

第205回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成28年3月23日(水) 午後3時～午後3時57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、田崎輝夫、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、大塚昭雄、澤田麻由美、  
中西大二、西木實、渡邊雍重、篠利雄、田中正裕、山本康弘、  
立花祐一、横倉尚、市川明臣、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 0人
- 6 議 案  
議案第392号(諮問第392号) 東京都市計画公園の変更(練馬区決定)  
〔第8・2・31号 牧野記念公園の変更〕  
議案第393号(諮問第393号) 東京都市計画地区計画の変更(練馬区決定)  
〔中村橋駅南口地区、東武練馬駅南口周辺地区、中村橋  
駅北口地区、北町二丁目西部地区〕
- 7 報告事項  
報告事項1 補助230号線大泉町三丁目地区地区計画等の原案について  
報告事項2 重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定について  
〔放射36号線等沿道周辺(羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮)地区〕

第205回練馬区都市計画審議会（平成28年3月23日）

会長 皆様、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。  
ます。

ただいまから第205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いて報告をお願いします。

○都市計画課長 初めに、新たな任期を迎える委員の方で、前回ご紹介できなかった方をご紹介いたします。お手元に委員名簿をお配りしております。あわせてご覧ください。

住民代表委員の西木實委員でございます。

○委員 西木でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 よろしくよろしくお願いいたします。

続きまして、委員の出席状況をご報告申し上げます。ただいまの出席委員数は20名、当審議会の定足数は13名ですので、本日の審議会は有効に成立しております。

続きまして、本日の議案に関連して出席している区の職員をご紹介いたします。

議案第392号 牧野記念公園の案件に関連しての出席でございます。地域文化部文化・生涯学習課長の小金井靖でございます。

文化・生涯学習課長 よろしくよろしくお願いいたします。

都市計画課長 なお、開発調整課長につきましては、誠に恐縮ですが、本日所用のため欠席をしております。

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。よろしくお願い申し上げます。

本日の案件でございますが、議案が2件、報告事項が同じく2件でございます。

初めに議案第392号 東京都市計画公園の変更（第8・2・31号 牧野記念公園の変更）（練馬区決定）について説明をお願いします。

○みどり推進課長 それでは、議案第392号、牧野記念公園の都市計画変更についてでございます。

1の概要です。昭和33年3月31日に児童公園として都市計画決定された牧野記念公園の北側隣接地、約0.04haを同公園に編入するため、都市計画区域を変更し、あわせて現在の公園の目的および機能等に鑑み、公園種別を児童公園から特殊公園に変更するものでございます。

この都市計画変更につきましては、昨年12月24日開催の当審議会で原案の報告をさせていただきました。その後、本年1月4日から25日にかけて公告・縦覧および説明会を行ってまいりました。本日は、本計画の原案に関する意見書が出されましたこと、また、原案の計画図書に一部修正がありましたので、これらをご報告した上で、お諮りするものでございます。

それでは、まず9ページ、参考資料 をお願いいたします。一番最後のページになります。

原案に関する意見書の要旨および区の見解についてであります。1名の方から2件のご意見が出されました。

まず意見書の要旨の1点目でございます。「北側隣接地の都市計画区域への編入およびその目的については賛成であるが、道路拡幅に伴う敷地面積減少による既存庭園内建築物の建ぺい率違反を回避することが目的であれば反対である。」というご意見でございます。

右側、区の見解でございますが、「本都市計画変更は国の登録文化財である庭園の保全を目的とするものです。建ぺい率については、本計画に関わらず、基準を満たしています。」という見解でございます。

意見書の要旨の2点目でございます。「開設区域は登録文化財であることから、文化財や緑地の保全を大切にするという練馬区の基本姿勢を堅持し、道路の拡幅を優先しないでほしい。」という意見でございます。区としましては、「国の登録文化財である庭園の保全を目的として、関係法令等を踏まえ事業を実施します。」という見解でございます。

次に、4ページをご覧ください。中段に新旧対照表がございますが、その旧の欄の種別、名称、位置の表示について、東京都との協議により原案から修正いたしました。これにあわせて3ページの理由書の表現も修正してございますが、これらは変更手続を進める上で支障になるものではございません。

なお、本年2月22日から3月7日までの期間で変更案の公告・縦覧を行いまして、案に対するご意見はございませんでした。本日、審議会にお諮りいたしまして、今後、4月に都市計画決定・告示を行う予定でございます。

ご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が本日初めての方もおられますので、若干案の中身をもう少し詳しくご紹介いただけますでしょうか。

○みどり推進課長 まず位置といたしまして5ページをお願いいたします。位置図でございます。大泉学園駅の南側、既存の牧野記念公園がございます。その次のページ、6ページでございます。緑の枠で囲んだ区域が今回計画変更区域でございます。赤く塗りつぶした部分、ここが今回追加をする区域でございます。

この追加をする部分につきましては、面積が約0.04ha、400㎡で、この土地の利用に關しましては、文化財区域に影響を与えずに後継樹や野草を育成しまして、加えて管理用、あるいは利用者の駐車場等を確保するというを目的に拡張するものでございます。

説明は以上でございます。

○会長 説明が終わりました。ご質問、ご意見がありましたら発言をお願いします。

いかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

発言がないようでございますので、お諮りをしたいと思います。

議案第392号につきましては、案のとおり決定することでご異議ありませんか。

(「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ます。

続きまして、議案第393号 東京都市計画地区計画の変更（中村橋駅南口地区、東武練馬駅南口周辺地区、中村橋駅北口地区、北町二丁目西部地区）、いずれも練馬区決定でございます。一括し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393号説明資料をお願いいたします。

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴う地区計画の都市計画変更についてでございます。本件につきましては、昨年12月24日の都市計画審議会に原案をご報告いたしました。その後、都市計画決定の進めまして公告・縦覧、意見書の受付等を行いましたが、意見書の提出はございませんでしたので、今回変更議案としてお諮りするものでございます。

資料の説明については、原案で詳しくご説明しましたので、多少簡略化してご説明をさせていただきますと存じます。

説明資料の1ページをご覧ください。

1番、種類・名称です。記載の4つの地区になります。

2番、変更理由です。2段落目になりますが、平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、風俗営業の内容が変更となりまして、号ずれ等が生じました。つきましては、当該改正に関わる地区計画について規定の整備を行うため、所要の変更を行うものでございます。

3番、変更内容です。（1）風営法に規定する風俗営業につきまして、号の削除等により号ずれが生じるために規定の整備を行うものです。

（2）風俗営業から除外されるダンスホールやナイトクラブ（照度10ルクスを超えるもの）等につきまして、法改正の趣旨を踏まえて地区計画の制限からも除外するものでございます。

4番、これまでの経過です。平成27年11月に素案の説明会を2回開催いたしました。12月に本審議会へ原案をご報告し、翌年1月4日から3週間、原案の公告・縦覧、意見書の受付を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。都知事協議を経まして、2月

22日から2週間、案の公告・縦覧、意見書の受付を行いました。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。

5番、今後の予定でございます。本日、付議をいたしまして、6月23日に決定の告示をする予定でございます。印が2つございますうちの1番目でございますけれども、風営法の改正のうちナイトクラブに係る規定は平成28年6月23日に施行されるために、これにあわせて都市計画決定の告示を行うものでございます。

印の2番目ですけれども、本件都市計画変更をうけて平成28年第二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。

6番、変更対象地区の配置図でございます。3ページをお願いいたします。斜線で記載している4地区でございます。

2ページにお戻りください。

7番、議案でございます。各地区計画の都市計画図書を5ページから37ページにつけてありますが、内容が非常に細かくなっておりますので、8番の参考資料、39ページから40ページになりますが、「風営法の改正概要と地区計画の変更概要」ということでまとめたものをお示ししておりますので、こちらでご説明させていただきます。

まず39ページをお願いいたします。

風営法の改正内容についてでございます。下の段になりますけれども、風営法第2条第1項各号に規定する風俗営業の新旧対照図という形で示しております。左側が改正前で、右側が改正後となっております。改正前の1号、2号につきましては、改正後は統合されて1号になります。旧3号のナイトクラブにつきましては、右に矢印がいくつか分かれてありますが、上の行、10ルクス以下のものにつきましては、旧5号と一緒になりまして新2号という形になります。10ルクスを超えるもの、これにつきましては旧4号のダンスホールと同様に風俗営業の対象外となります。その下、旧6号、7号、8号、区画飲食店か

らゲームセンターまでにつきましては、上段の号がずれるために改正後は3号、4号、5号という形で号ずれが生じます。

次の40ページをお願いいたします。

ここに「地区計画の変更内容について」ということで4地区記載してございますけれども、一番上段の、中村橋駅南口地区を例にご説明いたします。

表の左側の欄が該当区域の名称、中央の欄が、それぞれの区域で建築することができない建築物について、現と新という形で規定をお示ししておりますけれども、その具体的な内容を一番右側の欄で解説しております。風俗営業の変更概要の欄でございますけれども、上段の地区では、低照度飲食店、区画飲食店、パチンコ屋、ゲームセンター等を制限しており、その制限に変更はございません。下の段の地区ではキャバレー、キャバクラ、ナイトクラブ、ダンスホール、低照度飲食店、区画飲食店、パチンコ屋、ゲームセンター等を制限していましたが、ナイトクラブの一部(照度10ルクス超)とダンスホールが制限から外れます。このような変更が、それぞれ下の3地区でも同様に行われます。

説明は以上になります。どうぞよろしくをお願いいたします。

○会長 説明が終わりました。ご質問、ご意見がありましたら発言をお願いします。

どうぞ。

○委員 今回の変更、法の改正に伴うものということで承知しているんですけども、例えば、北町二丁目西部地区の場合ですと、複合住宅地区でナイトクラブの一部やダンスホールが制限から外れるということですけども、それによって住環境に何かしら影響が出るんじゃないのというのを心配するんですけども、例えばそういった店が今後この地域に出店するに当たって事前の届けだとか、あるいは周辺の住民への周知だとか、そういったことというのはされていくんでしょうか。教えてください。

○まちづくり推進課長 届け出についてでございますけれども、ナイトクラブの一部については基本的には警察に申請をして営業の許可を受ける形になります。今回の法改正の趣旨でございますけれども、これまで風俗営業として規定されておりましたダンスホールな

どは、風紀を乱すような内容ではないという国民的なコンセンサスを得ているということで、法律の改正が行われました。また、それに伴いナイトクラブのうち照度10ルクスを超える明るい飲食店についても、同様の考え方により風俗営業の対象から外れたものでございます。対象から外れると言いましても、39ページにお示ししておりますとおり、改正前のナイトクラブのうち10ルクスを超えるもの、それから、矢印の右側に進んでいきますけれども、深夜営業を行いまして、酒類の提供があるものにつきましては、改正後の風営法の第2条第11項に新たに定められる特定遊興飲食店営業という形になります。これにつきましては、警察に申請をして許可を得るといったような内容になっておりますので、委員ご心配のような出店によって環境が大きく変わるということはないものだと考えております。

委員 私もダンスホールやナイトクラブが風紀を乱すものではないというのは承知しているんですけれども、例えばダンスの場合ですと音の問題だとか振動の問題だとか、そういうのが新たに出てきてしまうのではないかという心配をしているところです。

そういった問題が起きないように、今後区としても注視であったりとか、相談だったりとか、そういうのにぜひ努めていただきたいと思います。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

ご発言がないようですので、お諮りいたします。

議案第393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。そのように決定いたします。

議案に関する審議は、これをもちまして終了いたしました。

次に、報告事項に移ります。報告事項1、補助230号線大泉町三丁目地区地区計画等の原案について、説明をお願いします。

大江戸線延伸推進課長 それでは、私から報告事項1、説明資料 と を使いまして、補助230号線大泉町三丁目地区地区計画等の原案についてご報告させていただきます。

初めに、1番、目的でございます。本地区は、都営地下鉄大江戸線の延伸による新駅の設置が予定されております。また、東京都市計画道路補助線街路第230号線の整備が東京都により進められているところでございます。都市計画公園であります大泉町もみじやま公園や、比較的大きな生産緑地が存在するみどりの多い住宅地となっております。

補助230号線の道路整備に伴う沿道の街並みの変化が見込まれる中、地区内の住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっております。こうしたことから、地区の特性を踏まえ、周辺住宅や景観に配慮したまちづくりを進めながら、大江戸線の延伸を見据えた新たな生活拠点の形成が求められております。

区では、アンケート調査やまちづくり協議会での検討を踏まえまして、このたび本地区にふさわしい土地利用を誘導し、みどりの保全、防災性の向上を促進するために地区計画を作成し、関連する都市計画の変更を行うものでございます。

2番、名称および3番、同時決定予定の都市計画案件でございます。このたび、補助230号線大泉町三丁目地区地区計画を新たに策定しまして、関連します用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の3つの都市計画変更を行うものでございます。用途地域につきましては東京都決定、その他につきましては練馬区決定でございます。

4番、対象区域でございます。大泉町一丁目および大泉町三丁目各地内、約32.8haでございます。簡単な区域図を3ページにつけておりますので、ご覧いただければと存じます。

1ページ目の5番、これまでの経過でございます。平成19年にこの地区におきましてまちづくり協議会を設立し、以降、まちづくりについて話し合いを行ってきたところでございます。21年に一度中間的に取りまとめを行いましたが、より丁寧な説明を望むという地域の声があったため、22年以降、個別の聞き取り等を細かく行ってきたところでございます。

2ページをご覧ください。

平成21年に都市計画道路補助230号線の事業認可が土支田通りから外環道までの区間についておりております。翌年の22年には、外環道から大泉学園通りの区間の事業認可がお

りてございます。これ以降、用地の取得が進められてきましたので、平成26年に改めてまちづくり協議会を6回開催し、アンケート調査等も行ってきたところでございます。27年12月には、地区計画の素案を取りまとめまして、地区計画素案説明会を12月19日と22日、2日間にわたり開催し、説明会でのご意見等を踏まえて、平成28年2月に地区計画の原案として取りまとめたものでございます。

本日は、5ページ以降に地区計画の都市計画図書、11ページからが関連する用途地域の都市計画図書、17ページからが高度地区の都市計画図書、25ページからが防火地域及び準防火地域の都市計画変更の図書をつけさせていただいてございますが、本日の説明につきましては、説明資料 のパンフレット形式でまとめております資料を使って、関連する都市計画全てをご説明させていただければと存じます。

それでは、説明資料 の1ページをお開きください。

1番の大泉町三丁目地区の概要につきましては、先ほどご説明させていただきました。その下段であります2番でございます。都営地下鉄大江戸線の延伸計画について簡単に説明させていただきます。

大江戸線延伸計画につきましては、平成12年の運輸政策審議会の答申第18号において、目標年次(2015年)までに整備着手することが適当である路線に位置づけられているところでございます。答申第18号の目標年次になりまして、東京都では新たな答申に向けた東京圏における今後の鉄道ネットワークのあり方について検討を行い、その結果を平成27年7月に広域交通ネットワーク計画として取りまとめております。この中で大江戸線延伸につきましては、都内数ある鉄道計画の中から整備について優先的に検討すべき5路線の1つに位置づけられているところでございます。

また、国の答申につきましては、間もなく新しいものを取りまとめると国土交通省から聞いているところでもございます。

2ページをご覧ください。

2ページは、大泉町三丁目地区の概況を記載しております。また、4番、2ページ目の

下段、まちづくりの検討の経過については、先ほどご説明させていただきましたので割愛させていただきます。

3 ページ、まちの将来像についてでございます。本地区につきましては、大江戸線が延伸された場合の新駅の設置や補助230号線の道路整備を想定しながら、まちの将来像を整理いたしました。

図面をご覧ください。中央のやや右下寄りに茶色で色を塗っているところ、こちらが新駅が設置された場合の交通広場の予定地でございます。その周辺をオレンジ色で着色しておりますが、新駅周辺地区といたしまして、利便性の向上、買い物環境の充実を目指す地区としております。図面左側になりますが、補助230号線の黄色で着色してある部分は補助230号線沿道地区として、住宅と店舗の調和を図りながら利便性の向上を図る地区としております。

また、地区の東西区域境になります濃い黄緑色に着色している地区は、生活幹線道路等沿道地区といたしまして、住宅中心の街並みの形成を目指す地区として設定しております。そのほかの薄い黄緑色の部分につきましては、低層住宅地区として今後も住環境の維持・保全を図っていく地区としております。

なお、黒の実線につきましては、今後、主要な交通軸として整備がされていくであろう道路、茶色につきましては、地区内の主要な生活道路として整備を目指している路線としていただいております。

3 ページ下段でございます。まちの将来像の実現に向けてでございます。今ご説明させていただきました将来像を実現していくために、まちづくりのルールといたしまして2つのステップを進めていくことを考えております。今回がその第1ステップでございまして、補助230号線の道路整備にあわせまして、用途地域、建ぺい率、容積率などの変更を行います。また地区計画において、地区内での建物の建て方等を新たなルールとして定めるものでございます。

また今後、大江戸線の延伸に伴います新駅がさらに具体化されるのにあわせまして、よ

り細かなまちづくりのルールですとか、さらなる緑化の推進や景観づくり、生活道路整備の充実等も検討し、見直し等を図っていく予定でございます。

4 ページをご覧ください。

今回策定いたします地区計画の目標につきましては、先ほどご説明させていただきました。(2)番の地区計画の方針でございます。今回は、1)土地利用の方針、2)地区施設の整備の方針、3)建築物等の整備の方針を定めるものでございます。

1)土地利用の方針につきましては、先ほどご説明したまちの将来像を踏まえ、7つの地区に分けてそれぞれの土地利用方針を定めるものでございます。

5 ページ目、2)地区施設の整備の方針でございますが、地区全体の道路ネットワークを形成するとともに防災性の向上を図るため、生活幹線道路および区画道路の整備の誘導を方針として位置づけるものでございます。

3)建築物等の整備の方針でございます。用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、形態または色彩その他の意匠の制限、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣またはさくの構造の制限を方針として定めてまいります。

6 ページ以降が、それぞれ地区ごとに今後どのようなまちづくりのルールになっていくかを整理しているものでございます。地区ごとにご説明させていただければと思います。

初めに、新駅周辺地区・補助230号線沿道地区に関するルールでございます。6 ページ下に表で整理させていただいておりますが、建物の用途に関する事、建物の大きさに関する事、建物の高さに関する事、建物の構造に関する事、その他建築物・敷地に関する事、これらの項目ごとに整理し、それぞれの変更、または新たに定めるルールについて記載をしているものでございます。7 ページの解説を用いてご説明をさせていただければと思います。

まず、建物の用途に関する事でございます。用途地域につきましては、第一種住居地域に変更いたします。このことで建築可能な建物の用途が増えてまいります。一方で、

地区計画の策定により、ホテルまたは旅館、葬祭場については用途の制限をしていく予定でございます。

建物の大きさに関することでございます。新駅周辺地区(A地区・B地区)と補助230号線沿道地区(A地区・B地区)におきましては、建物を大きく建てられるように建ぺい率を60%、容積率を300%に変更するものでございます。ただし、この容積率を活用できるのは、補助230号線の道路の供用開始の告示がされた後ということになります。それ以前に活用される場合につきましては、練馬区の認定が必要ということになります。

また、新駅周辺地区(C地区)につきましては、現在の建ぺい率が60%、容積率200%からの変更はございません。

建物の高さに関することでございます。今回、高度地区の都市計画変更を行い、建物を立体的に建てられる範囲を広げます。その一方で建物の高さにつきましては、地区計画により17mまでということを設定しております。

建物の構造でございます。新駅周辺地区(A地区・B地区)と補助230号線沿道地区(A地区・B地区)につきましては、新たに防火地域に指定してまいります。新駅周辺地区(C地区)につきましては、現在の準防火地域からの変更はございません。

その他の建築物・敷地に関することでございます。敷地面積の最低限度を110㎡として新たに定めます。また、建築物の屋根および外壁等の色彩につきましては、街並みと調和したものに制限させていただきます。また、道路に面して設けます垣またはさくにつきましては、開放性のある構造にするという制限をつけてまいります。

8ページをご覧ください。

8ページ、9ページは、生活幹線道路等沿道地区ということで、地区の東西の区域境のところでございます。

同様に、9ページの解説でご説明させていただければと思います。

この地区の用途地域に関しては、現在の第一種中高層住居地域からの変更はございませんので、建物の用途に関する変更もございません。建物の大きさに関することにつきまし

ても、建ぺい率・容積率は現行の60%・200%からの変更は行いません。

建物の高さに関することにつきましては、今回建物の高さの制限を15mと新たに設定してまいります。

建物の構造に関することにつきましては、現在の準防火地域からの変更はございませんので、建物の構造に関する変更もございません。

その他の建築物・敷地に関することは、先ほどの新駅周辺地区と同様に、最低敷地面積、建物の屋根および外壁等の色彩の制限、垣またはさくについての制限を新たに設けていくものでございます。

10ページをご覧ください。

低層住宅地区に関するルールでございます。こちら11ページを使ってご説明させていただきます。

建物の用途に関することにつきましては、第一種低層住居専用地域からの用途地域の変更は行いません。建ぺい率・容積率につきましても、50%・100%から変更は行いません。建物の高さに関することにつきましても新たな制限は定めませんので、現在の都市計画で定める10m以下という制限になります。

建物の構造に関することにつきましても、準防火地域からの変更はございません。建築物・敷地に関することにつきましては、先ほど説明した地区と同様に、敷地面積の最低限度、建築物の屋根および外壁等の色彩、道路に面して設ける垣またはさくの構造についての制限を新たに定めていくものでございます。

12ページをお開きください。

建物の制限のほかに、今回の地区計画において、地域の骨格となる生活道路の充実を図るため、地区施設道路として6つの路線を定めてまいります。こちらにつきましては、地区内の生活道路のうち、歩行者および自動車の安全な通行、災害時の避難や救助活動等に寄与する路線を指定したものでございます。

計画幅員を確保するため、地区施設道路に面する敷地で建築行為を行う際には、現在の

道路から一定の空間をあけて建物を建てていただいたり、工作物につきましては、後退して設置するという制限を設けてまいります。そちらにつきましては、13ページで記載させていただきます。

なお、地区施設として定めます6路線のうち、新設、または拡幅を伴う路線につきましては、12ページ下段の4つの路線でございます。新設する路線につきましては、区画道路5号ということで、東京都による補助230号線の整備にあわせて、230号線の側道として整備する路線でございます。

また、拡幅する路線につきましては3路線でございます、それぞれの計画幅員は12m、または6mでございます。

13ページに地区施設道路の拡幅に伴う壁面の位置の制限や、壁面後退区域における工作物の設置の制限を記載させていただきます。

説明資料 の2ページへお戻りいただけますでしょうか。

ただいま説明させていただきました地区計画の策定と関連する都市計画の変更の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させていただきました。明日、3月24日から4月14日までの3週間、原案の公告・縦覧、意見書の受付を行います。また、この間、3月24日と26日につきましては、原案の説明会を開催する予定でございます。

その後でございますが、5月に東京都知事の協議等、6月に都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を2週間予定しております。また、7月中旬に練馬区の都市計画審議会に練馬区決定分の案件を付議いたしまして、9月上旬には用途地域について東京都の都市計画審議会に付議する予定でございます。10月の都市計画決定告示を目指してまいります。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

審議に入ります前に1点、この地区計画の原案の中で大江戸線の延伸がありきというような形で新駅というふうに記載があるんですが、肝心の大江戸線の延伸については今、どんな状況なのかちょっとご紹介いただいて、それをあわせて皆さんご審議をいただきたい

と思います。

○大江戸線延伸推進課長 先ほどの説明資料 の1ページ目の下段で少し記載をさせていただいているところでございます。現在の答申の中では、目標年次である2015年までに整備着手することが適当である路線に位置づけられているところですが、残念ながら整備着手は現在のところ至ってはございません。

しかしながら、東京都では次期答申に向けた東京圏の今後の鉄道ネットワークのあり方について、さまざまな有識者も入れた中で検討が進められていると聞いてございます。その中で、現在、大江戸線の光が丘から大泉学園町の区間につきましては、都内で検討した37路線の中から整備について優先的に検討すべき5路線の1つに選定されていることから、今後、練馬区としては整備についてさらに東京都と具体的に協議をし、整備が進められるように働きかけてまいりたいと考えているところでございます。

○会長 次はどのようなステップになるのでしょうか。そういう手続的なところでもいいんですけれども、次の一步というか。

○大江戸線延伸推進課長 この後、先ほど申し上げました新たな答申というものが取りまとめられる予定でございます。大江戸線の延伸が答申として位置づけられましたら、今後につきましては事業者のほうで収支採算性に合う路線であるかどうかですとか、周辺のまちづくりがどのくらい進んでいるかですとか、そういったものを総合的に勘案しながら事業に着手するということで、事業着手に向けて関連する手続が進められると聞いていますところでございます。

○会長 ありがとうございます。今の説明も含めまして、先ほど説明がありました地区計画の原案につきまして質疑をお願いしたいと思います。どうぞ、ご発言ありましたら、いかがでしょうか。

どうぞ。

○委員 ちょっとお聞きしたいんですけれども、地区計画に入れられないのかもしれませんが、かなり生産緑地の多いところですよ。そうしますと、練馬区の方皆さん、

住民は思うと思うんですが、確かに北西部がかなり市街化が進むということは大変いいことだと思うんですが、逆に生産緑地がどんどん減っていくんじゃないかというようなことを恐らく危惧すると思うんですね。ですから、そういうものの配慮とか、あるいは動向をつかまえておられるのか、土地所有者の、あるいはそういう意味では取り込んだ手法になるよう、都市計画の手法になるよう考えておられるのか、ちょっとお聞きしたいんですけども。

○大江戸線延伸推進課長 当該地区につきましては、今、委員からお話しありましたが非常に生産緑地が多い地区でございます。この地区計画の中では一定程度の市街化がされた場合にも良好な住宅地として確保されるように、最低敷地面積等を定めているものでございます。生産緑地の維持・保全につきましては、練馬区として、今さまざまな制度等も検討して残すような方向の施策を進めているところでございます。

○委員 わかりました。

○会長 よろしゅうございますか。

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

ご発言がないようですので、報告事項1を終わります。

続きまして、報告事項の2、重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定（放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区）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、報告事項2説明資料をお願いいたします。重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定について、放射36号線等沿道周辺（羽沢、桜台、氷川台、平和台、早宮）地区でございます。

1番の概要です。本地区は、都市計画道路放射35号線および36号線、以下「36号線等」と言いますが、こちらの整備が東京都により進められております。この道路は平成23年度から29年度までを事業期間とし、延長1,970m、計画幅員40mから50mの都市計画道路となっております。本地区は、都市計画マスタープランやみどりの風吹くまちビジョン、ア

アクションプランにおいて、道路整備に対応したまちづくりを行うことと位置づけられています。区は、放射36号線等の整備にあわせてまちづくりを推進していくため、練馬区まちづくり条例第40条に規定する重点地区まちづくり計画の策定を予定しております。

そのため、同条例第42条に規定する重点地区まちづくり計画を検討する区域として定めるものでございます。

2番、対象区域です。記載の各地区、面積146.4haとなります。

3番、これまでの経過です。平成21年度に放射36号線沿道の権利者の意向調査を実施いたしました。平成22年度から25年度にまちづくり懇談会を8回開催、25年度から27年度にまちづくり検討準備会を4回開催いたしました。平成28年2月に検討区域の指定を行いました。

2ページをお願いいたします。

4番、今後の予定でございます。3月23日、本日でございますけれども、都市計画審議会にご報告し、4月1日から22日まで検討区域の公表、意見書の受付を行います。4月1日号の区報に掲載して周知を図ってまいります。意見書の提出があった場合、5月に意見書要旨と区の見解書を公表いたします。6月以降、まちづくり協議会を設立し、まちづくり計画を検討してまいります。

5番、添付資料です。まず3ページをお願いいたします。

理由書になります。1番の区域の名称は記載のとおりです。

2番の理由でございますけれども、先ほど概要でご説明した内容と重複しますので、後ほどお目通しいただきたいと存じます。

3番、整備方針です。放射36号線等の整備を契機として、生活利便機能の向上を図るとともに、みどりの保全や創出により美しい景観を形成し、誰もが安全で快適に暮らせるまちづくりを目標といたします。

4ページをお願いいたします。

位置図でございます。右側の薄く着色した箇所が計画を検討する区域となります。右下

を通ります環状七号線、それと左上部の環状八号線に挟まれた区域となっております。区域の中央を通るのが都市計画道路放射35号線、36号線となります。

枠外下にございます注記の2行目をご覧ください。道路の計画線を示した道路網図は、平成27年3月作成のものが最新でございます。図面の下側、やや右に、練馬駅がございませうけれども、練馬駅から真上に、北の方向に延びて、中央の補助172号線に接続する区画街路1号線という都市計画道路がございませう。こちらは平成27年9月に位置の変更がありました、図面上は反映されておきませうので、ご了承をお願いいたしませう。

以降、図面は全て同様となります。5ページに区域図、6ページから9ページにその詳細図をつけておきませう。後ほどお目通しをいただきたいと存じませう。

11ページをお願いいたしませう。

重点地区まちづくり計画に関するまちづくり条例の手の流れになります。今回は黄色で着色している一番上の部分に該当しませう。この後、まちづくり条例の規定に従って、このフローのとおり進めていくというものでございませう。

12ページに現地の航空写真、それから、13ページに地区の現況写真を参考として添付しておきませうので、後ほどお目通しをいただきたいと思ひませう。

説明は以上でございませう。どうぞよろしくをお願いいたしませう。

○会長 説明が終わりました。ご質問、ご意見ございましたら発言をお願いしませう。

○委員 今回、重点地区まちづくり計画を検討する区域を指定されるということですが、今後の予定のところ、6月以降にまちづくり協議会を設立とあるんですが、今の時点でこのまちづくり協議会、どういった方をメンバーにしようというふうにお考えおられるか教えてください。

○東部地域まちづくり課長 まちづくり協議会のメンバーでございませうけれども、これまで町会、自治会、商店会からそれぞれ代表を出していただきまして約15名の方々に準備会等を行ってまいりました。今後はこの方々に加えて、公募の委員の方、それから、PTAの方も含めた形でおよそ20人ぐらいのメンバーで検討を進めていければと考えておきませう。

○委員 今後、PTAの方だとか公募の方を加えていくということで、この区域を見ますと開進第四小だとか、開進第二中だとか学校も区域内に2つ存在していますし、また、この地域に長く住んでいる方も道路の計画があるということは知っているんですけども、実際に長く動いていなかった道路ですので、実際それが進むとなると不安だという声も聞いているところですので、ぜひそういった方たちの声、あとPTAだけじゃなくて学校長だとか、そういった教育の面についても配慮しながらまちづくり協議会を進めていただきたいと思います。よろしくお願いします。

○会長 ほかにいかがでしょう。

ちょっと私から1点よろしいですか。この計画道路は幅40mから50mですか、非常に幅員の都市計画道路ですよね。多分、本線部分は4車線じゃないかと思うんですが、そうしますと、非常に道路幅員の中で車道の占める割合が狭くて、沿道関係の保全が図られるような道路構造にすることも可能なわけで、つくり方によっては沿道の土地利用をあまり変化させないようなつくり方もできるわけですよね。

それから、逆に車道を広めにとって沿道の土地利用といいますか、道路に面した土地利用を促進するようなつくり方もできるわけで、道路のそういう街との関係というのは2つの方向性があると思うんですが、これまでの経過の中で沿道の地権者の方とか、あるいは区の考えでも都の考えでもどっちでもよろしいんですが、そういう方向性についてはこの指定理由だとどっちを向いているのかももう一つ読みにくいんですが、どういう方向で地域の将来像を描こうとしているのかちょっと教えていただけますか。

○東部地域まちづくり課長 36号線の整備につきましては、事業者である東京都の第四建設事務所から整備概要が示されております。40mの幅員の部分でいいますと、中央の20mが車の通る部分となり、その両側に10mずつの環境施設帯というものが整備されます。ここは車が通らない部分でございます、この中には歩道の部分、自転車が通行できる自転車レーン、それから植樹帯という形で整備をされますので、非常に幅の広い緑地帯ができるものと考えております。

そういう中で、これまで地元の方々からは、この広い道路の整備を契機に、新たなみどりのネットワークを創出するというようなつくりができないかということでご意見をいただいております。

今後、まちづくり協議会を進める中で、その具体化について十分検討して、事業者である東京都に働きかけていきたいと、そのように考えております。

○会長 今のみどりのネットワークというか、それは道路の中につくるという、10mの施設帯の中にそういう帯をつくると、そういう意味でしょうか。

○東部地域まちづくり課長 そのとおりでございます。

○会長 街側というのか、沿道側というのはどういうふうになるんですか。広幅員道路にふさわしいといいますか、ある程度高層化した街を目指すのか、それとも環境施設帯に面したような地域保全型の街を目指すのか、どっちなんですか。

○東部地域まちづくり課長 今までの準備会のご意見の中では、特段どちらの方向を目指すべきだというような強いご意見はございませんでした。ただ、氷川台の駅の部分を通りますので、そこについては一定の生活利便に資する商業施設等が欲しいというような意見がございました。

沿道の土地利用でございますけれども、会長ご指摘のとおり、高度利用を目指すのか、それとも低層で行くのかということにつきましては、今後、地元の意見を十分お伺いしながら都市計画に定めていきたいと考えております。

○会長 わかりました。

ほかにいかがでしょうか。ご発言ございませんか。よろしゅうございますか。

ほかにご発言がないようですので、報告事項2を終了いたします。

これで本日の案件は全て終了いたしました。最後になりますが、事務局から報告があります。どうぞ。

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いてのご案内でございます。

次回日程につきましては例年5月に開催をしておりますが、現在のところまだ具体的な

日程や案件が定まっておられません。定まりましたら、改めてご案内申し上げます。よろしくお願いいたします。

以上でございます。

○会長 5月がない場合は、次はどうなんですか、その次は。

都市計画課長 5月がない場合には、通例7月ということになっております。

○会長 7月と置いていけばよろしいということですかね。

○都市計画課長 大体そのぐらいのところでお考えいただければ結構かと思えます。

会長 これで、本日の都市計画審議会を終了いたします。

どうもありがとうございました。