

# 意見書の要旨及び区の見解

《 東京都市計画一団地の住宅施設鷺の宮一団地の住宅施設の変更 》

意見書の要旨（東京都市計画一団地の住宅施設鷺の宮一団地の住宅施設の変更）

東京都市計画一団地の住宅施設の変更に係る都市計画の案を、平成19年10月19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、249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
東京都市計画一団地の住宅施設 （鷺の宮一団地の住宅施設）	<p><b>1 賛成意見に関するもの</b> 137 通</p> <p>(1) 防災空地と道路に関するもの                      防災空地について遊水地にさせていただき、妙正寺川の氾濫を少しでも食い止めたい。また、団地南側から全体の外周道路を計画通りに造って頂き、大震災時の避難路として築造していただきたい。また、計画については、異論はありません。</p> <p>(2) 防災空地に関するもの                      私たち妙正寺川流域に暮らす区民は、これまでの台風や集中豪雨に伴い幾度もの被害を被ってきました。このような水害被害をなくすために、また安心して暮らすことのできるまちづくりをしていただくために、団地建設に伴い防災空地を利用した水害防止のための調節池を建設する計画に賛同します。</p> <p>(3) 道路に関するもの                      ①災害が起きたときに緊急車両（消防車、救急車）が通れる</p>	<p><b>1 賛成意見に関するもの</b></p> <p>防災空地は、洪水対策用調節池と地震災害時の広域避難場所の機能を計画したもので、都市計画の中に位置づけることにより、確実に建設が出来るものと考えます。この調節池の建設によって、流域の水災害に対して大きな効果が上がるものと考えています。</p> <p>道路についても、地域の道路網の整備とともに、広域避難場所の機能を強化する意味から都市計画に位置づけ、確実に整備できるよう考えています。</p> <p>この道路の整備によって、緊急車両の通行、震災時の避難や物流などに役立つものと考えます。</p>

	<p>道路をつくってほしい。</p> <p>②大震災時の避難路として、団地南側に外周道路をつくってほしい。</p>	
--	---	--

	<p>2 反対意見に関するもの 102 通</p> <p>(1) 建物の高さ（階数）に関するもの</p> <p>①建築物の高さや階数（1 2階建て）が高すぎるので都市計画変更案に反対する。（※6～10階建てを提案している意見書も含む）</p> <p>②白鷺地区一帯は2階建ての家ばかりである。周辺との調和を著しく欠くもので、区の一時的な変更には反対する。</p> <p>③近隣にない高層住宅であり、環境破壊、風害、圧迫感や高齢者が多数入居すると想定される中での災害時の避難問題等が懸念される。このような問題が東京都との話し合いで充分協議され結論がでるまでは、高層1 2階建てを可能にするような都市計画変更はしないで欲しい。</p> <p>④高層化により風害が心配であり反対する。</p> <p>⑤建築物の限度（密度）が引き上げられ高層住宅建設が可能となり、景観が損なわれ風害が心配である。反対する。</p> <p>⑥高層住宅ではしご車も届かず、入居者が高齢者であることからエレベータ停止時も心配である。どこが地域の防災性の向上になるのか理解できない。</p>	<p>2 反対意見に関するもの</p> <p>(1) 建物の高さ（階数）に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・この団地は、従来から4～6階建ての都営住宅でした。区は、都市計画マスタープランで、この団地地区を、土地の高度利用により地域のまちづくりに資する活用をすすめると位置づけており、このことから団地敷地を一定の高度利用をすることによって、敷地に余裕を生み出し、防災等地域の環境改善に役立てることが必要であると考えています。</li> <li>・東京都の都営住宅の建替え事業として示されているものは、当初計画から、最大部分の高さを39.85mから34.45mに、階数は6～14階建てから、8～12階建てに低減し、この結果戸数を798戸から610戸に計画変更をしています。区としては、防災等地域の環境改善等を考慮した場合、建物の高さが一定程度高くなることはやむをえないと考えています。</li> <li>・風環境の変化については、東京都が調査を行っており、その結果は大きな問題はないとの結果を得ています。また、建替え計画は、緑地を適切に配置して、良好な住環境を確保するものと考えます。</li> </ul>
--	---	--

	<p>(2)環境に関するもの</p> <p>①変更により住環境が悪化する、又は、良好な環境が著しく損なわれるので都市計画変更案に反対する。</p> <p>②閑静で緑豊かな現在の住環境が、一変すると思われ、近隣住民として耐え難いので、都市計画に反対する。</p> <p>③住環境が悪化し、所有する不動産の価値が下がってしまう。</p> <p>(3)道路に関するもの</p> <p>①自然破壊になりかねないので「どんぐり山」下の道路に反対する。(※都市計画変更案で位置づけている6m道路)</p> <p>②6号棟裏(※現在の都営住宅6号棟)の道路のかさ上げに反対する。(※都市計画変更案で位置づけている6m道路)</p> <p>③本計画案が実施されると治安が悪化し、かつ交通量の増加により事故が増加する。</p>	<p>・建物は、市街地からの距離や隣棟間隔を大きくし、また適切に緑地を配置するなどして圧迫感を低減し、景観にも配慮していると考えます。</p> <p>(2)環境に関するもの</p> <p>都市の中ではその状況に応じて、土地の高度利用や合理的利用を図り土地を有効に使用していく必要があります。今回の都市計画の変更案は、老朽化した団地を建替えて更新するとともに、公共施設の配置や防災空地を定めることによって、地域の安全性の向上やオープンスペースの増加、緑化の推進など、全体的に見ると良好な住環境が形成されるものと考えます。</p> <p>(3)道路に関するもの</p> <p>都市計画の変更案のなかで、道路として位置付けている部分は現在でも大部分が通路状になっています。また、緑豊かな環境がつくられるように、「緑地」を配置しています。区では、災害時の有効性や地先サービスなど、地域の交通環境の向上の面からも、必要な道路であると考えています。</p> <p>なお、道路は高さを含め、実際に事業を行う際には、協議しながら決めて行きます。</p>
--	--	--

	<p>(4) 防災空地（調節池）に関するもの</p> <p>①防災空地について、東京都と中野区の意向が一致しないまでの都市計画変更は論外である。</p> <p>②防災空地といわれる調節池の姿、形、景観が不明確な現状では、総合的な変更案ではないので反対する。</p> <p>③高層12階建てにしないために遊水地に蓋掛けをし、その半分は低層住宅用地として高さは8階建てに抑えて欲しい。集会所も防災空地（遊水地上部）と隣接して設置し、防災訓練等イベントにも防災空地を活用できるようにして欲しい。</p> <p>④調節池の上部建築などの問題があり、遊水地の蓋掛けの有無は計画自体に大きく影響してくる。これについての設計や方針も東京都河川担当部局で確定してしない現在、都市計画審議会の審議を延ばすべきであり、都市計画変更することには反対である。</p> <p>(5) 手続きに関するもの</p> <p>①住民に対して説明が不十分である。前回と変らない今回の計画変更案に対して反対する。</p>	<p>(4) 防災空地（調節池）に関するもの</p> <p>都市計画の変更案では、計画図に示す1haの調節池を作るために、防災空地を定め、その実現を担保しています。区としては、調節池上部にふたをかけるように、都に働きかけを行っているところです。これは、オープンスペースとして有効利用できるように、災害時の避難広場や日常時に広場として利用できることを想定したもので、ふたかけの上部に建築を想定することは、考えていません。また、その姿・形・景観や構造は、都・区、関係機関等で話し合っており、速やかに決めていきます。</p> <p>なお、審議を先に延ばすことは、都営住宅の建て替えや調節池の建設の遅れを招くことにつながります。すでに仮住居に移転している方々や地区全体の被害の早期解決を考えると、都市計画変更は速やかに行うことが必要であると考えています。</p> <p>(5) 手続きに関するもの</p> <p>区は昨年以來、都に対し、団地及び近隣住民と十分協議するよう要請してきました。都は団地の建替えについて5回の</p>
--	---	---

	<p>②都営住宅の建て替えは、団地住民、近隣住民の合意を得てすすめるものです。区民の切実な要望（集会所と公園の隣接、高齢者介護施設の新設）について、応えていないので反対する。</p> <p>③多くの人が納得できるよう、団地や近隣住民と話し合いを継続してほしい。</p> <p>④一団地全体の計画が完了していないので反対である。</p> <p>(6)団地の計画に関するもの</p> <p>①部屋の広さ、間取りなど、型別供給方式であること等から都市計画変更案に反対する。</p> <p>②都市計画というようなものではなく、団地の高層ビルだけのために大事な税金を使うのは反対である</p> <p>③高齢者の多数入居が想定されるので、防災空地には介護施設の設置も検討してほしい。この地域では介護施設の設置基準は満たしているとのことだが、10～20年先の将来も想定して設置を考えてほしい。</p>	<p>説明会を行い、この中で、意見、要望を踏まえた計画変更も行っています。また、区は、都市計画の変更について昨年からは説明を重ねてきており、本年10月までに3回の説明と意見交換を行いました。これまで、都・区ともに住民の方々に丁寧に対応してきているものと考えます。</p> <p>(6)団地の計画に関するもの</p> <p>都の都営住宅の供給の考え方は、居住世帯の人数構成によって、面積、間取りなどを決める、いわゆる型別供給方式を取っています。</p> <p>また、区は介護保険事業計画等で団地を含めた区全体の視点から施設等の基盤整備やサービス水準の確保に取り組んでおり、この団地内にそのような施設を誘導する考えはありません。</p>
--	---	--

	<p><b>3 その他の意見に関するもの</b></p> <p>①中野区の基本条例17条違反であり、都市計画変更案に反対する。</p> <p>②ミニスーパーのようなものやディサービス等を設け、近隣の人も利用できるように考えてほしい。</p> <p>③子供のいる家族が、多く住んでもらえるようにしてほしい。</p> <p>④団地建替え（※既存建物の解体）に伴う工事で、何ヶ月もの振動が生じる。コンクリート住宅の団地は見直すべきである。</p>	<p><b>3 その他の意見に関するもの</b></p> <p>中野区自治基本条例第17条は、区民が自主的に行える地域の課題解決に関して自主的に合意した取組みを尊重する規定で、本件とは別のものであります。都市計画は、法令に内容、手続き等が定められており、これに従って行っています。</p> <p>また、区は介護保険事業計画等で、区全体の視点から施設等の基盤整備やサービス水準の確保に取り組んでおり、この団地内にそのような施設を誘導する考えはありません。</p> <p>なお、団地建替え事業の計画に当たって、区はファミリー層向けの住宅戸数を増やすように要望し、都は、2DK・3DKの比率を、当初の20パーセントから32パーセントへと増やしています。</p>
--	--	---

※ なお、提出された意見書のうち、住所氏名の記載がない、中野区以外の住所で利害関係が不明など、意見書を提出できる要件を満たさないものが10通あった。これらの意見書も受理総数には含んでいるが、意見の要旨及び区の見解からは除外している。