

## 会議要旨

名称	阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを振り返る会		
日時	令和5年8月31日(木) 18時00分～21時00分	場所	阿佐ヶ谷地域区民センター 第1・2・3集会室
出席者	事務局	杉並区長(リモート)、政策経営部区政経営改革担当部長(事業調整担当部長)、政策経営部施設マネジメント担当課長、都市整備部まちづくり担当部長、都市整備部市街地整備課長、都市整備部拠点整備担当課長(事業調整担当課長) 都市整備部都市企画担当課長(事業調整担当課長)、都市整備部みどり施策担当課長、教育委員会事務局学校整備担当部長、教育委員会事務局学校整備課長	
	学識経験者	早稲田大学社会科学部 教授 卯月盛夫 千葉大学 准教授 竹内智子	
	ファシリテーター	株式会社GENプランニング 奥村玄、千葉晋也	
(1) 次第			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会のあいさつ</li> <li>2 出席者紹介</li> <li>3 本日の内容、進め方について</li> <li>4 区からの説明</li> <li>5 質疑応答</li> <li>6 閉会のあいさつ</li> </ol>			
(2) 会議記録(要旨)			
<p>&lt;区長 開会あいさつ&gt;</p> <p>本日はたくさんのご参加、本当にありがとうございます。阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを振り返る会の開催にあたり、ご挨拶を申し上げます。阿佐ヶ谷駅北東地区の一連の事業は、先の区長選挙の争点の一つでした。昨年の区長選挙を通じて、この事業について教えてくれなかった、話を聞いてもらえなかった、決まったことの説明ばかりされてきた、といった声や、情報の公開や合意形成のプロセスなど、様々な疑問、問題点があると指摘する区民の声をたくさん聞いてきました。計画ありきの説明を進めるやり方ではなく、課題共有とそのまちに暮らす様々な方との熟議を尽くして進めていくのが対話を大切にする区政です。その意味で、本事業についてここまで決まったことをただ単にこれまで通りに進めていくというわけにはいかないと考えています。本事業について、区民の皆様から分かりにくかったり、見えにくかったりした事業の経緯、趣旨や、現時点でどのような状況になっているのか、区としてどのように考えているのかなど、この後区からの説明と質疑応答の中でお答えしていきます。いろいろな課題や今後の阿佐ヶ谷まちづくりの進め方についても、皆さんと同じながら一緒に考えていきたいと思えます。今日の振り返る会は、こうした私の思いを皆さんと共有するためのものです。学識経験者のお二人は区の代弁者ではなく、こうした趣旨に賛同していただき、皆さんの視点から分かりやすく議論が行われるように中立的な立場で参加していただきます。本日</p>			

の会の中でもそれぞれの先生方から知見を伺いたいと思います。時間に限りはありますが、できるだけ皆さんの声を聞き答えていく時間にしたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。

<質疑応答>

参加者：卯月先生、竹内先生がアドバイザーとして選ばれた経緯をおしえてほしい。杉並区と無関係の部外者の方から有益な意見を得られると考えた根拠は何か。

事務局：それぞれ、まちづくり、造園・緑化の専門家として関係はないところだが、来ていただいている。第三者的な目線で中立的な立場の視点で意見を頂けるという観点でお願いした。竹内先生は、杉並区まちづくり景観審議会の委員を務めていただいている。

参加者：(杉一小の)移転は法的に決まっているのか。

事務局：土地区画整理事業の中では、移転は決まっている。地区計画や建築基準法において、杉一小跡地に学校を建ててはいけないとは決まっていない。現河北病院敷地あたりのC街区は用途規制がかかっており、例えばホテルや集合住宅の建築はできないが、学校の建築は可能。

参加者：土地区画整理事業の事業認可は、学校と病院、杉一小の跡地について、どの建物の認可がおりているのか。

事務局：建物ではなく、底地について定められたものが土地区画整理事業であり、3街区すべてで認可をとっている。

参加者：事業認可がおりた際に事業収支の計画も出ていると思うが、本日その収支計画を見せてもらえるか。事業認可をおろす際には、当然収支についても検討されているはずである。

事務局：事業収支については現在も行っているところであり、今日お見せできるものは用意していないが、示すものが出来次第、お示ししたいと考えている。現在は仮換地の状態であり、換地のタイミングで清算されるため、事業収支についてもその時点で確定する。

参加者：移転が決まっているか、決まっていないのか明確な答えがほしい。

事務局：土地区画整備事業と地区計画については既に定まっているが、ただそれで100%移転が確定しているわけではない。しかし、移転の中止について法的な問題が無いにしても、他の地権者との協定に基づき決定したことを変更する場合、道義的な責任などはあると考える。

参加者：杉一小を河北病院跡地へ建てることは反対である。小学校は地域の防災拠点であり、現杉一小がある場所はこの地域で一番安全である。土壌汚染などを含む河北病院跡地を安全地帯にするには莫大な年月と費用がかかるはずである。

事務局：病院跡地については、ハザードマップでは0.1mから2.0mぐらいの範囲で示されているが、実際には昭和56年以降の浸水の履歴はない。ハザードマップは実際に杉並で降ってないような規模の雨の想定をした示し方となっている。また、建物計画もかさ上げや貯水槽を設けるなど、技術的な対応ができるかと考える。さらに、このエリアは、東京都の下水道局第2桃園川幹線の施設整備が進んで

おり、浸水対策を徹底して行っていく中で安全は図れるものと考えてる。

参加者：説明資料（P10）にある表に河北病院の移転について示されているが、2016年時のA案では、杉一小の現地建替のみであった。それがいつの間にかこの表に差し代わっている。また、説明資料（P27）に記載ある説明会はこれまでほとんど参加したが、これらの説明会において、杉一小の移転や杉一小跡地に商業ビルを建設するなどの案に賛成した人はいない。住民の意見を聞いてもそれが反映されていない。

杉一小の学区の範囲は東西に距離があり、阿佐谷の西側エリアにいる小学生は今も通学に20分位かけているが、移転改築すると通学に25分もかかる。

防災拠点である杉一小を、杭の費用をかけてまでなぜ移転しなければならないのか。現小学校は、近年給食室などの改修工事も数多くしており、いままぐ倒壊するわけではなくまだ利用できるのではないか。振り返る会は前向きな話し合いの場なのかと期待していたが時系列の説明があっただけでこの会の内容に納得できない。

参加者：そもそもこんな短時間の会で終わるような話ではない。区の説明はひどく、ひどいと思わないところに落差がある。きちんと答えていないから同じ質問がでるのは当然である。

この計画は殺人施設の構築という問題をはらんでいると思っている。当初計画がいい加減で瑕疵だらけなら、計画を見直すのは当然である。先ほどの区の説明に、今まで浸水がないとあったが、だからと言ってこれから起こらないとは限らず、リスク管理にはならない。

参加者：区が出している防災地図（ハザードマップ）、避難者予測図があるが、震災時の杉一小への避難者は、阿佐谷北1丁目だけで1811人、阿佐谷北2丁目は1281人とされており、他にも多くの人たちが河北病院跡地の浸水地帯に避難したら、どうなるか。近年100年に一度と言われるような気象災害が毎年起こっており、杉並区でも何が起こっても不思議ではない。河北病院跡地で盛土しても周囲は水没するし、10年、20年経てば地盤が下がっていくがその都度盛土するのか。昨年、東京都が被害想定を発表したが区の予測より避難者数が増えていることから、杉一小は少しでも安全な場所にあるべき。

参加者：ハザードマップにある浸水エリア内に住んでいるが、先ほど区から浸水履歴がないと言われたがそれは嘘であり、実際に私が高校一年生の時（昭和33年）に床上浸水した。河北病院もあの当時は古い建物であり水害にあっている。あの地区は、現在は宅地開発が進んで住宅地になり、暗渠になってから確かに浸水被害は出ていないかもしれないが、昔は沼地のため線状降水帯が発生すれば今後は分からない。

参加者：2016年3月にA案がでたが、2017年病院の移転計画をきっかけに区が動いたことが事の発端である。そこから区長のトップダウンで区民の意見も聞かず、個人施行の土地区画整理事業という手法で、住民が参加できないスキームで計画が決まった。

土地区画整理事業法 89条における換地の公平性について照応の担保があるの

か疑問である。河北病院は、昭和3年の厳格なルールがない時代からの病院で、危険物が廃棄されている可能性が高く、土壌汚染の問題から換地の公平性に反する。また、沼地の3mの底地であり、水害危険地帯である。杉一小学校地区の用途地域を商業地域にして、容積率を200%から500%に変えたとき、評価額は2.5倍でなければいけないが、1.3倍しかみていない。本当に等しい価値が交換されているのか。区民の財産が減らされているのではないのか。

杉一小跡地の開発について、パールセンターは反対している。商店街のにぎわいこそ大事なのに、なぜ杉一小の跡地ににぎわいの創出が必要なのか。文部科学省の指針にもあるように、小学校は高台にあるべきである。病院跡地は区が買い取るなどして、水と緑の区民公園にしてほしい。そして杉一小が狭いため、小学校の運動場にしてはどうか。

参加者：杉一小の移転改築は、区は全体最適化をしているというがそれは理由がないときの役所の詭弁であり、皆が納得するシンプルな理由がないと、移転してはいけない。土壌汚染の措置をするというが移転しなければそんな措置は必要ない。そもそも平成28年から29年にかけてのプロセスに瑕疵があった。8か月も情報公開せずに、急に移転は決まり、決まったあとに言われても意味がない。住民の意見を聞いてほしい。行政の悪い連続性を断ち切るために新しい区長を選んだ。これは大きな民意であり、行政の悪い連続性を断ち切ってもらいたい。

参加者：杉一小の移転は決定しているのか。正確な答えを聞きたい。決定をやめることはできるのか。中止は可能か。中止する方策はあるか。

事務局：まちづくりのマスタープランやまちづくり方針等に基づき、移転改築は決定している。中止については100%不可能ではないが、難しいというところは申し上げたい。

参加者：所有者が同一であるB・C街区だけを入れ替えるだけでよいと思うがなぜそうしないのか。区が地権者へA街区にくることを提案したのか。発案者は誰か。

事務局：当初杉一小は、現地建て替えしか選択肢がなかったが、病院移転の情報を受けて、改めて区の内部で検討し直した。現地建替えの場合は、仮設校舎の費用がかかり、移転することで費用面が削減でき、他にも移転にするメリットがある。

参加者：2016年に杉一小が現地建て替え決まっていたのに、いつの間にか移転改築となり、それから何の説明もなかった。土地区画整理事業は、個人施行で仮換地の状態であるため、仮ならいつでも中止できると思っている。次回の説明会では樺興産や河北病院に参加してもらい、杉並区の地権者である私たちの意見を聞いてほしい。

参加者：杉一小の移転が決まったというのは杉並第一小学校等施設整備等方針に基づくということだが、これは区が行政的に作った方針であって法的な担保がない。区画整理事業は底地の移転を、地区計画は建物の建築制限について取り決めたもので杉一小の移転計画ではない。

2016年以前の検討懇談会の参加者から次のような意見があったため共有したい。「杉一小学校関係者が意見を述べ検討し、屋上校庭の提案にも最初から同意したわけではないが、制限された中での建て替えに児童の教育に支障のない方

法と考えながら進めてきた。最終検討決定のうちに阿佐谷北東の会と称する方々が同席され違和感を抱いたが、後日その方々が河北総合病院理事長の私的な会の方々と知った。数日後検討懇談会の意見は全て無きものとなり、きちんとした説明もない状況で今日に至っている。私的な北東の会の名称を使った行政会議が今でも行われている無神経さに憤りを感じている。」

参加者：説明資料（P34）において、地権者からみどりに対する思いが述べられているが、これは地権者だけの問題ではなく、杉並区としてこの緑をどう保全していくかを述べるべきである。B街区の西側のみどりの保全については、A街区の高層建物によって日当たりは悪くなり、77本移植するとあるが、成功は保証されているのか。屋上緑化を含めて緑化率を達成するとしているが単なる帳尻合わせでしかない。ガマガエルやツミに対してどういう影響があるのか言及がなく、何も考えられていない。大径木の樹種など詳細なデータを出すべきである。みどりの保全をおまけ程度にしか考えていない。

参加者：説明資料（P15）において、杉一小の浸水対策として、広域的河川・下水道浸水対策工事の説明があり、下水管を広げたのもう浸水の恐れはないとのことだがこれは事実ではない。2020年頃に都の下水道局が住民説明会を行い、35mmから50mmに下水道管を広げるので桃園川幹線一帯の心配ないとのことだった。雨量が1時間あたり50mmを超えた場合について質問したら、一時的に水が溢れ、その場合は地域全体で吸収するといわれた。区は、河北病院跡地の浸水を防げると説明したが、一時的に溢れることもあるため、明らかに間違いである。

参加者：説明資料（P24）で、現在の行政計画の根拠はまちづくりの協定でいいのかを確認したい。協定を変更すれば計画を変更できるのではないかと考えており、杉並区と個人の地権者が協議して合意があれば、杉一小は移転せずに現地建て替えるのではないかと。

杉並区と地権者が、「小学校移転後の用地に、協力して施設を整備する」とあるが、いつまでに整備するか法的に何か決まっているのか。説明資料（P36）にて、工事着手は令和12年以降を予定とあるが予定が延びた場合は、区は損害賠償などが発生するのか。

平成28年3月のA案の検討は、住民合意形成があったにもかかわらず、B案は住民合意を図らず、移転をすると判断したのか。意思決定者は誰なのか。前区政の責任と言えるのではないかと。

C街区の建物用途は教育で決まっていると思うが、用途の変更はどうすればできるのか。

最後に、杉一小の保護者などと区長との対話の場をしっかりと設けてほしい。また、住民と櫻興産や河北病院の三者で納得できるような対話の場を設けてほしい。

事務局：まちづくり協定を受けて、ここを起点に既に様々な計画を都市計画法等に基づいて決定している。この見直しについては他の地権者の理解も必要であるが、かなり困難なことと考える。

事務局：着工が遅れた場合、損害賠償が発生するのかについては、地権者の判断にもよ

るので、今の時点では分からない。

B案に決まったプロセスについては、平成28年8月に病院の移転が分かり、病院の跡地が使えるかもしれないということから検討した。

参加者：改築検討懇談会で懇談会委員への説明を行わなかったのはなぜか。

事務局：平成28年10月28日に改築検討懇談会の皆さまに、B案ありきではなく、そういった可能性があるため、検討していく上で、意見をいただきたいと伝えた。広く声を聴いたのは3月3日で、その上で案を作った後にまた意見をいただいて決めた。最終的には、庁内会議にて整備等方針を決定し、その後、議会に報告した。

事務局：本日、皆様がおっしゃっていたことは十分理解している。経緯については説明したとおりである。全体最適・長期最適の意味は、個々に気になること、課題があることは当時から認識していた。ただ、課題の一つひとつについては対応していくこと的前提で、将来にわたって、地域にある根本的な課題を解決していくために、あらゆる手法を組み合わせしていくか、ということがその言葉に集約されている。様々な課題を一挙に解決する手法であり、かつ、財政的にもしっかりなっているものだと検証を重ねた結果が今のようなものになっているということ。今日の説明のなかで不十分だったかもしれないが、一つひとつ皆様が気になっておられること、心配されていることにしっかり対応していきたいということを考えている。法的な担保が無いなら変えたらいいじゃないかとの意見があったが、法的担保がなければ、何をやってもよいということなのか。これまで計画をやっていく中で、協力してもらった方、応援してもらった方、そういった声も聴いてきた。その声を裏切って、「今見直すことが全てだ」と言われても納得しがたい部分はある。そのうえで、不安に思っていることとして、例えば安全な学校とはどんなものか、土壌汚染をどうしたらよいのか、そういうことを一緒に考えていける場を考えていきたい。学校についても、A案に戻ると、屋上校庭に課題を感じている方は当時もいた。また、前提としていたけやき屋敷が空地ではなくなる、そのように前提が変わったからしっかりと検証しなければいけないという理由だった。様々なことを考えたときに、変えることだけが最善の方策とは考えていない。ただ、これから一つひとつギャップがある部分を埋めていく機会を考えていきたい。これから、どういった形で話していくのがよいのか、考えていきたい。今日この場で終わりではない。頂いた疑問をお返しすることはしていきたい。

<区長 閉会あいさつ>

最初から最後まで皆さんの質疑応答をずっと聞いておりました。本当に長時間にわたりましてご苦勞様でした。行政のスタッフもそれは同様です。本日は参加者の皆さんから地域をよくしたいという思いがこもった多くのご意見をいただき感謝しています。現計画に対する疑問や問題点を指摘するご意見も数多くありました。未だにそうしたご意見が絶えないのは計画決定時に地域を巻き込んでの十分な議論が尽くされていなかったこと、またこの間正確な情報が十分に共有されてこなかったことが大きな原因であると考えております。全体最適、長期最適という言葉がありましたが、この最適を区民みんな

なで考えていくことが行政の仕事だと私は思っています。今日いただいたご意見を重く受け止めて、できるだけ様々な対応をしなければいけないということは職員の方からも申しあげましたけれども、個別の対応やこの継続的な話し合いも含めて、できる限りの理解を私たちみんなで理解を進めていく場を持ちたいと思っていますのでどうぞご理解とご協力をお願いしたいと思います。本日は今までどうも遅くまでどうもありがとうございました。

#### 配布資料

- ・次第、出席者一覧
- ・説明資料
- ・カラーカード（オレンジ、グリーン、ブルー、グレ）
- ・意見シート