

第240回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和5年3月16日（木） 午後3時～午後4時3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、小林みつぐ、藤井たかし、笠原こうぞう、
うすい民男、星野あつし、はしぐち奈保、嶋村英次、関洋一、
安村満里子、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 1人
- 6 議案
議案第493号（諮問第493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132号線〕
議案第494号（諮問第494号） 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔補助230号線大泉町二丁目地区地区計画〕
議案第495号（諮問第495号） 東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）
〔大泉町二丁目地区地区計画〕
議案第496号（諮問第496号） 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
〔補助230号線大泉町二丁目地区地区計画関連〕
議案第497号（諮問第497号） 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）
〔補助230号線大泉町二丁目地区地区計画関連〕
議案第498号（諮問第498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号線大泉町二丁目地区地区計画関連〕
議案第499号（諮問第499号） 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔富士見台三・四丁目環八南地区地区計画〕
議案第500号（諮問第500号） 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
〔富士見台三・四丁目環八南地区地区計画関連〕
議案第501号（諮問第501号） 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）
〔富士見台三・四丁目環八南地区地区計画関連〕
議案第502号（諮問第502号） 東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による
区域指定（東京都指定）
〔富士見台三・四丁目環八南地区地区計画関連〕
議案第503号（諮問第503号） 重点地区まちづくり計画の決定について
〔補助233号線沿道地区〕

7 報告事項

報告事項 1 生産緑地地区の都市計画変更原案について

報告事項 2 高野台一丁目地区地区計画等の都市計画変更原案について

報告事項 3 春日町六丁目地区地区計画の都市計画変更原案について

第240回都市計画審議会（令和5年3月16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240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 初めに、本日の会の運営について申し上げます。

会場内でございますが、換気、消毒等の感染症対策を行ってまいりますが、マスク着用につきましては、国の示した考え方によりまして3月13日より個人の判断に委ねられているところであります。本審議会におきましても同様の考え方で実施してまいります。よろしくをお願いいたします。

それでは、委員の出席状況について御報告申し上げます。

ただ今の出席人数は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、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。

報告事項1、生産緑地地区の都市計画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いいたします。

○都市計画課長 報告事項2、高野台一丁目地区地区計画等の都市計画変更原案に関連して出席しております医療環境整備課長、内田勝幸でございます。

○医療環境整備課長 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 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。

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、よろしくをお願いいたします。

本日の案件は、議案が11件、報告事項が3件でございます。

それでは、初めに、議案第493号、東京都市計画道路の変更（幹線街路補助線街路第132号線）につきまして、説明をお願いいたします。

○交通企画課長 それでは、議案第493号、補助第132号線の都市計画変更について御説明いたします。

本件は、昨年12月23日の当審議会におきまして、都が作成した都市計画変更素案を御報告したところでございます。このたび都市計画変更案がまとめられましたので、お諮りするものでございます。

初めに、1の概要でございます。

東京都では、渋滞している交差点について、右折待ち車両による渋滞を緩和し、円滑な交通を確保することを目的とした交差点すいすいプランを策定しています。

現在、策定している第3次プランでは、石神井小学校前に位置する交差点周辺が選定されており、今後整備を行っていく予定になっております。

当該交差点周辺の一部には補助第132号線の都市計画の位置付けがあり、本都市計画と交差点すいすいプランの事業区域の整合性を図るため都市計画の変更を行うものでございます。

2、都市計画変更案の概要について御説明いたします。

9ページの計画図2をお開きください。

赤色や黄色で着色してある箇所が、整備が予定されている石神井小学校前交差点でございます。黄色で着色された範囲が既定の都市計画を廃止する区域、赤色の範囲が新たに都市計画に追加する区域です。現在の都市計画では図の左下側、方位で示しますと南東側の敷地に大きくかかる線形となっておりますが、現在の交差点の形状に合わせる形で都市計画の変更を行います。

1ページにお戻りください。

2、都市計画変更案の概要として3点ございます。

(1) 延長の変更です。

本都市計画道路の全体の延長は6,650mから6,660mに変更となります。

(2) 一部線形の変更です。

先ほど御説明したとおり石神井小学校前の交差点付近の形状が変更となります。

(3) 一部車線の数の決定です。

都市計画の変更の機会を捉えて車線数を決定することとしており、この都市計画道路の一部区間で車線数を2車線と決定します。

裏面2ページをお開きください。

3、これまでの経過と今後の予定でございます。

都は、昨年10月、関係権利者に対して都市計画変更素案について説明を実施しました。その後都市計画変更案が取りまとめられ、令和5年2月20日から3月6日まで都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付が行われたところです。

4月に本案に対する区の意見を東京都へ回答し、5月に開催が予定される東京都都市計画審議会の議を経て、都市計画変更・告示を行う予定です。

4、議案です。

都市計画法の規定に基づき、都市計画図書等が作成されております。

都市計画の案の理由書は3ページに添付しております。

4ページには計画書、5ページには総括図を添付してございます。

7ページ以降に計画図を添付しておりまして、先ほど御説明でも使用いたしましたが、9ページの計画図2に今回変更する石神井小学校前の交差点がございませう。

説明は以上となります。よろしくお願ひいたします。

○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 説明資料3ページの理由書に、交差点の右折車線が整備されていないことから

と記載がありますが、この交差点をよく通りますけれども、まさにそのとおりで、早めに対応してもらうように東京都に要望します。

また、すいすいプランというのは都道と都道が交差するところというふうに聞いていて、例えば比丘尼の交差点もすいすいプランで整備箇所として選定されているようです。そういう点を含めて地域からも声が出ていますので、早めの対応を東京都に強く要望をする意見があったということだけ記録しておいてほしいと思います。答弁は結構です。

○会長 ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

(発言する声なし)

○会長 それでは、ほかに御発言がなければ、議案第493号につきましてお諮りいたします。

議案第493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494号、東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）補助230号線大泉町二丁目地区地区計画についてですが、本件につきましては、本議案に続く議案第495から498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494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。

○大江戸線延伸推進課長 それでは、議案第494号から第498号、補助230号線大泉町二丁目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31日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、説明資料をお願いいたします。

1、概要、2、対象区域につきましては、原案の内容と同様ですので、省略いたします。

2ページをお願いいたします。

これまでの経過です。原案以降の経過を御説明いたします。

原案につきましては、本審議会に御報告した後、11月1日から22日まで公告・縦覧等を行うとともに、11月11日、12日に説明会を開催しました。公告・縦覧期間中に意見書の提出が1通ありました。その後、原案を案とし、都知事協議等手続を経て、令和5年2月20日から3月6日まで公告・縦覧等を行いました。意見書の提出はありませんでした。

4、議案としましては、議案第494号から第498号までの5件です。

第494号地区計画の決定は5ページから13ページに、関連案件として、昭和61年に定めた地区計画を廃止する第495号地区計画の変更は15ページから18ページに、第496号用途地域の変更は19ページから23ページに、第497号高度地区の変更は25ページから31ページに、3ページをお願いいたします。第498号防火地域および準防火地域の変更は33ページから35ページにそれぞれ都市計画図書をつけております。

都市計画図書につきましても原案の内容と同様ですので、御説明は省略いたします。

5、今後の予定です。

本日、本都市計画審議会に付議した後、5月の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し、6月に都市計画決定、告示の予定でございます。

6、添付資料としまして、原案に関する意見書の要旨および区の見解について、参考資料①として、37ページから38ページにつけています。

それでは、37ページをお願いいたします。

提出がありました原案に関する意見書について、下の表の左側が意見書の要旨、右側が区の見解となっています。

意見書の箇所が分かるように、本日参考資料③の地区計画原案説明資料、こちらを用意しておりますので、こちらの10ページ、11ページを併せて御覧いただければと思います。

まず、意見書の要旨1、近隣商業地域の容積率についてです。

補助230号線沿道地区B地区の近隣商業地域について、建蔽率80%、容積率300%ではなく、延焼遮断機能を有する高さ17m、5階程度の建物が整然と建ち並ぶ景観など土地の高度利用を目指すのであれば、容積率400%ではないのかという意見でございます。

参考資料③の11ページを御覧ください。

上の地区区分図で補助230号線沿道地区B地区はオレンジ色の地区になります。この地区については、10ページの中ほど変更後の図およびその下の規制一覧の表で④、⑤の部分になります。現在、近隣商業地域、建蔽率80%、容積率200%の土支田通りおよび別荘橋通りについて、補助230号線沿道部分の容積率を300%にする原案について、400%ではないのかというものでございます。

恐れ入ります、説明資料37ページにお戻りください。

これに対する区の見解です。

当該地区の容積率は、既に指定した補助230号線沿道の指定状況を勘案し、地区計画で目指すまちづくりを実現する上で容積率300%は妥当であり、容積率300%を活用することで、高さ17m、5階以下の街並みを形成することは十分可能であると考えています。

続きまして、38ページをお願いいたします。

つぎに、意見書の要旨2、地区区分についてです。

沿道の地域地区の線引きが理解できないという補助230号線沿道地区B地区の近隣商業地域についての意見です。

こちらも参考資料③の10ページを御覧ください。

中ほどの変更後の図、④、⑤の部分の線引きが理解できないというものでございます。

恐れ入ります、説明資料38ページにお戻りください。

これに対する区の見解です。

補助230号線沿道地区は、第一種住居地域を基本としていますが、現在、近隣商業地域の土支田通りおよび別荘橋通りと補助230号線に囲まれた区域については、一体的に商業業務施設の立地を誘導していくことが望ましく、地区区分に合わせ、近隣商業地域に指定するとしているものです。いずれも用途地域の変更として都市計画決定する東京都と協議しています。

したがって、原案の内容を変更せず、案として原案に関する意見書の要旨および区の見解とともに、公告・縦覧、意見書等の受付を行いました。案に関する意見書の提出はありませんでした。

説明資料の3ページにお戻りください。

6、添付資料、参考資料②39ページの現況写真と参考資料③別添の原案説明資料につきましては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。

よろしいですか。

(発言する声なし)

○会長 特に御発言がなければ、議案第494号から498号につきましてお諮りいたします。

議案第494号から498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499号、東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）富士見台三・四丁目環八南地区地区計画についてでございますが、こちらも引き続き議案第500号から502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499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思っております。

では、説明をお願いいたします。

○防災まちづくり課長 それでは、議案第499号から502号、富士見台三・四丁目環八南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、令和4年10月31日の本審議会において地区計画等の原案について御報告しているところです。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。本日はこれまで行ってきた都市計画の手続を踏まえて、地区計画の決定等について付議させていただくものです。

初めに、カラー刷りの参考資料②の原案説明会資料の最終ページの参考を御覧いただければと思います。

一点鎖線で囲まれた貫井・富士見台地区では、急速に市街化が進んだことにより、地区内の道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきました。そこで災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、密集住宅市街地整備促進事業による道路整備や建替え促進等を行っています。

これに加えて、地区計画や新たな防火規制により消防活動困難区域の解消や建物の不燃化促進に取り組んでいます。

この貫井・富士見台地区は、約92.3haと広域であることから、地区を分けて順次検討を行っています。平成30年度にはこの紫色の部分で富士見台駅北部地区において地区計画の策定と新たな防火規制の区域の指定をしました。これに続いて四商通りの西側に広がる緑色の部分、今回地区計画を策定する富士見台三・四丁目環八南地区、約21haにおいて地元住民で構成する検討会を立ち上げて課題の解決に向けた検討を行ってきました。

今回地区計画の都市計画案と関連する用途地域および高度地区の都市計画変更案、新たな防火規制の指定を行うものでございます。

恐れ入ります、説明資料の1ページにお戻りください。

1、概要については今御説明したとおりでございます。

2、対象区域は、区域図の一点鎖線で囲まれた約21haの区域となります。

2ページを御覧ください。

3、これまでの経過です。

令和4年10月31日の本審議会において報告後、令和4年11月に原案、本年2月に案の公告・縦覧を行い、都市計画の手続を行ってまいりました。

なお、原案、案とも意見書の提出はありませんでした。よって、原案からの変更はございません。

4、議案です。5ページから、議案第499号は地区計画の決定、議案第500号は地区計画に関連した用途地域の変更、こちらは13ページから、議案第501号は、同じく地区計画に関連した高度地区の変更で19ページから、いずれも都市計画の案の理由書、計画書、計画図等を添付しておりますので、こちらは原案と同様になりますので、内容については省略させていただきます。

続いて、議案第502号、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の区域の指定です。

こちらは27ページから区域の指定案、位置図、区域図を添付しておりますので、こちらも原案と同様となりますので、内容については省略させていただきます。

議案は以上4件となります。

3ページを御覧ください。

5、今後の予定です。

本年5月に東京都都市計画審議会へ付議し、6月以降、都市計画決定、告示、新たな防火規制の区域指定を予定しております。

6、添付資料です。

(1)31ページに現況の写真を添付しております。

また、(2)には都市計画原案等説明会資料を添付しております。こちらは10月の本審議会でお示ししたものと同一ものとなりますので、改めて御確認いただければと思います。

説明は以上となります。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 御説明ありがとうございます。

この富士見台三・四丁目の環八南地区ですけれども、地区計画の都市計画の決定に当たりましては、この地域は公園がほとんどなく、みどりが大変少ない場所として課題がたくさんある場所でございます。そういう中での用地取得、特に公園などにするには躊躇なく買い上げて進めていただきたいと思います。

それとまちの課題の解決に向けた検討会に多くの地元の皆さんの御意見が出されておりますので、この件に関してはその御意見に沿って十分それが反映されるようにしていただきたいと思いますが、その辺ろいかがでしょうか。

○防災まちづくり課長 今般、地区計画においては既存の公園等を地区施設として位置付けておりますが、さらに公園等の整備をするために、拡幅を行っている四商通り沿道の都営住宅など、交渉を進めていく中で公園として取得できるような交渉も進めているところでございますので、公園の整備に向けてもさらに進めていきたいと考えております。

また、今後、貫井・富士見台地区でこれからまだ地区計画等が未策定のところもございますので、そちらのところも地区の皆様と一緒に御意見を伺いながらまちづくりのほうを進めていきたいと考えております。

以上です。

○委員 今御説明いただきました。ここは貫井・富士見台地区の密集の地区計画の中にも入っております。重なっているといってもいいのかなと思いますけれども、そういう中で

防災性を高めるためにこの四商通りが12mに拡幅されれば、当然火事のところに消防車のホースが届くということで大変期待しているところでございますけれども、貫井・富士見台地区の密集事業と、この富士見台三・四丁目環八南地区の地区計画とではどのように分けるというか、どのように同じような地区を進めていかれるのか、その辺お聞きしたいと思います。

○防災まちづくり課長 地区計画につきましては、建物の建て替える際のルールになりますので、建替えの時期に合わせて順次まちづくりが進んでいくようなものでございます。

また、密集事業については、積極的に地元に入って道路整備を進めていくというところで、両輪で防災性の向上を目指してまちづくりのほうを進めていきたい、そのように考えてございます。

以上です。

○委員 ありがとうございます。

この地区計画が決定すると、地元の住民の皆様も全ていいというわけではなく、御自分の財産にいろいろ課題が生じる場所も数多くあると思います。その辺、区としても十分な説明と援助が必要だと思うのですが、この辺りぜひやっていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○防災まちづくり課長 引き続き地区計画の内容については丁寧に御説明していくとともに、その内容についても理解していただけるように努めてまいります。

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 特にほかに御発言がなければ、議案第499号から502号につきましてお諮りいたします。

議案第499号から502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503号、重点地区まちづくり計画の決定（補助233号線沿道地区）につきまして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503号、重点地区まちづくり計画の決定について（補助233号線沿道地区）を御説明いたします。

本件につきましては、昨年12月23日の当審議会に重点地区まちづくり計画の案を御報告し、内容について御説明しているものです。

その後、案の公告・縦覧、意見書の受付など所定の手続きを行い、本日、重点地区まちづくり計画の決定について審議会の意見を伺うものです。

それでは、説明資料をお願いいたします。

1、概要、2、対象区域、3、名称につきましては、前回の御説明と同様ですので、省略いたします。

4、これまでの経過につきましては、昨年12月の案の報告以降、本年1月11日から2月1日まで案の公告・縦覧、意見書等の受付を行い、1月20日、21日に説明会を開催いたしました。

案に関する意見書の提出はありませんでした。

2ページをお願いいたします。

議案につきましては、3ページが案の理由書、4ページが区域図、5ページから19ページが重点地区まちづくり計画案です。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。

6、説明会開催結果です。

2日間で7名の方に御参加いただき、重点地区まちづくり計画決定後のスケジュールや

ブロック塀の生け垣化、大江戸線の延伸時期についての御質問がありました。

7、今後の予定です。

本日、当審議会で御意見を伺った後、4月に計画決定、公表の予定です。

計画決定以降、まちづくりルール（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、添付資料としまして、20ページが現地航空写真、21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、御意見がございましたら、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。

（発言する声なし）

○会長 特に御発言がなければ、議案第503号につきましてお諮りいたします。

議案第503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。

これで議案に関する審議は終わりました。

続きまして、報告事項に移ります。

報告事項1、生産緑地地区の都市計画変更原案につきまして説明をお願いいたします。

○都市計画課長 私から報告事項1説明資料を用いまして、生産緑地地区の都市計画変更原案について御説明させていただきます。

区は、計画的に保全する必要のある農地を生産緑地地区として都市計画決定していると

ころであります。生産緑地制度を活用した農地保全を進めるために、毎年度新たに指定を希望する者を募り、追加の都市計画変更を行っております。併せまして、買取り申出により建築等の行為制限が解除された生産緑地地区、公共施設用地に転用された生産緑地地区につきましては、削除の都市計画変更を行っております。

都市計画手続につきましては、年に1回行うこととしておりまして、令和5年度につきましては今般、都市計画変更原案を作成しました。これを御報告し、都市計画手続をスタートさせるものでございます。

それでは、今回の都市計画変更の内容でございます。

初めに、削除についてでございます。

削除につきましては、令和3年10月から令和4年11月までに買取りの申出により行為制限が解除になったもの、公共施設用地に転用されたものについて削除を行います。

行為制限の解除によるものにつきましては6.529haでございます。その内訳でございますが、主たる従事者の死亡、故障によるものが3.763ha、生産緑地の指定から30年を経過したものが2.766ha、公共施設用地に転用によるものが0.827haでございます。合計すると、今回削除は7.356haでございます。

つぎに、追加について御説明いたします。

令和4年12月までに区に追加指定の申請があったものについて行います。

既存の生産緑地地区に隣接するものが0.158ha、新たに定めていくものが0.244ha、追加につきましては合計0.402haでございます。

この都市計画変更がされますと、生産緑地地区の面積につきましては162.85ha、変更前と比べましてマイナス6.92haとなるところでございます。

2ページをお願いいたします。

この変更手続の今後の予定でございます。

本日、都市計画審議会へ変更原案を御報告させていただいております。明日3月17日から4月7日まで、変更原案の公告・縦覧、意見書・公述申出について受付を行います。そ

の後手続を進め、7月に案の公告・縦覧、意見書の受付、8月に本審議会へ付議した後、9月に都市計画変更・告示の予定としているところでございます。

3、周知につきましては、区報および区のホームページに掲載して行うこととしております。

それでは、資料について御説明したいと思います。

初めに、3ページでございますが、都市計画原案の理由書でございます。

続きまして、初めに11ページを御覧いただければと思います。11ページは総括図といたしまして、今回の都市計画変更を削除するもの、追加するもののおおむねの位置を示しているものでございます。

総括図の番号につきましては、4ページから9ページに添付しております計画書の番号、また、13ページ以降におつけしております計画図の番号と一致しておりますので、資料を確認する際に御活用いただければと存じます。

また、添付資料につきましては、51ページから52ページに生産緑地地区制度についての参考資料を添付しております。御確認いただければと存じます。

私からの説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○会長 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。いかがですか。

よろしいですか。

(発言する声なし)

○会長 特に御発言がないようですので、報告事項1を終わります。

続きまして、報告事項2、高野台一丁目地区地区計画等の都市計画変更原案について説明をお願いいたします。

○東部地域まちづくり課長 では、報告事項の2番、高野台一丁目地区地区計画等の都市計画変更原案について御説明をさせていただきます。

まずは、本日お配りしている資料の説明資料②の3ページをお願いしたいと思います。

カラー刷りの資料になります。

その3ページでございますが、高野台一丁目地区地区計画の図を示しております。図の青の点線が現在の区域になります。平成6年12月の練馬高野台駅の開業に先立ちまして、平成2年7月に都市計画決定し、駅前広場等の整備、駅前商業地の形成等を図ってきたところでございます。

その後、平成17年7月に笹目通りを挟みまして、順天堂大学医学部附属練馬病院が開院し、地域医療における中核的な役割を果たしているところでございます。

今後、想定されます大規模災害や感染症等の拡大等に備えてさらなる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図るため、このたび隣接する順天堂練馬病院および石神井東中学校の区域を追加しました図の赤の点線で示される区域に地区計画を変更するとともに関連する用途地域等の都市計画変更を行うものでございます。

恐れ入ります。では、説明資料①にお戻りいただきたいと思っております。

1、概要でございます。今しがた御説明したとおりですので、省略をさせていただきます。

2、地区計画の名称でございますが、記載のとおりでございます。

3、対象区域でございます。このたび区域を追加することによりまして、高野台一丁目および高野台三丁目の各地内の約7.5haの区域となるものでございます。

裏面2ページをお願いいたします。

4、都市計画変更原案の内容でございます。地区計画の変更とともに、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、用途地域の変更を同時決定する予定でございます。

それぞれ記載のページに都市計画図書を添付しております。用途地域の変更は東京都決定、それ以外は練馬区決定となるものでございます。

5、添付資料でございます。本資料の37ページには現況写真をつけております。また、先ほど御確認いただきました説明資料②としまして、都市計画変更原案の説明資料を用意しております。内容は後ほど御説明をさせていただきます。

6、これまでの経過および今後の予定でございます。

昨年12月に都市計画変更素案の説明会を開催するとともに、地区内の関係権利者の方々に対しまして、個別説明や概要資料等の送付を行ったところでございます。

本日、都市計画審議会へ原案を報告した後、3月17日から都市計画変更原案の公告・縦覧、意見書の受付を行うとともに、3月19日に説明会を開催いたします。

6月には変更案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、7月に練馬区の都市計画審議会へ付議し、9月には東京都の都市計画審議会へ付議した後、10月の都市計画変更・告示を予定しております。

では、地区計画等の内容について御説明いたしますので、説明資料②、カラー刷りの資料をお願いいたします。

2ページをお願いします。

中ほどに赤囲みで記載しておりますが、従来の地区計画との変更箇所については赤枠、または赤字で記載しております。その箇所を中心に御説明いたします。

2ページの(1)名称と位置および面積、(2)地区計画の目標については、記載のとおりでございます。

3ページ、土地利用の方針でございます。追加する地区をお示ししております。順天堂練馬病院のある地区を医療拠点地区、石神井東中学校のある地区を学校周辺地区と位置付けまして、それぞれ土地利用の方針を定めております。ピンク色は医療拠点地区、黄色のところは学校周辺地区となるものでございます。

続きまして、4ページをお願いします。地区施設の整備の方針でございます。

右手、5ページのところにも記載しておりますが、順天堂練馬病院と西側の住宅地との間に地区施設として幅員4mの緑地を追加いたします。その方針について、4ページのところで緑地の整備方針を定めるものでございます。

続きまして、5ページは、今先ほどお示ししたとおり、緑地の部分と、さらにこの度笹目通りを横切る練馬高野台いきいき歩道橋を歩行者専用道路1号としまして地区施設に位

置付けるものでございます。

続きまして、6ページになります。6ページからは建築物に関する事項になります。

建築物等の用途の制限につきましては、医療拠点地区について記載している建築物以外の建築物は建築できないようにいたします。

その下、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、医療拠点地区では500㎡、学校周辺地区では110㎡に定めます。

なお、地区計画の決定前から最低限度未満の敷地につきましては、その敷地全てを一つの敷地として利用する場合は建築ができるようにするものでございます。

続きまして、7ページ、壁面位置の制限でございます。

医療拠点地区につきましては、隣地境界線までの距離を4m以上に定めます。これは先ほど御説明をいたしました地区施設であります緑地1号を確保するものでございます。

その下、建築物等の形態または色彩、その他意匠の制限につきましては、医療拠点地区、学校周辺地区とも従来の地区計画の地区と同様、落ち着いた色彩といたします。

続きまして、8ページ、垣または柵の構造の制限でございます。

医療拠点地区、学校周辺地区とも道路に面する部分の垣または柵は、生け垣またはフェンス等の開放性のある構造といたします。

なお、下段に記載しておりますが、笹目通り沿道30mの範囲、こちらにつきましては練馬区笹目通り沿道地区計画が定められております。沿道地区計画につきましては変更はございません。沿道地区計画と重複する区域につきましては、今回変更する地区計画と沿道地区計画の両方の内容を満たす必要がございます。

9ページ、地域地区の変更について記載しております。

図の赤枠の中の地区、黄色の色をつけておりますが、その地域地区を変更するものでございます。下に一表にしておりますが、容積率を200%から300%、高度地区を20m第2種から30m第3種、準防火地域から防火地域に変更いたします。

なお、赤枠以外の変更はございません。

説明は以上です。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 今日は説明対応で医療環境整備課長もお見えのようですけれども、先日、日本経済新聞に災害対応、首都直下型地震の医療対応の試算が出まして、日本医大の試算だったか、6,600人の方が医療を受けられずに亡くなるという試算が出ています。残念ながら、今回の救急救命センターが設置できなかった江戸川区とか葛飾区とかに、被害を受ける方が集中するというような日経新聞の記事が紹介されていました。

今回、順天堂練馬病院は災害時医療、そして大規模災害にも対応するという事で、前川区長も一生懸命このことは努力をしたというふうに仄聞しています。地域の方々も署名運動を含めて、ぜひとも対応してほしいということがあったと思うのですが、聞くところによると3月3日に医療に関する会議があって、20日に対応が決まるというお話がありましたけれども、それをちょっと御紹介いただけますか。

○医療環境整備課長 今お話がございましたように順天堂練馬病院、この度、三次救急医療機関、いわゆる救命救急センターに指定されるものでございます。

今、委員からお話がありましたように、3月3日、東京都の救急医療対策協議会という会議におきまして、順天堂練馬病院と東京慈恵医大病院の二つの病院が指定病院として了承されたというところでございます。最終決定権者は東京都になりますので、この後内部処理を経まして、3月20日に正式に決定という見込みでございます。

以上でございます。

○委員 それに合わせたような形で、今回の都市計画変更、地区計画等、多分それに、順天堂練馬病院に関係するものを包含した計画だと思いますので、地域の方々の御協力をぜひいただきつつ、先ほど日経新聞の御紹介をいたしましたけれども、東京都の東部地区にも救急救命センターをつくりたかったけれども、対応できる病院がなくて、結果的には港区の

方にまでいってしまったという話を聞くと、今までの区の医療対応運動についてはぜひ区民の方に知ってもらいたいと思います。同時に、あの記事においてはやはり建物の耐震と家具の転倒防止はぜひとも必要だという二つの記事が載っていました。これは都市計画審議会ですから、それ以上のものは要望もできないのしょうけれども、大規模災害に備えるという理由書の内容の中では意味として包含しますので、色々な形で対応してもらいたいという意見をもって終わります。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御発言ありますでしょうか。

○委員 1点、確認なんですけれども、説明資料②の3ページに地域ごとの御説明がごさいますけれども、学校周辺地区、今の御説明でよく分かりました。順天堂練馬病院の三次救急指定に伴う発災時の機能強化ということが一つの大きな目的だと思うのですが、3番の学校周辺地区で、良好な教育環境をうたっていますけれども、良好な教育環境といえますと、例えば学校内で言えば校舎の耐震性だとか、空調環境の整備だとかがあると思います。学校外周辺であれば、やはり安全・安心の形成、特に交通安全ですね、こういったものが求められるだろうと思います。

この計画によって、道路付けのところがどうなるか、分からなかったのですけれども、道路が拡幅したり、普段の交通量が増えたりした場合、学校周辺地区の交通安全面の良好な環境がどう影響するか、それに対する対策がどうとられているか、その辺りの確認を含めてお聞きしたいと思います。

○東部地域まちづくり課長 今回、地区計画の変更で学校周辺地区というエリアを入れる形になりますが、こちらにつきましては、特段、道路等についての指定は行わない形になっております。ただ、一方で委員からお話のありました交通量が増えたときの安全対策など、そういった点につきましては、改めて石神井東中学校、教育委員会も含めまして、周知等を図っていきたいと思っております。

今回の地区計画の内容につきましても、当然周知を図っていきたいと思います。

なお、今回、学校周辺地区に関わるのところでは、今回の説明資料②の7ページでお示しております、建築物の形態、色彩その他意匠の制限等、それと裏面のところにございですが、8ページにあります道路に面する垣または柵、こういったところでの構造の制限等は指定されておりますので、今後学校の改修、改築等のときには影響してきますので、学校に改めて周知をしていきたいと思います。

以上です。

○会長 よろしいですか。

○委員 丁寧な御説明ありがとうございます。

この都市計画変更、これは順天堂練馬病院、第三次救急医療が今月から、普通病床約20床を使って第三次救急が進んでいくわけでございますけれども、御承知のとおり、順天堂練馬病院、90数%の稼働率という普通病床が大変逼迫している中で、地元を含めてなかなか入院ができないようなことが今起きているわけでございます。そういう中で順天堂練馬病院としては26床の増床を望んでいるわけございまして、地区計画を変更されてベッドを確保する、そういう中で今回の都市計画変更がされるわけでございますけれども、ただ病床を増やすためだけではなく、石東中との連携を今図っているところでございます。そういう中で、石東中も含めた都市計画変更、大變的を射ているなと思っております。そういう中で順天堂のほうからコジェネレーションで災害時の電気も補給されるような運びの中で、医療連携体制が地元の皆さんとともに図られているところでございます。

そういう中でどうしても普通病床が取られている中では、本格的な第三次救急医療ができる体制をしなければいけない状況で、この都市計画変更の御努力をされていることに敬意を表したいなと思ってます。

そういう中で、この病院ですけれども、病院の計画を進めるに当たってどのような課題があるのか、また、推し進めていくにはどのような支援が必要なのか、その辺をお聞きしたいと思います。よろしくお願いします。

○医療環境整備課長 順天堂練馬病院との細かい部分は今後、というところにはなりますが、先ほど御説明させていただきました今後の大規模災害ですとか、感染症の拡大、また、委員からお話がありました病床が減ってしまうというところも踏まえて、新たな建物が必要だというような認識は区も持っています。当然、現在、順天堂練馬病院は中核病院として地域医療に貢献していただいているところでございます。正式に新たな建物を建築するというようなお話を伺った際には、区も最大限協力して支援をさせていただきたい、そのように考えてございます。

以上でございます。

○委員 そのために練馬区でも御努力いただきたいと思います。

また、防災性を、いざという場合に、石東中と連携すればドクターヘリも飛ばせるのではないかなと思っておりますし、また、長命寺通り、12m道路の拡幅も一緒に行われるのかなと思っておりますけれども、この辺りの計画は何か聞いておりますか。

○東部地域まちづくり課長 長命寺通りのお話もございましたが、今回は特段、地区施設、地区整備計画には位置付けておりませんが、こちらは生活幹線道路という道路網計画に位置付けているものでございます。今後、こちらの道路の拡幅が事業化される際にはまた改めて地権者との協議に入るような形になろうかと思っております。

以上です。

○委員 3年くらいを目途に進められると思うんですけれども、なるべく早くこれが実現するように要望したいと思いますが、その辺りはいかがでしょうか。

○医療環境整備課長 病院の今計画ですと、本年10月の都市計画変更の決定後、令和6年に基本設計、実施設計、その後7年度、8年度で工事というふうに聞いてございます。先ほど御答弁させていただきました、区もできる限りの支援、併せて情報共有を行いながら、速やかに進めるよう努力してまいりたいと思います。

以上でございます。

○会長 ほかにありますか。

(発言する声なし)

○会長 ほかに御発言がなければ、報告事項2を終わります。

続きまして、報告事項3、春日町六丁目地区地区計画の都市計画変更原案につきまして、説明をお願いいたします。

○東部地域まちづくり課長 では、報告事項3、春日町六丁目地区地区計画の都市計画変更原案について御説明をさせていただきます。

恐れ入ります、こちらも説明資料②、カラー刷りのものがございますが、1枚、A4で用意しておりますので、そちらをお目通しいただきたいと思っております。

図の下に地図がございますが、その図の中の青色の点線で示されている区域が春日町六丁目地区地区計画の区域になります。都営大江戸線の練馬春日町駅と補助172号線の整備に伴いまして、良好な市街地の形成を図るため平成4年3月に都市計画決定したものでございます。それ以降、道路や公園の整備を行うとともに良好な住宅地の形成を図ってきたところでございます。

図の中のほぼ中央部分に赤色で示してございますが、地区公園1号変更(拡張)区域と記載しております。これは中ノ宮竹林憩いの森を含めた約1,000㎡の土地になりますが、令和元年に練馬区土地開発公社で取得した土地になります。このたび北側に隣接します地区公園1号であります中ノ宮竹林公園と一体的な整備を図るため、地区公園1号の区域を変更する地区計画変更を行うものでございます。

では、説明資料①をお願いいたします。

1、概要でございますが、今し方御説明したとおりですので、省略をさせていただきます。

2、地区計画の名称です。記載のとおりでございます。

3、対象区域でございます。春日町六丁目および高松四丁目各地内の約28.0haの区域になります。

恐れ入ります、2ページをお願いいたします。

4、都市計画変更原案の内容でございます。3ページから15ページに地区計画の変更について都市計画図書を添付しております。

5、添付資料でございます。本資料の17ページに現況写真を添付しておりますので、後ほどお目通しいただければと思います。

あと先ほどの説明資料②としまして、都市計画変更原案の説明資料を用意しております。内容は後ほど御説明をいたします。

6、これまでの経過および今後の予定でございます。

平成4年3月の都市計画決定以降、平成5年1月と平成17年1月に都市計画変更を行っております。いずれも地区施設を追加したものになります。

本日の都市計画審議会へ原案を報告した後に、3月17日から都市計画変更原案の公告・縦覧、意見書の受付を行うとともに、3月18日に説明会を開催いたします。

6月には変更案の公告・縦覧、意見書の受付を行いまして、7月の都市計画審議会に付議し、8月の都市計画変更・告示を予定しております。

最後になりましたが、説明資料②、先ほどのカラー刷りの資料をお願いいたします。

1ページ目につきましては、冒頭御説明したとおりでございますので、裏面に当たります2ページをお願いいたします。

地区計画の内容でございます。今回の変更に関わる点を赤字で示しております。

中ほどよりも少し下のところになりますが、地区整備計画の公園の部分でございますが、地区公園1号としまして、今回の区域変更によりまして約1,700㎡となります。

なお、赤字以外のアンダーラインの箇所につきましては、変更を行っているのですが、これは地区計画策定当時には新設を予定していた道路、公園等が現在整備済みになっているなどの時点修正や、地区計画の記載方法を現行の表記に合わせるなどの文言修正を行った箇所になりますので、方針や目標等を変更したものではありません。

私からの説明は以上です。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。いかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

○会長 特に御発言がなければ、報告事項3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 次回の都市計画審議会の日程につきまして御案内させていただきたいと思えます。

次回につきましては、令和5年7月の開催を予定しているところでございます。案件につきましては、議案といたしまして、石神井台八丁目でございます松山の森緑地を都市計画緑地として追加する案件などを予定しているところでございます。

少し先の予定となりますので、日程確定後、開催通知、改めてお送りさせていただきます。よろしくをお願いいたします。

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회를終わります。

皆様どうもありがとうございました。