

第249回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和7年8月28日（木） 午後3時～午後4時08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、大田裕章、小林みつぐ、藤井たかし、
かしままさお、柳沢よしみ、山田かずよし、有馬豊、
池田多美子、佐藤良雄、船田孝司、相原和彦、國分昭夫、
江村健二、加藤宏幸、野島久成、有川高利、小口深志、
川津亮、練馬警察署長（代理）、練馬消防署長（代理）
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0名
- 6 議案
議案第531号（諮問第531号）東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）
議案第532号（諮問第532号）特定生産緑地の指定および解除について

報告

- 報告事項1 高松農の風景公園の都市計画変更原案について
- 報告事項2 補助233号線沿道地区地区計画の都市計画原案等について

第249回練馬区都市計画審議会（令和7年8月28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。ただいまから第249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 事務局を担当いたします、都市整備部都市計画課長の大窪と申します。
どうぞよろしくお願いいたします。

ただいまの出席委員数は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。

練馬区町会連合会推薦委員の変更です。新たに委員を御推薦いただき、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。

國分昭夫委員でございます。

○國分委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 つぎに、東京都建築士事務所協会練馬支部推薦委員の変更です。

加藤宏幸委員でございます。

○加藤委員 よろしくをお願いいたします。

○都市計画課長 また、6月5日付で練馬区議会選出委員の選任がございました。当審議会の委員に委嘱することとなりました方を御紹介いたします。

小林みつぐ委員でございます。

○小林委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 藤井たかし委員でございます。

○藤井委員 よろしく申し上げます。

○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 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 柳沢よしみ委員でございます。

○柳沢委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 山田かずよし委員でございます。

○山田委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 有馬豊委員でございます。

○有馬委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 なお、委嘱状につきましては、各委員の机前にお配りしておりますので、御確認をお願いいたします。

続きまして、区の職員を御紹介いたします。

練馬区技監土木部長事務取扱、小山和久でございます。

○技監 小山でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、新しく本審議会に出席いたします職員を御紹介いたします。

まず、都市整備部でございます。

交通企画課長、安田圭吾でございます。

○交通企画課長 安田でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○都市計画課長 西部地域まちづくり課長、星野正博でございます。

○西部地域まちづくり課長 星野でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○都市計画課長 大江戸線延伸推進課長、大塚峰生でございます。

○大江戸線延伸推進課長 大塚でございます。よろしくお願い申し上げます。

○都市計画課長 つぎに、建築・開発担当部でございます。

建築審査課長、石原美鈴でございます。

○建築審査課長 石原でございます。よろしくお願い申し上げます。

○都市計画課長 つぎに、環境部でございます。

みどり推進課長、星野健一でございます。

○みどり推進課長 星野でございます。よろしくお願い申し上げます。

○都市計画課長 よろしくお願ひいたします。

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531号 東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）および議案第532号 特定生産緑地の指定および解除に関連して出席しております、都市農業課長、高橋雄貴でございます。

○都市農業課長 高橋でございます。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 最後に、案件に先立ちまして、机上に配布している資料を御案内いたします。

3点でございます。1点目は、練馬区都市計画図1および2でございます。令和7年度の最新版を御用意いたしましたので、本日お配りしているものをお持ち帰りいただければと存じます。

なお、本都市計画図は、毎回事務局が御用意いたします。次回以降の審議会には御持参いただかなくて大丈夫でございます。

2点目は、練馬区まちづくり条例の運用状況、3点目は、練馬区公共施設等景観形成方針の運用状況でございます。このたび、令和6年度分を取りまとめましたので、本日御報告いたします。資料配布をもって御報告とさせていただきますので、後ほど御確認いただければと存じます。

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、よろしくお願ひいたします。

本日の案件は、議案が2件、報告事項が2件でございます。

それでは初めに、議案第531号 東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）についてですが、つぎの議案である議案第532号 特定生産緑地の指定および解除と関連いたしますので、両議案につきまして一括しての説明、質疑をお願いいたします。

都市計画課長。

○都市計画課長 議案第531号 生産緑地地区の都市計画変更について御説明いたします。

大変恐縮でございます。着座にて御説明させていただきます。失礼いたします。

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。生産緑地制度等につきましては、30ページの参考資料を御覧ください。

生産緑地制度等に関する参考資料でございます。1 生産緑地地区とは、に概要を記載しておりますが、生産緑地の指定を受けることによりまして、指定から30年の間農地の適正管理義務と建築行為の制限が生じる一方で、固定資産税等の税制の特例措置を受けることができます。

続きまして、2 特定生産緑地とはでございます。3の図を御覧ください。図中に青枠でお示ししている内容でございますが、こちらは、都市計画の指定から30年が経過する生産緑地につきまして指定ができる制度になっております。指定を受けることで買取り申出が可能となる期日が10年間延長され、引き続き農地としての適正管理義務、建築行為の制限と税制の適齢措置の適用が継続されるものでございます。

生産緑地制度を有効に活用して農地を保全するため、新たに指定の申請があったものを生産緑地地区に追加するとともに、買取りの申出による建築等の行為制限が解除された生産緑地地区、公共施設転用が行われた生産緑地地区等を削除する都市計画変更を、年に1回行っております。

以上、生産緑地制度等に関する概要について御説明いたしました。

それでは、1ページにお戻りください。

今年度につきましては、本年3月の第248回都市計画審議会において原案を報告し、都市計画変更の手続を進めてまいりました。その後、公告、縦覧を行ったところ、意見書の御提出はございませんでした。今般、原案に基づいて都市計画変更案を作成いたしまして御審議いただくものでございます。

1 都市計画の変更内容です。（１）削除については、令和５年12月から令和６年10月までの間に、買取りの申出により行為制限が解除に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す。

行為制限の解除の主な理由として、主たる従事者の死亡・故障によるものが2.483ha、17件、生産緑地の指定から30年経過し行為制限の解除になったものが0.131haで２件です。合計すると2.614haで19件となります。また、公共施設に転用されたものが1.477haで８件ございます。

（２）追加につきましては、令和６年11月までに追加指定の申請があった地区で、0.164haで４件となります。

（３）変更後の生産緑地地区の面積は3.91ha減少し、155.79haになります。

以上、削除、追加および変更後の生産緑地地区面積について、原案から変更はございません。

つぎに、原案からの変更点について御説明いたしますので、６ページをお願いいたします。

生産緑地番号653番、下のほうでございます。653番について、面積を改めて確認したところ精査が必要であることが判明したため、50㎡の精査減を行います。

なお、これによる生産緑地地区面積の合計は、四捨五入を行っている関係上、原案の155.79haから変更はございません。

つぎに、２ページをお願いいたします。

2 これまでの経過および今後の予定です。

本年３月の都市計画審議会に変更原案を御報告し、公告・縦覧、意見書・公述の申出の受付を行いました。意見書の御提出および公述の申出はございませんでした。

４月の都知事協議終了後、都市計画変更案の公告・縦覧、意見書の受付を行いました。意見書の提出はございませんでした。

本日の都市計画審議会にて御審議いただいた後、９月に都市計画変更・告示を予定してお

ります。

3 議案です。3ページに都市計画案の理由書、4ページから7ページにかけて計画書になります。8ページに総括図、9ページに概略図になります。いずれも右下に凡例を掲載しております。10ページは変更箇所の一覧表です。生産緑地の地区番号と11ページ以降の計画図の図面番号をリンクさせたものです。

なお、生産緑地の地区番号は、いずれの資料においても連動した番号となっております。

議案第531号の説明は以上でございます。

引き続きまして、議案第532号 特定生産緑地の指定および解除について御説明いたします。

特定生産緑地制度につきましては、指定から30年が経過する生産緑地地区を、引き続き良好な都市環境の形成に資する農地として保全していくために、平成29年に生産緑地法の一部改正により創設された制度です。

特定生産緑地に指定されると、10年間にわたり営農と建築行為の制限、固定資産税等の税制特例措置の適用が継続されます。区では、指定から30年経過する生産緑地の所有者に対して、特定生産緑地制度等について周知を行い指定手続を進めてまいりました。このたび、平成7年の指定から30年経過する生産緑地について、特定生産緑地の指定を行うとともに、既に特定生産緑地に指定された生産緑地のうち相続等により指定を解除するものについて、都市計画変更と併せて実施いたします。

1 特定生産緑地の指定および解除内容です。（1）の新たに指定する区域は、約0.72ha、7件です。（2）の指定を解除する区域につきましては、相続、公共施設用地としての転用により生産緑地の削除に伴うものとなっております。ア 行為制限の解除で、2.381ha、15件、イ 公共施設への転用は、0.456ha、4件、これは、公園や区道に転用されたものでございます。ウ 面積要件の欠如として、0.007ha、1件でございます。これは、生産緑地の一部が公共施設に転用されたことによりまして、残りの生産緑地の面積が100㎡未満になってしまったものになります。これは、練馬区生産緑地地区の指定に

関する規則の中では、一団の農地の下限の面積をおおむね100㎡以上と規定しております。
この面積を下回るため削除を行うものになります。

削除する地区の合計としましては、約2.84haで18件になります。

(3) 今回の指定および解除により、特定生産緑地は約2.12ha減少し、約134.71haとなります。

2 特定生産緑地の指定の公示を行う期限です。特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定から30年を経過する申出基準日までに行う必要があります。今回、特定生産緑地に指定する生産緑地については、平成7年11月22日に指定していることから、令和7年11月22日が申出基準日となります。

2 ページをお願いいたします。

今後の予定です。本日の都市計画審議会で御報告した後、9月、特定生産緑地の指定および解除の公示を行い、利害関係人への通知を行います。

4 議案に関する資料です。3 ページは今回の指定および解除に伴う特定生産緑地の内容の資料です。5 ページ 特定生産緑地の総括図です。7 ページ 変更する特定生産緑地の一覧表です。8 ページから指定図を掲載しておりますので、特定生産緑地の地区番号と掲載している指定図の図面番号を示しております。28ページは、生産緑地制度等に関する参考資料を添付しております。議案第531号 生産緑地地区の都市計画変更と同じ資料を添付しております。

説明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した。説明は終わりました。

両議案につきまして、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。御発言特にございませんか。

(発言する声なし)

○会長 特に御発言がなければ、まず議案第531号につきましてお諮りいたします。

議案第531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。

続きまして、議案第532号につきましてお諮りいたします。

議案第532号につきましては、案のとおり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、こちらも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 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。

○みどり推進課長 では、私から農の風景育成地区、農の風景公園の都市計画変更原案について報告させていただきます。

着座にて失礼いたします。

区では、都の制度である農の風景育成地区制度を活用することにより、散在する農地を
一帯の都市計画公園として指定することで、まとまった農地や屋敷林が残る武蔵野の歴史
や風土を今に伝える特色ある風景を保全することを目的に、平成27年6月に高松一、二お
よび三丁目の農の風景育成地区の指定を受けました。

今回、農の風景育成地区内の農地につきまして、都市計画変更を行うものです。

1 概要です。高松二丁目および三丁目における約0.2haの農地について、農の景観を
伝える拠点を確保するため、都市計画公園の区域に追加するものです。

2 ページに、ただいま御説明した都市計画変更の理由を記載した理由書を添付しており
ます。後ほどお目通しください。

4 ページを御覧ください。

こちら位置図になります。環八通りの北西側に位置しております。点線で囲った範囲が
農の風景育成地区であり、丸で囲まれた範囲の中に六つの四角い箇所がございます。こち

らのほうが農の風景公園になります。

5 ページのほうを御覧ください。

計画図になります。緑で囲った区域が今回の区域変更区域であり、赤で塗りつぶした範囲が今回追加する区域となります。

6 ページには、現況写真を載せております。

写真では畑に見えないかもしれませんが、こちら防草シートで覆われている生産緑地になります。

3 ページを御覧ください。

都市計画の変更内容についてです。高松農の風景公園に農地を追加いたします。種別は特殊公園、名称、位置、面積は記載のとおりです。理由は、農の風景の景観を伝える拠点を確保するために公園に追加するものです。下段につきましては、新旧対照表になります。

恐れ入ります。1 ページのほうにお戻りください。

3 今後の予定についてです。本日午後の都市計画審議会に原案を報告いたしました。この後、9月5日から原案の公告・縦覧を行うとともに、9月5日に原案の説明会を高松みらいのはたけで開催いたします。10月に東京都知事協議、11月に案の公告・縦覧を行い、12月に都市計画審議会へ付議、1月に都市計画変更・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。

5 その他です。都市計画変更後、整備方針の優先整備区域として位置づけていく手続を行ってまいります。

報告は以上になります。よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございました。説明は終わりました。

この件につきまして、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、事前にちょっとこの件については御質問させていただいたんですが、今の説明でも少し分からなかったのですが、今回指定されるこの二つの区域について、先ほどの、「シートに囲われている」ということが写真ではよく分かりません。具

体的にこれが特色ある風景と言える理由をもう少し説明いただけないでしょうか。

○会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長 まず、農の風景育成地区というのは、東京都の要綱にも定められているのですが、この地区につきましては、比較的まとまった農地や樹林地があり、その風景を将来に残していくということで設定させていただいているものでございます。

今回、この一部分だけの農地ということではなくて、この区域全体で農地や樹林地を残していくといったところで、その全体を捉えて特色ある風景というふうに考えているところでございます。ですので、比較的このエリア、航空写真を見ていただいても分かると思いますが、まだ畑等が結構残っておりますので、その辺も含めまして今後も保全していきながら、地区全体で畑や樹林地を残していきたいというふうに考えています。それを特色ある風景というふうに捉えています。

以上です。

○会長 いかがでしょうか。

○委員 すみません、今の御説明で私なりに捉えたのですが、4ページにある今回の高松農の風景公園にある農地は、今回追加されるものを含めてそれで全てということでしょうか。

○会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長 今回追加させていただく部分のほかにも、今後も生産緑地等残っておりますので、こちらについても引き続き保全に向けて努めてまいりたいという形で考えております。

以上です。

○委員 ということは、区域を段階的に少しずつ指定していくということですね。

○会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長 生産緑地、所有者の方の事情等もございますので、そういったところも踏まえながら、農業者からの御相談等ありましたら、検討していきたいというふうに考

えております。

以上です。

○委員 分かりました。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 すみません、御説明ありがとうございました。

関連してしまうかもしれないですけども、今のお話の中で、今後も保全に向けて努めていくというような答弁があったかと思うのですけれども、基本的には高松だと一、二および三丁目が農の風景の育成地区内に入っていて、ここに存在している生産緑地は区が買取ということを前提に、保全をしていくという方向でよいですか。

○会長 みどり推進課長。

○みどり推進課長 農の風景育成地区は、農のある風景を次世代に引き継いでいきたいという考えの下で行っておるものでございます。区といたしましても、農地を残していくということでは、いろいろな形で対応していきたいというふうには考えております。必ずしも買うことだけが全てというわけではありませんが、今後買取りも含めて、財源の確保などを踏まえ、状況に応じて検討していきたいというふうに考えております。

以上です。

○委員 ありがとうございます。

全部買えるかといったら、財源の部分があるので現実的でない部分があるかもしれないのですけれども、一方で、買取り以外に農地を残していくという手法があるのかというと、なかなか厳しい問題だなというふうに思っています。

区内には、この高松地区と、また南大泉の三および四丁目地区が農の風景育成地区に指定されているわけですが、都市計画も含めて、都市農業課も含めていろいろな検討等進めていただいているかと思うのですが、まず残していくところの一義的なところは、買取りという部分なんだというふうに思うのです。その中で、どこをどう買い取っていくかみたいところを、少し長期的なスパンを検討して示していったら、ここは必要だから今

後買い取っていく必要があるね、のように議論していくという、そういうフェーズや場はあるのでしょうか。

○会長 都市農業課長。

○都市農業課長 今、委員からお話のありました、都市農地をどういうふうに残していくかということで、買取り、また区のほうで進めているのが貸借、生産緑地の貸借制度ということで平成30年にできましたけれども、今区内で推進してまして28件進んでいるところでございます。

農地の買取りにつきましては、区はこれまでも区民農園、また高松みらいのはたけ、また農の学校の用地として生産緑地の買取りを行ってまいりました。区民農園につきましては、今年度新たに上石神井地区に区民農園を整備させていただくことを、今進めているところでございます。今後も農業施策に供する農地につきましては、財源の確保を図りながら購入に努めていきたいと考えております。

また、今委員からお話のありました、今後こういった形で進めていくかというところなのですが、こちらについても財源、エリア、周辺の状況、区の計画の状況など、いろいろな状況がございます。そういった状況を勘案しながら、区内の農地を保全していくということは我々も進めている施策でありますので、引き続き今後も貸借、また購入については財源の確保を図りながら努めてまいりたいと、そのように考えております。

以上です。

○委員 もう終わりますけれども、貸借という部分、進めていただいてありがたいというふうに思いますが、実際に相続が発生したときに、貸借が有効にできるかというか、担い手がいなくなったときに貸借は有効だと思うんですけれども、相続が発生したときは買い取っていかないと、現実開発に移ってしまうという部分はあると思います。

ぜひ、一義的には買取りという部分が、主たる農地保全の一番大きなポイントなんだろうというふうに思いますので、区内いろいろな農地が残っていますけれども、特段この農の風景育成地区の二つの地域については、そこに力を入れて今後も取り組んでいただきたい

いということ要望して終わります。

○会長 ほかにございますでしょうか。

(発言する声なし)

○会長 特にありませんか。

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 補助233号線沿道地区地区計画の都市計画原案等について、説明をお願いいたします。

大江戸線延伸推進課長。

○大江戸線延伸推進課長 私から、報告事項2 補助233号線沿道地区地区計画の都市計画原案等について御報告いたします。

失礼して、着座にて御説明いたします。

初めに、説明資料① 3ページをお開きください。

8 区域図を御覧ください。現在、区北西部では、東西に都市計画道路補助230号線、南北に補助233号線の整備が進められています。今回、地区計画等を決定または変更する地区は、合計で3地区です。

図の上側、補助233号線沿道地区は、今回新たに決定する地区計画です。図の中央から下側、補助230号線大泉町三丁目地区と大泉学園町地区は、既に地区計画が決定されていますが、2地区とも地区内を通る補助233号線の整備に併せて沿道の適切な土地利用の誘導を図るなどの必要があるため、今回地区計画を変更するものでございます。

恐れ入ります。1ページにお戻りください。

1 概要です。補助233号線沿道地区は練馬区の北西部に位置し、全域が大泉風致地区に指定され、地区北部には生産緑地が存在する豊かなみどりを備えた住宅地となっています。地区内では、都市計画道路補助233号線の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれる一方で、後背地では住環境の保全や道路整備の充実が課題となっており、適切な土地利用の誘導が求められています。

そこで、補助233号線を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強く、みどり豊かで景観に配慮した魅力のある街並みの形成を図るため、地区計画の都市計画原案および都市計画変更原案を作成しました。

また、これに併せて、関連する用途地域、高度地区、防火地域および準防火地域の都市計画変更を行います。

2 地区計画原案の名称です。今回決定、変更する地区計画の名称は記載のとおりでございます。

3 対象区域です。今回決定、変更する地区計画の区域は記載のとおりでございまして、面積は補助233号線沿道地区が約38.2ha、大泉町三丁目地区が約32.8ha、大泉学園町地区が約31.4haとなります。

2 ページをお願いします。

4 同時決定予定案件の都市計画です。地区計画の決定とともに高度地区、防火地域等および用途地域を変更します。このうち用途地域については、東京都決定の都市計画となります。本地区計画の都市計画決定、変更と併せて、東京都において都市計画変更を行う予定です。

5 これまでの経過です。補助233号線沿道地区では、令和元年に地域の皆様とまちづくり協議会を設立し協議を重ね、令和5年に重点地区まちづくり計画を決定しました。その後、地区計画素案作成に向けまして、アンケートの実施や地区施設道路沿道権利者の戸別訪問などを経て、令和7年3月に都市計画素案説明会を開催しています。

今回、併せて変更する大泉町三丁目地区地区計画は平成28年に、大泉学園町地区地区計画は令和4年に、それぞれ都市計画決定しています。

6 今後の予定です。本日御報告した都市計画原案等は、9月5日から26日までの3週間、原案等の公告・縦覧、意見書の受付等を行います。縦覧の期間中、9月12日と13日には、原案等の説明会を開催いたします。

10月から11月は、東京都知事協議等の手続を進めまして、12月に都市計画案の公告・

縦覧、意見書の受付を行います。その後、練馬区都市計画審議会への付議、用途地域の変更については、2月の東京都都市計画審議会への付議を経まして、3月の都市計画決定・告示を予定しています。

3 ページをお願いします。

7 添付資料です。地区計画原案等の計画図書、現況写真は記載のページに添付してございますので、後ほどお目通しください。

それでは、ここから原案等の内容について御説明をさせていただきます。

説明資料② 補助233号線沿道地区地区計画（原案）ほか説明資料を御用意ください。

表紙をお開きいただきまして、1 ページをお願いいたします。

1 地区の概要については、先ほど概要の御説明をさせていただきましたものと同様でございます。後ほどお目通しください。

2 ページをお願いします。

目標と方針についてです。（1）はじめに、については、地区計画制度の説明を記載してございます。つぎに、（2）地区計画の目標についてです。補助233号線を中心とした、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活利便性の向上や、誰もが安全・安心に暮らせる災害に強い生活環境の形成、安全で快適な暮らしを支える交通環境の形成を目指すとともに、みどり豊かで良好な住環境の維持を図りますとしています。

3 ページをお願いします。

土地利用の方針です。地区の特性を踏まえ、色分けした地区区分により土地利用の方針を定めます。

4 ページにそれぞれの地区の方針を記載してございます。併せて御覧ください。

初めに、黄色の補助233号線沿道地区の土地利用の方針は、商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成しますとしています。

だいたい色の長久保通り沿道地区は、身近な生活を支える店舗や中層住宅を中心とした

街並みを形成しますとしています。

緑色の越後山通り沿道地区と別荘橋沿通り沿道地区は、現在の中低層住宅を中心とした街並みを維持するとともに、地域の人々が憩えるような店舗等が立地する市街地を形成しますとしています。

水色の住宅地区は、風致地区にふさわしいみどり豊かな敷地と統一感のある街並みに配慮した、良好な低層住宅地を形成しますとしています。

なお、補助233号線沿道地区の土地利用の方針は、大泉町三丁目地区と大泉学園町地区の補助233号線沿道においても定めます。

つぎに、建築物等の整備の方針です。地区計画の目標に向けまして、建築物等の用途の制限など記載の下線の事項について定めます。詳細は後ほど御説明いたします。

つぎに、地区施設の整備の方針です。練馬区道路網計画に基づき道路ネットワークの形成を図り、また防災性の向上や安全な暮らしを図るため、道路や隅切りの整備を促進します。配置、規模については後ほど御説明いたします。

5 ページをお願いします。

つぎの5 ページから7 ページにつきましては、今回決定変更する3地区それぞれの制限を一覧にしたものを記載してございます。表のグレーの網かけ部分については、今回変更がない制限となります。こちらは後ほどお目通しください。

続いて、8 ページをお願いいたします。

ここからは、地区区分ごとの制限の内容の御説明になります。

初めに、補助233号線沿道地区に関するルールです。用途地域は、後背地の住宅地に配慮しながらも、店舗や中低層住宅が共存する沿道市街地とするため、補助233号線道路端から30mの範囲の用途地域を第一種住居地域とします。一方で、地区にふさわしくない建物の立地を防ぎ、周辺の住環境に配慮した市街地を形成するため、ホテル、旅館、葬祭場等の建物用途について、地区計画により制限いたします。

補助233号線供用開始後の建蔽率は60%、容積率は300%に変更します。

なお、用途地域、建蔽率、容積率は現在この変更の内容で、東京都と協議を進めています。

つぎに、高さに関することといたしまして、用途地域の変更に伴い、高度地区による高さの最高限度を20m第2種に変更します。一方で、後背地の住環境に配慮し地区計画により高さの最高限度を17mかつ5階以下とします。

なお、本地区は風致地区に指定されていることから、建築物の高さは風致地区条例に基づく緩和規定を満たさない場合は高さ15mまで、緩和規定を満たす場合は、地区計画に定める高さの最高限度17mまでとなります。

つぎに、構造に関することといたしまして、沿道地区は不燃化を促進するため、防火地域に変更いたします。

そのほか、敷地面積の最低限度は、土地の細分化を防ぐとともにゆとりある住環境を保全するため110㎡とし、落ち着きのある良好な街並みの形成を図るため、形態または色彩その他意匠の制限を設けます。また、垣または柵の構造の制限を設け、道路に面する部分は一定の長さを生垣等にする事で、みどり豊かな街並みの形成を図ります。

9ページをお願いします。

9ページから11ページまでにつきましては、そのほかの地区区分ごとのルールを記載しておりますが、同様のルールが多いため概要をまとめて申し上げさせていただきます。

初めに、用途地域、建蔽率、容積率、高度地区、防火地域については、現在の制限と変更がございません。建築物等の用途を地区計画により一部制限します。地区計画による高さの最高限度は、一部を除き17mかつ5階以下とします。敷地面積の最低限度は、一部を除き110㎡とし、形態または色彩、その他の意匠の制限、垣または柵の構造の制限を設けます。

つぎに、12ページをお願いいたします。

12ページからは、これまで御説明しました制限の詳細、解説を記載しているページとなっております。こちらについても後ほどお目通しいただければと思います。

恐れ入ります。17ページをお願いいたします。

建築物の壁面の位置の制限についてです。初めに、角敷地の壁面の位置の制限ですが、道路の交差部において、見通し空間を確保し安全性の向上を図るため、角敷地では長さ2 m以上の隅切り空間を確保するよう、建築物の外壁等を後退する制限を設けます。

対象は、この後御説明いたします地区施設による隅切りの新設箇所と、道路の交差角120度以上の角敷地を除く地区内全てといたします。

つぎに、地区施設沿道の壁面の位置の制限です。緊急車両の円滑な通行や交差部の見通しを確保するため、地区施設に区画道路と隅切りを定めます。これに併せまして、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置制限を定め、地区施設の空間を確保してまいります。

18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いてです。防災性の向上や安全な暮らしを図るため、地区施設道路を定めます。

図の緑色の路線が、補助233号線沿道地区の地区施設道路として、幅員6 mの区画道路を定めます。併せまして、赤の三角の箇所に3 m以上の隅切りを定めます。また、補助233号線沿道地区地区計画の決定と併せまして、大泉町三丁目地区においても区域境となる道路について地権者の御了承の下、一部地区施設道路の追加、変更を行います。

最後に参考資料の御説明をさせていただきます。

参考資料をお願いいたします。大江戸線延伸地域のまちづくりの概要についてでございます。

大江戸線延伸の導入区間ともなる補助230号線の沿道では、これまで地区計画の策定や土地区画整理事業等のまちづくりに取り組んでまいりました。図に記載のとおり補助230号線の沿道では、全ての地区で補助230号線の整備に併せた地区計画の決定、用途地域の見直しが完了し、土地利用の誘導等のまちづくりを進めているところでございます。

今回御報告いたしました、補助233号線沿道地区の地区計画を決定することによりまし

て、大江戸線延伸地域で整備を進めております都市計画道路の沿道全てにおいて、地区計画が決定することとなります。引き続き、大江戸線の延伸、延伸地域、新駅予定地周辺のまちづくりに取り組んでまいります。

御報告は以上となります。よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございました。説明は終わりました。

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。

○委員 説明の中に「風致地区」という文言が一定数含まれておりますが、改めて机上の地区施設の地図を確認しますと、石神井および大泉が風致地区に指定されていることが分かります。そもそも風致地区条例というものが存在しているようですが、近年では議会において「風致地区」という言葉を使用する議員も少なくなっています。風致地区の意味や、条例の理念について、説明してもらえますか。

○会長 開発調整課長。

○開発調整課長 それでは、私から風致地区について御説明したいと思います。

風致地区は、都市の風致、これはどういうことかと申しますと、樹林地ですとか水辺地などで構成された良好な自然的景観、これらを維持するために都市計画法により都市計画で定められている地区でございます。

練馬区内には、先ほど委員からもございましたが、石神井風致地区と大泉風致地区がございます。それぞれ石神井風致地区については昭和5年に指定、大泉風致地区については昭和8年に指定されている状況でございます。

以上です。

○委員 「樹林地」等の言葉が出てくると、石神井のボート池を中心にした地区については、風致地区らしいイメージがあるように感じられます。一方で、大泉のエリアはかなり広く、南側には高速道路のルーフが設けられているなど、樹林地や風致地区のイメージとは大きくかけ離れている印象を受けます。

また、今回も風致地区の指定があることで、例えば本来は20mの高さ制限があるところ

を15mに制限されているなどの状況があるようですが、この風致地区の指定は、今後いつまで継続しなければならないのでしょうか。

○会長 開発調整課長。

○開発調整課長 いつまでという御質問については、なかなかお答えが難しいと考えるところなのですが、風致地区に関しましては、一定程度の建築物等を建てる際の開発は容認しつつも、それぞれの例えば壁面の位置の指定ですとか高さの制限とか、そういうものをいろいろ組み合わせた形で行っていただくことで、周辺の景観を維持していこうというような制度でございまして、建築行為ですとかそういうものを全て否定しているというわけではなくて、一定程度の制限をかけながらも容認していった地域の風致を守っていく、そういう考え方で行っているものでございます。

以上です。

○委員 風致を守っていくという考え方は理解していますが、関越付近の地区が風致地区と呼ばれますか。石神井のボート池付近の地区は風致地区らしいイメージがあると思います。

先ほど、昭和何年だったか、昭和8年とおっしゃっていたかと思います。昭和の初期のことですね。皆様が努力されて、大江戸線の延伸に関する参考資料にも記載がありましたが、このような形で都市が大きく変化していく中で、地下鉄が風致地区の真下を通ることになります。

この件について、どこが決定権者かは知らない上、私自身、風致地区条例については不勉強ですが、練馬区が条例を定めていて、今後このようにまちが大きく変わっていく中で、風致地区の指定はいつまで継続されるのでしょうか。昭和元年から数えても、すでに100年が経過していますよね。時代に合わせていっていないのではないのでしょうか。

○会長 都市整備部長。

○都市整備部長 風致地区の問題でございますけれども、正直申し上げて大変難しい問題というふうに認識しているところでございます。今、開発調整課長からもありましたけれ

ども、昔、昭和の初めに定めたもので、目的としては開発調整課長もこれも申し上げましたけれども、みどりやそういった樹林地など自然的な要素をコンセプトとしたまちづくりを展開していきたいということで、都市計画として定められているものです。

一方で、市街化が進む中で、宅地化されるなどという難しい状況で、厳しい規制だけではなかなか立ち行かないという中で、緩和要件とかも設けながら、この地区のまちづくりを展開してきたところがございます。

今現在、区の考え方としては、こうした緩和要件を使いながら適切にまちづくりのほうは展開してまいりたいと思っています。風致地区を廃止していくというところは、長い間地域の方々も大切にしてきた概念みたいなものもございますので、現時点では簡単にこれを外していくというようなところにはまだ至っておりません。規制の緩和等うまく活用しながら、まちづくりを展開していきたいというのが、現時点での区の考えというところがございます。

以上です。

○委員 私は当該エリアの地区代表ではないですが、地域の方が現在「風致」というイメージをどの程度持っているかについては、正直なところ疑問を感じています。地域の方の想いを踏まえた場合、むしろ「いつまで風致地区を維持するのか」といった意見をお持ちの方もいるのではないかと思います。

昭和8年からすでに90年以上が経過しており、果たしてこのままでよいのかと思います。

一旦風致のことは置きまして、資料3ページの黄色の線で示された33mおよび25mという数値についてですが、これは実態を示しているものと思います。ただ、現地に足を運ばなければなかなか実感が湧かない部分もあるかと思いますので、この33mと25mについて、説明してもらえますか。

○会長 大江戸線延伸推進課長。

○大江戸線延伸推進課長 資料3ページの黄色い部分でございます。こちら、補助233号線につきましては、図の下側、図に別荘橋通り、緑色に塗られているところですね、そこ

と補助233号線の交差点から南側が幅員25mの都市計画道路となっておりまして、こちららは現在、都市計画道路の整備の事業が進められている区間となっております。そこから北側に向かっていく路線が、幅員33mという形になってございますけれども、こちらとそこからさらに図の西側のほう、埼玉県方面に延びてございますけれども、そちらが25mの幅員の補助233号線となりまして、こちら今の北側、西側に延びている区間については、現在道路が供用されている部分となっております。

以上です。

○委員 この33mという道路は、歴史のある道路であり、すでに整備されています。東側には堅い建物が建っていますが、資料を見る限り、長久保通りについては建蔽率が80%となっていますね。この33m道路に面している方と長久保通りの方との間に差があることは、歴史ある道路であるので問題なのですよ。すでに建っている堅い建物については、すべて5階建て以下ですか。

○会長 大江戸線延伸推進課長。

○大江戸線延伸推進課長 33mの区間で、長久保通りと交差する部分についてでございます。こちらについては、高さといましては用途地域上、高度地区では20mまでの制限となっております。こちらの長久保通りと補助230号線の交差部の233号線沿道の用途地域については、今回は変更がないという場所になってございます。

以上でございます。

○委員 5階以下であればよいのですが、もう少しあったようなイメージがあります。要は下がってはいけませんよね、今回の地区計画を立てるに当たって。この33m道路は、陸軍省が持っている大変珍しい道路なのです。戦前から33m整備されているという珍しい道路なので、それに面している方々と長久保通りとの間で扱いに差があったら具合が悪いように思いますが、いかがですか。

○会長 大江戸線延伸推進課長。

○大江戸線延伸推進課長 高さに関することでございますけれども、確かに補助233号線

の沿道で5階以上建っている建物というのが現在もございます。今回の地区計画において、17mかつ5階以下に制限をかけていくと、233号線沿道についてはですね、そういった形で考えてございます。こちらの5階以下17mというのが、後背地の住宅地に配慮した高さという形で地区計画で制限をかけていることでございます。

現在建っている建物、5階以上のものがございますけれども、そちらについては建て替えのときに、こちらのルールに従って建てていただくこととなるというふうに考えてございます。

以上です。

○委員 そうすると、既存不適格となる建物が発生しますよね。

○会長 大江戸線延伸推進課長。

○大江戸線延伸推進課長 失礼しました。訂正をさせていただきます。補助233号線の33mの沿道地区においては、今現在一番高い建物で5階建てというところで今確認しました。それで今の形で地区計画策定後も同様の階数で建てていただくというような形になるということになります。

以上です。

○委員 では、高いイメージがありましたが、5階建てであることを確認されているということで、大丈夫ですね。

それからもう1点、西側に延びているエリアについてですが、そこには分譲マンションがありますが、この点についても問題はないのでしょうか。既存不適格にさせてしまうのは、大変なことですよ。建て替えが一切できなくなってしまいますよ。

例えば、現在6階建ての建物があったとして、今後は5階までしか造れませんということになれば、古くなった分譲マンションも建て替えられないですね。この点、どうですか。

○会長 大江戸線延伸推進課長。

○大江戸線延伸推進課長 補助233号線の西側に延びている、5ページでいうと薄い黄色の部分になります。こちらについては、今手元の資料では6階建ての建物が2棟確認でき

てございます。それ以外については、5階以下の建物で沿道に今建っているということでございます。

以上です。

○委員 では、建て替え等のときには、高さを下げなければならないということになるわけですね。大変なことですよ、新たに制限をかけるわけですから。

私もここまで来るまでその点に気づいておりませんでした。たしか分譲マンションが何棟かあります。これらの建物については、既存不適格となる状況を生じさせてしまってもよいのですか。

○会長 都市整備部長。

○都市整備部長 新たな制限を加えることで、既存不適格になってしまう建物の建て替えの仕方、建て替えをどう想定していくかという御質問かと思えます。

ここの部分では、きちんとした今現在のところ検証がきちんできていないようで大変申し訳ないのですが、ほかの地区計画を策定していく際にも、制限をかけることで既存不適格になってしまうような建物が発生している現場というのは、幾つかそういった地区がございます。そういった場所につきましては、既存不適格物件というのがいつ建てられたか、策定時の前に建てられているかとか、こちらで把握することができますので、特例みたいなものを定めていくこともしている地区もございますので、今後この地区について、そういったものを適用していくかどうか検討してまいりたいと思えます。

以上でございます。

○委員 土地や建物を扱っている委員もいるかと思いますが、この議論を聞いていて、やはりこれ後付けですね。

そもそも、これらの建物は練馬区が建設を許可したのか、あるいは東京都が許可を出したのかは別として、いずれにしても適法に建てられたものですよね。それを今から「違法です」と言うのは、通常感覚では到底受け入れられないのではないかと思います。その点については、十分にご配慮いただかないと、声が上がってくると思いますよ。申し訳な

い、今になって気が付きました、5階建て以上あったような気がする。

また、33m道路については、すでに80年、90年と長きにわたり利用されてきた土地です。そうした中で、長久保通りとの間に扱いの差が生じるのはどうかなと、私は意見を申し上げておきます。

しつこいようですけれども、仮に既存不適格が生じているのであれば、それについては真剣に考えてもらわないと、通常感覚では納得が得られないかと思います。答弁があれば、お願いします。

○会長 都市整備部長。

○都市整備部長 委員の御指摘を重く受け止めさせていただきまして、今現在原案の段階でございますので、きちんと精査をした上で、改めて御回答したいと思います。

以上です。

○会長 ほかにございますでしょうか。よろしいでしょうか。

(発言する声なし)

○会長 ほかに御質問がないようですので、報告事項2を終わります。

以上で本日の案件は全て終了いたしました。

最後に事務局から御連絡があります。

事務局。

○都市計画課長 大変お疲れさまでございました。

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、10月28日火曜日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。

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。どうもお疲れさまでした。