

日時

平成20年2月7日(木曜日)午後1時30分

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) 東京都市計画防災街区整備方針の変更について(東京都決定)

2. 報告事項

(1) 東京都市計画都市再開の方針等の変更について

(都市再開の方針/住宅市街地の開発整備の方針)

3. その他

出席委員

森委員、矢島委員、村木委員、峰岸委員、堀委員、樋口委員、五味委員、戸矢崎委員、赤星委員、伊丹委員、藤江委員、大竹委員、飯島委員、かせ委員、伊東委員、ひぐち委員  
事務局

登都市整備部都市計画担当課長

幹事

長田政策室計画財務担当課長、石井都市整備部長、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、市川都市整備部北部地域まちづくり担当課長、遠山都市整備部土木・交通担当課長、安部都市整備部公園・道路担当課長、佐藤都市整備部建築担当参事、谷村拠点まちづくり推進室長、秋元拠点まちづくり推進室拠点まちづくり担当参事、松前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、会長、第四回の審議会の開会をお願いいたします。

## 会長

皆様方には、何かとお忙しい中、ご出席をいただきましてありがとうございました。

ただいまから平成19年度第四回中野区都市計画審議会を開会いたします。

本日の会議でございますが、お手元の次第でございますように、諮問事項が1件、報告事項が1件となっております。また、審議会終了後に再開発等促進区に関します勉強会を予定しておりますので、よろしくご協力のほどお願いしたいと思います。

それでは、早速ですが、諮問事項についてお願いをいたします。

## 事務局

それでは、本日、区長が所用で出かけておりますので、副区長の西岡のほうから最初に諮問状をお渡しさせていただきます。

## 副区長

中野区都市計画審議会会長 森 欣貳 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. 東京都市計画防災街区整備方針の変更（東京都決定）

理由

平成20年1月16日付け19都市整防第442号により、東京都知事から都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定による意見照会があり、回答するため。

以上、よろしくお願いいたします。

（諮問書手交）

（諮問書写し配付）

## 会長

お手元におそろいかと思いますので、始めたいと思います。

ただいま諮問がございました東京都市計画防災街区整備方針の変更について、これから審議を始めたいと思います。

担当幹事から説明をお願いいたします。

### 都市計画担当課長

それでは、本日の諮問事項であります防災街区整備方針、それから、後ほど報告事項でご説明をいたします都市再開発方針及び住宅市街地の開発整備の方針につきまして、都市計画の体系上どのようになっているのかという点につきまして、諮問事項の説明に先立ちまして簡単にご説明をいたしたいと思います。

お手元の資料、16ページをごらんいただきたいと思います。すべての都道府県で策定する必要のある都市計画の方針というものがございます。これは、この16ページの中ほどに大きな黒枠がありますけれども、この部分でございます。この部分につきましては、中野区が定めるということではなくて、東京都が定める部分でございます。

まず、この大きい黒枠の中の左側、点線で囲ったものがございます。「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」でございます。これは、現行のものは平成16年に東京都が作成をいたしております。東京都という広域的な視点から都市計画に関する基本方針を定めたものでございます。区域としましては23区全域を対象にしております。この部分につきましては、長期的な視点に立って、東京都の都市の将来像やその実現に向けた道筋を明らかにしたものでございます。しばしば都市計画区域マスタープランと呼ぶこともございます。略して区域マスという言い方もされております。

この右側に3つの方針がございます。「都市再開発の方針」「住宅市街地の開発整備の方針」「防災街区整備方針」の3つでございます。本日、この部分につきまして諮問、または報告をするということでございます。いずれも東京都という広域的な視点から定める方針でございまして、都市計画法で定めるということになっております。この3つの方針とも、現行のものは平成16年4月に決定されております。

こうした東京都が定める都市計画の方針のもとに、個別の都市計画を定めるという関係にございます。下に向いています大きい矢印、これは個別の都市計画ということでございます。例えば土地利用ですとか、用途地域ですとか、そういったものを定める。あるいは都市計画道路、公園、市街地再開発、地区計画、こういった個別の計画が大きい方針のもとに定められるということになります。

また、右側に「区マスタープラン」という小さい四角がございます。これは、中野区を初め各区や市が策定している都市計画マスタープラン、いわゆる都市マスでございます。これも個々の都市計画の上位に位置する方針ということでございます。個別の都市計画は

こうした都の方針、または区の方針といったものに基づいて策定されるということになります。

本日ですけれども、このうち上の2つの方針、都市再開発方針と住宅市街地の開発整備の方針につきましては、本日は報告事項、事前の説明ということになります。これらにつきましては、東京都から各区への方針案の照会がことしの秋ごろと予定されています。諮問はそのときにさせていただきます。

なお、この下の防災街区整備方針につきましては上の2つの方針とはスケジュールが異なっておりまして、1月に東京都から各区市に照会が参っております。したがって、今回、諮問させていただくことになりましたので、よろしくお願いいたします。

都市計画のこうした方針の体系上の位置づけということにつきましては以上でございます。それぞれの方針の中身につきましては後ほどご説明をいたします。

では、本日の諮問事項の防災街区整備方針の変更につきましては、南部地域まちづくり担当課長のほうからご説明をいたします。

#### **会長**

それでは、どうぞ。

#### **南部地域まちづくり担当課長**

それでは、本日の諮問事項でございます防災街区整備方針の変更について説明いたします。

これは先ほど説明しましたとおり東京都の都市計画でございます、東京都が決定するものですが、都から中野区に意見照会があったため、本日ご審議いただくものでございます。

それでは、資料の1ページ目をお開きいただきたいと思います。まず、1番目の変更概要についてでございますが、今回、東京都全体の変更としましては、防災再開発促進地区約880ヘクタールの追加と防災公共施設145カ所を新たに指定するものとなっております。

なお、中野区内におきましては、後ほど説明いたしますが、防災再開発促進地区の変更及び防災公共施設の指定はなく、まちづくり事業の名称変更に伴う形式的な都市計画変更にとどまる内容のものでございます。

続きまして、2番目の理由についてでございます。主に3つございます。

まず1点目が、防災都市づくり推進計画の重点整備地域、これは東京都のほうで指定しておりますが、その重点整備地域と今回定めます防災再開発促進地区の整合を目指すこと、

また、事業の実施状況や地元の意向などを踏まえて、防災再開発促進地区の新規指定または区域の変更をいたします。

2点目としましては、平成15年12月の密集法の改正に合わせて、防災公共施設の新規指定を図っております。

3つ目が事業名称等の時点修正、中野区はこの変更が主なものとなります。

続きまして、3番目の都市計画等の経緯でございますが、こちらに書いてございますとおり、平成15年12月、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の改正によりまして、「防災再開発の方針」が「防災街区整備方針」に改正されております。もう一つ、特定防災街区整備地区制度の創設というものが主な改正内容になってございます。それらを受けまして、前回、平成16年の4月に防災街区整備方針の変更がございました。このときには東京都全体で8地区の追加、それから面積としましては259ヘクタール追加という内容となっております。前回から3年が経過したこと、あと、ほかの区で新規、区域の変更要望があったこと、それらを経まして、関係各区と調整を重ねた結果、この時期に東京都のほうで変更するということが経緯でございます。

続きまして、4番目の都市計画の案でございます。その内容についてご説明を進めさせていただきます。

15ページをごらんください。中野区の地図が載せてございます。「防災街区整備方針」と書いてあります。下のほうに黒く横の線が引いてあります①番のところが南台地区、東大教育附属中等学校を中心にした南台一、二丁目と四丁目地域、②番のところが平和の森公園周辺地区というこの2カ所についての説明でございます。

それでは、内容の変更について詳しく説明させていただきます。

2ページをごらんいただきたいと思います。2ページ目から7ページ目までが今回変更する内容の本体でございます。2ページ目から5ページ目までが本文、6ページが①番でお示しました南台地区、7ページのところが平和の森公園周辺地区ということで、この2カ所についての変更でございます。

なお、6ページでこの地域の概略を説明させていただきますが、上のほうが北側となっております。左右、東西方向ですが、補62と書いてあるのが方南通りになります。上下、南北方向ですけれども、補26と書いてあるのが中野通りになってございます。真ん中あたりでちょっと白く囲ってあるところが先ほどご案内しました、区内の広域避難場所でもある東大教育学部附属中等学校一帯のエリアでございます。現在、こちらの凡例にもお示し

してございますが、地区内の事業等ということで、それぞれ事業を実施している状況でございます。こちらの南台地区としましては、面積44.6ヘクタールでございます。

7ページ目が先ほどお示ししました②番の平和の森公園周辺地区、面積としては59.6ヘクタールでございますが、エリアとしましては、右側のほうに上下、南北方向ですが、補26と書いてありますのが中野通り、補74と書いてあるのが早稲田通りという状況でございます。真ん中のちょっと上の白くなっているところ一帯が平和の森公園でございます。エリアとしては新井二丁目から四丁目全域、あと沼袋一、野方一、二丁目等が含まれる地域でございます。ここの地区内の事業等についても、そちらの凡例に書かれているとおりの事業を実施しているということでございます。

それでは、内容につきまして、現在のものと変更案の新旧対照表をご用意していますので、8ページをごらんいただきたいと思います。

新旧対照表を見開きでお示ししてございます。向かって右側、既決定が現在の整備方針、向かって左側が変更案の内容になっております。

1番目の基本的事項のところ、下線の引いてある所が変更箇所でございます。左側の「策定の目的」のところを見ていただきますと、この整備方針の策定目的というのは、「震災時の老朽建築物の倒壊や大規模な市街地火災等から、人々の生命と暮らしを守るため、防災都市づくりの推進に努め、災害に強いまちづくりを行っていくことが重要である。」とか、もしくはその2つ下の段のところでは、「延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進するため、防災街区整備方針を定め、安全で安心して住めるまちとして再生を図る。」ということで、かなり具体的な表現に変わってございます。

あと、10ページをごらんいただきたいと思いますのですけれども、策定の考え方の2のところでございます。先ほどもご説明しましたが、「防災再開発促進地区の指定の考え方」というところで、(1)番のところに下線が引いてありますが、「防災都市づくり推進計画の重点整備地域又は整備地域に指定されている地区」ということで、こういったエリアが今回の防災再開発促進地区の指定の考え方に盛り込まれたことを大きな変更点として掲げてございます。

それから、2番目の変更点でございますが、同じく10ページの3番のところです。「防災公共施設の指定の考え方」、これは今までこういった施設の名称はございません。今回創設されたものですが、そここのところに、例えば(1)、(2)、(3)とございますが、「沿道及び周辺の建築物等と一体となって延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき公共施

設」、「沿道及び周辺で防災街区整備事業又は都市防災不燃化促進事業が既に導入されている、若しくは将来導入が見込まれる延焼防止や避難上有効な公共施設」、3つ目が「防災街区整備地区計画で特定地区防災施設、地区防災施設又は地区施設に既に指定されている、若しくは将来指定が見込まれる公共施設」ということで、今回、これらは主に主要生活道路、広場、公園などになりますが、そういったものを防災公共施設の指定にして、延焼防止機能、避難機能を高めるということによって変更になっている点でございます。

こういった防災公共施設というのはこの方針に定めるもので、密集市街地において延焼防止及び避難所を確保される機能を確保するために、主要な道路や公園などの公共施設を指定できるというものでございます。

それから、さらに説明を進めさせていただきます。11ページのⅢ番の「本方針において定める内容」というところですが、こちらにつきましては13ページをごらんください。

具体的には中野区の防災街区整備方針の変更について、変更箇所の記載ですが、こちらもあわせて新旧対照表ということで、左側が変更案、変更箇所については下線部でお示ししてございます。

まず、1点目のところが公共施設、中野2の平和の森公園周辺地区のところでございますが、公共施設の名称変更ということで、以前は中野処理場と言っていたものが今現在は中野水再生センター等という名称変更となっております。

それから、2つ下のcのところですが、都市防災不燃化促進事業が終わっておりますので、今現在実施されている住宅市街地総合整備事業の密集型というような変更内容でございます。

もう1ページおめくりいただきまして、14ページを見ていただきますと、一番上のdのところ、都市施設の名称のところでございますが、先ほどの中野処理場が中野水再生センターとなっております。

それから、eの2番のところをごらんいただきたいのですが、これは先ほどもそれぞれの地域の展開中の事業ということでご案内しました。2番のところの真ん中辺、「都市防災不燃化促進事業（予定）」と書いてありますが、これは、南台一、二丁目など、東京大学附属中等教育学校の周辺で、中野区が平成21年度に予定しておりますが、こういった事業を新たに展開していきたいということで掲げているのが変更点となっております。

それから、4番目のところで、一番下のところですが、東京都建築安全条例による新たな防火規制、緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了）等とか、それぞれ事業が完了した

もの、それから新規にかかった防火規制というところで変更がありましたので、そういったところを区として修正するというのが主な内容となっております。

また最初の1ページ目にお戻りいただきまして、今後のスケジュールについてでございます。5番に書いてございますとおり、1月16日に東京都より都市計画変更に係る意見照会がございましたので、本日、中野区の都市計画審議会に諮問してご意見をいただきまして、その後のスケジュールでございますが、2月20日から3月5日にかけて東京都で都市計画案の公告・縦覧手続き、5月22日ごろには東京都の都計審にお諮りして、6月20日に東京都として都市計画決定・告示という予定になってございます。

以上で都市計画の変更に係る説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いたします。

#### 会長

どうも説明ありがとうございました。

ただいまのことにしまして、ご質問等ございましたら、どうぞご発言をお願いしたいと思います。どなたからでも結構です。

どうぞ五味委員、ご発言をお願いします。

#### 五味委員

ご質問します。11ページの変更案のⅢ番、「本方針において定める内容」とございまして、「防災再開発促進地区及び防災公共施設は計画図のとおりである。」、この計画図というのは先ほどの地図のことを指しているのだと思いますけれども……。

もう1個は12ページで、やはり変更案の3番、「防災公共施設の整備等の概要は別表2」、この別表2というのはどこにございますか。その2つを教えてくださいと思います。

#### 会長

答弁をお願いします。

#### 南部地域まちづくり担当課長

説明が不足していて、大変申しわけございませんでした。質問が2つございまして、まず1番目のところが11ページに掲げてございます「本方針において定める内容」のところ、「防災再開発促進地区及び防災公共施設」の計画図のことについてですが、先ほどご説明した6ページと7ページの黒く線で囲ってある部分でございます。6ページのところにつきましては南台一、二丁目と四丁目、7ページのところにつきましては新井二、三、四、それから一部、沼袋、野方も含む地域のエリアがこの防災再開発促進地区になってございます。



それから、12ページの「防災公共施設の整備等の概要」ということで別表2と書いてございますが、今回、区としてこの防災公共施設の整備指定を行っておりませんので、申しわけございませんが、別表2はございません。これは東京都の資料ということでご理解いただければと思います。

#### 会長

ほかにございませんか。

どうぞ、峰岸委員。

#### 峰岸委員

13ページの最後のほうに、「都市防災不燃化促進事業、密集住宅市街地整備促進事業等」は、名称変更ないしは内容変更になったのかどうか定かでないんですが、今回は変更案が「住宅市街地総合整備事業（密集型）等」と書いてございます。この際、この内容はどうなっているのか、ちょっとご説明してください。

#### 会長

どうぞ答弁をお願いします。

#### 南部地域まちづくり担当課長

まず、既決定、右側のほうを見ていただきますと、「都市防災不燃化促進事業、密集住宅市街地整備促進事業等により」と書いてございます。まず最初に書いてあります都市防災不燃化促進事業というのは、燃えにくい建物に建てかえるところを促進する事業ということで、これは個別建て替とか、共同建て替、両方あるのですけれども、そういった耐火の建物に建て直すというところに対する補助事業でございます。

それから、左側に書いてございます変更案につきましては、その不燃化促進事業が今年度をもって終了いたしますので、区としては今後はこの「住宅市街地総合整備事業（密集型）」を進めていきます。主にこちらのほうは、例えば主要生活道路と言われている6メートル以上の道路の整備を進めていく事業を中心に行っていくということでございます。

#### 会長

峰岸委員。

#### 峰岸委員

今、新井二丁目、三丁目、四丁目全域にかけては、平和の森公園周辺地域に指定されています。それで、三丁目の平和の森公園の南側、この地域に関しては非常に密集度が高いし、エリアに入っているのに、住宅市街地総合整備事業の事業計画に入るとなると、今ま

で対象となっている都市防災不燃化促進事業に関しては一切これにかからないというか、適用にならないということです。

ここで実は二丁目、三丁目、四丁目とございましたが、案外、道路の拡幅等は、昭和23年ごろにも拡幅をしてきたんですね。地域で、町でもって都市計画というか、まちづくりをやったわけなんです。結構ノウハウもあるんですけども、今言った三丁目に関してはこのエリアに入っているのに——ご存じのようにちょっと散策されればわかるのですが、迷路みたいな道路になっているんですね。この指定事業になっているのに、都市防災不燃化促進事業に該当しないとなると、それではここの住民、既存の住んでいる方たちが、今まで道路の向こう側はきれいになっていたんですけども、うちのほうはという、都、国から今助成金が出ているんですが、それがカットされたということですね。これについて、同じ地域にあってという住民の声も少しあるんですよ。

ですから、この住宅市街地総合整備事業という内容についてもうちょっとPRをしていただきたいなと思うし、これからご審議なさると思うんですけども、もし審議が終了されれば、もうちょっと地域に徹底的にやっていただきたいと思います。この地域は本当に危険です。と同時に、新井一丁目もまさにこのエリアに入っていませんけれども、この近隣地域でございます。地域の要望みたいな話になりましたけれども、平和の森公園周辺の事業ということであれば、そのところも行政のほうでも考えていただきたいなと思うし、この都市計画審議会でも対象に入れてもらえればありがたいと思うんです。地元の声として一言言わせていただきました。よろしくお願いします。

#### 会長

わかりました。一応要望事項ということでお伺いします。

ほかにございますか。

どうぞ、伊丹委員。

#### 伊丹委員

区民委員の伊丹安雄でございます。先ほどのご説明の地図の中で、南部は東京大学附属中等学校、中央部では平和の森公園を中心としたところの施設ということでご説明をいただきました。昨年、これはたしか仮称は北部の防災公園となっていたと思うんですが、江古田の森公園というのができ上がっておりますけれども、これは今回の対象には全く入らないのでしょうか。将来、またそういうことでいきますと、警大の跡地につくられるような公園、あるいは警大跡地地域はどういう位置づけになるのか、その辺を教えてください。

ればと思います。

#### 会長

どうぞ答弁をお願いします。

#### 南部地域まちづくり担当課長

今お尋ねがございました江古田の森公園は広域避難場所になってございますが、実はこちらの防災街区整備方針のところは密集法に基づくということですから、密集市街地におけるというエリアの事業でございます。したがって、江古田の森周辺につきましては比較的住環境がいいので、そういった密集地域には該当しないということで、こういった方針がないということでございます。

それから、今後整備する予定の警大跡地の仮称中央部防災公園につきましても、今のところ密集地域のエリアの指定はされていないということでございますので、今回、この方針の対象となっているのは、中野区内では1番の南台地区と2番の平和の森周辺地区という指定になってございます。

#### 会長

ほかにございますか。

飯島委員。

#### 飯島委員

1点だけお尋ねをしておきます。今回、示されている地図をごらんになってもわかるように、平和の森公園の周辺については、いわゆる2つの方針が1つにはなっていない、一部欠けているところがあるんですね。沼袋の三丁目については方針だけあって、中の細かいことは定められなくて、計画をつくる際の経緯があって今日になっているわけですけれども、それについてはどういうおつもりで今後お考えになっていかれるのでしょうか。直接今回の諮問とはあれですけれども、しかし、いずれもしても当該地域に2つの線があるわけですので、その点について確認しておきたいと思います。

#### 会長

どうぞ、答弁をお願いします。

#### 北部地域まちづくり担当課長

今、飯島委員から沼袋三丁目の件で、地区計画の方針のみは定めたけれども、具体的な整備計画がないというご質問だと思います。区としましては、この地域については平和の森公園がありますので、沼袋三丁目のところがそのまま、地区計画の方針のみで、具体

的な計画がないのは課題だと考えております。今後につきましては、この沼袋三丁目の地区につきましても具体的な計画を作成するように検討を行っていきたいと考えております。

#### 会長

どうぞ、村木委員。

#### 村木委員

きょうこれを見せていただきまして、中野区に関しましては形式的な都市計画変更ということで了解したんですけれども、都のつくる都市計画とはいっても、追加で145カ所、880ヘクタール、そうすると、中野区において追加がなかったことというのは、ほかと比較して広域的な視点から新たに追加する必要性がなかったと東京都が判断されたからだと思うんです。今までのご意見をお伺いしていても、区として要望していったほうがいいような場所ももしかしたらあるのかもしれない。その辺について、地域の声といったものをどうやって拾い上げて都のほうに要望していくのか、そういうことを今までなさってきたのか、その辺についてお伺いしたいと思います。

#### 会長

どうぞ、答弁をお願いします。

#### 南部地域まちづくり担当課長

前回の策定からおおむね3年以上たっているということでございまして、実は例えば南台のほうのお話ですが、皆様にお配りしています資料の6ページをごらんいただきたいと思います。先ほどご説明しましたが、補助62と書いてあるちょっと下側のところに、東大附属中等教育学校一帯という広域避難場所がございまして。こちらは広さが5ヘクタールを切っているということで、都内でも広域避難場所としては小さいほうでございまして。そういったことも踏まえて、周辺の不燃化だとか、もしくはこの広域避難場所に避難してくるまでの避難路の確保ということで、さまざまな事業を進めてきた経緯がございまして。

それから、昨年11月には、今の東大附属中等学校の敷地の左側、西側道路と呼んでおりますが、こちらの拡幅整備が終わってございまして。それと、今、同じ敷地内にあります東大の海洋研究所が移転の計画がございまして、この跡地相当分を東大附属中等学校の敷地の中に防災公園として1ヘクタール程度整備するという計画もございまして。今後、そういった事業の進行状況、当然、地域の方々といろいろと検討を重ねながらという手続きは必要となりますけれども、そういった検討が進んだ段階で、例えばその西側道路を防災公共施設として位置づけることによって、さらに延焼遮断帯としての機能を強化するとか、そ

ういった具体的な取り組みが進んでいくものと考えてございます。今回は残念ながらそこまで区として進めることができなかったという経緯がございます。

#### 会長

今後の課題ということですね。

ほかにごございますか。

どうぞ、樋口委員。

#### 樋口委員

この地域一帯に関して、以前、まちづくり公社があったころは、耐火建築に建てかえた場合、区の助成金が使えたのですけれども、このあたりはどのようになっているか。それと、将来、そういうまちづくり公社にかわるような施設を考えられているかどうかお聞きしたいのですけれども。

#### 会長

どうぞ。

#### 南部地域まちづくり担当課長

今、樋口委員のほうからご紹介いただきまして、例えば6ページのほうの南台地区は東大教育学部附属中等学校の広域避難場所周辺の不燃化の事業を進めてきましたが、18年度をもちまして防災不燃化事業が終了しております。ただし、不燃領域率70%が1つの目標になっておりまして、この不燃領域率の70%を達成すると、周辺からの火が燃え広がらないという数値でございますが、まだそちらのほうで達成されていないということで、実はこの南台地区につきましては新たに平成21年度から、先ほどちょっとご案内しましたけれども、都市防災不燃化事業の導入ということで、現在、その事業を計画できるように作業を進めているところでございます。

それから、平和の森公園につきましては、先ほど地区計画のエリアのお話もございましたが、7ページにお示ししてございますこの地区計画のエリアにつきましては今年度をもちまして不燃化事業を終了するわけでございます。目標値70%に対しまして、実績がもう既に64%を超えているということで、こちらは東京都の条例にもございますが、7ページの凡例で地区内の事業等の内容にも書いてありますが、東京都建築安全条例による新たな防火規制がこのエリアにはかかってございます。こういったところで建てかえるには、準耐火の建築物もしくは面積要件によっては耐火の建築物を建てなければいけないということで、残りの部分につきましては、自然更新という言い方をしますが、その自然更新でおおむね

数年以内に不燃領域率70%について達成できる見込みと区としては考えてございます。

**会長**

よろしいですか。

**樋口委員**

利子補給はどのようになっているか聞きたいんですけども。

**会長**

どうぞ教えてください。

**南部地域まちづくり担当課長**

こういった地域で木造賃貸住宅の解消のために建てかえを促進しまして、共同住宅などの建築をする際に、その建築費の借入金などの利子補給について、今現在、新規の募集はしておりませんが、最長25年ということで利子補給の制度はまだ残っておりますので、事業としては毎年継続して行っているという状況でございます。

**会長**

ほかにはございませんか。

(「なし」との声あり)

**会長**

ご質問、ご意見もありませんので、お諮りしたいと思います。

東京都市計画防災街区整備方針の変更（東京都決定）について、案のとおり了承することによりよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**会長**

異議なしと認めます。そのように決定をいたします。

続きまして、報告事項に入りたいと思います。

「東京都市計画都市再開発の方針等の変更について」、説明幹事のほうから説明をお願いいたします。

**都市計画担当課長**

それでは、16ページ以降の都市再開発方針の変更につきましてご報告いたします。

16ページの部分につきましては先ほどご説明をいたしましたので、ここでは17ページ以降の内容についてご説明をいたします。

では、17ページの「都市再開発の方針」でございます。この方針は、都市における再開

発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたものでございまして、東京都が決定する方針でございます。具体的には、「東京都の新しい都市づくりビジョン」、あるいは「整備、開発及び保全に関する方針」を実効性あるものにするために、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としております。

(2)の内容でございます。この方針ですけれども、先ほどご説明しましたように、個別の都市計画の上位に位置づけられるものでございます。今回の変更につきましては、指定した区域につきまして4年ほど経過いたしましたので、その後の状況を踏まえて地区の指定を変更するというところでございます。

中野区に関するものに焦点を合わせてご説明いたしたいと思っております。

まず、※で「1号市街地」と書いてございます。これは計画的な再開発が必要な市街地ということでございまして、23区のほぼ全域が指定されております。したがって、これは中野区全域ということでございます。

次に、問題の「再開発促進地区」、これはいわゆる2号地区という言い方もしておりますが、特に再開発を促進すべき地区ということでございます。これはまちづくりの機運ですとか、取り組みの度合いなどを勘案しながら東京都が地区を指定していくということでございます。現在、中野区内で8地区が指定をされております。今回、一部の変更が予定をされるという状況でございます。

次に、再開発誘導地区というのがございます。ここはまだ促進地区には至らない地区でございます。しかしながら、計画的な再開発を行うことが望ましい地区ということでございます。現在は中野区内では4地区が指定をされております。これも今回変更を予定されております。

なお、都市再開発の方針の「再開発」という言葉ですけれども、再開発といいますと、一般に市街地再開発とか土地区画整理をイメージしやすいのですが、この場合の再開発というのはかなり広い意味でございます。さまざまな面的な転換を含めた広い意味ということでございます。

次に、(3)見直し予定の内容でございます。中野区内では、今回、誘導地区から促進地区への変更が2カ所、新たに誘導地区にするものが2カ所という変更を予定しております。その変更箇所ですが、18ページと19ページに地図がございまして、18ページが現行のもの、19ページが変更予定箇所でございます。対比してごらんいただきたいと思います。

まず、再開発促進地区の変更予定が2カ所でございます。1カ所目が、右のページで「中

野9」と書いてある部分でございます。警察大学校等跡地周辺でございます。現在は、左の18ページをごらんいただくとわかるのですが、誘導地区ということになっております。それを今回は新規に促進地区として追加をするものでございます。これは事業の進捗度合いを踏まえた変更というものでございます。

また、もう1カ所の変更がございます。「中野8」と書いてあるところでございます。中野駅の南口になっております。これは中野二丁目地区の促進地区の区域変更ということでございます。ただ、変更箇所が極めて小さいということで、右側に拡大図を載せてございます。このやや黒く塗ったところでございますが、追加で拡大する部分でございます。現在の促進地区は中野郵便局の東側の道路まででございますが、沿道の方のまちづくりへの意向を踏まえまして、今回、促進地区を拡大することを考えております。

次に、再開発誘導地区の変更でございます。これは2カ所でございます。片仮名になっていますが、「中野ア」と書いてございますけれども、中野駅周辺地区の区域拡大でございます。中野駅の南側、丸井の裏側になります。現在、一般的な1号地区でございますけれども、まちづくりの動きに合わせて区域を拡大するというところでございます。

それからもう1点、この中野駅周辺の区域でございますけれども、一番東側の部分、右側の角になりますけれども、中野第九中学校周辺でございます。ここは中野体育館の移転先を想定しておりまして、そういった動きを踏まえた周辺整備を予定しております。そういったことから、新たに誘導地区に拡大をするところでございます。

また、誘導地区の新規追加予定地区として、「中野オ」と書かれたところがございます。南のほうですが、本町二、三丁目地区でございます。これは山手通り、本郷通り、中野新橋通り、青梅街道に囲まれたところで、四角くなっているところでございます。郵政宿舍跡地を含めましたまちづくりの動きが徐々に出てきておりまして、今回、誘導地区とするのが妥当ではないかという判断から、その方向を予定しているということでございます。

以上が都市再開発方針の変更に関する部分でございます。

それから、続きまして次のページ、住宅市街地の開発整備の方針、20ページでございます。

この方針は、良好な住宅市街地の開発整備を進めるための長期的かつ総合的な方針ということでございまして、東京都が決定する方針でございます。これにつきましても、策定後4年近く経過しておりますので、その後の都内の状況の変化を踏まえて、地区の指定を変えるというものでございます。



(2)の内容でございます。中野区に関するものでございますけれども、重点地区の指定というのがございます。これは一体的、総合的に整備、開発すべき地区というものでございます。その地区に変更が予定されているということでございます。

(3)では、具体的な見直し予定の内容ということでございます。現在、中野区内は15カ所の重点地区がございます。今回は、現時点では1カ所を削除して、2カ所を新規追加、1カ所を区域変更という内容となっております。これについてはまだ東京都でも案は確定しておりませんで、今現在、調整中ということで、変更は予定されておりますけれども、現時点ではこのように見ているということでございます。

その変更箇所でございます。21ページの地図をごらんいただきたいと思っております。

箇所数が多いので、変更のところだけご説明いたします。⑮上鷺宮四丁目地区が削除予定のところでございます。これは住宅供給公社の住宅でございまして、建て替事業を今までやっておりましたけれども、それが完了したということで、今回は削除ということでございます。

それから、新規追加の部分でございます。⑯南台五丁目地区でございますが、かなり小さい地区でございます。下のほうの左側に小さく⑯と書いてございます。これは住宅供給公社の住宅でございまして、その建て替でございます。

また、⑰江原一丁目地区がございます。これは江原町ですので、地図ですと右上のほうになります。これも住宅供給公社で江古田住宅と呼ばれている団地ですが、その建て替でございます。中野区内の住宅供給公社の団地としては比較的規模が大きいところでございます。約三百数十戸の住宅がございます。

それから、⑰の中野二丁目地区でございますけれども、これは先ほどの再開発整備方針の促進地区の区域変更でございます。非常に小さい区域でございますけれども、それにつきましても変更の方向でございます。

それから、まだ記述しておりませんが、⑨上鷺宮三丁目地区というのがございます。これは今のところここでは書いてございませんけれども、住宅供給公社が建て替をやっておりましたが、つい最近、完了しましたので、恐らくこれは削除という方向で変更がされるのではないかと思います。

なお、この住宅市街地の開発整備の方針、それから都市再開発の方針ともに、都の案が現在まだ、各区あるいは住宅供給公社等々と調整中でございます。それを踏まえまして、素案が7月ごろにでき上がると聞いております。それで、各区市への意見照会が10月ごろと

聞いております。ですから、今後、多少の微調整が続くことになろうかと思えます。本日は途中経過でございますけれども、事前のご説明ということにさせていただきます。

#### 会長

どうもありがとうございました。ただいまの報告について、ご質問等がございましたらお出しいただきたいと思えます。

この案件については、いずれまた案の段階で本審議会には諮問されるのですが、その途中の段階では区と都でいろんなやりとりも行われるわけですので、この際、何かございましたらどうぞお出しください。

どうぞ、伊東委員。

#### 伊東委員

住宅市街地の開発整備の方針についてお伺いします。これは21ページの図を見ますと、面的に地区を定める部分と、それ以外に住宅供給公社等の一団地の敷地を指して定めている地区が見受けられると思うのですが、今、区内でも国の公務員宿舎等を積極的に処分すると、そこに大規模跡地が発生してくると思うんです。その売却対象はほとんどが民間になっていると思うのですが、そうした大規模跡地の処分の際に、この住宅市街地の開発整備の方針との関係はどうなってくるのでしょうか。

#### 会長

答弁をお願いいたします。

#### 都市計画担当課長

確かに委員がおっしゃるとおり、住宅供給公社、都営住宅の建て替につきましてはこの方針のほうには載っています。ただ、民間がやる大規模なものにつきましてはあまり載っていないということでございますけれども、確かにそういった傾向があるのかなと思えます。ただ、住宅市街地の開発整備の方針につきましては、住生活基本法という法律がございまして、その特定促進地区と整合性を図るという点がございまして、これは去年の3月に指定されておりますけれども、そことの関係で、整合性を合わせるということではございます。そういったものに基づいて指定をしているということでございますけれども、具体的に住宅供給ですとか、そういった点等と結びつくかということで、例えば国家公務員宿舎等の跡地についてどうなるのかということにつきましては東京都のほうと少し調整をしたいと思っております。これは中野区だけの問題ではございませんので、指定の考えですとか、調整については少しこれから都のほうとも意見をつき合わせていきたいと思っております。

## 会長

どうぞ、伊東委員。

## 伊東委員

ぜひ東京都のほうともその辺の協議を進めていただきたいと思います。要するに「策定の目的」の一番最後のところに書かれてありますように、「民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的とする。」という文言がありますので、もしこれで地区が指定されない場合は、何らかの優良な建築行為、開発行為を個々に誘導して、それを担保しなければならない部分が当然必要になってくるのではないかと思いますので、その辺をぜひお願いしたいと思います。

## 会長

ほかにごいませんか。

どうぞ、飯島委員。

## 飯島委員

基本的なことですけれども、再開発の方針等がありまして、再開発促進地区、誘導地区、2カ所ずつ追加といいますか、変更と新規みたいなどころがあるわけですけれども、誘導地区というのは、基本的には前提として再開発促進地区に進んでいると考えていいのでしょうか。

## 会長

どうぞ。

## 都市計画担当課長

はい、そのように考えております。

## 会長

飯島委員。

## 飯島委員

そうすると、もちろんそれぞれ指定された地区、再開発促進地区についても、その中身はそれぞれ違ったものになるでしょうし、ねらいとすることはさまざまあるわけですけれども、単純に考えても、これから区として用地を取得して整備を考えていくようなところが該当するわけですけれども、それなりに中身についての詰めはこれから考えていかれる。とりあえず誘導地区の指定と追加、削除を行って、実態に合わせた方向を目指したいと。まだこれが決まるわけではありませんからね。これからまずこれについて積み上げておい

て、年度末を目標にしながら進めていくという方向になるのでしょうかけれども、区のまちづくりの方針と当然リンクをして考えて、歩調を合わせながら進めていかれるようなお考えであると受けとめておいてよろしいでしょうか。

#### 会長

どうぞ。

#### 都市計画担当課長

そのとおりでございます。東京都のほうとは、誘導地区を促進地区に格上げすることにつきましてはいろいろ事業の進捗の熟度等がございますので、具体的にさまざまな事業を投入してやっていくということになれば、促進地区になっていくということでございます。現在は東京都のほうと、この地区についてはどうなんだということで調整を進めているところでございます。ある程度方向性が出たものにつきまして、きょうお示しをしたというところでございます。

#### 会長

ほかにございますか。

どうぞ、伊東委員。

#### 伊東委員

今ご質問がありましたことに関連してなんですけれども、誘導地区から促進地区への格上げのきっかけというようなもの、熟度というお話もありましたけれども、例えば都市計画道路の事業化が決まるといった部分で、それに接している地区が格上げになるという可能性はあるのでしょうか。

具体的に言いますと、補助220号、もみじ山通りですけれども、あの都市計画道路が事業化決定して整備されていく、それに合わせて、そこに隣接している地域が誘導地区から促進地区へ変わるというような引き金の効果はあるのかどうか。

#### 会長

どうぞお願いします。

#### 都市計画担当課長

例えば都市計画道路ですと、事業が進捗するという状況に至れば、誘導地区から促進地区へ変わるということは当然考えられると思います。それから、今回は中野警察大学校跡地等につきましては格上げされたということございまして、それにつきまして担当のほうから簡単にご説明いたします。

### 拠点まちづくり担当参事

警大跡地のほうは、もう既に昨年の4月に再開発等促進区の都市計画が決定されて、具体的な開発が進むという状況になっておりますので、当然、今回の見直しの中で誘導地区から促進地区に格上げをすることになるわけでございます。委員のご質問にあった都市計画道路沿道等につきましては、やはり都市計画道路の拡幅に伴って沿道のまちづくりといったものが推進され拡幅事業が行われるような場合については、その沿道を含めて促進地区に格上げをするということが行われます。それから、再開発のような面的な整備につきましては、地元の開発協議会等の立ち上げ、そういった住民組織が確立されて、頻繁にまちづくりについての協議が進められているという時期、その熟度などをとらえて促進地区に格上げをするというようなことではないかと思っております。

### 会長

伊東委員。

### 伊東委員

それともう一つお伺いしておきたいのは、たしか前回の変更から4年というご説明があったと思うんですけども、この先の変更の予定はやはり4年というサイクルを守られるのか、あるいはもうちょっと延びることもあるのか。というのは、また4年後であるのか、あるいはもっと先になってしまうのかということを確認しておきたいんです。

### 都市計画担当課長

今回、おおむね4年程度、前回の変更から経ているということでございます。今後につきましては、4年と決まっているわけではございませんので、多少前後はあると思いますけれども、3～4年ごとに一斉の見直しは行われるのかと思っております。

### 会長

ほかにございませんか。

どうぞ。

### 赤星委員

基本的なことを教えていただきたいんです。誘導地区が将来的に促進地区に変わると。促進地区に変わったら、具体的に大体どういうことが行われていくかというのはわかるんですけども、誘導地区の期間中、何か具体的に誘導されること、「誘導」の言葉の意味、内容を教えていただきたいんです。

### 会長

どうぞ。

#### **都市計画担当課長**

誘導地区というのは、例えば今後、具体的な話を進めていこうという場合に、1つはまちづくりの構想を練るですとか、あるいは地元のほうにそういう提案をして、住民の動きが一定程度出るとか、そういったレベルでございます。その後に具体的にさまざまな事業手法を投入してやっていこうということになりますと、促進地区ということになります。促進地区になりますと、例えば場所によっては住民の組織が結成されることになるとか、あるいは東京都と調整しまして、地区の指定を格上げをして、さまざまな事業を投入することに至るということになります。ですから、その辺の熟度の程度の違いということがございます。

#### **会長**

わかりましたですか。言葉としてなかなか理解しにくい点はあると思うんですけども、いわゆる誘導地区というのは、住民と一緒に機運をだんだん盛り上げてきて、さらに事業化の方向に行ったとき、今度は促進地区という形で地区が格上げされて、そこで具体的な都市計画事業等を今度決めていかれるという仕組みになっているんですね。

どうぞ、かせ委員。

#### **かせ委員**

おおよその仕組みはわかったのですが、例えば誘導する場合に何が引き金になるのかということで、最も大事でなければならないのは住民の意向だと思うんです。それがどういうことでそういう発展段階に行くのかということをもうちょっと詳しくお知らせいただけますか。

#### **会長**

どうぞ。

#### **都市計画担当課長**

まちづくりの動きというのはいろいろな動きがあると思います。特に中野区の場合、防災まちづくりに向けての動きが一番大きかったのではないかと考えております。ですから、広域避難場所として指定されるためには、どうやったらいいのかというところから始まったという点が大きいものであったと考えております。

それから、街の活性化を含めた動きを今後どうやっていくかということでの動きというのもあったと考えております。いろいろな角度からのものが考えられると考えております。

## 会長

かせ委員。

## かせ委員

では、具体的にお聞きしますけれども、今度、誘導地区が中野三丁目に拡大していますよね。それと、あとは先ほどの九中のところですね。これは広がりましたけれども、この誘導地区になった背景として、例えば住民の中でどういう動きがあったのかとか、その辺はどうなんですか。

## 会長

どうぞ。

## 拠点まちづくり担当参事

それでは、中野駅周辺まちづくりのエリアでございますが、私のほうからご回答を申し上げます。

まず、主に今回は中野三丁目地区の住宅地、この1.5号地区のエリアを拡大したということでございます。中野三丁目地区につきましては、従来、商業地域のエリアを対象といたしまして1.5号地区の指定をしていたわけでございます。しかしながら、まちづくりというのは商店街だけではなくて、その背後にもございます住宅地を含めて、一体的にとらえて推進していかなければならないものでございます。そういった観点から、一昨年12月に公表いたしました中野駅周辺まちづくりランドデザインのほうでもその整備の対象エリアに含めて公表させていただいて、その後、地域を含めた勉強会も発足したということから、この住宅地を含めて1.5号地区にしたということでございます。

同じく九中部分でございますが、こちらのほうは中野区で策定をいたしました新しい中野をつくる10か年計画、こちらのほうで10年後の施設配置について、現在の第九中学校は中央中学校と統合いたしましたして、中央中学校の位置に統合新校をつくる計画をお示したところでございます。この第九中学校の跡地につきましては、現在、中野四丁目に建ててございます区立中野体育館を移転整備するとされているわけでございます。

これを受けまして、やはり一昨年公表いたしました中野駅周辺まちづくりランドデザインのほうでも、第九中学校のエリアを含めた中で、その対象区域とさせていただいたわけでございまして、同じく中野二丁目地区につきましても、既にまちづくりに向けての勉強会が始まっています。こういった現象をとらえて、中野二丁目地区をさらに東に拡大いたしましたして、第九中学校を含むエリアを一体として1.5号地区に今回させていただくという

考えでございます。

#### 会長

かせ委員、どうぞ。

#### かせ委員

私も何回か勉強会に出させていただいているのですが、そのグランドデザインにしても何にしても、住民の側からすれば、住民の側からの発露というよりも、区のほうからいろいろ見解が示されすぎだというような、むしろ誘導するというような意見もあるわけなんです。だから、特にまちづくりというのは強引に進めるべきものではないし、また、住民の皆さんの納得のいく方向で行かなければならないわけですけども、そういった批判もあるということについてどのように考えていますか。

#### 会長

答えてください。

#### 拠点まちづくり担当参事

本日、お話を申し上げております1号市街地、1.5号地区につきましては、どちらかというところ、行政目標的な性格を有しているものでもございます。そうしたことから、行政目標を掲げながらまちづくりの勉強会に入っていくということは、住民の反発等が多少ございまして、そういった行政目標というものは明確にお示ししながら勉強会を進めていくという方法も行政目標を実現していくといった観点からはあり得るのではないかと考えております。

ただ、1.5号地区から2号地区へ移行する段階では、先ほども申し上げましたように、住民の方々のまちづくりへの熟度といったものが相当熟成していないと、2号地区には指定できないと私どもは理解をしております。

#### 会長

そういうことですね。

どうぞ、飯島委員。

#### 飯島委員

1.5なんて言うとはよくわからないけれども、誘導地区という言葉がここで使っているわけですから、誘導地区と言っていたらと思います。

確認しておきますけれども、中野区内全域、1号市街地ですよ。1号市街地というのはどういうところかといったら、明確に整開保を持っている。整備、開発及び保全の方針が



あって、そういうところとして整備する場所に中野区全域がなっているのだと。したがって、行政の人はその目標に向かって中野区全域、本来であればすべてを対象にしてまちづくりの作業をしなければならない。だけれども、それは全部は一遍にできない。それは熟度その他、あるいは喫緊の課題とか、さまざまなことがあるので、それぞれの指定を行いつつ、基本的には順次行っていかなければならない。そういう働きかけを行政としてしなければならない、これは果たさなければならない責務ですよ。

それが先に2号地区になるかどうかというのは、おっしゃるように、そこでどの程度の皆さんとの話し合いがあったり、理解があったり、そうしたまちづくりの種地があったりとか、具体的な課題があるとかいうことでやっていくことでしょう。ですから、本来的にこれはもう中野区内全域、1号から1.5号地区等々を目指して、これはそもそも進められている都市計画ないしは都市計画の整備、開発及び保全の方針を実現するための取り組みは行政としてはやらねばならないことなんです。そういうことでこういうことが行われているし、行われることについて議論をしているということなんじゃないですか。

#### **会長**

もう飯島委員が言われたとおりで、全くそのとおりです。ありがとうございます。

ほかに何かございませんか。

もしなければ、最初申し上げましたように、あと勉強会を予定しておりますので、きょうの報告案件につきましてはまた次の機会もございますので、このあたりで終わりにしたいと思います。事務局からもそういう申し出がありましたので、そのようにしたいと思います。よろしいでしょうか。

それから、次回のことも含めて事務局のほうから説明してください。

#### **都市計画担当課長**

まず、次回の日程でございます。次回は4月18日を予定しております。ここでは東京都市計画生産緑地地区の変更についての諮問を予定しております。

#### **会長**

そういうことで、よろしくお願ひしたいと思います。

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。どうもありがとうございました。