

第201回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成27年 6 月30日（火） 午後 3 時～午後 3 時42分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎 4 階 全員協議会室
- 3 出席者 只腰憲久、藤本昌也、田崎輝夫、寺町東子、小林みつぐ、藤井たかし、
西山きよたか、光永勉、小川こうじ、やくし辰哉、梯京子、小林志朗、
関知加子、森田康裕、内田修弘、渡邊雍重、篠利雄、田中正裕、
山本康弘、宮地均、藤島秀憲、練馬消防署長、練馬警察署長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 1 人
- 6 議 案 議案第379号(諮問第379号) 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔武蔵関公園南地区地区計画〕
議案第380号(諮問第380号) 重点地区まちづくり計画の策定について
〔大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想〕
- 7 報告事項 生産緑地地区の都市計画変更の原案について

第201回都市計画審議会（平成27年6月30日）

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

ただいまから第201回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

それでは、まず事務局から委員の出席状況等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申し上げます。ただいまの委員の出席数は22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。

続きまして、委員の異動についてご報告申し上げます。

お手元の委員名簿をご覧ください。まず4月1日付で、練馬消防署長の人事異動がございました。原川英俊署長を、当審議会委員に委嘱いたします。

また6月12日付で、区議会選出委員の選任がございましたので、当審議会委員に委嘱いたします。

会長の前方、手前の方から順次、お名前を読み上げた上で、委嘱状をお渡しいたしますので、自席で委嘱状をお受け取りいただきますようお願い申し上げます。

それでは、お名前をお呼びいたします。

小林みつぐ委員。

藤井たかし委員。

西山きよたか委員。

光永勉委員。

小川こうじ委員。

やくし辰哉委員。

原川英俊委員。

（委嘱状交付）

都市計画課長 次に4月1日付組織改正・人事異動、6月15日付副区長の選任により、

幹事を務める区の職員に異動がございましたのでご紹介いたします。

お手元の幹事名簿をご覧ください。

副区長 技監事務取扱、黒田叔孝でございます。

都市整備部交通企画課長、新妻基晴でございます。

都市整備部まちづくり推進課長・東部地域まちづくり課長兼務、竹永修一でございます。

都市整備部西部地域まちづくり課長、池上幹朗でございます。

環境部長、内木宏でございます。

環境部みどり推進課長、塩沢福三でございます。

土木部長、八十島護でございます。

土木部道路公園課長、安原貴でございます。

土木部計画課長、向田秀樹でございます。

また、本日は、案件に関連いたしまして、産業経済部参事都市農業課長事務取扱、浅井葉子が出席しております。

次に、案件に先立ちまして、本日の配付資料のご案内をいたします。

名簿2種類のほか、2点、机上に配付してございます。ご確認願います。

まちづくり条例の運用状況と公共施設等景観形成方針の運用状況の報告書でございます。これにつきましては、26年度分を取りまとめました。配付資料をもってご報告とさせていただきます。後程お目通し願います。

以上です。

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

本日の案件でございますが、議案が2件、報告事項が1件でございます。

初めに、議案第379号 東京都市計画地区計画の決定〔武蔵関公園南地区地区計画〕（練馬区決定）について、説明をお願いします。

まちづくり推進課長 それでは、議案第379号、武蔵関公園南地区地区計画の決定につい

てでございます。

本件に関しましては、今年3月16日の本審議会に都市計画原案をご報告いたしました。その後、都市計画の手續に沿って原案および案の公告・縦覧、意見書の受付を行ってまいりましたが、意見書の提出はございませんでしたので、決定について本審議会に付議するものでございます。

1、目的です。本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置し、昭和30年代に約200㎡の敷地を中心とした低層の戸建住宅地として開発され、昭和47年に締結された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、地区計画を決定するものです。

なお、本地区計画は、地区計画の住民原案が申出されたことを踏まえ、都市計画決定するものでございます。

2、位置および面積は記載のとおりです。

3、これまでの経過です。平成25年3月に武蔵関・環境を守る会から住民原案の申出がございました。同年5月、練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見聴取を経まして、7月に本審議会へ都市計画決定していく旨をご報告しております。部会および個別相談会で出された意見を踏まえまして検討を進め、平成27年3月に本審議会へ原案をご報告しております。その後は記載のとおり、都市計画を定めるための手續を進めてまいりました。

2ページをお願いいたします。

4、今後の予定です。本日ご審議いただいた後、7月下旬に都市計画決定・告示の予定でございます。なお、平成27年第三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。

5、議案および6、添付資料です。3ページをお願いいたします。

都市計画の案の理由書です。

1、種類・名称については記載のとおりでございます。2の理由につきましては、先程、1ページ目の目的の中でご説明した内容と重複いたしますので、後程お目通しをお願いいた

します。

4ページをお願いいたします。

計画の内容でございます。表の左の方を縦方向にご覧いただきたいと思っております。名称、位置、面積は記載のとおりでございます。地区計画の目標、この中に、一番最後の行になりますが「みどり豊かで良好な住環境を維持することを目標とする」と記載しております。

その下の段、4ページから5ページにかけては、区域の整備・開発および保全に関する方針を定めております。その中身としましては、土地利用の方針や地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他を定めております。

5ページから6ページにかけては、地区整備計画として、建築物等に関する事項を定めております。位置、面積は記載のとおりで、地区の区分の欄ですが、名称は中地区です。地区整備計画はこの中地区に適用されます。場所につきましては、後程、地図でご説明いたします。

建築物等に関する事項の内容です。建築物等の用途の制限としては、主として住宅の用途とすること、それから建築物の敷地面積の最低限度を原則110㎡とすること。

6ページをお願いいたします。

建築物等の高さの最高限度を原則8m以下で、階数を2階以下とすること。建築物等の形態または色彩その他意匠の制限としまして、屋根、外壁等の色彩は、周辺の良い住環境と調和した落ち着いたものとする、などを定めております。

7ページをお願いいたします。位置図です。

中央やや左側の、区立武蔵関公園の南側のハッチのかかった部分が当該地でございます。

8ページをお願いいたします。計画図です。

先程ご説明しました目標や方針等が、地区全体に適用されます。さらにハッチのかかっている中地区という部分につきましては、先程ご説明しました地区整備計画が適用されます。

9ページに方針付図、11ページに地区の現況写真を参考として掲載しておりますので、

後程ご覧いただきたいと思います。

説明は以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 説明は終わりました。

この件は先程、経過にもございましたように、ここ1年ないし2年の間、報告がございまして、それに沿って最終的な案になったものと思います。最初に、住民の原案が出されまして、若干、修正されて都市計画原案になって、それが今回の計画決定のもとになっていると思うのですが、どこが修正されているのか、最初に補足の説明をしていただけますか。

まちづくり推進課長 住民原案から区の原案への修正点でございます。

5ページの表をお願いいたします。

下の段の「地区整備計画」の「建築物等に関する事項」にございます、「建築物の用途の制限」、この部分でございますけれども、住民原案の段階では、専用住宅で3戸以下という形で出されました。その後、住民の意見、それから都市計画審議会の部会の意見、これらを踏まえまして、区の原案では、住宅に加えまして、例えば事務所を兼ねるもの、小規模な診療所、それから公益施設で区長が必要と認めたものなどを加えてございます。

また、6ページをお願いいたします。

表の一番下の段、「建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限」というところでございますけれども、当初の住民原案の段階では落ち着いた色合いのものというだけでございましたけれども、その下にございますとおり、屋外広告物等に関することについても一部制限を設けている点が、区の原案の段階で修正されている点でございます。

以上でございます。

会長 ありがとうございます。

ただいまの補足の説明も含めまして、ご質問、ご意見がございましたら、ご発言をお願いいたします。どうぞ。いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは発言がないようでございますので、議案第379号につきまして、お諮りいたしま

す。

議案第379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、議案第380号 重点地区まちづくり計画の策定〔大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想〕について、説明をお願いします。

西部地域まちづくり課長 議案第380号説明資料を用いまして、大泉・石神井・三原台周辺地区の重点地区まちづくり計画についてご説明申し上げます。

本件に関しましては、平成27年3月16日の当審議会において、計画の案をご報告いたしました。その後、練馬区まちづくり条例の規定に従いまして、手続を進めてきたところでございます。

今回、ご審議いただきます本計画につきましては、まちづくり条例第44条に規定されております住民等の意向を反映させたものでございます。

それでは説明に入らせていただきます。

1、目的でございます。本地区は東京外かく環状道路の大泉ジャンクション周辺に位置し、現在、国および東京都により事業が進められております。また、従前より交通渋滞や歩行者の安全対策などの課題を抱えている地区でもございます。このことから外環の整備を契機にその整備の進捗を見据え、周辺の良い住環境の維持、防災面の改善、自然環境の保全、魅力ある景観形成などのまちづくりを一体的かつ総合的に推進するため、「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。対象区域は記載のとおりです。4ページに区域図がございますので、後程ご確認いただければと存じます。

3、計画の名称と地区整備の目標でございます。名称は「大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想」でございます。地区整備の目標は、「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」と設定してございます。

4、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を設立し、その後、地区内の住民意向調査等を行いました。また、協議会による検討も行われ、平成24年7月には協議会の検討成果がとりまとめられました。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いたしました。

その後、協議会での検討成果のとりまとめをもとに計画の素案を作成、平成26年9月に行った説明会での意見を踏まえ、計画の案を作成いたしました。さらに平成26年12月の練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見を踏まえて、調整した計画の案を平成27年3月16日の本審議会にてご報告いたしました。

その後、5月7日から28日まで本計画案の公表、縦覧、意見書・公述の申出受付を行いましたところ、意見書の提出および公述の申出はございませんでした。また縦覧期間中の5月22日と23日に説明会を開催し、地域の皆様からご意見を伺ったところでございます。

5、今後の予定でございます。本日の審議会後、7月下旬に決定、公表する予定でございます。

6、議案でございます。3ページ、案の理由書でございます。4ページが区域図、5ページから12ページが構想案でございます。

今回、3月16日にご説明いたしました計画案からの内容の変更は基本的にはございません。ただし、説明会でのご意見を踏まえ、文章の表現を一部修正したところでございます。資料7ページをご覧ください。

7ページの上段、「土地利用」という項目がございます。その2項目め、「居住環境の改善」という箇所の文章が分かりづらいとの意見をいただきましたので、その3行目以降を変更してございます。「一部の住宅地では建替えが進まず狭い道路が残っており防災性に課題があります。また、工場と住宅が混在する地域もあり、まち並みの形成に今後どのような配慮が必要なのか検討することが課題とされています。」となっております。修

正前の文章ですと「また」以降の部分に関しまして、「急激に宅地化が進んだ地域では、建物が不統一で、まとまりのない街並みが見られるため、景観に配慮したまちづくりが課題とされています」となっております。それを現行案のように変更したものでございます。

その他、図のレイアウトであるとか、文言の微修正は数力所行っておりますが、基本的な内容に関しましては、前回ご説明したとおりでございます。

最後、資料の13ページに現地の航空写真、それから14ページに現地の現況写真を添付しております。

私からの説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

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。いかがでしょうか。

それでは私から、12ページにまちづくりのスケジュールとありますけれども、26年度以降、今回、まちづくり構想の策定になると思うのですが、まちづくり手法の検討・導入・取り組みとあるのは、これは具体的にはどういう手法で、何をお考えになっているのか。現段階でお考えがありましたらお聞かせ願いたいと思います。

西部地域まちづくり課長 12ページのスケジュールです。現在、構想の策定というところまで来ております。今後、こちらの方針、前に戻りまして10ページをお開きいただきたいのですが、全体は90haの広い地域でございますので、ゾーンごとにいろいろな特色、課題等がございます。基本的にはそちらのゾーンごとに権利者等とお話し合いをさせていただいて、そのゾーンにふさわしい事業手法等を今後検討していくというスケジュールになってございます。今のところ、こういった事業手法でということはまだ決めておりません。

以上でございます。

会長 委員の皆様方、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、議案第380号につきまして、お諮りいたします。

議案第380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。

議案に関する質疑はこれで終わりました。

次に、報告事項、生産緑地地区の都市計画変更の原案について、説明をお願いします。

都市計画課長 それでは、お手元の報告事項説明資料をご覧ください。

生産緑地地区の都市計画変更の原案についてでございます。

練馬区では、生産緑地法に基づき、計画的に保全する必要のある農地等を、生産緑地地区として都市計画決定しております。

生産緑地制度を有効に活用した農地の保全および拡充を進めるため、毎年度新たに指定を希望するものを募って、追加の都市計画変更を行っております。また併せて買取り申し出により、建築等の行為制限が解除された生産緑地地区および公共施設用地として取得された生産緑地地区につきましては、削除の都市計画変更を行っているところでございます。

このたび、平成27年度の実産緑地地区の都市計画変更原案を作成いたしましたので、ご報告するものでございます。

1、生産緑地制度の概要です。生産緑地地区としての指定要件でございますが、1点目、現に農業の用に供されている農地等であること。2点目に良好な生活環境確保の機能を有し、かつ公共施設等の用地として適していること。3点目に、面積が一団で500㎡以上の農地等であること。4点目に農業の継続が可能であるということ。こういったことが指定要件になっております。

そしてその特徴ですけれども、1点目に生産緑地地区に指定されてから30年間は営農の義務がございます。ただし、主たる従事者が死亡または故障したときには、区に買取りの申し出をすることができます。

また2点目、生産緑地地区内では、住宅等の建築行為等ができないということになっております。3点目に、固定資産税および都市計画税の減免が受けられます。4点目に、農

業に従事する者の死亡により相続が発生した際、引き続き生産緑地地区として営農している場合には、相続税の納税猶予が受けられる。こういった特徴がございます。

2 ページをご覧ください。

2、都市計画変更原案の概要でございます。

生産緑地地区面積でございますが、187.11haになります。変更前が189.40haでございました。2.29haの減、668件から664件になりまして、4件の減となります。

削除につきましては3.992ha、25件でございます。こちらは行為制限が解除になったもの、また、公共施設用地に転用されたもの、そして土地区画整理事業に伴って仮換地指定があったものがございます。その内訳といたしまして、行為制限の解除が2.427ha、15件。公共施設への転用が1.194ha、7件。土地区画整理事業によります仮換地指定に伴うものが0.371ha、3件でございます。

一方、追加につきましては1.626ha、17件。こちらは基本的に26年度中に追加指定の申請があったものでございます。また土地区画整理事業の仮換地指定に伴って変更になったものがございます。

内訳ですけれども、生産緑地地区に隣接したものが1.015ha、11件。新たに定めるもの、新たに番号を付したものということになります、こちらが0.346ha、4件。仮換地指定に伴う変更につきましては0.265ha、2件でございます。

3、今後の予定でございます。本日、当審議会へ原案の報告を行いました後、7月1日から都市計画原案の公告・縦覧、そして意見書・公述の申出を受け付けます。8月に公聴会を予定しているところでございます。その後、9月に都市計画案を作成いたしまして、公告・縦覧、意見書の受付を行います。10月に当審議会に付議いたしまして、11月に都市計画変更・告示をしたい。このようなスケジュールで考えているところでございます。

なお、原案の公告・縦覧等につきましては、区報7月1日号に掲載するとともに、区のホームページで区民の皆様へ周知をいたします。

4、添付資料につきましてはご覧のとおりです。

4ページをご覧ください。都市計画の原案の理由書でございます。種類・名称は、東京都市計画生産緑地地区でございます。

理由ですが、練馬区では、みどりの風吹くまちビジョンにおいて、都市農業の振興と都市農地の保全に取り組むことを掲げておりまして、区内の農地は、農産物の供給や環境保全の役割を担うだけでなく、防災や教育等の多面的な機能を有する社会資本であると位置付けてございます。また、都市計画マスタープランにおいても、練馬の特色である農地を残していくために、生産緑地を保全し、拡充を検討していくこととしております。現行の生産緑地法が改正になりました平成3年以降、練馬区としては新規の生産緑地地区を鋭意指定するように努力してまいったところでございます。

以下、お目通しをお願いいたします。

5ページ以降は、都市計画図書になります。練馬区決定の原案となります。種類および面積につきましては、先程申し上げたとおりでございます。削除する区域につきましては、5ページ、6ページに削除の一覧がございます。

7ページをご覧ください。こちらは追加の区域でございます。

8ページをご覧ください。追加と削除を合わせた新旧対照表としてまとめております。

11ページをご覧ください。東京都市計画生産緑地地区総括図でございます。こちらの練馬区の白地図に、丸につきましては削除、三角につきましては追加、四角につきましては削除と追加のあった地区を一覧として示しております。

13ページです。生産緑地地区計画図 変更箇所一覧表、こちらは、地区番号と図面番号の一覧表となっております。

14ページ以降は生産緑地地区の計画図でございます。主なものについてご説明したいと存じます。

まず14ページです。右上の方でございます黒く塗られた部分、こちらが削除になります部分でございます。また19番、左下の方、こちらも削除になるものということで、いずれもマンションの予定地となっております。

では18ページをご覧ください。

図面の右、中程でございます。872番、横線で網掛けされているもの、今回、追加となります地区です。全く新たに追加いたしますので、872番として新規の番号を付けての追加ということになっております。

図面の中央から少し左上のところでございます。黒く塗られた部分と229番、876番と付番されたものがございます。こちらは229番のこの黒く塗られた部分が削除になります。その結果、2つに分離されてしまいますので、分離された方を876番として新たに付番するということになっております。

また図面の左下の方、226番がございます。道路に面した部分です。こちら、226番の西側に、横線の網がかかっています。この部分が追加されるものです。こちらは、既存の地区に隣接して追加されるものということになります。

次に20ページをご覧ください。312番、こちらは追加区域でございます。こちらも隣接して追加される生産緑地でございます。

では、27ページをご覧ください。

図面の中央上の方でございます642番、こちらは削除でございます。こちらにつきましては、公園用地として区が買収したものになります。また、図面の中央下の方、放射7号線の計画線の下側に629番、630番、843番、黒く塗られた削除の部分と横線の網掛け、追加のものが複雑に絡んで表示されております。こちら、大泉学園町二丁目で、土地区画整理事業のあった区域で、仮換地指定によりまして、追加と削除が同時になされているところでございます。

図面の左中、少し上、873番とございます。こちらも新規に指定するものでございます。既に営農されているところでございます。

31ページをご覧ください。819番、図面の中央でございます。こちらは石神井公園の都市計画区域内にございまして、東京都が公園用地として買収いたしましたものでございます。

説明につきましては、以上でございます。

会長 説明は終わりました。

ご質問、ご意見がありましたら、発言をお願いします。

委員 2ページの削除のところで、公共施設の転用で約1.2haとあるのですけれども、先程も一部ご説明ありましたが、公共施設、公園とか道路とか、もし内訳が分かるようでしたら、あわせて開示いただければと思います。

都市計画課長 内訳といたしましては、特別養護老人ホームに使われているものが2件ございます。また、公園用地として買収されたものが3件、そして東京都水道局が水道施設の施設用地として買収したものが1件ございます。道路につきましては、4件ということです。面積の内訳ですけれども、道路4件で0.129ha、その他の特養等の公共施設につきましては1.065haという内訳になっております。

(注：1つの生産緑地地区が、特別養護老人ホームと道路など、複数の種類の公共施設へ転用されるケースがあるため、生産緑地地区の地区数としては7件となる。)

会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

委員 個別のところでは31ページなんですけれども、819番というのは、これはどういう形になっているのか教えていただければと思います。

都市計画課長 既に現況は、公園用地として東京都が買収しておりまして、今のところ草が生えたような状態です。更地といいますか、周りも公園の中ですので、森に囲まれた更地というような状況です。

会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

1点、私から。今回新たに指定されたところで、この地図で見ますと、下に建物があるようなところが、例えば18ページの872ですか、こういうのは追加ということなんです、現況農地でなかった、宅地だったのでしょうか。農地に戻して生産緑地にするのでしょうか。

都市計画課長 872番でございます。こちらは網掛け表示がされていない南側の土地、これは地図記号で樹林地を示しておりますが、この一部も含めて現在は農地状になっております。今回は網掛けをされた部分が生産緑地として申請されたということで、現在のところ既に耕作されており、農作物が植わっている状態です。図面で網掛けの下にあります建物は既に除却されて、農地となっております。

会長 そうですか。そういうケースもあるんですね。

都市農業課長 生産緑地に指定する前に、その農地が、農地性があるかどうかということで、農業委員会として確認しております。現に宅地だったところがまた農地として使われ、そして今回のように農地性があると認められて生産緑地の申請をしたという事例はございます。

会長 一遍、宅地を農地に戻せば、その時点でまた要件を満たすということになるのでしょうか。

都市農業課長 基本は農地性があるかどうかというところで判断しておりますので、現に農地として使われている状況である、そして申請があった場合には、生産緑地としての要件を満たすということで、今回、追加地区としてお出ししているところでございます。

会長 分かりました。

ほかにいかがでしょうか。

これは毎年、加除・訂正みたいな形で、案件にかかるものですが、今日は原案ということで、こういう形で都市計画の事務に入るということになりませんが、ほかにご発言がなければ、報告事項を終わりたいと思います。よろしゅうございますか。

ありがとうございます。

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 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、8月27日木曜日、午後3時からを予定しております。

案件につきましては、議案として「東京都市計画公園（練馬総合運動場公園）の変更」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ので、よろしくお願いいたします。

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。