

東京都市計画地区計画放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画の決定の案、
東京都市計画用途地域、東京都市計画高度地区、東京都市計画防火地域及び準防火地域
の変更の案に関する区民意見の要旨および区の見解について

標記の都市計画の決定および変更の案については、下記の日程で縦覧および意見書の受付
を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

- ・案の縦覧期間 : 平成27年12月1日(火)~12月15日(火)
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 4通(4名)

	意見書の要旨	区の見解
1	<p>放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画、高度地区、防火地域及び準防火地域について</p> <p>(1) 住民意見の反映について 案には、放射7号線沿道の高さ制限を大幅に緩和する高度地区の変更が盛り込まれている。 これは住民参加の協議会の意見を無視した計画であり強く反対する。 沿道の高度規制、容積率、建ぺい率は現状と大きく変更すべきでない。 大きな道路を整備して高度規制や容積率、建ぺい率を緩和することは、これまで多くの自治体がやってきたことであるが、住民が誇れる街となっていない。 区長には、これまでの発想を大きく転換し、区民、都民があこがれるまちづくりをお願いしたい。</p>	<p>(1) 住民意見の反映について 平成15年に策定した「練馬区都市計画マスタープラン(地域別指針)」では、放射7号線沿道地区の土地利用区分を、「土地の高度利用を進める地区」としています。また、まちづくり協議会での検討を踏まえて平成23年に策定した「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」では、「建物の高さは、周辺住宅地と沿道の土地利用の双方を踏まえ、調和の取れた基準とする」としています。 これらの方針に基づき、区は17m第3種高度地区という高度地区の都市計画素案を作成しました。その後、まちづくり協議会や素案説明会、原案説明会において地域の方々のご意見をお聞きしながら案を作成しました。 また、「練馬区都市計画マスタープラン(地域別指針)」では「商業・業務施設の利用を進める地区」と、「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」では「生活の利便性や質を高める土地利用を誘導」と位置付けています。 これらを踏まえ、一定程度の生活関連施設等を誘導するため、東京都において、用途地域を第一種住居地域に変更する予定です。</p>

	<p>(2)放射7号線沿道北側の日照について 放射7号線の北側の第一種低層住居専用地域においては、環境、景観が大きく変わり、日照の問題も出てくる。</p> <p>(3)まちづくりの理念の地区計画への反映について 地区計画では、豊かな緑や生産緑地、閑静な低層住宅地を活かした街づくりが理念であるはずだが、目白通りの北園までの区間などのように雑多なコンクリートの建物が建ち並ぶ地区になってしまう。</p>	<p>(2)放射7号線沿道北側の日照について 日照の確保については、日影規制により、建築物が影を落とせる時間の上限が決められています。放射7号線沿道地区内に建築する場合においても、住宅地区に影を落とす際は、住宅地区における日影の制限を受けることになります。 従って、放射7号線沿道の高度地区や容積率の緩和を行っても、住宅地区における日照は一定程度確保されると考えています。</p> <p>(3)まちづくりの理念の地区計画への反映について 「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」では、住宅地区におけるまちづくりの方針を「農地や緑地などのみどりを保全しつつ、ゆとりのある住環境を守り育てる」としています。 それを踏まえ、地区計画では、自然環境の維持保全のため、憩いの森などを「保全すべき樹林地」に位置付けて保存します。 また、ゆとりある低層住宅地の形成のため、敷地面積の最低限度を110㎡としています。 地区計画では、地域を7つの地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を誘導する案としています。</p>
2	<p>高度地区 放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画案について</p> <p>(1)主要区道67号線沿道の用途および高度地区について 主要区道67号線沿道の区の案については、「建築物等の適切な制限等を行い、地域にふさわしい土地利用の誘導と、みどりの保全および防災性の向上を図ることで、放射7号線沿道と練馬の原風景を残す農地や住宅地が調和したみどり豊かで災害に強い市街地を形成するため、地区計画を決定することとなった。」とする理由書の趣旨に全く合致していない。 高度地区の変更が行われると、ますます高層化、宅地化が進み、昔からある畑、屋敷林はなくなり、開放感あふれる街並みが失われる。 主要区道67号線沿道において、放射7</p>	<p>(1)主要区道67号線沿道の用途および高度地区について 「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」では、主要区道67号線沿道の土地利用の方針を「現在の土地利用を基本に、中低層の住宅や店舗などを中心とした、より安全で景観面に配慮したまちづくり」としています。 このことから、周辺住宅地に配慮しながら、中低層の建築物を誘導するため、高度地区を17m第2種高度地区としました。 この高度地区については、平成27年1月と2月に実施した素案説明会で、「地元がこのような高度地区を望んでいるのか」とのご意見を頂いたため、主要区道67号線沿道20mの区域を対象にアンケート調査を実施</p>

	<p>号線沿道と同じ 17m の高さまで建てることの可能性を持たせることは、農地と住宅地のバランスを壊す原因となるため、今まで同様、第一種低層住居専用地域、第 1 種高度地区のままであるべきである。</p> <p>過去実施されたアンケートでも建物のルール必要性を 8 割以上の人を感じているとされている。</p> <p>しかし、17m の高さ制限になると、静かな宅地が構成されている現況から大きくかけ離れてしまい、計画案が地域住民の意見であるとは考えにくい。</p> <p>さらに、もう少し議論が必要であると発言しているにも関わらず、十分な議論がなされていない状況で、高度地区の変更は受け入れがたい。</p> <p>また、説明会では費用対効果を考えれば 17m 規模の建物が建つ可能性は低いといった楽観的、曖昧な発言がされた。</p>	<p>しました。</p> <p>その結果、ご回答いただいた方のうち、約 76% の方から 17m 第 2 種高度地区にご理解を頂きました。理由としては「ある程度の規模の店舗や公共施設の立地が必要」、「沿道の土地を有効に利用できる」といったお声も多く挙げられました。</p> <p>その後、素案をもとに原案を作成し、公告・縦覧および説明会における住民意見も踏まえながら、案として作成したものです。</p> <p>用途地域については、前述の土地利用の方針から、農地や住宅地に囲まれた周辺環境に配慮しながら、都市計画道路を補完する生活幹線道路としてふさわしい沿道の街並みとする必要があります。</p> <p>このことから、一定規模の店舗なども誘導するため、第一種中高層住居専用地域が適切と考え、東京都と協議を行ってきました。</p> <p>区が決定する地区計画と高度地区の変更と併せて、東京都が用途地域を変更する予定です。</p>
3	<p>放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画案について</p> <p>(1) 地区施設 (道路) について</p> <p>地区施設 (道路) 沿道で壁面の位置の制限により 1 m 後退すると、家を壊さなければならず、部屋の数も減り、車庫もバルコニーも使用できなくなる。</p> <p>区は、狭い利用価値もない土地の買い上げはしないという。</p> <p>後退したら家が建たなくなり死活問題であるため、計画には絶対に反対である。</p>	<p>(1) 地区施設 (道路) について</p> <p>地区計画は、都市計画決定後、ただちに道路の拡幅整備を行うものではありません。</p> <p>将来、個々の敷地で建替えをする際に、壁面の位置の制限で定められた位置まで、建物を道路境界から後退していただくものです。その際、後退部分の敷地については、所有者からの申し出により買い取りもします。</p> <p>また、当該地については、地区計画の決定と併せて、東京都において建ぺい率・容積率を変更する予定であり、後退後の面積減少した敷地での利用可能となる建物床面積は、現在と比較して増加することが見込まれます。</p>
4	<p>放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画 (案) について</p> <p>(1) 区画道路 30 号について</p> <p>地区計画の理由書の趣旨については総論として賛成である。</p> <p>しかし、区画道路 30 号の拡幅について</p>	<p>(1) 区画道路 30 号について</p> <p>本地区の地区施設 (道路) は、地区内の安全で円滑な通行や防災性の向上を図るため、「練馬区道路網計画」や「放射 7 号線沿</p>

は、10年前、家屋の建て替えにあたって4mに拡幅するために1m後退した際に、今後これ以上の敷地縮小はないと説明を受けており、当時の区の説明に反するため反対である。

(2) 東西方向の抜け道対策について

区画道路30号は通学路であり、他に東西方向の道路が周辺にないため、通行が集中している。現在も大泉ICへの抜け道になっており、交通事故も起きている。

放射7号線の渋滞による抜け道として通過車両が更に増えると、通学路にもなっている生活道路の危険性が増し、地区計画の目的である交通安全性の向上は達成できない。

そこで、東西方向の区画道路は、放射7号線の抜け道や車のスピード、放置駐車を抑制するため幅員5mとすべきである。幅員5mであれば、4tトラックは止まらず、防災車両は縦横無尽に区内を移動でき、地区計画の目標である防災性の向上を達成できる。

また、区画道路30号のほかにもう一本、東西区画道路を作れば、交通量は分散し交通事故のリスクは減少する。

まずは、地区施設道路の整備ではなく、補助230号線、したみち通り、大泉第三小学校前の道路の整備と、4m道路の整備に全力を注ぐべきである。

最後に、抜け道対策として、放射7号線以北の東西区画道路は西からの進入を禁止すべきである。これによって、放射7号線渋滞時に西東京方面から大泉ICに向かう車が抜け道として利用できなくなる。反対に、放射7号線以南の東西区画道路は、東からの進入を禁止すべきである。

道周辺地区まちづくり計画」をもとに、地区内の重要な道路となる路線を選定し、地区施設として定めるものです。

従って、道路の幅員は、車や歩行者の安全な通行空間として、また、災害時に消防活動などに支障をきたさないよう、幅員6mを確保することが必要と考えます。

さらに、本地区計画では、全ての角敷地に見通し空地としてすみきを設け、交通上の安全性や防災性の向上を図っていきます。

(2) 東西方向の抜け道対策について

本地区においては、放射7号線を整備することで、東西方向の円滑な交通や防災性の向上に寄与するものであり、これまで生活道路に進入していた通り抜け車両は減少するものと考えております。

補助230号線や生活幹線道路などの整備については、今後、周辺道路の整備状況をみながら、適切な時期に沿道の住民の皆様のご理解を得た上で事業化を図ってまいります。

また、幅員4m道路の整備については、地区施設以外の道路についても建築基準法に基づき指導してまいります。