

# 第 1 7 2 回

---

## 杉並区都市計画審議会議事録

---

平成 2 6 年(2014 年) 1 2 月 1 7 日(水)

議 事 録

会議名		第172回杉並区都市計画審議会
日 時		平成26(2014)年12月17日(水)午前10時00分～正午
出席者	委 員	〔学識経験者〕 黒川・村上・関口 〔区 民〕 堤・和田・篠・白石・松枝・寺島 〔区議会議員〕 田中・木梨・山本(あ)・川原口・市橋・原田・大泉 〔関係行政機関〕 浅見・山口
	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・都市再生担当部長・ 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
傍 聴	申 請	0名
	結 果	0名

<p>配布資料</p>	<p>☆郵送分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○配布資料一覧</li> <li>○次第</li> <li>〔審議事項〕</li> <li>○東京都市計画生産緑地地区の変更〔杉並区決定〕 <ul style="list-style-type: none"> <li>・議案書、参考資料（資料1～7）</li> </ul> </li> <li>○東京都市計画 都市再開発の方針の変更〔東京都決定〕 <ul style="list-style-type: none"> <li>・議案書</li> </ul> </li> <li>○東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更〔東京都決定〕 <ul style="list-style-type: none"> <li>・議案書</li> </ul> </li> <li>○東京都市計画緑地（第89号成田西三丁目緑地）の変更〔杉並区決定〕 <ul style="list-style-type: none"> <li>・議案書、参考資料（資料1～6）</li> </ul> </li> <li>〔報告事項〕</li> <li>○玉川上水・放射5号線周辺まちづくりの状況等について <ul style="list-style-type: none"> <li>・玉川上水・放射5号線周辺まちづくりの状況等について（報告）</li> <li>・（仮称）玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり計画概要（たたき台）</li> </ul> </li> <li>○杉並区緑地保全方針の策定について <ul style="list-style-type: none"> <li>・杉並区緑地保全方針の策定について（報告）</li> <li>・杉並区緑地保全方針 概要版</li> <li>・杉並区緑地保全方針 冊子</li> </ul> </li> </ul> <p>☆当日配布資料</p>
<p>議事次第</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審議会成立の報告</li> <li>2. 開会宣言</li> <li>3. 署名委員の指名</li> <li>4. 傍聴の確認</li> <li>5. 議題の宣言</li> <li>6. 議事</li> <li>〔審議事項〕</li> <li>① 東京都市計画生産緑地地区の変更〔杉並区決定〕</li> <li>② 東京都市計画都市再開発の方針〔東京都決定〕</li> <li>③ 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針〔東京都決定〕</li> <li>④ 東京都市計画緑地（第89号成田西三丁目緑地）の変更〔杉並区決定〕</li> <li>〔報告事項〕</li> <li>① 玉川上水・放射5号線周辺まちづくりの状況等について</li> <li>② 杉並区緑地保全方針の策定について</li> <li>7. 事務局からの連絡</li> <li>8. 閉会の辞</li> </ol>

## 第172回杉並区都市計画審議会

都市計画課長 皆様、おはようございます。師走のお忙しい中、ご参集いただきましてありがとうございます。定刻になりましたので、審議会の開催をお願いしたいと存じます。

まず初めに、会議の成立についてご報告をいたします。本日は、事前の中井委員、金子委員からは所用のため欠席というご連絡をいただいております。

まだお越しでない方がいらっしゃいますが、現在のところ18名いらっしゃってございますので、今回、第172回杉並区都市計画審議会は有効に成立をしております。

それでは、会長から開会の宣言をお願いいたします。

会長 それでは、ただいまから第172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ありますので、よろしくお願ひします。

都市計画課長 前回の当審議会におきまして、「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」いわゆる「区域マスタープラン」というものでございますけれども、これに対するご質問、ご意見がございまして、保留にさせていただいたものがございましたので、それについてご報告をさせていただきます。

3つございました。まず1つ目でございますが、「善福寺川がなぜ都の景観基本軸に位置付けられていないのか」というご質問がございました。

これにつきましては、東京都の都市景観マスタープランにおきまして、当然善福寺川も景観軸の1つではございます。ただ、ご指摘の「景観基本軸」というものに関しましては、2つ以上の区市町村にまたがるもののうち、東京の景観形成に重要と思われる11の地域を指定しているということで、今回該当しないというお答えをいただいております。なお、杉並区におきましては、区の景観計画におきまして、善福寺川と妙正寺川につきましても重点地区に指定しまして、都の計画より一歩踏み込んだ独自のきめ細やかな計画づくりを目指しているところでございます。

それから2問目でございますけれども、生活拠点の表の中に〇〇先生のほうから荻窪のほか2箇所入っているのですけれども、「高円寺ではなく、阿佐ヶ谷を入れるべきではないか」というご意見がございました。

都に確認をしましたところ、都の統一基準で評価してございますけれども、まず第1として駅周辺の用途地域において容積率が高いほうを優先すると。これは高円寺、阿佐ヶ谷同一でございます。2番目の優先順位としては、駅の乗降客数の高いほうを選ぶとなってございまして、高円寺が阿佐ヶ谷より残念ながら多い。そういうことで今回阿佐ヶ谷ではなく高円寺を記載させていただいたということです。ちなみに乗降客数を調べましたところ、高円寺は年間約1,800万人、それから阿佐ヶ谷は1,600万人ということで、高円寺が記載されているということでございます。

それから、〇〇委員のほうから、「不足傾向にある火葬場などの都市施設を地域特性に配慮しながら整備を検討する」という記載の中で、「この『火葬場など』というもののの中に樹木葬ができるような墓地も入るのでしょうか」というご質問がございまして、東京都に確認しましたら、東京都のほうとしては想定はしていなかったけれども、その「など」の部分に委員のおっしゃるような墓地も含まれていると解釈して差し支えございませんということでございました。

報告は以上でございます。

会長

今の報告について、何かご意見、ご質問がございましたらどうぞ。

よろしいですか。では、この件は終了して、続いて本日の議事録署名委員を私のほうから指名させていただきますが、山本委員にお願いしたいのですが、よろしくお願ひします。

それでは次に本日の傍聴はどうなっていますか。

都市計画課長

本日、傍聴はいらっしゃいません。

会長

それでは、本日の議題の宣言をよろしくお願ひします。

都市計画課長

本日の議案でございます。審議案件が4件、報告案件が2件でございます。

審議案件の1件目でございますが、「東京都市計画生産緑地地区の変更〔杉並区決定〕」でございます。

2件目は、「東京都市計画 都市再開発の方針の変更〔東京都決定〕」

でございます。

3件目は、「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更〔東京都決定〕」でございます。

4件目は、「東京都市計画緑地（第89号成田西三丁目緑地）の変更〔杉並区決定〕」でございます。

報告案件でございますが、「玉川上水・放射5号線周辺まちづくりの状況等について」、それから「杉並区緑地保全方針の策定について」でございます。

資料はあらかじめご郵送させていただいております。よろしくどうぞお願いいたします。

会長                    それでは、議事に入りまして、審議案件1件目の「東京都市計画生産緑地地区の変更〔杉並区決定〕」についてのご説明をよろしくお願ひします。

都市計画課長        この議案に入ります前に、関連する報告事項がございます。

報告事項の2番目「杉並区緑地保全方針の策定について」これは生産緑地と関係しますので、議案の説明の前にご報告をさせていただきたいと存じます。

みどり公園課長     私からは報告事項2の「杉並区緑地保全方針の策定について」、報告いたします。

杉並区のみどりは民有のみどりが約7割を占めております。近年この民有地のみどりでも、屋敷林・農地といったまとまりのあるみどりが約30年もの間に半減しております。

区では杉並の原風景とも言えるこの屋敷林・農地を重点的に保全に取り組むため、今回「杉並区緑地保全方針」を策定いたしました。

まずこの方針の概要ですが、添付してございます概要版をごらんください。先ほど申し上げました屋敷林・農地の減少の現状とあわせて、課題・解決すべき今後の方向性を打ち出しております。課題としては現在ある保全制度、例えば区の条例による保護指定制度や都市緑地法による市民緑地制度などありますが、これら保全制度が所有者に十分理解、活用されていない、地域の中で屋敷林・農地を残す仕組みができていない、高齢化や後継者不足で維持管理ができない、屋敷林・農地の機能、効用についての理解不足が挙げられ、今後の方向性として所有者に保全

制度を十分活用していただけるよう、制度説明を含めた「保全制度の活用・拡充」、地域で屋敷林・農地が保全できるような地区計画制度などを視野に入れた「保全のためのまちづくり」、ボランティアによる支援体制の構築を進めながら、地域で保全体制ができるようにする「マンパワーの活用」、屋敷林・農地の機能や効用を体感し、その重要性を理解してもらえるようにする「保全のための PR・企画」の4つの大きな方向性を掲げ、屋敷林・農地の保全強化に取り組んでまいります。

概要版の中面の左側をごらんください。この保全の取り組みに当たり、区の中央部に位置し、比較的一団の屋敷林・農地が残っている荻窪一丁目・成田西三丁目地区をモデル地区とし、先ほど述べました4つの大きな方向性で保全施策を展開してまいります。

青枠の「保全制度の活用・拡充」をごらんください。核となっている屋敷林では、保護樹木・貴重木と既になっているものに追加指定等を行い、樹木医を派遣できるようにするなど、維持管理の支援を行ってまいります。また屋敷林の付加価値づくりとして、循環型社会におけるみどりのリサイクルがございします。落ち葉を活用した腐葉土づくりを行い、地域での活用が図れるよう、コンポスト等の資材提供を行っていくことを考えてございします。

その隣の黄色の枠「保全のためのまちづくり」では、「農の風景育成地区制度」の導入検討や、これから開設する農業公園、既存の区民農園等を活用しながら、農に親しむ環境づくりを進めていくことを考えてございします。

また、その下のピンクの枠「マンパワーの活用」では、既に活動されているみどりのボランティアや援農ボランティアの方々を含めた「(仮称)みどりの支援隊」を募集し、屋敷林・農地の保全支援体制の構築を進めてまいります。

また、他の保全団体との情報交換が図られ、活動が長く続けられるよう、ボランティアへの支援体制も考えてまいります。

その左の紫の枠をごらんください。「保全のための PR・企画」ですが、屋敷林・農地の効用についての PR を広報等で機会を捉えて行うほか、屋敷林・農地をお持ちの所有者とタイアップした講座やイベントを企画し、自然観察なども行いながら、例えば夏の涼しさなどを体感する屋敷

林・農地の持つ機能・役割を理解してもらいながら、保全に努めてまいります。

次に、下の「杉並らしいみどりの保全地区の選定」のところをごらんください。

先ほどのモデル地区も含め、区としてどのような場所を残していくのか、それを定めたのが「杉並らしいみどりの保全地区」でございます。この「杉並らしいみどりの保全地区」は、平成 24 年に実施したみどりの顕彰「後世に残したい杉並の屋敷林」がもとになっており、区民が残していきたいと思う屋敷林の中で表彰対象になった屋敷林を中心にピックアップし、選定してございます。

選定基準は杉並の原風景の保全から、屋敷林と農地が一体になったところ、鉄道駅近くで希少な屋敷林が残っているところの 2 視点から、10 カ所の「杉並らしいみどりの保全地区」を選定してございます。概要版の裏面をごらんください。選定した 10 カ所の位置をお示ししてございます。

中面にお戻りいただいて右の面をごらんください。この保全地区では先ほどのモデル地区での取り組みと同様に、保全制度の活用・拡充を初めとする 4 つの柱で保全に取り組んでまいります。

青枠「保全制度の活用・拡充」では、制度の十分な説明、PR を行い、所有者意向を把握しながら必要に応じ、特別緑地保全地区、生産緑地地区の指定など、都市計画制度の活用を図ってまいります。

その下、黄色枠「保全のためのまちづくり」では農の風景育成地区だけでなく、保全を目的とした地区計画や地区施設として環境緑地帯を設ける環境形成型の地区計画制度の導入も検討してまいります。

その下、「マンパワーの活用」は省略しますが、その隣「保全のための PR・企画」では、中ほどに記載のあるアグリフェスタ・農業祭を通じた地場農業の PR。企画では所有者とタイアップした講座・イベントのほか、地産地消流通システムの構築などを行いながら保全に向けた取り組みを進めてまいります。

本紙面の一番下「税制度改正の要請」につきましては、これまで国、都への税制度改正、例えば相続税の納税猶予制度の改正等を要請してまいりました。屋敷林・農地の保全に当たっては、生産緑地の指定要件の

面積緩和等を引き続き要請してまいります。

この保全地区での取り組みに当たっては、モデル地区での検証結果を踏まえ、保全地区での展開を図ってまいります。

概要版裏面、最終ページの「今後のスケジュール」をごらんください。

保全は待ったなしの状況は十分認識してございます。しかし保全できる地域体制、環境づくりも重要と認識してございます。そのため、平成27年度はモデル地区での取り組み準備を行い、28、29年度とモデル地区での保全取り組みを実施して、検証してまいります。その後、30年度から保全地区での取り組みの展開を行う予定でございます。

この緑地保全方針では農地として持ち続けること、営農できることが農地保全にもつながることから、営農支援策が含まれてございます。また特別緑地保全地区・地区計画制度などの都市計画手法を活用し、屋敷林・農地がそのまち、地域において景観形成、ヒートアイランド現象の緩和、災害時の避難場所等、多面的な機能、役割を担っていることを地域で確認する契機としていきたいと考えてございます。

これら保全に向けた取り組みを行うことで、杉並の原風景といえる屋敷林・農地を区民共有の財産との認識のもと、これを地域で守り支え、後世に引き継いでいけるよう努めてまいります。

私からの説明は以上でございます。

都市計画課長

では、引き続き議案1でございます。生産緑地地区の変更についてご説明をいたします。

まず、今日に至る経緯をご説明いたします。

本年7月22日の都市計画審議会にご報告をさせていただきました後、都市計画変更案の作成を進めまして、農業委員会に変更案につきまして意見照会をいたしました。9月25日付で「適当と認める」旨の回答をいただいております。また都知事にも変更案について協議をしまして、9月30日付で「都としての意見はない」旨の回答をいただいております。その後、11月5日から19日まで、都市計画法第17条に基づく変更案の縦覧を行いました結果、意見書の提出はございませんでした。経緯については以上でございます。

それでは議案の説明に入りますが、議案1の「東京都市計画生産緑地地区の変更」と、必要に応じまして参考資料も使いながらご説明をいた

しますので、両方を机の上に開いた状態でお聞きいただければと存じます。資料はよろしゅうございましょうか。

それではまず議案1を1枚めくっていただきまして、計画書。こちら表裏1枚に記載をしてございます。まず表面でございまして「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35.27ヘクタールとなっております。

「第2 削除のみを行う位置及び区域」でございまして、まず番号89の宮前五丁目地内。削除面積が約2,220平米、地区の一部を削除するものでございます。

図面につきましては2枚おめくりをいただきまして、計画図でございまして。上の欄外に図面番号を表記してございます。「1/7」というものをごらんください。こちらは黒く塗り潰してございまして部分が、今回削除になる部分でございまして。区全体での位置関係につきましては参考資料5をご参照ください。区全体の位置関係を表示してございます。

また、現況の写真でございまして、こちら少し戻りまして参考資料2でございまして。参考資料2をごらんください。現況の写真につきましては南東の角から撮影したものでございまして。この土地につきましては区が買い取りをいたしまして、特別養護老人ホームを建設する予定となっております。現在設計中でございまして、平成28年度の開設を予定してございます。

次に番号118、成田西三丁目地内。削除面積が4,870平米でございまして。地区の全部を削除するものでございまして。

参考資料2の図面番号「2/7」をごらんください。こちら黒く塗り潰してある部分が今回削除になる部分でございまして。現況の写真につきましては西側から撮影したものでございまして。

こちらにつきましても区が買い取りを行いました。後ほど議案4で緑地としての都市計画決定をお願いするものでございまして。

3件目でございまして。番号128、成田東二丁目地内。削除面積が約520平米でございまして。地区の全部を削除するものでございまして。

図面番号「3/7」をごらんください。黒く塗り潰してある部分が今回削除になる部分でございまして。現況の写真につきましては南西の角から撮影をしたものです。

こちらにつきましては、都市計画公園、和田堀公園の計画決定区域内でございましたので、東京都に買い取りの照会をいたしました。残念ながら優先整備区域に該当しないということで、買い取らない旨の回答がございましたので、区としてもぜひ取得をしたいということで、交渉を行いましたけれども、残念ながら買い取りに至らなかったものでございます。現在住宅を建築中でございます。

4件目でございます。番号 163、上高井戸三丁目地内。削除面積が 2,790 平米でございます。地区の一部を削除するものでございます。

図面番号は「4/7」をごらんください。こちらにも黒く塗り潰してある部分が今回削除になる部分でございます。現況の写真につきましては南側から撮影したものでございます。

こちらにつきましては、区が公共施設として有効な土地利用の可能性がないということで、買い取りには至ってございません。現在いわゆる建て売り住宅を建設、既に一部はもう竣工している状態でございます。

それでは議案の 1 ページ目にお戻りいただきまして、削除面積の合計でございます。4件で面積は約 10,400 平米となります。

削除の理由につきましては、「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全部及び一部を廃止する」ものでございます。

今ご説明しました裏面をごらんいただきたいと存じます。「第 3 追加のみを行う位置及び区域」でございます。

まず番号 1、井草五丁目地内。追加面積約 760 平米。地区の一部として追加をするものでございます。

図面番号は「5/7」をごらんください。1番と表記をしてございますところのうち、横線ハッチングで表示してございます右の部分に表示してある部分が左側との一団として追加になる土地でございます。

現況の写真は参考資料 2 の裏面になります。ごらんください。こちらの写真は北西から撮影したものでございます。現在植木畑となつてございます。指定に際しましては、道路沿いの万年塀の上部を撤去しております。今後、中を見通せるようなフェンスに改修をしていただくことになってございます。

次に番号 56 の今川四丁目地内。追加面積約 430 平米でございます。

地区の一部として追加をするものでございます。

図面番号は「6 / 7」をごらんください。56 番上の横線ハッチングの部分が追加になる部分でございます。現況の写真につきましては北西方向から撮ったものでございます。

こちらにつきましては、営農者が運営いたします体験型農園の一部とする予定でございまして、果樹の植樹と農機具置き場としてのビニールハウス等を設置する予定と聞いてございます。

続きまして、番号 102 の久我山三丁目地内。追加面積は約 60 平米でございます。地区の一部として追加をするものでございます。

図面番号は「7 / 7」をごらんください。102 番の左側横線が引いてある細長い部分、こちらを追加するものでございます。写真につきましては南側から撮ったものでございまして、ブロック塀の内側 2 メートルほどの部分が追加をする区域でございます。南側につきましては、現在整備中の放射 5 号線に接しているところでございます。

最後でございますが、番号 182、今川四丁目地内。追加面積約 1,070 平米。地区の全部として、新規に指定をするものがございます。図面は 1 枚戻らせていただいて、「6 / 7」をごらんください。現況の写真につきましては南西部から撮ったものでございます。

こちらにつきましては、区が土地をお借りしまして、区民農園として使用していたところでございますが、土地につきましては既に所有にお返しをしているところでございます。所有者が体験型農園を開設すると聞いてございます。なお所有者は番号 56 と同一の方でございますけれども、距離が離れていることから、新規に番号をつけて、生産緑地地区の指定をするものでございます。

議案の 2 枚目の裏にお戻りいただきたいと存じます。議案の 2 ページの裏でございます。追加の合計でございますが、4 件で面積が約 2,320 平米となります。追加の理由につきましては、「農林漁業との調整を図り、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」ものでございます。

次のページに新旧対照表がございます。新旧対照表の下の合計欄をご覧ください。今回の変更によりまして、生産緑地件数及び面積は、変更前 138 件、360,810 平米から 137 件、352,730 平米となります。

図面を飛ばしまして、議案の最後につけてございますカラーの図面でございますが、こちらにつきましては東京都市計画生産緑地地区の総括図となっております。追加、削除の8件の位置を示してございます。

以上で、議案1につきまして説明を終わります。

続きまして、参考資料の説明を若干つけ加えます。まず参考資料1でございますけれども、生産緑地地区行為制限解除の経過が記載されてございます。

解除の理由としては4件とも「主たる従事者の死亡」ということでございます。裏面が追加指定の経過が一覧表となっております。

続きまして、資料2は今、議案の説明のときにご覧いただきました現況の写真です。

資料3につきましては、「生産緑地地区の動向」の一覧表でございます。資料3の一番上の欄を見ていただきまして、平成4年、これは新たな生産緑地法施行後、最初の指定面積でございますが、48.04ヘクタールでございます。資料3の裏をご覧いただきまして、今回諮問しております案を平成26年ということで都市計画決定をいただきますと、表の一番下でございます、35.27ヘクタールとなります。その差は12.8ヘクタール。約4分の1が減少しているということになります。

次に資料4、「生産緑地地区について」でございますが、これは制度の概要等を説明したものでございます。

資料5は区の生産緑地地区の分布図でございます。区の北西部と南西部に多く指定しているところが見て取れるかと存じます。

資料6につきましては、「杉並区での農地保全に向けた具体的な取り組み」でございます。少しご説明をさせていただきたいと存じます。

今、ご説明しましたように、区内の生産緑地地区につきましては新法が施行された直後の平成4年と比較しまして約4分の1が解除になっている残念な状況でございます。区内のみどりの7割が民有地ということもございまして、生産緑地を保全していくことは区内の貴重なオープンスペースの確保、都市部におけるみどりの景観保護の意味からも重大な課題と捉えてございます。生産緑地が今後とも継続的に保全をされていくためには、何より都市農業を続けていくための営農支援、それから後継者の育成、これが何よりも重要なことと考えてございます。

また、残念ながら、相続等により営農を断念せざるを得ない場合の対応としましては、行政として、事前に都市計画の手法等を活用して、緑地の保全策を講じていく必要がございます。その観点から、まず営農を継続していくための支援としましては、今年度、産業振興センターのほうで新設をしました営農活動支援費助成。これなどの制度活用をしております。また、すぐれた営農者に対しまして認定農業者制度等を活用して適用したり、地産地消流通システムの運用などを通じまして、営農者、特に若手の営農者の方のモチベーション、それから営農技術の向上を図ってまいりたいと考えてございます。またボランティアの育成や営農困難時貸付制度によりまして、安定した農業経営の一助にしてまいりたいと存じます。

これら支援策によりまして、都市農業が継続、安定的に営まれてまして、これをもって生産緑地の保全にぜひつなげていきたいというものでございます。

次に行政としまして、農地を緑地として保全している取り組みでございますが、まずは生産緑地制度を十分に周知させていただくことが第一と考えてございます。それをもって、新たな生産緑地地区の指定を少しでも増やしてまいりたいと考えてございます。

参考資料7に添付をしましたチラシを今回作成しました。今後、積極的に生産緑地制度の周知に努めてまいりたいと存じます。なお、このチラシにつきましては、本年7月に農業委員の方を通じまして、いわゆる宅地化農地を含めまして全農家の方に配布させていただきました。現在問い合わせが4、5件、既に入っております。今後の新規指定につなげてまいりたいというふうに考えています。

また、今、緑地保全方針のほうで説明いたしましたけれども、杉並区緑地保全方針で定めますモデル地区での取り組みを通じて東京都の「農の風景育成地区制度」、また農地を緑地として保全していくための地区計画の策定に向けても、検証、検討を進めていきまして、10箇所定めました杉並らしいみどりの保全地区などでの展開を図って、緑地の保全に努めてまいりたいというふうに考えてございます。

長くなりましたが、私からは説明は以上でございます。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

会長                   では、その議案1と今の緑地保全方針についての報告と、どちらでも結構ですから、ご意見、ご質問ありましたら。

委員                   ご説明ありがとうございました。1歩も2歩も踏み込んだ形で緑地を残していこうという態勢がとられてきたのは大変歓迎するところなのですけれども、これまで私有地ということで屋敷林は認知されていて、それを今度は区民の共有の財産として位置付けをしていこうというところの、区民側から見た共通の認識をやはり持っていてもらいたいと思っているのですが、それに関しては資料を拝見したところによると、区民のモニターのアンケート187人の方々のご意見ということでパーセンテージが載っているのですが、このほかに何かそういった意味での取り組みは予定をしているのでしょうか。

みどり公園課長      区民意向調査等で随時緑地の保全意識については伺っているところですので、引き続き区民意向調査、モニターアンケートを通じて行っていこうと考えております。また、モデル地区等での取り組みで、そのエリアに入っていきます。そのときにも区民意向等を十分にお聞きしながら、進めていきたいと考えてございます。

会長                   ほかはどうでしょうか。

もしなければ、この議案1についてはこの変更は原案どおりでよろしゅうございますか。

(異議なし)

では、皆さんご異議ないようですので、この議案1については承認をします。

それでは、次の「東京都市計画 都市再開発の方針の変更」と「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更」については、これは関連すると思いますので、一緒に説明いただいて審議したいと思います。よろしくをお願いします。

都市計画課長       それでは、議案2及び議案3につきまして、ご説明します。

まずお手元の資料の確認とこれまでの経緯について、ご説明をさせていただきます。

お手元の議案2が「東京都市計画 都市再開発の方針」の変更の案でございます。本方針は前回の都計審でお伝えをしました「都市計画区域マスタープラン」を実効性のあるものとするために、市街地における再

開発のさまざまな施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランとして位置付けられるものでございます。

次に議案3でございます。こちらが「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」の変更案でございます。本方針も同様でございます、都市計画区域マスタープランを実効性あるものとするため、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランとして位置付けられるものでございます。

本文に引き続きまして別表1及び附図につきましては杉並区の該当箇所のみ、おつけをさせていただいております。その後ろには、今回の案と平成20年に告示をいたしました現行の方針との新旧対照表を付けさせていただいております。

さらに議案2の都市再開発の方針につきましては、再開発促進地区(2号地区)、誘導地区位置図及び変更位置図を添付してございます。

なお、本文中、黄色いマーカーを引いてある箇所がございます。こちらにつきましては、前回5月にご説明をした原案から修正があった部分でございます。

この2方針につきましては、いずれも東京都が定めてございます方針の変更にかかわるもので、前回の都市計画審議会でお諮りしました区域マスタープランを実効性あるものとするための個別の方針でございます。いずれも東京都決定でございます。両者と密接なつながりがございますので、一括してご審議をいただきたいと存じます。

次に、これまでの経緯でございますけれども、今回お諮りする2つの方針の変更につきましては、今年5月15日に開催をいたしました169回杉並区都市計画審議会におきまして、東京都の変更原案を既に説明してございます。その後、東京都におきましては7月に杉並区を含む各区の窓口におきまして、5月の都計審でご説明した2つの方針の原案を縦覧に供しました。また都庁において公聴会を開催してございます。公聴会につきましては杉並区に関連する意見は出てございません。なお、杉並区における原案の縦覧は1名ございました。

東京都が以上の手続を踏まえまして、最終的な変更案を固めまして、10月10日に各区に対しまして、都市計画法の規定に基づきまして、意見照会がなされたものでございます。今回の回答期限は1月15日と

なっております。

なお、最終案につきましても都市計画法 17 条第 1 項の規定によりまして、杉並区を含む各区の窓口におきまして 1 月 1 日から 15 日の間、区民の縦覧に供してございます。両方針とも杉並区に関する意見はなかったということで、東京都からの連絡を受けてございます。

それでは、議案についてご説明します。

まず、議案 2 の「都市再開発の方針」でございますけれども、都市再開発法第 2 条の 3 及び都市計画法第 7 条 2 項の規定に基づくものでございまして、平成 20 年 6 月に変更して以来、6 年ぶりの変更となります。

本方針は前回の都計審でお諮りしました「区域マスタープラン」を実効性あるものとするために、議案の 4 枚目の本文、1 ページの中ほどにございますとおり、「市街地における再開発の各種施策の長期的かつ総合的に体系づけたマスタープラン」として、「再開発の適正な誘導と計画的な推進を図る」ものでございます。前回ご報告した原案からは文言の言い換え、また追加などによりわかりやすい表現にした部分がございますけれども、内容についての大きな修正点はございません。

次に、本文 2 ページでございますが、本方針に定めるものとしまして、1 として都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項に基づきます計画的な再開発が必要な市街地の区域及び計画事項、これは「1 号市街地」と称してございまして、政令によりまして、特別区全体が対象となっております。

2 つ目でございますけれども、都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項第 2 号に基づく、今特別区全体と申しました「1 号市街地」のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及びその整備または開発の計画の概要、これは「再開発促進地区」または「2 号地区」というふうに呼ばれてございます。

3 つ目でございますが、「再開発促進地区」には至らないものの、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区の概ねの位置及び整備の方向、これを「誘導地区」または「1.5 号地区」というふうに呼んでございます。

次に表紙から 7 枚目の別表 2 をごらんください。杉並区の再開発促進地区でございますが、7 カ所が指定となっております。杉並区の区域におきまして、今回新たに追加いたしますのは、阿佐谷南・高円寺南地

区でございます。この地区は、区が防災まちづくり計画を定めまして、防災不燃化の取り組みを実施している地区でございます。国の密集地事業や都の不燃化特区などの事業が展開していることから、前回の都計審でご審議いただきました防災街区整備方針におきましても、防災再開発促進地区に指定をされました。このため、各方針との整合を図るため、当方針においても新たに再開発促進地区に指定されるものでございます。

なお、荻窪駅南口地区、高井戸西一丁目地区につきましては、それぞれ事業を完了したことから、今回削除となります。こちらについては新旧対照表を見ていただきますと、今回変更案で削除になっていることがおわかりになります。

また、「誘導地区」につきましては、表紙から10枚目、方針の本文の最終ページ、附図の前のページになりますけれども、高円寺北地区を初め4地区が指定されてございまして、変更はございません。

別表1～3、附図につきましては、前回の原案からの修正はございません。

議案2の説明は以上でございます。

次に、議案3「住宅市街地の開発整備の方針」について、ご説明をさせていただきます。議案3をごらんください。

本方針は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条及び都市計画法第7条の2等の規定に基づくものでございまして、都市再開発の方針と同じく、平成20年6月に変更となって以来、6年ぶりの変更となります。

本方針につきましても、「区域マスタープラン」を実効性のあるものとするため、議案4枚目の本文の1ページ、策定の目的でございますが、こちらにありますとおり、「良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランとして」の位置付けをするものでございます。

あわせまして、住宅市街地に係る土地利用、市街地再開発事業、都市施設等の計画を一体的に行うことで、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること。また民間の建築活動等を適切に誘導する等を目的としてございます。

次に2ページ目でございますが、本方針では住宅市街地の開発整備の

目標、良好な住宅市街地の整備または開発の方針、重点地区の整備、または計画概要を定めてございます。

3 ページでございますけれども、「住宅の建設及び更新、良好な住環境の確保等に係る目標」としまして、「目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成」など、10 の目標を定めてございます。

本文4 ページ、3 (1) をごらんください。「住宅市街地における土地利用」でございます。環状7号線内外での土地利用の方針が示されてございます。概略を申しますと、環状7号線外側につきましては低層または低中層を主体とした住宅地を形成するものとし、環状7号線内側は原則として中高層住宅地等へ誘導するというものでございます。今の住宅市街地の整備開発の方針では、杉並区が属します都市再生ゾーンにおきましては、木造住宅密集地域における不燃化の促進、建物の高さ制限、敷地面積の最低限度を定める等による良好なまちなみ形成の推進等を定めてございます。

6 ページ冒頭の部分でございますけれども、黄色いマーカーが引いてございます。こちらが前回の原案から唯一修正があった部分でございます。高度経済成長期に建設された大規模団地への対応が追記されてございます。

4 「重点地区等の整備又は開発の方針」でございますが、重点地区では住宅市街地のうち一体的かつ総合的に整備、開発すべき地域を「重点地区」として設定することとなっております。この選定には原則として都市マスタープランにおける重点供給地域のうち、都市計画の決定、事業の実施が見込まれるものを選定することとしてございます。

杉並区における「重点地区」でございますけれども、議案の7枚目、別表にございませうとおり、新たに追加するのは「16 阿佐谷南・高円寺南地区」、「17 和田一丁目地区」、「18 宮前三丁目地区」、「19 本天沼二丁目地区」を含め15地区となります。

阿佐谷南・高円寺南地区は、先ほどの都市再開発の方針と同様の理由で追加をするものでございます。和田一丁目ほか2地区につきましては、都営住宅等の建て替え計画の進捗によりまして、新たに指定がなされるものでございます。

前方針で重点地区に指定されておりました荻窪二丁目地区、高井戸西

一・二丁目地区、桃井三丁目地区につきましては、集合住宅の改築、建設事業等が完了しましたことから、今回削除となります。こちらにつきましても新旧対照表をご覧くださいますと、今回変更案が空欄となっております。

住宅市街地の開発整備の方針の説明は以上でございます。

最後に、今後のスケジュールを一括してご案内いたします。

この2つの方針につきましては、都からの意見照会に対する回答期限が1月15日となっております。都は、区の意見を集約しまして2月6日、東京都都市計画審議会に諮問しまして、その答申を経た上で3月初旬に決定・告示を行うというふうに聞いてございます。

議案2及び3につきましてのご説明は以上でございます。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

会長 どうもありがとうございます。では、どうぞご質問、ご意見。どちらの議案でも結構です。

委員 議案第3号の新旧対照表の3ページから4ページにかけて変更案の部分なんですけれども、「環状メガロポリス構造の実現に」という言葉があるんですけれども、この「環状メガロポリス構造の実現」というものには外環は含まれているのかどうか。この文章からすると、そのものずばりで書いてあるというよりかは、それに基づいて云々かんぬんという前文のようにも感じるんですけれども、この変更案自身が外環の推進というものをうたっているのか。そう捉えているのか、そうではないと捉えているかをお聞かせいただきたい。

それから集約型の地域構造……。

まずそれをお聞かせください。

都市計画課長 前回の「区域マスタープラン」の中に「環状メガロポリス構造」のご説明があったと思います。今、委員のご指摘があったとおり、この「環状メガロポリス構造」というのは、一番大きなところというのは東京圏、東京を含む周辺の県を含めますけれども、広域ネットワーク。この基盤整備を図って、それぞれのコアな地域を結んで連携して、東京圏としての発展をするというところでございますので、この交通の基盤整備というものについては外環道、それから圏央道、これも含まれてございます。

委員 つまり、ここでの変更案というのは文脈から言って、この変更案は外

環も推進するということをうたっていると捉えているのか、そうではないと捉えているのかを聞かせていただきたい。

都市計画課長　この「環状メガロポリス構造」というものは、「東京都市づくりビジョン」というものが改定されたときに出ました。これに基づきまして前回ご諮問させていただきました「区域マスタープラン」が出来てございます。従いまして、環状の整備促進を図るということは今回の計画の中に当然盛り込まれているものでございます。

委員　それから、こういう基盤を整備して行くとともに、同じく4ページの変更案のところに、「東京の市街地を集約型の地域構造へ再編していく」ということの意味は、色々読んだんですけどもよくわからなかったのですが、何を意味しているのでしょうか。

都市計画課長　前回の「区域マスタープラン」でもあったんですけど、例えば杉並区が属する誘導ゾーンにおいては、生活拠点、これは駅前を指定していますけれども、こちらに商業であるとか文化であるとか、様々なものを集約して、居住環境を整えていくという方針が出ています。杉並区においても多心型まちづくりということで、駅を周辺として様々な機能を集約して、住みやすいまちをつくっていくということが整合性をとっているところでございます。

委員　わかりました。

それから、阿佐ヶ谷住宅についての記述があるんです。議案3号の9ページで「阿佐ヶ谷団地地区」というものがありまして、文面を見ますと問題はないように感じるんですけども、ただし、現在はもうこの阿佐ヶ谷団地の住宅の整備というものは、要は第一種低層住宅専用地域に6階建て20メートルを建ててもよしとするという計画が決まって、進んでいるわけです。

9ページの阿佐ヶ谷団地の部分の上から5マス目の「土地の有効利用を図る」というのは、そのものずばりこの第一種低層住宅専用地域に20メートルの建物を建てるということを意味しているのかどうか、聞かせてください。

都市計画課長　阿佐ヶ谷団地につきましては、既に条例改正をして地区計画を定めてございます。「土地の有効利用」ということでございますけれども、当然高さをとって公共的なオープンスペースを広くとるということで有効

な土地利用を図るというものでございます。

委員

最後に少し外れるかもしれませんが、これで終わりにします。

この点で、「道路・公園等の整備及び公開空地・避難場所の確保を図り」ということで「周辺の環境に配慮」と書いてあるのですが、実はもう既に、工事車両だけでもかなり沿道側の阿佐ヶ谷団地の青梅街道を向いているほうは、相当道路の事情が厳しい、接道が狭くて。しかもすぎ丸の通り道ということもあって、大変な混雑が起きているかなというそういう声が起きているんです。

住宅ができれば、数百台の車がそこに駐車することになるわけです。それについて当初、この計画について、東京都はかなり懸念をしていたと思うんですけれども、その後、東京都はその接道については是とするというような回答を何かでしていたような気がするんですけれども、やはり工事車両だけでも相当混雑してしまっていて、これできた後にどうなってしまうのかなど。この点で、区としては、東京都は環境に配慮した計画になっていると、これで行きましょうということに太鼓判を押してしまっているんですけれども、杉並区としてはどう考えているのか。少し具体的になってしまって申し訳ありません。

都市計画課長

この住宅開発の方針では、先ほどご説明したとおり、阿佐ヶ谷住宅地区計画を定めてオープンスペースを広くとって、事業を変えながら、環境に配慮するということで、現在工事が始まったばかりでございますけれども、今後は住宅ができて数百台止まりますけれども、住宅でございますので、平日に数百台一週に出るということは当然ないというふうには思っています。

ただ、交通量は当然増えることは間違いのないわけでございますので、今後も道路等の基盤整備については、区としてもできるところについては、継続していきたいとは考えていますけれども、なかなかご案内の通称「鎌倉街道」と言われるところにつきましては非常に狭くて、整備幅が大変な事情がございますので、今後の安全対策については十分区としても留意していきたいというふうに思っています。

委員

読み進めていまして、具体的にイメージがしづらい部分がありました。それを3点お伺いすると、そのほか2点お伺いします。

まず住宅市街地の開発整備の方針の3ページですが、「目標7 市場

におけるルールづくり」ということで、「都民が安心して取引できる住宅市場の実現に向け」ということで、ルールづくりということがありますが、この「ルール」というのはどういうものを指しているのか。

あと、同じように5ページの左側の②の東京湾の上の部分なんですが、「既存不適格マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能にするため、法整備を国に要求していく」というところの「法整備」というのはどういうことの法整備になるのか。

同様に、4ページの左側の一番下の一番右の部分ですが、「住宅地のマネジメントの促進」という言葉があるのですが、この「マネジメント」というのはどういうことを指しているのか、まずお伺いします。

住宅課長

まず、「市場におけるルールづくり」については、東京都として今後、東京都及び不動産業界と協議を進めながら、ルールづくりに努めていきたいということを言っていますので、まだ具体的に形にはなっていないというところのようでございます。

次のマンションの建て替えが行われる法整備ということなんですが、「マンション建替え円滑化法」という法律があるんですけども、こちらのほうは耐震不足のマンションについて売却をしやすくしたり、容積の緩和を行って建て替えを推進するというような形で、マンション建替え円滑化法の改正が行われたというところで、施行がまだされておられませんので、今後そういった形で推進していくというような法律もできてございます。

あと、住宅地のマネジメントの推進ということは、良好な住宅市街地整備の方針ですので、良好な住宅市街地を推進していくための各種施策等をトータル的に推進していくというようなイメージですので、個別具体的に何を行うというものではございません。

委員

ありがとうございました。

では、一番最後の部分の「マネジメント」というのは幾つかある方針を複合的に進めていくということの理解でよろしいでしょうか。

あと、マンションの「法整備」というのは既にされているものの、施行を早くしていくということでしょうか。

住宅課長

済みませんでした。「マンション建替え円滑化法」というものは既に

ございます。こちらは普通のマンションを建て替えしやすくということで、合意形成とかもしやすいような形で行ったものなのですが……。

会長

そうじゃないでしょう。円滑化法ではないことを言ってるんじゃないか、これ。円滑化法で合意をとるのを全員合意でなかったらいけないというものを5分の4まででいいというふうにしてあるんだけど、多分これは。「既存不適格」というのは、要するに昭和38年ぐらいまで実は用途・容積率制度じゃなかったんです。

住宅課長

済みません。そこのところに付け加えさせていただきますと、今、会長がおっしゃられましたように当初、容積率が用途地区というような言い方だと「第七種」という形で、例えば700パーセントの容積率があったところが、現在は500パーセントにダウンゾーニングされているようなところが既存不適格マンションでして、杉並でも青梅街道沿いにもございます。甲州街道沿いの保全。そういった既存不適格マンション……。

会長

だから、そうやって具体的に言わないと、さっきのだと何を言っているか。あなた自身が認識していないんだと思ったんですよ。

住宅課長

沿道沿いの老朽化しているマンションはなかなか同規模のものが建たないということで、耐震化、建て替えが進んでいかなかったと。既存にあるマンション建替え円滑化法だけでは進んでいかなかったので、今後は耐震不足の建物について、建て替えしやすくするために改正を行ったというものでございます。

委員

ありがとうございます。恐れ入ります。了解しました。

次に質問なんですけど、3ページの左側の目標1というところに「震災等に対する高度な防災機能や、低CO<sub>2</sub>など優れた環境性能」という文言があります。区内の重点地区のところを読み進めていくと、大きく分けまして災害対策のものと、公営住宅など大規模な建て替えに関するものが含まれているんですけど、私としては大変残念ながら、この低CO<sub>2</sub>を目指したこの重点地区というものが盛り込まれていないように思うんですけど、それが理解として正しいのかということ。あと他地域の情報が今回盛り込まれていないのですが、例えば他地域ではこういった低CO<sub>2</sub>を目指した取り組みというのが重点地区に選ばれているところがあるのかどうか。2つお願いします。

都市計画課長

このCO<sub>2</sub>削減ということで他の区に盛り込まれているかどうか、少し

今確認させてください。済みません。後ほどお答えいたします。

委員

ありがとうございます。了解しました。よろしく申し上げます。

最後になりますが、同じ3ページの目標2のところに「地域における生活サービスとの連携」ということで、「地域・社会の中で必要なサポートを受けながら安心して暮らせる住生活の実現を図る」ということで、「高齢者世帯や子育て世帯など」ということがうたってあります。今回見直しが区のほうでありました総合計画の中では、高齢者とともに障害者の方々の文言がきちっと織り込まれてきていると理解しているんですが、この「など」という中には、障害者の方々の生活ということも含まれているのか。そうであるならば、「障害者」という形できちっとこの中に盛り込んでいってもいいのではないかと考えるんですが、いかがでしょうか。

都市計画課長

当然、障害者の方のことについても、この「など」に含まれていると認識をしています。表記をするかどうかについては今後東京都のほうと話をさせていただきます。

委員

ありがとうございました。

会長

ほかは。

委員

議案3の6ページに黄色いマークでつけてありまして、大規模団地とかそういういったところの開発に伴って、今後周辺地域の色々な活力を生み出すような課題に取り組み、維持、向上を推進していくということが書いてあるんですが、杉並区は割合、阿佐ヶ谷団地とか、一団地の改正とかそういうときに地区計画で変えるというようなときに、1つ1つの物件で場当たり、場当たりと言ったら少し悪いのですが、1つ1つの物件でやっているんですが、世田谷区では一団地での地区計画への変更とか大規模な敷地が出た場合の整備についての指針を持っているんです。大体どういうふうなことをしていくのか、周辺地域も地区計画を含んで周辺環境を改善していくようにするという方針を持っていて、その方針に基づいて団地が変えるという状況が出たときに全体を含めた地区計画をつくるようなことがプロポーザルで出されるという形をどんどんやっているんですけど、杉並の場合はちょっと1つ1つでその状況に対応しているので、周辺地域にまでその効果が及ぶ状況がつかれていないように思うんですが、そういったことについて阿佐ヶ谷団地のことで結

構それで時間食ったりしたわけですから、大規模な種地が出た場合の周辺状況との勘案で開発を考えていくような指針をつくる意思がおりかどうか少し質問したいのですけれども。

都市整備部長

委員のご指摘ですが、杉並区ではこれまで個別の大規模団地について、その都度、適切に対応してまいりました。現時点で大規模団地の想定を事前に周辺地域を含めて総合的な指針をつくるということは現時点では申し訳ございませんが、現在そうなってはございません。今、会長職務代理のご指摘、意見につきまして、区のほうとしてこういう意見があったということをご報告させていただいて、今後ちょっとどういうことができるか、進めさせていただきたいと思います。

委員

お願いします。

会長

ほかはどうですか。

では、ちょっと私も会長ではなくて、委員として少し質問したいのですが、この議案3の3ページ「目標4 公共住宅ストックの有効活用」というんだけど、これはずっと都営住宅の団地はそのまま残していくということなんですか。逆に言うと、むしろもっと全体から見ると、空き家の問題があるから、そういう空き家を助成しながら団地を少しずつ減らしていくほうが全体にとっていいんじゃないかと思うんです。

多分、東京都の住宅の人たちはそれは猛反対するはずなんですが、マーケットの中にこれだけ空き家があるのに、それを有効活用しない法はない。それである種いろいろな人たちがいろいろな地域にまじり合っていくという要素もあるので、ここを余り強調していると、後を見ているとみんな都営住宅の改築、改築やりますということばかり書いてあるんです。そこら辺は少し東京都としては、次の少子高齢化社会でどんなふうになんか安心、安全で暮らせるか。そういう意味で都営住宅というような形ではなくて、色々なところに皆さんが入れるような地域にしていったほうがいいんじゃないかという。都市計画的なセンスで見ると、そのほうがいいんじゃないかと思うんですけど、どうでしょうか。

委員

まさに今、私はそのことを申し上げたんですけれども。大学では高齢者施設とか子どもの施設とかそういう……。

会長

さっきのでは全然意図がわからない。

委員

そういうことを含めて、周辺の道路整備も含めた地域に還元するよう

な一団地の地区計画の変更というやり方への方針を区が持っているんです。ですから、それを踏まえて、東京都の都営住宅の建て替えも考えてくれるので、そういう方針を持ったほうが、区としてはやりやすいんじゃないかと。

会長 いや、これに文句つけたいの。意見つけたほうがいいと思って。

委員 ああそうですか、はい。

会長 そうじゃないとこれはこれで決まってしまうたら、「これどおりだからできません」と東京都が突っぱねたら終わりなんです。

委員 矛盾してますよね、2つ。

委員 これは今の会長のお話もそうであるんですが、今後、高齢時代になっていったときの空き家対策について、全然触れてないんですね。ですから、先ほどの団地の再生、それから都営住宅の有効活用も含めて、根本的には戸建ても集合住宅も全般に渡って、東京都は空き家が相当出てくる。それが公共住宅地だけでなく、いわゆる民間マンションも空き家の発生というものは相当出ているはずなんです。これを東京都は空き家対策を言わないというのはどうもおかしいのではないかなというのは、これ、一瞥してそう思いました。ぜひ検討して出されたほうがいいかなと思います。

会長 いや、答弁はいいですよ。そういう意見が出たということを経済圏に伝えるということ。

委員 私も今のお話、大変おもしろい提案だと思います。特に私は建築の行政の中で、集合住宅にまだ生かしておけるような、構造的にまだ使えるようなものをすぐ建て替えということには行かないで、例えば住宅ローンの調整だとか、用途の変更だとか、基準法で今極めて難しいような内容だけれども、資産としての有効な活用をするという方法を考えていくということも実は建築の世界にとってはとても大事なことのような気がするのです。そういうような方面へのリニューアルと言うのでしょうか、そういうふうなことも含めて、こういう「住宅のあり方というものをもちょっとみんなで考えようよ」というような意見をここであわせて提案をさせていただいたらいいのではないかなというふうに私は思います。

都市計画課長 先ほどの〇〇委員のご質問について調べさせていただきました。

残念ながら CO<sub>2</sub> 低減を目指した地区指定というのは他区にもございま

せん。

会長           ほかはいいですか。もしなければこんな意見を少し区長がいうときにこの審議会ではそういう意見が出たということをご配慮願いたいと思います。

委員           もし決まるのでしたら、2件だけ言わせていただきたい。

会長           どうぞ。決まるわけじゃないですよ。こういう意見が出たというのを今度区長さんが東京都に言うわけですから。

委員           質疑でなくて意見の表明で。

私としては議案第2号、第3号、いずれも杉並区にかかわる変更点についてはおおむね理解するものです。ただし、第3号については一部、外環道を推進する立場に立った変更点があること、またかねてより計画に反対してきました阿佐ヶ谷団地の計画が具体的に含まれている点など、少し了承しかねる点がありますので、第3号議案には反対という立場であります。

それから議案2号、3号、いずれも杉並区に関係ないので反対立論にはしないわけですが、臨海副都心開発の記載など大型開発への傾向が少し目立ってきているなというふうに感じました。その点は懸念として指摘しておきたいと思います。

以上です。

会長           ほかにご意見ありますか。

委員           私もこの場をかりまして強く意見を表明しようと思うんですが、先ほどご確認いただいた低CO<sub>2</sub>などすぐれた環境性能に関してのほかの例がないということで、しかしながら、目標の1番に掲げられているというところに大変矛盾を感じます。都のほうでも積極的に都内でこういったことに取り組んでいる地域はないのか、リサーチをしてもらったり、やはり積極的に取り組みをしてもらいたいと考えています。

会長           どうもありがとうございました。ではこの議案2、議案3については今の意見を考慮して、区長に提示、有効に活用していただければと思います。

それでは次の議案4「東京都市計画緑地（第89号成田西三丁目緑地）の変更」、これについてご説明よろしくをお願いします。

みどり公園課長   私からは、議案4の東京都市計画緑地（第89号成田西三丁目緑地）

の都市計画変更について、ご説明をさせていただきます。

本案件は先ほどの議案1の東京都市計画生産緑地地区の変更で削除となります番号118、地区名「成田西」の生産緑地と関係するものでございます。

なお、本案件の番号東京都市計画緑地第89号の「89」については、東京都の都市計画緑地の通し番号で、89番目の都市計画緑地という意味でございます。

最初に配付資料の確認ですが、表紙に「東京都市計画緑地の変更について（案）一第89号成田西三丁目緑地一」と記されているもので、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枚から成ってございます。全てお手元でございますでしょうか。不備があればお申し出ください。よろしいですか。

初めに、今までの手続の概要について、参考資料のほうを見ていただきながらご報告させていただきます。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す。手続の概要ですが、平成26年11月4日午後7時から松溪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、この説明会の案内を計画予定地周辺半径およそ250メートルの範囲、約1,500戸にチラシを各戸配布してございます。その結果、37名の方々にご出席いただきました。住民説明会では都市計画緑地とすることにはご理解とご賛同をいただき、今後は地域の皆様のご意見を伺いながら、引き続き緑地の設計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、事前に都知事との協議が必要となりますが、11月5日付で今回の都市計画変更の協議について「都として意見はありません」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、11月21日から12月5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において行いました。その結果、3名の方から意見書の提出がございました。意見書の内容については後ほど説明させていただきます。

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と周辺状況について説明させていただきます。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。杉並区の都市計画公園・緑地の配置の特徴としては、善福寺川、神田川、妙正寺川といった河川沿いに多く広がっていることが上げられます。これらの比較的大きな都市計画公園のほかに、主として街区内に居住する人たちの利用を目的とした住区基幹公園として、現在 46 カ所の街区公園が都市計画決定されてございます。次の資料 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 26 年 11 月 1 日現在の数値として、計画決定箇所は 64 カ所で、面積 175.34 ヘクタール、うち、区民の皆様にご利用いただいている供用済箇所としては 60 カ所で、面積 90.46 ヘクタール、計画面積に対する供用率としては約 51.6%となっております。今後未供用部分の整備も課題かと存じます。

資料 4 をごらんください。第 89 号成田西三丁目緑地の現況写真でございます。計画地内は体験型農園として利用されていた畑が広がっております。なお、計画地は平成 26 年 4 月に前所有者との間で用地売買契約を締結し、現在は杉並区土地開発公社の所有となっております。

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。周辺には都市公園として成田西公園、天神橋公園などが配置されてございます。

資料 6 は案の縦覧期間中にいただいた意見書についてです。意見の要旨は区民が利用できる農園としての活用を希望するものでございました。区の見解としては、資料に記載のとおりでございます。

それでは、案件の説明に入らせていただきます。

議案 4 の表紙をめくっていただきますと、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、都市計画緑地の配置、農の風景を保全し、都市景観の向上に資するため、東京都市計画緑地として計画地の名称、区域、面積の追加変更をするものでございます。緑地の名称は「第 89 号成田西三丁目緑地」。位置でございますが杉並区成田西三丁目地内で、面積は約 0.44 ヘクタールとなります。

1 枚めくっていただきますと、旧はありませんが、新旧対照表です。

次をめくっていただきますと、総括図として A 3 判の都市計画図に本緑地の位置を示してございます。丸で囲んだ中の赤で囲ってあるところが計画地でございます。当地周辺北東方向約 1,800 メートルのところに

阿佐ヶ谷駅がございす。西側 700 メートル程のところ環状 8 号線、また南側には五日市街道がすぐ傍らにございす。用途地域は第一種低層住居専用地域でございす。

一番最後に公園計画図をつけてございす。緑色の太枠で囲まれた部分が、今回の計画地の範囲となります。計画地周辺地区は戸建て住宅を中心としたみどり豊かな住宅で、東側には都立善福寺川緑地が広がってございす。

杉並区まちづくり基本方針では善福寺川流域は農地、樹林地を可能な限り保全し、奥行きのあるみどりの帯を形成していくこととしておりす。また、杉並区みどりの基本計画では、身近なみどりを守る施策として、農との触れ合いの機会の充実を掲げてございす。さらに先ほども報告いたしました杉並区緑地保全方針では、農地や屋敷林について積極的に保全に取り組む方針が示されてございす。これらの計画を踏まえ、当該地を都市計画緑地とすることにより、区としては農業公園の整備を目指し、近傍の屋敷林を含めた農の風景の保全及び都市景観の向上が図られるものと考えてございす。

こうしたことから成田西三丁目地内における約 0.44 ヘクタールの区域について、都市計画緑地として追加し、都市計画変更をするものでございす。

また、本審議会の前々回の第 170 回杉並区都市計画審議会の場で、農業公園の種別についてご質問がございす。他自治体での事例を参考に特殊公園との位置づけを考えている旨、答弁をいたしましたが、自然的環境の保全、都市景観の向上との視点から、緑地として整理いたしました。

本案件について、都市計画決定をご承認いただければ、早急に事業認可を取得し、貴重な農地の保全活用を目指し、地域の皆様とともに話し合いを進めながら、農業公園を目指した緑地として整備してまいりたいと考えてございす。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

どうもありがとうございました。では、どうぞご意見、ご質問を。

今、ご説明の中にありましたように、当初「特殊公園」ということで位置付けしたい、位置付けができるというお話だったんですが、「緑地」という形で今回出てきていると。その違いというか、今後の扱いの

会長  
委員

違い等を教えていただければと思います。切りかえた経過をもう少し説明していただければと思います。

みどり公園課長 「特殊公園」というのは、主に墓園とか植物園とかそういう目的がはっきりしたものであるということになってございます。また、「緑地」については自然的環境の保全、そして景観向上というところで、今回は農の風景の景観の保全というところもありまして、「緑地」として整理いたしました。こちらについては、会長等にもアドバイスをいただいております。

会長 ほかはどうでしょうか。

委員 ありがとうございます。ここは「農業公園」と先に私どもも言っていたところがあるんですが、それは「緑地」という位置付けで考えるということなんでしょうか。そういうふうに言ったときに「公園」の場合は誰もが使えるという考え方があると思うんですが、農業をやるための緑地というふうな位置付けになると、私がずっとこだわっていた障害者の方もそこに来て農作業ができるということがどこ行ってしまうのかなという心配がありまして、少しそこを伺いたいと思います。

みどり公園課長 緑地の中でも区民が憩える場というふうな形での機能を付加することができます。また、農地として従前使われてきた場所ですので、相応の農業公園として、緑地として扱っている他自治体もございます。ですので、緑地という形で整理いたしました。また、障害者の方の利用については今後の設計を進めていく中で十分に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。都市計画ではこの都市緑地でこれだけの規模ということまでしか決められてないんですよ。あの課長さんはそう言っているけれども、本当にそうなるかどうかは我々はわかりません。むしろ、それは議員の立場で「ちゃんと今からいろいろ整備します」と言うからそれをチェックしないと、どこかへ雲散霧消する可能性がありますから。審議会としてはこれ以上何も言えないです。

ほか、ないですか。もしなければ、では緑地としての案、ご承認いただけますか。

(異議なし)

ありがとうございます。

そうするとこれで審議事項は終わりになって、報告事項2つあるうちの「玉川上水・放射5号線周辺まちづくりの状況等について」の報告を受けたいと思います。よろしくお願いします。

まちづくり推進課長 私からは玉川上水・放射5号線周辺のまちづくりにつきまして、今後の議論のたたき台といたしまして、まちづくり計画の概要を作成いたしましたので、ご報告いたします。

今後、地域住民の意見も聞きながらまちづくり計画を取りまとめまして、まちの将来像や課題解決に向けた具体的な方策を示してまいります。

「まちづくり計画概要（たたき台）」ですが、A3色刷りの参考資料のほうでご説明したいと思いますので、ご覧いただきたいと思います。

まず、左上から行きますが、「まちの概要と背景」です。この地区は玉川上水を中心に北側にはゆとりのある低層住宅地、南側には大規模敷地が立地しておりまして、現在、放5の整備が進められているところでございます。このまちで長い歴史を持ちます玉川上水によりまして育まれた愛着や誇りなどを継承しつつ、放5の整備による環境変化に対応したまちづくりが必要となっているところでございます。

次にその隣、右上のほうになりますが、対象区域のゾーン分けとその特徴を記載してございます。計画の対象区域を「放射5号線沿道ゾーン」、「一般住宅地ゾーン」、「大規模敷地ゾーン」、「みどりのゾーン」、「商店街ゾーン」の5つのゾーンに分けました。

まず「①放射5号線沿道ゾーン」でございますが、ここは放射5号線の整備による環境の変化が大きいゾーンでございます。②の「一般住宅地ゾーン」でございますけれども、ここは比較的ゆとりのある低層の戸建て住宅が主体のゾーンとなっております。③といたしまして「大規模敷地ゾーン」でございますが、ここは岩崎通信機や都営住宅など大規模な敷地に中高層の建物が建ち並んでいるゾーンとなっております。④といたしまして「みどりのゾーン」でございますが、ここは史跡である玉川上水、整備される遊歩道、緑地、環境施設帯とあわせて、みどりの厚みがふえるゾーンでございます。最後になりますが、⑤といたしまして「商店街ゾーン」でございますが、ここは駅からつながる岩通りの商店街でございまして、身近な商業施設が集積するゾーンとなっております。

左上側に戻っていただきまして、5つのゾーンごとに課題を整理させていただきます。

「①放射5号線沿道ゾーン」につきましては、歴史やみどりのある玉川上水の環境に配慮して整備される道路の沿道にふさわしいまちなみづくりが課題となっております。「②一般住宅地ゾーン」につきましては、狭あい道路の拡幅やみどり豊かな住環境の維持と創出が課題となっているところでございます。「③大規模敷地ゾーン」につきましては、周辺の低層住宅地や玉川上水のみどりとの調和や区界通りの歩行空間の創出が課題となっております。「④みどりのゾーン」につきましては、他のゾーンへのさらなるみどりの広がりが課題となっております。最後に「⑤商店街ゾーン」でございますが、駅からのにぎわいのつながりと安全な歩行空間の創出が課題となっているところでございます。

その下の「まちづくりの方針」でございますが、土地利用、みどり、景観、安全・安心の4つの観点から、それぞれまちづくりの方針を立ててございます。

まず、「土地利用」につきましては、「放射5号線沿道ゾーン」では中層住宅を中心とする良好な市街地の形成と地域に親しまれる店舗や後背地の環境に配慮したまちなみを誘導することによりまして便利で住みやすいまちをつくることとなっております。「一般住宅地ゾーン」では、現在の良好な住環境をより高めるとともに、将来見込まれます敷地の細分化を抑制することによりまして、良好な低層住宅をつくります。「大規模敷地ゾーン」につきましては、玉川上水や住環境と調和した中層建物と地域に貢献するゆとりの空間の創出を誘導することによりまして、住環境との共存を図ってまいります。

「みどり」につきましては、区の緑化推進事業の活用や土地所有者等の協力を得まして、放5沿道や生活道路周辺の緑化を推進することによりまして、みどり豊かなまちにいたします。

「景観」につきましては、区域全体で良好な景観を創出するための基準をつくり、建物や屋外広告物につきましては、玉川上水の歴史やみどりとなじんだ景観をつくることにより、住み続けたくなるまちにしていきます。

「安全・安心」につきましては、重点整備路線を定めて、狭あい道路

の拡幅整備を行いまして、さらに土地所有者等の協力を得ながら、すみ切りや歩道状空地を確保することによりまして、安心して住めるまちにします。

これらの方針に基づきましてまちづくりを進めていくことにより、一番下の行になりますけれども、このまちの将来像「玉川上水のみどりを活かし、住環境と交通環境が調和したまち」を実現してまいりたいというふうになってございます。

最後になりますけれども、1枚目のA4のものに戻っていただきまして、裏面の下のほうの2になりますけれども、「平成27年度までのスケジュール」ということで記載させていただいておりますが、平成27年1月から地域住民の意見聴取を開始いたしまして、秋頃にはまちづくり計画の中間のまとめをいたしまして、地区計画素案、地区計画原案等の検討を進めてまいりたいというふうに考えてございます。

私からは以上でございます。

会長  
委員

報告でございますが、何かご意見ありますか。

これから、1月から住民の意見を聞いていくということですが、1点もう既に声は上がっていると思うのでお聞きしたいのですが、何といても放射5号線のこれだけの道路ができると、一番気になるのはその沿道です。特に一般住宅地ゾーンということで、低層の戸建て住宅が主体のゾーンとありますが、一般論としては放射5号線の沿道は用途地域が緩和されていってしまうのかなと。ただし、それについては沿道の人の声がどうなっているのかというのが気になるのと、やはり、さらに沿道の裏の住宅の人たちの声がどういうふうになっているのか。

私はむやみやたらと一般論でとにかく道路の脇は高くしていいというふうにしなくてもいいのではないかと。地域の人たちの声を受けて、環境に配慮した特別な地域にしていくということが必要なことだと思いますけど、どうでしょうか。

まちづくり推進課長 まず沿道の住民の方々の声はどうかということでございますけれども、まちづくり構想が出てから4年が過ぎているところでございまして、放射5号線の整備もかなり進んでいるような状況になっている中で、やはり沿道の人声といたしましては、早く土地利用の方針といたしますか、用途を含めて決めていただきたいと。そうでないと建て替えが

進んでしまうというような意見がございます。

また、その北側の一般住宅地ゾーンの人たちのご意見といたしましては、やはり沿道沿いには高い建物が建つのではないかとというようなことも危惧されているところがございます。まちづくり構想におきましてもそこは用途としては一中高というようなことも出てございますので、そういったことでその北側の一般住宅地の方々につきましては、住宅環境であるとか、風通しであるとか、そういうのがどうなってくるのか。また今まで見えていた玉川上水のみどりが見えなくなることもあるのではないかと。そういうような意見がございます。

委員 今のお話を聞きますと、要は沿道の人たちは用途地域の緩和を求めている。その裏の人たちから以北は用途地域の緩和を求めているということで、意見が分かれているということでしょうか。

まちづくり推進課長 沿道の住民の方を全て当たったわけでもございませんし、その北側の一般住宅地ゾーンの人々の意見を全て当たったわけではないので、そういったことでひとくくりになるとは思ってはございませんが、地域に入って意見を聞く中では、そういった意見が聞かれたということがございます。

委員 やはりこれからだということですが、丁寧な聞いていただきたいなと。最終的な結論というところで強引なやり方はやめていただきたいなと。なるべくなら、区民が話し合えるような場所みたいなものがあるといいのではないのかなという気はします。以上です。

委員 私、これまでかねてから一般質問でも数回この件は本当にやらせていただいているんですけども、杉並区内でも最もこれから変化をしていく地域になるだろうということと、あとはこの場所だけを見るのではなくて、広域に、例えばたたき台ということでカラー刷りのものをいただいているんですが、右上の地図の中に駅が久我山駅しか入っていないんですが、これは本来でしたら、やはり富士見ヶ丘駅を入れた少し広域のもので考えていく。そういったところからやっぱり狭い道路のどこが拡幅が必要かという重点地区が見えてくるだろうというふうに考えています。

ですから高井戸公園を含めた視点というものを持ってもらいたいと思っているところですが、それは要望として添えておきたいんですが、

それとこれから住民の方々への説明が始まるということで、住民の方々という、これだけに特化してずっと活動しているわけではなくて、日々ここで暮らしている方ということになると思うのですが、意見聴取までにもう少し具体的に意見を尋ねるに当たって、例えば、地域に親しまれる店舗というかどうか、区域全域で良好な景観を創出するための「基準」ってどういうものなのかとか、あと先ほども出てきましたが重点整備路線という、何を以てして「重点」と決めるのかとか、もう少し具体的な裏づけをもって説明をしてくださるとより理解が深まる。

そうでないと、かえって自分の家の前のことばかり考えてしまって、自分を中心にしてしまって、やはり広域にみんなのための整備になってきてもらいたいと考えていますので、もう少し具体的なものが見えてきた方がいいのではないかと考えますが、そのあたり、これからどういう手順になっていくのかをお尋ねします。

まちづくり担当部長 私からはより広い視点のまちづくりが必要ではないかというお尋ねについてお答えをしたいと思います。先般の議会でも都市整備部長からご答弁申し上げましたとおり、この地域については、より俯瞰的に考えていく必要があるということをご指摘のとおりでございます。隣の富士見ヶ丘、例えばかねてから富士見ヶ丘通りの道路については、歩車分離が課題になっていきますし、さまざまところ、例えばこれから高井戸公園の整備の話もでてきますので、さまざまな課題があることは承知しております。より俯瞰的にこの地域のまちづくりをどう考えていくかということはこれから検討しなければいけない課題というように思っておりますが、まずはステップ・バイ・ステップで、本日も報告申し上げている地域について、しっかり議論させていただいて、ご指摘の広い地域のまちづくりについては、その後しっかり考えてまいりたいと、このように考えてございます。

まちづくり推進課長 では、残りのご質問にお答えします。

先ほども少しお話しいたしましたが、地元の住民の方からまちづくり構想をもらってから4年以上経ってきてございますので、大切な住民の方のご提言ですので、そういった構想を踏まえつつも年数も経っておりますので、地元の方々のご意見が様々出てきているところだと思

いますので、今後の地元の住民の意見も聞きながらまちづくり計画、この計画の中間のまとめ、そういったものを出すときに、今日は少し大雑把なもので具体的なものは記載してごさいませんが、そういったときにはきちっと具体的なものを出していきたいというふうに思っておりますが、それまでの間に、先ほども申しましたように、来年1月から夏にかけてきめ細やかに地域に入りまして、住民の意見を聞いていきたいと思っております。

構想から大分経っておりますので、まずは地域の方々にこれまでの経緯であるとか、どんな状況なのかということをお伝えして、ざっくばらんに意見交換ができたかなというふうに思っております。

また、地域の方と信頼関係を築くためにも、説明会とかそういうものだけではなくて、まちづくりに関連したイベントを行ったり、あるいは放5に近いような道路の視察に行ったりとか、そういったことをしながら、地域住民とともに考える機会を持ちつつ、具体的なことについてはテーマごとにしっかり住民の意見を聞いていきたいというふうに思っております。

委員

これ、たたき台ということになっているんですが、放射5号線沿道ゾーン、この中で「中層住宅を中心とする良好な市街地の形成と地域に親しまれる店舗や、後背地の環境に配慮したまちなみを誘導する」と。この「中層住宅を中心とする良好」と、その後段には「後背地の環境に配慮したまちなみを誘導する」と。これを見ていると何か相矛盾するというか、中層住宅を進めれば後背地の環境に配慮したものにはならないんじゃないかなと。

私もあそこをよく散歩しながら通って、浜田山のほうから吉祥寺までずっと通ってちよくちよく行くんですけども、非常に見晴らしがよくて、今の空間が非常にいいんですね。

さっき課長からあったように、「一般住宅地ゾーン」の方からしたら、恐らくあの玉川上水のみどりとか、そういうものが少し垣間見れるとか、ああいう風景が非常にいいのかなと。ここのまちづくりを考える上で、やはり玉川上水との調和が特徴的な、この放射5号線はできるけれども道路はどこでもあるのであって、玉川上水はどこにもない。ここだけの景観だということを見ると、やはり、そういうところを配慮した形で、

この計画を進める必要があるんじゃないかなと。

で、このたたき台で言うと、このたたき台そのものが走っていればその方向付けができちゃっている。今の課長の答弁を聞いていると、白紙の状況で聞いていくような話ししているけれども、役所がこれ今提示しているもの自体が既に方向付けがされているのかなというふうに私自身は受けとめるんですが、もう少し、やはりこの玉川上水との調和ということを配慮した上で、あまり捉われない形でのこの地域一帯の住民の皆さんのご意向、それから貴重な玉川上水ですので、やはり幅広い意見も必要ではないかなと思いますので、その辺を十分留意しながら、このたたき台そのものをやはり少し考えてもらわなくちゃいけないんじゃないかなと。「放射5号線沿道ゾーン」の部分につきましては、私はそういう考えを持っておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。以上です。

まちづくり担当部長 貴重なご意見として承りたいと存じますが、「中層住宅を中心とする良好な市街地の形成を誘導する」という箇所につきましては、既に先般作成いたしました「杉並区まちづくり基本方針」の中でも明示されてございますので、その方針は既に決まった方針でございますから、それをベースに行政としては進めていく必要があると存じます。

また、4年前でございますけれども、地域のまちづくり協議会からご提言いただいたこととしては今、第一種住居専用地域、一低層の地域を一中高に変えると。ただ、何もしなければ無制限に高い建物が建ってしまうので、一定の高さ制限、最高の高さの制限を地区計画で考えたらどうかという具体的なご提言もいただいておりますので、そのご提言も十分に踏まえつつ、まさに委員がご指摘されたような土地の使い方をどこで調和していくのかということだと思いますので、よく検討し、地域の方のご意見を聞いて、検討してまいりたいと存じます。

会長  
委員

ほかはどうですか。

ここに「今後、地域住民の意見を聞きながら」とあります。地域住民をどう定義するかというところもあるんですが、この区界のところに都立の青光学園があつて、視覚障害者のお子さんたちが通っていらっやいます。ここに持ってくるまでも聞き取りとか、ご意見をということをしてされているとは思いますが、確認の意味で。今後この計画をつくると

きにも丁寧にご意見を伺っていただきたいと思いますが、今までと、それと今後というところでちょっとお聞かせいただけますか。

まちづくり推進課長 今までもそれほど頻繁というわけではございませんけれども、今年の夏も地域に入りまして、地元の方々の意見を聞く機会等も設けたりしているところがございますけれども、一般の住民に限らず、戸建てが結構多い地域でございますけれども、南側には事業者等もございますので、そういった事業者等の意見も聞きながらやっていきたいなというふうに思っております。

これから1月以降、地元に入って意見交換等やっていくわけですがけれども、このときにはこの計画を地域内の住民、事業者には全てお知らせしてやっていこうかなというふうに思っております。

委員 事業者ということはそうなのですが、私が言っているのは、この区界。世田谷区にはなってしまいますけれども、「地域住民」と言ったときにその利用する人たちというところも入るのではないかという意味で申し上げています。ここには「安全な歩行空間の創出」と、認識されているとは思いますが、ぜひお子さんたちの生の声も入れていただきたい。

まちづくり推進課長 申し訳ございません。今、委員がおっしゃった青光学園につきましては、世田谷区内の施設ということで、今まではそこに関しては意見を聞いているということではございませんけれども、区界ということで杉並に近接してございますので、今後、区界の世田谷区のほうについて、どうしていくかについてはしっかり検討して、幅広く意見を聞けるような形でやっていければなというふうに思っております。

委員 久我山駅を降りて、学校までこの区域を必ず通っていく方たちなので、ぜひよろしく願いいたします。以上です。

委員 2点申し上げようと思うんですが、先ほど都計審の場で申し上げようと思うんですが、先ほど議案3ということで、住宅市街地の開発整備の方針の中に出てきた目標1に掲げられていながらも、低CO<sub>2</sub>などすぐれた環境性能を目指す住宅の重点地区というのがまだないということです。ぜひとも久我山の地区計画ではそういったものを目指せるように模索というか、検討をより一層お願いをしたいと思います。

もう1点、最後なのですが、久我山一丁目のこの「大規模敷地ゾー

ン」の中には戸建ての住宅に住まわれる方が数軒あるんです。その方たちがここが大規模敷地ゾーンであるということ、そういうふうになるということを重々理解をされているのかということが少しまちを歩いていて、大変気になるところです。特に都営住宅の建て替えがあったときにそこに隣接して2軒だけ本当に取り残されたように戸建てが残ってしまっていて、かといって買収に応じていただけるわけでもないし、住み続けなければいけないという状況が、具体的に言うと2件発生しています。このあたりもきちっと説明の上、ご理解をいただけるようお願い申し上げます。要望です。

会長

はい。では、答える必要はなく、そういう情報を差し上げますということ。

ほかにはどうですか。

私から見るとこれでまちづくり計画という名前にするのは少し困ると思うんです。こんなのが計画かというふうに私なんかは思っちゃうのね。なぜかという、これは土地利用の方針だけなんですよ、言ってみると。さっきどなたかが言った「重点整備路線」とか何とかというほうが全然消えてしまっているのね。何となくこの放5を通る車はこの地域に関係ない車がずっと通るみたいなことを思っているわけです。ところがこの人たちは、久我山だろうがもっとあの人たちがこれをつくるとこれとの関連するインフラをちゃんとどこにやるのかとか、そういうことを全部考えなきゃいけないのに、これはまちづくり計画だっけ見せるのは、余りにも誤解を招くということ。

それから、さっき〇〇委員さんも言っていた「よく住民の声を聞いてくれ」と言うんですけど、私は住民が本当に考えられることと、考えられないこと、要するにこの道路が来るとどんなことが起こるかというのはわからない。さっき「沿線住民」って言いましたけど、それまではこの周りにいた人たちが全部買収でいなくなって、急に「沿線住民」になった人たちがいるんだけど、それはその道路と自分たちの関係はどうあったらいいかというのがわからないんですよ。

東京都のほうは「どんどん事業をつくっていく」と言うけれども、そのまちとの関係については、住民が今「こうしたい」と言ったら「はいはい」ってそれだけ聞いているの。それが本当に将来住民が本当にいいこ

とかということもわからない。そういう人たちに意見聞いたって、それぞれ勝手なこと言いますけど、もう少し先を見通すような話で「こういう案もある」「こういう案もある」とか複数案出してみないと、これだけ出すと「もう決めてるじゃない」と、さっき〇〇委員が言ったようなことになるので、そうじゃなくて「どういうふうにしましょうか」という意見もあるけど、幾つか案を示せるような余裕を持っていたほうが良いと思うんです。

そのときに、ではこの交通をどうやってこの地域、あるいは杉並区の中から来たのがこれに入るときはどこから入れるか。どこからでもちよろちよろちよろちよろ入ってきたら、実はこの放5の機能はあんまりよろしい道路じゃないです。これにつながる東八道路のほうずっと行けばわかりますけど、かなり大きなところで交差点でしか出入りできないようになっているんですけども、どうもここはお話を伺うと、各家からちよろちよろちよろちよろ出ていいような設計になってるのよね。ものすごくせつかくいい道路をつくっているようで、非常に私なんかのほうから見ると、最悪の道路をつくっている。ならつくらないほうが良いんだというぐらいなんで、もう少し立体的に検討して、住民の意見を聞くときも「住民がこう言ったからこうしましょう」ということではないと思うんです。そこはもう少し行政としての「そういう意見はこういうふうにして回避をしたらどうですか」とか。

要するに、杉並区というのは実は50年前の東京オリンピックのとき環七を一生懸命突貫工事をつくったために、前面に一般住宅が出てきて、その公害問題でそれから20年ぐらい、あの大原の交差点から北側で散々苦労してきたんだけど、その苦労をみんな忘れていることも少し考えてください。それで、あのころの自動車の排気ガスの量と実は同じ台数通っても今は10分の1ぐらいなんです。すごい静かになってるし、排気ガスもかなり減ってるんです。だから、そういう意味では道路が通ったら大きな交通量があつてうるさいだけじゃないはずなんですよね。それを便利に使う人たちもいるんです。今、東京23区の人たちの傾向は平日はほとんど車を動かしていません。土日だけです。

だから、そういうことも考えて色々なことを考えると、もう少し「まちづくり計画」らしくしていただきたいというのが私の個人的なお願い

です。

ほかになれば、これでこの報告事項は終わりにしたいと思いますがよろしいですか。

(「なし」の声あり)

では、どうもありがとうございました。それではこれで今日の議題は全部終わったのかな。さっきの方針は出ましたから。

なければこれで終わりにします。

都市計画課長

本日は貴重なご意見お聞かせいただきまして、ありがとうございました。

最後に次回のご案内をさせていただきたいと思います。

次回の都市計画審議会でございますが、現在のところは、審議案件を予定しておりませんので、突発的に出てこなければ年度明け、恐らく5月ぐらいになろうかと思っておりますので、また突発的に出た際には会長と会長職務代理とご相談して参集すると思っております。そういう予定になってございます。

どうもありがとうございました。

会長

では、これで終わりにします。どうもありがとうございました。

— 了 —