

議 事 録

会議名	第 119 回杉並区都市計画審議会
日 時	平成 14(2002)年 10 月 28 日 (月) 午後 2 時 00 分から 4 時 00 分
出席者	委員 〔学識経験者〕 黒川・村上 〔区 民〕 徳田・武井・中村・栗原 〔区議会議員〕 河津・小川・大泉・渡辺・斉藤・山崎 宮原 〔関係行政機関〕 田島 (欠席：内田、石川、陣内、芳澤、坂野、大原、倉知、)
	説明員 〔政策経営部〕 企画課長 〔区民生活部〕 経済勤労課長、防災課長 〔都市整備部〕 部長、土木担当部長、建築担当部長、 都市計画課長、都市整備部副参事 まちづくり推進課長、拠点整備担当課長、 地区整備担当課長、住宅課長、 建設課長、公園緑地課長、公園整備担当課長、 建築課長、審査担当課長、開発・調整担当課長 生活道路整備課長 〔環境清掃部〕 部長、環境課長
傍聴者	5 名
議事日程	1．審議会成立の報告 2．開会宣言 3．署名委員の指名 4．傍聴申出の確認 5．議題の宣言 6．審議 (1) 【諮問】東京都市計画生産緑地地区の変更について(案) <杉並区決定> (2) 「用途地域等見直しの杉並区素案について(中間報告)」 7．報告 (1) 建築基準法改正に伴う「容積率制限を緩和する制度(法 52 条第 7 項)の適用区域について (2) 「(仮称)杉並区まちづくり条例制定に向けての提言」について 8．事務局からの連絡 9．閉会

配布資料	事前	<ul style="list-style-type: none"> 1. 東京都市計画生産緑地地区の変更について(案) 計画書 計画図 総括図 関係資料 2. 用途地域等見直しの杉並区素案について(中間報告) 用途地域等見直しの杉並区素案 資料1 用途地域等見直しの杉並区素案(全体図) 資料2 用途地域等見直しの杉並区素案(詳細図) 3. 建築基準法改正に伴う「容積率制限を緩和する制度(法52条第7項)の適用区域について 報告資料 4. 「(仮称)杉並区まちづくり条例制定に向けての提言」について (仮称)杉並区まちづくり条例制定に向けての提言
	当日	<ul style="list-style-type: none"> 1. 東京都市計画生産緑地地区の変更について(案) 諮問文(写) 2. 用途地域等見直しの杉並区素案について(中間報告) 参考資料1 区議会への請願・陳情一覧 参考資料2 区への要望一覧 参考資料3 杉並区の狭小敷地の実態 参考資料4 敷地面積の最低限度規制関係資料 3. 「(仮称)杉並区まちづくり条例制定に向けての提言」について 提言における第三者機関について

発言者	発言内容
都市計画課長	定刻になりましたので都市計画審議会の開催をお願いいたします。本日の欠席委員は陣内委員、大原委員、坂野委員、倉知委員の4名、まだ連絡がきていない内田委員、石川委員、芳澤委員の以上7名ですが、委員21名に対して14名の出席がありますので第119回杉並区都市計画審議会は有効に成立しております。
会 長	ただいまより第119回杉並区都市計画審議会を開催いたします。最初に、本日の署名委員は大泉委員をお願いしたいと思います。次に本日は傍聴人の申出はありますか。
都市計画課長	本日の傍聴人は山本さん他3名、計4名の方から申出があります。
会 長	事務局より議題について説明してください。
都市計画課長	本日の議題は審議事項として、「東京都市計画生産緑地地区の変更について(案)」、「用途地域等見直しの杉並区素案について(中間報告)」、報告案件として「建築基準法改正に伴う容積率制限を緩和する制度(法第52条7項)の適用区域について」、「(仮称)杉並区まちづ

くり条例制定に向けての提言」についてです。「東京都市計画生産緑地地区の変更について(案)」は都市計画の区決定案件です。審議いただく議案についての諮問文は席上配付の写しのとおりです。これより審議をお願いいたしますが、本日の議題に係る資料はお手元に配付してある「配付資料一覧」で確認いただきたいと思います。

会 長

配付資料については各説明者が説明の度に確認させていただきます。始めに「東京都市計画生産緑地地区の変更について(案)」について事務局から説明をお願いいたします。

都市計画課長

本議案については9月24日から10月8日までの2週間、都市計画課が窓口として縦覧したところ、縦覧者が1名ありましたが意見書の提出はありませんでした。

最初に本日席上に配付してある諮問文をご覧ください。「東京都市計画生産緑地地区の変更について(杉並区決定)」については、この諮問文の理由欄に記載のとおり、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ために今回諮問するものです。議案「東京都市計画生産緑地地区の変更について(案)」の2枚目をご覧ください。

「東京都市計画生産緑地地区の変更(杉並区決定)」と表題が付いています。

本文に入り、都市計画生産緑地地区を次のように変更する。1.種類及び面積ですが、面積は約43.12haです。2.削除のみを行う位置及び区域について、名称、番号、地区名、位置、削除面積、備考の順番で読み上げます。88番「宮前地区」、杉並区宮前五丁目地内、削除面積は約3,050㎡、地区の一部です。次に126番「成田東地区」、杉並区成田東二丁目地内、削除面積は約670㎡、地区の全部です。170番「久我山地区」、杉並区久我山一丁目地内、削除面積は約1,510㎡、地区の全部です。以上3件で削除面積の合計は約5,230㎡となっております。

区域ですが、「計画図」に表示してあるので議案4枚目以降をご覧ください。計画図の図面番号1/3が88番の宮前地区における生産緑地地区の計画図です。中央部分に表示してあるように、88番の一部、黒く塗り潰してある所ですが、これが今回削除のみを行う区域で

約 3,050 m²です。次頁に移り、図面番号が 2 / 3 という表示で計画図の中間辺りに 126 番と書いてあるのが成田東二丁目地区であり、削除面積約 670 m²、地区の全部の削除部分を表しています。次頁の計画図面 3 / 3 は 170 番の久我山一丁目地区の削除対象区域であり、放射 5 号線、玉川上水の南側、ちょうど三鷹との区境にあり、今回この面積の生産緑地すべてである約 1,510 m²を削除するものです。2 枚目の「杉並区決定」と書いてある本文を再度ご覧ください。いちばん下に「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」という理由となります。

次頁の「新旧対照表」をご覧ください。いま説明した削除となる地域の新旧対照表です。88 番は変更前の面積が約 6,230 m²、変更部分は約 3,050 m²、変更後は 3,180 m²となっています。これは地区の一部削除です。126 番は変更前の面積が約 670 m²で地区の全部削除であることから、変更後は 0 となります。170 番については、変更前が約 1,510 m²、変更が約 1,510 m²で変更後が 0 となります。この変更に伴い、変更のない地区は計 164 件、約 42 万 8,000 m²です。この中には旧生産緑地法の関係のみなし部分が含まれており、これが約 4 万 2,590 m²で、これを含んで変更のない地区は 164 件、約 42 万 8,000 m²となります。合計については変更前が 167 件、約 43 万 6,410 m²、今回の変更が約 5,230 m²で変更後が 165 件、約 43 万 1,180 m²、これは約 43.12ha となります。変更概要として生産緑地地区の位置の変更、区域の変更、また面積等の変更はいま説明したとおりです。なお、青焼きの大判地図がお手元に配付してありますが、これにより、今回削除になる部分を含めて杉並区内のすべての生産緑地が記載されているのでご覧いただきたいと思います。以上です。

会 長
委 員

ご意見ご質問等がありましたらお願いいたします。

1 点だけ、手続の問題を含めて伺っておきたいと思います。例えば 88 番について、事由の所に買取り申出があつて、区は買い取らない旨の通知を平成 13 年 9 月 4 日にして、現況はすでに宅地になっているわけですが、写真でもすでに宅地状になっているものを、いま頃諮問を受けてオーケーなどということをやらざるを得ないのか、仮にも

っと早くわかっていれば、その都度の都市計画審議会で諮り答申を得るということにすべきではないかと思うのですが、これは何かタイム的にやはり今日出さざるを得ないものがあったのかどうか、この点について教えていただきたいと思います。

都市計画課長

「生産緑地地区関係資料」の説明を失念してしまい大変失礼いたしました。いま指摘された生産緑地地区関係資料として資料1、資料2がそれぞれ添付してあります。この中に生産緑地地区行為制限解除の経過、資料2で生産緑地地区の現況写真が添付されています。山崎委員の質問にあった、どうしていま頃の時期になるのかという点について、資料の1枚目に88番、126番、170番についてそれぞれの事由欄にこれまでの経過が簡略に記載してあります。法第14条による行為制限解除、買取り申出、88番については平成13年8月6日に買取り申出があり、買い取らない旨の通知が平成13年9月4日、126番については買取り申出が平成14年3月15日にあり、買い取らない旨の通知が平成14年4月12日に出されています。また170番については、買手申出が平成14年4月18日で、買い取らない旨の通知が平成14年5月14日となっています。現況は記載のとおり「宅地、畑、果樹園」となっていますが、これらについて当都市計画審議会においては、年1回、手続上まとめて諮問する対応をこれまでもしているところです。

昨年の都市計画審議会以後発生した件について、これらの3件をまとめて今回諮問するものであります。委員指摘のように、若干タイムラグが生じてしまうのは手続上やむを得ない措置であると考えております。

委 員

そのような事情はわかるのですが、今後の取扱いというか提案の方法として、やはりすでに宅地になって家が建っている所に関して、いま頃諮問を受けて判断するのは虚しい気がします。わかって成立した時点で、1件でもいいから都計審に諮問をし答申を受けるような形に改善したほうが良いと思うのですが、これはできないことなのでしょうか。やはり、まとめて1年間分を1回でやらなければいけないのでしょうか。何となく虚しい気がするので、その辺りの改善ができないものかどうかお聞かせください。

都市計画課長　　いま委員指摘のように、私どものほうで東京都に照会する、あるいは東京都から回答をもらう時間等の手続をしている関係で、どうしても議案として都市計画審議会に諮るのが若干遅れがちですが、今後そのような手続について十分精査した上で、できるだけ早目に都市計画審議会のほうに諮っていきたいと思います。

会　　長　　これは法手続の虚しさだけが残っているものなのです。要するに、都市計画で生産緑地の指定はしなければいけないのですが、解除については実際的には相続などが発生してしまうので申し出たら1カ月以内に返事をしないといけないのです。そのようなことがあるので、区が買い取らなければどうだとか、候補者だとかをやっていく上で、実は解除するほうは、そのような審議をしなくても解除できてしまうのです。ですから、非常にこれは虚しい審議案なわけで、一括して年1回形式的にやるという格好にしても、実行上、我々としては非常に虚しい話を聞くということになるのです。

委　　員　　少し研究をしてください。

都市計画課長　　その都度、生産緑地地区の動きというか報告は都市計画審議会へしたいと思います。

会　　長　　要するに、これは全国みんな秋に一括ということになってしまっているのです。

会　　長　　そのようなことを1カ月でやろうとすると、この審議会はアト・ランダムに開かなければいけなくなります。

170番のようなものについて、東京都は買い取らないのですか。

都市計画課長　　東京都にも照会をしましたが、予算上の措置がされていないことを1つの大きな理由として、買取りの予定はないということでした。

会　　長　　杉並区の都計審としては、今後のことはまた別に機会がありますので何とも言えませんが、このようにやり利用されて、後でまたもう1回事業のときにやるというのは、どちらのほう税金が無駄使いにならないかという話を本当はするべきで、その際に開発業者などが乗り出してくる手順になると思うのです。要するに、これは今後の事業予定地ですから道路のほうで買い取ればいいのですが、買い取らなければ、この方は何かに活用されて、1つここに何か家とか建物が建つと、今度はそれからの補償から全部事業のほうでやらなければならない

なるわけです。

他にご意見がなければこの件に関してはご承認いただけますか。

(異議なし)

それではこの件に関しましては、区には「異議なし」で答申することといたします。

会 長

次に「用途地域等見直しの杉並区の素案について(中間報告)」について説明をお願いいたします。

都市計画課長

「用途地域等の見直しの杉並区素案(中間報告)」について説明いたします。内容の説明については都市整備部副参事がいたします。

都市整備部副参事

用途地域見直しの杉並区素案について報告いたします。配付資料の確認ですが、「用途地域見直しの杉並区素案」は2枚のものになっております。資料1は用途地域等見直しの杉並区素案の全体図です。資料2は用途地域等見直しの杉並区素案の詳細図です。参考資料が4つあり、参考資料1は「区議会への請願・陳情一覧」、参考資料2は「区への要望一覧」、参考資料3は「杉並区の狭小敷地の実態」、参考資料4は「敷地面積の最低限度規制関係資料」となっています。

まず今回の用途の見直しですが、「杉並区まちづくり基本方針」に基づく初めての用途の見直しです。良好な住環境と都市機能の調和したまちを築くため、ゆとりある良好な住宅地の維持保全。また多様な都市型サービスを提供できる活力ある生活拠点の形成をどのように都市計画の基本である用途地域で規制、誘導していくかが重要な課題になっております。また今回の見直しに当たっては、地区計画の原則化が掲げられています。このことは区民主体のまちづくりの重視であるとともに、地域の用途あるいは建ぺい容積の緩和は地域の将来像を見据えた上で地区計画に基づき行うことを原則にするという考え方であり、以上述べた課題や考え方を踏まえて、過日審議いただいた用途地域等見直しに関わる杉並区方針に基づいて区素案の中間報告をいたします。

まず資料1の全体図をご覧ください。今回の中間報告では6地域の用途地域等の見直しを検討しています。次に詳細図をご覧ください。具体的な変更箇所について、詳細図に基づき変更の理由等を説明していきたいと思っております。1番目は久我山駅西側、久我山三丁目の第一種

低層部分です。現行はご覧のように一種低層 100 / 50、一部分 150 / 60 がありますが、それを第一種中高層 150 / 60 に変更したいと考えております。変更の理由ですが、杉並区まちづくり基本方針、身近な生活拠点の形成ということで、都市型のサービスをある程度集積していききたいということです。もう1つの理由としては、現在の土地利用の動向で、すでに中層共同住宅が建っております。こういった理由に基づき、第一種中高層に変更したいと考えています。なお、この件については前回の区議会で一種中高層 200 / 60 ということで採択がありました。

次頁に移り、高井戸駅北西の第一種低層部分についてです。現在、第一種低層は 80 / 40 が基本となっておりますが、一部 150 / 60 があります。これを第一種中高層 150 / 50 に変更したいと考えております。変更理由ですが、身近な生活拠点の形成、先ほど言いました杉並区まちづくり基本方針に基づき、都市型のサービスを集積していききたい、誘導していききたいと考えています。周辺が都営住宅ということで、駅周辺合わせて中層共同住宅へと誘導していききたいと考えています。また、公共施設の整備という所で、都営住宅の建て替えに合わせて 6 m の通り抜け道路が整備されることとなっております。これらの理由に基づいて変更したいと考えております。なお、前回区議会で趣旨採択がありました。また陳情内容については二種低層 100 / 50 でした。

3 番目は荻窪駅北西、上荻一丁目の第二種住居部分です。現在は第二種住居 300 / 60、3 種高度、防火の地域ですが、これを近隣商業 300 / 80 に変更したいと考えております。変更理由は杉並区まちづくり基本方針に基づき、都市活性化拠点の形成、都市型のサービスをさらに誘導していききたいということで、近隣商業という用途に変えたいということになります。なお要望としては、商業 500 / 80 というものがあります。4 番目として荻窪駅南西、荻窪五丁目の二種住居の一部についてです。これは北側と同様、二種住居 300 / 60 でしたが、変更についても近商 300 / 80 という形で考えています。変更理由も先ほど言いました荻窪駅北側の理由と同じで、都市活性化拠点の形成ということにより、近隣商業地域に変更ということになります。

次頁に移り、高円寺南四丁目補助 226 号都市計画道路完成沿いです。

現在、近隣商業 300 / 80、2 種高度、準防火、また第一種及び第二種中高層 200 / 60 が一部あります。これらの地域で近商 300 / 80、3 種高度、防火ということで変更を考えております。変更理由ですが、公共施設の整備ということで都市計画道路が完成したということ、もう 1 つは杉並区まちづくり基本方針に基づき、延焼遮断帯の形成を誘導していきたいこと、さらに西側の都市計画道路、すでに完成している部分と用途的には合わせていきたいということ、以上の 3 つの理由に基づいております。なお、区長あてに近商 300 / 80 または 400 / 80、3 高または指定なし、防火または準防火という要望があります。

6 番目は和田一丁目 49 番及び 65 番の一部です。現在、女子美術大学がある敷地です。現行が一中高 100 / 50 を基本としています。これを第一種中高層 150 / 60 に変更したいと考えています。変更理由は都市計画的な意味合いで、周辺が 150 / 60 になっており、この敷地について建ぺい容積を下げる必要は特に都市計画的にはない、というところで 150 / 60 に上げています。周辺と合わせたということになります。土地利用の動向としては、現在、既存の建物が容積率オーバーで既存不適格になっています。また、工業等制限法の廃止という背景もあります。以上の 3 点に基づき、用途の変更を考えております。

引き続き、最初の鏡に戻って一番裏をご覧いただきたいと思っております。敷地面積の最低限度規制についてです。今回の用途見直しの大きな目玉になる所ですが、本年 7 月都市計画法・建築基準法の改正により、第一種及び第二種低層住居専用地域以外の地域すべての用途地域で敷地面積の最低限度規制が指定可能になりました。本年 6 月に改定した杉並区まちづくり基本方針では、総合的にミニ開発の抑制を目指すといった方向性が打ち出されております。参考資料でまた詳しく説明しますが、杉並区において狭小な敷地が増えているという状況があります。さらに、建築確認の民間確認機関への申請がかなり増えております。現在、区が行っている宅地の細分化に関する要綱による行政指導が今後困難になってくるのが予想されるのではないかと、といった背景もあります。そこで敷地の細分化による居住環境の悪化を食い止めるため、敷地の最低限度規制を住居系の用途地域に定めたいと考えております。これについては、前回審議いただいた用途地域等見直しに

関わる杉並区方針に基づくところです。最低限規制値は指定建ぺい率に応じて指定するというので、具体的には指定建ぺい率 40%のところは最低限規制値 80 m²、50%のところは 70 m²、60%のところは 60 m²以上ということで考えております。

参考資料 3 をご覧ください。これは参考資料 4 の敷地面積の最低限度規制関係のデータをグラフ等から読み取ったものです。平成 8 年度及び平成 13 年度の確認申請の全件数を調べました。それによると、

が大事なところですが、第一種及び第二種中高層住居専用地域で、平成 8 年と比較して平成 13 年度の 40～60 m²未満の敷地の件数は、平成 8 年より 6 割以上増加しているということがあります。結果として、平成 13 年度の第一種及び第二種中高層住居専用地域で、4 軒に 1 軒は 60 m²未満の敷地であるというのが現在の傾向です。

次に第一種及び第二種住居、準住居地域についてですが、平成 13 年度の 40～60 m²未満の敷地の件数は平成 8 年度より 3.5 倍以上増加しています。この結果、平成 13 年度の第一種及び第二種住居地域、準住居地域で 5 軒に 1 軒は 60 m²未満の敷地ということになります。裏面のまとめですが、平成 8 年度と平成 13 年度を比較して経年的な変化を見ると、高容積の指定地域では敷地の細分化が大きく進行していることが読み取れます。

2 番目ですが、平均敷地面積の小さい町丁目における敷地面積の分析をしています。まず確認申請の全件数から見た狭小敷地の割合ということで、土地利用現況調査に基づき、最も平均敷地面積の小さい地域を 6 地域抽出し、その地域においておよそ 30 年に渡る確認申請を分析しました。その結果、ある限られた地域での分析ですが、敷地の細分化が最も進んだ地域では 4 軒に 1 軒は 60 m²以下の狭小敷地と思われるということがわかりました。2 点目は確認申請の全件数を住宅地図上に落とし、それでもなお昔の建物、あるいは確認が出ていない建物等を住宅地図上から目視し、狭小敷地を住宅地図上から拾い上げ、その割合を調べています。そうすると、敷地の細分化が最も進んだ地域では、これもある限られた地域と認識していますが、3 軒に 1 軒は狭小敷地と思われる地域があります。簡単でしたが、以上で中間報告を終わります。

会 長 ご意見ご質問等ありましたらお願いいたします。

私から1点。いまの説明で3軒に1軒とか4軒に1軒ぐらいというのは、どの資料をどう読むとそのようなことが言えるのですか。

都市整備部副参事 参考資料4のいちばん最後の頁になりますが、「昭和45年から平成14年度敷地面積の最低限度規制における規制値以下の件数及び割合」という所で、先ほど言いましたように、土地利用現況調査で平均敷地面積がいちばん少ない地域を6地域抽出しております。その地域で昭和45年から平成13年度にわたるおよそ30年間の確認申請件数をすべて調べ、その60㎡以下の敷地面積の割合を6カ所の地域で調べたということです。それに基づくと、の調査件数÷確認申請件数では、いちばん多い所で24.1%で、確認申請の全件数を調べるといちばん狭小敷地が多い地域であることがわかるかと思えます。の所ですが、と の間に「狭小敷地の未調査件数」というのがあります。その部分が先ほど言いました住宅地図で確認の出ていない、あるいは確認申請が昭和45年以前にあった件数が数値として出ています。それを加えると、例えばいちばん上にあるように70件プラス130件ということで200件、それを全体の件数で割ると17.6%となります。いちばん大きい所で35%という地域があったということです。

委 員 狭小敷地が取り沙汰され、それがどんどん進んでいるということですが、進んだ結果、区は何を考え、どのようにしようというのですか。

都市整備部副参事 この結果に基づいて、先ほど述べたとおり、都市計画として用途地域と連動させ、敷地面積の最低限度規制を行いたいということです。

委 員 最低限度規制を行うということは、確かに環境をよくするという考えの中ではそのようなことかと思うのですが、ただそのようなものがどんどん進んでいるということは、やはり、ある面では住民がそのようなものを求めている傾向にあるからそうなるのではないかと思うわけです。これは当然そのバックに経済的な問題があり、あるいは戸建の住宅がほしいという要望と絡んでそのような傾向になってくるのではないかと思うのですが、誰でも広い敷地の中に家が建てられればいちばんいいわけですが、それがなかなか経済的にできないわけです。そのようなことを踏まえた政策を打ち出すのか、単なる都市計画上、広ければ広いほうが安全で環境的にいいのだという形の中

だけで、果たして進めていいものかどうか、その辺はどのように考えていますか。

都市整備部副参事 指摘されたように、現在の経済と連動して敷地の細分化が進んでいくというのは事実だと思います。それがこのまま経済に合わせて、そういった傾向を踏まえていくことが本当にいいのかどうか、区としては、ある程度土地というものは公共性があるのではないかと考えております。そういった意味では、やはり狭小な敷地が集積することによって、現実的には例えば防災まちづくりを行わなければならない、やはり現在の良好な敷地を、これ以上ある一定の最低限の規制をかけることによって防いでいく必要があるのではないかと考えています。問題は本当に必要最低限の規制であるかどうかということであり、区としては現在ミニ開発等を要綱で行っている規制値が、杉並区にとって必要最低限の規制と認識した上で今回の報告とさせていただいております。

委 員

都市計画上は、確かに広ければ広いほど防災上もいいわけで、そのようなことはよくわかるのです。ただ、このような狭小化が進んでいるということは、区民がそのようなものを望んでいる、やむを得ないことにそのような形になっている、それでもやはり一戸建の家がほしいという関係からこのような方向に進んでいるのではないかといつも考えるわけです。もし、どうしても区がある程度広い敷地が必要なのだという場合には、そこに何らかのことを考えないと、もっと広い土地を買って家を建てなさいというような方法がなければ、区民に我慢しろ、我慢しろと、あなたはまだ買えないのだから我慢しなさいというような形になってしまう気がするのです。その辺に関して、どのように対処する方法あるいは何か考えがありますか。

都市整備部副参事 居住の形態というのはいろいろあるかと考えております。1つは一戸建という居住形態、もう1つは都市型居住ということで、いわゆるマンションの生活ということです。一戸建ということになると、当然、周囲の住環境ということも出てくると思います。そのような意味では、やはりある程度の公的な規制はやむを得ないのではないかと考えております。確かに、区民の一戸建に住みたいというニーズについては十分わかっていますが、それでもある最低限の敷地が必要ではないか

というのが区の考え方です。その辺のバランスとして、区では現在、例えば防災まちづくり地区計画等で蚕糸試験場、あるいは気象研で行っていますが、そこでは敷地の最低限の規制値として、例えば 60 m² という数値が出ています。やはり、都市計画あるいは法律に基づかずにミニ開発、あるいは敷地の細分化を防いでいかなければならないということは、当然居住環境がどんどん悪くなります。結果として、同じような形で防災まちづくりをやっていかなければならなくなるわけで、やはり未然に防いでいかなければならないと考えています。

委員

その点は先ほどからの説明でよくわかっています。問題は 60 m² は買えない区民にとって、どうしたらいいのか、それでも一戸建の住宅に住みたいのだという要望に対する考え方は何かあるかとお聞きしているのです。ただ、我慢しなさいということだけで終わってしまうのですかということなのです。

都市整備部長

敷地に最低限度規制をかけるということで、背景等については副参事の説明のとおりです。ポイントはどの程度の最低限度の数値を以て規制をしていくかということだろうと思います。委員ご指摘のとおり、確かに一定の需要というか区民ニーズがあることも事実だと思えます。ただ、それも限度があるわけで、例えば、現在区ではミニ開発の指導要綱でやっております。指導要綱で使っている規制は、今回区で考えた建ぺい率に応じた敷地面積、最低 60 m² でやっており、これも 4 区画以上に敷地分割される場合という一定の限界がありますが、それも杉並区の場合はかなり行政指導に従っていただいて、60 m² 以上の区画で、いわゆるミニ開発が行われているという現状にあります。そのような点も考えると、確かに需要があるからということではなく、それに伴うデメリット、防災性の問題あるいは近隣住民に与える影響等を勘案すると、やはり一定の歯止めをすべきであるというのが今回提案している最大の理由であります。

したがって、現在、確かに 60 m² 以下の敷地に戸建で住んでいる人もいるわけですが、これについては都市計画上、他の例もそうですが既存不適格ということで、そこまで規制をかけるものではありません。区としての主たる狙いは、やはり開発業者等が敷地の細分割を行うことで、60 m² 以下の狭い敷地の戸建住宅がこれ以上増えるのを、住宅

都市として今後防いでいきたいということから、今回規制をかけるということを理解していただきたいと思います。先ほど課長のほうから、都市計画法上と言ったのは、そのようなことは下地としては現在も大多数ミニ開発の指導要綱でやっているが、どうしても指導要綱では一部規制逃れの業者もいるということも勘案して、都市計画法上としてこの手法を利用していきたいということです。

委員 要するに、基本的には開発業者に対する規制であるという考え方で
すか。

都市整備部長 主たる目的が実態からしてもその辺にあるのではないかと考えて
います。必ずしも業者だけでなく、かなりのお屋敷と言いますか、敷
地を持っている個人が、そこを分割して2つ3つの区画に分けるとい
う例もあるわけで、それらの大多数はかなり大きな土地を持っている
方で、分けたとしても100㎡ぐらいとかという例が多いと考えていま
す。主としては、一般的に言われるミニ開発業者に対する規制が主眼
になるのではないかと思います。私ども区としても、そのようなこと
を区としてはきちんと今後最低敷地限度で規制していくのだという
ことを、内外に周知啓発する意味合いからも、都市計画法上の手法を
使いたいということです。

委員 参考資料4の6頁の所がちょっとわからないので教えていただき
たいと思います。調査件数と未調査件数というのがあるのですが、調
査件数は確認申請に出ている物件で、未調査件数というのは確認を出
さない物件と考えるのでしょうか。未調査件数の内容について教えて
ください。

都市整備部副参事 未調査件数は確認申請が基本的には出ていない件数です。具体的
には昭和45年以前の建物か、あるいは確認申請自体が出ていないもの、
それを含めたものということです。

委員 昭和45年以前というと、マイナス30㎡があった時代なので、私は
それほど狭小なものはないのかなと思います。第一種低層辺りでは、
逆に言うと、確認申請が出ないで狭小な宅地が非常に多いというこ
とを、この数字で理解すればいいということでしょうか。

都市整備部副参事 あくまでも、都市計画的な意味合いで狭小敷地を調べたというこ
となので、具体的にどういった傾向、例えば未確認が多かったのかどう

かというところまでは把握しておりません。

委員

今回、最低限敷地希望を決めて、うまくいけば都市計画上はいいかとは思いますが、逆に確認を出さない物件が増えてくるという状況を招くのであれば、それもまたちょっと問題かなと思ったのです。要は敷地希望が小さいので建築確認を出さないというような物件が増えてくる状況をつくるのかどうか、その辺を伺いたかったのです。

都市整備部副参事

建築確認はちゃんと出てくると思います。既存不適格であったとしても建物の建設は可能であるということがいちばんの理由です。確認申請が、結局狭小敷地であっても出せるということです。

委員

この法律が通る以前に分筆されたものは出せるということをおっしゃられたのですよね。ただ、要は第一種低層とかそういった所で、建ぺい率が厳しいので狭小になっているが、建ぺい率違反とかをしているので確認が出ていないものが多いのではないかと、そのような意味で確認を出さない物件が第一種低層に多いのではないかと伺っているのです。

建築課長

いま副参事が言ったのは、現に確認申請を出されていない、いわゆる建ぺい率がきついで確認が取れない物件でも、その基準値、都市計画法が施行された時点で現にこの面積以下の建物については建築確認が出せるということなのです。ただ、こういった敷地面積の最低限度規制をすると、いわゆる敷地が非常に狭小で、やむを得ず割るという場合もあり、そういった違反が出てくるのではないかと、そのような恐れがあるのではないかと心配があるというお尋ねかと思いますが、それは想定の話ですので何ともこの場ではなかなか申し上げにくいことかと思えます。

基本的には、基準値以後に新たに分割して申請することになった際、面積が下回るものについて建築確認は下りません。下りないものについてそのまま工事を着工すると、建築基準法の違反になります。第9条の、いわゆる命令の対象になるわけです。ただし敷地が下回るということがどこまで作っていいかどうかという問題にはならず、0か100かの話になります。そういったことのリスクを負い、また確認が取れないというのはいわゆる融資の問題、いろいろな行政上の手続の問題もあるので、そういったものを課しながらやるかどうかについて

は、私どもとしては非常に懐疑的に思っております。必ずしもそれほど多くなるということにはならないかと考えております。

委員

別件で伺いたいのですが、第一種低層ではなくて中高層とか第二種中高層の区域に狭小宅地の物件が非常に多くなっているということなのですが、なるべくそういった最低敷地規模を決めて、都市計画的にいい状況をつくっていくとすれば、最低敷地規模を決めるのがいちばんいい方法なのか、あるいは中央区でやっているような斜線の緩和と組み合わせて、容積や高さ制限でいくような、町並みを揃えるような手法など、そのような他の手法に比較して、杉並区の中では最低限敷地規模がいちばん有効であるというスタディはされているのでしょうか。

都市整備部副参事

今回、敷地の最低限度規制について、区としてどのような形でやっていくかというところは、まず最低限の基準を決め、今回法律的なもので決めるのは本当に公益的に必要最低限の規制を広く薄くかけるということなわけです。それよりも良好な地域については、地区計画あるいは建築協定により上乘せをしていくというような二層性の敷地の細分化の防止を進めていくのが妥当ではないかというふうに考えて、今回、杉並区としては本当に最小限の規制として検討させていただいたということです。

委員

先ほど建築課長からちょっとお話があったのですが、例えば 60 m²に決めますと、いままで開発業者が都内、高円寺辺りでだいぶ多いとか、それがかなり件数があるとか出ております。とにかくそういうふうな 60 m²をしない場合にどうしたらいいか、開発業者は考えるのです。そうすると、連棟式というのがある。長屋ならいいのではないかと。そうすると、現在かなりの棟数があると思うのです。それが今度耐用年数がきて建て替えたいといった場合に、全部不適格になってしまう。これはどう処理するのでしょうか。

建築課長

1つは最低限敷地面積をクリアする方法として、ただいまお話にありましたように、1建築物1敷地の原則がありますので、例えば連棟の長屋は、2戸でも3戸でも、それがつながっていれば1敷地というふうにカウントされますので、それを最低敷地面積でクリアしているものは建築確認も下りますし、適法です。では、それ以後に建物を割

って、1つの敷地として構成した場合どうかというお尋ねですが、これは違反になります。ですから、次にそういった申請が出てくれば建築確認は受けられないということになります。

委 員

そうすると、区のほうで、例えば逃げ道の連棟式が開発業者から出た場合、やはり許可するのですか。その辺が問題ではないかと思うのですけれども。

建築課長

基本的にこの最低限敷地面積の申請で許可ができるというのはいくつかあります。これは法文で定められております。1つは周辺に広い公園ないしは道路、そういったものの空地が担保されておりまして、最低限敷地を満たすほどの理由がないということで、建築審査会の同意を得ればできるということもあります。また、都市計画道路の道路買収などに進んで応じられて、面積が少なくなった。そういう方に次に建築確認を下ろさないというのは非常に酷な話ですので、これは許可をするということはありませんが、基本的にいまお尋ねのあったそういった内容については、許可の対象外であるというふうに考えております。

委 員

だけど、財産で買った人が、あとでそういう許可が受けられなくなるということは大変な問題ですね。

建築課長

ですから、そういう場合には、基本的にお買い求めになるときに十分に敷地を調査され、また重要事項説明等もご覧になっていただきまして、その敷地にどういう規制がかかっているかということ十分に判断される必要があるというふうに考えます。

委 員

わかりました。

委 員

関連しまして狭小地域のことについてです。先ほどのご説明では、建ぺい率に対して最低限規制値を設けられているというのは、ミニ開発指導要綱に準じてというふうなことでしたが、この数字に準じてというのは、この数値がいままでの経過を通じてベストであったというふうにお考えになっているからでしょうか。

都市整備部副参事

最低限の規制値としては妥当であるというふうに考えております。その理由といたしましては、先ほどお話ししたとおり、20年近くミニ開発の指導要綱を続けているということ。区民にそれだけ浸透しているのではないかということです。もう1つは防災まちづくりです。先

ほど申し上げた地区計画等で防災まちづくりをやっている場合は、60㎡で規制値がかかっている。そういう意味では杉並区にいちばん妥当な数字ではないかというふうに考えております。

委員 わかりました。それから、この用途地域の見直しの素案についてですが、杉並区議会や区への区民の皆さんからの要望が一覧として掲載されております。これを全部、一応現在のところで精査された結果、この6地区に絞り込まれたということによろしいですか。

都市整備部副参事 そのとおりでございます。

委員 中間報告ということですが、このあとのご予定ですとか、ここにまた付加されていくようなお考えがあるのかどうか、お尋ねしておきます。

都市整備部副参事 素案につきましては、12月に再度、都計審がありますので、そのときにご報告したいと考えております。また、これからの具体的な作業ですが、10月に入ってからも要望等出ておりますので、その区民の要望、あるいは議会のほうの陳情等も出てくるというふうに考えておりますので、その辺を新たに検討していきたいと思っております。また同じく区議会等で広く意見を聞いたうえで、素案を作成していきたいと考えております。

委員 今回のこの6地区は、比較的無難なというか、そんなに問題もなくと言うと変な言い方ですが、大体地域的にもイメージしやすいもので、細かいところまで変更していくというものではないとは受け止めているのです。区民の皆様のご要望というか、今回の見直しに対する反応というものはどのように受け止めていらっしゃいますか。

都市整備部副参事 今回初めて都市計画審議会において中間報告したものですので、区民の反応等についてはまだ測り知れないというふうに思っております。

委員 いまの質問と答弁の中でありましたので、若干重なるかと思うのですが、区民の地域の皆さんからの要望、そして議会経由の議会での態度、賛否、これと今回の用途地域の見直しの判断決定、これをどういうふうに思っているのかということ。というのは、平成8年には約292件の件数が出てきて、かなり議会に陳情・請願で出てまいりました。たしかこの当時は、議会に出た請願・陳情については、

かなり慎重に精査して、採択したもの、あるいは趣旨採択したものについては、まちの意見としての判断ということで議会意思が出たものですから、かなりそれを取り上げていただいたわけです。

来月から議会が始まるわけですが、まちから議会のほうにも陳情・請願が出てくると思うのですが、その辺のところはこれからどういうふうにお考えになっていくのか。要するに議会の判断より、むしろ事務方の判断を優先するのか、その辺のところはどうなのでしょう。

都市整備部副参事 非常に難しい質問なのですが、議会の意見につきましては尊重はしたいというふうには思っております。ただ、今回お示しした参考資料1の中で、前回の議会の裁決があったものに、今回、中間報告では変更が反映できなかったというところもあります。主な理由につきましては、地区計画の原則化というところが時代の背景としてかなり出ている。その辺りが従来とはやや違ってきたのかと。従来であれば、ただ緩和するだけ。今後は、やはり緩和とある程度の規制をセットに考えていかざるを得ない、というような時代背景があるのかなというふうには認識しております。

委員

そうなりますと、先月の「広報すぎなみ」で用途地域の問題をお知らせしたときに、いまお答えのあった部分、これは大変重要な部分なのです。こういうものを読み取れないわけです。要するに我がまちから区のほうに陳情なり、あるいは請願、特に陳情ですね。要するに我がまちの一角については、やはりどうしても見ていただきたいというふうに思っていながら出した。しかし、区の方針だから駄目ですということになりますと、区民のほうは非常に絶望感を持たざるを得ないというふうに思うわけです。

そういうことから合わせて、もう1度お尋ねしますが、この資料1の中で、例えば3は大田黒公園周辺の問題なのですが、議会はこれを採択したわけです。採択したのだが、今回の中間報告ではなしと、変更なしということになっているわけです。1は審議未了になっていますし、2は趣旨採択になっていて、中間報告には入ってきている。こういう問題になっておりますので、これは要望とお答えをお願いしたいのですが、11月議会になりますとかなりの陳情・請願が出てくるのではないかと思いますし、議会としても用途地域対策特別委員会と

いう委員会まで設けているわけですから、その地域の意見が議会に出てくるわけです。地域の代表が議会であるわけですから、その辺の意見の精査をよくしていただかなければならないと思っております。

もう一つ、この日程を見ますと、次回の都市計画審議会は12月16日に日程が入っているわけですが、これは議会終了後、議会の審議等々を掛け合わせての次回の中間報告になろうと思いますが、その辺のところはどのようにお考えになっていらっしゃいますか。

都市整備部長

いま委員からお話がありましたように、議会に陳情、あるいは請願が出るのが当然予定されております。区としてもそう考えているわけです。それぞれ出てきた議会での一定の意思決定ということですので、これについては総論については最大限尊重してまいりたいと考えております。ただ、ポイントは、それぞれ出てきた案件について、まず議会での具体的な審議内容も私どもとしては十分意識してまいりたいと思っております。

もう1点は、それぞれの案件について、区としての考え方、先ほど示しました全体の指定方針というのもありますし、まちづくり基本方針という全体の方針もありますので、そういうものに照らしてどうかということにつきましてはそれぞれの案件ごとに、今回も変更した、しない理由も簡単ですが付け加えさせていただいております。そういう形で区としての見解も十分お出ししながら議会の審議に臨んでまいりたい、というふうに考えております。

したがいまして、結論といたしましては、想定ですので、議会のご決定がすべてそうかどうかということをお約束することはちょっと難しいとは思いますが、最大限尊重しつつ、また必要に応じて十分、私どもの見解も述べさせていただきながら、議論を進めてまいりたいというふうに考えております。

日程につきましては、都計審は12月16日に、今度は中間報告を取った素案ということで、1月の広報、あるいはそれ以降の住民説明会に使うための素案を当審議会でも説明させていただきたいと思っております。議会の特別委員会の関係では、今日この都計審に出した案件と同じ内容で11月の特別委員会には報告・説明させていただきまして、そのあと中間報告を取った素案の説明については12月に是非開

いていただきたいというふうに考えております。

会 長

よろしいですか。ほかには何かありますか。これについてはいろいろご意見をいただいて、ありがとうございました。私のほうから間接情報ですが、国の審議会での最低敷地の問題はだいぶ議論したのです。片方では、要するに都市再生の中で、木造密集市街地は1つの20世紀の負の遺産だとすれば、そういうような遺産が21世紀に発生するようなことはやめるような方向をとるべきだということがありまして、一旦、全国一律、最低敷地は100㎡という案が出ました。ただそれをやりますと、東京とか大阪とか大都市部では、かなり違反建築物が出てしまうということなので、国としては決めないと。それぞれの地域の実情に合わせた最低敷地とするけれども、極端な最低敷地はなるべくしないようにということで、そんなことが議論されていたので、追加の情報として差し上げます。どうもありがとうございました。

続いて報告事項としては、「建築基準法改正に伴う容積率制御を緩和する制度(法52条第7項)」の適用区域についての報告をお願いいたします。

都市計画課長

建築基準法改正に伴う容積率制限化を緩和する制度の適用区域について、ご報告・ご説明いたしますが、内容の説明につきましては建築課長がいたします。

建築課長

ただいまご説明がありました内容につきまして説明をいたします。制度の趣旨・概要ですが、先般、建築基準法が改正されました。来年の1月1日施行の予定です。この法律の中に住居系の建築物について、総合設計による許可の手続を経ずに、容積率を建築確認の手続に迅速に緩和できる制度が創設されました。適用要件は以下のとおりですが、対象区域は第一種、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域および準工業地域となっております。杉並区内でいきますと、駅周辺、幹線道路沿道沿い、並びに環状7号線の周辺に配置されている用途地域です。

敷地等の要件ですが、「一定規模以上の空地および敷地面積があること」。現在は用途地域で分かれておりますが、1,000㎡および2,000㎡となっております。緩和の限度ですが、指定容積率の1.5倍まで緩和

和をできるという制度です。なお、特定行政庁、これは東京都ですが、「東京都都市計画審議会の議を経て、対象区域および容積率緩和の限度を1.5倍以下の範囲で別に指定することができる」というふうに法律は定められております。この法は1月1日施行と同時に、全国一律的に緩和の規定が働きます。したがって、適用しないとするならば、区域を限定する必要があります。

指定方針ですが、東京都におきましては、当該制度が適用する区域を「東京都市計画・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」で定めるセンター・コア再生ゾーン(おおむね首都高速中央環状線の内側部分)で、容積率500%以下に指定されている区域については、積極的に指定をし、それ以外の区域については、指定の意向がある区域について指定をする方針です。

3の「杉並区の適用方針」ですが、東京都においては区域指定に先立ち、区市長に対して意見照会を予定しております。本制度の適用については方針を定めておく必要がありますので、杉並区といたしましては以下の理由により、当面適用除外といたしたい考えです。理由ですが、杉並区の土地利用は約8割が住居系の用途地域で占められております。住宅都市としての性格が非常に強い所ですが、これを受けて区のまちづくり基本方針(都市計画マスタープラン)では、土地利用の基本的な考え方として、「今後も住宅を基本とした良好な住環境を維持・保全し、土地利用の急変は避け、段階的な誘導を図っていく」ということになっております。本制度は、容積率制限の緩和を行政の「許可(まちづくりへの誘導・指導)」、これを経ずに建築確認の手続で行うことです。これが適用されると、周辺居住環境に与える影響度合いも少なくないと考えております。

また、商業系の用途地域の中でも、住宅系の建築物のみの緩和のため、既存の商店から共同住宅への用途転用が進みかねず、業務・商業機能の活性化を阻害する恐れもあります。したがって、この制度の適用については土地利用の方針と整合がとれるかどうか、慎重に検討し判断したいと考えております。用途地域の見直しを行っている現段階では、当面適用除外と、そういう考えを持っております。

スケジュールですが、この9月19日に区市町村に指定素案の説明

があり、11月に区市長に意見照会をしたいというふうに考えています。既に区へは10月25日付で東京都から照会がありました。都はこれら区市の意見を考え、聞き、調整をしたうえで、12月19日に開催される東京都都市計画審議会にかけるとの予定です。それで、1月1日からこれが施行されるということです。

裏面ですが、本年改正された建築基準法の一部を改正する法律の概要ですが、簡単に申し上げますと、まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設、また建築物の形態規制の合理化、地区計画等の見直し、シックハウス対策のための規制の導入の改正を行っております。この建築物の形態規制の合理化の中の1つとして、本制度は導入されたものです。いちばん下の図の制度の内容ですが、本来ならこの場所で4階程度の容積しか取れない建築物が、一定規模の敷地を確保した計画であり、道路側に一定規模以上の空地を確保した場合、1.5倍まで床面積が緩和される。最大6階程度のものが建つといったような成立です。ここでいちばん大事なところは、行政の許可を経ず、いわゆる容積緩和というのは従前、総合設計という制度がありました。それによらないで建築確認ができるということは、一般の民間の指定確認検査機関でもそういう基準に相当すれば容積緩和はできるということです。こういったものを推し進めるというのは、本杉並区の都市計画の内容、まちづくりの方針に合うかどうか、少し検討を要するのということ、この指定については当面、導入は延期したい、適用しないという考えです。

会 長 どうもありがとうございました。ご質問、ご意見がありましたらどうぞ。

委 員 以前のこちらの審議会の中でも、私が何回か意見として述べさせていただきましたが、この杉並もまちのあり様というものを、今後も緑が多くて自然と共生するまちということで考えれば、当然、再開発するということも今後のまちづくりを考えていかなければならないことです。先ほど狭小地を減らすための最低値を設けていくというようなことも提案されていましたが、杉並区のまちづくり基本方針、都市マスに沿ってまちづくりを考えていくという意味では、やはり行政の指導を経ずにこういった規制緩和がされていくということは、私は

今後、杉並の中で許可されない方向で方向性を持っていただきたいというふうに再度、主張しておきたいと思います。当面というふうに、こちらの文書では書いてありますが、是非、杉並の中のまちづくりを杉並区で考えていく、区の区民が共に考えていくという視点でいえば、このところは是非、当面ということではなく、適用除外とするという方向でお考えいただきたいと思います。

委員

2点ほどお伺いしたいと思います。文書に「以下の理由により当面適用除外したい」という文言がありますが、「当面」とはどの程度の年数を表し、また考えていらっしゃるのか。

建築課長

現にこの指定を進めるという区もあります。もちろん、センター・コアの中で、今回の建築基準法の改正は大きくは都市再生の脈絡の中で捉えられるものですので、言ってみれば都市居住を進めながら、構造の改革を進めていくという内容です。そういった中身につきまして、適用された区の状況はどうであるかというようなことは当然に吟味する必要があるというふうに考えております。また、ただいま適用しないでほしいという要望がありましたが、この法律の適用如何によっては、マンションの既存の建物で、非常に既存不適格でもう建替えができない。現在の都市計画の中では、先ほどの図でいきますと、現在6階が建っているものが、いまの現行法規では4階しか建てられないといった内容を逆に緩和をすることによって、住み続けていただけるといったようなことがあるかもしれません。そういう意味では、また密集市街地の中での協働化を推し進める場合の1つのツールといいますか、道具に使う場合もあります。そういう意味では、法の内容をよく吟味したうえで考えていきたいということですので、当面というのは、とりあえず期間はいまの段階ではちょっと申し上げにくいところかなというふうに考えております。

委員

いま答弁があったように、この問題にはその種の問題が内包されているわけですね。したがって、一方では適用除外しながら、また一方では適用する場合はどういう条件が成立した場合適用にするのか、あるいはおよそこのぐらいの年度で、いまのまちの発展、社会経済の発展からいけば到来するのではないかとというようなさまざまな条件を考えて、もう1つ思考しておかなければいけないと思うのですが、そ

の辺はいかがですか。どういう場合にどうなるのか、説明願いたいと思うのです。

建築課長

1つは、この法律をスポット的に適用するということはなかなか難しく、今日、都市計画審議会の中で報告するのも、一定程度面的に、都市計画の用途地域の考え方、これからの都市のあり様といいましょうか、そういったものを十分勘案しながら考えるべきもの。それから、容積率を緩和するだけではなくて、少なくとも道路斜線、北側斜線、そういった斜線緩和をしない限り、この容積というのはなかなか緩和するほどの効果は出てきません。そういう意味では、形態規制を相当程度、特定行政庁が緩和を合わせてやるということですので、扱いては非常に大きいものがあります。

そういう意味では、いわゆるこの周辺の状況であるとか、また建物が大きくなるということは、当然に周辺に影響を及ぼすわけですので、そういったいろいろな問題を総合的に勘案しながら考えてまいりたいというふうに思っております。

委員

お話を聞いていると、建物が大きいことが悪いことだと。大泉委員が指摘したように、やはり都心に住みたい、あるいは杉並に住みたいという人がいるのです。だけど、一方では、そういう建物はそういう考え方の人々の欲求と意思に従属していく面があるわけです。ですから、ただ大きいことが悪いことだというような、当然そんな単純な考えは持っていらっしやらないと思うのですが、決めつけしないで、一方でそういう側面があるというものをよく熟慮して断行していただきたいと、こう要望します。

会長

ほかにはありませんか。もしなければ、これは報告事項ですので、この程度にさせていただきたいと思えます。次は「(仮称)杉並区まちづくり条例制定についての提言」についての報告です。

都市計画課長

「(仮称)杉並区まちづくり条例制定に向けての提言」をご報告・ご説明させていただきます。内容の説明につきましては、まちづくり推進課長がいたします。

まちづくり
推進課長

私のほうから、「(仮称)杉並区まちづくり条例に関する懇談会」から、条例制定に向けての提言について、ご報告いたします。資料は、先にご配布した青色の報告書、今日お手元に配布したものがあります。

まず、ここまでの検討経過についてご報告いたします。昨年8月、第1回目の懇談会から今年の8月30日、1年ちょっとですが、最後の懇談会まで全体会を9回、起草委員会を10回、その他ワーキンググループによる会議を数回開催いたしました。検討メンバー、検討の流れ等につきましては参考編に掲載しております。後ほどご覧いただきたいと思っております。

「(仮称)杉並区まちづくり条例」の目的ですが、区民、事業者、区、区との協働によるまちづくりを推進するため、まちづくりへの区民の参画の手续や、まちづくりの支援のあり方等を条例で担保しようとするのが目的です。

提言書の2頁、第1章「条例制定の背景」です。記載のとおり、3点挙げております。1つ目は「地方分権と環境の時代への潮流」ということです。2つ目は、「参画と協働のまちづくりを一層進めるための仕組みと手続を定める必要がある」ということです。3つ目は、「条例の制定に当たっては、杉並らしさを活かして検討すること」としてあります。

5頁は、第2章「条例の基本的考え方と内容」ということで提言されております。1「条例制定の意義と目的」です。目的については、特に条例の位置付けとして5点挙げてあります。1つは、今般改正した杉並区まちづくり基本方針、都市計画マスタープランです。この条例においても、まちづくりを総合的な計画と位置付け、その実現と策定位置付けを定めるということです。2点目は、まちづくりに関する区民、事業者、区の責務を明確にするということです。3点目は、まちづくりへの参画の仕組みを明らかにすることです。4点目は、まちづくりの支援等に関し、行政の活動支援の仕方を明らかにしていこうとするものです。5点目は、今般の都市計画法の改正で、地区計画等の提案ができるようになりましたが、申し出の方法など、必要な事項を条例で定める必要があるということです。

次に6頁の2「条例の理念」です。まちづくり基本方針に示された考え方や方向性を踏まえて、1つとして「身近な地域のまちづくりへの重視」、2つ目として「区民の意思の尊重」、3つ目として「住宅都市としての環境の育成」の3点を理念に掲げてあります。

7頁から8頁にかけては、区民、事業者、区の役割と責務について触れております。「パートナーシップのもとに、それぞれの役割と責任において、相互に理解し合い、協力、連携して取り組む必要がある」としてあります。

8頁から11頁にかけては、4「まちづくりへの参画」について、これまでの区民によるまちづくり活動の評価や反省を踏まえて、6点の住民参画の形態を掲げてあります。1つ目は「地域の人々の自らの発意で、ルールや地区計画等を提案する仕組みとして、特に都市計画法の改正で住民等から、地区計画等の案の作成を申し出ることができました。そこで、この申し出る手続を条例で規定しておく必要がある」ということです。また、この住民等からの地区計画等の案の審査・調整に当たっては、後ほど説明いたしますが、第三者機関で行おうとするものです。

2つ目は、行政発意と申しますか、行政が呼びかけて進めるまちづくりでは、住民による協議会方式を条例において制度化を図る必要があるとしてあります。3つ目は、都市計画事業や公共事業などでは、一定要件の下に事業主体による住民説明会を義務付けようとするものです。4つ目は、大規模開発等における住民参画ですが、開発等の構想段階からの情報提供や地域のまちづくりルールがある場合には、その周知は周辺住民との協議の場が必要としてあります。5つ目は、「テーマ型やコミュニティー型のまちづくり活動も、まちづくりへの参画の重要な形態として位置付ける必要がある」としてあります。6つ目は、まちの基本方針の策定に当たっては、条例で区民等の意見反映の方法を位置付けようとするものです。

11頁中段以降は、5「地域のまちづくりルールの重要性とその推進」です。この事項は中間のまとめではありませんでしたが、地域を変えていくには地域における将来像への合意やルール作りが欠かせないこと。また、開発等の趣旨等や事業者と地域住民のまちづくり協議の場合にも、地域のまちづくりルールが必要との認識に立って、項目を追加いたしました。なお、その推進のためには、情報提供やまちづくり活動への支援、学習の場の拡充等を図っていこうとするものです。

12 頁は、6「第三者機関の設置」について提言されています。これは、住民等からの地区計画等の案の申し出に対しての審査等をするものです。中立性の立場から、区が直接判断するのではなく、区民等からの提案に対する協議や審査をする機関として、第三者機関の設置を必要とするものです。懇談会の提言では、「現在の都市計画審議会の下に、(仮称)専門部会を設置すること」とし、役割機能としては、地域のまちづくりルール、地区計画等の提案などに対して、調整、審査等を区長に意見具申することにしております。この点につきましては、後ほど資料で再度ご説明させていただきます。

14 頁の7「まちづくりの住民組織」です。「地区計画など、都市計画決定を求める場合にあっては、住民組織がその地域の意志を反映したものであるかを判断する仕組みとして検討しておく必要がある」としてしております。

次にこの頁の8「まちづくりの支援」です。17 頁の初めなどにわたっておりますが、「区民の参画を保障するためには、情報の入手、専門的知識や技術、また資金などの点で、自発的な活動基盤だけでは不十分なことが多いため、区によるさまざまな支援が必要である」としてしております。懇談会では、財政支援、コンサルタント派遣などの技術支援、学習支援、情報支援などを提言として挙げております。ほかに「まちづくりの進行状況の把握、成果の評価を住民自身が行うための支援策が必要である」としてしております。

17 頁の9「条例の見直し」です。ここでは、「地方分権の進展や社会経済情勢の変化への対応、条例施行におけるまちづくりへの区民参画の検証など、今回の条例は試行的な性格を有していることから、例えば5年以内に見直しを行うことが必要ではないか」としてしております。以上までが第2章「条例の基本的考え方と内容」です。

最後の提案、18 頁から 20 頁にかけての「おわりに」ですが、特に条例の名称や既存条例との関係、また今後の課題というか、懇談会で検討した事項について記載しております。中でも条例の名称につきましては、「まち」より「街」という言葉のイメージが近いのですが、地区計画や地域のまちづくりルール、それらを支えるテーマ型のまちづくりなど、ソフトな仕組みも視野に入れていることから、「杉並区

まちづくり条例」が適切と考えました。区では、これまで区民の方々に区ホームページで懇談会での会議の内容をはじめ、中間のまとめ、最終の提言を掲載し、さらに中間のまとめと同様に、この10月11日号には「広報すぎなみ」で最終提言の概要を周知しました。今後区といたしましては、提言の趣旨を踏まえて、11月の第4回定例区議会には条例案を提案いたす所存です。懇談会からの提言につきましては以上です。

続きまして、「提言における第三者機関について」を説明させていただきます。先ほど提言での第三者機関の役割機能について申し上げました。その提言を踏まえて、お手元に配布した資料について説明いたします。「(仮称)杉並区まちづくり条例に関する懇談会」からの提言を踏まえて、これからまちづくり条例を制定するわけですが、提言にある第三者機関については、現行の都市計画審議会に専門部会を設置することとし、これに伴い以下のような内容に即した現行都市計画審議会の条例の改正が一部必要となっております。1つは、第三者機関の名称ですが、名称は「杉並区都市計画審議会杉並区まちづくり専門部会(略称、まちづくり専門部会)」としたいと思っています。

次に「専門部会の構成」で、「現行都市計画審議会条例第2条第1項(審議会委員)」、これはいま現在の審議会の委員です。「及び第3項(専門委員)」、これは専門委員ですが、「に規定する委員から指名する者で構成する」としてあります。専門部会の処理事項としては、1つ目として「都市計画法第16条第3項の規定に基づき、地区計画等の原案の申出に係る処理に関すること」です。2つ目として、「区民等が区域を定めて、良好な市街地の保存等まちづくりに関する取り決め(ルール)をした場合の登録に関すること」です。3つ目として、「地域におけるまちづくりを目的とする組織で、当該地域に居住する者等で構成されるまちづくり協議会の認定に関すること」です。いずれにしても、この専門部会はまちづくり基本方針やまちづくりにてらしてどうかの調査をして、区長のほうに具申するものです。

意義につきましては、地区計画等の申出に関する事項についての都市計画法の改正が一部ありましたので、官報で公布されましたので参考にさせていただきました。大変雑駁になってしまいましたが、私か

らは以上です。

会 長 どうもありがとうございました。ご意見、ご質問がありましたらどうぞ。

委 員 昨今バリアフリーという手法を一步進めて、ユニバーサルデザインということが随分民間なんかでも言われるようになってまいりましたが、そういう手法はこのまちづくり条例の中に、この検討の段階では出てこなかったのでしょうか。ちょっとお聞かせください。

まちづくり
推進課長 懇談会の当初の段階では、「まちづくり条例って何かな」というようなご意見がありました。いま委員がおっしゃいましたように、まちづくりではこんな手法を用いたらどうだ。具体的にはユニバーサルデザインとかバリアフリーとか、そういうハード面の整備に関する条例かというような論議が最初はありましたが、私どものこの条例については、区民がまちづくりへの参画と仕組み、そういった手続を定める条例なんだということで、論議はありましたが、最終的には先ほど私が提言の説明をした参画の手続と合意形成について、あるいは行政の支援のあり方というようなことに落ち着いたところです。

委 員 懇談会のこの提言を受けて、まちづくり条例の条例案が作られたのだと思うのですが、どの部分を骨子として条例を作られたのか。この提言を受けて、区としてはどのようにお考えなのか、ちょっと伺えますか。

まちづくり
推進課長 懇談会では、条例を制定するというより、むしろ条例に盛り込む事項の検討をさせていただきました。それを踏まえて、区として条例案を策定していくわけなのですが、特に5頁、条例の基本的な考え方と内容、条例制定の意義、条例の理念、あるいは行政の役割とか支援、そういったことを私どもが最大限尊重して、この11月のまちづくり条例として提案していきたいと考えています。骨子ということでは、5頁以降の内容を取り上げて、条例のほうに盛り込んでいったということです。

委 員 その中で、具体的な参加の仕組みを担保するという意味で、この第三者機関とか、例えばカウンタープラン作り、住民からの提案方法などを制度化すること。それから、まちづくりファンド、情報センターの創設、そういったことがいくつか具体的には示されていますが、今

回は第三者機関について、この都市計画審議会の中にそういった専門部会を作るということです。私たちは当事者でもあるわけで、今回こういったご報告がありましたが、それぞれの具体的な提案に対してはどのように考え、受け止められたのか、伺えますか。

まちづくり
推進課長

私どもは今回の報告につきましては、特に懇談会の提言の中で、第三者機関の設置について、現行の都市計画審議会との関係は非常に深くかかわっております。今日、私どもの考え方と申しますか、提言における第三者機関ということで、よりこの報告書から得て、どういう仕組みになっているのかというものを委員の方々にお示しすることで、今後こういう形でいきたいというようなことでやっていきます。なお、この機関につきましては、これから11月の議会のほうで審議されていくことと考えております。

委 員

この懇談会のメンバーがさまざまな議論をされて、提言をまとめられたわけですが、そこから条例になってというようなところのやり取りというか、そういうことも共有化されているのかどうか。つまり、こういった条例を作りたいという思いで参加されていた方への最後までやり取りというところは、どのようにお考えですか。私は必要だと思っているのですけれども。

まちづくり
推進課長

先ほど冒頭に申し上げましたが、懇談会は条例に盛り込む事項について提言をいただきました。私どもは、それをどうやって条例化ということで、そのときの懇談会が条例に対してどうかというご質問だと思うのです。これは私ども区のほうの責任というわけではないですが、作りまして、それで議会のほうにお諮りし、ご審議していただきたい。条例案については、私どもは区のホームページなどで、今月中ぐらいには見れるようにはしております。

委 員

私は2月に行われたシンポジウムでしたか、懇談会が主催されたフォーラムみたいなものに参加しました。ソフト面でのまちづくりを考えていこうという人たちがたくさんいて、さまざまなまちづくりに対してイメージを膨らませる方がこんなにもたくさんいるんだということで、非常に発展的な意見も出されたというふうに思っております。懇談会のメンバーは、今後もまたまちに戻ってさまざまな活動を展開されていくリーダーとなり得る人たちが、たくさん参加されていたと

思います。最後まで丁寧な協働というか、一緒に作ったんだというような思いが達成できるようなやり取りをお願いしておきたいと思います。それと、まちづくり条例というものが杉並区の中にできてくるということで、内容的に具体策が経過を経るにつれて、区民の皆さんと一緒に充実したものになってくると、本当にワクワクするような提言がたくさんありますので、是非実現に向けて努力をお願いしたいと思います。

委員

条例制定の背景についてお尋ねしたいのですが、2頁の中に「求められる参画と協働のまちづくり」というのがあります。これは区民と区が責任を分かち合うパートナーシップを自治の基本に定めて、そういう中からこのまちづくりをしていこうということですが、区民がどの程度こういうことに対して理解し、納得しているかどうかは別として、理解しているのかということがまず大きな基本だと思うのですが、この辺についてはどのようにお考えになっていますか。

まちづくり
推進課長

確かにいま委員のおっしゃることが、このまちづくり条例の期待するところです。私どもがまちづくりについてこの条例を通じて、さらにこれまで以上に周知し、あるいはどんどん宣伝していくとか、そのことをしていかななくてはいけないのかとは考えています。いずれにせよ、この条例施行において、区民がこの条例で使いやすくなったというようにして何とか努力して、あるいは情報ということではインターネットとかそういうことで、あるいは懇談会というか、説明会とか何かでいろいろと行って行って、まちづくりへどんどん、どんどん区民の方が参加できるような仕組みづくりということをやっていききたいとは考えております。

委員

この条例は、要するにそういう区民が理解を深めた段階の中で作られるのか、それともこの条例を作って理解を深めていくのか、この辺はどうですか。

都市整備部長

区民の方と行政との協働ということは、非常に重いテーマ、かつ重要なテーマだというふうに考えています。21世紀ビジョンでも、そのような形で今後やっていこうということです。協働ということは、やはりお互いが役割と責任を十分認識し理解して、お互いに協働してやっていこうということだろうと思います。したがって、いまご質問

にありましたように、それがすべて区民の間に行きわたっているかということから見ましても、まだ不十分な面が多々あるというふうに認識しております。したがって、この条例を1つの契機として、まちづくりの分野においてもそういった協働ということがより進んでいくようにということで、私どもは願っているところです。ただ、この懇談会の中の議論もそうでしたが、たぶん協働ということにも理解を示され、進んでまちづくりを自主的にやっていきたいという方も非常に増えておりますので、区としてはそういう進んだ方々といえますか、そういった方には一定程度依拠しながら、全体として協働という理念がまちづくりの分野でも浸透し、定着するように努力したいというふうに考えております。

委員

要するにこの条例を作るに当たって、区民に協働、あるいは住民の参画というものを十分に理解させて、そのうえでこの条例を作るのか、それともこの条例をまず作って、その中で協働とか区民参加というのはこういうものだということを普及していこうとしているのか。そのどちらなのですか。

都市整備部長

どっちと二者択一的に問われると、ちょっときつい面もあるのですが、私どもとしては先ほど課長もお答えしましたように、そういう参加の手段の方法、仕組みを、いままでも協議会とか区としては努力していました。ただ、それを条例として制定することによって、1つは区の責務になります。また、住民の方から見ればそういう手段が明確になっていて、私どもがこういう手段でやれば、区と一緒にまちづくりに参加できるのだということも非常に啓発する面もあるわけですから、どちらかといえばこういう条例を基に、さらに協働を進めてまいりたいということです。

したがって、逆の意味で協働というのは理念が浸透したあとに作ればということになると、本当にそれが高まるまでには一定の期間も必要になるかというふうには思います。やはり作ることによって、協働という理念を定着させていくという効果も非常に強い、大きいというふうに理解しております。

委員

私は、まず杉並区基本構想の中に、協働とかいろいろなものが入っているのですが、このことを区民がどれだけ認識しているのかなと、

非常に疑問なのです。理解している方もたくさんいらっしゃると思いますけれども、「地域に住む区民誰もが住みよいまちを実現するための協働・参画の仕組みを準備することが必要だ」というふうに書いてあるわけです。その準備する必要性を謳っているわけです。そういうものを謳っている以上は、これを言ってから作るべき問題ではないかなという気もするわけですが、この辺を曖昧にして進めると、あとで区民の責務が出てくるわけです。その責務が出てきたときに、区民が「我々は知らないよ。条例作ったじゃないか」と、これは当然議会のほうに振りかかってくる問題ですから、議会ではやはり区民の立場に立って判断しなければならない大きな問題だとは思いますが。作るほうの中においては、この辺のところの姿勢をきちっと打ち出してもらいたいなと思いますけれども、いかがですか。

都市整備部長

確かにご指摘のとおり、協働というのは非常に崇高な理念であると思いますし、崇高なものであるだけに、お互いに役割と責任、区民の方から言えば責務というのもそれだけ重くなってくるというふうに思います。行政も当然重いわけです。したがって、そういうのをお互いに理解していくということが必要ですし、まちづくり以外のほかの分野でも、そういう協働に向けてということで、いろいろやっているわけです。特にまちづくりということであれば、即地域に密着に係るし、もっと言えば個々の財産とか、そういうものに密着する場面も当然あるわけですので、より協働という理念を深めていくということが必要だと思います。

したがって、条例審議等、あるいはその成立したその後においても、単に協働手続面だけではなくて、そういった区民にとっては一定の責務、役割と責任も当然、義務として出てくる。権利があると同時に、義務も出てくるということについても、わかりやすく、あるいは丁寧に説明しながら、一緒に進めていく必要があるというふうに考えています。

委員

結局いまの時点で、これが今度の定例区議会に上程されて、議会に提案されるわけですが、その中で行政側の周知、区民に対する周知というものについては十分にできて、それで条例を作っても何ら心配ないという状況でこの条例を出してきた、というふうに判断してよろし

いですか。

都市整備部長

条例を作る意義などについては、十分啓発とかPRをしてきたつもりですし、懇談会というのも1つのその手法だというふうに考えております。ただ、条例制定後、施行までには6カ月程度を予定しているわけですが、そういう間も通じて、まちづくりに関する参加、あるいはまちづくりルールの制定、この辺についてもそういう手続面は条例の中においても保障されてきましたよということを、きちんとご説明しながら進めていく必要があると思います。

具体的な区民、あるいは事業者の責務ということは、かなり理念的に述べている部分が大部分だと思いますが、そういう点も含めてきちんとした啓発をし、懇談会でも言ったように、ともに育てていく条例という意識を持って、まちづくり分野としては頑張っていきたいというふうに考えます。

委員

これをやる以上は、十分に区民が納得した状況の中でやっていっていただきたい、ということを要望して終わります。

委員

簡略にお尋ねしますが、今回のこの条例を見ていきますと、最終的な取りまとめですよね。条例のいちばんの取りまとめの部分は、要するに第三者機関であるというふうに私は思うのです。このまちづくり基本条例を施行するについては、第三者機関に委ねると、こういうふうに見てよろしいでしょうか。

まちづくり
推進課長

いま委員がおっしゃいますように、第三者機関の役割は非常に大事です。ここでは条例の1つの特色を出していると思います。ただ、そのほかにいまのまちづくり基本方針をこの条例においても位置付けるとか、あるいはこれまでやってきた行政発意のまちづくりについて、住民による協議会を条例で制度化していくのだというようなことはあります。ただ、繰り返しますが、まちづくり専門部会がこの都市計画審議会に設置されて、3つの役割を示しましたが、こういったことが非常に大事なことになっているといえます。

委員

関連して13頁を見ますと、「専門部会は半数以上、都市計画審議会以外の委員とすることを望む」と、このように言っているわけです。現在の都市計画審議会にプラスして、この専門部会の皆さん方をお入れするのかということです。そうなりますと、この専門部会の皆さん

方は、いま何名ぐらいでお考えになっていらっしゃるのでしょうか。そうなりますと、この都市計画審議会は総勢何名になるのか。この条例の施行から人数も変えていくのか。それから、専門部会の顔ぶれは、どんな顔ぶれでお考えになっていらっしゃるのでしょうか。

都市計画課長

都市計画審議会の中に専門部会を置くということを考えております。その構成については現在検討中ですが、人数についてはおおむね6人程度を想定しております。またメンバーにつきましては、提言の趣旨を活かして、その半分は現在の都市計画審議会の委員の皆さん、また半分は区民の中で、まちづくりについて一定の識見を有する方の中から、区長が委嘱をしていきたいと。その根拠としましては、都市計画審議会条例の中の専門委員という制度を活用してまいりたい。したがって、この都市計画審議会の部会として設置する。その中に、現行の委員の方も入っていただく。それ以外の委員は専門委員という形をお願いしていきたい、というふうに考えております。また、設置の時期につきましても、現在検討しておりますが、条例の施行に合わせて、なるべく早く設置できるように準備をしてまいりたいと考えております。

委員

私も懇談会の委員として参加しておりましたが、まだ条例等を見ておりませんので、全体の骨格がどういうふうになっているのかちょっとわからないのです。今日いただいた第三者機関の設置についてのあらまし、区のお考えがわかってくるわけなのですが、3の「専門部会の処理事項」というのが非常に気になるのです。これまでの都市計画審議会では都市計画決定するような案件がいろいろ出てくるということで、あるいは「処理」というような感じの言葉が適当だったかもしれないのですが、専門部会ではむしろ、市民と行政との間で議論をきちんとするような場になったらいいと思っておりますので、この「処理事項」というのが非常に気になります。

むしろ「所掌事項」なのか、「担当すること」とか「懸案として挙げてくるようなこと」とか、そんなようなことで、例えばこの3つに属さなくても、行政と住民の間にたって、きちんと議論の場を設けるような役割が果たせるような場というのに、できればなってほしいと思っております。先ほどの緑地の虚しい風下処理ということではなくて、

本当に議論する場というのを作って、その結果を都市計画審議会に上げていきたいというふうに思っていました。そういう形をとらなければ、また住民参加の関心も出てきませんし、協働という精神が本当に活かされる場所というのは、よく双方が理解し合うことだと思いますので、「処理事項」というのはどうもやめてほしいなと思います。条例でどう表現されているのかは知りませんが、もう少し住民と行政の中間的な橋渡しとしての議論の場という視点をお汲み取りいただきたいかな、というふうに思います。

ここから外れている「処理事項」に入っていないことで、いろいろ提案していることについて、どういう処理をされたのかということも聞きたいことではありますが、私たちがいつごろ条例を見ることができるのかということもありますので、質問は以上のことでお願いしたいと思います。

まちづくり
推進課長

いまの村上委員からのお話で、まず処理事項ということなのですが、ここでは私どもは「処理事項」とさせていただきます。条例の言葉として、「処理に関する事」とかというような言葉が用いられますが、ここではいま委員のおっしゃるような意味合いがあります。というのは、先ほど都市計画課長からお話がありましたが、都市計画審議会の委員のほうから選ばれ、またまちづくりに関して識見のある区民候補ということで、その中でそういう方たちとお話しながら、あるいはお話しというより意見を出しながら、ただ区長に意見具申することなのだという事だけは、はっきりさせていただきたいと思っています。そういう面で、意見具申することは、最後に「処理」ということに当たるかなと思っています。

それから、私どもがいつ見られるかについては、今月末にはホームページのほうで見られるようにはしていきたいと考えております。

委 員

いまの村上委員のことと関連するのですが、実は今日、私ども議員が議案をいただいたのです。これはあくまで提言で、一般の人も含めて提言で、それを受けて区が条例を作って、今日提案したので、私は都計審の委員の皆さんには差し上げていいと思うのです。やはり若干ニュアンスが違った形で、区がプロデュースして出してきたわけなので、もう我々議員に配られたので、その辺りはお見せしてもいいの

ではないかと思うので、それだけ申し上げます。そのほうが正確に伝わると思うのです。

会 長 それは支障があるかどうか、よくご検討ください。ほかになければ、この報告事項については終わりにしたいと思います。その他は何かありますか。

都市計画課長 次回の日程につきまして、ご案内したいと思います。次回、第 120 回の審議会の開催につきましては、12 月 16 日（月）午後 2 時からを予定しております。よろしく申し上げます。

会 長 長時間にわたってご熱心にご検討いただきまして、ありがとうございました。これをもちまして、第 119 回杉並区都市計画審議会を閉じることいたします。