

議 事 録

会議名		第 1 1 6 回杉並区都市計画審議会
日 時		平成 14(2002)年 7 月 22 日 (月) 午後 2 時 00 分から 4 時 00 分
出席者	委員	〔学識経験者〕 黒川・内田・村上・石川・陣内・ 〔区 民〕 芳澤・徳田・武井・中村・坂野・栗原 〔区議会議員〕 河津・小川・大泉・渡辺・斉藤・山崎 宮原 〔関係行政機関〕 田島 (欠席：大原、倉知)
	説明員	〔区民生活部〕 経済勤労課長、防災課長 〔都市整備部〕 部長、土木担当部長、建築担当部長、都市計画課長、 都市整備部副参事、まちづくり推進課長、 拠点整備担当課長、地区整備担当課長、住宅課長、 土木管理課長、建設課長、公園緑地課長、 公園整備担当課長、建築課長、審査担当課長、 開発・調整担当課長、生活道路整備課長 〔環境清掃部〕 部長、環境課長
傍聴者		なし
議事日程		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．報告 「用途地域等見直しに係る杉並区方針(案)」について 8．事務局からの連絡 9．閉会
配布資料	事前	「用途地域等見直しに係る杉並区方針(案)」について(本文)
	当日	・杉並区のまちづくり条例に関する中間のまとめ ・杉並区都市計画審議会委員名簿

発 言 者	発 言 内 容
都市計画課長	<p>皆さん、大変お暑い中ご出席いただき、ありがとうございます。定刻になりましたので、本日の会議の開催をお願いいたします。なお、本日の欠席委員は、大原委員、倉知委員の2名で、各委員から所用のため欠席とのご連絡をいただいております。したがって、委員21名に対し、19名の出席をいただいておりますので、第116回杉並区都市計画審議会は有効に成立しております。</p>
会 長	<p>ただいまから、第116回杉並区都市計画審議会を開催いたします。審議に先立ちまして、事務局から報告をお願いいたします。</p>
都市計画課長	<p>事務局からご報告申し上げます。杉並区都市計画審議会条例第3条の規定により、同条例第2条に定める都市計画審議会委員のうち、区議会の議員及び区民の委員につきまして、委員の委嘱がありましたのでご報告させていただきます。</p> <p>まず、区議会の議員による委員につきましては、区議会議長からのご推薦に基づきまして、7月5日付で委嘱をさせていただきました。また、区民委員につきましては、6月4日付けで委嘱をさせていただきましたので、ここで新しい委員を私のほうから紹介させていただきたいと存じます。</p> <p>最初に、区議会の議員による委員をご紹介申し上げます。小川宗次郎委員です。大泉時男委員です。渡辺重明委員です。斉藤常男委員です。山崎一彦委員です。区民の委員として新しく委員になりました、栗原 實委員です。</p> <p>続きまして、委員の交替がありましたので、杉並区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。</p>
会 長	<p>事務局から説明がありましたように、運営規則第4条により議席を定めたいと思いますが、議席については、現在お座りいただいている席をもって議席としたいと思いますが、よろしゅうございますか。</p> <p>(「異議なし」の声あり)</p>
会 長	<p>では、現在お座りいただいている席を議席とさせていただきます。議事日程の4番の署名委員の指名ですが、本日は署名委員として、宮原委員をご指名申し上げますので、よろしくをお願いいたします。議</p>

事に入る前に、本日の傍聴の申し出はいかがですか。

都市計画課長
会 長

本日の傍聴の申し出はございません。

それでは、議事に入ります。事務局から議題の宣言をお願いします。

都市計画課長

本日の議題は、報告案件になりますが、「用途地域等見直しに係る杉並区方針（案）」についてです。なお、資料については、お手元の配付資料一覧でご確認いただきたいと存じます。

会 長

ただいまの議案、資料等の確認はよろしいですか。なお、配付資料については、再度説明するときに確認させていただきます。

それでは、用途地域等見直しに係る杉並区方針（案）についての説明をお願いいたします。

都市計画課長

用途地域等見直しに係る杉並区方針（案）についてご説明いたしますが、内容の説明については、都市整備部副参事がいたします。

都市整備部副参事

それでは私から、用途地域等見直しに係る杉並区方針（案）について報告させていただきます。お手元の資料に基づいて説明いたします。

区は、東京都とともに用途地域等の見直しを行うため、杉並区における用途地域等見直しの指針となる、「用途地域等見直しに係る杉並区方針」の策定に向けて検討してきましたが、このたび案を作成しましたので、ご報告申し上げます。なお、今後の用途地域見直しのスケジュールは以下のとおりです。

7月29日に用途地域対策特別委員会において、本案を報告する予定です。7月下旬に東京都から、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」が通知される予定で、同じく杉並区に対しまして、原案の策定の依頼も来る予定となっております。区としましては、8月下旬に「用途地域等見直しに係る杉並区方針」を策定いたしまして、9月に杉並区都市計画審議会及び用途地域対策特別委員会におきまして、当「杉並区方針」を報告する予定です。なお、8月1日の広報及びホームページにおきまして、区民の意見を8月1日から8月14日までいただく予定です。

来年の平成15年の1月に、用途地域等見直し「杉並区素案」を、広報特集号で公表し、2月から3月にかけて住民説明会を行う予定です。7月に「杉並区原案」を都に提出いたしまして、8月に用途地域等見直し「杉並区原案」を広報特集号で公表する予定です。平成16

年度に東京都が素案を作成いたしまして、公聴会の開催及び都市計画審議会に付議等を行いまして、最終的には平成 17 年度都市計画決定を告示する予定です。

次の頁の用途地域等見直しに係る杉並区方針ですが、目的は、東京都が都の基本構想である「東京構想 2000」及び「東京の新しい都市づくりビジョン」を策定し、さらに、都の「都市計画区域マスタープラン」、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を策定する予定に合わせて、平成 8 年に改正された用途地域等を見直す予定です。同じく杉並区としても、杉並区の基本構想である「杉並区 21 世紀ビジョン」及び、6 月に改定した「杉並区まちづくり基本方針」が市町村マスタープランに該当しますが、これに基づいて杉並区における用途地域等の見直しを進めていきたいと考えております。本方針は、「杉並区まちづくり基本方針」の土地利用方針等を具体的実現するために位置付けられるものであり、この方針に基づき、用途地域等の見直しに当たっては適切に対応していきたいと考えております。

次に、用途地域等見直しの基本姿勢ですが、「杉並区 21 世紀ビジョン」における将来都市像は、「区民が創る『みどりの都市』杉並」と謳われておりますが、具体的には「良好な住環境と都市機能が調和したまちをつくるため、住宅都市としての特性をふまえ、住宅地としての良好な環境を維持・保全していく。適正な土地利用により、多様な個性を持つ駅周辺を中心に、商業・産業・文化などの都市機能をさらに充実させ、魅力ある都市の芯をつくる」としております。これが用途地域見直しの基本姿勢になるかと考えております。

次に、「杉並区の土地利用の現況と課題」ですが、住宅都市としての基本的性格を杉並区が持っている。杉並区の土地利用を見ますと、宅地面積のうち約 8 割が一戸建て住宅や共同住宅などの住宅地であり、東京 23 区の中でも住宅系の比率が高く、住宅都市としての性格が反映されております。

次に、暮らしを支える様々な土地利用ということで、杉並区は住宅都市ではありますが、駅周辺地区などの商業・業務機能を中心とした地区、あるいは大中規模の工場が集積した地区、幹線道路沿線で沿道型サービス機能の立地した地区など、暮らしを支える様々な土地利用

がなされております。

次に、貴重なみどりとオープンスペースの減少ということで、近年みどりは宅地化の影響などにより、減少の一途をたどっており、みどりに代表される杉並区の良い住宅地の基盤を危うくさせている状況があります。

土地利用をめぐる状況の変化ということで、近年は住宅取得における都心回帰、あるいは幹線道路沿道沿いに中高層マンションが増加していること、敷地の細分化がさらに進展していることなど、土地をめぐる状況の変化がございます。

次に、土地利用の基本的な考え方ということで、地域特性に応じた土地利用の推進、市街地形成の経緯を尊重した地域特性に応じた土地利用を図るということで、住宅都市として形成されてきた歴史的経緯と、各地域の土地利用特性を重視しながら、住宅地においては、今後とも住宅を基本とした良好な住環境を形成していくといった考え方がございます。

また、駅周辺や幹線道路沿道などにおいては、商業・業務機能や工場・流通機能、環境と共生できる「みどりの産業」といった新たな産業についても集積を目指していきます。

現在の土地利用の急変を避け、段階的な誘導を図るということで、杉並はほぼ成熟した都市といえるかと思えます。そういった意味で、これを尊重しながら土地利用の急変を避け、段階的な誘導を図っていくことを基本にしたいということです。

次に、市街地の発展動向を考慮した土地利用の推進を図るということで、住宅地では土地の細分化・敷地の高度利用等が進んでいます。駅から至便なところでは、共同住宅を中心とした建物の中高層化が進行しております。また、駅周辺区域や利便性の高い商業・業務地などにおいては、商業・業務機能が徐々に集積しております。こうした、現在住んでいる市街地の発展動向を考慮した土地利用を、きめ細かに誘導したいと考えております。

次に、土地利用の基本的な方向ですが、住宅市街地として都市型居住、低層住宅居住という、主に2つのタイプの住まい方により、都心、副都心を近傍から支える良好な住宅地として、今後とも重要な役割を

担っていくという基本的な方向がございます。

一方、複合市街地においては、業務・商業等の施設については、杉並区は住宅都市を基本的な目標としておりますが、均衡ある都市構造を実現するために、住民の生活や活動を支え、また雇用の場ともなり、地域の核となるような業務・商業施設については、住宅地と調和させ、駅周辺区域や道路沿道区域等への立地誘導を図りたいと。特にJRの4駅周辺については、合理的都市機能を形成しつつ、交流とにぎわいの中心となるよう、集積効果を高めていきたい。中でも荻窪駅周辺は区を代表する交通結節拠点であることから、杉並区の都市の芯として商業・産業・文化などの都市機能をさらに充実させていきたいと考えております。

みどりの保全を基調にした土地利用の推進ということで、農地や樹林地などの保全、公共施設や企業グラウンドなどのオープンスペースの保全と緑化など、みどりの保全を基調にした土地利用の実現を積極的に推進していきたいと考えております。土地対策の充実ということで、土地基本法の理念に基づき、土地利用における公共の福祉優先や、計画的な土地利用を推進したいと考えております。

次に、用途地域等の見直しに当たり考慮すべき事項ですが、新たな指定メニューの検討ということで、文章では「予定されており」となっておりますが、7月12日に都市計画法及び建築基準法が改正されました。用途地域における容積率制限、建ぺい率制限、日影規制等の選択肢が拡充されました。改正に合わせて、都市基盤の整備状況や周辺環境への配慮、及び土地利用の段階的誘導などの面から、慎重に新たな指定の意味の検討を行いたいと考えております。また、新たな防火規制ということで、これは東京都建築安全条例で検討されている新たな防火規制と、従来と異なる絶対高さを定める高度地区としても検討していきたいと考えております。

次に、地区ごとのまちづくりの尊重ということで、地区計画等で合意の得られたまちづくりの方針は、用途地域等の見直しの際も十分尊重していきたいと。また、地区ごとのまちづくりを進めていく際には、基本的に地区計画の策定を誘導していきたいと考えております。その際には、環境形成型の地区計画、あるいは誘導容積型の地区計画など、

地域特性に応じて指定を検討していきたいと考えております。

次に、拠点及び地域の核の育成ということで、これも 21 世紀ビジョンの中で掲げられた大きい課題ではありますが、都市活性化拠点として位置付けられている荻窪駅周辺と、地域生活拠点として位置付けられている阿佐ヶ谷、高円寺、及び西荻窪の各駅周辺等、にぎわいのある商業地の拠点として育成したい。併せて、私鉄各駅周辺の身近な生活拠点、近隣商店街などの地域の核なども育成したいと考えております。

次に、新産業の立地誘導ということですが、幹線道路沿いや駅周辺区域等には、交通の利便性も考慮し、みどりの産業をはじめとする新たな産業を立地誘導したいと。立地誘導の際は、後背地などの住環境にも十分配慮するという事です。

次に、自然的環境の保全と良好な都市環境の創造ということで、みどりと水の空間軸である善福寺川や神田川、周辺の公園や緑地、民間グラウンド、住宅地に点在する屋敷林や生産緑地などは、区民生活にうるおいとゆとりを与え、区民共有の貴重な財産でありますので、こうした美しい自然的環境を保全する、そういった土地利用が重要だと考えております。

次の頁の市街地整備事業(まちづくり事業)等の整合ということで、市街地整備事業等については、いわゆる先取り緩和を行わないと。事業の進捗に合わせて計画的に用途地域等を見直していきたいという考え方です。次に、既存不適格建築物への対応ということで、用途地域等の見直しに当たって、既存不適格建築物が生じる恐れがある場合は、その影響が最小となるように配慮することと、新たに指定された用途地域等に適合するように誘導していきたいと考えております。

次に指定の単位面積ですが、指定の単位面積は都の基準によりますが、地域としての一体性を確保できる広がりを持つものにしたいと考えております。

6 番目の、杉並区における用途地域等の指定の原則ですが、これは概ね、従来の指定の考えは前回と同じ考え方ですので、後ほどご覧いただきたいと思います。

7 番目の杉並区の特定課題については、環状七号線内側の中高層住

宅地化についてということで、これは前回東京の土地利用に関する基本方針についてご説明申し上げましたが、その中で東京都が環状七号線の内側の地域については、中高層化という方向性を打ち出しております。杉並区としては、環状七号線の内側の地域で、第1種低層住居専用地域については、地区計画などで整備の方向が明らかにされた区域に限って、用途等を見直していきたいという考えです。

次に、旧緑地地域等の建ぺい率・容積率についてということですが、これは杉並区の南側に広がる旧緑地地域、土地区画整理事業を施行すべき区域という計画がかかっている地域で、建ぺい率が40%、容積率は80%の地域ですが、単に指定率の引上げだけを行うと、基盤整備がなされていない地域ですので、住環境の悪化をもたらすおそれがあるということで、東京都が示した「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」などに基づき、整備の方向や地域の環境条件に配慮しながら、今回は基本的には建ぺい率・容積率については、簡単に上げるという方向はなかなか難しいだろうと考えております。

次に、風致地区についてですが、風致地区は地域によっては、土地利用や地域特性の変化のため、きめ細かく検討すべき状況も生じております。しかしながら、みどり豊かで良好な住環境の保全と、都市景観の形成のため、基本的には今後とも保全を図っていきたいと考えております。

次に、敷地面積の最低限度規制についてということで、今回最も大きなポイントですが、ミニ開発などによって細分化された宅地は、みどりや空地は少なく、また防災面での課題も多いと考えております。このため、用途地域制度に基づく敷地面積の最低限度規制を、現行のミニ開発の指導要綱を踏まえまして、住居系用途に広域的に指定することを検討していく必要があるのではないかと考えております。

さらに、都市基盤の整っている地域や、みどりの拠点周辺のゆとりある住宅地など、そういった良好な住環境を保全する必要がある地域については、地域特性に応じてより広い敷地面積の最低限度規制となるよう、地区計画や建築協定などにより誘導していくことが必要ではないか。前段と後段を合わせて、2階層の仕組みで、ミニ開発を規制

していく必要があるのではないかというふうに考えております。それとは別に、第1種低層住居専用地域、及び第2種低層住居専用地域で建ぺい・容積を緩和する場合は、良好な居住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度規制の指定を検討していく必要があるとも考えております。

次に、東京都用途地域等指定方針との整合についてということで、都の指定方針、指定基準については、先ほどスケジュールの中でご説明したとおりで、7月の下旬に通知される予定になっておりますが、その点で都との調整が生じた場合には、区の方針を尊重するよう、都と協議していきたいと考えております。

周辺区市との調整についてということで、杉並区の周辺の区市を含めて、東京都市計画の1つであるということで、周辺区市との調整に十分配慮し、あまり大きい差が出ないようにしていきたいと考えております。

簡単ではありますが、以上で杉並区方針(案)について説明を終わります。

会 長 どうもありがとうございました。説明が終わりましたので、ご意見、ご質問がありましたら、どなたからでも結構です。よろしくお願いいたします。

委 員 今回の用途地域の見直しですが、過去何回かこういうことが繰り返されてきました。年月を遡って前回、前々回、さらにその前の年月日を教えていただけませんか。決定告示の年月で結構です。

都市整備部副参事 いま資料がございませんが、前回については、平成8年度決定告示だと記憶しております。前々回、前々々回については、時間をいただきたいと思えます。

委 員 いま縷々説明をいただきましたが、結論から申し上げますと、6頁の6番に「杉並区における用途地域等の指定の原則」とあります。これが帰結になるのではないかと思います。これを基本に、これから杉並区をどのように作り上げていくかということが、私は指針ではないかと思います。そうなりますと、既に杉並区の素案というのは、6番に全部盛り込まれていると思ってよろしいでしょうか。

都市整備部副参事 基本的に用途地域の指定の原則のあり方ということで、例えば第1

種低層住居専用地域に該当した地域については、こちらで書かれているとおり、低層住宅地として良好な住環境を保全、育成すべき区域に指定するという事です。保全する場合と育成する場合には、二面性があるというふうに理解していただきたいと思っております。基本的にはおっしゃられたとおり、これが原則になるかと思えます。

委 員

わかりました。そうしますと、これを各まちに当てはめていきますと、今回の杉並区の用途地域変更の素案というのは、大体見えてくるのかなと思えます。

会長さんにはお願いですが、資料をお願い申し上げたいのですが、先ほど申し上げましたように、過去の用途地域見直しの実施について、計画決定の告示と決定と告示年月を、4回ぐらい遡って出していただければありがたいと思えます。その中身はメモできますか。何項目か言いますと、都市計画の決定の告示の年月です。その中身として、指定方針と指定基準です。2つ目に、用途地域等の指定の原則に基づいて、例えば建ぺい率、容積率の変更別に、箇所別にお示しをいただきたい。できれば箇所数については、住所、番地をお願いできればと思えます。もう1つは、その年度に行われた実施に対して、総面積がどのくらいあったのか、お示しをいただきたいと思えます。

それに関連して、東京都のほうは先ほど説明がありましたが、今後東京都が建築安全条例の改正を予定されると言っているらしいんですが、これはいつごろ予定されるのか。もう1つは、現行の東京都の建築安全条例、これは手元にございませんので、できれば併せて資料として提出いただければありがたいと思っております。会長さんにさらにはお願いですが、いま申し上げました資料については、次回の委員会ではなくてなるべく早めに、各委員さんのほうに郵送で資料として出していただければ大変ありがたいと思えます。

最後に1つ質問ですが、今回の用途地域の指定に関連して、区の関係条例の改正等々、あるいは新条例がありましたら、お示しいただければありがたいと思っております。

都市整備部副参事 区の関係条例ということになりますと、特に今回の見直しに合わせて、建築基準関連の法令の改正の予定というか、区の条例等ではございません。

会 長 最初のほうの資料請求はどうか。

都市整備部副参事 大丈夫です。ありますので、早目に出せると思います。

会 長 できればなるべく早くと言われているので、なるべく早くはいつごろかぐらいはもし言えたらどうかと思います。

都市整備部副参事 7月中には郵送したいと考えています。

会 長 よろしいですか。

委 員 ありがとうございます。

会 長 まだ1つは、東京都の建築安全条例については、いつごろ改正だということですか。

都市整備部副参事 年度内には改正するというふうに聞いています。

会 長 それでよろしいですか。

委 員 結構です。

委 員 また資料のお話が出ましたので、私も少しお願いしたいことがあります。7頁の所に「杉並区の特定期間」ということで旧緑地地域と風致地区の問題があるわけですが、これは杉並区の資産であり、「みどりの杉並」ということを考えますと、ここで具体的にどのようなことを実行していくかというのが大変大きな問題です。

ここで(2)の「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整理のためのガイドライン」ということで、緑地地域というのは23区外縁に広がっており、江戸川の水元から練馬、杉並、世田谷と。極めて地域によっていろいろ違います。「ガイドラインに基づき」とありますので、その辺がこれを読みましてもほとんど理解しがたいところがあります。もし何か少しお考えがあれば、この場で教えていただきたいということがあります。そのガイドラインのどういう部分で、どんなことをお考えになっていらっしゃるのか、ガイドラインそのものと対照させて少し資料を出していただきたい。

もう1つ、風地地区に関しても、これは非常に大きな問題になっており、東京都が風致地区に関する新しい方針について報告書をまとめています。これも地域により非常に違いますので、杉並区の善福寺とか和田堀などを考慮に入れた場合に、どんなことをお考えになっていらっしゃるのか、これも東京都の指針と照合させる形でもう少しわかるように資料を出していただきたい、というのが2点目。

8頁ですが、これは資料になるのか、「敷地面積の最低限度規制」ということが書いてあるのですが、杉並区の実情に照らしますと、やはりみどりということを考えますと、接道緑化に関してもっとしっかり明記することが現実的ではないかと思しますので、これに関してはできたらお考え、あるいは接道緑化の資料等も出していただければ、大変ありがたいと思います。以上、3点です。

都市整備部副参事 資料については併せてこちらで用意し、またそのような形で対応したいと思っています。

会 長 それでは、少しぶっくらぼうだな。もう少しお考えの一端をとこのだから、半端ぐらいで。

都市整備部副参事 はい、わかりました。旧緑地についての考え方ですが、東京都が今年、3月か4月ぐらいたと思いますが、こちらに記載されているとおり「周辺区民における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」というのを出したということで、これは旧緑地について、例えば区画道路率、あるいは敷地の接道幅、例えば2m接道している土地がどれぐらいあるか、そういった分析をし、主に3つの地域に分ける。1つはすでに市街地整備が終わっているような地域、それらについても、当然、区画整備を外していきましょうという考え方だと思います。残りの部分については、例えば地区計画である程度の修復でまちが、ある程度のまた道路率が確保できるということであれば、それは区画整理に代わる方法として地区計画等によって事業を進めたほうがいいのではないかと。そういった地域と、やはりあくまでも区画整理を行う地域、おおよそ3つぐらいに大別し、それぞれの地域特性に応じ、これから旧緑地について整備していこうという考え方だと思っています。

次に、風致地区についてなのですが、これはご承知のとおり都市計画権限がまだ東京都に残っているというところもあり、東京都が関係区を集めて検討会を現在進めているような状況ということで、具体的な方向性というのはまだ多分出ていないのではないかと。ただ、中間の資料というものは多分まとまったというふうに考えています。

最後の接道緑化の件ですが、これは区の公園緑地課で都市計画とは別に助成をしているというふうに聞いています。あと、都市計画で接

道緑化ということであれば、今回、東京都の環境形成型の地区計画という考え方が出ています。その中で沿道緑化とか、あとは壁面性を指定し、その部分を緑化する中でちゃんと容積を緩和していくというような考え方もありますので、その中で検討できるのではないかと考えています。

委員

お教えいただきたいのですが、この中に「みどり」という言葉があちこちに出てくるのです。21世紀ビジョンで「みどりの都市」というのを持ってきまして、「みどり」というのが出てくるのですが、「みどりの産業」というのもあるし、「みどりのある住環境」とか、いろいろな所に「みどり」という言葉は随分使われているのですが、これは具体的にどういうことかお教えいただきたいのです。「みどり」というのは、きっと公害というか環境にやさしいということを言うのかどうか。その環境にやさしいのを、緑も黄色に近い緑もあるし、赤に近い緑、黒に近い緑もあるし、「みどり」というのは大体何を指すのかお教えいただきたいと思います。

都市整備部副参事

「みどり」というご質問ですが、23区全体で見たときに、やはり杉並区はかなり良好な住宅地であると、そういった特性があると思っています。21世紀ビジョンの中で区民がつくるみどりの都市というところがやはり理想なのか。区民がつくるみどりですから、基本的には、自分の敷地の中のみどりをいかに守っていくかというところがいちばん重要ではないか、と私は考えているのです。そのためにも23区の中でいちばん多い良好な住宅地をいかに保全していくか、というところでやはり「みどり」という言葉がかなり使われているのかと思っています。

あと、ご指摘の「みどりの産業」ということなのですが、「みどりの産業」の定義づけというのは、また非常に難しいのではないかと考えています。21世紀ビジョンの中では情報通信や研究開発地域集約型の産業とか、あとは福祉系の産業とかを含めて住環境と共存できるというような意味合いで「みどりの産業」ということを定義しているのではないかと考えています。

委員

禅問答みたいなです。住宅のみどりというのは、植物のみどりとか、あと何ですか、環境面でのみどりというのでしょうか、何か非常に曖

味に処理されていて、いろいろ突っ込まれてくるとどう答えていいかわからないような点が出てくるのではないかというふうに危惧するのですが、そこら辺の枠をきちっとつくっておいていただければ、こちらでも大変説明しやすく、ありがたいと思うのですが、具体的にお願いします。

都市整備部長

ご指摘いただきましたが、ここで、21世紀ビジョンでも使われていますが、「みどり」という概念には端的に言うと2つあります。1つは委員がおっしゃったように、住宅地にある緑化という概念のみどりです。樹木とか、生垣とか、端的に言うとそういったみどり、緑化系のみどり、言辞的なみどりなのです。

それから、例えば「みどりの産業」、ビジョンで言う「みどりの都市」という場合に使われている「みどり」というのは、非常に広い概念で、もちろんそういった緑化系の問題も含まれますが、例えば住環境全体が非常にいいとか、環境面でも優れているとか、もっと広く言えば、健康都市、教育においても、そういったすべてを含めて「みどり」ということで、象徴的に称しているという場合があります。したがって、「みどりの産業」と言う場合も、産業に色があるわけではなく、「みどりの産業」というのは、21世紀ビジョン等で、最近、杉並区でも使い出した概念ですが、環境と共生できる、一昔、二昔前の公害が発生する産業とある意味では比較した場合に使われている言葉ですが、ITなどの知的集約的な産業とか、福祉系の産業とか、そういったものは住宅系の杉並区でも誘致するにふさわしいのではないかと、という形で「みどりの産業」という言い方をしています。

したがって繰返しになりますが、「みどり」と言う場合、大きく分けて2つある。「みどりの都市」「みどりの産業」と言う場合は、かなり広い概念で使われている。後段で都市計画的に言っている「みどりを保全していこう」とかいうのは、具体的にそういった緑地の地域、あるいは樹木等に代表されるみどり、そういったものを保全していきたいという意味合いで使っています。ですから、漢字の「緑」でもいい場合にも、最初、全部平仮名の「みどり」で使っているので少し紛らわしいのですが、そんなことで両面からあるということでご理解いただければと思います。

会 長 よろしゅうございますか。

委 員 一応、宿題で。

委 員 2、3質問します。1つは、今日の審議会の位置づけというか、それはどうなのだろうということなのです。実は今後のスケジュールを見ると、9月に都市計画審議会で「方針を報告」と。この場合には(案)というのが取れているのですが、そうすると今日の報告をし、それでいろいろ意見があれば聞いて、9月には案の取れたものを報告すると、こういう段取りというかスケジュールになるのか。

都市整備部副参事 今回、審議会で各委員の方々から意見を聞かせていただき、その中で修正できるところは修正していきたいとは考えています。先ほど説明したとおり、この全文についてインターネット上で公開し、併せて区民の方からの意見も聞きたいと考えています。

委 員 個人的意見を言わせていただくと、先ほどお2人の方から資料の請求もあって、実は私もそういう資料も含めてもう少しこれを読みたいし、いろいろ意見を申し上げたいと思っていたのですが、そういう段取りになっていればやむを得ないのですが、できるだけ個人の意見としてはもう1回そういう資料なども含めて案が取れる前に審議できる場をつくっていただけたら、ということ意見をとして申し上げておきます。

3つばかり聞いておきたいのです。1つは都の基本方針との関係ですが、東京都の議会の議事録を見たら、必ずしも都の基本方針が上位計画で、それぞれ23区、3多摩の市町村には、都の基本方針に従うという位置づけではないと、そんな局長の答弁があったように思うのですが、そのあたりの関係はどうなのか。

併せて聞いておきますが、例えば3頁に「集積」という文字が出ています。これは、駅へ業務系、商業系、工業系が集積をします。集積という意味は辞書を引いてみると集めることとかいうことになっているのですが、先ほども「みどりの産業」というお話があったのですが、区の方針としてはあまり公害の出ない、そういった産業も育成をしていきたいと、こういう産業も駅のほうに行くだろうという1つの区の方針はあるのですが、同時に集積ということから考えれば、いま、まちづくりで力を入れなくてはいけないのは、本当に杉並区のまちの

中にバランスよく配置されている商店街、これを守っていくということが非常に重要になっているのではないかと。だから、こういう一律的に商業など駅に集積をすると、こういう表現がいいのかどうか。実際に3頁の 〇の所に「徐々に集積してきている」という表現もあるのですが、集積がされてきているのかどうか、このあたりはどのようにつかんでおられるのか、聞いておきたいと思います。

もう1つ、既存不適格の建物への対応ですが、実際、前回の改正前といま現行で行われている基準との関係では、特に学校などは北側斜線などを含めて既存不適格の存在が多いのですが、この場合新たに既存不適格が出るかもしれないということで、その対応なのですが、そうするとこれは既存不適格があまり出ないように指定をしていくというようなことで、配慮するという意味に取っていいのか。新たに指定された用途地域等が適合するように誘導していくというようなことがあります。このあたりの表現をどのように解したらいいのか。それから、これも資料として、今日は結構ですが出させていただきたいのですが、現状、既存不適格の建物というのはどのくらいあるのか、これは資料で結構ですが、以上、そんなことを聞いておきたいと思います。

都市整備部副参事 都の基本方針との絡みの話ですが、用途地域の見直し自体は、都の都市計画原案の中で行っている。ただし、前回もそうだったと思うのですが、この原案というのは杉並区でつくり、基本的にはそれがそのまま都の素案になっていくというような考え方で、おおむね区の考え方が用途地域の見直しに反映されるのではないかと考えています。

商店街が大事ではないかということで、駅周辺だけに目を向けているみたいなことだというふうに私は理解したのですが、商店街というのは21世紀ビジョンの中では地域の核というような位置づけでとらえており、当然、その商店街の活性化を考えていかなければならない。近隣商店街については、何とか活性化しなければならないという考え方が確かにあるのですが、やはりある程度の地域の集積がないと、用途地域の中で単に建ぺい容積を商店街に対してポンと上げることが、周辺の住環境に対して果たしてどうなのか、というところを含め検討していきたいと考えています。

既存不適格の表現なのですが、これについては、もし検討の中で既存不適格が出た場合、どういう考え方で用途の指定を考えていくかということで、今をもって、例えばどこを変えるからこういった形の既存不適格というところは、現段階では持っていません。一般的な表現として、既存不適格についてこういう考え方が妥当ではないかというような意味合いで、方針として載せたということです。

既存不適格の現状はどれぐらいかということなのですが、

委員 それは資料でもしあれば、あとで結構です。

都市整備部副参事 探してみます。

委員 1点だけですが、集積という意味、くどいようですが3頁のの所に「商業・業務機能が徐々に集積してきている」ということが書かれているのですが、私はあまりそういう感じはしないのですが、そういう事態としてとらえているのかどうかという確認です。それから、集積をさせるからには、駅前などがよく商業地域などで色塗りされるわけですが、もう少しこういうエリアを広げていくということで読み取っていいのかどうかです。その点だけ併せて聞きたいと思います。

都市整備部副参事 集積についての考え方ですが、例えば荻窪についてですが、外資系企業の本社機能、アメックスとか、コンパックとか、そういった会社が現実的にはやはり集積しているのではないかと考えています。

用途を、商業とか近商とか、広げるかどうかという考え方なのですが、これは「まちづくり基本方針」の中に「土地利用方針」というのがあります。これは平成9年に策定されたものですが、その中ではやはり駅周辺で商業あるいは近商が大きく、現状の用途地域と比べると広がっているというような、そういった部分もあります。そういった意味では、それを今回の見直しでやるかも含め検討していきたいと考えています。

委員 2、3聞きたいのですが、最初に都市計画については、この間行いました都区制度改革の中で都市計画というものが分権思想の中で、杉並区にどのような形で委譲されてきているのか、その辺をお聞きしたいのですが。

都市整備部副参事 用途地域については、先ほど申し上げたとおり、都市計画権限についてはまだ都が持っているということです。参考までに都市計画道路

なのですが、16 m以下の都市計画決定については、区に下りてきたと考えています。

委員

そうすると、都区制度改革が行われたときに、その中に都市計画についても、区に権限を委譲していくという話があったのではないかとと思うのですが、用途地域についてはまだ委譲されてないと。そうとするならば、これからの動向といいますか、これからどうなっていくのか、ずうっとこのまま都がそれを持っていくという考えでいるのか、それとも今回は都で調整するけれども、だんだん区に移動していくのかと、その辺はいかがですか。

都市整備部長

今回の分権により、ご指摘のとおり都市計画全体にかかわると、基礎的実態は区が担う分がかなり増えてきています。特に地区計画と言われる部分について、従前もそうだったのですが、かなり区の独自性でできるということです。

ただ、本日、議題になっている用途地域については、ご案内のとおり都の権限というより、1つは、現在23区の地域を1の地域として東京都市計画ということで、一体的に都が権限を持っているということになっています。したがって、これも各区には23の都市計画区域をつくるかどうかということは、かなりポイントになる話で、本来の分権ということであれば、私どもとしてはそこまで是非行くべきだという考え方は持っていますが、前回の特区制度の中でもその点については、依然として23区が1つの都市計画区域を構成しているということで、従って、それは区の権限に残っているということですので、単にほかの例が都の権限を各区に下ろす、ということとは若干ニュアンスが違った用途地域の指定の方向になっている、ということをご理解いただきたいと思います。ただ、今後、大きな課題になっていると、それは区としては認識しています。

委員

少しおかしいと思うのですが、それだったら23区で受けてしまえばいいのではないかと。要するに、都がいつまでも持っている必要はないので、23区の組織の中でそういう検討会なり、あるいは違う何か会をつくって受けることもできるのではないかとと思うのですが、その辺はそういう動きはないのですか。

都市整備部長

経過的にという意味合いではそういうこともあるかと思います

が、あまり議論の俎上には載っていなかったというのが実態ではないかと思えます。私どもとしては、やはり区がほかの市と同じように完全に市並みということを目指しているという立場から言えば、各区が独自の用途地域、1つの都市計画区域を持つことが理想的だし現実的だということでやってきましたので、23区が共同してということは考えておりませんでした。

会 長 私がちょっと補足します。いまの都市計画法は、基本は市町村に全部権限を委譲するという法律になっています。ただし、三大都市圏については国が非常に関与しなければいけないということで、用途地域は、都と県の知事の権能に帰属するわけなのです。法律上はそうなっているので、23区だけではなくて、埼玉県の規制市街地と近郊整備地域については全部埼玉県知事が持っている。いまそういう格好の法体系になっているのです。

委 員 それはわかりますけれども、分権思想から言えば、いずれの段階ではそれぞれの都市に移していく。

会 長 それはしません。いまの都市計画法をつくったときに議論しまして、三大都市圏は国が非常に関与しなければいけない地域だから、それは分権の中でもしないというふうに法律をつくったのです。もう1回分権をもっとやれということになれば、法律を改正しないとできないというのが実態なのです。

委 員 わかりました。私がやっていたころには、土地制度の改革の中で、都市計画も区のほうに落ちてくるというような項目があった。

会 長 さっき言ったように、地区計画とかいろいろな権限は落ちているのですけれども、用途地域は落とさないというふうに法律が決まっているのです。

委 員 わかりました。それから、1頁の大きな見出しの所に、平成15年1月に用途地域等見直しの杉並区素案等を広報等で公表すると書いてあるのですが、先ほどの課長の話の中で、住民の意向をインターネットか何かを通じて集めているという話を聞きました。用途地域に対する地域住民の意向をどういうふうに反映させることができるのか。その辺はいかがですか。

都市整備部副参事 基本的には個別的な陳情なり、そういったものが区長、あるいは区

議会等に出てくるかと思えます。そういったものについては、技術的に区のほうで検討して、変えられるものは変えていこうと考えております。当然、土地利用の動向等を含めて検討していきたいと。ただ、出前みたいな形で、「用途地域を変えますけれども、どうでしょうか」と、そういった形で聞くべきものではないのかなと考えております。

委員

提案をしてその中で住民の意向を聞くというのも聞き方の1つかと思えますが、地域住民の意向を尊重するという姿勢で臨むのか。あるいは全体改革の中で、どちらかという住民エゴみたいなのが出てくる可能性があるわけですが、その辺についてはどういうふうに対応しようとしているのですか。

都市整備部副参事

まちづくり基本方針が6月に改定されまして、その土地利用方針を基本的な用途地域の見直しの考え方と考えております。あとは東京都の指定方針、指定基準。具体的に何ヘクタールだとか、細かい技術的な部分もありますので、それに照らして用途地域の見直しを行っていきたくて考えております。理由付けをきちんとしない限り、簡単には用途地域というものを換えられないし、安易に変えたことによる影響というものが長年にわたって出てくるわけですから、その辺はしっかり押さえた上で見直しを行っていきたくて考えております。

委員

とにかく住民の意思というものを非常に大切にしなければならないという時代背景も出てきておりますので、その辺の調整をして、住民の意向をどのように取り入れていくかということは、これからの大変な仕事だと思えますが、そういう姿勢を伺っている以上はその辺は考えていただかなければならないのではないかと考えております。

最後に風致地区の問題です。この文面の中でも、基本的には今後とも保全を保っていくという考えのようですが、風致地区と防火帯との関係はどうなるのですか。風致地区の中を通っている大きい道路があるわけですが、防火帯も防火帯として指定されているわけですが、防火帯となれば、3階、4階、5階建ての鉄筋の建て物を建てて防火帯をつくらうという思想の中でやっているわけですが、風致があるためにそれがうまく進まないような状況があるのではないかと考えておりますが、その辺はどう思いますか。

都市整備部副参事 ご指摘のとおり延焼遮断帯と風致地区が重なっている部分も確か
にあらうかと思えます。その辺は、今後整理していかなければなら
ない課題と認識しております。松ノ木商店街の辺りも含めまして、都市
計画権限は東京都が持っておりますので、風致地区についても東京都
と調整しつつ検討していきたいと考えております。

委 員 延焼防火帯の効果を高めるためにも、これは前向きにやっていくべ
きではないかと私は思いますので、是非前向きな検討をお願いしたい
と思えます。

会 長 どうもありがとうございました。

委 員 今日出された方針案は報告です。報告をいただいて意見を言うだけ
ではなくて、その内容を審議する。また、全体のスケジュール的な組
立についても審議して揉んでいく場があってもよかったのではない
か。都市計画審議会の位置付が報告を受けるだけということでは、ち
よっと物足りないのですが、その辺のお考えを伺えればと思えます。
ですから私も、先ほど委員が指摘していたことと同感です。

全体に杉並区の方針案については、杉並区の都市のあり方というも
のを良好な住宅都市、そして、みどりを大切にしていこうという姿勢は、
全体のトーンとしては非常によく出来ていると私は感じました。最初
の方針案について8月1～14日の間に広報やホームページで意見聴
取をし、そして平成15年の2～3月に用途地域見直しの杉並区素案
について住民説明会を開く、とこちらにスケジュール的に表されてい
ます。しかし、区民の意見を確実に反映させる。また、これはこうい
う理由で採用できなかったというふうな、パブリックコメント的な位
置付けの場がどこかしらに保証されるべきだと思えますが、その点に
ついてはいかがでしょうか。

都市整備部副参事 今回杉並区方針案について意見をいただくということで、審議会の
中で意見がまとまりましたら、それについては、区としては当然修正
していきたいと考えております。ただ、今回用途地域のスケジュール
が7月下旬から来年の7月まで、おおよそ1年間しかない。その中で、
今回については、杉並区の方針(案)ということで都市計画審議会に
出させていただいたのです。

今後区民の意見について、反映させたか反映させなかったかを明らかにすべきではないかという意見ですが、それについても今後検討していきたいと考えております。

会 長

質問が半分はぐらかされたように思うのですが。

都市整備部長

会長のご指摘がありますのでちょっと補足させていただきます。1点目の今後のスケジュールに絡んでですが、用途地域の見直しについては都市計画審議会にきちんと諮問をし、答申をいただきたいと思えます。従前もそういう形でした。そして来年の8月には杉並区原案を都のほうに上げるわけですが、基本的にはこの原案についてはこの都計審に諮問し、答申をいただいた後、都に上げるということになります。したがって、その8月だけでというわけにもいきませんので、現在区としましては、今度の9月のときに「杉並区方針」を方針として説明する。そのときに、ほぼ1年にわたるスケジュールになるかと思えますが、正式に諮問させていただきます、最終的には原案についての答申をいただきたいと考えております。

2点目の区民要望等についてですが、これは、分けますと2点あります。1つは、8月以降は、方針案についてのご意見ですので、総論的な話ですとあまり出てこない可能性もあります。問題は、自分たちの地域について上げてほしい、下げてほしい、変えてほしいとか。そういう個々の要望が区、あるいは区議会に出てこようかと思えます。そういうものを含めて区の素案として住民の方にご提案申し上げたい。それを来年の1月。住民説明会というのは通常の説明会と若干異なります。素案を説明する中で、こういうことはかなり具体的に出不さないと具体的な要望なりご返事も返ってきませんので、この素案を出した段階でも、さらに新しい要望等も出てこようかと思えます。したがって、そういうものも含めて再度見直して原案としてまとめる。そういう2段階の方向で住民の方々のご要望等を十分踏まえていきたいと思えます。逆に言いますと、素案、原案をつくることによって個々に出てきたご意見に対して区の考え方をお返しする。結果的にそういうことになろうかと考えております。

会 長

会長の権限で整理します。杉並区の用途地域等見直しに関わる方針というのは区が決定する。それについては都市計画審議会に諮問をし

ません。ただし、それをつくる間に、審議会にご意見は伺います。そういう方針を決めたら、具体的に用途見直しの素案が、まず最初に来年1月に出てくる。これについては、7月に杉並区原案にする間にどこかで、その素案を住民説明会なりで決める中で、審議会に諮問をして、これでいいかというふうに用途見直しの素案が審議会に出てくる。そういうふうに受け取っていいのですか。

都市整備部長

会長に整理していただいております。まず、この方針については、区で今後こういう方針でやっていくということです。区で決定させていただくということで、諮問はいたしません。ただ、議会の意見もそうですが、広くご意見等を伺いながら最終的に「案」を取って「方針」として決めたいということです。

具体的な案については、原案の段階は当然ですが、素案の段階でも、当審議会にお諮りしてご意見をいただきたくことを考えております。

会 長

質問を途中で止めてしまって申し訳ありませんでした。我々審議会としては、今日出されただけで、途中で決められるよりはもう一度、区が決める前に意見を聞く場を欲しいという雰囲気があるように思うのですが、その可能性はありますか。

都市整備部副参事

杉並区方針案につきましては、基本的には今回いただいたご意見を反映させたい。9月には、決定したということで報告したいと思っております。ただ、もし個別にご意見がございましたらいただきたいと思っております。

会 長
委 員

ちょっと枠組みを整理します。質問を継続してください。

大枠のところでは聞いておきたいのですが、都市再生法という一連の流れの中で、今回の用途地域の見直しに関して規制緩和が進み、また、民間の事業所なども開発に参入しやすくなってくるという状況があります。一方で、まちづくり条例のことなどもこの方針案の中でふれられていました。いま策定過程にあるまちづくり条例が策定されると、自分たちが住むまちをどんなふうにしていくかということの手続部分での区民参加などがこれから保証され、まちづくりの活動がもっとしやすくなるという状況にもなってきます。これはある意味で規制緩和という、用途地域とまちづくり条例の整合性というのですか、それについてお考えを聞かせていただきたいのです。

都市整備部副参事 まず、都市再生の流れは規制緩和ということですが、杉並区の用途地域見直しの基本的な考え方は先ほどお話ししたとおり、まちづくり基本方針の中で土地利用方針がある。それに基づいて今回、用途地域の見直しを行いたいということですので、特に都市再生の動きで区のほうが左右されるということはありません。

もう1つ、地区計画がらみの話ですが、先ほど建築基準法、都市計画法改正の話若干いたしました。その中で、一定規模の地域の都市計画が、都市計画の決定及び変更を土地所有者の3分の2以上の合意があれば、都道府県あるいは市区町村が提案できるという制度が出来たと聞いております。それと同時に地区計画自体、用途も含めた地区計画というものも同じく都市計画法や建築基準法の改正の中で出てきた分もございます。ですから、地域の方々が身近な地域の用途を含めたまちづくりというのも考えられる時代になってきたのかなと認識しております。

委員

駅周辺を中心として商業などで活性化させていくという考え方なども示されています。例えば低層住宅専用地域の見直し(8頁)については、地区計画を検討していくという意味では、一気に開発を進めてしまうという考え方ではなくて、柔軟性を持たせながら、地区計画で押さえていくというふうなことが示されています。検討すると書かれていまして、低層住宅、あるいは下のところの「再低限度規制となるよう、地区計画や建築協定などにより誘導していくことを検討する」と、開発誘導という考え方ではなくて、ある意味では地域の住民たちの意向も踏まえながら地区計画で規制をかけていくという考え方もここに取り入れられています。検討というよりは、ある程度義務づけていくことも必要ではないかと思いました。これは意見です。

もう1つ。用途地域見直しの住民説明会などでは、具体的にその用途地域の用途指定が変わることによってまちのイメージがどう変わるかをビジュアルに伝えていくことが必要ではないかと思うのです。これは手法的なこともあるかと思うのですが、そういった具体的な示し方ということはお考えいただけるでしょうか。

都市整備部副参事 具体的な住民説明会をどういうふうにするかというのは、ご指摘のとおり、まちの将来像をどう見せていくかという部分で課題だと思っ

ております。これから検討したいと考えております。

委員

さっき委員がみどりのことなどもおっしゃいました。みどりの保全に関しては、いま危機的な状況にありますので、是非みどりの視点で土地利用を考えていくことを優先していただくこと。それから新しいメニューの検討なども4頁の5番に示されていますし、環七の内側の方針については、基本的に中高層住宅にするという方針が出ていました。ただ、杉並区としては区の方針を尊重するよう都と協議していくということも明記されていまして、基本的には努力されていると感じました。

委員

今回の用途地域など見直しに係わる杉並区の方針というのは、例の21世紀ビジョンを踏まえて方向性として出てきた。1つは、従来どおりの良好な、みどり豊かな住環境をキープすること。そしてもう1つ、それだけではなくて、都市としての商業・産業・文化も適切に入れていこうということ。その2つをどう両立させるかということと大きく絡んでいくと思うのです。

とりわけ商業・産業・文化というのをどのぐらいの規模でどういう考え方で杉並区の中にどう配置していくかは大変難しい、しかし重要な課題です。そして、用途地域の見直しにそれをどう反映するのか。この辺の方法論は非常に難しいし、重要な課題だと思うのです。最近、代官山でまちづくりをやっている方々といろいろお話する機会がありました。あそこは従来は非常に落ちついた、みどりも多い、雰囲気のある住宅地で、程良く商業が入っている。文化的なイメージも高いということだったのですが、人気のあった同潤会アパートがついに再開発で壊され、新しい、本当に高層の住宅と商業のコンプレックスがぼんと出てきた。それだけならまだしも、あれに続けと言うのであと2つぐらい大きなプロジェクトがあるそうです。それと、普通の住宅だった所がどんどん小さい商業店に変化して、いまやローティーン、ハイティーンがどんどん来て、従来落ちついた雰囲気で住んでいた地元の方々が相当戸惑っているということです。行政は何をしているのだというふうな非常に難しい問題なのです。そういう1つの例もあり、最近都内で非常に変わりつつある所がいくつかあると思うのです。

そういうものを見ている中で、杉並はそうあってはいけないのでは

ないかと思いますが、でも適切に新しい刺激、魅力、都市的な機能を持っていくということは重要な、追究すべきテーマであろう。

具体的には先ほどから指摘があったと思うのですが、6頁6番の用途地域をどういうふうに適用していくのかということになると思います。取りあえず1頁で出ているのは、駅前、駅周辺に集積があるから、そこを中心に都市機能を充実させるということなのです。果たしてそれだけでいいのかという疑念を持っておられるのだと思いますが、それと従来の商店街とをどう関係させるか。もちろん幹線道路沿いというようなものもあるでしょう。

それからもう1つ。象徴的な言い方をすると、知的集約型産業やみどりの産業、情報通信、研究開発などですが、もしそういう機能を主に想定するとすれば、イメージ的にも理論的にも、駅前というのはあまりピンとこないわけです。駅前に集積させるといって、新宿とか。オフィス中心だと丸の内。そういうふうになって、住民の生活とは全く関係ないような感じにもなりかねない。

いまのJR阿佐ヶ谷駅前というのは、何かのどかな雰囲気が出てきている。お年寄りも若者も集まってくる。公園もうまく機能していて、結構いい雰囲気です。ああいう雰囲気がバナキュラーというか、一般市民の中で育ちつつある中で、そこにオフィスや大規模商店ばかり持っていったいいのかということもあり得るかもしれません。

用途地域見直しは、当然容積率アップということがしばしば出てくると思うのですが、容積率アップだけではない活性化というものがもっと重要かもしれない。それは特に商店街の再生などにとってはいちばん重要です。日本的文脈で言うと、特に政府財界の場合、都市再生は容積率アップとみんな見るけれど、ヨーロッパでは逆な考え方が非常に強くなっています。程良い容積、中層の市街の中にいろいろなものを詰め込むというほうがよほど都市が再生する、という考え方が強いわけです。

杉並区では、規制緩和は安易にしないという、大変適切なお指摘が行政の側からあったわけです。商店街を殺さないで活性化させながら、しかし、新しく入ってくる起業活動やみどりの産業といったものを、どこに、どういうふうに配置していくかというシナリオを持つ。非常

に難しいけれども、方向性としては、それを考えながら用途地域見直しの方針を考えなければいけないのではないかと思います。

委員

若干聞いてまいります。

1つは、今回、当杉並区方針(案)を報告するという形をとっておりますが、これは従来の用途地域の見直しの場合において、都市計画審議会に対する姿勢態度として同じなのかどうか、あるいは今回初めてこういうふうな姿勢態度をとったのか、それを確認しておきます。

2点目は、見直しにあたって、従来どおりのような見直しにとどまるのか、あるいは諸要件、法改正等を踏まえて大胆積極的にやるのか、それとも従来より慎重に大幅に見直しをするのか、区のその辺の基本的な姿勢、取組みについて見解を伺いたいと思います。

3番目。荻窪駅が特に突出した形で表記されておりますが、私の記憶では、スタートの作成にあたっては、中央の4つの駅は対等であると。ただし、将来エイトライナーが荻窪を通過する場合がありますので、結節点ということだけを1つの特徴として持たせたというふうに記憶しているのです。

それから4点目ですが、都市活性化拠点と地域生活拠点の違いはどのような違いがあるのか。

5点目として、私鉄沿線が、やはりそれぞれ中央線沿線並みに大変特徴を持って発達して、あるいは将来また発展するような要素を持った所は各地域にあるわけです。そういうものはもう少し、やはりマスタープランを踏まえて記述を展開してもいいのではないかと。

それから6点目として、特定の課題形成ということがありますけども。過去の見直しに当たって、どういう点が反省すべき点なのか、あるいは成果としてどういうことがあったのか。やはりそろそろこういう点をまとめて打ち出しておくべきではないのか。ということは、見直しにあたって大変な問題もありました。したがって、この辺を素通りするわけにはいかないのではないかとこの気持も持っております。まずその辺をお聞きしておきます。

都市計画副参事

まず、今回、杉並区方針(案)という形で出しましたが、前回は方針ということで、決定ということで都計審にかけた。今回については(案)として提示して、意見をお伺いした上で次回の都市計画審議会

で決定したいというふうに考えております。こういう形では初めてだということです。

会 長

いまのは、この杉並区方針を今度は諮問なのですか。いまの「決定」という言い方だと、我々はそう受け取らざるを得ないのだけれども。

都市計画副参事

ここで決定するという事ではないです。申し訳ありませんでした。前回の用途地域の見直しでの杉並区の提示の仕方が今回と違うというような意味合いです。

会 長

見直しが大幅か小幅か、どういうものですか。

都市計画副参事

前回の、用途地域の見直しについては住居系の用途で細分化されたということで、ある意味で大幅な見直しをしたというふうに思います。今回については、都市計画法だからそういった法律の改正が伴わない一斉見直しということで、こちらに記載されているとおりの社会状況の変化にも合わせて見直しをしていくということで、前回よりは小幅になるのではないかと考えております。

あと、荻窪が突出しているのではないかというようなことなのですが、けれども。商業的な部分については当然荻窪だけではなくて、JR4駅、身近な生活拠点である私鉄各駅、あるいは地域の核である商店街等、やはりすべて商業的な部分で活性化を果たしていかなければならないと考えております。そういった意味では、荻窪だけ突出させたというような考え方は持っておりません。

次に、都市活性化拠点と地域生活拠点の違いという所で、これはまちづくり基本方針の見直しの際にも、なぜ荻窪を活性化拠点とした部分につながるかと思えますけれども。荻窪については、駅前広場というものが他のJR3駅と比べるとかなり狭い。荻窪については、中央線が高架になっていないという所で地域が分断されていると。しかしながら、業務・商業の集積はかなりあるというところで、やはり荻窪の地域的な都市基盤の課題を解消することによって荻窪の都市としての活性化を図りたいと。それは、しいて言えば、杉並区の活性化につながるのではないかとということで都市活性化拠点という位置づけをしたというところです。

あと、身近な生活拠点というのは、従来どおり私鉄各駅の生活拠点というような位置づけで、それについては変わっておりません。

あと、私鉄沿線についてもっと記載すべきというご意見ですけれども、5頁の「拠点及び地域の核の育成」という所で、杉並区の商業・業務の潜在成長力を最大限に活かす、というような意味合いで、荻窪駅、あるいは阿佐ヶ谷、高円寺、西荻窪と書かれていますけれども、合わせてという表現ですが、私鉄各駅周辺の身近な生活拠点を既存の業務・商業の活性化や育成を図りながら、周辺の交通環境の改善、防災機能の強化に寄与するような整備を進めるということで記載しているところです。

あと、もっと、過去の用途地域の反省部分はどこにあるのか、それを今度どういう形で活かそうかという所ですけれども、いま、率直なところ杉並区で問題になっているのは、前回住居系ということで、従来第二種住居専用地域が1500平米ぐらいの事務所ができるということで、第二種住居専用地域にはある程度の業務が配置できるというような用途の体制でしたが、それはバブルということで、どうしても住居系の住宅地の中に業務系が入り込んで来たと。それがひいては、当然皆様ご承知のとおり、地価の高騰に結びついてきたというところがあります。ただ、逆に言えば、そういった意味でいけば、その後の用途は全部原則移行で、第二種住居専用地域は第一種中高層に移行したということですが、そういった意味で「みどりの産業」というのはいろいろあると。その福祉的な産業が現在の用途地域の中では、従前と違って用途的に根づくことがなかなか難しいと。ただ、逆に言えば、それをまた認めてしまえば当然他の用途も入ってくるわけですから、そういったところはなかなか。反省というわけではないのですけれども、かなり用途地域というのは難しいかなというふうに考えております。

今度新たに用途地域を見直す際に、先ほどから申し上げているとおり、ある程度杉並区の土地利用の中で、業務・商業をどうしていくかという所がかなり問題になってきている。当然基本方針の中では、土地利用方針の中でいろいろ意見がありましたけれども、商業・業務系を集積するような考え方が出てきていると思います。ただ、では荻窪の建ぺい・容積を上げて、本当に業務・商業が集積するかどうかというところはやはり課題で、それは用途地域だけではなくて、もう1つ

商業活性化のソフト策みたいなものも併せて検討していかなければならないのかなと、そういうふうを考えております。

委 員

1つは、前回と、いままでと今回の都市計画審議会に臨む態度が違ったというならば、やはり冒頭にそれをきちんと言わないと誠実さが欠けます。ですから、私と 委員は「報告事項だから、じゃあ質問するだけだね」と、こんな会話をしていたのです。ですから、やはり都市計画審議会を設置するのですから、形骸化しないように皆さんが責任を持ってお互い信頼関係の下に、よりこの案を作るような場を設定する気だということ要望しておきます。

それから、荻窪駅が突出していないというお話でしたが、私は、やはりこの文書をそのまま動いていくと予算の裏づけが、やはり予算の配分という問題に絡んできやしないかということで心配しているのです。都市部の芯ということで荻窪を位置づけられていますけども、阿佐ヶ谷が行政官庁のまちとして、やはり杉並には2つの芯があるのではないかと。荻窪は商業都市の芯、阿佐ヶ谷は、やはり行政官庁がみんな集まっているから行政官庁としての芯があるのではないかと。したがって、杉並区としては、これからは2地区構造、やはり2つの芯を発展、拡大すべきではないかという議論が過去にやられているのですね。そういう点から考えると、突然我々の前に阿佐ヶ谷、荻窪だけが都心の芯というふうに位置づけられて、今後膨大な開発予算が許可されとなれば、やはり課題においてかなりの行政格差、やはり予算配分のあり方に問題があるのではないかとということで質問を申し上げたのです。そういうことで、以上申し上げておきます。

会 長

大分時間がかかってしまったのですけれども。問題は、区の事務方としては、都計審にしぼるのではないのだけど、都計審の委員の方々とご意見を伺いたいということで今回の方針(案)の段階で出しましたということですが。今度は審議会の委員の方々に聞きますが、この夏休みにもう1回元気にこの審議会をやりますか、そうでないと9月に決めてしまいますよと、こう言っているのですけど。もう1回審議会をやる元気がありますか。あるならお願いするということだろうと思いますけど、どうでしょうか。

委 員

期日はどうでしょうか。すみません。期日によって。

会 長 要するに片方で資料請求がありますから、何かもう1回。やりたいということですが、そこら辺、あるいは、逆に言うと区がどうしても8月いっぱい、あるいは9月に決めなければいけないのかということも含めて。

都市計画課長 よろしいでしょうか。

会 長 はい。

都市計画課長 先ほどからご説明申し上げておりますように、8月1日から8月14日までに区民の方からもご意見を伺って、それらの意見を反映するという事になっております。今日は報告という形で、いろんな立場でご議論いただいて貴重なご意見を賜りました。また、追って資料も7月中に郵送でお送りさせていただきますので、その資料に基づきましてもしご意見がありましたら私ども事務局のほうにお寄せいただければ、次回9月4日の都計審の日程は既に決まっておりますので、それまでに所要の修正対応をさせていただきたいというふうに考えております。

会 長 いえ。だから、その9月4日の前にもう1回クエスチョンをやるかやらないかという話です。それとも、決定をもう少し後に延ばしていただいて、9月4日まで我々の意見を聞く場にしていただけないかというのは審議会側からの要望なのですが。要するに、では何月何日までに開ければ聞くというなら我々が相談して、いま日程調整をしますが、どうでしょうか。要するに、事務方は前回よりは一步前進しているというのが売り物ですね。

都市計画課長 でも我々はそうではないのです。

会 長 前は決まったものを一方的にお知らせしたのに、今回は案の段階で伺っています。というのが事務方の一步前進のところ。だから事務方も一步前進はしているのです。逆に言うと、これは用途の見直しの方針ですが、ではどんなまちにしたいかというのは、説明でいくと、もう前回「杉並区のまちづくり基本方針」というので、杉並はどういうまちにしたいかというのはもうそこで、住民参加型で作ったものがあるから、それに誘導できるような手段としての用途地域という既成の方法をどう使うかということなのです。だから、あるべき姿論というのは、もう既に「まちづくり基本方針」というのがあります。そ

れに合致するように、この既成の手段としての用途地域というのをどう使うかという基本方針だというのが説明なのですね。

ですから、そこら辺はどうでしょうか。両方なんで、私、会長としては事務方に聞いているのです。こちらの審議委員にも聞いているのです。

都市整備部長

会長、事務局としましては、区といたしましては、いま冒頭に説明が、不十分だったようですが、杉並区方針を案としてお出しすることによって、これはいま会長がおっしゃっていただいたように、「まちづくり基本方針」に基づいて今回の見直しを行うというのが基本的な考え方でありまして。言ってみればこの方針が、特に現在いろいろ用途地域を見直すということになれば、例えば規制緩和の話だとか、いろんなご要望、あるいは考え方がある中で、区としてはこの方針に基づいてきちんとやりたいのですよということでお示したつもりです。

したがって、今日もいろんな角度からご意見をいただきましたが、それはこの方針に基づく内容、あるいは実際に用途の見直しを個々にやっていく中で十分留意しなければいけないご意見も伺ったというふうに判断しておりますので、先ほど都市計画課長が言ったように、できれば区民意見の期間内に、また、さらに追加なり、新たな視点でご意見があればお出しいただくということで、それをすべて精査した形で、区として責任をもって決定していただくと、という当初のスケジュールでやらせていただければいちばんありがたい、と事務的には考えております。

会 長

そうすると、この方針案については、方針が決まっても用途の素案に向けてもう少しこの審議会で議論できる場を作っていただけるといふことと理解してよろしいですか。

都市整備部長

いや。方針としては決定はしなくてもいいのです。

会 長

いえ。方針は今日意見で聞いたから、それで直すということでしょう。だけど片方で資料要求している委員もいるわけですよ。だから、それは既に意見を控えているわけですよ。この資料を見てから意見を言おうということですから。ですから、そこの意見は、後でも本当の用途の素案を作る段階で何か反映できるということであれば、私は

会長としてその委員にどうでしょうかと聞けるのですけど。

委員 諸般の事情を許せばやはり皆さんこだわらず、いまの説明を聞くと大変拘束性の強い文書ですね。それだけに、多様な人々と、多様な立場で、多様な意見をいただいて集約したという形のほうが、やはり住民参加というふうな思考をしている当区にとってはあるべき姿ではないかと思うのですね。やはりこのままで、いや、我々がやります、と言うとあまりにも官僚的で、役人主導になるのではないかというような感じもするのですが、いかがでしょうか。

会長 そう言うと、我々がもう1回開くと。みんなの都合を聞いて本当に開く気があるのかどうかというのを、まずこちら側が原案を示さなければいけないと思うのです。事務方に。

委員 私も冒頭で要望として述べたところなのですが。いずれにしても、会長がおっしゃったように資料請求も出て、やはりそういう中でもう1回やってほしいと思うのです。というのは、やはりこれが素案を作る上でも物差しになるわけですから。まちづくり基本方針とかマスタープランにあるとか言っても。

会長 はい。わかりました。是非開けと言うならば、審議会をいつまでに開かないといろんなスケジュールに遅れが出ますか。それで、みんなそこまでに集まれる日がなければ今度は我々の責任ですから。8月半ばですか。だから、そうすると、8月19日からの週で我々が開けるかどうかというぐらいですか。

都市計画課長 日程について、できましたら8月20日の前までにご調整いただけたらというふうにお願ひしたいところです。

会長 そうすると、お盆のときに開けますか。ご都合の悪い委員の方、どれぐらいいますか。

委員 会長。これ、区のスケジュールを見ますと、策定は8月下旬になっているわけです。事務方からのほうは20日と言っていますが。

会長 いや。だからいま21日から聞いているのです。

委員 ええ。それからさらにずうっと日にちを追ってみてくれませんか。下にです。21日以降です。

会長 では21日の午後、都合の悪い人は。
そうすると、23日の午前中は。

都市計画課長 会長 委員
では23日の午前中というのは、今度は事務方は受けられますか。
はい。結構です。

では23日の午前中にもう1回審議会を開いて、ですから、もう1度我々なりに、事務方が決めるのもう1回もの申すチャンスを作るということで。よろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

では、すみませんが、ちょっと時間の関係もありますので、今日はもう1つ報告事項を。

私は次回に出られませんがちょっと意見を申し述べておきます。
1つは、今回都市計画法及び建築基準法が改正になりまして、容積率の問題が非常に大きくなります。用途の問題は今回はないと思うのですが。要するに、私は、容積率というのが非常に根拠がなくて政治的に変えられていっているという気がするのですね。それを詳しく述べていると時間がありませんので触れませんが。容積を上げるのが一概に悪いという問題ではありませんけども、ある程度の規模で上げる場合にはちゃんとアセスメントなりして地域の了解を得てほしいということが1点です。

それから、2つ目は、このミニ開発に対して非常にこう、相続に基づいてミニ開発が行われて3階建てが目立っていると思うのですが。それに対して規制を作っているのはもちろん一方では結構ですけど、もう少し計画的ミニ開発みたいな形でいいものに対してはそれなりに手をさしのべるという姿勢があってもいいのではないかと、ということ意見を述べておきたいと思えます。

すみません。私、次回の9月の半ばまでいないものですから、申し上げた責任上、資料をいただいても意見が言えないということで。やはり、方針については、今回のみどりの住宅都市としてどういう枠組みでやるかということをもうちょっときちんと書かなければいけないと思えます。特定課題という中に、やはりその部分を強化していただきたいと思えます。

ここは旧緑地と風致地区のことしか書いてありませんけれども、生産緑地の問題、それから、いわゆる銀行とか企業のリストラ対象の広大なオープンスペース、これは興銀とか日産自動車などは非常にうま

く、これはすばらしい成果だと思えますけども、他にもたくさんありますので、この2つに関しては特定課題の中に含めて、住宅地としての質をどんなふうに担保していくかということに関してもうちょっと書き込んでほしいということです。

先ほど大幅な見直しではないというお話でしたが、今回は質の問題ですから、私は非常に重大な影響が、要するに用途としての内容といえますか、色塗りは変わらないとしても質が変わってくると思うので、私はそれは大変危機感を持って受け止めております。以上です。

委員 資料ですが。この下旬に東京都から「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」、大変大事な通知がこられるみたいですが、月末に同封で資料をいただければ大変ありがたいなというふうに思っています。

会長 ではその点よろしくお願いします。今日の議事日程ですと、事務局からの連絡ですね。

都市計画課長 私のほうから2点連絡事項があります。

1点目ですが。既にお配りしておりますが、(仮称)まちづくり条例に関する懇談会による「杉並区のまちづくり条例に関する中間のまとめ」が6月に報告されておりますのでお配りさせていただきました。後ほどご覧いただきたいと存じます。

次に、次回の杉並区都市計画審議会の日程については、ただいまご議論いただきましたように、8月23日金曜日、午前10時からということで予定しております。追ってご通知を差し上げますのでよろしくお願いいたします。事務局からは以上です。

委員 いま私、まちづくり条例の懇談会の副会長をしておりますので、今日これをお配りして、その後この審議会で議論してもらうというか、参考に議論していただくという機会があるのかないのか、それを伺いたいのですが。

都市計画課長 中身については後ほどご覧いただきまして、今後この懇談会の委員のほうにもお諮りしながら、必要があれば関連する事項についてこの審議会のほうに諮問、条例改正等もありますのでご相談させていただきたいと思えます。

委員 いまのお話ですと、諮問されるのはいつ頃になるのでしょうか。例

えば条例になってからなのか、あるいは懇談会

会 長 いえ。諮問はするけども。

委 員 諮問はしないかもしれないですか。私は懇談会として、区長に意見を答申する前に参考意見として議論していただけたらと。審議会に關しての内容も入っているものですから、その部分を議論していただきたいと思っているのですけど。

会 長 それはここではなくて、こちらの懇談会の座長としてご相談ください。

委 員 いえ。そうではないのです。こちらです。

会 長 いや。ですから、それで。

都市計画課長 資料については配布させていただきましたが、これをお読みいただいた上で。日程についてはちょっといまの時点でいつということは申し上げられませんけれども、ご意見を聞かせていただく場を設けたいというふうに考えております。

会 長 よろしいですか。

それでは他に何かご意見がありますでしょうか。なければ、以上で第 116 回杉並区都市計画審議会を閉じます。ありがとうございました。次回、皆さん是非がんばってください。