

議 事 録

会議名		第 120 回杉並区都市計画審議会
日 時		平成 14(2002)年 12 月 16 日 (月) 午後 2 時 00 分から 3 時 30 分
出席者	委員	〔学識経験者〕 黒 川・内 田・石 川 〔区 民〕 徳 田・坂 野・栗 原・大 原 〔区議会議員〕 河 津・小 川・大 泉・渡 辺・斉 藤・山 崎 宮 原 〔関係行政機関〕 倉 知 (欠席：陣内、村上、芳澤、武井、中村、田島)
	説明員	〔政策経営部〕 企画課長 〔区民生活部〕 経済勤労課長 〔都市整備部〕 部 長、土木担当部長 都市計画課長、都市整備部副参事 拠点整備担当課長、地区整備担当課長、住宅課長 建設課長、公園緑地課長、公園整備担当課長、 建築課長、審査担当課長、開発・調整担当課長 生活道路整備課長 〔環境清掃部〕 部 長、環境課長
傍聴者		8 名
議事日程		1. 審議会成立の報告 2. 開会宣言 3. 署名委員の指名 4. 傍聴申出の確認 5. 議題の宣言 6. 審議 (1) 用途地域等見直しの杉並区素案について 7. 報告 (1) 日影規制の新たな測定面(6.5m)について (2) 新たな防火規制区域と建ぺい率の緩和について 8. 事務局からの連絡 9. 閉会
配布資料	事 前	1. 用途地域等見直しの杉並区素案について 説明資料 2. 日影規制の新たな測定面(6.5m)について 報告資料 3. 新たな防火規制区域と建ぺい率の緩和について 報告資料

当 日	<p>1. 用途地域等見直しの杉並区素案について</p> <p>参考資料1 用途地域等見直しの杉並区素案(詳細図)</p> <p>参考資料2 敷地面積の最低限度規制について</p> <p>参考資料3 区議会への請願・陳情一覧</p> <p>参考資料4 区への要望一覧</p>
-----	---

発 言 者	発 言 内 容
-------	---------

都市計画課長 定刻になりましたので会議の開催をお願いしたいと存じます。なお、本日の欠席委員は、陣内委員、村上委員、田島委員、中村委員、武井委員の5名で、河津委員と芳澤委員はあとで遅れてくるかもしれません。以上、7名がいまいらっしゃいませんが、委員21名に対して14名の出席をいただいていますので、第120回杉並区都市計画審議会は有効に成立しています。

会 長 ただいまから「第120回杉並区都市計画審議会」を開催します。最初に、本日の議事録署名委員として、渡辺重明委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。次は、傍聴の申出はありますか。

都市計画課長 本日は、8名の方から傍聴の申出がありましたことを報告申し上げます。

会 長 傍聴の方もよろしくお願いします。次に、事務局から議題の宣言をお願いします。

都市計画課長 本日の議題としましては、審議事項として「用途地域等見直しの杉並区素案について」、また報告案件として「日影規制の新たな測定面(6.5m)について」「新たな防火規制区域と建ぺい率の緩和について」です。審議をお願いするわけですが、本日の議題にかかる資料はお手元に配付しています配付資料一覧でご確認をいただきたいと存じます。

会 長 ただいまの議案資料等の確認はよろしいですか。なお、配付資料につきましては、それぞれの説明のときに説明者から確認をしたいと思います。審議に入ります。

都市計画課長 「用途地域等見直しの杉並区素案について」の説明いたします。内容の説明については、都市整備部副参事がします。

会 長 よろしくお願いします。

都市整備部副参事 私から「用途地域等見直しの杉並区素案について」説明申し上げます。

す。お手元の資料の確認ということで、「用途地域等見直しの杉並区素案について」と書かれたもの、参考資料1「用途地域等見直し杉並区素案（詳細図）」、参考資料2「敷地面積の最低限度規制について」（1枚もの）、参考資料3「区議会への請願・陳情一覧」（平成14年11月30日現在）、参考資料4「区への要望一覧」（平成14年11月30日現在）です。

早速、「用途地域等見直しの杉並区素案について」説明をいたします。今回の見直しは、初めて「杉並区まちづくり基本方針（区の都市計画マスタープラン）」に基づきまして見直しを行うものです。また、「区の用途地域等見直しに係る杉並区方針」及び「東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づきまして用途を見直したということです。今回、東京都、杉並区も地区計画の原則化という基本的な考え方を踏まえまして用途を見直してきています。

なお、今後のスケジュールについては、平成14年12月17日、明日になりますが、用途地域対策特別委員会に区の素案の報告を行う予定です。来年、平成15年1月下旬、区素案を広報等で公表し、2月に住民説明会を行う予定です。また、3月に本都市計画審議会及び用途地域対策特別委員会において、住民説明会開催状況の報告をいたします。5月に本都市計画審議会及び用途地域対策特別委員会に区原案の中間報告をいたします。6月に区原案を審議していただきまして、答申をいただく予定となっています。最終的には7月4日、区原案を東京都に提出し、平成16年度、用途地域の都市計画決定・告示の予定となっています。

次の頁をご覧になっていただきたいと思います。A3判の図面です。これが「用途地域等見直し杉並区素案」になります。前回、審議会で報告したところと具体的な用途の変更した地域については、変わっていません。図面上の ～ までの変更です。なお、「敷地面積の最低限度規制について」という所で、前回の中間報告と若干記載事項は変わっていますが、指定建ぺい率30%、敷地面積100㎡以上というのを付け加えました。これは現在の区の要綱に記載されており、用途地域素案に書かれてなかった部分について補足したものです。また、広域的にかける敷地細分化の規制とは別に、 と の地域で建ぺい率及

び容積率を緩和する区域については、敷地の細分化規制を別途で定めています。詳細については後ほど説明申し上げます。

次の頁を見ていただきたいと思います。参考資料 1 をご覧いただきたいと思います。前回の報告と若干重複しますが、簡単に説明いたします。久我山駅西側の一種低層部分、図面のとおり、現行、一低の 50 の 100、60 の 150 が一部ありますが、これについては素案では一中高 60 の 150 に見直しています。変更理由としては、「杉並区まちづくり基本方針、身近な生活拠点の形成」という所、また「土地利用の動向」、すでに中層共同住宅地として整備されている、というような 2 点の理由でこのような形で変更しています。

次の頁をご覧になっていただきたいと思います。2 番目として「高井戸駅北西、高井戸西二丁目 1 の一低部分」という所で、現行については一低の 40 の 80、一部 60 の 150。変更としては、一中高 50 の 150、一部 60 の 150 というところで、変更の理由については、「杉並区まちづくり基本方針、身近な生活拠点の形成」という所で見直しています。

次に「空地の多い中層共同住宅への誘導」、また「公共施設の整備」という所で、都営住宅の建替えに合わせ 6 m の通り抜け道路が整備される予定、この 3 点に基づいて用途を見直しています。

次の頁をご覧いただきたいと思います。荻窪駅北西、上荻一丁目の二種住居部分、現行、第二種住居 60 の 300、これを近商 80 の 300 に変更ということで、変更理由については、「都市活性化拠点の形成」、これは「杉並区まちづくり基本方針」に基づいて近隣商業系の土地利用へ誘導しています。

次の頁をご覧になっていただきたいと思います。ですが荻窪駅南西、荻窪五丁目の二種住居部分の一部です。先ほどの上荻一丁目と同じように、第二種住居 60 の 300 を近商 80 の 300 に変更しています。変更理由は先ほどと同じように、都市型サービスを提供できる近隣商業系の土地利用へ誘導するという事で変更しています。

次の頁をご覧になっていただきたいと思います。5 番目として、高円寺南四丁目補助 226 号都市計画道路完成沿いです。現行、近商 80 の 300、一部一中高 60 の 200、同じく二中高 60 の 200 の部分ですが、すべて近商の 80 の 300、三種高度防火に変更する予定です。変更理

由としては、都市計画道路が完成したり、公共施設の整備に基づいて、土地の利用も変えていきたいことと、延焼遮断機能の構築、あるいは西側の都市計画道路既成の完成部分との整合ということで、このような形で変えています。

次の頁をご覧になっていただきたいと思います。和田一丁目 49 番および 65 番の一部、女子美術大学です。現行、一中高 50 の 100 ですが、これを同じく一中高 60 の 150 に変更するということです。変更理由としては、周辺の住宅地の密度構成と合わせたというところです。また、工場等制限立地法の廃止もありましたので、今回、そういった意味からの周辺の建ぺい・容積と合わせています。

次に参考資料 2 の説明に移りたいと思います。「敷地面積の最低限度規制」という所で、基本的には前回の中間報告と変わっていませんが、一部変更しました。その変更した部分について重点的に説明します。敷地面積の最低限度規制を住居系の用途地域ということで前回説明していましたが、併せて準工業地域にも定めるということで今回考えています。変更の理由としては、現在のミニ開発の要綱が準工業地域を含めているというところと、もう一つは、準工業地域でも宅地化が進んでいるというような部分もありますので、準工業地域も含めたというところです。もう一つは、先ほど説明したとおり、指定建ぺい率 30%、敷地面積 100 m<sup>2</sup>以上について、これについては現在の要綱上もそういう形になっていますので、都市計画でも同じように定めたいと思っています。

最後の変更部分ですが、「なお」以下の部分でいちばん最後の部分ですが、今回の見直しで建ぺい率及び容積率を緩和する地域のうち、良好な住宅地を維持し、先ほども申し上げた地区計画の原則化に代わるものとして、緩和した所に対してはやはりある程度規制をかけるというような意味合いで、下記の区域においては以下のとおり最低限度規制値を指定しています。久我山駅西側の一低部分、現行指定建ぺい率 50%を 60%に変更する区域については、敷地面積 70 m<sup>2</sup>以上ということで、広域的にかけるところよりも 10 m<sup>2</sup>程度面積を大きくした規制値を指定するというところです。

2 番目として高井戸駅北西、高井戸西二丁目 1 番ほかの一低部分。

こちらにつきましても、現行の指定建ぺい率 40%を 50%に変更する区域、この区域については敷地面積 80 m<sup>2</sup>以上ということで 10 m<sup>2</sup>上乘せしています。

次に参考資料 3 をご覧になっていただきたいと思います。前回の「区議会への請願・陳情一覧」ですが、前回と比較して 7 以降の 7、8、9 が増えた、要望が出た所です。

次に参考資料 4 をご覧になっていただきたいと思います。「区への要望一覧」です。こちらの 3 頁をご覧になっていただきたいと思います。5 点ほど新たに区への要望が出ています。簡単ではありましたが、以上で「用途地域等見直しの杉並区素案について」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。ご質問、ご意見がありましたらどの件でも結構です。

委 員 「用途地域等見直しの杉並区素案」の中の和田 1 丁目、女子美術大学の件なのですが、これはそこに理由の中で「工業等制限法の廃止」というのがあるのですが、これはどういうことなのか、1 点お尋ねしたい。それから、学校自体で何か特別これから改築とか何か、そういう計画があるのかどうか、この辺をお尋ねします。

委 員 首都圏は「工業」で、大阪は「工場」なのです。

委 員 そこに「工業等」と書いてあるけれども、これは何ですかということなんですが。いま委員が大阪と首都圏との違いを言われましたが。

委 員 首都圏は「工業等立地」で、近畿圏のほうが「工場等立地」というふうに、同じような法律で名称が変わっていて、それで「工業」「工場」というふうになるのです。

都市整備部副参事 名称についてはいま確認しています。

委 員 内容的には工場ということで制限を受けるということですね。

都市整備部副参事 そういうことです。一極集中の時代に大学とか工場をつくって、人口等を集中するのを緩和させるようなためで、首都圏には新たに工場や大学を進出することはできないというような法律です。もう 1 つの女子美の改築の話ですが、改築の話はあるように聞いています。大学の方々から直接にはそのような話は聞いていません。

委 員 そうすると、これは改築があるから、それに合わせて、一応、用途

容積を変更するという事になっているわけですか。

都市整備部副参事 要望があったというのは1つのきっかけですが、少なくとも今回、いわゆるこの地域全体の密度構成を見たときに、この大学のある所だけ建ぺい・容積が低いというのは非常に不自然であるというところで、当然、その周辺の密度構成に合わせて見直したというところでは。

委 員

いまのに関連してなのですが、周辺の容積、密度構成に合わせてここもということなのですが、そうしますと都市計画の基本的なことでお伺いしたいのです。例えば、いちばん杉並区のはずれに立教女学院というのがありますが、そこもそういう意味ではほかの地区に比べると、学校のある所だけ学校をオープンスペースとして、みどりの多い住宅地を維持するという基本的な方針があると思うのですが、そうしますと、もし女子美がこういう形でほかのものと連動して容積・建ぺい率を上げていくということになりますと、こういう住宅地の中に点在する大学、学校、公共施設に関しては、基本的にどのようなご方針をこれからおとりになるのか教えてください。

都市整備部副参事 女子美だけでなく、例えば東京女子大学の敷地がありますが、この敷地については40の80の善福寺二丁目の区域と、もう1つは50の100の善福寺一丁目の区域が、50の100の所と40の80の所があると。そういう意味では、全体から見ると特に密度構成からいっても不自然ではない。ただ、今回、女子美については全体から見ると沈んでいるような、そういった意味合いではあえて建ぺい・容積を低くしておくというような意味合いもないのではないかとということで、周りの密度構成と合わせたというふうに考えています。また、杉並区全体の大学の敷地についての建ぺい・容積をどのような形にするかというご質問がありましたが、少なくともほかの大学も含めて周辺の密度構成とは現状ではほぼ同じものになっているというところでは、現在、ほかの大学等についてはそれを変える考え方は、この時点では持っていない。

委 員

用途地域の変更に関しては、前回示されたものと大きく変更はないということでした。最初の久我山駅の西側の変更の部分なのですが、これはここだけが私が考えますには60の150に変更ということですが、あえて北側は60の200で、ここの部分だけが60の150に変

更になるという根拠、60 の 200 でまずいというか、それになさらなかった理由というのは何なのでしょうか。

都市整備部副参事　　の既存の北側の道路に沿道型で第一種中高層 60 の 200 ということでかかっていますが、今回、基本的にはこの間の地域については、近商の 80 の 300、これは人見街道から 20 mの指定がありますが、20 ~ 40 mまでの部分については 60 の 150 ということで指定を受けていた。基本的にはそれに合わせて建ぺい・容積の変更について、急激に変更するのはどうかということで、すべての地域について 60 の 150 に合わせたというところが理由です。

委　　員　　あえて 60 の 150 という急激な変化ということではなくてということでしたが、高さ制限をかけて水とみどりというふうなことを一体化するような考え方で進めることで、60 の 200 でもよかったのかと考えました。明日、ほぼこれで特別委員会に提示されて決定していくということになりますか、ということを一言申し上げたかったのです。それから、荻窪の北側と南側とで見直しがかかっています。例えば、荻窪という地域は児童館、この考え方に私は賛成するものなのですが、児童館、保育園というふうな児童施設も随分ある所ですし、これから開発されていくという側面も可能性もまだ多分にあるわけで、風紀を乱すようなというか、そういうふうなまちづくりがないような規制をするというふうなことも含めて、南北を一体化してとらえるようなまちづくりのビジョンが今後必要ではないかと考えますが、いかがでしょうか。

都市整備部副参事　　今回 と 、荻窪については都市活性化拠点という位置づけで、当然、南北が一体的に発展するような意味合いもありますので、第二種住居部分については近商に変えたというところで、土地利用ではそういった考え方で指定をしています。また、一体的というような意味合いであれば、現在、南北の連絡機能を高めるために、エレベーターの設置、あるいは歩道橋の整備等を行っていますので、そういった事業面からも南北の一体化を図りたいと考えています。

委　　員　　最低敷地面積のことなのですが、このミニ開発を防止するという考え方もこれから必要だろうと私は是とするものなのです。今後、協働化とか、協調化というふうなことに向けて、例えばコンサルの派遣と



かそういったことも必要になってくるかと思いますが、そういう意味での今後の支援策というのはお考えかどうかを伺います。

地区整備担当課長 今回の敷地面積の最大限度については区全域ですが、まちづくりがある程度地域の方々に合意されてまちづくりが始まりますと、それぞれの事業の中でいくつかの補助施策があります。

会 長 ほかにはどうですか。

委 員 成田西とか松ノ木の地区ですが、確か前回の用途地域の変更のときも、この地域には土地区画整備事業が予定されているので、建ぺい率も容積率も比較的強く抑えられていると。その時点ではそれは最もな説明だったわけですが、その後どういう進展があるのか。あるいは、今回も同じような指定になっているわけですが、今後どういうことが想定されているのかを教えてくださいたいのです。

都市整備部副参事 今年度、旧緑地の整備のガイドラインが出ましたので、それに基づきまして来年度、地区の道路率等を調査した上で、地区計画が必要な地域、あるいは区画整理が必要な地域、あるいは、すでに道路率等が充足されている地域等3つに分けてそれぞれ整備することで検討していきたいと考えております。

委 員 そういう形でもう1回レビューが行われた場合には、その時点でまた用途地域の変更もあり得ると考えてよろしいですか。

都市整備部副参事 当然、地区計画ということになれば、用途地域の見直しということで、建ぺい・容積の変更もあり得ると思いますので、そういう形になっていくと思われれます。

委 員 大学の土地のことに対する確認ですが、いま杉並区全体を改めて見たとき、永福の明大も50の100、立教女学院とか東京女子大とか高井戸の浴風会会所、それから、おそらく大宮神社の所だと思いましたが、全部50の100。大学関連のこういったものに対する容積、用途の考え方が50の100ということなのではないかと理解しているのです。そうしますと、今回の女子美の変更というのは初めてのものであるかどうかということが第1点。

これで見ますと、明大の隣などは60の200という所に隣接しておりますので、今後どうなるかということが大変気になるわけです。当面、こういった大規模な教育施設、あるいは公共施設に関しては、容

積の変更に関しては考えていないということなのか。そういうことでよろしいのかどうか確認させてください。

都市整備部長

ご意見をいただきましたが、先ほど副参事からお答えしましたように、基本的には大学、いわゆる私立学校ということで、区として容積・建ぺいに少し特色をつけるという考え方は、現時点まで持っておりませんでした。基本的には、今回女子美でも説明しましたとおり、周辺の容積・建ぺい率を勘案する。勘案するということは、具体的には基本的にそれに合わせるということで現時点では考えております。

女子美の場合は、どちらかというところ環七の内側ということもありまして、実は周辺のほうが、住宅地といいながらも、すでに60、150に変わっていたというような事情もみまして、良好な住宅地を維持していく以上、この所に支障はないという判断で今回周辺の容積・建ぺいを変更させていただきました。

具体的に明大の場合、甲州街道に面した所は確かに高いのですが、ここはまだ区画整備事業の区域内に入っているということもありまして50の100にしております。

委員

高井戸二丁目が、40の80が今度50の150ということで、中層共同住宅への誘導とここには書いてあります。この地域の学区は、中学校はどこになりますか。

都市整備部副参事

いま手元に資料がありませんので少し時間をいただきたいと思っております。

委員

もし高井戸中学ということであれば、いまいろいろ問題があります。学校の教室が少ないということで、今度図書館をつぶして教室をつくらなければいけないという状況にある中で、片方では共同住宅の誘導という形でなっている。この辺のバランスがどうなっているか。教育委員会と話し合っているのか。高井戸中学でなければ、どこの学校を想定して考えているのか。その辺をお聞きしたいのです。

都市整備部副参事

いま決定する前の段階ですから、教育委員会のほうには、素案が固まった時点で情報交換したいと思っています。ただ、今回都市計画的に高井戸駅周辺、高井戸駅に近接した所で6m道路の整備が行われた。あとは、周辺が一種中高層になっているというような状況から、まちづくり基本方針に基づきまして、身近な生活拠点を形成したいと考え

ております。

委 員

身近なまちづくりは結構なのですが、そのことによって学校への影響が。この中高層だったら、単身者ではなくて当然ファミリータイプの中高層だと思いますが、それはどこかでもう計画をなさっている部分があるのですか。それとも、これは都営住宅か何かですか。公共的な建物なのか、それとも民間の建物なのか、この辺はいかがですか。

都市整備部副参事

特に の地域については、建物の計画等、区のほうで情報は把握しておりません。

委 員

この見直しをするときに、学校の関係とかそういうことは一切考慮せず、ただ6mの道路が出来たからそれを認めてあげなければいけないのだという考えでそのような案をつくっているわけですか。

都市整備部長

具体的な、高井戸中学校の教室という問題が今後大きな課題になっていることは事実です。その背景は何点かあるかと思ひまして、そのうちの1つがこの地域の、特にマンション建設が緊急だったというのは事実としてあったと考えております。そういうことを踏まえて今回、ご指摘の高井戸駅前につきましては、そういった心配といたしますか傾向といたしますか、そういうことは当然考えられるわけです。これにつきまして、現在では教育委員会と情報交換はしておりますが、具体的にこれも加味した形で、今後の検討の中で高井戸中学校をきちんと考慮していくことを考えていく必要があるかと考えております。

学区域につきましていま地図で確認いたしますと、小学校は、隣接した所にあります高井戸小学校。中学校は富士見丘中学が一応学区域になっているようです。

委 員

学区がそうであれば幸いだったと思います。ただ、こういうものを決めるときに、関連事業にも及ぶ部分が当然あるわけですから、お決めになる場合にはそういう所とよく相談の上で、富士見丘中学校が大丈夫なのかどうか確認する。もちろん、どうしても必要であれば学校の増設というものを考えながら、それでも変えしていくのだということであれば、それはそれで結構だと思いますが、その辺の所を要望しておきたいと思います。

会 長

よろしく申し上げます。ほかにはご意見がありますか。なければ、この議案につきまして今日はこれくらいにさせていただきます。

次は報告事項です。最初に「日影規制の新たな測定面（6.5 m）」についてご説明をお願いします。

都市整備部副参事 日影規制の新たな測定面、（6.5 m）について私から報告させていただきます。今年度建築基準法の改正がありました。その中で、新たに3階の窓の日照確保を目的とした日影規制の測定面（6.5 m）を指定することができるようになっております。これを受けまして東京都は、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の一部改正を行い、日影規制の新たな測定面 6.5 mについて指定する予定です。

東京都は、原則として第三種高度地区の測定面をすべて 6.5 mとする基本的な考え方を持っております。杉並区は第三種高度地区。現在、商業系の用途、一部住居系の用途に指定されておりますが、良好な住環境を維持保全していくためにも、住居系の用途地域で第三種高度地区が指定されている区域については現行の測定面 4 mをそのまま維持したいと考えております。逆に商業系では 4 mから 6.5 mにするという考え方を持っております。

今後のスケジュールですが、用途地域について、杉並区の素案等と連動いたしまして平成 15 年 2 月に住民説明会を行う予定です。そして、7月 23 日に区原案を提出し、平成 16 年度施行という予定になっております。以上、日影規制の新たな測定面について報告を終わらせていただきます。

会 長 いまのだと、東京都は全部 6.5 mにするけれど杉並区は、住居系は 4 mのままにするということですか。

都市整備部副参事 そういうことです。基本的に東京都の 6.5 mの考え方については、第三種高度と 6.5 mが、規制としてはかなりマッチするのではないかとというようなことです。区としては、住居系であれば、2階にもある程度日照が必要ではないかというような考え方でこのようにしたいということですか。

会 長 ご意見とご質問がありましたら、どうぞ。

委 員 そうすると北側斜線とか道路斜線などはある程度いじられるのですか。その辺りはどうなのでしょう。

建築課長 今回は測定地盤面が 2 m 50 cm上に上がるだけで、第一種、第二種、

第三種の高度地区規制そのものは移りません。そのところは変えておりません。

委員

住居系では4 mということなのですが、23 区の中で、他の区ではどのような形をとっているのでしょうか。

建築課長

現在東京都では各区の意向をアンケート調査等で集約しつつある段階ですので、固まったものはまだ聞こえておりません。隣の区である中野区がおおむね杉並と同じ、東京都の指定方針に沿って行いたいというようなことは伺っております。周辺区によっては、さまざまな考え方があるのだらうと思いますが、全体としてはまだ集約されている段階ではありません。

委員

中野区では東京都のものに沿って、杉並区と同じと言うのですが、東京都は第三種高度の測定面を6.5 mにするということですが、杉並では、住居系については依然として4 mにするのだということなのですが、これはどういうことなのでしょうか。

建築課長

まだ詳細に意見交換しているわけではありません。たまたま先週木曜日の午後、担当者レベルの会議がありまして、周辺区の情報交換をしたようです。その報告を聞いたところ、おおむね東京都の考え方に沿っていま検討しているということですが、場合によっては、部分的に動く可能性もあるのではないかとはいえます。

もちろん、杉並と同じように、住居系の所を4 mに戻す。そのまま変えないということではないようです。東京都の指定方針は、第三種高度地区につきましては原則的に測定地盤面を6.5 mにしたいというような考え方を示しておりますので、おおむね、それを中心に検討していると聞いております。

委員

それは住居系も商業系も6.5 mでやる方向であるということですか。

建築課長

まだ正式に、直接お話を伺ったわけではありません。ただ、中野ではそういう考え方で、東京都の基本方針でやりたいというようなことは聞いています。ただ、聞くところによりますと、練馬区に至っては逆に上げないというような所もあるようですので、いま各区、この指定方針に沿ってさまざまに検討されている段階かと、そういうような状況です。

委 員 ほかでもいろいろ検討している最中だけれど、杉並は先頭を切って、住居系は6.5 mにするということが出ている、そういうことですか。

建築課長 逆に住居系でも商業系でも、練馬では測定地盤面を上げないという報告を聞いておりますので、各区それぞれに。杉並が先頭を切って4 m、そのまま置くということではありません。おおむね、周辺区の住居地域を多く抱えている所はあまり上に上げない、緩和の方向には持っていないというような方向で動いているのは事実です。

会 長 いまのところはこの方向でいくけれど、具体的にもう少し議論が残るわけですね。

都市整備部長 いまの補足説明をさせていただきます。基本的に第三種高度地区は商業系にかけている所が多いのです。杉並区の場合は、住居系の一部で第三種高度をかけているということは、日影の関係ではいままででも住居系でも少し厳しくしている、そういう側面があったわけです。商業系については第三種ということやってきて、なおかつ住居系の一部にもかけていたということで、従前からやってきた。第三種ということは、そういう趣旨を勘案しないで全部6.5 mにしてしまう、それは良好な住宅地、いままで住居系に第三種高度をかけてきた意味合いも薄れるということで、資料にもありますように、良好な住環境を維持保全していくために、少なくとも住居系については従前のままでいきたい。それが裏にある区の考え方です。

委 員 住居系は第三種高度にしなければいいではないですか。

都市整備部長 本区の考え方としては、住居系の三種というのは主に住居系で、環七周辺の住居系、それから荻窪周辺にある住居系ぐらいなのですが、そこは容積等も上げています。ですから商業系と全く同じではなくて、高度地区をきちんとかけて一定の日影を確保する必要があるだろうと、そういう従前の考え方でやってきたわけですので、今回もその考え方を踏襲したいというわけです。

したがって、東京都がこころ辺を勘案して2段階の指定基準を出していただければいいわけですが、都は一律6.5 mだ。商業系、住居系という分け方もしないと言っていますので、区は、その面ではあえて従前の考え方を踏襲したいというのが裏にある考え方です。

会 長 ほかになければ、これは報告ですので意見交換はこの程度にさせて

いただきます。それではもう1つの報告事項「新たな防火規制区域と建ぺい率の緩和について」について報告をお願いします。

都市整備部副参事 私から「新たな防火規制区域と建ぺい率の緩和」について報告させていただきます。東京都は東京都建築安全条例を改正し、東京都の防災都市づくり推進計画（現在改定作業中）の中の重点整備地区等に、都市計画の防火地域と準防火地域との間の規制として、都市計画とは別に、新たな防火規制区域を指定する予定です。

都の指定方針の中では、新たな防火規制の指定に伴って緩和できる事項として3つ挙げております。1つは、建ぺい率を60%から80%に。もう1つは、前面道路付近による容積率の低減値を、0.4の所は0.6、0.6の所は0.8に、また、道路斜線の勾配を1.25から1.5にそれぞれアップすることができるということが指定基準の中にあります。

杉並区は、新たな防火規制区域を指定しても、防災上の支障の判断がかなり困難であること。また、空地の減少によるみどりの確保や居住環境上の問題があることなどから、新たな防火規制区域の指定に伴う建ぺい率の緩和は行わないということを決めております。の建ぺい率を60から80に緩和できるけれども、杉並区は新たな防火規制を指定しても、それをやらないというところです。

今後のスケジュールですが、平成15年、来年の3月ですが、防災都市づくり推進計画の改定をし、平成15年度と平成16年度にそれぞれ新たな防火規制の第1次、第2次の区域指定をする予定です。以上で「新たな防火規制と建ぺい率の緩和」について報告を終わらせていただきます。

会 長 いまの説明だと、建ぺい率の緩和は行わないけれど、前面道路と道路斜線については緩和するということですか。

都市整備部副参事 今後、 と については検討していくというところです。 については、建ぺい率が変わるという所で、素案に係わる部分ですので、ここではっきりと方針を決めたというところです。

会 長 と については今後まだ検討するという意味ですか。

都市整備部副参事 はい。

会 長 東京都全体としては、どういう所で問題があってこういう緩和を考

えたのですか。

地区整備担当課長 新たな防火規制区域というのは、おそらく密集地域の解消のために行われたものだと考えております。特にここを出している防災都市づくり推進計画の重点整備地域というのは、どうしても、密集地域でさらに防火規制をかけるにはちょっと厳しい場所である。そして、いまのままでは防火精度が、道路もつくるのが難しいということで上げにくいような状況があります。その中から東京都が相当いろいろ研究した上で出来たものだと考えております。

さらに、防災都市づくり推進計画の重点整備地域などがありますが、杉並区では現在、阿佐谷南の部分、ちょうど高円寺と中杉通りの間ぐらいの所が指定されております。この部分につきまして現在、まちづくりで、住民と一緒にこれからどういうふうに進めていこうかということをやっております。その中の1つのアイテムとしては使えるかと思っております。ただ、全体的に考えますと、建ぺい率の緩和というのは、この地域は杉並区の中でも特に密集地域で、建ぺい率を緩和するというのは相当無理がありますので、建ぺい率だけはまず歯止めをかけておこうと。さらにそれ以外の、前面道路だとか道路斜線の問題につきましては、地域の情報を十分に反映した上で、また住民と話をした上で、もしそれが有効なアイテムになるようでしたら考えていこう、そのようなスタンスです。

会 長  
委 員

ご意見、ご質疑をどうぞ。

いまの話ですと、杉並区では阿佐谷と高円寺の中間の所にあるその地域だけが、今回の新たな防火規制区域の検討対象になるということなんでしょうか。それとも、もし1つだけであれば、地区計画とかそういう個別のきめ細かな制度に対応していったほうが現実的であって、東京都全体の方針の中で、だけ行わなくてとがまだ検討しますというのは、方針としては何か中途半端のような気がするのです。一方に地区計画という、地域の実状に応じて考えることのできる制度があるので、それとの関連を教えてくださいたいのですが。

地区整備担当課長 阿佐谷と高円寺の所を事例として出しましたが、杉並区ではほかにもいくつか密集地域があります。現在東京都の安全条例自身も策定中でして、1つは重点整備地域の部分、もう1つは都知事が指定した部



分というような形で素案が出来ているような状況です。

地区計画との連動なのですが、委員がおっしゃるように、現在阿佐谷、高円寺地域は地区計画を視野に入れた上でのまちづくりをしておりますので、最終的には地区計画と一緒にドッキングするなり何なりをして、ある程度まちの姿を出したという形の上で導入したいと考えております。

会 長 よろしいですか。では、地区計画の内容によっては、こういう原則が外れるかもしれない。

委 員 そういことですね。

会 長 これから検討。

委 員 はい。

地区整備担当課長 失礼しました、ちょっと説明が足りなくて。

まず、もう1つ。この につきましては、制度的には地区計画を使わなくて、用途地域の中で制度的にはできるようになっております。ただ、杉並区では地区計画なり何なりを考えながらやっていきたい、という考え方をいま持っています。

会 長 だから逆に言うと、いま建ぺい率の緩和は行わないという原則にしておくけれども、地区計画を掲げてやったときには、もしかしたら「緩和はしない」ということではないような格好で建ぺい率を変えることはできる、ということですよ、中身によっては。違いますか。

地区整備担当課長 制度的にできます。

会 長 できるでしょう。

地区整備担当課長 はい。

会 長 だからいまは、これはこれで置いておくけれど、ここにはやるのを防ぐためにこう決めておいて、地区計画なり何なりでもっと内容が変わってくれば、このルールではないルールに置き換えることはできる。

地区整備担当課長 はい、変えることができます。

会 長 ということですよ。

委 員 私の質問というのは、これは 、 、 ワンセットで制度として出ていることに、おそらくよくよくお考えになって、こういうワンセットで出ていると思うのですけれども、それを だけ方針を出して、要するに分離をするということが、ちょっと意味がよくわからないので

す。それだとしたら、そのワンセットで考えることのできる地区計画の中できめ細かく考えていったほうが、現実的なのではないかと。なぜここで、その だけ切り放して、 、 というように。おそらく3つあることによって有効に機能する制度なのではないかと思うのですが、その辺の事情がちょっとわからないもので、ご質問したわけです。

都市整備部副参事 本来であれば区の素案に、この新たな防火規制区域が載れば、いちばん説明しやすかったというように考えておりますけれども、何分いま地区整備担当課長が説明したとおり、都のほうでこの新たな防火規制区域について、はっきりとどこの地域にするかだとか、基本的な考え方もまだ明確に出ていない時点で、今回用途の素案を出すときに、この辺の少しの建ぺい率の緩和ということは、当然区の素案と関わりある部分ですので、その部分について区の考え方をはっきり出したということなのです。

確かにおっしゃるとおり、3つ関連する中の1つの部分について方針を出して、残りの2つについてなおざりにしているというような話がありますけれども、ただ区といたしましては、この建ぺい率 60 から 80 というのはかなり大きい問題というようにとらえています。

具体的に東京都の説明会の中でも、防災上の支障がなければ 60 から 80 に上げてもいいですよ、というような考え方を都のほうは出している。区として、ではどういうのが防災上の支障の有無、というのが問題ないのですかと聞いたのですけれども、やはり都としては、例えば隣棟間隔の問題。60 から 80 になれば、当然建物と建物の隣棟間隔が小さくなりますから、延焼性が大きくなるというような問題もありますし、あとは建物の構造上の問題というのもあります。その辺の、どうもシュミレーションというのが、はっきり都が区のほうに提示できないような段階にある。区としても今回、区の素案を出すという以上、やはりある程度方向性を出さざるを得ないというところで、今回新たな防火規制区域については、建ぺい率 60% から 80% にはしないということを打ち出した、というところです。

委 員

2行目に「防火地域と準防火地域間の規制」という表現が使っていますよね。いままでは防火と準防火しかなかったわけですから

も、間の規制というのは、現実にはその建物から見れば2つしか種類がないのですけれども、間の規制ということになると、建物自体の構造がモルタルとかいろいろあるだろうけれども、何か指定や基準など、それがあるのかどうか。

つまりメニューとしては、今度は3つになるのだろうけれども、構造としては変わらないと思うのですがね。間の規制という意味、この表現がよくわからないのです。

都市整備部副参事 防火地域というのは、たしか面積が100㎡を越えると耐火にしなければならない。準防火については木造でできると、ある一定規模以上の延べ床面積を越えなければ、木造でもできるというような規制があります。その間の規制というのは、厳しさというような意味合いで、準防火よりも厳しくて、防火よりも規制が少しゆるいということで、基本的には、本当に丸めた話なのですけれども、木造が建てられない、建てづらい、簡易耐火の建物しかできない、というような規制ということなのです。

委員 そうすると、主に面積で分けていくということなのですか。

審査担当課長 建物につきましては、いわゆる耐火建築物というものと、それから準耐火という、あと普通の木造、いわゆる防火構造というのがございます。それについては制限は変わりませんが、防火地域につきましては、いわゆる延べ床面積で100㎡を越えた場合は耐火にしなければいけないという規定がございまして、今度準防火地域につきましては、延べ床が1,500㎡を越える場合、耐火にしなければいけないという規定がございまして、今回新たな防火規制の区域を規定された場合については、いま都の案では延べが500㎡を越えたときに耐火にしなければいけないというような案で、いま検討されているようです。

委員 そうすると、これは法律と、それから東京都の安全条例というのがありますよね、この安全条例から出ていると思うのですが、そうすると東京都だけは特別の、そういう住宅が密集しているというようなこともあって、東京都は法律とは別に、条例で特別な規定をするという、こういう趣旨で考えていいのですか。

審査担当課長 建築安全条例につきましては、都の条例ですが、それは建築基準法に基づいて、都の地域特性に基づいて作っている条例ですので、こう

いう形で新たな規制をかけるということです。

委員 それでは伺います。第1点は基本的なことなのですが、緩和しないという理由を縷々説明受けましたけれども、その区の考え方に、地域や住民の意向というのはどのように入っているのか。掌握して、その政策に反映させたのか、それを説明してください。

都市整備部副参事 今回は報告ということで説明しておりますけれども、当然区民のある程度の意向等については、これからいろいろ機会を見て、聞いていきたいというようには考えています。ただ、いわゆる防災まちづくりで、建ぺい率を例えば60%から80%に、都市計画でもうすでに緩和するという事は、ある意味でいわゆる地区計画等、誘導型のまちづくりを進めていくという面では、かなり今後のまちづくりは難しくなるのではないかと、というようには考えております。

委員 東京都が規制緩和したには、それぞれの意味合いがあると思うのです。したがって、そういう意味と、東京都の精神を最大限に尊重するという方向で、具体的に検討したのかどうか。お話を聞いていると、むしろ過去の事例から東京都と照合させて、そういう結論を出したというように、私には聞こえてくるわけです。そうではなくて、東京都が規制緩和したら、その意味は何なのか、その精神は何なのか。そして、地元住民にとって最大のメリットをもたらす施策とは何なのかというような、むしろそういう方向での検討というのは、区が結論を出した取り組みと同じように検討したのかどうか。

都市整備部副参事 今回、用途地域の見直しについては、地区計画の原則化という考え方が打ち出されております。その中で先ほど、例えば地区計画等で新たに防災まちづくりをするときに、60%から80%に緩和するというような道筋も残されております。ここでやはり、いわゆる用途の見直しで一律的に60%、80%にするのも、逆の意味で例えば住民参加等々を踏まえたときにどうなのかな、という部分もございますので、今回については新たな防火規制区域について、少なくとも建ぺい率については60%のままという方向で考えていきたい、というように考えています。

委員 東京都の情報というのは、いま地区計画の原則化というのがありましたけれども、そういうことを踏まえながら東京都の動きというものを、

やはり片方できちんととらえていたのかどうか。それから住民にとっては、中野が同じなのに、中野は緩和されている、杉並は全然緩和されない、こういうところが住む人にとっては非常に問題なのです。だから、そういう隣の区との整合性という問題も、当然問題になってくるのだけれど、その辺はどのようにお考えになっていますか。

地区整備担当課長 まず住民の動きです。今年の6月にこの地域、高円寺北と阿佐谷南、高円寺南の部分ですけれども、まちづくり協議会を1年半ほどやりまして、その中で住民から提案が出ております。その中で、あくまでもまだ一部の住民からのお話ですけれども、この部分が逆にダウンゾーニングをもって、建ぺい・容積を下げろという話が、だいぶ現場では出ているような状況もあります。これが、下げたほうがいいのか、上げたほうがいいのか。それから、東京都の意向も全体的なものがありますので、一概にどうだとは言えないとは思いますが、少なくともいままちづくりをやっている段階では、その中でまちづくりとしての提案としてやって、その中で住民の方がどうしても上げたほうがいいのかということだったら、そういう方向もあり得るかなと思います。

ただ、いまの段階で、用途地域の変更の中でもって、特に建ぺい率、いちばん大きな影響を及ぼす建ぺい率の話を、用途地域の中でやるのは、少しまちづくりをやっている最中ということなので、そちらのほうで検討したほうがよろしいのかなと思います。

委員 住民にとって、生活者の視点から言えば、やはり土地が高い。したがって、狭い土地を有効に利用したい。だから、この規制を緩和したとき、はたしてどういう状況が、本当に困るような状況が出てくるのかというのは、お話を聞いていてイメージがわからないのです。

それで、私の知るところでは日本だけです、これだけ統制しているのは。あまり世界的に規制は厳しくないというので、まるで社会主義国家みたいな国家統制で、いろいろ制限が入りすぎると論者もいると思うのです。

だから、やはりそういう点で生活者とすれば、狭い土地に可能な限り有効な土地利用というのは、建築するとき誰でも考えることなのです。ですから、緑の都市杉並の、住宅都市の性格を失わない範囲で、やはりそういう生活者の意向を反映するような用途地域を作り上げ

ていくという視点と取り組みがないと、みんな規制、規制で一方的に押されていく傾向になるのではないかと危惧する面があるのですが、いかがですか。

都市整備部長

区としましては、用途地域というのは単に規制ということだけではなくて、そのもたらす用途というのは、やはり現在のまちをどうしていくかということが基本的にある、というように考えております。したがって、その保全維持すべき地域は一般の土地で、そういった位置付けで用途建ぺい・容積も含めて考えていくし、一定の例えば商業、業務が集積が必要な地域については、その集積が必要な限度において緩和といいますか、それに適した用途建ぺいを指定していくというのが基本的な考え方だというように考えております。

したがって結論から言えば、単に規制緩和するということではなくて、その地域の特性を十分踏まえて、やはり考えていく必要があるということが原則というように考えています。

それから最初の話と連動しまして、やはり区民、あるいはその地域の方々の意向、あるいはご意見を十分斟酌して考えていくという要素は、非常に重要な要素だと考えておりますので、こういった件につきましては冒頭スケジュールでお話しましたように、今後の説明会等でまたご意見が出れば、そういった面も十分踏まえて、特にいま話題となっています新たな防火規制区域ということは、やはり特に密集地域の方々にとっては重要な課題ですので、そういった方々と十分話し合いをしながら、やはり考えていくべき必要があるか、というように考えております。

したがって、ちょっと繰り返しになりますが、この話については新たな防火区域を指定したという場合でも、そのメニューの1つである建ぺいの緩和はちょっと無理だということで、今回報告させていただいております。

したがって、単に都市計画の新たな防火地域の指定だけではなくて、いま特に阿佐谷、高円寺でやっています、地区計画等を視野に入れた全体の地域の防災まちづくりの中で、こういった問題もどう含めてメニュー化していくか、ということは十分考えていきたいと思っております。

委員

最後にお聞きしますけれども、地域特性というのは問題が確かにあると思うのです。けれども世の中全体は、西新宿でも汐留でも、やはりみんな流れは川の方だと思うのです。それから都心に回帰したい、戻りたいという人はたくさんいるわけです。それから私が先ほど申し上げたように、狭い土地で、自分の土地で、可能な限り近隣との調整を図りながら、やはり有利な建築をしたいと。だから区の考え方は、そういう流れをちゃんと見た上で、あるいは住民の意向をちゃんと踏まえた上でやっているのかと。やっていれば、やっているという返事をお聞きして、終わりたいと思います。

都市整備部長

基本的には委員がご指摘のとおり十分やっているつもりですし、今回の見直しについても、あと1年近くのスケジュールの中で、きちんとそういったご指摘も踏まえて、十分にやっていきたいと考えております。

委員

防災の土地づくりの場合、防災的な能力といいますか、それがどれだけあるかというのが、やはり基本だと思うのです。それで現在、例えば防火地域や準防火地域、それ自体の考え方がかなり議論されている。中央建築審議会などでは、もっと性能規制に移ったほうがいいのではないかということで、東京都の新しい制度というのは、その性能規制という面ではちょっと逆行しているのではないかという批判もある、というように伺っています。そういう面言えば、私はいまの時点では無理にこれを適用することはないのではないかと。

それで、確かに規制緩和というのも十分あり得ると思うのですが、それは地区計画の中ですべきであって、いまはちょっとそのように、かなり曖昧なところにあるこの制度を即使う必要はないのではないかと、というように個人的には考えています。以上です。

委員

補足です。先ほど世の中の流れが規制緩和で、こんなに規制が多いのは日本ばかりだというお話だったのですけれども、やはり経済の規制緩和と、それから都市計画の規制緩和というのは、違う議論があるということ、やはり押さえておかなければいけないと思うのです。

それで、むしろ外国のほうが、まちづくり、都市計画に関しては規制が本当に厳しいです。もちろん外国といってもいろいろあると思いますが、やはり一律に外国とは言えないわけで、例えば建物の色から、

窓の大きさから、それからイタリアなどはカーテンの色まで、そこまで規制をしているところもあるわけで、やはりそれぞれの町の、地域のきちんとした主張に基づいて、緩和の道を歩むのか、あるいはきちんと守っていくのか。それに関して杉並区は立派な方針をお持ちですので、一律に新宿、汐留が規制緩和だから、やはり規制緩和という、そういう議論というのは慎重に行うべきだと私は思います。

委員

誤解のないように1つ弁明しておきます。私も世界をあちこち歩いてきました。おっしゃるように、やはり伝統・歴史のある町、特にびっくりしたのはシャンゼリゼ通りで、ジャパンエアラインの鶴のマークが赤でなくて金色に規制されているという。やはり町や村に行っても、場所によってはそういう特性があります。しかしながら日本は、やはり人口が多いという、国土が狭いという、そして土地が高いという、その中で周囲と景観を保ちながら、全体の調和をどうやって図っていくかというところが、やはり世界の各国の規制強化されているところとの違いがあるのではないかと私は思うのです。そういうことを前提の上で申し上げたので、決して世界の状況、歴史、状態を誤信したことではないということで、一言申し上げておきます。

会長

では、それ以上はもしご意見があれば、当事者同士で理解を深めていただければと思います。

委員

結局この件に関しては、まだこれから検討するというところから、またそれに関してはスケジュールなどを提示していただくと大変よいと思うのですが、補足的に繰り返になってしまうのかもしれませんが、基本的には杉並区のスタンスとしては、全体を統制する規制というよりは、個々の地区や何かを基調としたというか、住民を基調としたと考えればいいのかもかもしれませんが、そういう計画、規制よりも計画というようなことで、対処していくということだと思っております。

ただ計画といっても、全ての地区で地区計画がちゃんと育っていくということは、なかなか難しいということで、やはり規制という一定のルールを作っていく。その中で今回、東京都のほうからというか、東のほうから、東京の中心のほうから押し寄せてきた流れによって、いくつかのメニューが出てきて、これに対してどう対処するかという



ことだったと思います。その中で、ここに出てきている準防と防火地域の間に入るものとして、基本的には杉並区では、これに対して何らかの中間的な区域を一応設定するということが前提で進められているのかなど。ただ、その中でもし設定するとしても、この から の中で、だけは、建ぺい率だけはいま意思決定をしておきたいということだった、というようにお聞きしています。

ですけれども、先ほど石川先生からのお話にもあったように、 から というのは極めてバランスの問題や、切り離して考えるのが難しい問題だと思うのです。例えば地域、地区の特性に応じて、この地域は道路は捨てても裏庭は確保したいなどということがあれば、道路斜線は厳しくするけれども、容積率はむしろダウンしたいとか、そういう地区の特性に応じたやり方というのがあると思うので、ぜひこの3つの組み合わせに応じて、もし区全体を見るにしても、いくつかのタイプを考えるほうがいいのではないかと思います。

は、これを一律にどうするか、これはアップするか、据え置きか、というような話ではなくて、場所に応じてはこのどれを重視するかというようなタイプが出てくると思うのです。ですから、もし中間的な区域というのを設定するにしても、やはりその地区の特性に応じたタイプというものが当然必要となってきますし、その辺の議論をこれから念入りにやっていただきたいと思います。

会 長 他にご意見はありますか。それでは、これでこのことについての報告は終わりにしたいと思います。

今日の議事次第を見ますと、他には事務局からの連絡ということになっていますが、何かございますか。

都市計画課長 次回の日程ですが、次回、第121回審議会の開催につきましては、来年3月24日(月)の午後に予定させていただいておりますので、よろしく申し上げます。事務局からは以上です。

会 長 どうもありがとうございます。他に委員からのご意見等はございますか。もしなければ、長時間にわたって熱心にご議論いただきましたが、これをもちまして第120回杉並区都市計画審議会を終わりにしたいと思います。