

第199回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成26年12月18日(木) 午後3時～午後4時15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、小林みつぐ、斉藤静夫、うすい民男、
有馬豊、梯京子、小林志朗、関知加子、内田修弘、渡邊雍重、篠利雄、
田中正裕、山本康弘、宮地均、
練馬消防署長(代理)、練馬警察署長(代理)
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 議 案
議案第373号(諮問第373号) 練馬清掃工場建替の計画変更に係る高度地区の特例許可に
ついて
議案第374号(諮問第374号) 東京都市計画都市再開発の方針の変更(東京都決定)

議案第375号(諮問第375号) 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更(東京都
決定)
議案第376号(諮問第376号) 東京都市計画道路の変更(東京都決定)
〔都市高速道路外郭環状線〕
議案第377号(諮問第377号) 東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)
〔北町二丁目西部地区地区計画〕
議案第378号(諮問第378号) 東京都市計画地区計画の変更(練馬区決定)
〔土支田中央地区地区計画〕

第199回都市計画審議会（平成26年12月18日）

会長 ただいまから、第199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。

都市計画課長 ただいまの委員出席数は17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、環境部清掃リサイクル課長の臼井素子。

清掃リサイクル課長 臼井でございます、よろしく願いいたします。

都市計画課長 また、土木部土支田中央区画整理課長の小山和久。

土支田中央区画整理課長 小山でございます、よろしく願いいたします。

都市計画課長 この兩名が出席しております。

また、案件に先立ちまして、お手元に配りました資料について、ご報告を申し上げます。

本日は、参考資料といたしまして、「ねりま区報」の12月1日号をお配りしてございません。

練馬区では、本年4月に前川区長を迎えまして、前川区政のもと、今後の区政運営の方向性を明らかにし、現状を踏まえつつ、将来を見据えた戦略を提示するために、現在、「(仮称)区政運営の新しいビジョン」を策定中でございます。この中には、今後のまちづくりに関しても重要な内容が多く含まれているものでございます。先日、このビジョンの素案が発表され、区民の皆様にご公表し、今、ご意見を伺っているところでございます。

そこで本日、このビジョンについて概要をご紹介したいと存じます。

まず、区報の12月1日号ですが、こちら、「新しい成熟都市・練馬を目指して」ということで、去る第四回練馬区議会定例会の中で前川区長が所信表明いたしまして、このビジョンの素案ができたことの報告がございました。

このビジョンの内容につきましては、区報別刷りの特集号、この中で概要を示してございます。

このビジョンにつきましては、白書編、構想編、戦略計画編の3部で構成し、実態分析と将来予測、これを「白書」と申し上げます。また、今後の施策の方向性、これを「構想」といっております。そして、リーディングプロジェクトとなる「戦略計画」、これらを提示するものでございます。

この特集号の中で、戦略計画の概要を紹介してございます。

それでは、見開きになっている2ページ、3ページをご覧ください。18の戦略計画がございまして、分野ごとの5つの柱、そして18の戦略計画からなっております。

このうち、まちづくりにつきましては、このページの一番左側、「安全・快適な都市の実現に向けた基盤整備」といたしまして、9番、鉄道、道路などインフラの整備。10番、災害に強い安全なまちづくり。11番、地域生活を支える駅周辺のまちづくり。12番、住宅都市にふさわしい自立分散型エネルギー社会へといった内容で、戦略計画を提示しているところでございます。

4ページをご覧ください。

「練馬区の魅力を楽しめるまちづくり」の中では、14番に、農の活きるまち練馬といたしまして、農のこと、そして、15番には、みどりあふれるまちづくり、また、16番、17番にも、まちづくりと関連した戦略計画を述べてございます。

このページの一番下をご覧ください。

現在、ビジョン（素案）についてのご意見を募集してございます。素案の全文は、区民事務所や出張所、図書館、区民情報ひろば、そして区のホームページ等でご覧いただけるようになっておりまして、1月31日まで、区民の皆様のご意見を広く募集してございます。

また、本日お集まりの関係者団体等の皆様につきましては、これのほかに、ご要望に応じて、別途説明等していきたいと、担当の企画課のほうでも申し上げているところでございます。

また、本日お配りした区報は概要ですけれども、本編は、白書編、構想編、戦略計画編、それぞれ冊子になってございます。もしご必要であれば、お配りすることができます。関

係団体の皆様からも、奮ってご意見を頂戴したいと考えているところでございます。

ビジョンのご紹介につきましては、以上でございます。

会長 報告は終わりましたので、早速審議に入りたいと存じます。

お手元に、案件表が配られていると思います。本日は、議事の都合によりまして、374号から378号までを先に審議いたしまして、373号につきましては最後にいたしたいと存じます。どうぞよろしくお願ひしたいと思います。

それでは、まず議案第374号 東京都市計画 都市再開発の方針の変更、および議案第375号 東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更であります。これらにつきましては関連する東京都決定の案件になりますので、一括して説明をいただきまして、その後、審議したいと思います。

それでは、説明をお願いします。

都市計画課長 それでは、まず議案第374号、都市再開発の方針の都市計画変更についてでございます。

都市再開発の方針につきましては、都市計画法および都市再開発法に基づいて、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、東京都が都市計画として定めるものでございます。

1ページ目の、方針の位置付け図をご覧ください。東京都では、これら都市計画の最も基本となる方針としての都市計画を、現在、今年度中にそれぞれ改定する手続きを進めているところでございます。その最も中心となるのは、都市計画区域マスタープランでございます。また、そのもとに各領域ごとの、この都市再開発の方針を含めた基本的な方針がでございます。

このうち、都市計画区域マスタープランと防災街区整備方針につきましては、その案を、10月27日の当審議会にご報告し、その後、東京都が、東京都の都市計画審議会に諮った上で、本日、決定・告示したところでございます。

本日は、この都市再開発の方針につきまして、案をご報告するものでございます。

2 ページをご覧ください。

3、都市再開発の方針の構成は記載のとおりでございます。原案から変わりありません。

4、これまでの経過と今後の予定でございます。

7月29日開催の当審議会に、原案を報告いたしました。その後、東京都において公聴会の開催等、手続を進めてきたところでございます。

そして、本日、当審議会への付議でございます。

今後、来年1月に、東京都へ意見の回答をいたしまして、3月に東京都が決定・告示を予定しているものでございます。

3 ページ以降に、都市計画図書をお付けしております。

まず、3 ページは、都市計画の案の理由書でございます。

5 ページが都市再開発の方針。既にご説明した内容でございます。

13ページです。別表といたしまして、練馬区の分を抜粋して掲載してございます。1 番の大泉町二丁目地区から、20ページ、29番の放射7号線沿道周辺地区までとなっております。

21ページが、誘導地区のおおむねの位置と整備の方向でございます。

23ページから55ページまでが、再開発促進地区の附図でございます。

最後に、都市再開発方針附図でございます。既にご説明を申し上げたところでございますが、まず、既定の再開発促進地区が26地区でございます。そして、黒く塗られたものが廃止する7地区。そして、新規に指定するのが2地区。また、既区域を拡大するのが3地区でございます。

その結果、全21地区となるものでございます。

また、誘導地区につきましては、既定が4地区、新規が4地区、合わせて8地区となります。

私からのご説明は以上です。

住宅課長 次に、議案第375号、住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更について、

ご説明いたします。

この住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更につきましては、7月29日開催の当審議会に、原案としてご報告をしたものでございます。

1、住宅市街地の開発整備の方針についてでございます。

住宅市街地の開発整備の方針は、都市計画法および大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法、いわゆる大都市法といわれるものですが、この2つの法に基づき、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的な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。

また、この方針は、住宅市街地に係る土地利用や市街地開発事業等の計画を一体的に行うこと、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的としているものでございます。

そして、住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区を「重点地区」として選定し、地区ごとに整備または開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的推進を図っているものでございます。

2、変更の目的です。

現在の方針は、東京都が平成21年3月に都市計画決定し、現在に至っております。下の位置付けの図にもございますように、住宅市街地の開発整備の方針は、都市計画区域マスタープランのもとに位置付けられる3つの方針の一つでございます。今回、都市計画区域マスタープランや都市再開発の方針等との整合を図りつつ、平成24年3月に策定された東京都住宅マスタープランの内容に適合するよう見直しを行うため、東京都が東京都市計画区域の都市計画変更を行うものでございます。

2ページをご覧ください。

3、住宅市街地の開発整備の方針の構成は、記載のとおりの内容になってございます。方針本編、別表、附図により構成されております。

4、これまでの経過と今後の予定でございます。

都市再開発の方針と同様、本年7月29日に開催された本審議会に、東京都の変更原案をご報告をいたしました。その後、東京都におきまして、公聴会の開催、案の公告・縦覧、意見書の受付を行ってきたところでございます。

本日は、これまでの経過を踏まえて、東京都へ区の意見を提出するに当たり、都市計画審議会のご意見を伺うものでございます。

年が明けて1月に、区の意見を東京都へ回答し、2月6日の東京都の都市計画審議会を経て、3月には東京都が都市計画決定・告示を行う予定でございます。

5、議案です。(1)から(4)までの内容が議案になってございます。

3ページをお願いいたします。都市計画の案の理由書でございます。

内容といたしましては、1ページ目の2の変更の目的と重なりますので、お目通しのほうをお願いいたします。

それから、5ページから11ページが住宅市街地の開発整備の方針の本編でございます。

7月の原案との変更点が1カ所ございます。10ページをご覧ください。

10ページの右側に、「都市環境再生ゾーン」という項目がございます。その項目の最後のところになりますが、11ページの最初、「高度経済成長期に建設された大規模団地などでは…」のところの4行が追加されたものでございます。これは、上位計画である都市計画区域マスタープランの都市環境再生ゾーンに同様の文章が入ったことを受けての修正になります。

続きまして、13ページから18ページが、練馬区内の重点地区の整備又は開発の計画の概要でございます。

19ページから63ページが、重点地区の附図になります。

65ページが参考資料として新旧対照総括図になってございます。右下の凡例にもございますように、廃止地区が黒塗りになったところ、それから、既定地区が横線になってございます。新規に指定する地区が、格子状になっております6地区でございます。

説明は以上です。よろしくをお願いいたします。

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、発言をお願いいたします。

いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

ご発言がないようでございますので、議案第374号ならびに375号につきましてお諮りをしたいと存じます。

これら両議案につきましては、案を可と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、そのように決定をいたします。

続きまして、議案第376号 東京都市計画道路の変更(都市高速道路外郭環状線)(東京都決定)につきまして説明をお願いします。

交通企画課長 議案第376号、東京外かく環状道路(関越～東名)の地中拡幅部の都市計画変更について、資料をご覧ください。

本件につきましては、7月29日に開催されました第196回本審議会におきまして、素案を報告させていただいております。その後、10月27日に開催されました第198回本審議会において、案を報告させていただいたところでございます。

改めまして、1、概要でございます。

東京都市計画道路都市高速道路外郭環状線は、平成19年4月に都市計画を高架方式から地下方式に変更し、平成21年5月に事業化されたものでございます。このうち、本線シールドトンネルとランプシールドトンネルをつなぐ地中拡幅部については、本年6月に有識者等からなる「東京外環トンネル施工等検討委員会」の「とりまとめ」の中で、より確実な安全性や健全性の確保が可能な構造として、円形形状を基本とし、十分な止水領域を確保することが提言されたものでございます

この提言を踏まえまして、東京都は、事業者である国土交通省、東日本高速道路株式会社および中日本高速道路株式会社とともに、地中拡幅部の構造・範囲の見直しについて、沿線地域住民や関係権利者の意見を聴きながら、都市計画変更の進めてきたもので

ございます。

本件は、東京都が、これまでの経緯を踏まえ、都市計画の変更を行うものでございます。

2、都市計画の変更の内容でございます。

6ページをご覧ください。

4ページから6ページにかけて都市計画図書である計画書をおつけしておりますが、6ページの「変更の概要」でございます。

大きく2点ございます。一部幅員の変更といたしまして、練馬区におきましては、上石神井四丁目地内、延長約230mにおきまして、標準幅員75～76mのところ、77～86mにするというものでございます。また、練馬区上石神井四丁目から練馬区石神井台二丁目の延長約350mにつきましては、標準幅員53～76mのところ、62～80mとするものでございます。

また、これとあわせて、一部立体的な範囲の変更を行いますのが、練馬区上石神井四丁目地内、また練馬区上石神井三丁目、上石神井四丁目、および石神井台二丁目各地内でございます。

恐れ入りますが、1ページにお戻りいただきたいと存じます。

3、これまでの経過と今後の予定につきましては、先ほど申し上げましたとおり、素案の報告や案の報告の際にご説明申し上げておりますので、10月27日の第198回練馬区都市計画審議会への案の報告の後の経緯についてご説明申し上げます。

本年12月1日から15日まで、東京都におきまして、案の公告・縦覧、また意見書の受付がなされたものでございます。その間、12月5日から8日にかけて、国等がオープンハウスを開催してございます。この中で、練馬区内では2回開催されたものでございます。

また、本日の本都市計画審議会への付議の後でございますが、ページをおめくりいただいて、2ページをご確認ください。

この後、来年1月、東京都へ練馬区としての意見の回答を予定してございます。また、東京都においては、2月6日に開催される東京都の都市計画審議会への付議を経て、3月

の都市計画の決定・告示を目指して手続を進めるものと聞いてございます。

4、議案でございます。議案第376号 東京都市計画道路 都市高速道路外郭環状線の変更（東京都決定）でございます。

3ページに、都市計画の案の理由書をおつけしております。

4ページから6ページにかけては、計画書をおつけしております。

7ページに位置図を、8ページから11ページにかけて計画図をおつけしております。このうち、11ページ、計画図4が、練馬区内における外環道の青梅インターチェンジ付近の都市計画変更の計画図でございます。

12ページから14ページにかけて参考図をおつけしております。

5、参考資料でございます。15ページをご確認ください。

東京都市計画道路都市高速道路外郭環状線の都市計画変更案に関する練馬区の意見（案）をおつけしております。区といたしましては、「東京都市計画道路都市高速道路外郭環状線」（以下、「外環」）につきましては、首都圏全体の道路ネットワークの形成と、区内の深刻な交通問題の解決に資する重要な道路であると考えております。

外環は、平成19年4月に、都市計画を高架方式から地下方式に変更し、平成21年5月に事業化されたものでございます。このうち、本線シールドトンネルとランプシールドトンネルをつなぐ地中拡幅部については、平成26年6月に、有識者等からなる「東京外環トンネル施工等検討委員会」の「とりまとめ」の中で、より確実な安全性や健全性の確保が可能な構造として、円形形状を基本とし、十分な止水領域を確保することが提言されたものでございます。

この提言を踏まえ、東京都は、事業者である国土交通省、東日本高速道路株式会社および中日本高速道路株式会社とともに、地中拡幅部の構造・範囲の見直しについて、沿線地域住民や関係権利者の意見を聴くなど丁寧な対応を行いながら、都市計画変更の手続を進めていると理解しております。

地中拡幅部については、従来の馬蹄形形状でも施工時の安全性や、長期的な構造物の健

全性の確保は可能であるとされておりますが、照会のあった都市計画変更案の構造とすることで、より確実な安全性や健全性の確保が可能になると理解しております。

よって、外環については、都市計画変更案のとおり、都市計画変更の手続を進めていただくとともに、下記の事項に確実に取り組みながら、早期完成を図るよう求めるものであるという意見でございます。

記書き以下、3点挙げております。

1点目、地域への適切な情報提供についてでございます。

沿線地域住民の抱く不安や懸念を払拭するためには、地域への丁寧な情報提供が必要不可欠であります。沿線地域住民との話し合いの経緯を十分考慮に入れ、事業の各段階に応じて必要な情報を提供するよう都としても、国等の事業者に対して働きかけることを求めています。

2点目でございます。「対応の方針」の確実な履行についてでございます。

「対応の方針」は、国および都が、整備に伴う環境対策や蓋かけ部の環境整備などの地域の課題や対応の方向性を取りまとめ公表したものでありまして、事業化に向けた前提といえるものでございます。

このことから、「対応の方針」について、国等の事業者と都が完成まで責任を持って、沿線地域住民や区の意見を聴きながら、確実に履行することを求めています。

3点目でございます。関係権利者の生活再建についてでございます。

関係権利者の生活再建に際しての適切な対応を国が責任を持って行うよう都としても、国に対して働きかけること。また、平成26年11月に都市計画が変更された外環の2を早期に事業化し、外環と外環の2が重なる区域の関係権利者に対して、国と調整し、一体的な対応を図ることを求めるものでございます。

以上でご説明を終わります。よろしく願いいたします。

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

どうぞ。

委員 今回、本線シールドトンネルとランプシールドトンネルをつなぐ地中拡幅部の構造・範囲を見直すための都市計画の変更ということですが、理由としては、より確実な安全性や健全性の確保、十分な止水領域の確保を挙げています。

以前の計画で、先ほどもちょっと言われたんですが、何か問題があったのかどうか、その辺を教えてください。

交通企画課長 先ほど、練馬区の意見案の中でも申し上げましたが、従来の馬蹄形形状でも施工時の安全性や長期的な構造物の健全性の確保は可能とされているものでございます。

委員 特に問題がなかったと。問題があったわけではないのに、なぜ、都市計画を変更してまでやる必要があるのかというのがわからないところです。

変更に伴って費用はどう変わるのか、予算がどのように変わるのか教えてください。

交通企画課長 委員から、問題がなかった中でというお話がございましたが、先ほども申し上げましたとおり、国などの事業者が検討を進めてきている中で、より確実な安全性や健全性の確保が可能な構造として、円形形状を基本とし、十分な止水領域を確保する形で都市計画の変更がなされるものと理解をしております。

また、今回の都市計画の変更に伴う事業費の増減につきましては、現在のところ、区として詳細には情報を得ておりません。しかしながら、国などの事業者が、今回、都市計画変更をする範囲内で、民間企業の提案を募った上で最適な工法を検証していくとしておりまして、地中拡幅部の整備については現時点で未定であると、このように聞いてございます。

委員 費用のほうはわからないわけですね。この議案の審査をするということであるならば、最低限、どのぐらいの予算がかかるのか、やはり、そうした最低限の情報がなければ審査ができないというふうに思うわけですが、区としては、その辺どのように考えますでしょうか。

交通企画課長 事業費につきましては、今申し上げましたように、国などの事業者は、

民間企業の提案を募った中で最適な工法を今後検証していくとしているものでございます。さらに、今回の変更がコストに与える影響につきましては、現在の総事業費の中で整備が図られるよう、民間企業の技術提案を募り、コスト縮減にも努めながら工法を検討すると、区としても聞いておりまして、区としては変更案のとおり都市計画変更を進めることが適切であろうと、このように考えてございます。

委員 実際のところ、ちゃんとその辺を示していただかないと、実際にはふえてしまいましたよということでは済まない。よりよくなるということだけなら誰も異論がないところだというふうに思うわけですが、それに伴って費用が上がってしまうということであると、話は別だと。そうでなくても、この外環道というのは、1兆円を超える超大型の公共事業なわけで、それ自体、今、国が1,000兆円を超える借金があるとか、それから、高齢者人口がふえて福祉にお金がかかると、こういった理由を言って、消費税の増税を連続的に行おうとしているわけです。庶民の暮らしは、今、本当に大変な状況にあるというときだけに、こうした不要不急の大型公共事業は後回しにすべきだというふうに私どもは思っております。

この議案についても、今回、練馬区段階では意見を言う最後の機会ということになるわけですから、最低限の情報も提示しないで進めるというのでは区民の納得を得られないというふうに考えておりますので、私どもとしては反対をさせていただきます。

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、お諮りをしたいと思います。ただいま委員から意見をいただきましたけれども、本審議会といたしましては、区長に答申する際に、今お話がありましたような意見があるということを申し添えた上で、議案第376号につきましては、案を可とすることによるしいでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

会長 ありがとうございます。では、そのように決定をいたします。

続きまして、議案第377号 東京都市計画地区計画の決定（北町二丁目西部地区地区計画）（練馬区決定）につきまして、説明をお願いします。

東部地域まちづくり課長 では、議案第377号 北町二丁目西部地区地区計画の決定について、ご説明させていただきます。

本件につきましては、9月2日に原案の報告、また、10月27日に案を報告させていただいております。既に説明を行っている箇所につきましては省略をさせていただき、10月27日の本審議会への報告以降の経緯について、主に説明をさせていただきたいと思っております。

まず、2ページをご覧ください。

10月30日に東京都知事協議が終了いたしました。その後、11月21日から12月5日まで、都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、11月26日には計画案の説明会を開催いたしました。

縦覧の期間中に、意見書の提出はございませんでした。

4、今後の予定でございます。

本日、都市計画審議会でご審議をいただきまして、来年1月中旬に都市計画決定・告示を行う予定でございます。その後、平成27年第一回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案を提出する予定となっております。

なお、3ページから9ページに計画書、計画図などを添付しております。

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 ありがとうございます。

審議に入ります前に、今の説明の中で、2ページの4の「今後の予定」のアスタリスクがついたところで、制限に関する条例の改正案を出すというのは、このことが、この地区計画において何か規定したことが、この条例に記載されるという意味でしょうか。何か変更があるのでしょうか。

東部地域まちづくり課長 今回の地区計画につきましては、地区計画の区域内の建築物

に関して制限を行うこととなりますので、そちらの条例につきまして改正を行う予定でございます。

会長 条例の中にそのことを記載して公的な根拠をつける、そういう意味ですか。

都市整備部長 地区計画は、今後建築物等を建てる際に、こういったルールを守ってくださいということを都市計画で定めるものでございます。

都市計画で定めたらどのような制限がかかるかということでございますけれども、基本的には、皆さんに建築するときはこのルールを守っていただくことになるのですが、仮に、なかなか守れないという方がいらっしゃった場合については、都市計画の決定をしているだけでございますと、ルールを守ってくださいということを、勧告することができるのですが、それでも嫌だと言われてしまうと、なかなか法的な制限ができないということがございます。

そこで、建築基準法の規定に基づき、定められた都市計画の地区計画の中身を、個別に建築の条例で、同様の制限を条例化いたしますと、建築基準法に基づく建築確認申請の際に、このルールが守られていないと確認を出しませんという、法的に厳しい担保ができるようになります。

したがって、都市計画だけでとどめておくこともできますし、建築条例として、より厳しいルールにすることもできる、2段階のことができるというのが、この地区計画制度の特徴でございます。

練馬区においては、かなりの数の地区計画を決定をしておりますけれども、都市計画で定められた中身について、全ての地区で建築の制限の条例化をしております、定めたルールについては、建築基準法に基づいて建築確認をする際には必ず守ってくださいという、厳しいルール化をしているところでございます。

今回の、この北町二丁目西部地区につきましても、新たに地区計画を決定することで、これに合わせて建築の制限に関する条例をつくりまして、今後、この地区内で建築等する際には、定められたルールに従って建てていただかないと建築確認ができないとい

うことになる予定でございます。

条例につきましては、基本的には1つの条例の中に、それぞれの地区を別表という形でつけてございます。したがって、今回の条例についても、新設の条例ということではなくて、既存の条例を改正をするということで、改正案を次の区議会定例会に提出していきたいと考えているものでございます。

会長 その別表にこの地区も、1項目足すということ、そういうことですね、わかりました。

以上の点も含めまして、ご質問、ご意見ございましたら、ご発言をお願いいたします。どうぞ。

委員 要は建築、日本の場合は、どうも都市計画でも建築基準法でもそうなんですけれども、本当の意味での都市 - 何と申しますか、建築に対し、あるいは都市計画に対してある規制がかかって、それが本当にその地区の特徴を非常によくつかんで、本当にいい形で誘導されるかということになるんだけれども、どうも、この地区計画で、何回か、これ、確かに決定してきましたけれども、この、例えばこの北町ですか、ここでのいろんな建築物の制限とか、あるいは何か都市計画、まあ条例なんかで少し縛ろうというのは、特徴的な何かが出ていますか。何か、全部同じような、壁面を50cm下がらましようとか、そういうことで、同じような形で、建築基準法にかわる、少し細かくなったということはあるわけけれども、その辺が、どうもその建築を、我々受けている側からすると、もうちょっと地区の、やっぱり特徴をつかんで、そういう条例の網がかかるというんだったらわかるんですけれども、それがもしあるとしたら、ここはどういうことが特徴的に出ているんでしょうか。その説明をいただきたいと思うんですけれども。

東部地域まちづくり課長 前回の10月27日のときにもご説明したところではありますが、改めて申し上げます。こちらの北町二丁目西部地区地区計画につきましては、例えば、建築物に関しましては、その壁面後退や、後退した部分の工作物の設置制限などについて定めております。

7 ページに、旧川越街道沿道地区という形で中央部分に網がけをかけておりますが、こちらの旧川越街道につきましては、地区施設に位置づけを行いますので、建築物等の制限のルール化ということで図っていくところでございます。

なお、こちらの北町地区につきましては、旧宿場町として栄えてきたという特徴もございますので、この地区計画を決定するに当たりましては、地域の方々からも、昔ながらの街並み、商業地を中心とした旧川越街道の沿道のまちづくりといった点でご意見をいただいたところでございます。

都市整備部長 今、委員からいただいたご指摘については、前々回の審議会の中でもご指摘をいただきました。練馬区内、多くの地区で地区計画を決定しているけれども、みな同じようなものになっているんじゃないかというご指摘をいただいたところでございます。

まさに、私どもとしては、地区ごとの地区計画ですから、その地域ごとの特徴が出されているものになるべきだと思っているというのは、前回も同様のお答えを、させていただいたと思っております。

ただ、実際に、制限を加える中身となると、なかなか、その細かいところで、その地区に合ったものという具合に、合意形成に至っていないというのが状況でございます。

今回の、この北町二丁目西部地区地区計画についても、当審議会でも、今、委員からいただいたようなご指摘を受け、地域等の方とお話をし、一部、案の中でも盛り込んだことについて、前回の審議会でご説明をさせていただきました。もともとこの地区が旧宿場町だったということもあって、それに基づいたまちづくりを、地域の方では、取り組んでいるし、これからもやっていきたいという意向を持っております。

そのようなこともあって、具体的な制限の中身にはまだなり切れていないのですけれども、方針の中等に宿場町であったということに触れて、それに合わせたまちづくりをしていこうという思いを記載させていただいているところでございます。

具体的に申し上げますと、例えば、4 ページの「区域の整備、開発および保全に関する方針」の一番下に「建築物等の整備の方針」という項目がございます。その2番のところ

でございますけれども、「古くから下練馬宿として発展してきた歴史・文化を感じさせる良好な街並みと住環境を形成するため」云々という形で、まずは思いとして、そういった形でこのまちづくりをしていこうということを掲げてございます。

また、地区整備計画、5ページですけれども、一番下の「垣またはさくの構造の制限」のところの2行目のところに、「北町地区の歴史的景観形成に配慮した意匠のもの」については垣・さくの構造の制限から除外するという事で、なかなか具体の中身にはなり切れていないところもありますけれども、この地区らしさということであると、旧宿場町だったということ踏まえた地区計画ということにしてございます。

もう少し地域の方々の合意が高まって、熟度が高まってくると、具体的にどのような意匠のものにしようかというような制限も、今後加えられることもあろうかなと考えているところでございます。

委員 まあ、なかなか難しいのはわかるんですけども、私たち、ずっと日本のまちの、いろんなマネージを一生懸命やっている住民の声なんかも聞き、その成果を、これは国がやっていることですけれども、評価をして、毎年、10年間ぐらい、これをやっているんですけども、実際に、そういう地区で頑張っているところというのは、例えば、こういう一種のルールをつくろうというときに、住民たちが、やっぱり実際にこういうふうにしたということはある程度実践しているとか、かなり進んで議論をしていて、こういうことを自分たちの協定としてやるか、それを地区計画で法的に担保するかという議論はあるんですけども、もともと住民たちが、何かそういうことを考えて、その旧川越街道らしい風景で、どこかが、自分たちが率先して何かやっている例があるとか、あるいは、そういうグループで住民たちがこういうおきてをつくろうとかというふうな、そういうことを踏まえて、ここは非常に大事なところだから、地区計画で少し下支えをしましょうというふうなことがないと、住民側が、やっぱりそういうことで、少し能動的になっていないと、実際はなかなか動かなくて、多分この地区計画のこの枠組みも、恐らく全部同じシートで、そこへ書き込んでいっているんじゃないかと思うんですけども、そのときの建物の、こ

のところなんかも、ここまでは、大体どこのまちでもそういう気分にいるということは出ているわけですが、それが住民の人たち、建て主たちがそういうことをやろうということで何か勉強会をやっているとか、あるいはどこかで実践をしているとかという背景がある、そういう人たちから声が出ていて、何とか法的にもここまでは、ちょっと縛っておいてくださいという話になっているかどうか、そのプロセスをちょっとお聞きしたいんです。

そういうものが特徴的に出るかどうかというのは、行政側がある種のルールで書けばこういうふうになるだろうと思うんですけれども、それを地元の方が、もう少しこういふことで特徴があるから、これをぜひみんなで守りたいんだというような話があったのかどうかということも含めて、具体的に実現 - こう地区計画が非常にいい形で結果をもたらすかどうか、あるいは練馬区の中で、ここはすごくうまくいっているというのがあったら、あわせてそれもちょうと紹介していただけるといいんですけれども。

東部地域まちづくり課長 こちらの北町二丁目西部地区地区計画の策定に当たりまして、地元の方から再三ご意見をいただく機会があったんですが、こちらの地域では、北町旧跡研究会という、地域の方々の団体がございます。実際に、こちらの北町には、観音堂ですとか、馬頭観音といった史跡があり、それ以外にも、旧宿場町ということで、本陣や脇本陣が以前あったといったところもございますので、そういった地域の歴史を、こちらの地区計画の中に入れ込むようにいたしました。実際、一言一句この中に盛り込むことは、なかなか難しいところはございましたが、歴史文化を感じさせるこの街並みを何とか地区計画の中で築いていきたいという思いはございます。先ほど、ちょっと申し上げましたが、観音堂のところには、なまこ壁のような形で意匠も変えている場所もございますので、今後も、昔ながらの、いわゆる旧街道のまちづくりといった取り組みは進めていけるのかなと思っているところでございます。

以上でございます。

委員 もうこのぐらいにしますけれども、要は、区がこういうふうにいる説明され

て、こう読むと、間違っただけで書いていないんです、原則。だから、これでいいですかといったら、そういう文言でいいということになるのかもしれないけれども。

我々が、例えば他区、私たち、杉並とかいろんなところの人たちというか、専門家と話をするとき、「練馬区はこういうことをやっているよ」と、「住民はこんな形で頑張っているよ」というふうに、何かそういうことを、記憶に残る言葉を少しつくってもらわないと、何となく形式的に議論して、それで、「はい」というふうになっているんで、もうちょっと、非常に、行政としてはここまで行きたいけれども、なかなか住民の合意が得られなかったとか、あるいは逆に、向こうから押されてこういうことまでできたとかいうことも含めて説明いただかないと、なかなか、その何が問題なのかというのが見えないんですよ。

だからその辺の、地区計画の、この後もあって、なかなかおもしろい地区もありそうですけれども、何かその辺の説明の仕方をちょっと工夫していただかないと、これだけの書類でどうかといっても、この文書の中だけでは酌み取れないところがあるんです。

そういうことで、審議会の議論を少し活性化していただくためにも、工夫をちょっといただきたいなというふうに、いつも感じているものですから、よろしくお願いします。

会長 ありがとうございます。今後につきましては、今、委員からご発言がございましたように、特に、地区計画というのは、その場所、場所に根差した今後のまちづくりのプランなわけありますので、そういう地域の特質がうまく生かされるような内容にすべく、また地元とのいろいろなやりとりを、なるべくわかりやすくといいますが、審議している方に理解しやすく、資料等の作成を工夫していただきたいというふうに、そういうことでよろしゅうございますか。

委員 はい。

会長 ほかに、ご発言、いかがでございましょうか。

よろしゅうございますか。

それでは、議案の377号について、お諮りをしたいと思います。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、そのように決定をいたします。

続きまして、議案第378号 東京都市計画地区計画の変更(土支田中央地区地区計画)
(練馬区決定)につきまして、説明をお願いします。

まちづくり推進調整課長 それでは、議案第378号、土支田中央地区地区計画の変更についてでございます。

本件につきましては、9月2日、当審議会に原案を報告し、手続を進めてまいりました。

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、練馬区土支田一丁目、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の変更理由、4の変更内容につきましては、前回と同様ですので、省略をさせていただきます。

5、これまでの経過と今後の予定でございます。

本年9月2日に練馬区都市計画審議会へ原案を報告いたしました。9月22日から10月14日、都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付を行いまして、その間、10月2日に都市計画原案の説明会を行いました。意見書の提出が1通ございました。

最終の13ページ、参考資料でございます。意見書の要旨といたしましては、駅周辺地区の壁面の位置の制限、これは理解できるが、壁面後退区域における工作物の設置の制限は、後退部分の土地の公益性が高く、地権者が管理しきれないこと、駐輪場化や2面後退による建築面積の減等から理解できない。また、これが変更できない場合は、壁面後退区域の1mを区で管理し、税控除などの手立てをしてほしいというものでございます。

10ページをご覧ください。計画図1でございます。中央にハッチがかかった部分が駅周辺地区でございまして、黒い四角で示された路線について、壁面の位置の制限がございません。

内容といたしましては、その右側に「1号壁面線」とございまして、高さ6mまで、壁面1m後退ということでございます。

13ページにお戻りください。

区の見解でございます。駅周辺地区は、商業・業務地として土地利用を誘導するため、近隣商業地域に指定されてございます。駅利用者の他、多くの人が集まることになるため、壁面後退だけでなく工作物の設置を制限し、道路と一体となった安全で快適な空間の確保を図っております。個別の土地利用にあわせて空間の確保を図っていること、壁面後退部分は敷地の一部として建築計画が可能なことなどから、自主管理としております、というものでございます。

それでは、1ページにお戻りください。

11月10日に東京都知事協議を終了いたしまして、原案を案といたしまして、先ほどの意見書の要旨と区の見解をあわせて、公告・縦覧、意見書の受付を行ったところでございます。意見書の提出はございませんでした。

2ページをお願いいたします。

本日、都市計画審議会でご審議をいただきまして、平成27年3月、都市計画変更・告示の予定でございます。

また、平成27年第一回練馬区議会定例会に、「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案を提出する予定でございます。

また、3ページに都市計画の案の理由書、4から7ページに計画書、8ページに変更概要、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おつけしてございます。

よろしく願いいたします。

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

委員 この、11ページにある街路図みたいなのが出ていますけれども、これは、区画整理事業というのは組合施行でやったのでしたっけ。

まちづくり推進調整課長 区施行で行ったところでございます。

委員 区施行ですか。ということは、この絵のとおりにもう、写真か何かを見ると、区画整理事業は終わったということなんですね。

土支田中央区画整理課長 区画整理事業につきましては、現在施行中でございますが、現場的には、ことしの3月に工事のほうは終了しております。現在は、出来形確認測量の作業を終了いたしまして、換地計画案の作成を行っているところでございます。

委員 これの議論をしたときは、多少記憶があるんですけども、かなり生産緑地も含んだような地区で、かなり緑っぱいところがいっぱいある中の区画整理で、これは、今はそのまま、生産緑地は生産緑地のまま換地されているのか、あるいは、もうみんな宅地化されて、宅地評価で税金も払うという形になっているのか、その辺はどういう。

土支田中央区画整理課長 生産緑地の状況ですけども、平成19年度の施行当時、約5.3haほどございました。現在は、4月1日現在ですけども、約3.6ha。大体、約1.6haの減少になっています。

減少の理由ですけども、大きく2つございまして、1つは、減歩による減少でございます。公共施設を生み出す手法ということで、生産緑地におきましても減歩が行われますので、その減少となっています。大体、それが約1haとなっています。

もう一つは、区画整理事業にかかわらず、当地区におきましても相続などによる生産緑地の開発等が行われておりますので、そちらの減少で約0.6ha。これらが減少の原因と認識しているところでございます。

委員 それから、もう一つ、その農地をそういう形で、区画整理の中でやっぱり換地していくときの、例えば集約換地にしようとか、そういう議論は全然ありませんでしたか。大体、全部、これ原位置換地でやっているんですか、原則。

土支田中央区画整理課長 基本的には、原位置換地を原則としております。ただ、生産緑地につきましては、保全していくということを基本的な考えとしておりますので、なるべく換地によって変更となるものが、そのままの位置でできるように配慮しながら換地設

計を行っております。もう一点、生産緑地を守る対策といたしまして、位置がやむを得ず変更になった場合につきましても、土については、これまでの畑の土をそのまま移動させる形で作業を行っているところでございます。

委員 いろいろお聞きしているのは、私、多分もう四、五年たっている、前じゃなかったかと思うんですけれども、非常にみどりがあって、いわゆる練馬の持っている、非常に特徴ある風景があるところですよ。

そういうものをまちにしていくということで、道路を入れるということになるんですけれども、そのときに、先ほどビジョンというようなものが出ていましたけれども、やっぱり、基盤整備した後の上物をどういうふうにするか、あるいはそのこの生活の空間として特徴ある農みたいなものを特別に考えて換地したとか、あるいは地権者もそういう意識で、ここは何か田園街区ということで売りにしようとか、何かそういうことが考えられる場所だという気がしたんです。

だから、こういう形で、今の区画整理事業がなかなか難しい時期に、これだけ区画整理事業が進んでいるというのは、私はかなりのものだと思っていますけれども、できれば、その上に建つ、でき上がってくる生活空間が、やっぱりこの、もともとの記憶に関係して新しい生活空間を地主たちが一緒に考えて、何か土地を利用していこうとか、そういうふうになると大変おもしろいし、地区計画もそれに応じた、何かまちづくりの全体像の中で皆さんが協働しているんなことをするというふうになると、それで、それが地区計画がその取っかかりになってくれるとか、そういう役割を果たして、公が少し支えているというふうになると、楽しいまちづくりになるなというふうに考えているので、こういう土地が、今、区画整理で基盤までできちゃうということは非常にまれなケースじゃないかと思いますので、何か地主さんたちにも、そういうことを、頑張っただけからもうやるうふうな、そういう中での地区計画の議論だと、さっき言ったように、何か練馬では、農のほうで、生産緑地でやってリードしている人が非常に特徴的な人がいますよね。ああいう人たちみたいな人が、やっぱりこう何か引っ張って行って、何かこんなまちにしようなんてい

う議論ができるようにできれば、公の側も地区計画に絡めて、少しそういう意味で誘導していくといいですか。ただ地主さんが売りやすい土地をただつくって、高く売れるところだけつくるというのじゃなくて、もうちょっと総合的なまちづくりとしても行政が支えているんだというふうにならないかなという、これは希望的な話ですけれども、そういう、ちょっとご説明があればなと思ったわけですから。

以上です。

都市整備部長 今、委員からご指摘のあったとおり、これだけ広大な区画整理をやる中で、例えば、将来的に農地を残したいと思っている方、もしくは逆に、市街化をしたいという方について、原位置の換地ということではなくて、それぞれの街区を構成して、集約換地というか、飛び換地といいますか、そういった形でまとめてやったら、きっといいまちができたんじゃないかというご指摘かと思います。

確かに、手法論的には、そういった区画整理をやっているところもありますけれども、やはり練馬の中でいうと、なかなか、飛び換地をすとか集約換地をする、その事前の意向を全て調整をするというところまでは、正直言ってなかなか難しかったなというところがございます。したがって、原位置換地を原則としているところがございます。

ただ、農地を守るということと言うと、できるだけ将来とも農地として使いやすいような区画にしていくといった形の工夫はさせていただいたところがございます。

また、区画整理は、基本的には基盤の整備でございますので、当然のことながら、これからどうやって市街化をしていくか、まちがよくなるかどうかということが、上物の建て方で決まってくるというご指摘かと思います。それにつきましては、目標とすれば、この街区については商業系だけ建てましょうといった形をきっちりと決めていけるというのが望ましい形なのかもしれないんですけれども、それもなかなか難しいということもあって、最低限のルールという形で、今回決めさせていただいているところがございます。

当該地の区画整理ではございませんけれども、区内では小さな区画整理を、ほかでもやっております。そういった数人の方々にやる区画整理においては、農地と住宅が混在し

ている状況のところを、区画を、農地として守るところ、将来市街化するところということで区分けをするといった工夫もさせていただきながら、区画整理を進めているというようなところもございます。

委員 私は、この計画、私はどちらかというと、区画整理事業でよく頑張っているなという、評価をしているんですけれども。

これ、実際に見ても、普通でやると背割宅地で、ばっと機械的に宅地、道路の形ができちゃうだけけれども、これは、いろいろ事情があって、逆にそれがTの字型の道路になったり、折れ曲がりの道路になったりして、非常に、これは住んで、家を建てて住んでみると、このほうが通過交通も余りないとか、何かそういう楽しいまちになるような基盤になっているという気がするんです。

だから、これは非常に、そういう意味では大事な基盤が、ここまで地主さん合意でできたんだったら、その後、もうちょっと頑張ってくださいという、そういう意味で発言させていただきました。どうも。

会長 ありがとうございます。

ほかに、いかがでございましょうか。よろしいですか。

それでは、お諮りをしたいと思います。議案第378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、そのように決定をいたします。

続きまして、最初の議案にお戻りいただきまして、議案第373号 練馬清掃工場建替の計画変更に係る高度地区の特例許可についてであります。

本件につきましては、本日、区長から諮問を受けた後、練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会設置要綱に基づきまして、本審議会に設置されました高度地区評価・景観部会で検討していただく案件になります。

それでは、説明をお願いいたします。

建築審査課長 議案第373号、練馬清掃工場建替の計画変更に係る高度地区の特例許可について、ご説明いたします。

1、概要でございます。

練馬清掃工場の所在地である、練馬区谷原六丁目10番11号につきましては、東京都市計画高度地区において20m第2種高度地区に指定されております。この20mと申しますのは、建物の最高高さを制限するものでございます。

平成23年度、練馬清掃工場の建替に係る建築計画に対しまして、建築物の高さを、指定した高さまで緩和する特例の許可を行いました。

このたび、当初の建築計画の一部を変更するため、変更後の建築計画に基づく高度地区の許可の事前協議申請がなされました。

今後、高度地区の特例許可に当たりましては、都市計画の手續に基づきまして、練馬区都市計画審議会の意見を聴取するものでございます。

2、建築計画の概要です。

所在地は、先ほどのとおりでございます。

敷地面積は、14,506.97㎡。

建築面積は、7,001.40㎡。

階数は、地上6階、地下4階です。

建物の高さですが、23.95m。こちらの地域は、20mが最高高さという制限がありますので、オーバーしております。なお、こちらは建築基準法に基づく高さでございます。建物の中でも、塔屋等、一部更に高いところがございます。最も高い部分は、28.85mとなっております。

続きまして、3、変更内容でございます。大きく2つあります。

1点目ですが、建物屋上部分の消音器4カ所、チャンパーボックス1カ所の設置に伴って、当該部分の高さを変更いたします。こちらのチャンパーボックスと申しますのは、消音装置の一種でございます。これは、3ページの配置図と外観図を見ながらご説明いたし

ます。

4カ所消音器がございます。 から まで、それぞれ位置が表示されております。

外観図ですが、左が変更前の外観で、右が変更後になっております。それぞれ高さが、例えば ですが、変更前は23.95mだったものが、その部分につきましては、変更後は25.85mに変わるというものでございます。

先ほど、建築物の最高高さというお話をしましたが、それは配置図の赤線で記しております、ちょうど真ん中部分ですが、屋上のパラペット部分が高さになります。この23.95mにつきましては、変更前も変更後も、変わりございません。

1ページにお戻りください。

変更内容の2点目です。

建物周囲に設けます開放空地のうち、ごみ集積所、2カ所ございますが、その前部分の仕様を緑化ブロックからコンクリート舗装に変更いたします。

また3ページの配置図をご覧ください。

南東と北東の青い部分、ごみ集積所 と でございます。ここの部分の舗装につきまして、ごみ置き場の衛生上の観点から、清掃等がしやすいようにということで、緑化ブロックからコンクリート仕上げに変更するものでございます。

4、前回の特例許可の経過です。

平成23年7月に、許可申請の前に事前協議申請を受理して、練馬区都市計画審議会に諮問をいたしました後、高度地区評価・景観部会で検討していただいております。

7月、8月に、その部会を開催いたしまして、2ページに移りますが、9月、10月に住民説明会を3回開催し、11月に部会での意見をまとめていただきました。その結果を受けて12月には特例許可申請を受理し、特例の許可を行ったという経過でございます。

5、今回の特例許可のこれまでの経過と今後の予定でございます。

本年10月に、今回の計画変更に伴いまして、事前協議の申請を受理しました。11月に住民説明会を3回行いました。

本日、都市計画審議会に諮問をいたしまして、12月22日に部会で検討をしていただく予定になっております。

その後は、この部会での検討結果を受けまして、平成27年1月に特例許可の申請を受理し、また部会での意見を取りまとめていただきまして、高度地区の特例許可を行う予定でございます。

6、議案として、5ページにございますとおり、本日このような区長から都市計画審議会あての諮問文をつけております。

説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。

今、説明にもありましたように、具体的には、先ほど申し上げた高度地区評価・景観部会で検討していただくこととなりますが、きょうのところで何かあれば、お伺いをしたいと存じます。

特にございませんか。

それでは、特にないようでございますので、先ほどの説明のとおり、部会にて詳細な検討をお願いしたいと思います。

なお、本件の区長への答申でございますが、部会での検討結果を尊重いたしまして、それを審議会の結論として区長に答申したいと存じます。この点につきまして、あらかじめご了承をお願いします。

また、結果につきましては、答申後に開催される直近の審議会におきまして部会から報告を受けたいと思いますので、よろしくお願いしたいと存じます。

これで、本日の案件は全て終了いたしました。

事務局から報告があります。

都市計画課長 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、3月16日月曜日、午後3時からを予定しております。

案件につきましては、大泉・石神井・三原台周辺地区の重点地区まちづくり計画の案の

報告などを予定してございます。

以上です。

会長 これをもちまして、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。