
第8回杉並区都市計画審議会
まちづくり専門部会議事録

平成19年(2007年)8月9日(木)

●議事録

会 議 名	第8回杉並区都市計画審議会まちづくり専門部会	
日 時	平成19(2007)年8月9日(木) 午前10時から12時	
出席者	委 員	井上委員、樋口委員、松本委員
	行政職員	まちづくり担当部長 都市計画課長、まちづくり推進課長、拠点整備担当課長
傍聴	申 請	15人
	結 果	15人
配布資料	1. 阿佐ヶ谷住宅建替えに関する資料等について(報告) 別紙1 阿佐ヶ谷住宅建替え事業施設整備計画案 別紙2 成田東四丁目(阿佐ヶ谷住宅)地区地区計画の導入についての 説明会における主な質問・意見の要旨について 2. 前回の専門部会に頂いた宿題に関するメモ 3. 成田地域まちづくり協議会の活動区域図 4. 阿佐ヶ谷住宅建替え計画の今後の審議についての要望書 資料 東京都「再開発等促進区を定める地区計画運用基準」	
議事日程	1. 専門部会成立の報告 2. 開会宣言 3. 傍聴申出の確認 4. 議題の宣言 5. 議案説明 ア. 「成田地域まちづくり協議会」のまちづくり協議会認定申請について 補足説明及び質疑応答 6. 審議 7. 事務局からの連絡事項 8. 閉会	

発言者	発 言 内 容
-----	---------

都市計画課長 それでは大変長らくお待たせいたしました。定刻をだいぶ過ぎておりますが、会議の開催をお願い申し上げます。

なお、本日の欠席委員は、〇〇委員、〇〇委員の2名で、所用のため欠席との連絡をいただいております。また、部会長につきましては、現在連絡がございませんが、遅れているようでございます。したがって、委員6名に対しまして

発言者	発 言 内 容
-----	---------

3名の出席をいただいておりますので、本日の都市計画審議会まちづくり専門部会は過半数に達しておりますので、有効に成立しております。

なお、部会長が不在のため、議事進行につきましては、職務代理を井上委員にお願いし、開催をお願い申し上げます。席の移動をお願い申し上げます。

では、よろしくお願い申し上げます。

委員 部会長が遅刻しているようなので、私が部会長の代理という事で進めさせていただきたいと思います。なお、部会長が遅れて参った場合は交代したいと思いますので、よろしくお願いいたします。開会が遅れた事をお詫びいたします。

それでは、ただいまから第8回杉並区都市計画審議会まちづくり専門部会を開催します。

最初に傍聴の申し出についてご報告をお願いいたします。

都市計画課長 傍聴でございますが、〇〇さん他8名の傍聴のご希望がございました。

委員 それからテープ録音、あるいはビデオ撮影等についての申し出はどうでしょうか。

都市計画課長 本日、申請者でございます〇〇さんから、会議の録音、ビデオカメラの撮影、それから映像関係の会社でございますが、〇〇の〇〇さんからカメラの撮影の申請が出てございます。

委員 今のビデオ撮影について、委員の皆様、いかがでしょうか。前回と同様という事でよろしいでしょうか。前回のお話で、あまりうろちよろしないような形をお願いしたいという事で、よろしくお願いいたします。

それでは開催したいと思います。傍聴人の方、8名より多いように思いますが、受付の際にお配りしたかと思いますが、「傍聴に当たってのお願い」を守っていただきたいと思います。会議の進行の妨害となるような行為を行った場合は退場という事もありますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

それでは早速ですが、事務局から議題の宣言をお願いしたいと思います。

都市計画課長 本日の議題は、前回のまちづくり専門部会で継続審議となりました「成田地域まちづくり協議会」の杉並区まちづくり条例第15条の規定に基づく、まちづくり協議会の認定でございます。

委員 それでは前回に引き続き、「成田地域まちづくり協議会」について、今日は議論し、出来れば決定したいと思います。

前回、区と申請者の方に資料の作成をお願いいたしました。簡単で結構ですが、簡潔にご説明をいただきたいと思います。大体10分以内でお願いしたいと思います。

発言者	発言内容
-----	------

ので、よろしくお願いいたします。

それでは区側の資料説明をお願いいたします。

拠点整備担当課長 私から、前回のまちづくり専門部会においてご質問がございました、「阿佐ヶ谷住宅建替えの事業計画に関する資料」、それから「住民説明会の意見等」についてご報告申し上げます。本日、お手元に届いているかと思えます。

まず1つ目、阿佐ヶ谷住宅建替えの事業計画に関する資料でございますが、阿佐ヶ谷住宅建替え組合から次の資料の提出を受けております。別紙1でございます。

「阿佐ヶ谷住宅建替え事業施設整備計画案」という表紙がついております。

内容といたしましては、施設整備計画概要でございまして、街区ごとに敷地面積、構造、階数、建ぺい率、延べ床面積、容積対象面積、容積率、戸数、平均住戸面積、こういった計画が示されてございます。また、次のページに間取りの分布、こういった資料を提出していただきました。

それから3枚目、「事業の仕組みについて」という事で、これは最近、阿佐ヶ谷住宅建替え組合が作成いたしましたパンフレット、「阿佐ヶ谷住宅が目指すまちづくり」から抜粋したものでございます。等価交換方式で建替えをしますという事で、権利者、ディベロッパー、それぞれ建替えに向けた事業の仕組みを示してあるものでございます。

それから2点目、住民説明会の意見等でございますが、区主催の説明会を8月2日、4日の2回開催いたしました。出席につきましては、1回目が73名、2回目が66名、これには阿佐ヶ谷住宅の方々も参加されております。また、2回を通じまして、区議会議員が6名参加されております。

説明内容につきましては、7月27日の審議会報告と同じものでございまして、建替えに関連した区としてのまちづくり方針の考え方、地区計画の考え方を説明したものでございます。

質疑におきましては、この資料のとおりでございまして、地区計画（容積率・高さの緩和等）についてのもの、基盤整備（道路・公園）に関する意見、交通量に関する事、それから公開空地の担保性、こういった事も熱心に質疑されたという事でございます。

また、周辺住民の同意についても出されました。それから、都市計画手続きという事で、スケジュールどおりに進めていくのかと。周辺住民の同意も考えると、ちょっと早いのではないかというご意見もございました。

発言者	発言内容
-----	------

それから阿佐ヶ谷住宅の方々からも建替えを進めてほしいといったご意見もございました。

住民説明会の意見等については以上でございます。

委員 確認ですが、この説明会は区が主催した説明会という事でよろしいですか。

拠点整備担当課長 そのとおりでございます。

委員 2回ほどやった訳ですが、今後のご予定は今のところ何かありませんか。

拠点整備担当課長 今のところは特にございません。

委員 わかりました。ありがとうございます。

それでは今のご説明、計画の概要と、説明会でのいろいろな意見要旨という事のご説明だったと思いますが、委員の方からのご質問は何かありますか。あるいは何かご意見でも結構です。よろしいですか。せっかくだから、何かないですか。

では、私のほうから。結構多くの質問とか意見が示されていると思うのですが、率直に言って、説明会の雰囲気はどんな感じだったのか、ご報告いただきたいと思っています。

拠点整備担当課長 説明会の雰囲気でございますが、以前、阿佐ヶ谷住宅主催の説明会もやっておりますが、それに比べますと、説明も整然と聞いていただいたと思っておりますし、質疑応答についても、中には厳しい言い方もございましたが、やりとりといたしまししょうか、質疑応答の場が一応、出来たと思っております。

委員 今日の議題は、「成田地域まちづくり協議会」の申請についての議題ですので、計画内容について余りあれこれ議論する場ではございませんが、背景としてこういう計画があるという事があるかと思っておりますので、そういう意味でいろいろな資料の提出をお願いした経緯がございます。

それでは引き続いて、申請者であります「成田地域まちづくり協議会」にお願いいたしました資料の説明をお願いしたいと思います。

成田地域まちづくり協議会 では、早速ご説明申し上げます。

前回、3点ほど出ましたので、まずその説明と、引き続きまして、前回、時間的な理由で中断しましたので、追加の説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、資料の確認をさせていただきたいと思っております。

委員の皆様には、まず、区域図に関して、前回の専門部会で区域に関して部会長からご指摘を受けておりましたので、その事についての資料を1枚と、いただいた

発言者	発言内容
-----	------

3点の宿題に関する簡単なメモをA4 2枚、恐らく裏表になっているものが1枚と、それに補足説明的な資料といたしまして、審議についての要望書と、都の運用基準についての資料、A4各2枚という事になります。ご確認ください。

まず、その宿題の前に、1点、前回、杉並高校が入っている成田西地区が区域の中に入っていた事に関してご指摘をいただきました。残念ながら私どものチラシ配り等、これまでの活動の中で杉並高校とは直接やりとりをさせていただいておりませんでした。そういう事であれば、活動区域から外す事を含めて検討してくださいと、これは最後の宿題ではなく、途中の中で宿題をいただいていた。

まず、私どもまちづくり協議会の中でいろいろお話をさせていただきまして、今のところ、杉並高校の後ろに住宅地があるのですが、杉並高校自体がかなり大きい面積で、阿佐ヶ谷住宅とはある種、障壁になるような形で存在しておりまして、実際、活動で参加していただいている方もほとんどおられないという現状も鑑みまして、今回、この地域はいわゆる認定申請に係わる活動区域というものにおいては、その部分はカットさせていただこうという判断をいたしました。

一方で、前回、〇〇委員からもかなりご指摘のあった、広範にご理解を得るような活動という事に関しましては、今後もホームページ等、チラシ配りは負担の関係上、なかなか難しい部分もあるかと思いますが、出来るだけ周辺の多くの方々にご理解いただくような努力を、この活動区域とはまた別の考え方として継続的に行ってまいりたいと考えております。

続きまして、「前回の専門部会（7月6日）に頂いた宿題に関するメモ」という資料をご覧いただきたいと思います。前回に3点、再開発等促進区を定める地区計画に対する協議会としての意見、建物計画に対する意見、今後、まちづくり協議会として望ましい計画のあり方についてという3点の宿題をいただきました。順を追って説明させていただきたいと思います。

まず、再開発等促進区を定める地区計画に対する意見でございますが、大きく分けて3点ほど、手続き上の問題、計画内容の問題、後は再開発等促進区を定める地区計画自体を適用する事への疑問といいたしでしょうか、3点の事がございます。

まず、手続き上の問題ですが、これはまた別紙の資料をご覧いただきたいのですが、東京都の運用基準に照らし、拙速に企画提案する事への疑問という事がございます。この件に関しましては、あくまで私個人として都市計画審議会の委員の方々に、前回の27日の都計審の前に郵送でお送りさせていただいたものですが、

発言者	発言内容
-----	------

今回、利用が予定されている再開発等促進区を定める地区計画には、詳細な運用基準と運用細目というのが、およそ全部2分の1で印刷しても、このぐらい分厚い国の基準がございます。

その中の5章に「計画手続と運用システム」という部分がございますが、そこを今、検討の資料として提出させていただいておりますが、おおよその都市計画決定に向けて、あるべき望ましい手続きの踏み方が東京都で定められております。これに照らしてみた時、資料の2枚目の部分になりますが、今、都計審とか都市環境委員会でのご報告では、8月中に企画提案書を都に送付を行うというふうにスケジュールに書いておられます。

一方で、この都の運用基準におきまして、企画提案書の提出というのは第4段階、都市計画決定段階の⑤番目に位置づけられているような事項でして、実態として企画提案書というのは、何か企画書を提案するみたいな感じで、いまひとつ一般的でない、この再開発等促進区を定める地区計画特有の制度かと思いますが、実態としては都市計画手続きにもう踏み込む行為になる訳です。それにあたって、第1段階、第2段階、第3段階と、本来、踏まれるべき手続きが果たしてきちんと踏まれているのであろうかという事に関して、非常に疑問がございます。

具体的に申し上げますと、周辺地権者に関しての部分と、阿佐ヶ谷住宅内の地権者の方に関しての部分と、2点ございます。1点目、まず、その周辺地権者の方々、周辺住民の方々、それはもうご案内かとは思いますが、本年6月、山田区長に、周辺地権者を中心とする約2,600名の緩和型地区計画導入に対する反対署名が提出されています。これは、都運用基準の第1段階（準備段階）にあたりますが、その⑤番目に「計画区域内及び周辺市街地の関係地権者のおおむねの合意形成」という事が規定されており、果たしてそれがきちんとされているのかと。それに関して重大な疑義がございます。

それで、この事に関しまして、先ほど杉並区からご報告があった、8月2日、4日の説明会でもかなり突っ込んだ議論がされていたと認識しております。実際、区の担当者の方からは、残念ながらその状況をかなり厳しく、周辺の方がこれをおおむねの合意と呼んで良いものなのかという事に関し、これがおおむねの合意と捉えられるとは思っていないという事、非常に重要なご指摘かと思いますが、そのようなご認識はお示しになっておられました。

一方で、区として手続きを進めていかないといけないという現状に関しても、

発言者	発言内容
-----	------

それに関してのご指摘はそのままある中で、周辺から厳しいご指摘があったという事です。

それからもう1つ、より重要になりますのが、阿佐ヶ谷住宅の地権者に関して、これまで全会一致でという事、合意というものが非常に重要になる訳ですが、現状、複数の阿佐ヶ谷住宅地権者が、現在の不透明な建替え計画の推進に対して異議を唱え、区道と阿佐ヶ谷住宅共有地との境界確定を拒否しているという現状がございます。これは、都運用基準の第2段階の「区域内等の関係地権者等による協議と合意形成」を満たしていない事を示していると思います。

それから、残念ながら7月17日の時点ですが、東京都の担当部局に私が弁護士を帯同して直接伺いましたけれども、その段階でこの事に関し、正確な報告が杉並区からも建替え組合からも来ていないとおっしゃっています。

この点が手続き上の問題という事ですが、あくまで運用基準でございますので、これを守らなければ違法という事にはなりません、やはり望ましいあり方をわざわざ運用基準として都が指定されている中で、それにのっとった形で進める事が非常に重要になろうかと思っております。

この手続き上の問題点といたしましては、公共性の担保のあり方、これは区のご説明の中にもありましたが、実は7月22日と24日に建替え組合主催の周辺説明会がございました。その中で、実際、建替え組合の理事長さんが、先ほど一部が区の資料の中に入れておりましたが、その説明会にあたって、このようなきれいなパンフレットを周辺の方々のご理解を得るためにという事で建替え組合が作っております。この中で公開空地としての担保という事を理事長名でうたっている部分がございます。

これをどう担保するかという事に関して、周辺の方々からご指摘があった時、これを担保する事は、現状、地権者に十分な理解が得られていないので難しいと、公開の場所で建替え組合の理事長がおっしゃってしまった。それは非常に重たい意味を持つと思いますが、本来、印刷されているものに担保すると書いてあるものを担保出来ないとおっしゃって、これに関しては区の説明会でも、そういう状態で区がそれを進める事はいかなものかというお話はございました。特にこの担保のあり方に関しては、そのあたりが論点になるかと思えます。

それらに関連しまして、時間も余りありませんので、計画内容に関しては大きく道路計画、オープンスペースのとり方、防災性の問題が挙げられるかと思えます。

発言者	発言内容
-----	------

今回、再開発等促進区を利用して、大きく鎌倉街道の拡幅と東西道路というのが設定されておりますが、その中でも東西道路のあり方に関しては、これも建替え組合の説明会の中で理事長さん自身が、既存の道路形状、通過交通を出来るだけ排除する形で計画された道路形状に関しては、個人的にはこれがお好きであるけれども、区に言われたのでこのような道路計画になってしまったのだという事を理事長としてお答えになっております。

ただ、私が考えるに、これは区に言われたという事よりも、そもそも再開発等促進区を利用する地区計画上、このような道路を計画せざるを得なかったというのが実態ではないかと思っております。残念ながら建替え組合の中でも、そういう制度の正確な理解等がなされていない事によって、周辺の方へのご説明の中で、そのような発言が出てしまう。周辺の方からすると、そもそも建替え組合がやっているのか、要するに地権者の方々が責任を持ってやられている行為なのか、区がやられている行為なのか、そのあたりについての仕切りとか責任という事に関して、いろいろ疑義が出されておりました。

特に東西道路に関しては、1点だけ道路計画上で申し上げますと、南の天王橋、今、橋を架け替えておりますが、そのすぐ近くに東西道路が接続しています。橋のところが大いぶ高さを持っておりまして、もともと見通しが非常に悪い。橋が架かって、先行きの見通しが悪い所にこの東西道路を接続させておりますので、ここは交通計画上、非常に、少なくとも私が習った時代の交通工学の教科書ではこれは良くない事例で、残念ながら常にあるべき姿という事は出来ませんが、道路計画上、問題な線形になっているかと思えます。

そういった事が幾つかございまして、あと、もう1つ大きな問題がオープンスペースの取り方の所です。今、計画敷地の北側にオープンスペースを多くとっておりますが、それが残念ながら都の善福寺川緑地公園との接続性、連担の仕方とかいう部分が、実は全く考慮されていない計画になっております。6階建てを建てるために北側の方との距離を保つという、一見、その目的のためだけで取られておりますので、公園緑地としての段階構成であるとか、あと、最近、住宅地計画で非常に言われております、住宅に近接した緑地というのは、見守りが出来るスケール感が重要であるという事がございまして。北側に広さを取ったこのような緑地を設けた場合、必ずしも人の目が届きにくいような緑地を配置する事によって、ある一定以上の幅を持った場合、今、逆に防犯上問題になっているような場所はこういう所によく

発言者	発言内容
-----	------

出てまいりますので、このあたりのスケール感であったり、緑地というのは広さでなく、豊かさであったり、そういった観念がこの計画の中には、十分に反映されていないという事があるかと思えます。

それから、一番重要な問題が、後で建物計画の中でも出てまいります、住宅の中の一番プライベートになるべき場所が公開空地になっておりまして、この事に関して、実は地権者の方々に十分な説明がなされていないという事がございます。これは非常に重要な点なので、後でもう一度申し上げたいと思えます。

後は防災性の問題、少し長くなってしまいますので、防災性の問題は南側の浸水地域の部分、これが消防計画との不適合があるとか、このあたりについては区の説明会の方の資料にもありましたので、省かせていただきます。

地区計画の区域の形状に関しては、都の運用基準に定められているあり方に比べ、特に南側地域の不整形な形状のとり方、ここも問題解決に資するべきであるという、平成10年の報告書であるとか、前回のまちづくり協議会の中での課題に関しての問題解決が図られない。特にそういうところが問題になるかと思えます。

今、幾つかのご指摘を申し上げましたが、まず、根本的に再開発等促進区を定める地区計画は、「原則として、計画容積率が指定容積率を超える地域である事」とございます。この問題の背景といたしましては、既存の密集市街地であるとか、既存不適格物件が多いような場所で、困難極まりない住宅の建替え等を行う場合、公共性を担保する代わりに、容積であるとか、高さのボーナスを与える事によって、市街地をより良い形に持っていこうという背景を持った制度であると思えます。

ただ、阿佐ヶ谷住宅というのは、もともと非常に多くの地権者の方の私領という事が入っていたところもありますが、現況容積が36%ぐらいしかなくて、開発余力がたくさんある所でございます。現在の計画自体が現況敷地の100%という考え方になっています。それ自身は、基本的には指定容積を超えない——実態としては若干超える訳ですが、それを超えないのだよ、と言う事を杉並区も地権者さんも説明される訳ですが、そもそもそれが再開発等促進区を利用すべきかどうかという事に関し、最初に書いてある運用基準の部分、根本的な所に整合性のあいまいさがあるかと思えます。

具体的には地権者の負担が実際、再開発等促進区を利用する場合、非常に大きいです。公園の提供であるとか、道路の用地、それも無償提供という事で、実は多くの負担を地権者はされます。それに対し、緩和の持っているバランスが果たして

発言者	発 言 内 容
-----	---------

これで良いのかという事です。

それから、実は公共性を担保する事に伴って、周辺の方々は一低層の所に6階建てを許容せよという形になる訳ですが、果たして担保される事が非常にあいまいな公共性、説明が十分にされていない公共性が、周辺住民の方々の受ける負担に鑑みて、十分、バランスが取れたものであるかという、そこには大きな疑問がございます。

次に、建物計画に対する意見ですが、それは先ほど若干申し上げた、オープンスペースの配置、空地に段階構成がないという事で、地権者の方、中の方で問題に——今、実はこのパンフレットを作った所で初めて、実際のところで申し上げると、私はこの間、地権者と同じグループの中にいたのですが、過去に私が管理組合をやっていた時に、理事の方々の奥様が、この公開空地は広域避難場所になっていて、地震とか火災があった時だけ人が入ってくるものと聞いている、という事を言われていたので、それは都の運用基準をお見せして、東京都都市計画局の看板を立てないといけない訳ですね。一般の方が通行または利用出来るという決まりきった事がございます。要するに、不特定多数の方が、基本的には常時利用出来るという事になりますけれども、実は地権者の方にそういった最低限必要な情報が提供されていない事が先般の区の説明会の中でわかりました。

それに関しては非常に問題な事だと思いますし、地権者の中でも、プライベートな空間が担保されないという——今、阿佐ヶ谷住宅というのは全部私有地でございますので、一般の方が入られるにせよ、段階構成のあるオープンスペースの中で暮らされているの方々にとっては、想像が非常につきにくい計画になっています。

並びに、実は建替え計画の資料の中には、そういった説明が全然入っておりませんで、建替え計画の中では広場になりますよ、という説明になっている訳です。広場というのと、公開空地というのは、所有関係では同じですが、居住者、地権者にとって、その空間が持つ意味は根本的に変わりますので、このあたりの理解が十分に得られていない中で手続きを進めていってしまう事に対して、非常に不安を覚えました。

あと細かい点が幾つもここがございますが、そういったものに関連するものだと思っただけならと思います。特に建物形状、配置の部分に関しましては、南側地域の不整形な場所にテラスハウスを、その不整形な境界に全部ぶつけるような形で配置をしているのですが、これが杉並区の消防計画では、その南側地区は接道

発言者	発言内容
-----	------

不良住宅が多いので、現状ではテラスの間、敷地境界に対して縦に配置をされているのですが、その間を通過して消防をするというような消防計画になっています。

ですが、今後、敷地境界に対して並行になるような配置に全部なってしまうと、実際のところ、ここは消防計画——もちろん、どんな状況であっても、消防士の皆さんは最善の努力はされると思うのですが、現状の消防計画が履行出来ないという事で、そのあたりは消防署としても問題点として認識されているという事を伺っております。

配置に関しては、そのような部分で特に6階建て、実はやはり6階建てという事自体が、周辺との調和を見て、建物計画として妥当かというのは本質的な問題としてあろうかと思えます。

今後の望ましい計画のあり方、これは大変難しい問題かと思えます。私どもとして、たたき台になるようなものを、もちろんこれから準備していくというお話は申し上げておりますし、内々にかなりいろいろな形で準備は進めておりますが、一方で計画がここまで進んでいる中で、そういったものをどのような形で進めていくかは非常に問題な事だと思います。このまちづくり協議会の認定において、そこをどこまで明らかにすべきかという事に関しましては、私自身、前回も申し上げたのですが、宿題の内容が、場合によるとまちづくり協議会の認定ではなくて、住民提案地区計画の審議をいただくというような事にもなりかねないのかなど。そこに関しましては、前に申し上げたように、私どもといたしましては住民提案地区計画か、それとも今の案の修正でいくか、周辺の方にとっても、中の方にとっても、とにかく落としどころが早くつく事が非常に重要だと思いますので、そこを最大限重視した形であるべき落としどころを探ると。

その中の1つの考え方といたしましては、一般型地区計画の採用及び現行法規プランの詳細な検討、今までこれが阿佐ヶ谷住宅の中では全くなされておられません。私は平成6年から平成15年まで内部者として全部係わってきておりますので、これが全く検討されていない事、それは建替え組合の説明会でも理事長が認めておりましたが、今回の3階建てのプランが地権者に示されたのは、今回、これが初めてです。

こういった代替プランが検討された事が地権者の中で一度も無いという実態を鑑みますと、現在の容積率、現在の6階建てプランが現状敷地の100%になっているという事を考慮いたしますと、もともと当時は127%で計画していました

発言者	発言内容
-----	------

ので、プランの自由度自体は本来、大きくなっていると。一般型地区計画を利用した場合は、区道のつけ替え、道路をつけ替えなければ、実は開発行為に伴う公園の提供義務が無くなります。

それから道路自身の提供等の必要性が無くなって、実は4階建てでも、現状の計画の6階建てと同じ延べ床面積、それは要するに事業性を直接的に意味しますが、4階建てでも延べ床を確保可能である事を私的には確認済みでございます。これは地権者にとって非常に重要な事かと思いますが、一般型地区計画が十分に考慮されていないという点が非常に問題だと思います。

あと、手続きの迅速化から言いますと、一般型地区計画を使いますと、東京都決定、再開発等促進区を利用する地区計画は東京都決定でございますので、杉並区の中で審議いただいた後、その手続きにおおよそ6カ月ぐらい、都の決定をいただくだけでかかるという事がございますが、一般型地区計画を利用すれば、それは実は荻窪団地が全く同じ事で、再開発等促進区を断念されて、今、一般型地区計画にされたという事がちょうどこの間の7月27日の都計審でご報告があったかと思いますが、同じようにすれば区決定で出来ますので、手続きの迅速化が図られるかと思えます。

それから、周辺の方のご納得をいただくにあたっては、4階建てであっても、一低層の中で建物高さを12mにする事で基本的には出来ますが、そういったものの合意形成をいただくにあたっては、現行法規プランについても、詳細な検討を引き続き行ったものをきちんと検討すべきであろうと。そういうオルタナティブをお示しする中で、まずは地権者がどちらを選択されるか。現行法規プランですと、それこそ民間の確認検査機関だけで出来ますので、これは全員合意があれば即着工出来るという最大のメリットがございます。迅速性を重視するのであれば、現行法規というのも非常に重要な選択の1つになるかと思えます。そういった事を通して、合意形成にあたっての手続きの適正化等が必要になるかというのが、このまちづくり協議会としての立場でございます。

それから、最後に1点付け加えさせていただきたいのは、これまでの審議の中で、まちづくり協議会が周辺の反対されている方々の利益代表のごとくのご認識でおられる方がおられるのを少し感じているのですが、このまちづくり協議会は、あくまで中の人、地権者も数は少ないですが入っておられますし、今、現状でそういった方々から、やはり話し合いの場所がないと——結果的に説明会というのは、

発言者	発 言 内 容
-----	---------

あくまで説明の場であって、話し合いの場ではないという事を建替え組合の方も言っておられ、区の説明会もあくまで説明会であるので、説明に対して質問等は出せるけれども、話し合いの場所になっていないのです。

これは再開発等促進区を定める運用基準の中で、実際、2番のところに「協議会等連絡体制の整備」という事で、地区計画を立てるにあたっては、東京都もしくは担当の区市町村が執行体制を整備し、事務的な連絡等を行い、まちづくり協議会等をやはり行うべきであると。そういう話し合いの場をきちんと設けないと、なかなかそれがうまくいかないという事が示されています。もちろん、前に1回やられているという事はありますが、手続き的ないろいろな問題点等も区議会等で問題視されている中、今、かなり機は熟していると思います。恐らく、きちんと話し合いの場があれば、適切な落としどころは見出せるであろうと。

それは前回、〇〇委員から、これだけ長くかかっている所で、今さらまたまちづくり協議会かというようなご発言もございましたが、この複数回の説明会に私自身が実際に出させていただいて、恐らく周辺の方も無理難題を言われる方が出るとは申し上げませんが、きちんとした、適正な手続きをすれば、おのずとかなりのスピードで落としどころに落ちつくであろうと。その中で、私もまちづくり協議会が果たせる役割は非常に大きいと思いますし、その中では、周辺よりも、まず中の方にこれからどんどん入っていただくような努力をぜひともさせていただきたい。そのあたりに関しては、まちづくり条例の基本理念に立ち返り、杉並区ともいい形で協働のまちづくりを進めていきたいと。そのあたりの素地は今、出来つつあるのかなという事を感じておりますので、ご報告申し上げます。

委員 ありがとうございます。本来は協議会の認定というテーマであります、今、〇〇さんもおっしゃったように、その背景となっている考え方みたいな事のご説明だったと思います。

話が少しそれますが、部会長から連絡が入りまして、今日のご出席出来ないという事です。ご意見はいただきましたので、後ほど紹介いたしますが、このまま継続したいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、今のご説明に関して、ご質問、ご意見があれば出していただきたいと思いますと思いますが、どうでしょうか。何かありますか。

委員 大変、丁寧な説明をいただきましたので、ほとんど不理解な点はないのですが、補足して教えていただきたいのは、この宿題に関するメモ、1の(2)の(c)の

発言者	発 言 内 容
-----	---------

「防災上の問題」の中に、浸水地域に関して云々というご説明がありますが、これをもうちょっとかみ砕いてご説明いただけませんか。

成田地域まちづくり協議会 委員の所にはこの資料がございませんか。実は先ほどからお見せしている、阿佐ヶ谷住宅が周辺に配った資料の中に、雨水流出抑制に関する考え方というのが示されています。それで、この背景といたしまして、実は阿佐ヶ谷住宅が立地している場所は、善福寺川がおおよそ90度、河川としては考えられないほど鋭角にカーブしている所でございます、実はここが越流による浸水地域になっております。

先般の杉並豪雨の時には、阿佐ヶ谷住宅の中でもほとんど床下から床上に近い所、南側の所は浸水しておりまして、その南側地域の接道不良住宅がある所は残念ながら腰に近くなるような浸水を起こしております。ですので、ここの中の公共性であるとか、これだけ大規模な開発をするにあたっては、雨水流出抑制は非常に大切になるのです。今、杉並区が雨水流出抑制対策基準を定めておりまして、これがhaあたり約600tになる訳ですが、今回の計画ではそれが800tに、その基準より少し大きくしますよという事が書いてあります。それは大切な事だと思いますが、ただでさえ、現状で実際の被害が頻発している地域でございますので、非常に重要になりますのは、その基準に適合しているかどうかというお話よりも、現状に比べてどうなるのかというお話が実は南側地域の人たちにとっては非常に重要になると。

阿佐ヶ谷住宅を見ていただくとおわかりになるかと思うのですが、実は現状では建ぺい率が低い状態で、ほぼ全部が裸地、それもかなり緑がふかふかの、表面流が流れない、ある程度浸透性のある土壌で構成されておりますので、現状の雨水の浸透の度合いと比較して、新しい計画がどうなるのかというのが、南側地域の方々にとっては、実際、非常に重要になると思います。

そこが浸水地域になっておりますので、これも一方で現行法規プランですと、どういうものを作ろうが関係無いという事になるのですが、あくまで地区計画を利用するにあたっては、そういったところの公共性、防災性も貢献するというような事がうたってある訳です。現状に対してどうなのかという事がご質問の中にも出ているのですが、お答えにならない。そのお答えにならないというのは、それなりの理由があろうかと。実際、中に住んでいて、私も杉並豪雨を直接経験いたしましたので、私の知人の所が浸水しかけている状況を本当に見ておりますので、この

発言者	発言内容
-----	------

地域の中においては非常に重要な問題であろうと。

それに対して、単に今の基準を少し超えるという事が、果たして緩和を受けるための公共性として適切な考え方なのかどうかというのが非常に重要な論点であろうと。特に浸水ですと、地域の住民にとっては生活にも非常に係わる。まちづくりの課題としては非常に重たい課題という事で、ここに関してはもう少し十分な議論が必要かと思っております。

委員 他によろしいでしょうか。

〇〇委員、何かご質問がありましたらお願いします。

委員 ご説明、ありがとうございます。

私から、3番の「望ましい計画のあり方について」の所で、今、お話しいただいた、いろんな検討がなされてきていない、一般型地区計画とか現行法規での計画があまりなされていなかったとお話しいただいたのですが、以前に組合側の方にいらっしゃった時、これだけ長い間計画の検討をしている中で、そういう意見も当然出て、そういう話をなされている事があるのではないかという気がするのですが、それがなぜ出来ていなかったのかというところで、参考にお話しいただける範囲でもしあればお聞き願いたいと思います。

成田地域まちづくり協議会 これはまちづくり協議会の事務局としてではなく、阿佐ヶ谷住宅管理組合の前理事長としてご説明申し上げます。

今、〇〇委員のおっしゃったように、本来、これは中で地権者が十分に練っておくべきお話でございます。実はもう阿佐ヶ谷住宅の中でも、地権者の方々からオルタナティブを示してほしいというお話は計画当初からたくさんございました。ございましたけれども、残念ながら、当初からコンサルティングをしている会社が1つの会社に限られておまして、そういうご意見はいつも出るのですが、実態としては、それが具体的な形として出てくる事が一度も無い形で続いておりました。

恐らく地権者の方々が最終的に諦められたのは、今はN不動産がディベロッパーとして入っておられますが、当初はM不動産が直接的にディベロッパーとしてこの計画に入っておられました。そのM不動産に対して、現理事長であられる〇〇さんがこの駐車場に関してのご意見をいろいろ言われて、それを検討させていただくとおっしゃって、検討した結果が出てくるのに半年以上かかるのです。半年以上かかったところで検討した結果、事業採算性に合わないの、それは要するに半地下のようなものが出来ないかというご意見だったと思うのですが、そういったものは

発言者	発言内容
-----	------

出来ない。出来ないという回答が来るのに半年かかる訳です。

そうすると、これはやはり何を言っても無駄なのかな、という雰囲気は理事会とか、その当時ですと、管理組合の諮問機関として再開発委員会というのがございましたが、その委員会の中で意見を言ってもなかなか反映されない。ただ、一方で事業性、社会性、リスクをいろいろ背負っておられるディベロッパーサイドとしては、簡単に答えられないという実情もあると思います。

ただ、一般的には、ここで申し上げているような、そもそもどういう制度を使うかという事に関して、最初の平成10年の杉並区の報告書の中でも、総合設計制度もあるのではないかとか、使われる制度は複数挙げられていた訳ですが、そういったものに関しては、残念ながら地権者サイドからちょっと言ったところで、ディベロッパー、もしくはコンサルティング会社からそれに対する回答がなかった場合、それに対しては具体的に動きようがないというか、そういうものが検討されないという事の繰り返しの中で、言っても無駄なのかなという感じがあったかと思えます。

それで理事長としての私の最後のお仕事は、実はここで言うような一般型地区計画に近いプランを私的に専門家に依頼して検討を行い、こういったプランが検討出来るか——その当時、平成15年の段階ですが、それでも平成6年からすると10年近く経っていた中で、そういうものを余り安易に出して、地権者が混乱してもいけないという事で、そういったプランの検討が出来るかどうかを検討してほしいという事で、その当時の委員会に諮問をいたしました。いたしましたけれども、当然、検討出来ないという結果とともに、決定的にこういうものが出来なくなったのは、その当時、127%の囲み配置のプランでしたが、そのプランの基本設計、1億1,900万の基本設計の発注をかけるという段階でございました。

ですが、区からは総合設計制度との絡みで115%までしか容積緩和は認められないという情報が入ってくる中で、そういう発注をかけなかったところ、理事長を解任されるという事になりまして、コンサルティング会社にいろいろな事、都合の悪い事を言うと、〇〇さんみたいに解任されちゃうよと。一言で言うとそんな雰囲気が出て、それ以降はなおさら意見が言えない状態で、地権者であるにもかかわらず、自分たちの私的な広場が公開空地になるという情報すらきちんと伝わらないといった、非常に不可思議な状態が今、起きているという事です。若干、蛇足気味な部分もございましたが、ご報告いたします。

発言者	発言内容
-----	------

委員 私も1点だけ質問します。

今、お話になったさまざまな問題点と申しますか、意見について、先ほど区で行った説明会でもたくさん意見が出ていますが、大体網羅していると考えてよろしいですか。

成田地域まちづくり協議会 私も今日、ここで拝見したので、完全に網羅されているかどうかのチェックは出来かねますが、見たところ、非常に公正にまとめられておられるかと。

ただ、1点。ご説明で、十分な議論が出来たというお話に関しましては、実は杉並区に対して出た質問に対し、答えるべき事が答えられていなかったり、残念ながら間違ったお答えをされている場合が多々見られて、そこに関し、実は周辺の方もそうですし、中の方も不安に思われた部分で、特に運用基準に照らして間違ったようなお答えが一部入ったりして、そのあたりに関しては、逆に中の建替え組合の理事の方から私に説明が求められるとか、制度に関してのご理解がまだ十分ではないのかなど。そのあたりに関しては結構ご意見が。先ほど厳しいご意見があったというお話がありましたが、そのあたりについては、かなり厳しい、辛辣なご意見が入っていたというのはあるかと思えます。

委員 こういう資料を作るのは結構大変だと思いますが、ありがとうございます。協議会の話いかんにかかわらず、こういう問題があるという事で、これからいろいろ議論が進む事を期待したいと思います。

それでは本題に入りたいと思いますが、協議会の認定という事で、前回、申請する理由をお聞きました。今日も対象区域を少し小さくし、メンバーも少し増えた。それから、前回は活動の目的が非常に抽象的な表現だったと思いますが、地区計画の代案を作る事を目的とするというお話で、この1年間、いろいろな活動をされた事は理解いたします。その事の上で、この時点での協議会の申請という事について、皆さんから少し意見をお聞きした上で、最終的な判断をしたいと思えます。

最初にこれを説明するのが適切かどうか分かりませんが、部会長からこのようなご意見です。出席出来ませんので、基本的には皆さんの決定に従います、お任せしますという事ですが、1つの地域で2つの団体——ここで言う2つの団体というのは、申請のあった協議会と、恐らく阿佐ヶ谷住宅の建替え組合、地権者の団体という事を意味していると思いますが、それが2つあるのはなかなか難しいというご意見と、そういう意味で建替え組合の参加がないと厳しいというようなご意見が寄せられています。これを一応参考にしてください。

発言者	発言内容
-----	------

それでは、委員が余り大勢いる訳ではありませんので、今までのすべての経緯を含め、申請についてどういうお考えをお持ちかという事を、皆さんそれぞれの意見を述べていただいて、私も述べますので、それを基に集約したいと思います。

それでは、〇〇委員からでよろしいでしょうか。よろしくお願いします。

委員 では、私の意見を申し上げます。

意見というか、私自身は結論みたいな言い方になってしまいます。この「成田地域まちづくり協議会」を、まちづくり条例に定める協議会として認定すべきかどうかという事については大変悩みました。悩んだのですが、以下のように考えます。

ご存じのように、まちづくり条例に基づく、まちづくり協議会として認めるかどうかという事に関して、明確なマニュアルは無い訳です。言ってみれば、この専門部会の委員である我々の常識といえますか、そういう事に任されていると言っているのかなと思うのです。そういう明確に定められた判定の基準が無い。したがって、以下に申し上げる事は、私の個人的な常識に照らして判断するという事になります。

ただ、何も基準が無いというのは私自身、困りますので、一応、自分自身で4つの基準を設けています。それが何かという事、4つ全部を申し上げる事は避けませんが、その中の1つが、当該協議会の活動目標が定まっており、明確にそれが説明出来る事。ただし、ある住民がある住民の権利を奪うような目標は認められないというのが1つの基準です。

もう1つ、今回の申請に関して気になる基準を申し上げますと、当該団体がさまざまな意見を吸い上げ、合意形成を図っていく、柔軟性や能力があると認められる事。4つの中の2つはこういう基準です。

私自身のこの基準に照らして、今回、申請いただいた成田地域まちづくり協議会、これを考えますと、先に前置きとして申し上げますのは、とても活発な活動をされておられますし、この協議会の存在意義というのは十分あるだろうと私は思います。ただ、このまちづくり専門部会は手続きの妥当性とか、計画がいいかどうかとか、それを判断する場ではもちろんありません。

まちづくり条例に基づく協議会として妥当かどうかという事だけを判断する訳で、それに関して、先ほど申し上げた2つの基準に照らしてみた場合、この建替え組合、要するに地権者の皆さんですが、これは法にのっとって、法の手続きに従って建替えの計画を進めておられると思います。少なくとも法に違反したやり方で

発言者	発 言 内 容
-----	---------

やっておられるというふうには私は思いません。その手続きが妥当であるかどうかという事はちょっと別ですが、少なくとも法にのっとって、ご自分たちの権利を行使しようとしているのだと思います。建替えにはこの協議会は反対しておられませんが、その計画には反対しておられる。そういう、ある住民が権利を行使しようとしておられるその行動に対して、異議を唱えておられる団体をまちづくり条例に基づく協議会として認める事について私は抵抗があります。それが第1点です。

それからもう1つ申し上げた、合意形成を図っていく柔軟性や能力があるかという事ですが、能力は別としまして、柔軟性という事については、やはり前回の説明を伺っていても、これはもしかしたら誤解があるのかもしれませんが、私としては柔軟性があるというふうには、ちょっと納得出来ないのです。

その1つは、この協議会がお作りになっている規約です。この会員資格のところについても、役員会が認めた者を会員にするとなっております。逆に言うと、拒否する事が出来ますという、それを規約の中で定めておられます。やはり条例に定めるまちづくり協議会というのは、基本的には誰でも受け入れる、誰の意見も聞く、そういう事がはっきりとうたわれている事が前提だと思いますので、役員会が定める者のみを会員とするという規約を持っておられる事自体に少し問題を感じます。これはあまり大げさに言っただけにはいけない事かもしれませんが、そんな強い意味でこの規約を定めておられる訳ではないのかもしれませんが、規約を見る限りはそんな感じを少し受けざるを得ないという事です。そういう事で、柔軟性があるかどうかという事については疑問を感じざるを得ない。

以上2点から、私としては、まちづくり条例に基づく協議会としてこの団体を認めるという事については反対をいたします。以上です。

委員 私からも意見を、ある程度決論的な方向になるかもしれませんが、述べさせていただきます。

前回の協議会の時も含め、〇〇委員がおっしゃったように、冷静な形で意見、資料等を持ってきていただいて、話をさせていただいて、内容的にもそれぞれ会員の皆さんの内容を取り入れつつ、活動も柔軟に、活発にやられているというところは私もすごく思いました。

今、お話が出ていますように、今回のまちづくり条例に基づく協議会の認定に関して、〇〇委員がおっしゃったものと一部違うところは、認定要件の中に、活動区域に一体性があるという事があるのですが、前回の時にもお話をお聞きしたかと

発言者	発言内容
-----	------

思うのですが、活動の中心が阿佐ヶ谷住宅に関する事に対して、周辺の環境を含めた形というふうに、それがすごく重要視されているのではないかと考えているのです。その中で建替え組合の方、地権者はいらっしゃいますが、その地権者の方が少し少ないのかなど。その辺が私としてはすごく厳しいところかと思っております。

今、望ましいやり方という事でご説明いただきましたが、もう少し阿佐ヶ谷住宅の地権者の方を含めた形で、このような形が活発になされている状況であれば、話し合いの中でうまい落としどころが出来るのかなと考えているのですが、現段階で、地権者の方が少ない中でやっていくという事に関して、活動は出来たととしても、最終的な一体性という形で進んでいく事が本当に出来るかなというところにやはり疑問を感じております。

その中で私の意見としては、認定するという事に関しては、少し厳しいのかなと思いました。以上です。

委員 ありがとうございます。

それでは私の意見を述べて、また皆さんともう一回、相談したいと思います。〇〇さんにも、もう一回だけ補足説明なりの時間を取りたいと思います。

私は〇〇さんが冒頭におっしゃった事と少し重なるのですが、こういう協議会の認定を認めるかどうかという事について、やはり判断する上での基準といいますか、その辺が杉並区まちづくり条例及び条例規則で、少し曖昧なところが多すぎるなという感想を今回と前回を通して感じました。

その分、私どもが判断しなければいけないという事にもなる訳ですが、やはり区民の皆さんが、これだったら申請してみようか、とか、これだったらいけるな、というふうに、ある程度、判断出来る内容をもう少し示さないと、不親切だなという感じを持ちました。

方向としては2つあると思っておりますが、1つはハードルを非常に低くしてしまつて、区域の要件とか、あるいは構成メンバーの要件とか、活動の最低限の内容とか、ある程度合致する限りにおいては認めるという考え方が1つあるかと思っております。その場合、協議会に認定したからといって、協議会の活動を全面的に区が支援するとか、お墨付きを得たのだから、いろいろな提案内容をすべて受け入れるという事では必ずしもないという事が前提になるかと思っておりますが、そういうハードルを低くする考え方が1つ。

もう1つはその対極だと思っておりますが、結構ハードルを高くして、こういう要件で

発言者	発言内容
-----	------

ないと、こういう活動でこういう施策でないと、という事をもう少し明文化して、認めるか認めないかを判断するという事だと思いますが、現在のところ、少し曖昧なところがあって、そういう意味では、申請者側に対して、いろいろな資料提出を要求したり、申請者側もどう判断をしていいか迷ったり、私どもも迷ったりという事があるので、そのところは区にもお願いしたいと思いますし、私どもも今回、前回の申請のケースを受け、制度のあり方について少し議論していきたいと思えます。

そういう意味で、1つの問題提起をしてくれたかなという事では、申請者の皆さんに感謝いたします。その上で今日は判断しなくてはいけないので、だいぶ悩みましたが、私も結論から言うと、今回の申請の見解は、やはり認める事は出来ない、認めづらいという事を結論として申し述べたいと思えます。

その理由は、皆さんが言っている事と少し重なるのですが、いろいろないきさつがあったと思えますし、ある計画があって、それに対して周りの方がいろいろな異議を申し立てるとか、問題を指摘するのは大いにある事だと思えますし、そのやりとりから、より創造的な解決が得られれば、それにこした事はないと思えますが、こと協議会の認定という事になりますと、やはりその協議会と例えば事業者が、今回の場合は三井の浜田山のケースと似たところが若干あるのですが、違うのは一事業者ではなく、地権者、建替え組合という大勢の地権者が、いろいろな意見が中にはきっとあったと思えますし、その中の決め方がきちんとなされたかどうかはあるかとは思いますが、一応、組合の地権者の皆さんが合意していろいろな計画を作ってきている事をやはりどこかで尊重したいと思います。その事と同じ区域内にまた違うグループを協議会として認めるという事は、非常に混乱のもとになるなど思っております。

これをどのように考えたらいいのかというのは結構、大きな問題なのですが、先ほどの条例改正みたいな事で言うと、そもそも協議会とは何なのか、協議会というのはどういう基準で認めるべきなのか、あるいは1つの地域内に、立場や考え方を少し異にする複数のグループがいた場合はどのように考えたらいいのか、これは要するに、住民参加のまちづくりの最大の難しい問題だと思っています。

それに対して、何かより前向きな解決策が得られればいいなと思えますが、今の時点でそういうグループが2つ出来て、今までのお話を聞くと、何となくうまい対話出来る条件はなかなか厳しいな、と判断せざるを得ません。そういう意味で、

発言者	発言内容
-----	------

結論から言えば、協議会の認定について、私としては反対したいと思います。

ただ、先ほど来、〇〇さんもたくさんご説明になりましたが、あるいは区の説明会でいろいろな意見もございましたので、この計画内容について、組合とか区とか、周辺住民との間でいろいろな話し合いが、もう少しきちんとなされるといいなと思いますし、別に協議会でなくても提案等は出来ると思いますので、まちづくり条例にも地区計画の申出制度、都市計画の提案制度等もありますので、そういうものを活用していただければと私は思います。それが意見です。

皆さんの意見はそういう事ですが、〇〇さんの方で何かあれば一言言ってください。

成田地域まちづくり協議会 発言の機会を与えていただいて、ありがとうございました。委員の方々からの重たいご判断、非常に重たく受けとめております。ですが、幾つか事実誤認等もあるかと思しますので、最低限のご説明を差し上げたいと思います。

まず、部会長から、建替え組合の参加がないと厳しいというご意見、地権者の方達と同じようなお話がございましたが、これは残念な事ではございますが、今、問題意識が高まってきて、地殻変動のような事が起きておりまして、過渡期なので仕方がない事かと思っておりますが、今回、再認定をかける段階で、建替え組合の重責を担った方が理事で入られておりました。

これは一番重要な解決、全体のいただいていた宿題の最も重要な部分、2回目に建替え組合の方が入っておられた。こちらに来られて、基本的には話し合いの場に付く気がないとおっしゃっていたところが、この1年の活動経過、それから周辺住民のご理解が得られない中、それを前向きに解決するために4月18日の申請時点では入っておられた、その方が辞められた理由を、残念ながらその方の誤解もあるかと思っておりますが、杉並区がそういう事を担当部局として行ってしまわれた。

それはやはり、どうしても今、現状の地区計画を通さないといけないという重たい宿題を負われている中で、いたし方ない行為かと思っておりますが、まちづくり条例の基本理念並びにまちづくり協議会のあり方に関して言いますと、一番肝になる部分、それは私も落としどころを重視しておりますので、今回、あえて問題としては、前回、そこを主たる論点にするという事もありましたが、あくまで、いい落としどころに持ち込むために、そういった事を何か殊さら問題視するのではなく、あくまで杉並区との協働のまちづくりに向けてと。そのあたりは逆にそういう事のやりとりの中で、今、一定程度以上の信頼関係を私としては構築させていただいて

発言者	発言内容
-----	------

いるなという感触もございます。

残念ながらこの8月9日というタイミングでは、まだ過渡期にあつて、仕方なかった部分があるかと思いますが、やはりこのまちづくり条例のあり方、先ほどからいろいろな問題があろうというご発言もありますが、一方、議会で、杉並区として制定できる最も法的に意味合いの大きい条例で規定されたものに関して、そういった結果、その基本理念に反するような行為があったという事は非常に残念な事ですし、それを今後はぜひ是正していただきたい。

もしくは、是正というよりも、今回は現時点でのご判断としては、私どもは非常に理解が出来ます。出来る部分はございますが、最も重たい宿題の部分に関しては、逆に杉並区の考え方ひとつと言いましょか、区との協働のまちづくりという中で、杉並区が今後、どういご指導を建替え組合にされるかによつても、おのずとその結果は変わってくると思います。

その中で、私は当初から、このまちづくりの認定協議会はもちろん1つの会であるとは申し上げてございません。一方で、この1年間、前回もそういう話し合いの場は重要であるという事に関して、〇〇委員からも、〇〇委員からも、最後に混乱のもとというご発言、全く同じ事が1年以上経って出て来ている訳です。それを危惧される事は非常に理解出来ますが、一方できちんとした、最低限の話し合いの場が、柔軟性がどうこう、皆さんはいろいろ言われますが、そうしたら、オルタナティブがどこに示されてきたのかと。杉並区がそれをやりましたか、建替え組合がきちんとやりましたかと。どこにもないという現実があつて、ことここに至つて、これだけの問題が出てきている、噴出しているというこの重たい現実には、学識経験者の皆様として、もう少しきちんと重たく受けとめていただくべき事項であろうと。これはまちづくり協議会としてではなく、そういった住宅政策を担ってきた研究室出身の一専門家として、そこはもう少し全体情勢を判断されるべきであろうと申し上げます。

特に杉並区が、ここでなくてもいいので、少なくとも話し合いの場の設定がきちんと担保されない限りで申し上げると、建替え決議自体の法的有効性に問題があるという事が、もう区分所有法の大家の先生から指摘されています。これは個別の認定要件とはかかわりのない事でございますが、その前提条件になっている部分に、そもそも論として多くの問題をもう抱えてしまつている中で、このまま手続きを進めますと、それは杉並区も同じ認識だと思ひます。都市計画手続きに入つてしまえば、

発言者	発言内容
-----	------

結果はもう決まっています。入ってしまって、中が崩れた時に誰が責任を取れるのか。建替え組合がその責任を取れるのか、それからディベロッパーとか、入っているコンサルが取れるのかと。

その、本当に最後の一步を踏み出すか出さないかという非常に重要なポイントの中で、いろいろな理由をつけられた、その理由はよく理解出来ますが、基本的にそれを追認する形のご発言でございましたので、率直に申し上げて、杉並区のまちづくり条例は死に体である事がここに証明されたという事。それから、せめて2協議会、認定されている協議会がございます。その時の議事録ぐらいは、ここにおられる委員の方々には見ておいていただきかけたかと。

もちろん、そこにおられなかったという事もよく存じ上げております。おられた方もおられると思うのですが、それとの発言の整合性等は、やはりこれだけ裁量権が大きく認められている立場におられて、基準が重要であるというご発言がございました。その基準にももちろん揺らぎであるとか、現実には即して変わっていく部分があつてしかるべきだと思いますが、余りにその整合性に関して、私としては残念な気持ちがする部分がございます。それから、規約に関する部分に関しても、それは他の協議会との関連で思う事がいろいろございます。

ただ、一方でこういう発言の機会をいただけた事、それから、これは批判して終わるという話ではなく、今後、まちづくりにどう本当に落とし込んでいくかという中で、後で振り返れば、いろいろ揺らいでいた中での一通過点だったなど。でも、良い通過点、ターニングポイントになったなど思っていただけのような活動を私どももしてまいりたいと思いますし、杉並区も今までの説明会等で感じられた事、恐らくそういったところで一定の共通認識を持って、今後、お話を進めていけるかと思っておりますし、それにあたっては、委員の皆様から厳しいご意見も含め、またいろいろなアドバイスをいただけたらと。それでまた、あるタイミングで、またここかと、それは勘弁してくれと言われるかもしれませんが、またこういった場でいろいろとご意見を拝聴するような機会が出てくるかと思いますが、その場合にはまたいろいろご指導いただきたいと思ひます。

委員 貴重なご意見、ありがとうございます。これからの杉並区の住民参加のまちづくりに係わる、結構重要な問題指摘が今日の議論の中にいろいろあったかと思ひます。私どももそれを受けとめ、いろいろと少し検討させていただきたいと思ひます。

それではこういう結論でよろしいかどうかですが、まず、今回の「成田地域

発言者	発 言 内 容
-----	---------

まちづくり協議会」の申請は認めないという事を、全体として答申の骨子にしたいと思えます。ただしという事で、附帯意見になるかもしれませんが、2つありまして、1つは、今回の阿佐ヶ谷住宅の建替えをめぐる問題で、周辺地域との間でいろいろな問題が起こっておりますので、それについて、真摯な話し合いをもう少し続けてほしいという事が1つ。

それからもう1つは、杉並区のまちづくり条例に規定するまちづくり協議会というのは一体何なのか、あるいはどういう基準で選ぶのかという事について、もう少し討議を重ねて、まちづくり条例自体も5年ごとに見直すというお話でもありますので、見直すべきものは見直す。少なくとも区民の皆様が、何となくこれはいいのか悪いのか、行けるのか行けないのかという判断の出来るようなものに少し改める必要があるのかなど。この2つを皆様の意見としてつけ加えるという事でよろしいでしょうか。

協議会として認めない理由はほとんど1つに絞られています。いろいろな意見がありましたが、それはやはり阿佐ヶ谷住宅の建替え組合という、今回の地区計画も阿佐ヶ谷住宅の区域を対象とした地区計画ですので、その地権者の方々と立場や意見を異にするものを、この時期に2つの団体がある事はやはり避けたいという判断です。その事が正しいかどうか、議論の余地はあるかと思いますが、今回はそういう理由にしたいと思えます。そういう事でよろしいでしょうか。

では、今言った事で、これは私どもが決定するのではなく、一応、答申するという事になりますので、答申させていただきたいと思えます。

私どもの本日本日予定の審議は以上にさせていただきたいと思えます。

事務局からご連絡をお願いします。

都市計画課長 どうもありがとうございました。

では、本日の議事録につきましては、事務局で責任を持って作成いたしまして、部会長の署名をいただく予定でございます。

次回の専門部会でございますが、審議議案が発生いたしましたら、日程調整をして連絡をいたします。他にはございません。以上でございます。

委 員 ありがとうございます。

本日は、部会長が欠席という事になりまして、開会が30分も遅れてしまいました。皆さん方にご迷惑をおかけした事をお詫び申し上げたいと思えます。

以上で第8回杉並区都市計画審議会まちづくり専門部会を閉じたいと思えます。

発言者	発言内容
-----	------

皆様、どうもありがとうございました。

-- 了 --