

平成20年度（2008年度）第7回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成21年（2009年）2月12日

中 野 区 都 市 整 備 部

平成20年度第7回中野区都市計画審議会
(2008年度)

日 時 平成21年2月12日(木) 午後1時30分
(2009年)

場 所 中野区勤労福祉会館 3階 大会議室

次 第

1. 会長及び副会長の選出
 - ・会長及び副会長の選出
 - ・審議会幹事の設置
 - ・審議会の役割など
2. 諮問事項
 - (1) 東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)
 - (2) 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)
3. 報告事項
 - (1) 警察大学校等跡地に係る都市計画の変更について
 - (2) 中野区都市計画マスタープランの改定について
 - ・第三回意見交換会について
 - ・マスタープラン改定原案について
4. その他

出席委員

矢島 委員、戸矢崎委員、宮村 委員、松本 委員、福島 委員、五味 委員、
赤星 委員、吉本 委員、武田 委員、池田 委員、安達 委員、奥田 委員、
飯島 委員、かせ 委員、ひぐち委員

事務局

登都市整備部都市計画担当課長（住宅担当課長兼務）

幹 事

石井都市整備部長、佐藤拠点まちづくり推進室長、
角都市整備部南部地域まちづくり担当課長、田中都市整備部都市計画調整担当課長、
豊川都市整備部建築担当課長、秋元拠点まちづくり推進室中野駅周辺整備担当課長、
松前拠点まちづくり推進室拠点まちづくり担当課長、石田都市整備部公園・道路担当課長、
萩原都市整備部北部地域まちづくり担当課長（西武新宿線沿線まちづくり担当課長兼務）、
上村都市整備部中部地域まちづくり担当課長、鈴木区民生活部産業振興担当参事

事 務 局

大変お待たせいたしました。

本日は、お忙しいところお集まりいただきまして、また、新しく18期となります中野区都市計画審議会の委員をお引き受けいただきまして、まことにありがとうございます。

私、都市計画担当課長、登と申します。本日の次第で会長選出までの間、私のほうで司会を務めさせていただきます。

それでは、第18期の委員による最初の審議会ということですので、冒頭、都市整備部長から一言ごあいさつ申し上げます。

都 市 整 備 部 長

皆様、お忙しいところありがとうございます。

本来でございますと、区長がごあいさつ申し上げるべきところでございますが、所用がございまして、失礼をさせていただきます。都市整備部長の石井でございます。私から一言、ごあいさつを申し上げたいと思います。

本日は、18期中野区都市計画審議会委員の委嘱をお受けいただき、まことにありがとうございます。今期の都市計画審議会でございますが、前期に引き続きまして、中野区のまちづくりにとりまして大変重要な役割を担っていただくことになるというふうにご考慮しておるところでございます。

本日御審議をいただく南部地域のまちづくりをはじめ、中野駅周辺のまちづくりなどにおきます都市計画上の多くの課題が予定をされているところございまして、皆様方には大きな期待を申し上げるところでございます。中野のまちをよりよいものにしていくために、皆様方の御議論をお願い申し上げ、簡単でございますが、ごあいさつとさせていただきます。

事 務 局

次に、今回初めて都市計画審議会委員になられた方もいらっしゃると思います。委員の皆様方に簡単な自己紹介をお願いいたしたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。座っている順番でお願いいたしたいと思っております。

それでは、こちらの矢島委員のほうから順番にお願いいたします。

矢 島 委 員

矢島と申します。前期に引き続き委員を務めさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

宮 村 委 員

宮村と申します。このたび初めてこの審議会の委員の委嘱を受けました。現在、東京都道路公社に勤めておりますけれども、今までの行政経験を生かして、何らかのお役に立て

ればと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

松 本 委 員

大妻女子大学の松本と申します。どうぞよろしくお願いいたします。今回初めて当審議会からお話があり、お引き受けした次第です。お手元の名簿にありますように、私、中野区の住宅政策審議会で委員をしております、住宅とか住宅地の計画について専門としております。微力ながらお役に立てればと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

福 島 委 員

建築士事務所協会中野支部、福島と申します。今回初めて委嘱を受けました。よろしくお願いいたしますと思います。

五 味 委 員

再任になりますが、東京都建築士事務所協会の名誉会長をしております。建築士事務所協会というのは、建築の設計の団体でございます。商工会議所の推薦でございます。よろしくお願いいたします。五味です。

戸 矢 崎 委 員

中野工業産業協会の戸矢崎と申します。中野区のまちづくりに関しまして、区長とずっと長くいろいろとお話し合いをしましてまいりました。今回また再任ということで、お受けすることにいたしました。よろしくお願いいたします。

赤 星 委 員

前期に引き続きまして、公募で応募させていただきました赤星と申します。前期に引き続きまして、いろいろとまちづくりに関して携わっていきたくと思いますので、よろしくお願いいたします。

吉 本 委 員

今回初めて公募で選んでいただきました吉本と申します。何分初めての経験でございますけれども、よろしくお願いいたします。

武 田 委 員

公募で選出されました武田俊長と申します。中野新井の住人でございますけれども、いろいろ努力をしましてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

池 田 委 員

今回初めて参加させていただきます池田でございます。公募で応募しまして、参加させ

ていただきました。沼袋のほうから来ております。よろしくお願いいたします。

安 達 委 員

中野消防署長の安達でございます。前期に引き続きでございますので、よろしくお願いいたします。

奥 田 委 員

区議会の奥田けんじでございます。前期に引き続きまして、よろしくお願いいたします。

飯 島 委 員

公明党議員団から委嘱を受けまして参っております飯島謹一と申します。

私は、思い返すといつからやっているかちょっと思いつかないぐらい、2年間の中断を経て都市計画審議会の委員をやらせていただいております。一生懸命頑張っておりますので、よろしくお願いいたします。

か せ 委 員

区議会選出で、日本共産党のかせ次郎と申します。私も何期か連続してやっております。皆さんと一緒にいいまちづくりを進めていきたいというふうに思っております。よろしくお願いいたします。

ひ ぐ ち 委 員

自民党で建設委員を務めさせていただいておりますひぐち和正と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

事 務 局

どうもありがとうございました。

それでは、初めてということで、この次第に沿ってこれから始めさせていただきたいと思っております。

中野区都市計画審議会条例第4条第2項には、会長は学識経験のある者につき、任命された委員のうちから委員の選挙により定めるという規定をしております。会長の選出ということでございます。

本日配付いたしました委員名簿がございます。このうち、学識経験者の方々の中から会長を選ぶということに条例上はなっております。そこで、会長の選出につきましては、どのようにお進めしたらよろしいでしょうか。

五 味 委 員

事務局のほうで何かお考えあるんでしょうから、そのお考えをお聞かせいただきたいんですけれども。

事 務 局

ただいま事務局のほうからと、何か考えがあればとの御発言でございましたけれども、それでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

事 務 局

それでは、事務局のほうからの考えを申し上げます。

事務局といたしましては、これまでの審議会の経過、経緯等を踏まえまして、前期の副会長を務められました矢島委員にお願いをしたいと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

事 務 局

それでは、御異議がないということですので、そのようにさせていただきます。

それでは、会長に学識経験者でございます矢島委員を選出させていただきます。矢島委員、どうぞ会長席のほうにお移りいただきたいと思っております。

それでは矢島会長、よろしくお願いいたしたいと思っております。

会 長

ただいま皆様方からの御賛同を得まして、会長という重責を担うことになりました。各委員の皆様、あるいは各幹事の皆様の御協力、あるいは御指導をいただきながら、当審議会の円滑な運営を図っていきたいというふうに考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

また、この場には区民代表の方々、あるいは議会の方々、学識経験者の方々、あるいは行政関係の方々、それぞれの立場の皆様方がいらっしゃるわけで、それぞれのお立場からぜひ積極的な、活発な議論を展開してよいまちづくりが進めていけたらというふうに願っておりますので、ひとつよろしくお願い申し上げます。

それでは、事務的なことに移らせていただきますが、副会長の選出を行いたいと思っております。

中野区都市計画審議会条例第4条3項に、副会長は委員の互選により定めるというふうにございます。副会長の選出については、どのようにいたしましたらよろしいでしょうか。

五 味 委 員

会長に御一任したほうが良いと思っております。

会 長

今、一任というお声がありましたが、それで進めさせていただいてよろしゅうございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長

それでは、私としては、戸矢崎哲委員にお願いいたしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長

それでは、副会長は戸矢崎委員にお願いいたします。戸矢崎委員、副会長席にお移りいただきしたいと思います。

それでは次に、当審議会幹事の設置について申し上げたいと思います。

中野区審議会条例施行規則第7条の規定によりまして、会長の申し出により、当審議会の事務を補佐させるために、区の職員のうちから幹事を任命することになっております。あらかじめ事務局から幹事の名簿が提出されておりますので、名簿のとおり当審議会に幹事を設置いたしたいと思いますがいかがでしょう。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長

それでは、事務局から幹事の御紹介をお願いいたします。

事 務 局

お手元に幹事の名簿をお配りしておりますので、名簿の順にそれぞれ職と氏名を自己紹介させていただきます。

それでは、都市整備部長からお願いします。

都 市 整 備 部 長

都市整備部長の石井でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

都 市 計 画 担 当 課 長

都市計画担当課長の登と申します。よろしくお願ひいたします。

都 市 計 画 調 整 担 当 課 長

都市計画調整担当課長の田中でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

南部地域まちづくり担当課長

皆様こんにちは。南部地域まちづくり担当課長の角と申します。よろしくお願いいたします。

中部地域まちづくり担当課長

同じく都市整備部の中部地域まちづくり担当課長の上村と申します。よろしくお願いいたします。

北部地域まちづくり担当課長

北部地域まちづくり担当課長並びに西武新宿線沿線まちづくり担当課長の萩原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

事 務 局

土木・交通担当課長の遠山は、所用につき本日欠席ということでございます。

公園・道路担当課長

続きまして、公園・道路担当課長をしております石田と申します。よろしくお願いいたします。

建 築 担 当 課 長

建築担当課長の豊川でございます。よろしくお願いいたします。

拠点まちづくり推進室長

拠点まちづくり推進室長の佐藤でございます。よろしくお願いいたします。

拠点まちづくり推進室拠点まちづくり担当課長

拠点まちづくり推進室拠点まちづくり担当課長をしております松前と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

中野駅周辺整備担当課長

同じく中野駅周辺整備担当課長をしております秋元でございます。よろしくお願いいたします。

事 務 局

それから、計画財務担当課長の長田並びに産業振興担当参事の鈴木につきましては、所用につき本日欠席ということでございます。

幹事の紹介は以上でございます。

会 長

ありがとうございました。

それでは、次に、今回は新任の委員の方も多いということですので、事務局から審議会の役割などについて、若干御説明をいただきたいと思います。

事 務 局

それでは、審議会の役割ということでございますけれども、お時間もあまりございませんので、簡単に御説明いたします。

都市計画審議会ですけれども、これは都市計画法に定められておりまして、各区市町村といったところに設置をされているというものでございます。

その権限でございますけれども、法律によりまして区市町村の都市計画審議会の議を経て都市計画を決定するというふうに規定をされております。言いかえますと、区の都市計画を決める場合、この場で御審議いただくという、そういう役割でございます。一般的には、区長から審議会に対しまして諮問をさせていただき、審議会におきましてそれにつきまして審議をして、答申という形でお答えをいただくということになります。

また、審議会の運営におきましては、今の諮問といった形以外に、区のいろいろなまちづくりにかかわる事項がございます。そういったことにつきまして、必要に応じて報告という形で情報提供をさせていただくということもあります。本日も諮問の案件、それから報告事項といった案件がございます。

いずれにいたしましても、事務局としましては会長、副会長といろいろ御相談させていただきながら、内容のある運営に心がけていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それからもう1点ですけれども、本日机上に資料を配付しております。本日の案件と、一般的な参考資料というものがございます。これらにつきまして、もし参考資料のほう、基本構想ですとか、こういったものにつきましては、既にお持ちになっているという方もいらっしゃると思っておりますので、お帰りの際に、要らないということであれば、机の上に置いていただければと思います。

私のほうからは、以上でございます。

会 長

ただいま事務局から簡単な説明がございましたけれども、御質問等、ございましたらお願いいたします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

会 長

よろしゅうございますか。もしまた後ほど質問が出てきたようでしたら、戻っていただいても構いませんので、先に進めさせていただきます。

本日は、早速でございますが、諮問事項が2件あるようでございます。諮問を受けたいと思います。

都市整備部長

中野区都市計画審議会会長殿

中野区長 田中大輔

中野区都市計画審議会の諮問について

都市計画法（昭和43年法律100号）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 東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

〔理由〕

東京大学附属中等教育学校周辺地区の建物の不燃化を促進するため、都市防災不燃化促進事業の導入に鑑み、都市防災と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

2 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〕

東京大学附属中等教育学校周辺地区の建物の不燃化を促進するため、都市防災不燃化促進事業の導入に鑑み、都市防災と土地利用上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

以上

よろしく御審議をお願いします。

〔 諮問文手交 〕

会 長

ただいま諮問がございましたので、さっそく諮問文の写しをお手元に配付したいと思います。

[諮問文写配付]

会 長

それでは、審議を始めたいと思います。

今、諮問を受けました二つの案件は、南部地域の防災まちづくり計画に関する都市計画変更でございまして、お互いに関連する案件でございますので、あわせて説明を受けて審議を行った上で、個別に答申内容をお諮りするという形で進めたいと思います。

それでは、角幹事から説明をお願いします。

南部地域まちづくり担当課長

それでは、お手元にお配りしております平成20年度第7回中野区都市計画審議会説明資料の1ページをお開きいただきたいと思います。

今、会長のほうからも御説明いただきましたけれども、諮問事項1番、東京都市計画高度地区の変更について（中野区決定）、2番、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）もあわせて御説明をさせていただきたいと思います。

こちらの内容につきましては、前回、12月の審議会でも説明しておりますが、今回新規の審議会委員の方がおりますので、概略について説明をさせていただきたいと思います。

1ページについてでございますが、1番、変更の概要、それから2番、理由のところをごらんいただきたいと思います。

会 長

資料のページを確認してください。

南部地域まちづくり担当課長

事前に配布しております、第7回中野区都市計画審議会説明資料の1ページが今御説明する資料でございます。

中野区では、災害に強いまちづくりを目指し、広域避難場所であります東京大学教育学部附属中等教育学校一体の防災まちづくりをこれまで進めております。

また、広域避難場所周辺地域につきましては、東京都の重点整備地域にも指定されておりました、震災時の避難路となる道路整備をするとともに、その避難場所周辺の建物の耐震化や不燃化を促進することとしております。しかし、平成19年度末現在で不燃化率が50%と、こちらの地域の目標としております70%に達していないというような状況もございまして、広域避難場所の安全性が十分確保されていないという状況でございます。このようなことから、広域避難場所とその周辺市街地の安全性向上を目指し、都市防災と土地利用上の観点から検討した結果、最低限高度地区の指定、それから、防火地域及び準防火地域の区域を変更し、平成21年度から新たに都市防災不燃化促進事業を導入し、建物の建て替え促進を図るというものでございます。

続きまして、3番の変更内容についてです。

建築基準法改正等に伴います最高限度地区の規制緩和に関する記述の修正というのがございます。これは後ほど説明させていただきます。

まず、高度地区の変更についてですが、最低限高度地区7mの新規の指定がございます。ページをおめくりいただきまして、2ページをごらんいただきたいと思います。

真ん中部分が東大附属の学校になっておりますが、その周辺のところが黒く太線で囲んであります。その囲んである、少し色が濃くしてある場所がありますが、こちらのところが今回、最低限高度地区7m新規指定する区域というところがございます。区域にしまして約20.3haでございます。

なお、中央の斜線部分につきましては、方南通り沿道区域でございます。こちらのほうは既に最低限高度7mの指定を受けているというところがございます。

次のページ、3ページにいていただきまして、防火地域及び準防火地域変更予定区域ということでございます。こちらのほうは、現在、準防火地域であるものを防火地域へ変更するというものでございます。同じく太線で囲んである中の、新しく変更するというところで少し黒く色塗りがされた部分でございます。区域、約15.6haというところで、変更の箇所をお示ししてございます。

ページをおめくりいただきまして、4ページをごらんいただきたいと思います。

こちらのほうが今回、東京都市計画高度地区、それから防火地域及び準防火地域の変更の総括図になってございます。中野区全域を地図であらわしております、下のほう、南のほうですが、斜線部分で表示した部分がございます。こちらの部分についての変更するという地域の位置関係を示した総括図というものになってございます。

続きまして、次の5ページ目以降が東京都市計画図書になっております。

1点目の東京都市計画高度地区の変更についてですが、こちらのほうは、右側の下のほうの欄をごらんいただきたいんですけども、最低限度の欄というところがございます。新規指定地区と書いてございまして、東京大学附属中等教育学校周辺地区、面積約20.3ha、今回の変更によりまして最低限度地区は従来約75.7haだったものから約96haになるというものでございます。

変更理由につきましては、先ほど諮問にも書かせていただきましたけれども、東京大学附属中等教育学校周辺地区の建物の不燃化を促進するため、都市防災不燃化促進事業の導入に鑑み、都市防災と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更するという内容になってございます。

次に、ページをおめくりいただきまして、6ページをごらんいただきたいと思います。

先ほど説明しました最低限高度地区7mの新たな指定というところで面積20.3haというところが書いております。その次の大きく四角で囲った欄がございます。こちらのほうは、先ほどもちょっと御案内しましたけれども、建築基準法改正等に伴います最高限高度地区の緩和に関する記述の修正ということでございます。

表を見ていただきまして、左側が変更前、それから、右側が変更後の内容というもので

ございます。

なお、下線を引かれた部分が修正している箇所ということでございます。修正は2点ほどございまして、まず、1点目ですが、1、制限の緩和の(1)及び3、許可による特例の下線部分についてごらんいただきたいと思えます。

こちらは平成16年の用途地域地区の一斉見直し時に、おおむね23区の範囲であります東京都計画区域内で、高度地区規制に絶対高さ制限を導入したことに伴いまして、制限の緩和措置を斜線型高さ制限に限るとしたものでございます。

それから、修正します2点目、変更前の2、一定の複数建築物に対する制限の緩和の部分ですが、こちらは建築基準法86条1項と2項に関する特例をあわせて記述しておりました。これの変更後を見ていただきたいんですけれども、それぞれア、イと区分して記述しております。こちらは平成16年6月の建築基準法改正に伴う変更で、一団地内の一つの建築物に対する制限の特例というものが追加されました。今までは、二つ以上の建築敷地で総合的な設計を行った場合に特例が認められていたものを、防災空間等と建築物の敷地から形成される一団地を一つの敷地とみなし、制限の緩和を行うものという内容でございます。

なお、この二つの修正につきましては、平成18年3月に東京都から高度地区の都市計画書の見直しが必要であり、また、適切な時期をとらえ、計画書の変更を検討するようとの通知を受けまして、今回、本日諮問しております都市計画変更とあわせ、計画書の記述を修正するという内容のものでございます。

続きまして、7ページをごらんください。東京都計画防火地域及び準防火地域の変更ですが、準防火地域のうち、約15.6haを防火地域へ変更するものという内容でございます。

資料1ページにお戻りください。4番、経過及び今後のスケジュールというところでございます。

なお、こちらにつきましては、本日机上配付をさせていただいております参考資料もあわせてごらんいただきたいと思えます。

資料は、机上配付してございますこちらの南部地域の防災まちづくり計画の地域への周知状況と今後の予定についてというところで、ホチキスどめしてあるものでございます。その鏡のところにこれまでの周知状況と、それから、今後の予定についてというところで御案内させていただいております。

昨年3月以降、防災まちづくり計画の地域ニュース等を配布しまして呼びかけを始め、また、7月と12月に地域センターのほうで都市計画変更の素案についての地域への説明会というものを開催しております。これらとあわせまして、10月下旬には該当する四つの町会の方々に説明するとともに、回覧などでの周知を行っております。11月には事業、それから都市計画変更についてパンフレットを、該当するエリアに各戸配布、約1,970部ですけれども、各戸配布して周知に努めております。

このほか、前回の都市計画審議会での検討を踏まえまして、1月13日から再度、都市計画の変更についてパンフレットを各戸配布するとともに、1月20日と27日の2回で

すけれども、南部地域センターで建て替えの無料相談会というものも開催させていただいております。そのときにお配りしました各戸配布用のパンフレット、それから無料相談会のチラシを参考にお配りしております。パンフレットの中では、災害に強いまちづくりというところで避難場所周辺の不燃化促進事業の必要性や都市計画を変更する事を周知しています。準防火地域から防火地域に変更になるとどのような内容になるのか、または、最低限高度地区7mを指定するとどういった建物になるのかというようなところを図表を入れながら御案内をさせていただいたというものでございます。

最後には、そういったまちづくりを進めるため不燃化促進事業を行うための助成制度についてもあわせて御案内させていただいているというものでございます。

これらの周知を踏まえまして、1月13日には東京都知事の同意を受けまして、区報にも掲載しておりますが、1月15日から29日まで都市計画変更案の公告・縦覧手続というのを行っております。

なお、公告・縦覧につきましては、縦覧者は1名、意見書の提出などはございませんでした。

今後の予定につきましては、3月上旬に都市計画案、もし決定いただければ告示をしまして、4月1日からの都市計画決定施行並びに不燃化促進事業の導入というところで事業を進めさせていただきたいというふうに存じます。よろしく御審議のほどお願いいたします。

会 長

ただいま御説明がありました。これに関する御質問、御意見等がございましたら、御発言をいただきたいと思っております。どなたからでも、どうぞお願いいたします。

ひぐち委員

緑の、皆さん町内にお配りしたパンフレットがあると思うんですけれども、これのちょうど真ん中ぐらいに、延べ面積が100㎡を超え、または3階建て以上の建物を建築する場合は、耐火建築物となりますというふうに書いてありますけれども、聞くところによりますと、木造の特殊なつくり方があって、それで建てれば耐火建築物になるとか、ならないとか、そういう話があるんですけれども、その辺はどうなんでしょう。もう少し詳しく教えていただきたいんですけれども。

南部地域まちづくり担当課長

今、こちらのほうでは、一般的には鉄筋コンクリート造、または鉄骨造ということで御案内させていただいておりますけれども、ひぐち委員から御指摘がありましたとおり、現在は木造系でも耐火建築物というものがございます。そういったものについては、対象となるということでございます。

ひぐち委員

そうしますと、普通の方はこのように鉄筋コンクリートとか鉄骨造というふうに書かれてしまいますと、頭の中がこの二つの構造体しかないんじゃないかなという判断をしてしまいます。そうしますと、コスト的にも全然変わってきてしまいますので、その辺をもう少し摘んだ文章を入れたほうがいいかなとちょっと思ったんですけども、いかがでしょうか。

南部地域まちづくり担当課長

今、ひぐち委員のほうから御指摘のありました内容につきましては、今後こういった事業を進めていく中で、もう少し丁寧に情報を提供させていただきまして、例えば耐火建築物でも、今お話に出ました木造系でもあるということなども含めて御案内させていただきたいと考えております。

池田委員

確認なんですけれども、今の逆の話なんですけれども、100平米未満で、2階以下であれば、通常の木造でも可能ということによろしいですね。

南部地域まちづくり担当課長

延べ床100平米以下、または2階建て以下につきましては、準耐火建築物というところでの指定になりますので、木造系でいいということでございます。

池田委員

もう一つよろしいでしょうか。

いろいろ区のほうではかなり細かく説明されて、地域に対して説明されているんですが、公告・縦覧されたときは縦覧は1人しかいなかったということなんですけれども、11月下旬のパンフレットの各戸配布ですとか、1月にもパンフレットを各戸配布しているんですけれども、それについてあまり、どんな意見があったのか、意見がなかったのか、教えていただければと思うんですけれども。

南部地域まちづくり担当課長

11月と1月にパンフレットを配布させていただきまして、担当の私ども、南部地域まちづくりのほうに電話等でお問い合わせが何件かございました。そういった内容では、例えば自分の敷地が何丁目何番なんだけれども、こういったエリアに入るのかというところの御質問だとか、もしくは、具体の建て替えを考えているんだけれども、助成の金額はどうなるのかとか、そういったお問い合わせがありました。特にこういった都市計画の変更についての反対というような御意見はなかったという状況でございます。

会長

よろしゅうございますか。ほかにいかがでしょうか。

か せ 委 員

先ほどのお話なのですが、いわゆる木造の新防火の場合に、助成金はこの表とは変更ないわけですか。木造の場合でも助成金は適用されるということになりますか。

南部地域まちづくり担当課長

今回は、耐火建築物を建築される方の助成制度になってございますので、今委員からお話のありましたような場合には補助金の対象にはならないということでございます。

飯 島 委 員

何点かお尋ねします。

まず、前提となるこの諮問事項は、そもそもがいわゆる中野南台地区、はっきり言えば、東京大学教育学部附属中等教育学校、あの周辺を広域避難場所にする。したがって、その広域避難場所のいわゆる広域避難場所としての機能を高める、あるいは機能を確保する、こういう趣旨ですよ。そのためには、改めての御説明だから省かれたのかもしれませんが、でも、現在50%未満である不燃化率を70%にしたいと、こういうことがあって、この高度地区の変更と、それから防火地域及び準防火地域の区域の変更というのをされるわけですよ。事業量としてはどのくらいのものがあるのかをまずお尋ねします。70%にするのに大体いつごろを目途にお考えになっているのかもお尋ねします。

それから、この20.3haと15.6haのエリアを規定したその理由は何ですかという、この二つをまず最初にお尋ねしたいと思います。

南部地域まちづくり担当課長

まず、不燃化率70%の事業量についてということで、こちら、平成19年3月に現況調査をしたデータからなんですけれども、今お話ししております東京大学附属中等教育学校周辺のエリアで、耐火建築物に建て替えが必要な防火、それから裸木造の建築物というのが約730棟ございます。こういった730棟のうち、昭和46年以前に建築されております建て替え更新時期を迎えている建物が約480棟という調査がございます。こういったもののうち、約360棟の建て替えをすると、目標の70%に達するというようなデータがございます。事業期間といたしましては、平成21年から30年の10年間でございますので、この360棟を10年でやるということですから、単純に計算しますと、年間36棟の建て替えが必要になってくるというものでございます。

それから、2点目のエリアにつきましては、先ほど言いました広域避難場所周辺、おおむね120mの地域というところで今回区域を設定してございます。最低限度の7mの指定につきましては、今現在は方南通りで一部かかっているところがございますが、それ以外のところで面積が約20.3haになってございます。

なお、このエリアの防火地域への変更につきましては、既に防火地域が一部指定されている川島通りの商店街などもございまして、今回の変更は約15.6haとなっております。

飯 島 委 員

この変更を行えば、当該広域避難場所というのは、とりあえず基本的な基準は満たすということになるのでしょうか。

南部地域まちづくり担当課長

現在、こちらの広域避難場所につきましては、周辺の建物の状況などから考えまして、有効面積というのがあるんですけれども、学校全体が約4.86haあるんですけれども、周辺の地域がなかなか不燃化が進んでいないということで、有効面積が約1.25ha、避難人口としては約9,900人という想定になってございます。区のこの不燃化を促進しまして、70%の目標が達成されれば、有効面積が広がりまして、避難される人口が約1万5,000人になるというような計画がございまして、区としてはそういった広域避難場所自体の安全性を高めながら、いざというときの避難される方の人口をふやしながら、周辺地域の安全性も高めていくということで考えてございます。

飯 島 委 員

本当にそうですか。120メートルのエリアが不燃化促進されている地域であると。それは、この広域な場所を中心にして四方八方ですよ、基本的に。この地図を見ると、残念ながら下のほうが欠けています。これはほかの区ですよ、渋谷区ですよ。渋谷区だから、中野区の都市計画審議会としては、これは致し方のない話なのかもしれませんけれども、ここも中野区と同じように、今、防火の地区指定されたり、高度指定が7mとか何とかということになっているかということ、多分なっていないんだと思うんですね。そうすると、中野区のエリアはとりあえずそういうふうにした。でも、なっていないところがあったら、それは穴のあいたバケツみたいな話ですよ。

ですから、中野区の努力は努力としてある。じゃあ、渋谷区は同じようにそういう努力をされていることを、あるいはそういうことを踏まえて中野区としてはこういうことやろうと、当然10年計画で360戸やるとなれば、それなりの財政的な措置も考えなければなりませんし、やらなければならないわけですよ。

そうすると、そういうことが本当に効果を持つためには、歩調を合わせて渋谷区が同じようなことに取り組んでいますよということがあって初めてこの輪は閉じるわけですから、その辺はどうなっているんですか。

南部地域まちづくり担当課長

資料の2ページをごらんいただきたいんですけども、こういった下の側、南側が渋谷区本町五丁目、六丁目の地域、もしくは幡ヶ谷の地域になっています。

今、飯島委員のほうからもお話が出ましたが、この広域避難場所の安全性を高めるためには、全周360度不燃化を促進していくということが最終の目標になってございます。渋谷区の防災まちづくりを担当しておりますところとも定期的に連絡を取り合っています。

また、中野区の取り組み、それから渋谷区のほうの防災まちづくりについても方向性を同じにしながら進めていくということで、年に何回か意見交換をしているという状況でございます。

渋谷区との直近の意見交換では、渋谷区の取り組みとしまして、こちらの本町五丁目、六丁目の地域で、今現在防災街区整備地区計画の方針というのが定めてあるんですけども、新たに今回、この広域避難場所の南側の道路につきまして、渋谷区に入っていくところについても渋谷区として避難道路に位置付けをするというような計画変更をするというふうに聞いてございます。そういった取り組みを進めながら、この地域の不燃化、渋谷区の方針の中にも広域避難場所周辺の不燃化促進を図るとというのが方針に入っておりますので、不燃化の促進についても中野区と歩調を合わせながら進んでいけるように働きかけを行っていきたいと思います。

いずれにしても、国、それから東京都の補助の事業が入るというものでございます。そういった相談の中では、東京都からも渋谷区との連携についていろいろと意見交換するようとか、もしくは方向を合わせるようにというようなお話も受けているところでございます。中野区が今回先行して不燃化促進を始めますが、避難場所自体の安全性を高めるという意味では、渋谷区に対しても同じように不燃化を図れるように働きかけを強めていきたいというふうに考えております。

会 長

よろしゅうございますか。ほかにいかがでしょうか。

赤 星 委 員

何点かあるんですけども、今までおっしゃられたところなんですけれども、私、実際歩いてみましたところ、渋谷区のほうは明らかに接道していないんじゃないかと思われるエリアの街区みたいなものがいっぱいありまして、この辺をどうにかしないと、広域避難場所として機能しないんじゃないかというふうに思っておりましたので、その件については御検討をお願いしたいと思います。

それと、これ、引っ越したとか仮住まいの助成金が平和の森のときには出ていたんですけども、今回は、このエリアに関してはないのでしょうか。

それと、実際、確認申請をすることになって助成金の申請をすると、助成金の確認をするということになるんですけども、助成金が出るのは、期間内に完成してからということになると思うんですけども、そうすると、10年36棟は現実問題として、8年半か9年ぐらいで計算しないと、年当たり完成できないのではないかというふうに思います。

それともう一つなんですけれども、7m以上建てなきゃいけないということなんですけど、どう頑張っても7m以上にならないだろうという建物も多々見受けられましたので、それについてはどのような指導、対応をされるのか、お聞かせください。

南部地域まちづくり担当課長

まず、第1点目の引っ越し等の費用についてでございます。こちらのほうは、こういった建て替えに伴います引っ越しなどの費用についても補助の対象となります。

それから、助成金の支払いにつきましては、完了検査の後ということになりますので、今後事業を進めていく上では、そういったお申し込みの状況などを考えながら、目標達成に向けて進んでいきたいというふうに考えております。

それから、敷地などの制限によりまして、7mがどうしてもとれないというところにつきましては、ただし書き等に個別に対応するという旨の記載がございますので、そういったものについてはケース・バイ・ケースで相談、対応をさせていただきたいというふうに考えております。

五 味 委 員

2ページの絵で、上のほうのメーンの通りは既に決定された防火帯がありますけれども、下のV字型に横になったここにはハッチはないんですが、既に決定されているところなのか、印刷のミスなのか。ちょっとここ、ダブっていますから、これを説明していただきたいと思います。

それから、10数年前ですか、中野区内の幹線道路が防火の遮断帯ということで、当時の都計審でかなり問題になりまして、遮断帯は幹線道路の道路沿いにつくるべきだという議論があったと思います。それは、ここで言う方南通りでしょうか、方南通りが今その適用を受けているのか。ちょっと前の話ですから、環七の沿線も幹線道路の一つだったと思います。その辺の記録はここには全然出てまいりませんけれども、その辺の説明はどうなんでしょうか。ちょっとお願いしたいと思います。

会 長

まず、第1点目を先にお答え願います。V字のところですね。

南部地域まちづくり担当課長

1点目のV字のところについては、白黒刷りで申しわけございません。特にこのエリアというところで今回、新規の指定というところに入ってございますので、このところも方南通りの斜めの線以外の黒枠で囲ったところは、今回新たに7mの指定をさせていただくというものになってございます。

それから、例えば今の図面で言いますと、方南通りというところがございますが、こちらは都市計画道路でございまして、道路の端から30mのところには沿道近隣商業地域というところで防火地域の規制がかかっているということでございます。先ほど五味委員のほからもございましたが、区内を通りますこういった幹線道路については、延焼遮断帯として位置付けをしながら、その沿道について不燃化を促進するために防火地域などの指定をしているというものでございます。今回の地域につきましても、真ん中のところの方南通り、それから上の部分の川島通りの商店街のところ、それから、下のほうの新山通りなどの近隣商業地域についても、そういった防火地域の指定をあらかじめ入れているという

ものでございます。

会 長

ちょっと私から確認ですが、V字の部分というのは、2ページと3ページの図面、同じ図面を使っちゃったものだから、V字のように映っちゃったと、そういうことですか。

南部地域まちづくり担当課長

はい、そのとおりです。特にこの線を入れる必要はなかったんですけども、2ページと3ページと同じ図柄にしたので、ちょっと見にくい資料になってしまいました。申しわけございません。

会 長

3ページの図面をベースに2ページもつくっちゃったから、余計な線が入っちゃうということですね。

2点目のほうはよろしゅうございますか。

五 味 委 員

はい。

会 長

ほかに御意見いかがでございましょうか。

福島委員

先ほどのお話の中に幾つか出ていましたけれども、一つ質問をしたいのは、今、7mを超える建物を建築するということを条件に補助金を出すということがございましたと思います。先ほどのお話の中にも、どう見ても敷地の状況と周りの状況で、いろいろ斜線制限等で3階建てまでができないと、7mということは、3階を目指していると思うんですが、それ以上の建物がつくりにくいということで、2階建てならば建て替えられると。また、敷地の条件によって非常に狭小な場所もありまして、この地域に防火地域を設定された場合には、今現在の建物が既存不的確というような形になってしまうということも考えられると。こういったところで補助金を出して建て替えをなさいと言っても、現在、その地域の方々でできるところというのは、先ほどの何百棟というところがありましたけれども、現実それが可能なかどうか。そして、補助金が出なくてもやってもらえるから建て替えなさいということが可能なのか。そして、もしできない場合はやり方が、こういう方向があるんだというようなことをお示しができるのかどうか、この辺をお尋ねしたいと思います。

南部地域まちづくり担当課長

先ほどもちょっと説明させていただきましたけれども、現在の敷地の状況からして、例えば北側の斜線規制などによってどうしても7mを超えることができないとか、そういった場合には、先ほどの繰り返しになりますけれども、個別に御相談いただいて、対応していきたいというふうに考えております。

それから、土地の状況が狭いということで、そういった建物が建つのかということにつきましては、今回は不燃化促進の建て替え事業ということでやっておりますけれども、それ以外にも例えば共同化だとか、そういったほかのまちづくりの誘導手法もございます。そういったいろいろな手法も入れながら、この地域の建て替えが進んでいくような働きかけが必要であるというふうに考えてございます。

建築担当課長

若干建築のほうからお話をいたします。事前配付資料の5ページをごらんいただきたいと思っております。

5ページ、今回、高度地区の変更の表が載っております。これの右側の下のほうです。縦に最低限度と書いてあります。ここの建築物の高さの最高限度、また最低限度の欄で、(1)、(2)、(3)とありますが、今お話の7mがなかなか難しい場合、これは、この項目で言えば、(6)のその他建築物で特定行政庁が公益上、または土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの。ですから、こういった許可を受ければ、7mにならずとも建築は可能であると、そういうことになります。

会 長

御説明ありがとうございました。

ほかにいかがでございましょうか。

池 田 委 員

初めて参加したので前のことがわからないんですが、都市防災不燃化促進事業というのを中野区が導入するのは今回が初めてなのかどうなのかということと、ほかの区では結構導入しているところがあるんですが、中野区とほかの区とでは中身は違うかどうかということをお伺いしたいんですが。

南部地域まちづくり担当課長

都市防災不燃化促進事業につきましては、中野区でも既に導入した箇所がございます。具体的には、先ほど御案内させていただきました方南通りの沿道での事業というのをやっております。

それから、都市防災不燃化促進事業につきましては、国のほうの事業になってございますので、そういった事業を導入する際の要件、内容については国、それから東京都と今回中野区が導入するものにつきましては、ほかの区と同様の基準になっているということでございます。

ひぐち委員

東大附属の防災公園になるところに、またすぐそばにNTTの宿舎跡地ができ上がろうとしております。もう既に解体工事が終わって、更地になっているんですけども、どちらかという東大附属の跡地よりもNTTのほうが先行しているように見受けられるんですね。そうしますと、今回不燃化の事業ということで120m範囲内を耐火、防火にしていこうということですけども、先の話になるんでしょうけれども、NTT跡の土地の周りというのも予定していくのでしょうか。その辺の説明ができればお願いしたいんですが。

会長

少し別の場所の話ですが、お答えできますか。

南部地域まちづくり担当課長

NTTの社宅跡地につきましては、現在区のほうで先行取得しております。今後、本町の四丁目、五丁目中心になるかと思えますけれども、そういったまちづくりのためにその土地を活用していきたいというふうに考えてございます。まだ具体的にその周辺での不燃化事業云々ということは決定はしておりません。

都市整備部長

今御質問の最初の部分で、この当該の東大附属の広域避難場所のエリアの中に海洋研究所がございます。この海洋研究所の移転に伴って、東大の一带の敷地の中で防災公園を確保していこうということで、東大とこれまでいろいろと協議をしましてまいりました。おおむね基本協定が結べる状況に今現在なっていると、間もなく結ぶ予定というところでございます。

会長

よろしゅうございますか。

それでは、二つの諮問案件についてお諮りをいたしたいと思えます。

東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）について、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」と呼ぶ者あり〕

会長

御異議がないようですので、そのように決したいと思えます。

次に、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてお諮りいたしたいと思えます。いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会 長

それでは、案のように決定をさせていただきたいと存じます。

それでは、次の報告事項にまいりたいと存じます。

最初に、報告事項（１）の警察大学校等跡地にかかわる都市計画の変更について、松前幹事から説明をお願いいたします。

拠点まちづくり担当課長

それでは、警察大学校等跡地地区の地区計画等の変更案について御報告をさせていただきたいと思います。

本日、お手元に資料を配付させていただいているものの確認をさせていただきたいと思います。

まず、A４のタイトルが書いてある冊子、それと、同じくA４版横書きの資料１、それと、A３版の資料２、それと、A３１枚の資料３という４点がございますでしょうか。

それでは、早速この資料に基づいて御案内をさせていただきたいと思います。

この警察大学校等跡地の開発につきましては、昨年１０月末の当審議会で行う３事業者の基本的な建築計画について御報告をさせていただきました。今回は、その具体化した計画に基づいて、幾つか都市計画の変更案ということで、その縦覧に先立って変更案の概要を御説明したいというふうに考えております。

その前に、この警察大学校跡地の開発は、地区計画を適用して開発を誘導しているものでございます。その地区計画も段階的に分けて定めるといった形をとっておりまして、少々複雑な内容になっております。したがって、今回は変更案のあらましだけでなく、警察大学校跡地の開発の経緯、それと都市計画にかかわるこれまでの流れ、あるいは、今どの段階にあって、これからどういうことが決まっていくのかといったものも含めて、かなり昔からいらっしゃる委員にとりましてはおさらいの意味にもなりますが、そういった全体の流れを確認しながら御報告をさせていただきたいというふうに思っております。

それでは、タイトルの書いてあるこちらの資料のほうからごらんいただけますでしょうか。

まず最初に、都市計画変更案のあらましというタイトルがついている部分がございます。大きく４点ございます。

まず一つが、東京都決定で中野四丁目地区地区計画の変更とございます。これは、第一段階の地区計画で定まり切れなかった容積率の最高限度、建物の最高限度といったような内容を追記しているということでございます。

それと関連いたしまして、中野区決定で３点ございます。一つが、中野区区画街路第１号線の区域線の変更、それと高度地区の廃止、防火地域の指定ということでございます。こちらの内容につきましては、後ほど別添の資料１を用いまして少し具体的にお話をさせ

いただきたいと思ひます。

続きまして、この警察大学校跡地地区の開発の経緯でございます。1 ページ目の下のほうから入っている内容でございます。

そもそもこの警察大学校跡地でございますが、平成13年8月に警察大学校、警視庁警察学校が府中市へ移転されました。その後、15年の9月に先行して中野区画街路の第1号と第2号の都市計画決定がされたところでございます。そしてその後、平成17年5月以降に中野駅周辺まちづくり計画というものを中野区が策定いたしまして、この中野四丁目地区に関しては都市機能の向上、緑の保全、防災機能の確保といったような基本的な計画を策定したところでございます。そして、平成18年3月にそのような計画にのっとった土地処分の方針が答申をされたというところでございます。

ページをおめぐりいただけますでしょうか。2 ページ目の上のほうですが、そういった土地処分答申が行われ、平成19年3月には、中野区が中野駅周辺まちづくりガイドラインというものを決めました。こちらはより具体の土地利用や都市基盤等のあり方の方向性を誘導するものとして中野区が定めたものでございます。

そして、同年4月に中野四丁目地区地区計画が都市計画決定され、中野中央公園も同じく都市計画決定がなされました。

そして、同年5月に財務省が土地の公募を行い、同年5月から6月にかけて土地の取得者が先行して、先行事業者と呼んでいる三者でございますが、明治大学、帝京平成大学、東京建物といった土地の取得者が決定されたところでございます。土地の取得者が決定された以降、中野区におきまして開発協議会というものを立ち上げ、ガイドライン、地区計画にのっとった計画の調整を進めてきたところでございます。

そして昨年、平成20年の8月から10月にかけて、中野区の建設委員会及び区民説明会を4回にわたり開催をさせていただきました。その中で、中野区と事業者でやり取りをしているまちづくりに向けた動きでありますとか、基本的な建築計画等々について御説明をさせていただきました。

そして、20年の10月に当審議会でその計画概要を報告させていただいたところです。そして、昨年の12月にこの地区計画の変更原案につきまして説明会をさせていただき、本年1月には同じように地区計画及び関連する都市計画の変更案の説明会をさせていただいたところでございます。

続きまして、警察大学校跡地地区の都市計画の考え方ということで、少し整理をさせていただきます。

この開発に当たりましては、地区計画を適用しているものでございます。地区計画とはそもそも何ぞやという、これも十分御承知されている方、多いかと思ひますが、改めまして整理いたしますと、地区計画は、具体的な街区レベルでそこにふさわしい公共施設のあり方でありまして、建物のあり方、そういったものに関するルールを総合的に定めた都市計画というものでございます。そういった地区計画を定めることによって、土地を取得した民間の事業者が好きに建物を建てられるというものではなく、開発行為や建築行為を行う際に、適正な規制や誘導をすることが可能となるというものでございます。こういっ

た地区計画を用いて民間開発を誘導して、公民協働のまちづくりを進めるというのがこの警察大学校跡地開発の基本的な手法だということになっております。

続いて、3ページ目をめくっていただけますでしょうか。

この警察大学校等跡地地区の地区計画による誘導というタイトルを冠しております。

それでは、その地区計画について、これまでどのような流れがあったのかというところを3ページ、4ページで整理をしてございます。

まず、第1点に、平成18年10月に中野四丁目地区地区計画の提案というふうになってございます。

こちらは、中野区が東京都に提案をしたものでございます。こちらはいわゆる第一段階の地区計画というふうに呼んでおりますが、基本的な開発の目標や方針や主要な公共施設、それと地区整備計画の一部を定めようとしたものでございます。こういったものを平成18年10月に提案させていただき、あわせて19年3月には地区計画を補完する形でまちづくりガイドラインというものを決めました。

このガイドラインの中では、この地区一体で遵守すべき事項といたしまして、複合日影でありますとか、避難有効面積、有効空地率の確保といったような遵守すべき事項を幾つか定めているところでございます。

そして、平成19年4月には、この最初の第一段階の地区決定が都市計画決定されたという流れになってございます。この都市計画決定を受けて、先ほども申し上げましたが、19年5月から6月にかけて財務省の土地処分が行われ、土地の取得者が決まったところで中野区で開発協議会を設置し、そのガイドラインや地区計画に定めるよう、建築計画等を調整してまいったところでございます。

またページをおめくりいただけますでしょうか。4ページ目でございます。

この地区計画ガイドラインにのっとり計画の調整をしてまいりました。そして、昨年、平成20年10月には地区計画変更の提案を各事業者が東京都に提出をしたところでございます。内容といたしましては、ガイドラインや地区計画にのっとりきちんと遵守されるべき内容は遵守された上で基本的な建築計画が定まったというところでございます。

そして、その内容をもとに東京都が地区計画の変更案を策定しておりまして、ちょうどこの二重線で囲んでございます地区計画の変更案の策定、関連都市計画の変更案の策定というところが今まさにこの時点で説明会をし、これから縦覧をさせていただこうという内容でございます。

こういった変更案、説明等々を審議されて、この先、地区計画の第二段階の決定ということで、東京都の都市計画審議会に諮問をされるという流れが予定されてございます。また、関連する都市計画につきましては、中野区の都市計画審議会でも今後諮問いただくという流れになってございます。

そして、そういった決定を受けまして、先行する事業者は順次建築計画の具体化、あるいは工事に着手をしていく、そういう流れが予定されてございます。また、加えまして、この先は先行する三者だけではなくて、区域2の大学、それと区域3の一部につきまして

も、同様の地区計画の変更手続がこの後なされていくという大きな流れになってございます。

それでは、ここで資料1のほうを用いて、地区計画の変更案の内容がどんなものかというのを御案内差し上げたいと思います。

資料1の1ページ目でございます。

これは位置図ということで、警察大学校跡地の位置でございますが、ちょうど中野駅の北西に当たる、グレーで囲っているところでございます。規模としては約18haでございます。

1ページめくっていただいて、2ページ目でございます。公共施設計画図というタイトルになっております。

これは、凡例に基づいて、ごらんのような骨格となる公共施設がこのように入るというプランでございますが、大きなところを御案内いたしますと、ちょうど凡例の一番上のブルーの点線がございます。これは、2段目の再開発等促進区及び地区整備計画の区域というオレンジ色の2点点線とダブってしまっておりますが、この外側の線がこの地区計画の対象範囲ということでございます。そして、ちょうどこの図の真ん中あたりに緑で都市計画公園というものがございますが、こちらは中野区が土地を取得し、整備をする都市計画決定された公園ということで、約1.5haでございます。そして、その公園を取り囲むように、緑色の点線で囲ってある部分がちょうど真ん中あたりにあるかとおもいます。こちらは公共空地ということで、周辺の敷地を取得された民間事業者の敷地ではありますが、空地として提供していただく。この公共空地は1.5ha程度の規模でございまして、この都市計画公園と合わせて約3haの空地ができるという計画になってございます。

3ページ、4ページ目に具体的な変更の内容が書かれております。こちらの内容は、この2ページの図とあわせて御参照していただきながら確認をさせていただきたいと思っております。

まず、3ページ目の上の行に区域の変更というところがございます。2ページ目の図をごらんいただけますでしょうか。ちょうど杉並区寄りのところに黄色のところは細く入っているかと思っております。こちらは地区の西側、中野区と杉並区の行政境、その確認を行ったところ、若干当初定まった地区計画の区域からやや西にずれていたということが確認されましたので、その地区計画の範囲をやや西に拡大する、そういう変更でございます。

それと、3ページ目の2点目でございますが、主要な公共施設の変更というところで幾つか書いております。基本的には、この一覧表の右側の変更後というところにアンダーラインがかかっている箇所がございますが、こちらが変更、あるいは追加箇所というところでございます。公共空地という欄の中で、変更後の備考欄にアンダーラインがあって、にぎわい防災施設を除くということが書かれてございます。これは後ほど事業者の建築計画の中で触れたいと思いますので、この御説明は後ほどに回させていただきたいと思っております。

この欄の下のほうの区画道路1号と区画道路2号という欄がございます。変更前は区画道路1号、2号という名称でございましたが、変更後は区画道路という一本の表記になってございます。場所といたしましては、2ページ目のちょうど南半分の区域1-1、1-

2、そして区域5の外側を走る形で区画道路が、グレーのハッチがかかっているかと思えます。こちらが以前は区画道路1号、2号という名称でございましたが、変更後は区画道路ということ、延長も約560mになったということでございます。

続いて、4ページ目の内容でございます。こちらは新たに追加された点ということで、歩道状空地というものが出てまいります。こちらは歩道状空地が1号から5号までございます。

これも2ページ目のプランをごらんいただきたいのですが、まず、歩道状空地1号というのは、区域1-1の南側を走っているところでございます。こちらが幅員2.5m、延長が約210mというものです。

そして、同じく歩道状空地2号というものは、区域1-2の西側を走っているところでございます。こちらが幅員2.5mの幅員と延長90m。

そして、歩道状空地3号というのがございますが、こちらは区域1-2の北側を走っているところでございます。こちらが幅員が2m、延長約140mという内容です。

そして、同じく歩道状空地4号というのは、2ページ目のプランでいきますと、区域4の東側を走っているところでございます。こちらが幅員2m、延長が約140m。

そして、歩道状空地5号というものは区域5の南側を走っているもので、幅員が2.5m、延長が約280mというものでございます。

この歩道状空地は、基本的に区画道路からさらに事業者の敷地内を歩道状に空地を提供する、空地をつくるという形で、地区施設として改めて位置付けられたものであるということでございます。

続きまして、5ページ目でございます。5ページ目は、建築物に関する事項の変更という内容になってございます。こちらがアンダーラインが引かれているところが新たに規定された内容ということでございます。

まず、区域1というところでございますが、変更前は区域1という一つの言い方でしたが、変更後はこの地区の区分を区域1-1と区域1-2というふうに分けてございます。ちなみに、この区域1-1は明治大学が取得され、区域1-2は帝京平成大学が取得をされたというところでございます。

さらに、その下の列にまいりまして、建築物の容積率の最高限度でございまして、こちらは変更前には定まっていなかった。これを変更後に10分の35、350%というふうに定めたところでございます。

また、あわせて建築物の敷地面積の最低限度でございまして、こちらも定まっていなかったが、こちら、最低限度を1.0haというふうに定めたところでございます。

また、その下の行の壁面位置の制限でございまして、こちらは新たに建物の外壁等は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならないとしている内容に、ただし、歩行者専用デッキ等の部分を除くということが追記されてございます。

また、その下の列の建築物等の高さでございまして、こちらも変更前は定まっておりましたが、これにつきまして、区域1-1については70m、区域1-2につきまし

ては5.5mというふうに定めております。

続きまして、6ページ目でございます。こちらは区域4と区域5というところでございます。中野駅前開発特定目的会社が取得された区域でございます。

こちらにつきましては、建物の容積率の最高限度を10分の56、区域4と5、いずれも560%と定めたところでございます。注釈といたしまして、区域4につきましては、中水道施設の用に供する部分は200平米を上限として除く、また、区域5につきましては、中水道施設、防災備蓄倉庫、地域冷暖房施設の用に供する部分は1,700平米を上限として除くということも追記してございます。

また、敷地面積の最低限度につきましても、区域4につきましては0.4ha、区域5につきましては1.5haというふうに定めたところでございます。

また、壁面位置の制限につきましては、区域1と同じように歩行者専用デッキ等の部分を除く。そして、建物の高さの最高限度につきまして、区域4につきましては5.5m、区域5につきましては11.0mというふうに定めたものでございます。

以上が東京都決定の都市計画の変更内容でございます。

7ページ以降は、これに関連いたしまして中野区決定でされる都市計画の変更案というところでございます。大きくは3点ございます。

一つは、都市計画道路の区域線の変更というところでございます。

こちらは先ほど申し上げました資料の2ページ目の杉並区寄りの一部区画が色が黄色と黒の線が入っている部分がやや西側にずれるという変更に伴いまして、この行政境の確認に伴って区画街路1号線の区域線を変更するというものでございます。

そして、2点目が高度地区の廃止ということでございます。こちらは先ほど申し上げた内容に建物の高さの最高限度を定めました。したがって、今この地区に関しましては、高度地区というものがかかっておりましたが、その高度地区を廃止するというものでございます。

そして、3点目でございますが、防火地域の指定となつてございます。こちらは新たにできる建物、かなり防火性能を高める必要があるということで、今現在は準防火地域というふうに指定をされているところでございますが、この区域を準防火地域から防火地域へ変更するというものでございます。

これに続く資料8ページ目は、先ほどの区画街路の変更が少しわかりにくいんですが、以前はこの黄色がかかった部分でございましたが、赤のほうの少し杉並区側に寄せて変更の形になるというところでございます。

そして、9ページ目の資料は、ごらんいただいている2点点線でこの区域の南半分を囲っているかと思いますが、こちらの区域につきまして高度地区を廃止して、準防火地域であったところを防火地域にするという変更内容ということでございます。

以上がこの都市計画の変更案の内容ということでございました。

あわせて、資料の2と資料の3につきましても簡単に御報告をさせていただきたいと思っております。

この資料2は、A3の資料でございます。先行する三者の事業計画のあらましをまとめ

たものでございます。

1 ページ目が区域 1-1 の明治大学の計画概要でございます。こちらの内容につきましては、10 月末の当審議会でも御報告をさせていただきました。詳しくは後ほどお読みおきいただければと思いますが、基本的にこの区域 1-1 につきましては、おおむねこの建物の延べ床面積が約 6 万 4,000 平米強、そして、建物高さは約 70 m というふうになってございます。

そして、2 ページ目でございますが、こちらは区域 1-2 の帝京平成大学の建築計画概要でございます。こちら建物延べ床面積といたしましては約 6 万 2,600 平米程度、そして、建物の高さとしたしましては、一番高いところで約 55 m というような計画概要になってございます。

そして、3 ページ目でございます。こちらは区域 5 と区域 4 の中野駅前開発特定目的会社、開発を受託しておりますのは東京建物というところの計画概要でございます。

区域 5 につきましては、大きく 2 棟計画されてございます。この 3 ページ目の右側の真ん中あたりに配置計画図というものがございます。

B-1 棟というものがおおむね業務棟というふう聞いてございますが、高さが約 100 m というものでございます。そして、その西隣に赤く C 棟というものがございます。これは住宅棟というふう聞いてございます。そして、区域 4 につきましては、A 棟という形で計画がされてございます。こちらにつきましては、区域 5 の中の B-1 棟から少し公共空地のほうに飛び出す形で小さく B-2 棟というものがございます。

少々わかりにくいんですが、こちらが先ほど資料 1 の中で、資料 1 の 3 ページ目でございますが、公共空地の欄の中で、備考のところのにぎわい防災施設を除くという表記がございましたが、このにぎわい防災施設と申しますのが、資料 2 の 3 ページ目の B-2 棟というところがそれに当たるものでございます。

こちらは計画では平常時にはにぎわい施設という位置付けになっておりますが、防災の備蓄等々の防災時にも活躍できるような、そんな使い方ができないだろうかというふうに事業者が考えているところでございます。こちらの建物の面積については、公共空地の面積から外すというところが資料 1 の 3 で記している内容だということでございます。

以上が資料 2 の簡単な内容でございます。

続きまして、資料 3 でございます。A3 の 1 枚物でございますが、こちらは複合日影がどのようになるのかということと、高い建物ができるわけでございますが、それに関してこの地区の風環境がどのようになっているのかというところの資料を御参考ということでつけてございます。

まず、左側でございますが、地区全体の複合日影図ということになってございます。

この開発に当たりましては、ガイドラインの中で複合日影を適用させていただいております。基本的には地区整備計画の外側に冬至の時間帯において 2 時間、あるいは 3 時間以上の日影を落とさないようにというものでございます。

少々この図だけではわかりにくいところがございますが、赤いラインが 3 H と書いてございますが、3 時間以上の日影が落ちるところ。そして、紫色のところは 2 H と書いてご

ざいますが、こちらが2時間以上の日影が落ちるところというものを指してございます。そして、この2点点線の外枠で囲っている部分が地区整備計画が対象とされる場所ですが、それよりも外側のところに2時間、3時間の日影がかからないという検証結果の図でございまして。

そして、資料3の右半分が風環境予測というところの参照資料を配してございます。

この風環境につきましては、大きく領域を四つに分けてございます。領域Aが住宅地相当と書いてございますが、これはおおむね住宅地、低層の住宅地において行われる一般的な風環境のレベル。そして、領域Bが低中層市街地における風環境のレベル、領域Cが中高層市街地における風環境の程度、そして領域Dが強風地域相当の風環境という四つに分けてございます。領域Aのほうが低層住宅ということで、風環境的には緩やかというような表記になってございます。

この下に建設前と対策を施した建設後という図を記してございます。緑色が領域Aというレベルでございまして。建設前は一部このエリアの南東あたりにはピンクの領域Dのところ、あるいは黄色の領域Cのところがある、このような状況でございまして。この現況、建設前に対しまして、建設後でございまして、これは植樹をするなど対策を施した結果といたしましては、一部緑色であったところがブルーになっているところはございまして、逆に領域Dのピンクのところの数としては少し減っているような、そんなシミュレーション結果になっているところでございまして。

以上が資料3の御案内でございました。

ここでもう一たん、タイトルが書いてある、一番最初に御案内を差し上げた資料のほうに戻っていただけますでしょうか。こちらの一番最後の5ページ目でございまして。こちらが都市計画変更までの流れというところを整理してございまして。

これまで御説明差し上げた都市計画の変更の手続でございまして、まず、こちらにつきましては、本日は変更案の内容を御説明差し上げましたが、この地区計画の変更原案につきましては、昨年12月5日から18日まで原案の縦覧がされたところでございまして。それを経まして、本日申し上げた都市計画の変更案が作成されました。そして、3段目の二重線で囲われた中野区都市計画審議会が本日の当審議会ということで、変更案の説明をさせていただきますところでございます。

そしてこの後、2月18日から3月4日の2週間にかけて、都市計画の変更案の縦覧が行われます。そして、この縦覧を経て、予定ではございまして、本年4月中旬ごろにまた中野区都市計画審議会におきまして、この都市計画変更案の意見照会に関する諮問、それと、都市計画道路の変更の諮問、高度地区、防火地域の変更に関する諮問をお願いしたいと考えているところでございまして。

そして、5月の中旬ごろになるであろうと想定されますが、東京都の都市計画審議会をもってこの地区計画の変更の諮問が行われ、6月中旬ごろにこの都市計画について決定告示・縦覧がされるという流れを想定しているところでございまして。

非常に内容が盛りだくさんとなってしまいましたが、警察大学校跡地の地区計画変更に係る御報告は以上でございまして。

会 長

どうもありがとうございました。

ただいまの御報告について御質問、御意見等ございましたら、御発言をお願いしたいと思います。どなたからでもよろしくをお願いします。

ひぐち委員

この計画に対して、昨年の5月でしたっけ、覚え書きを交わしましたよね。その中で、CASBEE、Sランクということで建物を着工するんだということ。それで、前にも大崎の駅の再開発を建築のほうで見に行かれましたけれども、建物の高さがばらばらになってしまいますと、例えば2階にペDESTリアンデッキをつけるとか、あるいは、ユニバーサルデザインの段差のないバリアフリー対策とか、そういったところというのは、進捗状況というのを教えていただきたい。

それから、もう一つお尋ねしたいのは、今、警大跡地のところだけの用途の変更とか行っておりますけれども、周辺、中野の早稲田通り沿い、あるいは東のほうの杉並区のほうの、そういったら用途地域の変更の問題というのは何かしら動きがあるんでしょうか。その辺も教えてください。

拠点まちづくり担当課長

2点ございました。まず、1点目の設計状況の進捗についての御質問だったかと思いません。

中野区と先行する事業者につきましては、委員御指摘のとおり、昨年の10月にまちづくりに関する覚え書きというものを取り交わしました。その中では、よりよいまちづくりを目指して環境に配慮することであるとか、緑を保全すること等々、もろもろ覚え書きで取り交わしたところです。

具体の設計状況でございますが、今現在といたしましては、まさに事業者はこの都市計画の変更にはまずは一番の重きを置いているということで、この変更の計画がされた後に具体の実施設計等に入っていくという予定でございます。

また、中野区といたしましても、こういった覚え書きも取り交わしてございます。事業者の設計の進捗については、要所要所でちゃんと中野区のほうで確認をして、覚え書きでうたっているところがきちんと配慮されているかどうかというところは確認をしてみたいというふうに思っているところでございます。

会 長

もう少し具体的に。今、階高の御質問だったと思うんですね、階高。

拠点まちづくり担当課長

建物の高さにつきましては、きょう御報告を差し上げたとおおり、それぞれの事業者――

階高というのは、それぞれの階の階高ということでしょうか。

会 長

全体の高さは今御報告があったでしょう。1階ごとの高さがそろっていないと、歩道橋なんかのレベルが変わるだろうという御心配だと私は思いました。

拠点まちづくり担当課長

失礼いたしました。

それぞれの建物の階高というところでございますが、具体の設計についてはこれからというところでございますので、まだそれぞれの建物の階高がどうなるかというところはこれからというところでございます。

それと、2点目の周辺の計画はどうなっているかというところでございます……

会 長

答える必要があれば、後ろから直接答えてください。

拠点まちづくり推進室長

私のほうからお話ししたいと思います。

ひぐち委員の早稲田通り沿いのほうがまず一つありました。区域2とか区域3のほうかなと思うんですが、そちらはこれから早稲田大学、それから財務省、そういった計画がございますので、そちらのほうについてもこれから地区計画の変更が予定されていると思います。

それから、早稲田通り沿いというところがございますが、これにつきましては、まだ計画の変更は考えておりません。

あわせて杉並区側でございますが、今、住居系の用途地域になっておりますが、これについても杉並区は用途を変更するという状況は聞いておりません。

ひぐち委員

先ほどの階高の件ですけれども、ユニバーサルデザインということで、要するに自動車と歩行者と分かれていくという、だんだんそういうまちの形式ができてくる。そういう中でも、あそこはちょっと高台の部分ですから、それと、中野通りというのは高さが違ってあまり関係ないんだよと言われればそれまでなんですけれども、大学同士の敷地の境に万が一仕切りを、塀をつけられちゃった場合は、大学同士でデッキをつなげて行き来できるような、そういうことも考えられるんじゃないかなというふうにちょっと考えているんです。だからといって、仕切りをつけないということになると、防犯上の問題も非常に懸念されるということで、その辺もこれから設計詳しいことをやっていくということですから、ぜひ考慮の対象として、中野区からも提起していただければありがたいと思います。

それから、近隣の用途に関しても、早稲田通りと私も申し上げましたけれども、こっち

の南のほうの線路側のほうもぜひ住みやすい中野のために、用途をよりよい方向に持って
いっていただければありがたいなと思っています。よろしくお願いします。

飯 島 委 員

議会で聞くべきところは議会で伺うことにします。

何点か都市計画審議会場で確認したいと思うことがございます。これは計画変更、地
区施設の変更等々が行われて、ただし書きみたいな部分がついてきました。主な公共施設
の変更についてはこういうことですから、それはそのとおりだと思いますし、歩道状の空
地については、何でこんなものを出したのかなという。

つまり、幅員が2 mぐらいの歩道状空地を中野区の地区計画道路の周りにつける、そう
いうことがなぜ必要なことなのかというのがちょっと御説明がなかったように思います。

それから、建築物等に関する事項の変更というところでは、ただしとついている部分、
歩行者専用デッキ等の部分を除くとか、あるいは、ただし、中水道施設の用に供する部分
は200平米を上限としたものを除く。隣は、区域5は中水道施設、それから防災備蓄倉
庫、地域冷暖房施設の用に供する部分というふうになっていますね。同じように、歩行者
用デッキというのがあります。ただし書きをつけたということは、場合によってはこうい
うことがあるんだけど、やらない場合もあるのかもしれないということなのか、それ
とも、これは間違いなくこういう、ただしというふうに除外適用した以上は、開発事業者
でこういう計画を導入するという大前提のものなのか。そうじゃなければ、わざわざ変更
する必要なんかないのかもしれませんが、あるいは、念のために変更してあるのかもしれ
ませんが、この辺のいわば、この施設は間違いなくここで設置、整備されるんだな
と、こういうふうにとめていいものなんでしょうか。まずその3点だけ伺います。

拠点まちづくり担当課長

まず、1点目の歩道状空地についてでございます。これは変更ということで新たに追記
をされた内容でございます。

こちらにつきましては、御指摘のとおり、基本的には区画道路ということで、新しく幅
員が約12mの道路が計画されているわけでございますが、さらに空間的なゆとりを持た
せるという意味で、それに加えて歩道状空地を設けたというものでございます。

それと、2点目、3点目の建築物に関するただし書きについての御質問でございました。

まず、一つが歩行者専用デッキ等の部分を除くというのが区域1-1、1-2、そし
て区域4と5に付記されてございます。こちらにつきましては、これを将来的につくると
いうものが前提にあるというものではございません。将来的にこのようなものができれば、
それに供する部分は除くというものでございます。

そして、区域4と区域5のただし書き、中水道施設、あるいは区域5の中水道施設、防
災備蓄倉庫、地域冷暖房等々というところのただし書きでございますが、これについては、
基本的にこういった施設はできるという前提のものとしてただし書きとして加えたというこ

ろでございます。

飯 島 委 員

施設のほうはわかりました。建物の容積率にかかわる部分ですね。これはそういうことをして貢献的な意味、環境的な意味もあるから、それはそれで容積から外しましょうということですね。

ただし、この歩行者専用デッキについてわざわざお書きになったということは、将来的に言って、歩行者専用デッキですから、これはいわば当該施設にかかわるアクセスの確保。当然これは中野駅周辺の整備とかかわって、駅にペDESTリアンデッキをつくる。その東西の延長のことも目線に置きながら、もしそういう行為をすれば、壁面の位置の後退をそれはそれで認めてあげましょうと、そこは適用を外しますよということなんでしょう、これは。もしやれば。

歩行者デッキの部分を外すというのは、当該建物を建てた現状じゃなくても、今は壁面位置は後退した位置で建ててもらいますけれども、そこからペDESTリアンデッキを出してくるわけですから。その出したものについては、歩行者専用デッキならば、それは計算入れませんよと。それは制限ありませんよと。

ということは、もしそういう当該施設に対するアクセスを確保する、それが駅からの歩道系のいわゆるデッキで物を考えているということになれば、そういうことなんだろうと思います。ただ単に自分のところだけデッキつくったって意味はないわけですからね。そういうことを目線に置いてやっていらっしゃるということなのかどうかを確認したいのが一つ。

それから、いわゆる区画道路の幅員を12mプラス2m、14mとか14.5mにするところがありますよということになると、当然出していた歩道状空地は道路と一体の整備をする、そういう前提なんですか。

会 長

今の2点は、どなたからお答えになりますか。

拠点まちづくり担当課長

まず、歩行者専用デッキの考え方でございますが、委員のおっしゃるように、現時点ではその計画は前提としてあるものではございませんが、この警察大学校跡地の開発のほかに中野駅周辺、特に中野駅地区整備というところも今まさに構想を検討している段階でございます。将来的なそういったもろもろの開発が進む中で、その必要が発生したときに、このようなただし書きを付記しているというところでございます。

それと、歩道状空地の整備についてですけれども、これも基本的には区画道路の整備とあわせて一体的に整備がされるというものでございます。

飯 島 委 員

最後にします。周辺のいわゆるこの中じゃなくて、警大跡地を取り巻く周辺のまちづくりその他都市計画に係ることについては、これからおいおい進んでいくんだと思いますし、中の部分も今回、防火とか高度に関して変更がなかった場所についても今後進んでいけば出てくる可能性がある。つまり、今度のことで地区計画の変更手続というのは終わったわけではないんだと、最終的にはあともう1回ぐらいやらないと全体ができないという認識でいいのかどうかの確認が一つ。

それからもう一つ、先ほど室長でしたっけ、非常に大事なことをぼそとお答えになっていましたけれども、この警大跡地の西側の杉並区のエリアについては、何らそうした、ここに広域避難場所ができるということについて配慮した杉並区としてのまちづくりの計画や都市計画の変更はないというようなことをおっしゃったように聞こえたんですね。渋谷区の場合、つまり、東大附属のあの場合については、渋谷区についてはそういう目線で渋谷区としての取り組みがある。警大に関しては、杉並区はそういう目線を今お持ちになっていないというふうにお答えになったのかなということだけ確認させてください。

会 長

それではどうしましょう、1点目、2点目、どちらを先にいきますか。

拠点まちづくり推進室長

後段のほうの都市計画変更のお話でございますけれども、ひぐち委員の御質問が、私は現段階でのお話かなと思って承りましたので、現段階での動きのことをお答えさせていただきました。今、飯島委員が言われたことにつきましては、大切なことでございますので、今後につきましてはそういった動きといたしますか、考えはしなければいけないのではないかなという、将来という先のほうであれば、答え方としてはまずかったかなと思っております。

会 長

それじゃあ、第1点目のほう。

拠点まちづくり担当課長

都市計画変更の手続でございますが、委員おっしゃるように、今回の変更案につきましては、区域1-1、1-2及び区域4と5と、いわばこの計画地の南側の先行する部分についてということでございました。まだ北側の区域2でありますとか区域3の内容につきましても同じように地区計画の変更が発生するということで、今回の変更手続で終わりというものではございません。

会 長

ほかにいかがでしょうか。

か せ 委 員

何点かありますけれども、まず、議論にもありましたけれども、歩道状空地なんですけれども、これは道路ではない、通路ではない、空地ということなんですけれども、これはどういうイメージになるのでしょうか。

拠点まちづくり担当課長

こちら、歩道状空地は、区画道路と隣り合わせてできるイメージを持っています。したがって、一般に利用される方にとっては、道路の歩道空間がかなり広がったような、そんな空間になるかというふうに思っております。

か せ 委 員

絵を見てみますと、植栽があったり、道路の周りに植栽を施した空地状の状態かなという、道路とは違う、広場に近いような、そういうことですか。

会 長

ちょっとこれは私からお答えしますが、道路敷としてとったときの舗線状の歩道だけでは少し、開発地としての歩道の広がりとしても欠ける、緑地としても欠ける場合は、道路としてとった歩道の延長上に帯状の空地を用意して、そこは歩道、または植樹帯として使わせるというのが一般的に行われているように思います。これはそれなのではないかと思いますが、それでよろしいですか。

拠点まちづくり担当課長

はい。

か せ 委 員

それと、先ほどから議論になっておりますけれども、いろいろなことで緩和がされているわけなんですけれども、容積率についても、中水施設であるとか、防災備蓄倉庫であるとか、こういったところは容積から外すと先ほどお話がありました。それで、この区域5ですけれども、区域5については、高さがたしか100mと。計画概要のほうでは100mになっていましたよね。これが110mということになっておりますけれども、この違いというのは何なのでしょうか。

拠点まちづくり担当課長

変更案の中では、高さの最高限度を110mというふうに記しております。基本的にはこの110mというものは、中野区が策定したまちづくりガイドラインにもそのような規定を記したところでございます。

ただ、実際のこの区域5の建物は、この計画では約100mになっているということで、定めた地区計画よりもむしろ低くなっているということでございます。この地区計画で1

10mというふうになっているのは、ガイドラインの規定した、それがそのとおりまたきちんと地区計画で位置付けられるというものでございます。

か せ 委 員

そうしますと、地区計画の中では110mだけれども、実際の計画では100mになっているということですね。

それともう一つ、大分前の話になりますけれども、この地域の建物の形状ですけれども、私たちは公園との関係というのを非常に重視していましたけれども、そのときは、そういう日影になるような建物は建てないんだと、タワー状のものをつくるんだと。大分前の話になりますけれども、そういう説明がされていたんですよ。ところが、これを見てみますと、140m近くの幅を持った100mの建物が公園の南側に来るという計画になりましたよね。これは当初の言い方とまるっきり違うんですが、どうしてこういうことになるのでしょうか。

拠点まちづくり担当課長

この開発に当たりましては、地区計画を段階的に定めるという手法をとってございます。当初の地区計画を想定する際には、少し建物の形状としては、今実際に出てきているこのような形ではなかったのかなというところはあるかと思えます。

ただ、当初出していたのはあくまでもモデルプランということでもございました。したがって、その形どおりでなくてはならないというものではございませんでした。今回出てきているこの計画、ごらんのような形になっているわけでもございますが、この形状につきましてもきちんと地区計画で定められた事項並びにガイドラインで定めた遵守事項、これがきちんと守られているかどうか、そういったところを区としてはきちんと確認をさせていただいてございます。

か せ 委 員

当初は、このところだと500%ですよ、容積率500%で。公開空地の提供であるとか地域貢献ということで550%になったでしょう。さらに、にぎわいの創出であるとか、そういったものをつけるということでさらに10%引き上げるということで、どんどん容積率が拡大していききましたよね。これで高さが多少下がったとしても、容積率が広がれば、当然このような建物になってしまうということになりますよね。だから、本当にそれでいいのかということなんですよ。そもそも公園を、区としては公園をつくっていくわけですから、どういう公園をつくるかと。それを基準にして、少なくとも共用できるような、そういう計画を持っていかないとまずいんじゃないですか。そういう考え方は全くなかったわけですか。

会 長

これについては、どなたがお答えになりますか。

拠点まちづくり担当課長

まず、容積率についてでございますが、この区域5と区域4については、560%というふうに地区計画の中で、今変更案で出しているところでございます。この容積率が当初のものと比べますと、最低限の増加率、10%だけ上乗せがされているところでございます。この増加した理由としては、委員がおっしゃっていたように事業者と区がまちづくりの覚え書きを交わす際に、中野区のにぎわいや産業に資するものの床としてある一定のものを提供できるといったような協議の中からこのような容積率のインセンティブという形になったところでございます。

ただ、この容積率が10%大きくなったからといって、この建物の高さであるとか形状がガイドラインや地区計画で定めた遵守事項を乱していれば当然問題でございますが、そういうところも十分中野区として確認した上で、このような変更案になったというところでございます。

か せ 委 員

中野区が当初から言ってきたのは、この公園、緑豊かな防災公園をつくっていくんだということを言われていたわけですよ。緑豊かということは、日も浴びるということですよ、一般的には。環境のいい公園をつくっていくんだということだと思えますよ。それからしてしまいますと、この計画というのは本当にひどいんじゃないかというふうに思います。

それで、資料ですけれども、前にもお話聞きましたけれども、何で日影の資料で公園に落とし込むような図がないんでしょうか。これがやっぱり、一番区民の方とは知りたところなんですけれども、その一番大事なところが全然説明がされない。これについてはどうでしょう。

会 長

公園と日影の関係、もう少し具体的に説明するという事だと思えますが、いかがですか。

拠点まちづくり担当課長

まず、公園についてでございますが、この公園についても、基本的に区と事業者で取り交わした覚え書きの内容で触れてございます。基本的には、緑豊かな公園にするというのは事業者も区も同じく目指しているところでございます。基本的には既存樹木は極力残し、さらに高木の量といたしましても、現在ある量よりもより多くするところを覚え書きで取り交わしているところでございます。この公園の計画につきましては、そのような基本的な緑豊かなものにする、そして、区民にとって憩いの場であるという基本的な理念のもとに、よりよい公園づくりを目指して今取り組んでいるところでございます。

そして、御指摘の公園にかかる日影の図についてでございますが、現状としてはお示し

できるものとして、本日お配りしております資料3の日影図になるというところがございます。こちらは区域全体を示してございまして、もちろん公園はこの中では真ん中部分に当たるというところがございます。現状をお示ししているものをきちんと御報告させていただいているというところがございます。

会 長

具体的に言うと、公園には3時間の日影は落ちると。それ以外は日が当たっていると、そういうことですか。

か せ 委 員

だから、全部影になっているんだよね、これ。

拠点まちづくり担当課長

本日の資料3のこの図でいきますと、これは冬至の一番日の短いときの日影図となっております。この図で見ますと、ちょうど真ん中に当たる公園については、3時間以上、2時間以上に日影が生じてしまうというところになっております。

拠点まちづくり推進室長

今、資料の3をごらんになっていると思いますが、地区全体の複合日影図というふうに記されておりますようにガイドラインがございまして、その中では、個々の建物の日影を示すのではなくて、この3事業者、それから北側のこれから予定されている施設を含めた、北のほうはモデルプランでございまして、この全体の複合日影を書いた日影図でございまして、個々の建物の日影図はここには落とされておりません。したがって、北側の中央部の都市計画公園につきましては、区域5の東京建物の建物が影響するんですが、この日影については特にガイドラインで触れておりませんので、その図面はここに示しておりません。

それから、会長がお話しになりました3時間というのは、これでは全体の、北のほうに3時間、2時間と書いてございますが、こういったものと違いまして、この3時間よりはもっと出る可能性も考えられます。

会 長

この図面からは読み取れないということですね。

拠点まちづくり推進室長

はい、そうです。この図では3時間で終わるといふふうには言い切れないということがございます。

か せ 委 員

先ほどの松前課長の説明を聞いたら、2時間、3時間完全に日影なのかな、ああ、そうかというふうに思ったわけです。でも、そうじゃないんだよね。だけれども、今言われたように大事なことが抜けているんですよ、この資料の中で。そのところを区民にも知らせないまま進めていくというのは、やはり問題があると思うんですよ。だから、少なくとも都計審では、この部分についても今後公園整備ってかかってくるわけですから、重要な問題なんですよ。

それで、複合日影と言うけれども、この複合だったら公園に対して影、複合だって影はできるでしょう。周辺だけじゃなくて、中にだって影はできるんですよ。この絵は周辺だけしか書いていないんです。中の影はどうなるかというのが抜けているんですよ。やっぱり入れてほしいと思うんですが。

会 長

これについては、どなたからお答えになりますか。

中野駅周辺整備担当課長

本日御説明申し上げさせていただいておりますのは、この警察大学校等跡地内での地区計画、これに対する今後の見直しについて御説明をさせていただいているということでございます。その中では、このガイドラインに定めた事項についても遵守するよということになってございまして、地区計画で定める内容、それから中野区で定めたガイドラインの内容、これをきちんと守っているかどうか、そういった内容でチェックを進めているということでございます。

先ほど来、複合日影への配慮ということでのいろいろ御質問があったわけですが、あくまでもこのガイドラインの中で定めている事項につきましては、区域外に生じる、いわゆる再開発等促進区の区域外に生じる日影について都条例の規制を遵守すること、それを複合日影できちんと対応できるようにしなさいということがガイドラインの遵守事項ということでございます。本日お示ししている資料は、まさしくこれに基づいて再開発等促進区の区域外に落ちる日影の内容がどうかということで資料として添付をさせていただいているということでございます。都市計画公園に落ちる日影というのは、特段この中では規制をしていないということから、本日の資料からは除外させていただいているということで御理解を賜りたいと思います。

か せ 委 員

やはり大問題だと思うんですよ。ガイドラインのせいにするんだけど、ガイドラインというのは最低限のところ、そこから外れちゃいけないというものじゃないわけだし、この公園の問題というのは、区民にとっては非常に重要な問題だし、今後の中野の公園のあり方についてだってすごい影響を与えるわけですよ。だから、それはガイドラインに沿って、ガイドラインではそれが含まれていないからいいんだということにはならない。今からだって、つくる気ならすぐつくれるわけですから、これははっきりさせるべきですよ。

多分できていると思うんだけど、こういう報告をしないというのは、やはり問題だと思うんですね。これはぜひとも都計審でも、別のところでも堂々と資料を出していただきたいということを要望しておきます。

会 長

じゃあ、ほかの方、お願いいたします。

宮 村 委 員

二、三点質問をさせてください。

まず、地区計画の説明の中で、ちょっと私聞き漏らしたかもしれませんが、タイトルのついている資料の一番後ろに都市計画変更までの流れというのがありますけれども、原案の縦覧をやって、意見書があったのか、なかったのか。なかったのかもしれませんが。

それから、今度、変更案という形できょう御説明を聞いていますけれども、この変更案と原案がどう違うのかということをまずお聞かせください。

二つ目は、都市計画道路の一番西側のところで、杉並区境の関係で線形を変えるというふうにさっき御説明聞いたと思いますが、区の境の線というのは、早稲田通りあたりまで行くと、もう中野区ですよ、たしか。全部が区境じゃないと思う。中野通りよりももっと手前のところの区境を真っすぐ延ばした線でいくという案だという理解でいいんでしょうか。

それともう一つは、位置の変更をすれば、当然東西の敷地に影響が出てきますけれども、これについてもそういう理解でいいんでしょうか。

それからもう一つ、さっきちょっと話題になっていた区域5の、ちょっと私は読み方がよくわからないんですけど、こちらの資料1の6ページを見ていただきたいんですが、区域5の変更後の地区面積は2.9でそのまま、下のほうに、真ん中あたりに敷地面積の最低限度が1.5haというふうになっています。ということは、仮に1.5で一つの敷地を取ると残りが1.4ですから、つまり、全体敷地ということかなと思うんですけども。そのときに建物は、さっきの説明だと3棟建物が図面上ありましたけれども、そうすると、敷地と建物の関係ってどんなふうに理解すればいいのか、ちょっと御説明いただければと思います。

会 長

4点ありましたが、大丈夫ですか。

拠点まちづくり担当課長

4点ございました。まず1点目が、このタイトルのついている資料の5ページ目の、地区計画原案の縦覧時に意見は出たのかという御意見だったかと思えます。

昨年12月5日から18日において縦覧をさせていただいたんですけども、こちら

はこの地区計画の範囲の中の権利者を対象とした説明会及び縦覧ということでございました。この地区計画の中に今住んでいらっしゃるマンションの住民の方等がいらっしゃいました。こちらの方から御意見として、区域3に当たるわけですが、今後区域3のまちづくりがどのように行われていくのかといったような、そういった関連の御意見が出たかに伺ってございます。1点目についてはそのようなことです。

そして、原案と変更案は何か違いがあるのかという御質問であったかと思えます。基本的には容積率の最高限度、高さの最高限度、そして歩道状空地ということで、基本的に原案、変更案とはほぼ同様のものだというふうに御理解をいただければと思います。

会 長

ほぼですか、正確にですか。

拠点まちづくり担当課長

失礼いたしました。正確に一緒にございます。

それと、3点目の西側の道路についての御質問であったかと思えます。

こちらは中野区と杉並区の区境でございますが、委員が御指摘のとおり、この2ページ目の資料で申しますと少々わかりにくいんですが、この黒の点線が資料のちょうど左端、早稲田通りから少し下がったところに点線が入っているかと思えます。これが区境を示してございまして、この点線より上の早稲田通り寄りのところは中野区というところでございます。この点線より南側、そして、オレンジ色の2点点線よりも西側については、もう杉並区という位置付けになるわけでございますが、今回行政境を確認して、このように少し西側に振れるというところは、まさに杉並区と中野区のこの点線より下の部分も確認したところ、ややずれていると。そのずれた線に沿って早稲田通りのほうまで道路線を伸ばすと、このような形になるというところで御理解をいただきたいと思えます。

それと、敷地の最低限度の御質問があったかと思えます。御指摘をいただいた資料1の6ページ目でございます。例えば、区域5の敷地の最低限度を1.5haというふうにしてございます。これは1.5haで仮に敷地を分割してしまうと残りが1.4haになってしまうということで、最低限度より下回ってしまう敷地については、建物は建てられないよというようなルールでございます。したがって、基本的にこの最低限度を定めているというところは、当該各区域の敷地については、分割が基本的にはされてももう建物ができないというような、そんなルールを定めたというところでございます。

会 長

よろしゅうございますか。

宮 村 委 員

最後のところだけ、ちょっと追加質問させてください。

そうすると、この敷地というのはあくまでも計画上の話なのだと思いますけれども、例

例えば資料2の3ページのところで絵がありますけれども、このC棟とB-1棟、B-2棟というのは全く同じ敷地で3棟建てると、そういうことでの理解でいいですね。

拠点まちづくり担当課長

すみません、ちょっと説明が足らなくて申しわけなかったです。

この資料2の3ページの区域5という、ちょうど公園の南側の大きな区画でございますが、この計画では、一つの敷地の中に建物がこのように二つ入っているというところがございます。この敷地は決して分割をされてございませんので、このとおりの計画ができるというところがございます。

会 長

ほかにいかがでしょうか。

福 島 委 員

三つほどお尋ねいたします。

一つ目は、複合日影図が添付されておりますけれども、もう既に警察病院はでき上がってしまっていて、その部分がこの図を見ますと欠けていますね。複合日影に影響しないということで、中野区に関係しないということで載せなかったのか、または許容範囲、つまり、2時間、3時間の範囲内がほかの地域に及ぼすことはないというふうな見解でこれを書いているのかなという質問です。

それからもう一つ、歩道状空地というのを区域1、2ですか、それから区域5ですか、この辺、区域4のほうまでぐるりと回っています。地図で見ますと水色のライン、2mばかりの範囲だと思いますが、これは道路が12mあって、空地があってということですから、歩行者を対象にした空地と考えられますけれども、自転車というのは全く考えていないのでしょうか。

つまり、中野区は非常に自転車がなくて、今、中野通りを通行している状態でもかなり、事故も結構あるようなことも聞いていますし、何かこういう歩道と自転車の通路を分けるような施策だとか、何か考えていることがあるのかどうか、今回の中に。ユニバーサルデザインというような話が出るとすれば、当然これが入らないといけないのではないかなと思います。

それから、駐輪をするような場所とか、そういうたまり場みたいなものも用意する必要もあるんだろうと思うんです。こういう都市計画の中に考えられているのかどうか。

次、3点目です。これはまちづくりの景観という意味から、形、建物の形状、形態とかというのが非常に大事だと思うんです。中央線からながめられるところから見て、先ほど日影の問題で公園に落とすのはどうかという議論がありましたけれども、電車から見たときの景観ですね。見た目でこぼこした建物が、高いのがあって、低いのがあってという形は、今の都市計画というか、一つのまちをつくるという意味では非常にお粗末な気がします。壁面が、見た目の間口が広いということは、それが塀の状態に見えるということな

んですよね。ですからそれを、事業者はそういうふうにつくらないと、先ほどの複合日影との問題を考えるとそうしないと、効率的な、有効な、経済性も追求すると、そういったこともしなければならぬという理由はあるかもしれませんが、何か協定を結ぶとき、もうちょっと建物はタワー状にするとか、少し抜けたようなことも考えられないのかなど。

今さらこういうことを言うのは適当か、適切かわかりませんが、私も今回、審議会の委員に初めてなっているものですから、ちょっと思い当たることをしゃべらせてもらいましたけれども、以上3点、お願いいたします。

会 長

3点、よろしいですか。

拠点まちづくり担当課長

まず、1点目の複合日影のラインのことでございました。資料3の中で、警察病院で一部欠けているけれども、これはどういうことかという御質問だったかと思えます。

御指摘のとおり、この警察病院にかかるところは、この区画の左、西寄りのほうには少し線が途切れてしまっている表記となっております。冬至下日影図を描く際には、この2時間、3時間のラインというところが非常に、部分的に明確にこの線だとかつちり言えないところがどうしても出てきてしまうということで、恐らくこの病院に当たるこの部分についてはかなり線が入り込んでしまっていて、きょうお示しをしている資料としては、線が抜けているという結果になってしまっているものです。

じゃあ、ここが日影が落ちないのかというような御意見もあったんですけれども、これはたまたま明確に線が引けなかったということであって、ここの区域についてもやはり、冬至の日の非常に短いところは日影が、この地区内にはやはり落ちてしまうのではなからうかというふうに考えられます。

それと、御質問の2点目の歩道状空地でございます。自転車についてどう考えているのか。自転車専用レーンというものができるのかという御質問だったかと思えます。

現時点におきましては、この区画道路、あるいは歩道状空地を含めた範囲で、特に自転車レーンという計画を今現在では持っているものではございません。

そして、3点目の景観についての御意見でございました。御指摘のとおり、電車に乗ったときにこの区域は非常に電車からよく見える部分で、ごらんいただいているような建物はまさにかなり大きく視野に入ってくることであろうというふうには認識しております。

この景観につきましては、中野区も事業者も非常に駅近の一等地でございますので、景観的にも十分配慮していこうという意図を持ってございまして、景観検討委員会というようなものもまた別途設置して、それぞれ事業者がばらばらに建物を建てるのではなくて、ある程度調和のとれたものを目指していきたいというふうに考えているところでございます。

ただ、建物の形状を現段階で大きく変えるということはなかなか難しいところがござい

ます。事業者にしても、できるだけこの建物の圧迫感をなくすであるとか、電車の車窓から見たときに、ある程度調和のとれた意匠なり、そういったものは十分に配慮してきたいというふうに申しているところで、我々もそういったところを踏まえて全体の景観というものを意識してまいりたいというふうに考えております。

会 長

ほかにかがででしょうか。

それでは、時間も大分たちましたので、松本委員に最後、お願いしたいと思います。

松 本 委 員

きょうからなので、ちょっと様子がわからないので申しわけないんですが、まちづくりガイドラインというのを策定してやっていたらということ、きょうそういうものがないものですから、それときょうの変更案がどう違っているかというのは私には判断がつかないということがございます。それを後でいただいて、ちょっと拝見したいと思うんですが、先ほどのかせ委員の御質問を伺っていますと、それが変更されているわけですよ、一部。その変更の根拠というのを明確にしていく必要があるかなというふうに思います。今回はこの案ですが、今後ほかで、やっぱり中野区内で同じような開発事例を扱うときにも、何らか変更するときの根拠というのをきちんと、あるいはやり方ですね。それをちゃんとルール化していかないと、そのとき、そのときで裁量権だと言ってやっていいかどうかというのも考えておかなければいけないことではないかなと思います。なので、ちょっと私、具体のことはわからないので、今後、根拠があれば教えていただきたい。

そのガイドラインの中なんです、景観についてはつまり、ないということなんですかね。ちょっとそこがわからないので、それを2点目として教えていただきたいというふうに思います。できればガイドラインをおつくりになっていったときに、個々の建物、これから景観検討委員会をおつくりになるということなんです、かなり大事なことで、一度これだけの固い、大きな建物をつくってしまいますと、今後建て替えるというわけにいかないものですから、ここで慎重に景観も含めて検討していただければというふうに思います。

会 長

いかがですか。ガイドラインの中に景観の部分が含まれていたかどうかということが御質問だったと思います。

拠点まちづくり担当課長

ガイドラインの中にも景観にかかる項目はございます。都市景観というところで、項目としてはきちんと位置付けてございます。このガイドラインにつきましては、後ほどお話しをさせていただければというふうに思います。

また、先ほど一部ガイドラインの変更があったというところで、その根拠はという御質

問がございました。

先ほども申し上げましたが、変更した箇所といたしましては、容積率、その中でも特に区域5と4のみについて、一部変更をさせていただいたところです。内容としては、550%であったものを560%というふうに、割り増しの最低の10%をふやしたというところがございます。この根拠といたしましては、この区域の事業者と中野区の間で、よりよいまちづくりを目指しての覚え書きというものも取り交わしてございます。その覚え書きの中で、中野区の産業やにぎわいに資する、そういった協力をするということのような趣旨が入っておりまして、その協議を進めていく段階で複合日影や高さにきちんと、抵触しない範囲の中での容積率を上乗せすることで、そういった区の産業活性化に資する床の提供が可能だということが事業者との協議の中で確認されたために、一部そういった変更をさせていただいたところがございます。

会 長

ほかにあるかもわかりませんが、きょうは報告ということでもありますし、既に2時間半経過いたしております。報告事項もう1件余しておりますので、この件はこの程度でよろしゅうございませうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

会 長

それでは、次の報告事項にまいります。

中野区都市計画マスタープランの改定について、田中幹事から説明をお願いします。

都市計画調整担当課長

都市計画マスタープランの改定につきまして御報告をさせていただきます。

お手元に3種類の資料がございます。中野区都市計画マスタープランの改定に係る第三回意見交換会についてが一つでございます。そして、もう一つは、そこでも御紹介しております、第三回意見交換会の全意見を整理したものがございます。意見一覧でございます。この意見一覧は、後ほどごらんいただければと思います。それからもう一つ、そういったいろいろ頂いた意見をもとにつくりました改定原案がございます。これらの資料について、御報告をさせていただきます。

まず、第三回意見交換会についてをごらんいただけますでしょうか。

まず最初に、これまでの経緯等、若干触れさせていただきたいので、4ページ、5ページをごらんいただけますでしょうか。

中野区では、本年度当初から都市計画マスタープランの改定の作業に入っております。その経過等を示しているものでございます。

(1)の中野区都市計画マスタープランとはどういうものを挙げてございます。

お示ししておりますように、都市計画法に基づいてどういったものか、そして、基本構

想や都市計画区域の整備、開発、保全の方針に即して定めること。そして、用途地域等の具体的な都市計画は、このマスタープランに基づいて定めるといったことが位置付けされているものでございます。

(2) 改定の目的でございますけれども、現在のマスタープランが平成12年に策定をされておりまして、それ以降の状況変化に対応するために改定を行うというものでございます。

下に五つの項目が挙げてございます。今のマスタープランが残した主な課題への対応をしなくてはいけないということと、それから、地球環境問題等の社会経済状況の変化に対応したいということ。それから、中野区が抱えております新しい都市整備課題に対応したマスタープランにしたいということでございます。

それから、四点目としましては、中野区として個性を磨く、そういったことを都市計画マスタープランの中でも触れていく必要があると考えた点であります。

それから、もう一つは、中野区の基本構想を平成17年に改定を行いました。上で申し上げましたとおり、これに即して定めていくということになるわけでありまして、同様に東京都が定めます都市計画区域の整備、開発、保全の方針も新しく改定がされました。それらと整合をとるということでございます。そういったことに関して、必要な部分の改定を行っていくということでございます。そのほかの部分につきましては、今のマスタープランを基本的に踏襲していこうというものでございます。

改定の進め方でございますけれども、中野区では、自治基本条例を定めました。それに基づいて区民参加を得ながら改定を進めてまいっております。

それから、専門的な知見を有する学識経験者から助言を受けながら進めてきてございます。

それから、都市計画審議会、区議会に対しては、随時報告して意見をいただくという形で進めてまいっております。

これまでの経緯でございますけれども、5月冒頭に、改定に当たっての基本方針を定めて公表を行いました。それ以降、区議会への御報告、さらには基本的な考え方を策定し、公表し、さらに区議会報告、それから専門協力員から御意見をいただく会、また、建設委員会といった形で報告しまして、都市計画審議会には7月に最初に御報告をさせていただきました。

また、意見交換会、これまで3回開催をしておりますけれども、7月から8月にかけて第1回を開催したということでございます。専門協力員から御意見をいただくものをまた9月に開催し、9月17日には都市計画審議会にまた報告をしたと。区議会報告等をさらに重ねつつ、5ページでございますけれども、10月から11月、約1カ月をかけまして第2回意見交換会を開催して、区民の方々から意見をいただいております。

そして、11月21日になるんですけれども、都市計画審議会を都市計画マスタープラン改定のためだけに開催をしていただきまして、報告して御意見をいただきました。さらに、12月におきましてその後の経過を都市計画審議会に報告をさせていただきました。

都市計画審議会等でいただいた御意見なども踏まえながら、年末に区民の皆さまに改定

素案という形でホームページ等で公表させていただきました。そして、1月23日は建設委員会ですね。第1回定例会と書いてあるのは間違いでございます。

第三回意見交換会をつい先日、2月頭まで開催しました。そして本日、その意見交換会の結果の概要と、それらの意見を踏まえてまとめました原案、11月末に素案について報告しましたけれども、そこで変わったところの改定の原案のたたき台になる案という形で説明をさせていただきたいと思っております。

今後でございますけれども、都市計画マスタープランの原案を固めた上で、それを議会に報告し、案として確定をして、自治基本条例に基づきましてパブリック・コメントの手続に入りたいと思っております。またその結果を都市計画審議会と区議会に報告をさせていただきながら、マスタープランとして5月ぐらいに決定をしたいと、そういう予定でいるものでございます。

1ページにお戻りいただきまして、先ほど申しましたように、これまで3回意見交換会を実施してまいりまして、延べ290人の方に参加をいただきました。延べ90会場になります。

会場で意見をいただくとともに、提出用紙に意見を書いていただく形で、これが約240件いただいてきてございます。

その他、団体等との意見交換につきましては、16団体、104人の方と意見交換をさせていただいてございます。

2番が直近の第三回意見交換会の結果でございます。1月23日から2月1日にかけて7会場で行いまして、55人の方に参加をいただき、用紙等の意見としましては39件、それから、その後のメール等で22件、計61件の御意見をいただいております。

その概要を2ページと3ページにまとめてございます。それぞれどういった事柄についてかということを区分でまとめております。その意見の概要を区民の意見の欄にお示ししてございまして、その場で区がどういうふうにお答えをしたか、あるいは見解として述べさせていただいた事柄を書いてございます。

御意見として承りましたと書いておりますのは、それをうなずきながら次の御意見に回っていった部分、あるいは、承りますというふうにするのでお答えした部分、そういった事柄を挙げているものでございます。

ちょっと上のほうからざっと見ていただきますと、二つ目のところで中野坂上についての重点化のお話をいただきました。

それから、サンモール、ブロードウェイの東側の地区ですね。ごちゃごちゃした魅力といった点についても中野の特色であるといったところでの御指摘をいただきました。

それから、耐火建築にした場合のいろいろな規制緩和、インセンティブの御意見をいただきました。

それから、駅前の商業地区などにつきまして、雨が降っても歩けるモールのような整備といったような事柄、それから、狭あい道路が非常に多い中で、法定容積が全く使い切れないといったところに関して建て替えの支援、あるいは緩和といったようなことを行って

いくべきだというふうなこと。

それから、その次はファミリー世帯が住めるような方策についての御意見であります。

それから、建て詰まり防止でありますとか雨水対策といったような事柄、さらに、安全・安心に関わりましては、密集市街地の改善の優先的な取り組み、それから太陽光発電、省エネルギーといったようなことについて御意見をいただきました。

3ページのほうにまいりますと、景観都市づくりについて盛り込んだことについての評価をいただいている御意見、あるいは駅前広場、道路などを連続立体交差とあわせて推進すべしという御意見、それから電線類の地中化、それから、マスタープランをつくったものが実効性を持つように考えていく。また、条例等の仕組みづくり、支援の仕組みづくり、あるいはまちづくり条例といったような事柄について御意見をいただきました。

ちょっとかい摘んだ御報告になりますけれども、以上でございます。

意見一覧、すべての御意見につきましては、別紙のほうに示してございますので、後ほどごらんいただければと思います。

先ほど言いましたように、昨年、素案という形で御報告を申し上げて御意見をいただきました。今回は時間も限られますので、その後いただいた御意見をもとに、大きく変更したところをページをくりながら触れていきたいと思っております。

最初に、7ページの4-2をお開きいただきますと、ここはちょっと言い回しの変更でありますけれども、少しわかりにくい文章をわかりやすくするような形で記述を行いました。また、自治基本条例に基づく見直しといったようなことを明示しました。

続きまして、12ページにいただきますと、都市整備上の課題を整理しているところでございます。これは、昨年の段階の記述に対しまして、少し補充をしてわかりやすくしているといったものでございます。

それから、16ページから具体的な全体構想に入っていくわけでありまして、18ページのところです。その前のページの理念に基づいて、中野でどういうライフスタイルが展開されるかというところを挙げてございます。これについては、区民の方からも非常にわかりやすいという御指摘を受けましたけれども、ライフスタイルの例、18ページの下の方の例を新しく追加しているものでございます。

さらに、まちの骨格の構造の話が出ておまして、24ページから具体的な都市整備の分野別の方針でございます。めりはりをつけ、よりわかりやすい柱となる部分を明示するために、24ページの頭のところに基本的な考え方と書いておきます。3-1から3-7まであるんですけれども、特に内容は変えてはいないんですけれども、ビジュアルな工夫でもって、目にとまりやすいふうな工夫をしていきたいということでございます。3-2以降も同様でございます。

それから、27ページ、先ほども触れました中野五丁目の飲食店街のかわいさ性といった記述でありますとか、警大跡地とJRとの間の囲町地区ですね、そのあたりの記述は追加をしているものでございます。

それから、2番目の活力を生み出す方針というのが32ページから出てございまして、

これについては34ページの下のほうで大学と連携して新しい文化をはぐくむといったような記述を追加いたしましたし、それから、右のほうの都市型産業のところで、コミュニティビジネス等の新しいビジネスの姿を少し具体的に書き足しているということでございます。

それから、住宅地の方針が37ページから始まりまして、39ページのちょうど真ん中あたりでございますけれども、環境に配慮した住宅の普及に取り組むと、この記述の追加を行いました。

それから、41ページからが安全・安心の都市づくりになります。

ここで大きく変えましたのは、43ページをごらんいただきますと、⑤街区再編まちづくりという記述は新しく追加を行いました。

それから、その下のところに緊急輸送道路沿道建物の耐震化と書いてございます。これにつきましても記述の追加を行いました。

それから次のページ、44ページのところに(2)都市型水害に強いまちづくりとございます。ここでは総合的な治水の前段の文章ですね、1時間75ミリ対応の総合的な治水を進めるといった記述を追加しております。

それから、44ページの一番下のところから次のページにかけてまして、事前復興対策につきまして新しく記述の追加を行っております。

それから、地球環境の話が48ページから挙がってございまして、さらに、53ページからは景観都市づくりの基本方針でございます。このところにつきましましては、中野駅周辺などを含めて少し記述を、景観の姿についての記述の補充を行っております。

また、55ページの図は新たに景観都市づくりに関わるさまざまな方針、要素等を盛り込んだ図の追加を行っているものでございます。

以上が全体構想の骨格と、少し追加をした部分でございます。

地域別構想が次から始まるんですけども、これは65ページのところだけ御報告をしたいと思っております。

地域区分につきまして、地域区分の名称を昨年の素案に比べまして変更を行いました。北西部地域、北部地域、北東部地域等、区分は従前と同じ考え方でありまして、名称をこのように変更したということでございます。

それから、65ページから、この七つの地域ごとにまちづくり方針を述べているんですけども、それぞれの方針の前段に現況と課題という記述を追加しているというものでございます。

地域別構想のところは説明を飛ばしていただきまして、最後に推進方策が103ページから始まります。そして、この中で105ページのまちづくりの進め方につきましましては、記述の見方をわかりやすく改めたといったようなことがございます。

それから、106ページは先ほどの意見の紹介のところでも触れましたけれども、4-2、まちづくり推進の仕組みづくりといったようなところでさまざまな枠組み、手続等についての条例化等の仕組みづくりをするという記述を補充しました。

それから、組織運営の強化のところにつきましましては、進捗状況の検証など、PDCAサ

イクルの実践といったようなことの追加と、専門的な知見を積極的に取り入れていこうといったようなこと。

それから、4-4の一番最後ですけれども、国・都の補助金を積極的に活用していくと、そのあたりが大きく昨年のところから手を加えた部分になります。

以上でございます。

会 長

それでは、ただいまの御報告について御質問、御意見等あれば、お願いいたします。

五 味 委 員

田中課長から今御説明ありまして、アンケートが290も取っております、平成12年に都市計画マスタープランというのが、国の整、開、保ですか、あのころ、都市計画マスタープランというものでもっと都市を細かく分けて、ちゃんと地域性を生み出せということが都市計画法の改正の要点だったわけです。平成10年ごろというのは初めてだったから、それでも冊子にあるようにこれだけまとめたんですが、当時の10年前を振り返ってみると、こんな290人もアンケートなんか全然なかった。あれあれといううちにできちゃったと。今回は第2次ですか。本当は昨年あたりの予定だったような感じですけども、今年まで延ばして290人参加したと。非常に関心が持たれて、マスタープランそのものがよくなったと。

この中で、今の御説明のあった住民だとかというものが、区の住民が非常に関心を持ってきたというあらわれだと思うんですが、よく考えてみると、住民だけかなということがあります。例えば、住民が100人いて、土地の所有者が一人ぐらいの割合だと思うんですが、むしろ住民より貢献しているのは、まちづくりのためには土地の所有者じゃないかと私は思うんですね。中野区では、私、前の審議会でも主張しましたがけれども、人口密度が都内で一番多くて、避難場所が少ないと。狭あい道路が350kmもあると。

それから、今まで話にありましたが、公園率も23区中二十二、三番目ですから、そういう環境が非常に悪いところに住んでいるということで、この中で殊に申し上げたいのは、こういう緻密な密度のところでもひとたび地震だとか火災があった場合、どこへ避難するんだろうということがまず浮かぶわけなんですけど、先ほどの警大の跡地だとか、中野区にあるのは、北のほうにある平和の森公園ですか、あちらが約50haぐらいあるんでしょうかね。代表的な避難場所はそれしかありません。

もっと身近に避難場所はないのかなということを考えざるを得ないんですが、そこで身近なものといったら、学校の敷地だと思うんです。学校というのは、よく考えてみると、中野区の公立の学校だけで、小・中学校で約40近くあると。それから、私立が専門学校を入れると20校ぐらいありまして、合計すると60校ぐらいの学校があるんじゃないかと思うんです。

公立のほうが大きいですけれども、公立の学校の敷地の面積というのは、どう考えても1校当たり3,000坪以上あります。先ほどちょっと私が言いましたように、住民と

言ったんですが、住民だけでなく土地の所有者ということと関連するんですけども、公立の場合は中野区が持っているわけですね。それから、約半分の私立の場合にも学校法人の私立学校が持っている。その人たちの意見を取り入れるようなマスタープランの中身の文章の書き方というのは必要だと思います。

殊に、何でということになりますと、狭いところに生徒が通うわけです。ひとたび地震があったら、周辺の狭い道路を使って生徒が避難しなければいかんという大事件が発生するわけですから、その辺のマスタープランの、将来にわたって10年か20年、この冊子を見るわけですから、そこらに関心を持った、強調した文章のつくり方というか、まとめ方を工夫していただきたいというふうに、これ、要望ですけども、お願いしたいと思います。

会 長

御意見ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

武 田 委 員

44ページなんですけれども、(2)のところ都市型の水害に関しまして、1時間当たり75ミリとありますけれども、最近の状況を見ますと、100ミリというのも時々耳にいたしますので、このあたりは100ミリという方向でちょっと考えてみたほうがいいんじゃないかと、そんなように感じました。

実は、私が住んでいるマンションにおきましても、50ミリとか70ミリというのを100ミリ対応にやっけていかなくちやいかんというので、土のうの関係とか、いろいろ考えておるようなことがございますので、きょうびは100ミリというのは集中豪雨は考えておいたほうがいいんじゃないかと、こういうことです。

それともう一つ、エコの問題でありましたが、先ほどの警察学校跡地にも関係しますが、高い建物とかいろいろ建物が建ちますけれども、そのあたりはこういう太陽光でありますとか屋上緑化のあれで、一応都のほうからも出されておりますけれども、中野区としてちゃんとそういう太陽光はある規格を決めて、規定を決めてやってもらうというような要望を出せるような状況に当然あるんだろうと思うんですけども、以上2点でございます。

会 長

じゃあ、この雨の点と、それからエコの点、よろしゅうございますか。
ほかにいかがでしょうか。

飯 島 委 員

前回のときも申し上げたと思いますが、104ページに区民提案型で進めるまちづくりというのがあります。これを現実に行おうと思ったときに、どうしても必須なことがある、そういう話をさせていただいたと思います。意識して落とされたのかどうかわかりませんが、当然ここはまちづくり条例で、いわゆる提案型の地区計画、あるいはまちづく

りの動き、そういうコーディネーターの問題も含めて規定をしておかないと、単純にこういう文言を置いているだけでは実効性、文字どおり実効性を担保するという事は非常に難しい。

私はまちづくり条例って、どうしてこの都市計画マスタープランにまちづくりという言葉を使う以上は、当然都市計画法の改正を受けて、いわゆる0.5haからの地区計画の最低基準を区長の裁量によって、考え方によって0.2、もしくは0.1にできるわけだと。最小街区でもまちづくりを考えるなら、そういう規定を置いておかなければならないわけですよ。そういう推進方策なんていう一項を立ててお書きになっているとすれば、もっともわかりやすい。御意見の中にもたくさんありました、まちづくり条例云々ということが。それを当然ここに書きとめておかなければ、形としてそれぞれが整わないんじゃないのかなというふうに思っています。

そういう意味で、これから先は我々議会の問題になってくる部分もありますので、そのぐらいにしておきますけれども、これが原案だというならば、そうした条例化の取り組みというぐらいの文言は記載されていなければならないし、いつごろまでにそういうものをつくるのかという工程表すら考えていないとすれば、ここはただ置いただけだなということになってしまうんですね。中野区にとっては、大きなエリアの再開発や、あるいはそういうまちづくりの取り組みだけじゃなくて、街区単位で進めていかなければ、全体の合意を得ながら進めていくということ自体が非常に難しい範囲よりも、それぞれ隣近所の中で、あるいは一定の道路の四角のエリアの中にあるそういうまちづくり、そういうことを本気でやるんだと。そうしなかったら、安全でもなければ安心でもありませんよ。都市計画マスタープランがただ都市計画マスタープランとしてありますよだけではなくて、実際に効果を持っていくものとすべきなんだと。また、地域の実情を勘案して、基本構想なんか出しているわけですから、だとすれば、そういうことを実現するための方策として行政が対応できるものは何かといたら、条例をつくることですから。

ですから、そういうことをぜひ、原案ですから、最終の成案を得たものについては、まちづくり条例への取り組みの文言、あるいは言及をぜひお願いしたいなと思います。

会 長

ありがとうございました。この点、よろしいですね。
ほかにいかがでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

会 長

ほかに御意見がないようでしたら、今、それぞれの委員の方々から貴重な御意見を承っておりますので、どのような形になるかはまた事務局のほうで御検討いただきたいと思います。ぜひこれを反映させるように、ひとつ御検討いただきたいと思います。私からもお願いしておきます。よろしくお願いいたします。

それでは、このあたりで本日2件の報告事項を終わりにいたしたいと存じます。
あと、次回の予定等について、事務局からお願いします。

事 務 局

次回ですけれども、本日御報告申し上げました警察大学校跡地に係る都市計画の変更についての諮問を予定しております。

開催日時でございます。4月14日火曜日の午後2時を予定しております。場所につきましては、区役所になります。区役所4階の第1委員会室を予定しております。開催通知につきましては、後ほど正式に決まってからお送りさせていただきたいと思っております。

よろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

事 務 局

それでは、よろしくお願いいたします。

会 長

それでは、大分長くなって恐縮でしたが、私にとっては第1回の審議会をこれで終了させていただきます。どうもありがとうございました。