

第194回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成26年 3月24日(月) 午後4時～午後4時58分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎4階 全員協議会室
- 3 出席者 只腰憲久、藤本昌也、田崎輝夫、寺町東子、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、梯京子、
小林志朗、関知加子、森田康裕、内田修弘、渡邊雍重、篠利雄、
田中正裕、山本康弘、藤島秀憲
練馬消防署副署長(代理)、練馬警察署長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 報告事項 報告事項1 都市再開発の方針の変更について
報告事項2 住宅市街地の開発整備の方針の変更について
報告事項3 防災街区整備方針の変更について

第194回都市計画審議会（平成26年3月24日）

会長 皆さん、こんにちは。本日は、ご多忙のところ、お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

ただいまから、第194回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

初めに、事務局から委員の出席状況につきまして報告をお願いします。

事務局 では、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20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。

次に、委員の異動がございましたので、ご報告申し上げます。

3月10日付で、練馬警察署長に人事異動がございました。豊島一雄署長を当審議会委員に委嘱いたします。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、自席で委嘱状をお受け取りいただきますようお願い申し上げます。

（委嘱状交付）

会長 それでは、お手元の案件表のとおり進めたいと存じますので、よろしく申し上げます。

本日の案件ですが、報告事項が3件ございます。

報告事項1は都市再開発の方針の変更、報告事項2が住宅市街地の開発整備の方針の変更、報告事項3が防災街区整備方針の変更についてでございます、これらは関連いたしますのでまとめて説明いただきまして、その後、一括して質疑をいただきたいと思っております。

それでは、資料説明をお願いします。

都市計画課長 まず、私からは報告事項1および報告事項3をご説明した後に、住宅課長から報告事項2をご説明いたします。

それでは、報告事項1説明資料をご覧ください。都市再開発の方針の変更についてでございます。

都市再開発の方針は、市街地の再開発、これは広義の再開発という意味でございますけれども、これに関する各種施策を長期的かつ総合的に体系づけた都市再開発のマスタープランであり、東京都が都市計画として決定するものでございます。

この方針は、都市計画法第7条の2および都市再開発法に基づき、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、これは「都市計画区域マスタープラン」、俗に「区域マス」と呼ばれているものですが、これに即して定められ、土地利用や市街地開発事業など、個別の都市計画の上位に位置づけられているものでございます。

この都市再開発方針の位置づけの図をご覧ください。

このように「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」のもとに「都市再開発の方針」「住宅市街地の開発整備の方針」「防災街区整備方針」の3つの方針が位置づけられているものでございます。

都市再開発の方針は都市計画法第7条の2第1項に規定され、この内容といたしましては再開発促進地区、いわゆる2号地区と言われております、そして誘導地区、この2つのものが定められております。また、同条第2項に規定される住宅市街地の開発整備の方針、内容といたしましては、重点地区を定めることになっております。同条第4項に規定される防災街区整備方針は、防災再開発促進地区を定めることになっております。

また、この3つの方針のもとに、土地利用、道路、公園、市街地再開発事業や、地域のまちづくりで実施いたします土地区画整理事業、地区計画などの個別の都市計画が定められております。

そして、図の中段にございますように、都市計画法上に定められた法定のマスタープラン、計画である区市町村マスタープランとの整合を図るものとされております。現在、練馬区では、平成13年に定められたこのマスタープランの改定作業に取り組んでおりまして、これまで当審議会でもご報告申し上げたように、現在は都市計画審議会まちづくり・提案担当部会で検討していただいております、間もなく素案をまとめていただく予定になってございます。

そして、この素案をもとに、平成26年度に改定の手続を進めていく考えであります。この区市町村マスタープランは、東京都が定める方針と個別の都市計画の間をつなぐ、区市町村が定める基本的な都市計画の方針という位置づけとなっているものでございます。

では、2の変更の目的等をご覧ください。

この都市再開発の方針につきましては、東京都が平成21年3月に一斉見直しを行いました。それ以来の改定ということになります。その間の諸施策および諸制度の変更、状況の変化等との整合を図るため、東京都が23区を含む都全域の再開発促進地区および誘導地区の変更を行うものでございます。

このたび、東京都から依頼がございまして、区が変更原案資料を作成して、東京都に提出いたします。なお、東京都では、平成26年度末を目途に都市計画変更を予定しております。

2ページをご覧ください。

3、変更の概要といたしまして、変更や新規の地区について説明を加えております。

例えば、練.1、大泉町二丁目地区は、事業の進捗状況に合わせた修正でございます。

練.2、高松・谷原地区は、組合の施行によります土地区画整理事業が完了いたしましたので、地区を削除いたします。同様の理由で、練.17、土支田三丁目地区、練.18、西大泉六丁目地区、練.19、三原台三丁目地区、練.22、三原台二丁目地区、練.24、西大泉四丁目地区について、地区を削除いたします。

2ページへお戻りください。

練.4、練馬駅周辺地区につきましては若干の区域拡大を行います。

そのほか、練.5以降の地区につきましては、特段かっこ書きがないものは、事業の進捗状況に合わせた修正を行うものでございます。

練.14、外郭環状道路周辺地区につきましては、まちづくりの進捗状況に合わせてまして区域の拡大を行います。

練.15、大泉学園町南部地区については、これは後ほど申し上げますけれども、まず、

この地区を削除した上で地域を拡大して、練.29、放射7号線沿道周辺地区として再設定するものでございます。

練.28、練.29、こちらは新規地区でございます。練.28、貫井・富士見台地区は、密集事業の実施に伴って、新規地区として位置づけるものでございます。練.29、放射7号線沿道周辺地区については、放射7号線の整備および周辺のまちづくりの進捗に伴いまして新規地区に位置付けるものでございます。こちらは先ほど申し上げた練.15、大泉学園町南部地区を包含いたしますので、練.15、大泉学園町南部地区を削除の上、新たに新規地区として設定するものでございます。

4ページをご覧ください。

こちらは、誘導地区でございます。市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区を再開発促進地区と言っておりますが、この誘導地区は、再開発促進地区には至らないけれども、再開発を促進すべき地区として、再開発促進地区に準ずる地区として位置づけられているものでございます。

まず、練 - カ、練馬駅周辺は、練.4、練馬駅周辺地区の区域拡大に伴いまして、そこに編入された部分を削除するものでございます。

練 - キ、放射7号線沿道周辺、練 - ク、東大泉・三原台、練 - ケ、関町南・上石神井南につきましては、いずれも再開発促進地区へ格上げいたしますので、誘導地区としては削除するものでございます。

また、練 - コ、放射35号線沿道周辺(平和台・早宮・北町)、練 - サ、武蔵関駅周辺、練 - シ、上井草駅周辺、練 - ス、保谷駅周辺につきましては、新たに地域でのまちづくりの話し合いに着手したという状況をとらえまして、新規の誘導地区に指定するものでございます。

では、4、新旧対照計画書および新旧対照総括図でございます。

5ページ以降が、東京都へ提出いたします変更原案資料でございます。

41ページ、新旧対照総括図をご覧ください。

こちらは、再開発促進地区および誘導地区について、新規、既定、廃止別に地図上に落としたものでございます。黒く塗ったものが廃止する再開発促進地区、横のしまが既定の地区、そして網かけが新規の地区となっております。

では、4ページへお戻りください。5、今後の予定でございます。

平成26年3月末に、変更原案資料を東京都へ提出いたします。その後、7月以降、素案の公告・縦覧等の都市計画変更の経路を経て、26年12月に区の都市計画審議会に付議いたします。その後、平成27年2月に東京都都市計画審議会に付議し、3月に東京都が都市計画決定・告示をする予定になっております。

では、続きまして報告事項3説明資料をご覧ください。

防災街区整備方針の変更についてでございます。

この防災街区整備方針につきましては、木造住宅密集地域の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るために定める、木造住宅密集地域整備の基礎となる都市計画のマスタープランであり、東京都が都市計画として決定するものでございます。

防災街区整備方針の位置づけとしまして、中段の図につきましては、先ほどの都市再開発方針と同様でございます。

2の変更の目的等でございます。

本方針については、東京都が平成20年6月に前回の改定を行ったものでございまして、東京都では平成26年12月を目途に都市計画変更を予定しているとのことでございます。

2ページ、3、変更の概要でございます。練.1、江古田北部地区、練.3、北町地区につきましては、事業の進捗状況に合わせた修正でございます。練.4、貫井・富士見台地区は、密集事業の実施に伴い、新規地区に位置付けます。

4、新旧対照計画書および新旧対照総括図については、3ページ以降となり、こちらは変更原案資料でございます。3ページが変更案、5ページが既決定のものでございます。

7ページをご覧ください。こちらは新旧対照総括図になります。

2ページにお戻りください。

5、今後の予定でございます。平成26年3月中に変更原案資料を東京都へ提出いたします。5月以降、都市計画変更の経緯を踏まえて、10月に区の都市計画審議会に付議した後に、東京都都市計画審議会に付議し、東京都が12月に都市計画決定・告示をする予定でございます。

私からは以上です。

住宅課長 それでは、引き続きまして、住宅市街地の開発整備の方針の変更について、報告事項2説明資料に基づきまして説明いたします。

この方針の位置づけですが、先ほど都市計画課長が説明申し上げたように、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定める3つの方針の一つとなっております。都市再開発の方針が市街地の再開発全般に関するものであるのに対しまして、住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備に特化したものとなっております。

1、住宅市街地の開発整備の方針、2、変更の目的等につきましては、先ほどの都市計画課長の説明と同様でございます。

2ページ、3、変更の概要でございます。

重点地区の整備または開発の計画の概要の主な変更点を記載してございます。この重点地区と申しますのは、住宅市街地のうち一体的かつ総合的に整備し、また、開発すべき地区として位置づけられ、具体的には各種のまちづくりの取り組みが行われている地区を選定しており、都市再開発の方針の再開発促進地区との整合を図っております。この表には、そのうちで前回の見直し以降に変更のあった地区、具体的には新規指定する地区、区域変更を行う地区、あるいは事業の完了、他の地区に統合する地区を削除するもの、さらには事業の進捗に合わせ、修正を行うものといった変更を記載してございます。

練44、北町二丁目地区については、都営住宅の建替え事業の実施に伴い、新規地区に位置づけるもので、都市再開発の方針では指定されていないものでございます。

5ページ以降が新旧対照表となっております、変更原案資料でございます。

23ページをお願いいたします。

住宅市街地の開発整備の方針の新旧対照総括図となっております。

5、今後の予定です。都市再開発の方針と並行して都市計画変更手続きを行うこととなっておりますので、これも先ほどの都市計画課長の説明と同様でございます。

説明は以上になります。よろしく願いいたします。

会長 説明が終わりました。ご質問、ご意見がありましたら発言をお願いいたしますわけですが、ちょっと細かいところの説明が省かれましたので、初めての方も多いと思いますので、都市計画課長のほうでどこか一個例をとって、新しいところですね、様式7-3を、ちょっとこういうことが書いてあるんだということをご紹介いただけますでしょうか。そうすると皆さんの理解がしやすいと思いますので、全部は大変ですのでどこでもいいんですけれども。

都市計画課長 それでは、報告事項説明資料1の7ページをご覧ください。

練馬駅周辺地区の新旧対照表になります。左が旧、右が新となっております。面積、現行が17.7ha、新が22.2ha、こちらについては、見直し理由として、区役所を防災拠点として位置づけ、区役所周辺を加えて区域拡大するものでございます。

また、その下の行でございます。「a 地区の再開発、整備等の主たる目標」といたしまして、新のほうをご覧ください。区域拡大に伴い、「安全・安心で」という言葉を追記いたします。

また、一番下の「e その他」をご覧ください。新の列、4番、地区計画について、一部決定済から決定済に修正いたします。都市高速鉄道のかっこ内の西武池袋線連続立体交差及び複々線化事業、西武有楽町線建設事業につきましてはすでに完了していますので、削除いたします。

次に、8ページをご覧ください。

こちらは練.5、大泉学園駅周辺地区でございます。こちらは、「e その他」の中で例えば4の地区計画については一部決定済に、また補助135号線については一部完了というような進捗状況に合わせ修正いたします。

20ページ、練.15、大泉学園町南部地区については、見直しの理由として、29番に包含するものとして地区を削除いたします。

これに対応いたしまして35ページ、新規地区として指定いたします、練.29、放射7号線沿道周辺地区となっております。放射7号線の整備および周辺のまちづくりの進捗に伴って練.15を包含し、新規地区に位置付けます。こちらは、例えば「a 地区の再開発、整備等の主たる目標」としては、「農地や緑地などの緑の保全を図るとともに、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図り、緑豊かな景観に配慮した良好かつ災害に強いまちづくりを目指す」としております。

こうした目標につきましては、この地区ではすでに練馬区まちづくり条例に基づく重点地区まちづくり計画を策定しておりますので、計画の目標と整合を図っているものでございます。

「b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要」でございますけれども、「放射7号線の沿道は、緑豊かな住宅地を基調にしつつ、生活の利便性や質を高める土地利用を誘導するとともに、周辺の緑の環境に調和し、防災性の高いまちづくりを進める」となっております。こちらの文言につきましても、先ほどの重点地区まちづくり計画と整合を図ったものとなっております。

「d 都市施設及び地区施設の整備の方針」といたしまして、この地域で主な都市施設、あるいは地区施設として決定されている放射7号線、補助135号線、補助230号線といった都市計画道路、区画道路や公園整備を図っていくということでございます。

そして、具体的な事業として「e その他」に列記されているものでございまして、「公共と民間との適正な役割分担のもと土地区画整理事業等により公共施設の整備改善を図っていく、また、地区計画によって建築物整備の規制、誘導を行う」としております。

土地区画整理事業、あるいは地区計画、街路整備事業、都市計画道路等の手法によって地域を整備していくとともに、住宅市街地の開発整備の方針と整合を合わせた重点地区として指定しているという内容となっております。

こういった項目を整理して計画を立てるとというのが東京都としての指示でございまして、このような形で整理していったということでございます。

放射7号線のところを例に、若干詳しくご説明をいたしました。

では、41ページをご覧ください。こちら、新旧対照総括図でございます。西北地区に載っております新規の29番、こちらが放射7号線沿道周辺地区でございます。表記上横線になっておりますけれども、これが削除いたしました大泉学園町南部地区でございます。これを包含しているという内容になっております。

その他、このような形で練馬区について、まちづくりの進捗が見られるもの、あるいはまちづくりでの地域との話し合いが進展している地域等を地区指定しているということでございます。

補充の説明は以上です。

会長 ありがとうございます。それでは、ただいまの説明も含めまして、ご質問、ご意見をいただきたいと思っております。どうぞ。

委員 ちょっと細かいことになるんですが、報告事項1説明資料7ページの今ご説明をいただいた箇所、西武池袋線連続立体交差等の見え消しで完了とされているものと、その下の項目では完了とされているけれども見え消しになっていないものとの表記の違いというのは何か意味があるのでしょうか。

都市計画課長 完了という意味では一緒でございます。カッコ内の削除は表記整理を行ったものでございます。

会長 ほかにどうぞ。

委員 私のほうは、少し基本的なというか、初歩的なことかもしれませんが、ちょっと教えていただきたいんですけれども、この再開発地区の決定というところに至るときというのは、ここに諸所の事業がありますけれども、特に民間の事業というようなことはどの程度の見通しのところで決まっているんですか。我々はそうたくさんやっているわけじゃありませんけれども、地方の都市でいくと、計画決定はしても事業がなかなか進ま

ないというか、特に民間にゆだねるといふようなところの整備というのはなかなか大変な
んです。この場合、優良建築物等整備事業(優建)なんていうのが幾つか出ていますけれ
ども、このような優建を採択するといふことは、そこに民間事業者が踏襲するといふこと
で、ある程度見えている段階でこれは地区の計画がされているのか、実はこういうところ
が再開発するとか、優建でやるというところがなかなか見えないといふのが地方は大変で、
こういうこれほどたくさんのものがかなり地区の指定ができるといふのは東京都にとって
かなり幸せなところだと思うんですけれども、その辺の感じを教えてくださいなんです
けれども。

都市計画課長 練馬駅周辺で申しますと、こういった事業が設定され、完了したといふ
ことでございますけれども、こういった中で設定した事業が必ずしも完全に合意形成をも
って着手できる見通しがあるものではなくて、ここに書かれたものは行政として、まちづ
くりのあるべき方向性として、目出しをしているといふようなことでございます。これを
もとに今後、具体的な合意形成等に入る、ただ、この内容も全く根拠がないといふこと
ではなくて、まちづくりの方向性として、例えば東京都の都市計画区域マスタープラン、ま
た、練馬区の都市計画マスタープランの中で、それぞれの地域の方向性としては確認され
た内容を、より具体的にそれぞれの地域に落とし込んでいっている内容として東京都の方
針の中で定めていくものといふことになります。

委員 その場合は、その場所を優建地区でやるんだといふのは、例えば誘導地区から
入っていくといふのは、例えば誘導地区をやっているときに住民といろいろ協議をしてい
て、大体この辺はそういうことが可能性がかなり高いといふか、あるいはまちづくりとし
てここは積極的にそういうもので開発してほしいといふ、公共側のある種のまちづくり的
な要請として地元も大体そういうふうな了解があると。

それから、この場合は、優建でやる場合は、国が当然負担するところがありますけれど
も、裏負担といふのは東京都がやるということですか、この都市計画では。区が出してい
るんですか。

都市計画課長 ここに書かれている事業については、東京都施行のもの、あるいは練馬区施行のものもあるということで、事業の主体、あるいは事業の手法等についてはさまざまでございますけれども、この都市再開発の方針についてはあくまでも東京都が都市計画決定いたしますが、個別の都市計画事業についてはそれぞれの設定した事業主体があるご理解ください。

委員 大体わかりました。

委員 細かいことで恐縮ですけれども、報告事項1の25ページ、その一番下の行の中で旧の欄のところで4番、「街路(決定済)・補助248号」と、この路線が整備していきますよというのは、当然都市計画道路として線引きがあるからここへ載るものなんですか。

都市計画課長 こちらは、都市計画道路として決定済であるという意味合いでございます。

委員 今度隣の新のほうには決定済という文字はないんだよね。これは、決定街路として、都市計画事業として248号線の線引きが、計画ができたのはそんな最近ということじゃないんだけど、それが決定済というのと決定済が書いていないというのは何か違いがあるの。

都市計画課長 この表記につきましては東京都の指導がございまして、決定済の都市計画道路については決定済という表記を消していくという整理がされましたので、このような形での記載になりました。

委員 わかりました。要は変わってないということだね、内容はね。

都市計画課長 変わってないということです。

委員 それから、さっきの報告事項3番のほうの5ページにも同じ関連があるんだけど、5ページの下の方のところ、これには今度こっちは248号線は都市計画道路ということだから報告事項3のほうには入ってはいないんだけど、逆に今度報告事項1のほうでは「環状8号線(完了)」になっているんだけど、こっちはただの「環状8号線」、これ下の線は新しく挿入しましたよという意味ですよ、これ。

都市計画課長 都市再開発方針と防災街区整備方針の同一地区において、記載が微妙に違うということについてでございますが、各方針を作成するための仕様と申しますか、書類の書式や記載方法がそれぞれ異なるため、このような表現の違いが生じております。

委員 余りよくわからないけど、何で終わっちゃっているのに、今度片一方じゃ入っているというのと、それから、同じ考えであるんだったら、それは都市計画道路248だって、補助248だって防災のためにその道路ができることによって防災上、機能していくということは確かだと思っただけけれども、そういうのって計画の段階ではどうだったんですか。

都市計画課長 先ほどの私の発言ですが、若干修正させていただきたいと存じます。

報告事項の3ですが、3ページのほうでは、変更案は今回、練.3の北町地区の一番下、「環状8号線(完了)」となっております。5ページは現行のものでございまして、5ページの内容から3ページの内容に変更があるということで、環状8号線に関しては、報告事項1も3も共に、完了と表記されます。ただし、先ほど申し上げたように、仕様や書式の違いにより若干それぞれ表現上一致しない点があるのは、他の項目でもあると承知しております。

委員 終わりますけれども、余りよくわからないけれども、補助248号線って地域では密集事業の始まる時に、あわせてこの都市計画道路補助248号線も同じ密集地域内にある道路であるので、これができることによって密集市街地の再整備の目的に合うんじゃないですか、だから促進できませんかねと、こういった思いがあるんですね。だけど、これはなかなか何十年も手つかずで、線引きをされた建物を所有されている方々というのは非常に不便な状況であるのは、建てかえ等に制限がかかっているものですから非常に不便な状況であるというのは現実ですよ。このことをぜひ、左側というか、報告事項1番にも入っているんだったら3番にだって入っていて、できるだけ区としての整備方針としてやるのが本来的な筋なのかなというものがありますので申し上げます。何かありましたらお願いします。

都市計画課長 248号線は都市計画道路として決定されているということで、都市再開

発方針の中では記載されているものでございますけれども、防災再開発整備方針のほうは、計画決定のみの路線は記載しないという東京都の指導に従い、記載しておりません。

会長 ちょっとなかなか理解しにくいというか、難しいところもありますけれども、きょう報告事項で案をつくる段階の元案というんでしょうか、それを見ていただいているわけですが、先ほどの説明の中で、いわゆる言い方を変えたというんでしょうか、都の指導なのかわかりませんが、そういう部分と、それから、中身が変わっているのか、その辺がちょっと曖昧なので、言い方というか、区分を変えて、要するに実質中身は変わっていないのと、それから、事業進捗とか、あるいはいろんな理由で中身が変わったと、やめたとか入れたとか、そういう部分がわかるように、これだと下線が引いてある部分はみんな変更ということになっているんですけれども、その辺の中身が、委員からのご指摘もありましたので次回、そのときにその中身の変更なのかどうかというのがわかるように記載の整理をぜひお願いしたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

委員 これもちょっと教えていただきたいんですけれども、非常に抽象的に言うと、東京都の都市計画と練馬の都市計画との関係性みたいなことなんですけれども、このところの最初の説明の東京都からの依頼によりというふうに書いてあるんですね。これは、東京都発意の計画の考え方があって、変更したり新規にしたりするというのがあるって、それは各地区の問題があるだろうからということでこれを検討してくださいということが通常ある形なのか、あるいは区発意で東京に上げているというのがあるのか、その辺の関係なんですけれども、いろいろありますということになるのかもしないんですけれども、ちょっと具体的に一つの仮に、今あそこは新宿区が大半かかわっているんだと思うんですけれども、神宮外苑地区というのがちょっといろいろ建築界の中で問題になっているんですけれども、もう球場は壊されていますけれども、いわゆる2020年のオリンピックのメインスタジアムとして新国立競技場というのができることになって、今建築界は設計にかなりかかわっている段階なんですけれども、あれがあそこに立つというのは、もともと東京の外

苑地区というのは、全国で初めて風致地区という指定をした最初のところなんですね。そして、建ぺい率とか容積とか、それから、建築そのものが建つときの建ぺい率なんてすごいわずかなものだったんですけれども、戦後、千駄ヶ谷の体育館なんかも、あれも多分、通常じゃ建たないわけなんですけれども、いろいろ特例で建てきたんですけれども、今回の場合は特例中の特例になっているわけですね。

容積率、特に一番問題になっているのは、高さが20mの指定がかかっているところが75mまで地区計画で変更しますよと。容積率もかなりアップした形で大変更しているわけなんですけれども、東京都の都市計画審議会は平成25年度で最終的に決めていきますけれども、ああいう問題は、例えば新宿区のおあいう場所が練馬にあったとしてきたときには、練馬区は相談を受けるという形になるんですか。

それから、そういう中身について練馬区なんかの話を聞くと、あれだけ巨大な建築を変更するという事は反対しているんだという話も聞くんなんですけれども、その辺のところの決まり方が、東京都が国の要請というか、あそこは国有地でもあるわけなんですけれども、そういう場合というのは、特に公共主導的になっていく地区計画の変更というのがかなり自由にできちゃうというところがあって、京都会館なんかもそういうことになっているわけです。

そういう意味では、都市計画の変更、地区計画を導入して変更していくとやった場合の都と区の関係、議論の仕方がどんな仕組みになっているのかというのが、一般的にはどうなっているのかというのをちょっと教えていただきたいと思うんですけれども。

会長 新宿の例が出されました。一つの例として最後のところですね、地区計画の決定に当たって、都と区がどういう関係で決まっていくのか、その辺をちょっとお答えいただけますか。

都市計画課長 本日の都市計画の方針とは別途に、道路や公園等の都市計画についてはそれぞれの決定権者がございます。東京都決定の計画もあるし、練馬区決定の計画もございます。こういったものはそれぞれの自治体がそれぞれの考えに基づいて行っていくとい

うようなことになります。本日これをお諮りしておりますのは、そういった個別の都市計画において大きな方向性として定めるものということになります。これにつきましては、このように東京都からの依頼ということですが、これまでまず練馬区のほうで地域の実情、あるいは地域住民との話し合いをもとに原案を作成し、東京都に依頼して、そういったものが全て反映されて、このような形でこれまで積み重ねてきたというふうに私も理解をしているところです。

会長 きょうの議題に即してお答えいただきましたけれども、委員が聞いたのはもうちょっと違うところを聞いたんじゃないかと思うんですが。

まちづくり推進調整課長 一般的なまちづくりの地区計画の立て方で、練馬区が主に行っている例で申しますと、まずまちづくり協議会のような形で地域の方々と話し合いの形態をとりながら、地区計画の原案を地域の方々と我々で共働して作ってまいります。それをもって地域の方々と我々で共有した段階で都市計画の手續に載せて、都市計画決定自体は練馬区のほうで進めていくというような流れで一般的には行っているところでございます。

委員 ここで出てきているのは、かなり民間の土地も全部含めて地区計画を変更しようとなると当然地権者の意向とか、そういうのが何割かはないと動かないわけですね。だから、都市計画法改正住民発意の地区計画というのがあるんだと、都市計画変更は住民発意でもできるよというふうにかなり規制緩和したような格好になっていますけれども、逆に今多少問題になっているのは、外苑地区とか京都会館のああいう問題というのは、周辺が全部公共用地なんですよ、基本的に。だから、公共の神宮もある種公共性の高い団体だとすると、そういうところで話がつくと住民参加に全くならないで計画がどんどん進められちゃうというところがあるんですよ。

公共発意の地区計画変更というのはかなり自由になっちゃうのかなという、練馬区の場合そういうところがなくて、これだけの範囲で言うとほとんど民間地区が入ってきていますから余り問題にならないのかもしれませんが、例えばそういう場所が仮にあった

ときに、だから地区計画というのが公共主導でやるにしても、あるいは地区の範囲に入っていない周りの人もいるわけですが、今問題になっているのは、特に外苑地区の場合は都民が、東京都の都営住宅も入っていますから多少そういう、土地は東京都のものだけれども住んでいる人がいるというようなことで、多少その辺がどうなんだということはあるんですけれども、原則として地区計画の変更というのは東京都と区のあるところで言うと意見が違ふとか、そういうことで何か議論の仕方が非常にああいふ場合なんかは確かに皆さん言っているように、国際コンペの条件のほうが先に入れると1年後に都市計画を変更していると、全然逆なんですよ。都市計画で決定されて初めてその土地利用の建築整備の方針が決まるんだけれども、ああいふふうなことになっちゃうと非常にその辺が不透明じゃないかという議論になるので、その分だけここにあるということではないんですけれども、東京都の都市計画審議会でのああいふものの決め方というのがちょっと、区のレベルで言うと、ああいふ形で決めちゃうというのがみんな首をかしげているところがあるので、その辺は、練馬区なんかの場合は、そういうことというのはなかったのかどうかということも含めて、一般論で言うと、確かにこの中は民間が全部入っていますから、地主さんが合意できるかどうかということにかかっていますよね。だから、ほとんど住民発意の都市計画というのは言っているようでなくて、ここでは公共主導で重点地区なんていうのはまさにそういう、行政側が全体の町を考えたらこういうふうな町にすべきだということでこれをやっているわけですね。

それ以上のものではないということであればそれで了解しますけれども、外苑地区なんていうのは全くの特殊だということで考えなければそういうものだというふうに理解しませんが。

都市計画課長 神宮外苑の実態について、詳細には承知していませんけれども、練馬区ということで引きつけてまいりますと、非常に地権者の少ないような地域で、例えば住民発意で、あるいは住民発意でなくても行政主導でごく少数の地権者の方と話がつけば地区計画ができるのではないかと、できてしまうのではないかとのご指摘ですけれど

も、確かに制度的にはそうですけれども、練馬区としては大きく区のマスタープランがございます。地域ごとのまちづくりの考え方がございますので、そういった考え方に符合したまちづくりをしていくということであって、その地域に特化したような特別の行政の都合による計らいというようなことは私どもとしては決してないのではないかと考えております。

会長 委員からお話しのありました神宮外苑とか、都でいうとあと臨海部とかでしょうか、それはちょっと特別というか、レアケース的なところがありまして、もともとの住民が余りいないとか、オリンピックとかの国家的な要請とか、そういうケースだと思いますけれども、一般的には先ほど説明ありましたように、地区計画の決定につきましては、区なり、あるいは地元発意でそれがだんだん固まっていくと、その集大成がきょう案が挙げられています都市再開発方針等になるというのが普通の理解ということだと思いますけれども、よろしいですか。

委員 最後に、来月に多分建設系の新聞に出ると思いますけれども、我々建築4団体になりますね、学会も入れて、ちょっとそういう都市計画の議論をして、東京都の場合は詳しくはわかりませんが、練馬の場合は都市計画審議会で高度地区の高さ制限の議論は部会でやっていますね。三部会あるわけですけれども、練馬区の場合は、特にそういう高さを撤廃する場合でも、変更する場合でも5割増しとか2割増しというのがあるんだけれども、それも審議会でききなり出るんじゃなくて、部会で少し専門的な議論をして、ある程度そこで事業者と議論して、景観とかそういう議論を専門家が少し議論して審議会に挙げて議論していただくという、2段階の構えをしているということで、私は建築と都市の関係で言うと、非常にいい形で議論の仕組みができているということを発言しています。

それで、練馬区のように東京都はそうならないんじゃないかということで、もう少し都市計画と建築の関係性というのは、建築のあり方がこれから非常に人口が変わったり、少子高齢化で建築がまちづくりには重要な役割を、責任持たなきゃならないわけで、それから関係が非常にうまく、都市計画の議論の中でもきちんと位置づけていただきたいと思います。

いうことをその中で私発言しているんですけども、そういう意味で練馬区の場合はかなり非常にいい事例ですよということを言わせてもらっているので、私は非常にいいと思っていますけれども、それだけです。

会長 ありがとうございます。

ご意見いただいたということでもよろしゅうございますか。ほかにいかがでございましょうか。何かございますか。よろしゅうございますか。

ありがとうございます。

それでは、今日のところは、先ほど特に資料の細かいところについてちょっとわかりにくい部分がありましたので、そこは次回までに何らかの修正をしていただくことにしまして、今日の報告 1 並びに 2、3 につきましては、今日のところは終了ということにしたいと思います。どうもありがとうございました。

事務局から報告があります。

事務局 それでは、次回の都市計画審議会の日程をご案内いたします。

次回の都市計画審議会は、5月27日火曜日、午後3時からを予定しております。案件は、都市計画マスタープランの変更素案の報告等を予定しております。正式な開催通知につきましては、改めてご送付いたしますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

会長 本日の都市計画審議회를終わります。どうもありがとうございました。