

第174回

杉並区都市計画審議会議事録

平成27年(2015年)7月14日(火)

議 事 録

| | | |
|------|------------|---|
| 会議名 | | 第174回杉並区都市計画審議会 |
| 日 時 | | 平成27(2015)年7月14日(火)午前10時00分～午前11時40分 |
| 出席者 | 委 員 | 〔学 識 経 験 者〕 黒川・村上・関口 〔区 民〕 堤・和田・篠・白石・松枝・寺島・大原 〔区 議 会 議 員〕 山本(あ)・木梨・大泉・松浦・金子・けしば・島田 〔関係行政機関〕 山口 |
| | 説明員 (区) | 〔政策経営部〕 企画課長 〔危機管理室〕 防災課長 〔区民生活部〕 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 |
| 傍聴 | 申 請 | 1名 |
| | 結 果 | 1名 |
| 配付資料 | | <p>☆郵送分</p> <ul style="list-style-type: none"> ○配付資料一覧 ○次第 〔報告事項〕 ○生産緑地地区の動向について <ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地地区の動向について(報告) ・別紙1～3 ・生産緑地の新規・追加指定募集のチラシ ○玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり意見交換会の開催について <ul style="list-style-type: none"> ・玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり意見交換会の開催について(報告) ・資料1～4 ・参考資料 <p>☆当日配付資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ○玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり意見交換会の開催について <ul style="list-style-type: none"> ・追加資料 |

| | |
|------|---|
| 議事次第 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 審議会成立の報告 2. 開会宣言 3. 委員委嘱等の紹介 4. 議席の決定 5. 人事異動に伴う幹事等の紹介 6. 署名委員の指名 7. 傍聴の確認 8. 議題の宣言 9. 議事 〔報告事項〕 <ol style="list-style-type: none"> ①生産緑地地区の動向について ②玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり意見交換会の開催について 10. 事務局からの連絡 11. 閉会の辞 |
|------|---|

第174回杉並区都市計画審議会

都市計画課長

おはようございます。

定刻になりましたので審議会の開催をお願いします。

初めに会の成立についてご報告します。本日は中井委員、金子委員、浅見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。なお、まだ2名がいらしていませんが、現在16名の委員が出席されておりますので、第174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、会長より開会の宣言をお願いします。

会長

それでは、ただいまから第174回杉並区都市計画審議会を開会します。

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します。

本日は区議会議員の委員のうち、5名の方を杉並区議会議長からご推薦いただき、新たに委嘱させていただきました。なお、委嘱状については時間の関係上、席上配付させていただきますのでご了承いただきたく存じます。

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。

大泉やすまさ委員。松浦芳子委員。金子けんたろう委員。けしば誠一委員。島田敏光委員。以上、5名の方です。皆様、今後ともよろしく願いいたします。

続きまして、委員の委嘱がありましたので、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ます。

会長

それでは、議席については現在お座りいただいている席を議席としたいのですがよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

では、そのようにさせていただきます。

都市計画課長

ありがとうございました。ただいま会長には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します。

(新議席表配付)

次に7月1日付で区の人事異動により幹事等に変更がございましたので、都市整備部長よりご紹介させていただきます。

都市整備部長

それでは、私からご紹介します。まず、7月1日付人事異動に伴いまして、まちづくり担当部長となりました松平です。

同じく都市計画課長となりました吉野です。

同じく土木管理課長と狭あい道路整備担当課長を兼務する三浦です。

私からは以上です。よろしくお願ひいたします。

都市計画課長 続きまして、本日の署名委員をご指名願ひします。

会長 それでは、本日の会議記録の署名委員として、山本あけみ委員によりしくお願ひいたします。

それから、本日の傍聴はどうなっていますか。

都市計画課長 1名の方の傍聴の申し出がございまして、ただいま傍聴席に着いておられます。

会長 それでは、特に何も申し出がなければ、そのとおりでいきたいと思ひます。

それでは、事務局から議題の宣言をお願ひします。

都市計画課長 本日の議題は報告案件が2件です。

1件目は生産緑地地区の動向、2件目は玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり意見交換会の開催についてです。

資料はあらかじめお送りしておりますが、お手元にございますか。

なお、机上に資料の追加分を置かせていただいております。

会長 よろしいですか。

それでは、議事に入りたいと思ひますが、報告案件の1件目の生産緑地地区の動向について説明をよろしくお願ひします。

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ご報告します。生産緑地の変更については例年12月ごろを本審議会に諮問させていただいております。今回はその予定案件について事前にご報告させていただくものです。報告に入る前に資料のご確認をお願ひします。

報告文はA4版両面が1枚、ほかに別紙資料が1から3の3枚、さらに生産緑地地区の新規・追加指定募集のチラシがございます。よろしいでしょうか。

それでは、順次ご説明します。これから削除・追加及び新規指定についての説明をしてまいります。別紙1は今回変更する生産緑地地区の大まかな位置を示したものです。別紙2の付近見取り図、別紙3の現況写真などをご参照いただきながらお聞きください。

まず、1枚目をご覧ください。1の都市計画変更決定による削除予定は4地区を予定しております。いずれも主たる従事者の死亡により買取り申し出が出されたものです。

区では買取り申し出が正式に出される前の相談のあった早い時点で、区内部の企画部門等に情報提供し、公共施設用地としての買取りの検討を行い、その後正式に買取り申し出が提出された段階で、生産緑地の買取りについて判断をしていきます。

それでは、地区ごとにご説明します。

まず、地区番号 87 の宮前 4-27 です。井の頭通りに面しておりますが、有効な土地利用の活用の見込がないため買取りには至りませんでした。

次に地区番号 97 の荻窪 1-15 については、土地所有者がデイサービス施設と高齢者グループホームを建設すると聞いております。高齢者施設の建設は区としても大きな課題と受けとめておまして、今回民間で建設することで区としての買取りはいたしませんでした。

次に地区番号 109 の宮前 4-24 については、有効な土地利用の活用の見込がないということで買取りには至りませんでした。

地区番号 121 の成田西 2-24 は、北側の五日市街道側のほぼ半分について、別紙 2 の付近見取り図右下の図ですが、白く欠けた生産緑地以外の部分も含め、区の土地開発公社で買い取っております。区では教育及び保育を一体的に行う区独自の幼保一体化施設など子供園その他の用地として活用する予定です。

削除予定は以上です。

続いて 1 枚目の 2. 都市計画変更による追加予定についてご説明します。

既に生産緑地地区と指定してあるところへ追加をするもので、2 地区を予定しております。いずれも土地所有者からの指定要望に基づく追加です。別紙 2 の付近見取り図及び別紙 3 の現況写真の裏面をごらんください。

地区番号 96 の宮前 2-5 は、畑と梅などの植木、果樹畑です。また、東側道路を挟んだ畑の同一所有者により営農管理されているところです。追加指定部分の面積は約 120 平米と 500 平米には満たないわけですが、道路を挟んだ東側など約 2,740 平米に追加しての指定となります。

地区番号 172 の清水 1-31 は畑です。従前はアパートが建っていた場所ですが、それを解体して土を入れ替え畑としたものを既存の生産緑地地区に追加指定するものです。既に指定している生産緑地地区約 760 平米に追加しての指定となります。

最後に 1 枚目裏面の 3. 都市計画決定による新規指定予定についてご説明し

ます。新規指定地区は1地区です。地区番号 183 の宮前 4-33 は竹林で、筍の生産を行うものです。

昨年配付した新規指定募集のチラシを見られて、所有者の方が相談に来られました。指定に当たっては雑木の伐採や竹の間引き等の整理をしていただきました。その後、生産緑地として竹林として適当であるかどうかについて、農業委員会の地区委員や東京都産業労働局の農業改良普及センター西部分室の職員にも立ち会っていただいております。また、道路沿いの大谷石塀の改修をしていただきました。

その他、面積等は1枚目に記載のとおりです。なお、本件については年内に本審議会に改めて諮問させていただく予定ですので、その際はよろしく願いいたします。

最後に生産緑地地区の追加指定の募集チラシです。昨年夏に農家全戸に配付しました。現在は農家などからの相談があれば窓口で渡しております。私からの説明は以上です。

会長 ありがとうございます。では、この報告についてご質問、ご意見がございましたらどうぞ。

委員 1点だけ、97の一部、荻窪1丁目の指定解除の件です。
生産緑地地区の一部が解除になるということで残念ではありますが、今のご報告にもありましたように、デイサービス事業という地域に大変役立つ、また杉並でも期待できる事業として計画されているということで、また事業者もかなり近隣に対する丁寧な説明も行われて一応理解は得られつつあります。
ただ1点、ちょっと心配なのは、この工事がこれから始まりますが、ここに至る道が近くの小学校の通学路に当たり、またこの道自体が4メートルに満たない、かなり課題が残っている道ですので、工事過程での安全対策という点、この道路の今後のあり方も含めて、地域の人たちからいろいろ心配や懸念が出されておりますので、この点のしっかりとした工事過程での区の指導もあわせて求めたいと思いますが、その点をお願いします。

都市計画課長 今後、工事が進む段階で所管部署もありますので、そこを通じて工事については引き続き気をつけていただくようお話ししていきたいと思っております。

会長 担当課はどこですか。

都市計画課長 高齢者施設整備担当課だと思います。

会長 それでその工事用車両が何とかと言われたことはできるのですか。

都市計画課長 当然区の関係する事業ですので、そちらを通じて工事車両については注意していただくようお願いすることになろうかと思えます。

会長 ○○委員、それでいいですか。

委員 高齢者施設の担当にもそういう住民からの要望、あるいは恐らく学校関係者からも今後要望が出されてくると思えますので、ぜひ担当課を通じてしっかりと事業者、特に工事業者が決まりましたら指導をよろしくお願いいたします。

土木担当部長 工事に関しては大型の車両を入れる等、特殊車両については土木管理課で、それが適切な大きさとか、その点については一定のチェックをさせていただきます。近隣からのご要望もあるかと思えますので、その辺も十分に聞いてまいりたいと思えます。

会長 ○○委員、あそこに行かないと高齢者施設のところに行っても、うちは関係ありませんと言われてしまうんですよ。あそこに行かないとだめです。覚えておいてください。ほかに何かありますか。

委員 大きなところで質問をしたいのですが、ことし4月に国会で都市農業振興基本法が成立して、都市農地を守っていこうということが明記されています。

一方で、農地を開発するという動きも止まっていないと思えます。今回の区のお取り出しや削除などもあるのですが、この間の区内での生産緑地の動向はどうなっているのかというのが1つ。

あと配付された資料を見ると、指定要件がありまして、杉並区はこれに従ってやっているとは思いますが、杉並区としてもかなり頑張っているとは思いますが。ただ、これは全国の話になってしまうのですが、独自に要件を決めていて、混乱が生じているという話も聞いています。杉並区の状況はどうなっているのか。その2点を伺いたしたいと思います。

都市計画課長 ご指摘のように、平成4年に指定されてから件数についても、総面積についても解除が進んできていますので、件数は166件が137件、面積にしても約48ヘクタールが35.2ヘクタールと減少してきていることは事実です。

新しい法令ができるとか、今後の取り組みの中でどうやって都市農地を守っていけるかというのは課題であろうと思っておりますし、指定要件についても可能な限り所有者と十分交渉して、条件に合うように整備をお願いしています。従前は塀があつて中が見えないような場所については塀を壊していただいて、フェンス等で見えるようにしていただくような形でお願いしています。

が、それに該当しない場合はなかなか新規指定ができないということであろうかと思っております。

委員

ありがとうございます。かなり杉並区も頑張っていると思いますし、そういう状況も見えます。農家の方にお話を伺うと、もう自分は跡取りもいないし、宅地化農地でいいよという方と、近隣の方と積極的にコミュニケーションをとって生産緑地で頑張っていくという方もかなりいらっしゃいます。

1人の方の中でもそういう二面性があったりすると思います。行政がどういうところで線を引くのかというのがかなり重要になってくると思いますので、ぜひ今後も区に取組を頑張っていただきたいと思います。

会長

よろしいですか。ほかに何かご意見はありますか。

他になければ、どうもいろいろご意見をありがとうございました。この生産緑地地区の動向についての報告はこれで終わりにしたいと思います。

次に2件目の玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり意見交換会の開催についての説明をよろしくお願いします。

まちづくり推進課長

それでは、私から玉川上水・放射5号線周辺地区まちづくり意見交換会の開催についてご報告します。まず、資料の確認です。資料1としてまちづくり意見交換会の主な意見等です。資料2として、第2回まちづくり意見交換会で配付した資料一式を添付しております。資料3は第3回まちづくり意見交換会で配付した資料を添付しております。資料4は第4回のまちづくり意見交換会での配付資料です。最後の参考資料ということで、「まちづくりだより」の第2号を添付しております。

また、本日は席上に追加資料として配付した資料がありますが、これは先週水曜日に開催した第5回まちづくり意見交換会の配付資料で、今回の都市計画審議会のご報告と開催日程が重なったものですから、本日は資料の配付にとどめさせていただきます。資料はよろしいでしょうか。

それでは、内容の報告をさせていただきます。

玉川上水・放射5号線周辺地区のまちづくりについては、現在の地域住民のご意見を把握するため、本年5月から6月にまちづくり意見交換会を4回開催してまいりましたが、本日はその概要をご報告します。今後もテーマ別の意見交換会やオープンハウスを開催して、地区のまちづくりの課題などを地域の方々と共有するとともに、その内容を踏まえてまちづくり計画の中間まとめを取りまとめて、まちの将来像や具体的方策を示してまいりたいと考え

ております。

それでは、まず意見交換会の概要です。(1)開催日時ですが、5月から6月にかけて4回の意見交換会を開催しました。

第2回はまちの現状と課題、まちづくりの方針などということで、5月19日と21日の2回にわたって開催しました。

また、第3回、第4回については、土地利用をテーマとして、6月12日には放射5号線の沿道ゾーンについて、また6月19日には一般住宅地の土地利用について意見交換を行いました。それぞれの会場、参加人数等については記載のとおりです。

次に(2)開催の概要です。この意見交換会では、玉川上水・放射5号線周辺地区のまちづくりについて、各回のテーマに応じた区の方針(たたき台)やスケジュールなどを提示し、説明を行った上で参加された皆様方との意見交換を行ってまいりました。

その主な内容等については別紙の資料1でご説明します。まず、第2回意見交換会では、まちの現状と課題、まちづくりの方針などについてたたき台をもとに説明を行いました。

これに対して土地利用や安全・安心など、非常に幅広くご意見をいただく形となりました。これらについては引き続きテーマごとの意見交換会あるいはオープンハウスで検討していきます。

また、意見交換会の開催日程についても幅広い世代の参加が可能になるよう工夫してもらいたいという意見がございました。これについては後ほどご説明しますが、7月25日の土曜日に追加開催を行うなど対応しました。

第3回意見交換会は、土地利用として放射5号線沿道ゾーンについて意見交換を行いました。説明の内容ですが、沿道ゾーンの土地利用について、用途地域としては第1種中高層住居専用地域への変更を想定し、その上で建物の用途や高さのあり方など、意見交換のためのたたき台について説明を行いました。

この説明に対する主な意見は記載のとおりで、建ぺい率・容積率の緩和については、放射5号線整備で土地が狭くなったことから賛成であるというご意見、また、建物の用途や高さについては、中層建物や店舗が立地するような用途地域変更までは必要ないのではないかとというようなご意見がありました。さらに中層建物の立地により、後背地の緩衝帯としての役割が期待できるの

ではないかななどのご意見をいただきました。

続いて、4回意見交換会ですが、この回は土地利用として沿道ゾーンの後背地になる一般住宅地ゾーンについて意見交換を行いました。説明内容としては、現状の建ぺい率あるいは容積率の変更を想定し、その上で敷地面積の最低限度や壁面後退のルールのあり方などのたたき台を説明した上で意見交換を行いました。

主な意見は、敷地面積の最低限度や壁面後退のルール化については、将来を見通した場合の方策としては理解できるということ。また、そうしたルールを設けるのであれば、実効性のある仕組みにする必要があるというようなご意見をいただきました。

また、建ぺい率・容積率の緩和についても、現在の住環境が維持できるのであれば賛成であるといったご意見もございました。なお、この第3回、第4回意見交換会については、参加された方々が2つのグループに分かれて、なるべく意見を述べやすいような形態を工夫して意見交換を行いました。

その他、資料2から参考資料については、これらの意見交換会で配付した資料ですのでお目通しください。また、最後の追加資料は、先週7月8日に実施した第5回まちづくり意見交換会の配付資料ですが、「みどり・景観」をテーマに意見交換を行いました。緑や景観のルールのあり方などについて説明を行って意見交換したものですのでお目通しください。

それでは、1枚目の資料に戻っていただき、最後にこの意見交換会等のスケジュールです。7月8日は既に開催済みですが、第5回意見交換会として「みどり・景観」をテーマに行いました。また、7月15日には第6回意見交換会ということで「安全・安心」をテーマに開催します。

それから、第2回意見交換会でのご意見を踏まえ、7月25日土曜日に第7回意見交換会を追加で開催します。また、8月には1日、2日、3日と週末の2日間を含めた3日間でオープンハウスを開催して、幅広くまたご意見を伺ってまいりたいと考えております。こちらの開催日程等についても今週中には地域の皆様にお知らせしてまいりたいと考えております。私からは以上です。

会長 どうもありがとうございました。これについて何かご意見、ご質問がございましたら、どなたからでも結構です。

委員 たくさんありますので、時間制限がありましたらおっしゃってください。

まずは、こういったまちづくりに関して、杉並区でも区立施設再編整備計画が順調に進んでいまして、全国的にはインフラもつくり直しの時期が来ていると感じています。住宅街でも建て替えが進んでいまして、こういった機会を逃すことなく、これまでの例えば道路が狭いとか、住宅街を形成していくのにどういった項目が必要であったのかという見直しとか、課題を克服するためのチャンスになっていくのではないかという視点を持っています。

まず、大きいところで3点あります。こういった意見交換会をされるときに、なかなかその場に来てくださらない区民の方もいらっしゃると思います。意見交換会とは別に、杉並区にこういった久我山の地域のまちづくりに関してどのような意見が届いているのか。届いている意見があれば教えていただきたいということです。

2点目は資料の1に関してですが、私もこの意見交換会にできる限り参加させていただいていますが、いただいた意見がたくさんあったと思います。皆さんもポストイットで細かく記録をされていて、大変なご苦勞というか、手厚い対応をしていただいて感謝しています。意見は何件くらいあったのか。たくさんある中から取捨選択されて今回こちらに載せていただいていると思いますが、どういった基準というか思いがあってこちらに載せていらっしゃるのかということ。

あとこれは要望ですが、例えば保健福祉委員会などで大きな計画がまとまるってくるときに、パブコメで寄せられた意見に関しては、やはり大切な意見として詳らかに区民の方にご報告する機会があると思います。そういった機会がなく、あの場で言うておしまいになってしまったら、ご自分が出された意見がどういうところに反映されているのかと気にされている区民の方も多くいらっしゃると思います。いただいた意見は今後どのようにしていくのかということです。

あともう一点は細かい部分ですが、第3回の意見で「中層建物の立地により、後背地の緩衝帯としての役割が期待できるのではないか」に集約されている部分です。そもそも今回放射第5号線という幹線道路が通るということで、普通の区道ではない大変な交通量がある道路が、今までの第1種低層の住宅街に通ることで、車の台数、騒音、振動にしても大変大きな変化が予測されているはずですが、それが今は静かな環境である住宅街に住んでいる方には、残念ながらなかなか伝わらない部分があると思います。ですから、この「役

割が期待」というところの何か数値的に追えるもの、例えば今は騒音がどれくらいで済んでいるが、どのくらいの騒音になる予測がされとか、振動に関しては車が何台通れば、昼夜を問わずこれくらい予測されているところ、それを緩和するためにどういった手立てが必要か、それがされればどれくらい軽減されるのか、そういった何か数値的な目安みたいなものを示していただけると、もっともっと理解が進むのかと思いつつ、そういったご意見も区民の方からいただいています。その点に関して「役割が期待」というところは、どういう役割なのかという具体的なものも見せていただきたいと思つています。まず3点伺いましたが、いかがでしょうか。

まちづくり推進課長　　まず、1点目のこの機を捉えて幅広い課題ということですが、都の放射5号線周辺のまちづくりについては、放射5号線の整備に伴う環境変化の対応はもとより、この地区のさまざまなまちづくりの課題に対応していくことも大切だと思つております。今回の意見交換の中でも幅広くテーマを設定してご意見を伺っています。

2点目にいただいた意見交換会以外でどういう意見があるかということですが、多く意見が来ているということでは決してありませんが、やはりいつこうした用途地域が変更になるのかとか、どの程度の用途地域の変更あるいはまちづくりを行うつもりなのかというようなご意見は寄せられています。

意見交換会にいらっしゃられない方への対応については、きょう参考資料としてつけておりますが、「まちづくりだより」に第2回の意見交換の内容を掲載させていただきました。今後もこの意見交換会やオープンハウスの内容などについて、「まちづくりだより」を継続的に発行することを考えておりますので、まずはそういう形で関心を持っていただけるようにPRに努めていきたいと思つています。

意見の反映の件ですが、ご指摘のとおり、この意見交換会では本当に多くの意見をいただいております。私どもはその辺はきちんと整理しております。今は何件かというところまで整理してはおりませんが、これについては2つの対応を考えております。追加開催をする意見交換会やオープンハウスなどでは、こうしたご意見をご案内してまいりたいと思つております。

また、都市計画審議会の場においても、この全10回の意見交換やオープンハウスが終わった後に、これらの意見についてもまたご報告させていただきたいと思つています。

意見の選択の基準については、本当にさまざま貴重なご意見がある中から、本日はテーマに関連するものをご報告したということでご理解いただければと思います。

最後に、放射5号線整備の役割の期待ですが、第3回の意見交換会でいただいたご意見は、例えば沿道の用途地域変更が必要だ、あるいはそこまでは必要ではないというご意見がいろいろある中で、こうしたご意見を述べられる方がいらっしゃいました。こうしたご意見については貴重なご意見だと思いますので、さらに数値的な部分との関係も含めてどのような形でお示していくか、追加開催の意見交換会あるいはオープンハウスで工夫してまいりたいと思っております。

委員

了解しました。最後の部分ですが、こういうことをきちんとご説明してもらいたいといった中には、今回東京都でも道路整備に当たって、最初は50メートルの幅であったものを60メートル幅に直し、環境施設帯をつくってくれています。

今、工事が進んでいますが、かなり重量のあるコンクリートの建造物をつくっています。プラスして低騒音舗装というものを採用してくれていまして、このことによってかなり緩衝というか、そもそも道路から影響を受ける部分が少なくなってくるという工夫をしてくれると思っています。

そちらも提示され工事も進んでいるわけですから、その部分を見込んだ上でのまちづくりということにしていかなければ、二重にも三重にも四重にもとなっていくと、かなり住宅街もつくりかえてしまうみたいなイメージにもなってくるのではないかと。

説明をしていただいた中で、道路の構造というかそういう緩衝地帯がこれだけ工夫されているというお話が少なかったように思いました。これはきちんと伝えていただきたいという要望です。

次に第2回のまちづくり意見交換会で5点ほどお伺いしたいのですが、これは具体的な要件に入る前の全体的な説明の場であったと感じています。この場でやはり良好なまちづくり、つくり直しをしていくという大きな目標のもとに今回の意見交換会をすることを皆さんにやはり了承してほしかったと思っています。

特に最終的には私権の制限となっていく地区計画を策定していくことがロードワークとしてあるものですから、そういう地区計画を立てることによって、

そういう私権の制限というのはいいい面もあるだろうし、悪い面もあるだろう、それは人によってそれぞれ捉え方が違うと思います。人によっていい面と考えるものもあれば、同じことを悪い面と考える。それは人によってそれぞれですが、ただ住んでいる人の意見を聞いてまちづくりに反映していくということでやっている以上は、やはり条件を提示するときには、いい面と悪い面、できる限りの説明をしていただきたいと思います。

やはりたくさんボリュームのあることを限られた説明会の時間で説明して下さるということで限界があると思いますが、例えば過去の事例や他自治体の取り組みなど、用例としてもっともっと挙げてもらいたかったと思います。今後の展開をどのように考えているかを1点目に伺います。

2点目は、この第2回のパネルの6番目ですが、まちの現状ということの説明されていて、今回の対象となる地域を赤枠で囲っています。これは参加者の中からも意見が出ていたと思いますが、まちづくりというとパッチワークのように自分の住んでいるところだけを考えればいいということではないだろうというご意見が出ていたと思います。

例えば、この赤枠の玉川上水を基準にして考えると、上流に行くはずっと玉川上水沿いの住宅街がつながっています。この玉川上水沿いに住むということは、やはり好きな方が多く住んでいらっしゃると感じるのですが、景観条例に則った色の使い方の低層住宅にしている、そういう工夫を集合住宅であってもしている。そのようなことを読み取ってきました。

こういった周辺の説明が今回余り詳しくなかったのですが、特にこのまちの現状をお話しされるに当たっては、やはりもう少し周辺の現状、特に隣接した都市計画高井戸公園が整備されていくので、そのさわりだけであってもスケジュールとか、これからどのように高井戸公園がつくられていくのか、そういった視点も含んでほしかったと思います。これはオープンハウスをされるときの要望でもありますが、その件についていかががお尋ねします。

あとパネルの9番のまちづくりの背景ですが、私としては初めて出てきた言葉と捉えていましたが、環境配慮型の幹線道路というお話が出てきました。この部分がわからない。

最初にもお話ししましたが、幹線道路ができることによって住環境がどのように変化していくのか、本当に普通の生活をしている住民にとってはわからない。それも、住民といっても隣接していて、これまで例えば自分の土地をお売

りになってセットバックして建物を建て替えられた方と、その後背地、またもう少し離れた方とは条件がかなり違うので、道路ができると環境がどのように変わっていくのか。今度は東京都が環境に配慮した道路をつくってくれるというのはどういうことだろうと、もう少し具体的な説明をしてもらいたい。せっかくやっていることがあるわけですから、それもやはり東京都に納めている税金の中から工事をしてもらって、手厚くやってくれていると私は感じています。その部分をもう少し説明してもらいたいと思っていますがいかがでしょうか。

それと同じことですがパネルの 10 番です。「放射 5 号線整備に伴う環境の変化」の題目のパネルの中に、何が変化するかはうまく表記されていないのではないかと感じています。

例えば左下の「消防車や救急車など」のところに 3 点ほど出ていますが、これはこれから起きる変化ではなくて、現状の今後解決すべき検討課題なのではないでしょうか。この部分はもう少し変化があることをうたうのであれば、先ほどのものと一緒ですが、どういう変化があるかをわかりやすく説明してもらいたいと思っています。

もう一点、パネルの 13 番です。「まちの将来像」というご説明がありました。ここの部分は 2 回の説明会をされた中で、区民の方にお集まりいただいて意見を伺うための前提として一番重要なのではないかと考えながらお話を伺いました。それは「まちの将来像」というのが、今回の活動を通してまちをつくり直していく、地区計画を通してやり直しをしていくといったことの活動の到達点です。それも動く時期によって変わっていくものではあると思いますが、まずこれを皆さんにほぼ了承してもらわないと、それは到達が見えないところで意見が散漫になってしまう。自分の住宅から駅まで行く間だけがよければいいということではないですね。それはまち全体を考えてその将来像をみんなですべて共有していこうということが到達点になるのではないかと。

この部分が、合意を図るのは難しいと思いますが、もう少し強く、これを目指してやっているということをお願いしたいと思っていますが、それに対してのご意見はいかがでしょうか。

あとはパネルの 18 番ですが、こういうところに使われる文言は、使い方によって捉え方がそこで一つひとつ違って、つまづいてしまうことにもなると思います。このパネルの 18 番の中に入っている「歴史やみどりのある玉川上水の環境に配慮して整備される幹線道路の沿道にふさわしいまちなみづくり」

というのが、やはり一番見えてこない部分だったのではないか。本当にあの地域に住んでいる方は、静かな環境、玉川上水を見ながら、毎日緑に包まれながらという環境を求めて移り住んでいる方もいらっしゃいます。もともと住んでいる方もそういう環境を守っていくということで生垣にしてください。そういう方も多い地域だと感じています。

ですから、この「ふさわしいまちなみづくり」をもう一度もう少し具体的に落とし込んでもらいたかったと感じています。以上、5点に絞ってきたつもりですが、お答えいただけますか。

まちづくり推進課長　　まず1点目のいわゆる制限を定めることでのメリット・デメリットの説明は、この意見交換を行う中でそうした制限についてさまざまやはりご意見、反応があると思っておりますので、残された意見交換などの中で少し考えてまいりたいと思っております。

周辺の説明ですが、これはたしか第2回の意見交換の中でそうしたご意見をいただいたと思います。これは難しいところがございまして、やはり確かにそういった近隣区市との連続性は大切な視点だと思っております。

一方で、当該地区のまちづくりを深めていきたいという思いもございまして、なかなか十分な説明ができなかったと思います。実は第1回の意見交換会では、近隣ということではないのですが、この久我山地区の歴史とか成り立ちといったことを地図や昔の写真なども使ってご説明した経緯もありますが、大切なご意見と伺いました。

環境配慮型の説明も、放射5号線整備にかかわること、周辺のまちづくりにかかわることで、時間の配分等の関係もあって説明の難しい部分もありましたが、委員からご指摘いただいた資料2にありますように、こうした点が環境配慮型の道路、すなわち玉川上水に配慮した道路とか、あるいは環境施設帯の設置というようなことが要素の1つと思っております。

こうした点については、これからのオープンハウス等の中でもご説明ができるようにしてまいりたいと思っております。

最後にまちの将来像の観点についてもご指摘のとおり、そこをご理解いただくことが大切だと思っております。

一方で、やはりどういうまちが良いのかというイメージは、この意見交換を行う中で、皆さんの捉え方もいろいろあることもまた事実だと思います。これについては残された意見交換の中でももちろんご説明してまいりますが、さら

に今後計画の中間まとめなどの段階においても、ご理解をいただけるように対応してまいりたいと考えております。

会長
委員

よろしいですか。

ありがとうございます。ごめんなさい。あと数点あるのですが、私ばかりで大丈夫でしょうか。折角の機会ですので、第3回と第4回について伺います。

第3回において放射5号の沿道ゾーンということでお話がありました。参加者の中から、そもそも区でほぼ計画ができていて、最終的にはそこになってしまうのに、意見を言ってもどうにもならないのではないかというような思いがあったと、数人の方からご意見が出ていました。というのも、この第3回のパネルの18に、やはり地域別の方針という大きなものを杉並区では決めていられしやる中で、「玉川上水を活かした放射5号線等の沿道景観の形成」に「誘導」という言葉が「きめ細かな土地利用の誘導を行い」という形で入っています。

こういった大きな計画の中に「誘導」という言葉が使われていることは、今回の意見交換会としてはまっさらな状態で皆様の意見を聞いて、そこからまた組み立てますというお話をされていたと思いますが、それはちょっと違うのかと思いつながら聞いていました。

区としての意見はこうあるという中に、皆さんの意見を取り込んでもっといいものにしていきたいという説明のほうが正しいのではないかという思いがありました。やはり地域住民だからといって、区に住んでいるからといって、都市計画の専門家でもないし、新たな道路ができる住宅の住民の専門家なんていないわけです。やはりもっともっと幅広い情報を持つ杉並区で、少し大きな方向性が示されてもいいのではないかと思ったのですが、これをお伺いします。

あともう一点、これは重要なところですが、その次の20ページに今回の意見交換会に至るまでに、この地域においてはまちづくり協議会ということで大変長い間、地域住民の方にお集まりいただいて意見交換会をされてきました。これは本当に参加人数も多かったと思います。

あと放射5号線の反対運動があった時期でもありました。協議会としては参加していませんが、私も傍聴させていただいていました。この最後にまとめ上げるまでには大変な時間とご苦労があったと思います。

これに参加していた方の最も不安とするところというか、最終的にまとまったところで、それでもまだ思いが伝わっていくのか、区でどのように差配され

ていくのか、そういったご意見が一番多く出るのが、この沿道地域の建物の高さです。

これが例えば現行の10メートルなのか、三鷹市でも玉川上水沿いに12メートルの建物が建っている部分があります。その高さになっていくのか、それともここに記載されている15メートルになっていくのか。これは本当に大きなことです。

景観条例に則っていけば、樹木の高さ20メートルぐらいまでに想定される場合もありますという説明もありました。これは10メートルなのか20メートルなのかというのは、まちが変わってしまうぐらいの景観の変化があると思います。ですから、ここの部分は本当に現状で構わないので、10メートル、12メートル、15メートルというこのまちづくり協議会で提示された数字をどのように区では捉えているのか。

「誘導」という言葉がありました。では、本当に15メートルに杉並区のほうでしたいということであればそうなるのか。それとも意見交換会の説明の中にあつたように、樹木の高さ20メートルのものもあります。そこまでは許容範囲みたいなことで、20メートルになってしまうと、本当に区側としての「らしさ」がなくなってしまうと感じています。このことについてはどのようにお考えかお尋ねします。

まちづくり推進課長　　まず1点目ですが、この第3回の意見交換会の中でご指摘のとおり、意見を言っても既に区で決まっているのではないかというご意見があつたのは承知しております。これについてはこの意見交換会の目的は今、委員がお話しになったとおり、現在の住民の方の意見を把握しながら計画の素案を策定していくことです。

その一方で、この資料ではやはり区のまちづくりの基本方針などの趣旨もご説明しました。まちづくりの計画はやはりまちづくり基本方針といったものの考え方を1つ基本としながら策定する必要があると考えておまして、その中で中層住宅を基本とする良好な市街地形成などの記載もございます。こうしたことはやはり基本にしながらか取り進む必要があると考えておりますが、そうした考え方についても丁寧に、これからの意見交換の中でご理解いただけるように説明をしてまいりたいと考えております。

それは1つ基本としつつも、2つ目の質問と関連するところですが、具体的なまちづくり計画を策定していく上で、数値をどこに設定するのか、これらに

については、やはり地域の方のご意見を伺いながら、今後の検討にそれは生かしてまいりたいと考えております。

2点目のまちづくり協議会からのご提案、意見ですが、協議会は約2年半、27回にわたるご議論をいただきました。その中で高さについても非常に大きな時間を割いたと記憶しております。

私ども区の認識としては、その中で具体的な3種類の数値の検討がさまざま行われましたが、最終的な提案としては、どれか1つに絞るのではなくて、周辺環境に十分配慮することとし、樹木の高さを限度とするなどというような記載で限度を極力抑えるというようなことに、最後は提案としてはまとまったと認識しております。こうした点も踏まえて、一方で基本方針の中層建物の立地の方針をどのように具体化していくのか、今後ともご意見を伺いながら考えてまいりたいと思います。

委員

まちづくり意見交換会には私も参加できる限り行って参りました。気になったのは参加者の数がやはり少ない点です。それぞれ数の推移をまずお示し願いたいと思います。

この参加した方たちが第1回するときにも、他の委員からも出されたようなこうした意見交換会に対する不信、いわば行政に対する不信が表明されました。その原因は放射5号線の事業化決定過程の住民の大多数が反対し、また本都市計画審議会でもたしかわずか1票差、しかも学識経験者の大半が懸念を表明されていたにもかかわらず、事業化が決定された経緯の問題があります。

また、先ほども出されたまちづくり協議会、まちづくり構想で出された幾つかの意見、とりわけ岩崎橋周辺の安全対策、環境を守りたいということで掘割案などが出されながら、それが都によって否定されたというような経験、こうした中で住民の意見を言っても結局聞きおろきだけ、それを聞いただけで反映されないのではないかという不信が何人かの方からも表明されて、参加者が少ないのも行っても無駄ではないかというまちづくりに対するこれまでの経過からする住民のネガな対応ということが感じられました。

この点は区が積極的にこの間、対応しながらそうした信頼を取り戻すための努力をしてこられたと思いますが、まずその点について区の対応、また今後のあり方を含めてお示してください。

まちづくり推進課長

まず、参加者の推移ということでよろしいでしょうか。

まず、本年1月の第1回意見交換会は、27日と28日の2日にわたって開催

しましたが、両日それぞれ 26 名、27 名のご参加でした。また、この5月以降に開催した4回については、こちらに記載がありますが、第2回は5月19日が25名、21日が15名のご参加でした。第3回は17名、第4回は15名という参加者の推移でした。

2点目の第1回の意見交換会で、委員のご指摘のとおり、これまでの取組への反応も含めてさまざまなご意見をいただきました。そういったこともあり、区としてはこの意見交換会を複数回開催しています。また、オープンハウスという形で少し時間に幅を持たせて、いらした方と私どもが相対でご説明するような場を設けたいと考えております。そうした中で少しでもご理解いただけるように頑張っまいりたいと思っております。

3点目の皆様にいらしていただくためのそうした努力ということですが、これは当面のところ、やはりこうした開催日程等を配付することがまず一番考えられるところで、この追加開催、オープンハウスの開催日程についても今週中には区域内の皆様方にチラシの形で配付したいと考えております。

委員

第3回まちづくり意見交換会の資料の中から何点が質問します。最初は8、9、10あたりの問題です。

住民の一番心配している問題としては用途地域の見直しです。他の委員からも出された久我山の低層住宅として、閑静な住宅街として放射5号線がつくられてもなお玉川上水の緑や緑道ということとつながる、こうした住環境をどう守るのかということとは最大の課題です。

しかし一方で、住宅の再建ということが当初から出されておまして、放5ができるためにとりわけ50メートルが60メートルに変わったということもあって、一定の土地を提供せざるを得なくなった。そのいわば見返りとして、その地域は高さを建てられるという中高層への大幅な用途地域の変更がいま計画されています。そこには商店ができるようになるということもあり、またそれがレストランや喫茶店という地域の人たちが親しめるような店舗であればいいのですが、高さや一定のスペースでは当然大型店舗とか、さまざまな商店でもそうした問題が予想されます。もし大型店が出店するようなことになれば、久我山商店街や富士見丘商店街に多大な影響をもたらすことにもなるでしょう。

一方では、玉川上水の自然及び住環境に配慮ということで、良好な低層住宅地の形成ということが、その後背地では求められています。その中にまた同時にまた土地を有効利用・活用ということも書かれておまして、これは当然有

効活用ということであれば、用途地域の見直しもそこには含まれるわけです。まさにこの二律背反といいますか、この問題をどのように解決していくのか。地域の人たちは、久我山の閑静な住宅街を残してほしいというのが大多数の意見です。これをどのように調整していくのか、この点の区のお考え、方向を確認します。

まちづくり推進課長　　まず、まちづくり協議会の議論の中でも、やはりこの高さ等を合わせて、この沿道などの用途地域という問題は、やはり非常に時間を割いて皆さんが議論されたものだと思っております。そうした延長線上で今、具体的なまちづくりの計画の検討に入ったわけです。

意見交換を行う中でも私どももこの辺は非常に難しいところだと思っておりまして、皆さん様々な意見があり、それについてどのように調整をしながらやっていくのかは、毎回工夫をしながら行っております。

ただ、制度的に申しますと、やはり用途地域の変更は東京都の都市計画決定によるものですが、それを行ったとしても、手法として地区計画を想定しておりますので、用途地域を変えつつも地区計画などをかけることにより、委員のご指摘にあったような後背地の住環境の配慮ですとか、あるいは商店の問題、そのようなことのバランスをとっていくことが1つ考えられる手法かと思っております。その点について意見交換などの意見を踏まえて考えてまいりたいと思っております。

委員　　今、出された地区計画で、地域の住民の意見や考え方がそういう形で具体的に実現できるということで、積極的な参加とか意見をさらにこれから求めていただくようお願いしていきます。

3つ目の問題は、先ほど出された数年後に1日5万台の車、青梅街道並みの通過交通と言われている放射5号線が開通することによる地域環境の激変です。当然これは住宅街への車の流入とか交通安全対策、子どもたちの通学路の安全とか、こうした課題が今でさえもいろいろ問題になっている中で、さらに重大な問題が問われてくると思います。

この意見交換会ではさしあたり周辺のまちづくりについての考え方ということで、放射5号線がどうこうということは、はっきり言って余りやりとりはしないというような方向で始まったと思います。

ただ、まちづくりを考える上で今の放射5号線の開通を前提にして、今後どうするかということは検討していかざるを得ないし、他の委員からも出され

ましたように、そのことをしっかりと前提にして考えて、また同時に安全対策も図るような道路のあり方、住宅街の道路のつくり方も含めて、そこをぜひ積極的に検討いただきたいと思いますが、その点での区の考えを求めます。

まちづくり推進課長 放射5号線との関係については、周辺のまちづくりという観点でご説明している関係上、今ご指摘のとおり、周辺地域に絞って議論させていただいているのは事実です。

そうした通過交通という観点をどこまでこの計画上に反映できるのか、それは今後の研究の要素かと存じますが、明日の意見交換会では区域内の安全・安心という観点です。これは、1つはやはり生活道路の区域内に存在する生活道路の安全という観点で意見交換を行なおうと思っております。交通安全、歩行者の安全、さまざまな観点からご意見を伺えればと思っております。

委員 最後に1点お願いします。区域ゾーン分けと特徴ということで何回か出されているのですが、例えば2回目の15番目の図です。ここには高井戸公園の敷地というか、計画予定地が緑で色分けされています。

この図の下に説明として「図の色分け等は、都市計画により地域地区を示したものではありません」と書かれております。この緑で塗られた高井戸公園、久我山二丁目の敷地には、一部この計画敷地に今回のこの計画の課題となっている地域が含まれている住宅地、これはもともと高井戸公園の大きな計画の中に存在していた住宅街です。

この課題については、ここにいる方たちはここに住むことを求めて、東京都に対していろいろ計画変更を求めて要望を出しております。もともと確かに高井戸公園の大きな都市計画の中に含まれた地域ですが、同時にそこに建物が建てられ、しかもその建設を認めてきたという経緯もあるわけです。そこに住む方たちのこの問題は、今後東京都とこの住民との間でいろいろやり取りになるとは思いますが、この図に含まれていながら、もともと緑の図に塗ってしまって、この地域については考慮の外にあるということですが、当分は住宅地として当然ここに住む方たちは住み続けることになるわけです。杉並区内でも他の善福寺緑地のあたりとか、いろいろなところにもまだ都市計画決定地域の中でも住んでいる方がいらっしゃいます。

こういう意味でも、区としては全くこの地域は関係ありませんというふうに見えるのですが、これはどうなのでしょう。

まちづくり推進課長 ただいまご指摘の点について3点ほどご説明させていただきます。

まず、この区域のゾーン分けの赤の破線区域は、まちづくりの検討区域を表示しております。これについてはこの意見交換会の中で、住民の皆様にもご説明してまいりましたが、当面の検討区域と捉えております。この区域の利用はまちづくり協議会から提案を受けた平成 22 年当時の区域ということで、まずはお示したものです。

今、委員からご指摘いただいた色分けの件で、言葉足らずな部分が説明の中にあるかもしれませんが、この都市計画による地域地区を示したものではないということは、いわゆるゾーン分けの部分がまだ都市計画へ変更になっていないものですから、あくまでもゾーンと捉えているということでこうした注記をしました。

3 点目のポイントの緑の部分は、確かにこの区域にお住いの皆様からさまざまな意見があることは、この意見交換の中でも私どもも伺いました。この緑に塗ったところは、あくまでも（仮称）都市計画高井戸公園の都市計画区域を表示したもので、いろいろ誤解があったとすれば、その辺は地域の方々にもお話ししたいと考えております。

この区域をどうするかについては現在、東京都が（仮称）都市計画高井戸公園の整備をさまざま進めているところですので、今後も慎重に考えてまいりたいと思っております。

会長

ほかはどうですか。もう余り時間がないので……。

委員

わかりました。簡単にいたします。何度もすみません。2 点の質問と要望 1 点です。

第 4 回のまちづくり意見交換会の中で、建物の建ぺい・容積の話、最低敷地面積の話のテーマにご意見を伺ってきたと思いますが、そのときに模型の用意をされていまして。現状の建ぺい率 40%、容積率 80%、最低敷地面積 80 平米というこの現状の模型がなかったように記憶しています。もう建ぺいは 50 にしていく、容積は 100 にしていくというようなことを勘ぐってしまいます。

本来は現状があって、体感しながらみんな毎日生活をしているわけで、今はこうだから 50%にするとこうなるということはやっと思像ができるのだと思います。ですから、その 40%と 80%、現在の模型がなかったのはどういう理由か。

もう一点は、パネルの 14 ページの建築物の建て詰まりの防止というテーマ

が出てきました。これは私も一般質問で申し上げましたが、これから地区計画をつくるに当たっては、最大のチャンスなのであるから、本当に低炭素のまちづくりをしていく、国の低炭素まちづくりという法案が出たものに関しては、やはり東京都内のような密度の高い住宅街を想定しているのではなくて、大規模といえればちょっとあれですが、宇都宮とか富山とかまちの交通の利便性をよくして車を少なくしよう、病院や区役所などを集約して、人の流れをまとまるようにしていこう、駅近に持っていこうというようなことが出ていたと思います。それはそのままこういった杉並区の住宅街にはなかなか当てはまってこない。

そういうことよりも、やはり建築物の建て詰まりの防止を目指して、せつかくの機会なのだから地区計画に生かしていこうという方向は大変望ましいことだと考えていました。これに関しては、これもやはり大きく私権の制限にもなっていくし、建て方の違いにもつながっていくと思います。

一方で、これを実現できていけば、パッシブハウスといわれるような自然の恵みを生かして空調など人工的な空間をつくり出すため、ここの空間もそうですが、人工空調、人工照明の中で会議をしているわけです、そうではなくて日中は自然の通風、採光で暮らしていく。そういうことでもエネルギーを使わない生活を目指せるでしょうし、ひいては低炭素のまちづくりにつながると考えている重要なポイントだと思っています。

ただ、なかなかこのことが実際に低炭素のまちづくりにつながるところまで、省エネの暮らしにつながるところまで区民の方には浸透していかないというか、つながっていないと思います。その部分の理解はどれくらい高まっていたのか、そのことをお尋ねします。

最後のもう一点、要望としてお伝えします。先ほどやはり建物の高さの件、ここに含めていきますというお話を伺ったのですが、やはり最後は樹木の高さという言葉が出てくるんですね。

樹木の高さというと桜と樺とヒマラヤスギでは格段に違います。ですから、樹木の高さは本当にあいまいな言葉だと聞いていました。そこからもってきて、まちづくりの協議会の出されたまちづくり構想は限定をしているわけですよ。10メートル、12メートル、15メートルと、ここまで持ってくるまでの経緯を見ていると、最終的に提示された10メートル、12メートル、15メートルを尊重してもらいたいと考えています。

私も今回の都市計画審議会に入る前に、以前の議事録を少し確認し思い出してみたと、学識経験者の詳しい方が、15メートルという数字は大規模敷地に関してのみ提示した数字であったはずだというご意見をいただきました。これは本当に貴重な意見だと思います。ということは、玉川上水の北側の現在の低層の住宅が連なるところに関しては、10メートル、12メートルのままであるという結果をやはりまちづくり構想の中に入れていたということになるわけです。そうであれば15メートルという数字が出てくることにも納得がいく部分があります。

逆にいうと、そうでないならば20年後、30年度に15メートルの高さ、20メートルの高さが、この久我山の地域に乱立してしまうことも許してしまうことになる、景観を崩してしまうことになると思うのですが、この件がもう少し必要であれば、要望としてつけ加えさせていただきますがいかがでしょうか。

まちづくり推進課長 3点、ご質問をいただきました。

まず1点目ですが、模型の提示についてはそうした特段の意図があったわけではありません。あくまで変更後の3つのバリエーションについてお示ししたということです。説明が足りなければ今後の運用の中で生かしてまいりたいと思います。

2点目は、壁面の後退の制限とそうした環境という観点ですが、まず壁面後退がどれだけご理解いただけたかについては、先ほど来ご意見をいただいているとおり、やはり制限の捉え方がございまして、まだ十分にご理解をいただいているとまではいえないと思っております。この点についても壁面後退することでゆとり、環境、緑化、いろいろ効果があろうかと存じますので、また少し丁寧にご説明してまいりたいと思っております。

3点目の情報の件ですが、ご指摘のとおり高さの話については敷地の規模など、こうしたことも確かに影響を受ける要素があると思います。繰り返しの答弁になりますが、そうした点も踏まえつつ区の都市マスとの整合を図りながら今後意見を踏まえて考えてまいりたいと思います。

会長 では、議員さんを先にします。〇〇さんと〇〇さん。

委員 よろしく願いいたします。ほかの委員の方からもいろいろなご質問が出ていますので、時間の都合もありますので、私は短めに2点ほど質問させていただきます。

ほかの方からご質問のなかった角度で、今回のまちづくりの方針の策定のプロセスの中では、ゾーンを分けて、またゾーンごとに課題をリストアップした中で、それぞれテーマに分けたところでいろいろな話を伺っていくというような過程をたどっているかと思います。

ついこの間の5月26日に空き家対策特別措置法が完全に施行された中で、例えばその地域の中にいわゆる特定空き家とみなされる、問題となるようなものがある状況ですと、そもそもごみ屋敷問題とか災害のときに、倒壊の危険があるということです。せっかくこのまちづくりに基づいていろいろなご意見を伺って策定していこうという中で、そういった危険性のあるような空き家がこのエリアの中にあるかどうかという調査とか、そういったものを行っているかどうかは1点目。

2点目は、そういったものを今回4つのテーマということで、土地利用、景観、緑、安全・安心と分けられていますが、この安全・安心に私は含まれるとは思っています。それがたまたま今度の7月15日に行われる意見交換のときに、予定をされているものなのかどうか。空き家問題についていろいろと話題になることもあるかと思いますが、例えば用途地域の変更とか、そういったものがかかわってくるこういった折角のまちづくりの機会に、もしかしたら今までどうにもならなかったような空き家が、地域の所有者さんがこの画期的なまちづくりの方針に同調した中で、何か有効活用してほしいという形のもが出てくる可能性もございます。

それは今後杉並区としてもいろいろな空き家問題に取り組んでいく上でも、1つのケーススタディになるという中では、せっかくの機会ということでそういった視点を盛り込んで検討していただければという要望です。1点目がそういう調査を既にされているかどうか。

あとは安全・安心というテーマの中にもそういったものを盛り込んでいるか。この2点についてお伺いできればと思います。

まちづくり推進課長　　この周辺まちづくりについては、これまで調査も行ったこともありますが、空き家については現在のところはまだ把握していない状況です。申し訳ありません。

2点目の安全・安心ですが、生活道路の安全性とその沿道にある建物の防火とか、そのような観点で区から情報提供させていただいて意見交換を行おうと思っております。

空き家を中心的なテーマにしておりませんが、もちろんそういったご意見が出ることも想定されますので、それはご意見としてまた承りたいと考えております。

委員

質問としては1点。住民意見交換会を開くべきではないかという質問です。

今はまちづくり意見交換会を開催していますし、他の委員からもかなり出されているのですが、もう事業決定がされて、なおかつ東京都マターの部分がかかり多い。議論の対象がかかり住民の権利を抑制するものではないかと、私のところにもかなり来ています。

今回はまちづくりについてテーマを絞ったということで、限られた場だったのですが、やはり放射5号線の問題とか、(仮称)都市計画高井戸公園に都市計画道路の補助216、217、これができることによってどうなるのかとか。

あと先ほども出ましたが、近隣の商店街の将来像、生産緑地がここら辺は多いですから、その将来像に大きくかかわってくる問題だと思います。私も住民の方とお話ししていたら、「もうあそこは大型スーパーが建つんでしょ」とか、そういった話が出てきてしまっています。まだそんなことは決まっていなかったと言いましたが、商店街の方も本当にまちが変わってしまったら商売はどうなるのか、配達するにも蕎麦が伸びるぞという話なんかも冗談ながらも出るんですね。ですので、やはりテーマは多岐にわたっていますし、リンクしているので、改めて住民の意見を聞くような意見交換会を再度求めたいと思いますがいかがでしょうか。

会長

すみません。住民というのはどういう定義ですか。こっちは、この対象地区の人たちという定義をしている。あなたの意見はどうもそう言っている住民の定義がはっきりしない。それをちゃんとしてください。

委員

すみません。わかりました。

久我山のテーマ別でもいいです、農家の方に向けてとか、商店街の方に向けてとか、あそこに住んでいる方という形でテーマを絞って意見交換会を開いたほうがいいと思います。

会長

そういう質問だそうです。

まちづくり推進課長

テーマ別で広く意見交換をということですが、大変恐縮ですが、先ほど来お答えしているとおり、やはり放射5号線の供用の事業認可の時期もございませぬ。それにあわせて区としてもまちづくりの検討区域の中での1つのまちづくりを進めてまいりたいと思っております。やはりまずはその部分

をひとつ整理していきたいと思っておりますので、当面はその中でのまちづくりの意見交換ということで、限定して進めてまいりたいと考えております。

会長 では、ほかはどうするの。私の担当課ではありませんと言うの。今の質問に答えていない。

まちづくり推進課長 広く久我山地区を見通せば、委員のご指摘のとおり、さまざまな課題があることは承知しておりますが、やはりまずはこの検討区域の中でのまちづくりを支えながら……。

会長 だから、「まずは」という後はどうするのですかと言うの。ほかは知りませんと言うのですか。

まちづくり推進課長 やはりそれぞれの地区、それぞれの課題があると存じますので、先ほどあった商店街のお話なども、これはまた別に関係者の方々のさまざまなご意見、そうしたことも少し私どもでも確認していくようなことも今後考えてまいりたいと思っております。

会長 今後というのはどれぐらいの角度でやるの。

まちづくり推進課長 現段階でスケジュールを決めたものではございませんし、繰り返して恐縮ですが、やはりこの検討区域へのまちづくりで1つの目途をつけていくことをしていきたいと考えております。

まちづくり担当部長 ただいま課長からお話しさせていただいたとおり、まずはこの周辺のまちづくりを議論させていただき、お示ししているようないろいろなテーマに絞って進めさせていただいています。

会長や委員がおっしゃるとおり、議論の中では周辺で現在行われている事業についてのご意見も幅広くお聞きしておりますので、そこでいただいたご意見については都にもお伝えしています。都と区との役割分担の中で、どういう形で住民の方のご意見をお伺いできるか、今後のスケジュールをどうするかは示しづらい状況ではございますが、都とも話し合いながら進めていきたいと考えております。

会長 いいですか。

委員 ありがとうございます。

委員 時間も少なくなってきたので1つに絞ります。

今、皆さんの質問を聞いていると、用途地域の変更、最高高さ、後退距離とか、一つひとつばらばらに議論しているので、どこまで信頼していいのかという話になって、トータルのまちのイメージにどうしてもつながらないので、

議論が前向きに進んでいかないというのがあると思います。

ですから、まちづくり構想をつくる段階でも、もうそういう部分、部分の検討は終えているので、そろそろトータルイメージで地域ごとに議論する、玉川上水の北と南で全然まちのつくり方が違うので、もう少し地域を絞ったトータルイメージで議論するような方向に持っていかないと、何か前向きの議論になっていかないのではないかとというのが感想としてあります。

私もこの地区にかかわってきましたので、玉川上水が大きくできるので危険度も緩和されますし、道路もできる、道路位置も上がるように見えるのですが、実は細街路に非常に問題ができています。というのは、大規模農地の所有者がそれぞれ宅地化しているので、2項道路が非常に多い。3メートル 60とか 50とか、微妙に4メートルない道路が多いのと、かつブロック塀がすごく多いこと、それと狭小な道路であることと、隅切りをしている箇所が非常に少ない。ですから、折角やっとならぬ6メートル道路になる場所でも、事故がしょっちゅう起きるわけです。

ですから、その細街路についてブロック塀と生け垣と2項道路の拡幅を何かトータルにやれるような事業を考えないと、1つずつの建て替えではこのまちはうまくいかないのではないかと思います。そういうトータルでものを考えていくような視点を織り込まないと、もうこの地区のまちづくりはとても難しいと思っています。

蚕糸とか天沼、ほかでやったところと特性が違っていると思うので、そういう総合的な取組ができるような事業制度の裏付けのある地区計画をもう少し工夫してほしいというのが大きくあります。ですから、トータルなイメージで物事を考えて、もう少し議論を前向きにしていく点。

それから、裏づけとなる総合的な事業を、42条2項道路の部分について、もう少し杉並区も細街路で勝負しているところですし、このモデル地区にもなると思うので、抜本的な取組をしてほしいと思います。

まちづくり推進課長　　まず、1点目のトータルなイメージは、私どもも意見交換をやる中で感じる部分がございますので、このまちづくり計画の策定は、またこの後のまちづくり計画の中間まとめというようなことも、段階を経てまとめていきたいと思っておりますので、そうした段階でトータルにお示しできるようなことを考えてまいりたいと思っております。

2点目の狭あい道路を中心とした安全・安心の件は、まさしく明日（の意見

交換会で) 議論する部分かと思っております。そうしたご意見を踏まえて、やはり狭あい道路のそうした整備が、どのような形で事業として行えるのか、これは区の部内で十分検討してまいりたい、総合的に検討してまいりたいと思っております。

会長

狭あい道路の問題もあるし、まちづくり、まちづくりと言っているけれども、あなたは地区計画をつくることだけしか考えていないようで、まちづくり全体を考えていないというふうなのがちょっと心配なんですよね。本当に狭あい道路全部を直すのか、あるいはどれかはどうしても直さなければいけないのか。

例えばさっき委員からもあった放5は、5万台はみんな通過交通だと思っておりますけれども、久我山地区に出入りする車はどれくらいあるのかとか、それはどこに行ってしまうのかということは、このまちづくりの中に関係しないのだろうか。さっき出た補助 216 号の整備とか、そういうのはみんな関係してくるのですが、それは杉並区でいくとどこが担当するのですか。おたくの課だけではこれは話ができないはずですよ。

けれども、おたくの課だけで説明していたって、ほかの課も全部が行って、全体はこういうふうにしたいのですという案をどこかで見せなければいけないはずだけれども、今のところは意見を聞きますと言いながら、ちらりちらり何か衣の後ろの鎧が見えているというような説明がさっきあったような気がします。そこら辺はどこまで覚悟するのかというのがそろそろ出なければいけない。放5そのものがどんな性格の道路かという認識もものすごく薄いんですよ。

杉並区から見せていただいた東京都の事業計画の図面を見ていると、ここに大型店は絶対立地しません。こんな使いにくい放5だったら誰も立地しませんというぐらい、私から言わせるとひどい道路をつくっているんですよ。

本当は、要するに八王子のほうから来て東八道路と環八までの最後の区間ができていないという道路で、非常に大きな重要な東西方向の幹線道路ですよ。けれども、それができると、久我山の人たちは今まで人見街道を使っていたりするのですが、全部こちらに降りかかってきてこれが出てくるわけですよ。だから、大分まちなかの交通体系も変わってくるし、人の流れも変わってくるはずなのに、そういうことは全然この中で触れていないのね。だから、まちの中は大分変わるはずですよ。

それで大儲けする人たちもいるでしょうし、逆にマイナスになる人もいるでしょうということ、誰がどうなるかということをやっと認識していないと、地区計画でこれだけボーナスを上げるからいいじゃないですかというだけの問題ではないというあたりは、どうも放5というのは環境に配慮した幹線道路というだけで、本当はどういう意味でそれがこの地区の人にとって、今まで消防車が来られなかったけれども、今度は放5から消防車が入れるからいいですか、もっと具体的に説明してあげないと。

あるいは、放5は60メートルになったから北側の火事は南に移転するようなことはありませんとか。でも、隣には絶対移りますよとか、そういう話をしないと、どうも放5そのものがどういう道路なのかという説明が、あれは東京都がやっているから杉並区としては知りませんというだけの説明になっているような気がしてしょうがないです、さっきから聞いていると。本当に青梅街道と全く違う道路です。

ある意味ではこの区間は、環境に恵まれたすばらしいものをつくるんですよ。これから三鷹側に行こうが、こっちの高井戸側に行こうが、こんなにすばらしい道路区間はないんですよ。けれども、それを褒め称えるようなことは余りしていない。

あるいは、それをうまく活用することができるのかというと、それは余り考えていない。それは民間が勝手に考えればいいことですよという言い方で、地区計画という制度だけを何か入れようというふうにししか見えていません。ですから、もっと総合的に杉並区の各課がよく相談して、どういうところはどう攻めるか、いつごろどうするのかという話をしなければいけない。

さっきの高井戸公園の話も、都市計画の中の悩みで、ずっと両方とも都市計画です。要するに公園を指定して建ててはいけないとは書いてあるけれども、木造2階建てまでなら確認申請を出せば許可せざるを得ないような状況になっている。だから、最初買ってやったときは、公園になるからだめですよとみんな告知されているけれども、生活するとすごくいいからこのままいきたいというのは、もともと公園だからだめだというのに勝手に住んで、確かに建築基準法上は許可せざるを得ないというだけの宅地ですよ。

それで買収に入ると、今度は用地補償がものすごく膨大になって公園事業が全然できないのが実態です。だから、これは非常に悩ましいのですが、だからといってこれをどうするかというのは、本当に放って置いていいのか、あ

るいは、この際にそういうのをうまくどこかに移転できるようなサービスを両方でやれないかというような地区の中の協力体制をつくるようなときに、杉並区は何かお手伝いをしましょうかという気はあるのか、ないのかという所もわからないというような感じがします。それはさっき村上先生が言ったようなことで、少し全体が見えるような議論を。

この説明会だけだと何かもうやることを決めて、「それでいいですね」と言うためだけにやっているような気がしているので、もう一度そこら辺は各課がいろいろなことを協議しながら、本当にこの地区のまちづくりをどうしたらいいかというのは、何も地区計画を入れることだけではないです。さっきのブロック塀と生垣とか、昔の 3.6 メートルの二間道路でやった道路は、本当にどれとどれだけどうしても何かに合わせて強力にやりましょう。これはそれぞれが建て替えのときにこういう格好で、道路予定地にするところは有償にするか、無償にするか。それは各区の条例で変わっていますからそれもどうするか。何か総合的に考えていかないと、このまちづくりは難しいのではないかというのは、きょうの皆さんの意見を聞いていての私の印象です。だから、よろしくお願いします。よろしくというのは覚悟を決めてやってくださいということです。部長、何か言いますか。

都市整備部長

本当に今の会長のご指摘はごもっともだと重々感じております。

まちづくりは区、それもそれぞれの所管だけでできるわけではないのは当たり前のごことでして、東京都あるいは国、一番大切なのは住民の皆さんということをやっているつもりではいるのですが、今回この計画にしても東京都との連携が足りないとか、国との情報交換がどうなのか、そういった面があって、これは、実は区長も非常に問題視しておりまして、私どもはいつも厳しく注意されております。これはどちらがどちらではなくて、東京都も区も、例えばそれぞれやはり連携して両方からそういう視点がないと、片方だけではだめです。

そういったことで高井戸公園はまだ詳しくお話しできないのですが、かなり住民の皆さんから工事期間中の暫定開放のご要望などを都に真摯に受け止めていただいて対応していただくとか、大きく変わってきている面が出てきていると思います。

また区の中についても狭あい道路のご指摘をいただきましたが、これが実は条例改正の検討が大詰めを迎えておりまして、何とか区民の安全や安心を守

るために一歩でも進める方策ができないかと、かなり財産権の関係で難しいのですが、それも区の中で所管を越えて今やっています。

ご指摘いただいたように、優先重点整備とはどうだとか、それも1つのアイデアだと思いますので参考にさせていただきたいと思います。そんなことで明日からこうすると言えないのが本当に申し訳ないのですが、ご指摘はしっかり受け止めまして、これからもそういった姿勢で、一歩でもできるように工夫してまいりたいと思います。よろしくをお願いします。

会長 ほかに何か意見をお持ちの方、いいですか。

では、今日のこの件についてはこれで報告の意見を終わりにしたいと思います。これで全体の今日の議案は終わりましたので、これで終わりにしたいのですが、最後に事務局から連絡事項があればどうぞ。

都市計画課長 本日は貴重なご意見を賜りましてありがとうございます。

最後に次回の都市計画審議会については、12月16日水曜日午前10時を予定しております。よろしくお願いたします。以上です。

会長 以上で全ての議事は終わりましたので、これで第174回杉並区都市計画審議会を閉会します。長時間、どうもありがとうございました。

— 了 —