

## 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）の意見提出等の状況について

### 縦覧（まちづくり条例第9条）

- 期 間 令和元年9月27日（金）～10月10日（木）
- 場 所 都市整備部市街地整備課、阿佐谷地域区民センター
- 縦覧者 2名（市街地整備課1名、区民センター1名）

### 意見提出（まちづくり条例第11条）

- 期 間 令和元年9月27日（金）～10月17日（木）
- 対 象 区域内の土地所有者及び利害関係を有する方
- 方 法 持参又は郵送
- 意見概要

#### （1）提出者数

総数	区域内（上記対象者）	区域外
14名	3名	11名

#### （2）意見書の主な意見（要旨）と区の考え方

	ご意見	区の考え方
＜地区計画原案全般＞		
区域内土地所有者等からのご意見		
1	現状の地区計画原案に賛成する。4～5年のうちに完成するようにしてほしい。	阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりについては、本年3月に策定した「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」（以下、「まちづくり計画」）に基づき、地区計画制度の活用とともに、個人共同施行の土地地区画整理事業等との連携を図りながら、「安全・安心」「みどり」「にぎわい」といったまちづくり計画に定めるまちの将来像の実現に向け、着実に取り組みを進めてまいります。
2	杉並区全体で話し合うべきことであるが告知が少ないと思う。北東地区だけの話し合いだけで進めるのはおかしいと思う。区長が説明会に一度も来ないのは不思議である。	まちづくり計画の策定にあたっては、その柱となる地区計画の策定により、新たな建築物に制限を課すことを念頭に、北東地区の土地所有者の方など利害関係を有する方を対象に、平成29年11月から意見交換会やオープンハウス等(13回)を開催し、ご意見を伺ってまいりました。 その上で、まちづくり計画案について、北東地区内へのまちづくりだよりの各戸配布等に加えて、区のホームページによる周知を図り、広く皆様からの

		<p>ご意見を伺った上で、まちづくり計画として策定したところです。</p> <p>また、地区計画については、その素案から原案と続く一連の過程において、素案・原案の内容や策定手続き等の情報提供や、都市計画法やまちづくり条例に基づく説明会の開催等を通じ、地域住民等のご意見を伺いながら、検討を進めているところです。</p> <p>今後も、地区計画の決定に向けて、案の公告・縦覧や意見提出等の手続きにより、ご意見を伺いながら進めてまいります。</p>
3	<p>本地区区計画は、住民側の規制を強化し、総合病院を都合の良い施設を造るためのものである。近隣住民の協力・犠牲を求めるのであれば、最低限総合病院の配棟や出入口が明示されるべきである。救急車両についても周辺住民の痛みを考慮した経路を考えるべきである。</p>	<p>総合病院の配棟や出入口等の計画内容については、今後法令等に基づく説明会等を通じて明らかにされるものと認識しております。</p> <p>なお、救急車両の運行や経路に関するご意見については、事業者である病院運営法人にお伝えします。</p>
<b>区域外の方からのご意見</b>		
4	<p>地区計画原案の説明会でも、原案に反対する意見が圧倒的に多く、「阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画」の進め方に対し、たくさんの区民が不信感をもっている。区民の意見を広く真摯に聴くという区の姿勢を求める。区民全体に影響する問題を地権者関係者のみに限定して意見書を求めようとした区の姿勢は理解できない。</p> <p><b>【同様のご意見 1 件】</b></p>	<p>まちづくり計画の策定にあたっては、その柱となる地区計画の策定により、新たな建築物に制限を課すことを念頭に、北東地区の土地所有者の方など利害関係を有する方を対象に、平成 29 年 11 月から意見交換会やオープンハウス等(13 回)を開催し、ご意見を伺ってまいりました。</p> <p>その上で、まちづくり計画案について、北東地区内へのまちづくりだよりの各戸配布等に加えて、区のホームページによる周知を図り、広く皆様からのご意見を伺った上で、まちづくり計画として策定したところです。</p> <p>また、地区計画については、その素案から原案と続く一連の過程において、素案・原案の内容や策定手続き等の情報提供や、都市計画法やまちづくり条例に基づく説明会の開催等を通じ、地域住民等のご意見を伺いながら、検討を進めているところです。</p> <p>今後も、地区計画の決定に向けて、案の公告・縦覧や意見提出等の手続きにより、ご意見を伺いながら進めてまいります。</p>

5	<p>まちづくりは、車優先ではなく、自転車道や歩道を作り、緑の維持・増加など、高層ビルは作らない住民に優しいまちにしてほしい。区民の暮らしを大切にしない計画案であると思う。</p>	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりについては、杉並区都市計画マスタープラン等に基づき、地域の防災性・安全性の向上と、将来に向けてみどりの保全創出やにぎわい創出など、住環境とも調和したまちづくりを、個人共同施行の土地地区画整理事業等と連携しつつ、計画的に進めるものです。</p>
6	<p>本意見書の提出が広く区民の意見を聞くようになっていないのは何故か。また、意見書の提出方法が郵送・持参に限定している理由は何故か説明を求めます。</p> <p>【同様のご意見 3 件】</p>	<p>地区計画原案に対する意見書の提出は、都市計画法及び杉並区まちづくり条例に基づき、地区計画の案を作成するにあたり、区域内の土地所有者及び利害関係を有する方の意見を求めることを目的とするものであることから、それらの方を意見提出の対象としました。</p> <p>なお、対象の方以外から提出されたご意見についても、同様にお受けするとともに参考意見として整理いたしました。</p>
7	<p>意見書の提出方法について、なぜ FAX は受け付けていないのか理由がわからない。区・地権者・病院の三者だけで勝手にものごとを決定するのはおかしいと思う。</p> <p>【同様のご意見 2 件】</p>	<p>地区計画原案に対する意見提出の目的は、都市計画法及び杉並区まちづくり条例に基づき、地区計画の案を作成するにあたり、区域内の土地所有者及び利害関係を有する方の意見を求めることです。</p> <p>このため、その意見書には、個人の権利関係等に関する情報が記載されることを考慮し、より確実な到達手段である郵送・持参に限定したものです。</p>
8	<p>地区計画原案の説明会について、質問への回答が的外れであり、質問が 1 回しかできないのも不公平極まりない。</p>	<p>地区計画原案の説明会は、都市計画法及び杉並区まちづくり条例に基づき、地区計画の案を作成するにあたり、原案の内容をご説明し、区域内の土地所有者及び利害関係を有する方の意見を求めることを目的に開催したものです。</p> <p>このため、説明会においては、原案に関するご意見について意見交換を行うとともに、施設建設や土地地区画整理事業等の関連事業へのご質問については、区の関係課及び事業者にお伝えする旨、回答したものです。</p>
9	<p>防災は喫緊の課題としているが、なぜ避難地を減らすのか。どの部分が安全・安心なのか明示すべきである。</p>	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取り組みは、道路基盤の整備による周辺の消防活動の円滑化や小学校の移転改築を契機とした新たなオープンスペースの確保等により、震災時に甚大な被害が想定される北東地区及びその周辺地域の防災性向上という喫緊の課題に対応するものです。</p>
10	<p>地域危険度測定調査(東京都)を熟知せず、災害発生時の危険性を回避する考慮がなされ</p>	<p>このため、震災時の安全性の向上等に資するよ</p>

	<p>ていない計画である。危険度の高い地域では、建物の耐震性の向上や不燃化を図るとともに、延焼を遮断する高幅員道路や、災害発生時の避難や消火・救援活動を支える地域レベルの道路など、周辺町丁目も含めて、様々な震災対策を重層的・総合的に進めていく必要がある。</p>	<p>う、区の道路事業や土地区画整理事業による杉一馬橋公園通りの拡幅・相互交通化と周辺区道等の拡幅・付替えを行うことで、災害時の一時避難地である馬橋公園方面へのアクセス向上や避難路の確保、周辺地域の消防活動の円滑化等の防災・減災のまちづくりに取り組むものです。</p>
11	<p>延焼を食い止めるのに必要な道の幅（延焼遮断帯：幅員 11m～27m 以上で沿道の不燃化率の条件付き）、火災から逃げる時など命を守るのに必要な道路の幅（幅員 15m 以上ないと危険）、杉一小に危険が迫った時に避難するのは、広さ 5ha 弱の馬橋公園（一時避難場所）となっているが、火災の輻射熱から身体を守るためにおよそ 10ha 以上が必要。こういったことを踏まえた計画になっているか説明がない。</p>	<p>「東京都防災都市づくり推進計画」では、中杉通りが主要延焼遮断帯に、杉一馬橋公園通りは、防災上重要な道路にそれぞれ位置付けられています。区としてもこうした位置付けを踏まえ、中杉通りから一時避難地である馬橋公園に至る杉一馬橋公園通りは、地域の防災性・安全性の向上のため拡幅整備の必要性が高い路線と認識しています。</p> <p>区の道路事業等により、地区計画で定める 2.5m の歩道状空地を含めると 11.5m の幅で、現在の総合病院敷地の北側まで拡幅整備を行います。この場合、北東地区周辺の消防活動が困難である区域が一定程度解消されることを通じ、震災時に甚大な被害が想定される周辺地域の防災性・安全性の向上が図られるものと考えております。</p> <p>なお、「杉並区地域防災計画」では、馬橋公園は一時避難地に指定されており、火災が拡大し輻射熱から身体を守ることができなくなった場合等には、区長の避難の指示により避難場所へ避難するものとしています。</p>
12	<p>みどりを大幅に減少させるのに、なぜ「阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち」なのか。</p>	<p>まちづくり計画において、まちの将来像として、杉並区都市計画マスタープラン等に基づき、地域の防災性・安全性の向上と、駅前にふさわしい都市機能の向上、みどりや住環境と調和したまちづくりを掲げております。</p> <p>これを踏まえ、地区計画原案においても、その目標に「阿佐谷の歴史と文化が調和したみどり豊かなまち」を掲げたものであり、地区計画制度を活用し、地域のシンボルである病院移転用地のけやき屋敷のみどりをできる限り保全することや歴史を伝える佇まいを活かした景観づくり等に取り組んでまい</p>

		ります。
13	何故、区民ではなく来訪者の集う場所を優先するのか。	<p>まちづくり計画においては、拠点づくりと回遊性向上を通じて、駅周辺にふさわしいにぎわい創出を図る観点から、学校、けやき屋敷、病院の3つの大規模敷地だけではなく、駅至近の商店街等を含む範囲で、まちづくりに取り組む方針としています。</p> <p>これを踏まえ、地区計画原案においても、その目標として、にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまちを掲げたものであり、地区計画制度を活用し、建替えの際に建物の壁面後退等を誘導することにより、魅力的な街並み形成や歩行空間の改善を図るなど、歩行者等の安全性・快適性や買い物環境の向上等につなげてまいります。</p>
14	杉一馬橋公園のその先の拡幅について、計画や周知もなく進めるのはおかしい。数年前の整備方針にある杉一馬橋公園通りの位置づけの文言は、なぜ記載されていないのか。	<p>「すぎなみの道づくり(道路整備方針)」は、検討段階からパネル展示やアンケートの実施、パブリックコメントを経て策定しました。その方針では、中杉通りから一時避難地である馬橋公園までの区間を「優先整備路線」として位置付けています。北東地区から先の区間の整備については、現在、検討中であり、詳細なスケジュールは決まっておりません。</p> <p>今後、事業を進める際には、事前に地域の皆様にお知らせするとともに、ご意見等を伺いながら進めてまいります。</p>
<b>&lt;地区整備計画&gt;</b>		
<b>区域内土地所有者等からのご意見</b>		
15	地区計画における商店街地区の制限は、道路幅員 6m・容積率 360%とし、敷地面積の最低限度や用途の制限（風俗営業）は無くし、高さの最高限度は医療施設地区と同様 40M とすべきである。	<p>北東地区の地区計画については、「安全・安心」「みどり」「にぎわい」といったまちづくり計画に定めるまちの将来像の実現を図るため、北東地区全域で、街並み誘導型地区計画を導入しています。</p> <p>そこでは、建物の壁面の制限や高さ制限等を行うとともに、建築基準法に基づく斜線制限や日影規制の緩和等を行うことにより、4つの地区区分における各地区の特性に応じた、土地の有効利用の促進と良好な街並み形成を図ることとしています。</p> <p>商店街地区における建築物等の制限の考え方については、平成 29 年 11 月から開催した意見交換会等において、地域の皆様等にもご説明し、ご意見を伺いながら検討を行ってまいりました。</p>

		<p>このうち、建築物等の用途の制限については、商店街のにぎわい等を考慮し、「性風俗営業関連特殊営業」に限定した制限としております。次に、容積率の最高限度は、建替え時等に地区計画に定める壁面後退などのルールに適合した建築を行うことで、特定行政庁の認定により、前面道路による容積率の制限を最大で 390%に緩和することとしております。</p> <p>また、敷地面積の最低限度は、敷地の細分化の防止等を目的に、商店街地区に隣接する用途地域の敷地面積の最低限度の指定状況（60 m<sup>2</sup>）や現在の平均的な敷地面積を考慮し設定したものです。</p> <p>なお、建築物の最高限度 30m については、本地区における既存建物の最高高さの状況を参考に設定しております。ご指摘の医療施設地区については、容積率の緩和等によりできる限り既存のみどりを保全し、周辺環境や景観と調和した病院建設を誘導するため、その上限を 40m としたものです。その上で、高さ 30m を超える建築物の部分については、道路境界線からの壁面後退を 10m とすることで、商店街地区の建物の高さとの調和を図る考えです。</p>
--	--	---

**区域外の方からのご意見**

16	<p>中杉通り沿道地区など各地区で建築物が高さの最高限度まで建設された場合には、隣接する地区の高さの違いが際立ち、ケヤキ並木との一体感やスカイラインの連続性等といった景観の趣旨に沿わないのではないかと考えます。</p> <p>景観は「市民共有の財産」のため、市民の合意形成の手続が必要である。合意形成の方法としては、パブリックコメントの募集や杉並区まちづくり景観審議会への諮問等が地区計画策定に反映されるタイミングで行うべきと考える。</p>	<p>ご指摘の建築物の高さ制限とケヤキ並木とのスカイラインなどの景観のあり方については、単に樹木の高さだけを基準に判断するものではなく、杉並区まちづくり基本方針等の主旨を踏まえ、総合的に判断するものと考えております。</p> <p>なお、各地区における施設の建築に当っては、地区計画や杉並区景観計画の運用を通じて、北東地区の特性を踏まえた、景観資源との調和など風格のあるケヤキ並木の景観形成に向けて、各事業者等との協議を行ってまいります。</p>
----	---	---

17	<p>25%の緑化率では、貴重な自然環境を守るのに全く不十分である。屋上緑化や壁面緑化は既存の樹木の保全とはまったく無関係であり、緑化・緑被の数値に含めるのは誤りである。希少生物のツミが生息している屋敷林を切ることは、かけがえのない自然と杉並の永年にわたる歴史遺産を破壊することで公共の福祉に反する。</p> <p>【同様のご意見 2件】</p>	<p>けやき屋敷は「地域のシンボル」として、所有者のご努力とご負担により維持されてきたものです。そして、平成 29 年 6 月に区・地権者・病院運営法人の 3 者で締結した「阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの推進に関する協定書」においても、「病院の移転改築に当たって、けやき屋敷のみどりや景観の保全に配慮する」旨の方針を明確に位置付けています。</p> <p>また、区としても、けやき屋敷の屋敷林は私有地のみどりとしての性格を踏まえつつ、その保全は重要な課題と考えており、今回の地区計画原案において、地区施設の緑地や緑化率の設定等により、将来にわたって可能な限り保全し、周辺環境との調和等を図るとともに、地域住民等にとって親しまれるみどりとして地域への開放を検討してまいります。</p> <p>なお、みどりの保全等の具体的な内容については、今後、病院計画の具体化の検討を進める過程において、地権者・病院運営法人と十分調整を行ってまいります。</p>
<p>&lt;みどり保全&gt;</p>		
<p>区域外の方からのご意見</p>		
18	<p>けやき屋敷は、区が都と共に買い取り、区民公園（あるいは都市公園）として誰もが利用できる自然公園としてもらいたい。駅から近い「けやき家敷」が、今のままの緑で誰でも憩える場所として区民、都民に開かれれば、阿佐谷も、吉祥寺や原宿に並ぶ人気の高い街になると思う。公園の整備や使い方も、ツミなどの野生動物を主体に考えてもらいたい。</p> <p>【同様のご意見 5件】</p>	<p>けやき屋敷の所有者のお考えもあるため、ご意見にあるように、都や区が買い取り区民公園等にすることは難しいと考えております。</p>
19	<p>現状の緑被率を明示し、病院建設後の残存樹木がどの程度残るのか示して欲しい。少なくとも 30%の緑地を残すことを明記すべきである。よっ</p>	<p>現状の緑被率については把握しておりませんが、いわゆるけやき屋敷の緑の保全については、当該屋敷林が地権者の方のご努力とご負担により維持されてきた私有地内の緑であるという前提に立った上で、地権者等との協議を行いつつ、地区計画制度</p>

<p>て現計画を破棄し、屋敷林を特別緑地保全区域に指定することを求める。</p>	<p>の活用等により「できる限り保全を図る」ことをまちづくり計画に盛り込んでおります。</p> <p>今般、お示した地区計画原案では、現在のけやき屋敷に概ね相当する医療施設地区について、都市緑地法に定める上限である 25%の緑化率の設定と併せ、敷地西側の屋敷林を避けた形での病院計画を誘導するため、地区施設の緑地を位置付けております。</p> <p>また、小学校移転用地や小学校跡地においても、緑化率や沿道緑地を設定するなど、北東地区全域において、緑の保全だけでなく、新たな緑の創出やネットワークの形成等を通じ、緑化の推進を図ってまいります。</p>
--	---

**<施設整備・区画整理等>**

**区域内土地所有者等からのご意見**

<p>20 案に対して反対である。小学校等が移転した場合、プライバシーや埃など日常生活に影響が出る。長期の工事や万が一、小学校が建てられた場合の工事騒音や振動に対しては、しっかりと保障してほしい。</p>	<p>北東地区まちづくりにおける施設整備等の一連の事業は長期間に及ぶものであることから、地域住民や事業者への適切な情報提供等を行いながら、ご理解とご協力を得ながら進めてまいります。</p> <p>今後の施設整備にあたっては、病院の解体・建設工事については病院運営法人が、学校の解体・建設工事については教育委員会が、それぞれ対応することになります。</p> <p>学校移転による周辺住民への影響については、校舎の外壁の後退、諸室の防音対策、敷地境界への樹木の植栽などの措置を含めて、状況によって様々な工夫を行うなど、周辺環境に配慮してまいります。</p>
--	--

**区域外の方からのご意見**

<p>21 杉並第一小学校は長い歴史と地域住民の協力に支えられて存続してきたもので、区長の一存でこれを余所に移すべきではない。児童の通学路の変更や、運動会や吹奏楽など騒音問題が新たに発生するような住宅地への移動は再考すべきだし、住民や父母・児童への説明と話し合いがあまりに欠けている。</p> <p><b>【同様のご意見 3件】</b></p>	<p>小学校の移転改築については、平成 28 年 8 月に、総合病院の「けやき屋敷」への移転改築の意向が区に示されたことを受け、将来にわたり望ましい教育環境を創造するという新たな可能性が生じたことに加え、病院や区立施設の建替え、それに伴う道路基盤整備や地域の防災性の向上などは、地域の将来を大きく左右することから、教育環境の向上を第一に考えつつ、地域のまちづくりにとってどのような形が最善であるか、地域住民等との意見交換会や地域説明会等での意見等を踏まえ、将来を見据えて検討を重ねました。</p> <p>その結果、移転にあたって仮設校舎等が不要とな</p>
--	--

		<p>るほか、より静かな環境で広い敷地面積を確保でき、地上校庭の整備が可能となるなど将来にわたる教育環境の向上や首都直下地震発生の切迫性を踏まえた地域の防災性の向上及び土地利用の見直しによるにぎわいの創出などを総合的に考慮し、全体最適・長期最適の観点から、平成 29 年 5 月、小学校の総合病院跡地への移転改築等の方針を「杉並第一小学校等施設整備等方針」として決定したものです。</p>
22	<p>移転先の河北総合病院は過去に遡って医療廃棄物の恐れがあり、事前の調査もしないで小学校の用地に決定するのはおかしい。残存汚染物による児童への健康被害が発生した場合、区はどのように、だれが責任を負うのか、明確にされたい。</p> <p>【同様のご意見 5 件】</p>	<p>杉並第一小学校の移転用地である総合病院跡地の土壌汚染対策については重要な課題と認識しています。平成 30 年 11 月に区・地権者・病院運営法人の 3 者で締結しました「阿佐ヶ谷駅北東地区における個人共同施行土地区画整理事業の実施に関する基本協定書」においても、総合病院跡地については、周辺の住環境や小学校用地に利用することに十分配慮し、病院運営法人が、土壌汚染対策法等の法令に基づき、全て自己の負担で必要な調査や対策を実施するものとしています。</p>
23	<p>災害時の避難所である小学校は地盤の堅い台地にあるのが、地震や水害に鑑みて、望ましく、現状はまさに適地と言える。より低地にあり、地盤の軟弱な河北総合病院の土地へ移すことは区民の財産を失うことであり誤っている。</p>	<p>学校整備にあたっては、ハザードマップの浸水想定や土地の地盤高さを考慮した設計を行うとともに、雨水を浸透・貯留する施設を整備します。</p> <p>加えて、東京都下水道局では、桃園川流域の水害を軽減するために、第二桃園川幹線の整備による雨水貯留の取組みを進めており、小学校の移転改築時には、浸水被害に対する安全度の向上につながるものと考えています。</p> <p>地盤については、事前の調査を踏まえ、大規模な建物を建てる場合は、支持層までしっかり杭を打ち、構造上の安全を確保します。</p>
24	<p>公共施行ではなく、個人共同施行で土地区画整理事業を行っているため、区民の合意を得て決定される都市計画決定の手続きという当然のプロセスを飛ばしているため、区民の不審・不満を引き起こしている。情報公開を全く行わない、議会にはかきこみせず、このような住民の生活</p>	<p>個人共同施行の土地区画整理事業については、杉並区まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続きにおける、土地利用構想の縦覧や説明会、意見書の提出などを通じて、広く地域住民等のご意見を伺うなど、適正な手続を経た上で、事業計画を策定し、本年 8 月杉並区長による施行認可を取得したものです。</p>

	の根本に関わる重要な巨大開発を始めることは、認められない。	
25	<p>杉一小跡地に巨大な商業ビルが建てば、今でさえ大変な個人商店の営業を妨害する。また、ビル風に悩まされる。さらに、道路拡幅により当然交通量が増加し、騒音、空気の汚染で、近隣住民は多岐にわたり暮らしが脅かされる。</p> <p>【同様のご意見 3 件】</p>	<p>小学校跡地の活用については、施設の建設が令和 11 年度（2029 年度）以降になることを想定しているため、建物の高さを含めて、どのような施設とするのか、具体的な整備方針は未定です。</p> <p>今後、他の地権者や地域の皆さん等のご意見を十分に伺いながら、産業の振興や駅周辺の商店街の活性化にもつながるような、まちのにぎわい創出に資する施設整備を検討してまいります。</p>
26	<p>公聴会の意見陳述でも 28 名の意見書が出されたうち、この計画の賛成者は 4 名だけで、ほとんどの人は反対意見であった。そうした中で、公聴会には区長など他の地権者等は 1 人も区民意見を聞きに来ていなかった。</p> <p>【同様のご意見 3 件】</p>	<p>7 月に開催した、杉並区まちづくり条例に基づく土地利用構想（阿佐ヶ谷駅北東地区土地地区画整理事業）の公聴会については、土地利用構想への意見書の内容と、それに対する事業者の見解が概ね適切と認められるため、事業者のさらなる意見を聴取する必要はなく、区民等の皆様から更にご意見を聴取する目的で開催したものです。</p> <p>区としては本件土地利用構想は、杉並区まちづくり条例等に即した計画であると考えております。</p>