

第243回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和5年10月30日（月） 午後3時～午後3時21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、小林みつぐ、藤井たかし、かしままさお、
吉田ゆりこ、たかはし純、島田拓、嶋村英次、関洋一、安村満里子、
相原和彦、加藤政春、小川善昭、野島久成、有川高利、横倉尚、川津亮、
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511号（諮問第511号） 重点地区まちづくり計画の決定について
〔補助156号線沿道周辺地区〕
- 7 報告事項
南田中の森緑地の都市計画原案について

第243回都市計画審議会（令和5年10月30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243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します。

○都市計画課長 初めに、私から委員の出席状況について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。

つぎに、新しく委員になられた方を御紹介させていただければと思います。

練馬警察署の人事異動がございまして、新たに着任されました加藤雄一様を当審議会委員に委嘱いたしました。お手元の委員名簿に記載をさせていただいておりますので、御確認のほど、よろしくお願いいたします。

なお、加藤委員におかれましては、本日御欠席でございます。本日は、練馬警察署交通課長、岡原大樹様に代理で御出席いただいております。

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

本日の案件は、議案が1件でございます。それから、報告事項が1件でございます。

まず初めに、議案第511号、重点地区まちづくり計画の決定（補助156号線沿道周辺地区）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 それでは、議案第511号、重点地区まちづくり計画の決定について（補助156号線沿道周辺地区）の説明をいたします。

まず、本件につきましては、本年7月5日の当審議会において、重点地区まちづくり計

画の案を御報告し、御説明したものとなります。その後、案の公表・縦覧、意見書の受付など、所定の手続を実施し、本日、重点地区まちづくり計画の決定について審議会の御意見を伺うものです。

ここで、簡単に計画の説明をいたします。

まず、説明資料の8ページを御覧ください。

資料の左下に地図を載せています。地区の場所は、西武池袋線の大泉学園駅から保谷駅の間、北側、一点鎖線で囲まれた部分が対象区域です。この区域の中心を東西方向に都市計画道路補助156号線が通っています。現在、この区間だけ道路が完成していないため、東西から補助156号線を通ってくる車がこの区間で分散し、生活圏の中に車が流れ込んでいる状況があります。

この区間の補助156号線については、令和3年4月に施工者である東京都が都市計画事業の認可を受け、整備を進めています。補助156号線の整備に伴い、土地利用の変化が見込まれ、適切な土地利用の誘導が必要なことから、練馬区まちづくり条例に基づく重点地区まちづくり計画を策定します。

9ページを御覧ください。

計画書では、「みどりあふれ、安全・安心で快適な“暮らし続けたい”を叶えるまち」をコンセプトに掲げ、これに基づき、目指すまちの姿として、1番目に、「補助156号線沿道の利便性と周辺環境が調和したまち」、「みどり豊かで落ち着いたまち」、「安全・安心で災害に強いまち」と、三つ定めています。

10ページ以降は、それを実現するためのまちづくりの方針などを定めています。

恐れ入ります。説明資料の冒頭、1ページにお戻りください。

1の概要、2の重点地区まちづくり計画の名称、3の対象区域につきましては、前回の説明と同様ですので省略いたします。

4のこれまでの経過です。

令和5年7月5日の当審議会に案を御報告して以降、7月6日から27日まで案の公表・

縦覧、意見書の受付などの手続を行い、7月8日、9日に説明会を開催いたしました。

なお、案に関する意見書の提出などはありませんでした。

恐れ入ります。裏面の2ページをお願いいたします。

5、説明会開催結果です。

7月8日、9日の両日で、計41名の方に御来場いただきました。当日の主な質問等としては、重点地区まちづくり計画決定後のスケジュールや補助156号線の整備のスケジュールについての御質問がありました。

6の議案につきましては、3ページが重点地区まちづくり計画の案の理由書、4ページが区域図、5ページからが重点地区まちづくり計画の案となります。内容につきましては、前回の説明と同様ですので省略させていただきます。

今後の予定です。

本日、当審議会でご意見を伺った後、11月に計画決定、公表の予定です。計画決定以降は、計画の内容を具体化するためのまちづくりのルールである地区計画などの検討を地域の皆様と進めてまいります。

8、添付資料です。

23ページが現地航空写真、24ページが現況写真です。お目通しをお願いいたします。

説明は以上です。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 18ページの敷地分割の制限、これは今後、敷地面積の最低限度の制限などをうたっていかれると思うんですけども、既に分割してあるところは掲載されて、分割するとなかなか土地利用ができないというような相談を受けたことがありつつ、敷地面積の最低限度というのは一定程度、理解しているつもりなんですけど、15ページで、東大泉四丁目の駅のところ、北野神社の南側は住商共存地区（駅周辺商業地区）でピンク色になっています。これで、本日机上に配布されている用途地域等の練馬区都市計画図1を見ると、建蔽

率80%、容積率500%になっていますよね。

高さの限度については、これから地区計画で動いてくるのかと思いますが、道路を境にして奥側が12階建てが建てられて、手前側には地区計画がかかっているから6階しか建てられないとかね、たまにそういうのがあるじゃないですか。今回については一帯が建蔽率80%、容積率500%となっているから、地区計画でも同じ扱いになるのかなと思うのですが、最低制限については理解しているつもりなんです、高さについてはこのところ、いろいろな話を聞くので、この住商共存地区（駅周辺商業地区）のところ、昔のパルコ通りの話なんです、この辺りはどういう考え方でおられるのか、今後どういうふうなものに仕上げていくのか、少しお聞かせください。

○西部地域まちづくり課長 今おっしゃられている通りになりますけれども、ここは協議会等で、現在と同じように保存をしていく、同じような環境をそのままいじらずに保全していこうというような御意見をいただいているところです。

○委員 ありがとうございます。

もう一点、やはり西北部にいる人間からすると、西武池袋線の高架化を何とか保谷までって意見があると思います。保谷のところに西武の車庫がありますよね。これは取得業者のmatterだと思ってしまうけれども、さっき申し上げたように、区域を境にこんなに差があるというのはね。そういうのって本当に、後で言われると非常につらいところがあるので、皆さん、そういうお話があったときには、議員が決めたからなんて簡単に言う方もいますからね。

確かに、議会で議員が通すのかもしれないけれども、しつこいようですが、最低敷地は理解しているつもりですが、高さって、場合によっては区長が特別に認めるとか一文が入るらしいけれども、入っていない地区計画もあるみたいですね。その辺りは十分気をつけていただきたいなと思うけれども、最後、聞いて終わります。

○西部地域まちづくり課長 今、高さのお話ありがとうございましたけれども、この資料の10ページ、11ページを御覧ください。

まず、この地区の特徴ですが、暮らしの身近なところに社寺や緑地、それから白子川の水辺空間がありますので、基本的には環境を保全していこうというような計画になっています。

11ページを御覧いただきますと、薄く緑で塗って着色している部分、ここが、地区の大部分になりますけれども、10ページ左側の住宅地区という部分になります。そこについては、みどりが豊かで落ち着いたある住環境を保全していきましょうという計画としています。

高さに関していいますと、この上の補助156号線沿道地区というところが、今後、道路が整備されますので、周辺の土地利用の仕方が変わってくるというところで、現在よりも建物の高さが高くなっていくということが予測されているところです。

まちづくりの方針としましては、10ページ左側のオレンジ色のところに書いてありますけれども、良好な住環境に配慮した中層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等が立地する土地利用を図るということを掲げています。

どのように高さを決めていくかは、今後、地域の皆様と検討をしていきたいと考えています。

以上です。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかに御意見、御質問等がございますか。

(発言する声なし)

○会長 よろしいですか。

それでは、ほかに御発言がなければ、議案第511号につきお諮りいたします。

議案第511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。

つぎに、報告事項に移ります。

報告事項、南田中の森緑地の都市計画原案について、説明をお願いいたします。

○みどり推進課長 それでは、説明資料を用いまして、南田中の森緑地の都市計画原案について御説明をいたします。

1、概要です。

南田中五丁目にある南田中憩いの森を含む約0.2haの区域を、みどりのネットワーク形成および住環境の向上に資する重要な樹林地の保全を図るため、都市計画緑地に追加するものです。

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。

東京都都市計画緑地に南田中の森緑地を追加いたします。種別は緑地、名称、位置、面積は記載のとおり、樹林地の保全を目的とした緑地になります。下段は新旧対照表になります。

5ページ、こちらは位置図です。石神井川の南側、南田中小学校のすぐ北東に位置しております。

6ページは計画図です。緑色で囲った区域が今回都市計画緑地として追加する区域でございます。

7ページには現況写真を載せております。区域は、エノキなどからなる斜面林となっております。区域西側の一部が区有通路で分かれております。西側が平成3年に開設した塚越の森緑地、東側が昭和60年開設の南田中憩いの森となっております。今回は、この両方の敷地を区域に入れ、樹林の保全を目的として計画区域としております。

恐れ入ります。1ページにお戻りください。

3、今後の予定です。

本日、都市計画審議会に原案の御報告をさせていただいております。その後、公告・縦覧、意見書・公述の申出受付などを行うとともに、11月8日に原案の説明会を南田中小学

校で開催いたします。その後、令和6年1月に東京都知事協議、2月に案の公告・縦覧等を行い、3月の都市計画変更告示を予定しております。

4、添付資料は記載のとおりでございます。お目通しをお願いいたします。

5、その他、都市計画変更の告示後、都市計画公園・緑地の整備方針の優先整備区域として位置付ける手続を行います。

御説明は以上です。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。

(発言する声なし)

○会長 特に御発言がなければ、報告事項を終わります。

これで本日の案件は全て終了いたしました。

最後に、事務局からお願いいたします。

○都市計画課長 ここで、私のほうからお知らせが1件ございます。

当審議会の学識経験者委員および住民代表委員の皆様におかれましては、11月末をもちまして2年間の任期が満了となるものでございます。したがいまして、本日が任期中最後の審議会となる予定でございます。つきましては、任期満了に伴いまして、会長のほうから一言御挨拶を頂戴できればと存じます。よろしく申し上げます。

○会長 ただ今都市計画課長からお知らせがありましたとおり、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るということでございまして、したがいまして、本日が任期中の最後の審議会となります。

この2年間、本日を含めると11回の審議会が開催されました。この間、道路、公園、用途地域、地区計画、生産緑地地区など、多様な案件が出されましたが、委員の皆様におかれましては、熱心な審議と円滑な議事運営に御協力いただきまして、誠にありがとうございました。この場で改めて御礼申し上げたいと思います。どうもありがとうございました。

○都市計画課長 会長、ありがとうございました。

続きまして、区を代表いたしまして、都市整備部長、池上から御礼の御挨拶を申し上げます。

○都市整備部長 都市整備部長の池上でございます。

一言御挨拶させていただきます。

ただ今会長からありましたように、今期の本審議会の任期は11月末までとなっております。学識経験者委員、また公募や区民関係団体からの御推薦により御参加いただきました委員の皆様におかれましては、任期満了となります。

この2年間、お忙しい中、また新型コロナウイルス感染症の感染拡大の最中にもかかわらず、審議会や部会に御参加いただきまして、ありがとうございました。この2年間、本審議会におきましては、約19年ぶりに行われました用途地域等の一括変更や各地区における地区計画や重点地区まちづくり計画の決定など、様々なまちづくりについて御審議いただき、貴重な御意見をいただきました。また、みどりや農地の関連におきましても、公園・緑地の新規追加や特定生産緑地の指定などについて御審議いただきました。この間に皆様からいただいた御意見を十分に踏まえ、今後も遅れております都市インフラの整備や練馬区の特徴であるみどりや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おります。

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。立場は変わりますが、これからも練馬区のまちづくりにぜひ関心を持っていただきまして、御意見いただきますようよろしくお願い申し上げます。

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申し上げます。

最後になりますが、この2年間、当審議会の運営に多大なる御理解、御協力をいただきましたことを感謝申し上げます。私からの御礼の挨拶といたします。誠にありがとうございました。

○都市計画課長 最後に、事務連絡をさせていただきます。

引き続き委員として御参加いただく皆様への御案内になります。次回の都市計画審議会、12月22日金曜日を予定しているところでございます。開催通知を改めてお送りいたします。よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

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。