

## 第182回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成24年3月22日（木） 午後1時30分～午後2時28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、只腰憲久、小林みつぐ、  
西山きよたか、笠原こうぞう、光永勉、西野幸一、有馬豊、  
岩井立雄、笠原けい子、長谷川泰彦、山本民子、内田修弘、篠利雄、  
本橋正寿、竹内健、西澤八治、岩崎和夫、宮地均、練馬消防署長、  
練馬警察署長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 議案 議案第354号（諮問第354号）  
東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔大泉学園駅北口東地区地区計画〕
- 7 報告事項 報告事項1 重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定について  
〔放射35号線沿道周辺地区〕  
報告事項2 練馬清掃工場建替に係る高度地区の特例許可について  
報告事項3 「地域主権改革」による権限委譲等に係る条例改正に  
ついて

第182回都市計画審議会（平成24年3月22日）

○会長 それでは、本日は皆様、ご多忙のところお集まりいただきまして誠にありがとうございます。ただいまから第182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について報告を願います。

○都市計画課長 ただいまの出席委員数は23名です。当審議会の定足数は13名ですので、本日の審議会は成立しております。

なお、本日は案件に関連いたしまして、環境部清掃リサイクル課長の大津課長、土木部交通安全課長の浅倉課長、両名が出席しております。

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1件と、報告事項が3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のほどよろしくお願いを申し上げます。

初めに、議案第354号、東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）[大泉学園駅北口東地区地区計画]について、西部地域まちづくり課長さんからご説明をお願いいたします。

○西部地域まちづくり課長 議案第354号説明資料をご覧ください。

大泉学園駅北口東地区の地区計画の案についてでございます。本件につきましては、平成23年12月15日の当審議会で原案の報告をしたものでございます。

1番、地区の現状でございますが、前回ご説明をいたしておりますので省略をさせていただきます。

2番、地区計画の案の理由でございます。本地区は、都市再開発の方針におきまして、建替えに伴って歩行空間の拡充や良好な街並みの形成を誘導し、駅周辺にふさわしい良好な居住環境整備を進めることとしているものでございます。また、練馬区景観計画では、街なか住まい景観ゾーンといたしまして、まちなみの統一感や歩行者空間に配慮した連続

性の感じられるゆとりある景観を形成する地区に位置付けられております。

そこで、駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域の拠点形成するため、約4.7haの区域につきまして大泉学園駅北口東地区地区計画を決定するものでございます。

3番、計画区域でございますが、練馬区東大泉一丁目地内、約4.7haでございます。

4番、これまでの経過でございますが、平成24年1月4日から25日にかけて、都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付を行いました。意見書の提出は1通ございました。

また、1月17日、都市計画原案の住民説明会を勤労福祉会館で行いました。参加者数28名でございました。壁面の位置の規制や建築物等の高さの最高限度についての必要性、また、生け垣についてのご意見をいただきました。

2月23日、東京都知事協議が終了いたしました。

2ページをご覧ください。原案を案に変え、3月1日から15日にかけて、都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を行いました。同じく意見書の提出が1通ございました。

それぞれの意見書に対する区の見解についてご説明いたします。11ページをご覧ください。

議案第354号参考資料の東京都市計画地区計画大泉学園駅北口東地区地区計画の原案に関する区民意見の要旨および区の見解についてでございます。

中段の表の左側、意見書の要旨でございます。原案中の区域の整備・開発および保全に関する方針の住商複合地区における「壁面の位置の制限」および「壁面後退区域における工作物の設置の制限」については、削除すべきであるということでございます。

右側、区の見解といたしましては、本地区計画では、駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域の拠点形成することを目指しております。壁面の位置の制限等につきましては、沿道の街並みを誘導し一体性を確保することで、良好な住商複合市街地を形成し、本地区をより魅力のあるまちにしていくために必要と考えております。

また、1番、合意形成についての区の見解でございます。本地区においては、平成17年以降、約6年間をかけてまちづくり懇談会やアンケート、意見交換会、意見把握調査等を重ね、住民の方々の意見を十分に伺い、おおむねの同意がはかられた内容について、原案として策定したものでございます。

12ページをご覧ください。

3番、壁面の位置の制限について区の見解でございます。住商複合地区の区道22-135号線沿道は、平成7年から練馬区駅周辺再開発促進地区内等における建築行為等に関する指導要綱によりまして、旧道中心3mの部分には建築物等を設置しないように指導してきた路線でございます。既に接道長の約7割の敷地が、土地利用の際に壁面後退等をしていただいている経緯もでございます。

13ページの区の見解をご覧ください。

今回の壁面の位置の制限は、この指導要綱の内容を改めて沿道の権利者の皆様に説明を行いまして、意向確認を行ったものでございます。そのため、壁面の位置の制限、それから、壁面後退区域における工作物の設置の制限につきましては原案のとおりとするものでございます。

次に、本日机上に追加で配付いたしました東京都市計画地区計画大泉学園駅北口東地区地区計画の案に対する区民意見の要旨および区の見解についてをご覧ください。

表の中段の左側、意見書の要旨でございます。本案中の壁面の位置の制限は、狭小敷地には恩恵がない。区は法的拘束力を持つ壁面の位置の制限を導入した地区計画はやめて欲しいと、原案に対する意見書と同じ方が再度ご提出をされているものでございます。

その他の意見としては、用途地域の見直し、ワンルームマンションの規制の強化、敷地面積の最低限度などがございました。それぞれ1から15の項目で、ご意見に対する区の見解を載せてございます。

2ページの3番、地区計画による強制的な建築規制は公平、公正な手段ではないに対する区の見解でございます。右側をご覧ください。

練馬区では、地区計画の決定につきまして、都市計画法の手続きに加え、より綿密に住民の意見を反映させるため、練馬区まちづくり条例を制定し、この条例に基づく手続きを進めております。本地区におきましては、平成17年以降、約6年間をかけてまちづくり懇談会やアンケート、意見交換会、意向把握調査等を重ね、住民の方々の意見を十分に伺い、おおむねの同意がはかられた内容について、案として策定したものです。先ほどと同様の内容になっております。

また、2番、地区計画ではなく「練馬区駅周辺再開発促進地区内における建築行為等に関する指導要綱」を順守されたいに対する区の見解でございます。右側をご覧ください。

住商複合地区の区道22-135号線沿道は、平成7年から「練馬区駅周辺再開発促進地区内における建築行為等に関する指導要綱」により、旧道中心3mの部分については、建築物等を設置しないように指導してきた路線でございます。既に接道長の約7割の敷地が、土地利用の際に壁面後退をさせていただいております。

1ページをご覧ください。表の中段にある区の見解のまとめでございます。

地区計画は、建築物と都市との関係を規定した建築基準法の集団規定をより地域に即して規定しているものでございます。本案は、駅至近の住商混合地区という地域の特性から、沿道の街並みを誘導し、良好な住商複合市街地を形成するため、壁面の位置の制限を定めたものでございます。この地区では、全ての敷地が種々の手法によりまして、地域特性に応じた活用が可能となると考えております。

駅至近という地域特性から、共同化なども有効な手法となってまいります。今後、さらに駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域拠点の形成を目指しまして、4.7haの区域で地区計画を決定するものでございます。

このことから、この地区計画の案に関しましても、壁面の位置の制限をお願いするものでございます。

議案第354号説明資料の2ページをご覧ください。

5番、今後の予定でございます。本日、都市計画審議会でご審議をいただきまして、3

月下旬に都市計画決定・告示の予定でございます。

なお、平成24年第二回練馬区議会定例会におきまして、練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例改正案を提出する予定でございます。

6番、議案といたしまして、3ページから10ページに載せてございます。

原案からの変更点でございますが、5ページの表の下段の左側に、地区整備計画がございます。建築物等に関する事項の建築物等の用途の制限の中の、2番でございます。「風俗営業等の規制及び業務」というところがございますが、法令名称に合わせるため、もともと平仮名で「および」だったものを、漢字に直しております。

8ページから10ページにかけて、計画図1から3を載せてございます。それぞれ路線名、区道22-135号線、区道22-150号線を、それぞれ分かりやすく表示をいたしました。

また、8ページの計画図1におきましては、道路端から20mの距離の商業地区および住商複合地区区域をあわせて表示いたしました。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

○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。

○委員 私、大泉学園町に住んでおりまして、大泉学園駅が活性化されるということはとてもうれしく思うんですけれども、ちょっと一つだけとても心配なことがありまして、直接関係ないかもしれないんですけれども、ここにも書いてあるとおり、大泉学園駅の利用というものが約8万人ということで、駅のホーム等が大変混雑しております。この計画で住宅もできるということで、かなりまた乗車率が増えるということが考えられます。

そういう点におきまして、子供たちは、私も同じなんですけれども、朝ホームが狭いものですから、ホームをちょうど上り、下りと重なるときには行き来ができないほどの状態になります。そういう点におきまして、この利点で大泉学園の駅が活性化されるとともに、連動して駅の改良とかも考えていただくことはできないのでしょうか。

○交通企画課長 大泉学園駅につきましては、橋上駅舎と申しまして、ホームは地平にご

ございますが、改札口が地上にあるため、一度階段で上に上がっていただいて、また階段を下りるという形になっております。駅の改良でございますが、駅の階段あるいは駅や改札口を出てからの出入り口等に、エレベータを設置するなどのバリアフリー化を、区も補助する形で進めてきている状況でございます。

西武鉄道などとお話をさせていただく中では、駅について抜本的な改善の計画というのはいまのところはない状況でございます。ただ、大泉学園駅が、朝夕の通勤時間帯等を含めまして非常に混雑している状況を、区も把握しております。旅客の安全対策というものに対しては、西武鉄道のほうに機会をとらえて働きかけてまいりたいと考えてございます。

○委員 ありがとうございます。よろしくお願いたします。

○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354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。ご異議ないということで、そのように決定をいたします。

これで議案に関する審議が終わりました。

次に、報告事項1、重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定[放射35号線沿道周辺地区]について、東部地域まちづくり課長さんからご説明をお願いいたします。

○東部地域まちづくり課長 重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定についてでございます。これまでは「おおむねの区域」と条例で規定しておりましたが、本年度から「検討する区域」という言葉に変わったというものでございます。

1番の概要でございます。東京都は、平成16年度に事業認可を受け、平成27年度までを事業期間として、東京都市計画道路幹線街路放射第35号線の整備を進めております。この道路は、延長1,330m、両側に10mの環境施設帯と、中央に幅員20m、片側2車線の車道からなる計画幅員40mの都市計画道路でございます。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射35号線沿道地域における環境影響や地域分断

への配慮、駅周辺地域における歩行環境の向上など、道路整備に対応したまちづくりを課題としております。

また、練馬区長期計画では、放射35号線の整備に併せたまちづくりを計画事業としていくところがございます。

区は、放射35号線の整備に併せまして、一体的、総合的なまちづくりを推進していくため、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の案を作成するため、本地区を同条例第42条に規定する重点地区まちづくり計画を検討する区域として定めるものでございます。

2番の対象区域でございます。練馬区北町五丁目、六丁目、七丁目、八丁目、平和台四丁目および早宮二丁目の各地内、面積は約99.3haでございます。

3番のこれまでの経過でございます。平成21年度に沿道権利者の意向調査を行いました。これは、沿道30mの範囲の権利者の方の意向を伺ったということです。

平成22年度は、地区の中に平和台駅が含まれておりますので、平和台駅利用者の状況調査を行いました。また、放射35号線沿道まちづくり懇談会を2回開催いたしました。

平成23年度でございますが、放射35号線沿道まちづくり準備会として6回開催し、地元の意向をお伺いし、どのような課題があるかということを見解交換してまいりました。

4番の今後の予定でございます。今回、検討区域の指定をさせていただきました。

4月3日から24日まで検討区域の公表をいたしまして、意見書の受付を行います。4月1日号の区報に掲載いたします。

5月に意見書の要旨と区の見解書を公表する予定でございます。

2ページをご覧ください。5番の添付資料でございます。

3ページをご覧ください。重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定の理由書でございます。

1番、区域の名称でございます。放射35号線沿道周辺地区でございます。

2番、理由でございます。1ページの概要と内容的には同じでございます。



3番、整備方針でございます。放射35号線の整備に伴い、生活拠点としての機能を高めるとともに、緑豊かで、良好な住環境の形成を目標とするというものでございます。

4ページをご覧ください。区域図でございます。平和台駅を挟みまして、北側の川越街道から南側の仲町幼稚園あたりまでの区間が、整備される区間でございます。周辺の地区を、区域としてございます。

5ページをご覧ください。区域図を拡大した詳細図でございます。

6ページ、7ページと同様に続けております。

8ページをご覧ください。重点地区まちづくりの手の流れでございます。

9ページをご覧ください。補足の資料でございます。東京都が実施いたします放射35号線の整備の概要について記載してございます。右側の上から2つ目の図でございますが、両側に10mの環境施設帯を設けまして、真ん中の20mの部分が車道になる構造の都市計画道路でございます。

一番下の図が、環境施設帯の例でございます。歩道、自転車道、植樹帯で構成されました環境施設帯を、東京都が整備していくということでございます。

10ページをご覧ください。

放射35号線沿道周辺地区のまちづくりの背景でございます。放射35号線の整備により道路交通の円滑化が期待されます。しかし、市街地環境の変化も予想されるため、放射35号線の整備にあわせ、地区の特性を踏まえた将来に備えたまちづくりが必要だと考えてございます。

それから、検討区域の考え方でございます。検討区域は、放射35号線から徒歩二、三分程度の距離である200mを基本として、放射35号線に平行する道路により形成された街区を、区域に加えて検討区域といたしました。

11ページをご覧ください。放射35号線沿道周辺地区のまちづくりのこれまでと今後の予定を、図式化してございます。

平成22年度、23年度とございますが、24年度は、まちづくり協議会を設立いたしまして、

重点地区まちづくり計画について検討してまいります。計画化の過程で、地域意向を把握しまして、計画案をまとめていきたいと考えております。

平成24年度末を目標に計画をまとめ、地区計画案などの検討も開始していきたいと考えているところでございます。

12ページをご覧ください。現地の航空写真でございます。重点地区まちづくり計画を検討する区域について、赤い点線でお示ししてございます。

13ページをご覧ください。放射35号線沿道周辺地区の現況写真でございます。平和台駅周辺、地元に残る屋敷林、住宅地区、田柄川緑道などの写真を掲載してございます。

説明は以上でございます。よろしく申し上げます。

○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。

○委員 今の周辺地区の中に住まいをしている者なんですが、まさに今の航空写真の中にも私の自宅が辛うじてですけれども写っているという状況なんですね。それで、今課長さんのほうからご説明受けたんですが、私自身はよく知っているんですが、この席にいらっしゃる方でその辺をつかんでおられない方もいらっしゃるかと思うので、9ページのところの図面ですが、上のほうの図面に、赤い印が今説明のあったところだと思うんです。

ただし、この赤い線のところから下のほうは二またに分かれていると思うんですが、真下におりているのがやはり同じ35号線、それから、右下のほうにおりているのが36号線ということで、私たち住民とすれば、この35号線の上下、それから36号線、これを一まとめにして同じ仕事の兄弟といいますか、姉妹といいますか、そういう形でとっているんですね。

それで、今ご説明のあったものはあくまでも35号線の赤い印のついた上のほうの話ということなんですが、今ご質問したかったのは、それに関連してこの36号線、あるいは35号線の下部の部分ですね、この辺との関係を簡単に結構でございますのでご説明をお願いしたいと思います。

○東部地域まちづくり課長 放射35号線の沿道周辺地区のまちづくりを、これから検討していくとご説明いたしましたが、放射35号線は整備が始まるという段階でございます、まちづくりの具体的な検討を地元の方とやっていくという段階になっておるところでございます。

一方、東京都の計画でございますが、放射36号線が、小竹向原や環七に向かってつながっていきますと、池袋から川越街道まで、そして、川越街道から新大宮バイパスというふうにネットワークとしてつながってくるものでございます。放射36号線につきましては、昨年12月に事業認可がおりたばかりということで、今後、用地買収に入っていくという段階でございます。当然、まちづくりの検討の熟度は違ってまいります。

現在放射36号線につきましては、地元で懇談会を年数回開いて地元の方の意向を伺っている段階でございます。もう少し放射36号線の熟度が高まった段階で、沿道地区の方と、まちづくりについて具体的な検討に入っていきたいと考えているところでございます。

なお、放射35号線の南下についてでございますが、放射36号線が終わってからでないと見通しがつかないと、東京都から伺っております。従いまして、まだ計画があるととらえているところでございます。

○交通企画課長 9ページの右上の図面をご覧ください。豊玉中三丁目と書いているあたりから早宮一丁目まで、南北に結ぶ部分の区間についての現在の状況でございます。

東京都と特別区が、都市計画道路の整備につきまして定めております第三次事業化計画というものがございます。計画期間としまして、平成27年度までの期間になってございます。放射35号線の、環七からつながってくる区間については、平成27年度までに事業着手すべき路線に位置づけられている状況でございます、現在、東京都のほうで事業化に向けた検討をしているという状況でございます。

ただ、具体的に何か例えば測量を行うですとか、地元への説明を行うですとか、今現在まだそういった動きにはなっていない状況でございます。

○委員 どうもありがとうございました。

それでは、一応確認なんですけど、今の9ページの右上の図面で言いますと、第1、第2、第3弾と申しますか、第1弾がこの赤い印の放射35号線の部分、第2弾が放射36号線、そして、第3弾が放射35号線の南下するとか、この赤い線からすると南下の部分に3つに分けて、3段階に踏んでそれぞれやっていくというふうに考えていいわけですね。

○東部地域まちづくり課長 おっしゃるとおりでございます。道路ができることによって、環境が変わります。そういう中で、地域の方とまちづくりを考えていくという考え方ですので、道路の整備段階にあわせてまちづくりを3段階に分けて考えていくこととなります。

○委員 どうもありがとうございました。それに関連してなんですけれども、先ほどの1番の審議のときにありました西武鉄道との話があったと思うんですが、この放射35号線にしても、放射36号線にしてもメトロとの関係があるかと思うので、この辺は都も、鉄道省と申しますか、国交省と申しますか、そちらとの関係があるので、メトロとの関係はないと思いますけれども、直接はないのかもしれませんが、例えばこれから道路をつくるということですから、例えば駐輪場であるとか、それから、歩道橋も含めて、その辺もメトロとの話し合いも必要かと思しますので、その辺も一つよろしくお願ひしたいと思います。ですから、これは希望と申しますか、確認と希望ということなんですけど。

○東部地域まちづくり課長 放射35号線のまちづくりの中では、平和台駅が入ってございます。放射36号線につきましては、氷川台駅が入ってございます。都市計画マスタープランでは、多くの方が利用する駅周辺を生活拠点と位置づけまして、駅周辺の環境を整えていく、また、活性化を図っていくということがうたわれてございます。当然、駅ということは意識しながらまちづくりを考えていくということになります。

○委員 私が聞いたのは道路ですから、駅だけじゃなしにメトロが地下権を持っているのか、その辺ちょっとよくわかりませんが、例えば地上権があるような形で、メトロは国から借りているのか、都から借りているのか、しているんだと思うんですね。ですけど、いずれにしてもメトロの鉄道の左右と申しますか、鉄道の上も含めて道路にするわけですから、その辺は相関関係があるかと思しますので、その辺を一つ含めてまちづ

くりをお願いしたいと思います。

いずれにしても、私のように住民の場合、この道路が完成するのを期待しておりますので、ひとつよろしくをお願いしたいと思います。どうもありがとうございました。

○会長 ほかにご発言ございませんか。

どうぞ。

○委員 この放射35号線なのですが、資料の9ページを見ますと、40mの幅の中でそれぞれ10mの環境施設帯ということなので、非常に沿道利用がしにくいというんでしょうか、車道に出にくいと言ったほうがいいのかもわかりませんが、そういうようなつくり方になるかと思うんですね。たしか、この沿線は1線だったと思うんですが、1線の中にこういう道路をつくりますと道路側の理由というんでしょうか、きっかけで、沿道の土地利用というのは変わりにくいような気がするんですが、最終的な計画のアウトプットというんでしょうか、地区計画としてどういうイメージを持ってこれに取り組もうとされているのか、例えば、沿道についてはさらなる市街化を進めるということなのか、あるいは地域全体を住居系で温存しようとしているのか、あるいはもう少し道路の周辺について踏み込んで地域整備をしようとしているのか、なかなかこの資料だけでは読み切れないので、何かもしそういうイメージがあったらお示しいただきたいと思います。

○東部地域まちづくり課長 都市計画マスタープランでは、沿道の土地利用について触れております。周辺の住環境に配慮した土地利用を進めると書いてございます。

また、平成21年度に行いました沿道の権利者の方の意向調査を見ますと、2階建てぐらいの人が33%、3階建てから4階建ての人が35%、今までと変わらない人、変わる人が同じぐらいの意向だととらえられております。そういった中で、今後、地元の方のご意見も伺いながら検討していくというところでございます。

放射35号線のとらえ方ですけれども、例えばガソリンスタンドをつくることはできないだろうと考えてございます。10mの環境施設帯がございまして、看板を出しても車から見えないと考えられます。一方、10mの歩行者のための道路が両側にできるということは、

環境施設帯を通る人の数が増え、人の流れが変わることも考えられまして、それにふさわしい土地利用も図らなければならないと考えてございます。

いずれにいたしましても、これから地元の方の声も伺いながら、最も適切な土地利用について検討していきたいと考えてございます。

○会長 ほかにご発言ございませんか。

どうぞ。

○委員 この検討区域の範囲なんですけれども、ちょっと形がいびつではあるので、もう少しもう一步踏み込んで、この範囲を決めた理由があるのかなと思うんですけれども、それは何かあるのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 環境施設帯というのをかなり意識して、徒歩二、三分程度の距離である200mを基本とした範囲で決めております。通常であれば30m、それから40m、50mというところだと思われませんが、この環境施設帯のつくり方を見ても、ある意味で連続した緑ですとか、自転車道ですとか、歩行者道はもちろんのこと、かなり地域の方にご利用いただけるようなものができると考えてございます。

利用圏ということでいいますと、二、三分の距離の方も含めてまちづくりを考えていったほうがいいということで、この範囲で決めさせていただいたところでございます。

○都市計画課長 少し補足をさせていただきます。右下の図で、計画されている道路の幅を200mずつ広げて、赤い点線で囲まれた検討区域をつくりました。その上で、例えば平和台駅の西側のほうでございますが、現在、沿道型の地区計画をやっております。その地区計画が、200mの線で切りますと途中で切れてしまうということから、西側のほうについては、現在の地区計画の沿道側の部分の区切りのいいところまでとらせていただいております。そのために西側が少し膨らむような形になっております。

南側の、放射36号線とくつつくようなところが、段違いになっております。この地区計画というのは道路で囲まれた区域ということになりますので、南側のところを見ますと右側が少し北側に上がり、左側が少し南側に下がっております。放射35号線を挟んで東側の

道路を西に突っ切るような道路が見当たらないために、地域が該当する道路を含めないような形で地区計画の区域を定めるか、あるいはもっと大きくしないと区域が入らないというような物理的などころがございまして、特にこの西側のほうの区域が非常にいびつな形になっております。

同じようにどんぐり山の森あたりのところが、非常に狭くなっております。町境で町会が変わるということ意識しているため、少し小さくなりますが、本来は機械的にとった距離の中で、町境によって町会が変わるという物理的な条件を加味した結果、こういう不整形な形になったということでご理解いただきたいと思います。

○会長 よろしゅうございますか。ほかにご発言ございませんか。

ほかにご発言がなければ、報告事項1を終わりたいと思います。

続いて、報告事項2、練馬清掃工場建替に係る高度地区の特例許可について、建築審査課長さんからご説明をお願いいたします。

○建築審査課長 報告事項2説明資料をご覧ください。

練馬清掃工場建替に係る高度地区の特例許可でございます。

練馬区は、低層主体の市街地が多いために、高度地区を定めて建築物の絶対高さを決めることにより高層建築物を制限し、練馬区らしい町並みの実現を図ってきました。しかしながら、こうした高度地区につきましては、公益上やむを得ない建築物などにつきましては高さの緩和が認められておりまして、区長の許可による特例が定められております。

この区長の許可による特例につきましては、都市計画審議会の意見を聞き行うものとされております。このため、都市計画審議会では専門的な判断を必要とすることを考慮して、都市計画審議会に高度地区の部会を設置して評価を行っています。

昨年、練馬清掃工場が建替え工事を行うことになりまして、区長の許可による高度地区の特例許可を受けましたので、そのご報告をさせていただきます。

1 ページをご覧ください。

練馬清掃工場の建築概要でございます。

5番、建築物の高さでございます。23.95mとなっております、絶対高さ制限20mの地区となっております。

6番、高度地区の特例基準でございます。1.2倍緩和となりまして、20mの高さの地区でございますので、20mの1.2倍の24mまででございます。高度地区の特例許可を受けるという内容につきましては、3ページのほうに詳細が載っております。

2ページをご覧ください。

これまでの経過と今後の予定でございます。平成23年7月7日に、高度地区の特例許可に関する事前協議書が出されまして、7月21日に練馬区都市計画審議会より高度地区評価・景観部会へ検討が依頼されております。その後、部会が開催され、事前協議における評価結果が出されております。その後、高度地区の特例許可申請が出されて、最終的には12月27日に高度地区の特例許可通知が出されております。

3ページをご覧ください。

許可申請における評価結果でございます。1.2倍基準の適合状況についての内容が書かれております。敷地条件につきましては、敷地面積と接道が、周辺環境への影響負荷の低減につきましては日照と眺望・圧迫感、プライバシーが、公共空間の質的向上につきましては開放空地や緑地が、それぞれの許可基準につきまして、計画内容が適合するか審査されております。本計画はこれらの基準に適合しております。

5ページをご覧ください。

位置図でございます。黒い斜線を引いた部分が計画地であります。

6ページをご覧ください。

練馬清掃工場の配置図でございます。

7ページをご覧ください。

立面図が掲載されております。

8ページをご覧ください。透視図でございます。

建物の完成予想図が載っております。



説明につきましては、以上となります。

○会長 本報告事項は、昨年7月に区から当審議会へ諮問があり、短期間で集中的に議論をする必要があるため、高度地区評価・景観部会において検討いただいた案件でございます。

12月に部会での検討がまとまり、事業スケジュールの関係もあり、会長専決で区長へ答申をさせていただきました。答申文につきましては、お手元にお配りしてございますので、ご覧いただければと思います。

なお、部会の検討結果につきましては、部会長からご報告をいただきたいと存じます。

○部会長 それでは、高度地区評価・景観部会の部会長をしております私のほうから報告をしたいと思います。

練馬清掃工場建替に係る高度地区の特例許可について、報告をいたします。

本案件は、事前評価部会で2回、中間評価部会で1回、特例部会で1回、計4回の練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会を開催いたしまして審議を行いました。

審議の結果、高度地区の区長の許可による特例許可申請に係る建築計画について、1.2倍緩和の基準に適合しているものと認めました。審議の過程で、立面的に長大な壁面とならないように工夫を指導し、事業者が壁面緑化などを施し、解消が図られました。

また、屋上緑化、壁面緑化や地上緑化についても、さらなる増加を図り、周辺環境に配慮された計画の変更を求めました。

さらに、太陽パネルを増設するよう指導し、自然エネルギーの活用にも配慮を求めました。

その結果、この2つの要望事項も最終の設計段階で事業者にしっかりと対応いただけることになりました。

全体的な印象ですけれども、この1.2倍の緩和というのは定量的な、かなり事前明示的な条件で基準をつくってありますから建築基準法を解釈するようなことになるんですけれども、この評価部会では多少それを越えて、定性的なところまで含めて景観形成に寄与して

ほしいということでかなり時間をかけて議論してやったわけですがけれども、事業者さんのほうは、私の印象では非常に丁寧に対応していただいて、基準以上の成果が得られたのではないかというふうに考えております。

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、ご質問がございましたらご発言をお願いいたします。

ご発言がなければ、報告事項2は終わりたいと思います。

続いて、報告事項3「地域主権改革」による権限委譲等に係る条例改正について、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 報告事項3説明資料①と②をご覧ください。

地域主権改革ということで、区のほうにも多くの権限がおりてきておりまして、そのおりてきた権限に対する対応ということで幾つかの条例規則を改正しているところでございます。

今回も、総数で約50件程度の権限がおりてまいりまして、第1回定例会で13本の条例の改正を行ったところでございます。その中で当審議会にかかわるものが2件ございますので、ご報告申し上げたいということでございます。

まずは、まちづくり条例の一部改正でございます。

1番、改正の理由でございます。第2段落目でございますが、このことにより、墓理法上、「墓地、埋葬等に関する法律」というのを「墓理法」と呼ぶわけですがけれども、墓理法上、都知事の権限であった墓地、納骨堂または火葬場の経営の許可権限が、平成24年4月から区長の権限となり、その許可の基準等と定める都の墓地等の構造設備及び管理の基準等に関する条例に変わりました。区において墓地に関する条例というのを制定することになりました。

3ページの表をご覧ください。

墓地についての区のこれまでの対応でございますが、左側に現行というところがござい

ます。現行のところの下の四角に、都墓地条例と書いてございます。東京都では、この都の墓地条例を使って墓地、納骨堂、火葬場の設置をする場合、基準を設けてございます。主な規定内容でございますが、事前の調整手続、それから墓地の設置の基準等がございます。

平成24年3月までは、区は、この墓地の中から特定のもの、皆さんに影響のあるものを、まちづくり条例の中で区独自に規制をしております。左上の四角に、まちづくり条例と書いてございます。対象として、墓地の設置300㎡以上と書いてございます。この墓地については都の条例で決めるほかに、区の条例でも決めるという二層の構造でやってきたものでございます。

しかしながら、平成24年4月以降、東京都の権限がすべて区のほうへ入ってしまうことから、右下の四角に、区の墓地条例がございます。東京都で行っていたものがすべて移っております。

しかしながら、練馬区の中ではまちづくり条例というものがございまして、すべての開発に係る調整というのをこのまちづくり条例の中でやっているということから、東京都の条例を2つに分けまして、墓地の開設基準であるとか開設許可に関することは区の条例で、そして、墓地等の開発の事前調整に係ることはまちづくり条例でというぐあいに分けさせていただいたところでございます。そこで、まちづくり条例の改正が必要になったということでございます。

1 ページをご覧ください。

2 番、改正の内容でございます。

(1) 墓地等の設置または拡張に係る改正ということでございます。墓地等の設置または拡張に関する手続が載っております。

2 ページをご覧ください。例えば、エ協議に係る改正、オ意見書の提出に係る改正でございます。300㎡以上の墓地だけではなく、すべての墓地と納骨堂と火葬場というぐあいに広げていくために行った改正でございます。

3番、施行期日でございます。平成24年4月1日から施行ということになっております。

5ページをご覧ください。報告事項3説明資料②でございます。

もう一つ条例を改正させていただきました。景観条例を一部改正するというものでございます。

2番、改正の内容でございます。1行目の最後のところですが、景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針と書いてございます。景観をどうつくっていくかという方針を、景観計画の中で決めるということでございますが、今まではこの規定が義務規定でございました。法律の改正によりまして、努力規定に変わりました。その法律というのは、景観法でございます。

そこで、区の条例についても改めるということでございます。区では、既に景観条例、景観計画をスタートさせてございますので、施行期日は公布の日としております。

この2点について改正がございましたので、ご報告をいたします。

説明は以上です。

○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。

ご発言がなければ、報告事項3を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 まだ資料をお配りできる状況ではございませんので、現在の状況を1点ご報告させていただきたいと思っております。

審議会に深くかかわります、都市計画マスタープランについてでございます。

都市計画マスタープランを見直していきたいと、現在考えているところでございます。さきの区議会の第一回定例会におきまして、区長が所信表明で明らかにしたものでございます。

3つの視点によって、平成24年から3カ年で見直しを行いたいと考えているものでございます。1つ目が、災害に強いまちの実現、2つ目が、環境にやさしい街の実現、3つ目

が、安全で快適に移動できるまちの実現、この3つの視点によりまして平成24年度から検討していきたいと考えております。平成24年度の予算に調査費を計上させていただき、また、平成24年4月から都市計画課の中に専門の係を設けて検討させていただくという予定になってございます。

報告は以上でございます。

○会長 これでは本日の案件はすべて終了いたしました。

事務局から報告がでございます。

○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、ご案内をさせていただきます。

次回、183回都市計画審議会は、5月10日木曜日、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、平成23年度の公共施設等景観形成方針の運用状況などを予定しております。

なお、今後、案件の追加・変更を行う予定がでございます。正式な開催通知は改めてお送りいたしますので、よろしく願いいたします。

最後に、都市計画決定の決定・変更についてでございます。通常は、1年分を一覧表にしてお配りしておりますが、平成23年度分につきましては、次回、5月のときにお配りをさせていただきたいと思っております。

「景観行政の推進」という資料と、昨年の10月2日に行いました「震災復旧と復興を考える！」というフォーラムの記録を、ご参考にご配付してございますので、お目通しをいただければと思います。

私のほうからは以上でございます。

○会長 これでは本日の都市計画審議会を終わりたいと存じます。

誠にありがとうございました。