

## 第221回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和元年7月1日(月) 午後3時～午後4時52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、藤井たかし、  
かしままさお、宮原よしひこ、鈴木たかし、島田拓、上月とし子、  
関洋一、野本繁、松浦義知、酒井利博、加藤政春、平子隆一、  
金沢景一、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 1人
- 6 議 案
  - 議案第430号(諮問第430号) 東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)  
〔江古田南部地区地区計画〕
  - 議案第431号(諮問第431号) 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)  
〔江古田南部地区地区計画関連〕
  - 議案第432号(諮問第432号) 東京都市計画高度地区の変更(練馬区決定)  
〔江古田南部地区地区計画関連〕
  - 議案第433号(諮問第433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)  
〔江古田南部地区地区計画関連〕
  - 議案第434号(諮問第434号) 東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)  
〔北町一丁目地区地区計画〕
  - 議案第435号(諮問第435号) 重点地区まちづくり計画の決定について  
〔放射36号線等沿道周辺(羽沢・桜台・氷川台・平和台・  
早宮)地区まちづくり計画〕
  - 議案第436号(諮問第436号) 高度地区の区長の許可による特例に係る都市計画審議会の  
意見聴取に関する事前承認について
- 7 報告事項
  - 報告事項1 生産緑地地区の都市計画変更の原案について
  - 報告事項2 土支田二丁目農業公園の都市計画原案について
  - 報告事項3 石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業に係る練馬区景観条例の事前協  
議について(諮問第429号 部会審議案件)
  - 報告事項4 西武鉄道新宿線(西武新宿駅～上石神井駅間)複々線化計画廃止の都市計  
画変更素案について

第221回都市計画審議会（令和元年7月1日）

○会長 皆様、本日は御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。

ただ今から第221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、委員の出席状況を御報告申し上げます。

ただ今の出席委員数は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。なお、斎尾委員から15分ほど遅参するとの御連絡がございました。

続きまして、委員の変更について御案内いたします。まず、区議会選出委員の変更でございます。6月12日付けで区議会選出委員の選任がございましたので、当審議会委員に委嘱いたします。つぎに、東京都建築士事務所協会練馬支部推薦委員の変更でございます。新たに委員を御推薦いただきましたので、当審議会委員に委嘱いたします。

これから、区議会選出委員、東京都建築士事務所協会練馬支部推薦委員の順に御紹介いたします。お手元に委員名簿をお配りしておりますので、併せて御覧ください。

それでは、御紹介いたします。

練馬区議会選出委員、小林みつぐ委員でございます。本日、所用で欠席でございます。

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 かしままさお委員でございます。

○かしま委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 宮原よしひこ委員でございます。

○宮原委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 鈴木たかし委員でございます。

○鈴木委員 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 島田拓委員でございます。

○島田委員 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 続きまして、東京都建築士事務所協会練馬支部推薦委員、平子隆一委員でございます。

○平子委員 平子でございます。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 どうぞよろしくお願ひいたします。

なお、委嘱状につきましては、各委員の机上に配布させていただいております。御確認をお願ひいたします。

続きまして、区の人事異動によりまして、幹事を務める区の職員に異動がございましたので、御紹介いたします。お手元の幹事名簿を御覧ください。

まず、都市整備部交通企画課長、近藤琢哉でございます。

○交通企画課長 近藤と申します。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 環境部みどり推進課長、脇太郎でございます。

○みどり推進課長 脇と申します。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 続きまして、本日の報告事項に関連して出席しております区の職員を御紹介いたします。

報告事項1、生産緑地地区の案件に関連して出席してございます、都市農業担当部都市農業課長、毛塚久でございます。

○都市農業課長 毛塚と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 続きまして、本日の配布資料の御案内をいたします。

委員名簿のほか、5点机上に配布してございます。1点目は、練馬区まちづくり条例の改正について。2点目は、練馬区まちづくり条例の運用状況。3点目は、練馬区公共施設等景観形成方針の運用状況。4点目は、練馬区みどりの総合計画。5点目は、練馬区都市計画図1、2でございます。以上の5点につきましては、本日の案件終了後、改めて御案

内させていただきます。

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、早速議事に移りたいと思います。案件表のとおり進めていきたいと存じますので、よろしく願いいたします。

本日の案件は、議案が7件、報告事項が4件でございます。本日は案件が多数ございますので、会の進行につきまして皆様の御協力をお願いいたします。

では、まず初めに、議案第430号、東京都市計画地区計画の決定（江古田南部地区地区計画）（練馬区決定）についてでございます。こちらは、議案第431号、東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）、議案第432号、東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）、議案第433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）、これら3件と関連する議案になりますので、4件一括説明、一括質疑を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430号から第433号までの説明資料をお願いいたします。江古田南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、3月20日の本審議会に、地区計画等の原案を御報告し、内容について御説明いたしました。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す。

1、目的です。本地区は、西武池袋線江古田駅の南側に位置し、地域の生活を支える商業地が形成されております。本地区では、都市基盤整備が後れたまま急速に市街化が進んだことから、密集市街地が形成され、防災性の向上が課題となっておりました。区では、これまでいわゆる密集事業により生活幹線道路を整備し、防災性を高めてまいりました。

以上を踏まえ、防災性の高い良好な市街地の形成を図るため、地区計画を決定するものです。あわせて、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行います。

2、対象区域です。記載の約4.3ha。

3、これまでの経過です。平成26年10月から、地元の皆様と地区計画の検討部会を11回開催いたしました。31年の3月20日には、本審議会へ原案を御報告しました。その後、原案の公告・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。この間、3月23日、29日に説明会を開催しております。その後、令和元年6月から案の公告・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。

2ページをお願いいたします。

4、今後の予定です。本日、本審議会へ付議し、9月には東京都都市計画審議会へ用途地域の変更を付議いたします。11月に決定・告示の予定となっております。なお、令和2年第一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。

議案第430号は地区計画の決定、議案第431号は用途地域の変更（東京都決定）になります。議案第432号は高度地区の変更、議案第433号は防火地域及び準防火地域の変更でございます。

6の添付資料も含めまして、資料を順に御説明いたします。

まず、5ページをお願いいたします。地区計画の案の理由書でございます。理由につきましては、先ほど目的で御説明しましたので、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。

計画書になりますけれども、内容につきましては、前回詳しく御説明申し上げましたので、図書の構成を中心に御説明いたします。

表の左側を縦方向に御覧ください。名称、位置、面積に引き続きまして、地区計画の目標を2点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につきましては、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針に分けまして、それぞれの方針を記載しております。その下、地区整備計画の中の地区施設の配置および規模です。道路につきましては、密集事業で拡幅に取り組みできました生活幹線道路およ

び隅切りを定めております。その下、建築物等に関する事項です。建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めております。

8 ページをお願いします。垣またはさくの構造の制限を定めております。

9 ページから11ページまでにつきましては、計画図になっております。お目直しをお願いいたします。

13ページでございます。

用途地域の変更案でございます。具体的には17ページをお願いいたします。図の真ん中ほどと右側に拡大図がありますけれども、道路端から20mという形で定められているものについて、道路の拡幅に伴いまして図のように変更するものでございます。

19ページをお願いいたします。

高度地区の変更案でございます。25ページになりますけれども、先ほどの用途地域の変更と同様に、道路拡幅に伴い、高度地区についても変更するものでございます。

27ページでございます。

防火地域及び準防火地域の変更案です。こちらにつきましても、先ほどと同様に、道路拡幅により変更するものでございます。

最後、31ページになりますけれども、現況写真を添付してございます。御参照いただければと思います。

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。御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

特に御発言がないようですので、議案第430号から議案第433号までにつきましてお諮りいたします。

議案第430号から議案第433号までにつきましては、案のとおり決定することで御異議

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434号、東京都市計画地区計画の決定（北町一丁目地区地区計画）（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434号、説明資料をお願いいたします。北町一丁目地区地区計画の決定についてです。

本件につきましては、先ほどと同様、3月20日の本審議会に地区計画の原案を御報告し、内容について御説明いたしました。

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、地区計画の決定について諮問させていただくものです。

1、目的です。本地区は、東武東上線東武練馬駅の南東側に位置し、旧川越街道を中心とした商業地が形成され、沿道以外の地区には住宅を中心とした地区が形成されております。住宅を中心とした地区では、狭い道路や老朽住宅が密集しているため、防災性の向上が課題となっております。区では、これまで密集事業により道路、公園の整備や、老朽住宅の建替えを促進してきました。密集事業の終了に際して、安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、地区計画を決定するものです。

2、対象区域は、北町一丁目地内の約16.5ha。

3、これまでの経過です。平成26年12月から地元の方々と、地区計画の検討会を全8回開催しております。31年3月20日には、本審議会に原案を御報告いたしました。その後、原案の公告・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。この間、3月22日、23日に説明会を開催しております。その後、令和元年6月から案の公告・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。

2ページをお願いいたします。

4、今後の予定です。本日、本審議会へ付議した後、8月に都市計画決定・告示の予定

でございます。なお、令和元年第四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、6、添付資料につきまして、順に御説明いたします。

3ページをお願いいたします。案の理由書につきましては、先ほど目的で御説明いたしましたので、お目通しをお願いしたいと思います。

4ページでございます。地区計画の計画書になります。先ほどと同様に、表の左側を縦方向に御覧ください。名称、位置、面積に続きまして、地区計画の目標です。目標を3点掲げております。その下、区域の整備、開発および保全に関する方針につきましては、先ほどと同様、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針に分けて、それぞれ方針を記載しております。

5ページになります。

地区整備計画の地区施設の配置および規模です。道路につきましては、密集事業で拡幅に取り組んできました七つの路線、それから隅切りを地区施設に位置付けております。同様に、公園1か所も位置付けております。建築物等に関する事項につきましては、三つの地区の区分によりまして、それぞれに建築物等の高さの最高限度や壁面の位置の制限、それから6ページになりますけれども、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定めております。

7ページになります。位置図でございます。

8ページから10ページは計画図となっております。お目通しをお願いいたします。

11ページにつきましては、区域の現況写真を掲載しております。御参照いただければと思います。

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。御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。



特に御発言がないようですので、議案第434号につきましてお諮りいたします。

議案第434号につきましては、案のとおり決定することで御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435号、重点地区まちづくり計画の決定（放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画）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435号、説明資料をお願いいたします。重点地区まちづくり計画の策定について（放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮地区））でございます。

本件につきましては、3月20日の本審議会に重点地区まちづくり計画の案を御報告し、内容について御説明いたしました。本日は、これまで行ってきた決定の手續を踏まえ、重点地区まちづくり計画の決定について審議会の意見を聴くものでございます。

1、目的です。本地区では、平成23年度から、東京都が放射36号線等の道路整備を進めております。この道路整備によりまして、市街地環境の変化が予想されることから、練馬区まちづくり条例に規定する重点地区まちづくり計画を策定するものです。

2、対象区域は、記載の約146.4haです。

3、重点地区まちづくり計画につきましては、後ほど資料にて御説明いたします。

4、これまでの経過です。平成22年度から27年度にかけて、懇談会、準備会を開催し、28年2月には、重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定をいたしました。また、28年度にまちづくり協議会を設立して、検討を進めてまいりました。

2ページをお願いいたします。

30年11月には素案の説明会、31年1月には練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見聴取を行いました。3月20日に、本審議会に案を御報告しております。4

月から5月にかけて、案の公表・縦覧、意見書・公述の申出受付を行いました。意見書の提出および公述の申出はございませんでした。この間、4月23日、27日に説明会等を開催しております。

5、説明会等の開催結果でございます。二日間で、延べ154名に御参加いただきました。なお、①、③につきましては、東京都による放射36号線等の道路事業と合同でオープンハウスを開催しております。主な意見・要望といたしまして、商店街の活性化も含めにぎわいのあるまちを築いてほしい、氷川台駅の出入口を増設すべきである、放射36号線等の道路構造が具体的にどのようなになるのかを示してほしいというような御意見、御要望を頂きました。

6、まちづくり計画（案）の修正でございます。説明会等での御意見を踏まえまして、図面の記載の変更や文言の修正を行い、より分かりやすい計画になるようにいたしました。

7、今後の予定です。本日、御意見を伺った後、8月上旬に決定、公表の予定でございます。

8、議案および9、添付資料につきまして、順に御説明いたします。

まず、5ページでございます。案の理由書です。こちらにつきましては、先ほど目的で御説明しましたので、お目通しをお願いしたいと思います。

6ページは区域図になります。

7ページからは、まちづくり計画の本編でございます。内容につきましては、前回詳しく御説明いたしましたので、構成と修正した箇所の概略を御説明いたしたいと思います。

まず、8ページでございます。第1章の2、本計画の区域でございますけれども、赤の点線で囲まれているのが、本計画の区域でございます。右側には、放射36号線等の道路断面図を記載しております。

9ページでございます。4、まちの課題です。赤で記載した四つのカテゴリーに分けて、地域の課題を整理しております。

10ページでございます。

第2章の1、まちづくりの目標です。3点掲げてございます。一つ目でございますけれども、生活拠点である氷川台駅周辺地区および放射36号線等沿道地区の土地利用の促進と書いてございます。この生活拠点という文言ですけれども、元々は「まちの顔となる」という表現を用いておりました。この部分につきましては、都市計画マスタープランの表現との整合を図るために変えたものでございます。

2、まちづくりの方針です。氷川台駅周辺地区、放射36号線等沿道地区、それから、11ページの住宅地区の三つの地区に分けまして、土地利用の方針をそれぞれ定めております。10ページの一番下、放射36号線等沿道地区につきましては、放射35号線との連続性に配慮し、沿道にふさわしい中層集合住宅や生活利便施設等の立地を目指すとあります。こちらにつきましては、当初は氷川台駅を挟んで東側と西側2点書いてございましたけれども、説明会等で頂いた御意見も踏まえまして、一つに取りまとめたものでございます。

12ページをお願いいたします。水とみどりの方針につきましては、水とみどりのネットワークづくり、水とみどりの保全・活用と緑化の推進。放射36号線等の整備に関する方針につきましては、道路事業者への働き掛け。13ページ、交通環境の方針につきましては、安全・安心なまちづくりの推進、防災・防犯の方針につきましては、防災まちづくりおよび防犯まちづくりの推進。

15ページをお願いいたします。これまで説明いたしました方針を地図にまとめた構想図となっております。

17ページをお願いいたします。まちづくりの実現に向けてでございます。（1）道路事業者への働き掛けとしまして、横断対策の検討を行うことを記載してございます。左側になりますけれども、お住まいの方々の御意見を取りまとめ、道路事業者である東京都と協議を進めていくとしております。右側の図面につきましては、横断対策の検討を行う範囲という形で、記載を修正しております。

（2）良好な街並みのためのルール作りでございます。放射36号線等の沿道につきましては、先行的にまちづくりの検討を進めること。また、ルール作りに当たっては、地区

計画の活用を検討していくことを記載してございます。

18ページにつきましては、地区計画の一般的な説明を記載しております。

19ページが、まちづくりの進め方でございます。フロー図のちょうど中段の部分が、現在の時点でございます。今後につきましても、まちづくりの実現化に向けた検討といたしまして、引き続き地区住民と共に検討を進めることを記載しております。

21ページには現地航空写真、23ページには現況写真を掲載しております。御参照いただければと思います。

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。御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。

○委員 まず、13ページに、安全・安心なまちづくりの推進ということで、適正な箇所への信号機の設置を促進すると。区の方も事業者に対して、横断できる箇所については働き掛けを行うということなので、幅員が40mから50mとかなり広い上に、氷川台駅の近くにあると、なかなか横断歩道がないので、道路を渡ってしまうというような光景も見られますので、是非それは促進していただきたいなど。これは要望でお願いしたいと思えます。

それで、この道路の沿道なんですけれども、道路の建設に伴って、駐輪場などが少なくなってしまうという現状があります。今回の重点地区まちづくり計画の中には入っていないような気がするんですけれども、それはどういう考えなんですか。

○東部地域まちづくり課長 駐輪場のお尋ねでございます。13ページでございます。

(4)の上から四つ目でございますけれども、氷川台駅周辺では、新たな自転車駐車施設の整備を推進しますということを記載しています。こちらにつきましては、道路事業予定地の中に、現在多くの駐輪施設が設置してあります。これが、道路整備に伴い廃止になる予定でございますので、それまでの間に、新たな駐輪施設を整備するという考えを記載しております。なお、7月1日、本日には、500台規模の新たな駐輪場が整備されております。

すけれども、それでまだ不足する部分につきましては、今後とも整備を進めていくと聞いてございます。

○委員 分かりました。今まである分以上の整備を是非していただきたいと思います。

それで、10ページには、土地利用の方針ということで、氷川台駅周辺地区のことが書いてあります。多様なニーズや新たなライフスタイルに対応するため、中高層の商業・サービス施設等の立地を目指しますということなんですけれども、実際、どれぐらいの高さが建てられるようなものにするのか。今後、地区計画などかけていくと思うんですけれども、高さ制限が緩和されたりとか、そういったことは考えていらっしゃるのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 駅周辺の土地利用でございますけれども、具体的には地区計画の検討をしていくと考えてございますので、そういう中で、ふさわしい高さ、ふさわしい用途について、地元の皆様と今後検討していくものと考えてございます。

○委員 ちなみに、今どれぐらいの高さまで建てられるのか教えてください。

○東部地域まちづくり課長 失礼いたしました。現在、氷川台駅周辺につきましては、30mの高さの規制がかかってございます。都市計画上、そのような位置付けになってございますので、今後につきましては、それを踏まえて地元の方と検討していくと考えてございます。

○委員 そうすると、今後変更もあり得るのかなと思いますが、駅前に大きなビルが建つということについては、元々周辺が低層の住宅地ということなので、高さを余り高度利用ということでやるというのは、やはり問題があるんじゃないかなと思います。

最後に、この同じ10ページなんですけれども、「放射35号線との連続性に配慮し」という文言があるんですね。35号線については、住民の合意や住環境の問題、財政的な面も含めて、それから道路の必要性も含めて、やはり問題がある計画じゃないかなと思います。それと一体に、この地域の重点地区まちづくり計画の中の項目に入れるということは、問題があるんじゃないかなと思いますが、いかがでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 まず、11ページの図を御覧いただきたいと思います。土地

利用の方針図でございますけれども、一番左端の部分に放射35号線と書いてございます。これをもう少し左の方へ行きますと、平和台駅の前を通過して川越街道までつながるといような形になってございます。こちらにつきましては、たしか98%以上用地買収が済んでおりまして、現在整備工事が進んでございます。一方、縦の方に丸の点線で下りていている放射35号線というのがございます。こちらにつきましては、まだ事業に着手していない区間でございます。ここの計画で言っている連続性というのは、平和台駅の方からつながる、放射35号線から放射36号線につながるこの一帯の整備のことでございます。整備が進んでいる方との連続性を考えたと御理解いただければと思います。

○委員 最後になりますけれども、ということは、新たに南の方に、南というか桜台とかそちら側の方に、分岐して下がっていく放射35号線とは、今回の計画は関係ないということなんでしょうか。確認させてください。

○東部地域まちづくり課長 そちらの道路につきましては、13ページに記載がございません。（4）交通環境の方針、黒点の三つ目でございます。こちらに未着手の都市計画道路についての記載がございます。先ほど御説明しました点線で書かれた都市計画道路、ほかにもございますけれども、未着手の路線ということになってございます。こちらの整備が具体化した際には、それに対応した沿道周辺地区のまちづくりを検討していくという記載になっておりますので、こちらが具体化したときには、また別途考えるというように考えてございます。

○委員 ありがとうございます。

○委員 今あった駐輪場のお話ですけれども、正に本日7月1日に氷川台駅第九自転車駐車場が開設いたしまして、先ほど見てまいりましたら、もう自転車が入っていまして、早速活用されていまして。区の計画が着々と進んでいるということで、安心いたしました。ありがとうございます。

環境というか美観といいますか、そういった側面で質問させていただきたいんですが、35号線との連続性という観点でいきますと、35号線は植栽だとか横断歩道だとか信号機

だとかいうものが、もう大分出来上がっています。いつから車が通ってもおかしくないところまで来ているんですけれども、アクリルボードの遮音壁がずっと設置されているんですね。これは、36号線においても、連続してそのまま持ってくるのでしょうかというのが、質問の第1点。

それから、私個人の意見としては、むしろ植栽と、それから自転車等の分離交通といいますか、そこをうまくやっていただいたり、バスとか送迎用の車の、いわば一時退避的な意味合いでの、車を止めても主要な交通に影響は与えないような環境づくりというものを考えていただいた方がいいのかなと思っていますので、そのことについてお尋ねしようと思った次第です。

以上、まず2点について、簡単に御報告いただければと思います。

○東部地域まちづくり課長 放射36号線の整備についてでございます。まず、東京都第四建設事務所では、放射36号線等について歩道の整備等に関する検討会を重ね、平成30年3月に歩道の整備計画案を作成してございます。この中に、遮音壁について記載がございまして。環境対策が必要な区間に対して遮音壁を設置し、騒音の低減に努めると書いてございます。実際、どの区間にどのような構造のものを設置するかということにつきましては、今後東京都の中で検討して、住民にも説明すると聞いてございます。

○委員 もう1点。35号線は用地取得率98%というお話で、ほぼ出来上がりつつあるんですが、36号線につきまして、用地の取得や工事にいつ頃から入っていくか、今発表できるような話がございましたら、教えていただければありがたいと思います。

○東部地域まちづくり課長 失礼いたしました。

放射36号線等の整備のたたき台となる考え方につきましては、沿道の住民の方と東京都で検討会を行い、それを取りまとめたものが出ております。自転車の通行する部分と歩行者の通行する部分を分離することや、植栽につきまして、高木や低木を組み合わせ、花木なども入れまして、沿道の環境を良くするというような考え方が出ております。

現在、道路本体の整備につきましては、まだ着手していないところですが、まず

は、石神井川に架かる橋りょうの工事に非常に時間が掛かるということで、工事の準備のための搬入路の工事。搬入路ができましたら、基礎の工事などに着手したいと聞いてございます。

○委員 どうもありがとうございました。

○委員 私もこの地域よくお伺いするんですけれども、15ページの図の右側に開進第四小学校がありますよね。そこから環七へずっと下りていく南北の縦の道があるんですけれども、ここが横断できなくなる。そうすると、通学路の通学にも大変支障が出てくると思うんですけれども、そういう対策というのは、何かやっていたらっしゃるんですか。

○東部地域まちづくり課長 15ページの図の右側に、開進第四小学校とございます。こちらの西側に縦に茶色の道路が通ってございますけれども、こちらにつきましては、地形に非常に高低差があることから、放射36号線の整備により車が通過できなくなるということを知っています。生徒の通学路の確保、地域の交通の確保という観点から、何とか対策をしないといけないということで、東京都はこちらにつきまして、横断歩道橋の設置を検討する範囲ということで、現在、歩道の整備計画案には記載されております。どこにどういう形で設置するかということにつきましては、今後交通管理者である警察の意見も聴きながら決めていくということで聞いてございます。

○委員 子供たちの通学路にもなっていますので、安全対策を是非しっかりやってもらって、また、これ一方通行になっているんですけれども、環七の方からずっと下りてくる車が結構多いですので、その道の確保というか、どうやってここを横切っていくのか、そこら辺の通路もしっかりと取っていただいて、やはり南北の分断というのが、これから非常に大きな課題になってくると思うので、そこら辺もしっかりと対策を取っていただきたいと思います。

○東部地域まちづくり課長 これまで、区でもまちづくり計画の説明会等を開催してまいりました。この中で、やはり道路に関することにつきましては、地域の皆様から様々な御意見を頂いてきたところでございます。そこで、今回17ページに特に書いてございます



けれども、やはり道路事業者である東京都に対しては、お住まいの方々の御意見を、区が頂いた場合にはしっかりと東京都へ伝え、また、区の道路ネットワークの観点からも、交通の確保ということについては、道路事業者にしっかりと働き掛けをして、地域の交通の確保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。

それでは、ほかに御発言がなければ、議案第435号につきましてお諮りいたします。

議案第435号につきましては、案のとおり決定することで御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436号、高度地区の区長の許可による特例に係る都市計画審議会の意見聴取に関する事前承認について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 議案第436号をお願いいたします。私から、高度地区の区長の許可による特例に関する基準の改正および都市計画審議会の意見聴取に関する事前承認につきまして、御説明させていただきます。

まず、説明資料の9ページをお開きいただければと思います。

今回、審議会に議案としてお示しいたしますのは、この1枚に記載した内容になります。表題の件に関しまして、1の要件を満たすものにつきまして、あらかじめ都市計画審議会の意見聴取を経たものとして取り扱うものとするという内容でございます。

少し御説明が必要だと思しますので、1ページから簡単に御説明させていただきたいと存じます。

まず、1ページの1(1)高度地区でございます。練馬区では、高度地区という都市計画によりまして、建築物の高さの最高限度および最低限度を定めてございます。

(2)特例許可の考え方でございます。(1)で御説明したように、建築物を建築する際に高さが制限されるわけでございますけれども、区長の許可によりまして、高さの最高

限度を緩和できる規定を設けてございます。これを特例許可と呼んでございますけれども、高さを緩和する代わりに、区が定める基準にのっとりまして、周辺の市街地環境が向上すると認められる措置を行った場合には、1.5倍を上限として許可ができることとしてございます。例えば20mの高さ制限であれば、1.5倍ですので30mまで許可できることにしてございます。区長がこの許可をする際には、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くこととしているという内容でございます。

(3) 特例許可に係る審議等の取扱いでございます。この審議を行うときには、専門性や迅速性を勘案いたしまして、都市計画審議会に置いている部会で審議をするということが、当審議会で決定されているところでございます。高さの最高限度の特例許可につきまして審議するのは、高度地区評価・景観部会ということで、権限が委譲されているものがございます。

2 ページをお願いいたします。

2、改正の概要でございます。まず、(1) 経緯でございます。なぜ今回このような形で改正をするか申し上げます。これまで区が基準を定めて運用を進めてきたところでございまして、10年ぐらい運用しておりますが、これまで2件の事例がございました。その2件につきまして、部会の審議を経て許可をしたという経緯があります。この審議の過程におきまして、建築物の規模に応じた基準の必要性や手続の長期化といった課題が明らかになりました。今回、基準の見直しを行い、運用について審議会に付議するものです。

(2) でございます。改正の内容は二つです。一つ目は、基準の見直しについてです。計画の規模に応じた条件の付加、都市計画施設等の施行を考慮した規定を盛り込む等、所要の見直しを行うものです。二つ目は、運用の見直しです。手続を簡素化したいと考えてございます。区長が定める基準に適合し、事前に都市計画審議会の承認を得た要件に該当するもの、先ほど触れました9ページの議案の要件でございますけれども、こちらに該当するものにつきましては、都市計画審議会の意見聴取を経たものとして取り扱うものとするという内容でございます。

3、特例許可基準の詳細等でございます。3ページ、5ページ、7ページを用いて、簡単に御説明させていただきます。

まず、3ページをお開きください。

特例許可基準の概要ということで、現行の基準につきまして、簡単に御説明させていただければと思います。まず、右側のイメージ図を見ていただければと思うんですけども、上の図では、通常の建築物と書いてございますけれども、建物を建てる場合には、通常、高さの制限がございまして、建蔽率、容積率等を踏まえまして、このようなイメージで建物が建っていくと認識していただければと思います。

今回の特例許可のイメージですけれども、高さを1.2倍とか、1.5倍に緩和することを許可する代わりに、周辺環境へ配慮する措置を行うものでございます。例えば、緑地にするとか、道路や隣地からの壁面後退をお願いするとか、オープンスペースを確保するとか、このような形で高さを緩和する代わりに良好な地域環境を作り出す、そのような措置を行うことを義務付けるということでイメージをつかんでいただければと思います。

続きまして、左側の基準でございます。基準につきましては、1.2倍の緩和の基準、1.5倍の緩和の基準の二つを設けてございます。1.2倍につきましては、敷地面積や接道の長さ、日照、開放空地等それぞれ基準を設けております。1.5倍につきましては、この1.2倍の基準を満たし、かつ、以下の項目について評価を行い、総合的に判断するというものでございます。1.2倍につきましては定量的な基準で、1.5倍につきましては定性的な基準も含めまして、良好な地域環境を作り出すという趣旨で、基準を設定しているものでございます。この後、改正部分を御説明いたしますけれども、赤で書かせていただいた部分につきましては、今回改正するものでございます。1.5倍につきましては、赤の四角で全部囲ってございます。この項目全部を見直しているというものでございます。

5ページをお願いいたします。

5ページにつきましては、まず、小規模な建築物と大規模な建物について、基準を分けています。大規模な建物については、更に基準を付加しているものです。

まず、小規模な建築物について、上側でございますけれども、赤の部分が数値基準等の見直しでございます。様々な事例等を参考に、より実態に即した形に見直しをしたところでございます。また、下に赤で囲ってございます、計画敷地内に都市計画施設等がある場合の措置ということで、後ほど御説明いたしますけれども、都市計画道路等の都市計画施設等が計画敷地内に入る場合につきまして、事業施行後においても既存不適格にならないように計画するなど、もろもろの基準を設定するというものでございます。

つぎに、下の大規模な建築物でございますけれども、小規模建築物の基準を満たし、かつ、以下の項目を満たすということで、適合建築物と比較衡量し、その内容を評価するというものを加えさせていただきました。日照や眺望、プライバシー等、緩和を行わないで法令等の規定に適合した建築を目一杯行った場合と、特例許可を行った場合とを比較衡量いたしまして、より地域に貢献できているかどうか客観的に評価するというものでございます。

さらに、その下、計画建築物等の規模および高さの緩和の程度に応じて適用する項目ということで、地域貢献等と書いてございますけれども、防災性の向上や歩行者ネットワークの充実、公共公益施設の補完、騒音・排ガス対策、省エネルギー対策、その他の項目で、緩和することによって地域の課題解決にも寄与するような計画になるようにしたいと考えてございます。

また、10,000㎡以上の更に大規模な建築物につきましては、それ以上の措置ということで、周辺の地域環境だけではなくて、住む方の環境にも配慮する。また、地域の皆様への意見聴取を義務付けてございます。その説明の仕方等につきましても、よりきめ細かく対応できるようにということで、基準の改正をしているところでございます。

イメージにつきましては、先ほどと同様でございますけれども、例えば、都市計画道路がかかっている点線の部分。道路ができることを想定して、そこには建築物が建たないように、更にセットバックをするですとか、更にみどりを増やすとか、そのような形の改正をしたいと考えているところでございます。

7ページをお願いいたします。

今、御説明したものを整理したものが、こちらの表でございます。左側ですけれども、満たすべき基準の変更点ということで整理させていただきました。まず、この青でくくっている小規模対象建築物につきましては、今回議案でお示ししてございますとおり、都市計画審議会の意見聴取を経たものとして取り扱い、基準に合致するものにつきまして許可できるようにするものでございます。大規模等対象建築物、規模の大きいものや、1.2倍を超えて1.5倍まで更に緩和する場合につきましては、当然ですけれども、部会で御意見を頂きながら許可していければと考えてございます。

その下でございますけれども、数値基準、都市計画施設等がある場合の措置、比較衡量、地域貢献等、それぞれ強化、新規、強化、新規と記載してございますけれども、今までのものを強化するもの、それから新たに設けるものということで、整理をさせていただいております。また、計画建築物が大規模となる場合等の措置につきましても、新規という形で、今回規定を整備したというものでございます。

右でございます、許可に係る手続等の変更点ということで、先ほど来、御説明させていただいておりますけれども、青の部分とオレンジの部分で分けさせていただいております。オレンジの部分につきましては、従前どおり部会の審議を経ながら許可まで進んでいくという流れでございます。青の部分、小規模対象建築物につきましては、事前協議の後、区で基準を満たすかどうか判断し、許可してまいります。最終的には部会へ結果を報告するという流れで整理させていただければと考えてございます。

また、その下でございますけれども、周辺住民の皆様のお声等もできるだけ反映させるため、説明会等きめ細かな対応を事業者に求めていくということで、まとめさせていただいたものでございます。

11ページ以降につきましては、参考資料として、この制度につきましての資料を添付させていただいております。お目通しをお願いできればと考えてございます。

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。本件につきましては、高度地区評価・景観部会で審議していただいておりますが、部会長を務めていただいております小場瀬委員から、ただ今の説明について補足等がございましたら、よろしくお願いたします。

○小場瀬委員 高度地区評価・景観部会長をしております小場瀬でございます。

少し付け加えたいと思いますけれども、先ほど、この特例許可をやった事例として2件ということで、まず、平成23年に練馬清掃工場を建て替えるときに、これを使いました。もう1件は、平成28年から29年、比較的最近でございますが、関町南四丁目の所にかなり大きな敷地のマンションの計画がございまして、この特例許可を使いました。これまでの経験を踏まえて、多少手直しをした方がいいだろうということで、我々に投げ掛けられたものでございます。

部会を3回開きまして、建築とか景観とか、それから、不動産の方もいらっしゃいました。まちづくりの観点から補強する、それから、大規模と小規模とを分けて使いやすくするというような観点で検討いたしました。それで、当初の案から多少修正したりいろいろいたしました。最終的に今日御報告があった内容でいいだろうということで、本日に至っております。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

では、委員の皆様から、御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。

○委員 改正の内容が大きく言って2点あるということで、基準の見直しと運用の見直しということで、基準の見直しについては、ちょっとよく分からなかったんですけども、赤字のところの変更点なんですか。それで、強化と書いてあるんですけども、どのように強化されたのかがよく分からないんですね。計画の規模に応じた基準となるようにというふうに書いてあるんですけども、もうちょっと具体的に教えていただけたらと思います。

○都市計画課長 現行のところを見ていただくと、これまで1.2倍と1.5倍ということで、緩和の程度による基準があつて、大きさとか施設の規模に関係なく、この基準が適用されていたというものでございます。ただ、これまでの2件の事例も踏まえまして、特に建築物が大規模になる場合に、小さいものと同じの基準で許可をしていいものだろうかという御意見がございました。より大きな敷地の中で、例えばみどりの確保ですとか、壁面の後退ですとか、それから、地域貢献というようなもの、開発の機会に様々な問題解決等がでないかというお話もございまして、大規模な開発になれば、周辺に対し様々な影響があることから、周辺環境への貢献を手厚くしたいと考え、今回かなりきめ細かな基準を設定したというものでございます。

○委員 分かりました。

それで、もう一つ、運用の見直しのところなんですけれども、大規模と小規模と分けると、そして、小規模については意見聴取を経たものとして取り扱うということなんですけれども、まず、これまでの特例許可の申請事例2件のうち、小規模なものはあったんでしょうか。

○建築審査課長 これまでの事例は2件で、谷原の清掃工場と関町の所となっておりますが、両方とも10,000㎡を超えていますので、東京都扱いになっています。大規模に分類されるものです。

○委員 今回、運用の見直しについては、手続の長期化、改善すること等の必要性が明らかになったというふうにしているわけなんですけれども、ただ、高度利用なわけですよ。それで、日影などの問題で、周辺環境への影響も小規模といえども、やはり大きくなるという可能性があると思うんですね。この間、私たちが相談を受けた件でも、住宅地の中に高層の、比較的高い建物、マンションなどが造られるという場合に、やはりかなりトラブルがあります。高度利用していないところでもトラブルになっているというケースがあります。やはり慎重に検討すべきじゃないかなというふうに思うんですけれども、そもそもこの都市計画審議会の部会の意見聴取、これはどういうことが行われていて、具体的にど

ういう効果があったのか、それを教えてください。

○都市計画課長 まず、許可は区長の権限になるわけでございますけれども、意図につきましては、より専門的な御意見等を部会で頂いた中で、最終的には区として判断するというところでございます。

この審議の中でも、先ほど部会長からもお話がございましたけれども、建築家の方、それから不動産関係の方、都市計画の学識経験者の皆様から様々な専門的な観点で御意見を伺い、きめ細かな基準を設けることができた。これが大きな効果だと考えています。

○委員 専門的な御意見を伺ったと。どういう効果があったのかということは、分かりますか。

○都市計画課長 効果ということで行くと、まず、私ども区といたしましては、専門的な御意見を頂いたことで、より事業者に対して説得力のある意見や知見を得られたことが一つでございます。

また、事業者と協議を進める中で、住民の皆様が要望されるような内容について、事業者に要望し、改善をしてきたというような事例もございます。

○委員 周辺環境にどういう影響を与えるのかということが、やっぱり重要になってくると思うんですね。

今のまちづくりのやり方だと、法的に問題がなければ、どんなに住民が反対をしても、マンション事業者がどんどん進められてしまうという状況があると思います。そういう面では、やはり専門の部会で、しっかりと周辺環境への配慮がなされているのかと、特に高度利用だということであれば、やはり従来のように意見聴取を小規模であっても行うということが、必要じゃないかなというふうに思いますが、区はこれで、この方針で行きたいということだと思っておりますけれども、その点については、私たちはやはり意見聴取を今までどおり行うべきだという意見を申し上げて終わります。

○委員 ちょっと表現が難しいので、少し教えていただければと思うんですが、基準の緩和ということで、現行と改正後というふうにまとめていただいて、現行の方を見ると、赤



字のところを改正したのかなと思うんですけれども、眺望であるとか圧迫感のところ、壁面から道路境界線までを3 m以上とすることとか、隣地境界線までを4 m以上とすることといったようなことが書かれていて、これが、今までは敷地面積に関係なくこの基準だったんですよという話で、改正後は、高さによってそこを変えますよということですよ。

この書き方が、なかなか難しくて分からないんですけれども、大体どの高さだとどれくらいの距離を確保しなきゃいけないとかというのは、今すぐにお答えできたりしますか。

○建築審査課長 高さの平方根の2分の1に2 mを足すということで、例えば16 mの高さですと、今までどおり4 mになります。25 mですと、4.5 mの離隔距離になるということで、従前以上に高さによって離隔距離が長くなるというような形になります。

○委員 ありがとうございます。

また、この開放空地のところも、敷地面積の3 %以上であったものが6 %以上などとなっていて、結構ここも基準が厳しくなったのかなというふうに思うんですけれども、これまでよりも、なかなか申請するのが厳しくなっていくというようなイメージを持っていてよろしいのでしょうか。

○建築審査課長 確かに数字的に見ると、そのように、倍ぐらいになるということなんです。この辺はダブルカウントといいますか、緑地の指導と今まで兼ねているようなところもありましたので、本来だったら別々に取ってもよろしいかなというところを加味しまして、ちょっと大きめに取らせていただいております。

○委員 5ページの「地域貢献等にて設置する施設」というのは、図では箱になっているんですけども、防災とか含めてイメージすると、防災倉庫とか、そういうものによってこの基準を適用しますよって、そういう話ですか。

あわせて、谷原の練馬清掃工場は比較的通るから分かるんですけども、関町であった案件は、多分N T Tか何かの寮だったところだったかな、ほとんど現場を見ていないので、どんな効果というか現況になったのか、ちょっと併せて教えてもらえますか。

○都市計画課長 まず、地域貢献のお話でございますけれども、ここに防災性の向上とか、

歩行者ネットワークの充実と記載してございます。右の図を見ていただきますと、「地域貢献等にて設置する施設」と書かせていただいておりますが、例えばこれが、今、委員がおっしゃった防災倉庫ですとか。例えば歩行者ネットワークの充実で、この施設の中に敷地の間を横断できるような道路を造る等。また、公共公益施設の補完ということで、大規模になればなるほど人が増えるので、例えば保育の施設を誘致するとか、そういうものを想定した地域貢献というものも、その地域に応じたもので付加できるようにということで、基準の見直しについて考えたところです。

それから、関町南四丁目の事例でございますけれども、10,000㎡を超えるような大規模なマンション建設で、高さについても1.2倍の緩和をしたというものでございます。地域としては、今までN T Tの建物が建っていたということで、高さもそれほど高くないような状況でございましたけれども、建替えに際して高さを緩和した代わりに、例えば道路に面した部分についてセットバックをお願いするとか、元々公園がございましたけれども、防災機能を有した公園を一体的に整備するというので、より広い公園を造った、ほかに、木を多く植えて、みどりを増やしたとか、高さを緩和した代わりに、地域の課題解決に貢献したという内容になったと考えてございます。

○委員 イメージとして、大体概略分かりました。

それで、地域貢献の話の中に、今、保育園とかっておっしゃったじゃない。これ、もう過去の話だけれども、陳情ものになった東映撮影所のところのマンション。結果的に公開緑地含めて保育園できているんだよね。それらの計画より多分あそこ階高というか、階数を少なくさせているはずなんだよね。これが仮に生きたとしたら、ああいう場合の効果、結果的にあの保育園も非常に残念ながら1か月遅れで大泉中学校のセミナーハウス潰したり造ったりして、大変だったんですよ。これが仮に生きたとしたら、どういう効果になるんですか、その部分では。

○都市計画課長 効果といいますか、関町南四丁目の計画に関しましては、まず、計画が上がってきた段階で、かなり市内の中でもいろいろ課題等の整理をさせていただきました。

当然ですけれども、ファミリー世帯が増えるということで、そのような需要にどう対応するかというようなものも、いろいろ議論させていただいた中で、事業者に対して要望してきたというものでございます。

今後、こういうものが出てきた段階で、地域の課題が何なのかということをもとに把握しなければいけないというのが、結構大きな課題だと思いますので、庁内で整理をした上で、早めに事業者に対して要望できればと考え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。

本案件は、基準を明確化して、その基準を満たすものについては、手続の簡素化を図る。それから、大きなものにつきましては、より厳しい基準を設けて、こちらでも基準を明確化することで、公平な判断を促す。そのような考え方に基づいて作った基準であろうと思っております。そういうことで御理解いただいて、委員の皆様の判断をお願いしたいと思います。

そうしましたら、御意見も大体出そろったところですので、議案第436号につきましてお諮りいたします。

議案第436号につきましては、案のとおり決定することで御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、生産緑地地区の都市計画変更の原案について、説明をお願いします。

○都市計画課長 報告事項1をお願いいたします。生産緑地地区の都市計画変更の原案につきまして、御報告させていただきます。

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ございます。生産緑地地区の都市計画変更の原案を

以下のとおり作成し、手続を進めるものでございます。毎年1回程度、都市計画変更の手続をしているというものでございます。

まず、1、都市計画の変更内容でございます。(1)削除でございます。行為制限の解除、公共施設転用を合わせまして、合計で2.419ha、23件が削除となりました。(2)追加でございます。既存の生産緑地地区に隣接するもの、新たに定めるものを合わせまして1.468ha、19件が追加となったものでございます。※印でございますけれども、平成29年の生産緑地法等の改正を踏まえた新制度が適用になったもの。具体的には、300㎡以上500㎡未満のもの、それまで500㎡未満のものは認められてございませんでしたけれども、こちらにつきまして0.081ha、2件。それから、一団のものの区域の緩和要件が適用されるものということで、農地等が物理的な一体性を有していない場合でも一つの生産緑地として認められるものでございますけれども、こちらが0.016ha、1件でございました。

(3)変更後の生産緑地地区面積でございますけれども、177.81ha、650件。変更前178.72ha、651件でございまして、0.91ha、1件減少し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、今後の予定でございます。本日の原案の報告後、7月11日から8月1日まで、公告・縦覧、意見書・公述の申出受付をいたします。その後、東京都知事協議手続を経まして、10月の当審議会へ案として付議したいと考えてございます。11月の都市計画変更・告示を目指してまいります。

3、周知方法でございます。原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付につきまして、7月11日号の区報および区ホームページに掲載する予定でございます。

4、添付資料でございます。簡単に御説明させていただければと思います。

まず、3ページでございますが、都市計画の原案の理由書でございます。お目通しをお願いいたします。

続きまして、4ページをお願いいたします。生産緑地地区の変更原案の計画書でございます。第1、種類および面積、第2、削除のみを行う位置および区域を記載させていただ

いてございます。

5 ページには、第 3、追加のみを行う位置および区域を記載させていただいています。

6 ページにおきましては、第 4、削除して追加を行う位置および区域を記載してございます。お目通しをお願いいたします。

7 ページでございます。新旧対照表でございます。変更の内訳、変更後の面積等を記載させていただいております。

9 ページをお願いいたします。今回変更する地区の総括図でございます。右下の凡例を御覧ください。●が削除、▲が追加、■が削除と追加でございます。御確認をお願いいたします。

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。

12 ページ以降は、計画図でございます。12 ページを見ていただきますと、879 番とありますけれども、黒で塗ってございます。今回削除するものを黒で塗らせていただいております。

また、13 ページ、少し分かりにくいんですけれども、99 番のところの右側、横線になってございますけれども、こちらが今回追加するものでございます。

14 ページをお願いいたします。14 ページにつきましては、先ほどの一団のものの区域の緩和ということで、125 番を見ていただきますと、こちらの右側のところにつきまして、一団の農地等として生産緑地地区を定めることができるというものでございます。

31 ページをお願いいたします。

1、生産緑地法等の経過を記載させていただいております。上から10行目、平成27年度の都市農業振興基本法の制定により、ということが書いてございますけれども、その下、生産緑地法の改正によりまして、下限面積や建築行為制限の緩和等が規定されるとともに、生産緑地の保全を確実なものとするために、近く指定から30年を経過する生産緑地につきまして、所有者が区市町村に買取り申出をすることが可能となる時期を10年延長する特定生産緑地制度が設けられたという記載がございます。また、法改正等を踏まえ

まして、先ほど御紹介いたしました下限面積300㎡のお話、一団のものの区域の規定と、練馬区としても制度の改正を行っているというものでございます。

2、生産緑地制度の概要。32ページ、3、生産緑地地区の指定・削除等に関する仕組みにつきましては、御確認いただければと思います。

今回の変更とは直接関係いたしません、先ほど御説明いたしました特定生産緑地の関係につきまして、多少御報告させていただければと思います。

33ページになります。

特定生産緑地の指定につきましては、練馬区におきましても、今、手続を進めているところでございます。平成4年、5年に生産緑地に指定いたしまして、令和4年、5年に30年を迎える土地所有者に対しまして、3月22日に申出基準日をお知らせする通知を送付したところでございます。その後、4月、5月に説明会を行いまして、現在は指定申請書の受付を行ってございます。1回目の提出期限は、9月30日としているところでございます。また、並行いたしまして、農家の皆様への個別相談会を実施しているというところでございます。

今回申し込まれたものにつきましては、関係機関との協議等を経まして令和2年の中頃に、第1回の指定を行う予定でございます。また、来年度も同様に受付を行いまして、令和3年度の指定に向けた手続を継続していきます。やむを得ない事情が発生した場合を想定いたしまして、第3回の指定も検討していきたいと考えてございます。また、指定の状況等につきましては、当審議会にも逐次御報告していきたいと考えているところでございます。

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。御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。

○委員 特定生産緑地の意向調査をこれからされるということなんですけれども、感覚としてどれぐらい出てきそうかみたいな、量的なものが、割合でもいいですし、件数でもい

いので、もし分かれば教えてください。

○都市計画課長 今、申出基準日が来る方に対して、意向調査ということで、全員の方に回答をお願いしているというところでございますけれども、現在、まだ期間の途中ということで、全部回答が来ていないという状況でございます。ちなみに、6月の中旬頃の状況ですが、全体では五百数十件の方が対象になりますけれども、そのうち、117件ほど回答を頂いているということで、その中で全部を指定したいという御意向の方は、大体8割ぐらいです。指定について悩んでいらっしゃる方等もいらっしゃると思いますので、今、個別の相談会等も行っておりますけれども、今後も積極的な働き掛けをしていきたいと考えているところでございます。

○会長 ほか、いかがでしょうか。

ほかに御発言がなければ、報告事項1を終わります。

続きまして、報告事項2、土支田二丁目農業公園の都市計画原案について、説明をお願いします。

○みどり推進課長 それでは、土支田二丁目農業公園の都市計画原案について、御説明いたします。

本件は、土支田二丁目におきまして、都市農地を保全し、区民が農と親しむ場を確保するため、生産緑地約0.3haの区域につきまして、都市計画公園に追加するものでございます。

内容につきまして、添付資料で御説明させていただければと思います。

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 第8・2・34号 土支田二丁目農業公園となります。

2、理由につきまして、都市計画マスタープランでは、本計画地を含む第5地域のまちづくりの指針におきまして、都市農地や屋敷林などの私有地のみどりを保全することとしております。また、みどりの総合計画におきまして、「都市農地の保全」を重点施策に定

めておりまして、農の風景公園や区民農園を整備いたしまして、区民が農と親しむ取組の充実を図っているところでございます。

本計画地につきましては、緑確保の総合的な方針におきまして、確保地（農地 水準1）に位置付けられているものでございます。また、本計画地につきましては、平成27年7月に、土地開発公社で先行取得している用地となります。この用地につきましては、今回都市計画公園に追加し、区民農園として整備を図っていくというものでございます。

4 ページをお願いいたします。

今回の追加の内容については、記載のとおりとなっております。

それから、5 ページに位置図を掲載しております。こちら、当該地につきましては、豊溪小学校に近接しまして、また、土支田中央地域集会所に隣接する用地となっております。

6 ページに計画図、7 ページに現状写真を掲載しております。

1 ページにお戻りください。

3、今後の予定でございます。本日、本審議会に報告の後、7月11日から8月1日まで、原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付を行います。また、7月17日に、都市計画原案の説明会を行うことを予定しております。その後、記載の手続を進めまして、おおむね11月をめどに都市計画決定・告示という形で進めていければと考えております。

説明は以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

説明は終わりました。御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。

○委員 都市計画公園ということで、この土地をきちんと確保できたことは大変素晴らしいことで、今後も更に練馬区らしい農業公園ということで、是非発展していただきたいと思います。

ここの文面から見る限りでは、比較的単純な区民農園になるのかなという感じではございますけれども、区民農園の需要は非常にあるので、決して悪いことではないと思います。



ただ、農業公園を10㎡ぐらいずつに分けて、各人で耕してくださいというのも悪くはないと思うんですけれども、いろいろなみどりの活動をされている方に、もう少しまとまった感じで一つの農業的景観をつくっていただくということも、そろそろ検討されてもいいのかなと思います。また10㎡の小さい区民農園がたくさんできるよりも、せっかくの農業公園なので、ちょっと違う部分もあっていいのかなというのが、私の意見です。

○みどり推進課長 今回の整備につきましては、御指摘のとおり区民農園ということで予定しているものでございますが、農園の整備につきましては、様々なニーズに応えられるような形で、指導を受けながらであったりとか、いろいろな形態につきましては、所管課で検討を進めておりますので、そういった方向で区としても取り組んでまいりたいということで考えております。

○都市農業課長 所管課ということで、都市農業課長でございます。

農業公園、現在も様々ございますけれども、今回は、現状の周辺の区民農園の状況、応募率などを踏まえまして、この場所については区民農園の整備と考えてございます。

一方で、高松の地域で、農地で既に都市計画をかけているところがございまして、そちらでは、農の風景を残していこうというコンセプトの下で、区民農園とは異なる、地域の方を巻き込むような形の運営を検討しているところでございます。まだ具体的なことは決まっておりませんが、それぞれの地域のニーズに応じまして、今お話がありましたようなことも実現できる場も、併せて考えてまいりたいと考えてございます。

○委員 ありがとうございます。

○会長 そのほかございませんでしょうか。よろしいですか。

ほかに御発言がなければ、報告事項2を終わります。

続きまして、報告事項3、石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業に係る練馬区景観条例の事前協議についてでございます。本件につきましては、区長から諮問を受け、本審議会の常任部会である高度地区評価・景観部会で検討していただく案件になります。それでは、説明をお願いします。

○都市計画課長 報告事項3をお願いいたします。石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業に係る練馬区景観条例の事前協議につきまして、御報告させていただきます。

石神井公園駅の南側の地区におきまして、現在、再開発準備組合によりまして、市街地再開発事業が計画されてございます。このたび、練馬区景観条例の規定による事前協議申請がなされました。今後、市街地再開発事業に関しましては、景観の協議等の手続が進んでまいります。区は、景観形成基準への適合状況等を踏まえまして、事業者と協議を進めていく必要が生じてございます。条例では、協議があったときは、都市計画審議会の意見を聴くことができるとされてございます。本事業につきましては、以下によりまして、審議会の御意見を伺ってまいりたいと考えてございます。

本日は、情報提供という形で御報告させていただきます。

1、事業概要でございますけれども、3ページをお願いいたします。A3の資料になります。事業の概要ということで、まず1、検討地区の概要です。再開発事業が検討されている地区でございます。石神井公園駅の南側ということで、御覧のとおりでございます。

2、計画建築物の概要でございます。(1)が北街区、(2)が南街区、二つの街区に分かれてございます。

3、これまでの経過でございます。平成26年3月に再開発準備組合が設立されまして、様々な検討を進めてきまして、今回、大規模建築物の建築等に係る事前協議書が出され、区が受理したというものでございます。右側、配置図でございます。先ほど御説明いたしました、上側が北街区、下側が南街区になります。断面図でございますけれども、このような形のビルが建つというような計画になっているというものでございます。詳細につきましては、お目通しいただければと存じます。

5ページをお願いいたします。

今回の事前協議の仕組みを簡単に図示したものでございます。左側、緑のところは練馬区、真ん中の桃色のところが事業者という形になってございます。現在、景観条例に基づく事前協議ということで、矢印が左に向かってございますけれども、事業者から練馬区に

事前協議申請がなされたという段階でございます。先ほど会長からも御説明ございましたけれども、都市計画審議会の御意見を伺うということで、部会で御審議いただければと考えてございます。その後、区の意見をまとめまして、事業者に申し述べる。それから、東京都との事前協議につきましても、区の意見等を付して、東京都に提出していただくというような手続を踏んでいきたいと考えてございます。

その下でございますけれども、青の部分でございます。今回は、景観の事前協議という流れで御説明してございますけれども、今後、市街地再開発事業等の都市計画手続ということで、市街地再開発事業等に係る都市計画の手続の段階に進んでまいります。その際には、当審議会にも原案から御報告し、御意見を伺っていく予定でございます。

1 ページにお戻りください。

3、都市計画審議会の意見を聴く理由。景観条例では、審議会の意見を聴くことができると規定されてございます。今回、区といたしまして、以下の理由から、当審議会の御意見を伺いたいと考えてございます。

まず、本計画地のある石神井公園周辺地区につきましては、練馬区景観計画におきまして、景観まちづくり地区に位置付けられているというものでございます。高さが100mを超える建築物が計画されているということ、それから、東京都景観条例の事前協議に区の意見を付すことが必要となることから、審議会の御意見を聴いてまいりたいと考えてございます。

7 ページにつきましては、区長から都市計画審議会への諮問が既になされてございます。諮問文の写しでございます。御確認いただければと思います。

9 ページにつきましては、都市計画審議会の部会につきまして記載した資料でございます。参考に添付させていただいてございます。お目通しをお願いいたします。

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 ありがとうございます。

説明は終わりました。本件につきましては、先ほど申し上げた高度地区評価・景観部会

で詳細の検討をしていただき、その検討結果を区長に答申することとなります。結果につきましては、答申後に開催される直近の審議会におきまして、報告を受けたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

このことにつきまして、御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。

○委員 今回、事前協議の申請が行われたということなんですけれども、ということは、この組合が今検討している計画の大筋というかそういったものが、ほぼ決定したということになるのでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 先ほど都市計画課長からも御説明いたしましたが、手続を進める上でまず最初に来るのは、景観に関する事前協議でございます。現在検討中の案を提出したということでございます。

○委員 検討中の案を提出ということなんです、今、この時期に申請しなければならないものなのか、それを教えてください。

○開発調整課長 現在、事前協議の申請段階でございます。説明資料の5ページにも記載しておりますけれども、今回、市街地再開発事業の手続を進めてまいります。この中で、区に、まず事前の届出が必要になります。これは、練馬区が景観行政団体ということで、まず一義的に区の方に申請が必要という内容でございます。

下段に丸囲いで書かれておりますけれども、東京都の景観条例におきましても、市街地再開発事業等の都市計画の制度を利用する場合には事前の協議が必要ということで、都市計画の手続の前段で、東京都との協議が必要ということになります。こういった手続の経緯を踏まえまして、現段階で案ではございますけれども、事業者から事前協議申請が出されたというものでございます。

○委員 それで、事前協議の申請が出されて、意見を聴くということになるんですけれども、具体的に、今後どのような検証が行われていくのか、どういう効果があるのか、教えてください。

○開発調整課長 先ほどお話しさせていただきましたように、審議会の下部組織でありま

す高度地区評価・景観部会で、今後、今回提案されております事前協議の資料等を踏まえまして、計画の内容が景観に配慮されているか、また、景観の各項目が適切に反映されているか、御意見を頂ければと考えております。

○委員 この計画は、3ページの事業概要にもあるとおり、道路の整備と一体で行われる再開発事業です。その整備に当たっては、住民の中では、やはり反対されている方、合意が得られていない状況もあると思います。もちろん、検討している中身だということで、手続上必要だとは思いますが、申請があれば受理しなければならないというものだと思うんですけども、しかし、こうやってどんどん進められていくのではないかというふうに、住民の方が思ってしまうような中身じゃないかなというふうに思います。

意見を聴くことができるということなので、直接的には、もちろん住民の皆さん、それから組合の中での議論になると思うんですけども、是非住民の皆さんの意見も酌んで、慎重に審議していただきたいなということを要望して終わります。

○都市計画課長 今回の意見を聴くことができるというお話、計画の総合的なお話をされているのかもしれませんが、今回の手続の部分につきましては、練馬区の景観条例、それから景観計画に基づいた配慮がなされるかどうかという部分について、区として、これから協議を進めていく必要がございます。その中で、部会において専門的な観点、様々な観点から御意見を頂く必要があることから、意見を聴くこととしたものです。

○委員 先ほど住民の方の思いのお話ありましたがけれども、逆に私の方には、もう既にこの資料では5年だけれども、もうそれ以上ずっといろいろな形で関係者が集まって話し合っていたんだと。ここに出ているのは5年だけれども、今でもスピード感どうなのというお話は、私の方には聞こえてきていますので、時期がうんぬんとかと話ありましたがけれども、やっぱり地権者のことを含めて、再開発の在り方も、要は100%の賛成率でもものが動くという時代じゃないそうですから、多数の意見で動くというふうにも聞いていますので、そこはしっかりと区として公平性を含めて担保しながら、審査・審議してもらいたいと思うんです。

1点だけ確認だけども、100%の事業賛成がなくても、こういう再開発等の事業は今、国を含めて主流は7割、8割があれば動くというふうに聞いていますけれども、その辺の確認だけさせてもらえますか。

○西部地域まちづくり課長 都市計画法上、市街地再開発事業を進めるための同意率というものは定められておりません。

再開発事業を進めるには3段階ございまして、最初が都市計画決定、2番目が事業認可、3番目が権利変換計画認可ということでございまして、同意率の定めがございまして、事業認可の段階で、3分の2以上という同意率の定めがございまして。ほかの節目では、法上は定めがないということでございまして。

○会長 よろしいでしょうか。ほかにございませぬでしょうか。

ほかに御発言がなければ、報告事項3を終わります。

続きまして、報告事項4、西武鉄道新宿線（西武新宿駅～上石神井駅間）複々線化計画廃止の都市計画変更素案について、説明をお願いいたします。

○交通企画課長 それでは、報告事項4の説明資料を御覧いただければと思います。西武鉄道新宿線（西武新宿駅～上石神井駅間）複々線化計画廃止の都市計画変更素案について、御報告させていただきます。

初めに、1、概要です。西武新宿線の複々線化計画は、平成5年4月に、東京都が都市計画決定した線増線の計画です。都市交通の利便性の向上および円滑化を目的とし、輸送力増強のため、西武新宿駅から上石神井駅までの在来線の直下に急行線用の地下線を建設し、約12.8kmを在来線と合わせて複々線化するというものでございまして。今回、既に混雑率が減少しているなどの理由から、この都市計画を廃止する都市計画変更を行うものでございまして。

2、都市計画変更素案の概要です。本都市計画は、東京都決定の案件となります。別添資料1、中の面の上、あらましを御覧ください。また、下の平面図、縦断図も併せて御覧ください。この平成5年に決定した都市計画は、図の右側の西武新宿駅から左側にありま

す上石神井駅までの在来線の直下に急行線用の地下線を建設し、約12.8kmにわたり、在来線と合わせて複々線化するものでした。駅については、西武新宿駅、高田馬場駅の二駅を計画し、西武新宿駅については、新宿サブナードとメトロプロムナードの間の都道の直下に、高田馬場駅については、在来線のホーム直下に新たに設ける計画としておりました。

しかしながら、複々線化を計画していました西武鉄道は、平成7年に、輸送人員の減少、また、事業費の高騰などを理由に、複々線化計画の延期を表明いたしました。その後、輸送人員の減少、運行形態の改善、車両の長編成化等により、混雑率が減少しているなどの理由から、今回この都市計画を廃止することとしたものです。図の黄色の部分が、今回廃止する部分でございます。

説明会当日に上映したスライドを別添資料2に付けておりますので、後ほどお目通しください。

それでは、説明資料にお戻りください。

3、素案説明会の開催状況についてです。この都市計画素案につきまして、5月29日から6月1日の4日間、沿線各区の小中学校などにおいて、東京都と西武鉄道が主催で説明会を開催しました。来場者数は、4日間合計で約900名です。各回の来場者数は、右の欄に記載のとおりです。

説明会での御質問、御意見につきましては、複々線化計画に関する事、西武新宿線の運行に関する事などがございました。

2ページを御覧ください。4、これまでの経過と今後の予定です。平成5年4月に、東京都が複々線化を都市計画決定いたしまして、平成7年1月に、西武鉄道が事業延期を表明いたしました。本年5月29日から6月1日まで説明会を開催し、7月1日、本日練馬区都市計画審議会に報告させていただくものでございます。今後の予定でございます。想定ではございますが、東京都におきまして、今年度に都市計画案の公告・縦覧、意見書受付、令和2年度に都市計画決定・告示を予定しております。

説明は以上です。よろしくお願いたします。

○会長 ありがとうございます。

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

特に御発言がなければ、報告事項4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、事務局から連絡がございます。

○都市計画課長 私から幾つか御報告させていただければと思います。

まず、机上に配布させていただいた資料等でございます。

1点目でございますけれども、こちらは、事前に御送付させていただいております、「第2次みどりの風吹くまちビジョン」の基本計画およびアクションプラン（戦略計画）についてでございます。こちらにつきましては、練馬区の新たな総合計画ということで、区民の皆様にお示ししたところでございますので、御覧いただければと思います。

それから、2点目でございますけれども、練馬区まちづくり条例の改正についての資料を机上に置かせていただいております。6月に終了したばかりでございますけれども、第二回定例会で議決いただきまして、改正するものでございます。こちらにつきましても、お目通しいただければと存じます。

それから、同じく本日机前にお配りしてございます、練馬区みどりの総合計画でございます。こちらにつきましては、これまでのみどり30推進計画およびみどりの基本計画を統合いたしまして、新しい計画として改定したものでございます。お目通しをお願いいたします。

そのほか、練馬区まちづくり条例の運用状況、練馬区公共施設等景観形成方針の運用状況につきまして、机上に配布させていただいております。お目通しをお願いできればと思います。

続きまして、都市計画図1、2ということで、今年度の新しいものを机前にお配りしてございます。こちらにつきましては、是非お持ち帰りいただければと思います。なお、審



議会当日につきましては、毎回御用意いたしますので、御自宅で御利用いただければと考えてございます。よろしく願いいたします。

最後になります。次回の審議会の日程でございますけれども、次回につきましては、現在、具体的な日程が定まっております。決まり次第、早めに御案内申し上げます。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。

それでは、これで本日の都市計画審議会を終了いたします。

ありがとうございました。