

第206回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成28年7月28日(木) 午後3時～午後4時40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、薬袋奈美子、
小林みつぐ、藤井たかし、笠原こうぞう、内田ひろのり、
平野まさひろ、白石けい子、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 1人
- 6 議 案
議案第394号(諮問第394号) 東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)
〔補助230号線大泉町三丁目地区地区計画〕
議案第395号(諮問第395号) 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)
〔補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連〕
議案第396号(諮問第396号) 東京都市計画高度地区の変更(練馬区決定)
〔補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連〕
議案第397号(諮問第397号) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更(練馬区決定)
〔補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連〕
議案第398号(諮問第398号) (仮称)練馬区関町南四丁目計画に係る高度地区の特例許可
について
- 7 報告事項
報告事項1 生産緑地地区の都市計画変更の原案について
報告事項2 重点地区まちづくり計画を検討する区域(放射36号線等沿道周辺(羽沢・
桜台・氷川台・平和台・早宮)地区)の指定に関する意見書について

第206回都市計画審議会（平成28年7月28日）

会長 皆様、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まことにありがとうございます。

ただいまから、第206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 事務局を担当いたします、都市整備部都市計画課長の吉田哲と申します。どうぞよろしくお願いいたします。4月1日付けの人事異動で着任いたしまして、今回、事務局を担当させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、委員の出席状況につきましてご報告申し上げます。ただいまの出席委員数は22名でございます。当審議会の定足数は13名でございますので、本日の審議会は成立してございます。

続きまして、6月17日付けで区議会議員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。

会長の手前の委員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、自席で委任状をお受け取りいただきますよう、よろしくお願いいたします。

小林みつぐ委員。

藤井たかし委員。

笠原こうぞう委員。

内田ひろのり委員。

平野まさひろ委員。

白石けい子委員。

（委嘱状交付）

都市計画課長 よろしくお願いいたします。

続きまして、4月1日付けで幹事を務めます区の職員、私以外でも人事異動がございま

したのでご紹介いたします。お手元にございます幹事名簿をご覧ください。

都市整備部開発調整課長、安原貴でございます。

開発調整課長 安原でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 都市整備部建築課長、田中淳でございます。

建築課長 田中でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 環境部長、古橋千重子でございます。

環境部長 古橋でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 土木部長、平林明でございます。

土木部長 平林でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 土木部道路公園課長、向田秀樹でございます。

道路公園課長 向田でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 土木部計画課長、小山和久でございます。

計画課長 小山でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 今ご紹介いたしました幹事のほか、本日は生産緑地地区の案件に関連いたしまして、産業経済部参事・都市農業課長でございます浅井葉子が出席してございます。

都市農業課長 浅井でございます。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。

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種類のほかに3点、机上にお配りしております。まず1点目、練馬区まちづくり条例の運用報告書でございます。まちづくり条例につきましては、都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組み、それから開発事業における調整の手続などを定めているものでございます。この条例の運用状況につきまして定期的に報告書を作成し、公表することとしております。

2点目は、公共施設等景観形成方針の運用状況でございます。公園や学校など公共施設等は、機能性や安全性の確保に加えまして地域の景観まちづくりを先導する役割が求めら

れております。公共施設等景観形成方針は、公共施設の整備や維持管理における景観づくりの方向性を定めたもので、この方針の運用につきましては年1回、本審議会に報告することとなっております。

今申し上げました2点の報告書につきまして、平成27年度分を取りまとめましたので、本日はご報告するものでございます。資料配付をもって報告とさせていただきたいと思っております。後ほどご覧いただければと思っております。

3点目でございます。(仮称)区政改革計画の素案、それからその素案に関する区報の特集号でございます。こちらにつきましては本日の案件終了後にご説明、ご報告をしたいと思います。よろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長 それでは、議事に移りたいと存じます。お手元に配付されております案件表のとおり進めたいと存じますのでよろしくお願いいたします。

本日の案件ですが、議案が5件、報告事項が2件でございます。

初めに、議案第394号 東京都市計画地区計画の決定(補助230号線大泉町三丁目地区地区計画)(練馬区決定)についてですが、こちらは議案第395号 用途地域の変更(東京都決定)、議案第396号 高度地区の変更(練馬区決定)、議案第397号 防火地域及び準防火地域の変更(練馬区決定)と関連いたしますので、一括説明と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。

大江戸線延伸推進課長 それでは、議案第394号から第397号、補助230号線大泉町三丁目地区地区計画等についてご説明をさせていただきます。

本件につきましては、本年3月の都市計画審議会にて原案を報告させていただきました。練馬区まちづくり条例および都市計画法の手續に基づきまして、原案と案の公告・縦覧、意見書の受付等を行いました。意見書の提出がございませんでしたので、案のとおり、本日、議案として提出しているものでございます。

それでは、説明資料でご説明をしたいと思います。初めに1、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伴う新駅の設置が予定されており、大江戸線の導入空間となります補助230号線の道路整備が、東京都により進められているところでございます。また、地区内は都市計画公園でござい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いるところでございます。補助230号線の道路整備に伴いまして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、道路基盤の充実が課題となっております。そこで、地区の特性を踏まえながら、災害に強くみどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並みの形成を目指すために、本地区計画を決定するものでございます。また、あわせまして、関連する都市計画として東京都決定になります用途地域と、練馬区決定になります高度地区、防火地域及び準防火地域の変更を行うものでございます。

2、対象区域でございます。3ページ目に区域図をおつけしております。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。

3、これまでの経過でございます。平成19年1月に地域でまちづくり協議会が設立されております。その後、約2年間にわたりまして、まちづくり協議会や懇談会を開催しまして、地域の方々とまちづくりの話し合いをしてきたところでございます。その際に地域の方々からは、地区全体の皆様に丁寧に説明してほしいとの意見をいただきまして、ニュースの配布や個別の訪問を行うなどしてきたところでございます。この間、平成21年、22年には補助230号線の事業認可があり、用地取得が進められてきたところでございます。こうした用地取得の進捗を受けまして、平成26年12月に再びまちづくり協議会で地域の方々と話し合いを進め、アンケート調査等を行いながら、平成27年12月に地区計画の素案を作成し、説明会を開催してきたところでございます。説明会でのご意見等を踏まえまして原案を作成し、平成28年3月23日、本審議会に原案を報告させていただきました。3月24日から4月14日にかけて原案の公告・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。この間、3月24日と26日には説明会も開催させていただいております。5月に東京都知事の協議を終了し、6月1日から15日までの2週間、都市計画案の公

告・縦覧と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。こうしたことから本審議会に本日、議案として提出させていただいているものでございます。

2ページをご覧ください。4、今後の予定でございますが、用途地域は東京都決定になりますので、9月の東京都都市計画審議会に付議していただく予定でございます。10月に都市計画決定の告示を目指しているものでございます。また、平成28年第四回練馬区議会定例会におきまして、「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。

それでは議案の中身を、簡単にではございますが説明させていただきます。

初めに、議案第394号、地区計画の決定でございます。資料は6ページをお開きください。地区計画の計画書でございます。地区計画の目標、また、区域の整備・開発および保全に関する方針を定めまして、具体的な地区整備計画として建築制限等の中身を決めているところでございます。

7ページでございます。初めに地区施設の配置および規模でございます。生活幹線道路を1路線、区画道路を5路線、地区施設として定めたものでございます。また建築物等の用途につきましては、ホテルまたは旅館、葬祭場の用途の制限をかけております。また、容積率につきましては建築基準法に基づく認定を受けたもの、または、補助230号線の道路供用開始後につきましては、300%の容積率が使える形にしているものでございます。

8ページでございます。建築物の敷地面積の最低限度を110㎡と定めてございます。また、先ほどご説明しました、地区施設に位置づけました道路に面した土地やすみ切りの部分につきましては、壁面の位置の制限をかけているところでございます。壁面の位置の制限により下がっていただきました壁面後退区域につきましては、通行の妨げとなるような工作物等の設置を禁止しているものでございます。建築物等の高さの最高限度につきましては、地区ごとに分かれていますが、17m、15mとしてございます。また、建築物の屋根および外壁等の色彩につきましては、原色の使用を避け、街並みと調和するものとしていくものでございます。道路に面する部分に設ける垣またはさくにつきましては、開放性がある

構造とするという定めを設けたところでございます。

続きまして、議案第395号の用途地域の変更でございます。資料は14ページをご覧ください。用途地域の変更概要の案でございます。大きな変更地域は真ん中の段、約5haの面積の部分でございます。こちらは補助230号線の沿道になりますが、現在、第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%の区域を、第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率300%に変更するものでございます。

続きまして、議案第396号、高度地区の変更でございます。こちらの資料につきましては22ページをご覧ください。変更概要の案でございます。こちら一番大きなエリアの変更といたしましては一番上段の部分、約5haでございます。こちら補助230号線の沿道を中心に、第一種高度地区から20mの第二種高度地区に変更するものでございます。

続きまして、議案第397号、防火地域及び準防火地域の変更でございます。資料は26ページになります。26ページ下段に変更概要がございます。補助230号線の沿道を、現在の準防火地域から防火地域に変更していくものでございます。

本日提出しております議案の説明は以上になります。29ページに現地の写真を添付していますので参考にご覧いただければと存じます。

私からの説明は以上でございます。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、ご意見がございましたら発言をお願いします。

委員 資料の1ページ、これまでの経過なんですけれども、意見書の提出が3月も6月も1件もないということで、皆さんご理解いただいてその上で意見書の提出がないということであれば、こんなに喜ばしいことはないんですが、直近で今年だったかな、放射7号線で同じ地区計画を定めるときになかなか理解を得られなかったり、地区施設の関係でなかなか協力できない旨の話があったりして、追加で説明会等をしていただいた記憶があるんですけれども、そうならないほうがいいのか、逆に、理解をいただいたという前提で1件も意見書がないほうがいいのか、私にはわかりませんが、32haでしたっけ、結構広い面積、一定の制限をかけるという制限措置もあるわけですから、この辺、区の考え方

はどうなんでしょうか。

大江戸線延伸推進課長 この間の地域への周知についてでございますけれども、説明会等を行うのはもちろんでございますけれども、今、委員からもございましたが、特に影響がございます、地区施設の指定に伴いまして壁面を後退しなければいけない世帯が、約50弱、いらっしゃいます。その方々につきましては特に影響が強いと我々も思っておりまして、こちらの方々につきましては説明会の案内チラシを配布するときには、職員のほうで一件一件訪問をさせていただきながらチラシを配布すると同時に、お会いできる方につきましては説明をさせていただくなどして、この地区計画の素案を理解していただけるように努めてきたところでございます。

以上でございます。

委員 説明を聞くと一定の経過、一定の努力をして、特に利害関係者というかそういう方にはより丁寧に説明したという、そういうふうなことだと思っただけけれども、その前提で今日の都計審を迎えるということであれば安心しますけれども、いずれにしましても結構広い面積ですから、冒頭に協議会ができるときに、周知徹底はという前提で動いているようですから心配はないかと思えますけれども、今後を含めてその前向きな姿勢は堅持してほしいなと、これは要望です。

最後に、3ページをお願いします。これは基本的に補助230号線が動いているというその起爆的な要素で、このように大泉町三丁目が大きく動き出すのかなというふうに理解していますけれども、この3ページの右端、東の端から西の端までの距離の間で今後の課題とか、今、区として捉えている課題とか問題点とか、その点はどういうふうに思っていますか。

大江戸線延伸推進課長 この大泉町三丁目地区でございますけれども、大江戸線の延伸に伴いまして外環道の上部付近に新駅が設置される予定でございます。新駅が設置されましたら、また生活拠点としての整備をきちっと行っていかなくてはならないと認識しているところですが、現時点においては駅の構造ですとか出入口といった部分が、まだまだ

東京都と調整が済んでいる状況ではございません。その中で一定程度、補助230号線の整備が進んでおりますので、今回は補助230号線の沿道の建ぺい率と容積率の緩和を中心とした地区計画を提出させていただいているところでございます。

今後ですけれども、先ほど言いましたように、新駅の出入り口などが具体化するに当たりまして、また改めて、きちっと新駅設置を踏まえた地区計画等に、しかるべきタイミングで見直していくことが必要ではないかと考えているところでございます。

委員 すみません、質問をちょっとよく理解いただけなかったようで、3ページを見ると右端は大泉町二丁目、左端のほうは大泉学園町四丁目となっていますけれども、今後230号線はいずれにしても工事は右端から左端まであるわけだから、その課題をどう考えていますかという質問だったんだけど。

大江戸線延伸推進課長 失礼いたしました。今回は補助230号線の大泉町三丁目地区ということで、地区計画の議案として提出させていただいているところでございますが、現在整備中でございます補助230号線の土支田通りから大泉学園通りまでの区間につきましては、今回の大泉町三丁目地区の地区計画が初めて提出する地区計画でございます。現在整備中の補助230号線のエリアは、地区を3地区に分けてまちづくりの話し合いを行っておりまして、3ページの図面で言いますと左側、西側の大泉学園町地区につきましては、現在まちづくり協議会を地域の方々と始めておりまして、地区のまちの将来像などを話し合いながら、速やかに地区計画等の策定を目指して、地域の方々と話し合いを進めてまいりたいと考えてございます。

この大泉町三丁目地区の東側でございます、我々は大泉町二丁目地区と呼んでございませぬけれども、こちらにつきましても現在まだ地区計画が定められているような状況ではございません。今後この地区につきましても、同様に沿道の土地利用が進むような地区計画の策定を目指して、丁寧に説明を行いながら地域の方々と話し合いをしてまいりたいと考えているところでございます。

会長 よろしいですか。

ほかにかがででしょうか。

委員 2点お聞きしたいと思うんですけれども、建築物の敷地面積の最低限度を110㎡としてこの地域を指定されるんですけれども、通常の80㎡との整合性といいますか、この地域が必要とされるそのお考えはどのようなお考えなんでしょうか。

大江戸線延伸推進課長 当該地区につきましては、現在、風致地区という都市計画も定められているところでございます。良好な住宅地を引き続き保ってまいりたい、維持・保全してまいりたいという観点から、少し大き目の、110㎡に最低限敷地面積を定めさせていただいたところでございます。

委員 こちらの地域はみどりを残すという意味と、それから建物も小さい建物が建つことを防ぐということでされたんだと思いますが、これに沿って建物を建てる時に110㎡というと、通常練馬で80㎡でも多いというような意見もある中で、こちらの地域はそういうふうにしたのかなと思います。

それは理解しますけれども、もう一つ、26ページに準防火地域から防火地域に指定されておりますけれども、今、災害においては木造とかそういう建物に対して、災害に強いまちづくりを推し進めるべきというようなご意見も多数伺っているところですが、この防火地域と準防火地域、いまだに準防火地域も多いと思うんですけれども、この辺の地域の面積においてのお考えはどういうふうにお考えなんでしょうか。

大江戸線延伸推進課長 補助230号線の位置づけとして、東京都が策定しております防災都市づくり推進計画の中で補助230号線は、一般延焼遮断帯としての位置づけがございします。我々としましては補助230号線が災害時に緊急車両等の通行路や避難路としてきちっと確保されるよう、沿道の建物については今回、防火地域をかけさせていただくという形で、地域の皆様方の合意形成を図ってきたところでございます。

委員 そういう中で防火地域に指定する、また、この面積が妥当なのかどうかとして、その辺の面積が防火地域の面積としては妥当だとお考えなんでしょうか。

大江戸線延伸推進課長 この面積につきましては約6haと書かせていただいております

けれども、道路から30mのエリアを設定させていただいております。一般的に防火地域を定める際の基準となる数字ということで、東京都と協議をしながら定めさせていただいたところでございます。

委員 ありがとうございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

委員 道路の専門家じゃないんで少しお聞きしたいことがありますけれども、この地区計画で道路を地区施設としてつくるということを決定するという意味は、どこまでの計画決定をするというのは相手側、地権者といろいろお話しになって、ある了解があって決定するということなのかもしれませんけれども、例えば事業方式だとか用地買収というような場合の条件だとか、いろいろな補償の問題とか、そういうことまでの了解をとっているということではないんですか。手続的にどういう形で決定ができるのか。

大江戸線延伸推進課長 今回、地区計画の中で指定させていただいております、先ほど6路線というふうにご説明させていただきました地区施設、幅員6mの道路ですとか、広いものについては12mの生活幹線道路も位置づけさせていただいておりますけれども、今すぐにこの路線に拡幅ということで着手していくということではなくて、基本的には地域の方々に建てかえ等にあわせて下がって建てていただいて、一定程度の区間が下がってきた段階で道路整備として事業を回っていくというような形で、地域の方々には一軒一軒訪問させていただいてご説明をしてきたところでございます。

委員 今の230号線に絡んでいるところの30mのところの敷地の問題とかそういうのは、一応それは片づいているわけということですか。そこを地区計画でやるというわけじゃなくて、これはもう決定されているということで、今それに附属する幾つかの道に対して今のようなお話をして、建てかえたりいろいろするときはこういう制限がかかってくるから、そこにかたいものを建てないでくださいとか、そういうことのための決定を今回するということですか。

大江戸線延伸推進課長 今、私のほうでご説明さしあげたのは、地区施設として今回位置づけました6路線については、今お話ししたように地域の方々の建てかえ等にあわせて整備をしていただく必要があるという道路としてご説明をしました。補助230号線については、先ほども冒頭のところでご説明しましたけれども、現在、東京都によって用地取得が進められているところがございますので、これは街路事業として東京都の第四建設事務所によって整備が進められているものでございます。

委員 わかりました。

会長 ほかにいかがでしょうか。

委員 14ページのところでお聞きしたいんですけども、大泉町一丁目と大泉町三丁目、ここについては変更前については建ぺい率が50%、これが変更後は60%になり、容積率は100%から300%、2階建てが5階建ても可能になるということでもあります。そしてさらには最低敷地についても80㎡から75㎡ということで、確かにその地域を持っている方について言うと、かなり高い建物も建てられていいのかなという感じがする一方、なかなかこういうことは、自分たちの住んでいる地域がそのような形で指定されているということは、そのような建物が建つ段階になってみないとわからないのが現状だと思うんですけども、この辺の話というのは本当に地域の方はよく理解していただいているのかなと、ちょっと心配なんですけれども、その辺はいかがなんでしょうか。

大江戸線延伸推進課長 この建物の高さの部分でございましてけれども、冒頭の1ページのまちづくり協議会の中でも、補助230号線の沿道の建物はどのくらいの高さまで許容できるかといったようなところは、何度も地域の方々と議論をしてきたところでございます。なかなかメートル数というところだと地域の方々もわかりにくいというところがございます。まして、何階建てくらいのものでしたら地域として許容できるのかというところを、何度も議論させていただきながら、おおむね四、五階建てくらいですと補助230号線沿道の部分については許容できるのではないかといったご意見が、アンケート調査等も含めてございましたので、今回こういうルールを定めさせていただいたところでございます。この定

めさせていただいたルールにつきましては、先ほど来お話しさせていただいておりますが、ニュースですとか説明会のチラシの配布ですとか、そういったところも含めて可能な限り丁寧に説明をしてきたところでございます。

委員 この問題については、これからもさらに機会あるごとに地域の住民の方にお知らせしていただきたいと思っております。

そして先ほど防火ということで、230号線の役割の延焼遮断帯というようなお話がありました。ただ、大泉町二丁目あたりのところというのは230号線でもちょうど谷になっているようなところで、一度雨が降ると水が出たりするようなところがありますので、特に駅については、水が駅のホームのほうに行って電車がとまってしまったりとか、そういうことのないような形をつくっていただかないと、雨が降るたびに大江戸線が運休になってしまったということを言われることのないように、ぜひともこれから東京都と練馬区で話し合いを設けていただけるんだと思っておりますので、ぜひその点だけはお願いしたいと思っておりますが、どうでしょうか。

大江戸線延伸推進課長 先ほど少し出入り口の関係で答弁をさせていただきましたけれども、現在、大江戸線の延伸につきましては、実務的な協議ということで、東京都と大江戸線の延伸について協議を進めてきているところでございます。現時点において駅の構造といったものまでなかなか発表できるようなものがございませんが、今、委員からお話がありましたように、この地区は白子川がございまして低くなっている状況がございまして、そういったところも踏まえながら東京都と駅の構造、出入り口の設置場所等についても、できる限りの協議をしてまいりたいと考えているところでございます。

委員 今のお話の関係で、大江戸線の方がいらっしゃっているので少し確認させていただきたいんですが、大江戸線に関してはまだ確実ではないんですね。重点路線になったというお話を前回、着工が決まっているということではないんですね。重点路線に入ったことで何%実施、もうゴーなのか、新駅予定地までどんどん進めて道路がどんどん進んでいると、一般的に言うと友人なんかも、もうできるんだろうと思込んでいるんですけ

れども、これがすごい期待が大きい分、だめだったときのそれがかなり厳しいと思うんです。そうするとそういう可能性があるのかということと、ほとんど大丈夫なのかということと、その辺はどうなんでしょうか。

大江戸線延伸推進課長 前回のときは3月でしたので、まだ国の交通政策審議会の答申は出ていなかったかと思います。ただ、東京都の「広域交通ネットワーク計画」において、優先的に整備を検討する都内5路線の一つに位置付けられましたということまで、お話しさせていただいたかと思います。

4月に国の交通政策審議会の答申が出まして、これは東京圏になりますので横浜ですとか埼玉も入ってくるんですけれども、「進めるべき」という前向きな書きぶりをしていただいた路線が6つあるんですけれども、大江戸線の延伸につきましても、この6つの中にきちっと位置づけが得られたというところがございます。国と東京都から高い位置づけが得られた、計画上の位置づけは得られたというふうに我々は考えているところがございます。

実際問題これからでございますして、事業化と我々呼んでおりますけれども、実際いつ工事がスタートするかですとか、いつ免許の申請手続を始めていくのかですとか、そういったところを今、東京都と実務的な協議ということでかなり細かな点も含めて協議をしているところがございます。現時点では、いつ開業するですとかいつ工事に着手するかというところまでは、申し訳ないんですけれども、決まっていない状況ではございますが、今それをご報告できるように東京都と協議を一つ一つ積み重ねているといったところで、ご理解いただければと思います。

会長 よろしいですか。

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、ご発言がございませんようですのでお諮りをしたいと思います。議案第394

号から第397号まで一括でお諮りします。

議案第394号から議案第397号までにつきまして、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ます。

続きまして、議案第398号 (仮称)練馬区関町南四丁目計画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、区長から諮問を受けた後、本審議会の常任部会である高度地区評価・景観部会で検討していただく案件になります。それでは、説明をお願いします。

都市計画課長 議案第398号、(仮称)練馬区関町南四丁目計画に係る高度地区の特例許可についてでございます。

1番の概要でございます。練馬区関町南四丁目19番におきまして計画をされていますマンション等の建設につきまして、事業者から、東京都市計画高度地区で指定された建築物の高さの最高限度を緩和する特例許可に係る事前協議申請がございました。東京都市計画高度地区におきましては、区長が特例許可をするときはあらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとしてございます。そこで本事業計画におきます特例許可につきまして当審議会に付議いたしまして、高度地区評価・景観部会において審議をすることをご報告しご確認いただくものでございます。

2番、高度地区の特例許可および許可に係る手続でございます。

(1) 建築物の高さの最高限度でございますけれども、東京都市計画高度地区では、市街地の環境を維持することを目的といたしまして、各地域の建築物の高さの最高限度および最低限度を定めております。このうち最高限度につきましては、区長の許可による特例の規定を設けておりまして、一定の要件を満たす建築物で区長が許可をしたものにつきましては、高さの最高限度を緩和することとしてございます。

(2) 特例の考え方でございます。特例許可の要件の一つといたしまして、市街地環境

の整備向上に資する特例がございます。これは一定の規模を有する敷地におきまして、一律の高さ制限の範囲で建てるより、少し上限を超えたものであっても敷地に対する建物の配置などを工夫することによりまして、周辺の市街地環境により良い影響を与えるということをお認めいただいた場合に適用するものでございます。区長がこの許可をするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとしてございまして、今回付議をしているところでございます。

9ページ、参考資料 をお願いできればと思います。こちらが東京都市計画高度地区の都市計画の内容でございまして、各地区におきまして高さの最高限度などを定めているものでございます。この中で11ページをお願いしたいと思います。網掛けの部分が区長の許可による特例ということで、この都市計画におきましていくつかの要件に該当する場合、高さの最高限度の規定を適用しないという特例による許可をお認めているところでございます。今回は(2)周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画につきまして特例の許可を与えるというものでございます。

1ページにお戻りいただきます。(3)高度地区の特例許可に係る審議等の取扱いでございまして、特例許可について都市計画審議会に諮るものとしているものでございますけれども、この許可につきましては建築物の建築に係る手続の一環として行われるものということで、その審議についてはより専門性や迅速性が求められるものでございます。そこで過去の第160回都市計画審議会(平成20年1月)と第178回審議会(平成23年6月)の議決に基づきまして、本審議会の常任部会の一つでございまして高度地区評価・景観部会において審議および答申を行うという取り扱いとなっております。

こちらにつきましては15ページ、参考資料 をご覧いただければと思います。都市計画審議会の常任部会につきまして、1番に設置の根拠、2番に名称および担任事項について書いてございまして、3番が高度地区評価・景観部会における審議等の取扱いでございまして、部会におきまして専門的な審議を行いまして、その審議をもとに当審議会の答申とさせていただきますというもので、当審議会において議決されたものでございます。

ちょっと前後いたしますが、13ページ、参考資料 をお願いいたします。今回の特例許可に係るおおむねの考え方でございます。この絵を見ていただきますと、一般の通常の敷地に建物を建てる場合には、このように高さ制限の範囲内で敷地に可能な限り建物を建てるというような計画になると想定されますけれども、特例を適用した場合におきましては建物の敷地の空間をあけ、その空間にみどりや空地进行配置することで、より周辺環境に配慮した計画になるようにということで許可をするものでございます。

その下の許可基準の概要でございます。日照ですとか眺望・圧迫感、プライバシー、そして開放空地、緑化と、このような基準をもとに、部会において審議をしていただきたいと思いますと考えてございます。

2ページをお願いいたします。3番、事業の概要でございます。(1)事業計画でございます。所在地は先ほど申し上げました関町南四丁目686番1ほかでございます。開発区域の面積につきましては約21,000㎡、計画建築物の概要につきましては敷地面積が約15,000㎡、建築面積が約7,850㎡、そして延べ面積といたしまして約38,130㎡の、共同住宅、地上8階～10階建て、RC構造の5棟、約440戸の計画となっております。その他、集客施設、公園等の整備、道路整備等の部分がございます。(2)の位置図につきましては青梅街道の南側、武蔵野市との境になりますけれども、こちらが計画地となっております。

3ページをお願いいたします。4番、事業計画地の用途地域等でございます。中央にございます計画地の色分けを見ていただきますと、黄色い部分が第一種住居地域の25m第2種高度地区、そして緑色の部分が第一種中高層住居専用地域の20m第2種高度地区という2つの地域にまたがっております。

それから都市計画道路といたしまして、黄色い部分の真ん中でございますけれども計画地の西側に補助231号線、そして南側に武蔵野3・1・12号線という都市計画道路の計画線がございます。ちなみにこの2つの都市計画道路につきましては、第四次事業化計画において優先整備路線の対象にはなっておりませんので、整備はまだ直近には行われないと

というような状況でございます。

そして高度地区の特例許可の申請内容でございます。高度地区で定める絶対高さ制限の1.2倍の緩和について特例許可の申請がございましたので、敷地の西側、黄色の部分は最高高さ25mのところを30mまで、東側、緑色の部分は20mのところを24mまで、それぞれ制限を緩和する申請があったものでございます。

4ページをお願いします。5番、これまでの経過と今後の予定でございます。去る7月1日でございますけれども、事業者から高度地区の特例許可に係る事前協議申請が出されて、区として受理したところでございます。本日、当審議会に付議いたしまして、8月2日に高度地区評価・景観部会の事前評価部会を開催いたします。その後、9月以降でございますけれども、住民説明会等を経まして中間評価部会、そして許可申請に対する評価部会を経まして区長へ答申いたします。最終的に部会の審議結果をもちまして当審議会の答申とさせていただきます。その後開催されます審議会において、答申内容や経過等につきましてご報告させていただきたいと考えてございます。

6番の議案でございます。7ページに区長から当審議会へ諮問する議案を添付させていただいております。お目通しをお願いいたします。

7番、添付資料につきましては、参考資料、 、 、いずれも先ほどご説明したとおりでございます。お目通しをお願いいたします。

そしてもう一つ、5ページでございます。事業者から出されております現段階での計画図でございます。右側が北、青梅街道沿い、北裏交差点のほうになります。左側が南、武蔵野市との境になります。見方でございますけれども、例えばですけれども、茶色っぽく色づけされている部分、これが歩行者空間となる空地、それから緑で色づけしてあるのは緑地と樹木等が植わるところ、それから敷地北側、右手のところ、現在の区立きたうら公園と隣接して提供公園も整備されるということで緑の色となっております。右手その上、白くなっています商業施設建設予定地とございますのは、こちらは今回の開発と一体でございますけれども、商業施設を建築すると聞いてございます。

概要につきましては以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長 説明が終わりました。

本件につきましては、先ほど説明がありましたように高度地区評価・景観部会で詳細の検討をしていただいて、その結果を区長に答申するということとなります。結果につきましては答申後に開催される直近の本審議会におきまして、部会から報告を受けたいと存じます。本日の段階で何かご発言がございますか。

どうぞ。

委員 地域事情を多少知る者から意見を述べさせていただきます。

資料の2ページを見ていただきますと、地図の上のほうです。これはずっと左のほうに玉川上水から千川上水が分離して、今回の案件の南側を通過して右のほうに行き、青梅街道に接するところまで地上部分で従来の川がそのまま生きている状態になっています。その後、地下に潜って表面に出てこないんですけども、この区間に関しては非常に大きな樹木、大小の樹木があって非常に景観的にもこの地域の方々、実際には西東京、武蔵野、練馬の方々の非常に良好な散歩道であったりジョギングであったりということで、そういうところが保たれている地域なんです。

この中で千川上水を挟んで南側は、案件のところで言いますと武蔵野市なんですけれども、ここは戸建てしか建っていないエリアです。2ページ目の下のほうの地図を見ていただきますと現状ではN T Tの社宅があるんですが、4階建てぐらいのやつがこういう形ではばらばらと建っていると、これを全部潰しましょうということなんです、練馬区側のほうはこれ以外にマンションがちらほら建っています。ただし、この絵を見ていただきますと例えばこの隣とかその隣は畑なんですけれども、要するにおおよそ南北にわたって縦の状態で端っこが川のほうの道路に面しているというような形になっています。私の知っている範囲では一番高い、道路に近くて高いものが、この敷地の右隣にあるコーツ関町スカイハイツというマンションなんですけれども、これは道路面では5階建てのところが一番高いところ、階段状になっているので最高は9階ぐらいだと思いますけれども、一番端っ

こがこれぐらいのところになっている。

こういう状況の中で今回の案件が出てきて、5ページの絵を見せていただきますと左のほう、写真があれば一番わかりやすいんですけども、左のほうに階段状ではないけれども、線が引いてあるのは、これは土のところです。土手のところを表しているんだと思います。その左側が水の流れている細い川ですけども、2 mぐらいあるかどうかですけども、今は再生水だと思いますけれども、非常にきれいな感じの印象のところなんです。

そこにこれができているんですけども、川というか道路に面して、べたっと非常に壁のような状態になって、私としては非常に景観上問題があるというふうに思っております。この土地に関しては歩道部分を広げるというようなことが案としてありますけれども、残念ながらこの練馬区側の道路は、ずっと通して見ますと先ほど言った青梅街道まで行っているんですけども、いかんせん道が、車が通っているんですけども、非常に狭いところで、ここだけ広げても正直言うと余り全体としての意味はないというふうに思っています。

単独でこの敷地のことを考えれば、この申請の内容も理解する余地はあると思いますけれども、武蔵野市であったり千川上水というのを核にして全体の景観としてどういうふうにするんだというふうに考えれば、これは高さの問題もしくはこの面にべたっと張りついた形、8階もしくは10階というようなことを想定されているようなんですけども、この隣のこれは40年ぐらいたっていると思います。コーツ関町の5階とかそういったものから見てもちょっと違和感がある。特に川の反対側、武蔵野市のほうはずっと戸建てが建っている、並んでいるところですので、正直言うと、これは個人的な感情の問題ですけども、私は練馬区民としてちょっと情けない。武蔵野市には逆に歩道とかいうのを武蔵野市側に確保されているんです。こっちのほうは車がいっぱい通るところで、子供もいろいろよけながら通っているというのが実態なんで、このことに関しては今回の開発業者の責任の問題じゃないんですけども、ただ、この千川上水を中心としたこの付近の環境をできればキープしたいということから考えると、この高さの問題については非常に慎重に考えるべ

き問題だと思っております。

以上です。

会長 委員からご意見がございましたけれども、これはそういうことを踏まえて部会のほうで審議をいただくということにしたいと思えます。高度地区評価・景観部会の皆様方、よろしくどうぞお願いしたいと思えます。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

委員 もともとの25m、20mの高さの場合に日影がかかるところと、30m、24mにした場合で、この敷地の建物配置図で見た場合に日影がかかるところが、ずれが多分出ると思うんですけども、そのずれが出るところのエリアの方たちに対して、きちんと説明等の機会を個別に与えていただく必要があるのかなというふうに思いまして、そこだけ留意して進めていただけたらと思えます。

会長 ご要望ということでよろしいですか。今の段階で何か答弁がありますか。

都市計画課長 まさにその辺の日影配慮の部分につきましても、部会のほうで議論をいただく基準の一つとなっております。あと今後の手続につきましては事業者による説明会等も義務づけておりますので、区といたしましても丁寧な対応等につきましても、事業者のほうに求めていきたいと考えてございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、この件につきましては先ほどの発言のとおりでございまして、部会で審議をいただきまして、後ほど本審議会に報告いただくということで、本日のところはこの案件につきましては終わりたいと思えます。

これで議案に関する審議は終了しました。

次に、報告事項がございまして。初めに報告事項1 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 報告事項1、生産緑地地区の都市計画変更の原案につきましてご説明を

させていただきます。

区におきましては、生産緑地法に基づきまして計画的に保全する必要がある農地等を、生産緑地地区として都市計画決定しているところでございます。毎年度新たに指定を希望するものを募りまして、追加の都市計画変更を行っているものでございますが、併せまして買取りの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、削除の都市計画変更を行っているものでございます。平成28年度生産緑地地区の都市計画変更の原案を、別紙のとおり作成いたしまして都市計画変更の手続を進めるものでございます。

まず1番の生産緑地制度の概要につきまして、簡単にご説明したいと思います。(1)の指定要件につきましては、現に農業の用に供されている農地等であること、そして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もの、面積が一団で500㎡以上の農地等であること、農業の継続が可能であることでございます。

(2)の特徴でございますが、指定されてから30年間営農しなければならないという決まりがございます。ただし、農業に従事する者の死亡・故障の際は、区に買取りの申し出ができます。続いて、生産緑地地区内におきましては住宅等の建築行為等ができません。固定資産税、都市計画税の減免が受けられるものでございます。農業従事者の死亡によりまして相続が発生し、引き続き生産緑地地区として営農する場合、相続税の納税猶予が受けられるというものでございます。

2ページをお願いします。2番、都市計画の変更内容でございます。まず(1)の削除でございますけれども、平成27年1月から12月までの買取りの申し出によりまして行為制限が解除となった地区、そして基本的には年度末までに通知のあった公共施設用地に転用された地区および土地区画整理事業に伴い区域等に変更のあった地区を削除するものでございます。行為制限の解除、公共施設転用、仮換地指定に伴う変更、合わせまして2.816ha、21件を削除するものでございます。

(2)の追加でございます。追加につきましては、平成28年1月までに農業委員会に追

加指定の申し出がございまして、平成28年3月までに練馬区に追加指定の申請のあった地区および土地区画整理事業に伴い区域等の変更のあった地区を追加するものでございます。既存の生産緑地地区に隣接するもの、そして新たに定めるもの、仮換地指定に伴う変更、合わせまして0.996ha、5件を追加するものでございます。

(3)の変更後の生産緑地地区の面積でございます。185.40ha、662件、変更前が187.11ha、664件でございましたので1.71ha減ったこととなります。全部の削除が4件、新たに追加または番号のつけかえが2件でございまして、トータルとしては2件減ったというものでございます。

3番、今後の予定でございます。本日、当審議会へ原案を報告いたしまして、8月1日から22日まで原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出を受け付けます。公述の申出があった場合でございますけれども、8月下旬に原案に係る公聴会を開催いたします。その後、東京都知事協議手続、9月下旬から案の公告・縦覧、意見書受付を10月上旬まで行いまして、10月下旬には当審議会に付議いたします。11月中旬、都市計画変更・告示を予定しているものでございます。

4番、周知方法でございます。今回の原案に係る意見書・公述の申出の受付等につきましては、8月1日のねりま区報そしてホームページに掲載する予定でございます。

3ページをお願いいたします。5番、添付資料ということで幾つか添付させていただいております。簡単にご説明したいと思います。

5ページをお願いいたします。都市計画の原案の理由書でございます。後ほどお目通しをいただきたいと思います。と存じます。

6ページをお願いいたします。原案の内容でございます。第2、削除のみを行う位置および区域ということで、付番されております各地区ごとに削除面積をお示ししているものでございます。

7ページをお願いします。第3、追加のみを行う位置および区域ということで、削除と同様、番号、位置、追加面積等を記載しているものでございます。

8ページをお願いいたします。こちらが新旧対照表でございます。今回、追加・削除等を行う部分につきまして新旧対照表をお示ししているのとあわせて、例えば一番上の86番のように、錯誤等によりまして位置等は変わりませんが、面積に誤差があったものを精査している地区も、あわせて記載しているものでございます。

11ページをお願いいたします。こちらが生産緑地地区総括図ということで、凡例で丸で削除、三角で追加、そして四角で削除・追加ということで、区内全域の今回の分布等についてわかるような資料としてつけさせていただいております。

13ページをお願いいたします。13ページにつきましては変更箇所の一覧表でございます。次にご説明いたします計画図の図面番号と対応しているものでございます。

14ページをお願いします。こちらから具体的な生産緑地地区の計画図でございます。簡単に見方等につきましてご説明したいと思います。14ページをご覧いただければと思います。真ん中あたりに黒く塗ってあるところがございます。これが今回削除のみを行う区域ということで、黒でお示しさせていただいているところでございます。ここは今、農の学校として活用している土地でございます。今後、公園として整備していく予定でございます。それから縦のラインでお示ししている所が多くありますが、これが今、生産緑地として指定しているという区域でございます。

15ページをお願いいたします。15ページの真ん中あたりでございます。そこから拡大で四角く表示してございますけれども、既指定の生産緑地、縦のラインのところ有一部分、横のラインで記載している部分がございます。こちらにつきましては今回追加のみを行う区域ということでご確認いただければと思います。このような形で各ページごとに削除するもの、追加するもの等を記載している図面をつけさせていただいております。

それから最後、29ページになりますけれども、改めまして生産緑地法の制度概要等につきまして添付させていただいているところでございます。お目通しをお願いいたします。

私からのご報告は以上でございます。よろしくをお願いいたします。

会長 報告事項1についての説明は終わりました。ご質問、ご意見がございましたら発

言をお願いします。

どうぞ。

委員 ちょっと不勉強なんで改めて教えてもらいたいんですけども、指定要件のところ、これは特徴のところにも関係するのか、買取り請求にも関係する文言なのかなと思うんですが、イ、良好な生活環境を確保、かつ公共施設等のと、これはもう少し砕いて言うかどうかということを意図しているんですか。

都市計画課長 生産緑地法が制定されたときに、基本的には営農、農業を営んでいる土地につきまして残していく、そうでないところにつきましては宅地並みの課税等をしていくという制度を設定したという大前提のもとに、この指定要件につきましては、当然農業を実施している土地でございますので、みどりがしっかりと残っている土地であること、それから公共施設等の用地として適しているという部分につきましては、例えば買取り請求等があった場合に、公園等の公共用地として整備をしていく場合もあるという部分で、そういった公共用地にも適しているような土地であるというものを、指定していると考えてございます。

委員 公園等に適しているというところを含めて指定要件にする中に、2ページに公共施設転用で4件ありますよね。話として、買取り請求を出してもなかなか区の財政等々で買えないとかあるじゃないですか。その場合に、これは一般的に1年間で4件ぐらい公共施設への転用というのはあるのが、通年の話なのか、この27年は特別だったのか、よくわからないんですけども、4件のうち代表例がどんなのがあるか、申し訳ないんですけど、教えてもらえるとありがたいです。

都市計画課長 今回の4件のうち1件は、先ほどちょっとご紹介いたしました、14ページでございますけれども、こちらにつきましては現在、農の学校を開催している土地でございますので、都市計画として決定もされておりますので、都市計画公園として今後整備をしていくという公園用地でございます。

それから今回につきましては道路用地として提供されている部分がございます。21ペー

ジを見ていただきますと放射7号線、都市計画道路として整備中でございますけれども、この計画用地内で黒く塗られた部分が、道路の整備のための公共用地として削除された部分でございます、4件のうちの3件は道路の整備という形になります。

委員 ということは、通年というか例年でいくとあまりないんだよね、買取り請求等々は。指定要件で公共施設等の用地というふうに改めてこれだけ着目すると、いざ何かあったときに買取り請求を出せば、区は一定のもので買ってもらえるのかなというふうな読み方もできるけれども、現実にはなかなか引き続き難しいと、そういう認識をしていたほうがいいよね。それとも、イの文言のとおり、今後買取り請求が出たらばんばん買いますよと、そういうどっちの姿勢なんですか。

都市計画課長 今の制度上でいきますと財源等の問題もございまして、基本的には都市計画の枠組みが入っている公園というのがメインという形になります。買取り請求ではございませんが、例えば特別養護老人ホーム等を建設する場合等、公共に資するような施設を建設する場合には解除できる部分もございまして、基本的な買取り請求に基づくということになりますと、今の制度上では財源が確実に確保できる公園が中心となります。今後は農地が持つ機能が多角的で公に資するという視点に立ち、財政的制度の拡充や国の法律改正等も要望してございます。様々な用途で公が確保しやすい制度となるよう、関係機関に引き続き要望していきたいと考えてございます。

委員 30年の営農が条件等々たしかあったと思うんだけど、それをついで、二カ月前かな、それが切れる事例がぼちぼち出始める、あと数年で、既に農協さん等で勉強会が立ち上がって、それのご案内の用紙を見たことがあるんだけど、こういうところでは、その団体じゃないからそういうペーパーというのは配られないんだろうと思うけれども、たしか30年ですね。ぼちぼち来そうなところもあるわけでしょう。30年だと大部分が来るのかな。その中で1年間でも2ページで185haにこれは減るわけですよ、逆に言うと。187haから185haという。その30年を迎えるに当たっての区の準備というか考え方というのはどういうふうに、我々委員も議員という立場もあるけれども、委員も考えておいたらいい

いんでしょうか。

都市農業課長 平成34年に指定から30年を迎える練馬区内の生産緑地、大変多い状況にあります。制度上はそのときが来たらすぐ買取り請求ができるということになりますが、今この生産緑地を耕作している農家の方、大変意欲的な方が多い状況にあります。自ら意欲的に「農業経営改善計画」を作成し、区に認定農業者として認定された方、また、それを目指している方が大変多くなっております。そういった方たちを増やし、そして支援することによって、生産緑地をそのまま生産緑地として耕作していただく、それが農地保全につながることで、それは区としてもそして農業者も認識しているところであります。大きな減少にならないこと、それは農家の皆さんにとっても重要なことと考えております。いろいろな情報を農家の方と共有しながら農のある環境、農のある練馬区、大きな面積の農地で持続できるよう努めていこうと考えております。

委員 農の風景がある練馬区という特徴をとということのようです。そのとおりだと思っております。そのとおりだと思っただけけれども、時代が変わったりして練馬区の特徴をどこまで維持できるかというのは、私なんかもちよっと寂しいなという、少しずつ数字が減っていくから、187haから185ha、これは相続等でいたし方がないんだろうなとは思っておりますけれども、既にもう勉強会が多分7月ぐらいに開かれているから、これが第1回なんだとは思っただよ、多分。皆さんも知っているんでしょう。そういう意味ではあと5年ぐらい、34年ですよ。あと6年ないんだろうね。今から始まるということは農業団体としても非常に大きな課題、問題だというふうに捉えているから、今から始まっていると思いますので、それに歩調を合わせるというか一歩進むような形で、都市農業課という課長さんもいらっしゃるんで、向かって頑張ってもらいたいなと思っておりますけれども、もう一回何かあったら聞かせていただいて終わります。

都市農業課長 農のある練馬、非常に多くの方から、農のある風景を守る練馬ということで、いい環境だという、そういったお話がこちらにも寄せられています。また、農業者がそれをしっかり進めること、そしてそれが全て農地保全につながるという現制度の仕組

みがあります。区民の皆様のご意見、それから農業者の気持ち、そういったものを区としてもしっかり捉えて、そして支援して、農地の残る練馬を目指して努力してまいりたいと考えております。

技監 今、生産緑地の話がいろいろございましたが、まとめて私のほうから知る限りでお話をさせていただくと、現行の生産緑地制度については、いずれ宅地化するということを前提として暫定的に緑地を残すという考え方が根幹にございます。したがって、市街化区域内で農業を営んでいる人が生活を維持するために暫定的に農業を続けざるを得ないとしたら、税金等の優遇を受けるために生産緑地という指定をすればいいですと。ただし、指定にあたって、市街化を進めるべきところで生産緑地をやみくもに指定してしまうと、市街化ができなくなってしまうので、生産緑地として指定するのは、将来公共用地として使えるところだけにしてくださいというのが、今の制度の仕組みです。

ただ、そのとおり運用しておりますと、生産緑地として指定できる農地は限られてしまいますので、私ども練馬区としては、法が定めている、将来市街化するということにかかわらず、また、将来公共施設になるかどうかわからないけれども、今後も農地として残したいところを、この制度を使って積極的に指定してきました。そういう意味で言いますと、当初この生産緑地制度ができたときの法の趣旨から多少逸脱と言いますか、拡大解釈をしながら練馬区は運用をしてきているというところでございます。

ところが今は農地に対する考え方が変わってきて、生産緑地のような農地については恒久的に残すような方向に行くべきだということで議論が進められていて、都市農業振興基本法という法律もできたところでございます。ただ、まだ都市計画法自体の考え方はそこまで追いついておりませんので、法律は改正されていないという状況です。

今申し上げたような経緯もある中で、今の生産緑地法が制度化されたのが平成3年でございます。私ども練馬区においては、平成4年に一斉に都市計画決定をしてございます。その後順次追加しておりますが、大部分は平成4年に計画決定しておりますので、30年を迎えるのが平成34年になります。制度上はいずれ市街化を促すべき土地ですので、30年経

過後はある意味では自由に市街化ができるような状況に、間もなく5、6年を過ぎるとな
ってまいります。一方では、農地は今後残していくべきだという流れもある中で、この5、
6年の間に生産緑地の制度自体の仕組みについて、国も含めて考えていただくべきだろう
ということで、都市農業課を初めとしていろいろ区からも国あるいは東京都にも話をして
いるという状況です。そういった制度の改正の方向を見ながら区としては取り組んでいか
なければなりません。練馬区としてはあくまでも残せる農地については残していこうと、
貴重な農地だということで、制度の構築を国、東京都にも促してまいりたいし、練馬区と
してできることはやっていきたいと、今考えているところでございます。

会長 ほかによろしゅうございますか。

どうぞ。

委員 多少私の専門の領域に入ってきているんですけども、一言で言えば、農業政策
と住宅政策みたいなものをもう少し連携させるという形で、何かおもしろいというか練馬
らしい解決の方法がないかなという期待をしている一人なんですけれども、今年の日経に
も発表されたと思うんですけども、国がやっている住まいのまちなみコンクールという
ので、練馬区でも過去に城南住宅組合の人たちが大臣賞をもらいましたけれども、今年は
何がとれたかという、土地の人が農のある生活をしたいということで、その人が企画を
全部して、30戸ちょっとぐらいを宅地化して、その真ん中に農地をとって、そこにお店も
ちょっと開いたりした、そういう農のあるコミュニティのsmallプロジェクトを提案
して、それが大臣賞をとって、それから2番目のところが、これは九州の小さなまちです
けれども、いわゆる線引きをしているところの調整区域のところ少し住宅を増やしたい
というときには、1戸当たり15㎡の農地を確保して開発したら解除してあげるよというよ
うな、そういうインセンティブを与える制度でやって、これが結構当たっていて、子育て
世代の人たちが、真ん中の農を楽しみながら親子でワイワイやっているという、それも20
戸とかそういう小さなコミュニティユニットをつくっているんですけども、いつも毎
年生産緑地が黒く塗られて潰れていくよというのを聞かされて、私も何となく寂しいとい

うか、できたら農地としてずっと続けてくれればいいわけですがけれども、そもいかない
ということであれば、逆にそれがどうしても不動産の資産管理事業としてそういう住宅地
に変わるんだったら、そのときにもうちょっとそういうせっかく農があったところが変わ
るんだったら、何かある種のインセンティブを与えて、例えば共同で集まって住む人たち
の共有地をつくってそこを農地的に利用してもいいし、原っぱでもいいんだけど、例
えば固定資産税的なものは減免しますとか、そんなことをやっているところもあるわけ
ですがけれども、何かそういうことで、しかもそこに住みたいと、本当にそういう農のある生
活がしたいという人たちを先に囲い込んでやっていく、我々はコーポラティブ方式と言っ
ているんですが、そういう住宅の新しい不動産的な、単なる住宅の販売ではなくて居住者
参加型の住まいづくりという運動が一方でありますから、そういうものと地権者の農家
の方が少しまく話し合って、そういう農のあるまさにみどりの風の吹くという全体のまち
づくりの理念が練馬区で出ていますから、ミニ開発であってもそういうふうな農のある生
活、みどりのある生活を楽しむ人たちが、そういうものを自分たちが一緒にちゃんと維持
管理をしていくと、そういう持続可能なコミュニティを、この削除される生産緑地地区
がそういうものに少しずつ変わって行って連鎖していくと、そんなふうな仕組みというの
を、これはすぐにはできないかもしれませんが、まちづくりセンターみたいなああ
いう一種のシンクタンクみたいなものがあるわけですから、できたらそういうところで少
し地主さんなんかも入れて、あるいは居住者も入れて、市民講座的にやってもいいのかも
しれませんけれども、そういう研究というか、そういうものを少し検討する時間とお金
があればいいのかなというので、そういう仕組みを練馬方式として提案してもらえばいいん
ではないかなと、これは願望ですがけれども、もし可能ならばぜひ検討していただきたいな
と思っています。私どもの期待を申し上げた次第です。

会長 何か区側でありますか。

どうぞ。

技監 今お話があったとおり、生産緑地を残したい、農地を残したいと思っ

なかなか相続の関係などで開発されて、少しずつですけれども減っていってしまうという中で、今、委員のほうからは、開発されるにしても農地を残す方式のようなものが模索できないだろうかというお話かと思います。まさにそういうことも、これから事業の進め方として検討していくことが必要だろうと思っています。

先ほどちょっとお話ししましたけれども、従来の都市計画の考え方というのは、市街化をすべきところ、建物を建てるところはまとめて、農地を残すところはその外側なりにまとめて残すというように、基本的に区分をするというのが従来の都市計画の考え方だったと思いますが、今まさに委員からお話あったとおり、住まいの近くに農地があるという、そういう住まい方が、都市にとって非常に価値のあるものだということに見方が変わってきているという状況があります。

そういった中で私どもの区長も常々申し上げておりますが、練馬区においては本来全部市街化をしていくはずの区域に農地が残ってきたというのは、偶然の結果ではあります、それが今となっては非常に貴重な存在になっていると、逆に、海外、例えばパリでは、市街地の中にわざわざ一部農地を戻したりといった動きもある中で、練馬区は世界的にも非常に貴重な存在になってきていると、結果としてではあります。今の委員のお話というのは、個別の開発の中で住宅と農地が共存して開発できるような、そんな仕組みが考えられないかということでございますけれども、それも大事ではございますけれども、私ども練馬区としては、練馬区全体をとったときに住宅やまちと農地が共存していけるような仕組みを何とか構築できないだろうかと、農地をどうやって全体として残していけるだろうかと、まずそれをいろいろ考えて模索していきたいと、今、委員から話のあったような個別の開発の話もありますけれども、練馬区全体として住と農がどうやって共存していけるか、農地を残していけるかということについて、さらに検討を深めていきたいというのが今の状況でございます。

会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

委員 今に加えてなんですけれども、私もみどりがある練馬区というのはすばらしいなと思って、それを維持するための理由づけといたしますか、取り組み方の姿勢としてぜひ加えていただければなと思うのは、今、現行で市街化していきます、そしてその中の建て込みぐあいは容積・建ぺい率がこうですとか、そういったのは、ある意味日本はシビルミニマムとして最低限人間らしい生活をするために、お互いにそれを守るためにはこれぐらいの基準ですよという程度でしかなくて、ぜひ練馬区はそれを上回る基準で住環境が維持されていくといいのではないかなと、そういうための要としても農地は、すごく都市市街地内の空地としてもいい意味が大きいと思っています。

さらに今、災害なんかがあちこちでいろいろな形で起きてくる中で、空地がまちの中にある程度あるというのは、逃げ場があるということとしてもとても大事ですし、人口が必要以上に大きくなれないという意味でも大事なことだと思いますし、また、雨がすごく降る中で保水力を高め、まち全体としての保水力をやわらかい形で高めるという意味でも農地は非常に重要なものだと思いますので、防災上の観点からも連携をして、農地を維持できるというのも方策としてあり得るのではないかと。さらに耕作にかかわるといのは精神的な癒やしだとかも含めて、すごく今の都会のぎすぎすしたストレス社会の中で達成感のある活動ですのでそういった面、あるいは教育的な面でも、こどもたちがそういう農地に触れながら大きくなる、どこか遠くに遠足に行ってみるんじゃなく、毎日の通学路に自分が植えたものがある、授業の一環として観察したりといったようなことができる、そういうことこそ本当に豊かな住環境ではないかなと思いますので、先ほど委員がおっしゃっていたように、住宅政策との関係も含め、防災ですとか教育、あるいは医療・保健とのかわりも持ちながらやると、なお維持しやすい方策が出てくるのではないかなと思うんです。ぜひ連携をして取り組んでいただければなというふうに思います。

会長 報告事項1につきましてはこの程度にとどめさせていただいてよろしゅうございますか。

ありがとうございます。

それでは、報告事項2 重点地区まちづくり計画を検討する区域(放射36号線等沿道周辺地区)、その指定に関する意見書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(放射36号線等沿道周辺(羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮)地区)の指定に関する意見書についてでございます。重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定につきましては、3月23日の本審議会に報告をいたしました。

1番、概要です。区は放射36号線等の整備にあわせて一体的、総合的なまちづくりを推進していくため、その周辺地区を練馬区まちづくり条例の規定により、重点地区まちづくり計画を検討する区域として指定いたしました。本区域について公表し、意見の受付を行ったところ、意見書が提出されたため、条例の規定により意見書の要旨とそれに対する区の見解について公表いたしました。

2番、意見書の要旨および区の見解の公表内容です。これにつきましては後ほどご説明いたします。

3番、これまでの経過および今後の予定です。平成28年2月26日に区域の指定をし、3月23日に本審議会にご報告いたしました。その後、4月1日から22日まで区域の公表、意見書の受付を行い、5月18日に意見書の要旨および区の見解について公表いたしました。今後、まちづくり協議会の設立、そして重点地区まちづくり計画の検討を行う予定でございます。

4番、添付資料に意見書の概要説明図、それから重点地区まちづくりの手の流れを添付しております。

3ページ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関する意見書の要旨および区の見解についてでございます。

1番、重点地区まちづくり計画を検討する区域の名称および2番、対象区域につきましては、記載のとおりでございます。

3番、意見書の受付です。4月1日から22日まで行いました。意見書の提出数でございますが、1名の方から1通の提出がございました。

4番、意見書の要旨および区の見解です。表の左側が意見書の要旨でございます。「環状7号線の羽沢二丁目交差点に向けて一方通行となっている道（練馬区と板橋区との区境の道）は、トラックの通行違反やスピード違反が常態化した抜け道となっており、日々生活する上で大変危険である。放射36号線の整備の際は、放射36号線を跨いで直進進入禁止や、放射36号線からの右折進入禁止について、対策を講じてほしい」という内容でございました。

5ページに説明図をつけておりますのでご覧いただきたいと思っております。意見書の概要説明図でございます。ハッチがかかっている部分が、重点地区まちづくり計画を検討する区域で、中央を右から左に放射36号線が通っております。黒の矢印で示した部分、これが環状7号線に向けて一方通行となっている道でございます。練馬区と板橋区との境の道路でございます。環状7号線の出口の一部を除きまして板橋区の管理する道路となっております。意見書におきましては、点線で示しておりますように、放射36号線を跨いで北から南に向けて直進の進入の禁止、それから西のほうから放射36号線を環7に向かって来た場合に右折進入の禁止という対策を求めているものでございます。

3ページにお戻りください。表の右側、区の見解でございます。「都市計画道路は、地区内の生活道路へ流入する車両の減少を図ることを整備目的の一つとしています。今後策定する重点地区まちづくり計画の検討の中で、いただいたご意見を踏まえ、地域の皆さまとともに安全で快適に暮らせるための道路・交通の方針づくりに取り組んでいきます。ご指摘のありました道路は、区境であることから板橋区や、東京都公安委員会と調整を図るとともに、放射36号線等の事業者である東京都に地区内における交通安全の向上を要望してまいります。

7ページをお願いいたします。まちづくり条例に定められている重点地区まちづくりの手続の流れでございます。左のフローの黄色で示している部分が本件の時点のものでござ

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 説明が終わりました。この件に関しましてご質問、ご意見が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。

これはもともとは区域の指定に関してご意見を賜るという趣旨なんですけれども、地域の課題が意見書として出されたということですか。そういう理解でよろしいんですか。

東部地域まちづくり課長 そのとおりでございます。

会長 わかりました。

それでは、これをもちまして報告事項2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 最後になりますけれども、事務局から区政にかかわることといたしましてご報告をさせていただければと思います。

今回、配付させていただいた資料で、ねりま区報の特集号というものと、(仮称)区政改革計画素案というものがございます。この件に関しましてご報告をさせていただければと思います。

まず区報のほうをご覧くださいと思いますが、「区民の皆さまとともに改革に取り組み未来を拓きます」ということで、(仮称)区政改革計画(素案)特集号が6月1日に出されてございまして、区民の皆様には、もうご覧になった方もいらっしゃると思います。

この中で下段の左側になりますけれども、「今なぜ区政改革か」「モデルなき未知の時代に挑む」ということで、その理由が書いてございます。練馬区は、モデルなき未知の時代にあって、大きな2つの困難に直面しており、まずは少子高齢化の進展、これは日本全国に言えることとございますけれども、少子高齢化の中でどのように自治体経営をしてい

くのかという根本的な課題がございます。加えて、都市計画道路の整備の遅れ、鉄道空白地域の存在など練馬区特有の、まさにまちづくりに関する課題があるという認識を示してございます。ただ、この課題を克服することによりまして練馬区は、地域のポテンシャルを引き出すことができ、今後も潜在力を花開かせて、後世に誇れるまちを築いていくために区政改革をするんだという、区長の意志も書かれているところでございます。

左側、「将来を見通した改革に挑む」ということで、特に一番下の段でございすけれども、持続可能な仕組みをつくるということが、まさにこれからの区政については必要だということ、そのための仕組みづくりを行うために特に今回の区政改革につきましては、区民との協働ということ、区民と一緒に進めていきたいという意志を示させていただいているところでございます。

次に、本編のほうで幾つかご説明をしたいと思います。まず本編の4ページでございす。3番の「計画の位置づけ」とございすけれども、皆様もご案内のとおり既に練馬区といたしましては、平成27年3月に区政運営の方向性を明らかにする「みどりの風吹くまちビジョン」、そして同年6月に「アクションプラン」というものを策定しておりまして、今後重点的に取り組んでいく施策について、区民の皆様にお示ししているところでございす。今回の区政改革につきましては、そのビジョンに掲げる具体的な施策を実現するための仕組みや体制を、「区民の視点」から改めて検討して見直すものでございす。

改革に関連して必要な範囲で、具体的な区民サービスの見直しや充実も取り上げておりまして、特に今回のまちづくり分野につきましては、25ページ、取組11「練馬区の魅力と活力を次世代につなぐまちづくりを進めます」ということで、(1)から(5)まで主要な取り組みを記載させていただいております。

(1)につきましてはまず道路整備ということで、道路ネットワークの形成そして鉄道の立体化の促進を、大きな根幹に据えているものでございす。それから道路整備にあわせましてみどりのネットワークを形成していくということで、本日のご議論でもございすけれども、まちづくりにあわせましてみどりも活かすようなまちづくりをしていく

ということを、改めて記載させていただいているところでございます。

そして26ページでございますが、先ほど大江戸線延伸についてのお話がありました。大江戸線の延伸につきましては、先ほども説明がございましたけれども、ビジョンの策定後に、国の交通政策審議会の中で、延伸につきまして評価の高いプロジェクトに選ばれました。まず位置づけとして明確になったということと、さらに課題も示されたということで、区といたしましては、事業化を進めていくために、課題をしっかりと把握して、この課題を埋めていくということで、延伸を早期に実現していきたいということでお示しさせていただいているところでございます。

(3)はバリアフリーの一層の充実ということで、駅に2ルート目のバリアフリー化された経路を確保することについて、それから(4)は農の融合するまちづくりということで、本日の議論にもあったような、まちづくりと一体となった取り組みを掲げさせていただいております。

それから(5)でございますけれども、こちらはどちらかというと体制、考え方の整理でございます。都市インフラを今後、予防保全型の管理へ転換していくということで、壊れたことに対処をしていく対症療法型の対応ではなくて、損傷や劣化が進行する前に必要な対策を行う予防保全型管理へ転換し、計画的に保全等を行うことで施設の長寿命化を進めていくという考え方をお示しさせていただいているものでございます。

簡単でございますけれども、説明は以上でございます。ほかにも福祉分野など、いろいろな分野がございますので、お目通しいただければと思います。よろしく願いいたします。

それでは、続けて事務局からご連絡をいたします。次回の都市計画審議会の日程についてでございます。次回の審議会につきましては、8月31日の水曜日、午後3時からを予定しております。案件につきましては、報告事項といたしまして高松農の風景公園の変更などを予定しております。机上の封筒に開催通知が入っております。後ほどご確認をお願いいたします。

以上でございます。

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。