

# 第 1 4 8 回

---

## 杉並区都市計画審議会議事録

---

平成 2 0 年(2008 年) 3 月 2 4 日(月)

議 事 録

会議名		第148回杉並区都市計画審議会
日 時		平成20(2008)年3月24日(月)午前10時から午後12時00分
出席者	委 員	〔学識経験者〕 黒川・村上・陣内・石川・*** 〔区 民〕 田木・徳田・武井・中村・大村・ 野口・大原 〔区議会議員〕 奥山・岩田・大熊・原口・小川・ 島田・大泉 〔関係行政機関〕 畠山・***
	説明員 (区)	〔政策経営部〕 **** 〔危機管理室〕 **** 〔区民生活部〕 ***** 〔都市整備部〕 都市整備部長、土木担当部長、 まちづくり担当部長、都市計画課長 調整担当課長、まちづくり推進課長、 地区整備担当課長、拠点整備担当課長、住宅課長、 建築課長、道路区域整備担当課長、建設課長、 交通対策課長、みどり公園課長、 杉並土木事務所長 〔環境清掃部〕 *****、****
傍 聴	申 請	8名
	結 果	8名
配布資料		郵送分 <審 議> ア．東京都市計画防災街区整備方針の変更について[東京都決定] 議案1 東京都市計画防災街区整備方針の変更(案) [東京都決定] 整備方針、計画書、概要、附图 議案1 参考資料 東京都市計画防災街区整備方針 新旧対照表  <報 告> ア．都市再開発の方針の変更について 「都市再開発の方針」に係る都市計画変更原案資料の提出に ついて(報告) イ．杉並区住宅マスタープランの改定について 住宅マスタープランの改定について 資料1 杉並区住宅マスタープラン(案)[概要版]

<p>配布資料</p>	<p>資料2 住宅マスタープラン改定案に対し、区民等から出された主な意見</p> <p>当日配布 第148回杉並区都市計画審議会次第 配布資料一覧 諮問文(諮問第9号)</p>
<p>議事日程</p>	<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. 署名委員の氏名</li> <li>4. 傍聴申出の確認</li> <li>5. 議題の宣言</li> <li>6. 議事       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 審議           <ol style="list-style-type: none"> <li>ア. 東京都市計画防災街区整備方針の変更について [東京都決定]</li> </ol> </li> <li>(2) 報告           <ol style="list-style-type: none"> <li>ア. 都市再開発の方針の変更について</li> <li>イ. 杉並区住宅マスタープランの改定について</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>7. 事務局からの連絡       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 次回の開催予定等</li> </ol> </li> <li>8. 閉会の辞</li> </ol>
<p>審議経過</p>	<p>議案1 東京都市計画防災街区整備方針の変更について [東京都決定] &lt;19諮問第9号&gt;</p> <p style="text-align: right;">説明者 = 都市計画課長</p> <p>&lt;主な質疑&gt; 今回の変更は主として文言の整理と理解したが、東京都で概念等、方針を変更した部分もあると思う。その説明を願いたい。 杉並全体を見たときに危険な箇所が多数あると思うが、なぜ今回天沼三丁目地区を選んだのか。 具体的には天沼地区では実績としてどのような成果があるのか。 これまで弁天池を開設するに当たって道路整備も図られたと思うが、イメージとしてこれからこの地域ではどのような形で道路の整備を進めていくのか。</p> <p>&lt;区からの回答&gt; 危険な地域の中に都市計画公園や都市計画道路を防災公共施設として新たに位置づけ、延焼遮断帯や避難場所など具体的な成果と計画を結びつける方針を定めたことである。</p>

<p>審議経過</p>	<p>東京都の防災街区整備方針は、不燃化のまちづくりや、まちづくりの具体的な方針が定まっているものを、より具体的に決めていくということなので、これまで長年にわたり事業を実施している天沼地区を選ぶこととした。</p> <p>天沼にある弁天池周辺を整備して現在公園として共用している。避難路などの隅切りを確保するために、地権者と協議しているが理解を得るまでにはいたっていない。今後も引き続き協議を進めていきたいと考えている。</p>
<p>審議結果</p>	<p>議案 1 東京都市計画防災街区整備方針の変更について [東京都決定] &lt; 19 諮問第 9 号 &gt;</p> <p>審議の結果、原案了承、「異議なし」で区長に答申する事とした。</p>

発言者	発言内容
都市計画課長	<p>おはようございます。定刻になりましたので、会議を開催いたします。</p>
	<p>本日の都市計画審議会につきましては、委員のほうから所用のため欠席する旨の連絡をいただいております。</p> <p>まだ遅れてお見えになる方もいらっしゃると思いますが、都市計画審議会委員 21 名のうち 17 名の委員が出席されておりますので、第 148 回杉並区都市計画審議会は有効に成立しておりますことをご報告いたします。</p>
会 長	<p>それでは、会長、よろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは、ただいまから第 148 回杉並区都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>最初に、本日の会議記録の署名委員として原口委員にお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。</p>
都市計画課長	<p>次は、本日の傍聴の申し出はいかがでしょうか。</p> <p>本日は、さんほか 2 名の方から傍聴の申し出がございました。報告いたします。</p>
会 長	<p>ただいま、事務局から報告のあった傍聴は、きょうは傍聴させないようにすることはないので、公開でやりたいので、傍聴をお認めいただけますか。</p> <p>(異議なし)</p>
会 長	<p>では、そういうことで許可することにいたします。</p> <p>それでは、事務局から議案の宣言をお願いします。</p>
都市計画課長	<p>それでは、本日の議題でございますが、議案案件が 1 件で報告事項が 2 件ご</p>

発言者	発言内容
-----	------

ございます。

まず、審議案件といたしまして、「東京都市計画防災街区整備方針の変更について〔東京都決定〕」でございます。

続きまして、報告事項でございますが、「都市再開発の方針の変更について」、これも東京都の決定事項の事前の報告でございます。それから、区で定めます「杉並区住宅マスタープランの改定について」の2件を報告させていただきます。

なお、資料につきましては、お手元の「配付資料一覧」の内容となっておりますので、ご確認をお願い申し上げます。

会 長

資料の過不足はございませんか。

それでは、審議に入りたいと思います。

初めに、審議案件の「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」、説明のほうをよろしく申し上げます。

都市計画課長

それでは、「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」、ご説明をいたします。

本件は東京都決定となっておりまして、本件につきましては、平成 20 年 2 月 20 日から 3 月 5 日までの間、公告・縦覧を行いました。縦覧者はありませんでした。また、杉並区への意見書の提出もありませんでした。

それでは、資料に基づきましてご説明をいたします。お手元の議案 1 をごらんいただきたいと思います。

本件、「東京都市計画防災街区整備方針（案）〔東京都決定〕」でございます。これに入る前に、東京都の防災街区整備方針の位置づけだとか、東京都の都市計画の定めるプランが幾つか分かれてございますので、その体系をまとめましたので、参考資料でまず最初にご説明させていただきたいと存じます。お手元に参考資料ということで、「防災街区整備方針、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針 関連図」という A 4 の 1 枚ですが、図が書いてあるものを配付してございます。ごらんいただきたいと思います。

まず、東京都決定の都市計画の中に、都市計画区域の整備、開発保全の方針というのがございまして、下のほうに都市計画法の抜粋が書かれてございますが、六条の二、この部分で都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるというふうになってございます。それにあわせて、都市計画法の七条の二、都市再開発方針ということで、一項に都市開発法の規定による都市再開発の方

発言者	発言内容
-----	------

針を定めるということになっています。それが図柄の一番左側の都市再開発の方針でございます。

次に、七条の二の二項におきまして、大都市における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅市街地の開発整備の方針ということがありまして、それが上の図柄の一番右側、住宅市街地の開発整備の方針というものを定めることになってございます。これについては報告事項ではございませんでしたが、特に新規の追加変更はないということでございます。

それから七条の二の四項、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の規定により防災街区の整備の方針を定めるということで、これが今般審議をいただきます上の図柄の真ん中の部分、防災街区の整備方針ということでございます。今回、その中の防災街区の整備方針についてのご説明をするということでございます。

内容につきましては、主に文章表現の変更と防災公共施設の追加があったということでございます。

なお、都市再開発方針につきましては、3カ所の追加がございまして、後ほど報告をさせていただきます。

裏面をごらんいただきたいと存じます。この中で3つの方針を定めるわけですが、一番上の防災街区整備の方針、概要は木造住宅密集地域整備の基礎となるマスタープランであり、木造住宅密集地域の延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図ることを目的と定めるということでございます。根拠法は「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」でございます。

今後の都市計画の決定スケジュールでございますが、20年2月20日から3月5日まで縦覧をいたしまして、特に意見はございませんでした。今後、東京都の都市計画審議会、5月22日を予定してございます。決定告示の予定が20年6月20日を予定してございます。なお、次回のおおむねの改正は3年後を予定しているということでございます。

それでは、本編に入らせていただきます。

今回、ご説明に当たりまして、議案1の参考資料という新旧対照表を用意いたしました。それをめくっていただきますと、左側のページが変更案でございまして、右側のページが既定の文章でございます。

発言者	発言内容
-----	------

まず、めくっていただきまして、162 ページでございます。下線の部分が変更点でございますが、ほとんどの部分が文章表現を変えただけで、内容の変更は大幅には変わってございません。

1の策定の目的。162 ページでございますが、今回、「東京都には、都心や副都心等の商業・業務地域を除けば、老朽木造建築物の密度が高く、道路・公園等の公共空間が乏しい木造住宅密集地域が広範に存在している。このような木造住宅密集地域では、震災時の老朽建築物の倒壊や大規模な市街地火災等から、人々の生命と暮らしを守るため、防災都市づくりの推進に努め、災害に強いまちづくりを行っていくことが重要である」という目的でございます。

2の策定の効果でございますが、「防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることにより、次のような効果をもたらす、防災街区の整備が促進される」ということでございます。

今回変わりましたのが、ここに載っております防災公共施設が新たに加わったということでございます。その内容でございますが、(6)項目でございます。「防災公共施設である道路、公園等について基幹的な骨格軸(防災環境軸)として体系的・効果的な整備が図られる」ということでございます。

ちょっとページをめくっていただきまして、次に164 ページをごらんいただきたいと存じます。ここで一番下の3ですが、新たに加わりました防災公共施設の指定の考え方でございます。「防災再開発促進地区内に存在し、次のいずれかに該当すること」となっております。(2)で「沿道及び周辺で防災街区整備事業又は都市防災不燃化促進事業が既に導入されている、若しくは将来導入が見込まれる延焼防止や避難上有効な公共施設」という位置づけでございます。

あと、ページが飛びますが、166 ページをごらんいただきたいと存じます。その中ほどに「事業・制度等」というのがございまして、中ほどに修復型まちづくり事業・制度ということで、今まで密集住宅市街地整備促進事業と木造住宅密集地域整備促進事業というものが制度としてありましたが、制度の名称が変わりまして、「木造住宅密集地域整備事業」と「住宅市街地総合整備事業」に名称が変更になったということでございます。

大まかに、主な改正点は以上でございます。

申しわけございません。議案の1の本編の案をごらんいただきたいと存じます。それが具体的に書いてございますが、ページをめくっていただきまして、

発言者	発言内容
-----	------

4ページをごらんいただきたいと思います。そこで本方針において定める内容ということで、防災再開発促進地区及び防災公共施設ということで、ここで内容を定めたということと、防災再開発促進地区の整備または開発の計画の概要ということで、別表の1ということでまとめてございます。

次のページ、折ってあります配置図でございますが、計画図でございます。今回、杉並区で該当いたしますのが天沼三丁目地区ということで、青梅街道、日大二高通りに囲われましたこの三角の地帯を指定をしてございます。

ページをめくっていただきまして、20ページをごらんいただきたいと存じます。これが防災再開発促進地区の整備及び開発の計画の概要でございます。指定してございまして、従来と内容的には変更がございません。地区名として天沼三丁目地区ということでございます。目標も大きく変わってございません。下から3行目、実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業の中で、「住宅市街地総合整備事業」「木造住宅密集地域整備事業」、事業の名称名が変わりましたので、これが変わっているということでございます。

次に、最後のページでございますが、カラー刷りで東京都市計画防災街区整備方針附図ということで、位置図が載っております。今般、東京都で決定いたしますのが62地区、2,900ヘクタールでございます。その中で、杉並区、一番上の凡例で防災再開発促進地区、既決定ということで、変更はない旨の提案でございます。特に下のほうにも防災公共施設、新規指定というのがございますが、特に杉並区ではこのエリアの中に都市計画による公園とか都市計画道路がございませんので、指定は入っていないということでございます。

以上で説明を終わらせていただきます。

会 長

どうもありがとうございました。

では、どうぞ、ご質問、ご意見がございましたら、どなたからでも結構でございますので。

委 員

おはようございます。

今のご説明を伺っていて、大まかには文言の整理などであって、新規の指定などはないと。実質的には変更がないと、そういうことでよろしいのでしょうか。

都市計画課長

そのとおりでございます。

委 員

文言の整理であるというのですが、ただし、やはりある程度東京都において概念の変更であるとかくくりを変えたかと思うのですが、その辺について



発言者	発言内容
	<p>ちょっとご説明お願いできますか。</p>
都市計画課長	<p>今般大きく変わりましたのは、防災公共施設というところが新たに加わったということですが、これは東京都の条例の中で、案の2ページをもらっていただきたいのですが、策定の考え方というのが載っています。その中に東京都震災対策条例に基づく防災都市づくりに関する計画の整備地域等の木造密集住宅地域を中心とした地域ということで、この震災対策条例のほうの地域と今回の整備方針の具体的な取扱いの方針をある程度調整をして、その中で加わった考え方というのが防災公共施設ということになります。</p>
	<p>今まで危険な地域ということで、なかなか事業を入れていくのが難しいこともあったんですが、例えば危険な地域の中に都市計画公園だとか都市計画道路を位置づけることによりまして、延焼遮断帯だとか避難場所とか、具体的な成果と計画を結びつける方針を定めたいということで、この部分の防災公共施設が入ったというのが大きな考え方になります。</p>
委 員	<p>しかし、杉並区においては防災公共施設という具体的なものはないということですか。</p>
都市計画課長	<p>特にこの三角地帯の天沼の部分についてはございません。</p>
委 員	<p>天沼三丁目の今回の件にはないということはわかるんですが、ただ杉並区全体を見たときに危ないところはいっぱいあると思うんですが、ちょっと今回のとは少しずれるかもしれませんが、そういう危ないところがありながら、それがこの東京都の計画の対象になっていないということの全体像がちょっとわからないんですけども、簡単にでもご説明お願いできれば。</p>
都市計画課長	<p>確かに、杉並区内の阿佐ヶ谷、高円寺地域とか和田堀の地区というのは、防災上危険があるという指摘もごさいます。今回、東京都の街区整備方針につきましては、もう少し具体的に、地元で不燃化のまちづくりとか、まちづくりの具体的な方針が定まっているものを決めていくということをごさいますして、特に天沼地区につきましては、杉並区もこれまで長年にわたりまして事業をやってごさいました。その経過もごさいますので、今回は天沼を絞ってやるということで決定をお願いしているということごさいます。</p>
委 員	<p>では、ほかをさしおいてというか、ほかにも危ないところはあるんだけど、天沼三丁目だけを選んだというのは、杉並区の意味であるのかということと、東京都の意味なのか、ちょっとそのところを。</p>
都市計画課長	<p>この案を今回まとめる前に、東京都と事務方同士の下打ち合わせは何回かし</p>

発言者	発言内容
-----	------

てございました。その中で高円寺等につきましても、区のほうから高円寺の皆様には、阿佐ヶ谷、高円寺不燃化の取組みまちづくりの地元の住民の方とお話はしているんですけども、なかなかまだ組織を組んでまで地元でまちづくりが進んでいないという状況ですので、その辺につきましてもは今後区としても、決して阿佐ヶ谷、高円寺をあきらめるわけではございませんけれども、天沼地区を重点的に当面やっていきたいというのが都と区の事務方の打ち合わせで、この案を固めさせていただきました。

委員 そうしますと、杉並区としては区全体の防災を考えておって、しかも今回は天沼三丁目を引き続きという、そういう考え方でよろしいですか。

都市計画課長 そのとおりでございます。

委員 結構です。終わります。

委員 都内でもいろんな区で成果を上げていることは、我々もいろいろ聞きかじっているんですけども、例えば世田谷だと太子堂の公園ですか、あるいは豊島区の池袋の周りとか、有名なのは江東、あの墨田ですよ。そういうところで非常に地元と一体となってポケットパークみたいななのをつくったり、あるいはいろいろ貯水槽をつくったりというような話も聞きますけれど、具体的にこの天沼の例で言うと、どういう方法でどんな成果が既に上がっているのか、ちょっと教えていただきたいんですが。

まちづくり推進課長 こちらの天沼三丁目のこれまでの実績で一番大きなものという点では、天沼弁天池公園というのを整備させていただきました。本日のお配りいたしました地域図の中で申し上げますと、東京衛生病院が真ん中に書いてございますが、その右手に小さく「公」というふうに書いてございます。ここが天沼弁天池公園でございます、こちらが 18 年度に国や都から補助金もいただきまして、完成をして現在は公園として供用しているところでございます。

会長 ほかには何かありますでしょうか。

委員 1つは文言の解釈の問題ですけども、資料のほうの 162 ページで、「防災上危険性の高い木造住宅」と。前は「危険な状況にある木造密集市街地」というふうになっているんですけども、この表現からいくと、僕らの解釈でいくと、本当にもう危ないなというのが「危険な状況」で、それが今度は「危険性の高い」といったら、将来的な形も含めた意味合いに取れるのかなというのが 1点あるんです。

もう 1点は、その下の 2 番の策定の効果の第 ( 6 ) 項に、新たに「防災公共

発言者	発言内容
-----	------

施設である道路、公園等について基幹的な骨格軸（防災環境軸）として体系的・効果的な整備が図られる」というのが追加されているんですけども、これについてももう少し細かく聞かせていただければなと思います。とりわけ防災においては、避難するにおいても道路というのは非常に貴重なものになっていますので、改めてこれを追加されたところについてお願いします。

都市計画課長

最初の、確かに文章表現上、「木造住宅密集地域」とか、何種類か分かっているんですが、根拠的には 164 ページの 2 の ( 1 ) でございます。「防災都市づくり推進計画の重点整備地域又は整備地域に指定されている地区」ということで、ここで示してございますように、東京都としてもある程度絞り込みをして、その中で選んでいくという中で、今回、天沼はその俎上に引き続き上げていくということでございます。

それから、162 ページの防災環境軸でございますが、私、先ほど言いましたとおり、延焼遮断帯、避難場所、避難道路だとか、そういうことをやっていくためには具体的な事業と密接な関係がございます。先ほどの附図でもございませうけれども、今回こういう防災街区の整備に資する事業・制度と両輪で動いていかないと、木造密集地の建替えだとか、公園、道路の整備と続かないということございまして、ここにつきましては、そういう意味で補助事業と連携したまちづくりを進めていくことも 1 つの成果ということを方針として上げたということでございます。

委員

今の形で、実際これまで弁天池を開設するに当たって道路整備なんかも図られてきたところですけども、イメージとしてこれからの地域においてどういう形で道路整備を図られるところを見ていらっしゃいますか。

まちづくり推進課長 今のご質問は、天沼三丁目に限ったご質問ということでよろしいでしょうか。

委員

三角地帯ですね。

まちづくり推進課長 三角地帯のことですね。こちらにつきましては、あとは避難路などの隅切りの場所を何とか確保したいということで、現在も地権者の方と時折接触はさせていただいておりますけれども、なかなかご理解は十分いただけないという中で、引き続きお話をさせていただいているところでございます。

委員

道路幅とか、そういうのはまだいかないのですか。

まちづくり推進課長 道路幅につきましては、あとは若杉小学校が今回廃止になりまして、その跡地の活用も含めて若杉小周辺の道路の拡幅についても今後考えていきたいな

発言者	発言内容
会長	<p>というふうに考えてございますが、この辺は学校の跡地がどういうふうになっていくかというのととも、検討していくことになると思います。</p> <p>ほかにはいかがでしょうか。</p> <p>もし、なければ、これについては原案どおりでよろしゅうございますか。</p>
会長	<p>(異議なし)</p> <p>異議なしということでございますので、これについてはご承認いただけたということにいたします。</p>
都市計画課長	<p>それでは、続いて報告事項に移ります。</p> <p>まず、「都市再開発の方針の変更について」、説明をよろしくお願いします。</p> <p>それでは、お手元の資料、「『都市再開発の方針』に係る都市計画変更原案資料の提出について(報告)」でございます。</p> <p>東京都は、先ほどご説明しましたように、今後都市再開発の方針を定める予定でございまして、変更を予定してございます。杉並区といたしましては、既定の地区、再開発促進地区2号地区9地区と、それから誘導地区1地区に加えまして、今回新たに誘導地区3地区を加え、原案資料として東京都に提出をいたしました。</p> <p>誘導地区でございますが、1でございます。市街地環境の整備などのまちづくりを地域住民とともに取り組んでいく地区を誘導地区として位置づけるとしてございます。区部では157地区が定められてございまして、杉並区では1地区、これまで高円寺北地区が定められてございました。</p> <p>次の裏面をごらんいただきたいと思います。その中で1号市街地、2号地区とか、誘導地区とか、ちょっと用語の定義がございますので、若干ここでご説明をさせていただきます。</p> <p>まず、1号市街地は、都市計画区域のうち計画的な再開発が必要な市街地をいいます。区部はおおむね23区全域を指定してございます。したがって、杉並区の全域が指定になっているということでございます。</p> <p>次に、2号地区でございますが、1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区をいってございます。東京都では399地区を定めてございます。杉並区では9地区を指定していたということでございます。</p> <p>それから、誘導地区でございますが、今般3つをこの誘導地区に追加するわけですが、2号地区には至らないものの、再開発を行うことが望ましく、その</p>

発言者	発言内容
-----	------

効果が期待できる地区ということ的位置づけしてございます。杉並区は4地区にしたいということでございます。

表に戻りまして、2の杉並区における新たな誘導地区のおおむねの位置と整備の方針でございますが、3地区でございます。

杉並 - イといたしまして、上荻一丁目地区でございます。おおむねの位置として杉並区中央部でございます。整備の方針でございますが、建築物の低層階に、商業・業務・文化施設等を誘導し、都市活性化拠点としての賑わいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図るという方向でございます。

次に、杉並 - ウ、下高井戸駅周辺地区。杉 - エ、桜上水駅周辺地区。おおむねの位置につきましては杉並区南部でございます。整備の方針は同じでございます。駅周辺地区の住環境や商業環境の改善とあわせて、防災性の向上を図り、調和のとれた快適な市街地の形成を目指すという方向でございます。

次に、3番として新たな誘導地区の区域でございますが、ちょっとめくっていただきまして、別紙をごらんいただきたいと存じます。

まず最初に、杉並 - イとして上荻一丁目地区でございます。荻窪駅を北側、JRと青梅街道と環状8号線に囲まれた、この三角形の地帯でございます。

次をめくっていただきまして、杉 - ウ、下高井戸駅周辺地区でございます。下高井戸の駅西側の甲州街道の南側、世田谷区との区境の間の部分のエリアでございます。

次に、杉 - エ、桜上水駅周辺地区でございます。これも桜上水駅の北側の甲州街道と世田谷区との間の杉並区の部分でございます。

なお、世田谷区のほうでは、下高井戸駅周辺地区と桜上水駅周辺地区の南側につきましては、世田谷区としても今般の誘導地区を指定するというところでございます。

次に、4番、杉並区の再開発促進地区(2号地区)と誘導地区の総括図でございます。一番最後の資料のA3になってございます。これまでも杉並区としては再開発促進地区(2号地区)と誘導地区を定めてございました。2号地区につきましては、杉並.1から9まで、9カ所ございました。誘導地区につきましては、杉 - ア、高円寺北地区がございまして、今般、杉 - イ・ウ・エの新規の黒く塗ってある部分を3カ所新たに追加したいという考えでございます。

また、表にお戻りください。これまでの経過と今後のスケジュールでございますが、今年の1月に新規選定地区の地元の説明会を、上荻、下高井戸、桜上

発言者	発言内容
	<p>水で行いました。今後の予定でございますが、6月～7月、東京都のほうで都市計画法16条素案の縦覧・公聴会、11月～12月に東京都のほうで都市計画法17条の案の縦覧、その後21年の2月、東京都の都市計画審議会の開催が予定されております。そして来年の3月に東京都決定として告示を予定しているところでございます。</p>
	<p>以上でございます。</p>
会 長	<p>どうもありがとうございました。</p>
	<p>では、どうぞ、ご質問、ご意見がございましたら。</p>
委 員	<p>まず、この計画を設定するときに、区民意見をということで地元説明会をやったということですが、そのときにご意見、つまり異なるような意見などが</p>
	<p>あったのかどうか、あればどのようなものであったか教えてください。</p>
都市計画課長	<p>まず、上荻でございますが、上荻につきましては商業地域がほとんど占めて</p>
	<p>ございましたので、大きな反対はございませんでした。具体的に上荻の公会堂</p>
	<p>周辺におきまして、まちづくりを検討なさっている区民の方がいらっしやいま</p>
	<p>して、まちづくりの活動とこの方針がどのように結びついていくのかというご</p>
	<p>質問があったということ、それから杉並区のほうの条例で低層階誘導の条例が</p>
	<p>あります。その中で一番西側のほう、公会堂周辺と駅の近隣の商業の部分とど</p>
	<p>ういうすみ分けをしていくのかというご質問もございました。</p>
	<p>下高井戸駅周辺につきましては、特に大きなご質問はございませんでした。</p>
	<p>桜上水のほうですが、桜上水につきましては、今回の誘導地区が駅前の商店</p>
	<p>街と、住宅地を大きく東西に指定してございまして、商店街の方々は駅前広場</p>
	<p>とか商業地の活性はいいと。ただし、住宅地の方につきましては、静かな住宅</p>
	<p>地をそのまま残していただきたいという考えもございまして、今後のまちづく</p>
	<p>りとこの方向性についてどういう開発をしていくのかというご質問が出たところ</p>
	<p>でございます。</p>
委 員	<p>今、言及もありました条例、低層階誘導ですね。1階部分には住宅ではなく</p>
	<p>て店舗を持ってくるという条例ですが、私も議会のときに上荻一丁目の条例が</p>
	<p>できるときに、区民の方から直接ご意見が寄せられまして、マンションに住ん</p>
	<p>でいる方ですが、このすばらしい環境を壊さないでほしいという意見があった</p>
	<p>んです。</p>
	<p>今のご説明ですと、上荻一丁目に関しては大きな反対はなかったということ</p>
	<p>ですが、そのときにはそういうご意見をご表明なさる方はなかったかもしれな</p>

発言者	発言内容
-----	------

いけれども、潜在的にそういうご意見、つまり商業をしている方と住んでいる住民の方とでは、ある程度利害が相反することがあり得ると思うんですが、そこは区はどのように受けとめ、そしてそれをどのようにまたこのあと取り組んでいくつもりなのか、教えてください。

都市計画課長

低層階誘導地区の条例につきましては、前回の用途地域の改正に伴いまして条例を定めました。その理由につきましては、荻窪をより回遊性のある発展したまちにしていくと。杉並区の芯づくりということもございまして用途地域を変えたと。それから地元の要望で容積率を緩和するような用途地域に変えました。しかし、容積率を緩和して建物を建替える際に、マンションばかりが建っていきまして、シャッター通りといいますが、商店街が途切れてしまいまして、1階部分がマンションになりまして商店街の形成が成り立たないということもございまして、1階部分については商業を入れていただくような条例を定めたということでございます。

そのときの住民説明会等につきましても、その辺につきましても説明いたしました。ただ、一部、西側の大分昔からあるマンションにお住まいの方々は、自分たちのマンションの近くに、飲み屋さんだとか、そういう飲食店が来るのは環境的によろしくないという方も一部いらっしゃったのは事実でございます。今般、条例ですので、建築確認申請の際に事前に建て主側といろんな調整をしていくわけですが、近隣の方々もご意見を寄せる中で、周辺の方々等に余り迷惑のかからない範囲の形態とか規模を決めまして調整をしているというのが現状でございます。

委員

調整なさるのは大変ご苦労だと思いますし、やはり賛成する人もいれば反対する人もいるというのが現実だと思うんですね。でも、今のお話ですと、マンションに住んでいる方にも、用途地域の変更などでそれなりのメリットは生じておるといふふうにも伺っておりますし、本当に駅のすぐ近くですから、どこまで環境が保てるかは難しいところだとも私も考えざるを得ないとは思っています。そこについてはなるべく両方の意見を聞きながら、少なくとも区が片方に加担しているというふうな誤解を与えないようにやっていただきたいと思うんですが、どうでしょうか。

都市計画課長

やはり用途地域を変えたのも、条例で低層階をやりましたのも、荻窪の発展といいますが、地域の陳腐化をしないための考え方でございました。ですから、地域の方の意見も聞いて、細かな指導につきましても相談に乗っていきたく

発言者	発言内容
-----	------

いうふうに考えてございます。

委員

あと、ほかの地域に移りますけれども、下高井戸ですとか桜上水の地域、この辺は区の境といいますが、世田谷区と近いところでして、私などもいろいろ回っていると、まるで杉並区からうち捨てられたようなという言い方は変ですが、余り区のいろんな施策が届いていないというふうなご意見も伺ったりするんです。そういった印象を与えてはよくないと思いますので、杉並区としてもせっせとやっていかなければいけないと思うんですが、今回区境ということで、世田谷区さんといろいろ協力してやることになるかと思うんですが、その辺はどうなっていますか。

都市計画課長

具体的に世田谷区のほうで地元のまちづくりに世田谷区の区民と世田谷区がお話し合いを始めてございます。具体的にまちづくり協議会を発足してやっていくという話が上がってありました。杉並区の区民の方もそれに参加したいという声が上がってございまして、その声を受けまして、今回この2地区を追加するという理由でございます。

今後、世田谷区と区境ですので、別々にまちづくりを進めるということもおかしな話でございますので、世田谷区と行政間で打ち合わせをしますし、まちづくり協議会につきましては、世田谷の区民と杉並区民と一体になった組織をつくって、連続性のあるまちづくりを進めていくということでございます。

委員

世田谷区さんは、かなり早い時期から、もう20年以上前からまちづくり公社をつくったりして、かなりリーディングケースだと思っておるんですけども、私も杉並のこの審議会に出ている立場からすると、杉並区の住民が、世田谷区はあんなに進んでいるのに杉並区は遅れているとか、それから区の協力が足りないとかいうことがもしあるとすると、それはなるべくやめてほしいなと思うんですが、そういった杉並区と世田谷区のまちづくりに対する姿勢などで大きな違いがあるのかどうか、それから杉並区としてはなるべく差がないように、つまり世田谷区に遅れないような形でやってほしいと思うんですが、現状はどんなものなんでしょうか。

拠点整備担当課長

今、委員がご指摘のとおり、杉並区と世田谷区の進め方で、例えば地元住民に対する情報が違ってたりというようなことはやはりよくありません。そういったことで下高井戸駅周辺につきましては、昨年の夏頃に世田谷区のほうから駅周辺のまちづくりということで、世田谷区側はまちづくり協議会をつくっていきたいというようなことで、一緒にやっていきましょう、連携していきま



発言者	発言内容
-----	------

しょうというような、そういったご提案もございました。

そういったことを受けまして、私のほうで杉並区側の自治会なり商店街のほうにそういったことをお伝えして、相談して、駅を中心としたまちづくりというようなことで、両区にまたがっておりますけれども、一緒にまちづくりを考えていったほうがよろしいということで、この4月から杉並区側の区民の方々も世田谷区の協議会に参加して、一緒にまちづくりを考えていくと、そういったようなことで今話し合いが進んでおるところでございます。

委員           あと1つ気になるのは、レジ袋有料化条例、この前、杉並区が通りましたけれども、前、杉並環境目的税のときに、下高井戸あたりの商店街は、同じ商店街の中に世田谷区もあり杉並区もあり、道路ではなくて軒を接しているんですね。これは商業の話ですけれども、そういったところでなるべく差がないように、杉並区としてもそういった面でも力をかけていっていただきたい。そして杉並区の区民が世田谷区に遅れているというふうに思われぬようにやっていっていただきたいと思うんですが、例えば具体的に補助金だとか、そういうお金の面でも差が生じる可能性があるのかどうかとか、それから人の手当てとかについても具体的に何か考えていらっしゃるんでしょうか。

拠点整備担当課長   そういった地域の方々のまちづくり協議会活動に対しては、杉並区も世田谷区と同様にその活動を支援していくというようなことで、今、協議、打ち合わせをしているところでございます。

委員           商業だけではなくて、住んでいる皆さんとか、いろんな方の利害がありますから、そこを取り入れてやっていただきたいと思います。

                  以上です。

会 長           ほかに、この件についてご質問はありますか。

委 員           今、下高井戸、桜上水の問題を出されたんですが、この地域は商業的には本当に道路沿いに少し商店があるよと。それで、ほとんどは住宅地なわけですよ。その住宅地も道路の非常に狭い、2メートルあるかないかぐらいの、そういう道路的な構造もあるし、密集地域でもあると。そういう点で非常に危険な地域にも私はなるのかなというふうに思っているんで、この計画そのもの、大体どれぐらいの計画で、先行きこんな感じでやっていくんだというのは、もうちょっと出ませんか。

都市計画課長       世田谷区の特徴として道が狭くて行きどまり道路が多いということです。そのために災害時に危険な地域が多いというのが世田谷区の課題でございまして、

発言者	発言内容
-----	------

今回、世田谷区が先行して誘導地区に上げてまちづくりを取り組んでいきたいというのが世田谷区からあったわけですが、特にこの南側、道路が狭くて京王線で行きどまってしましまして、幹線道路のほうに取りつけする道路が全くないという状況でございます。世田谷区といたしましては、将来、都市計画道路だとか主要生活道路を整備して、幹線道路に出る安全なまちづくりを進めていきたいということが1点。

それと2点目は、駅前が世田谷区なものですので、下高井戸、桜上水につきましても木造密集の駅前がありますので、その分の建替えを進めまして、安全なまちづくりを進めたいというのが世田谷区の考えでございます。

それにあわせまして杉並区のほうも、甲州街道から南側の行きどまり道路が多いものですので、その部分については世田谷区と協働したまちづくりを進めたいということでございます。

会長 ほかにはどうでしょうか。

委員 1点だけですが、このことは説明でよくわかったんですが、ほかに例えば杉並区でいろいろと再開発をしなければいけない地区があると思うんですね。杉並区も独自でやっているところもあるかと思うんですが、例えば西荻の南とか東高円寺の北側とか、商業と住宅が密集している地区も、火災とかそういう関係上、非常に危険な地区がまだまだ多くあるんですけども、今回この3地区のみ指定ではなく、もう少し広げていくべきだと単純に考えるんですけども、その辺はどう認識をされておりますでしょうか。

都市計画課長 確かに西荻の駅、南口も木造密集でございますし、地下鉄の東高円寺、新高円寺も確かにそうです。ただ、地元で声をかけて具体的なまちづくりが進んでいるという状況には、なかなかありません。それと他の都市計画道路とあわせまして、広場の整備等というのは街路事業でございまして、住民活動と行政側が短期的に話し合いをするというのはなかなか難しい状況でございます。

今回、3地区を入れたというのは、具体的に地元で行政と区民の皆さんが打ち合わせが進んでございまして、地元の皆さんからも、自分たちの自主組織をつくってまちづくりを検討していきたいという声が上がってございました。それを受けて3地区については追加で今回入れたということでございます。ですから、あくまでも地元の区民と芽があるところを今回追加したというのが理由でございます。

発言者	発言内容
委員	<p>非常によくわかります。例えば何年に一度こういうふうに指定を変えられるかという問題があると思うんですが、1年に1回こういう形で変えていくんだっいたらいいんですけども、これが例えばある時期だけとなれば、まだまだそういう地区、非常に防災上危険なところもたくさんあると思うんですけども、そういうところを住民主体で民主導型で話し合っまちづくりを進めていくのが非常に重要だとは認識はしています。ただし、そういう声がないところは、やはり行政主導で、そういうところだからこそ行政がいろいろな情報とかいうものを、そういった地区の主要な人たちに説明をして何とかやっていきたいと思いますかということが必要だと思うんですけども、いかがでしょうか。</p>
都市計画課長	<p>確かに、ふだんから杉並区もまち場にコンサルを派遣する制度がございまして、私鉄沿線の駅の周辺にはコンサルを派遣している実績がございまして。ただ、それが成果として具体的に地元の方々の合意にならない点が多い。それはなかなか表には出てこないんですが、そういう地域もあります。</p> <p>今回、東京都はおおむね5年に1回見直しをしております。ですから、杉並区としても、従前のコンサル派遣とか、まちづくりの関係の職員と地元の方が協議をしていく中で、新たに加わっていくようであれば、5年後に見直しをするということ。それから東京都は5年といいますが、定期的に5年と決まっているわけではございません。これは23区全体の話でございますので、ほかの区でも修正があるなら、不定期に途中年度でも見直すことがあり、そのときに杉並区もノミネートする地域がございましたらノミネートしていきたいというふうに考えております。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p>
委員	<p>はい。</p>
委員	<p>先ほど、マンションの低層部に、商業、店舗を入れるというお話がありましたが、非常に都心居住がまた活発になっているということもあって、東京の比較的中心部にどんどんマンションがふえていますよね。従来建っていたところではないようなところにも、例えば商店街の中に入ってくるとか、杉並でいうと阿佐ヶ谷駅の南のあの広場に面した銀行の跡に巨大なマンションが建つというふうに、ちょっと今まで想定していなかったところにマンションが出てくるような状況の中で、どういうふうに、場所、地域にうまくフィットして入ってくるかというのを誘導することが非常に重要だと思うんですね。</p> <p>商店街の中だったら、やはり低層部にしかるべき店舗を入れて、つながりが</p>

発言者	発言内容
-----	------

維持できるように、あるいは余りにもセットバックして、前にガランとしたオープンスペースができるのも、これまた問題だろうし、1階を駐輪場ばかりにしてしまうと、まちとのつながりがなくなる。だから、ケース・バイ・ケースだと思っただけですけども、商店街がただでさえ苦しい中でマンションが出てくるのであれば、適切な商店街等の顔をつくるとか、あるいはそこに適切に商店を入れる。だけど、住宅地が背後にある場合にはやはり注意をすとか、駅前の場合はどうしたらいいんだとか、やはり本格的に考えながら誘導して、あるいは指導していただきたいなと思います。

会長

ほかにはどうでしょうか。

もし、なければ、これは本日のところは報告として扱わせていただきたいと思います。

それでは、続いてイの「杉並区住宅マスタープランの改定について」の説明、よろしくお願いします。

住宅課長

よろしくお願いします。それで、「杉並区住宅マスタープランの改定について」ということでご報告をさせていただきます。

この改定につきましては、改定の案文をこの委員会の委員さんたちに2月の末にお送りをいたしてありまして、既に1日から15日の期間にパブリックコメントということでご意見をいただいている状況でございます。きょうはその改定について、位置づけ等についてお話をさせていただきたいと思います。

お手元の資料、ご配付をいたしましたけれども、策定の経過というところで、社会状況の変化ということを行っているわけですが、それについて少しだけお話をさせていただきたいと思います。

実は住宅施策につきましては、国の中でも大きく方針が過去転換をされてございまして、住宅建設計画法というのが、過去、国としては一番基本的なものだったと思いますけれども、その住宅建設計画法というものが廃止をされまして、住生活基本法というふうに新しい法律が制定をされております。今まで、住宅が足りなかったところでたくさん住宅をつくりましょうという時代から、住環境全体を見て良好な環境にしていきましょうというような、大きくそういう方向が国としても変わっているという背景がございます。さらに言いますと、その転換の中で、最近では住宅セーフティネット法というものを国では策定をいたしまして、公的な住宅についてはそういう方向を目指すというようなことが方針としても示されているところでございます。

発言者	発言内容
-----	------

こうした背景を踏まえまして、従前の住宅マスタープラン改定から実は6年を経過しておりましたので、そうしたことも含めまして、これから改定をするということで、計画をしたところでございます。

基本理念等につきましては、ここに記載をしましたが、計画の期間としては10年間、基本理念といたしまして、「ともにづくり ともに暮らす すぎなみの いえ・まち・ひと」といたしまして、その「いえ」「まち」「ひと」というキーワードによりまして基本方針を定めて考えたところでございます。

「いえ」というところにつきましては、1つ1つの住宅の方向ですね。例えば耐震性であるとか、バリアフリー化が必要であるとか、そういった視点からのものでございまして、そういった施策をこういう方向でいこうというふうにまとめているものでございます。

次に、「まち」ですけれども、住環境の視点、まちづくりの視点からどうかということについての方向性を示しているということで、2番目の基本方針としてまとめています。

3番目に、先ほど申しました「ひと」の関係ですけれども、住宅に困窮をされている方がたくさんいらっしゃいますので、そうした方に対する対応ということで基本方針に掲げているところでございます。

ちょっと前後して恐縮ですけれども、この住宅マスタープランの基本的な位置づけをもう一度お話をしたいと思います。実はこの住宅マスタープランは、杉並区のまちづくり基本方針という大きな方針がございまして、その中の課題別計画という位置づけをしてございます。

これはどういう意味合いかといいますと、杉並区のまちづくり基本方針が、まちづくりに関してかなり幅が広いものでございまして、その中の個別の課題なり分野ごとに、それぞれもう少し細かく計画をしましょうということで、課題別計画というのが考えられているわけです。例えばそういう中には防災の観点からの防災計画であるとか、あるいは耐震改修の計画であるとか、みどりの計画であるとか、あるいは福祉関係ですと保健福祉計画といったものがございまして、そうしたさまざまな関連する分野ごとの計画がある。要は、それをトータルにしてまちづくりの基本だということになっておりまして、そのまちづくり基本方針の中の1つの課題別計画として住宅マスタープランがあるということで、私どもとしては位置づけているところでございます。ちょっと前後して失礼いたしました。

発言者	発言内容
-----	------

マスタープランの改定の本文につきましては、先ほどお話をしましたとおり、事前にご配付をしたところでございます。概要につきましては、先ほどの基本理念等に基づきまして、大きな方向を住宅施策として、先ほどの基本方針に基づいて、どちらの方向を私ども杉並区の住宅施策は向いているかというようなところを記載させていただいていること。さらに、そこに個別の具体的な施策についてもこういう方向でいきますよというところを、私ども杉並区政の中でできることを中心にして取りまとめているところでございます。

ちなみに、パブリックコメントを実施をいたしましたけれども、提出をされた方が7名ございまして、そこでいただいた意見につきましては資料として添付をさせていただきました。どのような分野でのご質問なりご意見が多かったかということは、それをごらんいただくとおわかりになるかと思っておりますけれども、どちらかという広い意味でのまちづくりの視点からのご意見が多かったといった状況でございます。

これからの予定ということでございますけれども、いただいているいろいろなご意見につきまして、今精査をしているところでございますけれども、既にご配付をしておりますマスタープランの案につきまして、必要なところは部分的になりますけれども少し修正をして、そして区として正式な住宅マスタープランにしていきたいということでございます。

簡単ではございますけれども、私から位置づけ等についてお話をさせていただきました。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、どうぞ、このマスタープランの改定について、ご意見、ご質問がございましたら、どなたからでも結構でございます。

委 員                    まず、基本的なことを伺っておきます。国において住生活基本法が定められ、また東京都においてはいろいろ条例もあり、東京都なりのマスタープランがありますね。杉並区は杉並区で住宅マスタープランがあるわけですが、これは方針が一致していないとだめなのかどうか。

具体的には何を言いたいかといいますと、特に私は住宅のソフトの面、先ほどセーフティネットとしての住宅という言葉がありましたが、その面から伺いたいんですが、昨今の国の動きを見ていると、新規の住宅などはもう建てない方向になってきている。東京都も実際に新規建設はほとんどやっておられないわけですし、杉並区においてもそのような方向が見られるわけですが、これは

発言者	発言内容
-----	------

まず一致する必要があるのかどうかを伺います。

住宅課長

住宅マスタープランは区として策定をするものですので、背景として国なり都がどのような方向を向いているか、これは十分に踏まえなければいけませんけれども、全くそれに対して同じでなければいけないということはありませんでして、そうしたことを踏まえて区として策定をするということです。ただ、私どもとすると、行政のもろもろの仕組み、進む方向がある程度同じ方向を向いているということだと、私どもの施策も実施をしやすいということですので、かなりそういった方向については実際には配慮をすることになるということとでございます。

委員

住宅に住むということは基本的人権の一番大きなところでありまして、ここがきちんと確保されればいろんな問題は解決していくというふうに私は思っているんです。例えば貯蓄に走らなくとも消費行動だってかなり自由になるだろうとか、福祉の面でもやはり一番基本だと思っておりますが、そういった話をし出すと非常に大きくなるので、なるべくポイントを絞っていきたいと思っております。

今回、私、杉並区のマスタープランを何度か読み直したんですが、どうもわかりづらいんです。というのは、杉並区が区内に住む住民の方々にどういう住宅に住んでほしいのかとか、それからいろんな要望がありますよね。例えばファミリーになったときに住み続けにくい杉並区という現状があるわけです。それからまた先ほど防災の話でもありましたけれども、やはり狭小であって、防災上危ない住宅などもあるわけですが、それをこのようにしていきたいんだというプランの全体像が、このマスタープランを何度も読み返してみても見えてこないんです。特に私はセーフティネットと住宅ということに今絞りましたけれども、そういったことについてどうお考えなのか、概要でも示していただけますか。

住宅課長

大きな目標なり何なりについては、住宅基本条例というのを私どもは持っておりますので、その中で大きな方向は良好な住宅ということで書いてあるわけですし、そういった方向については当然の方向として認識をしているわけとございます。

ただ、今、委員がお尋ねになったような印象を持たれることは、杉並区として直接実施ができるところが実際上限られている部分がございますので、その一番大きいところが、実は住宅の供給自体が実際上は民間の住宅市場において供

発言者	発言内容
-----	------

給をされていて、恐らくそこでの仕組みなり提供のアンバランスのところがかなりあるのではないかなと。そこに対して区としてどういうことができるかというところが、私どもとしては非常に難しいところでございます、民間の住宅市場に対して行政としてこうするんだということが、私どもで何かうまい方法があつて、こうするといいなというところにいければ、恐らくそうしたところへのご回答になるのかなと思うんですけれども、その辺についてはまだ私どもとして実はこれといった、なるほど、こうやれば民間の住宅市場はこうできるといふところまでいわずに、いわば研究段階であるというところで、恐らく今委員がおっしゃったような印象を持たれたのかなと。ただ、私どもとしてはきちんと理念としては押さえているつもりですので、できればご理解いただきたいというのが私どもの考え方です。

委員

その理念がなかなか伝わってこないんですが、区として確かにやることに制限があるというのはわからなくはありません。私も別に区内に区営住宅をもっとどんどん建てるとかいうふうに言っているわけではありません。やはり財政的な制限というものがありますが、しかし、ほかの自治体を見ていきますと、例えば東側のほうの区ですと、若い夫婦などに対して住宅補助をするとかいう形で誘導策をとっていますよね。例えば杉並区としては、確かに安全という意味では震災に対して防震対策に補助金を出すということもやっておりますけれども、そういった誘導策のような、つまり杉並区がこういうふうにしていきたいんだというのが見えないんです。

例えば具体的に申し上げますと、先ほどファミリー層が住み続けにくいということを申し上げました。一方、杉並区には一軒家に高齢者がおひとりとかで住まわれている例が結構あります。荻窪などにも本当に昼間ぐらい行ってみますと、おひとり住まいの方が多いです。そういった方々に対して、例えば国ですと、住み替え支援策というのが最近提示されておりますけれども、そういったものの導入が杉並区はまだまだ遅いのではないかな。つまり、そういうことを考えてみてもよいのではないかな。

あと、リバースモーゲージなどもあります。これは武蔵野市が非常に早くやっておりましたけれども、杉並区においては、私、前ほかのときに質問したときに、実施例がほとんどないというふうに伺いました。それから、最近、国では生活保護を受ける場合に、現金収入はないんだけど家だけはある、だから家があるから生活保護を受けられないという方に対して、ここにリバース



発言者	発言内容
-----	------

モーゲージの施策を取り入れていくということで、日々の生活、消費生活が回っていくようにしていこうというふうな、そういう実態をとらえた政策が幾つか国でも提示されているわけですが、そういったことに対して杉並区が考慮しているというふうには、やはりこの計画を見ても読めないんです。

杉並区の理念が見えないというのは、そういうことをとらえて申し上げているんですが、どうなんでしょうか、杉並区として高齢者に対してはこんなことを、もしくはファミリー層に対してはこのようなことを。そしてまた、ほかの23区に比べて若い方もかなり多いですよ、杉並区は。そういった流動的な若い方に対してもこんな住宅をといた、そういう全体像のようなものを、今すぐは無理かもしれないですが、考えていって、そういった形で体系的な住宅マスタープランというものをつくっていただきたいと思うんですが、どうでしょうか。

住宅課長

いろいろお尋ねをされましたけれども、確かにいろいろ課題がございます、若年の低収入の方に対する施策がどうかと。あるいはご高齢の方への対応もどうかということ、私ども、今回のパブリックコメントを実施をいたしましたけれども、その中に例えば後期医療制度の改革に伴って、地域に帰ってくる介護の必要なご高齢の方がたくさんふえてくる、そういったことも事実として私どもとしては受けとめていかなければいけない。それに対する対応というのは実は住宅施策ではなかなか難しいところがございまして、例えば在宅福祉の充実というようなところと組み合わせしていく必要もある。

確かに若年層についての施策については、さまざまに研究はしてございますけれども、他区の状況もそれなりに調べてはいるんですけれども、これならばなるほどいいかなというところに、実は私どもとしては、工夫はされているんでしょうけれども、なかなか難しいなというところで、委員がおっしゃったような、若年層、若いファミリー向けへの支援をどうするかというのは、やはり大きな課題だと思っております、これは具体策が示されないのが残念ですが、研究はしていきたい。課題としては認識しているところでございます。

委員

では、最後に。この問題は住宅だけの問題、つまりハードとしての住宅だけではなくて、福祉の問題ですとか、一番初めに課長がまさにご説明なさったように、全庁的な取り組みがないとなかなかできない、福祉計画とかいろんなことから考えていかなければいけないと思っておりますので、ぜひその視点で、杉並区の特長というものもうっかりわかっているわけですから、進んで、努

発言者	発言内容
-----	------

力していただきたいと思ひます。

以上です。

会 長  
委 員

ほかにはどうでしょう。

目標の1つとして豊かな住環境を実現するというこゝで、例えば2ページの(2)の黒マルの2つ目に、「屋敷林や生産緑地等の農地など民有地のみどりは」ということがありまゝし、それから区民から出された意見の4つ目で、景観を守るべき対象住宅地の指定を提案するというふうなことがありまゝして、定性的なというか、質の高いものを実現していくときのポイントが幾つかあると思ひうんですけれども、例えば屋敷林もどんどん減っていつてしまつて、今の状況では本当にこゝろもとないわけですから、こゝろにも相続というのがありますが、固定資産税や相続税というのはいはなかなか区だけではできないことが多いわけですから、そういう税制の何か考えることがないかと、あるいはインセンティブをどこか与えるような方法がないか。

あるいは景観に関しても、景観法ができた、今度も国で歴史的風致ということをつたつた法律を今つくりつつあるんですけれども、それが杉並区にストレートに使えるかどうかわかりませんけれども、国全体あるいは社会の状況がそういう方向、追い風になつていろいろ使える手段もふえていくという状況の中で、杉並区が起こしているアクションってあまり伝わつてこないのですが、これは中期的、長期的なこととつながつると思ひうんですけれども、やはり積極的にそういうことも取り組みながら、景観マスタープランをもうちょっと杉並らしいビジョンということが さんからありましたが、そういう方向で何かもうちょっとあつてほしいなと思ひうんですけれど、いかがでしょう。

住宅課長

確かに今ご指摘のことは重要なことがございまゝして、おっしゃるようによつて区ではなかなかできないということもたくさんございまゝします。例えば屋敷林のお話がございまゝしたけれども、そうしたこゝろにつまましては実は特別区長会といたしましても、国のほうにそういう趣旨で何とかならないかということをつたつて要望している状況でございまゝして、23区でも足並みをそろえて要望はしていると。ただ、ご案内だとは思ひまゝすけれども、具体的にはなかなか難しい問題があるというこゝろです。

景観法については、ちょっと。

まちづくり推進課長 今、景観につまましてのご質問がございまゝしたので、私のほうからお答えさせていただきます。

発言者	発言内容
-----	------

景観法に基づきまして、私どもは、今、景観条例と景観計画策定の作業を進めているところでございます。景観条例につきましては平成 20 年度中の策定を目指しております、その条例の策定後に杉並区の景観計画を定めるというふうに考えてございますので、その中で、先ほどのみどり、あるいは住宅なども、歴史的な住宅などについてはどのように保存していくかというようなところを触れていきたいと思っておりますので、その策定の過程の中では、こちらの審議会の皆様にもお知らせをしてご審議をいただくような場があると思っておりますので、よろしくお願いいたします。

会 長           ほかにはどうでしょうか。

委 員           今のに関連するかと思っておりますけれども、やはり豊かな杉並らしい住環境の維持、継承、発展というようなことを考えたときには、杉並型の住宅文化の継承というようなことも視野に入れておく必要があると思っております。その場合に、今の景観という目で見えた立場での文化というものも当然あるわけですがけれども、やはり住み方ですとかコミュニティですとか、杉並らしい住宅地のスタイルというようなものを継承していくことが重要なと思うんです。

そのときに重要な点としてちょっと考えられるのは、今、杉並に住んでいる人たちが、自分たちの住宅あるいは住環境、まちというようなものに関する情報を、それほど的確に得ていないんじゃないかと。新たに住宅を購入したりするという場面では、さまざまな民間の情報を得ていくわけですがけれども、これに関しても基本的には公的にはタッチしない。その判断、選択というようなところにも戸惑う区民も結構いるかと思うんですね。

今の文化の継承ということを考えても、最近、200 年住宅の議論の中で、家の履歴、家歴書をつくるか、そのようなことがあり、これは一方、消費者保護の立場からも非常に重要だと思うんですけれども、そういう住宅に関する情報、あるいはまちに関する情報も、区民が、自分たちが住環境をつくっていく上では非常に重要な提供すべき素材だと思うんです。

これに関しては、実はまちづくり条例を最初につくるときの懇談会の答申の中に入っていたんですね。まちづくりセンターというのがその頃提案としてあって、その中に住情報のセンター的な役割を持つべきだというような提案もあった。その辺がなかなか杉並では余り実現されてこないうちに、これは特に福祉がかかわってくる高齢者の場面では、結構住情報というのは重要に今なってきておまして、例えば神戸市なんかでは非常にいい取り組みをしています。

発言者	発言内容
-----	------

それから周辺では、それこそ先ほどお話にあったような、隣の世田谷区では住まいサポートセンターという形ですか、住情報センターをつくり、さらに住教育に関しての大きなプロジェクトを始めようとしている。

そういうソフトによって住宅を支えていくような姿勢も、マスタープランというからには中に含んでいてもいいのではないか。基本的に住宅建設のためのプランではなく、住宅を総合的にとらえるプランとしては、住情報ということも1つ重要な点ではないかと思っております。何かそれに対して具体的な動きがあるようでしたら、教えていただきたいんですが。

住宅課長

今のお尋ね、重要なことだとは思いますが、私どもとして住宅に係る部署が、私ども住宅課もありますし、今お尋ねのように、ご高齢の方についてのバリアフリー化の話がありますし、あるいは逆の視点から、例えば消費者行政のほうにいきますと、いわゆる悪質リフォームといいますが、そういう業者による被害というようなものもありまして、これがお互いに - - 実は区の中であちこちに、例えば消費者センターであるとか、私どもの住宅課でも、増改築についての、改修についてのご相談を受けているとか、いろんな場面でそういうご相談を受けているということがございますので、そうしたところで少しでもお互いに持っている情報をお互いに共有すべき必要がある。

今ご指摘をされて、確かに我々行政の中で、お互いの今言ったような情報の共有化が少し薄いかなというふうに感じますので、そこについてはきちんと庁内で情報の共有ができるように、少し考えていきたいなと思います。

委員

恐らく、そこが国とか都と違う区の役割ということで、つまり生活に密着した基礎自治体がやる役割というのは、まさに横断的なサービスの連携という、一言で言うと大ざっぱな話ですが、そののところだと思いますので、住宅に関してもぜひそのような姿勢でお願いしたいと思います。

会長

では、委員。

委員

今、委員のほうから杉並区のいわゆる住宅の継続というんですか、そういった特徴をやはり継承していくことが大事というお話で、私は久我山のほうにいますけど、この10年でこれだけ変わるかと。だれも本当に想像もしていないぐらいですね。杉並の一番外れですので、いろんな銀行の社宅とか、それが全部なくなりまして、本当に信じられないぐらいの変化です。

それは一人ひとり住んでいる住民にとってはなかなか予測し難いことで、やはりそういう非常に大きな社会の流れを見ながら、どのように市街地の質を維

発言者	発言内容
-----	------

持していくかというのは、やはり行政に課せられた先見性というのでしょうか、大変大きな役目だと思うんです。

そのときに社宅が変わるといっても結構いい面もありまして、3階建てのマンションのようなものが、コンクリートのブロックがなくなって、小さな住宅になるわけですけれども、そのときに、せっかく景観法とか、そういったものができていますので、緑化地区とか、緩やかなものでかまいませんから、外構ですね、公共的な部分に関する緩やかなルールをつくっておくと、随分助かるんじゃないかと思うんです。

今はそういうルールが全くございませんので、それぞれの小さな建売業者がバラバラに建てている。昔はささやかに生け垣なんかがありまして、もちろん生け垣の樹種は1軒1軒違いますけれども、生け垣という連続性で、一定の良い住宅の質が維持されていたと思うんですが、それはちょっとしたルールがあることによって維持していくことは私は可能ではないかと思えます。

今は全くルールがありませんので、住宅マスタープランではありますけれども、景観法とか、それから緑地の施策とか、そういったものと杉並区であるがゆえにリンクをして、継承ということに関して少し何か見えるような約束ごとというんですか、そういったものに着地していただければ、最小のコストで一人ひとりの区民が協力することによっていい市街地ができる。それは逆に資産価値の向上につながりますから、そこに住んでいる人たちにとっても大変幸せなことであるわけです。それをぜひ研究の課題というよりは、どこかで実行していただけると大変ありがたいと思います。

会 長

これは聞きおいただけですか。

都市計画課長

確かに委員がおっしゃるとおり、住宅としてのイメージづくりというのは、杉並区は大切だと思っています。いいところは守っていかなければいけませんし、危険な地域は安全なまちづくりという、めりはりをつけたまちづくりが必要かなと思いますし、先ほどの住宅関係の情報につきましても、それを区民に伝えていくということが、住民みずから住民参加によってまちづくりを進めていくときの基本だと思います。

先ほど出ましたけれども、今、景観条例を杉並区は検討しています。それからまちづくり条例につきましても、今、検討を始めてございます。それから住環境の整備要綱につきましても検討を始めて、夏から秋口ぐらいに制定したいと考えてございます。今後、その辺を、十分部内で調整・検討いたしまして、

発言者	発言内容
	その辺の整合を高めていきたいと思っていますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。
会 長	ほかにはどうでしょうか。
委 員	<p>きょうの審議会で、マスタープランの案の中で、貴重な資料をかなり詳しく調査されているということをちょっと読ませていただきまして、特徴として子育て世帯が他区に比べても非常に低いよというような問題だとかが出されております。この子育て世代が少ないということは、杉並が子育て世帯に対して住みにくい場所だというふうにもとれるんですね。そういう対応がどうなってくるのか。</p>
	<p>もう一つは、11 ページの居住世帯の中で民営の借家が 45%を占めていると。持ち家がこんなに少なかったと、改めてびっくりしたんですね。また、いわゆる公営の住宅、公団の借家ですか、これはほかの区に比べてこんなに低いのかと。もうちょっと多いのかなと思ったんですね。</p>
	<p>そういう点からいきますと、杉並区の住宅政策のあり方がいまいち見直されてきているよという中で、出生率が低いよ、子育て世帯が少ないんだよというところは、杉並区の今の住宅事情も大きく影響しているなと思うんです。ところが、今度の施策の中ではそういう子育て世帯をどうやって応援するのかというのが見えてこないんですね。そしてまた公営住宅についても、今度の中ではどういう形が出されているかということ、見直しという形で、困窮度の高い人に行き届いてもらうようにするよというのが入っているんです。しかし、住宅が建っていないと私は思ったんです。部屋数からいくとあるだけけれども、しかし、みんなが入れるような、いわゆる公的な住宅の施策がこの中にはないんですね。残念ながら、ただ今あるやつを活用する、見直しするということしかない。</p>
	<p>そういう点では、私はこの住宅マスタープランにおいては、もっと公的な住宅を杉並区が、若い世代が住めるような、子育て世代が住めるような、そういう計画をもっと出してほしいなと思うんですけど、そういう点はいかがですか。</p>
住宅課長	<p>公営住宅の役割につきまして、基本的にどうかということですが、今お尋ねにありましたように、困っている人がみんなが入れる住宅を公的に建設をしていくということについては、実は私どもはそういう考え方を持っておりませんので、現実に民間の市場で住宅はあるわけですね。ただ、実態とすると、恐らく区の中でそういう若い方がなかなか難しいとおっしゃるのは、住宅</p>

発言者	発言内容
-----	------

の賃貸の価格の問題かなというふうに思うわけです。そうしますと、私どもが公的な住宅を建てて、そういう困っている人たちに住宅を提供するというのは、これからも恐らく杉並区としてそういう方向に行くということはない、そういうことは考えていないというところでございます。

それから子育て世代につきましても、先ほどちょっとお話をいたしましたけれども、これは確かに研究の課題でございまして、何とかしなければいけない、そういうものではあるのかなと思います。ただ、ちょっと仄聞をしたところによりますと、杉並区の子育て施策、住宅施策ではございませんけれども、かなり力を入れているところで、周辺からも子育て世代がいらっしゃって、見込み分よりも多いことなどがあります。これは保健福祉部のほうの話ではございますけれども、区の施策によって若い世代が入ってきているというような、そういうお話も聞いておりますので、区の施策全体の中でそうしたことについての対応も考えていかなければいけない。ただ、住宅施策とすると、少し苦慮をするといいますが、直接対応するところでもっと研究していかなければいけない難しい問題があるなというふうに考えているところでございます。

委員

答弁いただきましたが、ちょっと今の姿勢からいくと、先ほども話がありましたが、区民の皆さんの住宅供給に対してちょっと何か足りないんじゃないかなと。とりわけ民家の家というのも、居住数からいくと、民間のアパート、例えば3室、4室ありますよというのも1つに数えているわけですよ。そういう点で数としてはありますよ。しかし、現実には、この資料の中でもありませんけれども、最低居住面積水準未達の社宅に住む世帯の割合というのも、非常に私は高いと思います。しかも、1人で25平米。これはワンルームマンションぐらいかなと。今、都営住宅が建っていて、おひとりの住む部屋ぐらいかなと。しかし、2人以上の世帯で10平米掛ける世帯人数プラス10平米、これがどうなのか。

例えばこういう部屋は家族持ちですよ。子どもさんもいるかもわからない。そういうときに、友達、また親族が訪ねてきたときに泊めることもできないような間取りしかないですね。部屋からいっても、それがここで訴えている27ページの居住水準で、健康で文化的な住生活を営むには一定の広さの確保が必要であると。それがこれだけの部屋がはたして健康で文化的といえるのかどうか、非常に疑問なんですね。そういう点では将来の展望を見たときには、最低基準というのではなくて、人としての、まさに文言にあるような、それらにふ

発言者	発言内容
-----	------

さわしい展望を持った訴え方をしてもいいんじゃないかなと、内容的には私は考えるんです。

この資料の中でもう一つ言いますと、ひとり親世帯。こういうふうを書いてあるんですね。夫婦と子どもからなる世帯に比べて民営借家や公的借家に居住する割合が高くなっていますと。しかし、その中でも最低居住水準未満世帯の割合が17.1%と。非常に高いだろうと思うんですね。それほどそういう生活を強いられていると。それでも杉並にいたいんだよと私は思うんです。こういう人たちに本当に杉並に住んでよかったなというマスタープランに目標を上げてほしいなと思うんです。私の要望でもありますけどね。

住宅課長

確かに、ひとり親の世帯とか、厳しい状況にあるということは認識しております、これは私ども3本柱に挙げた1つ、住宅セーフティネット機能の充実ということも挙げているわけですが、住宅に困窮されている方は今かなりたくさんいらっしゃいます。その中でも今お尋ねになったようなひとり親世帯であるとか、収入の低い方であるとか、あるいは障害者であるとか、あるいは高齢者といった方がいらっしゃいます。ご高齢の方ですと、例えば実際にそこに住宅はあるんだけど、実は家主さんから、ご高齢ゆえに、少しあとあとの手間がかかるからというようなことなんでしょう、入居を拒否されるというようなことも現実にはございますので、そういったことに対しましては、何とか入れるような施策をバックアップをしていかなければいけないというふうには思っております。

公的な住宅につきましては、私どもとすると、今言ったようなハンディキャップのある方で入居の難しい方、これもいろんな方がいらっしゃいますので、その中でもできれば優先順位をつけて考えていきたい。すべての方に入っていくことは難しいですが、より困窮している世帯に対して提供できるような仕組みをつくっていかなければいけないというふうに考えているところでございます。

会 長  
委 員

ほかには、

今お話を拝聴したんですけれども、現実的にこういう大きなプランを進めていくに当たりまして、今までとは違って、これからはやはり民間とか、いろんな建築の設計をやっている方々、不動産をやっている方々、またはディベロッパーの方々、最近はディベロッパーにしても、官の仕事なんかよりもっといい仕事をしている会社もいっぱいありますから、総合的にやっていかないと、単



発言者	発言内容
-----	------

なる絵にかいたもちに終わってしまっは僕はいけないと思いますので、そこら辺を具体的に進めていかれたらいいかなという、私の意見です。

会長 どうもありがとうございました。  
ほかにはどうでしょうか。

委員 私は不動産の現場でございますので、それから申し上げますと、今からの計画ということもございましょうけれど、やはり今までの反省ということがかなりあるんじゃないかと。とにかく最低限度の生活ができないような家というのがいっぱいありますが、そういった人がなぜ動かないかといいますと、保証されている部分がたくさんある。保証されているといいますのは、正当事由とか、そういったことを持ち出されて、裁判の制度だとか何からいって、家がぶっ倒れそうになったものに対しても、建替えるから、あるいは何かをするからということで、立ち退きを求めますと膨大な立ち退き料が伴う。そういうことが都市の劣化といいますか、高円寺あたりの劣化につながっていると思います。ですから、そういった面を解決しながら新しいものを考えていくということが絶対必要だろうと思います。

つけ加えますと、今、この報告によりますと、4万戸ぐらい杉並区で余っているというような統計がございますね。この4万戸の中には実際には使われていないもののがかなり入っているだろうというような気もいたします。それが使われていないからといったって、これは単なる空き家ではあるんだろうけれど、賃貸には出しているというものがいっぱいございます。こういったものが財産権の問題だとか、いろんなことで整理ができないでいる。その辺まで遡っていただきたいというような要望でございます。

会長 ほかにはどうでしょうか。

もし、なければ、きょうはこのことについては報告は終わりにしたいと思えます。どうもありがとうございました。

それでは、最後に事務局からその他の連絡事項をよろしく申し上げます。

都市計画課長 それでは、その他の連絡事項でございますが、区では中野にございます中野警察大学校跡地の西側、杉並区の部分の用地を取得し、今後、都市計画公園、高円寺北第2公園として整備をしていく予定でございます。そのため、来年度の早い時期の都市計画審議会におきまして、都市計画公園としての都市計画決定をお願いする予定でございます。

それから、2番目は、先ほどのまちづくり方針の中でも誘導地区ということ

発言者	発 言 内 容
-----	---------

になってございます下高井戸駅周辺の杉並区民の方々から、まちづくり協議会認定の申請書が提出されました。したがって、その諮問につきましても専門部会のほうへお願いする予定でございます。

報告に関しては2点でございます。

会 長

ほかに何か委員のほうから、ご質問、あるいはご連絡することはありますか。もし、なければ、これで本日の予定の議事はすべて終了いたしましたので、第148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