

第230回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和3年7月8日（木） 午後3時～午後3時43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、有田智一、大沢昌玄、小林みつぐ、藤井たかし、
笠原こうぞう、吉田ゆりこ、平野まさひろ、高口ようこ、石原秀男、
上月とし子、佐藤良雄、嶋村英次、酒井利博、加藤政春、小川善昭、
瓦井隆司、山本康弘、金沢景一、横倉尚、市川明臣、
練馬消防署長、練馬警察署長（代理）
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 1人
- 6 報告事項
 - 報告事項1 練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針の改定
および用途地域等の一括変更素案について
 - 報告事項2 生産緑地地区の都市計画変更の原案について
 - 報告事項3 早宮二丁目南地区地区計画等の原案について

第230回都市計画審議会（令和3年7月8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。

ただ今から、第230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などについて報告をお願いいたします。

○都市計画課長 まず、本日の会の運営について申し上げます。

前回までと同様に新型コロナウイルス感染症予防対策を十分にとった上で実施してまいります。御理解、御協力のほどよろしくをお願いいたします。

また、御発言の際はマスクを着けたままでお願いいたします。幹事も同様にマスクを着用して行ってまいります。マスクが御入り用な方は事務局にお申し付けいただければと存じます。

本日の会の運営は、できるだけ短い時間となるよう努めてまいりたいと存じます。幹事からは案件の説明を簡潔に行いたいと存じますので、御理解、御協力のほどよろしくをお願いいたします。

それでは、委員の出席状況を御報告申し上げます。

ただ今の出席委員数は24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。

まず、練馬区商店街連合会推薦委員の変更でございます。

新たに委員を御推薦いただき、当審議会の委員に委嘱いたしましたので御紹介いたします。

お手元に委員名簿をお配りしておりますので、御覧ください。

小川善昭委員でございます。

○小川委員 どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、区議会選出委員の変更でございます。

6月3日付で区議会選出委員の選任がございました。当審議会委員に委嘱いたしますので御紹介いたします。

○都市計画課長 小林みつぐ委員。

○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。

○藤井委員 よろしく申し上げます。

○都市計画課長 笠原こうぞう委員。

○笠原委員 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。

○吉田委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 平野まさひろ委員。

○平野委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 高口ようこ委員。

○高口委員 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、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2、生産緑地地区の都市計画変更の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。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 つぎに、案件に先立ちまして、本日の配布資料の御案内を申し上げます。

2点、机上にお配りしております。1点目は、「練馬区まちづくり条例の運用状況」、2点目は「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2年度分を取りまとめましたので、本日御報告するものでございます。

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存じますので、よろしく願いいたします。

本日の案件は、報告事項が3件でございます。本日は、事務局からもお話がありましたとおり、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、できるだけ短い時間となるよう進行してまいりたいと存じます。幹事におかれましては簡潔な説明を、それから委員の皆様におかれましても会のスムーズな進行に御協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、初めに、報告事項1、練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針の改定および用途地域等の一括変更素案について、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1から4を用いまして、練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針の改定および用途地域等の一括変更素案につきまして、御報告申し上げます。

都市計画における用途地域につきましては、23区の場合都が定めておりますが、今般、東京都は、安全で魅力や活力の高い都市づくりを進めていくため、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を改定するとともに、平成16年の一斉見直し以降、道路整備の進展により、用途地域等の基準となる地形地物に変化していることなどから、特別区内の用途地域等の変更を一括して実施することといたしました。

区では、東京都からの用途地域等の変更に関する区案の作成依頼を受け、「練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針」を改定するとともに、都の方針に基づきまして、用途地域等の一括変更素案を策定したことから、今回御報告するものでございます。

1番、区方針の改定についてでございます。

(1) 改定の概要でございます。

都方針との整合を図るとともに、田園住居地域の指定や都市農地の保全に係る取組等について、記載を追加するものでございます。

(2) 区方針についてでございます。

アの区方針の概要が3ページ、イの区方針本編が説明資料2に添付してございます。本日は、3ページの概要で御説明申し上げます。

3ページをお開きください。

3ページに練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針の概要を付けております。上に基本方針の位置付けを記載しております。

本改訂は、東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準を踏まえまして、練馬区の都市計画マスタープランに基づきまして改定するものでございます。

下の欄、基本方針の構成でございます。

はじめに、に続きまして、第1章、土地利用の方針、第2章、用途地域等の指定に関する基本的な考え方、第3章、用途地域等の指定標準の3章で構成されております。それぞれ緑の囲いに要点を記載しております。基本的には都方針に準じて改定するものでございます。後ほど本編と併せましてお目通しいただければと存じます。

恐れ入ります、1ページ目にお戻りください。

2番、一括変更についてでございます。

都が示します一括変更の対象とするものを5ページに記載しております。

恐れ入ります、5ページをお開きください。

A3の横書きでございますが、都が示す用途地域等の一括変更の対象とするものでございます。

左上1番、地形地物の変更等に伴うものということで、全部で五つ記載がございます。

(1) 用途地域の境界の基準としていた地形地物が変化した地区ということで、道路幅等により路線式の用途地域の基点が変化したため変更するような地区でございます。例

といたしまして、左が現行、右が変更案ということでございますが、道路端から20mを一種住居としておりましたが、道路を拡幅したので、現在の道路端から20mに変更するというような事例でございます。

右にいまして、(2) 事業中または整備が完了した都市計画道路等の沿道地区でございます。

都市計画道路の整備に伴う変更でございまして、下の例は、連続立体交差事業に伴う付属街路の整備に伴いまして、変更を行う部分でございます。

右にいまして、(3) 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区でございます。

工場跡地が住宅用地等に整備された地区につきまして、土地利用の実態に即して変更するものでございます。左の例で紫色の部分が準工業地域、これを右のように一種住居に変更するようなものでございます。

左下(4)でございます。

公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区でございます。下の例は公園等の用地を拡大した例でございまして、準工業地域だったものを周辺の地域と同じように一種住居に変更するというようなものでございます。

右側(5)でございます。

低層住居専用地域の建蔽率・容積率の変更でございます。建蔽率等が低く抑えられている地区につきまして、周辺の市街地に合わせまして変更するものでございます。例は、建蔽率40%、容積率80%の地区をそれぞれ50%、100%に変更するものでございます。

右下に2番といたしまして、用途地域等に関する指定方針および指定基準の改定に伴うものということで、^繰々記載しておりますけれども、練馬区には今回これらに該当するものはございませんので、今回の一括変更の対象とするものの中で、練馬区の変更するものは1番に該当するものということでございます。

続きまして、説明資料の③をお願いいたします。

ただ今御説明いたしましたこの考え方に基つきまして作成いたしました練馬区素案でご

ざいます。総括図でございます。図上の番号とこのつぎのページの3ページ以降の一覧表でどの箇所がどのような変更となっているか確認することができる資料でございます。

本日は、より分かりやすいように説明資料の④を御用意しております。こちらで御説明します。

1番最後の説明資料④、参考図をお開きください。

右下に凡例がございます。先ほどの変更対象である五つの分類に分かれております。

まず、赤く示したところ、地形地物の変更として13地区あります。例えば、図面の一番真ん中の⑬と書いてございます。谷原の交差点付近、こちらは富士街道の拡幅で基点がずれたため変更する箇所でございます。そのような箇所が全部で13地区ございます。

それから、黒い色の部分、都市計画道路等の沿道でございます。こちらが3地区でございます。これも図の少し左側ですかね、12番、石神井の光和小付近の都市計画道路の拡幅によって、基点がずれたため変更する地区などが3地区ございます。

それから、図上の青い部分、図上の真ん中ぐらいにあります、17番の貫井のあたりでございます。ここに2地区ございます。土地利用の実態に即して変更を行う部分でございます。準工業が一種住居になるような地区でございます。

それから、図の一番右側、④でございます。紫色で記載しておりますが、都市施設の土地利用の誘導等ということで1地区ございます。城北中央公園の整備に伴って用途変更をする部分でございます。

それから、最後、オレンジ色の部分でございます。低容積率の変更ということで3地区ございます。図面の一番左側⑤でございます。西大泉、南大泉の地区等の低容積のところを変更するというようなところがございまして、合計で22地区、今回素案に盛り込んでおります。

恐れ入ります、1ページにお戻りください。

一番下の(3)、今後の予定でございます。

7月11日号の区報特集号を発行いたしまして、周知いたしまして、7月から8月に素

案説明会を計6回予定しております。その後、手続を進めまして、令和4年3月に東京都へ一括変更案を、区案を提出する予定でございます。その後、令和4年から5年に都市計画手続を進めまして、令和5年に都市計画変更・告示の予定でございます。

私からの説明は以上でございます。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。

○委員 時間がない中、申し訳ないんですけども、低容積の関係、資料3です。3と5と16、過去にいろいろなまちづくりの経緯が、特に3と5は私の理解でほぼ認識間違いないと思うんですけども、16はよく個別に知らないのですが、ただ、地域からこの低容積について、東京03の電話の区域で40、80というのはいかにもという御意見を強く伺っていました。

今回、こういう形で御努力いただいた、また11日に区報に出ることなので、該当地域の方は大きく期待を膨らませるんだろうと思いますけれども、近隣の地域の状況を鑑みてということでしたけれども、もう一段ちょっと御説明いただいて、それでいくら練馬がこういう形で、職員の皆さんが頑張っていただいても、東京都のほう、多分いろんな打合せはもうされていると思うけれども、東京都もこれについては理解をいただけるものというふうに見ていいのか。

以上2点、お願いしたい。

○都市計画課長 こちらに関しましては、低容積の地区に関しましては委員もおっしゃっているとおり、特別区内で大変低い地域だということで、私どもも従前から考えていたところでございます。まちづくりの中でというようなお話もありましたけれども、周辺の土地利用の状況等を勘案して、今回3地区を変更の素案に載せたということでございます。

2点目の東京都との調整でございますが、当然、現在までどのような地区を変更していくかというのは調整を行ってございまして、今後説明会等で皆様の御意見をお聞きしながら、区案を仕上げていくというふうに考えて、この案で行けるものというふうに考えてござい

す。

以上でございます。

○委員 これ、本当に枠にはまった地域の方々、大変大きな問題でしたので、東京都のほうに対しても地域の思いを強く訴えていただきつつ、この案が通ることを強く強く願っていますので、どうぞ御努力をお願いしたい。

以上です。

○都市計画課長 これまで事務レベルでいろいろと協議をしてきたということもございませけれども、今後手続を踏んで、この案が採用されるように進めていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 御説明ありがとうございます。

新しい用途地域である田園住居地域というものができて、今回、新たな指定というのではないようなんですが、都市農業が盛んな練馬では大変重要な用途地域なのかなと思うんですが、今後練馬区としてはこれを指定していきたいというふうに考えているのか、区の考え方や方針を伺えますでしょうか。

○都市計画課長 田園住居地域は今回の一括変更では載せていないということですが、一定程度開発を抑制して農地を保全していくという考え方につきましては、区もそういう方針でやっていきたいということを打ち出しておりますので、アクションプラン等では研究していくということで表明しているところでございます。

今後、適地があれば、今回の一括ではなくて、随時変更の中で考えていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 私は不動産業者なんですけれども、このように建蔽率、容積率を一部の住居地域

で上げるということは非常によいことだと思います。なぜかと申しますと、日本という国は国土面積が非常に小さい国で、そこに多くの方が住んでおりますので、どうしても不動産が高くなってしまいうんです。それをもう土地が広がるわけではないですから、供給を少しでも増やすためには建蔽率、容積率、高さ制限を上げて供給を増やせば需要は変わらないか、少し上がっていきますので、供給を上げて、ひいてはそれで住居の価格が下がっていくものだと思います。それは、国民の幸せになると思いますので、ぜひともこういう緩和は進めていただきたいと思います。

ただ、確かに田園地域は大切なものですから、残していくことも大切だと思います。人間が住む住居地域はぜひ少しずつでも緩和をしていただいて、住居の供給を増やしていただきたいと思います。

以上でございます。

○都市計画課長 今、委員に頂いた御意見も、私どもそういったことも地域から頂いております。そういったことを踏まえて、今回低容積の地区を3地区上げるというような判断をしているところでございます。

説明割愛したんですけれども、本日の資料の説明資料2というものがございます。そちらの3ページ、4ページに土地利用の方針というものを掲げております。どういった地区がどういった方針で用途地域を定めていくかという中に、4ページの例えば下の段、非住宅系、商業業務地区に関しては、中心核や地域拠点では、土地の高度利用を進めるということで、駅直近等に関しては高度利用を進めるというような土地利用にのっとりまして、今後も用途地域については随時見直していきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○会長 ほかにございますでしょうか。

特にほかに御発言がなければ、報告事項の1を終わりたいと思います。

続きまして、報告事項2、生産緑地地区の都市計画変更の原案について説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、報告事項2、説明資料を用いまして、生産緑地地区の都市計画変更の原案につきまして説明いたします。

区は、生産緑地法に基づきまして、計画的に保全する必要のある農地等を生産緑地地区として都市計画決定しております。毎年度新たに指定を希望するものを募り、追加の都市計画変更を行い、あわせて、買取りの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および公共施設用地に転用された生産緑地地区については、削除の都市計画変更を毎年1回行っているものでございます。

今般、都市計画変更の原案を作成いたしまして、手続を進めることといたしましたので、報告するものでございます。

1番、都市計画の変更内容でございます。

(1) 削除でございます。

買取り申出により行為制限が解除と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ありまして、合計で4.017ha、33件でございます。

(2) 追加でございます。

農業委員会に追加指定の申出があり、令和3年3月までに練馬区に追加指定の申請のあった地区を追加するものでございます。合計で1.018ha、15件でございます。

(3) 変更後の生産緑地地区の面積でございます。172.57ha、631件でございます。変更前と比較いたしまして、2.97haの減ということになっております。

2ページをお開きください。

今後の予定でございます。

本日、本審議会へ原案を報告いたしまして、明日から原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付を行います。その後、手続を進めまして、11月に本審議会へ付議いたしまして、12月に都市計画変更・告示の予定でございます。

3番、周知方法でございます。公告・縦覧、意見書・公述の申出受付については、区報7月1日号、区ホームページに掲載しております。

4番の添付資料でございます。

3ページ、原案の理由書でございます。

それから、4ページから8ページに計画書を記載しております。後ほどお目通しください。

恐れ入ります、9ページをお開きください。

こちら、今回の生産緑地地区の総括図、原案の総括図でございます。

右下の凡例に、●印で示されたところが削除でございます。▲が追加の部分でございます。

11ページ目以降に変更箇所の一覧と変更箇所の図書をつけております。それぞれ一覧表にある数字とその後の計画図が整合するような形になっておりますので、後ほどお目通しいただければというふうに考えております。

恐れ入ります、39ページをお開きください。

参考資料の1といたしまして、生産緑地制度等についてという資料を付けております。

1番、これまでの経過、2番が生産緑地制度の概要を記載しておりますので、後ほどお目通しいただければと思います。

つぎの40ページをお開きください。

生産緑地地区の指定・削除等に関する仕組みとしまして、フロー図を記載しております。こちら後ほどお目通しいただければと思います。

41ページをお開きください。

参考資料2といたしまして、特定生産緑地の指定についてという資料を添付しております。今回の報告には直接関係ございませんが、私どもの取り組んでいる事業でございますので、御報告するものでございます。

1番、制度の概要でございます。生産緑地地区の告示後30年を経過する農地等につきまして、土地所有者等の同意を得て、特定生産緑地に指定することで、買取りの申出が可能となる時期が10年延長され、あわせて生産緑地の税制特例措置が継続するものでござ

います。区は令和元年度から指定に向けた働きかけを行っているものでございます。

2番でございます。これまでの経緯と今後の予定でございます。ただ今、第2回の指定公示に向けて取り組んでいるところでございます。

3番、第1回・第2回の指定申請状況でございます。これは令和2年9月30日現在でございますが、平成4年、5年に指定された生産緑地が約151.9haでございます。このうち、1回目と2回目の申請で、合計で138.1haの申請をいただいているところでございます。割合にして91%の申請をいただいているところです。

今後も引き続き申請100%に近づくように取組を進めてまいります。

説明は以上でございます。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 今、最後に課長さんのほうから説明があった特定生産緑地ですか、の指定ということですけども、これ期間10年間で、10年たったらその後はどういう扱いになるのか教えていただきたいんですが。

○都市計画課長 今回の取組というのが、平成4年、5年に指定された生産緑地が令和4年、5年に30年を迎えるということでございます。営農したくても30年という期間が過ぎますと、税制が高くなって、なかなかやっていけないということで、新しくできた制度でございます。

今、御説明したとおり、9割程度の方は申請しておるんですけども、今後また10年たったらどうかということでございます。そのときにまた同じような判断をするということになりまして、もう1回特定生産緑地として指定するのか、あるいは土地利用の転換をして、買取り申出を出すのかというような形で、土地利用が変わっていくのかというようなことをいま一度判断いただくということになるかと思っております。

以上でございます。

○委員 ということは、10年ごとに延長できるという捉え方でよろしいんですか。

○都市計画課長 そのような制度と認識しております。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 御説明ありがとうございます。

今回、約3ha減ったということで、ここ数年の推移に比べて、あるいは例年と比べて減り方がどうだったのかというところを教えてくださいたいと思います。

○都市計画課長 例年と比較していかがかという御質問でございますが、削除面積に関しましては、過去5年の平均が約3.3haということになっておりまして、例年に比較すると若干多くなっているということでございます。

追加面積に関しましては、過去5年の平均が0.7haということでございまして、こちらも例年に比べて若干多くなっているのかなというところでございます。

以上でございます。

○委員 ありがとうございます。

若干は多いということで、最後のところに90%ぐらい指定が追加でされているという御説明があったんですけれども、今後、区として何㎡の生産緑地を守っていくとか、何%は守っていくとか、そういった具体的な方針というのはあるのか教えてくださいたいと思います。

○都市計画課長 みどりの保全等に関しましては、区はみどりの総合計画というものを策定いたしまして、保全に取り組んでいるところでございます。ただ、生産緑地に関しましては、民有地ということもございますので、ここを保全していくとか、何haまでは保全していくとか、そのような具体的な数値ではなくて、今後、土地所有者のお考え、あるいはタイミング等を勘案しながら、その都度判断していくということになろうかと思っております。

以上でございます。

○委員 ありがとうございます。

なかなか難しい、もちろん所有者の意向は重要なんですけれども、指定しない場合、まず区が買い取るというふうに制度がなっているようですので、その場合は区がしっかり買

い取るとかして、ぜひ生産緑地で畑という状態で守られていくようお願いしたいと思います。

以上です。

○都市計画課長 区が買い取る制度、買取り申出に関しましては、まず区に申請していただくということでございますが、予算であるとか、計画であるとか、そのようなものを勘案して、その都度判断していくということでございます。

以上でございます。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 ちょっと課長さんに確認なんですけど、生産緑地法が改正されて、2020年7月から生産緑地制度活用都市ということで指定された場合、300㎡まで引下げられましたよね。ということは、区として、自治体として積極的に今後、生産緑地地区保全に努めるという理解でよろしいんですか。練馬区さんだけの問題じゃないんですが、国にそういう意図があるのか、区としてはそれに応えるのか、ということなんですけど。

○都市計画課長 今、法改正で300に引き下げられたという話があったんですけども、生産緑地の指定の面積だと思います。それまでは、従来500㎡ないと生産緑地に指定できなかったものが、300㎡、1か所じゃなくても、近傍にまとめて300㎡あれば指定できるというふうに変更になったことでございまして、それに基づいて指定の申出があったものについては、今後やっていくということでございます。

○技監 少々補足をしますと、法がすぐに300㎡にしたわけではなくて、条例で定めた場合、自治体が条例で定めれば、最低の面積として500㎡であったものを300㎡にできますよと法は規定しました。

練馬区はもともと生産緑地については、というか農地については積極的に保全をしたいというように考えていましたので、私どもとしては法がそういう改正をしたのであれば、それにすぐに乗ってといいますか、比較的小規模な農地でも残せるようにということで条例を制定し、300㎡以上であれば、生産緑地と指定できるように即刻改正をしたと

ころです。それに基づいて何か所か従来は指定できなかったものが、300㎡から500㎡の間で指定をできているというような、そんな状況になっています。

○会長 ほかにございますでしょうか。

特になければ、報告事項の2を終わります。

続きまして、報告事項3、早宮二丁目南地区地区計画等の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3、早宮二丁目南地区の地区計画等の原案について説明をさせていただきます。

まず、地区計画の区域について説明をさせていただきますので、説明資料の②をお願いしたいと思います。

この表紙のページでございますが、赤色の点線で示された区域が、今回の地区計画策定を目指しております早宮二丁目南地区の位置になります。

この早宮二丁目南地区を含めた、この網かけの区域につきましては、平成26年9月に重点地区まちづくり計画を策定いたしました。中央に点線で示しておりますが、中央に走る放射35号線の整備に併せて、区は平和台駅東地区、放射35号線北町地区と放射35号線の沿道の地区計画を順に策定してきたところでございます。

さらに、氷川台駅や環状7号線方面に向けましては、放射36号線の整備も進められてきているところでございます。区では、放射36号線の沿道地区のまちづくりも順次進めてきているところでございます。

さて、早宮二丁目南地区であります。放射35号線の沿道につきましては、商業施設や学校施設が立地しておりまして、後背地につきましては低層住宅地が広がっている状況でございます。

地区の東側では放射35号線の整備が進められておりまして、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、さらなる土地利用が見込まれているところでございます。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。

ます。

そのため、地区計画を策定するとともに、あわ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、恐れ入ります、説明資料の①をお願いしたいと思います。

1番、目的につきましては、先ほど御説明したとおりでございます。

2番、名称は早宮二丁目南地区地区計画でございます。

3番、対象区域につきましては、記載の約15.3haでございます。

4番、同時決定の予定案件としましては、記載の都市計画変更を行います。なお、用途地域の変更につきましては、東京都決定となります。

5番、これまでの経過でございます。

平成26年9月に重点地区まちづくり計画を策定した後、27年2月から本地区を含めました平和台駅周辺地区としまして、地区計画検討会を全11回開催してまいりました。平成28年12月に地区計画検討会案を作成しまして、その後アンケート調査やオープンハウスを開催しまして、地域の方々から御意見をお聞きしたところでございます。また、本年3月には素案の説明会を開催し、2日間で13名御出席いただいたところでございます。

続きまして、2ページをお願いいたします。

6番、今後の予定でございます。

本日の練馬区の都市計画審議会へ原案を報告した後、公告・縦覧、意見書の受付などの手続を進めまして、7月10日、11日の2日間で原案の説明会を開催いたします。12月に都の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、来年1月の都市計画決定・告示を予定しております。

7番、添付の資料です。

(1)から(4)までそれぞれの資料につきましては、都市計画変更に伴う図書となります。3ページから27ページまでになっておりますので、後ほどお目通しいただきたいと思っております。(5)の現況写真につきましては、29ページにありますので、こちらも後ほ

どお目通しください。(6) 都市計画原案説明会資料は冒頭に御覧いただきました説明資料の②となります。今回の地区計画原案の内容につきましては、この説明資料②を用いて説明をさせていただきます。

②の説明資料をお願いいたします。

1枚開いていただきまして、1ページから2ページにかけては、地区計画の検討会やオープンハウス、素案説明会の様子、また地区計画の制度についての説明を記載しております。

2ページの下段、(1) 地区計画の目標でございます。幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上を目指すこと、後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指すことを目標として定めております。

続きまして、3ページです。

(2) 区域の整備、開発および保全に関する方針でございます。

1) 土地利用の方針でございます。記載の三つの地区に区分しまして、それぞれの地区の方針を定めております。

放射35号線沿道地区につきましては、35号線沿道の延焼遮断機能を高めまして、中層の集合住宅や利便施設を中心とした土地利用を図ります。

住宅地区(A地区)では、教育施設や中層の集合住宅、小規模店舗等が立地する住環境を保全いたします。

一番広い住宅地区(B地区)ではありますが、低層住宅を中心とした良好な住環境の保全を図ります。

4ページになります。

4ページの中ほど、(3) 地区整備計画でございます。

地図に記載の区画道路および公園を地区施設に指定いたします。いずれも既存になります。

続きまして、5ページになります。建築物に関する事項を記載しております。

1) 建築物の容積率の最高限度です。放射35号線沿道地区におきましては、35号線の整備状況に応じまして、2段階の容積率の最高限度を設定し、土地の有効利用を誘導いたします。暫定容積率を200%として、整備が進んだ場合には容積率の限度を300%といたします。

その下、2) 敷地面積の最低限度です。建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図るため、敷地面積の最低限度を100㎡といたします。なお、この本地区計画決定前から100㎡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、建築ができるようにいたします。

6ページになります。

3) 高さの最高限度です。放射35号線沿道地区では20m、住宅地区A地区では17m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。

その下、4) 建築物の壁面の位置の制限でございます。住宅地区におきまして、ゆとりある街並みの形成を図るとともに、住環境の保全、防災性の向上を図るため、隣地境界線までの距離を50cm以上離すものでございます。

続きまして、7ページ、5) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございます。建築物や屋外広告物等の形態、色彩等を規制しまして、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は禁止しまして、住宅地区B地区におきましては、屋外広告物の面積を5㎡以下といたします。

その下、6) 垣または柵の構造の制限です。地震時の倒壊防止のため、ブロック塀等を規制し、生け垣またはフェンス等といたします。道路が交わる角敷地につきましては、柵を設ける場合、見通しのよいものとするようにいたします。

8ページは地域地区（容積率・高度地区・防火地域）の変更についてでございます。それを一覧としてまとめています。

放射35号線沿道地区におきまして、記載の表のとおり変更するよう、現在、東京都と

協議中でございます。

説明は以上です。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。特にございませんですか。

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いたします。

次回につきましては、令和3年9月2日、木曜日、午後3時からを予定しております。

案件につきましては、報告事項といたしまして、住宅市街地の開発整備の方針の変更など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ので、よろしくお願いたします。

以上でございます。

○会長 これでお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す。