

第 1 5 1 回

杉並区都市計画審議会議事録

平成 2 0 年(2008 年) 1 2 月 1 6 日(火)

議 事 録

会議名		第151回杉並区都市計画審議会
日 時		平成20(2008)年12月16日(火)午前10時～午後12時00分
出席者	委 員	〔学識経験者〕 黒川・***・陣内・石川・井上 〔区 民〕 田木・***・倉本・大村・***・ 大原・*** 〔区議会議員〕 奥山・岩田・大槻・原口・河津・ 大泉・河野 〔関係行政機関〕 畠山(代理出席)・***
	説明員 (区)	〔政策経営部〕 *** 〔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、 杉並土木事務所長 〔環境清掃部〕 *****、環境課長
傍 聴	申 請	40名
	結 果	40名
配布資料		郵送分 第151回杉並区都市計画審議会次第 配布資料一覧 <審議事項> 議案1 東京都市計画 都市再開発の方針の変更 [東京都決定] 計画書、新旧対照表 議案2 東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更 [東京都決定] 計画書、新旧対照表 議案1及び2の参考資料1～3 <報告事項> 阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について 報告書及び別紙 杉並区まちづくり条例の改正案の骨子について 報告書及び別紙 席上配布資料なし

議 事	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審議会成立の報告 2. 開会宣言 3. 議席の決定 4. 署名委員の指名 5. 傍聴申出の確認 6. 議題の宣言 7. 議事 <ol style="list-style-type: none"> (1) 審議事項 <ul style="list-style-type: none"> 東京都市計画都市再開発の方針の変更 [東京都決定] 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更 [東京都決定] (2) 報告事項 <ul style="list-style-type: none"> 阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について 杉並区まちづくり条例の改正案の骨子について 8. その他連絡事項 9. 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。定刻になりましたので、会議の開催をお願いいたします。</p> <p>今日は、委員、委員、委員から、所用のため欠席とのご連絡をいただいております。まだおくれてお見えの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16名の委員が出席をしております。したがって、第151回杉並区都市計画審議会は有効に成立しております。</p>
会 長	<p>それでは、ただいまから第151回杉並区都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>最初に、本日の会議記録の署名委員として、大槻委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。</p> <p>今日は10時からですが、できたらなるべく午前中に終わればと思っていますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>最初に、本日の傍聴の申し出について、事務局より報告願います。</p>
都市計画課長	<p>今日は、さんほか31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。</p>

発言者	発言内容
-----	------

都市計画審議会条例は公開が原則でございますので、ご理解をいただきたいと存じます。

それからまた、審議会としてお決めいただきたい点が3点ございます。

まず1点目が、本日、区民の傍聴人の さんほか1名から、会議をテープ録音したい旨の許可願いが出ていること、2点目が、区民の傍聴人の さんから、会議を記録するためにビデオ撮影をしたい旨の許可願いが出ております。3点目でございますが、 テレビの さんより、番組放映（取材）のため、会議のビデオ撮影をしたい旨の許可願いが出されております。

3点、よろしくお願ひいたします。

会 長 それでは、ただいま事務局から報告のありました、初めに区民の傍聴人からのテープ録音、ビデオ撮影についての許可はいかがいたしましょうか。従来ですと、全部許可をしていたのですが、よろしゅうございますか。

（異議なし）

会 長 それでは、区民の傍聴人からのテープの録音、ビデオテープの撮影については許可をいたします。

続いて、報道番組関係のTBSのビデオ撮影についての許可はいかがでしょうか。

委 員 撮影につきましては、我々は余り慣れていないものですから、できれば重点的に最初のほうだけでも撮っていただいて、後のことは筆記しておいていただくか何かしてやっていただければ、それで間に合うのではないのでしょうか。

委 員 私は全面的に撮影していただくことを求めます。といいますのは、最近、雑誌にも出ましたし、新聞にも何度も出ておりまして、皆さん、大変関心が高いことですので、当審議会の責任としても私はそう思います。

会 長 ほかのご意見はどうでしょうか。

委 員 最初に5分か10分ぐらいでいかがでしょうかね。

会 長 私も別の観点からいくと、審議を公平、公正にできるような環境に委員の方々を置いておきたいとは考えております。

（傍聴者発言）

会 長 傍聴人の方は静かにしておいてください。そうでないと、退去を命ずることになります。

発言者	発言内容
委員	<p>会長のお言葉でございますけれども、私は議員ですから、いつも公開の目にさらされておりますし、公開されるときちゃんと質疑ができないというのは、それは逆のような、つまり市民の方からすると、非常におかしな話だと思えます。</p>
委員	<p>今の話ですけれども、区民の方は皆傍聴しているわけですから、そういうことは成り立たないと思います。いずれにしても慎重に審議するために、そういう場をとにかく与えていただきたいと思えます。</p>
会長	<p>ほかの意見はありますか。</p> <p>ないようですけれども、今、2つの意見が出ていると理解してよろしゅうございますか。冒頭、5分か10分だけカメラ撮りをして、それで終わるといふのと、最初から最後まで全部撮影を認めるという案と2つありましたけれども、ほかにはありませんか。</p> <p>なければ、ここで決めざるを得ないと思うんですけれども、どうしましょうか。</p>
	<p>(「冒頭だけでいいと思います」の声あり)</p> <p>(「採決、挙手採決」の声あり)</p>
委員	<p>私は、公開で本来行われるべきなので、テレビが入ろうと入るまいと、これは関係ないと。私は原則的な形は貫くべきだと思っております。</p>
会長	<p>では、その2つの意見ですが、ほかに何かありますか。</p>
委員	<p>私も、公開でやっておりますので、淡々として受け入れればいいのではないかと思います。</p>
会長	<p>わかりました。結局、どちらも2つの意見ということですので、これはやっぱり採決ということになると思うんですね。これは、無記名の投票というのは準備ができますか。</p>
都市計画課長	<p>お時間をいただければ、無記名投票でできます。</p>
会長	<p>じゃないと、こういうビデオでやっているから、意思表示がということですからね。</p> <p>では、無記名の投票で決するというところでよろしゅうございますか。</p>
	<p>(異議なし)</p>
会長	<p>では、ちょっと時間をください。</p>
都市計画課長	<p>では、準備いたしますので、少しお時間をよろしくお願ひいたします。</p>

発言者	発言内容
会 長	では、準備する間に、「可」か「否」というので採決をしたいと思います。撮影をずっと許可するというのが「可」、頭撮りだけとするというのは「否」ということで投票をさせていただきたいと思います。
都市計画課長	それでは、今から紙を用意いたしますので、委員にご配付いたします。 (投票)
都市計画課長	では、事務局のほうで集めさせていただきます。 お願いがございますが、だれか立会人を1人ご選出をお願いしたいと存じます。
会 長	委員、立会人をやってくれますか。
委 員	了解です。 (開票)
都市計画課長	では、結果を発表させていただきます。 「可」とするもの9票、「否」とするもの6票でございます。
委 員	間違いありません。
会 長	それでは、そういうことで、撮影は許可することにいたします。そういうことでよろしゅうございますね。それでは、この撮影は許可することにいたします。撮影のほうは、審議に支障がないような配慮をしていただくとうかがいたいと思います。 それでは、事務局から議題の宣言をお願いします。
都市計画課長	では、撮影はプライバシーに関係しますので、説明員もしくは委員の方で、傍聴人の方は撮影しないということでよろしくお願ひしたいと存じます。 では、本日の議題は、審議案件が2件で、報告事項が2件でございます。 まず、審議案件といたしまして、1点目が「東京都市計画都市再開発の方針の変更」についてでございます。2点目が「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、どちらも東京都決定でございます。 続きまして、報告事項でございますが、1番目といたしまして「阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について」、2番目が「杉並区まちづくり条例の改正案の骨子について」の報告でございます。 資料につきましては、お手元の「配布資料一覧」の内容となっておりますので、説明に入ります前にご確認をお願い申し上げます。
会 長	それでは、議事に入りたいと思います。

発言者	発言内容
-----	------

審議案件の「東京都市計画都市再開発の方針の変更」及び、「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、これは関連性が深いと思いますので、この審議事項の2案をあわせて説明をして、採決はそれぞれ別々にしたいと思いますので、よろしくをお願いします。

都市計画課長

それでは私のほうから、双方の概要と都市再開発方針の変更についてご説明をさせていただきます。その後、住宅課長より、住宅市街地の開発整備の方針の変更についてご説明をさせていただきます。本件はどちらも東京都決定の案件となっております。

本件につきましては、平成20年11月28日から12月12日までの間、都市計画法第17条に基づきまして、公告・縦覧を行いました。縦覧者、意見書の提出ともございませんでした。

それでは私のほうから、「都市再開発の方針の変更」についてご説明をさせていただきます。

杉並区のほうには、東京都のほうから原案といたしまして、このような一式的分厚い資料が届いてございます。今日はそれを全部説明できませんので、区のほうで別添の資料を用意して、概略のご説明をした後、関係する部分だけご説明をさせていただきたいと存じます。

それでは、資料の1をごらんいただきたいと思います。

本来、都市計画法では、第6条の2で都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めることとなっております。その中に、第6条の2と第7条の2でそれぞれ都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、それと防災街区の整備の方針と3つのことを定めることになってございます。

上の表をごらんいただきたいと思います。東京都決定の都市計画として、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定め、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針という3つを定めることになってございまして、一番右側の防災街区整備方針につきましては、前回、本年度の夏ぐらいに決定をしております。今日ご審議いただくのは、都市再開発の方針と住宅市街地の開発整備の方針の2点でございます。

裏面をごらんいただきたいと思います。それぞれ縦軸に都市再開発の方針と住宅市街地の開発整備の方針の概要を記入してございます。

都市再開発の方針につきましては、市街地における再開発の各種施策を長

発言者	発言内容
-----	------

期的かつ総合的に体系づけたマスタープランでございまして、「東京都の新しい都市ビジョン」づくりや「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるということでございます。前回は5年ほど前に見直しを行ってございまして、今回、決定告示を来年、平成21年の3月を東京都としては予定してございます。

真ん中の住宅市街地の開発整備の方針でございまして、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び方針に従って、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置づけを行うものでございます。これにつきましても、おおむね5年ごとの見直しを行ってございまして、来年の平成21年3月を決定告示と東京都としては予定してございます。

次に、資料2をごらんいただきたいと存じます。この分厚い資料の中で、杉並区のほうでご用意をさせていただきました杉並区に係る部分のご説明に入らせていただきたいと思っております。

1の変更案の概要でございまして、杉並区では既定の地区（再開発促進地区 2号地区 9地区及び誘導地区1地区に加えて、今回新たに誘導地区、杉並-イから杉並-エまでの3地区を加えたものでございます。

誘導地区の位置づけは、市街地環境の整備などのまちづくりを地域住民とともに取り組んでいく地区を誘導地区として位置づけしているものでございます。現在、区部では157地区が定められてございます。

1枚めくっていただきたいと存じます。A3の用紙でございまして、これがこれまでの杉並区の再開発促進地区と誘導地区の総括図でございまして。

2つございまして、右側のほうに杉並の1から杉並の9ということで、再開発促進地区が2号地区として9カ所指定してございました。それから、誘導地区として、杉並-アということで、高円寺北地区が指定をしてございました。今般、新しく追加指定をする考えが、杉並-イ、上荻一丁目地区、ちょうど地図の真ん中あたりでございまして。それと、杉並-ウとエ、下高井戸駅周辺地区と桜上水駅周辺地区の3点を追加するというものでございまして。

1枚めくっていただきたいと存じます。それぞれの附図でございまして。

まず、杉並-イ、上荻一丁目地区でございまして、これまで低層階誘導地

発言者	発言内容
-----	------

区の特別用途地区を入れまして、低層階の1階部分に商業施設を誘導するという規制を行ってきてございます。これにつきましては、やはり商店街の中にマンションが建設されまして、商店街の形成が途絶えるという障害がございましたので、この地域につきましてはテナントを誘致する地区に指定しているものでございます。地域的にはJR荻窪駅の線路の北側、青梅街道との間の三角形の地帯でございます。環八部分が少し黒くなっていますが、この部分に関しましては環八沿道地区計画に入っておりまして、この部分に関しては除かれているということでございます。

次の4ページをごらんいただきたいと存じます。

杉並 - ウでございます。この部分が下高井戸駅周辺地区でございまして、誘導地区ということで指定したいと考えてございます。図面の黒く塗ってある部分の右下に下高井戸駅がございまして、この部分が世田谷区になってございます。それにあわせまして、北側の杉並区の甲州街道と京王線を中心とするこの部分、世田谷区と隣接している部分を杉並区として指定する予定でございます。なお、世田谷区とも協議の上、世田谷区ではこの外側の部分すべて同じように1.5号地区の誘導地区として指定することになってございます。

次のページをごらんいただきたいと存じます。

杉並 - エ、桜上水駅周辺地区でございます。これにつきましても、開発誘導地区としての附図、ちょうど図面の真ん中あたりに桜上水駅がございまして、この駅につきましても世田谷区域でございまして、世田谷区が1.5号地区に指定するにあわせまして、杉並区でも甲州街道と世田谷区の区境の部分につきまして、世田谷と同様に1.5号地区を指定するということでございます。

なお、桜上水と下高井戸駅周辺地区につきましては、世田谷区民の方と杉並区民の方が一緒にまちづくり協議会を発足いたしまして、今後のまちづくりの協議の組織をつくって、地元の皆さんで定期的に月1回、まちづくりについての協議が進んでいる地区でございます。

それでは、次の資料、お手元の「東京都における都市再開発の方針」というパンフレットをごらんいただきたいと存じます。

開いていただきまして、右側に「方針で定めるもの」とございます。まず、1号市街地というのがございまして、これにつきましては23区の全域を指定するということでございます。2号地区というのは、1号市街地のうち、特

発言者	発言内容
-----	------

に一体的かつ総合的に市街地再開発を促進すべき相当規模の地区をいうということでございます。これにつきましては、今回杉並区としてはございません。

下の誘導地区でございますが、2号地区には至らないのですけれども、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区ということで誘導地区を指定しているものでございます。

図面をお開きいただきたいと存じます。これが東京都内の都市再開発方針2号地区・誘導地区の位置図でございます。このように、都心部を中心に多数の部分が指定をしております。杉並区は地図のちょうど真ん中あたりですが、この部分で既存のものが地図上に記入しております。誘導地区につきましては、右下の部分、誘導地区(区部)というところで、左から2番目の下のほうの杉並区のところで、杉並-アというのが記入してございまして、今回それに加えて、イ、ウ、エを追加するというところでございます。

それでは、次の資料に移らせていただきます。東京都から来ている議案の1でございます。

議案1として、「東京都市計画都市再開発の方針(案)[東京都決定]」でございます。順番に概略だけご説明しますと、1ページをめくっていただきまして、基本的事項、策定の目的ということでございます。1ページの下の方の欄、「都市再開発の方針は、都市再開発第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、都市づくりビジョンが都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。」ということでございます。

次のページから、策定の効果、位置づけ、策定の考え方、それぞれ細かく説明してございまして、関係しますのが8ページをごらんいただきたいと存じます。

そこにやはり先ほどのカタログと同じようなご説明ですが、1号市街地、2号地区、誘導地区の位置づけが書いてございます。そこに別表で定めるということになってございまして、杉並区に関しましては、この計画事項のページが杉並区のものだけとったものですので、1枚めくっていただいて、79ページのところに載っております。

発言者	発言内容
-----	------

79ページに、2号地区の整備又は開発の計画の概要ということで、これまで定まっておりました杉並の1から杉並の9まで、79ページ、80ページ、81ページという形で載っております。特にこの部分に関しては出入りの箇所はございません。

今回、案件としてありますのは、次のページの161ページをごらんいただきたいと存じます。別表-3でございまして、誘導地区のおおむねの位置と整備の方向ということで、2、3、4といたしまして、杉並-イ、上荻一丁目地区、杉並区中央部でございます。整備の方向でございますが、「建築物の低層階に商業・業務・文化施設等を誘導し、都市活性化拠点としての賑わいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図る」という方向でございます。

次に、3と4でございます。杉並-ウの下高井戸駅周辺と杉並-エの桜上水駅周辺でございます。おおむねの位置は杉並区南部でございます。整備の方向は同じでございまして、「駅周辺地区の住環境や商業環境の改善とあわせて、防災性の向上を図り、調和のとれた快適な市街地の形成を目指す」という方向性でございます。

次のページをごらんいただきたいと存じます。「都市計画の案の理由書」でございます。種類は、東京都市計画都市再開発の方針、2の理由といたしましては、先ほどの策定の目的と同じでございます。

次のページをごらんくださいませ。ちょっと見にくいのですが、この部分が今回、東京都で定めようとしている総括図でございます。

次のページをごらんください。243ページでございます。この部分からずっと附図でございまして、杉並区のこれまで指定してございますエリアについて附図で順番に指定しているところでございます。最後の259ページまでが附図でございます。

それではもう1つ、別冊でございますが、参考資料といたしまして、新旧対照表でございます。

ページをめくっていただきまして、3枚目になりますが、109ページでございます。それぞれ変更案、既決定ということで比較表が書いてございます。このアンダーラインが引いてある部分が変更箇所でございますが、内容自体は大幅な変更はございません。国庫補助事業の名称が変わったことに伴います具体的な事業名称の変更や防災避難場所の明示が変わった程度で、内容的

発言者	発言内容
-----	------

には考え方は変わってございません。それがずうっと続いているということでございます。

最後の221ページをごらんいただきたいと存じます。この部分が誘導地区として新たに3カ所追加する部分でございます。既決定は新規でありますので、白紙でございます。変更案でございますが、杉並 - イの上荻一丁目、杉並 - ウの下高井戸駅周辺、杉並 - エの桜上水駅周辺で、おおむねの位置と整備の方向につきましては、先ほどの東京都決定の案と同じでございます。

私のほうからは以上でございます。

住宅課長

私から、引き続きまして、住宅市街地の開発整備方針についてご説明をいたします。

まず、資料でございますけれども、「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針(案)」という資料がございます。これは議案2となっております。やはり東京都が確定しようとしている方針案から杉並区が抜粋をしたものでございます。この資料にあわせまして、「議案2 参考資料」と左上に記載をしているものがございます。表題が「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針新旧対照表」で、これが2番目の資料でございます。

それから、もう1つ資料がございます。右上に「資料3」と記載をした資料がございます。表題が「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」という資料でございます。以上が関係する資料ということでございます。

それでは、このうちの右上に「資料3」と書かれているものをごらんいただきたいと思えます。主としてこれにつきましてご説明をしたいと存じます。

表題に書いてございますけれども、「東京都は、大都市域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条の規定による『住宅市街地の開発整備の方針』について都市計画の変更を予定しています」ということでもございまして、「このたび、東京都から都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定により杉並区に対して意見照会があったので、区が回答するにあたり、杉並区都市計画審議会の意見をうかがいます。」といった趣旨で今回ご意見をお伺いするということでございます。

変更案の概要のところでございますけれども、「杉並区では、重点地区15地区のうち、事業の終了した1地区を除いた14地区を引き続き重点地区とす

発言者	発言内容
-----	------

る。)、これが内容となっております。削除する1地区でございますけれども、和田二丁目地区でございます、東京都住宅供給公社の賃貸住宅の建替え工事が終了いたしまして、事業が終結しておりますので、今回削除したということでございます。そのほかの地区につきましては、事業継続、あるいはこれから事業をする可能性があるといったところでございまして、引き続き指定という内容となっております。

この資料3の次のページに、一覧表、図面をつけてございますので、これをごらんいただきたいと思っております。

削除する地域でございますけれども、図の一番西側に「杉・12」と記載をしまして、黒く塗りつぶしたところがございます。これが今回削除した地域でございます。

以上がポイントということになりまして、あと資料につきましては、先ほどご説明をしました議案2と、それに対する附属の資料、議案2の参考資料というものがございます。これらにつきましては、今ご説明した以外の大きなポイントといたしましては、内容的には東京都の住宅マスタープランと整合性をとっているということで、中の文章につきましても、そうしたものと同じことを引き継いで作成をされているというものでございます。こちらの内容につきましては、恐縮でございますけれども、細かい説明は省略させていただきたいと思っております。

簡単ではございますけれども、以上で住宅市街地の開発整備の方針についてのご説明といたします。

会 長 どうもありがとうございました。

それでは、この2つの案件についてご質問、ご意見のある方、どうぞ挙手をさせていただけたらと思っております。

委 員 質問というか、確認なのですが、都市再開発方針のほうの1.5号地区、誘導地区についてです。下高井戸と桜上水、両地区とも杉並区と世田谷区にまたがっているということがあって、まちづくりのルールが世田谷区と杉並区と少し異なっているところがあるので、調整が大変だと思うんです。

1つは、この誘導地区について世田谷区も同じようにかけているかどうかということ、2つ目には、まちづくり協議会を杉並区と世田谷区と一体としてつくるというお話があったと思っておりますけれども、その協議会のエリアとこ

発言者	発言内容
都市計画課長	<p>の区域はどうなっているかについて確認させていただきたいと思います。</p> <p>まず、1点目の世田谷区はどうするかということでございますが、世田谷区はもう少しこの駅周辺を広域的に位置づけまして、もっと広い範囲で1.5号地区を指定したいと聞いてございます。</p>
委員	<p>それから、2点目のまちづくり協議会のエリアでございますが、まちづくり協議会は、やはり世田谷区と杉並区が接しているまちづくりでございますので、このエリア以外、世田谷区も含めまして、もっと広域的な部分を含めた位置として協議会が発足して、活動をなさっているという状況でございます。</p>
委員	<p>内容的には理解いたしました。そうすると、協議会の範囲も、杉並区と世田谷区のエリアのとり方も、場合によって少し異なってくるということなんです。そうすると、いろんな協議をしたり、例えばルールを決めたりするときのエリアのとり方、つくり方については十分調整してやらないと、後々混乱するかなと思いますので、よろしくお願いします。</p>
都市計画課長	<p>その点につきましては、まちづくり協議会を発足したいということで、世田谷区民の方からお声が挙がりまして、世田谷区のほうからも杉並区のほうへ声がかかってまいりまして、杉並区でも検討いたしまして、杉並区民の方にお声をかけて一体の組織をつくっていただくということでお願いをして、きちっと準備会、総会の手続きを経て、まちづくり協議会を立ち上げて続行しているということでございます。したがって、今のところ杉並区の方と世田谷区の方が構成員が一緒になりまして、共同のテーブルでまちづくりのお話をいただいているという状況でございます。</p>
委員	<p>今回、桜上水、下高井戸、世田谷区と接していると今お話がありました。私がちょっと気になるのは世田谷区の下北沢ですね。あそこはごちゃごちゃした町並みが魅力になっているわけですが、あそこにかなり広い道路を通すということで、世田谷区では区長選の争点になるほどの問題になっております。下高井戸などもやはり似たような町の雰囲気があるわけですが、そういった大きな問題が起きるときに、杉並区が世田谷区と対峙するというのは変ですけども、杉並区の皆さんのまちづくり方針を守りながらやっていくということは大変しんどいことだと思うんですが、その辺の心構えなどをお聞かせ願いたいと思います。</p>

発言者	発言内容
-----	------

都市計画課長 確かに下高井戸駅は世田谷区でございます。甲州街道から駅までの部分にどういう取り付け道路をつくるかというのは多分宿題になるかと思います。ただ、杉並区につきましても、商業をそこで営んでいる方もいらっしゃれば、隣接して一戸建ての住宅にお住まいの方もいらっしゃいます。同じ杉並区民であっても、価値観、住居観が違いますので、その辺につきましては区としても杉並区の区民の意見をきちっと聞いて、世田谷区の見解も聞きながら調整をしていきたいと考えてございます。

委員 今の下高井戸、また桜上水というのも、この下高井戸一丁目については、道路は狭いんですけども、きれいに整理された形にはなっているわけですね。隣の世田谷のほうはだいぶ入り組んで複雑というのがありますけれども、この複雑というのも、開発という名前で大きく変わってしまうと、今の雰囲気も変わってくるのではないかなということもあるかと思うんです。

ただ、この場合、杉並においては古い住宅も多いということで、防災上の面からも十分注意しなければいかならうと言われますけれども、狭いけれども、結構みどりの多い地域なんですね。そういう点で、まちづくりの皆さんが十分考えていらっしゃると思いますけれども、できるだけ雰囲気が残るような形が今の中からいくとふさわしいのかなと。下手をすると、あそこは甲州街道の直近にあるものですから、街道沿いには中高層の建物も結構多いという面で、景観的な面もかなり大きく影響してくるなと思いますので、そういう点では、まちづくりの皆さんと区と十分な連携を図っていただきたいなと思います。これは要望ですけども、お願いしたいと思います。

委員 誘導地区に関連して1点お尋ねさせていただきたいと思います。

かつてもう10年以上、15年ぐらい前になりますか、当時、高円寺北地区の再開発問題で、地域と東京都、あるいはまた杉並区、杉並区議会を含めて非常に大きな論争になり、その当時の地域の方々を含めて大変な思いをした場所なんです。この誘導地区が今既に決定されているということで表現されているわけですけども、十数年前の再開発の方針がそのまま今も生きているということで理解していいのか。

そしてまた、当然、当時のいろんな地域の反対運動とか、いろんな経過がありました。そういう方々も組織としては既になくなっていくかと思うんですけども、前の計画がそのまま生きて、現在もこれが伝わっている計画な

発言者	発言内容
-----	------

のかどうか、確認のためにお聞きしたいと思います。

都市計画課長

あくまでも誘導地区は、先ほどご説明したとおり、今後、開発を進めていくに値する地区を抽出するぐらいの位置づけでございます。数十年前、確かに杉並区で大変な問題がございまして、地域で大変な騒ぎになりました。そのときには、東京都のほうが高円寺北の都市計画道路と沿道の再開発の構想案という具体的な図面を地元に出して、既に事業を始めるような話を地元になさったということがございましたので、地元の合意形成が十分図られていない中でそういう案が先行いたしまして、杉並区としても大変問題になったということでございます。

現時点では、その当時の構想案につきましては東京都も白紙に戻すということで、計画自体は白紙になってございます。ただ、誘導地区として将来都市計画道路、それから防災上の観点から、まちづくりの必要な地区という位置づけとしては杉並 - アとして残しておきたいということでございます。

委員

会長、これは議案の2のほうにも入っていいんですね。

会長

はい、どうぞ。

委員

今の話の続きなんですが、最後に、議案2の317ページのほうに阿佐ヶ谷団地地区が今度新しく追加されるよということだと思んですけども、これは誘導地区という形で指定されるというふうに見えていいのですか。

住宅課長

それは従来指定していたものをそのまま継続するという趣旨で記載をしております。

会長

それでは質問にちゃんと答えていない。再開発の方針と同じようなふうに理解されているんだから、こっちはこっちでどういう性格の指定をしているのかというのを説明してください。

住宅課長

失礼いたしました。ここの阿佐ヶ谷地域につきましては、今現在、建替え計画中であるということで、今後ともそれにつきましてはの事業計画中であるということから、区域指定をするということでございます。

会長

すみません。都市計画課長のほうから補足をしていただけませんか。

都市計画課長

それでは、補足説明をいたします。両方とも関連性が全くないわけではございませんけれども、杉並区のマスタープランに準じて考えますと、やはり市街地再開発促進地区というのは、町の面的な点から、防災性や商業性、地域の個性を生かした地点ということで、ゾーン別の考え方で位置づけしてござ

発言者	発言内容
-----	------

います。

それから、住宅再開発の方針につきましても、同じように地区計画と団地の再生という2点でございますが、この点については、土地利用の転換や防災上の点からこちらをすみ分けて、それぞれ計画したという経過でございます。

委員

誘導地区のことでいろいろ関連して、例えば下北沢の問題が取り上げられたり、あるいはその駅前の、ごちゃごちゃしているけれども、ある程度みどりがあって、にぎわいもあるような空間をやはりちゃんと考慮すべきだというご指摘があったと思います。一般的にまちづくりの考え方も、随分この間、20年ぐらい変わってきたと思いますし、実際、東京をいろいろ歩いていて、まちづくりで成功しているところは、やはり余り単純に碁盤目形にできているとか、機能性や車の交通を優先しているようなところではなくて、人が歩けるし、ある種歴史を受け継いでいるような、下町の遺伝子が入っているようなところが、ごちゃごちゃしているけれども、非常に活気があって、人を引きつける魅力、魔力を持っているんですね。

そういうところを大切にしていくと同時に、防災的観点からどうやったら改善できるかという、それを組み合わせる知恵、そういうものを本当に考えないと、従来の30年ぐらい前の考え方で、整然とした防災機能性だけを尊重してやったまちはみんな失敗しているわけですね。そういう点はこれからのまちづくりの1つの考え方として、この杉並でも、これから始まることなのでしょうけれども、考えていただきたいなと思います。

委員

素朴な質問ですけども、今回新たに加えられました上荻の地域ですね。低層階に事業所を誘致するという条例を設けたことでどのような効果があったとお考えなのか。

それから、今回新たに東京都の促進地区になることで何か変化というか、そのことで何がどう変わっていくことが想定されるのか伺いたいです。

都市計画課長

2番目のほうを先に説明させていただきますと、誘導地区に指定されたからといって、まちづくりの具体的な施策に東京都が入っていくということではございません。このような計画書の中に、例えば杉並 - イ、上荻一丁目といった場合に、東京都の内部の資料としてきちっと位置づけられて、考え方が示されるということでございます。具体的な補助事業や具体的な事業がこ

発言者	発言内容
-----	------

ここにすぐに始まるという誘導地区ではございません。

それから、効果でございますが、これまで誘導地区を指定して、多分5件か6件マンション建設がございました。その中で、やはり事業者は今テナントを誘致するよりもマンション単独の開発のほうが事業性の確保ができるということで、そういう計画を持ち込む計画が多くございます。しかし、隣接する商店街の方々は、商店街が途切れてしまって、非常にさびれた商業地になってしまうということがありまして、実際はこれにつきまして、1階の一部分に商業施設を誘導して実績を上げているところでございます。

ただ、事業者側からの課題といたしましては、駅の近くといひましても、環八の近くのほうはやはりマンションが基準である地域でございます。マンションの中に商業が来るといふことも、多少事業者としてみれば、お客さんを呼び込めるようなお店がなかなか誘致できないというご懸念をなさっている事業者の方がいらっしゃるのも事実でございます。ただ、この部分につきましては、主要幹線道路と中央線に囲まれた地域、それと東側では再開発を予定しているといひますか、いろいろと建替えを計画している皆さんもいらっしゃる地域でございますので、この三角形の地点については引き続き誘導地区として新たに指定をしていきたいと考えております。

委員 私もあの地域ということがありまして、ちょっと気にはなっているのですが、杉・1と2の気象研の跡地と蚕糸試験場の跡地、これは不燃化対策が促進されて、防災に強いまちづくりということで指定されているわけですが、従来から一定程度の事業は完結しているのかなとは感じています。今現在はどのような誘導策を区として取り組まれていらっしゃるのか、その点だけお尋ねして終わります。

都市計画課長 地区計画を入れてございますので、周辺の不燃化まちづくりという事業を入れまして、建替えのときに例えば一時引っ越しをする仮住居を用意したり、道路を振り分ける際の補助だとか、そういうことの事業を継続しているということでございます。

会長 多分、議案1の資料の79ページのところのいろんな事業はどんなものがやって、終わっているのかというのを見ていただくと、もう少し理解が進むかと思ひます。

委員 基本的なことを確認させていただければと思ひます。

発言者	発言内容
-----	------

今ご説明のありました杉 - イのほうは、整備の方向というところを読ませていただくと、ある程度イメージがわくのですが、この杉 - ウと杉 - エについては表現がやや抽象的な形になっていて、当然、環境の改善、防災性の向上、調和のとれた快適なというのはどこの地域も求めているわけですが、このもうちょっと具体的な、ある程度こんなふうに改善したい、向上を図りたい、調和をとりたいというご説明が多分今まで何度か区側の方がご丁寧に地域の方々に説明会を開いていらっしゃったと思うんです。当然、一般の方ですから、ある程度具体的なイメージがないと、何をするのかかわからないと思うので、ご説明があったと思うんですね。そのご説明内容と、それに当たって地域住民の方がどのようなご意見があったか、教えていただければと思います。

都市計画課長

正直に言います、杉並区よりも世田谷区のほうが先行してこの地域のまちづくりに入っています。世田谷区は甲州街道に出る道に踏切がございまして、世田谷区自体が幹線道路を出るのに当たって、京王線が遮断しているという状況でございました。それを踏まえて、世田谷区としてはこの部分をまちづくりとして、道路の整備と駅周辺の整備を含めてやりたいという話が出たということでございます。

その話を受けまして、地元の方々が話し合いをして、行政のほうに、要はこういう地区に指定して、まちづくり協議会を立ち上げて、行政の位置づけと具体的なまちづくりのコンサル派遣などの制度を活用するようにさせていただきたいと、あくまでも地元の方からあった話でございます。

それから2点目でございます。この夏ごろに、これを杉並区の家としてやりたいということで報告を1回しているわけですが、そのときに地元で各2回ずつ夜、住民説明会をさせていただきました。やはり杉並区の区民の方は、世田谷区民や世田谷区のことにはわかっているんだけど、そうはいっても、杉並区は甲州街道の南側で車も余り入ってこないし、いい住宅環境が保たれている。そこはなるべく保全していただきたいという意見が1点。

それから、先ほども言いましたが、駅周辺の商店街の方々は、この機会にあわせて駅前広場や商店街を活性するようなまちづくりにつなげていただきたいという大きな2つの意見に分かれているところでございます。今、まちづくり協議会が開かれてございますから、行政側として具体的に構想案

発言者	発言内容
-----	------

というものはまだ何も示してございません。今、どういうまちの課題があって、将来、自分たちのまちをどうしていくんだということを住民の方々みずからがお互いに意見交換をしているという段階でございます。

委員 あと1点なのですが、この住宅地図を拝見すると、端のほうの一部京王線の線路に近づいております。一部、世田谷区さんのほうでは鉄道の高架という運動もいろいろあると聞いております。その辺については何か具体的なお話とかも含めてあるのでしょうか。

調整担当課長 京王線の鉄道の立体化ということで、構造形式 高架とか、地下とか、掘割とか、そういうことについてはまだ決まっておりますが、国のほうで5月に事業準備採択をいたしまして、優先的に連続一体化を考えていくというところが京王線の鉄道の立体化の現状でございます。

会 長 ほかにはどうでしょうか。もしなければ、この案件についてのご承認の採決をしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

（「はい」との声あり）

会 長 では、これは案件は2つですから、別々にということで、まず最初に、1、「東京都市計画都市再開発の方針の変更について」をご承認いただけますでしょうか。

（異議なし）

会 長 では、異議なしということです。
続きまして、審議案件の2、「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」、これについてはご承認いただけますか。

（異議なし）

会 長 どうもありがとうございました。
それでは、この2件については、区には「異議なし」ということで答申することにいたします。

それでは続いて、報告事項に移ります。

報告事項は2つありますが、1は「阿佐ヶ谷住宅の建替え計画について」、2、「杉並区まちづくり条例の改正案の骨子について」ということなので、最初に一括して説明をお願いして、あと審議をしたいと思います。よろしくお願ひします。

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、資料に基づいて報告

発言者	発言内容
-----	------

させていただきます。

区は、成田東四丁目地区地区計画の決定を目指し、周辺住民に対する地区計画の素案説明会を実施するとともに、都市計画法第16条第2項の規定に基づく地区計画区域内の土地の所有者等に対する地区計画の原案説明会を東京都と開催いたしました。その結果と今後の進め方について、以下のとおり報告いたします。

まず、地区計画の素案についての説明会でございますが、11月19日（水曜日）と11月22日（土曜日）に区の産業商工会館で開催いたしました。参加人数につきましては、19日は84名、22日は88名でございます。主な意見や質問でございますけれども、高さや容積率の緩和をせず、周辺と同じ第一種低層住居専用地域の制限範囲内で建替えるべきである。既存の阿佐ヶ谷住宅の地区内道路を直線道路にする必要があるのか。雨水流出抑制対策に配慮してほしい。その他、周辺住民の合意について、都市計画手続きについて、阿佐ヶ谷住宅の方々のご意見等々について意見やご質問がございました。

次に、地区計画の原案についての説明会でございますけれども、12月1日、同じく産業商工会館で開催いたしました。参加人数は59名でございます。主な意見でございますけれども、現在の地区計画の手続きを早急に進めてほしいというご意見でした。

裏面をごらんになっていただきたいと思います。この原案の公告及び縦覧、意見書の提出につきましては、公告日については12月4日、縦覧については12月5日から18日、縦覧場所は、東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課、杉並区都市整備部まちづくり推進課になっております。参考図書として、成田東四丁目地区地区計画（原案）を別紙1でつけております。これについては、前回ご説明いたしました素案と基本的に変わってはおりません。後ほどごらんになっていただきたいと思います。

意見書の提出でございますけれども、対象者といたしまして、地区計画区域内の土地の所有者等になっております。期間については12月5日から25日、提出先については東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課になっております。

今後の進め方でございますけれども、2月中旬に都市計画案の説明会を行う予定となっております。2月下旬に地区計画案の公告・縦覧、意見書の提

発言者	発言内容
-----	------

出、区の都市計画案としては、防火地域の指定・高度地区の廃止の公告・縦覧、意見書の提出がございます。3月に杉並区都市計画審議会、5月に東京都都市計画審議会、6月に都市計画決定・告示を目指しております。

次に、前回の都市計画審議会で、阿佐ヶ谷住宅建替え事業におけるみどりの基本的な考え方について説明いたしました。計画地北側の広場状空地の報告についてご指摘がありましたので、お答えしたいと思います。

別紙2をごらんください。右下にページが振っております。14ページでございます。これは前回お示ししたのですが、簡単に説明させていただきます。

左側の上のほうに阿佐ヶ谷住宅のみどりの計画コンセプトが記されております。北側の広場状空地は「面影を映す杜」、地下駐車場上部の中庭は「暮らしを彩る庭」、そして、計画地内の道路は「風景を受け継ぐ道」として計画されています。都市計画審議会でご意見をいただいたように、みどりの基本的な考えの中では、セキュリティラインとの境となる生け垣以外は視界を遮る植栽はせず、夜間においても街灯を適切に配置し、暗がりもなくして、安全・安心なみどりの空間といたしております。

次のページをお開きください。15ページでございます。阿佐ヶ谷住宅全体の植栽や園路、屋外の駐車場や駐輪場などを示した図面でございます。右上に「面影を映す杜」のコンセプトが記載されていますが、戦前のこの地域は台地上は雑木林と畑、河川沿いには雑木林と水田という武蔵野の風景が広がっていました。武蔵野の面影を映す杜として、北側の緑地は提供公園は雑木を主体に、日差しが林床まで届く明るく開放感のある杜をつくります。身近に感じられる自然として、散策やレクリエーションの場となります。こういった計画となっております。

左側の図面の上の部分で、点線の枠で囲んだところがございますけれども、植栽が密になっているところです。ここを拡大したものが右側の平面図です。また、下の断面図は、上の平面図の赤い縦の線を切った図面です。両方見ていただきますと、大体の植栽のイメージがつかめるのではと思っております。

次のページをお開きください。16ページでございます。高木の本数の算定図でございます。

右側の図面は、高木の位置とおおよその枝振りを示したものでございます。

発言者	発言内容
-----	------

右の左下の半分にありますとおり、広場状空地、歩道状空地、駐車場屋上、その他と色分けをしております。

左側の表をごらんください。A街区からE街区までの高木の本数は866本でございます。なお、注1のとおり、高木とは通常の成木の高さが3メートル以上の樹木で、植栽時に2メートル以上であると条例で決められております。このことについて、前回の審議会で私の説明が不十分で、誤解を与えたことをおわびいたします。申しわけございませんでした。

また、注2のとおり、駐車場屋上の高木数は202本でございますが、人工地盤であるため高木の数からは除外しています。

15ページをごらんになっていただきたいと思います。全体の図面ですが、その左下に、樹木の配置については、阿佐ヶ谷住宅建替え組合の現時点における基本的な考え方であるため、今後、詳細な設計を進める中で変更する可能性があるということでございます。区は今後、基本設計、実施設計、みどりの計画書の届出など、各段階で良好なみどりの環境が再生、保存ができますように阿佐ヶ谷住宅を指導していくとともに、地域に公開されたオープンスペースが地域の財産となるよう努めてまいります。私からは以上です。

都市計画課長

それでは私のほうから、まちづくり条例改正案の骨子についてご報告をさせていただきます。

まちづくり条例は、現行の条例ができて5年が経過してございます。本条例の本文に、5年を経過した後、見直しを図れという条文が書かれてございますので、これまでまちづくり条例に関する懇談会を開催いたしまして、提言をいただき、区の内部としても検討を行ってまいりました。今般、条例の改正骨子をまとめましたので、これをもって区民意見提出手続きを実施し、区民の意見を参考に、条例改正に向けた手続きをする予定でございます。

骨子につきましては別紙で長文のものがございますので、表紙のほうの要点をまとめたものに基づきまして説明をさせていただきます。

1といたしまして、条例の主な改正内容の概要でございますが、大きく分けて6項目でございます。その1項目でございますが、「まちづくり協議会に関する事項」でございます。その中で、地域の合意形成を図るまちづくり活動の推進として、区民等がまちづくりに取り組む上で、次のような段階を踏むことといたします。

発言者	発言内容
-----	------

まず、まちづくり協議会の認定に先立ちまして、区長の登録を受けること、団体の活動が成熟・組織化してきた段階で一定要件を備えたものをまちづくり協議会として区が認定するというものでございます。

小項目の でございますが、協議会のタイプの追加と認定まちづくり協議会による提案についてでございます。現行のまちづくり協議会（市街地整備型）のほかに、新たに区長が指定した地区のまちづくりに取り組む「地区指定型まちづくり協議会」と、テーマを設けて取り組む「テーマ型まちづくり協議会」の2タイプを追加いたします。それから、まちづくり協議会につきましては、地域の合意形成を進めて、区長に対してまちづくりルールの登録申請、まちづくり構想の提案、地区計画等の申出を行うということを明文する予定でございます。

次に、大きな柱の2番目、「まちづくりに関する提案制度の拡充等」でございます。

小項目といたしまして、まちづくりルールの登録手続きが不明確な点がございましたので、一連の手続きを明確化するというところでございます。

小項目の でございます。まちづくり構想に係る提案制度を創設いたしまして、住民参画と計画的なまちづくりの充実を図るようにしたいということでございます。

裏面をごらんいただきたいと存じます。小項目の でございます。都市計画法第16条第3項に基づきまして、地区計画等の申出に係る規定の整備を行います。地区計画の申出者を拡大するとともに、申出要件に関しまして、現在、規則で30人と定めているものを改めまして、新たに、まちづくり基本方針に即していること、区域面積が5,000平方メートル以上、土地所有者等の2分の1以上の賛同等を要件として、地域の特性や合意形成を尊重するものでございます。

それから、小項目の でございます。都市計画法第21条の2が改正になりましたので、今般、これを入れ込むということでございます。都市計画の提案制度に係る規定を創設いたしまして、都市計画の提案者として法定されている者のほかに、今回新たにつくる条例で、追加として認定まちづくり協議会を加えるものでございます。

大きな項目の3点目でございます。「大規模土地取引の事前届出制度の創

発言者	発言内容
-----	------

設」でございます。5,000平方メートル以上の土地取引につきましては、早期の届出を義務づけまして、土地利用構想に対する区長の助言によりまして、周辺の住環境と調和したまちづくりを誘導するというところでございます。

大きな4点目でございます。「大規模開発事業に関する制度の創設」でございます。大規模開発事業（土地面積5,000平方メートル以上又は延べ床面積が1万平方メートル以上若しくは100戸以上の共同住宅の建築）に係る土地利用構想の早期の公開と公告・縦覧等の手続きを定めます。

大きな項目の5点目でございます。上記の(3)大規模土地取引、(4)大規模開発事業に関する制度に係る勧告・公表について規定いたしまして、助言・指導の効力を担保するという条文を入れます。

それから、最後の6点目の大きな項目でございますが、「第三者機関の設置」でございます。現在、都市計画審議会の専門部会が担っているまちづくり協議会の認定等については、新たに設置いたします審議会で担任するものといたします。この審議会につきましては、景観条例で定める景観審議会と統合することとして、総合的なまちづくりの推進の役割を考えてございます。地区計画等の申出、都市計画の提案制度などにつきましては、都市計画法に基づく制度でございますので、従来どおり都市計画審議会が担任するものとする予定でございます。

最後でございますが、2として、改正スケジュールの予定でございます。12月に区民意見提出手続き、12月11日から25日の間で、広報すぎなみ12月11日号でパブリックコメント、ホームページ等を通じて手続きを行っています。それから、来年2月、まちづくり条例改正案を本議会のほうへ上程する予定でございます。

会 長

どうもありがとうございました。

では、2つの報告案件ですが、今から進行をスムーズにさせるために、阿佐ヶ谷住宅の報告について意見を述べたい方はどれくらいおられますか。ちょっと挙手をしていただけますか。 さん、 さん、 さん、
さん。

それから、まちづくり条例について意見を述べたい方はどれくらいおられますか。質問だけでも結構ですよ。 委員と 委員。

わかりました。では、スムーズにやるために、最初の意見の発言の時間を

発言者	発言内容
-----	------

15分をマックスにさせていただきます。なるべく多くの方々の意見を聴取したいと思しますので、それぞれ意見を述べたい方はそういう努力をしていただければと思います。

では、最初に阿佐ヶ谷住宅について、だれから行きますか。さんから行っていいですか。

委員

阿佐ヶ谷住宅について前回のときにもお聞きしたのですけれども、基本的には変わっていないという形で今報告がありました。建替えを、住宅の皆さんは6階建てにこだわる、そして周辺の皆さんは一低層にしてほしいという意見、このままずっと経過としては来ていると思うんですね。

それで、私は改めて確認したいのですけれども、なぜ6階建てでなければいけないのか、地域の皆さんはなぜ一低層なのかということをお聞きしたいと思っております。

拠点整備担当課長 阿佐ヶ谷住宅の建替えに関しましては、かねてから杉並区まちづくり基本方針の中で、みどりや避難場所としてのオープンスペースの確保や、地域に不足している公園、あるいは道路の整備をまちづくりの方向性としてまちづくり基本方針の中で位置づけています。今回、その地区計画の案についてはそれに沿った計画ということで、区としては今回進めていく考え方を持っています。

あと、地域の方は4階という考え方を持っていらっしゃいますけれども、区としては当初、6階建てだったものを5階、あるいは4階に下げたという経緯がございます。都市計画的な部分で、今回の計画については望ましいと考えています。

委員

だから、1つは、周辺の皆さんが一低層にこだわっているというのはどういう点からかなということですが。

拠点整備担当課長 具体的な理由は私ども把握してはございません。やはり一種低層で6階建てということで反対されている、一種低層で20メートルはおかしいということで反対されているということです。ただ、具体的な住環境に対する配慮というものが、今回の計画の中では北側の離隔を十分とっておりますし、また、植栽等でプライバシーにも配慮されております。また、日影についても現行法規よりは厳しい規制をかけておりますので、その辺については問題はないものと考えております。

発言者	発言内容
-----	------

委員 改めて私は都市再開発という形で、この場合はちょっと形は違うんですけども、東京都内は緑地がものすごく減ってきている状況もある。そしてまた、一方では都市再開発という形で、高層ビルが大きく建ってきているという状況が生まれているんですね。また、環境に対する考え方も大きく今変わってきているという形で、今の一低層の地域を守るというのが大きな声になってきているかと思うんです。

そういう点で、今回、住宅にお住まいの皆さんが自分たちの土地だからこういう形で計画したい、これは大いに結構な形なんですけれども、やはりそこには規制が必要だと思うんですね。そういう点で、あの地域は一低層の地域だよ、そういう点では規制を守ってくださいよというのが大方の条件だろうということで、1つは、やっぱりここは杉並区がどうしたら一低層で計画できるのかというところを進めるべきではないのかなと改めてお聞きしたいのですけれども、いかがでしょうか。

まちづくり担当部長 ここは一種低層住居専用地域で、この用途地域を変えるわけではございません。現行の法規内で都市計画を変えて計画をしていくということでございます。いろいろな2階建ての案、3階建て、4階建て、5階、6階といろいろ検討してまいりましたが、先ほど申しましたとおり、まちづくり基本方針に沿った案が出されましたので、区としてはこれで進めていきたいという考え方でございます。

委員 私は前にも言ったのですけれども、緑地を大きくする、これが区の計画ですね。ちなみに杉並区は、都市公園が1人当たりの平米では非常に少ないわけですね。23区のうちでも下から4番目、19位というような狭い位置づけになっています。区としても公園を広げるんだ、1人当たり5平方メートルに広げたいんだという計画であるならば、杉並区としてこの土地に民間で公園をつくるのではなくて、区として積極的な形で公園をこの地域につくっていくことが求められてしかるべきだろうと思います。そういう点で、6階、5階の部分、周りの公園を杉並区は買い取って、6階を4階、3階にする計画でも大いに進めるべきだろうと私は思うんですが、いかがでしょうか。

拠点整備担当課長 今回の計画について、区のほうでお金を出すべきではないかという意見が都市計画審議会でもかつて出たと思いますけれども、やはり民間の事業ですから、そこに区がお金を出すということになりますと、そうすると、どの民間

発言者	発言内容
-----	------

事業に対しても区がお金を出さなければならないのか。やはり区がお金を出す以上は、それなりの理由がないと、なかなか難しいのではないかと考えております。

あと、やはりオープンスペースが都市においてはすごく大事なものだと考えております。今回、一般の建て方であれば、基本的には3階建てとなりますけれども、3階建てですと、みどりや避難場所が確保できませんので、それはやはり積み上げて、なおかつ周辺の人たちに対する配慮として、先ほど申し上げたとおり、離隔を十分にとって、プライバシーにも配慮して、日影等についても現行法以上に厳しく規制をかけるということで、その辺は問題がないものと考えております。

委員

それで今出されたのですけれども、あそこにみどりをつくるというのはもちろん大事なんです。そういう点で、改めて、この地域の皆さんが、自分たちの土地だから、今、公園予定地とされているところを例えば売却します。売却益で低くすることも可能であると思うんですね。そういうときに、区のほうで買うということは可能ではないのかなという意味なんですけれどもね。

都市計画課長

今回、地区計画という制度でございますので、開発行為の関係と自然条例で敷地の各3%の提供公園ということが義務づけてございますので、それは阿佐ヶ谷住宅に負担をしていただくということでございます。

それから、地区計画で都市計画を決めるということは大きな網をかぶせるということでございまして、広場状空地、歩道状空地等は増築等は一切できないということでございまして、建物の形態も都市計画の変更なくしては将来できないという担保もつくわけでございます。したがって、将来、建替え、増改築等を含めまして、きちっと都市計画の手続きをもって変更しなければ増改築できないという担保性もある、メリットもあるということもご理解いただきたいと思っております。

委員

意見ですけれども、私は今の規制緩和という名のもとに、開発という名前の規制緩和ですよね。これを進めることは、今、東京都の緑地が激減しているところにつながってくると考えておりますので、やはり一低層という基準、条件は守るとというのが基本にあるべきだということを意見として述べておきます。

委員

企画提案書のことについて伺います。杉並区は開示請求に対して非開示とい

発言者	発言内容
-----	------

うことにいたしましたね。それに対して訴訟が提起されていると思いますけれども、まずそのことを確認するとともに、杉並区はそもそもその情報公開はどんどん進んでやっていくのだという立場であると考えます。であるならば、今回は非開示とするのではなくて、例えば墨塗りしてでも、つまり部分開示でも、とにかく開示の姿勢を示すことは必要であると思いますけれども、その2点についてお聞かせください。

拠点整備担当課長 情報公開に関して行政訴訟になっているというのは事実でございます。

区の立場は、意思決定段階の情報でございますので、それを公開することは区民の皆さんに対して誤解を与えるおそれがございますので、非公開と考えております。

委員

この後、企画提案書の内容は公告・縦覧ということで皆さんに見ていただきたいですから、誤解も何も無いと思いますが、時間がないので次に行きます。

企画提案書の中には環境への配慮として、自然環境に関して、自然の植栽についての項目があると思います。今回、前の審議会の中でも、例えばほかの委員が、この面積の中には樹木のこの数は入らないのではないかといった指摘、それから、1,000本も切る、1,100何本ぐらいのうちの1,000本も切ってしまう、これで一体どこがみどりの保全なのかとか、いろんな指摘がなされました。今回、その企画提案書の中に植栽のことが書いてあると思うんですが、そういった委員の指摘はどのような形で取り込んでいただいて、企画提案書に反映されるのか、教えてください。

拠点整備担当課長 植栽の話について、入らないのではないかというご意見がありました。今日説明いたしましたけれども、現状では、15ページをごらんになっていただきたいと思いますが、一番密になっている部分のみどりについてはこういったイメージで、樹木の間隔については、一番接しているところでも大体3メートルぐらいの間隔になっておりますので、それは十分入る。あとは説明の中で、高木については3メートルということで条例上位置づけておりますので、それは問題ないと考えております。

委員

私はみどりの専門ではないので、詳しい内容を聞きたいわけではなくて、そのような委員の指摘が、今回、東京都に送付しようとしている企画提案書の中にどのように反映されているのか、そこを聞きたいんです。つまり、前回、10月31日に審議会がありましたけれども、その後、企画提案書 どうなっ

発言者	発言内容
-----	------

ているのかわかりませんが、その中にはどのように反映されているんですか。まさか反映されていないことはないですよね。

拠点整備担当課長 企画提案書については10月31日に東京都に送付しております。

委員 ちょっと待ってくださいよ。10月31日に前回の都市計画審議会をやったんですよ。じゃ、その日に企画提案書を送付しているということは、あのとき委員がご指摘なさった、そして課長がきちんとか答弁できなくて、これでは問題があるということで、次回にきちんとした資料を出してくださいと。この問題はそもそも前に出されたわけではなくて、もう3年ぐらいずっとこの問題は出てきているわけですから、とっくに出なくてはいい資料だったわけですよね。それが今回、それらしい資料は出ておりますけれども、そうすると、前回の審議会で指摘したそのことが全然反映されていない。その日に出したということはどういうことですか。同日ということは、委員の意見なんか聞く気がさらさらなかったということですか。

それから、時間はどうですか。前回の審議会は10時から始まって、昼過ぎには終わっておりますけれども、その後すぐに東京都に持っていったんですか。教えてください。

拠点整備担当課長 前回の都市計画審議会で、都市計画の手続きについては再開させていただくという報告をしました。区としては、都市計画を進めるということで報告したわけですから、企画提案書については東京都に送付したということでございます。

委員 それは全然答弁になっていないと思います。そのことは多分ほかの委員がおっしゃるかもしれないので、私はここまでにしておきますけれども、余りにもデキレースだと思います。

それから、日程を考えても、10月31日に送付したわけですよね。その後、11月の半ばにまちづくり条例に基づく説明会があって、そしてその後、法の16条の地権者に対する説明会、これは12月初旬と書いていたけれども、12月1日にやっていますよね。そして、公告・縦覧をやって、今日が16日ですから、もう公告・縦覧は2週間で締め切りになっているわけですね。つまり、すべてスケジュールを組んでおいて、審議会でどんな意見が出るかどうかは関係なくやっている、そのように言われても仕方がないんじゃないですか。審議会の意思というものをどういうふうに考えているんですか。

発言者	発言内容
-----	------

まちづくり担当部長 前回ご説明いたしましたけれども、今日も別紙2の中で、17年度に毎木調査をすべてしながら、その間、残せる木、残せない木、いろいろの計画の中で精査しながら基本計画を立ててございます。

今お示ししました基本計画で、大体の形の中で今回都市計画を進めていって、今後、基本設計、実施設計、それからみどりの計画書の届出と行きますので、たくさんの委員の方からのご意見については、その中で可能なものは反映していくということでございます。

委員 いや、それは順番が違うでしょう。言ってもろくな答弁が返ってこないみたいですけども、随分ひどい形だと思いますよ。私たちがここでこうやって集まって審議をしているのは一体何なのかと思います。時間がないので、最後の1つに行きます。

一種低層のことです。阿佐ヶ谷住宅の特殊なところは、一種低層住宅はそのど真ん中にある老朽化した団地に、今回、高度地区利用、現在で言ったら再開発等促進区の地区計画を導入しようとしているわけです。そのような例はほかにどこがあるのかと聞きましたら、23区にはないということでした。千葉県では市川市の真間にあるということでした。真間山のところにある大きなマンション群ですが、そこはどうなんですか。周りは全部一種低層住宅ですか。用途地域はどうなっていますか。

拠点整備担当課長 市川市のその地区計画に関するご質問で、区のほうでつぶさに把握をしているわけではございませんけれども、基本的には周辺については一種低層だと考えております。

委員 私はインターネットで調べてすぐわかったんですよ。しかも、市川市は都市計画図、用途地域などもホームページで公開しているんです。もちろんどんどん変更しますから、必要なときは必ず確認してくださいということで書いてあるのですが、それで見てきました。そうしたら、これには一種だけではないです。近商、近隣商業地域などもあります。それから、ここは一種住専の真ん中というのではなくて、山の上にありますから、近くに大学があったり、広い公園やお寺、幼稚園とかもありますから、阿佐ヶ谷住宅とは随分違いますよね。どうですか。

拠点整備担当課長 ご質問の意味合いが少しわからないのですけれども、やはり地区計画というのは地域の課題を解決するためで、地域によって課題が異なりますから、そ

発言者	発言内容
-----	------

ういった意味では違うと考えております。

委員 いや、ご質問の意味がわからないということはないと思いますよ。私は明確に聞いているんだから。

では、ほかにはこういうのはありませんか。一種住専のど真ん中に今回のような再開発促進区、10メートルのところを20メートルにしようとするような例がありますか。

拠点整備担当課長 把握してございません。

委員 インターネットで調べると、埼玉県の例で2つだけありました。そこは久喜市のパークタウンというところで、四方が、1つは昔からある大きな公園、もう1つは小学校があります。それから、川をまたいだり、住宅地があって、そこは一種低層です。それから、もう1つ残った辺のところには、確かに大きな道路をまた隔てて一種低層がありますね。そういう意味ではやはりこれも阿佐ヶ谷と違うんですよ。つまり、阿佐ヶ谷のような形で、そこにこんな高い建物をどんと建てようとする、これはほとんど初めての例ですよ。今私が聞いても知らないとお答えできなかったわけですから。そんな珍しいというか、ほかではやらないようなことを強引に杉並区はやろうとしているというふうには思いませんか。

まちづくり担当部長 強引ではございませんで、もうかねてから、この計画ができてから、始めたのが5年、実際に住民に提示されてから既に5年たっておりますから、その中で丁寧に説明してきたと考えてございます。

委員 丁寧に説明するとはいっても、同じことを繰り返してきて、少しずつ戸数を減らしていったというのが現実であります。4階建て案も自分たちでつくることなく、周りの方、専門家の方々が業を煮やしてと言ってもいいかもしれません。大変なご厚意でもってつくっていただいたというわけですね。

では、最後に1つだけ法律について伺います。都市計画法ですけれども、今回の再開発等促進区を定めたところ、第13条にありますね。かなり複雑なつくりになっておりますけれども、第1項の14号の口のところに、再開発等促進区を定める場合、周りが一種住専、または二種住専のときにどのように留意してやれと法律ではなっておりますか。

会長 時間の関係で、説明してください。

委員 すみません。では、目の前に置いてありますので、私が言いますけれども、

発言者	発言内容
-----	------

要は良好な環境を定めるようにと。良好な住居の環境の保護に支障がないように定めることとありますよね。この「良好な環境」の中には高さ制限ということもあるんじゃないのですか。一種低層、そして二種低層の絶対的な高さ制限が定められているということは、高さは非常に重要なテーマである、要件であるということなのではありませんか。

都市計画課長

杉並区の特徴といたしまして、区内の65%が第一種低層住居地域に指定してございます。23区の平均は第一種低層が13%でございます。ということは、やはり杉並区は一低層を重視した住宅を中心とした都市計画を定めているまちでございます。成田地域も確かに第一種低層でございます。そのかわり、成田地域は成田地域の課題として、市街化が進む中で、狭い道があったり、行きどまり道路があったり、避難場所を確保する必要があったりという課題がございます。

先ほどまちづくり担当部長が言いましたとおり、今回、地区計画という制度を導入するということは、地域の特性に合った都市計画を立案したいということでございます。それは委員がおっしゃるとおり、ほかの地域と比べて杉並区の成田の地域について、そのような促進型地区計画を導入して広場状空地をとるとか、避難場所をとる。また、周辺環境への負荷が少ないスカイラインを描くような配慮をしながら、空地を確保していく地区計画を今回採用したいというのが杉並区の基本的な考えということでございます。

委員

これで最後にしますけれども、しかし、今回の地区計画の利点をおっしゃるけれども、享受するのはその住宅の中の方たちであって、周りの方々は決して賛成していないどころか、今も緑の旗が立って、反対をはっきり表明しているわけですよね。そういう意味では、東京都の基準の中にもあります、おおむねの周辺地権者の合意はとれていないという認識でよろしいのかどうか伺って、終わります。

拠点整備担当課長

周辺の方々で今回の計画に賛成していない方がいらっしゃるということは存じ上げておりますけれども、平成15年からの長い経緯の中で今回の地区計画が進められています。もっと古くから言えば、もう平成6年から平成20年までたって、今回の計画がまとまりつつあります。やはり3回にわたって規模を縮小したという経緯がございます。阿佐ヶ谷住宅の方々は老朽化した住まいに住んでいらっしゃるわけで、その中で本当は早く建てたいという部分が

発言者	発言内容
-----	------

委員

あるにもかかわらず、やはり周囲の方々にどうしても納得していただきたいということで、時間をかけてきたという経緯もございますので、そういった中では、区としてはそういったことを評価しているということでございます。

一種低層のみどり豊かなすぐれた住環境というものが今までのこの辺の環境だったわけですが、そこに再開発促進地区を導入して、緩和型の地区計画をかけて、それで6階建てを可能にし、そのかわり大きなオープンスペースをとるということではありますけれども、しかし、今もご説明にもあったとおり、ほとんど前例がないやり方を適用するというので、やはりこれは相当な覚悟と、それを支える公益性、そして周辺の方々の合意なしに突破するというのは、余りにも杉並区のやり方としては問題を残すのではないかと基本的に思っているわけです。

6階建て案にしないと、この事業が成り立たないという感じでこの間ずっと推移してきて、5年前あたりから具体的な今の計画がつくられ、改善しながら、少しずつ周りを5階、4階と下げながら、調和は図ってきたかもしれないけれども、基本的な大きな問題、スタンスは変わっていないわけですよ。

そういう状況、これをもっと先に進めないといけないという状況の中で、やはり一種低層を基本としながらも建替えができるじゃないかと。もっとすぐれた、例えば道路の美しい線形を描いている環境、あるいは豊かに育ってきたみどりを継承しながら、この地域のイメージを守りながら、あるいは育てながら、現行の法規で建てかえるやり方があるんだと。そうやって、本当にバリバリの建築家のグループの方が提案してくださったのが4階建て案ということなわけですね。

それはとりわけ周辺の問題を抱えていらっしゃる方々にとっても、非常にこれはいいんじゃないかと大いに受け入れられた面があったわけです。恐らく地権者の方々の中にも、いい案ではないかと思われた方も結構いらっしゃると思うんですけれども、いろんな事情で、なかなかそれでは今までの既定の路線を進めていく上で時間がかかってしまうとか、いろんな理由でなかなか検討されなかったのではないかと思います。

それで、この間、前回の都市計画審議会の冒頭でご紹介いたしました、地権者でもあり、まちづくりの専門家である 先生の審議会長あての文面の

発言者	発言内容
-----	------

中で、周辺住民に対して説明会があったときに、4階建て案を本当に組合が6階建て案の既存のもの比べて、ちゃんと比較分析して、それぞれの問題点と利点を検討したかどうかということを周辺住民の方々が聞いたかみたいなのですが、先生の文面によると、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と書いてあるんですね。そのような認識では、先生が望んだ検討を組合ができたかどうか甚だ疑問に思っていますと書いてあるんです。

4階建て案というものが本当にいろんな条件を精査して、6階建て案と本当に同じ土俵の上に載せて検討されたされるべきだと私も思うんですけども、どうもそうではないということがうたわれているわけですけども、その辺をどのように行政側としては理解して、どのように指導なさろうとしているのか。

実際、この4階建て案、建築家の方々がつくったこの案をもう一度見ると、やはり非常によくできているんですね。道路の線形を守りつつ、道は少し広げるんですけども、歩道もつけるんですけども、豊かに育ったみどりをキープしながらイメージを継承している。これでも十分できるという以上に、みどりが自分の足元にいっぱいあるし、非常に身近に豊かなみどりを享受できるようなプランニングになっているわけなのです。

住戸数が多少減るのではないかとということが組合側のご意見のようなのですが、それもちゃんと検討されたかどうか。その辺も公開されていないということで、その検討の成果みたいなものももうちょっと皆さんがわかる形で公にするなりしながら、今までの6階建て案しかないということがやはりみんなの心の中に残ってしまっている。このままいったのでは、周辺の皆さんもなかなか納得できないのではないかと私どもも個人的には思っているわけなのです。その辺の検討というか、見解をお聞かせ願いたいのですが。

まちづくり担当部長 前回は委員からご指摘がありました点でございますけれども、これまで地区計画の6階案を進めるに当たりまして、3階建ての案を比較はしてきて、これはいいというものはパンフレット等でお示したところでございます。一方で、荻窪団地は4階建てでやったものですから、その時点から、4階建てぐらいにできないかという考え方も出てきまして、その検討も十分して、周りにお示しして、あらゆる検討をした中で比較考慮して選択すべきだとい

発言者	発言内容
-----	------

うふうに行政は思っておりました。

その経過の中で、ご指摘の建築家の方々が4階建て案を出されたものでございまして、それを真摯に受けとめて検討してくれということで阿佐ヶ谷住宅のほうには指導して、その中で、委員もいらっしゃいましたが、そこで十分説明をし、その後、阿佐ヶ谷住宅の中でいろいろ検討をされたということでございます。

検討の中身につきましては、ご指摘のとおり、このままいくよりも4階でやったほうがいいのではないかと、または、比較考慮したら、やっぱり6階建てのほうがオープンスペースがとれていいのではないかと、いろんな意見が出たと聞いておりますが、最終的につくるのは阿佐ヶ谷住宅の方々の中で、各個人それぞれの事情があると思えますけれども、一致していかないと、なかなかこれはできないということで、最終的に選択したのが今回の案だということでございます。

そうした選択の中でも、やはり4階建ての案を比較した中で、北側の部分ももう少し削れないかということで削ったと。一部、5階を4階建てにした、または南側の避難に対しても、皆さんが言われたことに対して避難ルートも設けようということで最終提案に至ったと認識しておりまして、一定の検討の中で選択されたものだと区のほうとしては認識してございます。

委員

その検討というのがどのくらい真摯に、どこまで徹底的に行われたかというのは、それはいろいろ解釈や判断があるかもしれませんが、先ほどちょっと指摘したように、大学教授の先生がほかの人から、説明会に出た周辺住民の方から聞いた情報ということなのですけれども、本当の意味での比較検討は今の組合の組織の中ではなかなかできない。今、6階建て案を前提として成立している組合だからという回答があったとここに書かれていますけれども、もしそうだとすると、やはり4階建て案を本当に検討するという条件がなかなか組合の中にもなかったのではないかと、その辺を私は大変心配しております。

結局、道路の線形のイメージを継承してほしいという前から申し上げてきたことに対して、もちろん多少は意識されて、カーブする線形を部分的に継承したりということはあるのですけれども、基本的には道路は根本的に変わっている。あるいは、みどりもほとんどが切られてしまうということで、

発言者	発言内容
-----	------

これは道路もみどりも含めて、建物だけではなくて、やっぱりスクラップ・アンド・ビルドの再開発になってしまっている。もちろんみどりの数をもう一回ふやすとか、あるいは道路の線形のイメージを中にもう一度つくるということはおありになっても、やっぱりスクラップ・アンド・ビルドになってしまっている。

これはやはり21世紀の今行われる再開発としては非常に残念で、もちろん建替えを積極的にやるという、これは周辺の住民の方々もそれを推しているというわけですね。そのやり方に関して、道路の線形や豊かに育ったみどりを継承しながら建替えていく道がかなり有効な方法としてあるという可能性が提示されているわけですから、それにはやはりもうちょっと真摯に目を向けるべきではないかと私は個人的に思います。

委員 まず、私は意見書を提出しておりまして、会長のご配慮でお手元にお配りしていただけるということですので、まず、お手元に資料があるということを確認してから15分ということにさせていただきます。

会 長 どうぞ配ってください。

委 員 説明の都合上、立って説明させていただきます。

それでは、お手元に3種類の資料があると思います。1つは、「阿佐ヶ谷住宅の建替え計画における既存樹木の保存に関する意見書」、そして、図面がカラーで3点ございます。そのうちの2点に関しましては大きな図面をつくってございます。大事な、かけがえのない樹木でございますので、1本1本のスケールで作業をして、図面に落としてございます。それから、この図面の基本になりました毎木調査の調書というものです。これは、私が11月24日から12月10日まで、私有地でございますので、公道からの目視により調査をしたものでございます。その毎木調査のデータ、以上3点の資料でございます。

意見の趣旨は、今日ご説明がございましたが、私は要するにみどり豊かな環境を育てるという地区計画、あるいは杉並区の都市計画の趣旨に沿って、約1,000本もの樹木が伐採されるという、このことをどのように考えるかという質問をこの前したわけです。今日その質問に関してはまだお答えいただけていない。私は3年以上前から同じことを質問しておりまして、まだお答えいただけていない。今日もお答えいただけませんでした。全くゼロです。

発言者	発言内容
-----	------

この意見書をごらんになってください。1ページの一番下の行に、平成20年10月31日開催の第150回杉並区都市計画審議会における意見書でございます。「大量の樹木の伐採は、良好な環境の継承という目的に反するのではないか」という私の質問に対して、杉並区のご答弁は「やむを得ない措置である」、これは議事録を見ていただければこのように書いてございます。つまり、きちんと明確な返答をすることができなかったというのが前回でございます。

この間、3年ほどいろいろ質問いたしまして、「既存の樹木は、活力度・樹勢・樹形などから判断し、保存の価値は少ない」という答弁もございました。したがって、そこに書いてありますように、あやふやな情報で進めていったら大変でございます。したがって、私は都市計画審議会委員としての責任を遂行するために、切るというわけですから、伐採に値すると考えられている阿佐ヶ谷住宅の樹木の実地調査というものが必要であると考えました。ということで、11月24日から行ったわけでございます。ルールは違反しておりません。公道から行いました。

そして、樹木の活力度、病虫害に冒されているもの、古木ということ进行分类いたしまして、データを作成した次第でございます。ちなみに、私は大学から農学博士をいただいておりますので、樹木の専門家でございますので、素人として調べたものではないということを申し述べさせていただきます。

価値がないと言われている樹木でございますが、これが実態でございます。1本1本全部種類を分けて、カラーでやってございます。桜の老木が50年以上たちまして、大変立派な阿佐ヶ谷住宅の資産になっております。この深い緑は、アラカシ、シラカシ、スタジイ、こういったいわゆる武蔵野の常緑広葉樹でございます。50年たちましていよいよこれからです。立派な樹木になっていくには、これから50年たって、これからどんどんまちの財産になっていくという樹木がそちこちにございました。特に真ん中。それから、ヒマラヤスギ、これは外国からやってきたものでございますが、これほどすばらしいヒマラヤスギはいろいろ見てもないです。阿佐ヶ谷住宅の皆さんが心を込めて育ててこられた樹木がここにあるということでわかります。

もう1つの特色は、このテラスハウスの各人のお庭の樹木です。これを見ていただくと、サクラ、ウメ、モモ、カリン、アンズ、ムクゲ、サルスベリ、

発言者	発言内容
-----	------

カキノキ、こういった生活の中で、夏ミカンが実るようになったとか、そういう彩りの庭がございます。

そのテラスハウスの北側は、日照条件が大変悪いものですから、これは悲惨な状態です。病虫害、古木、そして生育不良。ですから、南と北でこんなにくっきりと50年の環境の違いが形にあらわれているものはございません。

それからもう1つの特色は、善福寺川の緑地がございますので、鳥がいろんなものを運んでくるんですね。そして、本来は阿佐ヶ谷住宅に植栽されていなかったエノキ、ムクノキ、アカメガシワ、ミズキ、そういう鳥が運んできて、自然に阿佐ヶ谷住宅の皆さんがそれを許容なさったわけですね。武蔵野の自然というものがたくましくよみがえりつつあります。

したがって、私は、1,000本もの樹木は決して病虫害に冒されているものでもなく、冒されているものは42本、これは樹種としてはサンゴジュに限定してございます。それは管理上、伐採されているものもございました。そういう意味で、大変すばらしい、良好な樹木管理がここでは維持されていると判断いたしました。

調書にない樹木12本、これは見ますと、平成17年の段階では3メートルより低かったもので、調書から漏れた。この3年で大きくなって、私が確認した段階で高木の仲間に入ったということでございます。3年間、一貫して伐採に値するというご答弁でございましたので、私はやむを得ず、都市計画審議会委員の責任として、公道から目視、目視できない部分に関しては航空写真、それでも判読できないものに関しましては判読不可能ということで、正確な情報を提供してございます。今申し上げた内容が3ページに7項目にわたって記されております。

この実態を踏まえまして、現在の樹木の位置と建替え計画の位置を比較したものがこれ(図2)でございます。繰り返し出されております計画書の中で、残されることが明示されている樹木が黒です。ソメイヨシノが9本、この赤が全部伐採もしくは移植が100本、それから残されているものが21本と書いてございますが、どこに残すかは明示されておきませんので、私は図示することができませんでした。しっかりこれをごらんになってください。この赤全部、これがこの地区計画、規制緩和型の地区計画によって消えていこうとしている樹木です。

発言者	発言内容
-----	------

私は、先ほど 先生が公益性という話をなさいましたが、公益性という観点から、こういった全部、ほとんど赤が消えていく、こういったものがどのように公益性の概念に合致するのかということの後ほど改めてお答えいただきたいと思います。

それで、建替え計画の案が今回の資料として先週末に送られてまいりました。ご説明がありましたように、866本ということでございますけれども、それを見ますと、ほとんど今日の資料にありますように北側です。その大半の樹木は広場状空地ということで北側、それから、住棟の中の地下駐車場としてつくられたものの横の場所にあるということで、緑化計画、ごらんになってわかりますように、北側のところは極めて劣悪な状況で、50年たって全く樹木としての財産にならない。つまり、育たない、枯れていく、それが北側の運命、宿命です。実証されています。そういうものを阿佐ヶ谷住宅のこの計画で、北側に全部樹木をつくらうとしているんです。50年のこの阿佐ヶ谷住宅の事実が、そういうところに木を植えても、50年たってもみどり豊かな環境にはなりませんということをまさに実証しているわけです。

ということで、結論でございますけれども、4ページ、「阿佐ヶ谷住宅の樹木は、50年の星霜を刻み、極めて良好な状況にある。緑豊かな環境の形成を目的とする地区計画において、約1,000本にのぼる樹木の伐採が行われようとしていることは、阿佐ヶ谷住宅のみならず、杉並区の区政の基本方針に反する事項である。」と考えます。

また、地球環境への取り組みから、これまで先人が築き上げてきたこの地域のみどり豊かな環境の形成という、行政、市民の努力を水泡に帰すものであると考えざるを得ません。また、建替え計画の緑化計画案は、私は緑地の専門家でございますが、極めて問題がある計画でございますして、すぐれた緑化計画と評価することは専門家の見地からできません。

以上、公共の福祉を履行するための法的役割を有する杉並区都市計画審議会は、この重要な問題を直視して、公明正大な議論を行って、具体的な解決策を提示する役割があると考えます。ということで、この地区計画案は、公益性という観点から、私は樹木に関して非常に重要な質問を3年間にわたって行ってまいりましたので、もう一度地区計画案を再考することを求めたいと思います。

発言者	発言内容
-----	------

意見はこれで終わりますが、時間がございませんので、1つだけ明確にお答えいただきたい。私は自分で調査をいたしまして、伐採に値する樹木でないということを1,122本立証いたしました。これは、自然環境を守る、育てていくという地区計画の方針に反するものであると私は考えますが、この点に関しまして、今日も、前回も、この間、お答えいただいておりますので、その1点について杉並区の見解をここでご披露いただきたいと思います。以上で終わります。

拠点整備担当課長 北側の広場状空地のお話ですけれども、今日お配りした資料の12ページをごらんになっていただきたいと思いますけれども……

委員 すみません。広場状空地の話は聞いておりませんので、今の質問のみに答えください。

拠点整備担当課長 みどりについてでございますけれども、別紙2の14ページをごらんになっていただきたいと思います。残す木については、現状、958本、そのうち30本については残置すると。これは、提供公園を除いた数で30本ということでございます。また、移植する木については、まだ場所については示しておりませんが、100本移植するという考え方でございます。

あと、みどりの基本的な考え方で、基本コンセプトをご説明いたしました。北側については「面影を映す杜」ということで、武蔵野の森を再現していくという考え方を持っておりますので、区としては良好な緑環境の保全再生という考え方で進めていきたいと考えております。

委員 正しく答えてほしいんですね。100本移植、30本が明示されていない。それにしても、差し引きますと、992本伐採するわけです。このことは単純に数字でございますので、992本の伐採が自然環境を守るという基本的な方針に合致するのか、しないのか、それだけ答えてくださいと言っているわけです。時間がないので、端的に答えてください。

拠点整備担当課長 今回、建物を全面的に建替える以上は、樹木の伐採を全くしないわけにはいかないと考えております。阿佐ヶ谷住宅の現況でございますけれども、容積を36%しか使っておりませんので、これを100%使うということとなれば、やはり全面的に建替えをせざるを得ない、土地を全部使わざるを得ない。そういう中で、どういう形でオープンスペースをとっていくかということが一番大事なことでと考えております。

発言者	発言内容
委員	<p>私は、992本がどうかという事実に関して、要するに伐採をするということに関して、これはみどりを守り育てていくということに反するのではないかという、そのことだけお聞きしているわけです。今ある樹木ですね。これはどんなところでもそういったことを考えながら、いろいろ工夫をしながら、みどりを守るという努力をしながらやるわけで、容積をとらなければいけないから、それで全部切っていいというのは何も話は進まないわけです。</p> <p>どんな状況でも、そこに生きているものがあるわけですから、それをどうしようかというのは人間の知恵ですよね。どういう知恵を働かせてやったかということをお聞いているわけで、一生懸命知恵を働かせた結果、木を992本伐採するということであるならば、その事実というものを区としてはどのように受けとめているかというその見解、それを聞きたいということです。以上、もう繰り返しません。</p>
拠点整備担当課長	<p>さらに精査をいたしまして、1本でも多く残せるように頑張っていきたいと考えております。</p>
委員	<p>そうしますと、992本ではなくて、991本伐採するということですか。本当に皆さん、時間を大事にしながら、議論を的確にということで努力をしているのですが、一番努力をなさらないで、延々と議論を延ばしていらっしゃるのは杉並区のほうだと思いますよ。</p>
まちづくり担当部長	<p>先ほど課長が答弁しましたように、可能な限り残していくように努力したいと考えております。</p>
会長	<p>十分な答えとは思えませんが、時間の関係もありますので、まちづくり条例のほうのご質問があったので、それを先に行きたいと思うんですが、委員。</p>
委員	<p>それでは、簡単にお答えいただきたいと思います。「杉並区まちづくり条例の改正案の骨子について」という書面の裏側ですね。の中の4行目、「土地所有者等の2分の1以上の賛同等を要件とし」という、このもう少し詳しい内容をお願いしたいんです。「等」とはどういうことかということをお願いします。</p>
都市計画課長	<p>土地所有者と借地権をお持ちの方と今のところ考えてございます。土地の所有権、借地権がある方というふうに考えたいと思っております。</p>
委員	<p>1点だけ。大規模土地取引を含めて「大規模開発事業に関する制度の創設」</p>

発言者	発言内容
	<p>とうたわれているのですが、5,000平方メートルという数字をどこから出したのか。それから、これまで大規模といたら、通常、3,000かなと思っていたのですけれども、この5,000の数字の出どころを教えてください。</p>
都市計画課長	<p>まちづくりの段階には、さまざまなパターンでまちが変わっていきます。途中で急に土地がディベロッパーさんに買われて、マンションに変わるケースがあったり、農家の方が亡くなって、相続でディベロッパーに売るケース、都市計画の中で位置づけられて開発するとか、いろんな段階がございます。</p> <p>その根拠としてどこか一定の基準がないといけないと思ひまして、こので、都市計画法第21条の2に都市計画の提案制度が定まっております、同法21条の2第1項の政令で定める規模で5,000平米以上という具体的な数値があります。したがって、いろんな段階から入っていくケースもあるし、初期の段階からも入っていきますので、どこかで面積を基準に合わせなければいけないかと思ひましたので、第21条の5,000平米を基準として、初期の段階から土地の段階を含めて5,000平米にしたいというのが根拠でございます。</p>
委員	<p>その5,000というのは大体わかったのですけれども、3,000ではなぜだめなのかなと。今、3,000でも普通の数字となっていますよね。というのは、幾らでも開発できるといいますか、まちづくりの問題もありますけれども、3,000ぐらいから最低やってもいいのではないかなと思うんですね。</p>
都市計画課長	<p>やはり都市計画の手続きの中で統一性を持たせるということで、都市計画法の1つの5,000平米という基準を使って、あくまで統一性を持たせたかったというのが根拠でございます。確かに委員が言うとおり、面積を小さくして3,000平米、5,000平米、1万平米、どのようにしたらいいのかというのは悩んだところでございます。その中で、やはり統一性を重視して、5,000平米を選択したいという考えでございます。</p>
会長	<p>一応最初に手を挙げた方で、委員が阿佐ヶ谷住宅で補足ということですね。</p>
委員	<p>最後をお願いして申しわけありませんが、やはりずっと聞いておいて、この阿佐ヶ谷住宅建替えについて非常な不満を委員の方々が大分お話ししておりますけれども、私はこれを真摯に考えていった場合に、まず、近隣に与える影響というものは何があるのだろうか。日照の問題についてはきちっと解決されているはずだと私は思っておりますし、また、環境についても、今</p>

発言者	発言内容
-----	------

環境よりは絶対によくなるわけですから、このままの状況の中で置いておくということは、一日も早く解決していかなければならない問題ではないかなと考えております。

それと、何よりも地権者といいますが、入居者が早く、ともかくちゃんとした家に住みたいということを一生懸命訴えているわけですね。そのことを考えた場合に、私はこれ以上、絶対にそのままにははいけない、しっかりと早く解決に向かって進んでいただきたいと考えているわけであります。

また、今、先生からも植栽の問題について話が出てきましたけれども、これはまだつくるわけですから、当初、一時的には植木の伐採というものもしなければならぬけれども、これはその後、十分にそれを補う新たな植栽をやっていただいて、環境をしっかりと保っていただきたいということをお願いして、ぜひ早く建替えの計画が進むようお願いして、私の意見といたします。

会 長 では、今、もう12時を過ぎたのですが、12時半までは延長させていただいて、さらに補足のご意見をされたい方がほかにおられますか。

委 員 手短かに言います。まず、建替えに反対している人はいないと考えておりますので、そこは明言しておきたいと思えます。

先ほど 委員から樹木のことですけれども、私は伺っていてびっくりしました。今まで区の説明では、保存する価値がない、枯れているというような説明だったのですが、ご専門家があれだけ調べて、そうではないのだと。随分価値のある木がいっぱいあるんだというこの事実は一体どういうことなんでしょうか。区はきちんと調べもせずに、嘘を言っていたのでしょうかということが1つ。

それから、今回の地区計画の中ではみどりを保全するというのが一番大きなテーマのはずですよ。それなのに、先ほどから1,000本も木を切るのかと言われていて、それに対して区はきちんと答弁しない。そのこと自体、もう物事の是非を置いておいて、非常に不誠実というか、どういうことなのか。私もしばしば議会でそういう目に遭っています。都合の悪い質問をされると、ほかの答弁をすることできちんと的確に答えない。まさにそれと同じことが再現されているなと思えました。それはきちんとやるべきではないですか。そこから話は始まると思えます。今のやり方では話し合い自体ができないと

発言者	発言内容
-----	------

思います。2つお願いします。

拠点整備担当課長 お手元の資料に基づいて、改めて既存樹木の保存、活用について説明させていただきます。

委員 細かいことは結構です。

拠点整備担当課長 阿佐ヶ谷住宅が毎木調査を行い、桜の樹勢調査、移植適樹木調査、簡易樹勢調査等をして、移植に適し、良好、正常な樹木の選定を行いました。これは214本でございます。その中で、30本については先ほど申し上げたとおり、残置可能な樹木として選定し、緑のランドスケープデザイン計画に活用できる樹種として214本の中から100本を選んだということでございます。決して移植が不可能な木だけではなくて、移植に適している樹木について選んだということでございます。

委員 すみません。時間がないので、それは100本、30本、それを引き算しても、992本をどうするかということは何度も言っているわけで、どうしてそういうふうに時間を延ばして同じことを繰り返すんですか。その誠意がないということをお私たちは言っているわけです。992本をどうするんですかということをお言っているわけです。同じことを言わないでください。同じことを言わないで、答えてください。

つまり、1本でも2本でもというのではお答えにならないんです。992本という事実と、プラス1、2というのでは質が違います。これに関しては時間がかかっているということはおございますが、私は一貫して聞いておりますし、今回は自分の目で調べて、専門家の目からデータも出しているわけですから、都市計画審議会委員として私が費やした時間の長さ、それに関する誠意のあるお答えをしてください。

みどり公園課長 委員のほうで調査をされたということで、私どものほうもざっとというか、細かくは見ておりませんが、実際に委員のほうで「適」とされているソメイヨシノについてはサルノコシカケがいっぱい生えておまして、樹勢としては十分ではなかったのかなと思っている部分もありますので、内容については再度精査させていただきたいなと、委員の調査についてはそう思っております。

委員 私は総合的に判断してと申し上げておりますので、50年たったソメイヨシノがいろんな形で問題があるということは当然わかりますよね。だから、切っ

発言者	発言内容
	<p>ていいとか、悪いとか、そういう形で判断をするものではございません。私は方便として、「 」とか「 」とかとつけておりますけれども、樹木というのはお互いに肩を寄せ合いながら暮らしているわけです。ですから、形が悪いから、それで価値がないとか、伸び伸びと育つとか、そういう形で樹木を判定しているのではないということでございます。</p> <p>それは、緑地、樹木を扱っていらっしゃる方でしたら、林の中にある木を1本1本ばらばらにすれば、良好な形をしている樹木というのはいないですよ。そういう形で樹木を見るという発想自体、非常に貧困だと思います。私は「 」とか「 」とかつけておりますけれども、活力度でつけたわけではないということをこの中に明示してございますので、その点だけ確認させていただきます。</p>
委員	<p>私は意見を申し上げたいと思います。今回の計画に当たりまして、4階建て、3階建て、6階建て、その階数だけの話が出ているようなので、もう少し立体的に考えていただいて、6階だから絶対にいけないのかといったときに、道路からの距離によって階数を変えていくとか、日影の問題とか、道路車線の問題とか、後退した空間スペースの問題とか、そういうものを僕としては立体的に考えて、皆さんで判断していただきたいなと思います。緑化については触れませんが。</p>
委員	<p>その点で、今、4階建て、3階建て、6階建ての質ですよ。トータルな環境として質ということを考えるべきだというご提案だと思うんですが、みどりという観点からしても、できるだけ棟の規模をあんなにも大きくしないで、少し棟の数をふやしながら、今の状況の中で適切に配置していくこともできる4階建て案は、みどりの継承にとっても非常に有効だと私は認識しております。</p>
会長	<p>事務局からさらに今の 委員に対して補足は何かありますか。</p>
委員	<p>別に6階がだめで、階数が低いほうがいいというのは、僕の考えは逆ですけどもね。</p>
会長	<p>では、時間ですから……。</p>
委員	<p>事務局から、私の調査を精査したいと思いますということがあったのですが、結構ですが、精査して、その後どうするんですか。先ほど 委員からございましたけれども、企画提案書を10月31日に出していらっしゃるわけですが</p>

発言者	発言内容
-----	------

よね。つまり、私はその後いろいろ調査しましたがけれども、全然関係なしに出ているわけです。教えてください。調査をして、私のやったことが間違っている、間違っていない、それでどういうスケジュールで杉並区の見解をお出しになるということなんですか。

みどり公園課長 今後、ここは都市計画審議会の場ですが、みどり公園課では緑化計画の指導をしていく段階の中で、残せるものについて、委員の調査の結果を実際に事業者側と調整させていただいて、残せる木についてはさらに残せるようにしていきたいと考えてございます。

委員 ご意見は間違っています。ここは都市計画審議会ですから、緑化計画の具体的なものに対してやるわけで、その精度で私はやっておりません。目視でそういう1本1本がわかるような調査はできないですよ。しかも、私の再三の要求にもかかわらず、ずっと1カ月以上、毎木調査のデータを私に送ってくださらなかったんです。ですから、私に残された時間は本当にここ2～3日しかないです。ほとんど寝ていないでつくっているんですよ。ですから、今の話は全く違います。私は1本1本の樹木をどうするかということの精度でこの毎木調査のデータは出しておりません。時間的にも、それから能力も、この段階ということではできません。今の話は全く筋が違うことですので、都市計画審議会レベルでお答えいただきたい。精査をして、どうするんですか。

まちづくり担当部長 先ほど申しましたけれども、できるだけ残せるものは残すように努力していきたいと考えております。

会長 すみません。議事の進行が私のほうでうまくいきませんで、今日は時間を大分超えましたので、今日の報告事項はこれぐらいにさせていただきたいと思っております。

そのうちまた報告会をするのか、審議案件で出てくるのか、さっきのいくと、3月の審議案件ということになってはいますが、今までのご質問についての対応をよく考えておいていただきたいと思っております。

それでは、ほかにその他のことはありますか。

都市計画課長 それでは、次回の都市計画審議会の日程の確認をお願い申し上げます。次回は、審議案件といたしまして、高円寺北第二公園の都市計画の変更〔杉並区決定〕分でございます。2番目が、阿佐ヶ谷住宅（成田四丁目地

発言者	発言内容
-----	------

区)地区計画〔東京都決定〕及び同地区の都市計画(防災地域の指定・高度地区の廃止)〔杉並区決定〕を予定してございます。

なお、阿佐ヶ谷住宅地区計画〔東京都決定〕の東京都への意見回答が来年の4月23日(木曜日)となっております。意見回答の期限を考慮いたしまして、次回を3月27日(金曜日)の午前10時より、本日と同じ、同委員会室で都市計画審議会を開催したいと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

会 長

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、これで第151回杉並区都市計画審議会を閉会といたします。

どうも長時間、ご苦労さまでした。また、いろんなご意見、あるいは作業、調査、どうもありがとうございました。今後ともよろしくお願いいたします。

了