

第 1 7 8 回

杉並区都市計画審議会議事録

平成 2 8 年(2016 年) 7 月 1 3 日(水)

		第178回杉並区都市計画審議会
日 時		平成28(2016)年7月13日(水)午前10時00分～午前11時30分
出席者	委員	[学識経験者] 黒川・村上・関口 [区 民] 堤・和田・篠・大川・山田・寺島 [区議会議員] 上保・大槻・けしば・佐々木・大熊 [関係行政機関] 山口・本多
	説明員 (区)	[危機管理室] 防災課長 [区民生活部] 産業振興センター事業担当課長 [都市整備部] 都市整備部長・まちづくり担当部長・ 土木担当部長・特命事項担当参事(道路担当)・ 都市計画課長・調整担当課長・住宅課長・ まちづくり推進課長・都市再生担当課長・ 防災まちづくり担当課長・建築課長・ 土木管理課長・狭あい道路整備担当課長・ 土木計画課長・副参事(用地調整担当)・ 交通対策課長・みどり公園課長・ 杉並土木事務所長 [環 境 部] 環境部長・環境課長・ごみ減量対策課長・ 杉並清掃事務所長
傍聴	申請	0名
	結果	0名
配付資料		<p><郵送分></p> <p>○配付資料一覧</p> <p>○次第</p> <p>[報告事項]</p> <p>○ 生産緑地地区の動向について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<別紙1> 東京都市計画生産緑地地区 変更決定予定位置図(杉並区決定) ・<別紙2> 生産緑地地区 付近見取り図(3地区) ・<別紙3> 生産緑地地区 現況写真(3地区) <p>○ 玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画(原案)等の策定について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<別紙1> 説明会等における主な意見について ・<別紙2> 玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画(原案)等 ・<別紙3> 玉川上水・放射5号線周辺まちづくりスケジュール(案) ・<参考資料1> まちづくり計画の概要 ・<参考資料2> まちづくり計画

第178回杉並区都市計画審議会

都市計画課長

それでは、定刻になりましたので、審議会の開催をお願いいたします。

まず初めに、会議の成立についてご報告いたします。本日は金子委員、山本委員、大原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。おくれでお見えになる委員の方もいらっしゃいますが、都市計画審議会委員の21名のうち現在16名の委員が出席されておりますので、第178回杉並区都市計画審議会は有効に成立しております。

続きまして、会長より開会宣言をお願いいたします。

会長

それでは、ただいまから第178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、事務局から報告等がありますのでお願いいたします。

都市計画課長

それでは私から、委員の委嘱についてご報告いたします。

本日は、区議会議員の委員のうち、新たに5名の方を杉並区議会議長からご推薦をいただき、新たに委嘱をさせていただきました。なお、委嘱状につきましては、時間の関係上席上配付とさせていただきますので、ご了承いただきますべく存じます。

それでは、本日新たに委嘱させていただく委員をご紹介します。上保まさたけ委員でございます。

委員

よろしくお願ひします。

都市計画課長

大槻城一委員でございます。

委員

大槻です。よろしくお願ひいたします。

都市計画課長

佐々木浩委員でございます。

委員

佐々木でございます。よろしくお願ひいたします。

都市計画課長

それから、大熊昌巳委員でございます。

委員

大熊です。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

都市計画課長

太田哲二委員につきましては、今ちょっとお見えになってございませんので、後ほどという形になります。

以上、5名の方につきましては新たに委嘱ということになりますので、当審議会の幹事及び説明委員の名簿を席上配付させていただきましたので、ご確認をいただければと思います。

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条に基づく議席の決定を会長をお願いしたいと存じます。

会長 それでは議席につきましては、現在お座りになっているところを議席にしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

（「異議なし」の声あり）

会長 どうもありがとうございました。それでは、現在の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。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、新しい議席表を配付いたします。

（議席表配付）

都市計画課長 それでは引き続きまして、本日の署名委員をご指名願います。

会長 それでは本日の会議記録の署名委員として、早速ですが上保委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいいたします。

それから、本日の傍聴はどうなりますか。

都市計画課長 現在傍聴の申し出はございません。

会長 わかりました。

それでは、事務局から議題の宣言をお願いします。

済みません、もし途中で傍聴人が来たら、事務局のほうの指示をお願いしたいと思いますので、よろしくお願います。

では、議題の宣言のほうをよろしくお願います。

都市計画課長 本日の議題は、報告案件が2件でございます。

1件目が「生産緑地地区の動向について」と、2件目は「玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画（原案）等の策定について」でございます。

資料はあらかじめお送りしてございますが、お手元でございますでしょうか。

会長 それでは、議事に入りまして、報告案件の1件目、「生産緑地地区の動向について」まず説明のほうをよろしくお願います。

都市計画課長 それでは私から「生産緑地地区の動向について」説明をさせていただきます。

生産緑地の変更につきましては、例年12月ごろ本審議会に諮問をさせていただいております。今回も、その予定案件について事前にご報告とさせていただくというところでございます。

報告に入る前に、資料の確認をお願いいたします。

こちらのホチキスどめの資料になりますけれども、報告文、A4判片面のものが1枚、それから別紙1としてA3を折り込んだもの、これは今回変更する生産緑地地区の大まかな位置を示した位置図でございます。次に、別紙2は付

近見取り図、別紙3は現況写真でございます。

それでは、順次ご説明をさせていただきます。

1枚目「生産緑地地区の動向について（報告）」についてご説明をいたします。

1の「都市計画変更決定による削除予定」でございますが、2地区を予定してございます。

削除につきましては、買い取り申し出に伴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、今年度の都市計画生産緑地地区の変更により削除を行う予定でございます。

表内の地区番号15は上井草2-6。既指定面積約1,730平米でございます、その全部を削除するものでございます。

削除理由は「主たる従事者の故障」でございます、昨年、平成27年11月24日に買い取り申し出がされたものでございます。

なお、生産緑地としての指定は、平成4年10月27日でございます。

現状は更地でございます。

次に、地区番号19、こちらは上井草2-10。既指定面積約2,160平米でございます。その全部を削除するものでございます。

その他、削除理由等は記載のとおりでございます。

なお、先ほどのご説明いたしました地区番号15と同じ所有者となっております。

区では、従来から買い取り申し出が正式に出される前の、相談があった早い時点で区の政策経営部企画等に情報を提供しまして、公共施設用地としての買い取りの検討を行い、その後正式に買い取り申し出が提出された段階で、生産緑地の買い取りについて判断をしております。

今回のこの2件につきましては、区でも活用に向けて検討いたしましたが、最終的には買い取りには至りませんでした。

次に、2の「都市計画変更決定による新規指定予定」でございます。

生産緑地地区の新規指定を受けたい旨の要望があったため、今年度の都市計画生産緑地地区の変更により、新規指定の決定を行う予定でございます。

表内、地区番号184となります。上井草4-5でございます、新規指定面積は、約840平米でございます。

現況は畑となっております。

それでは、別紙1から別紙3につきましては、こちらのスクリーンに映してご説明をさせていただきます。

まず、別紙1ですが、今回の削除、新規の生産緑地の位置図でございます。区内の北西部に位置してございます。

黒の表示が削除、赤の表示が新規に指定する生産緑地でございます。

スクリーンに映しておりますのは、お手元の資料、別紙2の付近見取り図と、別紙3の現況写真を地区ごとにまとめたものでございます。

まずは、削除予定の生産緑地番号15の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。位置としては上井草二丁目地内で、南側が早稲田通りに接している角地でございます。

現地は、既に整地が終わっております。従前は、さるすべりなどの植木畑でございました。

次は、削除予定の生産緑地番号19の生産緑地の付近見取り図と現地の写真でございます。同じく上井草二丁目地内で、早稲田通りから道路1本北側に入った角地でございます。

こちらも、現地は既に整地が終わっております。従前は、ネギなどの野菜を栽培する畑でございました。

次は、土地所有者からの新規要望に基づく新規指定でございます。上井草四丁目地内で、青梅街道から道路1本北側に入ったところでございます。もともと畑として農業を営んでおり、所有者の方がJAを通じて相談に來られました。

指定に当たりまして現地を見たところ、道路沿いは生垣と、一部万年塀で覆われておりました。万年塀につきましては、上部2枚分を撤去し、道路から畑が見えるよう改修をしていただいております。

先日現地を確認に行ったところ、トマトやナスなどの野菜を栽培しておりました。

以上で資料の説明を終わります。

会長

どうもありがとうございました。では、ご質問をどうぞ。

都市計画課長

済みません、まだもう少し。

本件につきましては、年内に、本審議会に改めて都市計画決定する案について諮問し、ご説明させていただく予定となっておりますので、よろしくお願いいたします。

報告は以上でございます。

会長 では、ご意見、ご質問ありましたら、どうぞ。

 では、大槻委員。

委員 おはようございます。私から、1つ、区側に伺いたいと思います。

 この生産緑地地区、今回お話がございましたが、1つは今さまざま、保育園の問題とか等ございます。区としては、土地がないというのは非常に大きな課題であって、今回さまざまな区側の判断があったと理解をしているところですが、そここの兼ね合いというのは、区長部局とどういう形で話が進んでいたのか、再度確認したいと思います。

都市計画課長 冒頭、先ほどのご説明もありましたとおり、生産緑地の買い取り申し出が、相談があった段階で、企画課を通じて情報提供させていただいております。

 その中で、今もご指摘がありました保育ですとか、高齢者、それから障害者を含めて、現地についてはいろいろ検討させていただいていましたが、地主の方のご意向等もございまして、最後は買い取りに至らなかったという経過でございます。

 引き続き、生産緑地の買い取り申し出が出た場合につきましては、同様の手続で進めてまいりたいと考えてございます。

委員 あと、もう1点伺いたいのですが、生産緑地については、ちまたでは2022年、いわゆる生産緑地法改正が行われて30年時の課題があると思います。

 そこで、当区では、そのことを今どのように対応を検討しているのか。また、少し具体的に、当区には今、何地区生産緑地があつて、延べ面積はどのぐらいあるのか等も伺えたらと思います。

都市計画課長 まず、地区につきましては、全部で135件で、面積としては34.34ヘクタールという形になってございます。

 30年たったということで、こちらにつきましては、杉並区だけではなくて、特別区でも共通の課題ということで、先日やはり同じような打ち合わせ会がございまして、その中でも引き続き検討ということでした。まだ結論は出ていないのですけれども、やはり緑地として残すべきところは残していきたいといったところと、やはり公共施設ですか、その公共の用地としての部分での活用ということもございまして、そちらにつきましては、杉並区として必要なものについては確実に、そういったことにつながっていくように考えてまいりますけれども、現時点は、こういうふうに示せるようなものについては、これからの検討という形になってございます。

会長

今のを少し補足しますと、この生産緑地法制度をつくったときは、どちらかというと、市街化区域の中の農地は全部宅地化するのが妥当だということで、期限を切って、生産緑地で、宅地並課税をやめるということをやっていたのですが、その後 10 年ぐらいたって、逆に市街化区域の中の農地は、要するに緑地として貴重なものだと、むしろ残すべきではないかという方向で、国全体の方向が少し転換されてきていますから、確かに今の暫定の 2022 年で切れるというのも多分、制度として見直される方向にいくだろうというのが、多分読みです。

ほかに何かありますか。もしなければ、ではこの報告はこれで終わりにしてよろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

会長

どうもありがとうございました。

それでは、次の報告事項、「玉川上水・放射 5 号線周辺地区地区計画（原案）等の策定について」という報告、どうぞ。

まちづくり推進課長 それでは私からは、玉川上水・放射 5 号線周辺のまちづくりにつきまして、地区計画（原案）等を策定いたしましたので、ご報告をいたします。

まず、資料の確認でございます。添付資料には、それぞれインデックスをつけてございます。

1 枚おめくりいただきまして、別紙 1 といたしまして、「説明会等における主な意見」でございます。

別紙 2 といたしまして、今回策定をいたします「玉川上水・放射 5 号線周辺地区地区計画（原案）等」を製本してまとめたものでございます。

それから、インデックスの別紙の 3 でございますけれども、こちらにつきましては、「玉川上水・放射 5 号線周辺まちづくりスケジュール（案）」ということでございます。

そして最後に、参考資料ということで「玉川上水・放射 5 号線周辺地区まちづくり計画」の、参考資料 1 として計画の概要、それから、参考資料 2 としてまちづくり計画の本編を添付をしてございます。よろしいでしょうか。

説明のほうは、これらの資料を使いながらさせていただきますので、よろしくお願いたします。

それでは、早速報告のほうを行いますが、まず、1 の「住民説明会等の開催及び主な意見」でございますが、説明の前に、本日この原案の策定に至る経過

を簡単にご説明させていただきたいと存じます。恐れ入りますけれども、参考資料のほうをご用意いただきまして、表紙から4ページ目になりますけれども、ページの右上に「参考資料2」と書いてある「まちづくり計画」という資料をお開きいただきたいと存じます。

こちらを1枚おめくりいただきまして、ページの下に番号が振ってございますが、1ページをごらんいただければと存じます。

1ページの(2)といたしまして「これまでのまちづくりの主な取組」を表にまとめてございます。

東京都が整備を行う放射5号線の事業認可を契機に、さまざまなまちづくりの取り組みが行われてまいりました。

表の中ほどにあります、平成22年には、地元のまちづくり協議会から、まちづくり構想の提案を受けてございます。

そして、昨年1月から、地区計画を柱とするまちづくり計画の策定に向けまして、合計で25回に及ぶ意見交換会や説明会、オープンハウスを重ねまして、まちづくり計画及び今回の、本日ご報告いたします地区計画原案等の策定に至ったという経過でございます。

以上の経過を踏まえまして、恐縮でございますが、表紙のほうにお戻りいただきまして、1番の「住民説明会等の開催及び主な意見」でございます。

今回の原案等の策定に当たりましては、説明会などを開催し、都市計画の素案を提示するとともに、地域住民の意見を伺ってまいりました。その主な内容につきましては、別紙1にまとめてございます。

別紙1をごらんいただければと存じますが、説明会ということで、5月に3回、3日間行いました。それから、その後、オープンハウスということで、6月に2日間開催をしてございまして、こうした中で、この都市計画の素案をご提示いたしまして、ご意見を伺ったというところでございます。

主な意見でございますけれども、「用途地域の変更の時期はいつになるのか」というようなご意見、あるいは、「区が決定する地区計画はいつになるのか」というようなご意見、また、地区計画の制限内容に関する個別のご質問があったというような状況でございます。

次に、もう一度表紙のほうにお戻りいただきまして、2番の「策定した地区計画(原案)等」ということでございます。

こちらにつきましては、杉並区が決定いたしました都市計画の原案といたし

まして、地区計画、高度地区の変更、久我山二丁目住宅一団地の住宅施設の廃止の3件が区の決定の都市計画として原案を策定してございます。

また、東京都が決定いたします用途地域の変更、土地区画整理事業を施行すべき区域の削除の都市計画につきましては、変更内容の区の前案を作成いたしました。これを踏まえまして、東京都との調整を継続してまいりたいと考えております。

この地区計画等の原案につきましては、別紙2にまとめてございますが、この別紙のインデックスの別紙2-1を使いまして、概要につきましてご説明をしたいと存じます。資料をお開きいただければと思います。よろしいでしょうか。

資料の左側でございますけれども、一番上でございますが、まちづくり計画で示した目指すべきまちの将来像や方針を実現するために、用途地域の変更や地区計画の決定といった都市計画を活用するというところでございます。

そしてこの資料の左側のところに、この地区計画を策定する区域の図が出てございます。この黄色で囲まれた部分が地区計画を策定する区域でございます。

図の中心、少し中ほどぐらいに「放射5号線」という記載がございますけれども、この放射5号線の両側に沿って、「ア」と表示された緑の部分が放射5号線の沿道地区でございます。

そして、その北側などに薄い緑で表示された「イ」のエリア。水色で「イ」と書いてございますけれども、この箇所が沿道の後背地にあたります一般住宅地という区分でございます。

さらに、放射5号線の南側、この記号でいいますと「ケ」と書いてございますが、こちらは現在準工業地域となっているところでございます。

また、「ウ」あるいは「オ」と書かれた、赤で表示された部分でございますが、こちらは都営住宅ということになってございます。

こうした土地利用の状況に応じまして、「ア」から「ケ」まで合計9つの地区に区分をしているというところでございます。

また、この図の区域の東と西側に斜めの線が書き込まれた範囲がございます。こちらにつきましては、土地区画整理事業を施行すべき区域の都市計画決定がなされている地区というところでございます。

そして、これらの地区区分のうち、用途地域等の変更を行う地区を表示したものが、この左側の一番下の表でございます。「用途地域等の変更（原案）」と

ございますが、こちらになります。左側の表が現在のもの、右側が変更後の原案というところでございます。

一番上、緑で「ア」と書かれているところでございますが、放射5号線の沿道の地区につきましては、現在の第一種低層住居専用地域から、第一種中高層住居専用地域に変更を考えてございます。

また、その後背地の水色の「イ」というところでございますけれども、こちらにつきましては、第一種低層住居専用地域の用途地域は維持いたしますが、建ぺい率40%、容積率80%であるところ、それぞれ50%、100%に変更を考えてございます。

その他、大規模敷地のうち、赤で表示された「ウ」または「オ」のこの2つの都営住宅につきましては、用途地域変更を考えております。

それから、この表の「変更後」の一番下でございますけれども、区域の東と西でございます2つの区画整理を施行すべき区域につきましては、都市計画決定の削除を行う方向で、現在東京都と調整を進めているというところでございます。

なお、これら用途地域変更を行う放射5号線沿道地区など、第一種中高層住居専用地域への変更を予定している地区につきましては、あわせて高度地区の変更を予定してございます。

また、この図の中で「ウ」と表示されたところ、これは都営久我山第2団地になりますが、こちらにつきましては昭和37年に決定されました一団地の住宅施設の都市計画がございまして、これを廃止いたしまして、地区計画に置きかえるという考えでございます。

次に、資料の右側でございます。区が決定する地区計画の制限内容の概要をまとめてございます。

制限といたしましては、「建築物の高さの最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「工作物の設置の制限」、「垣又はさくの構造制限」、「形態又は意匠の制限」といった、6項目の制限を考えております。

これらの制限につきましては、放射5号線沿道地区での高さ制限のように、沿道地区や大規模敷地など、その地区を限って適用されるものもございます。

また、敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限のように、住環境の維持、創出や、安全、安心を目的にほぼ区域全域で制限値を変えながら適用されるものもございます。

また、「垣又はさくの構造制限」「形態または意匠の制限」のように、ほぼ同一の制限内容で地区計画全域で適用するものもあるという形でございます。

以上が地区計画原案等の概要でございますが、9つの地区区分のまちづくりの方針に応じまして、この地区計画の制限を組み合わせしていくという考えでございます。

最後にもう一度表紙のほうにお戻りいただきまして、3の「今後の進め方・スケジュール」でございます。

区が決定いたします地区計画原案につきましては、杉並区まちづくり条例に基づきまして、地区計画原案の説明会及び公告・縦覧・意見提出手続を実施してまいります。

また、都が決定する用途地域の変更や土地区画整理事業を施行すべき区域の都市計画につきましては、用途地域等変更内容の区原案に基づきまして、東京都と調整を行った上で、東京都都市計画審議会に提案を行ってまいります。

最後に今後のスケジュールということでございまして、別紙の3番をごらんいただければと存じます。こちらのほうにこれからのスケジュール案をまとめてございます。

本日、都市計画審議会でご報告をさせていただいているところでございますけれども、9月に地区計画原案の説明会、それから、地区計画原案の公告・縦覧・意見提出の手続を開始したいという予定でございます。

その後、地区計画の案を策定し、都市計画審議会にご報告した後、案につきましての公告・縦覧・意見提出手続を経まして、都市計画審議会に諮問・答申を行った上で、今年度内には都市計画決定を目指すという考えでございます。

また、東京都が決定いたします用途地域等の決定手続につきましても、今年度内に決定する方向で、東京都と調整を図ってまいります。

私からの報告は以上でございます。

会長

どうもありがとうございました。それでは、この報告についてご意見、ご質問ございましたら、どなたからでも結構です。どうぞ。

はい、けしば委員。

委員

放射第5号線の開通に伴う高さ制限や容積率の緩和に関してです。これまでも住民からさまざまな立場からの要望が出されてきました。特に先ほど経過の中で報告されました検討協議会での議論や、そこでの報告、それから地域住民主体の協議会での議論、まちづくり構想。そうした中で主な意見がどのような

ものであったのかということをお聞きします。

まちづくり推進課長 まちづくり協議会でのご意見ということで、まずお話をさせていただきますと、協議会のほうでおまとめいただいたまちづくり構想がございます。こちらでは、用途地域に関しまして、沿道についてはやはり住宅再建というようなこともございますので、第1種中高層住居専用地域程度が望ましいのではないかとというようなご意見がございました。

また、高さということにつきましても、協議会の中でご議論いただいておりますが、やはり幹線道路沿道とはいいながら、周辺の住環境に配慮した高さを考える必要があるというようなご提案をいただいたというところかと思っております。

委員

さまざまな立場からの要望や意見がありました。一番多いのが、このゾーニングでいいますと「イ」に当たる、低層で守られてきた、区内でも最も良好な住環境、これはやっぱり守りたいという、こうした地域の意見もかなり大きかったと思います。

一方、今区が答えられたように、放射5号線によって土地の一部をとられた方は、やっぱり住宅再建といえますか、生活再建のために当然一定の緩和は求めてしかるべきでありましたし、そういう意見は私にも寄せられました。

一方で、一般的に地主さんにとっては、緩和によって事業上のメリットや地価の上昇が期待できるという面も当然あります。

こうしたさまざまな要望をゾーニングと、それから一定の制限をそれぞれ設けることで区は判断してきたと思うのですが、特に冒頭述べた「イ」の地域、これにはどのような判断をなされたのか確認します。

まちづくり推進課長 「イ」の地域につきましては、現在も第一種低層住居専用地域ということでございます。非常に低層な住居環境が維持されているところと思っております。

その一方で、先ほどご説明したように、区画整理を施行すべき区域というような指定のあるところもございます。

また、道路基盤ということが十分ではないというようなところもございます。

こうした点を踏まえまして、今回やはり放射5号線が完成するというところで、道路基盤などの水準が一定程度向上いたしますので、こちらのほう、建ぺい率、容積率の変更はしていきたいと思いますが、そうした中で、やはり地区計画を適用することで現在の良好な住環境を守っていくと、このような形で進めてい

きたいという判断でございます。

委員

参考資料の 10 ページになりますが、一般住宅地ゾーンの「取組の方向性」ということがあります。この中で、「第一種低層住居専用地域については、現在の良好な住環境の維持・創出を図るため、建ぺい率・容積率の見直しを検討する」とあり、それから、その最後のところにも、「周囲を第一種中高層専用地域に囲まれた低層住宅は、周辺の住環境やまちなみと調査させるために、現在の良好な住環境を維持しつつ、中層の住宅地となるよう用途地域の変更を検討する」とあります。

そうしますと、今後の方向としては、こうした「イ」の、これまで基本的には3階建てまでということ、良好な戸建て住宅が守られてきた地域も、今後変えていくということなのでしょうか。

まちづくり推進課長 「イ」の地域につきましては、中層住宅というようなことではございませんで、現在の低層な住宅の良好な住環境を維持しつつ、より快適な安全な住環境と創出するという方針でございます。中層ということではございません……。

会長

いや、この「5」にそう書いてあるではないかと言っている。これはミスですというのか……。

まちづくり推進課長 こちらにつきましては、この図で「カ」のところを指してございます。

「イ」というよりは、この先ほどの別紙2-1でいいますと「カ」の部分の指してございまして、こちらが現在第一種低層住居専用地域でございますが、周辺、つまり北側の放射5号線沿道、あるいは世田谷側が中高層ということでございますので、この部分のことを指した表記でございます。

委員

限られた地域のことがこの5番に書かれているのだと確認しました。

沿道の高さ制限が緩和されて、4階から5階建てへの建物が建ち並ぶ沿道ができます。それから、その後背地には今言った「イ」が住環境として維持されていくと。これはかなり一定の配慮が必要ではないかと思えますし、それから地区計画では、建物に一定の制限を設けたところも、例えば宮前の地区計画などは、二丁目でしたか、あったと思いますが、今回そうした点では何らかの制限は設けたのかということです。

それから、もう1つ、最後に。国学院久我山高校の北側に、これでいきますと、「キ」というかなり緩和された地域、それから、沿道の地域に挟まれたかなり狭い地域があります。ここがちょうどはざまに入るのですけれども、この「キ」の部分、国学院久我山高校のすぐ北側をなぜ「キ」にしたのか。この

「キ」と「ア」に挟まれたこの「イ」は、この谷間にあって今後ちょっとどうなっていくのか。このあたりについてお聞きします。

まちづくり推進課長 まず最初のご質問の、沿道のところの建築の制限ということかと存じますが、これにつきましては、やはり幹線道路沿道ということでございまして、区のまちづくり基本方針などでも建物の立地というようなことを書いてございます。一方で、後背地の住環境ということもございまして、こちらの沿道地区につきましては、高さの制限ということで、原則 13 メートルまでという形での制限を設けてございます。

それから、今の「キ」の部分でございましてけれども、まずこの「キ」のところにつきましては、今回変更を行うというよりは、既に第1種中高層住居専用地域になっているところでございます。こちらにつきましては、今回用途地域、あるいは建ぺい率、容積率の変更は考えてございません。地区計画の中で、形態、意匠ですとか、垣、さくの構造制限というような全般的に適用するルールは考えてございましてけれども、基本的には現状を維持していくと考えてございます。

会長 よろしいですか。

委員 今言った、もともと「キ」のところはそういう場所であったということと、それから、「ア」のかかなりの緩和がなされる、それに挟まれた地域からの要望というのはありませんでしたか。

まちづくり推進課長 それは、つまり「ア」と「キ」の間ということでよろしいですか。

委員 はい。

まちづくり推進課長 そこを例えば中高層にしてほしいというふうな……。

委員 いやいや、そこの人たちの要望はどうだったのかということですか。

河原まちづくり推進課長 特に要望はございませんでした。

委員 わかりました。終わります。

会長 ほかに、何かありますか。

委員 済みません、1点だけちょっと確認させていただきます。私もあまり詳しくないので教えてほしいのですけれども、都営住宅の部分は、この参考資料のところにも、先ほど示されている部分。参考資料のほうにいろいろ書いてあるのですけれども、どのように変わっていくのかというのがよくわからないので教えていただきたいのですけれども。

まちづくり推進課長 都営住宅は2つございましてけれども、まず「ウ」のほうにつきましては、

現在も建てかえが行われているところでございますけれども、基本的にはこれまでの、かなり良好などいいますか、例えば建物の建て方などもゆとりを持った形で配置をすとか、あるいは公園があるとか、そのような形でございます。基本的にはそうした、これまでの居住環境というものを維持しながら、その上で、今回の地区計画の中で、例えば周辺に歩道状空地を設けていただくとか、あるいは公園の整備などをさらに考えていただくとか、そのようなことで建てかえを区としても誘導していくと考えてございます。

それから、「オ」の都営住宅につきましては、こちらも現在一部建てかえが進んでいるところでございますが、こちら側も既存の建物が放射5号線の計画線の中に入っているということもございまして、それを避けた形で、現在の建設が行われているものと承知をしてございますが、そうした意味で建てかえ事業ということで行われているというところです。

委員

住宅数がどうなるのかとか、それが1点目なのですけれども、もう1点目は、たしか「ウ」のほうには公園というか、割と大きなスペースみたいなのが中央にあって、そういうものもあるという。

あと「オ」は結構北側に確か公園みたいな、遊具なんかもあったりして、そういうスペースがあるのですけれども、そういうスペースというのはちゃんと確保するつもりなのですか。都営住宅なのであれなのですけれども、そういうのは要望を出すということなのですか。

まちづくり推進課長 この図面の中で表現されなくて恐縮なのですが、それぞれの団地のところにつきましては、そうした公園部分につきましても地区施設という形で今後も維持されていくように、そうした計画を立ててございます。

それから、例えば通路上の空間などにつきましても、現状のものを生かしながら整備をしていくという考えでございます。

委員

ごめんなさい、住宅数は、現状と比べてどうなるのかという……。

まちづくり推進課長 失礼いたしました。住戸数につきましては、ほぼ現状とあまり変わらない数値と伺ってございます。

会長

ほかには。

委員

私は、この都計審にも、これまで玉川上水の地区計画についてはたびたび報告がありましたので、きょう区議さんたちで新しく任務につかれた方たちはそれなりの質問があると思うのですが、私はちょっと別な視点で、今回出されている都市計画図書の別紙の2-2のところ、表紙の理由書なのですけれども、

ここの理由書の5行目あたりから書いてあるところで、放射5号線が「東京都防災まちづくり推進計画」において、「骨格防災軸として整備する路線に位置付けられている」というのが頭に書いてあります。

これについて、ちょっと漠然として、位置づけられているということだけなのか、むしろ、たしか平成18年では、放射5号線は既に都市計画事業決定をしているわけです。もう地区は買収されて、今のようになかなか更地部分になっている状況を踏まえての地区計画という時点に今至っていると思うのです。

当初は、平成16年度に、放射第5号線の事業計画のための検討協議会が開かれたころは、この道路事業と一緒に地区計画事業を行って、買収地の建てかえについて、地区計画の内容に基づいた開発に、事業の推進に寄与したいということでスタートしたわけですけれども、それがかなわないで、今の段階ではかなり事業が進んでいるわけですから、ちょっとこの表現だと、今の状況を的確にあわらしていると言いがたいというふうに思うので、私は、既に平成18年には放射5号線の都市計画の事業決定をしているというのをぜひ書き込んでいただきたいというのがございます。

それで、それを書き込んでいただきたいと同時に、この時点から地区計画を考えつつ、10年間も地区計画をやる手続をやりながら、なぜこんなに長く時間がかかったかということについて、東京都の関係とかいろいろあるとは思いますが、区の内部とか、それから、組織の進め方とか、いろいろ私は課題があったかなと思うのです。

もしこんなに年数がかかるのであれば、地区計画の区域だけ、沿道の処理の話だけでなく、久我山地区全体のまちづくりのあり方を考える時間さえもあったと思うのです。そういうことはされていないわけです。そういうことについて、私はこの都市計画行政の進め方について、多いに反省をすべきことだというふうに思っております。その点を少し整理していただいて、何か組織的な欠陥があれば、それを生かしていただきたいというのが要望としてあります。

以上です。

会長

何かありますか。

まちづくり担当部長 おっしゃるとおり平成18年から道路事業としては進んでいるわけで、まちづくりの根幹になるものとあわせて、一体的なまちづくりを同じタイミングで進めていくべきことが望ましいことは明らかだと思いますし、その点について反省をすべきというのは、おっしゃるとおりだと思います。

また、地区計画を今回進めさせていただいてはいますが、他のさまざまな基盤整備を進めていくという課題もございます。区の体制や東京都との調整関係も含めて、どういう形で進めたらいいのか現在進行形の地区計画をしっかりと進行管理することが大事だと思いますし、それと並行して、基盤整備を行っていくことは経験をしないとノウハウが蓄積しないところもあると思いますので、次につなげられるように考えていきたいと思っています。

会長 いいですか。

委員 理由書のところは、ちょっと考慮していただけますでしょうか。

まちづくり推進課長 検討いたします。

会長 ほかにはどうでしょうか。

委員 済みません、今村上先生からもお話があったということで、私もこの別紙2-2のところ。ちょっとこの今村上先生も指摘された、「都市計画道路の骨格防災軸」というのが、普段私もこの「骨格防災軸」というのがあまり聞きなれない、見なれない表現という感じがいたしまして、ここでいう「都市計画道路の骨格防災軸」というのは、どういう理解でいいのか。先ほどのお話もございましたが、それに踏まえたものなのかも踏まえて、ちょっと教えていただければと思います。

まちづくり推進課長 こちらの「防災骨格軸」の表記でございますけれども、これは東京都の防災都市づくり推進計画の中で「延焼遮断帯としての都市計画道路の整備」という項目がございます。こちらの中で、整備路線ということで、その延焼遮断帯機能を期待できる「都市計画道路の骨格防災軸」として、都内の都市計画道路の路線が定められておりますが、その1つに放射5号線が位置づけられているということでございます。

委員 大体わかりましたが、ちょっと区民には聞きなれない表現だなと思ひまして……。

会長 防災遮断帯というのはわかりますか。

委員 何となくわかります。

会長 どういう。

委員 防災を遮断をしていく……。

会長 そうではなくて、火災がきたら、その道路があったら、その道路の対岸に飛び火しないぐらい道路が広ければ、そこで火が、延焼するのがとめられるということなのですよ。ただ、それだけなのですよ。本当にそれだけですかという

のが、私の質問なのです。この骨格軸というのはそれだけなのか。そういう理解だけでいいのですかという。

委員

私も、普段聞きなれない、さらに深いいろいろな意味があるのかなと思って、質問させていただいた趣旨でございます。

あと、もう1個、下の段で、「みどり豊かな低密度住宅地の形成を図る」という表現があるのですが、よく我々「低層住宅地の形成を図る」とか、「中層」とか、こういう表現でいただいて、目にするのですが、「低密度」というのが、あまりなれない表現だったので、ここではどういう趣旨で使われている日本語なのか、再度確認をできればと思います。

まちづくり推進課長 こちらにつきましては、杉並区まちづくり基本方針の表記を引用しているところでございます。まちづくり基本方針の中では、いろいろ土地利用の状況に応じまして、そうした低密度住宅地ですとか、いろいろその土地利用の、住宅系であれば低密度ですとかいろいろ区分があるのですけれども、その表記を活用しているというところでございます。

基本的には、やはり低層の住宅地ということで……。

会長

住民にわかるような日本語で説明してくれませんか。

まちづくり推進課長 低層の、2階建て程度の住宅などを基本にした住宅地という考え方でございます。この低密度という言葉自体は、そうした基本方針の考え方でございすけれども、意味としては、わかりやすい意味ということで置きかえるとすれば、そうした低層の住宅中心の住環境であるという理解でございす。

委員

先ほど村上先生からも、もしこの理由書の部分の記載を少し検討していただけるということであれば、なるべく区民にわかりやすい表現に、低層であれば、低層という表現にしてほしいし、それとは違う意味で言っているのだということであれば、そこは付加して、表現を足していただくなりしないと、一般の区民の人たちはわからないなという思いをするのですが、いかがですか。

都市計画課長

低密度住宅につきましては、低層ということは1つあるのですけれども、もう1つ、容積率がありまして、それが100%以下というところで低密度という表現を使わせていただいているというのが、この都市計画のマスタープランの中では、そういった位置づけの言葉として使われているということでございます。

記載の変更というところにつきましては、先ほどの村上先生の指摘もございすので、あわせて区民にわかりやすいということもありますので、少し検討

させていただければと思っております。

委員

今回、40 がなくなって全部 50 以上になるということですから、ということは低密度ではないという理解で、普通の低層住宅地と一緒にするという理解でいいのであれば低密度にする必要がないのかなと思うのですが、そこはどのようなのですか。

まちづくり推進課長 おおむね容積率が 100%以下ということでございますので、今回少なくとも一般住宅地につきましては、そうした 100%以下ということもございまして、表記としては、考え方としては、こうした考え方というふうに理解しています。

会長

全然答えになっていない。わかるようにしてもらいたい。

要するに、容積率 80%、建ぺい率 40%というのは、ものすごく厳しいのですよ。だから、例えば 30 坪の土地を持っていても、要するに建ぺい率 40%ですから、12 坪しかなくて、80%だから、総 2 階も建てられないというようなことになってしまう。それはちょっと厳し過ぎるというのが実は見方で、それをほかのところの一低層のところと同じ、50 の 100 にしますということなのです。

だから、そうなるとうんとふえるということではなくて、普通の戸建ての住宅が総 2 階で建てられるぐらいというイメージなのですよね。

ですから、そういうことになると、そういうところでは戸建ての住宅しか建てられない。とすると、戸建ては今、杉並区で 1 戸平均 2. 何人しかいないのですよ。そうすると、その 1 ヘクタールの中で、例えば 2 割が道路、公園が 3%ととっていくと、敷地になれるのが全体の何割かで、1 ヘクタールの中で何戸しか建てられないということになると、結果的には低密度の住宅地になってしまうということなのですよ。そういう規制をかけておけば、それ以上はかけられないということなのですよ。

というような説明をしたほうがわかりやすいのではないですか。

まちづくり担当部長 おっしゃるとおり、村上先生のご指摘も含め都市計画の案の理由なので、行政的といいますか、硬い文章を書いていると思います。

ただ、課長からもご説明しましたが、この表現は、行政的に、まちづくり基本方針に「容積率 100%以下はこういうところ」と書いてある内容を単純に引用しているだけですので、そうした記述は引き続き残すことになると思います。

一方で、今後説明会等もある中で、この案に書いてあることは一体どういう意味なのかというのは、この文章自体を補足するというよりは、説明をする際に分かりやすくお知らせしていく必要があるかと思っておりますので、どういうふうにご説明したほうが、分かりやすいのかということは、考えたいと思います。

また、この文章の中でも、事業の経緯等について、もっとはっきりと書くべき部分があるという指摘は、そのとおりですので、あわせて検討させていただきます。

委員

済みません、ありがとうございます。

最後に、敷地面積の、この最低限度について再度確認をしたいと思っております。

今回、「イ」のところが 120 平米ということですが。私も幾つか知っているところでは、普通 80 ぐらいなのかなと。厳しいところでも大体区内だったらほぼ 100 平米ぐらいだったと思うのです。これをこの 120 にするというのは、緑を保全する意味ではいいのだと思うのですが、片やこのさまざまな今相続の問題とか含めて、売買しなければいけないときに、120 以下だと割れないと。例えば、一般の国民というか、区民の感覚的には、やっぱり 100 平米あるかないかみたいところは 1 つのポイントなのかなと思うのです。自分たちが買う土地の広さとして。もしくは 100 平米建つ土地とか。120 というのは、ちょっと広いなど。何でこれを 120 にしなければいけないのかを再度確認したいと思っております。

まちづくり推進課長 こちらにつきましては、やはりこの区域の中で、建ぺい率、容積率緩和の、そうした緩和を行う部分がございます。

その一方で、例えば狭あい道路が多いとか、そういう事情もあるわけがございますので、やはり緩和をするだけでは、住環境、建て詰まりとか、そうしたことも招く可能性もございます。

したがって、そういう中で、地区計画ということで総合的に考える中で、その 1 つの項目として、この敷地面積の最低限度の規制を考えたというところがございます。

その中で、その数値の考え方でございますけれども、この区域、地域、おおむね現在の土地利用の宅地の平均的な面積が 150 というようなこともございます。そうしたことも考慮しながら、120 という数値を選定したというところがございます。

委員

これは、杉並区内では、これまでの普通の一般住宅地は 100 平米ぐらいだっ

たと思うのですが、120 というのは、ほかにあるのですか。

まちづくり推進課長 地区計画の制限という意味で申し上げますと、宮前二丁目地区が100 平米ということでございます。また、大田黒公園周辺地区につきましても100 平米であるところ、特に公園の周辺地区は150 平米にしているというようなところ、そういう例はございます。

委員 そうすると、ちょっと今回初めて。

会長 ですから、大田黒は150 平米。

委員 そうですね。大田黒というのはちょっと特異な、私も近所なのでわかりますけれども、普通の住宅地の中で今回120 というように、1つ抜けた形で設定をされるということが、果たして、今後いいのかどうなのか、私も詳しいところはわかりませんが、都市化の中で、そこまで、120 までする必要があるのかどうなのかというのは、ちょっと専門の方にもご意見を伺えればと思います。

委員 意見を申し上げますと、この地区にかかわって来ましたので、ここは、放射5号線ができる前は道路状況が非常に悪くて、道路率が非常に低いのですよ。ですから地域全体としては道路の状況が悪いので、宅地の中の使用密度が上がると、もともと区画整理すべき区域だったわけなので、道路の状況がよくないところなので、されど今回外すに当たって、放射5号線ができたので道路の面積がふえたけれども、一般市街地のところの道路状況は改善されていないのです。ですから、密度はこれ以上は上げられないので、敷地の利用が高密度にならないように、120 平米というその最低敷地規模を守ること、環境を保持していくという方針は、私は賛成いたします。

委員 わかりました。私も、もし100 平米の土地を持っていたら80 平米とかしか建たなかった時代に、80 平米だと1所帯しか無理だなと、家族4人しかと。120 もあればいいのですけれども、これが100 平米ぐらいだったら、お父さん、お母さんと、2所帯住宅みたいにしてちょっと住めるのかなという、最低限の広さを一般の区民の方は、厳しい経済事情から、100 平米なら何とか買えるかなというところがちょっと感じるころがあったものですから、そういうふう将来にも買いやすい土地のほうがいいのかなと思います。

委員 今おっしゃっていることは、例えば地区計画で密集地域とかそういうところでは60 とか80 とか100 という決め方があるのですね。しかし、環境を大事にしようといっている地区計画のところでは、100、120、150 というのが、他の区でも一般的な基準としてやっています。ですから、むしろ杉並区は、低密度

の住宅地を維持したいというのであれば、道路状況が悪いので、本当はもっと最低敷地規模を全体に上げなければいけないというふうにさえ私は思っています。下町の密集地域と同じような最低敷地規模に今なっていますから。それは、あまり環境を維持していく数字にはならないかなというふうに思っています。

委員
会長

わかりました。

ほかはどうでしょうか。

もしなければ、ちょっと私も最後にお問い合わせがあるのですが、この地区計画、さんざんいろいろ苦労したのですが、最初にこの参考資料という中で、参考資料2というのが、最初に周辺地区まちづくり計画というので、その地区計画の地区をまちづくり計画の地区だというふうにいっているのですが、さっき村上委員が言ったように、本来久我山全体を見て、ここが地区計画をかけるのがいいねという、もうちょっと全体から見たということは、まちづくり計画部だって、都市整備も、土木部も、全部でどうしようかと議論をされてできているならいいけれども、これまちづくり計画のところだけがぼんと出してきたという印象がどうしても否めないです。これは、補助121号の整備はどうするのだとか、本当にこの道路でいいのかとか、そういうことは全然考慮されずにこれだけぼんと出てきているのは、私は非常に残念で。

人見街道も、久我山駅の駅前広場もいろいろ問題を抱えているのに、そういうことは何も関係なく、狭あい道路の話も全く関係なく、これだけ地区計画がぼんと出てきたという印象がどうしても否めないで、今後出してくるときに、もうこういう出し方をしたら、私はここの審議をまず拒否しようと思うのです。もう1回「全体で議論してきたのですか」という質問をして、「していない」となったならば、やはりそれはまちづくりとして間違っている。要するに、どこかの課だけが自分のできる権能だけで計画を立てているというのは非常にまずい行政の仕方だと思いますので、今後はちょっとそういうことを強力にやっていただきたい。

狭あい道路の問題は、ここだって、何回も質問をしても、この地区の中だけはやりますとか、そういう答えを出すと、実は久我山からどういうふうにこのところにアクセスしたらいいのか、人見街道からどうやってアクセスしたらいいのかという議論が何も無いのです。そういうことをやめていただきたいというのを私の要望として申しておきたいと思います。

返事は結構です。要するに、いろいろな部が協働して、まちをどうしたらいい

いかという議論をしていただきたいということです。

もしなければ、この報告事項はこれでよろしゅうございますか。どうもありがとうございました。

きょうの審議は全部終わりました。事務局から何かご注意ありますでしょうか。

都市計画課長

まずは本日は貴重なご意見をまことにありがとうございました。

最後に、次回の都市計画審議会につきましてご連絡いたします。次回は、11月8日の火曜日、午前10時を予定してございます。よろしく願いいたします。また、改めて通知のほうは差し上げますので、よろしく願いいたします。

会長

それでは、以上で本日の予定の議事は全て終了しましたので、これで178回杉並区都市計画審議会を閉会とします。どうも長時間ありがとうございました。

— 了 —