

第 1 8 1 回

杉並区都市計画審議会議事録

平成 2 9 年(2017 年) 8 月 1 日(火)

		第181回杉並区都市計画審議会
日 時		平成29(2017)年8月1日(火)午前10時00分～午前11時40分
出席者	委 員	[学 識 経 験 者] 黒川・村上・金子・関口 [区 民] 堤・木下・大川・山田・寺島 [区 議 会 議 員] 藤本・山本・中村・浅井・金子・けしば・太田 [関係行政機関] 本多・太田
	説明員 (区)	[危機管理室] [区民生活部] 産業振興センター事業担当課長 [都市整備部] 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・建築課長・ 耐震・不燃化担当課長・土木管理課長・特命事項担当副参事 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
傍聴	申 請	6名
	結 果	6名

<p>配布資料</p>	<p><郵送分> ◎配付資料一覧 ◎次第 ◎議案資料 〔審議事項〕 議案 1 東京都市計画公園（第4・4・12号 杉並南中央公園）の変更 〔杉並区決定〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・議案書 <ul style="list-style-type: none"> <資料1> 当該地及び手続きの概要 <資料2> 杉並区の主な都市計画公園・緑地 <資料3> 杉並区都市計画公園・緑地総括表 <資料4> 第4・4・12号杉並南中央公園現況写真 <資料5> 第4・4・12号杉並南中央公園周辺の区立公園・緑地等配置図 <資料6> 意見書の要旨 <p>〔報告事項〕 報告 1 生産緑地地区の動向について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地地区の動向について（報告） <ul style="list-style-type: none"> <別紙1> 東京都市計画図（杉並区地域地区図） <別紙2> 生産緑地地区 付近見取り図（10地区） <別紙3> 生産緑地地区 現況写真（10地区） <資料> 生産緑地法の一部改正が施行されました（リーフレット） <p>報告 2 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取組と今後の進め方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取組と今後の進め方について（報告） <ul style="list-style-type: none"> <別紙> 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取組と今後の進め方について <参考資料1> 計画概要 <参考資料2> 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針【概要版】
<p>議事次第</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審議会成立の報告 2. 開会宣言 3. 委員委嘱等の照会 4. 議席の決定 5. 人事異動に伴う幹事等の紹介 6. 署名委員の指名 7. 傍聴の確認 8. 議題の宣言 9. 議事 <p>〔審議事項〕</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 東京都市計画公園（杉並第4・4・12号杉並南中央公園）の変更 〔杉並区決定〕 <p>〔報告事項〕</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 東京都市計画生産緑地地区の動向について ② 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取組と今後の進め方について <ol style="list-style-type: none"> 10. 事務局からの連絡 11. 閉会の辞

第181回杉並区都市計画審議会

都市計画課長 それでは定刻前ではございますが、本日出席予定の委員の方々がそろいましたので、審議会の開催をお願いさせていただきます。

 まず初めに、会議の成立についてご報告をさせていただきます。本日は中井委員、和田委員、大原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。都市計画審議会委員21名のうち現在18名の委員の方が出席されていますので、第181回杉並区都市計画審議会は有効に成立しております。

 続きまして、会長より開会宣言をお願いいたします。

会長 それでは、ただいまから第181回杉並区都市計画審議会を開会いたします。審議に先立ち、事務局から報告等がございますのでお願いします。

都市計画課長 それでは、私から委員の委嘱につきましてご報告をさせていただきます。本日は区議会議員の委員のうち、新たに4名の方を杉並区議会議長からご推薦いただき、また、杉並区農業委員会から新たに委員が推薦されましたので、委嘱をさせていただきます。

 なお、委嘱状につきましては時間の関係上席上配付とさせていただきますので、ご了承いただきたく存じます。

 それでは、本日新たに委嘱させていただく委員をご紹介します。

 藤本なおや委員。

委員 よろしく申し上げます。

都市計画課長 中村康弘委員。

委員 よろしく申し上げます。

都市計画課長 浅井くにお委員。

委員 浅井でございます。よろしく申し上げます。

都市計画課長 金子けんたろう委員。

委員 よろしく申し上げます。

都市計画課長 最後に、木下克博委員。

委員 木下です。よろしく申し上げます。

都市計画課長 以上の5名の方です。皆様、今後ともよろしく申し上げます。

 続きまして、委員の委嘱がありましたので、都市計画審議会運営規則第4条に基づき議席の決定を会長にお願いしたいと存じます。

会長 議席につきましては、現在お座りいただいている席をもって議席といたしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

会長 どうもありがとうございます。
それでは、現在の席を議席とさせていただきます。

都市計画課長 ありがとうございます。
ただいま会長より新しい議席をお決めいただきましたので、座席表のほうを配付させていただいているところでございます。

(座席表配付)

都市計画課長 次に、4月1日付で区の人事異動により幹事等に変更がございましたので、ご紹介させていただきます。

4月1日付人事異動に伴い環境部長となりました、北風進でございます。

環境部長 よろしくお願ひします。

都市計画課長 続きまして、調整担当課長の山川浩でございます。

調整担当課長 よろしくお願ひいたします。

都市計画課長 続きまして、土木管理課長の緒方康男でございます。

土木管理課長 よろしくお願ひします。

都市計画課長 続きまして、住宅課長の安藤武彦でございます。

住宅課長 よろしくお願ひします。

都市計画課長 続きまして、交通対策課長の星野剛志でございます。

交通対策課長 よろしくお願ひいたします。

都市計画課長 このほか、企画課長に伊藤宗敏、防災課長に武井浩司が新たに説明員になりましたが、本日は所用により欠席とさせていただきます。

引き続きまして、本日の署名委員をご指名願ひします。

会長 それでは本日の会議記録の署名委員として、太田哲二委員にお願いしたいと思います。よろしくお願ひします。

それで、本日の傍聴はどうなっているのでしょうか。

都市計画課長 本日は、6名の方が傍聴申請をされていまして、ただいま傍聴席についてございます。なお、録音・録画のお申し出はございません。

会長 それでは、傍聴の方々もよろしくお願ひいたします。

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 本日の議題は、審議案件が1件と報告案件が2件でございます。

審議案件は「東京都市計画公園（第4・4・12号杉並南中央公園）の変更〔杉並区決定〕」。

報告案件は「東京都市計画生産緑地地区の動向について」と「阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取組と今後の進め方について」でございます。

資料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。よろしゅうございますか。

会長

それでは議事に入りますが、まず初めに審議案件「東京都市計画公園（第4・4・12号杉並南中央公園）の変更〔杉並区決定〕」の説明をお願いします。

みどり公園課長

私からは、議案1の東京都市計画公園（第4・4・12号杉並南中央公園）の都市計画変更について説明させていただきます。

説明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・12号杉並南中央公園－」と記載されているもので、表紙を含めて5枚になってございます。

そのほかに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7枚からなっております。

そのほかに席上配付させていただいてございまして、こちらが東京都市計画公園の変更について理由等記載した諮問を席上のほうに配付させていただいてございます。

全てお手元でございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、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11年11月に開催された都市計画審議会においてご審議いただき、平成16年10月に開園した杉並南中央公園、現在の柏の宮公園の隣接用地でございます。

既に開園している面積は約4.3ヘクタール、隣接地が約0.6ヘクタールでございまして、整備されますと合わせて約4.9ヘクタールの公園となる見込みでございます。

平成28年12月に杉並区土地開発公社で隣接用地を先行取得してございまして、公園として整備できる運びとなりましたので、区域追加による都市計画変更のご審議をいただくものでございます。

また、本件につきまして位置、上空からの状況をスライドでお示ししてございます。位置につきましては杉並区の南側、京王井の頭線浜田山駅の南、約600メートルほどのところに位置してございます柏の宮公園でございます。

また、上空からの写真、状況についてはこちらのほうをごらんください。

なお、「杉並南中央公園」というのは都市計画上の名称でありまして、先ほど言いましたように告示公園名は「柏の宮公園」でございます。また、資料の表記につきましては「杉並南中央公園」とさせていただいておりますのでご了承ください。

また、資料に表記されております番号「第4・4・12号」につきましては、最初の4につきましては、公園区分で地区公園を示してございます。次の4につきましては、規模で4ヘクタール以上 10ヘクタール未満のものを示してございます。最後の12につきましては通し番号でございまして、東京都市計画で12番目の地区公園を意味してございます。

それでは初めに、これまでの手続の概要について参考資料で説明させていただきます。参考資料の資料1をお開きください。

当該地の概要は記載のとおりでございます。

次に手続の概要ですが、下の表中ほど、平成29年5月10日、区立浜田山会館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」5月1日号に掲載するとともに、説明会の案内を計画予定地半径およそ250メートルの範囲にチラシを各戸配布して、お知らせをしております。その結果、32名の方にご出席いただきました。

住民説明会では、都市計画公園を追加変更することにご理解とご賛同をいただき、今後は既に開園している柏の宮公園、周辺の三井の森公園等と一体となった緑豊かな公園となるよう設計・整備を進めていくこととなりました。

また、都市計画変更に先立ち、事前に東京都との協議が必要となりますが、平成29年5月31日付、今回の杉並南中央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けてございます。

案の縦覧は、手続に従い平成29年7月7日から21日までの2週間、区のホームページ及び都市整備部都市計画課窓口において行いました。その結果、6ページ、資料6のとおり、1件の意見書が提出されてございます。

意見書の内容はその他にかかわるもので、要旨としては着工までの具体的かつ詳細なロードマップを公表してほしいという旨のものでございます。区の見解は、公園づくりの進め方、計画案について今後説明会等の開催を通じてお知らせをしたいと考えてございます。

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及び周

辺状況でございます。資料2をお開きください。こちらに杉並区の主な都市計画公園緑地についてお示ししてございます。

杉並南中央公園は、区を中心から南側のところに位置してございます。本案件と同じ地区公園としましては、杉並南中央公園のほかにも下高井戸公園、桃井中央公園があります。合わせて3カ所が都市計画決定されているという状況でございます。

次のページの資料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。

全体を見ますと、平成29年4月1日現在の数値として計画決定箇所は66カ所、面積176.35ヘクタール。そのうち区民の皆様にご利用いただいている箇所としましては62カ所で、面積94.48ヘクタールとなっております。

続いて資料4をごらんください。杉並南中央公園の拡張部の現況写真でございます。

写真の4、8のとおり、南側3分の1は砂利敷きの駐車場となっております。前のスライドでも拡張部分のところの南側がちょっと白くなっておりますが、こちらが駐車場となっている部分でございます。残りの北側3分の2につきましては、写真の9、10を見ていただきたいのですが、こちらに示すとおり樹林が広がり、緑豊かな状況を保っているところでございます。

なお、今回都市計画変更を行う区域は赤枠の部分でございまして、面積は約5,800平方メートルでございます。先ほども言いましたように、平成28年12月14日に杉並区土地開発公社で取得した用地となっております。

資料5には、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。周辺には西側道路を挟んで三井の森公園、南側に塚山公園、北側に浜田山公園と比較的規模の大きい都市公園がそろってございます。

それでは案件の説明に入らせていただきます。議案1の次の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、公園区域の拡張及び南側、西側道路との接道を広げることで、公園利用者の安全性と公園機能の向上を図るため、東京都市計画公園の区域を追加・変更するものでございます。

次のページをごらんください。新旧対照表と変更概要でございます。

公園の名称は「第4・4・12号杉並南中央公園」で変更はございません。位置は、拡張部分が杉並区浜田山二丁目地内の土地でございますのでそのまま

で、面積が約0.6ヘクタール増加し、約4.9ヘクタールとなります。

次のページ、3ページをお開きください。総括図としてA3版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ところが計画地でございます。

次のページ、4ページに公園の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、今回の都市計画公園の範囲となります。赤色の部分が、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。

今回都市計画決定をご承認いただければ、基本計画を策定し、基本設計、実施設計を進め、既に開園している公園部分、また、周辺公園と調和を図った公園として整備を進めてまいりたいと考えてございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

説明は以上でございます。

会長

どうもありがとうございました。

では、どうぞご意見、ご質問ございましたら。どなたからでも結構です。

どうぞ。

委員

この用地が獲得できたこと、本当にこの地域あるいは杉並区全体にとってもよいことだと思いましたが、もともとこの用地に近接するかつてあった三井グラウンドが今のように開発されるに当たりまして、地域の重要な緑地帯であり、また、かつ避難場所でもあった広大な地域を失うということに地元で強い反対運動が起こりまして、裁判になりました。ただ、幸いにもこれが和解となりまして、杉並区とまた住民との間に、もともと東京都がこのあたりに計画があったグリーンベルト、緑地帯を、今後一層区と住民との協働で育んでいくことを条件に和解になったという経過がありました。

そうしたことも踏まえて、今回この柏の宮公園の中に新たに獲得した地域や、その地域の他の三井の森や、そしてまたこのあたりの緑地帯、そうした連続性とか、さらに豊かに育んでいく、そうした方向との関係で、今回の計画をどのように考えていらっしゃるか確認しておきたいと思います。

みどり公園課長

今回資料を見ていただいたように、あるいは前のスライドを見ていただくと、ごらんのとおりこの区画が1つ、区画の中でも抜けているような状況でございます。今回この区画を取得することで三井の森だったり、現在ある公園とつながるようになります。また、区では川沿いの緑の拠点と位置づけてございまして、そういう部分が充実する場所、これを獲得することで、つながることで充

実する場所とっております。

柏の宮公園を開設するときは、もともと樹林等が武蔵野の原風景の面影を残しているということもありましたので、それに合わせて整備を進めてまいりました。今回の部分も、またそうした既存の樹林が残っているところがございます。こういうものを大切にしながら、周辺、公園との連続性、調和を図った整備を進めていきたいと考えてございます。

委員

住民からの意見とこれに対する区の回答の中にもありますが、今後この公園をどのように整備していくかということについて、地域の住民の皆さん、大変関心もあり、また要望もありますので、そうした声を聞きながら住民の意見、あるいはまた区との協働でこれを整備していくという、そうした姿勢を最後に確認して終わりますが、いかがでしょうか。

みどり公園課長

現在の公園が平成 16 年に開園になりました。その後、この公園づくりにかかわってきた皆さんが今、ボランティアの方々となって運営管理等にかかわっていただいております。そうした方々と意見交換をし、この公園をよりよいものにしていきたいと考えてございます。また、この方々との話し合い、それを地域にバックできるように説明会等も開催して、区民の意見を収集していきたいと考えてございます。

委員

終わります。

会長

ほかはどうでしょうか。

委員

2点ほどお伺いしたいのですが、ロードマップがまだ今後のことなので示されていないところなのですが、着工と完成をいつぐらいに考えていらっしゃるかということと、これだけの規模の大きさの公園ができますと、やはり障害をお持ちの方々もぜひともご利用いただきたいと考えるのですが、この周辺にはたしかコインパーキングもなかなか探しづらい場所であると思っております。今回取得の土地に駐車場の整備の予定が、今後バリアフリーという観点からでもあるかどうかを確認しておきます。

みどり公園課長

公園につきましては、バリアフリー化を図った公園として整備することを考えてございます。ただ、駐車場につきましては、現在ある部分にも基本的には徒歩で来ていただくというような公園整備をしてございますので、身障者用の駐車場は用意しますが、たくさんの駐車場を用意することは考えてはございません。

また、着工と完成のそのスケジュールにつきましては、今年度は基本設計等

進めます。次年度につきましては、詳細設計を進めていくことを考えてございます。工事につきましてはその後と考えているところです。

会長 最後はいつごろになるかというのはまだ決まらないのですか？

みどり公園課長 最後につきましては、通常これぐらいの規模でありますと2年ほどの整備とは思ってございますが、工事のスケジュールにつきましては現時点ではまだ詰めてはございません。

会長 いいですか。

委員 はい。ありがとうございます。

会長 ほかにどうですか。

今せっかく駐車場の話を聞いたのに、今の駐車場は何台ぐらいありますか何にも言わないのですか？

みどり公園課長 今ある駐車場？ 取得する場所の駐車場の規模？

会長 今、4の写真に……。

みどり公園課長 柏の宮公園にある駐車場はゼロでございます。

会長 ですから、4のところがあるのは今度追加したところでしょう。そこには何台ぐらいあるのですか。

みどり公園課長 ここには、大体70台ぐらいとめられるような広さになってございます。

会長 今度はそれを潰すのですか。

みどり公園課長 こちらにつきましてはこれから話し合い等ありますが、その中で詰めていきたいと思っております。ただ、全面を駐車場というふうなことを想定するということは、今の時点では考えてはございません。

会長 ほかにどうでしょうか。

これは地区公園で、それでいて防災上避難するための公園だという割に、写真で見るといろいろなところに壁が、入るところが制限されています。そのようなところは、避難公園としてはどこから入ったらいいかとか、そういうことまでなるべく限定するように設計するのですか。それとも、もう少しゆったりと、どこからでも入れるようにするのですか。要するに、概略設計をやる時にその方針はどのように立てるのですかということです。

みどり公園課長 基本的には避難場所でございますので、広く間口入れるようにしていきたいと思っておりますが、ただ、安全面の部分を考えますと、斜面地になってございます。そういうところではバリアフリーの整備とかも含めると、入り口がバリアフリーでとれる傾斜の部分とかを見ながら、限られたものになるの

かなと想定してございます。

会長 議案1の1ページ目では、「南側、西側道路との接道を拡げる」というのは、本当に拡げるのですか？ここに何かコンクリートのブロックがずっと積まれているように見えるのだけれども。

みどり公園課長 現時点ではそこから入れる場所はございません。ですが、ここを取得することで公園への間口が入れるということで、接道が拡がるということでございます。

会長 ほかありますか。

どうぞ。

委員 細かいところなのですが、説明会に参加して、区もよく住民の方の話を聞いていたいい説明会だったと思います。その中で出ていたのが、1点、取得する用地の中の貴重な樹木だったり、井戸でしたっけ、井戸は出ていなかったかな、貴重な樹木をどうするのか。そして中を見せてほしいという住民からのリクエストがあったのですが、それはその後どうなったのか。そして今後どうしていくのかを伺います。

みどり公園課長 現在この公園の設計にかかわる事業者の選定をしております。その後、事業者が決まりましたら、区民の方々、主にボランティアでかかわっている「柏の宮くらぶ」というものがあります。こちらの方々と打ち合わせをしていきたいというふうに考えてございます。その中で、既存の場所につきましては調査できる、あるいは状況を確認する日を設定していきたいというふうに考えてございます。その日程は現時点では決まってございません。

会長 ほかはどうでしょうか。

もしなければ、これは原案どおり承認してよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

会長 では、特に異議がないので原案どおり承認ということにさせていただきます。それでは次、「東京都市計画生産緑地地区の動向について」。

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動向について」ご説明させていただきます。

生産緑地の変更につきましては、例年12月ごろ、本審議会に諮問させていただいております。今回はその予定案件につきましては、事前にご報告させていただくものでございます。

報告に入る前に資料の確認をお願いいたします。

こちらのホチキスどめしている資料でございますが、A4版両面の報告文が1枚。それから別紙1として、A3を折り畳んだもの。これは、今回変更する生産緑地地区の大まかな位置を示した位置図でございます。

次に別紙2は付近見取り図、別紙3は現況写真となっております。

それでは資料1枚目、「生産緑地地区の動向について」をご説明させていただきます。

まず「1都市計画変更決定による削除予定」でございますが、6地区を予定しております。削除につきましては、買い取り申し出に伴う行為制限の解除及び公共施設等の設置により生産緑地の機能を失うこととなるため、今年度の都市計画生産緑地地区の変更により削除を行う予定でございます。

地区番号27は「井草1-41」、既規定面積約1,540平方メートルで、その全部を削除するものでございます。

次に、地区番号29は「井草1-40」、既規定面積約1,340平方メートルで、その全部を削除するものでございます。

地区番号27と29は、申出人、主たる従事者は同じでございます。削除理由は主たる従事者の死亡で、昨年、平成28年7月25日に買い取り申し出がされたものでございます。

次に、地区番号135は「高井戸西2-3」、既規定面積約15,670平方メートルで、その一部を削除するものでございます。削除面積は約90平方メートルでございます。削除理由は、建築基準法第42条第2項道路の後退部分を特別区道の一部として拡幅したもので、平成29年3月16日に道路区域変更及び供用を開始されたものでございます。

次に、地区番号148は「上高井戸2-8」、既規定面積約8,670平方メートルで、その一部を削除するものでございます。削除は2カ所ありまして、削除面積の合計は約2,330平方メートルでございます。削除理由は主たる従事者の死亡で、平成28年5月27日と平成29年3月31日に買い取り申し出がされたものでございます。

次に、地区番号156は「下高井戸5-4」、既規定面積約1,230平方メートルで、その全部を削除するものでございます。削除理由は主たる従事者の死亡で、平成28年12月1日に買い取り申し出がされたものでございます。

次に、地区番号181は「善福寺2-29」、既規定面積約770平方メートルで、その全部を削除するものでございます。削除理由は主たる従事者の死亡で、平

成 29 年 2 月 28 日に買い取り申し出がされたものでございます。

区では従来から買い取り申し出が正式に出される前の相談のあった早い段階で、区政策経営部企画課等に情報を提供し、公共施設用地としての買い取りの検討を行い、その後正式に買い取りの申し出が提出された段階で生産緑地の買い取りについて判断をしてございます。

今回のこの 6 件につきましては、保育施設または高齢者施設などの活用に向けて検討をいたしました。最終的には買い取りには至ってございません。

続きまして「2 都市計画変更決定による追加予定」でございます。こちらは 4 地区を予定しております。いずれも土地所有者からの指定要望に基づく追加でございます。

地区番号 2 は「井草 5-17」、既規定面積約 4,100 平方メートルに隣接して 100 平方メートルを追加するものでございます。

資料の裏面をごらんください。

地区番号 4 は「井草 5-8」、既規定面積約 10,530 平方メートルに隣接して約 60 平方メートルを追加するものでございます。

地区番号 2 と地区番号 4 は同じ所有者でございます。

次に、地区番号 114 は「宮前 2-2」、既規定面積約 1,500 平方メートルの生産緑地に、道路を挟んだ農地約 160 平方メートルを追加するものでございます。

次に、地区番号 115 は「宮前 1-17」、既規定面積約 700 平方メートルに隣接して約 230 平方メートルを追加するものでございます。

それでは、別紙 1 から別紙 3 につきましては、こちらのスクリーンに映してご説明をさせていただきます。

まず別紙 1 でございますが、今回の削除・追加の生産緑地の位置図でございます。区内北西部、それから南西部に位置してございます。黒の表示が削除、赤の表示が追加指定する生産緑地でございます。

スクリーンに映しておりますのは、お手元の資料、別紙 2 の付近見取り図と、別紙 3 の現況写真を地区ごとにまとめたものでございます。

まずは、削除予定の地区番号 27 の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。写真は、北側道路から東南に向かって変更区域を見たところでございます。宅地造成が完了しており、敷地境界のフェンスが立っているのがごらんいただけます。既に戸建住宅が数棟建設されてございます。

次は、削除予定の地区番号 29 の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。写真は、南側道路から北に向かって変更区域を見たところでございます。道路沿いに仮囲いが設置され、建築工事が行われております。

次は、削除予定の地区番号 135 の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。写真は、南側道路から西に向かって変更区域を見たところでございます。道路後退した部分を区道に変更するため、後退した位置に沿ってL形側溝とコンクリートブロックの土どめが新設されております。

次は、削除予定の地区番号 148 の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。上の写真は、北側道路から南に向かって変更区域を見たところでございます。道路沿いに仮囲いが設置され、建築工事が行われております。下の写真は、西側道路から東に向かい変更区域を見たところでございます。

次は、削除予定の地区番号 156 の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。写真は、区域の北側から南に向かって変更区域を見たところでございます。宅地の造成工事が行われております。

次は、削除予定の地区番号 181 の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。写真は、東側道路から南西に向かって変更区域を見たところでございます。

次は、追加予定の地区番号 2 の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。写真は、隣接する既存生産緑地から北に向かって変更区域を見たところでございます。従前は建物が建っておりましたが、それを解体し、生産緑地に追加指定するものでございます。

次は、追加予定の地区番号 4 の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。写真は、隣接する既存生産緑地から南東に向かって変更区域を見たところでございます。従前はこちらも建物が建っておりましたが、それを解体し、生産緑地に追加指定するものでございます。

次は、追加予定の地区番号 114 の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。写真は、東側道路から北に向かって変更区域を見たところでございます。幅員 4.5 メートルの北側道路を挟んだ既存生産緑地と一団の区域として追加指定を行うものでございます。

次は、追加予定の地区番号 115 の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。北側の五日市街道から幅員 4 メートルの位置指定道路を築造し、接道を確認して追加指定を行うものでございます。写真に写っているL形側溝が

位置指定道路の終端部で、そこから南西に向かって変更区域を見たところでございます。

資料の説明は以上でございます。

なお、冒頭申し上げましたとおり、本件につきましては年内に本審議会に改めて都市計画決定する案について諮問し、ご説明をさせていただく予定でございます。

最後に、こちらのA3版の見開きのパンフレットをごらんいただきたいと思っております。こちらのパンフレットにつきましては、今年の6月15日に施行されました生産緑地法の一部改正等について説明したものでございまして、今回は情報提供としてお配りさせていただいております。

主な内容としましては、生産緑地指定下限面積が300平方メートルに緩和できること。それから、買い取り申し出の開始時期を10年延長する特定生産緑地指定制度が創設されたことなどでございます。現在、区ではこの法改正に伴いまして条例制定等の検討を行っており、詳細等が決まりましたら改めてご報告をさせていただきます。

私からの報告は以上でございます。

会長

どうもありがとうございました。

では、どうぞご質問、ご意見がございましたら。

委員。

委員

追加の指定の115番に関してですが、今回追加が4件あるうちのこの115番だけが接道していない土地になると思うのですが、道路を幅4メートルで築造というお話があったのですが、これまでどういう土地形状で、これからこういう形になっていくという経緯をもう少し詳しく教えてください。

都市計画課長

こちらにつきましては、もともとは南側道路のところで、これは幅員4メートルないのですけれども、当時はこちらを4メートル確保するということで念書等をいただいて、生産緑地として指定したもののなのですが、その後駐車場ができてしまって、その分4メートルの道路接道は確保できていなかったということとなっております。

今回こちらで追加指定のご相談があったときに、北側のほうできちんと接道するといったことと、あとは、南側につきましては通路となってございますけれども、その部分でもきちんと作づけをするようにといった指導をあわせて行うことで、追加指定したものでございます。

会長
委員

ほかはどうでしょうか。

1点だけお考えがあったらお聞きしたいということなのですが、先ほど削除のご説明があって、経緯はやむを得ないと思うのですが、買い取り請求があって、公共施設等については保育園、高齢者施設等の予定がなく、成立しなかったという話があったと思うのですが、今後ですけれども、当然こういった削除の申請が出てくると思うのですが、先ほど都市緑地法改正のお話が最後にご説明がありまして、多分その中では、要はオープンスペースとしても残せるような可能性がある法改正だったと思うのですが、今後条例等を検討するというお話がありましたけれども、そういったところで、例えばこれで、多分最後の4とか6とかいうところをうまく適用していくと、緑地として残せる可能性もあるのではないかと思います、その可能性について何か案やお考え等ございましたら、教えていただきたいのですが。

都市計画課長

まず今回の削除につきましては、近隣に保育園があったということもございまして、最終的には保育用地としていろいろ検討したのですが、ほかで需要が満たされているというような関係と、一部高井戸のほうの土地につきましては、来年のときに出てきますけれども、もともと高齢者施設をつくるということもありましたので、そういったことで区としては最終的に生産緑地として買い取りはしなかったというような経過でございます。

あと、後半のお話ですけれども、法改正もございまして、やはり生産緑地につきましては残すべき緑というような観点もございまして、極力緑を残していきたいというのもございます。生産緑地の制度上も、区として買い取らない場合もその後農業としてできることについて、農業委員会等にもお諮りをしているという状況ではございます。今後の部分で、例えば農家レストランとか直売所とか、その辺に伴う田園住居地域とか、そういったことがうたわれていますけれども、農地の中にこういったものをつくりながら、農地としての活用というものもあわせて検討はしていきたいと思っておりますし、現在この辺につきましては、今いる農家さんのご意向等もアンケート等をとっているところでございます。

会長

よろしいですか。

ほかはどうでしょうか。もしなければ……。

委員

ちょっと教えていただきたいのですが、既に住宅が建っているものが追加になっているというのは、今回初めてかなと思っているのですが。そうすると地

目が農地ではなくて宅地だったわけですね。そして、それを農地に変えて生産緑地に変えるということが可能であれば、例えば、追加でなくても宅地を生産緑地にするということも可能だということでしょうか。ちょっとこれ、教えていただきたいのですけれども。

都市計画課長 種目は特に問いませんので、宅地から農地にすることは可能ということでございます。

会長 いいですか。
どうぞ。

委員 では、私から1つだけ。参考資料で配られたものの、生産緑地法の一部改正についての参考資料を配られていると思いますけれども、その中の最後の6番目になりますけれども、農地を含めての特別緑地保全地区の指定の話が書かれているというふうに思いますけれども、もしこういった場所で所有者から申し出があった場合に、区はどういうふうに考えられるのかお聞きをします。

みどり公園課長 特別緑地地区につきましては、現在杉並区ではございません。特別緑地保全地区がありますけれども、そういう緑地地区につきましては、その場所だったり内容だったり精査した上で、その地区として指定するのがふさわしいかどうかというところがあると思います。そういうことを踏まえながら、都市計画の中で進めていくようになるかと思ってございますが。

委員 私が聞いたのは、区としてこういう法なり、仕組みなり変わってきているその趣旨を踏まえて、前向きに考えていくのかどうなのかというのを実は聞きたかった。今回の第2回定例会でも、この辺の話は、質問を随分させていただきましたけれども、やはり杉並区として、都市農地を本当にどうしていくのかというのをもっと積極的に考えていかないといけないだろうというふうに思うのです。

その1つとして、ここに書かれているようなものも、所有者から申し出があったものを、それを区としては、いや、考えませんよと断ってしまうのか、そういう話を精査をしてやはり残していったほうがいい、例えば農地と森と一緒にとか、そういうものをどういうふうにしていくのかなというのが、ちょっと区の答弁なりでよく見えないので、きょう改めて聞かせていただきました。うまく答えられなければ今後の検討課題にさせていただいても結構ですけれども、どうお考えなのかなと。

都市計画課長 先ほどご答弁させていただきましたけれども、やはり農地につきましては、

今は極力残すべきものという位置づけに変わってきておりますので、区としましても残していきたいということではあるのですが、やはり都市部、どうしても土地がある程度高いということもありまして、その辺につきましては、何らかの部分で国なり都なりの補助ということにつきましては、毎年要望させていただいているところでございます。そういったことも踏まえて、ご指摘の点につきましては今後検討させていただければと思っております。

会長

よろしいですか。

ほかはどうでしょうか。

では、もしなければこれでこの報告は終わりにしたいと思います。

では、最後に阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりについて。どうぞ。

まちづくり推進課長 それでは私から、「阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取組と今後の進め方について」ご報告いたします。

区では、阿佐ヶ谷駅等周辺のまちづくりを戦略に進めるため、地域の意見を伺いながら、まちづくり方針の策定に向けた検討を進めてまいりました。

その中で、阿佐ヶ谷駅北東地区につきましては、総合病院と小学校の移転改築に伴う土地利用転換を契機といたしまして、土地計画手法の活用を含む一体的・総合的なまちづくりを進める方針として、「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」を決定したところでございます。

今後、この方針を踏まえまして、地区計画制度の活用等を柱とする「(仮称)阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」を策定するとともに、「杉並区まちづくり基本方針(杉並区都市計画マスタープラン)」の一部について所要の改定を行うこととするため、これらの取り組みの方向性や今後の進め方につきましてご報告するものでございます。

それでは、説明に当たりまして資料の確認でございます。

1枚おめくりいただきまして、別紙ということで「阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取組と今後の進め方について」という資料でございます。

それから、おめくりいただきまして参考資料の1でございますが、大変恐縮ですが、これにつきましてあらかじめ送りました資料で、資料の左上のほうに表題などの記載が漏れてございました。本日席上のほうにご配付させていただきました参考資料1の「計画概要」などの記載があるものと、差しかえをしていただければと存じます。大変申しわけございませんでした。

そして資料の最後でございますが、参考資料の2ということで、「阿佐ヶ谷

駅等周辺まちづくり方針」の概要版というカラー版の資料と、その後に「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」の抜粋ということで、資料をご用意してございます。

資料のほうはよろしいでしょうか。

それでは、説明に入らせていただきます。別紙をご用意いただきまして、これに沿いましてご説明をさせていただきます。なお、スクリーンに映写している資料はお手元の資料と同じものがございます。

それでは別紙のほうをお開きいただきまして、1ページをお開きいただければと存じます。

まず、「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」の検討の経緯・背景でございます。

区では、阿佐ヶ谷駅・南阿佐ヶ谷駅を含む一帯の地域につきまして、平成27年度から「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」の策定に向けた検討を進めてまいりました。同方針は「杉並区まちづくり基本方針」を補完し、まちの将来像やその実現のための取り組みの方向性を区民・事業者・行政が共有し、個別地区のまちづくりへの橋渡しとなるものと位置づけてございます。そして、区民意見交換会等の意見聴取を経て、平成28年6月「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針（中間まとめ）」を公表いたしました。

1ページの資料の右下のほうにございますが、この中間まとめにおきまして、阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりを「4つの重点的取組」の1つとして位置づけてございます。

次の資料をお開きください。2ページでございます。

次に、そもそもの阿佐ヶ谷駅北東地区の位置でございます。資料の左側に区内の全図がございます。これから引き出しの線が伸びてございますが、右側の図におきまして、まちづくり方針の対象区域でございますJR中央線阿佐ヶ谷駅と東京メトロ南阿佐ヶ谷駅の周辺をお示ししてございますが、この区域の中で、JR阿佐ヶ谷駅の北東の至近に位置し、幹線道路でございます中杉通りに近接している地区を「阿佐ヶ谷駅北東地区」と称してございます。

資料を1枚お開きください。

次に、阿佐ヶ谷駅北東地区の現状でございます。北東地区は駅至近の立地に小学校のほか、地域医療の拠点となる総合病院や、けやき屋敷と呼ばれる屋敷林といった3つの大規模な敷地に加え、それらの敷地の南側には駅から続く商

店街が立地をしてございます。

まず、3つの大規模な敷地についてでございますが、資料の左側のほうに3つの敷地をまとめてございます。

中杉通りに接する杉並第一小学校は歴史と伝統を有する小学校ですが、築年数が経過し、更新時期を迎えていることに加えまして、敷地面積は約5,400平米でありまして、校舎・校庭ともに区内小学校では最も狭い現状がございます。

また、その杉一小東側に隣接するけやき屋敷につきましては、駅至近に残された貴重な屋敷林であり、周辺の社寺地などとともに、地域におけるまとまった緑の景観を形成してございます。

そのけやき屋敷に隣接いたします河北総合病院は、区内最大規模の病床数を有する地域医療の拠点となる総合病院でございますが、複数の病院施設がおおむね、約でございますが、8,000平米を超える敷地に道路を隔てて立地をしており、機能が分散をしているという状況でございます。また、一部建物は更新の時期、建てかえの時期を迎えているという状況でございます。

次に、資料の右側でございますが、地区内の主な道路の現状でございます。地区内の道路は6メートル未満の道路、狭い道路が多くございます。災害時の円滑な消防活動や避難路の確保などが課題でございます。

小学校などの3つの大規模敷地の北側に位置する杉一馬橋公園通りにつきましては、中杉通りから一時避難地でございます馬橋公園までつながる道路でございますが、幅員が約4.5メートルから6メートル未満と狭く、歩道がなく、中杉通り方向への一方通行の道路でございます。区の道路整備方針におきまして、防災性・安全性の観点から道路拡幅を行う必要性が高い主要生活道路に位置づけられており、拡幅・相互通行化が必要な道路でございます。

それから、その下の新進会商店街通りでございますが、こちらは道路の幅員が約、おおむね4.5メートル程度でございます。買い物や歩行者のほかに、救急車両を含む病院の関係車両、あるいは馬橋公園方面や中央線の南側への通過車両なども集まっている道路でございます。

最後に、一番下のJR中央線の北側に位置する高架下の北側の通りでございます。こちらは駅至近で歩行者の通行量が多い一方で、やや裏道的な印象もございます。新たに高架下に完成した商業施設など、高架下活用とあわせ将来的に環境の改善が望まれる道路、道というところでございます。

以上が北東地区の現状ということでございます。

次のページをお開きください。検討の経緯・背景の2番目といたしまして、「杉並第一小学校等施設整備等方針」の策定というところでございます。

今ご説明したように、まちづくり方針の検討が進む中、この北東地区では平成26年3月から、杉並第一小学校の現在地での改築を前提に、阿佐谷地域区民センター及び産業商工会館などとの複合化に向けた取り組みが進められてまいりました。

そうした中、平成28年8月、杉並第一小学校近隣の河北総合病院の運営法人とその地権者から、病院のけやき屋敷への移転改築の意向が区に示されました。これを受け、区では病院や小学校の移転建てかえ、これに伴う道路基盤整備などは、地域のまちづくりにも大きな影響を及ぼすものでございますので、杉並第一小学校の現病院用地への移転改築の可能性と、関連する区立施設の整備のあり方などにつきまして、地域住民等への説明、意見交換を行いながら検討を進め、本年5月、病院とその小学校の移転改築を含む施設整備、あるいはまちづくりを進める上での「杉並第一小学校等施設整備等方針」を策定いたしました。

この整備方針等の概要につきましては、参考資料の1をあわせてごらんいただければと存じます。参考資料の1をちょっとお開きいただければと存じます。よろしいでしょうか。

資料の図の中央に小学校、病院など、3つの大規模敷地における施設整備等の手順が書いてございます。

まず、河北総合病院につきまして、けやき屋敷の敷地を活用して移転改築を行い、その後、病院施設の解体後、その跡地などを活用いたしまして、小学校を移転改築するものでございます。そして、杉一小小学校跡地を活用いたしまして、駅至近の立地ということを生かしまして、産業の振興やにぎわいの創出に資する施設整備を行うという進め方を想定してございます。

整備方針ではこれらの施設整備とあわせて、地区計画制度の活用や用途地域変更などを行うとともに、土地区画整理事業などによる周辺道路基盤の整備を行うことを想定してございます。

また、別紙のほうにお戻りいただきまして、次のページ、5ページをお開きください。

こうした「杉並第一小学校等施設整備等方針」の策定を踏まえまして、区では本年6月に「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針（案）」を公表し、オープン

ハウス形式の説明会や意見募集を行いまして、7月に「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」を策定いたしました。

この「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」におきまして、資料の中ほどの右側でございますが、こちらに示すとおり、この方針案におきましても中間まとめと同様に、4つの重点的取り組みの1つにこの「阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり」を位置づけてございます。そして、これまでの検討などを踏まえまして、同地区の現状や課題、安全・安心、にぎわい、みどりといったまちづくりの取り組みの方向性や進め方、これをご提示をしたものでございます。

そして、5ページの一番下にありますとおり、こうした経緯や背景を踏まえまして、今後、阿佐ヶ谷駅北東地区につきましては、地域のご意見はもとより、この都市計画審議会からもご意見を頂戴しながら、まちづくり計画の策定・検討など、まちづくりの具体化を進めさせていただきたいと考えております。

次のページをお開きください。6ページでございます。

それではこの北東地区のまちづくり計画でございますが、現時点で想定をしてございますまちづくりの取り組みの方向性についてご説明をさせていただきます。

北東地区につきましては、総合病院と小学校の移転改築に伴う土地利用転換を契機といたしまして、喫緊の課題でございます防災性・安全性の向上に資する道路基盤等の改善、にぎわいなどの都市機能を強化し、あわせて緑や周辺の住環境とも調和したまちづくりを計画的に進める必要がございます。

このため、資料の下の図にございますとおり、「杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）」や「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」などを踏まえ、具体的な手法や実施時期などを明らかにし、一体的・総合的なまちづくりに取り組むため、「（仮称）阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」を策定するものでございます。

その際、都市計画法では、区市町村が定める都市計画は、区市町村の都市計画マスタープランに即したものでなければならぬとされてございます。今般のような地区計画制度などの都市計画手法の活用にあたっては、その考え方を「杉並区まちづくり基本方針」において明らかにする必要性が生じたことから、都市計画マスタープランの一部改定もあわせて行う考えでございます。

次のページをお開きください。ただいまご説明いたしました、まちづくり計画の検討対象区域でございます。

こちらにつきましては、地域におけるまちづくり団体の活動状況などを踏まえまして、杉並第一小学校、けやき屋敷、河北総合病院と駅周辺の商業施設、駅から続く商店街を含むこの図の中の実線で示す区域、面積で約4ヘクタールを超える規模の区域を基本といたしまして、地区計画等を検討してまいります。

また、まちづくり計画の検討対象区域外にも、駅周辺には面的に商業地域が広がっております。また、今般の施設整備の方針におきまして、近隣のけやき公園におきましては立体都市公園制度を活用し、緑と調和した区立施設整備を予定しております。

さらに北東方向には、災害時の一時避難地でございます馬橋公園もございます。こうした周辺地域や地域との関係性にも留意して、検討を進めてまいりたいと存じます。

次のページをごらんください。まちづくり計画の構成の現時点のイメージということでございます。

このまちづくり計画では、検討対象区域の現状や課題を踏まえつつ、まちの将来像や個別のまちづくりの方針、具体的な手法などを提示をしております。

そして、この図の中ほどより少し下のところ、「計画の具体化」とあるところでございますが、ここで具体的な手法といたしまして、地区計画や用途地域変更などの都市計画手法の活用と関連する主要生活道路の拡幅整備や、個人共同施行による土地区画整理事業などを行うことを想定してございまして、これによりまちづくり計画の実現を図るというものでございます。

次のページをごらんください。参考として、北東地区のまちづくりで想定している地区計画の検討事項のイメージについてでございます。

北東地区のまちづくりでは、地域のまちづくり団体からの提案なども踏まえまして、街並み誘導型地区計画の活用を想定してございます。まちづくり方針を反映した地区計画の目標や方針、地区施設、建築物の制限などを定める考えでございます。

まちづくり計画や地区計画などの具体的な内容につきましては、今後地域住民との意見交換などを行いながら検討してまいります。また、検討状況等につきましては、この都市計画審議会にもご報告をし、ご意見を伺いながら取り組みを進めさせていただきます。

最後のページになりますが、本日ご説明をいたしました取り組みの今後の進め方、おおよそのスケジュール感でございます。

表の中で、都市計画マスタープラン、それから北東地区まちづくり計画、都市計画手法の活用などを書いてございますが、これらのうち色づけをした「杉並区まちづくり基本方針」の一部改定及び地区計画等の都市計画の案が、杉並区都市計画審議会の諮問を予定している案件でございます。

一番上の「杉並区まちづくり基本方針」の一部改定につきましては、区民意見募集手続などを経て今年度中に都市計画審議会に諮問させていただくべく、検討を進めてまいりたいと存じます。また、まちづくり計画や地区計画等につきましては、地域住民との意見交換会やオープンハウスの開催などを行いながら、具体化に向けて検討を進めてまいります。

本日はこうした取り組みのスタートとして、大まかな方向性や今後の進め方についてご報告をさせていただくものでございます。今後まちづくり計画等の検討状況に応じまして、都市計画審議会に報告を行い、ご意見を伺いながら進めさせていただければと考えております。

説明は以上でございます。

会長

どうもありがとうございました。

では、どうぞご意見、ご質問ございましたら。

委員

今回阿佐ヶ谷駅の北側ということなのですけれども、地区計画を手法として取り入れていくということの、地区計画ということの理解が区民の方に進んでいないのではないかなということを感じています。一方で、災害のときの道路幅の拡幅だとか、これから先街並みを変えていこうとすれば、地区計画の手法は必ず必要になってくるのではないかなというふうに考えているのですが、前回の久我山の周辺も玉川上水の両側の周辺もお話をしたところなのですが、ぜひこの経緯をきちっと区民の方、地域住民の方にわかっただけのような工夫をまずしていただきたいということが1つ、要望も兼ねてあります。

その手法として私が考えるところは、「広報すぎなみ」でぜひ広報の専門家の方に今回の課題を見ていただいて、どういうふうに区民に伝えればどういうふうに受け取ってもらえるのかとか、そういうことをじっくり協議をしていただきたいなという、これは要望なのですけれども。

あとは、現場での掲示ですが。このエリアに住む方たちに、特に杉並第一小学校の外周の道路はかなり掲示ができる場所があると思うので、そこに今こういうことをやっていると、こういう街並みがいつごろ実現しますというようなことを掲示をしていただいて、できるだけ多くの方々に理解をしようと思っ

てもらえるような工夫をしてもらいたいというのが1点なのですが。ですので、これを進めていってもらいたいということで。

1つだけちょっと細かい質問で恐縮なのですが、見せていただいた今後の進め方についての資料の9ページの下のほうですが、「建築物の制限」というもので項目が幾つか並んでいるうちの一番下、「緑化率の最低限度」、アスタリスクがついていまして「条例化を想定するもの」という注釈がついているのですが、この条例化というのが今回のこの地区計画を想定しているエリア内だけのことに限っていくのか、もしくは今後この地区計画によって杉並区全体を緑化率、緑被率を高めていこうという目標のもとで条例化をするのであれば、杉並区全体を見越しての条例化を目指していくのか。その点だけお尋ねします。

まちづくり推進課長 まず、この地区計画の広報ということにつきまして、2点ほどご提案、お話いただきました。地区計画のそうした広報等につきましては、これまでも委員からもいろいろご意見いただいているところでございます。今後その地区計画という制度のことも含めましてどのような形で広報していくのか、引き続きこれは取り組んでまいりたいと存じます。

また、そうした中で北東地区につきましては、現時点ではまちづくりのニュースなどを作成いたしまして、この検討区域内の方などにご配布するということを考えてございます。本日委員からアドバイス、ご助言いただいた点も含めまして、広報のあり方につきましては今後考えてまいりたいと存じます。

それから9ページの地区計画の条例化のことですが、これにつきましては建築物の制限等につきましては、現在条例化を想定しているものを記載をしてございます。なお、これが、緑化率の話がこの区域だけなのか、区内全体なのかということですが、これは今回は北東地区の地区計画につきまして条例化を想定しているという考えでございます。

会長 よろしいですか。

委員 はい。ありがとうございます。

会長 ほかにどうでしょうか。

よろしいですか。

今どんどんどんどん言葉でしゃべっているけれども、全然理解できないと思うのだけれど。理解してもらうような工夫は何か考えていますか。

まちづくり推進課長 今後の報告の中でということですが、よろしいでしょうか。

会長 はい。

まちづくり推進課長 こちらの取り組みにつきましては、いろいろ都市マスの改定や地区計画などさまざまございます。今後、都市計画審議会に引き続きご報告させていただきたいと考えてございます。

会長 逆に言うと、ここで質問が出ないということは、みんなわかり切れないから質問できないのですよ。それをよしとしていくのか、もっとみんなにわかってもらおうとするのかというところの工夫は、何かするのですかと聞いている。

まちづくり推進課長 大変申しわけございませんでした。また工夫してまいりたいと存じます。

まちづくり担当部長 先ほどの委員からのお話もありますし、この都市計画審議会の場でも、これからの地域との意見交換会やオープンハウスなどの中でもわかりやすくご説明するということが重要と認識してございます。

特に地区計画ということになると専門的なことが多くなると思うのですが、今回大きな進め方のところでご報告させていただきましたが、実際にどのような形で街並みを誘導していくかといったところについては、これまでも玉川上水・放射5号線周辺地区の件でもそうだったのですが、ある程度ビジュアルといいますか、絵なども使いながら見やすい形で具体的にお話をしていく必要があると思いますので、そのあたりは工夫をさせていただきたいと思います。また、実際意見交換などをするに当たっても、説明会形式だけということではなくて、シンポジウムのような、防災やまちづくりの關係に幅広くご理解いただけるような形も考えたいと思いますので、今日のご指摘もいただきながら工夫したいと思います。

委員 私も当事者なのであんまり質問しないのですが、杉並区では街並み誘導型の地区計画はこれまで使ったことがないわけなのですね。だから、非常にたくさん利用している区もあるわけなのですが、ですから少し緩和がある地区計画、これまでは制限を追加していくような地区計画が多かったわけですが、そういったものについてももう少し普及することによって、密集地域のほかの地区でも利用できていくのではないかと思いますので、ぜひもう少しわかりやすい広報というののもあっていいのかなと思っているので、そういった意味でもお願いしたいと思います。

ちょっとこれから外れることですが、よろしいでしょうか。

会長 どうぞ。

委員 今回、阿佐ヶ谷駅と南阿佐ヶ谷駅周辺含む一帯の阿佐谷の基本方針を見直すということの中で、一番南側の133号線が整備優先道路に指定されております。

昨年度、その説明もあったと思いますが、ちょっと、最近気がついたので、青梅街道の反対側のビルが取り壊しの作業に入っていて、133号線に接するところなのですが、多分あの133号線を今後事業化していくには、再開発事業とか面的な整備なくしては整備ができないのではないかなと思っていたのですが、取り壊しについて区はどのような形で臨まれているのか。その辺をお聞きしたい。北側と南側と阿佐谷周辺にとっては非常に大事な点だと思いますので、その辺お聞きしたいのですけれども。

都市再生担当課長 今ご指摘があったように、青梅街道の南側に、これから解体する建物があり、区として情報を収集しています。都市計画道路の位置としては、実際建物自体は都市計画道路には抵触しておりません。

委員 乗ってはいないけれども、接していますよね。

都市再生担当課長 そういった中で、今回の民間事業者のほうで解体をしていくということなので、引き続き情報を収集し、考えていかなければいけないと思っておりますが、まちづくり方針の中でも示しているように、いろいろな公共公益施設が南阿佐ヶ谷駅の周辺には点在しており、建て替え時期に来ているというようなこともありますので、そういった公共公益施設の建て替え時期、もしくは133の整備の状況も踏まえながら機会を捉えて、委員ご指摘のとおりまちづくりを進めていかないといけないかと思っております。そうしたことから、整備の状況や近隣の状況については今後も情報収集に努めていく所存です。

委員 解体の看板が出ていまして、もう全部空き室にして解体に入っているのですよね。それで今、区がどのように接触されてきたかとか、そういう都市計画道路に乗ってなくても接する建物で、隣の郵便局等も老朽した公共施設に入っていると思いますが、その建物が新たにできてしまったら非常に再開発等今後難しくなるので、どういうふうに関係されたかというのをお聞きしたいと申し上げているので、今後というよりも既に取り壊しにかかっているという状況の中で、情報をお聞きしたい。どのように対処されたのかをお聞きしたいということです。

まちづくり担当部長 先ほど課長からも申し上げましたけれども、133号線の話もございますし、南阿佐ヶ谷駅周辺のさまざまな公共施設も一定の時期に更新を迎えるということもございますので、区としても着目はしてございました。

該当する民間の建物につきましては、その所有者様の方で解体に入るということで行政に対する申請もございましたので、その機会を捉えて、どういうご

意向があるかについて、できる範囲でお伺いしてきたというところでございます。

そういった中で、現状では建て替えと今後の事業を見据えているということで、まだ具体的にどういう形にするかというところはお伺いしていない状況でございます。

民間の開発という部分もございますので、こちらのほうで都市計画道路などの事業があるといったことはもちろんお話ししつつでございますけれども、具体的にそこで何か連携を、という話までは現状はないというところでございます。したがって先ほど課長が申したとおり、引き続き今後の状況を注視していきたいということでございます。

会長

今のお答えは非常にそれはそれでもっともらしく聞こえるのだけれども、杉並区をよくしようという気はないのですね。民間がやることだからついでにこういうことを考えてくれとかいう要望を出すというのではなくて、あちらが何やるかだけ聞き置くということは、要するにあちらが勝手に決めていいよという、いろいろな制限の中で触らなければどうぞということだけで、杉並区としてはせっかくだからここをこうしたいのだけれども、そういうところで一緒にできることないかとか、協力することないかとか、こういうふうにしてくれないかというリクエストを1回出して、解体が始まっているということはもう次のコンセプトは決まってしまうわけですよ。むしろ今まで、解体する前から少しアプローチするぐらいの積極性は持ちたくないのですか。

まちづくり担当部長 そういう意味で申し上げれば、その建物については幹線道路の沿道で耐震性も問題があるということもございましたので、その段階からどういうご意向があるか、また、買われた段階でもお話は事前にさせていただいたということはもちろんございました。

会長

相手の意見を聞いているだけで、自分たちのリクエストするものをちゃんと整理していないのではないですか。

まちづくり担当部長 都市計画道路の話もございますし、周辺に区役所をはじめ公共施設もございますので、そういったところとどう連携できるのか、この点のご相談をしていたところではございます。ただ、なかなか、もちろんいい方向に進めたいということは思っているのですけれども、一方でそういう具体的な計画も、区もはじめとして周辺の公共施設もなかなかまだすり合わせられていないというような状況もございますので、そういう中で、現状、解体の方が進んでいるとい

うようなところがございます。

会長

逆に言うと、23 区いろいろなところを見ていると、もう少し積極的にやっている区もあるのです。それから全く、もっと消極的なところもあるのだけでも、杉並区もどちらかという、消極グループの一番代表的なグループの1つに勘定できるぐらいおとなしいのです。むしろこのまちを、せっかくなら民間の力を利用して、一緒になってできることがあれば、私たちもいっぱい出すことはできないけどちょっとお金を出すから、こういうことを協力しないかというところがなくて、向こうがやっているから、支障がないからいいやというふうに聞こえてしまうのです。回答していただく側が。だからもうちょっと何かしませんかという感じがあるのだけど、どうですか。

まちづくり担当部長 ご意見、ご指摘はごもっともだと思いますのでそれを受け止めて、まちづくり方針もつくりましたので、その前提でさまざまな話をしていきたいと思えます。

会長

ほかはどうですか。

委員

会長のほうからわかりやすい説明をという非常に重要な指摘が出されたので、1点だけ改めて再確認したいのは、私たち区議会議員の中ではもう自明のことではありますが、つい先ごろまで杉並の第一小学校のここに第一小学校を建てかえるということで、長期にわたって話し合いがずっと持たれてきて、一旦その計画が決まったと。その場合には、屋上に校庭をつくるとかいろいろ課題があつて、そういったものに学校関係者がいろいろ苦心しながら賛成して、それが突然、総合病院がこのけやき屋敷に移転するという、この両者の話し合いが決まったことによって、小学校が病院跡地に移る。私たち議会としてはほぼ全体として、そのことは、高層化された屋上に校庭があるよりは、いざというときの災害時の問題を含めて、この総合病院の跡地に、屋上ではなくてここに校庭ができるということは大きな意味でいいことだと。それから、まちづくり全体にとってもいいことだということで、ほぼ理解はしているのですが、しかし今言ったように、小学校の移転計画の中で一旦決めたことがひっくり返されたということで、学校関係者の中にまだまだいろいろなしこりや反対といえますか、屋上校庭のほうがいいのではないかという意見も含めて残っている中でこれを進めるわけですから、会長の言うように相当丁寧にこれをわかりやすく説明していかないと、必ずしもこの地区計画が地域全体の理解を直ちに得られるというものではないと。

また、実際には、この地区計画は学校を持っている杉並区、それからけやき屋敷の地主さん、それから総合病院のこの三者で進めていくわけですね。ところがこの計画自体を見れば、商業地域が加わっているわけですから、そうした方たちの理解と、またそうした方たちの利益になるようなものにしていかなければいけないという、そうしたこの計画人の背後にある問題点とといいますか、非常にこれから、これを進めていくのにそう簡単ではないということを審議会の審議員の皆さんにご理解いただいて、これを進めていくという計画が必要なので、その辺のところを簡潔にきちんとこの場で説明すべきではなかったかなということを、ちょっと会長からいただいたので思いましたので、あえて申し上げておきた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 昨年来、学校の移転改築等の検討が始まる中で、地域の説明会などを行いながらこの方針は決めてきたという経過でございますが、委員ご指摘のような、まだまだいろいろ説明が必要な部分、これはあろうかと存じます。今後まちづくりの計画、本日こうしたおおむねのスケジュール感を説明させていただいたところでございますけれども、地域の方々との意見交換会あるいはオープンハウスなど、そうした場を持ちながら、阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取り組みにつきましてご周知を図っていきたいと考えてございますし、またそうした広報の工夫なども行いながら、これは頑張っていきたいと、丁寧に進めていきたいと考えているところでございます。

それから、関連する商業地域というようなお話ございました。こうしたやはりまちづくりなどを進めるに当たりましては、やはり関係する皆様のご意向ということも必要かと存じます。これらにつきましても今後、地権者あるいは病院とも連携しながら調整を図ってまいりたいと考えてございます。

会長 よろしいですか。

済みませんけれども、そういういろいろな説明会とか何とか言うのですけれども、区民にわかってもらうための費用はどれくらいまで出せるのでしょうか。数十万？ 1億？ 5,000万？ 10万以下？

まちづくり推進課長 今回、まちづくりということでございますと、いわゆる委託業務の費用というようなことでございますが、これにつきましては600万程度を見込んでいるところでございます。

会長 さきほどから課長がいろいろと説明しているけれども、参考資料1を見てわかれというのは非常に難しいのですよ。例えばこれで、これと似たような形の

模型をつくって、杉並第一小学校は、実は最初是这样やって屋上に校庭があるような建物を想定しました。それで、それを今度、総合病院の跡にやるときはこういう格好になりますという模型を見せて、総合病院のこれだけごちゃごちゃ附属施設があったのをこういう建物に建てかえますという想定 of 建物を見せるとか、それからけやき公園のプールのところは本当は何ができたのか、どういふ格好になるか。そういうのが全然わからない。杉並第一小学校の跡地は産業商工会館が建ちますというけれども、その中に何が入っているかも、よく読めばわかるけれども、なるべくわからないように書いてあるようにしか見えない。そういうことをもう少しわかりやすくするには、もっとビジュアルにするとか何か工夫があると思うのです。交通量調査ではなくて、区民に本当にわかってもらふために資料をつくるというのは、どれぐらゐやるのですか。

例えば実は、皆さん杉並区だから外環をものすごい勢いで反対されましたよね。あれの説明をするために、実は国土交通省は数億のお金を。要するにそれで、ものすごい勢いで、説明会をやるときも途中で、ビジュアルで難があつてはいけないから、それでは模型つくる。何でもいふから何しろわかってもらふようにしようということ、その発注者側の気迫のほうが強かつたのですよね。それで本当にわかってもらつて、これがなかつたら本当に困るのだということ、わかってもらいたいという気迫があつただけけれども、これを聞いていると何かこころやるとうまくいきますねというだけで、どういふ格好になるのかが見えないというところが非常に……。

区民の方も、杉一のこの道路が拡幅されてどれくらいで、実は今まで救急車が総合病院行くのにこちらからしか入れなかつたのが、これができるとこちらから入つて、実は商店街の中は大分違いますよとか、何かそういうことがわかるように説明してほしいのですけれども。

まちづくり担当部長 おっしゃるとおりだと思います。先ほどけしば委員からお話ありましてとおり、区の計画がもともとあつて、それを変更してということでございましたので、この間いろいろな議論もございました。

今回は1枚だけ全体のものをお示ししておりますが、その過程として、さまざまな説明会などを行う中で、どういふ手順で変わっていくのかですとか、あくまでも建物自体が具体的に決まっているわけではございませんので、あくまでも想定規模としてこういうイメージのものがここには建ち得ますというようなどころもお見せしながら……。

会長 ですからそのときに、この格好は違うのだけれども、イメージとしてはこんなものになりますと、それは実は総合病院が計画しているものではないので、これが本当に建つかどうかわからないけれども、こんなボリュームですよ。産業商工会館はこんなイメージですよというのを、何か見せてくれたほうが。決まっていないから見せられないというのだったら、決まったときには今度意見聞いてもう聞かないということだから。そこのやり方を工夫してほしいのですけれども。

まちづくり担当部長 どういう建物が建つのか、これは決まったわけではないですけれども、こう建ち得ますということ、学校の跡地、それから新たに学校はどちら側に建物が建ち得るのかとか、どちら側に校庭をつくったらどうなのかというようなことは、これまでの過程の中でもお示ししてきたところではございますが、さらに今後お話がありましたような模型ですとか、そういうビジュアル的なものも含めて、より具体的な話をさせていただかないといけませんので、もちろん予算の限られた中ではございますけれども、できる限り頑張っていきたいと思えます。

会長 ほかはどうでしょうか。

委員 このまちづくり計画の検討対象区域、線引いてありますけれども、この中の権利者というか地権者、現状何世帯、何人いるのか。その数字が現状わかれば、まず教えてください。

まちづくり推進課長 申しわけございません。ちょっと今、正確な全ての数は把握していないところでございます。また後ほど調査いたします。

委員 基本的な数字ですよ。この都計審の場で一応報告が出されるという形の中で資料をつくられているのですけれども、この基本的な数字がない中で報告を我々聞いても、正直どうなのかなというのがあるということはお伝えしておきます。

それと、この検討対象区域内の商店街の総会が6月にあつて、私も少し出席をして、いろいろとお話を地元の人と意見交換もしているのですけれども、正直わかっていないのですね。わかっていないというか、わからないのですよ。わからないから何も意見がないのです。一応こんな感じ、イメージになりますということ、私なりに説明はするのですけれども、反応があんまりないのです。ですから、正直これから進めていくに当たって非常に大変な作業をしなければいけないというか、本当に会長が申し上げられたように、本当に丁

寧に説明をしていかないと本当に理解がどこまで深まっていくのかなというのが正直な感想を持ちました。

それも踏まえてなのですが、その商店街の人たちが言っていたのですけれども、この北東地域の現状の中に、高架下の北側通りというものが含まれているわけなのですが、商店街の方々がおっしゃっていたのが、JRがこのまちづくりの計画の中でどのようにかかわってくるのかと。JRは抜きにしてこのまちづくり計画を進めていくということは、非常にある意味手落ちになるのではないかというようなことも言っておいたので、その辺のJRとのかかわりを含めた全体的な北東地域のまちづくり、どのように区は考えていらっしゃるのか。また、JRもかませていく中で計画をつくっていくのかどうかということが、まず1つ。

それと、この区域内に杉並区の駐輪場がありますよね。駐輪場が今後どうなっていくのかというのはこれから細かい話になっていくのでしようけれども、その利用者の方とかも含めて本当に丁寧に説明していかないと、この地権者だけの問題だけではないということもありますので、その件も含めてJRとどういう関係を結んでいくのか。どういうふうにもこの計画の中に入れてもらえるのかどうかということは、どのように考えているのかということをお尋ねしたいと思います。

まちづくり推進課長 最初の商店街の方への説明ということでございますが、これは今回の検討区域の中で3つの大規模敷地の南側、新進会商店街のまちづくりという部分も非常に大切な課題であると思っておりますので、今後まちづくり計画の検討を進める中で、丁寧に説明、またいろいろ情報提供させていただければと考えてございます。

それから、JRの高架下北側の関係でございますが、ご案内のとおり、先般「ビーンズ阿佐ヶ谷」という名称の商業施設がオープンをしたわけでございます。この施設自体も、施設そのものにも、例えば高円寺方面へ向かう通行空間でございますとか、あるいはオープンスペースなども確保されているというようなこと。それから、地域と連携したいろいろなイベントなども開催するなど、やはりハード・ソフト両面でまちづくりに寄与する施設なのかなと、このように考えてございます。

JRとの連携についてはそこまで詳細に詰めているわけではございませんけれども、まちづくり計画の策定に当たりましてはこの「ビーンズ阿佐ヶ谷」を

含めまして、そうした高架下活用も含めて駅周辺のにぎわい創出、そうしたことにつきましても検討してまいりたいというふうに考えてございます。

会長 よろしいですか。

委員 駐輪場は……。

会長 駐輪場の話が。

まちづくり推進課長 高架下の駐輪場……。区域のほう……。

委員 ここの高架下の北側に平面であるではないですか。この線引きで言うと、そこも地区計画内に入っているのではないですか。

まちづくり推進課長 そういった意味では区域内ということでございます。その駐輪場の扱いを地区計画の中でどうするか、これは少しこれからの検討の中でのお話になるかと存じますけれども、そうした現状ということも踏まえながら、まちづくり計画の検討を進めてまいりたいと考えてございます。

会長 いいですか。

では、ほかには。どうぞ、委員。

委員 報告ということだったので聞くしかないかなと思しながら、多少もやもやする気持ちを引きずっていたのですけれども、先ほど会長のほうから、実はわかりにくいのではないかというお話があつて、少し勇気を持ってお話しさせていただきたいと思うのですけれども。

まずどういったことについても、発信する側と受け取る側ではどうしても情報ですとか理解の面についてギャップが生じてしまうというのが、まず一般論としてあると思うのです。

さらに加えて、これはもう大変申しわけない言い方になってしまいますけれども、やはり一般市民側からすると、行政用語はなかなかわかりにくいのはあるのですね。

こういった名称があるかどうかはともかくとして、住環境の整備に関する専門家というのを少し幅広く捉えると、権利の問題から手続ですとか、具体の土地の取引ですとか、物を建てるとかという、多岐にわたって多くの専門家がいらっしゃるわけです。

今回の阿佐ヶ谷駅北東地区に関しては、相当長期にわたると思うので、ぜひ説明会を丁寧にしますということだけではなくて、発信側と情報を受け取る側の間に翻訳をする機能、あるいはそういう人材を充てて、特に受け取る側は、これまた一般論なのですけれども、よくわからない、理解できないというところ

ろがあって発言しないか、あるいは反対をするというケースが多いのです。数少ない経験から言うと、それを双方向で理解するように努めていくと、案外と事がスムーズにいったりするということもありますので、少し繰り返しですけれども、その説明会ということだけではなくて、翻訳——行政用語を、あるいは行政の計画を、住民の方々にきちんと伝わるような、そんなような機能をぜひ用意していただければというふうに思います。

以上です。

会長 では、これは要望と思って聞いておいてください。

ほかに何かありますか。

どうぞ。

委員 消防でございますけれども、今具体的なイメージというお話もございましたので、消防はこの総合病院、主に救急が非常に多く利用しています。記憶ですので正確に申し上げられませんが、年間約8,000件だったと思っております。もちろん救急、あるいは消防車両を優先していただきたいというお話ではなくて、消防は道路が狭いであれば経路をちゃんと設定をして、作戦を立ててそういった活動をするということでございますけれども、やはり恒常的に非常に緊急車両を使う、そういうところになります。さらに、小学校が中杉通りからさらに奥に行って、通学路ともこの動線が重なることも予想されます。それと、さらにサイレン吹鳴の問題もございまして、私どもも配慮はしますけれども全く鳴らさないでいいということではございませんので、そういった動線については、こういった道路拡幅整備というようなことも計画をされるということでございますので、病院との連携もございまして、できる範囲でご配慮をいただければと思います。

以上でございます。

会長 どうもありがとうございました。

では、よろしく申し上げます。

ほかはどうですか。委員。

委員 1つだけなのですが、たまたまそこにスライドが出ている杉一馬橋公園通りの拡幅という、拡幅というのは南側に拡幅するという、あの絵からするとそういう話なのだろうかと。杉一馬橋公園通りというのは、ずっと馬橋公園まで続いているのだけでも、拡幅するのはずっと公園までの道を拡幅するのか、線の引っ張ってある範囲だけの話なのか。どちらなのですか。

土木計画課長　　今回は土地区画整備事業に合わせて南側に用地を確保させていただきますので、今度移転する杉一小学校の北側までをまずは南側に拡張してまいります。その先につきましても、一時避難所である馬橋公園まで拡張するという方針は持っていますが、まずはここまでを整備させていただいて、その後続けて事業化していきたいと考えていますが、その段階でどちらにどういうふうな線形をとるかというのは検討させていただきたいと考えてございます。

会長　　よろしいですか。

ほかはどうでしょうか。

では、なければきょうはこの報告はこの辺まででよろしゅうございますか。

（「はい」の声あり）

会長　　では、ここで報告を終了します。

あと、最後は事務局から連絡事項等あれば。

都市計画課長　　本日は貴重なご意見賜りまして、まことにありがとうございました。

最後に次回の都市計画審議会でございますけれども、12月の中旬を予定してございます。詳しい日程が決まりましたら改めてご連絡させていただきますので、よろしく願いいたします。

私からは以上でございます。

会長　　それでは、以上で本日予定の議事は全て終了しましたので、第181回杉並区都市計画審議会を閉会とします。どうも長時間ありがとうございました。

— 了 —