

平成30年度第1回練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会 会議の記録

- 1 日 時 平成31年1月23日（水） 午後6時30分～午後7時45分
- 2 場 所 練馬区役所本庁舎19階 1902会議室
- 3 出席者 田崎輝夫、野本繁、金沢景一、柳沢厚、杉崎和久、鈴木裕、谷口能人、
吉岡令子
技監（都市整備部長事務取扱）、都市計画課長、交通企画課長、
東部地域まちづくり課長、土木部長、交通安全課長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 議案 議案第16号 重点地区まちづくり計画の案について
(放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和
台・早宮）地区)

平成30年度第1回練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会（平成31年1月23日）

○事務局 皆様、こんばんは。定刻になりましたので、ただ今から平成30年度第1回まちづくり・提案担当部会を開催いたします。

本日は、委員を改選して初めての部会となりますので、部会長が選出されるまでの間、事務局で進行させていただきます。

初めに、本部会の役割について簡潔に御紹介いたします。

本日、席上に、委員名簿、幹事名簿のほか、練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会設置要綱をお配りしております。こちらの第2条（所掌事項）を御覧ください。第1号に「練馬区まちづくり条例の規定により部会の権限に属させられた事項」とあり、第2号に「前号に掲げるもののほか、都市計画およびまちづくりに関する事項について、審議会の議決により調査し、および審議し、回答すること」とあります。本日お集まりいただきましたのは、第1号に該当するものでして、練馬区が重点地区まちづくり計画を決定する手続の一環として、本部会の御意見を伺うものです。

つぎに、本日の次第について御案内いたします。

初めに委員、幹事の紹介。

つぎに、部会長、副部会長の選出。

その後、案件である重点地区まちづくり計画の案について御説明いたします。委員の皆様からは、本計画の案についてお気付きの点や、計画策定に当たって配慮が必要と思われる点などについて、御意見等を頂ければと思います。

以上が本日の次第でございます。

ここから先は次第に沿って進めてまいります。

まず、部会委員の皆様を御紹介いたします。お手元に名簿をお配りしておりますので、御参照いただけたらと思います。

（委員紹介）

○事務局 つぎに、本日出席している区の職員を御紹介いたします。

(区職員(幹事)紹介)

○事務局 つぎに、部会長、副部会長の選出に移ります。

部会長、副部会長の選出は、練馬区まちづくり条例施行規則第81条第2項の規定により、委員の互選により選出することとされておりますが、いかがいたしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

○事務局 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、改選前に引き続きまして、部会長は田崎委員、副部会長は柳沢委員にお願いできればと考えております。以上の事務局案でいかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。

それでは、田崎委員が部会長、柳沢委員が副部会長に選出されました。よろしく願いいたします。

以後の進行は部会長にお願いしたいと思います。

それでは、田崎部会長、よろしく願いいたします。

○部会長 御選任いただきました田崎でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、時間の関係もでございますので、早速ですが、議案第16号、重点地区まちづくり計画の案(放射36号線等沿道周辺(羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮)地区)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 議案第16号の説明資料をお願いいたします。重点地区まちづくり計画の案についてでございます。放射36号線等沿道周辺(羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮)地区でございます。

1、目的です。現在、本地区では東京都が放射36号線等の道路整備を進めております。また、練馬区都市計画マスタープランでは、沿道周辺地区における道路整備に対応したま

ちづくりを課題としております。

放射36号線等の整備により、道路交通の円滑化などが期待される一方で市街地環境の変化が予想されることから、放射36号線等沿道周辺の土地利用や住環境などの変化に対応したまちづくりを進めるため、練馬区まちづくり条例第40条に規定する重点地区まちづくり計画を策定するものでございます。

ここで、重点地区まちづくり計画について先に御説明したいと思います。

19ページをお開きください。

まちづくり条例の流れを示したフロー図になっております。重点地区まちづくりということで、区が、都市計画マスタープラン等の計画などに基づきまして、重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを進めようとする際に、地区住民の意向を反映させながら重点地区まちづくり計画を策定し、区民や事業者と協力してまちづくりを行うための手続などを定めたものでございます。

フロー図の右側上部に、計画を定めることができる地区を五つ挙げてございます。今回の場所につきましては、④の「大規模な公共施設の整備とともに一体的・総合的な整備が必要な地区」に該当するものでございます。大規模な公共施設というのは、放射36号線のことを指しているものです。

左側、手続の流れを縦に御覧いただきたいと思います。

最初に、重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定を行います。これは既に平成28年2月に行っております。

四つ目になりますけれども、地区住民等の意向を反映させるための措置といたしまして、まちづくり協議会を設立し、検討を進めてまいりました。また、説明会も開催いたしました。こうしたことを踏まえて計画案を作成したものでございます。

その下、都市計画審議会部会の意見聴取というのが本日でございます。

その後、公表・縦覧、説明会等を行いまして、最終的に計画の決定・公表となるものでございます。

1 ページへお戻りください。

2、対象区域ですけれども、記載の約146.4haの区域になってございます。

3、重点地区まちづくり計画の案につきましては、後ほど御説明いたします。

4、これまでの経過です。平成22年度から懇談会や検討準備会という形で地元の方とお話をしてまいりました。また、平成28年2月には先ほど御説明した重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定を行っております。その後、平成28年度にまちづくり協議会を設立いたしまして、これまで検討を進めてまいりました。

2 ページをお願いいたします。

平成30年11月22日には素案説明会を開催し、御意見を頂いております。

5、今後の予定といたしまして、本日の後、3月の都市計画審議会に案を御報告し、その後、案の公表・縦覧、説明会の開催等、所定の手続を進めまして、8月には決定、公表という予定でございます。

6、議案でございます。また、7、資料といたしまして、四つ添付しております。順次御説明させていただきます。

まず、3 ページでございます。案の理由書です。1、名称については記載のとおりです。

2、理由につきましては、先ほど目的で概要を御説明したので、省略させていただきます。

4 ページは区域図でございます。氷川台駅を中心とする区域となっております。

5 ページをお願いいたします。まちづくり計画（案）の表紙でございます。

おめくりいただきまして、6 ページになります。

まず、第1章としまして、本計画の区域と位置付けおよびまちの課題でございます。

2、本計画の区域は、赤の点線で囲まれた区域でございます。氷川台駅から平和台駅方面は現在道路が狭い所を40mに拡幅していきます。氷川台駅から環七方面は現道がない区間に道路を整備するものでございます。放射36号線等の整備イメージにつきましては、右側に道路断面図を掲載しております。

3、本計画の位置付けでございます。

2行目になりますけれども、今後、具体的なまちづくりに取り組む際のまちづくりの方針を示すものということで、地区計画などのルールを策定する前段階に当たるものでございます。

7ページをお願いいたします。

まちの課題につきまして、四つのカテゴリーに分けて整理したものです。

まず、左側、放射36号線等沿道についてです。主なものを御紹介いたします。道路整備の上から2番目、障害者や高齢者等を含む全ての利用者にとって安全で快適な空間となるような道路整備が必要です。5番目、新たに整備される植樹帯（環境施設帯）を地域の豊かなみどりの資源として保全していくことが重要です。

その下、街並みについてです。上から2番目、後背地の住宅地と調和した街並みの形成が必要となります。

右側の上、氷川台駅周辺についてでございます。3番目になります。自転車駐車場の確保が必要です。4番目です。バスやタクシー等が停車できるスペースの確保も必要となります。

つぎに、水とみどりについてです。1番目、現在の閑静で水とみどり豊かな住環境の保全が必要です。3番目、公園・緑地の整備の推進が必要です。

その下、防災・防犯についてです。地震・火災・水害等の災害への対応強化が必要です。

8ページをお願いいたします。

第2章になります。まちづくりの目標や方針です。

1、まちづくりの目標につきましては、3点挙げてございます。まちの顔となる氷川台駅周辺地区および放射36号線等沿道周辺地区の土地利用の促進。誰もが安全・安心・快適に暮らせる良好な生活環境の形成。貴重なみどりや石神井川を生かした水とみどり豊かなまちづくり。以上3点でございます。

2、まちづくりの方針といたしまして、五つのカテゴリーに分類して8ページから11ページに記載してございます。これらのうち主なものを地図に落としたものが13ページにな

りますので、13ページで御説明したいと思います。

まちづくり構想図でございます。

先に右下、点線で囲まれた凡例を御覧ください。★印、●印、■印ということで分類しております。

まず、★印につきましては、地区計画などによりルール化して実現を目指すもの。●印は、住民や行政等が協働して実現を目指すもの。■印は、行政等が中心となり実現を目指すものということで分類しております。

それでは、一番上、地区全域に関わる方針を御覧ください。主なものを御紹介いたします。まず、1番目として、公園・緑地等の整備。2番目として、主要な道路の段階的整備です。

その下、放射36号線沿道周辺（氷川台駅より西側）。二つ目ですけれども、中層程度の集合住宅や店舗・事務所等の立地促進。これには用途地域の変更等の検討も必要だと考えております。

つぎに、寺社周辺です。地域の歴史的魅力の創出。

それから、住宅地区につきましては、建て詰まりの抑制。土地の細分化を防止していく必要があるかと考えております。

つぎに、石神井川沿いです。桜並木を生かした景観の確保。それから、老朽化した樹木の更新です。

氷川台駅周辺につきましては、中高層の商業施設等の立地の促進。自転車駐車場の整備。バス・タクシー等の停車スペースの確保です。

右側を御覧ください。

農地・憩いの森等の保全です。

住宅地区の住工共存ゾーンにつきましては、住宅と工場等が計画的に共存できる方策の検討が必要です。

つぎに、放射36号線等沿道周辺（氷川台駅より東側）。図では右側になります。現道が

ない部分でございますけれども、中層程度の住宅や生活利便施設等の立地促進です。こちらについても用途地域の変更等の検討が必要だと考えております。

つぎに、放射36号線道路の整備ということで、道路本体の整備でございます。

こちらにつきましては、歩行者と自転車の通行分離、バリアフリーに配慮した整備、電線類の地中化、また、下から2番目になりますけれども、横断箇所の適切な配置なども必要かと考えております。

15ページをお願いいたします。

4、まちづくりの実現に向けてということで、(1)道路事業者への働き掛けです。放射36号線等の整備により、交通環境や地域間の移動に変化が生じることが予想されます。お住まいの方々の御意見を取りまとめ、道路事業者である東京都と協議を進めてまいります。

(2)良好な街並みのためのルール作りでございます。放射36号線等の沿道は、先行的にまちづくりの検討を進めたいと考えております。良好な街並みを実現するために、地区計画の活用を検討してまいります。

16ページにつきましては、地区計画の一般的な説明、まちの維持・管理の図を掲載しております。

17ページが具体的な今後の進め方でございます。フロー図のちょうど中段の部分、まちづくり計画の決定とございます。今こちらに向かって進めているところでございます。重点地区まちづくり計画を決定いたしましたら、その下にありますとおり、地区住民と共に道路整備や地区計画等について具体的な検討を進めていきたいと考えております。

20ページに現地航空写真、それから21ページに現況写真を付けてございます。お目通しいただければと思います。

説明は以上となります。どうぞよろしくをお願いいたします。

○部会長 ありがとうございました。

御説明は終わりましたが、私の復習の意味で少々確認してもよろしいでしょうか。

重点地区まちづくり計画というのは、都市計画法の中には出てこないもので、練馬区まちづくり条例の中に規定がある。また、6ページに記載されているように、重点地区まちづくり計画が決定されても、新たな権利制限は加わらない。重点地区まちづくり計画は、都市計画法の中に規定がある地区計画等で規制をかけていく前に、大まかな方向性を示すものである。そのような理解でよろしいでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 そのとおりでございます。

○部会長 分かりました。

それでは、委員の皆様から御質問、御意見を頂きたいと思えます。いかがでしょうか。

皆様にお考えいただいている間に、私からもう1点伺います。この説明資料を見ると、道路の整備が進んできていることが一つの契機になっているように受け止めたのですが、東京都が進めている道路整備の状況について、区が把握している範囲で簡単に御説明いただけないでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 それでは、4ページの放射36号線等沿道周辺地区の区域図を御覧いただきたいと思えます。

左側に平和台駅、その上に放射35号線と書いてございます。氷川台駅の左側には放射36号線と書いてございます。平和台駅の方、放射35号線は先行して整備が進んでおりまして、用地買収も98%ということで、現在も工事が進んでおります。環状8号線とは立体交差の工事になっておりまして、近々暫定開放というところまで進んできているところでございます。

ここには記載がございませんが、放射35号線は平和台駅を通り過ぎますと、西側にカーブして下りていってしまうんですけれども、一体の道路としては放射36号線とつながるような、平和台駅と氷川台駅を結ぶような形の道路になります。

放射36号線につきましては、現在用地買収も進んでおりまして、65%ぐらいの買収率となっております。工事につきましては、まだ具体的に道路整備の工事には入っておりません。図の氷川台駅の駅という文字の下の辺りに石神井川が流れておりますが、その橋りよ

うの工事を先行してやるということで、現在東京都で準備をしていると聞いております。

道路整備については、おおよそ以上のような状況でございます。

○部会長 分かりました。ありがとうございました。

私からは以上です。皆様、御質問、御意見、お願いいたします。

○委員 道路ができて用途地域を変えるというお話ですけれども、現状の用途地域について概要を御説明願えますか。

○東部地域まちづくり課長 用途地域図の右側、氷川台駅の周辺が近隣商業地域となっております。三角形のような形で赤に塗ってございます。

そちらから平和台駅の方、北西方向に御覧いただきますと、黄色で表示しております。

こちらは第一種住居地域で建蔽率60%・容積率200%ということで、40mの道路計画の沿道30mという形で既に指定されております。

放射36号線は氷川台駅の赤いところから東側へ向かっていきますが、石神井川を渡ったところは第一種中高層住居専用地域、それよりも東側は第一種低層住居専用地域になっておりまして、特にこちらにつきましては沿道の土地利用が大きく変わるところかなと思っております。その先、一部板橋区の区間がありまして、それから環状7号線までつながるという形になっております。

沿道の用途地域につきましては、道路の整備に合わせて変えていく必要があるかと考えております。

○部会長 よろしいでしょうか。

ほかに御質問、御意見があればお願いいたします。

○委員 35号線の話在先ほど課長が言われていました。ちょうど植栽工事が一部始まろうとしていて、北町の川越街道と平和台の間がほぼつながろうとしているところになっています。平和台とは対照的に、氷川台は川があつたりして、実はまた環境が違うところですね。氷川台の場合、川と鉄道と道路と三つが一遍に交差するような感じですが、この一つのポイントは植栽計画、みどりの保全ということと、たくさんの公園が川沿いにつ

ながっているという環境です。運動公園という言葉は大げさですが、城北中央公園から極端に言えば練馬城に至るまでの全体的なつながりの中で、この辺のグリーンの環境、あるいは健康増進の環境、それから同じ36号線の小竹向原駅、小竹町の辺りの遊歩道は非常にそろっているという環境をどのようにつないでいくのかなというのが素朴な質問です。今お答えになれる範囲の中で、イメージプランでも結構ですので、お話しいただければと思います。

○東部地域まちづくり課長 みどりのネットワークについて御質問いただきました。

まず、石神井川沿いについては、委員からお話がありましたとおり城北中央公園、それから、子供が自由に遊べるこどもの森という公園を整備しております。

それから順番に高稲荷公園、そして練馬総合運動場ということで、委員からお話がありましたように、大規模な公園が連続しております。これをつなぐ石神井川は、基本的に桜並木となっております、桜の季節になりますと非常に多くの方が川沿いを散策するというようなところでございます。

放射36号線、それから放射35号線もそうですけれども、大変広い幅員の道路となることから、両側に10mの環境施設帯が整備されます。歩道の整備、自転車道の整備と併せまして、高木から低木までをバランス良く配置した植栽計画について、住民の方とお話合いをして東京都が策定したという段階でございます。

道路整備に合わせて、新たなグリーンベルトのような環境をつくっていきたいと考えておりまして、そちらにつきましても住民の方と十分御相談の上、整備していくことを東京都に要請しているところでございます。

○委員 どうもありがとうございます。

もうちょっと突っ込んでお尋ねしたかったところがありまして、小竹町の36号線の周りの遊歩道の整備の度合いは、ピカイチというところとちょっと大げさかもしれませんが、大変優れたもので、季節を感じさせるすばらしい環境ができています。一方、平和台の所は大きな道路をとにかくつないで、あそこは掘り込みになっていますから、分断されるの

をどうやって防ぐとか、いろいろな工夫があって、通過車両の騒音対策としての防音壁といったものが一部設置されているというようなことになっています。そういった両サイドとのつながりにおいて、この氷川台の辺りはどういう景色が想定されるのかなという点を追加でお尋ねします。

○東部地域まちづくり課長 この図の一番右側、区境の小竹小学校のところの南側に委員からお話がありました小竹向原駅がございます。こちらは地形も利用しまして、放射36号線が地下を通ってトンネルとなっておりまして、その上部が非常にみどり豊かな環境が整備されているところでございます。

ここは地形のこともありますし、放射36号線に直接出られなくてもいいので、地下構造にして、上はみどり豊かな環境を保ってほしいという地域の住民の方からの要望が大変強いところでございました。

そういうことを道路事業者である東京都も受け入れて整備できたということでございますけれども、ここまでみどり豊かな環境をつくるというのは、条件がそろわないとなかなか難しいというのが正直な感想でございます。

一方、氷川台付近、また平和台付近につきましても、10mという環境施設帯の一定の幅がございますので、この中でできるだけみどり豊かな環境を創造してほしいと願っております。

○委員 ありがとうございます。

○部会長 ほかに御意見、御質問があればお願いいたします。

○委員 拝見しまして、全体として大変よくできていると思うんですね。特に13ページ、誰が責任を持ってやるかというのを具体的に、特に区の責任をしっかりと書いてあって、とてもいいと思うんですね。よくできていると思います。

その上で2点ばかり質問なんです、1点目は昨年末の説明会でどういう意見が出たかということ。2点目は、放射35号線は曲がって南の方へ行きますよね。この区域の中に入ってきてますが、それもこの地図を見ると、優先整備路線になっていますね。そのところ

がこの計画では射程に入っていないような印象を受けるんですが、それはそれで大丈夫なんでしょうかという御質問です。

○東部地域まちづくり課長 まず、1点目の説明会の主な御意見でございます。まず、まちづくり計画につきましては、住民の声、意見を聴いて協働で進めてほしい。これまでも進めてきましたけれども、今後もそのように進めてほしいという御意見がありました。

それから、まちづくり計画と地区計画の違いは何かというような御質問です。まちづくり計画は目標や方針を示すもので、地区計画は建築物の建て方など具体的なルールを決めるものですという御説明をしたところです。

また、子供や高齢者等が安全に道路を横断できるような施設、箇所をつくってほしいということでございました。こちらにつきましては、東京都に御意見を伝えていきますということです。

それから、東京都が事業を行っている放射36号線に関する説明が余りないので、これについて説明してほしいというような意見が実は質問の8割ほどを占めておりまして、今後、放射36号線の具体的な状況を住民に逐一説明してほしいということを東京都に対して強く要請しているところでございます。

1点目の御質問、説明会で頂いた御意見はそのようなところでした。

2点目につきまして、13ページの左側を御覧ください。

放射35号線が灰色の点線で開進第一中学校の西側を通過して南に下りていますが、こちらにつきましても委員のお話にあったとおり、優先整備路線になってございます。

ただ、事業化がまだはっきりしていない段階でございますので、こちらの事業化の時期がはっきりして、それから地域の方々からまちづくりを進めるべきだというお声が上がった時点で、区としても具体的なまちづくりの検討をやっていく必要はあるかなと思っております。

○委員 2点目は、協議会でもそういう議論になって、その段階でまた中身を詰めましようとなっているということですね。

○東部地域まちづくり課長 地区の端の位置ということもあるのかもしれませんが、こちらもやるべきだというような御意見が協議会の中で具体的に住民の方から出されたということはありません。

ただ、縦に行く放射35号線の沿道で、この区域の外のもっと南の方の住民の方から、区に対して、このまちづくりをどうするんですかというようなお問合せは、実際にございます。

○委員 これは意見ですけど、これは現道ないですよ。現道ないところに相当なスケールのものできる。地区の外れとは言いながら、非常に影響力がある道路だと思うので、それがある程度スケジュールが見えてくる頃には、これと同じような考え方で、対応をどうするかというのは考えていく必要があると思うんですね。そういうことを何かちょっとどこかに匂わせた方がいいんじゃないですかね。どうやって入れるかはそちらで考えていただくとして。

○東部地域まちづくり課長 今、委員から御指摘を頂いたところにつきましては、優先整備路線に入っているということもありますので、記載について工夫させていただきたいと思います。

○部会長 ほかに御質問、御意見があればお願いいたします。

○委員 13ページを拝見しておりまして、今回整備される36号線は、氷川台駅のそばを通っている石神井川とちょうど交差していますよね。青い点線で囲まれたところについて、石神井川沿いをどのようにするか緑の●で書いてあるんですけども、道路と交差している石神井川の風景だとか、そういう具体的なことが書いていないんですけども、この辺りどのような感じで進められているのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 石神井川沿いにつきましては、先ほど少々御説明しましたがけれども、現状で桜並木という形で整備されているところがほとんどでございます。ただ、かなり老木になっているものもあります。老木になった桜については、同じような桜に植え替えて、景観の連続性を保全していきたいと思っておりますが、石神井川沿いは河川改

修が終わっておりまして、新たに整備というのは城北中央公園、下流の方になりますけれども、調節池を東京都が整備しておりますので、実際にハード整備をするというのはそのくらいのかなと思っております。

○委員 もう一つ、住宅地区のところに建て詰まりの抑制という記載がございます。先ほど土地の細分化を抑制するというお話しいただいたんですけれども、これはまちづくり条例で規制するとか、何かそういうことを考えたりするのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 大きな道路が通りますと、沿道地区だけでなく、その中の地域についても開発圧力が高まるということで、土地利用が促進されるということは通常行われることかなと考えております。

こちらにつきましては、先行して地区計画を定めております平和台駅の方では、現状で最低敷地面積を下回っているものは対象にならないんですけれども、地区計画の中で最低敷地面積を定めまして、それ以上の面積に分割することを防止して、ある程度まとまった土地利用を促していくというような仕組みで、こちらについても検討を進めていきたいと思っております。

○部会長 御質問の趣旨は、規制、今の考え方をやることと今回の重点地区まちづくり計画の目的がどう絡んでいるんですかというような、多分そういう意味も少しあったのではないのかなと思うんですが、その辺はいかがですか。

○東部地域まちづくり課長 失礼いたしました。今回の目標として建て詰まりの抑制といった方針を立てまして、この方針に基づいて地区計画を定めるときには最低敷地面積というものを定めて、実際に規制をかけていくというようなステップを踏んでいきたいということです。

○部会長 車がどのくらい入ってくるのか、幹線道路の裏側にどのくらい入ってくるのかとか、そのようなことが地域の人には気になる話で、道路が入ると当然この地域全体の街並みが変わるわけだから、それを受けて、重点地区まちづくり計画の中でこの地域をどういう方向に持っていくのかということを皆様は多分気にしているのだらうと思います。

土地の細分化を防ぐということが、今回の計画の中のどの部分とつながっているのかというところについては、いかがですか。

○東部地域まちづくり課長 練馬区の特に東側の地区で、なおかつ都市基盤の整備が行われていない地区では、土地の細分化がかなり進んでいるところがございます。土地が細分化されて、木造の住宅が多いということで、いわゆる木密地域になっているところがございます。将来的にこの道路が通ることによって土地利用が進んで、そういう地域になっていかないように、あらかじめ土地の細分化を防止するような方策を取っていきたいと考えております。

○部会長 道路が入ってくると開発が進むから、更に細分化が進んでしまう。そうすると、一般論で言うと、きれいな街並みはなかなかつくりにくいし、自然も残しにくい。それから、仮に道路を入れるにしても、非常に地権者の権利関係が交錯するので、木密につながっていくというような論文を書いていらっしゃる先生もおられます。基本的には一つの区画をそんなに細分化しない形でやる。防災とか、まちづくりの上でのこととかを踏まえ、環境を維持する上で、細分化を防ぎたい。そういう認識でよろしいですか。

○委員 それを地区計画で行うということのようですので、かなりハードルが高いのかなと思いますけれども、どうなのでしょう。

○部会長 先ほど平和台でやっていらっしゃるというお話がありましたが、それを分かる範囲で御説明いただいてもよろしいですか。

○東部地域まちづくり課長 平和台駅の近くの地区、特に放射36号線より北側の地区につきましては、戦前に土地区画整理などが行われて、6 mぐらいの道路ですとか、ある程度都市基盤がしっかり出来上がっている地域になっておりまして、中層程度のマンションが多く、土地がまだそれほど細分化されていない状況がございました。

そういうこともありますので、100㎡という基準を設けまして、これ以上細分化させないというルールを定めたということがございます。放射36号線の沿道につきましては、区画整理がされて基盤がある程度整った地域もあるんですけれども、そうでない地域もござ

います。これだけ広い地域は一律ではございませんので、地域ごとに土地の細分化の防止がどの程度できるのかということは細かに検討し、また地元の方ともお話をしていきたいと思っております。

○部会長 それは先ほど委員から御質問があったように、地区計画を将来考えていくときに、詳しく調べて精査しますということですか。

○東部地域まちづくり課長 はい。

○部会長 よろしいですか。

○委員 はい。

○部会長 ほかに御質問、御意見があればお願いいたします。

○委員 今のことにちょっと近いんですけれども、結局土地がどんどん細分化されていくというのは、容積率とか建蔽率が低い場合に起こるんですね。先ほどの御説明で用途地域を変更する可能性があるということで、建蔽率もというお話でしたけれども、建蔽率は上げていけば上げるほど細分化は防げると思うんですね。逆に大きい建物が建ってしまうんですけれども、それで建蔽率と容積率も上げる方向でお考えなんですか。今は黄色のところは60の200になっていますけれども。

○東部地域まちづくり課長 用途地域図を御覧いただきたいと思います。平和台駅の近くになりますけれども、近隣商業地域で建蔽率80%・容積率300%のところの東側、平和台四丁目という文字の下側に、第一種住居地域で建蔽率60%・容積率300%という小さな区域があります。こちらは元々、建蔽率60%・容積率200%の地域でございました。地区計画をかけて、こちらの沿道につきましては、高さは20mということで抑えつつ、容積率を若干上げる。それから、沿道の高度利用の促進というような観点で上げさせていただきました。

道路の連続性や地域の環境の連続性などを考えると、このくらいは沿道につきましては検討する対象かなと考えております。

○委員 これ以上上がる可能性があるということでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 用途地域は東京都が変更するものでございますので、区としては住民の意見を聴きながら、この程度の建物が建つような用途に、現状はふさわしいのではないかというものを決めていきたいと思っています。

○委員 経験上、容積率が高い方がある程度まとまった建物が増えていくと思っております。御参考までに覚えておいていただければと思います。

○部会長 ほかに御意見、御質問、いかがでしょうか。

皆様にお考えいただいている間に、私からもう1点よろしいですか。

36号線は東京都がまだ着工していないんですよね。大きな道路ができるということで、地下に潜るのであれば、道路を渡って従来どおり行き来ができる。ここは先ほどの御説明では地下に潜るという感じではないようでしたけど、その場合、大きな道路を渡るという部分について、東京都がどう考えているのか、もし少し情報があったら教えていただけませんか。分かる範囲で結構です。

○東部地域まちづくり課長 それでは、15ページをお願いできますでしょうか。

上の図でございます。横断対策の検討を行う箇所というのが幾つかございますけれども、東京都が歩道の整備計画案を昨年3月に発表しておりまして、その中で、ここは横断できなくなりますとか、ここは横断できなくなるので、横断歩道橋を検討します。また、ここはこれまで横断できた主要な交通が遮断されてしまいますというように、区としても幾つか問題があるかなというところがございました。

図では青の矢印でお示ししておりますけれども、まず、一番右につきましては、地形の高低差から、道路の中央分離帯のところでも1m以上段差になるということで、平面上で横断歩道ができないという状況でございます。そこで、横断歩道橋を架けることを区としても要請し、またバリアフリーの施設も整備していただきたいという要望をしております。

真ん中の青矢印につきましては、これまで通り抜けられた道路ですけれども、信号機の設置が難しいということで、交差点にできないというようなお話もあったところです。ここが通行できなくなると、地域の交通に非常に支障が出ますので、こちらにつきまし

では、交差点の形状をもう少し工夫していただきたいというような申入れをしているところでございまして、東京都で検討していただいているという状況でございます。一番左の青矢印につきましても、同様の検討を進めていただいているという状況でございます。

東京都は基本的には200mから300mに1か所、横断歩道を整備するというようなプランを出しておりますけれども、これについて問題のある点につきましては、住民の方の御意見を踏まえて、区としても改善を要望しているという状況でございます。

○部会長 ここは地形的にはちょっと下っているんですか。それから、今のお話だと中央分離帯のところで、横断歩道を造ろうと思うと斜面になってしまうということですか。

○東部地域まちづくり課長 石神井川に向かって、両側が谷のような形で、特に図の右側の青矢印が二つある所につきましては、南から北への斜面地になっておりまして、道路を平面上で造ろうとすると、どうしても中央分離帯のところで段差ができるというような地形的な制約がございます。

○部会長 そこについて、都で今どんな検討をしているのかというのは分かるんですか。それともお願いしている形で終わっているんですか。

○東部地域まちづくり課長 東京都では、地形的にどうしても段差ができてしまう所につきましては、基本的に横断歩道橋を架けて対応したいということと、交差点を改良することによって通り抜けができるようなものについては、交通管理者である警察と再度協議して、形状を改めて通り抜けられるように検討するというような回答を得ているところでございます。

○部会長 分かりました。

ただ、高齢の方なんかだと、横断歩道橋というのはなかなか厳しい人もいますね。

○東部地域まちづくり課長 図の一番右側の青矢印、こちらが地形的に一番難しい所で、そこに横断歩道橋を検討すると聞いておりますが、それにつきましても高齢の方や障害者の方が渡るにはエレベーターが必要ですので、エレベーターの設置についても併せて検討

を要請しているというところでございます。

○部会長 分かりました。私からの質問は以上です。

御意見、御質問があればお願いいたします。いかがでしょうか。

○委員 13ページを見ていて、事業主体は違うんですが、放射36号線の環境施設帯とか、その造り方の具体的な議論というのは、地区計画と併せて沿道の組織と議論していくという、そういう感じになるんですか。その造り方やしつらえについては、どういう感じなんでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 放射36号線の歩道、また植栽につきましては、ここの区間を3区間に分けまして、沿道にお住まいの方と東京都で歩道の整備等に関する検討会というのをこれまでやっておりまして、歩道の整備計画案として取りまとめたものを昨年の3月に公表しております。自宅の車の出入りとか、そういうこともありますので、それを一軒一軒個別にお話し合いをして決めたというところがございます。

ただ、歩道の整備計画案の中には、横断の問題とか、いろいろございますので、そういうまだ改善が必要なところにつきましては、区からも改善の要望をしているという流れとなっています。

○部会長 よろしいでしょうか。

○委員 はい。

○部会長 ほかに御質問、御意見があればお願いいたします。

○委員 今の道路計画予定地の所に自転車置場がかなり大きくありまして、大半の自転車置場が消えてなくなってしまう可能性があります。区もそれを多分見込んでいるんだろうと想像するんですが、石神井川沿いに地下1階、上は2階だったか、3階だったか、何か自転車置場の工事を始めるみたいだということなんですが、あれだけのものがどこかしらにできるのかなという素朴な話です。なぜかという、平和台は大きな自転車置場があらかじめ道路計画と地下鉄の駅との連絡通路計画とかいう連携した計画になっているんですが、氷川台はそれほど大きなところではないので、そこまでできるかどうかというのはあ

ると思いますが、自転車置場の対応がどうなるかなという話をまず1点お伺いします。

もう1点、東京メトロの話なので、ここで言う話じゃないんですけど、地下鉄自体が突風が吹いて大変居心地が悪い駅なんですね。空気抜きが足りないという関係があるらしいんですが。そんなこんなで道路が大きく拡張されたときに、今、片側だけしか出入口がありませんが、道路の反対側からの出入りも含めた地下鉄へのアクセス、自由通路というか、そのような計画を東京メトロと調整していくという可能性はないのでしょうか。この2点をお願いします。

○交通安全課長 それでは、自転車駐車場につきまして御説明いたします。

まず、委員から御指摘いただきましたが、平和台につきましても、元々は道路予定地を借りて駐輪場を整備していました。様々な方策を考えましたが、最終的には道路の地下に恒久的な駐輪場を整備するというので、都と連携をして、現在整備を進めているところでございます。

氷川台につきましても、現在2,500台分の収容台数がございます。そのうちの約7割が道路予定地でございますので、代替の施設を考えていく必要がございます。

そういった中で、500台分の自転車駐車場用地を取得いたしまして、階数としては地下1階、地上3階の4層構造の駐輪場を整備させていただいているところでございます。

それでもまだ1,100台程度確保しなければいけませんので、その代替となる自転車駐車場の整備について、道路の地下利用を含めまして、東京都と連携して様々な方策を検討していく段階でございます。

○部会長 もう1点、地下鉄の出入口の話がございました。

○東部地域まちづくり課長 地下鉄の出入口と風対策のお話でございます。

風が強いということで、何とかならないかというようなお話を区でも伺っているところでございます。

13ページを御覧ください。左側の一番下、氷川台駅周辺というところの上から二つ目です。交通施設の設置の促進という表現を取らせていただいておりますけれども、広い道路

で分断をされるということになりますと、反対側にも出入口が欲しいというのは、利用者の方にとっては自然なお考えかなと思います。

現在、反対側にはエレベーターの出口が既に一つ整備されております。新しい出入口の設置ということにつきましては、東京メトロとも十分協議を進めていかななくてはならないのかなと現段階では考えております。

風対策につきましても、対策を講じてほしいということをお東京メトロに要請しております。現在平和台駅の方でも検討を進めてもらっておりまして、当初考えていた風対策工事はなかなか難しいということが判明したんですけれども、現在ある扉をスリット形式に変えるとか、そのほか代替の方策でも風対策ができるというようなお話も受けております。氷川台駅につきましても、風対策工事の具体化について引き続き要請していきたいと思っております。

○委員 どうもありがとうございました。

○部会長 ほかに御質問、御意見があればお願いいたします。

○委員 13ページの構想図の右側、農地・憩いの森等の保全というところで、生産緑地が幾つか入っているんですが、今後、相続が発生するなどして農地を処分しなければいけないという可能性も出てくるかと思えます。そういう場合に、練馬区が買取り申請等の中でうまくそれを生かして保全していくようなことは、何か検討されているのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 13ページの図では、生産緑地を黄緑で表示させていただいております。公園等につきましては濃い緑で表示させていただいております。一見してお分かりになるとおり、まだまだ公園が少ないという状況がございます。農地が農地のまま保全されるというのが一番望ましいことでございますけれども、相続等が起こりますと、一定の農地を処分しなくてはならないというような事態も想定されるところでございます。

こうしたことから、具体的にここに公園が必要だという所につきましては、地区計画を策定する段階で、当然地権者の方の内諾を得てということになりますけれども、地区施設として将来公園にするということをお位置付けていくというような手法を取っているところ

でございますので、こちらにつきましても地権者の方とお話をしながら一定の面積は確保していきたいと思っております。

○委員 ということは、練馬区としては、そこにもし農地がなくなっても、公園を造っていかうとか、網掛けをしていく、そんな感じですかね。分かりました。

○部会長 ほかに御意見、御質問があればお願いいたします。

○委員 そもそもこの道路計画についてなのですが、6ページを見ると、幅員がトータルで40mから50mと書いてあって、車道は20mまたは30mと書いてあるんですが、こういう差が出ている状態で計画されるものなんですか。そこら辺が素朴によく分からないんですが。

○東部地域まちづくり課長 6ページに道路断面図が記載されておりますけれども、原則として40mという形でございます。先ほど13ページの図にありましたように、放射35号線が開進第一中学校の方に曲がっていく部分、こういう合流する部分につきましては、全体50mという形で車線を増やして計画しております。

こういう関係で、40mから50mと表記させていただいておりますけれども、原則は40mとなります。ですから、両側10m、真ん中20m、片側2車線で4車線というのが原則の形になっております。

○委員 ありがとうございます。

○部会長 ほかに御質問、御意見、ございますでしょうか。

先ほどの御説明ですと、用地買収率が六十数%ですか。そうすると東京都は時期的にはどう考えているんでしょうね。

○東部地域まちづくり課長 放射36号線につきましては、現在のところ平成36年度までが事業期間となっております。平成23年度から始まっておりますので、13年ということですが、2km弱と非常に長い区間になっております。まだ用地買収率が65%ですので、順次用地買収ができたところから工事を進めたとしても、何年ということは申し上げにくいですが、しばらく掛かるのかなと思っております。

○部会長 御質問、御意見、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、具体的な規制というのはこれからだという御説明でもありますし、それから皆様から頂いた御意見の多くは、道路がどうなるんだというのが土台にあって、先ほどのお話に出てきた道路事業者である東京都、それから地下鉄事業者、そちらとの連携をやっていただいて、その情報を取り込んでいただく。この重点地区まちづくり計画ができてから地区計画に行くまで、まだ少し時間があるようなお話なので、そこを固めていただきながら、場合によってはこれに肉付けをしたり、決まってからも情報収集をやっていただきたいというようなことが皆様の御意見の土台に多分あるんだろうと思います。

部会の意見ということで、今申し上げたような、道路事業者である都、それから交通事業をやっていらっしゃる東京メトロ等も含めた中で、連携、情報収集をきちんと行っていただいて、この重点地区まちづくり計画の決定までの間も、それをきちんと進めていただく。それから、重点地区まちづくり計画が決まった後、地区計画に行くまでの間、かなり時間があるというお話も伺いました。道路の横断のお話も伺いましたので、連携、情報収集を更に行う。それから既に沿道の植栽とか、その辺は地域との協議が進んでいるというお話もあるので、できる限り地元の意見も入れながら、道路事業者、交通事業者と連携して、具体的な地区計画までの間、肉付けをしていただきたいと、そのような内容で部会の意見としたいのですが、よろしいでしょうか。

文言については、事務局と私の方で調整させていただきたいんですが、御一任いただいでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、今申し上げたようなことでまとめさせていただきたいと思います。

以上で本日の案件を終わりにしたいと思いますが、何かほかにございますでしょうか。よろしいでしょうか。

最後に、事務局から連絡がございます。

○事務局 皆様、本日はありがとうございました。

事務局から、今後の予定について御案内させていただきます。

本日頂いた御意見を踏まえまして、重点地区まちづくり計画の案について整理いたします。その後、3月に開催する都市計画審議会に御報告いたしまして、4月になりましたら案の縦覧、意見書の受付等を行います。順調にいきましたら、7月に開催予定の都市計画審議会の意見聴取を経て、計画を決定する予定でございます。

続きまして、次回の日程についての御案内です。

次回につきましては、現在、具体的な日程や案件が定まっておりません。改めて御連絡を差し上げまして、日程調整の上、開催させていただきます。よろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○部会長 本日はお忙しい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した。

これを持ちまして、本日の部会を終了いたします。

どうもありがとうございました。