上げましたように、対象区域に一部追記を行いましたけれども、内容につきましては5月にご報告を申し上げます都市計画原案と変更はございません。後程お目通しをいただきたいと思っております。

それでは、2ページをお目通しをください。

5、現状の都市計画との関係でございます。現状は、上石神井アパートにつきましては一団地の住宅施設という都市計画が定められておりますが、今回の地区計画の決定に合わせて、その一団地の住宅施設という都市計画は廃止するという内容でございます。

これまでの経過でございます。中程の欄に、5月26日とございますが、これが本都市計画審議会へ都市計画原案の報告をした日でございます。その後6月1日から22日まで都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付を行いました。この際には意見書の提出はございませんでした。この公告・縦覧の期間中でございますけれども、6月5日に住民説明会を開催したところでございまして、住民説明会におきましても、ご意見は幾つかございましたけれども、原案に対して反対であるというご意見はございませんでした。それから、7月に入りまして都知事の同意、8月に入りまして案を作った上で、8月3日から17日まで都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を行ったところでございます。その際にも意見書の提出はございませんでした。

今後の予定でございますけれども、本日の都市計画審議会でご審議をいただいた後、9月中旬には都市計画決定をしたいということでございます。また、都市計画決定をいたしますと、その内容を練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に地区を追加して、制限を行う内容を記載することとしておりますので、平成21年の第4回練馬区議会定例会にご提案をしたいと考えているものでございます。その後、建築等の手続が順調に進みましたら、平成22年3月には、工事が着手をされる見通しでございます。

それから、添付資料でございますけれども、13ページをご覧いただきたいと思っております。一団地の住宅施設の変更に係る都市計画案の理由書でございます。14ページが計画書、15

ページが現在の一団地の住宅施設の位置図、16ページが現在の一団地の住宅施設の計画図ということで添付しているものでございます。

引き続き17ページをご覧いただきたいと思います。都営上石神井アパートの建替え後の配置計画図を示しているものでございます。前回ご報告した際に、橋で道路がネットワークされている様子がよく分からないというご意見がございました。現在も橋がかかって道路がネットワークされているところでございますけれども、建替え後のネットワークにつきまして、こちらの参考図を作ったものでございます。矢印でお示しした場所が4カ所ございますが、こちらに橋が架かっていくという内容でございます。これによりまして道路がネットワークされるという内容でございます。

なお、原案のご報告時にも申し上げましたけれども、石神井川につきましては今後河川改修が予定されてございます。現時点では橋の造り等について、引き続き調整が必要ということでございます。都市計画案に具体的に表記することは困難でございますので、このネットワーク図をお付けすることによって代えさせていただいているものでございます。

ご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、ご発言をお願いいたします。

どうぞ。

○委員 4点ほどご質問させていただきます。最初2点だけお伺いいたします。

いまのご説明で、老朽化ということで建替えが準備されてきたと、こういうお話でございました。この団地はご案内のように、南側あるいは建物2戸を1戸にする改築工事を含めて、住宅地として良好な方向に転換を図ったわけですが、これはいつその工事が行われたのか、承知であればお伺いしたい。

それから、ワンルームになるこの住宅ですね、これは都市計画が決定する上で重要なことなものですから少しお尋ねしておきたいのですが、何戸でどのぐらいになるのかという点。まずこの2つにお答えいただけますよう。

○住宅課長 住宅に関することでございますので、私の方からお答えをさせていただきます。

最初にごございました増築などの関係でございますけれども、平成元年から平成6年度にかけてまして増築等を行ったと聞いているところでございます。

また、ワンルームの戸数ということでございますが、新しく造る団地や建物につきましては、現在設計を行っておりまして、戸数についてはまだ示されてございません。今後示されると考えております。

以上でございます。

○委員 この団地、要するに建替えということではなく、足し増しをして住居環境を良くするというので、相当のお金をかけて足し増しをしたという経過からいきまして、10年そこそこしか経ってないんですね。そういうところを建替えることに対する物の考え方といいますか、この住宅はそれ以外に何か欠陥があるということか、極めてこの建替えなければならない根拠があるのかどうかという点について、お分かりでしたらお願いをしたいと思います。

それで、ついででありますので、あと2つのことをお願いします。この川の幅については先程説明がありましたけれども、例えば一番最後の17ページの図面でいきますと、この団地の川の部分の、この図面でいうと公園3号と書いてあるところの左側に半分ぐらい住宅が削られる部分が、22号棟というんですけれども、この辺まで川幅として従来どおりだというふうにおっしゃるのか、説明が間違っているのか、その辺確認させてください。

それから、この公園3号の左側の住宅地、これは都市計画決定をすることによってこの土地はどういうふうになっていくのか、その辺お分かりでしたらお願いいたします。

○住宅課長 私の方から1点目の増改築してから年数が少ないのというお話につきましてお答えさせていただきます。

今回建替えを対象としているのは、昭和39年から昭和43年度までに建築をされた住棟ということで、こちらの住宅につきましては造ってからもう40年以上経過をしているという

ことで、東京都では建替えをすると聞いております。

以上でございます。

○計画課長 2点目の河川の幅の計画でございます。図面上、河川緑地を含めましてトータル40mとなっておりますが、このうち河川区域につきましては、中心の21m50cmが河川の区域でございます。その両側に河川緑地が設けられてトータル40mになると、こういう計画でございます。

○まちづくり推進調整課長 3点目のご質問でございます。公園3号の西側の区域のお話でございますけれども、ここにつきましては、建替えを順次進めていきまして、最後に集約をされた結果、ここは空地となっていくという内容でございます。17ページでは薄く住宅の形が見えてございますけれども、これは既存住宅が図の下地として残っているという形でございます。10数年先には一応空地に変わるということでございます。ただ、ここにつきましては、将来の地域・社会の需要の見通しの中で土地利用について引き続き東京都と協議をしていくという内容でございます。

以上でございます。

○委員 いまの最後の方ですけれども、ここは空地になるということになると、この地区計画への切り替えということとの関係でいいますと、総合的なものがなくて、ここは空地にするということだと、住宅建設の論理からいうと何か少しこの計画を変更するに当たっての理由がどうもまともではないなという気がするんですね。言うならば、ここの地域のこの部分は、住宅にするのでもなければ、空地としておくということを今回決定しなければならぬわけですね。その辺はどうなっていますか。

○まちづくり推進調整課長 4ページをご覧いただきたいと思います。4ページに計画書がございます。上の方から名称、位置、面積、地区計画の目標とございまして、そのつぎに土地利用の方針がございます。ここの前段につきましてはお目通しをということでございますが、「また」以下のところでございます。公営住宅の建替えによって創出される用地、いまご質問の用地のことでございますけれども、将来の社会・地域のニーズを踏ま

えた土地利用を図るということで、現段階では土地利用の具体的な内容を留保し、今後協議をした上で土地利用を決定し、地区計画に反映するという内容になっているものでございます。

以上でございます。

○委員 そうしますと、この上石神井団地の一団地という一定の枠を外すということ、イコール、この部分は空白にして都市計画を決定すると、こういうことになるわけですよね。都営住宅の有効土地の関係でいきますと、やはりこれだけ10年ちょっとしか経たないところを建替えるということまで考えているとすれば、せっかく高層住宅にするのだから、空いたところに住宅を建設するんだということで、都営住宅の戸数が増えるんだということで都市計画決定し直してくれということであれば理屈は成り立つような気がするんですけども、どうもそうではないというご説明のようなんです。私はやはりそういう点でいうと、一団地をこの審議会の先生方にご理解いただくということであるとすれば、その辺まで考えた用途地域の変更、そういうことを含めて対応すべきではないかと思っておりますので、意見を申し上げておきたいと思っております。

以上です。

○都市整備部長 いまご指摘の点につきましては、前段の都市計画の手続をご説明いたしましたけれども、当審議会の提案部会からもやはり創出される用地の用途について一定の縛りというのでしょうか、方向性を示すべきだというご意見もございました。したがって、この土地の利用に当たりましては公共公益な利用を優先して区と協議をする、ということをご区間で申し合わせております。

以上であります。

○会長 ほかにございませんか。

どうぞ。

○委員 17ページの図を見させていただいた中の、石神井川の緑地の件なのですけれども、計画については未定ですという記載がありますけれども、これだけの幅員の中の緑地の計

画なのですけれども、イメージ的に南田中の団地の中にある親水公園というか、あのようなものもイメージするのですけれども、今後の河川改修等の関係で流れというか見通しというのはどのようにとらえてますでしょうか。

○計画課長 現在この地域につきましては、今年度中の事業認可の取得に向けまして東京都の方で河川改修の測量を現在行っているところでございます。今後、測量を行い、用地の取得をして、実際の工事にかかる段階でこの河川緑地も含めた整備のあり方について、地域の意見を聞きながら検討すると東京都は申しておりますので、そういった時点をとらえて区も要望してまいりたいと考えております。

○委員 ぜひ地元等の要望も伝えていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

また、先程のこの整備によって生み出される土地の利用については、有効に使うということですね。公共利用というのかな、将来の社会・地域のニーズを踏まえたということになっています。区としても、本当に貴重な土地ですので、またいろいろな区民の皆さんの意見を聞いて有効な活用を図っていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

○会長 どうぞ。

○委員 原案の審議のときに資料を若干注文をつけさせていただきまして、本日はご修正というか工夫をされた資料を出していただき、ありがとうございました。ただ、先程来、委員の先生方からご意見が出ておりますように、そもそもこの地区計画が本来は総合性を持ってわかりやすい地区計画であるべきはずなのですが、断片的で先送りしている、あるいは今後の検討ということになっています。これは都営住宅の建替えという時間差がある中でやむを得ないとは思いますが、今後、都市計画審議会のあり方としては、やはり透明性とかあるいは説明責任とか、そういうことを強く求められる時代になってきているわけでありまして、河川内緑地についても未定ですというだけのそっけない説明だけではなくて、ここについては例えば親水性あるいは環境に配慮したものを東京都に要望していきますとか、そういった全体的な区としての都市計画のコントロール姿勢みたいなもの

を言っていたかかないと、なかなか私どももそうかと言うわけにもいかないところがござ
いますので、今後ともその点について十分ご配慮をいただければと思います。よろしくお
願いします。

○会長 ほかにご発言ございませんか。

よろしゅうございますか。

ほかに発言がなければ、議案第325号と議案第326号につきましては、原案のとおり決定
することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

それでは、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1と報告事項2については関連する案件でございますので、続けて説
明をいただき、その後一括して質疑をいただきたいと思います。

まず、報告事項1「中里中央地区の地区計画等の原案について」、西部地域まちづくり
課長さんから、報告事項2「中里郷土の森緑地の都市計画の原案について」、公園緑地課
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て結構です。

○西部地域まちづくり課長 それでは、報告事項1 中里中央地区の地区計画等の原案に
つきまして、説明資料1、それから説明資料2に基づきましてご報告をさせていただきます
す。恐れ入りますが、着席してご説明させていただきます。

なお、いま会長からお話がありましたように、報告事項1および2につきましては関連
した計画となっておりますので、私から概括的にご説明をさせていただきます。

報告事項1、説明資料1の17ページをお開きいただきたいと思います。参考図というこ
とで付けさせていただきます。

現在、大泉町一丁目地内では、ご案内のとおり、地域の方々による組合施行の土地区画

整理事業が進められております。図面の中で水色に表記をされた部分でございます。約3.9haの区域となっております。この区画整理で整備をされます道路や公園、こういったものを地区計画の地区施設、計画の中では区画道路、公園と位置付けて、まちづくりを進めるものでございます。地区計画の区域は1点鎖線で囲われました約4.5haの区域でございます。また、区画整理で整備されます一定規模以上の緑地、この図面の中では緑色で表記をされてます中里郷土の森緑地という部分でございます。この部分につきましては、良好な屋敷林を将来にわたり保全するという事で、都市計画施設として、地区計画とは別途に定めるものでございます。約2,500㎡の区域ということで、後程、公園緑地課長からご報告をさせていただきます。このほかに地区計画の区域におきまして用途地域の変更も考えているものでございます。

それでは、1ページに戻っていただきたいと思います。

1、背景についてでございます。本地区は、ご案内のとおり、生産緑地や屋敷林が残るみどり豊かな地域でございます。現在、土地区画整理事業の施行によりまして道路等の基盤の整備が進められているものでございます。こうしたまちの変化に対応し、良好な街並みを造るということで、地区計画制度を活用いたしましてまちづくりに取り組むものでございます。

2、目標につきましては、下から3行目のところ、「このため」ということで、土地区画整理事業による効果の維持・増進を図るとともに、農地や樹林地と低層の住宅地が調和したみどり豊かで潤いのある良好な住宅市街地の形成をめざすものでございます。

3、地区計画の名称につきましては、中里中央地区地区計画でございます。

4、対象区域につきましては、記載のとおりでございます。

5、同時決定予定案件でございますけれども、東京都決定の用途地域の変更、それから練馬区決定の都市計画緑地の変更でございます。

6、これまでの経過と今後の予定でございます。平成20年3月、中里中央土地区画整理事業が認可されまして、現在鋭意整備が進められているところでございます。それを受け

まして、平成21年4月より地権者の皆様への個別意向調査を開始するとともにアンケート調査を実施しております。

2ページをご覧いただきたいと思います。

7月の土地区画整理事業の計画変更を踏まえまして、7月29日には地区計画の素案を、また昨日9月10日には原案の説明会を開催させていただきました。そこで地区計画の内容、それから用途地域の変更原案をご説明しております。

つぎに今後の予定でございます。本日、地区計画等の原案の報告をした後、原案の縦覧を予定しております。都市計画法第16条に基づく縦覧でございます。9月14日から3週間設定しております。意見書についても提出をいただくものでございます。その後、意見等を踏まえまして、11月ごろには都市計画の案を作りまして、公告・縦覧、意見書の受付、12月には本審議会に諮問をさせていただき、平成22年の3月上旬には決定できればと考えてございます。その後、22年6月には地区計画で定めます建築物の制限に関する内容につきまして、条例の改正案を区議会第2回定例会に提出をしたいと考えているものでございます。

続きまして、地区計画等の原案につきましてご説明をさせていただきます。説明資料②を添付しておりますので、カラー刷りの部分をお開きいただきたいと思います。先程説明をさせていただきました17ページの次のページからが、報告事項1の説明資料②でございます。この資料は、昨日開催の原案説明会で使用した資料と同様のものでございます。

1ページをご覧いただきたいと思います。「地区計画によりまちづくりをすすめます」という冒頭の部分は、先程背景のところでご説明をしましたので省略をさせていただきます。

下の方をご覧いただきたいと思います。「地区計画とは…」ということで、地域の皆様が主体になってまちづくりを進める手法ですということで書かせていただいております。

2ページをお開きいただきたいと思います。区域の設定、地区計画の内容となっております。先程ご説明させていただきましたので、この部分につきましてはお目通しをいただ

きたいと思います。

3 ページ目、土地利用の方針でございます。戸建住宅等の低層住宅を主体として敷地の細分化を防止するとともに、農地と一体的なみどりの空間の保全・創出を図り、良好な住環境を形成するという事で定めさせていただいております。

2、地区施設の整備の方針でございます。土地区画整理事業等によりまして整備をされる区画道路、公園等の機能が損なわれないように維持・保全を図る方針を立てさせていただいております。

3、建築物等の整備の方針ということで、3つの方針を定めております。具体的な内容につきましては後程ご説明をさせていただきます。

4 ページをお開きいただきたいと思います。地区計画等によりまして整備される区画道路25路線、それから公園1カ所を地区施設として定めるものでございます。

5 ページ目、建築物等に関する事項についてでございます。1つ目に、建築物の敷地面積の最低限度ということで、敷地の細分化による居住環境の悪化を防ぐためということで、110㎡という数値を設定させていただいております。それから、下のただし書きの部分でございますけれども、土地区画整理事業による換地面積がいま説明をさせていただきました最低敷地面積に満たない場合は、換地面積とするものでございます。換地された宅地は、制限をかけないで建築をしていただけるというものでございます。

2つ目、壁面の位置の制限でございます。良好な住環境を維持するためということで、建築物の外壁および柱の位置は道路境界線から2m以上、隣地境界線から1.5m以上離していただくというものでございます。なお、敷地境界線までの距離を1m以上とした建築物で東京都風致地区条例の許可を受けたものにつきましてはこの限りでないということで、ただし書きを設けさせていただいております。

6 ページをお開きいただきたいと思います。建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限では、良好な街並み景観を形成するためということで、建築物の屋根や外壁等の色彩は、周辺の環境に調和した落ち着いたものとするものでございます。

その下でございます。垣またはさくの構造の制限では、垣またはフェンス等は透視可能な構造とすることを考えているところでございます。

続きまして、用途地域の変更原案でございます。7ページをご覧いただきたいと思えます。上の図が現況の用途地域でございます。青い実線で囲まれた区域、これが今回の計画区域でございます。ご案内のとおり、本地区周辺ではほとんどが第一種低層住居専用地域となっております。これが今回、下の図のように変えさせていただこうと思っております。南に隣接いたします大泉町一丁目地区の地区計画区域と同様に、今回地区計画を定めるということで、文字が赤くなっている部分、これが変更の内容でございます。建ぺい率50%を60%に、容積率100%を150%に、また建築物の敷地面積の最低限度80㎡を75㎡に変更するものでございます。

最後に、添付資料といたしまして、戻っていただきまして、3ページ目に地区計画の原案の理由書、4ページから6ページに原案の計画書、それから7ページに位置図、8ページ、9ページに計画図を添付しております。それから、同時に予定をしております用途地域の内容でございますけれども、11ページに用途地域を変更する原案の理由書、12ページに変更原案を、それから13ページに新旧対照表、14ページには変更の概要を一覧としてお示ししております。15ページには位置図、それから16ページに計画図ということで、今後縦覧いたします計画図書を添付しておりますので、後程お目通しをいただきたいと思えます。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○公園緑地課長 それでは、私から報告事項2ということで、中里郷土の森緑地の都市計画の原案について資料に基づき説明させていただきます。

1番の主旨でございますが、中里中央区土地画整理事業区域内には、区の条例に基づく保護樹林に指定し保全を行ってきた、良好な郷土景観を形成している屋敷林がございます。今後、この貴重な屋敷林を、都市計画緑地として将来に渡り保全していくために、この都市計画の変更をさせていただくものでございます。

2番、都市計画の変更内容でございますが、大泉町一丁目地内の約0.25haの区域を緑地として追加するものでございます。

3番、名称でございますが、東京都市計画緑地 第81号 中里郷土の森緑地。

所在地、練馬区大泉町一丁目地内。

5番、計画面積でございますが、約0.25haでございます。

6番、これまでの経過と今後の予定についてですが、先程説明がありました中里中央地区の地区計画と歩調を合わせて行ってまいりたいと思います。

2ページをお願いします。添付資料でございますが、3ページに都市計画原案の理由書、4ページから5ページが計画書、6ページに位置図、それから7ページに計画図、8ページに参考資料として案内図をお付けしております。後程お目通しをお願いします。

説明は以上でございます。

○会長 説明は終わりました。

報告事項1と報告事項2に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いいたします。

よろしゅうございますか。

どうぞ。

○委員 少し教えていただきたいのですが、郷土の森緑地というのは、これは都市計画緑地ですかね。これは従前の土地利用はどうなりましたでしょうか。それから、緑地として用地担保をするのは、区画整理か何かの減歩で出しているのかどうか。すなわち、きちんとした公共用地として担保性のあるものとして都市計画緑地をつくるという、そういうことになっているのかどうか、その辺をお願いします。

○まちづくり推進調整課長 区画整理事業の所管でございますので、私からご説明をさせていただきます。

ちょうどこの公園1号、中里郷土の森緑地につきましては、区画整理事業の換地により生み出された土地でございます。従前の土地利用は、ここに住宅がございまして、その住

宅の周辺をいわゆる屋敷林で囲まれていると、そういうところでございます。先程説明がありましたけれども、屋敷林の部分が保護樹林になっていたということでございます。今回、住宅と保護樹林を含めた屋敷林全体を郷土の森緑地として、公共の緑地として位置付けていくということでご提案さ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。趣旨に賛同いたします。

○会長 ほかにございませんか。

どうぞ。

○委員 今の続きの質問ということですがけれども、都市計画緑地にしたということは、区画整理事業の中の減歩で出したのではなくて、都市計画として区が買い取ってこれは生み出しているということになっているのですか。

○まちづくり推進調整課長 都市計画事業の中に、東京都の指導によりまして都市計画緑地として計画決定をしておきなさいと。地区施設ではなくてですね。そういう形のものとして指導を受けて、実際には補助金等もそういった形で整理がされているものでございまして、基本的には減歩対象という内容でございます。

以上でございます。

○委員 減歩対象になっているわけですね。

○まちづくり推進調整課長 はい。

以上でございます。

○委員 それで、区画整理というのは確かにかなり前から一般的には道路と公園を造れば良いということになっていたわけですがけれども、区画整理事業としてもきちっとまちづくりをするために、地区計画のようなもので上物整備のコントロールをしようということになってきています。今回もこれは地主さんがそれを了解してこういう形になったのだと思うのですがけれども、そのことはかなり評価できると思うのですね。

ただ、ここは大泉の中でみどりが大変多い、生産緑地が多いところで行っているので、

そういうことで森の公園みたいなものができているということも言えるのですけれども、できれば、これは地区計画でやるということは無理でしょうけれども、都市計画のこの緑地とこちらに小さい公園ができていますね。それを結んでいる軸の道がありますよね。これは6mの普通の街路ですよね。普通、我々一般的にニュータウンなどの開発をするときは、こういう軸のところでは、この周りに建つ建物については、できれば建物の壁面の後退を行うとか、この地区計画ではフェンスでも良いというふうに書いてあるわけですが、緑化的な塀並み整備をするとか、一般的に民間開発などでは、シンボルツリーとしてそれぞれの敷地に1本ずつ街路樹を植えてくださいとか、そういうことをやっているところはかなりあります。地主さんたちはそこまで気がついているのか、そこまでやれないということなのかもしれないけれども、できれば景観ガイドライン的に、公園と公園を結ぶみどりは、多分左側が生産緑地、農地になっていると思うのですけれども、そうしたみどりと融合する非常に大事な軸になっています。このため地主さんたちに、できれば協力をお願いをするとか、あるいは民間ハウスメーカーなどに土地を売っていくというようなことになるかもしれませんが、若干はそういう努力義務というか、お願いみたいなものかもしれませんが、全体のまちの中で特にシンボルとなるこの道については、少し何か考えませんかというぐらいのことは、我々都市デザインの立場からいうと、民間では商品としてそういうことが売れ行きにも非常に関係するという判断もしていますから、地主さん達にだめもとでも良いから呼びかけていただければ良いと思うのですけれども。

○西部地域まちづくり課長 今お話のありましたように、この計画地につきましては農地が多うございます。具体的な数値で言いますと、従前の土地の中では生産緑地が6割程度ございました。この土地が、今回区画整理ということで公共施設であります道路、公園等の整備によりまして、一定規模の減歩は受けておりますけれども、大半が生産緑地として付け替わっているという状況でございます。こういった中で、先程ご説明をさせていただきましたけれども、説明資料のカラー刷りの6ページ目のところ、垣またはさくの構造の制限ということで、この道路沿いのみではありませんけれども、道路に面する垣またはさ

く、こういったものを道路に面して設ける場合の部分については、10分の6以上の部分で緑化をいただきたいということで皆様に計画をお示ししているところでございます。

よろしくお願いたしたいと思えます。

○会長 ほかにございませんか。

ほかに発言がなければ、報告事項1「中里中央地区の地区計画等の原案について」と報告事項2「中里郷土の森緑地の都市計画の原案について」を終わりたいと思えます。

これで本日の案件はすべて終了いたしました。

事務局から報告があります。

○都市計画課長 既にご案内させていただいておりますけれども、改めて次回以降の都市計画審議会の日程等につきまして、ご案内させていただきます。

次回、第170回都市計画審議会は11月19日、木曜日、午後1時30分から予定しております。

案件につきましては、議案として、「生産緑地地区の変更」、「羽沢緑地の追加」、「中里地区地区計画の変更」等を予定しております。

また、そのつぎ、第171回都市計画審議会でございますけれども、年末のお忙しい中を恐れ入りますけれども、12月21日、月曜日、午後1時30分から予定しております。

案件につきましては、議案として本日ご報告させていただきました「中里中央地区地区計画の決定」、「用途地域の変更」、「中里郷土の森緑地の追加」等を予定しております。

なお、今後案件の追加・変更等を行う場合がございますので、正式な開催通知につきましては改めてお送りさせていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

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회를終わります。

ありがとうございました。