

第247回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和6年10月31日(木) 午後3時～午後3時20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、大田裕章、小林みつぐ、  
藤井たかし、佐藤力、星野あつし、たかはし純、のむら説、  
池田多美子、佐藤良雄、吉江俊、相原和彦、加藤政春、  
江村健二、瓦井隆司、野島久成、小口深志、川津亮、  
練馬消防署長(代理)
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 1名
- 6 議案  
議案第529号(諮問第529号)東京都市計画緑地の変更(練馬区決定)  
〔第103号 おくらやまの森緑地の追加〕  
議案第530号(諮問第530号)東京都市計画緑地の変更(練馬区決定)  
〔第104号 新井の森緑地の追加〕

報告

- 報告事項 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  
〔外環の2沿道富士街道北部地区〕

第247回練馬区都市計画審議会（令和6年10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。ただいまから第247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きまして報告をお願いいたします。

都市計画課長 それでは、委員の出席状況を御報告申し上げます。

ただいまの出席委員数は20名でございます。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。

事務局からは以上でございます。

会長 ありがとうございました。

それでは、議事に移りたいと思います。

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。

本日の案件は、議案が2件、報告事項が1件でございます。

初めに、議案第529号 東京都市計画緑地の変更（練馬区決定）〔第103号 おくらやまの森緑地の追加〕について説明をお願いいたします。

みどり推進課長 それでは、議案第529号説明資料を用いまして、おくらやまの森緑地の都市計画緑地の追加について説明いたします。

本件につきましては、本年7月16日開催の当審議会に原案を報告した案件となります。3ページ目以降の理由書、計画書、位置図、計画図につきましては、原案からの変更はございません。

1 概要です。南田中四丁目にある練馬区立おくらやまの森緑地、練馬区立おくらやま西緑地およびおくらやま憩いの森の約0.22haを、みどりを保全し、散策や休息の場などとして住環境の向上を図るため、都市計画緑地に追加するものです。

2 都市計画の変更内容です。

4ページをお願いいたします。

東京都市計画緑地におくらやまの森緑地を追加いたします。種別は緑地、名称、位置、面積は記載のとおり、樹林地の保全を目的とする緑地です。下段の新旧対照表はお目通しください。

5 ページが位置図になります。笹目通りの西側、南が丘中学校のすぐ北側に位置しております。

6 ページは計画図となっております。緑色で囲った区域が、今回計画変更区域として追加する区域です。

7 ページには現況写真を載せております。緑色が計画変更区域となっております。青色が既に区立緑地として開設している区立おくらやまの森緑地、赤色が開発行為の提供公園として開設した区立おくらやま西緑地となっております。黄色は憩いの森として開設している区域です。現地では、既に一体的に開放しております。樹林地の保全を目的として、緑色で囲った区域を都市計画緑地として追加するものです。

1 ページにお戻りください。

3 これまでの経過および今後の予定です。

本年7月に当審議会に原案を報告させていただき、その後、原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付、地域での説明会を行いました。意見書の提出、公述の申出はありませんでした。

9月に東京都知事の協議を終え、計画案の公告・縦覧を行いました。こちらにつきましても意見書の提出はありませんでした。

本日、当審議会にお諮りいたしまして、12月の都市計画決定・告示を予定しております。

4 議案です。都市計画の案の理由書を3ページに添付しております。原案からの変更はありません。お目通しをお願いいたします。

計画書、位置図、計画図、5 添付資料につきましては、ただいま説明したとおりです。

6 その他です。都市計画変更後、整備方針の優先整備区域として位置づける手続を行

います。

説明は以上です。どうぞよろしく願いいたします。

会長 ありがとうございました。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。

(発言する声なし)

会長 よろしいでしょうか。それでは、特に御発言がないようですので、議案第529号につきましてお諮りいたします。

議案第529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。それでは、そのように決定させていただきます。

続きまして、議案第530号 東京都市計画緑地の変更(練馬区決定)〔第104号 新井の森緑地の追加〕について説明をお願いいたします。

みどり推進課長 それでは、議案第530号説明資料を用いまして、新井の森緑地の都市計画緑地の追加について説明いたします。

本件につきましては、本年7月16日開催の当審議会に原案を報告した案件となります。3ページ目以降の理由書、計画書、位置図、計画図につきましては、原案からの変更はございません。

1 概要です。西大泉五丁目にある新井憩いの森の一部、約0.27haを、みどりのネットワーク形成および住環境の向上に資する重要な樹林地の保全を図るため、都市計画緑地に追加するものです。

2 都市計画の変更内容です。

4 ページを御覧ください。

東京都市計画緑地に新井の森緑地を追加いたします。種別は緑地、名称、位置、面積は記載のとおり、樹林地の保全を目的とする緑地です。下段の新旧対照表はお目通しお願い

いたします。

5 ページが位置図になります。大泉第四小学校の約400m西側に位置し、現在事業中の放射第7号線の南側に隣接しております。

6 ページは計画図となっております。緑色で囲った区域が、今回計画変更区域として追加する区域です。

7 ページには現況写真を載せております。黄色の区域が現在憩いの森として開設しております。今回は、樹林地の保全を目的として、東側の緑色に囲った区域を、都市計画緑地に追加するものです。

なお、西側につきましては、所有者の土地利用がまだ未定ということでございますので、今回の計画変更区域には含めておりません。

1 ページにお戻りください。

3 これまでの経過および今後の予定です。

本年7月に当審議会に原案を報告させていただき、その後、原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付、地域での説明会を行いました。意見書の提出、公述の申出はありませんでした。

9月に東京都知事の協議を終え、計画案の公告・縦覧を行いました。こちらにつきましても意見書の提出はありませんでした。

本日、当審議会にお諮りいたしまして、12月の都市計画決定・告示を予定しております。

4 議案です。都市計画の案の理由書を3ページに添付しております。原案からの変更はありません。お目通しをお願いいたします。

計画書、位置図、計画図、5 添付資料につきましては、ただいま説明したとおりです。

6 その他です。都市計画変更後、整備方針の優先整備区域として位置づける手続きを行います。

説明は以上です。どうぞよろしくお願ひいたします。

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。

(発言する声なし)

会長 よろしいでしょうか。それでは、特に御発言がないようですので、議案第530号につきましてお諮りいたします。

議案第530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。それでは、そのように決定させていただきます。

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 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〔外環の2沿道富士街道北部地区〕について説明をお願いいたします。

新宿線・外環沿線まちづくり課長 それでは、報告事項 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〔外環の2沿道富士街道北部地区〕について説明いたします。

1 概要です。本地区では、外環の2の整備が東京都により進められております。本事業は、富士街道から前原交差点までの延長約950mの区間について、令和6年2月から令和13年3月までを事業認可期間としております。

区は、外環の2の整備にあわせ、沿道においては良好な住環境を保持しつつ、中層の集合住宅や沿道型の便利施設の立地を促すとともに、その周辺地区においては低層および中層住宅地にふさわしい住環境を目指すこととしています。

今後、整備を進める都市計画道路事業の進捗にあわせて、総合的なまちづくりを推進していくに当たり、本地区を練馬区まちづくり条例第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す。

2 対象区域です。練馬区石神井町四丁目、石神井町七丁目、石神井町八丁目、石神井台三丁目、東大泉一丁目および東大泉五丁目の各地区内、約91.9haになります。区域につきましては、後ほど説明させていただきます。

3 これまでの経過です。令和4年5月にまちづくり準備会、令和5年3月にまちづくりオープンハウスを開催した後、本地区の外環の2の事業認可にあわせ、まちづくり協議会を令和6年3月と6月に開催し、10月に区域の指定を行いました。

2 ページを御覧ください。

4 今後の予定です。本日の練馬区都市計画審議会の報告の後、明日11月1日から22日までの3週間、検討区域の公表と意見書の受付を行います。意見書の提出があった場合は、12月に意見書の要旨と区の見解書を公表いたします。

5 添付資料です。(1)から(7)までございます。順に説明をさせていただきます。

3 ページをお願いいたします。

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す。

1 重点地区まちづくり計画を検討する区域の名称は、外環の2沿道富士街道北部地区です。

2 理由は、先ほどの概要と重複いたしますので、割愛させていただきます。

3 整備方針です。外環の2の整備を契機として、沿道では周囲と調和した、建物の中層化を図るとともに、周辺地区ではみどり豊かで閑静な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちの形成を目指します。

5 ページをお願いいたします。

位置図です。石神井公園駅と大泉学園駅の間、外環の2を中心としたグレーの網かけの区域となります。また、本区域の北側につきましては、外環の2が平成24年に事業化され、重点地区まちづくり計画を平成27年に策定している地域となります。本区域の南側、富士街道から新青梅街道までの区域につきましては、現在外環の2の事業化に向け、測量作業が進められており、今後事業化への進捗に合わせ、まちづくりの検討を進めてまいり

ます。

6 ページを御覧ください。

区域図です。中央部、縦の南北に走る外環の2を中心としたエリアとし、南側は富士街道、西側は学芸大通り、北側は生活幹線道路に位置づけられる練馬一般区道、北東側は練馬主要区道と西武池袋線の北側区道に含まれる区域となります。

7 ページ、8 ページは区域図を拡大した詳細図となります。お目通しいただければと思います。

9 ページをお願いいたします。

こちらは、練馬区まちづくり条例のあらましの抜粋でございます。重点地区まちづくりを進める際のフローを記載しております。手続の流れを御覧ください。現段階は、一番上に記載しております「重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定、公表」でございます。先ほども申し上げたとおり、11月1日から3週間、検討区域の公表と意見書の受付を行ってまいります。

10 ページを御覧ください。

現地の航空写真を記載しております。記載している矢印と数字は、11ページの現況写真の数字を示してございます。あわせて、後ほどお目通しいただければと思います。

説明は以上です。

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 今回指定された区域内の世帯数は分かりますか。

新宿線・外環沿線まちづくり課長 世帯数は、おおむね7,000世帯となっております。

委員 当該区域の西側に学芸大通りが、南側には富士街道がございますけれども、現在、この二つの街道の地域課題というのはどのようなものがあるのでしょうか。

新宿線・外環沿線まちづくり課長 地域の方々に構成されます「まちづくり協議会」のなかで、地域の方々からは「周辺道路、富士街道や学芸大通りなどの歩道の空間が狭い」、

「道路が狭くて通過車両が通るときに少々危険を感じる」といった課題をいただいております。

委員 今回区域を指定したということで、今おっしゃった課題ということも、手を入れていくということでしょうか。

新宿線・外環沿線まちづくり課長 重点地区まちづくり計画につきましては、意見、課題、課題に対する方針等をいただきまして、地域のまちづくりの方針、エリアごとの方針を定めて、策定を目指していくところでございます。

委員 それから、当該区域内の7,000世帯および周辺世帯への計画の周知というのは、今後どのようにされていくのでしょうか。

新宿線・外環沿線まちづくり課長 現在、「まちづくり協議会」という形で地域から公募で参加していただいている方々に、計画の検討を進めていただいているところです。

「まちづくり協議会」で検討した内容に関しましては、今後、「まちづくりニュース」として地域の方々に、「どのようなお話があったか」、「どのような進捗状況となっているか」をお知らせしてまいります。

また、重点地区まちづくり計画の策定に当たりましては、説明会等を開催してまいります。

委員 それから、この計画の合意形成について、どのような手法、段取りで行っていくのか、お知らせください。

新宿線・外環沿線まちづくり課長 説明資料の9ページになります。練馬区まちづくり条例に基づきまして、重点地区まちづくり計画の策定を進めてまいります。区域の指定後に、地域の方々とお話を進めながら、計画案を作成し、計画案の公表・縦覧、説明会等の開催、さらに都市計画審議会での意見を聴取して、最終的に重点地区まちづくり計画の策定に至るものでございます。

委員 しっかりと合意形成を図っていくことが必要だと思いますし、その前提となるのが、正確で偏りのない情報開示だと思います。余念なく、しっかりやっていただきたい。

この旨、要望して終わります。

会長 ほかにございますでしょうか。

委員 整備方針の記載内容から区域指定の目的がよく分からなかったんですが、ここに記載していることとしては、建物の中層化を図っていく、つまり、これまで低層、中層の住宅地だったが、もう少し建物の容積を上げて、中層化を図っていくエリアとみどり豊かで閑静な居住環境という両極端な二つの環境のゾーニングをこれから考えていくということとを主な目的とした区域の指定という理解でよろしいのですか。

新宿線・外環沿線まちづくり課長 まず、重点地区まちづくり計画につきましては、そのような大きな方針を定めていくものでございます。また、地域の方々とお話をしながら、「エリアごとに低層の住宅地を守っていく」、「利便施設を誘致し、にぎわいを誘導していく」というようなエリアの方針を定めていくというものでございます。

委員 ここには地区計画はないのですか。それとも、これから、これを踏まえて作るということなんですか。

新宿線・外環沿線まちづくり課長 まず、重点地区まちづくり計画で方針を定め、その後、事業手法の一つとして、地区計画もしくは再開発等の事業手法によって、重点地区まちづくり計画に定めた方針を実現していくということになります。

委員 9ページの最後の「重点地区まちづくりの推進」というところに、地区計画が当てはまるかもしれないということですね。

会長 ほかにございますでしょうか。

(発言する声なし)

会長 それでは、ほかに御発言がなければ、報告事項を終わります。

これで本日の案件は全て終了いたしました。

最後に、事務局から連絡があります。

都市計画課長 次回の都市計画審議会の日程について御案内をさせていただきます。

次回につきましては、3月下旬を予定しております。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変更原案などを予定しております。開催通知につきましては、改めて送付させていただきます。

会長　これで本日の都市計画審議会を終わります。皆様、ありがとうございました。