

平成20年度（2008年度）第4回中野区都市計画審議会

## 会 議 録

平成20年（2008年）10月31日

中 野 区 都 市 整 備 部

平成20年度第4回中野区都市計画審議会  
(2008年度)

日 時 平成20年10月31日(金) 午後1時30分  
(2008年)

場 所 中野区役所4階 区議会第1委員会室

次 第

1. 報告事項

(1) 警察大学校等跡地の開発に係る建築基本計画について

2. その他

## 出席委員

森 委員、矢島 委員、峰岸 委員、高野 委員、堀 委員、樋口 委員、  
五味 委員、戸矢崎委員、赤星 委員、伊丹 委員、安達 委員、飯島 委員、  
かせ 委員、ひぐち委員

## 事務局

登都市整備部都市計画担当課長（住宅担当課長兼務）

## 幹 事

石井都市整備部長、  
田中都市整備部都市計画調整担当課長、角都市整備部南部地域まちづくり担当課長、  
上村都市整備部中部地域まちづくり担当課長、  
萩原都市整備部北部地域まちづくり担当課長（西武新宿線沿線まちづくり担当課長兼務）、  
豊川都市整備部建築担当課長、佐藤拠点まちづくり推進室長、松前拠点まちづくり推進室  
拠点まちづくり担当課長、秋元拠点まちづくり推進室中野駅周辺整備担当課長

## 事 務 局

それでは、定足数に達しておりますので、第4回目の中野区都市計画審議会の開会をお願いいたします。

## 会 長

皆さん、こんにちは。お寒い中、多数御出席いただきましてまことにありがとうございました。

ただいまから、平成20年度第4回中野区都市計画審議会を開会いたしたいと思います。本日の会議でございますけれども、お手元の次第でございますように、報告事項が1件でございます。これは、かねてから中野区のまちづくりの中では大きな事業でございますので、そういうこともあって、今回報告事項として上がってきているものです。きょうは、皆様方の協力を得ながら、おおむね3時半をめぐりに会議を進めたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

次に、議事に入ります前に、委員の異動がございましたので、御紹介させていただきます。

事務局からお願いをいたします。

## 事 務 局

平成20年9月27日付で、中野区議会議長のほうから都市計画審議会委員の推薦がございました。これに伴いまして、本日付で奥田けんじ議員を都市計画審議会委員に委嘱いたしましたので、御報告申し上げます。

なお、本日奥田委員は所用がございまして欠席をされております。

また、この10月1日付の人事異動に伴いまして、中野消防署長さんがかわられましたので、御紹介させていただきます。

安達佳男委員でございます。

## 安 達 委 員

中野消防署長の安達でございます。よろしくお願いいたします。

## 事 務 局

なお、お手元のほうには、委員名簿をお配りしてございますので、御確認をお願いいたします。

以上でございます。

## 会 長

それでは、早速ですが、報告を受けたいと思います。

本日の報告事項でございますが、警察大学校等跡地の開発に係る建築基本計画についてでございます。

松前幹事より説明をお願いいたします。

### 拠点まちづくり担当課長

それでは、報告事項でございます。警察大学校等跡地の開発に係る建築基本計画について御報告をさせていただきたいと思っております。

まず資料の確認でございますが、お手元に、A3判で5枚の資料がつづられているものがあるかと思っております。まず、表面、裏面と書かれている頭紙と、資料1、資料1-2、資料2、資料3の全部で5枚立てになってございます。

それでは、早速頭紙のほうから御案内をさせていただきたいと思っております。

本日は、この警察大学校等跡地開発に係りまして、これまでどのような段階を踏んでこの開発が進んできたのか、また、現在どの段階にあって、中野区がどんな内容を確認し、そして、その確認の結果、どのような建築基本計画が出されてきたのか、そういった内容を御報告差し上げたいと思っております。

まず、第1ページ目の内容にその辺のことが整理をされてございます。

まず、この左側、■の1点目でございます。「再開発等促進区を定める地区計画制度の段階的な運用によるまちづくり」という見出しをつけてございます。

この警察大学校跡地、この開発に係りましては、まず平成19年の4月に、第1段階の地区計画を決定してございます。その際に、この開発に係る目標、方針、再開発等促進区の制度を活用すること、そして、主要な公共施設、そういったところをまとめてまいりました。その第1段階の地区計画の中で、この開発に係る建物の容積率及び建物の高さ、その最高限度につきましては、まだ未決定の事項として残ってございました。

そして、この表の2段目に四角の点線で囲っている段階がございます。地区計画変更の提案ということでございまして、その容積の最高限度や高さの最高限度、そういった未決定事項を決定するための提案ということで、地区計画変更という名称でその手続を今まさにしている段階でございます。

そして、この表の第3段落目になりますが、この地区計画の変更の提案が行われますと、来年平成21年度の5月に、東京都の都市計画審議会の諮問にかかりまして、改めてこの未決定事項がきちんと地区計画として決定されるという段階でございます。今、まさにこの図で示しているところの真ん中の段階、未決定事項を確認するための地区計画の変更の提案を受理する段階であるというふうに御認識ください。

この平成19年4月に決まりました地区計画に合わせまして、中野区が同じ時期、平成19年3月に、まちづくりガイドラインというものを定めてございます。その内容が、この左側、2つ目の■の内容でございます。「まちづくりガイドラインによる開発計画の誘導」とございます。

中野区がこのまちづくりガイドラインを策定いたしまして、地区計画に定める事項を遵守した開発計画を適切に誘導することとしてございます。このガイドラインの中では、この複数の開発事業者がいらっしゃいますけれども、単体の個別の計画では確認し切れない事項、この地区一帯で確認しなければいけない事項というものを幾つか掲げてございます。

これが、この資料の右側の上の四角で囲まれている内容でございます。区域ごとの事業者の個別計画だけでは確認できない事項といたしまして、4点掲げてございます。

まず①が、再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体とみなした場合の区域外への日影の影響ということで、いわゆる複合日影と言われているところでございます。

そして②点目といたしまして、再開発等促進区の区域内で必要となる有効空地の確保というところを掲げてございます。

そして③点目といたしまして、再開発等促進区の開発が周辺へ及ぼす交通量、交差点等への道路交通に及ぼす影響、これを確認する事項として掲げております。

そして、最後4点目といたしまして、避難場所、中野区役所一帯としてございます。こちらは、この警察大学校跡地を含め、中野区役所、サンプラザエリアを含めまして東京都の広域避難場所に指定がされてございます。その中で避難有効面積の確保というところが、個別の計画だけではなくこの地区としてきちんと遵守されているかどうかといったところの項目となっております。

こういった遵守事項がある中で、右側の真ん中あたりの■の見出しといたしまして、「警察大学校等跡地の全体建築基本計画」というものが策定されました。

今回、この建築基本計画を策定するに当たりまして、開発協議会というものを設置いたしました。各地権者が集まりまして、建築計画を持ち寄り、こういった地区全体で確認しなければいけない事項に関しまして、検証、調整をする場でございます。この開発協議会を経まして、お手元の資料1にございます全体の建築基本計画というものが取りまとめられました。

資料1のほうをごらんいただけますでしょうか。こちら、全体の平面計画になってございます。この下のほうに少し注釈を書かせていただいております。まず、この警察大学校跡地地区のちょうど真ん中部分、区域6というところが都市計画公園ということで、こちらは中野区が土地を取得して中野区が整備をする都市計画公園でございます。そして、その北側には、ちょうどF字の形で、やはり都市計画道路が計画されておまして、こちらでも中野区が土地を取得して整備にこれからかかる内容でございます。

その区域内の南側半分、F字道路から南側の半分につきまして、区域5、区域4とございます。まずこの区域1-1でございますが、明治大学さんの敷地でございます。そして、区域1-2、こちらは帝京平成大学様、そして、都市計画公園の南側、区域5及び区域4、こちらは中野駅前開発特定目的会社、こちらの開発を受託しております東京建物様が主体となっております。そちらが取得をされまして、今回お配りしているこの資料1の計画は、その3者から出されたものを掲載してございます。

そして、この区域の北側でございますが、区域2-2、東京警察病院及び区域3-1、野方警察署、こちらは現状の建物を配置してございます。

そして、残る区域の警察病院の西隣、区域2-1、そして、区域3-2から3-5までですが、こちらは現段階で想定される建物の形、こちらを各地権者様の了解のもとに配置をさせていただきました。こちらは、この警察大学校跡地全体で、先ほど申し上げた遵守事項を確認できるかどうかというところを検証する必要があるということで、今後の開発

につきましても想定のケースを配置をさせていただいたというところでございます。

あわせて御説明を差し上げますと、この区域1-1は、建物の最高高さとしては、記してありますように、70mという計画になってございます。区域1-2の帝京平成大学、こちらは一番高いところでおおむね55mという高さの計画になっております。

そして、区域5の大きいほうの建物につきましては高さが100m、その西隣の少し小さな建物の平面が落としてありますが、こちらは高さが20mという計画でございます。

区域4につきましては、高さが54mという計画になってございます。

あわせてもう1枚めくっていただきまして、資料1-2をごらんいただけますでしょうか。こちらはそれぞれの建物、先行する3者、区域1-1、1-2、及び区域4と5につきまして、建物概要と立面のイメージ、それと外観のイメージパースを配置してございます。

簡単に説明を申し上げますと、この下の外観イメージパースでございますが、一番左側のAは、帝京平成大学さんから出てきているパースでございますが、ちょうどこの右上に平面のプランが載ってございますが、その中でAという水色の矢印がございます。ちょうど杉並区との境のほうから東側に向かった大学間のところを視線として見たところでございます。

そして、真ん中の下のBのイメージスケッチでございますが、こちらは都市計画公園の西の端から、杉並区境のほうに向かって東から西に向かって2大学の間を見ている、そういう視点のイメージスケッチでございます。

そして、右側のCのパースでございますが、こちらはちょうど区域5の東入り口のあたりから大きな建物を俯瞰した視線のイメージスケッチになってございます。

こういった全体の建築基本計画が出されておまして、もう一度頭の最初の紙に戻っていただけますでしょうか。この全体の建築計画をもとに、先ほど申し上げました4点の遵守事項、これの内容確認を行っているところでございます。この頭紙の右側、2点目の■の見出しでございます。「再開発等促進区全体での遵守事項の確認結果」というところでございます。

まず①でございますが、この再開発等促進区の区域の建物を一体とみなした場合の複合日影についてでございます。この結果といたしましては、建物一体とみなした場合に区域外に生じる日影、これは都が定める条例で指定する時間以下となっているということが確認をされました。

こちらにつきましても、別添の資料2をごらんいただけますでしょうか。こちらがこの地区全体の複合日影の影響ということで、等時間日影図を配置してございます。こちらが再開発等促進地区以外のところではブルーの点線のラインが外側に走っているかと思えます。それぞれ敷地境界から5mラインと10mラインというところでこの点線が走っているかと思えます。

この点線よりも外側、要は地区外のところにつきまして、この「2H」「3H」と記しておりますのが、2時間の日影がかかってしまうライン、そして、3時間の日影がかかっ

てしまうラインということですが、こちらの等時間日影図にございますように、それぞれ10mライン、5mラインよりも内側に2時間の日影の線、3時間の日影の線が入っているという結果になってございまして、この地区全体で見た複合日影がきちんと東京都の条例で定められている基準の中におさまっているというところが確認できたという資料でございます。

もう一度この1ページ目の資料のほうに戻りたいと思います。この確認結果の②の項目でございます。この区域内を一体とした場合、この地区一体の敷地面積は全体で12万3,740㎡でございます。この中で有効空地として定められている東京都の運用基準に基づきますと、有効空地の最低限度が5万8,483㎡と指定がされてございます。検証した結果、おおよそ5万9,900㎡、この有効空地が確保できるという結果が得られました。

このページの右下に掲げておりますのは、その運用基準で定められている有効空地の最低限度でございます。各区域にわたって定められた空地率をきちんと確保した上で、申し上げたとおり定められている以上の有効空地が確認されたという結果でございます。

裏面に移らせていただきたいと思います。左側一番上の③でございます。地区全体の発生集中交通量のチェックでございます。こちらにつきましては、国土交通省による大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版というものがございまして、このマニュアルに従いまして、この開発による発生集中量を検証しました。その結果、自動車、歩行者ともに開発後の交通量が処理可能な範囲であることが確認できました。

これにつきましては、お手数ですが、お手元資料の別添資料3のほうをごらんいただけますでしょうか。こちら、資料3が地区全体の発生交通量による影響結果を整理したものでございます。

まず(1)が、この地区全体の発生集中交通量の予測結果でございます。こちらにつきましては、この開発自体、先行する大学2者と東京建物のビル、そのほかに警察病院、警視庁あるいは統合中学校等々、この地区で開発が想定されている建物の延べ床面積、それと、その用途に基づきまして、この開発によって出入りされる人がどのくらいになるのかというところを推計したものでございます。

少し細かくなりますが、この表の真ん中あたりに「発生集中交通量」という欄がございます。こちらはこの開発全体で1日当たりどのくらいの人の出入り、ボリュームが発生するかという数値を配置したものでございます。この表の真ん中の一番下に合計の欄で12万7,100という数字が出ております。すべて開発された場合には、この程度のボリュームの人の出入りが発生するであろうという推計結果でございます。

こういった人のボリュームが、この表の横に交通手段分担率というものがございまして。それぞれこれだけの人が、鉄道で来るのか、バスで来るのか、あるいは自転車で来るのかといった交通手段別の推計の分担率を配した表になってございます。

こういった予測結果をもとに、その下、(2)でございますが、自動車系交通影響予測評価という欄がございます。この交通発生量をもとに、車でこの地区に来るであろうと推計した結果、1日当たり9,230台という数値が出てまいりました。



この右隣にある表がございますが、これは、この開発エリアにおける交差点のポイント  
を記してございます。緑の円で囲ってありますのが既存の交差点、赤の円で囲っているの  
が新設の交差点、そして、真ん中にブルーの円であるのは現在ある交差点の改良が考えら  
れるポイントということでございます。

それぞれの交差点ポイントでこの交通発生量の車の量を落とし込んだ結果、交差点の飽  
和度というものが0.9という数字が出てまいりました。こちらは十分に処理可能な範囲  
であるというところを示す数値となっております。また、交差点における車線別の混雑  
度でございますが、こちらでも1.0以下という結果になってございます。いずれも交差点  
飽和度、車線別混雑度、双方の視点におきましても、開発後の交通量は処理可能な範囲で  
あるということが確認をされた結果でございます。

あわせて右隣に参りますが、(3)でございます。歩行者系交通影響予測評価でござい  
ます。こちらでも先ほど申し上げました交通量に基づきまして、歩行者がどの程度発生す  
るのかという数量を検証いたしました。その結果、その隣に図がございますが、歩道の評価  
断面ということで、幾つか主要な歩道でのサービスポイントを検証してございます。

その結果、歩行者のサービス水準というものがございまして、こちら、サービス水準A  
からEまでの5段階がございます。現状では、記している各ポイントすべてサービス水準  
Aとなっております。

ちなみに、サービス水準Aといえますのは、1分当たり1mあるポイントをどのぐらい  
の人が通過するのかわかる水準によつてのAランクからBランクがございまして、おおむ  
ね1分当たり27人程度までですと歩行者が自由に歩行できるということで、サービス水  
準Aとなっております。こちらは開発が行われた結果の推計でございまして、現状はす  
べてAでございまして、4つのポイントについて、少し現状よりもサービス水準が劣って  
しまうという結果になってございます。

その4つあるポイントといたしましては、この図の少し見にくいんですけども、まず  
①の中野通りの東側のポイントでございまして、こちらがサービス水準Bになってしまうの  
ではないかという結果になりました。

そして、②の中野通り西側のポイント、こちらについてはサービス水準がCになってし  
まうのではないかと評価でございます。

そして、もう1点が④の中野駅北口を出たところの横断歩道がございまして、そちらの  
ポイントについてはサービス水準がDになってしまうのではないかと評価結果でござ  
います。

そして、もう1点、⑦のちょうどけやき通りの区役所側のポイントになりますが、この  
街区南端歩道の東側の歩道部分について、サービス水準がBになってしまうのではないかと  
いう評価結果が出てございます。

こういった4つのポイントについて、現状よりもサービス水準が劣るということにつき  
まわしては、その下の(4)で、交通対策についてということで少し記してございます。

この開発後の円滑な歩行者系交通処理を行うために、一番サービス水準が劣ってしまう  
と思われる中野駅北口の交差点、横断歩道のポイント、こちらにおきまして、今ある横断

歩道に加えて立体の横断施設を中野区によって新設をするといった対策を講じていきたいと考えてございます。中野駅地区整備におけるこういった改善策によって、歩道サービス水準のAの確保を図っていききたいと考えている次第でございます。

お手数ですが、もう一度一番最初の頭紙のほうに戻っていただけますでしょうか。※の最後の遵守事項の確認ポイントでございます。東京都における避難場所安全性評価に従いました避難有効面積についてでございます。こちらは、検証した結果、10.98haの避難有効面積を確保できるという計算結果が出てきてございます。広域避難場所に関しましては、平成19年度の改訂告示に従いまして、それによりますと、9万6,000人の避難人口を確保できるようにという指定がされてございます。中野区といたしましては、1人1㎡の避難有効面積を確保したいというところを掲げてございまして、結果、10.98haの確保はできる計算となっております。

今後、この広域避難場所につきましては、5年ごとの改訂が計画されているということで、引き続き開発後の指定見直しに向けて、東京都と協議を行ってまいりたいと考えてございます。

その下の■の見出し、「公民協働のまちづくりの取り組み」について御案内をしたいと思っております。

この警察大学校跡地の開発につきましては、まちづくりガイドライン等々にのっとり、ふさわしい開発誘導を行っているところでございます。それに加えまして、このガイドラインになかなか表現し切れない部分につきまして、中野区と開発事業者の間で覚書の取り交わしを行いました。その覚書の内容といたしましては、大きく環境や緑、景観に関する内容です。それと安全、安心についてという項目、そして、にぎわい形成等々といったまちづくりの総合協力に関する内容といったものを盛り込んでいるところでございます。こちらにつきましては、詳細な資料は今回添付をしてございませんが、区と事業者がよりよいまちづくりを目指して、具体的目標数値等々も掲げているところでございます。

そして、その下の■「容積率に関するまちづくりガイドラインの一部改定」という内容を御案内したいと思います。

こちらは、先ほど申し上げました覚書につきましては、つい先日、覚書の交換をさせていただきました。にぎわい形成という内容があるわけですが、その内容につきまして、中野駅前開発特定目的会社の開発受託をされている東京建物様とその覚書の内容に向けて協議を行ってまいりました。その協議の過程におきまして、にぎわいに資する事業の具体的な展開に関し、東京建物様の建物の中で、一定の床を中野区が公共目的に活用ができれば、先ほど申し上げた遵守事項、環境やその他、計画要因に影響しない範囲において一定の容積率追加もあり得るというところを中野区のほうから打診をいたしました。その結果、それは受け入れられるという回答をいただきました。

したがって、この容積率について、日影や空地、あるいは風環境等に影響がないことを確認した上で、中野区議会及び区民説明会を行った上で、中野駅周辺まちづくりガイドラインに示す区域4及び区域5につきまして、計画容積率の検討範囲に関しまして改訂を行わせていただきました。10月28日付で改訂を行ったところでございます。

その改訂の内容といたしましては、この左の一番下の欄にあるとおりでございます。ガイドラインのページ数でいきますと36ページ目、項目は「(2) 警察大学校跡地等の土地利用 3) 計画容積率設定の考え方」でございます。少し内容を読み上げさせていただきたいと思います。こちらは、旧来載っていなかった新たな項目を追記するという形になってございます。「新」という内容でございまして、「⑥区域4及び区域5の特例 区域4及び区域5を合わせた区域内の施設建築物において、その一部を地域の活性化やまちの賑わい創出及び新たな産業創造に資する公益性の高い利用に供する場合に限り、その内容を評価の対象とし、区域4及び区域5は、560%までの設定を検討する。」、こういった内容を追記させていただきました。

そして、最後、ページは右側に移ります。最後の■の内容でございます。「3事業者からの企画提案書の受理」という見出しでございます。

先ほど申し上げました基本の全体建築計画、そして遵守事項を確認したところでございます。こういった内容を区が確認をいたしまして、これらの確認を経て、去る10月27日に、明治大学、帝京平成大学、及び中野駅前開発特定目的会社を受託する東京建物、その3事業者からそれぞれ中野四丁目地区地区計画の変更に関する企画提案書の中野区は受理いたしました。そして、その内容も確認したところでございます。今後は、中野区は速やかに企画提案書を東京都に送付する予定でございます。

今後の動きといたしましては、この企画提案書の送付を東京都が受けまして、この区域1-1、1-2及び区域4、5につきまして、都市計画の変更に係る手続がこれから開始される、そういうスケジュールになってございます。

一応以上がお手元資料の報告内容となります。

## 会 長

どうもありがとうございました。ただいまの説明につきまして、御質問等ございましたら、どうぞお出しいただきたいと思います。非常に具体的な中身ですので、ぜひ皆様方、活発な意見、要望なりを出していただきたいと思います。よろしく願いいたします。

## 樋 口 委 員

区域5の住宅部分の面積が2,500㎡になっているんですけども、最初はもっと多かったのではないかなと思います。住宅と、それから業務系が2本立つのかなと思ったら、何か業務系のほうの建物が東西に150mぐらいで、縦方向で10mぐらいで、中央線に対して風が広がって、100mの建物があるというのは非常に不自然な感じがしたんです。この左にある高さ20mが住宅になると考えてよろしいんですよね。2,500㎡というのは、財務省が売買するときか、私はもう少し住宅が増えるのかなと思ったんですけども、すごく減っている理由をお示してください。

## 拠点まちづくり担当課長

お手元資料1-2の中にございます区域5のC棟と記してある小さな建物、こちらが住宅棟と伺ってございます。結果といたしましては、このB棟は業務及び下層に商業という計画になってございます。そして、C棟が住宅ということで、基本的にこちらの土地活用の方針としては、住宅、業務、商業の複合の土地利用ということで、基本的にはその土地の利用の方針にはかなっている内容かというふうには認識をしているところでございます。

#### 樋口委員

当初、住宅がもっとたくさん建つ予定だったのではないですか。私は、3万人ぐらいの居住スペースと思って、住宅だけではないかと思いましたが、1,000戸ぐらいの住宅が入ってくるのかなと思っていたんですけども、このスペースでいきますと、多分30戸ぐらいですか。だから、30分の1ぐらいに減ったというのが、昼間人口だけがが増えて、居住するような人口がなくなっちゃうというか、夜間人口になっています。品川のオフィスビル街みたいな感じになるのではないかと危惧します。

#### 拠点まちづくり担当課長

この区域5につきましては、業務、商業、住宅の複合用途というところは定めていたところでございます。ただ、それぞれの配分につきましては、そこまで定めていたところではございませんので、事業者が取得をした結果、このような配分になったというところでございます。

#### 樋口委員

当初、財務省から売買するときの条件とか、それから、ガイドラインなんかでも、もう少しあったように思ったんですけども、そういうとき、売買のときに抵触するようなことはないですか。住宅があまりにも少ないような気がして……。

#### 拠点まちづくり担当課長

配分については、具体的な数量的な配分までは定まってございませんので、この内容がそれに抵触するというところには当たらないと思います。

#### 副会長

この地区の発生交通量の問題について伺いたいと思うんですけども、資料3を見ると、左上の表に、この地区にそれぞれ来る人たちの交通手段の分担率というのが書いてあります。この(1)の分担率を前提にすれば、(2)(3)(4)と物が順次計算されて、道路の交差点は問題にならない。歩道の幅だけが問題になるので、(4)番の交通対策で立体横断歩道施設をつくれば、これで交通対策は大丈夫ですと、こういう結果になったわけです。一番前提のところが、逆に私は一番気になるのであって、特にこの鉄道で来られる方が本当にこれだけいるのか。あるいはどういう根拠でこういう数字になったのかということをお教えいただきたいと思っております。

### 拠点まちづくり担当課長

資料3の交通量についての御意見でございました。この分担率の考え方でございますが、国土交通省のマニュアルに沿って推計をしたものでございます。さらにこちらはベースとなつてございますのは、平成10年度のパーソントリップ調査というところがベースになつてございます。こちらのこの調査につきましては、ゾーンを設定いたしまして、警大ゾーンにつきまして、駅からこの距離にあるゾーンについては、鉄道ではおおむねこのぐらいの分担率になるであろう、車はこのぐらいというようなパーソントリップ調査に基づいたところがベースになつてございますので、ちょうどこの警察大学校跡地は駅から比較的近い場所でございますので、こういった鉄道分担率あるいは車の分担率といったところも非常に妥当な分担率であると認識をしているところでございます。

### 副 会 長

平成10年のパーソントリップ調査があるものから、この大体の数字が出てきたということですから、根拠はそれでわかりましたけれども、実際は人が駅から開発地区に鉄道に乗ってきた場合には、駅から来やすすくないと人は本当に鉄道に乗って開発地区に来るかどうかわからんわけです。そういう意味では、きょうの議題とはちょっとずれるんだけど、駅からちゃんとこの地区に来るような、人が来やすいような歩道の仕掛けみたいなものを今後考えていかないと、本当にこれだけの分担率が大丈夫なのかなという気がします。

特にこの表を細かく見ていただくと、区域5番の商業・業務施設は55.8%の人が鉄道から来る。一番奥のほうにある大学B、C、これは学生さんだからそうかもしれないとも思いますが、43%の人が鉄道で来る。ですから、今後、駅の周辺からこの地区に来る動線をいろいろ区のほうで計画設計するときには、単に歩道をつくったり何かというだけではなくて、何か本当に鉄道分担率が上がるような仕掛けがぜひ必要だと思ひます。

仕掛けというと抽象的でわかりにくいから、私の具体的なイメージで言ひますと、恵比寿の近くに、昔のサッポロビールの跡地を開発してガーデンプレイスというのがあります。あそこに行くときは私も大体JRの駅から歩道でだつと行くんです。長々しいけれども、歩道に乗っていればそこそこ我慢できるという範囲で、あまり僕はあの歩道はいいとは思ひませんが、せめてあれぐらいのことはやらないとだめかなというイメージを持っておりますので、参考にしていただきたいと思ひます。

### 赤 星 委 員

同じ発生集中交通量による影響の中の交通対策のところ、**「区により立体横断施設を新設する等」**と書いてあるんですけども、当然駅との連携ですとか何かということは既に考えられているのかどうか。

### 拠点まちづくり担当課長

この「交通対策について」というところで、「立体横断施設を新設する等」と記してご

ざいます。こういった内容も踏まえまして、中野駅地区、いわゆる中野駅自体も含めまして、今後の将来開発事業にきちんと対応できるように、整備構想計画について検討しているところがございます。こういった交通対策、この立体の横断施設あるいは駅前広場がどのようにあるべきかといったところについても検討を進めているところがございます。

#### か せ 委 員

今の議論の関連ですけれども、これはパーソントリップという調査はよくわからないんですけれども、問題なのは、平均というよりも、一定の時間です。非常に込んでいるときもあるし、そうでないときもあるわけですが、問題になるのは、一番込んでいる早朝、通勤時間帯であるとか、あるいは帰りであるとか、それから、買い物のときであるとか、そういった一定の時間が一番大変なときなわけです。これを見る限りは、その辺がよくわからないんですけれども、どうなっているんでしょう。

#### 拠点まちづくり担当課長

この発生交通量の予測結果でございますが、これはピーク時間を想定した予測数値でございます。したがって、この(2)や(3)の歩行者のボリュームにつきましても、一番ピーク時を想定したボリュームに対してどうなのかというところを記した内容でございます。

#### か せ 委 員

そうしますと、時間帯で見ますと、どの辺なんですか。

#### 拠点まちづくり担当課長

こちらは、朝の8時から9時をピークの想定時間というふうに設定しています。

#### か せ 委 員

もう一つは、この改良であるとか、いろいろ書かれていますけれども、この数値というのは現況なのか、改良後なのか、どうなんでしょうか。

#### 拠点まちづくり担当課長

車については、この資料に記しているとおり、開発後におおむね1日当たり9,230台が想定される。それに対して交差点飽和度、車線別混雑度についても処理可能な範囲になるという検証結果でございます。

#### か せ 委 員

どういう改良なのかというのがまだ見えていないわけですが、先ほど立体化であるとか、いろいろ言われていますけれども、もうちょっと具体的な、どういう想定でやられているのかというのが知りたいものですから、どういう改良がされているわけですか。

### 拠点まちづくり担当課長

改良対策につきましては、主に歩行者についてサービス水準が悪化するのので、その対応策というところで記したところでございます。こちら、立体横断施設の新設と書いてございますが、これは想定するところで申し上げますと、ちょうど一番サービス水準が悪くなると推計されるのが上の表の④のちょうど中野駅の北口の改札を出たところの西側へ向かう横断歩道がございます。こちらのポイントがサービス水準が非常に悪化してしまうであろうというところがございます、ちょうどこの北口の駅前広場から横断歩道を渡った西側の新北口広場と言われる今駐輪場があるところがございますが、そちらに向けて立体的横断施設を新設するといったような対策を考えているところでございます。

### か せ 委 員

それで、ちょっと違うところなんです、複合日影のことですけれども、今まで問題があったのは複合日影の問題と、それから風害対策ですけれども、今回風害対策は入っていませんでしたね。これはどうなっていますか。

### 拠点まちづくり担当課長

風洞実験に関しましては、区は事業者きちんとその実験を行い対策をするように申し入れているところでございます。この風洞実験につきましては、事業者のほうできちんと実験を行っております。

### か せ 委 員

その資料は当審議会にも報告があるということによろしいですか。

### 拠点まちづくり担当課長

風洞実験につきましては、各民間の事業者が自分たちで行うという性格のものでございます。したがって、その資料をこの場で公表するかどうか等々につきましては、また今後事業者に働きかけを行いながら確認をする内容であるかと思っております。

### か せ 委 員

この審議会でもそうですし、また、議会のほうでもそうなんですけれども、この開発の中で大きな議論になっているのは風害です。先ほども出てきましたけれども、100mの高い壁ができるような、マッチ箱を横にしたような、そういうビルが建つわけですけれども、だれが考えても、これで大丈夫かと風のことを心配します。だから、そういうことについての資料というのは、この議論でも大事なことになると思います。

ですから、今言われたように、これは施行者の責任だということではなくて、そういうようなことでは安心して判断できないわけですから、当審議会でも資料として出すべきだ

と私は思うんですが、どうでしょうか。

#### 拠点まちづくり担当課長

このような資料等につきましては、しかるべき時期に事業者のほうからきちんと説明ができるように、そのように区からも働きかけをしてまいりたいと思っております。

#### か せ 委 員

それと複合日影ですけれども、これを見てみますと、外側の区域外には影響がないという結果に移っているんですけれども、気になるのは、ここの中央部の公園です。その公園に日影をつくるのはここの東京建物の100mのビルということになると思うんですけれども、その日影がないんです。こういった資料についても出すべきだと思うんです。複合も必要だけれども、単体のものについても、やはりこれは必要だと私は思っているんですけれども、その資料はあるんですか。

#### 拠点まちづくり担当課長

個別の資料につきましても、これは事業者の民間の資料ということになりますので、取り扱いといたしましては、先ほどの風洞実験結果と同じような取り扱いになろうかと思っております。

#### か せ 委 員

公園の機能からすれば、風害の問題であるとか、それから、日影の問題であるというのは決定的な要件になるわけです。風が強くて日影の公園というのは、これは公園としてはいいものではないわけですから、そういうものについて、企業さんの努力ということではないだろうと思うんです。公園の問題について、どうなのか。やはり多くの区民の関心はそこにあるわけでしょう。それについての資料は企業のほうでということではないと思うんです。考え方は違うんじゃないかと思います。

#### 拠点まちづくり担当課長

この日影の資料につきましても、事業者のほうから直接しかるべき時期にきちんと報告をされるように働きかけていきたいと思えます。

#### か せ 委 員

順番が違うんじゃないですか。既にこれが事業者の提案としてこれから東京都に出ているわけでしょう。東京都はその提案に基づいて都市計画決定をしてしまうわけです。その都市計画決定されてからそういった風の問題であるとか日影の問題であるとかを出されても、これは後の祭りです。だから、そういうものが事前に我々の中にも示されて、それで判断ができるわけではないですか。だから、やり方が逆だと思うんです。そう思いませんか。



## 樋口委員

今の関連なんですけれども、東建さんの建物が細長く150m、160mぐらいで、ざっと計算しますと、延べ床が約4,700坪で、階高4mで割ると25階建てぐらいかなということで、オフィスがその割合の大半を占めている。私は、きょう、関心はオフィスよりも商業施設がどのぐらいなんですかねという気がするんですけれども、例えば地下1階、2階、3階ぐらい、ブロードウェイみたいに商業施設があつて、その上がオフィスになるのかどうか。今現在発表できる範囲内で教えていただければと思います。

## 会長

今かせさんが聞いていた内容とちょっと違うので、まず、かせさんのほうは、これは建築計画の問題なんです。事実建築が確認される時には、必ず日影とかは全部出てきて、それぞれちゃんと審査されるわけです。ですから、それは都市計画審議会です。どうだこうだという話ではなくて、むしろそちらのレベルでの話になるので、さっき言われたようなものにならないかもしれないです。

## 中野駅周辺整備担当課長

かせ委員のほうからの御質問でございました。この日影規制につきましては、地区計画及びガイドラインの中で、再開発等促進区の区域外についての日影について、東京都の日影規制をクリアすること、これが遵守事項になっているわけでもございまして、本日はその遵守事項について確認をさせていただいたという内容を報告させていただきました。したがって、この公園につきましては、まだそういった詳細の審査をしていないという状況でございまして、現段階ではお答えできないということで御理解いただきたいということでございます。

## 会長

もうちょっと先の問題だそうです。  
それでは、樋口さんの質問について、どうですか。

## 拠点まちづくり担当課長

商業施設の規模に関する御質問で……。

## 樋口委員

それと、区役所が中に1,000㎡ぐらい入ると伺っているんですけれども、約200坪ぐらいだと、1.5階分ぐらい入ってくるのかなど。ざっと計算したんですが……。

## 拠点まちづくり担当課長

この区域5と区域4の建物につきまして、お手元の資料1-2でございまして、

この区域5のB-1棟というのがございます。こちらについて、下層部を商業展開と伺ってございますが、それが果たして2階までなのか、1階だけなのかとか、そういった詳細についてはまだ定まっていないというところでございます。

それと区域4につきましても、下層部は商業を想定していると伺っておりますが、こちらについても具体的に何階までというところまでは至っていないという状況でございます。

## 樋 口 委 員

中野区が大体1,000㎡あるようですが、その中で借りられるというのは今は大体決まっているんですか。

## 拠点まちづくり担当課長

おっしゃる質問は、先ほど区が一定の床を公共目的に活用できればというところの内容かと思っております。こちらは、おおむね1,000㎡程度の床を想定しているわけですが、ただ、この床が、では、どこにどのぐらいかというところについてはまだ定まってございません。この区域4と区域5、ここにできる建物の中で合わせて1,000㎡程度というところでございます。

## 飯 島 委 員

確認をいたしますけれども、きょう御説明いただいている報告事項は、警察大学校等跡地の建築基本計画及び区の確認が終わりましたというか、整いましたと、こういうことですよね。この点線の真ん中のところ、要するに3つありますけれども、その真ん中の部分に今あるんだと。そうすると、開発事業者の方々は、建築の基本計画を具体化して、そして、それに見合う内容に地区整備計画の事項を定めるよう企画提案書を区に提出した。区はそれを提出していただいて、都に送付をされたーこれからされる、まだされていない。企画書は読んでいるんですか。

## 拠点まちづくり担当課長

この企画提案書の内容は確認をしております。

## 飯 島 委 員

その企画提案書なるものは、今委員の我々から質問をしたときに、あなたは、まだわかりませんというお答えが大半だったんだけど、そんな企画内容なんですか。どのところにどのような、例えば1階だろうか2階だろうかは別にして、商業部分はどの程度ですよというのは企画提案書の中には書いていないのか。そんな極めてラフな、あるいは全体のボリュームだけがあって、その全体のボリュームに合わせて建物のガイドライン、高さは決まっていますから、高さは合わせるわけですから、その階層を増やすか、横にボリュームを広げるか、それしかないわけだから、そういう極めて概略的な企画提案書という段

階のものなんですか。

#### 拠点まちづくり担当課長

企画提案書の内容といたしましては、この開発、地区計画の目標、あるいは空間設計の方針、あるいは開発規模の設定、建築物等の整備方針といったような内容になってございます。したがって、詳細な商業施設が何階までどの程度入るといったようなところの内容までにはなっていないという性格のものでございます。

#### 飯 島 委 員

それぞれおつくりになっている段階がそういう段階だから、それでどうだというわけにいきませんが、しかし、そういう内容のものだとすると、周辺の都市の基盤整備、先ほど来交通の問題等々を取り上げられていますけれども、逆に言うと、それほど詳細にどうなんだということはなかなか定まってこないのではないのか。

そうすると、本当にどんなものが整備の必要な基準になってくるのかどうかということも、東京都に読んで出しちゃいました、東京都はこれに従って、先ほど来ちょっとありましたけれども、容積の緩和の部分の御説明があったけれども、そういうようなところで決めてくる。それをベースに今後開発事業者の皆さんはさらに詳細設計に入っていく。基準に見合うようなそういう建物の設計に入っていくとなると、当初想定していた規模の人の移動が発生するのか、発生交通量の問題、あるいはアクセスの問題、あるいは周辺のいわばライフラインの問題とか、さまざまなこともそう簡単に姿形がここで数字として確定されるかどうか、なかなかわからないなど。その段階では、ひょっとしたら、今皆さんが想定しているようなことではない可能性だってあるかもしれない、こういうことになりますよね。そうではないんですか。

#### 拠点まちづくり担当課長

この現段階におきましては、例えば御指摘の交通発生量、集中発生量につきましては、この資料3で御説明を差し上げましたとおり、マニュアルに沿って推計をするという手段になってございます。したがって、現在できる推計の手法といたしましては、開発される建物の用途並びに延べ床の規模といったところから推計をしているというところでございます。

#### 飯 島 委 員

そうすると、中野区としては、ここにこういう平面配置が定まったような格好になっていますけれども、そういうものが開発をされる。それはそれであるんですけども、ここに至る過程というのは、ここに突然空中からたどり着くわけではありませんから、周辺からこの施設にアクセスをするようなことになってくる。都市計画審議会の仕事としては、ここをどう生かしていくかということとか、あるいは負荷を少なくするかとか、あるいは周辺との関係性の上において、お互いに良好な相乗的な効果を生み出すようなことを考え

ていくとか、そういうことになってくるわけでしょう。

先ほどほかの委員の皆さんからもありましたけれども、駅と一体のものを考えなきゃならないとか、あるいは逆に言うと、鉄道の利用が増えていくような方向性を目指すというなら、それは車のアクセスを減らして、環境的な問題その他もあつたりということがありますからそういうこともあるだろうし、こちらはこちらとしての都市計画上の考え方をお持ちになった上で、物はこれから考えていくんですよというならそういうことになるんだけれども、全くの受け身で、ここにこういうものができて、そこから逆算をしてというか、影響を受けて周辺の環境を整えていくということだけではなくて、周辺の環境の望ましい方向性があるから、この施設についてだつてこういう方向を目指さなきゃならんという中野区としての都市計画上のあるいはまちづくり上の考え方だつてあつてしかるべき話だろうと思うんです。

だとすると、はっきりしないというところは、逆に言うと、中野区としても周辺とのかかわりの中で、やれる手はある、あるいはむしろそういうことをやらなきゃならない。こういうふうなことがないと、非常に厳しいことになるんじゃないのかな。都市計画審議会のこの段階で御報告いただいたというのは、それはどういう思惑が皆さんのほうにあるかわかりませんが、とりあえず不明の部分も多いと。何となく大きな枠は決まつて、それで多少地区整備計画で数字をいじるところもありますということについてのアナウンスだとすれば、そういうようなことも踏まえて、これから都市計画審議会としての我々はこういうふう具体的に物が1つずつ動いているわけですが、あわせてどの段階でどういうことを今度は考えていかなきゃならないのかということも、目算をお持ちになつてやっていただければ大変ありがたいと思っています。

それで、例えば考えなきゃならないのは、この三角形の緑地のところが1,000㎡あるというんでしょう。これは単純に三角形の緑地の1,000㎡でいいのか。つまり、ただ緑地としてそこにあるべきものなのか、それから、緑地に至るところに、実は鉄道軌道敷をまたいで横断歩道橋があります。ああいう中野三丁目から警大に、ある意味で言えば極めて近いアクセスの可能性のあるところが、そのすぐ隣には都市計画道路が走っている。これは一体どんなことになるんだというようなことがあつたりするので、単純に駅ルートとか、都市計画の補助26号とか、補助224とかというところのアクセスだけではなくて、中野のまちづくりとしては、もっとこの警大に対するかかわりを押さえておくということも、この中のことだから、きょうは御報告は……。

しかし、全体を考えながらおやりになると、ちょっと違うものになってくるんだろうし、せつかく駅周辺だったら、東西自由通路とか何とか、西側に通路をつくらうとかしているわけですから、そういうもろもろのことを兼ね合わせていくと、もうちょっと違う、ここはそういうものが周辺であるとする、今度はこの中にできるもののアクセスというか、あいている空間をどう抜ければいいのかとか何とか、そういうものにも影響してくるわけではないですか。しかも、決められているものをとりあえず今回出したんですということは結構なだけけれども、それはそれでやっていただきたい。

それからもう一つは、この都市計画公園があるわけで、これは中野区のかかわりである

うけれども、これはどんなふうになっていくのかということも、そもそも中についてどういう都市計画公園の中身になっていくのか。防災公園という位置づけなんですから、それに見合っただろうか。しかも、この都市計画公園の使い勝手については、区民の皆さんからのさまざまな御意見もあつたりする。こういうようなことも踏まえながら、そういう意味では中野区も周辺の開発事業者の1人なんですから、ですから、そういうことの御説明も、ある時期にあつてしかるべきかなと。

たくさん言いましたけれども、そういうもろもろのことがあるので、きょうの御説明は十全ではない。もうちょっと具体的にお示しがあるのかと思つたらそうでもないという感じなので、どこかでまたやっていただかないと、委員の皆さんとしては、だから、何だということになってしまうので、その点、何かあれば伺つておきますけれども、よろしくお願ひします。

## 会 長

大変貴重な意見だと思います。どうですか。答えられますか。

### 中野駅周辺整備担当課長

本日の御報告事項、これについては極めて区域限定的な事項ということでございます。と申しますのは、平成19年に決定をしていただいた中野四丁目地区地区計画並びに再開発等促進区の都市計画、地区計画の決定という範囲の中で、現在改めて当時決めていただいたもの、要するに決めていただかなかつたもの、いわゆる1枚目の真ん中の四角にございます地区整備計画の未決定事項、具体的には建物の高さですとか、計画容積率の決定、そういったものはまだしていただけていない。こういったものを今回事業者様の企画提案を受けて、今後改めてそういったものについて決定をしていかなければいけないという入り口に入ってきたわけでございまして、こういう基本的な計画がまとまつた。

したがいまして、企画提案書も出てきておまして、それを確認をいたしまして、これから東京都へ送付をする。そうしますと、都市計画の見直し、地区計画の見直しがまた改めて始まりますということでございます。そういったお願ひを兼ねながら、本日御説明をさせていただいております。ちょうど真ん中の四角の2つ目の「・」ですが、「区は企画提案書の内容を確認し都に送付。」、これから送付するわけでございます。そういたしますと、東京都のほうでは、都市計画案をそれに基づいて作成をいたすわけでございまして、都市計画決定手続が始まる。

都市計画案につきましては都からまた区に対しまして意見照会が来る予定でございまして、こういったものにつきましても、この都市計画審議会の中で諮問させていただく。こういった時期についてはおおむね来年の2月ごろになろうかと思つておりますが、そういった作業がまた改めて始まるということで、本日はその内容について基本的なところを報告させていただいたというところでございます。

委員の御心配になっております警察大学校等跡地を囲みますその周辺のまちづくり、こちらのほうにつきましても、当分野のほうで、囲町地区につきましては、やはりこういっ

た大規模開発に合わせて、既成市街地のまちを今後どういうふうに変えていくのか、つくっていくのか、そういったような勉強会等、地元に入りましていろいろまちづくりの計画づくりに向けて現在作業を進めているところでございます。

また、こういった開発が行われますと、委員御指摘のように、歩行者等の集中があるわけでございます。そういった場合に、この中野駅舎がどうあればよろしいのか、そういった検討も着々と進めてございまして、機会を見て、当委員会においても、その周辺でのまちづくりの取り組み、駅舎に対する整備の取り組み、こういった内容につきましても改めて御報告をさせていただければありがたいと思っております。どうぞよろしくお願いをいたします。

## 会 長

飯島さんは非常にいい意見を出されたんです。ですから、それらを聞いて、次の展開に生かして行ってほしいと思います。

## 副 会 長

今御説明のあった中、今後速やかに企画提案書を東京都に送付するという部分がありました。その下を見ると、区域1-1、区域1-2、4及び5に関する手続をすると言っているんだけど、区域2-1は手続の対象外なんですか。

## 拠点まちづくり担当課長

区域2-1でございますが、こちらは早稲田大学さんが土地を取得されました。ただ取得をされた時期が今回企画提案書が上がってまいる3事業者よりもおくれたという事情がございます。したがって、都市計画の開発の手続といたしましては、きょう御報告を差し上げた明治大学、帝京平成大学、そして東京建物、この3事業者分が先行されるという段取りでございます。区域2-1及び区域3-4といったところについては、この決定手続については半年程度後になるかと想定をしております。

## 飯 島 委 員

ですから、企画書はお読みになって、出される前にここで御報告がされる。だから、その企画提案書はすべてお読みになって受けとめていらっしゃるなら、それはそういうことなんでしょうけれども、まだこれから読み込んだり何かする、これから送る。送る前には、都市計画審議会に御説明というか、御報告があつて、きょうはこれでいいんでしょうけれども……。

それから、今度は諮問ということになります。いずれ東京都から意見照会が来て、中野区の都市計画審議会にこういうものが来ましたと諮問になると書いてありますけれども、その際は、そういう資料は何とかですとかということのないように、我々委員がちゃんと諮問に応じていろいろ議論ができるように、都市計画審議会の委員として責任を果たせるように、事務局の皆さんも万全の体制でぜひお願いをしたい。これは老婆心ながら申し上げ

げておきます。

### ひぐち委員

「容積率に関するまちづくりガイドラインの一部改定」というところがございますけれども、ほかの委員会でも話が出ましたけれども、平成19年3月に作成しました区域4と区域5、容積率が区域4は当初が500%、それがきょうの資料ですと560%、区域5におきましては、当初は400%、これが560%というふうに変更になっております。区域4に関しましては約60%がアップされて、区域5になりますと160%容積が上がっています。この説明によりますと、公共性の高い利用に供する場合に限ると書いてありますけれども、これは、これだけの60%、160%アップしたところで、どんな公益性のものができるとか教えていただきたいんです。

### 拠点まちづくり担当課長

まず容積率につきましては、ガイドラインの一部改訂というふうにさせていただいております。ガイドラインの該当するところといたしましては、36ページに当たります。この中で、区域4につきましては、容積率についてはおおむね500から550%程度、そして区域5につきましては、おおむね450から550%程度と記してございました。そういったガイドラインの内容について、新たにこの区域4と区域5につきましては10分の1、10%だけ、550%を上限としていたところの範囲を560%とするという改訂内容でございます。

したがって、今回各事業者については60%上乘せされるというものではなくて、10%の容積率の上乗せというところになろうかと認識をしております。さらに資料の中で御案内をさせていただきました公共目的に活用できればというところの内容でございますが、これにつきましては、この区内の産業の活性化でありますとか、産学公連携の活動の拠点でありますとか、もろもろ地域活動の活性化に資するような、そんな活用として用いてまいりたいと考えているところでございます。

### ひぐち委員

そうしますと、公益性、公共性の活用にできるということであると、区がこの中に介入できるのかということをお聞きしたいんです。

### 拠点まちづくり担当課長

一定の床につきましては、区がある程度そういった区内産業政策を実施するための活動拠点としてきちんと活用できる、そんな関与の仕方をしてまいりたいと思っております。

### ひぐち委員

先般、東京建物さんと覚書を交わしたということをおっしゃっていましたが、この覚書の中には、公益性とか公共性のことは書いてあるんでしょうか。

#### 拠点まちづくり担当課長

覚書の内容につきましては、にぎわいに資する事業を展開するというような表現となっているかと思えます。このお話につきましては、具体的なにぎわい形成、にぎわい事業に関しまして、東京建物と中野区が協議を進める中で、こういった公共的な利用に資する一定のスペースについての提供を協議した結果、このような容積率の最低限度の追記によって公共性の高い床の提供が可能となったということでございます。

#### 安 達 委 員

将来のもので多分これからだということになるかもしれませんが、せっかく10.98haですか、有効面積がとれている。あと区のほうで1,000㎡のすばらしい緑地ができるということでありますので、震災時の消防水利について検討いただいていると思えますけれども、忘れずにひとつお願いしたいと思えます。

特に大きな再開発の建物が来れば、消防署のほうで個別には折衝しますけれども、それ以外にも区のほうでも区の用地については考慮いただければ大変ありがたいと思えます。よろしくをお願いします。

#### 赤 星 委 員

単純な質問なんですけれども、平成21年度着工で4つの建物が全部予定されているんですけれども、常識的に考えますと、既に個々の詳細なプランはある程度煮詰まっているのではないかなと個人的には思うんですけれども、その辺の情報というのは一切区には入ってきていないということでしょうか。

#### 拠点まちづくり担当課長

詳細な実施設計等につきましては、この都市計画の手続をきちんと進達した後の作業ということになりますので、現時点ではまだ詳細のそういった実施設計のほうには入っていないという段階でございます。

#### 赤 星 委 員

普通、現実的に考えたら、想定していろいろなことが進められていると思うんですけれども、その中でいろいろ相談事項とか事前相談とかも、区なり都なりでやっていると思うんです。その中で、多分情報というのは入ってきているんじゃないかなと個人的に想像するんですが、それについていかがでしょうか。

#### 拠点まちづくり担当課長

中野区といたしましては、詳細な内容についてはまだ情報としてはいただいているという状況でございます。



## か せ 委 員

話がちょっと外れるんですけども、住民との関係なんですが、この再開発の区域内に民間の用地があるわけですけども、いわゆるマンション、マンション住民の方との関係というのはどうなっていますか。

## 拠点まちづくり担当課長

この地区内の既存の地権者様に対しましては、まちづくり連絡会というものを設けてまして、適宜情報の共有、意見のやりとり等々をさせていただいているところでございます。

## か せ 委 員

これは2007年第3回の審議会の資料ですけども、その7ページには、まちづくり連絡会の併設という項がありまして、その中に、地区計画の変更に当たっては、開発協議会メンバーに加え、地区計画の区域内の他の地権者の同意も必要となると書かれているわけです。今の段階ですと、東京都にこの建築基本計画が提案される段階ですから、当然地域の方たちとの関係で、同意といいますか、何らかの手続がされていなければいけないだろうと思うんですが、やられていますか。

## 拠点まちづくり担当課長

この地区内の既存地権者様に対しましては、先ほども申し上げましたとおり、まちづくり連絡会を開催して、そちらのほうに御出席をいただきながら、今皆様に御報告差し上げている内容そのものをまさに御報告をしているところでございます。内容については御理解をいただけていると認識をしております。

## か せ 委 員

私のところにいろいろ居住者の方を含めて意見が寄せられているわけですけども、まちづくり連絡会について、2008年3月の準備会のときには、区から提示された規約案で区の役割を連絡調整と定義していたけれども、ことし書かれたものの中では、単なる情報交換に変えられてしまったであるとか、それから、この居住者の中では、合意であるとか、そういったものは一切されていないということが言われているんです。そうしますと、この当初の目的と大分外れているのではないかと思います。

同じ開発区域内ですから、さまざまな問題で調整なり合意なりということは当然必要になってくるわけですけども、いまだにそういう状況になっていない。先ほど言いましたけれども、情報交換なんかはしたというわけですけども、単に情報交換ではなくて、合意を必要とすると言っているわけですから、そういう手続はどうなるんですか。また、これから次の段階に行って合意をとるわけですか。その辺を説明してください。

## 拠点まちづくり担当課長

2008年2月にまちづくり連絡会も開催をさせていただきます。この連絡会の性格につきましても、この情報の共有化、意見交換の場とさせていただいております、その点につきましても、この連絡会の中において皆様には御了解をいただいているところでございます。今後も引き続きまちづくり連絡会は適宜開催をして、必要な情報の共有化、意見交換を図ってまいりたいと思っております。

#### か せ 委 員

それで、ここに書かれているのは、地区計画の区域内の他の地権者の同意も必要とするというわけですから、この同意はいつ取りつけるわけですか。

#### 中野駅周辺整備担当課長

今委員のお示しになっている資料はどういったものかわからないんですが、都市計画法に基づいて手続を踏んでいくということになります。都市計画法第16条の規定に基づきますと、そういった地区計画区域内の関係地権者の方との公聴の場という中で御理解を得るというようなことが必要になってまいります。それから、都市計画法第17条、こちらのほうでは、関係地権者に対する公告、縦覧という手続きのなかでそういった説明の場を設けて、都市計画に対する御理解を得る、そういった手続を踏む必要があると思っております。

今回の東京都が都市計画案を作成するわけですが、東京都がきちっと案をこちらのほうに送ってきた段階で、そういった都市計画法の手続に基づく住民説明会の場を設ける、参加の場を設ける、そういったことを考えております。

#### か せ 委 員

今、どういう資料に基づいているかわかりませんが、これは2007年11月19日、都市計画審議会の資料なんです。これは皆さんがつくった資料です。そういう言い方はないと思います。では、この中で書かれている他の地権者との同意も必要となるようになっていきますけれども、このときの資料は間違ったということですか。

#### 中野駅周辺整備担当課長

わかりました。遠くからですと、どういった資料かというのがわからなかったわけですが、今申し上げましたように、そういった法に基づいて、きちっと公聴会、こういったようなものを開催する。その中で、御意見をいただくというようなことが義務づけられているわけでございます。そういった中で御意見等を賜って、特段の反対意見がないという場合については、それをもって合意というようなことで判断をさせていただいているわけでございます、その合意というものがどういう手続なのか、具体的に判こが必要だとか、そういったことではないという理解でございます。私どもといたしましては、あくまでも都市計画法に基づく手続に従って皆様の御意見をいただいでいくということで理解をしているものでございます。

## か せ 委 員

非常に納得いきません。自分たちのつくった資料で同意と言っているわけですから、都市計画法にそういうことまで書いていないから必要ないんだという、そういう後から言い出すような、後出しじゃんけんみたいなことは、これはやるべきではないと思います。だったら、この資料の説明は間違っていたと、ちゃんとそういうふうに謝らなきゃいけない問題でしょう。

それとは別にして、このような当初言われていたようなこういう丁寧なやり方というのは大事なことです。反対がなかったからいいというのではなくて、権利関係の問題ですから、やはりいろいろ難しい問題もあります。そういう中で、本当に反対がないからというのではなくて、ちゃんと皆さんに集まってもらって、それこそいろいろ相談にのってあげて、意見を反映させるという手続をとらないとだめです。それこそ、それが合意形成であったり調整であったりという機能になるわけです。そういう手続を経て、これでいきましょう、いいですかと、そういうようなされ方が必要だし、今のところはそういうやり方をされていないと言われています。だったら、これからどうするんですか。

## 中野駅周辺整備担当課長

同意というものがどういった形式を伴うものかという議論になってしまうわけですが、私どもといたしましては、そういった法に基づく公聴の場、あるいはそれに基づくかないようなものにつきましても、例えばマンションの自治会への説明会とか、そういった場を設けさせていただいて、そういうところでも十分都市計画の内容を説明させていただいている。そういう状況もかなりきめ細かく対応はさせていただいているつもりでございます。そういった中で、特段の御反対がないということをもって、私どもとしては合意をさせていただいている、そういう認識であるということで御説明を申し上げたわけでございます。

## 会 長

そうではなさそうなので、これは後でかせ委員のほうからよく話し合いをしていただい、しかるべき考えを示してください。

きょうは、報告事項でやっているし、お互いに共通の認識をしなかったら答えは出てきませんので、ちょっとまた別でやっていただきたいと思うんです。

ほかに、もしなければ、きょうは報告事項ということですがけれども、中野のまちづくりにとっては大変大事な案件ですし、それから、きょういろいろ議論した中身の中で、また次に計画変更でこの審議会にまた諮られることになるわけです。そういうことで、きょうはこの程度で報告を終わりたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

それでは、これできょうの報告は終わりにしたいと思います。

続きまして、次回の予定等について、事務局からございましたら。

## 事 務 局

それでは、次の審議会でございますけれども、次は中野区都市計画マスタープランにつきまして、委員の皆様より御意見を賜りたいと考えておりますので、そのテーマで開かせていただきたいと思います。

開催日時ですけれども、11月21日金曜日、午前10時でございます。場所ですけれども、この場所はとれませんで、勤労福祉会館3階の大会議室で予定しております。

## 会 長

そのようですので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、これもちまして、本日の審議会は閉会いたします。長時間どうもありがとうございました。