

第215回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 平成30年 3 月19日（月） 午後 3 時～午後 4 時39分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎 4 階 全員協議会室
- 3 出席者 佐野克彦、田崎輝夫、寺町東子、小場瀬令二、笠原こうぞう、
かしままさお、内田ひろのり、吉田ゆりこ、井上勇一郎、
上月とし子、関洋一、野本繁、松浦義知、洒井利博、加藤政春、
篠利雄、田中正裕、立花祐一、横倉尚、市川明臣、
練馬消防署長、練馬警察署長（代理）
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 15人
- 6 議 案
議案第413号(諮問第413号) 東京都市計画公園の変更（練馬区決定）
〔練馬第2・2・146号田柄二丁目公園の追加〕
- 7 報告事項
報告事項 1 生産緑地地区の都市計画変更の原案について
報告事項 2 石神井公園団地地区地区計画等の原案について
報告事項 3 東武練馬駅南口周辺地区地区計画の変更原案について

第215回都市計画審議会（平成30年3月19日）

○会長 皆様、本日は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215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などについて報告をお願いいたします。

○都市計画課長 委員の出席状況をご報告申し上げます。

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13名でございますので、本日の審議会は成立しております。

なお、寺町委員、上月委員より遅参のお申し出がありました。後ほどいらっしゃる予定です。

続きまして、本日の報告事項に関連いたしまして出席している区の職員をご紹介します。

報告事項1、生産緑地地区の案件に関連いたしまして出席してございます、産業経済部参事・都市農業課長の浅井葉子でございます。

○都市農業課長 浅井でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 なお、土木部計画課長につきましては、誠に恐縮でございますが、本日は所用のため欠席をさせていただいております。よろしくお願いいたします。

事務局からは以上です。

○会長 それでは、案件表のとおり進めたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

本日の案件は、議案が1件、報告事項が3件でございます。

初めに、議案第413号、東京都市計画公園の変更（練馬第2・2・146号田柄二丁目公園の追加）（練馬区決定）について、説明をお願いいたします。

○道路公園課長 議案第413号、説明資料をお願いいたします。田柄二丁目公園の都市計画変更についてでございます。

1、概要です。田柄二丁目において、生産緑地約0.24haの区域につきまして、レクリエーション機能の充実および豊かな景観形成を図るため、都市計画公園に追加するものがございます。

3ページをお願いいたします。

都市計画の案の理由書でございます。

1、種類・名称につきましては、東京都市計画公園、練馬第2・2・146号、田柄二丁目公園。

2の理由ですが、練馬区都市計画マスタープランでは、本計画地のある田柄二丁目を含む第1地域は、公共のみどりと、住宅地など民有地のみどりの保全と創出を課題としております。

また、練馬区みどりの基本計画では、街区公園の不足している区域から優先的に整備を進めることとしてございます。

6ページ、7ページをご覧ください。

6ページに計画図、また、7ページに現状の写真を載せてございます。この近隣には、田柄小学校や田柄第二保育園などがございます。

1ページにお戻りください。

3、これまでの経過と今後の予定でございます。

昨年11月6日、当審議会へ原案を報告いたしました。その後、原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付を行いました。意見書の提出および公述の申出はございませんでした。また、説明会等も行ったところでございます。

本年2月13日から2月27日まで、案の公告・縦覧、意見書受付を行ってまいりましたが、意見書の提出はございませんでした。

本日、当審議会へ付議をいたしまして、4月、都市計画決定・告示の予定でございます。

なお、議案といたしまして、4ページに計画書、5ページに位置図をおつけしてございます。お目通しをお願いいたします。

私からの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。

ご質問、ご意見がありましたら、ご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

どうぞ。

○委員 どうもありがとうございました。

確かにこの地域については、田柄小学校があったり、また、保育園があったりという
ようなところで、今回、公園が決定されたということは、地域の人たちにとっても大変喜
ばしいことだと思います。

ただ、ここまでの計画を見ていると、いつ公園として実際に地域の方に開放されるのか
わからないんですけれども、区のほうとしては、いつぐらいに公園をつくって、地域の人
に利用していただけるようにしたいというふうに考えていらっしゃるのでしょうか。

○道路公園課長 この公園につきましては、先ほどご説明申し上げたとおり、本年4月に
都市計画決定の予定でございます。

その後、財源の確保のため、「都市計画公園・緑地の整備方針」の改定にあわせて、優
先整備区域に位置づけをしまして、財源をもとに買戻しを行った後、事業認可の取得、そ
れから、設計、整備工事等を進めてまいります。予定といたしましては、34年度以降の
買戻し、設計、整備というように考えております。

○委員 そうすると、少なくとも三、四年間は今の現状のまま放置されてしまうというこ
とになるのでしょうか。

○道路公園課長 整備までの暫定利用につきましては、どのような利用ができるかという
ことを検討する必要があるかと考えております。関連する所管とも相談しながら、活用に
ついては今後検討してまいります。

○委員 この土地については、道路と農地のところと、それほど段差もないところだ
とごく利用しやすいし、先ほど説明があったように保育園等もありますので、ぜひともこ
ういう広いところで子どもたちに遊んでいただけるように、暫定利用についてしっかりと練

って、地域の方に利用していただけるようにしていただきたいと思いますので、よろしく
お願いしたいと思いますけれども、どうでしょうか。

○道路公園課長 近隣にお住まいの方々等のご意見をいただきながら、管理運営について
も検討した上で、今後の使い方について検討してまいります。

○委員 どうぞよろしくお願いいたします。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 今説明いただいた資料の1行目のところに、レクリエーション機能の充実および
豊かな景観形成と書いてあるわけですが、基本的に公園というのはどういうカテ
ゴリーがあって、その中でこの公園をこういう形で位置づけるという、その辺のバックグ
ラウンド等も含めましてご説明をいただければありがたいと思っております。よろしくお
願いいたします。

○道路公園課長 この公園につきましては、位置づけが街区公園ということでございませ
て、近隣にお住まいの方が歩いてこちらに来て遊んでいただいたり、憩いの場として使っ
ていただいたりするというを前提としてございます。使い勝手につきましては、今後、
地域の皆様のご意見をいただきながら整備内容について検討してまいります。位置づけ
としては、周辺にお住まいの方にとってのレクリエーション機能の充実であるとか、ここ
にみどりを配置することで豊かな景観形成を図るということを目的として、公園として整
備するものでございます。

○委員 どうもありがとうございます。もう一点、バックグラウンドがわからないもので
すから、ご説明いただければと思うことがございます。

本論から外れて恐縮でございますが、生産緑地の話でございまして、これは俗にいう
2022年問題、要は指定されてから30年が経過せんとしていて、生産緑地としての保全は
難しいという話になってくるのではないかと想像いたしておりますけれども、この話に関
連いたしまして、公園行政の観点というか、その限りで結構でございますので、練馬区と
してはこれについて基本的にどういうスタンスでお臨みになっていらっしゃるのか、教え

ていただければと思います。

○道路公園課長 全ての生産緑地を公園として整備するという事はなかなか難しいと感じてございます。

周辺の状況を踏まえた中で、例えばこのエリアの中で中心となる地区公園、近隣公園、それからその周辺に配置される街区公園、これらの適正なバランスを見ながら、生産緑地の規模を踏まえて、公園にするかどうかについて検討して、今後とも公園整備に力を入れていきたいと考えてございます。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ほかにございませんでしょうか。

それでは、ほかにご発言がなければ、議案第413号につきましてお諮りいたします。

議案第413号につきましては、案のとおり決定することで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。では、そのように決定いたします。

これで議案に関する審議は終わりました。

つぎに報告事項に移ります。

報告事項1、生産緑地地区の都市計画変更の原案について、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 報告事項1をお願いいたします。私のほうから生産緑地地区の都市計画変更の原案につきまして、ご報告差し上げたいと思います。

生産緑地地区の都市計画変更につきましては、毎年1回、12月ごろに手続を行っているところでございます。昨年、生産緑地法が改正されまして、練馬区においても条例等を制定いたしまして、例えば下限面積を300㎡まで引き下げる等新しい制度としたところでございます。そのような新しい制度になったことから、早期の都市計画決定を目指しまして、今回、原案を作成したところでございます。毎年、生産緑地の追加、削除を行ってございますけれども、今回の原案は、それも併せて行うものとなっております、今後手続を進めるものでございます。

まず1番の都市計画の変更内容でございます。

(1)の削除ということで、生産緑地の買取り申出によりまして行為制限が解除となったところ等につきまして、削除の手続を進めるものでございます。

下のほうを見ていただきますと、今回、合計といたしまして、4.181ha、22件を削除するものでございます。その中に、0.748ha、1件でございますけれども、大泉学園町四丁目の区画整理に伴い削除するものもでございます。

続きまして、(2)の追加でございます。こちらにつきましては、新たに生産緑地地区として指定するものでございます。

下のところの合計を見ていただきますと、1.341ha、19件を追加するものでございます。

(3)の変更後の生産緑地地区の面積でございます。今回の変更により、全体といたしまして、178.72ha、651件の生産緑地となるものでございます。下の括弧のところでございますけれども、変更前が181.54ha、652件でございましたので、比較いたしますと、2.82ha、件数といたしましては1件の減というものでございます。

その下でございます。新制度が適用となる農地等というところですが、こちらにつきましては、少し詳しくご説明できればと考えてございます。

まず39ページをお開きいただければと思います。後ろから2枚目になります。生産緑地法等についてということで、生産緑地法の経過等について記載させていただいてございます。

昭和49年6月1日に生産緑地法が制定されまして、平成3年の法改正を受け、区として生産緑地の指定を行っております。今回、下から6行目になりますけれども、平成29年6月に生産緑地法の一部が改正されたということで、ここについて詳しくご説明をさせていただきます。

今般の生産緑地法の一部改正により、生産緑地地区の指定規模の下限面積や建築行為制限の緩和等が規定されたところでございます。練馬区では法改正等を踏まえまして、都市

における農地等の計画的な保全を図り、良好な都市環境の形成に資するため、下限面積を300㎡とする条例を制定したところでございます。

また、併せまして、一団のものの区域の規定等を設けました規則を定めたところでございます。こちらにつきまして、後ほど改めてご説明いたします。

2番でございますが、こちらにつきましては、生産緑地制度の概要ということで、(1)が指定要件でございます。アからエまで記載されておりますが、この要件に合致するものが生産緑地として指定できるものでございます。

つぎに、(2)特徴でございます。こちらもアからエまでに記載させていただいてございます。こちらにつきましては、お目通しをお願いできればと思います。

裏面の40ページをお願いいたします。生産緑地地区の指定・削除等に関する仕組みということで、生産緑地を指定するに当たっての手續等のフロー図を記載させていただいてございます。一番上に指定原案の作成、練馬区と書かせていただいております。本日はこの原案についてご報告をさせていただいているところでございます。この後、さまざまな手續に進んでいくこととなりますが、こちらにつきましてもお目通しいただければと思います。

続きまして、41ページをご覧ください。こちらにつきまして、少しご説明をしたいと考えてございます。生産緑地法等の改正に伴う制度改正についてということで、昨年、法が改正された内容を踏まえて、私ども、練馬区のほうで制度を改正したというもので、大きく2つご説明させていただければと思います。

まず1番でございますが、先ほど来、300㎡というようなお話をさせていただいてございますけれども、生産緑地地区の下限面積につきましては、法律で500㎡以上ということで定められておりました。これについて、各自治体が条例で定めるところによりまして、300㎡以上までに引き下げることができるというような規定になりました。

練馬区といたしましては、下限面積いっぱいの300㎡以上という形で条例を制定させていただき、今回、この制度に基づいた指定を行うものでございます。

つぎに、2番目でございます。一団のものの区域の定義というものでございます。

概念図を掲載させていただいておりますので、こちらをご覧くださいと思います。

こちらの※印の①とございますけれども、これまでは500㎡以上の面積で、この緑色の一団の一つのくくりになっていたものが生産緑地として指定できたものでございます。これが、今回の条例制定によりまして、300㎡以上の面積で指定できることとなりました。

これに加えまして、※印の②ですが、一つのくくりの面積が100㎡以上であって、複数の農地等の面積の合計が300㎡以上であれば、生産緑地として指定ができるようになったというものでございます。

一例として、13ページをご覧くださいと存じます。

13ページに、48番と付番した箇所が2つございます。上にある小さいほうは、1つで数えますと190㎡でございますけれども、下にある生産緑地と一緒にすることによって、一団の生産緑地ということで指定ができるというものでございまして、今まではこれは指定できませんでしたが、今回、指定ができるというものでございます。

また、34ページをお開きいただければと存じます。先ほど300㎡以上500㎡未満についても、今回、指定の範囲になったとご案内いたしました。この883番というものが300㎡ちょうどでございまして、今回、新たに指定ができることになったというものでございます。

このような形で、新たな制度のもと、指定ができることとなりました。

1ページにお戻りいただければと思います。

一番下、※印のところでございますが、300㎡以上500㎡未満の生産緑地地区につきましては、0.113ha、3件。それから、先ほどの一団のものの区域の緩和を適用した地区といたしまして、0.412ha、3件ということで、新たに指定をするものでございます。

裏面をお願いいたします。

2番の今後の予定でございます。3月19日、本日の都市計画審議会におきまして原案を報告しております。3月22日から4月12日まで、原案の公告・縦覧、意見書・公述の

申出受付を行います。

それから、5月ぐらいに入りまして、東京都との協議手続を進めまして、6月に、今度は案という形で公告・縦覧、意見書受付を行います。7月には、改めまして、案という形で当審議会に付議をいたしまして、おおむね8月ごろには都市計画変更の告示を行いたいと考えてございます。

3番、今回の原案の周知方法でございます。公告・縦覧、意見書・公述の申出受付につきましては、区報3月21日号、区ホームページに掲載する予定でございます。

4番の添付資料でございます。3ページをお願いいたします。3ページにつきましては、都市計画の原案の理由書でございます。お目通しをいただければと思います。

また、4ページ、5ページでございます。こちらにつきましては、削除、追加を行います区域の位置、面積等をお示ししてございます。こちらもご確認いただければと存じます。

6ページ、7ページをお開きください。こちらは新旧対照表になります。

9ページをお願いいたします。A3の資料でございます。こちらに練馬区全図の総括図ということでおつけしてございます。凡例を見ていただきますと、丸が削除、三角が追加です。それから四角が削除・追加でございます。

11ページをお願いいたします。

11ページは、変更箇所の一覧表でございます。地図番号と生産緑地の番号を載せてございまして、12ページ以降でございますけれども、こちらが各生産緑地の計画図でございます。

14ページをご覧いただきますと、例えば51番、68番のところを黒で塗ってございます。こちらは、今回削除するところでございます。削除につきましては、黒でお示ししてございます。

それから、15ページでございます。こちらは少し拡大をしてございますけれども、横線を表示しているところと縦線を表示しているところがございます。縦線を表示しているところにつきましては既存の生産緑地地区、横線を表示しているところにつきましては追

加を行う地区でございます。このような形でご覧いただければと思います。

私からの報告は以上になります。よろしく願いいたします。

○会長 どうもありがとうございました。説明は終わりました。

ご質問、ご意見がありましたら、ご発言をお願いいたします。

○委員 ご説明ありがとうございました。

ちょっと何点かお伺いしたいことがあるのですが、今、説明いただいた41ページの一団のところの認定についてなんですけれども、これは既存の生産緑地の近くの飛び地であっても、この認定は受けられるということいいんですよね。了解しました。

あと、1ページで、今回、この制度が変更となって、300㎡以上500㎡未満のところを新たに3件、一団のものが3件ということで、この新制度になって6件というようなことかと思うんですけれども、これは区が見込んでいた数字と照らし合わせて、どのような状況なんでしょうか。

○都市計画課長 まず、最初のご質問につきまして補足をさせていただければと思います。41ページをご覧ください。こちらの概念図の②のところでございますが、新たなもので合計して300㎡以上でも指定ができますし、例えば100㎡しかないような農地につきましても、既存の生産緑地と一緒にすることによって、一団の土地ということで指定ができるというものでございます。

先ほど説明が漏れてございましたけれども、これが、おおむね500mのエリアの中に入るものについて一つの街区とみなすという整理をしております。あまり遠く離れていますとさすがに一団のものということで指定はできませんので、おおむね500mを単位といたしまして、その円の中に入るものにつきまして指定ができるというものでございます。

それから、当初の見込みがどうだったかというようなお話でございます。当初、なかなか指定につきましても、それほど多くはないだろうと考えてございましたけれども、300㎡以上500㎡未満については今回3件出てきましたので、おおむね私どもが予想していたとおりの件数が出てきたかなと考えております。また、一団につきましても、最初、制度

設計に当たり試行錯誤したところでして、農家の皆様にもなかなか制度的にわかりにくい部分があったと思いますので、出ていただいた3件という件数については、おおむね予想どおりかなと考えてございます。

○委員 ありがとうございます。農家の方への周知としては、農業委員会を通してなり、農協さんを通してなりやっていたかと思うんですけれども、今回の制度が始まってすぐということなので、これぐらいかと思うのですが、だんだん、これがもう少し広まっていくような傾向というか、そういった認識でいるのか教えていただけますか。

○都市計画課長 まず、300㎡以上500㎡未満の農地ということになりますと、全体としてはあまり件数も多くはなく、私どもが捉えている中では134件ぐらいしかないということがございますので、それほど多くはないかなと考えているところでございます。

また、一団のものにつきましては、やはり小さい面積というのはそれほど多くないと思ってございますので、傾向としては、大体、今回のような形で推移していくのではないかなと考えているところでございます。

○委員 最後、1点だけお伺いしたいのですが、例えば一団で追加したり、あとは隣接している農地を追加したりということがあると思うんですけれども、そういうときは、30年の縛りというのは、追加したところはその時から30年になってしまうのでしょうか。

○都市計画課長 おっしゃるとおりでございます。生産緑地として指定いたしましたら30年間の縛りというものでございますので、それはこれまでと変わりません。

○会長 ほかにございませんでしょうか。

○委員 細かいことで恐縮ですが、一団で指定した場合、100㎡以上の土地に関しても生産緑地という看板はそれぞれつくのでしょうか。1か所なのか、41ページのような場合だと3か所につくのか、教えていただけますか。

○都市計画課長 趣旨といたしましては、生産緑地としてわかるような形にしなければいけませんので、基本的には全てのところにつけるような形になるかなと考えてございます。

○会長 ほかにございませんでしょうか。

お願いします。

○委員 お聞きしたいのは、例の2022年問題ということなんですけれども、今回出てきた一つの傾向がこう読み取れるわけなんですけれども、この傾向が、その2022年問題まで、ある程度一つのトレンドになっていった場合の予測・調査のようなことはやっているのでしょうか。ちまたでいろいろ聞いたときは、現在の農地の8割はなくなってしまうみたいなことをおっしゃる方も時々いらっしゃるのですが、ちょっと私としては信じがたいと思っております。今回、少しそれなりに面積が減ったということで、2022年にまた大きくぐんと来るのか、何とか生産緑地のほうは保てるのかという、そのあたりの見通しはいかがなんでしょうか。

○都市計画課長 2022年問題ということで、本当にちまたでいろいろ話題になっているところがございますけれども、まず基本的な傾向といたしましては、今回、対前年で2.82haぐらい減っていますけれども、毎年、大体、2haから4haほどの生産緑地が減っております。生産緑地地区につきましては、基本的には30年間行為制限が課せられていますので、農業に従事する方が亡くなる等のことがなければなかなか解除ができないというのが実態で、その傾向がずっと続いているという状況です。30年を迎えたところでその行為制限がなくなりますので、そのようなことから、そういう心配といたしますか、社会的にもいろいろな状況が想定されているところかと考えております。

意向調査等につきましては、これまでも全体的というよりも、各農家さんのご意向等も確認しながら進めてきたところがございますが、ここで少し注意しなければいけないのが、またお時間をとってご説明しなければいけない部分もございますけれども、今回、新しく特定生産緑地制度というものができました。これにつきましては、買取り申出ができる時期が10年間延長できるような制度になってございます。このような新しい制度ができた中で、農業者の皆様がどのようなご意向を持っているのかということにつきましては、まだ正確には把握をしてございません。

今後、来年度になりますけれども、特定生産緑地の指定に向けた手続として、まずは制

度の周知等を農家の皆様にしていかなければいけないと考えてございます。多分、その制度がうまく回れば、生産緑地が一举に減少するということはないであろうと思いますので、私ども都市整備部、それから、農業を所管してございます産業経済部と連携して、制度の周知やご意向の確認等もあわせて進めながら、特定生産緑地の指定に向けた手続を進めていきたいと考えてございます。

○会長 ほかにございませんでしょうか。

○委員 先ほどの、これからの生産緑地の推移の予測にも多少関係するかと思いますけれども、9ページの総括図を見ると、北のほうは247番から南のほうは754番まで、生産緑地の削除がほぼ道路沿いに、たまたまにしてはきれいに並んでいるなという気がしております。生産緑地を維持していく上で大きな問題は、一つは多分、ほかの産業、中小企業もそうでしょうけれども、後継者がなかなかいないという話があって、もう一つは、その農地をめぐる周りの環境が変わってくるというような、大きくは2つあるんじゃないかと思っております。

後継者がいないという点については、傾向としてどこかにまとまって見られるということはないと思いますけれども、たまたまなのか、この図を見ると、道路沿いにずっと減っているように見えるけれども、生産緑地の推移などを予測する上でどういうファクターが一番大事なのかということはあるのでしょうか。例えば、どういう地域で生産緑地が減っていくのかという、地域の特性的なものがあるとしたら、それも大事だと思います。

というのは、もちろん生産緑地は、都市農業を営む場としてきちっと維持できるというのが基本だと思いますけれども、もう一つは、緑の保全を含めて、社会的に評価すべきものがいろいろあるということで、多分、制度としても、地方の農業と違う特色があって、それなりの支援をする仕組みがあると思っております。

農業としてどこまで頑張れるかというのは、農業の生産額なりで、市場で評価できるわけですが、もう一方の、緑を保全できるとか、あるいは災害のときに避難地として活用できるというのは、定性的にはいろいろ評価できます。しかし、施策というのは、良

し悪しは別にして、その施策をする上でのコストとベネフィットとといいますか、メリットとデメリットを比較考量して優先順位等を決めていくというのが普通だと思うのですが、残念ながら、緑を残すとか、安全対策上も有用であるというメリットは、なかなか数字的に評価できないというところが悩ましいところだと考えております。

そこは、これから生産緑地を維持していくことがなかなか難しいという状況の中では、個々の農地について実際にこういう役割を果たしているんだということをもっとPRして、区民によく理解してもらう必要があるように思います。今までもそういうことで、市民農園とか区民農園とか農業体験とか、いろいろやっておられるのでわかるんですけども、それは全部のところはそういうことをやっているのではなくて、やはり代表的なところがやっておられる。そういうことは非常に大事ですけども、全ての人がそういう情報に接するわけではありません。

以前ここでちょっと言いましたけれども、私、散歩がてら見ている範囲では、生産緑地という看板も非常にそっけない看板が出ているだけなんです。周りの市町村のを見ても、もうちょっと気が利いた、つまり見て興味を持つような看板になっています。やはり見た目は大事だと思います。やっていることが立派でも、区民に理解してもらうためには、見たときに、この畑ではどんなものをいつごろつくっているんだろうとか、何かもうちょっと周りの人にも、広く区民にも興味を持って見てもらう、あるいは目を引く工夫をすることは大事なことだと思います。それを誰がやるかという問題はありますけれども、基本的にはそれは農家の方がやるほうが専門的なことがきっちりと伝わるからいいんですけども、それをみんなで応援するとか、何か工夫しないと、制度だけ変わっても、関係者以外にはなかなか理解してもらえないんじゃないかなという気がします。

今、お話ししたのは、質問は、生産緑地の削除について地域的な特性があるのかどうかということ。それから、2番目にお話ししたのは私の個人的な感想ですけども、2点についてお願いします。

○都市計画課長 まず、今回の都市計画変更について、何か傾向があるのかというような

ご質問についてですが、本日、机上に配付させていただいています、練馬区の都市計画図2をご覧いただきたいと思います。この図で、緑で塗ってあるところが、今練馬区において生産緑地として都市計画で定めているところでございますが、今回の都市計画の変更だけで言えば、農業従事者がお亡くなりになったことによる削除でございますので、特に法則等はないという状況でございます。

参考までに、都市計画図を見ていただきますと、練馬区の西部に多くの生産緑地が残っているというような状況でございますけれども、区内、万遍なく生産緑地があるというような状況でございます。

それから、2点目ということで、まさに都市農業の大切さ、効能、機能というものを区民の方にもしっかりご理解いただくような取組を進めていくべきだというようなお話かと考えてございます。

昔に比べれば、都市農業の重要性という部分につきましては、区民の方にも、それから、社会一般にもかなり認められているものと考えております。都市農業振興基本法等ができて、都市農地が都市にあるべきものと位置づけられたのも、まさにその一環かなと考えてございます。

それを踏まえまして、例えば練馬区で生産される野菜を身近なところで楽しんでもらう農園やマルシェなど、そのようなものも都市農業課を中心として進めながら、私ども都市整備部でも、区民の皆様とどのような形で農地を保全できるか、いろいろな保全の仕方があると思いますけれども、そういうことも都市計画、まちづくりの観点からあわせて検討してまいりたいと考えてございます。

○都市農業課長 都市農業の観点から補足させていただきます。生産緑地をお持ちの練馬の農家の皆様、大変頑張っている方が多くいらっしゃいまして、今、委員のご発言の中でも体験農園等のお話をいただきましたけれども、例えばその体験農園で、自分がそこでつくった野菜を使って炊き出しするといった防災訓練をする、そういったことが少しずつ広がっております。そうしたことによって、ここにオープンスペースがあるという

だけではなくて、ここで生産しているものが災害のときも皆様の役に立つ。そういった一つひとつの積み重ねで都市農地の重要性を農業者自ら発信し、周りの皆様にも知っていただくことが非常に広まっているなど思っております。

また、練馬区には250を超える直売所があります。都市農地で生産されたものについては、近隣にお住まいの方でなければ、採れたてのものは食べられません。そういったことができるのも、練馬区のここに生産緑地があるからで、東京都の中で、ほかではそれは絶対にできないということ、練馬区の多くの区民の皆様がご存知です。

今、2つの例を挙げましたけれども、そういった都市農業ならではの恩恵を多くの区民の方が享受し、それが広まることで、都市農地の保全、生産緑地の維持につながっていくものだと思っております。都市農業の振興と都市農地の保全、一緒に考えることで、農のある練馬区を続けていけると思っておりますので、引き続き頑張っていきたいと思っております。

○委員 それはよくわかりました。わかったんですけども、せっかくいろいろなところで農産物をつくっているわけですから、できたものだけじゃなくて、やっぱり農産物は、どういう時期に種を植えて、どういうふうに成長していくかというプロセスが見えるとより良いと思います。せっかくプロセスをみんなに見てもらえるような形で農地が身近にあるわけですから、なかなか大変かもしれませんが、どこかモデル的にでもできないものでしょうか。農産物をつくるプロセスそのものにみんなが関心を持つようなことは、特に子どもたちには意味のあることだと思います。それはやっぱり練馬じゃなければできないわけですね。できたものだけだったら、例えば大根というのはこういうものだというのは、それは図鑑を見ても、現物を見てもわかるわけですけども、大根はいつ種を植えて、どういうふうに育っていくかということは、実際に子どもたちの目に触れることによって初めて理解されるわけで、そうすると、その子どもたちが育ったときには、大根一つ育てるのもなかなか大変な時間と労力が要るんだなという基本的なところで、農業に対する理解が育まれるんじゃないかと思っております。

何かそういうことも考えないと、制度を少し工夫しても、限られた財源でさまざまな施策を進めようとしたときに、振り向ける財源が少なければ、応援したくてもできなくなるということになるので、やはり多少の工夫をしていくことがこれからは非常に大事じゃないかなという気がします。できたものを直産場で売っていることは私もよく知っていますが、けれども、もう一歩進めれば、その農産物がどういうプロセスを経て、今、どんな状況なのかということ、周りの方なり興味のある方に知ってもらおうというのは、練馬じゃなければできないことだと思います。全部でやるのは大変ですが、そういうことに関心のある農家の方の協力を得て、いくつかの場所でやってみることが必要ではないかなということで、ちょっと申し上げた次第です。

○会長 ありがとうございます。

どうぞ。

○委員 ただいまのご質問なんですけれども、今、学校と生産者に協力をいただきまして、農業の教育という形で子どもたちを畑に招いたり、また、逆に出張授業という形で、生産者が学校のほうに行つて農業を知ってもらうような取組を行っております。また、中学生については、職場体験等、農業の尊さを直に知ってもらう場を設けております。

また、先ほどから生産緑地の問題が出ておりますが、生産緑地も指定して約二十五、六年経過しております。その間に減ったというのは、やはり世代交代といえますか、相続の関係が一番多いと思います。やはり相続税を納めるために、貴重な農地を手放しているというのが実態です。

そのような中、今、私たちJAはここ一、二年、農家の方に研修会等を開いて、生産緑地とはどういうものかということについて、徐々に皆さんに伝えております。

2022年問題について、ある週刊誌は、世田谷や練馬の地価は暴落しますよという記事を掲載しています。そして、他の企業が生産農家の方に、地価が下がるから土地を売りなさいとか、ほかに何か物を建てなさいというようなことを言ってきているようです。それについては、我々は区と協力して、生産緑地が維持できる方向で進めていきたいと考えて

おります。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

ほかにご意見はございますでしょうか。

○委員 ちょっと周辺の質問で恐縮ですが、先ほど今後の生産緑地地区の想定についてのご質問があったんですけれども、区として、その想定に対して、3年後、5年後、10年後、具体的にどれぐらい持ちたいというような目標設定のようなものは立てられているのでしょうか。

○都市計画課長 目標というのは、これから生産緑地をこれぐらい維持したほうがいいという、そういう目標ということですか。

お答えするといたしますと、正確に、例えば何㎡というような目標を立てているところではございません。私有地という部分もございます。農家の皆様の土地利用の関係もございますので、なかなか目標が立てづらいというのが正直なところでございます。

先ほどご覧いただいた資料の1ページのところでございますが、今、生産緑地が178.72haございます。このうちの大体8割から9割につきましては、もうすぐ指定から30年を経過いたします。先ほど申し上げた特定生産緑地制度という、買取り申出の時期が10年延長されるというような話もございますので、まずこの部分の生産緑地につきましては、できるだけ多くの方に特定生産緑地制度についてご理解いただき、今の生産緑地を維持していただきながら、営農を続けていただけるように進めていければと考えてございます。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかにございませんでしょうか。

ほかにご発言がなければ、報告事項1をこれで終わりにいたします。

続きまして、報告事項2、石神井公園団地地区地区計画等の原案について、説明をお願いいたします。

○まちづくり推進課長 それでは、報告事項2、説明資料①をお願いいたします。

石神井公園団地地区地区計画等の原案についてでございます。

1、目的です。

本地区は、西武新宿線上石神井駅の北東に位置し、昭和40年代初めに都市計画法に基づく一団地の住宅施設として整備された分譲の住宅団地です。区域の北側には石神井川、東側には区立さくらの辻公園があり、団地を取り巻くように樹木が配置され、潤いのあるみどり豊かな住宅地を形成しております。

一方、建設から50年以上が経過し、老朽化やバリアフリー環境の未整備等に係る諸課題を抱えており、早期の更新が求められております。そのため、みどり豊かで良好な住環境の維持・向上を図るとともに、周辺市街地環境にも配慮しながら、安全で快適に住み続けられる住宅団地を再生させるため、地区計画の都市計画原案を作成いたしました。

なお、本原案は、練馬区まちづくり条例に基づき、石神井公園団地管理組合から地区計画の住民原案の申出を受け、本年1月に地区計画等の素案説明会等を開催し、それらを踏まえて作成したものでございます。

2、名称、3、対象区域については記載のとおりです。

4、同時決定予定案件といたしまして、一団地の住宅施設の変更、これは廃止ですけれども、これを行う予定でございます。

5、これまでの経過です。

平成29年3月に地区計画の住民原案の申出が団地管理組合からございました。7月に都市計画審議会の部会の意見を聴取しまして、同じく7月に本審議会に住民原案の申出があったことをご報告しております。

8月には、区の判断等を本審議会にご報告し、9月から判断に係る見解書の公表をしております。区の判断といたしましては、団地管理組合からの申出内容は、地域の良好なまちづくりに寄与すると認められるため、住民原案を踏まえた地区計画の決定を行うことが適当であるというものでございます。

平成30年1月には、区として作成いたしました、都市計画素案の説明会等を開催しております。

2ページをお願いいたします。6、今後の予定です。

本日、本審議会へ原案をご報告後、4月以降に公告・縦覧、意見書受付、説明会等の所定の手続を進めまして、8月に都市計画決定・告示を行う予定でございます。

なお、記載はございませんが、都市計画決定後に、区分所有法に基づく団地の一括建替え決議やマンション建替え円滑化法に基づきます建替組合の設立認可等の手続を経まして、工事に着手していくものと考えております。

7、添付資料でございます。3ページから11ページに地区計画の原案を、13ページから15ページに一団地の住宅施設の変更原案、17ページに現況写真、説明資料②といたしまして、原案説明資料を別途添付してございます。

地区計画の内容につきましては、説明資料②を用いてご説明差し上げます。

説明資料②をお願いいたします。

1枚おめくりいただきまして、現状と課題の下に航空写真を掲載しております。中央の白い建物が現在の石神井公園団地でございます。

3ページをお願いいたします。地区計画の部分ですけれども、1番の地区計画とはというところです。地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら地区の目指すべき将来像を設定し、その実現へ向けてまちづくりを進めていく手法でございます。まちづくりの目標と方針、道路、公園などの公共的な施設の配置や、建築物の用途、形態などのルールを定めるもので、具体的な建築物、建物のお話ではないということ、実際の建物の建築計画のお話ではないということをご理解いただければと思います。

図の下にある、地区計画の住民原案の申出制度についてご説明いたします。

練馬区まちづくり条例に規定されている制度でございます。2行目になりますけれども、住民から地区計画の決定・変更の住民原案の申出ができるものでございます。申出人は説明会等を開催し、住民の意見を反映して、地区計画住民原案を作成し、区に提出をい

たします。区は、提出された住民原案を踏まえて、地区計画の必要性を判断し、必要がある場合には、区原案を作成して、手続に則り地区計画を決定してまいります。

4 ページをお願いいたします。

ここからは地区計画原案の内容でございます。まず上の図の凡例の部分をお願いいたします。地区の区分といたしまして、周辺の緑地・公園・広場地区、それから、実際に建物が建つ住宅地区ということで、2つの地区に区分をいたします。

下の地区計画の目標でございます。丸で4項目書いてございますけれども、これを実現しながら、太字の部分のとおり「周辺市街地の環境にも配慮しながら安全で快適に住み続けられる住宅団地の再生」を目指すものでございます。

5 ページをお願いいたします。区域の整備、開発および保全に関する方針でございます。こちらの具体的内容につきましては、次ページ以降でご説明いたします。

6 ページをお願いいたします。

4の地区整備計画、(1)地区施設の配置および規模でございます。図面の凡例をお願いいたします。上から2段目、生活幹線道路、図面では一番左側になりますけれども、こちらを、現在の道路の中心から6mで整備をいたします。それから、区画道路、図面のほうに1号から3号が記載されておりますけれども、凡例にあるとおり6mから、一番広いところで12.2mの道路を整備いたします。

地区公園といたしまして、2か所、図面では一番右側になりますが、これを地区施設に位置づけます。それから、緑地です。外周に沿った形で3か所の緑地を設けてまいります。

7 ページをお願いいたします。建築物等に関する事項でございます。

建築物の用途の制限といたしまして、表に記載の建築物を規制し、住環境を保全するものでございます。表の左側は緑地・公園・広場地区で建築できる用途、右側は住宅地区で建築できない用途をそれぞれ記載しております。

②の建築物の建ぺい率の最高限度でございます。

表にあるとおり、緑地・公園・広場地区では10分の3、住宅地区では10分の5と定め

ます。

③、建築物の敷地面積の最低限度です。住宅地区について2,000㎡としまして、下の※印にあるとおり、敷地を2,000㎡未満の土地に分割して利用することはできなくなります。

8ページをお願いいたします。壁面の位置の制限、これは建物に関する制限でございます。凡例にあるとおり、赤の点線で示しました1号につきましては道路の境界より2m、水色の線で示したものにつきましては道路の境界より5mの位置に壁面を制限してまいります。

⑤の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。上記の制限1号、赤の点線の部分がございますけれども、上の断面図をご覧いただきたいと思っております。道路の境界線から2m、ここに壁面の位置の制限をかけまして、この間につきましては、植栽やベンチなどは設置できますけれども、門や自動販売機のようなものは設置できなくなります。

9ページをお願いいたします。制限の2号の部分でございます。上の断面図をご覧ください。道路の境界より壁面は5mという制限でございます。道路に沿った形で歩道状空地および緑地を設けます。建物に近い、紫色で示した部分につきましては、一定の制限の中で、例えば駐輪場などは設置できるというものでございます。

⑥建築物の高さの最高限度です。図面をご覧ください。凡例の部分でございますけれども、青で示したところは24m、その周辺は20m、緑地・公園・広場地区については高さ5mという形で制限するものです。

10ページをお願いいたします。

建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限です。表の3番と4番の部分になりますけれども、建築物の外壁や屋外広告物の色彩につきましては原色の使用を避け、周囲の景観、環境に配慮するといったものです。

⑧、建築物の緑化率の最低限度でございます。

両地区とも10分の2と定めます。※印にあるとおり、敷地面積の20%以上をみどりにするというものです。

⑨垣またはさくの構造の制限です。表に記載のあるとおり、道路に面して設ける垣またはさくは、生け垣、フェンスとします。ただし、高さ60cm以下の部分につきましては、ブロック塀等を設置することができるというものです。

11ページをお願いいたします。一団地の住宅施設でございます。

1番の一団地の住宅施設とはというところですが、団地を建設する際に都市計画により定めたものでございまして、内容につきましては2に記載のあるとおりで、こちらが現在指定されている一団地の住宅施設の内容です。例えば建ぺい率は20%以下、容積率は60%以下、戸数も490戸というような形で制限がございます。

1番の2段落目になりますけれども、国の指針においてはというところです。社会・経済状況の変化により規制内容が実態に合わなくなった場合にあっては、周辺の市街地状況等を勘案し、地区計画の活用等により良好な住環境を確保した上で、一団地の住宅施設を廃止することが望ましいとなつてございます。

これを受けまして、3番にあるとおり、地区計画を定め、引き続き良好な住環境を確保した上で、一団地の住宅施設を廃止するというものでございます。

IV、これまでの経緯と、V、今後の進め方につきましては、先ほどご説明をいたしました。

私からは以上となります。どうぞよろしくをお願いいたします。

○会長 どうもありがとうございました。

説明は終わりました。

ご質問、ご意見がありましたら、ご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

○委員 この説明資料②を拝見させていただきますと、4ページにある名称等ということで、緑地・公園・広場というのが緑色に塗られておりますが、この図と、6ページの真ん中にあります地区施設の配置および規模というところで、特によくわからないのが、区画道路2号についてです。これは道路なのか、4ページにあるように緑地・公園・広場なのかというのが、ちょっと言葉の上でよくわからない。それと同様に、区画道路1号につい

でも、この道路が緑地もしくは広場になっているのかどうかというのが、ちょっとよくわからないのですが、そののちをちよつとご説明いただけますか。

○まちづくり推進課長 少々わかりにくくて恐縮でございます。6ページにあるとおり、道路は茶色で示した部分でございます。4ページにつきましては、地区を区分するために、この計画する道路の中心、ここで地区を分けていることから、例えば区画道路2号の中心で、緑地・公園・広場地区と住宅地区を分けているというように見ていただければと思います。

○委員 その道路の中心線で分けるということは別に悪くないと思うんですが、それが緑地・公園・広場地区に入るとするのは、ちょっとよく理解できないんですけれども。

○まちづくり推進課長 あくまでもこれは地区の区分の問題ですので、どこを区域としてとるかというところで、4ページについては、道路の中心を境にしたということでご理解いただければと思います。実際の緑地は、道路の端から、例えば川までの間が緑地になるというものでございます。

○委員 ですから、例えば8ページのところの下の方に断面図がありますが、道路と緑地というのが、何かこれだと非常に混乱した概念のように思うのですが、もう少しきちんと整理されたほうがいいように思います。この地区は、今は桜の木などがあって非常に良い景観のところですから、緑地率をどれぐらいとるかというのが本当は非常に重要な問題だと思っています。工事に伴って、桜なども新しくなったりするのはしようがないと思っています。木を何でも残せ、保存しろというのも、実際的には非常に難しいこともありますので、50年経ったら更新するというのも、緑地を保っていくひとつの方法かなと思います。

その意味では、特に異議を挟むわけではありませんけれども、全体として、緑地・公園・広場という面積は、現状とあまり変わらない範囲でそれなりに確保していただけると、建替え後も地域の住民にとっても非常に良い空間になりますし、防災とか、そういう観点からも好ましいのかなというふうに思うのでございますが。

○まちづくり推進課長 繰り返しになってしまう部分もありますが、道路の中心を境に決めさせていただいたというご説明を差し上げました。そうすると、道路をどちらに含めるかということですが、住宅地に含めるという考え方、緑地に含めるという考え方、両方あると思いますが、それで、真ん中にとったというものでございます。

2 ページの航空写真をご覧いただきたいと思いますが、先ほど委員からお話があったとおり、周辺には現在も緑がございます。これを極力尊重しながら、この地区計画の中では、やはりさくらの辻公園をそのまま維持する。それから、石神井川沿いの並木、こちらについてもなるべく保存する。それから、一番南側になりますけれども、曲がったような形の道路に沿った緑地、これについても、一部、駐車場等になっている部分もございませけれども、今後は緑地として整備をするというような考えでございませ。

以上でございませ。

○委員 あまり僕は、固守するものではありませんけれども。

○技監 少々わかりづらくなってしまっておりますが、まず4 ページの緑地・公園・広場地区というものと、住宅地区というものは、言うなれば、この地区区分のゾーンの単なる名称にしかすぎませ。簡単に言うと、A地区、B地区という名前でも構わないところなのですが、それぞれの地区の特性を表すために住宅地区と緑地・公園・広場地区という、特性に近いものの名称にしているところでございます。通常、地区計画で区域区分するときには、地形地物で分けるということが都市計画法上決まっているものですから、道路の中心で分けたというものです。これはA地区、B地区でも、本来は構わないものだと、そういう認識でご覧いただければと思ひませ。

それから、6 ページのほうが具体の計画になりますが、緑地の部分については緑色になっていてわかりやすいのですが、ここでさらにわかりづらくなってしまっているのが、石神井川緑地沿いに、区域と道路の間にグレーの部分がございます。これが何も載っていないので、先ほどの図と何かバランスが合わなくなっていますが、この部分については、河川緑地の都市計画の決定がされていませ。都市計画の決定がされているところは、地区計

画において地区施設の緑地と位置づけることが都市計画法上できないということで、ここは地区計画の区域図の中で緑色に塗ることができません。

ただ、実際は団地を建て替える際には、この区画道路2号と石神井川の間のグレーになっている部分、この部分についても、建替えに際して緑地として整備をしていくということですから、できた形としては、4ページの図に近いものになるということで、地区の性格をわかりやすくするために、A地区、B地区ではなくて、緑地・公園・広場地区と住宅地区というような名称をつけていると、そのようにご理解いただければと思います。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 はい。

○会長 ありがとうございます。

ほかにご意見ございますでしょうか。

○委員 質問ですが、11ページに、現在指定されている一団地の住宅施設の内容ということで、建ぺい率や容積率が書いてありますが、新しい地区計画だと、建ぺい率がいくつになって、容積率がいくつになるか、その辺を教えてください。

○まちづくり推進課長 まず7ページの中段下に、建ぺい率の最高限度とございます。これにつきましては、表の下の※印にあるとおり、地区計画で制限を定めない場合、これは用途地域で定められている10分の6になりますけれども、この地区計画の中で、それぞれ10分の3、10分の5と定めるものでございます。容積率につきましては、こちらの中で定めはございませんので、現在、都市計画で定められている200%、こちらが適用されることとなります。

以上でございます。

○委員 そうすると、建ぺい率や容積率が従前に比べると、かなり緩和された計画になるという、そういう理解でよろしいでしょうか。

○まちづくり推進課長 先ほどご説明したとおり、現在の用途地域で決まっているのは、建ぺい率は10分の6、容積率は200でございます。ですので、今、一団地で定められてい

るものと現状の用途地域に大きな乖離が生じているという状況でございます。それで、今回は地区計画により一定の配慮をしながら、建ぺい率についてはある程度抑えるというような地区計画を考えたものでございます。委員ご指摘のとおり、現在よりは緩和という形になります。

○会長 ほかにございませんでしょうか。

ほかにご発言がなければ、報告事項2を終わりにいたします。

続きまして、報告事項3、東武練馬駅南口周辺地区地区計画の変更原案について、説明をお願いいたします。

○東部地域まちづくり課長 それでは、報告事項3、説明資料①をお願いいたします。

東武練馬駅南口周辺地区地区計画の変更原案についてでございます。

1、名称、2、対象区域につきましては、記載のとおりでございます。

3、変更理由および内容です。

本地区は東武練馬駅の南側に位置し、駅および古くからの街道を中心に発展した商業地とその周辺の住宅地からなる地区でございます。

地区内には狭い道路や老朽建築物が密集しており、防災性、安全性、快適性の向上が課題となっております。区では、平成8年度から、いわゆる密集事業によりまして、道路、公園等の都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進してまいりました。

また、平成22年には、本地区に地区計画を決定いたしました。

密集事業は平成31年度をもって終了する予定であり、これまでの事業で得られた防災性等の維持を図る必要がございます。そこで、本事業で整備した道路・公園を地区計画に位置づけるとともに、複合住宅地区に建築物等の整備の方針を新たに定めるため、地区計画を変更するものです。

4、これまでの経過でございます。平成22年に地区計画を決定しました。平成27年1月から地区計画の変更検討会を全9回開催しまして、平成28年10月にはアンケート調査も実施しております。平成30年2月には変更の素案の説明会を実施いたしました。

5、今後の予定です。

本日、本審議会に原案をご報告後、公告・縦覧、意見書の受付、説明会等、都市計画の所定の手続を進めまして、8月に決定・告示の予定でございます。

2ページをお願いいたします。添付資料でございます。

地区計画の変更原案を3ページから15ページに、現況の写真を17ページに、説明会資料を別添としております。

また、現行の地区計画のパンフレットを参考資料として添付しております。現行の地区計画および変更の内容につきましては、参考資料および説明資料②を用いてご説明をいたします。

まず参考資料のほうをお願いいたします。東武練馬駅南口周辺地区地区計画、現行のものでございます。

表面の下側、地区計画の目標につきましては、下の四角で囲んだ3点、災害に強いまちをつくる、魅力ある、安全で快適なまちをつくる、住環境の保全と調和のとれたまちをつくるというものでございます。

1枚おめくりください。

地区計画の内容でございますけれども、枠の左側をご覧ください。区域の整備、開発および保全に関する方針という地区計画の方針の部分と、その下からつぎのページまで続きます、地区整備計画と具体的内容がございます。この地区整備計画、左のページの下でございます。現在、3つの路線を定めておりますけれども、今回の変更では、新たに整備いたしました道路や公園をこれに加えるものでございます。

右のページになりますけれども、建築物等に関する事項としまして、ピンクで塗りました駅前商業地区、それから、オレンジで塗りました旧川越街道沿道住商共存地区、ここにつきましては、例えば建築物等の用途の制限や壁面の位置の制限など4つの項目を定めてございます。枠の下の※印のところがございますけれども、下の図で黄色く示しました複合住宅地区、こちらは地区整備計画区域外ですと書いてございますけれども、今回の変更

により、この地区について新たな制限を定めることとなります。

説明資料②をお願いいたします。

1枚おめくりいただきまして、右側の2ページになりますけれども、変更する箇所を青でお示ししておりますので、青の部分を中心にご説明します。下の図で言えば、青で引き出しているところが変更した部分でございます。

まず3ページをお願いいたします。1番の名称、位置および面積。それから、4ページの地区計画の目標、これについては変更はございません。

5ページをお願いいたします。

3番の区域の整備、開発および保全に関する方針の土地利用の方針、これについても変更はございません。

6ページの(2)地区施設の整備の方針です。青の部分でございますけれども、新たに公園を配置いたします。(3)建築物等の整備の方針です。3番の複合住宅地区、図面では黄色でお示ししておりますけれども、防災性の向上および日照・通風を確保したゆとりある住環境の維持を図るため、壁面の位置の制限などを定めております。

具体的な内容は7ページ以降でご説明いたします。

7ページをお願いいたします。地区整備計画の内容に入ります。

(1)地区施設の配置および規模です。下の表と図をご覧くださいと思います。道路といたしましては、4号、5号、それから底辺3mの隅切り。これを新たに地区施設に加えます。また、公園1号を新たに地区施設に定めるものでございます。

8ページの建築物等の用途の制限については、変更はございません。

9ページをお願いいたします。

道路からの壁面の位置の制限でございます。図面の凡例の部分でございますけれども、新たに赤の点線で示した壁面の位置の制限2号、これとオレンジの三角形で示した隅切りの部分、これを新たに加えるものです。この制限によってどのようになるかということにつきましては、右の10ページの下の方の図面をお願いいたします。

区画道路5号、こちらは6mから8mの道路でございますけれども、現在の道路の中心から3mもしくは4m、これを壁面の位置と定めまして、この中には新たに建物を建てられなくなるというものでございます。

11ページをお願いいたします。隣地境界線からの壁面の位置の制限でございます。右側に書いてあるとおり、複合住宅地区の中だけに適用される制限でございます。図面にあるとおり、隣地境界線、お隣の境から建物を50cm以上離して建てるというルールでございます。

12ページをお願いいたします。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。これは先ほど壁面の位置の制限について、道路計画の部分には建てられなくなるという説明いたしました。ここにつきまして、地区施設に位置づけられた道路に面する建物でございますけれども、制限のある部分、下がった部分については、下の図にあるとおり、例えば自動販売機のような通行の妨げになるような工作物は設置できないというものでございます。

13ページをお願いいたします。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。こちらは全区域が対象となります。2段落目になりますけれども、建築物の屋根または外壁の色彩は周辺環境と調和した色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとするというものでございます。

青で書いてありますとおり、今回の変更で複合住宅地区にもこの制限を課すものでございます。

7の垣またはさくの構造の制限です。これは複合住宅地区に適用するものでございますけれども、2段落目にあるとおり、道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生け垣またはフェンスとしまして、ブロック塀の場合は、例3の図にあるとおり、80cmまでは可能でございます。

14ページでございます。今後の予定につきましては、先ほどご説明をいたしました。

説明は以上となります。どうぞよろしくをお願いいたします。

○会長 ご苦労さまでした。説明は終わりました。

ご質問、ご意見がありましたら、ご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

○委員 12ページのところに、壁面後退区域における工作物の設置の制限というものがあって、門とか塀とか広告物とか看板とか自動販売機等通行の妨げになるような工作物および植栽などを設置してはいけませんとの記載があります。大変いい地区計画かなと思いますが、練馬区の場合、駅周辺の商業地においてかなり地区計画を決めて、こういう記述があると思うのですが、実際はどうも、ちょっとそうになっていないようで、自転車が置かれたり、まさしくこの門とか塀とか、広告物とか、看板とか、自動販売機とか、ビールのケースとか、いろいろ置いてあることがあります。ですから、残念ながらあまり歩行空間として利用されていないというのが私の認識です。そういうこともあるので、12ページの図では、自動販売機だけがいけないように書いてありますが、やはり門、塀、広告物、看板、自動販売機、ビールのケースなどをきちんと描いていただくなり、実際に多くの事例がありますので、こういうのは困りますというのを、区としてもはっきり明示していただきたいと思います。

また、地区計画を決めてそのままになるのではなくて、時にはきちんと指導していただけるといいかなと思います。これは希望です。

○まちづくり推進課長 実際、地区計画が決定しますと、新たに建物を建てたりという場合は、届出が私どものほうに出てまいります。この中で、こういう制限がありますということ、それから、工作物の設置制限の内容につきましてご説明をし、ご理解を得て、下がっていただくというような手続を踏んで、下がっていただいているというところでございます。

ただ、この制限は、土地に固定したようなものは制限できますが、例えば、先ほどありました自転車とかビールのケースなど、移動が容易なものについては、そこまでは制限ができないというような、致し方ない事情もございます。

実際、私どもに届出は出てきているけれども、例えば、届出と違うものができ上がって

いるとか、届出と異なる工事をしているといった場合は、そういう情報を把握した時点で、私ども、現場に赴きまして、これは届出と違いますよとか、実際にこういう制限があるので下がってくださいというような指導をしております。

全て目が届くかという、なかなか全てとは言えませんが、例えば練馬の地区でいえば、壁面1m下がっていただくというルールを決めているところにつきましても、たびたび地元のほうに行きまして、そういう指導をしているというところでご理解をいただければと思います。

以上でございます。

○委員 ご苦労しているのは大変よくわかるのですが、結局、地元の方がいいまちにしようとか、ちゃんと歩行者が快適に歩けるようにしようというふうに考えていないと、地区計画を決めても、建てる時はちゃんと図面どおりやっているけれども、その後の使い方はめちゃくちゃということになってしまいます。北町の場合は、川越街道の歴史ある街並みにしましようということがうたわれていて、地元でそういう街並みをつくろう、まちづくりをしていこうとしているのですから、行政としてももう少し力を入れないと、せっかく地区計画が決まっても、全く後退していないのと同じだということになってしまいます。地区計画を決めることも非常に大切ですが、その後のメンテナンスを十分検討していただけるといいかなと思います。

○東部地域まちづくり課長 ただいまのご意見は、多分、ソフトの部分、啓発の部分だと思います。地区計画が決定するまでは、私どもも地元といろいろやりとりをすることがございますけれども、決定してしまうと、今度は庁内のほうで届出に基づく計画管理をするというような面がございますので、今後も地区計画はこの地域に決まっているということ、PR看板で周知をしたり、また、節目、節目でそういうことを地元のニュースでPRしたりと、そういう取組を進めていきたいと考えてございます。

○技監 今、お話があったとおり、地区計画で壁面の位置の制限というものを定めている地区というのは結構たくさんございますが、地区によって、多少目的が異なっております。

先ほど、課長がご答弁申し上げましたとおり、地区計画で壁面の位置の制限を定めても、そこに設置しては駄目ですよというように法的に規制ができるのは、土地に固定をしているものだけですので、先ほどのお話にありましたビールのケースや自転車などは、地区計画では規制できません。

ただ、地区によっては、例えば、そこを歩道にしたいという目的で制限をかけたのであれば、そういった利用をしないようにしましょうと、地区の皆様とともにチェックし合うという、地域のコミュニティをつくっていかなくてはいけないというところもございませし、壁面の位置の制限で道路から下がってもらえけれども、そこを歩道にするということよりも、従来、道路に置かれてしまっていたビールケースや置き看板などは、せめて壁面後退で下がった区域に置いて、道路はきちっと使えるようにしましょうというようなところもございます。

当初、その計画をつくった目的に沿って利用できるように、しっかりと私どもも指導していかななくてはけませんし、地域の皆様がそういうコミュニティを育てていくことが必要かなと思ってございます。地区計画を決定した後についても、そういった当初の目的が達成できるように、私どもとしても、地域の方々とお話し合いを続けていければと思ってございます。

○会長 ありがとうございます。

ほかにございませんでしょうか。

○委員 今、12ページの壁面後退区域についてお話がありましたが、後退した場合には、斜線制限というか、それは建物も真っすぐ建てられるということで理解してよろしいのでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 こちらにつきましては、通常の壁面の位置の制限でございまして、街並み誘導型のような地区計画ではございませぬので、普通の道路斜線ということでお考えいただければと思います。

○委員 では、やはり日照の斜線がある場合には、当然ここの地域は、真っすぐではなく

て、制限がかかるということですね。わかりました。

それともう一点、隣地境界線からの壁面の位置の制限なんですけれども、これは壁面だけであって、よく屋根のところに出ております、その先端までという場合と、壁面でいいという場合とがあると思うんですけれども、通常は建築物の場合には、屋根の先端までというように聞いているんですけれども、その辺はどう理解したらいいでしょうか。

○東部地域まちづくり課長 原則といたしましては、壁面ということで捉えていただければと存じます。

○委員 では、屋根の部分は0.5m以内でもいいという判断でよろしいのですね。

○東部地域まちづくり課長 ここに、ただしというところで記載がございますけれども、基本的には軒というのですか、出っ張っている部分は大丈夫です。壁面の位置ということでお考えいただければと思います。

○会長 ほかにございませんでしょうか。

○委員 先ほど、地区計画で決められたルールがなかなか実際には守られていないケースがあるという委員からの指摘について、地区計画で定めたルールを守ってもらうためにPR看板で周知を図るとの答弁がありました。それに関連して、私が日ごろ感じていることを申し上げます。

先ほど、生産緑地については、看板などを使ってもうちょっと情報を発信したほうがいいということを申し上げましたが、逆に、公園の中に区などが設置している公的な看板については、本当にこんなに数がたくさん要るのかと思うようなケースもあります。

例えば、平成つつじ公園は、練馬の一丁目一番地に立地していて、当然、区民以外の方も区外から見えるような場所で、したがって、なかなか管理が難しいと思いますけれども、住宅地にある公園とは違って迷惑な行為を平気でやるような方がいるためか、いろいろな種類の看板が出ています。それは、公園の中ですから、当然区の看板なわけですけれども、平成つつじ公園にあれだけの数の看板が要るのか、また、それだけ看板を出してもなぜルールが守られないのか、ぜひ一度考えていただきたいと思います。ハトにえさをやらない

でございますという看板も多く見られますが、それでも平然とハトにえさをやっている人を私も見たことがあります。通りがけの人がそう簡単にハトにえさをやることはないと思います。また、犬を連れてきては駄目だを書いてあっても、やはりふらっと犬を連れてくるようなケースも多くあります。多分、私の想像では、看板があってもなくても、特定の方が犬を連れて来られたり、ハトにえさをやっておられるのではないかと思います。

苦情が寄せられたときに、それに対応するために看板を立てるということであれば、看板を立てる以上は効果があるかどうか、本当にそこで有効に機能しているのかどうかということを考えていただきたいと思います。

また、区が看板を立てるなら、デザインや形態にも配慮すべきではないかと思います。

併せて、数についても、私は総量規制してもよいのではないかと思います。それぞれの部署が必要があって立てられるのでしょうから、必要な看板の数は決めて、設置に当たってはやはり優先順位をもうちょっと意識されることが必要だと思います。

その上で、民間の方々に対してルールを徹底させるということになると思います。

私が一番、漫画みたいだと思ったのは、ここにごみを捨てるなという看板が区の名前で設置されているのですが、その看板が一番ごみっぽいんですよね、賞味期限が切れていて。ああいうのを一度立てると、多分、立てたところはその後、特に点検などをしていないからそうなるのだと思います。そういう意味で、やはり立てた後に一度見ないと、せっかくまちをきれいにするとか、景観を大事にしようといっても、説得力がありません。それほど大変なことでもないですし、お金もかからない話です。

看板の数を減らせば経費の節減になるので、やはりそこも費用対効果を考えたほうが、美観を損なわないということ以上に意味があるんじゃないかと思います。

関係している部署の方が多いと思いますので、余計なことですけども、日ごろ思っていることを申し上げたいと思います。

○道路公園課長 貴重なご意見、どうもありがとうございます。我々、公園を管理する部署としても、公園の看板については非常に問題だと感じてございます。さまざまな年代の

方々に快適に利用していただくために、いろいろなご意見をいただきながら運営しているところでございます。

昨今、公園に関するご要望、陳情として、例えばボール遊びの関係や、先ほどありましたハトにえさをあげるなどというなお話をいただくことがございます。いただいたご要望に対して、パトロールを強化するというのもございますけれども、まずはそういう事例につきまして、そういう意見があるんだということで、看板を設置してしっかりと周知しているところでございますけれども、これにつきまして、ご要望をいただくたびにどんどん設置してしまうと、それがだんだんとたまってしまふ、古くなってしまふということがございます。

私どもも、ある一定の周知を図った上で、効果が上がったものについてはなるべく撤去をしていきたいと考えてございますが、実際には、ご意見いただいたとおり、古くなって、そのまま放置されていることもあろうかと思えます。さらなるパトロールを徹底するとともに、皆様が本当に使いやすく、景観的にも配慮された公園になるように、私どもも、看板の統廃合や美観を損なわない周知について、今後とも尽力していきたいと考えてございます。

よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

ほかにご発言はありますでしょうか。

ほかにご発言がなければ、これで報告事項3を終わりといたします。

これで本日の案件は全て終了いたしました。

最後に事務局から報告がございます。

○都市計画課長 次回の審議会の日程につきましてご案内申し上げます。

次回の都市計画審議会は、5月30日の水曜日、時間は午後3時からを予定してございます。

案件につきましては、関町南二丁目公園の都市計画原案などを予定してございます。

開催通知につきましては、改めてご送付いたします。どうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

○会長 どうもありがとうございました。

これで本日の都市計画審議会を終わります。

どうもありがとうございました。