

第 1 5 0 回

杉並区都市計画審議会議事録

平成 2 0 年(2008 年) 1 0 月 3 1 日(金)

議 事 録

会議名		第150回杉並区都市計画審議会
日 時		平成20(2008)年10月31日(金)午前10時～午後12時00分
出席者	委 員	〔学識経験者〕 黒川・村上・陣内・石川・*** 〔区 民〕 ***・徳田・倉本・大村・宮嶋・*** 〔区議会議員〕 奥山・岩田・大槻・***・原口・河津・大泉 〔関係行政機関〕 ***・百瀬警備課長(代理出席)
	説明員 (区)	〔政策経営部〕 企画課長 〔危機管理室〕 防災課長 〔区民生活部〕 **** 〔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、 ***** 〔環境清掃部〕 環境清掃部長、環境課長
傍 聴	申 請	47名
	結 果	47名
配布資料		郵送分 第150回杉並区都市計画審議会次第 〔審議事項〕 議案1 東京都市計画生産緑地地区の変更(西荻南一丁目地内の一部 廃止) [杉並区決定] 計画書、計画図、総括図 参考資料 生産緑地地区行為制限解除の経過、現況写真、生産緑地地 区の動向 〔報告事項〕 阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について 報告文及び別紙1～8 まちづくり専門部会の報告について 下高井戸駅周辺、桜上水駅周辺、富士見丘駅周辺 認定申請書、諮問文、答申書(富士見丘を除く) 杉並区景観条例の制定に向けた今後の進め方について 報告文及び資料1、2 まちづくり条例の見直しに向けた提言について 報告文及び懇談会報告書 席上配布資料は無し

議 事	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審議会成立の報告 2. 開会宣言 3. 委員委嘱等の報告 4. 議席の決定 5. 署名委員の指名 6. 傍聴申出の確認 7. 議題の宣言 8. 議事 <ol style="list-style-type: none"> (1) 審議事項 東京都市計画生産緑地地区の変更(西荻南一丁目地内の一部廃止) [杉並区決定] (2) 報告事項 阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について まちづくり専門部会の報告について 杉並区景観条例の制定に向けた今後の進め方について まちづくり条例の見直しに向けた提言について 9. その他連絡事項 10. 閉会の辞
-----	--

発言者	発 言 内 容
都市計画課長	<p>おはようございます。</p> <p>定刻になりましたので、会議の開催をお願い申し上げます。</p> <p>本日は、区議会の行政視察の日程と重なってございまして、委員が欠席となっております。また、委員、委員、委員から所要のため欠席とのご連絡をいただいております。おくれてお見えになる委員の方もいらっしゃると思いますが、都市計画審議会委員21名のうち、現在15名の委員が出席されていますので、第150回杉並区都市計画審議会は有効に成立してございます。</p>
会 長	<p>それでは、会長のほうから開会の宣言をお願い申し上げます。</p> <p>それでは、ただいまから第150回杉並区都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>審議に先立ち事務局から報告がありましたらどうぞ。</p>
都市計画課長	<p>では、事務局のほうから都市計画審議会条例第2条第1項2号、3号、4号に定める委員の委嘱がございましたので、ご紹介をさせていただきます。</p> <p>区民代表委員として、杉並区農業委員会推薦の委員がかわられまして、新たに就任していただきました倉本委員でございます。</p> <p style="text-align: center;">(倉本委員あいさつ)</p>
都市計画課長	<p>よろしくお願いたします。</p>

発言者	発言内容
-----	------

続きまして、平成20年8月25日付で前任の小倉署長が異動されまして、新しく杉並警察署長となられました松村委員でございます。なお、本日、松村委員は出席できないということですので、代理といたしまして、杉並警察署警備課の百瀬警備課長に出席をしていただいております。

(百瀬委員あいさつ)

都市計画課長

よろしくお願ひいたします。

最後に、区議会議長からの推薦によりまして、8月1日付で委嘱をさせていただきました委員でございますが、冒頭で述べましたが、本日、区議会の行政視察の日程と重なっているため、委員は欠席となっております。ご容赦願ひたいと思います。

続きまして、議席の決定の案件がございます。

委員の交換がありましたので、都市計画審議会運営規則第4条に基づきまして、議席の決定を会長のほうに願ひしたいと存じます。

会 長

それでは、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いたしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

(異議なし)

会 長

どうもありがとうございました。

それでは、現在お座りの席を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した。

それでは、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、ここ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。

(議席表配付)

都市計画課長

それでは、引き続きまして、本日の署名委員のご指名をお願い申し上げます。

会 長

それでは、本日の会議記録の署名委員として、岩田いくま委員に願ひしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

次に、本日の傍聴の申し出のほうはどうなっていますか。

都市計画課長

本日は、様ほか42名の方から傍聴の申し出がありましたので、報告いたします。また、傍聴人の さんほか2名から、会議をテープ録音したい旨の許可願ひが出されております。また、 さんから会議をビデオ撮影したい旨の許可願ひが出されております。

以上でございます。

発言者	発言内容
会 長	<p>それでは、ただいま報告がありましたが、傍聴人からのテープの録音、ビデオ撮影について許可したいと思います。よろしゅうございますか。</p> <p>(異議なし)</p>
会 長	<p>どうもありがとうございました。それでは、許可するということにさせていただきます。</p> <p>それでは、続きまして、事務局から議題の宣言のほうをお願いいたします。どうぞ。</p>
都市計画課長	<p>本日の議題は、審議案件が1件で、報告案件が4件ございます。</p> <p>まず、審議案件といたしまして、「東京都市計画生産緑地地区の変更(西荻南一丁目地内の一部廃止)について[杉並区決定]」でございます。</p> <p>続きまして、報告事項でございますが、「阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について」、2番目が「まちづくり専門部会の報告について」、3番目が「杉並区景観条例の制定に向けた今後の進め方について」、それから4番目が「まちづくり条例の見直しに向けた提言について」でございます。資料は、お手元の「配付資料一覧」の内容となっております。説明に入ります前にご確認をお願い申し上げます。</p>
会 長	<p>それでは、議事に入りたいと思います。</p> <p>初めに、審議案件の1「東京都市計画生産緑地地区の変更について」の説明をお願いいたします。</p>
都市計画課長	<p>それでは、説明をさせていただきます。</p> <p>お手元の資料、議案1をごらんいただきたいと思います。</p> <p>本件は、杉並区決定となっております。本件につきましては、東京都に対しまして同意申請を行い、平成20年8月29日に都の同意を得まして、9月16日から9月30日までの間、公告・縦覧を行いました。その結果、縦覧者及び意見書の提出ともございませんでした。</p> <p>それでは、お手元の資料に基づきまして、ご説明をしていきます。</p> <p>議案1、表紙をめくっていただきたいと思います。これからの資料につきましては、都市計画手続きに基づきます凡例の資料でご説明させていただきます。</p> <p>まず最初に、1ページ目、生産緑地の変更の内容でございますが、下記のように変更するものでございます。</p> <p>第1に、種類及び面積ですが、生産緑地地区38.86ヘクタールとなります。</p>

発言者	発言内容
-----	------

これは、変更後の杉並区の合計面積を記入してございます。

第2として、削除を行う位置、区域といたしまして、番号で79番の一部でございます。位置につきましては杉並区西荻南一丁目地内で、削除面積は70平米でございます。理由は、旧緑地法に基づきまして、10年が経過してございます。地権者の方から買い取り申し出に伴う行為制限の解除の申請がございまして、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を廃止するものでございます。

次ページをごらんいただきたいと存じます。

これまでの都市計画決定の生産緑地79番、1,550平米でございました。そのうちの70平米分の削除の申請がございまして、79番の残された生産緑地の面積が1,480平米となります。したがって、表の一番下の段でございまして、杉並区の全体の合計で149件の生産緑地がございまして、面積が38万8,710平米でございます。今回、70平米が減少することによりまして、件数は149件で変わりませんが、70平米減となりました38万8,640平米ということで、都市計画の概要として38.86ヘクタールとなるということでございます。

次の地区計画図をごらんいただきたいと存じます。

A3の見開きの図面でございます。ちょうど図面の真ん中の上に「杉並区立高井戸第四小学校」がございまして、その東側、3つの斜線で囲まれた部分が79番の生産緑地でございます。今回の70平米の削除というのは、3つのうちの一番東側に面する区画の北側の黒く塗ってある部分が、今回の削除面積の70平米に相当する部分ということでございます。

次に、ちょっと大きい図面になりますが、東京都市計画生産緑地地区計画総括図（杉並区決定）でございます。

これが杉並区全体の生産緑地の位置、番号を示した総括図でございまして、今回の場所につきましては、図面上左側のほう、マーカーで印をつけてございます。西荻駅の南側、徒歩約5分のところにあります西荻南一丁目地内の79番という位置でございます。

以上が都市計画図書のご説明でございます。

なお、別冊でホッチキスどめで生産緑地地区の関係資料というのも今日ご配付してございます。

1ページをめくっていただきたいと存じます。

これまでご説明をしました79番、住所も西荻南一丁目1-9でございます。

発言者	発言内容
-----	------

70平米の削除面積で、指定年月日ですが、昭和50年12月25日でございます。事由につきましては、生産緑地法の第14条による行為制限の解除の申請でございます。

ちょっと修正をお願い申し上げます。

買い取り申し出日が「平成20年4月15日」で、買い取らない旨の通知が「平成19年5月13日」となってございますが、これは「20年」の間違いでございます。「平成20年5月13日」が買い取らない旨の通知の日付でございます。

後ほど修正版をお配りしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

現状は、宅地という地目に変わってございます。

次のページをごらんいただきたいと存じます。

79番の削除を行う区域の10月時点の現場写真でございます。

最後のページでございますが、杉並区が生産緑地地区の動向ということで、平成4年以降の変更の数値をデータとしてお示ししてございます。近年につきましては、裏面のほうに平成20年ということで、最後に予定を書いております。

ご説明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。

それでは、これについてご意見、ご質問がございましたら、どなたからでも結構でございます。

委 員 おはようございます。

ただいま説明いただきまして、1つは買い取りの件。なぜ買い取りできなかったのかなという理由がはっきりしないということで、ひとつ説明願いたい。それをとりあえず。

都市計画課長 買い取り申請をいただきまして、関係部署等、関係機関、行政機関で情報を事務局のほうへ流しました。行政目的で利用できないかというところも十分周知をして募ったわけですが、行政的使用がなかったということで買い取りできないということと、もう1つは、この土地の所有者が、70平米という狭い土地を何で解除するかといいますと、地続きで北側がご自宅でございます。その改築等の予定がございまして、一部、ご自身でご利用したいという意向がございまして、買い取りにつきましても結果的にはできなかったということでございます。

委 員 1つは、確かに場所的には地主さんがどういう形かというのがわかりません

発言者	発言内容
-----	------

でしたけれども、今、杉並にとっても公園緑地だとか、ふやしたいという思いがありながら、なかなか進まないというのが現状なわけですね。だから、そういう点では、公的に公園用地を取得していかないとなかなか広がっていかないというような状況もありますので。ちょっと私は現場を見ていなかったのですけれども、できるだけそういう点では、こういう状況のときには、せっかくの生産緑地、緑地なものですから、ぜひこれは買い上げる方向で、何とかこれからも積極的な形でやっていかないと、ますます緑地が減っていくだろうというふうに思います。これは意見で結構です。

会長

ほかにはどうですか。

よろしいですか。

それでは、ご意見がないので、この件に関してはご承認いただけますでしょうか。

(異議なし)

会長

それでは、この件については、異議なしということで答申することにさせていただきます。

それでは、続いて報告事項に移りたいと思います。

今日は報告事項が4件ありますが、第1番目は、阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について。最初にご説明をお願いします。

拠点整備担当課長

それでは、私から阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について、報告させていただきます。

お手元の資料に基づいて報告させていただきます。

阿佐ヶ谷住宅につきましては、6月の審議会におきまして、昨年8月2日及び4日の地区計画導入以後の、説明会以後の経過並びに建替え計画の基本的な考え方を報告させていただきました。今回は、阿佐ヶ谷住宅建替えに関する都市計画手続きを進めることと、高度地区の廃止、防火地域の指定を内容とする都市計画素案を策定したことを報告いたします。

まず、これまでの経過でございますけれども、別紙1をごらんください。

3ページでございます。

阿佐ヶ谷住宅建替えの動きは、平成6年より始まっております。阿佐ヶ谷住宅と近隣の方々の関係の中で、平成15年10月の中庭のある囲み案670戸、容積率125%から、平成17年8月の並行配置案620戸、容積率120%、さらに、平成18年11月の基本計画変更案590戸、容積率112%と、階高、規模等を縮小し

発言者	発言内容
-----	------

てきた経緯がございます。

表紙に戻りまして、最近の経過でございますけれども、都市計画の手続きを進めるために、先ほど申し上げたとおり、昨年の8月2日及び4日に地区計画導入についての説明会を開催いたしました。しかしながら、阿佐ヶ谷住宅の地権者から、さらに周辺住民の理解を得る努力をすべきであるとの意見が出されましたので、都市計画の手続きを一時保留いたしました。

区は、阿佐ヶ谷住宅建替え組合に対し、内部地権者に地区計画の手続きを進めることについての意向を確認することや、周辺住民の方々との合意形成に努力することを要請しました。

その後、阿佐ヶ谷住宅建替え組合は、近隣等からの提案のあった4階建て案と、再開発等促進区を定める地区計画を用いた6階建て案との比較を行い、その結果、さらなる周辺への配慮を行うため、建替え計画案を変更いたしました。この4階建て案につきましては、建築の専門家の方々にもいろいろご尽力をいただいていたものでございます。

別紙2の建替え計画変更案をごらんください。4ページでございます。

左側が今までの建替え計画の配置図で、右側が新たな変更案でございます。

この新たな変更案は、阿佐ヶ谷住宅の4階建て案と6階建て案の検討の中で、阿佐ヶ谷住宅としては6階建て案を選択し、その中で、さらに近隣の住環境へ配慮すべきという意見が出されまして、建替え計画の規模をより縮小した案でございます。

今までに北側の住棟は、6階から5階に下げたという経緯がありますが、今回、右側の赤い点線の部分をさらに5階から4階に削減したということです。A街区北側の住棟では8戸、B街区では3戸、戸数としては11戸減らしております。これは結果として、北側の隣地の方々から見ると、A街区の北側の住棟の残った5階部分につきましては、図面のように、敷地境界からの離隔が大きくなっているということで、今回下げました4階部分と事実上、同じスカイラインとなります。また、B街区の北側の住棟では、残り残った5階部分に対して、代替地が緩衝帯になりますので、近隣に与える影響は少ないのではないかと。実質、4階に近づいたのではないかとというふうを考えております。

また、南側の赤い点線の部分、南側の方々から災害時などにおける避難や消火活動に活用できる空間を確保してほしいというご意見もございました。

発言者	発言内容
-----	------

それにこたえるため、テラスハウスの住戸を1戸削減したものでございます。

なお、周辺の住環境に影響が少ない中央部分で戸数を4戸ふやしております。

この結果、容積率につきましては、112%から111%へ、戸数も590戸から582戸へ規模等が縮小しております。

表紙に戻っていただきます。1ページでございます。

この検討結果につきまして、阿佐ヶ谷住宅は、周辺の方々に対して、計6回にわたる説明会を開催しております。

次に、2の都市計画の方針、(1)まちづくりの基本方針でございますけれども、前回6月の審議会で報告したものと基本的には同じものでございます。前回との変更点を中心に説明させていただきます。

別紙3-3、7ページでございます。地域防災への貢献に関して変更がございます。

平成19年度に避難場所の指定が改定され、従前は、杉並高校と阿佐ヶ谷住宅が避難場所でしたが、善福寺川緑地、和田堀公園一帯避難場所として、杉並高校、阿佐ヶ谷住宅とが含まれた1つの一帯となった避難場所に改定されました。

右側の図1をごらんになっていただきたいと思います。

緑色の点線に囲まれた斜線の部分でございます。

次に、図2の右上の部分をごらんになっていただきたいと思います。

現指定区域の緑の部分が、建替後は赤線の部分に変わります。この結果、避難有効面積がどう変わるかが問題でございます。

左側の中ほど、避難有効面積の確保(概算算定)をごらんいただきたいと思います。上から2つ目の黒い点に書かれているとおり、建替後においても、現在とほぼ同等の避難場所が確保できるということです。具体的な数値としては、概算算定区域、阿佐ヶ谷住宅と杉並高校だけを見た場合は、避難有効面積は1,700平米ふえます。

次に、別紙3-4をごらんください。8ページでございます。

みどり豊かなオープンスペースの確保についてでございますけれども、杉並区まちづくり基本方針の中で、阿佐ヶ谷住宅などの特定の住宅地区は、みどりやオープンスペースの保全、育成を図り、さらに、周辺の防災条件にも配慮するように位置づけられております。このため、高さを緩和することに

発言者	発言内容
-----	------

より、右側の建替え後の下側にあるように、まとまった空地を現状の7,200平米から1万350平米と広げております。

みどりに関連いたしましてお手元の資料の一番最後、別紙8〈参考資料〉をごらんください。25ページでございます。

前回の都市計画審議会で指摘を受けました、北側の広場状空地の安全性や保存樹木の数について、区が阿佐ヶ谷住宅に指導いたしまして、阿佐ヶ谷住宅が作成した資料でございます。

左側をごらんください。みどりの基本計画の計画コンセプトは、北側の広場状空地について、「面影を映す杜」、住棟間にある地下駐車場の上部は、「暮らしを彩る庭」、計画地域内の道路は、「風景を受け継ぐ道」と位置づけております。下側の図面にありますとおり、明るさや見通しの確保を重視し、視界を遮る植栽をしないなど、安全・安心なみどりの空間としております。

次に、右側の既存樹木の保存・活用についてでございますけれども、保存・活用する樹木の数は、一番右側で示していますとおり、調査、基本計画を経て決めております。高木を対象に毎木調査を平成17年に、簡易樹勢調査と桜の樹勢調査を平成18年に行いました。

基本計画では、先ほど申し上げました計画コンセプトに基づきまして、このコンセプトに合致した樹木を選定し、移植して活用する樹木は約100本、そのまま残す樹木は30本となりました。

今後、基本設計、実施設計と進み、緑化計画書を提出し、良好なみどり環境の保全再生を目指していくという考え方でございます。

また1ページの表紙に戻ってください。2の(2)建替え計画に関連する都市計画の決定・変更でございます。

再開発等促進区を定める地区計画の都市計画の手続きに入るということでございます。

裏面をごらんください。

区としては、この地区計画に関連いたします高度地区の廃止と、準防火地域から防火地域へ変更するために、都市計画素案を策定したということでございます。

次に、別紙4-1をごらんください。10ページでございます。

地区計画区域図及び地区施設図でございます。主要な公共施設及び地区施設を示したものでございます。

発言者	発言内容
-----	------

右側の(3) 主要な公共施設と地区施設ですが、主要な公共施設としては、地区幹線道路に鎌倉街道と、敷地内の東西を結ぶ道路が位置づけられております。また、敷地東側には公園が計画されております。

次の11ページをごらんください。地区整備計画で定める主な項目でございます。

の建築物等の用途の制限でございますが、基本は住宅、共同住宅ということでございます。

の容積率ですが、容積率の緩和の考え方につきましては、点線の枠の下部で書いてあるとおり、図左側にあります現在の敷地面積に対して100%に相当する容積率にしております。このようになるように街区ごとの容積率を記載のように定めているということでございます。

の建ぺい率ですが、50%から40%にしております。

右に移りますが、の壁面の位置の制限です。現在は制限がございませんが、道路境界並びに隣地との敷地境界から、建物の外壁を記載のように離さなければならないということでございます。

の建物の高さの最高限度ですが、現在、10メートルの制限をA、B、C街区では、20メートルの制限に緩和するということです。

22ページをごらんいただきたいと思います。

東京都市計画高度地区計画図でございます。

斜線の部分について、オープンスペースを確保するために一種高度の規制を廃止するということでございます。

24ページをごらんください。

東京都市計画防火地域及び準防火地域計画図でございます。斜線の部分について、準防火地域から防火地域に変更するということでございます。避難場所の安全性を確保するために、基本的に耐火建築物しか建てられなくなるということでございます。

お手数ですが、もう一度、2ページに戻っていただきたいと思います。

3の今後の進め方でございますけれども、平成21年6月の都市計画決定・告示を目指し、企画提案書を都へ送付し、都市計画の手続きを進めるということでございます。

(2)の今後のスケジュールでございますけれども、11月中旬にまちづくり条例に基づきまして、住民説明会を開催いたします。12月上旬から地権者

発言者	発言内容
-----	------

対しまして、原案の説明会、公告、縦覧・意見提出の手続きを始めます。来年の2月中旬以降、近隣の方々も含めて、都市計画案の説明会、都市計画案の公告、縦覧・意見書の提出を行う予定でございます。来年の4月に杉並区都市計画審議会に諮問する予定でございます。5月に東京都都市計画審議会、6月に都市計画決定・告示を目指していきたいと考えております。

私からは以上です。

会 長

どうもありがとうございました。

それでは、この報告事項についてのご意見、ご質問がありましたらどうぞ。

委 員

私が非常に親しくしている工学院大学工学部の 教授、地権者でもいらっしゃる方、そしてまちづくりにかかわる専門家でいらっしゃるのですけれども、この方から頼まれて、彼が区長さんあてに、そして都市計画審議会議長、黒川先生にあてて提出した、送った手紙があるのですけれども、それをぜひ皆さんにご紹介くださいと依頼されたので、ここで読み上げてご紹介したいのです。大変重要な指摘がございますので、皆さんがいろいろ考えていく上でのベースになると思います。

杉並区長 山田 宏 殿

杉並区都市計画審議会議長 殿

阿佐ヶ谷団地の再開発について

阿佐ヶ谷団地の再開発について、これまで深い理解をいただきありがとうございます。

ご存じのとおり、阿佐ヶ谷団地について、規制緩和型の地区計画である再開発等促進区の導入による再開発が検討されています。

これに対して、私は地権者であり、かつ、日ごろまちづくりにかかわる専門家として、再開発等促進区による案だけでなく、現行法で可能な案を真摯に検討するよう、阿佐ヶ谷住宅建替え組合（以下、「組合」と略す）に要望してきました。

その結果、組合にさまざまな案の比較検討をしていただけたと信じておりました。ところが、残念ながら、先ごろ行われた周辺住民に対する説明会に出席された方から、私に寄せられた連絡によりますと、実質上の比較検討は組合の解散がないとできないという回答だったと聞いております。このような認識では、組合が私の望んだ検討ができたのかどうか、はなはだ疑問に思っております。

発言者	発言内容
-----	------

とはいえ、再開発等促進区の導入を認めるかどうかは、法的には行政が最終的に判断すべき事柄です。この再開発等促進区の導入に当たっては、東京都の運用基準において、周辺住民のおおむねの合意があることが前提とされています。また、通常、規制緩和を行うに当たっては、現行の法規によって著しい不都合が生じること、または、緩和によって相当程度の公益がもたらされることその要件となるものと思われまます。

このおおむねの合意や規制緩和をどのように解釈するのかについては、都市計画審議会が議論し、それを行政が最終的な判断に反映すべきものといえるでしょう。この解釈は、関係者の利害や、今後の類例への影響などを考えると、非常に重要な事柄です。

このため、阿佐ヶ谷団地について、再開発等促進区による再開発を認める場合には、区及び都市計画審議会は、その重要性にかんがみ、そのように判断できるに足る概ねの合意や、規制緩和に対する解釈をできる限り具体的に明確にすべきと考えます。

この解釈を明確にできない場合には、再開発等促進区の導入の手続きは慎重を期すべきではないでしょうか。まちづくりにかかわる専門家として、私はこのことを強く要望します。

2008年10月27日

工学院大学工学部建築都市デザイン学科教授

ということなのです。彼は大学の教授になる前は、長く文化庁におりまして、非常に行政的な分野で仕事の経験が豊富な方で、こういう手続き的なことにも非常にたけている人物です。大変社会的にもいろいろな環境問題で発言し、まちづくりにかかわっている専門家なのです。

この間、6階建て案ということで推進されてきたわけですが、それに対して、前回の都市計画審議会で4階建て案という、現行の法規の中で、ルールの中でできる方法が建築家の方々の間で今検討されているので、ぜひそれと比較して、よりよい方向で再開発、建替えを実現していただきたいと私も前回申し上げて、皆さん、それはそうだということで、地権者の方々に対する現行の中での建替えの可能性の計画案のプレゼンテーションが阿佐ヶ谷住宅の中で行われました。それは非常に地権者の方々も熱心に聞いてくださって、いろいろな質問も出て、大変有意義な会合だったと私も本当に思いました。

それを受けて、真摯に、どちらがいいか、どういう利点、欠点があるかと

発言者	発言内容
-----	------

いうことを組合のほうで真摯に検討していただけると。してくださいということ、していただけるといふふうに考えていたわけですが、それが必ずしもそうならなかったというふうに 先生は判断されてのご意見です。

具体的には、うかがうところによると、4階案、現状のルールの中での建替えでは採算がとれないという判断を組合側としてはなさったと。地権者の方々全員への説明会が組合のもとで行われたときの説明のようなのですが、やはり6階案にしないと、4階案では35%から40%くらい採算性が落ちるといふこと。つまり、床面積が減るといふことでしょうね。つまり、地権者1人当たりの獲得できる床面積がその程度減るといふことを意味しているのだと思いますが、そういう説明をなさったようなのです。

これは、さんという建築家が中心なのですが、その中では、そんなことはあるはずがないと彼らは言っていて、せいぜい5%くらい落ちることはあっても、それ以上はないだろうといふふうに彼らは言っていて、その辺の食い違いが大変大きいので、私としても非常に残念だなと。せっかくいい案が提示されて、住民の方々もそれなりに関心を持ってくださったのですけれども、結果が十分に反映されないまま6階案しかあり得ないといふことで事が進行していることが不明瞭な点もあるといふことで、それを先生が指摘されていると思います。

それから、おおむねの合意ということに関してなのですけれども、ご存じの方も多いと思いますが、『読売ウイークリー』の雑誌がこの阿佐ヶ谷住宅の問題を大きく取り上げて報道しているのですが、ここでもかなり数値も上げて、問題がどういう感じかといふことを指摘しているわけですが、その中でも、反対の声が周辺で消えないといふことで、特に阿佐ヶ谷住宅に隣接する戸建て住宅39戸のうち36戸の住民が反対をしているといふことで、これはどうも事実のようなのです。

結局、もう1つ、先生が指摘されている規制緩和、再開発等促進区を導入する地区計画、緩和型地区計画なわけですが、これが従来適用されてきたのは六本木ヒルズとか、ミッドタウンとか、都心のかなり高密な街区、そこをつくり出すための手法として用いられてくるが多かった。今回のように一種住専の落ち着いた住宅地に適用されるのは、東京都では初めてであるといふことのようなのですけれども、そうであれば、周辺住民のおおむねの合意を取りつけて、理解をいただいて、トラブルがない形で進めてい

発言者	発言内容
-----	------

ただかなければいけないでしょうし、そのためにはやはり規制緩和、同時に公共性を持つという、その方針が皆さんに受け入れてもらえないと困るのではないかとということで、公共性というのがここでどういう形で獲得できるのかということをもう少しいろいろな角度から検討していただく必要があるのではないかと。

それと、私も近くにおるものですから、のぼりが立っている状況とか、チラシが配られているという、新しい緊迫した局面を迎えて、大変複雑な思いでいるわけなのですが、ぜひとも周辺住民の方々との本当の意味での対話に近いような状況をつくっていただきながら、いい形での建替えを推進していただきたいというのが、非常に切なる思いです。

以上、先生から預かった、依頼された区長、そして審議会長あての文面をご紹介します、少しバックグラウンドもご説明し、私の意見も述べさせていただきます。

会 長 これは事務局から何かありますか。

まちづくり担当部長 この間につきましては、先生もご存じのと通りの経過がございます。ポイントの点だけ少しお答えさせていただきます。

1つは、組合のほうで十分議論されたかということだと思っておりますが、私たちもその場に出しておりますので、いろいろな意見が出ているというふうには聞いてございますので、十分議論された中で総合的に判断されたものというふうに考えております。決して6階ありきというだけではなくて、4階のことについても十分やったらどうなのだろうか。または、4階だけではなくて3階も含めて、あらゆるものを検討して、その中から総合的に判断されたというふうに考えています。

それから、おおむねの合意でございますが、正確に言いますと、東京都の再開発の運用基準の中に書いてあるそのままの言葉で言いますと、「計画区域内及び周辺市街地の関係地権者のおおむねの合意形成」と書いてございます。この運用基準に当たりましては、すべてこれがそのまま適用できるかどうかわかりませんので、一応、これを運用するのに望ましい運用についての原則的な考えを示したものというふうでございますので、その都度、判断すべきことは判断すると。この間、阿佐ヶ谷住宅においても、もう既に平成6年から、それから本格的に議決してから5年がたっておりますので、その間、先ほど言いました、何回か変更案を出し、いろいろ住民の方々とお話をし

発言者	発言内容
-----	------

た。ただ、いまだかつて合意点に達していないところがございますが、いろいろ議論を尽して、今回これを選択したということに至ったというふうに考えております。

区としても、今回出された案について、変更されたことに対して、合意形成に努力したというふうに踏んでおりますし、今の案がうちの都市計画マスタープランに合致しているというふうに考えてございますので、今回この計画を進めるということで、本日ご報告いたしましたところでございます。

委員

十分に組合のほうで比較検討なさったというふうに判断しているというお答えなのですが、やはり中身でできるだけ具体的に、本当に正当に議論されたのか、真摯に比較検討されたのかということまで突っ込んで、せつかくのことですから、ご判断いただきたいわけです。

例えば具体的に数字を挙げて、35%から40%の床面積が減って、採算性が落ちるといような、これはそんなことは考えられないと思うのですが、そういうぐあいに説明なさっているということなのですね。それは、やはり6階案でなければ採算がとれないということを使うための1つの検討、成果、組合の方々なりの解釈を提示されているのですが、そういうふうに説明されたことに対して、提案した さんを初めとする建築家のグループは大変不本意で、おかしいというふうに言っているのですね。

それで、そういう説明を本当に地権者全員の方になさるのだったら、あらかじめその数字の妥当性みたいなことをお互いにやりとりして、もう1回チェックさせてほしかったのに、一方的にそういう数字で説明なさったということが、我々としても、私としても非常に不自然といえますが、不誠実だった点があったのではないかとこのように心配しているわけなのです。

そういうことの積み上げが、ますます周辺住民の方とのギャップを生んでしまったようなところがあります。やはり本当の意味で周辺の方々との合意をつくっていくためには、それなりのオープンさと、対話の場を行政側が積極的に準備してくださる。あるいは、そこで議論されている内容がもうちょっとクリアに、客観性を持ってみんなが理解できるようにご説明していただかないと、ますますギャップが広がって、暗礁に乗り上げてしまうのではないかと、私は近隣にいて本当に心配しているわけなのです。

会長

重ねてありますか。

まちづくり担当部長 事業性につきましては、委員のおっしゃることはそのとおりだと思いまし

発言者	発言内容
-----	------

て、私どももまだ詰めている案ではございませんので、片一方はかなり詰めた中でのコストが出ている。もう一方については、ラフの段階で、十分詰められた段階ではありません。そのほかにもいろいろな案を比較しても、大体このぐらいだろうという中から判断されていると思いますので、それだけではないというふうには理解してございます。

委員

4階建て案を皆さんにお伝えするという、8月6日に行われたところでの議論があって、再開発組合の皆さんも今まで3階案、4階案、そして6階案というのを俎上に上げて比較検討をなさったというふうに組合のほうではご説明なされたわけですが、それに対してどういうレベルで、どういう具体性を持って本当に比較したのかということに対しては、4階建て案を提案している方々は非常に疑問を提示して、もうちょっとちゃんと、本当に早い段階からどういうものかというのかがいいのかな。

つまり、現行のルール内で建替えるということであれば、これは地権者の方々の思い、総意が専ら優先、それが本当に理にかなっていれば進める話ですけれども、今回は緩和型の地区計画であることから、大きい問題に結びついているわけで、やはり客観性、公共性、公益性、環境を考え、周りの方々にとってもいい開発であるという、そういう方向でぜひとも考えていかないと、地権者の方々だけの論理では社会的にも承認しにくい点が残るのではないかなというふうに思っております。

会長

ほかのご意見の方ございますでしょうか。

委員

伺います。

まず、良好な住環境の「良好」とはどのようなことなのか。建物の高さとの関連で説明してください。

拠点整備担当課長 地域によって当然その考え方は違うと思いますが、今回の阿佐ヶ谷住宅に関して言えば、やはり区のまちづくり方針というものがございまして、それに基づいて区は当然まちづくりを進めていくわけですが、具体的にまちづくり方針の中で、阿佐ヶ谷住宅の建替えについては、特定の住宅地区という位置づけになっております。周りについては、低密度住宅地ということで、位置づけられていますけれども、阿佐ヶ谷住宅は、みどりやオープンスペースの保全育成を図り、建替えに当たっては、周辺の防災条件などに配慮した、良好な住宅ストックとして整備されるよう区が誘導していくという位置づけがなされております。

発言者	発言内容
	<p>そういった意味では、今回、周辺の住環境に対しては、離隔を十分にとつて、建物の階数も下げ、あるいは日影やプライバシーも含めて良好な住環境をつくった計画というふうに考えております。</p>
委員	<p>課長、ご丁寧なご答弁ありがとうございます。時間の制約もありますので、私はなるべく短く、端的に質問していきますから、ご答弁も簡単に結構です。ご配慮ありがとうございます。</p>
	<p>今、杉並区の住宅方針、まちづくり方針の言及がありましたけれども、杉並区にはそれをさらに具体化した住宅マスタープランがあります。その中に再開発促進、この地区計画の方法を使って、そしてみどりを確保するとか、いろいろなこと、つまり再開発促進を使うということはどこに書いてありますか。何ページに書いてありますか。</p>
拠点整備担当課長	<p>やはり住宅マスタープランというのは、これからの杉並区の住宅をどういう方向で良好な住宅ストックを整備していくかということで、具体的な事業については、それぞれ事業段階で考えていくべきものというふうに考えております。</p>
委員	<p>今言及した住宅マスタープランですが、38ページのところに開いていただけますか。分譲マンションの建替えに当たって、どういう方針でやるかということが書かれているのです。どういうスキームを使うということなのですが、2つありますね。後半のほうの「共同住宅建替え」のところをちょっと説明していただけますか。どういう計画なのか。</p>
住宅課長	<p>住宅マスタープランの38ページに分譲マンション建替えについての文言がございますので、ご紹介をしたいと思います。「分譲マンションの建替えにあたっては、優良再開発型優良建築物等整備事業等の補助制度や東京都の共同住宅建替え誘導型総合設計制度等の活用による支援・誘導を行います」と、そういう表現をしております。</p>
委員	<p>先ほどの質問に対して答弁がはっきりとしたものがなかったのですけれども、再開発促進を使うということは、この住宅マスタープランの中にあるのですか、ないのですか。イエス・オア・ノーで結構です。</p>
まちづくり担当部長	<p>「等」の中に入っているというふうに考えています。</p>
委員	<p>「等」の中には何でも入るということでもありますね。わかりました。公共性について伺います。今回配付された資料の中に、例えば別紙3 - 1の中、まちづくりの基本方針というものがあります。これが良好な市街地と</p>

発言者	発言内容
-----	------

ということで、このことがつまり今回、公共貢献といって出されているものの具体的な話だと思うのですが、こういった公共性をだれが享受しているのか。だれがどのように享受しているのか、教えてください。

拠点整備担当課長 阿佐ヶ谷住宅の中も含めて、周辺も含めて公共貢献のために良好な市街地形成ということで、公共施設の整備、あるいは地域防災の貢献、オープンスペースの確保、そういったものをするということでございます。

委員 今回、道路の形を変えることになりましたね。周辺の方々からも大変に評判がよい曲がりくねった道路ですが、それを東西道路として真っすぐにするわけなのですが、この道路は周辺の方々にとどのようなメリットを与えるのでしょうか。

見たところ、補助133号線がたとえできたとしても、できれば少し下がるのかもしれませんが、もし東西道路をつくるのであれば、今水道局の前から坂道をずっと下がってきますね。ぶつかったところ、左側に税務署がありますけれども、そこにつなげたほうがよっぽど公共性があると思うのですが。そのことも含めてもう一回、どうしてこれらが公共貢献だといえるのか。

拠点整備担当課長 補助133号線という都市計画がございまして。あとは、鎌倉街道というのは主要な生活道路でございますので、都市計画というような意味合いで言えば、補助133号線と鎌倉街道をつなげていくというのは自然な考え方、交通のネットワークを考えてみても、妥当な考え方だというふうに考えております。

委員 なるほど。133号線がいつできるのかわかりませんが、その暁にはという話でありますね。

では、再開発促進区の地区計画ですけれども、最低面積は1ヘクタールになっています。そうすると、今後杉並区で、例えば100メートル掛ける100メートルのまとまった土地、もしくは周辺の方々が合意をして、その辺全体を建替えましょうという話になったときには、今後杉並区においては、再開発促進区の地区計画を採用し、そしてそこでは、たとえ第一種住専であっても、高さが倍の20メートルがオーケーになり、そしてまた、その方々がローンが組めないのだというふうになれば、採算性がとれないという理由でもって6階もオーケーとすると、そういう前例をこれから杉並区はつくろうとしている、そういうふう理解してよろしいのかどうか。

拠点整備担当課長 先ほど申し上げたとおり、杉並区のまちづくりにつきまちは、杉並区まちづくり基本方針、都市計画マスタープランに基づいてまちづくりを進めてい

発言者	発言内容
-----	------

くという基本的な考え方がございます。

この阿佐ヶ谷住宅周辺については、低密度住宅地という位置づけがございますので、あえて再開発促進地区を活用するというような意味合いは、区のほうでは全然考えておりません。

委員 阿佐ヶ谷住宅は特別な存在のようでありませぬ。先ほどの答弁の中でも、おおむねの合意とかがどうなのだという話をしたときに、答弁の中では、その都度判断すべきことは判断すると。阿佐ヶ谷住宅に関しては特別に考えるのだと、そういうことのようにあります。

では次に、建替え組合のことについて伺います。

まず、理事の方々がいらっしゃるけれども、この方々はどのような根拠に基づいて選ばれたのか。選挙なのかどうか。そういったことを教えてください。

拠点整備担当課長 組合の詳細については、うちのほうでは把握してございませんけれども、適正に選ばれた方々というふうに考えております。

委員 課長は、建替え組合の規約とか、そういうのはもちろんお持ちですよ。

拠点整備担当課長 持っております。

委員 その辺の資料を見ていくと、そのときの総会のでわかりませんか。非常に重要な点なのですよ。

拠点整備担当課長 総会により選出されたものと理解しております。

委員 そうですね。私もそのときの総会の資料を持っておりますけれども、こういうふうに書いてあります。第5号議案の中で「阿佐ヶ谷住宅建替え組合の役員を下記のとおり提案いたしますので、ご承認ください」と。これは原案が可決されているという、このような形で、初めにもう何名かの方がすべて名前が挙がっていて、それを承認するという形で、正式に認められております。

この理事の方々なのですが、もちろん地権者であるわけです。構成がそういうふうになっておりますのでね。それで、土地の登記簿謄本、これはもちろん公開されているものであり、公知の事実でありますから、私がここでいろいろと説明をしてもいいのでありますけれども、言う必要がないので、個人名を挙げることはいたしませんけれども、10人ほどいらっしゃる理事のうち、複数戸持っている方がいらっしゃるのですね。いいとか悪いとかという話ではなくて、私は事実関係だけを確認したいのですが、そういう方がいらっしゃるということを、まず、区は知っているのかどうか。

発言者	発言内容
-----	------

拠点整備担当課長 個人の権利者で複数戸持っている方はいると、それは伺っております。

委員 理事者の中ではどうですか。理事の方で。

拠点整備担当課長 理事の方で複数戸持っていられる方はいるというふうに伺っております。

委員 阿佐ヶ谷住宅は現在、約350戸あって、そのうち3分の2が企業の持ちもの。3分の1、120戸ほどが個人の持ちものなわけです。私がちょっと登記簿謄本を見ましたら、理事の方々だけに限ると、2戸持っている方が3名、それから親族も含めてお1人で6戸持っている方がいらっしゃる。足すと12戸。つまり、個人所有のうち1割ほど、この理事の中の4名の方が占めていらっしゃるわけです。このことについて私は何らコメントする立場にはありませんけれども、この事実だけは確認しておきたいと思います。

次に、阿佐ヶ谷住宅建替え組合の法的性格について伺います。

マンション建替え円滑化法による建替え組合というのがありますけれども、阿佐ヶ谷住宅は非常に特殊な権利関係になっておりますので、そうではないと思うのですが、何の根拠に基づいてこの建替え組合は設立されているのか。法律を教えてください。

拠点整備担当課長 民法に基づく任意団体というふうに聞いております。

委員 建物区分所有法は関係ないですか。

拠点整備担当課長 関係ないと考えております。

委員 前に建替え組合をつくる時の……。そのときではないのですけれども、臨時総会のときに配られた資料の中に書かれてあるのです。区分所有法の62条……。では、いいです。ちょっとそれは置いておいて……。

では、この建替え組合は、まず、規約を持っているわけですが、このぐらいは課長も認識していると思うのですが、大体規約の第1条というのは目的なのですが、その中で、「よって」というところがありますが、そこをちょっとお読み上げいただけますか。

拠点整備担当課長 「この規約は、阿佐ヶ谷住宅の建替え事業の実現のための、建替え組合の運営に必要な事項を定めることによって、組合運営を円滑に推進し、もって、阿佐ヶ谷住宅の適正かつ円滑な建替えを図ることを目的とする。」

委員 そうですね。円滑な建替えを図ることを目的とする。これは非常に重要なことだと思います。近隣の方々とトラブルがあるとこの第1の目的に反するわけですね。

それでお伺いしたいのですが、まず、今までいろいろな案が出されてきま

発言者	発言内容
-----	------

したけれども、4階案というのはそもそもどこが出したのか。建替え組合が出したのは、ずっと6階案だけでしかなかったというふうに私は思っておりますけれども、事実はどうですか。

拠点整備担当課長 阿佐ヶ谷住宅建替え組合は、いろいろな手法を含めて、4階も5階も含めていろいろな検討をしてきたと。6階建てだけを検討してきたというふうなことは、我々としてはいろいろな経過を知ってございますので、いろいろな形のものを含めて検討してきたということでございます。

委員 すみません。質問がわかりにくかったかな。建替え組合が出した案は、6階建てだけではなかったのかと。4階建て案というのは、ほかの方からご提案された案ではありませんか。

拠点整備担当課長 4階建て案について、建築の専門家から出された案もございますが、その前に阿佐ヶ谷住宅建替え組合としても4階を含めて検討されていたと、そういった経緯はございます。

委員 4階案があったのですか。

拠点整備担当課長 ありました。

委員 そこは、一応、並べて、簡単な比較をなさったようなのですけれども、突っ込んで議論して、3階建て案、4階建て案、5階建て案、特に4階建て案とか、現状に近いものが有効性を持つという、あり得るかどうかという、本当に突っ込んだ検討にはなっていないと。つまり、言ってみれば6階案に導くための比較という感じで私は受けとめたのです。私どもは受けとめたのです。

委員 ありがとうございます。私は、阿佐ヶ谷住宅に関してはかなり深く調べておりますから、例えば課長がごらんになっていない規約も見ているし、この後質問していきますけれども、事業代行者との協定書、そういったことにも目を通して、かなり全般的にやっているつもりですので、今の4階案を建替え組合が用意していたというのは、ちょっと事実と違うと思います。しかし、ここはいいです。もう時間がないのでどんどんいきます。

建替え組合、つまり、規約の目的に沿って質問を進めていくわけですが、円滑な建替えをやっていかなければいけない。そして、周辺との説明会、住宅内での説明会、それから周辺の方々に対する説明会、その中には法定説明会もありますけれども、そういった説明会の議事録はどのような形でまとめられ、そしてまた、公表されているのか、教えてください。

拠点整備担当課長 阿佐ヶ谷住宅建替え組合については、そういった説明会の内容について文書

発言者	発言内容
-----	------

として公表していないというふうに聞いています。

委員 説明会をやって、そして、周辺の方々からおおむねの合意をとるというのは重要なポイントですよね。先ほどの話で言うと、阿佐ヶ谷住宅は特別だから、おおむねの合意はその都度考えれば、その都度判断すべきことは判断するというふうな答弁でしたから、阿佐ヶ谷住宅は特別なのもかもしれないけれども、では、おおむねの合意がとれたということはどうやって証明するのですか。

まちづくり担当部長 一番最初に説明いたしました、正式に読むと、周辺の関係地権者のおおむねの合意形成ということで、それは運用基準に書いてあることなのです。その運用基準の一番最初に望ましい形としてこうあるべきだということは書いてあります。だから、すべてそこにあるのではなくて、その都度状況によって判断すべきことが多いと。

今回の場合は、その合意形成にどれだけ努力したかということが必要だというふうに考えて、5年間の間、いろいろ検討してきて、周りの方々と話し合いながら合意形成を図ってきたのは事実でございます。

ただ、現実的にまだ至らない、片一方は空地をとって、高さを緩和していく。もう1つのほうは、そこではなくても、10メートル以内で抑えてくれという人もいます。だから、その中でどれが一番いいか、まちづくりにとって一番いいかということで比較考慮して、総合的に判断して、今回の地区計画を選んだということでございます。

委員 部長、ご答弁ありがとうございます。短くて結構ですよ。

つまり、阿佐ヶ谷住宅は初め125%の容積率のものをぼーんと囲み案を出しておいて、それをだんだん変えていき、並行案にし、そして少しずつ戸数を減らしていった。そして、ここまで減らしましたよと、そういう努力をした。つまりそれが、合意形成に努力をしたのだと。結果的には合意はとれなかったかもしれないけれども、形成に努力をしたと。であるから、オーケーだと、そういうことですか。

まちづくり担当部長 この計画案で進めていきたいと考えています。

委員 では、地権者の権利のことについてちょっとお伺いしたいのですが、今回の資金調達のスキームですけれども、大体、マンションの建替えが4つぐらいあるのですよね。任意団体をつくるとか、それから事業者代行方式であるとかあるのですけれども、阿佐ヶ谷住宅の場合、これは等価交換事業だと思いますので、地権者の方々の物件の所有権ですね。これは建替えのときに所有

発言者	発言内容
-----	------

権が移転する形になるのではありませんか。

ということの確認と、もう1つ、その場合に、万が一と言ってはまことに失礼だけれども、所有権の移転を受けたディベロッパーに何かのことがあった場合に、一たん渡した所有権が確実に戻ってくる。つまり、第一順位の抵当権がつくような形になっているのかどうか。それは保障されているのかどうか。どういう資金調達スキームになっているのか、教えてください。

拠点整備担当課長 私どもが聞いている限りですと、等価交換方式によりまして事業を進めていくと聞いております。あと、抵当権等についてはうちのほうは把握してございません。

委員 課長はご存じないのかもしれないけれども、地権者の方々にはそういったことは丁寧に説明がなされているのでしょうか。どうですか。

拠点整備担当課長 建替え組合に関する内容なので、区のほうではちょっとわかりかねるということでございます。

委員 かなり基本的なこととして、当然知っていると思ったのですが。だって、区はここまでいろいろ関与してきているわけでしょう。例えば何度も何度も陳情を受けているでしょう。ローンが組めないのだとか、それから、もうぼろぼろになっているのだから早く建替えをしてくださいとか、いろいろ受けているのに、こういった一番基本的なところをどうして知らないのですか。知らなくてよいのだったら、それでいいと思うのですよ。それだったらそれで教えてください。

拠点整備担当課長 今回、民間の事業ということで、その辺のほうは我々は把握する必要はないというふうに思っております。法定の事業で、補助事業等が入る事業であれば当然区のほうもそれを把握しなければならないと思いますけれども、今回はあくまでも民間の事業でございますので、我々としては必要ないものと考えております。

委員 では、ちょっと話を変えて、公園面積を今度提供するわけですが、法定ですと3%なのだけれども、それにプラス3%ほどしますが、この公園の提供というのはどういう法的位置づけなのか。つまり、負担付贈与として杉並区に贈与するのかどうか、そういったことです。もしくは、指定付寄附なのか。どういうものですか。

土木管理課長 この件につきましては、ちょっと細かい話になりますけれども、都市計画法第40条によります帰属という形で細かい手続きが今後出てくると、こういう

発言者	発言内容
	<p>ふう理解いただきたいと思ひます。</p>
委員	<p>「帰属」というのはよくわからないのですが、私が気になっているのは、公園として杉並区に提供したのだけれども、それが将来的に公園ではなくて、ほかのものになることがあり得るのではないかと。私が前に質問をしたら、いや、そんなことはありませんとおっしゃったのだけれども、それが本当に法的に担保されているのかどうか、教えてください。</p>
土木管理課長	<p>失礼いたしました。説明が不十分でした。</p> <p>都市計画法第29条に基づく開発許可の手続きも合わせて、都市計画が必要となります。この中で、きちっと法律で細かく規定していますので、先ほど申し上げました、でき上がれば、第40条によります帰属という形できちっと管理していくと、このように考えております。</p>
委員	<p>もちろん、善良なる管理者の義務によって管理するのは当然なのだけれども、そうではなくて、私が聞きたいのは、将来的に公園でなくなるということは絶対にないということが法的に、法令的に担保されていますかと。口約束ではだめなのですよ。教えてください。</p>
みどり公園課長	<p>帰属を受けた公園については、当然、都市公園法上の告示を行って、公園として担保するようになりますので、公園以外になることはありません。</p>
委員	<p>なるほど。告示するということですね。安心いたしました。</p> <p>さて、先ほど来、私は自分の資料をひっくり返して見つけ出したのですけれども、平成17年9月11日に阿佐ヶ谷住宅建替え組合さんは臨時総会をやっているのです。その資料の中に、実は、この建替え組合の性格について書いてあるのですね。</p> <p>事前に課長と打ち合わせをして、この資料を渡しておけばよかったのだけれども、お持ちではないのでしょうかね。</p> <p>簡単に説明しますと、手続きに関して、中層建物、こちらのほうは区分所有法なのですね。そして、建替え決議手続きは、建物の区分所有等に関する法律第62条の規定に基づき、各棟ごとに実施しますと。これは臨時総会の議案書の提案理由の中です。また、単独所有物の所有者に対しては、建替え同意書のご提出をお願いしますと、そういうふうに分かれているわけです。</p> <p>私が何を言いたいかと言いますと、ですから、中層階については、区分所有法に基づいて建替え決議を行っているし、それに基づいてこの建替え組合もできているわけです。</p>

発言者	発言内容
-----	------

それで法律の話にいけますけれども、建物の区分所有等に関する法律第62条第5項第2号です。文言を読みますが、要は、改修とか修繕をする場合には、費用が幾らかかるのかと、それを示さなければいけないというのが第5項第2号であります。これは平成15年6月に施行されております。つまり、初めからすべて建替えありきではなくて、ほかの方法もまず考えなさいよということなのですね。

そして、この平成15年6月というのがいつごろに当たるかといいますと、今回配られた別紙1、検討経過の中を見ますと、平成15年10月から12月に住民説明会の開催をやっておるわけです。つまり、法律が改正されたのはその前なのです。

それで伺いますけれども、阿佐ヶ谷住宅は建替えだけではなくて、改修するとか、改築する場合には幾らかかるといった数字についてお示し願います。

拠点整備担当課長 先ほど申し上げましたとおり、民間事業でございますので、区のほうでは工事費等、事業にかかわる経費についてはつかんでおりません。

会長 だいぶ時間がたっているのですが、ほかのご意見も.....。

これは都市計画審議会ですから、今の事業のところまで入るのは若干この審議の.....。それがゆえにこの案件のどこに問題があるかというふうに言っていたかかないと。ずっと聞いていると、別な方向に行っているような質問に聞こえてしまいますので、皆さんに誤解がないようにしていただけたらと思います。

委員 すみません。説明が足りなくて。簡単に説明します。

要は、公共性の問題です。特定の方が特定の方の利害のためだけに今回...。そしてしかも、この再開発の方式も、阿佐ヶ谷住宅に限って、特定してやっているわけですから、そのようなことがあってはならないと。公共性は重要であると。

(「地権者がやっているんだよ」の声あり)

委員 「地権者がやっている」というお声がどこからか聞こえてきましたけれども、であるならばこそ、この再開発のような方法がとれるはずがないでしょう。第一種住専というのは、これがみんなにかかった平等な取り決めなのですよ。それを破るのであれば、それを緩和するのであればこそ、だから公共性という概念を持ち込み、そして.....。

(「もともとそういう緩和をする法律があるんですよ。それありきでこの話が

発言者	発言内容
-----	------

出ているのではないんですか」の声あり)

委員

私は、公共性の担保は非常に重要だと思っています。

それで言いますと、例えば阿佐ヶ谷住宅は、先ほど建替え組合さんは、本来必要な数字も示していない。それから、もう今日は質問しませんけれども、企画提案書に示していない。一番重要な地権者にさえも示していない。そのようなあり方でどうして公共性があると言えるのか。私は、そんなに非常に細かいところに入っているのではなくて、公共性という観点から聞いているわけです。

会長のご提言もありましたので、一たんここでやめますけれども、質問はまだまだ尽きませんので、何でしたら時間をちょうだいして、あとで継続したいと思います。

会長
委員

では、ほかのご意見。

ちょっと伺いたいのですけれども、今度の住宅建替えにつきまして、私も現場を見て、非常に老朽化しているなど。一刻も早く建替えなければいかなんというのは感じてきました。そしてまた、住民の地権者の方ともちょっとお話をする機会もありまして、これは本当に急いでやらなければいかなんというのは痛切に感じているところです。また、皆さんの思いもそうであろうというのもいただきました。また今回、周辺の皆さんからもお手紙だとかをいただきました。私なりに考えてきたのです。そういう点では、今回の大きなポイントとして、地権者の皆さんは6階建てにこだわっていると。そして、周辺の皆さんは今の一低層住宅、この基準を守ってほしいというところにあるかと思うのです。

そういう点で、先ほど 先生からも話が出ましたけれども、4階建てという案が示されたということもありますので、ちょっと伺いたいのですが、改めて伺いするのですけれども、地権者の皆さんがなぜ6階にこだわるのかなど。これはもう最初から提案されたときから、一低層住宅の規制を緩和すると、それを前提にした計画がずっと流れているのかなというふうに考えるのですね。

それから、周辺の皆さんは、6階ではなくて、今の一低層住宅の基準を守ってよというところにありますので、地権者の皆さんが自分のところにつくる建物ですから、どういうふうにするかというのは非常に重要なポイントになるのですけれども、なぜ6階なのかと。

発言者	発言内容
-----	------

それともう1つは、なぜ最初から一低層基準を守った形の設計にならなかったのかなと、そういう点についてお伺いしたいのですが。

拠点整備担当課長 4階建てと6階建てで、なぜ6階建てを選んだかというご質問ですが、阿佐ヶ谷住宅の地権者の方々のお話では、今の阿佐ヶ谷住宅のよさはどこにあるのかと。それはやはり大きなオープンスペースとみどりがあることが非常にいいことだと。阿佐ヶ谷住宅にとっても、地域にとってもいいことだと。その比較の中で、4階建てと6階建てを比較すると、6階建てのほうが、今の阿佐ヶ谷住宅のよさを残していけるということから6階を選んだというふうに聞いております。

委員 今の説明でいきますと、当初のオープンスペース、みどりを残す。これはもうすごく大事なことだと思うのです。しかし、今ちょっと話に出ていたけれども、6階にこだわるのは採算性の問題もあるということもお聞きしたのです。等価交換をするということもあって。そういう点で、改めて、今のお話からいきますと、環境問題だけが出されてきたわけなのですね。そういう点では、等価交換という面ではどういう形なのですか。

拠点整備担当課長 もちろん、これは民間の事業ですから、事業性についても当然配慮されたというふうには思いますけれども、やはり総合的にいろいろな側面から見て、6階建てがいいという結論に達したのではないかと。総合的に見て6階建てを選んだということだと思います。

都市計画課長 今の質問は阿佐ヶ谷住宅側からの視点の質問ですので、杉並区の行政としてどういうふうに位置づけたかということも説明しないとイケないと思います。

確かに平成6年から長い間、区としても大規模団地の建替えについては、頭を悩ませてきました。阿佐ヶ谷住宅、荻窪団地を含めて、当時としては、周辺が畑の状態だったものが、市街化が進んで、取りつけ道路だとか、周辺が住宅地になっているものをどう建て直すかが課題でございました。

その中で行政が、先ほど 部長も言いましたけれども、脆弱な基盤整備を必ず整備をするために、道路、公園等、広場状空地、避難場所、それらの行政としてのまちづくりの課題を解決するためには、1つの手法として、促進型地区計画を採用することを決めたと。その中で、これまで長い時間、周辺の方々、阿佐ヶ谷住宅の方々、それぞれ区のほうにも要望、意見、都市計画審議会でも意見をいただきました。それらにつきましては、道路の形状、

発言者	発言内容
-----	------

既存の面影だとか、樹木の問題、それぞれを長い間かけて区といたしまして、阿佐ヶ谷住宅に要望するものは要望して、ここまできたということでございます。

今日は都市計画審議会でございますので、行政側が今後どのような都市計画の考え方を持って進めていくかということをご説明させていただければ、そういう考えで進めていきたいということでございます。

委員

ちょっと時間なので申しわけないのですけれども、確認のために、一低層住宅の規制は、なぜかけられているのか。そこをちょっと改めて確認させてもらえませんか。

都市計画課長

現状の用途地域、杉並区自体は良好なみどり豊かな住宅地というのが基本の区の考え方でございます。用途地域の改正をする際にも、ほかの区に比べますと、住宅の一低層を中心とした杉並区を形成して、それを基本としたまちづくりを進めていく。ただ、駅周辺並びに身近な商店街については、近隣商業地域を中心とした生活拠点をつくっていく。それから、コミュニティを中心としたスペースの用途地域を考える。メリハリをつけるということですが、杉並区は基本的には住宅都市杉並の用途地域をつくっていく。それは、隣接する中野区とか、ほかの区域とは違う考えを持ちながら、これまでも用途地域の改正をしてきたということでございます。

委員

そうしますと、先ほどもちょっとあったのですけれども、公園用地の問題についても、等価交換の中でも地権者の問題というのは非常に重要な問題だと。また、公園用地については、私も先ほど用地の問題で質問をさせていただいたのですが、この公園用地を杉並区で買い上げる。そうすると、杉並区の公園の計画も進むよと。当然、公園というのは、行政が責任を持って進めなければ進まない問題だと思うのですね。そういう面では、この阿佐ヶ谷住宅においても、公園用地として杉並区が買い上げる。そうすると、公園の計画も進む。周りの皆さんの地権者の問題も負担が軽くなると、これも当然あり得るのかなと思うのですね。そういう条件が1つ。

それからやっぱり、一種住低、この地域がこれだけ指定されていて、その真ん中に近いところの中で規制を緩和するということになれば、とめどもなく規制緩和が進んでいくよと。では、何のための規制緩和なのと。そういう点ではルールがないではないかと。そういう点で周りの皆さんも一低層を守る。地権者の皆さんも一低層を守るというのが基本にあってしかるべきであ

発言者	発言内容
-----	------

ろうと。

そういう点から4階案、先ほどなぜ6階案にこだわったのかというのと合わせて聞いたところだったのですが、そういう手法もあっていいのではないかなと、私はそう考えるのですが、いかがでしょうか。

土木管理課長

まちづくりにさまざまな方法があろうかと思いますが、本件のような形態になりますと、今度は事業のお話に入っておりますけれども、開発行為の許可という中で、基本的には提供公園という規定がございますので、こういう手法の場合には、いわゆる提供公園という形でいくと。事業の段階のお話になってきますけれども、確かにまちづくりにおいてはさまざまな手法がありますけれども、この方法を選択いたしまして、今まちづくりを進めていこうとしていると、こういう形だと思います。

委員

今の中で、私はやっぱり今の杉並の方向が正しいと思うのです。それで、その上に立って、ルールはルールとして守っていかないと崩されていってしまうよと。これを懸念するのですね。それを行政も一緒に入って計画をつくってきたと。当初から行政も一低層規制を緩和するよということで進めたと、こういうふうにとらざるを得ないのです。では、何のためのルールなのということをお最後に伺っておきます。

まちづくり担当部長

規制の緩和だけではなくて、何も現行法だけでいくと、例えば3階建てだけですと、べたべたと全部3階になって空地がなくなってしまうわけですね。道路等も広がらないという中で、これだけの空地があるのであれば、町全体の中で貢献していただくということで、都市基盤の整備、それから防災上の機能の確保、またはオープンスペースの確保、こうしたものがここだったらできるということで、その都市計画の手法を使ってまちづくりをしているということでありまして、それを行わなければ、一般のところと同じようなところで、いつまでたっても都市基盤の整備だとか、空地が確保できない。今回はそこをこの手法によって公共貢献しているということ。それをすることによって高さを緩和しているということでございます。

委員

ようやく順番が回ってまいりました。時間が押しておりますので、私は、今日出された資料に基づいて、事実関係を要点を絞って簡単に質問いたしますので、お答えも簡単にお願いたします。

今日の資料の別紙3 - 4、それから別紙8の2枚を皆さんどうぞお手元に開いてください。これに従ってご質問いたします。

発言者	発言内容
-----	------

先ほど都市計画課長も含めまして、皆さん、建替え組合の方も、それから周辺の方も、杉並区は良好なみどりの住宅地を守って、いい住宅にしていくという、基本的にどの方もそれで一致しているわけです。今回の緩和もそういう非常にいい、豊かな環境が提供されますよということで、別紙の3 - 4に書いてあるわけですがけれども、その中身に関して全く議論されていないです。本当にこれで、この別紙の3 - 4で、三者、皆さんが望むようなみどり豊かなオープンスペースが確保されているかどうか。それを事実として今お伺いしたいと思います。現状と建替え後という図面が3 - 4です。

私はこの間、みどりに関しては専門ですので、何度も質問してまいりました。別紙8をごらんになってください。ようやく今日、この具体的な数字が出てまいりました。樹木はそこに自分で歩いていくことができませんから、事実としてあるわけです。

別紙8の右上の一番上をごらんになってください。今、阿佐ヶ谷住宅には1,122本がございます。いろいろな木があります。木はお互いに助け合っていますから、1本1本ばらばらにすれば、姿形はよくないかもしれませんが、お互いに助け合いながら1,122本がございます。いろいろ調査をして、いろいろ書いてございますけれども、その基本計画、残置可能な樹木が約30本。よろしいですか。1,122本のうち残るのは30本しかないといっているのです。何か移植して活用できるのが100本。つまり、130本ですね。ということは、今は1,122本ですから、約1,000本の木がこの計画でなくなる。もっと端的な言葉で言えば、切るということです。おわかりになりますか。1,000本切るのですよ。

私はいろいろなところの計画に携わっておりますけれども、良好なみどりを守りましょう、それが杉並区の基本方針ですという、それをうたっている、まさに当事者である杉並区がこんな狭いところで、こんなにみどりが大事だとされている、しかも緑地軸で、1,000本の木を切らない限り、この計画は成立しないという数字です。私はずっと出してくださいと。ようやく出てきた。事実です。これに関しては、あとで1,000本の木を切る。それが何ゆえ良好なみどりを守っていくということに符合するのか、きちんとお答えをいただきたいと思います。それが1つ。

別紙3 - 4のほうに戻ってください。

恐らくそのご答弁の中で、1,000本は切りますが、ここにあるように、今は

発言者	発言内容
-----	------

3,800本しかないですけれども、この計画をすると1万1,300本になりますと、2倍以上になりますというご答弁があると思います。私は時間がむだなので、これが大変間違いであるということを今ここに申し上げます。

まず、建替え後の図面ですね。建替え後の図面にいろいろみどりがかいてあります。この中で、真ん中のみどりは駐車場ですから、大きな木は育ちません。周りにある中木とか低木、要するにツツジのような小さなものと、ケヤキのような大きなものを一緒には数えないでください。全然違いますから。それは小学生が見たって、ケヤキの1本とツツジの1本は同じではないですから、ここは高木、つまり、大きな木に限って議論をします。

そうすると、今1,122本ある。将来は800本。私は800本をどこに配置してくれるのか計算しました。この図面しか私は手元にありませんから、そうしますと、南側の1本1本かいてあるのは、好意的に見て、全部高木だとしても、235本しかありません。そうすると、残りの565本が全部北のほうの広場状空地に入るということになります。そうしますと、その建替え後に守りましょうという桜、これは正しいですから、9本あります。ピンク色が9本あります。そして、皆さんご存じですけれども、9本、この場所に桜の木だったら9本しか入らないのです。高木で565本を入れようとする。どこに入るのか。たった9本しか入らないのに、その何十倍のみどりを北のほうに入れるということに関しては、私はみどりの専門家ですが、どのように入れるのか、教えていただきたいと思います。

ここは、前にもお話ししましたが、北側で暗くて、死角になるのであまりたくさんみどりは入れないでほしいと。殺人事件とかいろいろありますから、防犯上も危ないというふうに申し上げましたので、565本の高木をどこに入れるかという計画がここには出されておられません。したがって、先ほど1,000本を切る、伐採するわけですね。そのかわり新しく植えるわけですが、植える場所がないというのがこの計画です。

この2つにつきまして、2点明確にお答えをいただければと思います。

拠点整備担当課長 阿佐ヶ谷住宅から出された今回のみどりの基本的な考え方でございますけれども、すべての樹木について調査して、基本計画に基づいて保存、活用する樹木を決めたと。それは計画コンセプトに基づいて樹木を選定してきたという意味で、それはそれで妥当ではないかと。

委員 すみません。中断します。本数のことだけ答えてください。質のことは書い

発言者	発言内容
-----	------

てありますから結構です。

拠点整備担当課長 わかりました。

今130本ということでございますけれども、今後、基本設計、実施設計に移っていく中で、残せる木はできるだけ残すように指導していきたいというふうに考えております。

委員 1,000本切るということに対する杉並区の見解について、そこだけ教えてくださいと言っているのです。

みどり公園課長 一番上が平成17年の1,000本という数字ですが、その下に平成18年の調査で958本という数字になってございます。17年から18年にかけて、阿佐ヶ谷住宅側で支障のあった木を一部整備したということで、現行の数字は958本に68本の桜を足して、1,000本は1,000本で変わらないのですが、誤解のないように申し上げますと、現在の樹枝数については1,000本強でございます。

100本減ることについては、阿佐ヶ谷住宅側からこの案が出てきましたので、区のほうとしては、130本ですね。今後実際に活用できるA判定の樹木は358本ということで、そのうちから移植できるもの、保存できるものを選んだ中で、移植に適した樹木が214本、処置可能なものが.....。

委員 すみません。時間がないので簡単をお願いします。これは書かれてありますから、余分なことを言わないでください。ここに書かれてある資料で判断しているわけですから。要するに、引き算すると1,000本を切ることになるのですけれども、それは基本方針に著しく反することではないですか。ただそれだけです。反しているか反していないか、それだけ教えてください。

みどり公園課長 ですから、基本方針に.....。この数については当然もうちょっとふやしてもらうようには今後協議をしていきたいというふうに私どもみどりの担当としては思っています。1,000本のうちから100本しか残らないことについては、当然もっと残るように考えていただきたいというふうにみどりの担当としては考えてございます。

委員 あいまいなことを言わないでください。残るようにも残らないようにも、建築の計画がこういうふうにあるわけですから、何が残って、残らないなどというのは、もう火を見るより明らかですよね。それに基づいての計画ですから。何かいつも余分なことで.....。私は時間をとらないように質問をしているのですけれども。はっきり教えてください。1,000本伐採するというのが区の方針に符合することなのかどうかです。

発言者	発言内容
-----	------

まちづくり担当部長 この計画だけでなく、3階建て、4階建てといろいろ検討しましたが、全面的に改築するとなると、一定の建物に木が当たりますので、この程度は処分せざるを得ない。その分、残せるものは残して、可能な限り残して、足りない分については植栽していくというふうな考え方でございます。

委員 それでは確認しますが、こういった狭いところで1,000本もの木を切るということがみどりを守るといふ杉並区の基本方針に合致するというまちづくりのご意見ですね。

まちづくり担当部長 一方で建物を建てなくてはならないので、道路もつくらなくてははいけないという中ではやむを得ないかなというふうに思っています。

委員 それと緑化計画は全く矛盾していますので。これについて私は2点しか聞いていませんので。本当に1分でお答えになることができる質問です。

拠点整備担当課長 北側の植栽に関するご質問ですけれども、あくまでも、今の段階は基本計画の段階でございますので、当然、基本コンセプトの中で見通しがいい空間をつくるということで、植栽数の本数についても、この基本設計、実施設計、緑化計画書ということで詳細は決まってくるというふうに考えております。

委員 ごまかさないでほしいのですよ。別にこれは基本設計も基本コンセプトもないではないですか。だって単純な話ですよ。木の大きさは決まっているわけですから。ケヤキがどのぐらいの大きさかは阿佐ヶ谷のここの通りを見ればわかるわけです。この段階でこれだけ詰めるのですから、みどりに関してはごまかさないでほしいと言っているわけです。そういう、要するに言を左右にする答弁はしないでください。

500本どこに入るのですかと聞いているわけです。800本高木を入れるという、都市計画審議会に責任を持って資料を出しているわけです。私は、800本はどう考えてもこの図面の中で入らない。私は緑地の専門家ですから、入らない。入るといふのであれば、きちんとした図面を出して、都市計画審議会に正しい資料を出してほしいと、これだけのことです。

基本計画とか、基本設計とか、これからどうしますとか、そういうことではないです。事実でしょう。桜が1本この大きさというのは当たり前なのです。これが基本計画で桜が急に1メートルにはならないのですよ。桜は10メートル必要なのです。どこに入るのですかと。端的に教えてください。

拠点整備担当課長 今回の段階は、先ほど申し上げたとおり、基本計画の段階でございますので、可能な限り事業者にも本数も含めて図面等を。それはあくまでも固まったもの

発言者	発言内容
-----	------

ではございませんけれども、みどりの本数の考え方がわかる図面を出していきたいというふうに思っております。

委員 最後になります。提案をお出しになられた責任者として、800本に関してはどのように責任を持たれるのですか。

拠点整備担当課長 残す本数等については、あるいは植栽する本数については、今は基本計画の段階でございますけれども、それは確実に植えさせるとお約束したいと思います。

会長 委員の質問が理解できているのかな。要するに、委員は800本の高木はこの中の建物計画と空地の計画では、入らないのではないのという質問をしているのですけれども。だから、植えさせますというと、高木を傷めつけて、建替えさせるのを待って、間引くのですかね。だから、それよりは、これをもう少し具体的に直しますと言ってくれたほうがよっぽどいいのですけれどもね。

土木担当部長 これからどれだけ植えるかきちんと設計の中で出させます。

会長 前回の審議会のときも委員がここのところを指摘したのですよね。その辺をもう少しリアリティのあるお答えを今度までに考えていただきたいと思うのですけれども。

すみませんけれども、ちょっと議事進行が悪かったので、12時までだとあと15分ぐらいしかないのですが、これについての最後の質問にさせていただきます。というのは、私の提案は、もう1回、12月に都市計画審議会がありますから、これの報告についてはそのときまた少し継続したいというふうに思っております。

委員 いろいろ出ていますけれども、実は、最近、私のところにも、皆さんのところにも行っていると思いますけれども、地権者あるいは近隣の方からいろいろなお手紙が来ております。要望書などが来ております。

その中でちょっとお尋ねしたいのですけれども、まず、近隣の方々が反対している内容、どういうところに反対しているのか、そういう点については、区はどのようにとらえておりますか。

拠点整備担当課長 近隣の方々は6階建てで住環境が守られないのではないかとということをご心配されているということでございます。

会長 それだけですか。

拠点整備担当課長 あとは、20メートルの緩和については、第一種低層という位置づけから、お

発言者	発言内容
-----	------

- かしいのではないかというようなことも意見としては聞いております。
- 委員 ちょっとお聞きしたいところだけ最初に聞いて、あとで意見を述べさせてもらいます。
- 今出てきている図面を見ますと、住宅組合のほうの計画の中では、6階の建物が敷地のほとんど、中ほどにあるように書いてありますけれども、この状況の中では、近隣に対する日影やプライバシーの問題というのは、どのような影響になっているのか。そのことについてお尋ねします。
- 拠点整備担当課長 日影については、離隔が最低でも20メートル以上離れておりますので、普通的一种低層の規制よりも阿佐ヶ谷住宅についてはかなり自己規制しておりますので、一般の建物を建てるよりは6階建てのほうが日影の影響は少ないというふうに考えております。プライバシーにつきましても、離隔が十分にとれておりますので、そういった意味では影響は少ないと。また、通風についても同じというふうに理解しております。
- 委員 それから、住環境の整備ということも当然大切なことなのですが、南側の住宅地、北側については日影とか、そういうものでいろいろ考えていると思うのですけれども、南側の住宅地についてはどのような配慮をしておりますか。
- 拠点整備担当課長 南側につきましては、建物の高さを2階にして、低くしております。また合わせて、先ほど申し上げたとおり、日常では通風等を十分とれるように。または、災害時には避難や消防活動に活用できるように4メートルの通路を2カ所とっております。
- 委員 それから、阿佐ヶ谷住宅の計画の中では、今まで6階であった北側の棟から、5階にして、それを4階に下げている部分があります。そうすると、戸数的には、先ほどありましたけれども、10戸ぐらい減ってくると思うのですけれども、これについて区はどのように評価しておりますか。
- 拠点整備担当課長 やはり北側の方々の理解を得るために努力されているのかなと。先ほど来、6階から5階、5階から4階と、実質4階と建物を下げているわけですから、そういった意味では、北側に対する影響もかなり低くなった。少なくなったというふうに理解しております。
- 委員 それから、阿佐ヶ谷の今現在の住宅ですね。昭和33年に建築されたというふうに聞いておるのです。それで、地権者からもいろいろ私どもに要望が来ておりますが、現在の建物の安全性。例えば今お話していますけれども、こういう建替えがだめだということになると、あのままでまた維持しなければな

発言者	発言内容
-----	------

らないような形になってしまうわけですが、建物の安全性についてはどのように考えていますか。

拠点整備担当課長 昭和33年に建物ができまして、それから今年で50年たっている。税法上の耐用年数で考えますと、コンクリートブロックは多分27、28年しか……。RCでも38年ぐらいだと思います。ある意味で耐用年数を超えていますので、それはやはり、地震等に対する抵抗力というのがややどうなのかなと懸念しているところでございます。

委員 そうですね。要望書の中でも、地震など来たら大変だというようなこともいろいろ書いてあります。

先ほど来いろいろな話も出ておりますけれども、私は、あの地域自体が、とにかく皆さんが私有権を持ってやっているわけです。公共の土地でも何でもない形ですから、地権者の意向というのをやっぱり考えていかなければいけない。特に、今お話がありましたように、現在、建物が本当に危険にさらされているということでございますので、一日も早く再建していくことが大変必要ではないかなと、こんなふうに私は思っております。

それと、その場合に、建替えの中で、採算というような話が出ておりますけれども、私は今入っている人たちが同じスペースが確保できるかということ、これはもちろん建物を建てるわけですから、その費用がかかるので、そういうことはないわけですね。ですから、自分が持っている土地を一応提供して、その分で自分の住まいの分のスペースを提供してもらうというような考え、基本的にはそういうような等価交換方式の建て方をしていると思います。

皆さんの話を聞くと、何かもうけるためにやっているのではないかと、いろいろ出ていますけれども、私のところに要望してこられている方々の話を聞くと、本当に、今住んでいる広さを確保してもらえれば、それでいいのだということです。とにかく早くやってもらわないと、高齢の方もたくさんいらっしゃるので、ぜひそれはお願いしたいということを切に聞いております。

私としては、その中で今回出てきている案を検討しますと、地域として本当にすばらしい地域になってくるだろうと思いますし、区のほうの考え方にも合致しているということでございますので、私としては、一日も早くとにかくこれを振興してもらいたいということを要望とおかしいですが、お願いしておきたいと思います。

発言者	発言内容
-----	------

- 委員 お時間がない中、すみません。ちょっと一言だけ。
- 私もふだん「すぎ丸」に乗せていただいて、阿佐ヶ谷住宅を拝見させていただいております。もう本当に今の状況を見ると、一刻も早く建替えが進むことを本当に切に望むものでございます。
- その中で、今いろいろ議論がございまして、私もわからないところがたくさんあるのですが、1点確認をしたいのですが、3 - 2の資料の東西道路の整備というところに、一番最初「将来、補助133号線が整備された場合」と書かれていまして、その後、別紙3 - 4には、「みどりのベルトづくり」の一番大きな見出しの全体を囲むところには、「将来整備される」と。「補助133号線の連続したみどりと結びつけるとともに」と書いていまして、文章的には一歩踏み込んだ表現になっています。
- 皆さんご存じのとおり、この補助133号線は、住宅街を横断して、一切道路も何も関係なく、今の中杉道、役所のところから甲州街道まで突き抜ける形ですね。このことに関しては非常に皆さん、この阿佐ヶ谷の問題とは別にでも、大変ご心配になっていらっしゃる住民の問題だと思えます。
- 私もこれをちょっと見ますと、今、最初の中でも一番上に掲げていること自体どうかなと、正直言って思うところです。最初の3 - 2です。3 - 4のところには一番上の一番最初の頭のところに書かれていることに対しては、区はどのようなご見解をお持ちなのか。この補助133号線は区としてどういうお考えなのか、確認をしたいと思えます。
- 土木担当部長 133号線については、区の中の都市計画道路の南北の道路があまりありませんので、重要な都市計画道路だというふうに認識してございます。
- 委員 と申しますと、私は今まで別の先輩議員からもこのことについては白紙だというふうな。それこそ、こういう建築告知線とか、戦前とか、戦後すぐにととか、あってないような線もいっぱいあるということを私も前職でわかっていたのですが、このことをすることが大変なことだというのは、よく皆様もご存じだと思うのですけれども、何かここに東西道路も、そこにもうくっつけるとか、あまりここに踏み込む話なのかなというのが正直な感想なのですが、いかがですか。
- 都市計画課長 やはり都市計画の見地から申し上げますと、土木担当部長が言いましたとおり、133号線は将来にわたる杉並区の南北交通の幹線道路の位置づけとしては、重要と認識してございます。

発言者	発言内容
-----	------

ただ、誤解のないようにするのは、今回、阿佐ヶ谷住宅の図面の中で、これと133号線をセット論にして、阿佐ヶ谷住宅をやるから133号線の計画を具体的に急に進めるといふ、行政の位置づけを変更するといふことはございません。

今、133号線については、東京都のほうが中野区の北側のほうで積極的に整備を進めてございます。したがって、今後、133号線のあり方は、委員がおっしゃるとおり、住宅地の中でございますので、これまでどおり道路整備については慎重に地元の合意形成、東京都の調整を行いながら、東京都がどのような方向を示していくのかといふことをしていくといふことでございます。

ここに書いてあるとおり、団地の建替えといふのは今後、50年先を見据えた計画といふことも視野に入れて都市計画を考えなければいけませんので、都市計画決定されている133号線といふのは事実でございますので、その辺を図示として記入して、説明を加えたといふふうにご理解いただきたいと思います。

委員 私は、阿佐ヶ谷住宅以上に133号線を本当に通すのであるならば、50年ではとても済まない話で、100年以上かかるような、物すごく大きなお話であるので、それを何か前提にして、まして3 - 4の一番頭のところに書かれていることについては、慎重な記述が必要なのではないかと思うのですが、そこはいかがでしょうか。

都市計画課長 広範な都市計画を考えていく際に、町の骨格といふのは道路でございます。道路の形成によりまして町が大きく変化して、用途地域も変わりますし、環境も変わります。その辺については、事実、133号線は都市計画道路ということで、都市計画決定がされてございますので、その事業に合わせて、将来的には町も大きく変化することを考えていくということもありますけれども、現時点で具体的な周辺の町の様態が変わるといふことは、杉並としては考えていないといふことでございます。今後の課題だといふことだといふふうにご認識してございます。

委員 ということは、この文章は変わらないといふことでよろしいのですか。

都市計画課長 所管課の都市計画課の打ち合わせした結果でございますので、この文章表現につきましては、そのような誤解がない範囲でご理解いただきたいと思いますといふふうにご考えております。修正はしないといふことでございます。

会長 ちょっとすみません。12時を過ぎましたけれども、あと20分ぐらい延ばして

発言者	発言内容
-----	------

委員

もよろしゅうございますか。今日はまだ報告事項が3件残っていますので。

では、次に行かせていただいて、「まちづくり専門部会の報告について」ということですが、これは村上部会長のほうからご報告いただけますか。

それでは、第9回と第10回、8月5日、22日の両日に開きましたまちづくり専門部会の審議内容につきまして報告させていただきます。

第9回は、京王線の立体化に伴う2つの協議会の認定についての協議でございました。1つは「下高井戸駅周辺地区街づくり協議会」、もう1つは「桜上水駅周辺地区街づくり協議会」の2つでございます。

この両地区は、京王線の立体化に伴いまして、線路の片側が世田谷区で、片側が杉並区になっておるところでございますが、両地区にまたがったまちづくりの協議を進めておられます。そして、一体的に協議を進めていくという前提の中で、駅周辺の防災性とか、住環境及び商業環境の改善を図っていくために具体的なまちづくり計画まで、検討を今後進めていくという趣旨でつくられております。

それから、活動につきましても、既に平成17年10月から協議会の設立準備会を立ち上げまして、勉強会を月1回のペースで開催されております。さらに2つの部会、地区全体のまちづくり部会とか、商店会でのまちづくり部会を設置して、運営委員会のほかにも毎月1回開催しておられまして、まちづくりニュースなども年4回程度発行されているという、かなり活動しているという趣旨でございまして、杉並区側としても、合同のまちづくり協議会を認定いたすことにいたしました。

それからもう1つ、「桜上水駅周辺地区街づくり協議会」では、これもやはり同じような趣旨でございますが、活動の目的も同じようなことでございます。

ただ、今回の協議の中で、ちょっと時間がないので簡単に申し上げますと、会則の中で少し文言などの整理ができていないようなところがありましたので、今後活動に当たって疑義が生ずるとまずいので、その点を整理して、まちづくり専門部会に報告を行うことという附帯条件をつけまして、認定いたしました。

それから、10回目の「富士見丘まちづくり協議会」の件でございますが、これは富士見丘町会と同地域の区域でございました。区域の形状等をもう少し整理したほうがよい部分があったりしましたので、富士見丘駅周辺

発言者	発言内容
-----	------

の環境をよくするという趣旨は、非常に買えるところでございますし、活動につきましても、富士見丘駅のバリアフリー化とか、駅周辺の環境問題、それから商店街を中心とする交通問題などをやっていきたいということでございましたので、ここにコンサル派遣を行って、もう少し会則の整理や、エリアを絞り込んでほしいということで、継続審議とするということにいたしまして、2カ月間の有余を持って、再度、審議いたすということにいたしております。

以上、報告を終わります。

会 長 今の報告について何かご質問、ご意見ございますか。

委 員 これは行政にもお願いなのですが、まちづくりについて、まだ皆さん、地域的に十分に熟達していないというのがありますので、行政の皆さんがもっと足を運んでいただいて、そしてまちづくりの準備が進むようにぜひお願いしたいなと思っておりますので、よろしくお願いします。

会 長 ほかには、

なければ、この報告は今日はここまでにさせていただきます。

次は、「杉並区景観条例の制定に向けた今後の進め方について」

まちづくり推進課長（仮称）杉並区景観条例の制定につきまして、今後の進め方をご報告いたします。

これまでも杉並区では、大田黒公園の周辺地区などで景観まちづくりを進めてまいりましたが、区独自の景観施策を推進するために、現在、景観条例の策定を準備してございます。これまで、学識経験者の方や、庁内の検討組織で検討してまいりまして、先般9月に区民意見提出手続きをさせていただいたところでございます。

主な内容でございますが、基本理念などを定めまして、今後景観計画を定め、届出あるいは事前協議などの制度を明記し、第三者機関として、景観審議会というものを設ける予定でございます。来る第4回区議会定例会に条例案を提出する予定で今準備をしているところでございまして、平成21年4月に施行する予定でございます。

なお、条例あるいは景観法に基づきまして、景観計画を21年度につくる予定でございます。景観計画をつくる際には、こちらの都市計画審議会の皆様にご意見をいただくことが定められてございます。そのときには、計画をお示しして、ご意見をお聞きしますので、よろしくお願いいたしたいと思いま

発言者	発言内容
-----	------

す。

私からは以上でございます。

会 長
委 員

これについて何かご質問、ご意見ございますか。

景観に取り組んでくださるといのは大変うれしいことなのですが、それを本当に積極的に実のあるものにしていただきたいということです。

例えば最近、私の友人でも新宿区の景観アドバイザーになって、しょっちゅういろいろな問題で仕事をしているという人からも話を聞いているのですが、非常にいろいろな大学の研究室なども含めて、新宿区の景観の特徴あるいは資源がどういうふう分布しているのか、どんなふう景観をつくっているのかということ相当綿密に調査をしたらしいのですね。やっぱり自分の町が、地域がどういうふうになっているのかということを知ると。

それぞれの場所にふさわしい景観のやり方が当然求められるわけですから、まずその辺を杉並区の場合はどの程度、景観の特徴、調査みたいなことをどんなふうに進めようとなさっているのか、その辺をちょっとお聞きしたいのですが。

まちづくり推進課長 調査の点では、今新宿区の事例が出ましたが、例えば大学の方に非常にご協力をいただいたということは聞いてございます。

我が区につきましても、実は工学院大学の皆さんにはまちづくりのご研究をしていただくとか、そういう取り組みもしていただいております。町の調査といたしましては、現在、色彩調査を色彩の専門家の方にしていただいているというようなこともございますので、その辺を景観計画の中に盛り込んでいきたいというふうに考えてございます。

会 長
委 員

ほかには何か。

本当に素晴らしい。私もやったほうが良いと思っているのですが、幾つか確認なのですけれども、2の条例の主な内容の(3)の「一定規模以上」という意味と、さらに、5の行為の規制の(1)「届出」の中に「景観形成重点地区では、より厳しく規制します」と。その場合の規模ですか。どのぐらいの。我々のような住宅にまで及ぶのか及ばないのかですね。それから3点目が、A3の一番最後のところに、真ん中に「(仮称)杉並区景観条例でできること」とありますが、その2つ目に「届出が必要になります」と。「一定規模以上の建築物等(高さ10m以上又は敷地面積1,000㎡以上)」と書いてありますが、これは敷地面積でよろしいのですか。私は一瞬、延べ床なのかなと思っ

発言者	発言内容
-----	------

たのです。その確認を3点お願いします。

まちづくり推進課長 失礼いたしました。

別添の資料もございますので、資料につきましてはごらんいただければというふうに思ってございましたが、細かなところで申し上げますと、「一定規模以上」というところが、今お話がありました高さ10メートル以上あるいは敷地面積1,000平米以上を今のところ考えているというものでございます。

また、重点地区についてさらに厳しくするという点につきましては、その内容につきましてはまだこれから詰めるところでございますが、例えば対象とする大きさを今申し上げましたよりも小さくして、きめ細かくお届けをいただくというようなものが考えられるというふうに考えています。

会 長 よろしいですか。

委 員 この景観条例は大いに結構なのですけれども、そうしますと、この景観条例が、先ほど阿佐ヶ谷住宅の問題が出てきましたけれども、それと若干矛盾してくる中身として出されてくると思うのです。そういう点でのあり方というのはこれからまた改めて問われてくることになるかと思うのです。そういう点でちょっと意見をお聞かせください。

まちづくり推進課長 どの点が矛盾をされているかというのはちょっとわかりませんが、例えば届出などにつきましても、一定の届出をしていただいた際に、今後、私どもも景観について基準をつくります。その基準の中でそういうものに沿ってつくっていただけるかというようなことを私どもも審査をしていただきます。その際に、第三者機関として景観審議会にご意見をいただくというような手続きも踏んでございます。

したがいまして、現時点で私から申し上げることは、今の阿佐ヶ谷住宅とこの景観条例の制定につきましては、何ら矛盾がないというふうに考えてございます。

会 長 よろしゅうございますか。

ほかには。

もしあれでしたら、この報告はここまでにしていただいて、最後の「まちづくり条例の見直しに向けた提言について」。

都市計画課長 現行のまちづくり条例でございますが、5年を経過として見直すことということが条例本文に書かれてございました。区といたしましても、条例見直しに向けた懇談会を設置いたしまして、区長のほうにご提言をいただきました。

発言者	発言内容
-----	------

今回、その提言の内容についてご報告をさせていただきます。

まず、表紙の1番でございますが、「提言」の主な内容は以下のとおり(1)から(4)までの大項目でございます。小項目でそれぞれ細かいことが今回懇談会でだいぶ先生方は議論の回数を重ねまして、起草委員会を含めて議論をしていただきました。

今日主な点、3点をご説明したいと思います。資料として別冊、提言書がつけてございます。

まず、6ページをお開きください。

その中で、(1)の、でございますが、協議会のタイプの追加と協議会の認定基準の明確化ということでございます。テーマ別実践型まちづくり協議会が6ページ、7ページが市街地整備型まちづくり協議会のイメージ、3番目が地区計画指定型まちづくり協議会ということで、それぞれの目的に応じたタイプ別の協議会を設定したこと。それから、流れについてもフロー図のような登録、認定、それから提案、実践、それと区への提案、第三者機関の意見聴取と手続きを定めました。

それから、今までの都市計画審議会の専門部会の先生方のほうからも、認定基準をもう少し明確にしていきたいと思いますというご意見もございましたので、ページの中ほどの右側でございますが、協議会認定の要件、それから区への提案の要件というところを先生方のほうで議論をしていただきました。

次に、13ページをごらんいただきたいと思います。

地区計画等の住民素案の申し出、それから都市計画第21条によります都市計画の計画案の提案、地区計画案等の申し出というのが第16条、第21条で定めてございました。第21条につきましては、都市計画法が変わりましたので、まちづくり条例に追加したということでございます。

なお、今回の提言の中で大切なことは、都市計画法で定められている以外、まちづくり条例で申し出者または提案者をきちっと位置づけして、追加をしたこと。それから、申し出と提案要件について明確な基準をつくったということでございます。

最後になりますが、19ページをごらんいただきたいと思います。これが表紙の(3)(4)でございます。

「大規模土地取引行為の事前届出調整制度」ということで、大規模な土地取引行為を行おうとする日の数カ月前までに土地の所有者の方から区のほう

発言者	発言内容
-----	------

に届出をしていただきまして、区は、第三者機関の助言を得た上で、土地所有者にまちづくりに向けての助言を行うということ。

それから、20ページは、「大規模開発事業に係る土地利用構想の事前届出制度」ということで、大規模開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期までに届出をさせまして、住民説明会等で公開をしていただきます。その後、周辺住民の意見を提出できる機会、それから事業者による見解書の作成、それを公告・縦覧いたしまして、土地利用構想の届出の変更ということをして、第三者機関の意見を聞いた上で助言・指導を行っていくと。それを受けて事業者が事業の手続きを始めるという流れを新たにつくるということでございます。

最後でございますが、21ページでございます。

第三者機関の設置についてでございます。真ん中の表でございますが、これまでのまちづくり条例は、都市計画審議会の中の下部組織として、都市計画審議会のまちづくり専門部会というところで条例の審議等について所掌してございました。今回、新たに第三者機関のまちづくり審議会というものを仮称でございますが、つくることを提案なさってございまして、その中で条例独自のものについてそこが所掌するという提案でございます。

なお、都市計画審議会におかれましては、都市計画法第77条に基づく都市計画法に基づく審議をこれまでどおり続けるということで、組織を2つに分けるという提案でございます。

すみません。また表紙に戻っていただきまして、最後でございますが、今後の進め方の予定でございます。

10月から11月にかけて、改正条例案等に係る検討・改正案の策定を事務方で進めてまいります。11月に入りましたら、改正案の骨子を区議会都市環境委員会のほうに報告いたします。12月に区民の皆様へ意見提出手続きをお願いいたしまして、来年の2月、まちづくり条例改正案を議会のほうへ上程をしたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

会 長 どうもありがとうございました。

これについてご質問。

委 員 先ほどご説明がありました大規模土地取引等の事前の届出ですとか、大規模事業開発による土地利用構想の事前届出なのですけれども、今、この「大規

発言者	発言内容
-----	------

模」というのは大体どのぐらいの大きさを前提になさっておられるのか、ちょっとその辺だけお聞きしたいなと思います。

都市計画課長　　今までまちづくり条例が5年経過して、やはり大きな問題は、住民の周辺の皆様が、急に大規模な開発が出てきて、事業者がこんなものを建ててしまうという段階に入ってきて初めて知るということでした。そのために、この2つの制度をきちとつけたということになります。

今のところ、これから条例を考えていく中で決めていくわけですが、おおむね5,000平米か1万平米か、その程度のものでも行政側としては調査に入っていきたいなというふうに考えてございます。

委員　　それでは続きまして、戸数に関してはどういうふうにお考えなのでしょうか。

都市計画課長　　戸数に関しましては、20ページでも「戸数の多い共同住宅」という表現になってございます。これにつきましては、もう少し実際のマンションだとか、大規模な戸建て住宅の開発等の実態調査を行った上で、行政としてはこれから決めていきたいというふうに考えてございます。

委員　　現状ではまださらということですね。

都市計画課長　　まだ未定でございます。

会長　　ほかにはどうですか。

委員　　まちづくり条例の見直しは、時期としてはもう少し早くてもよかったのかなと私は思っていますけれども、かなり具体的なところまで踏み込んだ、重要な見直しだと思います。

具体的に、第三者機関というものですけれども、第三者機関ではあるけれども、審議会という位置づけになるわけですね。

都市計画課長　　この辺が、先ほどご説明しました景観条例とまちづくり条例が今後の杉並区の重要なまちづくりの二本柱の条例になるかと思います。景観条例のほうでも景観審議会ということが必置事項でございまして、まちづくり条例を制定する際に、景観条例と合わせて組織を検討するということになるかと思いますので、その辺の詳細につきましては、今後また詰めるということになります。

委員　　この辺のすみ分けが非常に、この都市計画審議会と、それからこれまでのまちづくり専門部会という機関というふうなすみ分けだったわけですが、第三者機関という言い方だと、何となくちょっとそぐわないような感じがするんですね。

発言者	発言内容
-----	------

ご趣旨はよくわかりました。

これからまた煮詰めていくというところだと思いますけれども、新しい機関として、都市計画審議会とはまた異なる、少し地域に落とし込んだ重要な議論をする、審査をしてもらう機関になると思いますので、景観法は景観法に基づく審議会だと思いますので、その辺のすみ分けのところは精査していただきたいなと思います。

以上です。

委員

端的に2点だけお伺いします。

5ページのところにありますけれども、まちづくり協議会ですが、1つの地域に1団体とすると、これを原則にするのでしょうか。つまり、利害の反するもの、提案があったときに、先にあったほうを認めると、そういう現況を追認するのかどうか伺います。

もう1つは、17ページです。大規模土地取引に関して、かなり早い時期から届出の準備などをするということができるとのことなのですが、最近、最高裁の判決が変更されました。この9月10日に青写真の段階から、早い段階からいろいろ計画について異議申し立てができるということになったということなのです。つまり、今回、杉並がこうやって早い段階で計画を固めていくとなると、住民は早くやったと思っても、もうそのときにはほとんどでき上がっていて、やっぱりそれに対しては異議申し立てができなくなると、そういったことにならないのかどうか、ちょっと整理して教えてください。

都市計画課長

基本的に5ページの部分に関しましては、先生方にもだいぶ時間をかけてその辺を議論していただいた結果でございます。タイプ別によって変えていかなければいけない必要性もありますし、地域の活動が複数あって、幅広くやっていかなければいけないという考え方も両方ございました。

結果的には、5ページの最終、「また、これまでの」というところで書いてございますけれども、基本的には、テーマ型、実践型に関しては複数あってもいいのですが、市街地整備型のようなものに関しましては、原則としては、1地域1団体としたほうがよろしいかなという意見が多かったということで、5ページはそのような記述になったということでございます。

それから、大規模土地取引の問題につきましては、まだこれから行政側も提言を受けて、条例をどのようにつくっていくかというのは、まだこれから始めますので、そこはまだ私自身もご説明できるまで固まっていないという

発言者	発言内容
-----	------

のが状況でございます。

委員 協議会については早いもの勝ちなのかとお尋ねしたのですが、そこはどうでしょうか。

都市計画課長 早い者勝ちかどうかと言いますが、登録して、認定していく中には、第三者機関の意見をきちっと聞いてやっていくわけですので、その中できちっと整理をしていけると。それから、登録の段階でも、内容、目的によって登録の要件というものをきちっと整理して、その中で精査していくということになるのかなというふうに考えてございます。

会長 では、だいぶ長時間になりましたが、今日はこれで終わりにしたいと思います。が、「その他の連絡事項」というのは何かありますか。

都市計画課長 それでは、私のほうから連絡が2点ございます。

まず、1点でございますが、区には、区民から意見や要望を聞く担当課がございます。区政相談課というところでございますが、そちらのほうに区長と杉並区都市計画審議会委員各位様というあて名が列記されました文書が送付されてきました。今日、写しを各封筒に入れさせていただき、参考までに席上配付させていただいておりますので、後ほど読んでいただきたいというふうに思っております。

なお、回答が必要な相手方には、既に担当課の拠点整備担当より書面で相手方のほうには回答をさせていただいております。

それから、大きな2点目ですが、先ほど会長から12月に都市計画審議会を開催されるというご発言がございましたが、事務局としては、12月の開催につきましては、16日火曜日、午前10時より、ここの会議室が確保できますので、できましたら16日火曜日、午前中をお願いしたいというのが事務局からのお願いでございます。

次回、12月の都計審で議案事項を事務局として出す必要がございます。内容に関しましては、東京都決定の東京都市計画都市再開発の方針の変更、それが1件。それと、東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、来年の1月19日が都への回答期限となっておりますので、12月に都市計画審議会が開かれますなら、その場でご審議をお願いしたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

会長 ということで、ちょっと私があればよかったようですが、12月16日に次回を考え

発言者	発言内容
-----	------

ているということなので、今日は阿佐ヶ谷住宅の報告が全部出ているとは思いませんので、今日出された質問で追加の資料があるならちゃんと準備をして、そういう用意をして、阿佐ヶ谷住宅の報告の質問時間も次回とれるように考えてください。

それでは、以上で本日の予定の議事はすべて終了しましたので、第150回杉並区都市計画審議会を閉会いたします。

どうも長時間、ありがとうございました。

了