

第225回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和2年7月7日（火） 午後3時～午後4時19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、大沢昌玄、小林みつぐ、藤井たかし、
笠原こうぞう、吉田ゆりこ、星野あつし、有馬豊、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、篠利雄、
平子隆一、金沢景一、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 5人
- 6 議 案
議案第444号(諮問第444号) 東京都市計画公園の変更（練馬区決定）
〔第8・2・35号谷原一丁目農業公園の追加〕
議案第445号(諮問第445号) 東京都市計画公園の変更（練馬区決定）
〔第8・2・36号南大泉四丁目農業公園の追加〕
- 7 報告事項
報告事項1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の都市計画変更の原案について
報告事項2 都市再開発の方針の都市計画変更の原案について
報告事項3 生産緑地地区の都市計画変更の原案について
報告事項4 石神井公園駅南地区地区計画および石神井公園駅南口西地区第一種市街地
再開発事業等の原案について

第225回都市計画審議会（令和2年7月7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。

ただ今から第225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 まず、本日の会の運営について申し上げます。

前回と同様に、新型コロナウイルス感染症の予防対策を十分行った上で実施していきたいと思っております。

委員の皆様の座席につきましては、前回と同様に、間隔にゆとりを持って2列の配置とさせていただきます。また、換気のため、一部の窓とドアを開けております。暑い中で恐縮でございますが、御理解いただければと存じます。

また、事務局でマスクを御用意してございますので、御必要な方はお申し付けください。御発言の際は、マスクを着けたままで結構でございます。幹事も同様にマスクを着用して行ってまいります。

本日の会の運営は、できるだけ短い時間となるよう努めてまいりたいと存じます。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い申し上げます。

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。

続きまして、委員の変更がございましたので、御案内いたします。

まず、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。新たに着任した署長を当審議会委員に委嘱いたしましたので、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、御覧ください。

松戸広幸委員でございます。

○松戸委員 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 よろしくお願ひいたします。

続きまして、区議会選出委員の変更でございます。

6月3日付けで区議会選出委員の選任がございました。当審議会委員に委嘱いたしますので、御紹介いたします。

まず、小林みつぐ委員でございます。

○小林委員 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 藤井たかし委員でございます。

○藤井委員 お願ひします。

○都市計画課長 笠原こうぞう委員でございます。

○笠原委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 吉田ゆりこ委員でございます。

○吉田委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 星野あつし委員でございます。

○星野委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 有馬豊委員でございます。

○有馬委員 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 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してございますので、御確認をお願いいたします。

続きまして、本日は年度が替わって初めての審議会となります。区の人事異動により、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、都市整備部でございます。

東部地域まちづくり課長、竹内康雄でございます。

○東部地域まちづくり課長 竹内でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 防災まちづくり課長、葭井公夫でございます。

○防災まちづくり課長 葭井でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 住宅課長、山崎直子でございます。

○住宅課長 山崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 建築課長、石井明浩でございます。

○建築課長 石井でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 建築審査課長、藤本利治でございます。

○建築審査課長 藤本でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 続きまして、環境部でございます。

環境部長、市村保でございます。

○環境部長 市村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、土木部でございます。

道路公園課長、竹永修一でございます。

○道路公園課長 竹永でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 続きまして、本日の案件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。

議案第444号、谷原一丁目農業公園の追加、議案第445号、南大泉四丁目農業公園の追加および報告事項3、生産緑地地区の都市計画変更の原案に関連して出席しております、都市農業課長、阿部卓也でございます。

○都市農業課長 阿部でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、案件に先立ちまして、本日の配布資料の御案内をいたします。

3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運用状況。2点目は、公共施設等景観形成方針の運

用状況でございます。この度、令和元年度分を取りまとめましたので、配布させていただくものでございます。後ほど御覧いただければと存じます。

最後に3点目でございますけれども、席上に練馬区都市計画図1、2をお配りしてございます。令和2年度の最新版でございますので、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、次回以降につきましては、毎回御用意いたしますので、御持参いただかなくても結構でございます。どうぞよろしく申し上げます。

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、どうぞよろしく願いいたします。

本日の案件は、議案が2件、報告事項が4件でございます。本日は案件が多くありますが、事務局からも先ほどお話がありましたとおり、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、簡潔な説明をお願いしたいと思います。また、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をお願い申し上げます。

それでは初めに、議案第444号、東京都市計画公園の変更（第8・2・35号谷原一丁目農業公園の追加）（練馬区決定）について、説明をお願いいたします。

○みどり推進課長 それでは、議案第444号説明資料によりまして、谷原一丁目農業公園の都市計画変更について御説明いたします。

本件につきましては、昨年12月16日の都市計画審議会におきまして原案を御報告した後、原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付の手続を行いまして、東京都知事協議を経て、案の公告・縦覧、意見書の受付を4月1日から15日まで行った案件でございます。原案および案のいずれにつきましても意見書の提出はなく、本日、都市計画変更についてお諮りするものであります。

1、概要です。谷原一丁目におきまして、都市農地を保全し、区民が農と親しむ場を確

保するため、約0.3haの区域を都市計画公園に追加するものであります。

2、都市計画の変更内容です。4ページをお開きください。

東京都市計画公園に第8・2・35号谷原一丁目農業公園を追加する都市計画変更を行うものであります。都市計画公園の種別は、特殊公園でございます。

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。1月に原案の公告・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。その後、4月1日から15日まで案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、こちらにつきましても、意見書の提出はございませんでした。本日、当審議会にお諮りするものであります。

3ページ目以降の理由書、計画書、位置図、計画図につきましては、原案を御報告した際と変更はございません。後ほどお目通しいただければと存じます。

また、参考資料といたしまして、現状写真を7ページに添付しております。

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。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

特に御発言がなければ、議案第444号につきましてお諮りいたします。

議案第444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445号、東京都市計画公園の変更(第8・2・36号南大泉四丁目農業公園の追加)(練馬区決定)について、説明をお願いいたします。

○みどり推進課長 それでは、議案第445号説明資料により、南大泉四丁目農業公園の都市計画変更について御説明いたします。

本件につきましては、昨年12月16日の都市計画審議会におきまして原案を御報告した後、原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付の手續、東京都知事協議を経て、案の公告・縦覧、意見書の受付の手續を行いました。意見書の提出はなく、本日、都市計画変更についてお諮りするものであります。

1、概要でございます。南大泉四丁目におきまして、都市農地を保全し、区民が農と親しむ場を確保するため、約0.3haの区域を都市計画公園に追加するものであります。

都市計画の変更につきましては、4ページをお願いいたします。

東京都市計画公園の変更（練馬区決定）（案）といたしまして、記載のとおり、第8・2・36号南大泉四丁目農業公園として追加させていただくものであります。

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。1月に原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付を行い、意見書の提出および公述の申出はございませんでした。東京都知事協議を経て、4月1日から15日まで案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、こちらにつきましても、意見書の提出はございませんでした。本日、当審議会にお諮りするものであります。この後、7月下旬に都市計画決定・告示を予定しているところであります。

4、議案につきましては、原案を御報告した際のものと同様の内容となっております。3ページが都市計画の案の理由書、4ページが計画書、5ページが位置図、6ページが計画図となっております。

また、参考資料といたしまして、現状写真を添付しておりますので、こちらにつきましては、後ほどお目通しいただければと存じます。

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。いかがでしょうか。

特に御発言がなければ、議案第445号につきましてお諮りいたします。

議案第445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、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の都市計画変更の原案について、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。東京都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の都市計画変更の原案につきまして、御報告いたします。

都におきましては、都市計画法第6条の2に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランの改定を進めております。この度、都市計画の原案が公表されましたので、当審議会に御報告するものでございます。

1、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針についてでございます。当方針は、都市計画の基本的な方針として都道府県が定めるものでございます。区市町村を超える広域の見地から、都市計画区域全域を対象とした、(1)都市計画の目標、(2)市街化区域および市街化調整区域の区分の方針、(3)土地利用、都市施設の整備および市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定めるものでございます。区市町村は、当方針に即して、より地域に密着した見地から、都市計画マスタープランを定めてございます。

2、改定の基本的な考え方でございます。東京都は昨年12月に、都政全体の将来図を明らかにした「未来の東京」戦略ビジョンを策定いたしました。また、平成29年度には、目指すべき東京の都市の姿として、都市づくりのグランドデザインを策定したところでございます。これらを踏まえるとともに、社会経済情勢の変化や国の動向などを反映させるため改定するものでございます。目標年次は2040年代、おおむね20年後ということであり

3、今後の予定でございます。現在、7月1日から15日まで、原案の公告・縦覧、公述の申出受付、意見募集が行われております。区市町村におきましても、縦覧が可能となっております。8月20、21日に公聴会が開催され、10月には区市町村への意見照会が行われると聞いてございます。12月に案の公告・縦覧、意見書受付が行われまして、区におきましては、12月の当審議会に諮問を予定してございます。その後、都に意見を回答する予定でございます。令和3年2月に都の都市計画審議会に付議されまして、3月に都市計画変更の予定と聞いてございます。

2ページをお願いいたします。

4、添付資料でございます。概要を説明資料②、原案を説明資料③としてお付けしてございます。

5につきましては、当方針の位置付けを示したものでございます。お目通しをお願いいたします。

簡単ではございますけれども、概要および原案で、構成や内容等について御説明したいと思っております。

A3の概要をお開きいただければと思っております。

まず、左側、第1ということで、今回の改定の基本的な考え方が示されてございます。

1、基本的な事項は、先ほど御説明したとおりの内容となります。

2、都市づくりの目標と都市づくりの戦略が示されてございます。AIなどの最先端技術を活用し、環境負荷が低減される都市、ESG、SDGsの概念を取り入れ、世界中から選択される都市、あらゆる人が活躍・挑戦し、多様なライフスタイルを選択できる都市、みどり、まち、人を守り、東京ならではの価値を持つ都市などの考え方に基つきまして、2040年代に向け、成長と成熟が両立した未来の東京を実現するとされております。

右側、第2、東京が目指すべき将来像でございます。

1、東京の都市構造について。広域的な都市構造といたしまして、神奈川県、埼玉県、千葉県などの広域拠点間において、「人・モノ・情報」の自由自在な移動と交流を更に促

進していくとしております。東京都心部につきましては、国際的な経済活動の中心地として、また、多摩部は新たな都市産業や多様なイノベーションを誘発する地区として位置付けられ、「挑戦の場」を創出するとしております。生活に身近な地域の考え方といたしまして、集約型の地域構造への再編を目指しながら、それぞれの地域が個性やポテンシャルを発揮し、特性に応じた拠点等を育成し、新しい価値を創造していくこととしております。

上記の都市構造を踏まえ、2、地域区分ごとの将来像が示されてございます。都におきましては、四つの地域区分および二つのゾーンが設定されるというものでございます。

練馬区につきましては、右の図の赤の部分、環七内側は中枢広域拠点域。オレンジの部分、環七からJR武蔵野線までは新都市生活創造域に位置付けられております。区内のほとんどにつきましては、この新都市生活創造域、オレンジの部分となります。当地域の都市のイメージといたしまして、駅等を中心にサービス施設や公共施設等を集約し、利便性の高い拠点が形成されるとともに、みどりと水に囲まれたゆとりある市街地が形成され、快適な住環境が再生、創出されていることを目指すというものとされております。

第3の区域区分に関する方針につきましては、区部、多摩部、島しょ部とも変更はございません。

2ページでございます。

第4、主要な都市計画の決定の方針についてでございます。土地利用、道路や鉄道等の都市施設、土地区画整理事業や市街地再開発事業など、また、災害、環境、都市景観などについて、「東京が目指すべき将来像」を実現するための主要な都市計画の決定の方針が示されてございます。

もう1枚おめくりいただきまして、3ページでございます。参考附図として、拠点や道路、鉄道、公園等の関連図が添付されてございます。御確認いただければと思います。

練馬区に関わる部分を簡単に幾つか御紹介させていただければと思います。

まず、12ページをお開きください。

中枢広域拠点域外、環七の外側になりますけれども、各拠点が示されております。概要

な地域の拠点の練馬をはじめといたしまして、地域の拠点には、大泉学園、石神井公園等が記載されてございます。区のマスタープランとの整合が図られているものでございます。

また、13ページでございますけれども、生活の中心地ということで、拠点以外の駅周辺地域等が記載されてございます。今回から、大江戸線延伸地域の新駅が想定される地域につきましても記載しているものでございます。

40ページをお願いいたします。

公共交通ネットワークと書いてございます。こちらに、交通政策審議会答申に位置付けられた路線の記述がございまして、当区におきましては大江戸線でございますけれども、計画上は東京12号線という名称になってございます。鉄道事業者をはじめとする関係者との協議・調整を加速し、調整が整った路線から順次事業に着手するという記載がございまして、

71ページをお願いいたします。

主要な都市施設などの整備目標といたしまして、おおむね10年以内に整備を予定している主な事業が記載されてございます。東京外かく環状道路の整備とジャンクションなどの周辺地区の市街地整備についても記載がございまして、

また、73ページには、公園などの整備について記載がございまして、練馬城址公園、石神井公園の記載がございまして、

107ページをお願いいたします。

107ページにつきましては、区内の主な地域のまちづくりの将来像について、練馬区の都市計画マスタープランや各地区のまちづくり構想等を踏まえまして、都や区が進めるまちづくりの方向性について記載し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。

概略でございますけれども、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。

説明が終わりました。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 説明のあった71ページ、一番下の欄ですね、連続立体交差事業ということで、西

武新宿線中井から野方駅間ということですが、ちょっと補足していただきたいんですが、今年度工事が終了というお話でしたが、6年延長になると完成が2026年ですか。

その理由は、新井薬師かな、駅前のコンビニのオーナーが立ち退きについて拒否しているということで、この6年間延びることについて、今やろうとしている井荻、それから西武柳沢駅ですか、連続立体化への影響がどうなるのか、お答えいただければと思います。

○交通企画課長 ただ今お話のありました西武新宿線の事業中區間であります中井駅から野方駅間につきましては、事業認可期間が当初令和2年度までだったものが、令和8年度まで延伸されたということは、こちらとしても承知しております。

一方で、井荻駅から西武柳沢駅間の連続立体交差事業につきましては、説明会の日程も調整中というところでございますけれども、工事期間といたしましては、約15年ということで想定しております。この工事期間が遵守されるよう、事業者である東京都に引き続き働き掛けていくと、そのように考えてございます。

○委員 それは結構なんですけれども、今、新型コロナウイルス感染拡大の問題で、都の財政調整基金ですが、約1兆円あったものが9,000億円すっ飛んだと、あと800億円で、今後第2波、第3波どうしていくのかと。それから西武鉄道においても、相当な売上げ減ですか。2月の段階かな、西武ホールディングスの2020年3月期の純利益は、前期比91%減と。この事業主体である都、それから練馬区もそうだと思うんですが、あと西武さんですか、非常に厳しい、来年度予算も相当厳しくなるというのは目に見えていると思うんですが、その辺との関連はいかがですか。

○交通企画課長 ただ今の御質問は、東京都と西武鉄道における資金調達ということかと思えます。今般の新型コロナウイルス感染症の件に関連して、東京都や西武鉄道の担当部署とヒアリング等を行っているところでございますが、西武新宿線の連続立体交差事業については、優先度の高い重要な事業であると認識していると伺っております。長期的に重要な事業ということで取り組んでいかれるものであると区としても認識してございます。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい、結構です。

○会長 ほかに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1を終わります。

続きまして、報告事項2、都市再開発の方針の都市計画変更の原案について、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。都市再開発の方針の都市計画変更の原案につきまして、御報告いたします。

前回、3月の当審議会におきまして、都からの依頼に基づきまして、都市再開発の方針の原案資料を作成し、都に提出する旨を御報告したところでございます。これを受けまして、東京都におきまして、都市計画の原案を作成いたしまして、都市計画の手続に入ったところでございます。この原案について、今回御報告するものでございます。

なお、区が提出いたしました原案資料は、変更されることなく、そのまま原案に反映されてございますので、最初に御報告させていただければと思います。

前回御説明させていただいておりますが、簡単におさらいさせていただければと思います。

まず、1、都市再開発の方針とはどういうものかというものでございます。都市再開発の方針につきましては、3ページの5を少し御覧いただきますと、先ほど御報告いたしました都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の位置付けとの関係を確認できます。

都市計画全体の方針である都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を踏まえまして、都市再開発法に基づき、市街地再開発事業、土地区画整理事業、地区計画等を含む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して、適正な誘導と計画的な推進を図るものでございます。

(2) 地区の区分と内容についてでございますけれども、まちづくりを進めていく地区といたしまして、区内全域が1号市街地として定められております。そして、特に計画的なまちづくりが必要な地区を、まちづくりの熟度に応じまして再開発促進地区や誘導地区

に指定してございます。1号市街地、再開発促進地区、誘導地区の内容につきましては、ア、イ、ウのとおりとなりますので、御確認いただければと思います。

また、(3)地区指定の効果等でございますが、土地利用に関する制限が生じるものではございませんけれども、再開発促進地区につきましては、都市開発諸制度の活用がしやすくなることや国庫交付金交付要件の一つになっている等のメリット等がございます。

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。

区といたしましては、今回、既存地区の区域を変更しないことを原則といたしまして、アからウの考え方で見直しを行いまして、都に原案資料を提出いたしました。

結果といたしまして、都に提出したものとおり、(2)再開発促進地区につきましては28地区、1,582.5haとなりました。ア、新規地区につきましては、放射36号線等沿道周辺(羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮)地区など4地区。イ、誘導地区から変更した地区につきましては、大泉学園駅南地区など3地区としたものでございます。

(3)誘導地区につきましては、5地区といたしました。新規地区は高松一丁目・向山四丁目、外環の2沿道周辺(石神井町・石神井台・東大泉・上石神井)の2地区、再開発促進地区への変更が3地区、削除したものが2地区でございます。

3、これまでの経過および今後の予定でございます。先ほど申し上げましたように、3月の当審議会に御報告し、区の原案資料を都に提出した後、都が調整を行い、現在、7月1日から15日まで原案の公告・縦覧、公述の申出受付が行われているところでございます。その後、公聴会、区市町村への意見照会、都市計画案の公告・縦覧等、先ほどの都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と同様の手続が行われる予定でございます。来年、令和3年3月に都市計画変更を行うという予定でございます。

4、添付資料につきまして、簡単に御紹介したいと思います。

まず、(1)新旧対照総括図でございます。

5ページをお願いいたします。

こちらも前回と同じ資料でございますけれども、地区と区域が確認できます。再開発促進地区と誘導地区につきましては、削除するもの、既定のもの、新規のものに分け、網掛けをしております。御確認いただければと思います。

それから、7ページから12ページでございますけれども、(2)都市再開発の方針の変更原案という形になります。Ⅰ、基本的事項、Ⅱ、策定の考え方、それからⅢ、都市計画に定める事項が記載されてございます。御確認いただければと思います。

また、別表－1といたしまして、13ページから14ページが、計画的な再開発が必要な市街地、区内全域になりますけれども、1号市街地の計画事項でございます。再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針が示されてございます。御確認いただければと存じます。

15ページをお願いいたします。

別表－2ということで、再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要が示されてございます。一番左側、練馬1を見ていただきますと、大泉町二丁目地区の記載がございます。地区の再開発、整備等の主たる目標、都市づくりのグランドデザインの位置付け、用途、密度に関する基本的な方針、その他の土地利用計画の概要、建築物の更新の方針、都市施設及び地区施設の整備の方針、その他ということで、各地区の内容が記載されてございます。他の地区におきましても、このような要領で記載されているものでございます。御確認をお願いいたします。

26ページが別表－3になります。こちらにつきましては、誘導地区のおおむねの位置と整備の方向が記載されてございます。お目直しをお願いいたします。

27ページから43ページでございます。こちらにつきましては、再開発促進地区の新旧対照表でございます。27ページを見ていただきますと、先ほどの大泉町二丁目地区、変更案、既決定というように書いてございまして、変更部分につきましては下線を引いてございます。その右側、練馬駅周辺地区につきましても、同じように変更案、既決定、その下、記載内容に下線を引いてございます。他の地区につきましても、同様の記載をさせていた

だいてございます。御確認をお願いいたします。

また、44ページ、45ページにつきましては、誘導地区の新旧対照表ということで、同様に、変更点が対照表として記載されているところでございます。

それから、46ページから86ページでございます。こちらが再開発促進地区の附図となっております。

(4)から(8)までの資料につきましては、練馬区分を抜粋して今回お示ししているところでございます。後ほど御確認いただければと存じます。

お戻りいただきまして、5、参考といたしまして、都市再開発の方針の位置付けの図がございましたので、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。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。

特に御発言がなければ、報告事項2を終わります。

続きまして、報告事項3、生産緑地地区の都市計画変更の原案について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 報告事項3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のある農地等を、生産緑地地区として都市計画決定しているところでございます。毎年度新たに指定を希望するものを募りまして、追加の都市計画変更を行ってございます。あわせて、買取りの申出により建築等の行為制限が解除された生産緑地地区および公共施設用地に転用された生産緑地地区につきまして、削除の都市計画変更を行っているものでございます。今回、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。

1、都市計画の変更内容でございます。

(1) 削除でございますけれども、行為制限の解除の全部、一部、公共施設転用の一部を含め、合計で2.824ha、26件が削除の対象となります。

(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、合わせまして0.610ha、17件を新たに追加するものでございます。

(3) 変更後の生産緑地地区面積でございますけれども、変更前は177.76ha、649件であったところ、今回、175.54ha、642件に変更するものでございます。2.22ha、7件が減るものでございます。

2ページをお願いいたします。

今後の予定でございます。本日、当審議会へ報告後、明日から7月29日まで原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付をいたします。公述の申出があった場合、8月17日に公聴会、その後、東京都知事協議を経まして、9月に案の公告・縦覧、意見書の受付、10月に当審議会に付議しまして、11月に都市計画変更・告示を予定しているというものでございます。

3、周知方法につきましては、原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付につきまして、区報7月1日号、区ホームページに掲載をさせていただきます。

4、添付資料について、簡単に御説明させていただきます。

まず、3ページでございます。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。

4ページをお願いいたします。

計画書でございますけれども、第1、種類および面積を記載させていただいてございます。先ほど申し上げた面積が記載されてございます。第2、削除のみを行う位置および区域ということで、地区の番号、地区名、位置、面積などを記載してございます。

5ページをお願いいたします。3、追加のみを行う位置および区域といたしまして、同様に地区の番号、地区名等を記載してございます。

7ページをお願いいたします。新旧対照表になります。こちら、地区ごとに削除、追加

する面積、変更後の面積等を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。

総括図ということで、右下の凡例を御覧ください。今回削除するものは●、追加するものは▲、削除と追加両方のものにつきましては■ということでお示ししてございます。お目通しをお願いいたします。

13ページをお願いいたします。変更箇所一覧表です。

14ページから、各地区の計画図になっております。簡単に見方を御紹介いたします。3枚ほどおめくりいただきまして、18ページをお開きいただきますと、179という生産緑地の番号が書いてございます。右側に拡大図がございますけれども、縦線のところにつきましては既存の生産緑地、図の右下の部分ですけれども、横線になっているところが追加するもので、図で示させていただいております。

つぎの19ページ、184番、黒で塗ってあるところ、こちらが今度削除するものです。このように図で表示してございますので、御確認いただければと思います。

41ページをお願いいたします。

生産緑地法等についてということで、1、生産緑地法の経過、2、生産緑地制度の概要。42ページには3、生産緑地地区の指定・解除等に関する仕組みにつきまして記載させていただいております。御確認をお願いいたします。

最後、43ページでございます。

今回の都市計画の手續と直接は関係ございませんけれども、生産緑地制度に関わるものでございますので、御紹介させていただきます。

生産緑地は、30年を経過すると買取り申出が可能になるというものでございますけれども、特定生産緑地に指定することで、買取り申出が可能となる時期が10年延長されるという制度ができました。特定生産緑地に指定されますと、生産緑地の税制優遇措置が継続するというものでございます。現在その指定の手續を進めてございますので、その状況につきまして、御報告させていただければと思います。

2、指定手続に係るこれまでの経緯と今後の予定ということで、第1回の手続等を進めているというものでございます。秋頃の都市計画審議会におきまして、この特定生産緑地の指定につきまして、御意見をお伺いしたいと考えてございます。現在、第2回の申請受付について皆様にお知らせしているという状況でございます。

3、第1回申請状況を御覧いただきますと、令和4年に告示後30年を迎える方が全体で495名という形になりますけれども、現在、第1回の申請が322件ということで、おおむね65%について申請を頂いているということでございます。面積ベースにしますと約67%ということで、できるだけ100%に近づけられるよう目指して、頑張っ努力していきたいと考えてございます。

説明は以上でございます。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3を終わります。

続きまして、報告事項4、石神井公園駅南地区地区計画および石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業等の原案について、説明をお願いいたします。

○西部地域まちづくり課長 石神井公園駅南地区地区計画および石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業等の原案について、報告事項4説明資料で御報告いたします。

1、目的でございます。本地区は、西武池袋線石神井公園駅の南側に位置し、古くから周辺地域の中心として栄えてきた駅前商業地や石神井公園に隣接した閑静な住宅地から成る地区でございます。

鉄道の連続立体交差事業や交通広場等の整備により、魅力的なまちへと変貌を続けている一方、周辺の道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車が輻輳ふくそうしており、歩行者に危険な状況が生じている等の課題を抱えていることから、地域からも改善を求められているところでございます。

そこで、現在は、都市計画道路補助132号線の整備や商店街の無電柱化等による街並み整備や駅前での市街地再開発事業の検討に取り組んでいるところでございます。

こうした課題やまちづくりの進捗に対応するため、標記の都市計画および関連する都市計画の決定・変更を行うものでございます。

2、名称でございます。記載のとおりでございます。

3、対象区域でございます。記載のとおりでございますが、5ページをお開きください。

区域図を記載しております。1点鎖線で広く囲んでいるところが、地区計画の区域でございます。約15.6ha。駅の南側、破線で囲まれているところが、約0.6haの第一種市街地再開発事業区域でございます。

1ページにお戻りください。

4、同時決定予定案件でございます。高度利用地区の変更など、記載の五つを同時決定してまいります。このうち、用途地域の変更と土地区画整理事業を施行すべき区域の変更に関しましては、東京都決定となっております。

2ページをお開きください。

5、これまでの経過でございます。地区計画区域の中で、それぞれの地区特性に応じまして、エリアを分けて地域の方々に御意見を伺ってきたところでございます。補助132号線周辺地区に関しましては、平成30年8月から意見交換会を実施してきました。商店街通りに関しましては、平成30年6月から無電柱化の勉強会を実施しました。市街地再開発事業に関しましては、平成26年3月に準備組合が設立されて以降、27年8月にはまちづくり懇談会を開催いたしまして、29年2月からは事業の検討状況の報告会を開催してきました。それから、昨年8月から10月にかけては、当審議会の常任部会でございます高度地区評価・景観部会から、景観に関する御意見をお聴きしたところでございます。

それぞれで頂いた御意見を踏まえ、都市計画素案を取りまとめまして、昨年11月には地区計画の変更素案の説明会を、12月には市街地再開発事業等の素案説明会を実施したところでございます。

6、今後の予定でございます。素案では地区計画と市街地再開発事業を分けて説明会を実施しましたが、原案以降は、地区計画と市街地再開発事業一括でお示ししていくものがございます。

本日、当審議会に原案を報告しておりまして、明日7月8日から29日まで、都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付を実施します。縦覧期間中の7月16日から20日の間に、都市計画原案の説明会を開催いたします。

説明資料②を御覧ください。

原案説明会開催のお知らせでございます。こちらは、今月初め、駅周辺地区の皆様にご戸別配布した開催のご案内でございます。

中段に記載しておりますが、7月16日から、17、18、20日という形で開催いたします。会場は記載のとおりでございます。今回の原案説明会に関しましては、新型コロナウイルス感染症の拡大予防対策の観点から、参加を事前申込制としているところでございます。お知らせの一番下に、申込方法等を記載しております。各回の定員は60名といたしまして、昨日から電話または電子メールでお申し込みいただいているところでございます。申込みは14日まで受け付けているところでございます。

2ページにお戻りください。

説明会開催後、8月7日に公聴会を開催し、手続を進めまして、10月に当審議会へ諮問を予定しております。11月には、東京都決定案件に関しまして東京都都市計画審議会へ付議を予定しておりまして、順調に進めば、本年12月に都市計画決定・告示の予定でございます。

3ページ目をお開きください。

7、添付資料でございます。(1)区域図は、先ほど御説明したとおりでございます。(2)から(8)、7ページから71ページまで、7案件の原案をそれぞれ添付しております。(9)現況写真まで、後ほどお目通しいただきまして、今回の都市計画原案の内容に関しましては、別添の説明資料③で御説明いたします。

説明資料③をお開きください。

今回の原案説明会で使用する資料でございます。1ページ、左上でございます、今回の都市計画変更等の目的を記載しております。今回の都市計画変更等は、主に四つの点でのまちづくりの進捗に伴って実施するものでございます。右上の図と併せて御覧いただければと思います。

まず、図の緑色の部分でございます。補助132号線の整備の進捗に伴う変更でございます。補助132号線の進捗に併せまして、沿道周辺の土地利用の誘導や良好な住環境の保全等を図るため、地区計画や用途地域等を変更するものでございます。

つぎに、図のオレンジ色の部分でございます。商店街通りの街並み整備計画の検討に伴う変更でございます。現在、バスと歩行者等が錯綜^{そそう}している商店街通りに関しまして、今後バスルートの振替を予定していることから、地区施設の拡幅ではなく、壁面後退でまちづくりを進めていくため、地区計画を変更するものでございます。

つぎに、図の紫色の部分でございます。連続立体交差事業等の完了に伴う変更でございます。連続立体交差事業や複々線化によりまして、地形地物の位置が不明瞭になったことなどから、地区計画や用途地域を変更するものでございます。

最後に、図のピンク色の部分でございます。南口西地区における市街地再開発事業の検討でございます。防災上、交通上課題のある駅前^{そちま}において、安全で便利なまちの実現を目指し、市街地再開発事業の検討が進められていることから、市街地再開発事業の決定と整合を図るため、地区計画を変更するものでございます。

1ページの右下は、これまでの経過でございます。先ほど御説明しておりますので、割愛させていただきます。

2ページをお開きください。

1、地区計画変更（原案）の内容でございます。本地区の地区計画は、平成24年に決定しております。先ほどお話しいたしましたように、今回、その後のまちづくりの進展に応じまして変更するものでございます。

(1) 名称と面積は、記載のとおりでございます。

(2) 地区計画の目標でございます。駅を中心としまして、商店街、石神井公園が連続した魅力あふれるみどりを大切にしたいまちの実現を目指すため、三つの目標を定めております。後ほど御確認いただければと思います。

(3) 土地利用の方針でございます。今回の地区計画では、地区特性にふさわしいまちづくりを誘導するため、幾つかの地区に区分いたしまして、土地利用の方針を定めているところでございます。地区の区分に関しましては、現行の地区計画から変更になるものとして、図の上の鉄道地区、左側の駅前商業地区A、駅前商業地区B、右下の住宅地区と補助132号線沿道地区と、それぞれ新しい区分となっております。方針については、後ほどお目通しください。

3 ページをお開きください。

(4) 地区施設の配置でございます。上の表、新たに追加する道路や広場等を記載しております。左側の図と併せて御覧いただければと思います。下の表に関しましては、既に定めている地区施設に関しまして、変更するものを記載しております。それぞれお目通しいただければと思います。

(5) 建築物等に関する事項でございます。ここからは、建物を建て替える際のルールを定めたものでございまして、現行の地区計画から変更するものを赤線で囲んでおりますので、そちらを中心に御説明申し上げます。

1) 建築物等の用途の制限でございます。鉄道地区に関しまして、風営法に係る営業の用途に供する建築物を不可とし、また、商店街の連続性を確保するため、1階は住宅系の用途は不可としたものでございます。補助132号線沿道地区に関しましては、記載の用途は建築不可としているものでございます。

2) 建築物の容積率の最高限度でございます。こちらは、壁面の位置の制限と併せて説明しますので、後ほど4ページのところで説明いたします。

3) 建築物の敷地面積の最低限度でございます。補助132号線沿道地区と住宅地区に関

しまして、100㎡の敷地面積の最低限度を定めてまいります。

4ページをお開きください。

4) 壁面の位置の制限でございます。商店街通りの通りごとに、容積率の最高限度と壁面の位置の制限を定めることで、商店街が面する通りの容積率の低減を緩和する街並み誘導型地区計画としているものでございます。赤字は現行の地区計画から変更する内容、緑字は素案から変更する内容でございます。4ページ左下の壁面の位置の制限5号、6号が緑字で記載されております。素案の段階では、5号は2mだったところ、今回2.5m、6号は4mだったところを今回3.5mと変更しております。理由は、後ほど御説明いたします。

5ページをお開きください。

5) 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。基本的には、前のページの壁面後退部分に関しましては、工作物を設置してはならないと規定しているところでございます。

6) 建築物等の高さの最高限度でございます。地区の区分ごとに定めておりまして、鉄道地区は35m、駅前商業地区Aは面積2,000㎡以上の敷地で一定の基準を満たす場合には50m、そのほかは35mといたしまして、既存不適格建築物や市街地環境の改善に資すると認められた場合に関しましては、適用を除外する規定を設けているものでございます。駅前商業地区Bと補助132号線沿道地区に関しましては、記載のとおりでございます。

7) 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。形態・意匠に関しましては、周辺環境や都市景観に配慮したものといたしまして、原色の使用は避けるというように規定しているところでございます。

8) 垣または柵の構造の制限でございます。補助132号線沿道地区と住宅地区に関しましては、高い塀はやめて生け垣やフェンスにしていだたくという制限でございます。特に両地区に関しましては、道路に沿って一定割合以上緑化していただく、接道緑化の基準を定めているものでございます。

以上が地区計画の内容でございます。

6 ページをお開きください。

2、第一種市街地再開発事業（原案）の内容でございます。再開発事業で整備いたします道路の配置や建築物の規模について記載したものでございます。

（1）公共施設の配置および規模でございます。表に記載しております都市計画道路、区画道路、広場をそれぞれ再開発事業の中で整備いたします。

右側、（2）建築物、建築敷地の整備でございます。北街区と南街区に建築敷地が分かれておりまして、それぞれ建築面積、延べ面積と建物の形状を記載しております。こちら、緑色が素案からの変更点でございます。高さの限度、素案の段階では北街区が105 mでございましたが、100 mに変更しております。それから、左側の図でございますが、北側の壁面後退が2.5 m、これは先ほどの地区計画と同様でございます。2 mを2.5 mに変更しております。それから、建築敷地の南側、都市計画道路の北側でございますが、3.5 mというところは、素案の段階では4 mでございましたが、3.5 mに変更しております。こちらは、素案説明会におきまして、参加者の中から、駅直近の北側の壁面後退はもっと取るべきではないかというような御意見を頂きまして、それを踏まえて変更したものでございます。

3、高度利用地区（原案）の内容でございます。土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、右の表の項目について、ゾーンごとに数値を定めているものでございます。後ほどお目通しいただければと思います。

7 ページでございます。

4、市街地再開発事業の概要でございます。こちらは、原案の図書ではございませんが、参考に添付しているものでございます。左上の図でございますが、補助232号線という幅員16 mの都市計画道路に関して記載しております。図の右側、I-1期区間は既に完了しておりまして、I-2期が未整備でございます。赤い1点鎖線の市街地再開発事業の区域内のI-2期区間に関しましては、再開発事業で整備いたしまして、その西側に関しまし

ては、街路事業で富士街道までを整備していくというように計画しているものでございます。

それから、中段に平面図、断面図がございます。断面図を御覧ください。

北街区、南街区に建物が分かれています。北街区の黄色の部分は住戸でございます。その下、水色の部分は公益施設を検討しております。石神井庁舎の一部機能をこちらに移転するというようなことで、検討しているところでございます。

8ページをお開きください。

5、地域地区等の変更でございます。

(1) 地域地区の変更対象地区と書いてございます。図は、現在の用途地域でございますが、赤枠内に関しまして、都市計画道路の整備の進捗や連続立体交差事業の完了に伴いまして、変更するものでございます。変更する用途地域等に関しましては、図の下に表を記載しております。このように変更するものでございます。

(2) 土地区画整理事業を施行すべき区域の変更でございます。今回の地区計画の変更によりまして、道路等の整備水準を担保できることから、削除するものでございます。

6、今後の進め方に関しましては、重複するので割愛いたします。

説明は以上です。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 素案から原案ということなのですが、素案が出された説明会では、再開発ビルが建つ所だけではなくて、補助232号線と線路の間、富士街道から132号線までの駅前、これを駅前商業地区Aということで定めて、面積が2,000㎡以上で高度利用地区や総合設計の許可を受ければ、事実上、青天井で高層ビルが建てられるようになるということです。

それまで、地区計画では、石神井公園から駅に向けて高さ制限35mで、これを限度にしていこうということで決めてきたものと、これは全く違うんでは、変わるんではないかということで意見を出されていたわけですが、この原案を今回作るに当たって、そう

した意見はどのように反映されたのかお聞きします。

○西部地域まちづくり課長 平成24年に決定いたしました現在の地区計画は、土地の高度利用の促進を目標に掲げまして、狭隘^{あい}な敷地にペンシルビルが建築されることなどを抑制するため、建築物等の高さの最高限度を35mとしながら、一定規模以上の敷地で有効な空地を創出するなど、市街地環境の改善に資するものは、高さ35mを超えることができると規定しているところでございます。35mが限度ではないということでございます。

今回の原案は、細分化された敷地を統合いたしまして、敷地を有効活用していく市街地再開発事業の検討が進んできたことから、再開発事業と地区計画に関する都市計画等について、より整合を図るため変更するものでございまして、あわせて、敷地の規模や高さを整理したものでございます。現行の地区計画と全く変わるということではございません。

また、高度利用地区や総合設計の適用を受けて建設いたしましても、決して青天井になるわけではなく、それぞれの規定の中で上限を定めていくというものでございます。本地区計画の趣旨を御理解いただきたいと考えております。

○委員 この地区計画ですね、これまでは、地域住民や専門家、行政も入って、時間を掛けて議論して作ってきたわけですよ。そういった中で、そういう高層ビルはなじまないと、やっぱり35mを限度にしていこうという話合いの中で、こういう地区計画が作られてきたということからすれば、やっぱりそういった話合いを抜きにした大幅な変更になっているというふうに思います。

そういう進め方では、やはり地域の住民の納得は得られないというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 先ほど御説明いたしました、説明資料①の2ページをお開きください。

5、これまでの経過のところでお説明しましたように、本地区に関しましては、地区内の各エリアにおいて、地域の皆様と話し合う場を設定してまいりました。こちらに記載した以外にも、地域の集会に参加したり、戸別訪問を実施するなど、様々な形で地域の皆様

の御意見を伺ってきたというところでございます。

そのような取組を経て、今回の原案の策定に至っていることから、話合いのないまま大きく変更したという表現は当たらないと考えております。私どもといたしましては、プロセスを踏みながら進めてきたと考えております。

○委員 話合いをしてきたということなのですが、地区計画を作るときのような話合いはしていないで、やはり急に出てきたというふうに住民の方たちは思っているわけですよ。

さらに、今回、公園通りの壁面の位置の制限についても大幅に変わっています。これまでは、幅員6.3mの公園通りを10mに拡幅し、50cm壁面後退、それで、区がその一部を買収することになっていたと。しかし、今度は、道路は広げずに、壁面後退が2mということになり、買収ではなく民地として扱うことになっています。

これも、地元の方から見れば、これまで話していたことと違うじゃないかと、こうした声が出ているわけですが、いかがでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 今回、商店街通りを道路拡幅から壁面後退に変更した理由は、大きく2点ございます。1点目に関しましては、商店街通りの方々から、かねて要望があった無電柱化を早期に実現したいということが1点。もう1点に関しましては、周辺のまちづくりの進捗に伴いまして、道路拡幅によらない方法で代替することによりまして、必要な機能を確保するとともに、柔軟な利活用をすることが考えられることから、変更を考えているものでございます。

特に無電柱化に関しましては、拡幅計画がある通りでは、拡幅が完了してからでないと、適正な位置に地中埋設物や地上機器を設置することができないため、拡幅ではなく、壁面後退による街並み作りを提案しているものでございます。

その点につきましては、地域で開催している無電柱化の勉強会の中でも、皆様に御提案してきておりまして、公園通り以外の三つの通りに関しましては、前向きに検討いただいているというところでございます。公園通りでは一部御理解いただいていない方もいらっしゃることから、今後も御理解を得られるよう取り組んでまいりたいと考えております。

○委員 こうした大きな変更が、これまで決めてきたことと比べて、短い話合いの中で進めるようなやり方では、区民の納得は得られないというふうに思います。少なくとも時間を掛けて、合意を得ながら進めるべきだと、性急な進め方をすべきではないというふうに思います。

また、権利者の中には、個別の建替えを最近行った方もいます。しかも、この場所は、1階の自由通路の入り口に当たるところで、この計画の正に肝だと言えるような場所だというふうに思うんですが、この権利者の合意は得られているのか、お聞きします。

○西部地域まちづくり課長 本再開発事業の実施については、これまで様々な機会を設け、権利者の方々から御意見を伺ってきましたが、一部権利者がいまだ同意されていない状況でございます。今後も引き続き御理解を得られるよう取り組んでまいります。

一方で、本事業に関しましては、権利者の多くの方々から早期の事業実施を望んでおります。本再開発事業は、まちの課題を解決し、防災性や区民の利便性の向上が期待できる事業であることから、今回都市計画決定に向けた原案をお示ししているものでございます。

○委員 いろいろ言われましたけれども、合意は得られていないということです。

この地域のまちづくりは、様々な機会を設けて話し合ってきたと、それから、権利者の多くが早期の事業実施を望んでいるということも言われましたが、反対している方々達も、ただやみくもに反対をしているわけではないというふうに思うんですが、区はその点、どのように考えていますでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 繰り返しになりますが、まちづくり事業を進めていくには、権利者をはじめとする地域の方々の御意向に沿って、また、御理解を得て進めることが大切なことは、言うまでもありません。そのような考えから、先ほど御説明したとおり、様々な機会を設けて御意見を伺ってきたということでございます。

繰り返しになりますが、本再開発事業は、様々なまちの課題を解決することが期待でき、権利者の大部分が早期事業化を望んでいることから、都市計画決定に向けた原案をお示ししているものでございます。

○委員 準備組合の進め方は、この計画に賛同しない権利者を放っておいて、いわば、外堀を埋めるような形で話を進めてきております。しかも、さっき言ったように、この計画に重要な地権者を排除するような形で進めてきた、だからこそ反対しているんじゃないかというふうに思うんですが、区はどのように考えておりますか。

○西部地域まちづくり課長 区は、今まで準備組合に対しましては、事業への同意、不同意を問わず、丁寧な合意形成に努めるよう指導、助言を行ってきたところでございます。それを受けまして、準備組合は、未同意の権利者に対しても、権利者説明会や組合総会への出席を促すなど、情報提供に努めながら話合いの機会をつくれるよう取り組んできたところと聞いています。

今後も準備組合を指導するとともに、区としても未同意の権利者の方々から事業に対する御理解を得られるよう取り組んでまいります。

○委員 一貫して合意形成に努めてきたというふうに言われるわけですが、こうした問題を放置して、原案に対しては、やっぱりこうした状況では反対です。しかも、この計画の事業認可をする東京都も、今、依命通達で新型コロナの状況を踏まえて、再開発、それから都市計画道路の見直しを指示しています。区は、これまでの説明では、これは東京都の話だということで、全く関係ないと言っていますけれども、本当にそういうことが言い切れるのか、お聞きしたいと思います。

○西部地域まちづくり課長 5月の依命通達に関しましては、都の副知事から東京都の各部署に対しまして、新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえ、当面の都政運営に関する運営方針を通達したものでありまして、都が実施する事業に関する方針を定めたものと理解しております。

区におきましては、議会でもお話ししているように、都市インフラの着実な整備をはじめ、区民の安全・安心を守る事業を最優先に取り組んでいくとしておりまして、防災上、交通上の課題を解決し、安全・安心なまちの実現を目指す本事業は、正に優先的に実施すべき事業であると考えております。

○会長 そろそろ意見をまとめていただければと思います。

○委員 改めてお聞きしたいんですが、この計画の総事業費は、約190億円です。そのうち、3階から5階を区が約30億円で買い取る計画になっています。それ以外に国や東京都など、公費がどのくらい入るのか、改めてお聞きしたいと思います。

○西部地域まちづくり課長 概算でございますが、約190億円の事業費の中に、都市計画道路整備に要する費用、こちらは、再開発事業を実施しなくても必要になる経費でございますが、約35億円。それから、再開発事業の整備に要する補助金が約40億円と見込んでおります。これらの経費に関しましては、基本的には国費と都費、都区財調で賄われまして、都市計画決定以降に関しましては、区の単独経費は発生しないという仕組みになっております。

○会長 これで、最後にまとめてもらえますか。

○委員 今言われたとおり、30億、それから80億、110億の税金を使われるわけですよ。今、新型コロナの影響で、お店を続けていけなくて閉店をしたり、失業に追い込まれたり、食べていくことすらできない人も出てきているような状況の中で、区としても今後大幅に、国も東京都も区も大幅な予算を付けて、思い切った手立てを取らなければいけない時だというふうに思います。これだけの税金を掛けて、今やらなければならないのかということでは、大いに疑問です。少なくとも、時間を掛けて課題を解決して、十分な住民合意を図るべきだというふうに思っております。

これは報告事項ではありますが、私としては、この原案に対して反対です。

以上です。

○会長 そのほかございませんでしょうか。

○委員 1点確認でございます。

今回、土地区画整理を施行すべき区域を縮小するというところでございます。縮小する区域が地区計画にかかるということで変更ということは十分理解できたところなんです、区画道路1号線と補助132号線と緑道に囲まれた所は、今回地区計画がかかっていますが、土

地区画整理事業を施行すべき区域から抜いていないようにも思えます。ここは理由か何かあるのでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 説明資料③の8ページの土地区画整理事業を施行すべき区域の地図の道路の西側でしょうか。赤い枠から左側の部分は、土地区画整理事業を施行すべき区域だけでも、外れていないのではないかという御質問だと思います。

基本的には、地区計画も用途地域も区画整理も、明確な地形地物で囲んだところを変更決定していくというようなルールがございまして、こちらに関しましては、明確な地形地物が設定できなかったことから、今回のエリア取りとなったということでございます。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 先ほどの報告事項2の16ページ、石神井公園駅周辺地区のd欄に「電線類の地中化に取り組む。」とあります。

今の目的のところにも、商店街の無電柱化による街並み整備ということが記載されていますけれども、現在、電柱に共架されているような電力ケーブルだとか通信ケーブルだとか、そういうものを地中化することはもちろん賛成ですけれども、現在既設で埋設されているガス管だとか上下水道管だとか、そういう地下の埋設物も、このときに併せて整備するような考え方というのはあるのでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 地元商店会から御要望を受けたのは平成24年でございまして、その後、地下の埋設物に関しましては、どの位置にどのような管が入っているかということ进行调查いたしました。移設が不可能なものというのはありませんでしたので、今回無電柱化をやっていこうということになっております。

今後、同意が得られた区間から設計していくということになりますが、当然、支障になるものは移設しながら、電線共同溝に入れながら工事をしていくということになるろうかと思えます。

○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、詳細は決まっておりますが、10月頃を予定しております。日程が決まりましたら、改めて御案内したいと思いますので、どうぞよろしくお願いたします。

以上でございます。

○会長 どうもありがとうございました。

皆様の御協力で、早く終えることができました。どうもありがとうございました。

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。