

意見書の要旨及び区の見解

《 東京都市計画高度地区の変更 》

《 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更 》

《 東京都市計画道路区画街路中野区画街路第1号線の変更 》

意見書の要旨 《東京都市計画高度地区の変更》

東京都市計画高度地区の変更に係る都市計画の案を平成21年2月18日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により2通（個人2通、団体0通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	中 野 区 の 見 解
東京都市計画 高度地区	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの 2通（個人2通、団体0通）</p> <p>1. 変更案を認めることができないとするもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「中野駅周辺まちづくりガイドライン」から逸脱した地区計画変更の企画提案が地権者からなされており、高さ制限を廃止することで、今後地権者が複合日影規制を撤廃する都市計画提案をすれば、無制限に高度を上げる自由を地権者に与えることとなるので、反対する。 ・ 「中野駅周辺まちづくりガイドライン」を地権者に遵守させる担保がなく、高度地区の制限をなくすことで、民間事業者のいなる開発を加速させることとなるので、反対する。 ・ 中野区の恣意的な解釈で進めるまちづくりは信用できないので、反対する。 ・ 中野区が持っているまちづくりの規制権限を失うことになり、まちを破壊するような行為を認めることはできない。 	<p>I</p> <p>II</p> <p>1.</p> <p>これまで当地区は、市街地の環境を維持するため区内一律に適用されている斜線制限方式により、最高限度高度地区を定めていたが、大規模国有施設の移転に伴う土地利用転換にあたり一体的まちづくりを進めるため地区計画を導入し、より詳細に建築物の高さ等に関する規制を行うこととしている。</p> <p>地区計画は、個別の街区や地区のレベルで、その地区の特性にふさわしい良好な市街地の形成に向けて、開発行為や建築行為を規制・誘導する都市計画であり、無制限に高度を上げる自由を地権者に与えることにはならない。</p> <p>今般、東京都決定の中野四丁目地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）に高さの最高限度等の制限を詳しく定めることから、現在指定されている最高限度高度地区を廃止することとしたものである。</p> <p>さらに、建築物の高さ等に関する制限は、中野四丁目地区地区計画の変更後、都市計画法第68条の2に基づき、中野区において建築条例として定め、遵守を義務付けていくこととしているので、区が持っている規制権限を失うようなことはない。</p>

	<p>2. 風環境に配慮し建物規模を縮小するよう要請するもの</p> <ul style="list-style-type: none">以前、14階建て警視庁機動隊待機舎ができた時から風害に悩まされた。できるだけ低い建物で小さい建坪にするよう行政指導をお願いします。	<p>2.</p> <p>開発事業者は、今回同時に都市計画変更が予定されている東京都決定の「中野四丁目地区地区計画」の変更に関する企画提案を行う際、風環境の予測を行っている。それによると、施設建設と同時に防風植栽等の対策を行うことにより、周辺のほとんどの範囲を一般の市街地と同等の風環境に保つことが可能という結果になっている。</p> <p>区は、開発事業者が適切な風対策を実施するよう覚書を取り交わしており、今後の建築物の詳細設計の段階において、行政として指導していくこととしている。</p> <p>【参考】警察大学校等跡地地区のまちづくりに関する覚書（平成20年10月22日）抜粋</p> <p>第8条第1項 乙は、計画建築物の風洞実験を行い、東京都環境影響評価条例と同等の指標で風環境の評価を行い、適切なビル風対策を講じるものとする。</p>
--	--	---

意見書の要旨 《東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更》

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更に係る都市計画の案を平成21年2月18日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定による意見書の提出はなかった。

意見書の要旨 《東京都市計画道路区画街路 中野区画街路第1号線 の変更》

東京都市計画道路区画街路中野区画街路第1号線の変更に係る都市計画の案を平成21年2月18日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定による意見書の提出はなかった。