

第197回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成26年 9 月 2 日 (火) 午後 3 時 ~ 午後 5 時19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、藤井敏信、田崎輝夫、寺町東子、小林みつぐ、村上悦栄、西山きよたか、斉藤静夫、うすい民男、有馬豊、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、山本康弘、宮地均、藤島秀憲
練馬消防署長、練馬警察署長(代理)
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 1 人
- 6 議 案 議案第364号(諮問第364号)
重点地区まちづくり計画の策定について
〔放射35号線沿道周辺(平和台・早宮・北町)地区まちづくり計画〕
- 7 報告事項 報告事項 1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の都市計画変更の案について
報告事項 2 防災街区整備方針の都市計画変更の案について
報告事項 3 北町二丁目西部地区地区計画の原案について
報告事項 4 土支田中央地区地区計画の変更原案について
報告事項 5 練馬区における外環の地上部街路(外環の2)の都市計画変更案について
報告事項 6 西武鉄道池袋線附属街路第18号線の都市計画変更案について
報告事項 7 石神井公園の都市計画変更案について
報告事項 8 石神井一団地の住宅施設の都市計画変更案について

第197回都市計画審議会（平成26年9月2日）

会長 皆さん、こんにちは。本日は、皆様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197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等につきまして報告をお願いします。

事務局 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、案件に関連いたしまして、土木部土支田中央区画整理課長の小山和久が出席しております。

土支田中央区画整理課長 小山でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 次に、案件に先立ちまして、本日の当日配付資料についてご案内をいたします。

報告事項5～8の説明資料4点を机上配付いたしました。こちらは、東京都から「外環の2」等につきまして都市計画変更案が示され、これに関する意見照会が8月29日に行われましたので、急遽本日の都市計画審議会にご報告することとなったものでございます。そのため資料が本日配付となりましたことをよろしくご了解願います。

以上でございます。

会長 それでは、お手元にあります案件表のとおり進めたいと存じます。よろしくお願いいたします。

本日の案件は、記載のとおり、議案が1件、報告事項が8件ございます。

初めに、議案第364号 重点地区まちづくり計画の策定〔放射35号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画〕について、説明をお願いします。

東部地域まちづくり課長 それでは、議案第364号 重点地区まちづくり計画の策定〔放射35号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画〕について説明させて

いただきます。

本件につきましては、本年5月27日の当審議会におきまして、計画案としまして説明させていただいたものでございます。その後、まちづくり条例の手續に従い、進めてきたところでございます。今回審議をお願いいたします本計画は、練馬区まちづくり条例第44条に規定された住民等の意向を反映させて作成された、重点地区まちづくり計画の案でございます。

まず1ページ、1、目的でございます。平和台・早宮・北町地区では、平成16年度から東京都が東京都市計画道路幹線街路放射第35号線の道路整備を進めているところでございます。この放射35号線の整備によりまして、道路交通の円滑化などが期待される一方で、市街地環境の変化が予想されるところでございます。区では、このような放射35号線沿道周辺の土地利用や住環境の変化などに対応したまちづくりが必要であるということから、今回の重点地区まちづくり計画を策定するものでございます。

2、対象区域でございます。4ページをお願いいたします。放射35号線沿道周辺地区の区域図になります。白黒になっておりますが、ちょうど中央部分、網かけが濃くなっているところが、今回の重点地区まちづくり計画の区域でございます。ハッチのかかった約99.3haの区域に、ちょうど中央部分を貫くように放射35号線、さらに中央には平和台駅がでございます。

では、1ページにお戻りください。3、重点地区まちづくり計画の名称でございます。放射35号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画でございます。

4、これまでの経緯でございます。平成22年度よりまちづくり懇談会を開催しまして、平成23年度にはまちづくり準備会を6回開催いたしました。平成24年度には重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定を行いまして、平成24年度、25年度の2カ年でまちづくり協議会を9回開催し、平成25年度に、まちづくり協議会が放射35号線沿道周辺地区まちづくり構想を作成いたしました。このまちづくり構想を受けまして、平成26年1月31日、2月8日にまちづくり計画素案の説明会を開催しまして、住民の方々からご意見を伺った

ところでございます。

続きまして、2ページをお願いいたします。その後、5月16日に都市計画審議会部会でご意見をいただいた後、5月27日に計画案を当審議会へ報告させていただきました。その計画案につきまして、7月16日、21日に住民説明会を開催いたしまして、直接区民の方々からご意見を伺ったところでございます。また、7月11日から8月1日にかけて、重点地区まちづくり計画の案の公表・縦覧、意見書・公述の申出の受付を行ったところでございますが、意見書の提出および公述の申し出はございませんでした。

今回、5月27日にご説明しました計画案から内容の変更はございませんが、内容につきまして簡単にご説明させていただきたいと思っております。

5ページから12ページがまちづくり計画になっております。6ページをお願いしたいと思います。放射35号線沿道周辺地区のまちづくりにつきましては、「3.まちの課題」に掲げております、土地利用、みどり・公園、道路・交通、防災の4つの視点からそれぞれ記載をしております。

7ページ下段には、当該対象区域を、放射35号線等沿道地区、住宅地区、駅周辺地区と3つの地区に分けて課題を記載しております。

8ページ以降に、まちづくりの方向性を記載しております。まず8ページ上段になりますが、目指すべきまちの将来像を「平和台駅周辺は便利でにぎわいにあふれるまちを、住宅地はみどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射35号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを住民参加のもとで目指します」としてしております。この将来像に基づきまして、先ほどの4つの課題に対応するように、それぞれの方針を記載しております。

8ページには、土地利用の方針およびみどり・公園の方針を記載しております。土地利用の方針では、放射35号線等の幹線道路沿道、駅周辺や住宅地など、地区ごとの特徴や特性に合った建物の建て方のルールづくりなどを進めるとしてしております。みどり・公園の方針では、放射35号線の環境施設帯や地区内の公園など、みどりの保全と緑化を推進するとしてしております。

10ページをお願いします。道路・交通の方針では、放射35号線の整備を推進し、駅周辺では自転車駐車場や地下連絡通路の整備を進めるとしております。

11ページをお願いいたします。防災の方針としまして、地域住民による防災活動への取り組み、まちの防災性の向上を進めるとしております。今後この計画に基づきまして、地区住民の皆様や事業者の方々と協力しながら、地区のまちづくりに取り組んでまいりたいと思っっているところでございます。

2ページにお戻りいただきたいと思ひます。5、今後の予定でございます。本日の都市計画審議会でご意見をいただきまして、9月下旬に計画の決定、公表を予定しているところでございます。

6、資料につきましては、13ページに現地の航空写真、14ページに現況写真をつけております。

私からの説明は以上でございます。よろしくお願ひします。

会長 説明は終わりました。ご質問、ご意見がありましたら、ご発言をお願いします。どうぞ。

委員 すみません。伺っておきたいのは、きょうここで発言したものがどういう形で例えば東京都へ伝わっていくのかなという思いが、まず一つあります。それと、ちゃんとそういったことが記述に載って、意見として東京都へ上がっていき、そしてその上で東京都の都市計画等にも諮られていくのを望むわけですが、その辺、きょうのこの会議の流れは、その後続くことについて、まず伺います。

会長 どうぞ。

都市計画課長 この重点地区まちづくり計画については、これまで地域住民の皆様と話し合いをしながら手続を進めてまいりました。これはいわば地域のまちづくりのマスタープランとでも呼ぶべきものでございます。これは、練馬区が地域の皆様とともに策定していくものでございます。この過程の中では、当然、この主要な道路でございます放射35号線の施行主であります東京都とも十分協議しながら進めてまいりました。そういったこと

から、この計画に書かれている内容につきましては、練馬区が住民の皆様とともに話し合ってきた結果を当然東京都へも区の意見として申し上げるといった位置づけになってございます。これはあくまでも区としての独自のまちづくり計画ではございますが、今後のこの地域に関しての都市計画やまちづくり事業そのものの方向を位置づけるもので、東京都等に対しては、この計画の内容に基づいて協議を行っていく、あるいは要望していく、このような位置づけになると考えております。

委員 多くの方々がかわって、時間をかけて理想に沿ってこのことがなされてきたということにおきましては、感謝申し上げますし、高く評価させていただくところです。

その中で一つには、事業が進んでいく中で、最初的时候には誰しもが気がつかなかったことが、事業の進捗によって気がつくことがあるのです。それは何かといいますと、特に、私は委員会の中でも申し上げてきたので、余り何度も何度も言いたくはございませんけれども、道路がなかったところに新しい道路ができるというときに、例えばそこが一種住専だったときには、建物を建て替えようと思っても一種住専の建物しか建たない。その現実に関今ぶつかっている方々もおられるわけです。そういうことを考えると、こういう都市計画道路ができるときには、一定のそういう事例、今までも都市計画道路をつくったときに、ほかのところの事例にだって同じようなことがあったはずですよ。そういうのは改善すべきだと思います。といいますのは、現状に合った中でできる限り早い地区計画をやらなければいけないのであれば、それなりのスケジュールの中で用途地域が変更できるようにしていただきたい。これは、地元としてそういった声がございますので、その辺のところも十分東京都には伝えていただきたいと思っておりますし、練馬区としてもそのことも十分考えてやっていってもらいたいなということを申し上げておきます。ご意見があったら、伺います。

東部地域まちづくり課長 説明資料の4ページをご覧いただきたいと思っております。今、委員からご指摘いただいた点につきましては、4ページの区域図の中で、放射35号線がちょうど中央を貫いておりますが、平和台駅から川越街道の区間に関しましては、都市計画道

路の計画線は現道がないところに通っております。実際にこの付近の用途地域は第一種低層住居専用地域になっておりまして、地域の方々が放射35号線の進捗によりまして生活再建等が必要な場合、この用途地域の範囲内での取り扱いという形になっているところがございます。土地利用につきましては、今回の重点地区まちづくり計画の策定後、地区計画の策定の段階におきまして、精いっぱい進めていきたいと思っております。東京都には、機会を捉えましてこちらの道路事業に関する用途地域の見直しにつきまして何らかの対応ができないかということ、私どもからもお願いしているところがございます。私どもとしましても、今後の地区計画を精いっぱい進めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いしたいと思います。

会長 よろしいですか。

ほかにございますか。どうぞ。

委員 ちょっと教えていただきたいんですが、このところ何回か定期的にこの土地を見に行っているのですが、道路ができるまでの道路予定地になっている場所がフェンスに囲まれたりして、何の有効活用もされないまま、景観も、将来的なことは、目的はわかるのですが、現状が空き地の空間利用をしながらいけないのかなというところがいつも疑問に思っているのですが、こちら辺はどういうことか、ちょっと教えていただけたら、とてもありがたいなと思っております。

会長 どうぞ。

東部地域まちづくり課長 今現在、東京都で道路事業を進めております放射35号線は、幅員が40mというかなり広い道路になります。この放射35号線の用地取得に関しましては残り数%という話も聞いているところがございます。幅員に応じて取得する用地も広く、例えば先行取得してきたところが、結果的に遊休地や空地となっている部分というのも当然あるかと思っております。その中でも、例えば駐輪場として活用するとか、それ以外にも何らかの形で東京都で土地の活用を図ってきたところと聞いてございます。ただ、道路整備に関しましては今後工事に入りますので、確かに空地となっている部分はあったかと思

ますが、その点は御理解いただきたいと思っております。また、東京都には、今現在事業を進めているところですが、私どもも連絡は密にしていきたいと思っております。

以上でございます。

委員 まだしばらく時間がかかりそうですね。何軒かまだ道路のところにおうちも建っていますし。そうすると、地域に貸し出しするような、土地を今まで有効に使ってきたというあれがあるんですかね。貸し出しのような形で、例えば臨時の短期のあいた土地のフェンスのかかったところを使ってということは今まであったのでしょうか。

会長 どうぞ。

東部地域まちづくり課長 東京都が事業を進めているところですので、私どももその部分に関しましては十分把握し切れていないところもございます。確かに駐輪場のような形ではある期間は活用していたところがあると聞いておりますが、実際、それがどのぐらいの広さでどのぐらいの期間といった点については、情報を持ち合わせておりませんので、その点につきましてはご容赦願いたいと思います。

委員 前にお聞きしたかもしれませんが、ちょっと改めてハードの視点とソフトの視点から2つほどご質問したいんです。先ほども出ていましたけれども、この大変立派な道路が、35号線がザーッと住宅地の中を抜けていくというときに、これは東京都の施行になるんですかね。いわゆるどういう事業、単純用買で抜いていってしまうのか。あるいは、地方などではそういう手法がまだやれるんだと思うんですけれども、例の沿道型街路事業というんですか、いわゆる区画整理と用買方式とをコンプレックスして、単純に敷地がいろいろな形をしているところにザーッと抜くと、三角形の敷地が残ったり、何か突然そのところの土地がすごく有利になって、用買されたほうがどうなるのかといったことで、区画整理と用買方式をやるということは、道路のところにかかる人だけではなくて、奥の人と一緒に考えましょうということで、自分は道路の用買にかかったけれども、どうしてもここに残って、この土地に住み続けたいとか、何かしたいとかという人、敷地整序と用買でそこを去っていく人が、それぞれのニーズに合って、少し道路に対して敷地の形

がそこで整序されていくという方式があると、これは多分10年ぐらい前からこの制度ができたと思っているんですけども、その話は、東京都はそういうのをどうするのかというのは、東京都は、区画整理と用買でやるというのは全然担当者が違うから、なかなかこの2つを組み合わせるなどということができないということは、環8のときにもそういう議論がちょっと出たと思うんですけども、ここは、まずお聞きしたいのは、どういう事業方式で35号線というのはできるんですか。

会長 どうぞ。

東部地域まちづくり課長 放射35号線の道路整備につきましては、東京都のほうは用地買収という形で進んでいると聞いております。ですので、例えば土地の形が買収によって三角形になったりする部分もあるかと思えます。東京都に確認できている範囲では、本当に狭小な形で三角形の敷地が残ってしまう部分に関しては、例えばポケットパークのような活用ができる部分もあると聞いてございます。

委員 ちょっと最後のところがよくわからなかったんですけども。

東部地域まちづくり課長 用地買収ですので、区画整理をしないでの買収になりますので、その残地の部分、例えば道路の区域以外に残地のところが狭小になってしまう、もしくは残地のところが形として三角形になってしまうようなところもあるかと思えますが、そういったところではポケットパークとしての活用なども東京都のほうでは検討していると聞いています。

委員 ということは、その敷地を買ったときのあとの土地についての議論は、東京都が判断しているいろいろなやり方ということですか。

東部地域まちづくり課長 東京都のほうで用地買収を進めておりますので、道路事業に係る取り扱いは東京都で行っているところでございます。

委員 そこは、ハードのほうから多少気になるのは、その三角形になったところは、東京都が買って、とりあえず公共用地になっているというのならいいんですけども、相手方としては、例えばその敷地と隣の敷地も何か変なくあいになっているというのはなるべく

一緒にして、土地利用としては共同的な利用にしたほうがいいのかという、まさにまちづくりとしては道路だけできたのでは終わらないので、その後の始末についても何かそういういろいろな工夫をしてやった事例などというのは東京都にはあるんですか。

会長 どうぞ。

東部地域まちづくり課長 制度的には、きちんとした形ではなかなか難しい点もあるかと思いますが、結果的に、例えば今回Aさんの土地が買えました、また隣のBさんの土地も買えて、その残地を2つ合わせると、何らか効果的利用になるといった部分は、確かに東京都のほうでも有効活用といったところは考えている部分もあるかとは思いますが。ただ、今現在私どもでは、実際にそういった件数が何件あってといったところまでは、十分把握しておりません。現状としてそういったやり方もあろうかと思えます。

委員 街並みとか、いろいろ景観法とかはもう今頑張っておられるわけですから、道路ができたときに、道路とその沿道景観というか、沿道の利用がそれにふさわしい形で、それだけ投資した意味があって、まちもきれいになって生活もよくなるといった、何か道路と建築の関係とか敷地の関係というのは、東京都も一緒になって考えていただきたいという気はしますよね。そこに知恵がないと、確かに今は用買でいけるといいうのは、土地の値段がある程度下がってきているとかいろいろあって、区画整理などという面倒くさいことをしなくても、ザーッと抜いてしまえば早くいくということでしょうけれども、道路と建築の関係とか敷地の整序という問題は、まちをつくるのであれば、そこはいろいろかなり問題が出てくると思うので、何かこの平和台のところではちょっと練馬方式でうまくやったとかといった知恵が出て実現できるといいなという気はするんです。ぜひ、東京都とうまく話をしていただければと思うんです。

それからもう一つ、これは前のときにも私は言ったのではないかと思うんだけど、道路だけつくるとか駅前広場をつくるというのは非常に大事なことで、これは必要条件でまず基盤をつくるわけですがけれども、問題は、まちづくりといった場合は、十分条件としてはその道路だけで終わらないので、そのまちづくりでどういう生活のサービスが受けら

れるのかとか、もともこの地域が持っていた問題について、そういうものを公共基盤に合わせて変えていく。いわばこの地区の生活の質をまちとしてどう受けとめるか。練馬のような、東京では余りそれは問題ないかもしれないけれども、空き家問題とか、あるいは商店の衰退とかというのは、各地方にいっぱいありますよね。そういうところの、この平和台というのは、練馬区全体で見た場合でも、そういう問題が今後駅が充実していったときに順調に発展していくのか。その辺の課題というのがここでは土地利用のところにとちょっと出ていますけれども、その辺の課題もまちづくり非常に重要な課題なので、それがまさに平和台地域の非常に個性的な問題で、その課題をうまくクリアしていくための知恵がまた出てくる。要は、私が言いたいのは、重点地区まちづくりというのを見ていると、みんな建築1mセットバックとか何とかとなっているんだけど、みんなどこも同じ形で基準ができていますので、石神井には石神井らしい何か課題があって、それを変えていくといったここ独特の問題は、まちづくり提案の部会とか、あるいはこの地域の人といろいろ説明したときのやりとりとしては何かなかったんですかということをお聞きしたいですね。

会長 どうぞ。

東部地域まちづくり課長 実際にこの重点地区まちづくり計画をまとめるに当たりまして、地元住民の方々からいろいろとご意見を頂戴する機会もございました。素案の説明会、また先日行った説明会の中でもありましたが、今回この重点地区まちづくり計画につきましては、課題出しからまちづくりの方向性までをまとめたところでございます。また、先ほども触れさせていただきましたが、今後、地区計画を決めるに当たりましては、当然、まちの特徴とか、それぞれ独自のものもあるかと思っておりますので、そういったところは、まちの方のご意見を反映させるような形でお話できればと思っております。特に今回、放射35号線、環状8号線という大きな幹線道路もありますし、また平和台駅がそれと交差するところにあります。またそれ以外にも、どんぐり山憩いの森と、うめのき憩いの森などもありますので、そういったところでは、地域の皆さん方と今後協議を進め

ていく中で、何らかこちらの地域の特徴を踏まえた課題からその対応策を考えていきたいと思っております。

委員 最後ですけれども、要は、このまちづくり計画というのは、特に基盤を中心とした非常に大事なものをまずやって、そこからいろいろ生活が変わっていくとか、どうなるかというのは、地区計画の中で、これはここで終わるのではなくて、まだこのまちづくりは続くということですね。

会長 どうぞ。

東部地域まちづくり課長 今回はあくまでもまちづくりの方向性を示しましたので、今後、これを契機として、さらに地元住民のまちづくりの意識を向上させ、まちづくりがどんどん続いていくという認識でいるところでございます。

委員 わかりました。

会長 ただいま委員からお話ございましたけれども、全く道路のないところに非常に広幅員の道路が、特に地域を斜めに遮断するような感じで整備されておりますので、確かに斜めの残地とか、そういうものが将来のまちづくりの障害ということになることも十分考えられるわけでございます。後ほど土支田の絵柄が出てきますけれども、それと比べますと、沿道のまちづくりを同時にやるということが非常に大事かと思えます。ここは道路先行で単独買収でいっているわけですが、今後こういうケースがあるかどうかわかりませんけれども、そういう基盤整備の伴った道路づくりをぜひこれからも目指していただきたいと思います。

それから、1点ちょっと質問なんです、11ページに、これから地区計画をかけますと書いてあるのですが、絵の中に「行き止まり道路の解消」とありますけれども、これは描いていないんですけれども、普通はここにうちがあるわけで、行き止まりの開発がされたところを先に抜くというのは、なかなか実務的には難しいのではないかと思います、何かこの地区計画でこういう行き止まり道路を解消するような事業手法というか、やり方というか、そういうのは区のほうでお持ちなんですか。

東部地域まちづくり課長　こちらは、地区計画を定めるに当たりましては、地域の皆さんの合意を得まして地区施設化を図ることによりまして、こちらの行き止まり道路の解消、例えば建て替え等に伴いまして用地買収等も発生してまいりますので、そういったところで行き止まりの道路の解消が図られると考えているところでございます。

以上でございます。

会長　でも、建て替えでも、自動的にそうならないでしょう。どうぞ。

都市計画課長　確かに会長ご指摘のとおり、開発がなされて行き止まり道路がつくられるといった中で、整合性のある通過できる道路をつくっていくというのは、なかなか難しいでございます。これまで練馬区では、地区計画を策定するに当たっては、そういった重要なポイント、キーになるポイントをピックアップして、地権者である住民の皆さんとお話をしていったという経過はございますが、このようなきれいな形で建物が建っている所をすばっと抜いて道路を通したという例はこれまでのところございません。ただ、こういった地区計画という手法を使いまして、できるだけそういったまちのありようを改善していくという考えで、まちづくりを進めているところでございます。

会長　どうぞ。

委員　1点、これは放射35号線ということで、かなり広幅員の道路が入ってくる。そうすると、地域というのはいろいろな動きがあって、私もその上物、その周辺の整備というものも、これはかなりきちんとやらなければいけないと思っているんですが、ちょっと小さいことかもしれませんが、地下連絡通路とありますね。これをつくるのはいいんですが、これによって地上での横断は、道路は、歩行道路といいますか、それをやめるとか、そういうことはないんですね。両方あるということでもいいんですね。

会長　どうぞ。

東部地域まちづくり課長　地下連絡通路は、地上部分をなくして、それを使うようにということではございません。当然、地上部分でも、ちょうど環状8号線のところは横断できる形になりまして、それとともに地下連絡通路をつくるという計画でございます。ちょ

うど放射35号線のほうがアンダーパスのような形になりますので、そういった意味でも駅等を利用する方々の利便に供するものと考えているところでございます。

委員 わかりました。

会長 よろしいですか。

ほかにございますか。よろしゅうございますか。

それでは、ほかにご発言がなければ、議案第364号につきましてお諮りいたします。議案第364号につきましては、案のとおり決定することで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。では、そのように決定いたしたいと存じます。

これで議案に関する審議は終わりました。

次に、報告事項に移ります。

報告事項1、それから2につきましては、関連する案件ですので、一括して説明をお願いします。どうぞ。

都市計画課長 それでは、報告事項1、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の都市計画変更の案について、および報告事項2、防災街区整備方針の都市計画変更の案についてご説明いたします。

では、まず報告事項1説明資料 をご覧ください。1、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、通称「都市計画区域マスタープラン」、あるいはこれをさらに略しまして「区域マス」と呼んでいるものでございます。こちらは、都市計画法に基づく、都道府県が定める都市計画の基本的な方針として位置づけられ、またこれ自体が都市計画として定めるものでございます。

2、都市計画区域マスタープランの変更についてでございます。現行の都市計画区域マスタープランは、平成16年4月に決定されたものでございます。その後の社会情勢の変化、都市づくり関連の計画の策定および改定等を受け、さまざまな状況の変化を踏まえまして、このたび東京都では平成26年度中の都市計画変更を予定しているものでございます。

下の都市計画区域マスタープラン等の位置づけの図をご覧ください。一番左側に都市計画区域マスタープランとございます。これは、広域的自治体としての東京都が、長期的な視点からまちの将来像を明らかにして、都市計画の方針を示す基本的な計画ということでございます。

そして、本日もう一つご報告申し上げます防災街区整備方針につきましては、都市計画区域マスタープランに基づきまして、防災上課題のある、いわゆる木造密集地域についてのまちづくりの基本的な方針を定めたものであり、これは地区指定として防災再開発促進地区というものを定めるということになっております。これは後ほどご説明を申し上げます。

この2つの方針につきましては、去る5月27日、当審議会において原案を報告いたしました。このたび東京都では、公表した原案に対していただいたご意見を踏まえまして、案を作成したということでございます。本日はその案のご報告となります。

ちなみに、この図の中にあります都市再開発の方針および住宅市街地の開発整備の方針につきましても、都市計画区域マスタープランに基づいた基本的な計画ということで、これにつきましては、去る7月29日の当審議会において、原案をご報告したところでございます。現在、案を東京都が策定中でございまして、近々にこの案をご報告する予定でございます。

都が作成するこれらの都市計画に関する基本的な方針のもとに個別の都市計画が位置づけられ、またこういった都が定めた基本的な方針のもとに市町村ごとに都市計画マスタープランを定めます。こういったものが相まって、土地利用、道路、公園、その他さまざまな事業等について、個別の都市計画、そして事業の方向性が定められ、整理されていくという関係になります。

3、変更案の構成につきましては、後ほど概要で説明いたします。

4、これまでの経過と今後の予定でございます。5月15日に東京都はこの都市計画の原案を発表し、5月16日～30日に公告・縦覧を行いました。5月27日、先ほど申し上げたと

おり、当審議会へ原案を報告いたしました。東京都では、この原案につきまして、公聴会を開催いたしました。そして、8月1日、東京都がこの案を策定した上でこれに対する区の意見照会がございました。

以降、9月以降は今後の予定ということでございます。9月19日～10月3日に案の公告・縦覧を予定しているということでございます。

5、資料について個別にご説明を申し上げます。

説明資料 をご覧ください。こちらは案の概要でございます。「都市計画区域マスタープランの役割等」につきましては原案の段階で既にご報告申し上げたところでございますが、改めて主要なところをご説明いたします。

第1、改定の基本的な考え方ということで、都市計画区域マスタープランの位置づけ、そして区市町村マスタープランとの関係について述べております。目標年次は、おおむね10年間ということでございます。

下の図、都市計画区域マスタープランの位置付けでございますが、これは先ほどご説明申し上げた説明資料 のとおりでございます。

改定の背景といたしましては、少子高齢化や世界の都市間競争の激化等、また都市づくり関連の計画として、「木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針」等が定められたといった変化がございました。

右のページをご覧ください。「都市計画案の概要」でございます。第2、東京が目指すべき将来像ということで、(1)東京の都市構造として、大きく2点掲げております。まず1点目が「環状メガロポリス構造」でございます。都心部をセンター・コア、これは中央環状線の内側と位置づけられており、その外側にありますのが都市環境再生ゾーンということになりまして、練馬区が含まれるところでございます。

もう1点、身近な圏域では、交通結節点などを中心に、市街地を集約型の地域構造へ再編する、これがもう一つの大きな柱でございます。下の図をご覧ください。これまでの拡散型から、今後はこういった拠点を中心に集約型のまちづくりを図っていく構造に再編し

ていくということでございます。

(2)ゾーンごとの将来像です。こちらは、先ほど申し上げたようなセンター・コア再生ゾーン、都市環境再生ゾーン等といったゾーニングがされてございます。

第3の区域区分でございますけれども、こちらは市街化区域と市街化調整区域の区分の考え方でございます。今回はこの区分については変更しないというのが方針でございます。ちなみに、練馬区はその全域が市街化区域に当たっております。

裏面をご覧ください。第4、主要な都市計画の決定の方針でございます。1、土地利用。主要な用途の配置や拠点の形成、市街地の密度構成などの方針を示すものです。2、都市施設として、主要な道路、鉄軌道等の整備の方針。3、市街地開発事業に関する方針。4、都市防災。5、都市の低炭素化。6、自然的環境。7、都市景観。このような形で、それぞれの領域について、基本的な方針を定めたものでございます。

次のページをご覧ください。マスタープランの改定の主な経緯と予定ということで、先ほど申し上げたとおり、12月に決定を予定しているとのことでございます。

右ページ、都市計画案の作成についてということで、この間、東京都では、区市町村への意見照会あるいは原案に対する公聴会の開催、またホームページでの意見募集を行いました。

こういった意見を踏まえての主な修正点として、以下に掲げております追加、拡充等が5点ございます。その中で、特色ある地域の将来像につきましては、各区市町村からの意見を踏まえて記載を充実したとなっております。後ほど練馬区に関する記述については、ご案内申し上げます。

次に、説明資料、都市計画の案の理由書でございます。

次に、説明資料、東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針でございます。

1枚めくっていただきまして、目次でございます。第1～第4につきましては、先ほどの概要で申し上げたとおりでございます。

特色ある地域の将来像についてご案内を申し上げます。40ページ、(1)センター・コア再生ゾーンからの記載となっております。

そして、練馬区に関連するところが52ページからの(3)都市環境再生ゾーンでございます。この中の53ページ中ほどに練馬となっております。交通結節点として駅周辺の整備が進み、商業・文化・防災機能などが充実し、公共・公益施設が集積する区を中心機能を担う生活拠点形成される、などの位置づけがされているところです。

また、60ページをご覧ください。北部環8周辺地域といたしまして、この中の上から4つ目から練馬区に関連するところでございます。大泉学園では、アニメを活用したまちづくり、土支田・高松、大泉町・大泉学園町につきましては、都市計画道路などの交通基盤の整備にあわせてまちづくりを進めていく。そして、それぞれの地区で都市機能が集積された災害にも強い魅力と活力ある市街地を形成ということで、練馬区として、「それぞれの地区での都市機能の集積」という点を文言強化するように東京都に申し入れ、この部分が入っております。光が丘につきましては、駅を中心に商業、文化、医療などが集積し、大規模団地の中で活力ある地域拠点を形成していく。石神井公園におきましては、連続立体交差事業にあわせて、公園と一体となったまちづくりを進める。上石神井につきましては、東京外かく環状道路の整備や地上部街路の整備、道路と鉄道の立体交差化により、駅を中心とした商業・サービス機能が集積したにぎわいのある拠点の形成といったことをうたっているものでございます。

説明資料、都市計画公聴会の開催概要でございます。こちらは、公聴会において東京都に出された意見と、それに対する東京都の見解でございます。

1点だけ申し上げます。公述意見の要旨及びこれに対する東京都の見解の3/11ページの一番下のほう、道路ネットワークの(3)でございますが、「環状メガロポリス構造でなく、東京グリーンベルト構造への修復をする。そのためにも外環の2の地上部を含む事業を取りやめるべき」といったご意見がございます。これに対しまして東京都では、右の欄でございますが、「『外かく環状道路、環状8号線の周辺では、これらの道路を軸とする

豊かな緑とともに、石神井川、白子川などの貴重な水辺に囲まれた、良好な低中層住宅地を形成』することとしている」といたしまして、次ページになりますけれども、「平成20年、『外環の地上部の街路について（検討の進め方）』を公表し、検討の視点と検討のプロセスを明らかにした。これに基づき、環境、防災、交通、暮らしの4つの視点で、この地上部街路の必要性やあり方などについて、広く意見を聴きながら検討を進めている。平成26年5月、これまでの検討を踏まえ、この地上部街路の都市計画に関する方針を定めた」としております。こういった方針に基づきまして、本日後ほどご報告する外環の2の都市計画についても定められているということでございます。

そのほかに説明資料、説明資料において、練馬区の個別のまちづくりに関するご意見はございませんでした。

次に、報告事項2、防災街区整備方針の都市計画変更の案についてご説明いたします。

1、防災街区整備方針の都市計画変更について、2、防災街区整備方針の位置付けについてでございますが、こちらにつきましては、この図にございますとおり、先ほどの都市計画区域マスタープランと同様のものがございます。

2ページをご覧ください。3、防災街区整備方針の構成について、記載のとおりでございます。

4、これまでの経過と今後の予定でございます。3月24日に区の変更原案の資料を、本審議会へご報告しております。また、5月16日には、原案の公告・縦覧、6月には公聴会を東京都が行いました。そして8月6日に、東京都が区に都市計画変更案についての意見照会を行いました。

今後のスケジュールにつきましては、先ほどの都市計画区域マスタープランと同様の進め方となっております。

次のページをご覧ください。3ページ、A3判の新旧対照総括図でございます。既にご説明したところでございますが、現行の計画が3地区ございまして、新規に4、貫井・富士見台地区を指定するというものがございます。

5 ページは、都市計画の案の理由書でございます。

7 ページからが、東京都市計画防災街区整備方針でございます。

8 ページをお願いいたします。 、本方針の目的・効果等、1、策定の目的といたしまして、都内では「木造住宅密集地域が広範に存在している。このような木造住宅密集地域では、震災時の老朽建築物の倒壊や大規模な市街地火災等から、人々の生命と暮らしを守るため、防災都市づくりの推進に努め、災害に強いまちづくりを行っていくことが重要である」といたしまして、この防災街区整備方針は、「防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図るために策定するものである」という目的を掲げてございます。

、本方針を定めるにあたっての考え方といたしまして、それぞれ述べております。

11 ページです。本方針において定める内容です。それぞれの内容について、目次的に述べております。

練馬区に関することについて申し上げます。13 ページをご覧ください。別表 1、防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要、こちらは今回の変更案となっております。14 ページは既決定ということで、現行の計画でございます。13 ページをもって説明をいたします。

練 . 1、江古田北部地区でございますけれども、下のほうを見ていただきますと、「羽沢・小竹町地区」、「環状七号線桜台・栄町・豊玉地区」に下線が引いてあります。沿道地区計画の名称を正式な名称に変更したということで下線を引きましたが、内容的な変更はないということです。また、その下、「駅・まち一体改善事業（完了）」となって「（完了）」部分に下線と網がかかっております。事業進捗に合わせた修正ということで、駅・まち一体改善事業につきましては、完了したという内容的な変更もあるので、下線のほかに網をかけて表記しております。このように読み取っていただきます。

練 . 2 の練馬地区におきましては、変更はございません。

練．3、北町地区につきましては、事業進捗に合わせた修正といたしまして、地区計画が決定済、そして環状8号線が完了となっております。

練．4につきましては新規地区のため、全てに網がかかっております。住宅市街地総合整備事業、いわゆる密集事業の実施に伴い新規の指定をしていくことになっております。

15ページ以降が各地区の附図となっております。

私からの説明は以上です。

会長 説明ありがとうございました。

ちょっとお聞きしておきますけれども、たしか練馬区の都市計画マスタープランは今、部会が素案を出して、区で検討しているんだと思いますけれども、この都市計画マスタープランに即して決めるんですね。区域マスに即して市町村マスを定めると書いてあるような、それがルールだそうですが、今回後づけでというのかな、都市計画区域マスタープランが今回変わるわけですが、それとの両者の関係はどういうことになるのでしょうか。どうぞ。

都市計画課長 ご覧のように、位置づけ的には、東京都が定めるマスタープランが区域マス、そして区市町村が定めるのが区市町村マスで、練馬区都市計画マスタープランでございます。位置づけとして、一方では上位と言いますけれども、いわばまちづくりを広域的な視点でもって方向づけたのが区域マスタープラン、そしてそれぞれの地域の実情等を踏まえながら、そして地域の皆さんとの話し合いを進めながら策定していくのが区市町村のマスタープランと、このような位置づけになっておりまして、より地域の個別の実情などを反映させた内容を区市町村マスタープランでは盛り込んでいくような形になると考えております。

現在、練馬区都市計画マスタープランにつきましては、まちづくり条例に基づきまして、都市計画審議会まちづくり部会において検討していただきまして、素案という形で答申をいただきました。これを受けて、練馬区では今後手続を進めてマスタープランを決定します。まず、区として原案を策定いたしますが、その原案を現在策定中でございます。原案、

そして案といった手続を経まして、最終的におおむね年度内には決定したい。そのような形で考えているところでございます。

会長 今の質疑も踏まえまして、報告事項の1と2に関しましてご質疑をいただきたいと思えます。ご発言がございましたら、どうぞ。

よろしゅうございますか。どうぞ。

委員 法律用語的に整理しないとよくわからないところがあるんですけども、まず、重点地区まちづくり計画というのは、練馬区で使っている言葉ですか。ほかの区でも、東京都ではということではないんですね。いわゆる重点地区まちづくりという制度を練馬区でつくって都市計画のことを考えていると考えたらいいわけですか。

そうすると、この重点地区まちづくりの中で、先ほども出ていたように、ああいう大きな幹線が通ったときに周辺に与える影響からして、用途地域ですが、そういうものを変えるとか、高さの制限を変えるとかということの都市計画変更ということと、ここで地区計画というのがあると書いてありますけれども、そういう用途地域を変えられたときには、住民発意の地区計画でという都市計画の手続をとると、変えられるんですか。その辺の都市計画変更との絡みがどういうことになるんですかね。それをちょっと教えていただきたいんですが。

都市計画課長 用途地域も重要なまちづくりの要素でございます。また、地域ごとの実情等もでございます。地区計画を検討するに当たっては、それらの用途地域についても、地域の皆さんとも話し合いながら進めていくといったことではございますが、ただ、そうはいいまして、ばらばらにというよりは、むしろ全体的な整合性といったものもでございます。そういったところを東京都では定めています。例えば、報告事項1説明資料の19ページをご覧ください。(3)用途地域などに関する方針を述べております。19ページの中ほど、「用途地域などの見直しについては、原則、地区計画などにより目指すべき将来像を実現する上で必要となるまちづくりのルールを明確にした上で行う」と書いております。また同時に、その下の段、「その際、指定・変更は都が定める『用途地域等に関する指定方針

及び指定基準』などに即して行う」とありますとおり、全都的な用途地域のあるべき基準というものを東京都が定めております。こういったことを踏まえながら、まちづくりのルール等を定め、その中で地区計画の中で変更していく。現在ではそのような考え方で用途地域の変更を行っているところでございます。

委員 ということは、都市計画を変更するときに、勝手に恣意的に変えるのではなくて、地区計画というものをちゃんと検討して、こういうまちになるということがみんなにもわかって、それをみんなが了解した上で都市計画変更をやると。都市計画変更の手續が、ある種の民主的な手續でちゃんとやっているために、この地区計画というのは大事な要素になっているということですね。わかりました。

会長 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

委員 直接関係あるかどうかはわからないんですけども、この報告事項1説明資料の35ページに「おおむね10年以内に整備する主な公園・緑地位置図」ということで、たまたま私どもが関心を持って、練馬区の基本構想にもあるように、未来プロジェクトの中で練馬城址公園というのが定めてあったものだから、たまたまこの下の出典というか、それを見たら2011年12月になっているから、3年前にこういった計画になってきたということで、今こういったそれぞれの地域に公園とか緑地の位置図がありますけれども、この辺は何か進んでいるんですか。

会長 どうぞ。ちょっと質問を整理して答えてください。

都市整備部長 今お話のありましたのは、報告事項1の説明資料の35ページのところに「おおむね10年以内に整備する主な公園・緑地位置図」というものがございます。こちらにつきましては、東京都ならびに区市町村によって、おおむね10年以内に整備したり、あるいは整備に着手する公園ということで、2011年に計画を定めたものでございます。この計画は個別計画として定められたものでございますけれども、今回の都市計画区域マスタープランの中にも、個別の計画を盛り込む形で、計画として位置づけているというものでございます。

今、お話のございました練馬区に関係する部分の練馬城址公園でございますけれども、この部分については今現在豊島園という形で民間の公園的なものになってございますけれども、都市計画上の公園ではございませんので、2011年にこの計画を策定した際、おおむね10年以内に通常の都市計画公園として整備するか、もしくは着手しようということで位置づけられたものでございます。現時点におきますと、まだ練馬城址公園は都市計画としての公園の整備には着手されておられません。東京都では、この10年以内に着手するということが今検討が進められていると聞いているところでございます。

会長 どうぞ。

委員 ありがとうございます。それが出ること自体が、おおむね10年でしょう。10年以後に着手するのか、その前に着手するのかわからないんですけども、当然、当該区に話というか、相談もあるわけですね。今はもう都市計画公園は公園だよ。公園法がかかっているんですよ。だから、開発するにしても、それほど大規模な開発というか、民間レベルで考えると、そんなにメリットはないだろうと。大きく、光が丘のようにはなかなかできないだろうから。だから、区としても、しっかり都と連携をしながら、区民のニーズに沿った形で、防災に強い、にぎわいのある、そういった施設というか、開発になるように、整備になるように努力していただきたいなと要望して、何かコメントがあれば伺います。

会長 どうぞ。

都市整備部長 この練馬城址公園につきましては、まだ公園として開設されておられませんけれども、都市計画上は公園として都市計画決定が既にされているものでございます。したがって、ここで何か土地利用をしようということになると、土地利用制限がかかっておりまして、基本的には大きな建物をつくったりすることはできないという制限がかかっているところでございます。

さらに加えて言いますと、先ほど申し上げましたとおり、2011年からおおむね10年以内には事業に着手するということが、計画の検討を進められているところでございます。練

馬区にとってもこの練馬城址公園は、今現在豊島園という形で区民の方に親しまれている場所でもございますので、今後整備をするに当たっても、施行者は東京都が予定されているところでございますが、練馬区としてどんな公園にしていくのがよいのかということも含めて、練馬区としての考え方も東京都に伝えながら、協議をしながら進めていければと思っているところでございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

委員 ちょっと基本的なことなのかもしれないんですが、この方針と外環の2との関係はどのように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んですが。

都市計画課長 外環の2につきましては、先ほど、説明資料の の中で申し上げたとおりでございますけれども、5ページ目でございます。「外環の2の地上部を含む事業を取りやめるべき」というご意見に対して、右の欄、東京都の基本的な考え方は……。

会長 資料の何ページになりますか。

都市計画課長 説明資料 の3枚目、5ページ目の3/11と表記されたページでございます。一番下の欄の(3)というところです。「環状メガロポリス構造ではなく」といったご意見に対するとの見解として、4/11、次ページでございますが、東京都としては、「環境、防災、交通、暮らしの4つの視点で、必要性やあり方などについて、広く意見を聴きながら検討を進めている」ということで、この間の東京都の見解の公表や、都市計画の手続等につきましては、別の場でさまざまにご説明を差し上げてきたかと考えております。そういった内容につきまして、改めてこのマスタープランの中でも踏まえた上で、全体がつくられているということになっております。

委員 練馬区部分が非常に進んで論議をされているという部分があるんですが、それ以外のところではまだ特に全体としての合意には至っていないような状況があって、そういうものをこういう中で方針として固めてしまっているのかと思うわけですが、その辺はどうなんでしょうか。

都市計画課長 確かに、今回この都市計画区域マスタープランにつきましては、現在、

作成の過程でございます。一方で、この間も、まちづくり事業はさまざまに進められてきております。住民合意の段階等を踏まえながら、それぞれの事業についてはそれぞれの事業で行われてきております。外環につきましては、本日また別途ご報告申し上げますけれども、現在、そういった段階に来ていると考えております。そういう個別の事業の進捗等にも整合を図りながら、改めてこの大きな方針の中で位置づけられているということで、特段矛盾はないものと考えております。

委員　しかし、ここで方針が固められていく中で、場合によっては、住民の皆さんの多くの意見で、外環の2に関して、これが適当でないだろうという結論になることだってあり得るわけで、そういったときには、この方針上、そういうことがあり得るものなのか、その辺がちょっとよくわからないので、教えてください。

都市計画課長　今、委員の御指摘があったさまざまな意見ということですが、そういった意見の一つとして、先ほど申し上げた説明資料の中で取り上げられており、それに対して改めて東京都としても考え方を定めているということでございます。今後さまざまに意見が出るということではなく、これまで行ってきたさまざまなまちづくり事業、そしてこの都市計画区域マスタープランを策定してきた過程の中でいただいたさまざまな意見を踏まえて、最終的な案としてここまでまとめてきたということでございますので、東京都としてはこの案で定めていきたいという考え方を示したものと考えております。

委員　練馬区部分においてもまだまだ反対意見というのは多くあって、この前も8月に練馬の道路問題を考えるという集会在練馬区でもあって、多くの方々が参加して、今の進め方はどうなのかという意見、それから、この間こうした場でも、声なき声は賛成意見が大多数なんだといった意見もあったけれども、それを裏づける資料などはないわけです。そうした中で、これはもう決まったことだということでどんどん進めていくというやり方は、やはりちょっとおかしいと思いますので、ぜひ練馬区としても東京都に意見を上げていただきたいと思います。

以上です。

会長 ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、報告事項 1 から 2 を終わりたいと思います。

続きまして、報告事項 3、北町二丁目西部地区地区計画の原案について、説明をお願いします。どうぞ。

東部地域まちづくり課長 では、報告事項 3、北町二丁目西部地区地区計画の原案について説明させていただきます。

1、目的でございます。本地区につきましては、東武東上線東武練馬駅の南西側に位置しまして、古くからの街道を中心に発展した商業地と住宅からなる地区でございます。本地区周辺は、駅利用者や商店街の利用者の往来が多く、旧川越街道では自動車の交通量も多いため、生活幹線道路の整備によりまして歩道と車道の分離を進めているところでございます。また、住宅地では、戸建住宅が密集して立地するなど、住環境の改善と防災性の向上が課題となっております。そのため、平成 8 年度から密集住宅市街地整備促進事業によりまして、地区の改善に取り組んできたところでございます。今回、さらにまちづくりの効果を高めるために、地区計画を策定するものでございます。

2、計画区域・面積でございます。6 ページをご覧ください。地区計画の位置図でございます。中央部分の上側になりますが、斜めハッチをした部分が今回の地区計画の区域でございます。面積は、約 5.7ha でございます。

1 ページにお戻りいただきたいと思えます。3、これまでの経過でございます。北町地区では平成 8 年度から密集住宅市街地整備促進事業を進めておりまして、平成 24 年 3 月に北町二丁目西部地区地区計画検討会が発足し、今まで 10 回開催してまいりました。平成 25 年 2 月に地権者の方々のヒアリング等を行いまして、平成 25 年 12 月に地区計画検討会案を策定いたしました。ことしの 6 月には地区計画素案の説明会を 2 回開催いたしました。

では、地区計画の内容についてご説明します。9 ページから 21 ページが原案説明資料となっております。

12 ページをご覧ください。2、地区計画の目標でございます。中央部分に掲げておりま

す3つの目標、1、災害に強いまちをつくる、2、魅力ある、安全で快適なまちをつくる、3、住環境の保全と調和のとれたまちをつくる、この3点の目標を定めたものでございます。

15ページをご覧ください。4、地区整備計画になります。地区施設の配置および規模でございます。下にあります図の中で生活幹線道路1号と書いてあるのが旧川越街道、それと直角で接する生活幹線道路2号を地区施設として位置づけるものでございます。さらに、オレンジ色の三角形が17カ所、合計約36㎡ございますが、こちらの隅切りにつきましても地区施設として位置づけるものでございます。

さらに公園部分でございますが、中央よりも若干上のところに緑で記しました公園1号、こちらは北町上宿公園でございます。既設の公園部分約735㎡に、隣接する光が丘消防署の跡地を公園拡張用地として加えた約1,260㎡を地区施設として位置づけるものでございます。

16ページをご覧ください。建築物等の用途の制限でございます。旧川越街道沿道地区では、風俗関係の建築物等の用途は既に制限されているところでございますが、今回の地区計画で、複合住宅地区につきましても風俗関係の用途を制限するものでございます。

17ページをご覧ください。こちらは壁面の位置の制限ということで、生活幹線道路1号および2号沿道におきまして、道路中心から4.5m以上の壁面の位置の制限を行うものでございます。

18ページをご覧ください。こちらにつきましても、複合住宅地区の建て詰まりを防ぎ、日照・通風などの住環境を維持するために、隣地境界線まで0.5m以上の壁面の位置の制限を定めるものでございます。

この後、19ページには壁面後退区域における工作物の設置の制限、20ページには建築物の形態または色彩その他の意匠の制限、またブロック塀等の制限などを記載しているものでございます。

1ページにお戻りいただきたいと思っております。4、今後の予定でございます。本日の都市

計画審議会での報告を行いました後、9月11日から10月2日まで、都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、その期間中の、9月19、20日に原案の説明会を開催いたします。

その後、11月に都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、12月下旬の都市計画審議会に付議を行いまして、平成27年1月の都市計画決定・告示を予定しているものでございます。

5、添付資料でございますが、都市計画原案の理由書等の他、22ページには地区の現況写真添付しております。

私からの説明は以上になります。よろしく申し上げます。

会長 説明は終わりました。ご質問、ご意見がございましたら、ご発言をお願いします。どうぞ。

委員 一言だけ、お願いというか、3ページの2の理由の後段に、「また、旧川越街道沿道およびその周辺では、かつての宿場町の面影を残す史跡を活かした取り組みが行われている」。その表現はここでとまっているんですが、直接的に都市計画とは関係ないかもわかりませんが、そういう活動が行われているのは事実です。したがって、今後さまざまな計画があるときに、宿場というイメージを醸し出していく施策もこのまちづくりにとっては大切なことだと思いますので、ぜひお考えを入れていてもらいたいなということをお願い申し上げて、何かご意見があったら伺います。

会長 どうぞ。

東部地域まちづくり課長 この地区計画原案の作成に当たりまして、地域の住民の方々がそういったかつての面影を残す取り組みを行っていることは、私どもも認識しているところでございます。本説明資料の20ページの(6)垣またはさくの構造の制限のところでございますが、ただし書きのところで「構造上安全でかつ歴史的景観形成に配慮した意匠のもの」につきましては、こういったさくの制限はこの限りではないと記載しております。ぜひ、まちづくりにおいても、こういった伝統を残す、史跡を残すような取り組みは、私

どもも引き続き支援していきたいと思っているところでございます。

以上でございます。

会長 よろしゅうございますか。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

委員 15ページを見るとわかるんですけども、生活幹線道路のセットバックは理解できるんですけども、どうも道路を広げるだけで何かが変わるとは余り私は思えないものですから、むしろ、この地域をどう魅力ある地域にしていくかとなると、公共施設も連携した利用ということを考えると、ここに、ちょうどいいところに公園がありますよね。その公園の利用と道路の利用といいますか、それをうまくつなげることで一体となったにぎわいというか、そういったものをソフトの問題としてここで少しお考えいただいたほうがいいのかなと思いました。

会長 答弁はありますか。どうぞ。

東部地域まちづくり課長 今、委員から、公園と道路との関連した一体的な利用ということでご意見をいただきました。私どもとしましては、道路につきましては、まずは歩道と車道の分離を進めなくてはいけないと思っております。さらに、こちらは公園がかなり広がる形にはなりますので、今後、地域の方ともお話しする中で、何らかそうした点を考えていきたいと思っております。またこちらの公園につきましては、自主管理団体が管理をされているという現状もございますので、そういった点で引き続き地元の方ともお話し続けていきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

会長 よろしいですか。

どうぞ。

委員 経済的な条件があつてなかなかそうはいかないのかもしれませんが、最後の22ページの姿を見ると、要は無電柱化の問題というのは全く住民からは出なかったのかどうかなんだけれども、今、単に美観だけの問題ではなくて、どうも道路の安全性のよう

な問題でも議論されているようですから、地元の方はもう少し頑張っ、さっきの歴史的な記憶も多少あるといったこと言えば、この電線と電柱というのが、結構歩くのにも非常に大変そうだし、何か住民発意で少し頑張ろうよといった議論は一切なかったですか。

会長 どうぞ。

東部地域まちづくり課長 今、委員からご指摘いただきました無電柱化のお話でございます。この間地元の方とお話ししていく中でも、無電柱化のお話については全くなかったわけではございません。しかし今回、生活幹線道路として位置付ける旧川越街道、またその旧川越街道と交差する生活幹線道路2号につきましては、道路の幅員を考えると、無電柱化に関してはなかなか難しいところもございまして、そういった意味でも地元の方にご理解いただけてきたところでございます。私どもとしましても、地域の方々とお話をするに当たりまして、検討ができる部分があれば、さらに進めていきたいと思っております。

委員 最初からずっと言っていることですがけれども、ここの東武練馬の地域の個性のようなものを地域の方が大事にして、さっきの歴史的ないろいろな条件があるのだろうし、そういうものを一つのきっかけにして、何かそういう自分たちのまちの特性をつくり出すという、地区計画はそういうところが非常に大事なんだということでやっていかないと、これは全部地区計画にしてこういうハードな形で整理されたら、多分これはほとんど同じ表現になっていると思うんですよ、今まで僕がずっと見ていると。だから、セットバックも何も大事だけれども、そこで暮らしている人たちの思いが何となく、ここに住んでよかったとか、そういうふうになるような何か仕掛けをみんなで考えようといったことを、地区計画を考えるときに、そういう問題も、実際に現実にすぐできないかもしれないけれども、集まった地域の人たちがそういう思いで一遍この地区計画をやったことによって、そういうきっかけになるとか、あるいはそこでNPOで何かそういうものを活動しようということになっているところは、地方では結構あるんです。だから、そのような形で地区計画を一つの起爆剤にして、本当に自分たちのまちを若い人たちも入れて考えようよといったきっかけになってくれるといいと思うんですけれども、非常に形式的に料理されていく

形で、同じレシビでいつも聞いているような感じがするので、もう少し住民の人たちに考えるように、何となく、余り言っていると、区がやってくださいと言われるのも困るでしょうから、何となく後方支援で、「やらないの」というような仕掛け人になってほしいなと思いますけれども。

会長 どうぞ。

まちづくり推進調整課長 地域の方々とまちの特性を作り出していくという点では、先ほどご説明いたしました重点地区まちづくり計画を策定するに当たりまして、地域の方々といろいろ話し合いを進めてまいります。それである程度の方針を定めた中で、様々な手法を用いてまちづくりを進めてまいります。例えば地区計画は、地区計画のメニューにのっとった建て替えに伴うルールの部分でございます。それ以外にも、住民主体で行うもの、協働で行うもの、いろいろな切り口でまとめ上げ、重点地区まちづくり計画の方針にのっとって、個々の手法でやっていくことになるかと考えております。まさしく重点地区まちづくり計画の表現している計画が、まちづくりの中でいろいろな切り口となって今後ともまちづくりを進めていくことになろうかと思っております。

会長 委員がおっしゃっておられるのは、要するに金太郎あめのようなものをつくったらだめと言っているんですね。地区ごとにちゃんと特色を持って地区計画をつくってください、そういうことですからね。

まちづくり推進調整課長 地区計画といいますと、どうしても都市計画になりますので、決められたメニューに従って建て替えのルールを定めていくということになります。それ以外の、地域の特性を活かしたまちづくりとか、そういう観点につきましては、地元の皆様と協働しながら、地区計画以外の手法を用いまして進めていければと考えております。

会長 どうぞ、部長。

都市整備部長 今ご指摘のあったとおり、練馬区内といえども広いわけございまして、それぞれ地区の特性があると思います。地区計画というのは、一定の狭いエリアの中でこのまちをどうしていくかということを決めていく手法でございますので、どこも同じまち

になるわけではないのであって、その地区ごとの成り立ちとか、将来どうするかということも含めてこの地区計画の中に入れていくというのが大事なことだと思っています。ただ、先ほど申しあげましたとおり、地区計画というのは、法律の中で決められるメニューが決まっていますので、その地区の特性全てをこの地区計画の中に盛り込むというのはなかなか難しく、ほかの方法も加味しながら全体像をつくっていくということになるかと思えますけれども、この地区計画で決められるメニューの中でも、地区ごとに特性に合った、決められる事項というのはあることと思えますので、今後まちづくりを進めていく上でも、今、委員からご指摘のあった地区の特性のようなものを十分に加味しながら、これからも計画づくりに励んでいければと思っているところでございます。

委員 最後にしめますけれども、ことし5月にかなり都市計画法も一部改正になったり自治法が変わったりしているというのは、いわゆる人口減少で、かなり日本は変わっていくという増田リストというのを増田さんが出されましたね。いわゆる1,800の基礎自治体が半分消滅するということで、東京一極集中の極点社会になっている。だけれども、あの中では豊島区も消滅すると言われていたんです。区長は怒っていましたが、そういう転換点に今来ていて、みんな都市計画をもう一遍ちゃんと考え直そうよというほうにちょっとかじが切られたので、今言っているのは、自分たちのところが個性的になっていいなというまちをつくるというよりは、もうちょっと危機感があって、差別化されて人が来なくなるとか、そういうことがあって、逆に人がいなくなると商業も成り立たないから消える。どんどんそういう方向にいく可能性もあるので、みんなが来てくれる、あるいは住みたいと思うようなまちをつくるというのは、かなり現実味を帯びてきているという、そんな気分は今我々も実際に仕事をしていますので、住民の人とにかくそういう呼びかけをしてもらっていただければいいなと思うんです。

以上です。

会長 貴重なご意見をありがとうございます。

ちょっと質問なんですが、21ページに今後の予定と書いてありますけれども、黄色く塗

ってあるのは、何でここだけ黄色く塗ってあるんですか。きょうのこの会議はこのどこに入るんですか。どうぞ。

東部地域まちづくり課長 このたび原案の作成をいたしましたので、こちらの黄色のところの「地区計画(原案)の作成」のところになります。この後、9月11日から公告・縦覧、さらに原案の説明会が9月19、20日という形になりますので、その部分も含めて黄色で記載させていただいたところでございます。

会長 これからの説明に使うのということですか。きょうは、この素案説明会と原案の作成の間。

東部地域まちづくり課長 きょうは、公告・縦覧を行うに当たりまして、その報告になるものでございます。

会長 原案なんですが、先ほど、旧川越街道の宿場の雰囲気を残せ、あるいは、特に旧川越街道だと思いますけれども、電柱が林立していて、もちろん街道のときは電柱はなかったわけですから、そういう雰囲気を損ねているではないかといった大変貴重な意見もございましたので、きょうは原案ということを出ているわけですが、もしこうした貴重な意見を区のほうで取り入れられるようなものがあれば、その辺を含めて検討していただいて、次の手続に入っていただきたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

委員 ちょっと1点確認させていただきたいんですけれども、17ページの壁面の位置の制限なんですが、こちらは中心から4.5mまでバックしてということになっていまして、下の図を見ると、生活幹線道路の範囲約9mということになっているんです。これは、セットバックした部分はその後道路になるということなんですか。民有地のままセットバックしているのか、道路にするのか、その辺がちょっとわからないので、教えていただきたいんですけれども。

会長 答弁は。どうぞ。

東部地域まちづくり課長 今回生活幹線道路という形で指定させていただいた道路につ

きましては、幅員 9 m の道路整備を予定しているところでございます。こちらの道路につきましては、現在、全ての用地買収が終わっているものではございません。地区計画をかけまして、未買収の部分につきましても、建て替えのときには道路中心から 4.5 m 下がっていただいて道路用地を買わせていただく。つまり、買わせていただいた後には区の道路という形での管理になりますので、そのための制限を設けているものでございます。

会長 おわかりでしょうか。

委員 そうすると、この歩道と書いてある部分は、最終的には区道になるということでしょうか。というのは、ほかの地区計画などを見ると、単純にセットバックというか、民有地のまま後退してくださいと。練馬の駅前などもそうだと思うんですけども、建物は確かに引っ込んでいるんだけど、その後の運用ということを考えると、では工作物、看板を設置しないでくださいとなっているものの、実態を見ていただければわかりますけれども、そこは勝手にいろいろなものが置かれて事実上何ら変わっていないということがあるので、ちょっとその辺の運用を、地区計画でバックしたからといって、ここは用地買収して区道になれば、区道に物を置くというのは、それはそれで公道なのでいろいろ取り締まることもできるんでしょうけれども、地区計画で民有地でセットバックしてそのまま民有地のところというのは、ハードルを下げただけで終わりではなくて、その後の運用のところもぜひモニタリングというか、それはしていただきたいなと思っております。

会長 どうぞ。

東部地域まちづくり課長 そういった意味では、地区計画をかけて、この後そういった建て替えなども出てくるかと思しますので、この点も適切に進めたいと思っておりますのでございます。

こちらの道路につきましては一部に水路部分もございますので、そういったところも整理しながら、区として買わせていただくエリアのところにつきましては買わせていただいて、最終的には、道路としての整備を進めていきたいと思っております。

会長 どうぞ。

委員 ちょっと関連して、セットバックとか、そういう中でできておりますので。地区計画で、それぞれ行政も地域とはいろいろ時間をかけながら進めてきていますよね。今回の北町も、もう四半世紀だよね。ここにいる委員さんも努力されているのだけれども、練馬駅周辺も、狭いところで電線の地中化とか、それぞれやってきました。その中でセットバックしてやってきて、協力したと。ほとんど協力した中で、セットバックしたところにまた新たに、ちょっと出っ張ってしまって、こうやるところもあるよね。建築だと、それぞれ監察とか、こうやっていろいろ取り締まりをやるのだけれども、地区計画は紳士協定のようなものなので、一応法律上はあるのだけれども、その辺、一生懸命協力した人が損しないように。そういう中で、このように地域になってよかった、こういうことを遵守した中でよかったとならないと。そうすると、10年、20年たってくると、人の考えも、そのルールもわからない人もいるし、その辺は行政として、先ほど来、いろいろなマスタープランもそうなんだけれども、長いスパンの中でこうやってまちづくりをしていきますよと。組織として持続性があるから、それはしっかり、監視という言い方は悪いんだけれども、指導をしていかなければいけないだろうと思うんだよね。これから、ある程度地区計画が成就したところが、北町もそうだけれども、だんだんふえていくよね。密集市街地も出てくるわけだから。その辺は、これからの取り組み方というか、いろいろそこがあると思うんですよ、法律上は。その中で区としても制約はあると思うんだけれども、その辺、これからの考えを聞きたいと思うんです。

会長 どうぞ。

まちづくり推進調整課長 ただいまご意見をいただきました。地区計画において壁面後退という制限をかけまして、工作物の設置の制限等をかけてまいります。しかしながら、今、委員からご指摘がございました、将来的にわたってそこを歩行空間として確保するということがなかなか難しい状況を見受けることもございます。また、皆さんがまちの中のルールをどのくらい遵守していくか。皆様のまちづくりの醸成の中で、行政の指導も含

めた中で、そういう空間を確保していければと思っております。いずれにいたしましても、そういうところにつきましては、私ども地区計画を所管する部署で、そういうところを見つれたり、お知らせいただいた箇所につきましては、使用者、それから建て主等に指導を行いながら、地域の中でそういうルールを守っていきたいと努力しているところでございます。

会長 どうぞ。

委員 そういう方向なんだけれども、いろいろ改築とかとなると、建築とか、その関連もあるわけです。組織なのだから、そういった連携を密にした中で、それはそれで地域の方からの情報提供もそうなんだけれども、行政として水際でもできるわけだから、その辺はしっかり対応して、いいまちづくりを住民に協力する体制をつくってもらいたいな。要望しておきますよ。何かあれば、伺っておきますけれども。

会長 どうぞ。

都市整備部長 地区計画を策定するときというのは、地域の方々とお話をして、いろいろ、こういうルールを守りましょうということで、皆さんに合意をいただいて、一旦決定するわけですがけれども、これを長い期間運用していく中で、なかなかそのルールの徹底が図れない場合があるというご指摘かと思えます。この地区計画で定めた壁面位置の制限については、通常、個別の建築条例というものをつくりまして、建築等をする際には、法律的に担保して、必ず下がりなさいということの制限が定まります。今、委員からご指摘があったように、建築部署との連携ということで申しますと、建築確認申請あるいは建物を建てるときには、法律的に守ることとされていますので、庁内で連携しながら、必ずこの地区計画を守るように指導し、そうでないと建築できないようにしております。

ただ、実際上は、その建物ができてから、例えばお店等がテナントとして入ったときに、建築確認申請等と関係ないところで、お店の外構をちょっと直すといった形で壁面後退した部分に物が多少出てきてしまったりとか、あるいは自動販売機が知らない間に置かれてしまったりとか、なかなか私どもが通常の書面上で把握できない部分も多少出てきてしま

ったりする場合もございます。そういったことも含めて、私どもは、まずはそういったルールがあるんだということを地域の方に知っていただくことが大切でございますし、もしそういうことがあれば、先ほど課長のほうから申し上げたとおり、私どもなりに、このルールを改めてその方に申し上げて、守っていただくように指導していくということで、これからも努力していきたいと思っております。せっかくつくったルールが何年か後に崩壊してしまうということでは、これまでの努力が無になってしまいますので、そんなことのないように、これからも努めていければと思っております。

会長 ほかにございますか。どうぞ。

委員 建て替えのときに建築確認等で指導していくということは可能だと思うんですが、他方で、この規制を守った場合のインセンティブというものがなければ、既存不適格の建物を確認申請しないで済む限度でリフォームして、そのままやっていくというほうがお得という形にもなりかねないと思うんですが、既存不適格が残らないで、建て替えが促進されていくというところでのインセンティブというのが建築部署のほうで設けられないと、実現していかないのではないかなと思うんですが、その辺はいかがなんでしょうか。

会長 どうぞ。

まちづくり推進調整課長 そういうインセンティブにつきましては、地区計画のメニューの中で、壁面後退によって、斜線の緩和とか、高さの制限の緩和とか、そういうものを合体して、建て替えを誘導しながら街並みをつくっていくという方法もございます。ただ、地域によって壁面後退だけでお願いする場合もございますけれども、そんな形でインセンティブを与える場合もあるということでございます。

会長 よろしいですか。

ほかにございますでしょうか。

先ほどの答弁の中で、最終的には、生活幹線道路の範囲内は道路法の道路として買うということでよろしいんでしょうか。そういうことではないんですか。当面はセットバックさせると、民地で、道路上の空地になりますよね。最後は線の中まで買うんでしょう。

どうぞ。

東部地域まちづくり課長 先ほどお話しましたとおり、若干水路の部分もございませうが、この道路の部分に関しましては、計画幅員のところまでは買わせていただきまして、それで、順次暫定整備を行います。そして、ある程度暫定整備の箇所がまとまった段階で、最終的には道路の整備に入っていく予定でございます。

都市整備部長 私どもは地区計画を今各地で決めていきますけれども、この壁面の位置の制限の決め方には、先ほど委員からもありましたけれども、2種類ございまして、今回お示ししている北町二丁目西部地区での壁面位置の制限については、将来道路として整備しようと思っているところを担保するために、壁面位置の制限を道路の将来計画線に合わせる形で定めています。したがって、今回の壁面位置の制限については、下がったところについては、道路として整備していくという考え方でございます。

もう一つ、そちらのほうが多いと思うんですけれども、通常の壁面位置の制限ですと、建物を建て替えるときに道路の境界から例えば1m下がってくださいということで、それは、将来道路にするということではなくて、民地としてそのまま民間の方に管理をしてもらうという形にしています。そうしますと、先ほど申し上げましたとおり、道路でないということで、若干そこに物が出てきてしまったりとかという問題が出てくるという場面もあるということで、そういった場面につきましては、先ほど申し上げましたとおり、私どもとしては管理をしっかりとしていきたいということでございます。区の中でも2種類あるということで、今回の分については、道路にする予定のところに沿った形で壁面位置の制限が定まっているということでご理解いただければと思います。

会長 どうぞ。

委員 基本的なことではちょっと聞きたいんですけれども、要はこれは、将来的な道路の境界まで地区計画で壁面後退線を使ってそこまで一旦入れるという意味でいいんですよね。さっきから話があって、通常の壁面後退線というのは、道路にしない部分の壁面後退が結構住宅地などでは多いんですよね。そうすると、さっき言ったように、協力した人と、しな

かった人がいるから、そのときはインセンティブがあって、壁面後退すると、建てられないから使えなくなるので、容積とか高さのメリットがあるというのはよくわかるんだけど、今の部長の話だと、将来道路にするという話だと、さっきのインセンティブの話とはちょっと別でも、いずれにせよ道路にするのだから、その間、一旦壁面後退を地区計画で同じ位置にかけてしまうという理解でいいんですか。そこがちょっと、多分聞いているほうだと、さっきご質問があった、真ん中からある道路の幅までのセットバックというのと、それからさっき会長がおっしゃった、将来道路にする道路予定地の部分で規制がかかってできないというのと、部長がおっしゃった、建築基準法の壁面後退で建てられないという3つがちょっとごっちゃになってしまっているから、そこをもう一回基本に戻って、今回はどういうものなのかというのをちょっと簡単にご説明いただけるとありがたいんですけれども。

会長 どうぞ。

まちづくり推進調整課長 今回の北町の件につきましては、道路のネットワーク機能として、9 mの幅員が必要であるということがまず前提でございます。その中で、それをどうやって生み出していくか。これは道路事業でやるのではなくて、地区計画により制限をかけてという形で、建て替えに伴って順次道路の幅員9 mを確保していくということでございます。そういうことでございますので、壁面の後退を行ったから、高さの制限がなくなるとか、斜線の緩和があるとか、そういうことではなくて、この計画の中で9 mの道路をどうやって生み出していくかということで、今回、地区施設として位置づけをしたものでございます。

委員 わかりました。そうすると、この中心から4.5、4.5の9 mを将来買収するんだ。そうだね。けれども、道路予定地としての計画線がまだ入っていないから、地区計画の壁面後退線をここに入れますよと、簡単に言うと、そういう意味なの。

会長 どうぞ。

都市整備部長 話がちょっと混乱してしまっているのを整理しますと、通常、本来の壁

面位置の制限というのは、道路にするのではなくて、道路境界から1m下がって、そのところは民地のまま管理をしてくださいと、これが通常の壁面の位置の制限の考え方だと思うんです。なぜ私どもが今回、通常とは違い、将来拡幅する予定の道路境界線のところと同じ位置に壁面の位置の制限をかけているかということについては、非常にテクニカルな話がございまして、地区計画の中で、地区施設として道路を将来9mにしますという計画をつくります。ところが、これだけですと、建築確認を出されてきた方が、その道路の拡幅計画に賛成しない、反対だということになると、法律的にどうしてもとめられないということがございます。壁面位置の制限を道路計画とぴったりあわせておいて建築条例をつくりますと、これは法律的に建てさせないということがある意味では強引に担保できるということがございます。道路を将来必ずつくるということを保証するための一つの手段として、壁面位置の制限だったら、ある意味では強制的に建物を建てさせないことができるということで、そういう手段として使っている部分です。本来の趣旨であれば、壁面位置の制限というのは、道路境界から1mなり下がって、将来民地のまま管理をしてくださいというのが考え方だと思うんですけれども、今言ったような手法論のところもあって、今回の場合ですと、そういう使い方をしているということでご理解していただければと思います。

委員 わかりました。

会長 ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、報告事項3につきましては、これで終わりたいと思います。

それでは、報告事項4をお願いします。

まちづくり推進調整課長 それでは、報告事項4、土支田中央地区地区計画の変更原案についてでございます。

1、種類・名称につきましては、東京都市計画地区計画土支田中央地区地区計画、2、位置・面積につきましては、土支田一丁目、二丁目、三丁目および高松六丁目各地内の約14.3haでございます。

3、変更の理由でございますけれども、本地区計画は、土支田中央土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図るとともに、将来の生活拠点にふさわしい賑わいのある商業集積を図りつつ、農地と住宅が共存するみどり豊かで良好な住宅市街地の形成を図ることを目標といたしまして、平成20年10月に都市計画決定されたものでございます。

本地区計画は、誘導容積型地区計画を活用しておりまして、誘導容積型地区計画と申しますのは、道路等の公共施設の状況に応じた、暫定的に低い容積率である暫定容積率と、その地区の特性に応じた目標とする高い容積率、すなわち道路などの基盤整備が完成した時点の容積率でございます目標容積率、この2段階の容積率を定めまして、公共施設を整備、または整備に協力すれば、目標容積率まで使用可能とすることで、公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導していくといった制度でございます。通常の建築確認でございますと、暫定容積率までの建築となりますけれども、特定行政庁が建築計画を認定することで、目標容積率までの建築が可能となるというものでございます。また、道路整備の進捗に合わせて、2段階の容積率を使い分ける制度でございますので、誘導容積型地区計画で整備の促進を意図していた道路の整備が完了した場合は、2段階の容積率の規定を廃止いたしまして、誘導容積型地区計画から一般型地区計画に都市計画変更を行うものでございます。

今回、土支田中央土地区画整理事業の施行に伴いまして、地区内の都市計画道路および区画道路が整備されたことから、2段階の容積率の最高限度を設定する必要がなくなったため、所要の変更を行うものでございます。

4、変更内容につきましては、本地区計画の地区整備計画に定める暫定容積率と目標容積率を廃止いたしまして、誘導容積型地区計画から一般型地区計画へ移行するものでございます。

それでは、変更概要の説明を行いますので、8ページをお願いいたします。今回、2種類の変更をいたします。それぞれ下線が引かれている部分を左側の旧から右側の新に変更するものでございます。

まず第1に、地区の区分の見直しでございます。左側の旧計画では、整備後の新しい用途地域、これをさらに従前の用途地域で細分したため、多くの地区に区分されております。今回の変更では、右側、新しい用途だけで区分しておりますので、低層住宅地区、生活幹線道路等沿道地区、幹線道路沿道地区、駅周辺地区と4つの地区の区分となります。また、建築物の容積率の最高限度につきましても、整備後の用途地域で定める容積率が適用できるということで、2つの容積率の最高限度という規定が必要でなくなるため、廃止するものでございます。

1ページにお戻りください。5、今後の予定でございます。本日この都市計画審議会にこの原案を報告いたしましたので、この後、9月22日～10月14日、都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受け付けを行ってまいります。その間、10月2日には都市計画原案の説明会を開催いたしまして、住民の方々から意見を伺ってまいります。11月下旬に都市計画案の公告・縦覧、意見書の受け付けを行いまして、再度都市計画審議会へ付議いたしまして、平成27年4月1日に都市計画変更の告示を予定してございます。

なお、添付資料といたしまして、3ページに都市計画の原案の理由書、それから4ページから7ページに計画書、8ページに先ほどご説明しました変更概要、9ページに位置図、10ページから11ページに計画図、12ページには地区の現況写真を載せてございます。

私からの報告は以上でございます。

会長 ありがとうございます。

説明は終わりました。ご質疑がございましたら、どうぞ。

ちょっと私から念のために聞いておくんですが、これは、もしこの変更をやらないと、何か支障が出るんですか。どうぞ。

まちづくり推進調整課長 この暫定容積率の今回の都市計画変更をしないと、将来目標とする容積率を使用する場合に、特定行政庁に申請を行って個別に判断する、認定という行為が必要なままとなります。道路ができていれば当然認められるのですけれども、それに対して費用がかかってくるということがございます。

会長 認定を省略できるということですか。はい、わかりました。

何かございますか。よろしゅうございますか。

それでは、報告事項4につきましては、これで終わりたいと思います。

続きまして、報告事項の5から8までにつきましては、関連する案件ですので、一括して説明をいただきたいと思います。説明をお願いいたします。どうぞ。

交通企画課長 報告事項5、練馬区における外環の地上部街路（外環の2）の都市計画変更案についてでございます。

1、概要でございます。東京都市計画道路幹線街路外郭環状線の2（以下「外環の2」という。）は、東京都が、地域住民等の意見を聴きながら都市計画変更の進めてきたところでございます。このたび、東京都から都市計画変更案が区に対して示され、これについて区に意見照会があったものでございます。

2、背景でございます。「外環の2」は、昭和41年、高速道路の東京外かく環状道路（関越～東名）（以下「外環」という。）とともに、都内の都市計画道路ネットワークの一部として都市計画決定されたものでございます。

都は、平成19年に高速道路の「外環」の都市計画を高架方式から地下方式に変更したことを踏まえ、「外環の2」について、検討のプロセスや検討の視点を明らかにし、広く意見を聴きながら検討を進め、都市計画に関する都の方針をとりまとめていくこととしたものでございます。

その一環といたしまして、区内においては、都の主催により、平成22年6月から平成23年8月まで、「練馬区における外環の地上部街路に関する話し合いの会」が開催されるとともに、平成23年11月には、「練馬区における外環の地上部街路に関する広く意見を聴く会」が開催されたものでございます。都は、こうした話し合いなどを踏まえ、平成25年12月に「地上部街路のあり方（複数案）」を公表し、平成26年1月から2月にかけて、「広く意見を聴く会」と「オープンハウス」を開催したものでございます。

一方、区は、「外環の2」については、区内の南北交通の円滑化に資する都市計画道路

であるとともに、環境面、防災面などの観点からも重要な都市計画道路であるとしておりまして、区民意見反映制度による区民からの意見を踏まえ、平成26年2月に「『外環の2』に関する今後の取組方針」を策定するとともに、都に対して、都市計画の取り扱いを明確にした上で、早期に整備を図るよう要請を行ったものでございます。

なお、この「『外環の2』に関する今後の取組方針」の策定に先立ちまして、平成26年2月の本都市計画審議会においても報告をさせていただいたものでございます。

都は、平成26年5月に、これまでいただいた意見や、区の意向を踏まえ、「地上部街路の都市計画に関する方針」を定め、6月から7月にかけて、「都市計画に関する方針および都市計画変更素案（練馬区間）」に関する「説明会」と「オープンハウス」を開催したものでございます。こちらにつきましては、前回第196回都市計画審議会において報告申し上げたところでございます。

こうした取組を踏まえ、このたび、都は、都市計画変更案を作成したところでございます。

都市計画変更の内容でございますが、4ページから5ページが、東京都が作成した計画書でございます。こちらの5ページをご覧いただきたいと存じます。変更の概要といたしましては、3点でございます。

1点目、一部車線の数の決定。2車線ということで、幹線街路放射6号線から幹線街路放射7号線まで、目白通りから青梅街道までの間、延長約4,370mについて2車線と決定するものでございます。

2点目でございます。一部幅員の変更といたしまして、練馬区上石神井一丁目から練馬区石神井町八丁目まで、延長約2,840mの区間について、標準幅員40mのものを22mに変更するというものでございます。

こちらにつきましては、12ページをご確認いただきたいと存じます。参考図という形で、22mの幅員の標準横断図をつけているところでございます。車道については2車線、その両側に自転車道が設けられ、植樹帯を持った歩道を設置するといった計画でございます。

5 ページにお戻りいただきたいと存じます。変更概要の3点目、交通広場の設置でございます。練馬区上石神井一丁目、上石神井二丁目および上石神井四丁目各地内ということで、西武新宿線上石神井駅周辺におきまして、面積約5,100㎡の交通広場を設置するものでございます。

6 ページに位置図が記載されております。

また、7 ページから9 ページにかけては、都市計画の計画図の概要が示されているところでございます。こちらは、実線が計画変更新線、破線が計画変更廃止線でございます。黄色く着色された部分が、本都市計画変更をもって区域が廃止される部分でございます。

また、10ページから12ページにかけて参考図をおつけしております。

3 ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。先ほど、背景の部分でご説明したところを割愛して端的に申し上げますと、中段に書かれておりますが、「幹線街路放射6号線から幹線街路放射7号線までの練馬区間については、これまでの検討を踏まえ、地域課題の解決や練馬区内の都市計画道路ネットワークの形成に資することから、道路の基本的な機能を確保した上で、歩行者、自転車、自動車の通行空間を構造的に分離可能な幅員とすることとした。このため、事業中の大泉ジャンクション地域及び（仮称）青梅街道インターチェンジの整備により地上部が改変される区間を除いて、既定の計画幅員40mを22mに変更する」としたものでございます。

また、「上石神井駅周辺については、『上石神井駅周辺地区まちづくり構想（練馬区）』に示されたまちづくりの方向性を踏まえ、鉄道やバス等の交通手段を結節する機能を確保するため、現在の都市計画の区域を一部活用し、交通広場を設置する。併せて、幹線街路放射6号線から幹線街路放射7号線までの区間について、車線の数を定める」というものでございます。

なお、西武新宿線上石神井駅につきましては、「鉄道立体化の検討対象区間とされているため、地上部街路は平面で計画している」と聞いております。

さらに、道路の線形につきましては、「安全で円滑な交通の流れを確保するため、線形

の連続性に留意するとともに、現在の都市計画の区域内において、地形、地物、沿道活用などに配慮して計画している」と聞いております。

2 ページをご覧ください。4、今後の予定でございます。今後、本年9月19日から10月3日まで、東京都において案の公告・縦覧、意見書の受付がなされるものでございます。この縦覧期間中に、9月26日から28日にかけて、地域集会所などで案の閲覧やパネル展示の場も設ける予定であります。10月に練馬区都市計画審議会へ付議し、東京都へ意見の回答を行いたいと考えております。11月に東京都都市計画審議会へ付議され、12月に都市計画決定・告示の予定と聞いております。

報告事項5については以上でございます。

引き続き、報告事項6でございます。西武鉄道池袋線附属街路第18号線の都市計画変更案についてでございます。

1、概要でございます。東京都市計画道路区画街路都市高速鉄道西武鉄道池袋線附属街区第18号線（以下「鉄道附属街路第18号線」という。）は、平成17年に、東京都市計画都市高速鉄道西武鉄道池袋線の高架方式による連続立体交差化に伴い、沿線の生活環境に配慮するとともに、沿線の健全な発展に寄与するため、地表式として都市計画決定されたものでございます。このたび、鉄道附属街路18号線と平面交差する東京都市計画道路幹線街路外郭環状線の2（以下「外環の2」という。）につきまして、東京都から、鉄道附属街路18号線との交差部分については幅員を40mから22mに変更する都市計画変更案が示されたところでございます。そこで、鉄道附属街路18号線と外環の2の交差部において、外環の2の都市計画変更と併せて、鉄道附属街路18号線の区域を一部変更するものでございます。

2、都市計画の変更の内容につきましては、5ページをご確認いただきたいと思います。一部区域の変更といたしまして、石神井町七丁目および石神井町八丁目各地内でございます。

6ページに位置図、7ページに計画図をつけております。

3、今後の予定につきましては、先ほど報告事項5で申し上げたとおりではございますが、この報告事項6につきましては、練馬区決定の案件になるものでございます。10月に練馬区の都市計画審議会へ付議し、12月に都市計画決定・告示を予定するものでございます。

以上でございます。

計画課長 それでは、報告事項7、石神井公園の都市計画変更案についてでございます。

1、概要です。東京都市計画公園石神井公園は、昭和32年に計画決定されました。東京都は、今回、外環の2の幅員を40mから22mに変更する都市計画変更を行うことから、道路と連続する緑地空間の確保など公園機能の向上を図るため、石神井公園の変更を行うこととなりました。このたび、東京都から変更案が示され、区に意見照会があったので、ご報告するものでございます。

2、都市計画の変更内容でございます。5ページをご覧ください。一番下の段になりますけれども、変更概要でございます。1、種別の変更、2、位置の変更、これにつきましては、現在の法令、それから実態に合わせて変更を行うものでございます。3、区域の変更、こちらが外環の2に伴って公園の区域を変更する部分でございます。これは図面により説明させていただきます。

7ページをご覧ください。中央の部分、黒く枠で囲った部分が、都市計画で定められている公園の区域でございます。

9ページをご覧ください。計画図でございます。右下に凡例がございます。真ん中の斜線で示した部分が今回新たに公園区域として追加する部分でございます。一番下の点で示された部分が今回削除する区域でございます。 、 と図の中の左下に拡大図がございますので、こちらをご覧ください。まず でございますけれども、公園の区域と外環の2の区域が重なっている部分について削除するものでございます。 の部分、小さくて恐縮ですが、公園のグラウンドの一番角の部分、わずかな部分ですけれども、こちらも道路区域の中に入っておりますので削除して、斜線で示された部分を今回追加するものでござい

ます。削除する面積および追加する面積は双方とも約0.02haでございますので、全体の面積は変更ございません。

1 ページへお戻りください。3、今後の予定でございます。報告事項5と同じスケジュールで変更してまいりますので、説明については省略させていただきます。

4、添付資料でございます。3ページ以降、ただいまご説明した内容の理由書、計画書、総括図、計画図をつけてございます。

説明は以上でございます。

住宅課長 それでは、報告事項8、練馬区決定の石神井一団地の住宅施設の都市計画変更案についてご説明いたします。

1、概要でございます。先ほどの説明と同様、東京都から外環の2の一部区間の都市計画の幅員を40mから22mに変更する都市計画変更の案が示されたことに伴い、石神井一団地の住宅地施設と外環の2との一部重複する区域の解消を図るため、都市計画変更するものでございます。

2、都市計画の変更内容でございます。こちらにつきましては、平成26年7月29日開催の都市計画審議会でご報告した原案と同様で、変更はございません。

3、これまでの経過と今後の予定でございます。8月1日から8月22日まで受け付けておりました都市計画原案への意見書の提出および公述の申し出はございませんでした。また、8月10日および8月12日の2回開催した説明会でございますけれども、10日は午後2時30分から開催し、13名、12日は午後7時から開催し、9名のご出席がございました。原案に対するご意見等はございませんでした。

今後の予定ですが、こちら先ほどの報告案件と同様のスケジュールになっております。

裏面をお願いいたします。4、添付資料でございます。3ページにつきましては都市計画案の理由書、以下、4ページから5ページにつきましては変更概要、6ページにつきましては計画書、7ページにつきましては位置図、8ページから9ページにつきましては計画図、10ページから13ページにつきましては現在の計画書、位置図、計画図になっており

ます。

説明は以上です。よろしく願ひいたします。

会長 報告事項 5 から 8 まで、一括の説明が終わりました。

ご質問、ご意見を頂戴いたします。ご発言をお願いいたします。よろしいですか。

それでは、質疑はなしということで、これで報告事項を終わりたいと思います。

事務局から報告があります。

事務局 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、10月27日月曜日午後3時を予定しております。案件につきましては、議案として「生産緑地の変更」などを予定しております。開催通知は改めてお送りいたしますので、よろしく願ひいたします。

以上です。

会長 長時間にわたり熱心なご審議をありがとうございました。これで本日の都市計画審議회를終わります。