

議 事 録

| | |
|-----|---|
| 会議名 | 第122回杉並区都市計画審議会 |
| 日 時 | 平成15(2003)年6月5日(木)午後2時00分から4時00分 |
| 出席者 | <p>〔学識経験者〕 黒川・内田・村上・石川・ 〔区 民〕 ・徳田・ ・坂野・ 栗原・ 〔区議会議員〕 岩田・河津・島田・藤本・小川・ 山崎・斉藤 〔関係行政機関〕 倉知・高松</p> |
| | <p>〔区民生活部〕 防災課長 〔都市整備部〕 部長、土木担当部長、建築担当部長 都市計画課長、都市整備部副参事 まちづくり推進課長、拠点整備担当課長 住宅課長 土木管理課長、建設課長、交通対策課長 維持課長、公園緑地課長、緑化担当課長 建築課長、審査担当課長 〔環境清掃部〕 部長</p> |
| 傍聴者 | 1名 |

| | | | | | |
|------|--|----|--|----|---|
| 議事日程 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 審議会成立の報告 2. 開会宣言 3. 新委員の紹介 4. 議席の決定 5. 新専門委員の紹介 6. 「まちづくり専門部会」の部会員および部会長の指名 7. 署名委員の指名 8. 傍聴申出の確認 9. 議題の宣言 10. 議事 <ol style="list-style-type: none"> (1) 審議 <ol style="list-style-type: none"> ア. 用途地域等見直しの杉並区原案に関する中間報告について (2) 報告 <ol style="list-style-type: none"> ア. 外環道青梅街道インターチェンジ問題への対応について イ. 「区部における都市計画道路の整備方針(中間のまとめ)」について 11. 事務局からの連絡 12. 閉会の辞 | | | | |
| 配布資料 | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="419 882 539 1088">事前</td> <td data-bbox="539 882 1355 1088"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 用途地域等見直しの杉並区原案に関する中間報告について 説明資料 2. 「すぎなみのまちの動き」 参考資料 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1088 539 1339">当日</td> <td data-bbox="539 1088 1355 1339"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外環道青梅街道インターチェンジ問題への対応について 報告資料 2. 区部における都市計画道路の整備方針(中間のまとめ)について 報告資料 3. 杉並区都市計画審議会委員名簿 </td> </tr> </table> | 事前 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 用途地域等見直しの杉並区原案に関する中間報告について 説明資料 2. 「すぎなみのまちの動き」 参考資料 | 当日 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 外環道青梅街道インターチェンジ問題への対応について 報告資料 2. 区部における都市計画道路の整備方針(中間のまとめ)について 報告資料 3. 杉並区都市計画審議会委員名簿 |
| 事前 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 用途地域等見直しの杉並区原案に関する中間報告について 説明資料 2. 「すぎなみのまちの動き」 参考資料 | | | | |
| 当日 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 外環道青梅街道インターチェンジ問題への対応について 報告資料 2. 区部における都市計画道路の整備方針(中間のまとめ)について 報告資料 3. 杉並区都市計画審議会委員名簿 | | | | |

| 発言者 | 発言内容 |
|--------|--|
| 都市計画課長 | <p>定刻になりましたので、会議の開催をお願いしたいと思います。</p> <p>本日は、陣内委員から所用のため欠席という連絡をいただいております。連絡をいただかないで、まだおみえになっていない方がおられますが、現在委員 21 名に対して 15 名の出席をいただいております。したがって、都市計画審議会 21 名のうち 15 名の委員の出席ということで、第 122 回杉並区都市計画審議会は有効に成立しております。</p> <p>なお、黒川会長は所用があり、本日の審議会には遅れて出席する旨の連絡をいただいております。このため、この間の議事につきましては、会長職務代理であります、内田委員に議事の進行をお願い申し上げます。</p> |
| 会長職務代理 | <p>ただいまから第 122 回杉並区都市計画審議会を開催いたします。審議に先立ち、事務局から報告がありましたら、よろしく願いいたします。</p> |
| 都市計画課長 | <p>はじめに事務局から、杉並区都市計画審議会における区議会議員の委員に</p> |

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

かかる委嘱につきまして報告します。

平成 15 年 5 月 26 日付で、区議会議長から本都市計画審議会における区議会議員の委員の推薦がありました。そこで、杉並区都市計画審議会条例第 2 条の規定に基づき、6 月 5 日付で委員を委嘱させていただきました。本日、新しい委員がお見えになっておられますので、私からご紹介させていただきます。

岩田いくま委員、河津利恵子委員、島田敏光委員、藤本なおや委員、小川宗次郎委員、山崎一彦委員、斉藤常男委員です。

続きまして、委員の交代がありましたので、杉並区都市計画審議会運営規則第 4 条に基づき、会長職務代理に議席の決定をお願いいたします。

会長職務代理 ただいま事務局から説明がありましたように、運営規則第 4 条に基づいて、これから議席を定めたいと思います。

議席については、現在お座りいただいている席をもって議席といたしたいと思いますが、いかがでしょうか。

〔 異議なしの声 〕

会長職務代理 では、現在お座りの席をもって議席とさせていただきます。

都市計画課長 それでは、若干お時間をいただいて、新しい議席表を配付させていただきます。

〔 議席表配付 〕

都市計画課長 続きまして、都市計画審議会における専門委員の委嘱につきまして報告いたします。

専門委員の選出にあたり、広報、インターネットを通じて公募を行いましたところ、13 名の区民の方から応募がありました。その後、都市計画審議会幹事による選考会を持ち協議いたしました結果、3 名の方を専門委員として、本日 6 月 5 日付で委嘱させていただきました。本日、専門委員をお願いいたしました 3 名の方がおみえになっていますので、ご紹介いたします。あわせて、ごあいさつをお願いいたします。篠田弘子専門委員でございます。

(篠田専門委員あいさつ)

都市計画課長 ありがとうございました。続きまして、樋口厚専門委員でございます。

(樋口専門委員あいさつ)

都市計画課長 ありがとうございました。続きまして、山田佳代子専門委員でございます。

(山田専門委員あいさつ)

都市計画課長 ありがとうございました。続いて、都市計画審議会条例第 7 条の規定によれば、都市計画審議会の中にまちづくり専門部会を設置するものとされており、新しい専門委員も決まりましたので、会長職務代理からその部会員

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

及び部会長の指名をお願いしたいと思います。

会長職務代理 ただいま事務局から説明がありましたように、これから条例第7条の規定に基づいて、まちづくり専門部会の部会員及び部会長の指名をさせていただきたいと思ひます。これは黒川会長から私に委嘱されております。

まちづくり専門部会の部会員には、村上委員、坂野委員、大原委員、篠田専門委員、樋口専門委員、山田専門委員の計6名、部会長には村上委員をお願いしたいと思います。ここで、専門部会の部会長をお引き受けいただく村上委員から、ご挨拶をいただきたいと思ひます。

(村上委員あいさつ)

都市計画課長 引き続きまして、審議会運営規則第11条第2項に基づき、本日の署名委員の指名をお願いいたします。

会長職務代理 本日の署名委員として岩田委員を指名いたします。どうぞよろしくお願いいたします。本日、傍聴の申し出はありますか。

都市計画課長 本日は、 さんから傍聴の申し出があったことを報告いたします。

会長職務代理 それでは、事務局から議題の宣言をお願いします。

都市計画課長 本日の議題は、審議案件として「用途地域等見直しの杉並区原案に関する中間報告について」、報告事項として「外環道青梅街道インターチェンジ問題への対応について」及び「区部における都市計画道路の整備方針(中間のまとめ)」についてです。なお、資料につきましては、お手元の配付資料一覧をご確認願ひます。

会長職務代理 それでは議事に入ります。4時を目途にいたしたいと思ひますので、ご協力をお願いいたします。はじめに、最初の議案であります「用途地域等見直しの杉並区原案に関する中間報告」について、説明をお願いします。

都市計画課長 用途地域等見直しの杉並区原案に関する中間報告につきまして、説明いたします。内容につきましては、都市整備部副参事からご説明いたします。

都市整備部副参事 まず、お手元の資料を確認願ひます。用途地域等見直しの杉並区原案について、1枚の表紙になっているもの。次に、資料1ということで図面のまとめたもの。次に、資料2は「(仮称)低層階商業誘導地区」の指定について。次に、資料3は「(仮称)特別工業地区」の指定について。次に、参考資料1が「区議会への請願・陳情一覧」、参考資料2が「区への要望等一覧」、参考資料3が「用途地域等の見直し素案に関する主な区民意見と区の考え方」。これらが資料になります。

表紙に戻ります。今年1月21日に用途地域等見直しの杉並区素案を区広報に公表し、2月3日から区内20会場で住民説明会を行いました。その際に寄せられた意見・要望あるいは区議会での審議等を踏まえまして、用途地域の見直しについて慎重に検討してきましたが、今回杉並区原案がまとまりましたので、中間報告をいたします。

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

まず、具体的な変更箇所について説明いたします。資料1をご覧ください。A3の図面が用途地域等見直し杉並区原案の全体図で、 から まで具体的な変更箇所が地図上にあります。このうち、 と 、荻窪周辺については素案を原案で変更しています。 は杉並区の左下の部分ですが、ここについては素案に追加しています。残りの から については素案のままです。

次の頁は、用途地域等見直し杉並区原案（詳細図）です。左側に図が3つあります。一番上が現行の用途地域、真ん中が素案、一番下が原案となっています。原案では、現行の環八と青梅街道、中央線に囲まれた肌色の部分、この第二種住居地域を近商80の400に緩和しています。同じく杉並区公会堂周辺については、近商80の300を80の400と緩和しています。また、青梅街道沿い、駅から商業500の所がありますが、それを延ばして、公会堂の街区まで、商業80の400を商業80の500に緩和しています。この変更の理由の一つは、杉並区まちづくり基本方針に基づき、都市活性化拠点を形成するためです。また、素案では第二種住居から近商に変えただけでしたが、現行ではさらに容積を緩和しています。これについては、商業地としてのさらなる活性化ということで変更しております。また、区議会において、上荻一丁目は用途・容積等を緩和する方向で、趣旨採択がなされています。

次の頁は、荻窪駅南西、荻窪五丁目です。先ほどと同じように上から現行、素案、原案という形で用途の図面があります。素案では、現行の第二種住居の一部を近商に変えていましたが、原案では、これを元の第二種住居に戻しています。また、原案では中央線南側に都市計画道路があります。補助131号ですが、この用地買収が完全に終わり、都市施設が整備される見通しが立ったということで、この都市計画道路の境界から20mまでは、商業80の500に変更しています。これらの変更の理由としましては、先ほど申し上げた都市活性化拠点、杉並区まちづくり基本方針に基づき、併せて「公共施設の整備」のためです。また、区議会で、第二種住居部分については現行の第二種住居のままというような趣旨採択がなされています。

次の頁は、「国学院久我山高校」です。現行の一低40の80を一中高30の100に変えています。変更の理由は、学校等教育施設の保全、現在の土地利用の動向として、10mの絶対高さが既存不適格になっているといった状況があります。これについても、区議会で第一種中高層にということで、趣旨採択がなされております。

次の頁は、「久我山駅西側（久我山三丁目）の一低部分」です。現行一低は素案からそのまま原案に移っております。現行一低50の100、一部60の150の部分について、原案では一中高60の150に変更しています。変更の理由は、まちづくり基本方針、身近な生活拠点の形成ということです。また、土地利用の動向として、すでにこの地域については中層共同住宅が建ってお

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

ります。

次の頁は、「高井戸駅北西（高井戸西二丁目1）の一低部分です。現行一低40の80、一部60の150。これを原案では一中高50の150、一部60の150に変更しています。変更の理由は、杉並区まちづくり基本方針、身近な生活拠点の形成、また空地の多い中層共同住宅への誘導、公共施設の整備、都営住宅の建て替えに合わせて、6mの通り抜け道路が整備予定となっているためです。

次の頁は、「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、第二種高度、一部一中高60の200、二中高60の200。この地域ですが、すべて近商80の300、三種高度の防火に変更しています。変更の理由は、都市計画道路補助226号線が整備されたという公共施設の整備があったということ、また、まちづくり基本方針の中で防災まちづくりの視点から、延焼遮断帯を形成していくということもあったためです。

次の頁は、「和田一丁目49番及び65番の一部（女子美術大学）」です。現行一中高50の100。これを原案では一中高60の150ということで、建ぺい・容積率を緩和しています。

都市計画課長

説明の途中ですが、いま黒川会長がおみえになりましたので、議事進行を会長にお願いいたします。

都市整備部

引き続き説明いたします。

副参事

変更の理由は、「周辺の良好な住宅地と同容積、同建ぺい率に指定」ということで、周りの密度構成に合わせた、また工業等制限法の廃止があったためです。以上で、具体的な7カ所の変更箇所の説明を終わります。

表紙の裏面をご覧ください。2「敷地面積の最低限度規制について」です。これは、素案のまま変更はしておりません。敷地の細分化による居住環境の悪化を食い止めるため、住居系の用途地域及び準工業地域に、新たな都市計画として、敷地面積の最低限度規制を定めています。資料1にA3の図面がありますが、その全体図、中間報告の下側の四角の枠の中に、具体的な規制について記載されています。指定建ぺい率30%の地域については、敷地面積100㎡以上、同じく40%では80㎡以上、50%では70㎡以上、60%では60㎡以上ということで、素案と変わっていません。

次は、3「特別用途地区について」です。これは今回、原案で新しく決めた所です。特別用途地区は用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特定の目的から特定の用途の利便の増進、または環境の保護等を図るため、地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係わる規制の強化、または緩和を行うもので、今回特別用途地区を2つ考えています。1つは(仮称)低層階商業誘導地区を新規指定するということです。2つ目は(仮称)特別工業地区、これは既指定で名称の変更を考えています。

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

資料 2 をご覧ください。(仮称)低層階商業誘導地区の指定についてです。杉並区においては駅周辺の商業の活性化を図るため、新たな特別用途地区として、上荻一丁目の商業地域及び近隣商業地域、指定容積率 400%の地域に(仮称)低層階商業誘導地区を定める考えです。この背景としては、まず、杉並区における土地利用の課題があります。社会経済状況の変化に伴いまして、駅周辺や近隣商店街の商業・業務機能が住居機能に置き換わっている状況があります。とりわけ、駅周辺の商業系の用途地域の中で、すべてが共同住宅になっている。1階部分がすべて共同住宅あるいはその共用部分となるために、ある意味で、商業・業務地区における面的な集積が弱まっている傾向にあるのではないかと考えています。今後、住宅都市である杉並区の暮らしを支える多様な都市型サービスを維持・保全していくことが、かなり重要な課題ではないかと認識しております。

2「指定目的」です。商業施設、商業集積の面的な利便性やにぎわいを維持していくためには、建築物の1階における店舗や飲食店などの商業的な用途が重要であり、1階床面積の過半が商業系の施設となるよう誘導するため、住宅・共同住宅等の用途に供するものを規制する、特別用途地区を定めたいと考えています。

3「指定区域及び指定理由」についてです。荻窪周辺については、区のまちづくり基本方針に基づいて、商業・文化など多様な都市型サービスを区民に提供する「にぎわいの芯」として、都市化生活拠点として位置付けられています。上荻一丁目に低層階商業誘導地区を指定するには、4つほど理由があります。第1に、上荻一丁目は今回原案で示したとおり、一部の地区で用途・容積率等を緩和する、全体として商業業務系の土地利用へ誘導していく考えですが、逆に緩和により共同住宅など住居系用途への転換や、共同住宅のみの建物になるおそれがあること。次に、今回の用途地域見直しの基本的な考え方で、地区計画の原則化という考え方があります。用途地域を緩和するだけでなく、やはりまちの将来像に合わせて政策誘導していく必要があり、このため、今回地区計画の策定に変えて、特別用途地区を用いたらいいのではないかと考えています。3番目として、平成13年度の土地利用現況調査では、上荻一丁目は専門商業の土地利用が区の中で最も高いなど、区の中で商業業務機能が最も集積している地域であるということから、ある意味で保全していく、守っていく必要があるのではないかと考えています。4番目として、上荻一丁目は公会堂の改築あるいは北口駅前広場の整備と合わせた再開発の動き等があります。今後、まちが大きく変わっていく可能性があるため、ある一定程度の商業・文化環境を政策誘導していく必要があるのではないかと考えています。

4「低層階商業誘導地区の対象建築物及び規制内容」についてですが、対

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

対象建築物の延べ床面積が 1,000 m²以上、規制内容は、原則として 1 階部分の床面積の過半を住宅・共同住宅等以外の店舗、飲食店、事務所等の用途とする規制内容を考えています。

次に、資料 A、(仮称)低層階商業誘導地区の指定図をご覧ください。青い線に囲まれた網点を打っている部分について考えています。資料 B は、上荻一丁目、対象建築物の延べ床面積が 1,000 m²を超える敷地がどのくらい想定されるかという資料です。これは敷地に指定容積率をかけているだけですから、これよりは少なくなるとは思いますが、およそ 291 の敷地がある中で、100 敷地程度は、この条例にかかってくるのではないかと考えています。

次に、資料 C は、上荻一丁目、現況建築物の延べ床面積を示したもので、既存の建物で 1,000 m²以上の建物がどのくらいあるかを示した図面です。1,000 m²以上の建物は 39 件で、全体の建物の 10%を超える建物が 1,000 m²を超えています。

次に、資料 3 をご覧ください。これは(仮称)特別工業地区の指定についてです。東京都は、東京都特別工業地区建築条例に基づいて、工業地域及び準工業地域に第一種特別工業地区ないし第二種特別工業地区を指定しています。区内には工業地区はないので、準工業地域に対して、一部、第二種特別工業地区を併せて指定している所があります。東京都は第 1 回都議会定例会で、この条例を廃止する予定になっています。そこで、杉並区は同じ規制内容の区条例を設定したいと考えております。都が条例を廃止する背景としては、昨年の工業等制限法の廃止に伴い、工場の立地規制等について、2 つの理由で廃止する考えです。1 つは、中小製造業の立地に関する規制を見直し、企業活動の増進を図ること、もう 1 つは、急速な技術革新による製造業の多様化や操業環境の変化を踏まえ、地域の特性に合った適切な対応を、区市町村が自ら行うことが適当であるということです。

2 「用途地域見直しの経過」ですが、特別工業地区自体が用途地区の中に含まれていますので、この関連でいまままでどう動いてきたかを説明したいと思えます。1 月に公表した杉並区素案では、東京都の指定方針及び指定基準に基づいて、区内の第二種特別工業地区については、中小企業の工場と住宅が混在する騒音、振動等の近隣公害の防止を図る区域として、従来どおり指定を維持することとしております。なお、2 月 3 日から行った住民説明会においては、この第二種特別工業地区につきまして、区民から特段の意見はありませんでした。

次に、区はなぜ同じ規制内容の条例を制定するかという考え方です。平成 13 年度に行った土地利用現況調査の中では、区内の第二種特別工業地区は、主に住宅地としての土地利用が基本になっており、第二種特別工業地区を廃止すると、条例で規制されていた業種やより大規模な工場、風俗営業の立地

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

が可能になるため、良好な住宅地域の環境に悪影響を及ぼすことが予想されること。同時に、杉並区の基本構想である「21世紀ビジョン」では、住環境と共生するみどりの産業の育成を目指しています。このことから、杉並区においては規制を継続する必要があるのではないかと考えています。

4「特別工業地区の規制内容」です。準工業地域で建築が可能な以下の用途について、特別工業地区では規制されています。第1に、原動機を使用する工場、作業場の床面積の合計が300㎡を超える工場。次に、生コン工場、スプリングハンマーを使用する金属の鍛造、鋳物・岩石・土砂などの粉砕で原動機を使用するものなど、大きな振動・騒音を伴うものを規制しています。資料Dは、(仮称)特別工業地区の指定図です。現行の第二種特別工業地区と同じ区域で、区域の変更はありません。和田一丁目及び二丁目の一部、堀ノ内一丁目及び和泉四丁目の一部が指定されています。

表紙に戻りまして、「今後のスケジュール」としましては、6月6日に荻窪周辺で地元説明会を行います。これは、先ほど具体的な地域の説明をしたとおり素案から原案へと変わっているということで、再度住民の方々に説明し、6月20日に区議会で杉並区原案を中間報告したいと考えています。6月30日にこの都市計画審議会において、区原案を審議していただきたいと考えています。予定では、7月4日に区原案を東京都に提出することになっております。8月11日「広報すぎなみ」特集号で、区原案を公表する予定です。また、11月に特別用途地区に定める建築制限条例として、特別工業地区建築条例と低層階商業誘導地区建築条例を上程する予定となっております。最終的な用途変更の日時は、6月から7月の間に都市計画決定告示となっております。なお、6月20日については予定です。

最後に、参考資料について若干説明します。まず、参考資料1は「区議会への請願・陳情一覧」です。これは7から12までの6件について、今回の用途地域と併せて区議会で審議されたものがわかるようになっています。参考資料2は「区あての要望等一覧」で、延べ61件の要望が区に出ています。参考資料3は「用途地域等の見直し素案に関する主な区民意見と区の考え方」です。

素案での具体的な変更箇所に関するものとして、例えば上荻一丁目については、この地域を変更する根拠は何かという意見が出ています。区の考え方としては、一日20万人を超えるターミナル駅であり、杉並区まちづくり基本方針では区の活力、にぎわいの芯として位置付けられているというところで、素案では上荻一丁目、荻窪五丁目の第二種住居を近商に変更しております。

2「敷地面積の最低限度規制に関するもの」です。これはご覧のとおり区民の皆さんの意見としては、おおむね賛同の意見が多いと考えています。規制値について、逆に甘いのではないかと意見も出ております。必要最低

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

限の規制としてさらなる上乘せについては、地区計画が望ましいのではないかとことを区の考え方として出しています。日産跡地について、なぜ準工業地域、住居系の用途に見直さなかったのかという質問がかなり出ています。これについては、日産跡地だけでなく周辺を含めて準工業地域に指定されていること、また、現行の準工業地域の中で工場が操業しているという所もあります。そういった意味では、地区計画による用途地域の見直しが望ましいと考えていること、また日産跡地のみを変更するというのではなくて、東京都の指定基準等で、やはり日産跡地の周辺を含めた形で、準工業地域全域を検討しなければならないと考えています。これについては、後ほどご覧になっていただきたいと思います。以上で、説明を終らせていただきます。

会 長
委 員

いまの説明について何かご質問がありましたら、どなたからでも結構です。意見については30日の都計審で述べるということで、いくつか質問させていただきます。

1つは、条例を11月の第4回定例区議会に出すに当たり、手法としては、例えば蚕糸試験場跡地などの整備のように、地区計画をかけて条例化していくのかどうか。2つ目は商業地域の低層についてですが、例えば、1階部分は全部住宅にしたいというような場合に、その規制というのは、例えば罰則などを設けるようなことを考えているのか、どういうことで縛っていくのか、それをお聞きしたいと思います。

都市整備部
副 参 事
会 長

この特別工業地区というのは、やはり地区計画ではないので、そういった意味で……。

質問は、商業でしょう。

都市整備部
副参事

低層階商業誘導地区については、特別用途地区ですので、地区計画ではありません。そういった意味では、今回お示しした全体図の中で具体的に、原案の中でも指定するエリアが定められているということです。ですから、規制内容については、先ほどご説明したとおり、具体的には延べ床面積が1,000㎡以上の建築物についてです。罰則についても、条例ですからやはり定め、それに基づいて規制していくというような考え方です。

委 員

そうすると条例は、地域を決めて、むしろ従わない場合などを謳う条例になるわけですね。

都市整備部
副参事

ご指摘のとおりです。例えば具体的な規制内容を決めるわけですから、条例の中で具体的な、例えば延べ床面積が1,000㎡以上にかかるものについて規制をします。

会 長

実際のときに、その条例を有効に効かせるにはどうするのですか。建築課のほうがいいのではないですか。

建 築 課 長

まず、この条例は建築基準法49条の特別用途地区のもので、建築基準関係規定になります。ですから、確認申請時に条例の内容に合致するかど

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|--------------|--|
| | うかチェックします。 |
| 委 員 | わかりました。資料2の低層階商業誘導地区についてももう少し伺います。この中の資料B「想定延べ床面積の敷地分布図」を見ますと、2,000㎡以上のものが相当建つな、と驚きました。現状は、まさに一低層にふさわしいような所が相当残されているのですが、こうも変わるものか。確かに荻窪駅が都市活性化拠点ということで位置付けられているのですが、果たして、本当にこれだけ変わり得るものかどうか。誘導というような言葉も使っているのですが、見通しはどのようなのですか。 |
| 都市整備部 副参事 | 実際にこの図面のような形で建物が建つというのではなく、現状の都市計画の中で、例えば容積率の従属率という考え方がありますので、指定された容積率の大体70～80%しか使われたいのではないかと考えています。 |
| 委 員 | いまの答弁はわからない。区が「想定」し、誘導を行い、都市活性化拠点として荻窪駅の南北を指定されているわけです。それでいくと、やはり区はうなるであろうということを目測して、このような図を作られたのかどうかということをお尋ねしたいのです。 |
| 都市整備部 副参事 | 例えば、延べ床面積が2,000㎡以上の建物が実際に37棟建つかどうかということはわかりませんが、最大限見積もった場合は、これに近い数字までは建物が建っていくのではないかと考えております。 |
| 会 長 | この「想定」という言葉が、答えているほうと質問しているほうとで違っているのですね。これは、合法的にここまでは建てられますよというだけで、経済活動的に建ちますよということではないということ、区側が言わんとしていることらしい。 |
| 委 員 | 想定に関しては、いまよくわかりました。例えば、私は準住宅のマンションを建てたいという要求があるとします。それをいわゆる都市活性化拠点ということで、1階部分は全部飲み屋さんだとか、事務所や商店にするような要望は本当にあるのかどうか不自然である。やはり建て主は自分が持っている財産を住宅に使おうが、1階部分を商業の関係に使おうが、これは自由だと思うのです。こういう形で誘導していくのには、無理があるのではないかとと思うのです。 |
| 都市整備部 副参事 | 今回背景といたしまして、上荻一丁目につきましては、近隣の上荻一丁目の商店街、あるいは町会も含めまして、やはり商業の活性化ということで、建ぺい率、容積率あるいは用途をあげる、そういった要望が出ております。また、区のまちづくり基本方針、区の都市計画の基本となる考え方についてもまた同じ考えですので、それにどういう形で結び付けるかというところで、今回特別用途地区を考えたということですので。 |
| 委 員 | それで、都市活性化拠点や杉並区の商店街の将来のあり方は、一体どうあるべきかということを考えているのですが、商業地域にすると、用途が本 |

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

当に緩和されて、風俗営業まで自由に出てくることができる。先ほど、特別工業地域の中でも環境を守るということで、風俗営業のことが云々されていましたが、池袋や新宿の歌舞伎町などと違って、杉並区の商店街のあり方としては、このような風俗営業などは本来来ないほうが、住民に密着した商業活動としてはふさわしいのではないかと。ですから、わざわざ商業地域を多くして、しかも、1階部分は商業関係にするというやり方は、ちょっと一考を要するべきではないかという気がしているのです。

都市整備部長

まとめてお答えします。いまお話がありましたように、商業業務系ということで政策誘導したいと思っています。ただ、風俗営業につきましては十分考えなければいけないということで、具体的には今回も近隣商業にしたところがありますが、いわゆる商業系に変更したところはありません。三角地帯であります第一住居のところも、近隣商業ということで変更をさせていただいているという状況です。

それから、この特別用途地区のお話につきましては、確かに状況によっては専用住宅、あるいは共同住宅だけにしたいというニーズがないこともないと思います。ただ、それを特に大規模なもので許すということになりますと、やはり本来の用途の趣旨であります商業系の用途というものに、なかなか純化していかない。あるいは逆に規制緩和に乗じて、建て替えの際、商業系あるいは事務所系の施設が全部マンションになってしまうということは、駅周辺でもあります。いちばん顕著な例が、いまもご指摘のありました近隣商店街にあります。商店街発展のために、若干用途などの規制緩和をしてほしいという要望があるのですが、実際は、幸か不幸かその結果、どうしてもマンションが増えてしまうという傾向もありますので、地域の具体の状況に応じて、慎重に対応しなければいけないと思っています。

ただ、今回、特別用途地域をかけることにつきましては、若干の規制緩和をしておりますので、その政策誘導をさらに徹底するという意味合いにおきまして、延べ床面積 1,000 m²以上については、1階の過半を商業業務系にするよう誘導していきたいと考えております。したがって、これを例えば 500 m²などに下げますと、個人の純粋な建物の使用までも規制してしまうというデメリットも出てくるかと思いますが、1,000 m²以上ということであれば、そういった個々の方々の権利までを制限することには当たらないのではないかと考えております。1,000 m²が妥当なところだと思います。

それから、先ほどの想定の話ですが、これは想定というより、むしろ何m²以上にかけたらいいかということで、例えば延べ床面積が 2,000 m²以上でいいのではないかという意見もないこともないのですが、こういったもので見ると、やはり今後、目一杯にそういう改築なり建て替え築が行われた場合、1,000 m²以上で 95 棟ぐらい想定されますので、その辺りでかけていかないと、

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

本来の目的が達成できないという趣旨もあります。それを検証するための想定図という意味合いが大きいわけですので、その点をご理解いただきたいと思います。以上です。

委 員

全体の現行、素案および原案とこの過程を見ると、杉並区の指定方針は、評価できるところが大変多いと思うのです。例えば荻窪駅周辺を見ても、荻窪五丁目は現行から近隣商業になっている。また、原案では第二種低層住居専用地域ですから、環境を守るといふことなども含めて努力をされていると思うのです。しかし、上荻一丁目については、なかなか納得できないことがあります。

区では荻窪の地域だけではなくて、駅周辺にはみどりの産業を誘致すると言っています。そのような誘致が区の権限によってどれくらいできるのか。商業の需要というものをもっと増やすということで、現商業地域のところでも、住宅だけのマンションがあります。そういうところも1階部分をお店にするということになっていくと、需要を、本当に商店が来るのかどうか。しかも、みどりの産業のようなものを誘致したいと言われますが、その辺りの予測と区の権限といえますか、そういうところを本当に呼ぶようなことがどれくらいできるのかどうか、それをお伺いしたい。

都市整備部長

区としての大きな意味での政策誘導で、産業誘致あるいはみどりの産業ということをやっていきたいと打ち出しているわけです。ただ、具体の方向性の話になりますと、これは我々都市計画分野と商業振興分野とが連携を図らなければいけない1要素ですし、用途あるいは都市計画的な手法だけで誘致・誘導をするというのには限界があるかと思えます。逆に現実的には、幹線道路際ではニーズに応じて必然的に事業系の事務所や、最近では郊外型の大型店などがむしろ誘致をしなくても自動的に出てくるという部分もあります。ですから、こういう方向だと区が決めても、すぐ具体的にそれが現れてくるということは難しい面もあろうかと思えますが、都市計画的な用途の規制でできる部分については、そういった考え方をきちんと持った上で、広い意味での住み分けをきちんと図りつつ、やっていきたいと考えております。

委 員

今回のこの指定は初めての試みなので、いろいろ私も想像しているのですが、青梅街道沿いは逆に路線型商店街がかなり寂れてきていると言いますが、シャッターの下りているところも増えている。それで、今度杉並公会堂も出来たり、それからこの地区のこういう指定の仕方によって、大規模店舗ではない路線型の店舗のよさというのも育成されれば、可能性としてはあるかと思っているのです。しかしながら、指定される区域の人たちが、このまちづくりの趣旨をどう理解し、どう主体的に取り組むかというのも非常に重要だと思っております。1つ目は、行政がその取組みに対する支援するつもりがあるのか。もう1つは、用途的に駐車場や駐輪場は、商業的な活気を呈する

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|----------------------|--|
| | <p>ために必要といえれば必要と理解できるし、逆に商店がとぎれてしまうという意味ではマイナスで、場所によっては非常に難しいと思うのですが、駐車場とか駐輪場は、どういう扱いにされるのかお尋ねします。</p> |
| <p>都市整備部 副参事</p> | <p>まず、駐車場と駐輪場についてですが、商業の活性化という意味合いでは、単独の、例えばパーキングメーターやパーキングタワーのようなものを制限すべきではないと考えています。ただ、マンションに付属する駐車場が建物の1階につきますと、あまり地域のにぎわいには結び付かないのか、そういった意味では、やはり規制していく必要があるのではないかと考えております。逆に地下に設けたり、あるいは1階を仮に駐車場にした場合は、2階や地階にそういった業務を但し書的な部分で設けていただく、ということもできるような形で考えなければならぬと考えております。また今回、具体的に延べ床面積が1,000㎡以上の建物に対して規制をかけるわけですから、それについては、パブリックコメントですとか、区の自治基本条例絡みの考え方を広く周知させていきたいと考えております。</p> |
| <p>委 員</p> | <p>意見ですが、パブリックコメントですとか、住民1人対行政という対応ではなくて、地域の人たちとどのような商店街にするか、共に考えるような状況を作っていくという支援も必要ではないかと思えます。</p> |
| <p>委 員</p> | <p>先ほどの上荻一丁目ですが、まず「想定」とは何年ぐらい後を想定なさっているのかお聞きしたい。それから余談ですが、明日荻窪周辺の人たちに対する説明会があるということで、皆さん活発な意見が出されるのではないかと楽しみにしています。また、これは西荻であった例ですが、西荻の駅の北口に地上げがあって、ちょうどバス通りに面した所に、高層マンションが建ったのです。私どもは1階を商店につくってほしいとお願いしたのですが、そこが、入口と駐車場への出入口で一杯になり、商店ができなかったのです。結局商店は裏側の道につくったという現実があります。区がうまく誘導できるかどうかわかりませんが、あのような駅のそばのマンションに駐車場が果たして必要なのかどうかと思っています。</p> |
| <p>都市整備部 副参事</p> | <p>まず、想定延べ床面積の敷地分布図ですが、先ほど述べましたとおり、指定容積率にただ敷地面積をかけただけのものですので、実際は第三種高度だとか、北側に対しては10m立ち上がって、それから北側斜線ということで...</p> |
| <p>委 員</p> | <p>そうではなくて、何年後にこういう建物ができるかということをお聞きしたいだけです。</p> |
| <p>都市整備部 副参事</p> | <p>ですから、この想定延べ床面積とは、実際の敷地に合わせて、どれくらいのボリュームの建物が建つかというものを別につくり、あくまでも規制をかけたときに、どれくらいの規制値がいいのかという目安として作ったものです。ご質問の趣旨の、具体的にいつこのような形になるものかというような図面ではございません。</p> |

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

もう一つ、駅の周辺のマンションについて、西荻の北銀座通りだと思えますが、区として低層階商業誘導地区を考えるもととなったのは、西荻のマンションが出来て1階がすべて共同住宅であると、北銀座通りがぽっかりと商店がとぎれて、ある意味で活気が相当なくなつたような部分もあるというところで、今回上荻一丁目については、区民の方々から「商業の活性化」ということで要望が出されております。活性化することで、建ぺい率、容積率を上げて緩和しろということなのです。区としては、それはちょっと違うのではないかと。ただ活性化するだけではなくて、何らかの規制がない限り、先ほどおっしゃられたとおり、いまの経済状況の中では、駅周辺に純粋なマンションしか建たないのではないかと、ある意味で、商業の活性化と逆行するのではないかとということで、今回この条例について考えたということです。

委員 規制をいろいろかけていただいて、例えば風俗ができないようにするなどというのは、非常にありがたいことだと思っています。その点も含めて、明日の地域の方々の意見をよく聞いていただきたいと思っています。よろしくをお願いします。

会長職務代理 今回の新しい指定方針は、規模が小さいと思いますが、いままでとはやはり変わった、どちらかといえば現状あるいは現状の動向を追認していたと思うのですが、今度はまちづくり方針に基づいて、あるべき姿をかなり追求していると考えてよろしいのか、1点目としてお尋ねしたい。

第2点は、用途地域に関しては、東京都知事の決めた都市計画ですから、杉並区は原案を作成するのだと思うのですが、特別用途地区は杉並区が決める都市計画ではないのかという点です。

都市整備部 副参事 昨年の夏に、区の指定方針を作りました。その中では、ご指摘のとおり、まちづくり基本方針に基づいて用途の見直しをすることで、現状の土地利用を追認するような用途の見直しではなく、積極的に政策誘導をしていきたいという意味合いで考えておりました。そういう意味では変わってございません。

もう一つ、それと特別用途地区の絡みですが、これは当然、区の決定ということで、東京都の決定ではございません。但し、地区計画の原則化ということで、東京都との調整の中で、地区計画に代わるものとして特別用途地区を区では想定・研究したということでございます。ですから、具体的には上荻一丁目の用途の緩和と特別用途地区は、ある意味で絡んでいるというところはございます。

会長職務代理 私は理解しましたが、若干誤解を招く表現がありました。要するに、この指定方針は、昨年度におっしゃったことから変更はないわけですが、いままでのやり方とは変わっているということを確認しておきたいと思えます。それでよろしいですね。

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|--------------|--|
| 都市整備部長 | <p>今回は、昨年の区としての指定の基本方針をきちんと決めました。そこにはいま副参事が説明しましたように、まちづくり基本方針に基づくある意味での政策誘導に力点を置き、単なる追認はなるべくしないということを打ち出しています。そういった意味合いでは、委員のご指摘のとおりだと考えております。</p> |
| 会 長 | <p>ほかに何かありますか。</p> |
| 委 員 | <p>この低層階商業誘導地区の指定をするなどのまちづくりを進めているところが、ほかの都市であるのかどうか。それから、先ほどパブリックコメントなどの考えがあることも伺いましたけれども、区民の要望などを問うような機会を設けると、その後どのように、どの程度のものならば反映させていけるものなのか。つまり、条例として定められるということがこの広い地域だけをとというのが少し疑問に思います。この辺りの考えをお聞かせください。</p> |
| 都市整備部 副参事 | <p>まず、特別用途地区についてです。平成12年に都市計画法が改正されて、従来の特別用途地区は限定列举で、例えば文教地区だとか、いまの特別工業地区だとか、限られた特別用途地区しかできませんでした。しかし、平成12年度以降、区が独自に用途地域の指定を自主的に補完できるようになりました。いまのところ、各自治体が苦労してこれを活用しているようですが、これに近いような特別用途地区としては、いま三鷹市がこれに似たような特別用途地区を考えており、すべての建築物を対象にして、1階に商業施設を入れないとダウンゾーニングになるというような考え方で、検討していると聞いております。また、京都市が今年4月1日につくった「食住共存」特別用途地区は、いま杉並区の考えている特別用途地区に近いのではないかと考えております。</p> |
| 委 員 | <p>パブリックコメントは、できるだけ早い期間に、条例の骨子案を区民の皆さんに提示して、インターネットあるいは広報等で公表した上、区民の皆さんの意見をいただき、それに対して区の考え方を、先ほど主な区民の意見と区の考え方というようなものをお出ししましたけれども、このような形で、変更すべきところは変更するような形で考えていきたいと考えております。</p> |
| 委 員 | <p>(仮称)特別工業地区指定について、なぜ今回東京都が廃止に至ったのか伺いたい。</p> |
| 都市整備部 副参事 | <p>基本的には区の産業力の強化という視点で、東京都は特別工業地区を廃止するという事です。</p> |
| 委 員 | <p>私の知る限りでは、もう1点、都市再生ということで、民間取引を促進するという側面があるのではないかと。そういう意味で、東京都の廃止理由と当区の考え方の調和・調整というものについては、どのような見解を持っているのかお聞きしたい。</p> |
| 都市整備部 | <p>用途地域の住民説明会があり、その中で、どちらかという現況の準工業</p> |

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|---------------|---|
| 副参事 | 地域を住居系にしてほしいという意見がかなり多く出ておりました。ただ、やはり区としては、21世紀ビジョンの中で、みどりの産業を育成するといった意味では、現在指定されている第二種特別工業地区あるいは準工業地域については保全していきたいと考えております。 |
| 委 員 | 和田一丁目及び二丁目の一部、堀ノ内一丁目及び和泉四丁目の一部の面積と住宅の戸数、工場の軒数、これらの面積の中にどのくらいの工場があるのかお尋ねしたい。 |
| 都市整備部副参事 | いま手元に資料がございませんので、後ほど資料をお出ししたいと考えております。 |
| 委 員 | 私の見聞した限りは、後継者不足あるいは経済ヘッド等で閉鎖に追い込まれて、年々工場等がなくなってきたのが実態だと思います。むしろ住宅地としての様相が強まってきていると。ですから、これはいつごろからこういうふうに網を被せて、今後どうするのか、その辺はいかがですか。 |
| 都市整備部副参事 | いま調べまして、後ほどご説明いたしたいと思います。 |
| 委 員 | では、次の質問に移りますが、第二種特別工業地区は、和田一丁目の4番地から2番地にかけて指定されております。ところが、7番地から8番地は指定外です。この地区の基本的な考え方は、振動、騒音等防止して、良好な環境を保持するということになるけれども、むしろ和田二丁目の5番地、1番地、和田一丁目の8番地、7番地は善福寺川ですから、ここに工業地区を指定してもほとんど影響はない。むしろ中のほうを改良して、川のほうへ寄せるということが、客観的に妥当性があると思うのです。5番地、1番地、8番地、7番地の前は道路であり、善福寺川で、さらに反対側は地下鉄の車庫となっている。こんな網のかけ方はおかしいという見解はないのですか。 |
| 都市整備部副参事 | 現行ではこの薄い紫の部分が、第二種特別工業地区にかかっておりまして、委員ご指摘の、和田二丁目の5と1番地、和田一丁目の8と7番地は住居系の用途になっておりますが.....。 |
| 都市整備部長 会 長 | 委員ご指摘は、工業地域を川沿いにも拡大してもいいのではないかという。拡大ではなくて、入れ替えると言っているのです。 |
| 都市整備部長 | 現状では過去から、小規模の印刷などの工場、比較的大きなものでは、救心製薬という工場等もあったわけですが、そういった経緯、経過の中で、和田、堀ノ内には準工業地域ということでかけてきた経緯がございます。したがって、その状況も踏まえなければいけないわけですが、どちらかというと、周辺関係等も含めて住居系への変更が可能であれば、そういった方向に収束していくのも一つの手ではないかと考えております。現状を見れば入れ替えということも一般的には言えるかと思いますが、いまご指摘のあった川沿いについてだけ言えば、拡大的な要素にもなりますので、単純に入れ替えしていくことはこの都市計画法上の手法としてはなかなか難しいのではな |

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|--------------|--|
| 委 員 | <p>いかという見解を現時点では持っております。</p> <p>私は一つの例として、そういう経緯がありながら、実態が刻々と変わっているため、それに即した方策があってしかるべきではないのかということが1点目です。</p> |
| 都市整備部 副参事 | <p>2点目は、例えば堀ノ内一丁目、和泉四丁目地区です。方南陸橋界限は、都心から杉並に入る入口、出口なのです。一部私もお願いして、この商業地区を指定させていただきましたが、むしろこの商業地区を拡大して、上荻のように、商業、業務、文化等の機能を守り育てていくというような考え方は成り立たないのか。しかも、基本的に政策的誘導はいままでと違います、政策的誘導ということに力点を置いて今回はやっています、という考えが内部で議論されたのか、されないのか。</p> |
| 都市整備部 副参事 | <p>方南周辺も身近な生活拠点ですから、今回の上荻一丁目と同じように緩和する考え方も確かにありますが、上荻一丁目は都市施設の整備状況が、環八、青梅街道あるいは中央線に囲まれており、すでに区画整理も終わっている区域、なおかつ駅前広場が整備されているということで、緩和しましても、それを活かすだけの都市基盤がすでに整備されているという状況がございます。一方、方南はかなり商業が集積しており、にぎわいのあるまちですけれども、環七と方南通りということで、やはり路線上の商業の指定の仕方が、現状では妥当ではないのかと考えております。</p> |
| 委 員 | <p>言葉を返すようですが、方南通りは、いま新宿からどのようになっていますか。多額な投資をされて、ずっと拡幅されて、大変きれいな通行しやすい道になってきております。しかも、防災上も、大変重要な通りであります。したがって、いまあなたが前段で説明したような上荻と、条件はほぼ相似している。ですから、今後の発展を考えれば、当然ここはもう少し商業地区を延長してしかるべきではないかという見解があるのですが、いかがですか。それから、私の考えの背景には、もうこの地区は工場などが少なくなって、住宅地、あるいは中高層のビルやマンション等になってきているということを申し上げたい。</p> |
| 都市整備部 副参事 | <p>都市施設の整備という視点で見ますと、やはり身近な生活拠点として整備して、あるいは建ぺい・容積を緩和するには、何らかの地区計画に代わるものを想定しなければなりません。そういった意味では、現状の方南周辺については、なかなか難しいのではないかと考えております。</p> |
| 委 員 | <p>私は、もう一つ問題意識として、将来の発展という観点から伺っているのです。それから、1点落としましたけれども、私の記憶する限りは、ここは人口微増地区です。ですから、今後も地の利を得て、人口は増えていくのではないかという見方を持っています。まず、人口をどう捉えているのか。それから、商業集積が今後もっと活発になっていくのかどうかということ。それ</p> |

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

から、重要な拠点であるからこそ、和泉保健相談所を区で設置しているのではないですか。

都市整備部長 ご指摘のとおり、新宿副都心の駅をということも当然ありまして、ほかの地域の減少が続く中で、現状維持なり微増という傾向が方南にあるということは、事実として承知しております。そういったものを踏まえて、将来の発展をどうするかということですが、やはり方南町駅周辺では、路線型に商業等が発展してきていると言えらると思います。その裏側を見ると、まだどうしても住居系が中心であると思います。したがって、例えばJR駅周辺のように、一定の円を描いたような形で商業系が発展し、商業業務系が密度濃くあるという状況にはまだなっていないし、なかなかそういう形にはなりにくいのではないかと考えております。ただ、それはそう断定しても、そういう方向性が今後顕著になってくることも想定されますので、それは一定の状況を見ながら、また区としても、都市計画的な手法を常に検討していかなければいけないと考えております。

それから、商業系の中で、いわゆる商業地域と近隣商業地域をどうしていくのかということも課題だと思います。ただ区民の方もよく「私どものところは商業が多いから、もう商業にしてくれ」と言われるのですが、その中味は端的に言いますと、近隣商業でも商業でも同じ部分が非常に多いのです。言葉の上やイメージ的には商業地域のほうが非常に商業に向いて、近隣商業は何となく小さな路線のところのいわゆる近隣商店街と混同されるというようなこともあるかと思いますが、やはりその辺りはきちんと踏まえながら考えていく必要があると思います。ですから、近隣商業でも商業でも、むしろ容積をどう配置していくかということ踏まえて、合わせて考えていく必要が今後ともあると考えております。以上です。

委 員 1点指摘して、要望しておきたいのですが、いま和田堀公園を東京都が大々的に買収して、整備しております。そうすると、アクセスは方南町なのですね。一旦災害が起これば、やはり避難場所は、その界限。ですから、端的に申し上げますけれども、中央線だけが光が当たって、区境がどうしても光が当たらないのではないかと指摘したのです。先ほど面積と住宅軒数、工場軒数がどういう割合にあるのかと聞いたけれども、答えは返ってきませんでした。実際歩いてみたのかどうか。ですから、次回及び今後、この地区がどう変化しているかということ、もう少し科学的、客観的に分析して、実態に即した用途地域に指定していただきたいと要望して、私の質問を終わります。

会 長 ほかに何かありますか。

委 員 低層階商業誘導地区についてです。1階の部分の床面積の過半を店舗、飲

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

食店、事務所等にするということで、この3つがあるのですが、店舗や飲食については納得しているのですが、この「事務所」まで含めたというのは、少し問題があるのではないかと思います。共同住宅でも、よく事務所的に使っているような住居もありますし、住居のエントランスを通って中に入っていくというようなこともあります。事務所を含めるのであれば、例えば直接マンションのアプローチを通らずに、道路からアプローチするとか、そういったことも考えないと、あまり効果的でないといいいますか、確認だけ事務所で受けて、後々共同住宅に変えてしまうといったことも、十分考えられるのではないかと思います。その点はいかがお考えでしょうか。

都市整備部長 冒頭も建築課長からお答えしましたように、これは建築条例で制限しますと、当然条例ということで建築確認の対象チェック項目になります。したがって、今日、特別用途地区ということと、条例の骨子だけを示してありまして、これを実際に条例の中にどう規定しているかということは、早急に詰めていく必要があると思っております。またその中で、いまご指摘いただいたように、事務所という一般的な形だけの規制でいいのか、もう少し詳細な形で規制をかけていくのかということは、今後十分研究しながら、早期にまとめ上げていきたいと思っております。

委 員 先ほど住民説明会のお話があったのですが、この上荻一丁目について、議会の審議のときに入って聞きましたら、多くの方はこれだけ緩和されるということを知らない。それから、この特別用途地域は、素案の段階ではなかったということなので、確かに住民説明会を開くのでしょうかけれども、やはりまちづくりは、住民の合意と納得が非常に必要だと思うのです。確かに発展協の14団体はやったのだけれども、ほとんどの上荻の民家に住んでいる人は、知らない人が圧倒的だったのです。その辺り、どのように住民の意見を聞いてまちづくりをやっていくのですか。

都市整備部副参事 いままで住民説明会は、素案段階でしか開いておりませんが、委員ご指摘のとおり、当然その地域に住んでいる方々の生活にかかわることなので、今回は説明会を行います。その説明会についても、広報あるいはインターネット、さらに町会のほうにお願いして、回覧等を頼んでおります。また、説明会が6月6日にありますけれども、6月20日まで意見を募集したいと考えております。ですから、仮に住民説明会に来られなくても、ご意見は是非ともお出しいただきたいと考えております。

委 員 資料3、2の一番最終段に、第二種特別工業地区に関して、「区民から特段の意見はなかった」とあります。対象面積、対象人員が少ないから、特段の意見など出ないのが当然ではないですか。私はいま、地区を代表して申し上げますから、むしろ顕著な意見があったというふうに置き換えていただきたいと、こういうことを要望しておきます。

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

会 長 これはもう議事録に残りますからいいでしょう。ほかになれば、そろそろこの辺りでこの原案については討議を終わってよろしいですか。

〔 異議なし 〕

会 長 今日の議事次第でいくと、審議はこれで終わりですが、報告事項が2つありますので、この2つについて、報告をよろしくお願いします。

都市計画課長 時間の関係もございますので、手短かに報告をさせていただきたいと存じます。外環道青梅街道インターチェンジ問題への対応について、報告をさせていただきます。この内容につきましては、あとでお読みいただきたいと存じます。国及び都が3月に外環に関する方針を発表しまして、その中に、青梅街道インターチェンジの設置については、地元の意向を把握していくという方針が明らかにされました。そこで、杉並区としては、幅広く区民の方の意見を聴取する、あるいは専門の方に調査会議ということで調査をしていただく、あるいは区の内部の検討会で十分に検討する、こういった形で、区議会の意向等も踏まえて、6月中にはこの青梅街道のインターチェンジ問題について、区の方針を決めていきたいと現在考えております。その報告をこのようにまとめてさせていただきました。以上でございます。

建設課長 次に、「区部における都市計画道路の整備方針の中間のまとめ」について、ご報告させていただきます。前回の本都市計画審議会で、素案をお示しましたが、今回まとめりましたので、概要をもって、重要なところだけをご説明いたします。

2頁をお開きください。今回の計画期間につきましては、2004年から2015年の12年間を事業計画として方針を定めてあります。3頁には、主に今年度検討していくのですが、その方向性で重要なところをいくつかお示しております。1つは整備目標の設定です。今回の計画に当たっては、求められる区部の都市計画道路のあるべき姿から、整備目標を設定し、将来の道路のネットワークの検討や、事業の優先度の検討に反映をさせていただきます。記載のように5点述べてあります。例えば1番目は活力、都市の再生と国際協力の向上ということで、例えば混雑時の自動車の平均時速を、現在の時速18.5キロから25キロ程度に向上していくというような具体的な目標を挙げてあります。2、3、4番につきましては、あとでご覧いただければと思います。

次に5頁です。今回は、事業の優先度を以前のものというよりも、3段階等に分けて事業化を進めていくというようなことがあります。2015年までに完成を目指す路線、同じく2015年までに着手を目指す路線、それからまちづくりの気運が高まった段階で着手を目指す路線など、3段階等に分けて優先度を決めていくというような段階にしてあります。4番ですが、整備に必要な事業費を検討してあります。

| 発 言 者 | 発 言 内 容 |
|-------|---------|
|-------|---------|

次に6頁をご覧ください。この表の中では、現在都市計画道路を今後50年間整備するためには、約8.4兆円かかります。現在のペースで整備額を試算しますと4.5兆円までは試算できますが、3.9兆円が足りないということで、今後の対応につきましては、事業費の圧縮等を行いまして、全体の事業費を7兆円までにおさめるということであります。さらに足りない財源の拡大も図っていくという検討を今後行っていきます。

6頁の下ですが、対応方針の1、主要な幹線道路を重点的に整備するということで、東京都では、主要な幹線道路を概ね20年で完成することを目指しております。その網につきましては、7頁の上段に書いてあります。対応方針の2、新たな財源の確保ということで、道路財源等の適正な配分の見直しを国に働きかけるなど、不足する整備額を確保します。下の表ですが、現在の道路整備特定財源、特別会計の後期の中では、3兆4,400億円ありますが、現在、都では全体の5.1%しかもらっていません。しかし、ガソリンの売上げに見合った配分ということで、全体の8.5%等をもraitたいという働きかけを今後していくということでございます。

次に8頁です。事業費の圧縮として、都市再生に連動した道路空間の確保や、柔軟な計画の見直しの手法など、新たな事業手法を導入し、事業費を圧縮しますということで、記載のような図面が書いてあります。これ等につきましては、道路として概ね機能を満たしている概成道路を対象に、建て替えの際のセットバックによる整備などで、用地買収をせず、民地を活用した新たな整備手法を取りながら事業費の圧縮をするような検討もしております。前回と変わって、主にこの辺りが重点的に載せられております。以上ですが、今年度は事業化する路線の選定、その路線の施行主体、財源の確保など、大きな検討作業を都と23区で行いながら、平成15年度末に最終のとりまとめを策定して公表する予定です。以上でございます。

会 長 この2件について、何かご質問ありますか。よろしいですか。それでは、この2つの報告が連続してありましたが、特段ご意見はないということですので、ここでこの報告事項は終わります。以上で、本日本日予定の議事はすべて終了しました。事務局から何か連絡事項はありますか。

(事務局より連絡事項報告)

会 長 よろしいですか。それでは以上で、第122回杉並区都市計画審議会を閉会いたします。長時間、どうもありがとうございました。