

日時

平成19年9月5日(水曜日)午後2時00分

場所

中野区立商工会館 3階 大会議室

次第

1. 諮問事項

(1) 東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)

2. 報告事項

(1) 「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」の策定について

(2) 警察大学校跡地等の開発業者との調整状況について

(3) 一団地の住宅施設にかかる都市計画変更について

3. その他

出席委員

森委員、矢島委員、峰岸委員、高野委員、堀委員、樋口委員、五味委員、伊丹委員、大竹委員、飯島委員、かせ委員、佐伯委員、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、平成19年度第二回中野区都市計画審議会の開会をお願いいたします。

会長

会長の森です。

ただいまから平成19年度第二回中野区都市計画審議会を開催いたします。

本日の会議でございますが、お手元の式次第のとおり、諮問事項が1件、報告事項が3件でございます。おおむね4時を目途に進め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たいと思っております。

それでは、早速ですが、まず諮問事項について事務局から説明をお願いいたします。

事務局

それでは、中野区長のほうから会長に諮問させていただきます。

区長

ご苦労さまでございます。

諮問文を朗読させていただきます。

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 東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）

理由

生産緑地法第14条の規定による行為制限の解除により生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を廃止するため

以上でございます。

（諮問書手交）

会長

ただいま区長さんから諮問がございました。生産緑地地区の変更について審議を始めたいと思っております。

なお、この件につきましては、本日の答申を考えておりますので、委員の皆様方におかれましては、ご協力のほどをよろしくお願いいたしますと思います。

それでは、事務局から都市計画案について説明をお願いいたしたいと思います。よろしくお願ひします。

事務局

それでは、ご説明の前に、中野区長でございますけれども、本日、ほかに所用がございますので、ここで失礼させていただきます。よろしくお願いいたします。

会長

どうもありがとうございました。

区長

では、失礼いたします。よろしくお願いいたします。

(区長退室)

会長

それでは、都市計画案についてご説明をお願いいたします。

都市計画担当課長

お手持ちの資料、「東京都市計画生産緑地地区の変更について」の資料をごらんいただきたいと思ひます。

まず変更の概要でございます。1枚目でございます。東京都市計画生産緑地地区のうち、生産緑地法第14条の規定によりまして、既に「行為の制限の解除」が行われました上鷺宮四丁目の生産緑地地区の一部、約350平方メートルを削除するというものでございます。

場所につきましては、次の2ページに地図で示してあります。これは中野区全体の地図です。この北西のほうです。地区番号2と書いてあるところでございます。もう少し拡大された地図が6ページにございます。6ページでは、上鷺宮地区の中に②と記載されている生産緑地地区でございます。住所では上鷺宮四丁目1番でございます。7ページにはさらに大きくされた地図がございます。こちらのほうがわかりやすいと思ひます。この生産緑地地区の②というところでございます。この中に黒く塗られている部分がございます。左下のところでございます。この部分が今回の対象の地区でございます。②全体でございますけれども、面積が0.42ヘクタールでございます。このうちの黒く塗った部分、これが当該の約350平方メートルでございます。

それでは、1ページに戻っていただきまして、理由と経過をご説明いたします。

今回の土地につきましては、営農されていた方のお一人がお亡くなりになりました。そ
のご家族の方から、本年の4月4日になりますけれども、買い取りの請求の申し出が出され
たというものでございます。区といたしましては、その後、中野区、東京都、それから都
市再生機構に買い取りの可否の照会をいたしました。しかしながら、いずれも買い取りは
行わないとの回答がございましたので、行為制限が解除されて現在に至っているというも
のでございます。ここで行為の制限というのは、生産緑地地区として指定されると、建築
物あるいは工作物、こういったものの建設が制限されるというものでございます。

その後、さらにJA東京のほうに農業関係者への農地取得のあっせんを依頼いたしまし
たけれども、農業関係者からもまた取得の希望がございませんでした。

なお、東京都から7月20日付で生産緑地地区変更の同意の回答をいただいております。

次に、4ページの新旧対照表をごらんいただきたいと思っております。その下の表でございま
すけれども、中野区内の生産緑地地区の箇所数は14カ所でございます。これにつきましては
変化はございません。ただ、今回の350平方メートルの減少によって全体の面積がその分変
更になったというものでございます。約2.74ヘクタールから約2.71ヘクタールへの変更と
いうものでございます。

なお、本件の都市計画変更の公告・縦覧を7月30日から8月13日までの2週間行いました。
その結果、お一人の方から意見書が提出されました。9ページでございます。ご意見としま
しては大きくは2点ございます。一つ目は、生産緑地の減少を防ぐ努力と生産緑地所有者が
農地を維持できるように協力してくださいというものです。もう一つは、生産緑地維持の
ため、市民農園という方策を検討してくださいというものであります。

中野区の見解としましては、生産緑地の維持につきましては、生産緑地制度の趣旨を踏
まえて、農業と生産緑地の維持に努めるとともに、営農されている方の意向もござい
ますけれども、生産緑地所有者の求めに応じまして、助言・情報提供などの支援を行なう
というものであります。また、市民農園につきましては、今回のこの都市計画変更される
部分、この場所につきましては難しいものがあるという見解を示したところでございます。

以上でございます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

会長

説明、どうもありがとうございました。

ただいまの件について、ご質問等ございましたらお出しいただきたいと思っております。

かせ委員、どうぞ。

かせ委員

生産緑地がこのように所有者の方の都合で減っていくというのは本当に寂しい感じがしますし、特に中野区のような都心部で、都心部と言っていいのでしょうか、こういう都市で残された緑は極めて貴重であるということは、もうどなたも認めることだと思うのです。今おっしゃられたように、この意見の中でそのことがまさに語られているわけでありまして、今後、このような生産緑地がなくなっていくということに対して、今回の場合にはなかなか難しいというようなことですが、今後の方針として、残していくということでもいろいろ方針を持つべきだと思うのですが、いかがでしょうか。

会長

都市計画担当課長。

都市計画担当課長

生産緑地につきましては、できるだけ維持をしていくという方針については変わりはありません。ただ、今後、このような相続に伴う買い取りの申し出といったものが出てきた場合、もう少し広くまちづくりという観点から、場合によっては取得をするという方向も検討していきたいと思っております。

会長

かせ委員、どうぞ。

かせ委員

積極的な答弁だと思いますけれども、先ほどの説明で「関係（地方）公共団体等に照会」というふうにありますけれども、この「関係（地方）公共団体等」というのは具体的にはどういうところを指すのでしょうか。

会長

お答えいただきます。

都市計画担当課長

今回、照会いたしましたのは、区の内部、これは当然でございます。区としてということでございます。それ以外ですと、東京都と都市再生機構でございます。

会長

どうぞ、かせ委員。

かせ委員

そうしますと、先ほどの答弁との関係ですけれども、今後は、中野区にこのような事態

が起こったときには、積極的に買い取りというような方向も含めて関与していくという考えはあるわけですか。

会長

どうぞお答えください。

都市計画担当課長

今後、こういう場合、もちろん土地の形状とか場所にもよりますけれども、もう少し広くまちづくりとか、そういった観点からの取得ということも当然検討していきたいと思っております。

会長

ほかにございますか。

どうぞ、佐伯委員。

佐伯委員

今の内容については、都市計画マスタープランにも上鷲宮地域は書いてありますよね。生産緑地を維持していくようにということを書いてありますよね。その努力をするということがしっかり書いてあります。

会長

都市計画担当課長。

都市計画担当課長

書いてございます。

佐伯委員

私も議員になって13年になるのですけれども、この間、生産緑地相続等で買い取りの希望などが出たときに、それを買い取ったという事例はありますか。

会長

はい、どうぞ。

都市計画担当課長

今のところございません。ただ、これにつきましては、都市生産緑地法では基本的には取得するというのが原則でございます。ただ、財政事情等があれば取得しないということもあるということでございます。

会長

佐伯委員。

佐伯委員

しっかりとした方針を持ってやっていただきたいということと、あともう一つ気になるのは、この土地の場合にもそうですけれども、やはりスプロール化が進むということです。恐らく、真ん中に位置指定の道路を抜いて、それで建て売りが建ってくるのだらうということ想像しているのですけれども、緑が多い云々と言われても、相続のたびに建て売りが建つということが大変気になっているところです。そういったところで、もちろん、自治体、公の団体が買い取れないということになれば、当然、民間に売却ということになると思うのですけれども、方針としてこういった土地を、もちろん民間ですから指導するにしても限界があると思いますけれども、まちづくりにとってどういう方向で持っていくのか、そういう区としての方針みたいなものはお持ちでしょうか。

会長

まちづくりの方針との関係、どうぞ、石井部長。

都市整備部長

まず、生産緑地でございますが、これは当然、公園もしくは緑地、それから公共施設等ということで、公に活用していくという前提で、現在、生産緑地という指定がございます。

買い取り後の活用でございますが、この辺につきましても、これまで上鷺宮地域のまちづくりを検討してまいりました。前回お示しをしているたたき台については全面的に見直しをしていくという方向を今回打ち出したわけございまして、その上鷺宮のまちづくりに寄与できるような活用ができないかということで、公園もしくは道路等との関係、それから都市計画道路との関連もございまして、こういうものを全体的にあの一带のまちづくりに寄与できる方向で今後方針を早期に固めていきたい。こう考えておるところでございます。

会長

どうぞ、飯島委員。

飯島委員

まず、基本的なことを伺いますけれども、生産緑地の維持に努めるというのですけれども、どんなことを努力されてきたのですか。指定をした後、その維持に努めるというのだけれども、具体的にどんなことをしてきたのか、これからもするのか、それはどうなのでしょう。

会長

どうぞ、都市計画担当課長。

都市計画担当課長

生産緑地というのは、当然、所有者の方が営農するということが大前提になるわけでございます。そういった意味で、営農について一定の助言等を行っていくということで支援をしてきたというものでございます。

会長

飯島委員。

飯島委員

ここは議会じゃありませんからこれ以上言いませんけれども、農業にかかわる施策なんてほとんどありませんよね、農業委員会もないのですから。だから、むしろ、決められていて、生産緑地の維持に努める、生産緑地としての維持を考えていくのか。そういう意味では、法の趣旨はそうですから。だけど問題は、その生産緑地が相続その他の事情によって生産緑地としての行為の規制が解除され、普通の建物、その利用が可能になったときに、中野区としては、それを生産緑地とほぼ同じような意味合いで維持するのか、あるいは、今聞いていると、どうもそれだけではなくて、むしろ全体的な環境にかかわるものとして、まちづくりとか都市計画とか、そういう範囲のことから中野区が取得するならばそういうことを考えていこうと。

これまで、法はまず第一義的には地方自治体がそれを取得しなさいと。ただし、それは生産緑地としての利用の極めて固い、そういう用途目的に沿って利用していくということが前提になるわけですよ。そもそも生産緑地を買うということは、ほぼ同じような意味合いで。ただ、これから区が買おうということは、それももちろん前提として取り上げてきたところであればそうなのでしょうけれども、そうではなくて、むしろもっと大きく、その地域に貢献できるような場所についてはもう少し幅広い活用方を考えよう。そういう意味では、こういう事例が起きたときには、一つとして検討するのではなくて、まずそれを区として検討する。区が第一義的にこの人たちが買い取りの申し出をする相手になっているわけですから。だから、そういうふうに姿勢が転換されるのなら転換されるという話をしておかななくてはいけないし、その選択肢の一つとして区が買うことも考えていいですよ、選択肢の大部分は民間に売却されてしまいます、というのでは何にもならない。ですから、生産緑地法に照らした趣旨に沿い、なおかつ、全体的な土地、そのまちの地域づくり、まちづくりのために貢献できる、そういう活用方ということであれば、まず区は買う

という姿勢で検討する。どうしても買えないという場合ももちろんあるでしょうから。ですから、そういうふうなことじゃない、買おうかなということを検討するのもその選択肢の一つですよじゃなくて、むしろ、まちづくりの視点に立てば、まず区が、その土地の活用方について、あるいは生産緑地として、つまり緑としてどう維持していくか、こういうことを大前提に、まず買い取る姿勢から始まるというのが、法に照らしてそのとおりなのだし、もし今まで買ったことがなくても今後は買う場合もあるかもしれないというのなら、そういう姿勢なんだということは鮮明にされたほうがいいのかなと思いますけれども、いかがですか。

会長

どうぞ、都市計画担当課長。

都市計画担当課長

生産緑地については、特に相続等に際しましては、基本的には所有者の方の意向というものもございますけれども、区としましては、公共用地としての活用を第一義的に考えた上で対応していきたいと思っております。

会長

飯島委員。

飯島委員

市民農園にしてもらいたいというのは、これはなかなか、それで元気になっている場所もある。世田谷なんかはそういう市民農園で活気づいている場所があるということですが、本来、生産緑地法の趣旨から照らすと、市民農園のような活用の仕方が一番法の趣旨に照らした活用方になるのではないかと。今回はいろいろ条件が整わなくて無理だったというお話なのですが、いろいろ整わない理由とはどういう理由なのですか。ここが市民農園に適さない、ちょっとここじゃ無理ですねという理由について、もう少し具体的にお述べいただければと思うのですが。

会長

具体的に説明してください。

都市計画担当課長

市民農園といってもいろいろ種類があると思います。一つは面積的なものもあろうかと思えます。それから、営農者にとって一番得といたしますか、一番有利な方法というのは、みずから市民農園を運営するというやり方、これが相続等々を考えても一番望ましいやり

方かなと思います。ただ、その場合に注意しなければだめなのは、各自治体等でもトラブルがございます。営農者のほうが営農をやめてしまって、自治体に土地を貸し付けてそういうやり方をやるという場合ですね。この場合も相続税の関係になるのですけれども、相続の段階で納税猶予制度の適用が受けられないという場合もございます。基本的には、営農者として農地として維持をしていくという、その継続性がなければそういう税制上の特典も得られないということがございます。ですから、営農者側の希望、意図、将来設計、それをよく踏まえた上で対応していく必要があるだろうと思っております。

会長

この件について具体的に説明したほうがよろしいのではないですか。

都市計画担当課長

本件につきましては、基本的には、営農者のほうでこの土地については営農する意思はないということでございますので、その辺は難しいと思います。また、面積的にも少し難しいのかなと思っております。

会長

はい、そういうことですので、よろしく。

ほかに何かございますか。

この件についてどのようにいたしましょうか。

それでは、お諮りいたします。

東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）について、案のとおり承認することにご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

会長

異議がないようですので、そのように決することといたします。

それでは、次に報告事項に入ります。

(1)の「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」の策定について、それから(2)の警察大学校跡地等の開発事業者との調整状況については、関連をいたしますので、あわせて事務局から説明をお願いいたします。

拠点まちづくり担当参事

拠点まちづくり担当参事、秋元でございます。

報告事項、「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」の策定についてのほうからご報告

をさせていただきます。

本件につきましては、たしか本年3月9日付で策定をいたしましたという報告を、各委員あてに資料をご送付させていただいたところでございます。本日、遅くなりましたが、その内容についてご説明をさせていただきたいと思っております。

本日、机上のほうに、「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007（概要）」というものをご配付させていただきました。この資料に基づきましてご報告をさせていただくことといたします。

まず、このガイドラインの基本的性格でございます。これは3点の性格を持ってございます。一つは、このガイドラインを定めた段階で地区計画を定めてございますが、その地区計画とまちづくりにかかわるルール、こういったものの考え方を区としてわかりやすく示したものでございます。2点目が、地区計画のように都市計画に基づかない行政の指導指針といたしまして、開発事業者が立案する開発計画を規制・誘導するものという性格、それから三つ目が、これは後ほど説明をいたしますが、(仮称)まちづくり協議会、まちづくりを推進するための組織でございますが、そういったまちづくりを推進する協議会がまちづくりを進める上での議論のベースとなるもの、そういう三つの性格を有しております。

そして、このガイドラインの位置づけでございます。まちづくりには大きな二つの流れがございます、一つが都市計画、一つが行政計画ということになるわけでございます。

都市計画の中には、都市計画マスタープランですとか、マクロの都市計画、これは中野区全体から見た都市計画ということで、都市計画道路等の都市施設、それから用途地域地区、こういった都市計画に基づいているわけでございます。

それから、行政計画といたしましては、そのもととなっております中野区基本構想というものがあるわけでございます。それから長期計画。こういった行政計画に基づきまして、中野区といたしましては、下のほうの二重四角の中でございますが、まず、中野駅周辺まちづくり計画というものを平成17年に定めさせていただいたわけでございます。これに基づきまして、それぞれ、ミクロの都市計画といたしまして、地区計画あるいは今回定めさせていただいた再開発等促進区、こういったものが都市計画としてある。それから、まちづくり関連の計画としましては、まちづくりランドデザインあるいは別のまちづくりルール、こういったものがあるわけございまして、そういったものを受けて「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」を策定したわけでございます。

それでは、その次のページで、A3のものでございます。まちづくりの車の両輪というふ

うに言われてございますが、地区計画で定めた内容を左側の欄、それから、このガイドラインで定めた内容を右側の欄、それぞれ対比いたしまして一表にまとめたものをご配付させていただきました。これは、それぞれのまちづくりの要素ごとに、地区計画でこういう内容を定め、さらにガイドラインでこういうふうになっている、そういうような説明のための資料というふうに読み込んでいただければありがたいと思います。

この対象要素といたしましては、土地利用あるいは都市基盤、建築物、ここまでがハード面でございます。それから、安全で安心なまち、環境・みどり・景観、まちづくりの推進方策といったソフト面での誘導施策、こういったものを地区計画とガイドラインで比較をしたということでございます。

まず、「新たな土地利用」ということございまして、地区計画のほうでは、まず諸機能が融合した複合市街地の形成ということを決めております。それから、区域ごとに導入する機能、こういったものも定めさせていただきました。それから、土地利用転換後、見直し相当容積というような話をさせていただきましたが、将来見直すことを想定した指定容積率といったものを地区計画に決めてございます。

これに対してガイドライン2007のほうでは、まず公開空地等の公共的なオープンスペースの配置の考え方。ページにつきましては、ガイドラインのこのページにこの項目が載っておりますということでページ数をあらわさせていただいたものでございます。これにつきましては、ガイドライン31ページ、32ページをお読み取りいただければありがたいと思います。それから、有効空地の計画の考え方は、地区計画で定めた指定容積率を受けてこういった有効空地の計画の考え方、あるいはその下の土地利用転換後に想定する用途地域・容積率、こういったものも定めているわけでございます。それから、計画容積率設定の考え方、これもガイドラインに位置づけております。

恐縮でございますが、ガイドライン本編の34ページをお開きいただきたいと思っております。34ページでは、有効空地の考え方ということでございます。ここでは、多様なオープンスペースの創出を実現するための空地の規制を設けたというものでございます。

区域1というふうになってございます。これはちょっと左の図をごらんいただきたいわけでございますが、区域1は左側の下の街区になります。学校等が入ってくるゾーンでございまして、こちらのほうにつきましては、地域に開放された都市型オープンキャンパス群が実現されるよう誘導を図り、有効空地率50%以上の確保を図るというふうに位置づけているものでございます。

それから、区域2は区域1の上のほうにございます。既に警察病院の建設が行われているブロックでございますが、こちらにつきましては、大学教育施設につきましては有効空地率50%以上という位置づけ、それから、現在建築が進められている東京警察病院につきましては、歩道状空地などを設けることによりまして、必要な空地の確保に努めるという位置づけにしております。

それから、区域3、これは区域2の右側でございます。現在の中央中学校等が入っているゾーンでございますが、この中央中学校は、今後統合の中学校ということになるわけでございます。こちらにつきましては、有効空地率50%以上の確保を図ることといたしまして、その他の土地の部分につきましては、現在具体的な計画が進んでいないといったことから、今後必要な有効空地率の検討を行う、そういうふうな位置づけてございます。

それから、次に区域4でございますが、旧囲町公園のところでございます。ここは面積的にも狭いという街区でございますが、こちらにつきましては有効空地率35%以上の確保を図ることといたしております。

それから、区域5は民地の開発区域でございます。こちらにつきましては、中野駅からの「にぎわい軸」ともなる「みどりの歩行者空間」を創出するため、有効空地率70%以上の確保を図るというふうにしております。

次の35ページをごらんいただきたいと思っております。こちらにつきましては、土地利用転換後に想定する用途地域・容積率ということで定めているものでございます。区域1から区域5まで、それぞれ見直し相当容積率につきましては、300～500%までという位置づけでございます。それから、用途地域につきましても、区域4につきましては商業系の用途地域とする。それから、区域5につきましても、商業系の用途地域の指定を想定するという考え方をとっております。

続いて、36ページをごらんいただきたいと思っております。計画容積率設定の考え方ということでございまして、今申し上げました有効空地等の良好な環境をつくっていただくことによって、地域貢献というのでしょうか、そういったものに対してさらに計画容積率を設定していこうということでございます。

区域1の部分につきましては、おおむね300～350%の設定を検討するという位置づけ、それから、区域2の部分につきましては、おおむね300～370%程度の設定を検討するという位置づけをしてございます。それから、区域3につきましては、今後の開発計画の検討に合わせてさらに計画容積率を検討するというので、今回は特に定めていないわけでございます。

区域4、旧囀町公園部分でございますが、ここでは容積率をおおむね500～550%程度の設定を検討するというふうにしてございます。それから、区域5の民間開発部分につきましては、ここではかなり空地をとっていただくということもございまして、おおむね450～550%程度の設定を検討している。そういうような位置づけでこのガイドラインを策定しているものでございます。

恐れ入りますが、また先ほどの比較表、A3の用紙をごらんいただきたいと思います。

次の対象要素の「都市基盤の整備」でございます。地区計画では、基盤施設の配置及び規模を定めてございます。それから、「みどりの歩行者空間」の形成というような書き込みを地区計画で定めたわけでございます。

これに対してガイドラインのほうでは、基盤施設の整備及び管理の主体、こちらのほうにつきましてもそれぞれ明確に記載をいたしてございます。それから、自動車交通ネットワーク、歩行者ネットワーク、みどりの育成・保全とオープンスペースの整備方針、こういったものを39ページから49ページの中であらわさせていただいてございます。区画街路のバリアフリー法に規定する特定経路への位置づけ、あるいは道路の電線類の地中化、こういったことをガイドラインで定めさせていただいたというところでございます。

それから、三つ目の「建築物等の整備」でございます。地区計画のほうでは、地区外への日影の影響に配慮、あるいは、区域5ではおおむね110メートルの高さ、緊急医療用ヘリポートの進入面を超えることがないように配慮する、壁面の位置の制限、建築物の用途の制限、こういったものを地区計画で定めさせていただいたわけでございます。

それに対しましてガイドラインのところでは、さらにそれを詳細化いたしまして、日影につきましても、地区外に生じる日影を都条例の指定時間以内とするという具体的な時間設定をしているわけでございます。それから、電波障害・風環境等の環境項目の事前調査・予測・対策の実施、こういったものにつきましても規制をさせていただいているというところでございます。さらに、緊急医療用ヘリポート進入路につきましても、具体的な提示といたしまして、59ページのほうに高さ等を明記させていただいているところでございます。

それから、「安全で安心なまち」でございます。こちらは、地区変更のほうで、避難場所としての安全性の確保、あるいは避難場所としての地区の役割を継続し、都市計画公園と公共空地を一体化して整備、こういったような内容で定めさせていただいてございます。

これに対してガイドラインのほうでは、開発後も避難想定人口1人当たりの1平方メートルの避難有効面積の確保、これもより具体的に数字を明記させていただきました。それか

ら、公園につきましては、防火水槽あるいは地域防災施設、こういったものの整備についても位置づけをさせていただきました。それから、東京警察病院につきましては、災害医療救護活動の拠点というふうに位置づけさせていただいております。あるいは、大学等で災害時の救援体制の連携を図っていく、建築物全体での総合的な耐震安全性の確保、こういったものも明記をさせていただいております。さらに、テロ対策、地域防犯への対応、こういったことにつきましてもガイドラインでは明記をさせていただいて、規制をしていくということで考えております。

それから、5番目の「環境・みどり・景観」でございます。こちらのほうは、地区計画では、みどりの保全、緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、環境保全型の市街地の形成という位置づけをさせていただいております。さらには、建築物の形態または意匠の制限を行っていくという規制をさせていただいております。

これに対してガイドラインのほうでは、地球温暖化防止・ヒートアイランド対策・廃棄物対策・水資源の循環・建築物の環境性能評価システム導入等の検討、こういった事項を盛り込んで今後検討していただくということで考えているものでございます。さらには、みどりの観点では、有効空地内の緑地の実面積につきまして、敷地面積に有効空地率を乗じた面積の30%以上、そういったような具体的な数値で規制をしているものでございます。そのほか、区画街路1号線の建築物の高さの考え方、沿道植栽の考え方、都市景観並びに建築物スカイラインの考え方にも触れさせていただきまして、こういった内容をきちっと規制していくという考え方をとってございます。

「まちづくりの推進方策」では、地区計画のほうでは、地区整備計画の未決定事項については今後都市計画変更をしていきます、地区計画の変更と合わせて高度地区の指定を廃止していきます、というような地区計画を定めてございます。

これに対しましてガイドラインの中では、「中野駅周辺地区まちづくり推進連絡会議（仮称）」、あるいは「まちづくり協議会（仮称）」、こういったものを設置いたしまして、まちづくりガイドラインあるいは地区計画に定められた内容について互いに協力・協調しながら、こういったものを遵守することによって開発を進めていくというような位置づけをしているものでございます。これにつきましては、ガイドラインの最後、72ページから73ページにそういった記載をさせていただいているところでございます。

ガイドライン2007につきましては以上でございます。

続きまして、お手元の資料2番になりますが、警察大学校跡地等の開発事業者との調整状

況について、ご報告をさせていただきます。

前回の都市計画審議会の中では、開発事業者が確定をいたしましたというご報告をさせていただきます。大学につきましては、帝京平成大学、明治大学、こういったところが決まってきました。それから、民間開発におきましては、東京建物株式会社、昭栄株式会社、東京開発R特定目的会社グループがいよいよ財務省との契約を終えました。学校につきましては7月末日、それから民間開発者におきましては、8月15日に契約が済んだというようなご報告を受けているところでございます。このように開発事業者等が確定をしまいったわけでございます。

そこで、中野区といたしましては、今ご説明を申し上げましたまちづくりガイドラインに基づきまして、「まちづくり協議会」の設置等の検討をしているところでございます。現在、そのための準備を行っているところでございます。

「まちづくり協議会」の役割といたしましては、二つ目の丸でございますが、「一体的なまちづくりを目的として、各事業者の建築計画を基本計画レベルから調整する場」と位置づけてございまして、先ほど来申し上げております複合日影ですとか、あるいは風害、電波障害等の環境項目を地区一体で評価しながら調整を図っていく、そういった場というふうに位置づけてございます。さらには、緑化、景観、防災、環境負荷低減等の取り組みをルール化いたしまして、事業者の建築計画に反映させていくよう取り組んでいくということでございます。

現在、「まちづくり協議会」の規約の内容ですとか、あるいは協議会を設定するための事業者との基本協定締結、こういった事務的な調整を行っているところでございます。若干作業調整がおくれているところでございますが、今月の中ごろには第1回目の会議を持つ予定となっているところでございます。

私からの報告は以上でございます。

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、ご質問等があればお出しいただきたいと思います。

かせ委員、どうぞご発言ください。

かせ委員

まちづくり協議会なのですが、前回の報告で土地の処分が報告されておりますけれども、その中で残されている部分がありましたよね。警察病院の西隣ですけれども、これはまだ

決まっていらっしゃらないですね。

会長

はい、どうぞ。

拠点まちづくり担当参事

Cブロックと言われているところでございますが、これにつきましては、現在、公表をされている段階ということでございます。財務省さんのほうの話では幾つか照会が来ているということもございまして、ほとんど決まってくるのではないかと、そういう印象で私どもは話を伺っております。

会長

かせ委員。

かせ委員

そうしますと、まちづくり協議会というのは、いわゆる地権者の方たちが、ここに書かれているように、建築計画を基本計画レベルから調整するとか、総合的な環境への影響であるとか、そういったことを調整するということになりますよね。そうすると、地権者を欠いた中では話が進まないのかなとも思うのですが、それを含めて先ほどの今月中旬ごろの立ち上げということになるのですか。

会長

秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

事前にご送付させていただいた資料の2番の2) のところでございますが、ここの一つ目の丸になります。ここに「警察大学校等跡地の新たな地権者や財務省」というふうに書いてございます。この「財務省」を入れているということは、まだ売れていない土地が残念ながらあるということで、そこは現在財務省がまだ所有をしているということから、財務省もこの協議会に入っていただいて、新しい開発者が決定した段階では、その権利を継承するというような定めをしようと思っております。当面は財務省さんに入っていただいて、新たな地権者さんが決まった段階ではそちらのほうに継承される、そういう制度を考えているものでございます。

会長

どうぞ、かせ委員。

かせ委員

それと、先ほどのまちづくりのガイドライン、これは膨大な資料なので、なかなかこういう場所は詳細に議論する場にはならないと思いますけれども、それにいたしましても、例えば有効空地でありますとか、そういったものが言われておりますけれども、多分この中でどのように認定するかということもやられるわけでしょう。有効空地を定めていくわけですけれども、これはとり方によってはいろいろでしょう。例えばオープン化された地下の部分であるとか、ピロティ部分であるとか、設定の仕方はいろいろありますよね。そういったものも含めた調整ということになると思うのですけれども、その辺をもう少し詳しく。

会長

秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

ここに有効空地というふうに書いてございますのは、例えば建物の裏にある50センチぐらいの幅の空間といったものは、この有効空地には含まれないということございまして、この有効空地には、一定の広がりを持った空地というような規制がございまして、そういったもので空地率の算定をするという考え方でございます。したがって、そういう細い通路みたいな空間などはこの有効空地には入らないということでございます。

会長

かせ委員。

かせ委員

それも議論していく過程の中で明らかになっていく。基準はありますけれども。それと、その基準によっては高さに影響してくるということになりますよね。今後のまちづくりというのは、一応はガイドラインをつくったけれども、これをもとにしてどういうまちになっていくのかという、まさに権利者の要望といいますか、いかに有効活用していくかという協議の場になるのではないかと思っているのですけれども、どうですか。

会長

秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

まったくおっしゃるとおりでございまして、その空地を一体的に整備していくということが今回の警察大学校等跡地での最大の目標になっているわけでございます。したがって、各開発者が個別にその空地を開発整備するということでは全く意味をなさない空地

になるおそれがある。そういったことから、こういった協議会というものを設置いたしまして、その中で一体化の整備に向けた調整をしていく。そういう趣旨で設けるものでございます。

会長

はい、どうぞ。

樋口委員

開発事業者の中に昭栄株式会社と東京開発R特定目的会社グループという、初めて聞いたのですけれども、これはどこに当たるのですか。東京建物のグループの中にあるのですか。

会長

秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

区域4と5、これを財務省は一体で売り払いをいたしました。そこを購入した方が、ここに書いてございますように、東京建物株式会社と昭栄株式会社と東京開発R特定目的会社、このグループがその区域を買取ったということでございます。したがって、これは一体のグループというふうにご理解をいただければありがたいと思います。

会長

樋口委員。

樋口委員

初めて聞いた昭栄という会社とR特定目的会社グループは、会社の内容は不動産業か何かですか。

会長

秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

昭栄株式会社さんというのは、主に不動産業をやっておられる会社でございます。それから、東京開発R特定目的会社というのは、ここに特定目的というふうに書いてございますように、ここの開発をするために、幾つかの方が一つになってここを開発するための会社として参入してくるということでございまして、東京建物と、今申し上げた不動産業をしている昭栄株式会社、それから、今申し上げた目的を一つにした特定会社、こういったものがここの土地を買ったということでございます。

会長

よろしいでしょうか。

樋口委員

はい。

会長

ほかに。どうぞ、ひぐち委員。

ひぐち委員

警大跡地のところの開発というのはこういう内容で徐々にわかってきたのですけれども、その地域の周りは、例えば用途地域とか容積率、建ぺい率などの計画を変更して、地域の計画とともに変えていくような話し合いはなさっているのでしょうか。

会長

お答えできますか。秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

今回は、この地区計画区域、若干、再開発等促進区と言ったり、あるいは地区計画というふうに言っておりますが、その地区計画の区域内の方々のところは、今回の都市計画の見直しの中で一定の見直しを行っていくということになるわけでございますが、その周辺の地域については、特段、現在のところ見直しの予定はないということでございます。

会長

ひぐち委員。

ひぐち委員

それから、この開発を計画している中で、地域の方との話し合い、それと、杉並区とも接しておりますよね。その杉並区のほうとの話し合いというのは、何かしら場所をとって行っているのでしょうか。

会長

秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

今、まちづくり協議会というお話をいたしました。今考えてございますのが、このまちづくり協議会は、二つの組織をつくらうというふうに思っております。一つは、実際に開発を行う方々のグループ、それから、今、委員がおっしゃったような、この区域外に居住している、あるいは隣接するということで開発には直接かかわ

らないがこの区域での開発に密接に影響してくる、そういった方のところを含めて、情報あるいは円滑な開発というようなことを目標といたしまして、警察大学校等跡地のまちづくり連絡会議、こういったものを持つというところで、二つの会議体を持ちたいと思っております。

会長

今、杉並と具体的に何かやったのかという質問があったのですけれども、それについて答えてください。

拠点まちづくり担当参事

今申し上げた連絡会議の中に杉並区を入れようと、行政の方を想定しておりますが、そういうことで考えてございます。

それから、今までの対応でございますが、当然、隣接する杉並区の方々には、中野区で開催をしている説明会にはその都度入っていただいて、ご質問等にも対応をさせていただいているところでございます。

会長

よろしいでしょうか。

ひぐち委員

はい。この計画が実施されますと、大学とか病院とか、それから住居等が建ち並んでまいりますけれども、やはり人口の増加とか利用率が高くなってまいります。これに際しまして、地域の用途の変更というのが必要になるかと思うのですけれども、その辺はどうお思いでしょうか。

会長

秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

私どもが想定しておりますのは、来外者というのでしょうか、中野駅を利用する、乗降するというのでしょうか、そういった方々が3万人から4万人というような想定をしているところでございます。それから、居住につきましては、最近の土地利用動向を見ますと、それほど居住者はふえないのかなというような印象を持っているところでございまして、現在のところ、その周辺、この警察大学校跡地の南側にございます団町地区、こういったところでは、今現在、勉強会等をやっております、そういった勉強会が進む中では、今、委員のおっしゃられたような都市計画の見直しもやはり検討していかなければいけないだ

ろうと思っております。

会長

ほかに何かございますか。

伊東委員。

伊東委員

ガイドラインをお示しいただきまして、ありがとうございます。これで追随、まちづくり協議会がさらにこのガイドラインを昇華させていくことと思うのですが、基本的に都市計画審議会、この場において使われている、今ご説明いただいた事項、例えば有効空地率、それから有効空地の考え方、あるいは見直し容積率、これについて一度レクチャーをしていただけないかなと思うのは、私だけではないと思うのです。といいますのは、有効空地につきましても、たしか建物の低層部の屋上なんかもある程度対象になるというふうに記憶にあるのです。それから、例えばこの空地率と計画容積率との相関関係、その辺が現実にはどうなのか。建物の高さはこの地域でマックス110メートルが決まっているという中で、じゃあ、この有効空地率の設定と高さ関係というのがどうなってくるのか。110メートル、仮に25階建ての建物を500%という、単純に計算すると、わずか20%ぐらいで建物が収まってしまうのではないか。そんなこともあるので、その辺のレクチャーをまずできたらしていただけたらと思っております。

それと、もう一つ肝心なことなのですけれども、まちづくり協議会におきまして、中野区も参画してこれから協議を進めていく中で、このまちづくりについて、どこがトータルのデザインを牽引していくのか、まちづくりをこれから昇華させていくガイドラインの骨格をつくるのはだれが音頭をとっていくのか。大学もあり、開発事業者もあり、中野区もありという中で、総合的なプロデュース、要するに景観条例というようなものまで念頭に入れたまちづくりの方策をどこが牽引していくのか。その辺がこれから先心配で、先ほどもおっしゃられたように、トータルなまちづくりがなされなければ、てんでんばらばらに開発が行われたのでは意味がないというのは、確かにそのとおりでと思いますので、その辺をこれからの予測ということでお尋ねしたいと思います。

会長

今、二つほどあったのですが、最初の質問は、審議会の中でそういうレクチャーをやってほしいということですか。これとは全然別にそういう機会をつくってくれということなのですか。どっちでしょうか。

伊東委員

審議会の中でも結構ですし、外でも結構です。

会長

はい、わかりました。いろいろ制約はあると思うのですが、当然それは説明の中でできる範囲でありますから。

どうぞ、秋元参事。二つ質問がありました。

拠点まちづくり担当参事

この再開発等促進区、これは東京都で定める地区計画というふうにお話を申し上げております。そういったことから、有効空地等、あるいは有効空地と容積率との関係は、東京都の運用基準といったもので定められております。これについては、お時間のお許しがいただければ、機会を見てご説明をさせていただければありがたいと思っております。

それから、二つ目のご質問でございます。13ヘクタールに及ぶ開発事業でございます。私ども中野区といたしましても、今までほとんど経験がないというような中で、コーディネート、調整をやっていかなければいけないということから、やはり中野区だけではできないということで、実は都市再生機構、URでございますが、こちらのほうはあちこちの駅周辺でああいった大規模なまちづくりのコーディネートをやっている。そういったノウハウを生かしていただきたいという観点から、警大跡地等につきましても、都市再生機構にそういった業務の委託をお願いしているところでございます。当然、中野区が主体となりますが、そういったノウハウを最大限活用していただくという観点から、都市再生機構さんにそういった委託業務をお願いしております。

会長

伊東委員、どうぞ。

伊東委員

また今後とも都市計画の観点から、都市計画審議会にいろいろ情報提供等をいただけると思うのですが、まだこの資料の全体の流れの中ではわからないのですが、例えばこれから都市計画審議会ですらどういう部分ではご報告をいただけるのか、あるいは諮問事項が出てくるのか、それを事前に教えていただけたらと思います。

会長

どうぞ。

拠点まちづくり担当参事

再開発等促進区の地区整備計画はまだ詳細に決まっていないという状況がございまして、改めてそういったものを定めて、都市計画の見直しを行うということになります。そうしますと、昨年お願いをした手続をまた再度この都市計画審議会にお願いをしていかなければいけないということになっております。ただ、スケジュールがいつごろかというようなことになってきますと、これは協議会をまだ開催してございませんので、そういった協議会の中でいろいろ調整をいたしまして、公表できる段階ではできるだけ早い段階でこの委員会でご報告をさせていただきたいと思っております。現在のところ、まだ発表する段階ではございませんので、よろしく願いいたします。

会長

よろしいでしょうか。

伊東委員

はい。

会長

ほかに。どうぞ、飯島委員、発言願います。

飯島委員

A3の表でお示しをいただいた一番最後のところです。第二次の地区整備計画は、今お話があったように、今後策定をするということになりますね。それに絡んでまちづくり推進連絡協議会というようなもの。つまり、再開発等促進区という地区計画をかけて、第一次の地区計画の中でも、地区施設ではあっても、もう既に都市計画決定をしたいいわゆる通称F字道路と言われているものについては、もう既に決定がされていますけれども、その後の二次の地区整備計画の中では、先ほど紹介がありましたけれども、東京都の運用指針といえますか、それにのっとして幾つかいじくるものがある。空地の問題とか、その中のいわゆる歩行者通路とかの位置の指定とか、場合によっては、それに伴って再開発等促進区の区域にかかわっても若干の変更も考えられる。それはガイドラインの中に書いてありますね。

そうすると、第二次の地区整備計画の中における地区施設、もしくは壁面の位置とかもろもろのことですね。こういうことは、まちづくり推進連絡協議会のA会議、B会議と2種類あるとおっしゃいましたね。僕は今たまたまA会議、B会議と言いましたが、恐らくそういう言い方のほうがわかりやすくいいのですけれども、A会議、つまりこの中の開発事業者のA会議、それから、やや広い範囲でとらえるB会議ということになると、この

A会議の中でもろもろ議論が進んでいって、地区整備計画の中の地区施設その他について、この辺の話し合いでものが案として煮詰まってくる。それがいわば意見照会をして、東京都に送って、東京都からまた意見照会が戻ってくる。こういうようなことになるのでしょうかね。そういう策定のもろもろは、あそこを開発する人たちの協議に委ねられることが多々ある。もちろん、東京都の一定の縛りはあるにせよ。こういうことなのでしょうか。

会長

どうぞ、秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

委員が今おっしゃったとおりでございます。実際に開発を行う方々で組織化を図る。我々はこれを「開発協議会」というふうこれから呼ぼうと思っているところでございますが、その中でおおむね開発計画に合わせて今後の地区整備計画等を定めて、都市計画を見直していく。そういう案が生まれてくるということでございます。ただ、それを包括する地区計画区域内には、民間のマンションがあったり、民間の建物があったり、隣接する杉並区があったりということがございまして、こういった開発協議会の中で定めた地区計画等々まちづくりの計画、こういったものの節目節目で、やはりそういった関係の方々にもご報告する必要があるだろう。そういったことから、まちづくり連絡会という二つ目の組織をつくって、その中で情報を共有しながら、この警大跡地のまちづくりを推進していこうと考えているところでございます。

会長

どうぞ、飯島委員。

飯島委員

そうすると、皆さん心配するのは、開発事業者はそれぞれの利益を考えておやりになるわけですね。そうじゃなかったら開発する利益がないわけですから。問題はグランドデザインで規定をしてある、それは根拠的に言うと、まちづくりのグランドデザイン・バージョン1というのがあって、より広い範囲から位置づけをしている。こういうものに規定されていることがぶれてしまえば、どうにもならないわけですね。あくまでも2007というガイドラインは、少なくとも、開発のそれぞれの事業者が協議会をつくって、地区整備計画の中身についていろいろ議論をしていく。これは基本的な、ここがマックスですか、これはミニマムですという際の文字どおりガイドラインにならなければならない。ですから、そうなってくると、ガイドラインの位置づけというのは、中野区がつくって、都市計

画の手法上どういう位置づけになっているかというのと、なかなかあいまいな部分があるわけですね。法に定められてこういうものをつくっているわけではない。そうすると、都市計画審議会の中でご説明していただいたということは、極めて重要なことなんです。中野区の都市計画審議会がこのガイドラインは報告を受けて、おおむねこのガイドラインが基本になって、ここでの開発行為はされている。そして、整備計画を考えるときに、このガイドラインに合わせる形でそれをおやりになる。ただ、部分的には、このガイドラインの中にも物事が明確に規定されているわけではない部分も一部あるわけです。しかも、そこが開発者の皆さんと協議会で協議をする内容に極めて隣接している部分である。そういうことになってくると、なかなか難しい部分はあるのでしょうけれども、少なくともガイドラインであるというその姿勢を堅持していく。それから、これは都市計画審議会の中に報告をいただいたことでもあるし、もちろん、議会的にも報告しているし、区としてもこの方向で開発を進めるのだという基本的な位置づけをはっきりしておかないと、あるいはしっかりしていかないと、いざというときに、「それはもちろん私が取得して私が開発するんですから」みたいな話になったのではどうにもならない。というようなことについては、改めてこのガイドラインの位置づけについて、もう一度お答えをしていただかないと、なかなか難しいかなと思うのですけれども、どうでしょうか。

会長

そうですね。今、委員が言われたような位置づけをやはりはっきりしておかないといけません。

秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

本日のご説明の冒頭の中で、ガイドラインの基本的な三つの性格がございますというご報告をさせていただきました。その二つ目に、「都市計画に基づかない行政の指導指針として、開発事業者が立案する開発計画を規制するもの」、そういう位置づけをしてございます。これを最大限遵守していただく手だてとして私どもも考えたわけでございますが、さきに決定をした地区計画の目標の中に、「まちづくりガイドラインを策定し」という文言を位置づけることによって、同等の扱いをしていきますという意思表示をしております。

二つ目は、財務省の土地の処分の条件の中に、この地区計画並びに中野区の定めるガイドライン、これを遵守することというような縛りも入れていただいております。そういったことから、このガイドラインにつきましては、開発計画を策定するにあたり、やはりこ

れを遵守していただくという位置づけを、区といたしましても今まで明確にしてきたところでございます。

会長

きょう示されたここに位置づけが出されたわけですがけれども、これを確認すればいいわけですよ。要するに、こういう形でちゃんとやりますと。そうでしょう。

どうぞ、高野委員。

高野委員

私は中野区商店連合会、通称区商連の代表としてここへ参っているのですが、商業者の立場から一つ質問したいと思いますが、我々の商店連合会の中にサンモール、ブロードウェイという繁華街がございます。その商店街の方が非常に心配しております。というのは、この開発に対して、中野駅の駅舎が広がる。むろん、これだけの建物ができるわけですから、駅を拡張しなければいけない。それによってまた人口が多少ふえるわけですから、駅を広げて、駅の入り口をつくるという計画があるそうです。

また、私がいただいたこの書類によりますと、区のほうで、もう具体的に駅の形とか駅の入り口といったようなものをつくりまして、サンモールとかブロードウェイの商店街に説明したそうです。それによりますと、駅の入り口が偏ったような、要するに商業地域のほうに変更して入り口をつくるというようなお話を承ったというようなことで、非常に心配しております。これだけの再開発でございますので、いろいろな建物もできますし、人口もふえるから、駅を広げることは必要だと思うのですが、それによって人の流れがこちらのほうに傾いて、サンモール、ブロードウェイ、こちらの商業のほうが萎びるのではないかと。ましてや駅の入り口がそちらのほうへ優先的にできるというふうなうわさ、もしくはこのような説明書を区役所がつくるとしたら、それは偏った見方ではないかと思われるので、それについてご検討ないしご説明をお願いいたします。

会長

答弁をお願いいたします。

拠点まちづくり担当参事

先ほども申し上げましたが、この警察大学校跡地等開発によって、昼間人口が3万人から4万人増加するのではないかと、そういう想定をしているところでございまして、そういった中では、現在の北口広場のような小さな受け皿ではやはり難しいということで、客のたまり空間、こういったものをより整備をしていかなければならないということから、中野駅

の南北の広場、それから、それをつなぐ通路、こういったものの検討を昨年からしてきたわけでございます。

昨年は構想のたたき台を何案かつくったわけでございますが、これについて各地元の方々にその結果をご報告し、多々ご意見をいただこうという趣旨で説明をさせていただいているところでございます。当然、今おっしゃられたようなご意見等につきましても、皆様からいろいろお受けをしながら、改めてというか、今年度も引き続き検討を進めてまいりますので、そういった多様なご意見をいただきながら、さらに検討を深めていく、まだ構想案の段階でございますから、そういったご意見を集約し、できるだけ反映できるものは反映させていく、昨年まとめた成果で決定をしたというもので説明を申し上げたつもりはさらさらないわけでございます。あくまでも、まだまだ流動的なものということで、昨年検討したものをご報告させていただいて、ご意見を賜った。そういう段階でございますので、よろしくご理解をお願い申し上げます。

会長

高野委員、どうですか。いいですか。

高野委員

こういったものを商店街の方に説明したということで、間違った印象を受けるということで、非常に心配しておるわけでございますが、そういったことをよく加味していただいて、駅の拡張、それから、これだけの再開発でございますので、J R 中野駅とも連帯してお話はなさっていると思うのです。そういった進展状況を我々審議委員も知らなければいけないし、また、こういった心配をしている商業者が多々いるわけでございますので、それに対しても配慮をお願いしたいということでございます。

会長

では、副会長のほうから。

矢島副会長

これは質問ですけど、地元のほうには駅の位置が変更されるというふうに伝わっているのですか。それは事実なんですか。そこをお答えいただかないと、説明会の経緯ばかりおっしゃっているけれども、そこじゃないんです。地元の聞きたいところは、今、入り口が変更されるのかどうかということを心配している。

拠点まちづくり担当参事

昨年の検討の内容について、パワーポイントにしてご説明を申し上げたわけございま

す。それで、駅舎そのものは、移動するというわけではないわけですが、今申し上げましたように、相当の昼間人口、乗降客がふえるということから、現在の駅広場のたまりだけでは少ないということもあるわけですが。そういったことから、北口の今駐輪場の置いてある広場も再整備をする必要があるということでご説明を申し上げ、さらに、現在の北口、南口の広場につきましても、お客様がたまることができるように、歩行者系の広場として再整備をするという内容でご説明をしているわけですが、仮にそういった誤解があるとすれば、改めて説明に上がらなければいけないと思っておりますので、サンモール、ブロードウェイにつきましては、また再度ご説明に上がりたいと思っております。

会長

よろしいでしょうか。

どうぞ。

樋口委員

今の件で、ここ30年ぐらいの間に、中野駅って全然昔のままで変わってなくて、むしろ吉祥寺とか八王子とか、どんどん変わっていく中で、全然変化していないわけです。今、これだけ北口が変わりつつあるということで、JRと中野区さんとの折衝というのは大分持たれていますか。その辺が全く見えてこないのと、それから、今後新しくまちづくり協議会のほうにJRさんも加わっていただいてされるかどうか、それをお聞きしたいのですけれども。

会長

樋口委員の質問にお答えください。

拠点まちづくり担当参事

JRにつきましては、昨年度の検討の中には入っていただいております。先ほど申し上げたたたき台、構想案のたたき台が何案かあるわけですが、そういったものが一応策定をされたということから、JRさんのほうでは、現在、個別にご説明に上がったりしております。今年度はそういった会議の中でさらに議論を深めていこうと思っております。特に技術的な面からJRさんにはアドバイスをいただかないと、整備計画案としてまとめても、技術的に無理だなんていうことになるはずですから、そういったものも含めてよくご協議をしていこうと思っております。

それから、警大跡地の整備に関連して、JRさんをその中にとということでございますが、

これは現在考えてございません。やはり個別にお話を申し上げて、そういった中野区の計画について、やはりJR内でもご検討をいただく。そんなようなことを考えております。

会長

そういうことですが、よろしいですか。

ほかに。どうぞ、五味委員。

五味委員

最初送っていただいたガイドラインですが、1週間ほどつぶさに読ませていただきました。ただ、これはことし3月でございますから、さっき飯島委員がおっしゃったように、中身はこの約半年の間に随分変わってきたなど。そういうのを徐々に訂正というか、現実と乖離している部分が文章の中にたまたま出てくるのが、ちょっと気がかりでございます。

それと、全部見ましたけれども、具体的には、53ページのそこに絵がありますね。真ん中のところの整備イメージの図面でございますけれども、b)の緑地というのがあります。b)を除いたa)、c)、d)、e)についてはいいのですが、b)のところは具体的にどこの場所かよくわからない。区画道路2号というのがあるのですが、これは大学の南側にあるのかと想像したのですが、どうもその左側に緑地が展開してしまっていて、その左側に地区計画の区域というのがありますけれども、この場所をずっと探してみたのですが見あたらないのです。だから具体的にどの場所か。その他はここに書いてあるとおりでございますが、b)についてはちょっと不明確でございますから、これをちょっとお教え願いたいということです。

それから、36ページですけれども、中ほどに「大学A」というような説明があります。大学Aの場合はこうだと書いてあります。「大学A」とここでは書いてあるのですが、49ページのところに地図がありまして、左側に㊸、㊹、㊺と書いてあるのですが、これと相関関係が合わないように思いましたから、この2点についてちょっとご説明をお願いしたいと思います。

会長

秋元参事。

拠点まちづくり担当参事

53ページのb)の緑地のところでございますが、これはどこの場所かと申しますと、その前の前の49ページをお開きいただきたいわけでございますが、この南側に区画道路2号がありまして、三角形の緑地1号というのがございますね。この緑地1号と区画道路2号のどこ

ろのこれを切った線ということになるわけでございます。緑地と区画道路2号をこの三角形の一番長いところで切りましたよという図がこのb)の図でございます。

それから、36ページの「大学A」でございます。これとその次の49ページの㊸ですね。この㊸と「大学A」、これは合っているわけでございます。ここがなぜ300～370になっているかと申しますと、これは早稲田通りからの沿道30メートルまでが近商ということから、350が370になっているということで、㊸と大学Aが合っているわけであります。

会長

よろしいですか。

ほかに何かございますか。

特になければ、ただいまの報告について、質問は出尽くしたということで、終わりにしたいと思います。いかがでしょうか。

それでは、ただいまの報告はこれで終わります。

次に進みたいと思います。

報告事項がもう1件残っておりますが、(3)の一団地の住宅施設にかかる都市計画変更について、事務局から説明をお願いいたします。

都市計画担当課長

これにつきましては、口頭でのご報告になりますけれども、前回、7月19日の本審議会にご報告いたしました一団地の住宅施設鷺宮の都市計画変更の際の質疑に関しての若干の補足というものでございます。

まず、1点目でございます。都営鷺宮アパートの現在の建ぺい率・容積率と、建てかえ後の建ぺい率・容積率がどうなるのかというご質問でございました。この区域は三つの都営団地で構成されていますので、その全体の都市計画区域でございますけれども、現在の建ぺい率は22%でございます。これが建てかえ後は17%ということになります。ですから、建ぺい率は少なくなっていくということでございます。

次に容積率でございます。現在が83%でございます。これが建てかえ後は116%となります。土地の高度利用ということになります。したがって、ふえるということになります。ただ、この数字はまだ詳細な設計を行っていない時点でございますので、その辺ご理解いただきたいと思います。

それから、もう1点でございます。水害対策の調節池の規模の説明の補足でございます。調整池の規模は約1ヘクタール、約3万5,000立方メートルというものでございます。これに

つきましては、環状7号線からこの団地までの妙正寺川約1.3キロで、時間当たり降雨量50ミリに対して対応するというものでございます。そうした規模を想定しているものでございます。

なお、東京都が本年8月に策定いたしました「東京都豪雨対策基本方針」の中でございますけれども、新たなこうした調節池につきましては、公園や都営住宅の建てかえなどと連携して、速やかに水害対策を実施していくという方針を掲げているところでございます。

次に、前回の審議会の後ですが、8月9日に一般の方を対象にこの都営団地の建てかえに伴う都市計画の説明会を開催いたしました。47名の方がご参加されました。

ご意見としましては、建てかえに伴って高層住宅となり、周辺に大きな影響を与えるということで、「都市計画変更というのは慎重にしていきたい」とか、あるいは、「水害対応の調節池の詳細が決まっていないので、これが決まるまではもう少し待ったらどうか」というご意見が出されました。そのほかでは、風の害とか日影ですとか、あるいは「エレベーター設置というのは防犯上不安がある」とか、「エレベーターの数が少ない」、こういったご意見も出されました。

なお、本件に関する今後のスケジュールでございますけれども、前回の審議会でご報告したとおり、次回のこの審議会に諮問をしていきたいと考えております。

簡単ですが、以上でございます。

会長

どうもありがとうございます。

ただいまの報告について、何かございますか。

どうぞ、かせ委員。

かせ委員

今、住民説明会の報告をされましたけれども、団地の問題ですね。さまざまな問題が出されたということですが、多くは東京都との調整ということになるのかなとも思うのですけれども、どのように解決していくかということで、区は何か考えを表明されましたか。

会長

都市計画担当課長。

都市計画担当課長

都市計画上の問題と、あとは団地を建てる東京都との住民ないしは居住者との関係、い

いろいろございます。区としましては、団地の建てかえ事業そのものについては、引き続き東京都と住民の方、あるいは居住者の方と話し合っていたきたい。その中でいろいろ解決をしていただきたいと思っております。

区としましては、都市計画にかかわることにつきましては、区のほうで皆さんのご理解を得ていきたいと、こういうふうを考えております。

会長

かせ委員。

かせ委員

だから、僕はそのとおりだと思うのですけれども、やはり私の聞くところでも相当不満が出ているようなのです。これについては、中野区がしっかりとサポートをしてもらって、住民の皆さんの不安とか要望については、できるだけ実現できる方向で、中野区がやるんだということが必要ではないかと思えます。その辺が少し足りないのかなと思っているのですけれども、もう一度お願いします。

会長

都市計画担当課長。

都市計画担当課長

本件については、昨年来、何度も東京都と住民の間で議論をしてきましたし、区としても、いろいろな機会話し合いをしてきたということでございます。現時点では、そろそろ議論が煮詰まってきたのかなと思っておりますので、一定の結論は近々出していきたいと思っております。

会長

ほかにございますか。

特になければ、きょうはちょっと早めに終わりますけれども、本日の審議会は閉会いたしたいと思えます。長時間の審議をありがとうございました。

それでは、事務局から何か連絡事項がございましたら、お願いいたします。

都市計画担当課長

次回の審議会でございますけれども、11月の中旬ごろを予定しております。

議題につきましては、先ほど申し上げた鷺宮都営団地です。一団地の住宅施設変更に関する諮問、その他を考えております。

日程につきましては、正副会長とご相談の上決めていきたいと思っております。決まり

次第、開催通知をお送りさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

会長

これもちまして、本日の審議会は閉会といたします。どうも長時間ありがとうございました。