

平成23年度

**第1回杉並区まちづくり景観審議会
議事録**

平成23年6月30日(木)

議 事 録

会議名	平成23年度第1回杉並区まちづくり景観審議会
日時	平成23(2011)年6月30日(木)午後2時~午後3時18分
出席者	委員 高見澤 倉田、鈴木、河野、日置、荒井、田邊、大倉、樋口、松本
	説明者(区) 都市整備部 都市整備部長、まちづくり担当部長、都市再生担当部長、 土木担当部長、都市計画課長、まちづくり推進課長、 都市再生担当課長、建設課長、地区整備担当課長、 調整担当課長
配布資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 東京都市計画図(杉並区地域地区図)(総合資料4) 2 まちづくりルール対象区域写真 (まちづくり景観審議会資料1) 3 まちづくりルール登録申請書 (まちづくり景観審議会資料2) 4 杉並区まちづくり景観審議会景観専門部会の調査審議の経過及び結果 (まちづくり景観審議会資料3)
議事次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 審議案件 まちづくりルールの登録について(富士見丘商店街まちづくりルール) 2 報告案件 杉並区まちづくり景観審議会景観専門部会の調査審議の経過及び結果

平成 23 年度第 1 回杉並区まちづくり景観審議会

まちづくり推進課長 それでは、定刻になりましたので、平成 23 年度第 1 回杉並区まちづくり景観審議会の開催をお願いしたいと思います。

なお、本日は審議会の委員の皆様、全員参加してございますので、審議会は有効に成立しております。

なお、この 4 月 1 日付で都市整備部の組織改正及び人事異動がありましたので、今回新たに理事者になった者を、審議に先立ちましてご紹介させていただきます。

岩下都市再生担当部長でございます。

高橋都市再生担当課長でございます。

最後になりますが、私、坂本まちづくり推進課長でございます。よろしくお願いいたします。

会 長 それでは、平成 23 年度の第 1 回ということになりますけれども、杉並区まちづくり景観審議会を開催いたします。

今日は、傍聴の方がお見えですか。

まちづくり推進課長 本日の傍聴につきましては、様以下 1 名、合計 2 名の方から申し出が
ございます。

会 長 それでは、傍聴していただくということで、よろしゅうございますね。

もう議題に入ってよろしゅうございますか。

まちづくり推進課長 はい。結構でございます。

会 長 では、事務局のほうから、まず議題をお願いします。

まちづくり推進課長 本日の議題につきましては、まちづくりルールの登録（富士見丘商店街まちづくりルール）についての意見の聴取でございます。杉並区まちづくり条例第 17 条第 1 項、杉並区まちづくり景観審議会条例第 2 条第 1 項に基づき、区長から諮問されておりますので、ご審議をお願いいたします。

また、杉並区まちづくり景観審議会条例施行規則第 6 条第 2 項に基づき、杉並区まちづくり景観審議会景観専門部会の調査審議経過及び結果についてご報告させていただきます。

なお、審議に先立ちまして、本日の資料の確認でございますが、事前にまちづくり景観審議会資料 1 から 3 についてはお送りしてございますが、本日はお持ちでいらっしゃいますでしょうか。よろしゅうございますか。

また、本日、席上に、審議会の次第、そしてまちづくり景観審議会参考資料1、これはまちづくり条例第17条の抜粋でございます。また、まちづくり景観審議会参考資料2としてイメージ図を添付してございます。さらに、昨年9月に改訂いたしました東京都市計画図、昨年の審議会でご要望のございました杉並区景観関係の資料をお配りしてございますので、後ほどご覧いただければと思います。よろしくお願いたします。

会 長 それでは、今日の議題であるまちづくりルールということでもありますけれども、これについて説明をお願いしたいと思います。それで、資料2というところに運営委員会の名簿も資料に付いていますが、傍聴の方のお手元の資料には、個人情報ということで、その1枚だけが抜けているかと思っておりますけれども、ご了承いただきたいと思っております。

それでは、理事者から説明をお願いいたします。

まちづくり推進課長 富士見丘まちづくり協議会からまちづくりルール登録申請が提出されておりますので、この諮問につきましてご審議をお願いいたします。

なお、申請書類につきましては資料2のとおりでございます。まちづくり条例の施行規則第16条に規定されています要件を全て満たしております。

また、同規則第15条にあるまちづくりルールの要件につきましても、事務局において要件を全て満たしているということを確認しております。

対象地域でございますが、資料1をご覧いただきたいと思っております。白黒でわかりづらいかと思っておりますが、京王井の頭線富士見ヶ丘駅を中心に南北に連なる延長約350mの商店街で、88の店舗が対象となっております。

なお、申請内容につきましては申請者の方からご説明をしていただきたいと思います。ご説明をしていただく前に、事務局からまちづくりルールの説明と富士見ヶ丘駅周辺のご説明をしたいと思っております。

会 長 では、引き続いて、今のことをご説明いただいた後に協議会からご説明よろしくお願いたします。

まちづくり推進課長 それでは、諮問案件の審議に先立ちまして、まちづくりルールについてご説明させていただきます。

お手元に参考資料1として、まちづくり条例の抜粋をお配りしてございますが、まちづくりルールは、まちづくり条例第17条に規定されており、地区計画のような法的な拘束力を持つものではありませんが、良好な市街

地の保全や形成のために、まちづくりに関する地域の緩やかな取り決めとして自主的に定められるというものでございます。

また、まちづくりルールの内容が良好な市街地の保全に資すると認められるときは、区が申請に基づき、当審議会のご意見をお伺いした上で、登録、公表するということとしております。

対象地域内においては、区及び区民、事業者等は、このまちづくりルールに配慮して協力するよう努めるとなっておりますとともに、区は、まちづくりルールの普及を講じるということとなっております。

なお、まちづくりルールを定めることができるものは、ルールの対象地域において居住する者、あるいは事業を営む者、あるいは土地・建物の権利者の外、対象地域の全部を活動区域とする市街地整備型のまちづくり協議会、あるいは地区指定型まちづくり協議会ができるということになっております。

また、まちづくりルールの要件でございますけれども、3つほどございまして、まちづくり基本方針に反しないこと、2番目が、区域がまちづくり活動を行う上で適正であること、3番目に、区域内に居住する者、事業を営む者、土地・建物の権利者に対して十分な意見聴取等を行っていることと定めております。いずれも適当と認められるものと考えております。

なお、まちづくりルールの登録期間は10年でございます。登録をした後に、公表あるいは普及を予定しているところでございます。

続けて、富士見ヶ丘駅周辺について簡単なご説明をしたいと思います。また、恐縮ですが、資料1をご覧くださいと思います。

今回の諮問案件でございますまちづくりルールの対象地域でございますが、京王井の頭線富士見ヶ丘駅を中心に南北に延びる商店街となっております。この京王井の頭線の富士見ヶ丘駅につきましては、区の南西部に位置し、1日、約14,000人の乗降客がある、比較的小さな規模の駅となっております。駅前には、幅員6.3m程の主要生活道路が通っておりまして、南の甲州街道と北の人見街道、あるいは井の頭通りを結ぶ比較的交通量の多い道路ということになっております。

この主要生活道路沿いに、駅前を中心に南北に商店街が形成され、区民の方に利用されておりますが、今回の対象地域は、この商店街の北側の一部を除いた、店舗が連なる約350mの範囲ということになっておりまして、

その除かれた北側というのは若干店舗がまばらになっているというところ
でございます。また、この主要生活道路の後背地には、第一種低層住居専
用地域が広がっておりまして、一般の戸建て住宅や共同住宅が立ち並ぶ住
宅地となっております。

資料1の次ページ以降に写真を掲載してございます。少々小さくてわか
りづらくて申しわけございませんが、写真にそれぞれ番号が付番してござ
います。資料1の表紙に矢印の方向で、北のほうから、
、
、
、
、
という形で、方向性を指示しながら番号が付番してございますが、
その番号と2枚目以降の写真の番号が一致しております。

例えば、地図の一番上の矢印方向北側の
、
、
につきましては、2
ページに
、
、
と番号が付番しておりますけれども、その地点から北
側には店舗が余り見られないところとなっております。逆に、
、
、
につきましては、同地点から南側を俯瞰した写真でございますけれども、
西友ストアを始め商店、あるいは事務所が連なっている地域という内容で
ございます。

以下、途中、
、
、
あるいは
、
、
と付番してございまして、
それぞれ北側方向、南側方向を俯瞰した写真を掲載しております。少し写
真が小さくわかりづらいかと思いますけれども、今回ご審議いただく
ルールの中の壁面後退につきまして、比較的壁面後退している建物が非常
に多いという状況でございます。わかりやすい写真を最後のページに整理
させていただきましたが、番号で申し上げますと
、
、
番で少し南側
になります。それぞれ写真で見ますと、道路と、赤い舗装をしてあるところ、
L型があって、その先に若干の空地がございまして、建物の壁面がある
というような状況でございます。

私からは以上でございます。

会 長 ありがとうございます。

では、申請者からお話を伺いますけれども、その前に、今日机上にあっ
たまちづくり条例17条ですか、これは初めての適用ですか。

まちづくり推進課長 はい。まちづくりルールは条例を定めてから第1号の申請になります。

会 長 この17条の内容等で何かご確認なりご質疑等がありましたら先に伺いま
すけれども、よろしいでしょうか。

やや拘束力は、もちろん、いろいろ法律事項よりは一段弱い面もあるけ

れども、できるだけ自主的に決めていただいて、それを、お話のように、区が何らかのバックアップも、もし登録されればされると、そのような趣旨でしたね。

まちづくり推進課長 登録された後は、その公表に向けて支援をしていこうと考えておりまして、詳細はホームページ等々を活用してまいります。広報誌、チラシでも普及をしていこうと考えております。

会 長 この 17 条について何か先に聞いておいたほうがよろしいこととかあればまた後ほどまとめて、中身等含めてご議論いただけたらと思います。

それでは、大変今日のご苦労さまでございます。申請者から内容のご説明等、お願いいたします。

協議会説明者 ではご説明をさせていただきます。

その前に、本日、このまちづくり景観審議会をお開きいただきまして、審議会委員の皆様、そして区の職員の皆様に感謝申し上げます。ありがとうございます。

ではまず、私、本日説明をさせていただきます、富士見丘まちづくり協議会の代表をしております と申します。あと3名、 、そして 、それから、まちづくり協議会の今回のこのルールに関してもいろいろご指導いただきました、コンサルタントの 氏にも来ていただきました。以上4名で今日はご説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、この富士見ヶ丘駅周辺地域についてのご説明、先ほど区の方からもあったのですが、少し補足をさせていただきたいと思います。資料1の図を見ていただきまして、この黒く塗られた部分の富士見丘の商店会通りですが、この通りをはさみまして右側が高井戸西という地域、そして左側が久我山地域になりまして、富士見丘という町名はございません。

そこで、私どもでは、この通りをはさみまして富士見丘商店会、それからこの通りをはさんだ周囲を、1,000 世帯ぐらいあったと思いますけれども、その 1,000 世帯ぐらいで富士見丘町会というのをつくってございまして、その中にある富士見丘商店会ということでご説明をさせていただきます。

この富士見丘通りは、高井戸西の右側に環状8号線と平行に走っておりまして、その環状8号線の抜け道的な車の交通が非常に多いところでございます。

また、この富士見ヶ丘駅の踏切は、朝夕の時間帯がなかなか開かない、開かずの踏切となっております。朝の7時から9時ぐらいまでの間の2時間で、1分に40秒以上踏切がおりているところがございます。朝で言いますと、この黒く塗られたところの駅の北側、西友ストアあたりまでは、南に進む車が、ここぐらいまでは渋滞します。踏切をはさんで下のところですけども、この黒く塗られた部分はやはり北に上る車で渋滞をしております。

そういった、非常に狭い通りでの交通量が多いところで、昔から非常に交通事故も多発しております。今でも、警察にご厄介になることのないような、少々サイドミラーにぶつかったとかそういったことはもう本当に日常よくあることでございます。そういった、昔からこの通りについては交通量が非常に多く、非常に危険度が高いということで、地域としても警察、それから区のほうにもいろいろお願いしてまいった経緯がございます。過去に、平成14年になりますけれども、区の指導のもとに、一度、「安心して歩ける富士見丘商店街通りの実現に向けて」ということで環境改善に関する連絡会というのを立ち上げていただきまして、1年間でいろいろご審議をいただきまして、そのときに、この資料1の写真で見ていただけますように、赤いカラー舗装、それから写真で少々小さく見えるのですが、緑色のポールを交差点のところを立てたり、あと、写真のところでは電信柱の下に黄色くなっている、これは標語ですけども、電信柱にはこの標語、それからあと道路にはカラー舗装、それから交差点のところにはポールでの注意喚起ということでやっていただきまして、多少の効果は見られたのですが、その後は、でもやはり接触事故は無くなっておりません。

そういった状況で、何とかこの道路を安心して通れる道にしていきたいという中で、まずは、今回提出させていただきましたルールを作成することによって、ある程度の拘束力を持った中で、少しずつでも道路環境が良くなっていければということで、今回のルールの提案に至らせていただきました。

それでは、ルールの内容についてのご説明をさせていただきます。資料2を1枚めくっていただきまして、「富士見丘商店街まちづくりルール」の「はじめに」というところで書かれておりますけれども、今私が説明しま

したような富士見丘通りの現状といえますか、少しご案内させていただいております。

次に、1枚めくっていただきまして2ページ目のところが、先ほど説明させていただきました「対象地域」ということでございます。富士見丘商店会には、現在、111店舗ほどの会員がございいますが、その中で、この対象地域の店舗数が88店舗ということで、ほとんどがこの通りの中に入っているということでございます。

続きまして、3の「まちづくりの目標」ということで、の周辺の閑静な住宅地と共存する親しまれる近隣商店街づくりを目指すということ、の、交通安全に十分配慮した安心して快適な買い物環境づくりを目指す、の、小さくてもキラリと光る魅力ある商店街の活性化を目指すということでございます。

現在、この88店舗の、全体としては113店舗でございますけれども、その会員数の中で物品を販売しているお店というのが約30店舗弱でございます。そして、飲食店、おそば屋さんとか、食堂とか、居酒屋さんとか、そういったのも大体30店舗弱、それからあと、サービス業、クリーニング屋さんとか、パーマ屋さんとか、医療関係の医院とかも大体30店舗ぐらいで、あと残りが会社とかビルのオーナーとか、そういう形でございまして、昔は、生鮮三品と言われていました八百屋さん、肉屋さん、魚屋さん、各2～3店舗ずつはあったのですが、現在は、八百屋さん1店舗のみで、肉屋さん、魚さんはこの通りにはございません。

そういったわけで、地域の住民の方々にも、危険な通りということで買い物にもなかなか足を運んでいただけないといういろんな条件もございまして、商店会としてもだんだんとさびれていくといいますか、活力がなくなってきたというのが現状でございます。

そこで、何とかしたいということで今回のルールということでございますけれども、私どもでは、4つのルールを今回ご提示させていただきました。

まず、そのルールでございましてけれども、「商店街に面する建築物の1階部分は、商店街としての活気や雰囲気連続性を確保するために、できるだけ店舗とすることとします。店舗建設が難しい場合は、商店街の連続性を確保できる事務所等の用途とするか、一般の住宅等の場合においても

道路に面する部分はショーウィンドー等を設置して、商店街の連続性の確保につとめます。」

まず1階部分につきましては、現在もシャッターが閉まっているお店もごさいます。そういった閉まっているところがあると連続性に欠け、そして活気にも欠けてくるということで、何とかこの1階部分はそういった店舗にしていけたらということでのルールでございませう。

めくっていただきますと、(参考)のところ、「商店会アンケート調査結果」ということで書いてあります。これは2010年、昨年(2009)の8月、9月に実施したものですけれども、この今のルールの対しては「賛成」が84.8%、あと、「どちらとも言えない」が15.2%ということでございます。

続きまして、ルール、「商店街に面する建設物は、歩道空間やオープンスペースを生み出し、安全で快適な買物環境を確保するために、道路境界から1m以上後退して建てる(セットバックする)こととします。また、後退した部分は既存の歩道部分との段差がないように配慮します。但し、このルールには1階部分だけで構わないこととするとともに、奥行き(奥行)の長さが10m未満の場合には、奥行き(奥行)の長さの10分の1以上の後退でも構わないこととします」ということで、できるだけ、新たに建物を建てる場合には1m以上後退していただけないかというようなお願いでございます。その1階部分だけでも結構ですということです。奥行き(奥行)に10m以上ない部分には、その10分の1以上でお願いしたいということでございます。

以上、これにつきましても、(参考)のところでのアンケート調査のパーセンテージを掲載させていただいてございませう。

続きまして、ルールのところでございます。「商店街に面する建築物の外観及び看板等の工作物の色彩やデザインは、周辺住宅地と調和した落ち着いた街並み(街並み)景観の形成のために、過度で過大な装飾や、げげげしい原色系の色彩のものは抑制していくこととします。また、周辺住宅地に大きな影響を及ぼすような点滅する大きなネオンや広告塔も抑制することとします」ということで、この商店街通りを歩くと住宅地でございますので、そういった住宅地との調和をやはり考えまして、余り過度な装飾は避けたほうがいいのではないかとということで、こういったルールを設けさせていただきませう。これに対するアンケート結果も、5ページ、最後のところに掲載してございませう。

次に、6ページ、ルールのご説明をさせていただきます。ルール、「商店街通りに面する建設物のうち、延床面積1,000㎡以上の大規模な建築物や、建築物の用途が地域に大きな影響をもたらすようなものの管理や運営については、建設後のトラブルを事前に防止するために、管理運営責任を持つ事業者あるいは所有者と、商店会及びまちづくり協議会との間において協議を進め、相互に同意することに努めることとします。なお、このルールは、『杉並区商店街における商業等の活性化に関する条例』の規定に準ずるものです」ということでございます。

今後、現在ある建物を壊して、新しい業者が大きなものをつくる場合には、そういった話し合いをぜひしたいということで、このルールを設けさせていただきました。これも最後のところでアンケートの調査結果が出ております。

7ページにまいりまして、「まちづくりルールの運用及び改正手続きについて」ということで、今回のまちづくりルールを運用していくに当たっては、まちづくりルールの運営委員というのを、まちづくり協議会の委員のメンバーから5名から10名ほど選びまして、その中で検討していく。また、そのメンバーでもなかなかし切れない場合には、商店会、あるいはまちづくり協議会とあわせて話し合いを持ちまして、このルールを運営していきたいということでございます。

続きまして、めくっていただきまして、ルール運営委員会の会則、それから隣のページには名簿を掲載させていただきました。

最後のページになりますけれども、「まちづくりルールに関する富士見丘商店会対象店舗のアンケート結果」ということで、先ほど個々のルールについてのアンケート調査結果というのが載ってございましたけれども、このアンケート調査というのは、このルールをつくる上において、皆様のご意見を聞きました2010年の8月から9月にわたって最初アンケートを行いましたけれども、最後のルールに関しましてはほぼ内容が固まってきました、その後のアンケート調査ということで、このアンケート調査は、2011年、ことしの1月から2月にかけて実際にとったものでございまして、最初のアンケートの数字からいきますと、多少パーセントが下がっていると思えますけれども、これは実際にこういったルールが実施されるようになるということ、少々心配をされる方も中にはやはりいらっしゃるということで、

そういう意味で、最初に載せた数値よりは多少下がってしまったのかなということでの見解でございます。

以上、今回提出しましたまちづくりルールについてのご説明を終了させていただきます。

会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまご説明がありましたまちづくりルールの条例上の登録という観点からご意見をいただきたいわけでございますし、また、ご質問等もあろうかと思えます。どうぞよろしくお願ひいたします。

委員 むしろ区のほうにお聞きしたほうがいいかもしれませんが、道路の幅が6.3mというご説明、先ほどありましたけれども、このカラー舗装で赤いところと真ん中の部分がありますけれども、赤い部分というのは歩道扱いと考えてよろしいんですかね。規制上はどういうことになるんですか。

建設課長 歩道か車道かという、車道の扱いかなというところだと思います。ただ、白線がありまして、路側帯という扱いです。そこは車が端に寄らないような誘導のための線があって、なお、それを注意喚起する意味で赤く表示してあります。道路交通法上で言いますと、そこを例えば人が歩いていて、事故があった場合、そこは歩道的な扱いになるということは聞いていますけれども、一般的な歩道か車道かという、全体が車道の扱いという位置づけでございます。

委員 というのは、このルールの中にも出てくるのです。1m後退したときにその歩道とレベルを合わせるというようなことが書いてあったのです。それは恐らくこの赤い部分のことを言っているのかなとは思ったのですが、おっしゃるように、歩道というのは基本的に無いわけですね。この道路自体は無いと言ってよろしいのですか。

建設課長 先ほど言った歩道、車道という意味では、やはり扱いとしては、この赤いところは車道という扱いになるかと思えます。

委員 もう一点ですが、この写真を見て一番気になるのは、この電柱なんですけれども、これは区なり、あるいは東京電力なのかもしれませんが、この辺のところは何か議論はされているんですかね。これを例えば地中化というのはよく普通に考えることでしょう。

協議会説明者 はい。私どもでもやはり地中化というのは希望するところでございますけれども、正式にこれを地中化してくれというふうに申請というか、申し出た

ことはございませんが、少々漏れ聞いたところによると、この道路幅では地中化は難しいのではないかというような話は聞いたことがございます。

建設課長

区のほうから補足させていただきます。

今お話あったように、やはり狭いところでの地中化というのがご要望としては多くございます。ただ、地中化する場合には、下に電線類以外にもいろいろ埋設管がありまして、そういったところを縫っていく必要があります。それから、どうしても、全部地中化しても機器類が表に出てきます。ですから、地中化というのは、歩道のあるような幅員の広い道路での手法から始まってございます。そういった意味で、都道ですとか区道でも、歩道のある道路を基本として行っていますけれども、永福町駅の近くで、ここは幅員 8 m でございますけれども、そこで地上機器を街路灯の上に上げるような方策を使いながら地中化を今試みているところでございまして、それでも幅員 8 m ですから、それ以下の幅員では、今言ったように、ご要望がたくさんありますが、実際技術的にも現状では難しいような状況でございます。

委員
会 長
委員

ありがとうございます。

将来の課題ではあるのでしょうか。どうぞ、ほかにも。

この計画を見て、皆さん大変努力されたなあと思います。確かにここは道路も狭くて、お客さんが非常に多いというところで、問題のところかなと思いますね。逆に言うと、ここで打ち出した、商店街を中心にして発展させるという発想が、こういう意味で考えると、一つの財産になっているなと。むしろそれを積極的に展開して、まちづくりを商店街を中心にした見方で、もっと競争に勝てるようなまちづくりにならないかなあという感じがするんですけども、積極的にこの姿勢を展開すると可能性あるんじゃないか、そんな感じがします。大変良い試みだと思います。

会 長
協議会説明者

ありがとうございます。何かご意見があれば。

ありがとうございます。私どもでも、やはりそのように、こういったものをまずルールとして、すぐにこういったものが実現していくというふうには考えていませんけれども、まずこれを地区として、今後、まだこれからも、まちづくり協議会としては、今年度の課題といたしまして道路の一方通行化とか、時間規制とか、そういったものについての議論を今年度は重ねていって、できたら社会実験などもできたらと今考えております。

以上です。

会 長
委員

ありがとうございました。どうぞお気づきの点。

2点ほどありまして、どちらかという区の方にご質問なんですけれども、今回のまちづくりルールの中で、セットバックをしたり、歩行空間を民地側で提供するというようなルールがありますけれども、こういったことに対する何らかのインセンティブになるような制度、助成とかそういったような制度が区の方で何かあるのかどうかというのが1点と、あともう一つは、先ほど、歩道か車道かというようなご質問がありましたが、この前のほうに提示していただいた何十枚かの写真を見ると、この写真は恐らく、早朝だったり休日だったりして、車が余りいない状態での写真だと思うのですが、この写真を総合して見ると、この商店街の印象というのが、大変申しわけないですけれども、道路が赤いまちというような印象が一番強いように思うんですね。

これは景観計画の施行前にこのような環境改善の取り組みというのがあったのかとは思いますが、道路の色を考えると、やはりもう少し、その周辺は落ちついたまち、住宅街ですし、ゆったりとした気持ちでお買い物に来ていただけるような色というのを考えるべきではないかなと率直に感じました。

色彩の効果というのは、例えば交差点に色をつけると交差点への進入速度が多少落ちるとかというような統計的なデータはあるようではありますが、これは色がついていることにそれなりの意味があって、この赤い色とか青い色、鮮やかな色がついていることに意味あるわけではないですし、こういった色彩のいわゆるサイン的な効果というのは非常に短期的なものであったりとか、初めてこの場所を訪れる方に対する効果というものはあるんですけれども、ご説明の中にもあったように、当初は効果があったと。それがだんだん薄らいできた。これは見慣れてしまうと本当に日常の一コマになってしまって、こういう非常に派手な道路が日常的な環境になってしまうというのは必ずしも景観的にはよろしいことではないのではないかと思いますので、こういった道路の色も少し慎重に決めていただけると良いのではないかなあと感じたところです。

会 長
まちづくり推進課長

2点ございました。インセンティブのお話は何か。

直接この道路の拡幅のようなルールについてのインセンティブという仕

組みはございませんけれども、まちづくり団体ですとか、今回申請があったまちづくり協議会、そういったまちづくりへ参画する団体については助成の仕組みというものを設けておまして、金額はわずかでございますけれども、助成する仕組みをつくっておるところでございます。

道路については、確かに景観計画の中では実際対象にしてないという事実もございますが、やはり道路も公共施設というところで、同じ公共が行っているところでもございますので、これからの課題と認識しております。

会 長 　　ぜひよろしくお願ひします。この赤い色なんか、副会長はいかがですか。よくそういう問題出ますよね。白いポール、赤い.....。

副 会 長 　　私も、この色については非常に気になっていて、やはり、今、委員のほうからご指摘あったとおりにじゃないかなと思います。

　　あともう一つは、これはせっかくこういうルールを設定されるということで、それなりに効果が求められるのではないかなと思いますね。そういうときに、基本的にこれは新規に建て替えられるものが、あるいは改修したりするものが対象になるという理解でよろしいでしょうか。

協議会説明者 　　はい、そのとおりでございます。

副 会 長 　　例えばサインとか広告看板に関して言いますと、既に、現在拝見しても店舗にいろんなものを取りついておりますね。そうしたときに、新規のものはそうやってコントロールされるかもしれませんけれども、既存のものはもうそのままというようなことだとすると、新しく建て替えとか改修したところだけ頑張っても、それがどのぐらいの頻度でそういう建て替えとかいうのが発生するかということにもよりますけれども、逆に言うと、新たに建て替えたり改修する人たちがそれをやるとしても、周辺がまだこのルールで求めているような状況になってないということだとすると、なかなかそれらの方たちにとってみても、何で我々だけがやるのかというような話にもなりかねないということで、特に広告看板なんかに関しては、少々拝見していても、それなりにやれば効果があるのかなという感じはするのですけれども、そのあたりというのはいかがですか。

協議会説明者 　　今まではそのことについては余り考えてはいなかったのですが、今のご意見というか、お話を聞きますと、これから、今からでも取り組める作業なのかなというふうな、今、印象は受けました。

会 長 　　アドバイスというか、ご意見をいただいて、確かに写真を見ると、個々の

お店それぞれをどうとは言いませんけれども、テントとか、看板の色とか、次にとりかえるときはこういう方向でとか、随分そういう、技術というか、蓄積も最近はなされているようにも思いますし、それがまち全体の印象、何も建て替えがなくても少しずつ変わっていくとよろしいですね。

どうぞ、ほかにもご意見あると思います。

委員

ルール の部分になるのですが、「連続性の確保に努めます」ということはすばらしい取り組みだと思います。この中の説明の部分に、連続性において、ショーウィンドーの設置、それから自販機等の自動サービス施設の設置ということで、いろいろ賛否両論あるとは思いますが、この書き方だと、自動販売機を入れていくと連続性が保てるというようなイメージにとられてしまうので、そこら辺のお考えを少々お聞きしたいなあとこのと、ここで求めているのは活性化を目指しますということですので、活性化は多分ほかにもいろんなやり方があって、自販機イコール活性化でもないような気もしますので、少々そこら辺のお考えをお聞きしたいと思います。

協議会説明者

あくまでも、私ども協議会及び商店会といたしましては、この1階の部分に関しては店舗をぜひともお願いしたいと考えております。ただ、地権者等によりまして、お話等でなかなかそういうふうにはいかない場合も考えられるということで、その辺は話し合いの中で妥協点を見出せていければと考えますが、こちらとしては、あくまでも1階部分の店舗というのは求めていきたいと思っております。

会 長

ありがとうございます。どうぞ、お気づきの点。

委員

3点ほどあるのですが、1点は、今、委員のほうからお話が合ったことに関連しますが、ルール で、普通の一般住宅についてもショーウィンドーを設ける、そういうことを進めていくというふう書いてありますけれども、これは後のほうのアンケートの自由意見の中でも、そこまでは無理だなという意見もありますけれども、一般住宅にまでショーウィンドーを求めるとするのは本当に可能なのかなと。表現としては「可能な限り商店街との一体性を確保する」とか、そんなことなのかなとそんな感じがしております。それが1点目です。

それから2点目ですが、まちづくり条例の中には、まちづくりルールをつくる際には、いろんな意見聴取とか説明ですね、そういう場を設けなさいということになっておりますけれども、この申請書を拝見する

限りは、最後のアンケートしかやっていない、意見を聴取したといいますが、説明したという、どういうことを実際されたのかなということについて、このアンケートしかやっておられないのかなというふうに受け取ってしまうんですけども、もちろん、内輪ということではしょっちゅう顔合わせをされているので十分意見交換はされているとは思いますが、このルールをつくるに当たっての合意形成で、このアンケート以外にどういうことをされたのか伺いたいというのが2点目です。

それから3点目ですけども、ルール ですね。書かれているのは、トラブルが起こる前に事前防止の策として事業者とか所有者と協議をしたいということで、非常に書かれている内容は良いのではないかなと思うのですが、にもかかわらず、このアンケート結果を見ますと、「どちらとも言えない」という方が26.1%、反対が4.5で、3割以上の方がこのルール については何か少々首を傾げておられるという気がするんですけども、この数字、アンケート結果をどういうふうに読み取っておられるのかということをお伺いしたいなと。 について何か問題があるんでしょうかということですね。それをお伺いしたいと思います。

以上です。

会 長

ありがとうございます。では、1の住宅については、先ほど来のやりとりにもありましたので、そういう趣旨でつくったということではよろしいと思いますけれども、2番目のお話と3番目のあたりを少々お聞かせください。

協議会説明者

と申します。

1番目については、今おっしゃっていただいたとおり、住宅というのはございません。1階が店舗で、2階に住宅というのが3軒ほどございますけれども、全部1階部分は店舗、あるいは事務所ということになっております。

それとルール の件ですが、アンケートだけではないです。これは商店会の役員、あるいは、この計画をしていたまちづくり協議会といいますが、これは月に3度ほどみんなで集まって長い間話をしてきたことで、アンケートだけであれしたものではありません。これは、役員会には必ずまちづくりの件が出てきます。

それと、最後の の件ですけども、戻りまして、2ページの黒く塗りつぶしたところがございまして、西友ストアの手前、細長い白い建物が道

路に面してあると思うんです。これは築 40 年の木造で、1 階が全部店舗で、2 階が住居ですが、近いうちに建て替える計画もあるのでございます。その場合、ここのオーナーが 3 人に分かれておりまして、その方々ともいろいろ話し合っ、1,000 平米以上、かなり大きなものでございます。それと、富士見ヶ丘の駅の南側の建物、これは私が、今、店舗を出しているビルでございすが、そのオーナーとも、これも 2,000 平米近く、180 坪くらいあるんですけども、これは 3 年くらいで建て替える予定でございまして、これもセットバックしてまちづくりの目標に合わせるような形をとることは、オーナーさんとも話し合っておりますので、大きな建物としては、この 2 つくらいは、ここ 3 年か 5 年の間に建て替えるという話し合いはしてございます。

以上です。

会 長 よろしゅうございましょうか。

具体的に、そのルール の対象になるものが浮かび上がっていることも伏線にあるということでございますね。

委員 わかりました。

会 長 どうぞお願いいたします。

委員 2 点ほどあのですが、1 点は、現状、写真をいただいた最後のところで、セットバックしている建物も参考に出していただいているのですが、既存の建物で大体どの程度なのか。把握されている範囲で結構ですが、セットバックされているのがどのくらいで、セットバックされてないのがどのくらいで、今後のセットバックしている部分としてない部分で分かれてくると思うのですけれども、その辺の街並みの形成といいますが、まちづくり、今、オープンスペースというようなお話も出ていますけれども、そうすると、緑も何も無いようなイメージになって、もう少し違うような感じになるのか。

横浜の元町ですと、緑はなくても、少々ヨーロッパ的な街並みの雰囲気があると思うのですけれども、そういうのをお考えなのか。このイメージ図が出されているので、もしこれについてのご説明があれば伺いたいのと、あともう一点、私もたまにこの道を通らせていただいて、道路がやはり狭くて、人が多いので、すれ違うときにすごく怖いんですよね。それで、やはり道路の幅員が狭いので、歩道といってもどうしても道路として使わないと通行ができないので、たまたま神楽坂のメインの道路が一方通行なんですけ

れども、夜の12時から昼間の12時、昼間の12時から夜の12時まで、完全に二分して一方通行で分けているんですね。それがあそこは徹底されているので、例えばそういうような実験をやられるときにはそういうことも、私はそれがいいかどうかというのは少々わからないんですが、いかがかなと思いました。

以上です。

会 長

ありがとうございます。その後退しているのが、実際のところ、今どんな状況かということですね。

協議会説明者

ここは2～3年の間に新しくできたような建物はほとんどが少しセットバックして、1人ですけれども、通行できるような建物が約30%ぐらいでしょうか。あと既存の少ないのが、北側というか、久我山のほうはどうしても昔からの建物で、計画が無いです。新しく建てるという。比較的、高井戸西2丁目のこちらのほうはあって、皆さんにいろいろお願いして、今現在引っ込んでいるところも、新しいところではかなりあるんです。

写真の 番を見ていただくと少々わかりやすいかなあと思うのですが、トラックが1台横にとまって、1台真ん中に。こういうトラックがすれ違う。この道路は6mなのです。それで、ところどころ電柱も出ている。それで、1mずつ、歩道ではないんですけれども、赤線、白線で歩くように印はついているのですけれども、これを省くと、道路の幅は4mしかないのです。

これを車が行き来するというのはとてもとてもできないので、どうしても赤線の中に入ってくる。雨が降って、傘をさして、自転車ではとても危険です。このまちそのものの一番の問題は、結局、交通の整備。だから、今、まちづくりをして一生懸命やりたいのは、とにかく交通ということで、一方通行にさせても、計画したらどうかとか。時間的に朝夕だけでも。あそこに小中学校が3つございます。富士見丘小学校、中学校、久我山小学校、この生徒が行き来する、非常に危険な状態であるものですから、その登校時間だけでも時間規制でもって考えたらどうかということも検討しております。

会 長

委員のご質問、既にいろいろ苦勞されているようですね。

では、コンサルタントの さん。

協議会関係者

先ほどの、どちらとも言えないというルール についての補足説明なので

すけれども、資料の一番後ろにアンケートの結果が出ているわけですが、ここでルールの内容と書いてあるのが、一番下の段にルールとあって、下から4行目に「相互に同意するものとします」という言い方にしました。最初、結構厳しい、こういうことが成立しないと建ててはいけないというような厳しいルールで考えていたので、そういう抵抗感が少しあったのかなあと思っているんですけども、6ページへお戻りいただいて、今回の提案ですと、ルールの、これも下から3行目で、「努めることとします」ということで、お互いに話し合っ、少しずつでも折り合おうよという、少しやわらかい表現にしたので、大分変わっているんじゃないかなという感じはします。

会 長
協議会説明者

ご意見が反映されたということですね。どうぞ。

皆様にお渡ししてあるイメージ図について少々ご説明をさせていただきます。イメージ図ですけれども、あくまでもイメージとしてこんな街並みになればうれしいなとか、楽しいなということなんですけれども、そのイメージ図で言いますと、道路幅もかなり狭くしてあります。それは、一方通行で考えた場合には、そういった道路幅を狭くして、歩道部分を広くできるのではないかと。ですから、現在のこの道路部分にまた歩道部分をつくって、さらにセットバックしたところではオープンカフェ等ができるのではないかと、そういうような図でございます。また、道路にも歩いている人等がでございますので、時間規制等も一緒に行えば、より、時間によっては皆様楽しく買い物できる時間帯もつくれるのではないかとということで、そういったイメージで図をつくらせていただきました。

会 長
委員

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

委員、お願いします。

神楽坂の一方通行の話出ましたけれども、一方通行は周りの道路の状況等もあるのでそう簡単ではないかと思えますけれども、神楽坂の場合、ハードの規制だけでなく、雰囲気のある程度神楽坂らしく和で統一するみたいなものを出して、それはその程度という言葉だからいろいろやりようがあると思うんですね。やはり何らかの特色を持たせるようなそういうものもつくっていただければ良いのではないかというのが1つと、もう一つは、それと関連して、商店街のハードをある程度これで合意されていますけれども、商店街の営業の仕方だとかそういうものもまちづくりと絡めて、あるいは地域に訴えるような

ことも含めて、せっかくのこのまちづくりに合わせて商売のソフトウェアのほうもうまく連関して、一体となるような仕組みが工夫されればいいというのがございます。

それからもう一点、壁面とかその辺がありますが、高さについては何かトラブルになるような可能性というものは、ここは考えられないのでしょうか。それは問題なさそうでしょうか。そこだけ少々気になるので。

協議会説明者

高さに関しては大丈夫だと思っております。また、ソフトのほうに関してなんですけれども、現在、富士見ヶ丘駅がバリアフリーのための改修をもうそろそろ終わるところなんですけれども、これがこちらの要望を出しまして、富士見丘という地域ですので、何かそれにイメージで駅をつくってもらえないかという要望を出したところ、駅の階段に上がる屋根の部分が多少スロープ調といいますか、富士山をイメージしたような形につくっていただいているということでございます。それから富士見丘は、非常にツバメが多いところで、軒下のところにはツバメの巣が結構あるんですけれども、そういったツバメに関して何かソフトとしてイメージとしてつくっていけるものはないかというようなことを話をしている方もいらっしゃるということで、そういった面についても今後話し合いが進めばと思っております。

会 長

ありがとうございました。 委員、何かございますか。

委員

先ほどの質問と重なりましたので。

会 長

どうぞ、お願いいたします。

副 会 長

運用について少々お伺いしたいのですが、ここではルールの運営委員会というのを設けて運用を行うということ、そういうふうに書かれておりますけれども、具体的にこういった動きが起きたときにどういった手順で行われるのか。それはほかの、例えば私なんかも少しかかわっているようないろんな商店街では、かなり手続的に、こういう時期にこういうものを一応出してほしいとか、それに対してどういう形で審査をするのかというようなことまでをきちっと決めて進めているところもあると思いますけれども、一つの通りの商店街なので、どこで何が起きるかというのはかなり、すぐそれは察知できて、そういうことのやりとりをすればいいというふうにお考えになっているのかもしれないんですけれども、ただ、実際にはどういうタイミングで、1つにはこれはどういう形に周知されるかということとも関係してくると思いますけれども、どういうタイミングで、どこにどういうものを持って、こ

これは実際に事業をやられる方が、この運営委員会に対してお伺いを立てるのが、あるいは運営委員会のほうから少し相談に来いというのか、具体的にその辺のイメージというのをお持ちなのかどうか、少々教えていただければと思います。

協議会説明者

先ほどご意見いただいた部分で参考にさせていただいているんですけども、現在ある看板とか、全体的な景観といえますか、そういったものについては、今後、まちづくり協議会等で話し合いの中で、富士見丘のまちというのはどういう景観がいいのかというのをまた少し考えていって、そういったものを発信していって、現在いる方々にはいろいろな周知なりご相談なりをしていければと思っております。また、新たに建て替えとか、新たな方が入ってこられて建物をつくるとか、そういうようなときにはやはり情報がすぐ入ってくるようになっておりますので、そういう情報が入った場合に、その方々と直接お話し合いを持てればと思っております。

会長

一通りご意見伺ったと察してよろしゅうございますか。

皆さん共通して、これだけのご努力なされたことを評価して、さらにこれをスタートにしてよりよい元気な商店街にさせていただきたいということで、参考になる意見もいろいろと発言していただきました。本審議会としては、条例上は、このルールを登録してよろしいかどうかというところが問われているわけですので、結論的に言うと、結構であるというご返事をするということが回答になると。今までのご意見は、協議会でもぜひご参考にさせていただけたらありがたいと、そんなようなことでよろしゅうございますか。

(異議なし)

会長

では、委員の皆様の賛成で、これを登録していただいたらいいのではないかとということでございます。どうもありがとうございました。どうもご説明お答え、ありがとうございました。

それでは、本日の議題としてかかっている件は、は終わりました、区長にただいまのような答申をさせていただきます。

もう一つ、として報告案件というのがございますので、それでは、引き続き報告のをお願いいたします。

まちづくり推進課長 では、私からは、まちづくり景観審議会景観専門部会での調査審議経過及び結果につきましてご報告させていただきたいと思っております。お手元の資料3

をお開きいただきたいと思います。昨年の8月22日からことしの5月13日まで、区に対してございました事前協議の結果について、そのあらましをご報告したいと思っております。

1番目の大規模建築物の建築に係る事前協議でございますが、これはご案内のとおり、延床面積3,000平米以上の建築物でございますけれども、7件の事前協議がございまして、そのうち「異議なし」が5件、「助言」が2件という形になっております。

また、公共施設の整備に係る事前協議につきましては、延べ20件協議がございまして、「異議なし」が19件、そして「助言」が1件という形になっております。

いずれにも該当しないもので、1件、諮問させていただいたものがございまして、これは杉並清掃工場の改築でございまして、本来、事前協議の対象ということになっておりませんが、注書きにもございまして、延床面積23,000平米を超える非常に大規模な建築物でございますので、東京23区清掃一部事務組合にご協力いただきまして、景観専門部会にて審議を行ったということでございます。このうち、「異議なし」については、後ほどご覧いただければと思いますけれども、助言したものについて簡単にかいつまんでご説明したいと思います。

資料をお開きいただきまして4ページでございますが、平成22年度第4回景観専門部会、平成22年10月1日実施の中の公共施設の整備に係る事前協議のうち、神田川の転落防止策の色彩の変更につきまして意見を助言したところでございます。

これにつきましては、答申内容に書いてございますが、「水とみどりの景観形成重点地区の色彩基準の主旨をふまえ、柵の色は、彩度をおさえたものとする」という形の答申をさせていただきました。これは周囲の状況から、柵の色が、簡単に言うと濃いグリーンで目立ち過ぎるということで、少し彩度をおさえたものにしたほうがいいたろうというような助言をしたところでございます。

続きまして、次の5ページの大規模建築物の建築に係る事前協議の1件目、住友不動産の共同住宅の新築でございますけれども、これにつきましては、答申の欄に書いてございますが、「外壁面の5分の4以上の部分に使用するタイルの色については、杉並区景観計画の景観色彩基準である明度4以上

となるようにすること」という意見を書かせていただきました。

これにつきましては、事前協議の内容は明度4という形になっていましたが、当日、サンプルで持ってきたものが少し暗い色でございまして、承知の上で意見・助言をしたという形でございます。

参考意見といたしまして、神明通りに外構が面しておりますけれども、外構と緑化の計画についてデザイン性を少し高めてほしいという参考意見を付しております。

もう一件でございますが、11 ページでございます。大規模建築物の建築に係る事前協議で、東京建物株式会社の共同住宅の新築ということで、それにつきましては、答申欄にございまして、「五日市街道沿いに面する部分の建物、外構、緑化は、まちなみとの調和を考えること。また、外構、緑化は、公共空間との関係について配慮すること」という助言をさせていただきました。これは、北側が五日市街道に面する建物でございまして、南に長く延びているというものなのですが、五日市街道はいわば建物の玄関、顔になるという意味から、外構についてもう少し工夫が欲しいというところで、図面がなくて申しわけないんですが、五日市街道沿いの歩道は非常に狭くて、歩道状空気を敷地の中にとっておりまして、外構もそこにつくっているのですが、せっかくつくっていただいたわりには少し歩道部分が狭いということと、緑化について少し工夫が足りない、緑化が足りないというようなご指摘をいただいて、そのような助言をさせていただいたというところでございます。

参考意見といたしましては4点ほど述べさせていただきました、建物全体については白が際立つ明度になっているので、少し下げようというお話ですとか、あと、景観形成上有効な分節の効果、色彩を分けるということでございますが、分節の効果が十分に得られるような検討をしていただきたい。あるいは、五日市街道沿いの外構は、ゆとりある空間を確保していただきたい、あるいは、五日市街道沿いの緑化は、通りとのバランスを考慮するというような参考意見をつけさせていただいたものでございます。

それ以外は全部「異議なし」ということで答申させていただいたところでございます。

会 長 ありがとうございます。もう既に答申等が行われたわけでありましてけれども、本審議会としても何かお気づきの点やご質疑があったらお願いいたし

ます。

的確な答申がなされていると思いますけれども、実際、これが事業者さんへと言いつばなしで渡すというだけでなく、具体的にやりとりが、行政が継続的におやりになっているという理解でよろしいわけですね。特にその場合、何か専門的な助言でも、第三者的なものが必要な場合も、五日市街道沿いの緑化にもう少々努力せよと言われても、それがいろんな努力の形が質的にはあると思うのですけれども、その辺の事後のフォロー等々、どんなぐあいかということ。

委員

専門部会の委員としてですが、専門部会には事業者が説明をされる機会というのがありまして、多くの事業者は、その後も残られて審議の様子を傍聴して帰られるということになっていますので、言葉で伝わらないようなニュアンスも、専門部会での細かな技術的なお話等は伝わっているのではないかと思います。

その後のフォローという意味では、当初少々不安な部分もあったのですが、最近はその後の経過というのを区のほうからもご報告していただけるようになりまして、100%うまくいっているものばかりではないとは思いますが、大分フォローもできるようになってきたのではないかと感じています。

会 長 ありがとうございます。

まちづくり推進課長 事前協議をした後の処理でございますが、最終的には届け出という形で改めて区のほうにはお届けしていただくことになりまして、助言、あるいは参考意見についてどのように反映されたかということについては改めて確認する場があるという形になっております。

会 長 どうぞ何か、今後にも参考になるようなことも含めてご感想があれば、

副 会 長 質問よろしいですか。

会 長 どうぞ。

副 会 長 今もご説明にあったかと思いますが、「異議なし」と言った場合も、参考意見をつけておられることがあると思いますが、参考意見の取り扱いというのは実際にはどういうふうになっているんですか。

まちづくり推進課長 さまざまなデザイン上の設計がいろいろあって、お考えもあると思いますが、取り入れる余地があればぜひ活用していただきたいと、そういう趣旨で、より良い建築物になるようなという意味で、参考意見としてアドバ

イス的な感じで付けさせていただきます。

副会長 そのときに、先ほどのご説明だと、最終的にまた出していただく参考意見に対してはどうしたかということを確認されているということですか。

まちづくり推進課長 届け出のときに景観に対する配慮をいろいろ細々書いていただくところもございまして、専門部会での助言ですとか、指導、参考意見などについての反映がされておりますので、それを書面で確認させていただくという形になります。あと最終的に立ち上がった後に現場を確認するというのもしております。

会長 大学の研究室等で少し、どういう実証効果があったかという調査でも、卒業論文でもやっていただけると、まだ早いかもしれませんが、いずれどこかでやるとよろしいですね。なかなか新しい試みだと思います。

もしほかにさらにあれば、

よろしゅうございますか。

では、こういうご報告があったということでございます。

あと、事務局から何かございますか。

まちづくり推進課長 本日は、ご審議ありがとうございました。

次回の予定でございますけれども、まだ日程等決まっておられませんけれども、決まりましたら早急にご連絡を差し上げたいと思っております。

事務局からは以上でございます。

会長 そのほか、委員から特にご発言はございませんか。

それでは、以上をもって、今日の議事は全て終了とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

了 (15時18分)