

第 1 4 5 回

杉並区都市計画審議会議事録

平成 1 9 年(2007 年) 7 月 2 7 日(金)

議 事 録

会議名		第145回杉並区都市計画審議会
日 時		平成19(2007)年7月27日(金) 午後2時から午後4時
出 席 者	委 員	〔学識経験者〕 黒 川・***・陣 内・***・井 上 〔区 民〕 ***・徳 田・武 井・中 村・大 村・ 野 口・*** 〔区議会議員〕 奥 山・岩 田・大 熊・原 口・小 川・ 島 田・大 泉 〔関係行政機関〕 畠 山・森 下
	説明員 (区)	〔政策経営部〕 **** 〔危機管理室〕 **** 〔区民生活部〕 産業経済課長 〔都市整備部〕 都市整備部長、土木担当部長、 まちづくり担当部長、都市計画課長 調整担当課長、まちづくり推進課長、 地区整備担当課長、拠点整備担当課長、住宅課長、 建築課長、道路区域整備担当課長、建設課長、 交通対策課長、みどり公園課長、 杉並土木事務所長 〔環境清掃部〕 環境清掃部長、環境課長
傍 聴	申 請	39名
	結 果	39名
配布資料		☆郵送分 〈報 告〉 ア. まちづくり専門部会報告について ◎資料なし イ. 生産緑地地区の動向について ◎生産緑地地区の動向について(報告) 生産緑地地区の概要(削除分)・(追加分)、位置図、 付近見取り図、現況写真 ウ. 荻窪団地の建替え計画について ◎荻窪団地の建替え計画について(報告) 資料1 荻窪団地の現況 資料2-1～資料2-3 建替え計画(案)の基本的な考え方 資料3 地区計画の概要

<p>配布資料</p>	<p>エ. 阿佐ヶ谷団地の建替え計画について ◎阿佐ヶ谷団地の建替え計画について(報告) 資料1-1～資料1-2 建替え計画(案)の基本的な考え方 資料1-3 (1) -① 公共施設の整備 資料1-4 (1) -② 地域防災への貢献 資料1-5～資料1-6 (1) -③ みどり豊かなオープンスペースの確保 資料1-7 (1) -④ まちの面影と道の記憶の継承 資料1-8 (2) 質の高い住宅ストックの形成 資料2-1～資料2-2 建替え計画に関連する都市計画の決定・変更 資料3-1～資料3-2 交通量調査 阿佐ヶ谷住宅が目指すまちづくり[阿佐ヶ谷住宅建替え組合]</p> <p>☆席上配布 ◎第145回都市計画審議会次第 ◎配布資料一覧 ◎放5協議会だより 第6号</p>
<p>議事日程</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審議会成立の報告 2. 開会宣言 3. 新委員の紹介 4. 議席の決定 5. 新専門委員の紹介 6. 署名委員の指名 7. 傍聴申出の確認 8. 議題の宣言 9. 議 事 <ol style="list-style-type: none"> (1) 報 告 <ol style="list-style-type: none"> ア. まちづくり協議会の認定について(まちづくり専門部会報告) イ. 生産緑地地区の動向について ウ. 荻窪団地の建替え計画について エ. 阿佐ヶ谷団地の建替え計画について 10. 事務局からの連絡 11. 閉会の辞

発 言 者	発 言 内 容
-------	---------

都市計画課長 では、定刻になりましたので、会議を開催いたします。

本日の都市計画審議会につきましては、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員の4名の委員から所用のため欠席する旨の連絡をいただいております。しいまして、都市計画審議会委員21名のうち、現在17名の委員が出席されており

発 言 者	発 言 内 容
-------	---------

ますので、第145回杉並区都市計画審議会は有効に成立しておりますことをご報告いたします。

会 長 それでは、ただいまから第145回杉並区都市計画審議会を開催いたします。

審議に先立ちまして、事務局から報告がありましたら、お願いします。

都市計画課長 では、初めに事務局から、杉並区都市計画審議会における区議会議員の委員にかかる委嘱につきましてご報告させていただきます。

平成19年5月29日付けで、区議会議長から本都市計画審議会における区議会議員の委員の推薦がありました。そこで杉並区都市計画審議会条例第2条の規定に基づきまして、6月4日付けで委員を委嘱させていただきました。このたび区議会議員の委員として、7名のうち5名の方が新しく委員になりましたので、ご紹介させていただきます。

奥山たえこ委員でございます。

大熊昌巳委員でございます。

原口昭人委員でございます。

島田敏光委員でございます。

大泉時男委員でございます。

以上、新しく委員になられた方のご紹介をさせていただきました。今後ともよろしくお願ひ申し上げます。

続きまして、区の4月1日付け並びに7月1日付けの人事異動によります、新たな幹事並びに説明員をご紹介させていただきたいと存じます。

まず、まちづくり担当部長の大塚幹事でございます。

土木担当部長の小町幹事でございます。

産業経済課長の佐野でございます。

住宅課長の本木でございます。

今日は所用で欠席してございますが、地区整備担当課長の日暮でございます。

建築課長の横山でございます。

建設課長の加藤でございます。

交通対策課長の植田でございます。

みどり公園課長の吉野でございます。

杉並土木事務所長の大林でございます。

環境課長の吉田でございます。

発 言 者	発 言 内 容
-------	---------

以上、区の人事異動についてご報告させていただきました。

続きまして、委員の交替がありましたので、杉並区都市計画審議会運営規則第4条に基づきまして、会長に議席の決定をお願いしたいと存じます。

会 長 議席につきましては、現在お座りいただいている席をもって議席とさせていただきますと思いますが、よろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

会 長 ありがとうございます。

では、現在お座りの席をもって議席とさせていただきます。

都市計画課長 ありがとうございます。

ただいま、会長より新しい議席をお決めいただきましたので、若干お時間をいただきまして、新しい議席表を配付させていただきます。

(事務局より新しい議席表の配付)

都市計画課長 続きまして、都市計画審議会における専門委員の委嘱についてご報告いたします。

杉並区都市計画審議会条例第2条第3項によりまして、南雲委員、樋口委員、松本委員の3名の方に専門委員として、平成19年6月13日に杉並区長より委嘱をさせていただきました事を報告いたします。

それでは、引き続きまして、都市計画審議会運営規則第10条2項に基づき、本日の署名委員の指名をお願い申し上げます。

会 長 それでは、本日の会議録の署名委員として、奥山委員を。最初になったばかりですが、よろしくお願ひしたいと思います。

本日の傍聴の申し出はどのようになっていますでしょうか。

都市計画課長 本日は〇〇さん他26名の方から傍聴の申し出がございましたので、報告いたします。

また、本日、傍聴人の〇〇さんから会議の録音、ビデオカメラの撮影願ひが、それから映像株式会社〇〇、〇〇さんからカメラ撮影をしたい旨の許可願ひが出されております。

会 長 ただいま事務局から報告のありました、傍聴人からのテープ録音、ビデオ録画、それから写真ですか。

都市計画課長 映像用のビデオと言うか、映画用のフィルム撮影をしたいという申し出でございます。

会 長 という事ですが、今までのルールでいくと、許可をするという事になると思ひ

発 言 者	発 言 内 容
-------	---------

ますが、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

会 長 それでは、許可することにします。

ただ、私が少し気にするのは、ビデオとか映像のカメラが審議途中、この中をうろうろする、いろんな場から撮りたいという事でしたら、どうしますか。どこかに固定して撮っていただくならいいですが、この審議に支障があるかないかという事について、どうしたらいいのかというのが、私は少し気になるのですが。そこはどうでしょうか。

私の考えとしては、どのようなルールにするのか、事務局で1度、検討していただいて、それをこの場に出してもらい、今後どのようにするのかを議論したらどうかと思うのですが、いかがでしょうか。

いいですか。では、そういう事を次回までにご議論いただいて。今日は今までのルールでいきますから。今日、ビデオやカメラで撮影される方、お願いですが、こちらの審議会委員の審議に余り支障がないような行動をお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

それでは、そういう事で、今日は許可をするという事にします。

次に事務局から議題の宣言をお願いします。

都市計画課長 本日の議題は、報告事項が4件で、審議案件はございません。まず、平成19年7月6日に開催いたしました、第7回まちづくり専門部会からの報告として、まちづくり協議会の認定についてを、引き続きまして、区からの報告事項といたしまして、生産緑地の動向について、荻窪団地の建替え計画について、阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について、以上でございます。

なお、資料につきましては、お手元の配付資料一覧の内容となっておりますので、ご確認をお願いいたします。

なお、大変申し訳ございませんが、荻窪団地の建替え計画の資料につきましては、事前配付の資料が差し替えになってございます。今日、席上配付してございますので、よろしくをお願いいたします。

会 長 では、郵送でいただいた資料は差し替えという事ですか。

都市計画課長 はい。表紙が1枚変わっておりますが、全部取り替えてございます。

会 長 どうもありがとうございました。

それでは、議事に入りたいと思います。

発 言 者	発 言 内 容
-------	---------

最初に、今、ありましたように、まちづくり専門部会からの報告をお願いしたいのですが、まちづくり専門部会長の〇〇委員が今日欠席なので、〇〇委員からご報告をお願いします。

委 員 部会長が今日、欠席なので、代わりにご報告させていただきます。

今回、まちづくり専門部会で取り上げた議案は、まちづくり協議会の認定です。昨年も出されました、成田地域まちづくり協議会、今日の報告案件でもあります、阿佐ヶ谷住宅周辺地域の協議会の認定についての申請がありました。

先日の7月6日に専門部会を開催いたしまして、いろいろな意見交換をいたしました。申請者の方々にお越しいただいて、どういうつもりなのかという事を少しやり取りいたしました。前回に引き続いての申請、新たな申請という事にはなりますが、実質的には再申請に近い内容です。

前は区域の問題とか地域への浸透の問題等によりまして、協議会の認定を不採用という形にいたしました。今回は区域を少し縮めていたり、メンバーが若干変わってたりします。そして目的が今回ははっきりしておりまして、地区計画の大綱案をつくるという事を活動の目的としております。その辺の内容について、いろいろな議論がありまして、最終的には8月9日に再度、専門部会を開催し、決着をつけると、そんなふうを考えております。

以上、報告です。

会 長 今回の報告について、何かご意見、ご質問がございましたら、どうぞ自由に。まだ審議途中という事ですね。

委 員 そうですね。

会 長 よろしゅうございますか。この報告は、

それでは、次に今日の議題にありますような報告、生産緑地地区の動向についてです。

都市計画課長 はい。それでは、資料はお手元の「生産緑地地区の動向について（報告）」で、この資料に基づきましてご説明いたします。

配付資料でございますが、表紙を含めまして5ページになってございます。

まず、表紙でございますが、今回、買取り申し出に伴う行為制限の解除によりまして、生産緑地を失うという事になるため、生産緑地地区の変更（削除）を行う予定でございます。生産緑地地区といたしまして、表紙にございます4カ所が候補に上がっております。なお、下の欄の2の、今後、生産緑地の追加変更が1件出て

発言者	発言内容
-----	------

いるところでございます。

2ページ目をご覧くださいと存じます。上段4地区につきましては、主に従事者の死亡によりまして、買取りの申し出がされたものでございます。下段1地区は追加指定を予定している諸元でございます。既定面積及び変更、削除、追加の予定面積は表のとおりでございます。上段4地区のうち、地区番号150の一部は、地区の一部が削除される予定でございます。また、本地区は、面積の精査によりまして、地区面積が380㎡減少しております。その他の3地区におきましては、全部が削除される予定でございます。

4地区すべてにつきましては、地方公共団体、都市再生機構、住宅供給公社等に買取りの希望を照会いたしましたが、希望はございませんでした。地区番号100につきましては、東京都から地区の一部について、放射5号線の公共事業に伴う代替地としての買取り希望がございまして、東南側約370㎡について、近々交渉が成立するとの事でございます。その他の地区につきましては、買取らない事になりました。

地区番号の7の全部及び地区番号100の一部につきましては、今後、区民農園を検討しているところでございます。地区番号143の全部につきましては、和田堀公園区域内でもあり、現在、区で購入を検討し、将来、遊び場として整備する予定でございます。

会 長 すみません。どれですか。

都市計画課長 地区番号143の全部でございます。もう1回繰り返しますと、7の全部が区民農園、100の一部が区民農園と放射5号線の代替地、143の全部が遊び場の候補地、150の一部につきましては買取り希望が現在ありません。

以上でございます。

それと、下段の地区番号23の一部につきましては、590㎡を追加して、生産緑地にするという予定でございます。

次に3ページをご覧くださいと思います。位置図でございます。カラーで杉並区内現況の5候補地につきまして位置を示してございます。北は地区番号23から南側地区番号150という事で、杉並の南側と北側に集中しているところがございます。

次のページをご覧くださいと思います。各地区の付近見取り図でございます。黒枠の外側の線が生産緑地地区でございまして、編みかけの部分が、今回、

発言者	発言内容
-----	------

変更、削除、追加される部分を予定している区域でございます。上の4つが削除、下の一部が追加という予定でございます。

最後のページをご覧いただきたいと存じます。生産緑地地区の現況写真でございます。左側の一番上、7は、現在、農地として使われている状況でございます。その右が100の全部という事で、現況でも棚つきの農地になっている所でございます。下の左側の143、ここは植木が植わっている農地でございます。150の一部、これが一部農地で使われている部分でございます。それから左側の下の写真、この部分がこれまでの生産緑地に追加して面積を拡大するという予定でございます。

なお、本日、ご報告いたしました5地区につきましては、10月中頃の都市計画審議会に変更の諮問をしたいと考えておりますので、よろしくお願ひしたいと存じます。

以上でございます。

会 長 何か、ご意見、ご質問がありましたら、どうぞ。

委 員 10月に諮問されるという事ですね。これだけの資料だと……。今のお話で大体はわかるのですが、出来ましたら、平成4年でしょうか、この法律が施行されてから、生産緑地が恐らく減っているかと思いますが、どんなペースで減っているのかという事、その減った後について、今日も区民農園とか、いろいろな転換を言われましたけれども、それがどのように変わっているのかという事について、何か資料を提出していただくと嬉しいと思います。

というのは、1件、1件の良い悪いは、議論がなかなか難しいのですが、全体の傾向として、どういう問題をはらんでいるのかという事を、共通認識としておく必要があるのではないかと思います。よろしくお願ひします。

都市計画課長 では、次回の諮問の際には、過去に遡りまして、経過と状況等がわかる資料を作成して提出いたします。

会 長 私もお願ひしようと思ったのは、今日から委員が新しくなっているので、生産緑地の制度とは一体何であるかと。こういう事がわかっていないと、聞いている方は何もわからない。制度の説明をしないとわからないと思うのです。ですから、次回までにそういう追加資料を作るか、今、概略説明するか、どちらでも良いです。

都市計画課長 では、定義づけだとか、説明も踏まえまして、わかりやすい資料を配付したいと存じます。

会 長 生産緑地は、制度を作る時に非常に悩ましいので。入口はこちらの都市計画で

発言者	発言内容
-----	------

やるのですが、やめる時は地主の勝手というのがルールなのです。都市計画の法律でいくと、追認せざるを得ないだけの問題なので、制度的にいやらしい。そういう事がありますので、今度、資料をつけてください。

他に何かご質問ありますか。

委員 都計審は初めてなものですから、少し伺わせていただきます。

今度、生産緑地が削除されるという事で、比率でいいますと、大体、どれぐらいの比率で杉並の緑地から削除となるのか、1点伺っておきたいのと、それから久我山3-10の放射5号線に伴う代替地と区民公園、この広さをもう一度出していただければと思います。

都市計画課長 申し訳ございません。今、杉並区内の緑地に占める生産緑地の面積がどのぐらいであるのか、手持ちの資料は無いのですが、現在、生産緑地自体は約49haぐらいあるのではないかと。それで、今回の変更によりまして、既存の生産緑地が、約2.5%減るという状況でございます。その資料も次回までに整えて提出したいと思えます。

それから地区番号100の面積は、ここに記載してございますとおり4,010㎡という事でございます。約4,000㎡でございます。

委員 放5に係わる部分と区民農園は。

都市計画課長 それでは、4ページ目の配置図というか、見取り図を見ていただきたいのですが、4コマある右側の上が地区番号100の全部でございます。それで、今回該当しますが、この斜線部分でございます。右側の方の台形でございますが、その南側の下の部分の約380㎡分が放射5号線の代替地という事で、東京都が買収する予定になってございます。

会長 よろしいですか。他にはどうでしょうか。

では、この生産緑地地区の動向については、この程度でよろしゅうございますか。

では、この報告はここまでにさせていただきます。次は荻窪団地の建替え計画についてです。

拠点整備担当課長 それでは、私から荻窪団地の建替え計画についてご報告いたします。

都市再生機構は、昭和33年に建設し、老朽化した荻窪団地の建替えにつつまして、都市計画の一団地の住宅施設を廃止し、地区計画による建替えを計画いたしました。区はこれを受けまして、具体的な協議を進めてきたところでございます。

発言者	発言内容
-----	------

荻窪団地建替えにおける区のまちづくりの方針及び関連する都市計画の決定・変更の考え方についてご報告申し上げます。

まず、1番目に荻窪団地の現況でございます。これは資料1をご覧いただきたいと思っております。これが荻窪団地の現況に関連した資料でございます。まず、都市計画の制限の現状でございます。ここは第一種低層住居専用地域でございます。

会長 あわてないで。資料1なら、図面でちゃんと説明して。

拠点整備担当課長 はい。資料1をご覧いただきたいと思っております。上のほうの真ん中に用途地域図がございますが、ここは第一種低層住居専用地域になってございます。それから第一種高度地区、絶対高さ10m、建ぺい率50%、容積率100%、こういった用途地域の制限がかかってございます。それから、この団地内に都市計画道路の補助215号線、都市計画緑地の善福寺川緑地がございます。

右の方に現況の配置図がございますが、現状の概要という事で、一団地の住宅施設として建設された内容がここに書いてございます。道路、公園等は記載の絵のとおりでございます。また、建ぺい率は約12%、容積率は約50%、建物階数は4階から5階、住戸数は875戸でございます。

元に戻っていただきまして、2番、建替え手法の検討経過でございます。これまで再開発等促進区を定める地区計画等の建替え手法も検討いたしましたが、平成18年3月、都市計画道路及び都市計画公園の整備と都市機構の戻り入居のスケジュール調整等が困難との結論に至って、こういった手法は断念しております。また、その後、平成18年8月に都市機構から、現在の第一種低層住居専用地域で一般型の地区計画を定めて建替えを行いたいと、そういった提案がございまして、相互に協力してまちづくりを進めるために、平成19年3月30日に基本協定を締結してございます。

3番、建替計画(案)の基本的な考え方でございます。これにつきましては、資料2をご覧いただきたいと思っております。資料2-1でございます。左の方に建替えにおけるまちづくりの方針という事で、みどりと水の空間軸の形成、安全なまち、周辺に配慮した景観形成、歩行者にやさしいまち、多様な人が住まうまち、地域交流の場の形成、こういった観点からのまちづくりを目指す計画でございます。

右側の方には建替計画(案)の概要が示されておりまして、地区計画に移行して定める内容でございます。建ぺい率は約40%、容積率は約100%、建物階数は1階・4階、住戸数は約600戸、そういったような計画でございます。

発言者	発言内容
-----	------

次に資料2-2をご覧くださいと思います。基本的な考え方のみどりと水の空間軸の形成という事で、大田黒公園、荻窪団地、善福寺川緑地等のみどりがネットワークを形成するように、公園や緑地を配置いたします。また、既存樹木は積極的に保存する。みどりは可能な限り保存、移植を行うとともに、新植を含め、積極的に緑化する。そういった計画でございます。

右の方に行きまして、安全なまちという考え方でございます。避難場所として指定されておりますので、そういった機能強化を図るため、都市計画道路に沿って建物を配置いたしまして、延焼遮断帯を形成する。そういった計画でございます。また、雨水流出抑制対策につきましても、十分な対応をしていきたいという事でございます。

続きまして、資料2-3をご覧くださいと思います。基本的な考え方の周辺に配慮した景観形成という事で、周辺住宅地に対する圧迫感、日影に配慮します。その下、多様な人が住まうまちという事で、記載のとおり、住戸タイプのメニューを増やしまして、住戸面積を広くした計画。そういった事を通じ、多様な世代に住宅を提供する計画でございます。

右側に移りまして、歩行者にやさしいまちという事で、バリアフリーのゆとりのある歩行者空間の確保といった事、それから沿道に公園や広場、住棟の入り口等を配置する事で、生活道路として、人々の触れ合いがある通りに整備していくという事でございます。

また、下の方には地域交流の場の形成という事で、まちかど広場の整備、団地の公園、広場はそういった交流の場として整備するというような事でございます。また、北の方に紫色がついてございますが、公益施設の用地を確保するといったような事もございます。

それでは、また表に戻っていただきまして、2ページの4番をご覧くださいと思います。都市計画の決定、変更についてでございます。区は建替計画に関連いたしまして、都市計画の一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を導入するため、地区計画の手続を行います。これにつきましては、資料3をご覧くださいと思います。資料3に地区計画の概要を記載してございます。地区計画区域はこのとおりでございます。また、地区施設といたしまして、区画道路1号から5号までございます。それから公園1号から3号、広場状空地、歩道状空地、歩行者専用通路、公共空地1号から3号、こういったような地区施設を計画いたします。

発言者	発言内容
-----	------

また、地区整備計画に定める主な事項でございますが、建築物の用途の制限という事で、現在、一団地の住宅施設という事で、今は共同住宅のみでございますが、地区計画で住居系と公益上必要なもの等に用途を広げるという考え方でございます。それから建ぺい率の最高限度でございますが、40%という事で制限いたします。

右の方に敷地面積の最低限度という事で、一応、1,000㎡で制限とすると。ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではないというものをつけます。

それから建築物の壁面の位置の制限でございますが、前面道路境界より3m以上後退する。そして公園、広場空地からは1m以上後退するという事でございまして、イメージ図も示されております。このような整備計画を定めまして、よりよいまちを形成する計画でございます。

それでは、また元に戻っていただきまして、2ページの5番、今後の進め方でございます。記載のとおりでございますが、まず、建替え後の想定人口、年齢別構成の算出を都市機構に依頼いたしまして、行政サービスの提供等に支障の無いように関係課と調整を行います。

(2)番。区は都市機構に対しまして、建替え計画について周辺住民への周知・理解を得るように要請いたします。また、区は建替えの基本的な考え方、地区計画の概要(案)につきまして、住民説明会等により周知を図り、住民意向の把握に努めるという事でございます。

(4)番。区と都市機構は、荻窪団地建替えに向けて協議を進め、地区計画(案)を作成いたします。地区計画等の都市計画決定は平成19年12月末の告示を目標といたしまして、都市計画の手続を行います。

最後に今後のスケジュールでございますが、8月9日、11日に住民説明会を開催する予定でございます。8月以降からは地区計画原案の作成、10月からは都市計画の手続、原案説明会、縦覧、意見提出等の手続を行います。また、12月頃に区の都市計画審議会、本審議会でのこの手続についての諮問、お諮りをする予定でございます。12月末には決定告示したいと思っております。

この事につきましては、以上でございます。

委員長 それでは、今の説明が終わりましたが、ご意見、ご質問をどうぞご自由に。
この地区計画ですが、当初、勘案してみた再開発等促進区を定めるという、この地区計画は困難であると結論づけたという事ですが、この判断はどこがしたのでしょうか。

発言者	発言内容
-----	------

拠点整備担当課長 都市機構でございます。ここにも書いてございますが、都市機構が戻り入居のスケジュールを決めておまして、平成21年の秋頃までに戻り入居が出来るようにします、という事を入居者にお約束していると。そういったような事もございますので、それとのスケジュールが合わず、断念したという事でございます。

委員 つまり、杉並区ではない、もしくは杉並区との協議でもないという事ですか。

拠点整備担当課長 いえ。杉並区と協議をしながら、そういった判断を都市機構がしたという事でございます。

委員 今、スケジュールのご説明をいただいたのですが、そうしますと、地区計画の是非についての判断は、この杉並区の都計審が示すという事になるのでしょうか。先ほど、おっしゃったと思いますが、確認のため。

拠点整備担当課長 そのとおりでございます。

委員 先ほど再開発促進区を定める地区計画の事を言いましたが、この時には、例えば具体的にこういうふうなプランにしようとか、こういう建物にしようとか、そういった具体的な事まで決めたのかどうか。もし決めていたとすれば、どういうものであったのか、概要をご説明お願いします。

拠点整備担当課長 都市機構の方も老朽化対策という事で、建替え計画に向け、地元の方々とお話し合いをしております。そういった中で6階建ての建替え計画案を地元の方に示しまして、アンケートを取ったというような事をしながら、再開発等促進区を定める地区計画を活用した建替えを検討してきたという事でございます。

委員 補助215号線ですが、進捗状況についてお伺いします。多分、随分、先になるかと思うのですが、例えば着工するとしたらいつ頃になるとか、そういった大まかな年限みたいなものが決まっていたら、お願いします。

土木担当部長 荻窪団地から五日市街道までの補助215号線の区間につきましては、優先整備路線になっておりますので、平成27年頃までに事業化とか、そういうものを目指して、今、取り組んでいるところでございます。

委員 最後に要望かたがたですが、荻窪団地の周辺でご商売をされている方がいらっしゃって、団地の人口がどんどん減っており、言ってみればお客さんが減っているのです。団地の建替えはいつ頃だろうか、いつ住民が、つまりお客さんが戻ってくるのだろうか大変気にしておまして、私もたまたま聞かれたのです。団地の前にちょっとした商店があるのですが、そこも前にあったお店が無くなったりして、非常に寂しくなっているのです。これから説明会をやるみたいですから、そういった

発言者	発言内容
-----	------

計画等もなるべく皆様に伝えていただきたいと思いますし、今までにそういった事をしていなかったのでしょうか。立て札みたいな形で周知するような事はやっていなかったのでしょうか。

拠点整備担当課長 都市機構は都市機構主催の説明会をつい最近やっております。6月30日と7月2日。いずれも西田小学校で建替え計画についての説明会をしております。それは私も少しのぞかせてもらったのですが、50名ぐらいの方々がお集まりになりまして、建替え計画について熱心にお話し合いをされたという事でございます。

委員 今のご説明の中で、周辺住民へのアンケートという事で、再生機構としては6層を想定したけれども、住民の意見で1階建てと4階建てになったという、大変興味深いといえますか、重要なお話ですが、住戸数が現状で875戸。これを計画では600戸ですか、減っている訳ですね。

今のご質問の中で、空き家が多いという事とも関係しているのかと思うのですが、それと都市再生機構がおやりになる事業なので、民間ベースのものとは大分違うという事なのか、これでよく事業として成り立つな、という、そこも感心するのですが。つまり、阿佐ヶ谷住宅との比較の上で、違いがものすごく出てきている。容積率も約100%でキープしていると。少しおもしろいと思ったのは、建ぺい率は40%で大分増えているのですね。これは1層の部分はかなりあるという事で、地面を使っているという事なのではないでしょうか。

非常に興味深い、重要な地区計画が一方で出来つつあるというのは、阿佐ヶ谷住宅を考える上でも、非常に参考になると今、思ったのですが、質問としては、建ぺい率が40%になっているという事と、それから6層というやつが、こういう事業計画、600戸に抑えたとか、あるいは1階建て、4階建てに収まったという経緯を、わかればもう少し教えていただきたいのですが。

拠点整備担当課長 荻窪団地の建替え手法につきましては、都市機構が住民の方々とお話し合いをして4階建てにしたという事ではなく、都市機構はあくまで採算性もございませうから、6階建てを一生懸命追求したのです。ただ、先ほどもご説明しましたように、建替えのスケジュールがどうしても合わない。戻り入居のスケジュールが決まっておりますので、早く建替えなくては行けないという事から、一般型の地区計画で建替えをしたいという事を提案してきたという事でございます。

委員 方式が違うから、今度の提案の地区計画では6層が出来なかったという事ですか。

拠点整備担当課長 都市機構が建替え計画についての住民アンケートを取った時には、6階建ての

発言者	発言内容
-----	------

案でいろいろアンケートを取ったという事でございます。ただ、その後、6階建ての計画が出来なくなったという事情がございましたので、4階建ての一般の地区計画を活用して建替えを決定したという事でございます。

それからもう1つ、建ぺい率40%の話でございますが、これは従前のゆとりのある住宅地空間を継承したいという事から、50%のところを40%に制限するという事でございます。

委員 ごめんなさい。勘違いしていました。減ったのですね。

土木担当部長 都市機構が促進地区を断念した理由につきましては、先ほどの都市計画道路の進捗状況と大きく関わりがあります。促進地区にするためには、どうしても8m以上の取付け道路が必要であると。それが戻り入居までに完成しなくてはいけないというのが、促進地区をかける大きな条件でございました。しかしながら、都市計画道路の補助215号線につきましては、それまでに五日市街道へ抜け切る事が出来ないという判断をしましたので、そういう意味で断念したというのが大きな理由でございます。

委員 少し二、三、ご質問させてください。

これは賃貸住宅ですよね。今の〇〇委員の質問にも関係するのですが、建ぺい率、容積率も計画上は増やす計画になっていて、現在12%のものを……。

会長 いや、それは実態で、制限としては50%ですよ。

委員 制限はですね。現状です。結局、住戸数が減っているという事は、1戸当たりの住戸面積が増えるという、そういう計画ですね。そういうふうと考えてよろしいですね。

拠点整備担当課長 少し補足しますが、資料2-1をご覧くださいと思います。右側の方の計画図の中に、団地内の東寄りに区画道路、弓なり道路というのがございます。これの左側といいましょうか、西側です。これを先に工事すると。ここは都市機構の賃貸住宅です。この弓なり道路の右側といいましょうか、東側につきましては、民間に譲渡して、民間が分譲して建てるとか、その辺が今のところ、まだはっきりと決まっておりませんが、そういった計画でございます。都市機構の賃貸分につきましては、約420戸程度の住戸が出来るという事でございます。

委員 あと2点、簡単な質問です。

現在の建物の階数が4、5階となっていますが、一種低層で10mという事を考えると、既存不適格があるという事かどうか、それも教えてください。

発言者	発言内容
-----	------

それともう1つ、資料2-1で、今の都市計画道路ですが、この図面で言うと、都市計画道路の線上に樹木等も結構残っているような絵になっておりますが、道路そのものは即工事するという事ではないという意味なのでしょうか。この絵の意味を教えてください。

土木担当部長 そのとおりでございます。当面まだやらないという事でございます。

拠点整備担当課長 高さのご質問につきましては、ここは一団地の住宅施設という事ですから、こういった内容で決定されているという事でございます。

会長 他にはどうですか。

委員 基本的なところと伺いますか、現在のこの団地の在住者、少なくなっているという話も出たのですが、大体現在どのぐらいで、875戸から600戸に減る事において、そこに住まわれている皆さん方が居住出来る事が保障出来るのかどうか、そこを伺いたいのですが。

拠点整備担当課長 現在、約500人の方がお住まいになっているそうです。世帯で言いますと、約400世帯弱でございます。

委員 現在の配置図から伺いますと、災害時において、善福寺川の方に走り込むのに…。今はどこにも走れるという事ですが、この新しい計画では、ごく一部、真ん中とまち広場と言われる所しか通り抜け出来ないという事になりますと、災害時に避難される皆さんの状況としてはどういうふうな形になると想定されていますか。

会長 すみません。言われた事が私にはよく聞こえなかったのです。

委員 現在の配置図では建物が横にきれいに並んでいて、災害時には恐らく横に皆さんが動けると思っています。それが新しい計画では、逆に横に制限されてしまうという事で、避難時の場所的にはどうなのかなという心配が出るのですが、環境としてはどういうふうになるのか、お聞きしたいのですが。

拠点整備担当課長 一応、ここは避難場所でもございまして、そういった意味では住棟間のまともった広場とか、そういった空地に避難するというような事になります。

委員 ここに逃げ込むと。

拠点整備担当課長 そういう事です。

会長 お役人的答弁だから、人が理解しようがしまいが、正しい事は言っているのだけど、理解出来ないですね。要するに、この地区はこうやってコンクリートの建物が主体になるとすれば、防災的には前からここに逃げ込みなさいという場所なのです。ですから、ここから逃げ出す事よりは、ここにどうやって入り込むかという方が

発言者	発言内容
-----	------

問題です。それは逆に言うと、何の災害なのか、例えば水の災害なのか、地震が起きて火災が起きた災害なのか、地震そのもので物がつぶれていく時の災害なのか、それぞれによって少しずつ回答が変わる訳です。この時はこうします、この時はこうしますと。ああいう答えで何となく言っている事は間違いではないのだけれども、良くわからないというのが難点です。

委員 最後に2ページ目の一団地の住宅施設の廃止という事について、もう少し詳しく話していただけますか。今回の計画をされるにおいて、廃止してこの計画をつくったというふうになると思うのですが、その違いを少し出していただけますか。

拠点整備担当課長 現在、一団地の住宅施設という都市計画がかかってございます。こちらにつきましては、建設されて約50年経ったという事で、周辺との環境形成を考え、より良い建替えをするためには、やはり地区計画の制度を活用していく。一団地の住宅施設を廃止するという事でございます。これは東京都に一団地の住宅施設の都市計画の見直し方針がございまして、そういった方針を受け、地区計画に移行するという事でございます。

会長 今のもそうです。間違っははませんが、あれでは本当の事はわからない。要するに、昭和30年代、40年代に日本の大都市で住宅不足が起こった時、整備していく方法として、こういう格好をした方がいいと言うのですが、実はこの法律が建替えの時にどうなるかという、全員が同意しない限り建替えが出来ないのです。今は都市再生機構が全部持っていますから、地権者は一応1人です。もしこれが今度、民間の共同住宅で売却し、一団地の住宅施設でやってしまうと、その時の全員の同意というのがものすごく大変なのです。地区計画に変えてしまえば、自分の所の建替えは自分の意思決定で出来るようになるので、全体の運営管理が楽になるのです。

今、多摩ニュータウンの一番古い所で全員が同意しないと変えられないので、止まっているのです。いろいろなプロジェクトが。それは今、国としても、東京都としても、一団地の住宅施設でつくった住宅団地は地区計画になるべく変えていかないと、次の時に困るとというのが大きな理由です。少し補足説明しました。

他にありますか。

委員 今の会長のご説明ですと、一団地の住宅施設となっている所を変えないと、弓なり道路の右側が売れないという事ですか。

会長 売れません。売る時にものすごく不利な値段でしか売れません。

発言者	発言内容
-----	------

委員 それから875戸から、機構の方で420戸、弓なり道路から西側で420戸という説明を受けましたが、戻り入居のご希望等も既に取りられて、それに十分見合うだけの戸数という事なのでしょうか。

拠点整備担当課長 そういう事でございます。約300世帯の方々が戻られるという事でございます。

委員 この弓なり道路の東側は景観等、そういった事を機構でつくるような所と連動出来るような、そういう担保が取れるのか。

拠点整備担当課長 弓なり道路東側の、いわゆる民間に分譲するかもしれない所につきましても、地区計画で制限をかけたり、あるいは都市機構のガイドラインというものがあるようなので、そういったものに沿った建替えをする条件を付けたりするという事でございます。

会長 よろしいですか。

委員 はい。

会長 他にはどうでしょうか。

それではこれにつきましては、今日、こういう報告にさせていただきますが、この資料の2ページ目にありますように、この審議会には12月頃に地区計画の原案という形で出します、というのが区の方針ですから、よくお考えいただき、まだ質問があれば、審議会の外でも結構ですから、事務局に聞いて、案の内容を十分、理解していただければ幸いです。

では、この荻窪団地についてはこれぐらいにさせていただいて、次の阿佐ヶ谷団地の建替え計画についてです。

拠点整備担当課長 それでは引き続き、阿佐ヶ谷住宅の建替え計画についてご報告いたします。

この計画につきましては、第138回都市計画審議会から数回にわたりましてご報告し、ご意見をいただきました。阿佐ヶ谷住宅は当審議会をはじめ、区議会、それから周辺住民の方々等からのご意見を踏まえ、再検討を行い、平成18年11月15日付けで建替え計画変更案が区に提出されました。その変更案につきましては、第142回の当審議会においてご報告したとおりでございます。その後、区はこの建替え計画が、周辺の住環境やまちの特性等に配慮したものとなるように更に検討いたしましたので、阿佐ヶ谷住宅建替えにおける区のまちづくりの方針及び建替え計画に関連する都市計画の決定・変更の考え方等についてご報告したいと思っております。

発言者	発言内容
-----	------

まず、1番目に建替え計画(案)の基本的な考え方でございます。資料の1-1をご覧くださいと思います。左側に記載しておりますが、良好な市街地の形成、そのための道路、公園等の整備、それから地域防災への貢献、みどり豊かなオープンスペースの確保、まちの面影と道の記憶の継承、こういった考え方でございます。

また、2つ目には質の高い住宅ストックの形成という事で計画してございます。このような観点からまちづくりを目指すという事でございます。

右側には建替え計画の全体図とその概要を示してございます。

次の資料1-2をご覧くださいと思います。左側に阿佐ヶ谷住宅の都市計画制限の現状を記載しております。ここは第一種低層住居専用地域、第一種高度地区、建ぺい率が50%、容積率が100%、そういった制限がかかっている所でございます。

真ん中が現状の配置図で、このような形の住宅でございます。昭和33年に建設され、分譲し、約50年が経過している。そういった状況でございます。絵のとおりでございますが、広場が6カ所で約7,200㎡、建ぺい率が約28%、容積率が約36%で、建物の階数は2階から4階、住戸数が350戸でございます。これを建替えるという事で、その計画図が右の方に記載してございます。

道路、公園等はこのような状況でございますが、公園が約2,950㎡、広場状空地が約3,700㎡、その他、地下駐車場上部の空地が約3,700㎡、建ぺい率が約36%、容積率が約112%で、これは現状敷地の100%という事になってございます。それから建物階数が2階から6階、住戸数が590戸、そういったような計画でございます。

続きまして、資料1-3をご覧くださいと思います。公共施設の整備の考え方でございます。まず①番、主要生活道路という事で鎌倉街道の拡幅整備をいたします。現状幅員が5.5mでございますが、これを幅員9.25mに拡幅します。現在、杉並高校側には歩道がございまして、今回、建替えによって阿佐ヶ谷住宅側にも歩道を設ける計画でございます。

②番目、東西道路の整備という事で、将来、補助133号線が整備された場合、これに接続させる東西方向の道路として新設するという事でございます。また、現在、すぎ丸のバスルートとしても使われておりますので、そういった事についても事故が無いよう、幅員7mに整備すると。それから道路の両側には幅4mの歩道状空地、こういったものを設けて歩行者の安全を確保するといった計画でございます。

発言者	発言内容
-----	------

3つ目、地区の外周及び地区内道路の整備という事で、北側の外周道路につきましては、現状幅員4mを6mに拡幅する。更に歩道状空地4mを設ける。こういった事につきましては、阿佐ヶ谷住宅が必要なセットバックをするという考え方でございます。

④番、公園の整備でございますが、こういった所に約3,000㎡の街区公園クラスの公園をつくるという計画でございます。

恐れ入りますが、次に資料1-4をご覧いただきたいと思えます。地域防災への貢献という事で、杉並高校と阿佐ヶ谷住宅が一体的に避難場所として指定されておりますので、そういった機能をさらに強化するような計画を考えてございます。そういった中で先ほどご説明しました道路拡幅、そういった事を通して円滑な避難ルート、救援ルートをつくっていくと。それから建物を耐火建築物にする事によって、延焼が防止出来、あるいは大火災の輻射熱から人の命を守る、そういった事も考えてございます。

2つ目、避難有効面積の確保につきましては、ここに一応、算定しておりますが、現状面積21,200㎡が31,400㎡に拡大いたしまして、現状よりも避難有効面積が増えるという計画でございます。

3つ目、雨水流出抑制対策でございますが、区の基準を上回る、1haあたり800tの計画という事で、全体的には約3,500tの雨水流出抑制の計画になってございます。

恐れ入りますが、資料1-5、次のページをご覧いただきたいと思えます。みどり豊かなオープンスペースの確保という事でございます。みどりのベルトづくり、こういった事を考えながら、広場状空地の整備、半地下駐車場上部の緑化、公園の整備、その他、みどりの継承や道路の緑化等、新たなみどりの創出という考え方でございまして、まとまったオープンスペース、広場、こういったものを比較いたしましても、現状は約7,200㎡、建替え後は記載のとおりでございますが、約1万㎡を超える、そういったまとまったオープンスペースが生み出されるという事でございます。樹木数につきましても、建替え後の方が多く計画されていると。そういった内容でございます。

次のページ、資料1-6をご覧いただきたいと思えます。これはみどり豊かなオープンスペースの確保という事で、みどり環境の空間構成イメージです。こういった計画で周辺住宅地のみどりとのつながりを考えながら緑化していきたいと

発言者	発言内容
-----	------

いう計画でございます。

続きまして、資料1-7をご覧いただきたいと思います。まちの面影と道の記憶の継承という事で、今まで本審議会の中で、現在の美しい曲線、こういったものを生かすような計画に出来ないか、継承出来ないかというご意見、あるいは前川國男さんが設計したテラスハウスの面影を継承出来ないかというご意見もございました。そういった事を受けまして、建替え後の道路線形も、出来るだけそういった特徴を継承するような形、あるいはテラスハウスの雰囲気につきましても、外観デザインを継承していくというような計画でございます。

続きまして、資料1-8をご覧いただきたいと思います。質の高い住宅ストックの形成という事で、現状の住宅につきましては、住戸面積44㎡から55㎡と、非常に狭い状況でございます。老朽化した狭い、それからバリアフリー化がされていない、そういった状況でございますので、建替え後にはこの絵のグラフのとおり——このグラフは居住面積とその割合を示したものでございますが、黄色い部分の住戸が多く、76㎡から90㎡、こういったクラスの住戸を造っていくという計画でございます。

それではまた元に戻っていただきまして、1ページの2番、建替え計画に関連する都市計画の決定・変更という事でございますが、再開発等促進区を定める地区計画を適用する事をはじめ、都市計画の決定・変更の手続を進めます。これにつきましては、資料2-1をご覧いただきたいと思います。地区計画区域、赤い実線で囲まれた所でございます。面積約5.7ha。それから再開発等促進区を定める地区計画が黄色い点線で囲われた所でございます。

(2)番、都市計画の決定・変更等でございますが、再開発等促進区を定める地区計画、A街区からE街区に黒い丸で示してございますが、これは東京都決定でございます。その他、防火地域の指定、高度地区の廃止につきましては、杉並区が決定する計画でございます。

(3)番、主要な公共施設及び地区施設は記載のとおりでございます。地区幹線道路、公園、こういったものを計画すると。それから地区施設という事で、区画道路、歩道状空地、歩行者専用通路、広場状空地、緑地、こういったものを計画していくという事でございます。

続きまして、資料の2-2をご覧いただきたいと思います。地区整備計画に定める主な項目でございます。建ぺい率の最高限度、現在の制限は50%でござい

発言者	発言内容
-----	------

ますが、これを地区計画によって40%に制限いたします。

また、容積率の最高限度は、現在100%という制限がかかっている所でございますが、地区計画による制限が、A、B街区は120%、C街区が130%、D街区が90%、E街区が60%、F街区が100%という事で、全体で112%という計画でございます。この112%でございますが、計画容積率の考え方の所に示しておりますように、現在の阿佐ヶ谷住宅の敷地面積に対しまして、100%という計画でございます。

それから、その下、高さの最高限度につきましては、現在の制限は10mでございますが、A、B、C街区につきましては20m、D、E、F街区につきましては10mという事で、6階の建物を中央部に配置し、周辺部の高さを抑えた計画という事になります。

それでは、また元に戻っていただきまして、2ページの3番、交通量調査の結果でございます。阿佐ヶ谷住宅が行った調査では、計画により増加する交通量は平日12時間で、概ね100台から200台前後、最大は天王橋付近の332台でございます。したがって、交通量が著しく増加する路線は無いと考えられます。この資料は資料3に載っておりますので、ご覧いただければと思います。

次に4番、今後の進め方でございます。平成20年3月を目途に、関連する都市計画の手続が完了するように、東京都、それから関連機関との調整、周辺住民への説明会等を行います。また、阿佐ヶ谷住宅建替え組合と区は、再開発等促進区の運用基準に基づきまして、公共施設等に関する基本協定を締結し、その後、企画提案書を東京都に送付するという事でございます。

最後に今後のスケジュールでございますが、8月2日、4日の2回に分けて住民説明会を開催いたします。8月以降は記載のとおりでございますが、地区計画原案の作成、公共施設等に関する基本協定書の締結、企画提案書の送付で、10月頃には東京都へ都市計画の案件を提出します。それ以降、原案説明会、縦覧、意見提出等の都市計画の手続を行ない、平成20年2月頃に杉並区の都市計画審議会にお諮りをする予定でございます。また、2月中旬には東京都の都市計画審議会にお諮りをするという事でございます。

この事につきましては、以上でございます。

会長 どうもありがとうございました。

では、ご質問、ご意見をどなたでもどうぞ。

発言者	発言内容
-----	------

委員 先ほど、荻窪団地の説明がありましたが、阿佐ヶ谷住宅に関しては、都市計画の決定は東京都がするというふうに伺いました。そうしますと、地区計画にも規制型と緩和型がある訳ですが、今回、阿佐ヶ谷住宅に関しましては、再開発促進等の方の地区計画を使っております。それを用いたがために杉並区の都市計画審議会においては都市計画の判断をしない、もしくはこの地区計画の是非について判断をしないという事なのでしょうか。よくわからないのですが。

拠点整備担当課長 都市計画の決定・変更につきましては、地区計画の決定を東京都がすると。それに関連して防火地域の指定とか高度地区の廃止、こういった都市計画の手続も必要でございます。これにつきましては区決定という事でございます。

一応、区域面積が3ha以上という事で、東京都の決定になっているという事でございます。失礼しました。

委員 面積が広いから東京都になっているという事なのですね。わかりました。

そうしますと、来年の2月に都市計画審議会が予定されておりますね。実はこの前、6月21日に都市環境委員会がありましたが、その時の阿佐ヶ谷住宅の説明のスケジュールの中には、この杉並区の都計審の予定が入っていなかったのですが、本日の杉並区都計審のスケジュールの中には入っております。これは何か予定が変更になったのかどうか。そしてこの2月に何かを諮るという事ですが、その残りの防災とか高さの事を諮るのでしょうか。

拠点整備担当課長 都市環境委員会でご報告いたしました。それ以降の変更はございません。

会長 その中には最後の4の(3)の平成20年2月の杉並区都市計画審議会の予定が入ってなかったと。

拠点整備担当課長 失礼いたしました。そうですね。少し曖昧な所がありましたので、はっきりとわかるように杉並区の都市計画審議会を入れさせていただきました。

委員 その2月には何をするのでしょうか。

拠点整備担当課長 先ほど言いましたように、防火地域の指定と高度地区の廃止に関する諮問でございます。

委員 そうしますと、改めて確認ですが、本日も阿佐ヶ谷住宅の事で報告されており、これから質疑をする訳ですが、これは質疑をするのであって、この地区計画の是非について、例えば高さがどうだとか、いろんな事が指摘されている訳ですが、それについての決定権は無いというふうに考えていいのでしょうか。

会長 今日はこの審議会に報告で上がってきていますから、決定とか何とかではなく、

発 言 者	発 言 内 容
-------	---------

ここはそういう意見に対して審議した結果、それで妥当であるかどうかで、決定という権限は審議会にはありません。

委 員 あ、決定は無い訳ですね。

会 長 区長とか知事が決定権者ですから。

委 員 諮問というものも無いのですね。

会 長 こういう事でいかがですかという事に、その案でもいいじゃないですかとか、その案は変更してくださいとか、こういう条件をつけて直してくださいとか、そういう事は案件が上がった時に言って、報告の時にはこういう事について意見を言うけど、それで何か変える事はありますかと。今日は議論をいくらしても、何についてやってもかまいません。

委 員 なるほど。まだよくわからないのですが、荻窪団地の時にはこの都計審に諮問されるのだけど……。

会 長 いや、まだされていません。先ほどの説明でいくと、多分荻窪団地も……。

委 員 12月ですか、諮問をされるというふうに伺ったのですが、阿佐ヶ谷住宅の事について、私たちに諮問されるというような事は無い訳ですか。

会 長 ありますよ。

委 員 あるのですか。

会 長 だから、2月にやる。

委 員 ただし、それは高さ制限とか防火だと。それでは、例えば20mがどうこうという話はその時ですか。

会 長 いや、今日してもかまいません。意見を述べる事は出来ます。

委 員 判断を示すのは、その2月になるという事ですか。

会 長 課長さん、そこをちゃんと行ってくださいよ。いちいち、会長が補足説明するのは嫌ですから。

拠点整備担当課長 20mの高さの制限ですが、これは東京都の方で決定する内容でございますので、それに関連しまして杉並区では高度地区の廃止をします。

会 長 高度地区の廃止って、何を廃止するのですか。

拠点整備担当課長 今、第一種低層住居専用地域という事で、第一種高度地区、高さが10mという制限がかかっておりますので、それを廃止するという事です。

会 長 今、10mと制限しているのを廃止し、次に制限を20mにするというのが東京都決定と。だけど、余りうそを言わないでくださいね。東京都が決定をする前に、

発 言 者	発 言 内 容
-------	---------

杉並区のこの審議会が同意していません。しなくていいのですか。しなくていいのですね。課長さんの説明だと。

都市計画課長 東京都の都市計画審議会で諮問と言いますか、都市計画決定される前に、各区に意見照会がございます。東京都の決定の前に各区に意見照会がございますので、その時に都計審としての意見を述べる事が出来ます。

会 長 審議会は決定権者ではありませんから。そういう案を東京都が決めますが、この杉並区の都市計画審議会はいいのですかと。いや、これはこういう事だからやめてほしいという事でもいいし、これはこういうふうに配慮して、そういう制限を加えてくださいという事でもいいし、いや、そのまま原案どおりでも結構です、という意見でも、何かそういう意見を表明する場はあります。

委 員 ご説明ありがとうございます。

では次に行きます。今回、阿佐ヶ谷住宅に関して採用している地区計画ですが、この方針を決定したのはどこでしょうか。つまり、杉並区なのか、それとも阿佐ヶ谷住宅の地権者の方々なのか、その辺の所を教えてください。

拠点整備担当課長 阿佐ヶ谷住宅の建替え計画につきましては、一応、阿佐ヶ谷住宅が作成するという事でございます。そういった建替え計画の内容を見まして、より良いまちづくりというような観点等の評価をして、よろしいという事になれば、区がそれを実施出来るように、必要な手続をするという事でございます。

委 員 すみません。私が伺いたいのは、つまり、規制型ではなく、言ってみれば緩和型ですよね。対比するならば。その地区計画を採用する事について、どこが発案者なのか。区が相談を受けるというのはわかりましたが、発案者はどこですか。

拠点整備担当課長 これは提案型の地区計画でございまして、阿佐ヶ谷住宅の方の作成に基づくものでございます。

委 員 その阿佐ヶ谷住宅からの提案というのは、いつ頃、どのような形で示されたのでしょうか。例えば前に協議会がありましたよね。本日、都計審の冒頭で説明されたまちづくり協議会はまた違いますので、わかりやすくするために、これを住民型まちづくり協議会と言っておきますが、そうではなく、一番初め、平成17年ぐらいでしたか、もっと前でしたか、官製協議会がありましたか、その頃との基準で考えると、地区計画が出された、阿佐ヶ谷住宅が示したという事ですが、それはいつ頃になるのでしょうか。前項も含めてご説明をお願いします。

会 長 日時が正確でないともずいですか。

発言者	発言内容
-----	------

- 委員長 いや。
- 会長 多分、お役人って、そういう事を間違えると、後でやられるから、それを全部調べるのですよ。それでないと返事しないのです。
- 委員長 前とか、後ぐらいとか、大ざっぱで。
- 会長 いつ頃ぐらいでいいですか。
- 委員長 はい。
- 会長 そういう言質をこちらで取っておかないと、あなたが次回に、それは間違っていたのではないかとと言われると困るのです。

拠点整備担当課長 経緯を少しお話ししますと、阿佐ヶ谷住宅の老朽化に伴い、建替えをしたいという事で、阿佐ヶ谷住宅の中に再開発委員会というのが出来ました。これが平成6年でございまして、その後、平成8年頃に区役所の方に相談に見えました。それを受けて、区は平成10年だったと思いますが、基礎研究をいたしまして、そういった経過の中で平成15年ですか、最初に出された囲み案と言われるもの、それが大反対にあいまして、それでは阿佐ヶ谷住宅だけで計画するのは良くないという事で協議会を作ったと。その協議会の中では、阿佐ヶ谷住宅にとってもいい建替え、あるいは周辺の方々にとってもいい建替えをします。そのために緩和型の地区計画の制度を活用しよう。そういったような事で協議会が開催されたという事でございます。時期的に言いますと、平成15年か16年頃だと思います。

- 委員長 ありがとうございます。
- なぜ、私がこの事を伺ったかと言いますと、今回の地区計画が規制型ではなく、緩和型であるという事に対して、周辺住民の方々がいろいろな意見を持っておられ、署名を集める等して示しておられる訳です。ところが、今のお話を聞いておりますと、当初、阿佐ヶ谷住宅の地権者の方々がこういった緩和型、しかもバブルがはじけた今ではほとんど採用が不可能になっておりますような、等価交換方式を採用してやるという事ですので、どうしてそういう事になっているのかという事をきちんと説明しなければいけない。そして、これが既定路線のようになって、ずっと来ていますよね。ですから、なぜ既定路線になっているのか。一度ぐらい、例えばどこかで見直すというような事はなかったのかどうか。例えば荻窪団地の場合には、先ほどのようにスケジュールとの関係で変えた訳ですよ、地区計画のタイプを。そういった事がどうして阿佐ヶ谷住宅に関してはないのか、そこを伺いたいのです。

- 委員長 それに関連して私からも。今のポイントは非常に重要だと思いますので。

発言者	発言内容
-----	------

今までもそういう質問が何回か出て、お答えになった面もあるかもしれませんが、原点なので、もう一度確認した方がいいと思ひまして。

老朽化して、建替えはやむを得ないというのが大方の意見だと思ひのです。それをどういふふうに住替えていくかという方法、これはいろいろと議論が分かれる所だと思ひます。私が最初に理解していたのは、住民の中に高齢者も多いし、建替えの経費をなかなか負担する事が出来ない人達も一定程度いると。そうした人達も新しく出来上がる所に住む権利と言ひますか、それを保障するために床面積を増やして、そこはある意味で利益を上げて、その負担分を賄うと言ひますか、そういうような事はやむを得ないかとも思ひていたのです。そのためにはある程度の床面積、容積率を増やすと。

だけど、いろいろ伺っていると、あるいはいろいろな所から示されてくるデータを見ると、65%が企業と言ひますか、法人が持っていたらと。しかも、かなり空き家になっている。それから複数の住戸を持っていたらと。皆さん、自分で負担しないで、新しく出来上がる所にある意味、ただで入れると。という事は、最初の前提、私が個人的に理解したものと何か随分違ふなど。これは途中から気が付かれた方が随分いろんな立場で多いのではないかと思ひのです。

そう考えると、非常に公共性と言ひますか、杉並区は何のためにわざわざそういう地区計画にして容積率を、容積率はだんだん減ってきたかもしれませんが、それにしても一種住専の100%を超えて、平均が112%。本当に落ち着いたいい環境をキープするのに重要な役割を果たしていた、高さ制限10mを、あえて撤廃して20mにするという事、緑地が取れる、公園が杉並区のものに出来る、あるいは緑地の数が少し増えるというお話、あるいは樹木の数が増えるというお話は確かにありましたが、あるいは防災拠点としての性能がアップする、それは区の側として地区計画をおやりになる1つの理由というふうの説明されている訳ですが、しかし、同時に失うものはものすごく多いのではないかと思ひます。

ですから、やはりその原点、今、〇〇委員からご質問があった、どこでどういふふうにしてそういう事が了承され、既定事実みたいになつてずっと来たという、そういう経緯と言ひますか、その辺の事情と言ひますか、もう1回、原点に戻つて、なぜ杉並区がそういうふうにして成り立っている組合の事業に対し、積極的にその計画そのもの、少しは周りの事を考えながら建物の高さを抑えたりする、多少の

発言者	発言内容
-----	------

修正は加わったかもしれませんが、その基本的なお考えと言いますか、それをもう1回、ご説明願いたいのですが。

拠点整備担当課長 阿佐ヶ谷住宅の65%が企業というようなお話がございました。これにつきましては、昭和33年に建設された時、旧公団が分譲に出しました。その時に売れ残った住戸がかなりあったという事でございまして、個人の方は現在116名いらっしゃいます。それ以外は法人が所有しているという事でございますが、売れ残ったために公団がそういった所を社宅として使ってほしいという事で、各企業にお願いして、社宅として買ってもらったというような事を聞いてございます。

そういう中で社宅として、それこそ50年近くずっと維持して使って来られたという事でございまして、今は老朽化いたしまして、空き家は確かに多いという事でございますが、そういった事で社宅として長年使われてきた、そういった住宅でもあるという事でございます。

そういう中で、どうして緩和型の地区計画というようなお話でございまして、これは先ほど委員もおっしゃられたように空地を生み出すと。空地を生み出すためにはそういった必要な緩和をするというような考え方でございますので、空地を生み出して、より良い地区計画を作るという事でございますので、ご理解をいただきたいと思えます。

委員 その場合、社宅として持っていたらよかったと。だけど、今、空き家になっているかもしれない、結果として、企業、法人が持っている所がかなりあるという事ですよね。そういう所の方も今度、負担を全くしないで、出来上がった新品のすごい価値のあるものを取得出来るという事ですよね。

普通、自分の家を建替える時に、自分の懐からかなり出して建替えるのが世の中の常識な訳ですが、そこをこういう特に企業が多いという事情の中で、みんなが負担を全くしないで建替えられるプログラムを想定するから、容積率を増やし、逆に空地を取るという仕組みになっているのですが、その辺がどうも腑に落ちないと言いますか、どうしてそういう事を区が公共性の名のもとに全面的にサポートされる事になっているのかという事のご説明がもう少し必要ではないかと思うのですが。

まちづくり担当部長 負担の話でございまして、現在の敷地は土地が共有部分もございまして、建っている建物の割合は大体36%なのです。ですから、例えば土地が100㎡あって、100㎡の建物が建っている訳ではなく、非常に少ない部分に建っていると。今回はその空いている土地の部分の部分を売って、その建設費にしているという事

発言者	発言内容
-----	------

なので、負担はご自分の土地の資産を処分して、そこに建設しているという形でございます。決してそこで利益を得ているという事ではありません。敷地が余分にあった所を売り、それで建設したと。そういう組み立てになってございます。

それから容積の考え方ですが、この再開発促進地区というのは、元々、老朽化した住宅であると資金源が無いので、それをカバーするようにある程度容積を緩和して促進を進めるというような所も確かにございますが、今回の場合、当初は考え方としてございましたが、既存の敷地で建てる100%、第一種低層住居専用地域の中で容積率100%、その容積だけを建てられるという事で、実質は現況の都市計画の中で建てた容積の分しか認めていないという事で、事実上の緩和は少ない、無いというふうに考え、区の方はそういうふうに指導したという事でございます。指導して、阿佐ヶ谷住宅もそういう形で提案してきたという事でございます。

- 会長 ○○委員の継続審議はいいですか。質問は。
- 委員 今、なぜ緩和があったかという質問に対して……。
- 会長 ちょっと待ってくださいね。毎回、同じ質問と同じ回答で、それで、方向が全然ずれている。こちらの質問にまともに答えるロジックを1回用意してもらえませんか。要するに、こちらが言うと全然違う答えになるから。こちらのロジックで言ったら、どうなるかというものを、もう1回、こちらがわかるように——そう言っているけど、あなた方も考え違いをしているのではないですか、という事でもいいし、こういう質問している人たちのロジックの組み立ての中ではこれはこういうふうにお答えしますと。そちらのロジックでいくと、これはこう解釈してあるのですと、こう言うだけだから。だから、少し工夫をしてみてください。
- 委員 なぜ緩和型なのかという質問に対し、今のご答弁では、かなり売れ残った部分を企業に買ってもらったと。そしてずっと社宅で持っていたという話だったのですが、それについて私の方で言いますと、企業で一番たくさん戸数を持っているのが、固有名詞を言いますが、○○建設です。約1割持っている。そして○○建設は、この阿佐ヶ谷住宅の1割ほどをずっと所有していた訳ではなく、たしか平成10年頃ですか、登記簿を見ればきちんと出ていますが、○○銀行から買っています。ハブルがはじけた頃ですから、不良債権処理だったのかどうか、それはわかりませんが、そして○○建設は、さらに○○とも一緒になって、いろいろと建替えに関してサジェッションなんかをしておりますし、それから事業者になるのかどうかわかりませんという答弁を、私は前に議会の時にもらっているのですが、建設に関して、

発言者	発言内容
-----	------

〇〇建設、建設会社、中堅ゼネコンですから、それなりに加わってくるのかもしれない。今、〇〇建設が入っていますから、〇〇建設と組んで何かやるのかどうか分からない。これはまだ推測の域ですし、もう少し進展しないと分からないと思います。

つまり、何が言いたいかというと、1割ほどを持っている、ついこの10年ほどの間に買った〇〇建設が、しかもかなり食い込んでいて、さらに言いますと、建替え組合に対して3億円貸していて、いろんな便宜を図っている。例えば今回、都計審の資料で配付されました、阿佐ヶ谷住宅建替えのパンフレットをいただきました。カラーでとても立派なパンフレットですが、これを何に使うかと言うと、この1、2カ月の間の住民への説明会のために使う。それだけの用途のためにこんな立派なパンフレットをつくと。そして、このパンフレットを随分、たくさん作って周囲の方々にも配付したというふうにも伺っておりますが、このようにして、特定の企業がかんでおると。そしてここも1割持っていて、阿佐ヶ谷住宅が現行案のままに建替え相なった時には、1割ものかなりの住宅を大変な高額で売る事が出来ると。私に言わせれば売り抜ける事が出来ると言う訳です。

そういったもろもろの事実を勘案しますと、何で緩和型なのと。そして特定の企業に加担しすぎていませんか、という疑問が当然ながら出て来る訳で、それに対して明確な答弁は無いと思うのです。答弁があったら、お願いします。

会長 傍聴席は静かに聞いていてください。

時間の制約もあるので、あなたの質問がまだあるなら、全部言ってください。そうしないと、他の人が発言出来ないと言うのは、ここの中で不公平が生じてしまいますから。

委員 では、地権者の合意の事について伺いたいと思います。

私は区議会議員ですので、都市環境委員会の時にも質問をいたしまして、その時の議事録等を引っくり返してみたのですが、地権者からは平成18年3月4日に合意が取れたというふうに聞いております。この合意ですが、建替えだけではなく、建替え案に関しても合意が取れたという事だと思っております。そうすると、今日、私たちは案として資料が示されておるのですが、この案に関しては、地権者の方々の全員の合意が取れているのかどうかという事を伺います。まず、それが1つです。

次です。合意について続けますが、道路のつけ替えという問題があります。これは周辺の方からも伺ったのですが、地権者の合意がまず必要であるという事、

発言者	発言内容
-----	------

そして、それが最近、一度は合意したけれども、それでは条件が違うという事に気づき、その合意を撤回した方がいらっしゃるというふうに聞いたのですが、それは事実なのかどうか、認識していらっしゃるのかどうか。そして、確かに撤回したのであれば、道路のつけ替えは不可能になるのかどうかを伺います。

次です。今回の地区計画ですが、企画提案者全員が署名、押印して企画提案書を提出する訳ですが、この企画提案者となる事が出来る方々はどのような方々なのでしょう。つまり、阿佐ヶ谷住宅の地権者に限るのか、それとも例えば周辺何mとかいう人になるのかどうか、そこを教えてください。

次です。これも議事録からですが、平成18年7月31日の都市環境委員会の中にありますが、東京都からこの阿佐ヶ谷住宅の事についての宿題が2点出されています。これを果たされたのかどうか。どういう宿題だったかと言いますと、周辺住民の理解を得られるように努力するという事と、もう1つ、道路の整備、特に青梅街道へ抜ける道路の整備をきちんとする事という事です。これがどうなっているのか教えてください。

それに関連して、私が非常に気になっているのは、はしご車がきちんと入れるのかどうか。入れるには入れるけれども、つまり直線距離で言うと、消防署はすぐ近くなのですが、青梅街道から来られなくて、五日市街道を回って、天王橋の方から入ってくるという説明を前に議会で受けましたけれども、その事はこの後改善されるのかどうか。今回の計画案になると改善されるのかどうかという事です。

会長 あと幾つあるのですか。

委員 あと5つぐらいにしましょうかね。

会長 余り皆さんのあれでいくと……。バランスを考えてください。まとめて要点を言ってください。

委員 では、簡単にします。幾つか省略して短縮しながらやります。

まず、先ほど冒頭にまちづくり協議会の住民側の申請があつたのですが、これと少し関連するので、今ここで聞きますが、そのまちづくり協議会を認めるかどうかという事の結論がまだ出ていないのですが、その流れの中で進んでしまっただけかまわらないものなのかどうか。つまり、このまちづくり協議会の決定が出ない前に、もしくはその決定が出て、そこが地区計画を作っている途中なのに、さっさともう、この区都計審の方で話が進んでしまうという事がないのかどうかを伺います。

最後に周辺住民の方々との合意という事について伺います。と言いますのは、

発言者	発言内容
-----	------

緩和型の地区計画の方ですが、この運営基準を私も東京都の都市整備局のホームページ等で見ました。私には少しまだ理解出来ないのですが、つまり、どういう事かといいますと、周辺住民の方々は、こういう緩和型の地区計画をやるからには、周辺住民の合意がなければ——どの程度の合意かはおきますが、合意が無ければこんな事が認められるはずがないと言うふうに思っている方が多いのです。それがそのとおりなのかどうか。

もしくは、これを読んでみますと、「おおむねの合意形成」だとか「周知」とか「協力」という言葉があります。そうすると、ぶっちゃけた話をすれば、もう説明をしたのだと。そして大体の人から——大体というのはどういう程度かもありますが、合意が取れたのだから、この地区計画をもう進めて都市計画決定してしまますという事、突っ走る事が可能なのかどうか。

以上、短縮して申し上げました。

拠点整備担当課長 それでは最初の、昨年、平成18年3月に地権者全員の合意が図られたという事で、それがそのまま取れているのかというようなお尋ねですが、区の方は一応全員合意という事が図られている、合意されているというふうに受け止めております。

それから道路のつけ替えに関連して、地権者の方の合意の撤回があったとのお話でしたが、確かに道路境界の確定に関する委任状というのが阿佐ヶ谷住宅の方に各地権者から出されていたと。それを撤回したいというような申し出が区の方にも届きました。それにつきましては、所管の担当部署に送付いたしまして、そちらから回答しておりますが、そういった事をされた方も建替えには反対はしないというような事をおっしゃっておりまして、そういった方もつい最近までは周辺の方々の理解を得るために建替えをしていきたいというような説明を各戸に訪問して、先ほど委員がこの豪華なというふうにおっしゃいましたが、阿佐ヶ谷住宅が作ったこのパンフレットを持って、自ら説明に回られたというような事もございますので、建替えについての合意は整っているというふうに考えております。

それから企画提案者の事でございますが、これはこういった形で企画提案書を東京都に提出していくかという事は、これから東京都とも協議する訳でございますが、基本的には一応、各地権者のお名前、住所等を記載したものをつけて提案をしていくというふうに聞いてございますので、阿佐ヶ谷住宅の地権者の方々という事でございます。

発言者	発言内容
-----	------

はしご車の話でございますが、今現在、例えば杉並消防署から阿佐ヶ谷住宅に直近の一方通行の道を南下する、それは出来ませんので、おっしゃるように、青梅街道から五日市街道を回って阿佐ヶ谷住宅に入ってくるというコースを想定しております。それにつきましては、建替えを機にそういった事が出来るように、東京都等とも調整をしていきたいというふうに考えております。また、このはしご車につきましては、はしご車が入らないから6階建ては建てられないという事ではなく、消火活動につきましては、基本的には2方向避難を確保する、あわせて必要な消火設備を設ける、そういった事を通して、消防署としても万全の体制で消火活動が出来るというような事を聞いてございますので、そういった意味では、はしご車が入らないとしても建替えは出来るのかと。ただし、先ほども言いましたように、はしご車が入れるよう、今後、関係機関と調整していきたいと考えております。

それから都からの宿題でございますが、周辺の方々の理解を得るという事でございます。これにつきましては、阿佐ヶ谷住宅の方にもそういったお話し合いを引き続きやってくださいという事をお願いいたしまして、つい最近も阿佐ヶ谷住宅主催の説明会をやったりしております。併せて先ほど出ましたパンフレットを作成いたしまして、建替え計画の内容についてわかりやすく解説をしたものでございますので、こういったものを使いながら、今後さらに理解を深めていくように努力していきたいという事でございます。

それから水道局前の道路の拡幅でございますが、これにつきましても、幅員が5.45m前後でございますので、6mの幅員が出来るよう、関係者の協力を得ながら拡幅に向けて努力していきたいという事を考えてございます。

会 長 新しいまちづくり協議会の関係は。

都市計画課長 まちづくり専門部会ですが、8月9日に予定してございますので、委員の議論を待ちたいというのが事務局の考えでございます。なお、前回の専門部会の席上では、今日、阿佐ヶ谷住宅の案件を報告するという事になってございましたので、各委員の意見も踏まえ、2回目以降で審議したいという事をおっしゃってございました。

以上でございます。

会 長 よろしいですか。

委 員 答弁漏れが2つあります。1つは一番初めに長々と申し上げた、要するに〇〇建設が1割を持っていて、という事で、それで緩和型はおかしいのではないかと言うのが1つ。

発言者	発言内容
-----	------

もう1つ、最後にした質問ですが、周辺住民のいろいろな反対の声がある訳です。濃淡はありますが、そういった声を放っておいても、都市計画の決定をする事が手続的な面で出来るのかどうか。

この2つです。

拠点整備担当課長 まず周辺の方々の合意と言いましょうか、そういった事が無くても地区計画を定めていく事が出来るのかという事でございますが、基本的には周辺の方々の理解を得ながら地区計画を実施出来るような環境、条件を作っていくというふうに思っております。ただ、どうしても納得出来ないとおっしゃる方は、やはりいらっしゃると思います。そういった事を考えますと、どの程度の理解を得る事が出来るか、それは今後の課題という事で考えております。

例えば先だって、委員からもちよっとおっしゃったかと思いますが、大勢の署名つきの要望書等も区に届いております。その内容を少し読んでみましたところ、やはり一部に誤解があるのではないかというような事も感じておりますので、今後、説明会等を通し、周辺の方々のご理解を得る事が出来るように努力していきたいと考えております。

まちづくり担当部長 建設会社の事でございますが、本案の地区計画は、例えば会社が持っているから良くて、個人が持っていればだめだとか、そういう事ではなく、一定の計画の中で広場状空地とか歩道状空地、こうしたものを出す事によって、算定的に有効空地率というものはじき、それからこれぐらいの容積を緩和しますと、計算上成り立っておりますので、それに基づいて算定した訳でございます。

会長 他の方、すみません。お待たせしました。質問の時間になりました。質問の方はありませんか。

委員 1つは今後のスケジュールについてですが、住民説明会の開催が8月2日、4日に行われて、その後、住民への説明というのが10月の原案説明会という所まで無いというふうに見えていいのでしょうか。

拠点整備担当課長 今のところはそういう事でございます。

委員 私が一番聞きたいのは、意見書及び要望書というのが地域の皆さんから各委員あてに送られてきました。これに対しまして、区としても十分に納得出来るような回答をする必要があると思っております。それは先ほども質問の中でありましたが、近隣住民の皆さんの理解を十分得るという事もございます。それともう1つは、今、三井グラウンドにおいて近隣住民の皆さんから環境を守れという大きな声になって

発言者	発言内容
-----	------

います。そういう点で裁判になっているという事で、出来れば私は裁判とかそういうものは無い方がいいと思っています。

そういう点で、出されている質問、要望に対して、区としても十分に伝えてきたと見るのかどうか。そしてまた、応えていないから、この審議会の委員に出されたと思うのです。そういう点で十分に理解を得るといふ所まで詰めていかないと、時間的にも厳しいと思うのです。そういう努力をぜひともしてほしいのです。区民の皆さんへの説明会でも、十分に意見の交換をこれまでされてきたのですが、もっと取り入れる、意見を計画の中にどこまで生かせるかという所の理解も含めてお願いしたいと思うのですが、そういう点はいかがですか。

拠点整備担当課長 委員のおっしゃる事はよくわかります。ただ、今までの経緯の中でお話ししましたが、この阿佐ヶ谷住宅の建替え計画につきましては、もう何年も前からいろいろな反対意見がございまして、そういった事を経て、昨年の3月に建替え組合も出来たという事で、改めてこの阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について、本審議会あるいは議会等に報告してきたという事でございます。その中でさらにまた意見もいただきましたので、そういった事を踏まえ、阿佐ヶ谷住宅の方に、これは去年の9月でございましたが、改めてもう1回再検討を、今まで受けた意見を踏まえて、もう1回検討出来ないかというお願いをいたしました。それで阿佐ヶ谷住宅の方も一生懸命検討した結果、11月にその変更案を出して来ました。容積率につきましてもさらに下げ、現状の敷地で言うと100%まで落としたというような事や、あるいはその他の意見につきましても、出来るだけ反映されるような形になってきておりますので、今現在の建替え計画、その内容につきまして、さらにご理解を得るよう、説明会等を通して説明していきたいと考えております。その上で何かありましたら、阿佐ヶ谷住宅の方ともまた協議をしてみたいという事は考えております。

会 長 他にはどうですか。

委 員 そうしますと、実際、今日の報告を聞いていまして、規制緩和という問題に対しての要望という大きな比重を占めているのですね。この規制緩和というのは、今の東京の状況を見た時、本当にこれでいいのかと。今度の開発が先ほどもお話がありましたように、ましてや民間で行うという事になってくると、規制緩和を民間が要望した文書によりますと、道路を提供するから一部規制緩和をするのだというような表現もされている訳です。そういう点での地域の皆さんの意見というのは、これは環境を守るという点で非常に大事だと思うのです。そういう点で、私は今の

発言者	発言内容
-----	------

規制緩和という問題に対し、区の方として、しっかり指導すべきだと思います。

それからもう1つ出された問題は、今度の8月に行われる住民説明会は、先ほどのお話からしますと、出されている案が出され、これで行きますよ、というふうになってしまうのです。という事は、地域の住民の皆さんへの説明会というのは、地域の皆さんは、この意見をただ聞きなさいという事になってしまうのです。そうすると、地域の皆さんは何を言っても仕方ないのではないかという事にならざるを得ない。これは説明会のあり方そのものから見ても、十分納得出来ない所であります。そういう点で皆さんの提案を良く聞いて欲しいと思うのです。

拠点整備担当課長 この阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について、本日ご報告申し上げました。これはまちづくりの考え方、都市計画の変更等の説明でございまして、具体的にみどりの考え方とか、避難場所の考え方、公共施設の整備の考え方、こういった事を説明するのは今回が初めてでございます。そういった細かな考え方を整理いたしましたので、まずはこの計画について、この内容について周辺の方々にご理解をいただきたいと思っております。かなりわかりやすく整理されたものですので、こういった事をまずは聞いていただいて、ご理解をいただきたいと。そういった事をしていきたいと考えております。

会長 他にはどうですか。

委員 余り繰り返しの質問は避けたいと思いますが、何か聞いていると、何で区が建替え組合の代弁をずっとしているのかというのがとても不思議な気がします。企画提案する側は建替え組合ですから、その提案の内容の是非を判断し、ご報告していただいて、みんなで議論するというのが筋だと思うのですが、主語が何だかわからなくなっているのが気になります。

特に緩和型地区計画に関しては、公共貢献という事が原則ですから、その公共貢献は、今回の緩和について、一体何なのかという事について、先ほど来、少々説明がありますが、もう少し大局的な観点に立った説明をきちんと整理しておいていただきたいと思っております。それが意見です。

質問は1つだけさせてください。細かい話です。

今回の建替え計画で、半地下の駐車場があります。この部分がかかなり防災上、避難の有効面積、安全面積に算入されている部分です。ある所でこれがすごく問題になっているのですが、半地下の駐車場が、要するに地盤面よりどのくらいの位置に来るのか、半地下でない、上の部分が。それによっては、とても入りきれ

発言者	発言内容
-----	------

なかつたり、役に立たなかつたり、あるいはスロープとかそういう事でいろいろ配慮しなければいけない要件が出てくるかと思うのですが、その辺の内容がわかればご説明いただければ嬉しく思います。

拠点整備担当課長 半地下の駐車場の事でございますが、これは地盤面から1.5mの高さの所という事でございます。

会長 あなたはわかっているから、みんなもわかるだろうと。1.5m高いのか低いのか。

拠点整備担当課長 失礼しました。1.5m高くなると。

会長 半地下の駐車場のルーフィングされている所が1.5mでしょう。

拠点整備担当課長 はい。

会長 私、〇〇委員は半地下の駐車場の下に避難の人が入っているのではないかとと思うのですが。

委員 いや、そんなことはないです。上で。

会長 上でどうして危険になるのですか。どんな災害によるかだと思うのだけど。

委員 段差があるという事ですね。それをスロープとか階段で上がっていくという事だと思いますが、その差によって避難の仕方が非常に混乱したり、多分、進入部が非常に狭かつたりする恐れがあると思うので、いろいろチェックしていただきたいと思います。安全を確認した上で判断していただきたいと思います。

以上です。

会長 他にはどうでしょうか。

委員 資料の1-7のところで、まちの面影と道の記憶の継承と。これは前のご説明でもこういう内容の事が報告された訳ですが、いつも話題になる道路の線形、記憶として、これは大分工夫したというふうに行行政側、あるいは組合の方では考えていらっしゃる訳ですが、これはそう見ればそう見えるけれど、実際に現場に立った時、あるいは地図の上で見ても、住棟の配置からかもし出される道路の美しさというのが、残念ながら失われたと言わざるを得ないと思うのです。それが私の印象です。

問題はもう1つ、テラスハウスの面影を継承するという事で、この資料1-7の右下にオレンジの斜線が引いてある、ここで勾配の屋根を持った低層のもので、何とか雰囲気を出したいという事のようなのですが、実は一昨日、大阪に行く機会があって、大阪の建築の仲間におもしろい、長屋を改装したしゃれたレストランに連れていってもらったのです。昭和町という所で、昭和の初めに市街地が拡大して

発言者	発言内容
-----	------

いく過程で出来た長屋が大量に出来たものがかかり残っているのですが、それを所有者が、通常はそういうのを持っているとマンションに建替えるのだけど、いろいろな事を考えて、思い切ってそれをまず登録文化財にしたのですね。普通の何でもない長屋なのですが。4軒の木造の2階建ての。50年経っていると登録文化財に出来るのですね。格付けしておいて修復し、それを転用して4つの違う種類のレストランにしたのです。なかなかしゃれていまして、大変な人気なのです。

前川國男さんが設計したこの建物も、もうすぐ50年になる訳で、本当にこれは価値が高いと。全国的にも建築の専門家、あるいは普通の方々でも、文化人や建築が大好きな方々も、ここを訪問してみんな感心している訳です。何でこれを1棟でも2棟でも残す事を本当に真剣に考えないのかなと。大阪の長屋を見てつくづく思ったのですが、大阪の長屋というのはゴロゴロしているような長屋なのですね。だけど、それに本格的に手を入れて、思い切った意思を持てば、素晴らしい空間になる。阿佐ヶ谷住宅の記憶にもなり、建替わってくるものの中でも宝物になると思うのですね。話題性にもなる。

例えば公園をつぶしてしまうというのはなかなかきついかもしれませんが、既存の物をそこに残せる場所があるのではないかと思いますし、あるいはオレンジのところに移築、つまり曳き家をして持ってくる事も十分可能だと思うのです。何か言葉じりだけ面影を残すというふうにして、実際は全然変わってしまうという、杉並区は歴史や文化の面で全く立ち遅れているのですよね。そういう所をもう1回真剣に検討していただきたいと思います。

会長 他にはどうでしょうか。

委員 先ほどの答弁の中で重大な事がわかりました。企画提案者になれるのは各地権者であるという事です。つまり、阿佐ヶ谷住宅の地権者の方々が署名する事でもって企画提案書を出せると。そして、この企画提案書を都に提出するという事は、もうこれで都市計画手続の方に進むというふうと考えられると思います。

しかも、最後の質問の所で、私はわざと簡明直截にというか、単刀直入に周辺住民の反対というのはぶちぎる事が出来るのかと伺いましたら、理解を得ながらやっていきたいと。つまり、説明は繰り返すけれども、反対があったら反対のままでもう行くのだという答弁をいただいた訳です。という事は、もうこの後、先ほどのスケジュール、今日、初めに示されたようなスケジュールに従って、粛々と企画提案をやっていくと。その前に地区計画の素案、原案を作る訳ですが、そのように

発言者	発言内容
-----	------

やるというような方式が、杉並区として——もちろん、阿佐ヶ谷住宅の内部の方も住民だけ、周辺の方も住民、そしてまたこれから越して来る方々も住民です。そこに、そういう災いのもとをまいたままで進行させて良いと思っているのかどうか。ここについては、はっきりとした、明確な答弁をください。

まちづくり担当部長 ご要望はたくさんあると思います。ご要望は聞きますが、出来る事と出来ない事、現実可能な事とそうでない事がありますので、その中でひとつ判断していきたいと、そういうふうに考えています。

委員 なるべく早めに済ませますが、今回の地区計画というか、建替え自体に反対している人はいない訳です。どの方も。先ほど荻窪団地の事を聞きましたが、ああいうふうな形でどうしてやれないのだろうかと思いますよ。例えば阿佐ヶ谷住宅の方々が作ったあのパンフレット。きれいですが、一番初めの開いた所に、3階建てで全部作ったらどうなるかという図面がついて、それを見ると、びっしりと3階建てが詰まっているのです。これはたまらんわと、まるで思わんばかりに作っていると思いますよ。でも、先ほど荻窪団地を見せられたけれども、荻窪団地は第一種低層を守りながら、それなりにゆとりがあって、出来るではないですか。

どうして、そういうものを造って、周辺とまさに調和しながら、そしてこんないい財産を生かすような形でやっっていこうと思わないのか。反対している人だって、反対のための反対では全然なくて、協力出来る所は協力したいというふうにおっしゃっている訳ですし、地域の財産と思っているからこそ、やっている訳ですが、そういった事は考慮されないのでしょうか。まだまだ計画は練り直しの余地が、そしてまた練り直しすれば、すぐにでもスタート出来るのではないですか、建築は。つまり、緩和型ではなく、荻窪と同じような規制型の方式にすれば、すぐにも着工出来る訳でしょう。どうですか。

まちづくり担当部長 現在、阿佐ヶ谷住宅から提案されているのは、この方法で行きたいという事でやっております。これは公共貢献という話があって、空地进行を非常に取っているので、高さを高くしないとそれは取れないので、これを全部3階建てにすると、空地は先ほどの元に戻るような形の、同じボリュームを造るのであれば、そういうような形になりますので、どちらがいいかという比較検討、過去から検討してきて、このような空地を出して公共貢献をし、高さを緩和していくというような形で、阿佐ヶ谷住宅も現在考えているし、それに基づいて区も地区計画を立てるという事になります。

発言者	発言内容
-----	------

また、荻窪団地につきましては、出来ておりますけれども、あれは既存の敷地面積で振り替えしますと、大体79%ぐらいしか建っていませんので、20%ぐらい減をしていると。そういう計画であれば成り立ちますが、既存の住宅の100%であると、パンフレットにございます、3階建てであのぐらいのボリューム、あれをどう組み換えるかという話はあるかもしれませんが、そのボリュームで空地はその程度しか残らない。どちらを取るかというような形になっている。そういう中で判断しているという事でございます。

委員 答弁漏れです。このまま進めていって、ぶちぎりでやっていって、地元で禍根を残さないかという事についてはどうでしょうか。

まちづくり担当部長 出来るだけ協力は得たいと思いますが、先ほども言いましたように、その中で判断していく、出来る事と出来ない事の中で判断していくという事でございます。

会長 他のご意見はどうですか。今日の予定の時間を少し過ぎたので、これでこの3件の報告事項は終わりにしたいと思います。

あと、事務局にお願いですが、今日の意見がありますので、例えば8月の8、9の住民説明会等、そういう事の結果だとか何かを、またこの審議会に少しご報告いただけたら、皆さんの理解がさらに進むのではないかと思いますので、そんな事も考えておいていただきたいと思います。

それではその他の連絡事項等がありましたら、事務局からどうぞ。

都市計画課長 それでは事務局の方から連絡事項を。4点ございます。

まず、1点目ですが、これまで本都計審で東京外郭環状道路についてご審議をいただいてまいりました。平成19年3月16日に東京都市計画審議会で議決され、4月6日に都市計画決定となりました事をご報告いたします。

なお、外郭環状道路に関するご質問に対しまして、国と東京都は都市計画審議会に本日出席する予定でございましたが、今回、報告事項が多かったため、次回以降に調整したいと存じます。

2点目でございますが、放射5号線でございます。本日、お手元に「放5・協議会だより」、このようなパンフレットでございますが、席上配付させていただいてございます。協議会の検討結果の報告となっておりますので、後ほどごらんいただきたいと存じます。

3点目でございます。みどり公園課では、東京都市計画公園に3カ所の街区

発言者	発言内容
-----	------

公園の追加と1街区の公園の区域変更を予定してございます。今後、区民の意見を聞きながら、東京都と協議を進めた上で、次回以降の都市計画審議会に付議し、審議をしていただく予定でございますので、よろしくお願ひいたします。

最後になりますが、次回の都市計画審議会の開催日程をお決め願ひたいと存じます。出来ましたら、日にちですが、10月22日の月曜日か、23日の火曜日、24日の水曜日で、今日決めていただければ、24日は午前中になろうかと思ひます。22日、23日は午前、午後で予定したいと思ひますが、皆さんでお決め願ひたいと思ひます。

以上でございます。

会長 最後は皆さんとのお相談ですが、皆さん、スケジュール表をお持ちですか。10月22、23、24日。24日は午前中という事ですが、このうち、これはだめというご都合の悪い日がありますか。というのは、今日、欠席の委員の方もおられるので、この日、この時間と決めるのは難しいかと思ひ、複数の候補を少し残しておかないと、今日、欠席の委員が対応出来なくなると困るので、2つぐらいにしたいと思ひますが、議会の方は何か予定が入っていますか。

委員 視察が入りますか、大丈夫ですかね。

都市整備部長 すみません。こちらの調整不足で申し訳ございませんが、22日の午後は……。

会長 他の所はありますか。もし、なければ、22日、23、24日の午前中というのを今、決めておいていただくと。ここに来られない委員もいらっしゃいますが、なるべく早く、3つを2つにするとか、2つを1つにするという調整をしていただけますか。それでは今日は候補を3つ出しておきます。

それでは以上で本日予定の議事はすべて終了いたしましたので、第145回杉並区都市計画審議会を閉会いたします。

どうもご苦労さまでした。

— 了 —