

第254回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和8年8月28日（金） 午後3時～午後4時35分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎4階 全員協議会室
- 3 出席者 佐々木健、大沢昌玄、小林みつぐ、藤井たかし、
かわすみ雅彦、吉田ゆりこ、山田かずよし、のむら説、
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、野島久成、有川高利、小口深志、
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 0名
- 6 議案
議案第548号（諮問第548号）東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）
議案第549号（諮問第549号）特定生産緑地の指定および解除について
議案第550号（諮問第550号）東京都市計画公園の変更（練馬区決定）
〔第8・2・41号 田柄一丁目農業公園の追加〕

報告

- 報告事項1 下石神井の森緑地の都市計画原案について
- 報告事項2 長久保の森緑地の都市計画原案について
- 報告事項3 氷川台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4 補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画等の都市計画原案について

第254回練馬区都市計画審議会（令和8年8月28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。

佐野会長におかれましては、本日欠席でございますので、練馬区まちづくり条例第131条第4項の規定に基づき、本日の進行につきまして佐々木副会長にお願いいたします。

それでは、佐々木副会長、よろしくお願いいたします。

○副会長 副会長の佐々木でございます。ただいま事務局の方から御説明ありましたように、本日、会長の代理を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから第254回練馬区都市計画審議会を開催いたします。

まず、事務局から委員の出席状況等について報告をお願いします。

事務局、お願いします。

○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名でございますので、本日の審議会は成立しております。

続きまして、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548号 東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）、議案第549号 特定生産緑地の指定および解除、および議案第550号 東京都市計画公園の変更（練馬区決定）に関連して出席しております都市農業課長、内田勝幸でございます。

○都市農業課長 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 続きまして、本日の配布資料の御案内をいたします。机上に大江戸線延伸－沿線まちづくりデザイナー（案）をお配りしてございます。不足等ございますでしょうか。

こちらにつきましては本日の案件終了後に御案内いたしたいと思います。よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○副会長 ありがとうございました。

それでは議事に移りたいと存じます。お手元の案件表のとおり進めてまいります。よろしく願いいたします。

本日の案件は議案が3件、報告事項が4件でございます。それでは、初めに議案第548号 東京都市計画生産緑地地区の変更（練馬区決定）についてでございますが、本議案につきましては、つぎの議案第549号 特定生産緑地の指定および解除と関連いたしますので、両議案について一括して説明、質疑をお願いいたします。

○都市計画課長 私から議案第548号、生産緑地地区の都市計画変更について御説明をいたします。説明の方、着座にて失礼します。

区は、生産緑地法に基づきまして、計画的に保全する必要のある農地を生産緑地地区として都市計画決定しております。生産緑地制度につきましては、お手元の31ページの参考資料と書いてある資料を御覧いただければと思います。

1 生産緑地地区についてでございます。生産緑地地区とは、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画で定められている地区のことを言います。生産緑地法の規定により、生産緑地として指定された農地は、指定から30年間は農地としての適正管理義務、建築等の制限、いわゆる行為制限が生じる一方で、固定資産税の低減と相続税の納税猶予制度の適用によります税制の特例措置を受けることができます。

2 特定生産緑地についてでございます。特定生産緑地制度につきましては、指定から30年経過する先ほど御説明しました生産緑地を、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するために、平成29年の生産緑地法の一部改正により創設された制度になります。この特定生産緑地としての指定を受けると、先ほど申し上げました行為制限、税制の特例措置が10年間延長されるものになります。

続いて、3 生産緑地地区制度および特定生産緑地制度の仕組みについてでございます。生産緑地の指定から30年間は、先ほど申しましたとおり農地としての適正管理義務、建築

等の制限が生じますが、指定から30年経過して特定生産緑地への移行を行わなかった場合や、従事者の方が死亡された場合には、土地所有者の方は区に対して生産緑地の買取りの申出をすることができます。所有者から買取りの申出があった場合には、1か月以内にその生産緑地を買い取るか否かを検討した上で所有者の方に回答をいたします。区が買い取る場合には、所有者の方から農地等を買取り、公園や道路などの公共施設の用地として利用するものになります。区が買い取らない場合につきましては、農業従事者へあつせんを行います、このあつせんも不調の場合には、買取り申出から3か月が経過した時点で先ほどの行為制限が解除され、建築等が可能となるものでございます。

生産緑地制度に関する説明、概要については以上になります。

今年度につきましては、本年3月の都市計画審議会におきまして原案を報告して、都市計画手続の変更の手続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す。なお、原案からの変更はございません。

それでは、1ページにお戻りいただきたいと思います。

1 都市計画の変更内容についてです。（1）削除につきましては、令和6年11月から令和7年10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す。行為制限の解除の主な理由としまして、ア主たる従事者の死亡によるものが15件、2.663ha、イ 生産緑地の指定から30年経過しまして行為制限の解除になったものが4件、0.546ha、合わせて19件の3.209haとなります。また、公共施設に転用されたものが1件、0.200haで、合計しますと20件、3.409haとなります。

（2）追加につきましては、令和7年10月までに追加指定の申請があった地区になります。これは、ア 既存の生産緑地地区に隣接する生産緑地が計4件、0.101ha、イ 新たに定める生産緑地が2件、0.127haで、合計すると6件の0.228haとなります。

（3）変更後の生産緑地地区の面積としまして7件、3.18ha減少しまして、574件、152.61haになります。

つぎのページをお願いいたします。これまでの経過および今後の予定でございます。本年3月24日の当審議会に変更原案を報告しまして、その後、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。6月12日、東京都知事協議終了後、7月に都市計画変更案の公告・縦覧、意見書の受付を行いました。こちらにつきましても意見書の提出はございませんでした。本日の都市計画審議会でご審議いただいた後に、9月、都市計画変更・告示を予定しております。

その下、3 議案でございます。3 ページ、都市計画案の理由書、そして4 ページから7 ページにかけて計画書になります。8 ページには総括図、9 ページには概略図を添付しております。そして、10 ページには変更箇所の一覧を掲載してございます。生産緑地地区の地区番号と、11 ページ以降の計画図の図面の番号はリンクさせたものになっております。なお、生産緑地の地区番号は、いずれの資料におきましても連動した番号となっております。

議案第548号につきましての説明は以上でございます。

続きまして、議案第549号 特定生産緑地の指定および解除について御説明をいたします。

区では、生産緑地の指定から30年経過する生産緑地の所有者に対して、特定生産緑地制度について周知を行い、指定の進捗を進めてまいりました。このたび、平成8年の指定から30年経過する生産緑地につきまして、特定生産緑地の指定を行うとともに、既に特定生産緑地に指定された生産緑地のうち相続等により指定を解除するものにつきまして、都市計画変更と併せて実施するものでございます。

1 特定生産緑地の指定および解除内容についてです。新たに指定する区域につきましては3件、0.411haになります。これは、平成8年に指定された対象の生産緑地地区全てになっております。指定を解除する区域につきましては合計14件、2.706haで、これは主たる従事者の死亡や公共施設用地への転用により生産緑地の削除に伴うものになっております。今回の指定、解除を行うことに伴いまして、特定生産緑地は約2.31ha減少し

まして、約132.40haとなります。

2 特定生産緑地の指定の公示を行う期限です。特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定から30年と先ほど申し上げましたが、この申出基準日までに行う必要がございます。今回特定生産緑地に指定する生産緑地は平成8年10月1日に指定していることから、令和8年10月1日が申出の基準日になります。

つぎのページをお願いいたします。3 今後の予定でございます。本日の都市計画審議会に御報告した後、9月、特定生産緑地の指定および解除の公示を行い、利害関係人への通知を行います。

4 議案に関する資料でございます。3ページは今回の指定および解除に伴う特定生産緑地の内容の資料、5ページは特定生産緑地総括図、7ページは変更する特定生産緑地の一覧表です。8ページから指定図を掲載してございます。特定生産緑地の地区番号、掲載する指定図の図面番号を示しております。21ページにつきましては、先ほどと同様、生産緑地制度に関する参考資料を添付しております。

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。

○副会長 説明は終わりました。両議案につきまして御質問、御意見ありましたら御発言をお願いいたします。

○委員 この議案は前々回、他委員から、練馬は農を売りにしているというふうな、非常に危機感を持った御発言がありまして、私もそれは意を同じくするところでございます。練馬区の関係者の皆様におかれましては、この練馬区が生産緑地、特定生産緑地が漸減傾向にあるということに対して手をこまねているわけではないというふうに思っております。今までどのような施策を講じてきたのか、それをどう評価し、今、JA東京あおばさんや、あるいは農業に直接携わっている農家の方々、あるいは農業委員会、こういった関係団体や当事者とどのような取組を行おうとしているのか、是非今のそういったところにおける練馬区の関係者の皆さんの農に対する熱い思いを是非この場で御披露いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 御質問ありがとうございます。状況を御説明をいたします。練馬区は都市農地保全推進自治体協議会の会長区として、これまでも国に対して農地制度や税制度の改善要望を継続的に行ってまいりました。こうした活動が実り、法改正が実現し、生産緑地制度の活用がしやすくなったという経緯がございます。また、特定生産緑地の指定勧奨につきましても精力的に取り組み、令和４年には、対象である生産緑地の95%以上につきまして特定生産緑地に位置付けることができました。今後も農業委員会やＪＡ東京あおば様と連携しながら、引き続き特定生産緑地の積極的な指定勧奨に取り組んでまいります。

○都市農業課長 生産緑地の維持でございますが、まずは農家の皆さんに営農を継続してもらうということが重要だと認識してございます。そのため、区では令和６年度から今年度の３か年にかけて、ＪＡ東京あおばと連携しながら農業者の全戸訪問を実施しております。貸借制度の活用意向や営農に当たっての技術的不安等を伺っているところでございます。貸借制度につきましては、農業経営基盤の拡充や、後継者がいない農地の保全に効果があると考えております。また、技術的な相談を受けた際には、ＪＡ東京あおばから肥料や農薬の使い方など技術的な営農支援を別途行っていただいております。また、区とＪＡ東京あおばの双方から農業者の支援も行っているところでございます。引き続き、農業委員会、またＪＡ東京あおばと連携を密に図りながら農業者への支援に取り組むとともに、農地の保全、こちらにつきましても積極的に取り組んでいきたいと考えてございます。

以上でございます。

○委員 非常に御丁寧な説明ありがとうございます。よく分かりました。これにつきましては、私もくどいようですけれども、この問題というふうなのは都市計画法の第２条に関わる非常に重要な問題だというふうに捉えておりますので、是非今後とも粘り強い継続的な、今御回答いただいたような取組をお願いしたいなというふうに思います。

以上でございます。

○副会長 ありがとうございました。

そのほか御意見、御質問ございますでしょうか。

(発言する声なし)

○副会長 よろしいでしょうか。

それでは、ほかに御発言がなければ、まず議案第548号につきましてお諮りいたします。

議案第548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)

○副会長 ありがとうございます。では、そのように決定いたします。

続いて、議案第549号につきましてお諮りいたします。

議案第549号につきましては、案のとおりで御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○副会長 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550号 東京都市計画公園の変更（練馬区決定）でございます。第8・2・41号 田柄一丁目農業公園の追加につきまして、説明をお願いいたします。

○みどり推進課長 議案第550号説明資料を用いまして、田柄一丁目農業公園の都市計画公園の追加について御報告いたします。

本件につきましては、今年の3月24日に当審議会でも都市計画原案について御説明したところです。原案については、令和8年4月から5月にかけて公告・縦覧、意見書・公述の申出受付や説明会を行いました。今回、意見書の提出が1件ございましたので、意見書について御報告するものです。

まず、田柄一丁目農業公園の都市計画原案について、もう一度御説明させていただきたいと思います。本件は、昭和51年開設の区民農園で、区東部に位置する貴重な大規模な農地であり、区内27か所の区民農園の中で最大規模のものになります。土地の形状、接道、日照条件と全て良好な農地であり、区の農業振興施策においても重要な役割を担うことから、都市計画公園に指定するものです。

1 概要です。田柄一丁目における約0.3haの農地について、都市農地を保全し区民が

農と親しむ場を確保するため、都市計画公園の区域に追加するものです。なお、今回の意見書による原案から案となる過程においての変更点はございません。

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。

3 ページをお願いいたします。3 ページには都市計画の内容であります、種別、名称、位置、面積を記載しております。下段は新旧対照表になります。こちらも後ほどお目通しをお願いいたします。

4 ページをお願いします。位置図になります。当該農業公園は、東京メトロ有楽町線・副都心線の平和台駅から北西側約500mに位置しております。

5 ページをお願いします。計画図になります。緑色で囲った区域が今回、都市計画公園に追加する区域となります。

7 ページを御覧ください。現況写真になります。写真を見ていただくと分かりますが、本件西側も現在、区民農園として一体で管理しています。全体を含め簡単に御説明いたしますと、田柄一丁目区民農園は総面積4,683㎡の宅地化農地で、235区画と区内最大規模のものになります。区は所有者から無償で借り受け、運営してきましたが、令和4年、所有者に相続が発生し、相続人と協議の結果、農業用地として区が取得させていただくことになりました。その際、相続人から、農園全体ではなく、区民農園の東側約3,000㎡を売却したいとの意向が示されたため、区がその範囲で取得するものとしたものでございます。西側につきましては、区への売却はないものの、貸借契約を継続し、区民農園として維持できることになっております。

6 ページをお願いいたします。提出された意見書の要旨および区の見解について記載しております。いただいた御意見は今回、原文のまま記載しています。箇条書で、①田柄通りにガソリンスタンド、から④ハンドメイドの裁縫屋まで、記載が順番にされております。御意見の趣旨が不明な場合、意見者に連絡をするのですが、今回、匿名、匿住所ということもあり、連絡が取れないため、御意見の趣旨が不明な状況です。区の見解といたしまし

ては、本計画地は区民農園として供用しており、都市農地の保全、区民が農と親しむ場を確保するため、農業公園として整備することとしております。

今後の予定ですが、本日、当審議会にお諮りいたしまして、9月の都市計画変更・告示を予定しています。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○副会長 説明は終わりました。御意見、御質問ありましたら、御発言をお願いいたします。

(発言する声なし)

○副会長 よろしいでしょうか。

御発言がなければ、議案第550号につきましてお諮りいたします。

議案第550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)

○副会長 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。

続いて、報告事項に移ります。

まず、報告事項1です。下石神井の森緑地の都市計画原案について、説明をお願いいたします。

○みどり推進課長 報告事項1説明資料を用いて、下石神井の森緑地の都市計画原案について御説明いたします。

本件下石神井の森緑地は、平成4年から憩いの森として広く区民に親しまれてきたケヤキの大木やモミジなどから成る約1,100㎡の良好な屋敷林です。長年区民に親しまれてきた貴重な屋敷林の保全を図るため、都市計画緑地に指定するものです。

1 概要です。本件は、下石神井四丁目に所在し、下石神井憩いの森として開設している約0.11haの緑地について、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 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。

3 ページをお願いいたします。3 ページには、都市計画の内容であります、種別、名称、位置、面積を記載しております。下段は新旧対照表になります。

4 ページをお願いいたします。こちらは位置図になります。当該緑地は西武新宿線上井草駅から北西約400mに位置しております。

5 ページをお願いします。計画図になります。緑色で囲った区域が今回、都市計画緑地に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。現況写真は令和3年のものになります。当該地の南側も樹林地が続いているように見えますが、現在は個人のお庭として樹木が植えられ、畑をされている状況です。また、その先にはスーパーマーケットが現在は開店しているような状況でございます。

恐れ入ります、1 ページの方にお戻りください。3 今後の予定です。本日、都市計画審議会に原案を報告した後、9月から原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付を行うとともに、9月1日に原案の説明会を上石神井南地域集会所で行う予定です。11月に案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、12月に都市計画審議会へ付議、1月、都市計画変更・告示を予定しております。

4 添付資料は記載のとおりです。

5 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付ける手続を行ってまいります。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○副会長 説明は終わりました。御意見、御質問ありましたらお願いいたします。

○委員 この下石神井の森につきましては、先日、8月20日の日に現地を見てきました。非常に好感を持てたのは、夏でありながら下草が非常にきれいに刈られていまして、夏でも入れるようになっていると、これは非常にいいなというふうに思いまして、ゆっくり私

も日陰に入りながら歩いて散策をしてまいりました。ただ、気になるのは、下石神井の森は、御存じの方があろうかと思っているのですけれども、緑地全般に竹が生えているのですよ。御存じのとおり、竹は放っておくと既存の樹木を駆逐していきますので、これは今後、要注意だなと思っています。もう既に、下石神井の森緑地の地表面下では竹と既存樹木との領土をめぐる争いは始まっていますよね。今後、その点を少々留意しておく必要があるかなというふうに思います。

以上でございます。

○みどり推進課長 まず、整備についてお褒めいただきありがとうございます。竹の成長につきましては、繁殖力も含めて早いといったところについては、こちらとしても認識しているところです。適切な維持管理につきましては、この憩いの森だけではなくて、ほかにもある竹林についてもしっかり行っているところでございます。引き続き、竹の維持管理等を含めて、しっかり行っていきたいというふうに考えております。

以上です。

○副会長 よろしいですか。

そのほか、御意見、御質問ありましたらお願いいたします。

(発言する声なし)

○副会長 よろしいでしょうか。

それでは、ほかに御発言がなければ、報告事項1について終わります。

続いて、報告事項2 長久保の森緑地の都市計画原案につきまして、説明をお願いいたします。

○みどり推進課長 では、報告事項2説明資料を用いて、長久保の森緑地の都市計画原案について御説明いたします。

本件長久保の森緑地は、昭和62年から憩いの森として広く区民に親しまれてきたエノキやムクノキなどの大木から成る約1,100㎡の良好な屋敷林になります。長年区民に親しまれてきた貴重な屋敷林の保全を図るため、都市計画緑地に指定するものです。

1 概要です。大泉学園八丁目に所在し、長久保憩いの森として開設している約0.11haの緑地について、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 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。

3 ページを御覧ください。3 ページには都市計画の内容であります、種別、名称、位置、面積を記載しております。下段は新旧対照表になります。こちらも後ほどお目通しをお願いいたします。

4 ページをお願いいたします。こちらは位置図になります。当該緑地は西武池袋線大泉学園駅から北に約4kmに位置しております。また、都立大泉中央公園および区立大泉さくら運動公園の南側区道に面しています。

5 ページを御覧ください。計画図になります。緑色で囲った区域が今回都市計画緑地に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。後ほどお目通しをお願いいたします。

恐れ入ります、1 ページにお戻りください。

3 今後の予定です。本日、都市計画審議会に原案を報告した後、9月から原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付を行うとともに、9月3日に原案の説明会を大泉学園地区区民館で開催いたします。11月に案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、12月に都市計画審議会へ付議、1月、都市計画変更・告示を予定しております。

4 添付資料は記載のとおりとなります。

5 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ていく手続を行ってまいります。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○副会長 説明は終わりました。御意見、御質問ありましたらお願いいたします。

○委員 この長久保の森緑地についても8月19日の日に現地を見てきました。先ほどの下

石神井の森緑地と同様、ここも非常に下草がきれいに刈られていて、非常に入りやすい、夏でもきれいになっているというのは非常に好感を持ちました。この長久保の森緑地につきましては、大泉中央公園と道を挟んで一体となっている緑地というふうに形成されておりますので、今後もそういう意味で、この森については大泉中央公園の一部なのかもしれないというふうな認識で丁寧な管理をお願いしていききたいなと思っています。ある程度きれいになっていけば、ごみの不法投棄もきつとないだろうなというふうに思って、非常に気持ちよく帰ってまいりました。

以上でございます。

○みどり推進課長 今回の方も現場を見ていただいて、維持管理の方についてもしっかり今していただいているといったところにお褒めの言葉をいただいて、ありがとうございます。我々、ほかの憩いの森も含めまして、今後も引き続きしっかり管理していききたいと思います。よろしくお願いいたします。

○副会長 そのほか御意見、御質問ございますでしょうか。

(発言する声なし)

○副会長 よろしいでしょうか。

ほかに御発言がなければ、報告事項2についても終わります。

続いて、報告事項3 氷川台駅周辺地区地区計画等の都市計画原案について、説明をお願いします。

○東部地域まちづくり課長 それでは、私から報告事項3 氷川台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をもって御説明いたします。

恐れ入りますが、説明資料1をお願いいたします。

初めに、1 概要です。氷川台駅周辺地区は区東部に位置しまして、有楽町線・副都心線、氷川台駅前を中心に、店舗や中高層住宅が立地し、その後背地では低層の住宅や中層の集合住宅が建ち並んでいます。地区内では放射36号線の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれます。そこで、放射36号線の整備に併せまして、氷川台

駅周辺の生活利便性の向上やにぎわいの創出、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と延焼遮断機能の強化、後背地における良好で落ち着いた住環境の維持・向上と災害に強い街並み形成を図るため、地区計画の都市計画原案を作成したものです。また、これに併せまして、関連する用途地域など、都市計画の変更も行うものです。

つぎに、2 名称、3 対象区域、4 同時決定予定案件につきましては記載のとおりになります。

つぎに、5 これまでの経過および今後の予定についてです。平成28年に区域の指定を行った以降、重点地区まちづくり協議会10回の検討を経て決定をしております。地区計画検討会についても12回開催させていただきまして、アンケート、オープンハウスの開催、そして素案説明会を2回行いまして、今般に至っております。

裏面の方をお願いいたします。本日、当審議会へ原案を御報告した後、9月1日から24日までの間、公告・縦覧、意見書の受付を行いつつ、11日、13日に原案説明会を開催いたします。その後、10月から都知事協議等の手続を行いまして、12月に都市計画案についての公告・縦覧、意見書の受付を行った後、当審議会への付議、翌年2月に東京都都市計画審議会への付議、そして3月に都市計画決定・変更、告示することを目指しております。

つぎに、6 添付資料（1）から（6）につきましては後ほどお目通しください。（7）として説明会資料を添付しております。

恐れ入りますが、説明資料2をもって御説明いたします。説明資料2をお願いいたします。

まず、初めに、1ページから6ページにかけては、まちの現状、まちづくりの検討、まちの主な課題と対応方針、そして今後のスケジュールを記載しております。

つぎに、7ページから24ページにかけてが、2 地区計画の概要になります。

まず、8ページをお開きください。8ページにおきましては、地区計画の名称、位置等については記載のとおりで、（2）地区計画の目標についてになります。目標は三つにな

ります。

1 氷川台駅周辺地区では、地域生活の中心にふさわしい土地利用の促進と地域住民に対する利便性の向上を図る。

2 放射36号線沿道では、幹線道路沿道にふさわしい土地利用および延焼遮断機能の強化を図る。

3 住宅街では、地域周辺の自然を生かし、良好で落ち着いた住環境の維持・向上と災害に強い街並みの形成を図る。

恐れ入ります、つぎに9ページをお願いします。土地利用の方針についてです。氷川台駅周辺地区の地区区分図に示す六つの地区に区分しました。地区ごとの土地利用の方針を定めまして、現在の土地の利用の状況を踏まえるとともに、都市計画マスタープラン、重点地区まちづくり計画に即したものとしております。

10ページをお願いいたします。地区施設の整備方針についてです。道路につきましては、主要生活道路を基本に区画道路5路線と隅切り9か所を整備しまして、公園については、生産緑地など空地がないことから、氷川台三丁目公園を地区施設に位置付けることで維持・保全をしていきます。

11ページをお願いいたします。建築物等の整備の方針については記載のとおりです。ページ下段で、当該地区の地区整備計画は（1）駅周辺地区の放射36号線沿道に限定したルールと（2）地区全体の共通ルールがあることをお示ししております。

まず、限定ルールから御説明いたしますので、恐れ入りますが12ページをお願いいたします。まず、適用する区域は記載のとおり、整備後の36号線に接する敷地になります。緩和と制限の内容についてですが、総合設計制度を活用した場合、容積率を緩和いたします。1,000㎡以上の敷地で総合設計制度を活用した場合は、高さ制限も緩和します。高さ制限の緩和を受ける場合は、1階は店舗、飲食店、事務所等に限定いたします。なお、駅周辺地区について、地域の皆さんは道路拡幅によって放射36号線沿道の店舗が減少してしまうことを懸念されております。そのため、将来的に駅前のにぎわいを創出するための一つの

方策として、公開空地などを設ける代わりに、特定行政庁の許可によって建築上の制限の緩和をすることができる総合設計制度を活用して建築する場合に、建築物の高さの最高限度を緩和できるというようなものになります。具体的には、この区域の建築物の高さ制限は都市計画で30mとなっておりませんが、敷地が1,000㎡以上の場合は1.2倍の36m、2,000㎡以上の場合は1.5倍の45mまで緩和することができるというものになります。

つぎに、14ページをお願いいたします。（2）地区全体のルールになります。①建築物等の用途の制限についてです。バーになっています放射36号線沿道地区と住宅地区A、B地区につきましては、都市計画上の制限でマージャン屋、パチンコ屋などを建築することができません。その他2地区につきましても、地域からの御要望を踏まえまして、実質上同じ制限内容といたします。

15ページ上段をお願いいたします。建築物の敷地面積の最低限度についてです。都市計画上の制限につきましては、駅周辺地区と正久保通り沿道地区はなし、それ以外の地区につきましては75㎡ですが、一律100㎡といたします。

15ページ中段をお願いいたします。建築物の高さの最高限度についてです。基本的な考えとしまして、都市計画上の高さに合わせ、同じ制限内容を地区計画で加えています。なお、地区計画決定時において既に高さの最高限度を超えている建築物は、区の認定を受けることで建て替えが可能になります。

16ページをお願いいたします。壁面位置の制限についてです。ここでは2点の制限を設けます。1点目は、住工地区、住宅地区A、B地区の3地区についてです。隣地境界線まで50cmの間隔を設けることとします。2点目としましては、ページ中段の右側の写真のように、隅切り以外の角の敷地では見通し空地を確保する制限を加えます。

16ページ中段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についてです。見通し空地の区域には、通行の妨げにならないよう自販機や植栽等の工作物の設置を制限します。

17ページ上段をお願いいたします。建築物等の形態または色彩その他意匠の制限につい

てです。いずれの地区も、建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とし、屋外広告物等は街並みに配慮したものとし、住宅地区B地区は、東京都屋外広告物条例で屋上への広告物の設置が制限されています。それ以外の地区は、建築物等の高さの最高限度を屋外広告物等を含めた高さまでとする制限を加えます。

17ページ中段をお願いいたします。⑦垣または柵の構造の制限についてです。いずれの地区も、道路面に設置できるものは生け垣やフェンスなどとする制限を加えます。ただし、寺院などの建築物で保安や景観上必要な柵や、高さ60cm以下の部分につきましては例外とします。

18ページをお願いいたします。こちらは、これまで御説明した建築物等の整備方針を一覧化したもの、そして、19ページから24ページまでは地区区分別に示したものになりますので、後ほどお目通しください。

26ページをお願いいたします。用途地域等の変更についてです。変更点は2点になります。1点目は、放射36号線沿道地区を、羽沢・桜台地区と連続性のあるものとするため、上表のとおり用途地域、容積率、高度地区、防火地域などを変更するものです。2点目も同様に、街並みに統一感を出すため、下表のとおり用途地域の変更を加えております。

27ページをお願いいたします。計画素案に対する御意見と練馬区の主な考えについてということで、素案説明会での御意見などをまとめております。

31ページをお願いいたします。こちら以降は巻末資料になります。

恐れ入りますが、説明資料1にお戻りください。最後、7 区域図については記載のとおりになります。

御説明は以上です。どうぞよろしくをお願いいたします。

○副会長 説明は終わりました。御意見、御質問ありましたら御発言願います。

○委員 この氷川台地区につきましても、先般8月18日の日に現地を見てきました。この地域、前回関町北地区の都市計画ありましたが、そこと違って、同じ石神井川の流域でありながら、ここの地区については建築物の緑化率の最低限度がなかったり、ある

いは雨水の浸透施設の推奨がなかったりといっ、少々異にするなというふうに思ったのですね。それは、この氷川台地区についての地区計画の地域の皆様のこれまでの思いを、そういったものの蓄積だということで、否定はしないのですけれども、是非今後の、今、練馬区役所さんでつくられているマスタープランにおいては、是非ここだけは絶対譲れないという、そういった骨太の方針をしっかりと明らかにする必要があるなど。不易流行という言葉がありますけれども、こういった都市計画、にぎわいの創出もいいのですけれども、その前提となるのは、そこで暮らす人の生命と財産を守るというふうなことかなというふうに私は考えておりまして、是非その基本的なスタンスというふうなものを明確にするというふうなところでもって、ここはどの計画でも同じ練馬区の都市計画であれば譲れないというふうなところの不易に相当する部分、ここをしっかりとマスタープランにおいて構築していただきたいというふうに思うところでございます。

以上でございます。

○都市計画課長 御意見ありがとうございました。今、委員からお話あったとおり、練馬区都市計画マスタープランについては、平成27年に改定を行いまして、10年程度経過しているところでございます。委員からお話があったとおり、新しいマスタープランの策定についても検討をしていく、そういった現在、状態になっております。委員のお話であったり、区議会の皆様の御意見、それから、はたまた、まちに住んでいる方、周辺の住民の皆様の御意見にしっかりと耳を傾けて、新しいマスタープランの検討を進めていければなど思っております。御意見ありがとうございました。

以上でございます。

○副会長 ありがとうございます。

そのほか御意見、御質問ありますでしょうか。

○委員 御説明ありがとうございました。1点、質問でございます。説明資料1の10ページの、地区計画の地区の境界で、1点質問させていただければと思います。

石神井川の下流側の方は都市計画河川の中心を区域ラインにしておるところなのですが、

一方で上流側については石神井川、これも同じく先ほど確認しましたら都市計画河川になっておるところなのですが、こちらは石神井川の中心線ではなくて、左岸側の道路の中心線であるというふうにしてあるのですが、何か上流側と下流側で、地区計画で地形地物で区切るといような原則は守られていると思うのですが、区域で違いがある理由につきまして御説明いただければと思います。

○東部地域まちづくり課長　こちらは用途地域の境目に合わせまして、こうさせていただいているところです。

以上です。

○委員　分かりました。了解しました。

○副会長　ありがとうございました。

そのほか御意見、御質問ございますでしょうか。

○委員　ありがとうございます。この辺りに住む者なのですけれども、地区計画としてはすごく、住民の声を聞いていただいて、反映されていると思うのですけれども、これとは少々ずれるかもしれないのですけれども、電柱の無電柱化についても、いつも皆さん気にされると思うので、地区計画と一緒に電柱がどうなっていくのか、都市計画道路のところは無電柱化されると伺っているのですけれども、正久保通りですとか、その辺りの住宅地に入ったところの電柱が、やはり今でも子育てする者にとっては結構障害になっているので、そのあたりを少々、今後の計画を含めて、教えていただけると幸いです。

○計画課長　無電柱化に関する御質疑でございますので、私からお答えをさせていただきます。練馬区におきましては、平成30年に練馬区無電柱化推進計画というものを策定いたしまして、これまで都市計画道路の整備ですとか、密集事業等の道路拡幅により、生活幹線道路などで無電柱化を進めてきているところでございます。今、委員より御指摘いただきましたとおり、無電柱化を進めていくための要件等でございますので、優先順位をつけて、整備計画に定めて順次整備を行っているところでございます。可能な限り、区としても無電柱化を推進しておりますので、引き続き無電柱化計画に則って整備を進めていきたいと

いうところでございます。

以上でございます。

○委員 ありがとうございます。

○副会長 ありがとうございます。

そのほか御意見、御質問ございますでしょうか。

(発言する声なし)

○副会長 よろしいでしょうか。それでは、ほかに御意見、御発言がなければ、報告事項 3 については終わります。

続いて、報告事項 4 に入ります。補助 156 号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画等の都市計画原案について、説明をお願いします。

○西部地域まちづくり課長 それでは、私の方から補助 156 号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画等の都市計画原案について、報告事項 4 説明資料 1 および 2 により御説明いたします。

初めに、説明資料 1 をお願いいたします。

1 概要です。つぎの 7 ページに区域図をつけてございますので、併せて御確認ください。本地区でございますけれども、練馬区の西部、大泉学園駅と保谷駅の北側に位置しております。区域面積は約 85.6ha です。みどり豊かな環境の中に住宅地が広がる一方で、狭あいな道路が残るなど、道路・交通、防災面での課題を抱えております。現在、地区内の中央を東西に走る補助 156 号線を東京都が整備中です。沿道では街並みの大きな変化が見込まれます。補助 156 号線の整備に合わせ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導し、住環境の保全、みどり豊かで災害に強い街並みの形成を図ることとしており、地区計画を策定するものでございます。また、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行います。

項番の 2 名称、3 対象区域、4 同時決定予定案件は記載のとおりです。お目通しをお願いいたします。

5 これまでの経過および今後の予定です。この地区でございますけれども、令和元年に地域の方々に構成するまちづくり協議会を設立し、まちづくりの検討を重ねてまいりました。令和5年にはまちの将来像をお示しする重点地区まちづくり計画を決定し、その後、具体的なまちづくりのルールである地区計画の検討をアンケートやオープンハウスなど、区域の方の御意向を確認しながら進めてまいりました。地区計画素案につきましては、説明会を昨年12月に開催し、本年5月には個人の方のお悩みや不明な点を個別にお伺いする機会を設けてまいりました。

つぎのページをお願いいたします。今後の予定です。本日、原案を報告させていただき、来月9月1日より3週間公告・縦覧、意見書の受付を行います。その期間中の9月5日、6日の2日間、区域内の二つの小学校で説明会を開催いたします。その後、12月に都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付を行った後、12月に練馬区都市計画審議会へ付議、翌年2月に東京都都市計画審議会にて御審議いただいた後、3月の都市計画決定・変更、告示を予定しております。

6 添付書類です。本資料の3ページ以降に地区計画の原案、高度地区の変更原案、防火地域及び準防火地域の変更原案、用途地域の変更原案、現況写真を添付しております。後ほど御確認のほどをお願いいたします。

恐れ入ります、説明資料2をお願いいたします。表紙をおめくりいただき、ページ下側の番号で御案内いたします。1ページ、地区の概要、2ページ、検討の経過、こちらにつきましては先ほど御説明した内容となっております。お目通しをお願いいたします。

3ページをお願いいたします。ここからが地区計画の内容となっております。1 名称、2 位置、3 面積は記載のとおりです。

2 地区の目標を三つ立ててございます。

一つ目、156号線沿道が周辺環境と調和した施設の立地の誘導、利便性の向上。

二つ目、みどり豊かで落ち着いたまち。

三つ目、156号線沿道は延焼遮断帯の形成、周辺地区で狭あい道路の解消、隅切りの確

保など、安全・安心で災害に強いまちを目指すこととしております。

これらの目標は、重点地区まちづくり計画の目標に沿ったものとなっております。

続いて、4ページをお願いいたします。③の上段、土地利用の方針です。補助156号線の整備、現在の用途地域を踏まえ、下段の地区区分図のとおり区分けし、各々土地利用の方針を定めています。新たに整備される補助156号線沿道地区は、後背住宅地に配慮した中層の住宅、生活利便施設の立地、延焼遮断機能による防災性の向上を図るとしております。そのほかの地区につきましては、現在の用途地域、土地の利用状況を踏まえた方針としております。

続いて、5ページをお願いいたします。建築物の整備の方針では、建築物等の用途の制限など、記載の8項目について定めています。詳しい内容や、どの地区にどの項目がかかってくるかなど、詳細は後ほど御説明いたします。

続いて、地区施設の整備の方針です。道路については、主要な生活道路による道路ネットワークの充実と緊急車両の通行や交差部の見通し確保のために、区画道路と隅切りを整備します。公園・緑地についても充実してまいります。

その他方針です。白子川沿いの緑化、雨水対策について定めております。

6ページをお願いいたします。ここからが④建築物等に関するルールです。こちらの表は地区区分ごとの規制内容となっております。薄いグレーの網かけが、現在の規制内容から変更のない箇所となっております。表の上段、用途地域などの地域地区については、補助156号線の整備に合わせ、変更しているものです。沿道につきましては、周辺の住環境に配慮しつつ土地利用の促進を図り、また、延焼遮断帯を形成するために、用途地域を第一種住居地域、容積率300%、建蔽率60%、防火地域としております。高度地区につきましては、周辺住環境の日照、通風等を確保するために、第二種高度地区20mとしております。

ただし、周辺住環境保全のために、地区計画で一部内容に制限を加えております。表下段の地区計画の欄にありますとおり、建物用途を一部制限し、高さにつきましても規定値

の20mから17m、5階以下としております。また、道路整備に協力いただいた方など、進捗に合わせて容積率を使用できるようにする誘導容積型地区計画を採用しております。この制度の概要につきましては17ページに記載しておりますので、後ほど確認をお願いいたします。

それ以外の地区計画の内容になります。順に御案内させていただきます。

17ページをお願いいたします。項番の1 低層住宅地域である住宅地区Aでは、良好な住環境を保全するために、敷地の100㎡の最低限度を設けます。

続いて、18ページをお願いいたします。項番の2 落ち着いたある良好な街並みとするため、建物については原色の使用を避け、周辺の街並みと調和するよう内容を制限いたします。コンテナを利用した建築物についても、景観に配慮したものとしております。

項番の3 みどり豊かな街並み形成のために、敷地面積の5%以上を緑化とするというものです。100㎡以上の敷地を対象としております。この規定につきましては、沿道商業地区は対象外としております。

19ページをお願いいたします。項番の4 震災時のブロック塀倒壊の防止などを目的に、生け垣またはフェンスとするというものです。

項番の5 壁面の位置の制限、角敷地の見通し空間確保のために底辺2mの隅切りを設けるというものです。

20ページをお願いいたします。隣地間隔の制限です。日照、採光、通風確保のために隣地敷地境界から50cm以上の間隔を空けるというものです。

つぎの丸のところ、地区施設沿道の壁面の位置の制限です。21ページ下段に配置図をお示ししておりますので、併せて御確認ください。緊急車両の通行などを目的に、6m道路でのネットワークの構築を進めてまいります。ピンク色の路線が6mに拡幅する道路になります。現在4.5mから6.1mの区道で、建て替えの際に道路中心から3mセットバックしていただくというものです。また、ピンク色の三角で表示しているものは、底辺の長さ3mでの隅切りになっております。これら下がっていただいた用地につきましては、20ペ

ージのイラストにありますように、自動販売機など、物を置くことは制限させていただいております。また、これらの用地につきましては原則、区で買い取らせていただく予定としております。

最後に、21ページの図面の地区東側の保谷新道沿いに濃いグリーンでお示ししている新規設置の公園があります。こちらは現在、生産緑地となっておりますが、所有者の方の御好意により、将来公園として開設する予定としております。

説明は以上です。どうぞよろしくお願いいたします。

○副会長 説明は終わりました。御意見、御質問ありましたら御発言お願いいたします。

○委員 幾つか教えてもらえますか。まず、補助156号線と表題が出ているのですが、この道路事業を決定したのはいつで、神社から西東京市までの延長および事業の進捗について、まずお願いします。

○西部地域まちづくり課長 地区の中央部を東西に走っております、現在東京都が整備しております補助156号線です。こちらにつきましては、東京都の認可が令和3年4月23日でございます。事業期間といたしましては、令和3年から令和15年までとなっております。延長といたしましては全体で1.4kmございまして、現在、用地買収の進捗といたしましては、全体で208件あるのですけれども、約20%となっております。

以上です。

○委員 余り話題になっていないのですけれども、保谷市、西東京市側は道路が出来上がっていて、西側から来ると、東側からもそうなのですけれども、結構大変なのですよ。本当の住宅へと入ってくるので、そういう意味で、今20%と伺いましたけれども、それに合わせて地区計画を同時並行でやっていきたいと思いますという考えは分かるのですけれども、先ほどの氷川台の地区計画が20ha少しでしたか、こちらが85haですか。以前、放射7号線の際などは3地区に分けたような気がするのですよね。補助230号線の際も、たしか3地区に分けて、地域に分けて計画を進めていたと思うのですけれども、今こういう進め方を選んでいる理由は何でしょう。大泉第六小学校および大泉小学校でしたか、説明会があ

った際に、現道がないところなのでいろいろな意見が出ていて致し方ないと思うのですが、
れども、今後の進め方を見ると、今回報告で、令和8年度中に都市計画決定したい、都市
計画審議会において付議したいということですよね。やはりいろいろな意見が出ている、
区議会にも入っているのですし、その辺の考え方を教えてもらえますか。

○西部地域まちづくり課長 ありがとうございます。区域の考え方でございます。区域の
取り方につきましては様々考え方あると考えております。当該地区につきましては、委員
から御紹介ありましたとおり、この補助156号線の整備を契機といたしましてまちづくり
に入ってきたという経過がございます。そういった中で、どのように区域を取っていくか
というところで検討をまいりました。当該地につきましては大泉学園駅と保谷駅の間に
位置してございまして、土地の利用形態等々を鑑みましても、おおむね似たような状況
であるといったところから、全体として検討の方を進めてきたというところでございます。

委員から御指摘ございましたとおり、本地区は大きいものでございますので、様々地域
の方の御意見、そういったものをお伺いする機会、こちらにつきましても、私ども、非常
に大事に丁寧に行ってまいりました。これまでもアンケートを取らせていただく機会等々
設けてまいりましたけれども、ただアンケートを取るだけでなく、区民の方と意見を交わ
しながらということで、オープンハウス形式にいたしまして、パネルを見ながら意見を交
わさせていただいたり、また、素案の説明会を昨年12月に行っておりますけれども、これ
を補完するために、本年5月には個別で、再度御意見を伺う機会、そういったものをつく
ってございます。節目、節目でまちづくりニュース等も発行しながら、区域内の皆様に適
切な情報が伝わるよう、こちらは努めてまいるというところでございます。

○委員 言葉を返すわけではないのですが、大泉小学校というのは本当に大泉学園駅から
数分のエリアと、例えば白子川の隣接している西大泉など真ん中だと、駅から20分ぐら
いかかったりするのですよね、保谷からでも同じぐらいの距離です。同じような街並みと
いうふうな部分は本当に当たるかなというふうには思っています。なぜこういうかとい
うと、説明会でいろいろ声が出ているから心配しているということなのです。

原案の理由書で、都市計画マスタープランでこういうふうに謳っていますと書いてあるのですけれども、延焼遮断帯の形成等という、これはマスタープランの最初の版ですか。それとも前川前区長のときにつくったものの改訂版でしょうか。これ両方とも出ているものの改訂版を読んだのですけれども、なかなかその記述が見つからなかったので、延焼遮断帯の部分を気にしている方がどうも中におられるようですから、最初のマスタープランで記述されていれば、20年以上前から区はこういう計画を持っているのですよということで説明できると思うのですけれども、確認できますか。

○都市整備部長 細かな記述のところは、今確認が取れませんが、練馬区では従前の都市計画マスタープラン策定時から、都市計画道路のような幹線道路沿道につきましては延焼遮断帯機能をベースに災害に強いまちづくりを展開していくという基本的な考え方を取っておりますので、少々細かい記載のページは後ほど確認させていただいて委員にお伝えしたいと思いますが、そういう考え方は当初からずっと持っている考え方でございます。

以上です。

○委員 これで終わりますけれども、いずれにしてもいろいろな意見が出ている中で、かなり強烈にそのことを、防火含めてですね、主張されている方が沿道におられるので、そこは我々にとっても気になることですし、ただ、皆さん最初のマスタープランでもそう謳っているのですよということであれば、それはこちらもそういうふうに理解しなければいけないと思います。大変申し訳ないのですが、毎回地区計画で申し上げるのですけれども、いざそこに住んでいる方も、地区計画の適用範囲には、何かが起きないと現場に当たらないのですよ、何かが起きないと。例えば相続含めてです。そこは本当に、これだけ広い87haという大きな部分ですと、皆さんは説明しましたとおっしゃるかもしれないのですけれども、結構聞いていないという方がいるのです。そこは本当に、十分に留意されてお願いしたいと思うのですけれども、聞いて終わります。

○西部地域まちづくり課長 ありがとうございます。まちづくり、こちらを進めていくためには、地域住民の皆様の御理解、御協力は欠かせないものと認識してございます。丁寧

に説明させていただくことは当然であることでありまして、そうなるよう努力してまいりたいと考えてございます。今後こちらの原案の説明資料につきまして全戸、区域内、また地区内に所有権をお持ちの方につきまして、全ての方に資料の方をお送りさせていただいているところでございます。様々な方の御意見、御質問等をしっかり受け止めながら進めてまいりたいと考えてございます。決定の暁には、地域の皆さんがしっかり計画内容を御理解いただけるよう、周知にもしっかりと努めてまいりたいというふうに考えてございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 先ほど委員からお話がありましたマスタープランでの記載の関係で、すみません、遅くなりました。平成13年に策定された、いわゆる最初のマスタープランのところにおきましても、延焼遮断機能の強化、都市計画道路の整備による延焼防止機能の強化をしっかりと位置付けること、全体の捉えなのですけれども、そのように道路については謳っているところでございます。遅くなってすみませんでした。

○委員 それは都市計画道路という記載の中で、補助156号線に限定しているのでしょうか。どちらでしょうか。

○都市計画課長 個別具体の補助156号線かどうか、また調査させてください。すみません。今のお話は都市計画道路全体のくくりでのお話でした。失礼しました。

○副会長 よろしいでしょうか。

そのほか、御意見、御質問ありましたらお願いいたします。

○委員 もしかしたら先ほどの委員の御発言と少々関連するかもしれません。素朴な質問でございます。この地区につきましても先日、8月20日の日に現地を見てきたのですけれども、隣に西東京市が隣接しているのが気になっていまして、これを見ても補助156号線沿道の環境保全を図るため建築物等の用途の制限を図ると書いてあって、補助156号線を西に行けば西東京市でございまして、その辺の地区計画に当たりまして、西東京市との一体性というのでしょうか、その辺はどういうふうにお考えになって対処していらっしゃるのでしょうか。

以上でございます。

○西部地域まちづくり課長 この補助156号線ですけれども、当然この区域だけではなく、東側にも西側にも延びているというものでございます。西側につきましては西東京市と隣接してございまして、この西東京市側につきましては既に完成しているといった状況となっております。西東京市の方の用途といたしましては、第一種中高層住居専用地域ということになってございます。私どもの練馬区におきましては第一種住居地域ということで、用途としては異なっているというものでございます。こちらを検討するに当たりまして、西東京市さん側とも意見交換等を進めながらやっているというところでございますけれども、まずは私どもの練馬区側におきましては、やはり沿道についての周辺住環境に配慮しつつも土地利用を促進していくといった考え方、また、それに併せて延焼遮断機能もしっかり構築していくといった物の考え方から、用途の方は定めさせていただいているというところでございます。よろしくお願いします。

○副会長 ありがとうございます。

そのほか御意見、御質問ございますでしょうか。

(発言する声なし)

○副会長 それでは、よろしければ、ほかに御質問、御発言がないようであれば、報告事項4を終わりにしたいと思います。

これで本日の案件は全て終了いたしました。

最後に、事務局から連絡がございますので、お願いします。

○都市計画課長 事務局から2件お伝えいたします。

まず、1件目です。本日席上にお配りしております大江戸線延伸一沿線まちづくりデザインー（案）につきまして、御案内いたします。本件につきましては大江戸線延伸推進課長から御案内させていただきます。

○大江戸線延伸推進課長 それでは、この場をお借りいたしまして、大江戸線延伸一沿線まちづくりデザインー（案）について御案内をさせていただきます。机上配布させていた

だいております大江戸線延伸－沿線まちづくりデザイン－（案）要約版という資料を御覧いただければと思います。

大江戸線延伸の事業化には、延伸後のまちの姿を示していくことが必要でございます。そこで、延伸地域の沿線全体や新駅周辺の将来像などを区民の皆様と共有し、まちづくりを推進するために、区では沿線まちづくりデザインを策定していくこととしております。沿線まちづくりデザインは、これまで延伸地域で取り組んでまいりました地区計画や区画整理事業などのまちづくりに、新駅の駅前に必要な機能、整備内容を加え、延伸地域を一体的に取りまとめた計画でございます。今後の延伸地域のまちづくりの指針となるものでございます。まちづくりデザイン（案）の取りまとめに向けましては、オープンハウスや地域の皆様や事業者の皆様へのアンケートなどで御意見を伺いながら検討を進めてまいりました。

なお、本計画につきましては当審議会の審議事項ではございませんが、今後、先ほどもお話ありました、練馬区では目指すまちの将来像やまちづくりの方向性を分かりやすく示す新たな都市計画マスタープランの策定を検討していく予定としてございます。その際の基礎資料ともなること、また、沿線まちづくりデザインで示す取組におきまして、今後都市計画決定が必要となる駅前広場の整備などの取組がありますことから今回、参考に御報告をさせていただくものでございます。

それでは、内容の御説明を進めさせていただきます。2ページをお願いいたします。まちづくりデザインの構成は、沿線全体の将来像から始まりまして、まちづくりを進める上でのテーマ、その後、各新駅周辺の将来像やその実現に向けた取組という形となっております。初めに、沿線全体の将来像についてです。延伸地域の農地や公園などの豊かなみどりは地域の大きな魅力となっております。そこに延伸によって、新駅を中心に新たな交流やにぎわいが生まれます。そこで、豊かなみどりの中で、新たな交流・にぎわいが生まれ、持続的に発展するまちを将来像としております。

3ページをお願いいたします。ここからは新駅ごとの将来像と取組についてです。初め

に、（仮称）大泉学園町駅予定地周辺の将来像です。この地域は桜並木や商店街が魅力で、そこに延伸によって新たに交流やにぎわいが生まれるまちをイメージしまして、地域の魅力に新たな交流が加わるにぎわいのまちを将来像としております。右の図には、新駅周辺の特性を踏まえまして、新駅予定地付近や新駅アクセス道路付近などのエリア分けをしております。

4 ページをお願いいたします。ここからは、分けたエリアごとの目指す姿と実現に向けた取組についてです。表の左から、エリアの名前、関連テーマ、目指す姿、取組の順で記載をしております。なお、取組に記載しておりますマークにつきましては、主な取組主体を示しております。また、右下に新駅開業後のまちのイメージパースのスケッチを掲載しておりますので、併せて御覧ください。

表の上から、新駅予定地付近エリアの取組といたしまして、駅前広場の整備や、地下鉄の上部空間を活用した駐輪場の整備、バス路線の再編、駅出入口と駅前施設の一体的な整備検討など、交通基盤整備に取り組んでまいります。また、中段の交流・にぎわいでは、商業サービス施設等を備えた駅前施設の整備や、イベント開催などのオープンスペースの確保、店舗の出店の検討などに取り組むとしております。下段の暮らし・安全安心では、医療などのサービスの充実や防災訓練等に参加するなどに取り組むとしております。

5 ページをお願いいたします。下段になります。新駅アクセス道路付近を御覧ください。このエリアは大泉学園通りから西側の一部エリアとしておりまして、（仮称）大泉学園町駅は延伸後の当面の終端駅となることから、周辺広範囲からの駅利用があり、特に西側、新座市方面からの利用者が集中することも想定されます。このため、新駅から一定区間をアクセス道路と位置付けまして、道路拡幅により歩行者、自転車及安全、快適に通行できる空間整備に取り組んでまいります。

6 ページをお願いいたします。つぎに、（仮称）大泉町駅予定地周辺についてです。もみじやま公園や高低差の地形などを捉えまして、憩える場の創出や人と場所をつなぐまちを目指しまして、みどりの中で様々な人が集い、新たな活動が生まれるまちを将来像とし

ております。

7 ページをお願いいたします。同様に、エリアごとの取組についてです。表の上から、新駅予定地付近エリアでは、大泉学園町と同様に、駅前広場の整備など周辺の交通基盤整備に取り組んでまいります。中段の交流・にぎわいでは、店舗の出店の検討やイベントの企画運営への参加に取り組むとしております。また、下段の暮らし・安全安心では、日常生活を支える商業サービス施設の立地を誘導していくとしております。

8 ページをお願いいたします。表の上段になります。もみじやま公園付近では、公園の利用に関する検討に取り組み、様々な活動が生まれる取組を進めてまいります。中段の外環道沿いにつきましては、現在、外環側道が途中で途切れているという状況でございますが、新駅や駅前広場、もみじやま公園がつながり、歩行者、自転車の南北ネットワークを確保していくため、外環側道の整備も検討してまいります。

9 ページをお願いいたします。最後に（仮称）土支田駅予定地周辺についてです。土支田には農地が広がり、普段から身近に農を感じられる特徴を生かしまして、農業体験や新たな交流を通じ、人がつながるまちを目指し、農と暮らしが調和する、つながりのまちを将来像としております。こちら右の図のとおり、周辺の地域資源などを踏まえましてエリア分けをしております。

10 ページをお願いいたします。表の上から、新駅予定地付近エリアでは、ほかの新駅と同様に、駅前広場の整備など、周辺の交通基盤整備に取り組んでまいります。なお、駅前広場につきましては、これまで区画整理事業によって既に用地を確保しまして、現在は道路、植栽として利用しているところでございます。中段の交流・にぎわいにつきましては、店舗の出店の検討やイベントの企画運営への参加などに取り組むとしております。また、下段の暮らし・安全安心では、日常生活を支える商業サービス施設の立地を誘導していくとしております。

11 ページをお願いいたします。下段の駅近傍の農とみどりのエリアでは、上から、農業体験や直売所の周知、地元農産物を使ったレストランや店舗の出店、その下に移りまして、

農地などの地域資源を生かした、イベントの企画運営への参加などに取り組むなど、農業をポイントとしたまちづくりに取り組むとしております。

そのつぎの12ページからにつきましては、駅と駅の間補助230号線沿いや後背地の住宅地などのエリアごとの取組を掲載してございます。地区計画に基づきます生活道路の整備や住環境の保全などに取り組んでまいります。

少し飛びまして、15ページをお願いいたします。大江戸線延伸の開業を見据えたロードマップについてです。まちづくりデザイン策定後、特に駅前広場などの基盤整備で都市計画決定するものなどにつきましては、延伸のスケジュールをにらみながら足並みをそろえていく必要がございます。また、そのほかの取組につきましても、庁内関係部署とも連携しながら具体的な進め方も含め、検討を進めてまいります。

最後に、16ページをお願いいたします。まちづくりが延伸事業へ与える効果についてです。これまで御説明をいたしましたまちづくりの取組を進めることによりまして、交通利便性や生活利便性の向上など、まちづくりの効果が見込まれるとともに、延伸事業におきましても旅客需要の創出やコスト低減への効果も期待されます。このように、まちづくりと延伸事業を一体で進めることで双方が実現されと考えております。引き続き、延伸の事業化に向けまして東京都と協議を精力的に進めながら、まちづくりにつきましても順次具体化を進めていきたいというふうに考えております。

なお、本日御説明をいたしましたまちづくりデザイン（案）につきましては、9月にオープンハウスを開催いたしまして、改めて区民の皆様などから御意見を伺いまして、その後、成案化をしていく予定で考えております。

御説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○副会長 説明ありがとうございました。

ただいま説明にありましたように、大江戸線延伸一沿線まちづくりデザイン（案）については、9月に改めて区民の皆様に御説明して御意見を伺うというふうな予定とのことですが、せっかくの機会ですので、もしこの場で何か御意見がございましたらお受けした

いと思います。いかがでしょうか。

○委員 報告でもなく配布資料の中に書いてあって、こういう形で説明するというのは過去に何度かやっていますね。1点だけ要望なのですが、3ページ、エリアを分けず、新駅予定地から左上に大泉中央公園があると思うのですが、もうそのすぐ隣は新座市なのです。先ほど5ページのところで、新座方面からの利用者が集中するなどという話もありましたし、道路のこともありましたけれども、新座市民で20,000人や15,000人が利用範囲のところに住まいだというようなことを聞いていますから、東京都も、お客が乗ってくれるものをつくりたいということですよ。朝晩は乗ってくれても昼はなかなかというのは、ゴーサイン出すときに、そこですよ、一番は。私は一番そこだと思っているのです。やはり新座との連携とかそういうことを今後、本当に詰めていく必要があると思いますし、余りこのデザインには記述はないのですけれども、特に大泉町駅とか土支田駅と違って、市民に使ってもらうとなると、やはり新座市民なのです。そのやり取りとか、協力体制を願うこと含めて、どう考えているのか、聞いて終わります。

○大江戸線延伸推進課長 ただいま委員からお話がありました、新座市方面からの利用者が多いというところで、それは常々委員からも御指摘をいただいております、我々もそれを意識した形で、このまちづくりデザインの取りまとめを進めているところでございます。具体的に申し上げますと、（仮称）大泉学園町駅の西側にはアクセス道路という形で、そういった多くの利用者を見込んで、少し道路を広げて通行空間を確保していくといったところで盛り込んでいるところでございます。また、このまちづくりデザインの検討に当たりましても、日頃から新座市とこの情報を共有させていただきまして、現在取りまとめを進めているというところでございます。さらには、このまちづくりデザインの中でバス路線の再編なども検討していくという形で謳わせていただいております。新座市から使えるようなバス路線も含めて、新座市、あとはバス事業者も含めてですけれども、しっかり今後、引き続き検討していきたいというふうに考えております。いずれにしましても、引き続き新座市としっかり連携をしながら、多く大江戸線の延伸の区間にお客さんが乗って

いただけるようにということ、使いやすい駅前になるように、しっかり検討を進めてまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

○副会長 そのほか御意見、御質問等ございますでしょうか。

○委員 御説明ありがとうございます。3点ほどございまして、今回の沿線まちづくりデザインということで、これは一つで、いいと思うのですが、もう一つ、先ほど他委員からも、お客さんを増やしたいというような意見があったときに、これはどちらかというイメージは、トリップ長が長い、すなわち移動距離が長い人の想定プランではないかなというふうに思っておりまして、例えば大泉学園町、それから土支田ですとか、それから大泉町駅にそれぞれの特徴を持たせて、例えばモールがある大泉学園町に行くとか、今日は農の体験ができる土支田に行くとか、そういった1駅、2駅区間でも乗っていただくようなまちの在り方というのをちゃんとつくった方がいいのではないかなと思って、今はこの駅を起点に新宿、都市の駅を起点に練馬とかという、そういうトリップ長が長い想定をされてしまっていると思うのですが、何かこの三つの駅がそれぞれ触発し合って、この地域全体がよくなるというようなデザインに変えた方がよくなりますし、このまち、地域の全体の価値、沿線の価値が上がっていくのではないかなと思うので、もう少々一皮むけた方がいいかなというふうに思いました。

それから、少々細かいところで、4ページ目の交通基盤のところ、駅出入口と駅施設の一体的な整備、これはまさしくこれまでの地下鉄整備で道路占用物件で作ってきた結果、道路のところになったら急に出入口が狭くなってしまうというのを避けましょうということで、非常にいいと思っておるので、是非これは実践していただきたいなと。場合によっては、これに必要なものは地区計画で地区施設として位置付けるとか、そんなことを是非実践していただければなというふうに思っております。ですので、是非全域、道路占用物件として出入口を作るのではなくて、民地側に何かうまく作っていくことによって道路空間をすっきりさせると今までの都心部の地下鉄駅と全く違う空間ができると思いますので、

そういったことをやった方がいいかなというふうに思いました。

それからもう1点、せっかく今回、地下鉄ということで地下空間ができるんですが、全部駐輪場で利用しますということになってしまっているの、少々もったいないかなというふうに思っていて、大江戸線が地下何層部分、何m部分に入るかによって、当然どのくらい空間ができるかという問題があると思うのですが、場合によってはそこはいざとなればシェルターになる可能性もございます、地下ですので。シェルターということは余り想像はしたくはないのですが、昨今もいろいろな有事がございますので、そうするとシェルターになる可能性もありますし、暑いときに皆さんの避難場所になる可能性もあったりとか、たしかコロナのときは東京駅の地下はワクチン注射を打つ場所に変わっていたりすると思うので、そういった公共の施設に変わる可能性があると思うので、駐輪場だけというのは寂しいと思うので、これは是非地元の皆様と、地下空間の有効利用をもっと勉強して、そこでもっといいものをつくった方がいいかなというふうに思いました。

すみません、以上です。

○大江戸線延伸推進課長 御意見ありがとうございます。3点お話がありました。

まず1点目、3駅の特徴をしっかり出して、都心側に向かうだけではなくて、要はこれらの地域に来訪者が来る形で、しっかり旅客需要を増やした方がいいといったようなお話だったかと思います。今回のまちづくりデザインにおきましても、まだ漠然としているところはあろうかと思いますが、大泉学園町はにぎわいというところをポイントとしておりまして、大泉町についてはみどりといっても公園のみどりと、土支田については農のみどりという形でコンセプトを打ち出しているところでございます。個別具体的にどういったことでもう少し特徴を打ち出していけるかといったところは、まさに今後具体的に詰めていかなければならないというところでございますけれども、今、委員からお話がありましたところも捉えまして、意識しながら検討を進めてまいりたいというふうに考えております。

2点目の、駅施設と出入口の一体整備についてでございます。大泉学園町駅におきまし

ては、駅前の施設の整備を目指しておりまして、今現在、再開発ですとか共同化に向けまして地元の地域の権利者の方々と協議を進めているところでございます。そういった中で、レイアウトも含めて使いやすいような、周辺も含めてですね、使いやすい駅の出入口の位置ですとか、そういったところを検討していきたいというふうに考えております。

3点目の駐輪場の地下空間の利用についてでございます。延伸の検討自体が今後さらに具体化されていくと考えております。その際に、どれぐらいの規模でこの地下空間を使えるスペースがあるか、そういったものと、また駐輪場としてもどれぐらいの容量が必要か、そういったところも総合的に勘案しながら、ほかの利用も含めて検討していきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○副会長 そのほか御意見、御質問ございますでしょうか。

(発言する声なし)

○副会長 よろしいでしょうか。

ほかに御発言がないようでしたら、事務局の方でつぎに進んでいただければと思います。事務局お願いします。

○都市計画課長 最後に、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令和8年10月30日金曜日を予定しております。開催通知は改めてお送りいたします。

以上でございます。

○副会長 ありがとうございます。

以上で本日の都市計画審議会は終わります。

議事進行に御協力いただきまして、どうもありがとうございました。