

## 第217回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成30年7月30日（月） 午後3時～午後4時6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、小場瀬令二、小林みつぐ、藤井たかし、  
西山きよたか、斉藤静夫、うすい民男、やくし辰哉、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、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 15人
- 6 議 案  
議案第414号(諮問第414号) 東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）  
議案第415号(諮問第415号) 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔石神井公園団地地区地区計画〕  
議案第416号(諮問第416号) 東京都市計画一団地の住宅施設の変更（練馬区決定）  
〔石神井公園住宅一団地の住宅施設〕  
議案第417号(諮問第417号) 東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）  
〔東武練馬駅南口周辺地区地区計画〕

第217回都市計画審議会（平成30年7月30日）

○会長 皆様、本日はお忙しい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217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等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おります。なお、加藤委員からは遅参のご報告をいただいております。

続きまして、委員の変更についてご案内いたします。6月27日付けで区議会選出委員の選任がございました。新たに選任されました皆様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。お手元に委員名簿をお配りしてございますので、併せてご覧いただければと存じます。

では、ご紹介させていただきます。

小林みつぐ委員でございます。

○小林委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 藤井たかし委員でございます。

○藤井委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 西山きよたか委員でございます。

○西山委員 よろしくをお願いいたします。

○都市計画課長 斉藤静夫委員でございます。

○斉藤委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 うすい民男委員でございます。

○うすい委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 やくし辰哉委員でございます。

○やくし委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 どうぞよろしく願いいたします。

なお、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。ご確認をお願いいたします。

続きまして、本日の議案に関連いたしまして出席している区の職員をご紹介します。

生産緑地地区の案件に関連いたしまして出席してございます、産業経済部参事・都市農業担当部都市農業課長の浅井葉子でございます。

○都市農業課長 浅井でございます。よろしく願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、案件に先立ちまして、本日の配付資料のご案内をいたします。

委員名簿のほか、3点机上去配付してございます。

1点目につきましては、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ございます。この条例の運用状況につきましては、定期的に報告書を作成し、公表することとしております。

2点目でございますが、公共施設等景観形成方針の運用状況でございます。公園や学校などの公共施設等につきましては、機能性や安全性の確保とともに、地域の景観まちづくりを先導する役割が求められてございます。この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、その運用状況につきましては、年に1回、本審議会に報告することとなっております。

今申し上げました2つの資料につきましては、平成29年度分を取りまとめましたので、資料配付をもちましてご報告とさせていただきます。

3点目でございます。ランドデザイン構想でございます。こちらにつきましては、昨年12月に本審議会におきましても素案という形でご案内を申し上げました。若干の文言の修正を行いまして、6月、成案化いたしましたので配付させていただいております。

よろしくお願いたします。

事務局からは以上でございます。

○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、よろしくお願いたします。

本日の案件は、議案が4件でございます。

初めに、議案第414号、東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）につきまして、説明をお願いたします。

○都市計画課長 議案第414号をお願いたします。生産緑地地区の都市計画変更につきましてご説明を申し上げます。

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いるものでございます。3月19日に開催いたしました都市計画審議会におきまして、原案をご報告したところでございます。その後、公告・縦覧、そして都との協議を経まして、原案からの変更なく、案といたしまして今回お示しするものでございます。

まず、1番、都市計画の変更内容でございます。

(1)の削除でございます。行為制限の解除や土地区画整理事業の実施による仮換地指定に伴う変更ということで、合計をご覧いただきたいと思いますが、今回、4.181ha、22件を削除するものでございます。

続きまして、(2)の追加でございます。既存の生産緑地地区に隣接するもの、新たに定めるもの、そして土地区画整理事業の実施による仮換地指定に伴う変更によりまして、合計といたしまして1.341ha、19件を追加するものでございます。

(3)変更後の生産緑地地区の面積でございます。今回、178.72ha、651件が生産緑地地区としての面積でございます。変更前につきましては181.54ha、652件でございましたので、2.82ha、1件の減という形になります。

下の※印をご覧くださいと思います。※印で、新制度が適用となる農地等ということで記載をさせていただいております。ここにつきまして簡単にご説明をしたいと思います。41ページをご覧くださいと思います。

41ページの参考資料②でございます。生産緑地法等の改正に伴う制度改正についてということで、簡単にご説明をいたします。

生産緑地法等が改正されまして、生産緑地地区として指定することのできる下限面積と一団のものの区域の要件が緩和されました。これを受けまして、練馬区におきましても、「練馬区生産緑地地区の区域の規模に関する条例」および「練馬区生産緑地地区の指定に関する規則」を定めまして、以下のとおり生産緑地地区として指定できる地区の要件を緩和したところでございます。

まず、1番でございますが、下限面積の関係でございます。従来、法によりまして500㎡以上の農地等と規定されてございましたけれども、今回、条例を定めることによりまして300㎡以上の農地ということで、小規模な農地も指定ができるような形で緩和したところでございます。

2番でございます。一団のものの区域の定義でございます。下の概念図をご覧くださいと思います。従前、※印①ということで、物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の区域につきまして、1つのくくりとして生産緑地に指定できたというものでございますけれども、それに加えまして、同一の街区または隣接する街区に存する複数の農地等で、一の農地等の面積がおおむね100㎡以上のものかつおおむね500mの範囲内に存するものとする考え方が加わったものでございます。

概念図の※印②を見ますと、直径おおむね500mの円の中に、おおむね100㎡以上の農地が複数ある場合につきましては、合計の面積が300㎡以上あれば生産緑地として指定できるということで、要件を緩和したものでございます。

1ページにお戻りください。

このような緩和をいたしまして、今回の都市計画変更の中におきまして、300㎡以上

500㎡未満の生産緑地地区につきましては、0.113ha、3件が指定されたということで、これまで指定できなかったものが3件新たに指定されたものでございます。

また、一団のものの区域の緩和による生産緑地地区の指定につきましては、0.412ha、3件が指定されたというものでございます。

2ページをお願いいたします。2番のこれまでの経過と今後の予定ということで、3月19日に当審議会に原案を報告したところでございます。その後、手続を経まして、本日議案として付議するものでございます。8月下旬には都市計画変更・告示をしたいと考えてございます。

3番の議案の資料でございます。(1)から(5)まででございます。

それから、4番の添付資料ということで(1)と(2)を添付させていただいてございます。

簡単にご説明いたします。3ページでございます。こちらにつきましては、都市計画の案の理由書でございます。下から6行目、適正に管理されている農地等18件を生産緑地地区として追加指定、それから買取り申出による行為制限の解除等のあったもの21件の削除を行いまして、178.72haとする都市計画変更を行うものでございます。

4ページをお願いいたします。計画書でございます。第2につきましては、削除のみを行う位置および区域でございます。位置、削除面積、備考等で詳細を記載してございます。

5ページ、第3につきましては、追加のみを行う位置および区域でございます。

第4につきましては、土地区画整理事業の実施により削除・追加を行う位置および区域でございます。大泉学園町四丁目地内の区画整理につきまして記載したものでございます。

6ページをお願いいたします。新旧対照表でございます。お目通しをお願いいたします。

9ページをお願いいたします。総括図でございます。今回、変更を行うところにつきまして、表してございます。

凡例を見ていただきますと、削除につきましては●、追加につきましては▲、そして、削除と追加、両方あるものにつきましては■で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。変更箇所一覧表でございます。こちらは、地区番号と図面番号を記載している一覧表でございます。

12ページをお願いいたします。ここからは各地区の計画図でございます。凡例を見ていただきますと、縦線のところにつきましては既指定区域、黒で塗り潰してあるところが削除のみを行う区域、それから、横線になっている部分につきましては、追加のみを行う区域でございます。

13ページをご覧いただければと思います。48番という部分が2つございますけれども、これが今回の制度改正に伴いまして、一団の農地として指定ができるものでございます。上の部分につきましては190㎡ということで、1つでは指定ができないものでございますけれども、下の生産緑地と合わせまして一団のものとして指定できるというものでございます。

34ページをご覧いただければと思います。ここにつきましては883番と付番してございます。これは300㎡でございますけれども、1つの地区として指定ができるものでございます。これまでであれば、500㎡ございませんでしたので指定ができませんでしたけれども、条例の制定によりまして、300㎡ということで要件を満たすものでございます。

39ページをお願いいたします。参考資料①ということで、生産緑地法等につきまして、制度の概要等を記載させていただいているところでございます。お目通しをお願いいたします。

また、41ページにつきましては、参考資料②ということで、先ほどご説明いたしました制度改正につきまして記載したものでございます。

私からの説明は以上でございます。よろしくをお願いいたします。

○会長 どうもありがとうございました。

説明は終わりました。ご質問、ご意見がございましたら、ご発言のほどよろしくをお願いいたします。いかがでしょうか。

○委員 5ページの関連ですけれども、土地区画整理事業の実施によりということで、以

前のこの審議会でも意見が出ていたという話を伺った中で、その後、事務局の検討はどうされているのかという確認を含めて教えてもらいたいのですが、練馬区が中心になって都市農地の保全、都市農業の振興ということについて大きく運動として展開した中で、法律が新たに立法化されるなど、いろいろありました。

それで、私は、区画整理の手法は都市農地の保全に有効な手段だと思うんだけど、区画整理というのは、複数の権利者をまとめる作業を含めてなかなか進まない。また、区、東京都の補助金等の対象となる面積、これが冒頭に申し上げた、以前、当審議会でもそういう意見があったと伺っているんですが、そういう意見があったと、たしか記録として残っているんですけども、こちらの大泉学園町四丁目も3人の農家の方が共同してと聞いている中で、面積要件を満たさないで補助金等の対象になっていないと伺いました。その最低面積のあり方については、ここ数年、その辺の議論というのはどうなっているんでしょうか。

○まちづくり推進課長 区画整理のことです。区画整理は、分散した農地を集約する、また、将来的に宅地化する予定の農地等を集約することによりまして、計画的に道路なども配置いたしまして、保全する農地と、それから、宅地化する部分を明確に分けていくことができる手法でございます。これは農地を計画的に宅地化することだけではなく、農地を農地として保全する手法としても有効なものと考えてございます。

後段の面積要件についてでございます。区で補助金を出すものということにつきましては、1.7ha以上というのを1つの基準としてございます。これにつきましては、自主的に宅地開発をされる方につきましてはご自分の費用で造成をするわけでございますが、それとの兼ね合いで、この基準を簡単に引き下げるといのはなかなか難しいものと考えてございます。1.7ha以上あれば1,000㎡以上の公園が整備できるということで、この辺の基準を設けているところでございます。

区画整理事業に対する支援という観点でございますけれども、この大泉学園町四丁目の区画整理につきましては、一部生活幹線道路が入ってございますので、そちらについての

用地費、それから整備に要する費用については、補助金という形で区から支出をしているところでございます。

また、現在検討を進めてございますけれども、公園の整備につきましても、造成をした後、区が譲渡を受けまして、そのまましばらく整備ができないというようなことが続いてございました。これにつきましても、区の補助金の対象とすることによりまして、早期に整備ができるような仕組みを現在整えようということで進めているところでございます。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

○委員 これは本当にたまたまだったんですけれども、脇を通った時がちょうど鍬入れ式の日でありまして、関係者に伺ったら、亡くなったご主人の頃からこの話は出ていて、もう約25年かかっているんだというお話でした。

ここは生活幹線道路にたまたまかかっています。いろんな組合の区画整理が土地区画整理事業を施行すべき区域に指定されていても、生活幹線道路にかかっているというのはそうめったにはないと思います。私は、冒頭申し上げましたけれども、練馬区は先頭に立って都市農業の振興等々頑張っていますし、結果的にこの区画整理という手法は都市農地の保全に資する話だと思っています。

以前、面積要件が少々高いのではないかという議論があると伺ったものだから、それを思い出したんですけども、今は一切その議論はなくて、もうこれは宅地開発と同様とは言わないけれども、見方によってはそうだから、面積要件について全然考える余地がないと、そのように理解していいんですか。

○まちづくり推進課長 私の説明がちょっと不足していて申し訳ございません。1.7haの基準につきましても、全く検討の余地がないということではなくて、検討は当然進めてまいります。

現在のところは、先ほど申し上げた公園の整備費についての支援ということで、要綱も改正していきたいと思っておりますけれども、面積要件や施行者への支援ということにつ

きましては、今後も研究を進めてまいります。

以上でございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 最後にします。研究ということだから、どの程度研究してもらえるのか。どなたが網をかぶせたのか知りませんが、土地区画整理事業を施行すべき区域というのは、かなりの部分で存在します。そこでの良好なまちづくりに、私はこの部分はなると思っているものだから、研究というか、積極的にもう少し検討してもらいたいと思います。これは意見だけ申し上げておきますけれども、練馬区は先頭を切って都市農地の保全や都市農業の振興をやっているんだから、相続のときに大幅に生産緑地が減るのではなくて、事前に対応ができるということであれば、この手法についてももう少し検討してもらいたい。

ある地域では、区画整理は悪だというような部分が喧伝されたところはあったけれども、決してそんなことはない。区画整理の実際行われたところをいくつか聞いてみると、やってよかったと皆さんおっしゃいます。政治的なところもあったのか、区画整理自体が悪だというような捉え方も一部あったから、あえてこの辺を申し上げておきますけれども、そこはもうちょっと所管として頑張ってもらいたい。同じ答弁になると思いますので意見にとどめておきますけれども、よろしく願います。

○会長 ありがとうございます。

ほかにご意見、ご質問は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414号につきましてお諮りいたします。

議案第414号につきましては、案のとおり決定することでご異議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415号、東京都市計画地区計画の決定（石神井公園団地地区地区計画）（練馬区決定）についてでございますが、こちらは議案第416号、東京都市計画一団

地の住宅施設の変更（練馬区決定）と関連する議案になりますので、一括説明、一括質疑でお願いしたいと思います。

それでは、説明をお願いいたします。

○まちづくり推進課長　それでは、議案第415号、第416号の説明資料をお願いいたします。石神井公園団地地区地区計画の決定等についてでございます。本件につきましては、3月19日の本審議会に地区計画等の原案を報告し、地区計画の内容についてご説明をいたしました。その後、4月23日から5月17日の間、原案の公告・縦覧、意見書の受付を行うとともに、4月27日、28日の2日間、説明会を開催いたしました。意見書の提出が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、7月2日から17日までの間、公告・縦覧、意見書の受付を行いました。意見書が1通、1名の方からございました。内容と区の見解については、後ほどご説明をいたします。

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、地区計画の決定等について諮問をさせていただくものでございます。

1、目的です。本地区は西武新宿線上石神井駅の北東に位置し、昭和40年代初めに都市計画法に基づく一団地の住宅施設として整備された、約490戸に分譲された住宅団地です。区域の北側には石神井川が流れ、団地を取り巻くように樹木が配置され、潤いのあるみどり豊かな住宅地を形成しております。

一方、建設から50年以上が経過し、老朽化やバリアフリー環境の未整備等に係る諸課題を抱えており、早期の更新が求められております。

このことから、周辺市街地の環境にも配慮しながら、安全で快適に住み続けられる住宅団地を再生させるため、地区計画を決定するものです。

なお、本地区計画は、まちづくり条例に基づく地区計画の住民原案の申出を踏まえ、都市計画決定するものでございます。

また、併せて関連する一団地の住宅施設の都市計画変更、これは廃止でございますけれども、これを行う予定でございます。

2、対象区域は上石神井三丁目地内の約5.5ha。

3、これまでの経過です。平成29年3月23日に地区計画の住民原案の申出がございました。8月29日の本審議会へ、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いう区の判断等をご報告しております。その後、地区計画決定の手續としまして、公告・縦覧、意見書の受付、説明会の開催などを進めてまいりました。

2ページをお願いいたします。4、今後の予定でございます。本日、都市計画審議会に付議し、8月下旬に都市計画決定・告示の予定でございます。なお、平成30年第三回練馬区議会定例会に、本件に係る地区計画条例の改正案を提出する予定でございます。

5、議案第415号、地区計画の決定に関する図書を3ページから11ページ、第416号の一団地の住宅施設の変更に関する図書を13ページから15ページに、6の地区計画の案に関する意見書の要旨および区の見解を17ページに、7、添付資料といたしまして、現況写真を19ページに掲載しております。順次簡潔にご説明いたします。

3ページをお願いいたします。都市計画の案の理由書でございます。これにつきましては、先ほど目的の部分でご説明しましたので、お目通しをいただきたいと思っております。

4ページをお願いいたします。地区計画の内容でございます。表の左側を縦にご覧になっていただければと思っております。名称、位置、面積に続きまして、地区計画の目標を記載してございます。その下、区域の整備、開発および保全に関する方針を記載してございます。

5ページの下段になりますけれども、地区整備計画のうち、地区施設の配置および規模としまして、具体的な道路や公園、緑地の配置について記載をしております。

6ページをお願いいたします。地区整備計画のうち、建築物等に関する事項でございます。具体的な制限の内容につきましては、6ページから7ページに記載をしております。

8ページをお願いいたします。位置図になります。

9ページをお願いいたします。9ページから11ページが計画図になってございます。

10ページをお願いいたします。計画図2でございますけれども、道路や公園、緑地を建物の外周部に配置するというような計画になってございます。

11ページは計画図3でございます。外周の道路の内側、住宅地区に、凡例の真ん中の部分でございますけれども、壁面の位置の制限2号というものを定めてございます。これは道路境界から5m下がって建物を建てることを定めるものでございます。

あわせて、点で表示した区域でございますけれども、こちらにつきましては、建築物等の高さの最高限度を定める区域としまして、24mという形で定めてございます。この地区につきましては、現在の都市計画では20mと定めてございます。

こうしたことで、緑地や道路、壁面制限によりまして、周辺の環境に配慮した地区計画としたものでございます。

13ページをお願いいたします。議案第416号でございます。

現在この団地に定めている、一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行うものでございます。

14ページをお願いいたします。表に記載している内容が現在定められている計画の内容で、これを廃止するものでございます。表のちょうど真ん中でございます。団地面積に対する建築密度の部分に延べ面積割合とございますけれども、10分の6以下、60%と定めております。容積率のことでございます。

15ページにつきましては、現在定められている計画の計画図となっております。

17ページをお願いいたします。意見書の要旨および区の見解についてでございます。

1名の方から、1通の意見書の提出がございました。表の左右で、意見書の要旨と区の見解という形で記載をしております。

まず、意見書の要旨でございます。建築物の高さの最高限度を、現在、高度地区で定めている20mから24mに変更して建て替えると総戸数が増加し、車両数の増加が見込まれる。外周道路の整備も踏まえると、周辺地域への交通量が増加し、騒音、振動、排気ガス増加による地域環境の悪化が考えられる。このため、現行の高さ制限を遵守した建替えをお願いいたします、というご意見でございます。

右の、区の見解でございます。既存の建物は、現在指定されている容積率、これは

200%と都市計画で定められておりますけれども、その限度まで達していません。したがって、現状の容積率、高さ制限で建替えを行った場合でも、住戸数の増加は想定されます。

本地区計画は、高さを緩和することによって建物を周辺地域から離し、空地进行を多くとることが可能となっております。また、道路につきましても、外周部に配置することにより、周辺地域から建物までの離隔距離の確保や、周辺地域を含む防災性等の向上に寄与しています。したがって、周辺地域の環境に配慮した計画となっております。

なお、建築物等の整備に際しては、地区計画の趣旨に則り空地进行を適切に確保するなど、周辺環境に配慮するよう事業者を指導いたします、という見解でございます。

19ページをお願いいたします。参考資料といたしまして、現況写真を添付してさせていただきます。お目通しをいただければと存じます。

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 ありがとうございます。

説明は終わりました。本件につきましてご質問、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。

○委員 本計画の話から離れてしまった場合はお許しをいただきたいんですがございますけれども、この夏は全国で大きな水害がありました。それでふと思ったのは、ここの地を見ますと、石神井川に接したところでありまして、石神井公園の南側で、くぼ地に当たるところであります。

東京の中小河川、特に練馬区におきましては、石神井川とか、白子川とか、もろもろの川があって、それは財産でもありますけれども、ある意味ではリスクでもあります。東京都にお尋ねしましたら、都としては50mmから75mmぐらいの雨には対応できるようにして、それでも駄目な場合は、今後対策が必要になるだろうということで、広域河川の管理を目指しているというお話がございました。

行政の事務上の話だけで結構なんですけれども、ハザードマップ上、ある種のリスクのあるところという知見があったときに、都市計画というのは、関係部署や、法令や、もろ

もろの関係の中でどのように位置付けられているのかということだけ教えていただければと思います。

○都市計画課長 手続論というお話ですと、都市計画を決定する、もしくは変更することになりますと、その過程でこのような審議会等のご意見を伺う、それから関係自治体等との協議といった手続を進めてまいります。

そうした中で、例えば、東京都が都市計画決定権者になるものにつきましては、当然練馬区といたしましては、必要な要望等も行っていくということになると考えてございます。

また、都市計画が決定された後、今度は事業化を進めていくという話になりますと、またこれも一般論でございますけれども、地元自治体として様々な要望をしていくということになります。例えば河川の改修等につきましても、地域の現状等を踏まえた中で、事業者に対して様々な要望をしていくというような形で手続や協議が進むものと考えてございます。

○委員 ご説明ありがとうございました。

特段この話が本審議に直接影響を及ぼすとは思っていなかったんですけれども、これだけ水害がありますと、水対策とか、石神井川周辺の話が気になりましたので、質問させていただいた次第でございます。

以上でございます。

○まちづくり推進課長 直接ご質問にはございませんでしたけれども、ここの部分の土地の北側には石神井川が隣接しております。こちらは現在、東京都が拡幅事業を行ってございまして、現在工事が進められている状況でございます。この拡幅事業に伴いまして、団地の土地も一部用地買収という形で、団地から提供があったと聞いてございます。

この河川改修につきましては、1時間当たり50mmの降雨への対応という形で進められていると伺っておりまして、このほかにさらに調節池をつくること等により、75mmの降雨への対策をするということで現在進んでいると聞いていますところでございます。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

ほかにご意見ございませんでしょうか。ご質問でも結構です。

○委員 今の話に関連する話もあるのですが、まず、意見書に対する区の見解ですけれども、中身については多分そのとおりだろうと思います。ただ、現在指定されている容積率いっぱい建っていないから、現状の容積率、高さ制限で建替えをする場合でも住戸数を増やす余地があるという話は、やや余計な話ではないかと思います。今回のこの地区計画で高さ制限を緩めることで、可能でなかったことが可能になったわけじゃないということ言い訳のように言っているようにとれます。意見書を提出した方が心配されているのは、この地区計画で住戸数が増えるのかどうかという話であって、現状の容積率、高さ制限でも増やせるという話はあまり関係ない話ではないかと思います。高さ制限を緩和したことで建物までの距離等が十分にとれるという後段の方は意味があると思いますけれども、前段は、何となく言い訳っぽい。あるいは不要なことではないかなと思います。それが第1点です。

第2点は、今ご質問の形でご意見がありましたけれども、実は水害等について、どういう原因で異常気象が毎年のように起こるかということについては議論があるんでしょうし、それが直ちに地球温暖化の影響かということについても議論はあるわけですが、いずれにしても地球規模で異常気象が、特に今年は各地で報告されています。ご承知のようにこの6月に気候変動適応法という法律が制定されて、今まで地球温暖化については、温室効果ガスの排出をできるだけ抑制していくという緩和策の方に力を入れていたんですけども、他方ではやはり影響がかなり深刻に出始めている。その深刻に出始めている影響を、それぞれ国なり地域なりでどう対応していくかという、いわゆる適応（アダプテーション）についても計画的に考えなければいけないという考え方になっています。折しもこういう動きがある中で、我々が実感できるような形で、地球温暖化が背景にあると思われる異常気象が身近に起こっています。

気候変動の影響を緩和するための対策がいろいろな分野で求められてくる。それを整理

して、できれば計画的に対処していくことが、これから練馬区に求められることだと思います。

多分、都市計画の中には、災害に関連する部分があると思いますけれども、そういう視点は、今の大きな流れの中で当然求められていることだと思います。法律が施行されるのが12月という話で、地方自治体については適応計画をつくることが努力義務とされているようです。具体的に練馬区がどのようにそれに取り組んでいらっしゃるのかわかりませんが、それに関連して都市計画においても、まちづくりの視点でどこまで対処、工夫ができるのか、あるいはそういう余地があるのかというのは、これから非常に大きな課題として投げかけられるのではないかと思います。具体的なことは、法律が施行されて、練馬区としてどう対応するかということになるわけですが、そういう問題が目の前に提起されているということを我々は認識しなければいけないんじゃないかということ、意見として申し上げたいと思います。

○会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。

○まちづくり推進課長 1点目についてお答えをさせていただきたいと思います。これにつきましては、前段が必要ないのではないかというご指摘でございましたけれども、区としても他意はございません。いただいたご意見が、高さを緩和すると住戸数が増えるので緩和すべきではないというご意見でございましたので、これにつきましては、周辺環境に配慮するために高さを緩和したものですということを説明するために、前段に、普通に建て替えた場合でも住戸数が増加することが想定されるということをつけ加えさせていただいたものでございます。ご質問の趣旨に明確に答えるためということで、ご理解をいただければと思います。

以上でございます。

○会長 2点目についてはいかがでしょうか。

○都市計画課長 気候変動への対応についてでございます。グローバルな話、日本の話、

そして練馬区の話があらうかと思いますが、まだ法が施行前ということで、区としての方針等については、まだ具体的に定めておりません。当然、今後の将来的なことを考えれば、気候変動等に関係して都市計画、まちづくりの分野で、どのような対応をしていくかということになるかと考えてございます。

練馬区としてどのような形で将来に向けてまちをつくっていくのかという部分につきましては、国、関係自治体等の情報を踏まえながら、私どもも今後の課題として検討していくものと考えてございます。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかにご意見、ご質問ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

ほかに特になければ、議案第415号および第416号につきましてお諮りしたいと思いません。

議案第415号および議案第416号につきましては、案のとおり決定することでご異議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。

続きまして、議案第417号、東京都市計画地区計画の変更（東武練馬駅南口周辺地区地区計画）（練馬区決定）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、議案第417号の説明資料をお願いいたします。

東武練馬駅南口周辺地区地区計画の変更についてでございます。

本件につきましては、3月19日の本審議会に地区計画の原案をご報告し、地区計画の内容等についてご説明いたしました。その後、4月23日から5月17日の間、原案の公告・縦覧、意見書の受付を行うとともに、5月11日、12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、7月2日から17日までの間、公告・縦覧、意見書の受付を行いました。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、地区計画の変更について諮問させていただくものでございます。

1、名称、2、対象区域は記載のとおりです。

3、変更理由および内容です。本地区は、東武東上線東武練馬駅の南側に位置し、駅および古くからの街道を中心に発展した商業地とその周辺の住宅地からなる地区でございます。地区内には狭い道路や老朽建築物が密集しており、防災性の向上が課題となっております。

区は、平成8年度から、いわゆる密集事業により、道路・公園等の都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進してまいりました。平成22年には市街地環境の改善および商業環境の向上を図ることを目的として、地区計画を決定いたしました。密集事業は平成31年度をもって終了する予定でございますけれども、本事業で整備した道路・公園を地区施設に位置付けるとともに、複合住宅地区に建築物等の整備の方針等を新たに定めるため、地区計画を変更するものでございます。

4、これまでの経過です。平成22年11月に地区計画を決定いたしました。平成27年1月から地区計画変更の地元の検討会を全9回開催しております。平成28年10月にはアンケート調査を実施いたしました。その後、地区計画の決定手続としまして、公告・縦覧、意見書の受付、説明会の開催などを進めてきたところでございます。

2ページをお願いいたします。今後の予定です。本日、都市計画審議会へ付議し、8月になりますけれども、都市計画決定・告示の予定でございます。平成30年第三回練馬区議会定例会に、本件に係る地区計画条例の改正案を提出する予定でございます。

6、議案です。議案第417号としまして、本地区計画の変更について提出いたします。

7、添付資料としまして、現況写真を17ページに掲載しております。

3ページをお願いいたします。都市計画の案の理由書でございます。内容につきましては、先ほど変更理由でご説明いたしましたので、お目通しをいただければと思います。

4ページをお願いいたします。4ページから6ページは、地区計画の内容を記載してご

ございますけれども、7ページ以降に変更した部分を記載しておりますので、こちらで説明をいたします。

7ページをお願いいたします。変更概要でございます。変更した点につきましては下線を引いてございます。説明につきましては、表の一番左側、そして一番右側の部分を中心にご説明していきますので、よろしくをお願いいたします。

まず、7ページの一番左側です。地区計画の目標です。一番右側に記載があるとおり、こちらについては文言の整理をしてございます。

8ページをお願いいたします。上段の土地利用の方針についても、同じく文言整理でございます。下段の地区施設の整備の方針です。ここにつきましては、密集事業で整備した公園を新たに加えるために変更いたしました。

9ページでございます。上段です。建築物等の整備の方針でございますけれども、複合住宅地区への方針の追加と文言の整理を行っております。

下段の地区施設の配置および規模でございます。右側の表にございますとおり、区画道路4号、5号、隅切り、そして公園を追加してございます。

10ページをお願いいたします。こちらにつきましては壁面の位置の制限でございますけれども、新たに定めた区画道路や隅切りに建物を建てないという制限を追加するものでございます。

11ページです。一番下になります。右下ですけれども、道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生け垣またはフェンス等とするという、垣またはさくの構造の制限を追加したものでございます。

12ページをお願いいたします。12ページに位置図。それから13ページから15ページ、こちらに計画図を記載してございます。

17ページをお願いいたします。区域の現況写真を参考資料として添付してございます。後ほどお目通しをいただければと存じます。

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 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。  
いかがでしょう。

○委員 今回の地区計画自体は、より精緻になって大変いいと思って、特に反対ということではないのですが、1点お聞きしたいことがございます。

6ページのところに地区整備計画ということで、これは必ずきちんと守りなさいよということが地区計画で決まっています、その中で「建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限」というところに、「建築物の屋根または外壁の色彩は、周辺環境と調和した色彩にするとともに、形態および意匠は、周辺の街並みと調和したものとする。」という規定があります。私は、この地区が練馬で唯一街並みを形成し得る場所だろうと思っていて、地区計画の中にこういう規定があることは大変いいことだと思っています。

そこで1点お聞きしたいのは、都市計画もしくは建築指導をする場合に、具体的に行政として、この形態および意匠について、周辺の街並みに調和したものにしなさいという指導を、具体的にどのようにやっているのか。

私が見る限りは、全然調和しておらず、相変わらずむちゃくちゃのままのように見えるところがあります。無論、行政がただ指導すればいいということではなくて、実際は沿道でご商売をされている方なり、住んでいる方の同意をとりながら、いろいろやっていかなければいけないのかなと思うんですが、その辺は今までどのようにやってこられたのかということをお聞きしたいと思います。

○東部地域まちづくり課長 委員からお話がございましたけれども、こちらの地区の中央を東西に抜けている旧川越街道につきましては、江戸時代に宿場として栄えた歴史があるということで、この宿場を全面的に打ち出してまちづくりをしたいというご意見もあった地域でございます。

実際に届出があったときどうしているのかというところでございますけれども、窓口が届出が出された場合は、地区計画について、単に規制の部分だけではなく、趣旨も含めて

ご説明しています。色の規制につきましてはなるべくトーンを抑えた色にしていただきたいというようなことをお伝えして、それに従って届出を出していただくというような取組をしてございます。

ただ、形態につきましては、やはり本来であれば、例えば旧街道にふさわしいようななまこ壁とか、木造の建物がふさわしいのかもしれませんが、現実の問題としては、近代的な建物が建っているということでございます。

そういう状況ではございますが、区としては、なるべく周辺と違和感のないような建物にしていただくというお願いをしているところでございます。

○委員 大変よくわかるんですけども、練馬区にとって唯一の旧街道の、非常に大切な街並みなので、一応やっておいてくださいというのではなくて、近隣の人たちと一緒にやって街並みをつくっていくというスタンスでないと、今後もこの規定があるにもかかわらず、何も守られなくて、一応調和させましたみたいなことになってしまっているようなので、もう少し本腰を入れて街並みをつくっていただきたいと思います。

やはり、練馬で1か所ぐらいは、非常に雰囲気のある街並みの商店街というのがあってしかるべきだと思いますし、仮に近代的なマンションになっても、1階とか2階をそれなりの雰囲気デザインにすることは、別に予算が全然変わらない範囲でできることはいくらでもあります。せっかく建築士会とか、いろいろな方があの辺を何回も調査されていますし、もう少し地元や専門家と協力しながら、努力されてみてはどうかなというのが私の意見です。

○東部地域まちづくり課長 今、地元との協力というお話を伺いました。今年度ですけれども、こちらの地域には広場を2か所、公共の施設として整備する予定でございます。意匠につきましても地元の方からご意見をいただきまして、旧街道にふさわしい設えをしたいと考えてございます。

また、これも地元の協力ということでございますけれども、マンションとして建て替わった物件がございまして、こちらにつきましても、街道に面した部分につきまして、ガラ

スのギャラリーをつくっていただきまして、そこに街道の古い地図のようなものを掲載していただいているというような事例もございます。

こういうお話もございますので、今後とも地区計画を定めておしまいということではなくて、地元の方と十分お話し合いをしながら、このまちづくり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。

ほかにご意見、ご質問ございますでしょうか。

○委員 地区計画をつくって、ある地区のまちづくりについてプランを立てて実行しているようですが、それぞれのまちで、ここは大事だということ、こういう特色があって、こういうところはどうしても維持していきなり、改善していかなきゃいかんということが、多分あるんじゃないかと思うんです。

やはり、まちづくりというのは多面的ですから、どうしてもあれもこれもという話になりますが、一般論ですけれども、それぞれの地区計画で具体的な地区についての計画を立てて、いろんなところに影響する項目が入っているわけですから、ここはこういうことが重点だという、プライオリティーをつけないといけないと思います。この地区計画ではこれがへそだというような感じのものがあろうですし、そうでないと、できたものが当初のプランとかなり違ってきたときに、なかなかその影響の程度を判断・評価するのが難しいという感じがします。それぞれの地区で何が大事かというのは、具体的にそれぞれの地区で違うと思いますので、何かそういう発想を少し入れないといけないのかなと今のお話を伺って感じました。これは感想です。

○東部地域まちづくり課長 地域の特長・重点は何かというお話でございます。冒頭ご説明いたしましたけれども、この地区につきましてはもともと密集地区ということで、平成8年度からその改善の事業を進めてきたところでございます。

密集地区の改善のためには、公園といったオープンスペース、それから骨格となる道路の整備というものが重要でございます。今回の地区計画の中でも、拡幅をした道路を地区

施設として位置付けたというのが1つ大きなところでございます。

加えまして、先ほどご説明したとおり、この地区は旧街道沿いということもございまして、こちらの特長を商業地の形成などに生かしていきたいと考えております。具体的に何をつくるというわけではございませんけれども、公共施設をつくる場合はできるだけ配慮をするとともに、地元の皆様と協力しながら、特長を生かしたまちづくりに区としても取り組んでいきたいと思っております。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかにございますでしょうか。

それでは、ほかにご発言がなければ、議案第417号につきましてお諮りいたします。

議案第417号につきましては、案のとおり決定することでご異議ありませんでしょうか。

(「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、事務局から報告がございまして。

○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。

次回の都市計画審議会は、10月18日木曜日、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、関町南二丁目公園の決定などを予定してございます。開催通知は改めましてお送りいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

○会長 それでは、これで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。