

第232回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和3年11月10日（水） 午後3時～午後4時2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、平野まさひろ、高口ようこ、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、小川善昭、
瓦井隆司、金沢景一、横倉尚、市川明臣、
練馬消防署長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 議 案
議案第465号（諮問第465号） 東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）
議案第466号（諮問第466号） 特定生産緑地の指定について
議案第467号（諮問第467号） 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔補助230号線大泉学園町地区地区計画〕
議案第468号（諮問第468号） 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
〔補助230号線大泉学園町地区地区計画関連〕
議案第469号（諮問第469号） 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）
〔補助230号線大泉学園町地区地区計画関連〕
議案第470号（諮問第470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）
〔補助230号線大泉学園町地区地区計画関連〕
議案第471号（諮問第471号） 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔早宮二丁目南地区地区計画〕
議案第472号（諮問第472号） 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
〔早宮二丁目南地区地区計画関連〕
議案第473号（諮問第473号） 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）
〔早宮二丁目南地区地区計画関連〕
議案第474号（諮問第474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）
〔早宮二丁目南地区地区計画関連〕
- 7 報告事項
報告事項1 用途地域等の一括変更原案について
報告事項2 高松農の風景公園の都市計画変更原案について

第232回都市計画審議会（令和3年11月10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232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など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。

前回までと同様に新型コロナウイルス感染症予防対策を十分に取った上で実施してまいります。御理解、御協力のほどよろしくをお願いいたします。

また、御発言の際はマスクを着けたままでお願いいたします。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21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。

9月17日付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、御覧ください。

河西隆浩委員でございます。

なお、河西委員におかれましては、本日公務のため御欠席でございます。よろしく御願いたします。

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465号、生産緑地地区の変更、議案第466号、特定生産緑地の指定および報告事項2、高松農の風景公園の変更原案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ひいたします。

○都市計画課長 なお、本日、住宅課長は所用により欠席しております。

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、よろしくお願ひいたします。

本日の案件は、議案が10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をお願いいたします。

なお、全ての案件につきまして、幹事からの説明は着座のまま結構でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、初めに、議案第465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465号、説明資料を用いまして、生産緑地地区の都市計画変更について御説明申し上げます。

本年7月にも一度御説明しておりますが、区は生産緑地法に基づき計画的に保全する必要がある農地等を生産緑地地区として都市計画決定しております。生産緑地は、農地を保全するための都市計画でございまして、一度指定されますと30年間建築や宅地造成などが制限され、農地として管理することが求められる代わりに、固定資産税の軽減や相続税の納税猶予などが受けられる制度でございます。

当区は毎年度新たに指定するものを追加、買取りの申出により建築等の行為制限が解除されたものや公共施設用地に転用されたものについては、削除の都市計画変更を行っております。今般、都市計画変更の案を以下のとおり作成し、都市計画変更を行う旨お諮りするものでございます。

1 ページ目の 1 番、都市計画の変更内容でございます。

(1) 削除でございます。買取り申出により行為制限が解除となった地区および公共施設用地に転用された地区を削除するもので、合計が4.017ha、33件でございます。

(2) 追加でございます。令和3年3月までに練馬区に追加指定の申請があった地区を追加するものでございまして、合計が1.018ha、15件でございます。

(3) 変更後の生産緑地地区の面積でございますが、172.57ha、631件でございます。変更前と比較しますと2.97ha、11件の減でございます。

2 ページをお願いいたします。

2 番、これまでの経過と今後の予定でございます。

令和3年7月8日、当審議会へ原案を報告しております。その後、7月9日から3週間、原案の公告・縦覧等を行いました。10月1日から2週間、今度は案の公告・縦覧等を行いました。それぞれ意見書の提出や公述の申出はございませんでした。

本日、当審議会への付議を経まして、年内の都市計画変更・告示を予定しているものでございます。

3 番、議案でございます。

まず、3 ページをお開きください。都市計画の案の理由書でございます。内容につきましては冒頭説明しておりますので、割愛いたします。

4 ページから 8 ページ、それぞれの削除、追加の位置、面積等を記載しております計画書でございます。お目通しいただければと思います。

9 ページをお開きください。総括図でございます。A3 になっております。凡例にございますように丸印、黒丸が削除、三角が追加ということでございます。

それから、11ページをお開きください。変更箇所一覧表でございまして、12ページ目以降がそれぞれの削除、追加の計画図となっております。後ほどお目通し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 ありがとうございます。

今回の変更なんですが、生産緑地法の改正等で要件緩和が今回適用されていると思うんですが、要件緩和によって追加指定になった事例とかはあるのでしょうか。

○都市計画課長 そういったものも含まれております。500m範囲で100㎡以上というようなことだと思いますけれども、ちょっとどこの番号がということはあれですけれども、そういったことも加味して追加指定ということでございます。

○委員 了解いたしました。

○委員 1ページ目の前段のところちょっと教えてもらいたいのですが、上から5行目ですか、公共施設用地に転用された生産緑地地区についてはとありますけれども、この公共施設用地、具体的にどこなんですか、名称を教えてください。

○都市計画課長 公共施設用地に関しては買取り申出ができるということに基づきまして、今回3地区削除しております。番号で申しますと、総括図、9ページを開いていただきたいと思いますが、47番、氷川台の辺り、一番右上ですね、47番、こちらが軽費老人ホームとして公共施設に転用されております。それから、127番、高松、真ん中辺りなんですけれども、これが特別養護老人ホームに転用されております。それから谷原四丁目、305番、真ん中のちょっと左側、笹目通りの左側ですけれども、こちらがグループホーム等という、認知症等の対応の共同施設ということで3つの施設に転用されております。

以上でございます。

○委員 どうもありがとうございます。

○会長 ほかにございますでしょうか。

それでは、ほかに御発言がなければ、議案第465号につきましてお諮りいたします。

議案第465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。

続きまして、議案第466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 議案第466号説明資料を用いまして、特定生産緑地の指定について御説明申し上げます。

練馬区では、現在指定されている生産緑地のうち約9割が平成4年、5年に指定された生産緑地でございます。このまままいりますと指定から30年が経過します令和4年、5年には多くの生産緑地において税制の優遇が受けられなくなることから、区に買取り申出が出され、建築や宅地造成などの制限が解除されることとなり、農地の保全が難しくなっております。

そこで1ページ目のリード文にございますように、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ました。この制度は、生産緑地の土地所有者が30年の期限が到来する前に特定生産緑地の指定を受けることで、指定後10年間従来の税制優遇を受けながら、営農を継続できる制度でございます。

区は、平成4年、5年に指定を受けた生産緑地の所有者等に対しまして、制度等について周知するとともに、一括して指定を行うための手続を進めてまいりました。

恐れ入ります、39ページ、資料の一番最後のページをお開きください。横使いで恐れ入ります。

練馬区では、平成30年から、平成4年、5年に指定された生産緑地の所有者に対しまして、特定生産緑地制度の内容を説明会や戸別訪問などで御説明し、申請していただくよう取り組んでまいりました。その結果、令和2年11月の第1回指定・公示時点、一番上の矢

印でございますが、対象の約70%の申請を頂いたところでございます。

今回の御報告は、図の2段目の矢印でございますが、昨年秋までに頂いた第2回目の申請分を一括で指定する旨、御説明し、御意見を伺うものでございます。今回の指定によりまして対象の約94%の申請率になるものでございます。

では、表紙にお戻りいただけますでしょうか。

1 ページ目の1番、生産緑地地区の現状でございます。

(1) 区全体の生産緑地地区は約172.57haでございます。

(2) 平成4年、5年に指定を受け、現在、都市計画決定されている生産緑地は約150.44haでございます。おおむね90%ということでございます。

2番、特定生産緑地の指定の公示を行う期限でございます。

繰り返しになりますが、特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定から30年が経過する日、これを申出基準日と申しますが、それまでに行う必要がございます。平成4年11月12日指定の生産緑地の申出基準日は令和4年11月12日、同様に平成5年については記載の期日までに申し出る必要がございます。

3番、特定生産緑地の指定状況でございます。

(1) 今回指定する区域、第2回指定申請分でございますが、約34.97haでございます。

(2) 指定を解除する区域、約0.68haでございます。1回目の申請で特定生産緑地に指定したものの、相続等によって残念ながら指定を解除するものでございます。

2ページをお開きください。

ただ今御説明いたしました内容を一表にして記載しております。特定生産緑地の指定状況でございます。申出基準日ごとに指定の状況を示しております。後ほどお目通しください。

4番、第2回指定手続に係るこれまでの経過と今後の予定でございます。

令和2年3月、対象の皆様には申出基準日到来の通知を送付しております。3月から9月、指定申請の受付をいたしまして、その後、関係機関協議等を進めまして、本日、本審議会

で意見聴取をすることでございます。

来月、特定生産緑地の指定・公示を行いまして、併せて利害関係人への通知を行うものでございます。

5番、議案でございます。

3ページから10ページまで、変更の図書を記載しております。変更内容を一表にまとめ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。

11ページをお開きください。総括図でございます。右下に凡例を書いておりますけれども、既に指定されている1回目と、併せて2回目の今回の指定を令和4年の期日、令和5年の期日というふうに分けて記載しております。それぞれ後ほどお目通しいただければと思います。

それから、13ページ目以降が指定図でございます。総括図より詳しい図書を掲載しておりますので、お目通しいただければと思います。

2ページに戻りまして、6番、添付資料でございます。

(1) 生産緑地制度および特定生産緑地制度等について、先ほど口頭で御説明しておりますので、37ページにございますが、説明は割愛させていただきます。

(2) スケジュール等に関しましては先ほど御説明したとおりでございます。

米印でございます。第3回の指定手続についてでございます。

2回までに指定申請がなかった方々を対象に、令和3年3月から10月末まで第3回の指定受付を行ったところでございます。当該申請分につきましては令和4年度に都市計画審議会の意見聴取の上、指定を行う予定でございます。

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。特にございませんでしょうか。

特に御発言がなければ、議案第466号につきましてお諮りいたします。

議案第466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。それでは、そのように決定させていただきます。

続きまして、議案第467号、東京都市計画地区計画の決定〔補助230号線大泉学園町地区地区計画〕(練馬区決定)についてでございますが、こちらは関連の案件が幾つかございます。議案第468号、用途地域の変更、469号、高度地区の変更、470号、防火地域及び準防火地域の変更ということで、全部で4件がございますが、今申し上げた議案と関連する議案になりますので、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。

○大江戸線延伸推進課長 それでは、議案第467号から470号説明資料をお願いいたします。

補助230号線大泉学園町地区地区計画の決定等についてです。

本件につきましては、今年3月16日の本審議会に地区計画の原案を御報告し、内容について御説明しました。その後、原案および案の公告・縦覧、意見書の受付など、これまで行ってきた都市計画の手続を踏まえ、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。

初めに、目的です。

本地区は、区の北西部に位置し、耕地整理によりゆとりある街区が広がり、大泉風致地区が指定された、大泉学園通り沿道に桜並木や商店街のある豊かなみどりを備えた良質な住宅地です。地区内には大江戸線の延伸に伴う新駅が予定され、導入空間となる補助230号線の整備などが進められ、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います。

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基本的な考え方として、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

線沿道では店舗等の立地・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。

対象区域は、記載の約31.4haです。

これまでの経過です。地域の住民によるまちづくり協議会を設置しまして、地区計画の検討を進め、説明会の開催や原案、案の公告・縦覧などの手続を進めてまいりました。詳細は記載のとおりです。お目通しをお願いいたします。

2ページをお願いします。

今後の予定です。

本日、本審議会へ付議した後、12月に東京都都市計画審議会へ用途地域の変更を付議し、令和4年1月に都市計画の決定・告示をする予定でございます。

議案としましては議案第467号から議案第470号までの4件になります。

内容につきましては、5ページから35ページになりますが、参考資料②原案説明資料を御用意していますので、こちらも使いながら説明いたします。

それでは、議案第467号地区計画の決定です。

5ページをお願いいたします。案の理由書になります。

理由は、先ほどの目的で説明しました内容になります。お目通しをお願いします。

6ページから10ページが計画書で、名称、位置、面積は記載のとおりです。

地区計画の目標は、理由書と同様の内容になります。

その下、区域の整備、開発および保全に関する方針と、8ページからの地区整備計画につきましては、参考資料の②で御説明いたします。あわせてご覧ください。

それでは、参考資料②の2ページをお願いいたします。

本案の土地利用の方針につきましては、下の図で色分けした地区区分ごとに3ページの(2)の①に記載している内容を定めてございます。

その下、地区施設の整備の方針につきましては、②に記載の道路や公園の整備を、建築

物等の整備の方針につきましては、③に記載の建築物等の用途の制限などの項目を、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は、④に記載の緑化や景観への配慮、都市型水害対策について定めています。

9 ページをお願いいたします。

地区施設の配置および規模につきましては、本案では地区施設該当図にある区画道路 8 路線と隅切り 34 か所、公園 3 号を除く公園 2 か所を定めています。原案で地区施設としていました公園 3 号につきましては、既に都市計画公園として決定されているため、本案では地区施設としての計画から削除いたしました。

なお、本案全体ではこれ以外の原案からの変更はございません。

6 ページにお戻りください。

6 ページから 9 ページまで、建築物等に関する事項としまして、土地利用の方針の地区区分で制限などを定めています。

建築物の高さの制限につきましては、(3) ②に記載の「補助230号線沿道地区」で用途地域、高度地区の変更に併せ、後背の住宅地に配慮し、高さを17m以下、かつ5階以下、また、「住宅地区B地区」は隣接する大泉町三丁目地区地区計画と整合を図り、15m以下としています。

7 ページをお願いいたします。

建築物等の用途の制限につきましては、商店街の形成や住環境との調和に配慮し、(4)に記載の「新駅周辺地区」「大泉学園通り商業地区」でぱちんこや葬祭場等、「補助230号線沿道地区」でホテル・旅館、葬祭場等を制限します。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を形成するため、(5)に記載の「補助230号線沿道地区」「住宅地区」で110㎡とします。

建築物の形態または色彩その他の意匠の制限につきましては、良好な住環境や街並みとするため、(6)に記載の全ての地区で、建築物は周辺の街並みと調和を図るとし、景観への配慮がなされていないコンテナを利用した建築物を制限します。

8 ページをお願いします。

垣または柵の構造の制限につきましては、ブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するため、(7) に記載の全ての地区で、道路に面する部分の垣または柵を生け垣またはフェンス等とします。

壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限につきましては、安全な通行、災害時の円滑な避難、消防活動が行えるように、(8) 角敷地の壁面の位置の指定、9 ページの(9) 地区施設沿道の壁面の位置の指定等に記載のとおり、地区施設の道路、隅切りについては所定の位置まで、その他の道路の交差部については長さ 2 m 以上の見通し空地を確保するよう壁面後退の位置を定めます。また、後退区域に通行の妨げとなる工作物の設置を制限します。

なお、議案第468号、用途地域の変更で説明いたしますが、建築物の容積率の最高限度についても地区整備計画に定めます。

恐れ入ります。議案説明資料の 6 ページにお戻りください。

こちら 6 ページから 10 ページが地区計画の計画書です。

以上が説明した内容になります。

議案説明資料の 11 ページをお願いします。

11 ページから 18 ページが計画図等になります。お目通しをお願いいたします。

次に、議案第468号、用途地域の変更です。

議案説明資料の 19 ページをお願いいたします。

案の理由書につきましてはお目通しをお願いいたします。

20 ページから 22 ページが計画書です。こちら参考資料②で御説明いたします。

参考資料②の 4 ページをお願いいたします。

用途地域等の変更につきましては、(1) に記載のとおり、店舗や中低層の住宅が共存する沿道市街地とするため、「補助230号線沿道地区」は、用途地域を第1種住居地域、建蔽率60%、容積率300%に変更します。また、補助230号線の整備の進捗と併せて

300%の容積が活用できるように、5ページに記載の誘導容積制度の内容を地区計画に定めます。

恐れ入ります。議案説明資料の22ページにお戻りください。

御説明した内容が用途地域の変更概要です。

23ページをお願いします。

こちらの計画図につきましては、お目通しをお願いいたします。

次に、議案第469号、高度地区の変更です。

議案説明資料25ページをお願いいたします。

案の理由書につきましてはお目通しをお願いします。

26ページから30ページが計画書です。こちらも参考資料②で説明いたします。

参考資料②の6ページをお願いいたします。

建築物等の高さの最高限度につきましては、用途地域の変更に併せ、(3)①に記載のとおり、「補助230号線沿道地区」は20m、第2種高度地区に変更します。

なお、後背の住宅地に配慮しまして、先ほど説明したとおり、地区計画で高さ17m以下かつ5階以下と制限します。

恐れ入ります、議案説明資料の30ページにお戻りください。

御説明した内容が高度地区の変更概要です。

31ページ、計画図につきましてはお目通しをお願いいたします。

次に、議案第470号、防火地域及び準防火地域の変更です。

議案説明資料33ページをお願いいたします。

案の理由書につきましてはお目通しをお願いいたします。

34ページが計画書になります。

こちらも参考資料②で御説明いたします。

参考資料②の5ページをお願いいたします。

防火地域につきましては、(2)に記載のとおり、火災時の延焼を防ぐため、「補助230

号線沿道地区」は防火地域に変更します。

恐れ入ります。議案説明資料34ページにお戻りください。

御説明した内容が防火地域及び準防火地域の変更概要です。

35ページの計画図につきましては、お目通しをお願いいたします。

最後に、37ページに参考資料①として、現況写真を添付しています。御参照ください。

説明は以上となります。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。

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。よろしいですか。

特に御発言がないようですので、議案第467号から470号につきましてお諮りいたします。

議案第467号から議案第470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。

続きまして、議案第471号、東京都市計画地区計画の決定〔早宮二丁目南地区地区計画〕(練馬区決定)についてでございますが、これも今の案件と同様に合計4件の議案となっております。472号、用途地域の変更、473号、高度地区の変更、474号、防火地域及び準防火地域の変更、このように4件で構成されておりますので、一括説明、一括質疑をお願いいたしたいと存じます。

では、説明をお願いいたします。

○東部地域まちづくり課長 では、議案第471号から474号、早宮二丁目南地区地区計画の決定等について御説明をさせていただきます。

本件につきましては、本年7月8日の本審議会に地区計画等の原案を報告いたしまして、内容について御説明をしたところでございます。その後、原案および案の公告・縦覧、意

見書の受付を行いました。意見書の提出等ございませんでした。本日はこれまで行ってきた都市計画の手続を踏まえまして、地区計画の決定等について付議させていただくものでございます。

まず、地区計画の区域について御説明いたしますので、カラー刷りの参考資料②をお願いしたいと思います。

表紙の部分、下側のところになります。ページの下で赤色の点線で示された区域が今回の地区計画策定を目指しております早宮二丁目南地区の位置になります。この早宮二丁目南地区を含めた網かけの区域につきましては、平成26年9月に地域のまちづくりに取り組む方向性を示しました重点地区まちづくり計画という計画を策定したところでございます。区は地域の中央を貫く放射35号線の整備に併せて地区計画を順次策定してきたところでございます。今回の早宮二丁目南地区でございますが、地区の東側では放射35号線の整備が進められておりまして、道路交通の円滑化、防災性の向上とともに、さらなる土地利用が見込まれます。また、後背地につきましては、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていく必要がございます。そのため地区計画を策定するとともに、併せて関連する用途地域などの都市計画変更を行うものでございます。

では、恐れ入ります。説明資料にお戻りいただきたいと思っております。

1番、目的につきましては、今御説明したとおりでございます。

2番、対象区域でございます。記載の約15.3haになります。

3番、これまでの経過でございます。

平成26年9月の重点地区まちづくり計画策定後、地域の住民の方々から構成されます地区計画検討会を開催し、検討を進めてまいりました。本年7月に原案を公告するなど都市計画の手続を行ってきました。詳細はお目通しいただきたいと思っております。

恐れ入ります、2ページをお願いいたします。

4番、今後の予定でございます。

本年12月に東京都の都市計画審議会に用途地域の変更について付議を行いまして、来年

1月の都市計画決定・告示を予定しております。

5番、議案ですが、471号から474号まで4件となります。

5ページ以降に都市計画図書等を添付しておりますが、先ほどの参考資料②により内容を説明させていただきたいと思っております。

改めて参考資料②を御用意いただきたいと思っております。

お聞きいただきまして、2ページの下段、(1)地区計画の目標でございます。2つ挙げておりますが、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上を目指すこと、もう一つが後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上によりみどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指すこと、以上の2つの目標を定めております。

続きまして、3ページをお願いいたします。

3ページの上段、(2)でございます。

区域の整備、開発および保全に関する方針でございます。

1)土地利用の方針でございますが、記載の①から③の3地区に区分しまして、それぞれ地区の方針を定めております。

①の放射35号線沿道地区、黄色い地区でございますが、中層の集合住宅、利便施設を中心とした土地利用を図るものでございます。

②緑の住宅地区(A地区)では、教育施設や中層の集合住宅、小規模店舗が立地する住環境を保全いたします。

③の薄い青色のところですが、住宅地区(B地区)では、低層住宅を中心とした良好な住環境の保全を図ります。

続きまして、4ページをお願いいたします。

ページの中段、(3)地区整備計画でございます。下に記載しております地図にあります区画道路および公園を地区施設に指定するものでございます。いずれも既存になります。

5ページからは建築物に関する事項になります。

5ページの上段、1)建築物の容積率の最高限度でございます。放射35号線沿道地区で

は、整備状況に応じまして2段階の容積率の最高限度を設定し、土地の有効利用を誘導いたします。暫定容積率を200%として、整備が進んだ場合には容積率の限度を300%といたします。

その下、2)敷地面積の最低限度です。建て詰まりを防ぎまして、ゆとりある住環境の形成を図るため、敷地面積の最高限度を100㎡といたします。

続きまして、6ページ上段、3)高さの最高限度でございます。放射35号線沿道地区では20m、住宅地区(A地区)では17mとしまして、統一性のある街並みの形成を図ります。

その下、4)建築物の壁面の位置の制限です。住宅地区(A地区)、(B地区)におきまして、ゆとりある街並みの形成を図るとともに、住環境の保全、防災性の向上を図るため、隣地境界線までの距離を50cm以上離すものでございます。

続きまして、7ページ、上段、5)建築物の形態または色彩・その他の意匠の制限でございます。

建築物や屋外広告物等の形態、色彩等を規制し、地区の景観の保全向上を図ります。住宅地区(B地区)におきましては、屋外広告物の面積を5㎡以下といたします。

その下、6)垣または柵の構造の制限でございます。

地震時の倒壊防止のためブロック塀等を規制し、生け垣またはフェンス等といたします。道路が交わる角敷地につきましては、柵を設ける場合に見通しのよいものとするようにいたします。

続きまして、8ページ、3番、地域地区でございます。

こちらは容積率、高度地区、防火地域の変更でございます。放射35号線沿道地区につきまして、記載の表のとおり変更するものでございます。

恐れ入ります。説明資料の2ページにお戻りいただきたいと思っております。

一番下のところでございますが、6番、添付資料でございます。

こちらにあります参考資料①としまして、31ページに現況写真を添付しておりますので、

後ほど御確認いただければと思います。

参考資料②につきましては、先ほど説明で使わせていただきましたので、改めてお目通しいただければと思います。

説明は以上です。よろしく申し上げます。

○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 ちょっと教えていただきたいのですが、説明資料の②の5ページの敷地面積の最低限度、これが100㎡となっていますけれども、8ページにある右下のほう、変更案は敷地面積の最低限度が75㎡、この関係を教えていただければと思います。

○東部地域まちづくり課長 まず、地区計画という形で、今回の議案として471号で定めるもの、そちらについては5ページにあります敷地面積の最低限度として100㎡とさせていただいてございます。それでこちらの8ページに書いてあるところが75㎡とありますが、こちらについては地域地区と言いまして、こちらの地域について広く定めるものでございまして、現行としては75㎡でございまして、今回の地区計画を定めることによりまして、先ほどの5ページにあります100㎡が敷地面積の最低限度として、より厳しい内容になりますので、今回の放射35号線沿道地区としましては敷地面積の最低限度としては100㎡、こちらのほうが適用になるというものでございます。

以上です。

○会長 どうでしょうか。よろしいでしょうか。

○委員 ちょっと分からなかった、そうすると100㎡で建てなくてはいけないのですか。それとも75㎡で建てていいのですか、それがちょっと。

○東部地域まちづくり課長 従来、こちらの地域につきましては75㎡でございましたが、今回の地区計画策定をもちまして、こちらの100㎡のほうに適用になるものでございます。新たに建てる際には100㎡以上の敷地が必要となるということでございます。

以上です。

○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。

ほかにも特に御発言がないようですので、議案第471号から474号につきましてお諮りいたします。

議案第471号から議案第474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、そのように決定させていただきます。

これで議案に関する審議は終わりました。

次に、報告事項に移ります。

報告事項1、用途地域等の一括変更原案について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 報告事項1、説明資料の①から④をもちまして用途地域等の一括変更原案について御報告いたします。

本件に関しましては、7月の本審議会へ御報告しておりますが、東京都は道路整備の進展によりまして、用途地域等の基準となる地形地物が増加していることなどから、特別区内の用途地域等の変更を一括して実施することといたしました。

区は、東京都からの区案の作成依頼を受けまして、用途地域の変更に関する区原案ならびに区決定の特別用途地区、高度地区、防火・準防火地域、地区計画のそれぞれの都市計画原案を策定いたしました。今後、都市計画原案の公告・縦覧等を行う旨御報告するものでございます。

1 ページ目の1番、これまでの経過でございます。

7月8日に本審議会へ素案を御報告しております。その後7月11日、区報特集号を発行いたしました。7月から8月にかけて、素案説明会を計6回開催したところでございます。

2番、素案説明会等の開催結果でございます。

(1) 開催日時は記載のとおり、(2) 出席者数は19名でございました。

(3) 動画の配信でございます。コロナ対策といたしまして、説明会と同じ内容の説明動画を配信いたしました。配信期間は記載のとおり、視聴回数は210回でございます。

(4) 主な意見・質問でございます。用途地域等の変更は地区計画の策定に併せて行うべきではないかなど記載のような意見、御質問がございました。お目通しいただければと思います。

2 ページをお願いいたします。

3 番、用途地域等の一括変更原案でございます。

(1) 用途地域の変更に関する区原案が3から13ページ、それから、(2) 都市計画原案、区が決定する原案に関してはそれぞれ記載のページに添付しております。

※印でございますが、今回計画図を全て付けますと非常に膨大な量になるため添付を省略しております。

それぞれ変更の内容に関しましては、次の4番の添付資料を付けておりますので、計画図に代えまして、そちらで御説明を申し上げます。

恐れ入ります、説明資料の②をお開きください。

用途地域等の一括変更原案の変更位置図でございます。今回の一括変更で22か所の変更を行うものでございます。それぞれ番号が振ってございますが、それぞれの箇所でのどのような変更を行うかということに関しましては説明資料の③に記載しております。

恐れ入ります。説明資料の③をお開きください。

例えば変更箇所位置図、最初の部分でございますが、図面の下に小さい表をつけております。変更前、変更後と書いておりますが、変更前の用途地域は第一種低層住居専用地域で、建蔽率40%、容積率80%というふうに記載しております。右へいきまして、変更後に関しましては用途のところは第一種中高層住居専用地域となりまして、建蔽率は60%、容積率は200%に変更するものでございます。

表には高度地区、防火地域などの変更についても記載しております。それぞれの変更箇所についてこのような記載になっておりますので、併せて後ほどお目通しいただければと

思います。

次に、説明資料④をお開きください。

補助230号線土支田・高松地区地区計画の変更箇所図でございます。

土支田通りの拡幅によりまして用途地域を変更するのですけれども、上の図の丸で囲まれた箇所に関しまして、拡大図を下に用意してございます。左側、現在の地区計画の地区区分が記載されておりますが、赤い点線のように拡幅によりまして、その位置まで地区区分が変更になるというものでございます。変更後は右側のように、従来青かった部分が位置が変更になるというものでございます。

裏面をお願いいたします。

2ページに関しましても、放射7号線の地区計画において同様の変更がございます。左側の現在と書いてあるほうが、用途地域の基準として道路中心としておったのですけれども、その道路が廃道になりましたので、今回新たに右側のように近傍の道路からを基準といたしまして位置の変更するようことが記載されております。お目通しいただければと思います。

恐れ入ります。説明資料の2ページにお戻りください。

2ページの5番、今後の予定でございます。

11月11日から3週間、原案の公告・縦覧、意見書の受付を行います。※印にございますように区報、ホームページ等でお知らせをいたします。その後、来年3月、用途地域等の変更に関する区案を本審議会に報告した後、東京都へ提出いたします。

令和4年度は様々事務手続を進めまして、令和5年度に都市計画決定の予定でございます。

御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。

○委員 すみません、ちょっと教えてください。

1 ページに書いてある 2 番の素案説明会の開催結果ということで、6 回開催されて、これは 6 回でトータルして出席の方が 19 名という理解でいいのでしょうか。

○都市計画課長 そのとおりでございます。

○委員 これは大変多岐にわたった用途地域の変更案なんですけれども、それで 19 名の方が出席ということはかなり少ないということに感じるんですけれども、素案説明会というのは周知はどんな形で広報されているのでしょうか。

○都市計画課長 1 ページ目の経過のところに記載しておりますけれども、7 月 11 日号の区報特集号を作っております。それで見開きのところに先ほどの説明資料②のようにこういった箇所が変更になりますということで全戸配布しているということでございます。そこに説明会はこういう内容で、日程でやりますよということを同時に記載しておったのですけれども、委員から人数が少ないと、周知方法は、ということがあったのですけれども、私どもの考えるところでは冒頭に御説明したように道路拡幅によって用途地域の基点が変わってきたというようなことを部分的にやっているということなので、その影響範囲は少ないのかなと、関係権利者に関しては影響ある方々には個別にも御説明しておりますので、不明な点があるので説明会に出席しようというところまでは考えが働かなかったのかなということでこういった人数になったのかなというふうに考えております。

以上でございます。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 法改正で新たに指定された田園住居地域の指定というのは今練馬区の中で可能性というのはあるのでしょうか。今回はこのままで結構だと思うんですが、今後、指定可能性というのはあるのでしょうか。

○都市計画課長 田園住居地域に関しましても鋭意検討しているのですが、今回の一斉見直しでは載ってこなかったということです。

練馬区といたしましては、先ほども御説明しましたけれども、生産緑地は保全していくべきという考えに立って、活用できるものならやっていきたいというふうに考えております。権利者様にヒアリングをして、田園住居の可能性等研究しているところなんですけれども、やはり開発抑制ということが、田園住居地域をかけますと働いてきますので、生産緑地、例えば相続の時どうするのかというような、具体的に考えますとなかなか現実的には難しいというようなことを考えている方が多いということでございます。引き続き研究していきたいというふうに考えております。

○委員 了解しました。

○会長 ほかにございますでしょうか。特にございませんでしょうか。

ほかに御発言がなければ、報告事項1を終わりたいと思います。

続きまして、報告事項2、高松農の風景公園の都市計画変更原案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、私のほうから報告事項2、高松農の風景公園の都市計画変更原案について説明資料をお願いいたします。

1番の概要です。高松二丁目地内におきまして、樹林地の景観を伝える拠点を確保するため、約0.06haの区域を追加する都市計画変更を行うものでございます。

2番の都市計画の変更内容ということで、4ページと書いてありますが、まず、5ページをお願いいたします。

5ページですけれども、この図のうち、点線で囲った場所がございます。こちらは東京都が指定しております農の風景育成地区という制度を適用している地区でございます。

この農の風景育成地区という制度でございますが、東京都が平成23年に創設しております、その中身ですが、東京の農地は食料生産の場だけではなくて、潤いのある風景の形成や災害時の避難空間としても役立つ貴重なオープンスペースであり、多面的な機能を有しているということで、減少しつつある農地をオープンスペースとして保全し、農のある風景を将来に引き継ぐということを目的としたものでございます。

この制度を適用することで、地区の指定に際しまして、農業者との協力・連携が図られ、農地の活用を通して農業者と地域住民との交流が促進されるといったこと、また、都市農地の重要性などについての住民の理解が進み、農のある風景が育まれる、こういった効果を見込んでいるものでございます。

加えまして、区域内の農地や樹林地で事業を行う場合に、かかる経費の補助等が受けられるという側面もございます。

ここからがポイントになりますが、この農の風景育成地区におきましては、農地や屋敷林などが比較的まとまって残る地区を指定しておりまして、点在する農地、離れ離れになっている農地を一体の都市計画公園として決定するなど、都市計画制度を積極的に活用するという事としております。この趣旨を踏まえまして、本日御説明いたします高松農の風景公園は、この点線で囲った地域ですが、この区域内に点在しております農地、樹林地、計4か所を一つの公園として都市計画決定を既にしております。

こうした背景がありまして、6ページをお願いいたします。

今回の都市計画の変更の部分なんですけれども、この図でいきますと東側と西側、図で右と左ですが、この四角がいわゆる農地でございます。図の北と南、上と下ですが、こちらが樹林地ということで、この4つが一つの公園として都市計画決定されているわけですが、今回は南側の樹林地に隣接いたします0.06ha、こちらも樹林地ですが、これを都市計画区域に加えるというものでございます。

資料の4ページをお願いいたしまして、都市計画公園の変更の内容ですが、一番下の変更概要の3番のところに記載しております面積の変更ということで、これまでの約1.1haから約1.2haに増えるというものでございます。

恐れ入ります、資料の1ページ目にお戻りいただきまして、今2番の都市計画の変更内容を御説明いたしました。

3番、今後の予定でございます。

本日11月10日、本審議会へ原案を報告してございます。翌日11日から12月2日までの

間、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。この期間中である11月18日に都市計画原案の説明会を開催いたします。以降、必要な手続を踏みまして、令和4年3月に本審議会へ付議をし、4月に都市計画変更・告示を予定しております。

4番の添付資料ということで、1つ目の都市計画原案の理由書が3ページでございます。先ほど御説明した内容のものを理由書として記載しております。それから、計画書、位置図、計画図、現況写真を添付しておりますので、お目通し願います。

5番、その他ということで、都市計画変更の告示後、「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まいります。

説明は以上です。よろしくお願いたします。

○会長 ありがとうございます。

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

特に御発言がないようですので、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。

ここで、私から一言申し上げます。

当審議会の学識経験者委員および住民代表委員の方につきましては、11月末で2年間の任期が満了となります。したがって、本日が任期中最後の審議会となります。

この2年間で10回もの審議会を開催いたしました。これまでの審議会の議事運営に御協力をいただきまして誠にありがとうございました。改めて御礼申し上げます。

ここで区を代表いたしまして、宮下技監から御挨拶があります。

○技監 ただ今会長からお話ございましたとおり、今期の本審議会の任期につきましては11月末までということで、学識経験者委員、また、公募や区内関係団体からの御推薦により御参加いただいております委員の皆様におかれましては本日の審議会が最後ということになります。

この2年間、お忙しい中、また、この2年間においてはコロナウイルス感染症拡大が懸

念される中で審議会や部会に御出席をいただきまして本当にありがとうございました。

この2年間の本審議会におきましては、長年の課題でございました西武新宿線の連続立体交差化計画、また、石神井公園駅南口西地区の市街地再開発事業の都市計画決定など様々なまちづくりについて御審議をいただき、貴重な御意見を頂きました。また、みどりや農地の関連においても、本日もそうでございましたけれども、農業公園の新規追加や特定生産緑地の指定などについて御審議、御意見を頂きました。この間、委員の皆様から頂いた御意見を十分に踏まえ、今後も練馬区で遅れている都市インフラの整備ですとか、練馬区の特徴であるみどり、農地を生かしたまちづくりを進めてまいりたいと考えてございます。

今回をもって本審議会の委員を終えられる方もいらっしゃると思います。立場は変わるかもしれませんが、これからも練馬区のまちづくりに是非関心を持っていただき、御意見を頂きますようお願いをいたします。

また、次期の審議会においても委員をお願いする皆様におかれましては引き続きよろしくお願いいたします。

最後に、この2年間、当審議会の運営に多大なる御理解、御協力をいただいたことに感謝を申し上げ、私からの御礼の言葉といたします。ありがとうございました。

○会長 技監、どうもありがとうございました。

それでは、最後に事務局から報告があります。

○都市計画課長 引き続き委員として御参加いただく方に、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。

次回につきましては、令和3年12月14日、火曜日、午後3時からを予定しております。案件につきましては、報告事項といたしまして、住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更原案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した。

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。