

第187回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成24年12月26日（水） 午後 1 時30分～午後 2 時30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、藤井敏信、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、宮原義彦、  
斉藤静夫、土屋ひとし、岩井立雄、笠原けい子、長谷川泰彦、  
山本民子、内田修弘、渡邊雍重、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 1 人
- 6 議案 議案第358号（諮問第358号）  
東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）  
〔補助230号線土支田・高松地区地区計画〕
- 7 報告事項 報告事項 1  
中村橋駅北口地区の地区計画の原案について  
報告事項 2  
練馬区都市計画マスタープラン実施状況報告書について

第187回都市計画審議会（平成24年12月26日）

会長 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。  
す。

ただいまから、第187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、25名です。当審議会の定足数は、13名でございますので、本日の審議会は有効に成立しております。

なお、本日は、案件に関連いたしまして、土木部土支田中央区画整理課長の市川が出席しております。

土木部土支田中央区画整理課長 市川でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 本日は、机上配付の資料が多くございますので、ご案内申し上げます。

まず、案件表でございます。つぎに、実施状況報告書でございます。語句の訂正等ございましたので、差しかえをお願いいたします。そして、都市計画マスタープラン本書でございます。全体構想と地域別指針を、ご用意いたしました。置いていっていただいて結構でございます。最後に、都市計画決定変更等の実績についてでございます。

私からは以上です。よろしくお願いいたします。

会長 それでは、案件表のとおり進めたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。  
す。

本日の案件は、議案が1件と報告事項が2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申し上げます。

また、各委員におかれましては、議事進行にご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

初めに、議案第358号東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）〔補助230号線土支田・高松地区地区計画〕について、まちづくり推進調整課長から、ご説明を願います。

まちづくり推進調整課長 議案第358号説明資料をご覧ください。

補助230号線土支田・高松地区地区計画の変更案についてでございます。本件は、本年の

9月4日に、当審議会へ原案をご報告させていただいたものでございます。

1番、種類・名称につきましては、東京都市計画地区計画 補助230号線土支田・高松地区地区計画でございます。

2番、変更理由でございます。本地区計画でございますが、都市計画道路補助230号線の整備に伴い、予想される無秩序な市街化や乱開発を防ぎつつ、幹線道路沿道に相応しい土地利用の誘導を図ると共に、緑豊かで景観に配慮した良好かつ災害に強い街並みの形成を図ることを目的といたしまして、平成19年に都市計画決定したものでございます。

なお、本地区計画の特徴でございますが、誘導容積型地区計画を適用し、補助230号線などの道路の整備状況に応じた容積率の最高限度を定めております。

9月にもご説明申し上げたところでございますが、補助230号線の事業進捗を踏まえまして、地区計画を変更するというものでございます。

3番、変更内容でございます。補助230号線および生活幹線道路などの道路の供用開始の告示に合わせて、順次目標容積率が適用されるよう、建築物の容積率の最高限度の規定を一部変更するものでございます。

4番、これまでの経過および今後の予定でございます。本年9月4日に、当審議会へ原案をご報告させていただきました。その後、9月11日から10月2日まで、原案の縦覧・意見書の受け付けを行いました。意見書の提出はございませんでした。なお、9月13日でございますが、変更原案についての住民説明会を開催いたしました。

11月に、東京都知事との協議を終了し、11月21日から12月5日まで、案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。こうした経過を経まして、本日、当審議会に付議させていただいたところでございます。

今後でございますが、本日ご決定いただきました後、平成25年1月下旬ごろ、都市計画変更の告示を行う予定であります。また、平成25年練馬区議会第一回定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の整備に関する条例」の改正案を提出する予定であります。

なお、3ページ以降に、議案の資料を添付させていただきました。

説明は以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長 説明が終わりました。本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言を願います。

ご発言がなければ、議案第358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 ご異議ないものと認め、そのように決定いたします。

これで議案に関する審議が終わりました。

つぎに、報告事項1、中村橋駅北口地区の地区計画の原案について、東部地域まちづくり課長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 報告事項1説明資料をご覧ください。中村橋駅北口地区の地区計画の原案についてでございます。

1番、目的でございます。本地区は、駅から南北に広がる商店街や美術館をはじめとした公共施設が立地し、商店街の東西には、低中層主体の住宅地が広がっている地区でございます。

本地区を含む中村橋駅周辺につきましては、バリアフリーのまちづくりを重点的に進めるモデル地区といたしまして、「練馬区中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想」に基づき、まちの骨格となる道路について、バリアフリー仕様による一定の整備が行われたところでございます。今後は、これらの都市基盤を活かしました地域の活性化が課題となっているという地域でございます。

そこで、一層のバリアフリー化を進めるとともに、文化施設の集客性を高めるための整備を行いまして、賑わいの創出や魅力ある商業・サービス機能の集積を促進することにより、静穏で緑豊かな住環境の保全と生活拠点としてふさわしい活力ある市街地の形成を図るため、地区計画を策定するものでございます。

2番、計画区域・面積でございます。貫井一丁目、二丁目および向山一丁目の各地内、

約11.9haでございます。

3番、これまでの経過でございます。平成21年2月から、中村橋中杉通り沿道まちづくり協議会を、8回開催いたしました。同年11月には、中杉通り沿道まちづくり構想が策定されております。平成22年6月から、中村橋中杉通り周辺まちづくり協議会と名前を改めまして、13回開催いたしました。同年9月には、地区計画の協議会案のアンケート調査を行いました。

本年10月に、地区計画たたき台の地権者の意向確認を行いまして、地区計画の素案説明会を、11月25日と29日に、2回開催したところでございます。平成22年から平成24年まで、多少間があきましたのは、東京都知事との協議等で、時間を要したからでございます。

13ページをご覧ください。原案の説明資料を添付してございます。

14ページのまちづくりの経緯および地区計画とは、また、15ページの地区計画（原案）の内容につきましては、先ほどご説明申し上げましたので、後ほど、お目通しをお願いいたします。

16ページをご覧ください。

3番、区域の整備・開発および保全に関する方針でございます。

(1)土地利用の方針でございます。土地利用の方針につきましては、当地区の特性を踏まえ、地区内を五つに区分いたしまして、方針を定めております。

1つ目が、駅前商業地区でございます。下の地図の濃いピンク色の部分になりますが、中村橋駅前の立地条件を活かし、生活拠点の核としてふさわしい高度利用と商業・サービス機能の集積を図っていくという方針でございます。

2つ目が、中杉通り沿道地区でございます。薄いピンク色の部分になりますが、この地区の顔といたしまして、安全・安心に買い物ができる商店街を形成していくという方針でございます。

3つ目が、文化施設地区でございます。ブルーの部分になりますが、こちらは公共施設の立地を活かしつつ、美術の森緑地の再整備を通じて、来街者の増加とまちの回遊性を促

していく方針でございます。

4つ目が、複合住宅地区でございます。文化施設地区と駅前商業地区の間の地区で、オレンジ色の部分になりますが、住環境の保全を図りつつ、中村橋駅前の立地条件を活かして、店舗やサービス機能が複合した土地利用を誘導して、利便性や回遊性を高めていくという方針でございます。

5つ目が、住宅地区でございます。黄色の部分になりますが、良好な住環境の保全と、幹線道路沿道における住宅とサービス機能等が複合した市街地を形成していくという方針でございます。この住宅地区につきましては、方針のみを示している地区でございます。

17ページをご覧ください。

(2)地区施設の整備の方針、また、(3)建築物等の整備の方針につきましては、それぞれの地区整備の内容の中でご説明申し上げます。

18ページをご覧ください。

4番、地区整備計画でございます。右の地図で、黄色で示した部分でございますが、地区整備計画は、駅前商業地区、中杉通り沿道地区、文化施設地区、複合住宅地区で定めていきます。住宅地区につきましては、具体的な制限は定めません。

(1)地区施設の配置および規模でございます。地区施設としまして、美術の森緑地を配置いたしまして、規模を定めます。右の地図のみどり色の部分になりますが、区立美術館と貫井図書館の東側に隣接する地区でございます。面積が約1,900㎡でございます。既設の公園の再整備をいたします。こちらは美術館と一体となった、彫刻等を配置した公園ということで、美術館の方で現在、整備計画を進めておりまして、平成26年度末の開園をめざしているところでございます。

19ページをご覧ください。

(2)の建築物等の用途の制限でございます。駅前商業地区と中杉通り沿道地区は、健全な商業地を形成して、中杉通りを安全で安心して歩けるようにするために、建築物等の用途の制限を定めていきます。

下の図の、濃いピンク色の部分が駅前商業地区でございますが、こちらにつきましては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める、性風俗店、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール等を規制いたします。さらに、倉庫業を営む倉庫、また、下に例がありますが、大きな音を出す原動機を使うような住居の環境を害する事業を営む工場についても規制いたします。

つぎに、薄いピンク色の部分が、中杉通り沿道地区でございます。こちらにつきましては、ゲームセンター、倉庫業を営む倉庫、それから、先程述べました住居の環境を害する事業を営む工場を規制いたします。

倉庫業を営む倉庫、工場等の規制を行いますのは、大型自動車等が入ってくることを防ぐという目的で、用途を制限するものでございます。

文化施設地区は、バリアフリーのまちづくりを推進し、自動車利用による交通量の増加を抑えるため、建築物等の用途の制限を定めていきます。

下の水色の部分が、文化施設地区でございます。こちらは、現在、公共施設のみで、全て区有地ではございますが、区が売却することも全く考えられないことではございませんので、そういった際にも建築の用途を制限するということで、あえて設けてございます。この地区につきましては、大学、高等専門学校、専修学校等、また、病院、店舗、飲食店、その他これに類するもののうち、床面積の合計が500㎡を超えるもの、それから、事務所、ホテルまたは旅館、自動車教習場を規制いたします。

20ページをご覧ください。

(3) 壁面の位置の制限でございます。壁面を後退する地区でございますが、まず、駅前商業地区と中杉通り沿道地区のうちの中杉通りに面する部分の建築物におきましては、安全で安心して歩ける歩行空間の形成に向けまして、壁面の位置の制限を定めるものでございます。

地図の右側に、壁面の位置の制限(断面図)がございまして、赤い点線で囲まれた図をご覧ください。中杉通りに面する地区につきましては、道路の中心線からそれぞれ3m以上、

壁面を後退していただくというものでございます。現在、5.5m程度の道路でございますが、これを6mにいずれしていくということで、まず、壁面の位置の制限を定めます。

文化施設地区につきましては、周辺環境に対する圧迫感を軽減して、良好な街並みの形成を図るために、壁面の位置の制限を定めるというもので、緑の点線で囲まれた図でございます。道路から50cm以上離して建てるというものでございまして、現在の建物は、全てこの要件を満たしております。

21ページをご覧ください。

(4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限でございます。駅前商業地区と沿道地区の中杉通りに面する建築物で、先ほどご説明いたしました、道路中心から3m下がった部分と同じところでございますが、この壁面の位置の制限によって後退した区域につきましては、門、へい、擁壁、広告物、自動販売機、植栽のための工作物等の移動が困難な工作物を設置することはできないというものでございます。

22ページをご覧ください。(5) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございます。バリアフリーのまちづくりを推進するために、店舗の出入口の幅を確保するとともに、敷地内の段差をなくす制限を定めるというものでございます。こちらにつきましては、住宅地区を除く全ての地区の店舗に適用になるものでございます。

また、商店街における良好な街並みの形成と、住宅地における良好な住環境の保全のために、建築物や屋外広告物等に関する形態や意匠に関する制限も定めます。こちらも同様に住宅地区を除く地区を対象としているものでございます。

(5) - 、店舗の出入り口等に関する制限でございますが、診療所、物品販売店、飲食店、理髪店、銀行などのサービス業を営む店舗の1階部分の出入り口の幅を、1m以上確保するというものでございます。ただし、床面積が500㎡未満の場合は、85cm以上といたします。

また、中杉通りに面する店舗等は道路中心線より3mの線から出入口までの部分、中杉通り以外の道路に面する店舗等は、道路から出入口までの部分につきまして、段差を設け



ないこととします。この部分をスロープとするの勾配は20分の1未満とします。ただし、スロープの高さが16cmを超え75cm以下の場合は、勾配を12分の1未満、16cm以下の場合は、勾配を8分の1未満といたします。

23ページをご覧ください。

(5) - 、建築物や屋外広告物の形態等に関する制限でございます。建築物の形態、意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものいたします。建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮するものいたします。屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものいたします。

(6) 垣またはさくの構造の制限でございます。こちらは、ブロック塀等の倒壊防止、安全な居住環境の維持、緑化の推進などのため、道路に面して設ける垣またはさくは、生垣またはフェンス等といたします。

ただし、地盤面からの高さ80cmまでの部分につきましては、ブロック塀でも構わないというものでございます。

こちら、制限を定める区域というのは、住宅地区を除く地区となります。

25ページをご覧ください。

地区の現況写真でございます。上の写真が、中杉通りを南と北から写したものの、真ん中が、駅前商業地区、文化施設地区、下が、複合住宅地区、住宅地区ということで、現在の状況でございます。

1ページをご覧ください。

4番、今後の予定でございます。本日、12月26日に報告いたしてありまして、平成25年1月4日から25日まで、都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受け付けを行います。それから、1月16日と19日に原案の説明会を開催いたします。2月に東京都知事協議の手続きを行います。3月上旬に都市計画案の公告・縦覧、意見書の受け付け、3月下旬に当審議会に付議させていただきまして、決定をいただきましたならば、3月末に都市計画決定・告示を予定しているところでございます。

2 ページをご覧ください。

5 番、添付資料でございます。都市計画の原案の理由書、計画書、位置図、計画図、方針付図等を添付してございます。後ほどお目通しをお願いいたします。

私からの報告は以上でございます。

会長 説明が終わりました。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 22ページの5番の店舗の出入口に関する制限について、ちょっと質問なんですけれども、段差を設けないことというふうになってはいますが、これはちょっと心配ごとが二つありまして、道路の方のL型側溝の処理はどうするつもりなのかということと、あとはちょっと水の方、浸水の関係です。その辺のハザードマップはどうなっているのかということ、その2点、教えていただけますか。

東部地域まちづくり課長 道路につきましては、L字ではなく、フラットで傾斜をつけたもので、整備を考えております。ただ、こちらは現在、都道でございます。現在、区道への移管を進めておりますので、移管後、さらに壁面後退で幅員が確保された後の整備ということになりますので、まだしばらくは時間がかかるものと思っております。

それから、水でございますが、こちらの地区につきましては、いままで浸水がないということで、地下室のある建物等もかなりあります。いままでは問題なかったということで聞いております。

委員 ありがとうございます。

その道路が練馬区に移管された後のことなんですけれども、バリアフリーのまちづくりを推進するということなので、舗装材などもそういったことに気を使った舗装材にこれから変更していく予定とかというのはあるんですか。

東部地域まちづくり課長 移管後、道路を整備する段階で、地元の皆様とも十分協議をしながら、その時点で最もすぐれた素材を考えていければと思っております。

委員 ありがとうございます。

会長 ほかにございますか。

委員 この計画も、本当に地域の皆さんと行政の皆さんでこうやってまとめていただいて、敬意を表したいと思うんですが、そういう中で、交通バリアフリー、基本構想をもとにということで、ここに目的として書いてありますので、その中で、やっぱり気になるのが、これから活性化という中で、鉄道だけですよね、これを見ていくと。やはりこの練馬も、南口も北口も地区計画をして、商店街の活性化とか、そういった形でやっていますけど、交通広場もできました。そして、高野台もあります。それから、石神井公園も、いま、工事しています。中村橋だけですよね、交通広場がないのは。それで、千川通りのところに、ああいう路線バスが駐車していていいものなのかなと思うんです。

私は中村橋というと、西武池袋線と、それから、西武新宿線、やっぱり南北交通網を結ぶ重要な路線になるだろうと思っているんです。そういう中で、駅勢圏もありますけれども、同線の流れとして、ここに何も無いというのはちょっと。駅前広場はありますが、交通広場がないというのは、これからやっぱりいろいろな交通安全の面からしてもどうなのかなと思うんです。新しい補助133号線もできましたけど。

この辺は、この計画としてはよしとしながらも、今後の交通マスタープランもあるんでしょうけど、そういう中で、どう考えていくおつもりなのか。いろいろな面で、やっぱりそれはこれからもそういった整備が必要だと思うんですけど、その辺はいかがでしょうか。

東部地域まちづくり課長 交通広場の必要性につきましては重々承知しているところでございます。用地の確保等でかなり地域を回りまして、努力したところでございますが、なかなか用地が確保できない状況の中で、今回、このような地区計画になったものでございます。現在の千川通り等のより安全な活用方法等も考えながら、当面の間は、少しでも負担のないような形を模索しながら進めていきたいと思っております。いずれ、用地の確保等の状況も出てくる場合もございますので、そのときにはまた力を尽くして参りたいと考えております。

委員 ぜひ努力していただきたいのと、やはりこういったいろいろな面でも、鉄道事業

者の責務というのは大事だと思うのです。これは免れない話だし、高架の有効利用の中で、自転車の駐輪場とかもありますけど、やっぱり鉄道事業者となると、高架下も責任を持って協力してもらえるように。ただ民有地だけじゃなくてね。

そういった公共事業者の用地も、これからも、折衝はしているとは思いますが、そういうことも踏まえながら。もう大分たっていますからね、これは。計画のほかに、あの立体が上がってから、10年近くはたっています。もう苦労は分かっているんです。その中で、最後はやっぱり技監か事業本部長からそういった意気込みを聞かせていただいて、終わりたいと思います。

都市整備部長 いま、課長からご説明申し上げましたけれども、当地区につきましては、鉄道立体化の際に、やはり立体化の高架下を通じて、交通広場等の計画もなかったわけではございません。しかしながら、現実に整備するに当たりましては、交通広場というよりも、どちらかというとならば駅前歩行空間ということで、このまちを現在整備しているところでございます。

先ほどご説明いたしましたように、駅とバス、あるいはその他の公共施設については、交通バリアフリー法に基づきます、基本構想を設けながら、アクセスを整備しているというのが現状でございます。その交通広場の設置については引き続き課題であると認識しております。引き続き検討し、実現に向けて努力してまいります。

会長 ほかにご発言ございませんか。

委員 この25ページの写真を見ての感じなんですけれども、この一番最初の方の地区計画の方針として、安全・安心なまちづくりとバリアフリーの立場からやろうというふうなことが書かれています。最近の東京都の議論の防災まちづくりということで、安全・安心という、公共空間の安全・安心ということが気になる場所なんですけれども、この絵を見てみると、この電柱というのがどうも地震等によって安全性を損なわないかということで、我々の立場としては、むしろ景観とか、そういうことで議論していただきましたけれども、非常に基本的なところでの、東京都なども、いまの安全・安心対策ということで、この電

柱については何かこの地区計画の中では議論になさったのかどうかということをお聞きしたいということです。

東部地域まちづくり課長 電線の地中化につきまして、地域での要望もかなりございました。

ただ、こちらの地区につきましては、N T Tの線が、幹線ということで、かなり太い線が入っております、スペースが極めて無い中での電線の地中化は、現在の技術では難しいということで、当面は見送らざるを得ないということでございます。

いずれ、技術の進歩等の中で、実現可能となった場合には、地元の要望も大変強いことから、きちんと協議して、検討してまいりたいと考えております。

委員 いまのこの話題に関連してなんですが、先ほども委員の方から、説明がありましたように、この資料は非常によくまとめてあると思うんです。そういう点ではよかったですけれども、先ほどの説明の中に、19ページですか、美術館のところは、将来、文化施設という形で、大学等の規制をするということなので、この駅前ところに、私は美術館というのは個人的に非常に高いあれに置いているので、自分自身がよく美術館に行くものですから、そういう意味では、この駅前ところに先ほどの交通のターミナルがないのに、美術館というのがあっていいのかなと。

例えば、私が美術館へ行く場合に、駅から近いのはいいんですけれども、ほかにそういう交通のターミナルがあれば、別にそれはいいのだけれども、せっかくこういう計画を立てるのであれば、これはいますぐではないんですけれども、将来的には、この地区あるいはこれと等価交換をするような形でターミナルをつけて、美術館を逆にもう少し閑静なところへ持っていくというのも一つの手なのかなと思うんですけれども、いかがでございましょうか。

東部地域まちづくり課長 区立美術館というのは、区内で中村橋のみにございます。こちらの地域が、いま、美術館のイベントと商店街のイベント等をあわせまして、まちの活性化に美術館を極めて高く活用しているところでございます。また、美術館も、地域で親

しまれる美術館ということで、商店街のイベント等にも協力してございます。今回、美術の森緑地ということで整備いたしまして、来街者を増やしていきたいということで考えているところでございまして、言ってみれば、中村橋駅周辺にとって美術館というのは、なくてはならないものになっております。美術館と商店街が、一体となってまちの活性化を進めていくということで、ご理解いただければと思います。

委員 分かりました。優先順位があるかと思しますので、それとまたそういうまちで特徴のある、そういう出し方というのはいいアイデアだと思いますので、一応、一つの参考意見という形でお聞きいただければと思います。

以上です。ありがとうございました。

会長 ほかにございませんか。

委員 この地域を縦に結ぶ動線としまして、中杉通りは昔からの道路だと思うんですが、補助133号線が都市計画道路として数年前に抜けたと思うんですが、そういう面で、今回のこの案では、補助133号線沿いは普通の住宅地として分類されているわけですが、将来的に見ますと、都計線の前は高い建物が立ち並ぶ条件はあるかと思しますので、そういう面で、いまはまだ市街地が進んでいない部分があるのかも分かりませんが、将来を見越して、その補助133号線沿いについても、何らかの住宅地というふうに塗るのも、都市計画道路をせっかく整備して、全くの住宅地だということも少し一般的ではないような気がするんですが、ここについては、補助133号線沿いについて、何か将来に向けたまちづくりの方向みたいな案は出されなかったんでしょうか。

東部地域まちづくり課長 美術の森緑地等ができて、まちの一層の活性化が進んでいく中で、当然、補助133号線沿いの地域につきましても、いずれ変わってくるというのは考えられるところでございますけれども、地域の要請など、地域の中での意識の高まりがまだ無いことから、現時点ではこのような形でお示しさせていただいております。引き続き、地元の協議会等で相談する中で考えていきたいと考えております。

都市整備部長 10ページ、11ページをご覧ください。今回、地区計画は一点鎖線の区域

で定めることにしておりますけれども、制限をかける地区整備計画区域は波線で囲った中杉通り沿道に限られております。したがって、いま、課長がご説明いたしましたけれども、補助133号線沿道、その他の区域につきましても、今後、協議を進める中で、地区整備計画区域に入れて、詳細な誘導をしていきたいと思っております。

会長 ほかにございませんか。

ほかにご発言がなければ、報告事項1を終わりたいと思います。

続いて、報告事項2、練馬区都市計画マスタープラン実施状況報告書について、都市計画課長から、ご説明をお願いいたします。

都市計画課長 報告事項2説明資料をご覧ください。 から までございます。

都市計画マスタープランにつきましては、これまでも平成26年度を目途に、まちづくり条例に定められました手続を踏まえて、改定を予定しているところをご報告したところでございます。今般、その中で、都市計画マスタープラン実施状況報告書が取りまとまりましたので、ご報告するものでございます。

説明資料 をご覧ください。

1番、実施状況報告書の目的でございます。練馬区まちづくり条例の規定に基づきまして、都市計画マスタープラン変更の原案作成に先立ちまして作成するものでございます。

実施状況報告書の作成にあたっては、都市計画決定、都市計画事業、その他関連事業の実施状況等を整理するとともに、その達成状況を評価して、今後のまちづくりの方向性や課題を整理します。また、これを区民に公表し、広く共有するということで考えてございます。

2番、実施状況報告書についてでございます。(1)報告書の内容、(2)実施状況の評価(対象および方法)、そして、その他の事項ということで、あらかじめ、このような項目を設定いたしまして、作成いたしました。

3番、実施状況報告書にかかる区民意見の聴取等でございます。これまで区民アンケートを実施しました。また、まちづくり関係団体へのヒアリングを11月4日に開催いたしま

した。こちらでは、13団体30人の参加がございました。また、変更の原案を検討する組織として位置づけられております、都市計画審議会まちづくり提案担当部会へ、あらかじめたたき台をお示しして、ご意見をいただき、それを踏まえて作成してございます。

裏面をご覧ください。

4番、これまでの経過でございます。これまで、区議会環境まちづくり委員会、そして、当都市計画審議会に適宜ご報告してきたところでございます。また、先程申し上げました、まちづくり提案担当部会を11月16日に開催してございます。

5番、今後のスケジュールでございます。本日、ご報告の後、平成25年1月11日から公表し、意見書を受け付けいたします。公表につきまして、区報、ホームページ、そして、区民事務所、出張所、図書館で閲覧していただけるようにいたします。また、5か所で説明会を開催いたします。この公表しました実施状況報告書に関するご意見をいただいた場合は、その概要と区の見解を、3月には、環境まちづくり委員および当都市計画審議会へご報告する予定になってございます。

資料について、ご説明いたします。

説明資料 が、実施状況報告書の概要でございます。

説明資料 が、実施状況報告書でございます。

まず、目次をご覧ください。はじめに、実施状況のまとめ、第1章から第8章という構成になっております。

一番下をご覧ください。本書の構成と用語解説でございます。本書につきましては、都市計画マスタープラン全体構想と同じ、第1章から第8章という構成にしてございます。また、第5章につきましては、都市計画マスタープラン地域別指針の内容に従って構成してございまして、各章については、下の図にあるような構成になっております。それぞれの章について、マスタープランの概要を示し、それに対応した主な施策の実施状況と評価、そして、第4章、第5章では、先程申し上げた、区民アンケートでいただきました主な内容について、参考として掲載してございます。



本日は、説明資料 の実施状況報告書の概要を中心に、ご説明いたします。

説明資料 、都市計画マスタープランの実施状況報告書の概要をご覧ください。

1 ページ目は、実施状況のまとめを要約して、掲載したものでございます。

状況の変化といたしましては、社会経済情勢の変化、関連する法律等の制定・制度改正、また、練馬区の状況の変化、そして、練馬区がこの間制定いたしました基本構想等の上位計画、あるいはまちづくり条例等の条例の策定や改正といったものを、踏まえたものになってございます。

実施状況の評価といたしまして、5つのポイントに整理してございます。改定の視点といたしましては、災害に強いまちの実現、環境にやさしいまちの実現、安全で快適に移動できるまちの実現、地域コミュニティと協働の推進の4点を掲げてございます。

2 ページをご覧ください。マスタープランの本書の構成に従ったものになってございます。

第1章は、都市計画マスタープランの目的と性格でございます。目的、基本、理念について、マスタープランから抜粋してございます。

第2章も、まちの現状と課題等に、その主な内容をマスタープランから抜粋してございます。マスタープランでは、おおむね20年を展望した課題を示したものとなっております。練馬区の性格づけとして、多様性を持つまち、そして、「みどり豊かな住宅都市」と位置付けた上で、まちづくりの主な課題を「鉄道・道路」「計画的な開発」「市街地の形成」の三つの視点から整理したものとなっております。

第3章は、まちの将来像と都市構造でございます。マスタープランを一言で要約いたしますと、「だれもが安心して快適に暮らせるまち、地域コミュニティを大切にした活力のあるまち」が目標とするまちの将来像であるということでございます。従いまして、施策を目標とするまちの具体的な姿といたしまして、1、ともに住むまちから、5、環境と共生するまちまで整理し、もう少し具体的な内容をそれぞれ2項目掲載してございます。そして、実施状況報告書の中では、これに対応した実施状況等、主なものを整理してござい

す。

3ページをご覧ください。第4章は、めざすまちとまちづくりの方針でございます。第3章で示した、「めざすまち」に「まちづくりの方針」を設定いたしまして、実施するべき取り組みをまとめてございます。実施状況報告書では、それぞれに対応する施策をさらにまとめたものになってございます。主な施策の実施状況は、(1)から(5)まで、まとめてございます。

第5章は、地域別指針でございます。実施状況報告書の中では、マスタープランの中の第1地域から第7地域までの七つのブロックに分けて、課題や目標等を示しておりますが、それに対応した施策の実施状況を整理いたしました。

4ページをご覧ください。第6章では、まちづくりの方針等を実現するために、地区別まちづくりが重要であると考え、その具体的な方法を示してございます。また、第7章では、まちづくりの実現のための体制と方法を示してございます。具体的な方策等について、どこまで実施あるいは計画をつくれたかということを実施状況報告書の中で記載してございます。この概要版でも、主な施策の実施状況をまとめて記載してございます。

第8章は、都市計画マスタープランでは、しかるべき時期に改定をすると述べておりまして、今般、その改定の作業を進めているというものでございます。

説明資料 が、実施状況報告書の資料編でございます。主にここ10年間の変化について、参考にしていただけるよう、資料として整理いたしました。

説明資料 が、区民アンケートの結果でございます。

2ページをご覧ください。

1番、実施の概要でございます。調査期間は、9月から10月にかけて、対象を20才以上の区民から無作為抽出し、標本を3,000といたしました。回収率は約3割でございました。

(5)アンケートの構成でございますけれども、まずは回答者の属性を聞いた上で、都市計画マスタープランの「めざすまちとまちづくりの方針」に関連した、23の設問を設定し、それぞれ4択による回答と、自由意見の記入欄を設定いたしました。また、最後の問

24に、全体的な要望の自由記入欄を設定いたしました。

(6) 回答結果の概要は、各項目についての主な意見等を整理したものでございます。

4ページ以降に、各問についての回答結果を表にしております。

私からの説明は、以上でございます。

会長 実施状況報告書につきましては、11月16日開催のまちづくり提案担当部会から意見をもらって作成されたということでございます。担当部会の部会長から、何かコメントがございましたら、どうぞ。

委員 都市計画マスタープラン、これはご存じのように、都市計画の基本方針、基本的な指針でございまして、この改定に当たりまして、このまちづくり提案担当部会がその受け持ちをするということで、大変重責を担うものとして認識してございます。

11月16日でございますが、本日は報告書として出されておりますが、そのたたき台の段階で、私どもに提示がございました。各委員からはさまざまな意見が出されておりますけれども、一つは、10年間のまちづくりの成果、これをもう少し、そのたたき台に比べて、もう少し具体的に、底流的にというんでしょうか、それを区民に分かりやすく示すべきではないかという意見が一つ。それから、実施状況の報告書ではありますけれども、今後のマスタープランを策定する際に、区民の方にどういう方向を向いて改定するのかということとを少し踏み込んで示した方が、今後の策定作業に当たっては円滑にいくのではないかとということで、今後の課題あるいは改定に向けた視点を示して、見直しについて、区民に問いかけるべきではないかというご意見。それから、今後の進め方についてでございますが、改定に当たりましては、住民の意見を聞きおくということだけではなくて、住民が主体的に参加できるように、第1回、最初につくったときは、非常に大がかりに区民の意見を聞いたというふうに、そういう実績があるというご指摘もありましたけれども、そういう実績を踏まえて、主体的な参加ができるような配慮をすべきというようなご意見がございました。

最初の意見、それから、2番目の意見につきましては、その中身を反映して、今回、最

終的な報告書になっているというふうに私どもは受けとめてございます。

以上でございます。

会長 そのほか、本件に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、どうぞご発言を願います。

委員 区民アンケートを見ると、買い物のしやすさが第6地域でやや評価が低くなっているということなのですが、これは、第6地域というのは石神井・大泉なのですが、石神井・大泉地区はちょうど、いま、整備をやっているのです、この整備がうまく機能すると、これがもう少し上がるのではないかと考えているのですが、石神井のまちのちょうど買い物するところのバス路線のバス通りを変更して、違う方に回すというのは、いつごろできる予定になっているのでしょうか。

都市計画課長 現在、補助132号線を整備中でございます。また、補助232号線や駅前の交通広場も同時に整備しておりまして、これらができあがりますと、バスの動線として考えられると思っております。そうした暁には、バス通りを変更といったものも具体的な計画として浮上すると考えております。おおむね平成28年度ごろに、いま申し上げたような道路ができあがると聞いております。

委員 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、報告事項2を終わりたいと思います。

これで本日の案件は全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 次回の都市計画審議会について、ご案内を申し上げます。

次回の都市計画審議会は、第188回都市計画審議会、3月21日木曜日、午後1時30分からを予定しております。案件は、中村橋駅北口地区地区計画を議案として予定しております。

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。

以上でございます。

委員 この都市計画には関係のない話なんですけれども、行きがかり上、一つだけ、報告させていただきます。

前回にもちょっと発言したんですけれども、城北中央公園から東京スカイツリーが見えますよという件なんです、近いうちにとっていたやつが、12月の頭にできあがりしました。私が考えていたよりも立派な物を東京都の方でつくっていただきました。

写真入りということで、たかが立て看板、立て札、されど道案内といえますか、表記案内ということで、皆さん、興味を持っておられるようでしたので、この席にいらっしゃる方、お近くにいらしゃったときには、また確認していただければと思います。

以上です。

会長 ほかにございませんか。

委員 地区計画のいろいろな計画の報告をお聞きしましたけれども、先程、電柱の話もしましたけれども、恐らく、地権者の方々としては、こういうところのぐあい合意できる現実的な案だということで、分かるんですけれども、地方の中心市街地などというのは、本当にどん詰まりで生きていますから、商店街の方もかなり真剣に、もうちょっと集客できるというか、もっと魅力的なまちをつくろうとか、本当の意味での安全なまちをつくろうということで、公共が何かしてくださいというよりは、むしろ地元の方がそういう形で少し主体的にかかわるといって、そういう問題が現実起こってきているんです。

そういうのを見ると、確かに、住民と行政が折り合いをつけると、この辺が一番、大体落ちつくところというのは分かるんですけれども、例えば、この実際に立っている状況で見ると、中杉通り側のところでも、多少空地があるところもありますよね。建物が利用していないという。そういうところは、いずれ、そこの所有者が自分の所有地だからということで抑えているんでしょうけれども、ある時間でもいいのだけど、何かそういうところを公共側に、所有を変えるのではなくて、利用という形で少し提供する。公開空地などがそうですけれども、そういうことをもう少し住民の中で考えて、そういうところが非常に安全な都市部になるし、店頭の販促活動をする非常にいい場所になるとかですね。

それから、個々の商店街にしても、いま、私なんかやっているところでも、上のところは3 mで、6 mの道路空間をあけるということで、やっているけれども、例えば、1階の高さのところまではもうちょっと1 m下がってというふうなことを、そうすることによって、通る人にとっても気分的にも非常に安全で快適な感じが出るし。そういうことで、建物の方が、後ろに余裕があるところというのは余りないかもしれませんが、そういうところが下がれば、かなりまた違った空地が、公共空間がもうちょっと豊かになります。

何かそういうことをしかけていくというか、公共化がいるのかどうかということがあるんですけども、私はそういうのを誘導する意味で、横浜市などは、昔は容積の価値が随分ありましたから、容積をおまけしてあげて、1.5m下がってくださいというのを馬車道などでやっていますよね。だけど、最近は余り容積がふえてもしょうがないというところがあるから、例えば、講演なんかで我々はそういう議論をしていますけれども、ここは東京都がやらなければならないのかもしれませんが、その下がった空地に対して、固定資産税評価分の相当分は返しますよというふうな、そういう税金で、ある程度、1 m後退する、公開空地的な利用を寄与するときはそういうことをやってもいいよというようなことを、公共側からメッセージが出れば、一遍にできないでも、僕はいいと思うんですけど。

そういう空間で、あの中杉通りというのは、バスが通ると、本当に危ないし、電柱がみんな飛び出しているわけですから、何かもうちょっとゆとりのある空間を中杉通りにしましょうよというようなことを、もうちょっとまちの人が、リーダーがそういう旗を立ててもらって、やれる人はやっていくということでもいいと思うのだけれども、何かそういう中杉通りのまちのにぎわいを、もう一遍、みんなでつくろうよというふうな運動論をしかけるような問いかけを、ぜひ公共側も少ししかけて欲しいなという、そんな感じがします。

会長 何かお答えがありますか。

東部地域まちづくり課長 貴重なご提案をありがとうございました。これからも、地域とまちのあり方について、協議を重ねてまいりますので、その中で、いまいただきました

ご提案を私どもから工夫しながら提示しつつ、実現に向けて努力していきたいと思いをます。

ありがとうございました。

会長 ほかになければ、これで本日の都市計画審議会を終わりたいと存じます。

ありがとうございました。