

## 第218回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成30年10月18日（木） 午後3時～午後3時34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、斎尾直子、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、酒井利博、加藤政春、篠利雄、  
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 4人
- 6 議 案
  - 議案第418号(諮問第418号) 東京都市計画公園の変更（練馬区決定）  
〔練馬第2・2・147号関町南二丁目公園の追加〕
  - 議案第419号(諮問第419号) 東京都市計画緑地の変更（練馬区決定）  
〔第97号石神井台六丁目緑地の追加〕
  - 議案第420号(諮問第420号) 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔富士見台駅北部地区地区計画〕
  - 議案第421号(諮問第421号) 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
〔富士見台駅北部地区地区計画関連〕
  - 議案第422号(諮問第422号) 東京都市計画特別用途地区の変更（練馬区決定）  
〔富士見台駅北部地区地区計画関連〕
  - 議案第423号(諮問第423号) 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）  
〔富士見台駅北部地区地区計画関連〕
  - 議案第424号(諮問第424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）  
〔富士見台駅北部地区地区計画関連〕
  - 議案第425号(諮問第425号) 東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による  
区域指定（東京都決定）  
〔富士見台駅北部地区地区計画関連〕
- 7 報告事項
  - 報告事項1 大泉学園町六丁目公園の都市計画原案について
  - 報告事項2 西本村の森緑地の都市計画原案について

第218回都市計画審議会（平成30年10月18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218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19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。

事務局からは以上です。

○会長 ありがとうございます。

それでは、議事に移りたいと存じます。案件表のとおり進めたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

本日の案件は、議案が8件、報告事項が2件でございます。

初めに、議案第418号、東京都市計画公園の変更（練馬第2・2・147号関町南二丁目公園の追加）（練馬区決定）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、議案第418号、関町南二丁目公園の都市計画変更について説明資料をお願いいたします。

概要につきましては、都市計画の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、理由につきましては、記載のとおり、本計画地のある関町南二丁目を含む地域についての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の内容から、当該地域においてこれまで親しまれてきた遊び場「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

都市計画変更を行うものでございます。

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ページに現状写真をつけています。緑で囲んだ範囲が本計画地となります。

1ページにお戻りください。

3、これまでの経過と今後の予定です。本年5月30日の当審議会に原案を報告し、その後6月1日から22日までの間、原案の公告・縦覧、説明会などを行いました。意見書の提出がございませんでしたので、原案を案に変えまして、8月21日から9月4日まで公告・縦覧を行いました。こちらにも意見書の提出がございませんでしたので、本日、付議しまして、11月に都市計画決定の予定でございます。

4、議案の(1)都市計画の案の理由書から(4)計画図が都市計画の案の図書、参考資料としまして、現状写真をつけております。

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。

よろしいでしょうか。

それでは、ご発言がないようですので、議案第418号につきましてお諮りいたします。

議案第418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419号、東京都市計画緑地の変更(第97号石神井台六丁目緑地の追加)(練馬区決定)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、議案第419号、石神井台六丁目緑地の都市計画変更について説明資料をお願いいたします。

概要につきましては、先ほどと同様に都市計画の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、東京都市計画緑地、第97号、石神井台六丁目緑地。

2、理由につきましては、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についての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」の内容から、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す。

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ページに現状写真をつけております。緑で囲んだ範囲が本計画地となります。

1ページにお戻りください。

3、これまでの経過と今後の予定です。こちらにつきましても、本年5月30日の当審議会に原案を報告し、その後6月1日から22日まで原案の公告・縦覧、説明会などを行いました。こちら意見書の提出がございませんでしたので、原案を案に変えまして、8月21日から9月4日まで公告・縦覧を行いました。こちら意見書の提出がございませんでしたので、本日、付議しまして、11月に都市計画決定の予定でございます。

4、議案の(1)都市計画の案の理由書から(4)計画図が都市計画の案の図書で、参考資料としまして、現状写真をつけております。

説明は以上です。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。いかがでしょうか。

それでは、ご質問等ございませんようですので、議案第419号につきましてお諮りいたします。

議案第419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420号、東京都市計画地区計画の決定（富士見台駅北部地区地区計画）（練馬区決定）についてでございますけれども、こちらは、議案第421号、東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）、議案第422号、東京都市計画特別用途地区の変更（練馬区決定）、議案第423号、東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）、議案第424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）、議案第425号、東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定（東京都決定）、今申し上げました議案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。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420号から第425号までの説明資料をお願いいたします。富士見台駅北部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、5月30日の当審議会に地区計画原案等をご報告し、地区計画等の内容についてご説明をいたしました。

その後、原案の公告・縦覧、意見書の受付、説明会を行い、5名の方から意見書の提出がございました。原案の一部を変更し、案といたしまして、案の公告・縦覧、意見書の受付を行いました。2名の方から意見書の提出がございました。

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。本地区は多くの道路が狭く、公園等のみどりが少ない密集市街地となっており、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。

区は、こうした課題を解消するため、平成23年度から、いわゆる密集事業を行っております。今回、災害に強い安全なまちを実現するため、地区計画を決定するものでございます。

併せて、関連する都市計画の変更を行うとともに、東京都の条例に規定する新たな防火規制区域を指定するものです。

2、対象区域につきましては、記載の約14.8haでございます。

3、これまでの経過につきましては、冒頭、概略をご説明させていただきました。

2ページをお願いいたします。

4、今後の予定です。本日、都市計画審議会へ付議し、11月には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。12月に都市計画決定、新たな防火規制の区域指定の予定でございます。

※印でございますが、平成31年第一回練馬区議会定例会に地区計画条例の改正案を提出する予定でございます。

ここで、新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、地区計画の内容について簡潔にご説明させていただきます。

5ページをお願いいたします。

5ページから13ページが地区計画の案となっております。

10ページの計画図をお願いいたします。計画図1でございますけれども、凡例に示すとおり、商店街沿道地区、複合住宅地区、駅前近隣商業地区の3つの地区に区分しております。

11ページでございます。凡例に示すとおり、4本の区画道路、それから、新たな公園の予定地を地区施設として定めております。

12ページをお願いいたします。それぞれの区画道路につきまして、壁面の位置の制限を定めております。

15ページをお願いいたします。15ページから19ページにつきましては、用途地域の変更案でございます。

21ページをお願いいたします。21ページから23ページは、特別用途地区の変更案でございます。

25ページをお願いいたします。25ページから31ページにつきましては、高度地区の変更案です。

それから、33ページです。防火地域及び準防火地域の変更案でございます。

以上の変更案につきましては、現在の道路境界から20mの範囲で定められた路線型の用途地域等につきまして、道路の拡幅により道路の境界の位置が変わることなどにより変更を行うものでございます。

37ページをお願いいたします。37ページから39ページにつきましては、新たな防火規制の区域指定案となります。建替え等に合わせまして、建築物の不燃化を促進するため、東京都の条例によりまして区域指定を行います。区域として指定されると、準防火地域内においては、原則として準耐火建築物以上の耐火性能を持った建物とすることが義務付けられるものでございます。

2ページへお戻りください。

5、地区計画原案からの一部変更でございます。51ページに新旧対照表を載せておりますので、こちらをご覧ください。上段が旧、下段が新となっております。

表の一番右側になります。上段の旧の表ですけれども、駅前近隣商業地区につきましては、壁面後退区域における工作物の設置の制限を設けなかったり、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限は色彩の制限のみを設けるという形にしてございましたけれども、東京都との協議の中で、地区全体の統一を考慮しまして、下段の新しい表のとおり、ほかの地区と同様の制限内容に変更したものでございます。

3ページをお願いいたします。

7、地区計画等の案に関する意見書の要旨および区の見解でございます。また、8、添付資料（1）、こちらは原案に関する意見書の要旨および区の見解でございます。この2つを続けて説明させていただきます。

41ページをお願いいたします。

まず、案についての意見書は、2名の方から2通ございました。表の左側が意見書の要

旨、表の右側が区の見解となっております。

概略をご説明いたします。まず、1件目につきましては、昨今多くの災害が発生し、甚大な被害が生じているため、本計画を早く実現し、緊急車両がスムーズに通行できる安全なまちをつくってほしいというご意見です。

区の見解といたしまして、引き続き地域の皆様のご意見を伺いながら、着実に道路や公園の整備を行ってまいりますというものです。

42ページになりますが、2件目でございます。区の担当者が来て、道路整備が決定したかのような説明があり、少額の補償金額の提示があった。商店街通りは無電柱化すれば消防活動は可能、新たな防火規制は高齢者の金銭負担が増えるといったようなご意見でございました。

区の見解といたしまして、四商通り以外の道路は、現在事業化していないので、補償金額の提示は行っておりません。商店街通りは6mで整備する計画となっておりますが、現在、無電柱化の予定はございません。

新たな防火規制につきましては、直ちに負担が生じるものではなく、建物を建て替える際に適用されるルールであり、アンケートにおいても約9割の賛同を得ております、というものです。

つぎに、45ページになります。原案についての意見書は5名の方から5通ございました。

まず、1件目です。区の説明が不十分、道路拡張により家が狭くなり住めなくなる。計画を見直してほしいという内容でございます。

区の見解といたしまして、本地域の防災上の課題を解消するためには、都市基盤である道路・公園の整備が必要となります。これまで、まちづくり通信、アンケート、説明会などでお知らせし、さらに道路拡幅計画による影響が考えられる方には個々に訪問してご説明し、ご意見をいただきながら進めてきたことをご理解いただきたいというものです。

46ページになります。2件目でございます。富士見台駅の北部地区は南北方向の道路

がほとんどないため、防災上の観点からも計画を早急に実現してほしい。公園をさらに増やすことを要望するというご意見です。

区の見解といたしまして、消防活動の円滑化のために幅員 6 m の通り抜け道路の整備や、さらに公園を増やすことにも取り組みますというものです。

47 ページの 3 件目になります。富士見台駅の周辺の道路は狭く危険なので、歩行者の安全を確保するためにも早期に整備を行うとともに、駅広場も整備してほしいというご意見です。

区の見解といたしまして、駅まで連続する歩道整備を行うとともに、駅広場の整備も検討していきますというものです。

48 ページの 4 件目になります。行き止まり道路が通り抜け道路になり、交通量が増えると、騒音や排気ガスによる健康被害が生じるおそれがあるというご意見です。

区の見解です。自動車の交通量が著しく増加することはないと考えているということと、具体的な道路の整備方法につきましては、地域の声を伺いながら検討するというものです。

5 件目です。区の説明が不十分、計画を検討した地元住民による委員会の意見に関わる情報公開が不十分であるというご意見です。

区の見解です。地域の代表の方々による検討状況につきましては、まちづくり通信等によりお知らせするとともに、アンケート、説明会、戸別訪問によりご意見を伺いながら進めてきたことをご理解いただきたいというものです。

いただいたご意見と区の見解は、以上でございます。

最後に、53 ページになりますけれども、現況写真を添付しておりますので、お目通し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 教えていただきたいのですが、区画道路 3 号について、意見のところで、な

かなか説明が、というような声もありましたが、ここは商店なども多数あるかと思うのですが、商店の方たちからは今回のこの道路の拡幅等についてどのような声が上がってきているのか。あと、ご商売の環境なども含めて変わっていくかと思うのですけれど、その点について区は今後、何か支援なり、何か考えていらっしゃるのかを教えてください。

○東部地域まちづくり課長 まず、地元のご意見でございますけれども、説明会等でご意見を伺うとともに、この道路拡幅にかかる住宅、商店の方には戸別に訪問して、ご意見を伺ってまいりました。

多くのご意見は、やはりここは道路が狭く、一定の交通量もあるということで、買い物客と車が錯綜している状況が続いているというようなご意見で、道路拡幅そのものにつきましては大方のご理解を得ていると考えてございます。

この道路につきましては、道路を拡幅するだけではなく、さらに50cmの建物のセットバックを義務付けておりまして、これによりまして道路沿いに50cmの空間が両側に生まれます。こういうところを活用しまして、例えばお買い物のお客様が一時的に自転車をとめる等の措置ができますので、車とお買い物のお客様が錯綜するというようなことが避けられるというような仕組みを取り入れていきたいと考えてございます。

それから、支援ということにつきましては、特段何か建替えの支援とか、そういうことではないのですけれども、ここにつきましては街並み誘導型の地区計画ということを導入いたします。建物は、普通、斜線制限により真っすぐ建てられないような形になりますが、そういう仕組みを導入することによりまして、建物を建てやすくするという形で進めていきたいと考えてございまして、こういうところがメリットになるのかなと考えてございます。

○委員 わかりました。あと、この区画道路3号については交通量もあるというふうに先ほどおっしゃっていたと思うのですけれども、拡幅されて6mになっても歩道が整備されるというわけではないと思います。先ほどセットバックの話等もありましたので、一定それで対応になるのかなと思うのですけれど、歩行者の安全の確保については、どのよう

に考えていらっしゃるか伺って終わります。

○東部地域まちづくり課長 先ほどの繰り返しになる部分もございますけれども、現在、5mちょっとの道路のところに自転車もとまっている。それを避けながらお買い物のお客様が商店でお買い物をしている状況でございます。

こういうところで、50cmのセットバックによりまして、現在、道路に出ている看板や、それから自転車などが道路の中に入らないということになりますので、現在の環境よりは、お買い物のお客様には安全に買い物できる環境になるのではないかと考えてございます。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 13ページのところの地区計画の方針附図で、ちょっと注目するのは、交通広場整備検討エリアという表示がございます。これは、今回は特に都市計画決定の対象ではないようなのですが、ある程度、見通しがあるというか、かなり進んでいるのでしょうか。それとも、こうなってほしいなというレベルなののでしょうか。大変興味深いなと思って、拝見させていただいて、ちょっと質問させていただきました。

○東部地域まちづくり課長 こちらにつきましては、方針附図のほうで、交通広場整備検討エリアということで書かせていただいております。この交通広場につきましては、やはり検討会や説明会でも住民の方から多くご要望があったところでございます。

ただ、やはり交通広場を整備するためには土地の確保というのが重要でございます。土地の確保ができた時点で、もしくは土地の権利者から、ここは将来、交通広場にしていいよというようなお話を受けられた時点で、この地区計画に加えていきたいと考えてございまして、現在、ある程度目星をつけたところには地元にお話をしているという段階でございます。明確にこれが決定できる段階になったら、地区計画を変更して位置付けていきたいと考えてございます。

○委員 わかりました。ありがとうございます。

○会長 ほかにございますでしょうか。ございませんか。

それでは、ほかにご発言がございませんようですので、議案第420号から議案第425号

までお諮りをいたします。

議案第420号から議案第425号までにつきまして、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。

これで、議案に関する審議は終わりました。

つぎに、報告事項に移ります。

報告事項1、大泉学園町六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、大泉学園町六丁目公園の都市計画原案について、報告事項1、説明資料をお願いいたします。

1、概要です。大泉学園町六丁目において、平成25年より地域に開放されている学園ひろば約0.39ha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ものでございます。

3ページの都市計画の原案の理由書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・148号、大泉学園町六丁目公園。

2、理由としましては、本計画地のある大泉学園町六丁目を含む地域は、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おります。

こうしたことから、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、約0.39haの区域を都市計画公園に追加する都市計画変更を行うものでございます。

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ページに現状写真をつけています。緑で囲んだ範囲が本計画地となります。近隣には、大泉学園町地域集会所があります。

1ページにお戻りください。

3、今後の予定です。10月18日、本日の都市計画審議会に原案を報告しました後、公告・縦覧、意見書受付など都市計画の所定の手続を進めまして、平成31年4月に都市計画決定の予定でございます。なお、11月9日に原案の説明会を開催いたします。

4、添付資料につきましては、先ほど説明いたしました（1）の都市計画の原案の理由書から（5）の現状写真をつけさせていただきました。

説明は以上でございます。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。特にございませんでしょうか。

特にご発言がなければ、報告事項1を終わりといたします。

続きまして、報告事項2、西本村の森緑地の都市計画原案につきまして、説明をお願いいたします。

○みどり推進課長 それでは、報告事項2の説明資料をお願いいたします。西本村の森緑地の都市計画原案についてでございます。

1、概要です。大泉学園町二丁目において、昭和63年より憩いの森として地域に開放されてきた樹林地と隣接する駐車場の一部につきまして、みどりを保全し、豊かな景観の形成を図るため、約0.62haの区域を都市計画緑地に追加するものであります。

3ページをお願いいたします。都市計画の原案の理由書になります。

1、種類・名称は、東京都市計画緑地、第99号、西本村の森緑地。

2の理由でございます。都市計画マスタープランにおいて、良好な樹林地については積極的に保全することとしております。また、みどりの基本計画では、憩いの森等、重要なみどりについては、恒久的な保全を目指すこととしております。さらに、当該樹林地は、放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画において、保全すべき樹林地に位置付けられております。

こうしたことから、みどりを保全し、豊かな景観の形成を図るため、約0.62haの区域

を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。

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ページは位置図でございまして、近隣には大泉図書館がございます。6ページが計画図、そして7ページに現状写真をつけてございます。こちらの緑で囲んだ範囲が計画地となります。

1ページにお戻りください。

3の今後の予定でございます。本日のご報告の後、原案の公告・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、平成31年4月に都市計画決定・告示を行う予定でございます。なお、11月13日に原案の地元説明会を予定してございます。

4、添付資料につきましては、先ほどご説明したものになります。

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 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。

ご発言がなければ、報告事項2を終わります。

これで本日の案件は全て終了いたしました。

最後に、事務局からご報告があります。

○都市計画課長 私から2件ほどお伝えいたします。

まず1件目でございますけれども、本日、机上に「生産緑地地区の都市計画変更に係る計画図の錯誤について」ということで、A4の資料をお配りしてございます。

こちらにつきましては、前回、7月30日の審議会で、生産緑地地区の都市計画変更案件につきましてご審議いただいたところでございますけれども、計画図に間違いがございました。大泉学園町四丁目土地区画整理事業の仮換地指定に伴う生産緑地の変更でございます。今回の誤りの部分につきましては、左側の図の赤で囲んだところでございますが、見ていただきますと、緑の縦線が表示しております。ここは公園になるところでございます。

すので、本来は右側の図のように黒で塗りつぶして、削除のみを行う区域として表示すべきところでした。申し訳ございませんでした。

なお、当都市計画変更につきましては、面積など他の内容につきましては、誤りはありませんでしたので、修正した計画図をもって都市計画決定・告示を行ってございます。

どうも申し訳ございません。よろしくお願いいたします。

それが1件目でございます。

続いて2件目でございますけれども、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、12月17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、「光が丘地区地区計画の変更原案」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 ありがとうございます。

それでは、これで本日の都市計画審議회를終わります。

ありがとうございました。