

第189回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成25年7月3日(水) 午後1時30分～午後2時45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、村上悦栄、西山きよたか、原ふみこ、柳沢よしみ、石黒たつお、笠原けい子、長谷川泰彦、山本民子、内田修弘、渡邊雍重、篠利雄、本橋正寿、宮地均、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 4人
- 6 報告事項 報告事項1 生産緑地地区の都市計画の変更原案について
報告事項2 武蔵関公園南地区地区計画の住民原案の申出について
報告事項3 公共施設等景観形成方針の運用状況について
報告事項4 練馬区都市計画マスタープラン変更素案の作成について

第189回都市計画審議会（平成25年7月3日）

会長 それでは、始めさせていただきたいと思います。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。

ただいまから、第189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願います。

都市計画課長 委員の出席状況をご報告いたします。ただいまの出席委員数は22名、当審議会の定足数は13名ですので、本日の審議会は有効に成立しております。

本日は、今年度最初の審議会になります。4月1日付人事異動で幹事を務めます区の職員に異動がございましたので、ご紹介をいたします。

お手元の本日配付資料の中の幹事名簿をご覧ください。備考欄に丸を付けた幹事をご紹介いたします。

初めに、環境まちづくり事業本部長、黒田叔孝でございます。

環境まちづくり事業本部長 黒田です。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長 都市整備部長、八十島護でございます。

都市整備部長 八十島でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 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、中沢孝至でございます。

まちづくり推進調整課長・大江戸線延伸推進課長兼務 中沢です。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 住宅課長、吉岡直子でございます。

住宅課長 吉岡でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長 開発調整課長、田中淳でございます。

開発調整課長 田中でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 建築審査課長、石井明浩でございます。

建築審査課長 石井です。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 環境部みどり推進課長、毛塚久でございます。

みどり推進課長 毛塚です。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長 土木部長、鷺田功でございます。

土木部長 鷺田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長 土木部計画課長、竹永修一でございます。

計画課長 竹永でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 また、本日は案件に関連いたしまして、産業経済部都市農業課長の生方および土木部土支田中央区画整理課長の市川が出席しております。

次に、6月28日付で区議会議員選出委員の選任がございました。当審議会に委嘱をいたします。

委員のお名前を読み上げたうえで、黒田環境まちづくり事業本部長から委嘱状をお渡しいたしますので、順次、自席で委嘱状をお受け取りいただくようお願いいたします。

それでは、委員のお名前をお呼びいたします。

小林みつぐ委員。

村上悦栄委員。

西山きよたか委員。

原ふみこ委員。

柳沢よしみ委員。

石黒たつお委員。

次に、委員の辞任および部会委員の交代についてご報告いたします。

公募区民委員の岩井立雄委員におかれましては、区外へ転出されましたため、委員を辞任されました。また、まちづくり・提案担当部会委員も務めていただいておりますので、こちらにも辞任されることになります。

部会委員につきましては、審議会の会長が指名することになっております。岩井委員の

後任として、同じ公募区民委員である長谷川泰彦委員が選任されました。よろしくお願ひ
します。

以上でございます。

会長 それでは、案件表のとおり進めたいと存じますので、よろしくお願ひを申し上げます。

本日の案件は、報告事項が4件でございます。

幹事におかれましては、わかりやすい資料説明と簡潔なご答弁をお願ひいたします。

また、各委員におかれましても、議事進行にご協力をよろしくお願ひを申し上げます。

初めに、報告事項1、生産緑地地区の都市計画の変更原案について、都市計画課長から
ご説明をお願ひいたします。

都市計画課長 それでは、お手元の資料、報告事項1をご覧ください。

生産緑地地区の都市計画の変更原案についてでございます。

練馬区では、生産緑地法に基づき、計画的に保全する必要のある農地等を生産緑地地区
として都市計画決定をしております。毎年度新たに指定を希望するものを募り、追加の都
市計画変更を行っているものでございます。

また、あわせて、建築等の行為制限が解除された生産緑地地区および公共施設用地とし
て取得された生産緑地地区につきましては、削除の都市計画変更を行うものでございます。

平成25年度の生産緑地地区の都市計画変更を以下のように作成しましたので、以降、都
市計画変更手続を進めていくものでございます。

1、生産緑地制度の概要でございます。

(1) 生産緑地の指定要件でございます。4つの指定要件があり、アとして、農業の用
に供されている農地であること。イとして、生活環境確保の機能を有し、かつ公共施設等
の用地として適していること。ウとして、500㎡以上の面積であること。エとして、農業
の継続が可能である土地ということになります。

また、その特徴といたしましては、いったん指定されますと30年間の営農義務がござい

ます。また、その中では住宅等の建築行為ができないとなっております。固定資産税および都市計画税の減免が受けられる、あるいは相続税の納税猶予が受けられるという特徴がございます。

29ページ、参考資料をご覧ください。生産緑地法の概要でございます。

1、生産緑地法改正の背景と概要ですが、三大都市圏の特定市の市街化区域内の農地につきましては、都市における良好な生活環境の確保を図るため、残り少ない農地を計画的に保全するということが求められている一方で、より計画的な住宅供給を促進するという役割を担っております。

こうしたことから、市街化区域内の農地を「保全する農地」と「宅地化する農地」に分け、「保全する農地」については生産緑地地区の指定を行い、計画的に農地の保全を図るようにするのが生産緑地法の趣旨でございます。練馬区ではこれを受けて、平成4年度に764カ所、242haの農地を生産緑地として指定したところでございます。

2、生産緑地地区の全体の概略の仕組みでございます。指定原案の作成は区が行います。地権者の同意、東京都知事協議、都市計画審議会の議決を経まして都市計画決定し、その後農地として生産緑地を管理し、活用していただきます。

そして、30年がたつ、あるいは主たる従事者がお亡くなりになる等の事情がありますと、区長への買取り申出ができるということになります。そして、買い取る場合につきましては、区が買い取り、適切に公共用地等として活用していく。そして生産緑地地区の削除の都市計画変更を行います。一方、買い取らない場合は、農業希望者へのあっせん等を行い、あっせん不調の場合には行為制限の解除を行い、そして、生産緑地地区の削除の都市計画変更を行うことになっております。

では、2ページをご覧ください。2、都市計画変更原案の概要でございます。生産緑地地区面積が192.69ha、676件となります。これは対前年度比2.44haの減、件数にいたしまして1件の増となります。この内訳ですが、まず削除につきましては3.17ha、18件でございます。削除には行為制限の解除と公共施設転用の2つがございます。

追加につきましては、0.55ha、9件でございます。追加には既存の生産緑地地区に隣接するものを加え面積を増やすものと、全く新たに定めるものの2つがございます。

そして、削除と追加が同時に行われるものがございます。これは土地区画整理事業により、仮換地指定を行った地区で発生するものでございます。今年度は0.268haの増となります。件数は4件でございます。

3、今後の予定でございますが、本日の審議会へのご報告の後に、都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出を受けます。東京都知事協議を経て、都市計画案を公告・縦覧いたします。そして11月上旬、当審議会に付議する予定でございます。その後、都市計画変更の告示を11月下旬に予定しているところでございます。

なお、公告・縦覧、意見書等の受付につきましては、区報および区のホームページに掲載をしております。

5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。名称は、東京都市計画生産緑地地区。理由につきましてはご覧のとおりでございます。

6ページをご覧ください。東京都市計画生産緑地地区の変更(原案)でございます。

第1、種類および面積はご覧のとおりです。

第2、削除のみを行う位置および区域の一覧表です。このうち削除面積の数字については、一の位を四捨五入いたしますので、すべて一の位がゼロになっています。このうちの4番目、353番の削除面積がゼロとなっておりますのは、四捨五入した結果ゼロと表記しているものです。

8ページをご覧ください。こちらは新旧対照表でございます。

11ページをご覧ください。こちらは東京都市計画生産緑地地区総括図でございます。丸の印が削除、三角が追加、四角が土地区画整理事業区域内の追加・削除でございます。このような配置になっております。

13ページ、変更箇所一覧表でございます。以下、主なものについてご説明いたします。

14ページをご覧ください。地図の中央、14番および16番は全部削除の例でございます。

15ページをご覧ください。土支田土地区画整理事業区域内でございます。221番、831番、834番、855番については区画整理事業の仮換地によって変更があった生産緑地でございます。

19ページをご覧ください。左下、386番、こちらは黒い部分が一部削除でございます。

20ページをご覧ください。地図の中央あたりでございますが、458番、あるいはその右の456番、こちらは一部追加がある例でございます。

28ページをご覧ください。864番、こちらは全部追加の例でございます。

ご説明は以上です。

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。

委員 今ご説明いただきました中で、これは一つ一つをやっていたのではとても時間がかかりますので、とりあえず代表的なものという形で、削除のみ、それから追加のみを除外しまして、削除と追加を行う位置ということで、221番、土支田の土地の件なんですけれども、これは削除面積が8,730㎡、そして追加面積が7,860㎡ということで、この場所が15ページの真ん中のところにある図面の分だと思うんですね。それで、黒く塗られた部分が削除で、そして横線の部分が追加をしたということなんです、横線の部分の面積とそれから黒い面積、ほぼ均衡しているんですが、黒がやや多いところなんですね。ここはどうも、いわゆる都市計画の中の一環じゃなさそうなので、これを代表して、この件だけにご説明いただければ、あとは右にならえかなと思うので、それだけちょっと説明をしていただければありがたいなと思っております。

土支田中央区画整理課長 図面15ページの221番ということでございます。今質問にあったように、221番は図面の中で黒い線が入っております。この黒い線については道路になる部分でございます。それから南側、黒い部分が一団になっているところがありますが、この部分については従前生産緑地だったところを区画整理事業によって通常の宅地に変えるものでございます。また、その宅地になるところに代わり、横線が引かれているとこ

ろが、区画整理事業の仮換地指定によって充当される部分でございます。

この221番でいいますと、追加の部分と削除の部分で面積が変わります。これは区画整理事業上のいわゆる減歩に当たります。

なお、ほかの3つ、新たに追加指定したところについては、この図の表現上、削除と追加となっていますが、区画整理事業上の扱いでは、削除とは生産緑地の一時中止であり、追加というのは、一時中止したものを再指定しているという扱いで考えております。

以上でございます。

委員 ありがとうございます。

それについてちょっと関連なんですけど、これは個人情報の問題もあるのかもしれませんが、これは同じ地主さんの土地なんですか。

土支田中央区画整理課長 この221番については同じ地主さんでございます。

委員 ありがとうございます。

会長 ほかにございませんか。どうぞ。

委員 とても詳しく説明していただいて、とてもよくわかりました。ありがとうございます。

ちょっと質問なんですけれども、一番最後のページで「区長への買い取りの申出」があり、「買い取らない旨の通知」、「農業希望者へのあっせん」ということで、農業をされるという方があれば「農地等としての生産緑地の管理」というふうにあります。この流れに変更になったという例はあるのでしょうか、実際のところ。

都市農業課長 お尋ねの農地のあっせんの部分でございます。こちらのあっせんが受けられる方の資格要件がございます。その1つとして、現在農業を営んでいて、50アール以上の農地を耕作しているということが要件になっております。そうしますと、あっせんを受けられる方は、基本的には農業者ということになります。東京の場合は地価が高いということもございますので、農業者の方がその農業経営を拡大していく形であっせんが実際に成り立つ例というのはほとんどございません。

以上でございます。

委員 それは新規参入は全く認められないということなんですか。それは何かJAとか、そういう関係で決まっていることなんですか。

都市農業課長 農業の新規参入が全く認められないということではございません。農業生産法人等はもちろん参入することは可能でございます。しかしながら、先程ちょっと触れさせていただきましたけれども、地価が高いため、法人として経営を成り立たせるといふ部分について東京の農地はなかなかマッチしない面がございます。私どもで知っている範囲では、東京の農業生産法人についても本当に限られた数の法人しか現存していないというところからも、そのあたりがうかがえるところではないかと思っております。

委員 そうですね、そうすると、やっぱり打つ手がないという状況なのかなというのが印象なんですけれども、生産緑地がどんどん減っているということについて、練馬区としては何か対策とか、検討会とか、されているのでしょうか。それとももう減っていくのはいしょうがないというふうに見込まれているのか、その辺のところを教えてください。

都市農業課長 本日も生産緑地についてのご審議をいただいているところでございますけれども、生産緑地自体は守ってまいりたい、また生産緑地だけではなくて、練馬区の農地を守っていききたいという思いは強く持っております。そこで、練馬区長が会長でもある、都市農地保全推進自治体協議会という、都内の38の自治体が連携してつくっている組織がございまして、そちらの協議会から国に対していろいろな要望をしております。

その1つを例として挙げさせていただければ、農業の方が高齢になられて、農地を耕作する際のご負担が増えている中で、現在はいろいろと課題があって実現していない、生産緑地の貸し借りが支障なくできるような制度、そのような仕組みが必要なので、制度を変えてほしいと要望を上げたりするなど、様々な活動を通して生産緑地を守り、また練馬の農地を守っていくための活動を展開しています。

委員 前回もちょっとお話、提案というか、したかと思うんですけれども、生産緑地であったところに住宅を建てるとか、開発をするという場合に、何か特別な緑を植えるとか、

高木を植えるとかという縛りを少し入れたほうがいいんじゃないかなというふうに思うんですけれども、開発の面積ごとに決められているということでもありますけれども、生産緑地ということで、さらに何か輪をかけて、住宅を建てる場合は、1本高木を必ず植えなさいとか、そういう何かなくなっていく生産緑地を緑の場所としてとらえて、何か減少に緑を補完するという方向に何か考えがいくといいんじゃないかと思うんですけれども、いかがでしょうか。

都市計画課長 生産緑地に限らず、ある一定の大きな面積の開発行為に関しましては、練馬区としても開発の中で公園の提供や緑化といったものを義務づけているところがございます。ただ、一方でそういったものも私有財産ということで、一定程度限界があることも現実でございます。練馬区としまして、「みどり30」という区として緑化の大きな目標を持っておりますので、何とかそういった趣旨で緑化をさらにこういったものに進められないか、農地を守れないかということについて、今後も研究していきたいと思っております。

委員 ぜひよろしくをお願いします。

会長 ほかにございませんか。どうぞ。

委員 今の委員のご質問の関連ということになるんですけれども、2ページの上のところに、削除が3ha、追加が1haないと。それから削除・追加もないということ。ということは、変更というのはほとんどが削除なんですよね。ということは、どんどん緑が減っていくということかと思うんですが、先ほど課長さんのほうの説明でありましたように、これはやっぱりこういう土地というのは個人がお持ちのものが多いんでしょうけれども、練馬区だけというふうに考えるんじゃないし、23区の中で練馬が一番緑が多いというふうに個人的には感じているのですが、それがどんどん減っていくということは、東京都の緑も減っていくということになると思うんですね。ひいては、国全体の緑が減っていくということだと思うので、この辺は練馬区の土地だから、あるいは練馬区の住民の土地だからということで、練馬区だけがその責任を背負うのではなくて、東京都なり、国なり、そうい

うところに何かそういう費用の援助を受けるとか、例えばお亡くなりになったとかはしようがないんですけれども、例えば相続の問題で、もうしようがなくて、住宅として売らないとしようがないというふうな事情もあるかと思うんですが、そういうときに何らかの援助、それから仮にそういうような形でお金が入ったところは、強制的にはできないと思うんですけれども、例えば木1本でも寄附をしてもらうというふうな何か具体的な手立てが考えられるかと思うんですね。寄附であれば、その分は免税になるかと思うので、その辺どんなふうにお考えかお聞きしたいのですが。

都市農業課長 先程の答弁で38自治体の協議会のお話をさせていただきました。この協議会でございますけれども、東京都も特別会員として参加してございます。また、国に対しての要望ということで、先程、一つ例を挙げさせていただいたところでございますが、今まさに委員がおっしゃられた財政支援の部分につきましては、協議会要望の1つとなっております。東京全体の農地が徐々に減っている中で、なかなか一つの自治体でその農地を購入して、保全をしていくというのは難しいことから、今申し上げたような、財政支援に関する要望もあわせて国に対して働きかけているというところでご理解いただければと思います。

委員 ありがとうございます。一つ我々区民としても、練馬区の緑は大切に守っていきたいなと思っている一人でございますので、ぜひ区の皆さんも含めてよろしくお願ひしたいと思います。ありがとうございます。

会長 ほかにございませんか。どうぞ。

委員 すみません、先程のお話なんですけれども、面積が大きい宅地の場合は、いろいろ緑を保存しなさいということで、建築計画をする際に、昔の緑の状況がどうだった、新しい建物を建てる時の緑の状況がどうだということを報告することもあると思うんですね。報告したり、制限を加えたりすることもあると思うんですけれども、そういう意味からすると、小さい宅地の場合はしなくてよくて、大きい宅地の場合はしなきゃいけないというのは非常に不公平感がとてもあると思うんですね。やっぱり個人の私的財産というの

はよくわかるんですけども、はたから見ている分については、今まで緑だったところが、いきなり全部宅地になって、緑も全くなくなるというのはちょっと寂しいものがありますので、ぜひともそういう縛りを少し入れてほしいなというふうに思います。灌木1本でもいいんじゃないかと。少しでも。よろしくお願いします。

会長 ほかにございませんか。よろしゅうございますか。

それでは、ほかに発言がなければ報告事項1を終わります。

次に、報告事項2、武蔵関公園南地区地区計画の住民原案の申出について、まちづくり推進調整課長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、私のほうから報告事項2、武蔵関公園南地区地区計画の住民原案の申出について、ご報告させていただきます。

説明資料をご覧ください。1、地区計画等の住民原案申出制度についてです。練馬区のまちづくり条例の中に都市計画法による地区計画制度がより活用されるよう、地区計画の決定、変更に関して、住民による原案の申出制度を定めています。

3ページをご覧ください。地区計画等の住民原案申出制度は、まちづくり条例の第19条から第23条に記載がございます。まず住民原案の申出人の条件であります。表の右側のほうをご覧ください。住民原案の申出人になれる方といたしまして、1つ目が区域内の土地所有者等、2つ目にまちづくりNPO法人ならびに公益法人等、3つ目といたしまして認定された総合型地区まちづくり協議会等がございます。

左側の手順フローでご説明させていただきます。まず住民原案の申出人になれる方は、地区計画の住民原案を行いますという届出を行います。届出が終わりますと、説明会の開催や住民等の意見聴取などを行った後、住民原案の申出を区へ提出していただく流れになります。区は申出がございましたら、都市計画審議会部会の意見を聴取しまして、審査基準に基づく判断を行い、区の見解書を公表いたします。見解書の内容が申出内容に沿う場合につきましては、左側の矢印のほうへ進んでいただきまして、地区計画の区原案の作成ということで、都市計画法に基づく地区計画の都市計画手続に入っていくものでございま

す。また、申出内容に沿えない場合につきましては、右側のフローを進んでいくこととなります。

1 ページ目にお戻りください。

このたび、この申出制度に基づきまして、住民原案の申出が提出されたものでございます。

(1) 申出人であります。総合型地区まちづくり協議会「武蔵関・環境を守る会」です。

(2) 計画区域につきましては、関町北三丁目地内、約4.5haです。

(3) 本地区の概要です。本地区は武蔵関公園の南側に位置し、戸建て住宅を中心とした住宅地です。地形的な特徴といたしまして、地区内の中央部が北下がりの傾斜地となっております。また、本地区内の一部区域につきましては、日照の確保と良好な住環境の維持を目的として、昭和47年に建築協定が締結され、現在までこの協定が継続されております。

2ページ、(4) これまでの経過です。平成21年11月に、武蔵関・環境を守る会を先程ご説明いたしました住民原案の申出人の条件になります、総合型地区まちづくり協議会として認定しています。

平成24年6月5日に武蔵関・環境を守る会より地区計画の住民原案の届出がございました。届出の後、11月に住民原案素案の説明会、平成25年2月に住民原案(案)の説明会を協議会が行い、おおむねの合意が得られたということで、3月18日に練馬区へ地区計画の住民原案の申出がございました。その後、5月に都市計画審議会まちづくり・提案担当部会へ意見聴取を行ったところです。

(5) 住民原案の内容です。5ページをご覧ください。申出のあった住民原案の計画書です。名称、位置、面積につきましては記載のとおりです。まちづくりの目標につきましては4つございます。1つ目が、「公園に隣接した良好な住宅地」のイメージを後世に継承させていくことをめざすというもの。2つ目に、災害に強く、安心して暮らせるまちをめざすというもの。3つ目が、誰もが気持ちよく安心して歩ける通りづくりをめざす。4つ目が、近隣同士が日常的に交流し、協力しあうことができるような、地域コミュニティの

維持向上をめざすといった目標を掲げております。

6ページをご覧ください。まちづくりの方針です。土地利用の方針および建築物等の整備の方針、その他の方針を記載しております。

7ページをご覧ください。地区のルールといたしまして、地区整備計画を記載しております。本地区につきましては、北ゾーン、中ゾーン、南ゾーンと3つに分けています。このうち地区整備計画を定めておりますのは、中ゾーンの約3.0haの部分です。中ゾーンにつきましては、先ほどお話しいたしました建築協定の地区とほぼ同じ区域です。

中ゾーンにおける具体的な制限の内容です。1つ目が建築物等の用途の制限です。こちらにつきましては専用住宅および長屋とするものです。2つ目が、建築物の敷地面積の最低限度です。敷地の細分化を防止するために110㎡以上とするものです。3つ目が建築物等の高さの最高限度を定めるものです。4つ目が建築物等の形態および色彩について、落ち着いたものにするものです。

8ページに位置図、9ページに計画図を添付しております。

2ページ目にお戻りください。

この住民原案の申出を受けまして、(6)区の判断に係る見解書の案を添付しております。

11ページをご覧ください。地区計画の住民原案申出制度に基づく区の判断に係る見解書の案です。地区計画の名称、申出人、申出年月日につきましては、記載のとおりです。

その下です。総合判断といたしまして、地区計画の住民原案につきましては、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判断しております。それぞれの審査基準に基づく区の見解については下記に記載しております。

2ページへお戻りください。

(7)今後の予定です。本日、当審議会にご報告いたしまして、7月11日に、区の判断に係る見解書を公表いたします。その後、部会での意見等を踏まえまして、地区計画の区原

案の作成を行い、都市計画決定の手続を進めていく予定です。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

会長 本件に関しましては、先程まちづくり推進調整課長から説明がありましたように、練馬区まちづくり条例に基づき、当審議会に設置をされましたまちづくり・提案担当部会が諮問を受け、部会から区長にその結果を答申した案件でございます。5月13日に開催された部会での審議結果につきまして、担当部会の部会長からご報告をいただきたいと存じます。

委員 今、会長のほうからお話がございましたように、5月13日でございますけれども、武蔵関・環境を守る会、これは申出をされた住民団体でございますけれども、この会長さんほかの出席もいただきながら、担当部会で原案につきまして審議をしたところでございます。

いろいろ委員さんからご意見がございましたけれども、住民が自分たちの環境をみずから守る提案をすると、これはすばらしいことだというようなご意見が大勢を占めたところでございますが、あわせまして、先程ございましたけれども、最低敷地面積を110㎡というふうに切つてございまして、比較的練馬の一般的な基準よりも大きいということで、敷地分割ができなくなると、なかなか高額な物件として買い手がつきにくくなって、空き地がふえるんじゃないか、こういうような心配も出されたところでございます。

また、先程もございましたけれども、専用住宅および長屋のみというふうに用途を制限することになってございますが、これからの将来を考えていきますと、地域の福祉を身近な地元で、地域で担うという、そういうことも必要なのではないかとということで、そういうことが可能になるような仕組みを残しておいたほうがいいんじゃないか、こんなような意見も出されたところでございます。

結果といたしましては、きょうは別紙でお配りをいただいておりますけれども、部会長名で出されておりますが、区長あてに答申をしてございます。審議の結果、申出に沿った地区計画決定の必要性を認めるということでございますが、記書きにございますように、

今私が申し上げましたように、将来の身近な地域で福祉を考えて取り組む可能性を考慮する必要がないかと、これにつきまして区でも考えてもらいたいと、そういうようなことを附帯意見として付けまして、答申をしたところでございます。

以上でございます。

会長 そのほか本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いしたいと存じます。

委員 1つなんです、この地区の皆さんがいわゆる合意の上で進めておられるのはそれでいいと思うんですが、参考のために、人口ではあれだと思うので、例えば世帯数でこの地区に何世帯いらっやって、これに参加されている方が何世帯ぐらいなのかなと。一般的には半分も参加されていないんじゃないかなと思うんですけども、もしそれがわかれば、別にどうということはないんですけども、もしくはそういうようなデータがとれているようであれば、お教えいただければありがたいと思います。

まちづくり推進調整課長 この地区内の世帯数は、約250です。まちづくり協議会の会員としましては、半数弱程度の110名ぐらいと伺っているところです。

委員 ありがとうございます。

私自身がおおよそそんなものかなというふうに思っていたのと大きく変わっていないので、それが一般的な話なのかなというふうに思うんですけども。

ちょっとそれに関連してなんですけれども、それに入っていない方の意見というのはどういうふうに吸収されるのでしょうか。

まちづくり推進調整課長 まちづくり協議会によるアンケート調査も行っております。アンケート調査につきましては、先程申し上げた250名ぐらいの権利者の方に郵送させていただきまして、賛成の方が約90%となっています。一部には反対の方もいらっやって、その方につきましては協議会のほうで個別に訪問していただいて、ご説明を差し上げて、一定程度のご理解をいただいているとの報告を、区としては受けているところです。

委員 ありがとうございます。よろしく申し上げます。

都市計画課長 この地区計画の住民原案でございますが、何分厳しい用途制限、また最低敷地面積も他のところよりも厳しくなるということで、権利制限が厳しくかかってきます。このため合意形成というのは非常に大切だと私どもは考えておりました。

先程、担当課長から申しあげましたように、この地区計画の区域は3つのゾーンに分けられ、この制限が加わるのは地区整備計画を定める中ゾーンの区域のみとなります。この区域はこれまでの建築協定の区域とほぼ同じ地域で、この区域についてはほぼ合意が得られたと報告を受けているところです。

委員 ありがとうございます。いろいろと問題点もあったろうと思いますし、ご苦労なされたこともあると思いますので、今後ともまたひとつよろしく願います。

委員 私はちょっと住宅を設計しているものですから、建築制限のことでちょっとお尋ねをしたいんですけれども、中ゾーンで、建築物の各部分の高さがありますね、地盤面からの高さということで。水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以内とし、かつ最高部分を8m以下とするというものなんですけれども、私はこの条件で設計したことがあるんですけれども、結構厳しいなという印象があります。さらに、その下の項目で、地盤面が北側隣地の地盤面より高い場合は、その地盤面は高低差の4分の1だけ低い位置にあるものとするというんですけれども、これはさらに厳しいなという印象があるんですけれども、実際、この地区は北側隣地が低いというふうに書いてありますけれども、どのくらい低いのか、どのくらいのイメージで建物のボリュームを計画されているのか、本当にわかっていらっしゃるのか、ちょっと大丈夫なのかなという印象があるんですけれども、いかがでしょうか。

まちづくり推進調整課長 この建築物の高さの最高限度の内容につきましては、現在も既に建築協定に盛り込んでいるルールです。少し厳しいというご意見もあるかと思いますが、その辺も踏まえて地域の中で一定程度の合意を得て、区へ申出していただいたものと理解しております。今後、区といたしましては、地区計画の区原案を作成していきますので、この辺につきましても、改めて区として地域の方々にご説明して、ご理解いただくこ

とが必要と考えております。

委員 すみません、ちょっと教えていただきたいんですけども、ただし書きに4分の1だけ低い位置にあるものと見なすというのも、今現在やられている状況だということですね。どのぐらいの高低差があるのでしょうか。ちょっと教えていただけると。

まちづくり推進調整課長 きちっと測量しているわけではありませんが、道路の部分で約2mぐらいあるのではと認識しています。

委員 じゃ最高の高さが7.5mになるところもあるということですね、4分の1ということは。そうですか。それでも今やられている条件だということなんですね。わかりました。それで今やられている条件であればすばらしいことだなと思います。ありがとうございました。

都市計画課長 この地域の現在の建築協定をそのまま横引きしようという計画内容になっております。この地域の方々は、建築協定を長らく保ってこられまして、建築協定をどうしても地域の力だけで維持していくというのは難しいので、ひとつ公共の力もかりてこれを末永く守っていきたい、そういった趣旨で今回の住民原案をまとめられたものと受けとめております。

委員 すみません、何度も。建築協定があって、なおかつさらに厳しい内容にしたということなんでしょうか。違うんですか。

都市計画課長 内容的には建築協定を横引き、現在のものを継承するという内容でございます。

委員 継承するということは今まであるものをそのまままたやっていくということなんですか。じゃどうしてやる必要があるのでしょうか。教えていただけると。

都市計画課長 建築協定はあくまでも地域の方の住民の協定となります。これを地区計画として区が決定いたしましたら、公共の都市計画としての制限ということになりますので、他者への効力等、さまざまにより一層強いものになると考えております。

委員 わかりました。ありがとうございます。

会長 ほかにご発言はございませんか。どうぞ。

委員 2つほど問題があるんですけれども、1つは質問なんですけれども、いわゆる住民発議の都市計画ということで、都市計画のほうもかなり開かれた形で法も改正されたわけなんですけれども、こういう形で実際なかなか進まないというふうに言われていたんですけれども、この武蔵関の場合はそういう形で、住民の方がこういう形でやるというのは大変素晴らしいと思うんですね。お聞きしたいのは、住民が発議して行政がそれを受けとめるという中に、我々のような者ですけれども、専門家がどういう形でかかわっているのか、かかわっていないのか。その辺のところを具体的な事例でちょっとご説明いただきたい。

それからもう一つは、これは質問というよりも、ぜひそういうふうな方向で検討していけばいいのかなと思って、先ほど部会長さんの話を聞いていたんですけれども、今はもう21世紀に入って、一つ大きく今問題になっているのは、団地の再生というか、郊外の集合住宅がかなり問題になって、再生問題が今盛んに議論されていますけれども、最近になってきて、やっぱり戸建て住宅地の実際に戦後できて40年、古いのでは50年ぐらいの歴史のあるところが出てきて、そこで高齢化が進んだ中で、生活のサービスと申しますか、そういうことをどう考えるか。それから住み続ける人がいないという形で、空き家化するとか、そういう問題が出てきて、一種のコミュニティ再編、生活再編的なことが起こっていて、それを空間的にどう再編するのかということが相当問題になってきているんですね。近くでは横浜市が今かなり大々的に東急沿線の宅地に向けて、大学、それから横浜市と、そしてこの場合は東急不動産になるんですかね かなり一体になって、そこをどうするかという計画づくりを今しているところなんですけれども、その中で問題なのは、やはり少子高齢化の中で起こってくるやっぱり生活の問題の再編をどうするかということで、一つ困っているのがやはり一種住専とか、いわゆる住宅地の用途をかなり今まで厳密に仕分けしていたんですけども、どうもだんだん今の歩いて暮らせるまちづくりというようなことを考えてくると、そういう都市機能もかなりいろいろなものが混ざっていないとできないということで、戸建て住宅地の中にこそ非常に歩いて行けるところにデイサービスのな

のとか、あるいはグループホームみたいなものとか、そういうものがかなりあることが望まれているし、施設だけで対応できないような状況で、在宅介護をやっぱりやるためにも、近くにそういうものがきちっとあるということが、随分必要だと言われていまして、これは今までのやってきた住宅地の用途規制といいますか、そういうことがかなり皆さん困っているという状態が今どうも出てきているようなので、ぜひ10年、20年でかなりこれは変わってきますから、ぜひその辺も含めた柔軟に多少切りかえられるのか、何かその辺のところを戦略的に考えていただくといいかなと思っていますので、地区の方もその辺少し検討いただければと思うんですけれども。

以上でございます。

まちづくり推進調整課長 2点ご意見とご質問をいただきました。

1点目です。この住民原案を策定するに当たって、専門家のかかわりということですが、まちづくり条例においては、住民原案の申出人に対して区は申出に必要な情報の提供等を行うものとしています。また条例には、区はこのようなまちづくりを支援するための機関を設置することができるということも記載があります。区がまちづくりを支援する機関として練馬まちづくりセンターがございますので、今回の事例につきましては、まちづくりセンターがこの地区内に入って、専門的な知見をアドバイスしていきながら、この住民原案をまとめたものです。

2点目につきまして、今、都市機能、生活再編についてはいろいろな機能が混ざっていたほうがいいのではないかといったご意見です。部会のほうからも同様の意見を伺っております。今後、練馬区が地区計画の原案を作成するに当たりましては、再度この協議会をはじめ、住民の方々と意見交換をする予定です。そういった中でこのような意見が都市計画審議会のほうからもあったということ、再度ご説明させていただいて、区の方針をまとめていきたいと考えております。

都市計画課長 1点目の専門家のかかわりにつきましては、まず区からの支援ということで、まちづくりセンターを通じた支援、これは今申し上げたところでございます。

また、まちづくり・提案担当部会で専門的な知見をもって、今回のような案件についてはご審議いただくという位置づけになっておりますので、そちらのほうからも専門的な検討をしていただいたと考えております。

2点目でございますが、団地の再生というのは、これからの区にとってまちづくりの大きな課題でございますので、貴重なご意見といたしまして、今改定中の都市計画マスタープランの中でもそういった考えを生かしていきたいと考えております。

以上でございます。

委員 専門家がどういうふうにかかわったかというのは、先ほどおっしゃっていた、まちづくりセンターが多分サポートしたのかなというふうにも思っていましたけれども、まちづくり条例をつくる時にセンターが生まれたわけですけれども、こういう形で住民と行政というのはそれぞれ多少立場が違いますから、相反する議論も出てきますよね。だからそのときに専門家というか、そういう第三者的な立場の者が入ってコラボレートすると。そのときに、コラボレートするためのプラットフォームをまちづくりセンターが担うというのは、一つ非常に意味のあることなんですね。だから、ぜひまちづくりセンターが私よりもっといろいろなところでプラットフォームになってほしいと思っているものですから、この提案、まちづくりだけではなくて、いろいろな意味で少しそういう役割をまちづくりセンターが果たしていただければというふうに思っていますので、よろしく願いしたいと思います。

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2は終わりたいと存じます。

次に、報告事項3、公共施設等景観形成方針の運用状況について、都市計画課長からご説明をお願いいたします。

都市計画課長 報告事項3、説明資料をご覧ください。公共施設等景観形成方針の運用状況についてご報告をいたします。

1、練馬区公共施設等景観形成方針についてでございます。

練馬区では平成23年に景観計画を定めるとともに景観条例を制定いたしました。景観計画におきましては、公共施設や公共建築物は、地域の景観まちづくりを先導し、地域のランドマークとなる重要なものと位置づけております。こういったことから、新設あるいは新築だけではなくて、改修や維持管理におきましても、景観に配慮した整備を行う必要があると考えております。

景観法の中でも国や地方公共団体が建築物等の建築をする際には、景観行政団体に対して通知を行うこととしております。練馬区もこの景観行政団体の指定を受けているところでございます。

景観条例におきましては、公共施設等景観形成方針を定め、公共施設等の整備に関する良好な景観形成に努めることになっております。この運用状況につきましては年1回、当審議会にご報告することになっております。これにより、平成24年度の運用状況をご報告するものでございます。

2、景観法第16条第5項の規定による通知でございます。工事着手前の通知が15件ございました。以下、概要でございます。 は日銀グランド跡地の倉庫となっております。

2ページをご覧ください。 、 、いずれも現在の日銀グランド跡地、石神井松の風文化公園の施設として整備を進めているものでございます。この中で色彩の変更等につきまして配慮いたしました。

～ につきましては、学校や保育園の改築・改修に伴う外壁の色彩変更などがございます。外壁につきましては、公共施設についてはとりわけ基調色を暖色系の色相として、明度や彩度を抑えるということを、この公共施設等景観形成方針の中で義務づけているところでございます。

3ページの下、 、 につきましては、農園や公園内の便所などがございます。

4ページでございます。 は保育園の色彩変更です。 は児童遊園内の防災倉庫ですが、これはステンレス製のものになりますが、反射の少ない仕上げにいたしました。

、 、 につきましては、いずれも建物改修、大規模改修等に伴う外壁の色彩変更

なります。

は駐輪場でございます。植栽等にも配慮いたしました。

ご報告は以上です。

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 この報告なんですけれども、区民の方に知らせるということはあるのでしょうか。

都市計画課長 これにつきましては、ホームページ等を通じて見ていただくようにしております。

委員 そのホームページはこういう文章ではなくて、すごく細かい何か事例として見ることができるのでしょうか。例えば写真であるとか、計画の絵であるとか。というのは、景観法についての練馬区さんの思いが込められていることだと思うんですね、公共施設にやることというのは。なので、区民の方にも知ってもらうということも第一ですし、区民の住宅であるとか、区民の持たれている私有地の中もできればこういう思いでつくってほしいというのがあらわれるものだと思うので、丁寧に報告していただけるといいと思うのですが。

都市計画課長 現在のところ区民への公表はこの文書どおりの公表でございます。貴重なご意見でございますので、今後の参考にしたいと思います。

委員 ぜひわかりやすく報告していただけるといいと思います。お願いします。

会長 ほかにございませんか。どうぞ。

委員 1つ質問なんですけれども、こういった建築の請負業者というのは、あらかじめ決められているのか、それともやっぱり練馬区の活性化のために練馬区内の企業を使っただけだと区民としてはありがたいと思うんですけれども、その点はどうなっているのか、教えてください。

都市計画課長 景観計画、景観法にかかわるから、特段業者が指定されているということではございません。一般の工事同様に、厳正な入札と厳正な手続を行っております。た

だ一方で、練馬区では地元業者の支援ということもございますので、業者選定はそれぞれの工事を担当する部署でそのような観点からの配慮を行っております。

委員 ありがとうございます。

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3は終わりたいと存じます。

次に、報告事項4、練馬区都市計画マスタープラン変更素案の作成について、都市計画課長からご説明をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、報告事項4説明資料をご覧ください。

現在、練馬区では都市計画マスタープランの改定を進めているところでございます。昨年度は実施状況報告書を作成し、区民の皆様のご意見を受け、その結果につきましても当審議会へ3月にご報告をしたところでございます。

本年度はそのマスタープラン改定の具体的な検討を行うことにしております、今現在、既に進めているところでございます。

本文をご覧ください。1、都市計画マスタープランの改定についてでございますが、既にその改定のあり方については、現行のマスタープランの中で「評価と見直し」という項目を設けて位置づけているところでございます。

2、都市計画マスタープラン変更素案の作成についてでございます。まちづくり条例の規定に基づいて、都市計画審議会まちづくり・提案担当部会で検討するというもので、去る4月26日に変更素案の検討について諮問をしたところでございます。これに基づいてまちづくり・提案担当部会の中で変更素案を検討していくこととなります。

3、区民意見交換会についてでございます。都市計画マスタープランはまちづくり条例上も広く区民の意見を聴取して作成しなければならないということになっております。そこで、区民意見交換会を設けて、マスタープランの目標とするまちの将来像やまちづくりの方針の項目ごとにワークショップ方式を進めているところでございます。

4、区民意見の聴取についてですが、区民意見交換会のほかにも、まちづくり関係団体、

区内のまちづくり協議会や商工会議所、ＪＡ、町会・自治会、その他の各種まちづくり団体へのヒアリングも実施していきたいと考えております。また、まちづくりセンターとも連携いたしまして、都市計画やまちづくりの課題についての啓発講座、区民意見交換のためのイベントなどを実施していく予定でございます。

５、これまでの経過でございますが、24年度につきましては、ご覧のとおりでございます。25年度でございますが、先ほど申し上げました区民意見交換会の参加者を公募いたしまして、54名の参加を得ました。既に5月15日、6月12日の2回行いまして、いずれも40人以上の参加をいただきました。ワークショップ形式で行い、ご意見をいただいております。また、4月26日に都市計画審議会・部会への諮問を行い、既に2回、議論をしていただきました。6月以降、区民ヒアリングやまちづくりセンターによる取組を進めていくものでございます。

６、今後の予定でございますが、10月に中間のまとめを行い、年度末には部会から変更素案の答申をいただく予定になっております。そして、26年度は手続を進めまして、改定していく予定で考えているところでございます。

ご報告は以上です。

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 都市マスタープランというのは平成13年にできているんですかね。それで12年後の今、見直しということですが、このマスタープランが、これが変わるということですね。全体構想、それとも地域別も含めて変わるんですか。両方ですか。

都市計画課長 両方でございます。

委員 そうですか。大変ですね。

先程の最初の生産緑地の問題と絡んでくるんですけれども、実は地域別の生産緑地のところに第5地域で、こういう絵が出ているんですけれども、かなりすごい生産緑地が入っていますよね。これが恐らくだんだん削られていっているのだと思うんですけれども、先

程出たような問題でいうと、できたらこの空地が、生産緑地が削られて宅地化していくわけですが、そういう変容していくときに、どういう方向でいるかというのは、この地域別のところのこの中では、生産緑地というか、緑は大事なんだからなるべく残すとか、そういうことは書いてあるんだけど、そういうハードなところの話になっているんですけど、さっき申し上げたように、こういう地区がだんだん宅地化していくということは、しかもそれが10年、20年、これからたっていくと、単なる緑があるかないかというだけではなくて、生活そのものの構造が変わってくるので、ここはやっぱりちゃんとした福祉的な施設をちゃんと埋め込んだほうがいいとか、特に厚労省が言っている25年問題なんていうのでいうと、やっぱりコミュニティ単位でちゃんと福祉をやるようにということ、特に在宅介護をある程度相当考えなきゃいけないという形でいうと、そういう戦略が必要だというふうに書いてあって、彼らはそういうふうに言っているんだと思うんですけど、マスタープランの中では、だからそういう福祉系の厚労省、こっちは国交省というのではなくて、福祉と都市計画がまさに基礎自治体の中でコラボレートするというのは非常に大事なことで、マスタープランの役割はまさにそのこのところをどういうふうにするかという議論をぜひしていただきたいと思うんです。だから、さっき出ていたような問題が、この中でどう書かれているかなと思うと、あまり書かれていないんですね。だから、やっぱりこれを見直すときはさっき言ったように、生活再編とそういう貴重な空地がある中が、それが変わっていくときに、どういう場所に、適切な場所に適切なものがちゃんとあるということを少しやっぱりイメージしながらそれを誘導していくというか、そういう戦略が今度のマスタープランにはより求められているので、単にこれは景観とか、そういうことでハードな問題がかなり意識されていますけれども、これからは少しそういう生活の全体の仕組みがどう変わるかということで、それをどう支えるかという議論も含めたマスタープランであってほしいなということで、これは提案部会のほうでもそういう議論がされていると思いますけれども、ぜひそういうふうな方向での検討をしていただければというふうに思います。

以上でございます。

都市計画課長 この10年の間には福祉のまちづくり推進条例を制定し、またそれに基づく計画も策定してございます。より一層これまで以上にまちづくりと福祉の関連性は深くなっていくものと考えております。貴重なご意見として、マスタープラン改定の検討の中に生かしていきたいと思っております。

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4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、第190回都市計画審議会は9月3日火曜日、午後1時30分からを予定しております。

案件につきましては、報告事項として「上井草駅周辺地区の重点地区まちづくり計画の検討区域の指定」、その他を予定しているところです。正式な開催通知につきましては、改めて文書をもってお送りいたしますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

会長 これで本日の都市計画審議会を終わりたいと存じます。

ご苦労さまでございました。ありがとうございました。