

令和2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 令和3年1月22日（金） 午後6時30分～午後8時19分
- 2 実施方法 ウェブ会議
- 3 参加者 田崎輝夫、嶋村英次、金沢景一、杉崎和久、饗庭伸、鈴木裕、
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、
新宿線・外環沿線まちづくり課長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 なし（ウェブ会議のため）
- 6 議案 議案第17号 重点地区まちづくり計画の変更原案について
〔上石神井駅周辺地区〕

令和2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（令和3年1月22日）

○事務局 ただ今から令和2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。

また、本日は事前をお願いしておりましたとおり、ウェブ会議の方式で傍聴を行わずに実施したいと思います。よろしくお願いいたします。

それから、御発言の際の注意事項についてお伝えいたします。

御意見、御質問の際には、必ず画面に映るように挙手をしていただきまして、部会長または事務局がお名前を呼んでから御発言いただくようお願いいたします。

また、ほかの方が発言されている間は、雑音等が入らないようにミュートにいただきまして、御自身が発言される際にミュートを解除していただければと思います。よろしくお願いいたします。

つぎに、本部会の役割について簡潔に御紹介いたします。

事前にお送りいたしました資料に、A4の縦のもので、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がございます。次第のつぎにお付けしていたものです。よろしいでしょうか。こちらの第2条（所掌事項）を御覧いただければと思います。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」とありまして、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、この第1号に該当するもので、練馬区が重点地区まちづくり計画を変更する手続の一環として、本部会の御意見を伺うものでございます。

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、幹事の紹介をいたしまして、つぎに部会長、副部会長の選出をさせていただきます。その後、案件である重点地区まちづくり計画の変更原案について御説明いた

します。委員の皆様からは、本計画の原案についてお気付きの点や、計画変更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。事前にお送りいたしました委員名簿を御参照いただければと思います。

(委員紹介)

○事務局 つぎに、本日出席しております区の職員を御紹介いたします。

(区職員(幹事)紹介)

○事務局 続きまして、委員の出席状況について御報告いたします。

ただ今の出席委員数は7名です。当部会の定足数は4名ですので、本日の部会は成立しております。

つぎに、部会長、副部会長の選出です。

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、委員の互選により定めることとされております。よろしければ事務局としての案をお示ししたいと思いますが、いかがでしょうか。

特に御意見がないようですので、事務局としての案をお示しいたします。事務局といたしましては、部会長は改選前に引き続きまして田崎委員に、副部会長は杉崎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しょうか。御意見のある方は挙手をお願いいたします。今の部会長、副部会長の案に御意見ある方はいらっしゃいませんか。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。特に異議なしということでございますので、田崎委員が部会長、杉崎委員が副部会長に選出されました。よろしくをお願いいたします。

それでは、以後の進行は、部会長をお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

○部会長 本日はリモートの環境ということで制約が多いですが、事務局にはできる限り

丁寧に説明していただいて、皆様から御質問があれば、細かいものについても遠慮なく御質問いただきますようにどうぞよろしく願いいたします。

それでは、早速ですが、議題に入らせていただきます。

議案第17号、重点地区まちづくり計画の変更原案（上石神井駅周辺地区）について、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 本日の議案について御説明いたします。

本日御説明する議案でございますが、重点地区まちづくり計画ということで、お手元のオレンジ色の冊子の36ページ、練馬区まちづくり条例の第40条から第46条に規定がございます。変更につきましては、第46条になります。重点地区まちづくり計画の変更については、前2条の規定を準用するというので、お付けしている資料のフロー図ですと上から五つ目になります。案を作成するときは、都市計画審議会部会の御意見を伺うということで、御協力いただければと思います。よろしく願いいたします。

それでは、説明資料に基づきまして御説明したいと思います。

まず、上石神井駅周辺でございます。こちらは、練馬区都市計画マスタープランにおいて地域拠点に位置付けておりまして、交通網の充実、生活利便性の高い駅前空間の整備、地区の状況に合わせた土地の高度利用、適切な土地利用を進めるところでございます。

区はこれまで、上石神井駅周辺地区まちづくり協議会を設立しまして、地域住民の方々の御意見を聴きながら、平成20年に現在の上石神井駅周辺地区まちづくり構想を決定して、まちづくりを進めてきたところでございます。

平成30年12月には、外環の2、新青梅街道から千川通りの間ですけれども、事業認可を取得して、事業に着手しております。また、西武鉄道新宿線の連続立体交差化計画につきましては、都市計画の案が示されるまで進捗があったといったところでございます。

こうした進捗を受けまして、道路や鉄道の計画内容というものが細かく示されるようになりました。こうした計画内容が明らかになったことを受けまして、具体的なまちづくり

の将来像を改めてお示しして、まちづくりを更に推進していきたいということから、練馬区まちづくり条例第46条の規定により、今回変更していきたいと考えているところでございます。

計画区域と重点地区まちづくり計画の名称につきましては、記載のとおりです。

2 ページ目をお願いいたします。

4、これまでの経過でございます。

これまで、平成13年12月にまちづくり協議会を地域の方々と設立いたしまして、平成16年7月にまちづくり協議会から提言書を頂いたところでございます。そうした経過を踏まえて、現在の重点地区まちづくり計画を平成20年3月に決定したところでございます。

その後、地域の皆様方とは、平成20年度から平成28年度まで様々なテーマで御意見を伺いながらまちづくりを進めてきた経過がございまして、平成30年12月に先ほども申しました外環の2の新青梅街道から千川通りの間の事業認可があり、平成31年2月には、西武鉄道新宿線の連続立体交差化計画について、高架構造で進めていくという都市計画素案が示されたところでございます。

また、令和元年度からは、地区計画制度を基本とした、まちづくりルールの検討を地域の方々とスタートしてきたところでございます。

こうした検討を進めていく中で、地域の方々から様々な御意見を改めて伺い、重点地区まちづくり計画の変更素案へつながってきたところでございます。

また、令和2年10月には、西武鉄道新宿線の連続立体交差化計画につきまして、都市計画案の説明会が行われたところでございます。

このような進捗を受けまして、重点地区まちづくり計画の変更につきましても、まちづくり協議会で改めて御意見をお聴きし、関連する町会につきましても御意見を伺いながら検討を重ねてきた。こうした経過がございます。

そして、昨年12月、重点地区まちづくり計画の変更素案につきまして、地域の方々へ

説明会を開催いたしました。こうした経過をたどってきているところでございます。

変更原案につきましては、3ページをお願いできますでしょうか。概要をまとめたものをお付けしております。

上石神井駅周辺地区まちづくり構想（変更原案）の概要でございます。

このまちづくり構想は、まちづくりの課題、まちづくりの方針、まちづくりの構想図、方針の実現に向けた取組の四つで構成されています。

1、まちづくりの課題でございます。こちらにつきましては、道路交通、商業、防災、住環境、景観、ユニバーサルデザインという六つの課題をテーマごとに整理しているところでございます。なお、こちらの課題につきましては、一部文言の修正はさせていただいておりますが、大きな変更はしていないといったところでございます。

2、まちづくりの方針でございます。こちらは、交通環境の改善と機能強化、商店街の活性化、安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備という三つの基本方針を定めています。こちらの基本方針につきましても、変更はございません。

この基本方針に基づいて、七つのテーマで整備方針を立てているところでございます。道路交通、商業、防災、土地利用、住環境、景観、ユニバーサルデザインという七つの方針のうち、大きな変更点が2点ございます。

一つ目が商業のところでございます。生活拠点として位置付けられていた上石神井駅周辺を拠点性の高い地域拠点に変更しましたので、駅前の拠点性を高めていくために、地域拠点にふさわしい商業エリアの形成という新たな整備方針を追加させていただきたいと思っております。

二つ目が景観のところでございます。こちらにつきましては、従前のまちづくり構想では、景観形成に向けたガイドラインづくりを方針に掲げておりましたが、景観形成につきましては、地区計画制度をはじめとしたまちづくりルールによって推進することとし、ガイドラインづくりの項目を削除するものでございます。

3、まちづくりの構想図について御説明いたします。

こちらの構想図のように変更させていただきたいと思っております。ポイントは、右側に書かせていただいている赤く囲んだ五つの点でございます。

1点目が、南北道路と呼んでおります外環の2の沿道の土地利用の方針を変更するものでございます。こちらは、外環の2の進捗に伴いまして、改めて地域の方々の御意見を伺ったところ、もう少し商業系の用途としてまちづくりを進めていきたいということで、商業集積ゾーンに変更したいというものでございます。

2点目でございますが、土地の高度利用を促進するエリアということで、赤く囲んでいる駅前のエリアを追加させていただくものです。それに伴いまして、図面の下、土地利用の方針の商業集積ゾーンの説明に、赤字で書かせていただいておりますが、駅前の拠点性を高めていくため、高度利用を促進する表現を追加・修正させていただきたいというところでございます。

3点目が、対象エリアの拡大でございます。こちらは、連続立体交差化計画に併せて、側道が都市計画の手続を進めているところでございます。それに併せまして、今後、まちづくりが必要と考えられる区域として、東側に拡大するものでございます。

4点目、その下になります。上石神井駅には車両留置施設がありますが、こちらの土地利用の方針を変更したいというものでございます。車両留置施設につきましては、連続立体交差化計画に併せまして、一部東側に拡大しますが、全体としては3分の1程度に縮小されることが明らかになったところでございます。この車両留置施設の跡地について、新たな土地利用をしていくことが考えられますので、下を書いてございますが、鉄道施設・拠点機能創出ゾーンという新しいゾーンに変更させていただきまして、鉄道施設とともに上石神井駅の拠点性・魅力の向上に寄与する新たな土地利用の誘導を促進するエリアということで、土地利用の方針を修正するものでございます。

5点目が、赤囲みの一番下になりますが、歩行者系ネットワークの充実ということで、連続立体交差化計画に併せて計画されている側道等を新しく歩行者系の動線として追加したいというものでございます。

最後になりますが、4、方針の実現に向けた取組でございます。

従前のまちづくり構想では、整備プログラムとして、整備の手順を記載していたところ
でございますが、幾つかの事業が進捗してきたことを受けまして、方針の実現に向けた取
組内容の説明へ変更したいというものでございます。

変更概要の主なものは以上でございます。

2ページにお戻りいただきまして、新旧対照表ですとか、参考資料として現地航空写真、
現況写真、また、現行のまちづくり構想もお付けしておりますので、比較していただけれ
ば幸いです。

続きまして、6、議案でございます。

今回、部会の御意見を頂きたい、議案第17号、重点地区まちづくり計画の変更原案に
ついてということで、原案の理由書、区域図、変更原案をお付けしております。内容につ
きましては、今御説明したとおりでございますので、割愛させていただければと思います。

7、今後の予定でございます。本日、御意見を伺いまして、変更案を作成していく予定
でございます。変更案を作成しましたら、本年3月の練馬区都市計画審議会へ変更案を御
報告させていただきまして、4月から5月に変更案の公表・縦覧、意見書・公述の申出受
付を行いまして、説明会も改めて開催させていただければと思っております。また、公述
の申出があった場合には、公聴会を開いていきたいと思っております。その後、練馬区
都市計画審議会の御意見を伺いまして、6月に重点地区まちづくり計画の変更、公表を予
定しているところでございます。

説明は以上になります。よろしくお願いたします。

○部会長 ありがとうございます。

以上で説明は終わりました。委員の皆様から御質問、御意見がありましたら、御発言を
お願いたします。

○委員 変更のあったところで、景観に関する部分で、景観ガイドラインという具体的な
ことを削除して、地区計画、あるいは地区計画等なんですか、ということになったと

いうふうに先ほど説明があったと思います。15ページの対照表を細かく見させていただくと、元々は景観ガイドラインが書かれていて、ハードなことは地区計画で担保できるということだと思うんですけども、以前作られたときは、むしろそれに加えてガイドラインの話もあるし、少し街の使いこなすというか、ソフトな話も書かれていて、多分当時はこれが商店街の方たちの問題認識としてあったからこういうことが書かれていたと思います。手法はともかくとして、この辺が丸ごと削除になっているというのは、この辺は改善されたとか、地域の人々の問題認識としてかつてほど認識されていないとか、その辺のここがざくっと削除された経緯について御説明いただけないでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 先ほど、説明資料の経過のところで御説明しましたが、令和元年度からまちづくりルールの検討ということで、地区計画を前提とした検討をスタートさせていただいております。景観の問題は、引き続き従前の構想の際と同様に、様々な意見を商店街、町会から頂いているところでございますので、地域の中での考え方が大きく変わったとか、そういったことはないと理解しております。ただ、意見が出る中で、もう少し行政としてチェックも含めて景観の部分をきちんと捉えた方がいいのではないかなというお話もありましたので、我々といたしましては、地区計画制度を導入すると、届出が出てきますし、また、ソフト的なことにつきましても地区計画の方針のところに掲げることで、理念的なこともフォローアップできるのではないかなということで、基本的にはまちづくりルールといったところで対応していきたいと現在考えているところでございます。

○委員 議論しちゃうと切りがないのでこれくらいに。つまり地区計画に書き切れないところを方針の中にどういうふうに残していくかというところを聞こうと思ったんですが、でもそんなに具体的には書けないですね。今、構想なのでごく抽象的ですけども、何かもう少し地区計画プラスまちづくりビジョンというか、少しはみ出したものを作るといふ議論は特にないですか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 地区計画制度を活用したまちづくりルールというこ

とで話し合いを進めておりますが、当然全部が地区計画制度でフォローアップできるとは思っておりませんので、地区計画制度のつぎには、地域の方々と一緒に、フォローできない部分のまちづくりルール計画のようなものを話し合っていけたらいいかなと今のところは考えているところでございます。

○委員 その辺が構想で具体的に書いてあったのがちょっと引いてしまったように感じたので、質問させていただきました。

以上です。いいです、お答えいただかなくて。

○部会長 よろしいですか。

ほかに御質問ございましたらお願いします。

○委員 結局、まちづくりの構想図というのはビジョンだと思うんですけども、最終的には用途地域とかの都市計画の土地利用規制の変更に結び付いていくということではないかと思うんです。それで、現状の用途地域図と見比べながらいろいろ何が起こりそうかなということを考えていたんですけども、都市計画図は映せないですね。見ながらやった方がいいんですけども。ほかの委員の方々、お手元にないですね。

○事務局 都市計画図はお手元にございます。

○委員 それを見ながらということで、口頭なのでうまく伝わるか分かりませんが、駅の真横に外環道の青い線が引いてあって、その両側に更なる商業集積をとということで、現状は近隣商業地域、80/400が指定されているわけなんですけれども、恐らく道路の両側20mぐらいを商業地域とか、そんなものを指定していかれるんだろうなというのが理解なんです。特に駅前が商業地域、沿道が近隣商業地域でというような、きっとそういうふうになっていくんだろうなというふうに理解したわけです。

それで、そのときにまず一つ、まずそうだと思うのは、現在の道路が、現状の近隣商業地域をほとんど潰してしまうような形で線が描かれていて、今御商売されている方々は多分追い出されますよ。追い出されるという言い方が良くないですけども、土地が買われて、少なくとも自分の場所がこの街の中にはなくなると。御本人納得されていけば全然

構わないですけれども。それで、きっと両側に新しく近隣商業地域等に変更が予想される所にその方々が移られるか、あるいは外部から新しい商業者の方々がいらっしゃって御商売を始めるといふ、何かそんなことがまずは想定されているシナリオでいいかということが1点目です。

それで、あとは一般論的なことになるんですけれども、まず、そういうことをした街をたくさん見ていますけれども、外から商業者がやってきて、悪いものとは言いませんけれども、チェーンの牛丼屋さんとかドラッグストアとか、その手のものがここにきっと入ってくるかもしれないなというふうに思っていて、そんな街でいいのかという話です。そんな街という申し訳ないですけれども、その点について地域の方々がちゃんと認識をしてこの計画に合意されているかどうかというところが大事なところというふうに思います。

それで、更にちょっと土地の状況を見させていただくと、かなり一つ一つの敷地が細かく細分化されたところだというふうに思います。そういうところには、道路が入り込んでいって、割と乱暴に敷地を切り裂いていきますから、かなり小さい土地が残ってしまって、そこに近隣商業地域なり商業地域を指定しても、土地が小さいので非常にアンバランスなことが起こる可能性があります。要は超高層のマンションとか、そういうのは全く建たなくて、細いマンションが、7階建てのマンションが建つとか、そんなような街並みになってきてしまって、そういったこともやはりきちんと空間の像として検討されて合意されているかというところが気になったということでございます。

それから、3点目は今の話がちょっと含まれますけれども、商業がそんな小さいところに、外から商業が実は余り入ってこないことの方が多くて、大体の商業は広い土地に建物を造って、駐車場を造ってという感じのところを狙って入ってきますから、実は商業者がここに余り入ってこない可能性はある。そして、地元の方々も実はこれを機に御商売をやめる方がたくさんいて、土地経営に走られる方がたくさんいらっしゃるといふことになるわけなんです。残るはここに建つのはマンションなんです。集合住宅がたくさん建っていくといふことになるわけなんですけれども、では、集合住宅がたくさん建った状態を、この区がおっ

しゃるような地域拠点というふうに言えるかどうかということですよ。そのことが気になりましたので、具体的にこの先にどういう都市計画が待っていて、その先にどんな街並みがあるかということについて、議論の状況を教えていただけるとよろしいかなと思いました。よろしくお願いいたします。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 まず、1点目でございますが、外環道の沿道に近隣商業地域に指定するとなったときに、現在の北側の近隣商業地域の所は衰退してしまうのではないかと考えています。北側の近隣商業地域の所につきましては、現在、これからの商業地の在り方といったところで地域の方々と話し合う機会がございます。そういったところでは、現在の北側の近隣商業地域のエリアにつきましては、今の沿道型の商業地ではなくて、少し差別化するようなものにしていきたいといったような意見を商店街を中心とした方々から頂いているので、今後、そういったものに誘導していけるように地域の方々と話し合いを進めていきたいと考えているところでございます。

2点目、外環の2が新しく整備されたときに沿道の土地が小さな土地になってきて、細かいマンションが建ってしまうのではないかと考えています。現在、外環の2の整備につきましては、東京都都市整備局で整備が進められているところでございますが、沿道型の街路整備事業ということで、少し空地の部分については土地交換等もしながら、そういったまちづくり手法を取り入れて整備を進めていただいているところでございます。我々とも連携しながら、そういった整備をしているところでございます。今後、具体的にそういった用地の入替え等も含めて具体的なものが明らかになってくるかと思いますが、できる限りそういった狭小な敷地にならないように道路整備をしていけないかと考えているところであります。また、分割についても、今後、地区計画を定めていく中で、最低敷地面積の規制を入れていくことを検討しているところでございます。

3点目でございますが、なかなか商業が入ってこないのではないかと考えています。こちらについても、そういった御心配も頂きながら、地域の方々と話し合いを進めているところでございますが、上石神井駅につきましては、急行停車駅といったことで現在

4万5,000人ぐらいしか乗降客数はいないんですけれども、練馬区としては西武新宿線の中で一定の拠点として今後整備していきたいと思っております。また、先ほど御説明しました車両留置施設の跡地とか、そういったところも出てきますので、少し拠点性の高いまちづくりにしていくことで、沿道につきましても一定程度の商業地へ誘導していけないかと考えているところでございます。

○委員 やるつもりですと言われたら、頑張ってくださいとしか私は言えないですけれども。とにかく、どんな街になっちゃうとか、ほかの街を見ると事例があったりするので、具体的なイメージを基に住民さんとちゃんと議論をして、具体的に建物がこう建っちゃうかもしれないとか、そういうようなイメージを基に議論をされていった方が、将来的にこんなはずじゃなかったみたいなことにはならないかなというふうに思うので、その部分を具体的にどんな話をされているか分からないですけれども、進めていただけるといいかなというふうに思いました。

もう1点よろしいですか。

それで、生活拠点から地域拠点へというふうに位置付けを変えられたということですが、私が住民だったら、行政が公共施設を持ってきてくれるんじゃないかというふうに期待をするわけです。今まではサブっぽいから諦めていたんだけれども、主役に近くなってきたから、困ったら行政は図書館を建ててくれるんじゃないかなとか、そんな感じの期待をされるんじゃないかというふうに思うんですけれども、この地域拠点に変えたことの意味というのは何なんですかね。行政側がこの地域に対してどういう資源投入をすることができるというふうに意味が変わったということなんでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 これまで地域拠点につきましても、練馬区の中では大泉学園、石神井公園、また、光が丘といった北側の部分で位置付けていたところがございます。西武新宿線沿線の南側の部分についても、拠点性の高い地域拠点というものに位置付けて、今委員からございました公共施設等も、地域の方が集まれるような施設も造っていくようなことも当然視野に入れながら位置付けを変更したと理解しているところでござ

ございます。

具体的にこれから練馬区でも公共施設の集約化を図っていくといった全体的な構想は持っておりますので、まちづくりについて、例えば建物の共同化ですとか、そういったものを検討していく中で、ワンフロアで床面積の広いような建物が建築されるような場合は、公共施設にすることも視野に入れながらまちづくりを展開していけたらと思っているところでございます。

また、位置付けを上げたことによって、行政としてもきちんとまちづくりの支援ができればいいと考えているところでございます。

○委員 ありがとうございます。了解いたしました。

○部会長 私から補完的に質問してよろしいでしょうか。間違っていたら委員から御指摘いただきたいのですが、今の委員の質問には二つの柱があって、一つは、北側の商業地の用途地域が変わると、今住んでいらっしゃる住民の方だけではなくて、外からも人が入ってきて入れ替わりが起こる可能性があるが、地元の人たちにそういう可能性ということが伝わっているのかどうなのか。そのことについて地元の方たちはどう考えているのかというところが少し今の説明の中ではやや分かりにくかったと思います。

それから二つ目は、委員が言われた最後のところで、そういう形になったときに、拠点に関する説明が余り書いていないので、事務局が言っている拠点というものが、今の駅の周りの商業地域と比べてどんなものになっていく可能性があるのか。その2点について追加で説明できるものがあれば御説明いただけますか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 すみませんでした。一つ目ですけれども、今の用途地域を変更することで追い出される可能性について、先ほどお話ししましたが、まちづくりのルール検討をする中でアンケート調査等、地域の中で行ってきたところではございます。沿道の土地利用についての質問もさせていただいて、今お話がございましたけれども、アンケートの選択肢の中に、マンション等の共同住宅系が立ち並ぶような街並みと、少し商業系が立ち並ぶような街並みと、ほかにも幾つか選択肢を入れて、どういう街並みを望

みますかといったアンケートをさせていただいたところ、商業系の用途を希望する人が45%以上ございまして、マンション系が立ち並ぶような回答は10%以下という結果も出ました。地域の方々としては、外環の2の沿道につきましては、商業系になっていってほしいという要望が一定程度あると我々は捉えていて、今回のまちづくり構想の変更原案も作成したところでございます。

今後、用途地域の変更ですとか、地区計画を定めていくときには、また引き続き地域の方々に御意見を伺う機会もたくさん作っていきたいと思っておりますので、そういった中でもう少し整理をしていきながらこの辺のところを定めていけたらと考えているところでございます。

○部会長 今の話の中で商業系の用途という話が出ましたが、それは現状の駅の近くの商業地域なのか、新しくできる道路の周辺に新たに生まれる商業地域なのかなど、拠点について、資料に書いてある以上に話せることはありますか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 こちらのエリアで、外環の2と、連続立体交差事業に伴って側道整備等が今後予定されているところでは、土地の買収によって建物を必然的に建て替えなければいけない方々がかなりの件数で出てくるといったことも踏まえまして、練馬区では、拠点性を高めていくということも含め、市街地再開発事業に向けて地域の権利者の方々と建物の共同化の勉強会をスタートさせるなどしているところでございます。

今のところ、まだ具体的にやっというところまでは進んでおりませんが、練馬区としましては、こうした勉強会等の取組をたくさん企画させていただいて、意向がある方については、再開発事業についても支援していけたらいいかなと考えているところでございます。

○部会長 分かりました。引き続き御質問がありましたらお願いします。

○委員 部会長、素晴らしいフォローありがとうございました。

今の御説明の中で気にはなったのが、土地を買い上げられて出なきゃいけない人たちの声と、あと、今まで例えば第一種低層住居専用地域に住んでいる人たちが、突然横に道路

ができて、道路沿道に近隣商業地域ができてしまうということがあるわけなので、実現すると問題になることがかなり多そうだなと、すごくフリクションがあるんじゃないかなというふうに思っていて、もうちょっと道路整備が進んだら、こんなはずじゃなかったみたいな感じで人々が大騒ぎを始めたときに、問われるのが多分今回の議論だというふうに思うんです。何を考えてこの構想を決めたんだということになるんですけども、その根拠が、アンケートというのがちょっと怖いというのが正直なところですよ。何割かが商業がいいと言ったから商業にしたんですよという辺りが、ちょっと根拠が弱いかもしれないというふうに思っていて、アンケートで押し切りつつも、地域に入って行って皆さんどうしたいんですかという辺りがどれぐらい実感としてつかめているのかとかというのがすごく気にはなったというところなんですね。どうなんですか。このまま行ってしまっても大丈夫だろうかということで、かなり大きな変更だと思うので、すごく心配しているんですけども。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 アンケート調査のほかに、令和元年度からルール検討会議ということで、地域の方々と今8回、まちづくりの沿道の街並みを含めて話をさせていただいているところでございます。

今、委員からも御心配いただいた、沿道から一つ後ろになったところの方々から、住環境に対する不安の声を頂いているのも事実です。そういった議論と同時に、沿道を単に商業系の用途にするだけではなくて、建物の高さを一定程度制限することで、住環境の保全を図れないかといった御意見も頂いているところでございますので、当然これから用途地域の変更とか、地区計画を定めていくときには、そうした建物の高さの制限とか、そういったところとセットで用途地域は変えていかないといけないのかなといったところも課題としては捉えているところでございますので、その辺りを踏まえて今後のまちづくりの手法を選択していきたいと考えております。

○委員 ありがとうございます。

あと、先ほど再開発の検討をされているというふうにお話をされましたけれども、狙い

は駅広ですか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 現在、駅前広場については、街路事業でもう既に事業着手しております。ですから、再開発事業については、それとは別のところで検討しているところがございます。

具体的には、建物が動かない所はなかなか合意形成が難しいところもございますので、連続立体交差事業に併せて側道ができるエリア等を視野に入れながら、再開発事業の勉強会を開いているといったところがございます。

○委員 分かりました。

駅広は区の街路事業ですか。それとも都のやつでやっちゃうんですか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 都市計画としては外環の2ということで一緒ですけども、施行者といたしましては、道路は東京都、駅前広場は練馬区で事業の認可を取って今進めているところがございます。

○委員 分かりました。

御承知だと思いますけれども、再開発は、公共施設と一緒に併せて造ることで公共性があるということなので、広場がないとか、道路がないとかというところに土地を集めて、そこに広場と道路を造る代わりにインセンティブを与えるというのが再開発の基本的な枠組みだと思います。それで結局のところ、行政がそこに必要なものを地域の人たちが造るから公共投資をするという理屈なので、行政が必要なものを地域に残しておかないと、お金を入れる理屈がなくなるわけなんですね。駅前広場も別のお金で造ります、道路も造ります、連立も鉄道の範囲の中でやってしまうということだと、地域にお金を入れる理屈がないんじゃないかな、すごく減っているんじゃないかなというふうに思って、再開発そもそも成立するんだろうかと、特に法定再開発の方ですけども、そんな心配があるんですけども、そこは何かならないものなのかなというか、どうなんですかね。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 委員から御意見を頂いたとおりで、今、勉強会はしているものの、具体的にどういう事業区域で法定再開発が成り立つかも含めて、そういっ

た検討は内部で検討作業を進めているところでございまして、そのこのところは御指摘いただいた課題も含めて、今後も引き続き解決に向けて検討を深めなければいけないと思っております。

○部会長　ほかの委員の方で御質問がありましたら、お願いいたします。

○委員　ちょっとイメージが湧かないんです。その辺、初歩的な質問をさせていただきたい。2点あります。

この街の将来の立体的なイメージをちょっと思い描きたいんですけれども、南北道路と操車場。南北道路、これはここの線路の北側から少し膨らんでいますので、平面で道路から来て、鉄道を渡った所で真ん中の部分は下に潜り込んでいって、上の区域境の所の道路の下を通ってまた地上に上がっていく、こういうイメージでよろしいですかということですか。これは中目黒駅が多分こういう形だと思うんです。中目黒駅のイメージを想定すればいいのかということです。中目黒駅は高層ビルが建っていますけれども、下が商業施設なり、事務所なんかがあって、上の方には住宅、そういうイメージがあるんですけれども、これがまず1点です。

もう一つは操車場ですけれども、鉄道は高架になるわけですね。そうすると、この操車場は平面のままなんですか。それともこれも鉄道と一緒に高架になって、下が空くのか、その辺のイメージを、操車場というのと、ちょっと街の中にはなじまない施設なんで、この辺りのイメージ、ちょっと今分かっている範囲で教えてください。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長　まず、南北道路につきましては、基本的には南北道路は平面構造で造っていきます。今、南の千川通りから北の新青梅街道については平面で造っていく。鉄道が高架になりますので、そのこのところで平面構造で造っていくということとでございます。

2点目の車両留置施設でございますけれども、車庫の部分につきましては、この連続立体交差事業の高架化に併せて車庫の全部をなくすわけではないので、一部区間については同じ高架構造で整備をしていくと、都市計画の案で示されたところとでございます。

今の車両留置施設が2万8,000㎡ぐらいの面積があるそうなのですが、そのうちの8,000㎡から9,000㎡を車庫の留置施設として高架構造で造っていく、2万㎡ぐらいは平面として残ると聞いておりますので、平面として残った2万㎡ぐらいの所をどうやって今後土地利用していくか、また、車庫部分の高架下も含めてどのように土地利用していくか、こういったところを今後、地域の方々と話していかなければいけないと考えているところでございます。

○委員 よく分かりました。

追加なんですけれども、南北道路は膨らんでいますので、真ん中の部分は下に潜るような形になるんですね。要するに完全に、全部が平面じゃなくて、真ん中は溝になっているという構造ですね、中目黒駅みたいに。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 南北道路の線路のところ膨らんでいるところにつきましては、こちらは細長い駅前広場、交通広場を整備していくという意味でございます。道路は平面、都市計画としては22mの道路で予定しておりますけれども、線路をまたぐような形で駅前広場、5,200㎡ぐらい、こちらが別途造られると御理解いただければと思います。

○委員 分かりましたけれども、もう一度確認です。

そうすると、真ん中が溝で下に下がるとつながって、平面で、人が自由に横断できる。車の通行はありますけれども、橋なんか架けない。横断できる。そういう構造にするんですか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 道路と交通広場は平面で造っていく予定でございます。今、横断するところが問題になるんじゃないかという御質問かと思っておりますけれども、そちらにつきましても今後、この横断箇所等を含めてどのように整備していくかも詳細な設計を進める中できちんと対応していきたいと考えているところでございます。

○委員 しつこくて申し訳ない。広場じゃなくて、鉄道から北に南北道路が行きますね。ほかの幅よりも広がっていますね。そして真ん中に線が入っていて、上の道路交差する

ところまで太くなっているんですけども、これは溝ではないですね。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 すみません。説明資料の3ページの図面でお話しできればと思います。3、まちづくりの構想図で説明させていただくと、重なっていて大変申し訳ありませんが、水色で示させていただいているのが、外環の2という都市計画道路を整備していく所でございます。北に行くと緑の点々と二つに並んでいるかと思います。今、そちらの点の御質問かと思いますが、緑の点線は歩行者系ネットワークということで、一つが外環の2の歩道を利用した歩行者系ネットワークでございます。

すみません。御質問は、こちらの図の二重に広がっているといったところですか。それとも、こちらの都市計画図ですか。

○委員 都市計画図です。都市計画図の道路の南北道路の青い線が、既存の道路よりも左にずれていて、しかも前後の道路幅よりもここだけ膨らんでいるんです。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 失礼しました。

こちらは、内側の線が外環の2という都市計画でございます。外側に広がっている線は、地下に潜っている外環道の高速道路の部分の都市計画を記載させていただいております。ですから、実際に平面上で出てくるのは内側の線と御理解いただければと思います。

○部会長 よろしいですか。

ほかに御質問のある方はお願いいたします。

○委員 まちづくりの構想図を拝見しまして、オレンジ色が商業集積ゾーンとして、生活拠点から地域拠点に変わったということですよ。その後背地に薄いグリーンの低層住宅ゾーンがあるんですけども、商業集積ゾーンはにぎわいというか、地域拠点ということで街の皆さんが活性化を望んでいることだと思っておりますけれども、その後背地が、低層住宅ゾーンのままで、本当にこちらに書いてある低層住宅地にふさわしい住環境を目指すことができるのかどうかというのがちょっと不安というか疑問に思いました。

特にオレンジとグリーンの境目が明らかに壁のようになってしまうのではないかということとか、この辺りの一番の薄い住宅共存ゾーンというのが上石神井駅の北側にあります

けれども、南側には、現在も一低層ですからそういうところは難しいのかもしれませんがけれども、ここに居住する人たちの御意見など、その辺りのことは既にお話に出ているかどうか教えていただきたいと思います。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 北側がオレンジ色に変わった場合の北側の緑の所でございますが、まちづくりルール検討会議では、委員と同じように御心配いただく意見が地域の方から出ているところでございます。先ほど少しお話ししましたけれども、近隣商業地域や商業地域へ変えていくときには、高さについて一定程度配慮するのが条件だよねといったような御意見も同時に頂いておりますので、大変難しいところではありますけれども、用途を変えるようなときには、高さの制限等を含めて考えていくことになるかと考えているところでございます。

○委員 もちろん高さのこともそうなんですけれども、やはり地盤面の空地がどのくらいあるかということで、人のにぎわいだとか歩き方とか、こちらで歩行者系ネットワークということも新たにつくっているみたいですので、そういうことも含めて御検討いただければなと思いました。

○部会長 よろしいですか。ほかの御質問、大丈夫ですか。

○委員 大丈夫です。ありがとうございました。

○委員 私は、不動産業者でございまして、やはりどうしても土地のことを金額とか、日本の国土から考えてしまって、皆様と少し考え方が違うかもしれないですけれども、まず、先ほど、住宅地が商業地になったり事務所になったり、急に変わってしまって困っちゃう人もいるんじゃないかという御指摘もあつたんですけれども、土地の容積率が上がること、建蔽率が上がること、それに関しては自分の財産が上がるんです。私は町の小さい駅前不動産業者なんですけれども、恩恵だと思っんです。確かに大きな道ができてうるさくなったら住みづらくなってしまふかもしれませんが、先祖代々住んでいる所がうるさくなって住みづらくなったという苦情をおっしゃる方もいるかもしれませんが、私が業者として見ている限りはそっちの方が少ないと思います。むしろ自分が持っている財産的な価値が上

がる恩恵を考えていただければ、合理的に考えればプラスになると思います。

先ほどもおっしゃっていましたが、急に商業地に変わってしまったら、高さ制限も考えていかなければいけないというお話ですけれども、やはりこの日本の狭い国土を考えて、私は本当に不動産業者だから言えるのかもしれませんが、この狭い日本で結局土地の有効活用というと、上に逃げるしかないんです。そういう面で、そういうふうに地元の住民を説得していただいて。高くなれば、それだけ一つの土地で多くの人に住環境を供給できるんだから、この狭い日本で良いことではないかと私は常々思っているのです、そういう面でもお考えいただけないでしょうか。再開発事業で自分の土地の種類が変わって、道路が大きくなってうるさいというところが確かにあるかもしれませんが、冷静に考えれば、そのほかに被害を受けることは余りないと思うんです。

それとちょっと余談ですけれども、私どもの不動産業界に東京都都市整備局から、外環を拡幅するのでどうしても移住して動いてもらう方がいるので、代替地を探してくれという事で依頼が来ておりまして、4月には協定を結びまして、そういう方々を東京都から紹介していただきまして、私どもも業者を紹介しまして、行き先を見付けさせてもらうという事業もこれから率先して参加していきます、これは御報告ですけれども。そういうことで、ちょっと皆様の意見とは違うかもしれませんが、不動産業者として思うことは、やはり土地の有効利用ということが大変重要だと思いますので、そこも御考慮ください。

本当にもう一度言いますけれども、住宅地が商業地になって、財産的なメリットは、固定資産税も上がりますけれども、自分の持っている土地の価値も上がるということを十分理解していただければと思います。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 上石神井駅につきましては、これまで外環の2の都市計画で建物の建替えが利かないとか、いろいろな制限を受けてきた地区でもございますので、今後変わっていく期待をしている、練馬区の中でも期待が大きい地区でもございますので、今頂いた御意見も踏まえて、今後まちづくりの具体的な計画等も、地域の方々の

御意見をよく聴きながら定めていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○部会長 よろしいですか。

委員の今の御質問に関連して、私から1点事務局に質問します。

用途が変わり容積率が上がると土地の活用方法も広がり価値も上がるというお話と、外から新たな人が入ってきて大きく地域が動くことが心配であるという、二つの話があったと思いますが、これまで地域の住民の皆さんと話した中で、その二つの意見について話が出たことがあるのか、話せることがあれば、簡単に話してくれませんか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 我々が地域の方々と話していく中で、やはり上石神井駅については、連続立体交差事業に併せて様々なまちづくりをしていきたいと考えている地区でございます。同じ練馬区内では、石神井公園、大泉学園にありますけれども、連続立体交差事業をすることで大きく、きれいな形でまとまってきたところもございますので、地域の方々としてはああいうふうになるのかということ期待する声も非常にたくさんあるのも事実ですし、一方で、本当にああいうふうになるのかなということ心配も含めて、不安まで行かないですけれども、本当にああいうふうになるかなといったことも現時点では感じている人がいるのも事実です。こういったところを具体的な事業の計画を作っていく中で、更に地域の方々とうまくバランスを取って合意が図れるような具体的な事業計画を作っていくのが、これから大きな課題というか、きちんとやっていかないといけない部分かと感じているところでございます。期待する声に行政としては応えていきたいと考えております。

○部会長 今、心配される声というのはどうですか。皆さんの意見交換の中ではどのくらい出ているのでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 外環と外環の2の計画で昭和41年から建築制限がかかって、ずっと建替えが利かなかった地区ですので、やはりここで事業をスタートして大きく変えていきたいと思いますよとお話ししても、現状としてはなかなか、本当にそうなるだ

ろうかと、不安というよりも半信半疑のように捉えている方がいらっしゃると私どもは考えておりますので、一つ一つ用地の取得等を通じて建物が変わるという事実を理解していただけるように、説明やコミュニケーションを取るような機会を引き続き作っていくことで、期待する方向にかじが切れるようにきちんと説明していけたらと考えているところです。

○部会長 分かりました。

もう1点、先ほどの委員の御質問に関連して、私から追加で御質問させていただきます。

御質問は、近隣商業と一低層の住宅地域との境界の親和性、うまく調和を保ってつながりができるかという御質問ではないかと思えます。その辺のところはこれから検討していくということなのか、既に何か検討していることがあるのかなどについて、話せることがあればお話しいただけますか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 地域の方々に一定程度理解が早い方については、心配される声が出ていますけれども、親和性については、なかなか専門的な部分もあるかというところで、御理解がどこまで進んでいるのかなというところはありますので、きちんと説明責任を果たしながら具体の計画を作っていかなければいけないと思っております。

ただ、練馬区でほかの地区でもそういったところがございますので、反省、課題も含めて検証しながら進めていければいいかなと思っています。

○部会長 まだ御質問、御意見を頂いていない委員、いかがでしょうか。

○委員 上石神井のここは外環道路で数十年の中でいろいろやってきた所でございます。これを見るとやはり駅周辺はそんなに大きな畑はない所ではあるんですが、やはり用途地域も変わってくると、なかなか農地の保全も難しくなる可能性もありますので、うちも農協ということで、極力農地を守れば、そんな意識で練馬区さんも計画に当たっていただきたいという要望と、この計画区域の東側は大きい農家さんもあって、非常に農地もまだまだ広い所がございます。このちょうど東側なんですけれども、その辺も非常に農と住の環境を意識しながら進めていただければ、そんな期待をしておりますので、よろしくお

願います。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 今、委員からもございましたけれども、今回計画しているまちづくり構想エリアにつきましては、農地は余りありませんが、構想エリアの少し東側につきましては、広い農地がまだ残っている所がございます。農業公園にするような都市計画の手続も進めているところでございますので、用途地域の変更とか、そういったことをするに当たっては、当然東側の農地のことも視野に入れて進めていきたいと思っております。

○部会長 よろしいでしょうか。

ほかに御質問、御意見ありましたら、どうぞ遠慮なくお願いいたします。

○委員 事実関係が分かっていなかったかもしれないですけども、外環の地下の部分がありますよね。地下の部分というのは、地上の方々は用買の対象ではないということでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 外環の2という上部の道路にかかる方は用地買収がかかってきますけれども、外環の地下の本線にかかる方については、この構想エリアの一部区間で区分地上権の設定がされるような方はいらっしゃいますけれども、用地買収の対象にはなっておりません。

○委員 彼らは、今までどおり住み続けるのか、建て替えるというモチベーションが発生するのか、どちらなんですか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 外環の2の用地買収ですとか、沿道に面する方は、建替え等の意欲といったものが出てくると思いますけれども、少し裏に入ってしまう方について、建替え意向が今あるかは、把握し切れていないような状況ではございます。

○委員 用買されちゃう人は住み続けられなくなる人たちなので、土地が買われてしまうので、だからその方々がどうしようと思っているかというのはちょっと別の問題で、沿道の人たちがどうされるんだろうなというところが気になっていて、特に何も変わらない状態でぼんと道路が通るということですよ、つまりは。用途地域だけ変わっていくという

ことですね。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 外環の地上部街路については、その沿道から用途変更を今後検討しているところでございますけれども、そちらについては建替えが発生してきます。高速道路の地下だけで、区分地上権だけが設定される方は、区分地上権が設定されるだけですので、建替えの意向は出てこないといったところです。

○委員 要は、道路で例えば自分の土地の面積の9割ぐらい取られちゃう人は、多分へた地は要らないという感じで売って出ていこうとされますけれども、5割ぐらいとか2割ぐらいというところの人たちが補償金をもらって、かつ建て替えざるを得ないというような感じで動くというような、そんな理解でいいですね。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 そうですね。今、建物の共同化の勉強会も併せてやっているところがございます。共同建替えをしませんかといった勉強会もしているところがございます。

○委員 分かりました。

それで、僕、別に保全しようとか、そういうふうには思っているわけじゃないんですけれども、要は地域拠点という大きい位置付けを与えてしまったんだけど、実際のインパクトは、結局、沿道の人たちで、かつ、土地が5割ぐらい残った人たちにしか直接的なインパクトがかからなかったりするわけなので、街が全く変わらない可能性もあるんです。そのときに、地域拠点と言っているのに全然人口が増えないじゃないか、商店も増えないじゃないかというふうになってしまうことが、要はビジョンだけが大きくて現状が付いてこられないというときに、将来的に街の中でそれは不協和音になってくるんです。ここは地域拠点だからもっと開発すべきだという人と、ずっと住んでいるからそうじゃないんだよという人たちがいて、何かそのずれの部分がちょっと心配だなというような、そんなことを考えました。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 まちづくりの構想図を見ていただいても分かりますが、現道がない所にも外環の2は計画されておりますので、外環の2の事業によって影響

を受ける方というのは、かなりの権利者がいらっしゃると我々は理解しています。また、連続立体交差事業に併せて側道も造っていくので、こちらについても用地買収等にかかる方がかなりの件数で出てくると思っておりますので、用途地域の変更等を含めて街が変わっていくと地域の方々にも理解していただいているかなと我々は感じております。

○委員 ただのアドバイスというか、一般論で百も承知だと思うんですけれども、それぞれの敷地に対して道路の条件が変わらない限りは、インパクトはないはずなんです。要するに、外環道が通るところの沿道は確かにおっしゃるとおりインパクトがあると思うんですけれども、裏側1本で今までと同じ4.5mぐらいの道路に接道している人にとっては何も変わらないはずなんです。用途地域が変わるけれども、道路が狭いとほとんど容積率を使い切れなかったりするわけなんで、だから裏の方の人たちで、近隣商業がかかってしまったんだけど道路が狭いという人たちが、このパターンは出ますよね。区画整理じゃなくて道路1本通すだけです。そういう人たちは結構周辺の道路が余り良くないので、あれで見ますと、外環以外の道路が非常に狭くてごちゃごちゃしているので、余りインパクトがないかもしれないなというところが気になっているというようなことです。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 おっしゃるように、裏の方については、道路付けが変わらないのでというのは重々分かっておりまして、外環の2の沿道だけでも130件ぐらい用地取得をしていきます。そうすると、かなりの件数で建物が建て替わる機会が出てくるのかなと思っておりますので、先ほども申し上げましたが、連続立体交差事業に併せて側道のところで用地買収も入ってきますので、私どもとしてはそれなりにインパクトがある事業が入ってきて、道路が広がりますので、建物も用途地域の変更により恩恵を受けていただけるような方々が多いのではないかと私どもは考えています。

○委員 それは大丈夫です。そちらの方針なので。

余計なことを言うと、例えば裏側に歩行者道とか点線が書いてあるので、こういう所もちょっと広げてあげるとか、そういうことをするといいんじゃないかなと思いました。インパクトが来たときに、いろいろ地域の中に波及効果を起こしておくみたいなことも大事

だと思うので、この部分が結構問題だなというふうには思うので、そういう所に対して街並み誘導型の地区計画を打ってみるとか、いろいろなやり方で何かできるのかなというふうには思ったものですから、これはただのアドバイスですから回答は結構でございます。ありがとうございました。

○部会長 一旦よろしいですか。

最初、景観のところ少し話が途中で終わった感じがありましたが、いかがでしょうか。

○委員 多分、練馬駅の南口とか、石神井でのまちづくりの進め方を見ると、多分今委員が言われたようなことも考えていらっしゃると思うんです。街並み誘導型とか、ちょっともう少しその辺を、もくろみみたいな話を言っていただくとイメージがしやすいかなと思ったんですけども、問題ないですよ。選択肢としてどういうことを考えられているのかという辺りを話していただくと。要は、先の話が何を考えているのかよく分からない。失礼な言い方ですけども、多分そういうこともあるかなと思うんですけども。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 今、街並み誘導型の地区計画は練馬区でもたくさん導入していますので、この地区でも入れられる場所があると思っております。道路整備については、これとは別に練馬区は道路網計画を作っています、6 m以上にしたい道路ですとか、生活幹線道路といって12 m以上に整備していききたい道路ですとか、そういった計画も持っておりますので、外環の2という都市計画道路以外の道路の拡幅も含めて、地区計画の中では決められるものは決めていっていききたい、インパクトがあるようなところも作っていただけたいかなと考えております。

○部会長 私から課長に御質問してよろしいですか。

今、委員が言われた話が、最後に多分みんな重なってくると思います。委員の皆様が気にしておられるのは、この後に出てくる地区計画などでどんなイメージを持って、具体的にどう進めていくかという部分がなかなか見えないから、いろいろな点が気になるとともに話がややかみ合わない部分があったのかと思います。事務局の説明では、それらはこれからの話という説明でした。そうであれば、これから計画を具体化していく中で、今日、

委員の皆様から頂いた様々な意見を、地元との意見交換の場などで伝えていただけないかと思いますが、そのようなタイミングはありますか。

上石神井の駅の周りは道路も細くて、大きな緊急車両も入れず、火事とか防災上でも新たなまちづくりが必要だというのは、地域の皆さんもよく分かっておられると思います。ただ、外環の2や鉄道の連続立体交差事業など地域に大きな影響を与える事業も同時並行的に行われるため、街並みの変わり方が大きくなります。用途地域の見直しも行われるため、土地の有効活用の可能性が広がり土地の価値も上昇しますが、一方で、景観が変わったり新たな住民が地域に入ってくるなど、地域に大きな影響を与えることも起こってきます。今回の変更に伴ってそのような変化が起こる可能性について、地元の皆さんに再度丁寧に説明し、それを踏まえた意見交換を重ねながら計画の具体化を進めていくべきではないかというのが委員の皆さんの考えではないかと思います。

その辺のところを縦覧や意見書提出などという教科書的な手順だけでなく、もう一回地元の皆さんにどんな形で話を戻して進めていくのか、今話せることがあったら話してあげませんか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 法令の手続とは別の、地域の皆さんとの話合いの件です。構想が改定し終わりましたら、地区計画の決定に向けた手続も進めていきたいと思っております。

地区計画の策定に向けては、現在、まちづくりルール検討会議ということで、地域の商店街、町会、また、防災系の役員をされている方とか、青少年委員をされている方とか、様々な方に入っていて、今、検討しているところです。昨年8回やって、まだこれは続けていく予定になっておりますので、もう少し地区計画の手続までは継続して御意見を伺っていくような機会を持つ予定でおります。今日、委員の皆様から御意見を頂いたものについては、もう一度問い直すことも含めて意見を聴取しながら、具体的なルール検討を進めていきたいと思っております。実際に手続を始めるまで、地域の方々との話合いは続けていきますので、よろしく願いいたします。

○部会長 今回の説明を踏まえて御質問のある方、お願いいたします。いかがですか。

○委員 大丈夫です。このまま地域の方と進めていただければよろしいんじゃないかなと思いましたが。

○部会長 いかがでしょうか。

○委員 構想と地区計画の間に大分飛躍があるので、本当はまちづくり計画的なものがあった方がいいんじゃないかな。ちょっとほかの地区をぱっとウェブで調べていたんですけども、そのギャップが気になりますよね。いきなり地区計画という前提で話が行くのかという辺りが。構想の抽象度と大分隔たりがあるのが若干気になるんですけども。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 基本的にはルール検討会議といった話合いのところの進め方で、今の御意見については対応していくことを今後考えていこうかなと感じたところでございますので、今後地域の方々と話合いをしていく中で、少し分かりやすいとか、つなぐような進め方ができればいいかなと思いましたが、そちらの方で対応させていただければと思います。

○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 ちょっとピント外れな質問かもしれませんが、今の世の中、コロナ禍の中にありまして、説明会とか、大きなことと言えば区の予算、都の予算とか、そういうことがこの事業にこれから影響していきますか。それとも当初の予定どおり、スケジュールどおりに進めていくのでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 まず、今日御説明した連続立体交差事業と外環の2という骨格となるような事業については、今、コロナの影響がありますけれども、計画どおり進めていきたいと事業者から聞いてございます。

私どもが進めている地区計画や規制誘導の話でございますけれども、地域の方々と話合いをして決めていくものですので、なかなか集まって話合いをしていくのがやりにくくなっているようなところがあるのは事実です。ただ、書面で意見交換するような機会ですと

か、集まってもらったとしても短時間で済ませるような方法ですとか、いろいろな方法を今試行錯誤しながら進めているところがございますので、外環の2で用地買収されている方がいて、一刻も早く用途地域等は変えてもらえないかという要望もありますので、スケジュールどおり進められるように努力していきたいと考えているところです。よろしくお願いいたします。

○部会長 よろしいでしょうか。

ほかに御意見いかがでしょうか。

○委員 先ほども住民の方への説明を丁寧にするということだったんですけれども、連続立体交差事業と外環の話とこの話、すごく複雑で難しくなっていると思うんです。やはり住民の方、まだ理解がし切れていないんじゃないかなと想像してしまいますので、これをどういうふうに説明するか、ちょっと具体的に説明はできないですけれども、大切に説明していただければと思います。

○部会長 それでは、最後に御意見があればお願いします。

よろしいでしょうか。

午後8時半に近くなってまいりましたので、大体御意見を賜ることができたということであれば、今日皆様から頂いた御意見について、部会としてまとめたいと思います。私から骨格を申し上げますので、大きな違いがあればこの場で御指摘いただけますか。

まず第1に、今回の計画の対象地域では、外環の2による道路整備事業、西武新宿線の連続立体交差事業、駅南側の車庫跡地整備事業など複数の大きな事業が行われる予定ですが、それらは地域のまちづくりに大きな影響を与えるので、それぞれの事業について地元の皆さんに、分かりやすく丁寧に説明していただきたいということを部会の意見として一つ出したいと思います。

二つ目は、今回の変更案と、今地元への説明をお願いした外環の2などの三つの大きな事業との関係について、地元の皆さんに丁寧に説明し、意見交換を十分行った上で、地区計画などの計画の具体化を進めていくようお願いしたい。

三つ目としては、道路は周辺の地域に大きな影響を与える可能性があるので、外環の2の沿道となる地域のまちづくりと周辺の地域とのつながりについても、今回の計画の対象地域の皆さんに説明し、意見を聴きながら進めていただきたい。このようなことをできれば部会として伝えたいと思いますが、いかがでしょうか。大きな問題があればこの場で御指摘ください。

よろしいでしょうか。

では、大変恐縮ですが、文言などについては原案の作成も含めて私に御一任いただけますでしょうか。無論、原案ができましたら各委員にメール等で事務局から御連絡させるようにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、そのようにさせていただきます。コロナ禍なので、なかなか各委員に直接会うことができないので恐縮です。まとめまして、部会の意見として区長および審議会に報告することといたします。

以上をもちまして、本日の部会に関する案件は終了いたしました。

最後に、事務局から連絡があります。

○事務局 本日は、ウェブ会議といういつもとは違う環境の中で御議論いただきまして、ありがとうございました。

先ほどの説明と一部重複いたしますけれども、事務局から、今後の予定について御案内いたします。

本日頂いた御意見を踏まえまして、これから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月からは案の縦覧、意見書・公述の申出の受付を行います。順調にいきましたら、5月に開催予定の都市計画審議会の意見聴取を経て、計画を変更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けれども、次回については、現在、具体的な日程や案件が定まっておりません。改めて事務局から御連絡を差し上げまして、日程調整の上で開催させていただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

事務局からは以上でございます。

○部会長 よろしいでしょうか。

事務局に御質問等はありませんでしょうか。大丈夫ですか。

それでは、長い間ありがとうございました。リモートの環境なので、なかなかうまく部会の運営ができなくて申し訳ありませんでした。

これをもちまして、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。