

第 1 9 8 回

杉並区都市計画審議会議事録

令和 4 年(2022 年) 1 月 2 0 日(木)

会議名		第198回杉並区都市計画審議会
日時		令和4年(2022)年1月20日(木)午前10時00分～午前10時56分
出席者	委員	〔学識経験者〕 中井・村上・金子・河島 〔区 民〕 堤・栗原・大川・毛塚 〔区議会議員〕 松尾・野垣・小林・川野・今井・けしば・島田 〔関係行政機関〕 岡田・弘中
	説明員 (区)	〔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・ 都市企画担当課長・住宅課長・市街地整備課長・ 土木管理課長・みどり公園課長 〔環境部〕 環境課長
傍聴	申請	1名
	結果	1名
配布資料		◎次第 ◎報告資料 〔報告事項〕 (1) 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)の改定について (2) 東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針について (3) 地形地物の変更等に基づく用途地域等の変更について

第198回杉並区都市計画審議会

<10:00 開会>

土木管理課長 おはようございます。本日はご多忙の中、ご出席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いたします。

本日、事務局の管理課長が所用によりまして欠席のため、私、土木管理課長の三浦が代理を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

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、小野委員、渡辺委員、大原委員から欠席とのご連絡を頂いております。

都市計画審議会委員 21 名のうち、現在 17 名の委員にご出席いただいておりますので、第 198 回杉並区都市計画審議会は有効に成立しております。

では、会長より開会宣言をお願いいたします。

会長 皆さん、おはようございます。

それでは、ただいまから第 198 回杉並区都市計画審議会を開会いたします。本日も円滑な議事進行に、ご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

土木管理課長 続きまして、本日の署名委員をご指名願います。

会長 本日の会議記録の署名委員として、小林ゆみ委員を指名いたします。よろしくどうぞお願いいたします。

それでは、本日の傍聴はどのようになっていますでしょうか。

土木管理課長 本日は1名の方から傍聴の申出があり、受付をいたしました。なお、録音・録画の申出はございません。

会長 ただいま事務局から報告のありました傍聴については、いつものように許可ということにさせていただければと思います。

それでは、事務局から議題の宣言をお願いいたします。

土木管理課長 本日の議題は報告事項が3件あります。

1 件目は「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）の改定について」です。

2 件目は「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針について」です。

3 件目は「地形地物の変更等に基づく用途地域等の変更について」でございます。

資料はあらかじめお送りしておりますが、お手元にごございますでしょうか。

では、会長、よろしくお願いいたします。

会長 それでは、本日は報告事項が3件ということですので、順にこなしてまいり

たいと思います。

まずは報告事項の①「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）の改定について」のご説明をお願いいたします。

担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 私から、杉並区まちづくり基本方針の改定についてご報告いたします。

まず本日使用する資料につきまして、確認をお願いいたします。資料としましては表紙のほかに、資料1としましてまちづくり基本方針の抜粋したものが1枚、両面印刷となっております。資料についてはよろしいでしょうか。

それでは、表紙をご覧ください。現在の杉並区まちづくり基本方針につきましては平成25年度に改定しており、それ以降、区ではこの基本方針に基づきまして、杉並区基本構想で掲げる区の将来像の実現に向けて、まちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に推進してきたところでございます。

そうした中、昨年10月に新たな基本構想が策定されたことなどから、現在、基本方針の改定に向けた取組を進めておりますので、本日その取組内容をご報告するものでございます。

まず、1の改定方針についてでございます。（1）基本的な考え方といたしまして、これまでのまちづくりに関する施策の進捗状況を踏まえるとともに、新たな基本構想に即したものといたします。

（2）の基本的構成についてでございます。現行の基本方針を踏襲することといたしまして、記載のとおりまちづくりの目標、分野ごとの方向性を定めた総合方針、そして7地域別に定めた地域別方針で構成してまいります。なお、本日は資料1の裏面に現在の構成が示されております基本方針の抜粋したページをつけておりますので、詳細につきましてはそちらでご確認ください。

次に、（3）目標年次についてでございます。おおむね20年後の未来を展望しながらも、新たな基本構想等との整合を図るため、令和12年度を目標年次といたしますが、まちづくりの進捗状況などを踏まえ、必要に応じて基本方針の見直しを行うことといたします。

次に2、まちづくり区民アンケートの調査概要についてでございます。基本方針の改定に当たりまして、杉並区まちづくり条例の規定に基づく区民の意見を反映するために講ずる措置の1つといたしまして、まちづくり区民アンケートを実施いたしました。調査概要につきましては記載のとおりでございますが、現在アンケートの調査結果を集計並びに分析中ですので、今後の基本方針検討

の基礎資料としてまいりたいと考えてございます。

最後に3、今後のスケジュールについてでございます。今年度は区民アンケート等の取組や庁内における検討を通じて、骨子案の作成に取り組んでまいりたいと考えてございます。

そして令和4年度には、骨子案に対しましてオープンハウス形式の住民説明会を開催するなど、区民意見を踏まえた改定案を作成してまいりたいと思っております。その後、住民説明会やパブリックコメントを経て案を取りまとめ、策定に当たりますには本都市計画審議会へお諮りさせていただきます。

杉並区まちづくり基本方針の改定についての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。それでは、ただいまご説明ありました内容につきまして、質問やご意見等がありましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

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。

まちづくり基本方針についてお伺いします。改定方針の(2)基本的構成についてですけれども、総合方針、分野別方針というのは現行の計画の8項目の同じカテゴリーで変更がないのかどうか、確認します。

会長 担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 まず構成といたしましては目標、総合方針、地域別方針と考えてございますが、「総合方針(分野別の方針)」につきましては現在8つの分野となっております。先ほどもご説明差し上げましたとおり、今後、杉並区基本構想に即した形で見直しを図るため、そちらとの整合を図る観点から、必要に応じて分野の構成も変わるということも考えてございます。

会長 委員、どうぞ。

委員 分かりました。分野別方針は基本構想との関係で変わる可能性もあるということですね。

あとはまちづくり区民アンケートについてなのですけれども、このアンケートはどのような設問内容だったのか、概要を教えてください。

会長 担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 こちらのアンケートにつきましては、まず区民の方々に、広く現状の杉並区のまちづくりに関してどのように捉えているのかというところを聞くことを目的に行っております。

設問の中身につきましては、まず基礎的なところとしまして、現在のまちづくり基本方針は10年間を目標として定めていましたが、これまでの10年間で杉並区のまちはどのように変化したと思いますかという、現状をどのように捉えられているかというのを確認した上で、今後のまちづくりに係る各施策、取組の必要性を聞いてございます。

会長

委員、どうぞ。

委員

このアンケートの対象者は16歳以上の方と伺ったんですけれども、20年後の未来を展望するとか、区の将来像という目標からしても、それ以下の年代の子どもたちからも何らかの形で意見聴取が必要と考えています。区は子どもたちからの意見聴取についてはどう考えているのか、具体的に検討されているのかどうかを伺います。

会長

担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長

今回の対象者につきましては16歳以上としてございますが、こちらを16歳まで引き下げたというところにつきましては、委員ご指摘のとおり、若い世代からも多様な意見を聞くことが必要だろうという認識から16歳と設定したものでございます。

今回は無作為抽出で区内全域に配布するという観点から、それよりも若い、さらに中学生、小学生まで広げてしまいますと、アンケートの設問の意図がうまく伝わらない可能性もあるのではないかと考え、まず16歳以上、高校生以上を対象としたものでございます。

ただ、委員ご指摘のとおり、さらに幅広い世代から意見を聴取する必要があるのではないかという点については、我々もそのような必要性も感じているところでございます。先ほどご説明差し上げましたが、今後オープンハウス形式等の説明会を通じて、なるべく幅広い世代の方からご意見を収集できるような形を検討してまいりたいと思っております。

会長

委員、どうぞ。

委員

ぜひよろしく申し上げます。

それから、分野別方針となっているユニバーサルデザインとかバリアフリーについてです。基本構想に即した方針にこの8項目は変更する可能性もあるということだったのですが、ユニバーサルデザインとかバリアフリーについての基本構想審議会での議論とか意見があったのかどうか、教えてください。

会長

担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 基本構想審議会におきましても、皆さんが歩きやすいまち、そのようなバリアフリーの観点も必要ではないかという認識を、区側からも示させていただいているところがございます。それに対してそのとおりだということで、違う意見はなかったものと認識してございます。

会長 委員、どうぞ。

委員 分かりました。スケジュールの中で、4月の住民説明会で示される改定方針骨子案というのはどの程度のものになるかと考えています。というのは、住民の皆さんの関心というのはほとんど地域別方針の部分に偏重するのかなと思っていて、詳細は方針案で最終的に示されると思うのですけれども、特に総合方針のところでは住民が意見とか質問を出しにくいような場合だと、説明会は形式だけになってしまうと思います。

地域別方針の兼ね合いとか、他計画との兼ね合いなども分かりやすく骨子案に示してほしいと思うのですけれども、いかがでしょうか。

会長 担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 現時点で具体的にどのような形で説明会を行うのかというところまでは決まっていないというのが現状でございますが、ご指摘のとおり、まずは分かりやすくということは気をつけて、開催を検討してまいりたいと思っております。

またオープンハウス形式につきましては、他の計画との整合であるとか、まずは基本構想に即したものという形で、先ほどもご説明させていただいたとおりです。その辺との関連、また地域ごとでそれぞれ特色を出した形で分かりやすくということも視野に入れながら、開催方法については検討してまいりたいと考えてございます。

会長 ほかはいかがでしょうか。委員、どうぞ。

委員 質問というより意見に近いかもしれませんが、地域別方針で7地域に分けているのですけれども、これは公共施設の配置とか、そういった観点での7地域の区分と見受けられます。防災面からいうと、市街地特性における区分とは成り得ていないところがあるのです。

杉並区の場合は事前復興というか、地区特性に応じた地区防災的な考え方が少し弱いように思うのです。道路ができたときの延焼シミュレーション、既存市街地と比較したシミュレーションなどを作られているのですけれども、それをどう実現していくかとか、どういう方向に持っていくかというところが見受けられない。防災の問題にも基本的に取り組んでいただけたら、市街

地特性に応じた地区といったものを少し考えていただけたらと思っております。これは今即答は頂けないと思いますので、意見として申し上げたいと思います。以上です。

会長 ありがとうございます。ご意見ということですがけれども、事務局から何かございますか。

 都市整備部長、どうぞ。

都市整備部長 貴重なご意見を頂きましたので所管等も、また全庁的にもしっかりと受け止めさせていただいて、庁内でも議論していきたいと思えます。ありがとうございます。

会長 ありがとうございます。そのほか、意見はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

 それでは、特にそのほかはご意見がないようですので、この件については報告事項ということですのでご承知おきいただければと思います。予定では9月に諮問ということでよろしいですか。

都市企画担当課長 そのとおりでございます。

会長 それまでに、都市計画審議会に途中の経過報告とかは行われるのでしょうか。担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 今後、骨子案の策定や改定案の作成という機会を捉えまして、適宜そのタイミングで審議会にもご報告させていただきたいと考えてございます。

会長 どうぞよろしく願いいたします。まだ皆さんに議論していただく機会があるということでございます。

 続きまして報告事項②に参ります。「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」についてでございます。事務局よりご説明をお願いいたします。

 担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 引き続き私から、「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」についてご報告させていただきます。

 まず初めに、お手元の資料を確認させていただきたいと思えます。

 表紙のほかに資料1といたしまして、方針の原案のうち杉並区に関連する箇所を抜粋した資料が計6枚となっております。

 次に資料2といたしまして、杉並区に関連する箇所の新旧対照表を計10枚つづつてございます。そして資料3といたしまして、杉並区に関連する附図。こちらは計16枚まとめてございます。

最後に資料4となりますが、杉並区における対象地区を一覧でまとめた表が1枚となっております。

資料が多くて大変恐縮ですが、中身についてはよろしいでしょうか。

それでは、表紙をご覧くださいませでしょうか。「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」についてご説明いたします。

住宅市街地の開発整備の方針につきましては、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なマスタープランとなりまして、住宅市街地における土地利用、市街地開発事業等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発事業を効果的に実施することや、民間の建築活動等を適切に誘導することを目的として定めるものでございます。

現在の方針につきましては平成27年に策定しておりまして、東京都では本方針を令和4年度内に都市計画決定することを目指して、現在改定作業を進めております。本日は改定に向けたこれまでの取組をご報告するものでございます。

まず、1番目のこれまでの動きでございます。今回の改定に当たりましては令和2年度から東京都と区の間で調整を行っておりまして、都市計画法第15条の2に基づく手続を経て、このほど原案が取りまとめられました。

本原案につきましては、12月1日から15日の間に都民向けに縦覧を行ってございます。杉並区におきましては12月1日号の「広報すぎなみ」等で周知した上で、都市整備部管理課の窓口において実施いたしましたが、当区での縦覧者はございませんでした。また東京都におきましては当初、本日になりますが、1月20日木曜日の午前と午後の2回、区部を対象に公聴会の開催を予定していたところですが、口述の申出がなかったため公聴会は中止となっております。

次に2番目の都の原案につきましては、主に資料4に沿ってご説明いたしますので、資料4をご覧くださいませもよろしいでしょうか。こちらは都市計画法第15条の2に基づきまして、杉並区から東京都へ提出した都市計画案の概要について、対象地区の状況と変更理由等を一覧にまとめております。

本方針は住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区を重点地区として定めることとしております。その選定基準としましては、原則として都道府県が策定する住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備または開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定することとなっております。

現行の方針では重点地区といたしまして、記載の一番上からになります。

杉. 1 方南通り地区から見え消しをしております杉. 19 本天沼二丁目地区と記載してございますが、これら 15 地区が指定されてございました。

今回の改定におきましては、それら現行の 15 地区から事業が完了した荻窪三丁目地区などの 6 地区を削除し、東京都住宅マスタープランで特定促進地区に指定された方南一丁目地区などの 3 地区を加え、合計 12 地区に変更するというものでございます。詳細な内容につきましては資料 1 から資料 3 として、杉並区に関連する箇所を抜粋した資料を添付しておりますので、そちらをご覧ください。

それでは、表紙にお戻りいただいてもよろしいでしょうか。最後に 3 の今後の改定手続スケジュールについてでございますが、東京都は令和 4 年度内の都市計画決定に向けて、作業を進めてございます。

今後は来年度に都市計画法第 18 条に基づく区への意見照会が行われる予定となっております。都からの照会に対して区が東京都に回答する際には、本審議会に改めてお諮りさせていただきたいと考えてございます。その後、一連の手続を経た上で、東京都において決定・告示される予定となっております。

私からの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。それでは、ただいまご説明ありました内容につきまして、ご質問、ご意見等がありましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

委員

提案された中身について、特に住宅市街地の開発整備の方針は新旧対照表を見ますと、かなりいろいろ新しい時代の要請等に応えている内容は見受けられます。脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化、省エネ性の高い、また再生可能エネルギーを利用した住宅等、そして空き家対策など、重要な視点が新たに盛り込まれていますが、1 点だけ杉並の、特に基本構想との関係でお聞きしたいというか、東京都のこの表現の中で気になるところがあります。

新旧対照表の 6 ページをご覧くださいなのですが、(旧) のほうの良好な住宅市街地の整備又は開発の方針の (1) 住宅市街地における土地利用の①「環状 7 号線の外側の地域では、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地として誘導する」という表現になっているのです。ところが、この左側の (新) を見ますと「中枢広域拠点域では、外周部などにおいて

良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する」となっていて、(旧)の①の「低層及び低中層を主体とした住宅地を誘導する」という表現が今回消えているのですよね。

杉並が今回基本構想で「住まいのみやこ」と表現して、こうした杉並独特の低層及び低中層を主体とした住宅地をさらに維持、また守り抜いていくということと、この表現が矛盾するのではないかと。かつてあったこの表現はどうなったのかという点は東京都に問いたいと思います。また杉並区としても、「住まいのみやこ」という基本構想に沿った住宅市街地の在り方という点で、意見を出していただきたいなということでお聞きします。

会長 担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 こちらはもともと(旧)のほうで、環状7号線の外側の地域となっております。新しいほうでは、中枢広域拠点域と変更されてございます。

まず住宅市街地の開発整備の方針とほかの計画との建てつけからご説明させていただきます。

東京都におきましては昨年度末に「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる都市計画区域マスタープランというものを都市計画決定しております。都市計画決定するに当たりましては杉並区に対しましても意見照会がございまして、その際には本審議会にもその中身についてご説明させていただき、ご意見はないものという形で東京都にまず回答させていただいているという経緯がございまして。

そうした中、本日ご報告させていただいている住宅市街地の開発整備の方針のほかに、都市再開発の方針、防災街区整備の方針といういわゆる3方針と言われるものにつきましては、既に都市計画決定されている都市計画区域マスタープランとの整合を図る観点から修正を図っていくところがまず前提としてございます。今ご指摘のありましたこちらの中枢広域拠点域につきましては、新たな都市計画区域マスタープランにも位置づけられている内容という形で記載されている現状がございまして。

ただ、杉並区の関係性といったところになるのですが、中枢広域拠点域というところが杉並区のみならず、様々な自治体に関係するエリアも含まれているという現状もございまして。このような記載の中から、杉並区においては今後都市計画マスタープラン、先ほどご説明させていただいたまちづくり基本方針になります。その中で杉並区としてこの記載内容を踏まえた形で整合を図っ

た取組をまとめていくこととなりますので、こちらにつきましてここに漏れているから全て取りまとめた基本構想に即したものではないというものではないとご認識いただければと思います。

会長 委員、どうぞ。

委員 今の説明ですと、「低層及び低中層を主体とした住宅地として誘導する」という表現がなくなったということは、杉並区としてもおおむね質の高い中高層住宅地を計画的に誘導することになるのか。その前に「良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ」ということが一応表現として残されているので、杉並区としては前者の「保全しつつ」というところを地域によってはむしろ主体とし、そちらに誘導するという以前の表現もそこには残すということなのか、その点を明確にお願いします。

会長 担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 こちらの住宅市街地の開発整備の方針につきましては、東京都 23 区全体で取りまとめていくものということで、東京都のほうでも調整を図っております。先ほど申し上げましたとおり、都市計画区域マスタープランとの整合という観点もございますので、このような文言になるのかなとまず考えてございます。

会長 市街地整備課長、どうぞ。

市街地整備課長 委員ご指摘の(1)①の部分が中枢広域拠点域という形になっておりますけれども、今回③のほうで新都市生活創造域の部分も区域に入っています。それぞれが概ね環七の内側と外側にありまして、杉並は両方の区域が入っています。今回の東京都の都市計画マスタープランの中では、新都市生活創造域のほうで低層及び低中層を中心とした地域の形成を図るという形になっております。杉並区の場合は、今回の東京都のマスタープランなども受けて、用途地域上は第一種低層住居専用地域が7割を占めており、当然住宅都市でありますので、「住まいのみやこ」という表現どおり、低層の住宅地の保全・育成という形は変わらないといった認識でございます。

会長 私の記憶が正しければ、新しいほうの①の中枢広域拠点域というのは(旧)でいうと環状7号線の内側の地域に当たるので、(旧)の②がこれに対応する記載。したがって、(旧)の②が新しいほうでは①になっていると。(旧)の①の環状7号線の外側の地域というのは、(新)のほうでいきますと③におおむね対応した記述になっている。そういう理解でよろしいのですよね。

市街地整備課長 そのとおりでございます。

会長 その上で「計画的に誘導する」のところが、③だと「低層及び低中層を主体とした住宅地の形成を図る」ということで、おおむね同じような表現になっているという理解かと思います。

 委員、何かコメントはございますか。

委員 今の説明で、この構成はよく分かりました。ただ、(旧)の場合の「誘導する」と「形成を図る」というのは、表現上かなり強いものから少し一般的になったという違いはあるのかなというところはちょっと気になりますが、一応説明は理解しました。

会長 ありがとうございます。委員のご意見のご趣旨を踏まえて、東京都との協議の際にお伝えいただければと思います。

 それでは、委員が手を挙げられていましたね。委員、どうぞ。

委員 住宅市街地の開発整備の方針について、この方針の目的は良好な住宅市街地の開発整備を図るためのものですけれども、重点地区の別表の中のdにその他の特記すべき事項とか、ここの地区内の関連する都市計画とかが記載されていると思います。地区内の街路とか都市計画道路の記載もあるところがあると思います。

 都市計画道路の整備については、地域の住民の声をよく聞くことが大事だと考えています。特に今はコロナ禍ということもありますし、財政的にもコロナ対策に傾けるべきですし、ゼロカーボンシティ宣言もしていますので、温暖化防止という観点からも都市計画道路を無理やり進めることは反対です。

 それでお聞きしたいのは、dのところにある「(決定済)」というのは都市計画決定をしているという意味でいいのか。あと「(事業中)」となっているのは、実際に事業が始まっているとか工事をしているという意味でいいのでしょうか。

会長 担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 委員ご指摘のとおり「(決定済)」というのは都市計画決定の段階、「(事業中)」というのは事業認可を受けて事業中のものになってございます。

会長 私がフォローできていないのですけれども、今は資料1のお話ですか。

委員 資料2の新旧対照表の11ページというか、後ろのほうに重点地区ごとの表があるところですか。

会長 分かりました。委員、どうぞ。

委員 都市計画道路については、それぞれの重点地区から隣接しているとか地区内とか、どの程度の距離までのものが記載されるのでしょうか。

会長 担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 こちらは附図のほうを見ていただければより分かりやすいかと思うのですが、基本的には地区のエリアを設定していきまして、そのエリア内の都市計画決定されているものを記載しているというつくりになってございます。

会長 附図というのは資料3のことですね。それでよろしいですか。

都市企画担当課長 はい。

会長 そうですよ。委員、どうぞ。

委員 分かりました。都市計画道路については、東京都で優先整備路線が10年ごとに見直されることになっていると思います。それに対して、この方針はおおむね5年ごとに見直しがされるそうなのですが、例えば今回削除される重点地区の中の杉.15阿佐谷団地地区は、都市計画道路の補助第133号線の成田東区間がすぐ脇を通ることになると思います。これが都の第四次事業化計画で優先整備路線として選定されたのがたしか平成28年だったと思うので、その前のこの方針の改定である平成27年の時点では事業化されていなかったのだと思います。

東京都も杉並区も都の計画との整合性を図るということで、あらゆる計画をこうやって改定していくのだと思いますが、良好な市街地整備のために重点地区として指定して、阿佐谷団地地区については分譲マンションの建て替え事業を行ったはずなのに、そのマンションのすぐ横に133号線がその直後に都市計画決定されてしまっている。道路が重点地区内ではなかったとしても、住民とかマンションの居住者からすれば大変矛盾があると感じるのですけれども、区の認識はいかがでしょうか。

会長 担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 住宅市街地の開発整備の方針の策定の目的は、冒頭でご説明させていただいたとおりで、住環境の話をメインに策定するものとなってございます。今回この別表につきましては、そうした地区の中で既に都市計画決定の案件があるかないかというものを、特記すべき事項として明記してございます。

都市計画道路が事業中、例えば完了という形でここがなったとしても、そちらが主としてこちらの計画を定めているものではございませんので、都市計画道路等の事業につきましてはそれぞれ個別の事業として取り組んでいくものというふうに認識してございます。

会長 委員、どうぞ。

委員 実務上はもちろんそういうことだとは思いますが、私自身はこの都市計画道路の住民の方たちがこの間、区に対して意見を言うとか、議員に対しても意見を届けていただいていることがかなりあると思います。

ここではもちろん報告なので意見というだけなのですから、私自身は矛盾するのではないかと感じていることを申し上げておきます。これは意見です。

会長 ありがとうございます。ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

委員 それでは、資料1を参照しながら意見を申し上げたいと思います。

資料1の2ページに当たりますけれども、他の委員からも住宅都市杉並として低層の住宅地を大切にしてほしいというような趣旨のお話があったかと思いますが、私も同感でございます。そういった立場からお話をしたいと思います。

この2ページのところというのは、1ページから引き続いて実現すべき住宅市街地の在り方ということで全体的な総論が述べられている部分だと思えます。

東京都は東京に住もうということをどう捉えているのかなと、ちょっと疑問に思わなくもなく。私たちは特に杉並という住宅地を中心としたまちに住んでいるせいもあって、東京に住んでいることが前提でいろいろ物を考えてしまうのですけれども、2ページの左側の下から3行目のところで「本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために」ということが書いてあって、東京というのは働く場所だったり、企業活動の場であったりということが前提になっているのかなと感じざるを得ません。というのは「居住の場としても」という、1字なのですけれども、そういったところで住居としての東京というのは二次的なのかなという印象をちょっと受けしまいました。間違っていたらごめんなさい。

ということで、東京都に対しては特に住宅市街地の開発整備の方針ということですので、杉並区のような低層住宅地を中心とした良好な住宅地の整備ということをもう少し真剣に考えていただきたいなと思いました。これは感想です。

それと関連しますけれども、先ほどの議論にも関わりますが、5ページの②のところに新都市生活創造域というカテゴリーがあって、杉並区の場合は大部分がここに入っていくのかなと思います。そういったところで、一つは駅周辺への機能の集中ということが述べられていると思います。いわゆるコンパクトシティーとかいっときはやったと思うのですが、杉並区の場合には良好な住宅地の中に公共施設や商業施設が大変使いやすく、身近なところに点在

していたりするというところに大きな特徴があり、またいいところだと思います。あえて駅前に機能を集中するといった考え方が、私は杉並区のことしか分からないのですけれども、こういった住宅地に果たしてふさわしいのかなと疑問を持ちました。

この部分で言うと、②の1行目の「都市機能が集積した地域の拠点や生活の中心地の形成」といったところや、あるいは2段落目の「主要な駅周辺では」の段落の3行目に「都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る」といったことが述べられていて、これは杉並区の目指すまちの在り方と違うのではないかという気もするのですけれども、その点所管の方のご意見はいかがでしょうか。

会長 担当課長、どうぞ。

都市企画担当課長 先ほどのゾーニングの話でございまして、新都市生活創造域につきましては杉並区も該当するのですが、市部におきましてもいろいろ該当してくるところも正直ございます。

そうした中、それが杉並区にとってどういう状況なのかというところを考えてまいりますと、現在のまちづくり基本方針におきましては多心型のまちづくりということで、それぞれ区内の駅を拠点にしつつも、その中で多様なものに取り組んでいく。全ての機能を集約するというだけではなくて、多心型として物事を考えていくということを位置づけているところでございます。

また新たな基本構想におきましても、多心型のまちづくりは取組の方向性として示しているところでございますので、現在こちらの区の考え方といたしましては、新たなまちづくり基本方針におきましてもその部分は踏襲していくことになろうかなと考えてございます。

会長 委員、どうぞ。

委員 多心型のまちづくりという考え方も、もともと東京都が似たような用語を使っておられて、今はあまりそういうこともおっしゃらないのかなと思います。杉並区という地域の中で多心型、拠点を定めて、例えば駅前であるとか、そういったところを中心にまちの開発を展開していくことが、果たして今のまちの発展、これからの発展を考えたときに適切なのかという疑問は引き続きあります。

先ほどお話のあった都市マスの改定ということもありますので、住宅地としての杉並区の在り方はどういったことがふさわしいのかについては、基本構想の下ではありますけれども、もう少し議論が必要なところかなと、今伺ってい

て思いました。

最後になりますけれども、もう1点あります。5ページの右側の先ほどの②の少し上の段ですが、木密地域のことが述べられています。そこで「市街地再開発事業等による共同化や」といった表現、また次の6ページの上から3行目になります。これは②新都市生活創造域の木密地域ということで、同様に「市街地再開発事業による共同化」と同じような表現があります。特に②のほうは、①も含めてですけれども、杉並区に大きく関わってくる木密地域の課題解決は杉並区にとっても大きな課題であると思います。

ただ、市街地再開発という手法をどう使っていくかということには、いろいろ問題点もあるかと思えます。実際に他区の状況とかを見ると、集積化とか高層化というのが相当見られて、特に極端な場合はタワマンみたいなケースもあるのかなと思います。ですので、市街地再開発の手法を一概に否定するものではないですけれども、木密地域における集積や共同化が極端な高層化につながっていくことになると、逆にまちの安全面からいってもどうなのかということも出てくると思えます。その辺りについて、特に市街地再開発といった手法についての注意点だとか、杉並区としての問題意識がもしありましたら教えていただきたいと思えます。

会長 市街地整備課長、どうぞ。

市街地整備課長 委員ご指摘の木密地域、特にこの場合は建物が建て替えできない。建築基準法上の道路に接していない建物がありその建物だけでは建て替えができない敷地が木造住宅密集地域にはあります。そういった中での解決策の1つとして都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業だけではなく共同化して建て替えをおこなう。この共同化という部分が非常に大事なのかなと認識しております。

またこれだけではなくて、東京都の建築安全条例に基づく新防火地域の指定については杉並区内も入れておりますので、そういったあらゆる手法を用いながら木造住宅密集地域の解消を図っていきたいということで述べられていると認識しております。必ずしも市街地再開発事業を推進していくという考え方ではなく、共同化していかないとなかなか建て替えが進まない、不燃化が進まないという部分がある地域についてはそういったことも念頭に置きながら、地域の方々と話をしてしながら今後進めていくべきことで記載されているものと認識しているところでございます。

会長 委員どうぞ。

委員 ありがとうございます。おっしゃるとおり様々な手法がある中で、どういったやり方をしていくかというのは、地域によっていろいろな選択があると思います。その辺りは今後いろいろご検討をお願いできればと思います。どうもありがとうございました。

会長 ほかに意見はいかがでしょうか。委員、どうぞ。

委員 報告事項ということで、意見だけ述べさせていただきます。

私のいる地域は割と緑が多く、他の委員もおっしゃった良好な住宅街ですが、実は高齢者が多くて、やめてくれという意見が出ています。なぜかという、私も宅建組合のほうから入っていますけれども、実際に住むには「ヨンパチの風致」とか我々は言うのですけれども、建ぺい率が低いところ、緑が多いところ。実際は住めなくて、私も住宅課の空き家相談をやっておりますが、空き家だらけになっています。そういう事実を認識していただきたくて、先ほどの都からのご指導が緩くなったように感じるところは、逆に言うと歓迎面があります。家族として住むということが成り立たない。皆さん、コロナ禍ですからお部屋が欲しいというところがあって、実際に部屋が作れないという地域が多くて空き家になっています。

それからあとは実際に子育てをしていると、駅から5分以内に住みたいという若い方が非常に増えています。ですから非常にいい案なので、杉並区の将来を思っても、若い方に入っていただくためには、5分以内のマンション、10分以内の戸建てというのが我々業界の鉄則でございます。それ以外は売れ残るのが実際ですので、ぜひ強く進めていただければと存じます。よろしく願います。

会長 ご意見ということでよろしいでしょうか。そのほかはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

それでは、特にほかにはご意見がなさそうですので、この件については報告ということでございますので、本日についてはご承知おきいただければと思います。こちらも東京都より正式な意見照会が、やがてというのでしょうか、行われますので、またその際にはこの審議会でご議論いただくことになろうかと思えます。ありがとうございました。

それでは、最後の報告事項になります。「地形地物の変更等に基づく用途地域等の変更について」ご説明をお願いいたします。

市街地整備課長、どうぞ。

市街地整備課長　それでは、最後の報告になりますけれども、私からは「地形地物の変更等に基づく用途地域等の変更について」ご報告させていただきます。

説明に入る前に、お手元の資料の確認をさせていただきたいと存じます。

まず表書きのA4判、両面になっておりますものが1枚。あとA3判、これは別紙で1から6までついております。お手元にごございますか。

それでは説明させていただきます。今回の変更につきましては、令和2年10月の第193回都市計画審議会において、基本的な考え方をご報告させていただきました。区ではこの基本的な考え方に基づき、東京都と協議・精査を行いながら、用途地域等の変更対象箇所を抽出してまいりました。関係権利者への周知の状況も併せて、今回ご報告させていただきたいと存じます。

今回の変更の基本的な考え方としましては、ご報告しましたとおり用途地域の境界の基準として道路等の地形地物の位置や形状が変化し、用途地域の指定状況と現況に不整合が生じている箇所などであり、地区計画などを定める必要がない軽微な変更としております。

変更箇所につきましては、別紙1から6のとおりでございます。

まず別紙1をご覧くださいませでしょうか。全体図でございます。五日市街道沿いを1か所としますと、計3か所、12地点を抽出しております。

別紙2から別紙6は箇所の変更図ですけれども、まず別紙2をご覧くださいませでしょうか。右側の色がついている都市計画の用途地域地図のうち、赤く塗られている部分が今回変更する箇所となっております。下の表の黄色い部分につきましては、変更の従前・従後となっております。

1か所目は別紙2から別紙4の都市計画道路補助130号線、五日市街道沿いの一部でございます。こちらの部分につきましては、都市計画道路の事業完了路線において、道路整備後の現況道路の形状に合わせて今回用途地域の変更をさせていただくものでございます。

別紙5をご覧くださいませでしょうか。こちらは上高井戸二丁目19番の一部でございます。1か所目と同様に、都市計画道路の道路整備後の現況道路の形状に合わせて、用途地域を変更するものでございます。

もう1枚おめくりいただきまして、別紙6でございます。こちらは和田二丁目44番の1でございます。地形地物の変更ではありませんが、平成16年の一括変更以降、路線式用途地域指定の考え方と相違している箇所がございましたので、今回修正するものでございます。

これらの変更箇所につきましては、都市計画道路の道路整備後は計画線の再現が事実上困難であることなどから、運用上既に今回の変更内容の下で用途地域の指導をしております。今後も指導状況に間違いを起こすことがないようにしっかりと都市計画の手続を行い、図面を変更するものでございます。

表紙の裏に戻っていただきまして、2番の周知の状況でございます。区広報等により周知を行っておりますけれども、関係権利者等からの意見はございませんでした。

また、今後のスケジュールでございます。今年度3月末までに東京都へ変更原案を提出し、令和4年度に都市計画案の公告・縦覧、意見書の提出や区都市計画審議会への諮問などの都市計画の手続を進め、令和5年度に都市計画決定をする予定となっております。

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。それでは、この件につきましてご質問はいかがでしょうか。こちらは極めて事務的といいますか、機械的な変更かと思えます。よろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは、本案件につきましては報告を承りましたということにさせていただきます。

本日は報告事項3件ということで、以上で議事は終了でございます。

最後に事務局より連絡があるそうですので、お願いいたします。

都市整備部長

本日は貴重なご意見を賜りまして、本当にありがとうございます。今年度はコロナに終始しまして、皆様にはご負担をおかけしました。こうした中で無事に、今年度の都市計画審議会も最後になりました。

この最後で、任期を今年度で迎えられる委員の方たちもいらっしゃいます。改めて御礼を申し上げます。本当にありがとうございます。委員を退かれても、引き続きぜひともご理解とご協力を賜りたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。また引き続き委員を継続される方につきましても、ご審議のほどお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。以上です。

会長

ありがとうございました。それでは、以上で本日の議事は全て終了いたしました。これで第198回杉並区都市計画審議会を閉会いたします。皆様、お忙しいところをありがとうございました。

<10:56 閉会>