

# 第189回

---

## 杉並区都市計画審議会議事録

---

令和元年(2019年)11月12日(火)

		第189回杉並区都市計画審議会
日 時		令和元年(2019)年11月12日(火)午前10時00分～午前11時40分
出席者	委員	[学 識 経 験 者] 中井・村上・河島・金子 [区 民] 堤・渡辺・木下・大川・山田 [区 議 会 議 員] 矢口・山田・小林・山本・けしば・大槻・脇坂 [関係行政機関] 竹内
	説明員 (区)	[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・ 都市整備部管理課長・都市企画担当課長 住宅課長・建築課長 市街地整備課長・拠点整備担当課長・ 土木管理課長・鉄道立体担当課長 土木計画課長・用地調整担当副参事・ 特命事項担当副参事・狭あい道路整備課長・ みどり公園課長・特命事項担当副参事・みどり施策担当課長 杉並土木事務所長 [環 境 部] 環境部長・環境課長
傍聴	申 請	12名
	結 果	12名

配布資料	<p>&lt;郵送分&gt;  ◎配付資料一覧  ◎次第  ◎議案資料  <b>〔議案〕</b>  <b>議案 1 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]</b>  資料 1 生産緑地地区  行為制限解除・追加指定の経過  資料 2 生産緑地地区 現況写真  資料 3 生産緑地地区の動向  <b>〔報告事項〕</b>  <b>報告 1 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (原案) の策定、高度地区及び防火地域・準防火地域の変更について</b>  資料 1 都市計画の案の理由書  資料 2 用途地域等の変更内容  資料 3 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画原案説明会等の実施状況について  資料 4 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  参考資料 1 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画(原案) 概要  参考資料 2 阿佐ヶ谷駅北東地区 地区計画原案説明会  参考資料 3 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりだよりNo.11  <b>報告 2 上井草駅周辺の駅前広場計画等に関する都市計画素案について</b>  <b>資料 1 都市計画素案説明会における主な質疑概要</b>  資料 2 上井草駅の駅前広場計画について  杉並区画街路第 3 号線の都市計画素案 (変更)  資料 3 説明会のお知らせ  上井草駅の駅前広場計画について  杉並区画街路第 3 号線の都市計画素案 (変更)</p>
------	--

## 第189回杉並区都市計画審議会

管理課長

それでは、定刻になりましたので審議会の開催をお願いします。

まず初めに会議の成立についてご報告いたします。本日は関口委員、大原委員、寺島委員、菅野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17名の委員が出席されていますので、第189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189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、事務局より報告等がございますのでお願いいたします。

管理課長

このたび当審議会の行政機関委員であります杉並警察署長に新たに菅野悌司署長が異動により着任され、新たに9月24日付で委員に委嘱しましたので、ご紹介させていただきます。

なお、菅野委員は本日所用で欠席しております。

以上、事務局から新しく委員になられた方のご紹介をさせていただきました。

会長

それでは続いて、署名委員の指名でございます。本日の会議記録の署名委員としては山田耕平委員を指名いたします。よろしくをお願いいたします。

続きまして、本日の傍聴はどのようになっておりますでしょうか。

管理課長

本日は9名が傍聴申請をされまして、ただいま傍聴席についておられます。録音の申請がございます。

会長

ただいま事務局より報告がありました傍聴人からの録音についての許可はいかがいたしましょうか。これまでも、記録目的の録音は許可しておりますので、許可ということでよろしいですか。

(「異議なし」の声)

会長

ありがとうございます。それでは許可するものといたします。

それでは、議題の宣言でございます。事務局より議題の宣言をお願いいたします。

管理課長

本日の議題は、審議事項1件と報告案件が2件でございます。

審議案件1件目は「東京都市計画生産緑地地区の変更について〔杉並区決定〕」。報告案件は「阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画（原案）の策定、高度地区及び防火地域・準防火地域の変更について」と、「上井草駅周辺の駅前広場計画等に関する都市計画素案について」の2件でございます。

会長

資料はあらかじめお送りしてございます。お手元にありますでしょうか。

資料に不足がございましたら、随時、お申し出いただければと思います。

それでは、早速議事に入らせていただきます。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〔杉並区決定〕」の説明を事務局よりお願いいたします。

みどり施策担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長 それでは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。説明の前にお手元の資料の確認をお願いいたします。いずれも左上とじの議案1と参考資料でございます。

まず、議案1ですが、表紙をめくりまして、両面印刷の「東京都市計画生産緑地地区の変更について（杉並区決定）」が1枚。次のページが両面印刷で、新旧対照表。次がA3を折り込んだ色刷りの印刷、総括図でございます。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。最後に、A3を折り込んだ計画図、こちらが12分の1から12分の2まで、白黒の両面印刷となっております。

本日、席上にお配りしたA3の資料、12分の1でございますが、こちらは4番の追加を行う区域が見つらなかったもので、補足として色をつけたものをお配りしてございます。

次に、参考資料でございます。表紙をめくりまして、資料1として今回変更する各生産緑地地区の行為制限の経過を一覧表にしたものが4分の1から4分の4まで、両面印刷で2枚。次に資料2として、カラー刷りの現況写真。こちらが5分の1から5分の5まで、両面印刷で3枚。最後に資料3として、平成4年以降の区内の生産緑地地区の動向を両面印刷で1枚となっております。

大変申しわけありません。最後の資料3につきまして、数値の誤りがありましたので、本日席上に配付したものと差しかえをよろしく願いいたします。

それではまず初めに、本日の都市計画審議会に至るまでの経過につきまして、前面のスクリーンのほうで簡単に説明をいたします。

本年8月2日、都市計画法第19条第3項に基づき、東京都知事に対して、都市計画変更の協議を行い、都からは意見なしという旨の協議結果通知書を9月5日付でいただいております。

また、農業委員会には追加指定箇所についての意見照会を8月22日付で行い、その結果、9月24日付で適当とする旨の回答をいただいております。

その後、都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の縦覧を 10 月 7 日から 21 日までの 2 週間行いました。なお、縦覧に伴う意見書の提出はございませんでした。

以上の経過を踏まえまして、本日議案として諮問するものでございます。

それでは、議案 1 についてご説明いたします。

議案 1 の表紙をめくっていただきまして、第 1、種類及び面積でございますが、今回、生産緑地地区を約 31.54 ヘクタールに変更いたします。

第 2 の削除のみを行う生産緑地は今回 9 件ございます。位置及び区域について、表に沿ってご説明いたします。なお、参考資料に添付しております参考資料 2 の現況写真は前面のスクリーンに映しておりますので、あわせてごらんいただければと存じます。

まず、地区番号 2。こちらは井草 5-17、計画図は 12 分の 1 ページ、中央部、2 の表示のある黒塗りの部分でございます。既指定面積は 4,200 平米のうち今回その一部であります約 1,100 平米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により、平成 30 年 9 月 25 日に買い取り申し出がなされたものでございます。スクリーンの現況写真は 10 月 30 日に当該地を南側から撮影したものでございます。

次に、地区番号 34。こちらは井草 2-13 及び井草 3-12、計画図は 12 分の 2 ページの中央、黒塗り部分でございます。今回、地区の全部を削除するもので、削除面積は 5,390 平米でございます。削除理由は主たる従事者の死亡により、平成 30 年 8 月 30 日に買い取り申し出がなされたものでございます。スクリーンの現況写真は 10 月 30 日に当該地を南側から撮影したものでございます。

次の地区番号 54。上井草 3-11、計画図は 12 分の 3 ページの中央、黒塗りの部分でございます。今回、地区の全部を削除するもので、削除面積は約 1,390 平米でございます。削除理由は主たる従事者の死亡により平成 30 年 11 月 28 日に買い取り申し出がなされたものでございます。スクリーンの現況写真は 10 月 30 日に当該地を南側から撮影したものでございます。

次の地区番号 65 番。清水 3-19、計画図は 12 分の 4 ページ、中央黒塗りの部分でございます。今回、地区の全部を削除するもので、削除面積は約 580 平米でございます。削除理由は主たる従事者の死亡により、平成 31 年 4 月 17 日に買い取り申し出がなされたものでございます。スクリーンの現況写真は 10 月 30 日に当該地を南西側から撮影したものでございます。

続きまして、地区番号 79 番。西荻南 1-4、計画図は 12 分の 5 ページの中央、黒塗りの部分でございます。既指定面積 1,480 平米のうち、今回その一部である約 210 平米を削除するものでございます。削除理由は旧生産緑地法による第 1 種生産緑地であるため、指定から 10 年以上の経過により平成 31 年 2 月 14 日に買い取り申し出がなされたものでございます。スクリーンの現況写真は 10 月 30 日に当該地を南西側から撮影したものでございます。

続きまして、地区番号 106 番。久我山 2-17、計画図は 12 分の 6 ページ、中央の黒塗り部分でございます。既指定面積 4,470 平米のうち今回その一部であります約 2,260 平米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により、平成 30 年 10 月 31 日に買い取り申し出がなされたものでございます。スクリーンの現況写真は本年 10 月 30 日に当該地を南側から撮影したものでございます。

続きまして、地区番号 136。高井戸東 3-14、計画図は 12 分の 8 ページの中央、黒塗り部分でございます。今回、地区の全部を削除するもので、削除面積は約 1,640 平米でございます。削除理由は主たる従事者の死亡により、平成 31 年 2 月 28 日に買い取り申し出がなされたものでございます。スクリーンの現況写真は本年 10 月 30 日に当該地を南東側から撮影したものでございます。

続きまして、地区番号 141 番。高井戸東 2-5、計画図は 12 分の 9 ページの中央、黒塗り部分でございます。既指定面積 3,400 平米のうち、今回その一部であります約 1,670 平米を削除するものでございます。削除の理由は主たる従事者の死亡により、平成 31 年 1 月 4 日に買い取り申し出がなされたものでございます。現況写真は本年 10 月 30 日に当該地を西側から撮影したものでございます。

削除の最後になります。地区番号 160 番。浜田山 1-33、計画図は 12 分の 10 ページ、中央黒塗り部分でございます。今回、地区の全部を削除するものでございます。削除面積は約 1,640 平米。削除理由は主たる従事者の死亡により、平成 30 年 6 月 1 日に買い取り申し出がなされ、こちらにつきましては区で買い取りを行いまして、現在、保育園及び自転車駐車場の建設工事中でございます。スクリーンの現況写真は本年 10 月 30 日に当該地を南西側から撮影したものでございます。

以上、今回削除のみを行う生産緑地地区は計 9 件、削除面積は合計で約 1 万 5,880 平米でございます。

続きまして、第3の追加のみを行う生産緑地。こちらは4件ございます。こちらにも表に沿ってご説明いたします。

まず、地区番号 135 でございます。高井戸西 2-3、計画図は 12 分の 7 ページ中央、縦じまの既指定地区約 1 万 5,580 平米に、今回約 1,420 平米の横じまの部分、縦じまの部分に横じまの部分を追加指定するものでございます。スクリーンの現況写真は本年 10 月 30 日に当該地を西側から撮影したものでございます。

続きまして、地区番号 183 番。宮前 4-33、計画図は 12 分の 11 ページ中央、縦じまの既指定地区約 1,410 平米に今回約 610 平米の横じまの部分を追加指定するものでございます。スクリーンの現況写真は本年 10 月 30 日に当該地を西側から撮影したものでございます。

続きまして、地区番号 186。成田西 3-18、計画図は 12 分の 12 ページ中央、186 の表示の脇、横じまの部分の約 360 平米を新たに追加指定するものでございます。現況写真は本年 10 月 30 日に当該地を南西側から撮影したものでございます。

追加の項目、最後になります。地区番号 187。成田西 3-18、計画図は同じく 12 分の 12 ページ中央、187 の表示の脇、横じま部分約 370 平米を新たに追加指定するものでございます。現況写真は同じく本年 10 月 30 日に当該地を西側から撮影したものでございます。

今回、追加は新規の 2 件を含め計 4 件、追加の面積は合計で約 2,760 平米でございます。

最後に、第 4、削除して追加を行う位置及び区域についてご説明いたします。削除して追加を行う案件は地区番号 4 番の 1 件でございます。場所は井草 5-8、計画図は前に戻りまして 12 分の 1 ページ中央でございます。既指定面積 1 万 810 平米のうち今回その一部であります 670 平米を削除するものでございます。計画図の 4 の表示の近くにある黒塗り部分でございます。削除の理由は主たる従事者の死亡により、平成 30 年 9 月 25 日に買い取り申し出がなされ、区で買い取りをいたしまして、現在、遊び場 116 番として整備工事中でございます。また、計画図の表示がわかりにくいので、本日配付いたしました横じま部分約 120 平米、こちらを新たに追加指定するものでございます。現況写真は本年 10 月 30 日に当該地を北側から撮影したものでございます。

最後に、議案 1 の 2 枚目、新旧対照表をごらんください。今回変更する 14

カ所の内訳を地区番号ごとに表にしております。

裏面になりますが、変更概要を記載しております。変更前 127 件で 32.90 ヘクタール、こちらが今回変更後 124 件約 31.54 ヘクタールとなっております。

私からの説明は以上です。ご審議のほどよろしく願いいたします。

会長

それではただいまのご説明に対しまして、質疑をお願いしたいと思います。ご発言の方は挙手をお願いいたします。

河島委員。

委員

生産緑地は、所有者の死亡などによって削除がこういった形で行われているというのはある面でやむを得ない部分もあるのですが、国がいろいろ制度的対応ということで、都市の中の農地を、宅地化すべきものという捉え方ではなくて、都市の環境とか防災とか、さまざまな効用を有するものとして、むしろ都市の中にあってしかるべきものという考え方に基づいて、新しい制度を最近つくっていると思います。

生産緑地法の改正とか都市計画法の改正とか、そういうことによって新しい制度がつくられているわけですが、杉並区としてはこの生産緑地の存続をできるだけ図る視点に多分立っていると思うのですが、こういった新しい制度の受けとめ方、制度が杉並区においても活用し得るものと、できることなら活用したいとお考えなのかどうか。もしそうだとすると、具体的に今後どういう対応をされていこうとするのかといったようなことについて、ご説明をお願いしたいと思います。

会長

みどり施策担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長 ご指摘のとおり、特定生産緑地の制度ができましたので、現在その説明、所有者の方に特に税制の優遇の部分ですとか、実際にその土地を貸して営農を続けるという仕組みも新しくできましたので、まずその辺の説明ということで、説明会。説明会だけでは全員の方に行き届かないので、個別の相談、訪問しての説明。確実に全ての方に、まずご説明をするというところからスタートしております。

ただ、そう言いましても、今回もそうですが、相続の関係でどうしても農地をやめてしまうというのがとめられない現実もございます。

区といたしましては、貴重な緑ですので、当然、残していきたいという考えは基本的には持っております。その中で、今回も 9 件のうち 2 件は買い取ることができましたが、全てを買い取るというのは実際には非常に困難だと考えて

います。

その中で、今回、多世代が利用できる公園の基本方針、計画を立てましたので、そういった大きな公園がない地区にはこういう買い取りが出たときには例えば買おうとか、区の施設、公園の隣であれば広げるように買おうという基本的な考えは持っておりますが、全て買い取って緑地として保全・保護できるかというのは、なかなか厳しいとは考えています。ただ、できる限り保存していきたい、守っていきたいという考えはございます。

会長

委員、どうぞ。

委員

そうすると、特定生産緑地の指定ということも現在作業中であって、たしかそれを指定する際にはこの都計審に意見を聞く制度になっていると思うのですが、今後そういった機会が来るのだろうかという理解をいたしました。

従来は、農業に従事している方が亡くなってしまうと農業継続ができないということで売却、買い取り申し出が生じるという、その選択しかなかったのだろうと思うのですが、法改正によって貸すという手段ができて、経済合理性がそこに生じるかどうかというあたりがポイントになるのだろうと思うのですが、従来はできなかったような貸与の形で農地を生産緑地として継続するという新しい選択肢ができてきているかと思うのですが、貸与という選択肢を活用するための取り組み、それを生かすための取り組みということは何かやっておられるのでしょうか。

会長

みどり施策担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長

今現在、具体的な取り組みというのは、説明会などでの説明しかしておりません。農協さんですとか杉並区の産業振興センターの都市農業係と連携して、まずは制度、新しい仕組みの周知を今進めているところでございます。

会長

委員。

委員

私も区民農園を借りて楽しませてもらっている1人です。今のような所有者の死亡によってそういうことの継続ができなくなることもあり得るわけなのですが、貸与という方法が制度化されていけば、そういう形で市民農園、区民農園化をすとかいうことも選択肢に出てくるのではないかなと思いますので、そういった新しい制度をうまく生かした形で生産緑地が継続できる努力をぜひお願いしたいと思います。

会長

ご意見ということでよろしいでしょうか。

ほかはいかがでしょうか。

委員、どうぞ。

委員

今、委員がお話をいただいたところで、私もそこまで詳しくなくて本当に恐縮なのですが、事例としてもう少し詳しく区にお尋ねしたいところがありまして、質問をいたします。

番号としては 106 番で、お話をさせていただくのにわかりやすい図面が 12 分の 6 番。場所は久我山の都立高井戸公園の予定地の西側にある敷地です。ここは私の住まいに近いこともあって、常日ごろ親しんでいた農園だったのですが、やはり相続の関係で半分が宅地化をして、半分が実は民間が乗り出してくださって、レンタル農園、シェア農園というのでしょうか、詳しい名称まではわからないのですが、貸し出しが始まりまして、概ね借り手さんも見つかри、いい形で運営がされているのだらうなと見ていました。

そこで委員のお話を伺ってみると、そういう形をもっと区で積極的にしていけば全部を残すことができたものなのか、それともたまたま半分だけ残ったのが、区の努力もあり、所有者の方のご理解もあり、いい形でやっとなんか半分残せたものなのか、何かそういった経緯があれば教えていただきたい。

また、貸与であっても生産緑地を残していけるということの新しい形のいい事例であるならば、そういったものもこういう場でお話をいただきたいなと思ったところなのですが、いかがでしょうか。

会長

みどり施策担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長 この久我山の 106 番については、今回このような制度を使ってやっていただいたという事例ではございません。どうしても所有者の方の意向が非常に重要といいますか、一番強いところでございます。ただ、先ほどの委員のご指摘もそうですが、これからなるべくこの制度・仕組みをまず広く知ってもらおうというところが一番かなと思っているところでございます。

会長

よろしいですか。ほかはいかがでしょう。

委員、どうぞ。

委員

おはようございます。よろしく申し上げます。

この生産緑地の件は私たちも特別詳しいわけではありませんが、2022 年問題として、2022 年が生産緑地法が施行されてちょうど 30 年で、多く解除されると。これは日本全体の大きなテーマの 1 つだと思っています。

その中で、今回このような議題が出されていますが、2022 年のときまでに杉並区が生産緑地は今、現行どのぐらいの広さがあり、そのうちどのぐらいが

その対象になるのか、まず教えていただければと思います。

会長 みどり施策担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長 生産緑地の面積は今回変更後、31.54ヘクタール。このうち特定生産緑地、2022年問題に該当するのが24ヘクタールですから7割強というところです。

その後、平成5年に指定したもの、6年にしたものは数が少ないのですが、平成4年、新法になってからほとんどのものを指定していますので、こちらが一番多くて70%ちょっとという状態でございます。

会長 議員。

委員 非常に大きな数字となります。この7割の方々に対しては、区は今後のご意向というか、何かそういうことは探っていらっしゃるのでしょうか。

会長 みどり施策担当課長、どうぞ。

みどり施策担当課長 2022年に特定生産緑地の指定の手續に該当する所有者、現在101名いらっしゃいます。今、この全ての方に意向を確認しているところでございます。8割ぐらいの方からの意向はとれているのですが、残り10名程度、なかなか連絡がとれなくて、これからまた個別に訪問したりして、まずは確実にご意向を聞きたいと思っております。

会長 議員。

委員 しっかり調べていただいてありがとうございます。その上でこの8割、ちょっと言えないかもしれませんが、傾向としてはどういう傾向がありますか。

会長 みどり施策担当課長。

みどり施策担当課長 正確な数字ではないのですが、大体7割から8割の方は特定生産緑地は引き続きやりたいというお話は聞いてございます。ただ、まだ家族間で検討しているという方もいらっしゃいますし、確実にもうやめるといの方は何名かはいらっしゃいます。ただ、大部分の方は引き続きやりたいという話は今の時点で来ております。

会長 議員。

委員 非常に大事な杉並区の緑でございます。片や農地でございますから、広い面積があり、そこには多様な機会が生まれるのも事実かなと思っております。そこら辺を踏まえて、今後の杉並区の発展という視点もあり、緑の保全という視点もあり、区についてはしっかり相談に乗っていただいて、杉並区の今後の発展、区民の福祉向上のために進めていただければと思います。これは意見です。

会長 ほかに委員の皆さん、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ご意見をいろいろいただきまして、ありがとうございました。ほかに意見がなければ、審議はこれまでといたします。本審議案件については原案どおりでご承認いただけますでしょうか。

(「異議なし」の声)

会長

ありがとうございます。異議なしということで、答申することにいたします。

それでは次に報告案件に入ります。報告案件1件目の「阿佐ヶ谷駅北東地区計画(原案)の策定、高度地区及び防火地域準防火地域の変更について」ご説明をお願いします。

特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 私からは「阿佐ヶ谷駅北東地区計画(原案)の策定、高度地区及び防火地域準防火地域の変更」につきまして、その概要と説明会や意見提出の状況などとあわせてご報告いたします。

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、資料1としてクリップどめの地区計画原案の図書一式でございます。一番上にA4の1枚ですが、理由書がございます。その次のページでございますが、A3カラーの総括図、折り込みの資料です。その次がホチキスどめの計画書一式。最後に、計画図の1から3、方針附図という形で構成されてございます。以上が資料1でございます。

次に資料2ですが、A3のカラーの資料で、用途地域等の変更内容でございます。

次に資料3といたしまして、地区計画原案の説明会等の実施状況というA4判1枚の資料でございます。

その次が資料4といたしまして、地区計画原案に対する意見提出等の状況についてというホチキスどめの資料でございます。

次が参考資料1として、地区計画原案の概要。

さらに参考資料2として、地区計画原案説明会で配布し、説明に使用した資料を添付してございます。

最後に参考資料3として、原案の説明会開催などをお知らせしたまちづくりだよりのナンバー11を添付してございます。

資料は以上ですが、よろしいでしょうか。

本日はこの資料の中で、資料2、3及び参考資料1、2を使ってご説明をいたします。

それではまず表紙にお戻りいただきまして、1の地区計画原案等の策定についてでございます。参考資料1と参考資料2をご用意いただき、あわせてごらんいただきながら説明をさせていただきたいと存じます。

まず、今回策定する都市計画でございますが、杉並区が決定する地区計画に加え、杉並区が決定する高度地区及び防火、準防火地域の変更、東京都が決定する用途地域の変更でございます。

地区計画の原案につきましては、資料1にまとめてございますが、参考資料1を使ってその概要をご説明したいと存じます。A4横の資料でございます。

まず、参考資料の表紙をごらんください。本原案の位置づけでございますが、本年4月に策定した地区計画素案を踏まえ、その詳細化などを図り、本年9月に策定したものでございます。その上で都市計画法及び杉並区まちづくり条例に基づく公告・縦覧、意見提出、説明会などを実施したところでございます。

表紙の一番下、地区計画の名称は東京都市計画地区計画阿佐ヶ谷駅北東地区計画。位置は阿佐谷北一丁目3から7番地内。区域面積は約4.4ヘクタールでございます。

資料を1枚おめくりいただきまして、左上「地区計画の目標」とございます。

本地区におきましては、杉並区都市計画のマスタープランなどの位置づけを踏まえ、総合的、一体的なまちづくりを進めるため、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画を策定いたしました。こうした背景を踏まえ、本地区の喫緊の課題でございます安全・安心、将来に向けて緑やにぎわいをその目標と掲げてございます。

資料の右側の一番上「区域の整備・開発及び保全に関する方針」でございます。

(1) 土地利用の方針につきましては、北東地区を左下の図にありますように、中杉通り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区、商店街地区の4つに区分し、それぞれ今後の土地利用を見据えた方針を定めてございます。

(2) 地区施設の整備の方針につきましては、安全・安心や緑の保全創出などの観点から、区画道路や緑地・沿道緑地、歩道状空地を定めることとしております。

(3) 建築物等の整備の方針では、北東地区の特性を踏まえ、建築物等の制限を定めること、本地区全域で街並み誘導型地区計画を活用し、安全・安心や緑など、まちづくりの実現を図りつつ、良好な街並み形成を図るため、斜線制

限などの緩和を検討してまいります。

(4) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針でございます。ここでは医療施設地区につきまして、既存の樹木をできる限り保全しつつ、同地区やその他の大規模施設における沿道緑地の整備に当たりましては、できる限り高木・中木を植栽する、あるいはネットワークの形成などを方針として定めてございます。

1枚おめくりいただきまして、地区整備計画に定める地区施設の概要でございます。まず、区画道路につきましては、区域内の全ての道路を区画道路に位置づけてございます。その上で道路事業や区画整理事業で拡幅整備を行う区画道路につきましては、その沿道に歩道状空地及び沿道緑地の整備を定めることとしております。また、病院移転用地であります医療施設地区につきましては、私有地の緑としての性格を考慮しつつ、既存樹木を避けて建築物の建築を誘導する目的で緑地を定めてございます。

1枚おめくりいただきまして、建築物等の制限でございます。先に素案でお示したのと同じく8種類9項目の制限について、その詳細化などを図ってございます。

これらの制限のうち、主な項目につきましてご説明いたしますと、上から4つ目の建築物等の高さの最高限度につきましては、中杉通り沿道地区では40メートルを高さの上限といたしますが、40メートルを超えて最大60メートルまで段階的に高さ制限を適用する場合の要件として、敷地面積と連動した公開空地の量を定めるなど詳細化を図るとともに、区長の認定によりこれを適用するものといたしました。なお、公開空地の考え方につきましては、別途基準を整備する考えでございます。

また、街並み誘導型地区計画の活用に伴い、高度地区の制限の特例を考えてございますが、これに伴いまして区域北側道路の反対側からの斜線型の制限につきましては周辺住環境の影響を考慮し、地区計画において存置することとしています。

次に、票表の一番下の建築物の緑化率の最低限度でございます。ここでは教育施設地区の緑化率の最低限度を、素案では15%でございましたが、18%に修正してございます。これは公共用地におきましても緑の創出やネットワーク形成に寄与することを目的とするものでございます。

なお、これにつきましては、緑化率の最低限度を定めるものでございますの

で、この数値以上に任意に緑化を行うことを妨げるものではございません。今後、施設の計画に当たりましては、この地区計画の方針などを踏まえつつ、十分な緑化を促してまいりたいと存じます。

その他の制限内容の詳細につきましては、参考資料1をお目通しいただければと存じます。

次に、資料2の関連する都市計画の内容でございます。カラーのA3の資料2でございます。

この資料の中で、東京都が都市計画決定を行う用途地域変更の案につきましては、表の赤字で示すとおり、小学校跡地の用途地域変更や病院予定用地の容積率変更などを考えてございます。

なお、この資料につきましては、東京都の協議を進めるに当たりまして、区の都市マスやまちづくりの方針などを踏まえ作成した区のご案内でございまして、まだ内容が決定したものではありません。さらに、用途地域と連動いたしまして、高度地区及び防火、準防火地域につきましても、それぞれ表の赤字で示すとおり変更を行う考えでございます。

次に、頭紙をごらんいただき、2の「地区計画原案等の説明会、公告・縦覧等」についてでございます。

これらの手続は、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当たり、土地所有者及び利害関係を有する方のご意見を求めることを目的とするものでございます。

これらにつきましては資料3、資料4でご説明しますので、ごらんいただければと存じます。

まず、A4、1枚の資料3でございます。これは杉並区まちづくり条例第10条に基づく原案の説明会の結果の資料でございます。

開催概要は記載のとおりでございます。9月27日に開催した地区計画原案の説明会におきましては、76名の方が来場され、このうち地区計画区域内の方は17名のご出席でございました。

9月28日のオープンハウス形式の説明会には29名の方がそれぞれ来場されております。この2日間の主な意見の要旨でございますが、先ほどご説明した原案の意見聴取の対象である土地所有者の方々などからは地区原案に賛成であるのご意見、また地区計画以外の意見として、施設の移転に伴っての対応を求めるといったご意見がございました。

なお、参考として、区域外の方からも施設整備等方針や緑化に関して、記載のとおりのご意見がございました。

次に、資料4の杉並区まちづくり条例9条、11条に基づく公告・縦覧、意見提出の結果についてでございます。

まず、(1)公告・縦覧の結果につきましては記載のとおりでございます。

次に、(2)の意見提出の結果と区の考え方でございますが、9月27日から10月17日まで意見提出の手続を行ったところ、14件の意見書が提出され、そのうちこの法令に基づく意見提出の対象である土地所有者などからのご意見は3件ございました。

このうち地区計画に関するご意見を中心に何点かご説明いたしますと、まず1ページの最初のご意見の1でございますが、地区計画原案に賛成であり、早期の完成を求めるというご意見でございます。これにつきましては、本年3月に作成したまちづくり計画に基づき、地区計画制度の活用とともに、区画整備事業との連携などを図りながら、まちの将来像の実現に向け、着実に取り組みを進めていくということが区の考えでございます。

次の1ページの2になりますが、北東地区だけの話し合いで進めるのはおかしいといったご意見がございました。これにつきましては、まちづくり計画の策定に当たりましては、その柱となる地区計画の策定により、新たな建築物の制限を課すことなどを念頭に置きまして、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月から意見交換会を13回開催し、ご意見を伺ってきたこと、その上でまちづくり計画の策定に当たりましては広く役員の皆様からのご意見を伺った上で、まちづくり計画を策定したこと、地区計画素案から原案と続く一連の過程において、都市計画法やまちづくり条例に基づく説明会の開催などを通じて、地域住民の方などのご意見を伺いながら検討を進めていることなどを区の考えとしてございます。

次に、2ページをお開きいただき、3番でございます。病院計画の内容、出入口の位置などを明確にすべきであるというご意見でございます。これについては今後計画の進捗に伴い、法令に基づく説明会などで病院運営法人から明らかにされるものと考えてございます。

また、5ページになりますが、15番の意見でございます。地区計画に関連しまして、商店街地区につきましても容積率や高さ制限など原案で示した制限を緩やかにすべきであるのご意見がございました。これについての区の見解

でございますが、原案でお示した制限の内容については、29年11月から開催した意見交換会でもご説明しながら検討したものであることに加え、個々の制限の趣旨を明確にしております。

さらに、7ページの19番でございます。こちらは区域内の方から緑化率の最低限度についてのご意見がございました。これについては、いわゆるけやき屋敷の緑は地権者の方のご努力・ご負担で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、地区計画制度の活用により、できる限り保全を図るということをまちづくり計画に盛り込んだこと、その上で、原案の中で現在のけやき屋敷におおむね相当する医療施設地区につきまして、都市緑地法に定める上限の25%の緑化率の設定、あるいは敷地西側の屋敷林を避けた形で病院計画を誘導するため、地区施設の緑地を位置づけることなどを区の考えとしてございます。

以上が意見書の中の主な内容、その中で、地区計画に沿ったご意見につきまして、その内容と区の見解をご説明させていただきました。詳細につきましては、資料4をお目通しいただければと存じます。

最後に、表紙にお戻りいただきまして、3番、4番の今後の進め方とスケジュールについてでございます。

まず3番の今後の進め方ですが、区が決定権者である地区計画等につきましては、年度内の決定を目指し、地区計画原案に基づく説明会などを踏まえ、地区計画等の都市計画案を策定して、都市計画法に基づく公告・縦覧、意見書の提出といった手続を実施した上で、杉並区の都市計画審議会に諮問を行いたいと考えてございます。

なお、都が決定権者でございます用途地域の変更については、都市計画の案の策定について東京都と協議を進めてまいります。

私からの説明は以上でございます。

会長

説明は以上でございます。

それでは質疑をお願いいたします。

委員、どうぞ。

委員

まず東京における自然の保護と回復に関する条例についてですが、この条例に基づく都との協議に関して「事業の工事等着手までに自然環境の保全等について、都との協議が完了するよう適切に対応する」という答弁が先の議会であったと思うのですが、事業の工事等着手までに都との協議が完了していれば

問題ないという認識なのでしょうか。改めて確認したいと思います。

また、いつの時点で都との協議は完了する見通しなのでしょうか。お願いします。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 土地計画事業ではない土地区画整理事業に関連するお話でございますが、自然の保護と回復に関する条例について、これから東京都と協議をしてみたいと思いますが、今ご質問の建築行為ということであれば、来年度、解体ということが想定されますので、それまでには協議を終わらせたいと考えております。

会長 委員。

委員 地区計画の中にも緑地の保全という形で非常に重要なものだと思うのですが、それをどのように保全していくのかという協議を都と速やかに進める必要があるのかなと思うのです。

この間の議会での答弁では、工事等着手までにと話だったのですが、地区計画全般にもかかわる保全について、それでは対応として遅いのではないかと。もっと早い段階で都との協議を進めて、このように保全していくという形のものが見られるのが行政としては必要な手続ではないかと思うのですが、その点はどうでしょうか。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 事業ということで、土地区画整備事業といいますか、工事と建築、その工事に関しての関係でございますので、先ほどのようにご答弁申し上げました。当然、地区計画等と病院等の設計計画等も見ながら協議をしていくということはあると思います。

会長 委員、

委員 ご説明ありがとうございました。少し大きな視点のお話なのですが、阿佐ヶ谷駅北東地区のまちの課題はこれまでたくさんあって、狭あい道路の拡幅も、優先整備路線も、なかなか進捗がうまくいかない。防火のことに関してもそう。商店街を通っているのに後ろから緊急車両がサイレンを鳴らしながら来ることが常態化していて、それを何とか課題を解決していこうと、区のほうでは地区計画に着手して、総合的に調整していこうという視点に立たれたことが私としては大変よかったなと思っています。

一方で、地区計画はすごく私権を制限することであって、何だかわからないうちに自分の土地がどうかなってしまうのではないかということだったり、こ

れだけ資料を用意していただいて、読み込むのも普通は大変だし、それを理解して頭の中でつじつま合わせをして、本当に自分にとってどういうことなのか考えるというのはなかなか難しく、総合的に考えなければいけないのに、1つのところだけにとらわれて、そこはどうだという話に陥ってしまったり、進めていくのが大変難しいのだなと思いながら見えています。

私の地元の久我山のほうでも、長期間にわたって綿密に調査活動から区民の方の活動から、それを生かした形での地区計画がまとまってきまして、今その地区計画に基づいた土地の利用が着実に進んでいます。その1つ1つを振り返ってみると、やはりこの地区計画の中にもブロック塀だとか建物の後退であるだとか土地の利用の緩和であり制限でありの調整によって、いい街並みになっていくのだろうということが、私も専門家ではないのでおぼろげながら見えてくるのですが、そのいい部分というのがなかなかこういう二次元だけを見せられて、ここから読み取ってこうですよねと言われても本当に難しく、このことをやらなかったら、区のほうで地区計画が大変だからとか、なかなか難しい、手続も煩雑だしというところで踏みとどまってしまって、全体のよさを生かせないということになっては大変なのですね。

ということでお尋ねするのですが、わかりやすく質疑ということ考えたときに、もしこの地区計画を着手しなかったら実現できなかった大きなことが幾つもあるのだと思います。地区計画だからこそできたところ。言いかえると、地区計画をやらなければできなかったところ。こういうところをしっかりと区民の人と共有をしていかないと、思いだけを言ってしまうと、本当にこれはこうだということばかりがヒートアップしてきてしまうのですが、地区計画をやったからこそできたことというのを、そういう捉え方でご答弁いただければと思うのですが、いかがでしょうか。

会長 特命事項担当副参事。

特命事項担当副参事 このまちづくりでございますが、今委員からお話ございましたとおり、総合的に取り組むものでございます。そういった意味では地区計画だけではなくて、個人施行の区画整備事業でございますとか、あるいは区が取り組む道路事業など、そうした全体の中でさまざまなまちの課題に取り組んでいくものであると認識しています。

そうした中で、地区計画によってできること、できないこと、これはさまざまあるわけですが、例えば新進会商店街通りがございます。これは現在、4.5

メートルという幅でございます。これについては、地域の方々と意見交換会を行う中でも、道路の歩きづらさというご意見がございました。今回、この地区計画を活用することで、建替えに応じて歩行空間を少しずつ整備していくということは、まちの将来につながる、課題の解決につながっていくものではないかと考えてございます。あわせて、そのために土地の有効利用も促進していく考えです。

それから、緑ということにつきましても、できる限り緑を保全することに加えて、この北東地区全体で緑を作っていくということも考えていきたいと思っております。

今回の地区計画におきましても、地区施設や緑化率によりまして、いわゆるけやき屋敷の緑をできる限り保全加えて、緑のネットワークを大規模施設を中心につくっていくということも盛り込んだものでございまして、そうしたところが地区計画によって実現できると考えてございます。

会長  
委員

委員。

ありがとうございます。2点ほど次に伺おうと思います。

地域の方のご意見をこういう形で伺って反映していますという資料を見せていただいているのですが、この中に、けやき屋敷といわれる大きな土地所有者の方のご意見、病院側のご意見というものが、はっきりと個人は特定できないのだと思いますが、見えてこないというのが不安材料です。

病院側としたら建てかえをできるだけ患者さんに負担をかけない形で進めなければいけない責任があるとか、ここの部分は私の想像です。土地所有者の方から直接伺ったわけではないのですが、公共性を鑑みて区に協力していこうという思いがあったのだと思います。そういうご意見だとかがこの地区計画をまとめる上で大きな部分なのだろうと思うのですね。

だけれども、地区計画を固めていく上では、これとこれとこれをステップとしていけば次のステップ、みたいなことがセオリーとしてあるのだと思うので、その中にはそこまでその部分は大きく取り上げなければいけないという決まりはないのだと思うのですが、今回の阿佐谷の北東地区は、そもそも大きな敷地だから、それを所有している方のご意見はすごく大きいのだと思います。

これは私の考えですが、地区計画をやってくれるなよと。そんなことをしたら私権の制限につながって、緑被率も25%は残さなければいけない、という思いを持つ方ももしかしたらいらっしゃるかもしれないではないですか。所有

して、土地に制限をかけるわけだから。でも、合意のもとで制限をかけるという中であってさえ、協力しようという思いが多分すごくあるのだと思うのです。

ただ、こういう形で資料を整理してしまっただけで、二次元に直してしまうと、本当にその部分を感じる事がなかなか難しく、自分の土地、私権に制限をかけて、「どうぞやってください」なんていう方はいらっしやらないと思うので、これはその部分ももうちょっと見せてほしかったなという思いがずっとしていたのですが、この部分はいかがでしょうか。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 直接のお答えになるかどうかわかりませんが、これにつきましては、平成29年6月にこうした事業ですとかを進めるに当たりまして、区と病院運営法人、地権者の方と三者でまちづくりの推進に関する協定書を結んでございます。

この中では、区の取り組みといたしまして、地区計画ですとか、そうした都市計画の手続を進めていくものとするということ。その中で、地区計画におきまして、けやき屋敷の緑の保全や地域への開放、新たな緑のネットワークの創出に関する事項を定めるものとしてございます。

直接地区計画に個人や法人のご意見というものは表面上は出ていないかもしれませんが、協定の考え方に沿って三者で、協議を行いながら進めてきているものでございます。

会長 委員。

委員 その部分も、一般の区民というか、かかわる人に見えるようにしてもらいたかったなという思いはあります。

あと、こういう地区計画を進める上で必要な書類がそろっているのですが、これはいつも本当に難しいなと思いつつながら考えているのですが、地区計画に沿って街並みが変わっていった場合のでき上り図というのを、この二次元から想像できる人というのは本当に少ないのだと思うのです。本当に建築に携わっていたり、そういう事例をよく知っている人でないと、そのよさが多分わからないのだと思います。

1つの事例で、この高円寺の学校がこの前立ち上がりましたが、東面の道路を拡幅、敷地内通路をつくってもらって、当初より建物の後退をしてくれて、建て方も工夫してくれて、私のほうで二次元から、それも難しかったですが、4階建てに見えるのではないかと公の場で申し上げたのですね。人の目線、歩

いていたら、あの建物は、あの位置からは4階建てに見えるだろうと、想定の上で言ったのです。私もでき上ってから慌てて見に行きました。6階の部分はあそこからは見えないのですね、私ぐらいの目線だと。

図面をもとにして、でき上がり、それも今ある現状をこういうふうにするばこうなるということを一生涯懸命、筆舌を尽くして書いてくださっているのだけれども、どうもやはりイメージがしづらいのだと思うのです。そのことによって、そうではない部分にも目が行ってしまうというか、もっともっとできあがりというか、これだけ制限をかけるからこそこういうことができる、例えば杉一小の跡地の、フェンスをつくってはいけないということが入っているではないですか。あそこ、建物を所有した人が全部、敷地にフェンスをつくって、自分の土地だから入らないでくれといったことができないような形の制限をかけているわけですね。それも、そのことを当たり前だと考える方もいらっしゃる、その部分まで目をかけて、地区計画があったからこそできた部分だと考える方もいらっしゃると思うのですね。

だから、久我山のときにもそういうことを申し上げた機会もあったのですが、模型をつくってくれたり、制限をかけなかった場合の模型とかけた場合の模型とをつくってくれて、大変わかりやすかったです。例えば建て詰まりの防止というもの、あそこは住宅街ですからどんどん細分化されて、縦型の高さのある狭小3階建て、そういうものがふえていったという街並みと、そうではなくて、最低敷地限度をふやした場合の、区が想定していた地区計画のできあがりとをちゃんと目で確認ができたのですよね。

図面だとかそういう模型も、上から見るだけでは本当にわからないのです。想像するには、自分の目線まで下げてみて、だからこそいいのだと思ってもらわないと、なかなか理解が進まないのではないかなと思っている次第だし、これからやっていただけるのだったら希望するところですが、いかがでしょうか。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 地区計画などの専門的な内容をどのように区民の方にご説明していくかということは、都市計画審議会でもそうしたご意見をいただきました。

今、委員からご指摘があった、できあがりの図はこれまでご用意しておりませんが、我々といたしましては、先ほどご説明いたしました29年11月から意見交換会などを行ってまいりましたが、そうした中で、例えば実際にまちを歩いて課題を感じていただくような取り組み、あるいは地区計画のそうした先進事

例の場所を見ていただいて共有していくような取り組み、さらにはその意見交換会の中ではできる限り写真なども活用しながら、将来形がイメージできるような資料なども用いながらやってきたというところでございます。

今回の説明会に当たりまして、参考資料2として添付してございますが、委員がおっしゃるとおり、図書だけを重ねるということではなくて、先ほどお話がありました歩道状空地であればそれらのできあがりの、別の場所ではございますがイメージを添付するなど、写真なども活用しながら取り組みを進めてまいりました。また今後もそのように取り組んでまいりたいと存じますので、ご理解いただければと存じます。

会長 ほかの委員の皆様はいかがでしょう。

委員 細かい話になってしまうのですが、参考資料1の3ページで、建築物等の高さの最高限度のご説明のときに公開空地に関しては別途基準を定めるというご説明があったと思いますが、大まかな方針としてはどのような考え方をされているのでしょうか。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 今後検討ということではございますが、想定されることといたしましては、公開空地の種類というものがあろうかと思えます。これは例えば歩道状空地であるとか、広場状空地であるとか、貫通通路であるとか、そうした設置をする空地の種類ということはまず考えられるところかと思っております。

それから、回遊性向上になどまちづくりに寄与する空地の設置という考え方もあろうかと思えます。さらには、管理という側面などが想定されることかなと考えてございますが、他自治体の事例なども参考に今後検討してまいりたいと存じます。

会長 委員、どうぞ。

委員 どうもありがとうございました。先ほどの委員のお話にもありましたが、市民側としては、例えばこの説明で「敷地内の空地や緑地等が一体となった魅力的な街並みの形成」と言葉で理解しても、なかなか実感としてイメージしにくいというのがありますので、今時ですとウォークスルーでいろいろ見るようなこともできるようになっていますので、ぜひそういうことを取り入れていただきたい。

もう1つは、これまた細かい話になってしまいますが、公共の部分と私有地

の部分の地先の境界をあまり明確にしないで視覚的に一体化していただくと、市民側としては非常に使いよいものになるなどというのと、もう1つは、これが最後です。やはり阿佐ヶ谷駅の近くという日常的にも人通りが多いと思いますが、近年のいろいろな災害を見ていると、想定できるものもあるし、想定しづらいものも多発しているということから考えると、大災害があったときに公開空地がどのように使われるのか、あるいは言い方はよくないですが、使われてしまうのかということもあわせて、防災ないしは災害に備えるという、最近では備災という考え方もありますが、そういった考え方をぜひ取り入れていただきたいと思います。これは意見ということです。以上です。

会長

ありがとうございます。

では、委員、ご発言をお願いします。

委員

この地区計画に関しては、これまでも区民の中になんか反対の意見や、私もから見てもなかなか理解を得られていない部分が多々あります。限られた時間ですので、2点だけお聞きしたいと思います。

1つは今回、この地区計画を土地区画整理事業、そして個人施行として行うと。土地区画整理事業には組合施行やあるいは公共施行、いろいろ手法はあると思うのですが、個人施行という一般的に聞くと何か地権者の利益を優先するための手法として行われているのではないかという疑問を聞くことがあります。今回、こうした手法をとることになった理由、そしてこれによってどのような公共的な利害といいますか、利益が得られるのかというこの点の説明をお願いします。

もう1つは、誰もが願う阿佐谷の緑の保全です。このけやき屋敷と神明宮に連なるこの緑は、阿佐谷だけではなく杉並の1つの財産として誰しもこれを大事にしたいという思いは、立場を超えてこの点では同じです。

しかし、厳しいのは所有者がいて、まさに私有財産であるという、持っている方の理解を得られないとこれをどうすることもできないという問題が残ります。

先ほど農地の保全の問題の中でも出てきたように、けやき屋敷などもそれを維持するのに大変な、膨大なお金が、私有物ですから持っている方にかかるということがあって、大体相続に伴って売却されて、それが一般的な開発行為に委ねられた場合には当然、これは失います。

今回、この緑を守るために、けやき屋敷を区が買い取ればいいではないか、

あるいは借りて緑を残す方法はないのかとか、いろいろ意見が出たことが今も報告されましたが、それが可能なかどうか。そういった方法も検討されたのか。

それからまた、今回の区の手法で緑化率が 25%という所有者にとって1つの制限が課せられるわけですが、これがある意味では上限としてありますが、一般の思いとしてはもっと残せないのかという思いがあります。この点について、区としてきちんとした説明を願います。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 まず、区画整理事業の制度のお話がありました。さっき私の答えがうまくなかったと思います。改めて、制度の全体像をご説明いたします。

まず、区ではことし3月にまちづくり計画を策定してございます。これは行政計画でございます。その中でこういった形でまちづくりを進めるかという方法論を書いてございます。

1つは地区計画でございます。いま1つは個人施行の土地区画整理事業という事でございます。

地区計画は、これは都市計画決定でございますので、現在手続を進めているという状況です。

区画整理事業につきましては、どのような手法を選択されるかは施行者側の問題でございますので、今回は個人施行を選択したものと我々は認識してございます。

それから、緑のことについて2点ほどございました。

まず、けやき屋敷を買い取ってはどうかというお話でございますが、今回、区の見解としても書かせていただきましたが、所有者様にそうしたお考えはないものと認識してございますので、買い取って公園等にするとすることは難しいものと考えてございます。

3点目の私権の制限とそれに伴う緑の充実という観点でございます。これにつきましては、今回は地区計画の中で都市緑地法の条件でございます 25%という形で、いわゆるけやき屋敷、医療施設地区につきましては設定をしてございます。

その上で、今回地区計画の中の方針といたしまして、今、委員がおっしゃったように周辺の社寺地の緑ですとか、そうしたものの連続性を非常に大事だと考えておりまして、その方針の中で、例えば新たに地区施設として設置をする

沿道緑地におきましても緑の充実を図ることで、そうしたネットワークをつなげていくことを地区計画の中に盛り込んでございますので、今後も地権者の方、あるいは病院運営法人と病院計画の過程の中で協議を進めてまいりたいと考えてございます。以上でございます。

会長 委員。

委員 1点だけ今の答弁に対して質問します。冒頭の第1の土地区画整理事業の問題なのですが、所有者の意見だと言われましたが、この所有者の中に区の、つまり杉一小の土地が入っている。また、一部区道もあると思います。その所有者の中に区がいて、公共用地があつて、なぜこれが個人施行になるのか。この点をきちんと説明しないと、なかなか理解を得られないと思うのです。その点、改めて説明ください。

特命事項担当副参事 そもそも土地区画整理事業というのは地域区画整理法に基づいて行われますが、この目的は「健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする」という法の目的がございまして。これに沿って個人施行、委員ご指摘の組合施行とか会社施行とかございまして、どれを選択するかはその手法によります。会社がやるなら会社施行というのもありますけれども、個人といつてもこれは土地所有者が施行するというのでございまして、それは杉並区もありますし、病院運営法人もありますし、地権者もございまして、これはあくまでも法の目的に沿って行うということで、何か個人という勝手なイメージがあるかと思いますが、そうではなくて、あくまでも土地区画整理の法の目的に沿って行う。それから当然、都市計画等の法令等に沿って行うという形でございまして。

これによって、都市計画という手続は個人施行の場合は要りませんが、当然、認可されるに当たっても基準とか事業計画をつくって、きちんと公共性がある、公共の福祉の増進に合致しているという認可を受けて行うものでございまして。

委員 大体言われていることはそのとおりだと私も思うのですが、ただ、わかりにくいのは、地権者がいて、その地権者に有利な、区がかかわっている事業でありながら公共的な利害よりも地権者の利益を優先するような事業になるのではないかという疑念が当然出てくるわけです。

ですから、今回の施行がそうではなくて、あくまでも公共的な利害を今回参加する地権者を含めて実現するための手法だということをわかりやすく説明しないと、なかなか疑念は晴れないと思います。その点は一言。

会長                   ほかにご意見、ご質疑がある方はいらっしゃいますか。  
                          それでは委員、どうぞ。

委員                   先ほどの質疑、よくわからなかったので単刀直入に聞きたいのですが、地区計画等の決定という作業がこれからあると思うのですが、その前までに都との協議は完了するという事なのですか。その点を明確にお答えいただきたいと思います。

                          まとめて聞きます。

                          あとはこの間、希少動物のツミが見つかったという話がありました。「営巣場所の発見及び少なくとも繁殖が成功した1シーズンを含む2営巣期の調査が望ましい」ということを、環境省の「猛禽類保護の進め方」で示しているのですが、その調査のスケジュールを見ますと、それなりに先のほうまで調査を進めなければいけないと思うのですが、こういったことはどのように検討されているのか。追加調査については今後の対応ということだったのですが、それはどうなっているのでしょうか。都市計画決定としては来年3月ということで示されているのですが、調査と保護策が事前に行われて計画決定という話になっていくのでしょうか。そのあたりを確認したいと思います。

                          あと「猛禽類保護の進め方」で、周りの建築物については植栽、ツタなどにより可能な限り隠蔽するという事も示されていると思うのですが、そうしたことについてはどういうふうにと検討されているのか、そのあたりをまとめてお聞きしたいと思います。

会長                   3点ございました。

特命事項担当副参事   最初に地区計画と自然の保護等についてのお尋ねでございますが、自然の保護と回復に関する条例につきましては、基本的に建築等の行為の前に終わらせるということでございます。これは相手のあることでございますので、今いつまでと明確にお答えすることはできません。

                          ツミのお話でございますが、追加調査と申しますか、7月に調査したところでは巣立っていたと。これは今後、専門家の意見聴取も踏まえて東京都と協議してまいりますけれども、少なくとも一定のモニタリングと申しますか調査は引き続きやっていくのが保全対策の1つでもあると考えております。

                          それから建物のお話でございますが、これについてはどれがいいかはこれから検討してまいります、「猛禽類保護の進め方」、手引きにはそのように書かれているということは認識しておりますが、このことについては、今後検討し

てまいります。

会長  
委員

委員。

具体的なものが全く見えてこないと思うのですが、詳しくは議会でやりたいと思います。

あと、医療施設地区について少し確認したいのですが、私どもが情報公開請求で確認した資料によると、開発許可申請の事前相談というものが開催され、区がスケジュールを示しているのですね。その中の病院の整備計画というもので、今年度の中ごろまでに事前調整、相談、設計などと示されています。今年度の中ごろから 2020 年度の中ごろまでに法的手続となっているのですが、この事前調整、相談、設計というのほどのような状態になっているのか。区に対してそうしたものが示されているのかを確認したいと思います。

病院の関係者からそういった仮の建てかえ計画みたいなものが配付されているということも確認しています。それによると、9階建て、屋上ヘリポートの設置等々が示されているものなのですが、こういった計画の資料というものを把握しているのかどうかを確認したいと思います。

ヘリポートについては、第三次救命救急病院だったり災害拠点病院という形で示されていますが、当然、都との協議なども進められていると思うのですが、そういった情報を把握しているのかどうか。

あと、その資料によると、9階建てで延べ床面積が3万5,000平米程度と示されているのですが、今回の容積率の引き上げはこうした計画に沿って見直したと考えられますが、その点、どうなのでしょう。そのあたり、まとめてお聞きしたいと思います。

会長

特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 私からは、都市計画審議会でございますので、地区計画に関連したご質問についてお答えいたします。

病院計画につきましては、我々といたしましては地区計画ですとかそうしたものの決定を踏まえて、今後、病院運営法人において検討されるものと考えてございますので、その内容については把握してございません。

容積率の件でございますが、これは杉並第一小学校等施設整備等方針の策定の当初から1つの検討事項でございました。景観的な視点、あるいは周辺住環境の視点からできる限り緑を残していくという観点で、一定の高度利用を可能にする、そうした観点からこの容積率の変更ということを当初から想定してき

たものでございますので、今、委員がおっしゃるような病院計画と連動したものでございません。

特命事項担当副参事 ただいまの病院設計のスケジュールでございますが、確かに基本協定等でスケジュールをお示ししておりますが、議会でもお答えいたしましたけれども、病院の計画については区は把握しておりません。病院も土地の関係とかいろいろ考えるとところもあったかと思しますので、その中でまだ私どもに示されてございません。ですから、先ほど委員が配付したというお話もございましたけれども、それについても全く存じ上げない状況でございます。

会長 もう1件、報告事項がございますので、その分、ご配慮いただいてご発言いただければと思います。

委員 続きは議会でやりたいと思うのですが、前回の審議会でも聞いたのですが、このお配りいただいた資料の9ページの22番にもあるのですが、教育施設地区の土壤汚染についての心配の声が非常に多く寄せられていると思うのです。このあたりについてもいまいよくわからない、地歴調査についてはすぐわかるものなのではないか、聞いてもなかなか出てこない状況なのですが、地歴調査だったり、そういった調査を行うよう申し入れていると区はこの間言っていますが、この申し入れを行った上で今どうなっているのかを確認したい。

地歴調査というのは基本的には、前回は住宅地図を集めることはしていますが、特にそこに病院があったとかそういうことでございますので、特にどういうことまでは至っておりませんというような、よくわからない話だったのですが、例えば関係者からの聴取だったり、過去の資料の収集、そういったものはもう今はすぐにでもできているものなのではないかと思うのですが、その点どうなっているのかを確認したいと思います。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 土壤汚染対策につきましては、今、委員からご指摘もございましたけれども、土地区画整理事業施行者として今までの地歴調査といいますか、住宅地図等集めて、そこはどういうふうに使われたかというところまでは調査しております。今後詳細な調査が必要になるということは病院に申し入れておりますが、それとあわせて、病院が建てかえをしていくという段階で、最終的には病院が運営をやめた段階で土壤調査等を行うこともありますので、そこに向けて、委員がご指摘になったようなさまざまな調査をやっていくというスケジュール感だと考えております。

会長 区画整理事業については本審議会でもどこまで審議ができるか、なかなか悩ましいところではありますが、地区計画についてということでご発言いただければと思います。

委員 地区計画と線引きが非常に難しいところなのですよ。9ページの22番、資料にあるとおりなので、1点だけそこを最後にお聞きしたいのですが、地歴調査の目的としては、試料の採取等対象物質の種類の特定と、土壤汚染のおそれの区分を行うとなっているのですが、先ほどの答弁だとその地歴調査を既に実施していて、その結果はまだ示されていないということなのかどうか。そのあたり明確に。この区分というのはもうされたのかどうかお聞きして終わりにします。

会長 特命事項担当副参事。

特命事項担当副参事 地歴調査については過去の住宅地図、国土地理院の地図等を集めて、病院があった、ここは小学校にずっと使われていたとか、そういう確認をさせていただいているところでございます。現時点はそこまででございます。

委員 種類の特定とか土壤汚染のおそれの区分はしていないということ。

会長 よろしいですか。ほかの委員でご発言はございますか。

それではいろいろとご意見を頂戴してありがとうございます。

それでは2件目の報告事項に参りたいと思います。2件目の報告事項でございますが、「上井草駅周辺の駅前広場計画等に関する都市計画素案について」でございます。説明をお願いいたします。

鉄道立体担当課長、どうぞ。

鉄道立体担当課長 私からは「上井草駅周辺の駅前広場計画等に関する都市計画素案について」ご報告いたします。

初めに資料のご確認をお願いいたします。かがみが1枚のほか、資料1としまして質疑概要、資料2としまして都市計画素案の変更に関するパンフレット、資料3としまして説明会のお知らせとなります。よろしいでしょうか。

それでは、上井草駅周辺の駅前広場計画等に関する都市計画素案、前回8月に行いました説明会について、初めにご報告いたします。

本説明会は本年7月に策定いたしました上井草駅周辺の道路と交通施設整備に関する計画に基づきまして、駅前広場等の整備を都市計画に定めて進めていくために実施したものでございます。

かがみの1「説明会概要」をごらんください。本説明会は8月9日に井草中

学校の体育館におきまして、122 名の方にご参加いただき、実施いたしました。質疑の概要につきましては、資料1に記載のとおり、計画の進め方に関すること、また駅前広場や側道に関することなどについてご意見をいただいております。また、本計画に関します反対意見などは特にございませんでした。

次に、2「都市計画素案の変更について」ご報告いたします。資料2をごらんください。区では素案の説明会以降、都市計画案の作成に向けましてさらに検討を進めてまいりました。今般、駅前広場内の交通施設等の配置について見直しを行い、都市計画素案に変更が生じたので、ご報告いたします。

主な変更点は、駅前広場内のバス乗降場を駅直近に配置し直し集約しました。これにより駅前広場北側の部分の計画線がございますが、約3メートル程度南へ移動することになりましたので、駅前広場の形状及び面積が変更となっております。

資料2の中断から下の図で、水色で表記されている部分が広場部分になりまして、北側にあります赤い破線が変更前の線となります。変更後もバスやタクシーの乗降、タクシープールなど、広場として必要な交通施設の機能は確保している計画とになっています。なお、同時に公表しました黄色い部分、区道3号線、バス通りである、警察通りに関しては、変更はございません。

かがみにお戻りいただきまして、裏面でございます。3「都市計画素案（変更）説明会の開催」でございますが、記載のとおり11月20日に井草中学校において実施する予定でございます。

最後に4「今後のスケジュール」でございますが、今年度中には都市計画案の説明会を開催する予定でございます。

私からの報告は以上でございます。

会長 それでは、ただいまのご説明につきましてご質疑をお願いいたします。

委員、どうぞ。

委員 変更の理由としてバス停を南側に寄せたということなのですかね。なぜそういう対応が必要になったのかを確認したいのと、住民説明会のときに関東バスの従業員の方からトイレの設置をしてほしいという話もあったのですが、そんなことも含めての対応が考えられているということなののでしょうか。そのあたりの事情を確認したいと思います。

会長 鉄道立体担当課長、どうぞ。

鉄道立体担当課長 今回の広場の素案の作成に当たりまして、必要な検討というのは十分行っ

てまいったのですが、その後、今年度末に予定しています案の公表に向けまして、説明会等でいただいたご意見を踏まえてさらに見直しを行った結果、広場への交通施設の配置ですとか、その考え方について、いろいろと見直しまして、今回の形状でも十分広場として機能することがわかりましたので、より少ない経費でより効果を上げられる形状に変更させていただきました。

また、駅前広場のトイレにつきましては、今後の検討とさせていただきたいと思っています。

会長 ほかはいかがでしょう。

委員。

委員 説明会の概要について確認です。来場いただいた方は大変多く、122名にお運びいただいたようなのですが、今回、どういう形でこの説明会の開催の告知に努められたのか。また、122名ご来場いただいたのに比べると、ご意見の内容が少ないのかなと思うのですが、何人ぐらいの方からご意見がいただけたのか確認いたします。

会長 鉄道立体担当課長。

鉄道立体担当課長 8月9日の説明会でございますが、上井草駅から井荻駅の間、線路に南北に大体100メートルの町丁目で区切った範囲、約1万2,500軒の方にご案内の資料を配布しております。ですので、パーセンテージとしてはそんなに多くはないのですが、122名に来ていただいたという形でございます。

当日は9名の方からご質問をいただきまして、全員がご質問いただいたところで終わっておりまして、それほど多くのご質問はなかったのかもしれない。

会長 ほかはいかがでしょう。

委員、どうぞ。

委員 まだ時間があるのでもう少し住民説明会のときに出された意見とかの中で少し気になる点をお聞きしたいのですが、鉄道の高架化で南北の分断だったり、地元商店街の空洞化が加速するのではないかという懸念の声が出されていると思います。特に駅の北側の西側の商店街はほとんど立ち退きとなるということで、上井草地域の商店街全体の振興策の観点として区はどのように課題を考えているのか。そのことへの対策というのはどう検討されているのかを確認したいと思います。

あと、駅北側の西側の道路の拡幅によって、用地買収だったり、そういうふうになるケースについて、用地買収にかかる不利益のないようにしてほしいと

いう形で声が出されていたと思うのですが、そこはまたずれるのですが、側道等の整備で、用地買収で3メートル程度しか土地が残らないケースがあると。かなり具体的な話が出ていて、残地などの用地についてどのような対応になるのかということも質問として出ていたのですが、一定の要件を満たせば行政による残地収容の請求ということも当然可能になるのかなと思うのですが、そのあたりについて見解をお聞きたいと思います。それで終わります。

会長 鉄道立体担当課長どうぞ。

鉄道立体担当課長 駅北側の西側にも数軒商店がございまして、今回の駅前広場とか側道の計画でかなり当たっており、このまま計画が進みますと当然そういった課題への対応も考えて行く必要がございます。

そういった駅周辺のまちづくりに関しましては、私どものまちづくり方針の中で課題として掲げていますので、この鉄道の高架化、駅前広場、バス通りなどの整備とあわせまして、今後、地域の方と、地域のまちづくり協議会をはじめとした団体等、地域の商店街等と、15年、20年後のまちの将来像をどうしていくか、今後、一緒になって考えていきたいと思っております。

また、今回、北側の用地買収、側道のところで残地が3メートル程度残っているのがどうなるかというお話も、個々の建物の形状とか敷地の形状、また計画線の位置によって、個別に事情が変わってくるかと思えます。その件に関しては、今後の用地測量等ではっきりしてくると思いますので、その際に丁寧にご説明し、ご理解、ご協力いただくような形で進めてまいりたいと思っております。

会長 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さん、いかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、この案件の質疑はここまでとさせていただきたいと思えます。

以上で本日の議題は全て終了でございます。事務局より連絡事項ございましたらお願いいたします。

管理課長、どうぞ。

管理課長 本日は、貴重なご意見を賜りましてありがとうございます。

最後に、次回の都市計画審議会についてご連絡いたします。次回の都市計画審議会は年内12月23日月曜日午前10時を予定しております。よろしく願いいたします。

会長 次回は12月23日ということで、年末も押し詰まった時期でございますが、

皆さん、ご予定をよろしく願いいたします。

それでは、以上で本日本日予定の議事は全て終了いたしました。これで第189回杉並区都市計画審議会を閉会いたします。ご審議ご苦労さまでした。

— 了 —