

## 第200回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成27年3月16日(月) 午後3時5分～午後5時2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、斉藤静夫、うすい民男、有馬豊、梯京子、小林志朗、関知加子、渡邊雍重、篠利雄、田中正裕、岩崎和夫、宮地均、藤島秀憲、練馬消防署長(代理)、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 練馬総合運動場公園の都市計画原案について
  - 報告事項2 練馬区画街路第1号線の都市計画変更原案について
  - 報告事項3 武蔵関公園南地区地区計画の原案について
  - 報告事項4 練馬区都市計画マスタープラン変更原案について
  - 報告事項5 重点地区まちづくり計画の案について(大泉・石神井・三原台周辺地区)
  - 報告事項6 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

第200回都市計画審議会（平成27年3月16日）

会長 本日は、皆様ご多忙のところ、お集まりをいただきまして、まことにありがとうございます。

ただいまから第200回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

それでは、初めに事務局から委員の出席状況について報告をお願いします。

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18名です。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。

本年2月16日付で、練馬警察署長の人事異動がございました。そこで東田修一署長を、当審議会委員に委嘱いたします。

黒田技監から、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いたします。

（委嘱状交付）

会長 本日の案件は報告事項6件でございます。

初めに、報告事項1、練馬総合運動場公園の都市計画原案についてならびに報告事項2、練馬区画街路第1号線の都市計画変更原案についてであります。相互に関連いたしますので、一括説明、一括質疑をお願いしたいと存じます。

では、説明をお願いします。

計画課長 報告事項1、練馬総合運動場公園の都市計画原案についてでございます。

1番、概要です。練馬総合運動場は昭和53年から運動場として地域に開放されてきました。区は、練馬二丁目地内において、レクリエーション活動の場としての公園機能の充実、防災機能の確保および豊かな景観の形成を図るため、約3.1haの区域を都市計画公園に追加するものです。

2番、都市計画の追加内容については、後ほど添付資料でご説明いたします。

3番、これまでの経過と今後の予定です。

1月30日、31日で素案の説明会を開催いたしました。3月16日、当審議会へ原案のご報告をしております。3月17日から4月7日まで、原案の公告・縦覧等の手続を行います。その間、3月22、23日でこの原案の説明会を開催いたします。その後、5月に東京都知事協議の手続、5月下旬から都市計画案の公告・縦覧、6月下旬に当審議会へ付議いたしまして、7月に都市計画決定の告示をする予定でございます。

4番、添付資料です。

3ページをお願いいたします。原案の理由書でございます。2番の理由でございますが、先ほど概要によりご説明いたしました。各種の計画においての位置づけについても細かく記載しておりますので、後ほどお目通しをいただければと存じます。

4ページをお願いいたします。計画書の原案でございます。上段の表をご覧ください。総合運動場公園を次のように追加するものです。種別は近隣公園。都市計画の公園名は練馬総合運動場公園。位置は練馬区練馬二丁目地内。面積約3.1ha。備考欄にありますとおり、園路や広場、修景施設、運動施設等を整備いたします。

5ページ、位置図です。中央の丸で囲った部分、こちらが練馬総合運動場公園になります。

6ページをお願いいたします。計画図の原案でございます。今回計画を定める区域につきましては、緑で表示をしております。7ページに参考といたしまして、現状写真を添付しております。

続きまして、報告事項2、練馬区画街路第1号線の都市計画変更原案についてでございます。

1番、概要です。練馬区画街路第1号線は、昭和56年に、地域の環境改善に寄与する目的で、地表式として都市計画決定されました。報告事項1でご説明したとおり、区では約3.1haの区域を都市計画公園に追加することとしております。このため、都市計画公園の追加に併せて、区画街路1号線の線形を変更するものでございます。

2番、都市計画の変更内容につきましては、後ほど添付資料でご説明いたします。

3番、これまでの経過と今後の予定につきましては、報告事項1番と同様です。

4番、添付資料です。

3ページをお願いいたします。原案の理由書でございます。2番の理由でございますが、先ほどの概要と同様でございます。

4ページをお願いいたします。計画書の原案でございます。下段の変更概要を用いてご説明いたします。1番、起点位置の変更でございます。道路の起点が石神井川を挟んで反対側である西側になるために、練馬二丁目から早宮三丁目へ変更いたします。これに伴い、2番、3番に記載のとおり、延長や線形を変更するものです。また、あわせて4番のとおり車線数を2車線と決定いたします。

5ページ、位置図をお願いいたします。図面の中央に黒でお示ししたのが、区画街路1号線になります。ちょうど図面の中央やや上段に線形変更区間と引き出してございますけれども、ここが練馬総合運動場公園予定地の中を通り抜ける形で都市計画決定されております。

6ページ、計画図をお願いいたします。凡例にあるとおり、黄色で示している部分が現在、都市計画決定している線でございます。これを廃止いたします。赤で示している線、これが計画変更新線でございます。練馬総合運動場に沿って左側に流れる石神井川を挟んだ西側の位置に変更するものでございます。

説明は以上でございます。

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。

どうぞ。

委員 中身につきましては、報告事項1と2、両方とも異論はございませんが、野球場になっている部分のほうは、位置づけはどんなになっていくんですか。

計画課長 報告事項1番の7ページに参考でおつけした現状写真をご覧ください。今、

委員からご質問のあったのは赤で囲った区域の上側、北側になりますけれども、こちらが現在、少年野球場として使われている部分でございます。6ページの計画図にございまして、今回の区域の東側、図面でいうと右側に、南北に放射35号線という道路が計画されております。また、補172と書いてある補助172号線、こちらも都市計画道路として現在一部事業中で、この総合運動場の中を通り抜けるような形で今後整備をされていきます。これらの道路の整備にあわせて、運動場の北側部分は、グラウンドの使い勝手を考えまして、第2期として今後整備をしていくということを考えております。

委員 わかりました。それと一緒に、今までこういういろんな地域の方々のご意見とか利用している方々の意見とか、いろいろあったのかなというふうに思うんですけれども、今のグラウンドのあり方と、それから補助172号線の道路のつけ方ですね。どちらかというと、あそこは谷間じゃないですか。その谷間のところを、一般的に利用者の皆さんが考えるのは、道路はできるだけ、とりつけたところは仕方ないとしても、できるだけ早くあの谷の頂上を目指して早くに降下して行って下を通行できるようにしてもらいたいというのは、利用されている皆様のご意見があると思うんです。そういうのは今まではお聞きいただいて、その整理の仕方というのはどんなふうになっているんですか。

計画課長 報告事項2説明資料の6ページで、補172と書いてあるこちらの路線につきましては、区画街路1号線がT字路で今後ぶつかります地点より西側の区間につきましては、現在東京都が整備に着手して用地買収等を行っている状況でございます。平成30年度までの事業期間で取り組んでいるところでございまして、一日も早くこちらの整備が進むように東京都とは調整しているところでございます。また、放射35号線の道路、また補助172号線の総合運動場を通過する区間につきましては、まだ具体的な整備の時期というのは明らかになっていないところでございます。

委員 放射35号線は当分ないのかな。そうすると、そこにとりつく補助172号線が持っていきようがないんだから、これもまた当分ないのかなというのはわかるんですけども、つくられるときの、要するに北側と南側の両方の利用勝手のしやすいようにというのはあ

るかと思しますので、ぜひそういう方向に向かって、今後次の計画が出るときには、ぜひそういったことも記録にして残しておいてもらいたいなと思っておりますけれども、お聞きして終わります。

計画課長 先ほどご説明しました放射35号線等の道路につきましては、ここの区間につきましては、第3次優先整備路線と位置づけられております。第3次優先整備路線の着手時期につきましては、先ほど未定と申し上げましたけれども、早期に着手されるよう東京都へ要請してまいります。

以上でございます。

土木部長 今、委員のほうからお話ございましたように、今後とも計画が進むに当たりましては、地元の皆様の意見を十分に聞きながら進めてまいりたいと思っております。このことについては私どもしっかりと肝に銘じてやっていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

委員 総合運動場をよけて線形が変わることなんですが、同様な考え方でこの補助172号線も変えるといったような発想というのはなかったのか、教えてください。

計画課長 補助172号線につきましては、合理的に変更できる都市計画線というのが想定できないことから、これにつきましては困難であると考えております。

委員 逆に今回変わる区画街路1号線のほうですが、これは線形を変えるということ判断した、そういった判断ができるというのは区画街路だからということなんでしょうか、都市計画道路だとそれができないということなのか、その辺の考え方をちょっと教えてください。

計画課長 今回、区画街路1号線を変更するということでご説明いたしましたが、今回の公園と道路の計画の関係で申し上げますと、まず公園の機能、それから道路の機能、それぞれを確保するというのが眼目でございます。なおかつ、都市計画公園、都市計画道路それぞれの整合を図るということも必要でございます。こうした観点から位置を検討いたしまして、現在のグラウンドの中央に計画している区画街路1号線の位置を、石神井川の

左岸側には生活幹線道路として計画されていた道路もございますので、これと一体化するように変更したものでございます。区画街路だから変更できたということではございません。

会長 ちょっと私から1点。当該のところは現状でも、これは昔は大学の運動場だったんですかね。事実上、広場というか運動場というか、そういう使われ方になっていると思うんですが、今回、都市計画公園として正式の都市計画にのるわけですが、今後については、これはこのまま現況有姿というのか、それで管理をしていくのか、あるいは都市公園的な整備というか、運動公園的な再整備みたいなことをやるのかどうか、その辺ちょっと教えてください。

計画課長 こちらにつきましては、来年度と再来年度で設計をしまして、その後になります。都市公園という形で400mのトラックや、観覧席などもつくるような整備をしていく予定でございます。

会長 はい、わかりました。

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、ご発言もないようでございますので、報告事項1と2を終わります。

続きまして、報告事項3に移ります。

武蔵関公園南地区地区計画の原案について、説明をお願いします。

まちづくり推進調整課長 報告事項3、武蔵関公園南地区地区計画の原案についてでございます。

1、目的です。本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置しておりまして、昭和30年代に約200㎡の敷地を中心とした低層の戸建て住宅地として開発され、昭和47年に締結された建築協定が現在まで存続している地域でございます。建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持するために住民原案が申出されたことを踏まえ、区として地区計画を決定するものでございます。

2、計画区域・面積でございますが、練馬区関町北三丁目地内、約4.5haの区域でござ

います。

3、これまでの経過でございますけれども、平成24年6月に、武蔵関・環境を守る会から地区計画の住民原案の届出がございました。その後、武蔵関・環境を守る会による説明会等2回、開催をしております。平成25年3月には、武蔵関・環境を守る会から地区計画の住民原案の申出がございまして、練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会で意見をお伺いしまして、7月には当審議会に区として都市計画決定していく旨を報告したものでございます。その後、部会および個別相談会等で出された意見を踏まえて、建築物等の用途の制限等について検討をいたしました。今回、区で作成した原案につきまして、武蔵関・環境を守る会との合意が得られたため、都市計画の手続を行うものでございます。

それでは、地区計画原案の説明をいたします。

12ページをお願いいたします。ページ中ほどに、地区計画区域の図面を載せてございます。まず、地区計画の目標や方針を一点鎖線で囲まれた約4.5haの全地区に定めてまいります。

次に地区整備計画をグレーに着色した約2.9haの区域、中地区に定めてまいります。この中地区は、おおむね建築協定の区域と合致をしております。また、14ページ上の右側にはその住民原案の内容について記載してございます。

また12ページにお戻りいただきまして、これらの住民原案につきまして、都市計画審議会部会から、12ページ下段の囲み部分、「建築物等の用途を専用住宅等に制限することにより、地域の福祉を担う施設も立地できなくなる。地区計画の区原案を作成するにあたり、将来、身近な地域で福祉を考え、取り組む可能性を考慮する必要はないかという点について、地域住民等の意見を十分に聴取すること。」という意見が出されました。

13ページをお願いいたします。それを受けまして、個別相談会を実施し、地区内の皆様から、主に次のようなご意見をいただいたところでございます。囲み部分、建築物等の用途につきましては、現在自宅内を事務所等として使用している。専用住宅しか建築できな

いとなると、建替え時に事務所利用ができなくなり困る。また、高齢化が進んでおり、空き家が増えている。地区内で皆が集まれる場所や小規模なグループホーム等の福祉施設が必要である。また、敷地面積の最低限度につきましては、分割できなくなることで空き家が増えるのではないかという懸念があるというご意見をいただきました。

そこで、住民原案を基本といたしまして、部会や個別相談会での意見を踏まえて地区計画の原案を作成いたしました。建築物等の用途につきましては、住民原案では専用住宅および長屋のみを建築可とする内容でしたけれども、今回、事務所および教室等の兼用住宅、また診療所や小規模な福祉施設等を建築可とすることが、現在の良好な住環境を害するものではないという判断をいたしました。また、用途を広げることで地域の利用可能性が増加し、空き家対策にもつながるという判断をいたしました。

それでは、次に15ページをお願いいたします。地区計画の目標でございます。本地区計画においては、これはこの地域の特性でございます北下がりの傾斜地を有する地域の特徴や地域の福祉に考慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持することを目標といたします。

区域の整備・開発および保全に関する方針は、3地区でかけてございます。まず、北地区につきましては石神井川、区立武蔵関公園に面した地域でございます。みどり豊かで良好な住環境の維持を図ってまいります。また、中地区につきましては、北下がりの傾斜地に立地する戸建て住宅を中心とした低層住宅地として、地域の特徴等に配慮しつつ、みどり豊かで良好な住環境の維持を図っていくこと。これがおおむね建築協定の区域でございます。また、南地区につきましては、平坦地に形成された低層住宅地として、みどり豊かで良好な住環境の維持を図るという方針を定めてございます。

また、地区施設の整備の方針につきましては、練馬区道路網計画に位置づけられた主要生活道路については地区の状況に応じて整備を図っていく。また、建築物等の整備の方針については、中地区では地域の特徴等を踏まえ、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度などの制限を定めます。また、地区内全体ではみどりの連続性の確

保を図るため、道路に面する生垣等の設置の推進、それから建築物等の壁面を敷地境界から後退することを推進、開放的な歩行空間の形成や通風確保、延焼防止等を図ることを方針としています。

それでは、17ページをお願いいたします。中地区に定める地区整備計画でございます。これらについては建築物等に関する事項として制限が加わってまいります。中地区、約2.9haの地域でございます。建築物等の用途の制限。これにつきましては、住民原案では住戸等ございましたけれども、2(1)事務所、(2)学習塾、華道教室等、また3診療所、4集会所など地域のコミュニティとしての公益施設などを建築可といたしました。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、住民原案のとおり110㎡としていく。建築物等の高さの最高限度につきましては、これも住民原案に従い8m以下、かつ地階を除く階数は2以下とするとしてございます。

建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限につきましては、0.5㎡以下の屋外広告物等の設置を可といたしました。

2ページにお戻りください。4、今後の予定でございます。本日、都市計画審議会へ原案を報告いたしました。3月17日から4月7日にかけて、この都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付をしております。その間、3月22日、23日に説明会を開催いたします。その後、いただいた意見をもとに案を作成いたしまして、5月下旬に公告・縦覧、意見書の受付を行い、6月下旬には当審議会へ付議を行い、7月には都市計画決定を予定しているところでございます。

なお、添付資料といたしまして、3ページに都市計画原案の理由書、4ページから6ページに計画書、7ページに位置図、8ページに計画図、9ページに方針付図、それから先ほど説明しました武蔵関公園南地区地区計画原案説明資料につきましては、11ページから18ページに、また19ページに地区の現状写真を載せてございます。

私からの説明は以上でございます。

会長 説明が終わりました。

この案件につきましては、先ほどの経過の説明の中でございましたように、本審議会にも報告があったところでございます。建築協定を地区計画に切りかえるということで住民の提案があったわけですが、部会の審議の中で福祉への用途を排除しないほうがいいということで、そういう意見も入れて、今回、地区計画の原案として取りまとまった、そういう経過のある案件でございます。

そういうことでございますが、ご意見、あるいはご質問がございましたら、ご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。

それでは、この件につきましてはそういうことで、次の手続に入っていただきたいと思っております。

ほかにご発言がないようですので、報告事項3を終わります。

続きまして、報告事項4、練馬区都市計画マスタープランの変更原案について、説明をお願いいたします。

都市計画課長 報告事項4、練馬区都市計画マスタープラン変更原案について、ご報告をいたします。

報告事項4、説明資料 をまずご覧ください。

練馬区都市計画マスタープラン変更原案についてでございます。1、都市計画マスタープランの位置づけと目的です。都市計画マスタープランは、都市計画法18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」でございます。練馬区都市計画マスタープランは、今後の区政運営の方向性を明らかにした「みどりの風吹くまちビジョン～新しい成熟都市・練馬をめざして～(案)」、以下「ビジョン」と申し上げますけれども、これのまちづくり分野の計画として、まちの将来像、個別の都市計画の方針を示すものとしております。

ここで、ビジョンでございますけれども、これにつきましては、昨年12月、当審議会におきまして、(仮称)区政運営の新しいビジョン(素案)という形でご説明を申し上げます。

た。その後、パブリックコメントを経て、区民意見等を踏まえた上で、去る3月11日、名称をみどりの風吹くまちビジョンと題しまして、案として改めて区民に公表をしたところでございます。これにつきましては間もなく（案）が取れて、決定の運びとなる予定でございます。

続きまして、2、都市計画マスタープランの変更原案についてでございますけれども、現行の練馬区都市計画マスタープランは、区全体のまちづくりの理念や基本的な考え方を示した全体構想、そして区を7つの地域に分け、それぞれの地域のまちづくりの課題等を整理し、方向性を示した地域別指針の2つからなります。

策定後10年以上が経過したために、社会状況の変化や区のまちづくりの進展等を踏まえて、これまで改定の手続を進めてきたところでございます。平成24年度は、練馬区都市計画マスタープラン実施状況報告書を作成しました。25年度には、区長から都市計画審議会まちづくり・提案担当部会に諮問をし、こちらで検討した結果を26年5月にマスタープラン変更素案として、答申を受けました。これにつきましては、当審議会へも26年5月にご報告を申し上げたところです。

その後、変更素案を踏まえまして、先ほど申し上げたビジョンとの整合を図り、今回、変更原案を作成いたしましたので、これをご報告するものでございます。

次ページをご覧ください。3、これまでの経過と今後の予定、24、25年度についてまとめております。この間、適宜、当審議会へもご報告してきたところでございます。26年度の5月27日、先ほど申し上げた変更素案をご報告し、本日27年3月16日、当審議会へ変更原案のご報告ということです。

引き続き、27年度、今後の予定を先に申し上げます。5月には区民の皆様へ原案の公告・縦覧、意見書の受付、そして地域での説明会を実施したいと考えております。また、こうした中でいただいたご意見を踏まえ、7月には案を作成し、公告・縦覧、意見書の受付を行います。その上で、10月には当審議会に付議し、ご確認をいただいた上で、10月に計画の決定を行いたいということで、この間、議会や当審議会へも適宜報告し、ご意見を

伺うこととしております。

内容につきましては、4、資料によりご説明をいたします。まず、説明資料、概要版をご覧ください。

主に変更素案からの変更点を中心に、説明したいと思えます。

まず第1部、全体構想、第1章、都市計画マスタープランの目的と位置づけでございます。素案の中では、練馬区基本構想や長期計画をもとにして、その分野ごとの計画ということで位置づけておりましたが、このたび新たに先ほど申し上げた練馬区政の基本方針を定めた「みどりの風吹くまちビジョン」が策定されることになりましたので、これのもとでの計画ということになります。

また、図の右側でございます、平成26年12月に決定されました、都道府県レベルの基本的なまちづくりの方針である東京都都市計画区域マスタープランとの整合も図ってございます。目標年次につきましては、現行計画や素案と変更はなく、今回は中間の見直しという位置づけでございます。

第2章、まちの現状と課題等でございます。まちの現状につきましては、これまでのまちづくりの到達状況ということで整理しておりましたが、新たに「モデルなき成熟社会を迎えて」と題しまして、より現状を端的に、現状認識と課題が見えるような形で整理し直しました。内容的には同じでございますけれども、言葉遣い等について、より具体的な課題や状況を入れたところがございます。ユニバーサルデザインや空き家対策などについても明記いたしました。また、人口構造の変化では、最近、人口減少社会をにらんだ人口問題というのが大きく注目されているところから、ビジョンの中でも人口構造の変化については強い問題意識の中で、詳細に述べられております。そういったことからマスタープランの中でも、人口構造の変化については若干詳しく記述を強化したところがございます。

土地利用の変化、そして都市基盤等の整備状況、これにつきましては、これまでのまちづくりの成果をまとめたものということで、内容的には同じでございます。

そしてまちづくりの課題でございますが、これは9項目を5項目に改めまして、より練

馬区としてのまちづくりの課題が明確になるような表現に整理をいたしました。課題状況等につきましては、素案を踏まえまして、同じ内容ですけれども、言葉遣い等、また構成等について工夫し、整理してございます。

また、ビジョンの中で自立分散型エネルギー社会ということが新たに位置付けられましたので、ここの部分につきましては記載のとおり、マスタープランにおいても課題として位置づけております。

第3章、まちの将来像でございます。まず、まちの将来像につきましては、ビジョンのまちづくり分野の基本方針となることから、ビジョンを踏まえまして、若干言葉を変えまして、「暮らし続けたい みどりあふれる 快適な住宅都市 ~新しい成熟都市・練馬をめざして~」といたしました。現行のマスタープラン、そして素案においても、「誰もが暮らしやすく住み続けたい住宅都市」であるという基本認識は持っておりましたが、ここの部分をより鮮明にしていこうということで、このような言葉遣いになったということでございます。

将来の都市構造と土地利用の方針につきましては、4ページをご覧ください。

将来の都市構造でございます。まず都市の核と拠点。これにつきましては、素案と変更がございません。鉄道駅各周辺を拠点と位置づける。そして拠点の中で、中心核を練馬、地域拠点を石神井公園、光が丘、そして新たに上石神井を位置づけました。そして、その他を生活拠点といたしました。この中で、とりわけ中心核、地域拠点につきましては、東京都の都市計画区域マスタープランにおいても拠点として位置づけられているものでございます。

(2)の都市のネットワーク、みどりのネットワークですけれども、都市のネットワークについては特段の変更はございません。みどりのネットワークについては、言葉を「みどり」と「水」というのを「みどり」という形で一本化したということ。また、「みどりの軸」の最後に「都市計画道路」がございまして、都市計画道路自体も豊かな街路樹をたえたみどりの軸として積極的に捉えていこうという考え方が、ビジョンの中でも新たな方

針として定められております。こういったことから、それを踏まえて、都市計画道路もみどりの軸として位置づけたということです。構造図には特段変更はございません。

5 ページ、土地利用の方針です。基本的に大きな変更はございません。

6 ページ、第 4 章、重点的に進めるまちづくり、こちらがビジョンとの関係で大きく加えたところがございます。こちらにつきましては、ビジョンの中で取り上げられたまちづくり関連の事業を掲げ、これを重点的に進めるまちづくりとして位置づけて、第 4 章に新たに書き加えた内容になります。こちらにつきましては、後ほど本編のほうでご説明をいたします。

8 ページをご覧ください。第 5 章、分野別まちづくりの方針。こちらは第 4 章を新たに入れたために、第 4 章が第 5 章になりました。内容的には、特段大きな変更はございません。若干、文言整理等を各所で行ってございます。構成としては、こちらにございますように、「安全・安心のまち」、「活動的でにぎわいのあるまち」、「みどりと水のまち」、「環境と共生するまち」、「ともに住むまち」、大きく 5 項目、そのもとに 2 つずつ、10 項目の各領域別のまちづくりの方針を記したものでございます。

次に、10 ページをご覧ください。第 2 部、地域別指針でございます。こちらもビジョンにあわせて文言整理をした部分がございますが、特段の変更はございません。基本的に、練馬区を 7 つの地域に分けて、それぞれの地域ごとの方針を述べてございます。この概要版では、まちづくり指針図を取り上げ、主なまちづくりの項目の欄では、ビジョンで取り上げた重点的な各地域のまちづくりを記載しております。

最後に、14 ページをご覧ください。第 3 部、全体構想 といたしました。素案ではこれを地域別指針の前に持ってきておりましたが、ページ構成としてこのように最後に持ってきました。全体的なまちづくりの進め方として総括する内容になっておりますので、構成を変えたということがございます。

第 6 章、都市計画マスタープランの実現に向けて。まちづくりの基本的な進め方として、区民、事業者、区が共に連携、協力して進めていくというような基本的な考え方をそのま

ま踏襲いたしました。また、マスタープランの実現に向けてということで、国や都との連携等を進めながらまちづくりを推進していく等の内容を述べてございます。

では、次に説明資料、変更原案本編をご覧ください。

目次をご覧ください。第1部、全体構想から第3部、全体構想まで、3部構成になっておりますので、それぞれに1ページからページを振っております。その点をお気をつけ願えればと存じます。

それでは、第1部、全体構想でございます。2ページ、第1章、都市計画マスタープランの目的と位置づけ。こちらの図については先ほど申し上げたとおりでございます。

では、第2章でございます。10ページをご覧ください。まちの現状と課題等といたしまして、ここでは「モデルなき成熟社会を迎えて」という題にいたしました。この10ページ、「新しい成熟社会」についてや、4段目、これからの社会ではということで、「みどり豊かで快適な魅力ある都市空間の形成を進める」というような記述については強化いたしました。

12ページをご覧ください。「人口構造の変化」ということで若干ページ数も増やし、記述を強化してございます。

第3章です。28ページをご覧ください。まちの将来像を記載しております。

39ページ、第4章、重点的に進めるまちづくりでございます。

40ページで、1、新しい成熟都市をめざしたまちづくり、41ページで、2、まちづくりの重点的な取組としております。まず第一に、「災害に強い安全なまちづくり」でございます。重点事業といたしましては、特定緊急輸送道路沿道にある対象建築物等の耐震化。これは今でも区が強力に進めている重点事業でございます。これを主要道路に沿って、さらに進めていくということ。そして、その下の項目、都市計画道路沿道建築物の不燃化もあわせて行っていくという内容になっております。

42ページをご覧ください。こういった道路では安全のため、また景観という視点からも無電柱化を進めていくこと。2段目、木造住宅密集地域の解消に向けて引き続き努力して

いくということ。そして4段目、浸水対策でございます。

43ページが、鉄道、道路などインフラの整備でございます。重点事業としては、都営地下鉄大江戸線の延伸でございます。

次に、44ページ、都市計画道路の整備でございます。区内の主要な道路の整備を進め、おおむね5年後には整備率を6割、そして10年後にはおおむね8割になることを目指すということをお記してございます。

45ページでは、西武新宿線の立体化の早期実現を図るということ。そして、自転車レーンの整備促進ということもうたっております。

46ページです。地域生活を支える駅周辺のまちづくりでございます。重点事業といたしましては、石神井公園駅周辺、上石神井駅周辺、また、その他の駅周辺につきまして鋭意拠点の整備を行っていくとしてございます。

48ページです。みどりあふれるまちづくりと題しまして、重点事業として、公園や河川、都市計画道路をつなぎ、みどりのネットワーク化を進めていくということ。みどりの拠点の整備として、公園等を整備していくということを述べてございます。

49ページ、みどりの美しい街並みづくりとして、街路樹等について述べてございます。

中段です。都市農地の保全に向けた取組につきましては、この間、練馬区として取組をより一層強化してまいりました。特区制度の活用等によりまして、都市農地の保全、また新規指定を増やしていこうという取組を現在、練馬区は行っております。そういったことにつきましても、新たに書き加えました。そして、一番下、練馬城址公園の整備に向けて取り組んでいくということを述べてございます。

次ページ、50ページです。環境に配慮したまちづくりでは、災害時のエネルギーセキュリティの確保、自立分散型エネルギー社会への取組の推進ということをお新たに掲げるとともに、素案を踏まえて、省エネルギーへの取組を引き続きしっかりと行っていくということでございます。

次に、第5章、53ページをご覧ください。分野別まちづくりの方針でございます。

先ほど申し上げたように、従来の第4章、分野別まちづくりの方針を継承いたしました。つぎに、第2部、地域別指針でございます。

2ページに地域区分図を掲げております。7つの地域区分に変更ございません。3ページから第1地域といたしまして、地域の現状を分析しております。特に変更ございません。

4ページでございます。第1地域の地域の特性を述べております。

6ページをご覧ください。囲み記事の中で、地域の成り立ちを述べております。若干構成を変更いたしまして、素案では地域の現状の中に地域の成り立ちというのを入れておりましたが、これにつきましてはトピック的な囲み記事としてこのような形でまとめました。内容的な変化はございません。

7ページです。地域のまちづくりの方向性でございます。「まちの将来像」をここで掲げ、8ページに土地利用の方針、そして9ページには土地利用の方針図、10ページは、まちづくりの指針といたしまして、5つの領域ごとのまちづくりについて記述しております。13ページは、地区まちづくりの推進として、地域の中で特に進めているまちづくりについて述べてございます。

以下、同様の構成で、第7地域まで構成してございます。

最後に、第3部、全体構想、第6章、都市計画マスタープランの実現に向けてでございます。第3部の2ページです。まちづくりの基本的な進め方につきましては、素案の記述で重複する部分について、若干縮約いたしました。6ページにつきましては、都市計画マスタープランの実現に向けてということで、まとめの章になってございます。

私からのご説明は以上です。

会長 ありがとうございます。

これにつきましては、先ほどの説明にもございましたように、昨年5月末に、この都計審といたしまして、変更素案の答申を受けたわけですが、その後、新区長さんの着任やビジョンの策定等ございまして、事務局のほうで知恵を絞っていただきまして、今回そのビジョンとの整合を図って、変更原案ということで、きょう報告されたところで

ございます。

これにつきまして、ご質問、ご意見がございましたら、ご発言をお願いします。

委員 それでは、ちょっと教えていただきたいところがございますのですが、第1部の第4章、41ページ、42ページの部分です。こちらのほうに災害に強い安全なまちづくりということがありまして、木密地域のことが書いてございます。42ページの真ん中の段落、「木造住宅密集地域における」という、この段落の一番下のところ、「新たな制度の創設により改善の取組を進めます。」と記載されておりますが、この新たな取組というのは何か案が既におありになるのでしょうか。

東部地域まちづくり課長 こちらに掲載している密集住宅市街地整備促進事業を実施している地域以外の新たな制度につきましては、まだ具体的にどの地域でどのような形で行うかは決まっておりません。密集事業を行っている地域というのは広いエリアでございますので、そういう広いエリア以外にも、例えば木造住宅が連担している十数戸もしくは数十戸といった比較的小規模なエリアの課題に対し、どういったことができるのか、27年度以降検討していくため、こちらのマスタープランにも記載しております。

以上でございます。

会長 よろしゅうございますか。

委員 実は、私どもの宅建協会のほうで、3年ほど前に再建築不可の物件の検討会というのを立ち上げまして、いろいろ勉強会を進めていました。何でかといいますと、例えばお年をとられて、もう子供たちも全部別に家を持ってしまって、一緒に住む人がいないから、今の家売って老人ホームにでも入りたいという相談が来るんですね。ところが売ろうとすると、前面道路の問題で建築確認がとれない。売るに売れない。何とか方法はありませんかという問い合わせが年に何件かやっぱり入るんですね。それを何とか解消できないかということで、区の建築審査課の方にも勉強会を何度か開いていただいて一生懸命やっていたんですが、なかなかその解決ができない。大もとの建築基準法があるので、区としては43条ただし書きにしても、法律のもともとがある以上、これ以上、運用でもとの法

律を曲げるわけにはいかないという話がございまして、実は国交省の市街地建築課長さんとお目にかかる機会があったものですから、その建築基準法も大分時間がたっているのに、根本的な見直しというのはできないんだろうかというお話を差し上げたところ、日本全国それぞれにまちの具合が違いますと。一斉に網をかけてしまうと、そこで利害の反する方が多数出てきて、それこそ国家賠償じゃないけれども、大変な問題になってしまうので、各自治体さんにお任せしますというふうに言われてしまって、また差し戻されてしまったんですね。

それで私は行き場がなくなってしまって、さてどうしようかなと思っていたところが、去年の11月19日だったかと思いましたが、日経新聞に、杉並区がある条例をつくらうとしているニュースが出ていました。これは狭い道路を条例で強制的に拡幅しようということらしいんですね。よく読んでいくと、当然ながら個人の財産権の侵害が出てきますので、一体どうなるんだろうというふうにしたら、杉並区のほうは学識経験者とか法律家が集まった審議会ですらいろいろ検討した結果、例えば災害時の人命救助というのは個人の財産権よりも重いんだということで、部分的に例えば訴訟を起こされても勝てるんじゃないかということになって、どうも2015年度にこれを条例化するということで、今年の3月9日に、また日経で同じ記事が出ていたんですね。そういうことが隣の区で実施されているので、練馬区のほうでも何かこういったことができないのかなというふうに思いましたので、ちょっと質問させていただいた次第です。

以上です。

都市整備部長 今お話をいただいたとおり、課題認識としては、やはり私どもとしても、かつて高度経済成長時代に開発をされたような20戸、30戸まとまったような木造住宅地で、建築基準法の道路の位置づけがない非常に狭い道路のままのところ建物が建っていて、建替えができない、災害時も非常に危険な地域になっている、そんな現状が練馬区の中でも多々あります。これを何とかできないかということで、これから具体的な方法についてはいろいろ考えていきたいと。これからというところがございまして。

今お話にあった杉並区の件で言いますと、これについては、建築基準法をご存じの方はご案内かと思えますけれども、いわゆる二項道路とって、建築基準法上は接道はしているのですけれども、建てる時には中心から2m下がりを決められている狭い道路があります。下がった土地については基準法上は必ずしも道路にしなくても良いとなっており、それを強制的に道路にさせようということで、杉並区は、検討してきているということでございます。

今、委員からお話があったのは、さらにもうちょっと難しい案件でして、建築基準法上の道路にもなっていない部分をどうやってつくっていくかという話になるのかなと思います。それについても課題でございまして、杉並区の案件では、そこまではまだ踏み込んでいないところがありますので、それらも含めて、区とすれば、建替えはできるんだけれども、もともとの狭い道路が広がらないという部分と、建替えもできないような、道路ではなく通路の部分、これをどうするかと、大きくは2つあると思っています。それについてのどのような形でできるかということで、法律を超えてまではなかなかできないですけれども、法律をどういうふうによく運用してやっていけるか。場合によっては拡大解釈みたいなことができるかと思えますけれども、そういったことも含めて、これから検討していきたいと思えます。

せっかく宅建協会の方々をご検討なされたこれまでの経過があるのであれば、ぜひそういったことも教えていただき、参考にさせていただきながら、これから検討していければと思っておりますので、これからもご協力のほどよろしくお願いしたいと思います。

委員 ありがとうございます。

非常に難しい問題なので、そう簡単に何とかなる問題だとは思っていませんけれども、やはり仕事柄あっちこっち行きますと、ここでもし何か災害が起こったら、多分救急車も入らないですし、消防車も入らないだろうなというところが結構いっぱいございますので、何とかそれが解消できればと思います。

特に名前は言いませんけれども、大手の不動産会社系のところが、要するに建築確認の

とれないようなところで、基礎と柱だけ残して、もうほとんど新築そっくりなものをつくってしまう。道路は狭いまま、家だけ新しくなっている。街並みは一向に変わらないという事実がありますので、それだといつまでたってもまちはよくなるので、何とかできないかなと。無理は承知の上で、お願いしている次第でございます。ぜひひとつ、よろしくをお願いします。ありがとうございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。

委員 第1部44ページの都市計画道路の整備についてなんですが、整備率が約5割だと。5年後にはおおむね6割と。それから計画では、完成後の整備率はおおむね8割というふうに言われているわけですがけれども、都市計画道路というのは、この目標をやり遂げるということを考えたときに、一体、何本の都市計画道路を整備するということを考えているのか教えていただけますか。

交通企画課長 44ページの都市計画道路の整備についての記載でございますけれども、先般、公表されましたみどりの風吹くまちビジョン(案)にも同様の記載がございます。現在、東京都と区市におきましては、平成28年度から平成37年度までのおおむね今後10年間で整備する路線を決めるための議論をしているところでございます。この中において、具体的な今後整備していく路線を決めてまいりますので、今、委員のほうからご指摘があった、おおむね8割になるために、28年度から37年度の10年間で整備する路線はどれなのかということについても、今後こうした場で、東京都、隣接区市とも連携しながら検討を進めていくと、このように考えております。

委員 11ページでは、「高度成長期とは異なり」ということで書かれていて、この都市計画道路自体は70年前とか50年前とか、そういったまさに高度成長期時代に考えられた道路であって、それが今この状況の中で本当に必要なのかという部分は、やはり考えていく必要があるんじゃないかというふうに思っています。特にこの前の予算委員会の中でも私は聞きましたけれども、光が丘から大泉学園通りですか、そこまでの補助230号線の都市計画道路を整備した場合に、どのぐらいの費用がかかるのかということ聞いたときに、

240億というお金がかかるということなんですよ。そういうことから考えると、やはり本当にその予算も含めて、その必要性については考える必要があるし、この中にも書かれている補助135号線というのは中学校ですか、真っ二つに分断するような道路も含まれているわけですよ。そういったものについては、やはり住民との合意形成の中で見直していくことも必要だというふうに考えますが、区としてはどう考えていますでしょうか。

交通企画課長 都市計画道路について、お話があったわけでございますけれども、区といたしましては、この都市計画道路というのは、円滑な都市活動を支えるとともに区民の日常生活の面からも重要な役割を担っておりまして、着実に整備を進める必要があると考えております。また、都市計画道路の見直しの話がございましたけれども、東京都は昭和21年の戦災復興計画以降、その時々々の社会情勢などの変化を踏まえまして、これまで数次にわたり、都市計画道路の見直しを行ってきたわけでございます。こうした中で、その必要性の議論についても、データに基づいて行ってきたと、このように区としては認識しております。

また、都市計画道路の整備にはもちろん事業費ということで、お金もかかってくるわけでございますけれども、こうしたことを勘案しましても、都市計画道路の持つ交通、防災、環境、暮らし、さまざまな面での整備効果は重要であろうとの認識を、区としては持っております。もとより、都市計画道路の整備に当たっては、区民の皆様、また沿道の皆様、地域の皆様のご理解を得ながら着実に進める必要があると考えておりまして、区としてはこれまでもそのように努めてまいりましたが、今後もそのように努めてまいりたいと考えているところでございます。

計画課長 先ほど補助135号線が大泉第二中学校の中央を通るということで、ご指摘がございました。計画線といたしましては、大泉第二中学校の中央部分を通っております。これまで我々も、道路整備と中学校の教育環境の調和を図るために検討してまいりまして、現在も検討を続けております。引き続き地域の皆様のご理解、ご協力を得るように努めて、整備に取り組んでいきたいと考えております。

委員 必要性が高いと。しかし、住民合意を図っていくと言うけれども、実際には外環の2を見ても、住民との関係でやはり大きな乖離があって、それで訴訟なんかも起こっているわけですね。そういう意味では、住民の合意の中で進めてきたということが果たして言えるのかというふうにも思っております。

この6割だとか、8割だとか、そういうこと目標よりも、やはり地域の住民の方々が本当に望むような形での整備のあり方というのを、ぜひ考えていただきたいというふうに思いますので、よろしくをお願いします。

会長 ほかにいかがでしょうか。

委員 全体的に見て、まずは第一義的に阪神淡路ですか、もう20年だし、東日本は4年。災害に強いまちづくりというのは道路が基本だと思うんですよ。こうやって見ていくと。それで先ほど交通企画課長のほうで、昭和21年とね。もう戦後70年だよ。それぞれ生活再建というか、それで考えていくのに、やっぱり余り時間をかけてもね。やれないところは私は切るべきです。その中でなかなか生活設計できないもんね。いろいろ合意形成、それは物事は何につけても賛成、反対あるんで、その中で積極的に賛成した人、そういう人が損しないようにね。ある程度そういう人が例えば用地買収に協力しても、すぐに用途は上がらないよね。例えば40坪とって30坪の中でそれを再建する、そういうところがやっぱり、僕はある程度そういう住民目線でやるべきだと思うんだよね。そこがやっぱり前から何十年と、それね。議会からも話はしていますけれども、その辺をそろそろもう変えていかなきゃ。やっぱり必要なんだから、都市計画道路は。そうでしょう。それだから、何次だって、それは財源もあるし、全部区の自主財源でやっているわけじゃないんだし、国と東京都と、財調という大きい23区の資金源というか、財源の裏づけがあるんだから、その辺ちよっと聞かせてくれますか。

都市計画課長 委員からのご指摘、従前から承っており、全くごもっともだと存じております。必要な道路については強力に進めていかなければならない。そしてご協力していただいた方にしっかりと報いていけるようなまちづくりを行っていく。これは私どもを含

め、もう一度やっていきたいと考えております。

ただ、現行制度上、街路買収に応じていただいた方が、残りの土地について、新たな用途になかなか活用しづらい状況がある。十分存じております。現段階ではそういったものについて、誘導容積型地区計画といった手法を用いて、あらかじめ道路の完成を待たずに、新たな用途、あるいは容積率を活用していただくような方法がございます。今のところ、それは1つですけれども、それ以外にもさまざまな支援策と、さまざまな角度からご協力していただいた方に報いていけるようなまちづくりを今後、鋭意進めていきたいと存じます。

交通企画課長 今、委員から貴重なお話をいただきました。都市計画道路の建築制限が長きにわたっている中で、その生活再建を求める声が区に寄せられているのも事実でございます。こうした中において、都市計画道路の整備推進については、区としても区民の生活に欠くことのできない都市基盤といった認識の中で、区内の整備率が23区の平均を大きく下回っている、こうした現状を捉えまして、必要な道路は着実に整備すべきだと考えております。こうした中で申し上げたわけでございます。

とりわけ、西部地域においては外環の2など、交通の円滑化に資するとともに、防災性の向上などに寄与する都市計画道路の整備が急務となっております。このため、区は東京都や隣接区市とも連携しながら、この喫緊の課題である都市計画道路の整備、推進に取り組んでまいりたいと考えております。

委員 大きい道路ね。やっぱりその地域を通過するだけでは、これは用を足さないんですよね。やっぱりその通る道の住んでいる方が日常生活が便利にならなきゃいけないし、その辺がやっぱり南北道路が練馬区は足りないと思うので、その辺は積極的にやっていただくのと、42ページ、いろいろ見せていただいて、災害に強い無電柱化、石神井、これ出ていますよ。石神井町二丁目。都市計画道路だから写真が出るのかね。一番最初にやったところ、ありますよね。ないですか。確認させてください。

計画課長 委員ご指摘については、練馬駅の南口だと存じますけれども、こちらにつき

ましては、こういう都市計画道路のような広い道路ではなくて、生活道路で住民の皆様のご協力を得て無電柱化した地域でございます。

委員 おかしくないですか、安全・安心と言って。やっぱりそういう密集もいろいろ出ますけれども、そういうところから、ただ無電柱化したわけじゃないでしょう。それぞれセットバックして、いろんな手法をとって道路を広げているじゃないですか。何でそうやって、一生懸命、工事だって10年ですよ。何でそういうところを出ないの。ここだって大変だよ。協力してね。そういう人もいますよ。そういう感覚がわからないな、私は。誰か答弁ありますか。

都市整備部長 今、委員からご指摘のあったとおり、練馬駅前では先駆的に、決して広い道路とは言えないところで、地域の皆様が協力をして、無電柱化するときは地上機器等の設置場所等はいつも課題になるのですけれども、そういったものについても地域の方が自分の敷地内に設置をしていいというようなことでご了解をいただいた中で、約10年間、工事をかけてできた。練馬区内だけではなくて、全国的に見ても先駆的な事例だということでございます。非常に苦労してできたものと思います。

そういう意味で言うと、私どもがこれから無電柱化を進めていく上では、その当該地域は非常にモデル的な事業になろうかと思っております。ただ、これから私どもが無電柱化を進めていく中で、そういった地域でも進めることも当然でございますけれども、まずやらなくてはいけないのは、都市計画道路を整備するのにあわせて無電柱化を進めること。また、狭い道路についてもやれるところからやっていこうということで、練馬駅周辺は非常に先駆的ですが、あそこまではなかなかできないので、もう少し歩道は狭いけれども、ぎりぎりあるというようなところでやっていけないかということで、今回の重点的に進めるまちづくりということで入れているところでございます。

委員ご指摘のとおり、非常に先駆的な事例があるということで、そういったものも参考にしながらということで、もう少し記載をされてもよかったのですけれども、まずこれから進めていきたいというところについて記載をさせていただいているということで、ご理

解賜ればと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

委員 ぜひそういったものもあるわけだから、やっぱりそれを評価してあげなきゃ。地域が一生懸命やって。

それから42ページで、この地下、半地下、建築のときに指導すると言うけれども、今は建築確認でも、聞くところによると9割は民間でしょう。そういう中で果たして、本当にできるのかなと。僕はやってもらいたいですよ。大体うちも11、13、17とか19。4回ぐらい。ここにも何かあるけれども、すずしろの散歩道かな。あそこで、大体水が出ているところは半地下ですよ。それって、本当に指導できるのかなと心配だよ。やっぱり地域の声を聞けば、半地下なんかしないしね。高床まではいかないけれども、そういった工夫はしていくんだけど、記載はいいけれども、本当にできるのかなと。まず、じゃ、これだけ。どうですか。

建築審査課長 現在の建物も半地下、地下の計画の際には、主に下水道局へ誘導しているところがございます。ただ、実際には効果が十分かどうかというところも問題がありますので、その手法については、今後の検討が必要だと思いますが、建築確認の機会を捉えて、安全な建物計画に誘導できればと考えております。

委員 ぜひそういう工夫もして、先ほどちょっとお話しさせていただきましたけれども、そういった都市計画道路、そういう道路に協力した人、特区とかいろいろあるわけでしょう。やっぱりそういったものも国に出して、それが通るか通らないかは別にしたって、そういう努力もしていただきたいのと、あとは、都市計画道路も大事なんだけど、やっぱり生活していく上で一番大事なのは生活幹線道路ですよ。地区道路とか。骨格は都市計画道路かもわかんないけれども、その枝となるそういった道路のこういうのは余り記載がないというか、その辺がちょっと寂しいなと思うんだよね。生活していく上には本当に、ある程度遠距離で移動するにはそうなんだけれども、まさに日常生活の中で一番必要のところだと思うんだよね。その辺の取組を技監から聞いて終わらせていただきますよ。

技監 さまざまなお意見をいただきまして、ありがとうございます。

道路につきましては、都市計画道路を基本として、それを補完するような生活幹線道路、さらには主要な生活道路までネットワークとして形成することが非常に大切でございます。この都市計画マスタープランの中には、その基本となる都市計画道路までしか路線名としては記載してございませんけれども、やはり委員ご指摘のとおり、さらなるネットワーク化が必要だと思っております。引き続き、記載については留意しながら検討させていただきたいと思っております。

委員 他の委員と同じような部分もあるかもしれませんが、ちょっとお許しいただきながら、44ページの都市計画道路の整備について似たような発言というか、表現があったかもしれません。例えば補助230号線とか、放射35号線、36号線とか、都市計画道路ですね。この整備に当たって、要は今までそこについていた道路が、道路のないところへ道路をつくるというところがありますよね。そのときに、その周辺に住んでいる人、そこにかかわってくる方々、一番困るのが再建なんだよね。今現状どうなっているのかなというのを知りたいんですけれども。といいますのは、みなし道路の早期指定、それから沿線の用途地域の見直しのあり方なんかは、これはなかなかできないですよ。現実には売却を協力していただいて建てかえようとする、そこのところに道路線がないから建てかえられないとか、規制が出るときってあるじゃないですか。この辺の流れは今どうなっているんですか。

建築審査課長 最初の道路の指定というのは、建築基準法の第42条の1項4号のことかと思いますが、42条1項4号につきましては、おおむね2年以内にその事業が執行される予定のものとして行政庁が指定した道路となっておりますので、その辺の事業の進捗状態を見ながら指定させていただくことになっております。

大江戸線延伸推進課長 補助230号線につきましては、現在、笹目通りから土支田通りまでが交通開放されている状況でございます。この区間につきましては、整備とあわせて地区計画を策定しまして、整備にあわせて再建ができるように地区計画の中で用途のアップも含めて取り組んできたところでございます。現在事業中の、土支田通りから大泉学園

町の学園通りまでの区間につきましては、事業が進む中でまだ地区計画の策定には至っておりませんが、地域の方々と話し合いを鋭意進めているところでございます。道路整備にあわせて、地区計画によって用途地域の変更等も含めて、地域の方々と合意を図っていきたいと考えているところでございます。

東部地域まちづくり課長 先ほど現道がないところに道路をつくるというお話が委員からございましたが、放射35号線の北町の川越街道から平和台駅に向かっての部分かと思えます。この部分につきましては、現在、地区計画策定に向けまして、検討会にて検討を進めているところでございます。東京都で進めている放射35号線の整備について、現在、買収率もかなりの率まで進んでいるところと聞いております。整備にあわせて、地区計画の策定につきましても鋭意進めているところですが、その中で用途変更についての意見も、検討会の委員の方々からも出てきておるところでございます。そちらを早急にまとめ、必要な手続等を進めていきたいと思っております。

なお、放射36号線の整備についても、東京都が鋭意進めているところでございます。放射35号線の進捗を見ながら、放射36号線についても地区計画の策定を見据えて、地域の方々と話し合い等を進めてまいりたいと思っております。

以上でございます。

委員 ぜひ、特にこれからかかっていく放射36号線の正久保橋から環七の間なんかは、全く現道がない中へ入っていくわけですね。そういうときに、先ほどの1項4号道路の指定なんか柔軟にやっていただけるように、ひとつよろしくお願ひしたいと思います。

それと、あと都市計画道路の整備、この中に都市計画道路ではあるけれども、補助路線がのっかっていますよね。これは整理の仕方って、他の委員も言いましたけれども、こればかりじゃないだろうという流れがあると思うんですけれども、どういう基準でここへののっかったの、これ。のつけたのと、のつけていないやつは緊急性がないということなの。

都市計画課長 ご指摘の点は、第3章、全体計画の中の将来都市構造図に取り上げられ

た都市軸、あるいは交通軸のことと、地域別指針の中で出てまいります地域構造図のことかなと思いますけれども、個別路線として取り上げているのは、例えば44ページにつきましては、ビジョンにもございますように、今後重点的に当面取り組んでいく都市計画道路として記載しているものでございます。

委員 絵の中にもないものも、要するに補助路線なんかは、入っているんだったらあれだけれども、謝りますが、入っていないところを書いていて、これが重要で、それ以外のやつは重要じゃないのかなということになると、そうするとちょっと違うんじゃないのと言いたくなっちゃうんだ。現にうちのほうの北町の密集でやっているところで。この整備ができません。補助路線の着手時に、そのときに整理しますって。現に課長なんか、発言しているんだから、皆さんの大勢の前で。そういう路線なんかは、じゃ、そのときは言ったけれども、実際にはやらないのと、こういう話になっちゃうじゃない。どう思いますか。

都市計画課長 44ページに記載している都市計画道路については、基本的には先ほど申し上げました32ページの将来都市構造図の中で主に取り上げられている内容でございます。ここにつきましては、今後当面、鋭意進めていくべき路線として掲げています。そして、委員ご指摘のように、地域別指針の中で掲げられている、例えば補助248号線につきましては、都市計画道路としては必要性はあるということですが、当面の事業化としては残念ながらまだ見通せないものについては、そういう形で個別に取り上げていないというような切り分けをさせていただいているところでございます。

委員 申し上げたのは、違う場面ではそれに合わせてやりますよと言っておいて、今のように計画の中に入っていないのでというのと、こっちで言ったことと、こっちで言ったことが違うじゃないというのをご指摘させていただいただけなので、どれもこれもみんな地域にとってはまちづくりにとって道路は欠かせないものだから、私どもとしてはぜひ積極的に、ここに限らずもう表現としてあらわしたものは積極的に取り組んでいってもらいたいなと思いますけれども、伺って終わります。

東部地域まちづくり課長 今委員からお話がありました件は、北町地区の密集住宅市街

地整備促進事業を進めている中で、その会議の中での発言のことと存じます。その会議の中での私どもの趣旨としましては、北町地区は、密集住宅市街地整備促進事業を進めて、まちづくりを行っておりますが、都市計画道路の計画がある地域でございます。今後、都市計画道路が事業化し、そちらの整備が進めば、当然まちとしても違ったステージ、違った局面を迎えるであろうということで、そういった意味での発言をさせていただいたところでございます。これは別に北町地区に限ったことではございません。江古田地区につきましても、補助172号線という都市計画道路もあります。現在は密集事業として行っていますが、密集事業が終わったら今後まちづくりを行わないということではなく、その都市計画道路の事業化が進んだときには新たな局面、また違った意味でのまちづくりが進むものと思っております。どうかその点、ご理解いただければと思います。

以上でございます。

委員 私のほうも44ページ、中ほどぐらいで、補助132号線についてお伺いしますが、特定道路課さんのほうでどの辺まで進んでいるのか、ちょっとお伺いしたいんですけれども。

計画課長 補助132号線の都市計画道路でございます。本年度で富士街道から北側の部分の整備工事が完了いたします。現在、富士街道から南側、石神井公園のポート池のところまでの事業を鋭意進めておりまして、現在、用地買収が何件か残っておりますので、こちらを精力的に進めているところでございます。用地買収が完了した後に整備工事を進めたいと、そのように考えております。

委員 たくさんの方が用地買収に協力して、だいぶ進んでいるはずなんです。なのに、一部の買収が進まないおかげで、ほかの方々は迷惑しちゃっているんですよ。是非、協力した方の生活がよくなるようなやり方を、よく検討してもらいたいと思います。

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4を終わりたいと思います。

続きまして、報告事項5、重点地区まちづくり計画の案につきまして、説明をお願いし

ます。

西部地域まちづくり課長 それでは、報告事項5、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についてでございます。

1、目的でございます。大泉・石神井・三原台周辺地区は、練馬区西部の東京外かく環状道路の大泉JCTの周辺に位置しております。本地区は外環整備を契機に、一体的、総合的なまちづくりを推進していくことが必要であることから、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の対象区域でございますけれども、記載をしてございます区域、約90haでございます。

4のこれまでの経過でございます。平成23年度にまちづくり協議会などを9回開催をいたしまして、まちづくり協議会の検討結果を取りまとめてまいりました。平成24年8月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26年9月に、素案の説明会を開催いたしました。その後、12月に、練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会に意見の聴取を行ったところでございます。その意見に基づきまして、案を作成いたしました。

それでは案の内容につきまして、ご説明をいたします。

5ページをお願いいたします。大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想(案)でございます。7ページをお願いいたします。

まず、項目ごとのまちづくりの課題と検討の方向性を、次の5つの視点から把握し、整理をいたしました。1つ目の視点、土地利用として、良好な沿道環境の形成では、外環沿道の土地利用を検討すること。また、居住環境の改善では、景観に配慮したまちづくりを課題としております。2つ目の視点、道路交通環境といたしましては、交通渋滞の緩和、公共交通の利便性の向上、生活道路の安全性の向上、これらを方向性として整理いたしました。

8ページ、3つ目の視点、生活環境といたしましては、地域コミュニティを維持できるような仕組みを構築すること。また、閑静な住宅街の生活環境を維持することとしており

ます。また、4つ目の視点、都市環境といたしましては、みどりの保全・創出、白子川沿いの自然環境の整備としております。5つ目の視点、防災・防犯といたしましては、防災まちづくり、それから防犯のまちづくりを方向性として捉えたところでございます。

9ページをご覧ください。それらのエリアごとのまちづくりの課題として整理をしております。まず、中央の図面の左側上部、低層住宅地が広がるエリアでございます。このエリアにつきましては生活環境の維持、歩行者の安全確保、またバスなどの公共交通が課題としてございます。図面左側中央、白子川沿いの自然が残るエリアでございます。このエリアにつきましては、みどりと連携した自然環境の整備が課題となっております。図面左側下部、低層住宅地や商業地が集積しているエリアでございます。このエリアにつきましては買い物客など歩行者の安全確保、それから景観に配慮した街並み、これらが課題としてございます。図面の右側中央部、密集市街地を含むエリアでございます。このエリアは学校を有しているエリアでございます。通学路の安全確保、犯罪の抑制、また防災性の向上、公共交通の利便性、これらが課題としてございます。図面右側下部、低層住宅地が広がるエリアでございます。ここにつきましては生活環境の維持を課題として載せてございます。

10ページをお願いいたします。それら各ゾーンの課題を踏まえ、ゾーンごとの取組方針を設定いたしました。まず左側上、保全ゾーン（西側エリア）でございます。このエリアにつきましては、現在の閑静な生活環境を保全、それから道路整備などをあわせて、公共交通の利便性の向上を目指してまいります。左側中央、調和ゾーン（西側エリア）につきましては、外環の整備により創出されるみどりと、地元でございますびくに公園、白子川などをネットワークでつなぎ、みどりと水の拠点づくりを図ってまいります。

図面左側下、幹線道路の沿道地域につきましては、にぎわいゾーンとして、大泉通りや目白通りなどの幹線道路沿いの特性を活かして、安全で魅力ある商店街や商業施設、にぎわいとコミュニティの拠点の形成を図ってまいります。また、これら幹線道路による延焼遮断帯機能と沿道の耐火建築物により、地域の不燃化促進を目指していくということでご

ざいます。その下、沿道ゾーンでございます。これは幹線道路沿道として、この地域ならではの自然豊かな後背地などさまざまな周辺状況を配慮しながら、外環の沿道にふさわしい良好な環境を形成するための土地利用を誘導していこうという方針を捉えてございます。

右側中ほど、調和ゾーン(東側エリア)でございます。このエリアにつきましては通学路などの歩行者の安全確保、児童を犯罪から守るため交通安全対策や地域コミュニティの強化を図り、より安全なまちを目指してまいります。また、右下の保全ゾーン(東側エリア)につきましては、現在の閑静な生活環境の維持・保全に努めていくという方針を捉えてございます。

11ページをお願いいたします。以上のような取組方針から、このエリア全体の目指すべきまちの将来像を、「にぎわいと活気にあふれ、生活しやすい環境と、みどり豊かでうるおいのある良好な周辺住環境が調和する安全・安心なまち」と設定をしたところでございます。

12ページをお願いいたします。今後の進め方でございます。今後の具体的な検討に際しましては、さらに地域住民の皆様のご意見をいただきながら、それぞれのエリアの特性に合わせたまちづくりに取り組んでまいります。

2ページにお戻りください。5、今後の予定でございます。本日、当審議会へ報告の後、5月7日から28日、案の公表、縦覧、意見書・公述の申出受付を行ってまいります。その間、説明会を2回開催してまいります。6月下旬には都市計画審議会でご意見をさらにいただき、7月に計画の決定、公表をしていきたいと考えてございます。

また、資料といたしまして、資料(1)から(7)までつけてございます。

このうち、(7)に「重点地区まちづくり計画の案について」ということで、先ほどご紹介いたしました都市計画審議会まちづくり・提案担当部会にてご審議をいただいた、答申文を載せてございます。17ページをお願いいたします。部会でいただきましたご意見でございます。記書きの下、3点ございます。

まず1点目、「具体的なまちづくりを進めるにあたっては、それぞれのエリアの特性に

あった形でまちづくりが進められるよう、地域住民の意見も十分聴きながら取り組まれない。」ということでございます。これにつきましては、12ページ、先ほどご紹介をいたしました今後の進め方の中に、「今後の具体的な検討に際しては」というくだりのところに趣旨を載せさせていただきました。

17ページの記書きの下、2点目のご意見についてでございます。「みどりの保全の中では、八の釜憩いの森周辺の自然環境を可能な限り保全し、活用していくよう配慮されたい。」ということでございます。これにつきましては11ページ、都市環境の項目でございます。「白子川沿いの自然環境の整備」という中で、「地域固有の自然資源の保全や活用に努め」というところで、この趣旨を載せさせていただきました。

また、17ページにお戻りいただきまして、3つ目のご意見、「まちづくりとあわせ、外環の地上部街路（外環の2）と交差する東西道路の整備も進め、地域の人たちが使いやすい道路ネットワークの形成に努められたい。」というご意見に対しましては、同じく11ページ、道路交通環境の項目の「地域の骨格となる道路網の整備」、この中で方針を捉えました。外環および外環の2の整備を骨格とし、地区内の道路とネットワークを形成することにより、交通渋滞の緩和や交通課題の解消を目指していきます。

いただいた3点につきましては、このまちづくり計画の案の中に、その趣旨を踏まえさせていただきます。

私からの説明は以上でございます。

会長 説明は終わりました。まちづくり・提案担当部会から答申というのが最後のページについておりますが、田崎部会長のほうで何か補足、あるいは審議の中で特段の事項がございましたら、お願いいたしたいと思います。

まちづくり・提案担当部会長 もうここに今ご説明いただいた形のとおりなんですが、1つ目は具体的に進める地区計画等をまたかけていくときには、もう一度、十分地域の方のお話を聞いていただきたいと。今日も議論の中で出てまいりましたけれども、具体化するまでに時間がそれぞれかかっているだろうと。だからそれぞれその時間の流れの中

で、声をきちんと聞いていただきたいというのが1つ目でございます。

2つ目は、皆さんご存じのとおり、八の釜憩いの森というのは区民の皆さんが利用していただいていることが多いので、可能な限り残して活用していただけないだろうか。

それから、3番目は、この地域に外環の地上部街路が計画されているわけですが、単にそれだけではなくて、地域の皆さんが本当に使いやすい道路、地域の皆さんが安全で使いやすい。やはり議論の中で防災、あるいは救急車の問題等で、道路の問題というのはどうしても避けて通れない。やはり地域で使いやすい道路、それをあわせて、ぜひ整備していただきたい。その3点を部会の意見として出させていただきました。

以上です。

会長 ありがとうございます。

今の部会長の説明も含めまして、ご意見、ご発言がございましたら、よろしくお願いたします。

いかがでしょうか。

委員 17ページに、まちづくり・提案担当部会として各委員から意見が出されましたと書いてありますね。これで、重点地区まちづくりと提案まちづくりというのは違って、重点地区まちづくりというのは公が主体になってやる事業だというふうに割り切っているんですか。住民発意でやるのは提案まちづくりと。それが結局、ここに書いてあるのが、「地域住民の意見を十分に聞きながら取り組まれない。」と言っている相手は練馬区に申し上げているということですね。

ただ、まちづくりというのは、実際考えると住民の人たちがかなり主体になってやるどころもないと、大きいところは区がやっていただいたけれども、あとは地区計画のその大きな枠組みしかできていなくてということもあるし、それも大変なんですけれども。やっぱり最終的には住民も参加というか、主体になっていくという感じが、私たちも地方をいろいろ回っていますけれども、最後は住民の意識がものすごく左右して、本当にいいまちになるかが決まっちゃうんで、この重点地区まちづくりと提案まちづくりが2つで路線を

引いていますよというんだけど、私は何か重点地区まちづくりをまず重点にやってみらって、後は提案まちづくりをちゃんと住民がしなさいと。あなた方はどういうわけで、ある程度身銭を切ってやるというところもありますから、何かそういう連続性がむしろないと、ちょっと形式的なまちづくりになってしまうんじゃないかということを、ちょっと考えましたけれども。

都市計画課長 重点地区まちづくり、そして提案まちづくりということですが、この重点地区まちづくり計画といいますのは、まちづくり条例の中で、今後区がこの地域において重点的にまちづくりを進めていく地域としてあらかじめ設定し、区が提案して、区民の方々のご意見をいただきながら進めるまちづくりと考えております。もちろん、発議が区であるだけであって、その中では十分、住民の皆さんの意見を取り入れる。また、その際にはまちづくり協議会というものを組織していただいて運営をしております、その中では住民の皆さんの主体的な活動も行われております。そういった進め方ですが、あくまでも発議としては区が行う。これが重点地区まちづくりとして制度化しているものでございます。

そのほかにさまざまに住民がみずからの活動の中で、この地域について特段行いたい、という提案がある場合です。例えば今日ご報告申し上げた武蔵関公園南地区地区計画につきましては、住民のほうから地区計画をつくりたいという提案があった。こういうものは住民発議のまちづくりとして、もちろん取り組んでいただく、また区としても支援していく、そういうようなことで切り分け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。よろしゅうございますか。

それでは、報告事項5を終わります。

続いて、報告事項6、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ございます。

本件につきましては、昨年12月に区長から当審議会に諮問がありまして、短期間で集中的に議論する必要があるため、当審議会に設置する高度地区評価・景観部会において検討

していただいた案件でございます。

1月に、部会での検討がまとまりまして、事業スケジュールの関係もありまして、会長専決で区長に答申したところでございます。

それでは、部会長から、まず報告を受けたいと存じます。よろしくお願いいたします。

高度地区評価・景観部会長 この部会の部会長であります藤本でございます。

まず、結論から申し上げますと、前回は説明をいたしましたけれども、建築計画に変更があったということで、変更後の建築計画について、あるいは屋上設備について、まず事前協議があり、高度地区の区長の許可による特例の許可基準に適合しているものと認定をいたしました。その後、提出された許可申請については、部会長である私が確認し、事前協議における計画内容から変更がなく同一であると認め、特例許可基準に適合しているものとして、会長へ報告いたしました。

あと詳細については担当課長からご説明があると思えますけれども、ちょっとだけ、これは平成23年に始まって4年たっているわけですので、一体何を議論したのかということで、委員の思いを少し申し上げたいと思えますけれども、最初に出てきたのは、もともと特例許可というのは、敷地面積が2,000㎡以上あれば2割までは高さを高くしていいですよ。いわゆるここでいえば20mですから、24mまではある条件を満たせば許可しましょうと。もう一つあるのは、5割増しというのがあって、1.5倍ですね。だから20mだったら、30mまでは認められるんですが、敷地面積が5,000㎡を超えないと、その許可は得られませんというルールになっているんです。今回はこの1.2倍でいいと申請者のほうは言ってきましたから、ここがそういう意味では条件はかなり軽くて、はっきり定量化した数値基準みたいなのが出ているわけですが、ただ、この場合は10,000㎡を超える敷地があったために、建築が水平に広がってしまうという、ある意味でまた特殊な条件であったために、部会委員から、定量的な条件だけではなくて、5,000㎡以上の場合は、定性的で数値化できないけれども非常に大事な景観上の条件についても検討することというふうになっていますので、それと同等の議論をしましょうということで、特に問題になったの

は、壁面が100m以上、非常に大きな24mの高さですけれども、それが長く続くということで、これの圧迫感みたいなものがあるので、これを少しでも低減してもらおうよう配慮してもらえないかということで、具体的には延々とつるつとした壁が長々と続くのではなくて、ところどころが少し凹凸があって、縦分節というんですけれども、そういう配慮してもらおうということが特徴的だったんですね。

それに対して、去年、変更の申請が出てきたわけですがけれども、それは何かというと音の問題なんです。この音の問題そのものは環境アセス的な問題で、直接にはここでやるような議論ではないんですけれども、その音の問題を配慮したために遮音というか、音を下げたための装置が必要になって、その装置が少し高さを必要として、従前に出した高さよりも何mか上がった。建築基準法に基づく高さは変わらないんですけれども、そういう問題が出てきたので変更したいというのが大きな理由だったわけですがけれども、我々としては、その音の問題は我々直接責任はありませんけれども、一応それによって出てくる建築的なディテールの変更、それによる影が具体的には出てくる。ただし、その影もほとんどが敷地内の中でおさまって、今までどおり周りに対しては一切迷惑をかけないということに、法的な逸脱はしていないし、前のときよりも悪くはならないということですので、自分の敷地で解決できるということで、これはいいだろうということにしました。

それから、またさらに定性的な議論で、部会委員のほうから、あれだけ長い壁があって、日が当たると反射して非常にまぶしいということも問題になっていきますので、当然配慮をいただけないかということで、そういう光らない、光による公害にならないような配慮をしてくださいということで、これも了解して、そういうふうにしますということで提出されたので、全体として適合しているということで判断をして、今回の許可基準に適合したという判断を部会としてやらせていただいたということです。

以上でございます。

会長 部会長から詳細な説明をいただきまして、ありがとうございました。

建築審査課長から何か補足がありますか。

建築審査課長 もともと練馬清掃工場の所在地の練馬区谷原六丁目10番11号につきましては、20m第2種高度地区に指定しておりますが、平成23年度、先ほどのお話のとおり、それを超える23.95mに特例を許可したものでございます。今回の変更の中で、ご説明の中でありました消音器などにつきましては、説明資料の3ページの平面図や外観図をご覧ください。赤字のところの変更場所でございます。下の外観図につきましては、左側の青い字のところそれぞれ右側の赤い字の高さに変更しております。

説明は以上でございます。

会長 今の説明、あるいは部会長の報告に対しまして、何かご質問、ご意見ございましたら発言をお願いします。

よろしゅうございますか。

それではないようですので、報告事項6を終わりたいと思います。

これで、本日の案件は全て終了いたしました。

最後に事務局から報告があります。

都市計画課長 それでは、次回の都市計画審議会の日程につきまして、ご案内を申し上げます。

次回の都市計画審議会は6月30日、火曜日、午後3時から予定しております。

案件につきましては、議案として、本日ご報告いたしました武蔵関公園南地区地区計画の決定などを予定しております。開催通知につきましては、改めてお送りいたします。よろしく願いいたします。

以上です。

会長 これで本日の都市計画審議会を終わります。ありがとうございました。