

第211回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成29年7月27日(木) 午後3時～午後4時46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、西山きよたか、笠原こうぞう、
かしままさお、内田ひろのり、吉田ゆりこ、井上勇一郎、
澤田麻由美、中西大二、西木實、洒井利博、加藤政春、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 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 (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
 - 報告事項3 地区計画等の住民原案の申出について〔(仮称)石神井公園団地地区
地区計画〕

第 211 回都市計画審議会（平成 29 年 7 月 27 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。
す。

ただいまから、第211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、委員の変更についてご案内いたします。

まず、区議会選出委員の変更でございます。7月7日付け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。

また、練馬区町会連合会の推薦委員が変更になりました。町会連合会の役員改選に伴いまして、新たに委員をご推薦いただきましたので、当審議会委員に委嘱するものでございます。

これから、区議会選出委員、それから町会連合会推薦委員の順にご紹介いたします。お手元に委員名簿をお配りしておりますので、あわせてご覧いただければと思います。

それでは委員をご紹介させていただきます。

まず区議会の選出委員でございます。西山きよたか委員でございます。

西山委員 よろしくをお願いします。

都市計画課長 笠原こうぞう委員でございます。

○笠原委員 よろしくをお願いします。

○都市計画課長 かしままさお委員でございます。

かしま委員 よろしくをお願いします。

都市計画課長 内田ひろのり委員でございます。

内田委員 よろしくお願いいたします。

都市計画課長 吉田ゆりこ委員でございます。

吉田委員 よろしくお願ひします。

都市計画課長 井上勇一郎委員でございます。

井上委員 よろしくお願ひします。

都市計画課長 続きまして、町会連合会推薦委員をご紹介します。

加藤政春委員でございます。

加藤委員 加藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長 どうぞよろしくお願いいたします。

なお、委嘱状につきましては、各委員の机前にお配りしてございます。ご確認いただければと思います。

続きまして、本年4月1日付けで人事異動がございまして、幹事を務めます区の職員にも改めてご紹介する幹事がございまして、ご紹介したいと思ひます。お手元の名簿をご覧ください。

都市整備部新宿線・外環沿線まちづくり課長、藤本利治でございます。

新宿線・外環沿線まちづくり課長 藤本でございます。よろしくお願ひいたします。

都市計画課長 今、ご紹介いたしました幹事のほか、本日は生産緑地の案件がございまして産業経済部参事・都市農業課長の浅井葉子が出席してございます。よろしくお願ひいたします。

都市農業課長 よろしくお願ひいたします。

都市計画課長 前段の説明が長くなりまして恐縮でございますが、次は案件に先立ちまして、本日の配付資料をご案内いたします。

名簿2種類のほか4点、机前に配付させていただいてございます。

1点目、練馬区まちづくり条例の運用状況でございます。まちづくり条例では都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組みや、開発事業における調整の手続などを定めてお

りまして、この条例の運用状況につきまして毎年度定期的にご報告するため作成しているものでございます。

また、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。学校や公園等の公共施設は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、その方針の運用状況につきまして、年1回本審議会に報告するものでございます。

このたび、平成28年度分をとりまとめましたので、資料配付をもって報告とさせていただきます。

そして今回新たに2件の報告事項が加わりましたので、資料を机上に配付させていただいております。まずは「(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」の説明資料でございます。

また、4点目、同じく報告事項でございますけれども、「(仮称)石神井公園団地地区地区計画の住民原案の申出について」の説明資料でございます。机上に配付させていただいておりますが、もし不足がございましたら、事務局のほうにお申し出いただければと思います。

本日の報告事項につきまして、先ほど申し上げました生産緑地地区の原案につきましては事前にご送付させていただいておりますけれども、今の2点につきまして、追加で後ほどご報告させていただきます。よろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。よろしく願いいたします。

会長 それでは早速議事に移りたいと存じます。お手元に案件表が配付されておりますので、そのとおり進めてまいります。

本日の案件ですが、今、報告にありましたように、報告事項3件でございます。

初めに報告事項1になります。生産緑地地区の都市計画変更の原案について、説明をお願いいたします。

都市計画課長 報告事項1説明資料をお願いいたします。生産緑地地区の都市計画変更

の原案につきまして、ご報告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ございます。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りまして、追加の都市計画変更を行っております。併せまして、買取りの申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ものでございます。

平成29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し、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、生産緑地制度の概要につきまして、簡単にご説明いたします。

(1) 指定要件でございます。主に4つございますけれども、まず、現に農業等の用に供されている農地等であること、また、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、それから面積といたしまして、一団で500㎡以上の農地であること。そして農業の継続が可能であることの要件がございます。

(2) 特徴でございます。まず1つ目といたしましては、生産緑地に指定されてから30年間、営農しなければならない。ただし、農業に従事する者の死亡または故障の際は、区に買取りの申出ができるというものでございます。

2つ目といたしましては、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ないものとなっております。

3つ目といたしましては、固定資産税および都市計画税の減免が受けられるというものでございます。

また4つ目として、農業に従事する者の死亡により相続が発生し、引き続き生産緑地として営農する場合、相続税の納税猶予が受けられるものでございます。

裏面の2ページをお願いいたします。

2番、今回の都市計画の変更内容でございます。

まず(1)削除でございます。農業に従事する者の死亡、故障等により行為制限の解除となるものにつきまして3.723ha、24件でございます。また公共施設への転用につきましては、0.651ha、3件でございます。合計といたしまして4.374ha、27件を削除するものでございます。

続きまして(2)追加でございます。既存の生産緑地があるものに隣接するものにつきましては0.356ha、5件、それから新たに定めるものにつきましては0.132ha、1件でございます。合計といたしましては0.488ha、6件でございます。その他、分割により新たな地区とするものが3件ございます。変更後の生産緑地地区面積は181.54ha、652件ということで、変更前と比較いたしまして3.86ha、10件の減少ということになります。

3番、今後の予定でございます。

本日、都市計画審議会に原案を報告させていただきまして、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る予定でございます。

また、8月の下旬でございますけれども、申出があった場合には、原案に係る公聴会を開催する予定です。

その後、9月に東京都知事協議手続を行いまして、10月に案の公告・縦覧、意見書受付、そして11月に当審議会に付議いたしまして、年末、12月でございますけれども都市計画の変更・告示をする予定でございます。

4番の周知方法でございます。

原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付につきましては、8月1日号の区報、それから区ホームページに掲載する予定でございます。

5番の添付資料でございます。

まず5ページは、都市計画の原案の理由書でございます。お目通しいただければと思います。

続きまして6ページをお願いいたします。生産緑地地区の変更計画書の原案でございます。

第1といたしまして、先ほど申し上げました生産緑地地区の全体の面積、181.54haをお示ししてございます。また第2で削除のみを行う位置および区域、7ページの第3で追加のみを行う位置および区域ということで、それぞれ地区名、位置、面積等をお示ししてございます。

8ページ、9ページをお願いいたします。こちらは新旧対照表となります。各地区の変更面積等を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。A3の資料でございます。

こちら、練馬区全体の地図の中に、今回の変更内容の箇所を落とし込んでいるものでございます。が削除、それからが追加、が削除と追加の両方を兼ね備えたもの、それから部分が分割したものでございます。ご確認をいただければと思います。

次の13ページをお願いいたします。こちらにつきましては、各地区の変更箇所一覧表でございます。

続いて、14ページをご覧ください。各地区の計画図をお示ししているものでございます。簡単に見方をご紹介したいと思います。まず14ページで、拡大図を右のほうに載せてございます。既存の生産緑地を縦のラインで示しております。今回、既存の生産緑地の下に横線で示している部分がございます。こちらが今回追加する区域という形になります。

15ページをご覧ください。真ん中、四角で黒塗りになっている部分がございます。こちらが削除する部分でございます。

公共施設に転用したものをご紹介したいと思います。16ページをご覧ください。16ページの真ん中より少し左下になりますけれども、126番と書いてあるところでございます、こちらは、高松農の風景公園として整備予定の箇所でございます。

27ページをお願いいたします。中程、東西に放射7号線の計画線がございまして、この部分の黒く塗ってあるところ、こちらが都市計画道路の放射7号線の用地として、都が買収を行ったものでございます。

32ページをお願いいたします。642番と882番の間の黒く塗ってあるところを今回削除いたしますけれども、こちらはグループホームとして公共施設転用したものでございます。

36ページをお願いいたします。真ん中の879番でございますけれども、今回唯一、純粹に新規の箇所として指定するものでございます。こちらにつきましては、今まで宅地化農地でございましたけれども、生産緑地として新たに指定をして、営農するというものでございます。

37ページをお願いいたします。生産緑地法についてということで、参考資料としてお示ししてございます。

1番につきましては、生産緑地法の背景につきまして記載させていただいております。また、3番につきましては、生産緑地の指定・削除に関する現行の仕組み、手続等の流れ等をお示ししているものでございます。お目通しいただければと思います。

そして2番でございます。今回、本年5月に生産緑地法の改正がございました。改正の内容と区の考え方について簡単にご紹介したいと思っております。38ページをお願いいたします。

生産緑地法の改正に伴う区の対応の考え方についてでございます。先ほども申し上げましたが平成29年5月に法が改正されまして、生産緑地地区の指定区域の面積要件の緩和、建築行為制限の緩和等が規定されました。

区といたしましては、法の改正を踏まえまして、都市における農地等の計画的な保全を図り、良好な都市環境の形成に資するため、「(仮称)練馬区生産緑地地区の区域の規模に関する条例」の制定に向けて検討を進めております。

また、条例のほかに区の今後の対応につきましても検討を進めてございまして、現在、条例骨子案と区の対応につきまして区民の皆様に広く意見を聴くため、以下により、区民意見反映制度に基づく意見の募集、パブリックコメントを実施しているところでございます。

1番の生産緑地法等の主な改正内容、それから2番の区の対応につきましては、次の

41ページで図でお示ししてございますので、そちらでご説明いたします。41ページをお願いいたします。

まず見方といたしましては、左側の下、これが改正前の生産緑地法の内容でございます。上に移りまして、今回の改正後の生産緑地法の内容でございます。

まず面積の要件でございますけれども、先ほど、500㎡が下限面積というようなご説明もさせていただきましたけれども、今回、法の改正等によりまして、300㎡以上を下限といたしまして、区市町村が条例で定める規模に引き下げることができるようになりました。

また、建築行為の制限ということで、農家レストラン、それから直売所、農産物等加工施設の設置が可能になります。これらの設置については許可が必要になりますけれども、これまでできなかったこのような施設の建築が可能になるということでございます。

また、保全義務といたしまして、指定から30年が経過した生産緑地の保全期間を10年延長する特定生産緑地指定制度が創設されました。これは区市町村が指定するものでございます。生産緑地が指定から30年経過することについていろいろ問題になってございますけれども、それに対する延長措置ができるような制度改正がされたものでございます。

また、一団のものの定義ということで、同一または隣接する街区内に複数の農地等がある場合、それらを一団のものとみなして指定が可能になるというものでございます。これまでは、先ほど原案でご覧いただきましたように、生産緑地として指定するには、基本的には一つのかたまりが必要でございましたけれども、少し離れていてもある程度隣接しているものについては一団のものとみなして、生産緑地として認められるような制度になったというものでございます。

右側に移っていただきまして、区の対応の考え方ということで、こちらについて今回、区民の皆様にはパブリックコメントを実施するものでございます。

まず一番大きなものといたしましては、生産緑地地区の規模について定める条例を制定するという事です。練馬区といたしましては、法等で定められます下限面積いっぱいの300㎡まで下げることとし、これを規定する条例を定めていきたいと考えてございます。

また、黄色の枠で示しております建築行為の制限、保全義務、一団のものの定義につきましては、条例ではなく規則・基準を整備すること等により、区としてはさまざまな形で法を生かして、生産緑地制度の運用を図っていきたいという趣旨でございます。

39ページにお戻りいただければと思います。区民意見反映制度に基づく意見の募集といたしまして、今ご説明した内容を区民の皆様にお示しし、区民意見の募集を行っているところでございます。期間といたしましては、7月21日から8月10日まで、周知方法といたしましては、ねりま区報、区ホームページへの掲載、そして区役所にあります区民情報ひろば、区民事務所、図書館等で閲覧を行っているところでございます。意見の提出方法は郵送、ファクスまたは電子メールをお願いしているところでございます。

その他でございます。今回の意見を踏まえまして制定を検討しております条例につきましては、平成29年第三回練馬区議会定例会に条例案を提案予定でございます。

また、その他、基準等の検討につきましても、この条例の制定にあわせて内部規程等を定めていきたいと考えてございます。

私から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いたします。

それでは、ちょっと私から1点お伺いします。

今回も全体としては生産緑地地区が減る方向の変更となっております。新しく条例をつくることで、500㎡が下限面積だったものが300㎡から指定できることになるのご説明でした。こうした変更によって、これまで指定できなかったものが生産緑地として指定できるようになるというのは非常に望ましいことだと思うんですが、どのぐらいの規模がこれによって救われるというか、増加すると見込まれるところでしょうか。正確なところはわからないかもしれませんが、大体どのぐらいというのがわかれば教えていただきたいと思っております。

都市計画課長 現在把握している規模でございますけれども、面積要件の引き下げにより新たに指定の対象となり得る300㎡以上500㎡未満のいわゆる宅地化農地といたしまし

ては、大体6.3haぐらいを今把握しているところでございます。件数といたしましては、134件ということで、全体の規模としてはそれほど多くありませんが、小規模で積極的に農業をされているというような方が中心かなと考えてございます。

会長 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

委員 今、ご説明を受けました生産緑地の件です。私は何回かこの話を伺っていて、生産緑地の総論として、農業を振興する、あるいはそれ以外にさらに社会資本として評価すべきいくつかの項目が上がっているというのはよくわかるんです。そういうことを前提に、全国にそうしたものが制度としてあって、30年を迎えようとしているわけですが、生産緑地としてそこにどれだけの面積があるかということと、実際に農業としてどれだけの利用をしているか、農産物をどれだけ作り、どれだけの収入を得ているか。これははっきりしていることですが、それ以外のこと、果たし得る機能なり期待できる役割というのは、多分、土地の利用ですから、場所や周りの環境によっても随分異なるのではないかと思います。

私は、ここに示されている具体的な土地について意識的に見たこともないし、また、見て全体的にチェックできるだけの知見はないんですけれども、一定のインセンティブと、その裏返しで多少の義務を負っている制度ですから、生産緑地として実際に許可されているところがそれぞれどういう実情であるかというのは、毎年チェックされるのでしょうか。

例えば環境保全とか景観という視点で見たときに、定量的評価は難しい話ではあるけれども、見た目の問題として、私がたまたま見ても、みどりの保全としてこういう方法が適当かなと疑問に思うようなところもあれば、全体の中でみどりの維持に非常に役に立っているのではないかと、周辺の方を含めて高く評価できるようなあり方ではないかと思うようなところもあります。練馬区が、特定生産緑地制度を創設して保全期間をさらに10年間延長するなど、この生産緑地制度をさらに活用するための基準を作ろうとしたときに、現状の問題などを把握することは大事なことだと思います。今までそういう視点で個々の生

産緑地について、これはこういう点で期待している役割を果たしている、だけどころが足りないなどのチェックはされているのでしょうか。我々がここでご説明を全体的に伺って、一括していいか悪いかと問われても、多少責任を持って判断するには、やはり役所のほうで全体として、評価できるところや注意を要するところについて整理し、それぞれについて情報提供していただく必要があるかと思います。生産緑地については制度としてあって、練馬区も力を入れているわけですし、また、こういう制度が悪いという話ではないので、課題の改善と、あるいは制度に対する理解促進のためにも、やはりそういう評価がついていないと、なかなか運用は難しいのではないかとかねがね思っております。私の感想も含めているんですけども、実際どういうふうに運用しておられるのかというのをお尋ねしたいと思います。

会長 毎年のチェックみたいなことと、制度全体としての評価ということでしょうか。

都市農業課長 まず、個別のチェックということについて、お答えします。

農業委員会の中で、農業委員が各区域を決め、毎年必ず農地パトロールを行っております。農地の保全は、まずは良好な農業、農産物の生産にあるという視点に基づきまして、良好な生産活動、そして適切な農地の維持、それが図れるように、農地パトロールを徹底しているところです。

その中には、数件ですけれども、やはりアドバイス、指導が必要なところもございます。そういったところについては、農業委員会事務局、また農業委員としても、改善に向けて指導しているところです。

都市計画課長 今、さまざまなご示唆をいただいたと思っておりますが、農地につきましてはいくつかの観点があって、まず都市計画上の地域地区としての位置づけと、今、都市農業課長が申しあげました農業、産業としての位置づけ、それからみどり全体、都市の中のみどりとしてどのような機能を果たしているか、多分そのような評価というものをどうやっているのかということだと思います。

例えば、今、区ではみどりの基本計画の改定に向けた検討をしており、みどりの総合的

な考え方の中でも整理しているところがございますが、農地が持つ意義につきましても、公共性、防災性、みどりとしての機能など様々ございます。そういうものも総合的に踏まえながら評価をしていくような制度といたしますか、考え方について検討しなければならないかなと考えてございます。

委員 今の話でちょっと長くなって申し訳ないのですが、毎年チェックされているという話ですけれども、多分生産緑地だと、練馬区が生産緑地という看板をつけないといけないことになっていますよね。私がたまたま見た限りでも、同じように生産緑地として利用されているところでも、看板のつけ方も、てんでばらばらです。

僕はやはり、きちんとした制度ですから、区民の理解を得ることも必要だと思いますし、また、練馬区としてかなり長く、そして広く、この制度で、言ってみればリーダーシップをとって活用してきたわけですから、毎年チェックされているなら、例えば、わかりやすい例ですけれども、看板がちゃんと出ているかということは徹底してもらいたいと思います。あるいは、できたら看板のデザインももうちょっとしゃれたものにして、なじみがあるように工夫するとか、素人の私が見ても、もうちょっと区民に理解してもらおうという姿勢で考えれば簡単にできる工夫や、やっている人も誇りを持ってやれるような工夫は、いくらでもできるところがあるかなと思っています。

これは私が感想として持っていることです。用事で出かけたときにたまたま見た範囲でもそういうことを感想として持つところですので、600件か700件のところを見るのは素人には大変ですけれども、今後こういう制度をさらに活用していくということであれば、いい機会ですから、ぜひ、そういう目でもう一度チェックしていただきたいと思います。生産緑地制度について、区民は、実はそんなに關心を持っていないかもしれませんし、あるいはそういう制度が身の回りにあるということをあまり理解していない可能性もあります。やはり、生産緑地に対して、こういう利用の仕方もあって非常にいいというような意見が周りの人からたくさん出ることが、言ってみれば、評価の指標としては一番わかりやすいので、そういう意味でも周辺の方が実際にそういう制度についてどのくらい理解して

いて、そして、存在している生産緑地が区民の生活にとって我々が期待しているような位置づけなり役割を果たしているのかということは、確認しておく必要があるのではないかなと思います。その一つが看板の話なんですけれども、ぜひそういう点もあわせて伺えたらと思います。

都市農業課長 先ほど申し上げた農地パトロールの中でも、看板の設置状況については必ずチェックすることにしております。事故等かもしれませんが、毎年一、二件紛失であったり破損しているものもあり、それについては早急に設置することとしています。

会長 看板というのは区で支給しているんですか。書式が決まっているんですか。

都市計画課長 形式は決まっておりますが、私どもが作成したものを生産緑地内に設置しているというものでございます。目立つように、区民の方にしっかりと認識していただけるようにという視点を持ちまして、今後、看板の内容につきましては検討し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。

委員 41ページの建築行為の制限の緩和のことについて確認したいことが1点ございます。

従来は基本的に建築行為に制限がかかっていますが、これが農家レストランができるというふうになりますと、一般的には土地の地目が農地になっているかと思しますので、この地目を宅地に変更しないと建築行為ができないと思われれます。そのような地目変更の手続きは所有者が手続きをするのでしょうか。地目変更しないと、まず建築物は建てられないので、制限が緩和されたときに地目変更の扱いがどうなるのかをちょっと聞きたいのですけれども。

都市計画課長 申し訳ございません。そのあたりの運用につきまして、まだ情報が出てございませんので、明確にお答えすることができません。お調べして、またご報告できればと思います。

委員 少なくとも、確認申請をとって建築をする場合は、地目が農地では多分、できな

いのではないかと思うんですね。だから地目が宅地になっていないといけないのではと思いますが、その辺はもしよろしければ後でも調べてもらえればと思います。

建築審査課長 地目が農地であってもなくても、建築確認申請は可能です。ただし、その前に、区画の大きさが500㎡以上の農地を宅地化しようとするすると、開発の許可が必要となります。加えて、練馬区内で農地というのは、一低層であることが多いのですが、一低層の中で、このような単独でレストラン、直売所を行う場合は、用途の許可が必要になることがありますので、その辺は一定の整理が必要なのかなと考えております。

委員 わかりました。別に地目の変更をしなくても、開発だけ気をつければ大丈夫だということですね。それでよろしいのでしょうか。

建築審査課長 はい。確認申請についてはそのとおりでございます。

委員 了解しました。ありがとうございます。

会長 関連で、基準の整備等の欄に、許可基準を定めるとありますが、これは具体的にどんなことを定めるのでしょうか。その許可基準の中身というか、骨子は。

都市計画課長 基準につきましても、国の運用指針等でも示されているところでございますけれども、具体的な例としては、農家レストランにつきましても、基本的に何でもいいというわけではなくて、その農家が主体となって運営しているということが基本になってくると考えております。地場農産物をどのくらい使うとか、どのような表示をしなければいけないとか、そのような設置するに当たっての基準なり制限のようなものはかけていく必要があるかなと考えてございます。

会長 わかりました。ほかにいかがでしょうか。

委員 少しだけお聞かせください。38ページ、39ページあたりで、条例骨子案が今、パブリックコメントが始まっているということで、私もアンテナを立てておらず、もう始まっていたんだなというふうに思ったんですけれども、これは41ページに骨子案の概要とありますが、こういった概要と、あとはしっかりしたペーパーみたいなもので、パブリックコメントが始まっているという理解でよろしいのでしょうか。

都市計画課長 この資料をもう少しわかりやすくお示したようなもので、今、ホームページ等で公開しているものでございます。環境まちづくり委員会、それから区民生活委員会でも先日ご報告をして、7月21日から実施しているというものでございます。

委員 今、基準のところは少しお話が出たと思うんですけども、こういった建築行為の制限のところとか、今まで税率の免除にならなかったところも適用になっているかと思うんですが、そういったところは国の指針で示されていながらも、自治体独自で少し工夫ができたりするものなんでしょうか。

都市計画課長 国の指針というのは法律ではなく、今回示されているものについては運用の基準ということで、一つの技術的な助言でございますので、それを踏まえまして、自治体としては判断ができるというものでございます。その助言を受けまして、私ども、独自といいますか、練馬区に合った基準というものを、要綱なり規則なりで定める必要があると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 生活の次元でしかわからないんですけども、周りに農地が多いんですけども、それとともに、家の周りがほとんど細分化していきまして、戸建てが半分以上に割っていくのが非常に多いんです。そのときに裸地を残さないんですよ。裸地を残すと草が生えてくるから管理が大変なんで。そうしますと、みんなモルタルだとか、砂利でもってみんな敷きつめちゃいまして、ほとんど裸地がなくなっちゃっているのが多いんです。そんな中でこういう生産緑地があるというのは、大変貴重といいますか、非常にほっとします。

ただ、疑問な点もちょっとあるんで、後ろ向きなことにもなるかもしれませんが、要件の一つ、一番最初に、農業の用に供しているということですから、生産行為を絶対行っているんだと思うんです。ただ、生産行為を行っていることをどのように確認しているのか、本当に確認しているのかどうか、これがちょっとよくわからないんですが。

都市農業課長 今回、都市計画審議会にお出ししました案件につきましては、前もってその土地が農地性があるかどうかを、農業委員会で一つ一つの生産の状況を確認し、農地

性があるものを今回お諮りしているものでございます。

委員　　そうですか。昨日でも歩いて見ているんですが、栗の木だとか梅の木が生え放題なんです。ほとんどもう草ぼうぼうなんです。とても生産行為をして出荷しているとは思えないんです。そういうのが2つほどあるんですよ。それは、みどりが多いからいいんですが、ただ、あれだけほったらかしにすると、今度は防犯上問題になるんじゃないかと思うんですね。防犯を考えてのことだと思うんですが、かなりフェンスでもってぐるっと回しちゃっているんです。ただ、フェンスでぐるっと回しても真っ暗なわけです。だから、案外広いですから、そこを通る人というのは、非常に避けて通るんです。そのようなところで本当に生産行為が行われているのかなというのが大変疑問な感じがしています。

それとちょっと違うことなんですけれども、栗の木だとか梅の木だとか、草ぼうぼうでも生えているわけです。ただ、ああいうのは活用できないのかなと思うんですね。ですから、そういうことを今でいうエリアマネジメントみたいなものにつなげていけないのかなというふうにちょっと考えちゃいますけれども。非常にほっとするんですけれども、本当に生産行為をやっているのかな、やっていなくて、税の減免措置を受けているんだったら、やはりそれも不満じゃないのかな、そういうことが区のほうにいろいろ行っているんじゃないかなと思うんですけれども、そういうことは全然来ていないんですか。

都市農業課長　多くの生産緑地の中には、やはり生産状況の確認パトロールの中で、改善を必要とするものも若干ではございますが、あります。それについては、すぐに申し入れをし、またアドバイスをし、改善に向けた活動をやっていただいているところです。それについては引き続き徹底してまいりたいと思っております。

梅の木、栗の木というお話でございましたけれども、梅の実を直売に並べ、多くの方がそれを購入する、そういった姿も練馬の場合は多い状況にあります。栗の実は、去年は新規に和菓子職人の皆さんとコラボして、栗の実を使った和菓子を出したという経緯もあります。そういった一つ一つを結びつけ、そして成功させていくことが、また農地の保全を確かなものにするものと考えておりまして、引き続き努力してまいりたいと考えておりま

す。

委員　そういうふうに収穫していただければ、本当にいいと思いますけれども。

会長　今のご指摘の中で、農地の保全みたいなことをエリアマネジメントの中に取り込んで、要するに地域の方も手伝うとか、そういうかわりの中で保全していくと、非常にいい方向だと思うんですが、そういう方向を目指すようなお考えというのは、区のほうにはないんですか。

都市計画課長　エリアマネジメントのお話が出たんですけれども、まさに今後の区の課題といたしますか、行政の課題として、一つの大きな視点だと考えてございます。

農地もそうですけれども、例えば、民有地のみどりをどういうふうに残していくかという部分で、当然、維持・管理していくという部分についてはお金がかかっていくものでございまして、特に税金を投入し、公だけで管理をするのはなかなか厳しいだろうと。その中で、では、どのように残していくかといいますと、区民の皆様のお力を借りながら、エリアの中で区民の力を生かしていくというような考え方が広まっているというのも私どもとしても認識してございます。

そういう中で、みどりや農地を守るために区民の皆様にどのように参加していただけるのかという点につきましては、例えば、区が開催するみどりの区民会議など、みどりについて意見を伺う場を設けています。また、区の外郭団体でございまして、みどりのまちづくりセンターという組織がございまして、区民のまちづくり活動を支援するような取り組みも進めてございます。そういう輪をこの農地の保存、それから緑地の保全などに生かしていけるような仕組みづくりを進めるのも、今後大きな課題かなと考えておりますので、今後検討していきたいと考えております。

委員　難しいと思いますけれども、よろしく願います。

会長　ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

質問の中で、今日はちょっとお答えが用意できなかったものもございまして、次回、諮問するとき、その辺を含めて対応をお願いしたいと思います。

それでは、報告事項 1 はこれで終わります。

続きまして、報告事項 2 「（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、昨年 7 月に区長から当審議会に諮問がありまして、専門的な審議が必要であることから、当審議会に設置いたします高度地区評価・景観部会において検討していただいた案件であります。

資料が用意されているので、まずは、担当課長から資料の説明をしていただきたいと思います。

都市計画課長 報告事項 2 でございます。資料をお願いいたします。

「（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」ご報告をいたします。

先ほど会長のほうからもお話がございましたけれども、昨年 7 月、当審議会におきまして、本件について事業者から協議申請が提出された旨、ご報告いたしました。このたび、審議会の部会の審議を経まして、評価結果がまとまりましたので、ご報告するものでございます。

まず 1 番の概要でございます。高度地区の区長の許可による特例につきましては、周辺環境との調和や市街地環境の整備向上に資すると認められる計画につきまして、建築物の高さ制限の緩和を認める制度でございます。

緩和の上限につきましては、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じまして、高度地区で定められた絶対高さ制限の指定値の 1.2 倍または 1.5 倍までとしており、それぞれの基準で定めているものでございます。

本制度に基づき、特例許可をするときにつきましては、区長はあらかじめ当審議会の意見を聴くものとしてございますけれども、当該許可につきましては、専門性、迅速性が求められるということで、審議会の常任部会でございます高度地区評価・景観部会におきまして、審議および答申を行うこととしているものでございます。権限がおろされたというものでございます。

平成28年7月14日付け28練都第548号によりまして、区長から諮問された当案件の特例許可につきまして、部会における基準の適合状況に係る審議・評価が終了いたしましたので、その経過を報告するものでございます。

裏面の2ページをお願いいたします。

事業概要につきましては、前回ご報告しておりますけれども、簡単におさらいしたいと思います。まず今回の事業計画でございますけれども、所在地につきましては、練馬区関町南四丁目686番の1ほかでございます。開発区域面積につきましては、約2万1,000㎡でございます。うち特例許可に係る建築物の概要につきましては、簡単にご説明いたします。敷地面積が約1万5,000㎡、建築面積が約7,850㎡、延べ面積といたしまして約3万8,130㎡でございます。

計画の建築物は共同住宅でございます。地上8階から10階建ての436戸の共同住宅でございます。

位置図につきましては、真ん中に通っているオレンジ色の線が青梅街道でございますけれども、そちらの南側、千川上水に挟まれたところになりますけれども、この斜線が引いてある部分、こちらが今回の共同住宅を建てる敷地になります。

3ページにさせていただきますと、事業計画地の用途地域等をお示ししてございます。2つの用途に分かれてございまして、真ん中の図面も一緒にご覧いただければと思います。この地域につきましては、緑色の部分、第一種中高層住居専用地域が基本となりまして、道路沿いの部分につきましては、第一種住居地域という形になります。

「(2)高度地区の特例許可の申請内容」をご覧ください。こちらが今回の肝でございますけれども、この表の真ん中の高度地区というところで、敷地西側は25m、敷地東側は20mの絶対高さ制限を定めています。これが特例許可をすることによりまして、1.2倍ということでそれぞれ30m、24mの高さまで緩和できるということになります。

15ページを少し見ていただければと思います。前回もお示した資料でございますけれども、高度地区の特例許可の全体の考え方でございます。真ん中の図面を見ていただき

ますと、通常の建築物でありますと、本来の建ぺい率、容積率の規定によりまして、このような形で高さの制限がかかるというものでございます。今回、特例許可をすることによりまして、1.2倍の高さまで緩和ができることとなります。ただし、周辺環境との調和や市街地環境の整備向上というような、公共に有益な貢献をしていただくということを条件に許可をするというものでございます。

基準等につきましては、この下でございますけれども、特に一番下の部分でございます。公共空間の質的向上ということで、開放空地の確保、それから緑化等をしていただくというものを一つの大きな基準にしているというものでございます。

4ページをご覧くださいと思います。これまでの経過および今後の予定でございます。昨年でございますけれども、7月14日に当審議会が区長から諮問を受けまして、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したところでございます。

それを受けまして、8月25日、9月13日、10月13日の3回でございますけれども、特例許可に係る住民説明会が行われました。

その後、11月には意見書を受け付け、12月に中間評価ということで、意見書等を踏まえた中で、高度地区評価・景観部会におきまして、中間の評価を行ったところでございます。

評価結果につきまして、審議会から区長あてに報告し、区長から事業者あてに通知をいたしました。その後、さまざま改善等もされた中で、4月21日でございますけれども、事業者が高度地区の特例許可の本申請を行ったものでございます。

そして7月19日でございます。つい先日でございますけれども、高度地区評価・景観部会が開催されまして、7月25日、その結果が区長に答申されたものでございます。本日、その結果を当審議会に報告いたしまして、8月でございますけれども、区といたしまして、高度地区の特例許可の最終的な判断、決定をしていくというものでございます。

5番の答申文でございますけれども、7ページにお示ししてございます。また、9ページから11ページまで、先ほど簡単にご説明しましたけれども、基準への適合状況につき

ましてお示ししてございますので、後ほどお目通しいただければと思います。

4ページにお戻りいただきまして、5番の 印のところでございます。本計画に係る部会の審議の過程で、各委員からは、歩道状空地と緑地の取り方の工夫、千川上水の流れる地域との調和、住環境への配慮等の課題について意見が示されたところでございます。当該意見や周辺住民の要望、区との協議等を踏まえまして、本計画は主として、以下に示します事項が反映されたものとなっているものでございます。

13ページのA3の資料とあわせてご覧いただければと思います。

こちらは、部会の意見や住民の要望等を踏まえまして工夫したところでございます。

まず でございます。このA3の資料でいきますと、左側の点線で囲んでいる部分でございます。こちらは、千川上水に面している部分でございますけれども、千川上水の流れる地域との調和というようなご意見を伺ったところでございます。そちらにつきましては、4ページの でございますけれども、周辺と同樹種の樹木の植栽、それから緑化スペース2mの確保、緑化スペースというのは、A3の資料では緑色の丸がA-2棟に沿って並んでいるところでございますけれども、千川上水の樹木に配慮した植栽等の計画になっている、幅2mの緑化スペースを確保しているというものでございます。

また、 でございます。安全で快適な歩行者空間の確保ということで、こちらにつきましては、全体的な部分でございますけれども、例えば西側、これはA3の資料でいきますと上の部分になりますけれども、こちらにつきましては、黄色で示している歩行者空間を約7m確保しているというものでございます。

また、南側、こちらがA3の資料でいきますと左側になりますけれども、黄色で示されている部分が約5m。それから東側、これはA3の資料でいきますと下になります。ここは2.5mの歩道状空地を確保しているというものでございます。

でございます。周辺への圧迫感の軽減ということで、A3の資料の建物の立面図を見ていただければと思いますが、当初計画におきましては、赤、青で示されている部分も含めました棟の計画でございました。それが、まず青の部分につきましては他の棟に移設い

たしまして、また、赤の部分につきましては当初計画から削減しております。これにより、このA3の資料でいきますと下側にあるマンションへの圧迫感を軽減しているというものでございます。

また、の居住者を意識した中庭の設置ということで、A3の資料でいきますと真ん中あたりになりますけれども、住んでいる方が憩える場といたしますか、安らぎを得られる場というような視点も必要だろうということで、中庭に植栽等をいたしまして、憩えるスペース、集えるスペース等も確保するというものでございます。

次に、公益（子育て支援）施設の設置というものでございます。こちらにつきましてはA3の資料でいきますと下側に公益施設と書いてございますけれども、主に小規模の保育スペースを確保するというので、事業者が設置するというものでございます。人口も増えるということで、その辺の子育て支援策というものも、この建物計画の中に反映させるというものでございます。

次に、提供公園と既存公園の一体整備でございます。こちらはA3の資料でいきますと右側になります。この地図の中で簡単に線を引いてございますけれども、下側のところがきたうら公園ということで既存の公園がございます。今回の開発におきまして、提供公園ということで整備が義務づけられてございますけれども、その公園と現在のきたうら公園の一体的な整備を図りまして、広いスペースの公園を確保するというので、検討されたものでございます。

でございますけれども、計画地北側の道路の開設ということで、この資料でいきますと一番右側になります。こちらは東西の部分で道路が1本抜ける形になります。地域住民の方から、交通の安全対策というようなご要望等もいただいたところでございまして、こちらにつきましては一方通行化ということで、交通の整理をするというようなことで警察等と協議を進めているというものでございます。

5ページをお願いいたします。

今、ご説明いたしましたように、添付資料といたしまして、答申文、それから住民要望

等の反映状況図ということでお示ししてございます。また、参考資料ということ、先ほどお示しいたしました特例の考え方、そして最後の17ページになりますけれども、当審議会の常任部会についてということにつけさせていただいているところでございます。ご確認をお願いできればと思います。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長 続きまして、先ほどの経過にございましたように、1年にわたりまして鋭意、この計画についてご検討いただきました高度地区評価・景観部会の部会長を務めていただいております藤本副会長からご報告をお願いいたします。

副会長 それでは、部会長として今の都市計画課長のほうからの説明に加えて、部会としてどのような議論の仕方をして、こういう結論に至ったかということを中心に申し上げたいと思います。

1年余りかけてかなり延々と議論をしたものですから、今の課長の説明でも大変中身のある話を一遍にされたので、なかなか全体がつかめていないかもしれませんが、要は、非常にわかりやすく言うと、普通、建築というのは、必ず建築基準法というのがあって、確認申請を出して、その法律に合っているかどうかということで確認がおりるわけですが、それだけではなくて、もう少し設計の工夫とか、敷地の場所に合わせてもうちょっと工夫をするとよくなるなというふうなことというのは、基準法だけでやっている、かなり固い縛りになるんですけれども、この場合は高さ20mまでしか建てられないけれども、2割増ししてあげますよということで、24mまで高さを建ててもいいと。だけど、建ぺい率とか、容積率は一切法的に緩和していないんです。高さだけを言っているんです。

そうすると、やはり設計の仕方によっては、確かに周辺の環境に対する負荷が減っていくとか、あるいは公共の用に供するような一種の空地がちゃんと出せるとか、そういうゆとりができる可能性がある。

そのようなことから、この制度は、高さに対してのおまけをするかわりに、周辺のまち

とか、建築の全体の景観の姿とか、そういうことにある程度の社会的な貢献ができるよう少し工夫してくださいねということなんです。

そのときに、大きい敷地から小さな敷地まであるし、高さの緩和については先ほどあったように1.2倍と1.5倍というふうに分けているわけですがけれども、非常に多様な緩和要請が出てくる。そういうときに公平にそれを処理していくためには、ある程度緩和基準をきちんとしていないといけないということで、大きく分けると、1.2倍の場合は、なるべく定量的に、先ほどの説明にあったように、例えば道路から3 mは下がってくださいとか、隣地との距離は4 mまで離してくださいとか、数字的にある程度明快に言って、そういう基準法に近い条件みたいなものが事前明示的に出されているというのが1.2倍の場合なんです。

そうすると、例えば担当者が変わっても、その人の裁量によって基準が変わるということではなくて、かなり客観的な条件で決まってくると。そうすれば、行政のほうも緩和の申請を受けた場合も、例えばこの部会で専門的な議論をどんどんしなきゃならないということじゃなくて、ある程度行政簡素化的な意味で、スピーディーにそういう判断ができるという、そういうことも狙って、この1.2倍の基準ができています。

その説明を先ほどされたわけですがけれども、我々としては、結論的に言えば、民間の事業者が申請してくる場合に、こういう条件をクリアしてくださいというのを事前に出していますから、それに合っているかどうかというのを彼ら自身が自分たちが計画している中で、自分たちで検査をして、評価して、これなら大丈夫だろうというふうに提案されてきているというものが上がってきたと。それに対して、適合性の判定をこの部会でやった結果として、適合しているという結論で、この部会は終わっていると、そういうことです。

結論としてはそうなんですけれども、実は部会のメンバーは、まちとか住まいとか、そういうものの計画の専門家の方とか、設計の専門家の方とか、あるいは行政の経験のある方とか皆さん入っておられますから、どうしても定量的に決めた、あるいは方針を決めた以外に、やはりケース、ケースにおいては、もうちょっとこういうことを工夫したらいい

んじゃないかというのが、まちづくり、住まいづくりから含めて非常に幅広い議論が出てきます。そのような議論をいくらやっても、この制度は高さだけちょっとおまけをあげますというだけですので、委員からの意見というのは、なかなか事業者としては、簡単に飲めないものもいっぱい出てきます。我々部会としては、そういう議論はあまり意味がないということじゃなくて、その場で事業者も含めて、そういう議論を出してもらって、それによってある程度自分たちの事業性も含めて、このくらいまでなら、ある程度デザイン的な意味で少し工夫ができるとか、そういうことをやらしてもらおうということで、少し時間をかけて事業者の方も含めて、委員の方にいろいろな視点、論点からの議論をしてもらったということです。多少時間はかかりましたが、我々の意見に応答してもらって、最終的には先ほどの13ページの絵ができたのですが、ここに至るまでにはそういう議論も一応踏まえてやったということです。

高さのおまけだけでどこまでやらしてもらえるかというのは、なかなかつかめないし、それは建主のほうの意識も関係しますし、事業性の問題も非常に大きいので、いつもうまくいくとは限らないんですけれども、なるべく部会としては、そういうふうな様々な視点から幅広い議論をしながら、基準は基準として必要条件としてちゃんとやらしてもらおうんですけれども、それにプラスアルファ、可能な限り、こういう点ももし可能なら検討してくださいということで、この部会は終わっています。

以上が今までの経緯なんですけれども、振り返ってみると、一番最初に評価基準をつかって区がこの制度をスタートしたのは2007年度です。清掃工場、公益施設について2007年に我々部会は議論をして、その時も1.2倍の緩和で、敷地面積も約1.5haということで、今回申請があったものと同じような規模なんですけれども、第1号が2007年で、今回の民間の開発が第2号ということで、10年間かかって2つしか事例がない。このことが課題の一つだと思っています。

高さという1つしか条件が緩和されないけれども、そのことがきっかけになって、部会のようなああいう議論ができて、事業者の人たちも、こんな議論が出てくるのかと、とて

もできないねということもあるし、これぐらいならできるという議論をすること自体が、やはり非常に事業者の中の関係者の意識が高まってくる。これは我々言っている側の専門家、行政の側も含めて、学習効果がやはりあるんです。だから、一つはそういうことで、練馬区の中で、まちづくりに対しての評価の仕方が、事業者自体がちゃんとわかってくれるという意味でも、この高度地区の特例許可制度というのは、単に物理的にそういう制度だというだけじゃなくて、まちづくりとか住まいづくりとか、練馬区のまち全体をよくしていく、市民を含めた意識を高めていく上では非常にいいきっかけになるので、ぜひもう少し民間の人も提出しやすいような感じになっていけばいいなと思うんですけれども、ちょっと10年かけて2つということなんで、我々としてはもう少しそういう、ややこしいことをいろいろ言われたらだめだと思う人もかなりおられるかもしれませんが、もう少しその辺を部会としてももうちょっとそういう制度があるということのPRも含めて、あるいはそれに対する審査についても、こういうことでやっていくんだということがわかるようなことを少し情報発信するとか、何かそういうことで、今の私の感じとしては、この部会があまりにも休眠状態みたいになっているところがありますから、もう少し区民の人、あるいは事業者の方にこの制度を活用してもらいたいなというふうに考えているところです。以上です。

会長 制度の背景にまで触れていただいた報告を、大変ありがとうございました。また、1年にわたるご審議、本当にご苦労さまでございました。

部会長の目から見て、参考資料1に特例の考え方、これが定量的にこうなさいというふうに書いてあるのですが、これについて、何かご提言、ここはもう少しこのようにしたほうがいいんじゃないかとか、そういうふうなご提言がもしあれば、大変参考になりますので、お聞かせいただければと思います。

副会長 一つ、我々がこの基準をつくった当時からはなっていたんですけれども、敷地の規模が、これまでの事例は両方とも1.5haなわけです。やはり1haとか、もっと言えば、5,000㎡を超えてくるぐらいの敷地になると、周りとの関係だけじゃなくて、その

ものの中のほうも公共空間というのを実際に持っているとか、道路がちゃんと入って敷地を適正な規模の街区にしていくというようなことを多分議論しなきゃならない。それで我々部会のほうで今回、その辺に向けての一定の定量的なところの基準も含めて、少しそういう敷地の規模に対して、周りとの関係とか、敷地の中の問題について、もう少し言及できるようなことがあれば、全体として見たときに、大きな街区で中はどうなっているかわからない、一步も入れないというような非常にクローズしたものにならないように、まちを開いた敷地にしていくというような、その辺の観点がまだ十分できていないなということで、その辺の議論を少し深めたいというふうに考えております。

会長 大変貴重なご意見、ありがとうございました。

審議に入ります前に、一番後ろのページに、部会と本審議会との関係がちょっと書いてあるんですが、この下の枠の下から4行目、「審議会の議決を経ずに部会において審議および答申を行う」、それからその経過については「答申後に開催される審議会において報告する」とあります。下にもう一個欄がありまして、「ただし、日程的に可能な場合は、部会への検討依頼または区長の答申について、審議会において個別に議決する」とあるんですが、今日の審議会ではどれをやればよろしいのでしょうか。報告だけ受ければいいのか、日程的に可能な場合に該当するのか。位置づけを明確にしてください。

都市計画課長 申し訳ございません。本件については、部会におきまして答申をいただきましたので、本日はご報告という形でお願いできればと考えてございます。

会長 最後のただし書きというのは、こういうふうに書いてあるんですか、紙で。「日程的に可能な場合は」と。あまり役所の文書で日程的に可能な場合というのはないんですけども。これは運用ですか。

都市計画課長 これは部会における審議の取扱を決めた、平成23年6月の当審議会の議案に記載されていたものでございます。

会長 日程的に可能な場合との規定があるのであれば、可能にすればいいじゃないかという話になるので、どういう場合に部会だけじゃなくて、この審議会自体でやるのか、そ

こは明確にしておいてください。

というような議論も踏まえて、この報告につきまして、ご質問、ご意見ありましたら承りたいと思います。

委員 この件については、以前、審議会で話があって、もし、今日、この件について話が必要ならば、その後どうなっているのか伺ったほうがいい時期かなと思っていたところです。それは、部会にかけて云々というのは、相手があって比較的時間的にも制約があるからというようなことも条件の一つに書いてあったように思ったので。

ですけれども、今日お話を伺って、大変十分に検討されて、事業者にとっても勉強といえますか、商売の上でも今後役に立つような知見も得られたような協議だったんじゃないかというふうに思いながら伺っておりました。

それは一つ、周りとの関係とか、そういうことは当然、事業者自身が考える以上に実際の周りの方や公共的な立場からもう一度それは十分にチェックするなり、アドバイスをしなきゃいけない話だと思うんですけれども、先ほどの話の中で、居住者を意識した中庭の設置というものがあって、さっき部会長もおっしゃっていたように、建てるときに事業者がなかなか思い至らないような、あるいは第三者のアイデアなりコメントがかなり必要なケースがあるということでしたが、当初の案だと、ここは何でしたか。中庭になる前の事業者のプランだと、駐車場とか、そういう話でしたか。

都市計画課長 当初のプランでもこのあたりというのは基本的には緑化がされていた部分はございました。ただ、部会から、日常生活の中でも、住む人にも恩恵のある空間づくりについて、この計画の中で配慮すべきというお話もいただきまして、事業者の中で工夫を凝らしたというような内容でございます。

委員 経緯はわかりました。そういう意味で、やはりいろいろな経験がある事業者であれば、建てていく中でいろいろ勉強されるんだと思いますけれども、全てのケースでそうでないとすると、外周りの話だけじゃなくて、今のようなケースについても実際に第三者のアドバイスなり、アイデアなりというのは、結構事業者にとっても役に立つことが結果

としてはあるんじゃないかというふうに思います。そういう意味では、こういう仕組みで、単なるチェックというか、公共的な観点からの要求は当然必要なことですが、それ以外にもそういう機会に、住んでいる方にとって足りないところとか、ほかのところではこういうことをやっているというようなことがあれば、そういう情報提供をすること、あるいはそういう方向で協議していくというのは、事業者にとっても、そこに住んでいる人にとっても、さらに言えば、建てた建物の経済的な価値も高まると思うので、事業者にとってはそれを利用することによって、得られるメリットというものはあるし、単に高さが高くなるというだけじゃなくて、長期的に建物を建てていく上でも役に立つような経験をされるんじゃないかと、お話を伺いながら思ったものですから、ぜひ、そういう機会が利用できるような仕組みを、さっき部会長がおっしゃったようなことも含めて、あったほうがいいのかなというふうに思いました。これは私の感想です。

会長 ご意見ということでよろしゅうございますか。

委員 はい。

会長 ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

以上をもちまして、報告事項2を終了いたします。

続きまして、報告事項3になります。「(仮称)石神井公園団地地区地区計画の住民原案の申出について」説明をお願いします。

まちづくり推進課長 それでは、説明資料をお願いいたします。(仮称)石神井公園団地地区地区計画の住民原案の申出についてでございます。

1、概要です。練馬区まちづくり条例では、都市計画法の委任規定に基づき、地区計画の決定に関する住民原案の申出方法を定めております。

今般、石神井公園団地管理組合から地区計画の住民原案の申出がありました。

本申出は、老朽化した団地の建替えを進めるに当たり、当該団地に都市計画決定されている一団地の住宅施設を廃止し、それに代えて地区計画を活用することにより、市街地環境の整備を図ることを目的としております。

住民原案の申出があった場合、区長は、当該住民原案を踏まえた地区計画の決定をする必要があるかどうかを判断することとなっております。また、その判断をしようとするときは、あらかじめ部会の意見を聞くことと定められております。そのことから、7月25日にまちづくり・提案担当部会を開催いたしました。今後、同部会の意見を踏まえた判断を行い、当該判断に係る区の見解書を公表してまいります。

ここで13ページをお願いいたします。まちづくり条例に基づく、地区計画の住民原案の申出制度の手続の流れをお示ししております。左側のフローをご覧ください。

まず、申出人が平成28年12月に届出を行い、29年1月から、説明会、住民等の意見聴取を行っております。その後、3月に住民原案の申出をいただいております。29年7月25日に都市計画審議会の部会の意見聴取を行いました。

今後の手続ですが、審査基準に基づく判断をし、判断に係る見解書の公表をしてまいります。

ここで、区として地区計画を策定していくという判断をした場合ですけれども、一番下に参りまして、地区計画等の区原案を作成し、区による手続へと進んでまいります。

15ページをお願いします。参考資料 といたしまして、都市計画審議会の部会についての資料をおつけしております。

2番の常任部会の担任事項ということで、黒の枠で囲んだ部分をご覧ください。

まちづくり・提案担当部会でございますけれども、右側の担任事項といたしまして、2行目になりますが、住民提案制度を活用したまちづくり計画などの案件について審議すると定められております。この担任事項に従い、意見聴取を行ったものでございます。

1ページへお戻りください。下の2番になります。石神井公園団地の概要をお示しております。

右の図の赤で囲んだところが団地になりますけれども、都立石神井公園の南側、西武新宿線上石神井駅の北、約800mに位置いたします。

左の表をご覧ください。面積につきましては約5.88ha、住戸数は490戸、5階建て、

9棟、ちょうど今年で築50年となります。

次ページをお願いいたします。

(2)の沿革でございます。昭和41年に一団地の住宅施設として都市計画決定し、昭和42年にでき上がり、現在の都市再生機構により分譲を行いまして、団地形式の民間所有の分譲住宅となっております。

(3)の用途地域等でございます。右の図にありますとおり、緑の部分が中心となっておりますけれども、用途地域としましては第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%、高度地区は20m第2種となっております。下に 印がございますけれども、都市計画の一団地の住宅施設による制限というものが別途かかっておりまして、表の中の括弧にあるとおり、建ぺい率は20%以下、容積率は60%以下、高度地区も5階建てに、制限をされているものであります。

下に一団地の住宅施設についての解説を載せております。下から2段落目の「良好な」というところをご覧ください。

良好な住環境や生活利便性を高める施設の計画的な整備に資する一方、その後の社会状況や人口構成、ライフスタイルの変化等により、計画で定めた内容が現状にそぐわない状況が生じることがございます。そのため、国土交通省では、建替えの必要が生じている場合などについて、現在の良好な住環境を地区計画の活用により確保した上で、一団地の住宅施設を廃止することが望ましいとの運用指針を示しております。今回は、団地の建替えを進めるに当たり、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を定めるために、住民原案の提出を受けたものでございます。

3ページをお願いいたします。住民原案の概要でございます。申出人は石神井公園団地管理組合。申出理由は、老朽化した団地の建替えに伴い、地区計画を活用して市街地環境の整備を図るためでございます。

計画の概要です。地区施設としまして、道路4路線、公園2か所、緑地3か所を地区施設として位置づけます。

建築物に関する事項といたしましては、下に四角で囲んで書いてございますけれども、建築物の用途の制限、建ぺい率の最高限度等、記載のものを定めてまいります。

5ページをお願いいたします。こちらは団地管理組合が策定した地区計画の住民原案でございます。表の左のほうに上から名称、位置、面積とございますが、その下に地区計画の目標でございます。主なものをご説明させていただきますと、下から4行目の後段になりますが、地区内にある緑豊かな良好な住環境を確保し、社会ニーズに対応した良質な住宅ストックを形成するため、一団地の住宅施設を地区計画に移行し、住み続けられる住宅地の再生を目指すものです。

一番下の行になりますが、水と緑のネットワークの形成を促し、緑豊かで安全かつ快適な地域コミュニティの場を確保することを目標としております。

これ以後の記載内容は大変細かくなってございます。現況と計画という形で図面に取りまとめたので、これを用いて説明をしたいと思います。

17ページをお願いいたします。上段が現況図、下段が計画図になってございます。

まず上段のほうをご覧ください。赤でお示ししているのが、一団地の住宅施設の区域でございます。北側が石神井川になっておりますけれども、北側から順に時計回りでご説明いたします。まず、石神井川に沿った区道を挟んだ区域、これも団地の区域でございますけれども、団地の駐車場として活用されております。右側の緑でお示した部分につきましては、区立さくらの辻公園となっております。その下、水色の細い線で示されている部分ですが、こちらは区有通路であり、遊歩道となっております。茶色でお示した部分につきましては区道でございます。区有通路の部分と区道の部分に挟まれた細長い曲がった土地でございますけれども、こちらは団地の駐車場、緑地として利用されております。

団地の中央の緑でお示した部分、こちらは団地内の公園となっております。団地の中に白でお示したのは、団地内の通路でございます。

なお、現在の建物につきましては、5階建てで490戸となっております。

下段の計画図をご覧ください。方位の記号の右側から同じように時計回りでご説明させ

ていただきます。

まず団地の駐車場だった部分でございますけれども、こちらはみどり豊かな広場として整備をしております。都市計画上也緑地として定められているところでございます。

その右側の区画道路1号でございますけれども、この緑地に沿うような形で少し北側に寄せて、付替整備を行います。

その右、緑で塗った部分ですが、さくらの辻公園、こちらは現状を維持しております。

右側のほうになりますけれども、公園1号、それから公園2号という形で引き出してございます。これは地区施設として位置づけます。公園1号の部分に点線がございますけれども、点線より川側のほうは都市計画緑地となっておりますので、この部分は公園1号からは除かれます。

その下、緑地の1号でございます。区道と区有通路に挟まれた部分、以前は団地の駐車場等として活用していた部分でございますけれども、ここを緑地の1号、その下を緑地の2号、一番南側、図面の下になりますけれども、こちらは緑地の3号といたしまして、新しく整備するものです。

それから右の下ですけれども主要生活道路1号、こちらは現況の道路をそのまま維持しております。

一番下の南側の境になりますけれども、主要生活道路2号、こちらは6mの主要生活道路として新たに整備いたします。

一番左です、西側になりますけれども、こちらは練馬区道路網計画の中で生活幹線道路として指定している路線でございます。現在の道路の中心から6mの区域を拡幅整備いたします。

それから団地の敷地に沿いまして、オレンジでぐるりと回るような形で指定している部分がございますけれども、こちらは壁面後退区域になりまして、道路境界より5mの部分を指定いたします。この中には2m以上の歩道状空地や緑地を整備するという計画になっております。

真ん中の白抜きの部分でございます。建物につきましては、地区計画の内容が定まった後に具体的な計画を定めていくものと聞いております。また、住民原案の中では、それぞれのゾーンごとに建ぺい率を50%、高さの最高限度を24m、緑化率の最低限度を20%と定めているところがございます。

3ページにお戻りください。4番、これまでの経過と今後の予定でございます。平成28年12月に住民原案に係る届出がございました。29年1月から2月にかけて、区域内および周辺住民を対象とした説明会を開催し、3月に住民原案の申出を受けております。7月25日に都市計画審議会部会の意見聴取をしております。本日が、住民原案の申出があったということについてのご報告でございます。

今後、8月以後になりますけれども、区の判断等に係るご報告をし、判断に係る区の見解書の公表をまいります。

5番、添付資料、6番、参考資料につきましては、先ほどご説明をいたしました。

ご報告は以上になります。どうぞよろしくお願いいたします。

田崎委員 まちづくり・提案担当部会の部会長を務めております関係で、少々補足説明をいたします。一昨日、部会を開かせていただきまして、大変長い時間、委員の方、ありがとうございました。さまざまな意見をいただいて、今ちょっと事務局と、次回の都市計画審議会にかける資料について相談しているところです。

結論を口頭で申しますと、基本的には、今回のご提案を受けて部会に諮問というか、お聴きいただいた形は、今回の提案を受けて、地区計画をつくる方向で区が検討に入ってよろしいかどうかというような、そういう部会への投げかけでしたので、結論は基本的には問題ないし、進めていただいて大きな問題はないだろうと。ただ、いくつか付帯的な条件を配慮していただきたいという形になりました。

それで、なぜそうなったかという要点をお話ししますと、このマンションは、都営住宅なんかの団地ではないんですね。皆さん、一部屋一部屋、お買いになった分譲マンション、当時、かなりの金額でお買いになった分譲マンションが9棟建っているんです。それぞれ

のお部屋に区分所有権があって、490戸ある分譲マンションがまとまった団地なんです。だから都営住宅とか住都公団のような賃貸の団地ではないんです。

どういうことかということ、敷地、土地が都営住宅だったら全部都のものなんです、このマンションの場合、共有物になっている。一昨日理事長さんに聞いたら、490人の共有物になっている広い土地の上に9棟のマンションが建っていると。区分所有法ですと、敷地権ないしは敷地利用権といって、部屋の権利と敷地の共有権については分割の処分ができないので、完全な共有物になっていると、そういうマンションなんです。

今、老朽化した民間マンションの再生というのが、これは行政もそうですけれども、大きな社会問題になっていますので、今お話しした、区がこの話を受けて地区計画を考えていくことは妥当だといった理由の一つは、住んでいらっしゃる皆さんが長い時間をかけて苦労してつくってきた検討案なんで、やはりこれはきちんと耳を傾けてあげて、応援すべきものはきちんと応援すべきだろうなと。そういう点でまずちゃんと話を聞きなさいということ。

それから2番目は、なぜ地区計画なのかという話ですが、一昨日の事務局のご説明は非常に難しくてわからなかったんですが、私なりに整理しますと、現在の条件からいくと、地区計画が最も現実的な案なんだろうなと。これがもし商業地だったら、市街地再開発事業でやることもできます。だけど、ここは住宅地なんです。そうすると、やはり区分所有法ないしはマンション建替え円滑化法の中でやっていかざるを得ないと思われれます。区分所有法である5分の4の賛成、つまり2割の方が反対していても8割の方に賛成していただければ建替え再生ができるという手段をとるのが一番現実的で、団地一括建替え決議というのが区分所有法の中であって、これでやるしかないんだろうなというふうに私は受けとめました。

そうすると、団地一括建替え決議ということになると、その地区全体をどうするのか、どのような建物をどう配置して、どういう高さで、ということを示す必要が出てきます。部会の委員の中でもご心配があったんですけれども、日影線はどうなるんだとか、緑

地がどうだとかいう議論があるんですが、地域全体について、どういうまちづくりをするのかという考え方を決めてやらないと、逆に再開発だと、先に地権者が判を押せば、今度こういう建物を建てるよとできるんですけども、区分法の場合、次にこれから、皆さんの5分の4の決議をもらうためには、どういう建物が建てられるかというのを逆に教えてあげないと進まないんですね。

そのためには、やはり地区計画について、この話を受けて、区が協議に応じることが大切だと思います。団地の皆さん、かなり高齢の理事者なんです。ほとんどの方が高齢の方でした。やはり、区として応援してあげないといけないのかな。そういう中で、地区計画というのが一番現実的な話なんだろうなというのが2番目の理由です。

それから3番目は、やはり公益的なメリットがあるんだろうと。1つは、確かに団地の再生というのは団地の皆さんにとってもメリットがあるんだけど、建て替えると同時に道路が新しく入るんですね。それから緑地も増やすと。それから、これからの区の判断にもよりますが、もし容積等が緩和されれば、戸数が増えます。今、490戸なんですけれども、戸数が増えれば、若いファミリー層も入ってくるかもしれないし、あるいは一部商店とか病院とかが入ってくれば、周辺地域も活性化するだろうと。そうなってくると、単に団地の皆さんのためだけというのではなくて、地域とか練馬区のまちづくりとか道路についても公益的なメリットが出てくるだろうと。

今、申し上げた3つの点で基本的には住民の皆さんの提案を真摯に受けとめて、聞くべきものは聞き、応援すべきものは応援してあげて、地区計画をつくる方向での検討に入っても差し支えないということになったというふうに私は理解しております。

ただいくつか条件が出まして、それは、やはりまだこれから建替え決議なんですね。どういう建物が建つかというのを区と調整しながらでないといけないわけです。だから、これからやっていくんだったらいいけれども、やはり周りの人も非常に心配しているだろうと。あの団地を建て替えるというけれども、どうなっちゃうんだろうと。それはやはりよくないから、地域と、団地外のところとも十分な意見調整をして、特に何人かの方が

おっしゃっていたのは北側斜線ですね。日陰になっちゃうと嫌だという方が出てきたら、せっかく団地建替えて頑張っている、うまくいかなくなってしまう。

それからもう一つは、緑地があそこは多いので、みどりをもうちょっと団地の中にもつけれないのかなということ。

それからもう一つは、保育園とか、あるいは医療機関とか、あるいはデイケアとか、そういうものも入れて、地域の活性化ができないか。その辺のところについて、これはあくまで団地管理組合の方と、それを支援している事業者がつくってきた原案なんですね。これを受けて、実際に地区計画をおつくりになるのは区です。だから区がつくるときに、今みたいなことを配慮しながら団地側とキャッチボールの形で、今みたいな配慮を入れながら日影規制なんかは建物の配置によって影の位置が変わってくるので、走りながら、そこをうまく調整して考えていっていただけないか。そういう内容の意見をいただいております。

今、申し上げたことを事務局にまとめてもらっています。一昨日の部会については、私の進め方も悪くて申し訳なかったんですが、建築基準法の団地と区分所有法の団地というのは、同じ団地といっても概念が別で、非常にわかりにくかったので申し訳なかったんですが、今そんな内容で資料をつくっていただいています。

それで、これだけ大きな民間の区分所有団地の再生というのは、僕は、ほかにあるかもしれないけれども、多摩の諏訪二丁目団地の再生以外にはほとんど聞いていないので、非常にこれは価値のあるものだと思っています。資料については事務局と相談しながら作成して、次回の都市計画審議会の中でご報告したいと思っています。

以上です。

会長 部会長ありがとうございました。

今の部会長の報告も含めて、今の段階でご質問、ご意見ありましたら、ご発言お願いします。

委員 都市計画の一団地を外すのは、運用指針からすると地区計画しかないと思うんで

すけれども、地区計画の中でもいろいろな手法があると思うんです。再開発地区計画とか誘導型地区計画だとか、行政としては、この一般的な地区計画だけでやるということの方針を決められたんですか。

会長 区への質問でよろしいんですね。どうぞ。

まちづくり推進課長 ただいまのご質問でございますけれども、現段階では、まだ提案を受けたという段階でございます。

今後、区として地区計画をつくるかどうかを判断するに当たっては、ただいま申し上げましたように、部会の意見を聴取した上で、これから検討していくというものでございます。どういう地区計画をつくるかというのは、それを決めてから、また区で考えるというものでございます。

委員 すみません、そうでしたね。失礼しました。

会長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

委員 今のまちづくり・提案担当部会の部会長の話は大変興味深くお聞き致しました。本当に今、マンション建替えとか団地再生で一番問題になっているのは、各戸の所有権が非常に細分化された形で空中にあることになるので、合意形成がなかなか進められないでいる。この合意形成という縛りで多くの場合、再生事業が行き詰まってしまうのです。

そこで、土地と建物を全部事業者が一旦買い取ってしまうという手法も、円滑化法で制度化されました。つまり、区分所有法のマンションを、一挙にある業者が買い取ることができれば、建替え事業は進め易くなると考えられています。いわゆる区分所有法の中でやろうとすると非常に大変なんで、区分所有を一度消しちゃう。そういうことでやろうと検討しているのが例の杭の問題でいろいろ問題になっている大規模マンション団地と聞いています。杭が短いというので、1棟おかしかつたんだけど、全棟建て替えるということで、たぶん事業者が一旦買い取る手法で解決するんだろうと思うんです。

そのときに、東京というのはそういう意味では事業的に非常に恵まれたところで、恐らく今回の場合もこの事業手法でやるとすると、現状容積の多分倍とか、かなりの床をつく

って、それが売れるという保証があれば、事業的には建替えはできるわけです。だが、その床が倍になったとき、あるいは3倍になったときに、今度は空間のあり方として見たとき、周りの人から見てどうなるか、その辺がなかなか難しい。事業論と空間論がなかなか整合しないということも起こってくるわけです。とにかく、500戸近くもある大規模団地ですから、これが本当に地権者の方にとっても、それから周辺の方にとっても、あるいはまちづくりから見ても納得がいくという最適解を見つけていただきたいと思います。住民の方にはまだこの区分所有法をめぐる議論になじめない方が結構いらっしゃると思いますので、その辺かなり粘り強くやっていただければいいかなと思っています。

以上です。

会長 貴重なご意見ありがとうございました。ほかにございますか。

それでは、本日報告事項3件、全て終了いたしました。ありがとうございました。

最後に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につきましてご案内いたします。

次回の審議会は、8月29日火曜日、午後3時から予定してございます。案件につきましては、報告事項といたしまして、江古田北部地区地区計画等の原案、それから今回の地区計画の住民原案の申出に係る区の見解等の報告等もございます。

机上の封筒に開催通知が入ってございますので、後ほどご確認をお願いできればと思います。

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了いたします。

ありがとうございました。