

第 1 7 9 回

杉並区都市計画審議会議事録

平成 2 8 年(2016 年) 1 1 月 8 日(火)

		第179回杉並区都市計画審議会
日 時		平成28(2016)年11月8日(火)午前10時00分～午前11時30分
出席者	委 員	[学識経験者] 黒川・村上・関口 [区 民] 堤・和田・篠・大川・山田・寺島 [区議会議員] 上保・山本・大槻・けしば・佐々木・太田・大熊 [関係行政機関] 本多・太田
	説明員 (区)	[危機管理室] 防災課長 [区民生活部] 産業振興センター事業担当課長 [都市整備部] 都市整備部長・まちづくり担当部長・ 土木担当部長・特命事項担当参事(道路担当)・ 都市計画課長・調整担当課長・住宅課長・まちづくり推進 課長・都市再生担当課長・防災まちづくり担当課長・建築 課長・土木管理課長・狭あい道路整備担当課長・土木計画 課長・副参事(用地調整担当)・交通対策課長・みどり公園 課長・杉並土木事務所長 [環 境 部] 環境部長・環境課長・ごみ減量対策課長・ 杉並清掃事務所長
傍聴	申 請	1名
	結 果	1名
料		<p><郵送分> ○配付資料一覧 ○次第 〔審議事項〕 ○ 生産緑地地区の変更について〔杉並区決定〕 ・議案書 ・参考資料 ○ 東京都市計画公園(第4・4・18号下高井戸公園)の変更について〔杉並区決定〕 ・議案書 ・参考資料 〔報告事項〕 ○ 玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画(案)等の策定について ・<別紙1> 説明会等における主な意見について ・<別紙2> 地区計画の原案についての意見の概要と区の考え方 ・<別紙3> 玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画(案)等 ・<別紙3-1> 玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画(案)等の概要 ・<別紙3-2> 都市計画の案の理由書 東京都市計画地区計画 ・<別紙3-3> 都市計画の案の理由書 東京都市計画 高度地区 ・<別紙3-4> 都市計画の案の理由書 東京都市計画一団地の住宅施設 久我山二丁目一団地の住宅施設 ・<別紙3-5> 用途地域等変更(案)の概要 ・<別紙4> 今後のスケジュール(予定) ・<別紙5> 都市計画法(抜粋)</p>

区決定]」でございます。

報告案件は、「玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画（案）等策定について」でございます。

議案はあらかじめお送りしてございますが、お手元でございますでしょうか。

会長

それでは議事に入りたいと思います。まず審議案件1件目「東京都市計画生産緑地地区の変更について」の説明をよろしく願います。

都市計画課長

それでは私から「東京都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明させていただきますが、その前に、本日の都市計画審議会に至るまでの経過につきまして簡単にご報告させていただきます。資料はございませんのでスクリーンをごらん願います。

本年夏7月13日にこの都市計画審議会に「生産緑地地区の動向について」ということで、本日議案として諮問しております削除2件及び追加1件につきましてご報告させていただきました。

その後、区の農業委員会に作成中の都市計画の案ということで本日の諮問案とほぼ同じものを意見照会いたしました。意見照会の結果、8月24日付で適当と認める旨の回答をいただいております。

また、都市計画法に基づき都知事に対しまして案について協議をしまして、8月29日に都として意見はないという旨の協議結果通知書をもっていただきます。

その後、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を9月29日から10月13日まで2週間行いました。なお、案の縦覧に伴う意見書の提出はございませんでした。

以上のような経緯を踏まえまして、本日議案として諮問するものでございます。

それではお手元の資料を確認させていただきます。いずれも左とじの議案1と参考資料議案1関係をご用意願います。

まず議案1でございますが、表紙をめくりまして1ページ目が計画書、2ページ目が新旧対照表、3ページ目が総括図、4ページ目と5ページ目が計画図となっております。

次に参考資料でございますが、表紙をめくりまして、1ページ目が資料1で解除、追加の経過、2ページ目が資料2で現況写真、3ページ目と4ページ目が資料3で「生産緑地地区の動向」、5ページ目と6ページ目が資料4で「生

産緑地区について」となっております。

それでは議案1の「東京都市計画生産緑地地区の変更について（案）〔杉並区決定〕」をご説明させていただきます。ご説明の際に、議案資料のページをお示しいたしますが、こちらのスクリーンにも映しますのでごらんいただければと存じます。

まず、議案1の右下のページで3ページ、A3カラー印刷の総括図をお開き願います。

今回の議案の杉並区内での位置を示したものでございまして、区内の北西部の3カ所となっております。

次に、議案1の右下のページで1ページ計画書をお開きください。

「都市計画生産緑地地区を次のように変更する」ということで第1「種類及び面積」でございまして、種類は生産緑地地区、面積は約34.34ヘクタールとなっております。今回の変更によりこの面積になるということでございます。

その下、第2「削除のみを行う位置及び区域」につきまして表内を順次ご説明いたします。

まず1番目、番号15でございまして、位置は上井草二丁目地内、削除面積は約1,730平方メートル、地区の全部を削除するものでございます。

ここで、議案の4ページと参考資料の2ページをお開き願います。スクリーンにも、位置と写真を映してございます。

位置は、議案4ページ中央付近の黒塗りの部分でございまして、現況写真は、参考資料2ページの左上の写真でございまして、この土地につきましては、区で公共施設として有効な土地利用を検討いたしましたが、最終的に買い取りに至らなかったものでございます。

再び、議案の1ページの一覧表にお戻り願います。

2番目、番号19でございまして、位置は上井草二丁目地内、削除面積は約2,160平方メートル、地区の全部を削除するものでございます。

再度、議案の4ページと参考資料の2ページをお開き願います。スクリーンもごらんください。

位置は議案4ページの先ほどの15の斜め右上の黒塗りの部分でございまして、現況写真は参考資料2ページの右上の写真でございまして。

こちらの土地につきましても、区で公共施設として有効な土地利用を検討いたしましたが、最終的に買い取りに至らなかったものでございます。

なお、先ほどご説明いたしました番号 15 とこの 19 は同じ所有者でございます。

再び、議案の 1 ページの一覧表にお戻り願います。

削除の合計ですが、計 2 件で削除面積は約 3,890 平方メートルとなります。

削除の理由につきましては表の下に記載のとおりでございます。読み上げますと「買取り申出に伴う行為制限の解除により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削除する」ということでございます。

続きまして、1 ページの下側をごらんください。第 3 「追加のみを行う位置及び区域」でございます。

番号 184 でございますが、位置は上井草四丁目地内、新規指定面積は約 840 平方メートル、地区の全部を指定するものでございます。

ここで、議案の 5 ページと参考資料の 2 ページをお開き願います。スクリーンもごらんください。

位置は 5 ページの中央付近で凡例に記載の横ハッチングで長方形の部分でございます。

現況写真は参考資料 2 ページの左下の写真でございます。こちらはキャベツやねぎなどの生産を行う野菜畑でございます。

再び議案の 1 ページの一覧表にお戻り願います。

追加は計 1 件、追加面積は約 840 平方メートルとなっております。

追加の理由のつきましては記載のとおりでございます。読み上げますと「農業との調整を図りつつ良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地を指定する」ということでございます。

次に議案の 2 ページ新旧対照表をごらん願います。

変更前が 136 件で、面積約 34.65 ヘクタール変更後は 135 件で面積は 34.34 ヘクタールとなっております。

議案 1 のご説明は以上でございますが、引き続きまして参考資料を簡単にご説明させていただきます。

参考資料の 1 ページをお開き願います。

上側は議案でご説明いたしました削除 2 件につきましては、各生産緑地の買取り申出日の経過などを記載してございます。先ほどご説明しましたとおり 2 件とも同じ所有者でございます。買取り申出の理由は主たる従事者の故障でございます。

1 ページ下側は、追加指定の経過などを記載してございます。

次に2 ページをお開き願います。こちらは現況写真でございます。

次に3 ページをお開き願います。

資料3は平成4年からの生産緑地地区の動向の一覧表でございまして、一番上の欄、左から3列目でございますが、平成4年新法による生産緑地の総面積は48.04ヘクタールでございました。

次の4ページ一番下の欄をごらんいただきますと、今回諮問しております案を平成28年ということ都市計画決定いたしますと、表の一番下でございますが34.43ヘクタールとなります。

次に5ページをお開き願います。

資料4「生産緑地地区について」でございまして、次の6ページにかけて生産緑地制度の概要などを記載してございます。

参考資料のご説明は以上でございます。それでは、ご審議のほどよろしくお願いたします。

会長 では、ただいま説明のありました審議案件につきましてご意見、ご質問ございますか。

委員 先ほどご説明の中で、この土地について区として買い取りをしたいと、公共施設として活用したいということだったがそれに至らなかったということがご説明されたのですけれども、具体的にどういう施設を考えていたのでしょうか教えてください。

都市計画課長 やはり喫緊の課題でございます保育園ですとか特別養護老人ホーム、それから、障害者施設等について検討させていただいたということでございます。

委員 結構、やはり行政需要ということでそういった施設だと思っておりますけれども、今回買い取りに至らなかった理由というか経緯というか所有者とどういう話をしたのかとかを教えてくださいなのですが。

都市計画課長 保育園につきましては、近隣に結構保育園がこの地にはあったということと、やはり今回は主たる従事者の故障ということですので、まだ相続等発生していないということで所有者としては今すぐ売却というようなところというよりは、今後のことを踏まえた活用ということをお考えになられたということで、最終的には買い取りに至らなかったということなのですけれども、先ほどの、15と19と2つあったのですけれども、19のほうにつきましては、引き続き何らかの形で活用できないかということ今現在調整しているところで

ざいます。

委員

わかりました。今の説明を聞いて大体今後も働きかけていくということだと思っておりますが、一般論で生産緑地必要な地区だと思っておりますけれども、所有者さんの都合で、何らかの形で今回のように削除になってしまう場合に、区として、生産緑地の所有者とどういったコミュニケーションというか人間関係をつくっているのか教えてほしいのですが。

都市計画課長

生産緑地につきましては各生産緑地を私ども都市計画課の職員と農業委員会と合同で回っていたという中で、中身についていろいろ見させていただいたり、その中での話し合いというものはさせていただいているような実情はございます。

委員

日常的に何らかの話し合いというか何かコミュニケーションをとることはあるのですか。

産業振興センター事業担当課長

やはり農業の方々ですので即売会ですとかでお会いすることは当然ございますので、そういったところでコミュニケーションはとっております。

委員

わかりました。

会長

ほかにご意見ご質問はありませんか。

委員

私も細かいことはわからないのですが、買い取りが成立しないのは多分価格の問題だと思っておりますが、そのほかのメリットとして（参考資料）5ページの2の「・」の一番下の所得税のところなのですが、買取り申出による地方公共団体の場合の譲渡所得の特別控除というのが1,500万と書いてあるのですが、これはどういう時点で決まった価格でどういう根拠なのかというのを教えていただきたいのと、ほかの道路事業等の特別控除の金額と違うのですが、そういう控除額をもう少し引き上げるということはどうなのかどうか、私は詳しいことはわからないのですが、そういう要望を出すとか確認とか都に出すというようなことはできないのか、その辺を教えていただきたいのですが。

都市計画課長

所有税につきましては、こちらは国税の規定で決まっているということで、1,500万という形になっているということで、道路との違いにつきましては私のほうでは把握してございません。申しわけございません。

生産緑地につきましては、引き続きやはりどうしても買い取りに関しましては一定程度のお金がかかるといったこともございまして、特別区などを通して

国なりに要望はしているところでございます。

委員 要望されているというのは、こういう控除額の引き上げについてですか。何を要望されているのか。

都市計画課長 やはり補助制度ですね。買い取りに向けての区市町村への補助制度というものを……。

委員 それは、自治体への補助ですね。そうではなくて、売る方に少しメリットがないと買い取りに応じてもらえないのではないかということで、価格の競争はやっぱり難しいところがあるので、こういう基礎控除でメリットを感じてもらおうという方法もあるのではないかと。1,500万円ですとあまりメリットが感じられない状況かなと思うのですけれども道路などの都市計画の減税はもっと控除がありますよね。ですから、それと比べて低過ぎるのかなと思っているのですが。

都市計画課長 申しわけないですけれども、その辺のまだ要望につきましては、今現在出しておりませんので、また今後の要望の機会がございますので、そのときに改めて検討させていただければと思います。

用地調整担当課長 今、道路の話が出たので補足させていただきます。

道路については基本的には5,000万特別控除という形にはなっております。

1,500万なり5,000万ほかにも800万とか事業によってそれぞれ国税のほうで特別控除額が決まっておりますので、そこについては先ほど都市計画課長のほうからお話があったとおり今後いろいろな形でというのはあるかとは思っております。

委員 1点お伺いします。参考資料1の1ページ「生産緑地地区の行為制限解除の経過」の中の「事由及び経過」というところで「買取り申出日」と「買取らない旨の通知」というところがございます。

「買取り申出日」が例えば番号15であると平成27年11月24日に買い取ってくださいというふうに申し出があつて1カ月も経たない12月22日買い取りませんということで、基本的なことを伺っているのかもしれないのですが、庁内で普通、このことを土地の価値であるとか様々な事業を今後進めていく意味でどういう交渉をしていったらいいのだろうかとか、もしくは価格の交渉も含めてこの1カ月で結論に至ってしまうということにやや普通の民間等であれば違和感を感じますがこの辺の経過について1カ月でなぜそこまで議論が尽くされたのかを含めて教えていただければと思います。

都市計画課長　　まず、制度上一月以内に回答をしなければいけないので、まずは一月以内での通知をさせていただいたということなのです。ただ、これは一月ということではなくてその前に事前にいろいろご相談されていますので、その中でそういう、最初に話が来たところで庁内での周知等を行って最終的に通知日が来たのが記載の日程で出し回答したというような状況でございます。

委員　　重ねて伺いますが、そうすると、価格のことを含めてどうしても例えば区がほしい場合、申し出日をまだ申し出ないでくださいと、もうちょっと申し出す前に、申し出たらもう1カ月で結論を出さなければいけないので、もう少し例えばそこはこの土地所有者と様々交渉をして、それでもどうなのだというところについてはあったのか無かったのかを伺います。

都市計画課長　　大体買取り申出のところに希望価格というものがございまして、先方のほうの提示額というものは出ております。その中で、金額について区としてどうかということは、1つ判断材料として検討させていただいている部分もございまして、事前に相談を受けている中では、先ほどご答弁させていただきましたけれども、やはり保育、特養、そういった障害施設ということもそれぞれ所管のほうにもお話をさせていただいて調整はしたところではあるのですけれども、やはり今回の件につきましては、まだ主たる従事者が故障ということで、ご存命ということなので、要はすぐそこで相続が発生するといったようなケースでもなかったということなので、そういう部分でいうと、若干の調整はできた部分はあるのかもしれませんが、最終的には今後のことも踏まえて、現時点ではなかなか売ることが難しかったという状況でございます。

会長　　そのほかご意見ご質問はありませんか。

委員　　これまでの話に関連するこの15番と19番の件なのですが、これを解除して区の交渉がなかなかうまくいかなかったということで、そのした打ち合わせ、話し合いの中で、この土地の今後の利用が、そのまま更地とではなく、既に民間の買い手が着手され、例えば宅地化する。それから高層マンションはなかなかできる場所ではないですけれども、それなりの開発がされるというような情報はお持ちなのですか。

都市計画課長　　既に15に関しましては現時点で更地になってございます。周りも困りができてまして今は大和でしたかその辺のところでの所有者の方から借りるか何かをして、別な方に店舗等として貸すような事業の看板が今建っているということですので、恐らくそういった手法で出てくるのかなというところでは認識

してございます。

19 につきましては、先ほどご説明したとおり、今現在も区のほうで何らかの形で、緑に供するようなことができないかということで、今現在所有者の方と調整しているところでございます。

委員 15 は要するに、住宅というよりも店舗ということで、もう既に先々が決まっていそうな、確定ではないのしょうけれども、何か確認申請とか何かまだ出ているわけではないのですよね。

都市計画課長 今は、そういう形で更地は進んで、次に向けてというところになっているということで、まだこちらのほうに申請等は来ていなかったと思っております。

委員 19 番のほうは、今後区としてはどのような交渉を進めてまいりますか。

産業振興センター事業担当課長 もとは農地ということですので、そのような形で残せないかという相談は今受けているところでございます。あくまで調整中というところでございます。

委員 農地ということは公園とか緑地のような形で所有者としては残したいと。区としては保育園とか特養といったような、施設で何とかならないかというような交渉を継続して続けるというような意味合いでよろしいですか。

産業振興センター事業担当課長 私のほうで伺っているところでは、農地という形で残してほしいという、所有者の方のご意向があるということで、現在はそれについては調整中でございます。

都市計画課長 やはり、特別養護老人ホーム等とか保育園にしますと、少なくとも 30 年間はその事業を行うということもございましてその期間というものがやはり大きなネックというものになってございまして、その中で、今現時点につきましては、少なくともそういった箱ものは建てない方向で何らかの形で緑を残せないかというのを所有者の意向もございまして、それを調整しているといったところでございます。

委員 わかりました。ありがとうございます。

会長 ほかにどうでしょうか。

委員 今回、意見の縦覧をしたのだけれども意見がなかったという形の報告があったのですが、どういう形で、どういう範囲で縦覧を行ったかということと、あとは参考資料の一番最後のページに杉並区全体の「緑被率に対する生産緑地の割合」という文言が出ていますのでけれども、ここを見ていきますと、生産緑地の面積と、あとはまだ農地というカテゴリーとの、農地はもう少し余裕とい

うか、生産緑地に入っていない農地というのがあるということだと思っておりますけれども、そういった農地に対して、生産緑地に指定をして残していこうという動きがあるのかどうか2点お伺いします。

都市計画課長　　まず1点目の周知につきましては、広報ですとかホームページ等で行いながら公告等を行っているところでございます。

それから2点目につきましては、やはり全部が全部生産緑地にはなっていないという現状がございまして生産緑地につきましては、税制面での部分での優遇措置がありますが、やはり主たる従事者の故障とか死亡ですとかそういった解除要件に合致しない限り農地としてやめられないという制約もございましてそういったこともあるのかなというところでございます。

会長　　そのほかにご質問はありますか。

委員　　大体のことは皆さんの質問の中で解消されたのですが、都市計画マスタープランでこの井草地域が位置づけられているのは「良好な街区基盤を活かした低密度住宅の保全」とあって「みどり豊かなゆとりある農住街区の保全」というふうにあります農地や樹林地街区や屋敷林などの豊かな緑云々とあるわけですね。

それで先ほどの15番のほうが具体的な計画の内容はわからないのですが、どうやら店舗にその土地を貸すかどうかちょっとわかりませんが、その方向にあるとしたらこの都市マスに書かれているような概念をどういうふうに担保できるのかというところを教えてください。

都市計画課長　　やはり、今後の建物が建つにしましても、ここがかなり大規模という形になりますと、そういった中では緑化の部分についての指導とかというところでは、緑を一定程度守るような形で考えてはおりますけれども、敷地全体として、今は確かにもともとは樹林地、農地であったところだったので、そこにつきましては、いずれにしても店舗等になれば、若干は減るという形にはなりますけれども、引き続きほかのところも含めて、なるべく緑は残すようにということで、今回法も変わってございますので、残すべき緑という観点では取り組んでまいりたいと考えてございます。

会長　　そのほかにご質問がなければこの案件は原案どおり承認してよろしいですか。
(「異議なし」の声あり)

会長　　それではこの審議事項は承認とします。

それでは次に「東京都市計画公園の変更について」の審議に入ります。説明

をお願いします。

みどり公園課長 それでは、私からは、議案2の「東京都市計画公園（第4・4・18号下高井戸公園）の都市計画変更について」ご説明させていただきます。

議案に入る前に配付資料の確認をさせていただきます。

表紙に「東京都市計画公園の変更について（案）—第4・4・18号下高井戸公園—」と記されているもので表紙を含めて4枚になってございます。

そのほか参考資料をご用意してございます。こちらは、表紙を含めて6枚からなっております。全てお手元でございますでしょうか。不備がありましたらお申し出ください。

まず案件に関してこれまでの経緯を説明いたします。

本日ご審議いただく案件は平成24年1月の第161回都市計画審議会でご承認いただいた案件関係でございます。

この間、公園の基本計画、実施設計等を行い計画地西側約3ヘクタールの区域について、平成27年度から第1期整備工事その1に着手し、今年度引き続きその2の工事を行ってございます。西側の第1期整備区域につきましては、平成29年春に先行の開園予定でございます。

本案件は、今回荒玉水道道路に面している公園西側隣接地を新たに取得することができる運びとなりましたので区域追加による都市計画の変更をご審議いただくものでございます。

それでは、まず初めにこれまでの手続の概要について参考資料を見ていただきながら報告させていただきます。参考資料の1ページ資料1をお開きください。

当該地の概要は資料のとおりでございます。

手続の概要でございますが、平成28年9月1日、区立向陽中学校において都市計画に関する住民説明会を開催いたしました。開催に当たり広報すぎなみ8月21日号に掲載するとともに、説明の案内を計画予定地周辺、半径およそ250メートルの範囲にチラシを各戸配布してお知らせしてございます。

住民説明会では、都市計画公園を追加変更することについてご理解とご賛同をいただき、今後は現在整備中の公園と整合させ一体的な公園となるよう設計・整備を進めていくことになりました。

また、都市計画変更に関し先立ち事前に東京都の協議が必要となりますが、平成28年9月7日付、今回の下高井戸公園の都市計画変更の協議について、都と

しては意見はありませんとの協議結果通知を受理してございます。

案の縦覧は手続に従い平成28年9月29日から10月13日までの2週間、区のホームページ及び都市整備部の都市計画課の窓口において行いました。その結果、意見の提出はございませんでした。

なお、土地所有についてですが、資料1では「民」と表記させていただいておりますが、今回公園区域として追加する土地については、平成28年11月1日時点で所有者と杉並区土地開発公社の間で土地売買契約書を締結してございます。

次に、杉並区における都市計画公園・緑地の概要と今回の計画地の現況周辺状況でございます。

2ページ目資料2をお開きください。こちらに杉並区的主要な都市計画公園・緑地についてお示ししてございます。

本案件と同じ地区公園は、下高井戸公園を含めて現在3カ所、柏の宮公園、桃井原っぱ公園が都市計画決定されてございます。

3ページ目、資料3に杉並区の都市公園種別ごとの計画決定箇所数、面積などを載せた総括表をつけてございます。参考までにごらんください。

4ページ目、資料4をごらんください。下高井戸公園の現況写真でございます。

今回都市計画変更を行う区域は面積約340平方メートルで先ほど言いましたように11月1日に杉並区土地開発公社で取得した用地、この部分につきましては面積が約288平米となっております。これに国有地と水路を合わせたものとなります。

5ページをごらんください。資料5に計画地周辺の区立公園・緑地等の状況を示してございます。

周辺には都市公園として永福南公園、永福中央公園などの街区公園と南側に都市計画緑地であります玉川上水緑地が東西に延びてございます。

それでは、案件の説明に入らせていただきます。議案2をごらんください。

最初に1ページをごらんください。計画書として本案件の概要を示してございます。

変更理由に記載しましたとおり計画地に新たに区域を追加することで西側道路との接道を広げ公園機能の向上を図るために東京都市計画公園としての計画地の区域を追加変更するものでございます。

また変更概要でございますが、公園の名称、位置も変更はございません。また先ほど言いました面積が約320平方メートルほど増加しますが、面積としても約4.8ヘクタールのままでございます。

議案資料の2ページをお開きください。総括図として、A3判の都市計画図に本公園の位置を示してございます。丸で囲んだ中の赤く囲ってあるのが、計画地でございます。

当地周辺、南西方向に約700メートルのところに京王線桜上水駅がございます。西側には荒玉水道道路が南北方向に延びてございます。用途地域は第一種低層住居専用地域でございます。

3ページ目をごらんください。こちらに公園計画図をつけてございます。

緑色の線で囲まれている部分が今回の計画の範囲となります。赤の着色部分が今回新たに都市計画公園として追加される区域となります。

今回の都市計画決定をご承認いただければ、現在工事中の公園区域と一体的な公園整備を行い、効率的な用地の活用を図っていきたいというふうに考えてございます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

会長

ではこの審議事項へのご質問はありませんか。

どうぞ、けしば委員。

委員

今回の議案の中にあります、赤く記された追加区域なのですが、もともと区の公園であったと思うのですが、説明の中では道路づけの問題という、荒玉水道に接しているのが非常に狭い部分しか接していなかったということで、これで一定問題が解決すると思うのですが、今後の工事や車の出入りというようなことも含めて、ここになるのかどうか。

また今回の追加によって、これまでの位置づけと今回どのようなこの部分の位置づけが変わるのか、その点、ご説明ください。

みどり公園課長

工事車両の出入りにつきましては、神田川沿いの北側の部分を現在使っておりますので、その部分がメインの工事車両の出入り口となります。

また、29年、来年春に一度西側部分を開園いたしますので、今回の追加部分についてはその後の工事というふうになります。

そして、先ほど委員のお話のとおり、確かに道路づけの悪い公園でございますので、出入り口としての有効活用ということで図っていきたく思います。

また、ここが間口として広がることで、公園があるという視認性も高まるというふうに考えてございまして、また、避難所の人の出入り等のアクセスとい

うことも効果的というふうに考えてございます。

会長
委員

そのほかにご質問はありますか。

今、ご質問があったことに関連するのですけれども、この地区を先ほどの都市計画図を見ていただくと、環状7号線から西側に向けて、非常に密集している地域があるのです。ですから、この地域は、中央ろう学校等、公共施設等の連続性もあり、川沿いにあるということで、避難場所として防災上の価値は非常に有効な位置と形状をしているというのが着目点だと思います。

これまでは民間の所有だったので、接道ということについて非常に軽く見ておられたというか、出入り口さえあればいいということだったと思うのですが、避難場所とか防災上の機能ということであると、周辺からの出入りというのが非常に問題になってくると思います。

今回荒玉水道側が開くということになるわけですが、南側のほうも宅地が並んでいるとか、それから、非常に細いアクセスしかないとかいうことでございまして、道路の拡幅等含めた接道を今後も努力される意向があるかどうかというのが1点と。それから、都立の中央ろう学校との境のほうの非常時の行き来、そういった部分についても、東京都と何らか折衝されているのかどうか、防災公園としての利用ということをお考えになるのかどうか、まず1点前提としてありますけれども、お聞きしたいと思います。

みどり公園課長

確かに委員のおっしゃるとおり道路づけが悪いということで、広域避難場所等の指定というところにはまだ至っておりません。現在この周辺での広域避難場所は、明大和泉校舎一帯というふうになってございます。

ただ、27年修正の杉並区の地域防災計画では、一時避難場所そして避難場所、集合場所ということでの記載をさせていただいてございまして、防災上の機能を高めていくということについては、今後区として努力していかなければならないというふうに考えてございます。

また周辺には向陽中学校、そして永福小学校等の震災救援所がございまして。また隣に、西側に下高井戸の運動場等もあります。ですので、震災救援所、そしてオープンスペースというところの連携ということは、確かに区としても防災上重要な場所というふうに押さえてございます。

公園の部分でございましてけれども、道路づけとの関係におきましては、間口を広げるように今後も努めていきたいというふうに思っております。

また道路の拡幅については、所管のほうとの連携も含めまして、今後の検討

課題というふうにさせていただきたいと存じます。

会長 それは、検討課題であって、もっと他の部署と連携を強化して、そういう機能を持たせるように努力するというのを計画していないのですか。

 こういう課題は、みどり公園課だけではなく、土木部や他の都市整備部内の担当課も含め全体で考えるべきことだと思いますが。

都市整備部長 ご指摘のとおりでございます、用地の買い増し、例えば今回もそういった視点で用地を買わせていただくということになった次第でございます、ご指摘のとおりでございますが、今後も、ただ何分土地の購入を要することですので、なかなかすぐというわけにはいきません。はっきりしたお答えが出来ませんが用地の取得といった視点で全庁的に検討していく所存でございます。

会長 もしできたら、次回とはいいませんが、いつまでに、こういう構想で、整備していくような報告をしてもらえると、ありがたいですね。

土木計画課長 ご指摘のとおり、南側からの避難もそうなのですが、北側も川で遮断されて……。

会長 ですから、全部を含めてそういうことを、こういう構想を考えていますというのを出してくださいと言っているのです。きょう答弁してもらう必要はありません。出してもらえるのですかということだけ言ってください。

土木計画課長 少なくとも、北側の川で遮断されている部分について、今途中にかんな橋1橋でございますので、これが細い橋ですので、さらにここの橋の拡幅を含めて、もう1橋北側からスムーズに公園のほうに入れるような。

会長 そのことも、橋をかけるだけではなく、その橋に行く道が整備されていないと、橋だけかけたってしょうがないでしょう。

 そういう全体を見せてくれませんかと言っているのです。

土木担当部長 本事業、西側3ヘクタール部分だけ 29年4月ということで、細かい今後の予定としては、東側の部分については、神田川の調節池を今後東京都が整備をしていくということもありますので、次回用意できるか、あるいは、ある程度整理したものを今後の予定も含めて、どういったことになっていくかということなどを都計審のほうに説明できるように資料を用意したいというふうに考えております。

会長 よろしくをお願いします。

 ほかにはありませんか。

 では、この追加指定はよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

会長

では、原案どおりということにさせていただきます。

審議事項、案件2つ終わりましたので、今度は報告事項のほうに移りたいと思います。

まちづくり推進課長 それでは、私からは、「玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画（案）等の策定」につきまして、ご報告をいたします。

まず資料の確認でございます。1枚おめくりいただきまして、右側のほうにインデックスをつけてございます。

別紙1ということで、説明会における主な質問・意見についてということでございます。

1枚おめくりいただきまして、別紙2ということで、地区計画の原案についての意見の概要と区のを考え方をまとめたものでございます。

1枚おめくりいただきまして、別紙3でございますが、玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画の（案）等の概要、それから計画についてまとめたものでございまして、別紙3-1が概要でございまして、以降、3-2以降、地区計画、高度地区の変更、都市計画一団地の住宅施設の廃止、それから、用途地域等変更概要ということで、3-1から3-5までホチキスどめで用意をしております。

そして、別紙4でございますが、今後のスケジュールの予定でございます。

最後、別紙の5ということで、都市計画法の関連する条文の抜粋を添付してございます。資料のほうはよろしいでしょうか。

それでは、別紙の資料とあわせてご説明をさせていただきますので、恐れ入りますが、資料のほうもご用意いただきながらお願いいたします。

まず、1の「地区計画の原案の説明会等」についてでございます。

第178回都市計画審議会でご報告いたしました玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画原案につきまして、杉並区まちづくり条例の規定に基づきまして、説明会及び原案の縦覧・意見の提出を行いました。

説明会につきましては、9月21日、22日の2日間で、時間帯を変えて、合計3回開催し、延べ34名の方にご出席をいただきました。

また、記載のとおり日程で原案の縦覧を行うとともに、原案に対する意見を求めたところ、延べ4件の意見があったということでございます。

それではまず、別紙の1番をごらんいただきまして、説明会の主な質問と意

見の要点でございます。

主な質問・意見等は記載のとおりでございますが、まず、地区計画につきましては、敷地面積の最低限度の適用時期や、放射5号線沿道の高さ制限に関する質問などがございました。

そして用途地域変更につきましては、その変更時期や用途地域変更に伴う課税額の上昇などのデメリットの部分の説明してほしいといったようなご意見がございました。

また、土地区画整理事業を施行すべき区域の削除につきましては、それに伴うメリット、デメリットというようなご質問があったというところでございます。

次に、別紙2をごらんください。地区計画の原案についての意見の概要と区の方考え方をまとめたものでございます。内容につきまして、要点についてご説明をさせていただきます。

まず、ご意見の項目としては5項目ございました。それぞれのご意見でございますが、まず、壁面の位置の制限につきましては、道路境界線からの後退距離1メートルに関するご意見が2件ございました。

1つは、新たに宅地造営する街並みではございませんので、1メートルはややぜいたくではないかというようなご意見。

それから、敷地面積を100平米と想定した場合の角地の場合、道路境界線からそれぞれ1メートルの制限を受けることで、許容される建ぺい率が活用できなくなるのではないかとといったようなご意見がございました。

これに対する区の方考え方の要点でございますが、原案でお示しした壁面の位置の制限の道路境界線からの1メートルの後退距離につきましては、建ぺい率等の緩和に伴うゆとりある住環境の維持・創出の観点から、必要な制限と考えてございます。その上で、敷地形状などによりまして、土地利用上、あるいは構造上支障がある敷地の建築物については、ただし書きの適用による緩和ができる場合もございますので、個々の建築計画に応じて検討していきたいという考え方にしたいと存じます。

それから、3番、4番の敷地面積の最低限度についてのご意見も2件ございました。

1つは、相続により分筆ができなくなるなど、久我山に住みたい人を遠ざける結果になるため、一般住宅地A及び放射5号線沿道地区の敷地面積の最低限

度の再検討を望むとするもの。

それから、敷地面積の最低限度が適用される時期までに分筆を行うことが難しいので、地区計画の決定時期を延ばしてもらうなどの対応で、現在の敷地面積の最低限度で分筆することを許容してほしいといったようなご意見でございました。

これに対する区の考え方の要点でございますが、放射5号線の整備によりまして、この地区計画の検討区域の道路基盤は一定程度向上するものと捉えてございますが、一般住宅地Aにはやはり狭い道路がなお多く存在するということもございまして、道路基盤は依然脆弱と捉えてございます。

したがって、こうした建ぺい率の緩和に伴いまして、やはり防災・緑化などのゆとりある住環境の維持・創出の観点から、原案でお示した敷地面積の最低限度の数値、120 m²、100 m²といったものは必要な制限であると考えてございます。

なお、地区計画の決定時期に関するご意見でございますが、これにつきましても、これまで都市計画審議会でご報告してきましたとおり、平成29年度の放射5号線4車線の供用開始を見据えまして、平成28年度内に地区計画などの都市計画決定を目指すとしたものでございますので、その形で進めてまいりたいと考えてございます。

それから、地区計画に関するご意見、最後のところでございますが、垣や柵の構造の制限に関するご意見があったというような状況でございます。

恐れ入りますが、頭紙のほうにお戻りいただきまして、2番の「策定した地区計画（案）等」でございます。

原案に対する質問・意見を踏まえまして、玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画の案を策定いたしました。制限の内容などにつきましては、原案から変更は行ってございません、

また、同じく区で決定する高度地区の変更、久我山住宅二丁目一団地の住宅施設の変更につきましても、原案からの変更はございません。

計画内容の詳細につきましては、添付資料をお目通し願えればと存じます。

なお、東京都が決定いたします用途地域変更及び土地区画整理事業を施行すべき区域の変更につきましても案を策定してございますが、これにつきましても、これまでご報告の内容と変更はないというところでございます。

次に、3番の「今後の進め方・スケジュール」でございます。

都市計画法に基づく今後の手続でございますが、区が決定する地区計画等の案につきましては、東京都への協議を行っているところでございます。

今後、案の公告・縦覧・意見提出の手続を行った上で、杉並区都市計画審議会に諮問・答申を行う考えでございます。

また、都が決定する用途地域変更等につきましては、作成した都市計画の案を踏まえまして、案の公告・縦覧・意見提出の手続を行った上で、東京都都市計画審議会へ諮問・答申を行う予定というところでございます。

なお、今後のスケジュールの予定につきましては、資料4に整理をしておりますので、お目通し願えればと存じます。

私からの説明は以上でございます。

会長
委員

それでは、この報告事項についてご質問、ご意見はありませんか。

意見ということなので、これまでこの計画がまとまって、案という形でまとまってくるまでをずっと地元の者として拝見をしてきまして、大変細かく地元にご告知をしていただいて、説明会にもなるべくわかりやすくということを意を尽くしていただいているなというふうに感じてまいりました。

ただ、しかしながらこの地区計画というのは日常的に接している計画ではないので、なかなか住民にとってはわかりづらいということとか、時間をとって説明会に来られる方というのはやっぱり限られてしまうということもあると思います。

なので、今後またこの計画について問い合わせとかも引き続きあると思いますので、丁寧に対応していただけますよう、意見として申し述べます。

会長

この意見について何かありますか。

まちづくり推進課長 ご指摘のとおり、引き続き丁寧に対応してまいりたいと存じます。

また、今後も、案等の縦覧などございますので、それにつきましても適切に周知を図るとともに、丁寧なご説明をしてまいりたいと存じます。

会長

ほかはどうでしょうか。

それでは私のほうから一つ質問します。今、地区計画のことはよくわかったつもりなのですが、放5そのものの事業の話を東京都ばかりが説明していて、杉並区と一緒に説明会や何か出ている、区民の意見を十分そしゃくして東京都に通訳するような努力はしているのでしょうか。

まちづくり推進課長 恐縮でございますが、現在まちづくりの意見交換あるいは説明会という場に、まちづくり推進課や都市計画課と一緒に出向く形をとってございます。

そうした中で、地区計画のことだけではなくて、当然放射5号線に関するご質問もいただきます。そうしたときには、それぞれの課で役割分担のもとに、東京都の事業の考えをご説明するとともに、また、ご意見については東京都にもお伝えをするといった形で現在は行っているところでございます。

会長 具体的に何か、そういうことが、沿道の区民の人、あるいは地権者から何か出ているのでしょうか。

調整担当課長 これまでも、放5との生活道路の接続について、例えば覆道の設置だとか、そういったもの、あとそういった計画につきましては、住民の方から要望がありましたら、その都度個別に対応を行っているところでございます。

今回のまちづくり計画の説明会の中でもそういった質問がございましたので、そういったことは意見として区として受けましたものは、東京都には伝えたとところでございます。

会長 単に伝えるだけですか？ 区としての意見はつけていないのですか？ 区民からの意見・横暴を伝達するだけですか。

調整担当課長 放5によってこれまでの土地がある程度用地買収によって、道路づけも若干位置指定道路と変わった部分とかございます。そういったものはちゃんと東京都と調整しながら、放5に接道させるのか、させないかというのを含めて、これまでも説明会は地元の方と個別に行ってきたところでございます。

会長 ほかにはどうでしょうか。

委員 別紙2の区の考え方の回答の中に、少し違和感があるのですが、一番上の欄の「ただし書きの適用により緩和できる場合もありますので」というふうに区のほうは答えているのですけれども、ただし書きは最後の最後の落としどころで、やむを得なくやるというのがやっぱりスタンスであって、あまりこういうように先行してただし書きでやりますよという、乱用というわけではないのですけれども、何でもかんでもただし書きでやってしまう方がいいではないかというように受けとめ方が捉えられてしまうと、なるべくないほうがよくて、いろいろな手段を講じて、最後の最後にこれはただし書きにして、後々解決しましょうというのがスタンスであって、あまりこの回答に軽んじく書いてしまうと、ちょっと印象がそういうふうになるのかなというふうに。結果的にはこういうことなのです。丁寧だなと思うのですけれども、あまり表向きどうかなというふうに思いました。

まちづくり推進課長 ご指摘の点、大変よくわかるところでございます。考え方として、やはり

1メートルという制限は必要であるということを述べつつも、やはり個別のご事情があると思います。そうした点で、このような表記をさせていただきました。

この意見につきましては、今後やはり地域の方々にも、広報紙の形でお知らせしていきたいと考えてございますので、そうしたご意見につきましては工夫をさせていただきたいと存じます。

委員

今回の都市計画の中で、議会でも一部敷地面積の最低限度の考え方に対する、繰り返し反対意見が、こんなに制限を広く設けて、一般の人が買えないではないかと、ここはお金持ちしか住めないまちになるのかみたいな一部意見も出ているのですが。

ここで、敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境の維持・創出の問題と、それから、もう1つ、この地域には放射第5号線ができて、そこに多数の車が通過するようになるということで、住宅街への車の流入等、非常に心配の声を多かったですり、また区からも言われているように、住宅街の道路は非常に狭いところが多いと。ですから、当然狭あい道路の拡幅等、地域の道路基盤を整備していかなければいけないという課題もあって。

だから、ある細分化された土地に、さらに道路をつくれば、土地を狭くせざるを得ないという、これは建てかえ時にそういう課題も出てくるというようなことも含めて、ちょっと区がもう少しわかりやすい説明を地域に、また、この制限と受けるということの必要性ということについて、もっとすべきではないかと、議会でのやりとりを聞いても、なかなかそこがちょっとはがゆい思いがあって、もっとわかりやすい説明をしてほしいと思うのですが、いかがでしょうか。

まちづくり推進課長 これまでも様々な場で、繰り返しお答えさせていただいたところでございますが、現状、この区域の中では、平均的な宅地の面積150㎡を超えるという状況でございまして、それを比較的ゆとりのある住環境と捉えているところでございます。

そうした中で、もう1つ、道路基盤が脆弱という現状があることで、いろいろな土地利用上の制限がかかっているということも事実でございます。今回、放射5号線の整備に伴って、一定程度道路率がよくなるということで、緩和ということは考えつつも、やはり今委員がご指摘になったような狭あい道路の問題などもございますので、こうした制限を設けるということが、区の考え方

ということでございます。

丁寧な説明という部分については、今後も心がけていきたいと考えてございます。

会長

ほかにはよろしいですか。

委員

私、蚕糸試験場の周辺の地区計画にかかわって、当時地区施設としての、6メートルに道路を3本も決めたので、そこは広がっているのですね。ところが、最低敷地規模を60平米にしたのです。そうしまして、かつ防火地域でも、規模の小さいものは木造でいいよというふうに法律上改正になったものですから、今は、不燃化が進むというよりは、最初のころ不燃化がすごく進んだのです。ミニ開発が目に見える状況になっております。

やっぱり、ぎりぎりのところで宅地開発業者はやっていくというのがやはり商売上ありますので、そういう事例を話せば、もう少し皆さんに実感を持って伝わるのかも。せっかくいい区内に事例があるので、そういう説明の仕方もあるかと思えます。実態を見ていただくとよくわかると思えます。

会長

どうもありがとうございます。ほかはどうでしょうか。

もしなければ、この報告事項はこれまでにしたいと思えます。

そうしますと、きょうの審議事項は全部終わったと思えますが、あとは事務局からの連絡等々ありますので、議事運営をそちらにお任せしますから。

都市計画課長

本日は貴重なご意見を賜りまして、どうもありがとうございました。

最後に、次回の都市計画審議会につきましてご連絡をさせていただきます。次回、都市計画審議会は、12月22日木曜日、午前10時から、この会場、第3・第4委員会室を予定してございます。また、別途通知を差し上げますけれども、ご予約のほう、よろしく願いいたします。

事務局からのご連絡は以上でございます。

会長

それでは、これで全部の議事は終了しましたので、これで179回杉並区都市計画審議会を閉会とします。どうもありがとうございました。

— 了 —