

平成23年度（2011年度）第1回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

平成23年（2011年）6月17日

中野区都市基盤部

日時

平成 23 年 6 月 17 日（金曜日）午前 10 時から

場所

中野区役所 4 階 区議会第 1 委員会室

次第

#### 1. 諮問事項

- (1) 東京都市計画公園第 3・3・109 号中野中央公園の変更について（中野区決定）
- (2) 東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画の変更について（東京都決定）
- (3) 東京都市計画高度地区の変更について（中野区決定）
- (4) 東京都市計画防災地域及び準防火地域の変更について（中野区決定）
- (5) 東京都市計画都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の変更について（東京都決定）

#### 2. 報告事項

- (1) 「中野区地区まちづくり条例」の制定について
- (2) 「中野区住生活の基本に関する条例」の制定について
- (3) 「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の制定について

#### 3. その他

出席委員

矢島委員、宮村委員、田代委員、松本委員、村木委員、高橋（登）委員、青木委員、堀委員、福島委員、五味委員、戸矢崎委員、池田委員、大森委員、高橋（今）委員、矢田委員、いでい委員、白井委員、かせ委員、島津委員、三浦委員

事務局

相澤都市基盤部副参事（都市計画担当）

幹事

竹内政策室長、遠藤都市政策推進室長、横山都市政策推進室副参事（産業・都市振興担当）、滝瀬都市政策推進室副参事（にぎわい・文化担当）、松前都市政策推進室副参事（中野駅周辺まちづくり担当）、秋元都市政策推進室副参事（中野駅周辺整備担当）、石井都市政策推進室副参事（中野駅地区基盤整備担当）、佐々木都市政策推進室副参事（西武新宿線沿線まちづくり担当）、服部都市基盤部長、相澤都市基盤部副参事（都市計画担当）、田中都市基盤部副参事（地域まちづくり担当）、伊藤都市基盤部副参事（まちづくり事業推進担当）、古屋都市基盤部副参事（道路・公園管理担当）、石田都市基盤部副参事（都市基盤整備担当）、豊川都市基盤部副参事（統括副参事）（建築担当）

#### **相澤副参事**

皆さん、おはようございます。

それでは、会長、定足数に達していますので、平成 23 年度第 1 回中野区都市計画審議会の開会をお願いします。

#### **会長**

ただいまから、平成 23 年度第 1 回中野区都市計画審議会を開催します。

本日の会議ですが、お手元の次第のとおり諮問事項が 5 件、報告事項が 3 件です。おおむね 12 時を目途に進めていきたいと思っておりますので、皆様方のご協力をよろしくをお願いします。

議事に入ります前に、委員の異動がありました。先ほど区長より委嘱状を受けられた方もいらっしゃると思いますが、ご紹介させていただきます。事務局からどうぞ。

#### **相澤副参事**

議事に入ります前に、委員の異動を事務局から紹介させていただきます。

去る 4 月 24 日の中野区議会議員選挙に伴いまして、区議会推薦の委員さんに変更がありました。再任の方も含めましてご紹介させていただきます。

いでい良輔委員です。

#### **いでい委員**

自由民主党議員団のいでいです。どうぞよろしくお願いします。

#### **相澤副参事**

続きまして、白井ひでふみ委員です。

#### **白井委員**

公明党の白井です。よろしくお願いします。

#### **相澤副参事**

かせ次郎委員です。

#### **かせ委員**

共産党のかせ次郎です。よろしくお願いします。

#### **相澤副参事**

なお、伊東しんじ委員につきましては本日所用でご欠席されています。

また、4 月 1 日付で東京都第三建設事務所長さんが異動されました。前任の老沼委員からかわられました三浦隆委員です。

#### **三浦委員**

三浦です。どうぞよろしくお願いします。

#### **相澤副参事**

なお、お手元に委員名簿を配付していますのでご確認をお願いします。

続きまして、4月1日付で区の組織改正がありました。都市整備部が都市基盤部に、まちづくり推進室が都市政策推進室に、それぞれ名称が変更になっています。大きな変更点としましては防災のセクションが都市基盤部に新たに加わったことと、まちづくりと産業振興のセクションが統合し都市政策推進室になった点です。

では、新しい幹事を紹介させていただきます。名簿の裏面の幹事名簿をごらんいただきたいと思います。

3番目の都市政策推進室副参事（産業・都市振興担当）の横山です。

#### **横山副参事**

産業・都市振興担当の横山です。よろしくお願いします。

#### **相澤副参事**

都市政策推進室副参事（にぎわい・文化担当）の滝瀬です。

#### **滝瀬副参事**

滝瀬です。よろしくお願いします。

#### **相澤副参事**

続きまして、都市政策推進室副参事（西武新宿線沿線まちづくり担当）の佐々木です。

#### **佐々木副参事**

西武新宿線沿線まちづくり担当の佐々木です。よろしくお願いします。

#### **相澤副参事**

続きまして、都市基盤部副参事（まちづくり事業推進担当）の伊藤です。

#### **伊藤副参事**

まちづくり事業推進担当の伊藤です。よろしくお願いします。

#### **相澤副参事**

続きまして、都市基盤部副参事（道路・公園管理担当）の古屋です。

#### **古屋副参事**

古屋です。よろしくお願いします。

#### **相澤副参事**

なお、都市基盤部副参事（防災・都市安全担当）の佐藤及び都市基盤部副参事（生活安全担当、交通対策担当）の高橋は所用により本日欠席させていただいています。以上です。

#### **会長**

ありがとうございました。

それでは、早速、議事に入りたいと思います。まず、諮問事項についてお願いします。

#### 相澤副参事

中野区長より会長に諮問させていただきます。

#### 区長

中野区都市計画審議会

会長 矢島 隆 殿

中野区長 田中 大輔

中野区都市計画審議会への諮問について

都市計画法（昭和 43 年法律 100 号）第 77 条の 2 第 1 項及び同法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、下記の都市計画の案について諮問いたします。

#### 記

#### 1 東京都市計画公園第 3・3・109 号中野中央公園の変更（中野区決定）

〔理由〕

都市計画公園の配置、利用を検討の結果、機能の向上と利用の増進を図るため、公園区域を追加する。

#### 2 東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画の変更（東京都決定）

〔理由〕

平成 23 年 5 月 18 日付け 23 都市政土第 48 号により、東京都知事から意見照会があり、回答するため。

#### 3 東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

〔理由〕

中野四丁目地区地区計画の変更に合わせて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な開発整備を進めるため。

#### 4 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）

〔理由〕

中野四丁目地区地区計画の変更に合わせて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、防火性能の向上のため、防火地域を指定する必要があるため。

#### 5 東京都市計画都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の変更（東京都決定）

〔理由〕

平成 22 年 9 月 15 日付け 22 都市基交第 137 号により、東京都知事から意見照会があり、

回答するため。

(諮問書手交)

#### 会長

ただいま区長さんから諮問をいただきました。早速、お手元に諮問の写しを配付させていただきたいと思います。

(諮問書写し配付)

#### 相澤副参事

申しわけありませんが、区長は所用がございますので、ここで退席させていただきます。

#### 区長

よろしく申し上げます。

(区長退室)

#### 会長

諮問文は行き渡りましたでしょうか。ごらんのように記 1 から記 5 まで、本日の諮問事項 5 件です。この 5 件につきましては、1 から 4 が中野四丁目地区にかかわる案件で、5 が西武鉄道新宿線にかかわる案件です。それぞれ区分ごとの説明を受けて、審議をいただくことにしたいと思います。

まず、諮問事項 1 について、松前幹事から説明をお願いします。

#### 松前副参事

それでは、諮問事項の 1 点目です。(1) 東京都市計画公園第 3・3・109 号中野中央公園の変更についてです。資料は一つにとじられているこちらをごらんいただきたいと思います。

1 番の変更概要です。中野中央公園につきましては平成 19 年 4 月に都市計画決定をされ、既に事業化をしている公園です。今回、中野中央公園の区域と面積について変更をしたいというものです。

早速で恐縮ですが、資料の一番最後の A3 でとじられている別添資料 1—5 をごらんいただけますでしょうか。A3 の紙のちょうど中央あたりに赤茶で色をつけている部分があります。こちらが今回の対象区域です。この赤茶の下に、緑の線でくくっている区画があると思います。こちらが現在の中野中央公園、規模が約 1.5 ヘクタールの都市計画公園です。今回、これに赤茶の部分を加えて面積を 1.5 から約 2.1 ヘクタールに変更していきたいと考えています。赤茶の用地はもともと国家公務員宿舎の建設が予定されている土地でした。この建設が中止となり、今回公園として位置づけをして拡張していきたいというものです。

また、頭紙に戻っていただけますでしょうか。大きな 2 番の変更の理由、3 番の都市計画の

案を引き続きご説明したいと思います。

1枚めくっていただきまして、別添資料1—1の都市計画の案の理由書です。2番目の理由です。先ほど申し上げたとおり、中野中央公園は平成19年4月に1.5ヘクタールの近隣公園として都市計画決定をされています。

警察大学校跡地はこの防災公園を含めまして地区全体で豊かなオープンスペースの創出を目指しているところです。今般、建物の計画が中止となり、この敷地の新たな土地利用の検討が可能になったということで、この用地を公園としていきたいということです。

ちょうどこの用地は区立中学校のすぐ南側に位置しています。したがって、中学校のグラウンドと既に決定されている中野中央公園と合わせて、非常に大規模なオープンスペースの確保が期待できる用地となっています。このような立地を生かして将来にわたって連続したオープンスペースの確保を図り、防災時には防災拠点としての活用あるいは日常的な公園機能の充実を図り、広く区民の利用に供するために、今回都市計画の区域に追加するための検討を行うという理由です。

ページをめくっていただきまして、別添資料1—2です。都市計画公園変更の中身です。種別は近隣公園、名称は第3・3・109号中野中央公園、位置は中野区中野4丁目地内、これは変更ありません。面積が従前は1.5ヘクタールであったものを約2.1ヘクタールと変更するものです。備考欄の内容につきましても従前と変更ありません。

ページをめくっていただきまして、別添資料1—3の新旧対照表になります。この中でも面積のところが旧は約1.5ヘクタールだったものを、新で約2.1ヘクタールに変更となっています。

最後に、別添資料1—4の変更概要です。申し上げているとおり、1番区域の変更は先ほどの計画図の表示のとおり、2番面積の変更は約1.5から約2.1ヘクタールへの変更ということです。

もう一度、一番最初の頭紙に戻っていただけますでしょうか。4番の経緯です。繰り返しになりますが、冒頭にありましたように、平成19年4月にそもそもの中野中央公園の都市計画決定をしているところです。これを受け19年度末には事業認可を取得して、事業に着手しています。

それから約2年半余が経過した平成22年10月ですが、この間に政権交代による事業仕分け等を経まして、財務省が国家公務員宿舎建設の中止及び当該用地の売り払いを決定したものです。これを受け、22年10月に区は中央公園の拡張用地として取得を要望しています。年明けの23年1月に、中野中央公園の拡張計画ということで住民説明会を実施しています。22年の年度末の2月に、当審議会においてこの計画についてご報告をさせていただきました。そして

2月25日に国有財産関東地方審議会の審議を経て、正式にこの用地を区へ売却することが決定されました。

年度が明けて、本年5月20日に都市計画案について住民説明会を実施して、東京都知事同意を経て、今月1日から15日の間に都市計画案の公告、縦覧をしています。

図書縦覧者と意見書の提出がお手元の資料では空欄になっていますが、つい先日まで縦覧をしていたということでご容赦いただきたいと思います。図書縦覧者につきましては2名の方がいらっしゃいました。また、意見書の提出は1名の方からいただいています。この内容は後ほどご報告したいと思います。そして、本日諮問をしていただき、8月中旬ごろの都市計画決定を予定しているところです。

それでは、出されている意見書の内容をご説明したいと思います。机上配付されているこちらの資料になります。めくっていただきまして、反対意見に関するものということでお一人の方から1通いただいています。

この意見につきましては中野中央公園の変更に関することと、この後続いてご説明させていただきたい関連する都市計画の高度地区、防火地域、準防火地域の変更、それと東京都決定の地区計画の変更についてもご意見をあわせていただいています。ただ、今回は中野区の審議会ということで、中野区決定に関するものを意見書として要旨を書かせていただいたということでご了承いただきたいと思います。

まず意見書の要旨ですが、大きく4点ありました。1番が、そもそも「中野4丁目地区地区計画」に賛成しておらず、関連する都市計画案すべてに反対するというものです。これに関する中野区の見解です。四丁目計画につきましては区民検討会や説明会、区議会報告等を重ねながら区民とともに合意形成を図り、「中野駅周辺まちづくり計画」を平成17年5月に策定しています。今回の都市計画変更案はこの計画に即したものとなっているという考え方を持っているところです。

2番目の意見書の要旨は、説明不十分で、縦覧・意見書受付は横暴であるというご意見です。これに対する区の見解ですが、平成23年1月にこの開発計画あるいは都市計画の方針に関して区民説明会を開催させていただいており、十分に説明等はしてきているところだということです。

意見書の要旨の3点目です。都市計画案が事前に中野区議会及び中野区都市計画審議会に報告されていないというものです。これに対しましては、平成23年1月に中野区議会、さらに同年2月には当審議会に開発計画や都市計画の方針に関して報告させていただいているところです。



意見書の4点目、最後です。5月20日に行われた都市計画案の説明会は時間、内容ともに不十分な形骸化した説明会であり、都市計画案は認められないというご意見でした。これに対しまして、5月20日に行った説明会は事前周知や説明及び質疑応答に十分時間をかけており、形だけ行ったような事実はないというところです。

以上が1番の中野中央公園変更に関する説明です。よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

#### 会長

ありがとうございます。ただいまのご説明に関しまして、ご質問、ご意見等がありましたら、どなたからでもお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

池田委員、どうぞ。

#### 池田委員

今のご説明の中で、この都市公園と隣接する中学校のグラウンドを一体化して運用するというようなことを言われたのですが、本当にそうなのかどうかという確認と、今回増設する部分と既存の都市公園が道路で分断されています。その辺の交通安全みたいなことも今後考えていくのかどうかを教えていただきたいのですが。

#### 会長

松前幹事。

#### 松前副参事

まず、中学校のグラウンドとの一体的な利用に関してです。まさにすぐ北側に統合中学校ができて、校舎が早稲田通り寄り、グラウンドが公園寄りのほうにできる予定です。したがって、この公園予定地とは地続きのオープンスペースになります。

ただ、中学校につきましては校庭の利用、セキュリティーの面から防球ネットのような境目をどうしてもつくることになろうかと思えます。学校行事とかその他、せっかく空地が続くということで、防球ネットも部分的開閉ができるような工夫とか一体的な管理・利用についても、今後関係する方面と十分に検討していきたいと考えています。

2点目の道路でどうしても挟まってしまうということで、既存の1.5ヘクタールと今回の拡大公園の利用につきましては今後この用地を取得して、さらに設計等を詰めて各種関係機関、交通管理者とも協議を進めていく中で、例えば横断歩道の設置等についても検討していきたいと思えます。

#### 会長

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

青木委員、どうぞ。

#### 青木委員

中央公園の部分の内容についてなんですが、こちらの備考欄で広場、修景施設、休養施設、遊戯施設、運動施設、その他いろいろ書いてありますけれども、こういった性格の公園というふうに考えていらっしゃるのでしょうか。

#### 会長

松前幹事。

#### 松前副参事

中野中央公園は防災公園という性格も有してしまして、備考欄にあるような施設の設置を考えているところです。例えば災害応急対策施設ということは、具体的に防災用の井戸であったり、災害時対応のトイレであったり、非常用照明灯といったものを想定しています。

現在、既に事業着手をしている公園の整備内容についても、そのような防災対応の施設は計画の中に入っています。今回、区域を拡大するこの公園についても、このような機能を連担して図っていただけるようなことを想定しています。

#### 会長

青木委員、いかがでしょうか。

#### 青木委員

すると例えばこの場所で野外ステージなど、イベントのようなたぐいのことは可能ですか、無理ですか。

#### 会長

今のスペースは今回追加分ですね。

#### 青木委員

そうです。

#### 会長

これについて、松前幹事。

#### 松前副参事

基本的にはこのような備考欄に載っている施設の設置も考えられますが、やはりオープンスペースとして空間を確保することが非常に大事だと思います。平常時、通常の場合はこのスペースを活用してもちろんイベントであったり、それこそ中学校のグラウンドとも連携されますので、そういった行事等にも活用していくことは今後の運用議論の中でしっかり検討していきたいと思います。

## 青木委員

あと1点よろしいですか。度々で恐れ入ります。

中央公園と両方、この二つの部分でトイレの施設はどのぐらいの規模で考えていらっしゃるのでしょうか。

## 会長

これについては石田幹事。

## 石田副参事

都市基盤整備分野担当です。トイレについては男性用、女性用、さらにはだれでもトイレということで、現在、図面の南側は工事中です。北側の今回拡大した公園についても設計の中でトイレの配置とか全体の利用勝手を今後十分検討していきながら、トイレのあり方を含めて考えていきたいと思います。

## 青木委員

今の点をご質問させていただきましたのは、私は区商連からの代表ですが、ブロードウェイのほうの理事をやっている関係で、現在私どものトイレは水道量、消臭剤、トイレットペーパーを含めまして年間2,200万円ぐらいかかっています。過去5年間ウナギ登りに上がってきています。

残念ながら、公衆トイレは中野駅を出ますとほとんどないと。あとサンブラザさんにあるぐらいです。したがって区民の方々を含めまして、新しいここに相当な数がいらっしゃるわけです。それに対する対応として、私どもの施設へ流れてくる可能性は非常にあると思います。私どもはほぼ目いっぱい状況になってきているので、できましたらトイレの施設を十分考えていただくことをお願いしたいところです。以上です。

## 会長

その点はよく承って今後進めていただくということだと思います。

ほかにかがでしょうか。高橋（登）委員、どうぞ。

## 高橋（登）委員

これから諮問されるときに先走った発言になると思いますが、たまたま中央中学校の建て替えは九中との統合新校の校舎になるので、そちらの統合委員会で公務員宿舍跡地の公園にある意味で期待しています。先ほど松前副参事のお話の中にも、小中学校でイベントがあれば使ってもいいみたいなことをちょっと伺ったように思います。できればそのことを踏まえた上で諮問していただいて。

設備等をご審議いただくときにいま青木委員がおっしゃったような基本的なところは必要だ

と思いますが、いろいろなものができるよりも多様に利用できる空間という位置づけで諮問されていくとありがたいと思います。意見を言わせていただきました。

#### 会長

この点については石田幹事がお答えになりますか。

#### 石田副参事

私のほうからお答えさせていただきます。拡大区域の公園についても、都市計画決定をいただいた後に基本設計レベルで区民の方々のご意見を十分ちょうだいしながら、今おっしゃっていただいた空間のあり方も含めて十分検討してまいりますのでよろしくお願いします。

#### 会長

ほかにいかがでしょうか。松本委員、どうぞ。

#### 松本委員

今回の追加分の決定の範囲のことがちょっと気になっています。区役所が新しく立てられる土地との間の土地がどうなるのかと。その部分の使い方とか区役所との関係を今後考えながら、うまくオープンスペースをつくってほしいと思います。

たまたま今回は中央公園の敷地だけということですが、区役所の中の敷地も含めて今後考えていただければと思います。

#### 会長

松前幹事。

#### 松前副参事

いまご指摘いただいた今回の用地の東側が庁舎予定地ということで、昨年度末に取得しているところです。この空間の使い方につきましては、地区計画の中でも公園用地の間は広場という構想を入れているところです。今後、庁舎の計画等が具体化したときに、改めてそういった施設のあり方も検討して定めていきたいと思っています。

#### 会長

ほかにいかがでしょうか。ほかにないようでしたら、この件についてお諮りしたいと思います。

諮問文をごらんいただきたいと思います。記1の都市計画公園第3・3・109号中野中央公園の変更についてお諮りします。この件については、案のとおり了承するというのでよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございました。ご異議がないようですので、そのように決することにします。

次の諮問事項の審議に移ります。諮問事項の2から4につきましては、いずれも中野四丁目地区の地区計画にかかわる案件ですので、まとめて説明をお願いしたいと思います。

松前幹事、どうぞ。

#### 松前副参事

それでは、(2)東京都市計画地区計画「中野四丁目地区」地区計画の変更について(東京都決定)、(3)東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)、(4)東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(中野区決定)の内容をご説明させていただきます。これも非常に多くの資料を一つにとじさせていただいています。まず頭紙のほうからです。

1番の変更の概要及び理由です。そもそも警察大学校等跡地につきましては、地区計画を段階的に定めるという形で進めてきたものです。先ほどの諮問の説明の中でも申し上げましたが、平成17年5月に中野駅周辺まちづくり計画を策定しました。この上位計画に基づいて、19年3月にまちづくりガイドラインを、同年4月に当初の中野四丁目地区地区計画を決定したものです。中段になりますが、この地区計画に基づきまして、平成21年6月に開発を先行する3事業者の区域について、地区整備計画に必要な追加事項を定めるための第1回目の地区計画の変更を行ったところです。

今回の都市計画の変更につきましては、その後に開発が進みました後発事業者の区域、区域2-1、区域3-1、区域3-2に関しまして建築計画が具体化したので、それについて新たな項目を追加する地区整備計画の変更と、これに関連する都市計画の変更を行うものです。

1枚めくっていただきまして参考資料1、A3でとじ込んであるものをごらんいただけますでしょうか。警察大学校等跡地の全体図となります。この図の上のほうに赤い一点鎖線でくくっている区域が三つあります。左側の区域2-1が早稲田大学の区域です。資料の中ほどの真ん中あたりに区域3-1、警視庁庁舎・宿舍とあります。これが2番目の区域。そして、その右上の区域3-2が統合新中学校。この三つの区域に対して必要な地区整備計画を定めていくのが今回の変更です。先ほどご審議いただきました中央公園はちょうど真ん中の区域3-3に当たります。

ちなみにこの計画全体図につきましては、既に先行されている建物も含めて、各建物の最高の高さを記しています。また、後ほどご説明する広場や緑地等の面積についても主なものは記載していますのでご参照いただければと思います。

続いて、次のページに参考資料2があります。これもA3でつづつていますが、今回の3つの区域それぞれの建物の建築概要を取りまとめたものです。これにつきましては2月の当審議会でご報告させていただいています。参考までにまた改めて添付させていただきましたので、後ほどご参照いただければと思います。

それでは、また最初の頭紙に戻っていただけますでしょうか。大きな2番の変更のあらましです。まず、(2) 中野四丁目地区地区計画の変更についてです。先ほどお示ししました三つの区域について、地区整備計画の建築物に関する事項の中で容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、そして高さの最高限度の必要事項を追加して定めるものです。さらに地区施設として歩道状空地、歩行者通路、広場を追加して定めるものです。

なお、この地区計画の変更については東京都決定ということで、都知事からの意見照会に回答するという性格のものです。

(3) 高度地区の変更です。先ほどの三つの区域に関して、地区整備計画の中で建物の最高限度を定めることになっています。したがって、現在、都市計画の地域地区の一環として定めている最高限度高度地区を該当する区域において廃止するという変更です。

諮問事項の(4) 防火地域及び準防火地域の変更です。こちらにつきましても先ほどの三つの区域について、ここの街区は全体で再開発等促進区を定める地区計画をかけています。その中では都市機能の向上を図るために建物の防火性能を高めることというふうにしています。したがって、先ほどの三つの区域の建物については、現在、当該地区に都市計画として定めている準防火地域を防火地域に変更することで積極的に防災性能を高めていくものです。

ページの裏面をごらんください。これまでの経緯と今後のスケジュールを示しています。内容が非常に盛りだくさんになっているところです。この表の中でゴシックの太字にしている固まりが上、真ん中、下のほうと、三つのくくりがあると思います。太字で記しているところが当審議会に報告、諮問をさせていただいたものです。冒頭でこの開発は地区計画を段階的に定めると申し上げましたが、一番最初の黒字のくくりの中、平成18年から19年かけて当審議会に報告・諮問させていただき、平成19年4月に当初の中野四丁目地区計画が定まったというものです。その後、国有地が処分されています。

この表の中段あたりの黒字のゴシックの固まりですが、先行する三つの事業者の区域については、平成20年から21年にかけて答申、報告、諮問をさせていただき、平成21年6月に先行する区域について具体的な地区整備計画の追加事項を定める変更、関連する都市計画の変更をさせていただいたところです。

最後の下の固まりが、今回の変更に関する事項です。本年2月に当審議会において今回の三つの区域に関する都市計画関連の内容を報告させていただきました。6月1日から15日の間、変更案の公告、縦覧をさせていただいています。

意見書については何通というところが空欄になっていますが、東京都に確認させていただいたところ、現時点で地区計画変更案に関しては1通、関連都市計画案についても1通の提出が

あったということです。ちなみに内容としましては、先ほどの変更でご報告させていただいたものと全く同じものということです。

そして本日諮問をさせていただき、来月予定している東京都市計画審議会に地区計画の変更が諮問されるということです。それをもって8月に決定告示予定という流れです。

それでは、各変更案について、内容を説明させていただきたいと思います。ページをめくっていただきまして、別添資料2—1をごらんください。東京都市計画地区計画中野四丁目地区計画に関するものです。

2番目の理由です。中野四丁目地区は都の計画と中野区都市計画マスタープランにおいて、都市生活者にとって快適性の高い複合市街地の形成を目指すことや、にぎわいと環境が調和した安全で高質な都市空間の創出を計画的に進めることという位置づけになっています。

今回の変更はこれらの計画に基づきまして、先ほどの区域2—1、3—1、3—2の合わせて約2.9ヘクタールの区域において、開発の具体化に合わせて地区整備計画の内容を追加するという地区計画の変更を行うものです。

ページをめくっていただきまして、別添資料2—2です。こちらは参考としまして、そもそも地区計画がどういう構成になっていて、これまで段階的にいつの時点で何が決まってきたのかを一覧でまとめているものです。

縦軸に地区計画の構成そのものを入れています。地区計画の名称、位置、面積、計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針、そして今回は再開発等促進区を定めています。それと具体的な地区整備計画という構成になっています。

この表のちょうど真ん中あたりの縦のラインは当初決定事項ということで、平成19年4月に決定させていただいた事項です。丸がついているのはこの時点で計画決定をさせていただいた内容ということでお読みおきください。この時点では地区整備計画が一部決定、未決定のところが残っていました。

これに対して、この表の真ん中あたりの縦ラインに第1回変更事項とあります。これは先行する事業者に関連して最初の変更決定をしたもので、平成21年6月決定という内容です。第1回の決定で未決定であった区域1—1、1—2、4と5について、細かな地区整備計画を定めたものです。

今回が一番右端になります。第2回変更事項ということで、地区整備計画の中の区域2—1、3—1、3—2に関するところを決定するということです。大きな変更のあらましとしては、そのようなことをご理解ください。

ページをめくっていただきまして、別添資料2—3から2—8までの6ページにわたっては都

市計画図書そのもの内容になっています。先ほど申し上げたとおり、こちらは変更するところとしないところがあります。

まず、別添資料 2—3 です。ここに記している内容はすべて従前と変更ありません。後ほどお読みおきいただければと思います。

めくっていただきまして、別添資料 2—4 です。こちらにも上段の再開発等促進区にかかわる内容は従前と変更ありません。後ほどお読みおきください。下段の地区整備計画です。これも位置と面積については変わりありません。下の地区施設の配置及び規模の中で、その他の公共空地というところがあります。この中で緑地 2 号、広場 2 号、歩行者通路 4 号については新設して、今回新たに追加しています。その具体的なところは、また変更概要の中でご説明したいと思います。

めくっていただきまして、別添資料 2—5 です。引き続き、地区施設の配置及び規模の中で歩道状空地 6 号、7 号とありますが、今回新たに新規で追加しているものです。下っていただきまして、建築物等に関する事項の中でも、区域 2 につきましては敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を追加して決定するという変更があります。内容は後ほどご説明します。

めくっていただきまして、別添資料 2—6 です。こちらの区域 3 については地区の区分、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限について変更しているところがあります。

ページをめくっていただきまして、別添資料 2—7 です。区域 3 につきまして、建物高さの最高限度を変更、追加している部分があります。その下の建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限は変更ありません。それ以降は、既に先行して決定している区域 4、5、6 についての内容ということで変更ありません。

めくっていただきまして、別添資料 2—8 についても変更する内容はあります。

引き続き、別添資料 2—9 です。ここからが変更した部分の中身の概要になります。まず地区整備計画の中の地区施設の配置及び規模です。新旧が左と右で対照する形で表記されています。

まず、旧に緑地約 1,000 平米、広場 500 平米という記載がされています。これについて緑地、広場に 2 号ができたということで、まず旧の中の緑地がそれぞれ緑地 1 号、広場 1 号になるという名称の変更があります。アンダーラインが引かれているところが変更あるいは追加箇所ということでご理解ください。名称は緑地 1 号ということで、面積は変わらず。緑地 2 号が新設で、幅員 2 メートル、延長約 95 メートルということで追加、新設されています。

さらに、広場 1 号については名称が 1 号ということで変わっています。広場 2 号が約 1,000 平米で新設。続いて、歩行者通路 4 号として幅員 4 メートル、延長約 110 メートル、新設で追



加しています。歩道状空地 6 号、7 号が合わせて幅員 2 メートル。6 号は延長約 230 メートル、7 号は延長約 55 メートルで、新設で追加設定をしているものです。

ここで一たん別添資料 2—13 をごらんいただけますでしょうか。A3 でとじ込んでいるものです。先ほど申し上げた広場 1 号、2 号、緑地 1 号、2 号、そして歩道状空地と歩行者通路の配置を記しているものです。今回、追加・新設するものとしては左側の区域 2—1 の西側の歩道状空地 6 号、区域 3—1 に関連して下のほうにメッシュをかけている広場 2 号約 1,000 平米、それと区域 3—1 西側の歩道状空地 7 号、幅員 2 メートル、延長 55 メートル。そして区域 3 の早稲田通り寄りに緑地 2 号、東側に歩行者通路 4 号を新設して追加決定するものです。

もう一度戻っていただきまして、別添資料 2—9 です。引き続き、建築物に関する事項の変更内容です。まず、区域 2 についてです。今回 2—1 の計画が新たに進んだということで、区域を細分化して区域 2—1 と残りという表記に変更しています。区域 2—1 が早稲田大学、面積が約 1.2 ヘクタール、建物容積率の最高限度が 10 分の 37、370%、敷地面積の最低限度を 0.6 ヘクタールと定めるものです。

ページをめくっていただきまして、別添資料 2—10 です。引き続き区域 2 に関する変更事項で、壁面位置の制限の内容です。従前の内容に関して、区域 2—1、ちょうど表の真ん中あたりについて、ただし書き以降のアンダーラインのところを追加設定しているものです。

読み上げます。「ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては適用しない。(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設、(2) 道路から地下駐車場に通ずる車路、(3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等」ということを追加して決定しているものです。

続いて、建物高さの最高限度です。区域 2 の早稲田大学の施設については 45 メートルと設定しています。ちなみに、建物としては地上 11 階建てという計画になっています。

引き続きまして区域 3 に関係する部分で、同じページの下段以降です。区域 3 についても建築計画が進んだということで、地区の細分化をしています。従前は区域 3 という一つのくりであったものに対して、区域 3—1、3—2、3—3 という細分化をしたところです。区域 3—1 は警視庁の施設、面積は約 0.5 ヘクタール。区域 3—2 は統合中学校で、約 1.2 ヘクタール。区域 3—3 は先ほどの中野中央公園ということです。

建物の容積率の最高限度につきましては、区域 3—1、3—2 とともに規定の容積率の中でおさまっていることから、容積率の最高限度はこの地区計画の中では設定しないということです。

ページをめくっていただきまして、別添資料 2—11 です。引き続き、区域 3 のそれぞれに対して敷地面積の最低限度です。区域 3—1 につきましては 0.3 ヘクタール、3—2 につきまして

は0.6ヘクタール、その下の壁面位置の制限ですが、これも先ほどの区域2—1と同様に、ただし書き以降同様の内容を追加して設定しています。

建物高さの最高限度は、区域3—1について最高高さ37メートルで設定しています。ちなみに、建物は地上9階建てという計画になっています。

区域3—2の中学校については、最高高さ30メートル。階数としては地上5階という計画になっています。

続いて、別添資料2—12は計画図1ということで、区域、区分境等を示しています。後ほどご参照いただければと思います。

別添資料2—13は冒頭に公共施設の配置で確認いただいた内容です。

別添資料2—14は壁面位置の制限ということで、先ほど申し上げた壁面のルールのみを追加書きを追加決定しているところです。区域2—1、3—1、3—2につきまして、それぞれ関連する壁面ルールを定めています。区域2—1については1号壁面、2号壁面。区域3—2については1号壁面、2号壁面。それぞれこの表の右側凡例の通り、1号壁面は10メートル未満は後退2メートル、2号壁面は後退4メートルという内容で制限をかけているものです。

引き続き、東京都市計画高度地区の内容をご説明させていただきたいと思います。別添資料3—1になります。東京都市計画高度地区の変更です。

理由としましては、地区整備計画で具体的に建物に関する最高高さの限度等を定めていることによりまして、既定の高度地区を廃止する必要があるというものです。該当するこの三つの区域、面積約2.9ヘクタールですが、今回の地区計画の中で高さが担保されることから既定の高度地区を廃止するという理由です。

ページをめくっていただきまして、別添資料3—2です。変更の図書内容そのものです。

まず、第2種高度地区です。括弧の中が変更前の数値になっています。第2種は、従前592.9であったところを2.2ヘクタール減少しまして590.7。それに対して、第3種高度地区は従前256.8であったものを256.1、0.7の減少ということで、該当する区域の高度地区を排除するという内容になっています。

ページをめくった別添資料3—3です。ページ下の合計値が2.9ヘクタール分減少しているという内容になっています。

別添資料3—4です。これも変更概要ということで、変更箇所が中野四丁目地内で、変更前は第2種高度地区を変更後は指定なし、面積は約2.2ヘクタール。同様に、第3種高度地区も変更後は指定なし、面積は約0.7ヘクタールという内容になるものです。

その次のページは別添資料3—5あるいは4—4と記していますが、先ほどの該当する三つの

区域、斜め線がかかっているところが該当する区域ということでお読みおきください。

続いて関連する都市計画の変更で、最後の別添資料 4—1 をごらんください。関連する東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更です。

理由としましては、該当する区域については土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、防火性能の向上を図ると位置づけているところです。したがって積極的に防火性能を高めるといことで、準防火地域であるところを防火地域に変更するものです。都市防災の観点から検討した結果、約 2.2 ヘクタールの防火地域及び準防火地域の区域を変更するものです。

ページをめくっていただきまして、別添資料 4—2 になります。内容としては、防火地域が括弧内は従前 384.1 であったものに対して 2.2 ヘクタール追加して 386.3 になっています。転じて、準防火地域は従前が 1,174.9 であったところがマイナス 2.2 になり 1,172.7 ヘクタールになっているというものです。

最後の別添資料 4—3 です。変更概要ということで、従来申し上げているとおりの内容になっています。

以上が関連する地区計画の変更及び関連する都市計画の変更ということです。説明は以上です。よろしくご審議のほどお願いします。

## 会長

ご苦労さまでした。ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見等がありましたら、どなたからでもよろしくお願いします。いかがでしょうか。

いでい委員、どうぞ。

## いでい委員

先に報告されました追加分の 0.6 ヘクタールがありますね。それができることに伴って今まで計画をしていた、または今報告があった部分について、何か変更する可能性を教えてください。

## 会長

松前幹事。

## 松前副参事

今回変更している三つの区域の建築物概要、それと関連する公共施設の整備等については基本的に変更はないところです。ただ 1 点、中央公園として拡張する決定がなされた際にその北側にある中学校とオープンスペースが連続するというので、この中学校にかかる地区施設として、歩行者通路を従前は野方警察のほうに構想線を入れていたんですけども、この大きな

街区全体の配置としては中学校の東側に設定することでそのまま下れば公園に行く、災害時の動線計画あるいは通常公園に行くためのアクセス通路としてはこのほうが望ましいということで、地区施設を今回お話ししたような内容にしたということがあります。

#### 会長

何か図面はありますか。

#### 松前副参事

別添 2—13 の区域 3—2、歩行者通路 4 号というものをこの位置で設定したということです。

#### 会長

よろしいですか。

#### いでい委員

ありがとうございます。

#### 会長

ほかにいかがでしょう。五味委員、どうぞ。

#### 五味委員

かなり変更が多いので、わからない部分が皆さんにあると思います。

都市計画公園の区域 3—3 と区域 3—1 の南側に広場 2 号があります。それから、いまご説明があった歩道状通路 4 号は中学校の敷地で、そこにも広場らしきものが南側につくられるようです。区域 3—3 の東側の狭い部分は広場で表示してあるものと公園があります。広場というのはだれの所属で、どこの管理者が管理するのか、あるいは都市計画公園は中野区なのか、中学校はだれが管理するのかと。

もう一つわからないのは、公園と広場は概念的にどういう差があるのかです。公園と広場が隣接していると、管理上の問題でそのボーダーラインに柵がいるのか、あるいは公園と広場が一体で、広場であっても公園のような利用の仕方をするのか、その辺の概念的な説明をお願いしたいと思います。

#### 会長

これは松前幹事と石田幹事で分担してお答えください。

#### 松前副参事

別添資料 2—13 をごらんいただくとよろしいと思います。

まず、管理のお話がありました。都市計画公園については中野区の公園ということで、管理者は中野区になります。その他、公共施設として定めた広場等については、各敷地の地権者ということです。ただ緑地等につきましては、各事業者から中野区に今後移管をされるところは

管理も中野区になる予定です。

ご質問の中で、区域 3—3 の東側は構想線で広場というくりにしています。先ほどの公園のご審議の中で委員からご質問をいただいたことと関連するんですけども、現在この構想を入れているところと新庁舎予定地としているところについてはまだ建築計画が定まっていません。したがって、今回の地区計画の変更の中では、この区域について地区計画として定めるものではありません。ただ、構想としてはこの空間が連担するというので、ごらんのような位置に広場を構想線として位置づけていることと、あわせてこれも構想ですが、歩行者通路もそれに寄り添うような形で構想線を入れているものです。

これらにつきましては、今後まさに該当する区域の計画が定まった時点で改めてまた地区整備計画の追加の変更が必要になってくると思います。その時点で、広場や公共施設がどこにどう配置されるのがもっともふさわしいかということを検討し定めていくこととなります。したがって、いま構想で位置づけている広場の利用については、現段階で何ら具体的なところが定まったものではないということです。

それから、公園と広場の違いの概念的なところというお話です。都市計画公園としてはまさに公園ですので、広く区民の皆様の利用に供する空間として整備を図っていくものです。それに対して広場ですが、こちらも基本的には地区施設という位置づけで定めるオープンスペースの一種です。ただ各地権者の所有の敷地であることと、通常一般に人もそこを支障なく通過できる空地であることが担保される位置づけということで、公園と広場の境にフェンスが設けられるとか、そのような形にはなりません。基本的には空間として連携してつながっていくものです。

#### 会長

石田幹事、何か追加でお答えはありますか。

#### 石田副参事

今の説明を含めまして、区域 3—3 が今後拡大される予定です。警視庁さんがつくられる区域 3—1 の広場 2 号は、底地は警視庁の土地です。したがって管理は警視庁、いわゆる警察側で管理をすることになるかと思えます。

具体のつくり方については、いま松前が申しましたとおり、特段柵を設けるとかいうことにならないように、今後警視庁の設計のほうと十分調整していきたいと思っていますところでは。

#### 五味委員

わかりました。

#### 会長

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

福島委員、どうぞ。

#### 福島委員

質問をしたいのですが、別添資料 2—13 とその後の別添資料 3—5 と 4—4 を見ていました。今回、防火地域と高度地域を指定することで諮問するわけですが、その中で警察病院の地域、区域 2 となっているところについては準防火地域になっています。先ほど言われた区域 2—1 の部分は学校用地で、それが防火に変わると。統合中学校のところも防火地域になるということで、ちょうど挟まれた場所になります。この部分が準防火で残されるという考え方ははっきりわからないのですが、いかがでしょう。

#### 会長

松前幹事。

#### 松前副参事

東京警察病院につきましては、既にこの地区計画が定まる前に事業着手をしているという経緯があります。したがって、建物がもうできて既に開業しているわけです。

今回の変更につきましては、建築計画が具体化した区域について改めてこのような地区整備計画を追加して定め、それと関連して現行の都市計画を変更するという関係性にあるということでご理解いただければと思います。

#### 福島委員

今の説明でわかりました。ただ、今日の審議ではそれでよろしいと思いますけれども、基本的には従前に準防火でお建てになった施設があるわけで、今後はこれを見直して防火に組み入れる必要があると思います。この一帯が防火地域であることは大事な地区計画なので、ぜひそういった方向で検討していただきたいと思います。

#### 会長

大変大切なご意見だと思いますので、よく承って今後の機会に生かしてください。

ほかにいかがでしょうか。田代委員、どうぞ。

#### 田代委員

全体的に緑とオープンスペースが拡充してくるということなんですけれども、細かいことですが、緑地 2 号のことでお伺いしたいと思います。

学校の敷地と早稲田通りとの関係、その構造、先ほどの通路との関係があって公園の側も含めて学校の周りを通れるような形になっているんですけれども、こういった場合の緑地 2 号的な空間構造の扱いあるいは管理区分、その後の物的状況、遮蔽になるのかつながってオープンに

なるのかとか、そういった事柄についてはかなり具体的に検討されているのでしょうか。

特に学校敷地との関連、あるいは早稲田通りとの関係と緑地2号の扱いが先ほどのご説明だと理解できなかったので、よろしくお願いします。

#### 会長

緑地2号について、松前幹事。

#### 松前副参事

緑地2号はちょうど新統合中学校の校舎の北側に帯状に設定しています。これは中学校の敷地内ということで、管理についても中学校ということになります。

なお、早稲田通りにつきましては今後拡幅整備予定路線ということで第3次優先整備路線に位置づけられていまして、既に東京都さんのほうでも事業化に向けた動き等を始められているところです。早稲田通りが拡幅整備されて、さらに中学校の敷地内で、ごらんいただいている箇所に緑地として整備をしていくものです。

通常、この箇所であれば例えば地区施設としては歩道状空地も考えられるわけですが、この街区のちょうど東側は既存のマンションや専門学校等があります。したがって、一連の歩行者ネットワークという観点では歩道状空地という考え方もありますけれども、すぐ東側に既存の建物があるのでネットワークの形成が当面は難しいのではなかろうかということで、緑化という観点を絡めてこの地区については緑地として地区施設の指定をしたということです。

#### 田代委員

もしそういう位置づけであるとする、幅員2メートル、長さ95メートルというのは理解に苦みます。その辺の事柄について、全体として将来道路を拡幅されるということがあるんでしょうけれども、中途半端な位置づけではないかと思います。もう少しご説明いただけますか。

#### 会長

道路の説明も少し伺ったほうがいいと思います。歩道のこと、その他について、どなたかご回答いただけますか。あるいは、三浦委員から何ありますか。どうぞ。

#### 三浦委員

今お話しのお早稲田通りは、補助74号線という都市計画道路になります。ちょうど話題になっている部分が拡幅予定であるというお話がありました。都市計画の幅が20ということで、現況幅員が歩道も含めて15ぐらいでしょうか。ですから、拡幅用地を取得させていただいて拡幅するんですが、多分車道のほうはいま上下線1車線ずつですので車線数は変わらずに、多少停車帯がつくかどうか、歩道は現況が2メートルか3メートルぐらい、2メートルないかもしれませんので広がることになると思います。横断面構成については現在最終的な検討をしている

ところでは。

事業化に向けて、ちょうど今日、地元の方々に最初の説明会を行いまして、今後測量をさせていただいて、来年度ぐらいから事業着手できればというような段階です。したがってちょうど面するところですので、将来は歩道になる部分です。

#### 会長

歩道が道路側で広がった上に、この緑地2号は2メートルくっつくということですね。

ほかにはいかがでしょうか。白井委員、どうぞ。

#### 白井委員

今の早稲田通りの件についてお聞きしたいのですけれども、都のほうで緊急輸送道路1次、2次、3次をさらに特定という形で特段設けていくと。1次をそのまま特定緊急輸送道路、2次と3次を条件つきでというのが、案ですけれども新聞紙上等で出ています。

中野区内にも幾つか該当するところがあるんですけれども、近隣地でいくと環七、そして早稲田通りのちょうどいま計画に出ているあたりまでがいわゆる特定緊急輸送道路という概念で固まっていくんだろうと思います。災害を受けていわゆるライフラインとか物資の供給ということで、特段この道路を優先的に、さらに災害に備えてやっていくところです。その中でも特定を設けて第1次の中で優先的に整備していくという案になってくると思いますが、今の早稲田通りに面しての整備の変更点、もしくはまだ決定ではなく素案の段階ですけれども、出た段階でこういうことを検討していかなければならないという事案がありましたら教えていただきたいと思います。

#### 会長

三浦委員でよろしいですか。

#### 三浦委員

手元に資料がないので若干不正確な話になるかもしれないのですけれども、いまお話しいただいた緊急輸送道路のことで現在東京都都市整備局のほうで話を出していますのは、基本的に路線を指定してその沿道の建物の耐震化について、すべての建物ということではなくて、耐震基準が変わる前の古い基準で建てられた建物について耐震補強の助成をしていきたいと思いますという制度です。基本的には1次の緊急輸送道路沿道の建物で、例えば幅員の半分以上とかいろんな条件があるのですが、昔の耐震設計でつくられた建物については補助しようという制度です。ですから既に決まっている1次の緊急輸送道路の建物はその対象になるようにして、プラスアルファで少し重要なものも取り込みましょうというのが都市整備局の考えです。

都市計画道路の拡幅整備そのものは都市計画事業ですので、基本的に事業そのものが緊急時



の通行のための幅員を確保していくという道路整備です。耐震補強の話が直接リンクするわけではないのですけれども、もともと街路事業の整備というのは防災時の空間確保という意味合いがありますので、そういう意味ではこの74号線も広げさせていただくことで、幹線道路としての役割を今後より果たしていく機能を持たせるという事業だと考えています。

#### 豊川副参事

会長、追加でお願いします。

#### 会長

豊川幹事。

#### 豊川副参事

いまお話の建築の耐震化につきましては私どもで担当していますので、若干補足をさせていただきます。

いまご説明いただきましたとおり東京都では緊急輸送道路を定めまして、その沿道の耐震化を推進すると。とりわけその中でも第1次緊急輸送道路といたしまして、中野区内ですと中央環状新宿線、環状七号線、青梅街道、新青梅街道の4路線を特定緊急輸送道路に指定しています。特定緊急輸送道路に面した建物で旧耐震基準、高さがおおむね道路幅の半分以上あるものは耐震診断を義務づけると。条例は可決していますが、現在東京都さんのほうで道路指定の案をお示ししているところです。

いま出ていますのは4路線以外に、第1次緊急輸送道路から各区の庁舎に至る路線についても特定緊急輸送道路の指定をして、新たにその沿道の耐震化を図りたいと。そういうことで現在、案の照会が区に来ています。

中野区の場合は環状七号線が特定緊急輸送道路に指定される予定ですが、それに至る路線がまさに早稲田通りであるわけです。幸いなことに、早稲田通りから中野区役所に至る路線の過半が区画街路1号になっていますので、早稲田通りから警察大学校跡地の西側までの区間は特定緊急輸送道路として追加すると。ただ、ここから区の庁舎までは今後できる区画街路1号をそのまま特定緊急輸送道路として指定すると。したがって、環状七号線大和陸橋から区画街路1号の出口までを特定緊急輸送道路として指定するという案が都から出ていまして、現在検討中です。ですから、今回、特定緊急道路は直接関係ないと考えています。以上です。

#### 白井委員

少し細かくなって恐縮なんですけれども、たしか早稲田通りの一部がかかっていたかなという記憶です。今の案ですと、F字の道路の1号部分はまだ道路ができていないので、庁舎までつなぐという2次か、3次かのものを上げて特定緊急輸送道路にという予定を立てていました

が、中野区のものとは庁舎までのアクセスは途中までしかつながっていないという形での指定になりそうですか。そこまで盛り込みますか。

#### 会長

豊川幹事。

#### 豊川副参事

東京都さんの意向としては、現在まだできていない道路であっても、近い将来に完成して供用ができるという見込みがあればそれを活用したいとおっしゃっていました。したがって、今回、この区画街路につきましては完成見込みが明らかですので、これを使って環状七号線から区庁舎まで至るという考えをお持ちのようです。

#### 会長

ほかに。村木委員、どうぞ。

#### 村木委員

地区整備計画の中に垣、柵のところがなかったのでお伺いしたいと思います。さっきもお話がありましたが、区画3—2と3—3の間、それから3—1の広場状空地のところと3—3の間は協議で柵を設けないというお話でした。例えば3—2と野方警察署の間、3—2の東側はどのような構造にされる感じなんでしょうか。

#### 会長

松前幹事。

#### 松前副参事

別添資料2—13をごらんいただければと思います。どうしても中学校施設ということで、セキュリティーの問題等が発生します。またその隣の警視庁の建物についても当然セキュリティーの必要性があるということで、公園との境についても防球ネットが必要になってくるという考えを申し上げました。

例えば歩行者通路4号についても、この通路と純然たる校舎敷地との間にはフェンス、ネットのようなものでセキュリティー上はどうしても仕切りが設けられると思います。ただ、植栽をそのわきに配置するといったような潤いには配慮した空間整備を考えているところです。

#### 村木委員

4メートルの歩行者通路で、両側がフェンスで、フェンスの形状にもよるかもしれませんが、あまり気持ちのいい状況にできるかどうかわからないので、その辺はデザインの先生方とよくご協議の上、せつかく公園につながる通路なのでそのあたりを少し考えていただきたいと。

あと広場状空地というのはでき上がったものを見に行くと、とても人が行きたくなるような

……。これは地区整備計画に書けませんけれども、照り返しが非常に強い仕上げのものとか、そういう管理しやすいタイプのもので仕上げられるケースが多いので、そこのあたりを少し指導していただけるといいと思います。以上です。

#### 会長

ありがとうございます。これは施行段階でよく注意をして。

#### 松前副参事

ご指摘の内容は設計の中で十分検討していきたいと考えています。

#### 会長

ほかにいかがですか。池田委員。

#### 池田委員

先行事業者のときはもう決められているんですけども、最高限度高さの決め方は概略どうやられているのかということと、先行事業者の場合は公共空地でだいぶ提供していただいているんですが、公園に面していないせいかわからないですけども、今回そういうものはないということです。その辺の考え方が何かあるのか、それとも全くないのかを教えてくださいんですけども。

#### 会長

松前幹事。

#### 松前副参事

この開発につきましては、まちづくりガイドラインの中で複数の建物ができるわけですが、それを一つとみなしたときの日影が区域外の規制の内にちゃんとおさまるよというルールを設けています。

したがって、特に建物の高さについては複数の建物ができ上がったときに一つとみなした複合日影が外に影響を与えないかという確認をさせていただいて、その他の遵守事項とあわせてすべて問題がないということで建築の概要を定める。それによって、その中で定めた高さを決定するという流れになっています。

今回の建物については、先行事業者のような高い建物にはなっていませんが、考え方としては全く同じであるということです。

#### 池田委員

公共空地の件はどうなるのでしょうか。

#### 松前副参事

この地区全体ではやはり必要な空地が確保できているかという点、日影が守られているかと

いう点、それと広域避難場所なので避難有効面積もきちんと確保されているかどうか、開発によって発生する交通がきちんと処理できる範囲の中かどうかという大きな遵守事項をすべて確認しています。したがって、空地に関しても今回の三つの区域については十分必要な空地がとれているという結果です。

## 会長

ほかにいかがでしょうか。かせ委員、どうぞ。

## かせ委員

3月11日の大震災以降、まちづくりでも防災面で注意を払っていくとか、これから計画する上でそれを念頭に置きながら考えていくという流れだと思いますけれども、今度の計画でそういったことの配慮がありますか。

## 松前副参事

今回の地区計画変更の中身として、そういった防災に関する具体的な内容の記載は特段ありません。ただ、開発事業者につきましては、先行している事業者も含めてそうですけれども、まちづくりに関する覚書を取り交わしています。その中で災害時の協力であるとか、学校施設につきましては防災協定を今後結んでいくこととしています。有事の際の協定は今後取り交わして具体的に調整を図っていくことを考えています。

## かせ委員

今度の場合で考えさせられたのはいわゆる帰宅困難者の問題であるとか、避難者がどこに行くのかということだろうと思います。今までは建物が丈夫であれば問題ないんだということでしたが、超高層の建物の場合はとてもじゃないけど上にいられない、結局下までおりてこなければいけないということが実際に起こりました。

帰宅困難者の問題についてもそこにとどまるということじゃなくて、まずは家が心配だからということで20キロ、30キロも歩いて帰るという中で、20時間以上主立った道路は人でいっぱいになるようなことがあったりしました。当初考えられていた住民がそこにとどまるという状況がそのまま信じられるかどうかということだろうと思います。

そうしますと、今まで考えてきたことが大きく変わってくることになります。避難者の受け入れとか、そこに住んでいる人たちがどういう動きになるのかとかということも考えて防災上きっちりとした方針で建物を建てる場合に考えていかないと、とんでもないことになると思います。

そういったことでの検討がなく今までの継続だったということですがけれども、これから建物を建てるに当たってそういったところまできっちり詰めていかなければいけない。特にこれか

ら設計に入るだろうと思いますけれども、大前提になりますが、その辺についていかがでしょうか。

#### 会長

まず松前幹事にお答えいただいて、後で遠藤幹事に補足をしていただくことにしたいと思います。

#### 松前副参事

まず、今回ご審議いただく建物については積極的に防災性の向上を図るような指導をしているところです。帰宅困難者等も含めてこれから区と事業者との協議、またこの問題については中野区内だけではなくて東京都ともしっかり連携して協議していくことだと認識しています。

#### 会長

遠藤幹事、どうぞ。

#### 遠藤都市政策推進室長

3月11日でさまざまな問題が明らかになったところだと考えています。これらにつきまして、今後区のほうで防災計画の見直し等を図っていかなければなりませんので、そういった中でしっかりとした対策をとっていきたいと考えています。

#### 会長

ほかにいかがでしょうか。松本委員、どうぞ。

#### 松本委員

直接今回のこれにというわけではないのかもしれませんが、先ほど防火、準防火の変更の件で少しご意見があったと思います。このエリア全体でというより中野区全体で、駅前の開発で防火にしていくべきだろうと思います。

小手先でというか、場当たりのたまたま既に建っているから防火にしないとか、新しくできる建物だからただし書きをつけるとか、建築するごとに決めてそれを中野区が調整していくやり方は中野区を信用してやっていくということなんですけど、そもそも都市計画は今後のことというか、方向性を決めることが大事です。そういう意味で、準防火を残していいのかというのが気になります。よくよく見ると、また準防火を防火に直さなければいけないと思うようなところが入っているということもあります。

この地区計画でこの部分の変更だということで今日の審議はしょうがないかもしれないのですが、やっぱり地区全体として、まだ建築計画がないところも含めて、防火にしていくならきちんと防火にしていかないと。

高さについても建築図が出てきてからとか、いろんなことで調整してくださると思いますが、

どういう形でやるかというのはある程度は大枠で、特に防火とか高さをさまざまところで決めておいていただいてやっていくべき部分と、建築計画が出てきてから決めて変更せざるを得ないとなっていくところがあるんじゃないかと思いました。

防火と準防火がまじっているあたりは今日の諮問ではこういう形でいくのですが、今後進めていくのにどうするのかということは決めていかないといけないと思いました。ほかの部分でも、変更せざるを得ない部分は残るけれども、決めておかなければいけない部分はある程度決めていくということもあると。あまり変更を繰り返すのも得策ではないような気がします。

例えばさっきの緑地2号は本当に緑地として決めるのがいいのか、あるいは構想という形にして緑化してしまっ、後で状況に応じて道路にしていくということがあると思います。今ここで緑地に決めてしまうと、また今度それを使うときに変える可能性も出てくるんじゃないかということもあります。何でも決めてしまうのかという決め方のあたりが気になりました。今後に向けて決めていくことは大枠だけ決めていただければと思います。

#### **松前副参事**

ご指摘いただきましたとおり、今回は警察大学校等跡地の地区計画の変更ということでご審議をいただくわけですが、中野駅周辺はこのほかにも例えば中野四丁目であれば囲町であったり、南口の三丁目、二丁目と、これからまちづくりを進めていく箇所がまだ複数あります。

駅周辺の基本的なまちづくりの方針としては、やはりにぎわいと環境の調和だけでなく、それと同時に安心・安全なまちづくりということも大きな目標に掲げているところです。委員ご指摘の防災性なども十分踏まえて、これからまちづくりを進めていきたいと考えています。

#### **会長**

ほかにいかがでしょうか。田代委員、どうぞ。

#### **田代委員**

今のことに関連します。この計画がだんだん具体化して敷地が確定されつつあると、オープンスペースの総緑化を推進する意味では当初非常にわかりやすいご説明をいただきましたが、例えば今日話題になった歩道状空地、通路、緑地とか、幅員が非常に狭く、機能あるいは管理者が非常に多岐にわたるようなものがどんどん出てくると、実際に対応したときに多分ハードで対応するのが難しい局面が相当出てくると思います。

都市計画と直接関係ないかもしれないですけども、震災時とか有事の対応について、ソフトウェアで十分対応できるようなシステムと連動させていかないと、せっかくの機能が発揮できない。宝の持ちぐさされるようになるというか、もったいないと思います。

そういったことで緻密に積み上げていくのはいいと思いますけれども、今もありましたが、

整合性を十分配慮した上で機能や役割がうまくいくか、1 度全体像を見直してほしいと。これは要望ですが、お願いしたいと思います。

## 会長

大変大事なご指摘だと思います。事務局のほうで受け取って、今後の検討に生かしていただきたいと思います。

ほかにはいかがでしょうか。ないようでしたら、諮問文の記 2 から 4 についてそれぞれお諮りしたいと思います。

まず、諮問文の記 2 の東京都市計画地区計画中野四丁目地区地区計画の変更（東京都決定）についてお諮りします。これについては、案のとおり了承することによってよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございました。それでは、都の意見照会にはその旨回答することにしたと思います。

次に、記 3 の東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）についてお諮りします。これについては、案のとおり了承することによってよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございました。それでは、そのように決することにします。

次に、記 4 の東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）についてお諮りします。これについては、案のとおり了承することによってよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございました。それでは、そのように決することにします。

続きまして、諮問事項 5 の審議に移ります。東京都市計画都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の変更について、佐々木幹事からご説明をお願いします。

## 佐々木副参事

それでは、東京都市計画都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の変更についてご説明します。

今回審議いただく対象は、都市高速鉄道西武鉄道新宿線の都市計画のうち、中井駅付近から野方駅付近までの区間を、道路と鉄道を連続的に立体交差化する変更です。

この都市計画は東京都が決定する案件で、東京都から中野区に意見照会がありまして、当審議会を経まして回答を行う形になります。その後、東京都の都市計画審議会を経まして、都市計画決定がなされるという流れになっています。なお、回答期限につきましては 6 月 28 日までとなっています。

まず、頭紙を1枚おめくりいただきまして、別紙1をごらんください。これは本都市計画の全体の内容を示したものです。さらに3枚ほどおめくりいただくと、別添1として3枚つづりで添付している都市計画の法定図書について、その記載内容を図化して時系列にまとめ直したものが 있습니다。別添1の計画書は都市計画の法律で定めることを一定のルールに基づく書式で記載されています。少しわかりにくい部分もありますので、別紙1に戻って説明させていただきます。

別紙1ですが、都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）のうち既に決まっている都市計画の経緯と、今回の対象となる中井から野方間の都市計画案との関係について記載した資料です。上の段と中段が今回の対象ではない既定の都市計画で、下段が今回対象となる変更計画の都市計画案です。

まず、上段の図をごらんください。西武鉄道新宿線の都市計画は青色の線で示されている高田馬場駅から中井駅までが昭和45年にかさ上げ式、つまり高架方式で決定されています。

次に、中段の図をごらんください。緑色の線で示している西武新宿駅から上石神井駅間が平成5年に地下方式で、急行用の線路をふやす計画で決定されています。しかし、昭和45年の計画と平成5年の計画とも、諸般の事情により事業が見送られている状況です。

下段の図をごらんください。赤色の線で示しています中井駅から野方駅間は平成22年に連続立体交差化の都市計画案として策定されまして、今回、都市計画決定に向けた手続きが進められている対象区間です。

この連続立体交差化の都市計画案につきましてご説明させていただきますので、1枚おめくりいただきまして別図1—1をごらんください。上に平面図、下に縦断図という形でこちらの位置が示されています。西武新宿線の連続立体交差化は中井駅付近から野方駅付近までの約2.7キロメートルが都市計画上の変更区間です。このうちの約2.4キロメートルにつきましては、鉄道を地下化する事業を行う区間です。この計画によりまして中野通りなどの7カ所の踏切が除却されまして、踏切での慢性的な交通渋滞の解消や道路と鉄道それぞれの安全性の向上が図れるものです。

この平面図と縦断図の見方ですが、右下の凡例をごらんいただきますとおり、緑色が鉄道の現況の線で、赤色は今回の計画の線です。

まず、こちらの縦断図をごらんください。中井駅のほうから妙正寺川を越えまして中野区に入り、地下に潜ります。新井薬師前駅、沼袋駅と現在の7カ所の踏切を地下で通過しまして、野方駅の手間で地上に出てくるといふ形になります。

次に、平面図をごらんください。新井薬師駅前付近ですが、こちらは急カーブによるホー



ムと車両との隙間を小さくするためにカーブを緩やかにして、安全性の向上を図ります。それによりまして、平面図に示していますとおり少し北側に赤い線が振られますが、都市計画の区域をこういう形で追加するという事です。

沼袋駅付近につきまして現在は相対式のホームとなっておりますが、これを島式のホームに変更することによりましてホームの幅が広がることになり、都市計画の区域を追加するという事です。したがって、平面図には現況の緑の線の上にかぶせる形で、赤い線のみで示されることとなります。

1枚おめくりいただきまして、別図1—2には標準的な横断面図を示しています。シールドトンネルの一般部、開削区間の取付部、新井薬師前駅と沼袋駅の断面を示しています。

続きまして、4枚おめくりいただきまして別添2—1をごらんください。こちらには今回の都市計画を変更する区間を示しています。中井駅付近から野方駅区間を太い線で示しています。ご確認ください。

1枚おめくりいただきまして、別添2—2としまして6枚つづりで添付している計画図です。先ほど別図1—1でご説明した計画の平面的な範囲を地図上に示したものです。図の中で、斜線の部分は先ほど別紙1でご説明した西武新宿駅から上石神井駅区間の既定の都市計画の範囲になります。赤色で示した部分が、今回対象の中井駅から野方駅間の連続立体交差により新たに都市計画の区域が追加される場所です。

この中の計画図3をごらんいただきたいと思います。新井薬師前駅付近ですが、北側に赤色で追加する範囲が示されています。

1枚めくっていただきまして、計画図4は沼袋駅付近です。赤色で追加する範囲が両側に広がる形で示されています。

次に頭紙にお戻りいただきまして、その裏面をごらんください。今回の連続立体交差事業につきましては、東京都の環境影響評価条例の対象となるものです。事業者である東京都などが環境に対する影響について、騒音・振動などの5項目を予測・評価しています。この環境影響評価の結果につきましては周辺環境に与える影響は小さいと予測・評価されていまして、都市計画を変更する上で支障ないと判断されています。

最後に資料の下の今後の予定です。東京都によりまして、7月29日に東京都の都市計画審議会を開催する予定で、今年度中に都市計画決定を行い、平成24年度から事業に着手するという事です。説明は以上です。よろしく申し上げます。

**会長**

ありがとうございます。ただいまの説明についてご質問、ご意見を承りたいと思います。ど

なたからでもお願いします。矢田委員、どうぞ。

#### 矢田委員

単純な質問ですが、地下化された後、今の電車が通っている用地はどのように利用される予定になっているのかを教えてくださいたいのですが。

#### 佐々木副参事

跡地利用についてですけれども、基本的に鉄道事業者の用地ですので、鉄道の業務に支障のない範囲で公共側の利用を考えています。今のところ、鉄道用地の敷地のうち鉄道に必要な部分を除いて、全体の中の15%は区などで公共的な利用ができることになっています。

いずれにしましても、具体的な内容につきましては事業の実施段階で考えていきたいと思えます。

#### 会長

よろしゅうございますか。ほかにいかがでしょうか。

福島委員、どうぞ。

#### 福島委員

これも単純な質問をさせていただきます。高速鉄道を地下化するという事で、事業を開始するというのは今後の予定の中にも触れられていますけれども、完成はいつになる予定でしょうか。

#### 会長

佐々木幹事。

#### 佐々木副参事

平成24年に東京都のほうで事業認可を取得して、そこから8年間の事業期間で、平成32年完成予定というふうに聞いています。

#### 会長

ほかにいかがでしょうか。

#### 福島委員

それに附属します。工事がスタートして施工されるわけですが、その間は住民の方や鉄道用地に関する部分に何か支障はありますか。並行して上は電車が通って、下に潜って工事をやることになると思いますが、特に住民の方や線路に近いところに建物を建築するときの制限とか、そういうことはあるのでしょうか。

#### 会長

佐々木幹事。1—2を説明しながら。

#### 佐々木副参事

今回の計画につきましては、別図 1—2 と 6 枚つづりの別添 2—2 を見ていただきたいのですが、赤い範囲で拡大される部分と、斜線で示している線路敷の範囲の中で、西武鉄道のほうで工事をするようになります。現段階ではこの範囲内で工事をするということですので、新たな敷地を使うということは聞いていません。

## 会長

ほかにいかがですか。

ほかにご質問がなければ、この件についてお諮りしたいと思います。

諮問文の記 5 の東京都市計画都市高速鉄道（西武鉄道新宿線）の変更（東京都決定）について、案のとおり了承するという事によろしいでしょうか。

（異議なし）

ありがとうございました。ご異議がないようですので、そのように都に回答することにしたと思います。

以上をもちまして、諮問のありました記 1 から 5 につきましては、それぞれ案のとおり決定することになったわけです。

本日、この後報告事項があるようですのでお聞き取りいただきたいと思います。

## 相澤副参事

それでは、報告事項について私のほうからご説明させていただきたいと思います。資料をごらんください。

「中野区地区まちづくり条例」について、「中野区住生活の基本に関する条例」について、最後になりますが「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の三つの条例についてです。それぞれの検討過程につきましては、適宜、当審議会にも報告させていただいていましたが、区議会の第 1 回定例会で可決されましたので参考までにご報告させていただくものです。

まず「中野区地区まちづくり条例」ですが、可決日と交付日は記載のとおりです。施行日は 10 月 1 日です。「中野区地区まちづくり条例」は身近な地区のまちづくりに関する手続などを定め、区、区民等及び事業者の協働によるまちづくりを推進することを目的としたものです。

1 枚おめくりいただきたいと思います。策定の経過につきましては中野区都市計画マスタープランの中に区民提案型で進めるまちづくり、地区まちづくりの支援についての考え方を盛り込みまして、この考え方を条例上で示していくものです。

策定の経過及び条例の概要については記載のとおりです。なお、条例の本文につきましては、もう一枚おめくりいただきたいと思いますが、全部で第 1 条から第 19 条まで、このような構成で最終的に設定されたものです。

施行が10月1日です。これからこれに基づきまして規則などを定め、区民に周知した上で条例の考え方がきちんと生かされるように取り組んでいきたいと考えています。

続きまして、「中野区住生活の基本に関する条例」及び関連する「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」です。それぞれ多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力に満ちたまちの実現、また良質な集合住宅への誘導、家族向け住戸の提供を図ることを目的としているものです。それぞれ可決日が3月16日、交付日が3月18日。規則で施行時期を定めていますが、6カ月後ということで9月17日と決めています。

策定の経過、条例の概要についてはそれぞれ記載しています。条例の本文についても最後につけているので、後ほどお読みいただければと思います。

区議会第1回定例会で議決された3条例を参考までにご報告させていただきました。以上です。

#### **会長**

ありがとうございました。区議会のほうで制定していただいた条例についてのご報告でした。特に何かありますか。もしないようでしたら、本報告事項についてはお聞き取りいただいたということにさせていただきたいと思います。

それでは、その他、次回の審議会の予定などについて何かありましたら、事務局からお願いします。

#### **相澤副参事**

次回の都市計画審議会ですが、7月4日（月）午後2時半からを予定しています。詳細につきましては、別途開催通知をお送りさせていただいておりますので、よろしく申し上げます。以上です。

#### **会長**

それでは、これをもちまして本日の審議会は閉会とさせていただきます。大変ご苦勞さまでした。

—了—