

第228回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和3年3月16日（火） 午後3時～午後3時50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、有田智一、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、洒井利博、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 0人
- 6 議 案
議案第457号（諮問第457号）東京都市計画公園の変更（練馬区決定）
〔第8・2・38号上石神井二丁目農業公園の追加〕
- 7 報告事項
報告事項1 補助230号線大泉学園町地区地区計画等の原案について
報告事項2 重点地区まちづくり計画の変更案について
（上石神井駅周辺地区まちづくり構想）

第228回都市計画審議会（令和3年3月16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228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。

前回まで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予防対策を十分に行った上で今回も実施してまいりたいと考えております。御理解、御協力のほどよろしくお願い申し上げます。

また、御発言の際ですけれども、マスクの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、着座で御説明してまいります。もしマスクが必要な方がいらっしゃいましたら、事務局にお申し出いただければと存じます。

本日の会議につきましても、できるだけ短い時間となるように努めたいと存じます。案件の説明は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いたします。

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。

続きまして、本日の案件に関連いたしまして出席している区の職員を御紹介いたします。

議案第457号、上石神井二丁目農業公園の追加に関連して出席しております都市農業課長、岡村大輔でございます。

○都市農業課長 岡村でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○都市計画課長 事務局からは以上でございます。よろしくお願い申し上げます。

○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、よろしく願いいたします。

本日の案件は、議案が1件、報告事項が2件でございます。

本日は、事務局からも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てまいりたいと思います。幹事におかれましては、簡潔な説明を、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賜りますようお願い申し上げます。

それでは、初めに、議案第457号、東京都市計画公園の変更〔第8・2・38号上石神井二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、私から、上石神井二丁目農業公園の都市計画変更について説明いたします。

議案第457号説明資料をお願いいたします。

初めに、本件は、昨年10月20日に開催いたしました当審議会に都市計画原案を報告した案件となります。

1、概要です。

上石神井二丁目におきまして農地および屋敷林を保全し、区民が農に親しむ場を確保するため、約0.7haの区域を都市計画公園に追加するものです。

都市計画変更の内容につきまして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）となります。

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下の表のように追加するものとなります。

公園の種別といたしましては、特殊公園となります。名称、位置、面積、備考等につきましては、お目通しいただければと存じます。

なお、こちらの公園につきましては、整備完了後は区民農園としての供用を予定しております。

恐れ入ります、1枚お戻りいただきまして、3ページ、都市計画の案の理由書から要点を抜粋して御説明申し上げます。

練馬区都市計画マスタープランは、まちづくりの指針といたしまして、多面的な機能を持つ都市農地や屋敷林など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しております。また、本計画区域の農地と屋敷林につきましては、それぞれ緑確保の総合的な方針におきまして確保地、水準1として位置付けを行っております。

こうしたことから、今回、都市計画公園に追加し、その保全を図るものでございます。

計画地の位置につきましては、5ページに位置図が掲載されております。本計画地につきましては、上石神井駅の至近にございます都立井草高校の西50mに位置しております。

6ページ、7ページの計画図また現況写真につきましては、恐れ入りますが、お目直しをお願いいたします。

説明資料1ページにお戻りください。

これまでの経過および今後の予定となります。

先ほど申し上げましたとおり、10月に原案を報告いたしました後、10月21日から11月11日まで都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付を行いました。特に意見書の提出、公述の申出はございませんでした。11月4日に地域での都市計画原案の説明会を行いまして、本年1月に東京都知事協議を終了いたしました。2月1日から都市計画案につきまして公告・縦覧、意見書の受付を行いまして、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、都市計画審議会にお諮りいたしまして、4月中旬の都市計画決定・告示を予定しております。

4 議案、5 添付資料につきましては、ただ今説明申し上げましたので、説明を割愛させていただきます。

私からの説明は以上です。よろしく願いいたします。

○会長 どうも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。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457号につきましてお諮りいたします。

議案第457号につきましては、案のとおり決定することに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。

続きまして、報告事項に移ります。

報告事項1、補助230号線大泉学園町地区地区計画等の原案について説明をお願いいたします。

○大江戸線延伸推進課長 それでは、私から、報告事項1、補助230号線大泉学園町地区地区計画等の原案につきまして説明資料①および②を用いまして御説明をさせていただきます。

初めに、資料①をお願いいたします。目的です。

本地区は区の北西部に位置し、かつて耕地整理が行われ、ゆとりのある街区が広がっております。全域が大泉風致地区に指定されており、大泉学園通りの沿道には桜並木や商店街、後背地には豊かなみどりを備えた良質な住宅地が広がっている地区でございます。

地区内には大江戸線の延伸に伴います新駅が予定されており、導入空間となります都市計画道路の補助230号線の整備や大泉学園通りの拡幅事業が進められております。基盤整備によりまして街並みの変化が見込まれる一方で、防災性の向上、住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっております。

そこで、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方といたしまして、新駅予定地周辺ではまちの中心となる新たな拠点

の形成、補助230号線の沿道におきましては、店舗等の立地・誘導や延焼遮断機能の形成、住宅地ではみどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図ることを目的としまして、地区計画の原案を作成しました。

また併せて、関連する都市計画の変更を行うものでございます。

2の名称は、補助230号線大泉学園町地区地区計画でございます。

3の対象区域は、記載の約31.4haです。

同時決定予定案件といたしまして、高度地区、防火地域及び準防火地域、用途地域の変更を予定しております。

なお、用地地域につきましては、東京都決定となります。

2ページをお願いいたします。

これまでの経過と今後の予定についてです。

平成19年にまちづくり協議会を設立しまして検討を進めてまいりました。平成21年には地区計画の素案として地域に御説明したところでございますが、同時並行で進めておりましたほかの地区におきまして、地区計画の制度や地区施設につきましてより丁寧な説明が必要だと考えまして、この間、説明などに取り組んできたところでございます。その後は地区ごとにまちづくりを進めてきており、当該地区につきましては補助230号線の整備や大江戸線延伸の計画に関する進捗などを踏まえまして、平成28年から改めて検討を進めてきたところです。

まちづくり協議会を16回開催いたしまして、アンケート調査などを経まして昨年12月に地区計画の素案を作成し、説明会などを通じて御意見をお聞きしながら、今回原案を取りまとめたところでございます。

今後の予定ですが、3月22日からは原案の公告・縦覧、意見書の受付、また3月26日、27日には説明会の実施など、都市計画決定の所定の手続を進めまして、本年11月に本審議会に付議し、令和4年1月に決定・告示の予定ということを考えております。

添付資料といたしまして地区計画の原案を5ページから18ページに、高度地区の変更

原案を19ページから25ページ、防火地域及び準防火地域の変更原案を27ページから29ページに、用途地域の変更原案を31ページから35ページに、また、地区内の現況写真を37ページに添付しております。

原案説明資料としまして別添の説明資料②を御用意しておりますので、地区計画などの内容につきましては、この説明資料②を使って御説明をさせていただきます。

それでは、説明資料②をお願いいたします。

1 ページ目の1、大泉学園町地区の概要は、先ほどの目的と内容が重複いたしますので、説明を割愛させていただきます。

その下、大江戸線の延伸についてでございますが、こちらは大江戸線の延伸の動向についてまとめております。平成27年の都の計画ですとか、平成28年の交通政策審議会の答申など、整備に向けた明確な位置付けを得ているということと、また延伸に向けた取組などについての記載をしております。

2 ページをお願いいたします。

検討の経過も先ほどの内容と重複いたしますので割愛させていただきます。

その下、4の地区計画の目標と方針についてです。

補助230号線の整備に併せまして用途地域など土地の使い方、建物の建て方などについて地区計画を定めてまいります。

なお、新駅が設置される際には、改めて新駅周辺のまちづくりルールや、駅前広場の整備などについて検討してまいります。

3 ページをお願いいたします。

地区計画の目標でございますが、新駅予定地周辺ではまちの中心となる新たな拠点の形成、補助230号線の沿道では生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と延焼遮断機能の形成、住宅地ではみどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るというふうにしております。

地区計画の方針です。

①土地利用の方針につきましては、2ページの下の図と併せて御覧いただければと存じます。

なお、これらの地区区分につきましては、大江戸線が延伸する際には必要に応じて見直すこととしております。

新駅周辺地区では、新駅の設置を見据えまして利便性の高い駅前広場を確保し、店舗やサービス施設等が立地するにぎわいのある新たな拠点地区を形成します。大泉学園通り商業地区では、桜をシンボルとしたみどり豊かな街並みの中に、店舗やサービス施設等が連続して立地するにぎわいと活気のある快適な商店街を形成。補助230号線の沿道地区では、後背住宅地の良好な住環境に配慮した中低層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等を誘導し、沿道でのみどり豊かな街並みや延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成。住宅地では風致地区にふさわしいみどり豊かな街並みと閑静な住環境を備えた低層主体の住宅地を形成するというふうにしております。

②地区施設の整備方針ですが、こちらは道路や公園を位置付けておりまして、後ほど詳細を御説明させていただきます。

③建築物等の整備の方針です。建築物等の用途の制限等々、記載の事項を定めることとしておりますので、後ほど個別のルールの中で御説明をさせていただきます。

二つ目ですが、現在、拡幅事業を進めております大泉学園通り沿道におきましては、歩行空間充実のため建物を計画線から離す、工作物を設置しないよう努める、としております。

三つ目ですが、新駅予定地周辺では、生活拠点としての機能を高めるために周囲の環境に配慮しつつ高度利用を図り、建物の共同化を誘導するというふうにしたものです。

④その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針につきまして2点記載しておりますので、後ほどお目通しいただければと存じます。

4ページをお願いいたします。

ここからが建築物等に関するルールの部分です。

まず、(1)といたしまして、用途地域、建蔽率、容積率の変更についてです。

補助230号線の沿道におきまして店舗や中低層の住宅が共存する沿道市街地とするため、現在、第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域であるところを第一種住居地域に変更してまいります。また、併せて建蔽率を60%に、容積率を300%にしていきたいというふうに考えております。当地区はまだ補助230号線が事業中でございますので、道路事業の進捗に併せましてこの300%とする容積率が活用できるよう、誘導容積型地区計画を採用していく予定でございます。

5ページの(2)防火地域についてです。

火災時に火が燃え広がるのを防ぐために、補助230号線の沿道におきまして防火地域に指定してまいります。

6ページをお願いいたします。

(3)、①建築物等の高さの制限と、その下の②地区計画によります建築物等の高さの制限についてでございます。

高度地区は高さや斜線で建物を建てられる範囲を制限するもので、建築物の5m以上の部分に対する斜線の考え方を変更するものでございます。用途地域の変更に併せまして、補助230号線沿道は20m第2種高度地区に指定といたしますが、後背の住宅地に配慮しまして、高さを17m、階数を5以下とする制限を上乗せするものでございます。簡単に言いますと、230号線の沿道におきましては、高さが17mまで第2種高度地区の図で示す範囲で建築可能ということになります。住宅地区のB地区、こちらにつきましては、隣接する大泉町三丁目地区の地区計画と整合を図るため15mとしております。

7ページをお願いいたします。

(4)建物用途の制限ですが、今、御説明申し上げましたように、用途地域を変更することによりまして建築可能な建物の用途が増えますので、商店街や住環境との調和を図ることに配慮しまして、新駅周辺地区、大泉学園通り商業地区ではぱちんこ屋や葬祭場等、補助230号線の沿道ではホテルや旅館、葬祭場等を制限していくこととしております。

(5) 建築物の敷地面積の最低限度ですが、敷地の細分化を防ぎましてゆとりある住環境を形成するために、補助230号線沿道地区、住宅地区で敷地面積の最低限度を110㎡とする予定でございます。

(6) 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が、建築物および屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みと調和を図るものいたします。また、良好な住環境や街並みの整備・維持のため、景観への配慮がなされていないような、写真にございますコンテナを利用した建築物は、建築してはならないというふうにしております。

次に、8ページをお願いいたします。

全ての地区で、垣または柵の構造の制限についても定めていく予定でございます。

(8) 角敷地の壁面の位置の指定と(9)地区施設沿道の壁面の位置の指定等につきましては、一括で御説明させていただきます。

初めに、9ページの下図と表をお願いいたします。

地区施設といたしまして区画道路の1号から8号までの8路線と、青の三角形で表示してございますが、隅切りを合計で34か所、公園の3か所を地区施設として位置付けるものです。この図の下、表の右側に「制限」というふうに記載がございまして、その内容につきましては9ページの上の表に記載しております。区画道路につきましては、所定の位置までの建物の壁面後退および工作物の設置を制限するもの。隅切りにつきましては、長さ3m以上の隅切りが確保できるよう壁面後退および工作物制限をかけるものでございます。

なお、その他の道路の工作物につきましては、8ページの(8)角敷地の壁面の位置の指定としまして、長さ2m以上の見通し空地が確保できるように定めております。

10ページにまとめたもの、11ページに今後のスケジュールというものをまとめておりますので、後ほどお目通しいただければというふうに存じます。

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。

○委員 すみません、これは議会にも出ているので、1点だけにさせていただきます。

この位置図で気がついたんだけど、エリアの中に第一種中高層がどうも入っている気配があるんだけど、これとこれから進めていく地区計画との関わりというか、これはどうなっているんですか。

○大江戸線延伸推進課長 それでは、ただ今御質問のございました用地地域に関する御意見でございますが、説明資料②の2ページの下の図をお願いいたします。

今回の検討の地区内で一部、第一種中高層のエリアがございまして、ここで言いますと住宅地区のA地区、住宅地区のB地区、補助230号線のA地区と僅かなエリアですけれども、一中高の部分が含まれております。今回変更いたしますのは、補助230号線の沿道の部分でございまして、その他の一中高の部分につきましては、これからも一中高のままという形で考えております。

○委員 そうすると、最低敷地面積とかそういうことの扱いは変わらないということでもいいのか。今回、いろいろきれいなまちづくりを目指してということをお大前提で理解させてもらっているんだけど、どうしても網掛けみたいなイメージになっちゃうから、ここに一中高が入っているのを知らなかったんでね、どんな経緯で入ったのか、過去の歴史があるんだと思うんです。このへそじゃないけれども、ほんの一部だけ入っているから。最低の制限というか、その辺の扱いを、いざというときに必ず出てくる話なんで、それだけ聞いて終わります。

○大江戸線延伸推進課長 ただ今お話のございました一中高の部分ですが、基本的には今回このエリアにつきましても、建築敷地の最低限度の110㎡という制限をかけさせていただければというふうに考えております。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 ちょっと関連する質問なんですけれども、説明資料の9ページ、建築物の容積率、これは住宅地域、駅周辺地区とかそちらも同じなんですけれども、容積率が出ていないん

ですけれども、現在、例えば住宅C地区だと100%ですけれども、なぜこれが書かれていないのかと、先ほどの質問と同じように、ほかの住宅地域の80㎡が最低敷地として今挙げられているんですけれども、それが110㎡に変わったと。この辺を二つ質問させていただきます。

○大江戸線延伸推進課長 1点目の容積率についての御質問でございますが、容積率につきましては説明資料②の4ページの部分を御覧いただければと存じますが、ちょうどこの4ページの中ほどの部分に地区区分ごとにカラーで色分けしてございますが、それぞれの容積率、建蔽率も含めてですが現在のもの、それと変更後のものをまとめさせていただいております。今回のこの地区計画の策定に合わせまして、基本的に変更する部分につきましては補助230号線の沿道の部分ということで、これまで容積率200%、建蔽率60%のところ、また容積率が100%、建蔽率が50%のところを300%の60%にしていきたいというふうに考えております。

2点目の最低敷地のお話でございますが、この地区につきましては道路が碁盤の目のように整備されておりまして、一つ一つの住宅が比較的規模が大きくてみどり豊かな、良好な景観を有しているという特性がございます。今回の地区計画の策定に合わせまして、そういったところの敷地面積の最低限度を定めることで、今後もこうした景観を残していくことができるというふうに考えまして、今回、そういったルールを設けさせていただくというものでございます。

○委員 容積率は変更がないということによろしいんですね。ですから、例えば住宅Cでは10分の10だとここでは書いていないんですけれども、そういうことによろしいんですね。

○大江戸線延伸推進課長 住宅地区で言えば、容積率、建蔽率は今までのままというところの整理をしております。

○委員 要するに書いていないということは、変更がないから書いていないのか。そういうことですね。変更がないものはここには記載しないということですね。

○大江戸線延伸推進課長 失礼いたしました。

説明資料①の9ページの表の記載かと理解しておりますが、委員がおっしゃるように、横線で引っ張っているところは変更がないという意味で、今までのままとという意味でございます。

○技監 ちょっと補足して説明させていただきますと、まず容積率の定めというのは、用途地域という都市計画で定めているものと、今回新たに地区計画という定めで定めるものと2種類あります。今4ページに書かれているのは、用途地域という都市計画の中で定められている容積率が書かれています。これと違う容積率とするように定めるときに地区計画で定めます。

こちらの資料①に書いてあるのは、地区計画の定めですので、ここで書かれていないということは、用途地域で定められている容積率がそのまま適用されます。地区計画で書かれているものについては、地区計画の容積率の定めが効果を発揮してきます。

そういうことで、今回300%に変えたところの地区についてのみ、地区計画の中で、道路ができるまでは100%か200%までしか使えませんよという用途地域と違う追加の計画を定めています。それが資料①に書かれているということですので、もともとの用途地域で定めている容積率と変わらない場合については、地区計画には記載されていないと、そのように御理解いただければと思います。

○会長 ほかに御質問、御意見はございますでしょうか。特にございませんでしょうか。

ほかになければ、報告事項1をこれで終わりにいたします。

続きまして、報告事項2、重点地区まちづくり計画の変更案（上石神井駅周辺地区まちづくり構想）について説明をお願いいたします。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 報告事項2でございます。

上石神井駅周辺の重点地区まちづくり計画の変更案について御説明申し上げます。

初めに、上石神井駅周辺でございますが、都市計画マスタープランにおきまして、地域における活動と交流の中心、区民生活の豊かさを実現する地域拠点として位置付けを行っ

ておりまして、交通網の充実とともに生活利便性の高い駅前空間の整備、地区の状況に合わせた土地の高度利用、適切な土地利用を進める、こうしたことを目標に掲げている地区でございます。

区では、これまでに上石神井駅周辺地区まちづくり協議会を設立いたしまして、地域の皆様の御意見を聴きながら、平成20年に現在の上石神井駅周辺地区まちづくり構想を策定しているところでございます。策定以降、この構想に基づきましてまちづくりを推進しまして、平成30年12月には外環の2、新青梅街道から千川通りの区間になりますが、事業着手を行ってございます。また、西武新宿線の連続立体交差化計画につきましては、都市計画の案が提示されるなど、道路や鉄道の計画案については具体的な内容が明らかになったところでございます。

こうした進捗を受けまして、より具体的なまちの将来像をお示しし、更にまちづくりを推進していくために、今般まちづくり条例の第46条の規定に基づきまして構想案を変更したいというものでございます。

恐れ入ります、ここでまちづくり条例によりますこの変更手続について、簡単に御説明させていただきます。

37ページをお願いいたします。

重点地区まちづくり計画の策定のフロー図でございます。まちづくり条例におきましては、重点地区まちづくり計画を変更する際は、変更案を作成しようとするときに住民等の意向を反映させる必要な措置をとるような規定がございます。このフローで言いますと、上から四つ目の四角でございます。地区住民等の意向を反映させるための措置といたしまして、地域の皆様との話合い、また12月には説明会を開催したところでございます。また、その下でございますが、都市計画審議会部会の意見もお伺いしたところでございます。そして今般、計画案を作成いたしまして公表、縦覧、説明会の手続を進めていく、こうした趣旨の御報告を本審議会に行うというものでございます。

1 ページにお戻りください。

この重点地区まちづくり計画の対象区域でございますが、上石神井一丁目、二丁目、四丁目各地区の約53haでございます。計画の名称は、上石神井駅周辺地区まちづくり構想でございます。

2ページをお願いいたします。

上石神井駅周辺のこれまでの経過と今後の予定でございます。

平成13年12月に地域の町会、商店街の皆様とまちづくり協議会を設立いたしまして、平成16年7月にはまちづくり協議会から区へまちづくりの提言書を頂いたところでございます。平成20年3月に現在の重点地区まちづくり計画を決定してございます。以降も、地域の方々とそれぞれのテーマにつきまして検討を重ね、平成30年12月には外環の2、新青梅街道から千川通りの区間でございますが、事業認可を取得。また、平成31年2月には西武新宿線連続立体交差化計画の都市計画素案の説明会、また1行飛ばさせていただきまして、令和2年10月には都市計画案の説明会と手続を進めてきたところでございます。

また、令和元年度からは地区計画制度を初めといたしましたまちづくりルールの検討を開始いたしました。こうした検討を進める中で、現在のまちづくり構想を見直し、より具体的なまちづくりの話合いを行ったほうがよいという御意見も頂き、令和2年10月には重点地区まちづくり計画の変更素案につきまして、まちづくり協議会や関係町会から御意見を伺ったところでございます。12月に変更素案につきましての説明会を開催し、令和3年1月22日に都市計画審議会まちづくり・提案担当部会から御意見を頂いたところでございます。

今後でございますが、4月から5月に変更案の公表・縦覧、意見書・公述の申出受付を行いまして、4月に案の説明会を予定しているところでございます。5月に公述申出があった場合には、変更案の公聴会も開催する予定でございます。また、都市計画審議会にも御意見を伺う予定としてございます。

こうした経過、検討を受けまして、6月に重点地区まちづくり計画の変更を公表してい

きたいというものでございます。

ここで、内容について細かく御説明を差し上げたいと思います。

初めに、案の理由書と区域図についてでございます。3ページからでございます。

こちらにつきましては、これまで説明してきた内容と重複しますので、詳細な内容は割愛させていただきたいと思います。

まちづくり構想の変更案につきまして、5ページから13ページに添付してございます。

今日はその変更案の概要をお示しした15ページを用いて御説明させていただきたいと思います。

15ページをお願いいたします。まちづくり構想の変更案の概要でございます。

まちづくり構想は大きく四つの項目から構成してございます。一つ目がまちづくりの課題、二つ目がまちづくりの方針、三つ目がまちづくりの構想図、四つ目が方針実現に向けた取組といった四つの構成でございます。

初めに、1番のまちづくりの課題でございます。

こちらにつきましては、道路交通、商業、防災、住環境、景観、ユニバーサルデザインの六つのテーマごとに課題を整理してございます。こちらにつきましては、今回の変更案で大きな変更を考えているところではございません。

二つ目でございます。まちづくりの方針です。

こちらにつきましては、基本方針といたしまして、交通環境の改善と機能強化、二つ目に、商店街の活性化、三つ目に、安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備と、三つの基本方針の下、下にお示ししてございます七つの整備方針を定めてございます。道路交通、商業、防災、土地利用、住環境、景観、ユニバーサルデザインの七つの整備方針でございます。このうち、今回の変更案で商業と景観の二つの項目で整備方針の変更を考えております。

一つ目が、商業でございます。商業につきましては、駅前の拠点性を高めていくために新たな整備方針といたしまして、地域拠点にふさわしい商業エリアの形成といった整備方

針を加えます。

二つ目の変更点が景観の部分でございます。景観につきましては、従前、景観形成に向けたガイドラインづくりといったものを方針に掲げておりましたが、景観形成につきましては、地区計画制度を初めといたしましたまちづくりルールによって推進していくこととしまして、ガイドラインづくりのところを削除するといったことでございます。

三つ目のまちづくり構想図についての変更点でございます。右側の五つが大きな変更点でございます。

1点目が、土地利用方針の変更でございます。外環の2の沿道につきましては、外環の2の進捗に伴いまして地域の皆様方から商業用途を希望する声が大きくなってきたことから、土地利用の方針を商業集積ゾーンに変えていきたいというものでございます。

2点目が、駅直近の土地の高度利用を促進するエリアといたしまして、駅周辺に拠点にふさわしいエリアといったものを追加するものでございます。

3点目の変更点が、エリアの拡大でございます。連続立体交差事業の具体化によりまして側道が新たに整備されること、また車両留置施設としては全体が縮小されるという計画案が示された一方で、東側に一部区域が拡大されることを受けまして、エリア全体としてまちづくりの検討対象エリアを拡大していきたいといったものでございます。

4点目が、今少し御説明差し上げましたが、連続立体交差事業の具体化に併せまして、車両留置施設が全体としては縮小される計画案が明らかになりました。こうした計画案を受けまして、車両留置施設跡地の新たな土地利用といったことを視野に入れまして、表現を下にございます鉄道施設・拠点機能創出ゾーンといった新たなゾーンに変更するといったものでございます。

5点目が、歩行者系ネットワークの充実でございます。こちらにも連続立体交差事業の計画案の具体化に伴いまして、新たに側道計画が発表されているところでございます。この側道等を新たに歩行者系ネットワークに追加するといったものでございます。

最後に、4番、下でございますが、方針の実現に向けた取組でございます。

こちらにつきましては、それぞれの基盤事業の進捗を受けまして、従前、整備プログラムであったものを方針実現に向けた取組内容の説明へと変更するものでございます。

なお、17ページから新旧対照表、現地の航空写真、また現況の写真等をお付けしておりますので、御参照いただければと思います。

それでは、最後に、39ページをお願いいたします。

先ほど経過のところ何度か御説明いたしましたが、都市計画審議会まちづくり・提案担当部会から御意見を伺ったところでございます。1月22日に御意見を伺いました。

重点地区まちづくり計画の変更に当たりましては、3点の配慮事項を頂いているところでございます。

1点目が、これから複数の事業が進行していきますので、それらの事業が地域に与える影響や今回の変更原案との関係について、地域住民に丁寧に説明してほしいといったことでございます。

2点目が、このまちづくり構想を受け、今後具体的に進めていきますまちづくりの計画、地区計画等に当たりましては、地域住民との協議を十分に行った上で進めてほしいといった点でございます。

3点目が、今後予定しております外環の2の沿道用途の変更につきましては、接する周辺地域との関係やつながりなどについても、住民に分かりやすく説明し、意見を聴きながら進めてほしいといったものでございます。

以上の3点でございます。

私からの説明は以上になります。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。

本件につきましては、まちづくり・提案担当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田崎副会長から今の説明について補足等がありましたらお願いいたします。

○副会長 今、課長に読み上げてもらったので、御説明は細かくは申し上げないんですが、

補足で何点かお話をします。

この地域のまちづくりについては、今説明があったとおり、連続立体交差事業と外環の2という道路の整備事業、この二つが非常に大きな影響を与えます。これはただ、これまでの計画でも大きな懸案になっていた道路の整備、それから防災性の向上、土地利用の効率化という点では、やはり進めていく大きな契機になるだろうというふうに考えています。

今回の変更原案について議論させていただいたんですが、今回の考え方、原案では、大きな方向性や考え方を示して具体的に何をどう作るかというのは、もう1回地元とよく話をして、地区計画等の検討の中でこれから考えていくという御説明でした。そこで部会としては、今御説明があったこの資料の一番最後のページに付いている3点についてお願いしたいということになりました。

1点目は、答申文の1番なんですが、言うまでもなく、非常に大きな影響を与える連立と道路整備事業、これは地元の方も皆さんもそうですけれども、ある程度は御存じだと思いますが、具体的な中身についてかなり温度差というか知識の差があるんだろうと。非常に大事な事業なので、もう一度、これから進めていく前に丁寧に地元の説明してください。先ほど課長が言った中で特に大事なものは、その連立と道路整備事業のどこが、このまちづくりの原案のどこに関係するのか、どんな影響を与えるのか、そこについてはやはり地元の御理解と御協力がないと進みませんので、そこは是非丁寧に説明していただきたい。

なお、答申文の1の2行目に「車両留置施設の跡地」とありますが、これは今説明のあったとおり、全部はなくならないという形になっています。一部残るんですが、これは若干空き地が出るということで、こういう表現になっています。

それから、二つ目は、こちらの答申文だと3番ですが、駅のすぐそばを外環の2が通ります。やっぱり道路というのは、道路の形によって人の流れが変わります。公共鉄道の駅というのは、御利用いただく皆さんは結構遠くから来るんですね。駅の勢力範囲は非常に広いんですよ。そうすると、やはり道路の形によって人の流れが変わりますから、道路の

形がどうなるのかというのが道路事業者、国であり都であると思うんですが、そこから情報を取っていただいて、地元で丁寧に説明していただくと。要望があれば要望も出していただくということが大事かなと。

それから、3番のところに「周辺の地域」と書いてあるのはなぜかといいますと、これは今お話ししたように、駅に来る方は結構遠くから来ます。駅の勢力範囲のことをよく駅勢圏と呼ぶんですね。お店なんかでお客さんが来る方をお店の商圈と呼ぶんですけども、駅については駅勢圏とよく呼んでいます。これは都市鉄道の場合、かなり範囲が広いんですよ。バスで来る方もいます。歩いてくる方もいる。一番影響を受けるのはやっぱり道路なので、道路の形がどうなるか、できるだけ地域が使いやすい形の方がいいですよ。商業地域という御説明があったんですけども、やはり商業地域としてうまく親和性が高いものの方がいいですよ。

ですから、そのところもきちんと情報を取って、それでこの地域だけというんじゃないくて、やはり周辺とのつながりとも影響を与えるのが駅の方が広いですから、ぜひそこについて配慮しながら進めていただきたいというのが二つ目です。

最後ですが、言わずもがななんですが、地元の御理解と御協力なくして、これはできません。ですから、これからの話、今の二つのお願いを含めて、地元とよくコミュニケーションを取っていただいて、それで丁寧に、なおかつ、さはさりながら円滑に進めていただきたい。

以上の3点を部会の意見としてまとめさせていただきました。

以上です。

○会長 どうもありがとうございました。説明は以上でございます。

では、委員の皆様から御質問、御意見がございましたら、御発言をお願いいたします。

いかがでしょうか。特にございませんでしょうか。

特に御発言がなければ、報告事項2を終わりとさせていただきますと思います。

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を御案内いたします。

次回につきましては、令和3年5月24日、月曜日、午後3時からを予定してございます。

案件につきましては、「どんぐり山憩いの森公園の変更」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、どうぞ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。皆さん、どうもありがとうございました。