

第177回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成23年5月12日（木） 午後1時30分～午後3時21分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎4階 全員協議会室
- 3 出席者 貫洞哲夫、藤本昌也、松井元一、杉浦浩、小林みつぐ、本橋正寿、
藤井たかし、岩崎典子、豊田英紀、長田享一、眞鍋信太郎、
森本陽子、内田修弘、井口正治、篠利雄、竹内健、西澤八治、
本田恒一、藤島秀憲、練馬消防署長、練馬警察署長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 6人
- 6 議案 議案第345号（諮問第345号）
東京都市計画地域冷暖房施設の変更（練馬区決定・板橋区決定）
〔光が丘地区地域冷暖房施設〕
議案第346号（諮問第346号）
重点地区まちづくり計画の策定について
〔放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画〕
議案第347号（諮問第347号）
景観整備機構の指定について
- 7 報告事項 報告事項 光が丘地区の地区計画等の原案について

第177回都市計画審議会（平成23年5月12日）

○会長 本日は、皆様ご多忙のところ、お集まりを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177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いて、ご報告をお願いいたします。

○都市計画課長 ただいまの出席委員数は19名でございます。当審議会の定足数は12名ですので、本日の審議会は成立をしております。

なお、本日開催する第177回練馬区都市計画審議会につきましては、3月17日に開催を予定しておりましたが、東日本大震災への対応のため、また、公共交通機関等の運休により、皆様方の安全を確保するのが困難なため、延期させていただきました。大震災から2カ月が経過し、交通機関の運行状況等が改善されましたので、本日開催をさせていただくものでございます。このため、案件によりましては公表・縦覧開始後の報告となりますが、ご理解いただけますよう、お願い申し上げます。

また、本日、区の幹事は、昨日からクールビズが実施されたことに伴いまして、軽装とさせていただきます。これは、例年6月1日からクールビズを実施するところですが、東日本大震災の節電対策のため前倒しして実施したもので、ご理解いただきたいと存じます。

つぎに、4月1日付で人事異動があった幹事をご紹介します。

環境部みどり推進課長、竹永修一でございます。

○みどり推進課長 竹永でございます。よろしくをお願いいたします。

○都市計画課長 都市整備部住宅課長、山崎泰でございます。

○住宅課長 住宅課長、山崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 なお、環境まちづくり事業本部長事務取扱となりました副区長につきましては、本日、公務により欠席させていただきます。また、都市整備部東部地域まちづくり課長の三ッ橋、土木部計画課長の安原につきましても、所要により本日欠席をさ

せていただいております。

また、本日は議案345号 光が丘地区地域冷暖房施設の変更に関しまして、練馬区まちづくり条例第133条の規定に基づく関係人として、事業者である東京熱供給株式会社から経営管理部長と技術部長が出席しておりますので、ご報告いたします。後程、案件に関するご質疑では、一旦、練馬区の担当課長がお受けし、内容に応じ、東京熱供給株式会社の担当部長からご説明を行うことがありますので、ご了承いただきたいと思います。

また本日、お席の方に追加資料をお配りしておりますので、ご確認をお願いしたいと思います。

まずは、案件表でございます。

次に、練馬区都市計画審議会委員名簿、裏面に幹事名簿がついているものがございます。一部変更がありましたので、お配りしております。

それから、厚めの冊子ですが、議案347号の参考資料②ということで、練馬区景観計画（案）でございます。

また、資料1として光が丘地区学校適正配置の経過、光が丘地区地区計画の検討経過を、資料2として練馬区まちづくり条例新旧対照表をお席にお届けしてございます。

後程、説明の中で用いていきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。不足している方がいらっしゃいましたら、事務局の方まで声をかけていただければと思います。

以上でございます。

○会長 それでは、案件表のとおり進めさせていただきたいと存じますので、よろしくお願いを申し上げます。

本日の案件は、議案が3件と報告事項が1件でございます。

幹事におかれましては、分かりやすい資料説明と簡潔なご答弁をお願いいたします。また、各委員におかれましても議事進行にご協力を、よろしくお願いを申し上げます。

初めに、議案第345号 東京都市計画地域冷暖房施設の変更（練馬区決定・板橋区決定）〔光が丘地区地域冷暖房施設〕について、都市計画課長さんからご説明をお願いいた

します。

○都市計画課長 議案第345号、説明資料をお開きいただきたいと思います。光が丘地区地域冷暖房施設の都市計画の変更案についてでございます。

まず、これまでの状況についてご報告申し上げたいので、3ページの4番、これまでの経過というところをお開きいただきたいと思います。

昨年9月24日、東京熱供給株式会社から練馬区へ都市計画の変更のご依頼がありました。11月8日に本審議会へご報告を申し上げます。11月9日から30日まで、公告・縦覧、意見書受付を行いました。意見書の提出および公述の申し出はございませんでした。11月13日と11月15日の両日、原案の住民の説明会を開催いたしました。

平成23年1月20日に東京都知事の同意手続を行いました。またあわせて、2月1日から15日までの間、都市計画案の公告・縦覧、意見書受付を行いました。そして、本日の都市計画審議会へ案の付議というスケジュールになってくるわけでございます。

1ページにお戻りいただきたいと思います。

1番の経緯でございます。この光が丘地区地域冷暖房施設というものの位置づけでございますが、都市計画法第11条第1項第3号にあります、その他の供給施設に該当するものでございます。そのため、施設の変更にあたっては、都市計画の変更が必要となるものでございます。

1番、経緯でございます。この地域冷暖房施設は、練馬区と板橋区にまたがる光が丘地区の約180haを供給区域として、昭和58年に都市計画決定されました。本施設は、光が丘清掃工場の排熱を熱源として、区域内の住宅や商業施設等へ冷暖房および温水を一括して供給することで、住戸・施設ごとに設備を設置するよりも高いエネルギー効率を実現し、快適な環境の確保に寄与してきたということでございます。

今回のこの都市計画変更の理由でございます。つぎの段落の3行目でございます。この改正に伴い、本施設においてもCO₂排出量の削減や、より一層のエネルギー効率の向上を図ることが必要となってきたということが1つ目でございます。2つ目は、開設してか

ら30年弱が経過しているため、ヒートポンプ等の老朽化に伴う更新を行う必要があるという事です。この2つの理由から都市計画の変更を行うものでございます。

2番、都市計画の概要でございます。

(1) 供給区域。ここに記した町丁目でございます。広さは184.7haでございます。施設の内容は、導管が29本。変更前は16本というものでございます。また、熱発生所施設が3カ所ございます。

そして、供給対象は一般の住宅のほか、ここに記載してございます公的な施設に供給をしているものでございます。

2ページにつきましては、変更となる施設の内容を表示させていただいたものでございます。

5ページをお開きいただきたいと思います。都市計画の案の理由書でございます。

1番、種類・名称につきましては、記載のとおりでございます。

2番、理由でございます。

練馬区都市計画マスタープランでは、「環境と共生するまち」を目標とするまちの具体的な姿の一つとして位置づけ、省資源・省エネルギー対策の検討を進めることとされております。また、光が丘団地では、良好な環境の維持および施設の適切な維持管理と活用に取り組むとされております。

四段落目でございます。現在の環境を取り巻く社会状況においては、地球温暖化対策や低炭素社会の実現が求められており、さらに、開設から30年弱が経過しているため、設備の老朽化等も課題になっております。

こうしたことから、本施設のさらなるエネルギー効率の向上とCO₂排出量の削減に取り組むため、温水導管の新設と設備の更新を行い、省エネルギー対策と地区内への暖房等の安定供給を確保するため、光が丘地区地域冷暖房施設の都市計画変更を行うものでございます。

計画書等の図書については、お目通しをいただければと思います。

説明、以上でございます。

○会長 説明は終わりました。本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いします。

よろしゅうございますか。

どうぞ。

○委員 1 ページ目のCO₂排出量の削減、それから、一層のエネルギー効率の向上ということがうたわれているんですけども、具体的にCO₂の排出量の削減とかエネルギー効率の向上はどのくらい向上したのかお伺いしたいんですけども。いまのご説明の中で、5 ページ目に温水導管の新設とありましたが、設備の更新だけによって、このようなCO₂排出量の削減や一層のエネルギー効率の向上が図れるとは思えないんですけども、その辺の関連性について。

以上2点、お伺いしたいと思います。

○都市計画課長 本件については、事業の内容となりますので、東京熱供給株式会社の方から答弁をお願いしたいと思います。

○東京熱供給株式会社経営管理部長 今回の再構築事業によりまして、CO₂の削減につきましては、最大25%以上の削減が達成されると考えてございます。

これについては、今後の熱需要の状況ですとかそういったことも踏まえて、さらに精査してまいるところでございますが、CO₂の削減効果が大きくなるような準備を弊社といたしましては常に行ってまいりたいと考えております。

○会長 よろしゅうございますか。どうぞ。

○東京熱供給株式会社経営管理部長 追加で申し上げます。

この事業によりまして、エネルギー効率については、CO₂削減と同様に、予定の平成27年度末にはエネルギー効率として25%のアップも図られると考えております。これは、導管の新設による効果以外に、これまで多く利用してきたヒートポンプを熱交換器を主体とした機種へ変更することに伴うエネルギー消費量の削減による効果もありますので、そ

ういった観点からの予測値ということになります。

よろしく願いいたします。

○都市計画課長 補足して少し説明をさせていただきたいと思います。

簡単に考えていただくと、現在の導管は水道管のような単なる管が埋まっているものとイメージしていただきたいと思います。

今後埋める管につきましては、その管の周りに被覆を巻きつける形になります。現在は、清掃工場からいただいた熱を一度温度を下げて、それぞれの住戸へ送って、その住戸でさらにまたもとの温度へ上げて各戸へ供給するという仕組みで、温かいものを冷まして送り、冷ましたものをまた温めるという形で供給しています。今回、この新しい導管を入れることによって、簡単に言えば、冷まさずにそのまま送り込めるようになります。さらに、それぞれの住戸に設置された機器の効率を上げることによって、その効率を上げていくということでございます。こうした導管の新設と設備の更新によって、この資料に記載してありますように、東京都の条例によるCO₂排出量の年8%削減を達成できる目標値を設定し、再整備の企画をしたと聞いているところでございます。

以上です。

○会長 どうぞ。

○委員 いまのご説明で、新たに入れる導管に関しては、保温といいましようか、そういうような処理はされていると。であるとすると、加えない以前のものに関しては、そういう処理がされていないとすれば、その更新ということを先にされることの方が何か必要なように感じてしまうのですが。その部分に関しては、たしか光が丘1号線が管径をかえる以外は、保温云々というようなことが全然載っていないわけで、ちょっとそのあたり理解ができないので、もう少し教えていただければと思います。

○都市計画課長 資料の13ページをお開きいただきたいと思います。

色刷りの図面になっています。水色であらわしたものが現在埋めてある管でございます。それから、赤い色の管が新設する管でございます。その両方の管を上手に使いまして、そ

の状況に応じて効率性を高めていくというものでございます。現在ある管を外して同じ場所へ新たに管を入れるということではなくて、現在の管は現在の管として可能な範囲で使い、さらに、この赤い管を加えて効率性を高める形で再整備を行うものです。

それは当然、費用の問題もありますので、埋めるだけの工事と、外してから埋める工事の効率性の違いも考えて、こういった計画にしたと聞いております。

○会長 よろしいですか。どうぞ。

○委員 どちらかといいますと、その供給施設などをつないでいる管の熱効率を上げることがかなり必要になる、先程のお話ですけれども、そのあたりが全く、要するに根元のところがされていなくてというぐあいに思ってしまったわけですが、そのあたりは具体的に。といいますか、先程の説明が容易に理解させるためのものであるとするならば仕方がないんですが、どうも理解がちょっとできないので、もう少しお願いします。

○都市計画課長 プラント間の管が青色のままで、赤色の新設になっていないということですね。はい、分かりました。

では、東京熱供給株式会社の方からお答えをさせていただきたいと思います。

○東京熱供給株式会社技術部長 今回の再構築におきましては、現在使われています導管につきましてはそのまま使用して、冷房等のヒートポンプの熱源として継続して使用いたします。一方で、供給を受ける施設側に設置されたサブステーションでは、冷房用のヒートポンプは新しいものに交換いたします。そうすると、新設する導管につきましては、センタープラントで64℃という温度にボイラー等を使って温めまして、それを直接、サブステーションへ送って、そのまま熱交換器を介して各お客様に送るという形になりますので、そういう面では集中化されて、効率もよくなると考えております。

以上でございます。

○会長 よろしゅうございますか。

○委員 なかなか理解のできないご説明であるということだけは意見として申し上げる。ありがとうございます。

○会長 ほかにございませんか。

ほかにご発言がなければ、議案第345号につきましては、案のとおり決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。それでは、ご異議ないものと認め、さよう決定をさせていただきます。

なお、本件に関しまして、板橋区の動向について都市計画課長さんから報告があるということでございますので、お願いをいたします。

○都市計画課長 案件表を見ていただくと分かると思いますが、議案第345号のところに、練馬区決定・板橋区決定と表記しています。先程の13ページの図面を見ていただきますと、右側の上のところに、板橋区と練馬区の境界が、供給区域の中を走っています。区域が両区にまたがっておりますので、本件は練馬区と板橋区の両区で都市計画の変更をするものでございます。

ただいま決定をいただきました光が丘地区の地域冷暖房施設の都市計画変更につきましては、既に3月11日に開催されました板橋区の都市計画審議会で、本日お示しをしました案のとおり決定をされているということでございますので、ご報告を申し上げたいと思います。

以上です。

○会長 続きまして、議案第346号 重点地区まちづくり計画の策定〔放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画〕について、まちづくり推進調整課長さんからご説明をお願いいたします。

○まちづくり推進調整課長 それでは、議案第346号、説明資料をご覧ください。

こちらの放射7号線沿道周辺地区の重点地区まちづくり計画の策定につきましては、去る2月17日の都市計画審議会において、その内容をご説明し、ご報告をしたところでございます。このたび、まちづくり条例に基づきまして、この案につきまして公表・縦覧等の

手続を終えましたので、ご報告し、審議をお願いするところでございます。

内容です。1番、目的でございます。都市計画道路放射7号線は、平成18年7月に事業認可がなされ、東京都が事業を進めてございます。区北西部は、練馬区都市計画マスタープランにおいて、農地や屋敷林など練馬の原風景を残すみどりを支える地域とされておりますが、一方で、利便性や防災面、交通の安全性などが地域の課題とされております。道路事業によりまして利便性の向上が期待される一方で、市街地環境の変化が予想されるために、放射7号線およびその周辺道路の整備にあわせまして、幹線道路沿道の土地利用および住環境の変化に対応した地区計画を基本とするまちづくりが必要であることから、この重点地区まちづくり計画を策定するものでございます。

2番、対象区域につきましては、約176haでございます。

3番、重点地区まちづくり計画の名称ですが、放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画でございます。

4番、これまでの経過でございます。

平成18年度に、先程申し上げました放射7号線の都市計画事業の認可がございました。これを契機に地域でまちづくりの機運が盛り上がりまして、まちづくり懇談会、そして平成19年度にはまちづくり勉強会へと発展しました。平成20年度、まちづくり組織設立準備会が設立され、平成20年9月に4つのブロックごとにまちづくり協議会が設立されました。このまちづくり協議会を中心に、この地域のまちづくりの検討、話し合いがなされたところでございます。

こうした中で、平成21年8月には区の方でおおむねの区域の指定・公表を行ったところでございます。平成23年1月11日には、まちづくり条例に基づき、当都市計画審議会のまちづくり・提案担当部会において、この案について、ご意見をいただきました。また、2月1日から22日まで、案の公表・縦覧、意見書の受付を行ったところでございますが、意見書の提出および公述の申し出はございませんでした。この期間中に2回、地域において説明会を開催してございます。そして2月17日に本審議会へご報告をしたところでござい

ます。

今後の予定ですけれども、本日、審議会でご意見をいただき、5月下旬に決定、公表したいと考えているところでございます。

資料でございますが、3ページから12ページに議案第346号としておつけしてございます。また、参考資料といたしまして、まちづくり・提案担当部会からのご意見の答申を13ページにおつけしてございます。

3ページをご覧ください。重点地区まちづくり計画の案の理由書でございます。

1番、名称ですが、ご覧のとおりです。

2番、理由でございます。

都市計画道路放射7号線は平成18年7月に事業認可がなされ、東京都が事業を進めているということで、この背景の記述については先程申し上げたとおりでございます。

こういった中で、農地や緑道などのみどりの保全を図るとともに、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図り、みどり豊かな景観に配慮した良好かつ災害に強いまちづくりを目指すことが地域においても確認されました。こうしたことから、このまちづくりを進めるために重点地区まちづくり計画を定め、今後さらにまちづくりを進めていくというものでございます。

4ページをご覧ください。対象の地域の区域図でございます。

5ページです。まちづくり計画の案といたしまして、その内容のパンフレットでございます。こちらにつきましては、前回の都市計画審議会においてご報告した内容と同じでございます。お目通しをお願いいたします。

13ページをご覧ください。参考資料といたしまして、重点地区まちづくり計画の案につきまして、まちづくり・提案担当部会でご審議をいただきました、その内容についての答申でございます。記書き以下、4点にわたって留意点としてご指摘をいただきました。

1点目に、みどり豊かな住環境を保全するとともに、地域活力を高める土地利用の誘導を図るように、まちづくりの実現に努めていくこと。

2点目といたしまして、この区域内の水とみどりを活かし、景観にも配慮したまちづくりに取り組むこと。

3点目といたしまして、沿道周辺が地域としての一体性を確保できるように努めていくこと。

4点目に、この計画区域内の道路ネットワークの実現に努めていくこと。

以上の4点でございます。このご指摘いただきました点に留意いたしまして、今後、地域の皆様とともに、地区計画の策定を初めとしたまちづくりに取り組んでいきたいと考えてございます。

説明につきましては以上です。

○会長 説明は終わりました。本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いいたします。

どうぞ。

○委員 ただいまのご説明の中といたしますか、この資料の中で、災害に強いまちづくりをめざすということが一つの大きなポイントになっているかと思いますが、このたびの東日本大震災から学ぶこと、つまり、あの災害からこれを、この計画を見直すという必要性はないのでしょうか。

例えば、いまお話ししながら思いつくことでは、小さなことかもしれませんが、たまたま東京都内では東京電力の原発の関係で計画停電というのが実施されましたけれども、我々といいますか、私の住んでいる練馬区は、対象になっていたような、いないような、よく分からなかったんですが、結局はなかったんですね。説明を聞きますと、例えば環状7号とか8号とかの信号機をとめるのは相当な混乱を来すので、後回しになったような説明を聞いたことがあるんですが、この地域においてそういう、ちょっと細かいことで恐縮ですけども、信号機が幾つか設置されると思いますけれども、そういう災害時の特殊な電源で信号機は維持できると思いますかね。そういうこととか、それから信号機が倒壊して、倒れて人や車に対して損害を与えたような場面もちょっと見たこともありますの

で、そんなような、これはちょっといま思いつきで、細かいことかもしれませんが。

いずれにしても、これを受けて何か見直す点はなかったのでしょうか。ないのでしょうか。

○まちづくり推進調整課長　いま委員からご指摘いただきましたような点、非常に今後のまちづくり、あるいは防災といった点においても参考になるなど感じております。ただ、そういった電力需要への対応といったものは、むしろ社会システム全体として対応していくようなものになるかなと思っております。

この地域のまちづくりにおいて、今回の災害について私どもで整理して取り込んでいくということについては、まだまだ検討も途中でございますので、直接的にはいまのところなかなか思いつかないところでございます。けれども、今回の災害について、よく研究して、取り込んでいけるところは今後のまちづくりにも取り込んでいきたいと思っております。いま直ちに、今回の災害について、まちづくりの主にハード的な面で何か直接この計画にというのは、いまのところございません。

ただ、防災というのは単にこういったハード的なものだけではなくして、ソフト面からさまざまに、人のつながりでありますとか、そういったもので災害の被害をより少なくしていく、あるいは、地域の助け合いといったもののつながりを、こういうまちづくりの話し合いを通じて深めていくというようなことは大いに効果のあるところかなと思っております。そういった観点からのまちづくりについて、今後も大いに取り組んでいきたいと考えているところでございます。

○都市整備部長　いま担当課長がお話ししたのは、今回は重点地区まちづくり計画という大きい計画でございまして、これに基づいて地区計画というような、お互いで協力して、例えばルール化できるようなことをする場合については、今後それぞれの方々と話し合いながら進めていくということについてのお話をさせていただいたわけでございます。

特に東日本大震災につきましては、津波あるいは原発というような、我々がこれまで遭遇した地震以上に大きなものが、また別の大きな災害が事象としてあったわけでござい

す。そういうものについて、練馬区のこの地域に津波とか原発というのは直接的にはないわけでございますけれども、やはり自然災害の中で、広域的な道路ですとか、あるいは日常的なまちづくりにおける防災性の向上についての取り組みですとか、そういったものはやはり変わらずにやらなければいけないものだということは、今回の災害について私どもは教訓として改めて感じたところでございます。

したがいまして、今回のこの重点地区まちづくり計画の中では、具体的に防災性の向上という中で、より明確な地域との合意の中身が明記されてはございませんけれども、計画を推進する中で、沿道の土地利用について耐火建物を建設していくとか、あるいは沿道の耐火性を向上していくということであれば、例えば防火地域の指定をし、そこに建物を誘導していくということも、今後具体的な事例として考えられると思っています。

いずれにしても、そういうことについては地域の方々と話し合いながら、具体的な内容を決めてまいりたいと考えております。

○会長 ほかにございませんか。

どうぞ。

○委員 いまご意見でありましたけれども、災害に強いまちづくりということで、私どものやはり消防署の立場からも、この防災面ということで強くかかわっているわけでございます。計画の中で公園の整備について、現状の公園は地域の憩いの場や防災のために活用するという文面が10ページにございます。可能であれば、ぜひ新たな公園についても、地権者の協力が得られれば、防火水槽の設置などを行いながら、防災面でさらに強化していただければありがたいと。道路整備によって、かなり防災面では強化されるだろうと思っておりますけれども、加えて防火水槽の設置というものも、地権者の協力を得られれば、お願いしたいなと思っておるわけでございます。

以上でございます。

○まちづくり推進調整課長 ご指摘の点、よく理解できます。またそういった観点も含めて、今後の公園整備を進めていきたいと考えております。

○会長 ほかにございませんか。

ほかにご発言がなければ、議案第346号につきましては、案のとおり決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。それでは、そのように決定をいたします。

続いて、議案第347号 景観整備機構の指定について、都市計画課長さんからご説明をお願いいたします。

○都市計画課長 議案第347号、説明資料①をお開きいただきたいと思います。景観整備機構の指定についてということでございます。

まず、2ページをお開きいただきたいと思います。

4番、これまでの経過ということがございますので、若干読ませていただきたいと思います。

平成22年度の7月29日に、本審議会へ景観計画の素案をご報告申し上げました。11月8日の都市計画審議会につきましては、その素案のパブリックコメントと、それから条例の骨子案のパブリックコメントの実施のことについて、ご報告を申し上げます。その際に、この11月8日のところの4行目でございますが、練馬区景観計画および景観条例に係る景観行政の推進等について、本審議会からまちづくり・提案担当部会に検討が依頼されたものでございます。

そして、1月11日、2月28日の2回の提案担当部会においてご審議をいただきました。2月17日には、本審議会へ景観計画の原案をご報告申し上げ、今日もお手元に、今度は案をお配りさせていただいております。この案につきましては、今後、都市計画審議会でお諮りをして、この案を取って、正式に決定する段階へ至っているところでございます。

また、景観行政の流れについて申し上げますと、ここにありますように2月21日に東京都知事から景観行政団体となる旨の同意をいただき、3月14日には練馬区議会で景観条例を可決していただき、公布をしたところでございます。それを受けて、5月1日から景観行

政団体に移行し、練馬区の景観条例が施行されたところでございます。

そこで、1ページにお戻りいただきたいのですが、1番、景観整備機構でございます。景観法という法律の中に、景観整備機構という団体を使って景観行政を推進していくことができるという規定がございます。そこで、私ども景観行政団体となった練馬区では、この景観行政を進めるに当たって、1行目のところですが、景観行政団体である自治体においては専門性の維持、継続性の担保に注意をして事業推進をしていかなければならないと考えております。それが地域との信頼性というものを築きながら景観行政を進めるということに不可欠となります。したがって、そのための専門組織として景観整備機構という制度を活用していきたいと考え、この景観計画および景観条例の中に、それに関連した内容を加えていったということでございます。景観計画の中身は次回以降に詳しくご説明をいたしますが、私どもの考え方では、やはり景観というのは行政だけが進めるのではなくて区民や事業者の方々と協働して進める、また、ハードだけの整備ではなくて、ソフトも含めた広範な景観行政を推進していくことが必要だと考えているからでございます。

そこで、景観法で規定されている景観行政団体の役割を練馬区なりに分かりやすくしたものが、2番にあります機構の役割でございます。(1)から(6)まで、こういった役割を期待したいということで示させていただきました。

そして3番、機構の指定および申請については、法が定める業務を適正かつ確実に行うことが認められるものを申請により指定できることのほかに、景観条例第30条において、機構を指定するときは都市計画審議会の意見を聴かなければならないと規定しております。今回、皆様のご意見をちょうだいしたいと考えているところでございます。

2ページの6番、機構の指定についてでございます。条例を施行したのに合わせ、5月2日付で財団法人練馬区都市整備公社から指定申請書の提出がなされました。これを受けて本日ご審議していただくという形になるものでございます。

その団体が適切であるかどうかという部分につきましては、5番に部会での検討結果、また7ページにご審議の詳細が書いてございますので、私どもでは、この部分は後程ご報

告いただくという形で、説明を終了させていただきたいと思います。

ありがとうございました。

○会長 本件は、昨年11月8日開催の第175回練馬区都市計画審議会において、練馬区景観条例の施行後、速やかに施策を展開したいため、区から先行して検討の依頼があった案件でございます。このたび、部会での検討がまとまりましたので、その結果につきまして、部会長からご報告をいただきたいと思います。存じます。

どうぞ。

○部会長 ただいまの事務局説明に至りました経過として、会長よりお話がありましたとおり、本審議会より検討の依頼をいただきまして、まちづくり・提案担当部会において検討してまいりました。

お手元の資料の7ページに議案第347号、説明資料②というものがございます。

部会は、1月11日および2月28日の2回にわたって開かれまして、その中で鋭意検討してまいったわけでありまして。その結論ですが、記書きの2段落目、その結果、当部会では、練馬区の景観行政を担う景観整備機構に財団法人練馬区都市整備公社を指定することが適当であるとの結論に至りました。その際、同公社には景観整備機構としての公正性と独立性を維持しつつも、極力区内の関係団体との連携・協力に留意しながら、練馬区の景観行政を推し進めるべきであるとの意見を付します。これが私どもの部会の最終的な結論であります。

景観整備機構としての公正性・独立性というのは、先程、事務局の説明で、区ご当局の指定理由ということで、専門性・一貫性・中立性という3つのことがございましたが、とりわけ中立性につきましては、やはり景観整備機構としての公正性・独立性を維持することが肝要であろうという考えが一つございます。

しかしながら、景観という、ややもすると主観に流れやすいテーマを取り扱うわけですから、広く客観的に、常にさまざまな方々の意見を聞くという、そういった姿勢というのは不可欠であろうと考えております。したがって、極力区内の関係団体との連携・協

力に留意しながらということを申し添えさせていただいているわけであります。

私どもの部会からのご報告は以上でございます。

○会長 部会からの報告は終わりました。本件に関しまして、ご意見、ご質問等がございましたら、ご発言をお願いいたします。

どうぞ。

○委員 この景観整備機構というのは全国的にもかなりできているということで、基礎自治体を中心にしたり、県単位でできたりしていますけれども、確かに都市計画課長がおっしゃったように、景観行政というのは一つの、景観のいいまちをつくる意味で、非常に行政の役割は大事なんですけれども、行政だけで全部責任持てというようなものではないし、むしろ区民というか住民の側の、やっぱり意識というか、汗のかき方が相当重要になってくる。景観整備機構というのは、そういう意味では、まさにその両方を、民と公の中間の役割を果たすプラットフォームみたいなものですから、やり方によっては非常に重要な役割を果たすと。その運営の仕方の工夫によっては、そうになっていく可能性を持っているわけですが、全国的に、私たちもそういうものに関係しているところを見ると、全く眠っている景観整備機構もたくさんあるということですね。練馬区の場合はぜひ、眠ってもらわないで、生きた感じの景観運動を担っていただきたいという、まず希望がありますね。

そういうときに、ただ、割に活発にやっている景観整備機構の実態を見ると、やっぱり行政が相当後ろでバックアップしているという。そのコラボレートが非常にうまくいっているところが要はうまくいっているわけで、その公社が引き受けるという場合の公社の役割が、運営の仕方が非常に重要になりますよね。そのとき、公社の中にまちづくり条例の関連で、まちづくりセンターというのができているわけですが、今回、公社が機構の役割もその中に抱き込んだときに、このまちづくりセンターと景観整備機構というのは、明確な役割分担で、ある種の自立性があるのかどうか。その辺は公社さんがどう考えているかということ、あるいは行政がその辺どういうふうに把握されているのかを、ち

よつとご説明いただきたいと思うんですけれども。

○都市計画課長 議案第347号の5ページをお開きいただきたいのですが、先程から話の出ております財団法人練馬区都市整備公社の概要をここに記載してございます。

1番、指定団体のところの(3)、設立が昭和62年11月10日となっております。

そして、(4)業務内容のとおり、いろいろな業務を行っております。社員数は現在約200名、年間の予算規模は約18億円でございます。

そして、いま藤本委員からもご指摘のありましたように、この組織の中に6つの課がありまして、正確に言いますと、3課2所1室という組織になっております。その中に、まちづくりセンターという組織がございます。まちづくりセンターでは、景観について、これまで取り組んできたわけですけれども、今後もこの景観を推進していくということで、今年の4月に、景観・みどり推進係という係をつくり、今回の指定に臨んでいただいているということでございます。

今回、私どもで機構としての仕事をお願いするところにはなりますけれども、公社がこれまでも独自に進めてきた景観業務というものもございますので、その自主性というのは今後も持っていただくと考えております。また、私どもでお願いをする機構の業務についても、機構のみが推進をするのではなくて、やはり区と機構が両輪のような形で推進をしていくことが必要であると考えます。

委員がご指摘になられたように、全国的にみれば、機構を指定したけれども機構が実質上休眠状態であるという事例も私どもでは把握をしておりますので、そういったことのないよう、今後、都市整備公社と力を合せて景観行政に邁進したいと考えております。

以上です。

○会長 どうぞ。

○委員 全国的に機構が眠っているところが、多いのか少ないのか知りませんが、あるというお話ですね。それは全国的には、やはりこのような整備公社の中の一組織として機構をつくっているのでしょうか。

それが一つと、それから、もう一つは、この機構の専任とといいますか専従とといいますか、その職員は、公社の方が兼務して仕事をするということになるのでしょうか。専従者というのができるのでしょうか。

ちょっとその2点、お願いします。

○都市計画課長 都市整備公社という、こういう性質の団体を景観整備機構として指定するのは、私がインターネット等々で調査した中では、初めてだと考えています。

一般的に、この景観整備機構の指定というのは、建築関連の業界団体が指定を受けたり、また、景観に興味を持った方々で結成をされたNPOで受けたりというようなところが多いかと思います。ですから、それぞれの組織に一長一短があって、その中で、どうしても休眠とならざるを得ない部分もあると考えていただきたいと思います。

ですから私どもでは、現に約200人の職員を擁し約18億円の事業を毎年行っている、それだけの推進力のある団体をお願いするということでございます。そして、その中のまちづくりセンターという組織は、現在十数名の職員を抱えており、先程ご紹介をしました景観・みどり推進係という係を新たに設け、景観について専門的に勉強した専門の職員を2名置いて仕事を進めているということですので、十分な成果を期待できるものと私どもでは考えるところでございます。

○会長 ほかに何かございませんか。

どうぞ。

○委員 目的とといいますか、言葉のあやになるかも分からないんですけども、景観づくり、まちづくりと、常につくることばかりが目的というか、柱とといいますか、それに邁進することばかりに専念されておられるようで、むしろとといいますか、目的の一つに、まちを育てるというんですかね。例えば、何かのまちづくりが終わったら、そのまちを今度みんなの力で育てていこうと、そういう意識が私は必要じゃないかなと思うんです。

例えば、公園をつくりました。そこに樹木が植わっています。そういう樹木を大切にしていって。公園をつくったところまではまちづくりだと思うんですけども、そこに植わっ

ている樹木だとか、ベンチだとか、いろいろな施設があります。それから、例えば歩道、並木道をつくった。そこに桜を植えた。その桜は、いつかは朽ちてしまうかもしれない。そのときに新しい桜を植えなきゃいけないだろうと。

そういうふうには、つくるところまでが行政とか民の仕事とするならば、育てるという意識をもっと住民が持てるように、まちを育てる意識の意味での、景観を今度維持していくというんですかね。つくったものを維持していく、そういう物の考え方というのが、こういう景観法というか、景観計画の中に強く織り込んでいって欲しいなと思うんですが、その点、いかがでしょうか。

○都市計画課長 参考資料②の練馬区景観計画案の8ページ、9ページをお開きいただきたいと思います。私どもの景観づくりの基本的な考え方を4つ示させていただきました。

1つ目、2つ目、3つ目は、結語が景観づくりという形でまとめてございます。

実は4つ目は、景観まちづくりということで、まちという言葉を入れてございます。私ども、このまちという文字を漢字にせず平仮名にしたというところが、ハードだけではなくてソフトも、つまり人々のコミュニティ、そういったものも含めてまちづくりと考えているわけでございます。

委員からいまお話のありましたように、この(4)のところの1段落目の最後のところですけれども、隣近所、地域でお互いの結びつきを強めながら、景観を育んでいきます、と書いてございます。こういうところが私どもの考え方でございます。

また、後ろの方になりますけれども、参考資料-17というページを開いていただきたいと思います。私どもでは、行政だけが景観を担うのではなくて、やはり地元の方々の結びつきが必要だと考えており、真中の表のようにまとめてございます。

ご近所協定という形で、3軒から5軒、これはお隣さん、お向かいさんという単位だと思います。そういう方々で、右側に書いてありますように、自分の家の前に簡単な鉢植えをみんなで置くこと、そういう置くという話し合いをすること、そして、ハードである植木鉢が置かれること、こういったことがまちづくりになるのだろうと考えております。

また、小径協定、6軒から12軒と書いてございます。これは、突っ込みの道路がある場合に、その軒数というのは大体、道路に面した6軒から12軒くらいの数になるかと思えます。そうすると、通り抜けの道路から行きどまりの道路へ入った所で一つのコミュニティをつくっている方が6軒から12軒で、やはり何らかの同じような目的でまちをつくることを話し合い、そして、先程のお言葉を使わせていただくとまちを育てていくということでございます。

ほんの一事例しか挙げられませんが、そういうようなことを中心に私どもでは取り組んでいきたいと考えているところでございます。

以上です。

○会長 どうぞ。

○委員 そうすれば、そういう小さなコミュニティを核とする場合、そういうお話というのは、どういう組織が仲介されてくるのでしょうか。例えば、昔でいう町内会の組織なのか、ブロック単位なのか、あるいは行政の方からの指導でそういうことを進めていくのか。その点はいかがでしょうか。

○都市計画課長 もう一度、参考資料②の41ページを開いていただきたいと思います。私ども区と、それから景観整備機構と、両方で力を合わせまして、先程の3人から5人、それからご近所の方、そして地域の方、こういうような形で、私どもでそれぞれの場所へお伺いをさせていただく。もしくは、それらの興味のある方から声をかけていただく。そういった形で私どもの方でそれらの方々と、その地域の皆さんの考え方や進め方に合わせた約束事をつくりながら、一つ一つの皆さんの集まりが、取り組む内容が違っていたり、考え方が違っていくということも十分あると思います。

そこで私どもは、例えば今日、委員の中で町連の会長さんがいらっしゃいますけれども、先日も町連の役員会へお邪魔をしまして、こういったところの細かい構成を説明し、今後ともご協力いただくようお願いを申し上げてきたところです。今後は、その町会連合会だけではなくて、いろいろな団体へ機会をとらえて、こういったお願いを申し上げていき

いと考えております。皆さんに、景観まちづくりの希望があれば是非来てくださいということも大切だと思いますが、私どもの方から逆に、こういったことにご協力いただきたいというお願いに伺って、少しでもこの輪を広げていき、そして、その輪が区全体に広がるような努力をしていきたいと考えています。

○委員 よろしいですか。

○会長 どうぞ。

○委員 ちょっと私も十分理解できていないかもしれませんが、要は、この景観整備機構をつくったという意味は、本来は、この景観法に従った景観計画というのは、よく考えてみると、かなり大きな景観の問題を扱っていて、大体、恐らく2割ぐらいの建築物あるいは敷地のところの景観を申し出、いわゆる届出制度とか、あるいは事前協議とかということで、ある程度行政がそれをちゃんと見て、誘導していくということをするわけだけど、いわゆる敷地で500㎡以下の小さいところのまちは、要は、そういう形では行政が捕捉できないところなんですよ。

だけど、8割のところの戸建ての住宅地というようなところがほとんど練馬のまちの印象をつくり上げているところもあるわけだから、いいまちなみにしていこうとしたら、このところがやっぱりちゃんとしていかないとうまくいかない。そういうところをどうするかということで、それは結局、民の方の自主的な運動でやっていくしかないわけけれども、そこを少し行政等の方で景観整備機構みたいな中間のプラットフォームをつくって、そこを窓口にして住民のニーズをそこで集約して行って、どうしようかというようなことを住民の人たちが話し合うとか、あるいは専門家を少し呼んできて話を聞くとか、そういう活動の事務局的な役割を景観整備機構が多分してくれるんだらうというふうに、私は考えているんですね。

そうすると、そこに当然ある程度の費用も必要になってくるわけけれども、そこは裏にバックアップしている行政が、ある程度必要なそうしたお金もその景観整備機構に委託をして、ガソリン代を出しましょうというふうに言ってくれるんだらうという期待もしてい

るということ。

そういうお金の受け皿や、いい人材を集めていく、住民の意見集約できるような場づくりを景観整備機構が担っていくという。それがないと、恐らく練馬区の中の8割の戸建て住宅地を中心とした、一番我々が印象を受ける、いいまちだねという、そのまちはよくならないということなんですよね。だから、そういう役割を景観整備機構がするんだらうという期待を私はしているんですけども、そういう理解でいいのかどうかをちょっとお聞きしたいんです。

○都市整備部長 大変ありがたい応援演説、ありがとうございました。

私ども、まさにこの景観計画を、区民の方も含めて様々な方に検討していただいているときに、練馬の景観って一体何だろうというところから入ってきました。そのときに、例えば浅草寺のようなものはないわけでありまして、また、大きな山があるわけでもないわけでごさいます。しかし、練馬らしさという、そのコミュニティだとか、あるいは住んでよかった、あるいは住み続けていたいという、その落ちついたみどりあふれる景観というものは厳然としてあるし、農地風景もやはり練馬の一つの特徴だというようなご示唆もさまざまいただいたわけでごさいます。

そこで、そういう一つの景観をターゲットにして景観計画をつくったということではなく、さまざまな土地柄にはさまざまな景観の要素があり、皆さんがその生活の中で、例えばふるさとと思ひ、あるいは日常の生活の場として誇りに思うだろう、そういうものをやはりじっと育てていっていただけるような、そういうものも一つの景観形成、あるいはまちづくりだろうと。そこに、コミュニティとしてのかかわり合いがある運動というんでしょうか、一つのまちづくりの仕掛けというものができないかということがありまして、どちらかというと、法律で求めているものよりも、もっともっと細かいような、やわらかい、ソフト的な部分も条例に盛り込みつつ、この景観計画を策定させていただいたわけでごさいます。

まだこれは案の状況でごさいますけれども、やはり地域の方々が日常活動をしながら、

その自分のまちを誇らしく思っただき、住みやすいまちをつくっていただくということの助けを、一つの景観というものをキーワードにしながら、つくっていきたいという思いでございますので、ぜひご理解いただきたいと思います。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 私、景観という言葉は、いまほどすごく強く感じることはないんですね。3月11日のあの災害を見ますと、とりあえず屋根があって、生活の基本ができるという形で、ああいう仮設住宅。あそこには、はっきり言って、景観のけの字もないと。そうすると、私たちはなぜ、いまおっしゃったように自分のまちをいとおしく思ったり、生活を楽しいと思ったり、あるいは近所のつき合いをもっともっとという意欲をわかせるかということ、やはり、あそこが原点だと思うんですね。

いま私たちが住む練馬というのは、大変ありがたいことに、みどり、それからあと水、空気も含めて、かなりやっぱり自然という意味では、小さいときから自然にたわむれて遊べる環境というのは非常に、私自身も振り返ってみて、あったかなと思います。ということになると、景観整備機構というような機構がどういう形で景観にかかわっていくかということ私たちが考えるよりか、例えば、その中であつたまちづくりセンターという、みんなに分かりやすい言葉の、そういうところが活動という形で、人数は少ないにしろ、できているということになったら、そこへもっとですね。

やっぱり景観が私たちにとって心地よい、気持ちよい、それで住みやすいというところまで発展するためには、その景観がよいと分かる。そういう意味で、よいものをよいと分かる感性、それからあと教育、それからあと汚いなと思う気持ち、そういうものを日常生活も含めて、やっぱり小さいときから養っていかなければいけないというふうに思いますし、いま昨今、小さい子たちの住環境を見ていると、自分の部屋がごみだらけと、整理もしないというようなことがすごく叫ばれております。そうすると、そういうところに日常生活、毎日寝起きをしていれば、一步外へ出たって同じような状況で、景観が自分にとってすごく気持ちのいいエネルギーをくれるというような、そういう、やっぱり見る力とい

うんでしょうかね、それはなかなかできてこないと思うんですね。

そうすると、やっぱりこういう景観にかかわる部分も、大きなテーマから小さな教育も含めた、自分の生活も含めた立ち居振る舞いをきちっとするというようなところも含めて幅広く、こういう景観計画の中に大きなテーマ、それから日常生活の細かなところの規律とか、それからあと規制とか、それからあと身ぎれいにすることも含めて、そういった教育というものは非常にやっぱり強く打ち出すようなことを、特にこういう災害があって、これからつくっていかなきゃいけない方向にとって、私たちがのどの渴きと同じようにあの仮設住宅を見て感ずる思いを、ぜひやっぱり普遍化させていただきたいなど、一過性に終わらせていただきたくないなという思いをすごく強くしています。

やっぱり大事なテーマであり、そこにはこれから英知を含めて、東北の地だけではなくて、我がまち練馬ももう一度立ち位置を考えて、特にやっぱり若い者への啓蒙とか教育とか、それから気づきとか、気持ちが悪いと感じる汚れた部分をきれいにしていこうという思いとか、そういう教育を涵養するという意味で、少しその辺も幅を広げて、特にまちづくセンター的な、だれでも受け入れやすい機構といいたいでしょうか、活動の舞台に対しては、今後の活動を極めて強く期待したいと思っております。

○都市計画課長 まず、2つ申し上げたいんですが、今日お配りをした景観計画の1ページを開いていただきますと、下のところに注というのがございます。その注のところを見ていただきますと、すべてを通じまして、みどりというものの定義をここに書かせていただいております。いまお話のあったように、樹木、草花だけではなくて、ここにあるような、土であるとか、水であるとか、風であるとか、空気であるとか、そういったものをすべて総称して、私どもではみどりと平仮名で書かせていただいております。そういうような意味で、この景観計画のみどりという言葉を読んでもらうと、いまご発言になった一つの部分についてはご理解がいただけるのではないかと思います。

それからもう一つ、私どもの自治体は約71万人の区民の方が住んでいらっしゃいます。この景観の考え方を皆さんにご理解いただくのには、2つの方法が必要であろうと考えま

す。やはり71万人の方に訴える方法として、例えばテレビであるとか新聞であるとか、そういうメディアを使って皆さんに区の考え方をお伝えする方法が一つだと思います。それからもう一つは、やはり先程お話ししたように、個々にお邪魔をし、それぞれの方々の価値観、考え方を生かしていくということが必要だと思います。そういったことを先程もお話ししましたように、やはり全般的に、区と景観整備機構とで、車輪の両輪となって前へ進めていく。そういうような形で機構というものを、もしくはまちづくりセンターというものを生かしながら、私どもと一緒に事業を進めてまいりたいと考えているところでございます。

以上です。

○会長 どうぞ。

○委員 長くなって申しわけありませんけれども、景観整備機構についての期待と心配というのがあってですね。できたら、やっぱりまちづくりセンターもその気がちょっと私はあると思うんだけど、公社の中のインハウスのコンサルティング事務所みたいな形の、そういう性格のものにはなってほしくなくて、あくまでもそういうものの総合的な事業を推進するプラットフォームとして、事務局的功能をしっかりと果たしていただけるような、ある意味では行政の末端機関ではないという、自立した、そういう運営ができる機構になっていただきたいと。

それからもう一つは、行政の末端機関といっても、いわゆる行政の縦割りのものに余り影響されないようにもしていただきたいんですけれども。というのは、景観というのはハードだけの問題では実はなくて、やっぱり地域の人たちの生活の中身の問題にかかわっているんですよね。特にコミュニティの問題としては、最近是非常に問題になってきている、震災も非常に問題になっていますけれども、やっぱり少子高齢化とかそういう中で、どういうふうな生活像を、生活を皆さんが選ぶかということについて、そのハードな景観以前の問題として、そういう生活の中身の問題も議論しなきゃならないだろうと。それが、さっき担当課長がおっしゃった、ソフトの方にもこの練馬の景観は議論をするんだよとい

うことですから、大いに期待したいんですけども。そのために、ただそうなる、都市計画行政と福祉行政とがどうなるかとか、そういう問題が出てきたりして、公社が混乱しないようにしてもらって、ソフト、ハード、全部引き受けて、景観の議論を総合的にやるんだと。そういうための非常に幅広い、いろんな専門家とか住民の人たちを集めて協議ができるような、協議型の場をつくる役割をちゃんと公社にさせていただけるというのをぜひ言っていただきたいなという、そういう期待があります。

○都市計画課長 議案第347号の資料の7ページ、説明資料②でございます。

先程、まちづくり・提案担当部会の部会長からご紹介がありましたけれども、改めてもう一度ご紹介申し上げたいのですが、この一番下の段落ですが、「その際、同公社には、景観整備機構としての公正性と独立性を維持しつつも、極力区内の関係団体との連携・協力を留意しながら、練馬区の景観行政を推し進めるべきであるとの意見を付します。」とのご意見でございます。このいただいたご意見のことを踏まえて、今後も努力させていただければと思っております。

○会長 どうぞ。

○委員 ちょっと伺いたいんですが、今後、その景観整備機構に指定された後に組織改正というような、そういうものは予定されているのかどうか。

それから先程、景観・みどり推進係2名というような、専門家が2名いるというようなお話がありましたけれども、その辺の人数がそれでいいのかどうかとか、もう少しその専門性を高めていける人をふやしていくとか。それから、この景観計画の中で、NPO等々とも連携をしていくというようなことが書かれていますけれども、もし練馬区にトップレベルのNPOさんがあるならば、そういうメンバーの人材の生かし方というんでしょうかね。その辺をどういうような位置づけにしてやっていかれるご計画があるのかどうか、伺っておきたいと思えます。

○都市計画課長 まず、組織改正の部分ですが、行政側に組織改正の予定はございません。

また、都市整備公社においては、組織改正をして公社の中のまちづくりセンターに景

観・みどり推進係という係を、今年の4月1日につくったということでございます。

それから、人数については、何名ぐらいで推進していくことが適切だろうかということ
は、現時点でなかなか判断することができません。今後、事業展開をしていく中で、その
適切な人数というものを把握しながら、それにそぐうような努力をしたいと考えています。

また、区内にあるそういった連携を図るようなNPOを、まだまだこれから発掘をした
り、また逆に、そのNPOを立ち上げていただくというようなことも含めて、努力をして
まいりたいと考えております。

○会長 どうぞ。

○委員 ありがとうございます。いずれにしても、景観条例もこれからということので、
大いに期待をしているところなんです。

あと1点伺っておきたいのは、例えば民民で地域が、その住んでいる方たちで一定のル
ールを決めた地域がありますよね。ところが、かつて私の地域でもありましたけれども、
100坪以下のおうちがないと。ところが、この近年の中で個人の方が30坪ぐらいに切り売
りをされて、いわゆる樹木、そういうものが先に切られてしまったということで、結構地
域的に問題になったようなことがありますけれども、そのような事例とか事案というよう
なもの、今後の事前キャッチというんでしょうかね、そういうのはどういう。ここにな
って行くのか、やっぱりあくまでも行政の方になるのか。

○都市計画課長 平成20年の段階で、都市計画で建築物の敷地面積の最低限度と高さの最
高限度というものを規定させていただきました。また、平成18年にまちづくり条例をつく
らせていただきました。そういう中で、区の中でのそれぞれの土地の利用に対して、いろ
いろな想定をしながら、いろいろなメニューによって窓口をつくってあります。ですから、
そういったところが一つ一つ十分な機能を果たしていくと、いま委員のご指摘されたよう
なもの、そのいずれかの組織の中で、やはり適切なお案内をさせていただくことができ
るだろうし、その努力を今後も私たちはしていかなければならないだろうと考えています。

○委員 ありがとうございます。

あと、いまの続きになります。地域的に、その住んでいる方たちで景観的な取り決めをされている地域が幾つかあると思いますので、そういうものは事前にキャッチされていると思いますけれども、早目にこちらとの取り組みをしていただければありがたいなというの1点あります。

それから、最近ちょっと入っていないのであれなんです、いつも保護樹木の関係で緑化委員会で、結構、保護樹木が廃止になりましたとって承認するだけで、むなしいなという経験をしておりますけれども、この景観重要樹木と保護樹木の関係です。すべてがなるわけじゃないと思いますけれども、どんな兼ね合いで景観保護樹木の方にしていかれるようとしているのか。そのときに、当然こっちになるんだと思いますけれども、緑化委員会が承認する保護樹木が廃止されるとき、その辺の関係はどんな感じに今後なるのでしょうか。

○都市計画課長 1点目の部分については、ご指摘のような努力を今後させていただきたいと考えています。

それから、2点目の景観重要樹木についてですが、参考資料②の中に書いてありますけれども、区の独自の制度として、資源登録制度というものをつくりたい。区内に300か所ぐらいのポイントを皆さんに選んでいただいて、その中から、これはもっと大切にすべきものだというご意見を集めて、その集まったものを重要樹木にしていきたいと考えています。ですので、その自分たちが景観上すぐれたものとして大切にしていきたい景観重要樹木と、それから樹木としてすぐれたものとして保存していくための保護樹木と、やはり目的というものが少し異なると思います。ですから、それはそれぞれの目的で、それぞれのものを指定していくという考え方で良いと思います。

ただ、所管同士が十分に打ち合わせをしながら連携をとって進めていくというのは、日ごろから区が進める行政の一つの主眼としているところですので、そこについては今後も注意を払ってまいりたいと考えています。

○委員 ありがとうございます。

いずれにしても、何本ケヤキとか、千川通りの桜だとか、思いつくようなものの重要保護樹木等々はすぐ指定されてくるだろうなというふうには思っております。ともかく練馬区として重要な取り組みになるというふうに思いますし、つい最近、住んでみたいランキング5位というか、民間調査ですけれども、そういうのにも入ってきたというのは喜ばしいことですので、そういう意味では、このみどりを推進してきた練馬区の取り組みの評価が、そういう民間の冊子の何気ない調査の中でもあらわれてきているのかなというふうに思っておりますので、大いにこれからも、このことが途中でふらつかないように、いい施策等をして、展開をしていただければというふうに期待をしております。

以上です。

○会長 ほかにございませんか。

ほかにご発言がなければ、議案第347号につきましては、案のとおり決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。さようご異議ないものと認めたいと存じます。

それでは、議案に関する審議は以上で終わりでございます。

つぎに報告事項、光が丘地区の地区計画等の原案について、まちづくり推進調整課長さんからご説明をお願いいたします。

○まちづくり推進調整課長 それでは、お手元の報告事項説明資料をご覧ください。

光が丘地区では、現行の光が丘の都市計画でございます一団地の住宅施設にかえまして、地区計画を策定すべく、平成21年度以来、合意形成を初めとした計画策定作業に取り組んできたところでございます。このたび、その地区計画原案がまとまりましたので、ご報告するものでございます。

なお、この原案につきましては、公告・縦覧に先立ちまして当都市計画審議会においてご報告する予定でございました。3月17日の審議会においてご報告する予定でありましたが、大震災への対応のため延期となりました。公告・縦覧後のご報告となったことをご了

解願いたいと存じます。

では、説明資料でございます。

光が丘地区の地区計画等の原案について。

1番、地区の現状と課題です。光が丘地区は、光が丘一団地の住宅施設の都市計画などに基づき、団地建設にあわせて道路、公園、学校施設などの公共公益施設が一体的に整備され、みどり豊かで良好な住環境を形成しております。その一方で、入居から25年以上経過し、少子高齢化あるいは人口構成の変化など地域環境が大きく変化しており、それに伴って小学校の学校再編などを初め、地域における施設需要も大きく変化しております。そこで、将来の団地建替えまでの間、現在の良好な住環境を維持しつつ、既存施設を用途転用し、有効活用を図っていくということがまちの活力の維持向上を図る上で必要であると考えております。

2番の原案の理由でございます。現行の都市計画、一団地の住宅施設は、住宅供給や団地の住環境の保全に一定の役割を果たしてまいりましたが、建築物の用途・数・位置などが厳格に定められ、施設需要に応じた用途転用が非常に困難になっております。このため区では、建物の用途等が厳格に規制される現行の一団地の住宅施設にかえまして、住環境の維持・保全と施設需要への柔軟な対応、この二者を両立させる地区計画へ移行したいと考えております。こうしたことから、この間、地域住民の合意形成、あるいは関係機関との協議を経まして、このたび地区計画の原案を作成したところでございます。

3番、計画区域につきましては約98.4ha。後程、図面もご覧いただきたいと思います。

4番、これまでの経過でございます。

平成22年2月から3月にかけて、地域の皆様に呼びかけまして、都市計画の見直しについての懇談会を開催し、都市計画の変更が必要であること、また、その方向性として地区計画を導入するといったことをご説明申し上げました。この後、対象地域には14の管理組合がございますが、そのうち12の管理組合の方々とひざを交えてお話をすることができました。こういった中で、おおむね管理組合の皆様にはご理解をいただいたものと考えてお

ります。そうした話し合いを通じまして、10月から11月にかけて地区計画のたたき台というものを地域の方々に提案いたしました。そして、10回の懇談会を開催し、さまざまにご意見をいただいたところです。そういったご意見をもとに、たたき台の2を平成23年1月に作成し、また6回の懇談会を開き、ご意見をいただきました。その意見をもとに素案を作成し、さらに地区計画素案説明会を開き、改めてご意見をいただいたところでございます。こういった中で、管理組合を含めて個別の懇談会が20回以上、また、地域全体に呼びかけました懇談会や説明会については25回を数えるに至っております。

2ページをご覧ください。平成23年3月29日から4月19日に、都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付を行っております。なお、意見書につきましては、76人の方からちょうだいしたところでございます。4月3日、4日には原案の説明会を4回にわたって開催しております。4月25日には公聴会を開きました。この中で4人の方に公述をしていただきました。

現在、この都市計画の案のもとになるものについて、東京都知事の同意の途中でございます。そして本日、都市計画審議会へのご報告ということでございます。

5番、今後の予定です。6月には案として取りまとめまして、都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、6月の練馬区都市計画審議会、7月の東京都都市計画審議会の審議を経まして、8月に都市計画決定をしたいと考えているところでございます。

6番、添付資料ですが、以下、3ページ以降、ご覧のような資料を用意しております。

地区計画の内容につきましては、この(3)、原案の説明資料をもってご説明したいと考えております。

また、本日お配りした資料がございます。この光が丘地域では、地区計画の前提として、学校跡施設活用基本計画という計画を策定しております。また、その前段として学校適正配置、つまり学校の統廃合といったものが契機になったという経過がございます。こういったことから、これまでの地区計画の懇談会においても、学校跡施設利用についてのさまざまなご意見をいただいたという事情もございます。そういったところから、皆様のご理

解を深めていただくために、大変恐縮ですが、当日配付資料ということになりましたけれども、お手元に資料をお配りした次第でございます。

それでは、資料1をご覧ください。こちらについてご説明したいと存じます。

まず、光が丘地区学校適正配置の経過でございます。

この区立学校の適正配置につきましては、平成15年以来、検討を積み重ね、この間、さまざまな検討委員会等々を設け、学校長あるいは保護者代表の方々も交えた検討を進め、計画策定を進めてきたところでございます。こういった中で、適正配置第一次実施計画の案をつくり、パブリックコメント、区民の皆様、地域の皆様、保護者の皆様への説明会を重ねた上で、平成20年2月に第一次実施計画を策定、公表いたしました。この内容といたしましては、本件都市計画区域内の対象となる小学校8校を4校に統合再編するという内容になっております。その後、この統合の組み合わせごとに4つの統合準備会を学校、PTA、地域の代表の方々に構成していただきまして、統合新校の開校に向け話し合いをしていただきました。そういったことを踏まえ、平成22年4月、統合新校4校は開校いたしました。

また、これと同時に、使われなくなった学校については、学校跡施設となったわけでございます。裏面をご覧ください。

学校適正配置実施計画の策定を踏まえて、学校跡施設（光が丘地域）の活用にあたっての検討が進められました。平成20年7月に、まず区としての基本的な考え方を整理いたしました。その後、学経や関係団体の方、あるいは公募区民で構成した学校跡施設活用検討会議において検討していただきまして、区長に報告書を提出していただき、平成21年9月に、学校跡施設活用基本計画（素案）を策定いたしました。この後も、パブコメあるいは説明会を重ねて、地域の皆様のご意見を伺った上で、平成22年1月に基本計画を決定、策定し、公表したという次第でございます。

簡単に、その内容をご説明いたします。平成21年9月の下の欄をご覧ください。4つの使われなくなった小学校がございます。まず光が丘二小、そして1行飛んで光が丘五小に

については、公共的利用と位置づけまして、学校教育支援センターやこども発達支援センターをこの中に整備していくというものでございます。区民の要望も強く、行政計画においても優先的に整備すべき施設をこれに充てることといたしました。また、光が丘三小につきましては民間利用とし、民間活力を生かすということで、民間事業者による提案を受けることにいたしました。光が丘七小につきましては、将来的には医療としての活用を図るのですけれども、当面は暫定利用としております。現在、この暫定利用についてはまだ具体的な利用方法が決定しておりませんで、区の方で検討中でございます。このような内容の素案が計画として決定された次第でございます。

その後、平成22年3月以降、光が丘三小へ誘致する民間団体について公募等を行いまし、アオバイナショナルエデュケイショナルシステムズというインターナショナルスクールを誘致することになりました。その後、財産の貸し付けについて区議会の議決もいただいた上で賃貸借契約を平成23年1月に締結し、借り受け者として決定したという経過となっております。

説明資料の3ページをご覧ください。都市計画原案の理由書でございます。

名称は、東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画でございます。

理由でございます。先程、申し上げた現状と課題、あるいは都市計画原案の理由と同じでございます。

次ページをご覧ください。以降が地区計画の原案計画書でございます。

15ページをお開きください。東京都市計画一団地の住宅施設 光が丘一団地の住宅施設の原案の理由書でございます。

理由につきましては先程の地区計画と同様でございます。この一団地の住宅施設については廃止するというものでございます。

なお、この都市計画は、東京都決定の都市計画でございますが、まちづくり条例第7条第9項に基づいて、区が説明や公告・縦覧等の手続を行ったということでございます。

次の16ページをご覧ください。2行目です。都市計画光が丘一団地の住宅施設を廃止す

るとしておりました、以下、参考といたしまして、現行の一団地の住宅施設の都市計画の内容そのものを記してございます。

では、21ページにお進みください。光が丘地区地区計画原案説明資料、こちらをもってご説明をいたします。

22ページでございます。

都市計画の見直しの背景でございます。3行目でございますが、この都市計画の見直しに当たっては、光が丘地区のまちの課題を当面の課題と将来の課題とに整理したということでございます。

その課題でございますが、ページの中程に進んでいただきまして1-1、光が丘地区のまちの現状と当面の課題です。

まず、光が丘地区ですけれども、先程、申し上げたように、公共公益施設が一体的に整備され、みどり豊かで良質な住環境を有するニュータウンとして形成されているということです。

2点目の練馬区の都市計画マスタープランにおきましても、現在の良好な住環境の保全をめざすということになっております。

3点目の既存の施設については、今後も必要な改修を行いながら、長期にわたって利用していくということで、建替えではなく改修を重ねて利用していくこととございます。先程申し上げた4つの学校跡施設につきましても、これは、建替えや増改築を行うのではなく、現行の建物を内部改修し、新たな利用に供するというものでございます。

4点目でございますけれども、人口構成の変化等、地域の実情も大きく変化する。それに伴って施設需要も変化しているということとございます。

さらに、最後の5点目ですけれども、休眠・休室状態の学童クラブ、あるいは住棟の中でも使われなくなった施設がございます。そういったものの有効活用も望まれているところでございます。

23ページをご覧ください。

1-2、都市計画等の現状と課題でございます。現在の光が丘地区では、まちのルールとして、2つの大きなルールがございます。まず一つが、いま申し上げている一団地の住宅施設の都市計画でございます。もう一つとして、一団地認定という、建築基準法第86条に基づくルールが定められており、これらが光が丘のまちのルールとして非常に大きな役割を果たしているというところでございます。

2番のまちづくりの方向性と都市計画の見直しですが、当面の課題に対応したまちづくりの方向性として、3つの課題を提示いたしました。

1点目は、現在の良好な住環境の維持・保全、これを今後も図っていくこと。

2点目は、その中でも既存の施設の用途転用によりまして、住民の多様なニーズにこたえる施設の有効活用を図っていくということ。

さらに3点目は、そうしたニーズを生み出して、そのニーズにこたえる施設の一部改修といったようなことも考えられるということです。光が丘は建設当時には最先端のまちでございましたが、既に20年経っており、社会のバリアフリーの考え方も進んでまいりました。光が丘の低層棟では、5階建ての部分につきましては、現在エレベーターもないということでございますが、そういったものの対応を図っていくということも今後非常に重要な課題となっていくと考えております。

そういった課題に対応いたしまして、2-2、まちづくりの方向性に対応した都市計画の見直しですけれども、ご説明しました課題の1点目と2点目については地区計画の導入を図っていくことによって解決したいと考えております。また、3点目の施設の一部改修については、これは建築基準法第86条の、いわゆる一団地認定に大きくかかわるものでございまして、これについては、今後とも地域の皆さんとともに話し合いながら課題の解決に取り組んでいきたい。今回の都市計画の見直しでは、直接的にこの課題について解決を図るものではございませんが、引き続き当面の課題として取り組んでまいりたいと考えているところです。

さらに3番ですが、将来というのは、すなわち建替え時の課題ということになります。

これにつきましては、改めてまちのありようを根本から見直し、あるいは地域の皆さんと話し合いながら、十分な協議・調査を行って、まちの将来像を共有化していくことが重要かと考えております。

では、24ページをご覧ください。

今回の地区計画の大きなポイントは2点ございます。

まず、地区計画は、現行の都市計画である一団地の住宅施設の内容の多くを継承しているというものでございます。

1点目の地区計画における容積率・建ぺい率の考え方ですが、一番下の図をご覧ください。現在、一団地の住宅施設では2種類の容積率・建ぺい率を定めております。左の図のように、地区全体では200%と40%、また、右の図のように、各ブロックに分けて、例えばAでは容積率190%、建ぺい率40%、Bでは220%、40%となっています。この2つのために同時に適合していくという考え方でございます。これを地区計画でも内容的に継承したいと考えました。

25ページです。都市計画の見直しのイメージですけれども、現在の規制は光が丘も含め全体的に定められている用途地域の上に一団地の住宅施設がございまして、それを廃止した上で、用途地域の上に地区計画をかぶせ、地区計画の中で用途規制を行っていくというものでございます。

26ページをご覧ください。地区計画原案の内容でございます。

名称・位置・面積でございまして、ご覧のとおりでございまして。

地区計画の目標でございまして、これは、計画書の地区計画の目標の欄から主要部分を抜き出したものでございます。下の2行ですけれども、将来の団地建替えに際しては、必要に応じて地区計画の見直しを行うということも明記いたしました。

27ページです。区域の整備・開発・保全に関する方針、土地利用の方針です。区域を8つのブロックに分けました。そして①から、ご覧のように、住宅地区、住宅複合地区、商業・住宅複合地区、住宅・商業複合地区、商業地区、公共公益地区、公共地区、公共関連

地区というふうに分けております。この最後の⑧の公共関連地区が学校跡施設活用する、これまでの小学校跡施設でございます。

28ページをご覧ください。地区施設の整備の方針でございます。地区施設については、道路とその他の公共空地等を位置づけてございます。

3-3、建築物等の整備の方針でございます。この中で、まず住宅の配置の方針といたしまして、地区内の住宅配置の方針は光が丘一団地の住宅施設で定めた文言と同じように、団地中央部には高密度の板状および塔状の住棟、周辺部には板状の住棟を配置し、また一部に中層住棟を配置するとしております。

これはどういうことかといいますと、開発時の設計思想といたしまして、団地の地域の真中を高く、周辺を低くというようなことで、参考に35ページの航空写真をご覧ください。一番上の写真です。これを見ていくと、ああなるほどなと感じるんですけども、真中の中央部分、駅のあたりですが、高い建物がありまして、そして周辺部になるにつれて低い建物、あるいは公園、あるいは学校というように、非常に低い建物を配置する。そういったことによって、周辺地域と溶け込む、あるいは周辺地域に圧迫感を与えない、そういう設計思想で団地全体をデザインされたということでございます。

28ページにお戻りください。

そういった設計思想をそのまま文言としても引き継いでいこうというものでございます。

つぎに、既存の住宅施設です。これについても、引き続き住宅の用途に供するものというのを明記いたしました。住宅地区につきましては、店舗を規制するなど、厳しい用途制限をそのまま引き継ぐことにいたしました。商業地区などでも高層部分の上層階の方は住宅でございます。そういった部分についても今後の住環境を保全するという趣旨で、素案の段階ではなかったんですけども、この文言を最終的に、原案の段階で盛り込んだという経過がございます。

3つ目の街区ごとの容積率・建ぺい率については、先程ご説明を申し上げました。

3-4、その他の当該地区の整備、開発、保全に関する方針として、地域冷暖房につき

ましても省エネルギーに配慮したまちづくりに努めますということを明記し、一団地の住宅施設の趣旨を引き継いでございます。

つぎに29ページ、地区整備計画でございます。

4-1、地区施設ですけれども、まず道路については、生活幹線道路と主要生活道路を地区施設として位置づけました。その他の公共空地はみどりということで、現行の一団地の住宅施設においては、都市計画公園を除いた児童公園、緑地の9.5haが定められてございます。その9.5haをその他の公共空地として確保し、地区施設として位置づけました。

30ページをご覧ください。建築物に関する事項でございます。土地利用区分ごとに建築物の用途制限を設けてございます。まず住宅地区、そして公共関連地区は、用途地域として第一種中高層住居専用地域でございます。これに加えて住宅地区では、ご覧のような制限する建築物を設けました。住宅地区では、店舗、飲食店等について、最終的に制限することといたしました。また、公共関連地区については逆に住宅としての用途を制限し、共同住宅や寄宿舎等を制限してございます。

31ページです。第一種住居地域といたしまして、住宅複合地区等々がございます。ご覧のような建築物を規制するものとして、つけ加えました。なお、7番の公共地区というのは、ごみ焼却場として都市計画決定されておりますので、特段制限を設ける意義がございませんので、特段の制限は設けませんでした。

最後に商業地区でございますけれども、制限する建築物として以下のものがございます。なお、3番の商業・住宅複合地区については、現在既にパチンコ屋さんがあるということで、現在あるものを否定するというのはいかがなものかということで、ここの地区については、パチンコ屋の制限を外しております。

次に32ページをご覧ください。容積率、建ぺい率の最高限度につきましては、先程申し上げたとおりです。

次の建築物の形態または色彩その他の意匠の制限ですが、周囲の建物と調和した落ちつきある色調とすることなどを定めております。

そして、4-3の土地利用に関する事項にございますように、公園・緑地だけではなく、道路や民地のみどりについても保全するといったことを明記した次第でございます。

最後に、本日配付しました資料のうち、2枚目の資料をご覧ください。光が丘地区地区計画検討経過でございます。先程の冒頭の説明にもございましたように、地域の皆様との話し合いの中で、何度もその内容を修正し、見直してきたというような経過でございます。そういったことをこの表で整理いたしました。たたき台については平成22年10月、たたき台2は23年1月、素案が23年2月、原案が23年2月に公表したものでございます。このような形でまとめましたので、参考にご覧をいただきたいと存じます。

私からは説明、以上でございます。

○会長 説明は終わりました。本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いいたします。

よろしゅうございますか。

ご発言がなければ、報告事項は終わりたいと存じます。

最後に、都市計画課長さんから口頭報告がございます。

○都市計画課長 席上配付いたしました資料2をご覧くださいと思います。

まちづくり条例を改正させていただきまして、本年の8月1日から施行することとなりました。こちらの審議会に強く影響する部分を2点だけ取り上げて、説明をさせていただきたいと思います。

第1点目でございますが、都市計画審議会の所掌事項に、景観条例によりその権限とされた事項、例えば先程の景観整備機構の指定に対する意見聴取というような、そういったものをまちづくり条例の中で都市計画審議会の所掌事項に加えたというご報告でございます。

2点目は、本日の第346号の議案資料の1ページを見ていただきたいと思うのですが、重点地区まちづくり計画という計画を進めるときに、4番のこれまでの経過のところ、平成21年8月、おおむねの区域の指定・公表という記載がございます。このおおむねの区

域というのが非常に分かりにくいというご指摘が従来からありましたので、このところを改正しまして、重点地区まちづくり計画を検討する区域と改めさせていただきました。略しますと、おおむねの区域を検討する区域と改めさせていただきました。

あと数点ございますが、皆様のお手元に新旧対照表をお届けしましたので、残りの部分についてはお目通しをいただければと思います。

報告、以上でございます。

○会長 これでは本日の案件はすべて終了いたしました。

事務局から報告がございます。

○都市計画課長 次回以降の都市計画審議会の日程につきまして、ご案内をさせていただきます。

次回、第178回都市計画審議会は6月30日、木曜日、午後1時30分から予定をしております。案件につきましては、議案として、本日ご報告させていただきました光が丘地区地区計画の決定、練馬区景観計画の策定等を予定しております。

また、そのつぎでございます。第179回の都市計画審議会は7月27日、水曜日、午後1時30分から予定しております。案件につきましては、報告事項として、生産緑地地区の都市計画の変更原案等を予定してございます。

なお、今後、案件の追加・変更を行う場合がございますので、正式な開催通知は改めてお送りさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

以上でございます。

○会長 それでは、これで本日の都市計画審議会を終わりたいと存じます。どうもありがとうございました。