

## 第242回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和5年8月31日（木） 午後3時～午後3時41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、有田智一、木野綾子、大沢昌玄、小林みつぐ、  
藤井たかし、かしままさお、吉田ゆりこ、たかはし純、島田拓、嶋村英次、  
関洋一、安村満里子、吉江俊、相原和彦、加藤政春、小川善昭、野島久成、  
有川高利、横倉尚、川津亮、練馬消防署長（代理）、練馬警察署長（代理）
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 議案  
議案第510号（諮問第510号） 東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）
- 7 報告事項  
報告事項1 特定生産緑地の指定解除について  
報告事項2 羽沢・桜台地区地区計画等の都市計画原案について

第242回都市計画審議会（令和5年8月31日）

○会長 皆様、本日は御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。

ただ今から第242回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

それでは、まず、事務局から委員の出席状況等につきまして御報告をお願いいたします。

○都市計画課長 初めに、委員の出席状況について御報告申し上げます。

ただ今の出席委員数は24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ございます。

続きまして、本日の案件に関連して出席しております区の職員を御紹介いたします。

議案第510号、東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）および報告事項1、特  
定生産緑地の指定解除に関連して出席しております都市農業課長、岡村大輔でございます。

○都市農業課長 岡村でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

○都市計画課長 事務局からの連絡は以上でございます。よろしく申し上げます。

○会長 ありがとうございます。

それでは、早速ですが議事に移りたいと存じます。案件表のとおり進めたいと存じます  
ので、よろしくをお願いいたします。

また、幹事からの説明は着座にてお願いしております。

本日の案件は、議案が1件でございます。報告事項が2件でございます。

まず初めに、議案第510号、東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）について、  
説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、議案第510号、生産緑地地区の都市計画変更について御説明  
させていただきます。

区は、生産緑地法に基づきまして、計画的に保全する必要がある農地を、生産緑地地区  
として都市計画決定しています。

生産緑地地区につきましては、51ページに資料を入れてございます。それぞれの指定要件、また30年間営農の維持管理をしなければならないですとか、特徴についても記載がございますので、御確認いただければと思います。

生産緑地制度につきましては、毎年度新たに追加指定の申請があった地区につきましては、追加の都市計画変更を行っています。併せまして、買取りの申出により行為制限が解除となった地区、また公共施設用地に転用された地区につきましては、削除の都市計画変更を行っております。

今年度につきましては、令和5年3月に第240回の都市計画審議会におきまして、原案を御報告し、都市計画変更の進捗を進めてまいりました。今般、変更案について御審議いただくものでございます。

それでは、都市計画の変更内容でございます。

初めに、削除でございます。

令和3年10月から令和4年11月までの間に、買取りの申出により行為制限が解除になった地区および公共施設用地に転用された地区を削除するものでございます。

行為制限の解除の主な理由でございますが、主たる従事者の死亡・故障によるものが3.763ha、生産緑地地区の指定から30年が経過して行為制限の解除になったものが2.766haでございます。また、公共施設に転用されたものが0.827ha、合計いたしますと、7.356haでございます。

追加の指定についてでございます。

令和4年8月までに、農業委員会に追加の指定の申出があり、令和4年12月までに練馬区に追加指定の申請があった地区について、手続を行います。

既存の生産緑地地区に隣接する生産緑地として0.158ha、新たに定める生産緑地として0.244ha、合計しますと、0.402haでございます。

これによりまして、変更後の生産緑地地区の面積は162.85haになるものでございます。

2ページをお願いいたします。

これまでの手続の経過と今後の予定です。

先ほど申し上げましたが、令和5年3月に都市計画審議会へ変更原案を御報告し、3月17日から4月7日まで都市計画変更原案の公告・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。

5月に都知事協議を行い、7月3日から18日まで都市計画変更案の公告・縦覧、意見書の受付を行いました。意見書の提出はございませんでした。

本日、都市計画審議会に審議いただき、9月、都市計画変更・告示をする予定でございます。

3番、議案でございますが、添付資料を御説明いたします。

3ページに都市計画案の理由書、4ページから9ページにつきましては、計画書をつけております。

また、11ページになりますが、今回変更する統括図として、概略図面をつけております。

13ページに変更箇所が分かる番号を載せた一覧表を載せまして、14ページ以降に場所が分かる資料として、計画図を付けております。

それぞれ今回付けている番号につきましては、共通の番号、連動した番号になってございますので、細かな資料確認をする際に御活用いただければと思っております。

私からの説明は以上です。よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。説明は終わりました。御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

○委員 ありがとうございます。1点だけ確認させてください。

7.356haが解除になったという中で、死亡等によって買取り申出があったけれども、買取れなかったものと、あと30年経過して解除になったもの、公共施設に転用したのが0.827haという、その数字をちょっと改めて教えていただきたいのと、公共施設への転用って何件あって、どういったものになったのかだけ教えていただけますか。

○都市計画課長 まず、削除になった内訳の内、主たる従事者の死亡・故障の3.763haでございますが、こちらは相続等が発生して、区への買取り申出を経て削除に至るものでございます。

つぎに、生産緑地地区の指定から30年経過したものでございます。今回手続をしている地区で、ちょうど30年を迎えている地区の内、特定生産緑地の指定をせずに、30年経過をもって買取りの申出等が出てきたものが2.766haということでございます。

また、公共施設の転用の0.827につきましては、区道のセットバックなどが5件、特養等に転用されたものが3件でございます。

以上です。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかにございますでしょうか。

(発言する声なし)

○会長 よろしいですか。

ほかに、特にございませんようですので、議案第510号につきましてお諮りいたします。

議案第510号につきましては、案のとおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

(「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、本日の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、特定生産緑地の指定解除につきまして説明をお願いいたします。

○都市計画課長 それでは、報告事項1でございます。生産緑地地区に関連する特定生産緑地地区の指定解除について御報告をさせていただきます。

特定生産緑地制度でございますが、先ほど御質問にもありましたが、指定から30年が経過する生産緑地地区を、引き続き良好な都市環境の形成に資する農地として保全してい

くために、平成29年に生産緑地法の一部改正により創設された制度でございます。

特定生産緑地地区の制度につきましては、25ページに資料を入れてございます。御確認いただければと存じます。

生産緑地地区は、指定から30年が経過いたしますと、いつでも買取り申出が可能になることから、区では指定から30年を経過する生産緑地の所有者に対しまして、特定生産緑地制度等について周知を行い、指定手続を進めてきたところでございます。

このたび、既に特定生産緑地の指定を行った生産緑地のうち、相続等が起こり、やむを得ず生産緑地地区の削除の手続をする農地につきましては、併せまして特定生産緑地の指定の解除も行うという御報告でございます。

1、現在の特定生産緑地の指定状況ですが、今回指定を解除する面積が約3.29haでございます。この解除を行いますと、解除後の特定生産緑地の指定面積は、138.05haでございます。

2、これまでの経過と今後の予定でございますが、生産緑地地区の削除と併せて行いますので、今回の特定生産緑地の指定解除につきましても、令和3年10月から令和4年11月までに行為制限解除等を行ったものについて行います。

本日、都市計画審議会に御報告した後、9月に特定生産緑地の解除・公示を行い、利害関係者への通知も併せて行っていきたいと考えております。

添付資料ですが、3ページから4ページに特定生産緑地の変更内容について表を添付してございます。

5ページに特定生産緑地地区の総括図を添付してございます。

7ページに特定生産緑地の解除を行う変更一覧表ということで、図面番号と生産緑地番号が入った表をつけてございます。

8ページ以降につきましては、今回削除をいたします特定生産緑地を黒く塗っておりますので、御確認いただければと存じます。

こちらにつきましても、連動した番号をつけてございますので、御確認する際に御活用

いただければと思います。

私からの説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。説明は終わりました。御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

○委員 前の議案が普通の生産緑地地区、今の報告が特定生産緑地。特定生産緑地というのは比較的新しい制度で、期限はたしか10年でしたか。生産緑地地区全体の中にこの特定生産緑地も含まれているということでしたか。分かりやすいような、分かりにくいような。少し説明をお願いします。

○都市計画課長 先ほど御審議いただいた生産緑地地区につきましては、都市計画で決定するものでございまして、まず都市計画を決定し、30年間は営農義務が課せられたり、税の控除といったものが認められているものでございます。指定から30年が過ぎたものについては、生産緑地地区の上からかぶせるような形で、特定生産緑地への指定も重ねて行っております。

今般、30年が経過した後、相続等が発生してしまったものにつきましては、先ほどの案件で生産緑地地区の都市計画について削除する手続の御審議をいただきました。削除されますと、生産緑地地区の都市計画から外しますので、重ねた特定生産緑地の指定についても連動して外していくということ、御報告させていただいたものでございます。

○委員 一旦生産緑地地区が削除された後に、新たに特定生産緑地が始まるわけではないんですね。

加えて、先ほど特養等が3件入っているという話があったと思います。3件って、少し多いような気がしたのですが、既にその特養等はオープンしていたりするのですか。それとも、これから動くものなんですか。参考までに教えて下さい。

○都市計画課長 現地を見に行つて、既に建物が建っておりますので、オープンしているものと認識しております。

○会長 よろしいですか。

ほかに御質問等ございますでしょうか。

○委員 教えていただきたいんですけれども、3ページの表があると思うんですけれども、一つ目は、まず変更後の面積が0㎡になったところ、ここは相続に伴うものなんですか。二つ目は、変更面積が0㎡になっていないもので、部分的に解除しているものがあると思います。その理由が何なのかを教えてください。

さらに、例えば下から四つ目の539番なんですけれども、解除する区域が0㎡になっているのですが、変更後の面積と既に指定されている面積、それから生産緑地地区の面積が違うのはなぜなのか、それを教えてください。

○都市計画課長 まず、変更後0㎡になっておらず、部分的に解除をしたものはなぜかという御質問ですが、詳細なところは地権者の事情というところがございますけれども、相続等の発生により、一部農地から外すというケースがあると認識していますので、そういう意味で、特定生産緑地地区のうちの一部を外したというところかと思います。

2点目につきまして、面積が違うといったところはなぜかという御質問でございますけれども、これは一番最初に指定したときに、測量によらず、公図に基づいて指定を行った経過がございます。

今回、一部削除するものにおきましては、測量等を行った上で削除面積を確定してくださいというお願いを地権者の方にしておりますので、公図等を基にした面積では、どうしても実測した測量の面積と差異が出てくるところがございます。そうした精査をしている部分を、表の一番右脇に、何㎡精査減、精査増と書かせていただいております。こちらにつきましては、測量誤差というか、いわゆる縄伸び、縄縮みと御理解いただければと存じます。

○委員 そうすると、実際の全体の特定生産緑地の面積というのは、より正確な測量を行った場合には、多少前後する可能性があるということですか。

それで、全ての特定生産緑地について、そうした対応がまだできていなくて、指定の追加や解除の際にそうした作業をしているということになるのでしょうか。



○都市計画課長 今回の御質問にお答えする前に、もっと分かりやすく御説明をしたほうがいいかと思いましたが、例えば3ページの76番の生産緑地につきましては、現在指定している面積が、平成4年の公図に基づいた3,160㎡です。今回、全部削除に当たって測量等を厳密に行うと、2,890㎡しかなかった。3,160㎡から2,890㎡を引き算すると、数字上は少し残っているように見えてしまいますが、実際は全部削除しているので、面積は0㎡にならなければいけない。この3,160㎡というのが、公図に基づき指定していたものですので、測量誤差があったというふうに御理解いただければと思います。ですので、76番については、全部削除したというふうに御理解いただければと思います。

こうした指定と削除につきましては、指定が古いものにつきましては、公図を基にして指定したりしています。現在は、出来るだけ測量した上で手続、追加の指定等も行っていきたいと考えているので、当時と測量誤差が出てきているというのは御理解いただきたいなというところでございます。

以上でございます。

○委員 最後にしますけれども、ということは、現時点では全ての特定生産緑地が正確な測量に基づく計測ではない可能性があるという、全体の面積がそうなっている可能性があるということなんですね。今後、測量に基づいて全体の面積を正確に把握していくということになるということによろしいんですか。

○都市計画課長 平成4年や平成5年に生産緑地に指定した地区が、今、特定生産緑地に移行してございます。その面積を改めて測量して、申請をしてくださいというのは、農家さん、農地をお持ちの方に御負担いただくことになるという事情もありまして、当時、指定した面積をベースに、特定生産緑地も指定をさせていただきました。

一部削除ですとか、全部削除ですとか、都度、動きがあるものにつきましては、適宜測量等を求めた上で、きちっと面積を確定したもので手続をやっていますので、どうしても指定したときと現在のところで測量誤差が発生しているということなので、徐々に整理をしていきながら合わせていこうとは思いますが、一番最初に指定したところは、今のところ

ろ変える予定はございませんので、現在の面積のまま進んでいくのかなと思っているところでございます。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかに御質問はございますか。

○委員 なかなか難しいんだろうなどは思いつつも、どうにかならないのかなという思いから、発言させていただきたいんですけれども、例えば15ページの518番の農地の部分、近所なので、いつも見かけながら思っているんですけれども、今回解除になっているこの黒い太い線は、都市計画道路の補助230号線で、将来的には都市計画道路になるところだと思っておりますが、まだこの区間は第四次事業化計画の優先整備路線とかにも入っていないんですが、そんなにたくさんあるわけじゃないと思うんですけれども、こういったところって、今ほかの都市計画道路も一旦開発されて家が建ってしまって、そこから新築で住んだ人はなかなかどきたくないとか、それから上物の補償なんかも区のほうでやんなきゃいけないとか。こういったところを先に手をつけるみたいなやり方って、何かあるんでしょうか。

○都市計画課長 生産緑地につきましては、買取りの申出等が出てくれば、区で買い取るかどうかというのを判断を、1か月以内にしていくことになります。

当然、都市計画道路とかに当たっているところについては、購入できるかどうかは検討していく話になりますが、今後、その道路がどういう事業スケジュールで進んでいくかなどを加味するということと、当分事業が進んでいかなくなった場合、では暫定でどういう利用が可能であるとか、もし暫定利用もなかなか難しいような場所であったりすると、なかなか買取りに踏み切れないといったケースもございます。

道路の事業スケジュールや暫定利用の可否など、いろいろなことを考慮しながら、買えるものについては、土地開発公社での購入とかも可能性がありますので、検討はしていきたいと思っておりますが、全てを買えるような状況にないというのは、申し訳ないですが、御理解いただければと思います。

○委員 事業化が目前に迫っているとかというところは、躊躇なく買っていいのかもしれないんですけれども、やっぱり今見ていて、なかなか新しく住んだ方は、心情的にいざ事業化するとなってもなかなか動きづらいということもあるし、区としてもそういったところの交渉のロスだとか、特に上物の補償なんかもしていかなきゃいけない部分も出てくると思うので、何か生産緑地のときから取得できるところは、積極的に対応していただくと、我々としてもありがたいなと思いますので、要望として添えておきます。

○会長 ほかに御発言ございませんでしょうか。

(発言する声なし)

○会長 よろしいですか。

特に、ほかに御発言がなければ、報告事項の1を終わります。

続きまして、報告事項の2、羽沢・桜台地区地区計画等の都市計画原案につきまして、説明をお願いいたします。

○東部地域まちづくり課長 では、私から羽沢・桜台地区地区計画等の都市計画原案について御説明をさせていただきます。

まず、地区計画の区域を御確認いただきますので、説明資料の②をお開きいただきたいと思えます。

②の表紙でございますが、図を示しております。区では、図の中央に書かれております放射36号線、この放射36号線の整備は東京都が行っておりますが、その整備に合わせて、区では沿道のまちづくりを進めております。

図の中央部分、この黒の点線の右側のところ、緑色で色づいたところが今回お示しする羽沢・桜台地区になっております。こちらは約29.5haの区域ですが、この区域が地区計画の策定を進める地区になります。

本地区では、放射36号線の整備によりまして、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されまして、沿道のさらなる土地利用の促進が期待されているところでございます。また、後背地につきましては、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていく必要が

ございます。そのため、地区計画を策定するとともに、併せて関連する用途地域などの都市計画変更を行うものでございます。

では、説明資料の①にお戻りいただきたいと思えます。

1、概要でございます。今、先ほど説明したとおりでございますので、省略をさせていただきます。

2、名称でございます。

羽沢・桜台地区地区計画となります。

3、地区計画の対象の区域でございます。

羽沢二丁目、羽沢三丁目および桜台三丁目の各地内で、約29.5haになります。

続きまして、2ページをお願いいたします。

都市計画の内容を記載しております。

地区計画の策定とともに、特別用途地区の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、用途地域の変更を同時決定する予定でございます。それぞれの記載のページに都市計画図書を添付しておりますので、後ほど御確認いただければと思えます。

用途地域の変更につきましては東京都の決定、それ以外は練馬区の決定となります。

5、参考図書でございます。

本資料の36ページには現況写真を添付しておりますので、後ほど御確認をお願いいたします。

説明資料②は、都市計画原案の説明会の資料です。先ほど御覧いただいた資料になります。内容は後ほど御説明をさせていただきます。

先に6にいけますが、これまでの経過および今後の予定になります。

令和元年8月に重点地区まちづくり計画を策定した後、地域の方々からなります地区計画検討会を全9回開催してまいりました。令和4年3月には地区計画検討会案を作成しまして、5月にオープンハウス、本年7月には地区計画素案の説明会を2日間開催しまして、地域の方々から御意見をお聞きしたところでございます。

本日、練馬区都市計画審議会へ原案を報告した後、9月4日から25日まで原案の公告・縦覧、意見書の受付を行うとともに、9月15日、16日、この2日間で都市計画原案の説明会を開催いたします。その後、12月には都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を行った後、練馬区都市計画審議会へ付議、来年2月には東京都都市計画審議会に付議した後、3月の都市計画決定・変更、告示を予定しております。

では、最後になりますが、説明資料の②をお願いいたします。

2ページから3ページ、こちらにつきましては、地区計画検討会やオープンハウス、素案説明会の様子、また、地区計画の制度についての説明を記載しております。

3ページの下段になりますが、(1)、地区計画の目標を記載しております。

二つ掲げておりますが、一つが、周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図ること、二つ目としまして、みどり豊かで災害に強い街並みの形成を図ること、以上のことを目標として定めております。

続きまして、4ページです。

(2)、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) 土地利用の方針です。

記載の5地区に区分しまして、それぞれの地区の方針を定めております。こちら、①放射36号線沿道地区、これは放射36号線沿道の延焼遮断機能を高めて、中層の集合住宅や生活利便施設を中心とした土地利用を図るものでございます。

続きまして、5ページをお願いします。

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いては、この後の地区整備計画の中で御説明をいたします。

(3)の地区整備計画でございます。

下に地図を記載しております。この記載の区画道路の5路線、隅切り、公園2か所、緑地は1か所を地区施設に指定いたします。

こちらで記載しております区画道路4号の一部と区画道路5号、こちらにつきましては、

拡幅を行います。図の中で緑とだいたい色でただらで示した箇所になります。それ以外の区画道路や公園、緑地については、既存の施設になります。

6 ページからは、建築物に関する事項を記載しております。

1) 建築物の用途の制限になります。

正久保通り沿道地区と住工地区、この2地区につきまして、住環境に配慮した街並みの形成を図るため、ぱちんこ店等の施設を規制するものでございます。

その下、敷地面積の最低限度、こちらはこの区域の全ての地区で100㎡としまして、建て詰まりを防ぎ、ゆとりのある住環境の形成を図るものでございます。

一番下段の高さの最高限度につきましては、記載のとおり、20m、または25mとして、景観に配慮した統一性のある街並みの形成を図るものでございます。

続きまして、7 ページ。上段に建築物の壁面の位置の制限を書いております。

4-1) につきましては、区画道路の4号の一部および5号におきまして、建築物の外壁等から道路中心線までの距離を3m以上とするものでございます。

その下、中ほどでございますが、4-2) としまして、地区施設に該当する角敷地につきましては底辺3mの隅切りを、それ以外の角敷地につきましては底辺2mの見通し空地を確保しまして、歩行者等の安全性の向上を図るものでございます。

一番下、4-3) になります。建築物の壁面の位置の制限の③につきましては、住工地区および住宅地区におきまして、建築物の外壁の面から隣地の境界線までの距離を50cmとしまして、ゆとりある街並みの形成を図るとともに、住環境の保全や防災性の向上を図るものでございます。

8 ページ、5) になりますが、沿道の壁面後退部分や隅切りへの工作物の設置を制限しまして、道路空間を確保するものでございます。

その下、6) の建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限につきましては、地区の景観の保全・向上を図るものでございます。街並みに合わない派手な色や形態の建物を禁止しまして、屋外広告物を設置する際の高さや面積を制限するものでございます。

一番下段、7)、垣または柵の構造の制限としましては、ブロック塀等を規制しまして、生け垣またはフェンス等とするものでございます。

9ページにつきましては、地区計画と関連する地域地区、こちらは記載の用途地域、容積率、高度地区、防火地域、特別用途地区の変更になります。図の中にございますが、少し着色した部分ですね、放射36号線の沿道の着色した部分につきましては、一番下段に記載してある表のとおり変更するよう、現在東京都と協議をしているところでございます。これ以外の地区につきましては、変更はございません。

説明は以上になります。よろしく申し上げます。

○会長 ありがとうございます。説明は終わりました。御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

特にございませんか。

(「なし」の声あり)

○会長 特に御発言がないようですので、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。

最後に、事務局から御連絡がございます。

○都市計画課長 次回の都市計画審議会の日程について、現時点での候補日を御案内したいと思います。

次回につきましては、令和5年10月30日月曜日、3時からを予定したいと思っております。予定していただくと幸いです。案件につきましては、重点地区まちづくり計画、これは補助156号線、練馬区の西大泉方面の道路でございますが、補助156号線沿道周辺地区の重点地区まちづくり計画の案件を予定しているところでございます。開催案内につきましては、改めてお送りしたいと思っております。よろしく申し上げます。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

これで本日の都市計画審議会を終わります。

皆様どうもありがとうございました。