

第212回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成29年 8 月29日（火） 午後 3 時～午後 4 時45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、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、西木實、加藤政春、篠利雄、田中正裕、  
立花祐一、横倉尚、市川明臣、  
練馬消防署長(代理)、練馬警察署長(代理)
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 4 人
- 6 報告事項
  - 報告事項 1 江古田北部地区地区計画等の原案について
  - 報告事項 2 平和台駅東地区地区計画等の原案について
  - 報告事項 3 (仮称)石神井公園団地地区地区計画の住民原案の申出に係る区の判断  
等について

第212回都市計画審議会（平成29年8月29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212回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

それでは最初に、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 それでは、委員の出席状況をご報告申し上げます。

ただいまの出席人数は20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おります。

続きまして、8月1日付けの人事異動により、幹事を務める区の職員に異動がございま  
したので、ご紹介いたします。お手元の幹事名簿をご覧ください。

都市整備部交通企画課長、野中聡でございます。

交通企画課長 野中です。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、本日ご報告する案件に関連いたし  
まして出席している区の職員をご紹介いたします。

土木部特定道路課長、小林敏行でございます。

特定道路課長 小林でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 同じく土木部交通安全課長、原田昭二でございます。

交通安全課長 原田でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 なお、幹事でございます環境部長につきましては、誠に恐縮ございま  
すが、本日、所用のため欠席してございます。

事務局からは以上でございます。

会長 それでは、議事に移りたいと思います。お手元にあります案件表のとおり進めて  
まいりたいと存じます。よろしくお願いいたします。

本日の案件ですが、記載のとおり、報告事項が3件ございます。

初めに報告事項 1、「江古田北部地区地区計画等の原案について」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 1、説明資料の をお願いいたします。

江古田北部地区地区計画等の原案についてでございます。

1、目的です。本地区は、西武池袋線江古田駅の北側に位置する駅周辺の商業地と、その周辺の住宅地から形成される約36.3haの地区でございます。

駅周辺には複数の大学が立地し、商業地が形成される一方、急速な市街化に伴い、密集市街地が形成され、防災上・住環境上の課題を抱えておりました。

区では、平成4年度から、いわゆる密集事業によりまして、道路、公園などの都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進し、防災性を高めてまいりました。

平成30年度に予定している密集事業の終了に伴い、商業地の保全および密集事業で得られた防災性の維持を図るため、地区計画の都市計画原案を作成したものでございます。

併せて、関連する都市計画の変更を行ってまいります。

2、名称は江古田北部地区地区計画。

3、対象区域は、記載の各地内、約36.3ha。

4、同時決定予定案件といたしまして、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更を行います。なお、用途地域の変更は、東京都決定となります。

2ページをお願いいたします。

5、これまでの経過です。平成24年2月から地区計画の検討部会を9回開催いたしました。26年1月に検討会案に関するアンケート調査を実施し、29年6月に素案を作成、7月に素案の説明会を2回開催しております。23名のご参加をいただきました。今回、原案を作成したものでございます。

6、今後の予定です。

本日、都市計画審議会へ原案をご報告した後、公告・縦覧、意見書の受付など、都市計画決定の所定の手続を進めまして、12月に本審議会へ付議いたします。30年2月になりますが、東京都の都市計画審議会へ用途地域の変更を付議し、3月に都市計画決定・告示

の予定でございます。

7、添付資料といたしまして、(1)から(4)に原案、それから(5)に現況写真、(6)に説明会資料を添付しております。

3ページをお願いいたします。

区域図でございます。ハッチのかかった部分が今回の区域となります。

5ページをお願いいたします。

5ページから12ページが、地区計画の都市計画の原案になります。

13ページをお願いいたします。

13ページから18ページが用途地域の都市計画変更原案。

それから、19ページをお願いいたします。

19ページから25ページが高度地区の都市計画変更原案。

それから、27ページになります。27ページから29ページが、防火・準防火地域の都市計画変更原案です。

31ページをお願いいたします。

地区の現況の写真を添付してございます。

これら都市計画原案の内容は、非常に細かい記載となっているため、説明資料の を用いまして、地区計画等の内容をご説明いたします。

説明資料の の1ページとなります。 、江古田地区のまちづくりです。

1. のまちづくりの経緯につきましては、先ほど目的でご説明いたしました。

2. 地区計画とは、のところは、地区計画とはどういうものかについて記載しており、  
下線の部分でございますけれども、建物の新築、建替えのときに、個々に適用されるルールであることをご説明しております。

2ページをお願いいたします。

・地区計画(原案)の内容でございます。

1. 名称、位置および面積です。

下の図の一点鎖線に囲まれた範囲となります。密集事業を行ってきた区域を基本といたしまして、南側は西武池袋線、西側は環状7号線、北側は放射36号線に囲まれた区域となります。なお、環状7号線の沿道ならびに駅の北側の栄町と記載されている区域につきましては、別の地区計画が決定されておりますので、今回の区域からは除外しております。

3ページをお願いいたします。

2. 地区計画の目標です。

下の囲みにあります1、災害に強いまちをつくる。2、安全で快適な住みよいまちをつくる。3、親しみのある商業環境を維持したにぎわいのあるまちをつくる、の3つの目標を定めました。

4ページをお願いいたします。

3. 地区計画の方針、(1)土地利用の方針です。

地区の特性を踏まえまして、本地区を4つの地区に区分いたしました。凡例の下の方になりますけれども、地区の区分といたしまして、栄町と小竹町・旭丘の2つの商業地区、それから一般の住居地区、駅北側に広がります複合住居地区の4つでございます。

それぞれの地区の方針を次ページのように定めます。5ページをお願いいたします。

の栄町商業地区、の小竹町・旭丘商業地区につきましては、両地区とも商店街を維持しながら、中層の商業地の形成を図ってまいります。

の住居地区につきましては、道路やみどりを整備することにより、良好な中低層の住宅地の形成を図ります。

の複合住居地区につきましては、古くから神社、斎場、養護施設のある住居地区であり、みどり豊かで良好な中低層の住宅地の形成を図ってまいります。なお、の商業地区の商店街沿道におきましては、建築物の低層部分は商業用途としての活用に努めるものといたします。

(2) 地区施設の整備の方針でございます。

一部拡幅が完了していない生活幹線道路および主要生活道路の整備を引き続き図ってま

いります。また、密集事業で整備した緑地の保全を図ります。

6ページをお願いいたします。

(3) 建築物等の整備の方針でございますけれども、具体的な内容につきましては、次ページ以降にお示ししていますので、7ページをお願いいたします。

4. 地区整備計画です。(1)の地区施設の配置および規模です。

凡例をご覧ください。下の地区施設ですけれども、矢印で示しました生活幹線道路、それから、点線の矢印でお示ししました主要生活道路、密集事業の整備計画で定める路線のうち、拡幅が完了していない道路につきまして、地区施設とするものです。また、黄色の三角で示しておりますけれども、底辺3mの隅切りを指定いたします。また、緑地につきましては、整備済みの4つの緑地を指定しております。

9ページをお願いいたします。

建築物等の用途の制限でございます。下の図面で、赤枠でお示ししました商業地につきましては、10ページにありますように、風俗営業の一部を規制するものでございます。

11ページをお願いいたします。

(3) 壁面の位置の制限でございます。下の図の赤、青の点線で示した路線につきましては、道路の計画幅員を確保するために、12ページの図でお示ししました青の斜線で示した箇所に、建物が建てられないように規制するものでございます。今後、建物の建替えに合わせまして、未買収の土地を区で買収し、道路として整備していく予定でございます。

13ページをお願いいたします。

(4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限でございます。先ほどと同様に、14ページにありますとおり、青の斜線の区域にブロック塀や自動販売機などの設置を制限するものでございます。

15ページをお願いいたします。

(5) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございます。四角の囲みにございますけれども、外壁の色彩等につきましては、周辺の環境と調和するものと定めます。

( 6 ) 垣またはさくの構造の制限です。同様に、四角の中に記載がございますが、原則、道路に面して設ける垣やさくの構造は、生け垣またはフェンス等といたします。また、ブロック塀等は80cm以下のものとすることを定めます。

16ページをお願いいたします。

地区計画の策定に伴う地域地区の変更でございます。

本区域内には、道路境界から20mという形で、道路に沿って地域地区、用途地域や高度地区、防火地域ですが、これらを指定している箇所がございます。道路拡幅を行った結果、拡幅した道路境界から20mを新たな地域地区として変更するものでございます。箇所につきましては、下の図の着色した部分になります。

18ページをお願いいたします。

変更の詳細を表にまとめておりますので、後ほどお目通しいただければと思います。

18ページの下段から20ページにつきましては、用途地域等の地域地区の説明資料になります。

21ページをお願いいたします。

・今後の予定でございます。

先ほど資料 で、予定につきましてはご説明させていただきました。

説明は以上となります。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、ご意見がございましたらご発言をお願いいたします。

委員 説明、どうもありがとうございました。

それで、今、説明をいただきました江古田北部地区の地区計画の原案と、もう既にスタートして進んでいる栄町の地区計画と、ばらばらになっちゃうのか、そこら辺のところか、どういうふうに、ここの中に盛り込まれているのか、説明をお願いしたいと思います。

東部地域まちづくり課長 先行してかけております栄町の地区計画でございますけれども、こちらにつきましては、地区内に補助172号線という都市計画道路がございますけれ

ども、これの整備がまだ先になるということから、先行的に駅北口のまちづくりを進めるために設定した地区計画でございます。今回の地区計画とちょっと違う性格を持っております。

こちらにつきましては商業地で、4 mの道路しかございませぬけれども、両側に50 cmセットバックして、見かけ上5 mの空間を確保したり、それに加えて、街並み誘導型の地区計画ということで建物の高さの限度を定めるといった、そういう特徴を持った地区計画をかけたもので、今回の地区計画とは、若干、目的が異なるものと考えております。ただ、地区全体といたしましては、防災性を高めるという目標がございますので、こちらについては、乖離があるものではございません。

委員 防災性が高まるということは、いいことだとは思いますが、まち全体が、あるところまで来たら何かまちの雰囲気がかたがた変わってしまったようなまちづくりだと、果たして地域の方にとって本当によかったのかなというような気もしないでもないのですけれども、その辺は大丈夫なのですか。

東部地域まちづくり課長 こちらの地区計画につきましては、両方とも同じでございますけれども、地区の皆様が発意によって、また、地区の皆様と時間をかけてお話ししながら決めてきた内容でございますので、地区にとっては最もふさわしいものであると考えております。

委員 わかりました。それで、やはり安心・安全というような観点から見ると、まだまだこの地域の中にみどりの部分というか公園というか、そういう部分が少し少な過ぎるのではないかというような感じがするのですけれども、その辺については、地域の住民の方からは何かご意見が出なかったのでしょうか。

東部地域まちづくり課長 みどりの確保につきましては、先ほど、地区整備計画、7ページのところで、いくつかの緑地を整備できたということをご報告いたしました。

また、併せて、こちらの駅北口には神社等がございますので、そういうところでもみどりの確保は一定図られております。

加えまして、今回、垣・さくの制限というものを、地区計画の中に盛り込んでおりまして、その中でなるべく生け垣化をすることに取り組んでいただくことによりまして、みどりの確保にも努めていきたいと考えております。

委員 特にこの地域、大学が2つありますけれども、こちら、大学のほうに何かご協力を求めたり協力していただいたという点はないのでしょうか。

東部地域まちづくり課長 大学でございますけれども、例えばこの7ページの図で申し上げますと、一番下の生活幹線道路3号でございますけれども、大学の側に1m、道路として買収をしております。加えて1mを公開空地という形で、大学の建物の改修に合わせて出していただきまして、広い歩行空間を確保しているということがございます。

今回、上のほうにあります武蔵野音大についても、生活幹線道路1号を同様な形で整備をしていただきまして、広い歩行空間を確保しております。

以上でございます。

会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

委員 今、ご質問があったのと、私も同じような意見なり感想を持っていまして、今回の地区計画で、栄町の一部を除かれていますけれども、今日のご説明で、これは別の性格の地区として、別途地区計画があるという話ですが、私も比較的なじみのあるまちなので、関心があるのですが、この除かれている栄町のところは、江古田の市場がある地域ですか。

東部地域まちづくり課長 そのとおりでございます。ただ、現在、ここにありました江古田の市場は、もう廃止されてなくなっておりまして、現在は住宅となっております。

委員 そうすると私も多少、市場のあたり、この地域全体、古いまちで密集地帯だという印象があったので、今回の全体として、そういう密集を改善して、新たに商業地を確保しながら、生活の環境も整えていくのは大変結構なことだと思うのですが、そういう観点からいうと、栄町の市場があったところに、実はつい最近見てきたら、既に戸建ての家が四、五軒建っていました。明らかに私も景観としても、それから土地の利用の仕方として

も、いかにも違和感がありまして、多少聞いてみましたら、あそこは商業地の一環で、当然、何か市場を建て替えるとか、商業施設になると思っていたら、何か知らないうちに戸建ての家が建って、住んでおられる方がいるからあまりコメントすると、具体的な話になりますけれども、どうもやはり建ったところを見ると、むしろ密集して建っているなという感じがします。別の地区計画で先にスタートしたとしても、地域としては、今回対象にしている地域のいわば重要な一部だという気がしますので、そこに既にそのように駅の近くの市場の跡地に戸建ての家が建つというのは、何もせずにいれば、そういうことが起こるけれども、地区計画を前提にしてそういうことが既に起こっているというのは、極めて違和感があります。それは最終的には地権者のご意向もあるのかと思いますが、そういうことだと結構、スタートから難しい話になるのではないかなという気がしまして、どういう経緯か差し障りのない範囲で伺いたいと思います。今後の地区計画がうまくいくためにも、全体のプランの精神と住民の人の理解なり協力というのは当然前提にあると思うので、かなりあそこが、ああいう使い方になっていることについて、古くから知っている人で、違和感を持っている方はいらっしゃるようですので、教えていただける範囲で伺いたいと思います。

東部地域まちづくり課長　こちらの地区計画、江古田駅北口地区地区計画といたしますけれども、こちらの土地利用の方針の中で、建築物の低層部分は、商業用途としての活用に努めるものという方針を出しております。

この方針に基づきまして、区といたしましても、市場を廃止して土地利用をしたいというご相談があったときに、やはりこの方針に基づいて商業利用に努めてほしいという願いをしてまいりました。

また、そのための要請の文書も、区としては出しております。周辺もやはり商店が多いということで、なるべく土地利用については検討していただきたいという願いをしたところでございますけれども、こちらの土地につきましては、3分の1程度が都市計画道路の予定地にかかっているというようなこともございまして、なかなか恒久的な土地利用が

難しいというような地権者のご意向もありまして、こちらにつきましては、借家という形で、3棟の建物が建っておりますけれども、そういう形で土地利用することについて、最終的にはやむなしと考えたものでございます。

会長 よろしいですか。

ほかにございますでしょうか。

委員 ご説明ありがとうございます。

14ページに壁面後退するというような、工作物の設置をしてはいけないという、こういう場所においては、建物を新しく建てる場合に、日照の斜線みたいな規制などもやはり残るのでしょうか。それとも、水平に構築物を建てられるのか。その辺はいかがでしょうか。

東部地域まちづくり課長 工作物の設置制限等がかかっている区域でございますけれども、基本的には、こちらは建物が建てられないことと、土地に定着するようなものは設置できないという制限でございます。

例えば、土地に定着しない植木鉢等や、移動できる看板は制限になりませんが、趣旨としましては、歩行空間の確保ということでございますので、その部分につきましては、なるべく区として用地を買収して、道路にしていくという考えでございます。当然、建築物は建てることはできません。

委員 いや、ちょっと質問内容が違うのですが、壁面の後退区域を設定するところで、その後ろにもしも建替えする場合に、日照の北斜線に、斜めじゃなくて、セットバックみたいな形になっているので、平らに建物が建てられるようになるのかどうかということを知りたいのです。

東部地域まちづくり課長 今回の制限にかかる以外の土地で建物を建てようとした場合は、通常の用途地域や斜線制限にかかわる建築の制限がかかりますので、そちらの制限の範囲の中では建てられるとご理解いただければと思います。

委員 では、日照の斜線がなくても、水平に屋上というか上は、そういう建物も可能と

ということで理解していいのでしょうか。

建築審査課長 地区計画で下がった部分につきましては、道路という扱いになると思いますので、普通は道路斜線がかかるのですが、申し訳ありませんが、今の水平にかかるというのはご趣旨がわからなかったのですが。

委員 壁面の後退区域を下げなければいけないわけですよ。このところには、いろいろなものを置いてはいけないというようになるものですから、これを下げて、今度、建物を建て替えるようなときに、普通に日照で全部斜めに建てていくのではなくて、これを下げた部分に関して、ずっと建物が水平に、3階なら3階で斜めの斜線を入れなくても建てられるのかどうかということ。後退区域、後退したところに関しては、そのようなことで特典とっていいのかどうかわかりませんけど。

建築審査課長 垂直にそこまで建物全体が下がらなきゃいけないというご趣旨でございましょうか。それとも、道路斜線というのは確かに1.25の勾配で斜めに屋根を切られる場合もあるのですけれども、そういうことがなくなるという意味でしょうか。

委員 後退しなければいけないわけですよ。そこも区で買い上げれば別ですけども、ご本人が持っているわけですよ。でもバックしなきゃいけない。その部分に関して、また同じように残った面積の中で、斜線じゃなくて、残ったところに建てる場合に、北斜線の斜線じゃなくて、出せられる長方形というか、そういう建物にしてもいいのでしょうか、ということです。

建築審査課長 売らなかった場合、自分の敷地のままにした場合ということですか。

会長 建物を下げて建てますよね。

委員 後退区域に建てられませんよね。でも、そこは所有されていますよね。そういう中で下がらなければいけないわけなので、それに対して、建替える場合に、また同じようにそこで斜線の規制を受けたまま建てなければいけないのですか。

東部地域まちづくり課長 失礼いたしました。例えば街並み誘導型の地区計画をかけますと、斜線が緩和されることがございますけれども、今回のセットバックによりまして、

斜線が緩和されることはないので、通常の道路斜線がかかるというふうにお考えいただければと思います。

委員 わかりました。今回は、特別なそういうのが入っていないということの理解でいいのですね。わかりました。

それと、隅切りなのですけれども、よくその辺で、道路としては隅切りがつくってあっても、セットバックした部分のL字溝がそのまま残っていますよね。そういうのは今回、こういう中では、セットバックされていれば、隅切りになっているところのL字溝も高くなったままでよろしいのでしょうか。

東部地域まちづくり課長 11ページにございます地図で黄色くお示しした部分、壁面の位置の制限をかけた隅切りでございますが、ここにつきましては、将来的に区で買収すると考えておりますので、当然L形も下げて整備してということになると思います。

委員 ということは、隅切りをつくっても、区で買収するまでは、そこは通常の道路としては使えないという理解でいいのですか。

東部地域まちづくり課長 建替えを機に買収いたしますので、建替えまではそういうこととなります。

土木部長 基本的には、その区域が道路区域になった時点で、L形は隅切りの形状にいたします。一方、買収または寄附等が出てこなくて、私有地のまま、我々が道路法をかけられない場合は、空間として残りますので、形態上、空間はあきますけれども、L形をそちらに入れることができないということになります。

委員 わかりました。いろいろなところで隅切りがあって、そのまま道路にならなくて、やはり曲がるのに不便というところが結構あるので、将来的ですけれども、何とかそういうところは解消できるようにお願いしたいなと思っております。

以上です。

会長 ほかにいかがでしょうか。

私から1点、説明資料 のパンフレットのほうの5ページの中ほどに、「商店街沿道で

は、連続した商業空間を形成するため、建築物の低層部分は商業用途としての活用に努める」と書いてあります。パンフレットはこういう記載がありますが、地区計画の案の中では、この部分は何らかの制限がかけてあるのか、文章で表現がされているのか、あるいは何も記載がないのか。そこを教えてください。

東部地域まちづくり課長 説明資料 の7ページの一番上の土地利用の方針の枠でございます。4番の下の「なお」というところでございますけれども、こちらのほうに、商業用途としての活用に努めるものとするという記載がございます。こちらの中で表現したものでございます。

会長 そうすると、方針だから努力義務でしょうかね。そういうふうに努めなさいというところで、法的な強制力なりはないということの理解でよろしいでしょうか。

東部地域まちづくり課長 そのとおりでございます。

会長 わかりました。ほかにいかがでしょうか。

委員 先ほどのご質問の続きなのですが、制限がかかる土地について、将来的には、買い取っていく方針ということをおっしゃったかと思うのですが、その買い取りのタイミングというのは、土地の所有者の方が建替えをしてセットバックするということに、買い取りを希望したら、持ち主の方のイニシアティブで買い取りを求めることができるのか。それとも、区のほうのご都合で、予算に応じて区が買い取りたいといったときにはならないと買い取ってもらえないのか、それはどちらになるのでしょうか。

要は、セットバックすることによって、斜線の制限等の緩和がないということは、建替え時に不利益は発生してしまうので、その時点で制限にかかる土地を買い取ってもらえるのであれば、そこに対価性が生まれてくるかと思うのですが、そこを教えてください。

東部地域まちづくり課長 基本的には、権利者が建物を建て替える相談が来たときに、区のほうといたしまして、この土地は買い取らせてくださいというお願いをいたします。建物の建築に合わせて、しかるべき時期に土地の売買の契約をするというような段取りで進めてまいります。

技監 今回の地区計画のそもそもの趣旨をお話ししたほうがいいかと思うのですけれども、この地区においては、密集事業というもので、平成4年からこれまでの間、道路の幅を用地買収で進めてきており、こちらから積極的に売ってくださいということで、行ってきました。

それをもう二十数年やっていて、こちらから積極的に買収をお願いに行くのは、一応30年度で終わりにしようと。ただ、今現在、いろいろな事情があって、買収の合意に至っていない方が何軒かいらっしゃる。その何軒かの方々にどうするかということで、今回、地区計画で、密集事業による計画と同じ幅員の道路を地区施設道路として位置付けているところです。ほとんどは計画のとおりにでき上がっているのですけれども、隅切りを含めて一部だけ買収できていないところがある。そのところに、今回の地区計画で、道路の計画、壁面位置の制限、工作物の制限を定め、道路として計画しているところについては、将来的にも建物が建てられないような制限をかけているのです。

未買収の道路用地については、区とすればいずれかの機会を買収をしますので、その方が建替えじゃなくても、更地にした上で区に買ってくださいということであれば、予算化しなくてはいけないので時間はかかりますけれども、区のほうで買収しますし、多くの場合、何か物が建っていたり、塀があったりするものですから、原則的には、建替えの時期に合わせて、事前にご相談をいただいて、できるだけタイミングを合わせて買収していくという形で進めていきたいというものでございます。

ですから、数としてはそんな多いものではなくて、残っている部分だけに、計画制限がかかるということでご理解いただければと思います。

会長 ほかにいかがでしょう。どうぞ。

委員 自分の事務所がちょうど江古田にありまして、ここら辺の駅周辺の交通事情などはよくわかっているのですけれども、まちづくりに関係ないかもしれませんが、補助172号線が日大の芸術学部の横を通過して、線路と並行に環七のほうからずっと伸びてきています。実は、江古田の日大芸術学部から江古田五叉路に関するまでの道はこの間広くなりま

して、割と歩行者と車のすれ違い等については、緩和されているのは承知しているのですが、この江古田駅の池袋側の踏切は、前からとても混雑して危ないところです。その線路の北側に今度、補助172号線ができると、踏切との間が、非常に距離が短くて、西武線が立体になるとかということがあれば話は別ですが、ここの踏切はとにかく事故が多いので、こういう道路計画と北側で行われるいろいろなまちづくりと、そういったことがちゃんとリンクしているのかどうか。この道路の計画とこの踏切の位置関係は、とてもよろしくないと思いますが、その辺はどうなっているのでしょうか。

東部地域まちづくり課長　こちらの駅の北側の補助172号線という都市計画道路でございますけれども、現在の東京都の都市計画道路の第四次事業化計画、こちらの優先整備路線には指定されておきませんので、いつ事業化が行われるか、目途が立っていないという状況でございます。

このため、将来、事業化がされた場合は、現在の街並みが非常にまた変わってくるということも考えられますので、今回の江古田北部地区の地区計画についても、こちらの都市計画道路の整備に合わせて、必要が生じれば、変更していかなくてはならないと考えております。

委員　ということはこの道路は事業決定ではなく、計画決定段階ということですね。

東部地域まちづくり課長　こちらにつきましては、計画決定段階であり、事業の認可はまだとれていないというところでございます。

委員　了解しました。

委員　簡単なことなのですけれども、30年度に密集事業が終了するということなのですが、密集事業特有のアンコの部分の道路づけがないとか、極めて悪いとか、そういうところはもうないのですか。

東部地域まちづくり課長　ただいま委員からございましたとおり、東京都の中で整備地域といわれている密集地域、これは練馬区にはないのですけれども、この密集地域につきましては、必要な都市計画道路の整備を東京都等が行って、それから俗に言うアンコの部

分と言われている住宅地の部分を区のほうで行うというような役割分担の中で、密集事業を進めてきたというところがございますが、こちらの江古田地区につきましては、そういう密集事業のスキームが固まる前に、平成4年度から実施している事業でございます。

その中で、172号線の整備というのが、まだ目途が立っておりませんので、その整備によらず、防災性を高めるための生活幹線道路、それから主要生活道路といったものを整備して、密集事業としては、一定の役割を終えたというふうに考えております。

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、報告事項1をこれで終わります。

続きまして、報告事項2になります。「平和台駅東地区地区計画等の原案について」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、説明資料の をお願いいたします。

平和台駅東地区地区計画等の原案についてでございます。

1、目的です。本地区は、平和台駅の東側に位置し、駅周辺の商業地とその周辺の住宅地により形成されている約25.8haの区域でございます。

地区の西側では、東京都による放射35号線の整備が進められており、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されております。一方、沿道地域における街並みの変化への対応などが課題となっております。そのため、建築物等の適正な制限を行うことにより、住環境の保全や、沿道および駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るために、地区計画の都市計画原案を作成いたしました。

併せて、関連する都市計画の変更を行います。

2、名称は平和台駅東地区地区計画。

3、対象区域は、記載の各地内、約25.8ha。

4、同時決定案件といたしまして、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更を行います。なお、用途地域の変更は、東京都決定となります。

5、これまでの経過です。平成27年1月でございますけれども、この時期から地区計画の検討会を11回開催しております。28年12月に検討会案を作成し、アンケートを実施いたしました。29年7月に素案を作成し、説明会を2回開催しております。今回、原案を作成したものでございます。

2ページをお願いいたします。

今後の予定です。

本日、都市計画審議会に原案をご報告した後、公告・縦覧、意見書の受付など、都市計画の所定の手続を進めまして、12月に本審議会へ付議いたします。30年2月に、東京都の都市計画審議会へ用途地域の変更について付議し、3月に都市計画決定・告示の予定でございます。

7、添付資料です。(1)から(4)に都市計画図書を、(5)に現況写真、(6)に説明会資料をおつけしております。

8、区域につきましては斜線で示した箇所になります。

3ページをお願いいたします。

3ページから9ページが地区計画の都市計画原案。

11ページをお願いいたします。

11ページから15ページまでが用途地域の都市計画変更原案。

17ページをお願いいたします。

17ページから23ページが高度地区の都市計画変更原案。

次に25ページになりますが、25ページから27ページが、防火・準防火地域の都市計画変更原案でございます。

29ページをお願いいたします。

地区の現況の写真を添付しております。

江古田地区と同様に、地区計画の内容につきましては、説明資料 で説明させていただきます。

表紙でございますけれども、地区の現状と課題、また、まちづくりの進め方につきましては、先ほど目的や経緯でご説明したので、省略させていただきます。

1 ページをお願いいたします。

地区計画とは、ということで先ほどと同様、新築や建替え時に適用されるルールというふうに記載しております。

2 番、地区計画（原案）の内容、（1）名称と位置および面積でございます。

用途地域を基本といたしまして、7つの地域に分けております。

2 ページをお願いいたします。

（2）地区計画の目標です。

1 「沿道の土地利用の促進と住環境に配慮したまち」の形成、2 「みどりの保全・創出と防災性の向上による、安全で暮らしに潤いをもたらすまち」の形成、この2つの目標を定めております。

（3）区域の整備、開発および保全に関する方針の1）土地利用の方針でございます。

地域の特性を踏まえまして、7つの地域ごとにそれぞれ方針を定めております。

の放射35号線沿道地区（A地区）でございますけれども、中層の集合住宅や日常生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図ることで、生活拠点としての活性化を図ります。

の放射35号線沿道地区（B地区）でございますけれども、中層の集合住宅や日常生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図るとしてあります。

の環状8号線沿道地区でございますけれども、平和台駅前の生活拠点にふさわしい中高層の集合住宅や商業施設等を中心とした街並みの形成を図るとしてあります。

補助線街路沿道地区（A地区）でございますが、中層の集合住宅や商業施設等を中心とした街並みの形成を図るとしてあります。

補助線街路沿道地区（B地区）です。中層の集合住宅と日常生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図ります。

住宅地区（A地区）です。みどり豊かで道路等の都市基盤が整っている良好な低層住宅地を保全します。

住宅地区（B地区）ですけれども、公営住宅を中心としたみどり豊かな住環境を保全するとしています。

3ページをお願いいたします。

2)地区施設の整備の方針、3)建築物等の整備の方針につきましては、次の(4)に具体的に記載しているので、こちらで説明させていただきます。

(4)地区整備計画、地区施設の配置および規模でございます。

凡例をご覧ください。道路といたしまして、歩行者専用道路を新設いたします。公園・緑地は全て既存でございますけれども、4つの公園・緑地を指定いたします。

4ページをお願いいたします。

建築物等に関する事項でございますけれども、表の黒の丸( )で示した部分が、ルールを定める地区となっております。

まず1)の建築物の用途の制限につきましては、地区にふさわしくない用途の建築物を規制し、住環境を保全するために、マージャン屋、ぱちんこ屋、その他これに類するものを制限するものです。

2)の建築物の敷地面積の最低限度です。建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図るために、敷地面積の最低限度を100㎡と定めるものです。

3)建築物等の高さの最高限度です。景観に配慮し統一性のある街並みの形成を図るために、高さの最高限度を原則20mと定めるものです。

5ページをお願いいたします。

4)建築物の壁面の位置の制限でございます。ゆとりある街並みの形成を図るとともに、住環境の保全や防災性の向上を図るために、隣地境界線までの距離を0.5m以上と定めるものでございます。

5)建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございます。全地区におきまして、

建物は原色の使用を避けます。加えて住宅地の中においては、屋外広告物等も原色の使用を避けると定めております。

6 ページをお願いいたします。

6 ) 垣またはさくの構造の制限です。地震時に塀の倒壊を防ぎ、道路沿いの安全な歩行空間を確保するために、道路に面して設ける垣またはさくは、生け垣またはフェンス等の開放性のある構造とし、80cmを超えるブロック等の設置を制限するものです。

7 ) 建築物の緑化率の最低限度でございます。

みどり豊かで潤いのある街並みを形成するために、敷地面積100㎡以上の場合、敷地面積の5%以上を緑化すると定めるものです。

7 ページをお願いいたします。

3 . 地域地区の変更でございます。

本地区が目指す街並みにふさわしい土地利用を誘導するために、地区計画の策定に合わせて、地域地区を変更することを予定しております。

詳細につきましては、下の表のとおりになりますが、変更箇所は赤でお示ししております。 の着色した部分につきましては、変更するものでございます。

8 ページにつきましては、参考としておつけした説明資料でございます。

9 ページをお願いいたします。

4 . まとめとしまして、これまで説明した内容を表にまとめたものでございます。後ほどお目通しいただければと思います。

5 . 今後の進め方につきましては、先ほどご説明いたしました。

説明は以上となります。どうぞよろしくをお願いいたします。

会長 説明は終わりました。ご質問、ご意見がありましたら、発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

委員 教えていただきたいのですけれども、練馬区では、たしか最低敷地というのは80㎡で決まっていたと思うのですが、何でこちらの地域については100㎡というふうに決

められたのでしょうか。

東部地域まちづくり課長 最低敷地のご質問でございます。今回、100㎡ということので定める案でございますけれども、こちらの地区につきましては、近隣商業地域以外は75㎡ということので都市計画上、最低敷地の面積が定められております。これをなぜ100㎡にするかということなのですけれども、検討会や、あとアンケートの中で、ここの地区につきましては、過去、区画整理が行われて、比較的規模の広い敷地が大変多くなっている。その住環境を維持するということが、今後の課題と考えております。

それを実現するために、100㎡という数字を出してアンケート等をとりましたけれども、それについてやはり7割以上の方に賛同を得たというところで、100㎡で定めさせていただければと思っております。

委員 なかなか100㎡ってハードルが高いのかなというような感じはするのですけれども、住民の方が7割ぐらい賛同していただいているなら、しょうがないのかなと思います。

あともう1点、聞いたかったのは、建築物の色についてなのですけれども、このところで見ると、色については、「原色は使用を避け」ということなのですけれども、原色だけでなく、かなり、正直言って申し訳ないのですけれども、けばけばしいような色の建物も見受けることがあるんですね。

例えば原色にちょっとほかの色を入れれば、原色ではなくなるじゃないですか。その辺は、原色からどれくらい離れていくというか、変わっていけば、原色ではないというふうになるのですか。その辺が以前も地域の方からご相談いただいたことなので、改めてお聞きしたいのですけど。

東部地域まちづくり課長 色彩の制限のことでございますけれども、これについてはやはり検討会の中でも、制限をする、しないについて、いろいろ議論がございましたが、制限したほうがいいだろうということにまとまりました。

どの程度が原色であり、どの程度が原色でないかということなのですけれども、練馬区には、景観の条例がございまして、この中で色とか、それから彩度というのですか、鮮や

かさ、そういうもので一定の線引きがされております。

ちょっと専門的になりますけれども、マンセル表という色の表で比較しまして、これに抵触するかどうかということで、一定の判断をさせていただいているというものでございます。

ただ、中には、やはり一部には、少し鮮やかな色を使いたいというようなご希望もございますので、その辺につきましては、柔軟に対応していきたいと思っております。

委員 良好な環境を残したいということで、この地区計画をまとめられたのであれば、確かに練馬区について、色彩についてのガイドラインというか、それがあるのは承知していますけれども、あの範囲の中の色であっても、かなり抵抗がある地域の住民の方もいらっしゃるわけなので、そこはもうちょっと色については、丁寧に取り扱っていかないと、確かに大きな通りに面したところとか、そういうところは他の建物と、より違いがわかるように、目につきたいからというのでやろうとする気持ちはわかりますけれども、やはり良好な環境を残そうということで、地区計画を本当にかけたのであれば、より一層丁寧に色についてはやっていただきたいと思うのですけれども、どうなのでしょう。

東部地域まちづくり課長 当然のことながら、窓口に来ましてご相談させていただいた上、建築の着手の30日前までに地区計画の届出というのがございます。その届出の中で、一定の審査をしまして、基準に該当しない場合は、色の見直し等をお願いしておりますので、そちらにつきましては、窓口のほう、書類審査のほうでもしっかりやっていくという考えでございます。

会長 よろしいですか。

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、報告事項2を終わります。

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

まちづくり推進課長 それでは、報告事項3、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係る区の判断等についてでございます。

平成29年7月27日に当審議会にご報告しました(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きましては、まちづくり・提案担当部会の意見を聴取した上で、当該住民原案を踏まえた地区計画の決定を行うことが適当であると判断いたしました。

今後は、区の判断および当該判断に係る区の見解書を公表し、地区計画の区原案を作成していくことといたします。

1、申出の概要です。申出人は石神井公園団地管理組合。申出区域は記載の約5.88ha。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。

住民原案につきましては、道路、公園、緑地を地区施設に位置づけ、建築物の壁面の位置の制限や高さの最高限度、緑化率の最低限度を定めるという内容になっておりまして、前回ご説明いたしました。

2、都市計画審議会部会の意見でございます。住民原案の申出を踏まえて、区が同団地の区域を対象とする地区計画を策定することは必要であるというご意見をいただきました。

3、住民原案に係る区の判断等についてでございます。

(1) 区の判断といたしまして、申出内容は地域の良好なまちづくりに寄与すると認められるため、住民原案を踏まえた地区計画の決定を行うことが適当であると判断いたしました。

(2) 判断に係る区の見解のア、判断理由の要旨でございます。みどりの維持・創出、ネットワークの形成に資する計画となっている。周辺地域への環境配慮や防災性の向上も考慮されているというものです。

2ページをお願いいたします。

イ、更なる検討を要する事項の主な項目でございます。地区施設の具体的な内容や地区

内に必要な福祉施設等、また、周辺住民からの要望への対応について、今後、検討していく必要があると考えております。

4、これまでの経過と今後の予定でございます。

平成29年3月23日に住民原案の申出がありました。7月25日に都市計画審議会部会の意見聴取を行いまして、7月28日に本審議会へ住民原案の内容についてご報告しております。本日、区の判断等についてのご報告でございます。9月1日から住民原案および区の判断に係る見解書を公表してまいります。今後、平成30年度の都市計画決定を目途といたしまして、地区計画の区の原案の作成や住民説明等を行っていく予定でございます。

添付資料といたしまして、5ページから13ページに住民原案、15ページ、16ページに部会からいただいた答申、17ページ、18ページに区の判断について、添付しております。

3ページが位置図でございますけれども、西武新宿線上石神井駅の北側、約800mの位置でございます。

5ページをお願いいたします。

5ページから13ページまでが前回ご説明した住民原案となっております。

15ページをお願いいたします。

こちらが部会からいただいた答申でございます。

17ページから18ページが、9月1日から公表予定の区の判断と見解の内容でございます。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。

説明は以上となります。どうぞよろしくをお願いいたします。

会長 説明は終わりました。

先ほど資料にもありましたけれども、本件につきまして審議していただいております、当審議会のまちづくり・提案担当部会の部会長である田崎委員から、今の説明につきまして、補足等ありましたらお願いいたします。

委員(部会長) それでは、私のほうから少しご説明をさせていただきます。ちょっとわかりにくい点もあるかと思うので。

今回の住民提案の中身で、都市計画とかまちづくりを考える上では、2つの大きな課題があります。1つは老朽化した分譲マンションの建替えという課題です。それからもう1つは、団地全体の再生、分譲マンションが集まってできている団地ですので、団地全体の再生。この2つの話が今回の提案の中に入っています。

両方が入り交じっていて、わかりにくいので、お時間をいただいて少し整理をさせていただければと思うのですが、この2つの話というのは、一つひとつでもそれぞれ大変です。街中にある古いマンション1棟建て替えるのでも、とても大変なのです。それが、今回は全部で9棟あって、それを全て建て替えていこうという、管理組合のご意向なわけですから、かなり大きな宿題が2つかかっている。

まず、今回の団地の現状からご説明します。事務局がつくった資料の13ページをご覧ください。縦長の図がついておりまして、下段に敷地部分が白抜きになっている絵があるのですが、この団地の敷地は全体で約6haあります。6haという広い敷地の中に、全部で9棟、490戸の分譲マンションが建っています。建ってから50年近く経過していて、非常に老朽化しています。耐震面でも、一部補強されているようなのですが、かなり宿題がある。それから電源設備が古くなっていて、一つのお宅に20アンペアぐらいしか取れない。非常に困っているというのが現状です。

それで、少し区分所有法のお話をしますと、通常、マンションというのは一つの建物ごとに一つの管理組合があります。これは、区分所有法で決まっています、マンションを建てた瞬間、自動的にできてしまうのです。

ですから、ここですと、単純に言うと、9つ組合があってそれぞれ管理しているのかなと思うかもしれませんが、実は違って、この敷地がこの490戸、9棟皆さんの全員の共有地なんです。特に、一番大きな筆のところには7棟ぐらい建っていて、だから、この白い敷地全部が9棟490戸の皆さんの民法上の共有物になっているわけです。

そういうところでは棟ごとの管理というのはとても無理なので、どうなっているかというと、区分所有法で個々の管理組合ではなくて、団地管理組合というものをつくっていい

ことになっています。団地全体の各棟、ばらばらに組合がいるのではなくて、一つの管理組合で全ての棟をまとめて管理する。団地管理組合と呼んでいるのです。ここでもそういう形で管理組合ができています。個々の棟ごとではまずありません。まとまった団地管理組合になっています。

それで、さっき申しましたように、敷地が全て共有となっていて、さらに絵で見ると、お手元に写真が配られていると思うのですが、写真でご覧いただいたとおり、一個一個の建物がすごく大きいのと、つながっているんです。壁がくっついているんです。非常にばらばらな小さい建物が、間が空いて建っているのではなくて、壁がくっついて大きい建物が全部で9棟建っている。だから、下の写真を見ると、連続して壁ができていような構造ですね。

それで、これを建て直すという話になったときに、一部分ずつやっていくかということ、これはとても無理で、敷地が民法上の共有物ですから、弁護士の先生、いらっしゃいますけれども、共有物の場合、全員の合意がないと変更ができないので、一人でも反対だということは何もできないのです。

こういう団地の場合、建て替えるという話になると、結局、区分所有法の団地一括建替え決議という手法があるのですが、それを使うしかないだろうというふうに私も思います。

その場合はどうするかということ、この490戸の9棟の皆さん全体の5分の4の賛成が必要なんです。

ただ、その5分の4の賛成を得る議決をやるためには、新しくつくる建物の大きさ、形、それから設計図、建設費、さらに1戸ずつ、これ、490人みんなの共有物ですから、皆さん1戸当たりいくら負担してくださいというのを議案として出さないと決議がとれません。

それで、分譲マンション1棟だけの建替えでも、一番大きくなるのは、費用負担の問題です。1戸当たりいくら出すんだと。修繕積立金ではとても建替えはできません。あれは中の修繕しかできませんし、修繕積立金自体でも今、積み立て不足が問題になっていますよね。積立金自体では直らない。だから多くのマンションでは、逆に改修のときに追加で

お金を取られることが多いと思います。

それで、分譲マンションを全部建て替えるときの大きな問題というのは、費用負担の問題なんです。やはりできるだけ負担を減らさないと建替えができないのですが、まず何より戸建ての住宅と違って鉄筋コンクリート造なので、壊すのにもお金がかかってしまいます。だから、できるだけ負担を少なくする上では、一般的な方法は、建て替えた建物を、もし少しでも大きくすることができれば、増えた床を売って、それでその分で建設費の一部を、あるいは取り壊しにかかったお金の一部を埋めてやって、1戸当たりの負担を減らしてやるというのが一般的なやり方になっています。

当然、管理組合の皆さんも、それを調べたわけですが、これが調べていきますと、この地域は、今の事務局がつくった資料の3ページをご覧くださいませか。

3ページに用途地域が載っているのですが、点線で囲んだところ、ここが今回の団地の全体なのですけれども、用途地域を見ますと、「一中」と書いてあるのは第一種中高層住居専用地域です。それで60/200というのは、建ぺい率が60%の容積率が200%と書いてあるのです。だけど、前回も事務局が説明したのですが、現実には、ここ、どうなっているかということ、現在はさらに規制がかかっている、建ぺい率は20%、容積率は60%しかありません。それはなぜかということ、法的には、一団地として取り扱われているので、そのため非常に実際の用途地域よりは厳しい建築規制がかかっています。

建築確認というのは一つの敷地、一つの建物ごとに、原則行わないといけないのですが、団地というのは大きな敷地の上にたくさんの建物が乗っているので、それはとてもできません。そこで例外的な手法として、団地全体を一つと見て、法的手続きを進めていいよとなっているのです。

ただ、ここは一団地ですから、間と間を広く空間をとりなさい、公共空間をとってくださいというので、建ぺい率や容積率がかなり厳しくなっているのです。

それはそれでそのときの理屈に合ったのだらうと思うのですが、現在、ここ十数年ぐらいですか、建替えとなったときに、街中のマンションですと、単純に言うと、この60%

の建ぺい率と200%の容積率で建て替えられるわけです。1棟しかありませんから。ただ一団地がかかっていると、そうではなくて、現実には今回のケースで言うと、20%の建ぺい率と60%の容積率になっている。

そうすると同じマンションの建替えなのに、団地の中にあるほうがとても厳しくて、団地の再生のいわば障害になっているという議論が、建築士の先生も含めた専門家の中からずっと出ていて、それで国も近年、前回事務局の説明にも口頭であったのですが、団地の再生に当たって支障がある場合は一団地の取り消しも含めた見直しをしていいと通知を出しています。

今回の団地の再生を考えるに当たって、図面等をよく見てみると、やはりこの一団地というのが非常に大きな壁になっているということは、私は事実だと思います。

ただ、やはりそれがなくて、何のルールもなしに、街としていかがかという議論は当然あるので、何らかのルールのもとに団地の再生、それから各棟の建て直しというのをやらないといけないという議論があって、それで、団地再生はいくつかやり方があるわけです。

例はあまりないのですけれども、商業地の中にあれば、前回もお話ししたのですが、再開発でどうか。それから高さ制限が緩かったり、もうちょっと狭いところで密集している棟がある場合は、総合設計を使う例もなくはないのですが、ここは6haと非常に広いところです。高さも住宅地なので制限があります。やはりそういう中から考えていって、一団地全体の再生ということを考えていくと、今回ご提案のあった地区計画によるルールを新しくつくって、その中で団地の再生、個々の棟の建て直しというものを考えていくというやり方が一番現実的かなと、私は考えました。

また、地区計画をかける範囲についても、もう一度見てみたのですが、既に団地として一つまとまっているという事実はあるのですが、もう一つ地形的にも北側に川があって、それから、左右はある程度大きな道路があって、南側は、大きな道路はないのですが、崖地になっていて、やはり地形的にも一つの地域としてまとまっているので、一団地の範囲

プラス地形的にも、その地域だけに地区計画をかけるということに関して、大きな支障はないと考えます。

それで、一団地にかわる地区計画を、今回、住民の皆さんのご提案を受けて、やはり区としては、ぜひ考えていかなければならないのかなというふうに思っているのは、まず、老朽化したマンションの建替え自体が今、社会問題化していて、やはり行政として応援していかなければいけないだろうということがあります。

それで、義務ではないのですが、マンション建替え円滑化法という法律がございまして、その3条でも、自治体の責務として、マンションの建替えについて応援しなさいという規定もあるし、それから、50年経って耐震性に問題がある建物を、住民自身の手で防災に強いものに切り替えていこうというご提案があるのであれば、やはりこれは応援してしかるべきだろうと思います。

それから、今、高齢の皆さんが多くなっているのですが、もし団地全体として再生ができて、少し容積等の緩和ができて、新しい住民の方が入ってくれば、地域としての活性化も期待できますし、そうすると防災上、あるいはまちづくりだけではなくて、地域の活性化という点でも、自治体にとって、基本的にはプラスになる話なので、やはりきちんと提案を受け止めて、地区計画をつくる協議に入るのが妥当であろうと思います。

その協議の中で、区のほうとしては、どこまで今の容積を少し緩和して、あるいは建ぺい率も緩和していくのが妥当なのかというのを考えてもらっていただければいいし、併せて団地管理組合のほうは、その中で少し緩和されたり認めてもらえる容積率が見えてきたら、実際に一括建替え決議をやるための原案をつくるためには、設計図が必要なんです。設計図を出して、設計図に基づく見積もり、建設費の見積もりを出して、もし売却できる床があれば、その床の分も出した上で、1戸当たりの負担金額を提示して、賛成か賛成でないか問わないといけないので、区との協議の中で新たな容積、あるいは高さ、建ぺい率についての協議をする中で、一括建替え決議に向けた議案づくりや設計図の作成というのを考えていったらどうかと思います。

その中で、無論、可能であれば、ぜひ団地の建替え、マンションの再生というのを進めていただければと思っています。

ただ、資料の中の16ページに少しお書きしたのですが、できれば配慮していただきたい点がいくつかあって、確かに、その地区だけの地区計画ではあるのですが、地区の周りの皆さんから見ても、もし仮に話が進んで建替えになれば、工事の車も入ってくるでしょうし、あるいは見たときの景観ですとか、それがかなり従来のイメージとは違ってくるでしょうし、あるいは逆に、ある程度、新しい街ができて、そこに行政側のいろいろなものも誘導で入ってきたり、あるいはほかの例ですと、医療機関が入った例なんかもあります。

そうすると、やはり地区計画の地域の外側の皆さんにも、きちんと説明してあげて、できることならきちんとご理解もいただくということを、ぜひ併せてやっていただけたらいいかがだろうか、そう思います。

これは、かなり行政と団地管理組合がキャッチボールをしていかないと、一步も前に進まないのだろうと思うのです。だから、協議に入ってすぐ一回で決着というのはあり得ません。いろいろな協議をしながら、どのくらいまで容積が可能か、建ぺいが可能かという話をやりとりしながら、だんだん煮詰まっていた中で、建築の先生にお願いして、建物の原案をつくり、建て替えたなら1戸当たりどのくらいの負担が必要なのか。それを煮詰めていって、双方、大体、話が固まってくる中で、地域への配慮も入れた案をずっと協議を続けていきながらつくって、地域にもご説明して、最終的にそれが煮詰まれば、団地の皆さんもそれで合意していただく形になれば、一団地を外して、地区計画になりかわって、話を進めていったらいいかがかと、そういうふうに思います。

ちょっと長くなったのですが、そう考えて、今回のご提案を受け止めて、地区計画をつくる協議に入っても問題はないというお答えを出しました。

以上です。

会長 丁寧なご説明をありがとうございました。

委員の皆様方からご質問、ご意見がありましたら発言をお願いいたします。

委員 私の聞き違いかもしれませんが、今のご説明の中で、都市計画の都市施設の一団地の住宅施設ではないのですか。一団地というのは、都市計画の一団地と、建築基準法の一団地、両方ありますよね。

委員（部会長） そうですね。そこは区のほうから説明してください。

委員 都市計画の一団地であれば、それで構わないのですけど。

まちづくり推進課長 今、委員からお話しありましたとおり、都市計画の一団地がかかっております。それで、建ぺい率とか容積率が低く抑えられているというものでございまして、重ねて建築基準法86条の一団地の認定をとって建築がされているというものでございます。

委員 わかりました。

委員 丁寧なご説明ありがとうございました。とてもわかりやすく拝聴させていただいて。詳しくないもので、何とつか的外れな質問になってしまったら申し訳ないのですが、今、ご説明いただいた中で、敷地全体が共有財産になっているというお話があって、団地一括建替え決議というのをを使って、5分の4の賛成で建替えが可能になっていくというようなお話があって、資金面の問題で、床を増設して建ぺい率等の緩和をして、それを資金に充てていくというようなお話があったかと思うのですが、この団地一括建替え決議というのは、この全部の敷地を100%建替えに使っていくものなのか。具体的に言うと、例えば30%程度を、土地自体を売っちゃってとかというのは、そういう可能性はないのでしょうか。

委員（部会長） そこは管理組合さんに聞かないと、はっきりはわからないのですが、そこから先の話は、選択肢はいくつかあるかと思います。

実は、団地再生の中で、町田だったか、山崎団地という団地があって、そこは今ご質問があったように、一部の土地を売却して、資金をつくったものもあります。そこを管理組合さんがどう考えていくのか。それから、併せて区と協議していく中で、どう考えていくのか、そこだと思っています。ただ、前提となるのは、一部売るにしても、全部一括で残

さないで、建物が残らない形で建替えという決議をしないと土地があきませんので、前段までは必要だと思っています。そこから先は管理組合の考えもあるかと思っています。

まちづくり推進課長 これまで管理組合の方々とお話ししていく中では、敷地全部を使って建て替えていきたいというような考え方を聞いてございます。それを前提に、今回の地区計画を出されたのだと考えておりますので、これを十分尊重しながら、区として、今後は地区計画をつくっていきたいと考えております。

委員 ありがとうございます。

今、課長のお話だと、今回は100%使ってということですがけれども、先ほどのお話しにあったように、ほかのところでは、売却も含めた可能性はあるということで、その売却のときも、全員の許可は要らないという理解でよろしいでしょうか。

委員（部会長） 手続きがいくつかがあって、それで筆を割るということになりますと、全員の同意が必要だというふうに言われています。なぜかというと、建物がなくなって土地だけになると、区分所有法が適用されないのです。建物があるので、区分所有法が適用されているのです。建物がなくなりますと、土地だけなので、区分法は適用されませんから、そうするとこれは、民法の共有物ですので、全員が同意しないと、私は基本的には分筆して売ることは困難だと思っています。

まちづくり推進課長 売買というお話ですがけれども、この地域につきましても、これからの協議によりますけれども、場合によっては、これから公園とする区域について、区が一部土地を買収するという場合も考えられるところでございますけれども、それにつきましては、やはり民法によりますので、100%権利者の同意を得て売買ということになると思います。

会長 よろしいですか。ほかに。

委員 私もマンションに住んでいて、かなり古いマンションで、建替えの話なども一部出るのですがけれども、今、お話があったように、なかなか議論を多少してみても難しそうなので、そういう意味で、練馬区もかなり高度成長の初めの時期から、いろいろ

る宅地開発で団地や社宅が結構できて、古いマンションがだんだん増えてきていると思います。マンションの建替えは、ご説明があったように、極めて現実には難しいということが一般的だと思いますが、誰か非常に知恵を出して、汗を流す人がいて、それをプロモートしないと、なかなか話としてあっても現実には難しいというのが大体、どこのケースも同じです。

そういう意味では、地区計画という手法を使って、公的な、つまり区も、どの程度、どこまで関与するかというのはなかなか難しい話だと思いますけれども、何かサポートできるのであれば、サポートしていくということはあると思います。

そういう意味で、ここで提案されているように、真摯に受け止めたというのは必要なことだと思います。

ただ、そうはいつでも、基本的には、事業を進めるのは管理組合なんです。管理組合が進める上で、地区計画として、適切な公益性があるものをどういう形で実現するかという意味では、区の考え方なり、区が周辺の住民の方の立場を踏まえて、提案をしていくということは手助けになって、そういうことを前提に、区が地区計画の公益性を担保する中で、それが実際にマンションに住んでいる方々の建替えのサポートにもなるということであれば、ハッピーなことなのだと思いますけれども、ただ、今のお話を聞いて、気になるのは、本当に管理組合が490名の方の意見をうまくまとめて、どのくらいの熟度と熱意で進められる体制になっているかというのは、非常に気になります。

この地区計画というのは、当事者が建て替えるということを前提にした地区計画ですから、区がどう頑張っても、管理組合の力不足から、住民の方々のそれぞれの考え方の相違でやはり難しい。あるいは、とんでもなく負担を軽くするという話で、容積率を非常に緩めると、それはまた周辺にも影響するでしょう。現状と大きく変わるわけですから。

そういう意味では、地区計画を前提にするにしても、管理組合がこれまでの間、どこまで住民の意見を、住民というのは、一つは、実際に住んでいる490名の組合員の方の意向をきちっと捉えているのかという話と、それから、ここにもありますけれども、周辺の住

民の方にそれなりのプラスもあれば、景観が変わるとかということもありますので、特に例えば容積率を、かなり負担を軽くするために緩和すれば、住民は増えるわけですから、それは若い人が増えたから活性化するというのは、定説的にはそうだけれども、別にそこだけ若い人が増えたからといって、練馬区全体が活性化するわけではないから、あまりそういうことではなしに、実際にどのくらいの建替えをすることによって、容積率の緩和を前提にして、負担を軽くするかというのは、実際に住んでいる人にとっては、一番の問題だと思いますので、やはり管理組合がそういう点を具体的に提案して、みんなの同意をしっかりとっていくということは、この地区計画のポイントだと思います。

地区計画そのものは、周りに道路をつくるとか、あるいは緑地も増えるようですから、結構なことだと思いますけれども、なかなか練馬区が応援できるといっても、制度上のさまざまな、利用可能なものを情報提供したりすることはできても、やはり実際に事業をまとめていく上で大変なのは、管理組合、当然のことながら、居住者の皆さんだと思いますので、その応援というのは、なかなか区としても、個別には難しいところがあるので、部会長もおっしゃったように、球のやりとりでそれぞれがやらなければいけないことを、しっかりやっていくということが一番必要なことではないかなと思います。

そういうことで、こういう方式でできれば、それは極めて先進的な例になるのではないかなというふうに思いますので、いずれにしても多少時間がかかることのように思いますけれども、ぜひ区も応援をできる範囲でしたらどうかというのが私の感想です。

会長 管理組合の実態というか体制、それから区の支援をどうしていったらいいか。その辺のご意見だったのだと思いますが、何かありましたら、答弁してください。

まちづくり推進課長 まず、1点目の管理組合の状況でございますけれども、この建替えに関しては、長年かけて、合意形成を図ってきたと聞いております。

やはり建て替えるのか、それとも大規模な修繕をして長持ちさせるのかというような、両方の計画をお示ししながら、長年かけて検討してきたという経緯を聞いてございます。この中で、実際、地区計画の住民原案をつくろうというきっかけとなったのは、建替えを

促進する決議というのを団地管理組合の中で行っておりまして、この時点では、8割弱の同意を得ているというような実態を聞いております。

ただ、まだ建替えについてご不安な方もいらっしゃいますので、よろず相談所というようなものを常時開設しまして、ご不安をお持ちの方については、随時ご相談をいただける体制をとっていると聞いております。

次に、周辺のことをごさいますけれども、この地区計画の住民原案でございましてけれども、大変、周辺の環境に配慮し、また、現状のみどりの環境を保全するというような内容になっておりまして、区として地区計画を作成していく段においても、これを極力尊重していきたいと考えております。

それはやはり周辺にお住まいの方にとっても、みどりの環境が守られるというようなことを、丁寧に区としてご説明しまして、地区計画を策定していきたいと考えておりまして、その地区計画を策定することそのものが、この建替えをスムーズに進められる要因の一つとなると考えております。

会長 先ほど他の委員から手が挙がりましたが、いかがでしょうか。

委員 私、実は、先ほど出ました町田山崎団地の建替えのコンサルをやったものですから、お話ししますけれども、これ、別に全員合意ではなくても、円滑法の中でそういうスキームがありますから、売却しても全然できます。

ですから、全員合意なんて必要ありません。一括売却というのでも、土地を全部売却するのでさえ、3年前の法改正でできるようになりましたから、別に全員合意ではなくても進めていくことは可能です。ただ、部会長がおっしゃったように、民法規定になっていきますので、必ず訴訟といえますか、そういうことに必ずかかわってきます。言うなれば、円滑化法は事業法ではなく、手続を定めた行政法なのです。

ですから本当に建替えの決議に対して反対をされまして、どこまでもこれ、闘われると、どこまでもいきますので、最高裁までいったりしますので、関西なんかまさにそれをやっています。ですからそういう意味では大変、円滑法というのが事業法じゃないところ

が非常に厳しいところだと思います。

そういう技術的なことはともかく、この団地はたしかできたときは、標準設計でほとんど団地をつくっていましたが。ところが、ここは雁行の住棟を入れて、景観だとか大変重視した団地として、団地設計だとエポックになったところなので、大変私は興味を持って、どんな景観を考えておられるのかなということは、正直言うと、もうちょっと聞きたかったのですけれども、大変興味を持って見ておりますので、よろしくをお願いします。

委員（部会長） ありがとうございます。

まさしくこの当時としては、斬新なデザインというか、そういう形なのですよね。当時はばらばらに建っているものが多かったのですけれども、僕も、ここ、そばに行ってみてきたのですけれども、今、見てもあまり違和感がないんです。だから、本当にどういう新しい案が出てくるのかというのは、私のほうも興味を持っています。ただ、まだどうもそこまでは詰まっていない感じなんです。

委員 私も何回も見に行ったりしているのですけれども、やはり南側も隣地との間に緑地を設けたり、大変、景観を考えた団地でしたよね。

それで、今、言うなれば入居当初から住んでいる人、あるいは2代目、3代目といったら何割ぐらい占めているのですか、入居者で。

まちづくり推進課長 申し訳ございません。居住者の所有状況については、こちらでは現在のところ把握してございません。

委員 この議論をしていると、恐らくこの会合は終わらないと思いますので。

私も今のお話を聞いて、渦中にある、半分、素人なものですけれども、非常に大変だと思います、これは。

500戸近い人の合意形成というのが、いかに大変かということで、私も実は坂出市という小さな街が四国にありますけれども、その人工土地というのを50年前にやっているのです。それが結局、人工土地という特殊工作物の認定ができないかということで、区分所有法がまだできていなかった時期なのですけれども、最終的には結局、やはり区分所有

法で解かざるを得なくなって、今、構造的に全くだめなものですから、市が非常に悩んでいるということで、その中での問題点で、少しお話ししますけれども、要は、ハードなもの、いわゆる建築基準法とか都市計画法とか、ハードなほうの側の議論というのはかなり可能なのだけれども、やはり民法の区分所有法を乗り越えるというのは非常に大変で、これだけの住民発意の、住民の事業としてやるということは、私の坂出の事例はちっぽけなものですけれども、それでも大変で、特にお金の問題で、区分所有者が悩み始めると、合意形成がものすごく大変になって、そこに行政が介入するとなると、相当、それは理屈に合わない助け方をしなければ、事業が成り立たないというようなことが起こってくるのです。そういうことで、民法の区分所有法をどうするかということで、円滑化法というのは、要は何をやったかといったら、区分所有法を一遍、あれは土地と建物を買い取って、区分所有法の権利を全部抹消した上で、もう一遍やるわけですよ。だから成り立っているわけだけれども、区分所有法という個々の権利が全部あって、それで共同で資産管理事業をしようというのは、これは大変だということは、私も身をもって感じていますので、この議論はやはり法的な、民法上の問題と事業的な問題と合わせたソフトな問題を併せて考えていかないと、なかなか解けないだろうという感じもするので、かなりしっかりその辺の議論は住民の方にわかってもらってやっていかないと、大変だろうなと思っていますし、特に行政が支援するとなると、その理屈がどういうふうに民法上できるのか、民法上越えてできるようなことはほとんどできないと思うのですけれども、お金の上で際限なくなってくるということにもなってくるので、私はそのことですごく今、悩んでいて、そういう法的な世界の人と、今、一生懸命相談もしているところなのですけれども、そういう問題があるということです。

この話は、だから、多分ずっとやっていると思いがけないと思います。

会長 ありがとうございます。

規模も大変大きいですし、今、お話がありましたように、歴史的な経過もこれあり、また周辺からも大変着目されている事案かと思えます。

区の方におかれましては、今後も地元の管理組合の支援、それから、またその周辺の方に対しても、地区計画が円滑に定着するように、ご尽力いただきたいと思います。

何か最後にありますか、区の方で。いいですか。

技監 いろいろご意見いただきまして、どうもありがとうございました。

今、言ったとおり、こういった大きな団地の建替えというのは、なかなか全国的にもそんなに事例があるものではなくて、非常に難しいかと思っています。

先ほどもご意見があったとおり、団地の建替え自体を主体的に取り組むのは、地域の皆さんといいですか、管理組合の皆さん方が自分たちで判断していくということになるかと思っています。

私ども行政側としては、それが行えるような外枠といいですか、制度なり仕組みを整えていくというのが、支援の仕方かなと思っていますので、今回の地区計画についても、地区計画を決めることによって、先ほどお話のあった一団地の住宅施設なり、一団地認定で定められた制限を、一旦取り払うことによって、団地の建替えに向けて一歩前に踏み出せるきっかけになるだろうと思っています。まずはそういったサポートをして、それを踏まえて、実際、どのような建物をつくり、建替えに進むかということについては、団地管理組合の皆さん方が判断していただくことになるかと思っています。

また、そこで必要な制度・仕組みで、私どもが支援できるものであればしていく。そうしたことで、これからもこの団地の建替えができ、よりよい街になるように、皆さんからのご意見もいただきながら、進めていければと思います。本日はどうもありがとうございました。

会長 ほかに発言がございませんでしたら、報告事項の3を終わります。

また折に触れ、ステージが進む段階で、必要な報告をお願いしたいと思います。

以上をもちまして、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 次回の審議会の日程につきまして、ご案内いたします。

次回につきましては、11月6日月曜日、午後3時からを予定してございます。案件につきましては、議案といたしまして、生産緑地地区の変更を予定してございます。

開催通知につきましては、改めてお送りいたしますので、よろしく申し上げます。

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。