

## 第214回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成29年12月26日（火） 午後3時～午後4時50分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎4階 全員協議会室
- 3 出席者 佐野克彦、田崎輝夫、寺町東子、小場瀬令二、斎尾直子、  
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、上月とし子、関洋一、野本繁、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 1人
- 6 議 案
  - 議案第405号(諮問第405号) 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔江古田北部地区地区計画〕
  - 議案第406号(諮問第406号) 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
〔江古田北部地区地区計画関連〕
  - 議案第407号(諮問第407号) 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）  
〔江古田北部地区地区計画関連〕
  - 議案第408号(諮問第408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）  
〔江古田北部地区地区計画関連〕
  - 議案第409号(諮問第409号) 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔平和台駅東地区地区計画〕
  - 議案第410号(諮問第410号) 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
〔平和台駅東地区地区計画関連〕
  - 議案第411号(諮問第411号) 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）  
〔平和台駅東地区地区計画関連〕
  - 議案第412号(諮問第412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）  
〔平和台駅東地区地区計画関連〕

第214回都市計画審議会（平成29年12月26日）

○都市計画課長 皆様、本日はお忙しい中、ご出席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214回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

本日は改選後、初めての審議会でございます。審議会の会長が選任されるまでの間は、事務局であります私どものほうで進めさせていただきます。私は事務局の都市計画課長の吉田哲と申します。住宅課長も兼務させていただいております。よろしく願いいたします。

それでは、お手元の次第により進めさせていただきたいと存じます。

まず、はじめに新たな任期を迎える学識経験者、住民代表の皆様をご紹介いたします。お手元に委員名簿をお配りしておりますので、あわせてご覧いただければと存じます。

まず、学識経験者委員でございます。

田崎輝夫委員でございます。

○田崎委員 田崎でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 続きまして、寺町東子委員でございますけれども、本日は遅参のご連絡をいただいております。後ほどお見えになるかと存じます。

続きまして、小場瀬令二委員でございます。

○小場瀬委員 小場瀬でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 佐野克彦委員でございます。

○佐野委員 佐野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 齋尾直子委員でございます。

○齋尾委員 齋尾と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 続きまして、住民代表委員でございます。

上月とし子委員でございます。

○上月委員 上月と申します。よろしくお願いいたします。

- 都市計画課長 関洋一委員でございます。
- 関委員 関でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 野本繁委員でございます。
- 野本委員 野本でございます。よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 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 篠利雄委員でございます。
- 篠委員 篠でございます。よろしく申し上げます。
- 都市計画課長 田中正裕委員でございます。
- 田中委員 田中でございます。よろしく申し上げます。
- 都市計画課長 山本康弘委員でございます。
- 山本委員 山本でございます。よろしく申し上げます。
- 都市計画課長 立花祐一委員でございます。
- 立花委員 立花でございます。よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 横倉尚委員でございます。
- 横倉委員 横倉です。どうぞよろしく申し上げます。
- 都市計画課長 市川明臣委員でございます。
- 市川委員 市川です。よろしく申し上げます。
- 都市計画課長 よろしくお願いいたします。

委嘱状につきましては、各委員の机上に配付させていただいております。ご確認をお願いできればと存じます。

なお、松浦義知委員、酒井利博委員におかれましては、本日はあいにくご欠席との連絡をいただいております。

以上が新たな任期を迎える委員の皆様でございます。よろしくお願いいたします。

続きまして、すでに委嘱を受けておられる委員をご紹介します。

まず、区議会選出委員でございます。

西山きよたか委員でございますけれども、本日、あいにくご欠席でございます。

続きまして、笠原こうぞう委員でございます。

○笠原委員 よろしくお願いたします。

○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 かしまです。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 内田ひろのり委員でございます。

○内田委員 内田です。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 吉田ゆりこ委員でございます。

○吉田委員 よろしくお願いたします。

○都市計画課長 井上勇一郎委員でございます。

○井上委員 よろしくお願いたします。

○都市計画課長 続きまして、関係行政機関の委員でございます。

練馬消防署長、原川英俊委員でございます。

○原川委員 原川でございます。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 練馬警察署長、木幡久也委員でございますが、本日は代理で交通課長、長谷川暁子様にご出席いただいております。

○木幡委員代理（長谷川交通課長） 長谷川でございます。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 改めましてよろしくお願いたします。

それでは、ここで技監でございます宮下泰昌からご挨拶を申し上げます。

○技監 練馬区の技監の宮下でございます。どうぞよろしくお願いたします。

本日、委嘱状をお渡しさせていただいた皆様につきましては、平成31年11月30日までの2年間を任期といたしまして、第21期の練馬区都市計画審議会委員にご就任いただきました。よろしくお願いたします。また、引き続き委員をお願いする区議会選出委員の皆様、また、関係行政機関の皆様ともどもどうぞよろしくお願いたします。

また、改めて言うまでもないことですが、練馬区は、東京都心の近くの利便な地にありつつ、23区で最大の農地が残るなど、みどり豊かな住宅都市となっているところでございます。しかし一方で、都市計画道路の整備の遅れや駅から少し離れた鉄道空白地域などが残るような、区民生活を支える都市インフラの整備が不十分なままであるという課題が残っているのが練馬区の現状でございます。私どもとしては、このような課題を解決することによって、練馬区がさらに大きく発展する大きな可能性があるものと考えて、取組を進めているところでございます。

現在の前川区長が平成26年4月に就任したところでございますけれども、その中で、就任間もなく区政運営の方向性を明らかにするために、「みどりの風吹くまちビジョン」を策定したところでございます。このビジョンに基づいて、子ども、高齢者、福祉・医療、まちづくりなど、様々な分野で区独自の取組を進めてございます。まちづくりの分野で申し上げますと、都営地下鉄大江戸線の延伸や、都市計画道路の整備、西武新宿線の立体化、駅周辺のまちづくりなどを戦略計画に位置づけ、現在、取組を精力的に進めているところでございます。

さらに、先般、これらの取組を進めることで、今から30年後の練馬のまちの姿はどのようになっているかという目指すまちの将来像をわかりやすく示した、「都市のグランドデザイン」の素案を取りまとめたところでございます。本日、後ほど、この素案についてご報告させていただきたいと思っておりますが、このグランドデザイン構想の中で示したまちの将来像の実現を目指して、この将来像を区民の皆様と共有しつつ、協働して今後のまちづくりに取り組んでいきたいと考えているところでございます。

当審議会におきましては、これらの取組を進めるに当たりまして、都市計画法に基づく案件をはじめとして、練馬区のまちづくりに関する様々な案件について、多様な視点からのご審議をいただきたいと思いますと考えているところでございます。当審議会での活発な議論を踏まえて、さらに安全で魅力あふれるまちの実現に向けて取組を進めていきたいと考えてございます。委員の皆様からの忌憚のないご意見をいただけますよう、どうぞよろしくお願い

いたします。

○都市計画課長 続きまして、技監と私のほか、当審議会の幹事を務めます区の職員を紹介いたします。お手元の幹事名簿をご覧ください。

まず、都市整備部でございます。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 野中でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 まちづくり推進課長・東部地域まちづくり課長兼務、竹永修一でございます。

○まちづくり推進課長・東部地域まちづくり課長兼務 竹永でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 西部地域まちづくり課長、池上幹朗でございます。

○西部地域まちづくり課長 池上でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 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。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 大江戸線延伸推進課長、中沢孝至でございますけれども、本日は欠席させていただきます。

続きまして、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 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 建築審査課長、石井明浩でございます。

○建築審査課長 石井でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 続きまして、環境部でございます。

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 みどり推進課長、塩沢福三でございます。

○みどり推進課長 塩沢でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 土木部でございます。

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。

○都市計画課長 続きまして、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 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 どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、委員の本日の出席状況等につきましてご報告いたします。ただいまの出席委員数は21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、本日、机上にお配りしている資料につきましてご案内いたします。お手元に練馬区都市計画図1・2をお配りしてございます。こちらにつきましては、毎回、事務局のほうで机上にご用意させていただきます。現在、都市計画図をお持ちでない委員におかれましては、本日、お配りしているものをお持ち帰りいただければと存じます。次回以降はご持参いただかなくても結構でございます。よろしくお願いいたします。

また、本日、あわせまして先ほど技監からお話ございましたグランドデザイン構想（素案）と、この素案についてお知らせしたねりま区報をお配りしてございます。それから、後ほど最後にご報告いたしますけれども、住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例（骨子案）、こちらにつきましても机上に配付させていただいてございます。よろしくお願いいたします。

長くなりまして恐縮でございます。次に、会長の選出でございます。

当審議会の会長と副会長につきましては、練馬区まちづくり条例第131条第2項の規定

によりまして、学識経験者委員の中から選出することとされています。まずは会長の選出でございますけれども、いかがいたしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

○都市計画課長 ただいま、事務局一任というお声をいただきましたけれども、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○都市計画課長 よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、事務局といたしましては、専門的な知識と豊富な行政経験もおありの佐野委員に会長をお願いできればと考えてございますが、以上の事務局案でいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○都市計画課長 ありがとうございます。

異議なしというお言葉をいただきました。佐野委員が会長に選出されたということでもよろしくお願ひしたいと存じます。

以降の進行は会長にお願ひいたします。

それでは、佐野会長、よろしくお願ひいたします。

○会長 改めまして、ただいま会長に選任いただきました佐野でございます。ありがとうございます。精いっぱい務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願ひいたします。委員の皆様にご協力いただきまして、円滑に運営してまいりたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、引き続きまして副会長の選出でございます。先ほど事務局から説明がございましたが、当審議会の副会長につきましても、練馬区まちづくり条例の規定により、学識経験者委員の中から選出することとされておりますが、いかがいたしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

○会長 ただいま、事務局一任との声をいただきましたが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)



○会長 よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、事務局から提案をお願いいたします。

○都市計画課長 事務局といたしましては、副会長に田崎委員をお願いできればと考えてございます。以上の案でいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

異議なしとのお声をいただきました。田崎委員が副会長に選出されました。どうぞよろしくをお願いいたします。

田崎副会長からも一言ご挨拶をいただければと存じます。

○副会長 田崎でございます。会長を補佐しまして、あわせて皆さんと活発な議論ができますよう、頑張っていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

それでは、引き続きまして当審議会の部会の委員および公聴会の議長候補者について選出したいと存じます。

まず、部会の委員について事務局から説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、部会の委員につきましてご説明いたします。当審議会は、専門的な知識を必要とする案件や住民提案型の案件を審議するため、3つの部会を設置してございます。まちづくり・提案担当部会、開発調整担当部会、高度地区評価・景観部会の3つでございます。この部会につきましては、練馬区まちづくり条例第135条第2項の規定によりまして、会長の指名する委員をもって組織することとなっております。また、同条第3項および第4項の規定によりまして、部会に特別委員を置くことができ、特別委員につきましては、専門の知識および経験を有する者のうちから区長が委嘱することとなっております。今回、この部会の委員につきまして、本日の審議会で選出いただくものでございます。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありましたとおり、部会については会長の指名する委員をもって組織することとなっております。また、部会には特別委員を置くことができるということで、特別委員については区長が委嘱するということとなっております。この部会委員ですが、今から事務局に名簿を配っていただきますので、そちらをまずご覧いただきたいと思えます。

配付が済んだと思えます。部会委員につきましては、お手元の名簿のとおりといたしますので、ご確認をよろしくお願いいたします。

続きまして、公聴会の議長候補者の選出についてでございます。事務局から説明をお願いします。

○都市計画課長 公聴会の議長候補者についてご説明いたします。公聴会につきましては、都市計画案の作成に当たりまして住民の意見を反映するため、公述の申出があった場合に開催するものでございます。議長につきましては練馬区まちづくり条例施行規則第5条の規定によりまして、当審議会委員のうちから区長が指名した者を充てることになってございますが、「練馬区まちづくり条例に基づく公聴会運営方針」におきまして、当審議会がその候補者を指定することとしてございます。この公聴会の議長候補者につきましては、本日の審議会で選出いただくものでございます。よろしくお願いいたします。

○会長 ただいま事務局から説明がございましたように、公聴会の議長候補者については、当審議会が指定するということとされております。このことにつきまして、皆様、いかがいたしましょうか。

(「会長一任」の声あり)

○会長 ただいま、会長一任というお声をいただきましたが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

それでは、私といたしましては、これまでも公聴会の議長を務めていただきました田崎

副会長に引き続きお願いしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

それでは、田崎副会長を公聴会の議長候補者といたしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に移りたいと存じます。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。本日の案件は議案が8件でございます。

はじめに、議案第405号、東京都市計画地区計画の決定（江古田北部地区地区計画）（練馬区決定）についてでございますが、こちらは議案第406号、東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）、議案第407号、東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）、議案第408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）と関連する議案になりますので、4議案一括説明、一括質疑でお願いしたいと存じます。では、説明をお願いします。

○東部地域まちづくり課長 それでは、議案第405号から408号の説明資料をお願いいたします。江古田北部地区地区計画等の決定についてでございます。

本件につきましては、8月29日の本審議会に地区計画の原案をご報告し、地区計画の内容についてご説明いたしました。その後、9月11日から10月2日までの間、原案の公告・縦覧、意見書の受付を行うとともに9月15日、16日の2日間、説明会を開催いたしました。意見書の提出はございませんでしたので、原案をそのまま案といたしまして、12月1日から15日までの間、公告・縦覧、意見書の受付を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。本日は、これまで行ってきた都市計画決定の手続を踏まえ、地区計画等の決定について諮問させていただくものでございます。

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・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、防災性を高めてきました。平成30年度に予定している密集事業の終了に伴い、密集事業で得られた防災性の維持・向上を図るため、地区計画を決定するものです。また、併せまして、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画の変更を行うものでございます。

2、対象地域は記載のとおりです。

3、これまでの経過です。平成24年2月から地域の皆様による地区計画検討部会を全9回開催し、その後、アンケート調査を実施しております。平成29年8月29日に先ほど申し上げましたとおり当審議会へ原案をご報告し、記載のとおり、都市計画の決定の手続を進めてまいりました。

2ページをお願いいたします。4、今後の予定です。本日の後、30年2月に東京都都市計画審議会へ用途地域の変更について付議いたします。3月に都市計画決定・告示の予定でございます。※印でございますけれども、平成30年第二回練馬区議会定例会に、本件にかかわる条例の改正案を提出する予定でございます。

5、議案といたしましては、405号として地区計画の決定、406号に用途地域の変更、これは東京都の決定になります。407号に高度地区の変更、408号に防火地域及び準防火地域の変更となっております。

6、添付資料といたしまして、31ページに地区の現況写真、それから、参考資料②としまして地区計画原案の説明資料を別途、添付してございます。

地区計画の内容につきましては、原案からの変更はございませんが、新たに委員に着任された方もいらっしゃいますので、8月29日の本審議会でご説明した内容について、参考資料②で改めて概略を説明させていただきます。

参考資料②をお願いいたします。原案の説明資料でございます。

おめくりいただきまして1ページでございます。1番のまちづくりの経緯につきまして

は、先ほどご説明いたしました。2番の地区計画とはというところでございますけれども、下線が引いてある部分でございます。建物の新築、建て替えのときに個々に適用されるルールでございます。

2ページをお願いいたします。名称、位置および面積でございますが、一点鎖線で囲まれた区域、これが地区計画の区域になります。

3ページをお願いいたします。2番の地区計画の目標です。下に太字で3点、記載しておりますけれども、こちらが目標として定めたものでございます。

4ページをお願いいたします。地区計画の方針のうちの(1)土地利用の方針でございます。凡例にあるとおり、4つの地区に区分いたしまして、5ページの上部に記載してございますが、それぞれ方針を定めております。後ほどお目通しいただければと存じます。

5ページの下の方です。(2)地区施設の整備の方針でございます。道路拡幅が一部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、密集事業で整備いたしました緑地の保全を図ってまいります。

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。具体的な内容につきましては、次ページ以降でご説明いたします。

7ページをお願いいたします。地区整備計画の(1)地区施設の配置および規模でございます。凡例をお願いいたします。地区施設といたしまして、黒の矢印で示しました生活幹線道路、それから、点線の矢印で示しました主要生活道路、緑でお示ししました緑地、それから、黄色の三角でお示ししました隅切り、これらを地区施設として定めるものでございます。

9ページをお願いいたします。(2)建築物等の用途の制限でございます。下の図で赤で示した地域につきまして、10ページに記載がございます営業関係について規制を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。凡例の赤、青、黄色でお示しした部分で、道路の計画幅員を将来的に確保していくために、建物の設置を

制限するものでございます。

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せう。先ほどの(3)と同様に、この区域につきまして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せう。

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せう。四角の囲みの中でございませうけれども、外壁等の色彩は周辺環境と調和するものとするというものでございませう。

(6) の垣またはさくの構造の制限でございませう。四角の中でございませうけれども、道路に面して設ける垣やさくの構造は、原則、生垣またはフェンスとしましませう。

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についてでございませう。本地区の地区計画の区域内には、道路境界から20mという形で道路に沿って用途地域や高度地区、防火地域を指定している箇所がございませう。密集事業によりまして道路幅幅を行った結果、幅幅した後の道路境界から20mを新たな用途地域として変更するものでございませう。変更箇所につきましては下の図の着色した箇所になります。18ページをお願いいたします。細かくて恐縮でございませうが、変更した箇所を一表にまとめたものでございませう。後ほどお目通しいただければと存じませう。18ページの下段から20ページにかけては、地域地区について参考として記載したものでございませう。

21ページでございませう。今後の予定でございませう。これにつきましては先ほどご説明いたしました。

説明は以上になります。どうぞよろしくをお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

説明は終わりました。ご質問、ご意見がありましたらご発言をお願いいたします。いかがでございませうか。

では、私から一つお聞きしてもよろしいでございませうか。参考資料②の9ページ、10ページ、建築物等の用途の制限というところがありますが、制限されている用途は、現在ほど

のような状況になっていますでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 こちらにつきましては、商業地域でございますので、原則、これらの建物については許可を得れば建ててもいいということになってございます。しかしながら、まちづくりの関係で地元の方とお話をする中で、こういう風俗系の用途は規制すべきだという意見が多くございまして、これについてアンケートをとったところ、地域の中でもそういう意見が多うございました。そういうことから、これらの建物について規制をかけるという地区計画にしたものでございます。

○会長 現行はないのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 現在もこういう用途のものは建ってございません。

○会長 わかりました。ありがとうございます。

ほかに、どうぞ。

○委員 色彩に関しての景観、15ページですかね、15ページのところの色彩、形態、意匠に関しての街並みとの調和に関しては、練馬区の場合は別の何かガイドラインと申しますか、基準はお示しになられているのでしょうか。それとも、東京都のものを準用されているとか、そこら辺を建てる人が事前にどういうふうに知ることができるようになっていくか、教えていただけますか。

○東部地域まちづくり課長 練馬区でも景観ガイドラインというものを策定してございますけれども、窓口のほうで実際、どのような指導をしているかという観点でお答えいたしますと、実際に窓口に建築計画のご相談にお見えになった方につきましては、まず、原色の使用、例えば真っ赤とか、そういうのは避けてくださいというお願いをしております。どのような色だったらいいのでしょうかというお話につきましては、建築の外装の見本などをお示ししまして、彩度を少し落として、具体的に言いますと、彩度7ぐらいまでの範囲で建物の外壁の色について決めていただきたいというようなお願いをして、決めていただいているものでございます。

○委員 それは、相談に来られない方も練馬区で建てようと思って調べれば、どこかで一

義的にわかるものとして公表されているのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 地区計画の区域の中につきましては、建築行為は全て届出制度になっております。建築行為を行う30日以上前に、私どもに届出がございますので、実際には窓口に来てご相談して、そのような指導をする中で色彩を決めていただいた書類を出していただくというようなことで運用してございます。

○開発調整課長 今、お示ししたのは、地区計画の範囲ということでお話をさせていただいておりますけれども、練馬区は景観条例を定めており、例えばホームページなどでお知らせし、区内全域で、対象となる建築物等について届出をしていただいている状況でございます。

以上です。

○会長 よろしいでしょうか。

景観条例と、それから、地区計画と2層建てになっているということです。

そのほか、ございませんでしょうか。

それでは、ほかにご発言がなければ、議案第405号から議案第408号までにつきましてお諮りいたします。議案第405号から議案第408号までにつきましては、案のとおり決定することでご異議はございませんでしょうか。

(「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409号、東京都市計画地区計画の決定(平和台駅東地区地区計画)(練馬区決定)についてでございますが、こちらは同じく議案第410号、東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)、議案第411号、東京都市計画高度地区の変更(練馬区決定)、議案第412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)と関連する議案になりますので、4議案を一括して説明、一括質疑でお願いしたいと存じます。では、説明をお願いいたします。

○東部地域まちづくり課長 それでは、議案第409号から412号の説明資料をお願いいた



します。平和台駅東地区地区計画等の決定についてでございます。

本件につきましても、8月29日の本審議会に地区計画等の原案をご報告し、地区計画の内容についてご説明いたしました。その後、9月21日から10月12日までの間、原案の公告・縦覧、意見書の受付を行うとともに、9月29日、10月1日の2日間、説明会を開催いたしました。この間、1名の方から1通の意見書の提出がございましたので、原案の一部を変更し、案といたしまして、12月1日から15日までの間、公告・縦覧、意見書の受付を行いました。案についての意見書の提出はございませんでした。本日は、これまで行ってきた都市計画決定の手続を踏まえ、地区計画等の決定について諮問させていただくものでございます。

1番、目的です。本地区は、平和台駅の東側に位置し、駅周辺の商店街とその周辺の住宅地により形成されている約25.8haの地区でございます。地区の西側では、東京都による都市計画道路放射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。沿道地区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、住環境の保全や幹線道路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、地区計画を決定するものです。併せて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画の変更を行います。

2、対象地域につきましては、記載のとおりでございます。

3、これまでの経過です。平成27年1月から地元の皆様による地区計画の検討会を計11回開催しまして、アンケート調査を実施しております。平成29年8月29日に本審議会へ原案のご報告後、記載のとおり、都市計画決定の手続を進めてまいりました。

2ページをお願いいたします。4、今後の予定につきましては、先ほどご説明した江古田北部地区の地区計画等と同様となっております。

5、地区計画原案からの一部変更でございます。35ページをお願いいたします。変更した箇所でございますけれども、上が旧、下が新という形で上段が原案の段階、下の段が変更した案の段階でございます。それぞれの表の一番下の部分の枠、こちらを変更してご

ございます。下の新のほうをご覧くださいと、一番下でございますけれども、本地区の全体で、建築物、それから屋外広告物等、両方に制限をかけることとしたものでございます。

2 ページにお戻りください。6、議案でございます。409号が地区計画の決定について、410号が用途地域の変更について、これは東京都決定でございます。411号が高度地区の変更、412号が防火地域及び準防火地域の変更になってございます。

3 ページをお願いいたします。7の添付資料でございます。(1)としまして原案に関する意見書の要旨および区の見解について、これは後ほどご説明いたします。(2)の変更箇所につきましては先ほどご説明いたしました。(3)に現況写真、それから(4)に原案説明会の資料を添付してございます。

それでは、31ページをお願いいたします。いただきました意見書の要旨および区の見解でございます。表の左側に意見書の要旨、右側に区の見解という形で表記してございまして、意見は6点ございました。内容を要約して説明させていただきます。

まず、1番でございますけれども、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限につきましましては、意見といたしまして放射35号線などの沿道地区についても、屋外広告物を制限するルールを設けるべきではないかというご意見でございます。区の見解といたしましては、屋外広告物につきましましては、東京都や練馬区の条例によりまして一定の制限が設けられていることから、地区計画原案では制限を設けませんでした。しかし、良好な景観を保つ趣旨をより明確なものとするために、制限を加えることとして変更したものでございます。

32ページをお願いいたします。2番、道路交通騒音等への対応についてでございます。これにつきましては、地区計画の中でも何か対策をすべきではないかというご意見でございます。これに対しまして、道路整備にあたっては環境影響評価を実施しておりまして、この中では環境基準を下回る結果となっていたことから、制限は定めていないというものです。なお、環境影響評価では、事後評価というものを実施することが義務づけられておりますので、こちらを実施した結果を踏まえて、必要に応じて対応していくというもので

す。

3番になります。コミュニティの分断についてでございます。ご意見といたしまして、地区計画の中に入っております地下横断通路の整備には、その目標の中にコミュニティの分断防止というものが含まれていると考えているので、地区計画の目標にも記載すべきではないかというご意見でございます。区といたしましては、地下通路は地区をつなぎ、往来することを目的に整備するものであるのだから、あえて目標に記載しなくとも適正に管理していくというものでございます。

4番の放射35号線沿道地区A地区の設定方法についてということで、こちらにつきましては放射35号線の沿道が高度利用されると、隣接する低層住宅の環境が悪くなるのではないかというご意見でございます。区といたしましては、高さの最高限度を後背地の住環境にも配慮いたしまして20mに制限していることから、用途地域の区分と整合を図った地域区分の設定としたものです。

34ページをお願いいたします。5番の公園整備についてでございます。新たな公園整備についても、具体的に場所を示すべきだというようなご意見でございました。これにつきましては、新たな公園整備については地権者との協議が整った段階で地区施設として定めて、公園の整備に取り組んでいくというものです。

6番のその他につきましては、ご要望の内容でございますので、説明は省略させていただきます。

次に、参考資料④をお願いいたします。地区計画案の内容につきましては、先ほどご説明した変更点以外に原案からの変更はございませんが、江古田北部地区と同様に概略を説明させていただきたいと存じます。

まず、表紙でございます。地区の現状と課題、それから、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いたしましたので、後ほどお目通しいただければと思います。

1枚おめくりいただきまして、1ページをお願いいたします。2番の地区計画（原案）

の内容、（１）名称、位置および面積でございます。凡例にあるとおり、用途地域をもとに7つの地区に分けてございます。

2ページをお願いいたします。（２）地区計画の目標でございます。太字で記載しております二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、土地利用の方針でございます。先ほどご説明いたしました7つの地区について、それぞれ地区の特性を踏まえまして、方針をつぎのように定めております。内容につきましては、後ほどお目通しをいただければと存じます。

3ページをお願いいたします。地区施設の整備の方針、それから、建築物等の整備の方針でございますけれども、（４）以降に具体的な内容を記載してございますので、こちらでご説明させていただきます。（４）地区整備計画の地区施設の配置および規模です。凡例をお願いいたします。道路としまして歩行者専用道路1号、駅前でございます。それから、公園や緑地としまして4か所、これは全部、既存のものになりますけれども、定めてございます。

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。表に黒丸で示してある部分がルールを定めた地区でございます。ここにつきましては、1）建築物の用途の制限としまして、黒丸の地域においてマージャン屋、ぱちんこ屋を規制するものでございます。

2）の建築物の敷地面積の最低限度です。敷地面積の最低限度を100㎡と定めまして、これ以上、敷地を細かく分割することを防止するものでございます。

3）の高さの最高限度でございます。原則20mを高さの最高限度といたします。

5ページをお願いいたします。4）の壁面の位置の制限です。ゆとりある街並みの形成を図るため、隣地境界線までの距離を50cm以上離すというものです。5）の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。先ほどご説明しました原案から変更した部分でございますけれども、地区の全域におきまして、建物だけでなく屋外広告物等に

つきましても原色の使用を避けるといったものでございます。

6 ページをお願いいたします。垣またはさくの構造の制限です。道路に面して設ける垣またはさくは、原則、生垣またはフェンスとするものです。

7) の建築物の緑化率の最低限度です。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㎡以上の場合は、その5%以上を緑化するという定めでございます。

7 ページをお願いいたします。用途地域等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、地区計画の策定に合わせて3つの地域で変更を予定してございます。変更する箇所につきましては、下の図の着色した箇所①から③でございます。表の中では変更する部分を赤でお示ししております。8 ページをお願いいたします。このページにつきましては、参考として記載したものでございます。

9 ページをお願いいたします。4、まとめといたしまして、これまでご説明した内容を一表にまとめたものでございますので、こちらも後ほどお目通しいただければと存じます。

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 どうもありがとうございました。

説明は終わりました。ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見等がございましたら、ご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。どのようなことでも構いませんので、どうぞ。

○委員 細かい点になりますが、歩行者専用の横断道路を地下でつくられるということで、多分、お考えになっていらっしゃると思うんですが、いろんなところでそういう地下道がある場所がありますが、結構、場所によって防犯カメラの設置の向きとか、角度とかで死角ができてしまう地下道というのも時々見かけます。安全に渡れるように、地域を分断しないように設けるということなんですが、地下道は割と夜間とか、人通りが少ない時間帯になりますと犯罪が起きやすい場所にもなりますので、そういう意味でのご配慮をぜひお願いしたいなという意見です。

○会長 いかがでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 地下道につきまして、駅に直結しているということもございますので、駅利用者の方が非常に多く使われるかなと思いますが、夜間につきましては始発、終電でシャッターを閉めて管理をしなくてはならないと考えてございます。また、委員からご意見がございました死角ができないような防犯カメラの設置、これにつきましては実施設計の中で十分、配慮していきたいと考えてございます。

○会長 よろしいでしょうか。

そのほか、何かございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかにご発言がなければ、議案第409号から議案第412号までにつきましてお諮りいたしたいと思います。議案第409号から議案第412号までにつきましては、案のとおり決定することでご異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。では、そのように決定させていただきます。

これで本日の案件は全て終了いたしました。

最後に、事務局からご連絡がございました。

○都市計画課長 それでは、次第の9、その他ということで、3件ほどご報告、情報提供、ご連絡等をさせていただければと思います。

まず、1件目でございます。先ほど机上に配付させていただいてございます、ランドデザイン構想の緑の冊子につきまして、簡単でございますけれども、ご説明させていただければと思います。

まず、ランドデザイン構想(素案)ということで、表紙が二とおり、縦書きと横書きがございますけれども、まず、縦書きになっているほうを1枚お開きいただければと思います。こちらにランドデザイン構想についてということでご説明がありますので、まず、ここからご説明させていただければと思います。

上段の中ほどでございますが、区政を更に前に進めるためには、練馬区が目指す将来像

を区民の皆様と共有しながら、様々な課題に取り組むことが不可欠だという区の認識がございます。そこで、おおむね10年後から30年後の将来像を、「暮らし」と「都市」、「区民参加と協働」という3つの分野からなるランドデザイン構想といたしましてお示ししていくというものでございます。その具体的なものを左にビジュアルでお示ししてございます。「暮らし」、「都市」、「区民参加と協働」と、この3つの分野からなるランドデザイン構想として、区民の皆様将来像をお示しするというものでございます。

右側ページの下の段をご覧ください。今回のランドデザイン構想につきましては、いわゆる行政計画ではないということで、全ての施策を網羅するものではございません。今後、これからお示ししますランドデザイン構想の実現に向けまして、具体的な取組や事業、財政フレームなどを、「みどりの風吹くまちビジョン」や「アクションプラン」などの行政計画の中で、順次、明らかにしていきたいと考えてございます。今回は、この将来像につきまして、わかりやすく区民の皆様にお示しし、共有していただくということで、策定したものということで捉えていただければと思います。

今回の3つのランドデザインのうち、暮らしのランドデザインは3ページから、8人の区民の物語ということで、子育てや福祉、健康づくりなど8つのテーマについて、それぞれ一人の「区民の物語」ということで描き、わかりやすくお示ししているというものでございます。

また、区民参加と協働のランドデザインにつきましては、31ページからになりますけれども、区民や団体と区が協働して練馬ならではの新たな自治を創造する道筋を明らかにするという目的で、策定させていただいたということでございます。

本日は、都市のランドデザインにつきまして、主にご説明させていただければと思います。今度は冊子を反対側のほうから開いていただければと思います。ページが57ページ、両方が表紙になっているので、ページとしてはだんだん少なくなっていくというような形になりますけれども、よろしく申し上げます。

まず、56ページをご覧ください。まちの将来像ということで、今回の都市のランド

デザインにつきましては、30年後のまちの将来像を、まちづくりを進める上で重要と考えられる視点を踏まえまして、4つのテーマに沿って絵を中心に描いていくというものでございます。その下の中段ぐらいでございますが、今回の都市のグランドデザインにつきましては、「みどりに恵まれた良好な環境の中で、誰もが暮らしを楽しむ成熟都市」ということを目指しまして、下に記載してございます4つのテーマに沿ってビジュアルでお示ししてございます。魅力にあふれ利便性に富んだ駅前と周辺のまち、それから、みどり豊かで快適な空間を演出する道路、生きた農と共存するまち、みどりあふれる中で多彩な活動が展開されるまち、この4つのテーマでお示ししているところでございます。

このテーマを描いていくに当たりまして、まちづくりの視点ということで、4つの視点に主に重きを置きまして描いたところでございます。まず、まちの防災性・安全性を高める、それから、あらゆる世代が生活利便性を享受できる、それから、みどり・農の魅力を最大限に活かす、そして、都市インフラを新たな発想で活用する、この4つを重点的な視点として取り入れたところでございます。

テーマの構成につきましては、テーマごとに鳥瞰図を1枚、それから、具体的なイメージを4つということでお示ししてございます。

55ページをお開きいただければと思います。見方を簡単にご説明いたします。こちらにつきましては、「魅力にあふれ利便性に富んだ駅前と周辺のまち」ということで、その全体の鳥瞰図でございます。全体といたしまして特定の地域を描いてございますけれども、イメージとしてお示ししているものでございます。その中で、左の下になりますけれども、多くの人々でにぎわう駅前空間、それから、上にいきまして魅力的な商店街、右にいきまして地域の特色を活かし個性を発揮するまち、そして、良好な環境を備え住民が支えあう住宅地ということで、この4つにつきまして具体的にビジュアルでお示ししているものでございます。

1枚おめぐりいただきますと、まず、多くの人々でにぎわう駅前空間ということで、駅前広場を中心とした空間につきまして、ビジュアルで描かせていただいております。そ



の下、目指す将来の姿、30年後の状態です、こちらにつきましてまずお示ししています。このような目指す将来の姿を実現するために、取組の方向性といたしまして、具体的に下で掲げさせていただいている取組を進めていくということで、文章で記載させていただいているものでございます。このような形が52ページ、51ページ、50ページと続きまして、4つの具体的な絵でお示ししております。

続きまして49ページ、みどり豊かで快適な空間を演出する道路、そして、43ページになります、生きた農と共存するまち、そして、37ページになりますけれども、みどりあふれる中で多彩な活動が展開されるまち、この4つのテーマでそれぞれを描いてございますので、後ほどご確認いただければと考えてございます。

簡単でございますけれども、ランドデザイン構想、その中でお示ししました都市のランドデザインにつきまして、ご説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○会長 どうもありがとうございました。

説明は終わりました。ただいまのご説明に対しまして、ご質問、ご意見等がございましたらご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。どのようなことでも構いませんので、気軽に質問していただければと思います。

○委員 非常につまらないことを聞きますけれども、装丁をこういうふうな装丁にしようというのはどういう意図なのかなと。前と後ろから見るというのは非常におもしろい、ユニークな装丁ですけれども、それから、縦書きと横書きというのも、表ページというんですかね、こちらのほうからいくと、縦書きが途中まできて、それから、横書きになって、そして、都市のランドデザインのほうは、後ろから見るという非常にユニークな装丁のように思うんですけれども、この意図は何なのでしょう。

○都市計画課長 今回、このように取りまとめた意図でございます。今回、ランドデザインを策定するに当たりまして、暮らしというソフト面、それから、ハードにつきましては私どもが所管していますまちづくり、都市インフラ系のもの、そして、その二つに共通するものとして、区民の参加を進めながら、練馬区の区政をまちづくりも含めまして進め

ていくという、三つの柱の中で取りまとめていこうということで内部的に検討してまいりました。その中で、とにかくまちづくりにつきましては絵を描くということで、このような形にさせていただいたんですけれども、暮らしのほうにつきましては、なるべく区民の方の身近な生活の中で、どういうふうに書いていくかということで、物語というような形で整理させていただきました。

その中で区民にお見せしていくためには、構想として一冊にまとめてお示ししていくのがいいだろうということで、いろいろ考えたんですけれども、目的はそれぞれ少しずつ違いますので、目的が合致するところで一冊にまとめ、このような形で一緒に見ていただくということで、いろいろな工夫を考えた中で、このような取りまとめをさせていただいたということで、ご理解いただければありがたいなと思います。

○会長 いかがでしょうか。よくわかりました。ありがとうございます。

ほかにございませんでしょうか。どうぞ。

○委員 鋭意、努力されて、こういう形でおまとめになったものは、これからまずは具体的にどのようにこの先、展開されるのかというのがお尋ねしたい点です。

それから、私の記憶だとこの話は今年、板橋区から独立して70年で、さらに100年というので30年後という話、私は見るからにどうも30年後というのは、今日、お話を伺うと私が思っていたよりも、よく言えば地に着いたという話ですけれども、ほぼ今まで議論された話をこういう形でおまとめになったという感じもしなくもないので、新しい視点というか、そもそも、この30年後のデザインというのは、具体的にどういう位置づけで、どう展開されるかというのは、せっかくおつくりになったことでもあるから、活用の仕方についてということで、ひとつお尋ねをしたいと。

それから、もう1点は、そういう意味で私が知っている限りでも、どうも今までの話を再構築したという感も否めない。これは私の感じですから、特にお答えは要らないんですけれども、具体的にこれは今後、どういうふうに展開されるおつもりでつくったのか、せっかく100周年を目指してというお話のようだったので、教えていただければというふう

に思いますけれども。

○都市計画課長 まず、今回、グランドデザインをお示しする目的でございますが、先ほどもお話しいたしましたが、私どもは今まで、例えば都市計画マスタープランなどの様々な行政計画で、区民の皆様に私どもの計画等につきましてお示ししてまいりましたが、その中で、これから一緒にまちづくりを進める上で具体的な共通のイメージを持っていただくということが、大きな課題だろうと考えていたところでございます。

そこで今回、まずはビジュアルという形で、実際に私どもが考えているものをお示するというのが一番大きな眼目でございます。いろいろな行政計画や、区政改革等でお示したものを進めていけば、こういうふうになりますよというものをビジュアルでお示するのが、一つの大きな眼目だったと考えてございます。そういった意味で、将来像につきましては、50年後、100年後という話もあると思いますけれども、現実的にまちづくりを示すというためには、30年後ぐらいが妥当だろうと、今まで進めているものを進めていけば、30年後にはこういうふうになっていきますよというものをお示しし、イメージを区民の皆様と共有したいというのが大きな目的でございますので、そういう目的でお示しさせていただいたところでございます。

今後につきましては、まず、これを成案化するに当たりましては、まずは区民のご意見等をお伺いしているところでございます。また今後、私どもが行政計画でつくっていく例えばアクションプラン、みどりの風吹くまちビジョンなどをまた構築していく中で新しく計画化をしていって、この実現に向けて、さらに具体化を進めていきたいと考えてございます。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかにございませんでしょうか。どうぞ。

○委員 例えばこういったグランドデザインのこの冊子は、素敵にできているんですけれども、実際に区民にどうやって届くというようなことなのかなと思って、もし具体的なビジョンがあれば教えていただきたい。何か効果的に届くような仕組みがないと、なかなか、

誰にも見ていただけないということはよくある話だと思うんですけども、よろしくお願  
いします。

○都市計画課長 まさに委員がご指摘のとおり、これを区民の皆様にもまず見ていただいて、  
私どもの30年後のまちづくりというものを共有するというのが大きな目的でございます  
ので、一つの取組といたしましては、今回お配りさせていただきました区報で、全戸配布  
になりますけれども、こういうものを素案としてつくりましたということで、まず、お示  
しし、お知らせしたところでございます。また、ホームページにも掲載しておりますので、  
ご興味のある方は見ていただけると考えてございます。さらにこれを素案から成案化に進  
めていくに当たりましては、いろいろなお示しの仕方、区民の皆様にも知っていただく方法が  
あると考えてございますので、これにつきましては暮らし、それから、協働、あと、私ど  
ものまちづくりでございますけれども、一緒になってやっていく部分、それから、また個  
別にもいろいろ工夫していく部分はあると思いますので、成案化に向けて、また、さらに  
区民への周知を図っていきたいと考えてございます。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかにございますでしょうか。どうぞ。

○委員 すごくおもしろいと思いましたが、縦書きのストーリーと横書きのランドデザ  
インとが、どこでリンクしてくるのかというところの反映という部分で、つながっている  
んだなと思える部分と必ずしもこれはどこに出てくるんだらうという、特に子育て、高齢  
者福祉、障害者福祉、生活福祉ぐらいのところというのは、こちらのランドデザインの  
横書きのほうには、いま一つ見えてこないなという部分もありまして、そこがリンクして  
くるとすごく厚みのあるものになっていくんだらうと思いますので、また、道路とか都市  
基盤の整備という意味でいうと、ユニバーサルデザインとか、みどりを配置してとか、そ  
ういうところは一貫してこの間、取り組まれていると思うんですが、都市計画の中でエリ  
アごとにある程度、存在してほしいこういう子育て、福祉関係の拠点であるとか、そうい  
う部分についてもこのエリアにはこれだけの規模というか、受け皿がありますよというこ

とが常に入ってくるような形になっていくと、多分、縦横がかみ合ってくるのかなという感想を持ちました。

○会長 いかがでしょうか。

○都市計画課長 横串といいますか、そういう連携みたいなものは、確かに重要かなと考えてございます。今回でもみどりとか、農を活かしたという部分は、かなり横の部分はありますけれども、まだ、福祉的な視点とか、バリアフリーの視点なんかも意識しながらやったつもりでございますけれども、なかなか、表現できなかつた部分もあると感じてございます。いずれにいたしましても、私どもはまちづくりの視点として、都市インフラを新たな発想で活用するとか、いろいろなそういう今後の30年後に向けた視点みたいなものも、取り入れて進めたところでございますので、また、ご意見も踏まえまして、いろいろ、検討すべきところは具体的に検討していく必要があるかなと感じているところでございます。

○会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

ほかにございますでしょうか。

では、時間のこともございますので、また、次へと進めさせていただきたいと思えます。

それでは、お願いいたします。

○都市計画課長 事務局でございます。

それでは、先ほどその他として3点ほどございますというお話をさせていただきましたが、2点目でございます。こちらにつきましては、情報提供といたしまして（仮称）練馬区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例（骨子案）につきましてご案内いたします。多少、まちづくりとも関係する部分もございますので、今回、情報提供をさせていただければと思います。

本件につきましては関係課長からご案内いたします。まず、本日、出席している関係職員をご紹介します。

健康部長の森田泰子でございます。

○健康部長 森田でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 練馬区保健所長、矢野久子でございます。

○保健所長 矢野でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 健康部生活衛生課長、枝村聡でございます。

○生活衛生課長 枝村でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、生活衛生課長からご説明をさせていただきます。

○生活衛生課長 私のほうでお配りいたしました（仮称）練馬区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例（骨子案）、こちらへの意見募集を現在行っておりますので、本審議会の皆様にもご案内させていただくところでございます。既に意見募集はスタートしております。12月11日から年を明けまして1月12日まで実施しているところでございます。

表紙の上のところをご覧いただきたいのですが、民泊サービスというものは、皆様も新聞報道等でご案内かと思えますけれども、国のほうで新しく住宅宿泊事業法というものを制定し、来年6月、法が施行されるところでございます。今までの民泊サービスというものを法律の中でしっかりと、新しい営業形態でございます住宅宿泊事業と位置づけ、いくつかの規定を設けてございます。住宅宿泊事業を行う者は、都道府県知事または保健所設置区市の長への届出が必要だと。こちらが新しく変わっております。また、年間の営業日数は最大180日、180泊ということで上限がございます。

この住宅宿泊事業というものは、ホテル、旅館等の集客施設が営業できない住宅地でも営業が可能となるところでございます。ここで、練馬区では法の趣旨を踏まえた上で、住宅宿泊事業の適正な運営を確保しつつ、住宅都市である練馬区の良い生活環境を守る必要があると、このように考えているところでございます。生活環境を守っていくためのルールづくり、こういったところに条例を定めていきたいということで、条例骨子案というものをまとめさせていただいたところでございます。

資料を1枚おめくりいただきますと、カラー版の裏面には、住宅宿泊事業法の概要、そもその法の概要をいくつか記載させていただいております。詳細はお目通しいただけれ

ばと存じますが、真ん中にございます絵を使いまして、言葉も補足しながら説明させていただきます。

住宅宿泊事業者が絵の下側真ん中にございますけれども、ご自身の住宅、戸建てであったり、マンションであったり、住宅を提供して宿泊サービスを行う方が住宅宿泊事業者となります。この事業者の皆さんは、私ども練馬区を含めました行政に届出をしていただくことが必要となります。この住宅宿泊事業者がその家にはいない場合は、絵の中では不在型ということで記載しておりますけれども、この場合は右下にございます住宅宿泊管理者が、事業者に代わって、衛生管理であったり宿泊者の受付等を行わなければならないとなっております。この住宅宿泊管理者は、国土交通大臣への登録が必要となっております。

さらに左側になりますけれども、住宅宿泊事業者、お部屋を提供しようとする人と泊まりたいお客様、宿泊者の間の仲介、マッチングをするというところにおきまして、住宅宿泊仲介業者、こちらも新しい業となります。この仲介業者は観光庁に登録することとなっております。ですので、私どものような保健所設置市であったり、国等の行政がそれぞれの業種・業態に応じて指導・監督を行っていくところとなっております。練馬区が直接的に指導・監督を行っていくところは、住宅宿泊事業者に対して行っていくというものでございます。

この前提をご理解いただいた上で、さらにもう1枚、別紙と書かせていただいております白い紙でございます、こちらの中でこの条例の骨子案というものをまとめさせていただいております。

まず、1番に条例の目的でございます。後段になりますけれども、住宅宿泊事業に起因する事象による生活環境の悪化を防止することを目的として、条例を制定していきたいと考えてございます。

2番目でございます。法律の中で、年間最大180日という制限があるわけなんですけれども、法律の第18条におきまして、各自治体、保健所設置市等の地域の実情に応じて、

住宅宿泊事業の実施を制限することができるという規定がございます。練馬区の考え方といたしましては、中ほどに表も記載させていただいておりますが、住居専用地域においては月曜日の正午から金曜日の正午まで、住宅宿泊事業を実施することはできませんというルールでございます。金曜日、土曜日、日曜日、週末の3泊は営業ができるということでございます。あわせまして祝日に関しましても実施することができる、営業することができるというものでございます。

表に記載のとおりでございますけれども、住居専用地域以外はこのような曜日の制限というものはかけません。年間最大日数180日を守っていただくということは同じでございますけれども、住居専用地域にのみ曜日、期間の制限を設けるというものでございます。

3番目、区の条例の中にも、トラブル発生を防止し、生活環境を守るためということで、住宅宿泊事業者や区および宿泊者の責務というものも定めてまいります。

別紙の2ページに移ります。4番目でございます。私ども区がこの条例の目的を達成するためには、警察であったり、消防等の関係行政機関と連携協力していくところでございます。

5番目でございます。こちらは近隣住民への説明ということでございまして、住宅宿泊事業者が届出をする前に、近隣の住民の皆様にご説明を行ってくださいますというものを条例で位置づけるというものでございます。

6番目でございます。住宅宿泊事業の適正な運営を図るための手続等ということで、いくつか法に定めがあるもののほか、それにつけ加えまして、添付書類を提出していただくことであったり、また、届出が行われた際に、その住宅宿泊事業の届出の内容を閲覧に供するというようなルールを定めているところでございます。

このような骨子案をお示しさせていただきまして、広く区民の皆様、関係団体等の皆様からご意見をいただきまして、そのご意見を踏まえてということになるんですが、資料の表紙1枚目の一番下でございます、今後のスケジュールでございます。年を明けまして2月、条例（案）を平成30年第一回練馬区議会定例会に提出予定ということでございます。



そして、条例に事前の届出、準備という行為がございますので、一部分は平成30年3月に施行、そして営業ができる本体の部分に関しましては、法の施行と同じく平成30年6月の施行ということで予定を組ませていただいております。

説明につきまして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 どうもありがとうございました。

説明は終わりました。いわゆる民泊に関連した区の条例につきまして、当審議会に情報提供という形でいただいたものでございます。ご質問はございませんでしょうか。

○委員 これは大分議論があるかなということで、議会のほうで当然、いろいろ、議論があるかなと思いますけれども、いくつかお尋ねしたいのは、住宅宿泊管理業務ということが2ページ目に書いてございますが、管理業務者を置けということになっておりますが、これはまず、一日中ちゃんといるのか、朝と夕方だけいるとか、それでもいることになるのかというあたりをひとつ聞きたいのと、それから、2番目に住居専用地域は月曜日から金曜日まで実施できないということになっていますが、最後のページのほうで区が責務を持ってというふうに、適正な運営に関する助言、監督、指導を実施しますというんですけれども、区が本当に管理・助言とか、管理・指導というのが現実的にできるのかどうかということをお伺いしたいというのが2点目です。

それから、3点目は、これが私は一番問題だと思うんですけれども、住宅地で宿泊事業をやった場合、いかがわしいホテル、宿泊施設であっても、表書き上は、表面上は正しい宿泊施設だということになっている可能性がかなりあるので、例えば最終ページのところに近隣住民への説明というのも、マンション建設のときなんかも典型なんですけれども、ただ、説明すればいいということで終わってしまう、周辺住民としては絶対反対というのに、近隣住民に説明をしたんだから、これで十分だということで法の穴をくぐって、いろいろ、怪しい宿泊施設ができる可能性も十分あるので。ただ、最初から禁止、禁止というのではなかなか難しいでしょうから、私の考えとしては怪しい運用をしているときは、区がかなり臨機応変に助言、監督、指導および禁止措置がちゃんとできるような仕組みを私

はしておいたほうがいいのかなど。

そういう禁止規定がきちんとあると、そうそうは法を抜けて、そのときだけは許可をもらうまでは何とか表どおりにやっていますけれども、許可をもらってしまえば、あとは法をいろいろ抜けてやるということがよくあることなので、その辺に対する歯どめをきちんと考えておいていただきたいというのが私の希望です。

○生活衛生課長 いくつかご質問、またご意見をいただきました。

まず、1点目の管理業者でございます。こちらは法的に常駐というものが義務づけられているものではございません。近隣に事業所等を構えて、何かあれば駆けつけるというような形態のものでございます。

2点目、区の責務にも及ぶところでございますが、助言・指導というあたりでございます。もちろん、生活衛生課といたしましてもしっかりと監視、指導を行っていくところでございますけれども、この指導というもののの中に次のステップということで、法において指導等に一切従わない、地域の環境問題等が解決されないということになれば、業務改善命令というものが法律上、首長に権限として付与されております。また、業務改善命令を繰り返しても改善がされないということになれば、業務停止、業務廃止命令というところもございます。あと、いくつか法の中にも罰則というところもございますので、練馬区の指導する上でのバックボーンとなる権限というものは、法にも位置づけがされているということでご説明を申し上げます。

あと、いわゆる風営法に絡むようなお話というものもあるんじゃないかなろうかというところでございますが、私どもといたしましては、練馬区内の3警察署の生活安全課ともやりとりをさせていただいておりますし、警察、公安委員会のほうでも風営法の取り締まりというところは、当然、目を光らせていかなければならないというところでございます。練馬区のみならず、警察、消防、関係行政機関と連携しながらということで、指導・監視の実効性を担保していきたいと、このように考えているところでございます。

○委員 私は、管理者がちゃんといるというのが結構大切だと思うんですね。管理者は

近くにいれば、では、近くの定義は何ですかということにさらになるかなと思うんですけども、いつもちゃんと管理者がいるのと、近くのどこかにいるんでしょうというのでは、大分、管理の意味合いが違うかなと。そして、管理者がちゃんといつもついていたら、わざわざ、民泊である必要はないという議論に多分、なるのだろうと思うんですけども、あまりこのところを緩くしておかないほうがいいのかというのが私の意見です。それから、禁止事項がきちんとあるというのは、法律に書いてあるからそれでいいという考えではなくて、この条例自身は法律よりも厳しくなっているということをちゃんと文章上も、きちんと記述するというようにぜひしておいてほしいというのが私の希望です。

○会長 どうもありがとうございました。

ほかに。どうぞ。

○委員 確かに年々、外国人の方が日本に観光目的で増えていらっしゃるということはよくわかるんですが、私が言いたいのは、もっとそもそも練馬という東京都心からちょっと離れた住宅地が多いこのまちに外国の方たちが見えて、割と簡単に見に行けるような場所ではないような気がしているんですよ。電車に乗れば、確かに新宿とかまでは30～40分で行けるところにはあるんですが、そもそも、練馬区で民泊の条例をつくらなければいけなかったのかということです。

つまり、どういうことかということ、さまざまなこれからいろんな問題が実際に運用されると、また、近隣の方たちとのトラブルとかが起きてくると思うんです。私のは非常に消極的な考えかもしれないんですけども、ほかに例えば今、東新宿のあたりへいくと一般のマンションの中に、明らかに民泊で泊ってきているなという外国人の方がスーツケースを持って歩いているのを見ます。それは確かに利便性もいいからそうでしょう。でも、練馬といたって、もっとずっと向こうの大泉学園とか、あっちのほうでもこういうものがそもそも必要なんですかねということです。

だから、あえていろいろごたごた問題が起きるものを、それが実際に運用されてしまってから、いろんなトラブル、犯罪とかが起きる前に、こういうものを練馬区の中に持ち込

む必要があるのかどうか、その辺をどう考えて意見募集をされているのか、これをこういうふうに出した以上は、こういうものをつくっていかうかなという考えでしょうけれども、自分で例えばマンションを持っていて人が入らなくて、それを民泊に使いたいという人もいるでしょうけれども、その方たちもそうだけれども、隣に住んでいる人たちにどれだけの迷惑をかけるか、かけないか、そういうリスク、行政、公安を含めて、また、大変な問題が起きてくると思うんですよ。だから、そういったことまでしよい込んでやっていくのは、どうなんだかなと僕は思います。

○会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。

○生活衛生課長 新宿区のお話も参考にいただきました。まず、この法律は来年6月15日に施行されますと、日本全国、どこでも民泊ができると、練馬区においても新宿においても、北海道においてもどこでもできるということが大前提でございます。条例をつくった自治体だけでできるということではなく、条例をつくってもつくらなくても、民泊が、住宅宿泊事業ができるという制度でございます。

そういう中で、私どもといたしましては、ほかの区の事例であったり、今までも新宿区に比べれば数は少ないかもしれませんが、区民の方からの苦情、不安というところも実際にございますので、それらを踏まえますと適正な運営ができるというためのルールづくりというものは、今のうちにしっかりやっておく必要があるだろうということで、今般、骨子案を作成し、また、今後、条例を制定していきたいというところでございます。

○会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

ほかにいらっしゃいますか。

○委員 法律があるので、むしろ、条例をつくって住居専用地域はできる期間を限定するとかというのは、そういう意味では、練馬区は住環境を守るために一歩進んで努力されようとしているという部分では、区民としても評価するべきところかなと思うんですけれども、その上で、法律のほうが割と誰でもできるような形態になっているので、指導・監督

を実際に所管するお立場の方々への法律家サイドからの助言という趣旨で発言させていただきたいんですが、所有者じゃなくても一応、民泊ができるたてつけに法律はなっているかと思うんです。

例えば海外に転勤になっていて、空いている家をサブリース方式で民泊をやる事業者さんに貸しちゃうみたいなことも可能かと思しますので、そういう意味では、事業者さんが飛んでしまう、要は管理していなくて実態がどこにあるかわからなくなってしまう、指導・監督をしようとしても、その人たちに連絡をとることができない状態になってしまうという事態が、割とあり得るかなというふうに思われます。

もちろん、警察の生活安全課と協力してということですので、かなり怪しいグレーな業者さんであれば、そことの連携の中で見つけていくということもあるかもしれませんが、届出の際に代表者等の住民登録上の住所が把握できるような形で、所有者以外の方がやる場合に、提出させる書類を少しかっちり定めておくであるとか、指導・監督に困らないように把握する方法を、必ず民泊の場合にはインターネット等で募集をかけることになると思しますので、そうすると、そのサイトのほうから追っかけていくところについて、プロバイダー等の情報開示について事前に同意させておくのかとか、そこら辺の飛んじゃったときにどう把握するか、追いかけていくかというところを詰めていかれるといいのかなというふうに思います。

○生活衛生課長 貴重なご意見、アドバイスをありがとうございました。

各地方自治体や国のほうも、そういう事例というのは起こり得るだろうということで、例えばですけれども、私どもがこの事務をやるときに、住民基本台帳の記録を見てもいいよという住基法の政令を改正したりですとか、いろんな手立てを打っております。今の委員のアドバイスなどもいただきながら、具体的なところということで考えていきたいと思っております。

○会長 ありがとうございました。

では、次の方。

○委員　そういう制度も大事なんですけども、泊まった人たちが1年もそこにはいないので、長くて1週間ぐらいでいなくなっちゃうわけですね。そのときに、出ていった後にいろいろごみの問題がクリーンにされていない、それを追跡するというのもなかなか難しいと思うし、結局、そこに問題が残る。では、それは管理者の責任、制度をもっと厳しくするのか、だけれども、観光者がそこに来ているときに昼間はどこかへ出ていて、最後、出ていくときにごみを捨てていってはいけないのにほったらかしていく。要するにあとは知らない。それでつらい思いをするのは、隣の部屋に住んでいる人たちとか、ご近所とか、あるいはごみの分別に来てくれる区の職員さんとかです。

それは法律の今の段階でどれだけ徹底的にできるのかどうか。全国でこういうことが法律ができてやるのはいいんだけども、あえて暴言になるかもしれないけれども、練馬区は認めないと、そういうスタンスというのは区にないんですかねというのを聞きたいんですよ。

以上です。

○会長　かなり厳しいご意見だとは思いますが、いかがでしょうか。

○生活衛生課長　一番最後におっしゃられたような覚悟ということに関しましては、私どもは法のルールをしっかりと守っていただく、お客様も地域の方も事業者も、それぞれがちゃんとルールを守ってもらうことによって、最終的に地域環境に悪影響を与えないようにするというのが、本旨だと思っているところでございます。

また、そうはいつでもお客様が、宿泊者の方がルールを守らなくてとなってしまった場合、もちろん、宿泊者に対する注意というところは、一義的に事業者がお客様にルールを守ってもらうことの責任を負う、また、例えばごみ出し等で地域にご迷惑をかけたならば、事業者の責任においてしっかりと改善を図ると、そして、その事業者に対する指導・監督を私どもが行っていくと、こういうところが基本線でございますので、また、ほかにもいろんな観点、ご意見があろうかと思えます。パブリックコメントも実施中でございますので、また、ご意見などをいただければ幸いです。

○会長 ありがとうございます。

先ほどから手を挙げている委員がいらっしゃるので、今回、これで最後にしたいと思えますけれども、どうぞよろしく願いいたします。

○委員 都市計画とは大分離れた議論になるんですけれども、いい機会なので、私も実は身近にそういうことに対して懸念をしなければいけないケースにぶつかってしまっていて、一つはお尋ねですけれども、私はマンションに住んでいるんですが、マンションのケースでは管理組合の規約か何かで営業の用途に使うのはだめだというのを決めていると、それが有効に作用して、法律や条例でどう書こうと最終的に所有者全体の意思をあらわした規約で制限していれば、有効だという話を聞いていまして、その点を専門家に一つ確認したいのと、もう一つは練馬といえども、便利になってきていますし、都心で成功すれば、当然、練馬区内でやってみようかという話が出てくるし、かなりの数の日本へ来る外国人のお客さんは増えるんでしょから、そうすると、なかなか、練馬だけ全国とは違ったスタンスというのは、それほどの話ではないんじゃないかと。つまり、ルールをきちっと決めて、要するにごく普通の住民だって、結構、人に迷惑をかけているのは実際に見ていますから、だから、迷惑は外国人に限らず、日本人でもそうですから、迷惑にならないようなルールを決めて、それがきちっと実行されるような措置をできるだけ講じていくということで、そこは内外無差別で日本人だけが行儀正しくて、礼儀正しいというわけではないと思いますので、共通にここまでは最低限、守らなければいけないというようなことと、それから、もう一つ最後に何といても先ほどのお話で、いろんな事業者については国交省に登録するとか、仲介業者については何だかんだとありますから、縦割りでそういうふうに分かれている制度というのは、一番被害を受けたりなんかしたときに困るケースで、それは国交省の本省だとかいう話になりがちで、ぜひ身近で親身になって、そういう区民が迷惑をしているようなケースについて、最終的に区民の立場で受けとめてくれるところがあるというのが、万一、トラブルになったときにも心強いことですから、つまり、国やほかの省庁がやる仕事であるという話にならずに、まずは受けとめて対応するという、それが僕は地

方自治体にとっては極めて大事じゃないかなというふうにも思いますので、仮に不幸にして困った事態になったときに、親身に相談に乗るという覚悟をぜひこの条例をつくるに当たってはしていただければというふうに思います。第1点目については具体的な話なので、そういう理解でいいかどうかを教えてください。

○生活衛生課長 マンションの管理規約等のお話でございます。委員がおっしゃった居住の用に専用にとりようなもともとの規約を、裁判でそれが正しいか、正しくないかみたいな事例が過去にあったものですから、今年8月に国交省標準管理規約を改めまして、住宅宿泊事業の営業を認めるか、認めないかということを経営のほうにはっきりと記載してほしいんだということで、働きかけを既に行っております。

また、住宅宿泊事業の法律そのものの中にも、規約であったり、規約がまだできていないときには、総会、理事会で営業を認める、認めないの意思を確認してからでないと、届出は受け付けられないということがございますので、住民の皆様の意思がはっきりしていれば、そういったものを参入させない手段というものはありますということになります。

また、いくつか縦割りであったり、苦情であったりというところもございます。いくつかの方策の中のひとつで、観光庁がつくり、関係する省庁や自治体が一緒に使えるシステムなどを導入することによって、情報というものをリアルタイムで共有できるようにという方策もつくっております。また、日本全国どこからでも民泊にかかわる苦情や相談等があれば、専用のコールセンターを設けて、そこでまず、一義的にはご相談ができるというところがございます。もちろん、私たちは練馬区民の方に対しての行政でございますので、区民の方のお困り事等があれば、私どもができるところの知恵なども使いながら、しっかりと対応してまいりたいなと考えているところでございます。

○会長 ありがとうございます。

最後の親身に区民の相談を受けとめてくれるところがあることはいいことだと、そういう話がありました。

一つぜひということなので、もう一方。



○委員 今のマンションの規定は、マンション組合のほうで禁止となったらできませんということになっていますけれども、それであれば、僕は近隣住民が断固お断りです、まちづくり条例が練馬にありますので、そういうところでお断りですという意味が僕は当然、表明できて、それで、いいとか、悪いとかをやらないと、マンションはお断りですとできるのに、住区ではできないというのはおかしいですね。

僕は、だんだん30年というグランドデザインの話でいけば、これからまちづくり条例なり、まちづくり協定みたいな形で地域の中でどういうふうに地域の環境をマネジメントしていくかというのは、各地区ごとにいろいろ決めていくということになるだろうと思います。そういうときに、地域の中でそういう施設はお断りですというちゃんと表明ができて、それを尊重してもらわないと、ただ、説明すればいいですという条例になっていますから、この条例の中で、それであればちゃんとマンションと同じように僕は対応すべきだろうと思いますけれども。

○会長 わかりました。

では、これで最後にしましょう、時間もないので。

○委員 今、調べたら大田区では、ホテル、旅館の建築が可能な用途地域でのみ営業を認め、住居専用地域での民泊営業は認めないという条例にしているような記載が、ニュースですけれども、あったので、今、ご意見を募集中なんですよね。なので、皆さんがおっしゃった区民のご意見をご意見募集にお寄せいただくと、いいんじゃないかなというふうに思いました。感想です。

○会長 ありがとうございます。

今回は、審議会の議案ではないわけですがけれども、情報提供としてやっていただいたということですのでございます。非常に皆さん、見識をお持ちの方のご意見ですので、ぜひ、受けとめていただいて参考にさせていただければよろしいかなと。それから、今のこの場での意見でどうも言い足りなかったとか、もしかしたら担当の課長さんが受けとめてくれなかったんじゃないとか、そういうように感じた方がおられましたら、まだ、意見を募集中で

すので、ぜひ、ご意見としてお出しただければと、そんなふうにも思います。今日は情報提供をありがとうございました。

では、今の件はこれで終わりにさせていただきまして、あと1件、進めさせていただきたいと思います。次に進んでいただきたいと思います。

○都市計画課長 事務局です。その他の最後になります。次回の都市計画審議会の日程のご案内でございます。次回の都市計画審議会につきましては、3月19日、月曜日の午後3時からを予定してございます。案件につきましては、議案として田柄二丁目公園の決定などを予定しているところでございます。開催通知につきましては、改めてお送りいたしますので、どうぞよろしく願いいたします。

以上でございます。

○会長 どうもありがとうございました。

本日は議案、それから、議案以外のご説明等でかなり活発に意見をいただきまして本当にありがとうございました。私も初めての会長ということで、至らなかった点があると思いますけれども、次回以降もまたどうぞよろしく願いしたいと思います。

どうも今日はありがとうございました。