

## 都市計画の案に対するご意見と区の方考え方

### 1. 縦覧（都市計画法第17条）

- 期 間：令和元年12月3日（火）～12月17日（火）
- 場 所：都市整備部管理課
- 縦覧者：3名

### 2. 意見書提出（都市計画法第17条）

- 期 間：令和元年12月3日（火）～12月17日（火）
- 対 象：住民及び利害関係を有する方
- 方 法：持参又は郵送
- 意見書の提出：31名

議案名	件数
議案1 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の決定（杉並区決定）	22件
議案2 高度地区の変更（杉並区決定）	11件
議案3 防火地域及び準防火地域の変更（杉並区決定）	9件
議案4 用途地域の変更（東京都決定）（参考意見）	8件
その他都市計画全般に関する意見（参考意見）	8件

※地区計画に対する意見の中で、複数の議案に共通の記述があるご意見は、それぞれの議案に件数として計上しています。

- 意見書の要旨と区の見解

#### 【議案1 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の決定】

	意見書の要旨	区の方考え方
	(1) 総論	
1	地域の防災性能を高めて、災害の時に備えられるように街区を作ると理解しているので、早く実現に向けて頑張してほしい。	阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりについては、杉並区都市計画マスタープランや本年3月に策定した「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」（以下、「まちづくり計画」）に基づき、地区計画制度の活用とともに、個

2	<p>この計画は、まちづくりや景観をどうするかという幅広い検討が無いまま、A街区の高さ制限や容積率が大幅に緩和され、換地、民有化、ビル建設という方針が出来上がった。これは地権者の意向であることは疑いない。そのため小学校を手放し、周辺の住民や商店街に不安を与え、景観も破壊しており、一体誰のためのまちづくりなのか。</p>	<p>人共同施行の土地区画整理事業等との連携を図りながら、「安全・安心」「みどり」「にぎわい」といったまちづくり計画に定めるまちの将来像の実現に向け、着実に取り組みを進めてまいります。</p> <p>総合病院や小学校の土地利用転換を契機として、区が地権者の一人として参画する土地区画整理事業を施行することにより、区、民間地権者、病院が、それぞれ用地を提供し、道路の拡幅整備等を実現することで、地域に貢献(防災性や安全性の向上)するとともに、区が所有している杉一小用地を、病院跡地等用地と杉一小跡地用地の一部に再配置することで、土地の利用増進(小学校の将来に向けた教育環境の向上、新たなオープンスペースの創出による地域の防災性の向上)を図ることができます。</p>
3	<p>まちづくりのキーワードとして、にぎわい、回遊性が無批判に掲げられるが、そもそも杉並のような住宅地がベースとなり、地元密着の商店街が展開している地域に過度なにぎわいが必要なのか。ビルの立ち並ぶ街への転換は「まちこわし」でしかない。</p>	<p>区としては、こうした土地区画整理事業の施行を前提に、教育環境の向上を第一に、震災時に甚大な被害が想定されるこの地域の防災性向上という喫緊の課題に対応するとともに、病院移転用地であるいわゆる「けやき屋敷」のみどりをできるだけ保全することやにぎわい創出などの総合的・一体的なまちづくりに取り組んでまいります。</p>
4	<p>地区計画には住民(区民)の同意がない限り成立しないはずである。毎年のように自然災害で多くの人々が被災している中、なぜ杉並区は時代に逆行するような計画を実行しようとするのか。</p>	
5	<p>個人施行の事業とはいえ、学校、病院や屋敷林はいずれも公共の財産であり、売買する時は区民に相談してほしい。区議会に何も諮ることなく、個人財産だから、勝手に処分するというのは、社会をともに支える社会道徳に反する。</p> <p>【同様のご意見2件】</p>	
6	<p>「開発こそ未来だ」という時代は終わりにしたい。杉並区の持つ歴史的価値を財産にして、これ以上の開発はしないで暖かいまちの姿を残してほしい。</p>	
7	<p>計画評価の多くの重要ファクターが不明のため、計画は中止すべきである。</p>	
8	<p>けやき屋敷を中心にして、それを活かしたまちづくりを構想すべきである。けやき屋敷には絶滅危惧種の鳥類も営巣しており、これらを保全することを第一義的に考えた上で、本地区の</p>	<p>阿佐ヶ谷駅等周辺のまちづくりについては、平成29年に策定した「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」において、概ね20年後の将来を見据え、安全・安心やにぎわい、みどり等総合的な視点から、まちづくりの将</p>

	<p>まちづくりを検討すべきである。そのような地区計画こそ、他の駅前とは異なる阿佐谷らしいユニークなまちづくりとなる。総合病院は現在の場所での建替えが技術的に十分可能であるとする。</p> <p>なお、地区計画を撤回すべきと思っているので、高度地区及び防火地域・準防火地域についても撤回すべきである。</p>	<p>来像や、その実現に向けた分野別の方針等を定めています。</p> <p>まちづくりの実現は、地域住民をはじめとする多くの関係者の方々のご協力を実現できるものと考えており、今後も、まちづくり方針を地域の方々などと共有し、ご意見を伺いながら、北東地区をはじめ阿佐ヶ谷の魅力を高めるまちづくりを進めてまいります。</p>
9	<p>本計画は住民自治、住民参加の民主主義原則に反するものであり、すべての意思決定を住民=主権者を無視して両当事者だけで密かに、住民には隠ぺいし、区議会にも諮らず決定し、進行させていることには、区行政の私物化に他ならない。</p> <p><b>【同様のご意見1件】</b></p>	<p>「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」の策定にあたっては、その柱となる地区計画の策定により、新たな建築物に制限を課すことを念頭に、北東地区の土地所有者の方など利害関係を有する方を対象に、平成29年11月から意見交換会やオープンハウス等(13回)を開催し、ご意見を伺ってまいりました。</p>
10	<p>この計画は、阿佐谷の駅前が大きく変わるものであるにも拘わらず、住民への情報提供と住民を交えた話し合いの場があまりに少ないので、多くの住民が参加できる場を設定し、一部住民のみならず多くの周辺住民に周知してほしい。</p>	<p>その上で、まちづくり計画案について、北東地区内へのまちづくりだよりの各戸配布等に加えて、区のホームページによる周知を図り、広く皆様からのご意見を伺った上で、まちづくり計画として策定したところです。</p>
11	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画等の都市計画が杉並区長、樺興産株式会社、社会医療法人河北医療財団の3者による個人共同施行として、杉並区議会で議論もないまま、拙速に、且つ強引に進められている。委員会では報告事項の扱いである。</p>	<p>また、地区計画については、その素案から案と続く一連の過程において、それぞれの内容や策定手続き等の情報提供や、都市計画法やまちづくり条例に基づく説明会の開催等を通じ、地域住民等のご意見を伺いながら、検討を進めてまいりました。その上で、今般の地区計画(案)等についても、公告・縦覧や意見提出等の手続きにより、ご意見を伺いながら進めてきたところです。</p>
12	<p>「阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画案」は、杉一小、児童館等の区財産にかかわる問題であるにもかかわらず、区民に対する説明は不十分であり、区が公表しない資料は多数ある。</p>	
13	<p>区は区民への周知を限定し、説明会でアリバイ的に開催して強引に進めている。区民の意見に耳を傾け共に創っていこうという「住民自治」の基本を踏みにじる計画である。従って、計画をいったん白紙に戻すことよう要請する。地区計画に反対のため、高度</p>	

	地区及び防火地域・準防火地域についても反対である。	
(2) 安心・安全		
14	道路は広いに越したことはないが、なまじ広くすることにより地区のコミュニティがくずれてしまう。防災に役立つ道路幅は16m位必要である。今回の計画は河北病院の救急車だけのものにしかみえない。	東京都の「防災都市づくり推進計画」では、中杉通りが主要延焼遮断帯に、杉一馬橋公園通りは、防災上重要な道路にそれぞれ位置付けられております。区としてもこうした状況を踏まえ、中杉通りから一時避難地である馬橋公園に至る杉一馬橋公園通りは、地域の防災性・安全性の向上のため拡幅整備の必要性が高い優先整備路線として位置付けています。 まずは、区の道路事業等により、地区計画で定める2.5mの歩道状空地を含め、11.5mの幅で、現在の総合病院敷地の北側まで整備を行います。これにより、北東地区周辺の消防活動が困難である区域が一定程度解消されることから、震災時に甚大な被害が想定される周辺地域の防災性・安全性の向上が図られるものと考えております。北東地区から先(馬橋公園まで)の区間の整備については、現在、検討中であり、詳細なスケジュールは決まっておりません。 今後、事業を進める際には、事前に地域の皆様にお知らせするとともに、ご意見等を伺いながら進めてまいります。
15	区は発災時の消火活動範囲の向上といているが、避難路としての体制が整っている中杉通りから最も遠い場所に学校が移転するだけでなく、一時避難場所としての馬橋公園まで続くこの道の全区画の拡幅はその見通しもない。それなのにこれを「防災都市づくり推進計画(改定)H28.3東京都」において整備地区に指定され防災性・安全性の向上ができる計画となっていると言っているが、この内容では指定された課題の解決に成りうる計画ではない。	
16	地震等で火災が起きて仮に火がけやき屋敷に来たとしても、現在の森があれば延焼はそこで止めることができるのではないかと。	樹木の延焼防止効果については、明確な基準が無いとため、その効果を判断することは出来ませんが、阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取組は、道路基盤の整備による周辺の消防活動の円滑化や小学校の移転改築を契機とした新たなオープンスペースの確保等により、震災時に甚大な被害が想定されるこの地域の防災性向上という喫緊の課題に対応するものです。
17	木密地域にこそ、公園の必要性が高いが拒否され続けているのは非常に残念である。「現地での小学校建て替え計画」時には、屋敷林が公園の役割を担ってくれるという持ち主の気持ちをいただき、中杉通り沿いの小学校であれば、隣地の屋敷林は火災発生時も避難の時間を生んでくれる広場機能があるとして計画が進んでいた。ところが今回の計画は、その屋敷林を無くしてしまう。	このため、震災時の安全性の向上や人の動きに対応するよう、個人共同施行の土地区画整理事業等による杉一馬橋公園通りの拡幅・相互交通化と周辺区道等の拡幅・付替えを行うことにより、災害時の一時避難地である馬橋公園方面へのアクセス向上や避難路の確保、周辺地域の消防活動の円滑化を図ってまいります。

18	<p>道路の基盤整備だけでは、防災の決め手にはならない。安全・安心のまちづくりは地域のコミュニティ力にかかっている。それを促していくような行政のあり方こそが今一番求められている。住民の側からも防災に強いまちづくりへの提案・工夫が出されるような自治のあり方こそが本当の防災力に繋がっていく。</p>	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取組は、道路基盤の整備による周辺の消防活動の円滑化や小学校の移転改築を契機とした新たなオープンスペースの確保等により、震災時に甚大な被害が想定されるこの地域の防災性向上という喫緊の課題に対応するものです。</p> <p>このため、震災時の安全性の向上や人の動きに対応するよう、個人共同施行の土地区画整理事業等による杉一馬橋公園通りの拡幅・相互通行化と周辺区道等の拡幅・付替えを行うことにより、災害時の一時避難地である馬橋公園へのアクセス向上や避難路の確保、周辺地域の消防活動の円滑化を図ってまいります。ご意見のとおり、防災まちづくりはハード面だけではなく、ソフト面からの取組みも重要と考えており、まちづくり活動の助成制度の活用等により、地域の自主的な活動を支援してまいります。</p>
19	<p>杉並第一小学校を総合病院跡地に移転されることに反対である。病院敷地が土壌汚染されていないということは考えられず、まず土壌汚染検査をしてから移転問題を考えるべきである。</p>	<p>学校整備にあたっては、ハザードマップの浸水想定や土地の地盤高さを考慮した設計を行うとともに、雨水を浸透・貯留する施設を整備します。</p> <p>加えて、東京都下水道局では、桃園川流域の水害を軽減するために、第二桃園川幹線の整備による雨水貯留の取組みを進めており、小学校の移転改築時には、浸水被害に対する安全度の向上につながるものと考えています。</p>
20	<p>ハザードマップにあるように、総合病院跡地は低湿地であり、学校用地や災害時の避難場所として不適當である。</p> <p><b>【同様のご意見 2 件】</b></p>	<p>地盤については、事前の調査を踏まえ、大規模な建物を建てる場合は、支持層までしっかり杭を打ち、構造上の安全を確保します。</p>
21	<p>杉一小という避難場所が軟弱地では困る。区は子供や区民の生命を守るといふ精神が無いのか。</p>	<p>また、杉並第一小学校の移転用地である総合病院跡地の土壌汚染対策については重要な課題と認識しています。平成 30 年 11 月に区・地権者・病院運営法人の 3 者で締結しました「阿佐ヶ谷駅北東地区における個人共同施行土地区画整理事業の実施に関する基本協定書」においても、総合病院跡地については、周辺の住環境や小学校用地に利用することに十分配慮し、病院運営法人が、土壌汚染対策法等の法令に基づき、全て自己の負担で必要な調査や対策を実施する</p>
22	<p>小学校を病院跡地に移設して、土壌汚染の確認も適当に済ませようとするのは、子供の健康を蔑ろにしている。土壌が汚染されていないことを、病院に丸投げしないで、区が責任を持って確認すること。</p>	<p>また、杉並第一小学校の移転用地である総合病院跡地の土壌汚染対策については重要な課題と認識しています。平成 30 年 11 月に区・地権者・病院運営法人の 3 者で締結しました「阿佐ヶ谷駅北東地区における個人共同施行土地区画整理事業の実施に関する基本協定書」においても、総合病院跡地については、周辺の住環境や小学校用地に利用することに十分配慮し、病院運営法人が、土壌汚染対策法等の法令に基づき、全て自己の負担で必要な調査や対策を実施する</p>
23	<p>杉一小学校は現在の場所で建て直してもらいたい。ここは高台であり、子ども達も通いやすい場所である。総合病院跡地への移転は絶対に止めてほしい。病院跡地は土壌汚染がある可</p>	<p>また、杉並第一小学校の移転用地である総合病院跡地の土壌汚染対策については重要な課題と認識しています。平成 30 年 11 月に区・地権者・病院運営法人の 3 者で締結しました「阿佐ヶ谷駅北東地区における個人共同施行土地区画整理事業の実施に関する基本協定書」においても、総合病院跡地については、周辺の住環境や小学校用地に利用することに十分配慮し、病院運営法人が、土壌汚染対策法等の法令に基づき、全て自己の負担で必要な調査や対策を実施する</p>

	<p>能性が高く、また完全除去は不可能だ。杉並第一小学校は災害避難場所でもあるが、病院跡地は区のハザードマップでは浸水区域である。</p> <p>【同様のご意見 2 件】</p>	<p>ものとしています。</p> <p>今後、調査や対策などについて、その進捗に合わせ適時・適切に確認してまいります。</p>
24	<p>河北総合病院は約 90 年前に開業し、土壌汚染が懸念されるが、情報開示請求で杉並区も、河北病院も、土壌汚染の調査計画がないことがはっきりした。河北総合病院の現状を踏まえ、土壌汚染対策ができるのか。</p>	
25	<p>移転先の杉一小学校（河北病院跡地に建設）は避難場所には不適切。</p> <p>河北総合病院の跡地は区のハザードマップによれば 2m 浸水するという地域である。ここは土地が低く、軟弱地盤なので、災害時はとても不安である。この地域の方で、実際に大雨で住居が浸水した経験がある方がいるので、不適切と実感している。</p>	
26	<p>教育施設地区は「将来に向けた教育環境の向上」としているが、区の一方向的な計画方針の押しつけである。（移転先の河北病院跡地の土壌汚染対策について、区民が納得できるような説明をしているか。また、その土地は小学校建設にふさわしい土地であるか。）</p>	
27	<p>河北総合病院跡地は小学校の移転先として不適格である。</p>	
28	<p>移転先は杉並第一小学校学区のはずれとなり、通学距離がかなり遠くなる子どもが出る。低学年の場合には危険である。</p>	<p>通学路である杉一馬橋公園通りには両側に歩道を設けるなど、通学路の安全対策を講じてまいります。なお、杉一小の移転に伴い、約 200m 程度通学距離が伸びる児童がありますが、時間としては児童の足でも 5 分以内に収まるものと考えています。</p>
29	<p>杉並第一小学校学区は、中杉通り西側にも広がっており通学距離が長くなるが、区の回答は大したことは無いというものであったが、低学年や障害のある児童、見守りに神経を使っている保護者や近隣の方にも 200m の負担増は大きいのではないか。</p>	
<p>(3) みどりの保全・創出</p>		
30	<p>現在 7~8 割と言われているけやき屋敷の緑被率を 25% まで伐採すると</p>	<p>けやき屋敷は「地域のシンボル」として、所有者のご努力とご負担により維持されて</p>

	<p>ともに、その25%についても今の植生では無く、みどりの創出として、植え込みや屋上緑化、壁面緑化を含むものである。区の解釈では、何であれ植物を置いておけば良いというものである。</p> <p><b>【同様のご意見1件】</b></p>	<p>きたものです。そして、平成29年6月に区・地権者・病院運営法人の3者で締結した「阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの推進に関する協定書」においても、「病院の移転改築に当たって、けやき屋敷のみどりや景観の保全に配慮する」旨の方針を明確に位置付けています。</p>
31	<p>けやき屋敷の緑をできるだけ残し、かつ人が踏み荒らされないよう柵で囲うこと。</p>	<p>また、区としても、けやき屋敷の屋敷林は私有地のみどりとしての性格を踏まえつつ、その保全は重要な課題と考えており、今回の地区計画案において、地区施設の緑地や都市緑地法に定める条例の上限である緑化率25%の設定等により、将来にわたって可能な限り保全し、周辺環境との調和等を図るとともに、地域住民等にとって親しまれるみどりとして地域への開放を検討してまいります。</p>
32	<p>商業施設ありきで事を進め大切な阿佐ヶ谷の宝である森をなくし、区民の安全さえ守ってくれない計画は許せません。</p>	<p>なお、みどりの保全等の具体的な内容については、今後、病院計画の具体化の検討を進める過程において、地権者・病院運営法人と十分調整を行ってまいります。</p>
33	<p>けやき屋敷の西側一角を伐採しない「予定」というが、森は連鎖しており、生態系としても一体である。ごく一部の樹木を残しても、歴史も景観も守ることにはならない。この計画にはアセスメントが不在であり、専門家、地元の見解を取り入れるべきである。</p>	
34	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区の貴重な屋敷林の緑が大幅になくなる。杉並区内でも阿佐ヶ谷地区は非常に緑の少ない地域で、これ以上、この地域からは緑が無くなることを心配している住民は沢山いる。阿佐ヶ谷駅北東地区の貴重な屋敷林の緑は杉並区の歴史的遺産でもあり、未来に残すべき大切な財産である。</p> <p><b>【同様のご意見1件】</b></p>	
35	<p>けやき屋敷の生物を少しでも保全すること。そのためには敷地内に公園のような立入禁止の踏み固められない場所を残すこと。雨水浸透・貯留施設の設置より優先すること。高度と容積を緩和するのであるから、緑被率は30%超えにできるはずである。</p>	<p>土地区画整理事業の施行等に伴う、けやき屋敷における自然環境の保全については、「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく自然環境調査を行うとともに、今後専門家の指導・助言を踏まえ保全対策を検討し東京都と協議を進めてまいります。なお、雨水浸透・貯留施設の設置については、都条例に基づく協議が完了した後、各施設建設の際に実施いたします。</p> <p>また、地区計画案に定める緑化率については、当該屋敷林が地権者の方のご努力とご負担により維持されてきたという私有地内の緑という性格も踏まえつつ、可能な限</p>

		り保全を図るため、地権者等と協議を行い、都市緑地法に定める地区計画等緑化率条例の上限である25%に設定したものです。
36	所有者がけやき屋敷を手放したいのであれば、これまで守ってきた感謝を込めて、区が相当な高価で買い取り、屋敷林公園として文化的遺産にすることも一案である。	地権者の方のお考えもあり、けやき屋敷を区が買い取ることはありませんが、現在検討を進めている地区計画(案)において、けやき屋敷の西側の樹林の一部は緑地として保全することとしております。
37	けやき屋敷の森を区が買いとるか借りるかして森の公園にし、普段は憩いの場、子供達の育成の場、人々の交流の場、有事の際には一時的な避難場所としての公園にしてほしい。 【同様のご意見2件】	今後、地権者の方等との協議となりますが、保全する緑地の一部については一般に公開することも検討してまいります。
38	けやき屋敷の樹林を伐採し、病院を建設することは、地域全体の資産である緑地を失うことであり認められない。杉並区の緑地保全方針や東京都の緑確保の方針にも反する。	けやき屋敷のみどりは、私有地のみどりであり、これまで地権者の方の長年のご努力とご負担により維持されてきたものです。今回のまちづくりは、地権者の方が、地域医療拠点である総合病院を所有地に移転させることをご決断されたことを契機としたものですが、同時に、3者の協定を踏まえ、駅近くの貴重なみどりをできる限り残したいという考えをお持ちであり、これは地権者の方も参加する区画整理事業の事業計画においても、同様の方針が示されています。
39	総合病院がけやき屋敷に移転することに反対である。駅近くに鬱蒼とする屋敷林が存在することは、阿佐谷周辺の人達にとって貴重であり、杉並区の財産であるが、新たに植える屋上緑化や壁面緑化も入る緑化率25%では鬱蒼とする屋敷林を残すことはできない。	区としても、地区計画制度の活用により、けやき屋敷西側の、武蔵野の典型的な屋敷林である櫟、シラカシの列植等の保全を目的に、その位置を地区施設の「緑地」として定めるなど、みどりの保全・創出に努める考えであり、区が定めた緑地保全方針等の考え方にも添うものと考えております。
40	医療施設地区の建築物の緑化率の最低限度は、都市緑地法に定める最高限度の制限の25%になっているが、枠外に、可能な限りの緑の保全をするため調整すると但し書きがある。関係者のみではなく、環境と防災の専門家を交えた場で調整してほしい。	保全する樹木や新たに創出するみどりの位置等については、今後病院計画の具体化を図る中で、病院運営法人・地権者との協議を行ってまいります。 専門家の関与や住民参加による維持管理についてのご意見は、土地区画整理事業の施行者等にお伝えします。
41	医療地区の緑が減ることが予想されるので、その分は、中杉通り沿道地区の緑化率を上げてほしい。	地区計画に定める建築物の緑化率の最低限度については、都市計画運用指針において、用途地域等による建蔽率の規定などを踏まえ、過度な規制とならないよう定める

		<p>こととされています。</p> <p>小学校跡地を含む中杉通り沿道地区については、都市計画で指定された建蔽率が80%であることから、運用指針を踏まえ、緑化率の制限を10%と設定したものであり、妥当なものと考えております。</p>
(4) にぎわいの創出		
42	<p>商店街地区は「歩いて楽しい中層の商業市街地を形成」とあるが、歩いて楽しいと感じるのは区民であって、とらえ方は区民一人一人の感性である。区が押し付けるものではない。この計画は区民の意見を十分に聞かず、区の一方向的な計画方針の押しつけである。</p>	<p>地区計画原案の目標のひとつである「にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまち」は、まちづくり方針やまちづくり計画等を踏まえた記述です。</p> <p>地区計画制度の活用により、建替え等の際に建物の壁面後退などのまちづくりのルールを定め、魅力的な街並みの形成や歩行空間の改善等を図ることで、来訪者だけではなく、地域の方々にとっても安全で快適な歩行空間の創出につなげてまいります。</p>
43	<p>杉並第一小学校を移転することによる用途地域変更で、商業地域が拡大され、その結果、中杉通り沿道地区の高さが最大60mに拡大される。これにより大型ビル建設が可能になることで、街並みを壊し、中小小売店の営業を脅かし、新たな風害をもたらす。</p>	<p>小学校跡地の活用については、施設の建設が令和11年度(2029年度)以降になることを想定しているため、建物の高さを含めて、どのような施設とするのか、具体的な整備方針は未定です。今後、他の地権者や地域の皆さん等のご意見を十分に伺いながら、産業の振興や駅周辺の商店街の活性化にもつながるような、まちのにぎわい創出に資する施設整備を検討してまいります。</p>
44	<p>小学校跡地の高度制限60mと容積率500%は高すぎる。将来的にデベロッパーに喰われるリスクを考えるべきである。</p>	<p>また、現在、杉一小跡地に建物の高さの上限を定める制限はなく、地区計画により新たに「制限」を設けることとしており、予定する制限は、原則40mとし、オープンスペースの確保等を行うことで最大で60mを上限とするものです。</p>
45	<p>阿佐ヶ谷の駅前に大きな商業ビルを作れば、小さな商店が立ち並んでいる阿佐ヶ谷の商店街は全滅してしまう。</p>	<p>ただし、実際にその高さの建物を建てることを決める、又は建てなければならないというものではありません。</p>
46	<p>駅前の大型高層商業施設ビルの建築は貴重な区有地を民間に渡し、街並みを破壊し、小売店の営業を脅かすもので認められない。</p>	<p>なお、杉一馬橋公園北側街区の日影規制は現状と変わらないことから、同街区の日影規制を考慮した計画が必要であると考えております。</p>
47	<p>「中杉通り沿道地区」は、高さ制限60mもの建物を建設し、将来的にマンションとして多くの住民が住むことになる可能性が極めて高いと考えられる。</p> <p>この地域は東京都の地震に関する地域危険度測定調査できわめて危険といわれている地域であり、都市計画を行うに当たっては、危険地域人口を</p>	

	抑制するような都市計画とすることあり、それに反することになる。 また高層化は、周囲の一種専用住宅地区の日当たりを悪くし、隣接する幼稚園園庭の環境悪化も懸念される。	
48	何故、高層ビルを建てる必要があるのか。ビル風によって足腰の弱った高齢者や幼児児童に危険を及ぼす他、景観が悪くなり住宅地域である阿佐谷の町にそぐわない。 【同様のご意見1件】	
(5) 地区整備計画		
49	1棟当たり平均宅地面積が約100㎡以下の狭小建築物が密集している地域で大規模火災になる可能性が高いことがわかっている。(独立行政法人建築研究所調査 出典：防災街区整備地区計画作成技術指針)にも関わらず、土地の分割が最低60㎡としている計画になっているのは防災性の向上に適っていない。	敷地面積の最低限度については、良好な市街地環境の維持・形成を図るため、近隣における用途地域に指定された制限内容や商店街地区の現状の敷地面積を踏まえ設定したものです。
50	「性風俗関連特殊営業」を制限するとしているが、病院、小学校に隣接する地区でありながら、風俗営業については規制を緩和する計画は、地域福祉や緑の保全の軽視が見て取れる。	地区計画案では、商店街等のまちの活性化の観点から、北東地区全体で「性風俗関連特殊営業」に限定して制限を行っております。 なお、風俗営業の施設については、風営法等の関係法令により小学校や病院の周辺にはその立地が制限されます。
51	教育施設地区の10号壁面の道路境界線からの距離は1mでは狭すぎる。	地区計画案において、10号壁面の沿道には、小規模な店舗等も立地していることから壁面後退の距離を1mに定めるとともに、小学校敷地を想定して1,000㎡以上の敷地については後退距離を2.5m以上としています。
52	パーラー、家電量販店等の商業施設内部からの音の規制が必要である。	地区計画において定めることができる制限は、都市計画法に列挙されており、施設内部からの音を制限することはできませんが、本地区計画では、屋外広告物等について、スピーカー等は設置してはならないとしています。
53	建築物の外壁、屋根、広告物等の色彩についてはチャート(具体的な色見本)が必要である。具体化されないと行政指導が難しい。	地区計画における形態及び意匠の制限については、杉並区景観計画における、一定規模以上の建築物に対す事前協議や景観計画の届出等の運用とも連携し、その色彩基準

		等の運用を通じて北東地区に相応しい景観づくりを進めてまいります。
(6) 意見書提出		
54	なぜメールやFAXで意見書提出ができないのか。2週間という応募期間も短すぎる。障害のある方やお年寄りには今の応募形式では応募しにくい。改善を要望する。	区が決定するすべての都市計画案の意見書については、自己の権利関係など詳細な個人情報に言及するケースも想定されることから、より確実な到達手段である郵送・持参に限定したものです。
55	意見書の提出方法が非常に難しい。縦覧の資料が多く読みこなすのが至難の業である。簡単な方法やネットでの提出を考えてほしい。	メールなど他の方法を用いた意見の提出については、現在区としても、他自治体の事例も踏まえ、対応を検討しています。
56	意見募集の方法であるが、その期間はあまりに短い。意見募集や説明会の告知も不十分である。また、意見募集について、メールやWebフォームでの提出を認めていない。この募集方法は排他的であり、バリアフリーではない。	なお、都市計画法第17条では、都市計画の案に対する意見書の提出期間を縦覧開始の日からその満了の日までの2週間とされています。
57	意見書のスケジュールがタイトすぎる。区民は素人で勉強する時間が必要である。区は土日休みで聞けず、個人的な用向きもある。郵便は働き方改革があり、時間がかかり、確実性もない。また、都まで持参するのも、老人や障害者などには難儀である。	
58	本意見募集は阿佐ヶ谷駅北東地区の広域的まちづくりを対象としたものであり、4つの都市計画案ごとに考えるのではなく、街全体・生活圏として捉えるべき事案であり、区としても区民から広く意見を募ると言う趣旨なら、総合的な観点からの意見として受け入れるべきである。	今回お示した4つの都市計画案はそれぞれ目的を異にするものであることから、案件ごとに意見書をお受けしたものです。ご意見の総合的なまちづくりの視点は重要と考えており、地区計画の目標においても、その旨を盛り込んでいます。
59	区は資料を公表しないばかりか、説明会等のお知らせも、区民の一部にしか、知らせていない状態である。阿佐ヶ谷駅周辺の住民のみに説明会のお知らせを配る、点字訳、音訳等を一切行わず、体の不自由な人に対する配慮が一切ない。 【同様のご意見2件】	お体の不自由な方への意見書の提出に関するお問い合わせについてですが、視覚障がい者の方の場合では、区公式ホームページで、広報紙の内容を音声でお聴きになれるサービスや点字広報紙の発行も併せて行っております。 また、区役所へのご持参が難しい場合は、郵送による提出もできますので、そのようにご案内しております。

		<p>なお、まちづくりのご案内などの点字紙等のご意見については、まちづくり施策に関する広報全般の課題であることから、ご意見を参考に、そのあり方を研究してまいります。</p>
<p>(7) 個人共同施行の土地区画整理事業等</p>		
60	<p>本計画で最も重大なことは、小学校用地をけやき屋敷の所有者に交換という形で譲った「換地」であり、その際、不動産鑑定の不実施や医療汚染の事前調査等を行わないことなどが、個人共同施行の名のもと、区有地を区長「個人」を主体として事業が進められていることである。</p> <p>しかし、「換地」は土地区画整理事業であり、地区計画には当たらないとして区民からの意見を拒んでいる。区民にとって大切な学校が不当に払い下げられているのに、区民が意見を出せないのは問題である。</p>	<p>「杉並第一小学校等施設整備等方針」の策定（平成29年5月）にあたり、地域住民や杉一小の保護者、関係団体等の意見交換や説明会の開催などを行うとともに、平成29年6月の区議会総務財政委員会に報告しております。</p> <p>同方針において、まちづくりの取組として、地区計画制度の活用と共に、土地区画整理事業を活用することとしていることを踏まえ、土地区画整理事業の調査や計画策定等に取り組みました。本年5月には、杉並区まちづくり条例に基づく土地利用構想の届出や説明会を行い、7月には、公聴会も開催されるなど、広く地域の皆さんのご意見を伺ったところです。</p>
61	<p>本件、阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の出発点である「阿佐ヶ谷駅北東地区における個人共同施行土地区画整理事業の実施に関する協定書」の締結が、住民無視と議会にもかけずに決められたことであり、到底認められない。</p>	<p>こうした取組を重ね、土地区画整理事業の施行認可を取得（本年8月）し、仮換地の指定に至ったものであり、小学校の移転などについて地域へのご説明を行いながら進めて来たものと認識しています。</p> <p>仮換地の同意については、杉並区議会第4回定例会に報告したところですが、国土交通省監修の評価基準案などに照らし、土地評価基準を策定しておりますが、その策定にあたっては、不動産鑑定士との専門的な知識や知見のある評価委員から適正かつ公平であるとの意見をいただいております。</p>
62	<p>「仮換地指定」まで、議会、区民に詳細を公表しないまま3者によって、拙速に、且つ、強引に進めている。区民に対し、十分な説明、情報公開も無く。既に、杉一小と河北病院の権利交換（仮換地）指定を区長は行うなど、この計画性の透明性が疑われる。</p> <p><b>【同様のご意見3件】</b></p>	<p>なお、仮換地指定通知等の資料は、法人又は個人に関する情報であって、指定された仮換地の位置などが記載されていることから、公開によって、当該法人に著しい不利益を及ぼす恐れがあり、また、特定の個人の財産が類推され個人の権利利益を害する恐れがあることから、区以外の施行者等の情報は公開しないとしたものです。</p>
63	<p>区民が再三情報公開を請求している土地交換評価金額については区民の財産にもかかわらず、個人のだからと応じない。常識では金額の判らない土地の取引、契約は成立しない。これも区長の責任において明らかにすべきである。</p>	
64	<p>一部の区民のみならず、区議会にも区民にも全く知らせず、個人共同施行</p>	

	<p>という手法で、誰も知らないうちに3者で協定書を作り、区議会の議題にもあげず、区長が決定し、誰も知らないうちに杉一小と河北病院の土地の権利交換を（土地区画整理事業の仮換地指定を）終わらせている。杉一小は区民の財産であり勝手に処分してしまったことは許されない。</p>	
65	<p>総合病院の建替え計画は、4～5年前から計画され病院内の掲示物にも書かれており、その段階から、土地権利交換の取引が進行していたものである。区や区議会が、当事者間で取引されていた事実を知らなかったと逃げることはできない。</p>	<p>ご指摘の数年前の病院建替え計画については把握しておりません。区では、平成28年8月に、総合病院の「けやき屋敷」への移転改築の意向が示されたことを受け、地域のまちづくりにとってどのような形が最善であるか、地域住民等との意見交換会や地域説明会等での意見等を踏まえ、将来を見据えて検討を重ね、全体最適・長期最適の観点から、平成29年5月、小学校の総合病院跡地への移転改築等の方針を「杉並第一小学校等施設整備等方針」として決定しました。</p> <p>この方針を踏まえ、平成29年6月、杉並区・地権者・病院運営法人の三者は「阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの推進に関する協定書」を締結し、阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの実現に向け、互いに協議の上、協力して取組みを進めることを確認し、これを踏まえ、個人共同施行の土地区画整理事業による敷地の整序や道路整備等の取組みを進めているものです。</p>
<p>(8) 杉並第一小学校移転等</p>		
66	<p>杉並第一小学校が5階建てで計画されているが、今後人口減少も想定される中、ビルのような校舎は一体どのような意図によるものなのか、施設統廃合の流れにより、学校以外の運用が企図されているのではないか。</p>	<p>「杉並第一小学校等施設整備等方針」では、杉並第一小学校を移転するとともに、阿佐谷児童館の学童クラブ並びに小学生の放課後等居場所事業を総合病院跡地で実施することとしており、現段階でその他施設の複合化の予定はありません。</p> <p>また、同方針で示している5階建てのプランは、学童クラブ等を含む杉一小を改築した場合のイメージを例として示したものであり、階数を含め確定したものではありません。</p> <p>なお、杉一小の移転改築に際しては、今後の児童数の推移などを踏まえ、施設規模等を含め、改めて検討してまいります。</p>

67	<p>今回の説明会でも教育委員会からの参加が無く、この計画はまったく杉並第一小学校に対して配慮を欠いている。</p>	<p>今回の説明会は、地区計画案等の説明会であり、説明内容は地区計画の案等に関するものことから、まちづくり担当部の部課長を中心に対応したものです。いただいたご意見は、教育委員会事務局にお伝えします。</p>
68	<p>小学校は学童が毎日通い、朝礼、体育の授業、運動会などの各催事、放課後の活動等に於いて、叫声、歓声などの騒音公害が発生する。そのような状況になると、近隣のアパート・マンションの住民は転出等を招き、空いたアパート・マンションの部屋にはどんな人が越してくるか分からない。小学校を移転すれば、近隣との紛争を招くばかりか、恒久的に学童の命を危機にさらすことになる。</p>	<p>北東地区まちづくりにおける施設整備等の一連の事業は長期間に及ぶものであることから、地域住民等への適切な情報提供等を行いながら、ご理解とご協力を得ながら進めてまいります。学校移転による周辺住民への影響については、校舎の外壁の後退、諸室の防音対策、敷地境界への樹木の植栽などの措置を含めて、状況によって様々な工夫を行うなど、周辺環境に配慮してまいります。</p>
69	<p>小学校の騒音（運動会など）も現在の場所なら気にならないが、病院跡地へ移転すれば近隣住宅、小学校の隣となる病院に入院する方々には騒音となる。そうなれば子ども達を校庭で遊ばせない、運動会は中止などの弊害も予測される。</p>	
70	<p>現小学校の校庭が狭いならば、敷地北側の民家三軒の土地を買えばかなり広がるはずである。又、校舎の設計次第で校庭を広くとることも容易である。何よりも学童に対する危険はまったく無く、伸び伸びと成長できる。</p>	<p>小学校の移転改築については、平成28年8月に、総合病院の「けやき屋敷」への移転改築の意向が区に示されたことを受け、将来にわたり望ましい教育環境を創造するという新たな可能性が生じたことに加え、病院や区立施設の建替え、それに伴う道路基盤整備や地域の防災性の向上などは、地域の将来を大きく左右することから、教育環境の向上を第一に考えつつ、地域のまちづくりにとってどのような形が最善であるか、地域住民等との意見交換会や地域説明会等での意見等を踏まえ、将来を見据えて検討を重ねました。</p>
71	<p>杉一小学校は現在の場所にプールや講堂（体育館）は本校舎内に設置すれば校庭は少し広がるはずである。</p>	<p>その結果、移転にあたって仮設校舎等が不要となるほか、より静かな環境で広い敷地面積を確保でき、地上校庭の整備が可能となるなど将来にわたる教育環境の向上や首都直下地震発生の切迫性を踏まえた地域の防災性の向上及び土地利用の見直しによるにぎわいの創出などを総合的に考慮し、</p>

	全体最適・長期最適の観点から、平成 29 年 5 月、小学校の総合病院跡地への移転改築等の方針を「杉並第一小学校等施設整備等方針」として決定したものです。
--	---

【議案 2 高度地区の変更（杉並区決定）】

	意見書の要旨	区の考え方
72	<p>現杉一小に、60mの高層ビルを作ることだが杉並区民は、これを望んでいるのか。これからの地球は、高層ビルは似合わない。温暖化対策をきちんとしなければならぬとき、大事なことは樹木を守ることである。</p>	<p>【No.43～48 でお答えした通り】</p>
73	<p>昔ながらの小さな店が軒を並べる阿佐谷の街が好きであり、阿佐谷 60mの高層ビルが建ち並ぶ中杉通りは親しめない。また、親しみやすい店が軒を連ねる新進会商店街通りの土地の高度利用や街並みの統一は不要であり、この街の良さを壊してしまう。</p> <p>日影規制の適用除外とあるが、住民の生活環境の悪化であり止めてほしい。防火地域及び準防火地域の変更案にも反対である。</p>	<p>【No.43～48 でお答えした通り】</p> <p>まちづくり計画においては、拠点づくりと回遊性向上を通じて、駅周辺にふさわしいにぎわい創出を図る観点から、学校、けやき屋敷、病院の 3 つの大規模敷地だけではなく、駅至近の商店街等を含む範囲で、まちづくりに取り組む方針としています。</p> <p>これを踏まえ、地区計画案においても、その目標として、にぎわいや利便性が高まり、来訪者が集うまちを掲げたものであり、地区計画制度を活用し、制限と緩和のバランスを取りつつ、建替えの際に建物の壁面後退等を誘導することにより、魅力的な街並み形成や歩行空間の改善を図るなど、歩行者等の安全性・快適性や買い物環境の向上等につなげてまいります。</p> <p>なお、小学校跡地については、どのような施設を建てるかは、現在未定です。杉一小跡地の活用にあたっては、今後、地域の方のご意見等を踏まえつつ、関係する地権者と協議しながら、産業の振興や駅周辺の商店街の活性化にもつながるような、まちのにぎわい創出に資する施設の整備を検討してまいります。</p> <p>また、現在、杉一小跡地に建物の高さの上限を定める制限がなく、地区計画により新たに「制限」を設けることとしており、予定する制限は、原則 40mとし、オープンスペースの確保等を行うことで最大で 60mを上限とするものです。ただし、実際にその高さ</p>

		の建物を建てることを決める、又は建てなければならぬというものではありません。
74	けやき屋敷の貴重な緑を区民のために残してほしい、区で買い上げてでも、公園にしてもらいたい。沿道緑化とは別の問題であり誤魔化さないでほしい。	【No.36～37 でお答えした通り】
75	高層ビルに反対である。お年寄りや子供にやさしい環境をお願いしたい。	【No.1～7 でお答えした通り】
76	杉並第一小学校を移転することによる用途地域変更で、商業地域が拡大され、その結果、中杉通り沿道地区の高さが最大60mに拡大される。これにより大型ビル建設が可能になることで、街並みを壊し、中小小売店の営業を脅かし、新たな風害をもたらす。	【No.43～48 でお答えした通り】
77	そもそも、本変更案は、区有地である小学校用地を安く民間に払い下げる開発計画であり、そこには住民自治、住民民主主義が存在しておらず、地方自治法や杉並区自治基本条例に反するものであり、法律違反が本質であり、到底認められません。	【No.1～7 でお答えした通り】
78	高度地区の変更で示されている内容は、現杉並第一小学校である区有地を民間に交換という形で譲り渡し、最高60mにも及ぶ高層ビル建設を可能にするものです。緑を破壊し街の景観を激変させる「街づくり」は民間の利益を優先する「街壊し」であり、時代に逆行するものです。	高度地区については、杉並区都市計画マスタープラン等を踏まえ、地域の防災性・安全性の向上やみどりの保全・創出等を図りつつ、土地の合理的利用や魅力的な街並みの誘導等の総合的・一体的なまちづくりを進めるため、阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画の策定と併せ、変更を行うこととしたものです。
79	地区計画案で中杉通り沿道地区、医療施設地区、商店街地区と地区ごとに高さを書いているが、これがこの再開発計画の一番の目的なのではないか。9m道路を作るなどして容積率を変更すると高いビルを建てる事ができる。そして建設業者に仕事が行く。阿佐ヶ谷駅前北地区に高いビルが建ち生活しにくい町になるのは絶対に許せない。	【No.43～48 でお答えした通り】
80	阿佐谷はとても優しい屋敷林のある町である。杉一小が地盤の悪い汚染	医療施設地区については、杉並区都市計画マスタープランを踏まえ、計画的な高度

<p>が心配な病院跡地へ移転する事。櫛屋敷の林のほとんどを伐採して河北病院が 40mの建物を建てること。杉一小に 60mの商業施設が建つ事に、反対する。櫛の林は区の公園のような所にして区民皆の憩いの場にしてほしい。</p>	<p>利用を図るとともに、地区計画制度等の活用により、けやき屋敷のみどりをできる限り保全しつつ、周辺環境との調和を図る観点から、高度地区の変更を行うものです。</p>
---	---

**【議案 3 防火地域及び準防火地域の変更（杉並区決定）】**

	意見書の要旨	区の考え方
81	<p>けやき屋敷の貴重な緑を区民のために残してほしい、区で買い上げてでも、公園にしてもらいたい。沿道緑化とは別の問題であり誤魔化さないでもらいたい。</p>	<p>【No.36～37 でお答えした通り】</p>
82	<p>高層ビルに反対である。お年寄りや子供にやさしい環境をお願いしたい。</p>	<p>【No.1～7 でお答えした通り】</p>
83	<p>今回の都市計画案が掲げる「災害に強い安全・安心なまち」から見ても、ハザードマップで示されている浸水地・軟弱地盤地への学校移転（避難所の設置予定地）。道路整備計画の杜撰さ（周辺住民への周知了解）が想定されていない。高層ビルは防火障壁にはならないという近年の常識の無視など、厳密に検討された計画とは考えられない。こうした区民の疑問にも答えられていない。</p>	
84	<p>神明宮の前を 9m道路にするということだが、それは消防車や救急車が入りやすくするということか。馬橋公園まで広い道路にするという最終計画だとしたら、そこに住む人々はどうなるのか。今あるもの今住んでいる人を大事にしてほしい。</p>	<p>【No.14～15 でお答えした通り】</p>

**【議案 4 用途地域の変更（東京都決定）（参考意見）】**

	意見書の要旨	区の考え方
85	<p>区民にとってメリットの無い計画をやめて貰いたい。 【同様のご意見 1 件】</p>	<p>【No.1～7 でお答えした通り】</p>

86	<p>けやき屋敷の森を抱えた静かな街としての阿佐谷を何としても維持してほしい、何本の木を残しているといった言い訳ではなく、百年の計を持って考えてほしい。</p> <p>【同様のご意見 2 件】</p>	【No.30～34 でお答えした通り】
87	<p>病院跡地の土壌汚染について、子供達のことを考えた切実な訴えについて、区は何一つ具体的な計画等を示し丸投げの状態である。計画は白紙に戻すべきである。</p> <p>【同様のご意見 1 件】</p>	【No.19～27 でお答えした通り】
88	<p>用途地域変更について配布された意見書の用紙は、都知事宛てでは無く区長宛てになっていた。これは区の参考資料にしようということなのか。</p>	<p>東京都が決定する用途地域の変更案について、区においても意見を受付けましたが、そのご意見は、東京都からの意見照会に対する区長意見を作成する際の参考資料にすることを目的としたものです。</p>

【その他都市計画全般に関する意見（参考意見）】

	意見書の要旨	区の見解
89	<p>用途地域の変更により、総合病院等が良い整備をすることで、地域の医療、教育はもちろん、病院関係者や来院者が更に増え、地域の経済が発展することを期待する。</p>	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりについては、杉並区都市計画マスタープランや本年 3 月に策定した「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」（以下、「まちづくり計画」）に基づき、地区計画制度の活用とともに、個人共同施行の土地区画整理事業等との連携を図りながら、「安全・安心」「みどり」「にぎわい」といったまちづくり計画に定めるまちの将来像の実現に向け、着実に取り組みを進めてまいります。</p>
90	<p>多少の土地を持っていた方は、売却したり、ビルなど建てたりしているのが現実である。大きな商業施設や、タワーマンションなどになってもおかしくない立地なのに、杉一小と病院の移転として換地されるとの事。地域住民として、ありがたく思う。</p>	<p>総合病院や小学校の土地利用転換を契機として、区が地権者の一人として参画する土地区画整理事業を施行することにより、区、民間地権者、病院が、それぞれ用地を提供し、道路の拡幅整備等を実現することで、地域に貢献（防災性や安全性の向上）するとともに、区が所有している杉一小用地を、病院跡地等用地と杉一小跡地用地の一部に再配置することで、土地の利用増進（小学校の将来に向けた教育環境の向上、新たなオープンスペースの創出による地域の防災性の向上）を図ることができます。</p>
91	<p>都市計画案によると、土地をお持ちの方や病院、区も参加して、それぞれが街づくりに協力する取り組みであると理解している。そのために用途地域を変更して建物を建てやすくしながらも、さらに良いまちを作っていくとするものであり、小学校跡地は、駅前であることを考えると敷地のすべてを商業地域にすることは理解できる。</p>	<p>総合病院や小学校の土地利用転換を契機として、区が地権者の一人として参画する土地区画整理事業を施行することにより、区、民間地権者、病院が、それぞれ用地を提供し、道路の拡幅整備等を実現することで、地域に貢献（防災性や安全性の向上）するとともに、区が所有している杉一小用地を、病院跡地等用地と杉一小跡地用地の一部に再配置することで、土地の利用増進（小学校の将来に向けた教育環境の向上、新たなオープンスペースの創出による地域の防災性の向上）を図ることができます。</p>

92	<p>歩道の拡幅や北側道路の相互通行の実現は防災性、住民の安全性、利便性が向上される。建物の高さ制限の緩和とともに、壁面後退や緑地率などが定められることは住民にとってもメリットが大きい。</p> <p>一方、地域では自然環境の保全や土壌汚染対策などを懸念する声もあるが、3者でしっかりと取り組んで欲しい。</p>	<p>区としては、こうした土地区画整理事業の施行を前提に、教育環境の向上を第一に、震災時に甚大な被害が想定されるこの地域の防災性向上という喫緊の課題に対応するとともに、病院移転用地であるいわゆる「けやき屋敷」のみどりをできるだけ保全することやにぎわい創出などの総合的・一体的なまちづくりに取り組むものです。</p>
93	<p>平成 28 年に、地元の阿佐ヶ谷駅北東地区を考える会が発行したニュースでは、まちづくりの地元提案として、地域の防災性の向上を第一の目標に考えており、北東地区が震災時等に、多くの方が逃げ込めるエリアとなり、さらに周辺の安全・安心に貢献するものになりたいと書かれている。この提案に共鳴するものであり、今回のまちづくりの取り組みは、こうした北東地区の方々の思いと軌を一つにするものと考えている。</p>	<p>阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの取組は、道路基盤の整備による周辺の消防活動の円滑化や小学校の移転改築を契機とした新たなオープンスペースの確保等により、震災時に甚大な被害が想定されるこの地域の防災性向上という喫緊の課題に対応するものです。</p> <p>このため、震災時の安全性の向上や人の動きに対応するよう、個人共同施行の土地区画整理事業等による杉一馬橋公園通りの拡幅・相互交通化と周辺区道等の拡幅・付替えを行うことにより、災害時の一時避難地である馬橋公園方面へのアクセス向上や避難路の確保、周辺地域の消防活動の円滑化を図ってまいります。</p>
94	<p>杉一馬橋公園通り沿いには道幅が狭く消防車が入れないエリアが多くあるため火災の延焼が広がる可能性が高い。また、河北総合病院には年間約 8,000 台もの救急車両が来るそうだが、その多くが狭い新進会商店街を通らなければならない現状は搬送される患者と歩行者双方にとって危険であり、改善すべき課題である。</p> <p>【同様のご意見 1 件】</p>	
95	<p>けやき屋敷は私有地なのでマンションなどにするのが簡単だと思うが、土地の所有者の方は地域の為に大きな決断をされたのだらうと思う。個人であれだけの木々を維持するのは大変であったと思う。新しい病院は緑の多い病院となって欲しい。緑について様々意見があるようだが良い街になるよう頑張っていて欲しい。</p>	<p>けやき屋敷は「地域のシンボル」として、所有者のご努力とご負担により維持されてきたものです。そして、平成 29 年 6 月に区・地権者・病院運営法人の 3 者で締結した「阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの推進に関する協定書」においても、「病院の移転改築に当たって、けやき屋敷のみどりや景観の保全に配慮する」旨の方針を明確に位置付けています。</p>
96	<p>病院が移転する敷地も、残す緑の位置を決めた上で、容積率を変更することで、地域にとって大切な総合病院の</p>	<p>また、区としても、けやき屋敷の屋敷林は私有地のみどりとしての性格を踏まえつつ、その保全は重要な課題と考えており、今</p>

	<p>改築につながると思う。地区計画のルールを定めることとあわせて効果が発揮できるものとする。</p> <p>けやき屋敷の緑は大変貴重なもので、是非残してほしいと思うが、これからの阿佐谷のまちの発展を計画的に進めることも必要である。</p> <p>【同様のご意見 1 件】</p>	<p>回の地区計画案において、地区施設の緑地や都市緑地法に定める条例の上限である緑化率 25% の設定等により、将来にわたって可能な限り保全し、周辺環境との調和等を図るとともに、地域住民等にとって親しまれるみどりとして地域への開放を検討してまいります。</p> <p>なお、みどりの保全等の具体的な内容については、今後、病院計画の具体化の検討を進める過程において、地権者・病院運営法人と十分調整を行ってまいります。</p>
97	<p>けやき屋敷に病院を建てることにより、病院をこれまで通り運営しながら新しい病棟を建築するので仮設病院の建築が不要となる。新しい病院が完成した後、病院跡地に小学校がくる。小学校も仮設校舎を必要とせずに新しい校舎を建築できる。これは教育や医療の空白期間がなくなり、且つ余計な費用も抑えられるので税金の無駄がない合理的で優れた方法だ。</p> <p>【同様のご意見 2 件】</p>	<p>小学校の移転改築については、平成 28 年 8 月に、総合病院の「けやき屋敷」への移転改築の意向が区に示されたことを受け、将来にわたり望ましい教育環境を創造するという新たな可能性が生じたことに加え、病院や区立施設の建替え、それに伴う道路基盤整備や地域の防災性の向上などは、地域の将来を大きく左右することから、教育環境の向上を第一に考えつつ、地域のまちづくりにとってどのような形が最善であるか、地域住民等との意見交換会や地域説明会等での意見等を踏まえ、将来を見据えて検討を重ねました。</p> <p>その結果、移転にあたって仮設校舎等が不要となるほか、より静かな環境で広い敷地面積を確保でき、地上校庭の整備が可能となるなど将来にわたる教育環境の向上や首都直下地震発生時の切迫性を踏まえた地域の防災性の向上及び土地利用の見直しによるにぎわいの創出などを総合的に考慮し、全体最適・長期最適の観点から、平成 29 年 5 月、小学校の総合病院跡地への移転改築等の方針を「杉並第一小学校等施設整備等方針」として決定したものです。</p>