

第 1 7 5 回

杉並区都市計画審議会議事録

平成 2 7 年(2015 年) 1 2 月 1 6 日(水)

議 事 録

会議名		第175回杉並区都市計画審議会
日 時		平成27(2015)年12月16日(水)午前10時00分～午前12時40分
出席者	委 員	〔学 識 経 験 者〕 黒川・村上・関口 〔区 民〕 堤・篠・白石・松枝・寺島 〔区 議 会 議 員〕 山本(あ)・木梨・大泉・松浦・金子(け)・けしば・島田 〔関係行政機関〕 山口・古川
	説明員 (区)	〔政策経営部〕 企画課長 〔危機管理室〕 防災課長 〔区民生活部〕 産業振興センター事業担当課長 〔都市整備部〕 都市整備部長・まちづくり担当部長・ 土木担当部長・特命事項担当参事(道路担当)・ 都市計画課長・調整担当課長・住宅課長・ まちづくり推進課長・都市再生担当課長・ 防災まちづくり担当課長・建築課長・ 土木管理課長・狭あい道路整備担当課長・ 土木計画課長・副参事(用地調整担当)・ 交通対策課長・みどり公園課長・ 杉並土木事務所長 〔環 境 部〕 環境部長・環境課長 〔教育委員会事務局〕 生涯学習推進課長
傍聴	申 請	3名
	結 果	3名

<p>配付資料</p>	<p><郵送分> ○配付資料一覧 ○次第 〔審議事項〕 ○東京都市計画生産緑地地区の変更〔杉並区決定〕 ・議案書 ・参考資料 ○東京都市計画緑地（第86号荻窪二丁目緑地）の変更〔杉並区決定〕 ・議案書 ・参考資料 〔報告事項〕 ○杉並区景観計画の見直しの検討状況について ・杉並区景観計画の見直しの検討状況について（報告） ・資料1 ・参考資料 ○（仮称）玉川上水・放射5号線地区まちづくり計画（中間のまとめ）等の策定について ・（仮称）玉川上水・放射5号線地区まちづくり計画（中間のまとめ）等について（報告） ・参考資料1、2 ・別紙資料1、2</p>
<p>議事次第</p>	<p>1. 審議会成立の報告 2. 開会宣言 3. 委員委嘱等の紹介 4. 署名委員の指名 5. 傍聴の確認 6. 議題の宣言 7. 議事 〔審議事項〕 ①東京都市計画生産緑地地区の変更〔杉並区決定〕 ②東京都市計画緑地（第86号荻窪二丁目緑地）の変更〔杉並区決定〕 〔報告事項〕 ①杉並区景観計画の見直しの検討状況について ②（仮称）玉川上水・放射5号線地区まちづくり計画（中間のまとめ）等の策定について 8. 事務局からの連絡 9. 閉会の辞</p>

第175回杉並区都市計画審議会

- 都市計画課長 それでは、定刻前ですが、ほぼご出席予定の方、皆さんおそろいになりましたので、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、中井委員、金子（忠）委員、和田委員、大原委員から所用のためご欠席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 名の方がご出席されておりますので、第 175 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 175 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、事務局から報告事項があるということです。よろしくお願ひします。
- 都市計画課長 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古川貞一署長が異動により着任され、新たに 9 月 24 日付で委員の委嘱をいたしましたので、ご紹介させていただきます。
- 古川委員でございます。自己紹介をお願いいたします。
- 委員 8 月 24 日付で杉並警察署の署長となりました。どうぞよろしくお願ひいたします。
- 都市計画課長 なお、委嘱状は机の上に置かせていただいておりますので、よろしくお願ひいたします。
- 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。引き続きまして、本日の署名委員をご指名お願ひいたします。
- 会長 それでは、本日の会議記録の署名委員として木梨もりよし委員にお願ひしたいと思います。よろしくお願ひします。
- それから次に、傍聴のほうは、今日はどうなっていますか。
- 都市計画課長 本日は、3 名の方が傍聴申請をされております。
- なお、録音・録画の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します。
- それでは、事務局から議題の宣言をお願ひしたいと思います。
- 都市計画課長 本日の議題は、審議事項が 2 件、報告事項が 2 件でございます。
- 審議事項の 1 件目は、「東京都市計画生産緑地地区の変更（杉並区決定）」と、2 件目は、「東京都市計画緑地（第 86 号荻窪二丁目緑地）の変更（杉並区決

定)」でございます。

報告事項は、「杉並区景観計画の見直しの検討状況について」、「(仮称) 玉川上水・放射5号線地区まちづくり計画(中間のまとめ)等の策定について」の2件でございます。

なお、本日は議案の関係上、説明員に生涯学習推進課長が臨時の説明員として出席しておりますことをあわせてご報告いたします。

資料をあらかじめお送りしてございますが、お手元でございますでしょうか。

会長

それでは、議事に入りましょう。審議事項の第1件目、東京都市計画生産緑地地区の変更について、最初に説明をよろしく願います。

都市計画課長

それでは、これから生産緑地地区の議案をご説明いたしますが、まず、本日の都市計画審議会に至るまでの経過につきまして、簡単にご報告いたします。

本年夏、7月14日に本都市計画審議会に生産緑地地区の動向についてということで、今回の案件の削除4件及び追加3件につきましてご報告させていただきました。

その後、区の農業委員会に作成中の都市計画の案ということで、本日の諮問案とほぼ同じものを意見照会いたしました。意見照会の結果、9月25日に適当と認める旨の回答をいただいております。

また、都市計画法に基づき、都知事に対しまして案について協議をしまして、9月24日に「都として意見はない」という旨の回答をいただいております。

その後、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を11月6日から20日までの2週間行いました。なお、意見書の提出はありませんでした。

以上のような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、お手元の資料の確認ですが、左とじとなっております議案1と、参考資料議案1関係をご用意いたします。なお、議案1のA3の図面、カラー印刷の総括図、右下のページで4と、計画図5枚、右下のページで5から9につきましては広げてお聞きいただければと存じます。

また、参考資料の資料2の3ページと4ページの写真を使いながらご説明いたしますので、開いておいていただければと存じます。

それでは、議案1の「東京都市計画生産緑地地区の変更(杉並区決定)」についてご説明いたします。

議案1の表紙を1枚めぐりまして、計画書が表裏で1枚となっております。

右下のページですと1及び2ページとなります。

まず、計画書の表面1ページでございますが、都市計画生産緑地地区を次のように変更するというので、「第1 種類及び面積」でございますが、種類は生産緑地地区、面積は約34.65ヘクタールとなっております。今回の変更によりこの面積になるということでございます。

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

まず、1番目、番号87の宮前四丁目地内、削除面積約740平方メートル、地区の一部を削除するものでございます。位置は、白黒の計画図で右下のページ番号5の中央付近の黒塗りの部分でございます。現況写真は、参考資料の資料2、右下ページ番号3をご覧ください。スクリーンでも位置と写真を映していますので、ご覧いただければと思います。

この土地につきましては、区で公共施設として有効な土地利用の可能性がないため買い取りには至らなかったものでございます。

次に、議案の1ページに戻っていただき、番号97の荻窪一丁目地内、削除面積約1,500平方メートル、地区の一部を削除するものでございます。計画図は、ページ番号で6でございます。参考資料の写真もございます。スクリーンをご覧くださいいただければと思います。

こちらにつきましては、写真にありますとおり、建物を建設中ございまして、土地所有者がデイサービス施設と高齢者グループホームを建設するものでございます。高齢者施設の整備は区としても大きな課題と受けとめておりまして、今回は民間で建設するというので、区としての買収はいたしませんでした。

議案の1ページに戻っていただき、3件目でございますが、番号109の宮前四丁目地内、削除面積約2,350平方メートル、地区の全部を削除するものでございます。計画図は、右下のページの5、黒塗りの下の広い部分でございます。参考資料の現況写真にもございますように、現在宅地造成中でございます。スクリーンもご覧いただければと思います。ここにつきましては、有効な土地利用の活用の見込みがないということで買い取りには至りませんでした。

4件目でございますが、議案の1ページ、番号121の成田西二丁目地内、削除面積約3,690平方メートル、地区の全部を削除するものでございます。計画図のページは7でございます。写真は、参考資料をご覧ください。スクリーン

にも映してございます。ここにつきましては、北側五日市街道側のほぼ半分につきまして、生産緑地が欠けている部分も含め、区の土地開発公社で買ってございます。区では、教育及び保育を一体的に行う区独自の幼保一体化施設である子供園その他の用地として活用する予定でございます。

議案の1ページの一覧表に戻っていただきまして、削除の合計ですが、以上4件、面積は約8,280平方メートルとなります。

削除の理由につきましては表の下に記載のとおりでございまして、読み上げますと、「買取り申し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削除する」ということでございます。

続きまして、今ご説明した計画書の裏面、2ページをご覧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96の宮前二丁目地内、追加面積約120平方メートル、地区の一部として追加するものでございます。計画図は、右下のページの8の中央に示されている部分でございます。凡例にあります横ハッチングで、図の台形のような部分です。現況写真は、参考資料の資料2の裏面、4ページをご覧ください。スクリーンでもお示ししているところでございます。野菜と梅などの畑でございます。また、北側や道路を挟んだ東側も、同一所有者により既に生産緑地として営農管理されているところでございます。追加指定の部分の面積は、約120平方メートルと500平方メートルに満たないわけですが、道路を挟んだ東側など約2,740平方メートルに追加しての指定となっております。

次に、議案の2ページにお戻りいただきまして、番号172、清水一丁目地内、追加面積約490平方メートル、地区の一部として追加するものでございます。計画図は9ページの中央に示した部分でございます。写真は、参考資料2の4ページをご覧ください。スクリーンにも映してございます。既に指定してあります生産緑地約760平方メートルに追加しての畑の指定となっております。

最後に、議案2ページの番号183の宮前四丁目地内、新規指定面積約1,410平方メートルを指定するものでございます。計画図は、5ページをご覧ください。図の左上に183と番号が振ってあるところでございます。写真は、参考資料2の4ページでございます。スクリーンにも映してございます。竹林でございまして、タケノコの生産を行うものでございます。

議案の2ページにお戻りいただきまして、追加は計3件、面積は約2,020平

方メートルとなっております。

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

次に、議案の3ページに新旧対照表がございます。

以上で、議案1の説明を終わります。

続きまして、参考資料を簡単にご説明いたします。

参考資料の表紙を1枚めぐりまして、1ページには、議案でご説明いたしました削除4件につきましては、各生産緑地の買い取り申し出の経過などを記載してございます。

買い取り申し出の理由は、4件とも主たる従事者の死亡でございます。

次の2ページですが、追加指定の経過等が一覧表となっております。

3ページ、4ページ目は、現況写真でございます。

5ページの資料3は、平成4年から生産緑地地区の動向の一覧表でございます。一番上の欄、左から3列目でございますが、平成4年新法による生産緑地の総面積は48.04ヘクタールでございます。

次の6ページの一番下の欄をご覧くださいますと、今回諮問しています案を平成27年ということで都市計画決定いたしますと、表の一番下ですが34.65ヘクタールとなります。

次に、7ページの資料4、生産緑地についてでございますが、制度の概要などを説明したものでございます。

参考資料の説明は以上のとおりでございます。生産緑地地区の議案につきまして、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

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 従事者が死亡したり、あるいは相続でこうした生産緑地が次第に減っていくということは非常に辛いものがありますが、区が先ほど報告の中で、買い取ったところと、それとまた買い取りはできないという通知を行った、その場合の利用できるかどうかということなのですが、面積とか何か基準があるのかどうか。

例えば、3,600平方メートル以上のこの買い取りと、2,350平方メートルあればいろいろまた利用の仕方があるのではないかという気もするのですが、そ

のあたりの基準とか判断の根拠をお知らせいただきたいと。

それから、もう1つは、荻窪一丁目の場合に、先ほどからも報告されたデイサービス事業やグループホームなど、地域の人たちにとっても必要な施設だということで周辺の理解をいただいたのですが、こうした民間利用をする場合の、周辺はまだ隣が生産緑地、緑地が残っているということですので、その民間利用する場合の緑化の一定の義務とか、そのあたりがどういうふうになっているのか。周辺の人たちからは、やはり可能な限り、その新しい施設の中でも、できれば緑を残していただきたいという要望があります。

その2点、質問いたします。

都市計画課長

当然買い取り申し出があった場合には、区の関係課だけでなく、東京都にも照会をした中で必要があるかを個別に判断することになります。確かに面積はあろうかなと思うのですが、例えば道路付けであったり、施設配置上必要な地区であるかどうかを含めての判断ということになるので、一律にこういう基準だからだめですよということではなくて、広く区内部でも関係課に照会をする中で必要性があるかどうかを判断をして、その上で公共施設なり、あるいはさまざまな利用の形を検討した上で必要であるかどうかを判断をして、買い取り申し出に応じているという経過であるというふうに考えてございます。

あと、もう1点の民間の緑化ですが、区では建築行為であつたり、あるいは開発行為にあたっては緑化指導をしていますので、その中で一定の緑化を義務付けてお願いしているというのが状況でございます。

会長

質問に答えているようで、中身がほとんどない。必要だと判断するというのは、どういう意味で必要だと判断するかと言わないと、各課が必要だと判断するかしないかというだけでは、聞いたほうは何もわからない。

何か追加することはありますか。

例えば、緑化のほうだって、こういうことでこういうふうに緑化をお願いしていますというのがあるのが具体的に示したらどうですか。

都市計画課長

例えば今回、子供園の用地を確保するということについては、近隣の子供園との関係の中で、広い敷地を確保して、区としてそういった将来の建て替え等を含めて考えたというふうになろうかなと思うのですが、各課の基準というか、例えば一般的にはその保育園なり特別養護老人ホームの用地として確保する場合には、一定程度、例えば保育園であれば1,000から1,500平方メートル程度の敷地であれば当然検討の対象になりますし、特別養護老人ホームであれば、

2,500 平方メートル以上の敷地であればそれなりの検討の対象になり得ることになります。

小規模の敷地について、例えば公園の用地であるとかという場合にもあろうかなと思いますが、そういった場合には配置上公園が不足しているというようなことで検討の対象になります。ただ、最終的にそういった検討をした上で必要性を考えた上で、区として買い取りの申し出に応じていくということになってくるといふふうに思っています。

あと、先ほども言いましたように道路付けであったり、道路がどうしても広い道路に面していれば必要性が高いということになるのかなと思いますが、なかなか袋路の行きどまりであったりすると、避難の関係であるとか防災上の関係を考慮して、なかなか公共施設としての確保は難しいというふうには思っています。

あと、緑化の指導ですが、建築にあたっては、区では全ての建築行為については緑化の指導を現在義務付けてございまして、200 平方メートルを超えるものについては緑化の計画書を実際にお出しいただいています。その時には、当然建ぺい率にあわせて空地の部分に緑化していただく、高木、中木、低木の面積であるとか本数、あるいは接道があれば道路沿いに緑を植えていただくようなことを基準にあわせて指導しているというのが現状でございます。

委員

会長のほうからせつかくそういうふうに言われたので、特に私が気になるのは、この2,350 平方メートルという宮前四丁目の土地で、このあたりは非常に杉並でも、緑を残したいと考えている、また、公共用地としても、公共施設の供用がまだ不備な地域でもあったりして、この2,350 平方メートルが買い取れなかったという、ちょっと理由をもう少し具体的に、土地についてのみお知らせください。

都市計画課長

ここについては、南側のみが道路に面していて南北に奥行きがある敷地であり、道路付けがその一面だけだったということ、あともう1点は、実はここについては位置指定道路が真ん中に南北に入っているというような形だったので、その整備を前提とするか、位置指定道路を廃止して開発行為とするかということがあり、買い取りに至らなかったというふうに聞いているところでございます。

委員

わかりました。ありがとうございます。

会長

ほかは、何かありますか。どうぞ。

委員 2点ほどお伺いをします。参考資料の一番後ろの8ページになるのですが、「区が買取らない場合の削除の手順の概要」という中に「農業従事希望者への取得のあっせん」というものがあるのですが、このあっせんというのが区のほうでどれぐらいかわりを持って前向きに活動をされた経緯があるのかなのかという点と、もう1点あわせてお伺いしますと、その一番下の6番の、「緑被地に対する生産緑地の割合」という数字が4.67%というふうに表示があるのでありますが、これはこれまで推移はどうだったのかというのと、目標としている数値はあるのかという2点をお伺いをします。

都市計画課長 あっせんについては、農業委員会を通じて、区内の農業者に「こういう土地があるけれども、今後使う予定がないか」ということを農業者にお聞きした上で、希望がなかったという結果というふうに向っているところでございます。

あと、「緑被地に対する生産緑地の割合」についてですが、生産緑地自体を今後、区として——これは区の全体の緑被地の中で生産緑地が占める割合ということで、民有地の緑地としては区としては重要というふうに考えて、保全を図っていききたいというふうに考えているところですが、実態上としてはなかなか難しいと考えています。現在ある宅地化農地を減らさないという形で、今回も追加をしているのですが、なかなか減る分以上の追加ができないというのが現状ということで、目標値自体は数値としては持っていないというのが現状でございます。

みどり公園課長 杉並区の目標なのでありますが、緑被率については25%という目標がございます。ただ、それは農地だけではなくて民有地も含めて緑化を推進する中で確保するという目標でございます。

また、農地につきましては、屋敷林・農地の保全に関しまして、民有地の保全に取り組むというところで、昨年度杉並区の緑地保全方針をつくってまいりました。そういう中で、先ほど都市計画課長も申しましたとおり、生産緑地の確保の率というところはまだ具体的ではございませんが、農地の保全というところに積極的に取り組んでいきたいというふうに考えてございます。

会長 ほかは、もしなければ、変更については、原案のとおりで進めてよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

会長 特に異議がないので、これについては変更原案どおりということにさせていただきます。

それでは、次の審議事項2、「東京都市計画緑地（第86号荻窪二丁目緑地）の変更」について、説明をよろしく願います。

みどり公園課長 私からは、議案2の「東京都市計画緑地（第86号荻窪二丁目緑地）の都市計画変更」についてご説明させていただきます。

説明に入る前に、最初に資料の確認をさせていただきます。

資料は2点ございまして、表紙に「東京都市計画緑地の変更について（案一第86号荻窪二丁目緑地一）」と記されているものでございまして、表紙を含めて5枚になってございます。そして、別に参考資料をご用意してございます。こちらは、表紙を含めまして7枚からなっております。全てお手元にありますでしょうか。不備がありましたら、お申し出ください。よろしいですか。

まず、今回の案件に関しまして、これまでの経緯を説明いたします。

本案件は、(仮称)荻外荘公園として事業が進んでいるものでございます。平成26年1月の第168回都市計画審議会でご承認いただき、この間、(仮称)荻外荘公園の基本構想等を作成するとともに、本年3月に敷地の南側を暫定的に開放し、区民にご利用していただいております。

また、荻外荘につきましては、国の文化財指定に向けた取り組みの中、平成27年11月には国の文化審議会が史跡に指定するよう文部科学相に答申を行いました。

今回新たに元荻外荘の敷地だったところを区が取得することができる運びとなりましたので、区域の追加による都市計画の変更をご審議いただくものでございます。

以上が経過でございます。

それでは、都市計画に関して、今までの手続の概要について、参考資料を見させていただきながらご報告させていただきます。

参考資料の2枚目、資料1をお開きください。

当該地の概要は、資料のとおりでございます。

手続の概要ですが、平成27年8月31日、荻窪地域区民センターにおきまして都市計画に関する住民説明会を開催いたしました。開催にあたり、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お知らせしてございます。その結果、28名の方々にご出席いただきました。

住民説明会では、都市計画緑地を追加変更することにはご理解とご賛同をい

ただきました。今後は、地域の皆さん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、平成27年11月6日付で、今回の都市計画変更について「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27年11月13日から27日までの2週間、区のホームページ及び都市計画課の窓口において行いました。その結果、1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、周辺状況でございます。次のページの資料2をお開きください。こちらには、杉並区的主要な都市計画公園・緑地についてお示ししてございます。

この都市計画公園・緑地の配置の特徴といたしましては、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挙げられます。これらの比較的大きな都市計画公園のほか、主に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いうのがございまして、現在46カ所の街区公園が都市計画決定されている状況でございます。

次のページ、資料3をご覧ください。杉並区の都市計画公園種別ごとの決定箇所数、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27年4月1日現在の数値として計画決定されている箇所は65カ所でございます。面積で言いますと、176.18ヘクタールでございます。このうち、区民の皆様にご利用いただいている供用済みの箇所としましては60カ所で、面積90.51ヘクタールというふうになってございまして、今後未供用の部分の整備も課題というふうに認識してございます。

次のページの資料4をご覧ください。第86号荻窪二丁目緑地の現況写真でございます。

今回追加する区域内にも写真2、3を見ていただくとわかるとおり、生け垣状に列植された既存樹木もございます。計画地全体としては、幹回りが3メートルを超えるクスの大木などの既存樹木が多く残っておりますので、良好な屋敷林の形成に寄与していきたいというふうに考えてございます。

なお、今回追加される部分につきましては、平成27年9月に前所有者との間で用地売買契約が締結され、現在は杉並区土地開発公社の所有となっております。

います。

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。

資料6は、案の期間中にいただきました意見書についてでございます。意見の要旨につきましては今後の事業執行に関するもので、区の見解といたしま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2の次のページをご覧ください。

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、貴重な屋敷林の保全と当該地固有の歴史的・文化的な資源を活用したみどり豊かな景観形成の推進をさらに図るため、東京都市計画緑地として計画地の区域・面積を追加変更するものでございます。

次のページをご覧ください。新旧対照表でございます。土地の名称、位置につきましては記載のとおりでございます。面積につきましては、約0.05ヘクタール追加されて、約0.66ヘクタールになります。

次のページをお開きください。総括図として、A3判の図面に本緑地の位置を示してございます。赤く囲ってある部分が計画地でございます。

次のページをご覧ください。緑地計画図をつけてございます。緑の線で囲まれている部分が計画の範囲となりまして、赤色の着色部分が今回新たに都市計画緑地として追加される区域となります。

計画地周辺地区は、比較的規模の大きい戸建て住宅を中心としたみどり豊かな住宅地でございます。そのため、平成8年にみどりの保全と建築物等に関する制限などにより、良好な住環境を維持し、みどり豊かな落ちつきのある街並みの形成を図ることを目的として、大田黒公園周辺の地区の地区計画が決定され、良好な住環境が守られている地域でございます。

杉並区都市計画マスタープランでは、当該地域につきまして、豊かなみどりや、歴史・文化的な景観資源について、区民など地域を訪れる人誰もが親しめるようにするとされてございます。また、杉並区みどりの基本計画でも、荻窪地域は貴重木や屋敷林の保全を重要な施策としてございます。今回新たに区域を追加することで、既に決定されております区域とあわせて、地域の貴重なオープンスペースとして、一層の有効活用を図ることができるというふうに考えてございます。

今回の都市計画決定をご承認いただければ、貴重な屋敷林の保全、新たな緑

の創出及び歴史的な建築物の保全・活用を目指し、地域の皆さんとともに話し合いを進めながら緑地を整備していきたいというふうに考えてございます。

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、どうぞ。ご意見、ご質問ございましたら。

委員

参考資料のほうの資料4です。ここで緑地として全体の計画が余りまだはっきり見えないような状況にあるかと思うのですけれども、南半分とおっしゃったところについては着色されて、園路とか広場とかみたいに使われているような格好になっているのですが、全体の利用計画というか整備計画というか、そういったものの中で、今回のところも含めて、全体の計画的なものについてはどんなふうなお考えがあるのか、お聞かせ願えれば幸いです。

みどり公園課長

現在、文化財の史跡指定に向けた動きをしてございまして、保存活用計画の策定を進めている状況でございます。ですので、ここでどこの部分がどう変わるということは、現在のところは申し上げることはできません。

ただ、今回の部分も含めまして、既存のみどりは残していく、なるべく保全していくということと、それともう1つ、昭和20年代ぐらいの当時あった形のものを目指していこうということを考えてございますので、それに近いような雰囲気、庭園部分だったりとか、そういうところの整備ということも視野に入れてございます。

委員

追加でお願いします。そういうふうな整備計画の検討については、何か委員会とか、そういうような形で進められるのか、ちょっと補足をお願いします。

まちづくり推進課長

(仮称) 荻外荘公園の整備の検討ということでございますけれども、これにつきましては、今年の3月に荻外荘公園の基本構想、これを策定してございます。その中で、今、みどり公園課長のほうからお答えしましたとおり、いろいろ方針を持ってございまして、3点ほどございます。

1つは、やはりこの荻外荘。これは住宅都市杉並の良質な、そうした住宅を引き継ぐものであるということ、引き継いでいくというようなこと。それから、やはり昭和の中で非常に重要な会談が行われた場所ということ意識しながら整備を進めるということ。それから、やはり周辺に大田黒公園、角川庭園などございますので、そうした施設の連携というようなことを1つ方針として定めてございますので、そうした基本構想の方針等に基づきましてさまざま検討を行っているという状況でございます。

委員

ありがとうございました。

会長 ほかはどうでしょうか。

委員 参考資料の資料4を見ながらお話ししようと思うのですが、まずこの土地は今までどういう使われ方をしていたのかということと、あとは、導入、道路からの入ってくる場所の道路とっていいのか、幅、敷地の形状はわかるのですが、細かい寸法まではちょっと読み取れないので、どういった土地だったのかなというのがちょっと推しはかることができないので教えてください。

みどり公園課長 今回取得する土地につきましては私有地でございます、車路として主に使われていたところです。車の通り道。これでいいですと、①番のところ。そこから車が入って、細長くなってございますが、そちらは車路ということで使われていました。

また、②、③につきましては、車を置く場所、駐車場ということで主に使われてございました。

会長 ほかは……。はいどうぞ。

委員 1点だけ、参考資料の公告・縦覧のところ、意見が1つ出て、賛成でないし、反対でもないけれども、その他として荻外荘の現状維持、そして、隣接居住者のプライバシー保護に配慮してほしいという意見が出されています。

それに対して、区が、これから地域住民の皆さんの意向を十分配慮していくというふうにお答えしているのですが、具体的に今後どういうことをしていくのかお考えであれば、それをお示してください。

みどり公園課長 今回の土地の取得によって、北側の角地になった部分というところがございます。こちらが現在マンションというふうな状況になってございまして、公園として整備されて、ここに人が来るとプライバシーを守られないのではないかとというふうな懸念をされる意見が説明会でもございまして、それにあわせた今回の意見の提出だったというふうに私どもは受けとめてございます。

どういふふうで配慮していくかというところなわけですが、なるべくプライバシーが侵害されないような、そういうふうな、例えば緑化等の工夫をしていくかというふうなことも考えてございます。

また、公園整備に合わせましては、丁寧に住民説明会等を行いながら、ここがこのようになっていくよというふうなことも示しながら、区民の意見を聞きながら整備を進めていきたいと考えてございます。

まちづくり推進課長 若干補足をさせていただきますと、そうした説明会などの取り組みに加えまして、実は先般、荻外荘の建物の一部公開ということも行いました。それに

先立って、ご近隣の皆様に建物を見ていただくとか、そんなことも実施をいたしました。そうした取り組みもあわせて行いながら、この公園整備をご理解いただけるように努めてまいりたいと考えてございます。

会長 ほかにはどうでしょうか。もしなければ、この案を原案どおりご承認いただいで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した。それでは、議案の2については、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、次に報告事項に入りますが、最初は「杉並区景観計画の見直しの検討状況について」ということで、ご報告をお願いします。

まちづくり推進課長 それでは、杉並区景観計画の見直しの検討状況につきましてご報告をさせていただきます。

杉並区景観計画の見直しにあたりましては、現在杉並区まちづくり景観審議会の意見を聴取しながら、その検討を進めているところでございます。

この景観計画の策定・変更等にあたりましては、景観法で、都市計画審議会の意見聴取を行うということも定められてございます。そうしたことから今回、現在の検討状況につきまして本日報告を行うものでございます。

まず、見直しの背景ということでございます。

杉並区の景観計画は、平成 22 年の 4 月に策定をしたものでございまして、杉並区全域を景観計画区域とするとともに、善福寺川など 3 つの河川、それから玉川上水、この周辺地区を特に景観形成重点地区として定めまして建築物の建築等に対する規制誘導を図ってきたところでございます。

また、その一方で、平成 22 年の策定以降、さまざまな景観計画を取り巻く変化があったと思っております。例えば、行政計画という意味でいきますと、杉並区の基本構想や総合計画の策定、あるいは杉並区まちづくり基本方針の見直し等が行われたという状況がございます。また、(仮称) 荻外荘公園の整備を初めとしまして、景観施策に関連したさまざまなまちづくりの動きがあるということが背景の 2 つ目と捉えてございます。

なお、現在の景観計画には、「社会情勢や区民意識の変化に対応するため、5 年程度を目途に改定をしていく」というような記述がございまして、こうしたことも 1 つの背景と捉えてございます。

次に、2 番目として現在の検討状況ということでございます。

これまで、景観について所掌事務でございますが、まちづくり景観審議会におきまして、意見を聴取しながら検討を進めているところでございまして、平成27年度は3回開催をしております。

この景観計画の見直しにあたりまして、留意するといひましようか、配慮する事項といたしましては、関連する行政計画の見直し、区民意識の状況、それから、景観施策のこれまでの実施に伴う課題などに適切に対応するということに加えまして、より区民の方や事業者の視点に立った内容となるように検討するということを基本に考えてございまして、本年10月に開催されました平成27年度第3回まちづくり景観審議会におきまして、その景観計画の見直しの考え方のたたき台をお示しして議論を行ったというような状況でございます。

今後は、これらの検討を踏まえまして、景観計画の見直しの素案あるいは案を作成をするという段階に進んでまいります。そして、先ほどお話ししましたように、景観計画の改定に当たりましては、杉並区都市計画審議会及びまちづくり景観審議会の意見を聞くこととされてございますので、今後ともまたご報告を行ってまいりたいと考えているところでございます。

それから、添付資料のほうをご説明させていただきたいと存じますが、まず資料1のたたき台の前に、杉並区景観計画の現在の構成、この概要を簡単に説明をさせていただきたいと思っております。参考資料のほうをご用意ください。

「杉並区景観計画の概要」ということでございます。これは、平成16年に制定されました景観法に基づきまして、平成21年に都の景観条例を定めるとともに、平成22年にこの景観計画を策定したという経緯でございまして、その将来像といたしまして、住宅都市杉並の特性を生かし、「みどり豊かな美しい住宅都市『杉並百年の景』」ということを将来像として掲げておりまして、基本理念として、4点程度の基本理念を掲げているというところでございます。

そして、具体的な計画の制度の内容でございますけれども、大きく2つに分かれようと思っております。

1つは、非常に大きな柱は、この左側のほうでございますけれども、「行為の規制にかかる届け出の制度」ということでございます。

これにつきましては、杉並区は区内全域を景観計画区域と定めてございまして、先ほどもお話ししましたとおり、この下にございますように、景観形成重点地区ということで、3つの河川と玉川上水沿いを「水とみどりの景観形成重点地区」と位置付けてございます。

そして、その他の地域は「一般地域」というふうに位置付けてございまして、一定規模以上などの建築物につきまして届け出を求めるといような形で規制誘導を図ってきたという状況でございます。

それから、右側のほうでございますけれども、この一番上のところでございますが、これは区の独自の仕組みということでございまして、「大規模建築物の建築等に係る事前協議」ということでございます。これは、区の景観形成にやはり一定程度影響を与える大規模な建築物、延べ面積3,000平米以上でございますが、こうしたものの建築等にあたりましては、届け出に先立ち、事前協議を行っていただきまして、まちづくり景観審議会の景観専門部会の意見を聞きながら、指導・助言を行うといようなことでございます。

それから、その下でございますけれども、区ではこれまでも景観計画策定以前からも、普及、啓発などを通じて、さまざま景観まちづくりに取り組んできたところでございます。こうした考え方をやはり生かしていくという観点から、普及、啓発といふようなことが盛り込まれるとともに、モデル地区での景観づくりといふようなことも記述をされてございます。

その下にあります3つ、「景観重要建造物」、「景観協定」、「景観重要公共施設」でございますけれども、これらはそれぞれ景観法所定の制度でございまして、こうしたものも活用しながら景観づくりに取り組んでいるといところでございます。

そうした現在の景観計画の制度を踏まえて、見直しの考え方、たたき台といふことで、1枚お戻りいただきまして、資料の1番をご用意いただければと存じます。

見直しの背景につきましては、先ほど来ご説明したとおりでございます。その中でたたき台、この見直しの1つの考え方といふことでございますけれども、4点ほど現状といえますか課題がございまして、それに対して見直しの考え方を記載した資料でございます。

その課題といえますのが、1つは、やはり関連する行政計画の見直しなどの、そうした変化があったといふ点が1点目でございます。

それから、景観計画の構成の内容です。これをよりわかりやすくしていくといふことが2つ目かと思っております。

それから、事前協議制度といふことでございますけれども、この実効性をいかに高めるかといふことも、やはり課題を踏まえたこのたたき台の中で示した

考え方でございます。

それから、普及啓発という部分につきまして、これまで杉並区が取り組んできた、そうした普及啓発の考え方を生かしながら、やはり規制誘導ということだけではなくて、こうした普及啓発を通じて、区民や事業者の方の景観づくりへの意識を高めていただくということも非常に大事な視点と考えてございまして、こうした点につきましてもより一層充実を図るということを今回のたたき台の中で明らかにしているというところでございます。

以上が景観計画の見直しの考え方の概要、たたき台の概要ということでございます。

それから最後、もう一度表面のほうにお戻りいただきまして、最後に今後の予定スケジュールでございます。

今後は、平成 28 年 1 月にまちづくり景観審議会を開催いたします。その中で、景観計画見直しの案をご報告させていただきたいと思っております。

その上で、3 月には都市計画審議会にその景観計画の見直し案をご報告するとともに、4 月以降、区民意見提出の手続きを行いながら、その上で都市計画審議会及びまちづくり景観審議会に諮問・答申を行いまして、景観計画の見直し、改定につなげるというようなスケジュールで考えているところでございます。

私からは以上でございます。

会長
委員

ではどうぞ、これについてご質問、ご意見ありましたら。

今回の杉並区景観計画の見直しのたたき台、考え方の中で、非常に重要なのは「事前協議制度」、3 番目ですね。指導・助言しているのに意見が十分に反映されていない事例も見られると、つまり事前協議制度の実効性がないということで、右側に「事前協議制度の実効性の向上」というふうに書かれていて、非常にここが一番重要だと思うのですが。もう少し、この具体的な、実効性を向上させるために、ちょっとここで書かれていることだけだとどういう手法を検討しているのか、もう少し詳しくご説明願います。

まちづくり推進課長 この事前協議制度につきましては、先ほどお答えしましたとおり、大規模な建築物について、届け出の前に事前協議を行っていただくという区独自の仕組みでございます。

この事前協議につきましては、まちづくり景観審議会の景観専門部会の中でいろいろご議論をいただくわけでございますけれども、それをこれまでは、そ

れの中で多くの事業者様につきましてはそうしたご意見などを反映した計画になっているものと思っておりますけれども、例えばこれを再度どのような形になったかをその景観専門部会等にご報告をするというような仕組みになっていなかったのかなということが1つあるかと思っております。

そういった意味で、つまり景観専門部会でのご議論、ご意見、そうしたものがどのように反映されていったのか、届け出の過程でどのように反映されたのか、そうしたあたりをきちんとご報告するような制度を見直すということが1つは一番大きいと思っております、そのようなことで現在考えているところでございます。

会長

いいですか。わかったようで、何もわからないのだよね。

例えば、実際事前協議をやっているのは年間何件ぐらいあるとか、実際お願いしたのにそのようにならなかった例は、具体的にどんなことが起こったのかとか。それで、次にまた報告しても、それで規制できるのですかというところが何も言っていない。では、2回報告すればいいのではないかと建築主のほうを考えたらそれで済むのですか。それではなくて、建築確認申請のほうに回して何かチェックするとか、制度上どうするかというところが何も説明していないで言っているから、聞いていると何かうまくいきそうな、うまくいきそうでないかと全然わからない。補足説明していただけますか。

まちづくり推進課長 事前協議の件数ということでございますけれども、昨年度は27件ほどの件数がございました。こうした中で、いろいろまず景観専門部会でのご助言等いただくわけでございますけれども……。

会長

具体的にどんな助言が出たのですかと言えばいいではないですか。

まちづくり推進課長 例えば、色彩等につきまして、その基準の中でどの程度のものにしたらいいかというようなご意見はございます。

それから、そうした何か定量的に決められるものではございませんけれども、例えば樹木などをバランスよく配置する計画が望ましいのではないかというふうなお話があったりとか、そのようなご意見をいただくということでございます。

これにつきまして、色彩につきましては、この色彩の基準がございまして、その中に当てはめるようにこれはさせていただくというようなことを区としても指導していくということでございますし、また、それ以外の項目につきましても、そうした助言に沿ったように、計画になるようにさまざま誘導していると

ころでございますが、そうしたご指摘等いただいた内容につきまして、その届け出等の過程の中でまたご報告をしていくということをフローの中に位置付けたいと、そういうことでございます。

会長
委員

いいですか。よろしいですか。どうぞ。

すみません、関連してなのですけれども、事前協議制度の中で、「専門部会の意見を聞きながら指導・助言を行います」と書いてあるのですが、景観法だとその罰則規定とかも多分ないと思いますし、これはどのぐらいの強さなのか、具体的に教えていただけますか。例えば、景観審議会・専門部会でもこういう意見があった。それを区民、事業者に伝えられたけれども反映されなかったということが課題だというふうに先ほどおっしゃられていて、それを指導・助言していくというふうなのですけれども、それがどのぐらいの強さ、効力があるのか。今までそれが反映されていない事例も見られるというふうに書いてあったので、それをどういうふうと考えていくのか、その2点、教えていただけますか。

まちづくり推進課長 制度的なことで申し上げますと、やはり景観計画に定める景観形成の基準につきましては、景観法との関係におきまして勧告、あるいは内容によりましては変更命令も出せるというような仕組みになってございますが、これにつきましては、まちづくり景観審議会の意見を伺った上で対応するというような、まず法制度上ではそういう立てつけになってございますというのが1つでございます。

そうした中で、指導・助言ということでございまして、まずそうならないように、やはり景観専門部会での意見を踏まえて、色彩等ある程度定量的に決まっているものについてはその中におさまるように、区としてこれは粘り強く指導していくということが1つでございますし。それ以外の項目、これは確かにすぐに守らないから罰則ということではございませんけれども、景観専門部会の趣旨が伝わるように、あわせて区として事業様と協議を行っていくということで対応しているのが現状でございます。

会長

いいですか。

例えば、うまくいかなかった例なんていうのを具体的に何か説明していただくとわかりがいいのだけれども、そういうことは無理なのですか。

まちづくり推進課長 個別になかなかどの例かというのも、ちょっと私、適当な例が思い浮かばないところがあるのですけれども、やはりなかなか……。例えば、デザイン的な部分、いろいろ色彩のこととか、あるいはデザイン的な要素、これはやはり

設計者様のお考えもありますけれども、発注をされる事業様の考え、これもあるわけでございます。そうした中で、なかなか景観専門部会でご意見はいただいたわけですが、その事業者等の考えの中で、事業という考えの中で、なかなかはまらない計画であるというようなこともあるというふうに思っております。それがやはり1つの事例なのかなと思っております。

まちづくり担当部長 若干補足をさせていただきますと、改善できたかどうかというのは、それぞれ個別事情もございますし、実際改善されていない場合、例えば植栽に関してももう少し高い木にしたほうがいいのではないかという意見が出つつも、そうするとちょっと日影の影響がありましてとか、それぞれ個別にいろいろな要因もあると思います。

今回は、まだどういう方向かというところはまちづくり景観審議会、あるいは専門部会の中での議論も必要かと思っておりますけれども、1つお話が出ていますのは、そこで出た意見あるいは反映状況というものをしっかりフィードバックをします。そういった中で、今、会長おっしゃられましたけれども、できないものというものもあると思っておりますし、むしろ意見を聞いてよくなったいい事例というものもあろうかと思っております。そういったものも1回まとめて、事業者ですとか、あるいは公共施設を担当しているそれぞれの部局において共有するというのも重要かと思っておりますので、どういうふうに反映するかというのがこれからでございますけれども、出てきた事例をどう扱ったのかということをつなげていくということも少し考えていきたいなというふうには思っております。

会長 よろしいですか。

委員 景観の問題は非常に審議が難しいところで、色彩などで、これは他地区の事例ですが、どうしてもオーナーさんと審議会と意見が合わなくて、勧告までしても直らなかったという事例もあります。そのときに、この建物の色彩は景観に適合していないし、勧告したけれども、オーナーさんの考えでこのようになっておりますというのを広報することにしたのですよ。そうすると、あそこでもあの色が許されているのではないかという話なくなるので、何かそういった景観審議会の経過を少し見える化するというのが、罰とかそういうことではなくても、何か広報していくというようなことも効果があるので、そういうことを検討していただけたらいいかなと思っております。

まちづくり推進課長 ご指摘の件でございますけれども、そういった意味では、例えばなかなか

悪い例をどうかというのもあるのですけれども、非常に効果的にそうした専門部会の意見が反映されたような事例を広報するというようなことは、今後やはり普及啓発のほうで考えてまいりたいというふうに思っています。

会長 今違うこと言っているのだよ。この先生の意見は何だったかわかったのですか。いい事例を広報しろなどと、誰も言っていないよ。次の誘発を防ぐ防止策はこんなものがあるのではないですかという提案をしているのに、全然そういうお答えになっていないではないですか。

まちづくり推進課長 申し訳ございませんでした。そうした悪い点の広報、公表、1つのお考えかと存じます。現在まちづくり景観審議会の中でも、そういう見直し、ご議論をしているわけですので、ちょっと今、今日そうしたことについて、今対応策があるわけではございませんけれども、ひとつ今後また検討してまいりたいと思っております。

会長 全然誠意が見えないね、今のところね。「もう少し時間をかけて、ゆっくり検討します」ぐらいのことならいいけれども、何かにわかになされたからというような言い方で、もう少し慎重にお考えいただけるといいのですが。

逆に、このスケジュールでいくと、また来年に、都計審に最後の案を出すようですが、多分「これが案です」というだけの説明だと、非常に我々もただ聞きこけと言われるような感じになってしまうので、何か意見が言える、「こういう経過をたどってこういうことになりました」とか、何かそういうプロセスを少し教えていただくと皆さんの理解が深まるのではないかと思いますので、そういうことをお願いしておきたいと思います。

例えば、ここだって景観審議会の有識者委員というだけで、どんな人がそこにいるのかも、何も我々知らされない。広報なんかで見て知っておくべきだというのならそれきりなのですから、もしできたらそういうのも少しつけておいていただくと皆さんが議論しやすいのではないかと思いますので、よろしくをお願いします。

では、そのぐらいで……。どうぞ。

委員 たたき台の資料1のところの右側のほうに、「新たな行政ニーズに対応する施策」として「空き家等対策の推進」というのがあるのですけれども、空き家対策は新しい法律ができたりなんかして、最終的には代執行までできるということなのですが、ここで対策の対象と考えている空き家というのは、区内ではどのぐらいあるのかということと、非常にこの空き家というのは、単に景観だ

けではなくて、付近住民の方の生活の安全にも大きくかかわるような、そういうひどい空き家が目立つのですね。事は私的所有権にかかわることなので、なかなか難しい面があると思うのですけれども、ぜひこの景観計画の見直しの中で、そこはかなり重視して取り組んでいただく必要があるのではないかなというふうに思います。そういう希望を述べておきたいということと、大体空き家の実態は、今どうなっているのか、ちょっとお聞きしたいというふうに思います。

建築課長

やはり空き家の問題というのは、かなり地域に深刻な影響もあるということで、杉並区におきましては、11月に空家等対策特別措置法に基づきまして、協議会を設置してございます。第1回の協議会を11月に行いました。

今お話の中であったのは、地域に深刻な影響を与える特定空家の話だと思うのですけれども、それについては来年の1月に第2回の協議会を開催して、その中でぜひとも区としては認定していただきたいなというふうに思っています。

あとは、空き家の件数なのですけれども、区で空き家の実態調査を行いました。その中では、408件空き家がございます。もちろんそれは全て地域に深刻な影響を与える特定空家ということではございません。空き家の総数については、その実態調査で408件というふうには調べてございます。

あと、特定空家でございますけれども、少し傾いているような……。

会長

すみません、特定空家という定義を教えてください。

建築課長

特定空家というのは、地域に深刻な影響を与える空き家で、例えば崩れそうな空き家だとか、あとは、衛生上虫が湧いていたり、草がぼうぼうになっているような空き家、そういったものが特定空家になっております。

あと、特定空家の件数については、空き家の実態調査を行いましたけれども、その中で1つの目安なのですけれども、傾いている空き家が大体15、6件ございます。それが特定空家の1つの候補になるのではないかとというふうに考えております。

会長

よろしいですか。ほかにはどうですか。

委員

先ほど委員がご指摘になった、うまく意見が合わなかった事例の公表というのは、法でこうしなくてはいけないのがやられなかったというのは氏名公表とかあっていいわけですけれども、この今の景観の問題というのはそこまで権利制限がかかるような強い力は持っていないのだけれども、固有情報は公開しな

いにしても、「こういう事例はありまして、専門家はこういうところを指摘をしているのだけれども、事業者はこういう事情で対応していないという例がありますよ」というふうな、ちょっとスクリーンをかけたような状態での公表をしてほしいというご意見だと思うのですが、法的制限がかからないからできませんというふうに言ってしまわないように、ちょっとその辺のところを丁重に扱っていただけたらいいと思うので、ちょっと補足をお願いしたいと思いました。

会長 どうもありがとうございます。では、それは今後、中でご検討いただければと思います。

ほかはどうですか。なければ、これについての報告はこのぐらいにして、次の（仮称）玉川上水・放射5号線地区まちづくり計画（中間のまとめ）等についてという報告に移らせていただきます。どうぞ。

まちづくり推進課長 それでは、「（仮称）玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり計画（中間のまとめ）等の策定」につきましてご報告をさせていただきます。

現在、東京都が整備を行っております東京都市計画道路放射第5号線の沿道周辺につきましては、新たな道路環境等に対応した土地利用でございますとか、周辺地区の課題に対応したまちづくりが必要であるというところでございます。

こうしたことから、平成22年に地元の協議会から提案がございました「まちづくり構想」及び地域住民の方との意見交換会などの意見を踏まえまして、この地区でのまちづくりの将来像や方針などを提示する「まちづくり計画」の中間のまとめ等を策定いたしましたので報告をするということでございます。

まず、報告する計画等ということでございますが、1つは「（仮称）玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり計画（中間のまとめ）」ということでございます。そして、もう1つは、まちづくり計画を実現するための都市計画の素案ということでございます。

次に、まずこの「まちづくり計画（中間まとめ）」の概要ということでございます。この久我山地区に広くまちづくり基本方針などでも述べられているとおり、久我山地区を広く見通せばさまざままちづくりの課題があるところでございますが、このまちづくり計画では放射5号線の沿道、その周辺地区の計画ということになってございます。

そうした中で、このまちづくり基本方針の地域別方針（高井戸地域）に基づきまして、この周辺地区のまちづくりの計画として位置付け、まちづくりの目

標や方針、あるいは具体化の手法などや都市計画の具体的内容で構成をするという内容になってございます。

それから、2つ目でございますけれども、「ゾーンとテーマごとのまちづくりの方針」となっております。このまちづくりの対象区域につきましては、その特性に応じまして4つのゾーンに区分するとともに、そのゾーンごとに土地利用の方針を定めるとともに、各ゾーン共通のテーマ（安全・安心、みどり・環境、景観）ということの共通のテーマを方針として定めていくというものでございます。

その上で、(3) 番でございますけれども、その方針を具体化する手法として、地区計画を柱とする都市計画と、それに関連する区の制度・事業の活用で具体化を図るというのが内容でございます。

裏面のほうをご覧くださいまして、3番ということで、「まちづくり計画を実現するための都市計画（素案）の概要」ということでございます。この放射5号線周辺のこのまちづくりの計画につきましては、その実現を図るために地区計画などの都市計画決定が大きな柱となっております。

その中で、この都市計画（素案）ということでございますが、今回決定または変更を予定しております都市計画は、この下の表のとおりでございます。

1つは、地区計画ということで、これは杉並区が決定をするものでございます。

それから、(2) といたしまして、用途地域の変更といたしまして、放射5号線沿道の用途地域などの変更を行うということで、これは東京都が決定を行うものでございます。

3点目といたしまして、そうした用途地域の変更に伴いまして、高度地区の変更を行うということで、これは杉並区が決定をするものでございます。

4番目は、この検討区域の中に一部指定をされてございます土地区画整理事業を施行すべき区域、杉並南部につきまして変更、これは廃止でございますが、の検討を行うということで、この決定は東京都が行うものとされてございます。

最後、一団地の住宅施設の廃止ということで、これは久我山二丁目住宅ということで、これは都市計画で決定された当時の名称でございますので、今の住居表示とは少し異なっているところがございますけれども、こちらのほうにつきまして、建てかえの計画等ございますので、この廃止を行って、地区計画の移行を図るというものでございます。

それではここで、少しそのまちづくり計画の概要及び都市計画の素案の部分につきまして、参考資料を中心にちょっとご説明したいと存じます。1枚おめくりいただきまして、参考資料の1番をお開きいただきしたいと思います。

こちらの資料は、右上のほうに「まちづくり計画の対象区域」ということで書いた箱がございます。先ほど申し上げましたとおり、この久我山地区にはさまざまなおまちづくり、検討すべき課題があるわけですが、今回はこの放射5号線の周辺地区のまちづくりの計画ということでございまして、そうした中で、その地区にあるさまざまな課題、住宅地の土地利用や大規模敷地の土地利用など課題があるわけですが、そうした中で、放射5号線整備に伴う環境の変化に対応するというようなことでまちづくりを進めるということが基本的な考え方でございます。

下のほう、左側のほうでございすけれども、この「まちづくり計画の対象区域とゾーン分け」ということで記載をしております。

これにつきましては、この青い線、青く膨れた線がまちづくり計画の対象区域ということでございます。そうした中で、まず、少しこの濃い目の緑のところでございますけれども、放射5号線から20メートルの以内ということになりますが、こちらは「放射5号線沿道ゾーン」と位置付けてございます。それから、その後背地に広がる部分でございますけれども、少し薄い緑でありますけれども、こちらは「一般住宅地ゾーン」と位置付けてございます。それから、現在の放射5号線の整備区域の南側でございますが、都営住宅など比較的大規模な敷地が建ち並ぶゾーンにつきましては「大規模敷地ゾーン」として整備をするとともに、今回駅からつながる商店街ゾーンも一部こちらの区域に入っておりますので、「商店街ゾーン」ということで、4つに整理をしております。

なお、この対象区域の設定に当たりましては、まちづくり協議会のご提案などをもとに行っているところでございますけれども、同協議会の提案では、このちょうど今区域の「補助216号線」と書いてございますけれども、こちらの南側の、今ちょうど家の建ち並びが書いてあるような区画部分ですね、こうしたところまでが提案の区域でございましたけれども、こちらの区域につきましては、都市計画高井戸公園ということで、一部優先整備区域にあるということもございすので、今回地区計画を柱とするまちづくりのこの計画の部分とは一定の整理を図って、この位置で対象区域を設定したということでございます。

それから、その右側の部分でございますけれども、まちづくり計画の構成ということでございまして、今回の中間まとめにつきましては、この放射5号線の沿道及びその周辺地区につきまして、その対象区域のまちの将来像、あるいはそのまちづくりの方針、これはゾーンごとの土地利用の方針とゾーンに共通するテーマということで、安全・安心、みどり・環境、景観といったようなことで設定をしております。その上で、それらを具体化する手法や実施時期などを明確にしたということが大きな特徴かと思っております。

そして、これらの計画を実現するための手法として、やはり地区計画を中心とした都市計画の決定ということが非常に大きな柱になってまいります。したがって、さらにそれと関連させながら、区の制度や事業の活用を図って、まちづくり計画の実現を図っていくということで、この対象区域の1つの考え方という、まちづくり計画の構成ということでございます。

1枚おめくりいただきまして、参考資料の2番でございます。こちらのほうでは、まちづくり計画の中間まとめ、それから、都市計画素案のその概要につきまして、整理を行ったものでございます。

まず、資料の左側でございますけれども、「各ゾーンの特性に応じた土地利用の方針」ということでございまして、先ほど説明を行いました各ゾーンごとの土地利用の方針を記載してございます。

まず、一番上の緑で囲まれている箱の中でございますけれども、「放射5号線の沿道ゾーン」ということで、これは放射5号線の区域から20メートル以内ということでございます。こちらの区域につきましては、その下の「具体的な取組み」にありますように用途地域の変更を検討してございます。現在、第1種低層住居専用地域でございまして、建ぺい率が40%、容積率80%の部分につきまして第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%に変更することで検討を行ってございます。

それから、その上で2番目でございますけれども、地区計画による建築物等の制限ということでございます。この中では、まず1つ、やはり建築物の高さを制限ということを考えてございまして、13メートルということで制限をしたいと思っておりますが、敷地の規模等によりまして、建物の建築の種類に一定程度の空地などを確保したケースにつきましては17メートルまで行えるような内容を考えてまいりたいと思っております。

それから、同じく地区計画で、敷地面積の最低限度として100平米、また、

壁面の位置の制限などにつきましても、決定をしまいたいという考えでございます。

その次の青い箱、「一般住宅地ゾーン」ということで、放射5号線沿道の後背地に位置するゾーンでございます。こちらにつきましては、この区域の中に土地区画整理事業を施行すべき区域というような指定をされてございますけれども、こちらの解除を前提といたしまして、この一般住宅地ゾーンの第1種低層住居専用地域の建ぺい率、容積率を現行の40%、80%から、50%、100%に変更することを検討してございます。

その上で、こちらにつきましても②でございますけれども、地区計画による建築物等の制限ということございまして、敷地面積の最低限度につきましては120平米にするとともに、壁面の位置の制限ということで、こちらのほうも道路から1メートル、建物の周囲は50センチというようなことで制限を行ってまいりたいという考えでございます。

また、3番目でございますが、この土地区画整理事業を施行すべき区域の解除ということに伴いまして検討を行っているところでございますが、これによりまして建築制限を廃止するというようなことに結びつけていきたいという考えでございます。

一番下でございますけれども、赤い箱で囲まれた「大規模敷地ゾーン」ということでございまして、これは放射5号線の南側で大規模敷地が集積するゾーンでございます。取り組みの1つといたしましては、都営住宅の建て替えの誘導ということございまして、現在建て替え及び計画等が行われております2つの都営住宅がございますけれども、こちらにつきまして緑地や公園などのまとまったオープンスペースを設置するなどの計画を地区計画による地区施設ということで定めてまいりたいと思っております。

それから、この大規模敷地ゾーン全般にかかることでございますけれども、現在あるところに建て替えのそういった動きがあるのは都営住宅でございますけれども、そうしたところで建て替えに際しましては、計画の初期段階から地域の関係者あるいは区への協議等を実施していただくように、これはまちづくり計画の中で明記をしまいたいという考えでございます。

それから、この参考資料2の右側のほうでございますけれども、「テーマごとのまちづくりの方針」ということでございまして、これは地区計画と関連する部分もでございますけれども、区の制度・事業を活用するところが大きなウエ

イトを占めてくるかと思っております。

「安全・安心」につきましては、やはりこの地区では課題でございます狭あい道路等の重点的な整備ということが1つ大きなポイントかと思っておりますので、そうした重点的に整備を行う路線を選定し、整備を進めていくということが1つの考えでございます。

それから、②といたしまして、特別区道第 2134-1 号線と申しますのは、これは大規模敷地ゾーンの南側の区道でございますが、こちらの歩行環境の改善ということで、大規模敷地等の建て替えに当たりまして、歩道状空地を誘導するというを地区計画の中に定めてまいりたいと考えてございます。

また、③の「歩行者等の交通安全環境の向上」につきましては、生活道路の交差点部に隅切りを確保するというをまた地区計画などで対応してまいりたいと考えてございます。

その次の「みどり・環境」でございますが、これは、やはりみどりの連続性の確保ということで、例えば先ほど申し上げました狭あい道路の整備に伴いまして、その沿道にやはりみどりが連続して保てるように、地区計画でそういった垣や、また柵の制限を行うとともに、区の緑化事業を活用いたしまして、みどりのベルト事業の活用をいたしまして、そのようなことで総合的に道づくりとみどりづくりに取り組んでまいりたいということでございます。

最後、「景観」ということでございますけれども、これは景観計画の運用、この地区は先ほどの景観計画のご報告の中でもお話しましたが、現在も景観形成重点地区に指定されている部分もございまして、そうしたものの位置付け等も踏まえまして、景観計画の運用と合わせて建築物の形態意匠の制限を図るということを地区計画に定めてまいりたいと思っております。

また、屋外広告物につきましても、それらの土地利用の特性に応じたきめ細やかなルールを設けていきたいという考えでございます。

このまちづくり計画等の中間まとめの概要は以上でございます。

その次にあります別紙1でございますが、これはまちづくり計画の中間まとめということでございまして、ただいまはこの本文から概要についてご説明したものでございます。

また、一番最後、別紙2として添付してございますのは、都市計画、地区計画を中心として今回のまちづくり計画の中でも柱となります都市計画の素案の概要をお示したものでございます。

別紙2のほうにつきまして、少しご説明をさせていただきますと、一番表紙、これは変更の概要を記載したものでございますけれども、地区計画といたしまして、この区域全域に、仮称でございますけれども、玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画ということで指定をしまいたいという考えでございます。

そうした地区計画の決定とあわせまして、用途地域の変更ということも考えてございまして、これは放射5号線の沿道、それから一般住宅地のゾーンにつきましても、若干そうした第1種中高層住居専用地域への変更を行ってまいりたいというふうに考えてございます。

また、大規模敷地などにつきましても同様に、これは都営住宅等でございますけれども、変更を行うという考えでございます。

それから、その後、高度地区でございますけれども、これは第1種中高層住居専用地域に変更を行う区域を中心に行ってまいりたいということでございまして、そのほか、土地区画整理を施行すべき区域の廃止決定、あるいは一団地の住宅施設の廃止ということで、それぞれ対応してまいりたいと考えてございます。

少し簡単に用途地域などの概要を少しご説明したいと思うのでございますが、この別紙2の8ページをお開きいただければと思います。

こちらの左側のほうが現在の用途地域の図面でございます。それから、右側のほうが変更の素案ということでございますが、これは現段階では東京都と協議中の部分もございまして、このような方向で見直しをしたいと考えてございまして、この区域の中心部分の、放射5号線の両側部分が少し濃い目の緑になってございますけれども、これは第1種中高層住居専用地域に変更を行うことを検討しているというものでございます。

また、南側のところにつきましては、真ん中のところに少し薄い紫で表示してございますが、この準工業地域はそのままでございますけれども、その左側のほうの都営住宅、それからその右側の区域でございますが、これは都営住宅を含む区域につきまして、第1種中高層住居専用地域に変更を検討しているというものであるということでございます。ちょっと凡例の関係が見づらくて大変恐縮なのでございますけれども、この図の中に表示してございます数値、一番上の例えば「100」の「50」と書いてございますが、「100」が容積率、「50」が建ぺい率でございます。また、その真ん中の欄の「1」は1種高度地区、「(一)」というのは日影への規制値、それから「10」というのは10メートルの高さ制

限があるところで、第1種低層住居専用地域の凡例というようなことでございます。

もう1枚資料をおめくりいただきまして、9ページということでございます。

こちらのほうには、先ほど概要の中でご説明いたしました土地区画整理事業を施行すべき区域と一団地の住宅施設の位置が表示してございますが、この青い線がまちづくりの計画検討対象区域でございますけれども、その東側と西側にこの施行すべき区域の一部が入ってまいりますので、こちらにつきまして廃止を検討するものということでございます。

それから、一団地の住宅施設につきましては、この南側のほうになりますけれども、薄いピンクで表示をしたところがその対象というところでございます。

最後、1枚おめくりいただきまして、10ページ、「別図1」ということでございますけれども、これは地区計画の地区区分をあらわした図面でございます。ご覧いただければわかるように、それぞれの土地利用の状況等に応じまして、きめ細やかにこうした区分をいたしまして、それぞれに適切な地区計画などの制限を定めていくとしたものでございます。

申し訳ございません、もう一度ちょっと表紙のほうにお戻りいただければと存じます。

裏面のほうでございますけれども、最後に今後の進め方と、今後のスケジュールの予定でございます。

今後の進め方でございますけれども、本日ご報告をさせていただきました、こうした中間のまとめ、それから都市計画の素案等につきましては、住民の方々の意見を伺うとともに、東京都と協議を進めまして、まちづくり計画や地区計画等の都市計画の原案を策定をいたしまして、その原案に基づいて平成28年度末までに都市計画決定を目指したいと考えてございます。

また、その今後のスケジュール、具体的なスケジュールでございますけれども、来年1月には住民説明会等を複数回開催をしてみたいと思っております。その上で、6月にはまず、まちづくり計画を策定するとともに、地区計画等の都市計画原案の策定、これは杉並区決定でございますが、それを行いつながら、あわせて東京都の用途地域等原案策定を行いまして、都市計画決定につなげていくという考えでございます。

私から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。

委員

よろしくお願いします。この件に関して、私も長く携わってきた部分があります。なので、少し細かいところまでお伺いすると思いますが、ご答弁のほうをお願いいたします。

質問する際に、今回計画としてまとめられた資料ですとか、こういったものがちょっと疑問点としてわからないところという部分と、あとは、住民から寄せられているご心配事という点と、あと、私がこれまで一般質問などを通して提案をしてきたこと、それに対するご見解がこの計画の中にどれくらい含まれているのかという3点についてお尋ねをしたいと思います。

まず、疑問点に関してなのですが、別紙の1の2ページなのですが、目的の中に、放射5号ができることによって、周辺の環境の変化があるというふうに表記があるのですが、これが具体的にどういう環境の変化が予定をされているのかという部分が見えてきません。どういうことを想定しているのか教えてもらいたいのと、明記の必要はないのでしょうかということをお尋ねしたいです。

あと、もう1つ、まちづくり計画の対象区域というものが明示をされました。これまでまちづくりの協議会から提案されてきた内容と変更があるのですが、これが先ほどの理由が、高井戸公園の計画の部分を除いたというご見解をいただいたところなのですが、実はこの高井戸公園の計画の中に、放射第5号線に面して沿道の地域に住まわれるご家庭が約10件ほどあるのですね。一方で、平成29年に放射5号が完成をしながら、高井戸公園の予定地であるというために、沿道の20メートルの中に配慮をするべき地域として入ってこないというお宅が10件ほど出てしまうという、このことについてどういうふうにお考えかということをお尋ねします。

まず、2点お伺いします。

まちづくり推進課長 まず、最初のご質問ということで、これは参考資料の1番に記載のことということでよろしいでしょうか。

これにつきましては、この放射5号線整備、これについては、平成16年度には区からも要望を行うなど、やはりこうした環境の変化などに対応した、そうした道の整備とまちづくりというようなことを要望させていただきながら、さまざま地域の中でも検討してきたものと思っております。

そういった意味では、そうした環境を変えるほどの幹線道路が整備されること自体がこのまちの変化と捉えてございまして、そうした意味で総合的な記載という意味で書かせていただいております。

それから、2つ目の高井戸公園のことをございますけれども、今回確かにまづくり協議会での検討の中では、示された範囲としては都市計画高井戸公園の一部を含むような提案であったということは、そのとおりかと存じます。その時点で、現在のように事業整備ということはまた課題として出ていなかった時期かと存じますけれども、そのような提案が出たのは事実かと思っておりますが、その後、その区域を入れなかったという理由は先ほど申し上げましたように、一部が優先整備区域となっている状況もございますので、そうした点などを勘案いたしまして、この区域は入れてはございません。

そうした中で、先ほどお話いただいたような、この地域にお住まいの方へのケアということでございますけれども、これは、地区計画を中心としたまちづくりということだけではなくて、これまでも、区としてはそうした住民の方の声、意見交換会などでもございましたけれども、そうしたお声を東京都に伝えるようなことを取り組んできたと思っております。

また、今後もそうした情報などを都に提供するように求めていくというようなことで、今後も進めてまいりたいと考えております。

委員

その沿道の、今回計画から外れた部分というのは、本当に具体的に何件という数えられる部分だと思います。このお住まいの方のご理解を得られるように進めていただきたいと思っております。

次に、3点まとめてお伺いをしようと思うのですが、別紙1の10ページ目の、一番下の5番で想定している住宅地というのがなかなか読み取れないで、具体的にどこなのかということを読み進めていくと、別紙2の一般住宅Bというのを指すのかなというふうに思うのですが、それで理解がいいのかというのが1点目なのですが。

次に、2点目、計画15ページの③なのですが、「高度地区の変更」というところがあります。これもどこの部分を指すのかというのがなかなか読み取れないのですが、これはどういうところを指すのかということ。

3点目が、17ページの(7)なのですが、表記の中に「計画対象区域に隣接する久我山・富士見ヶ丘周辺」という文言が使われているのですが、久我山駅はあります。富士見ヶ丘駅はあるのですが、富士見ヶ丘町というか、そういう町名はないのですよね、高井戸西ということになってしまいます。これは、久我山駅、富士見ヶ丘駅周辺ということ想定しているのか、3点お伺いします。

まちづくり推進課長 まず、最初のご質問でございますが、10 ページで想定する住宅地のことでございますけれども、これは基本的には一般住宅のBを指すということでご理解をいただければと思います。別図のほうでちょっとご説明しますと、別図1ということになりますけれども、すみません、資料が行ったり来たりで申し訳ないのですけれども、別図の1というところでございますけれども、こちらのほうの……。

会長 別図1というのは、何ページかとか、何か言ってくれませんか。別図1と言って、すぐはみんなは見つからないよ。別紙2の10 ページとか言わないと。

まちづくり推進課長 すみません、別紙2の10 ページでございます。申し訳ございません。

会長 わかっている人がわかっている人に言う訳ではないのですよ。

まちづくり推進課長 大変申し訳ございません。別紙2の10 ページの別図1でございます。申し訳ございません。

こちらの一般住宅地のBを指すということでございます。

それから、高度地区の件でございますけれども、ちょっと資料を行き来して本当に申し訳ないのでございますけれども、資料をお戻りいただいて、別紙2の8ページのほうでございますけれども、大変見づらい資料で申し訳ないのですけれども、こちらのほうで、この高度地区を変更を行う部分は、いわゆる用途地域を第1種中高層住居専用地域に変更するところが対象でございまして、この右側の図面のほうの丸数字でいいますと、放射5号線沿道のところの①番でございます。それから、南側のほうにおりてまいりまして、この東側のほうにございますが、3番、6番、7番、それから、準工業地域を挟んで反対側でございます⑤です。こちらのほうがその高度地区の変更を行う対象ということでございます。

それから、3点目は、記述の部分、こちらのまちづくり計画の本編にあります今後の進め方等のところでの記載でございますけれども、これはそういった意味では、ちょっと最初にご説明させていただきましたけれども、久我山地域を見通したものと思ってございます。具体的には、まちづくり基本方針の高井戸地域の中で、これは放射5号線の沿道のことでもあるのですが、久我山駅周辺あるいは富士見ヶ丘駅周辺ということで記載がございまして、そうしたことも意識をした記載というふうにご理解をいただければと存じます。以上でございます。

委員 ありがとうございます。

次の質問なのですが、別紙2のほうの、2ページにある、ちょっと単純な質問で申し訳ないのですが、「地区計画区域」と「地区整備計画区域」とはどう違うのかという点。

同じく、別紙2の3ページにあります放5沿道の「日常生活に必要な利便施設が主体」ということが、ちょっとイメージがしづらい部分なのですね。大きなショッピングセンターを想定しているのか、それとも日用雑貨が置いてあるようなコンビニを想定しているのか、「利便施設」というのをどういうふうに捉えているのかがわからないという点。

あとは、別紙2のやはり5ページなのですが、これは計画の解釈に当たる部分だと思うのですが、壁面の位置制限をなぜ放射5号に面する部分を0.5メートルとしたのか、3点お伺いします。

まちづくり推進課長 最初、「地区計画」と「地区整備計画」の差異ということでございますが、これは地区計画という制度の中では、地区の目標、それから方針、それから地区整備計画。地区整備計画と申しますのは、例えばその建築物の制限等でございますけれども、こうしたものを定めることができるとされてございます。そうした意味で、「地区整備計画区域」と書いてございますのは、そうした建築物などの躯体の制限を決めているエリアということを指してございます。

一方で、現在「地区計画区域」と表示しているところは、国学院久我山中学校・高校のところでございますけれども、こちらにつきましては、地区計画区域には入れるけれども、そうした具体的な計画までは決めていないと、そういうことで差異ということでございます。

それから、別紙のほうにございました「日常生活に必要な利便施設」ということなのでございますけれども、これはなかなか今〇〇委員からもご指摘にあったような特定の業種を想定する、あるいはそこを何か区として立地誘導するというのではないのかなと思ってございます。そうした中で申し上げますと、第1種中高層住居専用地域は、都市計画法におきましてやはり中層住宅の住環境を維持することが1つ基本になってございますので、そうした中で建築基準法等で許容されている用途、店舗が1つ想定されるのかなとちょっと思っておりますので、ちょっとお答えにならないかもしれませんが、ご理解をいただければと存じます。

それから、3点目は、放射5号線沿いの壁面の位置の制限ということで、なぜ50センチかということでございます。これは、放射5号線のいわゆる敷地

側には 10 メートルの環境施設帯というような空間もございます。そうしたところとのつながりと申しますか、そうしたことも1つ意識はしてございますけれども、例えば、これは先ほどちょっとお話もございましたけれども、協議会からのご提案の中では、放射5号線の沿道については、やはりそうした少しゆとりの空間を持つことで、何か少し防災性といいたいまいしょうか、そういう向上を図るというようなことが1つ提案されていというところもございますけれども、そのようなことも斟酌しながら、考えながら定めた 50 センチというところがございます。

委員 　　　　　　では、50 センチがゆとりのあるということで解釈でよろしいのでしょうか。
まちづくり推進課長 協議会からのご提案の趣旨などを踏まえて、設定した数値ということでございます。

委員 　　　　　　了解しました。

あと、わからないという点が2点だけあるのですけれども、続けてもよろしいでしょうか、すみません。

別紙2の7ページの屋外広告物の制限という項目が出てきたのですが、まずこの制限の中に大きさの制限というのがないのですね。これは、普通はないものなのか、それとも今回特に大きさに関しては制限を設けなかったということなのか。あともう1点、「自家用のものに限る」というものも大規模敷地Cというのに限っている。Cというのは、今民間の施設がある部分なのですが、ここだけは屋外広告、「自家用のものに限る」となっているのですが、ほかのところに制限をかけないのはどういった理由か。

あとは、別図の5というのがあるのですが、これ単純なちょっと質問なのですが、一般住宅Cの高さの色分けがないのですね。ここも何棟かあるわけなのですが、これは現況ということで、変化がないから色が分けていないということなのか、教えてください。

まちづくり推進課長 2点ほどご質問かと思えます。

まず、屋外広告物のことについてでございますけれども、これは申し訳ございません、別紙2の7ページになりますけれども、地区計画の内容の中で、屋外広告物の形態または意匠の制限ということで表がございます。

この中で、ちょっと幾つかご質問がございましたけれども、まず自家用をなぜ大規模敷地Cにしているかというところからちょっとお答えをさせていただきますと、当該の区域は現在の準工業地域を想定してございます。この区域に

つきましては、東京都の屋外広告物条例の中で、いわゆる禁止区域という設定ではございませんので、いわゆる自家用のもの以外も、例えば貸し看板のような、そうしたものも設置可能でございますので、そういった意味では、地区計画の中で「自家用のものに限る」というような表現にさせていただいたというところでございます。

それから、その他の大きさの部分であったかと思いますが、地区計画の中で、なぜそれを定めていないかというところについては、禁止区域以外の部分では屋外広告物条例での設置面積、自家用工作物に限ってでございますが、そうしたいろいろ制限があるところでございますが、そうした中で地区計画の中で、主に色彩、それからいろいろな広告物の中で光源の点滅というようなものもございますので、そうしたものを制限をしていきたいという趣旨で定めているものでございます。

それから、別図の5ですか。高さのことでございますけれども、ちょっと確認だけさせていただきますと、資料2の14ページの別図の5というところかと思いますが、この中で、資料の左側の上のほうの「人見街道」と書いてあるところなどのエリアが白く抜けているというご指摘だと存じますが、これについては委員からのお話があったように、既に用途地域が今回変更するところではございませんし、ここについては高さの制限は設けていないということでございます。

委員

引き続きでもよろしいでしょうか。

次に、住民の方からさまざまな、放射5号ができることによって心配事が寄せられています。それについてお尋ねをしたいのですが、いろいろなこの計画の中に、法規にのっとった用語が並んでいまして、いろいろなことが規定をされていて明文化されてきていると思うのですが、単純に住民というか、この玉川上水周辺のお住まいの方々からは、玉川上水沿いに放5ができるイコール圧迫感のある建物が並んでしまうのではないかというご心配がずっとあります。協議会から提案をいただいた建物の高さ、今回の計画にまわってきたものとは、どのように整合性がとれているのでしょうか。

これまで一般質問で同じような質問をしてきたときには、まちづくり協議会の提案を尊重し、下案としてということが答弁でいただいている部分なのですが、もし変更があったとすれば、どのような理由かお尋ねします。

まちづくり推進課長 協議会から提案をされました高さ今回の地区計画の決定との関係という

ことですが、これについては、まちづくり協議会の中で、高さについては非常に皆様ご関心の高い部分で、いろいろご議論があったことは承知をしてございます。

そうした中で、いろいろ高さも数値が示されました。10メートル、12メートル、15メートルというような数値が出されたこと承知をしてございますけれども、どれか1つに決めるということではなくて、そうした、いわば議論があったということが1つでございます。そうした検討を行ったわけですが、その上で、周辺環境に十分に配慮して、玉川上水の樹木の高さを限度とするなど、高さの限度を極力抑えることが要望されたというふうに、区としては捉えてございます。

そうした意味で、そうした趣旨も踏まえながら今回検討を行ったところでございますけれども、その10、12、15のどれかを選択したということではございませんけれども、玉川上水の樹木の高さと、あるいは周辺環境への、とりわけ後背地の環境の配慮などを勘案いたしまして、その中で、一方で沿道での住宅の建て替えなどが少しでも可能になるようなことを考慮いたしまして、13メートル、おおむね4階程度を想定しているところでございますが、13メートル高さ制限を行ったというところで考えたというところでございます。

委員

それに関連して、1つ参考資料の、このA3のペラの2というものの左の上のほうに書いてあるのですが、今の13メートルというのは、今のご説明で理解ができました。ただ、「一定の空地等を確保した場合には17メートルまで緩和」という、私の中では新たなセンセーショナルな一文が加わったことになるのですが、この「一定の空地等」というのは、どれぐらいのことを想定しているのか、明文化をせずに、こういった緩和を設けることで、乱開発というか、そういうものが所有者の意向によってされることにはつながらないのかという点はいかがでしょうか。

まちづくり推進課長 参考資料2番のほうの、沿道ゾーンにございます高さについての、※印以降の緩和のことかと存じます。これについては、まず委員のほう2点ほどご質問がございましたけれども、地区計画に定める段階では、これはきちんと何らか定量的な形で制限できるように考えてまいりたいと思っております。

こうした緩和の趣旨でございますが、やはり13メートルを基本としつつも、敷地の大きさ等によりましては、やはりある一定程度の高さに緩和するというところでございますが、その場合にはやはり隣地との関係などを十分考慮した空

地を確保するなどの対応によりまして緩和ということを……。

会長 まだ決まっていなくても、もう少し「例えばこういうふうな」
というふうな例示をしていただかないと、何を言っているのだから、普通の人にはわかり
ないです。あなただけはわかっていて、こっちの審議会の委員は、誰もわかりな
いんです。

まちづくり推進課長 申し訳ございません。今、各所の地区計画の事例なども参考にしている
ところでございますけれども、敷地、計画する建物の周り、隣地との間に十分な、
ちょっと具体的な数値は幾つかということはまだ決めていないわけではございま
せんけれども、やはり十分な空間を距離をとっていくというようなことで、ほ
かの敷地とは違う形でとっていくというようなことで、そうした緩和について
対応するというようなことを考えているところでございます。

委員 お願いいたします。

次の質問なのですが、この計画……。

会長 あと、幾つぐらいあるのですか。

委員 住民から寄せられている心配事は、あと3つ。

会長 だけれども、そんなに、あなただけが委員ではないから。

委員 わかります。一旦区切って。

会長 いや、一旦区切って。幾つあるのですかと聞いているのです。

委員 大きくだと、5点ほど。

会長 では、それを全部言ってください、最初に。

委員 全部、はい。

会長 でないと、あなた一人の審議会ではないのだから。

委員 わかります。では、まとめて申し上げますと。

準工業地域の土地の活用ということが住民の中でも心配事がありました。大
型ショッピングセンターですとか、大規模なマンションができてしまうのでは
ないか、これに関しての歯どめというものが含まれているのかというのが1点
です。

次に、まちづくり協議会に参加されてきたメンバーという方がいらっしゃい
ます。まちづくり協議会は何回も開催をされてきまして、携わってきた方たち
の、今回計画が提示されたということの連絡は行っているのかということ。最
最終的にこの地区計画にまとめていくためにまちづくり協議会を開催されてきた
と思うのですが、なかなかその接続方法がうまくいっていないのではないかと

というふうに心配をしています。こういった形で計画が上がってきたことを知らせてほしいというふうには思っているのですが、いかがかということ。

最後に、お尋ねなのですが、これまで一般質問を通してさまざまな提案をさせていただきました。大きく言いますと、低炭素のまちづくりを目指した計画としていってはどうかという点。もう1つは、歩道状空地という、大規模敷地のところに通路を設けるということのルールづくりをしていったらどうかということを上上げてきました。段差があるものとなないもの、そういうものが混在していくと、実際歩道状空地をつくったけれども歩きづらい道路になってしまう、そういう心配を上上げてきました。

もう1点、区民のご理解を十分にいただきながら意見を盛り込んだ計画としていってほしいという要望をこれまでも何回かしてきたのですが、こういったことの検討結果が盛り込まれているとお考えか、その点だけお尋ねをします。

まちづくり推進課長 まず、協議会の方へのご報告ということでございますけれども、ちょっとこの辺まだ行っていないところでございます。これは、先ほど申し上げたように、地域には複数回丁寧に説明会を行ってまいりたいと思っておりますので、できればそうした中でもまたいろいろご案内するなど、対応してまいりたいと考えてございます。

それから、いろいろ委員からのご提案という部分で、ちょっと全て今日お答えできるものばかりではないのでございますけれども、例えば、低炭素というようなことについて言いますと、まちづくり計画の中で、「みどり・環境」というようなテーマがございますけれども、その中で、やはりまずはそうしたことを普及啓発を行っていくというようなことを盛り込んだところでございまして、そのようなことから1つ進めていくようなことを想定しているというところでございます。

それから、歩道状空地のルールということにつきましては、ちょっと今回の計画の中には盛り込んでいないのでございますけれども、今後具体的にそういった建て替え等との動きがあった場合に、どうするのか、それは検討してまいりたいと思っております。

それから、地域の方のご意見ということの反映ということなのでございますけれども、先ほどからご答弁させていただきましたけれども、協議会などからのご提案、そうしたことも全てかどうかというのはございますけれども、十分考慮しながら計画の考え方を考えてございます。

会長 ちょっと待って、今の質問の中で、準工の用途についての、答えをしていないのだけだね。

まちづくり推進課長 失礼いたしました。準工業地域で、そうした大型ショッピングセンターなどの歯どめはということですが、こちらにつきましては地域計画の中でも盛り込んだところですが、やはりそうした建て替え等のもし考えがある場合には、計画の初期段階から区のほうにも情報提供をしていただく、ご相談をいただくというようなことをまちづくり計画の中に入れてございます。また、当然その規模に応じまして、まちづくり条例所定の手続にあるということは、これはもう従前どおりということですが、そうしたことで、1つの歯どめとしていきたいと考えてございます。

会長 では、〇〇委員。

委員 中間のまとめ、参考資料2の放射5号線沿道ゾーンと一般住宅ゾーン、この下のちょっと②、両方とも②なのですが、地区計画による建築物等の制限というところで、敷地面積についてお聞かせいただきたいと思いますが。敷地面積の最低限度、放射5号線沿道ゾーンのほうは100平米、それから、一般住宅ゾーンのほうは最低限度120平米と、これを私見たときに、100平米と120平米制限されて、ここに普通の人は取得をして住めるのかどうかという疑問を持ちました。

会長 どういう意味ですか。

委員 ということは、経済的にですね。

会長 質問の意味がよくわからない。

委員 ですから、この制限を設けることがいいことかどうか。私は問題だというふうに思います。

一般的に、例えば皆さんは公務員さんで、平均の生活、サラリーマンでいえば人事院の勧告によって中間の生活、それによっては中間よりもいいと思うのですね。今実際に住んでいる、杉並で働いている人たちも、非正規雇用の方々もふえているし、そういう状況の中で、要するに従業者50人以上の事業所の平均をとって、皆さんの勧告がされて生活しているわけで、例えば、皆さんがこの制限の中で住もうと思ったら住めるのかどうか、その企業とかですね。だから、その制限を設けると普通の人が住めなくなってしまう、金持ちしか要するに、お金持ちとか親の財産があって、それを譲り受けたとか、相当な高額の人しか住めない。普通のサラリーマンは住めない。

そう考えると、私はこの中間のまとめの、これを見たときに、「いや、これは大変だぞ」と、これについては、やはりもうちょっと現実的に、やはりそこに住めるような計画を一般の人が、真面目に働いているサラリーマン層がそこに買って住めるような、工夫をすれば住めるような地区計画にしていく必要があるのではないかなというふうに考えますが、お考えをお聞かせいただきたいと思います。

まちづくり推進課長 まず、1つの前提の確認ということでございますけれども、今ちょっとやりとりがございまして、この敷地面積の最低限度が適用になるのは、いわゆる敷地の分割の際でございますので、現状ある敷地については適用にならないということ。100 ないし 120 ない土地について適用になるということではないということをお知らせいたします。

その上で、今のそうした委員からのご指摘なのでございますけれども、確かにそうしたお声、あるのかなと思ってございます。そうした中で、こうした制限を今回ご提示した1つの背景、理由でございますけれども、やはりこの久我山地域の平均的な土地の面積、こうしたことを見ますと、いろいろな市町村の数値なんかも見ますと、150 平米程度あるというふうな状況もございまして。そうした中で、やはり今の、ゆとりある1つの環境というものを今後も継承していくというようなことから、やはりこうした沿道は100、その後背地は120 というようなことをひとつ考えたというところでございます。

これまでの区の地区計画の事例でございますと、大田黒公園周辺などで、公園周辺を150とし、その周辺をさらに100とする事例でございますとか、宮前地区などでは100平米とした事例などもございまして、そうした地区での状況なども少し見ながら、やはり住環境の保全というような観点から、こうした計画を示したというところでございます。

そうした経済的な取得というようなこと、こうしたことは意見交換会などでもご意見があったのは承知をしておりますのでございまして、そういった意味では、そういう声があるということは区としても承知してございます。

委員

今ご説明、環境という点ではいいのですけれども、でも実際にそこに働いている人たちが住める限度を超えてしまっているのではないかなと思うのです。

この前、阿佐谷の杉並高校の土地の、あの阿佐谷のマンションの平均価格が、どこかの説明で出ていたけれども9,000万だと。これは、一般の勤めの方が、相当いいところのサラリーマンでもなかなか取得して住む、ファミリー層が

住めないということを考えると、この一戸建てになるともっと高く。三井の、あそこの三井グランドのところにある一戸建ては2億とか3億なのですよね。この間、何とか協定を結んだとかあるけれども、特殊な事例であって、課長のおっしゃるように、その地区を守りたいという気持ちはあるけれども、ただそこに一般の方々が住みながら環境を守っていくという、そういうやっぱり生活のにおいが感じるができないのですよね。だから、そのところをやっぴりもっと考えてもらわなくてはいけないのではないかなということを、今日このまま行くと平行線になりますので、強く申し上げておきたいと思います。以上です。

会長
委員

はい。では、ほか。

今〇〇委員から大変大事な話はいただいたと思うのですがけれども、私はちょっと逆の立場で申し上げたいのだけれども、まちづくり計画を実現するための都市計画素案の概要という、表紙の裏側のほうに書いてあります5件、都市計画の素案として1から5まで書いてありますが、2番から5番までは全て権利制限の緩和というか、の方向であります。区画整理事業をやらなくてもよくなるということであると、制限緩和になってくるわけですがけれども、区画整理事業をやるということで、区画街路が整備されるというふうな、公共施設整備という面では、区画整理をやるということが大きな目標を持っていて、区画整理をやるべきだと決めてきたにもかかわらず、それを廃止するということは、その裏側で公共施設整備というようなことについて、きちんとした指針を持って、こうやっていくのだというものがあって、そういう制限を解除するということは意味がある。

同じように、一団地住宅の解除ということについても、そこは環境が一定に守られるような都市計画を決められているのだけれども、それを解除するということは、何でもありになるのではなくて、一定の環境が守られるような配慮がされて、廃止が相当だというふうにやっぱり行くべきは都市計画の筋目だと私は思います。

そういう意味でいうと、用途地域の変更で、全てこれは容積率等の緩和になっておりますけれども、そうすることによって市街地が立て詰まっていくという方向だけが認められて、市街地環境を守っていくというような、例えば、狭あい道路の整備というようなことは具体的に実現をしていくという見通しがない中で、緩和をいたずらにするということは不適切な方向だと、私は思いま

す。

そういう意味で、それに歯どめをかけることができるのは、1番、地区計画ということがあって初めてそういうことができる。地区計画の内容というのは、そういう意味ではやっぱり緩和をされる内容に見合う公の、あるいは環境の整備に資する内容を決めていくということが必要であり、かつ1番の決まりがないのに2番以下が行われるということはないということを決めていただかないと、この都市計画の素案というのは非常におかしなことになると。決定権者が違いますので、事情によって緩和のほうだけ決まってしまうと、制限をきちんとかけていく、あるいは整備の方針を決めていくということが行われないうちに緩和だけが行われるということは相当ではないと思われまので、その辺の配慮をきちんとやって、都市計画の案の素案をつくっていくについては、この5つの計画がやっぱりセットになっているというような内容を担保できるように進めていただくということが不可欠であろうと思いますので、あんまり進んでしまわないうちに申し上げておきたいと思います。よろしく願いいたします。

会長 それについては、何かご意見ありますか。事務局のほうから。

まちづくり推進課長 確かにちょっと総合的な意味での説明が欠けたと思ってございまして、その点は申し訳なく思っております。

そういった意味で、今、〇〇委員からご指摘いただきましたように、確かにこうした緩和、例えば用途地域の緩和でございませけれども、これはやはり地区計画を定めることが原則とされてございまして、東京都が行われる用途地域の変更は地区計画の策定を行うということが原則とされてございまして、やはり地域の特性、あるいは将来像、こうしたことをあわせながらやはり緩和と制限ということでまちづくりを進めるというものかとは思ってございまして、そういった意味では今の委員のご指摘のとおりのような考え方だと思っておりますので、そうした点も今後ご説明の中で十分できるように考えてまいりたいと思います。

会長 だから、どんな説明をするの。何も具体的なことを言っていないよ、あなたは。

まちづくり推進課長 今回の私の説明ですと、少し個別の制度に着目をした説明かなというふうにして思っております、そうした点でいろいろご意見があろうかと思いますが…。

会長 そんなこと言っていないではないですか。あなたは、都市計画で決められることはこれだけですよということしか言っていないので、それだけではないでしょうという、建築制限等解除をするなら、それに見合ったことは何をやるのですかということもこの中に記述しなさいと言っているのに、私とか都市計画決定できるものだけしか聞きませんと言っているのですよ、あなたは。

まちづくり推進課長 ちょっと言葉足らずで大変恐縮でございます。緩和という部分と、それから区が行う地区計画、それから関連した区の制度を活用した、例えばそうした公共の狭あい道路の整備でございますとか、そうしたことにつきまして……。

会長 それを同時に見せてくれなければおかしいではないかと言っているのですよ。

まちづくり推進課長 申し訳ございません。

会長 これだけの資料では、今後審議しないよと言っているのです。オーバーに言う。

委員 きつく言えばそういうことになるかもしれませんね。

会長 だから、次のときにこれで来たら審議拒否しますよ、私は。ほかのところの対策がどういうことをやるつもりだというのがあって、こういう緩和をしますという説明がないと、おかしいではないかと。今まで制限してきたのを勝手に解除するだけではないかということに対する答えはなっていないと言っているのですよ。

まちづくり担当部長 ご指摘そのとおりだと思います。一面的に最低敷地面積を地区計画で決めるというだけまちづくり計画ではございませんし、もともと沿道環境の変化というところから用途をどうするのかという話があって、そうした緩和する部分と、地区計画で一部規制を強化する部分が、当然ございます。それと合わせて、さらに生活環境をよくしていくという意味で言えば、都市計画的な手法以外に、今お話もありましたけれども、狭あい道路ですとか、生活道路、特に放射5号線が整備されることによって通過交通がどうなるかということもございませうから、そういった調査もしながら、生活道路等をどうしていくのかということも、まちづくり計画の中には、一部記述としては盛り込んでいるところもございませう。そういったところもあわせて、規制や強化する面と、施策として導入していく面と、そのあたりをしっかりと色分けをして、地元の説明に対しても見える形で説明をしていきたいというふうに思いますし、また、計画をまとめていく中でもそういう説明を組み入れさせていただきたいと思っています。

会長 はい。

委員

今の議論とちょっとまた各論になっていくのですが、今回の報告の位置付けとしては、まちづくり計画の中間報告ということで、地区計画の素案とかそういう段階ではないので、まだ変更の余地があるというふうに理解して、ちょっといろいろ言わせていただきたいなというふうに思います。

まず、玉川上水の北と南で状況が全然違うので、北側の問題と南側の問題を分けて質問したいと思います。

北側のところは、前回の都計審でも申し上げたのですが、放射5号線ができて道路のネットワークとしての解決策が見られないではないかというお話をいたしました。

それで、今回出てきたことは、狭あい道路について、建物の壁面後退の位置を指定するというのと、隅切りを確保するというので、道路のちょっと貧しい状況をカバーするという内容が全てなのかなというふうに理解したのですが、その中で、参考資料の2では、「安全・安心」のところの「具体的な取組み」で、「狭あい道路の重点的な拡幅整備促進」というふうに書いてありまして、「重点的に進める路線を選定し整備促進」と書いてあるのですが、北側の地区で重点的な整備路線がどこも示されていない。壁面線の位置の後退する場所は決められていますが、全部大体の路線に建物は下がって建ててくださいよということになっていますが、重点的に進める整備路線というのは1つもないと。

地区施設として、例えば4メートルであっても重点的に整備していく路線を決めて示すということは、地区計画の役割としては非常に大事だと思うので、その辺を明確にしないと、また同じようになかなか解決しない。

地区計画というのは、建て替えるときに後退するとかいうことだけなので、もう少し積極的にやりますよという意思表示が地区計画の中に見えていないと、ネットワークを形成ということには寄与しないのではないかというふうに思います。それが北側の地区の非常に重要なことだなというふうに思っております。

まず、それからいいですか。切ったほうがいいですね。

狭あい道路整備担当課長 確かに北側の地区につきましては、狭あい道路が多いという地区になって、住宅地で狭あい道路も多くなっております。区内全域で狭あい道路につきましては、建て替え時にきっちり下げて、協議をしてやってございますけれども、こちらの地区につきましては、特に通学路とか、あと、交通量の多いところなど重点整備路線として定めまして、区のほうが主体的になって、個別

訪問するなどして後退していきながら、その路線の安全対策なども含めて取り組んでいきたいというふうに考えてございます。

委員　　すみません、今の話で、それをなぜ地区計画の中に重点路線として示さないのかというのを聞いているのです。

まちづくり推進課長　今、所管の狭あい道路整備担当課長からお答えさせていただきましたように、狭あい道路の整備の促進の考え方は今のとおりでございます。

その上で、ご指摘のありました、1つはなぜ今回その重点路線の位置を示していないかということでございますけれども、これについては所管の土木部門と、今その位置につきまして、先ほどご説明したような通学路でございませうとか、どこの路線を選定するのが望ましいのか検討しているところでございますので、本日はお示しをできていない状態でございます。

それと、地区計画の地区施設の件につきましても、これもそうした路線の選定とあわせながら検討してまいりたいと考えてございます。

会長　　だから、最後の地区計画の中に入れるのですか、入れないのですか。それを聞いているのですよ。

まちづくり推進課長　対象も含めて申し訳ないのですけれども、ちょっと4メートルで地区施設と位置づけできるかどうか、ちょっと私お答えできないものですから、ちょっとその辺事例等研究させていただきまして、そうした意味で検討してまいりたいと考えてございます。

会長　　決められるよ。

委員　　決められますよ。

会長　　法的には決められますよ。

委員　　たくさん事例あります。

会長　　決める元気があるかないかだけです。

都市整備部長　今のご指摘、ごもっともだと思います。ご案内のとおりこれは本当は私どもの実は狭あい道路の、条例改正に向けて今詰めの作業をやっている、区内全域で優先整備路線という形で、まだ余り申し上げたくないのですけれども、しっかり重点化してやっていると、そういう今ちょうど作業中であって、当然ここも視野に入っているからこそ、こういった表現をさせていただいたという、それが今現状でございます。

それを今後この計画の中でどうやっていくかというような、そういった意味でまだどこの路線と具体的なものはちょっとまだ定かではありませんので、

ちょっとこういう表現になったのですが、当然、今のご指摘も踏まえて検討しますので、その辺はよろしくをお願いします。

会長

ちょっと私、全体にこの資料の中で奇異に感じていることがあるのですが。放射5号線はどういう道路かという状況については、1個の断面図が1つ示されているだけで、この沿線がどういう格好に整備されるかという図面が何もなくて、現状の建物の上に色を塗り潰している資料ばかりなのです。これだと、審議会の委員に、放射5号線はどういう道路か全く見えない。そういうのをわかるような図面もちゃんと出していただけませんか。

でないと、わかっている人は議論しているけれども、わかるのだけれども、わからない人はわからないだけの問題になる。

例えば、きょう委員で来ていただいた警察の方から見ると、この放5でどんな交通が起こってくるのか、それが沿道の人たちとどういう関係になるのかというのは警察としてもかなり気になることで、下手にすると、普通の道路より使いにくい道路なのです。皆さん、便利な道路になると思っていますでしょう。こちら側に、例えば吉祥寺側に行く道路と、東京側に行く道路は40メートルも離れているから、別の道路なのです。だから、一方通行に面した道路と思ったほうが、よっぽどリアルなのです。だから、そんなところにショッピングセンターをつくるなんて、ショッピングセンターのほうが逆にそんな不便な道路のところにはきませんよということが。皆さん、青梅街道みたいなのができて、その隣の土地だと思っているわけ。そんなことないのです、これ。真ん中に玉川上水が入っていて、すごい両側離れているのだけれども、それがこの幅だけで示されては、普通の人は理解できないのですよ。

だから、区議会議員の方々に放5のちゃんとした図面を見せたことがあるのですか。議会の人に。それがないで、皆さん、議員さん質問するのですかと、逆に私は……。

委員

資料あります、いただいています。

会長

だから、とんでもない道路なのです。かなり一方通行の離れた道路ができるという認識のほうが近いのかなと私は思っているのですけれどもね。ちょっとそれがないと、こういう図面を見てもよくわからないですよ。

では、すみません。

委員

今の北側の話、細かいことはいろいろあるのですけれども、そのぐらいにするのですけれども、今大型ショッピング施設はできない、一方通行だからでき

ないのではないかというのがありましたけれども、もう1つ、交通に関係ないので倉庫があるので、大型倉庫と大型店舗の制限をつけてほしいというのは、たしかまちづくりの提案の中でもあったと思うので、用途が緩くなるので、その辺の検討をちょっと、今回全然見えていないので、それは重要な、ちょっと落ちではないかなというふうに思います。それはちょっと指摘だけで、回答はいいです。

では、南側の街区のほうに移ります。

南側の街区で、大規模敷地という扱いになっているのですが、一番東側の一般住宅地Bというところは、これは資料1では薄いブルーになっているので、一般住宅地ゾーンになっているわけです。

ところが、ここの地区は、この緩和の別紙の2を見ますと、大規模敷地Bというふうになっていまして、第1種中高層住居専用地域に変わると、1低から変わると。容積率40、80から60、150になると。ほかの地域は50、100とか、わずかずつの緩和ということなのですけれども、この地区だけがなぜ倍近い容積率の緩和になるのかというのが、ちょっと道路整備もできていないし、大規模でもないのに、並びとして60、150になっているというのの説明なのか、ちょっとその辺をいただきたいとことが1点ございます。

それから、もう1つ、準工業地域の制限で、大規模敷地Cですが、別紙2図、11 ページを見ていただきますと、ここのところは四角いブルーの点々がありまして、歩道状空地を確保するということになっています。先ほど〇〇委員からちょっと歩道状空地の定義についてというのがありましたけれども、これは結構定められている部分もあるので、内容は歩道状空地に確保されるかなと思うのですが、ここだけは環境緑地というのも緑化もありません。

なおかつ、玉川上水側の、前のページ、10 ページを見ていただくと、ここは高さ制限のない地区になっているということが、ピンクでそのままになっているのでわかるかと思います。

ここの岩崎通信が持っていらっしゃる敷地なので、この地区の発展に寄与されたということは非常に重要なのですが、工業用地として設置するとき、緑地地区をつくらなければいけないというので、前は岩通ガーデンという緑地帯があったわけですね。それは公園として、もう1つ施設が建っていたところも含めて買収されたということで、緑地がなくなったわけですね。

工業用地としての緑地を確保していたのがなくなって、売却して、それでそ

のままで済むのでしょうかね、工業、附置義務のような緑地。しかも、歩道状空地側の緑化とか、それから玉川上水沿いの緑化といったところの配慮が全部免除されている。これはもともと準工だからということかもしれませんが、緑地地域がなくなったということになると、もう少しほかの並びと同じように環境保全するということを考えてもいいのではないかというのを強く感じました。この辺の理由をご説明いただきたいというのが、まずございます。

それから、その際に、地区計画というのは建て替えるときですので、これが今のまま長く続くということは予測されるのですが、ここが建て替えるとか用途変更するとき、準工業地域のままでいくと、結構高さ制限もないので、先ほど大規模敷地の従前の届け出でやっていくとおっしゃっているのですけれども、地区計画というのはそんなものなのですかね。相談すれば済むという内容なのでしょうか。そこがちょっと。地区計画というのは、行政方針、地域の方針をしっかりと表現しているものだと思うのに、交渉ごとの中でやっていくというのはちょっとルールが違うのではないかなというふうに思うので。

以上、南側の地区では2点申し上げましたけれども、準工業地域、岩崎通信のところと、一番東側の街路について、まずお答えいただきたいと思います。

まちづくり推進課長 そうしましたら、3点ということによろしいでしょうか。

1点目は、この別紙2の8ページでいいますと、③の部分につきまして、現状の容積率、建ぺい率などから緩和を行ったという理由ということであったと思います。

これにつきましては、1つは放射5号線の沿道地域、それから、区を挟んで南側の世田谷区のほうでございますけれども、こちらも現在第1種中高層住居専用地域で60の200%になっているという状況がございまして、その中間に位置をするというふうになってまいります。そうした中で、都和協議を行う中で、この部分につきましても、そのままの一低層で残すのではなくて、一中高に変更するわけでございますけれども、ただ、その建ぺい率、容積率の組み合わせにつきましては60の150ということで整理をしたというのが経過ということでございます。

それから、準工業地域でのお話ということなのでございますけれども、ちょっと緑地の今後の取得に絡んでの、いわゆる工場立地法等に伴う緑地の整備の話については、確かに現在のこの計画の中には落とし込まれていないわけなのでございますけれども、それから、3点目の高さ等の制限がないというと

ころでございます。これらにつきましては、確かに現在建て替え等そういう動きがない状況でございます、事務所あるいは工場として維持しているところでございます、やはり現状の建物の高さも 20 メートルを超えるような建物がある中で、やはりなかなか高さの限度というものを決めるのは難しいというような状況があるというふうに考えてございます。

そうした中で、先ほどちょっとご説明したのは、当然まちづくり条例所定の手続の中でいろいろ誘導を図るということは当然なのですが、それとは別に、やはりまちづくり計画という部分の中で、やはりもしそうした動きがあった場合には都、区のほうにも情報を入れていただいて、適正な建物となるようにやはり誘導を図っているようなことを今回まちづくり計画の中でお示しさせていただいたという状況でございます、直接的なお答えにならないかもしれませんが、そういう考えだということでございます。

委員

よくわかったような、わからないようなことなのですが。

8 ページの提案、変更用途地域図の中にも、南側の地区については最高高さが書き込んでいないのですよね。⑤とか、⑦、⑥、③は 20 メートルというのが決まっているのにちょっと書いていないわけですよ。一連準工業地域にも書いていないということで、全然買っていないのはちょっと何か、南側地域の高さについて考え方がないように見えるので、少しその辺も整理していただきたいと思うと同時に、地区計画で最高高さを制限するときに、既存不適格をつくることはあるのですよ。あるのですけれども、どういう高さの街並みにしたいかというのをまず考えを決めて、既存不適格の建物については、1 回の建て替えは何平米までこの高さで建てかえてもいいよとか、附帯条件をつけて高さ制限をするのですよ。20 メートル以上のものがあるから高さ制限をつけないというのは、今の地区計画の整え方としては古い考え方だと思います。

私は、むしろ方針をしっかり示して、20 メートル以上の建物について、1 回建て替えるときは、この同じボリュームを確保するために少し高さを超える部分をつくらせてあげますよというものを書いたり、そういうふうにして、なるべく地区の長い将来のまちの像をつくっていくというような形で、最高高さ制限を設けないと大変なことになるのではないかなと、逆に心配いたしますので、その辺は他地区の地区計画の事例を参考にされて、研究していただきたいというふうに思います。

会長

何かありますか。

まちづくり推進課長 こうした内容で地域のほうにお示しするというのもございますけれども、引き続き、委員からのご指摘等を踏まえて研究してまいりたいと考えております。

会長 もうちょっとストレートに言ったら。「今のご意見を参考にしながら検討します」ぐらいのことを。何か、非常に漠として、聞き入れるのか入れないのか、余りよくわからないようなふうに、お役人というのは大体そういうふうになっているのではないのだけれどもね。よろしく願います。

ほかはどうでしょうか。ちょっと議事進行が悪くて、予定の時間を大分超えてしまったのですが、今日はこれぐらいで、報告を終わりにしてよろしいですか。では、この報告については終わりにしたいと思います。

あとは、事務局から何か連絡ありますか。

都市計画課長 本日は、長時間にわたり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、第176回都市計画審議会についてご連絡いたします。次回は、3月18日金曜日、午前10時を予定しております。よろしく願います。それでは、以上で本日の議事は全て終了します。これで、第175回杉並区都市計画審議会は閉会です。

会長 では、どうもありがとうございました。

— 了 —