

## 第216回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成30年 5 月30日（水） 午後 3 時～午後 3 時58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、  
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、上月とし子、関洋一、野本繁、  
松浦義知、酒井利博、加藤政春、篠利雄、田中正裕、山本康弘、  
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 報告事項
  - 報告事項 1 関町南二丁目公園の都市計画原案について
  - 報告事項 2 石神井台六丁目緑地の都市計画原案について
  - 報告事項 3 富士見台駅北部地区地区計画等の原案等について

第216回都市計画審議会（平成30年5月30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。

ただいまから第216回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

それでは、事務局から委員の出席状況などについて報告をお願いいたします。

○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。

ただいまの出席委員数は24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。

4月1日付けで練馬消防署長の人事異動がございました。新たに着任いたしました署長を当審議会委員に委嘱いたしましたのでご紹介いたします。お手元の委員名簿をご覧ください。

ご紹介申し上げます。木下修委員でございます。

○木下委員 木下でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 よろしくをお願いいたします。

続きまして、区におきましても人事異動がございました。幹事を務めます区の職員につきましてご紹介いたします。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。新宿線・外環沿線まちづくり課長、中沢孝至でございます。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 中沢でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 同じく、大江戸線延伸推進課長、大野貴でございます。

○大江戸線延伸推進課長 大野でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 住宅課長、屋澤明夫でございます。

○住宅課長 屋澤でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 土木部道路公園課長、原田昭二でございます。

○道路公園課長 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 どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、本日、お配りしてございます資料につきましてご案内いたします。

お手元に練馬区の都市計画図1、2をお配りしてございます。こちらにつきましては、平成30年4月現在の新しいものを今回ご用意させていただきました。委員の皆様におかれましては、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。

なお、今後の都市計画審議会におきましては、毎回、事務局の方で本都市計画図をご用意いたしますので、次回以後、お持ちいただかなくても結構でございます。ご自宅でご覧いただければと思います。よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

それでは、議事に移りたいと思います。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、報告事項が3件でございます。

初めに、報告事項1、関町南二丁目公園の都市計画原案について、説明をお願いいたします。

○道路公園課長 それでは、関町南二丁目公園の都市計画原案につきまして、報告事項1、説明資料をお願いいたします。

1の概要につきましては、都市計画の原案の理由書で説明いたしますので、3ページをお願いいたします。

1、種類・名称は、東京都市計画公園、練馬第2・2・147号、関町南二丁目公園。

2の理由に記載のとおり、本計画地のある関町南二丁目を含む地域は、練馬区都市計画マスタープランや練馬区みどりの基本計画で、公園の整備等の推進と、公共のみどりと民有地のみどりの保全と創出を課題としていること、身近に憩える公園が不足している区域から優先的に街区公園の整備を進めることとしています。

そこで、当該地域において地域に親しまれてきた民間遊び場、たけしたちびっ子広場、約0.07haの区域をレクリエーション機能の充実および豊かな景観の形成を図るため、都市計画公園に追加する都市計画の変更を行うものでございます。

都市計画の変更の内容につきましては、4ページに記載のとおりでございます。

5ページに位置図、6ページに計画図、7ページに現況の写真をつけております。この緑で囲んだ範囲が本計画地となります。近隣には上石神井体育館があります。

1ページにお戻りください。

今後の予定です。本日の都市計画審議会に報告いたしまして、その後、公告・縦覧、意見書受付など、都市計画の所定の手続を進め、11月に都市計画決定の予定です。なお、6月5日に地元説明会を開催いたします。

4、添付資料につきましては、(1)の都市計画の原案の理由書から(4)の計画図が都市計画図書で、参考として(5)の現状写真を付けさせていただいております。

説明は以上になります。よろしく願いいたします。

○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。いかがでしょうか。どのようなことでも構いません。

○委員 今ご説明を伺って、具体的に何がどう変わるかがよく分からないんですけれども、前と後でどう変わるか教えていただけますか。

○道路公園課長 こちらの公園につきましては、現在、民間の遊び場として地域の方々に開放されてきた公園ということでございます。こちらにつきましては、私どもの方に寄付の申出があったということから、区立の公園として位置づけて、区で管理していく公園となるという部分が違うところでございます。

○都市計画課長 少し補足させていただきます。

基本的に民間遊び場ということで、区が管理していたのは変わりませんが、子育て支援をする部署の方で子どもたちの遊び場として管理・運用をしていたというところでござい

ます。今回、正式に法の枠組みの公園という形で位置づけて整備をするというものでございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 今、法的な意味合いでの公園というお話がございました。国土交通省などの定義によると、距離の概念とか、用途の概念に応じて公園を区分けされているように私どもは承っているんですけども、練馬区、あるいは東京都においても定義は同じようなものなのではないかというのが一つです。

それから、もう一つは、こういった公共財でございますし、また、予算も限られている中での優先順位の設定というところの手だてと申しますか、考え方について簡単に教えていただければと思います。この資料にもみどりの基本計画云々というところから始まって、不足している区域から優先的というふうにあつて、それで日常生活圏という地理概念が出てくるわけなんですけど、この日常生活圏というのはいくらかの距離感なのかなとか、ちょっと素朴な質問でございますが、もし可能であれば簡単にお答えいただければと思います。

○道路公園課長 公園の設定につきましては、私ども練馬区におきましても国と同様に一定の基準を持ってしまして、地区公園から近隣公園、小さいところでは街区公園というような形で、それぞれエリアごとにどのくらいの公園が必要かということを目安として決めております。

ここの街区につきましては、街区公園の整備目標値を1.2haとしておりますが、現在は0.82haとやや不足しているということから、今回、都市計画公園として位置づけるというものでございます。

それと、優先順位の話につきましては、練馬区内、数多くこういった形で都市計画公園を位置づけていくわけですが、今申しましたように不足している地域ですとか、また、土地の購入・確保時期などを相対的に判断しまして、優先順位を決めてございます。

以上です。

○会長 ほかにございませんでしょうか。

○委員 この民間の遊び場が今度は公共の公園になるということは、大変いいことだなと思っております。

ただ、皆さんもご存じだと思えるんですけども、公共の公園は今、もうやたらと安全性を確保しなければいけないものですから、あれをやってはいけない、これをやってはいけないという規制が非常に厳しくて、それはもう当然そうせざるを得ない状況だということは重々分かっています。

それで、民間遊び場といっても、やや公共性があった公園だったのではないかなと思えるんですけども、これが完全な公共の公園になると、非常に遊びにくい公園になってしまう、そのようにならざるを得ないのかなと思えるんです。今までは民間遊び場としてかなり自由に使われていたのではないかなと想像するんですけども、これが、ただ単純に公共の公園になりますということだと、正直言ってほとんど遊べない公園になるというのが現状かと思えます。

その辺で、練馬区は既にみんなの広場公園のように、地域の方々と非常に協力をしながら、全国的に見ても大変注目される公園の使い方をやっていらっしゃるので、今回もいろいろと地域の方とご相談になって、使える公園になるようにぜひ工夫していただきたいというのが私の希望です。

○道路公園課長 こちらの公園につきましては、現在も開放されておりますので、実際の整備の際には、この現在の遊び場の雰囲気、こういったものが生かしていけるようなことを基本として、地域の方々ともそういった内容も含め検討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。

ほかにございますでしょうか。

○委員 参考までに教えていただきたいんですけども、今、民間の遊び場ということで、民間という言葉がつかましたけれども、民間といえども練馬区で管理して、ある程度制約

事項があるんでしょうけれども、どのくらいの数、あるいは広さが今現在、民間の遊び場としてあるのか、参考までに教えていただければと思います。

○道路公園課長 申し訳ございません。詳しい数字につきましては今手元ございません。もし分かれば後程ご説明したいと思います。

○都市計画課長 私の手元に資料がありましたのでご紹介させていただきます。今回のたけしたちびっ子広場と同じような遊び場は、現在7か所あると聞いてございます。面積については把握してございませんので、後程お知らせできればと思います。

○会長 よろしいですか。

ほかにございますでしょうか。

○委員 質問になりますけれども、民間の遊び場ということで、通常の公園と異なる整備をなさるという理解でよろしいのでしょうか。

世田谷区などが割と有名かと思いますが、プレーパークということで、子どもに自由に遊ばせるためのルールとか、多少危険が伴うような遊びも含めて自己責任で遊びますということで、樹木や土、山、そういうものを整備しているところもあるかと思いますが、通常の都市計画公園とプレーパークというものは法的に同じものなのか、違うものなのか。

違うものだとするとどういう種類になるのか。あるいは、実態として見たときに運用は全然違うと思いますので、そのあたりはどのような整備をなさるのか、もうちょっとお聞かせいただけますでしょうか。

○道路公園課長 まず、公園の整備につきましては、区立公園として整備する際に最低限の安全など確保しなければならないところはしていきたいと考えております。

先程もちよっとお答えいたしました。現在、ここが民間遊び場という形で開放されていますので、そういった雰囲気をごくまで生かせるのかということも含めまして検討していきたいと考えてございます。

○みどり推進課長 プレーパークというお話でしたので、私の方で所管しております区立こどもの森についてご紹介いたします。こちらは都市計画上の位置づけは緑地でございます。

すが、これは特に特色ある公園と位置づけまして、プレーリーダーを配置した上で子どもたちが木登り、泥んこ遊び、遊具のない遊び、自然の中で遊ぶということをテーマにした公園として、3年前に開設したところでございます。

したがって、どこにでもできるというのではなく、自然状況などにも配慮しながらそういったものを設置していくことになるかと思えます。都市計画の公園としては、今回の街区公園が一般的なものでございます。

以上でございます。

○会長 最後のところが少し。

○委員 最後のところ。都市計画公園だけれども、特別の使い方をするものとして、こどもの森と類似の形で整備されるというふうにおっしゃったんですか。

○みどり推進課長 都市計画としての位置づけはどこの公園も同じでございますが、区立こどもの森につきましては、いわゆるテーマを持って、一定の広さ、そして、その自然状況も踏まえて区の方でプレーパークという位置づけのもとに開放して遊んでいただいている公園というふうにご理解いただければと思います。

ですから、今回の関町南二丁目公園につきましては、そういうものではないということでございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 どれぐらいのコストがかかるかということについて、コストが変わるのであれば聞きたかったですけれども。先程のお話だと、維持コストというのはもともと区が負担しているのでそれほど大きく変わらないということかなと理解したのですが、それが一つと、もう一つは、今回、いろいろこれから計画されるので、整備にかかるコストはこれからの計画に応じて決まるということでしょうか。

○道路公園課長 これから具体的に整備内容等を検討した後に、整備費用というのを別途算定していくことになるかと考えてございます。

維持管理の費用につきましては、もともと区の方でやっているという部分もございませ

て、ほかの区立の公園と同じように私どもの公園出張所というところで一括して管理していきますので、特に大きな変化はないと考えてございます。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかにごございますでしょうか。

なければ、続きまして報告事項2、石神井台六丁目緑地の都市計画原案について、ご説明をお願いいたします。

○道路公園課長 それでは、石神井台六丁目緑地の都市計画原案につきまして、報告事項2、説明資料をお願いいたします。

1の概要につきましては、都市計画の原案の理由書でご説明いたしますので、まず3ページをお願いいたします。

1、種類・名称は、東京都市計画緑地、第97号、石神井台六丁目緑地。

2の理由に記載のとおり、本計画地のある石神井台六丁目を含む地域の都市農地や屋敷林については、練馬区都市計画マスタープランや練馬区みどりの基本計画、みどりの風吹くまちビジョンのアクションプランで、民有地の貴重なみどりを都市の環境に必要なものとして保全すること、積極的に取得し、練馬らしい特色のある公園の整備を進めることとされています。

そこで、当該地域のみどりを保全し、豊かな景観の形成を図るため、本計画地約0.23haの区域について、都市計画緑地に追加する都市計画変更を行うものでございます。

2の都市計画の変更内容につきましては、4ページに記載のとおりでございます。

5ページに位置図、6ページに計画図、7ページに現況の写真をつけさせていただいております。この緑で囲んだ範囲が本計画地となります。近隣には、石神井台第二保育園や大泉第二中学校などがあります。

1ページにお戻りください。

今後の予定でございます。本日の都市計画審議会に原案の報告をいたしまして、その後、公告・縦覧、意見書受付など、都市計画の所定の手続を進め、11月に都市計画決定する

予定でございます。なお、6月4日に地元説明会を開催します。

4の添付資料につきましては、先程の(1)の都市計画の原案の理由書から(4)の計画図が都市計画図書で、参考として(5)の現状写真をつけさせていただいております。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

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。

○委員 ちょっと何点かお伺いしたいのですが、先程の報告事項1の公園については寄付の申出があったということだったんですけれども、今回、この土地の取得に至るきっかけみたいなものを教えていただけますか。

○道路公園課長 こちらにつきましては、所有者の方から区へ買取りの申出がございまして、それで購入しているという形になってございます。

○委員 ありがとうございます。

5ページの地図を拝見すると、北の方に大二中があつて、135号線の計画道路のすぐ近くだなというふうに思うんですけれども、その道路については別のところで検討していただいていると思うんですが、今、緑地として区が取得して計画をしたところで、例えば、大二中のその道路を通すときに、この緑地が農地の代替地になるとか、住宅の代替地になるとか、そういう可能性はあるんですか。緑地がなくなってしまうということはあるんですか。

○みどり推進課長 まず、取得でございますが、これは平成28年に土地開発公社が先行取得をしております。今回の土地につきましては、この道路とは関係なく、農地と樹林地がまとまって残る、いわゆる景観緑地というところで、区内に残された希少な武蔵野の風景を残す地域ということで公社の方で買い取って、最終的に区が買い戻し、公園として整備をし、管理をしていくと位置づけているものでございます。

○計画課長 もう一つのご質問の、今回のこの用地が大二中関連の代替地となるのか、その可能性についてですけれども、これにつきましては、都市計画緑地として位置づけます

ので、基本的にはその用途ということで考えております。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかにございますでしょうか。

○委員 これも緑地を確保するという意味では、大変区としては努力されて、大変いいことかなと思うのですが、練馬区は全国に先駆けて、こういう樹林地を開放していただければ固定資産税を免除しましょうということをやっています。それが45か所なり47か所ぐらいあったと思うんですけれども、今後、こういう屋敷林を買い取ってほしいというリクエストがあれば、区は買い取ることが比較的可能なんでしょうか。

要するに、面積によると思うんですけれども、今回みたいなことをぜひ継続していただきたいなというのが私の希望としてあります。今の屋敷林の仕組みは大変いいものなんですけれども、相続が起こるとなくなってしまう可能性が非常に高いものですから、区としては所有者の方が売りたいと言うんでしたら買えますよという態度を、もう少し明確にしておいていただきたいなというのが希望です。

○みどり推進課長 屋敷林、あるいはこういった樹林地でございますが、大小含めまして練馬区内に100か所以上ございます。非常に貴重なみどりではございますが、その中で、今委員おっしゃられた四十数か所につきましては、市民緑地として区が所有者から借り受けて、憩いの森ということで区民の皆さんに開放しているところでございます。相続等により買取りの申出があった場合は、そのときの状況で買い取ることもございますが、全て買うという位置づけは、今のところはございません。

また、100か所以上ある樹林地につきましても、全部買っていくという考え方はございません。やはりその中でも、先程申しました緑地と相まった武蔵野の風景を残すという貴重な樹林地、また、その中の植生や道路づけ、面積も当然でございますが、そういった要素を含めて優先順位を検討し、売っていただけるものについてはという条件はついてまいります。その中で、区としても対応していきたいと考えております。

○委員 大変模範的答弁かなと思うんですけれども、農家の方から見ると、最終的に売る

と言えは買ってくれるのか、もう全然買う気がないのかということであると、何か区は全然買う気がないというように農家、土地所有者の方はちょっと思っているのかなと感じております。そういうことで、今回のような例をぜひ大いに宣伝して、いいものだったら買いたいというスタンスで、十分それで結構かなと思うんですけども、まるで買う気がありませんみたいな態度はなるべくとらないほうがいいのかなというのが私の意見です。

○みどり推進課長　まるで買う気はないというニュアンスでとられたら、大変申し訳ございません。基本的には、買って残していきたいという気持ちは強くございます。

ただ、やはり予算的な部分もありますし、何よりも所有者のご意向がまず優先されます。区の方で買いたくても、土地利用として開発を選択されてしまえばやむを得ないということで断念した市民緑地も数多くございます。やはり残せるものは、所有者の意向も踏まえて、区としても貴重な樹林地は積極的に買っていきたい、売っていただきたいと考えております。

○会長　よろしいでしょうか。

ほか、ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

では、報告事項2をこれで終わりにいたします。

続きまして、報告事項3、富士見台駅北部地区地区計画等の原案等について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、報告事項3、説明資料①、富士見台駅北部地区地区計画等の原案等についてをお願いいたします。

1番、目的です。本地区を含む貫井・富士見台地区は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、都心への交通利便性が高い近郊の住宅地として発展してきました。一方で、急速に市街化が進んだことにより、地区内の多くの道路が狭く、公園などのみどりが少ない密集市街地が形成されており、老朽化した木造の建物が多く残るなど、防災上の課題を抱えております。こうした課題を解消し、安全・安心で住みよいまちを実現するため、平成

23年度から、いわゆる密集事業によります都市基盤整備を行っております。

今回、地区の特性を踏まえた建築物の適正な制限等を行うことにより、災害に強い安全なまちの実現などを図るため、地区計画の都市計画原案を作成いたしました。あわせて、関連する都市計画の変更を行うとともに、東京都の条例による新たな防火規制区域を指定するものでございます。

2、名称、3、対象区域は記載のとおりでございます。

4、同時決定予定案件といたしまして、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更を行います。また、東京都の条例に規定いたします新たな防火規制区域の指定を行うものです。

※印になりますけれども、用途地域の変更および新たな防火規制の区域指定は東京都決定、それ以外は練馬区決定となります。

2 ページをお願いいたします。

これまでの経過です。平成23年度から密集事業に着手しておりまして、平成27年7月には富士見台駅周辺まちづくり構想を策定いたしました。その後、地元の住民の皆様による検討組織であるまちづくりを考える会を8回開催し、アンケート調査を実施いたしました。29年7月には富士見台駅周辺まちづくり計画を策定しております。これについては、説明会を2回開催しております。30年2月になります、このまちづくり計画を踏まえました地区計画の素案を作成し、これについても説明会を2回開催しております。今回、こうした経緯を踏まえて、都市計画の原案等を作成したものでございます。

6、今後の予定です。本日、原案等を報告後、7月上旬から公告・縦覧、意見書の受付などの都市計画の所定の手続を進めまして、12月に都市計画決定の予定でございます。また、7月上旬には本原案の説明会を行いたいと考えてございます。

7、添付資料です。地区計画の原案を5ページから12ページ、用途地域の変更原案を13ページから17ページ、特別用途地区の変更原案を19ページから21ページ、高度地区の変更原案を23ページから29ページ、防火地域及び準防火地域の変更原案を31ページから

33ページ、新たな防火規制の区域指定検討案を35ページに、また、参考といたしまして現況写真を37ページにつけております。

別添として、説明会資料をつけております。地区計画等の内容につきましては、この説明会資料を用いてご説明したいと思います。

それでは、説明資料②をお願いいたします。原案の説明会資料でございます。

まず、地区の現状と課題です。本地区を含む貫井・富士見台地区は、急速に市街化が進んだことにより、地区内の多くの道路が狭く、建物が密集した市街地が形成されております。また、消防活動の困難な区域が地区の約5割を占めておりまして、防災上の課題を抱えているという状況です。

まちづくりの経緯につきましては、先程ご説明したので、2ページをお願いいたします。

地区計画（原案）の内容です。まず、「地区計画とは？」と書いてあるところでございますけれども、地区独自の建物の建て方のルールを定める手法ということでございます。建築のルールと考えていただければと思います。

その下、名称・位置および面積です。図にお示しした14.8haの区域になります。右の凡例にございますように、地区計画区域の中を3つの地区に区分しております。

3ページをお願いいたします。地区計画の目標です。3つ示してございますけれども、道路、公園などの都市基盤の整備による災害に強い安全なまちの実現。歩行空間の確保など安心・快適な居心地のよいまちの実現。地域住民の日常を支える生活利便性の高い連続した商店街の実現。これを目標として決めました。

（3）の区域の整備・開発および保全に関する方針です。本地区を3つの地区に区分し、それぞれの方針を定めております。まず①の商店街沿道地区です。生活拠点にふさわしい商業空間の形成です。②の複合住宅地区につきましては、防災性の向上を図るとともに、良質な市街地環境を形成いたします。③の駅前近隣商業地区につきましては、店舗と住宅の調和のとれた環境を保全いたします。

その下の地区施設の整備の方針、それから、4ページをお願いいたします。一番上の建

築物等の整備の方針。この内容につきましては、そのページの下（４）の地区整備計画の中で具体的な説明をさせていただきます。

４ページの中程になりますが、その他、商店街沿道地区および駅前近隣商業地区については、道路に面する建築物における１階部分の用途を店舗または事務所とするよう努めることとします、と書いてございます。これは努力義務ということで定めております。

その下、４）です。その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針としまして、火災に強いまちの実現に努めるということで、これも努力目標として定めたものでございます。

（４）の地区整備計画です。１）の地区施設の配置および規模でございますけれども、右側の凡例をお願いいたします。地区施設といたしまして、区画道路を４路線、それから、地区公園を１か所、これを定めております。区画道路２号、４号には歩道を新たに設置いたします。現在、整備を進めております区画道路１号から駅まで、連続した歩道を整備していきたいと考えてございます。

また、区画道路３号は、行きどまりを解消いたしまして、６ｍに拡幅をいたします。

その北、一番北側になりますけれども、新たに約１,１００㎡の地区公園を整備いたします。

５ページでございますけれども、これらの道路の整備のイメージを記載してございますので、後程お目通しをお願いいたします。

６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。

まず、建築物の敷地面積の最低限度でございますけれども、これは商店街沿道地区については７０㎡と定めます。その下、壁面の位置の制限です。区画道路の拡幅を予定している部分や、隅切りの部分等に建物の制限を定めるものです。８ページから１０ページにその制限の内容を図面で示してございます。

９ページをお願いいたします。上段の③です。壁面の位置の制限３号でございます。商店街沿道地区だけに適用されるルールで、右側の図面でございますとおり、道路計画の幅員は６ｍとなっておりますけれども、商店街ということでゆとりある商業空間を確保する

ために、さらに50cmセットバックする形で壁面の位置を定めております。

10ページをお願いいたします。真ん中の部分でございます。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。内容といたしまして、壁面の位置の制限を設けた箇所につきましては、門やへい、それから自動販売機などの工作物を設置することはできません。

11ページをお願いいたします。建築物等の高さの制限でございます。建物の高さの最高限度を20mと定めます。

その下、街並み誘導型地区計画でございます。50cmのセットバックの制限を設けている商店街沿道地区、ここにつきましては、図に記載のとおり道路斜線制限の緩和が受けられるようになります。

12ページをお願いいたします。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。内容として記載している項目の2個目でございます。建築物の外観の色彩は、原色を避け、周辺の景観に配慮するものと定めております。

その下、垣またはさくの構造の制限です。内容の欄ですけれども、道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣、フェンス等といたします。ただし、高さ60cm以下の部分につきましては、ブロック等の設置ができるようになります。

13ページでございます。ここから地域地区の変更についてでございますけれども、まず、13ページと14ページは専門用語の説明となっておりますので、15ページをお願いいたします。変更の内容でございます。図でお示ししているように、道路の拡幅に伴いまして、主に沿道に指定されている地域地区を変更するものでございまして、変更部分につきましては下の表に赤で記載してございます。後程お目通しをお願いいたします。

16ページでございます。新たな防火規制についてでございます。17ページに図面を示しておりますけれども、本地区は北へ延びる商店街沿道は防火地域、その周辺は準防火地域ということで、薄い灰色でハッチをかけております。これを、16ページの中段上にある図の真ん中でございますけれども、赤字で示したように新たな防火規制の指定を行うことによりまして、原則として、準防火地域内における建築物について、準耐火建築物以上

の耐火性能を持った建築物を建てることを義務づけるものでございます。その下の図面に準耐火建築物のイメージをお示ししております。図にあるとおり、より耐火性能の高い材料を使いまして、燃えにくい建物にするものでございます。

18ページでございます。今後のスケジュールでございますけれども、先程ご説明をいたしましたとおりでございます。

説明は以上となります。どうぞよろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

説明は終わりました。ご質問、ご意見がございましたらご発言をお願いいたします。

○委員 ちょっとどのようになるのかお尋ねしたいことが1つあります。私、環境課から依頼を受けて、空き家対策のアドバイザーというか、委員をやっているんですけども、今年、区役所の多目的会議室で空き家セミナーがあったときに、たまたま僕の方に具体的な相談にいらした方がいらっしゃいました。説明資料②の2ページの地図でいえば、たしか、富士見台の北口のオレンジ色か黄色の地域だったと思います。下が店舗になっていて、上に住宅がある、そんなところをどうしたらいいんだろうかという話で相談を受けまして、それはそれでいろいろ説明をしました。それとは別に、私、武蔵野音楽大学の先生というやっぴまして、学校を卒業した学生さんたちがなかなか就職できないということで、音楽教室ができないかという、そういう提案がありました。

これはヤマハとかカワイを使うのではなくて、武蔵野音楽大学の卒業生たちでお子さんや高齢者の方に、音楽を通じてまちづくりと、それから、文化の向上というようなことをやり始めませんかということで、今、話を進めているのですが、その場所がちょうど富士見台の商業地域の、多分この中に入っていると思われまして。そのときに、多分、確認申請上は用途の変更という手続があると思うのですが、その場合、今回の地区計画の適用関係はどのようになるのでしょうか。

地区計画が適用されるとなると、店舗部分を音楽教室にするには相当先行資金がかかってくるので、当然ながらその費用が所有者負担なのか、あるいは教室を開こうとする団体

が費用を持つのかという課題が出てきます。あるいは、建物はこのままで単体規定としてクリアすればいいのかということも課題になると思います。

そういったことで、地区計画を定めることは、まちづくり全体としてはいいんですけれども、一方で、空き家のことからすると、もしかしたら足かせになるのではないかなというところが気になりますので、その辺がどのような見通しになるかをお聞きします。

○環境部長 空き家対策では専門家団体の皆様にもいろいろご協力をいただいています、所有者の方が有効活用できるように我々も考えてございますが、基本的には、なるべく用途等の変更がない形で活用できるのが一番いいのかなと思っております。

当然、改修するには費用がかかります。現在、区では、空き家を活用するに当たって改修費用の一部を補助するという制度を設けているのですが、限られた金額ですので、せいぜい手すりをつけたりとか、少し段差を解消したりといった中身になってしまいます。したがって、なるべく用途ですとか、そういったものまで変えない形でできないかというところは一点ございます。

もちろん、所有者の方が改修をしてでもいいということであれば、できるだけマッチング等の機会を設けて活用していただければと思っております。

私からは空き家そのものについてのお答えになりますので、全体のお話はほかにもお願いしたいと思います。

○まちづくり推進課長 まず、地区計画上どうかというお話でございます。今後、地区計画を決定しましたら、その後、建築条例に必要事項を定めてまいります。

この地区計画が決定すると、建築物の建築等を行う際に地区計画上の届出が必要になってまいります。その中で、用途を変更する場合は、やはり地区計画上の届出が必要になってまいりますけれども、例えば、建物を改造して床面積を増すとか、外壁に別途色を塗るとか、改造の内容によってはいろいろと規制がかかってくる部分はあると思いますけれども、単に空き家を使って何かをやるということについては、特段の制限はかかってこないものと考えております。

○委員 ちょっと確認ですけれども、おそらくできるだけお金をかけないで、普通の店舗だったものを音楽教室にしようとする事になると思うんですね。

したがいまして、防音装置をつけるなど、そんな程度で、できるだけ先行投資を抑えたいというのが、多分、空き家を新しく活用したい側の考えだと思います。貸した側は、それで家賃収入が入ってくれば負担も軽くなるしいと思うので、多分、建築をやっている者からすれば、できるだけ先行投資を避けるということで、床面積が増えるというようなことは何もしないと思うんですね。

だから、用途変更がある場合は届出が必要でしょうけれども、おそらく建物の外の色を変えるということもあり得ないでしょうし、できるだけ中で、段差をなくす、床をフラットにして教室を開く、そこに楽器を置けるようにするなど、そういった程度だと思うんですね。

もっと踏み込んで言うと、今申し上げているような空き家の改修をしようとしたときに、地区計画のこういう制限というものが縛りにならないのかということをお聞きしたいんです。

というのは、空き家対策をやっていて非常に感じるのは、いい解決策がないというか、手詰まり感が僕としてはあるんです。大体つながるのは福祉関係のNPO法人と空き家とか、そういったことになるんですけれども、少しマッチングの幅を広げないといけないなと思っているところです。そのような中で、今回、音楽大学を卒業した方たちのグループが音楽教室をつくりたいという話がありました。空き家と音楽のマッチングが成立して、それが他のところでもできてネットワークが広がればいいことだと思っていて、そのためにはできるだけお金をかけなくてもできることが大事だと思っっているのですが、そのあたりはいかがでしょうか。

○まちづくり推進課長 多少繰り返しになる部分がございますけれども、手続上は地区計画が決定されたら用途の変更にあたって届出が必要だということが一点と、届出そのものはお金のかかるものではございません。

それから、今伺った、建物の中の利用を変えるという、その範疇でということでございますけれども、特段、上乘せで規制のかかるものではないと考えてございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 分かりました。道路後退とか、とりあえずはそういったことはないということですね。分かりました。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 ご説明、ありがとうございます。

防火地域について、これは商店街通りに限定している理由というのは、何か特別にあるのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 17ページをお願いいたします。防火地域の指定がかかっているのは、真ん中の黒で塗りつぶした部分、商店街通りです。こちらにつきましては、近隣商業地域に指定されておまして、なおかつ、やはり延焼の防止という観点から、現在防火地域に指定されているものです。

○委員 ここの防火地域なんですけれども、区画道路については北の方に延びていく予定でございますよね。それとの関係で、防火地域、17ページの黒いところは、その先まで延ばす予定がありますか。

○東部地域まちづくり課長 17ページの図面でございますけれども、これは現在の防火地域・準防火地域の姿を示してございます。これから新たな防火規制という網をかけるということで先程ご説明をいたしましたけれども、防火地域につきましてはそのまま防火地域ということございまして、現在、準防火地域になっている地域、これを新たな防火規制の区域指定により規制を強化する区域とする考えでございます。

先程ご指摘のあった防火地域の商店街でございますけれども、ここから北側につきましては住宅地となっておりますので、防火地域を北側に延ばしていくという考えは、現在のところございません。

○委員 そうしますと、準防火地域になっているところはいじらないんですか。範囲を広

げて防火地域にする予定はないのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 16ページの着色してある上の方の図面をご覧くださいければと思います。一番左側が準防火地域ということで、先程の図面で灰色でお示しした部分でございますけれども、この部分で、赤でお示しした防火構造等とした建築物、これが現在は2階まで建てられるということになってございます。

これを真ん中の赤でお示しした新たな防火規制の区域、ここで準耐火建築物となっておりますけれども、準耐火建築物の建築を義務づけるということで、これまで建てられた防火構造等とした建築物につきましては、この規制がかかった後は建てられなくなるというものでございます。一番右側の防火地域、こちらについては、変更はございません。

○委員 それは分かりました。

それと、四商通りを広げておりますけれども、四商高校の道を広げるに当たっては、四商高校のところをセットバックしなければいけないと思います。ここはイチョウがあるところまで下げるようですけれども、東京都の方で第四商業高校の建替えの予定もあるようにも思うんですけれども、それとの整合性はどのように今のところ進んでおりますでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 4ページの図をご覧くださいければと思います。

今、委員からお話がありましたとおり、今回の地区計画の区域の北側に都立の四商高校がございます。ここにつきましては地区計画の一番西、四商高校の西側に通っています生活幹線道路A路線、今回、区画道路1号に指定しておりますけれども、こちらについて北側から順次拡幅を進めているところでございます。

四商高校につきましては、現在、建替えの計画があるということも聞いてございますので、建替えにあわせて用地を買収して、拡幅できるような形で現在調整を進めているところでございます。まだ明確に建替えや用地買収の時期が定まっているものではございません。

以上でございます。

○委員 それも含めてですが、地区計画が決定されれば進行は早くなるというように理解しておいてよろしいのでしょうか。それをお聞きして、質問は終わります。

○東部地域まちづくり課長 まず、四商通り、生活幹線道路A路線、ここでは区画道路1号とお示ししておりますけれども、こちらにつきましては、平成25年ぐらいから着手して買収を進めてございまして、地区計画と関係なく買収を進めているところでございます。

今回、地区計画で定めたところにつきましては、建物の建築の規制もかかりますので、例えば、買収に先行して建物を建て替えた場合に、その建物が将来、拡幅の支障になるというようなことを避けるために指定したものでございます。

なお、先程この路線の買収に着手した時期について、平成25年度からとご説明しましたが、この路線につきましては2区間に分けて買収を進めておりまして、北側区間は25年度から、南側区間は28年度から、それぞれ進めているところでございます。

○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。よろしいでしょうか。

ほかにご発言がなければ、報告事項3を終わりにしたいと思います。

これで本日の案件は全て終了いたしました。最後に、事務局から報告がございました。

○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。

次回につきましては7月30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などを予定しているところでございます。開催通知を改めてお送りいたします。よろしくお願いいたします。

以上でございます。

○会長 どうもお疲れさまでした。

これで本日の都市計画審議会を終わりにいたします。どうもありがとうございました。