

第 175 回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成 22 年 1 月 8 日 (月) 午後 1 時 26 分～午後 3 時 32 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、藤井たかし、岩崎典子、武藤昭夫、すがた誠、
豊田英紀、長田享一、眞鍋信太郎、森本陽子、内田修弘、
井口正治、竹内健、西澤八治、相馬功紀、本田恒一、藤島秀憲、
練馬警察署長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 2 人
- 6 議案 議案第 336 号 (諮問第 336 号)
東京都市計画生産緑地地区の変更 (練馬区決定)
議案第 337 号 (諮問第 337 号)
東京都市計画地区計画の決定 (練馬区決定)
〔東武練馬駅南口周辺地区地区計画〕
議案第 338 号 (諮問第 338 号)
東京都市計画地区計画の変更 (練馬区決定)
〔補助 230 号線土支田・高松地区地区計画〕
- 7 報告事項 報告事項 1 光が丘地区地域冷暖房施設の都市計画の変更原案
について
報告事項 2 大泉学園駅北口地区まちづくりについて
報告事項 3 重点地区まちづくり計画の案について
(貫井・富士見台地区)
報告事項 4 施設管理型地区まちづくり計画「公園育て計画」
の認定について
報告事項 5 (仮称)練馬区景観条例骨子案のパブリックコメント
の実施および(仮称)練馬区景観計画素案のパブリック
コメント実施結果について

第175回都市計画審議会（平成22年11月8日）

○会長 それでは、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。

ただいまから第175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、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22名でございます。

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、本日案件に関連する課の課長についても出席をいたしております。産業地域振興部都市農業課長、加藤でございます。

○都市農業課長 都市農業課長、加藤でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 環境部環境課長、佐々木でございます。

○環境課長 環境課長、佐々木でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 土木部土支田中央区画整理課長、市川でございます。

○土支田中央区画整理課長 土支田中央区画整理課長、市川です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 以上3名が出席しておりますので、ご報告いたします。

また、本日、交通企画課長においては、公務により欠席をさせていただいております。

また、報告事項1、光が丘地区地域冷暖房施設の都市計画変更に関しまして、練馬区まちづくり条例第133条の規定に基づく関係人として、事業者である東京熱供給株式会社からも出席をいただいております。経営管理部長。

○東京熱供給（株）経営管理部長 東京熱供給株式会社経営管理部長でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 技術部長。

○東京熱供給（株）技術部長 東京熱供給株式会社技術部長でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 以上2名の方もご出席しておりますので、ご報告いたします。

後程、案件に関するご質疑では、一旦練馬区の担当課長がお受けし、内容に応じ、東京熱供給株式会社の各担当部長からご説明を行うことがありますので、あらかじめご了承ください。

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3件と報告事項が5件でございます。

本日は案件が多いため、幹事におかれましては、分かりやすい資料説明と簡潔なご答弁をお願い申し上げます。また、各委員におかれましても議事進行にご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

なお、審議時間は全体で2時間程度と考えております。

初めに、議案第336号 東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）について、都市計画課長さんからご説明をお願いいたします。

○都市計画課長 議案第336号説明資料をご用意いただきたいと思います。

本案件につきましては、7月29日に開催いたしました第174回の本審議会に変更原案をご報告申し上げます。その後、8月4日から25日に変更原案の縦覧を、10月1日から10月15日に変更案の縦覧を行いました。いずれも意見書の提出はありませんでした。

これらの手続きを経て、今回、付議するものであります。

なお、7月29日にお示しした変更原案と同一のものでありますので、内容の報告は省略させていただきます。

以上です。

○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。

よろしゅうございますか。ご発言がなければ、議案第336号につきましては案のとおり決定を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、そのように決定をいたします。

続いて、議案第337号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）東武練馬駅南口周辺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。

○東部地域まちづくり課長 議案第337号 東武練馬駅南口周辺地区地区計画の案につきましてご説明いたします。

本件は本年5月24日の本審議会へ原案の報告を行ったものでございます。

その後、6月4日に原案の住民説明会を開催し、6月1日から22日まで原案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

そして、9月1日から15日まで、原案と内容は同一である案の縦覧を行いました。こちらも意見書の提出はありませんでした。このため、5月24日の本審議会へご報告した原案どおりの内容で議案第337号として諮問するものでございます。

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 地区計画の地元説明の際に、道路幅員を8mということで説明があったかと思いますが、その際、買収できるのはどの範囲になるのか。この地区計画の区域の中で現在全く道路のないところに道路整備をする場合、全面的な買収になるのか。あるいは既存の道路で4m、もしくは4m以内の場合はどういう措置をされるのか、ちょっと教えていただけますか。

○東部地域まちづくり課長 区画道路によって違ってまいります。こちらの地区につきましては密集事業を行っておりますので、その密集事業の道路計画に当たるものにつきまし

ては買収をしていくということでございます。

一方、道路の幅員を変えることなく、壁面位置の制限により歩行空間を広げるというものも含まれてございます。

説明は以上でございます。

○委員 北町の場合は、8 mあるいは9 mという幅員で道路の整備の計画が決定されています。一般的な地区計画の手法を取り入れた場合に、道路中心からセットバック、例えば現在の道路幅員の4 mから8 m、9 mにする際、買収の部分はどんなふうに措置されていくのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 一般論で申しますと、地区計画は現在のところ、さまざまなところでかけられてございます。地元の方々の合意の中で下がっていただいて空間をあけるもの、それから道路計画と組み合わせて買収につながるもの、これはそれぞれ地区の計画でございますので、さまざまなものがあるということでございます。

○委員 さまざまなということですが、そのさまざまな部分が住民に説明があった後、やはり意見は出なかったというふうに理解してよろしいかどうかという点なんです、その辺はいかがですか。

○東部地域まちづくり課長 本案件につきましては、先程ご説明いたしましたように、意見書の提出はございませんでした。もともとこの地区で15年間、この事業を行っておりますので地元の方々の理解も相当程度進んでいるという中で地区計画をかけたということでございます。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 5月のときに多分、私、欠席していたので、お聞きできなかったのですが、道路というものの考え方について、ちょっとお伺いいたします。9ページにも書いていますけれども、車道と歩道ということで一般的に道路がありますけれども、現在、ご存じのように、エコのこともありまして、自転車が非常に多く走行しているわけなんですけれども、道路を車道、歩道に加えて自転車専用道をつくるような考え方は、一般的に都市計画の中

にはあるのでしょうか、ないのでしょうか。

また、この計画の中では、そういうことは考えておられるのかどうか、ちょっとお尋ねしたいと思います。

○東部地域まちづくり課長 本計画における考えにつきまして、9ページの絵をご覧ください。こちらは買収ではなく、現在の1.5mの歩道から壁面後退をすることで2.5m以上の歩行者空間を確保しようという計画でございます。

こちらにつきましては、およそ20年ぐらい前になりますでしょうか、こちらの地区で住民の方同士の協定として1階部分だけ1.5m下げるという協定がございました。これは民間の協定でございますので、なかなか難しい面も出始めているということで、今回、地区計画の中に取り込みまして、再度合意形成をして、1階だけではなく、1mの壁面後退というルールを定めたものでございます。

このケースでは、道路の全体幅員のこともございまして、自転車のための2.5mの空間ということは、今回考えてございません。ただ、現状で1.5mの中に、ちょっと買い物のお客様が自転車をとめてしまうということは問題だねということは議論の中でございました。

以上でございます。

○会長 よろしゅうございますか。

ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 前回にもちょっと意見として申し上げたんですけれども、東武練馬駅南口周辺地区ということで東武練馬駅との関係、さらに南口周辺地区ということは板橋区との境になりますので、板橋区との関係、この2つとの関係が当然あるわけなんですけれども、それら2つとの関係というのでしょうか、連携はどのようになされているのか、ちょっと確認をさせていただきたいと思います。

○東部地域まちづくり課長 まず、板橋区との関係でございますが、確かにここは区境になってございます。一般的かどうか分かりませんが、道路が区境になっているとい

う非常に難しいところでございます。区境の道路につきましては密集事業の中で、板橋区と協議をしながら拡幅を進めております。それを担保するような形で、この地区計画は定めてございます。

また、駅直近ということで、さまざまなお意見もございました。例えば駅前の街区で共同化なり再開発なりということがございましたけれども、板橋区側の用途を変えないと、北側にちょうど日陰がかかってしまいまして、なかなか高度利用が図れないということはございました。そういった検討を今後もしつつ、ここの段階で一たん地区計画を定めておきましょうという合意が図られたものでございます。

以上です。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 行政も地元もいろいろ議論した中で、こうやって進めてきていると思うんですけども、いま説明がありましたけれども、板橋側ですよ、駅舎というか。その中で、やはり板橋区として東武練馬全体をどういう構想で考えているのか。板橋は北側なんだけれども、駅の南側にも板橋区の区域がありますよね。区境で難しい面はあるんだけど、やはり一つの大きな駅の顔としてある程度面的な整備の構想が必要でしょう。地区計画を密集市街地整備の延長線上で行こうということですが、練馬もいろいろやっていますからいいことだと思うんです。ただ駅は板橋にあるわけだから、実際のところ練馬はなかなか言えないじゃないですか。その辺どうなのかなと思うんですけども、その辺ちょっと聞かせてもらえますか。

○東部地域まちづくり課長 おっしゃるとおり、駅は板橋区にございまして、南側に広場がないという状態で、板橋区との協議なしには全く進められない。また、東武鉄道との協議も必要になってくるということで、これまでも協議をしてまいりました。しかしながら、なかなか難しい点もございます。

今回の地区計画では、当然のことですけれども、練馬区の中の話と、また今後、密集事業というまちづくり手法で取り組んでまいりますので、その中でさらなる検討を進めてい

きたいと考えてございます。

○委員 ぜひそういう住民の声を聞いてもらいたいですけれども、やはり基本的なまちづくりの差が練馬と板橋であるわけですよ。その中で、練馬側である程度事業が進んできて、板橋側がこういうグランドデザインで、こういうふうにしていきたいですよとしたときに振り回されるのはやっぱり地元の皆さんなんだよね。

そういうことがないように、いろいろ協議はされていると思うんですけれども、東の玄関と言う人もいるから、一所懸命やっていただきたいのと、一応意見だけ申し述べておきます。

○会長 ほかにございませんか。

ほかにご発言がなければ、議案第337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、そのように決定をいたします。

続いて、議案第338号 東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）補助230号線土支田・高松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。

○東部地域まちづくり課長 議案第338号 補助230号線土支田・高松地区地区計画の変更案につきまして、ご説明いたします。

本件は、本年7月29日の本審議会へ原案の報告を行ったものでございます。その後、8月3日に原案の住民説明会を開催し、8月4日から25日まで原案の縦覧を行ったところ、意見書の提出はございませんでした。そして、10月1日から15日まで、原案を案といたしまして縦覧を行いました。このため、7月29日に本審議会へご報告した原案どおりの内容で議案第338号として諮問するものでございます。

説明は以上です。

○会長 説明は終わりました。

本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、どうぞお願いいたします。
よろしゅうございますか。

ご発言がなければ、議案第338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、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 光が丘地区地域冷暖房施設の都市計画の変更原案について、都市
計画課長さんからご説明をお願いいたします。

○都市計画課長 報告事項1 説明資料をお開きいただきたいと思います。

まず、1の経過でございます。光が丘地区地域冷暖房施設は、練馬区と板橋区にまたがる
光が丘地区の約180haを供給区域として、昭和58年に都市計画決定されました。

本施設は都市計画法の11条1項3号にあります「その他の供給施設」に該当するもので
ございます。光が丘清掃工場の排熱を熱源といたしまして、区域内の住宅や商業施設等へ
冷暖房および温水を一括して供給することで、住戸・施設ごとに設備を設置するよりも高
いエネルギー効率を実現し、快適な環境の確保に寄与してきたということでございます。

今回この施設を変更する理由でございますが、1つ目として、本施設においてもCO₂
排出量の削減や、より一層のエネルギー効率の向上を図ることが必要になったことござ
います。2つ目は、開設から30年弱が経過しているため、ヒートポンプ等の老朽化に伴う
更新を行う必要もあるということでございます。この2つが今回の都市計画変更の理由で
ございます。

つぎに、都市計画の概要でございますが、1ページの下段に2、都市計画の概要とござ
います。供給区域ですが、光が丘を中心とする区域の約184haということになっておりま
す。

施設につきましては、次のページをご覧くださいと思います。

施設は大きく分けて2つございます。(1) 導管でございます。この導管というのは、温水や蒸気を送る管であるをご理解いただきたいと思います。それが、一番上の光が丘1号線、これは入れ替えでございます。その下の光が丘9号線から一番下の10-12号線までの13本につきましては新設ということでございます。

(2) の熱発生所施設でございます。これは清掃工場の熱をそれぞれの施設に供給するために調節をする施設でございます。3つある施設のうち、今回は2つを変更するという事で第3プラントについては変更がございません。

この辺を詳しく見ていただくために、13ページの図をご覧くださいと思います。赤い線が今回新たに敷設をする導管でございます。真ん中のあたりに緑色の大きな四角があります。これがセンタープラントでございます。その右側に小さな四角があります。これが第2プラントでございます。それから、さらに右へ移りますと小さな緑色の四角があります。これが第3プラントでございます。今回は第1、第2の2つのプラントを変更していかうということでございます。また、青い線につきましては、現在敷設されている導管でございます。これについては、今回はこのまま残るということでございます。

恐縮でございます。3ページをお開きいただきたいと思います。今後のスケジュールでございます。関係のあるところだけ、読ませていただきたいと思います。

まず3行目、11月9日、この変更原案の公告・縦覧、意見書受付をいたします。30日までの間でございます。11月13日・15日の両日に住民説明会、12月20日に公聴会、3月には当審議会への付議を検討しております。

5ページをお開きいただきたいと思います。先程と一部重複する部分があるかと思いますが、都市計画原案の理由書の理由をご説明申し上げます。

2、理由、練馬区都市計画マスタープランでは「環境と共生するまち」を、目標とするまちの具体的な姿の一つとして位置づけ、省資源・省エネルギー対策の検討を進めることとされている。また、光が丘団地では、良好な環境の維持および施設の適切な維持管理と活用に取り組むこととされている。

次の3行でございますが、これは板橋区における都市計画の方針でございます。今回は両区の都市計画の変更を必要とするため板橋区の部分の記述がございますが、ここは省略をさせていただきます。

光が丘地区地域冷暖房施設は、練馬区と板橋区にまたがる光が丘地区の約180haを供給区域として、昭和58年に都市計画決定されました。本施設は光が丘清掃工場の排熱を熱源として、区域内の住宅や商業施設等へ冷暖房および温水を一括して供給することで、住戸・施設ごとに設備を設置するよりも高いエネルギー効率を実現し、快適な環境の確保に寄与してきました。

現在の環境を取り巻く社会情勢においては、地球温暖化対策や低炭素社会の実現が求められており、さらに開設から30年弱が経過しているため、設備の老朽化等も課題となっております。

こうしたことから、本施設のさらなるエネルギー効率の向上とCO₂排出量の削減に取り組むため、温水導管の新設と設備の更新を行い、省エネルギー対策と地区内への暖房等の安定供給を確保するため、光が丘地区地域冷暖房施設の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。

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 5ページの参考の図ですけれども、これはサブステーションということで2つ大枠で囲まれているんですけれども、サブステーションと光が丘第2プラント、第3プラント、図面では第2、第3プラントという呼び方になっているんですけれども、これは同じことなんでしょうか、違うことを言っているんでしょうか。

○都市計画課長 センタープラントも第2も第3も同じ施設というぐあいに考えていただいて、簡単に言うと、受け持つ地域が異なるとお考えいただきたいと思います。サブステ

ーションにつきましては、センタープラント等から送られた温水をそれぞれの住戸や施設に送るための、いわゆる各建物に設置されたポンプというぐあいにお考えいただきたいと思います。

説明は以上です。

○委員 そうするとサブステーションというのはどこにあるんですか。

○都市計画課長 サブステーションというのはどこにあるということではなくて、各建物に設置されたヒートポンプ等の設備を一括してサブステーションと呼ばせていただいているということです。

○委員 分かりました。

○会長 よろしゅうございますか。ほかにご発言ございませんか。

ご発言がなければ、報告事項1を終わりたいと思います。

続いて、報告事項2 大泉学園駅北口地区まちづくりについて、西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。

○西部地域まちづくり課長 恐れ入ります、それでは報告事項2、説明資料①をご覧ください。

1番、地区の現状でございます。大泉学園は1日の利用者数が約8万人と、それから路線バスの発着本数も1日1,000本を超える区内屈指の交通拠点でございます。区ではこれまで駅南口や北口の一部を一体とした市街地再開発事業に取り組みまして、再開発ビル「ゆめりあ」や南口駅前広場、西武池袋線と立体交差する補助135号線の整備を平成15年に完了してございます。しかしながら、駅北口地区におきましては、バス停と駅のアクセスや歩行者の安全性などの課題を抱えているというのが本地区の現状でございます。

2番、都市計画原案の作成の経緯でございます。区では平成16年から関係権利者と検討を重ねてきた結果、組合施行による市街地再開発事業を行うことといたしました。

計画内容につきましては、建物を共同化し、商業施設の集積を図ること。北口へ乗り入れるバスやタクシーなどの交通を集約するための駅前広場を整備すること。また、駅への

アクセス、それから歩行者の安全性に配慮した歩行者デッキを整備すること。このようなことを踏まえまして、交通結節点としての機能を拡充いたします。また、再開発事業区域北側に隣接する商業地区につきましても、平成17年から地域の方々と協働で良好な駅前商業地区の形成に向けたまちづくり計画案をまとめてまいりました。

3番、計画区域でございます。恐れ入ります、1枚おめくりをいただきまして、2ページの下側をご覧くださいと思います。位置図を載せてございます。

まず、一点鎖線で囲んでおります全体の区域、約3.8ha、この区域につきまして地区計画を策定したいと考えております。さらにその右下側、濃くハッチをかけた部分でございます。これが右側に矢印で引き出してございますけれども、第一種市街地再開発事業を行うエリアでございまして、面積が約0.8haでございます。

恐れ入ります、また1ページにお戻りいただければと思います。

4番としまして、これまでの経過でございます。第一種市街地再開発事業につきましては、平成16年4月、北口駅前の地権者に対し個別面談を開始いたしました。その後、地権者勉強会等を実施してきまして、平成20年6月には市街地再開発準備組合を設立し、その後、計画原案について検討をしてまいりました。平成22年7月、準備組合総会におきまして都市計画原案について承認をいただいたところでございます。

つぎに、地区計画につきましてでございます。

平成17年9月、大泉学園駅北口地区まちづくり懇談会を発足いたしました。その後、地元地権者にアンケート調査等を実施いたしまして、平成19年7月、地区計画の導入を前提といたしました「まちづくり計画・懇談会案」を承認していただきました。平成19年10月には商業ゾーンにおきまして地区計画素案を作成いたしまして、住民の意向調査を実施いたしております。平成20年3月、その意向調査の結果を踏まえ、地区計画素案の見直しを行ったところでございます。

恐れ入ります、2ページをご覧ください。

5番、今後の予定でございます。本日、都市計画審議会へ報告をさせていただきます、

明日 9 日から 30 日まで都市計画変更原案の公告・縦覧、意見書受付を行っていきたくと考えております。その中で、11月16日には都市計画原案の住民説明会を行います。それを踏まえまして、12月20日、都市計画原案に係る公聴会を開き、年が明けて1月には東京都知事同意手続を行いまして、都市計画案の公告・縦覧、意見書受付を行い、2月には練馬区の都市計画審議会、3月には東京都の都市計画審議会へ付議をいたしまして、ご審議をいただきたいと思っております。なお、それを受けまして、4月上旬に都市計画決定の告示を予定しているところでございます。

6 番、添付資料でございますが、地区計画につきましては3ページから13ページ、それから第一種市街地再開発事業につきましては15ページから20ページ、用途地域の変更につきましては21から25ページ、高度利用地区の変更につきましては27から32ページ、高度地区の変更につきましては33から40ページということで原案の図書を載せております。後程お目通しをお願いいたします。

それでは、40ページのつぎに添付しております報告事項2説明資料②を用いまして、内容ご説明させていただきたいと思っております。こちらの資料につきましては、11月16日の説明会で使用する資料となっております。

まず、資料の1ページ目、上段の左側には現状の課題ということで、先程ご説明したような内容がまとめてございます。

右側にはこれまでの経緯ということで商業地区、それから再開発を行います商業複合地区、それぞれのいままでの経緯を表でまとめてございます。

その下にまちづくり懇談会で検討いたしました地区の将来像を載せてございます。

恐れ入ります、2枚おめくりいただきまして、4ページ、5ページをお開きいただきたいと思っております。こちらが、立体的にした平面図を案内として載せております。この絵の上側に西武池袋線が通っておりまして、左側が石神井公園、右側が保谷、この図面の下側が北側という位置関係になってございます。

5 ページの下の方、二重四角で囲まれております記載がございまして、地区計画区域とい

うことで、一点鎖線で囲みました区域が今回の地区計画のエリアになってございます。ここにつきましては、地区計画のルールに従って建て替えていくことによって、良好な商業環境と快適な歩行空間を形成していくというものでございます。

その右側にイメージの絵が載せてございます。1階をセットバックいたしまして、商品、植栽、自転車等を道路から避けて置くことにより、歩行空間を広くとるイメージでございます。

地区計画の内容につきましては、恐れ入ります、2ページ、3ページの方に詳細を載せてございます。

まず、2ページでございます。地区計画の概要でございます。地区計画の目標といたしましては、だれもが安全・快適に回遊できるまち。それから「アニメのふるさと」と地域拠点にふさわしい個性的でにぎわいのあるまち。この2点を目標として定めております。

つぎに、土地利用の方針の商業地区につきましては個性的で魅力のある商業・業務施設の誘導と快適な歩行者空間の確保により、回遊性の高い活気あふれる中高層の商業市街地を形成してまいります。

それから、商業複合地区、再開発エリアにつきましては、土地の高度利用によりまして、地区全体の活性化に寄与する集客力のある商業・業務施設と、それから都市型住宅からなる高層の複合市街地を形成することで、道路、歩行者空間等の基盤整備を図ってまいります。

つぎに、その下、計画図でございます。地区計画内のそれぞれの路線の指定をお示ししてございます。右側に凡例がございまして、壁面の位置の制限として、1号から6号まで種々の点線を表示しております。各路線についての壁面の位置の制限を指定してございます。

その下、地区整備計画でございます。建築物等の用途の制限でございますが、1階部分につきましては住宅以外の用途、店舗、飲食店、事務所等々にするということを定めております。それから、性風俗営業店を建築することができない等々のルールを定めさせてい

ただいております。

恐れ入ります、3ページの方にお移りいただきたいと思ひます。

建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度等々でございます。先程の左の図面で1号から6号の路線指定をしております。その細かいものについて、下の四角で囲いました図面にて、1号、2号、3号、4号についてお示ししております。5号、6号につきましては、後程、6ページ、7ページでご紹介をさせていただきます。

主な内容といたしましては、1階部分のセットバックなどをするによりまして、壁面の位置の制限をかけます。それから、それに伴って道路斜線、それから前面道路の幅員による容積率の制限を緩和していきたいと考えております。

図の下におりていただきまして、壁面後退区域における工作物の設置の制限でございます。セットバックした部分につきましては、移動が困難な工作物を設置することは基本的にはできません。ただし、公益上必要なものについては可能としますということで、今後ルールづくりをしてまいりますけれども、駐輪等のラックについては設置できるようにしていきたいと考えております。

それから、建築物の敷地面積の最低限度でございます。最低限度につきましては100㎡以上ということで、細分化を防ぐため100㎡という基準を設けさせていただいております。

それから、建築物等の形態または色彩その他の意匠ということで、一番下に3点ほどルールを記載させていただいております。

恐れ入ります、また4ページ、5ページをお開きいただきたいと思ひます。

つぎに、市街地再開発事業の内容について、ご説明をさせていただきます。

4ページ、上の方に引き出しで詳細図、平面図を載せてございます。これにつきましては、線路沿いの再開発敷地の1階部分と駅前広場を記載したものでございます。1階部分および駅前広場につきましては、バス乗り場、タクシー乗り場、それからタクシープールという形で配置をしております。さらに線路沿いにつきましては、駅北口から東西に通行できます歩行者通路を確保してまいりたいと考えております。

それから、その下、建物の敷地の東側の道路、特別区道22-135号線でございます。現在4m程度の北側への一方通行の道路でございますが、これを道路として10m、さらに再開発エリアに2mセットバックをいたしまして、12m規模の道路として整備をしてまいります。

それから、この再開発ビルの中には商業施設、ないしは公共公益施設ということで、例えば自転車駐車を含んだ施設を検討してございます。

それでは、5ページの上の方にお移りいただきまして、大泉学園駅とこの再開発ビルをつなぐデッキを記載してございます。また、広場には先程ご説明したようなタクシープール、タクシー乗り場、バス乗り場を整備し、その上部に歩行者デッキとして、駅舎と接続するデッキを建設する予定でございます。さらにこのデッキにつきましては、現在南口に設置をされております既存のペデストリアンデッキと接続をいたしまして、南北連絡のデッキ、それから駅南口、北口を連絡するデッキとして計画をしているところでございます。

恐れ入ります、内容につきまして6ページ、7ページでご説明を申し上げたいと思います。

6ページでございます。市街地再開発事業の概要ということでまとめております。

まず、この再開発事業の目標につきましては、道路・広場・再開発ビルの一体的な整備によりまして、交通結節機能の向上を図ることをまず目標としております。さらに北口地区の商業環境の活性化、それから良質な都市型住宅の供給、また大泉にありますアニメ軸へのゲート拠点を形成していきたいという目標でございます。

再開発事業の規模でございますが、その下の囲みでございます。区域面積約0.8ha、規模といたしては、高層棟につきまして地上約26階程度をいまのところ予定をしているところでございます。

その下に移っていただきまして、用途地域の変更、高度地区の変更、高度利用地区の指定の概要等を記載してございます。用途地域の変更につきましては容積の変更のみということで、近隣商業地域の容積率300%を400%に変更いたしております。あわせて30m第三

種高度地区の指定を解除いたします。

それから、右隣の高度利用地区の指定でございます。再開発の条件といたしまして、壁面の位置の制限等、歩行者空間を確保することによりまして、容積率を緩和していきたいと考えております。

右側の7ページをご覧くださいと思います。

公共施設の整備ということで、先程ご説明しました駅前広場を特別区道22-150号線の一部として整備をしております。1階部分910㎡、1階・2階の面積を合わせて約1,550㎡の駅前広場を整備しております。先程ご説明しました建物東側の道路、特別区道22-135号線につきましては10m程度の規模とし、さらに再開発エリアに2mセットバックということで整備しております。

つぎに、建築物・建築敷地の整備でございます。建築敷地につきましては、先程申し上げた約0.8haの中で約5,110㎡を建築敷地として利用しております。高さの限度といたしましては、先程の26階の住宅部分の高層部が100m、低層部が31mでございます。高層棟の住戸につきましては約150戸を予定しております。

恐れ入ります、1枚おめくりいただきまして、8ページでございます。

再開発事業計画案の概要を表にしてまとめてございます。その下に今後の予定といたしまして、このようなスケジュールで進めていくという記載がございます。

まず、11月16日に予定をしております都市計画原案説明会を行いまして、その後、原案の公告・縦覧、公聴会、それから原案が案と移りまして、都市計画の案の作成、案の公告・縦覧、それから練馬区都市計画審議会、東京都都市計画審議会にご審議をいただきまして、4月上旬、都市計画決定をしたいと思いますと考えております。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

○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 大きく2点ございます。

まず、1点目についてでございますが、バスとタクシーの乗り場の整備に関連してでございます。タクシープールのスペースはこれで十分なのかということ、どのようにご認識されているのかということと、ここにおさまらなかったときは、タクシーは、どういうふうにしつぽが流れていくようになると想定されているのかお尋ねします。

関連して2点目として、やはり大泉の北口の引き続きの課題は、一般の車両の乗り入れをどこでやったらいいのかというのが非常に分かりづらいなと思っております。そのあたりの解消を図られることになるのか、その2点をまず教えてください。

○西部地域まちづくり課長 まず、1点目のタクシーの待機のプールに何台がおさまるか、あふれた場合どうするのかということでございます。

先程の資料4ページ、5ページをお開きください。こちらの左側の上に1階部分の平面図がございますが、これの右側の部分にピンク色で載せているのがタクシープールで、現在のところ約10台が入る計画でございます。現状では、駅前北口にタクシーが待機をしておりますけれども、135号線の方まであふれているような状況がございます。そのときの最大の待機数が現在のところ約10台ということで、いまこのタクシープールについては台数を計画したところでございます。

ただし、タクシープールができてとめやすい状況になれば、当然、待つ台数も増えてくるだろうということが懸念されましたので、私どもといたしましても、タクシー業界に伺いまして、ここの利用の制限についていろいろ相談をさせていただきました。その中で、今後とも利用についてルールづくりをしながら、お互いに協力していきましょうということで、いまお話を進めているところです。

何しろ20台分つくれば20台溜まってしまいますし、どれが適正なのかということもタクシー業界の方といろいろ検討を進めながら、いまの計画に至ったところでございます。

それから、北口の一般車両の乗り入れについてでございます。この図の中では記載がないのですが、現在、タクシーに乗る場所が北口の横断歩道橋の脇にございます。そちらを

今後、身障者用および一般車両用の降車スペースとし、そこで駅へ向かう方を降ろしていただきます。そこにエレベーターがついておりますので、エレベーターで2階に上がっていただきます。いまは、2階に上がると南口の方に迂回しないと駅舎に入れませんが、そこから最短で北口に入れるようにペDESTリアンデッキを配置いたしますので、そのまま北口の改札に直近で向かっていただけるように考えております。

また、本計画区域の西側に「ゆめりあ」のビルがございます。このビルの南を通過して、昔、ノボパルコがあった方に曲がる道路がございます。そちらの広がった部分に適正に誘導するのが、この地区においては一番安全性が確保されるだろうということで、警視庁といろいろ協議をしながら、今後どうやって誘導していこうかということで検討を進めているところでございます。

以上でございます。

○委員 ありがとうございます。

タクシーについてはいろいろ難しいなと思います。この練馬駅でも話題になっていますが、夜は千川通り、あそこはタクシープールではありませんが、ニーズがあるのであそこで乗客を拾うと。でも、どこまでどいてと言えるのか、ちょっと微妙だと思いますね。そういったことも現実をとらえて、2つ目の質問はしつぽがどちらの方に伸びてしまうのかなということを懸念しておりました。また引き続き協議をしていただきたいと思います。

2つ目でございますが、特に補助135号線が、ゆくゆくは南進していく。すると補助156号線との交差点があつて、両方向ともなかなかやっぱり混んでいると思うんですよね。その混みぐあい避けるために、うまく細い道を抜けていったりする車も結構あつて、それが区道の22-135号線だつたりとかしていると思うんです。今回再開発をするところの東側に当たる道路になりますかね。一方通行から相互通行になっていくとなると、地域に詳しい方は、混んでいるアンダーパスの道ではなくて、この道を通ってしまうんじゃないかなということをちょっと懸念しています。そのあたりの通過する車をどう処理するのか

ということと、駅周辺に寄る車をどう処理するのかということについては十分検討されてのことなんでしょうか。教えてください。

○西部地域まちづくり課長 いまご懸念いただきました点も警視庁とよく協議をしております。

当然、道路は広くなると抜け道として利用されるということが懸念をされます。ただし、今回、22-135号線につきましては、道路自体としては相互通行できるように拡幅をしてみますが、その先の踏切については現行の規制と変えないということで所轄警察も立ち合いの結果、交通導線を考えております。

さらに周辺の道路の交通量におきましても、いまご指摘をいただきました補助135号線と156号線の交差点等も踏まえて、警視庁といろいろ協議をいたしました。抜本的な解決には至らないのですけれども、この再開発に絡めて、できる限りのことは考えていきたいと思っております。

さらにまた、放射7号線等々の整備の結果も踏まえながら、今後とも警視庁の方と交通の流し方については検討してまいりたいと考えております。

○会長 ほかに。どうぞ。

○委員 今日は報告ということでありますから、どこまで固まっているのかは分からないので、質問なんです。これは予算規模としてはどんなふうに概算として考えておられるのか。そしてまた、公共用地、公共の施設等々の関係ではどのぐらいの負担を見ておられるのか、その辺をちょっと教えていただけますか。

○西部地域まちづくり課長 ただいまのご質問でございますが、今回、都市計画決定に向けて事業の採算性を検討しておりますが、あくまでも雑駁な概算というところで算出しております。その中におきまして、約135億円程度というのが全体の事業費のフレームとしていま算出しているところでございます。

その中から、区で買収する部分といたしましては、当然、駅前広場、それから道路として広げていく部分でございます。それにつきましてはおおむね30億円程度でございます。

ただし、これにつきましても特定財源、まちづくり交付金、それから都の財政調整等によって補完されていくと考えております。

以上でございます。

○委員 ちょっと心配をする向きがあるのではね。といいますのは、大泉学園駅の南北再開発の既に終わったところ、これは当時、施行は区ではなかったわけですがけれども、そういう中で、いろいろ事情があったんでしょうけれども、公費負担が当初の想定よりはるかに飛び抜けたほどの金額が必要になってしまったわけですね。ここの場合はそういう懸念はないというふうにいまの段階では判断していると思ってよろしいですか。

○西部地域まちづくり課長 今回の北口の再開発事業につきましては、基本的に先程ご説明を申し上げました公共部分ということで、道路の部分、それ以外には、例えば先程説明をしてまいりました自転車駐車場等々、公共施設・公益施設等々が考えられます。それにつきましては、今後、必要な面積等々、それから床の金額が決まった段階で正式に予算を算出することになりますけれども、それが事業費全体の中に占める割合が多いということでは当然ございませんので、あくまで区の施設としましては9億弱の金額になるのかなど、いま概算で検討した中ではそういう金額になっております。

以上でございます。

○委員 話によればのことなんですけれども、いまご説明があった部分の公共施設だけではなくて、別な施設もここに持ってきた方がいいんじゃないんですかというようなお話もあるわけですね。いまの段階ではこれだけの報告しかない。後で床面積が出たときに、石神井公園もそうだったし、大泉もそうだったし、やっぱり採算が合わないから練馬区で買ってくれと、こういうことになってきたのがこれまでの事例なんですよね、流れとして。

この面積とのかかわり合いで、いま最も必要だというふうに思っていたのが、なぜ自転車問題をもっと重視してこの計画の中に入れる考え方にならなかったのかというのが非常に残念です。これから検討することができるならば、この自転車問題というのは今後の環境問題を含めて最大の課題になるわけですから、いま報告いただいておりますが、この都市

計画決定が最終的にされるまでにはその辺はぜひご検討いただきたいと、このことを申し上げておきます。

○委員 地域のいろいろさまざまな課題をこの都市計画の中の地区計画ですべて完了、問題解決にならないというのは承知していますけれども、大分改善されると大きく期待を私の方ではさせていただいております。いろいろ関係者にお話を聞いてもですね。

ただ、南口ができたときも、当初はタクシー乗り場は北口はつくりませんよという話があったよね。それは需要が圧倒的に北口だからということで、ああいう変則、変則といえは変則だと思いますよ。普通の道路に停めさせているんだからね。そういう意味では、10台が適当か妥当か分かりませんが、確保されたり等々は大きな前進だというふうな思いは持っています。

ただ、先程、別の委員さんからもありましたけれども、この説明資料で、駅周辺の交通混雑、補助135号と156号、こういう書き方があると、一定の改善が見られるんじゃないかというふうな、課題は認識しているわけだから。果たしてそれが警視庁と協議をしていますよということで期待を持たせちゃって本当に大丈夫かなという思いを持つんですよ。

何か抜本的にはできませんという答弁があったよね。じゃ、抜本的にできなくて何ができるんだといったときに、この説明資料で、混雑は共通認識になっているわけだから、地元ではひどい話になっているわけですから、動かないんだから。今回の地区計画にその信号は入るわけでしょう。入るよね。そこだけを抜けるわけにはいかないだろうけれども、この問題、私、大変だと思うんですけども、警視庁というのは本当にどういうふうにいま考えているんですかね。

○西部地域まちづくり課長 この補助135号線、156号線の交差点の渋滞につきましては警視庁、それから所轄の警察の方も重要な課題として受けとめてございます。

何度か現地に赴いていただきまして、実際の状況、それから交通量の調査の結果等々を踏まえた中で検討しているところでございます。若干でもいまの既存の道路の中で、例えば信号のサイクル、それから停止線の位置等々で何かできないかという工夫をしていると

ころでございます。

ただし、先程も申し上げたとおり、全部がすぐに良くなるかということとはなかなか難しい。私どもといたしましても、この再開発事業で周辺に悪い影響を与えないということで、いろいろ交通計画を立てているところでございます。課題といたしましては十分承知をしておりますので、今後ともこの再開発事業以外の部分も踏まえて検討していきたいと考えております。

以上でございます。

○委員 いま以上の答弁は責任持ってできないんだらうと思うけれども、地区計画の中に取り込んだ計画だからね。こういう説明が16日にこの資料をもってなされたときに、本当に厳しいなというふうな、この1点については厳しいなという印象を持っています。できれば東から西に向かって左折レーン、駅に向かっての左折レーンができれば、大分解消するんだけどね。そういう抜本的な部分は難しいだらうね。

そうしたときに、本当にいまの停止線の問題とか、信号の間隔は無理だからね。縦・横・斜めがあるんだから。あそこはね、もうこれ以上言ってもあれなので、やめておきますけれども。

それから、アニメ軸というふうな部分で出ていますけれども、2ページの壁面の位置の制限2号。ここの道路の電線の地中化については、何か地域の方では区はあきらめたというふうな印象を持つ人もいるんだけど、その辺は間違いですか。

○西部地域まちづくり課長 この路線につきましては、地元から電線地中化についてどうか検討していきたいというご希望をいただいております。私どももそういうご希望を踏まえた中で、来年度、実際にここに施設として配置できるかどうかという検討をしてみたいと考えております。

以上でございます。

○委員 最後にいたします。施設としてできるというのはどういう表現か分かりませんが、仮に誤ったメッセージであれば、それは早速に訂正してもらって、予算がないん

だというような前提の中で、そういう話も出ているようです。それが違うようだったら、早速にその辺は訂正願いたいと思います。

冒頭に戻りますけれども、本当に地域として大変貴重な駅前の、すごく活用できる有効な土地を含んだ計画でありますから、いろんな意味で慎重に、いままでも慎重に来てくれたと思うけれども、さらに慎重に、関係の方々を含めて、進めていただきたいなというふうな意見をもって終わりたいと思います。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 時間が余りないようですから、簡単というか、手短にお話ししますけれども、2つあるんですけども、この地区計画の方と再開発の方ですけども、地区計画のこの絵を見ると、私はこれ、約5年ぐらいかかってここまで来ているんですね。だから大体、懇談会で皆さんの合意が見えていて、こういう絵になっているんだろうと思いますけれども、感想としては、よくここまで形態の規制が、この断面を見ても単純な形態の規制ではないですね。壁面、高さの方も考えて、いろいろ工夫されている。これが本当に住民の、この地権者の方が合意されてできたとしたら、これは大変成果の大きいことだと思うんです。そういう感想を持ちました。

できれば、後から出てきますけれども、景観の問題で、皆さんが建てかえていくときに、少しまたもう一段、せつかくここまで形態の規制ができていたんだったら、景観、最終的な表情の持ち方とか、そういうこともガイドライン等で皆さん議論していただければ、かなり効果が上がると思うんです。そういう印象を持って、よくここまで、できたら大変な成果だと思っています。

それから、再開発の方ですけども、これはちょっと見えないところがあるんですけども、私が一番、東京というのはちょっと特別なところなので、私なんかは地方の密集なんかやっていると、なかなか事業性が成立しないというのが、絵は描けるんですけども、それだけの容積を全部こなせるだけの力がないという、地域力がないということで、この場合も、この500というのは法定容積なんですか。それを目いっぱい建ててやろうとし

たら、こういう超高層型のマンションを入れなきゃならないんでしょうけれども、これが事業的に、駅直近ということで、しかも東京だというのは特別なんだということで十分成立するという見通しがあれば、これはかなり画期的なことですよ。

だけど、なかなか地方に行くと、住宅ですら埋まらないというようなことであるんですけども、この辺の事業性を見通しについて、どのぐらいのことが検討されて、皆さんもこの保留床の床を十分処分できるんだというふうな検討がどういうふうに行われているか、ちょっとお聞きしたいと思います。

それから、これは事業主体は組合施行なんですか。そうなりますとますます、あと、でき上がった床が全部うまくさばけばいいんですけども、半分ぐらいが住宅になって、あとの施設はどういう見通しになっているかということもちょっと気になるんですけども、その辺のところをお聞きしたいと思います。

○西部地域まちづくり課長 まず、1点目でございます。地区計画の合意についてということですが、今回、まちづくり懇談会におきましてつくった素案をもとに、このエリア全体の方々にご説明に当たり、ご理解をいただいた部分について、地区計画の内容としてございます。

それから、2点目の再開発の事業性でございます。当然、今回この原案をつくるに当たりまして、採算性を考慮した中で採算がとれるということで事業を計画しております。それにつきましては、施設の配置、それから駅前広場をどうやって整備していくか、なかなか難しい問題でございましたが、ようやくそれらの問題を踏まえたうえで採算性をとれる案として今回作り上げたところでございます。

それから、先程の容積率の関係なんですけれども、ここにつきましては、22-150号線沿道につきましては500%、それから、それ以降の後背地につきましては近隣商業地域の400%ということで、おおむね按分いたしますと430%ぐらいの容積率になろうかというところでございます。

以上でございます。

○会長 ほかにございますか。どうぞ。

○委員 簡単にちょっと質問なんです、私、石神井から参りまして、似たような形で高いビルが駅に隣接しています。そしてロータリーがかなり広いという、ああいう空間に駅から立ちますと、非常にビル風、ある時期によりますと、小さいお子さんを連れのお母さんがやっぱり足元がふらついたり、ロータリーにバス停がございまして、そこにお年寄りがたたずむんですけれども、やっぱり足元が非常におぼつかないというぐらいに強風に要するに打ち負かされる感じの、生活人は戦々恐々としているというような場面もあるんですね。

その辺の、ここにまた高い建物、100m以上ということになりますと、その辺のビル風の対策とか、できてみなければ分からないということは当然ないと思うんですが、想定外のことも多分にあるかと存じますけれども、その辺のご配慮はどの時点でどういうふうに行われているのか、ちょっとお伺いしたいと思います。

○西部地域まちづくり課長 当然、高い建物を建てるということで、風に対して検討しております。実験をした結果、基準を超えるようなところは出ませんでした。ただし、若干風が強くなる等の場所も出現することが分かりましたので、その部分につきましては、例えばそれに影響を及ぼさないような防護壁をつくるだとか、それから植栽等を配置して風が強くとたらないようにするというような検討を加えて、風に対しては問題ないという結果になってございます。

以上でございます。

○会長 ほかに。どうぞ。

○委員 地区計画の目標の中に、誰もが安全・快適に回遊できるまちというふうに、まず最初にありますが、その快適の中に、美しさというんでしょうか、もう少し消極的に言えば景観ということ、先程もご意見ありましたけれども、景観ということも入っているのかと思うんですが、せっかくこういう計画ですので、やっぱり美しい駅前というんでしょうか、まち、イコール、もう少し具体的に言えばみどりの多いまちというのが望まれるので

はないかと思うんです。

いまでも防風林等のお話がありましたので、いろいろそういうお考えはあるのかと思えますけれども、少なくともこの中には、駅前広場に大分みどりが多いのかなという感じはするんですが、具体的にどの程度のみどりがここに入るのかというのがこの中では分かりにくいので、ぜひその辺の検討というんでしょうか、していただく必要があるのではないかなという気がするんですが。

○西部地域まちづくり課長 みどりの配置につきましても、既にこの原案につきまして東京都の緑関係の部署といろいろ協議をしております。当然、敷地内にみどりを多く配置するというので、基準を超える35%の緑地を計画しており、かなり多く緑地を配置できているのかなと考えております。

今後、細かい詳細設計を行った中で、実際にどのように配置していくかということが決まてまいります。例えば先程の駅前広場についても、下から高木を配置したり、デッキ上についてもみどりを配置したり、それから屋上緑化等々についても行っていくと考えております。みどりにつきましては重要と考えておりますので、今後とも実施設計の中で配置をしてみたいと考えております。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 いま、みどりのお話があったんですけれども、同じように環境問題といういまの状況を考えたときに、例えばこの地域で建物の中に自家発電というんですか、太陽光発電とか、この地域に何かエコを配慮したような施設を計画されている建物の中に入れるとか、あるいはちょっと離れたところにそういう施設をつくって、電気供給だとか、冷暖房供給だとか、そういうことができるようなことまではいまの時点では、まだ考えられていないのかどうか、その辺ちょっと教えてください。

○西部地域まちづくり課長 環境につきましてもいろいろ今回検討しております、例えば地球温暖化対策に資する熱負荷低減策等々も考慮しております。

例えば住宅部分につきましては、品確法における住宅性能表示の省エネルギー対策等級

4を採用したり、それから再開発ビルの非住宅部分の省エネルギーシステムを検討しております。例えば設備システムのエネルギー利用の低減率、E R R 35%以上等々を含めて検討をしておるところでございます。

以上でございます。

○会長 ほかにごいませんか。

ご発言がなければ、報告事項2を終わりたいと思います。

続いて、報告事項3 重点地区まちづくり計画の案について、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。

○東部地域まちづくり課長 報告事項3につきましては、都市計画審議会に先立ちまして10月25日に開催いたしましたまちづくり・提案担当部会におきまして各部会委員からご意見をいただきましたので、本日机上に追加資料を配付させていただいておりますので、よろしく申し上げます。

それでは、報告資料に基づきまして、1ページからご説明申し上げます。

まず、1の目的でございます。貫井・富士見台地区は、狭小住宅や老朽木造住宅等が密集し、狭い生活道路が多い地域であり、練馬区都市計画マスタープランにおいて大規模震災に備えた消防活動困難区域の解消、防災意識の向上等が地域の課題とされてございます。

このため、区は、平成20年度に本地区を密集住宅市街地整備促進事業、以下、密集事業と申しますが、新規地区に選定いたしまして、長期計画に基づいて、平成23年度から事業を開始できるように取り組んでいるところでございます。

平成22年、本年4月2日に本地区を練馬区まちづくり条例の重点地区まちづくり計画に係るおおむねの区域に指定をいたしました。その後、まちの課題やまちづくりの方針等につきまして、住民説明会の開催、アンケートの実施等、広く地域住民の意向把握を行ってまいりました。

このたび、これらを踏まえ、防災と交通安全、みどりの課題の改善を図り、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するために、貫井・富士見台地区の重点地区まちづくり

計画の案を作成したものでございます。今後は、練馬区まちづくり条例の経路を経て、重点地区まちづくり計画を策定する予定でございます。

2の対象地区、それから3の重点地区まちづくり計画の案につきましては、後程、計画の中でご説明いたします。それから、4のこれまでの経過はいまご説明したとおりでございます。

1枚お開きいただきまして、2ページでございます。5の今後の予定でございます。

本日11月8日、ご報告をさせていただきます。明日9日から30日まで重点地区まちづくり計画の案の公表・縦覧、意見書の受付を行います。また、11月10日、13日、15日、3回でございますが、説明会を開催いたします。そして12月20日、公述の申出があった場合、公聴会の開催を予定してございます。年が明けまして2月に本審議会のご意見をいただき、計画を決定・公表していくというスケジュールで考えてございます。

6は資料の目次でございますので、お目通しいただければと思います。

3ページ、重点地区まちづくり計画の案の理由書でございます。いまご説明した内容がこちらに書かれてございますので、お目通しいただければと思います。

4ページ、区域図でございます。区域面積は約92haでございます。この地図でいきますと、一番南側が西武池袋線の鉄道になってございます。富士見台駅がございまして、北側が目白通りと、それから環状8号に囲まれている地区でございます。

それでは、5ページから、貫井・富士見台地区まちづくり計画の案をご説明いたします。

6ページをお開けください。はじめにというところで、一番最後の段落でございます。練馬区まちづくり条例に規定する重点地区まちづくり計画として、この貫井・富士見台地区まちづくり計画を策定するというものでございます。

つぎに、下のまちづくり計画の区域でございますが、先程の区域図でお示しした赤い色で塗ってある地区でございます。

7ページ、まちづくり計画の性格でございます。貫井・富士見台地区まちづくり計画は、地区の将来像やまちづくりの方向性を示したものです。この地区で個別の事業を実施する

場合は、本計画に基づき、地域みなさんと実施計画を策定し、まちづくり計画の実現に向けて取り組まますということでございます。

つぎの地域の課題でございますが、1つ目の防災の課題といたしまして、老朽化した木造住宅が密集しているところでは、災害時の建物倒壊や火災の延焼拡大等の課題がございます。また、地区内の道路が狭いため、消防自動車等の緊急車両の進入が困難であり、消防や救助活動、避難に課題がございます。

2つ目の道路交通の課題でございます。地区内には幅員6 m以上の道路がほとんどございません。また、幅員4 mに満たない狭い道路も多いため、自動車交通における歩行者や自転車の安全性の確保や幹線道路への通過交通が課題になってございます。また、駅周辺におきましては、放置自転車が課題となっております。

3つ目のみどりの課題といたしまして、小規模な公園、緑地等は点在しているものの公園率は低く、また農地等があるものの地区内のみどりが少ないというところが課題でございます。

1枚おめくりいただきまして、9ページ、まちづくり計画がまとめてございます。

まず、地区整備の目標でございます。貫井・富士見台地区は、住宅地として落ち着いた住環境と景観を有する地区です。その現在の魅力を生かしつつ、防災と交通安全、みどりの課題の改善を図り、災害に強く、安全・安心で住みよいまちづくりの実現をめざしますという目標を立ててございます。

また、土地利用の方針でございますが、右側に地区のイメージを色分けをしてございます。低層集合住宅というのが黄緑色のところです。それから都市型集合地区、こちらが黄土色のところです。それから住商工共存地区、これは駅の近くになりますが、薄紫色になってございます。商業誘導地区、これは駅直近のところですが、赤い色になってございます。また、都市型沿道地区、こちらは目白通りの沿道の地区です。それから沿道環境地区といたしまして、環状8号線の沿道の地区を定めてございます。

つぎに、道路整備の方針でございます。こちらは災害時に消防自動車等の緊急車両が円

滑に地区内に進入できるように、また歩行者や自転車、自動車が安全に通行できるように、道路網の整備を進めます。幅員4m未満の狭隘な道路につきましては、良好な住環境を確保し、安全で快適なまちづくりを推進するために拡幅整備を支援するというものでございます。

道路につきましては、まちづくりの計画図の中に、濃い茶色でお示ししているのが、マスタープランでも定められている生活幹線道路でございます。生活幹線道路については幅員が12m、そして歩道がつくという道路でございます。東西南北に計画をしてございます。また、青い点線でお示ししている道路が主要生活道路、幅員が6mの道路でございます。

建物整備の方針でございます。地区内の老朽化した木造住宅の建て替えや建物の耐震化・不燃化の誘導により、災害時の建物倒壊や火災の延焼拡大の低減を図ります。特に老朽化した木造住宅が密集している街区の改善を進めるというものです。

みどりの保全と公園・広場整備の方針でございます。地区内のみどりの保全と創出により、みどりによる延焼遮断効果で災害時における火災の延焼拡大の低減を図ります。災害時に身近な防災活動拠点や火災の延焼拡大を食い止める空地になるように、また日常の地域の憩いやコミュニティの場となる公園・広場・緑地の整備を進めるというものでございます。

こちらのまちづくり計画図の中で、広く全体にかけて公園を用意することで考えているところでございます。現在のところ、適地が出たときに整備をするというもので、予定地が特にあるものではございません。

つぎのページをお願いします。11ページでございます。

まちづくりの進め方でございます。イメージ図にありますように、貫井・富士見台地区まちづくり計画のもとに個別事業の実施計画をつくりまして、このまちづくり計画を実現していくものです。具体的には、先程ご説明いたしましたように、来年度から密集事業、これに取り組んでいって、まちづくりを進めていくと考えてございます。

つぎの、地域住民との取り組みとしまして、地域の皆さんと貫井・富士見台地区まちづ

くり計画の実現をめざすこととしております。

最後に、地域による取り組みとして、地域の独自の取り組みに対しても支援をしてまいりますということが書いてございます。

13ページ、航空写真でございます。お目通しをいただければと思います。

14ページ、現地の状況写真、何枚かご用意してございます。こちらも現状の狭い道路の、幅員も書いてございますので、ご覧いただければと思います。

15ページ、重点地区まちづくり計画の手続きの説明がございまして、こちらもお目通しをください。

さて、本日机上配付しました資料でございます。重点地区まちづくり計画についてということで、部会でご指摘いただきました意見を反映してございます。

1として、計画の位置づけと目的ということで、練馬区まちづくり条例では一定の地区について、まちづくりの構想を定める方策として重点地区まちづくり計画制度を設けています。この制度は、それぞれの地区の総合的なまちづくり計画を定め、再開発事業、地区計画、密集事業など異なる個別計画をもとにまちづくりを総合的に推進していこうというものです。

今回の貫井・富士見台地区は、防災対策上、早急に整備の必要がある地区であることから、密集事業の手法を使い、まちづくりを進めていこうとするものです。この事業では、まちの不燃化や道路整備といった施策を中心に実施するが、景観事業や福祉のまちづくり事業、緑化事業など他の事業についても視野に入れながら総合的なまちづくりへとつながるよう事業に取り組んでいくというものでございます。

2といたしまして、計画を実現する手法でございます。

まず、基本とするまちづくり手法です。こちらは、密集事業により老朽住宅等の建てかえを促進し、住宅水準の向上および住環境の整備を図りながら、地区計画等のまちづくり手法も活用し、災害に強い総合的なまちづくりを進めるというものでございます。

別添の北町のまちづくりガイドという黄色いパンフレットをご用意いたしました。こち

らは、先程の東武練馬駅の地区計画の説明でも少し触れましたけれども、北町地区において15年ほど行ってきました密集事業の中で全戸配付しているパンフレットでございます。

1枚おめくりいただきますと、災害に強く、安全で住みよいまちづくりを進めていますということが書いてございます。右側に絵がございまして、整備前のまちのイメージとして、道路が狭いとか、古くなったアパートや住まいがあるとか、さまざまな不安があることをお載せしています。そういう中に、整備後のまちのイメージとして、みんなで遊べる公園をつくりましょうとか、住み続けられる集合住宅にしていきたいと思いますとか、歩きやすく街並みがそろった商店街にしましょうということが書いてございます。

1枚おめくりいただきますと、現在進行中の整備内容が書かれておりまして、拡幅整備の写真なども出てございます。事業計画をこのように地域の皆様にお示しをしまして、ご理解をいただきながら進めていっているというのが実態でございます。

下の公園・緑道というところには、公園計画づくりのワークショップの風景という写真がございまして、公園をつくる場合に、こういう形でワークショップを開きまして、どういふ公園をつくるのがいいのかということをお皆さんで検討しております。

実は昨日、地区祭がございまして、これまでワークショップで積み上げてきたA案、B案という2案がございまして、それを北町の地区祭で展示をいたしまして、投票していただくというイベントをやってございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページでございます。

みなさんのまちづくりを応援していますということで、様々なメニューをお載せしています。まず、まちづくり委員会との協働ですが、これは常設の委員会を地区の中につくりまして、密集事業の進捗状況をご報告するとともに、さまざまなご意見を伺って合意を図っていくというもので、これはずっと続けてございます。それからまちづくり講座、建替え相談会、共同建替え学習会、実際にはこういう活動を通じて地域の皆様をサポートしつつ、まちづくりを進めているところでございます。

最後の7ページですが、こちらは資産を有効活用し、住み続けられる住宅をつくりませ

んか？ということで、密集事業の目標の一つに共同建替えを進めるということがございます。これは老朽建築物を燃えにくい建物に変えていくために、個別の街区から相談をいただいて共同建替えを進めていくという事業でございます。現在、北町地区ではこのような共同建替えを行い、実績をつくってございます。

恐縮でございます、説明資料の方にお戻りください。あわせて実施するまちづくり事業といたしまして、ここで例として挙げてございます。狭隘道路の拡幅助成ですとか、耐震改修ですとか、そういった事業をあわせて行っていくということでございます。

1枚おめくりいただきまして、密集事業の進め方ということで特徴的なところを3点ほど挙げてございます。1点目は、密集事業では、道路整備事業、公園整備事業と建物の共同化促進事業を一体的に実施することができるため、より効果的な事業展開を図っていきます。例えば道路事業を契機とした建物の共同化の誘導というものがございます。これによって、道路に接していない不接道敷地をその共同の建築物の中の敷地に含めて解消していくということも行っております。

2点目といたしましては、事業を進めるに当たって、事業説明会、まちづくり委員会等々、さまざまな機会を設けまして、まちづくりの主役であります住民と話し合っ、まちづくりを進めています。地域住民の主体的なまちづくりを促進するというのがございます。

3点目でございますが、事業期間が20年という長期を想定してございます。地元主体のまちづくり活動への支援についても長期間にわたり行うことができますので、地区に新しいまちづくりの活動が育つ環境を整えることができるのではないかとございませす。

4として、今後の課題でございます。これは貫井・富士見台地区の課題として、3点ございます。1点目として、計画図にあります東西方向の生活幹線道路のネットワーク化の調整というものがございます。これは南北方向の道路、幹線道路から地区内に入出入りする道路については順調な整備が見込まれるのですけれども、東西方向のネットワーク化をど

のような形で調整していくかというのが一つ課題になってくると考えております。

2点目ですが、生活幹線道路と地区外の千川通りを接続させるための調整。これは地区外になってまいります、南側に千川通りという大きな通りが走っています。西武池袋線の鉄道を越えたところですね。そこを接続させることで、道路ネットワークがより整備されますので、その調整も事業化の中で図っていく必要があるだろうと考えてございます。

3点目でございますが、富士見台駅周辺における生活拠点としてのまちづくりの調整ということがございます。マスタープランで生活拠点に位置づけられておりますが、今回、防災に焦点を当てたまちづくりということで、少しその部分が弱いところがございまして、今後まちづくりの中で、この生活拠点としての整備も検討していきたいと考えているところでございます。

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。

○委員 最後の方で説明された、この計画が含んでいる問題ということで、私は最近そういう議論を専門家の方としているんですけども、何が問題かということ、これは千葉大の広井先生というのが最近出されたコミュニティを問いなおすという本が非常に売れて広井先生も非常に売れっ子になっているんですけども、何を言っているかということ、いままでの社会学の方の反省でもあるんですけども、介護福祉というような研究と都市政策の研究が全くばらばらになっていて、むしろその2つを、生活と空間の問題を一緒にしなきゃだめなんじゃないかということをご提案されているんです。

今日お聞きしていると、やはりこの場合の都市計画のハードの方でのいろんな議論はされているんですけども、9ページの全体の絵ですね、まちづくり計画図というのを見ても、一つ気になるのは、この道路の意味が、まさに生活幹線とか街路になっているんですけども、どういう生活と結びついているのかということ、例えばここに小・中学校がこの道路とどういうふうに関係して立地しているのかが全く見えませんね。

だから、生活が描かれていないというか、これは教育施設ですけれども、もう一つ大事なものは、さっき言った福祉系の施設がこの道路のネットワークの中でどう絡められているのかということも本来は見え方がよいと思うんですね。それで足りない、これから入れていかなきゃならない老人ホームとかそういうものを考えて、あるいは現存にあるものについてもそういうアクセスが、非常に安全にアクセスできるのかどうかとか、そういうことを考えると、道づくりと、そういう施設、特に公益施設というんですかね、そういうものを、教育とか福祉とかというのを含めて、全体の生活が見えてくるような描き方をしていたら、住民の側もよく分かると思うんです。

だから、そういうことで、この生活街路とか幹線という意味をもう少し分かるようにする意味で、生活拠点というんですかね、先程の。そういったものがどこにどうなっていて、将来的にはどういうふうに、もう少しふやさなきゃならないとか、そういうことを考えることもできるような絵になっていると、非常に分かりやすいと思うんです。

以上です。

○東部地域まちづくり課長 確かにおっしゃるとおり、このまちづくりの計画図の中には学校も記載がございませんし、なかなかそういった意味では分かりにくいだろうなと感じております。反省してございます。

ただ、地元の検討会等、この計画をつくる中では、例えば南北に走る西側の生活幹線道路に面して都立第四商業高等学校がございまして、この道路は現状、幅員が6 mない道路でございまして、歩車も当然分離されていない道路となっています。駅から来られるアプローチとして、非常に安全性に欠けるというご意見がございまして、そういった表記をしていくことで、もう少し検討会の中で地元の問題意識みたいなものが伝えられるような資料になるのかなと感じております。

今後、資料のつくり方の問題かと思いますので、十分注意をするようにいたします。

○委員 確かにまちづくり計画というのは生活計画でもあるという視点で、やっぱり総合的に語るということが非常に大事なので、ぜひそういうことで進めていただきたいと思います。

ます。

以上です。

○会長 どうぞ。

○委員 部会をまとめさせていただきましたが、委員のおっしゃるとおりの議論がありまして、何だこれは、ハード計画だけじゃないか、総合的なまちづくりと言っているはずじゃないか、というような厳しい指摘もありました。

それで、そういったようなことも踏まえて、これからできる限りいろんなメニューを、ソフト面についても、具体的に整備を進めるときには追加していくようにということで、事業の緊急性の点から、木造密集事業を骨格的に示したもので、とりあえず進もうと。でも、いまご指摘されたようなものについては引き続き忘れないようにという、そういった認識は部会の中ではできていたと思いますので、今日改めてまたご指摘をいただいたので、事務局の方はぜひよろしくお願いします。

○会長 ほかに。どうぞ。

○委員 部会の報告というか検討の中で、道路を千川通りにつなげると。残念なのは、先程の北町と一緒にただけれども、中野区が入っているんだよね。どうしても南側へ突き抜けようと思っても、やっぱり道路を密集市街地、やっぱり防災上の観点から道路を整備していただきたいというのは本当に思うんだけれども、千川通り沿いに富士見台との旧道というか、あそこは更地もあったけれども、マンションが建っちゃったりね。これはもっともなんだけれども、やっぱり課題というのはもっとすごい課題だよね、これ。固い堅牢な建物ができてきちゃってね。

その辺、これから、それぞれ中野区とも調整をしていただくんだけれども、その辺の意気込みというか、ちょっと聞かせてもらえますか。

○東部地域まちづくり課長 ご指摘いただきましたとおり、南側の千川通りとつなげるためには中野区の部分に道路をつくらなければ千川通りと結びつかないということがございます。私ども、この計画をつくる中で、中野区に協議に行ってまいりました。考え方とい

たしましては、北側の幹線道路から地区内に消防自動車が入ってこられるようなルート確保というのが防災上はまず必要になるだろうと考えてございます。しかしながら、南側に行ってどこに抜けるんだと、どこと接続するんだという意味で、千川通りとの接続というのは非常に大きな課題だと感じてございます。

今後、中野区と十分協議をしていきたいと思っております。また、国の方でもさまざまな制度を新しくつくっております。道路を整備し制度を変えているようなところもございまして、そういったものも活用して、計画期間の中で千川通りにつなげるということを実現させていきたいと、考えてございます。

○会長 ほかにいかがですか。

それでは、ほかにご発言がなければ、報告事項3を終わりたいと思っております。

続いて、報告事項4 施設管理型まちづくり計画 公園育て計画の認定について、土木部計画課長さんからご説明をお願いいたします。

○計画課長 それでは、報告事項4 施設管理型まちづくり計画 公園育て計画の認定についてご説明をいたします。

この計画につきましては、本年7月29日の本審議会におきまして、協議会における計画案の検討経過および計画の認定に関する手続の流れについてご報告をしたところであります。9月7日開催のまちづくり・提案担当部会でご議論をいただき、9月30日付でまちづくり条例に基づきまして計画を認定したということで報告するものでございます。

説明資料4をご覧いただきたいと思っております。

1番、概要でございます。練馬区立みんなの広場公園の利用について、地域住民の要望であるスポーツ活動の場としての安全な利用を行うため、特定非営利活動法人公園づくりと公園育ての会が、この公園独自の管理および利用のルールを定めた計画案を提案したものでございます。このたび、練馬区まちづくり条例に基づき、練馬区都市計画審議会部会の意見聴取を行い、区は計画の認定を行ったところでございます。

2番の対象施設ですが、名称、所在地、面積につきましては記載のとおりでございます。

お目通しをお願いいたします。

3番、経過でございます。平成20年11月、施設管理型地区まちづくり協議会として公園づくりと公園育ての会を区が認定いたしました。この認定を受けまして、この会では計画案の検討を開始し、本年7月には施設周辺の住民と利用者を対象に説明会を開催しております。

その後、9月7日に都市計画審議会部会よりご意見をいただきました。

9月30日には、この意見を踏まえまして、区として本計画を認定・公表したところであります。

恐れ入ります、2ページをご覧いただきたいと思っております。

4番、添付資料でございます。時間の関係もございまして、資料の要点をご説明させていただきます。

恐れ入ります、5ページ以降に公園育て計画ということで本編をおつけしております。この中の10ページをお開きいただきたいと思っております。公園育て計画の目的ということで、下段の方に本計画の目的を記載してございます。

本計画は、本公園の管理と利用に関する事項を定め、地域の安全と安心を確保し、子供の健やかな成長と良好で魅力的なまちづくりの実現に寄与することを目的とするというものでございます。

つぎに、公園の管理と利用の方針ということで、11ページに記載がございまして。特にこの公園の特徴であるサッカーゴールのある広いスポーツスペースを生かし、スポーツ教室を初めとするさまざまな協議会事業を展開し、地域コミュニティの醸成や公園利用を促進することとしております。また、清掃等の日常の維持管理を行うとともに、安全な利用を図るため、見回り、見守り活動を行うというものでございます。

恐れ入ります、17ページをお開きいただきたいと思っております。

都市計画審議会部会の意見についてであります。主な意見といたしましては、下の表の2番目のところ、この計画案は住民のまちづくりへの想いが込められており、本条例の趣

旨に即している。また、区がみどりや公園を増やしていくときに、この管理を区民との協働により進めることは有効な方法であると。今後、制度を育て、活用していくために、この計画案が成功例となるよう、この協議会と区で協力をしてもらいたいというようなさまざまな意見を部会委員からいただきました。

区のことを右側に記載してございます。今回の事例は施設管理型地区まちづくり計画の第1号であり、他の地区のよい先例となるよう、協議会の活動に期待をするとともに、区も協力をしていくというものでございます。

恐れ入ります、19ページをお開きいただきたいと思います。

計画案に対する、区の見解書というものでございます。表の上の部分に総合判断という項目を記載してございます。区といたしましては審査基準に適合していること、また提案の内容が施設の適正な利用を促進すると認められることから、本計画を認定するというものでございます。

なお、認定に際しましては、提案者が計画を確実に履行していただき、計画のめざす公平かつ安全な公園利用を継続的、安定的に実現すること。また、計画に即した協議会活動を行うための体制を確立し、維持することを条件とするというものでございます。

審査基準に対する区の見解につきましては記載のとおりでございます。後程お目通しをいただきたいと思います。

最後に、今後の予定でございますけれども、この協議会と区の相互協力によりまして計画の実現をめざすというものでございます。年末を目途にサッカーゴールの設置を行いたいと考えてございます。

説明は以上です。よろしく願いいたします。

○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。

よろしゅうございますか。

ご発言がなければ、報告事項4は終わりたいと思います。

続いて、報告事項5（仮称）練馬区景観条例骨子案のパブリックコメントの実施および（仮称）練馬区景観計画素案のパブリックコメント実施結果について、都市計画課長さんからご説明をお願いいたします。

○都市計画課長 報告事項5説明資料をお開きいただきたいと思います。

まず、景観条例の骨子案の部分でございます。

（1）骨子案。練馬区では、地域の個性や魅力を活かしたまちづくりを行い、豊かさと安らぎのある暮らしを実現し、良好な景観を形成するため、景観行政を推進していくということでございます。このために、3行目でございます。そのため、景観行政の基本的な考え方である景観計画を策定し、合わせてその仕組みである景観条例を定める、ということでございます。計画が基本的な考え方、その仕組みが景観条例でございます。骨子については後程ご説明をいたします。

この骨子案を、（2）のとおり、11月1日から21日までの間、パブリックコメントを実施いたします。

実は2番の景観計画素案パブリックコメント実施結果ということで、本年9月11日から30日までの20日間、実施をさせていただきました。これについても後程、説明をさせていただきます。

そして、こういった手続進めていきながら、今後のスケジュールということで、明年2月に景観条例をご提案申し上げ、5月に景観行政団体としての認定告示をし、景観条例を施行し、8月には景観計画を実施していく予定で考えております。

この素案につきましては7月29日、第174回の本審議会でご報告を申し上げたところでございます。

大変恐縮ですが、18ページをお開きいただけないでしょうか。

その景観計画の素案につきまして、15通38件のご意見をいただきました。この中から2つだけ取り上げてご説明をさせていただきたいと思っております。

18ページの5番でございます。景観とは視覚的な要素だけではなく、耳から入ってくる

ことも含めて、人の心の状態を美しくすることが肝要と思う。これを生かさないのはもったいない、ということでございます。区の考え方として、景観とは五感で感じられるものと認識しており、それらをまちづくりに生かしていきたいと考えています、としております。例えば、せせらぎの音であるとか、新緑のにおい、そういったものも景観の一つとして考えていかなければならないと認識しているところでございます。

続きまして、21ページの31番をお開きいただきたいと思います。区独自の構想としまして、景観まちなみ協定というものを策定いたしました。それを解説の中に入れたところ、本編に組み入れるべきだということですので、本編に解説を組み入れることにさせていただいたところでございます。

それでは、3ページをお開きいただきたいと思います。景観条例の骨子案についての概要でございます。

7ページ以降に骨子案をご用意いたしました。これは法律であるとか、先程お話しした計画との関わり、そういった体系である点から、分かりにくい面もございます。したがって、分かりやすくこの概要をまとめましたので、この概要を用いてご説明をさせていただきたいと思っております。

1番から4番まではお目通しをいただきたいと思います。

5番、景観計画でございます。練馬区の景観行政の基本的な考え方を示すわけですが、それには2つの注意が必要で、1つは、計画を策定するときは、都市計画審議会の意見をお聞きしますということです。もう1つは、区民等の意見を反映するための措置を講じてまいりますということでございます。都市計画審議会の関わりについては後程まとめて説明をさせていただきたいと思っております。

4ページをお開きいただきたいと思います。（2）景観まちづくり地区の指定ということで、これはモデル地区と考えていただきたいと思います。

6番、行為の規制等ということで、建築物等を建てていく際に、それぞれの建て主さんにご配慮いただこうということで、お願いをすることでございます。その対象が、この下

に①から③までございますが、年間の届出件数として350件程度と考えているところでございます。

5 ページ目をお開きいただきたいと思います。先程の行為の規制というところを大きな丸と考えていただきますと、その中に小さな丸ができてきます。それがこの5 ページにあります(3) 特定届出対象行為ということで、4 ページの①と②がその該当となるものでございます。年間280件程度と考えられるものでございます。

(6) でございます。いまの丸の中に、さらに小さな丸をつくっていただきます。それがこの大規模建築物の事前協議および指導等ということでございます。年間5 件程度と考えているところでございます。

5 ページの中段に(5) 勧告等という箇所がございます。今度は都市計画審議会とのかかりについてご説明をいたします。

この勧告等でございますが、この部分につきましては、左側の4 ページの行為の届出、行為の規制というところで届け出をされたものについて、やはり私どもとして是正をしていただきたいというものについては、都市計画審議会の意見を聞いて勧告をしていくというものでございます。

同じように、(6) のところで大規模建築物、15m以上の高さのもの、面積が3,000㎡以上のものについては都市計画審議会の方へご意見を求めていこうと考えているところでございます。

7 番の景観重要建造物、それから景観重要樹木については法定の制度でございますが、これを指定する際にも都市計画審議会のご意見をいただきたいというのが(1) でございます。

大変恐縮でございますが、15ページをお開きいただきたいと思います。

景観重要建築物ということで指定をするときに都市計画審議会の意見を伺いますが、19 のところで、管理に対する命令等についても、それを発する際には都市計画審議会のご意見を承っていこうと制度化してあるものでございます。

同じく17ページをお開きいただきたいと思います。第6、26番ですが、公共施設等の整備をしていくときも、(2)で区長は公共施設等景観形成方針を定めたときは、都市計画審議会に報告しなければならないこととしております。公共施設が地域のランドマークとなることから、こういった報告をさせていただきたいと考えているところでございます。

また、あわせて第7の景観行政の推進のところ、28番、景観整備機構の指定等でございます。この景観整備機構については従来よりご説明を申し上げておりますが、区の景観整備計画を、専門性を持って継続的に、そして住民の方の信頼を得ながら物事を進めていく、さらに公平性・中立性を保っていくために必要な機関だと考えております。この(2)の後段ですが、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞き、指定をするというように構成をしたところでございます。

6ページをお開きいただきたいと思います。

もう1点だけ説明を申し上げたいと思います。6ページの上から2つ目、(6)でございます。先程の景観重要建造物もしくは樹木ということですが、この2つだけしか法定の制度としてはございません。しかしながら、私どもは景観資源というのはこの2つ以外にも、とらえられると考えています。例えば風景であるとか、地域のイベントであるとか、そういったものも含めて資源と考えていいのではないかと。そこで地域景観資源登録制度というものを設けて、これを補完していきたいと考えているところでございます。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○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お願いいたします。

どうぞ。

○委員 最後に説明をいただいた景観整備機構について少しお話しさせていただきますけれども、私は、東京都ではまだどこもやっていないというふうにお聞きしているんですけれども、地方ではかなり景観整備機構というものができてきているとのことなんですけれども、そのときの景観整備機構の役割というのは、要は市民と行政と専門家が、まちづく

りというのは横串に絡まってやらなければならないというときに、専門家がそういうまちづくりに、その三者が登場しなければならないんですけれども、専門家が登場するときのなかなか手掛かりがないんですよ、現実には。

そういうことで、景観整備機構がもし練馬区でできれば、その三者のコラボレーションがうまくいくためのプラットフォームとしての役割をこの景観整備機構というのは果たすはずなので、ぜひこれはいい形の景観整備機構をつくっていただきたいなという期待を持っております。

具体的にどうするかということで、これは各地方で県単位とか基礎自治体の単位でつくっているわけですが、できれば私たち建築士の専門の団体としていろんなことをやっていますけれども、事実、ほかの県ではそういうところが担っているところもあるんですけれども、やはり事務的なこともかなりたくさん出てきますし、お金も扱うことにもなります。私は練馬の場合は、まちづくり条例の中で生まれてきたまちづくりセンターというのがありますけれども、やっぱりそういう事務的なことができる、しかももともとあれはそういうプラットフォームとして、条例のときには皆さん考えてつくってもらったんですけれども、ちょっとその機能が十分、いま生きていないということで、まちづくりセンターの中に景観整備機構を埋め込んでもらったかどうかと思います。だけど、いま公社の中にまちづくりセンターがあるわけですが、公社事業の中に紛れ込むというよりは、できれば景観整備機構としての独自の運営方法を考えていただいて、そういう整備機構をつくっていただければ、専門家としても非常にいい形でまちづくりに参加できるようになるというふうに思っていますので、その辺の仕組みも含めてご検討いただければということで、期待をしているということで、発言を終わります。

○会長 行政側の方で何かご答弁ございますか。

○都市計画課長 貴重なご意見として承らせていただきたいと思います。整備機構のことについては後程、一言申し上げたいというふうに考えておるところです。

○会長 ほかにご発言ございませんか。どうぞ。

○委員　いまの藤本委員のお話にもあったんですけれども、実は私も質問しようかなと思っていましたけれども、11月1日の練馬区報に、歩きたくなるまち　住みつづけたくなるまち　ねりまを目指してというので、ご意見をということで書いてありました。ここの記事の中の一番最後に、景観に関する普及啓発活動などを行う組織である景観整備機構の指定について定めると、こう書いてあるんですけれども、これだけでは、これを読んだ方は多分何のことか余りよく分からなかったんじゃないかなと思って、私、今日、質問しようかなと思ってわざわざこれを持ってきました。知らないのは私だけなのかもしれませんが、何か唐突にこういう組織の名前が出てくると、非常に区民の方は分かりづらんじゃないかなと思いますので、こういうのを載せるときにはちょっと注意書きというのか、そんなものがあればありがたかったかなというふうに思っていました。どうもすみません。

○会長　ほかに。どうぞ。

○委員　時間がないので簡単に申し上げますが、こういう景観条例について、区民の一人一人、できるだけ多くの人たちが理解し、また知ることが必要だと思うんですが、そういう面から、例えば区民みずからが、条例で規定して行政側が実施するというのではなくて、区民が自発的にこの景観条例に合致した施設をつくる、あるいは建物をつくる、こういう人たちに対して景観条例協力住宅というんでしょうか、ちょっと名称は別にして、何かそういう、区として指定してあげて、できれば何かインセンティブを与えられるとちょっといいんですけれども、そういうことを考えたらいかがかなという意見なんです。

○都市計画課長　資料の6ページをお開きいただきたいんですが、8番の景観協定の(2)景観まちなみ協定制度ということなんですが、これは区が独自に設けた制度でございます。景観計画区域内、これは練馬区全域でございます。その練馬区の中で、区民の方々が良好な景観形成を目的とする活動を行うときに、まちなみ協定という協定を結ばすよという制度でございます。

細かくは、例えばご近所協定ということで3軒から5軒程度の方、また小径協定という

ことで6軒から12軒ぐらいの方、また、まちなみ協定ということで、それより大きな方々、そういった方々の中で建物のルールであるとか、生け垣や玄関周りのルールを決めていただいて、それに対して行政側は支援をしていくというような制度を今後立ち上げていきたいと考えております。いま、委員からご指摘のあった事項も、この中でできるかぎり反映させるような形で進めていきたいと考えております。

○会長 ほかにございませんか。

ご発言がなければ、質疑を終了いたしたいと存じます。

ここで区から、この案件に関連して依頼があるということでございます。

どうぞ。

○都市計画課長 先程来から申し上げておりますけれども、区では景観行政を推進するに当たりまして、景観整備機構の設置を予定しております。その指定について、当審議会におきましてご検討いただき、ご意見をちょうだいできればと考えておるところでございます。

なお、本来ならば、景観条例が議決された後にご意見をちょうだいすべきではありますが、ご意見をいただく時期と機構の指定に時間的余裕がありませんことから、正式に来年の当審議会にご意見をちょうだいさせていただきますが、先行してご検討いただければと考えているところでございます。よろしくお願ひしたいと思います。

○会長 ただいま本案件につきまして、区から当審議会へ、景観整備機構の指定に関する検討を依頼されました。この件につきましては短期間で集中的に議論する必要があるため、当審議会に設置をされたまちづくり・提案担当部会においてご検討いただき、その報告を待つて回答するというにしましてはいかがかと存じますが、いかがでございましょうか。

何かご意見ございますでしょうか。

ご発言がなければ、そのように取り計らうようにさせていただきたいと存じます。

よろしゅうございますか。

それでは、そのように進めてまいりたいと存じます。

まちづくり・提案担当部会部会長の杉浦委員ほか、委員の皆様には、よろしくご検討をお願い申し上げたいと存じます。

以上で報告事項5を終わります。

これで本日の案件はすべて終了いたしました。事務局から報告がございます。

○都市計画課長 次回以降の都市計画審議会の日程につきまして、ご案内させていただきます。

次回、176回都市計画審議会は平成23年2月17日木曜日、午後6時から、おおむね1時間程度を予定しております。

案件は、本日ご報告させていただきました大泉学園駅北口地区の都市計画の決定および変更を議案として予定しております。この案件は、来年開催される東京都都市計画審議会へ付議する予定でございます。

来春の東京都都市計画審議会は、4月に東京都知事選挙が行われることによりまして、審議会も3月に開催されることになりました。そのため、その日程に合わせて、2月に区の都市計画審議会を開催させていただくものでございます。練馬区議会第1回定例会の開催が予定されておりますので、夕方からの開催とさせていただきたいと考えており、委員の皆様には大変ご迷惑をおかけいたしますが、ご理解いただけますよう、お願い申し上げます。

その次、177回の都市計画審議会は平成23年3月17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、議案として本日ご報告させていただきました光が丘地区地域冷暖房施設の変更等を予定しております。

なお、今後、案件の追加・変更を行う場合がございます。正式な開催通知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。

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。