

第233回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和3年12月14日（火） 午後3時～午後3時55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、大沢昌玄、小林みつぐ、藤井たかし、
笠原こうぞう、吉田ゆりこ、平野まさひろ、高口ようこ、嶋村英次、
関洋一、安村満里子、吉江俊、酒井利博、加藤政春、小川善昭、
瓦井隆司、金沢景一、川津亮、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 0人
- 6 報告事項
報告事項1 住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更の原案について
報告事項2 石神井公園の都市計画変更原案について
報告事項3 防災まちづくり推進地区における新たな防火規制区域の指定案について

第233回都市計画審議会（令和3年12月14日）

○都市計画課長 皆様、本日はお忙しい中御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

ただ今から、第233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。本日、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池上幹朗と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

恐れ入りますが、着座にて進行させていただきます。

本日の会の運営について申し上げます。

前回までと同様に、新型コロナウイルス感染症予防対策を十分にとった上で実施してまいります。御理解、御協力のほどよろしくお願いいたします。

また、御発言の際はマスクを着けたままでお願いいたします。幹事も同様にマスクを着用して行ってまいります。

本日の会の運営は、できるだけ短い時間となるよう努めてまいりたいと存じます。幹事からは案件の説明を簡潔に行いたいと存じますので、御理解、御協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、お手元の資料、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、あわせて御覧ください。

まず、学識経験者委員でございます。

初めに、田崎輝夫委員。

○田崎委員 田崎でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 佐野克彦委員。

○佐野委員 佐野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 大沢昌玄委員。

○大沢委員 大沢でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 つぎに、住民代表委員でございます。

まず、公募区民の皆様を御紹介いたします。

嶋村英次委員。

○嶋村委員 嶋村です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 関洋一委員。

○関委員 関でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 安村満里子委員。

○安村委員 安村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 吉江俊委員。

○吉江委員 吉江でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 続きまして、区内関係団体から御推薦いただきました皆様を御紹介いたします。

洒井利博委員。

○洒井委員 洒井です。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 加藤政春委員。

○加藤委員 加藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 小川善昭委員。

○小川委員 小川です。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 瓦井隆司委員。

○瓦井委員 瓦井です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 金沢景一委員。

○金沢委員 金沢です。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 川津亮委員。

○川津委員 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 委嘱状につきましては、各委員の机前にお配りしておりますので、御確認をお願いいたします。

なお、有田智一委員、木野綾子委員、山本康弘委員、横倉尚委員におかれましては、本日御欠席との御連絡をいただいております。

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。

○小林委員 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 藤井たかし委員。

○藤井委員 よろしくお願ひします。

○都市計画課長 笠原こうぞう委員。

○笠原委員 笠原でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 吉田ゆりこ委員。

○吉田委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 平野まさひろ委員。

○平野委員 よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 高口ようこ委員。

○高口委員 よろしくお願ひします。

○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、五十嵐潤一委員。

○五十嵐委員 五十嵐でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○都市計画課長 練馬警察署長、河西隆浩委員。本日は代理で交通課長の岡原大樹様に御出席いただいております。

○河西委員代理（岡原交通課長） 岡原でございます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 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。

さて、本日、先ほど申しましたように、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、幹事の御説明は着座のままで行ってまいります。

委員の皆様におかれましても、質疑については着座のままをお願いいたします。

それでは、ここで、宮下泰昌練馬区技監から御挨拶を申し上げます。

○技監 練馬区技監の宮下でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、着座にて失礼させていただきます。

本日、委嘱状をお渡しいたしました皆様には、令和5年11月30日までの2年間を任期とする第23期の練馬区都市計画審議会委員に御就任いただきました。

引き続き委員をお願いしている区議会選出の委員の皆様、関係行政機関委員の皆様共々、どうぞよろしくお願いいたします。

皆さん、御案内のとおり、現在はコロナウイルスの感染の状況の影響もあって、人々の生活ですとか行動の様式への変容が見られる状況でございます。都市計画やまちづくりにおいても、こうした変化を捉えた今後の在り方について、様々な議論が交わされているところでございますけれども、練馬区においては、残された都市農地や樹林地など、みどり豊かであることの特徴を生かしたまちづくり、また、遅れている都市計画道路の整備ですとか都市インフラの整備については、これまでと同様に進めていくことが必要であるというふうに考えているところでございます。

机上に本日配布をさせていただきますけれども、現在、区においては総合計画である第2次みどりの風吹くまちビジョンに基づき、令和4年度および5年度の2か年に取

り組む内容を定めた改定アクションプランおよび年度別の取組計画の策定を進めているところでございます。この中においても、まちづくりの分野におきましては、都市計画道路の整備と沿道のまちづくり、大江戸線の延伸や西武新宿線の立体化と駅周辺のまちづくり、また、都市農地の保全、公園の整備などを位置付け、精力的に取組を進めていきたいというふうに考えてございます。

当審議会では、これらの取組を進めるに当たり、まちづくりなどに関する様々な案件について御審議をいただき、委員の皆様が多様な視点からの忌憚のない御意見を頂きたいと考えているところでございます。

これからもどうぞよろしくお願いたします。

○都市計画課長 続きまして、技監と私を除きます当審議会の幹事を御紹介いたします。

お手元の幹事名簿を御覧ください。

まず、都市整備部でございます。

交通企画課長、粉川大樹でございます。

○交通企画課長 交通企画課長の粉川と申します。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 東部地域まちづくり課長、竹内康雄でございます。

○東部地域まちづくり課長 竹内でございます。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 西部地域まちづくり課長、砂岡正隆でございます。

○西部地域まちづくり課長 砂岡でございます。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 新宿線・外環沿線まちづくり課長、中沢孝至でございます。

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

○都市計画課長 大江戸線延伸推進課長、原田昭二でございます。

○大江戸線延伸推進課長 原田でございます。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 防災まちづくり課長、葭井公夫でございます。

○防災まちづくり課長 葭井でございます。よろしくお願いたします。

○都市計画課長 住宅課長、山崎直子でございます。

○住宅課長 山崎でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 開発調整課長、安原貴でございます。

○開発調整課長 安原でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 建築課長、石井明浩でございます。

○建築課長 石井でございます。よろしくお願ひします。

○都市計画課長 建築審査課長、藤本利治でございます。

○建築審査課長 藤本でございます。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 続きまして、環境部でございます。

環境部長、市村保でございます。

○環境部長 市村でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 みどり推進課長、阿部友和でございます。

○みどり推進課長 阿部でございます。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 続きまして、土木部でございます。

土木部長、平林明でございます。

○土木部長 平林でございます。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 道路公園課長、小山和久でございます。

○道路公園課長 小山でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 計画課長、大野貴でございます。

○計画課長 大野でございます。よろしくお願ひいたします。

○都市計画課長 どうぞよろしくお願ひいたします。

続きまして、委員の出席状況について御報告いたします。

ただ今の出席委員数は21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、会長の選出でございます。

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

によりまして、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ございますが、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 ただ今、事務局一任というお声を頂きましたが、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。

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ございますので、佐野委員が会長に選出されました。よろしくお願いたします。

以降の進行は、会長をお願いいたします。

それでは、佐野会長、よろしくお願いたします。

○会長 会長に選任いただきました佐野と申します。どうぞよろしくお願いたします。

委員の皆様の御協力をいただきまして、円滑に運営してまいりたいと思います。どうぞよろしくお願申し上げます。

それでは、引き続きまして、副会長の選出です。

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まして、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が、いかがいたしましょうか。

(「会長一任」の声あり)

○会長 ただ今、会長一任というお声を頂きましたが、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。

それでは、私といたしましては、引き続き田崎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、田崎委員が副会長に選出されました。よろしくお願いたします。

田崎副会長からも、一言御挨拶をお願いいたします。

○副会長 ただ今御選任いただきました田崎でございます。

会長を補佐して、当審議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たします。

○会長 ありがとうございます。

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ございます。

まず、部会の委員について、事務局から説明をお願いいたします。

○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項の規定によりまして、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。加えまして、同条第3項および第4項の規定によりまして、部会に特別委員を置くことができ、特別委員については、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。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

ただ今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という事となっております。

この部会委員ですが、事務局から名簿をお配りいたしますので、そちらを御覧いただきたいと思います。

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思いますので、御確認いただけたらと思います。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。

○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。

公聴会の議長については、練馬区まちづくり条例施行規則第5条第1項の規定によりまして、当審議会委員のうち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することとしております。

この公聴会の議長候補者について、本日審議会で指定いただくものでございます。

以上でございます。

○会長 ありがとうございます。

ただ今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いては、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、いかがいたしましょうか。

(「会長一任」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

では、私といたしましては、これまでも公聴会の議長を務めていただきました田崎副会長に引き続きお願いしたいと思いますが、いかがでございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

それでは、田崎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。

○都市計画課長 事務局から、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、報告事項1から報告事項3の説明資料でございますが、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、お申し出いただければと思います。大丈夫でしょうか。よろしいでしょうか。

それから、本日の配布資料といたしまして、委員名簿および幹事名簿のほかに2点机上に配布してございます。

1点目は先ほども御紹介いたしました、第2次みどりの風吹くまちビジョン 改定アクションプラン【素案】および第2次みどりの風吹くまちビジョン 改定アクションプラン（年度別取組計画）【素案】でございます。

2点目は、練馬区都市計画図1および2でございます。

以上2点につきましては、本日の案件終了後、御案内いたします。

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す。

それでは、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、どうぞよろしくお願いいたします。

本日の案件は、報告事項が3件でございます。

本日は、事務局からもお話がありましたとおり、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、できるだけ短い時間となるよう進行したいと存じます。幹事におかれましては簡潔な説明を、委員の皆様におかれましても会のスムーズな進行に御協力をよろしくお願いいたします。

なお、全ての案件につきまして、幹事からの説明は着座のままで結構でございます。

それでは、初めに、報告事項1、住宅市街地の開発整備の方針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。

○住宅課長 報告事項1、住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更の原案についてでございます。

東京都は、住宅市街地の開発整備の方針の見直しを進めております。見直しに当たりまして、都から各区に重点地区について原案の案を作成・提出するよう依頼がありまして、練馬区としましても、提出する重点地区について、9月2日の当審議会において御報告をさせていただいたところでございます。

このたび、各区の提出資料を基に、東京都が都市計画原案を作成しましたので、御報告するものでございます。

なお、区が提出しました内容は、原案に反映されております。

1、方針について（1）概要です。

方針は、法に基づく長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市計画として都が定め、おおむね5年ごとに見直しを行っております。

（2）方針に定める内容です。

ア、方針では、住宅市街地の開発整備の目標および整備等の方針を定めるとともに、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備するなどの地区を重点地区として指定します。

イ、重点地区では、区域を定め、整備または開発の計画の概要として目標等を明示します。

2、区における重点地区変更の内容（1）見直しの考え方です。

都市再開発の方針および防災街区整備方針との整合を図り、ア、イ、ウの考え方に基づき見直しました。

（2）重点地区変更の概要です。

地区数は33、約1,790ha、新規は記載の12地区です。

裏面、2ページをお願いいたします。

削除は、北町2丁目地区の1地区となります。

3、これまでの経過および今後の予定です。

4行目を御覧ください。12月1日から15日まで原案の公告・縦覧、公述の申出受付を行っております。年明け、手続を経て案とし、さらに必要な手続を行いまして、10月に都市計画変更の予定と聞いてございます。

4、添付資料です。

(1)と(3)、(4)は、9月の審議会でもお示しした内容となっております。後ほど、恐縮ですがお目通しをお願いいたします。

(2)と(5)は、今回初めてお示しするものとなります。そのうち(5)については、先ほど説明しました重点地区それぞれの附図となっておりますので、こちらも後ほどお目通しをお願いいたします。

それでは、この(2)変更原案本編について御説明を少しさせていただきます。

少しおめくりいただきまして7ページをお願いいたします。

縦横向きが変わり、恐縮でございます。7ページ、本編の表紙でございます。おめくりいただき、8ページをお願いいたします。

内容は4項目ございます。

1、策定の目的等です。

ページ、右側5行目を御覧ください。都で新たに策定されました「未来の東京」戦略や「都市づくりのランドデザイン」、都市計画区域マスタープラン等と整合を図りながら策定するとされています。

続いて2、住宅市街地の開発整備の目標です。

9ページから11ページまで10の目標が掲げられております。新たに策定された都市計画区域マスタープラン等を受け、目標が見直されております。

恐れ入ります。11ページをお願いいたします。

3、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針です。

ページの右側に①中枢広域拠点域、②国際ビジネス交流ゾーン、③新都市生活創造域とございます。これは、「都市づくりのグランドデザイン」で示された地域区分とゾーンのことであり、都内を四つの地域区分および二つのゾーンに設定しているものでございます。そのうち、区部にあるのがここに示されております①から③の区分二つと一つのゾーンとなっております。

都市計画区域マスタープランで定める区分ごとの土地利用の在り方を基に、整備又は開発の方針を立てており、12ページから13ページに内容が記載されております。

なお、練馬区におきましては、33地区のうち江古田駅周辺地区のみがこの①の中枢広域拠点域、他の32地区は③の新都市生活創造域となっております。

13ページでございます。

最後の4項目め、重点地区等の整備又は開発の方針でございます。

こちらにも目標の変更に沿って見直しがなされているものでございます。

恐れ入ります。3ページにお戻りをお願いいたします。

5、参考として、関連する他の方針などとの関係を図でお示しをしているところでございます。

報告は以上でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

説明は終わりました。今の説明につきまして、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 御説明ありがとうございました。

新しく添付された資料として、住宅市街地の開発整備の方針原案が示されておりますが、9ページから10個の目標が掲げられていて、すごく重要なことが書かれていると思います。住宅確保に配慮を要する都民、これは練馬区の課題でもありますし、それから目標2で脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化ということで、練馬区でも公共

施設等を建て替えるときに、いかにCO₂を出さないようなゼロエミッションの建物を造るかということが重要になってくるかなと思います。

伺いたいのは、こういった示された目標と、練馬区の計画との整合性というのはどのような関係になるのか、練馬区のマスタープランに今後の改定で反映されたりするものなのか、この部分と練馬区の計画との関係性を教えてください。

○都市計画課長 資料の3ページをお開きください。

参考といたしまして、住宅市街地の開発整備の方針の位置付けという図を記載しております。今回の住宅市街地の開発整備の方針は、黒く塗られている部分、東京都の都市計画として位置付けますということで先ほど御説明したとおりでございます。この住宅市街地の開発整備の方針に関しましては、一番左の、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、これが、先ほど住宅課長から御説明しました東京都の区域マスタープランと言われているものでございます。そちらから独立した方針として、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針ときめ細かくそれぞれの分野のまちづくりの方針を決めているものでございます。それに対しまして、枠の右の矢印、区市町村マスタープラン、当然これらの方針や区域マスタープランと整合させまして、区の都市計画マスタープランを策定するというように法律上なっております。その下に個別の都市計画として用地地域等の土地利用、道路、公園、市街地再開発事業等の独自の計画があるという位置付けになっておるということでございます。

以上でございます。

○委員 御説明ありがとうございました。こちらが東京都のマスタープランで、区市町村のマスタープラン、それから個別の都市計画とも整合性を図っていくという御説明だと思います。

目標9のところ、マンションストックということで、今、住宅がたくさんある中でストックを活用していく、これは目標なのは空き家対策とも関わっていくのかなと思うんですが、ぜひ今ある資源を有効活用して進めていただくような、この方針と整合性を図って

進めていただきたいと申し上げて終わります。

○会長 ありがとうございます。ほかに御意見、御質問ございますでしょうか。よろしいですか。

ほかに御発言がなければ、報告事項1を終わります。

続きまして、報告事項2、石神井公園の都市計画変更原案につい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2の資料に基づきまして、石神井公園の都市計画変更原案について御報告申し上げます。

1番の概要ですが、まず、今回の変更は、区立石神井松の風文化公園の拡張整備のための都市計画変更の手续として、石神井公園の都市計画変更を行うものでございます。

区は、都市計画区域内の約4.8haにつきまして、平成26年度に練馬区立石神井松の風文化公園として開園いたしました。その後、拡張用地といたしまして、平成30年に土地開発公社で約0.6haを先行取得しております。

今回、この拡張整備を積極的に進めるために、東京都と調整をした結果、都市計画法第15条の2の第1項、これは、市町村は必要があると認めるときは、都市計画変更の案の、変更となる事項を都道府県に申し出ることができるというような規定ですけれども、これに基づきまして、都市計画変更原案を区が策定し、東京都に対して申出を行うものでございます。

2番、都市計画の変更内容ですけれども、まず、恐縮ですが一番最後のページ、8ページを御覧ください。横使いになっておりますが、写真がございます。緑で囲ったところ、こちらが石神井公園の都市計画区域でございます。赤の斜線の部分、こちらが今回追加する拡張区域でございます。ちなみにその赤のもう少し左側、西側になりますけれども、テニスコートですとか広場が見えると思っておりますが、そちらが石神井松の風文化公園となります。

恐れ入ります、4ページに原案の内容をお付けしておりますので、4ページを開いていた

だいて、下の部分、5 ページを御覧ください。

こちらに変更概要をお示ししておりますので、こちらで内容の御説明をさせていただきます。

1 番、名称の変更ですが、こちらは面積の変更による表示の変更になります。

2 番、位置の変更です。こちらは、今回の変更では町丁目に変更がないので、記載上は変更箇所はございません。

3 番、区域の変更は先ほど説明したとおりでございます。

4 番、面積の変更です。約41.1haから約41.8haの変更となります。

恐れ入ります。1 ページにお戻りをいただきまして、3 番、今後の予定でございます。

年が変わって1月11日から公告・縦覧を行いまして、1月21日に説明会を実施いたします。順調にいけば、3月には都への申出を行いたいと考えております。その後ですけれども、都市計画案の東京都都市計画審議会への付議などを行いまして、来年10月には変更の告示がなされる予定でございます。

裏面に移っていただきまして、添付資料は記載のとおりでございます。

都市計画変更の告示後、「都市計画公園・緑地の整備方針」における「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。

説明は以上でございます。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。特に御発言がなければ、報告事項2を終わります。

続きまして、報告事項3、防災まちづくり推進地区における新たな防火規制区域の指定案について説明をお願いいたします。

○防災まちづくり課長 それでは、報告事項3の説明資料を用いまして、防災まちづくり推進地区における新たな防火規制区域の指定案について御説明いたします。

令和2年度より、田柄地区、富士見台駅南側地区、下石神井地区の3地区を震災時の延焼拡大や道路閉塞が懸念される地区として、区独自の「防災まちづくり推進地区」に指定し、老朽木造建築物の建替え促進や避難路の確保等、地区の防災性向上に取り組んでいます。

また、当該地区の不燃化を促進し、火災による延焼被害を軽減するため、東京都建築安全条例第7条の3第1項に規定する新たな防火規制区域の指定について、東京都と協議を進めてきました。

今回、指定を行う東京都から区域指定案が示されたので、御報告いたします。

1、対象区域です。

区域は3地区それぞれ記載のとおりです。3地区とも地区全域への指定を予定しています。

ここで、資料の3ページを御覧ください。

3ページ以降が、東京都作成の区域指定案になります。

続けて5ページを見ていただきますと、田柄地区が載っております。図中の左側にあります濃いグレーの部分が防火地域を表しており、それ以外の薄いグレーの部分が準防火地域となっています。これら防火地域や準防火地域は、都市計画法に基づき、市街地における火災の危険を防除するために定める地域であり、大規模な公園などを除く区内の大半については、このいずれかに指定されています。

7ページを見ていただきますと、富士見台駅南側地区、9ページを見ていただきますと、下石神井地区、これらも同様に防火地域と準防火地域が指定されています。

資料の1ページにお戻りください。

2、新たな防火規制の概要です。

都市計画で定める既存の防火規制に加えて、都条例に基づく規制が追加されます。

(1) 準防火地域における規制の内容です。

準防火地域は、先ほどの3地区の図で薄いグレーで表現されていた地域です。左の現在

と書いてある方が、都市計画で定める現行の規制を表しています。現在は、図のように建築物の階数と延べ面積に応じて耐火建築物、準耐火建築物、防火構造等の建築物のどの構造を建ててよいのかが決められています。ここで、建物の構造については、燃えにくい方から順に、鉄筋コンクリートなどの耐火建築物、鉄骨造や壁、柱、床などに防火被覆を施した木造などの準耐火建築物、外壁モルタル塗りの木造などの防火構造等となります。

新たな防火規制の区域に指定されますと、矢印の右側、区域指定後の図になります。耐火建築物については、4階建て以上は変わりませんが、1階から3階までについては延べ面積500㎡を超えるものとなります。また、それより小さい建築物については、原則として準耐火建築物以上で建てるようにとそれぞれ規制内容が強化されます。

続いて、(2)防火地域における規制の内容です。

防火地域は、現在、図のように耐火建築物が3階建て以上は面積にかかわらず、2階建て以下は100㎡を超えるものを対象としており、それより小さい建築物については、原則として準耐火建築物以上で建てるように規制されています。新たな防火規制の区域に指定されましても、防火地域については規制内容の変更はありません。

規制の概要をまとめますと、新たな防火規制区域に指定されますと、準防火地域における規制内容が強化され、耐火建築物や準耐火建築物、つまり、より燃えにくい構造の建築物を建てることが求められるようになります。

そして、新築や建替えに併せて耐火建築物や準耐火建築物が増えていくことにより、住民が建物内から逃げる時間や消防活動の時間を確保するとともに、お隣へ火を移さない、お隣から火をもらわないようにして、燃え広がりを抑制することが期待されます。

裏面の2ページを御覧ください。これまでの経過です。

令和2年3月に防災まちづくり推進地区に指定して以降、ニュース、オープンハウス、ワークショップなど様々な機会を通じて新たな防火規制の必要性等について周知し、意見交換を重ねてきました。令和3年9月には、新たな防火規制に関するアンケート調査を実施し、3地区とも85%を超える方々に、導入、またはどちらかという導入することが望

ましいとの回答を頂いたところです。10月には啓発イベントを実施し、東京都から区域指定案に係る意見照会を頂いています。

4、今後の予定です。

本日の都市計画審議会への御報告の後、来年1月には区域指定案の閲覧を行い、同時期にオープンハウス形式の説明会を各地区2回ずつ開催する予定です。その後も手続を進め、令和3年6月の東京都による区域指定の告示を目指します。

5、添付資料については、先ほど御説明したとおりです。

御報告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 御説明ありがとうございます。

今、防火規制区域の指定案が示されましたけれども、この耐火建築物、準耐火建築物500㎡以下、それと延べ面積の50㎡のどんなものを、下に書いてあるんですけれども、少々理解が難しいんですけれども、この辺、少し御説明いただけないでしょうか。

○建築審査課長 資料の1ページ目の下に※印で書いております延べ面積が50㎡以内の平屋建ての附属建築物ということで、イメージできるものとしては、建物、住宅があって、それに付属する車庫とか倉庫とかというものが想定されております。そういったものを附属建築物としております。

以上です。

○委員 それは建物のほかにこれを建てていいということになるわけですね。

○建築審査課長 附属建築物になるので、母屋があって、それに付属するものであれば建てられるということになります。

○委員 それで、御説明の中なんですけれども、現在と区域指定後の違いとしては、やはり準耐火建築物500㎡未満になりますけれども、こういう形は確かに安全を図る上で防火

が強化されるということは大変いいことだと思うんですけども、それに伴ってセットバックとか、また、建物を建て替えるときの費用がかさむようなこともあると思うんですけども、この辺、区としてはそういうことに対しての何か援助といいますか、そういうようなことは考えていらっしゃるのでしょうか。

○防災まちづくり課長 建替えの際に、セットバックがまずあるのかというお話でしたが、セットバックに関しましては、練馬区のまちづくり条例に基づいて、建物の大きさに基づいてそれぞれのセットバックは発生しますが、それ以外にこの新たな防火規制をかけたことによって、何かセットバックが生じるということは基本的にありません。先ほどの費用のお話ですと、これまで木造とか防火構造等を建てていたのに比べて、準耐火建築物を建てるということでは、一部で費用が増加する場合もあり得ると考えています。これに対して新たな防火規制をかけた区域に対して費用面での公的支援を行う考えは今のところありません。ただし、この防災まちづくり推進地区の3地区と、また、密集事業を実施している2地区があるんですが、この5地区に関しましては、従前から耐震化と不燃化を促進する観点から、旧耐火建築物を対象に、除却・解体する費用、これについての助成を実施しております。これについては今後も継続して実施していきたいと考えています。

○委員 ありがとうございます。

それ以外で、地域の中で特に富士見台二丁目、南田中のところだと、防火地域に指定されているところもございますよね。防火地域に指定された場合に、商店街の方は北が道路ですから、日の当たる斜線等あまり関係ないかもしれないですけども、環八沿いや何かは多少北斜線、日の当たる区域のことで制約があらうかと思うんですが、この点はどのように解決していただけるのでしょうか。

○防災まちづくり課長 もともとかかっている防火地域に対しての何か解消という御質問でよろしかったでしょうか。

○委員 今までかけている部分と、今後新規にかかる部分との違いといいますか、それに対してのほかの地域だと、商店街なども0.5mセットバックすると、北斜線が免除される

ようなところもありますけれども、この富士見台二丁目地区のこの辺は、そのようなことも可能なんでしょうか。その辺が聞きたかったんです。

○建築審査課長 今回のこの新たな防火規制の地域につきましては、高さの制限は変わらないというところでございます。今、委員のおっしゃっていたのは、恐らく地区計画内のいろいろな制限というふうに推測できます。

以上です。

○委員 分かりました。個別の案件にも入りますので、その個別、個別において、ぜひ住民に負担がかからないように、また丁寧な指導をしていただきたいと思います。

これでお答えいただけて終わりにします。

○会長 ありがとうございます。ほかにございますでしょうか。

○委員 ありがとうございます。

先ほど委員の方から御質問があった件で、準耐火建築物にすることによって、一部は費用の増加の場合があり得るということでした。私も耐火の建物が増えていくこと自体は大切なことだと思っていますし、防災性が向上することには越したことがないと思うんですが、費用が増えることで、より建替えの費用が厳しいから建替えを、なるべく今の建物のまま住んでいこうというような気持ちも住民の方にはあるんじゃないかなと思っていますが、一部費用の場合というのは、どういう場合で、どのくらいの費用が増加すると見込んでいらっしゃるのか教えてください。

○防災まちづくり課長 費用が増加するのはどういう場合かと申しますと、準耐火建築物というのは、これまでも建てている建築物でございますが、新しい防火規制になってから初めて建てるようなものではないんです。それでいきますと、例えば3階建ての一般的な住宅を建てる場合は、もともとの準防火地域の規制内容で準耐火建築物を建てることになるんですが、そういった場合は特にコストの変更等はありません。もともと2階建て以下ですと、木造とか防火構造という構造で建てられたので、その場合ですと、それを準耐火建築物に変えるということになり、柱の部分とかはりの部分とかに被覆を施したりするよ

うな必要が出てきますので、そういった内容で多少のコストアップがあり得ると考えています。その費用に関しましては、おおむね5%程度が考えられるということで認識しています。

○委員 ありがとうございます。

おおむね5%程度ということで、それを先ほど除却の助成の制度を実施しているということで、建替えのそのコストアップの部分そのものではないんだけど、除却のところで助成をしているということでした。その5%のところをカバーできるような制度があった方が建替えが進むんじゃないかなという、そこは検討していただきたいと要望いたします。

先ほど助成の実施という話があったので、少しそこを聞きたいんですが、実績としては、これまで5地区で行っている助成は、今まで何件くらいあって、割合としては地区でどのくらい、何%とかなのか、その助成はケースバイケースだと思うんでちょっと難しければいいんですけども、大体幾らぐらいの助成なのか、それかほかの自治体と比べて練馬区はいい方なのかとか、そのあたりを教えていただけたらと思います。

○防災まちづくり課長 今手元にある資料ですと、防災まちづくり推進地区の3地区における戸建て住宅の除却の件数なんですけど、令和2年度からの取組で、これまでに18件除却しております。金額につきましては、上限金額が130万円ということになっておりますので、条件があった場合は130万円助成しているという状況でございます。

他自治体との比較なんですけど、こちらについては、常々23区内ですとか、状況を確認しながら助成については費用等の設定をしております。そういう意味で、130万円という数字は妥当なものと考えているところです。

○委員 案件と少しずれたのでこのあたりで、建替えの際に費用というところが大きなところだと思うので、建て替えたいと、建て替えてもいいと思えるような制度設計を今後も検討いただきたいと申し上げて、要望して終わります。

○会長 ありがとうございます。ほかにございますでしょうか。

○委員 よろしくお願いたします。

2 ページのところ、今回今後の予定で閲覧3週間というふうに書いてあるんですが、今まで法定都市計画の手続だったら2週間ということだったんですけども、この閲覧3週間というのは、何を根拠に閲覧3週間になっているのか、それとあわせて、このときは何か例えば意見を出すことができるのか、それが多分通常の都市計画の法定手続と違う点なんですけど、この3週間の根拠と、手続の違いがあったらお知らせいただければと思います。

○防災まちづくり課長 今回の閲覧に関しましては、区の方で検討してこのように設定したものです。といいますのも、今回の新たな防火規制というのは、東京都の方で規制はかけていくことになるんですが、区の方にこういうことをやってくださいとお願いされている事項がありまして、その内容が、区域指定案の住民説明会等による住民への周知と、都市計画審議会等への報告という2点がお願いされているところなんです。その条件を満たす中で、法定都市計画に準拠する形でどのような形で実施すればよいのかというのを私の方で検討しまして、今回は3週間の閲覧という形で考えました。

意見については、その期間中、様式自由で受け付けられるようにしてございます。

○委員 ありがとうございます。以上です。

○委員 先ほどの議論で、新築で建てる時にどれぐらい費用が変わるのかという答弁があったと思うんですけども、もう一つの観点として、ちょっと僕の理解が違ったら申し訳ないんですが、新築の基準が変わるということですよね。ですから、既存不適格になる建築物が、今までの規制の内容であればどれぐらいの量で、それが今回の規制が変わると厳しくなるわけですから、既存不適格に指定されるというか、既存不適格扱いになる住宅がすごくたくさん増えてしまうのか、どうなのか。そうなった人達が新築で幾ら増えるのかという問題ではなく、既存不適格になったわけですから、何かこれは建て替えないといけないなというふうに思ったときにどういう支援が得られるかということだと思いますので、今までの答弁で大体状況が分かりましたが、説明会の開催のときにどのようにそれを

御説明されるのかということについて、少し伺いたいなと思っています。

○防災まちづくり課長 既存不適格ということで申しますと、建て替える際には新しい規制に従っていただきたいということですので、決してすぐにやってくださいというものではありません。説明会等では、そのような仕組みをしっかりと、自分達のタイミングで建て替えるんですが、その際には新たな防火規制に即した住宅を建ててくださいということを伝えていきたいと考えています。

○委員 どうもありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。ほかにございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

○会長 ほかに御発言がなければ、報告事項3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ございます。

○都市計画課長 私から2件お伝えいたします。

まず、1件目、机上に配布しております第2次みどりの風吹くまちビジョン 改定アクションプラン(素案)および年度別取組計画(素案)についてでございます。区の総合計画であります第2次みどりの風吹くまちビジョンの具体的な実行計画でありますアクションプランの策定を現在進めておりまして、その素案および年度別取組計画の素案を12月に策定したため、お配りしているものでございます。

また、練馬区都市計画図1・2をお配りしております。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、本日お配りしておりますものをお持ち帰りいただければというふうに考えております。次回以降、御持参いただかなくても御用意いたしますので結構でございます。よろしくお願いたします。

最後に、次回の都市計画審議会の日程について御案内申し上げます。次回の都市計画審議会は3月17日木曜日、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

いたしまして、高松農の風景公園の変更などを予定しております。開催案内は改めてお送りいたしますので、よろしく願いいたします。

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。ありがとうございました。