

第224回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和2年3月25日（水） 午後3時～午後4時10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、木野綾子、小林みつぐ、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、石原秀男、上月とし子、
佐藤良雄、嶋村英次、酒井利博、加藤政春、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439号(諮問第439号) 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔放射35号線北町地区地区計画〕
議案第440号(諮問第440号) 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
〔放射35号線北町地区地区計画関連〕
議案第441号(諮問第441号) 東京都市計画特別用途地区の変更（練馬区決定）
〔放射35号線北町地区地区計画関連〕
議案第442号(諮問第442号) 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）
〔放射35号線北町地区地区計画関連〕
議案第443号(諮問第443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）
〔放射35号線北町地区地区計画関連〕
- 7 報告事項
報告事項1 都市再開発の方針の変更について
報告事項2 用途地域等の見直しについて
報告事項3 西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）の連続立体交差化計画および
道路等の都市計画案について
報告事項4 重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定について
〔桜台地区〕

第224回都市計画審議会（令和2年3月25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224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きまして、報告をお願いいたします。

○都市計画課長 新型コロナウイルス感染症の拡大が懸念されておりますけれども、都市
計画審議会を開催させていただくことにいたしました。会の運営に当たりましては、予防
対策を十分に行った上で実施してまいります。

まず、委員の皆様の座席につきましては、通常の座席の配置とは異なりまして、ゆとり
を持って間隔を空けるため、2列の配置としてございます。また、換気のために一部の窓
を開けさせていただいております。前方と後方のドアも開けさせていただいております。
寒い中、また花粉症の季節でございますけれども、御理解いただければと思います。

また、私も今マスクをさせていただいておりますけれども、本日、事務局でマスクを
御用意しておりますので、御必要な方はお申し付けください。

御発言の際には、マスクを着けたままでも結構でございます。幹事も同様にマスクを着
用してお話しさせていただければと存じます。どうぞよろしくお願ひします。

本日の会につきましては、できるだけ短い時間となるよう努めていきたいと考えてござ
います。幹事からは案件の説明を簡潔に行いたいと存じますので、御理解、御協力のほど
よろしくお願ひ申し上げます。

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。

続きまして、本日の案件に関連して出席している区の職員を紹介いたします。

報告事項3、西武鉄道新宿線の連続立体交差化計画および道路等の都市計画案に関連し

て出席してございます、環境課長、星野明久でございます。

○環境課長 星野でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 事務局から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 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、どうぞよろしくお願いいたします。

本日の案件は、議案が5件、報告事項が4件でございます。本日は案件が多くございますが、事務局からお話がありましたように、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、できるだけ短い時間となるよう進行したいと存じます。幹事におかれましては簡潔な説明を、委員の皆様におかれましても、会のスムーズな進行に御協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、まず初めに、議案第439号、東京都市計画地区計画の決定（放射35号線北町地区地区計画）（練馬区決定）についてでございます。こちらは、議案第440号、東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）、議案第441号、東京都市計画特別用途地区の変更（練馬区決定）、議案第442号、東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）、議案第443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）、以上4件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439号から第443号までの説明資料をお願いいたします。放射35号線北町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、昨年10月31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。その後、原案および案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、それぞれ1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、地区計画の決定等について諮問させていただくものです。

また、委員の改選もございましたので、計画の内容についても再度簡潔に御説明させていただきます。

1、目的です。本地区は、平和台駅の北側に位置する低層住宅地です。地区内を通過する放射35号線の整備により、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待される一方、住環境の保全が課題となっております。そこで、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、災害に強いまちの形成を図るため、地区計画を決定するものです。あわせて、関連する用途地域などの都市計画変更を行います。

2、対象区域は、記載の約39.9haです。

3、これまでの経過です。地元住民による検討会の開催などをしてまいりました。詳細についてはお目通しをお願いしたいと思います。

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、5月に東京都都市計画審議会に用途地域の変更について付議し、6月に都市計画決定・告示の予定でございます。

5、議案につきましては、議案第439号から議案第443号まで5件となっております。5ページから45ページとなっておりますけれども、参考資料③を用いまして簡潔に内容を説明させていただきます。

なお、本日の案につきまして、原案からの変更点はございません。

参考資料③をお願いいたします。

1枚おめくりいただきまして、1ページの下図です。こちらの図で色分けした地区の区分ごとに、2ページの下段にあるとおり、土地利用の方針を定めております。また、地区計画の目標につきましては、2ページの上部に2点記載しております。

3ページをお願いいたします。

下の図でございます。地区施設として定める道路、公園等です。この中で、区画道路1号につきましては、将来拡幅ができるように壁面の位置の制限を定めるものです。

4ページをお願いいたします。

ここから具体的な制限の内容になります。表の中に●が示されているところがございますけれども、ここが当該ルールを定める地区となっております。

まず、1) 建築物の用途の制限です。紫色で示しました川越街道沿道地区、こちらにつきましてマージャン屋、ぱちんこ屋等の建築を制限するものです。

2) 敷地面積の最低限度です。100㎡と定めます。

3) 高さの最高限度です。こちらは17mと定めます。

5 ページをお願いいたします。

4) 壁面の位置の制限です。①は、区画道路1号につきまして、道路中心線までの距離を3m以上と定めるものです。②は、建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を50cm以上とするというものです。また、5) としまして、上記の①の区画道路1号の所ですけれども、工作物の設置についても制限いたします。

6 ページでございます。

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。①、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします。また、②にあるとおり、屋外広告物等についても高さや大きさを制限するものです。

7、垣または柵の構造の制限です。垣または柵につきましては、地震時の倒壊を防ぐために、生け垣またはフェンス等とします。ただし、高さ60cm以下の部分は制限しません。

7 ページをお願いいたします。

上段の図の着色した箇所、整備が進められている道路の沿道につきまして、今回、地域地区を下の表にあるとおり、変更するものでございます。

説明資料の3ページにお戻りください。

6、地区計画の案に関する意見書の要旨および区の見解。7、添付資料の(1)地区計画の原案に関する意見書の要旨および区の見解です。

47ページをお願いいたします。

表の左側が意見書の要旨、右側が区の見解となっております。

まず1点目ですけれども、敷地面積の最低限度を100㎡と定めましたが、こちらを削除してほしいという御意見でございます。区の見解といたしまして、地区計画とは、地区の

特性に応じた規制を現行の規制に上乘せすることで、良好なまちづくりを進める制度です。今後、更なる建て詰まりを防ぎ、良好な住環境を保全していくためには、100㎡に規定することが妥当だと考えているというものです。

48ページをお願いいたします。

2番目です。隣地境界線からの保有距離を50cmと定めたものですが、この規定を削除してほしいという御意見でございます。区の見解といたしまして、各住戸における通風等を確保し、良好な住環境の保全と防災性の向上を図るためには、50cm以上とすることが妥当だと考えているというものでございます。

51ページをお願いいたします。

原案に対する御意見でございます。

1番と2番につきましては、先ほどと同様、敷地面積の最低限度と隣地境界線からの保有距離に関する御意見ございまして、区の見解も同様でございます。

52ページをお願いいたします。

3番、地区計画検討会案の変更ということで、前記の2項目が検討会案から変更されたのを知らなかった。説明不足と思うという御意見でございます。区の見解といたしまして、検討会では多様な議論があり、区は検討会案を踏まえつつ、計画内容について改めて検討を行い、地区計画素案を作成いたしました。こちらにつきましては、居住者全てに内容を記載したお知らせを配布し、素案説明会を開催しました。また、原案につきましても同様にお知らせを配布し、説明会を開催しております。このように周知を図った上で進めてきたことを御理解いただきたいというものでございます。

53ページにつきましては、現況写真を添付しております。お目通しをお願いしたいと思っております。

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した。

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 今御説明いただいた中で、47ページから52ページまで、意見書の要旨および区の見解ということでお話がありました。これは質問というより確認なんですけれども、敷地面積の最低限度のところ、意見書では地区計画検討会の後からいきなりこういうような計画が出されて、非常に強引であるというような書き方になっています。順番としては、地区計画の検討会があって、地区計画の素案を作って、地権者の方に内容を含めた説明会やちらしの配布をして、そして原案の説明会を行っているということでいいわけですよ。

○東部地域まちづくり課長 順番についてでございます。

まず、地区計画検討会というものを住民の皆様と一緒に行ってまいりました。検討会案という形で取りまとめまして、地域の方々にアンケートを行っております。この際、検討会の中では制限を設けるべきだという御意見と設けるべきでないという御意見の両方がございました。最終的に検討会としては、設けるべきでないという結論に達しました。

その後、検討会のアンケートも踏まえまして、今度は区の責任で素案というものを作成いたしました。周辺の地区計画の状況や、建て詰まりが起こっている木造住宅密集地域ということも踏まえ、総合的に勘案し、敷地面積の最低限度を盛り込んだ素案を作成しました。こちらにつきましては、全戸に配布しておりますし、説明会も開催しております。そのような流れで今回、案に至ったというものでございます。

○委員 ありがとうございます。

ということは、原案の説明会の中では意見書のような話が出なかったんですか。

○東部地域まちづくり課長 説明会の中では、様々な御意見がございました。100㎡という制限を設けるべきではないというようなものと、住環境に配慮するためには必要ではないかというようなものと、両方の御意見がございました。両方の御意見を踏まえまして、区として100㎡という規定を設けるということで今回に至っているものでございます。

○委員 ありがとうございます。

もう1点ですけれども、意見書の要旨を見ると、昨年11月に出示されたものと、今年の2月に出示されたものは内容がほとんど同じだということに理解できると思います。特に

この中で、従来80㎡となっているものを100㎡にすると、160㎡以上200㎡未満の方たちが従来なら分割できるのに、新しい最低限度だと分割できない、それは不利益変更ではないのかという話なんですけれども、これはそういう意味なんですか。

○東部地域まちづくり課長 こちらの御意見につきましては、正にそのような要旨でございます。

○委員 分かりました。ありがとうございました。

○会長 よろしいでしょうか。ほかにございますでしょうか。

ほかに御発言がなければ、議案第439号から議案第443号までにつきましてお諮りいたします。

議案第439号から議案第443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。

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、都市再開発の方針の変更について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 報告事項1をお願いいたします。都市再開発の方針の変更につきまして、御報告いたします。

東京都は、現在、再開発を適切に誘導する指針となる「都市再開発の方針」の見直しを進めております。今回は、都から依頼を受けまして、区が原案資料を作成し、都に提出しますという趣旨の御報告となります。今後、都が23区全体の原案を作成いたしまして、都市計画の進めを進めていきますので、その際には当審議会にも御報告してまいります。

1、都市再開発の方針とはどういうものかということでございます。

(1) 概要を御覧ください。都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランでございます。都市計画として都が定める

ものです。この場合の再開発は、市街地再開発事業をはじめといたしまして、土地区画整理事業、地区計画等を含む広義の再開発を意味するものでございます。本方針は、おおむね5年ごとに見直しが行われております。

(2) 地区の区分と内容でございます。本方針では、1号市街地を定めまして、これは区内全域となります。その中で特にまちづくりを計画的に進める必要がある地区について、まちづくりの熟度等に応じまして、再開発促進地区や誘導地区に指定いたします。内容につきましては、ア、イ、ウのとおりとなります。お目通しをお願いしたいと思います。

続きまして、(3) 上記の地区に指定されますと、どのような効果等があるかということでございます。まず、アでございますけれども、1号市街地、再開発促進地区、誘導地区の三つに共通する目的といたしまして、再開発を進める必要がある地区を明らかにし、民間の建築活動を適正に誘導する指針となるものでございます。イとウにつきましては、特に再開発促進地区に関わることでございますけれども、方針に位置付けることによりまして、市街地開発事業や都市開発諸制度の活用が容易となる点でございます。また、国庫交付金交付要件の一つにもなっております。なお、エになりますけれども、再開発促進地区等の指定によりまして、土地利用に関する制限が生じるものではなく、何らかの規制がかかるものでもございません。長期的なまちづくりの方向性を示すマスタープラン的な役割があると御認識いただければと存じます。

2 ページをお願いいたします。

2、変更の内容でございます。

(1) 区における見直しの考え方でございますけれども、具体的なまちづくりを実施している地区、あるいは近いうちにまちづくりについて具体的な検討を予定している地区を再開発促進地区に、今後まちづくりの方向性を検討していく必要があると考えている地区を誘導地区といたします。土地区画整理事業や道路整備が完了した地区については削除いたします。

(2) 上記の考え方によりまして、再開発促進地区につきましては28地区、

1,582.5haに整理したところでございます。アに新規地区、イには誘導地区から変更した地区を記載してございます。

(3)でございますけれども、誘導地区は5地区といたしました。新規地区、削除した地区等を記載してございます。お目通しをお願いいたします。

3ページをお願いいたします。

4の(1)新旧対照総括図といたしまして、5ページ、A3の資料でございます。それぞれの地区、区域が御確認いただけます。再開発促進地区と誘導地区につきまして、削除するもの、既定のもの、それから新規のものに分け、網掛けをしてございます。御確認をお願いいたします。

4の(2)新旧対照計画書でございます。

7ページから各地区の新旧対照計画書をお付けしてございます。38ページまでが再開発促進地区でございます。地区名、地区の目標、土地利用計画の概要、都市施設等の整備の方針などを記載してございます。

39ページから48ページまでは、誘導地区でございます。地区名、おおむねの位置、整備の方向を記載してございます。後ほどお目通しをお願いいたします。

3ページにお戻りください。

3、今後の予定でございます。本年7月、都におきまして、原案の公告・縦覧、公述の申出の受付を行います。その折、当審議会にも原案の報告をいたします。12月には、都が案の公告・縦覧、意見書の受付を行いまして、その後、当審議会へ諮問する予定でございます。都市計画変更・告示は、令和3年3月の予定でございます。

5、参考といたしまして、本方針の位置付けをお示ししてございます。

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。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 9ページですけれども、地区の再開発、整備等の主たる目標というところで、今

までにない文言として、地域資源である映像文化を生かしたにぎわいのあるまちの形成を図るということを付け加えたわけなんですけれども、これを付け加えることによって、具体的にどう変わるのかというのを御説明いただければと思います。地区指定によっても、土地利用に関する制限が生じるものではないとありますので、この文言があってもなくても勝手につくっていいという感じは受けているんですけれども、あえてこれを付け加えることによって、特に何か効果のようなものを期待しているのでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 こちらの大泉学園駅周辺でございますが、この度、「映像∞文化のまち構想」という行政計画について提案の募集を行ったところでございます。大泉学園駅周辺には東映撮影所というような地域資源がございます。そういったものを生かしたまちづくりをしていくという構想との整合を取るため、今回位置付けたということでございます。具体的なまちづくりの手法等につきましては、今後地域の方々と話し合いながら進めていくということございまして、他の行政計画との整合を取るという意味でこちらに位置付けたものでございます。

○会長 よろしいでしょうか。ほかにございますでしょうか。

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、用途地域等の見直しについて、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 報告事項2をお願いいたします。用途地域等の見直しにつきまして、御報告いたします。

東京都は、道路の整備等により用途地域等の基準となる地形地物が多く変更されていることなどから、都内の用途地域等の見直しを一括して実施することといたしました。この度、東京都から見直しの対象とスケジュールが示されましたので、本日御報告するものでございます。

資料の一番下のところから御説明させていただければと存じます。※印のところがございますけれども、23区におきましては、用途地域の都市計画決定は東京都が行うものとされてございます。昭和48年から平成16年まで、おおむね8年に一度見直しが行われて

きましたが、都が用途地域等の変更に当たっては地区計画を定めることを原則とする方針を定めたため、それ以降は全体での見直しは行われてきませんでした。今回は久々の見直しという形になりますけれども、平成16年までの見直しとは異なりまして、対象を限定して実施するものでございます。

現在の区の用途地域の状況につきましては、机上に都市計画図を置かせていただいておりますので、後ほど御確認いただければと思います。

お戻りいただきまして、1、都の示す用途地域等の見直し対象でございます。

(1)につきましては、地形地物に変更された地区ということで、道路拡幅などがあつた所、また、例えばですけれども、工場が立地していた所が住宅地に変わるなど、土地利用が転換された地区などが対象となります。

(2)につきましては、東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定によりまして、例えば新しい用途地域でございます田園住居地域の指定など、政策的な用途の見直しに該当するものになります。この二つが今回の見直しの対象になるものでございます。

練馬区において対象になるのは、(1)の地形地物の変更等に伴うものが大部分になると想定しているところでございます。

2、これまでの経過および今後の予定でございます。上から3行目になりますけれども、令和2年度から3年度にかけて、都の基準に基づきまして、都との協議を進めながら区が見直し原案を作成いたします。また、区民の皆様への説明等を行ってまいります。そして、令和3年9月頃に見直し原案を都に提出する予定でございます。その後、都におきまして都市計画の進めまして、令和4年度に都市計画変更・告示される予定でございます。手続の過程で当審議会にも御報告していく予定でございます。

以上でございます。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2を終わります。

続きまして、報告事項3、西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）の連続立体交差化計画および道路等の都市計画案について、説明をお願いいたします。

○交通企画課長 報告事項3、説明資料を御覧ください。西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）の連続立体交差化計画および道路等の都市計画案についてでございます。

今回、東京都が連続立体交差化計画などの都市計画案を作成し、区が鉄道附属街路や武蔵関駅交通広場などの都市計画案を作成したため、本審議会に報告するものでございます。

1、概要です。

区内の西武新宿線には13か所の踏切があり、交通渋滞の発生や踏切事故の危険性、地域の分断など区民の日常生活に支障を及ぼしています。また、沿線各駅の周辺では、鉄道やバス等の乗換え利便性や歩行者等の安全性に課題を抱えております。

本計画は、これらの課題を解決するため、連続立体交差化により踏切を除却するとともに、併せて側道や交通広場等を設置するものでございます。

2、都市計画案の概要です。（1）西武鉄道新宿線連続立体交差化計画および（2）西武鉄道新宿線複々線化計画の廃止は東京都が決定する案件、（3）から（6）は区が決定する案件でございます。

8ページを御覧ください。

位置図1でございます。初めに、都が定めます井荻駅から西武柳沢駅間の連続立体交差化計画の決定と西武新宿駅から上石神井駅間の複々線化計画の廃止についてです。今回、連続立体交差化計画の決定と複々線化計画の廃止につきまして、都市計画変更する区間を示しております。右下が西武新宿駅、左が西武柳沢駅でございます。

続きまして、11ページの参考図2および12ページの参考図3を御覧ください。

連続立体交差化計画についてです。本区間には20か所の踏切がありますが、このうち12か所の踏切はピーク時間の遮断時間が40分以上となる、いわゆる「開かずの踏切」と

なっております。これらの踏切は、いずれも多く自動車の通行を妨げ、地域の消防活動、救急活動の支障となっているほか、踏切事故など地域活動に大きな影響を与えております。

こうした問題を解決するため、連続立体交差化が計画されました。連続立体交差化の予定区間は井荻駅から西武柳沢駅間の約5.1km、都市計画区間はこれを含む約5.5kmでございます。

縦断図に示しますとおり、環状第8号線を過ぎた所から高架化し、東伏見駅を越えた所で地表にすりつく計画としており、上井草駅、上石神井駅、武蔵関駅、東伏見駅の4駅が高架化されます。

10ページの参考図1を御覧ください。

複々線化計画の廃止についてです。この都市計画は、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にわたり、在来線と合わせて複々線化する計画でした。駅については、西武新宿駅、高田馬場駅の二駅を設ける計画としていました。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こととしたものでございます。

14ページから45ページまで、計画区域を示した計画図を添付しておりますので、後ほどお目通しください。

続いて、47ページを御覧ください。

鉄道附属街路についてです。高架方式の連続立体交差化計画に併せて、日影の影響など、沿線の環境に与える影響を緩和するとともに、駅へのアクセスの向上や防災性の向上などを図るため、鉄道の北側に、区内では鉄道附属街路第5号線から第9号線の5本の側道を計画しております。

48ページを御覧ください。

都市計画案の計画書です。各路線の延長、幅員等を記載しております。延長の合計は約2,420m、計画幅員は6mから15mとなります。

50ページから54ページまで、計画図を添付してございます。

続いて、55ページを御覧ください。

つぎに、練馬自転車歩行者専用道についてです。連続立体交差化計画および鉄道附属街路の計画に合わせて、駅へのアクセスの向上や防災性の向上などを図り、安全かつ円滑な歩行者動線などを確保するため、上石神井駅付近と武蔵関駅付近に練馬自転車歩行者専用道第2号線および第3号線を計画します。

56ページを御覧ください。

都市計画案の計画書です。各路線の延長、幅員等を記載しております。延長は第2号線が約70m、第3号線が約80m、計画幅員は共に6mとなります。

57ページから58ページまで、計画図を添付しております。

59ページを御覧ください。

つぎに、武蔵関駅交通広場であります練馬区画街路第8号線についてです。武蔵関駅の周辺は、バス停が駅から離れた場所に分散し、鉄道、バス、タクシーの乗換え利便性や歩行者の安全性が課題となっていることから、駅周辺の交通結節機能の強化や歩行者の安全性および快適性の向上を図るため、練馬区画街路第8号線として駅の北側に交通広場を計画します。

60ページを御覧ください。

都市計画案の計画書です。当該路線は、武蔵関駅西側の都市計画道路補助第230号線と接続し、面積は約5,200㎡の交通広場です。

61ページに計画図を添付してございます。

63ページを御覧ください。

つぎに、関町北四丁目一団地の住宅施設の変更についてです。本変更は一団地の住宅施設の都市計画が決定している都営練馬関町北四丁目第4アパートの区域の南側に鉄道附属街路を計画することから、都市計画の整合を図るため、一団地の住宅施設の区域を変更するものです。

64ページおよび65ページを御覧ください。

都市計画案の計画書です。面積を約2.0haから約1.9haに変更します。なお、この都市計画変更に伴う既存建物の建替えはございません。

66ページに変更区域を示した図を添付してございます。

続きまして、69ページを御覧ください。

つぎに、都市計画原案に関する意見の要旨および区の見解についてです。

今回、区が決定する都市計画の案を作成するに当たり、昨年、原案の縦覧、意見書受付を行いました。また、公聴会を開催し、御意見を頂きました。頂いた御意見に対し、区の見解を作成しましたので、主なものを御説明します。

初めに、1、鉄道附属街路に関しては、地下方式にすれば側道は要らないなどの御意見であり、区の見解は、連続立体交差事業の実施により、数多くの踏切が同時に除却されるとともに、安全で快適なまちづくりが実現されます。鉄道附属街路は、鉄道の高架化による日影の影響を緩和し、沿線の良好な住環境を保全するとともに、駅などへのアクセス向上や防災性の向上などを図るため計画する道路です。なお、地下方式の場合についても、側道を整備することにより、まちづくりの向上に資する区間には、側道を計画します、としています。

71ページを御覧ください。

つぎに、4、連続立体交差化計画の構造形式に関しては、高架でなく地下化にすべきなどの御意見であり、区の見解は、鉄道の構造形式の選定に当たっては、事業主体である東京都が、鉄道周辺の地形などの地形的条件、除却する踏切の数などの計画的条件、事業費や事業期間などの事業的条件、これら三つの条件を総合的に判断し、高架方式を選定しています、としています。

72ページを御覧ください。

つぎに、6、用地や建物の補償に関しては、補償額は幾らになるのか、事業予定地にいつまで住んでいただけるのかなどの御意見であり、区の見解は、事業が行われた場合に移転

等が必要となる方には、事業者が、各々の方の状況に応じて、移転や建替え等の生活再建のための補償を行っていきます。具体的な補償については、都市計画決定後に用地測量を実施し、事業に必要な土地の範囲を確定させた上で、用地補償説明会後に個々の状況に応じて算定します。事業の進捗に合わせて、事業内容や補償等について丁寧に御説明し、皆様に御理解いただけるよう努めます、としています。

77ページを御覧ください。

10、これまでの経過に関しては、なぜもっと早く計画があることを知らせなかったのかや、説明会で初めて高架化の計画を知ったなどの御意見であり、区の見解は、区では駅周辺のまちづくりに取り組むとともに、西武新宿線立体化促進協議会を設立し、西武新宿線の立体化の早期実現に向けた促進活動に取り組んできました。東京都は情報提供に努めるとともに、構造形式や施工方法等の検討を行ってきました。その後、東京都および区等は都市計画素案としてまとめ、地域の皆様に計画内容を御説明し御意見や御質問を伺うため、平成31年2月に都市計画素案説明会を開催しました。また、区ではオープンハウスの開催や計画区域にかかるお宅への個別訪問などを通じ、地域の皆様へ計画内容の周知を行っていき、としています。

見解の詳細については、後ほどお目通しください。なお、この意見の要旨および区の見解については、都市計画案と併せて縦覧いたします。

別添資料を御覧ください。

つぎに、環境影響評価書案についてです。

連続立体交差事業は東京都環境影響評価条例の対象となることから、事業者である東京都は、都市計画手続に併せて環境影響評価手続を行っていき、しています。

2ページ以降を御覧ください。

予測・評価項目として、騒音・振動、土壌汚染、日影など8項目を選定し、事業の実施が環境に及ぼす影響について予測評価を行っていき、しています。評価の結論は、いずれの項目においても、環境保全のための措置を講じることなどにより、評価の指標を満足またはおおむ

ね満足するとなっております。この評価書案は2月13日に都知事に提出され、今後評価書案の縦覧、意見書受付を行う予定です。

なお、環境影響評価手続につきましては、所管の環境審議会に報告等をしてまいります。最後に、説明資料の2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。昨年2月に都市計画原案説明会を開催し、区が決定する都市計画の原案について、公告・縦覧、意見書・公述の申出の受付、公聴会を行いました。本日、当審議会へ都市計画案の報告となります。当初、今月上旬に都市計画案、環境影響評価書案の縦覧および説明会の開催を予定しておりましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から説明会や縦覧などの手続を延期しており、延期後の日程は現在未定でございます。このため、今後の予定につきましては、令和2年度以降と記載しております。都市計画案の公告・縦覧、意見書受付、説明会の開催を行った後、都市計画審議会に付議し、都市計画決定へと手続を進めてまいります。

報告事項3の説明は以上です。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。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 今の説明の中で、井荻と西武柳沢ですか、それに関連するところなんです、説明の中にありましたけれども、西武新宿駅から上石神井駅、この複々線化が都市計画決定されたにもかかわらず廃止ということの説明がありました。

相当の数ある「開かずの踏切」の解消、あと駅周辺の再開発を進めるということで元々都市計画決定されたんでしょうけれども、その廃止の理由が、西武さんの考えなんです、混雑率が1994年190%、それと比較して2017年160%と混雑は緩和された。それから、一番大きな問題では、事業費が初年度1,600億円、これが2,900億円に膨れたと。それから三つ目、2016年に国の交通政策審議会が示した整備すべき鉄道網の答申に同路線が含まれていなかったということで、西武さんの考えとしては断念すると。東京都も承認したということなんです、依然として「開かずの踏切」の問題解消が残ると。

今度、井荻から西武新宿線、立体化か地下化かということですが、これをやっていく。話が飛びますけれども、新型コロナウイルスの感染拡大によって非常に経済が落ち込むと、区の税収も当然大きな影響を受ける。西武さんも企業として資金繰りがどうなのかなど、オーバーに言いますとそこまで行くと思うんですが、そういったことの関連で、今の都市計画をすっきりした形で進めていただきたいということを希望しています。

○交通企画課長 西武新宿線の複々線化計画についてということで、委員がおっしゃるとおり、西武鉄道いわく、三つの要因ということで、まず混雑率の関係ということで、当初190%であったのが平成30年度は159%になり、平成29年度より1ポイント下がっているという状況です。平成28年に出された交通政策審議会答申第198号には、ピーク時における混雑率を180%以下にすることを目指すという記載がございまして、この数字は、こちらを大きく下回っているという現状がございまして。

また、交通政策審議会においても複々線化計画については特に位置付けがなかったということ、それから事業費、当初昭和の終わりの時には約1,600億円だったものが、いろいろ見直した結果約2,900億円だったという、三つの要因ということで、委員の御認識のとおりでございます。西武といたしましても、今後も引き続きお客様のニーズに対応した運行計画を検討するということを聞いてございますので、区としても複々線化計画を廃止する一方で、連続立体交差化計画をきちんと進めていくということで、取り組んでいきたいと考えてございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○交通企画課長 1点補足でございますけれども、複々線化計画を行うことによって踏切がなくなるという計画ではございませんので、その点だけ補足させていただきます。

○委員 立体化については、地域住民の皆さんの悲願であるというふうには思うんですが、一方で地域に与える影響も大きいというふうに思います。今回の計画、特に立体化と道路等の具体的な案、計画線も含めて住民や地権者に示されたのはいつ頃なのか。また、今後どのようなスケジュールで計画を進めようと考えているのか、教えてください。

○交通企画課長 西武新宿線の立体化の具体的な案が示されたのはいつかということでございます。具体的な案が示された時期といたしましては、平成31年の2月ということになってございます。一方、平成31年より前の取組でございますけれども、練馬区におきましては、西武新宿線の立体化等を契機とした駅周辺のまちづくりに取り組むとともに、平成27年には西武新宿線立体化促進協議会を区民の皆様、区議会、区が一体となって設立いたしまして、西武新宿線の立体化の早期実現に向けた周知活動に取り組んできたところでございます。また、平成28年には、東京都が本区間を準備中区間としてホームページやパンフレットに掲載するなど、情報提供に努めるとともに、構造形式、施工方法等の検討を行ってきたというところでございます。

今後のスケジュールでございます。先ほど御説明させていただいたとおり、都市計画案の説明会が延期されたということございまして、延期後の具体的な日程というのは未定でございますが、仮に今月中に都市計画案の説明会を開催していた場合ということでございますけれども、来年度中の都市計画決定、令和3年度から4年度の事業認可、事業認可後約15年で事業を行うというスケジュールで計画してございます。

○委員 協議会が行われていたということですが、初めて計画の内容が公に広く説明がされたのが約1年前という状況ですよね。今回の計画では仮線高架方式で実施するという方向性です。この方式は地下化と比べて立ち退き件数が多くなり、買収にも多くの時間を費やすことになると思います。しかも、資料50ページ以降の付属街路の計画線を見ると、住宅の敷地が全てすっぽりと計画区域内に入ることではないようです。半分程度しか計画線に入っていないというところを見ると、生活を再建する地権者の皆さん本当に大変だなというふうに思います。

また、資料では空き地になっておりますが、マンションがあつて、その管理組合は全体として反対をしているということもお聞きしています。さらに、計画区域外でも今回の計画によって、一時的に住宅などを立ち退かなければならない人たちも出るという可能性もあると聞いております。これは仮線などの設置の際に必要な用地を住民から借り上げる

ということのようです。さらに、今回、車両基地については、今まで対象となっていなかった地域の人たちも買収の対象になるということを知っています。これを僅か1年前に聞かされた。こういったことを考えると、地権者の合意を得ることは容易ではないのではないかというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○交通企画課長 区におきましては、昨年2月に素案説明会を開催した後、オープンハウスの開催ですとか、計画区域にかかるお宅への戸別訪問などを通じまして、地域の皆様への計画内容の周知を行っているところでございます。

また、連続立体交差事業に必要となる用地につきましては、現在の鉄道用地内を最大限に活用することとしておりますが、高架方式、地下方式ともに、現在の鉄道用地の外側にも必要となる区域が生じることとなります。

その上で、鉄道の構造形式の選定に当たりましては、事業主体である東京都が、先ほども説明の中で申し上げましたが、地形的条件、計画的条件、事業的條件、この三つの条件により、高架方式と地下方式を比較検討した上で総合的に判断し、高架方式を選定しております。区といたしましても高架方式を進めることが妥当であると考えてございます。

区では、今後も東京都と連携いたしまして、事業の進捗に合わせて事業内容や補償等につきまして丁寧に御説明し、皆様に御理解いただけるように努めてまいります。

○委員 個別に説明をされているということですが、合意を得るのはなかなか難しいんじゃないかと思えます。相模鉄道の鶴ヶ峰の立体化事業では高架化に比べて事業期間が7年間も短い地下化が選択されました。より負担が少なく、早期に実現できる手法をもっと研究するべきではないかと、拙速に進める、結論を出すということではなくて、より住民の合意が得られるような進め方を行うべきだと思えます。そのために、しっかりとした検証と材料を区民にも、そしてこの都市計画審議会にもしっかり示していただきたいということを求めて終わります。

○委員 本当に待ちに待ったというか、平成7年に地下化が頓挫してしまって、もう丸四半世紀、「開かずの踏切」の解決ができなかった。その間、西武池袋線はそれぞれ連立が

できたし、その中で反対する人がいたから、高野台かな、そこで一回降りてしまって、石神井まで延ばすのは大変だったんだけど、その中でも鉄道の付属街路、しっかり富士見台の辺がね、北側の何というのか、車線というのか、その辺ができなかったでしょう。今回はしっかりやってもらいたいし、本当に西武さんはやる気があるのかね。25年も止まった話なんだから。地下でずっと野方まで来ましたよ。その当時聞いたのは、地下水が出て、利用率も下がったのもあるんだけど、そういうこともありましたよね。それで今、野方までやっている。その辺の進捗状況はどうなんですか。

○交通企画課長 現在、事業中の中井から野方間の進捗状況ということですがけれども、今、用地取得については約9割ということで聞いてございます。並行して工事も行っているという状況でございます。

○委員 私の知る限り、結構、上石神井小かな、地域説明会とか、いろいろな地域の皆さんから要望を受けて大会もやっていますよね、いろいろ中でね。そういう流れもあるし、もう四、五年前からそういう情報はあった。上石神井の、西武というと大体が駅広がないから、練馬の場合は南北交通、都市計画道路も不備なんだけど、そういったバス交通もなかなかなかったと。そういう中で、そういったものを造っていこうというのはありましたよね。しっかり合意形成をしながらね。地下だとなかなか発展性が見えないよね。一般的に地下鉄の駅とかその乗降口を見ていると、その周辺でにぎわいのあるまちづくりというのはなかなか難しいのかなというのは感じているんだよね。

井荻から練馬区分はしっかり一生懸命やっているんだけど、野方からつながっていくわけでしょう。これは今きせるみたいな状態だよね。ほかのところはどういうふうになっているんですか。

○交通企画課長 野方から井荻間ということでございます。こちらについても東京都が構造形式の検討を行っているというふうに聞いてございます。

あわせて、まちづくりの勉強会等を地元区におきましても行っているという状況でございます。

○委員 中野区、杉並区といろいろ協議しながら進めていると思うんだけど、練馬区みたいにしっかり前向きにやってもらいたいよね。目標としては、一応令和2年度事業着手なのかな。その辺とあと目標年次、整備すべき路線というのは前期でやるべき路線だと思うんだけど、その辺、聞かせてもらえますか。

○交通企画課長 今、交差する都市計画道路の整備の話も含めてかと思えますけれども、練馬区、東京都におきましても、都市計画道路の第四次事業化計画の中で、令和7年度までに優先的に整備に着手すべき路線ということで、西武新宿線と交差する道路につきましても、その多くが優先整備路線に位置付けられておりますので、しっかりと事業着手に向けて取り組んでまいりたいと、そのように考えてございます。

○委員 そういう連携を、他区の状況も聞かせてもらわないと。練馬区は中野区、杉並区、吉祥寺というのか、あの辺とも一応近接しているわけなんで、その辺のそういう進捗状況も情報提供していただきたいと要望して、終わらせていただきます。

○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。

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、重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定（桜台地区）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4、説明資料をお願いいたします。重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定について（桜台地区）でございます。

1、概要です。練馬区都市計画マスタープランでは、桜台地区について、老朽木造住宅が密集していることから、消防活動困難区域を解消するため、生活道路の整備を進めることとしております。東京都が策定した防災都市づくり推進計画では、桜台二丁目が木造住宅密集地域に抽出されております。平成30年度に区内の木造住宅密集地域を対象に調査したところ、桜台二丁目が相対的に最も危険度が高い地域となったことから、新たに密集住宅市街地整備促進事業を実施する候補地区と位置付けまして、詳細な調査を行ってまいりました。これらの位置付けや調査の結果を踏まえ、密集事業を想定し、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ため、検討区域を定めて公表するものでございます。

9 ページをお願いいたします。

まちづくり条例の重点地区まちづくりの流れをお示ししております。

まず、上の囲みの部分でございます。重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを進めようとする際に、重点地区まちづくり計画を策定し、まちづくりを行うための手続を定めたものでございます。

下の表の右側に計画を定めることができる地区を五つ記載しております。本地区は③の防災上、早急に整備が必要な地区に該当いたします。

左のフローです。手続の流れを示しております。一番上段に重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定、公表がございまして、今回はこちらに当たります。今後、この流れに基づきまして、計画の策定や手続を進めます。

1 ページにお戻りください。

2、対象区域です。記載の約50.6ha。

3、これまでの経過については記載のとおりですので、お目通しください。

4、今後の予定です。本日の後、4月1日から検討区域の公表、意見書の受付を行います。意見書が提出された場合は、5月に意見書の要旨と区の見解書を公表いたします。6月以降にまちづくり協議会を設立し、重点地区まちづくり計画の検討をまいります。

2 ページをお願いいたします。

添付資料を7点付けております。順に御説明させていただきます。

まず3 ページ、理由書でございます。理由につきましては先ほど概要で御説明しましたので、後ほどお目通しをお願いいたします。

4 ページでございます。位置図となります。

5 ページが区域図でございますけれども、桜台二丁目、桜台一丁目、北側に桜台三丁目、西側に桜台四丁目の一部を含む区域としております。

6 ページから 8 ページにつきましては、区域の詳細図となります。

9 ページは、先ほど御説明いたしました。

10 ページには航空写真、11 ページには現況写真を添付しております。御確認いただければと思います。

説明は以上でございます。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 先ほど、説明の中でも今後の予定ということで書かれておりました、6 月以降にまちづくり協議会の設立を行うということで、9 ページのフローチャートの中に地区住民等の意向を反映させるという項目が入っているんですけども、これについて、いつ頃、どういったことを実施しようと考えているのか。それをちょっと教えてください。

○東部地域まちづくり課長 9 ページのフローの上から四つ目です。地区住民等の意向を反映させるための措置という記載がございます。こちらの内容につきましては、1 ページの一番下にあるとおり、地域住民の方々によるまちづくり協議会を立ち上げまして、内容の検討を行うという予定でございます。通常、まちづくり協議会につきましては、町会や商店会等の代表の方、それから公募委員の方も含めて協議会を設立いたしますので、今回もそのように考えております。その後、協議会として御意見をまとめながら、まちづくり通信などを通じまして、地域に広く協議経過をお知らせする。それから、まとまったものにつきましてはアンケート調査などを行いまして、広く御意見を募りながら進めていくということで、これが地区住民等の意向を反映させるための措置ということでございます。

時期につきましては、現在まちづくり協議会の設立の準備を進めておりますので、こちらに記載のとおり、6 月以降に協議会を設立できればと考えております。

○委員 今後の予定の中には、検討区域の公表と意見書の受付というふうなことがあるんですけども、その後まちづくり協議会を立ち上げると。ただ、まちづくり協議会については町会や自治会などの方が入られると。広く住民の方に説明をしたり、話を聴き取ると、

そういった場はないのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 ただ今御説明したように、まちづくり通信などでお知らせをしつつ御意見を募るとか、アンケート調査によって広く御意見を頂くという場は設けていきたいと考えております。

住民の御意向にもよりますけれども、必要に応じて説明会等も開催することも考えております。

○委員 影響が大きいということもありますので、まちづくり協議会だけでなく、一般の住民を対象にした説明会なり、意見を聴く場なりをしっかりと設けていただきたいということをお願いしておきます。

○東部地域まちづくり課長 重ねてになりますけれども、まちづくり協議会につきましても、公募の委員の方も入れた形で御意見を頂いて進めていく考えでございます。

○会長 よろしいでしょうか。ほかにございますでしょうか。

ほかにご発言がなければ、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 次回の都市計画審議会の日程につきまして、御案内いたします。

次回の都市計画審議会は、5月14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、谷原一丁目農業公園の決定などを予定しております。

開催通知は改めてお送りいたしますので、よろしくお願ひいたします。

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わります。

ありがとうございました。