

## 第226回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和2年10月20日（火） 午後3時～午後4時26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、木野綾子、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、加藤政春、篠利雄、  
山本康弘、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 11人
- 6 議 案  
議案第446号（諮問第446号）東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）  
議案第447号（諮問第447号）特定生産緑地の指定について  
議案第448号（諮問第448号）東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）  
〔石神井公園駅南地区地区計画〕  
議案第449号（諮問第449号）東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（練馬区決定）  
〔石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業〕  
議案第450号（諮問第450号）東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
〔石神井公園駅南地区地区計画関連〕  
議案第451号（諮問第451号）東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）  
〔石神井公園駅南地区地区計画関連〕  
議案第452号（諮問第452号）東京都市計画高度利用地区の変更（練馬区決定）  
〔石神井公園駅南口西地区〕  
議案第453号（諮問第453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）  
〔石神井公園駅南地区地区計画関連〕  
議案第454号（諮問第454号）東京都市計画土地区画整理事業の変更（東京都決定）  
〔練馬大泉石神井付近土地区画整理事業〕
- 7 報告事項  
報告事項1 防災街区整備方針の変更について  
報告事項2 上石神井二丁目農業公園の都市計画原案について

第226回都市計画審議会（令和2年10月20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226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 まず、本日の会の運営につきまして申し上げます。

前回、前々回と同様でございますけれども、新型コロナウイルス感染症の予防対策を十分に行った上で実施してまいりたいと考えてございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

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列の配置としてございます。また、換気のため、一部の窓とドアを開けてございます。

また、御発言でございますけれども、マスク着用のままで結構でございます。私ども幹事もマスクを着用して御答弁申し上げます。

なお、もしマスクが必要なことがございましたら、事務局にお申し付けいただければと存じます。

本日の会の運営につきましても、できるだけ短い時間となるように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をお願いいたします。

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、委員の変更について御案内いたします。

8月31日付けで練馬警察署長の人事異動がございました。新たに着任され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、御覧いただければと存じます。

館川紀之委員でございます。なお、館川委員におかれましては、御欠席でございますので、本日は代理といたしまして、交通課長、佐野文彦様に御出席いただいております。よろしくお願いたします。

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御紹介いたします。

議案第446号、生産緑地地区の都市計画変更、議案第447号、特定生産緑地の指定および報告事項2、上石神井二丁目農業公園の都市計画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。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 最後になりますけれども、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。

議案第448号から第454号の説明資料②を机上に配布してございます。こちらの資料につきましては、事前にお送りすることができませんでした。申し訳ございませんでした。後ほど御説明いたしたいと存じます。よろしくお願いたします。

事務局からは以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

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

本日の案件は、議案が9件、報告事項が2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、それから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できればと思います。

それでは初めに、議案第446号、東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 議案第446号をお願いいたします。生産緑地地区の都市計画変更につきまして、御説明いたします。

生産緑地地区は、新たに指定を希望する農地、それから、買取りの申出によりまして建築等の行為制限が解除されたもの等について、毎年度1回、都市計画変更を行っているところでございます。

当案件につきましては、7月7日の当審議会におきまして原案の報告をさせていただいております。その後、7月8日から29日まで都市計画原案の公告・縦覧、そして9月18日から10月2日までの間、都市計画案の公告・縦覧等を行いまして、御意見を募ってきたところでございます。意見書の提出等はなく、原案からの変更もございません。おさらいも含めまして、簡単に御説明差し上げたいと思います。

まず、1ページを御覧いただければと思います。

1、都市計画の変更内容でございます。まず、(1)削除として、行為制限の解除、公共施設の転用、合計のところを見ていただきますと、2.824haの26件。それから、(2)追加として、新たに定めるもの、既存の生産緑地地区に隣接するものということで、合計のところを見ていただきますと、0.610ha、17件でございました。(3)変更後の生産緑地地区面積といたしまして、175.54ha、642件ということで、変更前と比較いたしまして、2.22ha、7件減ったという状況になります。

2ページをお願いいたします。

2、これまでの経過と今後の予定ということで、先ほど都市計画原案と都市計画案の公告・縦覧等を行ったというお話をさせていただきました。本日、当審議会に付議いたしまして、11月には都市計画変更の告示を行ってまいりたいと考えてございます。

3、議案でございます。簡単に御説明いたしますと、まず、(1)都市計画の案の理由書でございます。3ページに記載してございます。お目通しをお願いいたします。

4ページから9ページでございますが、計画書ということで、各生産緑地地区の削除面積、増加面積等を記載してございます。こちらも、お目通しいただければと思います。

7ページ、新旧対照表でございます。こちらで、削除、追加の変更面積等を御確認いただけます。

それから、11ページを御覧いただきますと、今回生産緑地地区に追加する、削除する等の総括図ということで、凡例のとおり、●、▲、■でお示ししてございます。

そして、13ページに地区ごとに図面番号を記載している表がございまして、14ページから40ページに、各地区の追加、削除の状況を示す計画図が載っております。

簡単でございますが、説明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 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。特にありませんでしょうか。

御発言がなければ、議案第446号につきましてお諮りいたします。

議案第446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447号、特定生産緑地の指定について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、議案第447号をお願いいたします。特定生産緑地の指定につきまして、御説明させていただきます。

こちらにつきましては、今回初めて当審議会に諮問するものでございます。

まず、1ページを御覧いただければと思います。

平成29年に生産緑地法が改正されまして、新たに特定生産緑地制度が創設されたところでございます。当審議会でも何回か御説明させていただいているところでございます。

区では、これまで、平成4年、平成5年に指定を受けた生産緑地の所有者等に対し制度等の周知を行うとともに、一括して特定生産緑地の指定をするための手続を進めてまいりました。そこで、第1回の特定生産緑地の受付に申請のあった生産緑地につきまして、特

定生産緑地として指定するものでございます。

まず、生産緑地と特定生産緑地の制度の概要につきまして、簡単にでございますけれども御説明させていただければと思います。

55ページをお開きいただければと思います。後ろから2枚目でございます。

まず、1、生産緑地ということで、制度の概要等につきまして御紹介したいと思います。

生産緑地につきましては、先ほど都市計画変更についてお話ししましたけれども、土地所有者等に農地等の適正管理義務がありまして、農業用施設以外の建築や宅地造成等の行為の制限がかかります。

指定から30年を経過したときや、所有者等が死亡したときには、区に買取り申出を行い、区が買い取らない場合には、行為制限が解除され、建築等ができることとなります。逆に言いますと、死亡等のない場合には、そのまま生産緑地として維持しなければならないというものでございます。

生産緑地に指定されますと、固定資産税が軽減される、相続税納税猶予制度の適用を受けることができるなどの税制上の特例措置があります。

これまでの制度につきましては、指定から30年経過すると、多くの農地が宅地化されるのではないかと懸念があったところでございます。いわゆる「2022年問題」です。また、先ほど申し上げました税制上の特例措置が、30年経過後も継続されるかどうか、制度的に不明確な点があったところでございます。

こうしたことを受け、2、特定生産緑地ということで、平成29年に生産緑地法の改正が行われまして、特定生産緑地という制度が設けられたものでございます。

特定生産緑地として指定いたしますと、買取り申出が可能となる時期が10年間延長されるとともに、税制上の特例措置も継続されることになりました。

この制度改正を受けまして、区は特定生産緑地の指定手続を進めてきたというものでございます。

下から2行目でございます。第1回の申請受付が昨年度終了し、準備が整ったため、生

産緑地法に基づきまして、本日、当審議会の御意見を伺うため、諮問しているところでございます。審議会の後、第1回の指定を行い、公示する予定になってございます。

1 ページにお戻りください。

このような状況の中で、第1回の指定内容です。

1 でございます。平成4年、平成5年に生産緑地地区の指定を受けて、現在も都市計画決定されている生産緑地でございます。指定の対象となるものにつきましては、行為制限が解除された生産緑地等を除きまして、約151.90ha、558地区でございます。

2、指定の公示を行う期限ということで、指定から30年を経過する日までに特定生産緑地の指定を行うことが必要であることから、平成4年に指定したものにつきましては、令和4年11月、平成5年に指定したものにつきましては、令和5年10月までの間に、指定の公示を行わなければならないというものでございます。

3 でございますけれども、今回が第1回の指定ということで、昨年度に申請を受け付けたものにつきまして、約106.76ha、405地区を指定するものでございます。全体といたしましては、約7割を指定するものでございます。平成4年、平成5年指定分の内訳は、以下のとおりでございます。

2 ページをお願いいたします。

4、第1回指定手続に係るこれまでの経過と今後の予定ということで、先ほども少々お話ししてございますけれども、平成31年3月に申出基準日到来の通知ということで、所有者の皆様へ通知を御送付いたしまして、説明会や個別相談会を行いました。また、昨年5月から9月までの間に指定申請の受付を行いました。その後、現況調査、それから申請書類の確認、調整、税務署との協議を経まして、本日、当審議会にお諮りするものでございます。その後、指定・公示とさせていただければと考えてございます。

5、6の前に、一番下の参考を御説明させていただければと思います。

今回は第1回の申請分の指定ということでお諮りしてございますけれども、今年度、第2回ということで、9月末まで申請の受付をしたところでございます。第2回の申請につ

きましても、第1回と同様に、必要な事務手続、調整等を行いまして、来年、当審議会にお諮りする予定でございます。

なお、やむを得ず第1回、第2回の申請ができなかった方を対象に、第3回の受付も実施していきたいと考えてございます。

第2回までの申請状況ということで、下の表を御覧ください。面積ベースでございますけれども、第1回、第2回合わせまして約9割という、かなり高い割合で御申請いただいております。残りの1割の方につきましても、第3回の受付で御申請いただけるように努力してまいりたいと考えてございます。

お戻りいただきまして、5、議案、6、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、5の(1)、3ページから27ページでございますけれども、地区ごとに位置と面積とを記載させていただいております。こちらの表で、今回指定するものの面積等をお示しております。

それから、29ページを御覧いただければと思いますけれども、今回特定生産緑地に指定する部分を青とオレンジで塗ってございます。それ以外のものについては、緑色になってございます。第2回で御申請いただいている部分につきましても、まだ緑色でございます。

それから、31ページでございますけれども、こちらにつきましては、区内を23に分割しまして、地区ごとに32ページ以降の図面でお示ししているというところでございます。32ページから54ページまでにつきましては、各地区の今回の指定状況につきまして、色分けをしてお示ししているというものでございます。

それから、6、添付資料ということで、先ほど御説明いたしました生産緑地制度等の概要。それから、最後の57ページになりますけれども、指定手続の全体スケジュールということで、今回は一番上の第1回になります。中段が第2回で、第3回はこれから指定の受付をするという予定でございます。

特定生産緑地の指定につきましての説明は以上でございます。どうぞよろしく願いたい

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。

○委員 前回は質問したんですが、担当課長さんだったかな、お答えいただいたんですが、指定解除に伴って、農家の方が先を争って売却するということは練馬区に限ってはないと、今の説明で理解してよろしいのでしょうか。

○都市計画課長 先ほども概要のところでお説明しましたが、指定から30年経過して、行為制限が解除されるということで、委員のおっしゃるような状況も懸念されていたところでございます。

特定生産緑地に指定しますと、買取りの申出が可能となる時期が10年延長されるということで、第1回、第2回を合わせて9割につきましては、ひとまずは安心できると考えてございます。30年経過すると、続々と宅地化されるのではないかというようなことも世間で言われておりますけれども、練馬区は既に9割について御申請いただいております。ひとまずは安心でございますけれども、残り1割がございまして、今後も頑張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。ほかにございませんでしょうか。

ほかに御発言がなければ、議案第447号につきましてお諮りいたします。

議案第447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448号、東京都市計画地区計画の変更(練馬区決定)についてでございます。こちらは、その後続きます、議案第449号から第454号と関連いたします。具体的には、議案第449号、東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(練馬区決定)、

議案第450号、東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）、議案第451号、東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）、議案第452号、東京都市計画高度利用地区の変更（練馬区決定）、議案第453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454号、東京都市計画土地区画整理事業の変更（東京都決定）、これらのものと関連いたします。したがって、これらにつきまして、一括説明、一括質疑をお願いしたいと存じます。では、説明をお願いいたします。

○西部地域まちづくり課長 私から、議案第448号から第454号につきまして、説明資料①および②、参考資料①から④によりまして、石神井公園駅南地区地区計画の変更、石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業の決定等について、御説明いたします。

本件につきましては、7月7日の当審議会に都市計画の原案を御報告いたしまして、内容について御説明いたしました。本日は、その後行ってまいりました都市計画手続を踏まえ、標記地区計画、市街地再開発事業および関連する都市計画の決定・変更について、諮問させていただくものでございます。

1 ページの1、目的でございます。

本地区は、石神井公園駅の南側に位置し、これまで連続立体交差事業や交通広場等の整備などを行ってまいりましたが、交通安全上の課題などを抱えており、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、補助132号線の整備や商店街の無電柱化の検討、駅前での市街地再開発事業の検討等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、対象区域でございます。記載のとおりでございます。4ページに区域図を載せておりますので、後ほどお目通しいただければと思います。

3、これまでの経過でございます。

石神井公園駅周辺地区においては、それぞれエリア分けをいたしまして、地区計画や再

開発事業等の都市計画策定に向けて、まちづくりの計画をお示しし、御意見を伺ってまいりました。

補助132号線周辺地区に関しましては平成30年8月から、商店街通りの沿道に関しましては平成30年6月から、市街地再開発事業に関しては平成26年3月の準備組合設立の翌年の平成27年8月から、それぞれ様々な場を設けまして、御意見を伺ってきたところでございます。それぞれの地区において頂いた御意見を踏まえ、都市計画の素案を昨年作成いたしました。

その後、2ページの都市計画手続等という欄でございますが、昨年の11月と12月、それぞれ地区計画や再開発事業の素案説明会を開催いたしまして、頂いた御意見を踏まえて原案を作成いたしました。本年7月7日、本審議会へ原案を御報告した後、7月8日から29日までの3週間、原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付を行ってまいりました。その間、7月の中旬には、4日間原案の説明会を開催いたしました。8月7日には、原案に係る公聴会を実施いたしまして、その後、9月23日から10月7日までの2週間、案の公告・縦覧、意見書の受付をしてきたところでございます。

4、今後の予定でございます。本日当審議会へお諮りしまして、11月、東京都都市計画審議会に都決定案件が付議されます。順調にいけば、12月に都市計画決定・告示の運びとなります。

なお、本年、第四回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。

3ページの5、議案でございます。

都市計画案の図書を添付しております。案の内容につきましては、7月に御報告いたしました原案の内容から変更はございません。

5ページをお願いいたします。

こちらの5ページからが、石神井公園駅南地区地区計画の都市計画案でございます。後ほどお目通しいただければと思います。

31ページをお願いいたします。

こちらのページからが、石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業の都市計画案でございます。お目通しいただければと思います。

37ページをお願いします。

東京都市計画用途地域の都市計画案の図書でございます。東京都決定でございます。

43ページからは、高度地区の都市計画案を添付しております。

それから、51ページからは、高度利用地区の都市計画案を添付しております。

57ページ以降は、防火地域及び準防火地域の都市計画案でございます。

61ページ以降は、土地区画整理事業の都市計画案でございます。こちらは、東京都決定になっております。

71ページをお願いいたします。参考資料①といたしまして、区域の現況写真を添付しております。後ほどお目通しいただければと思います。

ここで、本日机上に配布いたしました、説明資料②をお開きください。

今回の都市計画案に関する意見書の要旨および区の見解につきまして、説明資料②で御説明申し上げます。

案の縦覧等ということで、縦覧期間は、先ほど御説明したとおり9月23日から10月7日の2週間でございます。意見書の提出数は113通、158件の御意見を頂いているところでございます。

1ページの下欄に、内容によって分類しておりますので、意見書の要旨と区の見解をそれぞれ御説明いたしたいと思っております。

I、地区計画関連として、地区計画の変更に関する御意見でございます。

当初の地区計画決定時から、石神井公園駅周辺は街・道路が大きく変化している。駅南北の人の流れがスムーズになり、駅前周辺の店舗には以前にも増して人々が昼間でも集まるようになり、その効果がより広がるようにするには、地区計画の変更や再開発事業が必要だというような御意見を頂いております。

こちらに対しましては、平成24年の地区計画決定以降、連続立体交差事業などが完了し、

地域では再開発事業の実施を目指して準備組合が設立されるなど、まちづくりが進捗しています。そうした状況の変化に合わせて、都市計画変更を進めることとしております。

2 ページをお願いいたします。

2、高さの最高限度に関する御意見でございます。

「高さ」について地区計画の変更の意義が問われているようだが、区の見解を読み、分かりやすく理解できた。何より、「歩行者空間等の整備を要する制度」ということが納得できるというような御意見の一方、地区計画の変更には反対。35mの高さ制限の地区計画があるのに、なぜ急に変更するのか、納得できないというような御意見を頂いております。

こちらの御意見に対しましては、駅前などの利便性の高い地域は、土地の高度利用により土地の有効活用を図り、安全で快適なまちづくりを進めていくことが必要です。そうしたことから、平成24年に決定した地区計画では、土地の高度利用や有効利用の促進を地区計画の目標や土地利用の方針に定めております。この方針等を踏まえ、高さの最高限度に関して、原則35mとしながらも、市街地環境の改善に資するものについては、この上限を適用しないこととしております。今回の変更に関しても、この趣旨を踏まえて行うものであり、急な変更ではございませんというようなことを記載しております。

3 ページの3、商店街に関する御意見でございます。

道路を整備し、車両を商店街に入れないように早くしてほしいというような御意見の一方、公園通りの壁面後退についても住民合意の手続が無視されているというような御意見を頂いております。

これらの御意見に対しましては、都市計画道路の整備や商店街通りの街並み整備により、駅・商店街・石神井公園・石神井庁舎等へ安心して行けるよう、歩行環境の改善に取り組むとし、また、公園通り沿道の方々から頂いた要望書については、区の考えを文書にて回答しています。その上で、沿道の皆様に改めて戸別訪問し、意向確認に努めてまいりましたとしております。

3 ページの下段からは、市街地再開発事業関連の御意見を掲載しております。

1、事業効果に関する御意見でございます。

こちらが、3ページから7ページまで掲載しておりまして、再開発の実施により、まちの課題を解決し、まちの発展につながるよう、早期事業化を期待する御意見がそれぞれ寄せられているところでございます。

こちらに対しましては、区としても、引き続き安全で便利なまちの実現に取り組んでまいりますというように記載しております。

7ページをお願いいたします。

2、防災性の向上に関する御意見でございます。

現状の南口は防災の観点から問題が多いと思う。駅周辺は道路も狭く、緊急車両が通れないところも多々あり、心配しているというような御意見を頂いております。

こちらの御意見に対しましては、本事業により、耐震化・不燃化された再開発ビルや都市計画道路の整備を進めることで、地域の防災性向上に寄与するものと考えておりますというようなことを記載しております。

8ページの下、3、権利者の生活再建に関する御意見でございます。

南口の西側は、古くからの道路計画の影響で建替えが進まず、旧態依然とした残念な状態である。再開発では、権利者の生活再建が大事かと思うというような御意見を頂いております。

こちらの御意見に対しましては、市街地再開発事業の最大の特徴は、土地の有効利用を図りながら、道路やオープンスペースを創出するとともに、地区内に権利をお持ちの方が、事業完了後も引き続き、居住や営業ができる点です。地域の皆様からは、早期事業化を望む御意見を頂いていることから、今後も事業実施に向けて取り組んでまいりますというように記載しております。

9ページの下段、4、石神井庁舎移転・跡地活用に関する御意見でございます。

現在の石神井庁舎はかなり古く、使い勝手も良くないと感じていた。早くできることを希望するというような御意見を頂いております。

こちらの御意見に対しましては、石神井庁舎の行政機能については、区西部地域の多くの方が利用しているため、駅前へ移転することで、区民の利便性向上を図ります。また、庁舎跡施設または跡地の利用方法につきましても、移転に併せて検討していく予定ですのでしております。

10ページをお願いいたします。

5、商店街に関する御意見でございます。

南口は車の往来があり歩きにくく、商店街にも活気がなく残念だ。再開発を契機に、街が発展してほしいというような御意見を頂いております。

こちらの御意見に対しましては、再開発事業の実施により、駅前の魅力や利便性が向上し、既存の商店街や公園等へつながるにぎわいが生まれると考えております。さらに、商店街通りの無電柱化などにより、駅・商店街・石神井公園が一体となった、魅力あふれるまちの実現を目指しますとしております。

6、再開発ビルに関する御意見でございます。

再開発ビルは、100m程度の高さになると聞いた。既にピアレスやプラウドタワーが建っているので問題はないと思うという御意見の一方、事業採算を口実に最高高さを緩和するのは本末転倒だというような御意見を頂いております。

これらの御意見に対しましては、再開発ビルについては、土地の高度利用や共同化により、道路空間や敷地内の空地の確保が可能となり、みどり豊かな潤いと安全性を兼ね備えた街並みの実現が期待できます。こうした点を勘案して計画案をお示ししているものであり、事業採算性のみをもって高さを緩和するものではございませんとしております。

11ページの下、7、事業の進め方に関する御意見でございます。

石神井の発展と歩行者の安全のためにも、早く事業を進めてほしいというような御意見を頂いております。

こちらに対しましては、これまで開催してきた説明会等でも、早期事業化を望む地域の方々の御意見を頂いております。一日も早い事業着手に向けて取り組んでまいりますとし

ております。

8、その他の御意見でございます。

駅前には多くの方が利用する交通の要衝であるため、災害対策を充実させることで、より安心して暮らすことができると思うというような御意見を頂いております。

こちらに対しましては、石神井公園駅周辺を地域拠点にふさわしい魅力ある都市空間としていくというように記載しております。

12ページの下段、Ⅲ、手続関連でございます。

1、合意形成に関する御意見でございます。

ここ数年、説明会を何度も行っていただき、まちづくりの内容が充実してきたと思う。再開発ビルの推進を希望するという御意見の一方で、十分に住民との合意形成を図り、将来、悔いが残らぬように、今一度、まちづくりの根本理念を再確認していただきたいというような御意見を頂いております。

こちらに対しましては、区はこれまで、エリアごと、課題ごとに地域の皆様の御意見を伺う場を設けてまいりました。その後、都市計画素案説明会および原案説明会を開催し、関係権利者や地域の皆様の御意見を伺ってきたものです。引き続き、石神井公園駅周辺にふさわしいまちの実現に取り組んでまいりますとしております。

13ページの下欄、Ⅳ、その他でございます。

1、都市計画道路等に関する御意見でございます。

地区周辺は狭い道路が多く危険。再開発事業と併せて道路整備を早急に進めてほしいというような御意見を頂いております。

こちらに対しましては、富士街道、補助132号線および補助232号線の駅直近の道路ネットワークを整備することで、駅へ多方面からアクセスできるようになり、現在、生活道路に流入している車を減少させることも可能であると考えますとしております。

14ページの下段でございます。2、説明会の開催等に関する御意見でございます。

コロナ禍の中で、不要不急の事業は見直すと区報にも載っていた。是非、優先順位を検

討してほしいというような御意見を頂いております。

こちらに対しましては、都市インフラの整備については、長い年月を要するものであり、時機を逸することなく、計画的に取組を進めることが必要です。そのような考えから、再開発事業も遅滞なく取り組む必要があることから、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に配慮しまして、説明会を開催したというようなことを記載しております。

最後、15ページでございます。3、その他でございます。

意見の存在および内容を、練馬区都市計画審議会に書面ならびに口頭で説明しなければならないというような御意見を頂いております。

本日、頂いた全ての意見書の要旨とそれに対する区の見解をまとめた資料を提出しております。説明を行っているものでございます。

以上、説明資料②を用いまして、案に対する意見書の要旨と区の見解について御説明申し上げます。

続きまして、参考資料②を御覧ください。

案の縦覧・意見書の受付に先立ちまして、原案に関する意見書の要旨と区の見解についても作成しております。

縦覧期間に関しましては、7月8日から7月29日までの3週間でございます。意見書の提出数は328通で、458件の御意見を頂いております。内容に関しましては、案で頂いたものとほぼ同様の御意見でございますので、後ほどお目通しいただければと考えております。

添付資料の御説明をいたします。

参考資料③をお開きください。

原案説明会開催結果のお知らせといたしまして、本年7月に開催いたしました説明会の開催結果を、先月、地域に戸別配布したものでございます。後ほどお目通しいただければと思います。

添付資料の最後、参考資料④でございます。原案説明資料ということで、7月に開催い

たしました原案説明会で使用した資料でございます。後ほどお目通しいただければと思います。

私からの説明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 ありがとうございます。

説明は終わりました。御意見、御質問がございましたら、御発言をお願いいたします。

○委員 今回、都市計画の案が議案として出されましたけれども、素案、原案と出されて、先ほども説明がありましたけれども、多くの意見が出たわけですが、素案から案が変わったその違いとしては、どういった違いがあるのか教えてください。

○西部地域まちづくり課長 ただ今御説明いたしました添付資料の最後、参考資料④をお手元をお願いいたします。

こちらの6ページをお開きいただければと思います。

上段に、再開発事業の内容を記載しております。素案から原案にする際の変更点を、緑色の文字で記載しております。

左側に図がありますけれども、駅に近いところに2.5mと記載しております。素案の段階では2mであった壁面の位置の制限を、原案の段階で2.5mに変更しております。

同様に、北街区の左下ですね、道路の近くに3.5mと記載しております。素案の段階では4mだったところを、3.5mに変更しているものでございます。

同じページの右上の表でございますが、北街区の高さの限度を、105mから100mに変更しているものでございます。

主な変更点は以上でございます。原案から案への変更はございません。

○委員 素案との違いで、ビルの高さが100mになったということなんですが、この理由については、どういうことでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 昨年開催いたしました素案説明会で頂いた御意見を踏まえまして、駅前によりゆとりのある空間を確保するために、北街区の壁面の位置の制限について、駅側を広く確保したものでございます。

そのことに関連しまして、道路斜線等の調整をした結果、建物の高さが、105mが100mになったということでございます。

○委員 頂いた意見を踏まえたというふうに言うんですが、駅前商業地区を含めて、高さ制限を35m以下にした地区計画を変えることに対する、中止や見直しを求める批判的な意見が多く出されています。これでは、意見を踏まえたと言えないんじゃないかというふうに思うんです。

なぜこうした多くの意見が出されていたにもかかわらず、区としてそれを取り入れないのかということが疑問ですが、なぜでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 地区計画における高さの最高限度につきましては、懸念の御意見もある一方で、駅前には既に同規模の建物が立地しているということから、再開発ビルが突出しているとは思わない、あるいは地区計画を変更しないことは、まちの発展の足かせになるというような御意見も寄せられているところでございます。細分化した敷地の統合や高度利用により、オープンスペース等を創出し、防災性の高い再開発ビルを整備するとともに、都市計画道路一体で整備することで、安全で便利なまちの実現が期待できる本再開発事業は、地区計画の目標にも合致することから、今回の変更案をお示ししているものでございます。

○委員 既に同規模のビルが建っているというふうに言いますが、それが建ったのは、飽くまでもこの地区計画ができる以前ですよ。地区計画はその後、区自身が、約9年も掛けて区民と話し合っ、合意の上で決めてきたものです。その内容も、公園と駅を結ぶ地域の建物高さを抑制して、緩やかに傾斜したスカイラインを整えることを目指し、駅前地区の建物高さの最高限度を35mとして、そこから駅に向かって建物の高さを徐々に低くして、スカイラインを整えるというふうにしています。

ところが、今回の議案に示された計画案は、その考え方を大きく変えて、100mものビルを建てられるようにしていると。その後も時間を掛け説明してきたと区は言いますが、素案が示されてから多くの意見が出されている。この地区計画の変更をするのはお

かしいと、やめるべきだという声が数多く出されているにもかかわらず、変更せずに最初に示した区の計画からほぼ変わらずに、これを押し通そうとしていると。そうした進め方だから、押し付けだとか、それから、何の話合いもなしに決めるのかと、住民の方たちは怒っているんじゃないかと思うんですが、いかがでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 平成24年に策定いたしました地区計画では、土地の高度利用や有効利用の促進を目標に定め、高さの最高限度に関しまして原則35mとしながらも、市街地環境に資するものについては、この上限を適用しないこととしております。今回の地区計画の変更案につきましても、この考えを踏まえ、一定規模以上の敷地において、オープンスペースを整備するなど市街地環境の改善に資する計画については、高さの最高限度を適用しないこととしております。

このような考え方については、これまで長い時間を掛けて地域の方々に御説明するとともに、御意見を伺ってきたものでございます。原案に対する意見書では、駅前の土地を有効活用し、地区の防災性の向上やにぎわいの創出に寄与する再開発事業の早期実施を期待する御意見を多く頂いております。

そのようなことから、関連する地区計画に関しましても、原案のとおり案を策定したものでございます。

○委員 35mが100mですよ。とても踏まえているとは言えないというふうに思います。

そして、それだけではありません。公園通りに住む商店街のほとんどの方が署名、捺印<sup>なつ</sup>して、計画の変更は認められないと、区長に対して要望書を出しています。その要旨は、これまで道路を拡幅するのに当たり、セットバックした土地を区が買い取るということになっていた。しかし、セットバックはしてもらうが、その土地は自身の土地として、言わば公開空地として利用してもらおうというもので、これでは約束が違うのではないかというものです。

これについても、区は先のこの会議でも答弁していますけれども、無電柱化を早期に実現するためだというふうに言っています。しかし、無電柱化を早く進めたいというのであ

れば、むしろ、そのセットバックした土地を買い取るの方が、建替えが進むし、そして、何よりも住民の合意こそがその鍵だというふうに思うんですが、その約束をほごにすれば反発するのは当たり前で、やっていることと言っていることが逆なんではないかというふうに思うんですが、いかがでしょうか。

○西部地域まちづくり課長 土地を買い取る方が、建替えが早く進むという御意見でございますが、地区計画は、そもそも関係権利者の土地利用のタイミングで建替えのルールを適用するものでございますので、道路買収か壁面後退かで建物の更新の進度が変わるといふわけではないと考えております。

また、道路拡幅後に無電柱化を実施するとなると、相当な時間を要するという事となると思います。商店街通りの整備につきましては、沿道の商店街の方々と勉強会を重ね、無電柱化の早期実現のため、道路拡幅によらず、壁面後退で現計画と同様の機能を確保するという事を提案しているものでございます。提案に際して、双方のメリット・デメリットを御説明しておりまして、おおむねの御了解を得たことから、今回の計画案をお示ししているものでございます。

○委員 買収で建替えが早まることはないというふうに言いますが、建替えなどをするときというのは、そうでなくてもお金が掛かりますから、ないよりは確実に進むというふうに思います。

また、区はこの間、9割の地権者が進めてほしいと言っているから、区として進めないことの方が住民意見に反するという答弁を繰り返しているんですね。それで、再開発の地権者は僅か19人ですよ。地権者の中には神社がありますが、その氏子19人も加えて、9割と言っているにすぎないんです。

同時に、まちづくりは地権者だけのものではありません。もちろん、地権者の合意は当然必要ですが、駅を利用する人、それから、地権者ではない周辺住民の方々、今回、この計画は190億円の事業費のうち、110億円の公費、言わば、皆さんの税金が使われることを考えれば、区民全体に関わる案件でもあるというふうに思います。現状を見ると、

素案・原案の説明会で出された意見は、説明会の中では賛否が半数になっているような状況、それから、公聴会の意見は批判的な意見が大半を占めていると。区議会には中止や見直しを求める2,256人の陳情が出されていて、賛成の陳情の125人を大きく上回っている状況でした。これで、なぜ一部の反対というふうに言えるのか、お聞きしたいと思います。

○西部地域まちづくり課長 まず、都市計画の原案や案に対して出された意見書については、その賛否の数で都市計画の可否を判断するものではございません。しかしながら、参考にお話ししますと、原案に頂いた意見の約6割、案に頂いた御意見の約8割が、今回の都市計画に賛成の御意見でございました。

また、区議会に対する陳情に関しましても、署名人の数で成否を決するというわけではありませんが、本再開発事業などに対する陳情に関しては、先週閉会いたしました第三回定例会におきまして、事業に反対する陳情が不採択となり、事業推進の陳情が採択されていることから、陳情に関する結果は出ているのかなと認識しております。

○委員 賛否の数で都市計画の可否を判断するのではないと言いますけれども、実際にそうした意見が出ているわけですよ。元々地区計画というのは、住民の合意で作り上げるのが基本的な考えですよ。それが、これだけ多くの批判的な意見、反対意見が出されているのに、その声を反映されず、計画がどんどん進められるというのは、おかしいと思います。

今、コロナ対応でどこの自治体も財政が逼迫<sup>ひつ</sup>して、この23区でも、大型公共事業を中止したり、縮小したりしている状況があります。感染も死亡者もまだまだ収まる気配がない中で、今後どれだけの予算が掛かるか分からないという状況です。

そうした状況の下で、こうした石神井公園の駅の再開発のような不要不急の事業は、一時凍結して、少なくとも住民の合意が得られるまでは進めるべきではないというふうに思います。

以上の理由から、これら石神井の再開発に関わる議案については反対します。

○会長 ほかに御意見、御質問はございますでしょうか。いかがでしょうか。

○委員 本来、先週議会が閉まりまして、今、委員から縷々<sup>ろ</sup>出ましたんで、あえて一言だ

け申し上げますけれども、陳情の署名の数等々が問題でなくて、どれだけ長い時間を掛けて審査して、審議して、当然、政治の責任として結論を出すべきだという、しかも、出してほしいと言ったのは共産党さんをはじめ、まちづくりに対して疑義ある方々が結論を出してくれというところから、議会は結論を出すに至ったという経過もあります。先ほどの質問を聞いていると、陳情のことについては、それは審議のことには触れていないけれども、陳情の数、陳情の人数によって左右されるという問題ではないと、まずは申し上げておきます。

それから、私も数回、この議案の説明会等々には行っていますけれども、それは、様々な意見がありますよ。これは皆さん、命に続いて貴重な財産のことだから、当たり前だと思います。様々な意見、賛成、反対意見。その中で、たしか私の記憶でも、この案件は6年から7年やっていると思う。拙速だとはとても思えない、かなり時間を掛けてやっている。

それから、大型公共工事とおっしゃいましたけれども、国費、都費を含めて、まだまだ将来の発展性がある石神井という貴重な所にお金を投資することは、決して悪いことではない。そんな思いを含めて、私は当該の委員会には入っていませんでしたけれども、どのくらい掛けてやっておられたか、会長から今日は時間短縮に協力してくださいというふうにありましたけれども、ちょっとお聞かせいただけますか。

○西部地域まちづくり課長 資料のこれまでの経過のところは簡単に御説明してしまいましたけれども、平成26年3月に再開発事業の準備組合が設立されまして、私どもがその計画を含めて、まちづくりに関して、今回の都市計画の案に向けて、まちづくりに対する御意見を伺ってきたのが、平成27年8月のまちづくり懇談会からでございます。委員御発言のように、足掛け6年間やってきておりまして、それについての委員会報告は10回行っております。私どもも、長い時間を掛けてやってきたと考えております。

○委員 私にはこの期間が短いと思えないということだけは、ちょっと意見として申し上げます。

それから、商店街のセットバックとか公開空地の話がありましたけれども、たまたまですけれども、私の知り合いで区分所有の建物をお持ちの方がおられて、前の計画だと、建替えが非常にしにくい地区計画だったけれども、区が新たに出してきてもらったやつは、もう既に30年たっている建物なんで、あと10年、20年で建替えの議論になったときに、今の地区計画を設定してもらおうと、関係者が30人、40人いる建物でも、つぎの展開が見えるんだという意見がありました。そういうのは陰に隠れちゃっている。商店街の通りであるけれども、全て商店街の土地じゃない。区分所有の方もいらっしゃる。そんな声は、区当局には入っていないですか。確認させてください。

○西部地域まちづくり課長 公園通りに関しましては、委員の御発言にあったとおり、分譲マンションであるとか、商店を営んでいない方の居宅であるとか、そういったものも沿道に接して建っております。

そういった方々に対しても、可能な限り、私ども、御意見を伺っております。委員の御指摘のような御意見も認識しているところでございます。

○委員 これをやめますけれども、そんな意味で縷々お話しさせていただきましたけれども、この件については、原案どおりお願いしたいなと思います。

○委員 私も議選で、先週議会が終わって、ある程度これに関しては結論を出したので、あんまり言いたくないんですけども、一般の方に本当は発言していただきたいんですけども、この開発というのは、西武池袋線連立からですよ。多分、練馬から石神井まで連立を回ったときに、請願駅の練馬高野台で終わっちゃったんですね。石神井が取り残されちゃった。そういう中で、行政も一生懸命、地域のまちづくり、そういう中で、連立が出来上がってきたかなと思っています。

やはり、まちづくりというのは、駅を中心に南北だと思うんですね、私は。私は練馬なんですけれども、石神井というと、ポテンシャル、練馬区の中で一番だと思います。そういう中で、みどりの環境、それをどういうふうに動線で持っていくかということが、一つの大きな形ではございますけれども。まずは、やっぱり区政というのは、区民の健康と命

と、それから防災、安全ですから。防災上やっぱり、私ども、小さいうちから子供を連れて行ったときに、道が狭くて本当に危険な思いもあるんで、まずは安全第一だろうと。そういう中の開発、それが、長年培ってきたいろいろな中の紆余曲折あると思うんですね。そういう中で、皆さんの声を聴きながら変えてきたと思っています。

商店街の話になりますけれども、今、委員からお話がありましたけれども、買収だと、にぎわいはやはり、既存の方がそこに住んで、長年住み慣れたところでやっぱり商売をして、にぎわいをつくっていただくと。道路買収だと、転居しなきゃいけない方も多少あるわけですね。練馬の駅の周辺でも、行政と一緒に商店街と、1 mとか2 mと、壁面後退で高度利用ができたわけですね。その中で今、幾つか高度利用して、建物が3階だったのが、5階、6階とか建てるようになりました。そういう形でも、一つの大きな商店街中心の、商店街と駅周辺の中心の商店街として、大きく魅力あると思うんですね。

まずは、だから、これからまだまだ時間が掛かると思いますがけれども、何よりも私、このエリアの中の方はいいんですけれども、開発区域から漏れた周辺地域の方の皆さんとどういうふうに、これからそういった声を聴いていくかということも、一つの大きな問題だろうと思っていますので、こういった形の中で、ちょっとお考えをお聞きしたいと思えます。

○西部地域まちづくり課長 今回御提案させていただいています駅前の再開発事業だけでなく、委員のお話にあったように、地区計画による壁面後退と無電柱化によって、駅と商店街と公園が一体となったまちを目指して、私ども取り組んできたところでございます。

今御発言にあったように、練馬駅の南側では、壁面後退と無電柱化によったまちづくりの成功例として実例があるわけですから、そういったものを視察等々で見させていただきながら、今後も地域の方々とまちづくりの話合いを続けていきたいと考えております。

○委員 長くしゃべりませんが、私も長く都計審に入らせていただいているんですが、この都計審は、賛成、反対というのではないと思っていますので、この報告どおり、私はこれで結構だと思っていますので、よろしく願いいたします。

○会長 ほかに御発言ございませんでしょうか。

○委員 今日、手短にというんで、あんまり長くしゃべらないと思うんですが、事前に送られた資料、参考資料②を読んで、私が住んでいるのは、西武池袋線じゃなくて新宿線なんで、直接話がどうのこうのというのは、この審議会に出ていなきゃ分からない話なんです。これを読んでいて、これ、何年も掛けて、平成27年度かな、先ほど課長さんからお話があったけれども、まちづくり懇談会で、役所の方は懇切丁寧にと。

ところが、これを読むと、住民の意見と行政サイドの考え方、かなり開きがあるというように読めるんですよ。住民の合意を得る方法なり、その仕組みというんですか、行政がそれを尊重する、意見を聴きっぱなしじゃなくて、尊重する仕組みに何か問題があるのかなど。私、元公務員やっていましたけれども、練馬区じゃなくてほかの都心区ですけれども、いろいろ大変なものも分かりますけれども、何かちょっと反対意見が、それも相当厳しい反対意見が載っている。賛成ももちろんありますけれども。

ただ、100%納得するなんて住民いないわけですから、反対者も当然出てきて不思議ではないと。ただ、それを、役所は組み込んで、組み入れてというのは必要かなと思います。

それから、すみません、最後ですけれども、来年度予算編成において、区長さんが、コロナ感染の影響によって、聖域なき事業の見直しと、あと歳費削減、これは都も国も同じですけれども。ただ、区の場合は、国と違って、赤字国債、要するに、そういうのは発行できないんで、非常に苦しい場面になるのかなと思います。そういう観点に立って、なおかつ、この再開発事業を最優先してやっていくというお考えでいいのかどうか、そこだけちょっとお聞かせください。

○西部地域まちづくり課長 本再開発事業でございますが、先ほども少しお話ししましたけれども、区の考え方、コロナ禍にあって、まちづくりをどう進めていくかという考え方でございますが、災害に強く、安全・安心な暮らしを支える都市インフラの整備につきましては、長い年月を要するものだと考えております。

そのような中で、時機を逸することなく、計画的に取組を進めていこうという考え方に

基づきますと、本再開発事業も、時間を掛けてやってきたと。これからも時間を掛けてつくっていくものだと考えております。

そういった中であって、今回、都市計画案をお示ししていると考えておりますので、本事業に関しましても、今後も御意見を聴きながら、積極的に取り組んでいきたいと考えております。

○都市計画課長 まちづくりの住民の皆様のご合意形成の仕組みというお話も頂きましたので、簡単に御説明させていただければと思いますけれども、練馬区の場合は、まちづくり条例がございまして、まちづくりの合意形成の仕組みを作っております。私が言うのも何ですけれども、他区に比べれば、かなりいろいろな方法で住民の皆様の御意見を頂くような機会を多く設けるような仕組みを設けてあります。

例えばですけれども、今回、都市計画の原案、それから案という形で、二つのステップを踏んでございます。まず、原案で皆様にお示ししながら進めるというのが、練馬区の特徴ということで、御意見の聴き方が二重になっている。また、例えば、重点地区まちづくり計画といって、まず、まちづくりの方向性のようなものを地域の皆様に合意していただいて、マスタープラン的なものを示してから、都市計画の手続に入っていくというようなことで、先ほど西部地域まちづくり課長も申し上げましたけれども、かなり多くの時間を掛けて住民の皆様の御意見を聴きながら進めています。

今、新宿線のお話をさせていただきましたけれども、現在、新宿線の沿線につきましても、都市計画の手続を進めております。御紹介した手続を踏みながら、今まちづくりを進めているということでございますので、私ども練馬区といたしましては、手厚い形で進めております。

反対の御意見とか、様々な御意見がございましてけれども、そういうものを収斂<sup>れん</sup>しながら、都市計画まで進めてきたという経緯でございまして、御理解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。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 いろいろな御意見があると思うんですけれども、簡単に言えば、やはり練馬区のこの計画においては、将来を見据えた計画になっていると思います。

やはり、まちづくりは、安全を含めて、歩道などの整備とか無電柱化、そういうものも含めて、将来を見つめながら計画を進めるべきだと。そういう中で、議会でも、この計画に賛成の意見が出ているところがございますから、やはりこれに従って、計画をしっかりと、確かに地域の合意は必要ですけれども、将来を見つめた案だと思しますので、この案でいってほしいと思いますので、よろしくお願いします。

○会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかに御発言がなければ、議案第448号から議案第454号につきましてお諮りいたします。

こちらの議案につきましては、様々な御意見もございましたけれども、審議会といたしましては、案のとおり決定するというところでよろしいのではないかと存じますが、いかがでしょうか。

(「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、防災街区整備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でございます、防災街区整備方針の変更につきまして、御説明させていただきます。

東京都におきまして、都市計画で定める、防災街区整備方針の見直しを現在進めているところでございます。区におきましては、都からの依頼に基づきまして、原案資料を作成し、提出することが現在求められてございます。

つきましては、以下のとおり、原案資料の案を作成いたしましたので、御報告させていただきたいと思っております。

2 ページをお開きいただいて、5、参考のところを御覧いただければと思います。

防災街区整備方針の位置付けでございます。こちらにつきましては、当審議会にも原案として御報告いたしましたけれども、東京都におきまして、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針という全体のマスタープランがございます。その方針に基づきまして、個別の法律に基づいた方針を定めるというものでございます。都市再開発の方針も御報告したところでございますけれども、その一つといたしまして、防災街区整備方針というものがございますので、今回はこちらにつきまして御報告するものでございます。

1 ページにお戻りください。

1、防災街区整備方針についてでございます。

(1) 概要でございます。当方針につきましては、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づきまして、木造住宅密集地域の延焼防止機能や避難機能が確保された街区の整備を促進するためのまちづくりの将来的な方向性を示すマスタープランでございます。都市計画として東京都が定めまして、おおむね5年ごとに見直しを行っているものでございます。

(2) 方針に定める内容でございます。

アでございますけれども、本方針は、密集事業などの防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている地区や今後進めていくことが明らかな地区等を防災再開発促進地区として指定するものでございます。

イでございます。防災再開発促進地区におきましては、区域を定めまして、整備等の主たる目標、建築物の更新の方針や都市施設等の整備の方針等を明らかにするというものでございます。

2 でございます。今回、区におきまして資料を提出しますけれども、その資料の作成において、区における変更の内容につきまして御報告いたします。

まず、(1) 見直しの考え方でございますけれども、区といたしましては、既存地区は区域を変更せずに、事業の進捗等に応じて記載内容を修正したいと考えてございます。ま

た、イでございますけれども、今後密集事業を実施予定の地区および区の施策でございます防災まちづくり事業に取り組む地区を、新たに指定したいと考えてございます。

2 ページをお願いいたします。

(2) 防災再開発促進地区として指定する地区でございます。新規地区といたしまして、新たに4地区指定するものでございます。

3 ページのA3のものも併せて御覧いただければと思います。

変更前は4地区ということで、約189.8haでございました。この黒の横線が引いてあるところでございますけれども、今回、新規地区として4地区加えまして、8地区、約432.0haとするものでございます。

まず、アということで、密集住宅市街地整備促進事業を実施する地区ということで1地区。こちらにつきましては、桜台地区を新たに指定するものでございます。それから、イでございますけれども、防災まちづくり推進地区ということで、田柄地区、富士見台駅南側地区、下石神井地区の3地区を指定するものでございます。

この防災まちづくり推進地区というものでございますけれども、区の独自の施策として行う事業でございまして、狭あい道路の解消、それからブロック塀の撤去、建築物の耐震化など、既存の補助制度等を活用していただきまして、ハード的な整備を行うものでございます。

また、防災意識の向上のソフト事業も併せて行うというもので、防災性の高い地域を目指しまして、今年度から取り組んでいるというところでございます。

3、今後の予定でございます。本日の当審議会への御報告の後、11月に区の原案資料を東京都に提出いたします。令和3年3月に、都におきまして都市計画原案の公告・縦覧、公述の申出受付を行いまして、当審議会へ原案の御報告を行いたいと考えてございます。そして、令和3年7月に都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付をいたしまして、8月に当審議会に諮問する予定でございます。都におきましても、東京都都市計画審議会の議を経まして、令和3年11月に都市計画変更・告示の予定と聞いてございます。

4、添付資料といたしまして、(1)先ほどの新旧対照総括図でございます。それから、(2)新旧対照計画書ということで、5ページから7ページになります。

こちらにつきましては、地区の再開発、整備等の主たる目標、防災街区の整備に関する基本的な方針その他の土地利用計画の概要など、各地区の計画の概要を記載しているものでございます。

5ページと6ページが変更案、7ページが現行のものということで、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。

○委員 防災再開発促進地区、新たに四つ増えたところなんですけれども、こういう中で、安全というか、狭あい道路なども含めての整備に関しては、やはり私道もたくさんあるんですね。そういう中で、私道の整備が進まないと、そういうのが解消されないと思うんですけれども、それに関して、また補助制度の充実なども必要だと思うんですけれども、その辺についてはどのようなお考えでしょうか。

○防災まちづくり課長 私道の整備についてですが、現在、防災まちづくり推進地区では、狭あい道路の拡幅と、ブロック塀等を除却することによって地震時などに道路が閉塞してしまうのを防止する、その二つの路線を今後指定していきたいと考えております。

こちらにつきましては、今後12月、2月と開催していく予定のワークショップ等で指定していきますが、委員のおっしゃった私道につきましては、その路線にどのように組み込んでいくかというのを、現在検討中のところでございます。委員のおっしゃるように、防災性を高めるためには私道のことも重要だと考えておりますので、その点も含めて、今後検討してまいりたいと思っております。

○委員 是非、住民の方々も、まちが安全になることは大変望んでいるところですので、そういう課題を含めて、将来的に安全なまちにするために、補助制度も含めて進めていた

だきたいと思います。よろしく申し上げます。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 今回、防災街区整備方針ですので、どちらかと言うと、地震、建物倒壊、それから火災に対する延焼防止ということかと思えます。この内容自体についてはよろしいかと思えますが、区さんが指定される防災まちづくり推進地区の中で、地震や火事だけでなく、今後、マルチハザードということで、水害とか浸水とか、そういったことも多分ございます。根拠とする法の性格上、どうしても今回どちらかと言うと延焼防止といったことにはなると思いますが、災害の原因は何であれ、住民の皆様の安全を守るということは大切だと思います。もし対応できるのであれば、住民の皆様を守るという観点では、水害とか他のマルチハザードという観点からも、区のレベルの計画では是非御検討いただければと思っている次第でございます。

○都市計画課長 委員のおっしゃるとおり、今回は法の性格上、基本的には、地震・火災対策といったお話が中心になってくると思えますけれども、区といたしましても、水害につきましても、ここ近年の状況等を踏まえ、かなり力を入れてやっていかなければいけないと考えてございます。

そういった部分につきましては、ハザードマップ等、防災関係の部署が中心になって進めておりますけれども、今回のエリアにおきましても、地域に入りながら、いろいろな御意見を頂くとします。横の連携が必要だと考えていますので、そちらも注視しながら、安全・安心なまちづくりを進めていきたいと考えてございます。

○会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

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、上石神井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 報告事項2、上石神井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。お手元の説明資料をお願いいたします。

1、概要です。本件は、上石神井二丁目におきまして、約0.7haの区域を都市計画公園に追加するものであります。なお、この区域内には、都市緑地法に基づく市民緑地として、昭和62年から区民に開放しております、観音山憩いの森、約1,600㎡が含まれております。

2、都市計画の変更内容です。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）の原案となります。本件につきましては、先ほど御説明いたしましたとおり、東京都市計画公園に第8・2・38号上石神井二丁目農業公園を上石神井二丁目地内に約0.7ha追加するものであります。整備後の運用につきましては、区民農園としての整備を予定しているものであります。

3ページに戻りまして、都市計画の原案の理由書でございます。

こちらにつきましては、要点を簡潔に御説明させていただきます。全文は、後ほどお目通しいただければと存じます。

練馬区都市計画マスタープランでは、まちづくりの指針といたしまして、都市農地や屋敷林などの私有地の貴重なみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全することとしております。また、本計画地の農地および屋敷林につきましては、本年改定いたしました緑確保の総合的な方針におきまして、確保地（水準1）、計画期間内に公有地化等で保全を図るべきものと位置付けられているものであります。こうしたことから、今回都市計画公園に追加して、その保全を図るものでございます。

5ページをお願いいたします。

こちらが位置図となります。場所といたしましては、上石神井駅の北東側約0.5km、都立井草高校にすぐ隣接する位置となります。

6ページ、7ページをお願いいたします。

それぞれ、今回の計画区域につきまして、地図と現状写真に緑枠でお示ししております。

7ページの計画区域の部分を御覧ください。

四角で囲まれた部分の南側、帯状に樹林地がございます。この部分が、冒頭で御説明いたしました観音山憩いの森として開放している区域となります。

1 ページにお戻りください。

3、今後の予定です。本日、原案を御報告した後、10月21日から都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付を行います。11月4日には、都市計画原案の説明会を開催いたします。その後、原案に係る公聴会、東京都知事協議、都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付、都市計画審議会への付議の手続を進めまして、順調であれば、令和3年4月に都市計画決定・告示を予定しているところであります。

4、添付資料につきましては、先ほど御説明いたしましたので、割愛させていただきます。

なお、5、その他といたしまして、本件につきましては、都市計画決定の告示後に、都市計画公園・緑地の整備方針における優先整備区域として位置付ける手続を行っていくことを予定しております。

説明は以上です。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。

特に御発言がなければ、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、暮れでございまして恐縮でございますけれども、12月23日、水曜日、午後3時からを予定しております。

案件につきましては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更などを予定してございます。

開催通知は改めてお送りいたします。よろしく願いいたします。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

これで、本日の都市計画審議会を終わります。

どうもありがとうございました。