

第238回練馬区都市計画審議会 会議の記録

- 1 日 時 令和4年10月31日（月） 午後3時～午後4時18分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎4階 全員協議会室
- 3 出席者 佐野克彦、田崎輝夫、有田智一、木野綾子、小林みつぐ、藤井たかし、
笠原こうぞう、うすい民男、星野あつし、はしぐち奈保、嶋村英次、
関洋一、安村満里子、相原和彦、加藤政春、小川善昭、瓦井隆司、
野島久成、有川高利、横倉尚、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 議案
議案第484号(諮問第484号) 東京都市計画公園の変更（練馬区決定）
〔練馬第2・2・149号 北町六丁目公園の追加〕
議案第485号(諮問第485号) 東京都市計画公園の変更（練馬区決定）
〔練馬第2・2・20号 小竹町公園の変更〕
- 7 報告事項
報告事項1 上石神井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2 補助230号線大泉町二丁目地区地区計画等の都市計画原案について
報告事項3 富士見台三・四丁目環八南地区地区計画の都市計画原案等について

第238回都市計画審議会（令和4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。

ただ今から、第238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 初めに、事務局から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図った中で実施してまいります。御発言の際は、マスクをつ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。

また、会はできるだけ短時間になるように努めてまいります。幹事からの案件説明は簡潔に行いますので、御理解のほどよろしくをお願いいたします。

それでは、委員の出席状況を御報告申し上げます。

ただ今の出席人数は23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。

続きまして、委員の変更について御案内いたします。

10月1日付で練馬消防署長、10月17日付で練馬警察署長の人事異動がございました。それぞれ新たに着任された署長を当審議会の委員に委嘱いたしましたので、御紹介いたします。お手元の委員名簿をお願いいたします。

練馬消防署長、富岡豊彦委員でございます。

○消防署長 富岡でございます。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、佐藤高志委員でございます。

なお、佐藤委員におかれましては、本日欠席されておりますので、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。

○交通課長 佐藤の代理でまいりました岡原といいます。よろしく申し上げます。

○都市計画課長 ありがとうございます。

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

本日の案件は、議案が2件、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お願いいたします。

それでは、初めに、議案第484号、東京都市計画公園の変更（練馬区決定）練馬第2・2・149号、北町六丁目公園の追加について説明をお願いいたします。

○道路公園課長 議案第484号、北町六丁目公園の都市計画公園の追加について御説明をいたします。

1、概要でございます。

北町六丁目の生産緑地の区域を、レクリエーション機能の充実などを図るため、都市計画公園に追加するものでございます。本件につきましては、本年7月20日の本審議会におきまして、原案の報告を行ったものです。その後、原案および案の縦覧を終え、今後都市計画変更決定を行うものでございます。

なお、先日御説明をいたしました原案からの変更はございません。

2、議案でございます。

3ページの理由書をお目通しいただきまして、恐れ入ります。4ページを御覧ください。横使いで失礼いたします。都市計画変更の内容でございます。

東京都市計画公園に北町六丁目公園を追加します。種別は街区公園、名称、位置、面積は記載のとおり。下段の新旧対照表ですが、記載の内容を新たに追加するものでございま

す。

5 ページに位置図、ページをめくっていただきまして、6 ページには計画図がございます。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ございます。

恐れ入ります。1 ページにお戻りをいただきまして、3、これまでの経過および今後の予定でございます。

7月20日、当審議会へ原案の御報告後、7月21日から8月12日まで縦覧、8月2日に原案の説明会を実施いたしました。意見書等の提出はなく、原案から変更なく案を作成し、東京都知事の協議を経て、9月21日から10月5日まで案の縦覧を実施し、こちらも意見書の提出はございませんでした。これらの経過を経まして、今回、本審議会に付議するものでございます。今後、順調にいけば、11月には変更の告示がなされる予定でございます。

4、参考資料は、7 ページに現況写真を添付しておりますので、御覧いただければと存じます。

御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。

本件につきまして、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。いかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

○会長 よろしいですか。

それでは、特に御発言がないようですので、お諮りしたいと思います。

議案第484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485号、東京都市計画公園の変更（練馬区決定）練馬第2・2・20

号、小竹町公園の変更について説明をお願いいたします。

○道路公園課長 議案第485号、小竹町公園の都市計画変更について御説明をいたします。

1、概要です。

昭和45年に都市計画決定をしております小竹町公園につきまして、隣接する区域を追加するなどの都市計画変更を行います。

なお、本件は7月20日の本審議会にて、都市計画原案の報告を行ったものです。その後、原案および案の縦覧を終え、都市計画変更決定を行うものでございます。

2、議案の内容です。

まず、お示ししております都市計画変更案は、前回御説明をしました原案について、後ほど御説明いたしますけれども、意見書等で御意見を頂きましたが、いずれも都市計画の変更に関するものではなく、整備や運用上の御意見でしたので、先日御説明をした原案からの変更はございません。

レクリエーション機能の充実などを図るため、現在供用している区域と隣接する空地の区域約0.09haを追加し、併せて歩行者等の安全確保として、公園の南側道路の幅員を拡張するため、区域の一部を削除いたします。

恐れ入ります。6ページの計画図を御覧ください。

こちらも横使いで恐縮です。赤色の区域が追加する区域で、図の左側、西側が現在供用している区域で約0.05ha、図の右側、東側の赤色の区域が隣接する空地で約0.04ha、合わせて約0.09haが追加になります。図の下側、南側の黄色いVのような区域が、道路拡張により削除する区域です。最終的には緑色で囲まれた区域が、今回の計画変更区域となります。

恐れ入ります、1ページにお戻りをいただきまして、2、議案の(1)から(4)まで、今御説明した計画図のほかに、3ページに理由書、4ページに計画図、5ページに位置図をお示ししていますので、後ほどお目通しをお願いいたします。

3、これまでの経過および今後の予定でございます。

7月20日に当審議会へ原案の報告後、7月21日から8月12日まで縦覧等を行いました。その結果、4通の意見書提出がございました。

恐れ入ります、7ページ、参考資料①を御覧ください。

こちらに意見の要旨と区の見解を項目別にまとめております。それぞれ項目ごとに御説明いたします。

まず、一つ目、幅広い世代の方々の視点を考慮するため、子どもたちの意見も集め、公園づくりに反映してほしいなど、公園整備に向けた意見聴取等についての御意見でございます。

これに対する区の見解は、区では、計画段階から、近隣にお住いの方々などから御意見をお聞きする機会を設けている。本公園の整備を進める際にも、広く意見や要望を伺えるよう、意見聴取の方法を検討していくとしております。

8ページに進んでいただきまして、二つ目、変更原案に賛同、隣の敷地を公園として拡充し、様々な年齢の子どもたちが安全に遊べるような公園にしてほしいなど、整備内容に関わる御意見です。

これに対する区の見解は、今回の変更原案は、約0.09haの区域を都市計画区域に追加するものです。具体的な公園整備の内容等は、今後調整、検討を行う。整備を進める際には、改めて御意見等を伺う機会を設けていく。今回頂いた意見についても、整備の検討の際に参考にさせていただくとしております。

9ページにお進みいただきまして、三つ目、自主管理公園にし、地域の人たちで作り上げて運営していく公園にしてほしいなど、維持管理に関わる御意見です。

これに対する区の見解は、公園を利用する方々と近隣にお住いの方々のいずれも気持ちよく過ごしていただけるよう、一定のルールやマナー遵守をお願いしている。また、地域ニーズに応じた利活用を実現するため、町会や自治会など、地域団体による自主管理活動の拡大を図っており、本公園についても実現に向けて取り組んでいくとしております。

四つ目、整備までの期間の空き地利用や駐輪対策への対応など、拡張予定地の利用につ

いての御意見です。

これに対する区の見解は、整備前に不特定多数の方の利用に供することは、維持管理などから課題があると考えている。駐輪場の拡充については検討事項としております。

恐れ入ります、再び1ページにお戻りいただきまして、3、これまでの経過の続きですが、けれども、8月4日、原案の説明会を開催いたしました。原案に対して、先ほど説明した意見書などでいただきました御意見は、いずれも整備や運用上の御意見で、都市計画変更に関するものではないため、原案から変更なく案を作成し、都知事協議を経て、案の縦覧等を実施いたしました。期間は9月21日から10月5日まで、こちらについては意見書の提出はございませんでした。これらの経過を経て、今回、本審議会に付議するものでございます。今後、順調にいけば、11月には変更の告示がなされる予定でございます。

4、参考資料は、7ページに先ほど説明した原案に関する意見書の要旨および区の見解、11ページに現況写真を添付しております。

御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。

○会長 ありがとうございます。

説明は終わりました。

本件につきまして、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。いかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

○会長 よろしいですか。

特に御発言がなければ、議案第485号につきましてお諮りいたします。

議案第485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。

つぎに、報告事項に移ります。

報告事項 1、上石神井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 1、説明資料①から③を用いまして、上石神井駅周辺地区地区計画等の都市計画原案について御説明いたします。

説明資料①を御覧ください。

1、概要です。

本地区は、区の南西部に位置し、西武新宿線上石神井駅を中心とした商店街と良好な住宅地を形成しています。かねてより外環計画の推移や西武鉄道新宿線の立体化の実現を見据えたまちづくりの検討に取り組んできており、現在は骨格的な都市基盤の整備が進みつつあります。

練馬区都市計画マスタープランでは、本地区を地域拠点に位置付け、また重点地区まちづくり計画である上石神井駅周辺地区まちづくり構想では、交通環境の改善と機能の強化、商店街の活性化、安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備を基本方針に掲げています。

これらを踏まえ、活気ある商店街と良好な住宅地が調和した災害に強い市街地の形成を目標とし、地区計画を策定いたします。

あわせて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、一団地の住宅施設の都市計画変更を行います。

2、名称です。

上石神井駅周辺地区地区計画です。

3、対象区域です。

図の一点鎖線で明示している区域で、面積は約53.3haとなります。図の中央部分に上石神井駅があり、東西方向に西部新宿線が通っています。現在、連続立体交差事業の事業

着手に向けて測量を実施しています。

また、南北方向に外環の2、いわゆる南北道路が通り、現在は事業に着手しており、用地取得等を実施しております。

次ページをお願いいたします。

4、都市計画の内容です。

地区計画の原案を本資料の3ページから21ページに、高度地区の変更原案を23ページから30ページに、防火地域及び準防火地域の変更原案を31ページから34ページに、一団地の住宅施設の変更原案を35ページから37ページに、また用途地域の変更原案を39ページから44ページにそれぞれ載せています。後ほどお目通しいただければと思います。

なお、用途地域の変更は東京都決定で、それ以外は練馬区決定となります。

5、参考資料です。

45ページに現況写真を載せています。また、原案説明資料を説明資料②として、その概要版を説明資料③としてそれぞれ添付しています。

6、これまでの経過および今後の予定です。

平成20年に重点地区まちづくり計画を策定し、平成30年に南北道路および交通広場の事業認可、平成31年には西武新宿線連続立体交差化計画等の素案説明会が開催されました。これらを受け、令和元年から地区計画検討会を開催し、地域の皆様とこれまで11回の検討を重ねてきました。

また、まちづくりに関するオープンハウスおよび個別説明会を開催し、各事業の進捗状況などを地域の皆様にお知らせするとともに、まちづくりルールに関するアンケート調査を地区全域で実施しました。令和4年8月には、地区計画の素案説明会を開催し、本日、練馬区都市計画審議会へ原案を御報告した上で、明日11月1日から都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付を行います。その後、御覧のとおり手続を進め、令和5年6月の計画決定を目指します。

それでは、ここで説明資料の③、A3サイズの原案説明資料概要版を御覧ください。

本日は、こちらの資料を使って、地区計画原案の内容について御説明いたします。

まず、左側の上段、地区計画の目標です。

一つ目としまして、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を創出・保全していきます。

つぎに、駅前においては、市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用の促進や、歩行者と車両が輻輳することなく、安全かつ利便に往来できる施設の整備によって、賑わいのある駅前空間を形成する点と、鉄道の車両留置施設再編後の跡地においては、拠点性を高める土地利用を誘導する点を目標に定めます。

これらの目標を実現するため、南北道路および交通広場や、西武鉄道新宿線の立体交差事業等の進捗に応じて、本地区計画を段階的に更新していきます。

三つ目としまして、地区計画の区域と土地利用の方針です。

七つの地区にそれぞれ方針を定めております。図の着色と、図の下の説明をそれぞれ御覧ください。

まず一点目、オレンジ色の南北道路沿道では、幹線道路沿道にふさわしい商業施設や集合住宅等の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成します。駅前においては、地域拠点にふさわしい賑わいのある商業地を形成します。

赤色の沿道商業地区では、沿道の立地を生かした商業施設等を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成します。

ピンク色の商店街地区では、魅力ある商業施設等を誘導し、周辺環境に配慮し、調和した街並みと賑わいのある商店街を形成・保全します。

黄色の複合住宅地区では、住宅と小規模店舗等との調和を図りながら、建築物の更新にあわせた道路空間の拡幅を推進し、利便性の高い良好な市街地環境を形成します。

緑色の住宅地区Aでは、低層・中層の住宅を誘導し、良好な住宅市街地の維持・保全を

図るとともに、道路空間の拡幅を推進し、安全・安心でみどり豊かな住環境を整備・保全します。

黄土色の住宅地区Bでは、住宅団地の建替えにあわせて、道路・広場・緑地等を適切に配置し、みどり豊かで良好な住宅団地としての土地利用を図ります。

なお、今回の地区計画の策定に合わせて、既存の都市計画「一団地の住宅施設」を廃止します。

グレーの鉄道施設・拠点機能創出地区では、西武鉄道新宿線の連続立体交差事業の実施により、鉄道や車両留置施設の高架化を行うとともに、車両留置施設再編後の跡地において、拠点性を高める土地利用を誘導します。

つぎに、図と、図の凡例部分を御覧ください。

青い線で示した区画道路を、歩行者や自転車の安全な通行の実現や災害時の避難・消防活動等が円滑に行えるように、右にある凡例の幅員で地区施設に位置付けます。図内の右上にある住宅地区Bの拡大図のとおり、外周部に緑地や広場等を地区施設に位置付けます。点線で示している壁面の位置の制限を定め、壁面後退部分における工作物の設置を制限します。

隅切りにつきましては、見通しを確保するため、5 mと3 mの隅切りを地区施設に位置付けるとともに、地区施設の部分とその他の交差部については、隅切り2 mの位置に定めます。

ここで、資料の右下にあります地域地区の変更を御覧ください。

用途地域について、南北道路沿道地区は、現況南側が近隣商業地域ですが、今回、北側部分も含めた全体を近隣商業地域に変更します。

また、沿道に防火地域の指定を行います。容積率の最高限度を既存の用途地域を参考に、南側を400%、北側を300%にします。

なお、注釈の3で明記しておりますが、事業中の南北道路等の整備に協力し、区の認定を受けた場合は、変更後の容積率を使えるようになる誘導容積制度を適用します。

また、住宅地区Bは、周辺市街地との調和に配慮し、容積率の最高限度を120%に制限します。

つぎに、資料右上部分にあります地区計画で定められるルールを御覧ください。

順番に御説明いたします。

建築物の用途の制限です。

商業系の3地区では、キャバクラ、低照度飲食店等や出力が一定以上の原動機を使用する作業場などを制限し、住宅と店舗が調和した街並みを誘導します。

建築物の高さの制限です。

南北道路沿道地区と商店街地区の凡例に斜線の入ったエリアは高さ25mに制限し、それ以外の商店街地区は高さを20mに制限することで、周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導します。

なお、地域に貢献すると認められる建物や既にある高い建物の建替えは、許可や認定手続等により高さ制限を適用しません。

垣・柵の制限です。

全地区で、生け垣またはフェンス等とし、災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成します。

また、南北道路沿道地区では、道路に接する敷地の長さの10分の6を緑化することとします。ただし、ショーウィンドウ、ディスプレイ等を設け、賑わいを創出するような場合は、算定時にその部分の長さを10分の6から除くことができます。

敷地面積の制限です。

敷地面積の最低限度を、商業系の3地区では80㎡、それ以外の4地区では100㎡とし、敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりのある住環境を保全します。

建築物等の形態・色彩・意匠の制限です。

全地区で、形態および意匠は周辺の街並みと調和するものとし、色は原色を避け、落ち着いた色合いのものとするなど、景観に配慮した街並みを形成します。

また、商業系の3地区では、記載の1から6までのような屋外広告物の制限を行い、良好な景観形成や安全・安心に移動できる歩行者空間の確保を目指します。

御報告は以上でございます。よろしくお願いたします。

○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 すみません。たまたま土曜日にこの件で区民の方から少しお話を承ったものですから、勉強させてもらいたいです。つぎに報告がある補助230号線大泉町二丁目地区から比べると、地区施設等々、かなり御努力をいただいて、地図に落とし込んでもらっているかなと思って、多分その方も全体は大変評価していると思うんですけども、一つだけ気になるというお話を承ったものですから、答弁を聞きたいと思います。

西武新宿線は昭和のレトロの雰囲気とするねと言うと、近場の議員から勘弁してくれと言われてしまうのですが、このまちづくりで本当に素晴らしいまちに変わっていただきたいというお話がある一方で、駅前等のポテンシャルを上げるためには、建築物の高さの最高限度が少し低いんじゃないかというご意見をその方は言っていたんです。この辺りの区のは考えは、どのようになっているのでしょうか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 高さ制限に関しましては、地域にとって厳しいのではないかという御意見や、逆に、是非設けてしっかりと整えていただきたいというような意見、様々いただいているところでございます。

その中で、今回25mという高さ制限を、先ほど御説明しました図の真ん中部分にございますオレンジ色で示した南北道路沿道地区、この部分にはかけていく考えでございます。考え方ですが、高さ制限により、ペンシルビルのように細く高い建物が無秩序に建築されることを抑制して、周辺住宅地に配慮した良好な景観を誘導していきたいというのが主な考え方でございます。

○委員 その人がどういう意見で聞いたかどうかは分からないのですが、説明資料②の12

ページに30m第三種高度地区とありますが、25mの高さの最高限度の説明に、都市計画法に基づく高度利用地区内における建築等々は適用しませんということは、別の手法をすると高さ制限はもう少し緩和されるという、そういう理解でいいのでしょうか。

その方と、30m第三種高度地区が適切なのかという議論まではしていないんですけれども、いずれにしてもその部分が気になるんですというようなことを、私はかなり軟らかく言っているつもりですが、その方はもっと強く言われたものですから。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 25mのところの見解に関しましては、区としましては、25mの高さ制限が適用された場合でも、指定容積率、現在ある400%の容積率に関しましては、十分に活用した建築設計が可能であると考えております。そういうことから、高さ制限を起因として、例えば防災性ですとか景観、それから住環境等での問題は発生しないものと考えております。

また、一方で、高さ制限には緩和規定も今回設ける考えでございます。高さ制限の考え方ですが、本地区はマスタープランで地域拠点に位置付けられておりまして、上石神井のまちづくり構想でも、建物の共同化や土地の高度利用により、魅力的な商業空間の形成や交流の場となるオープンスペースの確保を図るということが必要ではないかとうたわれている地区になります。

今回、それらの考え方を踏まえまして、新たに建てる建物につきましては、大きな敷地規模を有しまして、周辺の道路基盤を整備し、公共的な空地を確保する建築計画といったものを条件としまして、地域に貢献すると認められる建物である場合は、許可等の手続により、高さ制限の緩和を受けられるというふうに考えております。

○委員 石神井の地区計画で、今、皆さんに努力してもらっている西南口も、何か高さ制限があったので、仮にそういうすばらしい計画ができたときには、地域の公共的な空間が取れ、地域の役に立つような場合には、その高さ制限は十分緩和できる。そういった点について分かりやすく言ってほしいとその方から言われたんです。その点をもう少し簡単に言ってくれませんか。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 今回の地区計画をかけるに当たって、目標の部分でもうたっているんですが、上石神井駅前ではいろいろな事業が進んでいっている段階でございますので、この地区計画で最後ではないなというふうに考えているところでございます。そういった意味ですと、それらの事業が具体化してきた際には、必要な変更も行いながら、対応していきたいと考えているものです。

高さ制限に関しましては、一定の敷地の規模を持って、グラウンドレベルに一定の空地を設けるような、それによって地域に貢献できるような、そういった建物を建てる際には、許可等を得た上で高さ制限の緩和を行えるようにすると、そういった考え方で今回計画しているものでございます。

○委員 最後にします。

その辺りは多分その方も理解していると思いますが、ひょっとして分からない人もいるかもしれませんし、ペンシルビルとおっしゃいましたが、その点は私もそれがいいとは思ってはいません。それと、一定規模の敷地がある場合は違うんですよと、そのことの理解は、説明を本当に丁寧にいっぱいやってもらいたいなど、意見を申し上げておきます。

○新宿線・外環沿線まちづくり課長 今後行ってまいります原案説明会等の機会を捉えまして、その辺りの説明はしっかりと丁寧に行っていきたいと考えております。

○会長 ほかにございますでしょうか。

○委員 私も後学のためにお聞きしたいのですが、練馬区のこの都市計画、まちづくりは、50年、100年先の話の中でどういったまちづくりを計画しているのか、まずお聞かせいただきたいと思います。

○都市計画課長 今、委員からございましたが、50年先を見据えたまちづくり、練馬区としてどう考えているかということですがけれども、練馬区では、都市のランドデザイン構想ですとか、また練馬区都市計画マスタープランというものも策定しておりますので、基本的には駅周辺であれば活性化するようなまちづくりの展開、また、住宅都市でもございますので、住宅地につきましては、良好な住宅地が維持・保全できるよう最低敷地面積を

決めるなど、そういったまちづくりの展開をしているところでございます。

今、お話にある上石神井の駅周辺のような場所で、建物の高さ等につきましては、駅周辺は基本的にはポテンシャルが高い地域だと考えておりますので、市街地再開発事業などの面的整備といったものは入れていきたいというように考えているところでございます。

一方で、住宅地については、狭小敷地の課題とかもございまして、それぞれの地域の敷地状況を見ながら、適切な事業を取り入れながら進めていきたい、このような考え方で進めているところでございます。

○委員 都市計画マスタープランで、まちづくりの地域別指針というのが出ていると思うんですよ。やはり駅周辺は、ある程度そういった事業の進捗の中でやっていかなければいけないですが、将来的な市街地再開発に併せた中のまちづくりというのはやっぱりプランの中で見せるべきだと思うんです。

そういう中で100mが、とか35mが、とか後から付け足しすると、それは生活している人は大変だと思うんです。終の住みかになっていると思うんです。また、事業もしている方もいます。そういったところを、しっかり責任持ってやっていただきたいなと思うんです。やはりそういった形にしないと、まちづくりってなかなか時間が掛かりますので、20年とかかかると思いますよ。

そういう中で、やはりその拠点はその上石神井駅周辺であったり、西武新宿線の高架の中で道路もできてくるし、駅周辺というのはやはり賑わいのある拠点になると思うんですよ。ですから、その辺も踏まえて、後出しじゃなくて、こういったものですよと、粗々の形を見せていくべきで、それがまちづくりだと思うのですが、その辺りの基本的な考えを少し聞かせていただきたいと思います。

○都市計画課長 今、委員からございましたとおり、まちづくりのビジョンというものは、早い段階から適切に区民の方々にお示ししていく、これは大事なことで我々も思っているところでございます。

そうした意味から、都市のランドデザイン構想、都市計画マスタープランというもの

はしっかりと作成した上で、御説明等も機会がある度に差し上げていきたいというように思っているところでございます。それを踏まえた中で、駅周辺のまちづくり、住宅地の在り方、そういったものを一つ一つ住民の皆さんと一緒に考えていくことでまちづくりを展開してまいりたいと考えているところでございます。

○委員 最後にしますけれども、ぜひ、そういう地域の皆さんの声を聞きながら、しっかり行政として、地域と一緒にいいまちづくりを、そういう手法も網羅した中で、まちづくり交付金とかもありますよね。技監も一生懸命やっていただきましたが、やはり財源補助の中では、結構時間的な制約もありますよね、そういった制約はあると思いますが、その辺りをしっかりやっていただきたいなと思っていますよ。

○会長 ほかに御意見等ございますでしょうか。

よろしいですか。

(発言する声なし)

○会長 ほかに御発言がなければ、報告事項1を終わります。

続きまして、報告事項2、補助230号線大泉町二丁目地区地区計画等の都市計画原案について説明をお願いいたします。

○大江戸線延伸推進課長 それでは、報告事項2、補助230号線大泉町二丁目地区地区計画等の都市計画原案について御説明いたします。

説明資料①をお願いいたします。

1、概要です。

本地区は、区の北西部に位置し、都市計画公園である稲荷山公園や生産緑地が存在するみどりが多い住宅地で、都市計画道路補助230号線の整備が進められ、沿道では街並みの変化が見込まれる一方、後背地の住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっています。

そこで、幹線道路である補助230号線沿道にふさわしい街並みの誘導と、災害に強く、みどり豊かで景観に配慮した街並みの形成を図るため、地区計画を策定するものです。

なお、昭和61年に決定している既存の大泉町二丁目地区地区計画は、主な地区整備計画

等を新たな地区計画に引き継ぎ、本地区計画の決定に伴い、廃止します。あわせて、関連する用途地域なども都市計画変更を行います。

2、名称は記載のとおり、3、対象区域は、図に示す大泉町一丁目および二丁目の約19.4haです。

2ページをお願いいたします。

都市計画の内容です。

(1)から(5)に記載の五つで、3ページから11ページに地区計画の原案、13ページから33ページに、同時決定予定案件として、昭和61年に定めた地区計画を廃止するための地区計画の変更原案、高度地区の変更原案、防火地域および準防火地域の変更原案、東京都決定の用途地域の変更原案をそれぞれつけています。内容については、後ほど御説明いたします。

5、参考資料として、35ページに現況写真、別添として、計画原案説明会資料を説明資料②としてつけています。

6、これまでの経緯および今後の予定です。

この地区では、平成19年にまちづくり協議会を設立し、地区計画の検討を進め、平成21年度に一度、素案の説明会、さらに原案の説明会や公告・縦覧などの手続を進めました。原案説明会后、地区施設の道路について地域から見直しの意見があり、地区計画を素案から見直すこととしました。その後、令和元年に再びまちづくり協議会を設立し、改めて地区計画の検討を進め、地域の皆様にアンケート調査を行い、今年7月に素案を作成し、説明会を2日間開催するとともに、御意見等を募り、原案を作成したところです。本日、都市計画審議会へ原案を御報告した後、公告・縦覧、意見書の受付、原案の説明会など都市計画の手続を行います。年明け以降、記載の都市計画決定に向けた手続を進め、来年6月の都市計画決定、告示を予定しています。

それでは、3ページから33ページの地区計画の原案のほか、それぞれの変更原案図書につきましても、後ほどお目通しをいただき、これら原案の内容につきまして、説明資料②、

原案説明資料により御説明させていただきます。

説明資料②をお願いいたします。

1、大泉町二丁目地区の概要は、説明資料①で御説明した内容と同じです。下の図は、約19.4haの地区の区域です。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。

まちづくりの検討の経過につきましても、先ほどのこれまでの経過と同様です。お目通しをお願いいたします。

3、地区計画の目標と方針、（1）地区計画の目標です。

補助230号線沿道における東京都や区の上位計画を踏まえ、本地区計画により、補助230号線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街並みの形成を図るとしてあります。

（2）地区計画の方針です。

1）土地利用の方針につきましては、3 ページの上の図で色分けした地区区分ごとに、2 ページの下の方に記載の内容を定めています。

補助230号線沿道地区A地区では、後背住宅地の良好な住環境に配慮した中低層住宅と生活利便施設を誘導し、延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成します。

補助230号線沿道地区B地区では、身近な商業施設と中低層住宅等が共存する土地利用を進め、延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成します。

土支田通り等沿道地区では、安全な道路空間と地域に密着した生活利便施設が立地する沿道環境を形成します。

住宅地区A地区およびB地区では、低層住宅を主体に、安全で安心して暮らせるみどり豊かな住環境を形成します。

2）地区施設の整備の方針につきましては、災害時における緊急車両の通行や、交差点における見通し確保など、安全・安心な暮らしを支える区画道路および隅切りの整備と、地域住民の身近な公園や区画道路の整備による残地を活用した緑地の整備を、道路、公

園・緑地として定めています。

3) 建築物等の整備の方針では、建築物の用途の制限など、下線の事項について定めています。詳細は、後ほど個別のルールで御説明いたします。

4 ページをお願いいたします。

地域地区の変更、(1) 用途地域、建蔽率、容積率の変更です。

上の図で着色した補助230号線の沿道地区について、土地利用の方針に示した沿道にふさわしい土地利用を誘導するため、表に記載のとおり、A地区は、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率300%、B地区は、近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%に変更するよう、現在東京都と協議を行っています。

5 ページ、(2) 高度地区の変更です。

用途地域の変更に伴い、補助230号線沿道地区について、20m、第二種高度地区に変更します。ただし後背の住宅地にも配慮し、地区計画で建築物等の高さの最高限度を定めま

(3) 防火地域の指定です。

補助230号線沿道地区について、不燃化の促進などにより、延焼遮断帯機能を発揮するよう、防火地域に変更します。

6 ページをお願いいたします。

地区計画による建築物等に関するルールです。

(1) 特定の建物用途の制限です。

用途地域の変更により、建築可能な建物用途が増えることから、補助230号線沿道地区ではホテルまたは旅館など、土支田通り等沿道地区では、それらに加えてカラオケボックスなど、表に記載の地区にふさわしくない建物の建築を制限します。

(2) 敷地面積の最低限度です。

敷地の細分化による建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境を維持するため、表に記載のとおり、補助230号線沿道地区住宅地区では、敷地面積の最低限度を110㎡とします。

7 ページ、(3) 高さの最高限度です。

補助230号線沿道地区は、高度地区の変更により、建物の建てられる高さが高くなることから、後背の住環境に配慮しまして、高さ17mかつ地階を除き5階以下、住宅地区B地区では、現行の地区計画を継続して、高さ10mかつ地階を除き3階以下とします。

なお、12ページに示した風致地区内では、条例により、15mの高さ制限を設け、それを超える場合は、条例の緩和規定を満たし許可を受ける必要があります。

(4) 形態または色彩その他の意匠の制限です。

全ての地区で落ち着きのある良好な街並みの形成を図るため、建築物の屋根、外壁等の形態・色彩・意匠、屋外広告物とコンテナを利用した建築物について制限します。

8 ページをお願いいたします。

(5) 垣または柵の構造の制限です。

地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するため、全ての地区で道路に面するものは生け垣またはフェンスとします。

(6) 角敷地の壁面の位置の制限です。

全ての地区について、道路が交差する角敷地において、長さ2m以上の隅切り、見通し空地を確保するため、壁面の位置を定め、後退した区域に工作物の設置を制限します。

9 ページ、(7) 地区施設沿道の壁面位置の制限です。

まず、地区施設等の配置図に記載のとおり、地区施設として区画道路4路線と隅切り14か所を定め、区画道路と隅切り部分について所定の壁面の位置を定め、後退区域に工作物の設置を制限します。赤丸の点線は建替え時に拡幅、それ以外は完成区間または新設になります。また、公園1か所、緑地1か所を定めます。

10ページをお願いいたします。

まとめとしまして、10ページに地域地区の変更、11ページに地区計画による地区区分と地区計画決定後の制限をそれぞれ図と表にまとめています。お目通しをお願いします。

なお、地域地区による制限と地区計画による制限が重複した場合は、厳しい制限が適用

されます。

12ページをお願いいたします。

地区計画の原案に添付する方針附図の内容を記載しています。本地区では、地区の変化に応じて、将来にわたり段階的にまちづくりを進めていくための指針として、今後のまちづくりの方向性を分かりやすく図面にした方針附図を地区計画の資料として添付します。方針附図に示す生活幹線道路や主要生活道路の具体化については、地区の変化に応じて、地域の皆様の御意見を伺いながら、つぎの計画に反映していきます。

13ページ、7、スケジュールにつきましては、先ほどの今後の予定と同様ですので、お目通しをお願いいたします。

説明は以上です。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。

本件につきまして、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 平成19年のときから少々時間かかっているけれども、まずここまで仕上げてもらったことに関しては、慰労を申し上げたいなと思います。そのときの状況を覚えているものですから。

それで、私はこの地区計画、隅切り含めて公園ができたり、地域の方々も大変喜んでいらっしゃると思うんです。土支田通りの隅切りもこういうことがない限り、なかなか理解を得られなかった道路でもあるので、重ねて慰労を申し上げたいなと思います。

それで、この話を関係者にしましたところ、1点だけ少し気になることがあるということでした。これは将来のことだから、区としてもできることはほとんどないかなと思いつつ、その懸念を解消、極力減少できる方策があったら、考えておいてほしいと思います。

それは、緑地1号と区画道路3号線に関係する奥の話なんですけど、一帯開発だったものですから補償がついていて、課長に言ったかもしれないけれども、ここの場所はみどり住宅とここの地域の方は言うんですよ。なんでみどり住宅かは分からないのですが。この一

帯はみどり住宅に住んでいる人や本当に用事がある人しか入ってこないんです。迂回して回ってはこられるけれども、ただ、進入路は1本しかないでしょう。この計画に区画道路3号線を入れてもらうことによって、防災上が向上することはすごいいいなと思うのですが、ここが通り抜けになったときに、幅員が多分4mしかないと思うんです。5mあるところはないですね。そういう地区ですから、防災上は喜ぶと思うけれども、一方で、極端な交通量の変化があると、それはきついなという声を頂いています。

入ってくるなどとは言えないけれども、交通安全対策をしっかりとやってもらいたいなど、これは地元の声として聞いていただいて結構ですので、答弁いただいて終わります。

○大江戸線延伸推進課長 こちらの区画道路3号線と緑地1号の部分につきましては、私どものほうで説明会等を開いた際にも、地域で直接伺ったときにもそういったお話はございました。今までどおり従来の道が入ってくるのは、4mですので、そんなに増えないかなという一方で、新しくできる道路は6mということで、そちらから入ってくるということが心配だというようなお話を聞いてございます。

委員御指摘のとおり、交通安全対策等々をそのときの状況に応じて、通過交通が発生しないような形で検討していきたいと思えます。

以上です。

○委員 本当に何ができるかは分かりませんが、制限することは多分公道だからできないと思いますが、何らかの知恵があったらお願いしたいなと思えます。答弁は結構ですので、意見だけ申し上げておきます。

○会長 ありがとうございます。

ほかにもございますでしょうか。

よろしいですか。

(発言する声なし)

○会長 ほかに御発言がなければ、報告事項2を終わります。

続きまして、報告事項3、富士見台三・四丁目環八南地区地区計画の都市計画原案等に

ついて説明をお願いいたします。

防災まちづくり課長。

○防災まちづくり課長 それでは、富士見台三・四丁目環八南地区地区計画の都市計画原案等について、報告事項3の説明資料①、②を用いまして御説明いたします。

初めに、1、概要でございます。

恐れ入ります、説明資料②の最後のページを御覧いただけますでしょうか、参考と書いてある地図でございます。

一点鎖線で囲まれた貫井・富士見台地区では、急速に市街地が進んだことにより、地区内の道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきました。練馬区都市計画マスタープランでは、消防活動困難区域の解消のために、狭い道路拡幅するとともに、災害時の建物倒壊や延焼拡大、公園やみどりが少ないなどの課題の解消に取り組むこととしています。そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、密集住宅市街地整備促進事業による道路整備や建替え促進等を行っています。これに加えて、地区計画や新たな防火規制により、消防活動困難区域の解消や建物の不燃化促進に取り組んでいます。

この貫井・富士見台地区は、約92.3haと広域であることから、地区を分けて、順次検討を進めており、平成30年度には紫色の部分、富士見台駅北部地区において、地区計画と新たな防火規制を策定いたしました。

これに続いて、四商通りの西側に広がる緑色の部分、富士見台三・四丁目環八南地区約21haにおいて、地元住民で構成する地域検討会を立ち上げて、課題の解決に向けた検討を行ってまいりました。今回、地区計画の都市計画原案と関連する用途地域および高度地区の都市計画変更原案、新たな防火規制の指定案を策定しましたので、御報告するものでございます。

なお、残りの地区についても、今後検討を進めていくものでございます。

恐れ入ります、説明資料の①の1ページのほうにお戻りください。

2、地区計画の名称です。

富士見台三・四丁目環八南地区地区計画です。

3、対象区域は、区域図の一点鎖線で囲まれた約21haの区域となります。

2ページを御覧ください。

4、都市計画等の内容です。

(1)地区計画の原案を3ページから10ページ、(2)高度地区の変更原案を11ページから17ページ、(3)用途地域の変更原案を19ページから23ページ、(4)新たな防火規制の区域指定の検討案ということで25ページから26ページ、(3)、(4)については東京都の決定となります。

5、参考資料です。

(1)に現況写真を27ページ、(2)に都市計画原案等の説明会資料を添付しております。後ほど、内容については御説明をいたします。

6、これまでの経過および今後の予定です。

平成23年に重点地区まちづくり計画を決定いたしまして、令和2年から本地区の地区計画の検討会を開催し、8回ほど開催してまいりました。令和3年11月にはアンケート調査を実施し、令和4年8月に都市計画素案等の説明会を実施いたしました。その後、原案を作成し、本日都市計画審議会に原案を報告するものです。

今後の予定としては、明日から、11月1日から22日まで都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付、また新たな防火規制の区域指定案についても同様に行います。11月13日、14日に案の説明会、年が明けて、令和5年2月には案の公告・縦覧、意見書の受付等を経まして、来年の6月に都市計画決定・変更の告示、また新たな防火規制の区域指定を行う予定で手続を進めております。

それでは、地区計画等の内容について、具体的に説明いたします。

恐れ入ります、説明資料②をお願いいたします。

まず、2枚おめくりいただきまして、3ページでございます。

(2) の地区計画の目標といたしまして、1、道路等の都市基盤の整備による災害に強い安全・安心なまちの実現、2、落ち着いた住環境の保全による居心地の良いまちの実現、3、公園整備等によるみどりが整備された快適なまちの実現としております。

上の図を御覧ください。

区域内を三つの地区に分け、それぞれ都市利用方針を定めています。

黄色の部分、環状8号線から30mの範囲を環八沿道地区とし、中層の集合住宅や沿道型の利便施設の立地を促し、延焼遮断機能を高める沿道市街地を形成します。

緑色の部分、四商通りと西武池袋線沿いの範囲を四商通り・鉄道沿道地区とし、良好な住環境を保全しつつ、低中層の集合住宅の立地を促します。

地区の中央部分に、水色の部分を住宅地区とし、低層住宅を中心とした良好な住環境を保全いたします。

続いて、5ページを御覧ください。

地区計画の目標などを踏まえて、建物に関する具体的な規制を定めたものが地区整備計画です。

凡例を御覧いただければと思います。

区域内には、地区施設として道路、隅切り、公園、緑地を位置付けています。

現在、密集事業で拡幅を進めている四商通りを区画道路1号・2号とし、区域内の東西の方向と南北に走る主要生活道路2本をそれぞれ区画道路3号・4号として位置付けています。

隅切りは、区画道路と公道が交わるところに位置付けています。

公園・緑地は、現在区域内にある既存の児童遊園3か所と緑地1か所を地区施設として位置付けております。

6ページ、2) 建築物等に関する事項です。

これから御説明する事項は、建物を新築・建替えをする場合に適用されるルールで、既存の建物の利用形態が変わらなければ適用されるものではありません。

①建築物の敷地の最低限度です。

敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図るため、四商通り・鉄道沿道地区および住宅地区では100㎡、環八地区では110㎡を敷地面積の最低限度とします。ただし、地区計画決定前から既に最低限度未満の敷地については、その敷地全てを一つの敷地として使用する場合は、建築は可能です。

続いて、7ページを御覧ください。

壁面位置の制限です。

一つ目は区画道路内、二つ目は区画道路と公道の交差部における隅切り、三つめは隣地境界線との距離を定めて、建物の壁面の位置の制限をかけます。区画道路の空間や交差部における見通しを確保するとともに、隣地との距離を適切に空けることで、防災性の向上および良好な住環境の形成を図ることを目的としています。

また、こちらについては、隣地からの離れについては緩和規定を設けております。

8ページ、③です。壁面後退区域における工作物設置の制限です。

先ほどの壁面位置の制限により、建築物等が後退したところには、門・塀などの工作物の設置を制限するものです。

④建築物等の形態・色彩・意匠の制限です。

調和の取れた街並みを形成し、地区の景観保全を図るための制限となります。

⑤垣または柵の構造の制限です。

地震時の倒壊を防ぎ、道路沿いの安全な歩行空間を確保するため、原則、生け垣またはフェンス等とします。

以上が地区計画の概要です。

10ページを御覧ください。

3、地域地区の変更です。

薄緑色で塗られている部分が第一種中高層住居専用地域となっています。こちらは四商通りの拡幅が進んでいることから、拡幅相当分、図の青色の部分について、用途地域を第

一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域へ変更します。第一種低層住居専用地域では、住宅や診療所など用途が限定されていますが、第一種中高層住居専用地域では、これに加えて小規模な店舗や病院などが建てられるようになります。容積率は100%から200%へ、建蔽率は50%から60%へ、高さの規制の一つである高度地区を、第一種高度地区、最高高さ10mを17m第二種高度地区に変更いたします。

11ページにその概要を示しております。

12ページ、新たな防火規制です。

建築物の不燃化を促進し、より災害に強いまちづくりを実現するため、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を追加いたします。

新たな防火規制の指定区域です。現在、環八沿道、このオレンジ色の部分については防火地域が指定されており、黄緑色の部分は準防火地域が指定されています。この準防火地域で今後建築しようとする場合に、規制が強化をされます。

規制強化の内容を図に示しております。変更前、現在のルール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で建ててよいかが決まっています。ここで、建築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の準耐火建築物、外壁モルタルの木造などの防火構造となります。

新たな防火規制の区域に指定されると、真ん中の変更後の図になりますが、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階建てまでについては延べ面積が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、基本的に準耐火建築物以上で建てるようにということで、それぞれ規制内容が強化をされます。

なお、オレンジ色の防火地域については、新たな防火規制の区域が指定されても、規制内容に変更はございません。

規制の概要をまとめますと、新たな防火規制の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といった、より燃えにくい構造の建

物を建てることが求められるようになります。新築や建替えに合わせて、耐火建築物や準耐火建築物が増えることによって、住民が建物の中に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。

続いて、13ページです。

5、今後の進め方ですが、先ほど御説明した内容のものを記載しておりますので、お目通しいただければと思います。

説明は以上となります。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。

本件につきまして、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す。

この地域ですけれども、富士見台三・四丁目環八南地区、これに関して、一部なんですけれども、貫井・富士見台地区の密集事業が始まって、それから今回の三・四丁目、この先は一・二丁目の地区計画に入っていくと思うんですけれども、四商通りの、第四商業高校から南の端から駅に向かっての道路は、飽くまでも今回のことと関係なく、富士見台北部地区計画に基づいて防火規制がされているのでしょうか。その辺りを、まずお聞きしたいです。

○防災まちづくり課長 今お話しいただきましたのは、先ほどの原案説明会資料、説明資料の②の最後のページで、青色で書いてある主要生活道路1号線のことによろしいでしょうか。

まず、こちらの紫の地区につきましては、平成30年度に東京都の建築安全条例の新たな防火規制が指定されておりますので、この沿道に限らず、この紫の地区で建替えが進めば、先ほどあった準耐火以上の建物というのが要求されますので、建替えにより防災性の向上、建物の不燃化が促進される地域であるということになります。

以上です。

○委員 もう入っているからいいということですね。第四商業高校から、四商通りのその先、富士見台駅までは、この富士見台北部地区に入っているから、これは同じようにやるという理解でよろしいんですか。もう一回聞きたいです。

○防災まちづくり課長 富士見台駅北部地区のこの紫の地区については、新たな防火規制が指定されていますので、今、この規制によって不燃化が促進されているというふうに認識していただければと思います。

○委員 それで、四商通りのところで、一応今回の防火規制に関しては、密集事業の中でも貫井、富士見台ともに進めていただいてよろしいですよという、そういうような話が進んできていると思うんですけども、そういう中で、三・四丁目のほうも、委員会のほうでは建築物の敷地面積の最低限度については、みどりの保全とかいろいろありますけれども、この100㎡以上じゃないといけないとなると、今、160㎡以上ならば二分できるというような練馬区の規制の中で、これを規制されると、数は分かりませんが、この地域の中で80箇所ぐらいあるんでしょうかね、そういう中で、委員会の中でも結構きつんじゃないかというような意見があって、それに対して区はどう対応してくれるんだという、そのような意見が結構出ていたんですけども、その辺りはどのように解決していく予定なんですか。

○防災まちづくり課長 現在、この地区内では都市計画法で定められているのが、最低敷地の面積が75㎡、また80㎡というような指定がされております。

今回、この地区計画に合わせて、敷地の細分化を防止、また建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境を形成するために、今回敷地面積の最低限度として100㎡、または110㎡のもの規制、規制というか、面積を定めるものでございます。

こちらの制限につきましては、これまで敷地分割できた方ができなくなる方というのが約1割いらっしゃいますが、その方については、今回の説明会等、あと個別にお話をいただければ、この最低限度の必要性について丁寧に説明をして、御理解をいただき

たいというふうに考えてございます。

また、アンケートも実施していく中では、7割を超える方が、この最低敷地を設けることについて適切、またはどちらかといえば適切というような回答もいただいているところでございます。

以上です。

○委員 そのような中で進めていって、きついという意見の中で説明すると言うんですけども、そういう方々に対してどういう方策が考えられるのでしょうか。今後、その辺りを、一・二丁目のほうにも地区計画は入ってくるので、その解決方法というか、支援の仕方とかをどのように考えているのかが問題なので、その辺をしっかりとさせていただきたいです。

ただ説明すればいいと、今のところそれで進んできているわけですよ。説明、説明だけでね。それがいいのかどうかということなんですけれども、実際にはそういうことで不利益を被る方もいらっしゃるので、その辺の対応をどうされるのかなというのが、お住まいの方の中にも、7割がいいと言っても、3割の方はそれに対して不安を持たれているのでね、その辺りをやってもらいたいと思っているんですけども、どうなのでしょう。

○防災まちづくり課長 今、委員からお話のあった、分割ができなくなる方についての支援とかというお話がございました。今現状では、そういった分割できない方についての支援とかというものはございません。飽くまでもこの最低敷地の定めるための理由ですね、理由とか目的を丁寧に御説明して、今後も御理解いただけるように努めてまいりたいと思います。

以上です。

○委員 分かりました。

勝手にやれということなんですけれども、そういう中で、これから富士見台一・二丁目も地区計画が入ってくると思いますが、それに対して結構不利益を被る方がいらっしゃるのでは、対処できないということでもありますけれども、現地ではそういう方もいっし

やるということを理解していただいて、進めていただきたいと思います。

防火に関しては、皆さん、多少は金額が掛かっても、建替えに関しては区のほうから補助も出るというように言われていますけれども、その中で、今後二、三十年の間に建替えに関してはそういうようなことができてくるので、しっかり対応してもらえればよろしいかなと思います。

それと、西武線の沿線の、ここにも入っていますけれども、北側の道路ですね。これに関しても、今後何かできることがあったら、しっかりと北側の道路のほうも整備をお願いしたいと思います。この答えを聞いて、終わりとします。

○防災まちづくり課長 貫井・富士見台地区は、92haと広

大な区域で密集事業を想定して進めているところでございます。今、委員の御指摘のあった西武池袋線の北側の道路の整備についても、地域の皆様の御理解を得ながら、着実に整備を進めてまいりたいというふうに考えてございます。

以上です。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかに御意見、御質問はございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

○会長 よろしいですか。

ほかに御発言がなければ、報告事項の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 次回の都市計画審議会の日程につきまして御案内させていただければと存じます。

次回につきましては、令和4年12月23日金曜日、時間は今回と同様、午後3時からを予定しているところでございます。開催通知は改めてお送りいたしますが、御予定していただければありがたいと思います。よろしくお願いいたします。

案件につきましては、議案といたしまして、「用途地域等の一括変更」などを予定しているところでございます。

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。

これで本日の都市計画審議会を終わります。

どうも皆様、ありがとうございました。