

## 第210回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成29年3月22日(水) 午後3時～午後4時17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、  
笠原こうぞう、内田ひろのり、平野まさひろ、白石けい子、  
大塚昭雄、澤田麻由美、中西大二、西木實、洒井利博、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 2人
- 6 議案  
議案第402号(諮問第402号) 東京都市計画公園の変更(練馬区決定)  
〔練馬第2・2・144号 上石神井三丁目公園の追加〕  
議案第403号(諮問第403号) 東京都市計画公園の変更(練馬区決定)  
〔練馬第2・2・145号 下石神井五丁目公園の追加〕
- 7 報告事項  
石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業の検討状況について

第210回都市計画審議会（平成29年3月22日）

会長 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210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、ご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。

ただいまの出席委員数は23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。

なお、幹事でございます西部地域まちづくり課長におきましては、誠に恐縮でございますが、本日、体調不良のため欠席をさせていただいております。よろしくをお願いします。

以上でございます。

会長 それでは、お手元の案件表のとおりに進めたいと存じます。

本日の案件ですが、議案が2件、報告事項が1件でございます。

初めに、本日の議案ですが、いずれも都市計画公園の変更に関するものでございます。

そのため、2件の議案につきましては、続けて説明をしていただき、質疑を一括でお願いしたいと思います。

それでは、「議案第402号 東京都市計画公園の変更（練馬第2・2・144号 上石神井三丁目公園の追加）」および「議案第403号 東京都市計画公園の変更（練馬第2・2・145号 下石神井五丁目公園の追加）」、いずれも練馬区決定につきまして説明をお願いします。

道路公園課長 それでは議案第402号、上石神井三丁目公園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の12月15日に当審議会に原案を報告し、その後原案の公告・縦覧、説明会等を行いました。意見書の提出はございませんでしたので、3月1日から15日まで、原案を案に変えまして公告・縦覧を行い、これにつきましても意見書の提出はなかったことから、本日、付議するものでございます。

3 ページ以降に前回の原案と同様の都市計画の案を載せてございますので、お目通しをお願いいたします。

つぎに、議案第403号でございます。下石神井五丁目公園の都市計画変更についてでございます。本件も先程の上石神井三丁目公園と同様の手続を行いましたが、原案について意見書の提出が1件ございました。

最終のページ、8 ページをお願いいたします。意見の要旨および区の見解についてでございます。

意見書の要旨は、公園の整備に際しては隣接の住民の意見を聞くとともに、植栽、遊具、トイレの位置、それからボール遊びへの対応などに配慮してほしいということでございます。区の見解といたしましては、地域の皆様からのご意見ご要望を伺いながら検討を進めるというものでございます。

都市計画の内容についての意見ではございませんので、原案の内容を案として手続を進めました。

1 ページにお戻りください。3月15日まで案と先程の原案に対する意見の要旨および区の見解について縦覧を行いましたが、意見書の提出はなかったことから、本日、付議するものでございます。

先程と同様に3 ページ以降に都市計画の案を載せてございますので、お目通しをお願いいたします。

私からの説明は以上でございます。よろしくをお願いいたします。

会長 説明が終わりました。それではご質問・ご意見ございましたら発言、お願いいたします。

委員 議案の403号の方でちょっとお聞きしたいんですけど、区民からの意見書の要旨として、4番のところ、トイレは不要と考えるが設置をするのであれば位置については検討していただきたいということだと思っておりますが、この大きさの公園からすると設置するのが普通なのか、どうなんでしょうか。

道路公園課長　今回、この下石神井五丁目公園につきましては、約0.2haの面積でございます。通常であれば一般的にはトイレはついている広さということでございますけれども、昨今、トイレの例えば維持管理の問題、それから周辺に隣接している方にとっては、トイレの存在自体がそもそも懸念されているところもありますので、トイレについては設置する・しないも含めて地域の方々と話し合い、位置についてもよく検討しないとイケないと考えてございます。

委員　つけるかつかないかってやっぱり地域の方たちのご意見というのが、すごく大きな比重を占めると思うんですが、私の方からは、もしもつけるのであれば、今、だんだん高齢化社会に入ってきておりますので、洋式のトイレにしていただきたいことを要望させていただきたいと思いますが、どうでしょう。

道路公園課長　新設のトイレにつきましては、現在はだれでもトイレを設置することを方針としてございます。その中で当然、設置するトイレは洋式トイレという内容になっておりますので、それにつきましては、今後新設のものに対しては対応できると考えてございます。

委員　議会の中でもトイレのことについて要望すると、きれいに対応していきたいというふうな区からの答弁いただいているところなんですけど、私も公園のトイレちょっと利用することがよくあるんですけど、トイレが非常に汚いところが間々見受けられますので、この公園についてはそういうことは多分ないと思いますけれど、ぜひ、その辺のところについては、きれいにするというふうに区からの答弁でありますので、ぜひ、そこについては有言実行で進めていただきたいことを要望したいと思います。

道路公園課長　今回、公園を整備するに当たりましてトイレをつけるかどうかにつきましては、例えば区としてはトイレを設置するけれども、公園を管理委託して24時間トイレをきれいに保つというのはなかなか難しいこともございますので、自主管理のような形で、地元の皆様でしっかりときれいに管理していただきたい、そのお約束ができればトイレをつけましょうとか、その辺も地域の皆様とよく話し合いをした上で、設置の方向

で検討していきたいと考えてございます。

委員 よろしく申し上げます。

会長 ほかに、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

ないようですので、両議案についてお諮りをします。

まず、議案第402号 上石神井三丁目公園の追加でございますが、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403号 下石神井五丁目公園の追加についてお諮りいたします。案のとおり決定することでご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長 ありがとうございます。では、そのように決定いたします。

これをもちまして議案に関する審議は終わりました。

つぎに、報告事項に入ります。

石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業の検討状況について、説明をお願いします。

都市計画課長 西部地域まちづくり課長にかわりまして、私の方からご説明をさせていただきます。

石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業の現在の検討状況につきまして、ご報告するものでございます。

石神井公園駅の周辺につきましては、平成15年に策定いたしましたまちづくり構想に基づきまして、段階的にまちづくりに取り組んできております。構想では南口の駅前につきまして防災面や土地の有効利用など課題があるため、建物の共同化に向けて検討を促進することとしております。

そのような位置づけを踏まえまして資料のリード文でございますけども、平成26年3月に、石神井公園駅南口の西側の地区におきまして組合施行による市街地再開発事業の検

討を行うため、「石神井公園駅南口西地区市街地再開発準備組合」が関係権利者の皆様により設立されました。区はこれまで準備組合に対しまして地区にふさわしい計画となるよう指導・助言を行ってまいりましたけれども、今般、概ねの計画案がまとまってまいりましたので、現在の検討状況をご報告するものでございます。

なお、この検討状況のご報告につきましては、去る2月17日でございますけれども、石神井公園区民交流センターにおきまして区と準備組合との共催で検討状況報告会を開催いたしまして、地域の皆様、権利者の皆様等にご説明をしたところでございます。

1番のまちづくりの経緯でございます。

平成25年7月に準備組合の前身でございます「石神井公園駅南口西地区共同化研究会」が関係権利者により設立されました。

その後、平成26年3月に再開発準備組合が設立されまして、現在、計画案を検討している状況でございます。

また、区は平成27年8月から、鉄道高架や駅前広場が完成した以降、今後のまちづくりをどのように進めていくか地域の皆様のご意見を伺うための「まちづくり懇談会」を、現在までに6回開催してきております。

今年2月には先程申し上げました報告会を開催いたしました。まちづくり懇談会、報告会とも呼びかけエリアは一点鎖線で囲まれた区域約28.4haで実施してございます。

2の検討地区の概況でございます。

(1)の地区の所在地および面積でございます。これも図をご覧いただければと思っておりますけれども、検討地区につきましては石神井公園駅の南口、西側に位置しており、所在地は石神井町三丁目地内、面積は約0.5haでございます。

2ページをお願いいたします。

(2)の権利者数でございます。土地建物の所有者が44名、借地権者が8名でございます。

(3)の都市計画でございます。用途地域は商業地域で、建ぺい率80%、容積率500%、防火地域が指定されてございます。都市計画道路の補助232号線が幅員16mで決定されて

ございまして、本区間は優先整備路線にも位置づけられているところでございます。また、検討地区を含むエリアは地区計画が定められております。

3、市街地再開発事業の検討状況でございます。まず3ページをお願いいたします。

1番の市街地再開発事業のあらましでございます。市街地再開発事業につきましては、土地の高度利用によりまして、商業・業務施設の集積や、公益施設等を整備しまして、地域を活性化する事業でございます。

また敷地の統合、建物の共同化によりまして、オープンスペースを創出してみどりを整備したり、道路などの公共施設を整備する事業でございます。

事業の仕組みでございます。市街地再開発事業は都市計画法に基づいた都市計画事業として施行します。事業の実施につきましては市街地再開発事業の都市計画決定や高度利用地区の指定が必要でございます。

主な仕組みでございますが、イメージ図および枠囲いのゴシック文字の部分をご覧くださいただければと思います。

市街地再開発事業は細分化された敷地を共同化いたしまして、高度利用することにより、道路や公園などの公共施設用地を生み出します。共同化に当たっては従前の権利者の土地や建物などの権利を、新たに建築する再開発ビルの床に置き換えるという方法をとります。これを権利変換と呼びます。高度利用によりまして新たに生み出された床、保留床と言いますけれども、これを処分いたしまして事業費に充てることによりまして事業を成立させるというものでございます。

その下でございます。事業の種類でございますけれども、市街地再開発事業につきましては、権利変換方式による第一種事業と、用地買収方式による第二種事業に区分されます。

また再開発事業につきましては、組合・個人・再開発会社などの民間や地方公共団体、URなどが施行者となることができます。当地区におきましては地元権利者の皆様を中心とした組合施行による第一種事業を検討しているところでございます。

4ページをお願いいたします。2番、当地区における事業の効果と事業の進め方について

てでございます、先程経過でご説明いたしましたけれども、区は昨年度からまちづくり懇談会を開催してございまして、まちづくりに対するさまざまなご意見をいただいているところでございます。ご意見の中には地震や火災が発生した際、建物耐震性や駅前における避難動線、防災性への懸念、それから商店街通りなどにおけるバスと歩行者が錯綜した状況に対する不安、商業環境の活性化が必要などのご指摘・ご意見をいただいております。

これらの課題に対応するため、本地区におきまして市街地再開発事業を実施した場合どのような効果があるかを、枠囲いのゴシック文字の部分に記載させていただいております。

まず、1点目といたしましては、共同化によりまして空地を生み出し、植栽等を整備することでみどり豊かな街並みを実現させるというものでございます。

また、補助232号線などの道路整備や建物の壁面後退によりまして、安全な歩行環境を実現したいというものでございます。

また、駅前に公益施設を整備することによりまして、区民の利便性を向上させるというものでございます。ここにつきましては、後程ご説明いたします。本再開発では、再開発ビルに公共の公益施設を整備することを検討しております。

続きまして、建物の不燃化や補助232号線の道路整備によりまして、防災性が向上すること、それから、商業・業務施設の集積によりまして、まちが活性化するなどの効果を期待しているというものでございます。

今後の事業の進め方でございます。一番下のフロー図にありますように、まず、一番左の青のところは2月17日に実施しました報告会でございます、ここが現在の状況でございます。

今後、商店会や町会をはじめといたしまして、地元の方々にも引き続きご意見をお伺いしてまいりたいと考えてございまして、これが左から2つ目のオレンジ色のところでございまして、今後こちらに移行していきたいと考えてございます。

地域の皆様にご意見等伺った後でございますけれども、都市計画決定を行う際にはフロ

一図のような原案の作成、それ以降のように進めていきたいと考えてございます。

この都市計画決定を進める中におきましても、再度、地域の皆様のご意見等伺ってまいります。また、当然ですけれども、この都市計画決定の手續に入りましたら、都市計画審議会にもお諮りをしていきたいと考えてございます。

都市計画決定後には事業認可などの段階を経まして、工事着手、事業完了となります。一般的には、都市計画決定から事業完了まで、概ね6～7年はかかる事業になると考えてございます。

5ページをお開きいただければと思います。A3の資料になります。現在検討してございます建物の概要でございます。資料の中央、上側の平面図をご覧ください。ブルーの実線で囲まれた区域が今回、再開発事業を検討してございます0.5haの区域でございます。

この区域の中央やや南側に幅員16mの都市計画道路、補助232号線が位置してございます。この資料におきましては232号線の上側を北街区、そして下側を南街区と呼ばせていただいております。

資料左側にそれぞれの街区で検討中の建物の概要が記載されてございます。

北街区は敷地面積約3,100㎡、地上29階、地下1階。延床面積が約30,900㎡を予定してございます。南街区につきましては敷地面積が約500㎡、地上7階で、延床面積が約2,300㎡で検討をしているところでございます。

資料中央の上部の平面図にお戻りいただければと思います。図面に両矢印で南北貫通通路と記載してございます。こちらにつきましては駅から商店街、石神井公園に至るまでの歩行者動線に配慮した計画にしたいと考えてございます。ビルの1階を貫通する歩行者通路を検討中でございます。

また、北街区の建物の壁面を後退させ、歩道状空地や植栽を整備いたします。南街区にはポケットパークのような空地を確保する予定でございます。

資料中央の北街区2階の平面図をご覧ください。ご案内かと思いますが、

現地には大鳥神社がございまして、神社に関しましては2階レベルに人工地盤を整備いたしまして、その上に社殿を再建築するということを検討している状況でございます。神社境内には駅側からも補助232号線からもアプローチできるように検討中でございます。

中央下に3階から5階平面図がございまして、この3フロアには今回、公益施設といたしまして、区が石神井庁舎にございまして区民事務所や福祉事務所等に移設し整備する方向で、今、検討している状況でございます。

資料右上の断面図をご覧ください。凡例にありますように北街区の建物につきましては、1、2階のオレンジ部分に商業、それから3階から5階のブルーの階につきましては、先程申し上げました公共施設、そして6階以上は住宅の用途を検討してございます。

南街区の建物1、2階につきましては、北街区と同様、商業の用途、3階から7階のピンクの部分につきましては事務所等、業務系の用途を検討しております。

7ページをご覧ください。

4番、都市計画道路補助232号線の整備でございます。

駅南口から富士街道までの補助232号線の未着手区間約230mにつきましては、図にありますように、東側90mを市街地再開発事業により整備をいたします。また、西側の約140mを区が街路事業で整備する予定でございます。

5番、市街地再開発事業による公益施設の整備と石神井庁舎の敷地の有効活用についてでございます。石神井庁舎につきましては建築してから既に45年が経過してございまして、今後、区といたしましても10年程度の間には改築に向けての方向性を定める必要があると考えてございます。

5ページの建築物概要でご説明いたしましたけれども、現在、検討中の市街地再開発事業により駅直近に石神井庁舎内の区民事務所や総合福祉事務所など、生活に密着しました行政サービスの機能を移転することを検討してございまして、区民の利便性の向上を目指してまいります。

移転後の石神井庁舎につきましては、敷地全体を有効活用いたしまして老朽化している周辺施設を統合・再編し、区民が活動・交流できる複合施設とする方向で検討してまいります。

6番のまちの将来像でございます。今回の市街地再開発事業の実施、補助232号線や商店街通りの整備、石神井庁舎の敷地の有効活用によりまして、将来的にはまち全体の回遊性を高め、安全・安心で賑わいのある快適なまちづくりを実現してまいりたいと考えてございます。

最後になりますけれども、先程申し上げましたように、2月17日の報告会で、私どもといたしましては、組合と共催で現在の検討状況につきまして、地域の皆様にご報告いたしました。その中で、権利者の方の中でも反対の方もいらっしゃいますし、それから地域の皆様からもまちづくりに対する反対や賛成のご意見、それからいろいろな心配事等のご意見も伺ってきたところでございます。

今回このような報告会を開催いたしましたけれども、地域の皆様にご理解、それからご意見をいろいろいただけますように、今後も区民の皆様のご意見を伺う機会を設けまして、よりよいまちづくりに努めていきたいと考えてございます。

また、具体的な都市計画の手續等に入りましたら、都市計画審議会にもお諮りしながら進めていきたいと考えてございます。

私の報告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、ご意見ございましたらご発言、お願いします。

委員 石神井公園駅南口、これからの開発で非常に今、住民含めて区民も関心を持っているところだと思っておりますので、ちょっと伺いたいんですが、2月17日に行われた報告会は準備組合さんとの共催ということなんですが、ここは準備組合さんが、まず、関係住民含めてつくられている組合であるということなんですが、そこは先程言われた地権者の方とか、所有者の方とか、44名と8名以外の方も含めてどういう方たちが組合に参加されているのでしょうか。

都市計画課長 組合に参加されているのは、この0.5haの地域の中の土地の権利者の皆様です。権利者の中には、反対をされている方で参加されていないという方もいらっしゃいます。

委員 今、準備組合さん、区が共催という形で進めて開催されたというところでは、非常に基本的に「共催」という言葉は「共に開催する」ということなので、開催としては区がご案内を示して、そしてこの組合さんと話し合う、公開の場という解釈でよろしいですか、この報告会は。

都市計画課長 まず再開発につきましては権利者の皆様が準備組合を設立されて、自分たちの土地の利用につきまして検討されている。それにつきまして区としてはこれまでいろいろ情報交換をしながら指導・助言をしてきたところでございます。

ただ、その計画を一定程度、私どもまちづくりに資するという部分で判断をいたしまして、さまざまな情報や地域の皆様のご要望などもいただいておりますので、まずは今の状況につきまして地域の皆様につまびらかにする、しっかりとお示しをする、そして今後、区も一緒になって再開発を含めましてまちづくりを進めていくということで一緒に、現在の状況につきましてご報告を差し上げる会を開催したというものでございます。

委員 やはり、まちづくりには考え方がいろいろあらわれて、なかなか意見がまとまるのは難しいことだと思うんですね。

その中で、どうやって合意形成を組み立てていくかということは大きな課題だと思っておりますが、この日程を見ますと4ページにフロー図が出ていますが、今後どのくらいの流れをもって、反対の方がおられたらご理解を賜っていくのか。また、準備組合さんが自分たちのまちだからといって熱い思いの方が扇動的な動き方をしますと、やはりそこにしこりが残りますので、そのところはどのようにフォローを考えておられるか伺いたいと思います。

都市計画課長 基本的にこの事業を進めるに当たっては、特に再開発事業につきましては権利者の皆様の全員の合意をとりながら進めていくのが理想であり、ベストな状況だと

考えてございます。

区といたしましても、事業の必要性等も含めましてご理解いただくという努力もしなければいけないと考えてございますし、再開発の組合の皆様との意見調整等も含めまして、区としても、まさに、これからいろいろなご意見を伺いながら進めていくという状況でございますので、そのような考え方で進めていければと考えてございます。

委員 この5ページの建築物の概要というのがおおむね示されてきて、建築設計のあり方の青写真ができ上がっているように見えてしまうんですが、4ページの今後の進め方の流れを見ますと、まだまだ計画決定までにはどうしても、るるやらなくてはいけないことがあるんじゃないかというところを感じているんですが、商店街と町会の説明等が入ってくる前に準備組合さんとの検討状況を、このくらい、今後どのように進められるのか、また町会説明会、地域の方の広く説明会をいつ頃やられるか、どのくらいのスパンの年数を考えておられるか伺いたいと思います。

都市整備部長 期間ということですがけれども、地域の皆さんの合意をとりながらということになりますので、いつまでというのは特に決まってございません。

とりわけ、当該の再開発事業を行う区域の範囲内のところでも、まだ、ご賛同いただけていない方もいらっしゃるという状況でございますので、そういった方のご賛同が得られるかどうかということについては、特に期間が決まるわけではありませんので、お話し合いをした上で賛同が得られるかということがございます。

また、周辺の地域の方々につきましても、この再開発事業を行う考え方を、さらにご説明をしてご理解がどのように得られるかということの中で決めていきたいと思っておりますので、いつまでに都市計画をするということ、今、断定的に申し上げる段階には至っていないということをご理解いただきたいと思います。

委員 はい、分かりました。

まちづくり、特に駅近くの大きな開発事業というのは、これまでの仕様から相当まちが変わりますので、やはり、皆さんが興味を持ちながら不安も持っている、そこへいかにし

て合意形成するかというのは、区がするという事なのか、やはり、まちを考えるまちの住民たちが一生懸命考えていって形成していくのが重要なのか、非常にここは悩ましいところだと思っておりますので、ぜひとも今後、都市計画の進め方の1つの案を持ってくるに当たりますは、ぜひとも丁寧なことをしていただきたいと思うんですが、今後、検討状況報告会というのは何かかわりが起きたとき、何かの節目ができたときに、また随時開かれていくということになるのか。そこだけ伺いたいと思います。

都市整備部長 前回行いました報告会の内容については、今、お示しをさせていただいているような概要でございますので、地域の方々には、もう少し詳しい説明を徐々にしていかなければいけないと思っております。

とりわけ、前回の検討状況報告会の中でも、もう少しこういったことを聞きたいといったご要望もいただいておりますので、それらへの考え方も含めて、まだ何回かはこういった報告会を開催し、ご理解を賜っていただければいけないと思っております。

周辺地域住民の方、また、商店街にあるまちでございますので、商店会等も含めて説明等、もしくは意見交換をしていければと思っております。

委員 最後、意見とさせていただきます。

準備組合さんというと、非常に自分たちがこのまちを何とか考えねばならんと、ちょっと熱い思いが先走りますと、非常にそこに経過的なものが見えなくなると、どうしても区が主導的に見えてしまうこともありますし、そういう点は非常に注意していかないといけない部分ですし、先程伺った限りではやはり準備組合さんともというお言葉もありましたので、ぜひともその部分は丁寧にしていかないといけないと思っております。

ぜひとも、今後の先程言われたように合意形成の持ち方というのは、最終的にはただただ反対、賛成だけで考えるのではなくて、やはり合意を形成していく仕組みをつくるのも、やはり区の仕事だと思っておりますので、ぜひとも、そのところはしっかりと力を入れていただきたいということを要望させていただきます。

それに対してご意見ございましたらお願いします。

都市整備部長 今回の再開発事業、仮に行うとすれば先程申し上げましたとおり、組合施行ということで民間事業者が行うものでございます。そういったことから区としては、民間事業者である組合とは、協働はしてまいりますけれども、区がなすべきことと民間事業者がなすべきものについては、きちんと区分けをし、民間事業者に対しては区として指導すべきものはしっかりと指導しながら、地域のためによりよい事業になるように検討していきたいと思っております。

そういったことを進めながら、また、地域の皆様のご意見を伺いながら合意形成を図っていききたい、そのように考え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。

委員 神社があるようなんですけれども、憲法89条の政教分離違反に問われているケースって、ほかにも多々ありますけれども、それらに抵触しないように目的効果基準等できちんと政教分離には反していない形でやっていかないといけない案件なんだと思うんですけれども、そこら辺はどのようにお進めになる予定でいらっしゃるのか、現状わかっていらっしゃる場所があればお教えいただけますか。

都市整備部長 再開発事業の中で、こういった神社等を再開発事業の一角に組み入れて行っているものは多々ございます。都内でもございますし、特に政教分離の問題が課題となるようなことはございません。

と申しますのは、取り立てて宗教のために何かやるということではなくて、神社についても宗教団体ということではなく従前の一権利者として、もともと持っていた資産相当分の資産を、再開発事業の中で別途新しい建物に建てかえたりしてつくるということでございまして、それはほかの個人の権利者と同様な形でございます。特段、宗教のために特別何かやるということではございませんので、ほかの事業の中でも全く政教分離の問題が課題になるというようなことはないと思っております。

委員 この北街区2階の図を見ますと、神社のところが通り抜け通路になるようにも見えたんですけれども、従前の地図で見ますと、従前の神社というのは、周りみんな建物に

取り囲まれていて、通路として皆さんが通っているような感じには見えないんですけれども、例えばここを通り抜けるストリートになっていくのだとすると、そこに鳥居があってみんなそこをくぐって通っていくとかという形になるのだと、少しよろしくないのかなとかですね。

あるいは、その補償の、ほかの地権者さんと同等に補償の額について、相当性が担保されていればいい話なんだと思うのですけれども、みんなが鳥居をくぐって通路として通っていくという形になるのは、ちょっと政教分離の観点からはよろしくないのじゃないかと思うのですけれども、どうなんでしょうか。

公金を支出するという事で再開発事業をやっていくことになると思いますので。

都市整備部長 神社として鳥居も含めて神社の従前資産として従後においても必要とあれば、事業において再建をするということだと思います。

それを、どこに設置するかということについては、まだそこまで詳細設計をしているわけがありません。通常、神社の社殿の部分については神社の持ち物になると思いますが、それ以外の部分についてどこまで神社の占有物になるかということについては、これからの協議になります。今、デッキ上でつくっている部分について、どの部分がこのビルの共用部分となり、どの部分が神社の占有部分となるかということについては、これからの検討ということですので、今、ご指摘の部分についても今後の検討とさせていただいております。

委員 本件組合の施行によって事業が進むというふうに理解しておるんですけど、言い換えれば再開発費用の事業費用そのものは組合が手当てして、調達してということで、区としては指導とか調停とか、そういう非コスト面をやると、こういうような理解でいいんですか。お金の面をどういうふうに考えればいいのかということです。

都市整備部長 お金については、当然、民間事業でやりますので、収支が合わないとなかなか事業はできません。では、この建物をつくるお金をどこから調達するかということになります。これについて一番大きな事業費は、つくった建物の一部を第三者に譲渡し

て、その収益金を充てる。これが大きな事業費になります。

区からの支出ということで申しますと、今回、補助232号線という道路を整備する予定になっています。これは本来、行政がつくるべき道路を、この事業者が代わってつくるといことになりますので、それに係る用地費や整備費について、専門的に言うと管理者負担金という言い方をしますけれども、こちらが事業者の方に支払われるということがまず1つあります。もう1つは、ここに限らず再開発事業を行う際は、補助金を国なり、都なり、区が出すのが一般的でございます。その補助金も、このまま事業が進むのであれば私どもとしては出していきたくてございまして、区の関わりということで申しますと、道路をつくるのにかかるお金と再開発事業をやるということについての補助金を出すという2つの形になります。

ただ、事業者としては、つくった建物の一部を第三者の方に売却をして、その売却益で賄っていくのが、一番大きな事業費になるかと思っています。

委員 今、区の方としては指導すべきものは指導していくことに努めたいというお話だったと思うんですけど、区民としては地域の防災性とか安全性を特に指導していただきたいと思うんです。

私、大泉学園なんですけれども、高いビルがやはり建っていますよね。ビル風がものすごく強くて、自転車で通っても倒れそうなきもあったり、傘が飛びそうになったりとか、かなりビル風の面とか配慮していただきたいなということと、駐車場の方の十分な確保なども考えて進めていただきたいなということです。

再開発していただいて、とても便利になって活性化するのはいいんですけども、車が集中して、渋滞してスムーズな動きができないとか、安全性に欠けるということがないように進めていただきたい、その辺はよろしく願いしたいと思います。

都市整備部長 再開発事業では比較的高層な建物が建ちますので、どうしてもビル風等のご懸念が出てくる場面があるかと思っています。

それについては、事業者はこれから風等のシミュレーションをして、それをもとに必要

な対策をとっていきます。一般的には建物の形を少し変えたり、あるいは風が通りそうなところへ植栽をしたりという形で、地上部分に大きな風が吹かないように、できるだけ工夫をするということでございます。

もちろん、再開発事業の大きな目的は、やはり防災的に強いまちにしていくこと、あるいは商業等施設を集積することで商業等の活性化を図っていくこと、それと、共同化することによって周辺に空地等もできますので、みどり等も植えられる。そういった防災面や環境面に配慮したまちづくりができるということが再開発事業の一番大きなメリットだと思いますので、そういったこともやっていきたいということでございます。

駐車場の話もございましたけども、今回は駅前ということでございますので、逆にあまり多くの車を呼び込むようなことがないように、そちらの工夫もしなくてはいけないと思っています。必要な台数は当然整備をし、場合によっては駅北側の公共駐車場もございますので、そちらの利用等の兼ね合いを見ながら整備を検討していくことになるかと思っています。

委員 既存の商店街のこの方が非常に気になるんですけども、今の商店街の裏側がちょっとハレの空間になっちゃうと思うんですが。

今の商店街の方が再開発組合に何名ぐらい入られているのか。

それから、商店街の今の表の方をどのようにしていくのか。ハレの部分と逆さになっちゃうような感じがしますので、その辺どのようにお考えなのかを教えてください。

都市整備部長 私どもの考え方としては、再開発の部分も、今の商店街の部分も両方もハレハレとなる、そういうまちづくりをしていきたいと思っております。今の商店街の方はどのくらい準備組合に入っているかということですが、先程申し上げましたとおり、再開発事業の準備組合については、施行を想定している区域内の方々がご参加することになっていきますので、この再開発の想定区域内で商店街に参加している方については、準備組合にご参加いただいているということございまして、区域外の方がこの準備組合に入っているということはありません。あくまでも区域内の方だけです。

なぜ、ハレハレかということですが、私どもとしては駅前の立地という利便性の高さを活かして、高度利用と共同化を図って再開発事業をやることに合わせて、道路等の整備をすることによって、今、ご案内のとおり石神井の商店街については、バスや車と人が交錯をしてなかなか安心して歩けるような状況になってございませんので、こういった状況について、今、計画をしている道路整備と都市計画道路との整備を進めることによって、この商店街通りについては路線型の商店街としてバス等も通らない、とても安全に歩けるような、そういった買い物空間にしていけるだろうと思っております。

そういったことを地域の方々と話し合いながら、駅前では比較的高いビルが建っていますけれども、商店街の通りについては石神井公園に向かうような、少しおしゃれで安心して歩ける、そんな商店街をつくっていくということで、濃淡ある商店街となり、このまちづくりによって両方ともハレハレの商店街になるのではと考えているところでございます。

委員 ハレハレになるのを祈っております。

会長 ほかに、いかがでございますでしょうか。

委員 この計画は平成25年からということですので、ここまで、5ページの平面図、断面図等々、形が示されるようになったのかなと思うんですけど、25年から区の関わりというと、今、ちょっと政教分離の話がありましたけど、公金はどの程度支出されているんですか。

都市計画課長 再開発にかかわる経費ということであれば、まだ支出はしてございません。まちづくりの調査、コンサル等の全体の調査等の委託等はしてございますけども、再開発に関しては投入しているということはありません。

委員 今まで、個別な部分はしていないと、石神井のまちづくりについては当然、石神井公園周辺のまちづくりは、これは区の大きな役目でその中の一部ということで、そういう理解をしていますけど、直近で先程、他の委員から出ましたけど、大泉学園の再開発が非常に参考になるのかなと思って報告資料を見ていたんですが、組合員数等々は違うけど、あちらの手法というか、まちの流れとか、説明の流れとか、準備組合の流れとかというの

を思い返せばいいんですかね。参考として。

都市整備部長 今、委員の方からお話があったのは、先日完成した大泉学園駅の北口の再開発事業かと思います。

大泉学園駅北口も民間の組合施行による再開発事業でございます。規模的なものも含めて、ここの地区についても同様の進め方になるかと思います。若干違うとすると、本地区では都市計画道路の整備という大きな要素がありますので、その部分が違いますけども、全体としての進め方は同様かと思ってございます。

委員 232の計画線があるという意味で大きく違うということを除いても、やっぱり、公益施設の整備とか、大泉学園でもいろいろバスの動線の問題とか、ご意見は頂戴しますが、結果として東側の狭い道路が、大幅に拡幅されて、あそこは、まさに防災上大変役に立つような道路形態になったと私は思っているんです。

組合に参加された方が、今回の補正予算でも出ましたけど、組合として区にまちづくりの特定基金として1億数千万、最終的にお金を寄附しましたよね。

どういう形で余剰金が発生したのか、細かくは知りませんが、何を言いたいかというと、組合で参加した方はいろんな心配をしたけど、結果として最終的に余剰金を寄附金という形で区に出したことを含めて、大変悩んだけれども、結果的に7年、8年かかったけど、仕上がったことに関しては安堵しているんです。

それは、私にはそういうふうに表現されているけど、区に対してはどうなんですかね。

都市整備部長 再開発事業は、自分が持っている資産を提供をして事業を行うということになりますので、当然、権利者の皆様方、賛同なされている方についても、事業をやるということについての一定のリスクはあるわけで、ご懸念なりご不安をお持ちのことは当然かと思ってございます。

今、委員からお話のあった大泉学園駅北口の皆様についても、事業としてはやりたいと思っているけれども大丈夫かなという心配をずっとお持ちだったと思います。それが無事に完成し、店舗等も入ったということで、細かな問題はいろいろまだ残ってございますけ

れども、全体としては事業をやってよかったと、今は思ってくださいと思っていると思います。

今回の石神井公園駅についても、今、事業に賛同している方も、まだ賛同いただけない方が仮に賛同していただけたとしても、事業を行うということについてはいろいろ不安があると思います。私どもとしては事業が終わったときに、うまく行ってよかったと言ってもらえるような事業になるように、私どもも考え、組合を指導していきたいと思っています。

終わってみたら何だったということにならないように、しっかりと計画をしていきたいと考えているところでございます。

委員 大泉学園と石神井公園の、今、最大のまちのにぎわいとか、駅の利用者の利便性を考えると、やっぱり南と北へのコンコースというんだっけ、フラットで行き来ができるのに全然違うんだよね。

大泉学園は今から建て直すと不適合の建物らしくて、当然フラットでは行き来できないでしょ。そういうことを考えたときに、石神井公園では全員の方が賛成されているわけではなくて、粘り強くというお話ですから今後の推移を私どもは見ざるを得ないけれども、大変まちがきれいになったという評価を私は公平にしておくべきかなと、今、この報告を聞いてそう思います。

それで、もともとの資料に戻りますけど、公金が支出されてないとすると、こういう資料の著作権は誰が持っているんですか。

都市整備部長 基本的には資料の情報源については、準備組合の方から私どもはご提供いただいて、私どもなりに準備組合の考え方をまとめ直しております。この資料自体は私どもが作成しているものでございます。

情報源そのものについては、準備組合からご提供いただいている部分も多々あるということでございます。

委員 目の前に置かれている2つの地図で言うと、建ぺい率・容積率が80%の400%と、

80%の500%、80%の600%ということで、いずれも100m級の建物が建っているんです。80の400でも100m級が建つ、80の500でも100m級が建つ、80の600でも100m級が建つって、これは容積率が地図上でも200違うんだけど、これはやっぱり法律上、無理ない形で、このように現実として建物が建っちゃっているからだけ、それはもう問題ないということでもいいですかね。

都市整備部長 今のお話は容積率の違いと建物の高さの関係かと思います。同じ容積率でも建て方によって低くなったり、高くなったり、場合によっては低い容積率の方が高い建物になる場合もありますので何とも言えないのですが、とりわけ再開発事業の場合については高度利用地区というものを定めまして、定まっている容積率に若干上乘せされた容積率になるということがございます。例えば、500%のところでも高度利用地区の都市計画決定を行うことによって、さらに200%上積みをされたりということもございますので、一概になかなか申し上げられません。他にも、総合設計制度というものを使って一部容積の割り増しを受けたりすることで、既定の容積率よりも若干多い容積率を使って高い建物を建てたということもあるかと思います。

委員 最後にします。他の委員さんからもやっぱりお金の問題と言うんですか、事業費の問題が出て、当然途中で頓挫……頓挫と言うと大変失礼かもしれないけど、同じ西武池袋線の保谷駅の駅前開発は、施行会社が1回頓挫して、しばらく駅前で、西東京市が絡んだ開発でも大変だったんだよね。半年、1年くらいはそのままになっていたかな。そう考えたときに、やっぱり事業の継続性の担保も大事だし、一定の高さがないと事業そのものが成り立たないとしたら、今、総合設計とかいろいろおっしゃったけれども、こちらも勉強しますけれども、その辺は区としてやはり事業の継続性というか、安定性の面では十分に注視しておいてもらいたいなと思います。

それを伺って終わります。

都市整備部長 再開発事業については、先程申し上げましたとおり、今回は民間の事業でやる予定でございますので、事業としての収支が成り立つかということが、事業に踏み

込むためには一番大事なところになってございます。

先程申し上げましたとおり、支出は、事業をやるとしたらある程度決まっているわけで、問題は収入が予定どおりにしっかりと得られるかどうかということになるかと思えます。

先程申し上げた、区が支出をする予定の道路の整備にかかる費用や補助金については、区が約束すれば区としては支払います。問題は、つくった建物を予定どおりの価格で買い取ってくれる人がいるかどうかということが、事業採算上一番大きな課題になるわけでございます。通常、こういった民間の再開発事業を行う場合については、事前にある程度、つくった建物の一部の床を買い取りますというデベロッパーなりと事業者があらかじめ約束をしておいて、事業を始めるということが一般的でございます。

今回の石神井の再開発の検討においても、ある程度、そういったできた建物について床を取得するという事業者とも協議を進めながらやっているところでございまして、私どもとしては、仮にこの事業について認可をする際には、そういった事業の採算性がしっかりと担保できそうかどうかということを見極めながら、事業認可について判断していきたいと思っております。

会長 ほかに、いかがでしょうか。

どうぞ。

委員 都市計画というよりも建築の問題かもしれませんが、先の話かもしれないんですけども、この大きな複合的な建物の維持管理体制というのはどういう形で想定されて、あるいは、どういう問題があるかということはあるですか。

都市整備部長 ハード面での維持管理については、これからの課題になりますけれども、誰が維持管理をするかということと、通常のマンション等と同様でして、ここの権利をお持ちになる方が管理組合をつくって維持管理をしていくということになるかと思えます。

ただ、ご指摘の部分で言うと、これから建物等を設計していくときに、将来の維持管理費をなるべく軽減しながら運営をしやすいするために、維持管理のありようや維持管理のしやすさについても、設計の段階で一定程度考慮しながら進めていくということになるか

と思っています。

委員 今、管理体制という言い方をしたんですけれども、私がお聞きしたかったのは、恐らくこれ区分所有法で解いて維持管理をしていくんだと思うんです。そのときの区分所有者というのは、この場合はまず、どういうふうなことになるんですか。

都市整備部長 基本的には区分所有の建物ということになります。それで区分所有者は誰になるかということですが、従前ここにお住まいになっていたり、土地建物をお持ちになっている方については、権利変換という形でこのビル的一部分を取得することになりますので、その方々は当然権利者の1人になりますし、先程申し上げたように第三者の方に建物の一部を譲渡することになりますので、その譲渡を受けた方についても権利者になります。

それが、住宅であれば、仮にそれぞれの住戸ごとに売却をしていくと、通常のマンションと同じように、それぞれの住戸を購入した方が全部区分所有者という形になるというものでございます。そういった方々で管理組合を設立して、このビルの管理をしていくということになるかと思えます。

委員 今、こういう話をしているのは特に住宅の問題ですけれども、区分所有の分譲マンションの持続可能性という問題が少し出ているわけですけれども、この場合は民間のデベロッパーが保留床を受けて、それを住む人に分譲で渡すんですか。賃貸なんですか。

分譲で渡すということは区分所有は住戸分の人たち、仮に300戸あるのであれば300戸で共有しているという形になるわけですね。これはそういうビルですか。

都市整備部長 建物的一部分を取得した保留床取得者の方がどういう処理の仕方をするかという詳細については、まだ決まっていません。これから決めることにはなりますが、分譲のマンションというのが通常であろうかと思っています。

委員 分かりました。

そういうことで、今の状態でそれは問題があるというわけではないんですけれども、今日いただいている資料で後でお話があるかもしれませんが、30年後の練馬というグラン

ドデザインの話があって、その先をどう考えるかというときに、実は区分所有マンションというのは一体、本当に維持管理できるのかという議論が専門家の間では多少出ているということで、その辺の議論は今の民間のデベロッパーの方が考えればいいということかもしれないんですけど、そういう土地の権利がかなり整理され、それを立体化して再整理をした。それが建物に変わったわけですけども、それでもかなり大勢の権利者がその建物を維持管理しなきゃならないというときに、今、地方の都市のマンションなんかで、やっぱり空室化、空き家になっている、あるいは権利者が消えてしまうというときに、いろいろ問題が出てくるわけで、そういうことも30年後のグランドデザイン的に言うと、ちょっとその辺の問題も少しは今の民間の企業の方なんかでも少し考えていただきたいなと。そういうことに関連している事業に、今、私はかかわっているものですから、その辺も含めて少し民間の事業として、いわゆるイニシャルコストの問題と、ランニングコストの問題、そういったトータルの事業性ということも民間の事業者には考えてもらいたいなというふうに思っています。

会長 ご意見ということでよろしゅうございますか。

ほかにいかがでしょうか。

ちょっと私から2、3点。

この5ページの資料では、北街区と南街区に分かれているんですが、北には高度利用地区による容積率割増200%とありますので、元が500%で200%割り増したということだと思っんですが、南はそれがなくて計画容積率だけが450%とあるんです。ここは高度利用地区をかけるのではないかと思いますので、その割増はなしなのかどうか、そこをちょっと確認したいのが1点。

それから、南街区は2棟の合計と書いてありまして、2敷地に図面でも分かれています。前のページの市街地再開発事業の仕組みに、「敷地を共同化し、高度利用することにより」と書いておるとおり、通常は敷地を一体に使って、くっつけた方が全体的に効率がよく、柱も少なく済みますし、間を開けなくていいので普通はそのように建てるわけです。

が、こういう棟割り方式で再開発の建物を建てることはあまりやらないような気がするんですが、そこはなぜそうなっているのかということが、2点目。

3番目は、先程、区の公益施設で石神井庁舎にある区民施設ですか、それを入れるということだったんですが、それは保留床を買うという形で、要するにキャッシュで買うということでもいいのか。あるいは、地域に貫通のともと道路があるようですので、その道路の権利変換みたいなことを買うのか、区がキャッシュを出して、ある意味考えれば組合に対する資金援助みたいなことになるわけですが、その辺、区の先程おっしゃらなかった意味でのかわり方をちょっとお尋ねしたいと思います。

以上、3つ。どうぞ。

都市整備部長 まず、1点目の高度利用地区の容積率割増の話でございますけれども、高度利用地区については基本的には南街区と北街区について両方とも設定をする予定にしています。

ただ、それによる容積率の割増を決定しようとしているのは北街区のみとしたいというのが、この計画でございます。

2点目の、南街区についても1棟でやるのが普通ではないのかというお話については、そのとおりだと思います。これについては権利者等々の関係や、建物の設計上の問題もあって、協調したデザインによる建物で、2棟で割ってやっていこうということで準備組合では検討しているものでございます。

3点目の公益施設でございますけれども、道路については付けかえをしてしまいます。基本的にはもともと区が持っている所有地の権利変換ということではなくて、改めてその部分については取得をしていく、購入をしていくということを想定しているものでございます。

会長 分かりました。

ほかに、いかがでしょうか。

今日は報告ですので、まだ、これからも何度か機会があると思いますけれども、よろし

ゆうございますか。

それでは発言がないようですので報告事項をこれで終わります。

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 私から3件、ご報告をいたします。

先程お話がございました「(仮称)都市のグランドデザイン」についてのご報告と、それから「都市農地に関する制度の改正法案について」のご報告でございます。

まず、A4カラーの資料でございます。「夢のあるまちづくりを進めます (仮称)都市のグランドデザインの策定に着手」ということで、この資料につきましては、今回、練馬区の当初予算のプレス発表の資料でございます。都市計画審議会におきましても関連いたしますので、今回ご報告するものでございます。

茶色の四角で囲ってあるところ、「練馬区独立100周年となる30年後(2047年頃)を想定して、(仮称)都市のグランドデザインを策定します」と書かせていただいております。

1番、「(仮称)都市のグランドデザインとは」ということで、四角の2番目をご覧くださいただければと思います。当審議会でも都市計画マスタープランにつきましては、昨年度いろいろご意見を伺いながら策定したところでございますけれども、区といたしましては都市計画マスタープランをはじめ、みどりや都市インフラなど、各まちづくりの分野の計画を策定いたしまして、個別・専門的に区民の皆様にもまちづくりの計画をお示ししてきたところでございます。

私どもといたしましては、そういう計画を踏まえた上で、区民と一緒に今後まちづくりを進めていくために、さらに、まちの将来像を区民と共有することが必要だと考えてございます。30年後の社会状況や技術革新等も踏まえた都市インフラ、都市基盤として目指すものを総合的、具体的に示していくものが必要だという考えに基づきまして、今回このようなグランドデザインの策定に着手するものでございます。

右側の2番、「将来のまちの姿の具体的検討・提案」でございます。検討の仕方といたしましては、まず有識者委員会を設けまして、将来の想定や目指すべきまちの姿につきまして、専門的な視点からのご提案をいただきたいと考えてございます。

具体的に申し上げますと、例えば都市計画の分野や交通問題の分野、それから福祉、環境といった各分野の先生方のご意見を伺いまして、30年後の将来を想定しながら、あるべき都市インフラというものがどんなものかということを整理したいと考えてございます。

もう1つは、区民の皆様から理想の道路・公園などの都市基盤や、まちのあり方のようなもので意見やアイデア募集をしたいと考えてございます。提案や意見を活かして具体的なテーマを設定いたしまして、目指す将来のまちの姿を検討していきたいと考えてございます。

都市計画審議会におきましても、要所、要所でご報告いたしましてご意見等伺っていききたいと考えてございます。

裏面をお願いいたします。裏面の右側でございます。ランドデザインは今回初めて策定するものですので、具体的にどんなものかということでございますが、例えば、農やみどりを活かしたまちというのはどういうものかというビジュアル的なものを含めながら、30年後のみどりや道路は、こういうふうにあるべきだという理想のものをお示ししていきたい。

それから、人々が集まりにぎわいのある地域の中心となるまちということで、石神井公園の再開発のお話も今回させていただきましたけれども、市街地のあり方とか理想の姿を、既存のまちにとらわれずにお示しして、それに向かってさまざまなまちづくりを進めていきたいというものでございます。

下のスケジュールでございますけれども、来年度4月に有識者委員会を設置いたします。それから8月ぐらいに区民の方のアイデアや意見等を募集いたしまして、12月に素案を策定したいと考えてございます。

パブリックコメント等を経まして、平成30年度半ばをめどにランドデザインの策定

を目指していきたいと考えてございます。

簡単でございますけれども、都市のランドデザインの報告は以上でございます。よろしく願いいたします。

引き続きまして、都市農地に関する制度の改正法案につきましてご報告いたします。

こちらにつきましても、A4、1枚の資料でございますけれども、こちらでご説明したいと思います。

都市計画審議会におきましても農地の関係につきましては勉強会等も行いましていろいろなご意見を伺ってきたところでございますけれども、区では、都市農地制度につきましては、国・都に要望をしてきたところでございます。

今回、生産緑地法などの制度改正法案につきまして、2月10日に閣議決定がされました。関連法案が今後審議される予定だと聞いてございます。詳細につきましては、まだ示されてございませんけれども、本日は要旨につきましてご報告させていただければと思います。

まず1点目でございます。生産緑地の面積要件の緩和でございます。現在500㎡でございます生産緑地の下限面積につきまして、区市町村が条例に定めることによりまして、引き下げることが可能となるものでございます。

2点目でございます。生産緑地における建築規制の緩和でございます。生産緑地内におけます設置許可の対象となる施設として、直売所、加工施設および農家レストランを追加するものでございます。

3点目でございますが、特定生産緑地制度の創設でございます。指定後30年経過する農地につきまして、新たに特定生産緑地として指定することにより、買取りの申出が可能となる期限が10年間延長されるようになります。

こちらにつきまして少しご説明させていただきますと、生産緑地はご案内のとおり、指定から30年が経過いたしますと、多くは平成34年頃でございますけれども、いつでも買取りの申出が可能となることから、急激な農地の減少が懸念されてきたところでござい

す。

今回、30年が経過する生産緑地について、引き続き営農を希望する場合には区市町村が特定生産緑地に指定することにより、買取り申出を行うことができるようになる期限が10年間延長されます。これまでの30年間と同様に農地として適正に管理することが義務づけられます。建築物などの新築・増築などの行為が禁止されまして、行為の制限が継続されることになる予定でございます。そしてまた、10年後には引き続き特定生産緑地の指定を継続するかの判断を要するというものでございます。

なお、生産緑地と合わせまして、納税猶予、固定資産税等の減免等の税制につきましても、一体のものでございますけれども、今回の閣議決定におきまして、税制についてはまだ触れられてございませんので、今後国の動向等につきまして注視をしていきたいと考えてございます。

4点目、新たな用途地域の類型が創設される予定でございます。低層住居と農地が混在する良好な住宅市街地の環境保護を目的といたしました用途地域、田園住居地域が設けられます。第一種低層住居専用地域、工業地域、商業地域など、現在12ある用途地域に1つ加わって13個目の新しい用途地域の類型が設けられると聞いてございます。

詳細・運用にかかわります政令・指針等が示されてございませんので、まだ分かりませんが、まず最新情報といたしまして公開されている範囲でご報告させていただきました。今後も必要に応じまして当審議会にも情報提供させていただきたいと考えてございます。よろしくお願いたします。

合わせまして、私からもう1つ報告ということで続けさせていただければと思います。

次回の都市計画審議会の日程でございます。次回につきましては、現在、具体的な日程や案件がまだ定まっておりますので、決まり次第、改めまして皆様にご案内する予定でございます。よろしくお願いたします。

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。

ご出席、ありがとうございました。