

## 第251回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和7年12月19日（金） 午後3時～午後5時07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、佐々木健、大沢昌玄、大田裕章、小林みつぐ、  
藤井たかし、かしままさお、柳沢よしみ、山田かずよし、  
有馬豊、池田多美子、清水保、関洋一、保坂恵真、相原和彦、  
國分昭夫、江村健二、加藤宏幸、野島久成、有川高利、小口深志、  
目黒和子、練馬警察署長（代理）、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533号(諮問第533号) 東京都市計画公園の変更（練馬区決定）  
〔第8・2・30号 高松農の風景公園の変更〕

議案第534号(諮問第534号) 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔補助233号線沿道地区地区計画〕

議案第535号(諮問第535号) 東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）  
〔補助230号線大泉町三丁目地区地区計画〕

議案第536号(諮問第536号) 東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）  
〔補助230号線大泉学園町地区地区計画〕

議案第537号(諮問第537号) 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
〔補助233号線沿道地区地区計画関連〕  
〔補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連〕  
〔補助230号線大泉学園町地区地区計画関連〕

議案第538号(諮問第538号) 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）  
〔補助233号線沿道地区地区計画関連〕  
〔補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連〕  
〔補助230号線大泉学園町地区地区計画関連〕

議案第539号(諮問第539号) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）  
〔補助233号線沿道地区地区計画関連〕  
〔補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連〕  
〔補助230号線大泉学園町地区地区計画関連〕

### 報告

- 報告事項1 富士見台一丁目公園の都市計画原案について
- 報告事項2 武蔵関駅周辺地区地区計画等の都市計画原案について
- 報告事項3 補助第229号線の都市計画変更素案について
- 報告事項4 練馬区都市計画マスタープラン実施状況報告書の作成状況について

第251回練馬区都市計画審議会（令和7年12月19日）

○都市計画課長 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251回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

本日は、学識経験者委員の皆様と住民代表委員の皆様が改選されて初めての審議会でございます。後ほど審議会の会長を選任していただきますけれども、それまでの間、事務局で進行させていただきます。

私は、事務局を務めます、都市計画課長の大窪と申します。よろしくお願いいたします。

恐れ入りますが、少し長くなりますので、着座にて進行させていただきます。

それでは、お手元の資料の左側、次第により進めてまいりたいと存じます。

本日の案件につきましては、右側に置かせていただいております案件表によりまして、後ほど御説明させていただきます。

初めに、改選された委員の皆様を御紹介いたします。お手元に委員名簿をお配りしておりますので、併せて御覧ください。

お名前をお呼びいたしますので、御起立をお願いできればと存じます。

まず、学識経験者委員でございます。

佐野克彦委員でございます。

○佐野委員 佐野克彦です。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 大田裕章委員でございます。

○大田委員 大田裕章です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 佐々木健委員でございます。

○佐々木委員 佐々木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 なお、有田智一委員につきましては、本日は欠席の御連絡を、また大沢昌玄委員につきましては、遅参の御連絡をいただいております。

つぎに、住民代表委員でございます。

まず、公募区民委員の皆様を御紹介いたします。

池田多美子委員でございます。

○池田委員 池田でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 清水保委員でございます。

○清水委員 清水でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 関洋一委員でございます。

○関委員 関洋一と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 保坂恵真委員でございます。

○保坂委員 保坂でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 続いて、区内関係団体から御推薦いただいた皆様を御紹介いたします。

相原和彦委員でございます。

○相原委員 相原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 國分昭夫委員でございます。

○國分委員 國分でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 江村健二委員でございます。

○江村委員 江村です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 野島久成委員でございます。

○野島委員 野島と申します。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 有川高利委員でございます。

○有川委員 有川と申します。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 小口深志委員でございます。

○小口委員 小口と申します。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 目黒和子委員でございます。

○目黒委員 よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 委嘱状につきましては、各委員の机上にお配りしておりますので、御確

認をお願いいたします。

以上が新たな任期の委員の皆様でございます。よろしくお願いいたします。

引き続きまして、既に委嘱を受けておられる委員を事務局から御紹介いたします。

まず、区議会選出委員でございます。

小林みつぐ委員でございます。

○小林委員 小林です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 藤井たかし委員でございます。

○藤井委員 藤井です。お世話になります。

○都市計画課長 かしままさお委員です。

○かしま委員 かしまです。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 柳沢よしみ委員でございます。

○柳沢委員 柳沢よしみでございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 山田かずよし委員でございます。

○山田委員 山田と申します。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 有馬豊委員でございます。

○有馬委員 有馬です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、関係行政機関の委員でございます。

練馬消防署長、大住武委員でございます。大住委員におかれましては、代理で予防課長、岡部弘志様に御出席いただいております。

○大住委員代理岡部氏 大住の代理で出ております岡部と申します。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 練馬警察署長、佐々木泰志委員でございます。佐々木委員におかれましては、代理で交通課長、塩田竜也様に御出席いただいております。

○佐々木泰志委員代理塩田氏 代理で出席させていただいております交通課長の塩田と申します。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 以上でございます。改めまして、よろしくお願いいたします。

ここで技監土木部長事務取扱の小山和久から御挨拶申し上げます。

○技監土木部長事務取扱 皆さん、こんにちは。練馬区技監土木部長事務取扱の小山でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

改めまして、本日は年末のお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

本日、委嘱状をお渡しをいたしました皆様には、令和9年11月30日までの2年間を任期とする第25期の練馬区都市計画審議会委員に御就任をいただきました。引き続き委員をお願いさせていただいております区議会選出の委員の皆様、また関係行政機関の委員の皆様共々、どうぞよろしくお願いいたします。

さて、練馬区については、23区で最大の農地が残るなど、みどり豊かな住宅都市でございます。ただ、その一方で、都市計画道路の整備の遅れですとか、駅から少し離れた鉄道空白地域の存在など、区民生活を支える都市インフラの整備がいまだ不十分であり、これが練馬区の大きな課題となっているところでございます。区では、こうした課題を踏まえ、区の総合計画である「第3次みどりの風吹くまちビジョン」の中のまちづくり分野におきまして、都市計画道路の整備および周辺のまちづくり、大江戸線の延伸、西武新宿線の連続立体交差化、また、都市農地の保全、公園の整備などを計画に位置づけまして、精力的に取り組んでいるところでございます。

当審議会では、これらの取組を進めるに当たりまして、まちづくりなどに関する様々な案件につきまして御審議をいただき、委員の皆様の多様な視点から忌憚のない御意見をいただきたいというふうに考えております。どうぞ2年間よろしくお願いいたします。

私からは以上です。

○都市計画課長 つぎに、当審議会の幹事を御紹介いたします。

お手元の幹事等名簿を御覧ください。

まず、都市整備部でございます。

都市整備部長、中沢孝至でございます。

○都市整備部長 中沢でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 交通企画課長、安田圭吾でございます。

○交通企画課長 安田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 東部地域まちづくり課長、藤本利治でございます。

○東部地域まちづくり課長 藤本でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 西部地域まちづくり課長、星野正博でございます。

○西部地域まちづくり課長 星野と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 新宿線・外環沿線まちづくり課長、篠田聡でございます。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 篠田でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 大江戸線延伸推進課長、大塚峰生でございます。

○大江戸線延伸推進課長 大塚でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 防災まちづくり課長、川上泰史でございます。

○防災まちづくり課長 川上でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、建築・開発担当部でございます。

建築・開発担当部長、伊藤良次でございます。

○建築・開発担当部長 伊藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 開発調整課長、葭井公夫でございます。

○開発調整課長 葭井でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 建築課長、田中淳でございます。

○建築課長 田中でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 建築審査課長、石原美鈴でございます。

○建築審査課長 石原でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 住宅課長、石原清年でございます。

○住宅課長 石原でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、環境部でございます。

環境部長、小暮文夫でございます。

○環境部長 小暮でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 みどり推進課長、星野健一でございます。

○みどり推進課長 星野でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、土木部でございます。

道路公園課長、大野貴でございます。

○道路公園課長 大野でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 計画課長、新田龍一でございます。

○計画課長 新田でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 特定道路課長、内田亮でございます。

○特定道路課長 内田でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 幹事の紹介は以上となります。よろしくお願いいたします。

つぎに、本日の案件に関連して出席している区の職員を御紹介いたします。

議案第533号 高松農の風景公園の案件に関連して出席しております都市農業課長、高橋雄貴でございます。

○都市農業課長 高橋でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 以上となります。

続きまして、委員の出席状況について御報告いたします。

ただいまの出席委員数は23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。

つぎに、会長の選出です。

当審議会の会長と副会長につきましては、練馬区まちづくり条例第131条第2項の規定により、学識経験者委員の中から選出することとされております。

まずは、会長の選出ですが、いかがいたしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

○都市計画課長 ただいま事務局一任というお声をいただきましたが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○都市計画課長 ありがとうございます。

事務局といたしましては、前期も円滑に審議会を運営していただいた佐野委員に引き続き会長をお願いできればと考えております。以上の事務局案でいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○都市計画課長 ありがとうございます。

異議なしということですので、佐野委員が会長に選出されました。よろしくお願いいたします。

以降の進行は会長にお願いいたします。それでは、佐野会長、よろしくお願いいたします。

○会長 ただいま会長に選任いただきました佐野でございます。

委員の皆様の御協力をいただきまして、審議会運営を円滑に進めてまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、引き続きまして、副会長の選出でございます。

先ほど事務局から説明がありましたが、当審議会の副会長につきましても、練馬区まちづくり条例の規定により、学識経験者の中から選出することとされておりますが、いかがいたしましょうか。

(「会長一任」の声あり)

○会長 ただいま会長一任というお声をいただきましたが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

それでは、私といたしましては、東京都のOBとして行政経験が豊富な佐々木健委員に



副会長をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

異議なしということですので、佐々木委員が副会長に選出されました。よろしくお願いいたします。

佐々木副会長からも一言御挨拶いただければと思います。

○副会長 副会長に選任いただきました佐々木でございます。

会長を補佐いたしまして、当委員会が円滑に運営されますよう努めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございました。

それでは、引き続きまして、当審議会の部会委員の選出および公聴会の議長候補者の指定です。

まず、部会の委員につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

事務局、お願いします。

○都市計画課長 部会の委員について御説明いたします。

当審議会には、専門的な知識を必要とする案件等を審議するため、三つの部会を設置しております。この部会については、練馬区まちづくり条例第135条第2項の規定により、会長の指名する委員をもって組織することとなっております。加えて、同条第3項および第4項の規定により、部会に特別委員を置くことができ、特別委員につきましては、専門の知識および経験を有する者のうちから区長が委嘱することとなっております。

本日の審議会では、会長の指名する委員について選出していただくものでございます。

以上です。

○会長 ありがとうございました。

ただいま事務局から説明がありましたとおり、部会については会長の指名する委員と区長が委嘱する特別委員をもって組織することとなっております。

この部会委員ですが、指名委員と特別委員で構成した名簿を事務局からお配りいたしますので、そちらを御覧いただきたいと存じます。

お手元に届きましたでしょうか。

部会委員につきましては、お手元の名簿のとおりとさせていただきたいと存じます。御確認いただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

つぎに、公聴会の議長候補者の指定です。事務局から説明をお願いいたします。

事務局、お願いします。

○都市計画課長 公聴会を開催する際の議長候補者について御説明いたします。

まず、公聴会についてでございますが、都市計画原案等について御意見のある方が、公開の場で御意見を述べることができる制度でございます。

公聴会の議長につきましては、練馬区まちづくり条例施行規則第5条第1項の規定により、当審議会委員の中から区長が指名した者をもって充てることとなっておりますが、練馬区まちづくり条例に基づく公聴会運営方針において、当審議会がその候補者を指定し、区長にお示しすることとしております。つきましては、この公聴会の議長候補者について、審議会として指定していただくものでございます。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありましたとおり、公聴会の議長候補者につきましては、当審議会が指定することとされております。このことにつきまして、皆様いかがいたしましたでしょうか。

(「会長一任」の声あり)

○会長 ただいま会長一任というお声をいただきましたが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

私といたしましては、副会長と同じく、行政経験豊富な佐々木副会長にお願いしたいと

と思いますが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

それでは、佐々木副会長を公聴会の議長候補者に指定したいと思いますので、よろしく  
お願いいたします

それでは、議事に入る前に、本日の資料につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

事務局、お願いします。

○都市計画課長 本日お配りしている資料について御案内いたします。

まず、本日の案件表をお手元右側にお配りしております。

つぎに、議案第533号、議案第534号から539号の説明資料、報告事項1から報告事項4  
の説明資料ですが、こちらは事前にお送りさせていただいております。お持ちでない方が  
いらっしゃいましたら、お申出いただければと思います。いかがでしょうか。よろしいで  
しょうか。ありがとうございます。

加えまして、議案第534号から議案第539号に関しまして意見書が提出されましたため、  
この意見書の要旨と区の見解を追加で机上に配布してございます。こちらの資料についま  
しては、後ほどの案件と併せて御説明いたします。

また、練馬区都市計画図1・2をお配りしておりますが、こちらにつきましては毎回事  
務局で御用意いたします。現在、都市計画図をお持ちでない委員におかれましては、本日  
お配りしているものをお持ち帰りいただければと存じますが、次回以降、御持参いただか  
なくても結構でございます。よろしくお願いいたします。

それから、先ほど御案内させていただいた委員名簿および幹事名簿が本日の配布資料と  
なります。

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、早速議事に移りたいと存じます。

案件表のとおり進めたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

本日の案件は、議案が7件、報告事項が4件でございます。

なお、全ての案件につきまして、着座にて説明をさせていただきたいと思います。

それでは、初めに、議案第533号 東京都市計画公園の変更〔第8・2・30号 高松農の風景公園の変更〕につきまして説明をお願いいたします。

○みどり推進課長 すみません、説明は着座にて失礼いたします。

それでは、議案第533号 説明資料を用いまして、高松農の風景公園の都市計画変更について御説明いたします。

本件につきましては、本年8月28日開催の当審議会において原案を報告した案件になります。区では、都の制度である農の風景育成地区制度を活用することにより、散在する農地を一体の都市計画公園として指定することで、農地や屋敷林のある風景を保全することを目的に、平成27年6月に「高松一・二・三丁目農の風景育成地区」としての指定を受けました。今回、農の風景育成地区内の農地について都市計画変更を行うものです。

なお、2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 概要についてです。高松二丁目、三丁目における0.2haの農地について、農地の景観を伝える拠点を確保するため、都市計画公園の区域に追加するものです。

2 ページに、ただいま御説明した都市計画変更の理由を記載した理由書を添付しております。後ほどお目通しください。

4 ページを御覧ください。

位置図になります。環状8号線（環八通り）の北西側に位置しております、点線で囲った範囲が農の風景育成地区であり、丸で囲まれた範囲の中に六つの四角い箇所があります。そちらが高松農の風景公園になります。

5 ページをご覧ください。

計画図になります。緑で囲った区域が今回の計画変更区域であり、赤で塗りつぶした範囲が今回追加する区域となります。

6 ページには現況写真を載せております。後ほどお目通しください。

3 ページを御覧ください。

都市計画の変更内容です。高松農の風景公園に農地を追加いたします。種別は特殊公園、名称、位置、面積は記載のとおりです。都市計画の変更の理由につきましては、農の風景の景観を伝える拠点を確保するためです。

下段は新旧対照表になります。

恐れ入ります、1 ページのほうにお戻りください。

3 これまでの経過および今後の予定についてです。本年8月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・公述の申出はございませんでした。10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、1月の都市計画変更・告示を予定しております。

4 議案、5 添付資料は記載のとおりです。

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進めてまいります。

説明は以上となります。どうぞよろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございました。

説明は終わりました。

これにつきまして御質問、御意見がありましたら御発言をお願いいたします。

○委員 火曜日に私、現地を見てきました。それで、正直申し上げましてすばらしい。何がすばらしいかといいましたら、ここの生産緑地の中にゴミが一つも落ちていない。見事ですね。高松、この地区に住んでいる方の意識の高さ、ここを宝物としている意識の高さ

に私、感銘を受けて、すがすがしい気持ちで家に帰りました。

高松の住民のそういった意識を酌んで申しますと、生産緑地、あるいは特定生産緑地になりますと、税制の特例の措置が、特に特定生産緑地は10年になりますよね。その後はどうするのでしょうか。将来、後世代までこの風景を維持していくということになると、農家の皆さんにとっては税制面で非常に高いハードルがある。この辺を区としてはどういうふうにお考えになっているのか、そこについての区のお考えをお聞かせいただきたい。

以上です。

○都市計画課長 今委員からお話しいただいたとおり、農地というものは練馬区としても引き続き維持をしていきたい、その考えに変わりはありません。

今、委員からお話がありました生産緑地の指定や特定生産緑地の指定といったもの、当然農業者の方々は遺産相続、様々なことで農業を続けることが困難なことも考えられます。私どもとしては、その特定生産緑地の期間にも、都市農業課やJ A東京あおばと協働して、農業者の方にどのようにして農業を進めていくかなど、そういったことを一緒に話し合っ  
て進めていき、できれば農地として保全していきたい、農業者の方も引き続いて農業を継続していただきたい、そういった働きかけを、繰り返し行っていく必要があると存じます。それも今も行っているところでございます。そういった取組が大切かと存じております。

以上です。

○委員 よく分かりました。私からすれば、前川区長をどこかで見たんですけれども、農林水産省なんかに特区としてとかというふうな働きかけも行っているというふうなことを耳にしていますので、ぜひそのところにつきましては推進していただきたいなと思っています。

余談になりますけれども、私自身は、地方都市の近郊にあって、都市化の波の中で牛を飼い、田あり、畑あり、山林ありの家に育ったのですね。それでもって、農家の皆さんの苦労というふうなのは、私、祖父母、父母の取組を見ていて痛いほど分かっている。

その思いを酌みますと、ぜひここにいらっしゃる練馬区の幹部の皆様には、国への働き

かけ、都への働きかけを進めまして、より今まで以上に強靱に、ここのところの風景というものが維持されるように、まさに練馬区民の歌に「土の香りの漂うなかで きっと元気が出るでしょう」という一文がありますよね。もう元気が出るんです。ぜひその辺のところは、私、高松の区民の皆様はそういうお声だと思っておりますので、取り組んでいただきたいなと思います。

以上です。

○都市整備部長 先ほど都市計画課長のほうから答弁させていただきましたが、練馬区のまちづくりを考える上で、農地の在り方というのは非常に重要なものと考えているところでございます。先ほどありましたけれども、なるべく農地として維持していただくように努めるとともに、やむを得ず売却しなければならないなどという場合についても、できるだけ買い取れるような形を検討しているところでございます。ただ、全てが買い取れるわけではございませんので、その辺のところは行政としてしっかり財政面等を考えながら、なるべくみどりとして、これは練馬のまちづくりを進めていく上で重要なテーマになってきますので、今委員からもお話、御意見をいただきましたが、練馬の特徴であるような農地の風景といったものは守っていくような形で、これからもまちづくりを進めてまいりたいと考えております。御協力よろしくお願いいたします。

○委員 ぜひよろしくお願いいたします。

○会長 ほかにありますか。

○委員 すばらしい御意見だなと思って拝聴させていただいておりました。我々も同じような思いだというふうに思っています。

原案から4か月たって、少し記憶が曖昧で、原案のときも同じことを聞いていたら申し訳ないのですけれども、今回指定される部分について、既存のところは例えばみらいのはたけであるとか、農の学校であるとか、樹林地そのままだったりとかという部分かと思うのですが、今回指定される場所の今後の具体の使い道などはどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

○都市農業課長　今回、追加で指定をさせていただく二丁目、三丁目の今後の活用の仕方についてでございます。

資料の３ページになるのですが、一番上の表の備考欄に書かせていただいておりますけれども、体験学習施設、そして分区園と記載がございます。詳細についてはこれからの検討となるのですが、例えば分区園の一つ例を挙げますと、来年３月に27園目が開園しますけれども、例えば一つとして区民農園、またもう一つは今委員がおっしゃっておりました、近隣に高松みらいのはたけがございます。今回の用地は、高松みらいのはたけと近接した用地になりますので、例えば高松みらいのはたけの第２圃場的な形で、何か連動した体験施設のようなものができるかと。そのあたりについては今後検討してまいりたいと思っております。

以上です。

○委員　ありがとうございます。

農地をしっかりと区で確保していくときに、その使い道というところはやはり大きな課題になってくると思いますので、ぜひ今後お願いしたいなということが１点と、あと２ページの緑確保の総合的な方針で確保地（農地　水準１）」に位置づけられているということでした。私、これは不勉強で恐縮なのですが、この方針の中で、高松農の風景公園が全体として最終的にはどれくらいの面積を確保していくみたいな方針は掲げられているのか、その点だけ伺って終わります。

○みどり推進課長　まず、こちらの農の風景育成地区内の農地の確保の割合につきましては、明確な数値目標みたいなものはございません。ただ、農の風景育成地区自体は、全体の敷地の中の10％程度の農地が保有されていることというのが指定の条件になっている部分もございますので、その辺も含めまして、また先ほど答弁にもありましたように、必要な農地につきましては、できる限り営農者の方に引き続き保持していただきたいというところはありますけれども、それ以外で、区のほうで必要な部分については保全していくことを考えていきたいところでございます。



以上です。

○会長 ほかに何かございますでしょうか。

(発言する声なし)

○会長 特にないですか。なければ、議案第533号につきましてお諮りしたいと思います。

議案第533号につきまして、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。

続きまして、議案第534号、東京都市計画地区計画の決定〔補助233号線沿道地区地区計画〕についてですが、本議案に続く議案第535号から第539号、ここまでの関連議案となっております。つきましては、議案第534号の関連議案も含め、一括して説明、質疑をお願いしたいと存じます。

では、説明をお願いいたします。

○大江戸線延伸推進課長 私から、議案第534号から第539号、補助233号線沿道地区地区計画の都市計画決定等について、一括して御説明をいたします。

失礼して、着座にて御説明させていただきます。

本件につきましては、本年8月28日の本審議会に地区計画の原案等の内容を御報告したところでございます。その後、原案および案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、それぞれ意見書の提出が1通ずつございました。本日、これまでの都市計画決定に係る手続を踏まえまして、本件地区計画等の都市計画決定について付議、諮問させていただくものでございます。

なお、都市計画の案の内容につきましては、原案からの変更はございません。

また、審議会の委員の改選もございましたので、計画の内容については再度簡潔に御説明をさせていただきます。

初めに、説明資料4ページをお願いいたします。

7 区域図を御覧ください。

現在、区北西部では、東西に都市計画道路補助230号線、南北に補助233号線の整備が進められています。今回、地区計画等を決定または変更する地区は、合計で3地区です。

図の上側、補助233号線沿道地区は、今回新たに決定する地区計画です。

図の下側、補助230号線大泉町三丁目地区と補助230号線大泉学園町地区は、既に地区計画が決定されておりますが、両地区共に地区内を通る補助233号線の整備に併せまして、沿道の適切な土地利用の誘導を図る必要があるため、今回、地区計画を変更いたします。

恐れ入ります、1ページにお戻りください。

1 概要です。補助233号線沿道地区は、練馬区の北西部に位置しておりまして、全域が大泉風致地区に指定され、豊かなみどりを備えた住宅地となっております。地区内で整備が進められております都市計画道路補助233号線の沿道では、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、後背地では住環境の保全や道路整備の充実が課題となっており、適切な土地利用の誘導が求められております。

そこで、補助233号線を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画を決定・変更するものでございます。

また、これに併せまして、関連する用途地域、高度地区、防火地域および準防火地域の都市計画変更を行います。

2 対象区域です。今回決定・変更する地区計画の名称、区域、面積は、記載のとおりでございます。

3 これまでの経過です。補助233号線沿道地区では、令和元年に地域の皆様とまちづくり協議会を設立しまして、協議、検討を重ねてまいりました。

2ページをお願いいたします。

令和7年3月には、都市計画の素案説明会を開催し、8月には当審議会へ原案等を報告した後に、原案の公告・縦覧、意見書の受付を行うとともに、原案説明会を開催いたしました。その後、東京都知事協議や案の公告・縦覧、意見書の受付など、都市計画決定の

手続を進めてまいりました。

また、今回併せて変更いたします補助230号線大泉町三丁目地区地区計画は平成28年に、補助230号線大泉学園町地区地区計画は令和4年に、それぞれ都市計画決定をしています。

4番 議案です。議案は、第534号から第539号の6件です。それぞれの都市計画図書につきましては、記載のページに添付しております。内容につきましては、参考資料3を用いて御説明をさせていただきます。

それでは、参考資料3を御準備いただければと思います。

補助233号線沿道地区地区計画（原案）ほか説明資料と記載のあるものになります。

表紙をおめくりいただきまして、1ページをお願いいたします。

1 地区の概要につきましては、先ほどの概要の御説明と同様ですので、後ほどお目通しをお願いいたします。

2 ページをお願いいたします。

下段の（2）地区計画の目標です。補助233号線を中心とした、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活利便性の向上や、誰もが安全・安心に暮らせる災害に強い生活環境の形成、安全で快適な暮らしを支える交通環境の形成を目指すとともに、みどり豊かで良好な住環境の維持を図りますとしております。

3 ページをお願いいたします。

土地利用の方針です。地区の特性を踏まえまして、色分けした地区区分により土地利用の方針を定めます。つぎの4ページに、それぞれの地区の方針を記載しておりますので、併せて御覧ください。

黄色の補助233号線沿道地区の土地利用の方針では、施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成します、としております。その他の通り沿道地区においてもそれぞれ方針を定めておりまして、また、水色の住宅地区では、風致地区にふさわしいみどり豊かな敷地と街並みに配慮した良好な低層住宅地を形成します、としております。

なお、補助233号線沿道地区の土地利用の方針につきましては、大泉町三丁目地区と大泉学園町地区の補助230号線沿道においても定めます。

つぎに、建築物等の整備の方針です。地区計画の目標に向けまして、建築物等の用途の制限など、記載の下線の事項について定めます。詳細は後ほど御説明をいたします。

つぎに、地区施設の整備の方針です。練馬区道路網計画に基づきまして道路ネットワークの形成を図り、また防災性の向上や安全な暮らしを図るため、道路や隅切りの整備を促進します。配置規模につきましては、後ほど御説明をいたします。

つぎの5ページから7ページにつきましては、今回決定・変更する3地区それぞれの制限を一覧にしたもの記載しております。表のグレーの網かけ部分につきましては、今回変更がない制限となっております。後ほどお目通しをお願いいたします。

続いて、8ページをお願いいたします。

ここからは、地区区分ごとのルール、制限の内容の御説明となります。

初めに、補助233号線沿道地区に関するルールです。

用途地域は、補助233号線の道路端から30mの範囲の用途地域を第一種住居地域に変更いたします。一方で、ホテル、旅館、葬祭場などの建物用途について、地区計画により制限をいたします。

建蔽率は60%、容積率は300%に変更します。

つぎに、高さに関することといたしまして、用途地域の変更に伴い、高度地区による高さの最高限度を20m第2種に変更します。一方で、後背地の住環境に配慮し、地区計画により高さの最高限度を17mかつ5階以下といたします。なお、本地区は風致地区に指定されていることから、建築物の高さは、風致地区条例に基づく高さの最高限度も設けられております。

なお、8月の当審議会に原案を報告した際、補助233号線の整備済み区間の沿道におきまして、本件地区計画では高さの最高限度を17m以下かつ5階以下と定めることに対しまして、現況建物の高さが6階以上の建物が一部見受けられるとの御答弁を申し上げたところ

ろでございますが、その後、改めて現地や関係資料を確認しましたところ、現況建物におきましては、全て15m以下、5階以下であることを確認いたしましたので、答弁を訂正いたします。

つぎに、構造に関することといたしまして、沿道地区は不燃化を促進するため、防火地域に変更いたします。

その他、敷地面積の最低限度は、土地の細分化を防ぐとともに、ゆとりある住環境を保全するため110㎡とし、落ち着きのある良好な街並みの形成を図るため、形態または色彩その他意匠の制限を設けます。

また、垣または柵の構造の制限を設け、道路に面する部分は一定の長さを生け垣等にすることで、みどり豊かな街並みの形成を図ります。

つぎに、9ページから11ページまでは、ただいま御説明したルールと同様に、その他の地区区分におけるルールを記載しております。また、12ページからは、これまで御説明をいたしました制限等の詳細、解説を記載しているものになってございます。後ほどお目通しをいただければと思います。

続いて、17ページをお願いいたします。

建築物の壁面の位置の制限についてです。道路の交差部において、見通しの空間を確保し、安全性の向上を図るため、角敷地では長さ2m以上の隅切り空間を確保するよう、建築物の外壁等を後退する制限を設けます。対象は、一部を除く地区内全てといたします。

つぎに、地区施設沿道の壁面の位置の制限です。緊急車両の円滑な通行や交差部の見通しを確保するため、地区施設に区画道路と隅切りを定めます。これに併せまして、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めまして、地区施設の空間を確保いたします。

つぎに、18ページをお願いいたします。

地区施設の配置および規模についてです。図の着色部分に、地区施設として区画道路や隅切りを定めます。

地区計画等の内容の御説明は以上となります。

恐れ入ります、先ほどの説明資料の3ページにお戻りください。

5 今後の予定についてです。本日、当審議会へ地区計画の決定等を付議した後、東京都決定の用途地域の変更につきましては2月の東京都都市計画審議会へ付議し、3月の都市計画決定・変更、告示を予定をしております。

つぎに、6番 添付資料です。参考資料1に、補助233号線沿道地区地区計画の原案に関する意見書の要旨および区の見解を添付しております。

恐れ入ります、資料71ページ、参考資料1をお願いいたします。

本年9月5日から26日の3週間、原案を縦覧したところ、意見書の提出が1通ございました。表の左側に意見書の要旨、右側に区の見解を記載しております。

地区計画の規制内容に関することといたしまして、規制を緩和し、産業誘致や学校設置により地下鉄の採算を好転させるため、建築基準の見直しが必要である。また、風致地区では30坪以下の住宅建設を制限し、ミニ開発を抑制すべきとの御意見に対しまして、区の見解は、沿道の用途地域の変更により、商業・業務施設や生活サービス施設の建築が可能となる。また、地区計画により敷地面積の最低限度を設け、土地の細分化を防ぐとしております。

そのほか、地区計画以外に、都市計画道路などの道路整備の促進に関する御意見がございましたので、後ほどお目通しをお願いいたします。

続きまして、本日机上配布をさせていただきます地区計画の案に関する意見書の要旨および区の見解を御覧ください。

今月、12月1日から15日の2週間、案を縦覧したところ、意見書の提出が1通ございました。

地区施設の道路の必要性に関することといたしまして、現況の道路幅員で消火活動は可能である。また、道路沿いを生け垣等とし、塀の倒壊を防ぐことで消防車の通行は可能であるため、道路拡幅は不要であるとの御意見に対しまして、区の見解は、地区施設道路は、

災害時に円滑に消火活動等を行うため、幅員 6 mが必要であることとしております。

裏面をお願いいたします。

地区施設道路の拡幅による影響に関することといたしまして、宅地が狭くなり植栽ができなくなれば緑化が後退する。また、大型トラックの通行を増加させるとの御意見に対しまして、区の見解は、建て替えの際には風致地区条例と地区計画双方の基準を満たす必要があることから、みどりの維持・保全は可能である。また、補助233号線の整備により、生活道路に流入していた交通は都市計画道路に一定程度転換されるとの考えとしております。

最後に、地区施設道路の整備に関することといたしまして、道路拡幅は強制収容であることから、実施には慎重を期すべきであるとの御意見に対しまして、区の見解は、地区計画は建て替えに併せてルールを守っていただく制度であり、策定に向けては適切に進めている。建て替え等により後退した用地は、権利者からの買取り申出に基づき区が買い取るとしております。

最後に、説明資料73ページには、参考資料 2 といたしまして地区の現況写真を添付しておりますので、御確認をお願いいたします。

御説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○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。

○委員 私ばかりで申し訳ございません。どういうふうに言ったらいいのでしょうか、233号線以外の230号線についても意見を言ってよろしいのでしょうか。

○会長 はい。

○委員 では、意見が三つあるのですけれども、どうしましょう。

○会長 では、一つずつお願いします。

○委員 事前に頂いた資料を拝見しますと、柵等の制限、これが233号は60cmなんですね。

ところが、補助の230号線は80cmになっているんですね。私はやはり地震の関係や倒壊いざというときの倒壊のリスクを考えると、60cmで統一すべきだというふうに考えますけれども、それが一つ目。

二つ目は、大泉学園地区については地下浸透施設を推奨しますというふうに書いてあるのですけれども、233号線の沿道地区と大泉三丁目の地区にはその地下浸透施設の設置を推奨しますという記載がないのです。私、木曜日、実はここのところの現地も見てきたのですけれども、特に大泉三丁目のところは白子川に向かって斜面を形成しています。ということは、少しでも地下浸透施設の設置を推奨して、それでもって白子川の氾濫のリスクを少しでも低減する、というふうなことが必要ではないかと。なぜ大泉学園地区だけ地下浸透施設があって、補助233号線と大泉三丁目には地下浸透施設の推奨がないのか。

ただし、地下浸透施設と、ここに皆さん土木の方がいらっしゃるんで釈迦に説法なのですけれども、私の現場経験から申し上げますと、目詰まりしてくるのです。ですから、推奨することで水が地下に浸透するのはいいのですけれども、ただし目詰まりを起こします、ですから、梅雨の前や台風シーズンの前はマンホールでも開けて中にごみがたまっていないか点検してください、必要に応じて掃除をしてください、そこまで伝えるというふうなことが必要かなというふうに思っています。そうでないと、何かトラブルがあったときに「いや、そんな話は区から聞いていなかった」ということで、思わぬトラブルのもとになりますので、ぜひそこは、これは計画方というよりは、実施方、あるいは設計方の話なのかもしれませんが、ぜひ申し伝えて留意いただきたい。それが2点目。

それと、3点目、大泉学園通りを見てきました。これでもって大泉学園通りは、桜をシンボルとしてみどり豊かなまちづくりをするということが35ページに書いてあるのですけれども、これが大泉学園通りの実態の桜です。これではみどり豊かなというふうには思えない。もう痛々しい。私は今、家でサクランボを植えているのですけれども、桜は非常にデリケートな木ですよ。枝を切ってそのままにしておくと、そこから腐敗菌が入って枯れていく。だから、我が家のサクランボは、切ったらそのところを必ずコーティングし



ているのですけれども、ぜひそういったことで、桜はデリケートだということで、このみどり豊かなというふうなところが文字どおり、このマスタープランのここに出ているこの桜のように、伸び伸びと生き生きするような桜並木を形成するように、ぜひそこは桜を植えるに当たっては留意をいただきたい。これも計画方というよりは設計方、実施方のところなのかもしれませんが、以上３点、私からの提案として申し上げる次第でございます。

以上でございます。長話で失礼いたしました。

○大江戸線延伸推進課長　ただいま委員からは、垣または柵の制限のブロックの高さ、あとは地下浸透のお話、あとは大泉学園通りの桜並木のお話と、大きく３点いただいたところかなと思っております。

まず初めに、垣または柵の制限におきまして、ブロックの高さを60cmの地区があったり80cmの地区があったりというところがございますけれども、地区の特性に応じてですとか、あとは地域の方々とお話しをしてきて、そのブロックの高さというのは最終的に決めてきているというところの経緯もございます。

補助233号線、今回御説明をさせていただいている地区で60cmとしておりますのは、ブロックが倒壊したときに、より安全にということで60cmに抑えようということで、これも地域の方々とお話をして決めてきたというところで、地区によって少し差があるというところはございます。

また、地下浸透施設のお話でございます。地区計画におきましても、特に水害の氾濫の危険が高いところですか、そういったところで一定の床の高さを上げるとか、そういったルールを定めることもございますけれども、補助233号線の地区につきましては、特に危険性が余り考えられないということで、そういったルールは定めておりません。

桜のお話になりますけれども、桜並木といいますか、緑化につきましては、練馬区では道路整備と併せまして、道路内に植栽を整備したりとか、あとはまちづくりにおいては、今回の当該地区につきましては風致地区ということで、ゆとりある敷地の中に緑化をしていくとか、あとは道路沿道に緑化をしていくとか、そういったところでみどりの維持・保

全を図っていくというところでございます。委員がおっしゃられたとおり、道路内に植える植栽につきましては、樹種を選定するところは様々苦勞はあると考えるところはございますけれども、そういった形で道路ですとかまちづくり、様々なところで緑化を推進していくというような考えでございます。

以上でございます。

○委員 私が申し上げているのは、桜というふうなところなど、樹種に応じて対応をぜひお願いしますねということですね。ことわざに、桜折るばか、柿折らぬばかというふうなことわざがあるとおりです。ですのでぜひそこは、何でもこういったことでもって道路の邪魔だから切ればいいと、そういうふうなものではないと。それが本当に緑化で景観に配慮したというふうな練馬区の姿勢ではないというふうに思うところがあるからです。

それと、今、課長の答弁の中で、大泉三丁目に地下排水施設がないというのは、むしろここは白子川の氾濫域のリスクを考えますと、大泉三丁目については地下浸透施設を設置すべきだというふうに思っているのですけれども、そこはいかがでしょうか。

○技監土木部長事務取扱 雨水浸透の話、総合的な話題なので私からお話しさせていただきます。

まず、地区計画の中での定め方は、地区の中での話合いの結果で定めるかどうかという話だと思いますけれども、ただ一方で、区全体的に雨水抑制、治水の話というのは総合治水計画というもので定めております。その中で、まず総合的な視点でいうと、抜本的な対策については河川、あるいは調節池、これが大きいです。それは東京都の事業としてやっています。その中で、総合的な治水の視点でいうと、区で持っているのは流域対策、まさに委員がおっしゃられた雨水浸透等が中心になってまいります。

我々、練馬区全域的にこれは必要だということで、様々な対策をしています。例えば開発等が起きたときには義務的に数値を決めて、必ずそれをやってくださいということを行います。あと、面積の小さな、例えば宅地のほうの対策ですけれども、これについては助成事業を行っていきまして、浸透施設、浸透柵やトレンチ管を整備すれば助成をするという制

度があります。そんな形で全体的にやっていると。

また、委員のほうから目詰まりの話がありましたが、これは非常に大切なことで、実は平成2年ぐらいから練馬区というのは治水のための浸透施設をやってきました。総合治水計画を年度年度で変えていっているのですけれども、令和2年の改定の際に非常にそこを問題視しまして、物をとにかくつくりましょうという対策で今まで行っていました。それが、数年たって維持管理が必要だということで、治水計画の中にメンテナンスのところを一つ大きな項目として加えました。そこで、公共施設もそうですし、委員がおっしゃられた民間のところにもちゃんと手当てをしてくださいと、そういうパンフレットもつくってPRをしているところでございます。委員おっしゃられたように、ただ物があっただけで機能しないというのが一番よくないので、そういったことも考えながら総合的にやっているというところでございます。

以上です。

○道路公園課長　ただいま委員から3点目でありました学園通りの桜並木につきまして、私どものほうで現場の管理を行っておりますので、少し補足の説明をさせていただければと思います。

まず、委員からお話ありましたとおり、あそこの学園通りの桜並木の景色につきましては、しっかり区としても保全をしていかなければいけないと。まずこれが基本的のスタンスになります。

何をまず現状としてやっているかというのと、景観をしっかり保っていくために、定期的にあそこの桜を全体的に診断して、全てが一度に不健全となってしまいますと、景観そのものが維持できなくなりますので、定期的に行い、残念ながら不健全であったものは更新をしながら、植え替えをしながらその景観を保っているという状況でございます。

何分バス通りですとか使っている方もいらっしゃいますので、例えば枝の先で一部腐食が見られたら、そういったところは安全面の管理から一部除去をさせていただくというような対応はありますけれども、その切り口とかはしっかり保全をしながら桜の景観を保つ

ていく、そういった形で今、維持管理のほうは取り組んでおります。

以上です。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 分かりました。確かにこれはもう一つ、実は映さなかったのですが、大泉郵便局前の桜です。これは今、道路公園課長がおっしゃったとおり、若い木が健やかに伸びていて、今のお話のとおりだというふうに思っております。ぜひ引き続きみどりの風吹く練馬であり続けるために、景観、木の育ちというふうなものに注意してまちづくりをしていただきたいなというふうに思います。ありがとうございました。

○会長 ほかに御意見、御質問ございませんでしょうか。

○委員 不勉強で教えてもらいたいのですが、6本まとめて今回議決を取るということは、そもそも今回は補助233号線が中心でも、補助230号線の箇所にあたるため6本まとめて議案として提案して議決するということか。

○大江戸線延伸推進課長 今回付議をさせていただいております議案につきましては、地区計画については補助233号線沿道地区と、あと都市計画道路の補助233号線の整備区間一部が補助230号線の大泉学園町地区と大泉町三丁目地区の両方の区域にまたがっているというところで、地区計画については3件、そのほか、それと関連して高度地区、防火地域の指定等を併せて付議をさせていただいているというところでございます。

以上でございます。

○委員 そうすると、ほかの地区計画でもこのぐらい、5本も6本もまとめて出るときはあるのでしょうか。余り経験がないものだから気になったので。これは報告でなく議決ですよね。結構重い行為だと思います。在り方を聞かせてください。

○都市計画課長 今回のように関連して議案数が多いもの、直近でいいますと令和5年12月にもやはり地区計画の決定、それから用途地域等々の変更、そういったものを併せて御審議いただいたことがございます。

以上でございます。

○委員 こういうのは普通にあるということでよいのでしょうか。

○都市整備部長 今回は、補助233号線という都市計画道路を造るに当たりまして、どういうまちづくりのルールを入れていくかということで、一つは議案でいいますと第534号の地区計画を入れていこうと。先ほど大江戸線沿線推進課長からありましたけれども、補助233号線というのは既に都市計画決定している補助230号線の大泉町三丁目地区のエリア内にも今回整備していく路線が入っています。また、大泉学園町地区地区計画というところの区域内にも入っています。ですので、変更して沿道の土地利用を変えていく必要性があると判断したため、まず地区計画としては3本出てきます。それに併せて、沿道については用途地域もやはり変えていこうということで、議案でいいますと第537号ということで用途地域、これは東京都決定になりますけれども、東京都決定関係の議案が第537号で出てきています。この辺のところを変更したり策定したりしていくと、今既存で出ています既存の都市計画決定である練馬区の高度地区であったり、防火地域とか準防火地域の都市計画にも影響を与えますので、併せてこの都市計画についてもエリア等の変更をする都市計画の変更を第538号および第539号で行っていくということなので、一つの都市計画を定めようとしたときに、今ある都市計画の変更も同時に必要になるものというのがどうしても出てくるところがございますので、今回はエリアが重なっていたりするところがあるので特段多いですけれども、第534号、第537号、関連して第538号および第539号みたいなものは同時に出てくるというケースは間々あるというところがございます。

○委員 皆さん一発で理解できればいいのですけれども、余り私なんかも、耳にはしているけれども、こういう形が出るんだと、改めて在り方が気になりました。中でも都決定があるから、それを見落としていましたけれども、区決定と都決定があるということで。

それで、訂正があった6階建てがひょっとしたら、あそこは特別に陸軍省が供用を開始した道路が残っているという特殊な地域ですよ。今あそこで分譲マンションを計画するという度胸ある開発会社はないと思うのですが、造ってあるですよ、何棟か。だから、いつとき注目された地域なのかもしれないですが、それもいずれも全て以前分譲したとこ

ろのやつも5階で17m以下ということで、再度確認しますけれども、よろしいですね。

○大江戸線延伸推進課長 補助233号線の整備済み区間の沿道の建物の高さでございますけれども、先ほど御説明の中でもさせていただきました、階数については全て5階以下で建てられておりまして、高さにつきましても風致地区がかかっております、ここは高さ15mという制限が原則ありますけれども、その15m以下で建っているという状況でございます。

以上です。

○委員 ありがとうございます。気になったので、前回その辺はどうなのだろうということ発言させてもらいました。

最後に、皆さんの御努力で地区計画をこのような形まで持ってこられましたけれども、やはり関係者が、100haというエリアが多くても、なかなか説明会などそういうものに出てきてくれませんよね。ここも実際そうだったと思います。そうすると何が起こるかという、後で相続等で状況が変化するとき、地区計画の網がかかっているとかということの後で知るみたいなケースが間々あるんですよね。大変申し訳ないのですが、このことは、幾ら全戸配布してもなかなか見てくれないとかあるから、それ以上に何ができるんだと、無責任なことを言うなと思うかもしれないですが、後で気がつくものなので、そこは十分留意してもらいたいと思います。地区計画決定するときの皆さんの心構えとして再度お伺いして終わります。

○都市整備部長 今委員から御指摘ございましたけれども、やはり都市計画道路の沿道に併せた用途地域を変更するような地区計画につきましては、どうしてもエリアが広がってきてしまうところがございます。委員から御指摘のあったように、エリアが広がるがゆえに、なかなか情報が行き届かなかつたり、関心が薄くなってくるところから、やはり説明会の参加人数が減ってくるといったところがあるのは事実としてございます。

我々、ニュースを配布したり、きめ細かにオープンハウス等そういったものを開催したり、様々なことをやらせていただいておりますが、なかなか完全に周知が行き届いているか

という、難しいところがございます。ただ、策定以降もホームページなど、まちづくりは引き続き、この地区につきましては特に大江戸線の延伸とかも絡んでございますので、そういった情報と併せて、こういうルールが定まりました、定めていきますといったことは情報を発信させていただいて、良好に地域のまちづくりが展開していくように、引き続き努めてまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

ほかに御発言ありますでしょうか。よろしいですか。

(発言する声なし)

○会長 よろしければ、議案第534号から第539号につきましてお諮りいたします。

議案第534号から第539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。

これで議案に関する審議は終わりました。

これから報告事項に移ってまいります。

報告事項1 富士見台一丁目公園の都市計画原案につきまして、説明をお願いいたします。

○道路公園課長 それでは、報告事項1の説明資料、富士見台一丁目公園の都市計画原案について御説明をいたします。

恐れ入りますが、着座にて説明をさせていただきます。

1 概要でございます。富士見台一丁目の生産緑地約0.47ha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みどり豊かな景観形成を図るため、都市計画公園に追加をいたします。

2 都市計画の変更内容についてでございます。

恐れ入りますが、3ページ目を御覧ください。

横使いで恐縮でございます。東京都市計画公園に富士見台一丁目公園を追加いたします。  
種別は街区公園、名称、位置、面積は記載のとおりでございます。

下段の新旧対照表でございますが、記載の内容を新たに追加するものでございます。

4 ページ目に位置図、また 5 ページ目のほうが計画図となっております。緑で囲った区域が今回、計画変更区域として追加をする部分になります。

6 ページには現況の写真をおつけをしております。

恐れ入りますが、1 ページ目にお戻りいただければと存じます。

3 今後の予定です。来週から都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付などを行います。その後、記載の手続を進めまして、来年 3 月には都市計画の変更・告示を進めていければというふうに考えております。

4 添付資料は記載のとおり、5 その他といたしまして、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進めてまいりたいと考えております。

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 ありがとうございます。

説明は終わりました。

この報告事項につきまして、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。

○委員 これは、富士見台、よく言っている防災まちづくりの地区ですね。この中で少々離れている感じがね、大分ね。特には公園がそういった地区計画の中ではできているのですけれども、富士見台はないですね。これは令和 2 年に買収したのでしょうか。写真を見ると、結構いいですね。草を刈っていいですね、夏はすごかったですよ、通ると。やはりこれで都市計画決定するのですから。それで、災害時の災害廃棄物、一時保管場所にもここは指定されていますよね。そういう中で地域の公園として愛されていたら、それぞれレクリエーションとか書いてあるのですから、そういったことの指定もされているのですから、やはり周知をするのが大事だと思うのです。そういった懇談会とかで地域の声を聞きながら、防災的な公園になると思います、中村かしわ公園みたいな。そういっ



た方向性はどうかのかなと思い、聞きたいのですけれども。

○道路公園課長　ただいま委員からお話しいただきましたとおり、まず富士見台地域にはこのような大規模な公園が非常に少ないという状況でございます。まず、地域に公園が少ないというのが一つ。また、防災上の課題というのが当該地域にもございまして、今回ここを公園として取得することがまちの課題解決にも資するであろうということで過去に取得をさせていただいたところでございます。

やはりこちらの公園につきましては、地域の方々からも既に期待の声を大きくいただいております。ですので、今後都市計画の手続を進めさせていただきまして、その後、具体的にどのような公園にしていくのか、地域の方々としっかりと話を進めていきたいというふうに考えてございます。計画検討の段階から様々な機会を設けまして、地域の皆様から丁寧に御意見をいただきながら、皆様に愛される公園づくりを進めていければというふうに考えております。

以上です。

○委員　いい答弁いただいてありがとうございます。でも、そういう中で、先ほど述べたのですが、災害時の廃棄物と、一時仮置き場所と指定されているのですから、更地になっとなっていると、その場所は優先されるのではないかと、公園は後回しになるのではないかという声を会派にたまに聞くのです。

それで、もう一つ聞きたいのは、木が何本かあるようですね。これは何かいわれがある木でしょうか。

○道路公園課長　こちらの今の予定地につきましては、基本的には草地のような状況ですけれども、既存の樹木が今現在も何本か存置をされているという状況でございます。基本的には、みどりは大切にしていきたいというふうに考えてございますが、今後公園のしつらえを地域の方々と検討を進めていく中で、既存の樹木の扱いにつきましても検討のほうを進めていければというふうに考えております。

以上です。

○委員 よく地域と話し合いをしながら、いい公園にしてもらいたいなと要望しておきます。

○会長 ありがとうございます。

ほかに発言はございますでしょうか。

○委員 ページでいう6ページのところの1番と言われているような写真の矢印のところは、何か一側が道路沿いで空いているようなふうに見えるのですが、ここは都市計画公園にはせずに、将来の道路的なもので使うという予定にはなるのでしょうか。

○道路公園課長 6ページ目の平面図、①と書いてあるところの写真でございます。公園の予定地の西側の南北の通りでございますけれども、練馬区の道路網計画で幅員を12mの道路として拡幅をしていくという予定がございます。既存のこの部分の道路幅員が大体今4mから5mほどですので、道路中心線から公園側のほうに6m下げた位置で都市計画の公園の線を定めまして、その間につきましては基本的には道路という形態で整備のほうを進めていきたいというふうに考えております。

以上です。

○委員 分かりました。了解しました。

○会長 ほかに御発言ありますでしょうか。

(発言する声なし)

○会長 なければ、報告事項1を終わりにして、続きまして報告事項2 武蔵関駅周辺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。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 それでは、報告事項2 武蔵関駅周辺地区地区計画等の都市計画原案について、説明資料1および2を用いまして説明させていただきます。

失礼いたしまして、着座で御説明いたします。

1 概要です。本地区は、練馬区西部に位置し、西武新宿線武蔵関駅を中心とする地区で、駅前に商店街が形成され、その周辺には住宅地が広がる地域でございます。地区内では、西武新宿線の連続立体交差化、都市計画道路の整備、また石神井川の改修事業が進められております。

これらの都市基盤の整備に併せ、商業機能の集積や快適な駅前空間の形成、都市計画道路沿道の生活利便施設と住宅施設が調和した土地利用の誘導、延焼遮断帯の形成、自然環境を生かしたみどり豊かな街並みと安全で快適な住環境を形成するため、地区計画を策定いたします。また、あわせて、関連する用途地域、高度地区、防火地域および準防火地域の都市計画の変更を行います。

2 名称でございます。武蔵関駅周辺地区地区計画です。

3 対象区域は記載のとおりでございます。

3 ページを御覧ください。

区域図がございます。一点鎖線で囲まれた区域が地区計画を策定する区域、面積は80.1haになります。

すみません、1 ページへお戻りください。

4 同時決定予定案件として、高度地区、防火地域および準防火地域、用途地域についての都市計画変更を行います。

2 ページをお願いいたします。

これまでの経緯です。平成22年5月に、地域の方々と構成されるまちづくり協議会を設置いたしまして、これまで37回開催をしております。その間に、平成26年、まちづくり構想を策定し、その後、オープンハウスやアンケート調査等を実施しながら、令和7年8月に地区計画の素案の説明会を開催いたしました。

6 今後の予定です。本日の都市計画審議会で原案の報告をさせていただきました後、来年1月13日から2月3日の3週間、原案の公告・縦覧、意見書の受付を行います。その期間中の1月16日金曜日および17日土曜日に、区域内の関区民センターにおいて都市計画原案の説明会を開催いたします。その後、6月に都市計画案についての公告・縦覧を行った後、7月に練馬区都市計画審議会、9月に東京都の都市計画審議会で御審議いただいた後に、10月に都市計画決定および変更となります。

7 添付書類でございます。本資料の4ページ以降に、(1)地区計画の原案、(2)高

度地区の変更原案、（３）防火地域および準防火衣地域の変更原案、（４）用途地域の変更原案、（５）現況写真を添付してございます。後ほど御確認いただければと存じます。

これらの地区計画等の内容につきましては、別添の（６）都市計画原案説明会資料（説明資料②）を用いまして御説明をさせていただきます。

恐れ入ります、説明資料②を御覧ください。

武蔵関駅周辺地区地区計画原案説明資料でございます。表紙１枚おめくりいただきまして、１ページ、ページ下段にページ数が記載されております、こちらで御案内いたします。

１ページ、（１）地区の概要でございます。

地区の概要は、先ほど御説明した内容と同じになっております。下の図、赤枠が地区計画の検討区域でございます、区域内に黄色の東西に延びるライン、こちらが西武新宿線の連続立体交差事業、縦の青いライン、紫のラインが都市計画道路補助230号線、補助135号線の計画線となっております。

３ページをお願いいたします。

（１）地区計画の目標です。こちら先ほど概要で御説明した内容と同様になっております。

（２）番の地区計画の方針でございます。地区の特性を踏まえまして、地区全体を13地区に区分し、地区ごとの方針を定めております。各地区を地図に落としたものが４ページの地区区分図に示してございます。

３ページの表を御確認ください。

表の上段、赤い印でございます。駅前商業地区A、こちらは駅の北口付近になりまして、駅前広場等の整備に併せ、今後まちの顔となる商業地を形成してまいります。

商業地区B、こちらは駅の南口で、地域の方々が安心し、買物ができるにぎわいのある商業空間を形成していきます。

ピンク色の近隣商業地域は、駅から延びる既存の商店街と住宅地が調和するまちを形成いたします。

オレンジ色、黄色の幹線道路沿道地区と補助幹線道路沿道地区は、南側の青梅街道、あと北側の新青梅街道の沿道になります。幹線道路沿道の立地を生かした商業地域の誘導と、延焼遮断機能を形成していきます。

水色の補助230号沿道地区、紫色の補助135号線沿道地区では、新たに整備する幹線道路沿道に生活利便施設と住宅が調和した土地利用を誘導し、延焼遮断機能を持った安全な街並みを形成していきます。

緑色、住宅・商業共存地区は、住宅と小規模な店舗のある便利なまちを形成していきます。

黄色は住宅地区です。みどり豊かで閑静な住宅の保全を目指していきます。

4 ページ、2) の地区施設の方針、3) 建築物等の整備の方針等を定め、それに基づきまして各地区でのルールを設定しております。

6 ページから、地区ごとに設定したまちづくりのルールを説明しております。御自身がお住まいの地域を見ていただくと、その地区にどのようなルールが設定されているのかを確認できます。また、各項目の横に記載しているページでルールの詳細を確認できるような構成としております。

6 ページを御覧ください。

商業地区Aに係るまちづくりのルールを示してございます。主なルールとして、当地区には、①地区施設道路沿道の壁面位置の制限として、区域内に設定した区画道路沿道敷地では、建物の壁面を道路中心から3 m以上後退するルール、③建築物等の用途の制限として、建物1階を商業施設とすること。また、キャバレーや工場といった用途を制限するルールを設けてございます。⑨形態または色彩その他の意匠の制限として、建物の色彩には原色を避け、落ち着いた色合いとすることなどのルールを設定をするほか、⑬で、駅前商業地区A独自のルールを設定しております。独自のルールにつきましては、23ページをお願いいたします。

当地区は、今後整備される駅前広場に隣接し、新たにまちの顔となる駅前空間を形成す

るため、有効な土地利用を誘導するルールとして、街並み誘導型地区計画の導入と用途地域の変更を行います。街並み誘導型地区計画は、建物の高さや壁面位置の後退等を行うことで、前面道路の幅員による容積率の制限や道路車線制限を緩和し、土地の有効利用や良好な街並みの形成を図るものです。

7 ページにお戻りください。

駅前商業地区Bに係るルールです。こちらは、⑥道路からの壁面位置の制限として、道路から50cmの壁面後退を行い、快適な買物ができる空間の形成などのルールを設定しております。

8 ページが近隣商店街地区に係るルールでございます。こちら③建築物等の用途の制限や、⑧垣または柵の構造の制限として、災害時にブロック塀の倒壊を避けるため、生け垣やフェンスとするルールを設けております。

9 ページをお願いいたします。

9 ページは幹線道路沿道地区、10ページが補助幹線道路沿道地区でございます。こちらにおきましては、まちづくりのルールとして、⑦300㎡以上の敷地での壁面位置の制限として、大きな敷地においては建物の壁面後退と後退部の植栽等の設置を求めるルール等を設定しております。

11ページをお願いいたします。

11ページの補助230号線沿道地区Ⅰ、つぎの12ページの補助230号線沿道地区Ⅱ、13ページの補助135号線沿道地区では、都市計画道路沿道の整備に伴ってルールを設定しております。ルールといたしましては、①地区施設道路沿道の壁面位置の制限等のほか、④番、敷地面積の最低限度を110㎡とするルールを設け、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境の保全を目指します。

また、これら三つの地区では、⑭都市計画道路沿道独自のルールを設定しております。詳細について、16ページをお願いいたします。

都市計画道路沿道では、今後の整備状況に応じて、沿道の土地利用を図るため、用途地

域の変更と誘導容積型地区計画を導入いたします。誘導容積型地区計画とは、都市計画道路の整備状況や事業協力等により、用途地域変更後の容積率を利用できるようになり、公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するルールでございます。また、都市計画道路沿道では、店舗や住宅が共存する市街地を形成するため、用途を第一種住居地域に変更するほか、延焼遮断機能を高めるため、防火地域に指定します。

あわせて、27ページになります。都市計画道路沿道では、周辺の低層住宅地との調和を図るため、建物の高さや階数の制限を行います。

14ページにお戻りください。

住宅・商業共存地区のルールです。③ホテル等の設置を制限する建築物等の用途の制限、⑩緑化率の最低限度を設け、みどり豊かな街並みの保全、緑化を進めます。

最後、15ページでございます。

住宅地区に関わるルールです。こちらにつきましては、④敷地面積の最低限度の設定、⑤火災による延焼防止や日当たり、風通しを確保するため、建物隣接間の壁面位置の制限等のルールを設けてまいります。

16ページ以降は、各ルールの詳細な内容を示しております。後ほど御確認いただければと存じます。

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 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。

○委員 長い御説明ありがとうございました。

素案から原案にまとめていただきまして、この御努力は感謝したいというふうに思っておりますが、それを前提に今、幾つかお伺いしたいと思います。

まず一つなのですけれども、武蔵関駅のところに交通広場を造っていただいて、その東のところに、説明資料2の1ページに共同化の検討範囲という、そういうように表記され

ていますけれども、今現状、その共同化に対してどのように進められているのか、その現状をお伺いします。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 現在、共同化、このエリアに土地をお持ちの方々にお声かけをさせていただきまして、建物の共同化、小さい敷地が多く存在しておりますので、そういった敷地を一緒に大きな敷地として建物の検討をいたしましょうということでお声かけをさせていただいているところです。その中で、まず共同化に対してどのようにお考えか、ぜひ参加していきたいのかというところの御意見を伺いながら、今、共同化が可能なエリア等の検討を進めているところでございます。今後、そういったやっていきたいという方々のエリアを決めていきながら、さらに細かい具体的なお話を地域の方々と進めていければというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

○委員 やってきたいという方々と進めていくということなのですが、どのような現状、やってきたいという方々もかなりいらっしゃるという、そういうような考え方でいいのでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 ぜひ参加したいというお声もいただいております。そういったところで区域を指定して、そういった方々と今後進めていきたいというふうに考えております。

以上です。

○委員 ぜひ実現をしていただきたいというふうに思っております。

それから、もう1点なのですけれども、素案のときから要望させていただいておりました、6ページに駅前商業地区A、この中で、建築用途の制限というところです。Aのほうは1階部分の共同住宅などを制限するというふうに明確にこちらに書かれております。Bのほうも本当に素案のときからそのようにしていただきたいという要望を出しておりましたが、この原案に至るまで、どのように区は動かれたのか、それをお伺いします。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 地区計画のルールの設定を考えていく上で、地域の



方々にこういったルールはいかがでしょうかという話を具体的にさせていただいております。商業地区Aにお住まいの方々等にも声かけを、1階店舗にすることに対していいかどうかという御意見、また、駅前商業地区Bにつきましても、商店会の方々に、土地をお持ちの方々にこういった1階店舗についてどうお考えかというところの御意見を個別でお話をお伺いしているところでございます。そういった中で、商業地区Bに関しましては、既存、なかなかそういったルールに、1階店舗にすることに対してなかなか賛成しかねるというお声を多くいただいているところでございまして、そういったところで商業地区Aについて、1階店舗について設定をさせていただいたところです。Aにつきましては、また新たに駅前広場ができ、あそこの駅前広場に隣接する商業地区になりますので、さらなるにぎわいを創出していくために、こういった1階を商業とするようなルールというものを設けさせていただいたというところでございます。

以上です。

○委員 商店街、空き店舗対策も練馬区はしっかりやっていただいておりますけれども、将来的に代替わりが発生するなど様々な変化が出てくると思います。Bのほうはそうように個別に言っていただいて、1階をマンション等々、今建ってきておりますけれども、そういうことも、これから将来的に長いスパンで見て変化が起こると思いますので、そういうことも含めて決めていただきたいなというふうに思います。このままでいくと、商店街がなくなっていくなというふうに、駅前の商店街が本当になくなってしまわないかという、そういう心配もありますので、その点も含めてさらに検討して動いていただきたいというふうに要望して終わります。

○会長 ほかにございますでしょうか。よろしいですか。

○委員 なじみがない地域の話なのでまた教えてもらいたいのですけれども、説明資料で28ページ、今現在こちらですと書いてあったと思います、原案説明会。先ほどの議案のところのものは、令和8年度の都市計画審議会という、先ほどの議案はここまで行っているけれども、今回の関町方面の関係は、令和7年度ここですよという、この見方で良いの

ですね。

それで、机上に置いてあった都市計画図2というものの中で、このエリアが実線で紫になっている、この実線と区域境が、特に上智大学のところから東側にはみ出ているのが説明資料なのですけれども、この都市計画図2は、上智大学のところは無視して真っすぐ実線の紫が落ちているのは、この紫の扱いはどういうことなのか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 都市計画図の紫のラインですけれども、こちらに関しましては、当初、武蔵関駅周辺地区の重点地区まちづくり計画を策定したエリアがこちらの紫のエリアになってございます。その後、地区計画の策定を進めていく中で、補助135号線の事業が進められてきて、このたび事業認可を受けたわけですが、都市計画道路の補助135号線の整備に併せまして、その沿道の用途を変えていくということも併せて行ってまいりました。そこで、補助135号線の東側ですね、紫のラインよりはみ出した部分ですけれども、その部分に関しても、30m、用途を変えて、その中で建物の制限ですとか、そういったところも踏まえて検討しておりますので、そこがこの紫のラインと今回の検討エリアとの差というところでございます。

以上です。

○委員 この補助135号線というのは、事業決定の認可を直近で受けたところ、なのですね。本来重点まちづくりのところは、あってもおかしくないのですけれども、今回補助135号線が重要決定したためはみ出したという、そういうことで良いのでしょうか。

○都市整備部長 今委員おっしゃっている図面の紫のラインですけれども、重点地区まちづくり計画の計画範囲内であり、練32という東京都決定の再開発促進地区という都市計画決定もかかってございます。再開発促進地区というのは、今後まちづくりをしていくための方針とかそういったものを定めている地区になります。重点地区まちづくり計画とほぼ同様の内容と御理解いただければと思います。今委員からありましたけれども、そういうこの紫のエリアでまちづくりを検討していたところ、直近、最近ですけれども、補助135号線という、図面でいいますと右側の都市計画道路ですけれども、こちらが事業認可

を取得しました。当然沿道の土地利用といったものが今後変更されていく可能性があるだろうということで、この地区計画に併せまして用途地域の変更と地区計画に新たに入れて、規制もかけていこうということで、当初考えていたエリアより少し道路沿いだけ広げて地区計画を定めていこうということで、こういうことになってございます。

以上です。

○委員 ありがとうございます。なかなかこういうことも少ないのかなと思うのですが、計画しているうちに事業認可を取るのは大変ですよ。いずれにしても、これまでの経過を拝見すると、平成22年からということで、すごい時間をかけていますよね。これは先ほど別の委員の方の答弁で、1階店舗とかはなかなか厳しいですよ。それを駅前商店街でこのことは本当に、1階店舗か住居かというのを様々な意見がある中で、本当に地区計画としてまとめるのは大変だと思います、実際のところ。しかも平成22年からと、すごい長い時間かけてやっているわけですから、ここまで来たということ、努力を買っていただきますか、御苦労さまと言いつつ、やはり所有権の関係があるので、その部分はどこで落ち着かせるかというのは様々な判断があるろうと思いますけれども、時間がかかっている中で、最後の落としどころを含めて頑張っていたいただきたいなと思います。これだけの年月をかけ、年月をかけているうちに補助135号線が認可が取れちゃったのですものね。そんなことでよろしく願います。

○委員 共同化の検討範囲ということで先ほど話があったわけですが、この②の駅前商業地区Aというところの6ページのところを見ると、その部分というのは三つの地域に分かれるというふうに見えるのですが、このそれぞれで共同化を進めようという話になっているのか、その辺のことを教えてください。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 今現在、共同化のお話をさせていただいているのは、この3エリアまとめて、今地域の方々にお集まりいただいて共同化の勉強を進めているところでございます。今、この中でそれぞれの方々に共同化の意向を確認しておりまして、今後その中でまとめ、やっていきたいというエリアをその中で選定していきたいというふ

うに考えています。まだ具体的にどこでというところまでは進んではおりませんが、このエリアの中での意向の確認をしているところでございます。

以上でございます。

○委員 先ほど、進めてほしいという声もあるという話があったのですが、進めてもらいたくないという声はあったのでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 共同化に関しましては皆様にお話をさせていただいているところです。共同化に関しましては、ぜひ参加したいという方もあれば、中には参加は遠慮したいという方もいらっしゃるというのが現状でございます。

以上でございます。

○委員 石神井公園の再開発のときもいろいろありましたけれども、やはりしっかりと住民の皆さんの声を聞く中で、納得ができないのに進めるということがないような在り方でお願いしたいなというふうに思いますので、お願いします。

○会長 ほかに御意見、御質問ありませんでしょうか。

(発言する声なし)

○会長 特になければ、報告事項2を終わります。

続きまして、報告事項3 補助第229号線の都市計画変更素案につきまして説明をお願いいたします。

○交通企画課長 それでは、報告事項3 補助第229号線の都市計画変更素案についてご報告いたします。

着座にて失礼いたします。

本件は、今後東京都において都市計画手続が予定されており、本日は事前に計画内容について委員の皆様にご説明するものでございます。

まず、概要でございます。補助第229号線ですが、練馬区旭丘一丁目から杉並区井草三丁目を経由しまして関町南四丁目に至る、約10kmの都市計画道路でございます。

東京都は、補助第229号線について、本線部が完成しており、交差点の隅切り部のみが

未完成となっております箇所につきまして、隅切り部を現道に合わせる都市計画変更を行うこととしました。

2 ページ目、計画概要図を御覧ください。

隅切りの変更箇所は、参考 1、2、3 の 3 か所となっております。このうち、黄色い部分の区域が変更される予定となっております。

お手数をおかけします。1 ページへお戻りください。

これまでの経過と今後の予定でございます。東京都は、先月11月に隅切り部の関係権利者等を対象に、都市計画変更素案についてオープンハウスを実施してございます。来年1月以降、都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付、練馬区都市計画審議会への諮問、東京都都市計画審議会の付議を経まして、都市計画変更・告示の手続を進めていく予定となっております。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○会長 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。

(発言する声なし)

○会長 特に御発言がなければ、報告事項3を終わります。

続きまして、報告事項4 練馬区都市計画マスタープラン実施状況報告書の作成状況につきまして、説明をお願いいたします。

○都市計画課長 報告事項4 都市計画マスタープラン実施状況報告書の作成状況につきまして御説明いたします。

恐れ入ります、着座にて失礼いたします。

説明資料の①を御覧ください。

練馬区都市計画マスタープランは、平成13年3月に策定し、平成27年12月に改定いたしました。このマスタープランは、練馬区の将来のまちの姿やまちづくりの基本方針を示す計画です。区民の皆様の声や地域ごとの特性を踏まえて、道路、鉄道、公園、住宅など

をどのように整備していくか、その方向性を定めています。

改定から約10年経過し、この間の成果や進捗などを検証するため、練馬区まちづくり条例の規定に基づき、実施状況報告書の作成を進めています。この報告書作成に当たりまして、マスタープラン記載の各施策のなどに対する区民の皆様の満足度や意見を把握するため、アンケートの実施、さらにはパネル展を開催し、御報告をしてまいりました。

本日、委員の皆様へ、来年3月の作成に向けた報告書の進捗状況を御説明させていただきます。皆様から御意見、お気づきの点などをいただければと存じます。

1 実施状況報告書の概要についてです。説明資料②をお願いいたします。

左上、第1章 重点的に進めるまちづくりの実施状況です。こちら現行のマスタープランに記載の1 災害の強い安全なまちづくり、2 鉄道、道路などインフラの整備、3 地域社会を支える駅周辺のまちづくり、4 みどりあふれるまちづくり、5 環境に配慮したまちづくりについて、主な事業の実施状況を記載しております。個々の内容につきましては、後ほどお目通しいただきたいと考えております。

つぎのページを御覧ください。

第1章の各事業分野の総括として、実際のまちがどう変化して、どのような状況にあるのか、それぞれの重点事業についてまとめのページを設けております。

つぎのページを御覧ください。

第2章です。分野別まちづくりの方針に基づく実施状況です。こちらは、1ページの第1章と同様の視点から、実施状況を分析しております。対象分野が広範囲で、網羅的な記載が多い現行マスタープランの章でありますので、主な取組について絞って示して概括的に記載しております。

つぎのページを御覧ください。

第3章 地域別指針に基づくまちづくりの実施状況についてです。現行のマスタープランに対応し、七つの各地域におけるこの間のまちづくりの成果を地図上に落とし込んで可視化しております。記載内容は、基本的に1ページ第1章と3ページ第2章の再掲として

おります。

つぎのページを御覧ください。

第4章 これからのまちづくりに向けた新たな視点についてです。現行のマスタープランと対応した実施状況報告書としては、第1章から第3章でまとめております。この第4章では、これからのまちづくりに向けた新たな視点について触れております。

視点1 地球温暖化の進行と災害の激甚化、視点2 人々のニーズや行動の変化、視点3 公共交通を取り巻く状況の変化、さらには視点4 デジタル技術の進展等、客観的議論といったものを様々な資料からまとめられたものが載っております。個々の内容につきましては、後ほどお目通しいただきたいと考えております。

恐れ入ります、説明資料の①にお戻りください。

ページの真ん中の2 アンケート結果についてです。

(1) 調査対象、回収数は記載のとおりです。

(2) 調査期間は、本年6月23日から7月11日の間、方法は記載のとおりです。

(3) アンケート調査結果です。説明資料③で御説明いたします。

③をお願いいたします。

最初に、(1) 移動しやすいまちづくりについてです。

左側が満足度、右側が改善を希望する点でございます。上から、鉄道、バス、自動車、自転車についてとしております。交通手段別に見ますと、鉄道が82.2%と満足度が高くなっております。ついで、バス、自動車、自転車の順でございます。満足度の高かった鉄道におきましても、地域別に見ると、区北西部では66.6%となっており、地域によって差が見られました。満足度の低かった自動車、自転車では、改善を希望する点として、道路幅員の拡張、自転車レーンの確保等が挙げられており、総じて区西側地域でその傾向が高くなっております。

つぎに、右側の(2) 駅周辺のまちづくりについてです。

駅周辺につきましては、周辺の歩きやすさの満足度が65.4%となっております。駅周

辺にある商店街や商業施設につきましても、半数を超える55.9%が「満足している」「どちらかという満足している」との回答となっております。また、改善を希望する点として「個性や特色ある店舗の充実」「歩行者と自動車の分離」が挙げられております。快適で魅力ある空間整備の要素として、歩きやすさ、居心地のよさの両立が重要との内容、回答となっております。

その下の（３）快適でみどり豊かなまちづくりについてです。

高さ、敷地面積の制限、用途地域の指定等については、76.3%と満足度が高くなっております。

つぎのページを御覧ください。

左上のみどりを豊かにするための取組も75.6%と高くなっております。

農地に関する満足度は62.7%とやや低くなっており、保全・活用に対する考えは、「農地として保全」「市民農園や体験農園として」活用が挙げられております。

その下の（４）災害に強いまちづくりについてです。

災害対策については、危険度の評価を聞き、点数が高いほど危険性を感じているという評価です。道路や市街地の危険度は4.8点、道路や塀の危険度は4.5点など、5点未満で一定の評価は得ているものの、十分な安心感は得られていない結果となっています。道路や住宅が密集する市街地など、より広域的な危険に対する取組が課題となっていることがうかがえます。

最後に、右の（５）これからのまちづくりについてを御覧ください。

災害対策、インフラ整備のニーズ、駅周辺の整備、住環境やにぎわいづくりなどについて御回答をいただきました。

恐れ入ります、最初の資料①にお戻りください。

最後に、３ パネル展の実施結果についてでございます。

11月6日から11月19日の間で計4日間、4施設でマスタープラン記載の各施策や取組の実施状況をパネル形式で御紹介いたしました。合計123名の方に御参加いただきました。



会場では来場者アンケートを実施し、インフラ整備、みどりや歩きやすい歩道、住環境の維持・保全等に関する意見をいただきました。

今後は、冒頭申し上げたとおり、令和８年３月の策定に向けて本委員会で御報告をし、御意見等賜れればと思っております。

御報告は以上です。よろしくお願いいたします。

○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。

○委員 大事なマスタープランなのですけども、時間がですね。こういうときにやる問題ではないですよね、広範囲です。それで、どこでやっていいのかと思うのですけれども、①の鉄道、道路のインフラや、個別の実施状況、第２地域の練馬・桜台・中村・豊玉北とあるのですけれども、それで第３地域の高松・貫井・富士見台、防災のがあるのですけれども、補助133号線や補助172号線があるのですけれども、道路を広げるというのはいいことなののですけれども、西武池袋線の連立の中で北側道路、ずっと止まってしまっていますよね、15年ぐらい。そういうのは入っていないのでしょうか。防まちはやるのだとしているでしょう。この北側道路を通すに当たって、買収に応じた人もいるわけですよね。そういうところも入れなきゃいけないですし、また、第２地域の中村橋も、美術館も残念ですけれども、建築単価が両方あれですよね。そうはいえども、まちづくりもあるわけですよね。そういったのは入らないのでしょうか。

○都市計画課長 今委員からお話しありました、西武池袋線北側の通路、道路等、中村橋等々のまちづくりについてです。

私どもが今検討しているのは、今回御報告差し上げているのが、この10年の改定後のマスタープランの状況の実績のような報告でございます。ただ、アンケートや皆様の意見を賜って、令和８年度以降、新しいマスタープランにどう取り組んでいくのか検討しなければならないと考えております。今委員からお話のあった、確かに個別的なものもあろうか

と思います。どのように新しいマスタープランを検討する際に取り入れていくか、そのあたりもしっかり検討を進めていきたいと考えております。

以上です。

○委員 ぜひそういう方向でやってもらいたいのですけれども、実績は実績なので、残った実績ですよ。何もやっていないのですから。これは真剣に考えてくれないと、まちづくりにやはり影響ありますよ、これ。道路を広げて災害に強いまちづくり、攻めの防災と区長も言っているのですから、その辺配慮しながらやってもらいたいなと意見を述べておきます。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 それと、釈迦に説法なのですけれども、大船渡で大火災があり、また最近大分でも例の大火災があり、それでもってこの間の前川区長の所信表明演説をねりま区報で見ますと、空き家というものに対して非常に前川区長も心配していらっしゃる。そういったところでいうふうなところにおいての、これは災害に基づくとかみんな書いてありますけれども、というふうなところの新しいそういった起きた事象についても考慮に入れて、それでもって、より一層充実したマスタープランをつくっていく必要があるなというふうに思っています。

以上でございます。

○都市計画課長 ありがとうございます。新しい要素、それからここ数年起きた、今お話のあったような災害であったり、そういったものも当然今後マスタープラン、新しいものをつくっていく上では大きな要素になろうかと考えております。どのように取り組んでいくか検討して、練馬区としてしっかり対応を進めていきたいと考えております。ありがとうございます。

○会長 ほかに御発言ありますでしょうか。特にありませんか。

(発言する声なし)

○会長 ほかに御発言がなければ報告事項４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、事務局から御連絡があります。

○都市計画課長 事務局です。

本日はありがとうございました。

次回の都市計画審議会の日程につきまして御案内いたします。

次回の都市計画審議会は3月24日火曜日、午後3時からを予定しております。案件につきましては、議案として都市計画公園の変更、本日の富士見台一丁目公園の追加等を予定しております。開催通知を改めてお送りいたしますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

○会長 これで本日の都市計画審議회를終わります。長らくありがとうございました。