

平成27年度（2015年度）第3回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成27年（2015年）10月19日

中野区都市基盤部

日時

平成 27 年 10 月 19 日（月曜日）午後 2 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

《都市計画公園に係る都市計画案件》

(1) 東京都市計画公園第 3・3・123 号弥生町六丁目公園の追加について（中野区決定）

《囲町地区に係る都市計画案件》

(2) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の決定について（中野区決定）

(3) 東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）

(4) 東京都市計画高度利用地区囲町東地区の変更について（中野区決定）

(5) 東京都市計画第一種市街地再開発事業

 囲町東地区第一種市街地再開発事業の決定について（中野区決定）

(6) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 221 号線の変更について（中野区決定）

(7) 東京都市計画高度地区の変更について（中野区決定）

(8) 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）

2 報告事項

(1) 中野駅西口地区まちづくりについて

 ・中野駅西口地区まちづくり基本方針について

 ・中野駅西口地区地区計画案について

(2) 大和町中央通り沿道地区地区計画（原案）について

3 その他

出席委員

矢島委員、宮村委員、高橋（佐）委員、青木委員、高橋（か）委員、

鈴木委員、寺崎委員、鳥居委員、折井委員、齋藤委員、奥平委員、

大海渡委員、平山委員、浦野委員、中村委員

事務局

豊川都市基盤部参事（都市計画担当）、細野都市基盤部経営担当係長

幹事

高橋政策室長、長田都市政策推進室長、角都市政策推進室西武新宿線沿線まちづくり担当部長、石井都市政策推進室副参事（グローバル戦略推進担当、中野駅周辺計画担当）、松前都市政策推進室副参事（中野駅周辺まちづくり担当）、吉田都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）、立原都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）、小幡都市政策推進室副参事（中野駅地区都市施設整備担当）、山本都市政策推進室副参事（西武新宿線沿線まちづくり担当、沼袋駅周辺まちづくり担当）、尾崎都市基盤部長、豊川都市基盤部参事（都市計画担当）、松原都市基盤部副参事（道路用地担当）、荒井都市基盤部副参事（地域まちづくり担当、大和町まちづくり担当）、安田都市基盤部副参事（弥生町まちづくり担当）、志賀都市基盤部副参事（統括副参事）（道路・公園管理担当）、千田都市基盤部副参事（都市基盤整備担当）、小山内都市基盤部副参事（建築担当）、鈴木都市基盤部副参事（防災・都市安全担当）

豊川参事

それでは定刻となりましたので、平成 27 年度第 3 回中野区都市計画審議会を開催いたします。

審議に先立ちまして定足数の確認をいたします。ただいまの出席数は委員 23 名中 15 名です。2 分の 1 以上の定足数に達しておりますので、本審議会が成立していることをご報告申し上げます。

次に本日の諮問事項及び報告事項の変更についてご説明いたします。

事前にお送りしております開催通知には、報告事項「中野区駐車場整備計画の改定（素案）について」及び「中野駅周辺駐車場整備地区及び中野駅北口駐車場の変更（素案）について」を記載しておりましたが、今回の報告事項からは取り下げさせていただきます。

次に配付資料の確認をお願いいたします。

まず、事前に郵送しております資料ですが、資料をお忘れの方はいらっしゃいませんか。お忘れの方は事務局までお申し出ください。

次に本日、机上配付しております資料の確認です。

1 点目は本日の「次第」です。

2 点目は委員・幹事名簿です。

3 点目、4 点目は諮問事項 2 のスライドと意見書の要旨及び区の見解です。

5 点目は報告事項 1 のスライドです。

6 点目は報告事項 2 のスライドです。

さらに資料をとじこむバインダーを準備しております。

それでは会長、開会をよろしく願いいたします。

矢島会長

ただいまから平成 27 年度第 3 回中野区都市計画審議会を開会します。

本日の会議はお手元の次第のとおり、諮問事項が 8 件、報告事項が 2 件です。おおむね 16 時半を目途に進めていきたいと思っておりますので、皆様方のご協力をお願いいたします。

議事に入る前に、本審議会の委員と幹事に変更があったということですので、ご紹介を兼ねて事務局からご報告をお願いします。

豊川参事

それでは、はじめに委員の異動につきまして事務局からご報告申し上げます。

関係行政機関の委員の方が人事異動により交代されていますのでご紹介します。

中野警察署長の山崎委員ですが、人事異動により後任の大八木清高委員にご就任いただいております。よろしくお願いいたします。

なお、大八木委員は本日は欠席との連絡をいただいております。

お手元に「委員名簿」をお配りしてございますので参考にさせていただきたいと存じます。

続きまして、幹事の担当変更についてご報告申し上げます。

先ほどごらんいただいた委員名簿の裏面に新たな幹事名簿を載せてございます。その中で都市政策推進室副参事心得都市観光・地域活性化担当の藤永益次ですが、新たに職名に都市観光推進担当及び都市魅力創出担当の追加がありましたのでご紹介いたします。

なお、本日は都合により欠席しております。

矢島会長

それでは、議事に入ります。本日は、お手元にごございますように諮問事項 8 件です。

まず、区長から諮問を承りたいと思います。

豊川参事

それでは、区長より会長に諮問を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。

都市計画法第 77 条の 2 第 1 項、同法第 19 条第 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・123 号弥生町六丁目公園の追加（中野区決定）
- 2 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の決定（中野区決定）
- 3 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
- 4 東京都市計画高度利用地区囲町東地区の変更（中野区決定）
- 5 東京都市計画第一種市街地再開発事業
囲町東地区第一種市街地再開発事業の決定（中野区決定）
- 6 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 221 号線の変更（中野区決定）
- 7 東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

8 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）

以上となっております。よろしくお願いたします。

矢島会長

ただいま区長から諮問をいただきましたので、お手元に諮問文の写しを配付したいと思
います。事務局、どうぞ。

（諮問文の写し配付）

豊川参事

申しわけございませんが、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 退室）

矢島会長

諮問文は行き渡りましたでしょうか。

審議を始めたいと存じます。ただいまの諮問にあった8件については都市公園に係るも
のが1件、囲町地区に係る案件が7件です。それぞれの都市計画に係る案件ごとに説明を
受け、ご審議いただきたいと思います。始めるに当たって事務局からご発言があればお願
いします。

豊川参事

事務局より申し上げます。

次第の(3)東京都市計画用途地域の変更についてのみ、これは東京都の決定案件となっ
ております。この件については東京都知事から意見照会があり、これに回答するため本審
議会にお諮りしているものです。

また、用途地域の変更は囲町地区における中野区決定案件とも一体的なものとなります
ので、後ほど内容についてご説明したいと存じます。

矢島会長

では、初めに都市計画公園に係る都市計画案件の諮問事項の1について、千田幹事から
説明をお願いします。

千田副参事

それでは、東京都市計画公園第3・3・123号弥生町六丁目公園の追加（中野区決定）に
ついてご説明します。

本都市計画案については、平成27年7月28日に開催された第1回都市計画審議会にお
いて現況写真などを用いて概要をご報告しました。本日は都市計画案としてお諮りします

ので、都市計画図書に沿ってご説明します。

まず、資料1枚目の1の変更概要については、東京都市計画公園第3・3・123号弥生町六丁目公園を追加するものです。

次に2の都市計画案です。2ページは東京都市計画公園総括図です。当該公園の中の区における位置をお示ししたものです。中野区の最も南側で、円に囲まれた部分が本公園の位置です。

3ページの東京都市計画公園の変更（中野区決定）をごらんください。こちらは東京都市計画公園に追加する当該公園の内容をお示ししたものです。

種別は近隣公園です。公園名称は重ねてのご報告となりますが、第3・3・123号弥生町六丁目公園です。位置は中野区弥生町六丁目地内、面積は約1ヘクタールです。また、園路広場、修景施設、休養施設など、整備する公園施設については備考に示すとおりです。

追加する本都市計画公園の区域については後に計画図でご説明します。

本書面の本都市計画案の理由については、防災機能を有する都市計画公園の配置について検討した結果、広域避難場所における災害活動拠点となるオープンスペースの創出を図るため、本都市計画公園を追加するものです。

4ページは本都市計画決定の法定協議者である東京都に示した都市計画案の理由書です。理由部分を読み上げさせていただきます。

中野区都市計画マスタープランにおける施策の方針「地震災害に強いまちづくり」の中で、この弥生町六丁目用地（国家公務員宿舎跡地）は大規模敷地地区とされ、区は防災とみどりのオープンスペースを整備することにより、災害に強い安全なまち、快適な住環境の誰もが住み続けられるまちづくりを進めることとしております。

また、中野区みどりの基本計画における実現施策の中で防災公園の整備を挙げ、弥生町六丁目用地（国家公務員宿舎跡地）を活用し、防災機能を持った公園の整備を行うものとしております。

現在、弥生町六丁目地区の広域避難場所は、隣接区にまたがる「コーシャハイム中野弥生町・立正佼成会大聖堂一带」ですが、この場所には災害活動拠点となるオープンスペースのある公園がないため、これを整備することが緊急の課題であり、公園用地を取得したところです。

こうしたことから、防災機能を有するオープンスペースを将来にわたって確保するとともに、近隣公園として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、当

該用地約 1.0 ヘクタールの区域について都市計画決定をしようとするものです。

5 ページは、さきにご案内した東京都市計画公園計画図です。緑色の線で囲われた区域が今回追加する本都市計画公園の区域です。以上が都市計画図書の内容説明です。

次に本都市計画案に係る住民意見について口頭でご報告します。

まず、都市計画原案説明会を平成 27 年 8 月 19 日水曜日に南中野区民活動センターで午後 7 時より実施しました。参加人数は 8 人です。本説明会の主題となる国家公務員弥生宿舍跡地約 1.2 ヘクタールのうち、約 1 ヘクタールを都市計画公園に定めることについては否定的な意見は寄せられませんでした。

次に本年 9 月 29 日から 10 月 13 日までの期間で実施した都市計画案の公告・縦覧及び計画に対する区民意見ですが、図書の閲覧者は 1 名、寄せられた意見はゼロでした。

1 枚目の書面にお戻りください。3 の当該都市計画公園の経緯及び今後のスケジュールをご説明します。平成 27 年 3 月 16 日国より用地取得、同年 8 月 19 日都市計画原案説明会、8 月 21 日都市計画案の決定、9 月 10 日都知事協議回答（意見なし）、9 月 29 日から 10 月 13 日までの間は都市計画案の公告・縦覧及び意見収集を行いました。さきにご案内した図書の縦覧者は 1 名、意見書の提出はゼロ名でした。10 月 19 日都市計画案審議会諮問が本日で、10 月下旬に都市計画決定を行う予定です。

都市計画についての説明は以上ですが、前回の 7 月 28 日の際にご質問内容について保留させていただいた件がございますので 1 件ご報告します。

本都市計画公園については、神田川の河川の横に隣接する区域になりますが、河川区域と今回計画している都市計画公園の区域についての重複はないのかというご質問については即答できなかったのが本日ご報告するものです。こちらについての重複はございませんでした。報告は以上です。

矢島会長

ただいまのご説明について、ご質問、ご意見等がありましたらどなたからでもご発言をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

折井委員

この具体的な弥生公園ということではないのですが、公園についての全体的な考え方をお伺いしたいと思います。公園をつくることは防災の面でも非常に重要なことです。我々のまちの中にも町会で作っている防災倉庫とか何かがあるので非常に重要だと思っています。

東京都 23 区の中で 1 人当たりの公園の面積が一番ビリは豊島区で 2 番目が中野区です。平和の森とか四季の森とか大規模公園がだんだん増えてきておりますが、将来的な構想として、大体 23 区の中のビリから 2 位を脱出するようなお考えはどれぐらい先のことになるのでしょうか。

千田副参事

まず今おっしゃったとおり、後ろから 2 番目というのが中野区の現状です。その中で公園整備に取り組んでいるわけですが、現在 1 人当たりの公園面積が 1.3 平米弱で、これがそれぞれの自治体における提供されている公園の現状を示す指標になっております。

一方、都市公園法で都市部の場合、5 平米を目標にという 1 つの指標がございます。ただ、中野区としてはそこはまだまだ遠い数字ですので、それについては条例で当面まず 2 平米を目指そうと考えております。現在の計画としてはまず 1.6 平米弱をここ 10 年の中で、何とかそこまで数字を上げていきたいと取り組んでおります。その後は引き続き、まずは条例で目指す 2 平米を達成するのを目標に取り組む予定にはなっております。

矢島会長

よろしいですか。

折井委員

ありがとうございました。

矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

よろしいですか。先ほどの順位となると、中野区が幾ら頑張ってもほかの区も頑張ってしまうと順位が変わらないかもしれない。なるべく順位を上げていただくように頑張っていただければと思います。

ほかにご質問等がないようでしたら、この件についてお諮りしたいと思います。

諮問事項 1 の東京都市計画公園第 3・3・123 号弥生町六丁目公園の追加（中野区決定）についてお諮りします。この件については案のとおり決することを了承するということがよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

特にご異議がないようですので、諮問事項 1 についてはそのように決することといたします。

それでは、次の諮問事項の審議に移ります。

囲町地区に係る都市計画案件である諮問事項 2 から 8 については、内容が関連するものでありますので一括して説明をお願いいたします。それでは、吉田幹事から説明をお願いいたします。

吉田副参事

それでは、諮問事項の 2 から 8 の囲町地区に係る都市計画案についてご説明します。分厚くなっておりますが、「囲町地区に係る都市計画案」という表題がついた資料です。別紙 1、別紙 2 は事前にお送りした資料です。それから、本日は別紙 3 をお配りしておりますのでご確認ください。別紙 3 は「意見書の要旨及び区の見解」という表題のもので、(1) から (6) までございます。

それでは、資料 1 番の都市計画案の名称です。先ほど区長が読み上げたとおりで、このうち (3) は用途地域の変更に関するもので東京都決定となっております。そのほかについては中野区決定となっております。

2 番の都市計画案の理由ですが、別紙 1 にそれぞれの都市計画について理由書をつけております。内容については重複する部分が多くありますので、中野区決定の囲町地区地区計画についてご説明します。別紙 1 の 1 をごらんください。都市計画案の理由書となっております。

種類・名称は「東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画」です。

理由の 1 段落目には当地区の位置づけ、2 段落目には当地区の課題、最後の段落に理由を記載しております。読み上げさせていただきます。

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置づけられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。

一方、地区南側を横断する都市計画道路補助 221 号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。このため、市街地再開発事業により商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図ることが検討されている。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約3.5ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定するものである。以上が地区計画の理由書です。

以下、用途地域、高度利用地区、市街地再開発事業、都市計画道路補助第221号線、高度地区、防火地域及び準防火地域の理由書を書いております。多少違った表現にはなっておりますが、同じような構成、同じような内容となりますのでお読み取りいただければと思います。

本編に戻りまして、3番には都市計画の概要を記載しております。さらに4番には都市計画の案として別紙2のとおり、それぞれの都市計画の図書を添付しておりますが、内容についてはこれまで当審議会に報告させていただいた内容と同様ですので、後ほど前にあるスライドで説明させていただきます。

先に5番についてご説明します。こちらには当該都市計画の経緯及び今後のスケジュールを示しております。平成27年6月4日に囲町地区まちづくり説明会、6月30日には都市計画案の原案に係る説明会を開催しました。9月4日及び11日にそれぞれの都市計画について都知事協議は意見なしとの回答をいただいております。9月16日には都市計画案に係る説明会を開催し、9月24日から10月8日にかけて同案の公告・縦覧及び意見の収集を行いました。記載されておりますように、図書の縦覧者は3名、意見書の提出は4通でした。

今後のスケジュールになりますが、本日の中野区都市計画審議会、11月17日には東京都都市計画審議会の予定です。これには用途地域の変更が案件としてかかります。12月中旬に都市計画決定の告示予定となっております。

それでは前のスライドで一連の都市計画、ペーパーでは3番、4番の内容についてご説明します。

まず、地区計画ですが、都市計画の図書は別紙2の1ページから10ページです。名称は囲町地区地区計画で、図の赤く塗った部分が地区計画の区域で、面積は約3.5ヘクタールです。地区計画は目標と方針と地区整備計画の3つで構成されます。このうち先ほどご説明した理由の冒頭部分が地区計画の目標に当たります。

方針には土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針の3つがあります。土地利用の方針については地区の特性を踏まえ、スライドの図のとおり、市街地再

開発事業によるまちづくりを行うA地区、まちづくり推進検討会による検討が進められているB地区、鉄道関連地区のC地区に区分し方針を定めました。

次に地区整備計画です。この地区整備計画を定める区域が具体的な建築などの制限をかける部分になりますが、今回、地区整備計画を定める区域は、図のA地区及びC-1地区を合わせて約2.0ヘクタールとなります。

こちらの図は地区施設の配置を示しております。道路として区画道路1号、その他の公共空地として広場、歩道状空地1号及び2号を定めます。建築物に関する事項としては用途の制限や敷地面積の最低限度などを定めます。スライドの図は壁面の位置の制限について示しております。

A地区の敷地の外周部に2メートルの壁面後退を規定して、この部分には工作物等をつくってはいけないといったような制限を加えております。

こちらの図は方針付図です。道路ネットワークや歩行者回遊動線等を図で示したものです。以上が地区計画に関するものであり、定める内容はこれまでご報告した内容と同様となっております。

次に用途地域の変更です。図書は別紙2の11ページから16ページです。スライドの赤色で塗った約1.8ヘクタールの部分について、現在指定の第1種中高層住宅専用地域から近隣商業地域に変え、建ぺい率は60%から80%へ、容積率は200%から400%へそれぞれ変更します。また、敷地面積の最低限度については「指定なし」となります。

次に高度利用地区の変更です。図書は別紙2の17ページから23ページです。区域は市街地再開発事業を行うエリアと同じ約2.0ヘクタールとなります。用途地域の変更によりベースの容積率を400%と変更するAゾーンについて200%を加え、最高限度を600%としています。Bゾーンについては、道路にあたる部分ですので容積率の加算はありません。

その他、定める限度等は左上の凡例のとおりです。

高度利用地区においても壁面の位置の制限を定めますが、地区計画と同様で敷地の外周部から2メートルとしています。

次は市街地再開発事業の決定です。図書は別紙2の24ページから29ページです。囲町東地区第1種市街地再開発事業で、事業区域の面積は赤色で着色した約2.0ヘクタールとなります。

こちらの図は公共施設及び街区の配置を示しております。街区はA敷地とB敷地に分け、それぞれに主要用途や高さの限度などを定めます。再開発で整備する公共施設としては、

別に都市計画で定める補助 221 号線や補助 222 号線、地区計画で定めた区画道路 1 号のほか道路付帯地があります。

こちらは高さの最高限度です。A敷地は 100 メートル、B敷地は 90 メートルとしております。

次のスライドは都市計画道路補助 221 号線の変更についてです。図書は別紙 2 の 30 ページから 32 ページです。変更事項は 3 点あります。

1 点目は約 777 メートルから約 760 メートルへの延長の変更。2 点目は中野区内においての一部区域の変更です。スライドに破線で示す線形は既決定のものとなっており、これを実践で示す線形へ変更します。黄色で着色した部分が廃止、赤色で着色した部分が新たに加える部分となります。

3 点目は同じく中野区内においての車線の数の決定です。延長約 470 メートルの区間において 2 車線と決定します。

次に高度地区の変更です。図書は別紙 2 の 33 ページから 38 ページです。図で示す約 1.8 ヘクタールの区域について、第 2 種高度地区から指定なしへ変更します。変更する区域は用途地域変更の区域と同様です。

最後に防火地域及び準防火地域の変更です。図書は別紙 2 の 39 ページから 42 ページとなっています。図の 1.8 ヘクタールの区域において変更を行います。準防火地域から防火地域へ変更します。都市計画の概要は以上です。

本編に再度戻っていただいて、6 番にはこれらの都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解をお示ししております。別紙 3 に要旨及び見解をまとめておりますのでごらんください。

それでは、別紙 3 についてご説明します。別紙 3-3 から具体的に中身が書いてあります。意見書の要旨、その右側に中野区の見解について書いております。

1 番は賛成の意見に関するものについて 2 通（2 名）ございます。

現在の囲町は道路幅員が狭い上、行き止まりの道路が多く、地震や火災などの災害に非常に弱い。また、環境面でも緑がなく、家が近接し過ぎてよくない。これらの問題を一気に解決し、都市型住宅へ移行するのは大変素晴らしいことであり、ぜひこの計画を推進し実施できることを切に望む。

2 番目に、囲町に生まれ育っているが、常に防災面での不安があった。防災に強いまちづくり、自分たちの子ども、孫たちが安心して暮らせるまちを早急に整備していく必要が

あるということで、中野区の見解としては、この1番、2番の意見を参考にして今後のまちづくりを推進していくというものです。

次に3番からが反対の意見に関するものです。

3番は、市街地再開発事業により整備される施設建築物の住宅、事務所、店舗などの供給量、需要についてどのような根拠で決定したのか。また、供給しながら買い手がつかなかった場合、開発事業費の回収の責任は誰が負うことになるのか。

これに対して中野区の見解ですが、当地区の市街地再開発事業施行予定者である再開発準備組合において、生活再建のために必要な床についての権利者の意向調査に加え、床需要調査を行ったうえ決定しており、最終的には設計段階で供給量を確定していく。事業実施に当たっては、施行者である再開発組合が責任をもって行うというものです。

4番は、準備組合が地権者の80数%が参加して合意されたといわれているが、地権者の定義、分母と分子は何かなどの情報提供が不十分であるというものです。

それに対する中野区の見解は、準備組合の加入率や、おおむねの合意の状況について、土地の所有権及び借地権を有する者（共有持分はあわせて1名とする）を権利者としており、分母は総権利者数、分子は合意権利者数である。情報提供は説明会等において行っているというものです。

5番目は、地区内の権利者の権利をどのように評価しているのか。また、事業後も当地区で営業希望の場合の補償やアパート居住者などへの対応など、現に住んでいる方々の生活がどうなるのか、居住者の中で情報が共有されていないということです。

これに対する区の見解は、都市再開発法に基づき、施行者が従前資産の評価や権利者への補償を行うこととなる。事業の仕組みや生活再建については、再開発準備組合が権利者を対象に説明会を開催し、理解を深めているというものです。

6番目は、再開発の区域に地区計画ではB地区とされている土地が含まれている。B地区の地権者でありながら、どうしてA地区の再開発組合に入ることができるのかというものです。これは地区計画のA地区、B地区で、Bになっている人が再開発に入っていることに対する質問です。

それに対する区の見解は、市街地再開発事業の区域と地区計画の区域は必ずしも一致しないため、地区計画に定めるB地区の土地であっても市街地再開発事業の区域に含めることができるというものです。

その他の意見に関するものとして7番から10番までです。この方は7番については、冒

頭に反対するとおっしゃっているのですが、その後要望事項が書かれているものです。

7番は、A地区の高層化に反対する。A地区に高さ100メートルや90メートルの高層ビルが周囲からわずか2メートルの空地を残すのみで建設されるとなれば、ビル風の強さは現在以上となることが強く懸念される。安全に通行できる道をなくさないでほしいというものです。

これに対する中野区の見解は、再開発準備組合では開発が風環境に及ぼす影響について風洞実験を行っており、その結果を今後の設計に生かしていくというものです。

8番は、A地区、さらにそれに続くB地区の開発により、隣接するエリアへの住環境に配慮のないまま計画が進められることは勘弁してほしい。特に冬季の午前中の日射を奪うことのないよう建物の低層化、セットバックの拡大を求めるというものです。

これに対する中野区の見解は、今後の設計においても施設建築物による日影は、条例で定める規制値以内に収めるというものです。

9番は、工事の施工に当たっては車両の往来や夜間工事の制限等、今後も近隣住民への配慮と話し合いを要望するというものです。

これに対する中野区の見解は、工事着手前に施行者である再開発組合が工事説明会等により事前に情報提供していくこととなるというものです。

10番は、補助第221号線の杉並区側は狭隘であるため、中野区側が整備されると、車両や自転車の通行量が急増し、きわめて危険な状態が予想される。整備に当たっては、杉並との密接な協議、住民に対して事前の説明を行うよう求めるというものです。

これに対する中野区の見解は、交通管理者と協議の上、安全対策に充分配慮する。整備に当たっては、施行者である再開発組合より事前に情報提供していくこととなるということです。

以上、囲町地区に係る都市計画案についての説明です。よろしくご審議をお願いいたします。

矢島会長

ただいまのご説明についてご質問、ご意見等ございましたらどなたからでもお願いいたします。いかがでしょうか。

浦野委員

何点か伺わせていただきます。

まず1点目は、今日配付していただいた囲町地区に係る都市計画案についてのスライド

の13番です。このA地区、B地区の高さ制限がそれぞれ100メートル、90メートルとあって、これまで何度か出されています。商業施設なのか住宅なのかによってワンフロアの高さが若干変動してくると思います。この限度の高さで建てた場合、おおよそ何階建てぐらいのものがそれぞれ建つことになりますか。

吉田副参事

高さの制限はしていますが、何階建てかについては、階高を何メートルでとっていくかによって何階建てかというのかが変わってきます。例えば、高さを100メートルとして階高が4メートルだと25階建てで、5メートルだと20階建てということで、これはやはり具体的に設計していかないと、特に100メートルもあると、設計したときによって階数は変わってくると思いますので、設計の中で考えていきます。あくまでも高さを制限しているものです。

矢島会長

浦野委員、続けてどうぞ。

浦野委員

今、説明いただいたようにワンフロアをどれだけの階高にとるかによって、3メートルでとるのか4メートルなのか、5メートルなのかということで変わってくると思います。今日もう一つお配りいただいた別紙3の意見書の要旨及び区の見解の中で、これまでの協議会の中でも何回か高さに伴う風の影響の質疑があったと思いますが、この意見書の中にも同様に、特に風の問題が出されていると思います。

これに対する区の見解で、今日お配りいただいたものを読みますと、風洞実験はこれまでも行ってきたと説明がありました。その結果を今後に活かしていくとありますが、現在の四季の都市（まち）も冬場になるとビル風がかなりあって、お子さん連れとか高齢者の方は歩くのに風に吹かれて危ないという声も何度か聞いたことがあります。こういったことを今後の設計に活かしていくというのは、具体的にはどういったことなのでしょうか。

吉田副参事

風環境については、その地区での風の特徴、建物の形状とか壁面の素材といったものを設計の中で具体的に検討して行って、ビル風とかそういった悪影響ができるだけ抑制されるよう取り組んでいくとういことです。区としてもそういった意味で、きちんと指導していきたいと考えております。

浦野委員

もちろんやっていく中でさまざま工夫されて、なるべく少ないようにというのは当然のことだろうと思いますが、ここは現在のビルの高さに加えたものが建っていくとなると、やはりこの風の影響はかなり心配されるのではないかとということ意見をとして申し上げておきます。

最後にもう一点です。特に地権者を含めた区民合意で、前回の審議会でも伺って、その際に幹事からも今の時点でも同意されていない方がいらっしゃるということについては、今後も説明しながら理解を求めていくとご答弁があったかと思えます。

意見全体が数としては少ないですが、この中でもやはりこの高度化とか反対の意見があつて、今後こういった方々の調整もどのようにされていくのでしょうか。

吉田副参事

一般的に再開発事業で全員が全員、同意するのはなかなか難しいと思えます。なかなか合意できない方々についてもいろいろなタイプがございますので、そういった方々に生活再建策とか再開発後のご商売の問題とか、そういったことを丁寧に対応して、合意形成に努めていきたいと考えております。

浦野委員

最後にしますが、ここの地区に限らず中野駅の南北二丁目、三丁目、四丁目、そういった高層化の開発が今後さらに進んでいく中で、これまでも申し上げてきましたが、昨年度、今年度、来年度で都市計画決定をしていくことが非常に増えていくと思えます。そういった区民合意の問題やこれだけの開発が必要なのかという点については、余り拙速にならずにやはり慎重にしていくべきということは意見として申し上げておきたいと思えます。

矢島会長

浦野委員、ご意見をありがとうございました。ほかにご意見はいかがでしょうか。

平山委員

2つ伺います。今日いただいた意見書の要旨及び区の見解で、浦野委員と重なるところもあるかもしれません。

まず、この3番のその他の意見に関するものがございますよね。これは1番、2番は賛成と反対それぞれで、3番に関しては冒頭は反対ということだったのですが、それ以降は要望のようなものが多かったというご説明に聞こえました。7、8、9、10と内容を読む限り、特に7、8を読んでいくと、この方はどちらかという反対の中に入っているのではないかと思います。その他に関するものというふうな分け方、ご判断をされた理由は何ですか。

吉田副参事

今、委員からご指摘があったような意見もございました。3番として反対意見と要望が混ざっていますので、一部反対という記載もあったということで、そういった意味も含めてその他の意見という形で整理させていただきました。

平山委員

反対意見の5番を見ても要望が入っているような気がしなくもなく、どっちなのかなと思ったので伺いました。

その上で私も気になるのですが、風洞実験を行われたということで、御存知のとおり区役所・サンプラザ地区についても今、再開発の計画が立っています。どのような形でというのは今後検討されていくことになるのですが、当然そこにどういう構造物が建つのかということによっても、この地区のいわゆるこの風の流れは影響されるのではないかと思います。その部分はどのように考慮されているのでしょうか。

矢島会長

この点はどなたからお答えになりますか。

吉田副参事

一般的に風洞実験は既に建っている建物の中で与条件としてやります。例えば、仮に囲町で建物が建っていれば、その後から計画されるものについてはそれを与条件として風洞実験等を検討していくことになっています。

平山委員

そういうことは、先に囲町の建物が進むことになれば、区役所・サンプラザ地区に建つ構造物については、その後に改めてこの風洞実験を重ねてまいるべきだということでしょうか。

その上で区としてもこれ以上、いわゆるこの風による被害がないような形に持っていきけるように、建築等についても適切に指導されるというようなお答えだったと思いますが、これはどのような建築になって、その部分は区としてどのように指導をされるのかというようなことは、我々は知るよしはあるのでしょうか。

吉田副参事

風洞実験のその内容については、まず準備組合の中で組合員の皆さんに説明をして、それを我々が見て指導することになってくるのですが、それを都計審の場に出すかどうかはどうでしょうか。

平山委員

都計審の場は適さないと思います。そうではなくて、例えば我々が区民という立場にあったときに、区がどのような関与をされているのかを知るよしはあるのかどうか。

なぜかという、今度はあそこにお住まいの方とかも出てくる可能性があるわけですよ。これまでのように通勤あるいは通学であの地域を訪れられる。それ以外の目的でももちろんそうですが、そうではなくてあそこに居住される方も出てくる。

区としても新しくこの動線を引くことによって歩車分離をしていながら、あの地域を通行される区民あるいは来街者の皆様の安全を図ることを考えたときに、大変重要なことになると思いますので、その後の区の対応について知るべきがないとすると、少し不安を覚えます。それについてはいかがでしょうか。

矢島会長

この担当の件だけではないので室長よりお答えいただけますか。

平山委員

そうですね。

長田室長

まず、第一義的にはこの市街地再開発事業の施行者の責任で、施設建築物を建築していくということですので、一般にその施設建築物の影響に関しては、施行者が責任を持って一定の説明責任を果たしていくべきものと考えます。

ただ、そこにお住まいの方ないしは近隣の方で、そこを通行する方について何らかの問題状況が出てくるということ、それが行政上の課題として捉えるべき事柄であれば、それを区の都市計画行政ないしはまちづくり行政の範疇の中で整理して、一定の取り組みをする必要があれば、そういう内容としてご報告することはあろうかと考えております。

平山委員

これが最後のお尋ねです。何でこんなことを聞いたかということ、先ほどのご説明の中で建築に関して区として指導をしていくというようなご説明があったのでお伺いしています。

しかしながら、今のご答弁では第一義的には開発業者の責任であって、何らか問題が生じたときに区としてどのような対応をしていくのか検討されるということであれば、さっきのご説明とは少し違うことになるのかと思いますが、いかがですか。

吉田副参事

厳密な言い方をしますと、私どもは都市政策推進室として市街地整備事業についてそう

した技術的な助言とか指導をやっております。

一方、囲町のこの市街地再開発事業についてはあくまでも組合施行による事業ですので、室長が説明したのはあくまでも一義的に施行者である組合の責任で対応していくということです。

矢島会長

いまのそういう情報はどこで得られるかに関しては、こういう民間が入って事業をやるという場合には、最終的には議会という場もあるということでしょうね。それ以外に区としていろいろな場がおりになるかと思いますが、一般論でいえば最終的には議会があるというところが地方自治行政だと私は理解しております。少し煮え切らなかったかもしれませんが、よろしいですか。

平山委員

いえいえ、ありがとうございます。

矢島会長

それ以外のご質問、ご意見はいかがでしょうか。

大海渡委員

今、質問が集中していることからわかると思いますが、この件についてご説明いただいた中で、やはり住民からの意見に対する中野区の見解が非常に重用だと思いますが、私どもも意見を申し上げたいと思います。

今日配付されてすぐに意見を申し上げるのはなかなか難しいと思います。時間の制約があるとは思いますが、もう少し私ども委員が有意義な意見を申し上げられるように、事前のほかの資料と一緒に、遅れてもいいですが、少し時間的余裕を持ってこの意見などについても配付していただきたいというのが1つの要望です。

それから9番と10番です。例えば、9番は近隣住民への配慮を要望するというので、答えは事前の情報提供をしていくこととなる。あるいは、下の10番は密接な協議を求めるということもあるわけです。それも情報提供をしていくこととなると、書きぶりの問題かもしれませんが、責任を持って回答しているとは受け取れません。

吉田副参事

確かに文言だけを見ますと少し冷たいような言い方ですが、例えば9番の工事を実際に施工するのは再開発組合です。区で施工するのでしたらいろいろとこういう説明会をやるとか、設計段階、工事前と説明会を何回やりますとか、そういうことをお約束する文言が

入れられると思います。しかし、あくまでもこれは再開発組合さんが施工する事業で、再開発組合さんが発注し、建設会社が工事をするることになりますので、一般論として工事着工前には説明会をやるのは、都内では当然のことですのでそういった書き方になってしまったということです。

10 番目についても、当然私どもは業務の中で、杉並区さんとは連携、調整をとってやっていますが、最終的に判断されるのは杉並区さんで、中野区としてはこういったさっぱりしすぎた表現になってしまったということです、その辺はご理解を願いたいと思います。私どもがやっていることでしたら、221 号線の先についてもいついつ、何年間でやりますと書けるのですが、これはあくまでも主体がよそですのでこういった書き方になるということです。

矢島会長

よろしいですか。区界の民間開発というところですね。

大海渡委員

書きぶりの問題だと思いますけれども。

矢島会長

それ以外のご質問、ご意見はいかがでしょうか。

高橋（佐）委員

今のご意見は私も同感のところがありますが、行政としてはこういう都市計画とか網をかけるといいますか、基準をつくるといいますか、それはそれでやむを得ないと思いますが、中野区のまちづくりという大きな問題といいますかね。

ただ、ここに出ているいろいろな課題があるのではないかと。それは再開発組合がやるから中野はあれですといわれると、ちょっとここで判断しろといわれても困るんですね。その辺はもう少し具体性を持った説明があれば非常にいいと思います。その辺はいかがでしょうか。

要するに計画は計画でいいですが、この計画がもたらすあるいは及ぼす結果については、再開発組合ですよといわれてしまうと、その辺はどのようなことができるのかとか何とかということは、どのように進めていくとかそういうことだけが書いてありますので、もう少し具体的なものは出てこないのですか。

吉田副参事

地区計画の都市計画を定めるとか、市街地再開発事業についても都市計画を定めていく

のはあくまでも区の仕事です。

ただ、市街地再開発事業そのものは再開発組合によって施行されるので、おおよそのところしかなかかなか言及できないのが実態です。

高橋（佐）委員

例えば、こういう1つの網かけをします。でき上がってくるものや何かによって結果が全然予想と違っていったというようなことになったらどうするのですか。

矢島会長

でき上がってくるものが違っているというところの解説をしないとわからないと思います。

高橋（佐）委員

ただ、いま言ったのは風の被害とかそういうものが全然違っていったという結果も出ないとは限らないですね。

矢島会長

吉田幹事、答えられますか。

吉田副参事

答えづらいので説明になっているかどうかわかりませんが、ただ再開発は現在は準備組合の段階で活動している中でも、その活動の中に私どもも出席させていただいています。いま委員がご心配なさっているような悪い環境をつくり出すとか、そういったものがないようにきちんと技術的指導、助言をやっております。

そもそもの施設建築物としては、都市計画をここで定めれば、その範囲の中でつくらなければいけない。例えば、高さの制限は100メートルでやれば、それをいきなり120メートルの建物を建てることはできなくなるわけです。日影などについてもきちんと日影規制の中で規制していきますので、そういったご心配はないと思います。

矢島会長

よろしいですか。

高橋（佐）委員

はい。

矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

もしないようでしたら、この件について一括してお諮りをしたいと思いますよろしい

ですか。

諮問事項の2の東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の決定(中野区決定)について、3の東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)について、4の東京都市計画高度利用地区囲町東地区の変更(中野区決定)について、5の東京都市計画第一種市街地再開発事業囲町東地区第一種市街地再開発事業の決定(中野区決定)について、6の東京都市計画道路幹線街路補助線街路第221号線の変更(中野区決定)について、7の東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)について、8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、一括してお諮りします。諮問事項の2及び4から8については案のとおり決することを了承し、諮問事項の3については東京都決定のものになりますので、案のとおり了承し、区から都に回答をお願いするということによろしいでしょうか。

浦野委員

挙手による採決をお願いします。

矢島会長

浦野委員から挙手による採決を求めるとの意見がございました。この件の扱いについていかがいたしましょうか。

挙手による採決の場合は、挙手の過半数で決するというのがこの審議会のやり方ですので、それについてもあわせてお諮りしたいと思います、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、特にご異議がないようですので過半数による挙手をお願いしたいと思います。

先ほどの件をもう一度繰り返すのは避けませんが、一括してご了承いただけますでしょうか。挙手を願います。

(挙手過半数)

挙手過半数と認めます。よって、この件については原案のとおり決し、了承するということにいたします。ありがとうございます。

それではこの後、本日は報告事項が2件ございます。

まず、報告事項1の「中野駅西口まちづくりについて」を吉田幹事から説明をお願いします。

吉田副参事

それでは、「中野駅西口まちづくりについて」を報告させていただきます。お手持ちの資料1番、2番、3番とございます。まず1番の中野駅西口まちづくり基本方針についてです。

この中野駅西口地区まちづくりについては、既に当審議会に何度かご説明しております。まちづくり基本方針についても地区計画の都市計画案についても、これまでご説明してきたものと内容的には変更はございません。ただ、表現の部分でより正確なもの、より丁寧なものに変えております。そういった表記の部分について説明させていただきます。

まず、策定の目的です。変更前に比べて赤で示した「に基づく事業」が新たに言葉として加わっております。前は「都市計画の具現化や」としていたのをより丁寧な表現として「都市計画に基づく事業の具現化」と表記を変えております。

次に6ページです。スライドの画面で左側に変更前と右側に変更後がございます。一番上は「歩行者空間や人々の憩いや」という形で「や」が連続して出ていたので、片方を「及び」という表記に変えたものです。

上から2段目は、審議会で指摘された「地区の回遊性」というのは自動車ではなくて当然歩行者ということでやり取りがあったかと思いますが、変更前は「交通動線」としていたものを「歩行者動線」と、より適切な表現になっております。

その下の「定めます」を「示します」ということで、まちづくり基本方針ですのでこういった表現のほうがより適切だろうと考えました。

一番下も「歩行者動線とし」を「歩行者空間を確保し」という形で、より正確、丁寧な表記に変えております。

7ページは、変更前は「定めます」という表現だったのが、「ルールづくりを進めます」ということで、これもまちづくり基本方針なので、基本方針の中では段階的に進めるというようなこともうたっておりますので、こういった「進めます」という表現が妥当だろうということで、内容自体が変わっているものではございません。

次は地区計画案の概要についても修正点をご説明します。

まず、図面はスライドの右側の変更前、変更後の上下の比較をごらんください。「道路境界」という形で一括して表記していたのですが、現在は道路がないところもありますので、それを厳密に「道路境界」と「都市施設境界」という形に、より正確に表記を変えたものです。

画面の左下の変更前と変更後は、「隣地境界」と線が引かれていますが、一部は道路の中を通っている部分がありますので、これも正確を期して「隣地境界」と「見通し線」という形にしております。

いま出ているスライドの画面も一番上が「や」が続くので「及び」に変えるとか、文言

を加えてより正確な表現にしております。

地区整備計画の図面は、図面に表記されていたものを右側の凡例の中にまとめて整理して見やすくしたものです。

こちらも「隣地境界線」という表現を変更後は「建築敷地境界線」という形で、より正確な表現に変えているものです。

最後のこの地区整備計画は、ここが新たに加わった図面です。事前にお送りしている資料の一番後ろの別紙2の裏面をごらんください。裏面の右側の図面で立体道路の範囲を示しております。

前回の審議会では一番上の平面図、お手元の資料の計画図3-2から3-4までの断面図で、立体道路の区域をかまぼこを切るように横断的に切った断面だけ表記していましたが、その下の3-5が新しく加わっております。立体道路の区域が変わったわけではありませんが、横断面だけではなく縦断面も表記した方がより正確ということで、東京都と調整の上で加えたものです。

お手元の資料3番の中野駅西口地区地区計画の決定に係る都市計画手続きについてです。

中野駅西口地区地区計画原案に係る手続きとして、平成27年9月2日に中野駅西口地区地区計画原案の説明会を開催しました。同じく9月7日に地区計画原案の公告、9月8日から24日に原案の縦覧をしております。図書の縦覧者は4件です。

9月8日から28日まで意見収集をして、意見書の提出が1件ございました。今後の予定としては、平成27年10月26日に地区計画案に係る説明会を予定しています。11月上旬に地区計画案公告・縦覧、意見書の受付を行い、12月中旬に中野区都市計画審議会に諮問し、答申をいただいて、平成27年12月から平成28年1月にかけて都市計画決定・告示を予定しております。以上、報告です。

矢島会長

ただいまのご報告についてご質問、ご意見等はいかがでしょうか。どなたからでもお願いいたします。

高橋（か）委員

ありがとうございました。スケジュールのことで1つお聞きします。

冒頭の今度の予定でいま説明がございました、28年1月ごろに都市計画決定・告示というお話がありました。このA3の資料の最後のページに、7-2のまちづくりの展開で、事業によるまちづくりとその下の誘導型まちづくりのスキルが出ています。

ここでお聞きしたいのは、上の段は今回の都市計画決定を受けて、具体的な地区計画の策定に入っているということになります。下の誘導型まちづくりについては、「まちづくりの検討・地区計画策定②・まちづくりの進展」という形の文言は置かれていますが、具体的なスケジュール感が示されていません。その上の部分との関係はどうなるのかというのが1つ。

あとはあくまでも誘導型ということなので、この辺を具体的にきちんとその後のまちづくりに進んでいくためには、どのようにこのスケジュール感を持っていらっしゃるのか。あるいは、今後具体的なアクションはこの誘導型の地区についてもかかわっていくのかというところを教えてくださいたいと思います。

吉田副参事

今、委員からご指摘があった7-2まちづくりの展開で、スケジュール表の下段に青で示した部分についてのご質問については、この上の平面図をごらんください。青で着色してあるこのエリアについては、具体的な事業そのものは決まっておりませんが、駅ビルができて目の前に駅前広場ができるというエリアです。これはそういった意味では、当然きちんとまちづくりを誘導していく必要がございます。

しかしながら、一軒一軒の地権者の方はこのような、いわばまちづくりの激変に対していきなり対応するのはなかなか難しい部分がございます。実際に私どもも桃園町会の皆さんの集まりに出るとか、いろいろな話し合いをして煮詰めているところです。

駅ビル、区画整理事業などが進展して、そういったものの内容がこれからだんだん出てくる中で、地域の皆さんと一緒に話し合いをしながら進むべき方向を煮詰めて、そういった段階で地区計画を整備していきたいと考えております。

高橋（か）委員

そうすると、戦術的に考えてあえてこういう表現を現時点ではしているということですか。要は、地域のまちづくり機運とかその辺の個別の意向を聞きながら、具体的な話を展開していくということで、赤い部分をやって終わってしまったみたいなことはないということでしょうか。

吉田副参事

このまちづくり基本方針のミソはまさしくその部分です。これだけのまちづくりの急変がある中で、この青で示されているエリアが放置することになるとそれは大問題です。

何度も同じ話になってしまいますが、そういったものに非常に積極的に前向きに取り組

もうとしている方がいる一方、いわば「ちょっと待ってくれ」という方もいらっしゃいます。これは行政側で無理やりまちづくりを押しつけるのではなく、皆さんと一緒にそういったものを熟成していくのを待ちながら、一方できちんと指導しながら進めたいと考えております。

高橋（か）委員

わかりました。御存知のとおり、この新しくできる西口広場は狭いスペースなので、このブルーの部分がきちんと新しい展開を見ないと、赤の部分の拠点施設とかそうした新しくできたところに人が、いわゆるその施設利用者が利用するだけの施設になってしまうといけません。その中野通りの東側にきちんと人の流れを展開していく意味でも、このブルーの部分はまちづくりでも非常に大事だと思いますので、ぜひ積極的にかかわって、地権者の開発機運とか個別の意向をもちろん加味しながらですが、決して赤でとどまることがないように。

いろいろな再開発でも第1段階、第2段階というところが、結局10年たってみるとメインのところだけであとはそのままになっているというような事例もありますので、ぜひ区が引き続きずっと全体のまちづくりをうまく進めていくような形でかかわっていくようにお願いしたいと思いますが、その辺はいかがでしょうか。

吉田副参事

委員がおっしゃったとおり、積極的にかかわっていきたいと考えております。

矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

大海渡委員

表紙のページの原案に係る手続きというところで、意見書の提出が1件とありましたが、この1件については、見逃したのかもしれませんがどこかでご説明いただきましたか。あるいは、そうでなければ何件出されたのか伺いたと思います。

豊川参事

本件について若干法的な扱いを説明しますと、先ほど囲町の意見書に関しては都市計画法で定めがございます。これは当然都市計画審議会にも資料提出をします。

ところが、ここで言うておりますのは法的な位置付けのある意見書ではありませんで、あくまでも区が都市計画の案をつくる時に関係者から意見を聞く、といったことから「意見」といっています。したがって、法的な扱いとしてはここで言うている意見書、意見と

いうものはこの都市計画審議会には法的な位置付けのある資料としては提出の必要はないといったことから、先ほどは事実関係として意見があったことだけご説明した、といった経過です。

矢島会長

よろしいですか。

大海渡委員

内容については開示できないということによろしいですか。

豊川参事

参考として内容についてお話しいたしますと、あくまでもこれは反対、賛成ということではなくて、その他の意見といった内容でした。内容はおおむね3つございます。

まず1つはこの駅ビルとか駅前広場の交通量のご懸念、あるいは中野駅南側線路沿いの通りの拡幅と接続先のこと及び事業負担の考え方等でした。

2つ目は、この原案の中で示すB地区、C地区、区画道路と区画整理事業との関係性、あるいは都市計画法と区画整理事業の法的な取り扱いの違いについて等のご質問です。

3つ目は、この事業を進めるに当たって配慮してほしいこと。具体的にいきますと区画整理事業の柔軟な運用のお願いといったご質問等が中心であったかと思えます。

矢島会長

その他のご質問、ご意見はいかがでしょうか。よろしいですか。

(「はい」の声あり)

それでは、本件の報告事項については了承ということにさせていただきたいと思いますが、よろしいですか。

(「はい」の声あり)

続きまして、報告事項2の「大和町中央通り沿道地区地区計画原案について」を荒井幹事から説明をお願いいたします。

荒井副参事

それでは、お手元の資料に沿って「大和町中央通り沿道地区地区計画原案について」をご報告します。お手元にある資料は「大和町中央通り沿道地区地区計画原案について」と別紙でA3の地区計画の内容と関連都市計画の内容が記載されているものです。本日お配りした資料をこれからスライドで説明させていただきます。A4の一枚紙からごらんください。

内容としては先ほど申し上げたとおり、「大和町中央通り沿道地区地区計画原案について」です。

2 番目にはこれまでの経緯という形で、前回もお話しさせていただきましたが、大和町全体を含めて沿道地区、大和町全体という形で交互に行われておりますが、これまでの説明会の経緯を記載しております。

なお、最初には地区計画等の素案の説明会を8月28日、30日の2日間に開催させていただきました。このときにいただいた意見を踏まえて今回の原案を作成したものです。基本的にはこの説明会等で特に地区計画等について反対意見はいただいておりません。そういったところも踏まえてご報告申し上げる原案については、素案の内容と変わっておりません。それではスライドで説明させていただきます。

それでは、地区計画の原案についての説明です。基本的に先ほど申し上げたとおり、内容は特に変わっておりませんのでかいつまんでご説明します。

こちらはもう一度確認の形になりますが、区域について位置、面積等についてご説明します。名称は「大和町中央通り沿道地区地区計画」です。地区面積は約5.6ヘクタール、大和町中央通りは16メートル道路として整備されますので、拡幅整備後の道路端から30メートルの範囲が対象区域となっております。

こちらの地区計画の目標としては、老朽化した木造建築物が密集している地区で、災害時に危険性が高いことから延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出、また拡幅整備にあわせたまちづくりを行って、災害に強く安全で、誰もが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目指すことです。

土地利用の方針と建築物の整備の方針です。土地利用の方針については、沿道建物の不燃化を促進することで延焼遮断帯として整備すること。また、生活利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進することで、にぎわいある複合市街地を形成していきます。

また、建築物の整備方針については、良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、建築物等の整備の方針を建築物等の用途の制限、垣または柵の構造の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めることとします。

こちらは地区計画の内容の項目をおさらいという形で記載しております。

地区整備計画の内容について、前回のこの審議会の中で幾つかご指摘をいただきました。これについて区で考えた内容について質問の内容とともにご説明します。

まず1点目が、建物の用途の制限についてご指摘をいただきました。現在はこちらの内

容については地区の健全なにぎわいが創出される建物の利用を図るために、主に風俗営業といったものについて規制をしていくというような内容になっております。

内容としては、住居系とか商業系とかそういった用途にあわせて具体的な指定をしてはどうかというようなご指摘をいただいております。基本的にこの中央通りの沿道については、住商併用の建物が非常に多い地区です。また、中には専用の戸建住宅とかアパートといったものも存在しております。

今回は道路の整備において延焼遮断帯とかにぎわいの形成といったものを図っていくということですが、この整備によって建物が建て替わっていくことがあっても、建物の状況が極端に変わっていくことはなかなかないと想定されます。実際に地域と話し合いながら進めてきた内容でして、余り厳しい規制をかけていくのはなかなか現実味がないところもございます。そういった点から今回の内容については原案のとおり、主に風俗営業等に係るものを規制していくという内容で変更しておりません。

2つ目は、敷地の最低限度についてご指摘をいただきました。60 平米程度に収めたいということなのかというようなご質問でした。こちらの最低限度については、あくまでも敷地をこれ以上細分化させないというルールです。大きさを規定するために定めるということではないと考えております。

このルールの目的は、敷地の細分化による建て詰まりを防止するとともに、ゆとりある市街地の形成を図ることで、建築物の最低敷地面積の最低限度を 60 平米に定めるということです。そういった意味からもこの内容で原案どおり進めてまいりたいと考えております。

また、垣・柵の構造の制限についてもご指摘をいただいております。質問に関しては沿道 1 列目に関してはやはり建て替えが進む中で、垣・柵といった構造のものがどの程度想定されるのか、将来の街並みも考えながらもう一考してみてもどうかというような内容でした。

こちらについても検討させていただきましたが、あくまでもこの制限については、やはり後背地も含めてということです。それに 227 号線の沿道からまた奥に入る道路、また後背地の建物といったものもございます。そういったところも含めて垣・柵の制限といった防災上有効になるような構造のものといった制限は、やはり入れていくべきだと考えております。そういったところで内容についての変更はありません。

先ほどの繰り返しになりますが、原案の内容については今までの説明会とかアンケート

調査等を含めて、地域の皆様との意見交換をした結果で、今回の説明会の中でもご意見はいただいていることもございまして、素案のとおりで原案を策定しております。

内容について触れながら説明させていただきました。7 ページ、8 ページについてはこれで終わらせていただきます。

もう一つ、前回もお話ししたとおり関連都市計画です。この内容についても基本的には変わっておりません。用途地域の変更は東京都の決定区分となります。また、防火地域・準防火地域の変更、高度地区の変更です。

基本的に用途地域については、中央通り整備後の沿道から 20 メートルまでは現在も近隣商業地域で防火地域、第 3 種高度となっております。今後 20 メートルから 30 メートルの範囲について、現在第 1 種中高層住居専用地域、または第 1 種低層住居専用地域の準防火地域となっているところを近隣商業地域に拡大していくことを考えております。

この沿道 20 メートルから 30 メートルの範囲については、申し上げた用途地域の近隣商業地域への変更、あわせて現在は近隣商業地域と同様に、容積率については現行の 150 または 200% を 300% に、建ぺい率については 60% を 80% へ変更を考えております。

なお、東京都の条例で定められている日影規制についても、用途の変更にあわせて現在の近隣商業地域と同様の規制に変更を行ってまいりたいと考えております。

続いて防火・準防火地域の変更です。都市防災の向上を目的に、耐火建築物を誘導していくために、中央通り沿道拡幅整備後 20 メートルから 30 メートルの範囲について、準防火地域から防火地域への変更を行ってまいります。

最後に高度地区についてです。これもやはり 20 メートルから 30 メートルの区域について、延焼遮断帯の形成と土地の高度利用を目的に、第 1 種高度地区または第 2 種高度地区から第 3 種高度地区への変更を行います。地区計画の対象と同じ範囲の約 5.6 ヘクタールの区域について、最低限高度の 7 メートルを新たに定めようと考えております。地区計画及び関連都市計画についての説明は以上となります。

ここで 16 ページの今後の進め方です。上の段が地区計画、下の段が関連都市計画です。地区計画については原案の説明会は既に終わっております。原案の公告・縦覧期間中です。また、11 月には都市計画の概要説明会案の公告・縦覧を行いたいと考えております。また、1 月から 2 月にかけて区の都市計画審議会、または東京都の都市計画義審議会を開催して、3 月には都市計画の決定をしてまいりたいと考えております。報告は以上です。

矢島会長

ただいままでのご説明についてご質問、ご意見等ございましたらどなたからでもお願いいたします。いかがでしょうか。

折井委員

以前ご説明があったかもしれませんが、沿道を整備するに当たって、パースを見る限りは電柱がなかったのですが、これは地中化は当然考えられているわけですよね。

荒井副参事

委員がおっしゃられたのは227号線の沿道と捉えてよろしいでしょうか。

折井委員

はい。

荒井副参事

ここについては東京都が整備をする際に地中化を図るという計画になっております。

矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

よろしいですか。

奥平委員

私もこの都市計画審議会委員は大変新米なものですので、この公的文書の表現の仕方が非常にわかりにくいので質問します。

1つは、今スライドで説明された7ページの建築物の敷地の最低限度のところに60平方メートルと書いてあります。ただし書きというのは、以下の土地については60平米以下でもいいという表現という理解でよろしいのですよね。

荒井副参事

委員のおっしゃるとおりです。

奥平委員

となりますと、例えば、1、2、3、4と書いてありますが、建築物の現に使用されている土地となりますと、現に使用されていると土地が60平米以下でもう既に建物が建っているところについては、60平米以下でもいいという意味なのか。でも、本当は敷地の最低限度と決めているわけですから、それだとどういう意味なのかを伺いたと思います。

荒井副参事

委員に今おっしゃっていただいたとおり、基本的に現在例えば50平米で建物が建っている部分については、それで建て替えが可能という規定です。60平米にしなければいけない

という規定ではありません。私の説明が余りうまくなかったと思いますが、今後さまざまな開発がされていく中で、敷地を分割した場合に60平米よりも下回るような形ではだめですよといった規制です。これについては地区計画の中身として共通の形になっておりますが、例えば50平米しかないので建て替えがきかないとか、都市計画道路にとられて40平米になってしまったとか、そういったことについては基本的に建て替えは可能という規制内容です。

奥平委員

そのように理解したのですが、そうすると本来の地区整備計画の大きな目的である沿道のにぎわい、それからいろいろな意味で防災上の配慮したときの景観の問題ですよね。そうすると、例えば30平米はないとは思いますが、その中で土地を持っている方が、自分が独自に30平米の中で店舗をつくってしまったら、周りはこういう建築物の敷地の最低限度と誘導しているわけですから、その中で60平米の半分以下でも認めてしまうということが公的な行政の考え方と理解してよろしいのですね。

現状はそれは認めざるを得ないけれども、やはり誘導するためには何らかの形でまとめてくださいと指導するもののように聞こえるのですが、そのお考えを伺えればと思います。

荒井副参事

基本的に今ある敷地をこれ以上足し買いをしないと建たないということになってしまいますと、非常に厳しい規制になってしまいます。それを必ずしなければいけないという規制をかけてしまいますと、そこに住んでいる方々がもう住めなくなってしまいますので、そういったことは基本的にできないということで、ある程度の敷地をまとめていくといった誘導については、共同化を図る等、事業として進めていくという形で考えております。

矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

ございませんか。それでは、地域といろいろお話しいただいてもそれほど大きな変更はなかったという報告が基調にあったかと思いますが、本件の報告については了承ということではよろしいですか。

(「はい」の声あり)

ありがとうございます。それでは、本件報告は了承とします。これで審議案件は終わったと思いますので、事務局から連絡をお願いいたします。

豊川参事

本日はありがとうございました。

それでは、次回の審議会ですが、年末ではございますが12月22日火曜日の午後2時より開催を予定しております。会場等については別途開催通知でご案内いたしますので、どうかよろしくお願いたします。

また、本日の資料についてはお手元のバインダーに挟んでお帰りいただきたく思います。なお、お持ち帰りを希望される方はお持ち帰りいただいて結構です。以上です。

矢島会長

それでは、これをもちまして本日の審議会は閉会といたします。円滑なご審議をありがとうございました。

—了—