

# 第 1 8 7 回

---

## 杉並区都市計画審議会議事録

---

平成 3 1 年(2019 年) 4 月 2 5 日(木)

		第187回杉並区都市計画審議会
日 時		平成31(2019)年4月25日(木)午前10時00分～午前11時30分
出席者	委 員	[学 識 経 験 者] 中井・村上・河島・関口・金子 [区 民] 堤・渡辺・木下・山田・寺島 [区 議 会 議 員] 上野・そね・岩田・北・金子 [関係行政機関] 竹内・北林
	説明員 (区)	[区 民 生 活 部] 産業振興センター事業担当課長 [都 市 整 備 部] 都市整備部長・まちづくり担当部長・土木担当部長・ 都市整備部管理課長・都市企画担当課長 住宅課長・建築課長 市街地整備課長・拠点整備担当課長・ 土木管理課長・鉄道立体担当課長 土木計画課長・用地調整担当副参事・ 特命事項担当副参事・狭あい道路整備課長・ みどり公園課長・特命事項担当副参事・みどり施策担当課長 杉並土木事務所長 [環 境 部] 環境部長・環境課長
傍聴	申 請	6名
	結 果	6名
配布資料		<p>&lt;郵送分&gt;</p> <p>◎配付資料一覧</p> <p>◎次第</p> <p>◎議案資料</p> <p><b>[報告事項]</b></p> <p><b>報告1 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の取り組み状況について</b></p> <p>・阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの取り組み状況について</p> <p>資料1 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画</p> <p>資料2 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画 (概要)</p> <p>資料3 意見交換会の実施状況等について</p> <p>資料4 (仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案)</p> <p>資料5 (仮称) 阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画 (素案) の概要</p> <p>参考資料 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりだよりNo.8</p> <p><b>報告2 西武鉄道新宿線(井荻駅～西武柳沢駅間)連続立体交差化について</b></p> <p><b>資料1 西武鉄道新宿線(井荻駅～西武柳沢駅間)連続立体交差化計画及び関連する道路計画について</b></p> <p>資料2 都市計画素案説明会主な質疑概要</p> <p>資料3 上井草駅周辺まちづくり計画 (中間のまとめ)</p>

## 第187回杉並区都市計画審議会

管理課長 皆さん、おはようございます。定刻になりましたので、審議会の開会をお願いいたします。

まず初めに、会議の成立についてご報告いたします。本日は大川委員、大原委員、それから浅井委員が所用のため欠席とのご連絡をいただいております。遅れてお見えになる方もいらっしゃると思いますが、都市計画審議会委員 21名のうち現在 17名の委員が出席されておりますので、第187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 それでは、ただいまから第187回杉並区都市計画審議会を開会いたします。審議に先立ちまして、事務局より報告等ございますのでお願いいたします。

管理課長 平成31年4月1日付人事異動により、新たに着任しました監事、説明員を都市整備部長より紹介させていただきます。

都市整備部長 初めに監事からの紹介ということで、私は都市整備部長になりました有坂幹朗でございます。よろしくお願いいたします。

続きまして土木担当部長、友金幸浩でございます。

土木担当部長 友金です。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 都市整備部管理課長、高山靖でございます。

管理課長 高山です。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 次に、説明員をご紹介します。防災課長、近藤高成でございます。

防災課長 近藤でございます。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 環境課長、小松由美子でございます。

環境課長 小松由美子です。どうぞよろしくお願いいたします。

都市整備部長 都市整備部参事事務取扱杉並土木事務所長、吉野稔でございます。

杉並土木事務所長 吉野です。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 市街地整備課長、花岡雅博でございます。

市街地整備課長 花岡です。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 拠点整備担当課長、清水泰弘でございます。

拠点整備担当課長 清水です。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 鉄道立体担当課長、安藤武彦でございます。

鉄道立体担当課長 安藤です。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 耐震・不燃化担当課長、伊藤克郎でございます。

都市整備部長 土木管理課長、土肥野幸利でございます。

土木管理課長 土肥野です。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 みどり公園課長、石森健でございます。

みどり公園課長 石森です。どうぞよろしくお願いいたします。

都市整備部長 みどり施策担当課長で、(仮称) 荻外荘公園整備担当課長を兼務します星野剛志でございます。

みどり施策担当課長 星野です。よろしくお願いいたします。

都市整備部長 以上でございます。よろしくお願いいたします。

では、あわせて一言だけご挨拶をさせていただきます。

日ごろから皆様には、私どものまちづくりの関係でお力を賜りまして、改めて感謝申し上げます。本当にありがとうございます。

私自身、この3月末まで保健福祉部での仕事でございましたので全く畑違いでございますけれども、このまちづくりについては私自身も今まで公園づくりで1年間だけ武蔵野市に派遣になっていた期間がございました。しかし、杉並区の都市整備部自体は初めてでございます。一生懸命努力してまいりたいと思います。

あわせてこのまちづくりにつきましては、建物は百年の計とよく申し上げますけれども、まちづくり自体はそれとは異なって、さらに長い年月の課題でございます。取り組むことによって発展する、あるいは取り組まなければ課題を1,000年にわたって残すこともあると思います。そういった意味で、この杉並区のまちを発展させるためにも、どうかお力添えを賜りたいと思います。よろしくお願いいたします。

私からは以上です。

管理課長 本日の署名委員のご指名をお願いします。

会長 それでは、本日の会議記録の署名委員としましては、岩田いくま委員を指名いたしますので、どうぞよろしくお願いいたします。

次は、傍聴の確認でございます。本日の傍聴はどのようになっておりますでしょうか。

管理課長 本日は6名の方が傍聴申請をされておまして、ただいま傍聴席についておられます。なお、録音・録画の申し出はございません。

会長 ありがとうございます。また傍聴者がいらっしゃいましたら、随時入室を許可するというようにさせていただきます。

それでは、事務局より議題の宣言をお願いいたします。

管理課長

本日の議題は、報告事項が2件でございます。

報告事項1件目が「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の取り組み状況について」。2件目が「西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差化について」でございます。資料はあらかじめお送りしてございますが、お手元にはございますか。

なお、本日追加の資料もお配りしておりますので、よろしくをお願いいたします。

会長

ありがとうございます。本日、議事は報告事項が2件でございます。

それでは順次進めてまいります。初めに「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの取り組み状況について」の報告でございますので、ご説明をお願いいたします。

特命事項担当副参事 それでは、私から報告事項1でございます阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの取り組み状況につきましてご報告いたします。

本年3月、阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画を策定いたしました。その上で、まちづくり計画の具体化を図るため、その柱である地区計画素案の報告とあわせて、今後の進め方についてご報告いたします。

まず、資料の確認でございます。頭紙の次に資料1といたしまして、まちづくり計画の本文、冊子がございます。

次に、資料2といたしましてまちづくり計画の概要ということで、1枚ものの資料がございます。

次に、資料3といたしまして意見募集の実施状況等でございます。

次に、地区計画素案でございます。

資料5といたしまして素案の概要でございます。

最後に、参考資料といたしまして、「まちづくりだより」のNo. 8を添付してございます。よろしいでしょうか。

なお、本日席上に資料を2枚お配りしています。1枚目の資料ですが、これは資料5の1ページ目についてを差し替えをお願いいたします。内容の修正・訂正はありませんが、本日説明を行う上でのコメントを追記したものでございます。

それから2枚目の資料は、地区計画制度についての補足の資料でございます。後ほど、この2枚の資料をあわせて使いますので、よろしくをお願いいたします。資料の確認でございますが、不足等よろしいでしょうか。

それでは頭紙に戻っていただきまして、まず「1 まちづくり計画の策定」についてご報告いたします。

まちづくり計画につきましては、昨年12月の第186回杉並区都市計画審議会におきまして中間まとめの段階でご報告いたしましたが、その後案を策定し、地域住民等のご意見を伺った上で策定をしたものでございます。

恐れ入りますが、以降の内容の説明につきましては資料2「まちづくり計画の概要」、A3の折り込んだ資料を使ってご説明したいと存じます。

まず、この資料の下段をごらんください。資料左側ですが、本計画の位置づけを記載してございます。その位置づけですが、本計画は杉並区都市計画マスタープランなどの上位方針に基づき策定するもので、その関係性を記したものでございます。

そしてその右側に、このまちづくり計画の構成を書いてございます。一番上ですが、当地区の喫緊の課題である地域の防災性や安全性の向上、あるいは緑や地域の活性化といった現状・課題を踏まえながらまちの将来像を定め、その上でテーマごとのまちづくりの方針や取り組みの方向性を定めています。

また「具体的な取組」として、地区計画制度などの都市計画の活用を明らかにしてございます。

次に「まちづくり計画の実現に向けて」ということで、北東地区のまちづくりを進める上で配慮する事項をまとめています。

テーマごとのまちづくりの方針につきましては、裏面に概要をまとめてございますので、ご覧いただければと存じます。「土地利用」「安全・安心」「みどり・景観」「にぎわい」という4つのテーマを掲げてございまして、それぞれ方針と取り組みの方向性を定めています。

これらの内容は先ほどご説明した上位の方針である都市計画マスタープランや阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の考え方を引き継ぎつつ、策定をしているものでございます。

その上で、4つのうち一番上の「土地利用」でご説明をしますと、北東地区の土地利用の現状はそれぞれ異なる部分がございますので、3つの大規模敷地を中心とした大規模敷地ゾーンと商店街ゾーンの2つに分けた上で、それぞれ地区計画制度の活用などの考え方、まちづくりの基本的な取り組みの方向性を明らかにしたものでございます。

以上、まちづくり計画の概要ですが、構成・内容の大枠につきましては、昨

年 12 月にご報告した中間まとめの段階と変わってございません。なお、まちづくり計画の全文につきましては、資料 1 に添付していますので、お目通しいただければと存じます。

恐れ入りますが頭紙にお戻りいただければと存じます。(3)「意見募集の実施状況等」でございます。

このまちづくり計画の策定に当たりましては、中間まとめから案と続く段階におきまして意見交換会などを開催するとともに、1月28日から2月28日まで地域住民等の意見募集を行いました。これらの概要につきましては、資料 2 にまとめていますのでお目通しいただければと存じますが、意見募集については 81 件、延べ 150 項目のご意見をいただきました。

また、意見募集でいただいたご意見の中で関心の高い項目につきましては参考資料として「まちづくりだより」No. 8にQ&A形式でまとめ、4月17日に北東地区など地域の各戸に配布していますので、お目通しいただければと存じます。

以上が、まちづくり計画の策定についてのご報告でございます。

次に、まちづくり計画の策定を踏まえた地区計画素案について。「2 地区計画素案の策定」でございます。

まず(1)といたしまして、「策定の目的」でございます。これはまちづくりの具体化を図るために、北東地区における地区計画制度の活用を考え方をまとめたものでございます。そして、本素案に基づきまして今後東京都や地権者の方との協議、あるいは地域説明会の開催などを行いながら、必要な修正を行った上で地区計画原案を策定してまいります。

(2)「地区計画の構成」以降につきましては、資料 5 「(素案) の概要」をご用意いただきまして、ご説明をしたいと存じます。

本日席上にお配りいたしました 1 ページ目の差しかえ版、それから「地区計画について」という資料をあわせてごらんいただきながらご説明したいと存じます。

まず素案の概要の説明に入る前に、地区計画制度につきまして簡単にご説明したいと存じます。お配りした資料の 2 枚目、「地区計画について (参考資料)」というタイトルのある資料を、ご覧いただければと存じます。

まず、地区計画は都市計画法に基づく制度で、所定の都市計画手続を経た上で、建築物などのまちづくりのルールを区が都市計画として決定するもので

ざいます。

地区計画は届出・勧告を基本とするものですが、建築物の制限のうち、特に重要な項目は条例に定めることで建築確認申請の審査の基準とすることも可能です。なお、地区計画に定めた建築物の制限が適用されるのは、建物の建て替え時などでございます。

一番下に図がございます。これは、地区計画で決められるルールなどのイメージです。

1 ページの 2 つ目の箱に「地区計画の構成」がございます。これは都市計画法に基づくもので、地区計画の目標や方針、地区整備計画と申しまして具体的なまちづくりのルールなど大きく 3 つで構成されるものでございます。

裏面をごらんください。地区計画には幾つかのタイプがありますが、北東地区につきましては、一般的な地区計画の使い方に加えまして街並み誘導型地区計画の適用を検討してまいります。

この制度につきましては下にイメージ図がございますが、地区計画で建物壁面の位置の制限、あるいは高さの制限などを定めることにより、前面道路の幅員による容積率制限や道路斜線制限などを緩和することが可能になる仕組みです。これにより建築物の壁面や高さなどをそろえるとともに、土地の有効活用を促すことを目的としておりまして、良好な街並みを誘導する制度でございます。

こうした地区計画制度を北東地区でどのように活用するかにつきまして、資料 5 の地区計画（素案）の概要でご説明したいと存じます。

1 ページ目は、本日席上に配付した差し替え版でご説明したいと存じますので、そちらをごらんください。

資料の右側、先ほどご説明した地区計画の構成の最初「地区計画の目標」です。この素案でお示ししてございますのは右上、まちづくりの上位方針などに基づきまして「災害に強い安全・安心のまち」のほか、緑あるいはにぎわいということ掲げているものでございます。

次に「土地利用の方針」ということで、地区の区分をあらわしています。これは、北東地区の現在の土地利用の状況、また将来の土地利用を見据えまして、左側下の図の凡例のとおり 4 つの地区に区分することを考えてございます。

まず、この図と凡例の説明でございますが、青で囲まれたところが地区計画の検討区域である北東地区でございます。中杉通りに面したピンクの表示で



ざいますけれども、ここを中杉通り沿道地区、現在小学校があるところです。それから緑のところは病院の移転用地ということでございまして医療施設地区。青いところ現在総合病院があるところにつきましては学校の移転用地で、教育施設地区としています。そして区分の一番下は、オレンジで表示をしております商店街地区。こうした4つの地区に区分いたしまして、それぞれ土地利用の方針などを定める考えでございまして。

なお、この図の中に赤で表示している部分がございまして、これは現在の敷地の名称といいますか、土地の使われ方をあらわしたものです。

資料の2ページ目をお開きください。こちらに地区整備計画ということで、今回想定しておりますまちづくりのルールなどの概要を一覧にまとめています。

ここでは一番上「地区施設」と申しまして道路あるいは歩道状空地などの配置の考え方。それからその下「建築物等の制限」ということで、建て方のルールを定めることを検討してまいります。

まず表の一番上の項目「地区施設」ですが、本素案では地区内の主要な道路を区画道路に位置づけるとともに、緑の保全・創出を図るために緑地・環境緑地などを定めるものです。これにつきましては3ページをごらんください。

図がありまして、右側に凡例がございまして、こちらの凡例にありますとおり、黒い点線で書かれたところ、これは地区内の全ての道路を区画道路と位置づけてまいります。

左の図で黄色く塗られている箇所は、個人共同施行の土地区画整理事業の施行地区です。この中の①から②、④につきましては拡幅整備を行う道路です。また、③につきましては新設を予定しています。その他の道路につきましては、現在の道路の幅員が基本となります。

その上で、区画道路の①あるいは②に沿いまして、道路に沿ってグレーの実線と波線が引かれています。これは、道路に沿って設ける歩道状空地を地区施設として位置づけていきたいという考えでございまして。

そして歩道状空地に沿いまして緑の点線がありますが、こちらは沿道緑地で、施設の建設に伴い緑を植えていただくことを空間を確保していきたいという考えでございまして。

それから、左の図ですが、医療施設地区とについて、緑の斜めの線が2つ書かれています。これは、移転用地内に配置を想定している緑地です。2つありまして、斜めの細かい波線で引かれている保全緑地と、それから網かけの歴史

的景観緑地という2つの緑地をL字型に配置する考えでございます。

まず、緑の斜めの細かい線で引かれた保全緑地につきましては、現在ケヤキやシラカシなどの並木があります。これは、樹木調査などによれば歴史的にも継承が必要という報告もありますが、それらを踏まえましての緑地でございます。

また南側の歴史的景観緑地につきましては、現在も門、塀もございますが、南側の道路の樹林などとも相まって、かつての阿佐ヶ谷の面影を伝えるところということで「歴史的景観地区」という名称をつけています。

こうした空間を取ることで、ここを避けた形で建物の配置計画を誘導することを目的としたものでございます。

再度2ページにお戻りいただき、次からは「建築物等の制限」です。「建築物等の制限」と縦に書いてございまして、その横に8項目ございます。

まず一番上「建築物等の用途の制限」です。これは、北東地区にふさわしい魅力ある街並み形成を図る観点から、風俗営業等の用途に供するものを制限するということを検討する考えです。

これにつきましては風俗営業関係法令との関係、あるいは既存の業種などとの関係もございまして、今後商店街等の関係者のご意見なども伺いながら、慎重に検討する必要があると考えています。

次に、建築物の容積率の最高限度です。これは商店街地区、新進会商店街などにつきましては先ほどご説明した街並み誘導型地区計画の活用により歩行空間を確保することで、現在前面道路からの容積率制限がかかっていますが、これの緩和を想定したものでございます。

それから上から3つ目の敷地面積の最低限度ですが、これは敷地の細分化を防ぐ目的です。それぞれの地区区分といえますか、大きな3つの大規模敷地と商店街地区ではおのずと土地の使われ方が異なっておりますので、それらの特性に応じた最低限度を検討してまいりたいということでございます。

次の項目「建築物等の高さの最高限度」、その下「壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限」、最後の項目になりますが「建築物の緑化率の最低限度」の3つにつきましては、この資料の4ページ以降を使ってご説明したいと存じます。恐れ入りますが4ページをお開きください。

まず「建築物の高さの最高限度」の考え方です。

現在、北東地区におきましては、高さの最高限度は定められていません。そ

うした中、今回地区計画におきまして高さの最高限度を決めるというものです。

ここでも4つの地区の区分に沿いまして、中杉通り沿道地区においては40メートル。緑地など空間を確保する緑色の医療施設では40メートル。学校の移転する教育施設地区と商店街地区は30メートルを最高の高さの限度と設定しています。

その上で、中杉通りの沿道地区につきましては、40メートルを基本としつつ都市計画マスタープランの位置づけなども踏まえ、有効な空地の確保の率に応じて、最大でも60メートルを上限に高さの制限を適用するということを考えています。

なお、これらの高さ制限の考え方は、建築物を計画する場合の高さの上限を定めるもので、その建築物の高さまで建物を建てることを決めるというものではありません。

5ページ「建築物の壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限」です。これにつきましては、今ご説明した高さの制限と関連するところもございます。左側の図にありますとおり、区画道路に沿いまして、それぞれの敷地における壁面の位置の距離をきめ細かく決めていきたいと考えています。この目的は良好な街並み形成、それから快適な道路空間の確保です。そして、壁面後退を行った場所には工作物の設置を制限します。

そのイメージですが、この右側に断面図があります。赤い丸でaと書いているところです。これは医療施設地区の北側、区画道路の1号である杉一馬橋公園通りに面する箇所の断面イメージでございます。

この図の見方ですが、まず青く塗っているところが拡幅する杉一馬橋公園通りです。これにつきましては、北東地区の反対側の道路境界から開発地側に9メートル拡幅するという考えです。

そこからが建物の敷地となるわけですがけれども、こちらの図にありますとおり歩道状空地を2.5メートル、沿道緑地を2メートルを設けますが、その部分を合計した4.5メートルを壁面後退として定めるという考えでございます。

そして、建物の高さが30メートルを超える部分につきましては、道路境界から10メートルの壁面後退と考えています。このように2段階の壁面後退の距離を設けることで歩道状空地などの誘導、それから道路からの建て詰り感を避けることを意図したものでございます。

6ページをごらんください。断面のイメージが3つ出ています。その中で上

段の右側、赤い丸でdと書いているところがありますが、これは商店街通りの断面のイメージです。高さの最高限度は先ほどご説明した30メートルですが、おおむね4階程度を想定して13メートルで分けて、2段階の壁面後退とすることで、仮に高度利用が行われた場合でも、その道路空間への圧迫感をなくすことを目的とした決め方でございます。

最後になりますが7ページ「建築物の緑化率の最低限度」です。凡例にありますとおり、4つの区分に応じてそれぞれ緑化率を設定してまいります。病院移転用地の医療施設地区につきましては、都市緑地法を参考に、緑化率は敷地面積の25%とする考えでございます。

なおその他の地区、例えば教育施設地区では1,000メートル<sup>2</sup>以上は15%、また中杉通り沿道地区も同じく1,000メートル<sup>2</sup>以上ですが、こちらは10%としています。

なお、規模の異なる敷地もございますので、例えば中杉通り沿道地区であれば500メートル<sup>2</sup>以上1,000メートル<sup>2</sup>未満の敷地につきましては5%とするなど、少し差をつけながら適用してまいりたいと考えています。

また商店街地区は逆に敷地規模も小さいので、ここは逆に敷地の面積が大きくなった場合、500平方メートル以上のまとまった土地が創出された場合には5%とする制限を考えています。

なお、この凡例の下にですが、中杉通り沿道地区、医療施設地区、教育施設地区につきましては敷地面積が500以上1,000平方メートル未満の場合は緑化率は5%としていますが、全地区におきまして敷地面積が500平方メートル未満の場合にはこの緑化率は適用せず、都あるいは区の緑化基準に基づく緑化をお願いする形をとってまいりたいと考えております。

なお、緑化率の算定ですが、既存の樹木だけではなく、新たに植栽を行う樹木、また屋上緑化や壁面緑化などもその対象となるものです。

そのほか建築物の形態意匠の制限や垣または柵の構造として、道路に面したブロック塀などの制限も定める考えです。繰り返しになりますが、これら地区計画の制限については建築物の建て替え時に適用されるものです。

以上が地区計画（素案）の概要でございます。

最後になりますが、頭紙の裏面、今後のスケジュールです。この地区計画素案を踏まえ、地域の説明会などを行った上で必要な修正を加え、原案として策定し、再度説明会を開催するなど、都市計画決定に向けた手続を進めていく考え

でございます。

私からは以上でございます。

会長

ありがとうございました。説明は以上でございます。

それでは、ただいま説明された内容等につきまして質問やご意見等ございましたら、委員の皆様からお願いしたいと思います。どなたからでも結構ですので、いかがでしょうか。

金子委員、どうぞ。

委員

何点か伺いたいと思います。

今回資料5の概要の中で、建築物の緑化率の最低限度を示されました。何点か確認していきたいのですが、7ページの病院が移転予定する敷地面積に関しては、1,000平方メートル以上あれば25%をすることになっていますが、病院の移転予定の敷地は、今何平方メートルあるのですか。

会長

特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 病院移転用地の面積かどうかはわかりかねますが、医療施設地区全体につきましては、約1万2,000平方メートル程度と聞いています。その中で病院敷地が設定されるのではないかと考えています。

会長

委員。

委員

そこでこれを基準として、25%するという理解でよろしいですね。

今回不明瞭な点もいろいろあるのですが、これは私たちも聞いてきたのですが、今回の文言でも「可能な限りみどりを残します」と出ていて、具体的ではないのですが、「可能な限り」というのが、資料5の地区整備計画建築物の緑化率の最低限度に準じるということですか。

会長

特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 地区計画につきましては緑化率、それから冒頭ご説明した地区施設の2つとさせていただきます。

会長

委員。

委員

もう少し何点か伺いたいのですが、今回いろいろと明らかになってきていますが、東京都の基準などに準じれば樹木の保全では既存樹木をそのまま残すか、または行為地内に移植する計画をつくらなければならないとなっています。区はその遵守をするという理解でよろしいですか。それとも可能な限りということですか。

会長

特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 私は土地区画整理事業も担当しておりますのでお答えいたします。それは東京都の自然の保護と回復に関する条例のお話だと思っておりますが、今後地区計画等もございますが、病院等の計画も明らかになった段階で保全の計画をつくっていく考えでございます。

土地区画整理事業区域全体では 15%以上という、別の枠組みがあることをご理解いただきたいと思っております。

会長 委員。

委員 最後に1点。資料1の阿佐ヶ谷駅北東まちづくり計画の最後 16 ページに、去年 12 月に意見交換会、オープンハウスをやったと出ていて、その中にまちづくり全体について区民の方から「できる限りという表現が多い。具体的な内容を知りたい」と書かれていて、もう4カ月たっていますが「可能な限り」という文言がまだ残っていて、区としてどうこの声に応えていくのか、今の考えを示していただきたい。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 12 月の段階、これはまちづくり計画のご説明でした。この際は、地区計画などの具体的な数値は示す前の段階でした。そうした中で、できる限りそれを保全していくという考え方をお示しいたしました。

そうした中で、今日ご説明した素案の考え方でございますが、1つの手法としてこの地区計画制度を活用して、地区計画でできることとして、地区施設を活用した緑地、それから緑化率ということで考えていく考えでございます。

また、先ほど副参事からご説明がございましたが別の枠組み、都の条例などに基づいた保全ということにつきましても、検討していく考えですので、それが、できる限りという部分への1つの回答かと思っております。

会長 ほかの委員の皆さんはいかがでしょう。

委員、どうぞ。

委員 基本的なことがわからないのでお尋ねしますが、地区計画を策定するという流れの中で、今回は地区計画の方針と、それから整備計画を素案の8ページ以降の内容で定めるということですね。

それで、4区分の地区になっているけれども地区別には分けなくて策定するという、例えば中杉通り地区はこうという、そういう地区別の区分分けをしてやるのかどうかということが1つです。

それからもう1つは街並み誘導型で、商店街通りで壁面後退を1メートルに

していますよね。街並み誘導だと1メートルでなくても、例えば50センチでも壁面後退は可能かと思いますが、敷地の最小規模を見ると60㎡というのがあります。

そうすると、そういうミニマムなところの状況を考えると、1メートルというのはちょっと引き過ぎではないかという気がするのですが、その辺の、1メートルと決まった実情を聞きたいということが2つ目です。

3つ目は、これは地区計画策定後に用途変更と高度地区変更を予定されていますけれども、用途地域の変更は、今は都市計画図がないのでわかりませんが、恐らくけやき屋敷が住居系の用途地域だったと思いますが、今回の地区計画と区画整理によって、それをどちら方向に、多分商業系だと思いますが、それは何か見通しがついているのかどうか。

それから4つ目は、高度地区については今回の地区計画で高さ制限を決めたから、このエリアについて高度地区は地区全体を撤廃するのか、その辺のことで4つほど掲げましたがお願いします。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 まず前提ですが、今回の素案につきましては考え方として整理したと考えていまして、これに基づいて、例えば関連する都市計画を東京都と協議なども進めていくという考えでございます。

そうした前提でお答えいたしますと、1点目の区分は、北東地区を4つの区分に分けて、それぞれの特性に応じた制限を考えるということを想定してございます。

それから2点目の壁面後退の1メートルのことにつきましては、29年11月から地域で意見交換会などを行いました。この中で既に街並み誘導を適用している事例なども見学してまいりました。そうした中でどのくらいがいいのかということで、商店街通りの歩きづらさは地域の皆様も認識する中で、2メートルぐらいあれば一番いいが、それはなかなか難しいだろうという中で1メートルというのが、意見交換の中で示されていた数字です。

これについては今後、素案の段階で商店街の方々にも丁寧にご説明しながらご意見を伺ってまいりたいと考えています。

それから3点目の用途地域変更についてですが、今のお話はいわゆる真ん中の医療施設地区のお話かと存じます。ここにつきましては、現段階の区の想定ということですが、昨年に改定いたしました区の都市マスにおきまして

も、そうした緑の保全を図るために計画的な高度利用ということを書いてございます。

したがって、用途地域の色を変えることは想定していませんが、容積率の変更などは今後都と協議してまいりたいとの考えでございます。

また高度地区についてですが、ご指摘のとおり街並み誘導型地区計画の効果ということ考えたときには、高度地区につきましても整理が必要と思っておりますので、今撤廃かどうかという話もございましたが、それも含めてこれも東京都との協議も含めながら調整し、お示していきたいと考えてございます。

以上でございます。

会長

よろしいですか。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょう。

委員、どうぞ。

委員

資料1の最後のところに主な意見が書かれていますが、意見とか質問も書いていますかと思いますが、Q&Aを先ほどこちらのホームページで見せていただいたのですが、これに対する答えというのは全部どこかで示されていますか。

会長

特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 こちらにつきましては中間まとめの段階で、昨年12月に行った意見交換会の意見を整理したものですので、このご意見に直接答える形ではあらわしていませんが、1月から行った意見募集については、意見に対しましては区の考え方を整理していますので、これは近日中にホームページ等で公開する予定でございます。

委員

では、これからそういうQ&Aを示していくということですか。近日中に意見に対することはホームページで公開するということですか。

会長

特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 最初にお話ししたQ&A形式は、参考資料「まちづくりだより」のことです。まちづくり計画の意見募集の中では、150項目近い意見をいただきました。その中で、皆様のご関心が高いと思える内容についてこういった形でQ&A形式にまとめまして、現時点の区の考え方を整理して、4月17日に「まちづくりだより」として発行したということでございます。

会長

よろしいでしょうか。

委員

では、この示していただいた意見に対しての回答は、特にどこでもしていないということですか。



会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 それに対しての回答ということは、現段階では特に用意していません。

会長 委員、どうぞ。

委員 多分質問になっているところもあって、この地区計画以降の、例えば私もこれはどうなんだろうと思ったのですが、今回はこの地区計画のところだけですが、馬橋公園通りが9メートルに拡幅されることを想定しているのか、その場合にどうなるのかということが書いていますが、これはどうなんでしょうかと  
いうのと、こういうふうにする人もいるだろうと思いましたが、いかがですか。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 そのこの項目につきましては、意見交換会の中で一問一答という形でお答えした部分もありまして、そういった意味で、先ほどまとめてお答えしたものでございます。

これは意見募集も行っていますが、参考資料といたしまして意見交換会などでいただいたご意見も整理させていただいたという状況ですので、その点をご理解いただければと存じます。

会長 整理いたしますと、第8回の意見交換会が12月14日にあつて、オープンハウスが12月18日にあつて、そこで出された意見の要旨というのが、資料1の最後の16ページですか。

これについての回答は、その場で区のほうで可能な限り行われていて、その後1月28日から2月28日までは意見交換会ではなく意見募集という形で、区民の皆様からの意見を募って、そこで総数として81件、延べ150項目の意見が提出された。

これについては、これから1つずつ区の考え方をお示するという理解でよろしいですか。

副参事。

特命事項担当副参事 そのとおりでございます。

会長 ということでございますので、意見募集のときに出された81件の意見については、これから区としての考え方をホームページ等で示していかれるということかと思えます。

ほかにはいかがでしょうか。

委員、どうぞ。

委員 何点かありますが、資料2のまちづくり計画の関連計画の中に、「など」と

書かれていますけれども、「杉並区みどりの基本計画」をここの項目に出さなかったのは、何か意味があるのですか。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 特段意図はございません。今回こちらに書かれてございますのは、この地区の喫緊の課題でございます防災、そうしたところを中心に書いたということで、特に意図はないということでございます。

委員 私は景観計画も大事だと思いますが、まずはこの地域計画の真ん中、緑のボリュームのあるけやき屋敷の話で言えば、「みどりの基本計画」がここに載っていないというのは、私はとても不満です。

それから資料5の3ページ。今のことと関連しますが、凡例の中で保存緑地と歴史的景観緑地と2つ位置づけられてマークがされていますけれども、質を考えていけないといけないのかなと思っています。

いろいろ考えられた末なのかどうかわかりませんが、保存緑地は私の知る限りではそんなに質の高いものではないと思っています。かえってマークされていない⑧の歴史的景観緑地の東側の部分と、それから現状の病院側の一部をいかに残せるかが、緑でいうと、この計画で重要な部分だと私は思っています。

そして、建物がどういうふうにか敷地に配置されるのか見えてこないのですが、期間は工事や何かでかなりあるだろうと思っていますので、大木を保存していくためには根を切らないのが大事だと思いますが、この部分は相当根が張っていますので早い段階で、区がやるのか病院、事業者がやるのかわかりませんが、根回しを十分できる期間があると思っていますので、この阿佐谷の財産である大木を残すなら、しっかりと根回しなどをしたほうがいいと思っています。

それから最後になりますが、先ほど出ていた街並み誘導型の地区計画という話がありますが、まずは中杉通り側の、これは今までもずっと話をしていますが、銀行と物販のところがあると思いますけれども、そこをどうしていくのかというのを区としてしっかり据えて考えて、それこそ街の発展のために、先ほど部長さんが言われたように、まちづくりですから、そこをどうしていくのかというのも大きな話だと思います。

それと商店街の通りですが、先ほど壁面線の後退が1メートルという話がありました。私の中でのすごい事例としては、横浜の元町の街並みだと思っています。あそこは1階部分を大きく後退して、観光客や買い物客が安全に歩け

るような空間を生み出している。

そういう意味で、単純に1メートルでというのではなく1階部分をどうするのかというのも考えていただけるといいのかなと思っています。

全て意見でございます。

会長 意見ということですが、事務局で何かお答えされることはございますか。  
特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 今のそれぞれのご意見でございますけれども、地区計画制度ということでできることと、みどり施策との連携で対応すべきもの、あるいはそれぞれの事業者で対応すべきもの、さまざまあると思います。

特に緑につきましては、地区計画で地区施設や緑化率を定めていくわけでございますけれども、今後、みどり施策とも連携しながら、病院の計画の過程の中で、協議を行ってまいりたいと存じます。

それから商店街の話につきましても、1メートルは少し取り過ぎではないかというご意見、あるいは今の委員のご意見とさまざまございました。都市計画審議会でのこうしたご意見を参考にしながら、今後の説明会などでのご意見も踏まえながら、原案をつくっていきたいと考えてございます。

会長 ありがとうございます。その他にはよろしいですか。  
委員、どうぞ。

委員 スケジュールの件ですが、こちらに長期的なスケジュールということで、2032年度を想定しているということですが、この中で学校跡地ですが、移転改築が終わってから跡地について検討・整備を進めていくと書いていますが、これは実際、移転が終わってからこの商業エリアについて具体的に検討しだすということなのか。それとも、いつごろから具体的なそういう、何をつくるかということを選定し始めるのか。

例えば、先ほど高度地区利用の話も出ていましたが、このエリアについては40メートル、最高では東京都の決めた60メートルまで可能だということになるといろいろな選択肢が出てきて、その辺の計画に対してかなり時間がかかると思いますが、策定の想定時期は大体どのくらいを見込んでいるのかを知りたいのですが。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 それは小学校の跡地ということでよろしいですか。こちらにつきましてはこのQ&Aにございますとおり、施設の整備等については平成41年度以降と

いう想定ですが、区が29年5月に策定いたしました施設等整備方針がございます。この中での想定スケジュールということにつきまして申し上げます、跡地の活用の検討につきましては、2023年度以降の想定です。したがって今後、他の地権者もいらっしゃいますのでそうした方のご意見、さらには地域の方のご意見も伺いながら、この跡地活用につきましては検討していくことになると現時点では考えてございます。

会長 よろしいでしょうか。

委員からご発言の要望が。

委員 関連して、杉一小跡地のことについて出たので、それについて伺いたいのですが、資料1の11ページにまちづくりの方針「杉一小跡地におけるにぎわいの拠点づくり」の中に、細かいことですが「民間のノウハウをより有効に」と出ています。これは、以前から「より」という言葉が残っていて、今回も出ていますが、この強い「より」という言葉は区として何を想定しているのか具体的に、今後はという答弁もありましたけれども、これは何を想定しているのか具体的に伺いたい。

会長 特命事項担当副参事、どうぞ。

特命事項担当副参事 これらの内容につきましては、先ほどお答えしたとおり今後のことでございます。これは施設整備等方針などにも記載の事項を引用している部分です。詳細につきましては、今後の施設の検討の中で対応していくものと考えています。したがって、現段階では未定ということでございます。

会長 それでは、この報告事項についてはこれぐらいにしてよろしいでしょうか。

ありがとうございます。こちらのほう、本日いろいろご意見を出されましたので、そちらを十分勘案して進めていただければと思います。

それではもう1つ、2つ目の報告事項に参りたいと思います。2つ目の報告事項は「西武鉄道新宿線連続立体交差化について」でございますので、こちらのご説明をお願いいたします。

鉄道立体担当課長、お願いいたします。

鉄道立体担当課長 私からは、西武新宿線の連続立体交差化に関します都市計画素案などの説明会を先日東京都沿線区市及び西武鉄道株式会社と合同で開催いたしましたので、ご報告いたします。

初めに、お配りしました資料のご確認をお願いいたします。資料1でございますけれども、当日使いました青表紙のパンフレットとなっております。

次に資料2、素案説明会での主な質疑概要です。

次に資料3、区でまとめました上井草駅周辺のまちづくり計画中間まとめです。資料の不足等はございませんか。

それでは、鏡にお戻りいただきまして、1番の説明会の概要です。(1)説明会は2月13日から4日間連続して、杉並、練馬と西東京の会場で行っています。4日間実施し、全体で1,600人来ていただきましてご説明と質疑をいただきました。

次に(2)主な内容でございますけれども、資料1、青表紙のパンフレットでご説明いたしますので、そちらをご覧ください。表紙をおめくりいただきますと、左のページですが、計画のあらましと概要です。

計画の事業区間としましては、井荻駅から西武柳沢駅間の約5.1キロメートルです。今回、鉄道の構造形式は、都のほうで高架式及び地表式ということで公表しています。

次に右側のページ上段、今回の立体化により除却される踏切です。全体で19カ所ございまして、杉並区内では上から井荻第3号、井荻第4号、井荻第6号、上井草第1号の4つの踏切が今回この事業によりなくなります。

下段に、今回の鉄道の連続立体交差化で交差する都市計画道路の記載がありますが、区内の道路はございません。

もう1枚おめくりいただきまして左側のページ、鉄道の標準横断面図です。こちらの中段左側に、私どもの上井草駅の駅舎が記載されており、駅舎の高さが約15メートル、幅が17メートルで、高架になりますので、北側に側道等を検討中と記載しています。

右のページをごらんください。A3横の図面になっています。上が平面図で、下が縦断面図となっています。杉並区内は図面の右端、環状8号線の井荻駅の西側から上井草駅までの範囲となっています。

この図におきまして、鉄道の高架化に関する都市計画の部分、素案ですが、赤色の部分で示してございまして、杉並区内と練馬区内は都市計画決定の手続きは、今後、東京都で進めていく内容となっています。都による都市計画素案という部分でございます。

また区内の側道部分ですが、線路沿いの北側、赤い部分に張りついて緑色の線が何個かあり、この区内の部分は縦書きで東鉄新付1、東鉄新付2、東鉄新付3、東鉄新付4というのが井荻から上井草間の側道の部分で、今回これを区

内の都市計画素案としてご説明しました。これは今後、区の都市計画審議会でご審議いただく内容としてお示ししています。

道路幅員は東鉄新付1と4が6メートルで、2と3が9メートルという計画幅員で今回、素案の説明をしています。

また先ほども申し上げましたが、上井草駅の北側ですが、現在、区で駅前広場などを検討中です。杉並区では、今回、側道を含めて素案を駅の北側に関しては公表していませんので、凡例といたしましては側道等を検討中の範囲として記載しています。

最後のページの1枚手前ですが、工事着手までの流れということで今後の予定を記載しています。左側が今回の都市計画の流れで、右側がそれとあわせてやっていく環境影響評価の流れとなっています。

今回、左側の赤枠で記載している都市計画素案の説明会を2月13日から4日間実施しました。あわせて、環境影響評価の流れも調査計画書を作成し、都民等や区の意見を聞いたところで、今後環境影響評価書案の作成をしていきます。今後はこういった環境影響評価ともリンクしながら、都市計画に関しては進めていく予定となっています。

次に資料2をごらんください。当日の主な質疑概要ですが、こちらの6ページに杉並区に関する今回の説明会で出た質疑応答を記載していきまして、Q20からQ24までが杉並区に関するご質問と私どもの答えて、上井草北側の部分はどうなるのかということ、駅周辺のバス通りの安全対策などはどうなのかということなどの質問が出ておりました。

このほかにも、質疑応答の概要にございますとおり、東京都や西武鉄道に対しまして鉄道の計画区域ですとか、構造形式の選定理由などについてたくさんのご意見をいただきました。

最後に資料3、上井草駅周辺のまちづくり計画の中間まとめです。区としましてもこういった駅周辺の道路や交通施設の整備の現況と課題を整理し、その整備に向けた目標や実現に向けた整備の考え方について、こちらの資料にまとめています。

このまとめに基づいて今後も検討を進め、まとまり次第都市計画（素案）として本審議会にご説明する機会等を設けてまいりたいと考えてございます。

私からの説明会の報告は以上となります。

ありがとうございました。

会長

ご説明は以上でございますので、この後は質問やご意見に移ります。委員の皆様、いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

委員 これは東京都からも素案ということで出てきていますが、これは高架化にするという方向性で素案が出てきているわけですね。それで、この素案が出る前に、地下がいいとか上がいいとかさまざまな意見があるわけです。私も聞いていますが、その中で、素案の前に住民の方々としっかり協議をして、素案に意見を反映させているのかどうかを聞きたい。

会長 鉄道立体担当課長、どうぞ。

鉄道立体担当課長 東京都においては、踏切の渋滞や交通事故の早期解消を沿線の自治体からも求められていて、これまでに、東京都が直接住民の意見を聞いているというのは少ないと思いますが、今回は素案ですので、初めてそういったものを皆様にお示しして、今後決めていくという段階でございますので、唐突感というか、そういったものはあったのかと思います。

委員 素案が出てきて、上か下かはすごく重要な問題だと思います。北側の方は光が入って来なくなり、影響がかなり強いわけです。そういう方々は、地下がいいという声が非常に多い。

確かにさまざま検討して、東京都として、素案として出しますが、出した段階で、もう上と確実に決まってしまうということです。素案が出たら、そこから大きく変更ができないと法的にはなっているのですか。その辺はどうですか。

会長 鉄道立体担当課長。

鉄道立体担当課長 そういったことではなく、今回は素案で、最適案ということで高架を提案したということですので、今後は当然、都の都市計画審議会での審議等を経て、都民の方の意見等を伺いながら進めていく形で、このパンフレットの中にも先ほどご説明した都市計画の流れの中で、十分関係区市及び住民、利害関係者の意見を伺っていくこととなっていますので、そういった流れで当然進めていくと聞いてございます。

委員 今回初めて素案が出てきたという段階で、初めて住民の皆様の意見を聞きますと。その中で、総合的に考えて高架がいいとなっているけれども、全体的な皆さんの意見で地下がいいみたいなものが大きく出た場合に、そこまで方向性として変えられるのかどうか。大きな問題だと思いますがどうですか。

鉄道立体担当課長 そういった区民の方からのご意見は区を通して都にも伝えてまいりますが、当然これは事業者として都がお示しして決めていく内容となっていますので、私どもからその辺を申し上げるのは難しいと思います。

委員 区としては、都の事業なので難しいですね。ただ、いつも思いますが素案が出てきた段階で大きく変更できない部分が、素案の前にもうちょっと住民の意見を聞いてと僕はいつも思います。それは法律上しようがないのかどうかはわかりませんが、その辺はいつも不満に思っています。

以上です。

会長 ありがとうございます。

ほかには、ご意見はいかがですか。特によろしいですか。

それでは、こちらは特にご意見がないということでございますので、先ほど出されました委員の意見をご検討いただければと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、本日こちらで用意しております議事は以上でございます。本日、報告事項2件ということでご意見をいただき、ありがとうございました。

それでは、特にほかに委員の皆様からご発言がなければ、これで本日の議事を終了したいと思います。

最後に、事務局から連絡事項をお願いいたします。

管理課長、どうぞ。

管理課長 本日は、貴重なご意見を賜りましてありがとうございました。最後に、次回の都市計画審議会についてですが、8月6日火曜日、午前10時から開会を予定しておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

会長 次回は8月6日火曜日、午前10時でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

以上で、本日予定の議事は全て終了いたしました。これで第187回杉並区都市計画審議会を閉会いたします。皆様ご審議ご苦労さまでございました。

— 了 —