

第244回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和5年12月22日（金） 午後3時～午後4時40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、大田裕章、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、池田多美子、佐藤良雄、
船田孝司、吉江俊、相原和彦、加藤政春、小川善昭、瓦井隆司、野島久成、
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512号(諮問第512号) 東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)
〔羽沢・桜台地区地区計画〕
議案第513号(諮問第513号) 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)
〔羽沢・桜台地区地区計画関連〕
議案第514号(諮問第514号) 東京都市計画特別用途地区の変更(練馬区決定)
〔羽沢・桜台地区地区計画関連〕
議案第515号(諮問第515号) 東京都市計画高度地区の変更(練馬区決定)
〔羽沢・桜台地区地区計画関連〕
議案第516号(諮問第516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)
〔羽沢・桜台地区地区計画関連〕
議案第517号(諮問第517号) 東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)
〔上石神井駅周辺地区地区計画〕
議案第518号(諮問第518号) 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)
〔上石神井駅周辺地区地区計画関連〕
議案第519号(諮問第519号) 東京都市計画高度地区の変更(練馬区決定)
〔上石神井駅周辺地区地区計画関連〕
議案第520号(諮問第520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)
〔上石神井駅周辺地区地区計画関連〕
議案第521号(諮問第521号) 東京都市計画一団地の住宅施設の変更(練馬区決定)
〔上石神井駅周辺地区地区計画関連〕

報告
報告事項1 練馬城址公園の都市計画変更素案について
報告事項2 石神井公園の都市計画変更素案について

第244回都市計画審議会（令和5年12月22日）

○都市計画課長 皆様、本日、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244回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

本日は、学識経験者委員の皆様と住民代表委員の皆様が改選後、初めての審議会でございます。審議会の会長を選任していただくまでの間、事務局が進行をさせていただきます。

私は都市整備部参事都市計画課長の中沢孝至と申します。本審議会の事務局を務めております。どうぞよろしくお願いたします。

本日でございますが、郵送させていただきました資料に加えまして、机上の左側に次第を入れてございます。また、机上の右側には、本日の審議案件に係る追加の資料を置かせていただいております。

まず、始めに、左側の次第に沿って進めさせていただきます。

改選後の委員の皆様を御紹介させていただきます。

お手元、委員名簿を御覧ください。

お名前をお呼びいたしますので、御起立をお願いできればと存じます。

まず、学識経験者委員でございます。

田崎輝夫委員でございます。

○田崎委員 田崎です。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 佐野克彦委員でございます。

○佐野委員 佐野でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○都市計画課長 大沢昌玄委員でございます。

○大沢委員 大沢でございます。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 大田裕章委員でございます。

○大田委員 大田と申します。よろしくお願いたします。

○都市計画課長　なお、有田智一委員におかれましては、本日御欠席の御連絡をいただいております。

つぎに、住民代表委員でございます。

まず、公募により選出された方々を御紹介させていただきます。

池田多美子委員でございます。

○池田委員　池田でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　佐藤良雄委員でございます。

○佐藤委員　佐藤でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　船田孝司委員でございます。

○船田委員　船田でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　吉江俊委員でございます。

○吉江委員　吉江です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　続きまして、区内関係団体から御推薦いただきました皆様を御紹介いたします。

相原和彦委員でございます。

○相原委員　相原でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　加藤政春委員でございます。

○加藤政春委員　加藤でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　小川善昭委員でございます。

○小川委員　小川です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　瓦井隆司委員でございます。

○瓦井委員　瓦井です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　野島久成委員でございます。

○野島委員　野島です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　横倉尚委員でございます。

○横倉委員 横倉です。

○都市計画課長 川津亮委員でございます。

○川津委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 なお、有川高利委員でございますが、本日御欠席の御連絡をいただいております。

皆様、委嘱状につきましては、各委員の机上にお配りしておりますので、御確認をお願いいたします。

以上が新たな任期の委員の皆様でございます。

続きまして、既に委嘱を受けられている委員を御紹介いたします。

区議会選出委員でございます。

小林みつぐ委員でございます。

○小林委員 小林です。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 藤井たかし委員でございます。

○藤井委員 藤井です。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 かしままさお委員でございます。

○かしま委員 かしまです。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 吉田です。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 たかはし純委員でございます。

○たかはし委員 たかはしです。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 島田拓委員でございます。

○島田委員 島田です。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 つぎに、関係行政機関の委員でございます。

練馬消防署長、富岡豊彦委員でございます。富岡委員におかれましては、本日代理で予防課長でございます渡邊俊悦様に御出席いただいております。

○富岡委員代理渡邊氏 予防課長の渡邊でございます。

○都市計画課長 練馬警察署長、加藤雄一委員でございます。加藤委員におかれましては、本日代理で交通課長、岡原大樹様に御出席いただいております。

○加藤雄一委員代理岡原氏 岡原です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 以上でございます。皆様、よろしくお願いいたします。

続きまして、ここで区の職員を代表いたしまして、都市整備部長、池上幹朗から御挨拶申し上げます。

○都市整備部長 皆様、こんにちは。

本日は年末のお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私は、都市整備部長、併せまして建築・開発担当部長を兼務しております池上と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日、委嘱状をお渡しいたしました皆様におかれましては、令和7年11月30日まで2年間を任期といたします第24期練馬区都市計画審議会の委員に御就任いただきました。23期から引き続き委員をお願いしております区議会選出の委員の皆様、関係行政機関の委員の皆様共々、どうぞよろしくお願いいたします。

後ほど事務局からも御報告させていただきますが、現在、区では来年度から5年間の区の実施計画を定めた第3次みどりの風吹くまちビジョンの素案を取りまとめまして、区民の皆様の御意見を伺っているところでございます。素案の中で、まちづくり分野におきましては、都市計画道路の整備、大江戸線の延伸や西武新宿線の立体交差事業と、それに伴う周辺のまちづくり、都市農地、重要な樹林地の保全、公園の整備などを位置付けており、来年の3月には成案化する予定でございます。

当審議会では、これらの取組をはじめ、様々な案件につきまして御審議をいただき、委員の皆様にも多様な視点から忌憚のない御意見をいただければと存じますので、よろしくお願いいたします。

甚だ簡単ではございますが、御挨拶とさせていただきます。2年間、どうぞよろしくお

願ひ申し上げます。

○都市計画課長 つぎに、都市整備部長と私を除きまして、当審議会の幹事、区の幹部職員になりますが、御紹介をさせていただきます。

お手元の幹事名簿を御覧ください。

初めに、都市整備部でございます。

交通企画課長、青木淳也でございます。

○交通企画課長 青木です。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 東部地域まちづくり課長・地域文化部美術館再整備まちづくり担当課長を兼務いたします竹内康雄でございます。

○東部地域まちづくり課長 竹内です。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 西部地域まちづくり課長、砂岡正隆でございます。

○西部地域まちづくり課長 砂岡でございます。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 新宿線・外環沿線まちづくり課長、葭井公夫でございます。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 葭井でございます。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 大江戸線延伸推進課長、原田昭二でございます。

○大江戸線延伸推進課長 原田です。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 防災まちづくり課長、藤本利治でございます。

○防災まちづくり課長 藤本でございます。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 建築・開発担当部でございます。

開発調整課長、田中淳でございます。

○開発調整課長 田中でございます。よろしくお願ひいたします。

○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。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 建築審査課長、市川雅也でございます。

○建築審査課長 市川でございます。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 住宅課長、丸田康隆でございます。

○住宅課長 丸田でございます。よろしく願いいたします。

○都市計画課長 環境部でございます。

環境部長、小暮文夫でございます。

○環境部長 小暮でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○都市計画課長 みどり推進課長、星野正博でございます。

○みどり推進課長 星野でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○都市計画課長 土木部でございます。

土木部長、小山和久でございます。

○土木部長 小山でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○都市計画課長 道路公園課長、大野貴でございます。

○道路公園課長 大野でございます。よろしく願いいたします。

○都市計画課長 計画課長、横沢香奈江でございます。

○計画課長 横沢でございます。よろしく願いいたします。

○都市計画課長 特定道路課長、内田亮でございます。

○特定道路課長 内田です。よろしく願いいたします。

○都市計画課長 以上となります。どうぞよろしく願いいたします。

続きまして、委員の出席状況をここで御報告させていただきます。

本日、出席委員数でございますが、23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ございます。

それでは、つぎに、会長の選出でございます。

当審議会の会長と副会長につきましては、練馬区まちづくり条例第131条第2項の規定によりまして、学識経験者委員の中から選出することとされております。

初めに、会長の選出になりますが、いかがいたしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

○都市計画課長 ただ今事務局一任のお声をいただきましたが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、事務局といたしましては、この前の期に当たりましても円滑に審議会を運営していただいた佐野委員に会長をお願いできればと考えております。事務局案はいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○都市計画課長 ありがとうございます。

異議なしということですので、佐野委員が会長が選出されました。

佐野委員におかれましては、会長席のほうへお願いできますでしょうか。

それでは、以降の進行につきましては、会長をお願いしたいと思います。佐野会長、よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

会長に選任いただきました佐野でございます。

委員の皆様の御協力をいただきながら、円滑に運営してまいりたいと存じます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、引き続きまして、副会長の選出でございます。

先ほど事務局から説明がありましたが、当審議会の副会長につきましても、練馬区まちづくり条例の規定により、学識経験者委員の中から選出することとされております。いかがいたしましょうか。

(「会長一任」の声あり)

○会長 会長一任というお声をいただきましたが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

私といたしましては、田崎委員に引き続き副会長をお願いしたいと思います。皆様、

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。

異議なしということですので、田崎委員が副会長に選出されました。田崎副会長、どうぞよろしく願いいたします。

田崎副会長からも一言御挨拶いただければと思います。

○副会長 選任いただきました田崎でございます。

会長を補佐して、当審議会が円滑に運営されますよう努めてまいりますので、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。

それでは、引き続きまして、当審議会の部会委員の選出および公聴会の議長候補者の指定です。

まず、部会の委員につきまして、事務局から説明をお願いします。

○都市計画課長 部会および部会の委員について、初めに御説明させていただければと思います。

当審議会につきましては、専門的な知識を必要とする案件を審議するために、三つの部会を設置しているところでございます。この部会につきましては、練馬区まちづくり条例第135条第2項から第4項によりまして、本審議会の会長が本審議会の委員の中から指名する指名委員と、専門知識および経験を有する方の中から区長が委嘱する特別委員と、二つの委員から構成することとなっております。

本日の審議会でございますが、会長が指名する委員についてお諮りいただければと存じます。

なお、区長が委嘱する予定の特別委員につきましても、併せて御案内させていただきたいと思っておりますので、御確認をよろしく願いしたいと思っております。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

ただ今事務局から説明がありましたとおり、部会については会長の指名する委員と区長が委嘱する特別委員をもって組織するという事となっております。

この部会委員ですが、指名委員と特別委員で構成した名簿を事務局からお配りいたしますので、そちらを御覧いただきたいと思います。

お手元に届きましたでしょうか。

部会委員につきましては、お手元の名簿のとおりとさせていただきたいと思いますので、御確認ください。よろしく願いいたします。

つぎに、公聴会の議長候補者の指定です。事務局から御説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、公聴会について、初めに御説明させていただきます。

公聴会でございますが、都市計画の原案等について意見のある方が、公開の場で意見を述べるができるという制度でございます。

公聴会の議長につきましては、練馬区まちづくり条例施行規則第5条第1項の規定により、当審議会の委員の中から区長が指名した委員を充てることとなっておりますが、練馬区まちづくり条例に基づく公聴会運営方針において、区長が指名する者の候補者については、当審議会がその候補者を指定することとしております。つきましては、この審議会におきまして、公聴会の議長候補委員について御指定していただければと存じます。よろしく願いいたします。

○会長 説明ありがとうございます。

ただ今事務局から説明がありましたとおり、公聴会の議長候補者につきましては、当審議会が指定することとされております。このことにつきまして、皆様、いかがいたしましょうか。

(「会長一任」の声あり)

○会長 ただ今会長一任というお声をいただきましたが、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。

私といたしましては、これまでも公聴会の議長を務めていただいた、大変経験豊富な田崎副会長に引き続きお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 それでは、田崎副会長を公聴会の議長候補者に指定したいと思いますので、どうぞよろしくお願いたしたいと思います。

それでは、議事に入る前に、本日の資料につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○都市計画課長 審議に入らせていただく前に、本日お配りしている資料について御案内させていただきます。

本日の案件表をお手元の右側にお配りしております。

まず、議案第512号から第516号、また議案第517号から第521号の資料、また報告事項1と報告事項2の説明資料でございますが、こちらの資料につきましては事前に郵送で送付させていただいております。お忘れになった方等いらっしゃいましたら、お申出いただければと思います。

なお、議案第517号から第521号に関しまして、資料送付の直前に意見書の提出がございました。本日は、その意見書の要旨と区の見解を、机上右側に追加で配布させていただいております。こちらの内容は後ほど説明させていただきますので、御確認をお願いいたします。

また、委員改選後、初めての委員会でございますので、基本資料ということで、練馬区の都市計画図1・2をお配りしているところでございます。こちらの資料につきましては、開催の度に事務局でご用意させていただきます。現在、都市計画図をお持ちでない委員におかれましては、本日お配りしているものをお持ち帰りいただければ結構でございます。また、先ほど申し上げましたとおり、次回以降、御持参いただかなくても、事務局で御用意いたしますので、御自宅用として御活用いただければと思います。

それから、本日の資料といたしまして、机上に5点、先ほど部長の御挨拶でもありましたが、第3次みどりの風吹くまちビジョン関係の資料を置かせていただいております。

初めに、「第3次みどりの風吹くまちビジョン 基本計画 アクションプラン〔戦略計画〕(素案)」でございます。こちら、表題緑色になっている資料でございます。

それから、2点目が、同じく「第3次みどりの風吹くまちビジョン アクションプラン〔年度別取組計画〕(素案)」といったもので、タイトルがグレーの字で書かれているものになります。

また、3点目につきましては、「練馬区公共施設等総合管理計画〔実施計画〕・練馬区公共施設等総合管理計画〔追補版〕(素案)」ということで、お配りしております。

また、4点目といたしまして、ただ今申し上げた計画をお知らせする「区報」をお配りしております。後ほど、この区報を使って御説明させていただければと思います。

あわせて、5点目、その計画を区民にお知らせするために、今、区が実施しておりますオープンハウスの開催についても、「チラシ」をお配りしております。

以上5点、本日の資料としてお配りしております。案件終了後に私から御説明させていただければと思います。

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、早速ですが、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。

なお、全ての案件につきまして、着座にて説明をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは、初めに、議案第512号、東京都市計画地区計画の決定〔羽沢・桜台地区地区計画〕についてでございます。本議案に続く議案第513号から第516号までが関連議案となっております。

つきましては、議案第512号の関連議案も含め、一括説明、一括質疑でお願いしたいと存じます。

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、私から議案第512号から第516号まで、関連議案も含めて一括説明をさせていただきたいと思います。

では、着座で説明をさせていただきます。

羽沢・桜台地区地区計画の都市計画決定等についてでございます。

本件につきましては、本年8月31日の本審議会に地区計画等の原案を報告いたしまして、内容についてご説明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、意見書の受付を行ってきたところです。原案について、2名の方から意見書の提出がありましたが、案については意見書の提出は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決定の手続を踏まえ、地区計画の決定等について、付議・諮問をさせていただくものでございます。

また、委員の改選もございましたので、計画の内容についても再度簡潔に御説明をさせていただきます。

なお、内容につきましては、原案の報告時から変更はございません。

まず、地区計画の区域について御説明いたします。

カラー刷りの参考資料③をお願いしたいと思います。

表題で、羽沢・桜台地区地区計画、青色で原案説明会資料と書いてあるものでございます。

その資料に図が描いてありますが、区では、東京都による放射36号線の整備に併せて沿道のまちづくりを進めております。図の中央部分にある黒色の点線、こちらが放射36号線を示しておりまして、赤の点線で示された区域につきましては、令和元年8月に決定しました放射36号線等沿道周辺地区の重点地区まちづくり計画になっております。これは、練馬区まちづくり条例第40条に基づいて、区が重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくり

を推進するために定める計画になります。

そのうち、緑色で色づけをした約29.5haの区域が羽沢・桜台地区地区計画として策定を進める地区になります。本地区では、放射36号線の整備によりまして、道路交通の円滑化、防災性の向上が期待され、沿道のさらなる土地利用の促進が期待されます。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、先ほどの説明資料にお戻りいただきたいと思えます。

1、概要についてですが、今、先ほど御説明したとおりでございます。

2、対象区域につきましては、記載の約29.5haになります。

恐れ入ります。2ページをお願いします。

3、これまでの経過でございます。

令和元年8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なる地区計画検討会を開催しまして、当該地区のまちづくりのルールとなる地区計画の検討を進めてまいりました。本年8月に本審議会に原案を報告した後、原案および案の公告・縦覧、意見書の受付など、都市計画決定の手続を行ってまいりました。詳細はお目通しいただければと思います。

4、議案でございますが、議案第512号から第516号までの5件になります。それぞれ都市計画案の理由書、計画書、計画図等を5ページ以降に記載しております。内容については、先ほどのカラー刷りの参考資料③で御説明いたしますので、改めて参考資料③をお願いしたいと思います。

3ページをお願いしたいと思います。

下段のところでございますが、（1）地区計画の目標でございます。

周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図ること、また、みどり豊かで災害に強い街並みの形成を図ること、この2点を、目標

として定めております。

続きまして、4ページをお願いします。

(2) 区域の整備、開発および保全に関する方針です。

1) 土地利用の方針になります。記載の5つの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。

5ページ、2) 地区施設の整備の方針、3) 建築物等の整備の方針については、この後、地区整備計画の中で御説明いたします。

(3) 地区整備計画でございます。

下の地図に記載しております区画道路としての道路を5路線、隅切り、公園2か所、緑地1か所を地区施設に指定します。区画道路4号の一部および5号は拡幅しまして、図の中では、緑とだいたい色で示した箇所になります。それ以外の区画道路や公園、緑地については、既設のものになります。

恐れ入ります。6ページをお願いします。

この6ページ以降からは、建築物に関する事項になります。1) 建築物の用途の制限につきましては、正久保通り沿道地区および住工地区におきまして、住環境に配慮した街並みの形成を図るため、パチンコ店等の施設を規制いたします。

2) 敷地面積の最低限度です。全ての地区で100㎡としまして、建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図ります。

3) 高さの最高限度でございます。記載のとおり、20m、または25mとしまして、景観に配慮した統一性のある街並みの形成を図ります。

続きまして、7ページです。

建築物の壁面の位置の制限について記載しております。

4-1) 建築物の壁面の位置の制限①につきましては、区画道路4号の一部および5号におきまして、建築物の外壁等から道路の中心線までの距離を3m以上とします。

4-2) 建築物の壁面の位置の制限②につきましては、地区施設に該当する角敷地では

底辺 3 m の隅切りを、それ以外の角敷地では底辺が 2 m の見通し空地を確保しまして、歩行者等の安全性の向上を図ります。

4-3)、建築物の壁面の位置の制限③につきましては、住工地区および住宅地区におきまして、建物の外壁の面から隣地の境界線までの距離を 50 cm 以上とし、ゆとりある街並みの形成を図るとともに、住環境の保全、防災性の向上を図ります。

8 ページをお願いします。

5)、道路沿道の壁面後退部分や隅切りへの工作物の設置を制限し、道路空間を確保します。

6)、建築物等の形態または色彩その他の意匠を制限しまして、地区の景観の保全・向上を図ります。街並みに合わない派手な色や形態の建物を禁止しまして、屋外広告物を設置する際の高さや面積を制限いたします。

7)、垣または柵の構造を制限しまして、ブロック塀等を規制し、生垣またはフェンス等といたします。

続きまして、9 ページは、地区計画と関連する地域地区、こちらは用途地域、容積率、高度地区、防火地域及び準防火地域、特別用途地区の変更になります。

地図のちょうど中央部分でございますが、着色した部分、こちらが放射 36 号線沿道地区になりますが、一番下に記載した表のとおり変更するものでございます。

なお、それ以外の地区の変更はございません。

では、説明資料の 3 ページにお戻りいただきたいと思えます。

5、今後の予定でございます。

来年 2 月に、東京都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、3 月の都市計画決定・変更、告示を予定しております。

6 番が添付資料になります。

参考資料①としまして、羽沢・桜台地区の原案に関する意見書の要旨および区の見解を添付しております。

恐れ入ります。39ページをお願いしたいと思います。

令和5年9月4日から25日の原案の縦覧期間中に、意見書が2通、提出がございました。下に書いてある表の左側が意見書の要旨、右側が区の見解になります。

要旨につきましては、項目をまとめております。

1、放射36号線沿道の土地利用についてでございます。

こちらにつきましては、画一的に高層化すべきではない。第一種住居地域に変更しないでほしいとの御意見でございます。区の見解としましては、放射36号線沿道は、練馬区都市計画マスタープランや重点地区まちづくり計画に基づきまして、後背地に配慮した土地利用を図っていく方針としております。既に地区計画を策定しました放射35号線の沿道と同様に、用途地域等を変更することは妥当と考えております。

続きまして、2、まちづくりの在り方でございます。

住民負担増となるまちづくりを見直す時期ではないかという御意見をいただきました。区の見解としましては、地区計画による建築物の制限は、新築時や建替え時に適用されることから、地区計画に基づくまちづくりは、可能な限り地域の住民の方々への負担をかけずに進める手法と考えております。

40ページをお願いします。

3、区画道路の拡幅および隅切りについてでございます。

地区整備計画で定めた区画道路5号、隅切りおよび壁面の位置の制限を削除してほしいとの御意見をいただきました。区の見解としましては、当該道路につきましては、グリーンベルトの整備や交通管理者と交通規制の協議を行っております。これらの対応だけではなく、地区計画上に位置付けられる実効性のある手法についても必要であると考えていること、さらに交通安全上だけではなく、防災上においても拡幅は必要と考えていること、以上のことから、地区施設の指定は妥当と考えております。

続きまして、41ページをお願いします。

4、放射36号線の道路整備についてです。

放射36号線の整備方法等についての御意見をいただきました。区の見解としましては、整備方法の検討、地域住民の方々への周知・対応は、この道路の事業施行者であります東京都が行うべきでありまして、こちらの御意見なども含めまして、引き続き東京都に要望してまいりますという見解を示しております。

続きまして、43ページをお願いします。

参考資料②としまして、地区の現況写真を添付しておりますので、御確認いただければと思います。

説明は以上になります。よろしくをお願いします。

○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。

(発言する声なし)

○会長 よろしいですか。

特に御発言がないようですので、議案第512号から第516号につきましてお諮りいたします。

議案第512号から第516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、そのように決定いたします。

続きまして、議案第517号、東京都市計画地区計画の決定（上石神井駅周辺地区地区計画）についてでございますが、本議案につきましても、続く議案第517号から第521号が関連議案となっております。

したがいまして、議案第517号の関連議案も含め、一括説明、一括質疑でお願いしたいと存じます。

では、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 それでは、議案第517号から第521号、上石神井駅

周辺地区地区計画の都市計画決定等について御説明いたします。

本件につきましては、昨年10月の本審議会に地区計画等の原案を御報告し、内容について御説明しているものです。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、本日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。

それでは、説明資料を御覧ください。

1、概要です。

本地区は、区の南西部に位置し、西武新宿線上石神井駅を中心とした商店街と良好な住宅地を形成しています。かねてより、外環計画の推移や西武鉄道新宿線の立体化の実現を見据えたまちづくりの検討に取り組んできており、現在は骨格的な都市基盤の整備が進みつつあります。

練馬区都市計画マスタープランでは、本地区を地域拠点に位置付け、また重点地区まちづくり計画である上石神井駅周辺地区まちづくり構想では、交通環境の改善と機能強化、商店街の活性化、安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備を基本方針に掲げています。

これらを踏まえ、活気ある商店街と良好な住宅地が調和した災害に強い市街地の形成を目標とし、地区計画を策定いたします。

あわせて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、一団地の住宅施設の都市計画変更を行います。

2、対象区域です。

図の一点鎖線で明示している区域で、住所は記載のとおり、面積は約53.3haでございます。

次ページをお願いします。

3、これまでの経過です。

原案以降について御説明いたします。令和4年10月31日に、原案について本審議会に

報告した後、11月1日から22日まで縦覧等を行うとともに、原案説明会を開催しました。その際、原案に対する意見書の提出はありませんでした。令和5年8月には、案の作成に関する説明会を開催し、今月1日から15日まで地区計画案の縦覧等を行い、意見書の提出が1通ありました。

4、議案です。

議案第517号から第521号の5件となります。それぞれ都市計画の案の理由書、計画書、計画図等を5ページ以降に記載しております。

案の内容につきましては、原案の内容から変更はございません。

それでは、ここで参考資料の②、A3サイズの地区計画の案の概要を御覧ください。

地区計画の内容について簡潔に御説明いたします。

左側上段、2、地区計画の目標を御覧ください。

1点目、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を創出・保全していきます。

2点目では、駅前における市街地再開発事業や鉄道の車両留置施設再編後の跡地の活用について目標を定めております。これらの目標を実現するため、南北道路および交通広場や西武鉄道新宿線の立体交差事業等の進捗に応じて、本地区計画を段階的に更新していきます。

ここで、左側中段にあります地区区分図を御覧ください。

この地区区分図で色分けされている七つの地区それぞれに、図下段に記載してあります土地利用の方針をそれぞれ定めていきます。

また、図の青い線で示した区画道路を地区施設に位置付けるとともに、点線部分に壁面の位置の制限を定め、壁面後退部分における工作物の設置を制限いたします。

つぎに、右側の下段、6、地域地区の変更のところを御覧ください。

用途地域について、オレンジ色で明示した南北道路沿道地区について、現況は南側が近隣商業地域で、北側は第一種低層住居専用地域等となっていますが、今回、この北側部分も含めました全体を近隣商業地域に変更いたします。また、沿道に防火地域の指定を行います。容積率の最高限度を、既存の用途地域を参考に、南側を400%、北側を300%にします。

なお、下の注釈3で明記していますが、事業中の南北道路等の整備に協力し、区の認定を受けた場合は、変更後の容積率を使えるようになる誘導容積制度を適用いたします。

つぎに、右側上段、4、地区計画で定められるルールを御覧ください。

左上から順番に、建築物の用途の制限、建築物の高さの制限、垣・柵の制限、敷地面積の制限、建築物等の形態・色彩・意匠の制限をそれぞれ対象地区に対して制限をかけていきます。これらの制限により、個々の建築物の新築や建替え時に合わせて、段階的にまちづくりが進み、目標とする街並みの実現を目指していきます。

それでは、説明資料にお戻りください。3ページです。

5、今後の予定です。

本日、当審議会にお諮りし、来年2月に東京都都市計画審議会に用途地域の変更について付議され、3月に都市計画決定・変更、告示を予定しています。

6、添付資料です。

記載の添付資料に加えて、本日配布資料として地区計画の案に関する意見書の要旨および区の見解をお配りしています。

それでは、ここで机上右側にあります配布資料を御覧ください。

今月実施した案の縦覧で、1通の意見書が提出されました。左側に意見書の要旨、右側に区の見解を記載しています。

1、建築物の高さの最高限度について。

容積率400%、建蔽率80%の地域への建築物の高さの最高限度の導入に反対する。従来どおり、25mを超える建物を建築できる環境としてほしいという御意見を、記載のように、

容積率や防火・防災等の観点、沿線地域との比較の観点、地域拠点の観点、次ページにいきまして、一貫性の観点、権利侵害の観点とともにいただきました。

1 ページに戻っていただきまして、これに対する区の見解です。本地区計画における建築物の高さの最高限度については、まちづくりルール検討会議での意見や、アンケート結果等を踏まえ、土地を十分に活用できる範囲でなるべく建築物の高さを低く制限するという方針の下、制限をしております。これにより、建物の高さのばらつきが低減され、整った街並みが形成されていきます。高さについては、一定の制限をかけることにはなりますが、容積率の十分な活用が可能と考えており、防災や景観、住環境等での問題は発生しないものと考えています。また、都内において事例もあり、通常実施されている範囲の制限内容です。

一方、本地区は地域拠点に位置付けられ、建物の共同化や土地の高度利用により、魅力的な商業空間の形成や交流の場となるオープンスペースの確保を図るため、市街地再開発事業等の取組を進めていくこととしています。

そこで、一定規模の敷地面積を有し、公開空地の確保など、地域に貢献すると認められる建物を建築する場合は、許可等の手続により、高さ制限の緩和が受けられるものとしています。

また、既に建築されている建物については、建替えに際して現状の規模や機能を確保した上で建て替えるのが一般的であり、区の認定を受けた上で、高さ制限の緩和が受けられるものとしています。

地区計画は、個々の建替えに応じてルールを守っていただく制度で、用途地域などの地域地区と同様に、一定の手続に則って定められた制限が合理的なものであれば、それは許容されるべき制限という考えに基づき、本制限を定めています。

地区計画等により、時間の経過とともに地域拠点にふさわしい土地利用へと更新され、まちの価値が高まるものと考えています。

3 ページを御覧ください。

つぎに、2、都市計画の手続について。

地権者への合理的な説明がないのではや、アンケート結果は民意を反映していないのではないかと御意見をいただいております。

これに対する区の見解です。練馬区まちづくり条例では、地権者や利害関係者だけでなく、地区内にお住まいの方の御意見も受け付けることとしております。まちづくり協議会やルール検討会議での検討やアンケート調査で、広く地域の方々から御意見を伺うなどの取組を経て、素案説明会、原案説明会の開催、その後も個別訪問による説明、案の作成に関する説明会などを実施し、当初予定していた都市計画の手続を繰り延べ、地域の方々へ丁寧な説明を行ってきました。このように、計画案の決定に至る検討過程につきましては、様々な形で御意見を伺う機会を設けながら進めてまいりました。

4ページを御覧ください。

3、道路事業とまちづくりの関連について。

南北道路の完成に向け、用途地域の変更を急ぐとしても、南口側は切り離して検討すべきでは、外環の地上権に関する補償について、実損が生じるのではとの御意見をいただいております。

これに対する区の見解です。本地区計画は、公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導することができる誘導容積型地区計画としており、事業中の南北道路の整備を促進するためにも、用途地域の変更や地区計画の策定は遅滞なく進めるべきと考えています。

また、南北道路の整備に伴い、駅の北側と南側の両方で土地利用の更新が想定され、地域拠点としてふさわしい街並みを誘導していくものです。

東京外かく環状道路の事業実施に伴う区分地上権に関する補償については、事業主体である国や東京都が個別に対応するものと考えており、東京外かく環状国道事務所からは、丁寧に個別に対応していると聞いております。

御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。

○委員 ありがとうございます。それで、今回の地区計画自体が外環の2を前提とした計画というようになっています。練馬区以南の自治体では、外環の2の廃止も含めて検討していたり、会議さえ行われていない状況があるという中で、先行して練馬区部分だけ進めるということは、既成事実化することになるんじゃないかと。

今、関連するまちづくりを進めるということは拙速ではないかと思いますが、いかがでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 外環の2の計画に関しましては、練馬区部分について、平成26年11月に都市計画の変更がありまして、幅員が40mから22mへ変更されております。その後、平成30年12月から南北道路部分の事業の認可も取っており、東京都が整備を進めているところです。区としましては、このような事業の着手に併せてまちづくりを進めていくという方針の下、今回の地区計画に関しては、事業に着手している部分ということで、進めていくものと考えているものです。

○委員 まだ、交通ネットワークとしての機能が果たせるのかということも不透明な中で、進めるべきではないと思います。

それで、参考資料③の7ページなんですけれども、区画道路の拡幅を行うということですが、幅員にばらつきがあるという状況がありますけれども、これはなぜでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 参考資料③、7ページになりますが、地区整備計画と左上に書いてありまして、地区施設の配置および規模について説明しているページになります。その中で、幅員ということですが、右下に凡例がございまして、例えば区画道路1号でございますと、「6m～8m」と明示しております。こちらの6mの部分は、現在6mより幅員が小さい道路に関しては、まず6mにすることを表している数字です。「～8m」の部分に関しましては、その途中の断面の部分で、現況で8mの部分もあるという道路ですので、そこを含めて表現しているものでございます。

○委員 そうすると、最低6m以上にするということですね。それで、これは建替え時に

セットバックをするということになるのでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 この地区施設の整備は、建替え時に合わせて下がっていただくという計画でございます。

○委員 外環の2の整備に伴う南北道路の沿道地域については、高さ制限や容積率、それから用途地域などの変更がなされるのか。その際、第一種低層住居専用地域とか第一種住居地域などは、近隣商業地域などの商業施設が入ることができるようになるのか、それを教えてください。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 参考資料③、現在見ていただいている資料の10ページを御覧ください。

南北道路沿道地区に関するルールということで、オレンジ色で明示しております南北道路について、10ページの下段を見ますと、用途地域の変更等について記載しております。その中で、用途地域の変更の欄、現在と変更後とがありまして、現在は近隣商業であったり、第一種住居地域であったり、第一種低層住居専用地域であったり、様々な用途があるところに、外環の2が通りますので、南北道路の沿道部分に関しましては、近隣商業地域に変更されるということでございます。

○委員 特に沿道地域については、第一種低層住居専用地域などもあって、かなりの大きな変更になると。それから、道路の拡幅、敷地面積の最低限度の設定、用途地域の変更などが行われるということで、範囲も広いですし、影響も大きいのではないかと。

かなり、難しい中身で影響も大きいということで、この間、2回説明会をされてきましたが、住民の理解が本当に得られているのかなと心配になるんですけれども、区としてはどう考えていらっしゃるでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 上石神井駅の周辺地区であり、駅周辺のまちづくりをやっていくということで、かなり複雑な内容であるということは委員のおっしゃるとおりかと考えております。

その中で、これまで素案説明会、それから原案説明会、3回目に案の作成に関する説明

会というものを実施してまいりました。

また、先ほどの意見書に対する見解でも述べましたが、この間、個別訪問による説明を行ったり、またそれぞれ御意見をいただいた場合は、書面でお返ししたり、電話をかけて御説明したり、様々なことを行いまして、説明をしてまいりました。このような形で丁寧に説明してきたと考えておりますので、伝わってきているのではないかと感じるところでございます。

○委員 3回説明会等を行ってきたということですがけれども、やはりなかなか、まだまだ理解が得られていないんじゃないかなと思います。特に、千川通りと線路の交差部である鉄道施設・拠点機能創出地区の東側の三角地域については、もともと道路などの都市計画もかかっていなかった地域です。ところが、この新宿線の立体化に伴い、鉄道施設になることから、今後、立ち退きを迫られる可能性が出てきていると。

今回は、用途地域の変更はないということですがけれども、鉄道施設・拠点機能創出地区に指定するというか、その方針を示すということになっています。住民の合意が得られていない中で、こうした区域にするという方針を出すということは問題じゃないかなと思います。見直しを求めたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 鉄道施設・拠点機能創出地区に関しましては、参考資料③の19ページのほうに記載をさせていただいております。

今回、この地域、グレーで着色してございますが、このように鉄道施設・拠点機能創出地区という名称で指定してございますけれども、用途地域の変更を見ていただきますと、変更はなしということで記載しております。

この地域におきましては、都市計画の西武鉄道新宿線の立体交差化に関する都市計画が決定した際に区域になったということで、それに合わせて区も何度も説明を行い、東京都とも協力しながら、地域の皆さんへの説明を行ってきたところでございます。

そういった意味で、丁寧に御説明してきたと思いますし、伝わってきているのではないかと考えるところでございます。

○都市計画課長 少し補足をさせていただきます。

鉄道施設・拠点機能創出地区についてでございますが、連続立体交差事業におきまして、今、西武鉄道の車両留置施設がある区域になりますけれども、こちらの面積が連続立体交差事業によりまして、3分の1程度に減少されるということが決まっているところでございます。

今後の土地利用につきましては、西武鉄道は、練馬区の上石神井駅周辺のまちづくりに寄与するような土地利用をしていくということを、地域の皆様方にお約束はしているものの、今後の土地利用の具体化につきましては、まだまだ検討段階にあるということでございます。

今回の地区計画では、用途地域等は変わらない形でお示ししているところですが、今後、連続立体交差事業の具体化や西武鉄道による車両留置施設の跡地の活用等の具体化が見込まれた段階では、改めて地域の皆様方とお話をさせていただき、変更等を検討していく、そのように考えているところでございます。

以上でございます。

○委員 こういうふうな地区を指定してしまうと、結局既成事実のように進められてしまうということになりかねないと思いますので、私たちとしては、見直しをしていただきたいなというふうに思います。

それで、説明資料①の23ページなんですけれども、上石神井駅周辺地区地区計画の方針附図というのがあります。点線の部分が再開発検討エリアというものなんですけれども、どのような検討を今後していこうと区は考えているのか、教えてください。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 先ほどの御説明で使用しました参考資料②、A3の資料の2番で地区計画の目標について御説明いたしました。その中の2点目、駅前においては、市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用の促進などを行っていきたいと考えております。そのように地区計画の目標をうたっております。そのことをこの方針附図で示しているものでございます。

○委員 それは分かるんですけども、今後、再開発などを含めて、検討していくことを区として考えているということでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 地区計画の目標に記載してあるとおりでございます。

○委員 それで、今回、A地区の一部とB地区については高さ制限を、A地区、B地区、C地区、D地区、E地区、全部ですね、最高限度25mにするということになったと。この理由はなぜなのか、教えてください。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 この高さ制限の件につきましては、先ほどの意見書の要旨でも述べましたが、これまで行ってきたまちづくりルール検討会議での御意見や、アンケート等の結果等を踏まえまして、土地を十分に活用できる範囲で、なるべく建築物の高さを低く制限するという方針の下、区で検討しまして、25mという高さを設定したものでございます。

○委員 一方で、ただし書もあって、25m以上の建物を建てることも可能となるような記述になっていると。容積率の制限もあるので、どこまで建てられるのかということもありますけれども、かなり高層の建物を建てることも可能になる。極端な話を言えば、石神井公園の再開発事業のような高層のビルも建てられる、そうした可能性も残されているということになるのでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 本地区計画におけるこの高さ制限の考え方でございますが、一定の制限をかけることによって、ペンシルビルの林立となるようなことは規制しつつ、市街地再開発事業のような一定のルールに則って、地域に貢献できる建物を建てる際には、制限の緩和が行うことができるようにしてあります。そのように、地域拠点としての発展を想定した地区計画となっております。

○委員 今回の地区計画の中には、明確には書き込まれないということになるんですけども、方針附図の中に入れ込むということ自体も、やはりまちの在り方をどうするのかというのは、もっと議論していくべきですし、ここに今書き込むべきではないんじゃないかなというふうに思いますので、それは指摘して終わりたいと思います。

○委員 説明ありがとうございました。

それぞれ西武新宿線の連立を契機にまちづくりをしていこうという中で、10年近く、地域の皆さんといろいろ一緒に話し合いながらまとめてきたと思うんですね。遡れば、西武新宿線の地下化もあったけれども、平成7年に頓挫してしまいましたからね。そんな中、もう30年以上遅れているわけですよ。

そういう中で、駅周辺というのは、高度利用を踏まえた中で、やはり有効利用しなきゃいけないと思いますよ。

先ほど、意見書の要旨と区の見解の説明の中でも、時間の経過とともに、その地区計画が拡大していくとおっしゃいましたよね。緩やかに、ふさわしい土地利用へと更新されるということだから、これが絶対じゃないんですよ。私は西武新宿線の上石神井駅って練馬駅と違って急行も止まるし、新宿へ行くし、やはりポテンシャルは高いと思うので、これからやっぱりそういった再開発をと。

それで外環の2もあるんですけども、やはり高速だけ走っても、練馬区って南北道路はなかなか整備されていないんですよ。

その辺りの中で、一つの契機としてやっていくのは私は必要だと思うし、これからそれぞれの中で進めていくんだけど、まず、まちづくりについてはいいんだけど、これによって西武新宿線の連立がどこまで進んでいるのか。今、中井から野方まで、地下から来ていますよね。ずっと上がっていくと思うんだけど、その辺りの進捗状況というか、練馬区以外のところ、練馬区は進んでいると思うんですよ、10年近く前からまちづくりをやっているけれども、その辺りを聞かせてもらえますか。

○交通企画課長 西武新宿線の連続立体交差化でございますけれども、まず練馬区内については、現在、井荻から西武柳沢間において、令和3年に都市計画決定してございまして、その区間につきましては、現在、今年度内の事業認可の取得を目指して取り組んでいるところでございます。

その他の路線につきましても、杉並区あるいは中野区ですとか、地域の区が主体となっ

てしっかり整備促進を図っておりまして、それぞれのところでしっかり進捗が図られているものと考えております。具体的に何年というところはまだ見通せていないところはあるかと思いますが、整備の促進に努めているところでございます。

○委員 近隣区だから、練馬区が主体ではないが、連携をしながらやっていると思うんですけれども、ちょっと聞くところによると、あまり進んでいないようなところもある気がしているところです。

それはそれとして、これから練馬区が主導を取ったわけで、杉並とか中野とかと連携を取って、まちづくりを踏まえた中で連立を進めていただきたいのと、それから連立をするとなると、北側の側道ってありますよね。これもやっぱり入っているんでしょうか、この図面だと。何ページになるのかちょっと分からない。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 先ほど御説明で使用させていただきました参考資料②に地区区分図がありますが、そちらの中央部分に、東西方向に東鉄新付7ですとか、東鉄新付6と記載しているものが明記されております。そちらが側道となっております。

○委員 そうすると、大体の幅員というのは、練馬のところをそれぞれ西武池袋線の場合を見ると6mだよな。

それで、今、そういった説明をしながら、買収もしていくわけですよ、そこの辺りはどうなんですか。

○交通企画課長 側道につきましても、西武連立と一体的に事業認可の取得を目指しております、しっかりと連携する形で進めていく予定でございます。

○委員 そういう方向でやっていただきたいのと、そうとはいえ、西武池袋線の練馬駅から、第1期工事の連立、その中で側道って開通していないところありますよね。例えば中村橋から富士見台、その周辺は密集やっていますよね。20年ですよ。

私は、その中で危惧するのは、やはり買収に応じて、土地を供した人もいるわけですよ。それなのに手つかずで20年というのは、これはどう思いますか。つながっていないんですよ。

○都市整備部長 今、委員から御指摘のあった、西武池袋線の連立で中村橋から富士見台まで側道がつながっていない部分があるということは、私どもも十分認識しております。東京都に対しては早期整備を、タイミングを図って開通させていただきたいという要望を出しているところでございますが、何分、時間が掛かっているという御指摘があることも認識しております。やはり連立本体と関連側道に関しましてはセットで整備していくものと認識しておりますので、西武池袋線の連立に関しましては、今後も要請を続けていく考えです。

それから、西武新宿線に関しては、説明資料の1ページ目に、少し小さいんですけども、連立の本体と併せて側道がつながるような都市計画を組んでおりますので、同時の事業化を目指して取り組んでいきたいというように考えております。

以上でございます。

○委員 ぜひ、そういう中で、これが遅れた、そういった事例があると、西武新宿線にも影響するんじゃないかなと思うんですよね。だから、そういう中で、今、部長からそういった説明、答弁がありましたので、御努力いただきたいなと意見を申し述べて終わります。

それで、これは議案ですよ、見直しとかその辺の意見を言っているのですか。

○都市計画課長 この上石神井駅周辺地区地区計画の案でございますけれども、今いろいろ御意見いただきましたが、西武新宿線の連続立体交差化、この地区計画では南北道路と呼んでおります外環の2、こちらが区域内に入っております。外環の2につきましては、土地の収用も入ってきているところでございます。

我々は、こうした大きな事業を機にして、やっぱり土地利用というものが大きく変わっていく、建物の建替えが大きく進んでいく、そういった機会を捉えて地区計画を定めていくべきだろうということで、今回このような案を御提案させていただいているものでございます。

一部、高さの制限等、いろいろ御意見いただいているところはございますが、委員からありましたように、急行停車駅ということもあり、駅前につきましてはこれから高度利用

等も図っていきたいというところがございます。ただし、今のところ、地権者との合意等ができておりませんので、引き続きこういった合意形成については進めてまいりたい。

一方で、建物の建替え等が進んでいきますので、一定のルールは定めておきたいということで、今回地区計画の案をお示ししているものでございますので、そういった趣旨を御理解いただき、御審議いただければと思います。どうぞよろしく願いいたします。

○委員 こういった意見書を拝読していると、地区計画自体に関する質問と変更内容に関する質問が混同されていて、例えば私権制限になるのではないかとか、地権者の話を優先するのか、周辺住民の話を優先するのかといった質問は、地区計画自体に関する結構基本的なことだと思います。そういうことを、拝読していると、地区計画そのものについて何か基本的なことが共有できているのかなということ、内容自体というよりは、何か地区計画そのものに対して、今まで少しあまりにも慣れ親しんでこなかったのではないかなということですね。

ですから、そもそもどういう仕組みであるとか、あるいは突然この自分の地区に急に地区計画が掛かって、何でつくらないといけないんだみたいなこともあると思うので、今、御議論いただいていたように、連続立体交差事業であるとか、インフラのかなり大規模な更新時期に差しかかかっていて、それに伴って練馬区内の各地区で地区計画を同時進行でそれぞれ検討している状況であると。それぞれの地区で、それぞれのビジョンを住民中心になって話し合っている状況で、皆さんの地区はどういうふうにしますかという、そういう投げかけというか、何かそのような前提の説明が今まであるのかとか、どれぐらい可能であるのかとかというようなことについて、伺いたいなと思いました。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 地区計画という制度の説明について御意見をいただきましたが、今日の資料の参考資料③に説明会の資料の冊子がありますが、そちらの1ページ、2ページのほうを開いていただきますと、上石神井駅周辺地区の現状ということで記載させていただいております。

1番に、地区の概要から始まりまして、その後、2番で上位計画における位置付け、そ

それから3番でまちづくり構想におけるまちの将来像、それから4番で構想の実現に向けてということで、「地区計画とは？」といった記載が、2ページの一番下に書いてあります。このようなことを、まちづくり検討会議ですとか、そういう協議会などの検討では、前提として御説明しながら、皆さんとまちの将来像やまちづくりのルールについて検討しているところでございます。

西武新宿線の沿線で、ここの上石神井駅に加えまして、武蔵関駅ですとか、上井草駅の周辺、下石神井四丁目の地区などで、それぞれまちづくりを進めているところでございます。

各地区で進捗等いろいろありますが、こういった基本的なことを共有しながら、まちづくりニュース等を用いまして、地域の皆様にも周知しながら、まちづくりは進めてきているところでございます。

○委員 ありがとうございます。この資料も拝読させていただくと、かなり毎度真摯に御回答いただいているとは思いますが。

ただ、地区計画が、私もまちづくり協議会の委員をやらせていただいたんですが、そのときも、地区計画だとかこういう制限がいろいろできるんだよとかという仕組みは解説されるんですけども、そもそも地区計画というものが、何かこうトップダウンで決める都市計画に対して、地区計画って地区ごとの事情を踏まえて、皆さんが主体になって考えていくものなんだよとか、少しその辺の意義を説明していただけたほうが、ルールで縛っているという悪い印象を持たれずに済むのかなと思ったので、そのように思いましたという、これは感想です。ありがとうございました。

○都市計画課長 ただ今委員から貴重な御意見をいただきました。区はこれまでも、これからも、いろいろな地区でまちづくりの協議会等を運営してきているところでございますので、地区計画とはどういうものかといったところまでしっかりと御説明していくよう、運営面での工夫をしながら進めてまいりたいと思います。ありがとうございます。

○会長 ほかはいかがでしょうか。

(発言する声なし)

○会長 よろしいですか。

それでは、特にほかに御発言がなければ、議案第517号から第521号につきましてお諮りさせていただきたいと思えます。

議案第517号から第521号につきまして、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。

つぎに、報告事項に移ります。

報告事項1、練馬城址公園の都市計画変更素案につきまして、説明をお願いいたします。

○道路公園課長 それでは、報告事項1、説明資料によりまして、練馬城址公園の都市計画変更の素案について御報告いたします。

恐れ入りますが、着座にて説明をさせていただきます。

1、概要でございます。

東京都市計画公園練馬城址公園は、区の中央部に位置する公園でありまして、現在、都立練馬城址公園として一部開園をしております。

都は、公園機能と道路機能の整合を図るため、本公園の都市計画区域につきまして、補助133号線と重複する区域を削除し、併せて最寄駅からのアクセス確保のため、区域を追加するなどの変更を行うものでございます。

都市計画変更の概要です。

種別は、現在の都市計画法の施行まで使われておりました公園種別である大公園から総合公園に変更いたします。名称は、第5・5・10号練馬城址公園に改めます。位置は、現在の住所であります練馬区春日町一丁目および向山三丁目各地内に改めます。

区域につきましては、別紙でお付けしております3枚目の5ページ、計画概要図を御覧

ください。

図の左上、黄色く着色されている部分が補助133号線と重複する部分で、今回削除する区域でございます。図の右下、豊島園駅からの入り口にアクセスする部分に薄く赤い部分がございますが、そこが今回追加する区域でございます。

恐れ入りますが、1ページ目にお戻りください。

2の(5)面積です。先ほどの削除と追加および面積を計測した際の錯誤を整理しまして、現在の約26.7haを約24.8haに変更するものでございます。

3、これまでの経過および今後の予定です。

本日の区の都市計画審議会の後、年明けから東京都からの意見照会、都が都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付など、記載の手続を進めてまいります。

2ページ目、2枚目、3枚目には、都の資料を添付してございます。ただ今御説明した内容ですので、後ほどお目通しいただければと存じます。

報告は以上です。よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。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 説明ありがとうございます。

練馬城址公園、私たち、小さい頃から親しんでいました。そういう中で、平成23年の東日本大震災が起きてから、その次の年だと思えるんですけども、東京都が豊島園を防災公園という位置付けをして、練馬区としても、道路づきは悪い中、そういった道路の補助133号線とかにぎわいの施設、あの中でいろいろイベントを、例えば、成人式とか賀詞交歓会とか、大きなイベントをしていたところがなくなると、何かそういったイベントができるような施設を、という要請を練馬区議会を挙げてしてきました。にぎわいの施設としてはハリーポッタースタジオツアーが今年の5月に開園したわけですが。

そういう中でもやっぱり防災公園として位置付けをするわけですから、やっぱりあの辺、豊島園を知っている方については、周辺道路、車が交差できないような狭い狭小の幅の道

路なんですよ。

今回、一部の変更なんだけれども、その辺のやっぱり道路づけの悲惨さについて、どうしているのかと、東京都との交渉の中で、その辺を聞かせていただけますか。

○道路公園課長 練馬城址公園の整備につきましては、ただ今委員からもお話いただきましたが、これまでも様々な御意見を東京都に伝えてきてございます。例えば令和2年10月には、練馬区議会では全会一致をされました事業化に関わる意見書について、東京都のほうに要望を伝えてきたり、また区からも要望を伝えたりという手続をしてきてございます。

今回、補助133号線につきましては、優先整備路線に位置付けておりまして、災害時のアクセス路確保というような役割を果たす道路であるというように考えてございます。今回の城址公園の変更が進みますと、そういった補助133号線の整備にも寄与するものというように考えてございます。現在、東京都のほうは測量の作業を進めておりまして、令和6年度に事業着手の手続を行うというように伺ってございます。

以上です。

○委員 公園周辺の道路、その辺はどうなんですか。

○計画課長 外周道路につきましては、区としましては、城址公園には多くの入園口が設けられますので、外周道路に安全、快適な通行空間を整備することが必要だと考えております。

一方で東京都は、都市計画で定められた公園区域につきましては、認可を取得し、公園の整備を進める立場であり、今、双方の主張を両立させる方策について協議を進めているところでございます。

以上です。

○委員 春日町地区、向山地区に面しているんだけれども、やはり木密というか、木造住宅の密集地域ですよ。そういう中で、防災公園としてこれから整備していくわけですから、そうすると、やっぱり緊急車両とか、そういった輸送の障害になるわけです。やっぱ

り皆さんもそうでしょう、密集を進めるにしても、やっぱり道路が基本でしょう。

そういう中で、そういうふうに道路を広げていくのは筋だと思うし、結構住宅が張りついているから、本来は道路中心から3mとあるんだけれども、やっぱりそういった公共性の防災公園としての位置付けなんですから、やっぱり園内の道路として幅が6mぐらいにやるような形で、これから交渉を一生懸命やっていただきたいなと思うんだけれども、どうですかね。

○計画課長 委員御指摘のとおり、特に外周道路西側道につきましては、現況で幅員が3.5mから4m程度しかないような状況でございます。今、相互通行で、車が相互に譲りながら走っているような状況でございますので、防災の観点から考えましても、区としても道路拡幅が必要と考えておりますので、引き続き東京都と協議してまいりたいと考えております。

以上です。

○委員 防災公園といっても、やっぱりいろんな備蓄倉庫とかできるわけですよ。その辺の計画、出ていないから分かんないけれども、その辺も踏まえて、しっかり東京都と交渉して、そういった道路の拡幅をしていただきたいと思っていますし、補助133号線自体が、南伸しているんだけれども、400mしかできていないですよ、千川通りと目白通りとね。その後、南側をやっているんだけれども、何か事業認可してもなかなか進んでいないですよ。コロナの関係もあったけれども、その辺りも踏まえて、ある程度進めていかないと、これも補助133号線の南伸も40年ぐらい前からあるんだけれども、その辺りも踏まえて、進め方ね。やっぱり南側、南北道路というのは、先ほど少し述べたけれども、やっぱり一番未整備なので、その辺りも踏まえて考えを聞かせていただきたいなと思っています。

○土木部長 まず、先ほど少し触れましたけれども、この練馬城址公園に関しては、区議会から意見書が提出されているということで、都に対して我々もしっかり取り組むものというように考えています。

その中で、お話が出ました、公園のアクセス路となる補助133号線、こちらについては早期整備を目指すということで、これは区議会からの意見書にも書いてありますし、私どものほうも早期整備を東京都に要望しているところでございます。

さらに、お話が上がっている南側の周辺道路、こちらについても、随時、お話しいただいたように、現状は車のすれ違いが非常に困難、そういう意味でいうとまちの課題であるということでございます。そのため、この外周道路の拡幅などについては、公園と一体になった環境整備ということで検討いただくよう東京都と協議を行っているところで、都には、本日いただいた意見等もしっかりお伝えしながら、引き続き課題解決に向けて協議を行ってまいります。

以上でございます。

○委員 ハリーポッタースタジオツアーが今年開園して、そういう中で、これからやっぱりどんどん集客率というか、見学ツアー客が来園すると思うんですよ。その周辺が渋滞で被害を被らないように、そういった対策も必要だと思うんですね。だから、早期に、今、部長から答弁いただいたけれども、しっかり東京都と交渉して方向性を出していただいて、拡幅に努力していただきたいなと意見を申し述べて終わります。

○会長 ほかにございませんでしょうか。

(発言する声なし)

○会長 よろしいですか。

ほかに御発言がなければ、報告事項を終わります。

続きまして、報告事項2、石神井公園の都市計画変更素案につきまして説明をお願いいたします。

○道路公園課長 それでは、報告事項2、説明資料によりまして、石神井公園の都市計画変更素案について御報告いたします。

着座にて進めさせていただきます。

概要でございます。

東京都市計画公園石神井公園は、区の南西部に位置し、三宝寺池および石神井池を中心とした公園でございます。現在、約28.1haの区域が都立石神井公園や練馬区立池淵史跡公園、練馬区立石神井松の風文化公園として開園をしております。

都は、本公園の都市計画区域につきまして、風致の保全、みどりの拠点の拡大、防災機能の向上のため、本公園に接する農地や区立石神井プールの区域などを追加するなどの都市計画変更を行うものでございます。

都市計画変更の概要です。

位置は、石神井町三丁目のほか、記載の町丁目です。区域は、別紙でお付けしております3枚目の計画概要図を御覧ください。

公園区域の南側、赤く着色をされている4か所が今回の追加の区域でございます。

恐れ入りますが、1ページ目にお戻りください。

2の(3)面積です。先ほどの追加および面積を計測した際の錯誤を整理をいたしまして、現在の約41.8haを約40.0haに変更するものでございます。

これまでの経過および今後の予定です。

本日の区の都市計画審議会の後、年明けから東京都からの意見照会、都が都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付などの記載の手続を進めてまいります。

2枚目、3枚目には都の資料を添付してございます。ただ今御説明した内容でございますので、後ほどお目通しいただければと存じます。

報告は以上です。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。

(発言する声なし)

○会長 特にございませんか。

特に御発言がなければ、これで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、事務局から連絡がございます。

○都市計画課長 それでは、本日お配りしております練馬区の第3次みどりの風吹くまちビジョンについて、こちらの区報を使って簡単にだけ御説明させていただければと思います。

区報を御覧ください。区では、今般、これまで進めてきた施策を着実に継続・発展させ、みどり・文化・スポーツ・都市インフラなど区民生活をさらに豊かにするために、このビジョンの素案を作成したものでございます。

本審議会に関連する事項として、簡単に御説明いたします。お開きいただきまして、右下の柱4になります。柱4では、安全・快適、みどりあふれるまちということで都市整備インフラ関係のものを載せてございます。快適で暮らしやすいまちの実現に向けまして、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を着実に進めてきたところでございます。

西武新宿線の連続立体交差化につきましては、都市計画決定され、いよいよ動き出そうとしているところでもございます。引き続き、積極的に取り組んでまいりたいと考えてございます。

こうした上で、リーディングプロジェクトとして、三つ事業を掲げているところでございます。

一つ目が、大江戸線の延伸でございます。

大江戸線の延伸につきましては、東京都で庁内検討プロジェクトチームにより、スピード感を持って検討が進められているところでございます。区も、沿線まちづくりの推進や基金の効果的な活用方法などの検討を進めまして、早期事業着手に向けて、東京都と共に取り組んでまいりたいと考えているところでございます。

二つ目が、地震・火災に対する防災まちづくりの推進でございます。

密集住宅市街地整備促進事業の実施地区、また防災まちづくり推進地区で地域住民の皆様と共に進めているところでございます。道路拡幅、建築物の不燃化、危険なブロック

塀の撤去などを進めまして、災害に強いまちづくりを進めていきたいと思っております。

三つ目が、稲荷山公園・大泉井頭公園の整備でございます。

みどりのネットワークの拠点となります公園づくりを進めるために、稲荷山公園につきましては段階的な整備の検討を進めまして、第一期事業認可の取得を目指してまいりたいと考えてございます。大泉井頭公園につきましても、基本計画策定に向けて検討を進めていきたいとしているところでございます。

このほか、このリーディングプロジェクトに加えまして、その下のその他の取組ということで、左側、上から2番目になります、先ほど少し申し上げましたが、西武新宿線の連続立体交差化と沿線まちづくりの、今日御審議いただきました上石神井駅周辺をはじめとした沿線まちづくりの推進、またその下になります。デマンド交通などの進展を受けまして、2040年代を見据えた新たな地域公共交通の策定もしていきたいと考えているところでございます。

また、公園等の改修計画の策定、トイレのリニューアル等の推進も進めていく予定でございます。

また、その右側にいきまして、道路から見えるみどりを増やしたいという練馬区の考えの下、沿道緑化を推進してまいりたいと、そんなようなものを盛り込んでいるところでございます。

こうした計画につきまして、オープンハウスでただ今区民の皆様方にお知らせ等をしているところでございます。これまでに2回行われておりますが、まだ4回開催する予定でございます。今週の土曜日は勤労福祉会館、26日はココネリになります。また、年を明けまして、関区民センターや石神井庁舎等でも行う予定としているところでございます。

また、御意見も受け付けているところでございますので、頂戴できればと思っております。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

この第3次みどりの風吹くまちビジョン（素案）等につきまして、説明がありましたけれども、現在パブリックコメントを実施しているとのことで、御意見があれば、それに基づいてお出しいただいても結構ですけれども、せっかくの機会ですので、もしこの場で何か御意見がありましたら、お受けしたいと思います。いかがでしょうか。

（発言する声なし）

○会長 特にないでしょうかね。

御発言がないようでしたら、つぎに進んでいただければと思います。

○都市計画課長 それでは、最後に次回の都市計画審議会の日程について御案内させていただきます。

次回の都市計画審議会でございますが、年を明けまして令和6年3月26日の火曜日の午後3時からを予定をしているところでございます。案件につきましては、都市計画緑地の変更（南田中の緑地の追加）などを予定しているところでございます。

開催通知は改めてお送りさせていただきます。よろしくお願いいたします。

私からは以上でございます。

○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は全て終わりました。

皆様、どうもありがとうございました。