

第 1 5 2 回

杉並区都市計画審議会議事録

平成 2 1 年(2009 年) 3 月 2 7 日(金)

議 事 録

会議名		第152回杉並区都市計画審議会
日 時		平成21(2009)年3月27日(金)午前10時~午後13時00分
出席者	委 員	〔学識経験者〕 黒川・村上・陣内・石川・井上 〔区 民〕 田木・徳田・倉本・上野・大村・ 宮嶋・大原 〔区議会議員〕 奥山・岩田・大槻・河野・原口・ 河津・大泉 〔関係行政機関〕 畠山(代理)・松村(代理)
	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〕 * * * * * 〔都市整備部〕 都市整備部長、土木担当部長、 まちづくり担当部長、都市計画課長 調整担当課長、まちづくり推進課長、 地区整備担当課長、拠点整備担当課長、住宅課長、 建築課長、道路区域整備担当課長、建設課長、 交通対策課長、みどり公園課長、 杉並土木事務所長 〔環境清掃部〕 環境清掃部長、環境課長
傍 聴	申 請	67名
	結 果	67名
配布資料		郵送分 第152回杉並区都市計画審議会次第 配布資料一覧 <審議事項> ・議案1 東京都市計画公園(高円寺北第二公園)の変更〔区決定〕 議案書 参考資料 ・議案2 東京都市計画地区計画(成田東四丁目地区)〔都決定〕 議案書 参考資料 ・議案3 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更〔区決定〕 議案書 ・議案4 東京都市計画高度地区の変更〔区決定〕 議案書 議案3、4の参考資料 <報告事項> ・杉並区まちづくり条例の改正並びに杉並区まちづくり景観審議会条例及 び杉並区景観条例の制定等について 報告書 当日配布資料なし

議事次第	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審議会成立の報告 2. 開会宣言 3. 議席の決定 4. 署名委員の指名 5. 傍聴申出の確認 6. 議題の宣言 7. 議事 <ol style="list-style-type: none"> (1) 審議事項 <ul style="list-style-type: none"> 東京都市計画公園(高円寺北第二公園)の変更〔区決定〕 東京都市計画地区計画(成田東四丁目地区)〔都決定〕 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更〔区決定〕 東京都市計画高度地区の変更〔区決定〕 (2) 報告事項 <ul style="list-style-type: none"> 杉並区まちづくり条例の改正並びに杉並区まちづくり景観審議会条例及び杉並区景観条例の制定等について 8. その他連絡事項 9. 閉会の辞
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

発言者	発 言 内 容
都市計画課長	<p>皆様おはようございます。定刻になりましたので、会議の開会をお願いいたします。</p> <p>本日、都市計画審議会委員 21 名のうち、現在全員がそろっておりますので、第 152 回杉並区都市計画審議会は有効に成立してございます。</p> <p>それでは、会長のほうから開会の宣言をお願い申し上げます。</p>
会 長	<p>それでは、ただいまから第 152 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、事務局から報告がありますのでお願いします。</p>
都市計画課長	<p>それでは、初めに事務局から杉並区都市計画審議会条例第 2 条 1 項 4 号に定める委員の委嘱がございましたので、ご紹介をさせていただきます。</p> <p>区民代表といたしまして、杉並区法曹会より委員の推薦がございました。上野委員でございます。</p>
委 員	<p>上野でございます。よろしく申し上げます。</p>
都市計画課長	<p>なお、区長のほうからは、2月23日付で委嘱状を交付してございます。</p> <p>それでは、続きまして、委員の委嘱がございましたので、都市計画審議会運営規則第 4 条に基づきまして、議席の決定を会長にお願いしたいと存じます。よろしく申し上げます。</p>
会 長	<p>では、議席につきましては、現在お座りいただいている席をもって議席とい</p>

発言者	発言内容
-----	------

たしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

(異議なし)

会 長 どうもありがとうございます。

では、現在お座りの席を議席とさせていただきます。

都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、ただいま会長より新しい議席をお決めいただきましたので、ここで若干お時間をいただきまして、新しい議席表を配付させていただきます。事務局で配付いたしますので、よろしくお願ひいたします。

(議席表配付)

都市計画課長 それでは、引き続きまして、本日の署名委員のご指名をお願いしたいと存じます。

会 長 それでは、本日の会議記録の署名委員として、河野委員をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

次に、本日の傍聴の申し出はどうなっていますか。

都市計画課長 本日は、さんほか 43 名の方から傍聴の申し出がございましたので、ご報告をいたします。

それから、本日、傍聴人のさんほか 4 名から、会議を記録するためにビデオ撮影をしたい旨の許可願が出されております。

以上でございます。

会 長 ただいま事務局から報告がありました傍聴人からのビデオ撮影の許可はしてよろしゅうございますか。

(異議なし)

会 長 それでは、許可することにいたします。

それでは、事務局から議題の宣言をお願いします。

都市計画課長 それでは、本日の議題でございますが、審議案件が 4 件で報告事項が 2 件でございます。

まず、審議案件といたしまして、1「東京都市計画公園(高円寺北第二公園)の変更[杉並区決定]」について、2「東京都市計画地区計画(成田東四丁目地区計画)の決定[東京都決定]」について、3「同地区の東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更[杉並区決定]」について、それから 4 番目が、同地区の東京都市計画高度地区の変更[杉並区決定]についてでございます。

発言者	発言内容
-----	------

なお、今述べましたが、議案2の「東京都市計画地区計画（成田東四丁目地区計画）の決定」につきましては、東京都決定となっております。東京都知事に対する意見の回答期限が平成21年4月23日となっておりますので、ぜひとも本日の都市計画審議会で答申を賜りたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。

続きまして、報告事項でございますが、1番目といたしまして、「まちづくり専門部会の報告」、2番目が「杉並区まちづくり条例の改正並びに杉並区まちづくり景観審議会条例及び杉並区景観条例の制定手続きについて」でございます。

資料は、お手元の配付資料一覧の内容となっております。説明に入ります前に確認をお願い申し上げます。

なお、本日席上に追加の資料配付がございます。本日審議いたします「成田東四丁目地区阿佐ヶ谷住宅地区計画」につきまして、区民の方2名から参考資料の配付依頼がございました。私ども事務局といたしまして、配付資料の可否につきまして会長と相談をして、会長の総理で、よろしいではないかという見解をいただきましたので、本日委員の皆様の上席に配付させていただきます。

なお、資料でございますが、個人を特定できる内容が含まれておりますので、配付につきましては委員の皆様だけとして、傍聴人の皆様には非公開とさせていただきます。また、資料につきましては、委員会終了後回収をさせていただきますと存じます。

また、委員より資料の提供がございました。大学大学院編集の冊子「風と緑と光の田園住宅」の配付資料でございます。委員の皆様と傍聴人の皆様にお配りをさせていただきました。この冊子につきましては数の制限もございまして、すべての傍聴人の方には配付できなかったと存じますが、冊子についての連絡先は委員の研究室となりますので、必要であれば審査会終了後に事務局にお聞きくださいますようお願い申し上げます。

以上、資料関係につきまして報告ございました。

会 長

それでは、議事に入りたいと思います。

本日は、審議事項は4件、報告が2件あります。全体の時間の関係もありますので、議事の進行にご協力のほど、よろしくお願い致します。

発言者	発言内容
-----	------

まず初めに、審議案件の1「東京都市計画公園（高円寺北第二公園）の変更」について、まず説明をお願いします。

みどり公園課長 私から案件1「高円寺北第二公園の変更」について、ご説明させていただきます。

まず初めに、都市計画案の縦覧結果からご報告いたします。案の縦覧は、手続きに従い2月18日から3月4日までの2週間、都市整備部都市計画課において行ったところ、1名の縦覧者と1通の意見書の提出がありました。

また、都市計画変更に先立ち、事前に都知事の同意が必要となりますが、2月13日、同意する旨の同意書が送付されておりますことを、まずご報告いたします。

それでは、説明に入る前に配付資料の確認をさせていただきます。

まず、表紙に「東京都市計画公園の変更について(案)杉並第2・2・43号高円寺北第二公園の計画図の変更」と記されているもので、4ページになってございます。その他に、参考資料をご用意してございます。こちらも4ページからなっております。すべてお手元にご覧いただけますでしょうか。不備がございましたら、お申し出ください。よろしいでしょうか。

それでは、本案件の説明に入らせていただきます。

高円寺北第二公園につきましては、平成20年6月3日、第149回杉並区都市計画審議会においてご審議をいただき、同年6月10日に東京都市計画公園としての決定を行ったところでございます。

本案件は、その際に使用した計画図の変更でございます。都市計画法上、都市計画図書の差しかえが必要な場合でも、当審議会における審議・議決が必要となるために行うものでございます。

議案資料の3ページ目をお開きください。総括図としてA3判の都市計画図に本公園の位置を示してございます。丸く囲んだ中で赤く囲っているのが高円寺北第二公園でございます。

議案1の1ページ目にお戻りください。計画書として本案件の概要を示してございます。本案件は、既に計画決定されています高円寺北第二公園について、中野区及び杉並区の行政界が確認されたことに伴い、確認された行政界と計画図表示の区域との整合を図るための修正でございます。都市計画法の手續に従い、議案1に示した内容についての都市計画審議会における審議

発言者	発言内容
-----	------

をお願いするものでございます。

このことにつきましては、参考資料のほうで説明をさせていただきます。参考資料の3ページ目をお開きください。これは前回、都市計画決定を行った高円寺北第二公園の計画区域を示したものでございます。

次に、参考資料4ページ目をごらんください。こちらが地形図の精査・確認の結果、変更となる公園区域を示してございます。

別々の計画図でわかりにくいので、この2つの図面を重ねたものを参考資料の2ページ目にお示ししております。変更前の公園東側の計画線を赤で、変更後の計画線を緑の線で、違いをわかりやすくするためにそれぞれを延長したものを点線でお示ししてございます。

今回の高円寺北第二公園の都市計画の変更は、参考資料3ページ目の計画図を4ページ目の計画図に差しかえるための変更でございまして、面積等の変更はございません。よろしくお願いたします。

会 長 それでは、何かこの案件についてのご意見、ご質問がございましたら、どなたからでも結構でございます。

では、 委員。

委 員 この地域の隣に、いわゆるF字道路があるんですが、ちょっとそこだけ聞いておきます。今まで第1種住専だったところに、今度、用途地域が変更されて110メートルまで可能だと、容積率560%までのものが可能になると聞いているんですが、それがそのとおりなのかどうかということと、それに対して地元の方が事業者説明会をやってくれというふうに要望しているんですが、それがどうなっているのか、その2点を伺います。

都市計画課長 中野区の地域でございまして、中野区のほうで都市計画決定をしてございまして、高さについては緩和をする地区計画を定めてございます。

なお、杉並区の隣接地域につきましては、帝京平成大学と明治大学が隣接いたします。その部分につきましては、高さが確かに高うございますが、隣接の皆様の見解の場合、それから事業者の説明会を通して、今後地域の方と協議をする場を設けるという形になってございます。

委 員 じゃ、協議の場は設けられるというふうに考えていいのかどうかということをもう一回確認すると、さらに、中野区で警大跡地に関して2つの会議体が持たれております。「警大跡地にかかるまちづくり連絡会」というもの、杉

発言者	発言内容
-----	------

並区はこのメンバーにはなっております。しかし、もう一つ、その跡地に関して「景観検討委員会」というのが立ち上がっておりますけれども、それについては杉並区はメンバーではないんですが、それはどうしてなのでしょうか。

都市計画課長 1点目のことですが、地区計画の都市計画の決定とは別に、事業者として大学が杉並区民、周辺の方々を含めて説明会を開くということは大学が申請しております。現時点でまだ具体的な設計が進んでおりませんので、もう少し具体的な基本計画が進んだ時点で協議の場、説明の場を開くということを明言しております。

それから2点目ですが、景観についての委員会等につきましては中野区から杉並区のほうには声がかかってございまして、杉並区としては参加していないという状況でございます。

委員 中野区さんから声がかかってないということなんですが、地域住民の方はかなりじれじれしております、どうして杉並区がそのメンバーにならないんだと、蚊帳の外ではないかと……

会長 すみません、この案件とどういう関係があるんですか、今の質問。

委員 すみません、重要なことなんで、区民の皆さんもぜひ聞いてくれというので、ちょっとそこだけ確認して終わりますが、杉並区は蚊帳の外に置かれているのはおかしいんじゃないかと言っておりますので、そのところをどういう認識で思っているのか教えてください。それで終わります。

都市計画課長 これまで、中野区が警大の跡地を取得して中野区の「まちづくりガイドライン」というものを作成してまいりました。それにかかわりまして、杉並区としても区長の文書を初め、これまで中野区側と14通ほどの文書もお互いにやり合って、定期的に協議申し入れ行っており、現在も続けている状況でございます。今後も、これからは事業者も含めて、杉並区としては周辺の皆様の環境に対する配慮事項について、協議をしていきたいと考えてございます。

それから、区の考え方につきましては、区長の要望文を含めまして、広域避難場所の機能や杉並区との環境の調和というところにつきましては、引き続き中野区事業者と協議を進めてまいり所存でございます。

会長 それでは、委員。

委員 1点だけなんですが、この道路に変わるわけですね。この道路は図面から見

発言者	発言内容
-----	------

ますと幅が広がったというように見ていいのかが1つ。

それから、このことによって幅員が広がっているんですけども、南のほうに行きますと逆に狭くなっていくのかなというように思うんですね。そうすると、かなり車の交通においては先行きが狭くなるのかな、危険な感じがするんですが、その1点だけ、ちょっと聞かせてください。

都市計画課長

ちょっと複雑で申しわけないんですが、北側のF字道路と通常呼んでいますF型になっている部分につきましては、都市計画決定道路でございます。それから、南側の南北に行って中野駅へ行く東西道路のL型に向かっている部分、これが地区計画道路で、2つ位置づけが違います。

都市計画道路につきましては20メートルの幅員、それから地区計画道路につきましては16メートルの幅員でございます。それぞれの道路につきましては、きちんと歩道、環境路側帯等を含めまして環境に配慮した道路づくりをするということで中野区のほうから聞いてございます。

会 長

いや、そうじゃなくて、この図面を見ると……

都市計画課長

すみません。あとは幅員が変わるかということでございますが、今回の変更で20メートル、16メートルの幅員が変わるということではございません。

会 長

この図を見ると、あたかも道路が変更されるように誤解しますが。

都市計画課長

道路の幅員は変わるわけではございませんで、位置が若干西側に振れるといいますが、斜めになるというふうにご理解いただきたいと存じます。

みどり公園課長

今回、私ども都市計画変更をして公園区域を変えますが、中野区も来月には同様に道路も同じ西側にずらすような形で変更を行う予定でございます。

委 員

これは、道路……みたいなものなの？

みどり公園課長

いえ、あくまでも地形図上の……

会 長

何を質問されているか、まず理解してください。この参考資料の2ページで赤線と緑線がこうなっているから、あたかも、これが道路をこういうふうに変えますよというふうに読めますが、本当ですかという質問です。まだわかってないですね。

みどり公園課長

公園と道路の境を書いておりますが、道路の反対側の、20メートルの幅員どおりに道路をこういう形で中野区側も道路の土地計画変更というか……

土木担当部長

参考資料の2ページの緑の点線がございませぬ。そこまで東側に道路がずれます。それで幅員は変わりませぬ。全体的に西側にずれるという考え方で都

発言者	発言内容
-----	------

市計画変更しますが、幅員は変わりません。

会 長 これは本当にそういうふうになるのですか。要するに、この敷地境界が少しずれていますよというのを見せるために、こういう延長線を書いただけなんじゃないのですか。

土木担当部長 このくらいずれるというか、現場のはもうあるんですけども、図面上の地形図のほうはずれるという.....。

都市計画課長 基本的には都市計画で使う地形図が決まった地形図を使ってございました。中野区と杉並区が国有地を払い下げる際に、国のほうの立ち会いのもとで払い下げの境界区分を定めたということでございます。それが、地形・地物できちんと測量をして確定した線が今回変更になっている線ということでございますので、この線が新たな道路区域と公園区域の境界線になるというのが精査できたということでございます。

委 員 境界が決まったということはいいんですよ。私が言いたいのは、この図面から見て全体の 20 メートル幅員、歩道を含めて 20 メートル道路が全体がずれてきたのか。ところが、この図面で見ますと、緑線が赤線からかなり中に、杉並側といいますが西側に食い込んでいるということで、道路の幅員が 20 メートルじゃなくて、入り口が例えば 25 メートルでこっちの南に行きますと 20 メートルになるのかと、そういう感覚に見えるから、図面がもし違っているのだったら、もっとそれらしく描いてもらったほうがわかりやすいかなということも聞いたところですよ。だから、もし狭くなっているとすると、交通の安全からいくと極めて厳しい、危ないなということも聞いたところなんです。

都市計画課長 図面上が、縮尺が小さいもので見にくいのですが、早稲田通り側から含めましてずっと 20 メートルの幅員はそのまま同じ幅員で築造される予定でございます。

会 長 よろしいですか。

ほかにはご意見ありますか。

もしなければ、これは図面の訂正でございますから、原案どおり承認してもよろしゅうございますか。

(異議なし)

会 長 どうもありがとうございました。

発言者	発言内容
-----	------

それでは、続きまして議案の2「東京都市計画地区計画（成田東四丁目地区地区計画）」の決定、それから3の同地区の「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更」及び、4の同地区の「東京都市計画高度地区の変更」については、関連が深いので、この3点の審議案件をあわせてご説明いたいて、あと、案件の審査はそれぞれにしたいと思います。よろしくお願ひします。

拠点整備担当課長 それでは、私から議案2、議案3及び議案4について説明させていただきます。

阿佐ヶ谷住宅につきましては、杉並区都市計画審査におきまして、平成18年7月より昨年12月まで10回にわたり報告させていただきました。今回は、議案2については東京都が都市計画決定権者となりますので、都市計画法に基づきまして議案2に対する諸意見をとりまとめるため審議会に諮るものでございます。

資料に基づきまして説明させていただきます。

まず、資料2の1ページ目をごらんいただきたいと思ひます。縦で見ますと下に、横で見ますと左側の中ぐらひにページが振っております。

この地区計画の目標をごらんになっていただきたいと思ひます。本地区は地下鉄南阿佐ヶ谷駅から善福寺川緑地に至る低層住宅地に位置し、緑豊かなゆとりある良好な住宅団地を形成しているものの、昭和33年に建設された建築物は老朽化が著しく進行しており、居住水準の向上や周辺環境と調和した住宅団地の更新が急がれている。

また、本地区は「杉並区まちづくり基本方針」において「特定の住宅地区」に位置づけられており、将来への良好な住宅ストックの形成、道路・公園等の都市施設や公共施設の整備、防災空間としてのまとまりあるオープンスペースの確保を図るとともに、周辺への波及効果を考慮して魅力ある住環境・景観整備を誘導し、周辺を含めたまちづくりに展開していくよう努めることとなっている。

このため、住宅団地の機能更新に当たっては、地域に不足している道路、公園等の都市基盤の整備とあわせて、避難場所としての防災性の機能向上を図る緑豊かなオープンスペースを確保するとともに、周辺環境と調和した良好な住宅供給を図り、地域に親しまれる住環境の形成を実現する。また、主要道路の整備に合わせ、良好な居住機能の更新を適切に誘導する。このこと

発言者	発言内容
-----	------

が、地区計画の目標となっております。

次のページをごらんになっていただきたいと思います。2ページ目の下側ですが、主な公共施設の配置及び規模。道路としては地区幹線道路第1号、これは鎌倉街道でございます。地区幹線道路2号、これはいわゆる東西道路でございます。公園は約2,950平米で計画されております。

次のページ、3ページ目をごらんいただきたいと思います。地区施設の配置及び規模を示したものでございます。

次のページをごらんください。4ページでございます。建築物に関する事項を定めたもので、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めております。

次のページ、5ページをごらんになっていただきたいと思います。建物の高さの最高限度を定めたものでございます。

次のページをごらんになっていただきたいと思います。6ページ目でございます。建物の形態または色彩、その他意匠の制限、垣またはさくの構造の制限が定められています。

次のページをごらんになっていただきたいと思います。A3の図面となっておりますが、右端の下側にページを振っております。7ページでございます。これは総括図で、中ほどの上の部分に凡例が示されていますが、くすんだ赤い色の部分が決定区域でございます。

次のページをごらんください。8ページでございます。これは計画図1で地区計画の区域の境界などを示したものでございます。

次のページをごらんください。9ページでございます。これは計画図2で主要な公共施設と地区施設を示したものでございます。

次のページをごらんください。10ページでございます。これは計画図3で壁面の位置の制限を示したものでございます。例えば、一番北側の敷地境界に14メートルと表示されておりますが、これは、この敷地境界から建物の外壁を14メートル以上離しなさいという規制を示したものでございます。

次のページをごらんください。11ページ目でございます。これは計画図4で、建物の高さの最高限度を示したものです。簡単に説明いたしますと、敷地の周囲は10メートルまでの高さしか建てられず、中央部に向かって階段状の規制がかかり、中央部で20メートルまで建てられるということでございます。

発言者	発言内容
-----	------

す。

次のページをごらんください。12 ページでございます。これは計画図5で、主に南側の住環境へ配慮するために、方位別斜線制限がかかっているということでございます。

次に議案2の参考資料、右肩に「議案2の参考資料」と枠がかかっている資料でございますけれども、この資料を説明いたします。

このたび、東京都から都市計画法 18 条第1項の規定により、杉並区に対しまして意見照会がありました。区が回答するにあたり、都市計画審議会の意見を伺います。また、都市計画法第 16 条及び 17 条等に基づく都市計画の手続きを実施いたしましたので、ご報告いたします。

まず、1でございますが、地区計画の原案、16 条に関することです。これに対しては説明会、公告縦覧、意見書の提出を行いました。この 16 条の説明会等でございますけれども、阿佐ヶ谷住宅の地権者に対して行ったものでございます。地権者に対しまして公告、縦覧、意見書の提出を求めたものでございます。この説明会での主な意見でございますけれども、現在の地区計画の手続きを早急に進めてもらいたいというような意見がございました。

次に、都市計画の案、17 条関係でございます。これは、阿佐ヶ谷住宅の方々も含めて地域の方、近隣の方々に対して行うものでございます。説明会でございますけれども、2月12日、産業商工会館で116人ほどの参加人数がございました。

次のページをごらんになっていただきたいと思えます。主な意見でございますけれども、「今の阿佐ヶ谷住宅は、ゴーストタウンになっている。黙って賛成している人、黙って反対している人もたくさんいる。緑地の多い住宅で、よい案であると思う」「第1種低層住居専用地域内で、なぜ再開発等促進区を導入するのか東京都の考え方を聞きたい」「地区内だけの道路拡幅では、車が通り抜けるところがなくなるので、公共性があるとはいえない」「低層住宅地という地域特性に、6階建ては反しているので、この計画には反対している。」

公告、縦覧については、公告日、縦覧期間、縦覧場所、縦覧人数については記載のとおりでございます。

意見書の提出でございますけれども、期間、提出先は記載のとおりでございます。

発言者	発言内容
-----	------

地区計画案に対する区民意見の募集ということで、区では都市計画法第 17 条に基づく「東京都へ提出する地区計画の意見書」とは別に、杉並区都市計画審議会地区計画案に対する区民の意見の要旨を報告するため、区民の意見募集を行いました。募集期間、意見募集先は記載のとおりです。

意見書の要旨及び区の見解ですが、別紙 1 をごらんになっていただきたいと思います。3 ページ目でございます。意見書の人数につきましては、賛成が 2 件、これは阿佐ヶ谷住宅建替え組合も含めまして賛成 2 件ございました。反対は 65 件でございます。意見書の要旨及び区の見解でございますけれども、賛成意見の要旨としては 4 つございました。再開発等促進区を定める地区計画の導入に関する事、区域内の道路及び公園・広場等の整備に関する事等々が出ております。

5 ページ目をごらんになっていただきたいと思います。地区計画に反対する参考意見及び区の見解でございます。反対の要旨といたしましては、再開発等促進区を定める地区計画の導入に関する事。

次のページごらんになっていただきたいと思います。区域内の道路及び公園・広場等の整備に関する事。

7 ページをごらんになっていただきたいと思います。周辺の道路整備に関する事。8 ページをごらんになっていただきたいと思います。周辺に与える環境影響に関する事。9 ページをごらんになっていただきたいと思います。地区計画についての合意形成に関する事。10 ページをごらんになっていただきたいと思います。トータルで 28 件の要旨が出ております。

また、前のほうに戻っていただきたいと思います。2 ページ目の 3 でございます。今後のスケジュールでございますけれども、先ほど説明いたしましたとおり、4 月 23 日、地区計画に対する区の意見の回答期限がございます。5 月に東京都都市計画審議会、6 月、都市計画決定・告示を目指していきたいと考えております。

参考資料について簡単に説明させていただきます。

参考資料、別紙 2 をごらんになっていただきたいと思います。参考のために、阿佐ヶ谷住宅のまちづくりの方針について、これは何度か報告の中で示したものでございます。参考のためにごらんになっていただきたいと思いません。

発言者	発言内容
-----	------

次に、別紙の3、緑に関連しまして参考資料をつけております。12 ページ目でございます。まず、1 枚目のA 3の資料でございますが、前回及び前々回の都市計画審議会でお示したものでございます。阿佐ヶ谷住宅の緑の基本的な考え方でございますが、右側にありますように毎木調査並びに簡易樹勢調査などの調査を行い、中ほどの基本計画では保存・活用する樹木としては、阿佐ヶ谷住宅の緑のランドスケープデザインに活用する樹木として約 100 本、残置可能な樹木を約 30 本と、おおよそ 130 本保全する樹木を選定したとの説明をいたしました。

次のページをごらんになっていただきたいと思います。13 ページ目でございます。その後、都市計画審議会の指摘を踏まえまして、区が阿佐ヶ谷住宅に緑をさらに残すように指導した結果、阿佐ヶ谷住宅が作成した参考資料でございます。保存可能な樹種の再選定ということで、計画コンセプトを踏まえつつも前回の樹木選定に発育状態が良好・正常な樹木など、A 判定・B 判定及び前回除外した実生樹木、個人植栽樹木等を対象として再選定しました。その結果、移植可能な樹種として、約 54 本追加されることとなりました。前回、保全する樹木については約 130 本という説明をいたしましたが、今回保全する樹木については約 184 本になるということでございます。

引き続き、議案の3について説明させていただきます。

「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（案）[杉並区決定]」でございます。

次のページをごらんになっていただきたいと思います。1 ページ目です。横にさせていただくと右側に変更概要が記載されております。変更前「準防火地域」が変更後「防火地域」になるということでございます。

次のページ、2 ページ目をごらんになっていただきたいと思います。開いていただきまして、明るい赤い色の部分、これが変更箇所でございます。

次のページをごらんになっていただきたいと思います。開いていただきまして右側、凡例がございます。その隣に杉並区決定とあり、真ん中の「防火」というところを見ていただきたいと思いますが、「準防火」が「防火」になったということでございます。

次に、議案4、説明させていただきます。こちらでございます。

1 ページ目について、第1種高度地区、一番上の部分ごらんになっていた

発言者	発言内容
-----	------

だきたいと思います。2,232.3ヘクタールになったと。括弧内が今までの面積ですが、4.8ヘクタール減ったということでございます。

次のページをごらんになっていただきたいと思います。2ページ目でございます。変更概要ですが、変更前「第1種高度地区」が、変更後、地区の指定がなくなったということでございます。

3ページ目、ごらんになっていただきたいと思います。開いていただきまして、変更箇所、赤い色のエリアでございます。

4ページ目をごらんになっていただきたいと思います。開いていただきまして右側、凡例がございますが、その杉並区決定の高度のところ、1種高度が、高度指定がなくなったということでございます。

次に、議案3、4の参考資料をごらんになっていただきたいと思います。「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更」及び「東京都市計画高度地区の変更」について、都市計画法第17条に基づき、都市計画手続きを実施いたしましたので、以下のとおりご報告いたします。

なお、本都市計画の案については平成21年2月4日に都知事の同意を受けております。

まず、1の都市計画の案（都市計画法第17条関係）で、説明会について記載されておりますが、これは先ほど説明いたしました東京都と区が開催しました地区計画の説明会と一緒にっております。含めて行っているということでございます。

公告、縦覧、意見書の提出については、記載のとおりです。

別紙1をごらんになっていただきたいと思います。2ページ目でございます。意見書の人数です。防火地域及び準防火地域、賛成1、反対91。高度地区の変更について、賛成1、反対134となっております。この賛成の1件につきましては、阿佐ヶ谷住宅建替え組合が出したものでございます。

別紙1、賛成の意見でございますけれども、防火地域・準防火地域については要旨1つ掲げております。また、反対については、3ページをごらんになっていただきたいと思いますが、要旨が4つ出ております。

次に、4ページをごらんになっていただきたいと思います。高度地区について、賛成の要旨が1件出ている。反対の要旨ですが、8ページをごらんになっていただきたいと思いますが、15、高度地区については要旨が出ている

発言者	発言内容
-----	------

ということでございます。

以上で、議案2、3、4の説明を終わらせていただきます。

会 長 どうもありがとうございました。

今からご意見を伺いたいと思いますが、いろんな委員の意見を聞きたいので、1人10分ぐらいの持ち時間で質問をして、いろんな人にご意見を伺いたいと思います。よろしゅうございますか。最初の意見が全部出尽くしてまだ時間ありましたら、2回目の発表の機会をしたいと思いますので、よろしくお願いします。

どうぞ。

委 員 委員から提出された、きょうお手元に配られている冊子があるので、これは大変貴重な研究成果が非常にたくさん載っていますので、きょうの議論にとって非常に重要な資料だと思いますので、それを簡単にエッセンスを紹介すべきところ紹介し、私の意見もちょっと加えたいと思います。

これは、最近、日本の中で各大学がこぞって研究のプロジェクトを提案して、それを文部科学省が厳正に審査して、選ばれた、グローバルCOEプログラムというんですけど、一番最後に書いてあります。私もちょっとこの冊子のお手伝いをしたものですからご紹介するんですけど、環境を考えるための研究プロジェクトで、非常に注目されている動きなんですけど、その中の重要な分野を 先生が中心になって進められたと。この阿佐ヶ谷住宅の問題も非常に大切なテーマだということ取り組まれた成果です。

その中で、いろんな専門の立場の人が再度深く、この阿佐ヶ谷住宅の歴史的経緯とか問題点を精査して、その成果が載っているんですけど、例えば、私、歴史とか環境に非常に関心があって、いろいろ私なりにも見てきましたが、さらに、ここですごくいろんな価値が明らかになっています。

例えば、9ページ、10ページにその辺が載っているんですけど、当時、昭和30年代の早いころに住宅公団ができて、日本の住宅の不足を補うためにつくられたわけですけど、非常に若手の、そうそうたるメンバーが参画してできた。ヨーロッパ・アメリカの先端の技術、考えを十分に取り入れて、ここに緑豊かな空間をつくったということで、輝くあこがれの団地だったということがよくわかるんですけど、日本を代表する建築家の さんのテラスハウスが1つの重要なポイントですが、それは さんという後に建築界を

発言者	発言内容
-----	------

リードした方が若いころ担当した。それから、さんという公団のリーダーが団地全体のレイアウト、カーブする美しい線形とか、コモン、建物配置を考えたということで画期的な提案だった。それから、公団の建築の設計を担当した実務家として、後に東洋大の先生になったさんとか、私も存じ上げている方々が本当に若いころ意欲を燃やしてできた輝くものだと。そういうことをもう一回考えながら.....。

私ももう一度振り返ってみますと、ここはもともと、前にも申し上げましたけど、田んぼが広がっていて、向こう側にの社宅が、きれいな家並みが見えているという、そういう原風景で、今どき4月ぐらいにはレンゲソウが非常にきれいだったという武蔵野の自然が原風景としてあったわけですが、それを新しい時代の要請にこたえて、非常に見事にモダンなデザイン、配置、コンセプトで阿佐ヶ谷住宅が50年前に登場した。それを見て私も、また新しい強烈に脳裏に焼きつく風景で、今から考えれば、それが私にとっての第2の原風景なんですね。

そういうことがまた、現在それを再生しようということで、いろいろ議論がされている。そういう状況をもう一度思い起こす必要があって、第2の原風景としての価値、それをどうやって継承しながら発展させながらいい空間につくり変えていくかということ、やはりもう一度議論すべきだと思うんですね。

それで、33ページ、34ページをごらんいただくと、再開発組合の案というのがずっとここで議論されてきているわけですが、それだけじゃなくて、もっといろんな可能性があるよと。特に緩和型の地区計画をかけて、現在、案が議論されているわけですが、そうじゃなくて現行のままで十分やれるんだということ、専門家、建築家、比較的若いバリバリの日本を代表するような方々が集まって阿佐ヶ谷リサーチプロジェクトという、これは学術的な、本当に真摯な立場で大学でやっている研究なんですけども、そういう案も成田地域まちづくりセミナーの中で紹介され、それは33ページの4つのうちの右下ですけど、このセミナーは連続してこの問題を考える非常に重要なものとして行われてきて、例えば、元のアナウンサーの氏も自分の考えを述べられたり、あるいは司会をしてくださったりということで、非常に広い範囲の方々が参加されて議論してきたセミナーです。

発言者	発言内容
-----	------

それで、この間の3月15日、34ページですけど、さらに、先生のランドスケープ、緑のご専門のお立場、そして調査、ご提案がいろいろの間も紹介されましたが、そういうことを踏まえて、この阿佐ヶ谷リサーチプロジェクト、都市のことを本当に詳しく知っている建築家のグループが再度ブラッシュアップして、緑をもっともっと豊かに継承するということも取り入れて、いろんなバリエーションのシミュレーション、提案をしてくれました。これが57ページ、58ページに載ってまして、いろんな案が55ページからあります。前に提案されていたものをもっと改良しております。とりわけお勧めと専門家たちが言っているのが57ページ。多分、先生から詳しくご説明があるでしょうけど、先生の研究室と、この阿佐ヶ谷リサーチプロジェクトグループが共同で提案しているのが58ページということで、例えば57ページのものは、彼らのもともとの基本的スタンスですけど、非常にきれいな、現在の阿佐ヶ谷住宅の設計のもともとの趣旨といいますか、価値をうまく結合ということで、道路の本当に美しい線形、これを守りながら、道は少し広げるんだと思いますけど、そしてコモンスペースを大切にしながら、必要な床面積はちゃんと確保して、現行のルールの中で建て替えるという案でして、さらに、前のものよりも一段と進歩したのはテラスハウスの中に今コモンというのがあるし、あの広場も、コモンというのが重要な.....

会長 時間がないので。

委員 はい。そういうことで、それをもっと受け継ごうということで多様な可能性を本当にたくさん提示してくださっていて、やはりこういうものを踏まえて、まだまだ議論しないと、今、拙速に、提案されている6階建てをたくさん含む緩和型の地区計画で建て替えるということに対して、周りの方々も反対し心配していることも含めて、もっともっと議論してやっていただきたいなというふうに思っております。

会長 意見ですね。

委員 はい。

会長 どうぞ。

委員 それでは、私のほうから質問という形で1点だけ伺わせていただきます。

その前にこの冊子でございますが、こちらの審議会のメンバーの皆さんには、わかりやすくということでカラーでお出ししてございますが、何しろ予

発言者	発言内容
-----	------

算がない中でやりくりをしてつくっているものですから、傍聴の方には恐縮ですが白黒になっております。部数もそれほど印刷できておりませんので、どうしてもカラーという方は研究室のほうにご連絡いただければと思います。ちょっと落差があるということだけ、カラーはこちらだけということにすみません。

それで、私の質問でございますけれども、平成 18 年の 7 月より 10 回にわたりまして、私この場で何度も、緑地、緑、要するにこの場所は緑の多い住宅地ということで、戦前の東京都市計画、つまりもう 70 年以上全く揺れ動かずに、ここが緑の多い住宅地という方針というのは 50 年以上にわたって変わらなかったと、それを申し上げてきました。申し上げてもなかなかわかっていただけないものですから、今回こういった形で歴史的な資料を 13 ページとか 14 ページとか、戦前の資料を解きほぐしまして、1939 年のころから戦災復興でどうなったか、1960 年はどうなったかという形で、よくよく後で読んでいただくと、ここが緑の多い住宅地という位置づけは今の今まで全く変わっていないと、それが前提でございます。

私の質問でございますが、冊子の 45 ページと 46 ページをお開けください。45 ページ、これは前回の都市計画審議会で大きな図面でここに貼らせていただきましたので、既にご提示してある資料でございます。全体で 1,000 本以上の樹木があるわけでございますけれども、2 月の段階でのいわゆる建替え計画案で残されることがきちっと計画に明示されている樹木は 9 本、黒いものがございます。あとの残りの赤は、1,000 本以上ですけども、移植される、あるいは伐採される可能性が高いということで、そういう意味でそういった表示になっております。

前回、できるだけ努力をしたいということであったわけですが、ご努力いただきまして、議案 2 の参考資料の 13 ページの一番最後のところに、前回より約 54 本可能性を探して追加いたしましたということで、大変努力をしていただいたというふうに思っております。しかしながら、数が、けたが 1 けた違うわけです。1,000 本という樹木の命運が非常に不明瞭になっているわけです。

同じ資料の次のページ、47 ページと 48 ページをお開きください。ここが私の質問でございますが、これは杉並区のみどりの条例でございます。48 ページ

発言者	発言内容
-----	------

ジに黄色であえてわかりやすく書いてございますけども、第九条、読ませていただきます。「何人も、現存する樹木を保全するよう努めなければならない。やむをえず伐採したときは、同数以上の樹木を植栽するよう努めなければならない。」これがみどりの条例で掲げられている、憲法九条ではないですけども第九条でございます。私は、これは杉並区の見識をあらわす大変すばらしい条例であると思いますし、高く評価をいたします。

この条例との関連でお答えをお願いしたいわけでございますが、今回 1,000 本近くのもので、134 本を移植または保全ということで、それにしまして 800 本以上の樹木が伐採ということが前提の地区計画、それが前提の地区計画でございますので、この点に関しまして、このみどりの条例第九条、これに対して杉並区のご見解を、条例に反しているのではないかと思うんですが、時間は 10 分ということで会長から厳命されておりますので、的確に短くお答えいただきたいと思います。

みどり公園課長 九条に従って、事業者を指導して最大限努力をいただいた結果ですので、条例に従った緑の計画となっていると考えてございます。

委 員 質問は、ここに「現存する樹木を……」この文言に 1,000 本近い樹木を伐採するということが抵触しないのかどうかという杉並区の見解を聞いているわけです。杉並区が掲げられる条例ですから、どのような見解かということなんです。1,000 本近い樹木を伐採するというのが、この九条とどういう関係があるのかということです。

みどり公園課長 伐採していただいた場合は、当然、条例に書いてございますが、同数以上の樹木を植栽するよう努めなければならないという規定に従って、緑化を指導していくということでございます。

委 員 的確に教えてください。私は同数以上の樹木の植栽が達成されていない計画であるので、ご質問しているわけです。

みどり公園課長 これは、条例にも規定がございますが、十七条で緑化の指導を行うことになってございます。その際の緑化計画書をお出しいただく中でいけば、全体として高木を切るということになってございますが、高木木の数量としては、その緑化基準を満足しているということでございます。

委 員 私は、1本1本ちゃんと数えまして、私有地ですので遠慮して、データも出してございますので、今のご答弁は極めて不正確です。事実と反していると

発言者	発言内容
-----	------

思います。前回出しておりますので、時間が 10 分ということで切られているので、的確にお答えいただきたいんですけども。

みどり公園課長 緑化指導の中では、高木 1 本に対して、高木 1 本が植えられない場合には中木あるいは低木において代替が可能というふうになってございますので、確かに高木については総数量としては緑化は十分でないというご指摘はあろうかと思いますが、全体の緑化計画としては十分というふうに考えてございます。

委員 緑化計画に関しては資料が全く出ておりませんので、そこで議論のすりかえというのは不毛だと思います。あくまでも、この間 10 回同じことを何度も言っただけだったので、そろそろ制限時間だと思いますが、明確にお答えをしてください。この間繰り返して緑化指導というのはこの都市計画審議会が終わった後の話だということで、今回はあくまで地区計画を認めるかどうかという計画の前提の話をしているわけですから、終わった後の緑化指導のことを言うというのは、やはりご答弁としては筋違い、論理を履き違えていると思います。

拠点整備担当課長 通常であれば、都市計画後に緑化指導をするということでございますけれども、今回、都市計画審議会におきまして緑がかなり課題になっているということで、前倒して阿佐ヶ谷住宅を指導してきたということでございます。みどりの条例にも満足するように、あわせて東京都の条例にも合うようにということで指導してまいりました。

委員 木は人間のように歩いていかないんです。ずーっとそこに 50 年間、うそはつきません。ですから調べれば本数はわかるし、それから、出された建替え計画の図面を見ていただければ 1 本 1 本数えることができるわけです。それを踏まえて、私は同数以上の樹木というものを植栽するということが満足されないということを、この間、何度も繰り返して言っているわけで、恐縮ですが前回から区の方のご答弁が非常にいい加減なんですね。言葉の遊びはやはりやめるべきだと思います。

拠点整備担当課長 都市計画審議会におきまして、10 月 31 日に、別紙の 3 の 4 の資料の中で、高木・中木数については説明させていただきました。あわせてみどりの条例の緑化基準に合うと。

(「本数は」の声あり)

発言者	発言内容
-----	------

拠点整備担当課長 本数ですか。高木については約800本、中低木については約1万500本、樹木総数としては約1万1,300本と説明させていただいております。

委員 今ここに資料がないんですけれども、この条例には同数以上の樹木を植栽するようにということで、私は、この住宅の植えられる場所が建物の裏の北側であるということ、それから真ん中の人工地盤の駐車場、極めて劣悪な環境の中に植えられる条件、植栽地がそういうふうになっているということで、現在の良好な樹木の生育環境、つまり本数で数字合わせができたとしても、質的には全く満足しない非常に問題のある計画であるということを指摘してまいりましたけれども、その件に関しましてはどうなのでしょう。

みどり公園課長 高木数については樹木調査で1,000本以上ということですが、中低木は現況では2,750本ということで、現状の阿佐ヶ谷住宅の総樹木本数は3,800本余り。計画における樹木数については数量という話もありますが、先ほども申しましたように、高木数が約800本で中低木が1万500本ということで、樹木総数は1万1,300本になるということでございます。

以前も委員のほうで数を数えたとき北側という話もありましたが、全体にちりばめますので北側に集中することはなくて、中庭であるとか、そういった道路沿いについては、あわせて1万1,300本という樹種を植えていくということで考えてございますので、当然、北側に集中したり、今、緑であらわされている部分を総数として数えているものではございません。

委員 私、今ここにその資料を残念ながら持って来ておりません。高木800本ということでございますけれども、このうち、45ページでお示しましたように、ほとんどのものが伐採あるいは移植ということになるわけです。きょうの資料を見せていただきましたけれども、移植134本というふうに書いてございますが、移植というのはご存じのとおり大変お金がかかります、植えるよりも。本当にこういったコストの負担というものをきちんと考えて計画を出しているのかどうか、その点をちょっと伺いいたします。

拠点整備担当課長 阿佐ヶ谷住宅に、緑について都市計画審議会のお話を伝えました。阿佐ヶ谷住宅としては、今回お示した本数については、やります、約束します、ということで当然公表したものですから、我々としては当然やっていただけるものと、そのように考えております。

委員 これで終わりますけれども、800本という数字が、結局明示されているのは

発言者	発言内容
-----	------

9本しかございませんので、移植または伐採ということで数字的に灌木をものすごく詰め込む数字合わせ、数字は合っているというご答弁だと思いますけれども、結局 800 本のうち 790 本ぐらいが伐採または移植という、極めて常識からいって、この九条で「現存する樹木を保存しなければならない」という「現存する樹木を保全」ですから、よろしいですか。数字で合わせて 800 本と言われましても残るのは 9 本、明示されているのは 9 本だけです。全体からすれば 1,000 本余りの樹木を伐採する、あるいは移植するというのは、この九条「現存する樹木を保全するように」というものと非常に大きな隔たりがあると思います。

私は、数字の議論を今ご答弁いただきましたけれども、九条の「何人も現存する樹木を保全するように」という、こういう 1 点に関しては、たとえ数字で整合性があるような形でご答弁なされたとしても、この九条の精神に反しているというふうに考えますので、質問を終わらせていただきます。

会 長 では、次、どなたか質問する方いますか。

 委員。

委 員 資料もいろいろいただいたものですから幾つか質問させていただきます。

まず、今度の問題も中心は、まちづくり基本方針においても、条例においても、合意形成というのが最も問われているところだと思うんですね。そういう点で資料をいろいろ送っていただいたりした中で、1 つ合意形成において、こういう問題も出されているんですね。地区計画の案に関する陳情なんですけれども、その中で「地権者はすべて合意したと虚偽の報告を杉並区にして強引に計画を進めております」というのがあるんですけれども、事実は、これについてはどういうことなんでしょうか。

拠点整備担当課長 私どものほうにも、反対される趣旨の地権者の文書はいただいております。

委 員 ちょっとよくわからないんだけど、「地権者はすべて合意したと虚偽の報告」というようにここでは書かれているものですから、その事実はどうなんでしょうかということなんです。

拠点整備担当課長 平成 18 年の 3 月に地権者全員合意をしたと報告を受けています。

委 員 ということは、これは虚偽の報告ではないというふうに理解していいわけですね、この陳情に対しては、

まちづくり担当部長 今、課長が述べましたとおり、18 年 3 月に建替えの全員合意がなされた

発言者	発言内容
-----	------

ということを区のほうに報告され、区のほうでその書類を確認しているということでございますので、全員されているという認識でございます。

委員 先ほども言いましたけれども、これは虚偽の報告ではないというふうにとっ
ていいわけですね。

まちづくり担当部長 そのとおりでございます。

委員 次に、道路についてお伺いします。この阿佐ヶ谷住宅周辺の6メートル道路
と周辺そのほかにもありますけれど、カーブを描いて緩やかな道路になって
いるんですけども、この道路は区道であり阿佐ヶ谷住宅だけの道路ではない
ということで、周辺住民との共有財産でありますというふうに書かれていま
すね。この道路、非常に歴史的な50年の歴史を持つ、そしてまたこれからの
緑地を確保するということを含めて、自然なカーブを描いた道路になってい
るところから、これが大事なものだということも今ここでも出されて
いるところですけども、杉並区においては、このカーブのあり方、文化的な
道路といえますか、という点についてはいかが思われていますか。

拠点整備担当課長 今までの経緯の中で、都市計画審議会におきまして、当初は直線的な道路で
ございましたけれども、やはりそういう意見も出てきておりましたので、計
画の中では少しでも今までの道の面影を残すということで、今の線形に合わ
せて遊歩道を設けたり、可能な限りカーブを、今の面影に近いような形に反
映したということでございます。

委員 でも、現実的には今の道路とは全く違う景観になるんですよ。それはそれ
でいいです。わかりました。

それから、次に、これまで意見の中でもあったんですけども、荻窪団地の
ほうは、当初6階だったのを4階に計画変更しましたよというふうになって
いるんですけども、そういう点で阿佐ヶ谷の場合には、なぜ6階がもう
ちょっと低くならないのかなという点もあわせて、明確な形で答えていただ
けませんか。

拠点整備担当課長 荻窪団地については、都市計画道路の整備があわせて必要だということで、
都市計画道路の整備については、また善福寺川の緑地の都市計画と重なる部
分もあって、その整備のためにかなり時間がかかるということで、荻窪団地、
今住まわれている方の戻り入居というような話もまたございまして、URが
6階建てを断念したということでございます。

発言者	発言内容
委員	<p>そうしますと、荻窪では断念した。しかし、ここでも一応、再開発等促進区を定める地区計画導入を断念したというようになっているわけですね。そういう点で今度の件においても同じことが言えるであろうと思いますので、一応それは置いておきます。</p> <p>それから、もう一つは、ほかのまた資料を送っていただいたんですけども、その中で、平成 17 年の建替え決議は、テラスハウスでも区分所有法の建替え決議は有効であるとの前提により実現されたものということで、区分所有法の建替え決議というのについての見解はどうなっているのでしょうか。</p>
拠点整備担当課長	<p>阿佐ヶ谷住宅の建替え決議ですが、阿佐ヶ谷住宅には顧問弁護士もついておりますので、そういった意味では、適切に建替え決議が行われたというふうに考えております。</p>
委員	<p>弁護士がついているからというふうにちょっと聞こえたんですけども、いかがなんですかね。質問の項目で今出されているものですから聞いているわけなんですけど、弁護士さんが出されたのかなというふうに、ちょっと明確ではないんですよね。</p>
まちづくり担当部長	<p>阿佐ヶ谷住宅の中の地権が非常に複雑なんですけど、今ご指摘のところのテラスハウスのところで、個人の方が何棟か持たれている部分については、明らかに区分所有でございますので、区分所有法の適用を受けるというのは、これは当たり前のことだと考えています。</p>
委員	<p>それから、同じ質問の中にあつたんですけども、弊社の持つ所有権は、敷地権ではない分筆された分有地や共有地を含んでおり、そもそも区分所有法に基づく建替え決議や売渡請求等の法的有効性については疑義があるというふうにされているのですが、これについてもちょっと説明願えますか。</p>
まちづくり担当部長	<p>これも今ご答弁申したとおり区分所有の建物でありますので、そこが建っている敷地に対しては、たとえ登記が別であったとしても、区分所有の敷地として考えられるので、すべて区分所有法の適用を受けるということの中で、建替え決議等が得られているというふうに一般的に適切に判断しています。</p>
委員	<p>最後になります。今度の阿佐ヶ谷住宅の建替えについては、現地を見ましても非常に老朽化しているし、一刻も早く建て替える必要があるということは私も十分認識しています。ただし、今の緑地の問題、そしてまた今のちょっとお聞きした中身から、今の状況は、あそこの建替えにおいては、第 1 種低</p>

発言者	発言内容
-----	------

層住宅になってますということでございまして、そこでの変更というのは、1つ計画によって、20メートルまでというのができるんだというふうになってはいますが、やっぱり基本は今の第1種低層を守るのが基本にあるべきだろうというふうに思うんですね。そういう中で先ほど冊子を出されまして、この中でも、いわゆる法に基づくところの中で十分に建替え可能であるという案が幾つか出されていると思うんですね。そういう点で私は今のこの状況は、法は守るべきというのを付け加えて、質問を終わります。

会長 どうもありがとうございます。

ほかに、ご意見を。

委員 けさ、阿佐ヶ谷住宅を再度確認をさせていただきました。それで、先生のほうへお聞きしたいんですけど、会長、よろしいでしょうか。

会長 どうぞ。

委員 先ほど、専門家の立場でいろいろ示唆に富んだご説明をいただきましてありがとうございました。私は、その面ではずぶの素人で、大変僭越な質問になるかと思うんですけども、先ほどの九条の理解のことなんですけど、確かに精神としては既存の樹木を残さなくてはならないというみどりの条例の趣旨は十分反映されなければいけないことはわかりました。ただし、ここにも書いてあるとおり、努めなければならないということで、努力目標で九条があること。そして、やむを得ない場合は同数以上の植栽をするということがいわゆる義務規定というか努力規定で設けられています。そういう点からすると、これだけの建物を建てる以上は、先生の第4案の推奨の中でも、374本は伐採しなければいけないんだということも書かれておりますし、やはりこれだけの規模であれば仕方ないのかなと。それに関連して、20数年前、蚕糸試験場跡地に杉十小が移転して、あそこの土地も4.2ヘクタールございます。たまたま、委員のご主人と今の委員さんも杉十の蚕糸跡地の建設協議会、あるいは、まちづくり協議会等でいろいろ示唆に富んだお話をいただきました。当時も、蚕糸試験場ですけども、多数の木を伐採しました。ところが現在、20数年たった今日、東から西に向かったの公園側の景色を見ますと、相当木がふえて、そしてまた鳥も運んでくれたいろんな糞の中にある樹木が生い茂って、大変いい環境になっております。

そういうことで、いわゆる現在建て替えた時点では確かに緑が減るけれど

発言者	発言内容
-----	------

も、自然の再生力というか、治癒力というか、そういうものが何年後かには実現すると、私は蚕糸試験場の経験から思っているわけですが、先生のお考えはいかがでしょうか。

委員

蚕糸試験場は本当にすばらしい計画だと思います。私、今回申し上げておりますのは、建替え計画案の緑地の取り方が、北のほうに、20メートルの日陰になるものですから、いわゆる蚕糸試験場のように、豊かな緑が将来年輪を刻んでいくという、そういう計画になっていないんですね。要するに日陰のものはいつまでたっても日陰であるということですね。それから、先ほど緑化指導で、高木を1本に対して中木ですね、中木というのはサツキとか、それからカナメモチとか、頑張っても人間の背丈にしかないようなものなんですけれども、サツキはどんなに頑張ってもケヤキにはなれませんので、要するに質がぜんぜん違うわけです。数字でたくさん入れていただいても、ということで、蚕糸試験場はすばらしいと思います。私は、ぜひ阿佐ヶ谷住宅も蚕糸試験場のようなすばらしい植栽計画なりランドスケープデザインがあれば、とてもいいのではないかと思うんですが、今回いろいろ精査させていただきまして、その点では将来に対して希望をつないでいくような計画には残念ながらなっていないんですね。

緑の条例は、確かにやむを得ないということがありますが、例えば1本2本あるいは10本、百歩ゆずって100本、それがやむを得ないということでしたら、都市計画審議会のこの場所で意見を申し上げたり、あるいは時間使ってこういったことをする必然性というのはあまりないかもしれませんが、何しろ、けたが1けた違う。1,000本というのは東京23区見ましても、今どき、ほとんど考えられない量の大量の伐採及び移植です。それが数字で3本のサツキとかそういったものでケヤキに代替えしますと言われても、本当にどんなに頑張ってもサツキはケヤキにはなれないんですね。10年たっても20年たっても。ですから私はそういう意味で阿佐ヶ谷住宅の皆さんに、ぜひ、ご自分たちの持っている財産をもう一度再確認していただいて、蚕糸試験場の森になるような、そういういいプランを考えてほしいと、これが私の真意でございます。

委員

今度は理事者のほうにお聞きします。

先般、株式会社、多分、各委員の方にも速達で手紙が行っているかと

発言者	発言内容
-----	------

思うんですけども、地権者である方が、この2月に、この会社に権利を売ったということで、これを受け継いだ が地権者の立場で反対であるということを表明して、杉並区長あてにも意見書を出し、そしてまた建替え組合のほうにもいろんな要望書を出されて、それに対して建替え組合のほうから回答書を出しております。

ところで、この 社についてネットで調べたところ、皆様も調べればすぐわかることですけども、所在地は港区ですけども、資本金 5,500 万、株主は がほとんど持っているそうです。従業員は 30 名、平均年齢が 38 歳。どういう仕事をされているかという、いわゆる大手遊技場、大手遊技機メーカー、いわゆるパチンコ遊技場等に対する管理システムを提供する会社であるというお話がネットでわかりました。そしてこの要望書を出されている 社の窓口になっている さんに、会社へ直接、昨日電話をさせていただいてお話をさせていただきました。その中で さんがおっしゃったことは、 社の意思で購入したと。それで臨時株主総会、取締役会を経て、臨時株主総会、そして取締役会で最終的に決定しましたと。それで さんは の総務部長である。総務部長であるがゆえに窓口となっている。ただし、阿佐ヶ谷住宅に関する詳細な経過等は一切知らない。 氏個人としては、総務部長の立場としては、この買い取った物件に対して、社員の厚生施設として利用していきたいというお話をしておりました。これは個人としての意見ですというただし書きです。

それと、もう一つは、会社と売主の方とどんな関係なんだろうということでお尋ねしましたら、取締役会で決定したので一切細かいことはわかりません。ただ、売った方は、先ほどのお話にもありました阿佐ヶ谷住宅再生を目指す会の地域まちづくり協議会のメンバーの方で、大学の先生であります。そういうことを考えると、2月の時点で売られたことは何か恣意的なことがあるのかなという思いをいたしました。

そこで、理事者にお聞きいたします。今回、今、 委員と重複する部分はありますけれども、再度ということでお尋ねしたいんですけども、今回、都市計画決定をしたとしても、反対地権者がいる中で、 社ですね、6階の阿佐ヶ谷住宅建替えを実際に実現できるのかどうか。つまり、反対地権者を行政代執行や区分所有法の売渡請求などの手続きで除いてしまって事業を

発言者	発言内容
-----	------

遂行できる見通しがあるのかどうか。この点について、現在、地権者ではないけれどもその住宅の中に住んでいる方からの懸念が私のほうにお話がありましたので1点お尋ねしたい。

それから2点目として、阿佐ヶ谷住宅建替組合の平成17年の建替え決議は、区分所有法、先ほどお話ありました60人以上に基づいているが、そもそも阿佐ヶ谷住宅のテラスハウスに区分所有法の建替え決議は適用できるのかどうか、法的な確認を杉並区は行っているのかどうか、この点についての懸念を言っております。この点が第2点。

3点目、最後ですけれども、万が一、都市計画決定後、6階のプランの事業が遂行できない場合、阿佐ヶ谷住宅が区道の付け替えを行わない4階建てプランなど、ほかのプランを検討することは可能なのかどうか。その場合、都市計画を再度変更しなければならないと思いますけれども、杉並区と東京都はどのように対応するつもりなのか。また、過去にその事例はあったかどうかという懸念を私のほうにお寄せいただいております。この3点についてもあわせて回答をお願いしたいと思っております。

以上で終わります。

まちづくり担当部長 3点ほどご答弁申し上げます。

まず、先ほども答弁いたしましたけれども、従前の地権者の方は建替え決議に対して賛成しておりますし、建替えについては合意していました。また、都市計画を進めることについても、一応反対はされてなかったという立場でございます。ですので、区分所有法に基づいて建替え決議がなされた部分については、区分所有法の適用を受けて、その継承者については継承する、相続とか売買でいくというふうになっておりますので、その事業はそのもとに遂行されるというふうに考えています。

先ほどもう一点、難しいところで、テラスハウスの件でございます。テラスハウスの部分については、確かに区分所有の建物でございますけれども、底地が各個別の人の敷地になっております。ただし、これも区分所有法によれば、区分所有のある建物の敷地については敷地利用権という設定がされるので、例え個別のものであっても、区分所有法の適用を受けるというふうに考えておりますので、売買されて、買った方も前の建替え決議に沿わなくては行けないというふうに判断しています。

発言者	発言内容
-----	------

いずれにいたしましても、阿佐ヶ谷のほうで専門の弁護士が入っておりますので、これらについては、その指導のもとに適切に行われるというふうに考えております。

最後の都市計画はどうかということらしいのですが、一応、都市計画については、そういうことなので、事業が遂行できるものというふうに考えておりますので、それができなかつたらということについては、そのときに判断するということになっております。そういうことはないというふうに考えています。

会 長
委 員

どうぞ。

今まで何回もここでこの問題について議論してきたと思いますし、今までの経過から、論点といいますか、問題になっている点は何か共通しているかなと思っています。手続きの問題を除きますと、建物の高さ、それから緑、コモン、水、道。この問題がそれぞれいろんな問題がある。従来持っていた貴重な資産を失うんじゃないかというようなことで議論があるかと思いますが、これはどこかの一個を修正して変えることがなかなかできないなというような気がしています。全体の計画の組み立てそのものが、なかなかそぐわないということになっているなと思っていまして、どうやったら解決できるのかなということでは結構悩ましい問題かなと思っています。

そこで、今これは東京都再開発等促進区ですから、東京都の最終的な決定ということになるかと思いますが、この16条、17条の手続きで結構多くの反対意見が出されておりますし、きょう手元で「取扱注意」という資料が出されておりますけど、隣接しているところの方がかなりこの問題について反対の意向を示しているということがあります。この都市計画審議会の場でもいろんな観点から問題の提起があるということで、そのことを踏まえると、4月23日までに区は東京都に意見を述べるということになっています。恐らくその意見が5月の東京都の都計審で結構重要な意味を持つかと思うんですけど、今までの区の対応と、こういう場の議論及び周辺の方々の意見、そういうことを踏まえた上で、4月23日までに出す区の意見というのは、どういうスタンスで出すつもりなのかということを知りたいし、その出す意見について、私どもこの審議会の委員は、そのことを何かコメントする立場、あるいは見る立場にあるかどうか、そのことをちょっと教えてください。

発言者	発言内容
都市計画課長	制度的には、最終的には区長が都知事あてに杉並区の意見書として提出してございます。ただ、区長はその意見書を提出する前に都市計画審議会の意見を聞いた上で、意見をまとめて東京都に提出するという手続きになってございますので、本都市計画審議会の意見内容につきましては、区がどうこうということではなくて、この審議会の委員の皆様でお決めになるのが、制度的にはそういうことでございます。
委員	ということは、きょう、この場で決めるんですか、もう一度やるんですか、どちらなんでしょうか。
会長	それは、事務局はきょう決めてほしいと言っています。
委員	そういうことですね。 あまり繰り返し言いませんけれども、どういうふうに意見を述べるかというのは結構重要なポイントになるかと思っておりますので、出す案文について何らかの形でコメントできるというふうに思っています。それは会長に要請することかもしれませんけれども、よろしくをお願いします。
会長	例えば、委員が原案を出していただいてもいいんです。
委員	そうですか。
会長	ほかに。
委員	委員。
委員	私のほうにも、これまでもさまざまな方からご意見やご要望も伺ってきましたし、最近になって、委員の指摘、委員も指摘されましたけれども、こういった法的な解釈というところで、今後、頓挫するようなことになってしまうということのないようにというふうに思いますが、この場でも随分といろいろ質問もされていきましたので繰り返しになるかもしれませんが、確認ということで何点かお尋ねしたいと思います。
	昨年の夏以降、建替え組合のほうでも、幾つかほかの案も検討されていたというふうに伺っていますけれども、その検討の状況と検討の結論、どういう結論になられたのかということ。
	それから、反対意見も随分あって、この中には例えば阿佐ヶ谷住宅だけではなくて周辺の地域も含めたまちづくり、都市計画というような視点で考えられないのかとか、あるいは道路づけに関してはもうちょっと周辺と連動できるようなものということで、いろんなご意見もありまして、当面、とりあ

発言者	発言内容
-----	------

えず着手できるところからというふうなことで進められてきていると思います。今後、全体的なまちづくりということで、どんなことを取り組まれていこうというお考えなのか。

それから、きょうも資料が出されましたけれども、おおむねの合意というのが、やはりこれは非常にインパクトが強い資料でして、区政の中でも非常にもめごとが多いのが、お隣同士の住人のもめごとが非常に多いということがありますよね。やはり、好きこのんで隣同士に住んでいるというわけではないということもありますけども、これも大きな意味での民々ということで、隣接する住宅の皆さんの合意というのが結果としてこういう数字であらわれてきているということは、やはり重く受けとめなくてはならないと思います。この辺の周辺の住民のおおむねの合意というふうな解釈のところを確認しておきたいと思います。

それから、幾つにもなって申しわけないんですけども、先ほど 委員からもありましたけれども、例えば、この審議会としての案を提出して、それを区長におつけすることができるのか、意見を付託するという形とか、どういう形がとれるのかということをお尋ねしたいと思います。

まちづくり担当部長 まず、去年の8月の件でございますが、きょう、 委員から配られた、この中の 54 ページにあります上の案ですね。最初にこうした案が出されたので、周辺の方またはこれは専門家の方々がやっていただいたわけですが、

委員からの推薦等もございまして、検討すべきだということで、これはもうそのとおりだと私も思いました。いろいろな案を検討して、比較・協議して説明責任を果たすべきだというふうに考えておりましたので、そのことで阿佐ヶ谷住宅の中でも、これを披露していただいて、その中でいろいろな質問が出たりして、これについて検討したわけです。

その後、阿佐ヶ谷住宅の中では、この案とかほかの案も含め、また周辺の反対されている方々の意見なんかも含め、原案をやるのか、改めてそれを元に戻って、やっぱり4階あたりとか3階あたりからやるべきかといういろいろ検討された。中にはいろんな意見があったというふうに聞いてございますが、いずれにしても、どれか1つまとまらない限りは絶対できませんので、そういった中では、おおむね今の原案の中で進めていくことが一番可能性があるし、実現の可能性が高いし、おおむねの意見がそれだということでござい

発言者	発言内容
-----	------

す。

ただし、その中で、やはり周りの方が気にされている部分、高さなんかもあるので、この中で、あえて北側の5階の部分で4階に少し落としたり、また防災上、南側のテラスハウスを一つ削ってアクセスできるようなこと、そういうものを取り入れて最終的な案として出してきたということでございまして、区も、そうした意味では、それだけ検討した結果選択されたものであり、都市計画のマスタープランに適合しているの、これを進めていきたいというふうに計画を進めてきたところでございます。

それから、周辺との整合性等がございまして、これは地区計画でございまして、当然のことながらマスタープランに基づいて、緑豊かなオープンスペースを配置するとともに、東西道路とか東側の鎌倉街道の拡幅等も含めて、周りの中からこれは必要だということで配置しているところでございます。

それから、おおむねの合意でございまして、都市計画をやる上では当然必要なことだというふうに考えておりますが、それぞれの間ずっと努力してきた結果、何回も案を変えながら説明に努めてきたというのは事実だと思っておりますし、総合的に判断して進めるということ。これは東京都もそういうような形で申しておりますので、そうした観点から今度進めているということでございます。

都市計画課長

都市計画審議会の答申のやり方ということですが、委員の皆様で決めていただくということが原則でございまして、例えば、これまでの杉並区の都計審の中でいろいろ重要な案件がございました。その中では条件を記入するとか、附帯意見を記入するとか、そういう形の意見書という形も過去にあったことはございます。

会長
委員

次、ご意見。

手短かに言っていきます。区分所有法の適用を受けるということでありまして、先ほどの部長の答弁ですが、共同住宅は確かにそのとおりです。じゃあ、1棟を単独所有者が持っている場合、それからテラスハウスの場合には区分所有法の適用を、まず受けるのかどうか、それから受けねばならないのかどうか。受けることは任意だと思います。契約事由ですから。受けねばならないのかどうか。そこを確認します。

拠点整備担当課長 所有者が1人しかない戸建てのような建物、テラスハウスであっても所有

発言者	発言内容
-----	------

者が1人の建物がありますけれども、そういったものは区分所有法の適用は受けないと。ただ、複数の所有者がいてテラスハウス状になっている部分については、区分所有法を受けるといふふうに考えております。

委員 時間を節約するために私説明していきますけれども、テラスハウス、それから今回、社宅として1棟1人の単独者が持っている。これは区分所有法の適用を受けないんです。しかし、今回、建替え決議が区分所有法に基づいて行われました。それに対してほかの方、つまりテラスハウスの人などは、その建替え決議に「わかりました。私も賛成しますよ」と、そういう形で今回の建替え決議が成立しているんですよ。つまり、区分所有法の適用を当然ながら受けるから建替え決議は区分所有法なのではなくて、なんですよ。よろしいですか。確認してもらえますか。区分所有法の話をしてもらえませんか。

まちづくり担当部長 区分所有の建物については区分所有法の適用を受けるし、区分所有法じゃないところについては当然ですけど受けません。

委員 そのようですね。だからこそ阿佐ヶ谷住宅に対しては全員合意が必要なんです。つまり、すべての3種類の建物がどれも区分所有法の適用を受けるのであれば、63条の例えば売渡請求はできますね、区分所有法の。今回それをやってないというのは、つまり全員合意が必要だと、これはもう再三再四、区も答弁しているわけだから、そういうことですよ。

それで、ここを確認したいんですが、つまり本来は適用を受けないんだけども任意で受けたわけですよ。テラスハウスの人たちも賛成したんですが、その決議をとるときに、「こういう事情なんですよ、でも皆さん賛成してもらえますね」と、そういうことをきちんと説明をして建替え決議の合意をとったかどうか。そこのところ区はどのように確認していますか。

まちづくり担当部長 先ほどから申し上げております建替え決議に当たっての手続きの詳細のことについては、区は把握しているわけではございません。確かに。ただ、こういう非常に複雑な権利関係でございますので、阿佐ヶ谷住宅建替え組合も当然、専門家、弁護士を入れて、その指導のもとにやられてきているものですので、適切なものだというふうに判断します。

委員 代理人である弁護士さんのところの事務所、法律事務所。丸の内にあつて日本でも最高クラスの弁護士事務所だそうです。

私も、全く素人なんですが、調べました。このテラスハウスのような、阿

発言者	発言内容
-----	------

佐ヶ谷住宅のような問題について、建替えができるのかどうか、全員合意はどうかといったことについて、実は既に話し合いがなされているんですよ。話し合いというか規制改革会議です。小泉総理のときに始まって、今はもう第3次まで報告が去年の12月22日に出ましたけれども、その規制改革会議の平成19年5月2日に土地・住宅タクスフォースの中で、まさにこのテーマで話し合いがなされているんです。それで、今その議事録、全部詳細なのがありますから、そこだけちょっと読んでみましょうか。要は、参事官という法務省の民事局の　　さんという人が答弁しておるんですけども、できないと、つまり「テラスハウス以外で一括決議をして、そのテラスハウスの人にも最終的には協力してもらわないと、当然事業自体は動かないわけですから、よほど反対だったらそこを強制的に動かすのはなかなか難しい。土地もその人たちの共有でしたら、そこを動かすのはできないわけですから、その人たちの協力がないと、最終的には動かないわけですから」と、こういうふうに答弁しているんです。この後、ここのところは変更にはなっておりません。

だから、つまり建替え決議は区分所有法に任意にやったということをきちんと説明してないと、これは錯誤を誘う。もしくは考え方によっては詐欺になるかと思うんですね。これは見解の相違があると思いますから言いませんけども。

それで、今回配られた資料の中に16条の説明会があります。9ページのところ、24番ですけども、この中に、「平成17年度の建替え決議に関しては、手続き的に瑕疵が多く」と、ここのところを多分言っているんだと思います。このことについて、今、区は答弁で、そこまで詳細には把握してないということですが、もし本当に今私が説明したような手続き的な瑕疵があったら、そしたら、例えば地権者は「そんなことわかっていたら私は建替えに同意しなかった」という人だって出てくるかもしれない。裁判とかが可能ではありませんか。この手続きについて、杉並区はまだきちんと確認してないということでしょうか。まず、そこだけ教えてください。

拠点整備担当課長 建替え決議については、阿佐ヶ谷住宅が杉並区に原本を持ってきて、一人一人建替え決議に同意したというものは見せていただきました。ただ、先ほど説明したとおり、具体的にどういう形で建替え決議を行ったかというこ

発言者	発言内容
-----	------

とについては、うちのほうは細かくは把握はしておりません。

また、建替え決議なんですけれども、具体的なこういう建物を建てるということで、図面等を阿佐ヶ谷住宅の方々を見た上で合意をなされたということで、私どもは適切に行われたものというふうに考えております。

委員 私もいろいろ調査をしまして、その決議をとったときの書面を入手しました。その中にはこういうふう書いてあります。「区分所有法第 62 条建替え決議」と書いてある。つまり、これを読んだ方は、あっ、区分所有法が適用されるんだと、説明もそういうふうを受けておるわけですね。そうすると、ネットで調べるとすぐ法文が出てくる。先ほど言ったような 63 条の売渡請求がかけられるんだと。実際にそういうやりとりがあったと聞いております。だから、売渡請求をかけられないために条件をつけて賛成した人もいたというふうに聞いております。

しかし、ここでやりあっても時間がないので次に行きますけれども、道路の付け替えであります。まず、道路の付け替えについて今手続きを進めておりますけれども、どこまで進んでいるのか、そしてスムーズに進んでいるのか、何かネックがないのかどうか教えてください。

土木管理課長 道路の付け替えの詳細につきましては、これから事業段階で適切に対応していきたいと思っておりますけれども、今、道路の境界の関係で事前相談を受けている段階でございます。

委員 事前相談はスムーズに進んでいますか。

土木管理課長 まだ初期の段階ですけれども、先ほどの建替え決議の説明がありましたけれども、これらに基づいて、こちらの事務手続きも並行して準備作業は進むというふうに考えております。

委員 ちょっと語尾が聞き取れなかったんですが。

会長 準備作業を進めております。

委員 時間の節約のために私が説明しますけれども、3名の方が境界確定について手続きの委任状を出していないという状況がありますね。それを、まず確認します。そして、その場合、つまり確定に立ち会いとか委任状を出しませんよという人がいた場合には、道路は絶対に作ることができないのかどうか、それとも、作る手だてがあるのかどうか、教えてください。

拠点整備担当課長 先ほど、建替え決議全員合意というお話をさせていただきました。今回につ

発言者	発言内容
	<p>いては全員合意が成立しておりますので、建替え決議自体が道路の付け替え等を前提にして、新しい土地にしてこういう建物を建てます、道路についてもこうしますということを踏まえた上の全員合意の決議ですから、最終的には道路としてちゃんとできるというふうに考えております。</p>
委員	<p>いや、思うかどうかじゃなくて、法的にできるのかどうかを聞いているんです。すみません、ちょっとこだわりますが、できるんですか。</p>
土木管理課長	<p>先ほどご説明しましたけども、今、準備段階ですけれども、これから適切に段階段階で詰めていきますので、計画どおり道路はできるというふうに考えています。</p>
委員	<p>いや、「考えています」じゃなくて。しょうがない、答弁したくないようだから私が説明しますけれども、普通、境界が確定できないときには訴訟に持っていくというのが今までの境界確定の訴訟でしたね。それを今回はとることはないです。杉並区との間で争いがないから。それから筆界特定制度というのが最近、平成 18 年にできましたけれども、これも今回使えませんね。そうすると、全員合意、すなわち和解がとれない場合には手続きを進めることができないわけです。そうですね。まず、それを確認してくださいよ。そうすると登記官が場合によっては、職権ですかね、杉並区の申請確認に基づいて道路をつくるというふうに進めることができるはずですが、それはどうですか。その 2 点目。2 つお願いします。</p>
土木管理課長	<p>基本的には、これから事業に向けては段階段階で合意を得ながら進めていくというふうに聞いておりますので、その段階では適法な形で事務は進むものと、最終的にはということですね、というふうに考えております。</p>
委員	<p>申しわけないけど係長かほかの方答弁 手続き的なことを聞いているんだから、適正にやるなんて当たり前なんで、私、説明したじゃないですか。</p>
土木担当部長	<p>先ほどの全員合意というのが得ておりますので、道路のほうもその手続きで道路はつくります。</p>
委員	<p>これ、建物の建替えもそうなんだけれども、道路を付け替えるわけだから所有権の移転が生じますね。そうすると権利変換という手続きを、要は登記を書きかえるということですよ。その手続きが途中で入ってきますね。その委任状を出してない人たちは、それに対しても「しませんよ」ということになるとどうなるかという、道路は何とかがつくります、しかし実際の登記簿と</p>

発言者	発言内容
	道路の登記が、齟齬が生じるということになりますけれども、まず、そういうことになり得るのかどうかということ。そして杉並区はそういうことで構わないと思っているのかどうか。
土木管理課長	これは事業段階では開発許可の制度を使っていきますので、完了しますとお話のとおり帰属ということになります。しかしながら私どもとしましては、権利関係もあわせてきちっとリンクできるような形で、事前にきちっと協議していきたいと思っています。
委員	だから、その協議が進まないわけで、最終的には齟齬ができるわけですよ。つまり、土地登記簿というのは更新力がなければいけないんだけど、そこに齟齬が生じる。そのような道路をつくることについて杉並区は構わないと思っているのかどうか。それだけ聞いて、道路の話は質問終わりますから、答弁してください。
土木担当部長	先ほど申しましたように、合意決議ができておりますので、それで所有権の移転もきちんとやって道路はつくれます。
委員	いやいや、登記簿との齟齬について聞いているんですよ。答弁ずらさないでください。ずれができるでしょ。登記簿の更新力ができなくて.....
土木管理課長	たびたびのご質問で大変失礼になりますけれども、そのようなことがないように事前にきちっと協議をして進めたいと思っています。
委員	希望的観測だけの答弁しか出てきませんでした。じゃあ、境界の確定というのは、道路だけではなくて周辺の地権者との間でも必要になるわけですね。特に阿佐ヶ谷住宅の場合には、境界のところに道路だとか崖だとかそういった明確な截然としたものがないから、「ここが境界です」とやらなきゃいけない。先ほどの質疑の中で 39 名中 36 人が明確に反対しておると。その方たちが境界確定をするときに立ち会いとかが必要になりますが、そしてまた実印を押す場面が出てきますけれども、そういったことに協力してくださると思っていますか。これはちょっと予想になりますけれど、どうでしょう。
土木管理課長	私どもとしましては、組合のほうから、一部の民地につきましては筆界特定制度で進めているということは伺っております。
委員	筆界特定制度は、形成力がないですから、訴訟を起こされれば後でもひっくり返りますが、まあ、それはいいです。 あと最後で、もう終わりますけれども、このまま都市計画決定をしたとし

発言者	発言内容
-----	------

ますと、先ほど言ったような道路についても、所有権と実際の登記簿とが齟齬が出るとか、建替え自体についてもテラスハウスの人たちの全員合意がなければ進まないわけだから、そういう所有関係になっておるわけだから、非常に難航が予想されると思います。

聞きたいのは、今回配られた資料の中には工事がいつごろ着工するとか、建替えがいつごろ完了しそうだという、何年か前の資料にはそういうことが入っていたんだけど、入ってないんですが、そのスケジュールを教えてください。みんな知りたいと思いますよ、住宅の中の人も外の人も。

拠点整備担当課長 全体のスケジュールでございますけれども、阿佐ヶ谷住宅としては、8月に解体に着手しまして、来年の3月に解体、道路工事を完了したいと。建物の本体の着工については、平成22年の11月を目指しているというふうに聞いております。

委員 そうしますと、建替えをするためには、ここでも権利移転の手続きが必要になるわけですね。しかも今回は等価交換方式ですから、一度ディベロッパーに全員が所有権を、地権者が移転しなければいけませんね。そのときに判こを押さない人がいたら事業が進まない。さっき私は規制改革会議の議事録の中で言いましたけれども、そういうことですよ。進まないですよ。確認します。

まちづくり担当部長 先ほど何遍も申しておりますが、この建替え合意については、全員の合意ができて進められてきておりますので、それ以降に権利移転が起こったとしても、その人は継承するということで考えてございますので、その中で解決していくものと考えております。

委員 継承というのは、区分所有法の64条のことをおっしゃっていると思うんですけども、この区分所有法の建替え決議自体に賛成しないんだと、賛成したかと思ったけど、あれは実は錯誤だったんだということになったとすると、そもそも承継ということはあり得ないじゃないですか。

まちづくり担当部長 現在のところ、建替え決議がなされておりますので、それは継承されるものと考えています。

委員 そうすると、場面はまたほかのところへ変わるのかなと思いますが、まあ、いいです。かなり難航しそうだと思います。
以上です。

発言者	発言内容
会長 委員	<p>ほかにご意見のある方は、 単純な質問です。きょうこういう資料が配付されまして、非常に立派なものができて、ありがとうございます。</p>
	<p>「はじめに」というところで、委員が、「住宅の老朽化に伴う建替え問題は必須であり、緊急に解決しなければならない」というふうにお書きになっております。最初にそれを申し上げて、次に、この建替え計画の年表のようなものが 22 ページからずっと書かれております。私も途中からずっと参加させていただきまして、随分長い年月がたっているのではないかと思っておりますが、この中でちょっとご質問をしたいのですが、この中で緑色と青と、それから黒とか何かいろんな色を使って意見を書かれておりますけれども、反対が全部赤いインクを使われているんです。どういう意識でこれが使われたのか。</p>
委員	<p>傍聴の方は白黒で、こちらの議論がちょっとわからないと思うのですけれども、手元の資料はカラーになっておりまして、それで色に関しましては、特段、年表がただ羅列されていたのではわからないということで、立場がわかるように色分けしているだけでございます。阿佐ヶ谷住宅が赤になっても構わないですし、杉並区が赤になっても構わないです。何も意図はございません。単なる色です。</p>
委員	<p>そうですか。私はこれを見まして、反対ばかりが赤ではっきり見えるようで、どうして赤をお使いになったのかなと、これが公平を保てるのかなというようにところをちょっと考えましたものですから、質問させていただきました。</p>
委員	<p>例えば阿佐ヶ谷住宅の方の緑を赤にしても、私は何色でも全く意図はございませんので、意図がないということだけ申し添えさせていただきます。</p>
会長	<p>ほかにはどうでしょうか。 どうぞ。</p>
委員	<p>と申しますけれども、先ほどから地権者の問題なのですけれども、通常、不動産取引の場合は、前任者が意向を示したものであるのを継続されるというのが不動産売買上の当然の義務なんですね。要は地権者が、お持ちの方が、その当時それがもし違っていたと、要は錯誤だと言うのであれば、その時点に帰って前任者が裁判をかける以外方法ないんですよ。買われた方が、それじゃあ用が足りないということであれば、それは要は買い戻し請求をすると</p>

発言者	発言内容
-----	------

か、損害賠償を請求をするだけの話なんですね。基本的には不動産というのはそういう事例で動いているんです。ですから、その辺のところを理解いただかないと、さっきから地権者が次がかかったからといって、その地権者が反対ですよというわけにはいかないんじゃないかと思えますけれども、いかがですか。

委員 どうもありがとうございます。不動産売買の常識を教えてくださいましたが、その根拠法をお伺いしたいと思います。

それから、前の地権者の方がそういうふうに錯誤で行ったのであれば、そう言えたのかどうか。もしくは買い戻しをしてやれば、それは意思表示をすることは可能だと、そういうことなんですかね。

委員 買われた方が、要はそういう形で建替えを知りませんでしたよと、それは反対ですよと言った場合に、買われた方が自分の使用に対する用を成さなかった場合、それはだから損害賠償なり、逆に買い戻しの請求ができるということですよ。

委員 最後にします。そういう反対をした場合にでも、強制的に立ち退きをして建替えができるのかどうかだけお伺いして、終わります。

委員 基本的には、要はそれは継承されていることですから、次の方はそれを承知で買ったという形にならざるを得ないんです。

会長 ほかにはご意見ありますか。

委員 区のほうにお伺いしたいのですが、今回のこの6階案に関して、通常の周辺に対しての4階案なりと比較した場合に、どういうことに状況が大きく変わるのか、影響的なものを皆さんにわかるように説明していただきたいんですけども。

拠点整備担当課長 当然、その周辺に対する配慮ということで、離隔を十分とっておりますし、あとは近接するところや建物の高さについては実質4階に下げっておりますので。もう一つ付け加えますと、日影に対する規制についても、阿佐ヶ谷住宅は自主規制して、通常の法規制以上に配慮しておりますので、周りの住環境に与える影響は少ないと区のほうでは判断しております。

委員 もう一つ、今のお話の中で、周辺は3時間、2時間ですよ。周辺にとっては、その6階案が日影の面でも目線の云々という面でも影響あるものではないという判断をしいんですよね。

発言者	発言内容
-----	------

それと、委員に対しての植栽、緑に関する考え方、思いやりというか、すごく感銘いたします。そういう中で、今回の緑地、北側等にも配置されていますけれども、もう少し具体的に、全部が全部暗くなるわけではないと思うのですが、そこら辺もう少し具体的に説明していただければいいと思うんです。6階の建物が自分の緑地に対しての影響。

拠点整備担当課長 北側の緑地帯の考え方についてのお尋ねだと思いますけれども、阿佐ヶ谷住宅は北側については、武蔵野の樹林を再生させようということで、いわゆるうっそうとした緑というよりは、冬には落ち葉が落ちるような、そういった昔の武蔵野の雑木林を再生するというような考え方を持っております。

委員 わかりました。

会長 ほかにはどうでしょうか。

委員 きょう初めてこの作成された資料の中の、例えば 57～58 ページという新たな代替案としての案が出てきていますけれども、これに関してどれくらい果たして議論されたのかということが気になっています。どう見ても、というか建築の作り方からすると、この推奨案のほうがはるかに優れたものというふうに見えるわけです。つまり、阿佐ヶ谷住宅という1つのアイデンティティをきちんと継承していますし、それから、先ほどから再三問題というか疑問が出されている道路の付け替えということも、この場合は問題がなく、道路を継承していますのでそのままできますし、それから、何よりも阿佐ヶ谷住宅としての環境のよさを、価値を高めるといって、損なわずにきちんと計画をされているということで、従来考えられていた範囲よりはるかに事業性が高いというふうにもむしろ考えられるのではないかと。戸数の問題だけではないと思うんですね。この時勢ですから、1年前と大分違う不動産の状況がありますので、そういう中で、この推奨案のほうがはるかに現実性が高いように思えるんですけれども、その辺の議論というのがどの程度まで地権者も含めてなされていたのかなというのが少し疑問に思いましたので、十分検討したというお返事をいただけるかどうか、簡単にご質問させていただきたいと思います。

まちづくり担当部長 この案はこの間出されたばかりなので、これを十分検討したかどうかということは、無理だと思います。先ほど申しましたように、その1ページ前の、この原案の前の54ページでございます。これのバージョンアップになっ

発言者	発言内容
-----	------

ておるんですけども、コモンスペース等をより吸収した案がその案になっています。この案については、阿佐ヶ谷住宅の中で披露していただきまして、阿佐ヶ谷住宅の中で検討させていただいて、阿佐ヶ谷住宅の方々のご自身の家を建てるに当たって、今の案を選んだということでございます。

委員 私が言いたかったのは、もう一つの社会的環境の変化というのが、経済事情がありますので、この当時の決断と新しい案をもう一度見るということは、また別の要素が入ってくるんじゃないかなと思いました。

会長 ほかに。

委員 議長、これは午後もやるんですか。

会長 私もちょっと心配しているんですが、できたら 12 時半か 1 時、審議会としては終わりにしたいと思っています。

委員 そうすると、このまま継続してやるわけですか。

会長 はい。

委員 それじゃ、議長、大変申しわけないですけど、一応、動議を提出させていただきたいと思います。

本日上程されております議案第 2 号の審議に対しては、以下の理由によって審議の終結を求め、審議会の採決を求めます。

本義案は、阿佐ヶ谷住宅団地の老朽化に伴う再建築と、杉並区まちづくり基本方針に基づく良好な住環境の形成にあります。私はこのたび提出されている阿佐ヶ谷住宅建替え組合の建築案について、公序良俗及び社会通念上、特に近隣に対して危害を及ぼすとは考えられず、むしろ現在の住環境は地権者たる阿佐ヶ谷住宅の方々の生活環境を悪化させており、一日も早い改築により、明るく安全安心の住環境を整備することが急務であると考えております。

そこで、本日上程されております議案第 2 号については、今日まで十分な期間をあてて審議されておりますので、ここで審議を終結し、採決することを動議として提出いたします。議長のお取り計らいをよろしくお願いいたします。

会長 そういう動議が出たんですが、私が最初に言ったのは、1 回 1 人 10 分ということでやりましたけれども、まだ言い足りないことがあれば、もう少し議論をして、それから今の動議を本当に採択するかどうかという……

発言者	発言内容
委員	いや、議長、動議が出た場合は、議事録上、動議が最優先になりますので、動議を先につけないと議事進行がおかしくなりますから。
会長	あ、そうですか。どうもご注意をありがとうございました。
委員	動議について賛成か反対かということです。
委員	その前に、すみません。
委員	動議についての意見ですか。
委員	そう、それで動議についての意見をしなきゃいけないんですよ。
委員	わかりました。じゃあ動議に関する意見でよろしいでしょうか。
会長	はい。
委員	私、先ほど 10 分というお時間をいただきまして、質問を申し上げました。議事録にちゃんと書いてあります。まだ意見を申しておりませんので、意見を言う機会を与えていただきたいと思います。
会長	ほかのご意見はありますか。
委員	きょうは、そもそもこの議案を取り上げるというふうにやっているわけですから、きょう決定しろというのは、動議としてどういうことなんですかね。スムーズにいけばそうなるんじゃないですか。
会長	どちらかというと、審議を打ち切って、この議案についての採決をしたらどうですかという動議です。いま 1 つは、まだ意見が足りないから……
委員	足りないじゃなくて、質問しかしておりません。
会長	だから意見表明をする時間を与えてくれと。
委員	動議が出されました。この動議に対して、私、きょうの段階でもまだ十分な審議が尽くされていないというふうに思いますので、この動議には反対します。
会長	ほかには何かご意見ありますか。
委員	動議に対する意見ですか。
委員	動議賛成です。
会長	1 つは、今のご意見もあるので、今この動議を採択するか、それともまだもう少し意見を表明するかの採決をしたいと思います。それでよろしゅうございますか。今すぐ動議をやるか。
委員	それはおかしいな。
会長	いやいや、そういう動議が出たので、動議の処理をするということ。ですか

発言者	発言内容
	ら、すぐに意見を言うこともしないで採択するという動議ですから、それを賛成するか、それとももう少し意見表明する時間を取ってからにするか。
委員	動議に対する意見というのも十分出ていない感じがですが。
委員	それは公平性を欠くと思います。今、委員がおっしゃったようなことは、私が常識がないのかもしれませんが、書いてあるのであれば見せていただけますか。納得できません。
委員	そうじゃなくて、動議に対して、要はこの委員の何%があれば動議が可決するとかという決まりが必ずあるはずなんですよ。その何%を超えた場合にその動議が成立するわけですね。それをもって、その動議に対して初めて意見交換をして、それから、最後の賛否を取るとというのがやり方じゃないかなと思いますけれども。
会長	私は今、動議をとりますかということを提案しているわけですよ。今、意見としては、賛成するという意見もあれば、反対という意見もあれば、まだ意見を表明する時間をくださいという意見もあるので、最初に今動議で審議を打ち切って採決という動議を採用するかどうかの採決をしたいんです。要するに、もう今から審議をしないで、採決ということにしますか、それとも、もう少し時間を取りますかということ。そういう動議が出たので……
委員	でも、私はまだ意見を言っていないです。
委員	私もまだ重要なポイントでちょっと申し上げたいことがあって、採決の前にやはり……。動議で打ち切りということは、そういうチャンスがなくなってしまうので、チャンスを与えていただきたい。
委員	それはしゃべらないことなんですよ。要は動議に対して賛成か否かの問題がまず第一。反対であれば、要は審議は継続するわけですよ。それだけの話なんですよ。動議というのは、私もこの委員会の内容がよくわかりませんからあれですけども、実質上は委員会の動議を、委員が動議をかけられた場合、何%、3分の1とか過半数とかを取らないと動議が成立しない場合もあるわけですね。そのパーセンテージが何%なんですかというのを聞いたかったんです。
会長	これは私の判断でありますから、審議会で動議が出たとき何%という正確なルールはあるんですか。
都市計画課長	都市計画審議会条例では、会の運営自体は細かなところまで決まっております。

発言者	発言内容
	<p>いませんけれども、会長が総理すること。決定事項については、委員の過半をもって決するというようになっております。</p>
<p>会 長</p>	<p>ですから過半数。では、そういうことで動議を採択するかどうかの採決をしたいんですけど、いいですね。</p> <p>（「採択じゃなくて採決をするんですね」の声あり）</p>
<p>会 長</p>	<p>そう。動議をとるかとならないかという採決をします。</p>
<p>委 員</p>	<p>ちょっと確認させていただいてもいいですか。</p>
<p>会 長</p>	<p>はい、どうぞ。</p>
<p>委 員</p>	<p>ちゃんと吟味して聞いていなかったと言うと失礼ですけども、今、委員が出された動議というのは、これまで審議してきたこと、審議というふうにおっしゃいましたが、審議してきたことは、意見の方もいらっしゃいましたし、質問された方もいらっしゃいました。私の個人的なことを言えば、質問しかしていません。最終的な決議に当たっては、採決に当たっては、これこれこういう理由を付して賛成ですとか、これこれこうだから反対ですというふうな意見の開陳の場が議会の中でもありますけれども、そういう場というのは想定されていらっしゃるんですか。これまでの質問はもうおしまいということなんでしょうか。もう即採決しろという。</p>
<p>委 員</p>	<p>あとはもう議長の判断ですから。一応、とにかく質疑はここで打ち切っただいて、ということは長い時間やっているわけだから、きょう始まってきょうこれで終わるというんじゃないくて、もうやっているの、十分意見は尽くされているというふうに私は判断しているので、そのことについて動議を提案したわけでありませう。</p>
<p>委 員</p>	<p>すみません、質問です。早口でおっしゃられたので、その内容の全貌がつかめませんので、極めて重要な動議であれば、きちっとわかるように提示していただかないと。</p>
<p>会 長</p>	<p>ですから、審議打ち切りという動議です。</p>
<p>委 員</p>	<p>審議打ち切りというのは、そうすると、質問しているだけで意見は言っていないという.....</p>
<p>会 長</p>	<p>だから、この動議をとるかどうかという.....</p>
<p>委 員</p>	<p>ですから、それで審議打ち切りということになったら、永久に質問する時間はなくなるということですね。</p>

発言者	発言内容
会長	そういうことです。
委員	それは極めて民主的なルールに反すると思います。
委員	今まで十分そういう時間がありましたということを言っているだけです。
委員	それは 委員のご見解であって。
委員	そうです。私はそういう意見。 先生も先生の見解があるわけですから、それを.....と言っているだけです。
委員	意見を言う機会がまだ与えられていないわけですから、それは都市計画審議会の基本的な民主的なルールに反すると思いますよ。意見をまだ言っていないんですから。
委員	それは、きょうがそうでしょう。今までにやってきているじゃないですか。
会長	じゃあ、よろしゅうございますか。今の審議打ち切りという動議をイエスと言うか、ノーと言うかという採決をします。
	投票用紙か何かありますか。無記名投票でやりたいんですけどね。
都市計画課長	では、これから投票用紙をお配りして、投票箱の準備をいたしますので、少々お待ちください。
会長	動議に賛成は、「可」にしますか。「 」にしますか。 (「 」の声あり)
会長	じゃ、動議に賛成は 、動議に反対は×、 か×か。 投票箱をあけて、みんなに見せて。
都市計画課長	やり方を2点決めていただきたいと思います。投票箱を担当者が回って入れていただくか.....
会長	それでやってください。
都市計画課長	それと立会人を決めていただきたいと思います。
会長	立会人は会長代理です。 (投票)
都市計画課長	投票漏れはございませんでしょうか。
会長	もう投票していない人はいませんね。 (「はい」の声あり)
都市計画課長	では、開票いたします。 (開票)
都市計画課長	それでは、結果を発表させていただきます。

発言者	発言内容
-----	------

委員の動議に対しまして、賛成の「○」が10名、反対の「×」が8名、白票が2名でございます。

会 長 わかりました。では、審議中止で採決ということになりますけど、私、普通はそうなんでしょうけど、ちょっとルールとしてあれなので、それぞれで意見を表明したい方は、1人につき2分以内で意見を表明する時間を差し上げたいと思うんですけど、いかがですか。

委 員 採決に当たっての動議に対する意見じゃなくて。

会 長 もう動議は、それで今度は採決になりますけれども。

委 員 動議は採択と。

会 長 もう採択です。ですから、まだそれでも、さっき質問しかしていないとかいうことなので、ご意見を表明したい方について、限られた時間ですけど、おおよそ2分ぐらいを限界で意見を表明する場をつくりたいと思うんですけど、よろしゅうございますか。

委 員 動議が成立するためには半分でいいんですか。白票を入れると半々になっちゃいますけど。

会 長 いやいや、それは関係ありません。白票は無効票ですから。

(「でも過半数じゃないですね」の声あり)

会 長 有効の過半数じゃないですか。

(傍聴者発言)

会 長 ごめんなさい。有効票の過半数じゃないんですか。

(傍聴者発言)

会 長 余計なこと言わないでください。

都市計画課長 通常は委員の過半数でございますが、会長が参加しませんので、20人のうち過半ということが原則でございます。今回、白票が2名でございますから、18名が意思を表明したと。10対8でございますから、賛成が10ということでございます。

会 長 ということで、動議が採択されましたということになります。それが1つ。だけど、私としては、会長としては、それですぐ採決に至るよりは、先ほどご質問しかしていないとか、意見が言いたいとかいうことがありますので、意見の表明をしたい方には、1人2分の時間を差し上げますので、そういうことにさせていただいてもよろしいですかというのを皆さんに同意をとって

発言者	発言内容
-----	------

いるわけです。いいですか。

(「はい」の声あり)

会 長 じゃ、意見表明をしたい方は手を挙げてください。

(該当者挙手)

会 長 じゃ、たまにはこっちからいきますか。こういう順番で。

では、 委員。

委 員 先ほど、 委員からの冊子をいただきまして、その中の 56 ページに各案の比較表というのがあるんですけども、これは建替え案としては、延床が 4万 8,470 平米。それに対して、最終試案が出ているのが 3万平米なんですね。そうすると、これは約 68%、当初組合の提案に対して。ですから、残念ですけど、空地率とかそういうものについては、非常に賛成いたしますけれども、同じ比較には残念ながら僕はなっていないような気がしますので、そういうものを僕は総合的に判断することと、現在の状況、現地の状況に対して、お住まいになっている方のことを総合的に僕は判断したいと思います。それに付け加えることができるのであれば、その緑地の計画に関して、私たちの樹種の選定とかそういうものに対しての要望も取り入れていただければと思っております。

委 員 この間、2年ほど緑地にご質問してまいりました。条例に満足するという論拠が、いわゆる緑化指導といういわば決定後の論拠でもって数字を合わせられてきているわけですけども、本来ですと、こういう細かなことは都市計画審議会の場では議論いたしません、根拠となる、つまり条例に違反をしていないという根拠となる資料が具体的な図面、あるいは位置、場所、本数の詳細なことに関して、この間2年間一度も提示されておられません。したがって、説明責任が不十分であると思いますので、都市計画決定をする前提条件が2年間の審議の中で成立していないと思いますので、審議会の議案として不十分ではないというのが私の意見でございます。審議する説明要件を阿佐ヶ谷住宅側も杉並区側も提示していないというのが私の意見でございます。

委 員 私、前回ちょっとお休みいたしましたので、議論がつながっているかどうかわかりませんが、新しく提示されまして、 先生、 先生がいろいろ議論の場をつくっていただいて、計画の進め方という意味では非常にいい展開

発言者	発言内容
-----	------

をされたと思うんですが、ただ、私も共同建替えとかそういう事業上のをいろいろやっているんですが、事業費とかそういったものを絡めてまた見直しとなると、5年そこらはまだかかりますし、必ずしもこれが事業的に成立するという事はなかなか難しいとなると、今の案で進めていただくのが、さまざまな社会的状況も踏まえて妥当ではないかと思えます。

ただ、私はこういう公共性の高い再開発の場合は、もう少し区がお金を出して努力して、計画によさを加えていくという作業も、費用負担している計画に持って行くという作業もあっていいのではないかなと思っていますが、それも今考えられていないということですが、それであれば、例えば地区幹線道路の第1号とか区画道路、そういったものが将来的に前後をつながるような事業については、十分努力していただくという意思表示をしていただきたいということがあって、地区のよりよい効果的な開発に結びつけていただきたいと思えます。

委員

先ほど 委員から 57 ページの提示されている代替案、推奨案というのが、建築の専門家から見優れているというふうなご感想がありまして、私もそう思っているわけですが、それで、そういうことが再開発組合で十分検討されたかというご質問に対して、ご答弁では、組合の中では 55 ページのその時点での最善の案、これを組合が持ち帰って検討されたというふうに認識しているとおっしゃったわけですが、本当に細かく、どちらが優れているかというのを、同じまな板の上で比較するというようなことであれば、これを提案している方々のもっと詳しい話を聞いていただくとか、もっと本当に厳密に分析、考察していただきたかったんですが、聞いているところによりますと、提案した人たちの案を必ずしもちゃんと正當に理解して下さったとはちょっと思えない節が、例えば数字上の解釈とか、事業採算性がないというふうに、床面積が大分減ってしまうとか、10 戸も減るんですけどか、その辺で真意が伝わらない形でどうも議論されたということをお伺いしております。

ですから、そこも含めて、せっかくいい案が、再度またいい案が出ているわけですが、これを検討する余地がなくなってしまうような今回の決定が行われると、やはり非常に残念であるということになってしまいますので、もう少し議論をする、あるいはこれを見直すような機会を持ってほしいというのが私の意見です。

発言者	発言内容
-----	------

それから、もとの地権者で、権利を譲渡された方の話が先ほど出ましたが、その方は合意をなさっているということで話が進んでいたわけですが、彼ご自身、私のよく知っている研究者であり、もとの地権者ですけど.....

会 長 個人名は言ってはだめよ。

委 員 言わないです。2007年の8月段階で、区長あてに要望書といいますか、意見書を出されていて、その段階で周辺住民のおおむねの合意がとれているというふうに説明を受けて、そう理解して、それならば合意するというふうにおっしゃった。ところが、あとでその事実が正確を期していないということがわかって、それ以後、真剣に考え始めて、この問題にいろんな意見を彼自身がおっしゃるようになったわけですね。そのことはちょっと皆さんにもう一回お伝えしたいと思いました。

会 長 では、次。

委 員 本日の質疑の中で、区分所有法の建替え決議であるということに対して、先ほど部長は、区分所有法であるとはっきり言ったんですよ。議事録に残りますけれども。わからないと思ってそういう答弁をしましたけれども、私がおのちで規制改革会議のことなどを引用して、そして、そうじゃないでしょうと、テラスハウスの方たちは建替え決議に賛成したんだけど、本来は適用の義務はないんだということをやっと確認しました。非常に答弁が不誠実であると思います。とんでもない、許されないと思います。

それから、組合さんの建替え決議をとるに当たっても、説明がどうやら不十分であった可能性があります。先ほど書類のことも私ちゃんと挙げて言いましたけれども、そういった手続き上の瑕疵があるにもかかわらず、それに対して区は、本来だったらきちんと守りなさいよと、精査すべき立場にあるにもかかわらず、そういったことについては詳細を把握していないというような言い方で言って、このあときちんとやりますといったことも全然言っていない。そのような態度が行政として許されるのかどうか。私は非常に行政にあるまじき行為だというふうに思っております。

それから、その意味でも、この計画がこのまま進むと、万が一きょう決まると、大変に難航する。それから、道路のことも言いました。それから、周辺の地権者との境界確定も難航するということが先ほど質疑の中で明らかにしました。もしこのまま都市計画決定が進むと、今度は4階案のようなもの

発言者	発言内容
-----	------

ができなくなっちゃうんですね。つまり、道路をもうこの形で、十字路でやることになっちゃういますから。そうすると、今度はすごくパターンが限定されて、6階案しかもうやれない、まさに事業性の問題でやれなくなるわけです。そういった意味では、まだ全然検討していないという、例えば 57 ページで先ほどお話がありましたけれども、そういったことを検討してからでも全然遅くないし、多分、そのほうが急がば回れで、この場合には難航する材料はありませんから、周りの人たちのおおむねの合意も必要ありませんし、ですから、そういった方法を考えるべきだと思います。本来だったら、きょうは採決せずに、もう一回きちんとやり直したほうがいいと思いますし、もしするのであれば、私は明確に反対であります。

委員

いろいろありがとうございました。勉強になりました。

先生方が出された案について、きょう突然出されたので、大変判断に苦しみましたが、基本的には戸数で 532 ということで、原案、582 に比べて 1 割程度少ないということで、これが等価交換方式で本当に事業を実施する場合可能なかどうかという疑問点が 1 つ。

それと、駐車場台数は原案と同じですけども、どこからアクセスして、駐車場をつくって、それが地下方式なのか、当然地下方式になると思うんですけども、自走式なのか、あるいは機械式でエレベーターで下りていって、相当多額の資金を有する計画になってしまう、そういうエレベーター式なのか等についても、はっきりわかりません。

それと、自転車の駐輪場に関しても書かれておりませんが、形としては、非常に 4 案については、コモン継承ということでいいかと思いますが、この提案された案については、ちょっと疑問符がつくなと。

そこで、既に 100 戸の方々が阿佐ヶ谷住宅に残って、100 戸しかいないんですね。ですから、7 割の方はもう既に退去されて、空き家になっている。したがって、防犯上も非常に、近隣の方もそうですし、住居のある方も非常に困っているという点があると思います。

それと、この計画に対して近隣の方々は当然反対していると承知しております。そのために近隣の住環境に対する具体的な影響について、区から既に説明が何回もありました。北側の方の日照を確保する日影規制、それから、現行の基準以上に厳しく北側の方々に配慮している点、それからプライバ

発言者	発言内容
-----	------

シーの配慮、圧迫感の低減、北側の隣の方との距離も可能な限り大きくとっているのではないかと。相当程度近隣の方々には配慮している案だと思っております。

4点目としては、広域避難場所として継続することが計画の基本になっていることとか、地区計画によって道路を整備することによって、円滑な避難、救助活動等が期待できること。さらにまた、まとまった広場が今までの7,000平米から約1万平米に大きく広がるなど、防災面での地域貢献が非常に大きいのではないかと。ということで思っております。

それと、あと2点ですけれども、今回の都市計画は、将来にわたって阿佐ヶ谷住宅の緑やオープンスペースを確保できる。特に蚕糸試験場の例を挙げさせていただきました。自然の再生力、治癒力を期待しているこの杉並区のまちづくり基本方針に沿った適切なものであるかなと考えます。

最後に、地域の方々にとって阿佐ヶ谷住宅の緑とかオープンスペース、これらが広場や公園として日常生活で利用できるようになるのではないかと思います。いわゆる地域の財産としてこの計画が将来にわたって影響が及ぶようになっていることを期待しまして、賛成といたしたいと思っております。

委員

私は、先ほどもちょっと述べましたけれども、住宅の建替えは緊急であるという上に立ちまして、まちづくりというのは、区、事業者、そして住民の合意形成が最も求められているというふうに思っています。こういう形になったのは、私は非常に残念な形であります。

それから、もう1点は、この地域が第1種低層住宅、住居専用地域だというこの厳然とした法的な規制があるわけですね。この規制を緩和するという形になったときに、今後の開発においても非常に懸念されるということもあります。そういう点で、私は法は法として守る、それが今求められていると思います。

それから、3つ目の点ですけれども、前回の審議会でも出しましたけれども、先ほどもちょっと先生から話がありましたけれども、この等価交換におきまして、それほど必要だとすれば、私は法を守る上において、そしてまた杉並区も今公園を広げるんだということに取り組んでいるわけですね。そういう点では、区が公園用地として取得すれば、この6階を削っても十分賄えるのではないかなという点から、今の案件に関しましては、反対と言わ

発言者	発言内容
-----	------

ざるを得ません。

委員

大変厳しい選択をしなくてはならないというふうな苦渋の選択なんです、意見としては、先ほど委員が上手にまとめていただいて、重複するところがございます。

私からは意見として2点。今後もしろんな手続きに時間を要すると思いますが、その間でもまだできることが、可能なことは幾つもあると思いますので、行政の主導、そしてまた建替え組合の皆様方の善意でもって最善の努力をしていただきたい。それから、工事に関する安全面の確保も最大限の努力を払っていただきたいということ。

それから、まだ出発点に立ったばかりだと思います。やはりこれから緑が減ってしまうということは、ただ、先生がおっしゃってくださったことで、かなりな改善ができたんじゃないかなとも思うんですけども、やはりこれから育てていく、守っていくという視点で、世代が変わっても、そしてまた行政としても、担当が変わっても、将来にわたって、これだけ大きく混迷してきた案件ですから、責任を負うことになると思います。ある意味、重大な十字架を背負っていくというふうな覚悟をしていただいて、大きな緑を育てていくという展望を持っていただきたいと思います。

会長

それでは、そういう意見表明がありましたけれども、私と会長代理が悩ましいのは、どういう採決をしたらいいかということですね。それは何かというと、第2号議案は東京都決定で、これはこの審議会として同意するかどうかというときに、いろんな意見が出ていました。例えば緑地を、正確かどうかわかりませんが、質的に現存のものと同程度以上に確保するようなことというふうな意見もありましたし、周辺の住民たちにさらなる理解を深めるような説得をしるというふうなご意見もあったし、1つは委員みたいに、防犯とか防災もこの事業は緊急にすべきだというふうな意見もありましたし、それから、もう一個は事業を本当に実施可能なように努力すべしというふうなご意見もあったんですが、これを附帯意見としてやるとすると、いつも私が怒られるのは、附帯意見の内容について会長一任とやると、次の審議会で、「あんなくだらない附帯意見に我々の意見が化けちゃったのか」と言われるので、採決としては、これを非とするか、可とするか、あるいは附帯意見付きとするかという多分3通りが出てきそうなんです。どういうふうにし

発言者	発言内容
-----	------

しょうか。実は附帯意見の内容がまだ確定していませんよね。どういうふう
に採決したらいいですかね。

もう一つは、我々がやるルールとしては、原案無条件賛成というのと、条
件付き賛成、それから反対ですから。

委員 要は、基本的には動議の場合には、動議決議は動議決議でとっていただい
て、それで、実質的に審議打ち切りという形になったわけですがけれども、議
会上としては本案を採択することはできるんですよ。それが動議なんです
よね。要は、本案は本案としてもう一度決をとるのは議長に権利はありま
す。

会長 それはそう。ですからそれを言っているんですよ、決のとりにかたについて。
委員 それに関してはどうでしょうかね。

会長 だから今、その決のとりの説明をしているんじゃないですか。
委員 わかりました。

会長 一つは、1番目は同意する、その次は条件付き同意、それから反対。です
から、本当は原案に対して遠いやつから採決していく。反対するというのが一
番多ければ、あとの原案、条件付きというのはもう採決しません。です
から、反対というのでやって、次は附帯意見付き同意、それから同意という
ふうにとっていくやり方しかないかな。要するに附帯意見の内容なんですね。

委員 そうですね。ですから、要は賛成か反対かだけですよね。

会長 その次には、附帯意見をつけるかどうかということ動議をもう一個とる。
その内容については.....

委員 そのほうがいいんじゃないですかね。だから、賛成か反対かというのをまず
とって、仮に賛成が通った場合は、附帯条件をつけるかどうかというところ
でもう一回取り直さないと、ねじ曲がっちゃいますね。

会長 そうですよ。だから、そういうやり方でいいですか、採決の仕方。

委員 動議に同意するか否かについての採択はとっていただいて、そのあと、ど
ちらかに決まった場合に、その案に対して附帯意見を付けるか否かを採決して
いくことよろしいのではないのでしょうか。

会長 じゃあ、そういうやり方でいいですね。

委員 どんな案ですか。

会長 ですから、この案に同意するか同意しないかという採決をまずとります。そ

発言者	発言内容
-----	------

れで、その次にもし同意するということになれば、附帯意見をつけるかつかないかという採決をその次にやります。だけど、最初に同意しないというのが決まってしまうとそれで終わり。

委員 採択に当たりまして、附帯意見をつけようという意見はなかったと思うんですよ。

会長 じゃ、まず同意するかしないかの採決をします。ですから、また無記名投票をしますが、これに同意する人は「 」、同意しない人は「 × 」。もう一つ、さっきも出たような白紙の方がいれば、それは有効投票としないというルールで白紙は認めます。有効投票数の過半数で決めます。というルールでよろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

会長 じゃあ、すみません、投票を準備してください。

都市計画課長 では、先ほどと同じやり方で進めさせていただきます。

(投票)

都市計画課長 それでは、結果を発表いたします。

議案に同意する者「 」、11名、議案に反対する者「 × 」6名でございます。白紙が3名でございます。

会長 じゃ、そういうことなので、この第2号議案は同意ということになりますが、先ほど言ったように、これに附帯意見をつけたほうがいいかどうかというのをまだ諮りませんが、諮ったほうがいいと思いますか、それとも、もうこれでいいか。一応、これを一回投票したらどうかと思うんですけどね、私としては、どうですか。

委員 せっかく皆さんからいろんな意見が出ました。できれば附帯決議をつけたほうが、ある面ではこの審議会の意思が通じるかなと。まとめについては、正副会長に一任という形ができればいいかなと思うんですけども、いかがでしょうか。

(「賛成」の声あり)

会長 そういう動議がまた出されましたけれども、それでよろしゅうございますか。それで、我々2人に一任というのが通るとすると、我々は一任だけではまずいので、我々が区長に出す前に、委員の皆様にごういう附帯意見でいかがですかというのを一回回していきたいと思うんですけど、それでよろしゅう

発言者	発言内容
-----	------

うございますか。

(異議なし)

会 長 では、そういうふうにさせていただきます。

それでは、まだ第3号議案と第4号議案について残っておりますが、これについてご意見がある方はありますか。防火地区をやめて地区計画で決めちゃったからいいというと、高さについては20メートルを上限として段階的に近隣のものに合わせるようにするという案ですが、これについて。

委 員 今決まったんですけど、議案4号ですか、高度地区の変更に関する意見ということで、私、先ほども述べましたけれども、ここは第1種低層だということで、高度地区に変更するということは、法を曲げることになると私は思いますので、この議案4号については.....

会 長 逆に2号議案に同意しちゃったから、2号議案で法律を変えたわけですから。

委 員 意見は意見として。

会 長 どうぞ。

じゃ、これも一応採決をしていいですか。それとも.....。

では、まず3号議案は、同意するという原案でよろしゅうございますか。

(異議なし)

会 長 4号議案については、お一人反対意見を表明しておりますが、ほかの方は同意するというのでよろしゅうございますか。これは同意じゃない。決定だから、区決定だから賛成ですね。よろしいですか。

(「はい」の声あり)

会 長 では、きょうの1号議案、2号議案、3号議案、4号議案は、そういうことで附帯意見を2号議案はつけて、会長と会長代理に一任ということにします。

報告事項については、もう時間もあれなので、次回ということにさせていただきますね。

(「はい」の声あり)

会 長 その他は何かありますか。

都市計画課長 次期の開催日でございますが、ちょっとまだ未定でございますので、事務局で調整させていただきます、次回までに決めさせていただきます。決ま

発言者	発言内容
-----	------

り次第、委員の皆様には招集案内をご通知いたします。引き続き協議・報告案件と、新たな審議案件を含めまして、次回お願いしたいと存じます。よろしくお願いたします。

会 長

それでは、以上で本日の予定の議事はすべて終了したことにさせていただきます。

これで第 152 回杉並区都市計画審議会を閉会します。どうもありがとうございました。

了