

第253回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和 8 年 7 月 14 日（火） 午後 3 時～午後 3 時 51 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、佐々木健、大沢昌玄、大田裕章、小林みつぐ、
藤井たかし、かわすみ雅彦、吉田ゆりこ、山田かずよし、
のむら説、池田多美子、清水保、関洋一、保坂恵真、
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、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 5 4 3 号（諮問第 5 4 3 号） 東京都市計画道路の変更（東京都決定）
〔幹線街路補助線街路第 229 号線〕
議案第 5 4 4 号（諮問第 5 4 4 号） 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔武蔵関駅周辺地区地区計画〕
議案第 5 4 5 号（諮問第 5 4 5 号） 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
〔武蔵関駅周辺地区地区計画関連〕
議案第 5 4 6 号（諮問第 5 4 6 号） 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）
〔武蔵関駅周辺地区地区計画関連〕
議案第 5 4 7 号（諮問第 5 4 7 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）
〔武蔵関駅周辺地区地区計画関連〕

第253回練馬区都市計画審議会（令和8年7月14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。

ただいまから第253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。

事務局、お願いします。

○都市計画課長 それでは、委員の出席状況を御報告申し上げます。

ただいまの出席委員数は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。

6月3日付け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議員の皆様を御紹介いたします。

○都市計画課長 小林みつぐ委員でございます。

○小林委員 小林です。よろしくお願いします。

○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。よろしくお願いします。

○都市計画課長 かわすみ雅彦委員でございます。

○かわすみ委員 かわすみです。よろしくお願いします。

○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。よろしくお願いします。

○都市計画課長 山田かずよし委員でございます。

○山田委員 山田です。よろしくお願いします。

○都市計画課長 のむら説委員でございます。

○のむら委員 のむらです。よろしくお願いします。

○都市計画課長 また、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。

練馬警察署長、野中学委員でございます。

○都市計画課長　なお、野中委員におかれましては本日御欠席ということで御連絡をいただいておりますので、本日は代理で交通課長の塩田竜也様に御出席いただいております。

○野中学委員代理塩田氏　代理で出席させていただいております、交通課長の塩田と申します。よろしくお願いします。

○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。

続きまして、区の４月１日付けの人事異動により区の職員に変更がございましたので、御紹介いたします。

まず、都市整備部でございます。

東部地域まちづくり課長、山本康介でございます。

○東部地域まちづくり課長　山本でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　新宿線・外環沿線まちづくり課長、高橋雄貴でございます。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長　高橋でございます。よろしくお願いします。

○都市計画課長　防災まちづくり課長、山内浩司でございます。

○防災まちづくり課長　山内でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　つぎに、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。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　建築課長、藤本利治でございます。

○建築課長　藤本でございます。よろしくお願いいたします。

○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。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長　住宅課長、中津山学でございます。

○住宅課長　中津山でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、環境部でございます。

環境部長、宮原正量でございます。

○環境部長 宮原でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、土木部でございます。

計画課長、内田亮でございます。

○計画課長 内田でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 特定道路課長、川上泰史でございます。

○特定道路課長 川上でございます。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。

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8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します。次回以降の審議会には御持参いただかなくて結構でございます。

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7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した。

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、よろしくお願いいたします。

本日の案件は議案が5件でございます。まず初めに、議案第543号 東京都市計画道路の変更（東京都決定）〔幹線街路補助線街路第229号線〕について説明をお願いいたしま

す。

○交通企画課長 議案第543号 補助第229号線の都市計画変更について御説明いたします。

本件については、昨年12月の当審議会に都市計画変更素案を御報告させていただきました。このたび都市計画変更案が取りまとめられましたので、それをお諮りするものでございます。

1 概要でございます。補助第229号線は、練馬区旭丘一丁目から杉並区井草三丁目を經由して関町南四丁目に至る延長約10.2kmの都市計画道路でございます。東京都は補助第229号線について、本線部が完成しており交差点の隅切り部のみが未完成となっている箇所について、隅切り部を現道に合わせる都市計画変更を行うこととしてございます。

2 都市計画変更の内容でございます。恐れ入ります、6ページ、計画概要図を御覧ください。隅切りの変更箇所は、参考①から③に示されている3か所となります。このうち黄色い部分の区域を都市計画区域から除外する変更を行うものです。

恐れ入ります、1ページへお戻りください。3 これまでの経過および今後の予定でございます。東京都は昨年11月に、隅切り部の関係権利者等を対象に都市計画変更素案についてのオープンハウスを実施してございます。その後、都市計画変更案が取りまとめられ、令和8年6月9日から23日まで都市計画変更案の公告・縦覧、意見書の受付が行われたところでございます。なお、意見書の提出はなかったと東京都から聞いてございます。

今後、8月に本案に対する区の意見を東京都へ回答し、9月に開催が予定されています東京都都市計画審議会の議を経て都市計画変更・告示を行う予定となっております。

続きまして、4 議案でございます。都市計画法の規定に基づきまして、都市計画図書等が東京都において作成されてございます。都市計画の案の理由書でございますが、2ページに添付してございます。計画書は3ページ、総括図は4ページ、計画図は5ページとなっております。

説明は以上となります。どうぞ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。いかがでしょうか。

○委員 御説明ありがとうございます。この道路の変更につきましては、東京都決定ということで、ここの理由書の第3段落目に書いてある隅切りの計画の要否を検証したというふうな記載がありますが、この主語は飽くまでも東京都が、あるいは東京都は、だと思うのですね。ですから、この中身については、練馬区役所の関係者の皆様におかれましても、ぜひこの検証内容を確認しておく、ということをお願いしたいなというふうに思っています。分かっていますよ、言われなくてもというところかもしれませんが、ぜひこのところにつきましては、よろしくをお願いしたいなと思います。

以上でございます。

○交通企画課長 ありがとうございます。我々もこの変更にあたりましては都度、東京都と協議、調整させていただいてございまして、御指摘がございました数字、根拠となるような部分につきましては、この理由書の中でもございますとおり、道路構造令の解説と運用という言わばマニュアルのようなものがございまして、それらを基にどういった計算をしたかというのは我々担当者含めて、しっかり確認してございます。こうした内容については、我々の中でもしっかり引き継いでいきたいと考えてございます。

以上になります。

○会長 よろしいですか。

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543号につきましてお諮りいたします。

議案第543号につきまして、案のとおり決定することに異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 では、そのように決定いたします。ありがとうございます。

続きまして、議案第544号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）〔武蔵関駅周辺地区地区計画〕についてでございます。本議案に続く議案第545号から第547号までが

関連議案というふうになってございます。つきましては、議案第544号の関連議案も含め、一括して説明、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。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 それでは、私の方から議案第544号から議案第547号 武蔵関駅周辺地区地区計画の都市計画決定等について一括して御説明をさせていただきます。着座で説明させていただきます。

本件につきましては、昨年12月19日の当審議会におきまして地区計画等の原案について御報告をさせていただきました。

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て、それぞれ意見書の提出が1通ずつございました。本日はこれまでの都市計画決定に係る手続を踏まえまして、本件地区計画等の都市計画決定について付議、諮問させていただくものでございます。なお、本日御説明をさせていただきます地区計画等の内容につきましては、原案からの変更はございません。また、委員の変更もございましたので、計画の内容につきましては再度簡潔に御説明をさせていただきます。

それでは、説明資料の1ページを御覧ください。1 概要です。本地区は練馬区の南西部に位置し、西武新宿線武蔵関駅を中心とする地区でございます。駅前に商店街が形成され、その周辺には住宅地が広がる地域でございます。地区内では西武新宿線の連続立体交差化、都市計画道路の整備、また、石神井川の改修事業が進められております。これらの都市基盤の整備に併せまして、商業機能の集積や快適な駅前空間の形成、都市計画道路沿道の生活利便施設と住宅施設が調和した土地利用の誘導、延焼遮断帯の形成、自然環境を生かしたみどり豊かな街並みと安全で快適な住環境を形成するため、地区計画を策定いたします。また、併せまして関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画の変更を行います。

2 対象区域でございます。対象区域は記載のとおりでございます。

4ページを御覧ください。区域図がございます。1点鎖線で囲まれた区域が地区計画を

策定する区域となりまして、面積は約80.1haになります。

1 ページにお戻りください。3 これまでの経過および今後の予定です。平成22年から令和7年までの内容につきましては、昨年12月の当審議会にて御説明した内容と同様でございます。

2 ページをお願いいたします。昨年12月19日に原案を当審議会に御報告した後、原案の公告・縦覧、意見書の受付を行うとともに、都市計画原案の説明会を開催いたしました。その後、都知事協議や案の公告・縦覧、意見書の受付など、都市計画決定の手続を進めてまいりました。原案および案の公告・縦覧の際には、それぞれ意見書の提出が1通ずつございました。内容につきましては後ほど御説明をさせていただきます。

今後の予定につきましては、本日、当審議会へ地区計画の決定等を付議した後、東京都決定の用途地域の変更につきまして、9月の東京都都市計画審議会へ付議し、10月の都市計画決定、変更・告示を予定しています。

4 議案でございます。議案は第544号から第547号の4件です。それぞれの都市計画図書につきましては、記載のページに添付しております。内容につきましては、参考資料③を用いて御説明をさせていただきます。参考資料③の御準備をお願いいたします。

参考資料③ですが、こちらは武蔵関駅周辺地区地区計画原案説明資料でございます。表紙を1枚おめくりいただきまして、1ページをお願いいたします。ページ下段にページ数を記載しておりますので、こちらで御案内の方をさせていただきます。初めに1ページ（1）地区の概要でございます。地区の概要は、先ほど御説明した内容と同様でございます。

1 ページおめくりいただきまして、3ページをお願いいたします。（1）地区計画の目標です。こちらにつきましても、先ほど御説明をさせていただきました説明資料1ページの概要と同じ内容となっております。（2）地区計画の方針でございます。地区の特性を踏まえまして地区全体を13地区に区分し、地区ごとの土地利用の方針を定めております。各地区を地図上にお示ししたものが4ページの地区区分図でございます。また、土地利用

の方針とともに、下段の２）にあります地区施設の方針や３）の建築物等の整備の方針などを定め、地区整備計画として各地区でのルールを設定しております。

続いて、６ページをお願いいたします。６ページから、地区ごとに設定したまちづくりのルールを説明しております。ルールの概要につきまして、地区ごとに御説明をさせていただきます。

初めに、６ページ、駅前商業地区Ａに関するルールでございます。主なルールといたしまして、③建築物等の用途の制限として、キャバレーや工場といった用途を制限するとともに、１階部分の共同住宅などを制限し、店舗や事務所を誘導していきます。また、⑬で駅前商業地区Ａ独自のルールを設定しております。独自のルールにつきましては、２３ページをお願いいたします。当地区では、駅前広場等の整備による街並みの変化に併せまして、新たにまちの顔となる駅前空間を形成するため、有効な土地利用を誘導するルールとして、街並み誘導型地区計画の導入と用途地域の変更を行います。街並み誘導型地区計画は、建物の高さや壁面位置の後退等を誘導することで前面道路の幅員による容積率の制限や道路斜線制限を緩和し、土地の有効利用の促進や良好な街並みの形成を図るものでございます。

７ページにお戻りください。続いて、駅前商業地区Ｂのルールでございます。こちらは⑥道路からの壁面位置の制限として、道路から５０ｃｍの壁面後退を行い、快適な買物ができる空間の形成などのルールを設定してございます。

８ページをお願いいたします。近隣商店街地区のルールでございます。③建築物等の用途の制限や⑧垣または柵の構造の制限として、災害時にブロック塀の倒壊を避けるため、生け垣やフェンスとするルールを設けてございます。

９ページ、１０ページをお願いいたします。９ページは幹線道路沿道地区、１０ページが補助幹線道路沿道地区のルールでございます。これらの地区におきましては、まちづくりのルールといたしまして、⑦３００㎡以上の敷地における建物の壁面後退や後退部の植栽等の設置を求めるルールなどを設定しております。

続きまして、11ページから13ページをお願いいたします。11ページの補助230号線沿道地区Ⅰ、12ページの補助230号線沿道地区Ⅱ、13ページの補助135号線沿道地区では、都市計画道路沿道の整備に伴うルールを設定してございます。ルールといたしましては、①地区施設道路沿道の壁面位置の制限のほか、③建築物等の用途の制限として、ホテル、ボーリング場などを制限し、住宅施設と調和した幹線道路沿道の土地利用を誘導します。また、これら三つの地区では、⑭都市計画道路沿道独自のルールを設定してございます。

詳細につきましては、26ページをお願いいたします。都市計画道路沿道では、今後の整備状況に応じて沿道の土地利用を図るため、用途地域の変更と誘導容積型地区計画を導入いたします。誘導容積型地区計画とは、都市計画道路の整備状況や事業協力などにより、用途地域変更後の容積率を利用できるようになり、公共施設の整備等、土地の有効利用を一体的に誘導するルールでございます。また、都市計画道路沿道では、店舗や住宅が共存する市街地を形成するため、用途を第一種住居地域に変更するほか、延焼遮断機能を高めるため、防火地域に指定いたします。

27ページをお願いいたします。都市計画道路沿道では、周辺の低層住宅地との調和を図るため、建物の高さや階数の制限を行います。

14ページにお戻りください。続きまして、住宅・商業共存地区のルールでございます。③ホテル等の設置を制限する建築物等の用途の制限、⑩緑化率の最低限度を設け、みどり豊かな街並みの保全、緑化を進めます。

最後に、15ページでございます。住宅地区のルールでございます。こちらにつきましては、①地区施設道路沿道の壁面位置の制限、④敷地面積の最低限度の設定のほか、⑤火災による延焼防止や日当たり、風通しを確保するため、建物隣接間の壁面位置の制限などのルールを設けまして、良好な居住環境を保全、形成してまいります。

16ページ以降につきましては、各ルールの詳細な内容を記載しております。後ほど御確認いただければと存じます。

参考資料③に関する御説明は以上となります。

冒頭の説明資料にお戻りいただきまして、説明資料の3ページをお願いいたします。5
武蔵関駅周辺地区地区計画等の案に関する意見書の要旨および区の見解でございます。

こちらは資料48ページを御覧ください。本年6月9日から23日までの案の縦覧期間中に意見書の提出が1通ございました。表の左側に意見書の要旨、右側に区の見解を記載してございます。

初めに、意見書の要旨です。敷地面積の最低限度に関することといたしまして、住宅地区において一律に110㎡とした場合、戸建て住宅の建築を困難にする一方で3階建て共同住宅の開発を助長、誘発する可能性があり、良好な住環境の形成に逆行しかねるため、容積率150%のエリアでは既存の80㎡から変更しないなど、指定容積率や地域の特性に応じた柔軟な最低敷地面積への見直しを要望いたしますという内容でございます。

続きまして、区の見解でございます。表の右側をお願いいたします。今回御意見をいただきました本地区計画における住宅地区では、比較的大きな敷地が現在も残っていることが地区の特徴として挙げられます。今回の地区計画では、こうした地区の特徴を維持、保全するため、住宅地区において敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境の保全を図っていくためのルールとして、敷地面積の最低限度を110㎡としたところでございます。また、住宅地区は本地区計画の土地利用方針において、戸建住宅のみならず中低層の共同住宅が調和したみどり豊かな住宅地を目指すこととしています。こうしたことから、容積率100%の住宅地区ではゆとりある戸建て住宅を誘導し、容積率150%および200%の住宅地区では周辺のゆとりある戸建て住宅と調和した共同住宅の建築も想定して、敷地面積の最低限度を110㎡に設定したところでございます。武蔵関駅周辺の特徴であります比較的大きなゆとりある敷地の住宅地を残していくためには、敷地面積の最低限度を110㎡とすることが必要であると考えてございます。本地区計画の策定を通じてゆとりある住環境を維持、創出し、さらなるまちの魅力向上につなげてまいります。

以上が区の見解でございます。

3ページにお戻りください。6 添付資料でございます。参考資料①といたしまして、

武蔵関駅周辺地区地区計画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ごさいます。

こちらにつきましては、資料の50ページをお願いいたします。本年1月13日から2月3日までの原案の縦覧期間中に意見書の提出が1通ございました。資料50ページの表の左側に意見書の要旨、右側に区の見解を記載してごさいます。

初めに、意見書の要旨でごさいます。補助135号線沿いはできるだけ静かな環境を望んでおり、店舗や中層程度の住宅が共存し、火災の延焼を防止する機能を高めるといった利用方針は、従来の用途地域、容積率でも実現可能であり、その変更は不要であると考えますという内容でごさいます。

つぎに、区の見解でごさいます。50ページの表の右側をお願いいたします。区は、平成27年12月に策定した練馬区都市計画マスタープランにおいて、幹線道路沿道の中層の集合住宅や沿道型の商業業務施設の利用を進め、沿道の防災性にも配慮した土地利用を図る方針としていること、また、練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針では、住居専用地域を貫通する幹線道路沿道の区域で住環境を保護する区域について、第一種住居地域に指定することとしておりまして、区はこうした考えの下、地域の方々と話し合っております。今回策定いたします武蔵関駅周辺地区の地区計画では、幹線道路である都市計画道路補助135号線沿道では、幹線道路沿道にふさわしい生活利便施設と住宅施設が調和した低層から中層の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する安全で暮らしやすい街並みを形成することを土地利用の方針としております。このような方針のもと、地区計画の策定に併せまして、補助135号線沿道の用途地域を第一種住居地域に変更し、容積率300%に指定することで、より柔軟で有効な土地利用を可能にするとともに、防火地域に指定することで延焼遮断機能を有する街並みを形成するとしてごさいます。

以上が区の見解でごさいます。

3ページにお戻りください。6 添付資料の(2)でごさいます。参考資料②といたしまして、地区の現況写真を52ページに添付してごさいます。後ほどお目通しをお願いい

たします。

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 御苦労さまでした。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。

○委員 御説明ありがとうございます。この地区は今おっしゃったようなところだというふうなところは、先日7月9日に現地を見てきまして、私も確認してきました。ここで気になるのは、防火や延焼防止などというお話はあるのですが、この地区、特に商業地区Aというふうなのは現地を見ると、水害ハザードマップで見ると、練馬区の中でも最も浸水リスクの大きい地域なのですね。現に、区のホームページの浸水履歴を見ると、平成元年以降で関町北地区の浸水が64件あるのですが、実にそのうちの55件、率にして86%がこの商業地区A地区を中心とした関町北四丁目で発生しております。その観点から行きますと、いずれも参考資料③の中には雨水浸透施設の整備に努めるというふうに書いてあるのですが、雨水浸透施設は私の実務経験から申し上げますと、メンテナンス、これが命だというふうに思っています。ですから、整備に当たっては関係者の方々、地元住民等への御説明に際しては、くどいほど雨水浸透施設、それは整備するのはいいけれども、メンテナンスが大事だよと、くどいほど言ってもくどくなることはないというふうに私は思っておりますので、ぜひ今後、具体的に、都市計画を進めるに当たっては雨水浸透施設というふうなものに関してはそういうものだということを、十分、言われなくても分かっているというところかと思えますけれども、ぜひ御配慮をお願いしたいなというふうに思っています。

なぜそれだけ言うかといいますと、練馬区の総合治水計画、この中でも時間雨量75mm、うち10mmについてはこの雨水浸透施設でカバーするというふうに申しているのですね。ですから、そういったところ等も踏まえても、今申しましたようなところでもっての都市計画、まちづくりにおきましては御配慮が必要かなというふうに思っています。

○計画課長 今御指摘いただいたとおり、雨水浸透施設、これが長期にわたり効果を発揮

するためには定期的な点検、清掃など維持管理が不可欠でございます。区は施設を所有している方へ、適切な維持管理が行えるよう、令和３年に雨水浸透施設等の管理マニュアルというものを策定いたしまして、ホームページや窓口で配布をして周知を行っているというところでございます。この雨水浸透効果が十分に発揮できるよう、引き続き周知等に努めてまいりたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

○会長 よろしいですか。

ほかにございますでしょうか。

○委員 教えてもらいたいのですけれども、地図、練馬区都市計画図、２番ですか、これに77ha、再開発促進地区、練32というところで77haと記載がありますが、今回の地区計画の原案は80.1haで、その差は補助135号線の東側をエリア取りしているからそうなっていると思うのですけれども、そもそもこの練32を基本に枠取りをしていると思うのですが、練32の再開発促進地区の備考欄には括弧書きで「街路整備事業ほか」と書いてあります。これはどういう性格の落とし込みですか。あわせて、練32というのはいつ指定されたのですか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 再開発促進地区（２号地区）について御質問いただきました。こちらにつきましては、まちづくり構想を策定していく上で区域の指定をする際に、基本的にはそれと同様の区域ということで指定をしているものでございます。こちらにつきましては令和３年に指定をしたというところでございます。

以上です。

○委員 「街路整備事業ほか」とのただし書が、これは一般的な読み方として、再開発を頑張してほしいという、そういう意味合いで取ってよいわけですか。なぜならば、残念ながら西武新宿線というのは池袋線と違って駅前開発、今回、高架化で大きく動いているのは承知しているのですけれども、なかなか残念ながら、少々昔の雰囲気といいますか、昭和の雰囲気が残っていて、これをこれから大きく変えようという意気込みの再開発地区と

いう読み方でよいわけですか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 まず、再開発促進地区につきましては、計画的な再開発が必要な市街地の中で特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区ということで指定をしてございます。武蔵関につきましては、今現在、連続立体交差事業と併せて駅前広場ができるということで、街並みが今後変わっていきます。そういった街並みと併せて、今回も地区計画の説明会の資料でも書かせていただいたのですけれども、共同化というところで、駅前の顔となるような街並みをつくっていききたいというところで、今後の共同化をできるように今、地権者の方々と勉強会等を開いております。いずれにしましても今、委員がおっしゃるとおり、連続立体交差事業に併せて、地域が魅力あるまちになるように、地域の方々とまちづくりを進めていきたいと、そのように考えております。

以上です。

○委員 地区計画は一定のルールづくりで、逆に大きく制限する部分もありますよね。ですから、再開発という意味合いで行くと、そういう機運は出てくると思うのですよ。大泉も、石神井も、練馬も。やはり核になる駅はそれなりにまちが動いているので、それは止めないでほしいと私は思うのですよね、そういう意気込みがあったときに。できたのが令和3年といいましたか、少々勉強不足でもう思い出せないのですけれども、そういう精神の下でつくられたということでもいいのですよね、確認ですが。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 今、委員のおっしゃるとおり、まさにこの地区計画を策定する前には、まちづくり構想というものをまず、我々作成しております。このまちづくり構想というのは、まちの将来像や地域の課題を踏まえて、将来どんなまちにしていきたいか、そういったものをつくってございます。こういったまちづくり構想につきましては、地域の方々とお話し合いをしてきました。先ほど委員から御案内のとおり、構想の区域は約77haで始まりましたが、その後、補助135号線の事業化と併せまして、今回約80.1haと、そういった形で地域の方々と地区計画のルールづくりを進めてまいりました。いずれにいたしましても今、委員からお話がありましたとおり、連続立体交差の事業化に

よって街並みが変わるというところもございますので、地域の方々と共同化について今、勉強会を開いてございますけれども、連続立体交差事業と併せてまちづくりを引き続き進めていきたいと、そのように考えてございます。

以上です。

○委員 地域の方々が熱心に取り組んで、地域の顔になるようなものをするということであれば、それは行政として私は後押しするべきだと思います、そういう意味で。それで、パブリックコメントで最低敷地面積が110㎡は高過ぎるのではないかとあったのですが、これは、地区計画をつくるときには、この問題や高さの問題というのも必ず出てくるかと思います。今回は80㎡と110㎡でしたか、75㎡と110㎡でしたか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 今回、この最低敷地面積につきましては、大体用途地域のところで、最低敷地面積が75㎡ですとか80㎡とか、そういったところを110㎡に指定させていただきました。住宅地区と言われるところも含めて、今回110㎡に指定させていただいたところが、現況の区画で申し上げますと大体1,800区画ぐらいあるのですけれども、大体そのうちの7割が現在110㎡以上の区画がございます。これまで地域の方々ともアンケートですとかお声を聞いたときに、多くの方が、こういったゆとりある街並みを維持していきたいという声が大きくございました。一方で、ほかの御意見としては、やはりもう少し狭い方がいいとか、逆に言うと、もう少し広くてもいいというような意見もございました。ただ、アンケート結果で大体8割ぐらいの方が、今回案としてお示しをさせていただきました110㎡というところで、こういった形でよいのではないのかという御意見もいただきましたので、今回110㎡とさせていただいたところでございます。

以上です。

○委員 こちらの同席されている委員の方でも、建築や不動産に詳しい方がいて、おそらく発言はされないと思うのですけれども、思いは持っていると思うのですよね。本来ですと、ぜひそういう意見を聞いてみたいなと思うのですけれども、今伺ったように8割の方が、耕地整理とかで結構古くからこれを行っている歴史があるなどと言っていて、その

年月についてはわかりますか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 今、委員から御紹介いただきました、区画整理事業の話だと思ってございます。この区画整理事業は、事業名で言いますと石神井土地区画整理事業ということで、事業の期間が今、委員からも御案内ありましたとおり、かなり昔の話なのですけれども、昭和3年から始まってございます。この契機といたしましては、昭和2年に西武新宿線、こちらが高田馬場から東村山間が開通しました。こういった西武新宿線の開通を契機に宅地開発が促進されたということで、大体8年ぐらいかけて区画整理事業が行われました。幅員約4mから8mの生活道路が整備されまして、面積で言いますと約66万㎡、駅南側を中心に行ってございます。区画整理事業によって宅地化が進み、現在のようなゆとりある街並みになっているというふうに考えてございます。

以上です。

○委員 確認したいのですが、昭和3年というと97年前ぐらいのこと、今が昭和100年ではよかったですね、そうですね。そういう歴史を加味すると、御意見頂戴して110㎡がというのは気持ちは分からないではないのですけれども、一定の理解をした方がいいのかなというふうな歴史やまちづくりの背景があると思ひまして、97年前ってすごいですよね、ある意味。そういう意味では、その歴史も重んじるべきかな、併せて8割の方がということであれば一定の理解をすべきかな、なんて思いました。

最後に、北側の交通広場予定地の川の手前で地図上で切れているのですけれども、建物が残っているところの線のちょうど真ん中ぐらいで交通広場を切っていると思いますけれども、あれは何か特別な意味があるのですか。

○特定道路課長 今御指摘のあった交通広場の形、斜めに切れていて、その上がどうなっているかといった趣旨かと思ひます。その上側は現在、石神井川、東京都の方で河川の整備事業を行っている区域でございます。

以上です。

○委員 そうすると、河川が少し南側に入ってくるから、この部分は交通広場のエリア取

りとして取っていると、そういうことでいいのですか。

○特定道路課長　そうですね、河川の本体と、あと河川の管理通路も含めた範囲と、交通広場の境目ということでございます。

　　以上です。

○委員　ありがとうございました。以上です。

○会長　ありがとうございました。

　　ほかにございますでしょうか。

○都市整備部長　今、委員の方から、再開発促進地区の話と、いわゆる事業としての市街地再開発の話があったと思いますが、なかなか難しい面がございます。言葉が似ているところで違いまして、今回、先ほど質問があった再開発促進地区につきましては、再開発事業も含めてになりますけれども、これからまちづくりをいろいろ展開していこうということで都市計画として定めているものであって、この中から石神井公園とか大泉学園とか、そういったところで事業として成立していくというのは、また少々別の都市計画になってきますので、そちらの方を少々混同しやすいですけれども、今現在、武蔵関駅周辺につきましては、いわゆるまちづくりをしていこうという再開発促進地区の位置づけのみでございまして、今後、場合によっては市街地再開発事業になる場合もございますし、残念ながら小規模な共同化でとどまってしまうケースもございますので、この辺は地域の方々の今後の事業展開によるところということを御理解いただければと思います。

　　以上です。

○委員　部長の答弁、その部分は現状分かりましたけれども、何が言いたいかというのは、石神井の今動いている計画がありますでしょう。当時、地区計画を決めたものをさらに上げるのはどうだと、かなりいろいろあったと思います。そういう意味を含めて、地域の方が頑張るのだと、自分たちの土地利用を含めて、あれは公の部分も多いですよ、道路ができるなど、そういう意味で申し上げているのです。おそらく分かっていたらと思うのですけれども、そこはぜひ御理解いただいて、地域でそういう機運があったら、私はそ

の芽はつむべきではないと強く言っておきます。

○都市整備部長 現在、武蔵関駅周辺連続立体交差事業ということで、鉄道の高架事業が進んできてございます。こちらの整備効果を高めるという意味でも、地域の方々がいろいろなまちづくりを検討したいということは、我々としても歓迎すべき点というふうに考えてございますので、これからも地域の方々と一緒にまちづくりの検討を進めていって、連続立体交差事業の整備効果を高めるようなまちづくりを展開してまいりたいと考えてございます。よろしくお願いいたします。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかに御意見、御質問、ありますでしょうか。

○委員 すみません、1点だけ教えていただければと思います。参考資料③の18ページ目の、今もお話が出ていた敷地面積の最低限度の考え方についてというところなのですが、今もお話が出ていた敷地面積の最低限度の考え方についてというところなのですが、現在の敷地をそのまま使用する場合は110㎡未満でも建て替え可能としますというふうにされておるのですが、これは恐らく現所有者を保護するための配慮措置だなというふうに感じているところなのですが、所有者が替わった場合であっても建て替え可能という認識でよろしいのでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 参考資料③の18ページのただし書の件でございます。まず、委員がおっしゃるとおり、こちらは現況で110㎡未満の方であっても、そのままの敷地面積で建て替えする場合には建て替えが可能というものを今回の地区計画で同時に定めるものでございます。続いて御質問のありました所有者が替わった場合、こちらについても所有者が替わった場合であったとしても同様に適用されることになります。

以上です。

○委員 結構です。ありがとうございます。

○委員 先ほど委員からお話があったところで、110㎡の規制のことなのですが、私は先ほどお話があった不動産業者でありまして、武蔵関の駅前に店舗を持っております。今現在75㎡や80㎡の規制のところを110㎡にするということなのですが、もちろん

土地の細分化を防ぐためということはあると思うのですが、そうすると、例えば200㎡の土地を所有されている方は、売るときに二つに分けられないので、結局大きな土地で売らないといけないのですね。そうすると、買う人がなかなかいないというところで価格が下がってしまうのですね。そういった資産の価値を下げてしまうような形にもなるのですね。アンケートを取って8割ぐらいの方が賛成ということなのですから、そういったところをやはり知らないと思うので、そういったところを周知してしっかり皆さんに知っていただいた上で、そのアンケートといいますか、賛同を得た方がいいのかなと思います。私としては、余り大きい110㎡ですとか、そういった最低敷地面積にするというのは基本的によくないなと不動産業者としては思っております。

以上です。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 御意見いただきましてありがとうございます。今、委員からお話がありましたとおり、例えば相続などの関係で、なかなか細分化が難しくなってしまったときに困ってしまうというような意見も実際いただいたところでございます。そういった御意見も踏まえまして、我々今回、総合的に勘案しまして、今の武蔵関の街並みを維持、保全していくというところを踏まえて、今回の地区計画を策定させていただきたいと考えてございます。ただ、一方で今、委員のお話がありましたとおり、こういったものをきちんと地域の皆様、権利者の皆様に周知をしないといけないというところは、まさにおっしゃるとおりかと思えます。引き続き地区計画の策定に当たりましては、区域内の皆様に対しても説明をさせていただきながら、地域の皆様と共にまちづくりを進めていきたいと考えてございます。

以上です。

○会長 よろしいですか。

○都市整備部長 出しゃばるようで大変恐縮ですが、委員からの御意見、大変ありがとうございます。我々も最低敷地面積については、最近、地価高騰も進んでいるところもございまして、これを定めるに当たっては慎重かつ十分な検討をした上で定めなければ

いけないかなというふうに思っています。担当課長からも御説明させていただきましたけれども、今あるこの大きな敷地が残っているのを、将来にわたってやはり維持管理をしてきちんとした形で残していくことも、武蔵関の長い将来のまちづくりを考えたときには一つ、有効な規制かなと思います。ただ、それが110㎡で地域の方々に過大な負担を与えないか、この辺のところについては、今回も影響を受ける方ですね、150㎡から220㎡の方がどのぐらいいるか、そういった方に対してきちんと御意見が聞き取れているか、その辺のところを確認させていただいた上で規制の方をかけさせていただいてございます。これで十分というところがあるとは思っておりませんので、引き続き地域の方々に周知していきながら、武蔵関においては、これだけ駅前に良好な住宅地が広がっているというのはなかなか練馬区内でも珍しいところもございますので、これが引き続き維持管理されて練馬区らしい住宅地が形成していくような、そのようなまちづくりが展開できるように、これからも我々、頑張っていきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問、ありますでしょうか。

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544号から第547号につきましてお諮りいたします。

議案第544号から第547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ございます。

事務局、お願いします。

○都市計画課長 皆様、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8月28日金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。

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を終わります。

皆さん、どうもありがとうございました。