

議 事 録

会議名	第121回杉並区都市計画審議会
日 時	平成15(2003)年3月24日 午後2時00分から4時00分
出席者	<p>委員</p> <p>〔学識経験者〕 黒川・内田・村上          〔区 民〕 徳田・中村、栗原          〔区議会議員〕 河津・小川・大泉・渡辺・斉藤・山崎          宮原          〔関係行政機関〕 倉知、高松          (欠席：陣内、石川、芳澤、武井、坂野、大原、)</p>
	<p>説明員</p> <p>〔政策経営部〕 企画課長          〔区民生活部〕 経済勤労課長          〔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、交通対策課長、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</p>
傍聴者	3名
議事日程	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 審議会成立の報告</li> <li>2. 開会宣言</li> <li>3. 議席の決定</li> <li>4. 署名委員の指名</li> <li>5. 傍聴申出の確認</li> <li>6. 議題の宣言</li> <li>7. 審議             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 用途地域等見直しの杉並区素案に関する住民説明会の開催について&lt;報告&gt;</li> <li>(2) 生産緑地地区の動向について&lt;報告&gt;</li> <li>(3) 「区部における都市計画道路の整備方針(仮称)」について&lt;報告&gt;</li> </ol> </li> <li>8. 事務局からの連絡</li> <li>9. 閉会</li> </ol>

配布資料	事前	1. 用途地域等見直しの杉並区素案に関する住民説明会の開催結果について ◎説明資料 2. 生産緑地地区の動向について ◎報告資料 3. 「区部における都市計画道路の整備方針(仮称)」について ◎報告資料 4. まちづくり条例パンフレット
	当日	1. 用途地域等見直しの杉並区素案に関する住民説明会の開催結果について ◎参考資料1 区議会への請願・陳情一覧 ◎参考資料2 区への要望一覧 2. 杉並区都市計画審議会運営規則(改正) 3. 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 定刻になりましたので会議の開催をお願いしたいと存じます。本日の欠席委員は陣内委員、石川委員、大原委員の3名で、所用のため欠席とのご連絡をいただいております。また、まだ未連絡でお見えになってない委員が3名いらっしゃいますが、現在、委員21名に対し15名の委員の出席をいただいておりますので、第121回杉並区都市計画審議会は有効に成立しております。

会長 ただいまから第121回杉並区都市計画審議会を開催します。審議に先立ち、事務局から報告をお願いします。

都市計画課長 事務局から報告を申し上げます。杉並区都市計画審議会条例第2条第1項第3号に定める関係行政機関の委員の委嘱がございましたので報告いたします。人事異動により、新しく高松義典委員が杉並警察署長となり、3月18日付けで委員に委嘱いたしました。

委員 先月24日付けで杉並署長を命じられた高松です。いろいろお世話になります。よろしく願いいたします。

会長 委員の交代がありましたので、議席を新たに定める必要があります。については前任者の席ということにさせていただきたいのですが、よろしいですか。

(「異議なし」の声)

会長 ありがとうございます。では新しい議席表を配ってください。

(新議席表配付)

会長 本日の署名委員として斉藤委員を指名いたします。よろしく願い

します。次に傍聴の申し出についてお知らせください。

都市計画課長 本日は〇〇さんほか2名の方から傍聴の申し出があったことを報告いたします。

会 長 傍聴の方々もルールを守って傍聴していただきたいと思います。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、報告案件として1「用途地域等見直しの杉並区素案に関する住民説明会開催結果について」、2「生産緑地地区の動向について」、3「区部における都市計画道路の整備方針（仮称）について」です。本日の議題に係る資料はお手元に配付してありますので確認していただきたいと思います。

会 長 この配付資料については、それぞれ案件の説明のときに再度説明者から確認いたしますのでよろしくをお願いします。

議題1「用途地域等見直しの杉並区素案に関する住民説明会開催結果について」、説明をお願いします。

都市計画課長 用途地域等見直しの杉並区素案に関する住民説明会の開催結果について説明いたします。内容の説明については都市整備部副参事がいたします。

都市整備部副参事 2月3日から2月25日まで、20会場において、用途地域等見直しの杉並区素案に関する住民説明会を開催いたしましたので、その結果について報告いたします。

まず周知方法及び参加者数です。周知方法については、1月21日号『広報すぎなみ』特集号、区ホームページ、自治会・町会の回覧等で周知を図っております。参加者数ですが、合計281名の方が参加していただきました。

住民説明会での主な意見・要望の概要ですが、これについては3つに分類しております。1番目として、見直し素案そのものに関する意見・要望、2番目に、用途地域見直し全般に関する意見・要望、3番目として、広くまちづくり一般に関する要望・質問です。

用途地域見直し素案そのものに関する意見・要望として、素案での具体的な変更箇所6カ所に関するものが出ております。

まず上荻1丁目、この地域を変更する根拠は何か。変更により日照に相当の影響が出るので不満だ、というようなご意見が出ております。

荻窪5丁目については、メリットよりデメリットのほうが大きいのではないか。和田1丁目、これは女子美術大学の所ですが、容積率をさらに緩和してほしいというような意見・要望が出ております。

敷地面積の最低限度規制に関するもの、これについては、制度の導入に賛同する意見が多くありました。しかし一方で、規制値について、もう少し厳しくならないのかというような意見も出ております。さらに、所有している敷地が規制値以下となる場合に関する質問が出ております。

次に日影規制の測定面の緩和に関するもの。まず測定面が4mから6.5mになることによる日影等住環境への影響についての質問が出ております。

用途地域見直し全般に関する意見・要望として、幹線道路等の沿道型土地利用に関するものとして、建物による後背地への日影を考慮し、緩衝帯を設置したらどうかというような要望が多く出ました。また一方で、例えば甲州街道等幹線道路北側は、建物が斜線制限を受け低く抑えられているが、南側はどうして高いのかというような意見も出ております。

具体的な地域の見直しに関するものとしては、個々区民の皆様から、それぞれの地域でいろいろな要望が出ております。まず緩和に関する要望ですが、環七内側において1種低層を緩和することや、環八内側の広域的な緩和を求める要望が出ております。また、近隣商店街等の路線式用途地域の延長や高度地区の緩和、そういった要望が出ております。

区の南部地域の成田西1丁目、これは土地区画整理事業をすべき区域ですが、80/40を100/50に緩和してほしいといった要望が出ております。

次にダウンゾーニングに関する要望。先ほど申し上げた近隣商店街ですが、近隣商業地域において、状況の変化に応じて用途等を低く変えるダウンゾーニングを求める要望が出ております。

絶対高さ規制に関する要望として、マンションに対する高さ制限を求める要望が出ております。

その他として、日産跡地についてなぜ準工業を見直さないのか。二

世帯・三世帯住宅の建ぺい率等を緩和するという考え方はあるのかという質問が出ております。

3番目のまちづくりに関する広い要望等ですが、マンション建設に関するものとして、マンションの建設自体を規制すべきではないか、高さ等の規制を厳しくしてほしいというような要望が出ております。

次に、地区計画に関するものとしてですが、今回、用途地域見直しの基本的な考え方として、地区計画と用途の見直しを連動させて、それを目指していくという考え方がありましたので、それに関連する質問として地区計画に関するものが出ております。今回地区計画により見直した所はあるのか、それから、地区計画の進め方や提案に関する質問や意見が出ました。3番目、具体的なまちづくりに関するものとして、都市計画道路や団地建設に関する進行状況等の質問が出ております。

資料No.1は用途地域見直し杉並区素案の各会場での参加者数の内訳です。資料No.2は杉並区素案住民説明会での主な意見・要望。5頁に各会場での意見を、先ほど申し上げた3つの分類に基づいてまとめたものですので後ほどご覧ください。

参考資料No.1は区議会への請願・陳情一覧です。前回は11月30日現在で出しましたが、今回の議会で7～12までの審議が出ましたので、参考までにお配りしてあります。

参考資料No.2として、区への要望等一覧。これも前回報告後新たに出た要望等をまとめたものです。これについても後ほどご覧いただきたいと存じます。以上で報告を終わります。

会 長  
委 員

どなたからでも結構ですので、意見や質問がありましたらどうぞ。

大変ご苦労さまでした。1つは、事柄の重要性にもかかわらず参加人員が少ないのではないかという印象を持っております。前回と比較して、この人数は多いのか少ないのか。それから、中身を見ますと、最高30名、少ない所は4名と極端な差があります。この問題は周知徹底を図ることが1つの眼目ではなかったのかと思うのですが、どのように周知徹底したのか。また、反省すべき点があれば、どの辺に反省すべき点があるのかお聞きしておきます。

都市整備部副参事 まず参加者数ですが、前回は343名が参加しております。今回281

名ですから、前回との比較で言えば参加されている方は少ないと考えております。

1つは、今回具体的な変更をしている箇所数がかかなり少なかった。6カ所しかなかったという面で、それほど多くの方は来られなかったのかなと考えております。しかしながら、周知方法としては、自治会・町会等の回覧ということで数千枚ビラ等を配って、町会や自治会の方が出ていただけるような努力を区としてはいたしました。今後さらに工夫をしなければならないのかとは考えております。

委員 意見・要望等が大変よく整理されているのです。出席人数から見ると、大変精査して、きちんと整理していると思います。今後、この意見・要望は大変貴重な参考になるものが多々あると拝見いたしました。今後どういうふうにご利用していくのか伺いたいと思います。

都市整備部副参事 これだけの区民の方からご意見をいただきましたので、今後原案をまとめていく際には、1つひとつ要望に答えられなければ、答えられなかった理由等を要望を出していただいた方に通知していきたいと考えております。また、今後原案をまとめていく際に、主な質問に対して区の考え方を公表していきたいと考えております。

委員 要望等すでに専門的にいろいろ事に当たっている区として熟知していることとそうでないことがあると思うのです。ですから、この要望・意見の中で、「なるほど、我々も考えなかった、知らなかった、分からなかった」というような点があればここで知らせていただきたいのですが。

都市整備部副参事 現在区民の方の要望を取りまとめている状態なので、分析については、今後4月、5月にかけてとりおこなっていきますのでその際に報告したいと考えております。

委員 席上に配付された資料は、大変整理・分類されて立派なものだ。意見も大変貴重であり、参考にもなるのではないかとこのことを前提で言ったのです。区としては知らなかった、分からなかった、参考になるというようなことまではこの時点でまだいっていないのかどうか。いってれば、この点は住民説明会を行って、区としても分からなかったし知らなかったけれども、改ためて再考する必要があると考えている云々ということで説明してほしいというお願いをしたのですが。

都市整備部副参事 具体的な見直しの中では、区のほうで初めてだというようなことはなかったと考えています。ただ、やはり用途地域の説明会ですから、まちづくりに関する広い意見もかなり出ております。そういったものを今後の区政に役立てていきたいと考えております。

委 員 「素案に関する住民説明会」の開催結果についての1～2頁にかけて、用途地域見直し全般に関する意見・要望があります。そのうち(2)の中で、具体的な地域での見直しに関するものとして、緩和に関する要望が載せられています。また、最後のほうには二世帯・三世帯住宅の建ぺい率等を緩和するという考え方はあるかという質問があったようですが、このことについて、区のほうはどのように回答しているのですか。

都市整備部副参事 具体的に少し絞って説明させていただきます。まず二世帯・三世帯住宅そのものに対して、用途地域という制度の中で建ぺい率、容積率を緩和することは非常に難しいのではないかというような答えはしております。用途地域自体が杉並区全体を見た土地の利用について考える計画ですので、1つの用途に対して緩和していくことはなかなか難しいのではないかという考え方をしております。

環七内側について1種低層を緩和すること、あるいは環八内側の広域的な緩和についてですが、先ほど若干申し上げた用途地域見直しの基本的な考え方の中で、地区計画の原則化という考え方があります。区の地区計画の原則化の捉えが、ただ緩和するだけではなくて、ある程度の規制をかけていかないと、なかなか良好なまちは出来ていかないのではないかと。そういった意味では、今回こういった要望がありました。地区計画に基づいて地域の将来像を決めた上いろいろな規制をかけていくことが望ましいと考えております。

委 員 いまの答弁の中で二世帯・三世帯住宅の建ぺい率緩和については、用途地域の見直しという点では難しいという考えをいま持っているようですが、そのほかに、こういう方法があるではないかとか、そういうことまでは及んではないのですか。

都市整備部副参事 ほかの制度については考えがまだまとまっておりません。

委 員 住民の要望、これは大変切実な問題だと私は思っているのです。それで片付けられたのでは困るような気がするのです。緩和について、東

京都の意見はどのようなのですか。

都市整備部副参事 東京都の用途の指定方針の中で、具体的に都市基盤が整備されている地域については、例えば建ぺい率が 80/40、あるいは 100/50 の所については、敷地面積の最低限度規制をかければ緩和ができるという考え方は示しております。ただ、前提としては道路等が整備されており、都市基盤がきちんとしている所について、と東京都の基準ではっきり書かれておりますので、その辺については区も同じような考え方を持っております。

委 員 東京都の方針としては 23 区の中から 60/30、80/40 を無くしていく。これは今の高齢化社会の中で親の面倒を見るためには、今の状況の中で建て替えをしてもなかなか難しいので、容積を上げてもらうことによって二世帯住宅を造って、それで親の面倒を看ていく。今のままではなかなか親の面倒を看られないという意向から 60/30、80/40 を無くしていくのだという方向で局長も通達を出していると私は聞いているし、都議会のほうもその線に沿って進めていると聞いているのです。その辺がどうなのかという気がしているのですが、どんなものですか。

都市整備部副参事 福祉の観点から二世帯住宅等、あるいは 23 区の中の 80/40 を 100/50 について緩和できるような考え方が新聞紙上に載りました。区でも東京都にどういう意味合いなのか確認したところ、それは東京都の指定方針どおりということで、道路等基盤が整備された所についてという限定が付いているというところは確認しております。

委 員 そうすると杉並では道路整備ができている所についてはそのような方向で考えるということでもいいのですか。

都市整備部副参事 例えば 80/40 の所で道路基盤が整備されている所はかなり限定されていると考えています。例えば善福寺周辺の風致地区に近接した地域の 80/40 の部分ですが、その地域について 100/50 に緩和することができるかどうかは、今後検討していきませんが、まちづくり基本方針の中では、善福寺周辺については、みどりの拠点ということで、みどり豊かな住宅地として育成していくような考え方でありますので、その辺を含めて検討していきたいと考えております。

委 員 「みどり豊かな杉並区」、これは我々もよくわかっているわけです



が、その上に、高齢化社会の中で家族介護というものをどう見るかという問題が出ているわけです。そういう中で東京都のほうではそういう方針を出していると聞いているのですが、杉並のほうでは、高齢化社会の中での家族介護についてどのように考えられているのですか。

都市整備部副参事 福祉という視点で考えれば、家族介護というのは非常に重要なことと考えます。

委 員 重要なことと考えてくれるのであれば、そういう部分を考えていかないと。ただ考えているだけでは何ら実効性がないわけです。これは都市計画を何とかしなければ、みんなができないわけです。そういう面で、計画を携わっている皆さんがどう対応してくれるかということだと思いのです。話はわかるが実際は駄目だということですか。

都市整備部副参事 用途地域という制度の中で、ある一定の用途について建ぺい・容積を緩和するというのはなかなか難しいのではないかと。建築基準法の中で、1つひとつの建物について、例えば集合住宅について、容積の5割増しだとかいうような考え方も出てきておりますので、その辺は区としても研究していきたいと考えております。

委 員 用途容積をやっているわけでしょう。用途容積が変わらなければ緩和にならないわけだから、そこを抑えておいて緩和のほかの方法をとるのは、なかなか難しいと私は思うのです。用途容積を、そういう観点に立って緩和することができるのかどうかと聞いているのですから、それに対して区の姿勢というのがどういうふうに出ているのか教えてください。

都市整備部長 いま委員がご指摘のような観点から、特に都のほうではそういった都議会での一定の議論もあったということは私どもも確認しております。ただ問題は、例えば80/40を100/50にするかどうか、できるかどうか。基本的には道路等の都市基盤が整備されてないと難しいのではないかと考えております。特に杉並区の場合、80/40の地域のほとんどは土地区画整理事業をすべき区域ということで従前から指定している所がほとんどです。したがって、土地区画整理事業を全然手を着けない、あるいは、それに代わるような、例えば地区計画を導入して規制等を同時に緩和して100/50にするということであれば、今後一定の方向性は出てくるかと思うのです。そうでない限り、

例えばいま非常に要望の強い、二世帯住宅や三世帯住宅を建てるからということだけで緩和するということになりますと、用途の場合にはその地域全部が緩和になりますので、極端に言えば、そういう条件を付けて用途の見直しをするのは技術的にほとんど困難だと思います。100/50になれば、二世帯住宅を建てなくても、マンションだけでもそういうことになってくるわけです。都市計画の用途地域だけで二世帯住宅や三世帯住宅を優遇するということはなかなか難しいのではないかと考えております。課長からはそういった意味合いで、単体規制をしていく中で何か考えられないかということ、あるいは福祉政策の中での位置付けも区全体としては考えていくべき課題かと思っております。しかし、現実的な現在の用途見直しを100/50に即緩和するということはなかなか難しいと現時点では考えております。

委員　　いま道路が整備されてない所のことについては、どういうふうに考えていますか。

都市整備部副参事　1種低層の100/50の道路基盤が整備されてない所については現在のまま、緩和したりダウンゾーニングしたりして特に変更するような考え方はありません。現状のままで見直しております。

委員　　道路基盤が整備されてないから100/50にならないのだということは、現実に道路整備がされていない2項道路などにおいても、100/50の地域は100/50の地域であるわけです。だから、80/40を100/50にしていくことについては、道路の整備が条件にはならないわけです。違いますか。

都市整備部副参事　1つの考え方として、道路整備してない所については、ダウンゾーニングするような考え方もありますが、現実問題として、すでに100/50になっている所は現行のままと考えております。

委員　　それはそういうことなのだろうと思うけれども、いま80/40でいる人が「何で私の所を100/50にしてくれないんだ」ということというのはいっぱいあるわけです。それで要望がいろいろ出てくるわけです。そのときに、いや道路を整備してないからできないのだということでは、ほかの道路整備してない所はどうなっているのだ、100/50の所はあるではないかという形になってしまうのではないかと思うのです。

それと同時に、福祉の観点から、いまの高齢化社会の中で、区の方針としても、老人の施設等大きな建物をどんどん造っていくということはもう控えなければいけない。むしろ家庭内で家族で介護してもらうのがいちばん良い方法ではないかということでいま進めています。どうしてもグループホームに入らなければならない人はグループホームみたいな所に行くし。そんなことから、家庭で介護ができるような方法を取るためには、まず部屋がなければできないわけです。子どもたちはほかの所へ行ってしまっただけで、お父さんお母さんだけいて、それでお父さんお母さんの面倒を看なさいと言われてもなかなか難しい、といった話があるわけです。その辺のところをどういうふうと考えていくかだと思っております。部長さんの意見を聞かせてください。

都市整備部長

委員のおっしゃる意味合いは私どもも十分わかります。特に福祉面から見て、あるいは今後の高齢社会の中で、介護の話をどうするかということを都市計画の面から、あるいはまちづくりの面からも一定支えていく、考えていくというご指摘、ご理論はよくわかるつもりです。

ただ、それを用途の見直しの中でどう現実に整合性を取っていくかとなりますと、これはなかなか難しい問題です。いまの80/40の大部分を占める土地区画整理事業の区域、これも永福をはじめ南部地域にかなり広がっているわけで、ここをどうするかを考えていかなければいけないと思っております。

それ以外の所で善福寺、あるいは久我山の一部に80/40が区画整理事業以外の所でも残っております。それは過去の経緯、それから道路状況等の基盤整備が不十分という理由になっているわけですが、そういった所以外は、1種住専、低層住居においても100/50を最低にしているということがありますので、そういったことを全体の中で考えていく必要があると思っております。したがって、いまの80/40を即、二世帯住宅等の高齢社会における福祉政策の側面からという理由だけで上げる、規制緩和をするというのは、大変申し訳ないのですが、難しいのではないかと考えております。

今後、都や都議会での議論の内容を、一応確認はしておりますが、再度都との打ち合わせが必要であれば行ってみたいと思っておりますが、現時点ではそういうことで考えておりますのでご理解いただきたいと

思います。

委員 これを読んで1、2点教えてもらいたいのです。3頁の日産跡地についてなぜ準工業を変えないかと、随分あちらこちらで質問が出ていますが、これについてのお答えはどのようなことだったのでしょうか。

都市整備部副参事 日産の跡地だけを用途変更することができれば変えることはできたのですが、都の指定基準の中では、周辺も含めて用途を変えなければならない、そこがいちばん大きいところでした。周囲には事業をされている方が現実にはいらっしゃいます。

また、準工業地域ですと、前面道路が4mですと、仮に200/60でも200%建てられるのですが、これが住居系に変更されると160%しか建たない。そういった意味ではダウンゾーニングになります。そういうことで、用途地域を変えるとすれば地区計画に基づいて変えていくのが望ましいのではないかと考えております。

委員 大体わかりました。4頁の、まちづくりに関する要望や質問のマンション、これが結構いろいろな苦情のような内容になっていると思うのです。私もマンション建設で苦情等をいまも聞いておりますし、いろいろな姿があるわけです。何点かありますが、これを読んでいくと、なるほどと思うことが多いのです。こういうマンション建設に対するさまざまな苦情に対して、区としてはどのような姿勢で臨むのか。特に下から2番目などは「マンション建設などで、住民から要求はなくても、建築主が周辺住民に説明するなど行政指導してほしい」ということが出ております。こういうことも含めて少しご所見を伺わせてください。

都市整備部副参事 マンション建設での規制についての意見はかなり多く出ました。その中で区として説明したのは、3,000㎡を超える大規模マンションについては、通常の中高層紛争予防条例だと30日または15日となりますが、まちづくり条例の中で、60日前と通常の中高層の紛争予防条例よりも早く事前の告知をしなければならないことになっております。そういった意味では従前よりも計画の変更がしやすくなるのではないかと。逆に、こういった制度を活用してまちづくりを進めてもらいたい、そのように答えております。

委 員

確かにそういう条例等があることは私も承知しておりますが、一般の区民の皆さんの中ではなかなかそういうことがわからない、触れる機会も少ない。そういうことから、単純にマンション建設の紛争が起きているということが多いと思うのです。

そういう中で、まちづくりという1つの観点から言えば、建築主はもちろんですが、住民を重視する立場は必要だと思うのです。いろいろな紛争の中で、区が立ち入る問題ではない場合が多いと思うのですが、そういう紛争に対しては区側がある程度いろいろときめ細やかに聞いてあげる、打てる手があればどんどんやってもらおうとか、そういう住民の側に立った姿勢というものをもう少し表すべきではないかと思うのですが、その辺はどうでしょうか。

都市整備部副参事 ご指摘のとおり、今後まちづくり条例の運用の中で、パートナーシップということでまちづくり条例が出来ておりますので、住民・区・業者で話し合うような形でまちづくりを行っていきたいと考えております。

委 員

例えば近隣同士が今まで仲良かったのが、こういう問題で悪くなってしまったりして、コミュニティの形成の中でも支障を来すような問題がいっぱい起きております。そういう点を考慮した上で今後も、まちづくりの中での杉並区の姿勢として、是非そういう方向を定めてもらいたいと要望しておきます。

委 員

何点か聞いておきます。1つはスケジュールに関することです。6月に区の前案が出来るということです。それで前案に対する都市計画審議会が持たれていろいろ議決されることになると思いますが、前案が出来て、それが住民の目に触れて、それに対する区民・住民の方々の意見というのは入れられる余地はもうないということになるのでしょうか。この大まかな日程でいけば、区の前案が6月に策定されて、それから区議会や都市計画審議会がやはり6月ごろ持たれて、7月初旬には都のほうへ出るということになっているのですが、その辺りはどうでしょうか。

都市整備部副参事 区の前案についてですが、素案と同じように、都市計画審議会や区議会に対して中間報告をした上で、意見を聞いて前案を作成していきたいと考えております。基本的には素案で区の方針を示しています

ので、再度住民説明会を行うような考え方は持っておりません。

委 員

私も『広報すぎなみ』で区民に知らせるときに、できるだけわかりやすくという注文もして、かなり工夫されているのですが、その関係でない方が読むと、何のことかわからないという方が多いと思うのです。いずれにしても、区民の持っている土地の質も変えていくわけですから、相当真剣にやらなければいけないと考えているのですが、そういうことだったら、なおさら今の段階というのは大事だと思うのです。

住民から説明会で出された案、それから区に直接陳情があった案を見ても、荻窪の地域という特殊性がある。都計審でも私が意見は述べたのですが、かなり緩和の方向が出されているのですが、少し異常だという感じもします。いろいろな意見が出されているのですが、荻窪駅周辺の扱いは基本的にどんなスタンスでいくのか、聞いておきたいと思うのです。上荻はかなり緩和の方向になっているし、荻窪5丁目の閑静な一角もかなり緩和になっているのです。区民の意見を聞く機会はもうないということだったので、いまの時点で区のスタンスというのが相当重要になると思うのですが、いかがでしょうか。

都市整備部副参事 現状で住民説明会、あるいは区への要望という意味合いで言えば、荻窪5丁目についてはそのままでいいという意見が多いということは十分承知しております。今後区がどういう形で用途を見直していくかということは4月、5月にかけて区議会への陳情・請願、あるいは区への要望、あるいは住民説明会の意見等を踏まえて慎重に検討していきたいと考えております。

委 員

見直しに係る基本方針になるわけですが、荻窪駅周辺というのは杉並区の中心の、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くということになっています。今度発展協から出された陳情などを見ましても、かなりの所、相当閑静な所も商業地域や近隣商業地域になっているわけです。

しかし、本当に文化や商業の機能を高めていくということになると、例えば荻窪駅周辺も、池袋や新宿とは違うわけです。本当に商業の発展になることイコール商業地域ではないと思うのです。バーやキャバレーなども自由に出せることになるわけで、本当に地域に根ざした商

店街のあり方というのを、区は相当考えていただきたいと思うのです。緩和すればすべて商店の発展につながるということにもならないし。わざわざ方針では「調和のとれた産業を誘導する」などと言っているのですが、商業地域になってしまうと、誘導も何もなく自由に、バーやキャバレーも含めて出店できるわけです。その辺りのスタンスはどのようなのでしょうか。いたずらに商業地域にすることは間違いだと私は思います。

都市整備部副参事 先ほど申し上げた地区計画の原則化という考え方で、仮に荻窪を緩和したときに、例えば建ぺい・容積を緩和したときに、現在の経済の実態の中では商業業務が活性化するというところはなかなか難しいのではないかと。かえってマンション等が建つ可能性がある。それで、緩和に対してはある程度規制をかけていかなければならないとは考えております。

若干補足になりますが、商業地域と近隣商業地域は違います。区の素案で示した近隣商業地域については風俗営業等はできないという形になっております。

委員

荻窪駅周辺というのは上荻も含まれているわけでしょう。あそこは相当な緩和です。それから荻窪地域も、それほど賑やかでない商店街も、発展協の陳情でいくと、荻窪5丁目など商業地域になっているとか、そういう要望が出ています。だから、いま区のスタンスというのが必要になっているのではないかと思います。私は近隣商業地域のことだけ言っているのではなくて、そういう面では杉並の将来を見越して方針の原案を作ってほしいと思っているのですが、いかがですか。

都市整備部長

いまご指摘いただきました荻窪駅については、まちづくり基本方針ではたしか生活拠点ということで位置付けて、杉並区内の1つの中核、芯になるという位置付けをしていきたいと考えております。ただ、具体的な用途をどう指定するかについては、ポイントは2つあります。1つは上荻1丁目、それから荻窪5丁目、駅に近隣する所に第2種住居地域が存在するというので、これが妥当かどうかということもあり、素案ではこれを近隣商業地域に変えたいということを出しております。

いま委員からご指摘のあった、議会に出された発展協の請願等では、それ以外にも近隣商業地域を商業地域に変えた上で建ぺい・容積、特に容積を上げてほしいということになっています。この点については、商業系の用途に変える必要性は区として認識を持っていますが、商業系の中でも特に商業地域にすればいいということでは必ずしもないと考えております。風俗営業関係をどうするか。商業地域にすれば、すべてそういうものも自由にできるわけですので、近隣商業地域のままで、例えば容積だけ緩和することもあり得るのではないかと、現在そういうふうを考えております。ここについては、原案を作成する段階でさらに十分検討して、参考資料の8番にあるように、議会で一定の部分については趣旨採択されておりますが、11番で示している所については、特に荻窪5丁目は継続審議の形になっておりますので、議会の審議結果も踏まえながら検討していきたいと考えております。したがって、発展協の言うような形がすべて必要かどうかということは、そのとおりだとはなかなか言えない部分もあろうかと思いますが、先ほど申し上げた2つの視点から区の考え方をきちんと整理した上で原案を作ってまいりたいと考えております。

委員 今回住民説明会での主な意見や要望などをまとめていただきましたが、例えば2名とか3名とかと記載されているものの「他」については1件と考えていいのでしょうか。

都市整備部副参事 1人の方ということです。

委員 これはまちづくりのことですか、区民の皆様方の関心はかなり広い範囲に及んでいるという印象を受けました。これをまとめていただくのは大変なご苦労だったと私たちも思うのですが、意見に対して区がどのような答えを返したのかということも書いておいていただけるとありがたかったと思います。

大枠で荻窪駅周辺の、どの部分をどこまで入れ込むか、区民の要望でおさえしていくのかというふうなことが議論されましたが、今回の説明会、あるいは今まで出てきている区民の団体などからの意見を大枠の中で要望として考え方に入れ込んでいくというふうなものは、ほかにもあるのでしょうか。

都市整備部副参事 素案以外について、原案で新たに出てくるかどうかというようなご



質問だと思いますが、それについても、今後原案を策定する中で検討していきたいと考えております。

委員　　いまも素案の所で、まだ検討していく余地、こういった考え方も入れ込んでいこうというものは、今回の荻窪のこと以外にまだあるのですか。

都市整備部副参事　原案に向かって具体的に検討している場所は、1つは国学院久我山中学・高校について、議会からも趣旨採択等がありましたので、いま慎重に検討しているところです。

委員　　〇〇委員の質問に関連して荻窪周辺の緩和について伺います。第1次マスタープランでは交通の結節点ということで、中央沿線では阿佐ヶ谷・荻窪・高円寺は同列だという位置付けでした。それが第2次になりますと、急遽、生活拠点ということの格上げが出てきました。私はその時点で大変疑問を呈したわけですが、あなた方がやる根拠というのは、部長答弁でははっきりわからなかったのですが、そこに由来するものではありませんか。その時点から初めて、荻窪というのは広げていくのだ、緩和していくのだ、阿佐ヶ谷や高円寺とは違うのだという流れがあったのではありませんか。

都市整備部副参事　荻窪の位置付けについては、いま委員から指摘があったように、平成9年のときには地域生活拠点ということで、JR4駅について同等。ただし荻窪についてはやや兄貴分的な存在で、交通結節拠点としての位置付けを持っていました。それが昨年のまちづくり基本方針の見直しで都市活性化拠点という位置付けになりました。ただ、都市活性化拠点の位置付けというのは基本的には、JR4駅の中で、荻窪については都市としての課題が多い。具体的には阿佐ヶ谷や高円寺には駅前広場等がある。ところが荻窪については北口にしかない。いちばん問題があるのは、高架になっておらず、南北が分断されているといった欠点がある。都市基盤の課題を解消することによって荻窪を活性化させたいという意味合いを込めて、都市活性化拠点として位置付けたのです。

ただ用途地域については、平成9年のまちづくり基本方針の当初から、土地利用方針の中での荻窪の位置付けについてはかなり緩和されていた位置付けがありました。ですから、去年変わったから今年パッ

と変えるというような考え方ではないと考えております。

委員

緩和の良し悪しは脇に置いて、区のスタンスがどこにあるのか。あれやこれや理由を明示していますが、いったい区民に説明する場合、最終的に具体的な根拠は何なのだと。私は有力な、あるいは大きな根拠としてはマスタープランというものがあるのではないかと、そこからあなた方が結論を導いているのではないのかと聞いているわけです。

都市整備部長

ご指摘の点は基本的にはそういうことで、都市計画マスタープラン、まちづくり基本方針を根拠としております。更にその根拠となるのは、ご案内のとおり新しく作りました「杉並区の基本構想」いわゆる 21 世紀ビジョンに、この件については基本構想の懇談会でもいろいろご議論がありました。いわゆる杉並区内に 1 つの芯を作るのか。あるいは 1 つではなく、2 つぐらいあってもいいのではないかと。もっと言えばいままでどおり各地域平等でもいいのではないかとということも含めていろいろ議論がありました。その議論の中から集約されたのは、基本構想では杉並区内の都市の芯を作るという表現で荻窪を商業・業務の中心地、あるいはそれだけではなく、文化等の中心という形で位置付けられたというのが 21 世紀ビジョンであり、それを受けてまちづくり基本方針の一定の改定をするときに、委員がご指摘のとおり荻窪を都市活性化拠点と位置付けたのがいままでの流れであり、それに基つき杉並区として用途の見直しにおいて、基本的な見直しの方針の中でもそういったことを謳ったというのが経過です。

委員

その流れからいくと、都市活性化の拠点として荻窪駅の北口の整備ということまでつながっていくのか、いかないのか。その辺はいかがですか。

都市整備部長

例えば北口の広場整備等ということになれば、これはやはり都市活性化拠点とする上で、先ほど課長も言ったように、あくまで駅前広場が狭い、不十分だということを踏まえると、整備の必要性ということではまちづくりの面から、あるいは都市活性化拠点の位置付けという面からも十分必要性があると考えておりますし、区としてもその位置付けの上で現在事業化に向けて努力をしているという段階です。

委員

要望も含めて意見を申し上げます。この北口広場の整備に当っては

東京都が主体的にやるか、区が主体的にやるかと綱引きがありました。結局主体的になったほうがお金を使わなくてはいけないということで、東京都も区も金を出せる状況ではないので、ずっとそのまま動かないできたという経過があります。財政も大変逼迫しており、ただ整備すればいいということだけではありませんので、将来性を考えて計画を練っていただきたいと申し述べておきます。

会 長

ほかにかがででしょうか。だいぶ時間が経ちましたけれども、報告についてはここまでにさせていただきたいと思います。

次の生産緑地地区の動向についてのご報告をお願いしたいと思えます。

都市計画課長

それでは生産緑地地区の動向についてご報告、ご説明をさせていただきます。「生産緑地地区の動向について」という表紙の資料です。中に「地区の見取り図」、「全体の地域地区図」を付けてあります。

それでは順を追ってご説明させていただきます。まず表紙をご覧くださいと思います。生産緑地地区の動向についての報告です。買取り申出にともなう行為制限の解除により、生産緑地の機能を失うこととなるため、平成 15 年度の都市計画生産緑地地区の変更（削除）を行う予定であるとして、記載のとおり 7 つの生産緑地地区についてご報告をさせていただくものであります。

1 枚開けていただき、2 枚目が生産緑地地区の概要です。横の表になっており、地区番号、位置（住居表示）、既指定面積、変更（削除）面積、変更（削除）理由、既指定経緯、現況という欄を設けております。まず 8 の一部、上井草 4－16、既指定面積約 3,080 m<sup>2</sup>、変更（削除）面積約 2,420 m<sup>2</sup>、変更理由、主たる従事者の死亡ということで、指定の経過は記載のとおり現況は更地です。

同じように 21 の一部、井草 4－20 については既指定面積が約 2,710 m<sup>2</sup>、変更（削除）面積約 1,920 m<sup>2</sup>、変更理由は主たる従事者の死亡、買取り申出日は昨年 11 月 25 日です。また、既指定経緯、現況については記載のとおりです。

42 の一部、上井草 1－28 については約 3,800 m<sup>2</sup>、変更面積が約 2,200 m<sup>2</sup>、変更理由は主たる従事者の死亡、買取り申出日が平成 14 年 11 月 25 日、既指定経緯、現況については記載のとおりです。

45の一部、上井草1-12については既指定面積が約1万10㎡、変更(削除)面積約640㎡、変更理由は主たる従事者の死亡、買取り申出日が平成14年11月25日、既指定経緯、現況については記載のとおりです。

21の一部から45の一部までは同一の所有者に係るものです。

次に113の一部、宮前2-6については既指定面積が約850㎡、変更(削除)面積約200㎡、これについては変更理由は主たる従事者の故障、買取り申出日が平成14年9月9日、既指定経緯、現況については記載のとおりです。

122の全部、成田西2-24については既指定面積約700㎡、変更(削除)面積、全部で約700㎡、変更理由は主たる従事者の死亡、買取り申出日が平成14年12月25日、既指定経緯、現況については記載のとおりです。

最後に151の一部、上高井戸2-11については既指定面積約3,910㎡、変更(削除)面積約650㎡、変更理由は主たる従事者の死亡、買取り申出日が平成14年6月20日、既指定経緯、現況については記載のとおりです。

次の3枚目は付近の見取り図です。右下のほうに凡例があり、網掛けになっている部分が今回変更、削除の予定となっている区域です。左上の8の一部で申し上げると、上井草4-16、正方形になっている左に当たる部分が今回変更、削除となる予定です。

次の頁では都市計画図の中の生産緑地地区の位置図です。記載のとおり地区番号21から7カ所の地区が今回変更、削除になる予定です。私のほうからの報告は以上です。

会 長

どうもありがとうございました。何かご質問、ご意見はありますか。よろしいですか。次は区部における都市計画道路の整備方針(仮称)についてご説明をお願いします。

建設課長

それでは私のほうから「区部における都市計画道路の整備方針(仮称)」についてご説明させていただきます。お手元の資料をご覧くださいと思います。策定の趣旨ですが、東京都においては都市計画道路を計画的、効率的に整備をするため、事業計画を進め、事業推進に努めてきましたが、現行の区部における都市計画道路の第二次事業

計画、平成3年から平成15年まで定めております。社会情勢が大きく変化していることから、平成15年を目途に都区共同で調査、検討を進め、今後の区部における都市計画道路の中長期的な整備方針を策定することとしました。

2番目の「調査・検討事項」は大きく3つあります。1つ目は、都の将来構想や東京都の再生に向けた取り組み等を踏まえ、目指すべき将来の道路ネットワークを検討します。2番目は、渋滞解消や防災性の向上等の整備効果を検証し、事業の必要性や優先度を検討します。3つ目は、今後の施行主体、事業手法のあり方等を検討し、整備促進策を検討します。

もう一つは、今後の長期未着手路線に係る建築制限の取り扱いを検討します。対象路線については、都市計画道路の区部のすべての都市計画道路です。計画期間は、2004年から2015年の概ね12年間としています。

検討体制については、東京都と特別区が共同で策定いたします。検討の組織については、お手元の資料1をご覧くださいと思います。組織がいくつかあります。「区内検討組織」ということで、東京都側の検討組織があります。これが左側です。右側が「特別区検討会」、これは特別区側の検討組織です。その間に「専門アドバイザー委員会」があり、学識経験者が入っています。当審議会の黒川会長が座長を努めております。この3つの検討会でいろいろ議論されたことを、上部の決定機関である「策定検討会議」があります。

6番目が「検討の経過」ですが、いまご説明した4つの検討会議、平成14年6月からいろいろ開かれ、現在も行っており、2月21日に特別区の検討部会等が開かれております。

裏面の7番をご覧くださいと思います。中間のとりまとめの策定です。「区部における都市計画道路の整備方針（仮称）中間とりまとめ」の素案が、東京都の事務局より第4回の専門アドバイザー委員会に提出されました。これは資料2です。中間のとりまとめについて、特別区側のほうで23区集まり、いろいろ議論をして東京都のほうに申し入れをした内容が資料3です。それでは、資料2と資料3についてご説明します。

資料2をご覧くださいと思います。1頁目に目次があり、4章から成っています。第1章が「東京の新しい道路づくりに向けて」、第2章が「現状と課題」、第3章が「今後の道路整備の基本的考え方」、第4章が「今後の区部における道路整備の方向性」が書かれています。内容は多々にわたりますので、第2章と第4章についてご説明させていただきます。

9頁をお開きください。現状と課題「都市計画道路の整備状況」がありますが、区部の都市計画道路は1,763 kmあり、57%が完成しております。放射線と環状線を比べて、補助線の未着手延長が大きく、全未着手延長の約75%を占めております。杉並区では都市計画道路32路線あり、約83 kmあります。完成率が46%です。そのうち補助線は21路線あり、48 kmで23%しかまだ完成しておりません。また、国の経済の低迷に反映し、道路予算に占める割合が、東京都の一般会計の中でも非常に少なくなっていることが記載されております。

次の頁では、「東京が抱える道路整備の課題」ですが、この中では増大する交通量に対して、財政上の制約や、社会的合意形成の難航などにより、道路整備が追いつかない状況が続いてきました。このため、慢性的な交通渋滞が発生し、人とモノの移動制約に伴う多大な時間的、経済的損失を招いております。杉並区でも同様であり、幹線道路の交通渋滞で通過交通が生活道路の中に流れ込み、交通事故を発生させる要因となり、大変危険な状態があります。

11頁では(2)の中の「長期未着手路線の対応」ということで、都市計画決定がされてから30年以上経過しているものが約9割あります。そのうち補助線が約7割を占めている状況から、これらの対応を検討する必要があります。杉並区でも12路線で23 kmあります。やはり30年以上経っています。

21頁では、これらの現状を踏まえ、今後区部における都市計画道路の整備の方向性を書いてあります。1番が「将来の道路のネットワークのあり方」です。この中では東京都のあるべき将来の都市像を実現するため、区部の都市計画道路に求められる役割や必要性、交通機能、都市の空間機能、市街地形成機能等を4つの整備目標に照らし合わせ見直しをします。都市の再生、安全で安心できるまちの実現、快

適な環境の創出、生活の質の向上等であります。これらに照らして道路網の基本構成や路線ごとの幅員、立体交差などの道路構造等について検討・検証します。検証のフロー図は下のほうに記載がありますが、区部のすべての都市計画道路について広域的な観点からの検証、交通のネットワーク、防災のネットワーク、また、地域のまちづくりの観点からの検証ということで、区のマスタープラン、地域ごとにおける将来のまちづくり方針等を照らし合わせ、路線ごとに必要性の評価を行っていくことです。

25 頁をご覧くださいと思います。「今後の区部の道路整備の進め方」ということで、先ほどのいろいろな検討事項の中の 1 つは整備促進策です。ここにいくつかありますが、(1) の 2 番目、整備促進を図る観点から、線形・幅員、構造等の変更の必要性、整備の財源の確保策、補助制度のあり方等を調査・検討を行っていきます。

事業の施行は、今後も都と区の共同で行うこととし、道路の機能・性質等を踏まえた適切な事業のあり方を検討していきます。必要な整備財源については、国に対し道路特定財源の都への適切な配分見直しを求めるなど、整備財源の調達に努めていくこととしています。

(2) が「長期未着手路線の対策」です。30 年以上も経って道路整備が行われていないことなどから、地権者や周辺住民等の生活が立てにくい状況があります。都市計画法の 53 条によって建築制限がされております。これについては今のところに書いてありますが、建築制限の中では階数が 2 階以下、かつ地階を有しない木造、鉄骨造及びコンクリートブロック造等の容易に移転・撤去できる構造物でないと建てられません。

これについてウの「今後の検討の方向性」ですが、それらを踏まえ 3 階建ての対応や、商業地域における更なる規制緩和を検討するように求めています。以上が都の素案です。

それに対して、23 区いろいろな意見がありますが、資料 3 の 1 が全体としてのいろいろな意見です。これの何点かを説明させていただきます。1 番目ですが、先ほどの検証のフローの中の意見が多くありました。「今後は、路線ごとに必要性の検証や、事業優先度を評価していくこととなりますが、これについて都区の綿密な協議が必要とな

るので、検討体制や方法、スケジュールについて今後十分協議をして進めていくようにしていただきたい」ということです。

もう一つは、「都市計画道路の役割分担については、平成12年度の都区制度改革実施大綱における確認事項を考慮した上で協議を願いたい」。この確認事項というのは、東京都が施行する道路、区が施行する道路が分けられております。東京都においては、都市の骨格を成す放射線や環状線をまず東京都が行っていく。補助線のうち、幅員が16 m以上で、複数区に跨る広域的な路線については、東京都が行っていくと協議がなっていますが、その補助線については個別に東京都と協議をしながら進めていくということで、細かくは決まっておりません。そのような役割分担を明確にしながら今後進めていってほしいということです。

長期未着手路線については、規制緩和等について都市計画法、関連法案等の整合性を図りながら十分に検討していただきたいということを述べております。

4つ目ですが、今後、国庫補助金については国の通達からかなり厳しく削減が求められております。新たにこれを進めていくには、国の補助金に代わる新たな財源を用意しなければ新規着工が望めませんので、この財源確保をどうするか十分に検討してほしいということです。これが区の意見です。

1頁目の裏面に戻っていただき、今後の日程ですが、先ほどの資料2と資料3に基づき、これまで東京都と特別区がいろいろな議論を踏まえ、素案について検討をまとめてまいりました。3月20日に策定検討会議が開催され、中間のとりまとめ案が提出され、承認を得られたという報告が入っています。詳細の内容はまだ手元に届いておりません。承認が得られましたので、予定どおり3月26日には新聞等でプレス発表をし、公表を行う予定です。

来年度については、更に路線の必要性の検討等を進めながら、区部における都市計画の整備方針を策定していきます。以上です。

会 長

どうもありがとうございます。何かご質問、ご意見はありますか。よろしいですか。それでは、連絡事項をお願いします。

都市計画課長

連絡事項を報告させていただきます。まちづくり専門部会の設置に



係る今後の予定についてですが、先日委員の皆様方には、まちづくり条例のパンフレットを郵送させていただきました。この中に「まちづくり条例」という緑の資料があります。この条例の中で規定してありますが、本日席上に配付をさせていただいた「都市計画審議会運営規則の一部を改正する規則」が3月19日に交付されました。このまちづくり条例、都市計画審議会運営規則が4月1日からいよいよ施行されることとなりました。そこで、まちづくり専門部会に係る改正後の対応について概略を報告させていただきます。

専門部会の処理事務については、委員の指名については都市計画審議会条例に規定しており、部長及び部会員については会長に指名していただくことになっています。今日席上に配付をさせていただいている「運営規則」の中では、専門部会の運営と部会員の数について定めております。この数ですが、区議会の議員、関係行政機関以外の審議会委員から指名される部会員については3名以内、専門委員から指名される部会員については3名以内として、全体で6名以内の構成としています。専門委員については、公募により選出したいと考えております。4月11日号の『広報すぎなみ』、またインターネットで公募の関係の記事を掲載し、募集をします。そして応募者について選考をします。この選考については、都市計画審議会幹事による選考会をし、6月に委嘱ということで考えています。まちづくり専門部会については以上です。

今回の第122回の審議会の開催については、6月5日木曜日の午後を予定していますのでよろしくお願いいたします。なお、その次の第123回の審議会については、6月30日を予定しています。事務局からの連絡事項は以上です。

会 長  
委 員

ご質問はありますか。

都市計画審議会の開催時間なのですが、午後の真ん中なので、いつも両脇の委員は授業との兼ね合いで出席が難しいみたいです。ですから、夕方の方に寄るとか、少し早くしないと、授業にバッティングする率が高いと思うので、ほかの方々の都合でこうなっているのかどうか分かりませんが、もう少し時間を有効に使えるような設定にされたほうが出席がしやすいのではないかと思います。私どもも来ますが、

2つのスケジュールをカットしなくてはならないという感じです。

会 長  
委 員

これは少し検討をお願いします。

すみません、1つだけ要望です。このまちづくり条例については、連絡事項ではなく、報告という形で出るのだと思っていたので、意見だけ言わせていただきます。多分、もうほかの規則なども作られているのかと思います。専門部会の内容については、伺いましたけれども、区民の皆さんのご要望も、用途地域のご要望には、いわゆるまちづくり条例の範疇の地区計画などの分野に係ってくるものがたくさんあったと思います。ただ、地区計画をどうしていくかということは、一般の区民の方にはとてもわかりにくいことなので、丁寧な対応と、専門部会のほうでそこを十分に丁寧に対応をしていただくということをお願いしておきたいと思います。以上です。

会 長

そういうことで要望としてお伺いしたいと思います。ほかに何かありますか。それでは、長時間ご熱心にご審議いただきまことにありがとうございます。これをもちまして第121回杉並区都市計画審議会を閉じます。どうもありがとうございました。