

## 第181回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 日 時   | 平成23年12月15日(木) 午後1時30分～午後3時36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、藤井敏信、松井元一、只腰憲久、小林みつぐ、<br>西山きよたか、笠原こうぞう、光永勉、西野幸一、有馬豊、<br>岩井立雄、笠原けい子、長谷川泰彦、山本民子、渡邊雍重、篠利雄、<br>本橋正寿、竹内健、西澤八治、岩崎和夫、宮地均、藤島秀憲、<br>練馬消防署長               |
| 4 | 公開の可否 | 可   |
| 5 | 傍聴人   | 4人  |
| 6 | 報告事項  | 報告事項1 石神井公園駅南地区の地区計画の原案について<br>報告事項2 大泉学園駅北口東地区の地区計画の原案について<br>報告事項3 大泉学園駅北口地区市街地再開発組合の設立認可につ<br>いて<br>報告事項4 練馬区公共施設等景観形成方針について<br>報告事項5 練馬区地域景観資源の登録について |

第181回都市計画審議会（平成23年12月15日）

○都市整備部長 本日は師走のお忙しい中、練馬区都市計画審議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

ただいまから第181回練馬区都市計画審議会を開催いたします。私は、本日、都市計画審議会の会長が選出されるまでの進行を務めさせていただきます都市整備部長の黒田でございます。

それでは、お手元の会議次第によりまして進めてまいりたいと存じますので、よろしくお願いたします。

初めに練馬区都市計画審議会委員のうち、12月1日付で新たに委員をお願いすることになりました学識経験者、住民の代表者の皆様に委嘱状をお渡しいたします。事務局から新委員のお名前を順次読み上げさせていただき、環境まちづくり事業本部長の山中から委嘱状をお渡しいたしますので、自席で委嘱状をお受け取りいただきたく存じます。

（委嘱状交付）

○都市計画課長 それでは、まず、学識経験者委員でございます。

貫洞哲夫委員。

藤本昌也委員。

藤井敏信委員。

松井元一委員。

只腰憲久委員。

つぎに住民の代表者である委員でございます。

岩井立雄委員。

笠原けい子委員。

長谷川泰彦委員。

山本民子委員。

内田修弘委員でございますけれども、本日は所用により欠席でございます。

渡邊雍重委員。

篠利雄委員。

竹内健委員。

西澤八治委員。

岩崎和夫委員。

宮地均委員。

藤島秀憲委員。

以上でございます。よろしく願いいたします。

○都市整備部長 引き続きまして、既に委嘱を受けておられる委員をご紹介します。

まず、区議会議員選出委員でございます。

小林みつぐ委員。

西山きよたか委員。

笠原こうぞう委員。

光永勉委員。

西野幸一委員。

有馬豊委員。

つぎに住民の代表者である委員でございます。

本橋正寿委員。

つぎに関係行政機関の委員でございます。

練馬消防署長、鈴木和雄委員。

練馬警察署長、名越茂紀委員、本日は所用により欠席でございます。

以上でございます。改めまして、よろしく願いいたします。

ここで、環境まちづくり事業本部長の山中協より、ごあいさつを申し上げます。

○環境まちづくり事業本部長 ただいまご紹介いただきました環境まちづくり事業本部長の山中でございます。本来であれば、委嘱状は区長の志村豊志郎からお渡しすべきところ

でございますけれども、本日、公務が重なっております。あいにく参れませんので、私から交付をさせていただきました。ご容赦をお願いしたいと思います。また、節目の審議会でございますので、一言ごあいさつを申し上げさせていただきます。

練馬区都市計画審議会につきましては、いま、ご紹介をさせていただいたとおり、新たに17名の委員をお迎えし、引き続きお受けいただいた9名の委員を加えて26名の委員から成っております。この審議会には都市計画法に基づいたさまざまな案件をご審議いただくとともに、まちづくりに関してのさまざまな視点からのご意見をいただく会議の場でございます。

また、本年の5月には、練馬区は景観行政団体となりまして、景観計画を策定いたしました。これにあわせまして本審議会の所掌事項に景観に関する事項も加えているところでございます。

これから、本区にとって、まちづくりというのは、これまでも増して非常に大きな課題だと思っております。さらに重要度を増していく、そういったまちづくりを進めていくために、この都市計画審議会からいただいたさまざまなご意見等を踏まえて、区といたしましても、区民や事業者、あるいは議会の皆様方とよくご相談をしながら、連携して取り組んでまいりたいと思っております。

今後とも、いろいろとお世話になろうかと思っておりますので、今後のご協力、ご支援へのお願いを申し上げ、区を代表してのごあいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○都市整備部長 つぎに、ただいまごあいさつを申し上げました環境まちづくり事業本部長の山中のほかに、当審議会の幹事を務めます区の職員を紹介させていただきます。お手元の都市計画審議会委員名簿の裏面に、幹事名簿が載っておりますので、この名簿順に紹介させていただきます。

都市計画課長、篠山俊夫でございます。

交通企画課長、鈴木俊一でございます。

まちづくり推進調整課長・大江戸線延伸推進課長兼務、阪田真司でございます。

東部地域まちづくり課長、三ッ橋由郎でございます。

西部地域まちづくり課長、向田秀樹でございます。

住宅課長、山崎泰でございます。

開発調整課長、角井稔でございます。

建築課長、山崎明子でございます。

建築審査課長、申原昭夫でございます。

環境部長、吉本卓裕でございます。

みどり推進課長、竹永修一でございます。

土木部長、八十島護でございます。

計画課長、安原貴でございます。

以上でございます。よろしくお願ひいたします。なお、今後、当審議会の開催に当たりまして、ただいまご紹介いたしました幹事以外にも、案件に関連する所管の部課長が出席する場合がございますので、よろしくお願ひいたします。

続きまして、当審議会の基本的な事項などにつきまして、事務局からご説明申し上げます。

○都市計画課長 事務局です。

都市計画審議会および都市計画審議会に設置しております部会ならびに公聴会の基本的な事項につきましては、練馬区都市計画審議会関係規程集をお配りしてございます。表紙の裏面の目次に説明を記載させていただきましたので、後程お読みいただくということで、内容の説明とさせていただきますと思います。

以上です。

○都市整備部長 つぎに事務局から委員の出席状況をご報告いたします。

○都市計画課長 事務局です。

ただいまの出席委員数は24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。

以上です。

○都市整備部長 つぎに練馬区まちづくり条例第131条第2項の規定により、委員の中から会長と副会長を選出していただくことになります。

都市計画審議会の会長と副会長につきましては、政令および練馬区まちづくり条例の規定によりまして、学識経験者の中から選出することとされております。いかがいたしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

○都市整備部長 ただいま、事務局一任という声をいただきましたが、いかがでございますか。

(「異議なし」の声あり)

○都市整備部長 それでは、事務局といたしましては、これまで会長として永らくご経験のある貫洞委員に会長を、また副会長として永らくご経験のある藤本委員に副会長をお願いできればと考えておりますが、よろしく願いいたします。

(「異議なし」の声あり)

○都市整備部長 ありがとうございます。

それでは貫洞哲夫委員が会長に、藤本昌也委員が副会長に選出されました。よろしく願いいたします。

以降は、会長に進行をお願いいたします。それでは貫洞会長、会長席へお進みください。

○会長 会長に選任をいただきまして、誠に恐縮に存じます。委員の皆様のご協力をいただきまして、円滑に運営してまいりたいと存じます。ご協力のほど、よろしく願いを申し上げます。

恐縮ですが、副会長になられました藤本委員からもごあいさつをいただければと存じます。

○副会長 副会長の役を選任されました藤本でございます。審議会委員になって10年にな

りますが、今回、副会長ということで貫洞会長を補佐する役割で頑張っていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○会長 それでは、議事に移りたいと存じます。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、よろしく願いを申し上げます。

本日の案件は報告事項が5件でございます。初めに報告事項1、石神井公園駅南地区の地区計画の原案について、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 報告事項1説明資料をご覧ください。

石神井公園駅南地区では、駅の高架化や都市計画道路の整備に合わせてまちづくりを進めるといたしまして、地域住民の皆様方の協議体であるまちづくり推進協議会において、まちづくり計画を策定していただきました。これを受けまして、区では地区計画の素案として取りまとめ、都市計画の手続の準備や地域での合意形成を進めてきたところでございます。このたび、その地区計画の原案を作成いたしましたので、ご報告をするものでございます。

1 ページをご覧ください。1番、目的でございます。本地区は、都市計画マスタープランにおいて、区西部の地域拠点として位置づけられ、古くから周辺地域の中心として栄えてきた駅前商業地や都立石神井公園に隣接した良好な住宅地から成る地区でございます。現在、西武池袋線の連続立体交差事業や都市計画道路補助132号線、補助232号線の整備が進められ、まちの変化とともに、これらの事業とあわせた一体的なまちづくりが求められているところです。そこで、土地の高度利用や商業施設の集積等を促進することで、地域拠点としての機能を一層高めるとともに、緑豊かで良好な住環境の保全・形成のため地区計画を策定いたします。

2番、計画区域・面積でございます。石神井町一丁目および三丁目の地内、約14haになります。

3番、これまでの経過でございます。平成14年に駅の北側の再開発事業が完了し、鉄道高架、都市計画道路の整備を控えているという状況を受けまして、平成15年に石神井公園

駅周辺地区まちづくり全体構想が策定されました。この構想を踏まえまして、まちづくりの話し合いが進められてきたところでございます。まず、平成16年には、まちづくり懇談会を重ねまして、平成20年の2月に石神井公園駅南口まちづくり計画が策定されました。

さらに一步進めまして、駅前商店街も加えた新たな区域でのまちづくり計画が必要であるといったしまして、平成21年3月に石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会が町会、商店街、公募の住民の方々の構成によりまして組織されたところでございます。このまちづくり推進協議会を中心といたしまして、まちづくり計画策定の作業を行ってまいりました。その間、アンケート調査、商店街通りの路線別懇談会、そのほかにも個別懇談会や個別の相談会を数多く重ねてきました。そして、本年9月、まちづくり計画案を作成し、地域において懇談会を開催し、その後10月にまちづくり推進協議会において石神井公園駅南地区まちづくり計画が策定されたところでございます。これを受けまして区では、地区計画素案をつくり、11月に地域において説明会を3回開催いたしました。

その中では、地区計画の内容については特段の異議がなく、ご了解をいただいたものと思っております。また、そのほかに今後のまちづくりのあり方、あるいは道路整備の状況、道路整備の今後の計画等々につきまして、数多くのご質問、ご意見をいただいたところでございます。こうしたところから、このたび原案を作成し、本日、ご報告しているものでございます。

4番、今後の予定でございますが、平成24年1月4日から3週間、都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受け付けを行います。この間、原案の説明会を地域において3回開催いたします。また、この公告・縦覧につきましては、12月21日の区報、そしてホームページにおいて公表することとしております。その後、都市計画案の公告・縦覧、意見書受け付けを行い、3月には本審議会へ付議した後、都市計画決定・告示の予定でございます。

5番、添付資料といたしまして3ページ以下に資料をお付けしております。3ページをご覧ください。都市計画の原案の理由書でございます。1番、種類・名称ですが、東京都市計画地区計画 石神井公園駅南地区地区計画でございます。2番の理由ですが、先程、

目的のところでも申し上げた内容と同趣旨でございます。お目通しをお願いいたします。

次ページ以降が、都市計画図書の写しとなっております。この内容につきましては、説明資料15ページ以降の石神井公園駅南地区地区計画原案説明資料によりご説明いたします。

16ページをご覧ください。

1番、まちづくりの経緯でございます。こちらは先程、申し上げました、これまでの経過と同様でございます。下の図をご覧ください。まちづくりの目標と方針図となっております。こちらの目標としまして、地域の皆様方の話し合いの中で「緑の風が薫り街の賑わいが交差する、安らぎのあるまち石神井」という標語を定めていただきました。イメージとしてこのような、まちの構想をつくったところでございます。

17ページをご覧ください。2番、地区計画策定の考え方でございます。

地区計画はまちづくりの方向性を定める目標・方針と具体的なまちのルール、規制を定める地区整備計画で構成されます。今回のこの地区計画につきましては、地区計画区域を駅前商店街を含む商業系地区と都市計画道路補助132号線沿道を含む住居系地区の2つの区域に分けております。

そして、商業系地区では地区整備計画も含めて今回策定いたしますが、住居系地区におきましては、幹線道路沿道の土地利用につきまして、3月11日の東日本大震災以降、改めて新たな課題となりました防災性という観点を踏まえた用途地域の変更に向けた協議・検討を引き続き行い、補助132号線の整備など道路全体の道路整備の進捗にあわせまして、平成26年度を目途に地区整備計画を策定する予定でおります。

3番、地区計画原案の内容でございます。

(1) 名称と位置および面積でございます。名称は石神井公園駅南地区地区計画、面積は約14haでございます。(2) 地区計画の目標でございますが、地域拠点としての機能を高めるとともに、緑豊かで開放感のある街並みおよび防災性・快適性の高い良好な住環境の形成を目標としております。

18ページをご覧ください。

(3) 区域の整備、開発および保全に関する方針でございます。

1) 土地利用の方針です。立地特性を踏まえて本地区を6つの地区に区分いたします。

①駅前商業地区、②沿道商業地区、これは富士街道沿道になります。③商店街地区、これは、駅前通り、庁舎通り、公園通り、銀座通りになります。現在、用途上、商業地域となっているところです。④商業・住宅共存地区は、現在、近隣商業地域となっているところです。⑤幹線道路沿道地区、これは都市計画道路補助132号線沿道です。そして、その沿道周辺の⑥住宅地区でございます。現在、第一種中高層住居専用地域になっている部分でございます。

そして、先程大きく2つに分けると申し上げましたが、①から④を商業系地区とし、面積は約8.8haでございます。こちらについては、このたび地区整備計画を定めます。そして、南側になりますが、⑤と⑥を住居系地区とし、面積は約5.2haでございますが、今回は地区整備計画を定めないこととしております。

19ページをご覧ください。

2) 地区施設の整備の方針でございます。生活幹線道路および主要な生活道路を整備いたします。詳細につきましては、後程説明いたします。また、都市計画道路補助132号線沿道につきましては、緑豊かな沿道を形成するために緑地等を配置いたします。

3) 建築物等の整備の方針でございます。基本的な考え方を記載しておりますが、具体的内容につきましては、地区整備計画の中でご説明いたします。

4) その他当該地区の整備・開発および保全に関する方針でございます。地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、保護樹木や鳥獣保護区に指定されている稲荷神社等の既存樹木の保全に努めていくこととしております。

20ページをご覧ください。(4) 地区整備計画でございます。

1) 地区施設の配置および規模でございますが、地区施設につきましては、この図の中にありますように生活幹線道路の庁舎通り、公園通り、主要生活道路の駅前通り、銀座通り、そして点線で示しております区画道路でございます。幅員については、生活幹線道路

は10m、主要生活道路は7mと8m、そして区画道路については4mとなっております。

21ページをご覧ください。2) 建築物等の用途の制限でございます。

こちらは規定の用途地域の制限に加えまして地区計画としてさらに制限を加える内容でございます。図と枠の中にあります説明をご覧くださいと思います。まず、右上の枠ですが、沿道に点々がついた部分です。都市計画道路補助232号線沿道と商店街地区につきましましては、道路に面する1階部分を店舗とするというように規制をいたします。

また、その下の枠の駅前商業地区、商店街地区、沿道商業地区につきましましては、ラブホテル等の出店を規制していこうということです。その左側の枠の商業・住宅共存地区については、マージャン屋やカラオケボックス、そして風俗営業等について規制をしております。

3) 建築物の敷地面積の最低限度です。現在、駅前商業地区、沿道商業地区、商店街地区については無制限に、商業・住宅共存地区については70㎡となっておりますが、防災性を向上し、快適で安全な居住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を80㎡といたします。

22ページをご覧ください。4) 壁面の位置の制限でございます。いわゆる壁面後退です。

賑わいと開放感のある商業空間を形成するため、商店街通り等の沿道で壁面の位置の制限を定めます。壁面の位置のイメージですが、下の絵で例としている庁舎・公園通りの道路幅は現在約6.4mでございます。それぞれの道路端に沿って建物が建っているということになります。建替え後、10mはまず道路として確保します。これが地区施設になります。そして敷地としてはそれぞれのお宅の権利者のものでございますが、建物はあと50cm道路から後退して建ててもらおうとしております。これによりまして、空間として11m確保できる、そのような絵になってございます。

壁面の位置の制限をかける場所は、地図にありますように、庁舎通り、公園通り、銀座通り、駅前通り、そして紫の点線の区画道路ということでございます。断面から見たイメージといたしまして23ページに絵を載せてございます。後程、ご覧ください。

24ページをご覧ください。

5) 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。壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、広告物等交通の妨げとなるような工作物の設置も制限されます。

6) 建築物の高さの最高限度でございます。現在、無指定、35m、25mといった、それぞれの地域での高さ制限がございますが、駅前商業地区では35m、商店街地区の一部、沿道商業地区では25m、そして商店街地区の一部、商業・住宅共存地区については20mというような高さ制限を定めてまいります。

25ページをご覧ください。7) 建築物等の容積率の最高限度です。

商業地の土地の高度利用を促進するとともに、賑わいのある商業空間を形成するため、道路上の採光、通風等を確保しながら道路幅員による建築物の容積率の制限を緩和いたします。この地区計画におきましては、いわゆる街並み誘導型地区計画を活用してまいります。これによりまして、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲内に誘導し、土地の有効利用を推進したり、良好な街並みを形成するというものでございます。制度のイメージですが、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、こういったものを一般の地域よりも一歩進めた制限をかけることによりまして、一定の建築物を建てる際に認定を受けますと、建築物の容積率の制限や道路斜線の適用の緩和を受けられるということでございます。

右下の写真をご覧ください。手前の建物は、この制限がかかる地区計画策定前に建てられた建物でございます。ご覧のように道路斜線にそって斜めに、屋根の部分に制限が入っております。奥の建物は、地区計画策定後に建てられた建物です。よくご覧いただきますと、一歩下がって建っていると同時に、屋根については斜めではなく、また手前の建物よりももう少し上空へ伸びて建っているのが見てとれると思います。このような形になるということです。

26ページをご覧ください。容積率の最高限度でございます。

前面道路の幅員によって、有効に使い切れない容積率について一定程度の緩和を行っていきます。これは指定容積率を最高限度として緩和を行っていくということでございます。

一例といたしまして、この容積率の最高限度の区分一覧でございますが、駅前商業地区1-1号ということで、ここの部分につきましては、現在は道路幅員等から、実質的な容積率は約384%になるのですが、これを指定容積率目いっぱいの500%まで緩和してくという内容になります。真中が、容積率の最高限度の緩和の考え方でございます。また、その下の道路斜線の緩和につきましては、先程の写真で見ていただいたイメージを解説したものでございます。

27ページをご覧ください。壁面の位置の制限対象路線ごとの建築物の建て方のイメージでございます。路線ごとに、道路幅や容積率等が異なっておりますので、路線ごとに例示いたしました。

29ページをご覧ください。8) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございます。賑わいのある空間と石神井公園の風情を感じられ、賑わいのある調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めてまいります。内容は下の枠のとおりでございます。9) 垣またはさくの構造の制限といたしまして、防災性を向上し、快適で安全な居住空間を維持するため、建物の周囲に垣またはさくを設ける場合は、生垣またはフェンス等とし、ブロック塀等を規制するものでございます。

30ページをご覧ください。4、今後のスケジュールですが、こちらは冒頭に申し上げたとおりです。

31ページをご覧ください。

地区の現況写真でございます。参考までにご覧いただきたいと存じます。

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ご発言をお願いいたします。どうぞ。

○委員 地区施設の整備の方針で、歩行者の安全性がうたわれていますが、最近問題とな

っております歩行者と自転車の事故が多発している件なんですけれども、どのようなお考えであるかということと、最近これにつきまして、10月25日に警察庁の交通局長から、良好な自転車交通秩序の実現のための総合対策の推進についてという通達が出ておりまして、これによって自転車の安全と歩行者の安全の双方を確保するための各種自転車の通行環境の整備の推進が掲げられております。このようなものを参考にしてこの整備の中で、ぜひ考慮していただいて、私も石神井に住んでいるんですけれども、非常に自転車と歩行者がぶつかるようなことが多いものですから、この辺のことを整備の中でも考慮していただければと思っております。

○まちづくり推進調整課長 自転車と歩行者の安全、あるいは自転車の走行マナー等々につきましては、区では、昨年度、自転車利用総合計画を策定いたしまして、その中で自転車走行環境整備の考え方についてまとめました。今年度、その具体的な整備方針を、現在検討しているところでございまして、区としては来年度以降、走行レーン等走行環境を整えていくという計画を持ってございます。

そういった中で、いまご指摘いただきました10月25日の警察庁のプレス発表がございました。これまでの考え方を一歩進めまして、走行レーン等の自転車走行空間を一層整備していくと同時に、基本的に自転車は車両ですので、車道を走るのが原則であるという通知でございまして。こういった方針につきましては、現在、警察庁と国土交通省で、今後、具体的にそれをどう取り扱っていくのかということで協議をしております。今年度の末に、おおむねの方針が出ると聞いております。こういった状況の中で、現在、所管の警察署や東京都の道路の所管等と調整を図り協議をしているところでございますが、その方針を踏まえまして、今後の走行環境の整備方針を定めていきたいと考えております。

基本的には区としては、先程、申し上げたように、自転車利用総合計画の中でも、自転車は車両として車道を走ることが原則にしながら、車道の中で走行レーンをできるだけ設置していこうということで、現在、具体的な検討を進めているところでございます。

そこで、このまちづくりとの関係ですけれども、この地区計画の中では自転車の走行環

境について、具体的に定めていくということは、性格上なじまないところがあるわけですが、都市計画道路補助132号線の整備にともない、この地域の中だけではなくて、駅の北側から一本の動線が確保されることから、自転車走行環境の考え方も踏まえた中で補助132号線の具体的な整備を図っていきたいと考えているところでございます。

以上です。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 今回の計画案で特に気になっているのは、駅前通りの幅員が8 mになって0.5 mずつセットバックする、壁面後退するという事なんですけれども、これではとてもいまの交通量をさばくことはできないんじゃないかなというのが正直なところなんです。夕方になると、もう非常に危ないんですよ。バスも行き来するし、自転車ももちろん多くなるし、電車からおりてくる人もすごく多いので、なので、この計画を見させていただくと、いまと余り変わらないんじゃないかなという印象を持つんですね。

私の考えというか、この道路斜線を緩和するという条件として、高さを抑えるとかいう話もありますけれども、それよりも、歩行者が安全に歩けるかどうかというところがすごく大事だと思うんですね。なので、例えばこのつぎの事案なんかで出てくる、大泉の事案なんかで計画するかと思うんですけれども、1階のレベルの高さ3 mまでもっと壁面を2 mぐらい後退させてくださいとか、何かもっと画期的に歩行空間がよくなるようなまちづくりってできないのかなというふうに思うんですけれども、そうでないと、人も寄ってこないし、危険で、子どもを連れてここにはちょっと夕方なんか特に行けない状況なので、その辺をもう少し考えていただけるといいんじゃないかなと思うんですが。

○まちづくり推進調整課長 この商店街地域の安全、あるいはにぎわいを保ちつつ、ゆったりとした買い物ができる、あるいはゆとりのある空間としていこうということが、このまちづくりの大きなテーマでございました。まちづくり推進協議会の中でも、長年、そういったことを中心に話し合ってきました。このセットバックとして0.5 m下がっていくという内容につきましても、さまざまに議論のあったところでございます。

まず、安全性なんですけれども、確かに駅前通りにつきましては、現在バスと歩行者、あるいは自転車も含めて、非常に複雑な道路事情がございます。しかしながら、補助132号線が完成いたしますと、バス通りとしてはそちらに振りかわるということで、かなり混雑が緩和されるのではないかと想定されます。また、同時にさまざまな規制をかけていくというようなこともあわせて行いながら、一定のゆとりある空間にしていきたいと考えているところです。

ゆとりある空間にするため、壁面後退していただくということは、同時に商店街地域の権利者の皆さんに負担もかかってまいります。どの程度下がるのか。あるいは下がり過ぎると自分の土地がなくなってしまうとおっしゃる方もいらっしゃいます。その権利者の皆さんとの兼ね合い、そういったことも考慮しながら、商店街としてはここまでなら下がって、お互いに譲り合ってつくっていただけますねという内容としてまとめていただいたのがこのような内容となったとご理解をいただければと思っております。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 いまの件なんです、私も非常に危ないと思っているので、それで、いまバスが補助132号線の方に回るという説明がありましたが、そうであれば、商店街のところを一方通行にすることであれば、幅員はそれほど広げなくても歩行者空間をつくることできるんじゃないかなというふうに思うんですが、その辺はどうでしょうか。

○まちづくり推進調整課長 一方通行化ということもやはり、まちづくり推進協議会の中でも大きなテーマとして取り上げられたところです。確かにバスの交通がなくなりますと、諸般の事情から一方通行化ということも、不可能ではないと考えております。ただ、いろいろな条件整備の必要があるだろうということです。とりわけ補助232号線が駅前までできますが、今後、富士街道までできると、一つ大きな幹線道路としてここを周回する道路ができますので、そういったことが具体的な検討として上がってくるのではないかと考えております。

そういったことから、まちづくり推進協議会におきましては、地区計画の内容として一

方通行ということを決めることはできませんけれども、まちのありよう、今後のまちづくりの課題として、引き続き検討していこうということで整理して、一方通行化ということについては取り組んでいくということにしております。

ただ、現在の6.4mという道路幅員のままで、一方通行化したとしても、歩道を設置することはできない空間がございます。もう少し幅員が必要でございます。いずれにいたしましても、この部分について、道路としてはやはり10mの幅員を保つことによって、例えば一方通行化したとしても、それを歩行空間としてゆとりのある空間にできるということで、最終的に10mという内容でまとめ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 電柱はどうなりますか。

○まちづくり推進調整課長 まず、補助132号線や232号線の都市計画道路につきましては、最新の道路規格といたしまして、電柱の地中化は大前提でございます。地中化してまいります。また、地区施設として定めている駅前通りや庁舎通り、公園通りですけれども、これもやはり地域の話し合いの中で電柱の地中化も進めてもらいたいという大きな要望がございます。これもまちづくり推進協議会が策定したまちづくり計画の中では今後の課題として検討を進めていくことで整理しているところでございます。ただ、いまの道路のままでは地中化するにも一定の歩道幅員が必要となるなどの課題があるため、この状況の中では地中化は直ちにはできません。

やはり、一歩ずつ道路の整備もあわせて行っていくことによって地中化も現実の課題となっていくと考えております。

○会長 ほかにございませんか。

ほかにご発言がなければ報告事項1、石神井公園駅南地区の地区計画の原案についてを終わりたいと思います。

続いて、報告事項2、大泉学園駅北口東地区の地区計画の原案について、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 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。大泉学園駅は一日の利用者数が約8万人であり、路線バスの発着本数も一日1,000本を超える、区内屈指の交通拠点であります。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、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号線の整備を行い、平成15年に事業を完了しているところでございます。しかしながら、駅北口において駅前広場が未整備のためバスやタクシーの運行、また駅利用者の歩行に大きな課題が残っている状況でございます。

2番、地区計画の原案の作成でございます。区では大泉学園駅北口の約10haの地区を、土地利用の状況が異なるゾーンに分けて、平成17年から地域の方々と協働でまちづくり計画案をまとめてまいりました。その結果、本年4月、良好な駅前商業地区の形成や駅前広場整備を目的とした「大泉学園駅北口地区地区計画」や「大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業」他関連3案件について都市計画決定をいたしました。それに引き続きまして、駅北口東部に位置する住宅市街地を中心とした街区におきまして、今般、地区計画の都市計画原案を作成したものでございます。

3番、計画区域でございます。練馬区東大泉一丁目地内、約4.7haになります。

4番、これまでの経過でございます。平成17年、大泉学園駅北口地区まちづくり懇談会の発足、平成18年、地区計画の導入について地元地権者にアンケート調査の実施、平成20年、住宅ゾーンの地区計画案に関する意見交換会、平成21年、住宅ゾーンの地区計画案に関する意向把握調査を行ってまいりました。

5番、今後の予定でございます。平成24年1月4日から25日に、都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受け付けを行います。また、1月17日に都市計画原案の住民説明会を地元で開催いたします。その後、東京都知事の協議、都市計画案の公告・縦覧、意見書の受け付けを行い、3月に練馬区都市計画審議会へ付議した後、都市計画決定告示の予定でございます。

裏面をご覧ください。真中に位置図を載せてございます。大泉学園駅北口地区市街地再開発事業の東側が今回の地区計画の約4.7haのエリアでございます。

添付資料でございますが、3ページから11ページまで都市計画原案を載せてございます。

原案の内容につきまして、13ページの説明資料②を用いまして内容の説明をさせていただきます。

住宅ゾーンのまちづくり計画とルール案でございます。まず、真中の図面の赤色の部分が、商業地区でございます。左側の赤い線で囲まれた内容のとおり、隣接する住宅地と調和する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の整備をめざして、本年4月にこの北側で都市計画をいたしました部分と同様のルールを定めるものでございます。

ルール案ですが、建築物の用途の制限として、1階部分の主たる用途を商業・業務施設とし、また性風俗店の営業を禁止いたします。壁面の位置の制限として、下にグリーンの点線で囲んだ図のとおり、1階部分は道路端から1m、地上3m以上については道路端から0.5mの壁面の後退をルール化しております。また、高さにつきましては、北側の商業地区と同様に31mを最高限度として定めるものでございます。

つぎに真中の図面のピンク色の部分、住商複合地区でございます。この西側が再開発事業の区域でございますが、再開発事業区域と住宅地区の緩衝空間を形成するとともに、個性的で魅力のある商業・業務施設を誘導し、活気あふれる中層の住商複合市街地を形成することをめざしまして、商業地区と同様のルールを定めております。

ルール案ですが、建築物の用途の制限ということで、先程ご説明をいたしました商業地区同様、1階部分の主たる用途は商業・業務施設とし、さらに性風俗店の営業を禁止いたします。壁面の位置の制限につきましては、右側のグリーンの点線に囲んだ図のとおり、旧道の中心から3m、壁面を後退するというルールを定めております。また、高さにつきましては、6階程度の高さになります19mを最高限度として定めるものでございます。

最後に、真中の図面の黄色い部分、住宅地区でございます。住宅地の良好な環境を維持・

形成しながら良質な建築物の立地を誘導することをめざしまして、ルールを定めるもの  
でございます。

ルール案ですが、建築物等の用途の制限といたしまして、いわゆるワンルームマンシ  
ョンの規制としまして、住戸面積が30㎡未満の住戸を10戸以上有するものは建築できないと  
いう制限をいたします。また、建築物の敷地面積の最低限度を定めておりますが、良好な  
区画割を維持するというところで110㎡を設定しておりますところでございます。

地区計画の主なルールについては以上でございます。

15ページをご覧ください。

地区の現況写真でございます。まず、①は、駅前から妙延寺に向かうバス通り、22-150  
号線を駅の方から妙延寺の方向に向かって見たものでございます。②は、22-135号線、住  
商複合地区に面している部分でございますが、北から南へ線路に向かっての視点でござい  
ます。③は、地区内の中程の場所でございますけれども、私道部分で宅地開発にともない  
整備がされた部分でございます。非常にみどり豊かなエリアということが分かるものでご  
ざいます。④は、大泉東小に面する西側の道路でございます。生け垣等でみどりが非常に  
多い状況が分かるものでございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○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  
を願います。よろしゅうございますか。

ご発言がなければ、報告事項2、大泉学園駅北口東地区の地区計画の原案について、終  
わりたいと思います。

続いて報告事項3、大泉学園駅北口地区市街地再開発組合の設立認可について、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 報告事項3説明資料をご覧ください。

1番、地区の現状でございます。これにつきましては先程のご説明と重複をしております  
ので省略させていただきます。

2番、事業計画の作成でございます。本年4月、良好な駅前商業地区の形成や駅前広場整備を目的とした大泉学園駅北口地区地区計画と第一種市街地再開発事業他関連3案件を都市計画決定しております。それに引き続き、区は、再開発準備組合と事業計画の検討を重ねてまいりました。今般、事業計画案がまとまりまして、組合設立認可を申請する運びとなりましたので、ご報告するものでございます。

3番、事業区域でございます。練馬区東大泉一丁目地内、約0.8haになります。

4番、これまでの経過でございます。平成20年6月に市街地再開発準備組合を設立後、都市計画原案について検討を進め、平成23年4月に都市計画決定したものでございます。なお、11月には準備組合より組合設立認可申請の依頼がございまして、都へ申請したものでございます。現在、事業計画の縦覧を12月16日まで行っており、昨日までに9名の縦覧の希望者がございました。

5番、今後の予定でございます。平成24年1月4日まで関係権利者からの意見書を受け付けまして、2月上旬に、組合が設立認可される予定でございます。

その後、権利変換計画作成業務に着手いたしまして、10月に認可、その後工事着手し、平成27年3月、事業完了を予定しております。

裏面をご覧ください。位置図のとおり、真中の濃いハッチで囲まれた部分が今回の大泉学園駅北口地区市街地再開発事業、約0.8haのエリアでございます。

3ページをご覧ください。事業計画書の内容でございます。

1番、地区、事業および施行者の名称、2番、施行地区の概況および事業の目的につきましては記載のとおりでございます。

3番、設計の概要でございます。建築面積は約4,000㎡、延べ面積は約3万7,600㎡でございます。各階の床面積等につきましては、(2)の表に内訳を載せてございます。なお、2階の住宅用駐輪場につきましては中二階に設定いたしますが、中二階を1階分にカウントしたために実際の見た目の階数よりも表示が1階多くなっております。

右側のページの南北方向断面図をご覧ください。

地下1階、1階、3階、4階とピンク色の部分に商業施設が入る予定でございます。左側の中程に載せてございます3階平面図をご覧ください。ピンク色の商業施設の西側が大泉学園駅の改札とペディストリアンデッキ（歩行者専用通路）でつながる部分でございます。

5階平面図をご覧ください。5階には公益施設、グリーンの色の部分でございますが、区民事務所と図書館資料受取窓口等が入る予定でございます。

地下1階平面図をご覧ください。地下1階部分は、公共駐輪場が入る予定でございます。

左側に戻りまして、(3)公共施設の設計の概要でございます。右側の1階平面図を一緒に見ていただきたいのですけれども、この中でオレンジ色の部分が左右にございます。

まず、左側の部分です。特別区道22-150号線といたしまして、駅と隣接する約1,500㎡の駅前広場を整備いたします。これにつきましては、地上850㎡、また2階部分に650㎡の広場を設置するものでございます。また、1階平面図の右側のオレンジ色の部分、特別区道22-135号線につきましては、現在は幅員約4m程度の一方通行の道路ですけれども、9.8mから11mに拡幅をいたしまして、電線共同溝を整備するものでございます。

4番、事業施行期間でございます。

(1) 事業施行期間といたしましては、組合設立認可公告の日から組合の解散までの時期を含めまして平成28年3月といたしております。

(2) 施設建築物の建築工事期間でございます。着工につきましては、平成24年12月、竣工については27年3月を予定しているところでございます。

5番、資金計画につきましては、支出金は、工事費114億円や調査設計計画費、土地整備費等の26億円を合わせまして140億円でございます。収入金につきましては、補助金、公共施設管理者負担金等を含めまして140億円という計画で予定しているものでございます。

内容の説明について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、ご発言をお願いいたします。どうぞ。

○委員 一つ質問なのですが、バスの問題とか、解消されると思って大変楽しみにはしているんですけども、バス路線につきまして、停留所の方から新しくできる特別区道22-135号線にバスは巡回するというか、回っていくという形になるのでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 現在、駅の階段をおりまして、本屋さんの前に、片山行きのバス停がございます。ここがバスをお待ちのお客様と歩行するお客様が、バッティングして危ないということを、今回の課題としてとらえてございます。それにつきましては、この再開発事業で整備いたします駅前広場の方にバス停を移動いたしまして、駅前のバス停を解消いたします。

また、それにつきまして、3ページの図面の一番下の1階平面図をご覧いただきたいのですが、施設建築物の1階部分に新しくバスの通路をつくる予定でございます。こちらにつきましては、バスの乗り場とグレーの部分の右側にバスが待機するスペースを設けてございます。そのため、駅前に来てお客様をおろしたバスがここに入ってきて待機をして、さらに左側に移動して、お客様を乗せて出るためには、一度ぐるりと回る必要がございます。具体的には、いまこの図面で大泉学園駅と記載されております場所から、この特別区道22-150号線を上の方に進みまして、今回拡張いたします特別区道22-135号線を右折して、この1階平面図のグレーの部分にまた右折で入って待機をいたします。時間調整をした後、お客様を乗せて、この大泉学園駅のオレンジ色の部分のT字路から22-150号線に出まして妙延寺の方に抜けていくという交通ルートになる予定でございます。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 いま、バスの件を伺ったんですが、タクシーですね、いま、この絵の中でタクシーのロータリーで回るような場所があるようでございますが、現状、タクシーがずっと北に向かって延びて待機をしている状態が続いておりますが、その辺が今後解消されるのかどうか教えてください。

○西部地域まちづくり課長 先程のバスに加え、北口のもう一つの大きな課題であるタクシーの話でございます。お客様待ちのタクシーが最大で10台ぐらい、この学園通りに待機

しています。それが、さらに先の交差点まではみ出してしまって、非常に交通が渋滞するという課題がございます。今回、その課題もこの再開発事業の中で解決したいということで、先程の1階平面図で大泉学園駅と記載している駅前広場の横断歩道の右側にある車の軌跡が書いてある膨らんでいるところですが、ここにタクシープールを設置する予定でございます。現状の最大で停まっている10台をめぐりとして、このタクシープールに10台停めて、駅直近からお客様を乗せて22-150号線で妙延寺の方に抜けていくというルートを、今回確保する予定でございます。

以上です。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 今回の開発なんですけど、その目的というか、見ていますと、いま程、いろいろと意見も出されていたんですが、バスやタクシーの運行、それから駅利用者の歩行に大きな課題が残っているということが一つの大きな、この開発の理由になっているのかなと思うんですが、ここまで大きな140億円かけてやるような開発にしなくても、いま言った目的というのは局所的な改良で補うことができるんじゃないかというふうに思うわけですが、その辺の区としての検討はどういうふうにされたんでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 この北口につきましては、基本構想としまして、バス広場を設置するということが平成元年に全体計画として定めております。今回、再開発事業によって、北口の交通結節点機能として駅前広場を整備することになったということでございますが、手法としては一部分を区が買収して交通広場をつくるということも一つでございます。しかしながら、ここには従前からお住まいで権利を持たれている方が多数いらっしゃいまして、生活の再建も当然必要となります。今回、区で必要な公共施設の整備、それから皆様の生活の再建、それを都市計画マスタープランに位置づけられた土地利用を含めて計画したのが、この再開発事業でございます。そのような理由から、この交通結節点機能としての駅前広場を整備するためには、この事業で行うのが最良と考え、区として行うものでございます。

○委員 より便利になるということでは、こうしたことも考えていくというのは分らないではないけれども、東日本大震災が起こって、非常にいま大きな不況やいろんな、来年度においては練馬区も税収が下がるとか、それから今後やはり防災に対する費用をかけていかなきゃいけないとか、それから放射能の対策とか、今後いろんな意味で自治体のあり方というのが問われてくると。こういう中でこういう大きな開発を、いま本当にしなきゃいけないのかということ、やはり区民の目線から見れば問われているのかなというふうに思います。

特に南口の開発のときにだって、683億円でしたっけ、こうしたお金がかかっているわけですね。そうした意味でも、さらにそれに対してまた140億もかかるような事業はいいのかということが問われているし、それに対して震災もあったことの中で、もう一度見直すということ、これを区としてもしていくべきだと、私は思っております。これは私の意見として述べておきたいというふうに思います。

○委員 私はちょっと、いまの委員さんとは反対でございまして、大泉学園の本当の混雑ぶりというか、バスもそうだし、開かずの踏切の中で、南口の開発の中でアンダーパス、西武線の下をくぐって、それがまだ南進していないので、多少の問題はありますけれども、その中でも混雑も緩和してきたと。やはり北口の大泉学園という、奥が深いですから、その中でもバス交通というのが、いま先程来1,000台ぐらいの発着があると。やはり重要な南北交通、なかなか練馬区が一番弱いところでございますし、その中で地権者の生活再建も考えながら時間をかけてやってきた話でございますし、局所的な改修では、いつときよくても、やはりそういう中では対処できないのは明白でございますから、ある程度抜本的な中で、このような計画ができたことは地権者を初め、また関係の皆さんには敬意を払わせていただきたいと思います。

やはり、こういった北口も、西友のところもそうですけれども、この辺の開発ができたということは防災の面でも大いにこれから役に立つのかなと思っております。やはり、行政の責任というのは71万区民、また大泉学園も含めて、安全で安心して住み続けられる、そ

ういったことを担保するのは私は行政の責任でございますし、先程来、670億、また140億とありますけれども、全部区費ではありませんよね。その辺、ぜひ、ちょっと説明をしていただきたいなと思っています。

○西部地域まちづくり課長 この全体予算の140億円につきましては、いまの概算の段階で補助金33億円、それから公共施設管理者負担金28億円、計61億円の予算を計上しているところでございます。これにつきましては、すべて国庫補助等で賄われるということでございます。したがって、区の持ち出しはこの部分についてはゼロでございます。

なお、この建物の計画にいたしましては、防災上の観点も非常に考慮いたしまして、例えば防火水槽等、それから、いま問題になっております帰宅困難者についても対応できるように検討をしているところでございます。

また、今回の計画でございますが、平成元年5月に大泉学園駅周辺地区の整備構想を策定しております。段階的な施行により南口一体とした「ゆめりあ」の再開発事業、いまご説明がございました135号線のアンダーパス等を整備し、この大泉学園駅のまちづくりを進めていくものでございます。その中で今回、北口によりやく着手できたということでございます。そうした経緯を踏まえて、いま進めておる計画で今後とも防災面も含めて検討してまいりたいと考えております。

以上です。

○委員 あと区の方の保留床というか、その辺の計画もあるんですよね。ちょっとその辺を聞かせていただけますか。

○西部地域まちづくり課長 区で取得します床につきましては、先程の3ページの図面、5階平面図のグリーンのところ公益施設として区民事務所、それから図書館の資料受取窓口が入ります。駅前の非常に便利なところに区の施設を入れるということで、皆様の利便性が大きく向上すると考えております。また、この地区で、まだ充足されていない駐輪場につきましても、駅直近の地下1階に駐輪場をつくることで、違法駐輪の解消もめざしてまいります。

以上でございます。

○委員 それぞれのターミナルが特徴を持ってなかなかできない中で、大泉というアニメとか、そういった集積部分があると思います。ここを一つの起爆剤としてアニメの、例えば東映撮影所とか、その辺をひっくるめた中の特徴ある大泉の資産というか、それを大いに醸し出した中で、これからもまちづくりを進めていただきたいなど。その決意についてお考えをお聞かせいただきたいと思います。

○都市整備部長 いま、ご意見いただきましたように、私ども、この再開発事業が大泉学園の北の玄関口になると考えております。また、先程、地区計画のご説明をしておりますが、資料の2ページにございます地区計画の区域の境が22-150号線という区道になるわけでございます。これを図の右上、北東の方に向かいますと、いまご指摘の東映撮影所のOZがあるわけでございます。この通りをアニメ軸という形で位置づけまして、地元商店街の皆様ならびにこの再開発事業および地区計画の中でできる公共空地を含めてアニメを題材としたまちづくりを進めていけるよう、今後とも地域のまちづくりに貢献するような市街地再開発事業に育てていきたいと考えております。

以上です。

○会長 ほかにございますか。

ほかにご発言がなければ、報告事項3、大泉学園駅北口地区市街地再開発組合の設立認可について、を終わります。

続いて、報告事項4、練馬区公共施設等景観形成方針について、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4と、本日席上に配付させていただきました練馬区景観計画を使いまして、ご説明をさせていただきたいと思っております。

まず、練馬区景観計画ですが、今年の5月から練馬区では景観を行政の一端として加えました。そして、この計画を8月1日から実施したところでございます。この景観の行政を進めていくことによって区民の皆さんに練馬に住んでいてよかったと思っただけ

ような、また、住み続けていきたいと思っただけのような行政を進めていくものでございます。

その中で、この報告事項4説明資料①でございますが、区の公共施設というものが、それぞれの地域にあるわけですけれども、やはりその施設がこういった景観の行政の中心となっていかなければならないと考えております。中心となっていくとすれば、何を進めたらいいかというものを定めたものがこの景観形成方針というものでございます。

報告事項4説明資料②をご覧ください。カラーの練馬区公共施設等景観形成方針の5ページをお開きいただきたいと思えます。

この公共施設等景観形成方針でございますが、大きく2つに分けてございます。まず、対象となる施設を5つ用意させていただきました。1つ目、河川沿い、川の両岸にあります通路でございます。2つ目、道路、区道でございます。3つ目、緑道でございます。4つ目、公園・緑地でございます。5つ目が公共建築物等でございます。もう一つはそれぞれの要素別ということで、舗装の材料をどのようにしていくか。また、柵等をどのようにしていくか。また、照明をどのようにしていくか、こういった要素別に分けさせていただいたものでございます。

2ページをご覧ください。

公共施設等を整備していくときに、私どもは4つのパターンがあると考えています。まず、左上の黄色い色の枠ですけれども、①際立たせるという手法。これは後程、事例を出してご説明をいたします。その下の紫色の②整えるという手法、右上のブルーの③調和させるという手法、それから右下の④なじませるという手法があらうと考えています。それは、それぞれ、存在性を示す場合、存在性を逆に消す場合、新しく施設等をつくる場合、それから既存の施設を維持管理していく中で変えていく方法、そういった部分からそれぞれの4つのパターンに分けて考え方を整理させていただきました。

6ページをご覧ください。

河川沿いで見ていただきますと、一番はつきりしているところですが、中段右の

写真では、石神井川のところに桜が植えてあります。こういうところは桜を植えることによって、この地域が際立つ形になろうと思います。そういった意味では7ページのところにあるように、親水公園等々をこうした河川の中につくっていくことも、際立たせることになると考えているところでございます。

9ページをご覧ください。右下の写真でございます。整えるとなつてございます。橋の欄干等々がグレーで整えられているんですが、その向こう側の川沿いの道路についても同じ材質、同じ色、同じデザインとなっています。こういう形で整えるという景観の整理の仕方もあるだろうと考えています。また、その上のところですが、調和させるということで、これは石神井川の平成みあい橋というところですが、周りには先程お話ししたように、桜がたくさんあります。そういった木が植えられていることから橋の素材を木質系のデザインにして調和させたものでございます。

10ページをご覧ください。右下のところに、「なじませる」という写真がございます。その隣の左側の写真は車道と歩道の上に茶色いガードパイプがあつて、道路をを区分けしています。右側の写真は、ガードパイプにツタをはわせた状態になっており、ガードパイプにみどりの柵ができ、なおかつその奥に、それぞれのお宅のみどりが立ち並び、みどりの二重の柵のような形になります。これがなじませるという考え方でございます。このような考え方で、それぞれ先程お話をしました河川沿い、それから区道等々の施設についての考え方を設けさせていただいているところでございます。

17ページ以降が、公共建築物等の景観整備の方針でございますが、こちらには①から④の区別がございません。なぜかと申しますと、①から④をすべて含めて、それぞれの施設に応じて建築等を変えてあるということですので、あえて①から④という表現をしてございません。

22ページをご覧ください。一番上の写真ですが、皆さんによくご覧いただけるようにと思ひまして、画像処理をさせていただきました。

左側の写真ですが、電気設備は白っぽい色、ポールは茶色と色彩が不一致でござ

います。これを、すべて茶色にしたらどうなるかという、右側の写真のような形になります。こういう調和をめざしていきたいということで整備を行わせていただいております。また、23ページ以降にそれぞれの素材別のものが載っております。

26ページをご覧ください。右下の写真でございますが、ガードパイプ、照明、カーブミラーという3種類のものが立ち並ぶわけですが、こういったものの色彩を整えるとやはり見え方が非常によくなるという形でございます。

報告事項4説明資料①の2ページをご覧ください。

4番、方針の運用でございます。それぞれの担当課が公共施設の整備をしてまいります。その整備したものを整理し、都市計画審議会に年1回ご報告させていただきたいと考えております。

6番、今後のスケジュールでございます。この景観形成方針を12月21日にねりま区報と区のホームページで公表させていただき、その後、この方針を使って、公共施設の整備を図っ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 練馬区もいろんな意味で、少しずつ充実してきているという気はするんですが、この状況ですから、今後考えなきゃいけないのは、例えばみどりの管理なんかはもう少し市民がそれに参加するような、そういうシステムというのを今後考えていくことが、私はその地域でこれからもずっと住むというか、そういう定着していける、一つの要素でもあるんじゃないかと思っているんですね。

それから、高齢化してきてリタイアした人たちも、そういう機会があれば自主的な参加ということにつながってくると思うんですが、その辺はいまどういう状況になっておりますでしょうか。

○みどり推進課長 練馬区のみどりの中身を見ますと4分の3は民間のみどりでございます。民間のみどりというのは、やはり民間の方に守っていただくということが大事な観点

でございます、これを区は側面から支援するという形をとっております。どのような支援かといいますと、一つには保護樹木や保護樹林という形で、額としては少ない金額ですが、その保全に要する費用の一部をお支払いするというようなことを行っております。

また、ブロック塀を壊して生け垣をつくる場合に助成するというような仕組みでみどりの確保を図っている状況でございます。こういう中でさらに緑化協力員の制度もつくっております、区民の方がいろんな公園などで、緑化の活動をしていただく仕組みになっております。このような区民の方がみどりの確保をみずから行っていただくという取り組みを今後も続けていきたいと考えております。

以上でございます。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 新しい道路で、街路樹がどんどん小さい街路樹になっていっているような気がするんですね。管理がしやすいということでハナミズキであるとか、高くなっても5mとか10mまでいかないような小さな街路樹が大きな道路でも植えられていっているように思うんです。先程、民間の中のみどりを守ることがとても大事だというお話がありましたけれども、生産緑地がどんどん減ってきているのが現状だと思うので、練馬区さんの手の届く、そういう道路であるとかそういうところにもっとボリュームのある高木が植えられないかなというふうに常に思うんですけれども、その辺のところ、何か決められないですかというのが、率直なところです。

○土木部計画課長 道路等の街路樹におけるみどりの確保につきましては、委員からもご指摘がありましたように、大きな樹木がなかなか設置できない状況です。これは歩道の幅員等の制約から設置ができないというような状況もございます。また、車の安全確保という観点からもなかなか難しい状況もございます。

一方で、練馬区ではみどり30推進計画で、道路も含めて公共施設でみどりを確保していくという計画を持っておりますので、道路につきましても有効幅員が確保できる部分につ

きましては、街路樹等を整備してみどりを増やしていきたいと考えているところでございます。

以上です。

○委員 できれば、歩道が何m以上確保できればこのぐらいの高木を植えるとか、そういう具体的な規定を設けられるようになるのととてもいいんじゃないかなというふうに思います。非常に管理が難しいという状況はよく理解できるんですけども、そういう具体的な取り決めが欲しいというか、石神井公園なんかは、実際、歩道が3mとか十分確保できているところでもハナミズキが植わっていたりするので、もうちょっと何とかならないかなというのが正直なところですよ。そういう具体的な計画が立てられるようになって欲しいというのが意見です。

○土木部計画課長 みどりの整備、街路樹等の整備につきましては、道路の基準の中でも設置の基準が定められております。例えば広幅員の歩道が整備できる場合には、植栽枘というのですけれども、植栽地を設けるような計画になっております。

ただいま、区で施行している、例えば先程の石神井公園のところの道路整備などもそうですけれども、一定の幅員が確保できないとなかなか大きな木というのが植えられないという状況もございしますが、幅員が確保できる部分については可能な限り高木も含めて植栽をしていきたいと考えています。

以上です。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 公共施設等とあるんですが、この「等」の中には鉄道等の公共輸送機関の施設、これは非常にたくさんの方がお使いになりますし、地域のまさにランドマーク的な意味があると思うんですが、それは含まれるのでしょうか。まず、質問です。

○都市計画課長 この整備方針の中に直接は駅は含まれません。

ただ、計画を進めていく上で、現在、建築物、工作物等について届け出制になっている部分がありますので、そういった手続において公共性の高い施設についてはそれだけ私ど

もも強い要求をさせていただいて、景観への配慮を達成していきたいと考えています。

○委員 そうしますと、景観計画の中でいまおっしゃった点は、公共施設でないとする、建築物等に当たるということで理解でよろしいのでしょうか。

○都市計画課長 等の話ですけれども、公共施設といったときには、報告事項4説明資料①の1のところに書いてあるように、公共施設は道路、河川、公園、広場などを対象としております。また、景観法の中では、公共建築物という定義がありまして、建物について、この等という言葉に含めているというのが内容でございます。

○会長 よろしいですか。

○委員 そうすると、例えば鉄道の高架の駅とか、それからいろんな鉄道の施設がありますよね。非常に景観上、まちの中心に位置していますし、ボリューム感もある施設なんです。それに対する周辺の景観とのマッチングとかそういうものは、どういう仕組みで、聞き方を変えますと、どういう仕組みで統一感ある街並みとかいうのができるというふう理解したらいいのでしょうか。

○都市計画課長 練馬区景観計画（概要版）の5ページをご覧ください。この下段に景観まちづくりの方針と基準というものが設けてありまして、練馬区を7つの区域に分けてございます。その区域によって、それぞれの方針というものを出してございます。また、そのページの上のところを見ていただくと分かりますけれども、建築物等の規制誘導ということで、建築物、工作物、開発行為が届出対象となっております。また、大規模なものについては区と事前協議をしなければ工事そのものできないという制度になっておりますので、この中で、いまお話をした7つの区分のそれぞれの方針に見合う景観に即した施設を、届出もしくは事前協議という中で担保していくという内容でございます。

○委員 その内容の中に駅等も含まれるという理解でよろしいのでしょうか。

○都市計画課長 さようでございます。

○委員 分かりました。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 まちづくりとともに景観整備もされていくと思うんですけども、そういう中で、各地に練馬のいろんなところで名所と言われるような、そういうのも同時に進行されているかと思うんですけども、景観をよくすることによって、高齢化社会ですし、また、いま健康志向というものがあって、大変強い区民の皆様のそういうような行動が出てきているのかと思いますけれども、景観をよくして「まち歩き」とまた「名所」、いろんなところのそういうのとどういようにつなぎ合わせていくような考え方があるんでしょうか。

○都市計画課長 つぎの報告事項5で報告させていただこうと思っているのですが、練馬のすばらしいところを登録していただく、そして、登録したものを皆さんに公表させていただく、そしてそういったものをつないで散歩道というような形で歩いていただく、そのようなことを行っていきたいと考えております。

また、それぞれの地域の誇れる場所を広く皆さんに知っていただくような啓蒙・啓発も、今後続けていき、さらに、そういったものを守り、また、新しくつくることを、住民の皆様方と区が力を合わせて進めていきたいと考えております。

○委員 ぜひ、区长さん、みどりをしっかり残して練馬の特徴あるすばらしい区にするというご決意があるわけでございます。そういう中で、こういう整備を怠りなくやることと、また散歩などをされているときに、早朝3時ごろ散歩されて石神井公園などもちょっと犯罪が起きるような、そういう心配も実際に起きているということを知っておりますけれども、その辺、しっかりそういう犯罪も起きない練馬区にしていかなければいけないと思うんですけども、この辺もあわせて安全で安心なまちづくりとともに、みどりと景観、まちづくり一体になって進めていくことが必要だと思いますけれども、その辺をぜひしっかりやってもらいたいんですけども、いかがでしょうか。

○都市計画課長 区长が幾つかの施策を推進しておりますけれども、その一つに安全・安心、その一つに景観、そしてユニバーサルデザイン、そういったものを進めているわけでございます。まちをつくり、まちを皆さんに歩いていただく、もしくは通勤、通学に使っていただく際に、私は大切だと思うのは、それぞれの項目ごとに独立して施策を推進する

のではなくて、やはり景観という中であっても安全というようなことに十分配慮をするべきだと思います。単にみどりを増やせばいいということではなくて、そこの中で住民の方々が安全に通行できる、そこを訪れることができるということも大切でしょうし、また、先程、申し上げましたように、ユニバーサルデザインであれば、皆さんがどういう年齢の方であっても、どういう健康状況の方であっても、自由にその場所を使うことができる、そういうことに取り組んでいくことも、この景観に含まれると私どもでは考えています。そういったことを総合的に進めていく景観行政を行ってまいりたいと考えております。

○委員 すべてのところを視点を置いて滞りなくやっていただきたいと要望させていただきます。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 すみません、勉強不足で恐縮なんですけれども、報告事項4説明資料①の2ページにある5番、色彩基準について景観計画どおりの規定を準用するという内容がよく分かってないんですが、教えていただけませんか。

○都市計画課長 景観計画の68ページをご覧ください。色彩の基準について書いてございます。右上の表のような形で、外壁の基本色、それから屋根の色というものをそれぞれこの色見本の中マンセル表を用いて示させていただいています。こういった色彩の基準については、公共施設等においても準ずるという形になります。

以上です。

○委員 これは、そうすると公共の建物だけのお話になるんですか、この色彩に関するもの。

○都市計画課長 区内のすべての施設に、できればこれをお守りいただきたいと思っておりますけれども、景観計画（概要版）のページの届出対象行為と大規模建築物の事前協議の部分については、ぜひ遵守していただくという内容で位置づけてございます。

○委員 では、大きい建物と公共の建物にかかわるということですね。私、設計事務所をしていますので、柏市でいま建物を建てているんですけれども、長期優良住宅の建物を建

てるときに、外壁の色は何ですか、屋根の色は何ですかということで計画図面の中にマンセル表の数字を入れなさいということで入れたんですけれども、練馬区ではそういう何か個人の住宅についても、長期優良住宅であるとかそういう頑張ろうとしている建物について、税制的に優遇の得られる建物について、何か景観法に協力しなさいよという規定を設けるということは考えられてないのでしょうか。

○都市計画課長 まず、高さ10m、延べ面積500㎡以上、敷地面積500㎡以上の個人宅については、景観法に基づく届出対象行為にあたるので、色彩については守っていただくということになっています。それより小さな規模のものにつきましては、やはり私どもが啓蒙・啓発して皆さんにできればそれに準じていただくようご協力をお願いするというのが現状です。

ただ、私ども、近々、景観ガイドというパンフレットをつくらうと思っています。それは家をつくるときにはこんなことに気をつけていただきたい、家を直すときにはこんな工夫をしていただければというような、皆さんが少しずつできる景観の向上というものを、皆さんに訴えていく、そんなパンフレットを、いま、準備しているところです。制度ということではなくてご協力いただくというところに、まだ練馬の場合にはとどまっているとご理解いただきたいと思います。

○委員 例えば建築確認申請を提出するときに、必ずそのパンフレットを手にするようにするとか、何かヒントが、ヒントというか、原色の壁の色の家とか実際に立っている状況なので、その原色の建物が、皆さんどう思いますかとか、何か訴えられるような資料が、建物を建てるときにお施主さんに何らかの段階で渡るようにしていくことが、景観、小さなところから始めるということではとても重要なことだと思いますので、よろしく願いします。

○会長 ほかにございませんか。どうぞ。

○委員 きょうのこの方針は、恐らくこの景観法に基づいて景観計画を立ち上げましたということで、それに対して公共側はこんなふうに頑張りますよというメッセージだと思う

んですね。それはぜひ頑張っていたいただきたいと思うんですけども。

一つ感想ですけども、最初の課長さんの話で、景観を誘導していくときにここで、際立たせるとか、なじませるとか、そういうかなり定性的な言葉でこういうことを語れるようになったというのは、かなり我々二、三十年前ぐらいでやっていた感じからすると、なかなかこういう言葉で都市デザインと我々専門用語で言っていますけれども、こういうことをこういう定性的な言葉で語れるようになって、特に土木系の技術屋さんの方がそういうことを頑張ろうということをやっていること、また市民の側もこういう形でそういうことを見ていくというのは非常に時代が変わったと。景観法が生まれるような時代ですから、そういうふうになったのかなという感想を持ちました。

ぜひ、そのときに少しお願いというのは、こういうふうな形をさらにやっていくと、ちょっと、さっきガイドラインという話がありましたけれども、どうしても行政としてはかなり公平にやるという意味でガイドラインで定性的なものをある程度定量化していくとか、マニュアル化していくわけですね。そうすると、本来その場所場所の非常にもっときめ細かいことを、きちとなじませるというのも、こういう手法ということでかなり専門家がやると随分違うといいますかね、程度の差が随分出てくるので、ぜひ、公共側の場合は特にそういう専門家といいますかね、ランドスケープデザイナーとか、都市デザイナーという方もおられるので、そういう人たちの知恵もできるだけ入れて、余り行政的に何か画一的な基準を決めてそれでデザインを決めていくんだというふうに、余り追い込まない方がいいかなということで、ぜひ練馬の場合も景観はそういうことも配慮して、非常にうまく、かなり高度なデザインというものをめざしているということで、頑張っていたいただきたいなど。

それからもう一つ、ちょっとお聞きしたいのは、こういう公共側が頑張っているのは、景観骨格をきちとつくっていくというときの戦略として、時間軸としてどこをどういうふうにやっていくのかというのは何かその辺の計画というのはあるんですか。時間の計画と言いますかね。

○都市計画課長 時間軸という部分ですが、大変難しいと思っているのですけれども、私は展開について、あえてお話をさせていただきたいと思っています。まず計画を定める、それが第一段階だと思います。計画を定めたら、その計画を皆さんにお知らせをする。そして行政が先頭に立ってそれを実施していく。そして皆さんにも、こういったことをぜひご協力くださいということを進めていく。そして、私どもの今回の景観計画の中には、「景観まちなみ協定」という協定がありまして3軒から何軒でも結構なんですけれども、地域の方が協力し合いながら簡単にできる景観の実現、それから家の軒の高さであるとか、家の色であるとか、屋根の色であるとか、そういったお金をかけて皆さん方が相当に高い意識で行っていかなければならないもの、そういったものを将来へ据えて、そこまで私たちがいろいろ啓発をしたり、実例を示したりというような形の中で実現をしていく。その段階が終わった段階で、本当の意味で練馬区の景観というものが完成するのだろうなと思います。そうすると、練馬区を7つの区分に分けたそれぞれの地域にふさわしいまちが出現するのではと考えています。

○委員 参考になるかどうかですけれども、私は地方都市で景観計画みたいなことをやったときの経験で、その市長さんは公共側が頑張っても、公共だけはきれいになるけれども、それにつき合っている民の方の側がどう応答するかというのが非常に大事ですよ。

そのときに一つの戦略として、相手側がちゃんと協力して、そういう自分たちでみずから景観を自分たちの地区はやっていくんだということで、手を挙げたところに公共側がちゃんと投資をしますよ。いわゆる優先順位を決めるときに、相手側がちゃんとやるというところを先にやってあげますよという、そういうことで相互関係でお互いに民と公がうまくタッグを組んでいくと、そういうのもあるかなということで、これはまちなみ環境整備事業というのがありますよね、民の側でやる。ああいうものを採択したところは優先的に公共も入れていくとか、何かそういう戦略があると、かなり効果としても非常にあるし、投資効果としての市民も納得できるんじゃないかと。何かその辺のところも考えていただければと思います。

以上でございます。

○会長 ご要望ということによろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

○会長 ほかにございませんか。

ほかにご発言がなければ報告事項4、練馬区公共施設等景観形成方針について、を終わりたいと思います。

続いて、報告事項5、練馬区地域景観資源の登録について、都市計画課長さんから、ご説明をお願いいたします。どうぞ。

○都市計画課長 報告事項5説明資料をご覧ください。

前期の都市計画審議会委員の皆様には、この資料の右の棒グラフのところの副タイトルになっております「とっておきの風景教えてください」という名称で、このような事業を行いますということをパンフレットでご報告させていただいたと思います。その現況をご説明させていただきたいと思ひまして、資料をご用意いたしました。

1番、地域景観資源登録件数でございますが、現在169件でございます。これは応募件数が390件ありまして、個人のものもございますので、残りの221件はまだ手続中でございます。8月31日で締め切った段階で390件でしたが、つぎの締め切りは12月10日ということで、さらに約100件応募がありましたので、合わせて約490件あるというものでございます。

その登録をした169件のうちの主なものをここに写真で紹介させていただきました。

つぎのページをご覧ください。

3番の(2)、登録の基準でございます。区民の方に親しまれて地域を象徴づける景観を形成しているものや、道路等々から容易に見ることができるもの、持ち主がいらっしゃる場合にはその方のご了解を得ているものとなっております。登録方法につきましては、地域景観資源登録選定委員会という委員会をつくりまして、その中でご審議いただきながら登録を行うという形にさせていただいております。

3ページの地図をご覧ください。個人の方に呼びかけているものですから、どうしても

地域的な偏在が生じてしまっています。残念ながら、まだ1件も登録のないまちもございます。このことが8月31日の締め切りの時点で分かりましたので、現在、関係をするところに対しては町会の会長さん、それから商店会の会長さん等々に、ご協力をお願いして空白を埋めるような、努力を行っているというご報告をあわせてさせていただきます。

2ページにお戻りいただきまして、4番、公表および活用方法でございます。ホームページで皆さんにお知らせするつもりでおりますが、少し変わったところだけ3点ほどご報告をさせていただきたいと思っております。

まず、ア、キーワード検索ということで、公社のホームページですけれども、いまのところ桜と検索をしますと、登録をされている桜の名所がリストで見られるようにしております。将来的にはそこに、皆さんに見ごろやベストポイントみたいなものを逆に打ち込みをしていただいて、さらにそれを皆さんに見ていただくことができるようになるのではないかと考えております。

また、町会のホームページにそれぞれ登録された資源がそのまま見られるようなリンクを張りたいと考えています。そのような形で、これらが区民の皆さん全体に共有できるような方法を考えていきたいと思っております。まだ、途中経過でございますが、皆様にご報告をさせていただきました。

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、ご発言をお願いします。よろしゅうございますか。

ご発言がなければ、練馬区地域景観資源の登録について、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。事務局から報告がございました。

○都市計画課長 次回の第182回都市計画審議会でございますが、年が明けまして平成24年3月22日木曜日、午後1時30分から予定してございます。

案件につきましては、議案として、本日報告させていただきました、石神井公園駅南地区地区計画の決定、大泉学園駅北口東地区地区計画の決定等を予定してございます。

それから、皆様方の机上に、いま、資料をお配りさせていただいております。一つは委員名簿、会長が決まりましたので、その旨を記載した委員名簿をお配りさせていただいております。もう一つは練馬清掃工場建替に係る高度地区の特例許可についてという資料をお配りしてございます。この資料の2ページをご覧ください。2ページの一番下を書いてあるとおり、今後開かれる第4回の部会によって決定するのですが、先程お話をしましたように、次回が3月22日ということで3か月先になってしまいます。その間に練馬清掃工場の話が進んでまいりますので、中間的な報告を情報提供という形でさせていただきたいと思ひまして、この資料をつくりました。

3ページをご覧ください。まず、場所でございますが、目白通りの関越に上がる三軒寺の交差点から北に少し上がったところに練馬清掃工場がございます。この清掃工場が現在取り壊しをしております、今年度末、来年の3月ぐらいまでに取り壊しが終わり、来年の夏ぐらいから平成27年度までかけまして、新しい清掃工場を建てていくという予定になっております。その新しい清掃工場の建物についてのご報告でございます。

1ページをご覧ください。新しい建物の建築概要を記載させていただきました。ここの地区は高さ制限が20mの地区でございます。現在の建物は高さ制限が定められる前の古いものでございますので、31mの高さの建物が建ててございます。20mの高度地区が定められている現在では、これと同じ31mの建物を建てていただくわけにはいきません。ただ、特例基準というものがあまして、その基準を守っていただくと1.2倍の緩和ができます。清掃工場の場合にはプラントの設備が入りますので、事業主側にそのプラントの大きさを十分加味していただきながら、ここの地下4階と書いてあるように地下部分を掘るというような努力をしていただいたのですが、20mをオーバーしてしまうということで、1.2倍緩和の特例基準の審査をいたしました。その審査の経過がこの2ページでございます。

11月28日に第3回の部会を開催し、おおむね、部会の委員の皆様でこの内容で良いだろうというものがまとまりました。そして現在手続中でございます、先程お話しした第4回の部会開催で最終的に決定するところですが、おおむね内容について協議が調って手続

を進行しつつあるということをご報告させていただいたものでございます。

また、皆様のお手元にお配りした部会の委員と公聴会の議長の名簿でございますが、この委員の中の皆様にも、それぞれご参加いただく方がいらっしゃると思いますので、よろしくお願いたします。

最後に、12月15日付の都市計画決定・変更等の実績についてという紙をお配りしてございます。これは前回からお配りしているものですが、審議会で決定していただいても、その後の都市計画決定の実績が明確でないところがありましたので、前回の第180回審議会に付議した案件の実績を追加したものでございます。

私ども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。