

平成20年度（2008年度）第6回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成20年（2008年）12月12日

中 野 区 都 市 整 備 部

平成20年度第6回中野区都市計画審議会
(2008年度)

日 時 平成20年12月12日(金) 午後3時30分
(2008年)

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) 東京都市計画都市再開発の方針の変更について(東京都決定)
- (2) 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について(東京都決定)

2. 報告事項

- (1) 南部地域の防災まちづくり計画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改定に係る第二回意見交換会について

3. その他

出席委員

森 委員、矢島 委員、田代 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、下田 委員、鹿又 委員、安達 委員、
奥田 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（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、鈴木区民生活部産業振興担当参事、
石田都市整備部公園・道路担当課長、遠山都市整備部土木・交通担当課長、
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、

事 務 局

それでは、定足数に達しておりますので、審議会をよろしく願いいたします。

会 長

年末で大変忙しい中、お集まり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20年度第6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、お手元の次第のとおり、諮問事項が2件、それから、報告事項が2件でございます。おおむね5時をめぐりに進めたいと思いますので、皆様方の御協力をよろしく願いいたします。

それでは、早速ですが、諮問事項についてお願いいたします。

事 務 局

それでは、区長のほうから会長に諮問文をお渡しさせていただきます。

田 中 区 長

中野区都市計画審議会会長森欣貳殿。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 東京都市計画都市再開発の方針の変更（東京都決定）でございます。理由。平成20年9月30日付け20都市整企第161号により、東京都知事から意見照会があり、回答するため。2 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更。これも東京都決定であります。理由。平成20年10月3日付け20都市住政第243号により、東京都知事から意見照会があり、回答するため。

以上でございますので、よろしく御審議をお願いいたします。

[諮問文手交]

会 長

ただいま区長さんから諮問がございました。早速お手元に写しを配付いたしますので、よろしく願います。

[諮問文配付]

会 長

大体行き届きましたね。

それでは、審議を始めたいと思います。

諮問、東京都市計画都市再開発の方針の変更並びに東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更につきましては、お互いに関連いたしますので、あわせて審議をしたいと思っております。

それでは、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、東京都市計画都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針につきまして、関連しておりますので、まとめて御説明いたしたいと思います。

説明の資料は、事前にお配りしました「説明資料」という冊子がございます。横長の「都市再開発方針」、それから、「住宅市街地の開発整備の方針」と、別冊1、2と書いてございますけれども、これに基づきまして簡単に御説明いたしたいと思います。

まず、説明資料、この縦長のほうでございますけれども、1ページ目をごらんいただきたいと思います。表紙をめくっていただきまして、1ページ目でございます。

この都市再開発方針及び住宅市街地の開発整備の方針でございますけれども、いずれも東京23区全体を一つの区域とするマスタープラン的な性格を有する都市計画でございます。個々の具体的な都市計画の上位の方針という性格を持つものでございます。いずれも東京都が決定をする都市計画でございます。東京都のほうは、今年度中、来年3月の決定を目指しています。

現在、東京都から23区の各区に、この都案に対する意見照会が来ておりまして、中野区としても都に回答するというようになっております。本日は、中野区がこの都案に対して回答するに当たりまして、都市計画審議会に諮問したというものでございます。

この二つの方針につきましては、既にこの審議会におきましては2月7日、それから、7月23日におきまして、検討のアウトラインですとか、あるいは素案をお示しいたしました。最終案につきましては、内容的には案とほとんど変更はございません。

それでは、今回、東京都のこの案につきまして、現行の方針と変更点につきまして簡単に御説明いたしたいと思います。

まず、都市再開発の方針のほうでございます。

会 長

どうぞ、座ってやってください。

都市計画担当課長

はい。本文のほうになりますけれども、現行の方針と大きな変更はございません。事業名などの名称変更に伴う文言修正が主なものとなっております。ただ、再開発の促進地区いわゆる2号地区、それから誘導地区いわゆる1.5号地区の地区指定につきましては、事業の進捗にあわせて一定の変更がございます。

一方、住宅市街地の開発整備の方針につきましては、住生活基本法の制定や、東京都住宅マスタープランの改定を踏まえまして、本文の記述が変更されているというものでございます。

それでは、別冊1の都市再開発方針をごらんいただきたいと思います。

本文でございます。まず1ページ目に基本的事項というのがございます。ここでは策定目的で、『東京の新しい都市づくりビジョン』、あるいは、都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするために、再開発の適正な誘導と計画的な推進を目的として定めるとうたわれております。

2ページになりますけれども、策定の効果では、特にこれは2号地区の指定でございますが、事業によっては租税の特別措置ですとか、容積率の割り増し、あるいは、国庫補助等が得られるということで、効果があるというものでございます。

さらに、3の位置付けになりますけれども、この再開発方針は個別の都市計画の上位に位置付けられるものと定めております。

次に、3ページのⅡの策定の考え方でございます。ここでは区域や地区の指定の考え方を示しているところでございます。計画的な再開発が必要な市街地を1号市街地としています。これは23区のほぼ全域が1号市街地ということになっております。

それから、3ページの右下のほうに、2都市再開発法第2条の3第1項第2号の関連となっておりますけれども、これは特に再開発を促進すべき地区ということで、再開発の具体的な事業展開を集中的に行っていくという位置付けがなされている地区でございます。いわゆる「2号地区」と呼ばれております。今回の変更案では、中野区内では9地区が位置付けられたということでございます。

次に、5ページになりますけれども、誘導地区というのがございます。これはまだ2号地区に至りませんが、今後2号地区にすべく再開発の機運の醸成を図っていこうという地区でございます。いわゆる「1.5号地区」という言い方もされております。今回の案では、中野区内で5地区が位置付けられております。

それでは、具体的な地区指定ですけども、別冊ではなくて、この縦長の「説明資料」と書いてあるこちらをお開きいただきたいと思っております。

2ページになります。下のほうに(5)とございます。中野区内の変更内容ということでございます。下のほうに○がありますけれども、この部分が今回変更となる箇所ということでございます。誘導地区から促進地区つまり2号地区へ変更するものが2地区、新たに誘導地区に指定するのが1地区でございます。それから、誘導地区の区域変更、これが1地区となっております。

地図のほうがわかりやすいので、6ページ、7ページをお開きいただきたいと思っております。これが中野区内の変更内容でございます。左側の6ページが現行のものでございます。右側7ページが変更案でございます。7月の本審議会で素案という形で御説明いたしましたけれども、それと全く同じということでございます。地図で横線が入っている地区が、いわゆる再開発促進地区、2号地区でございます。今回促進地区、2号地区に格上げをしようとしていますのが、「中野・9」と書いてある部分でございます。右側のページ、7ページになります。中野四丁目西地区、つまり警察大学校等跡地でございます。これは具体的に動き出しているということから、現在誘導地区でございますけれども、それを2号地区にするということでございます。

また、中野駅南口の「中野・8」と記載された中野二丁目地区というのがございます。

これはきわめて小さい地区ですので、右側に拡大図がございます。拡大図の右側のやや太い線が入っている右下のほうになりますけれども、わずかな区域でございますけれども、地元の動き等を踏まえまして2号地区に拡大するというところでございます。

次に、誘導地区、1.5号地区に変更する地区でございます。「中野.ア」と書いてございます。これ、線路の北側からずっと南側まで続く広い範囲でございます。中野駅周辺となっております。ここでは2カ所拡大する部分がございます。1カ所目は中野駅南側の南西の方向です。現在解体しましたが、丸井百貨店があったところの裏手、旧桃が丘小学校の裏手の部分になりますけれども、ここが今回誘導地区に拡大したところでございます。これは中野駅周辺のまちづくりの機運を高めていこう、進めていこうという観点から拡大したということでございます。

また、この「中野.ア」の南東の角になりますけれども、第九中学校周辺でございます。ここには中野体育館の移転が予定されております。そういったことから拡大をしたということでございます。

なお、警察大学校跡地につきましては、当然のことながら誘導地区の部分は削除したということでございます。

それから、もう一つの地区がございます。「中野.オ」と書いてある地区でございます。右下になりますけれども、中野坂上の南側になります。本町二・三丁目地区というところでございます。ここは具体的なまちづくりに向けた調査検討が進みつつあるということから、今回誘導地区とするというものでございます。

以上、再開発方針のほうでございます。

次に、住宅市街地の開発整備の方針について御説明をいたします。

別冊2をお開きいただきたいと思っております。本文の記述はかなり変更となっておりますけれども、これは東京都住宅マスタープランが平成19年3月に改定されましたので、その記述内容や表現に合わせたということでございます。

では、別冊2の1ページ目をお開きいただきたいと思っております。

策定の目的、位置付け、対象区域でございますけれども、これにつきましては本文も含めまして変更はございません。

2ページ目以降が変更されているということでございます。これは、今申しあげましたように東京都住宅マスタープラン、あるいは、国の住生活基本法の考えに基づきまして、住宅市街地整備の方向が示されているということでございます。

特徴的なこととしましては、例えば2ページ目の左側の第3段落目の部分でございます。ここでは「東京における住宅市街地の整備の方向は、かつては住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点を置かれてきたが、成熟社会を迎えつつある中、住宅市街地の持続可能性を重視する方向へと転換してきている」と記述されております。端的に言いますと、住宅の量から質への転換ということであり、住宅は、量としてはほぼ充足してきたと。今後は質的向上や魅力あるまちづくりを重視しようという考えでございます。

次に、東京都内のゾーン区分が現行のものと今回の変更案では異なっています。これにつきましては、7月の素案の御説明の際に説明いたしましたので、今回は細かい説明につきましては省かせていただきます。

このゾーン分けでございますが、東京都が平成13年に策定いたしました、『東京の新しい都市づくりビジョン』のゾーン分けに基づいての区分けということになっております。それに基づきまして今回改定を、ゾーン分けをしたということでございます。

23区内につきましては三つのゾーンがございます。2ページから3ページにつきまして書かれております。①センター・コア再生ゾーン、それから、②が東京湾ウオーターフロント活性化ゾーン、三つ目が都市環境再生ゾーンということであります。中野区内はほとんどがこの③の都市環境再生ゾーンということになっております。ただ、環六、山手通りの内側につきましてはセンター・コア再生ゾーンに入っているということでございます。センター・コアといいますと、いわゆる東京の中枢的機能を担う地域ということでございます。都市環境再生ゾーンにつきましては、東京の中心部と多摩地区の間の地区という位置付けでございます。

次に、3ページの(2)の目標でございます。これも変更案では、新しい東京都の住宅マスタープランの内容に合わせているということでございます。やや特徴的なことは、4ページになりますけれども、例えば②というのがございます。住宅市場の環境整備といったところが新しい内容だというふうに思っております。民間の住宅市場あるいはマーケットメカニズムがうまく機能するように、住宅関連の市場の環境を整備していこうというものでございます。

5ページになります。(2)住宅市街地の整備または開発の方針のア、住宅市街地の特性を踏まえた類型区分のところになりますけれども、変更案では四つの類型を挙げております。先ほど東京都全体のゾーン分けの中で、それぞれの市街地にもこうした類型があるということでございます。

次に、5ページの右側になりますが、イで住宅市街地の整備または開発の方針というのがございます。中野区ですと大半が、次の6ページになりますけれども、③の都市環境再生ゾーンということでございます。一つは、木造住宅密集地域がございますので、その改善、二つ目は、比較的良好な住環境の地域ということでその維持・向上を図るという点、三つ目は、都市基盤が未整備な地域という、そういった地区ということでございます。そういった地区が混在しているという内容でございます。

この住宅市街地の開発整備の方針には、特に重点地区の指定というのがございます。この重点地区につきましては、事業の積極的な推進を図るという地区でございます。中野区内では、重点地区は合計15カ所ということになっております。

それでは、地図を見たほうがわかりやすいので、地図でお示ししたいと思います。縦長の説明資料のほうになります。8ページになります。

この横線が入っているところが重点地区ということでございます。今回、この重点地区から除外したところは⑨と⑮。⑨が上鷺宮三丁目地区でございます。それから、⑮が上鷺宮四丁目地区ということでございます。いずれも東京都住宅供給公社の賃貸住宅の建て替

えが完了したということで、削除するものでございます。次に、新たに加わるものとして⑯と⑰がでございます。⑯というのは左下になります。南台五丁目になります。これは住宅供給公社の住宅の建替えでございます。それから、⑰、江原町になりますけども、これは住宅供給公社の江古田住宅の建て替えということでございます。これが今回削除または追加というところでございます。

なお、先ほど御説明しました⑰です。中野駅の南口になります。再開発方針のところでは区域拡大と申し上げましたけれども、その区域につきましてはこの住宅市街地の開発整備の方針においても拡大するということになっております。

以上が二つの方針の内容の御説明でございます。

それでは、説明資料の5ページに戻っていただきたいと思っております。この縦長の資料の5ページでございます。

今後のスケジュールです。5ページの4番目になります。既に6月と8月に東京都のほうで素案の公告・縦覧ですとか、あるいは、公聴会が開催されております。中野区に関連する部分につきましては、特に意見等はなかったと東京都のほうから聞いております。その後、9月30日と10月3日に東京都から各区に都案の意見照会が行われております。また、現在、本日12月12日まで案の公告・縦覧が行われております。東京都では、各区からの回答が集まった後、来年の2月6日に東京都の都市計画審議会を開催いたしまして、3月には決定の運びというスケジュールでございます。

御説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

会 長

どうも説明ありがとうございました。ただいまの説明について御質問、御意見等ございましたら発言をいただきたいと思っております。どなたからでも結構ですが。

飯 島 委 員

既に中野区に該当する変更内容については、もう事前の御説明をいただいておりますので、再開発の方針から住宅市街地の開発整備の方針、この二つはそういう方向なのかなと思っておりますが、念のために伺いますけれども、この東京都の都市再開発の方針を見直すタイミングというのは、例えば何年に1度とかいうふうなことはあるのでしょうか。

都市計画担当課長

現在のは平成16年4月に決定しております。それから約5年ということでございますけれども、大体そのくらいの間隔で変更されているということでございます。

飯 島 委 員

そうしますと、前回もちょっとお話というか、お聞きをしたんですが、今回変更部分は新たな防災まちづくり等々の用地の取得等々があったような場所が挙げられていて、同時に用地取得も含めてそうした動きがあるところが挙げられていますよね、変更点について

は。促進地区とか誘導地区についても。だけど、区の方向性としては、本町五丁目でしたか、あそこにはたしかN T Tの用地があったように思いますが、これについても区は一定の方向で防災公園の整備をしたいと、こうおっしゃっているように思うんですが、今のうちに5年に1度ぐらいの期間でこの再開発の方針を見直していくということになると、その当該部分については、今のところ区としては誘導地区にもなっていませんし、つまり1.5にもなってない。当然2号にもなってないわけですね。そうすると、5年たたないとそういうような取り組みができないということになりませんか。その辺についてはどうされるおつもりなんですか。

都市計画担当課長

23区全体が1号市街地ということですから、それなりの開発整備を行っていく地区ということになっております。四、五年に1回この都市再開発方針の変更を行うということでございますけども、直ちにこれが個々の事業に影響を与えるということはないと考えております。ここに入っていないからといって開発等ができないのかということ、そういうことではないと思っております。ただ、いわゆる市街地再開発に関しましては2号地区にしておく必要がございます。それ以外につきましては、方向性をここで打ち出しておくのは確かに重要なことだと思いますけれども、それがなければ何も進まないということにはならないというふうに考えております。

飯 島 委 員

それは御担当の御意見としてはいかがなものかと思えますね。だったら何もすることないじゃないですか。もう1号になっているんですから、何も……。やろうと思えばできるというだけの話なら、わざわざ……。例えば本町二丁目については、オ、というところですけども、新規でこれを方針変更してもらう必要はないことになりますよ。要するに、誘導地区になっていないからできないとかじゃなくて、やるから誘導地区にするんでしょう。そうじゃないんですか。そういう方向があるから用地の取得もするんでしょう。用地を取得すれば、東大附属の周辺と同じように、そうした防災のまちづくりを進めなきゃならないでしょう。ずっとつながってくるわけじゃありませんか。そうすると、そういう誘導地区に変更するということを今回やらないということは、おおむね5年ぐらいたたないとそういう誘導地区に変更することができないということになりますよね。もし5年に一遍ずつということになれば。

その間は、もちろん何もできないということじゃありませんと。それは当然のことだけど、しかし、御担当としてはそういう方向に物を進めていく、そういう取り組みがあつてまちづくりなり都市計画なりが進んでいくんじゃないですか。そうじゃなかったら、そのまちはこの辺はどうなるんでしょうみたいな話になりかねない。そういう既存の建築行為等々が行われてしまって、新たに一定の枠がはまったときには、そこのお宅は既存不適格になっちゃうみたいなことになったら、かえって御迷惑をかけることになるんじゃないでしょうか。そうすると、その辺についてはどういう方向なんだと。お考えになっていると

ころについては、それなりの対応を示しておく必要があるんじゃないですか。しかも今回は、都市計画マスタープランだって見直しが入っているような時期なんだから、そういうところに少なくとも位置付けがされているとかというふうにお答えいただけるならわかるんだけど、その辺のこともなしに、ここは何も手がついていませんよということではちょっと厳しいことになるんじゃないでしょうかね。どうなんですか。

都市計画担当課長

これは、東京都全体の中での考えということで、都とのやりとりの中で今回は誘導地区にしなかったということでございますけども、区としましては都市計画マスタープランにきちんと位置付けをして、開発整備に向けた取り組みを進めていきたいと思っているところでございます。

飯 島 委 員

もう最後にしますけど、いずれいろんなことの動きが出てくるところに近いところでしょう、ここは。申し上げませんがね、これ以上は。とすると、都市計画の担当としてはもう少し積極的に、この地域、この周辺をどの程度の範囲までどうするのかみたいなことは何らかの形でお示しになっていただかないと、難しいかなということが生まれてはいけませんので、あえて申し上げさせていただきました。

会 長

どうもありがとうございました。
ほかにございませんか。

矢 島 副 会 長

私から1点伺いますが、この縦長の資料で5ページにスケジュールというのがありますね。ちょうど、これを見ますと、きょうまで東京都のほうで都市計画の案の公告・縦覧、意見書の収集というのをやっておられるんですね。これは東京都がやっておられるんじゃないかというふうに思いますが、内容的にどんなものが出ているかというのを把握しておられるのかどうかということを伺いたいと思います。

都市計画担当課長

東京都のほうから具体的に中野区に関連したものが出ているといったことは、まだこちらのほうには情報として入ってございません。

矢 島 副 会 長

そういうことでしたら結構ですが、最初の御説明のときにやはりその点はつけ加えて御説明をされたほうがいいのではなかったかと思いますので、あえて一言申し上げます。

会 長

どうもありがとうございました。

ほかに。

か せ 委 員

たしか公告・縦覧、きょうまででしたっけ。そうしますと、やっぱり、きょうまで公告・縦覧で、それから、東京都でやっている意見についてもどういふことなのかわからないということできょう諮問を受けるということですから、やはりちょっとスケジュール的に無理があるのかなという気がするんですけども、通年こういうやり方をされるわけですか。

会 長

今の質問の趣旨はわかりますか。

都市計画担当課長

はい。基本的には東京都が決定する計画でございます。都内全域に対して、各区に対して今照会をしているということでございます。ですから、中野区としてこういう考えでございますという表明をすることが求められているということで、この時期に設定したということでございますので御理解を願いたいと思います。

会 長

よろしいですか。

それでは、ほかに報告事項がございますので、これにつきましては以上で質問がないということで、東京都市計画都市再開発方針の変更について、まずお諮りをしたいと思いません。

特段の異議がなければ——どうでしょうか。

[「いいですよ」と呼ぶ者あり]

会 長

もしなければ、東京都市計画都市再開発の方針の変更については案のとおり了承することといたしたいと思います。

次に、東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）ですが、これについても異議ないということでよろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

会 長

では、御異議がないということで、そのように了承することといたしたいと思います。

それでは、次に報告事項に参ります。

最初の報告事項、(1)の南部地域の防災まちづくり計画に係る都市計画の変更について、幹事から説明をお願いいたします。

どうぞ座ったままで。

南部地域まちづくり担当課長

1点すみません、本日追加でお配りさせていただきます資料について御説明をさせていただきます。

先日お送りしました18ページ目のA3の計画図に誤りがございました。左側の上のところに表がございますが、⑤番、変更後のところが、本来正しくはきょうお手元にお配りしております「2高」というのが正しいんですけども、ちょっと「PPP」ということで間違いがありましたので、大変申しわけございません、資料の差し替えをよろしく願いいたします。

それでは、報告事項について説明をさせていただきます。座ったまま失礼させていただきます。

きょうお配りしております9ページでございます。

南部地域の防災まちづくり計画に係る都市計画の変更についてでございます。前回9月の審議会でも、不燃化促進事業、それから、都市計画変更の概略について報告をさせていただきましたが、今回は前回の審議会以降、対象地域へ事業周知と都市計画の変更等のパンフレットを配布したり、または、南中野地域センターで都市計画変更の素案説明会を開催しましたので、概略とあわせて報告をしたいと思います。

それでは、資料の1番、計画の概要でございます。少し復習になりますけども、区では広域避難場所に指定されております東京大学教育学部附属中等教育学校一帯を中心とした防災拠点の形成を目指しております。これまでこの地域では、耐火建築物を建築される方に対しまして、東京都の事業でございますが、防災生活圈促進事業で延焼遮断帯の整備と、それから、地域内建物の不燃化の促進を図っておりましたが、不燃化率が50%に達していないなど、今後もさらに老朽木造住宅の建て替えを促進していきながら、木造密集地域の改善を図っていく必要があるということで、平成21年度から新たに、今度は国の事業になりますけども、都市防災総合促進事業を行いながら不燃化促進を目指すというものでございます。

お手数ですが、11ページをおめくりください。

地図がございます。中野区の用途地域等の地図でございますが、南側、下のほうの部分で斜線が引いてある部分、こちらが今回高度地区変更の箇所と、それから、防火地域及び準防火地域の変更箇所となっております。中野の南側、先ほども言いましたけども、東京大学附属の避難場所がありますけども、その一帯ということでございます。

すみません、9ページにお戻りください。

続きまして、2番目、都市計画変更の理由についてです。広域避難場所周辺のおおむね120mの区域、先ほど斜めの線ということで御紹介させていただきましたけども、その区域におけます最低限高度地区、新たに7mの指定、それから、耐火建築物を建てるということで新たに防火地域の変更を行うというものでございます。区では、こうした取り組みを行いまして避難場所周辺の区域を不燃化率70%ということを目指し、このことによりまして地域内の延焼の危険性を低く抑えて、避難場所の安全確保と、それから、いざというときに避難してくる方の人数の拡充を図るということを目指します。来年度からそのために新たに都市防災不燃化促進事業を導入して、耐火建築物を建築する方につきまして助成金を交付するというものでございます。

それでは、ページをおめくりいただきまして10ページをごらんください。3番目の都市計画変更の区域及び内容についてでございます。

まず、(1)番、変更する区域、町目でいいますと、弥生町一丁目、三丁目、四丁目の一部、それから、南台一・二丁目の各地内ということでございます。

(2)番の変更する内容につきましては2点ございます。まず、高度地区(最低限度7m)の指定ということで、ページをおめくりいただきまして12ページ、左側の別図1というのがございますが、こちらをごらんいただきたいと思えます。少し黒く色がついている、影がついているところがございますが、このところが今回新たに最低限度7mの指定が加わる地域ということでございます。面積的には約20.3hということになります。

なお、真ん中あたりに斜線が引いてありますけども、こちらが方南通りとその沿道ということになりますが、既に昭和61年から最低限高度7mの指定がされているというところになります。

続きまして、右側の13ページ、別図2というところをごらんください。こちら今回防火地域に変更になるところですけども、少し黒く色がついている区域のところを変更する箇所になります。変更する面積は約15.6hになります。斜線部分につきましては、例えば方南通りなど幹線通り沿いとかな隣商業地域ということで、既に防火地域となっているということで、今回エリアの中ではございますが、既に防火地域になっています。黒く塗ってあるところが現行の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。

なお、この防火地域への変更ということになりますと、建物の制限が加わるということで、延べ床面積が100㎡を超えるものや3階建て以上の建築物は耐火建築物ということになります。きょうお配りしております14ページから18ページにつきましては、東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)について、それから、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更の図書でございます。

14ページをごらんください。

まず、東京都市計画高度地区の変更でございますが、14ページは、本文部分、最高限度の記載がございますが、こちらのほうは特に今回変更はございません。

15ページのほうですけども、真ん中より下のところの最低限度、それから、新規指定地区と左側に書いてございますが、東京大学附属中等教育学校周辺地区ということで新たに約20.3hを指定するというものでございます。これによりまして、小計としまして

は約96h、中野区内合計で約1,555.8hの指定となるものでございます。

理由につきましては、東京大学附属中等教育学校周辺地区の不燃化促進事業の導入に伴いまして、耐火建築物の建築を促進し、合理的な土地利用を図るため高度地区を変更するというものでございます。

ページをおめくりいただきまして、16ページには変更概要ということで、先ほどA3判の地図でお示ししましたけども、番号、①から⑧と書いてございます。それぞれの地域について、変更後は最低限高度地区7mが指定されるというものでございます。

17ページでございますが、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）ということで、こちらのほうにつきまして、まず理由でございますが、東京大学附属中等教育学校周辺地区の不燃化促進事業の導入に伴いまして、都市防災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というものでございます。なお、変更の概要につきましては、防火地域が新たに15.6h追加されるというものでございます。

それでは、恐れ入りますが、資料の9ページにお戻りいただきたいと思っております。

真ん中から下のところに○が書いてございまして、地域への周知と今後の予定ということでございます。前回9月の審議会以降、10月下旬に事業導入地域の四つの町会に出向きまして、不燃化促進事業と、それから、都市計画変更について説明をして、あわせて町会などにパンフレットの回覧を依頼しました。11月下旬には、導入地域の方々に、周知用のパンフレットを1,970部、各戸配布させていただいております。あわせて12月5日の説明会の開催についても御案内しました。12月5日には、南中野地域センターで都市計画変更の素案説明会を開催しました。当日は14名の方の御参加をいただきました。主な意見につきましては、例えば、今回高さ7m以上にするということで、高いビルが乱立してしまうのではないかと、もしくは、容積率とか建ぺい率の緩和をするんですかと、あとは、具体的な補助金の内容についての質問がございました。特に反対の御意見はなかったというものでございます。

今後の予定についてでございますが、年が明けまして来年の1月15日ごろ都市計画変更案の公告・縦覧手続をしまして、その後2月の都市計画審議会へ諮問し、4月からの事業導入という予定でございます。

なお、事業導入を予定しています4月以降も、例えば対象地域へのパンフレットによる周知や事業者への説明会なども行いながら、さらに事業の周知と、都市計画等の変更についても周知を図っていきたいというふうに考えてございます。

説明について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、御質問等ございましたら御発言お願いいたします。

か せ 委 員

今、説明をされましたけれども、地域での説明会、14名だったと。それから、その中で特に反対がなかったということなんですけれども、これだけの広い地域で14名の参加であるということと、これでいいのかなという気が相当あるんですけれども、どうなんでしょうか。

南部地域まちづくり担当課長

先ほどの繰り返しになりますけども、該当する方々にパンフレットを各戸配布させていただきまして、不燃化事業の導入と、それから、あわせて都市計画の変更、新たに加わる制限などについても周知させていただいております。それから、四つの町会についても、役員会でございますが、延べ89名の方々に対して説明させていただき、あわせて回覧等で周知を図ったということでございます。12月5日の説明会につきましては、14人ということで人数は少なかったんですけども、地域的にはそれぞれ、例えば弥生町三丁目とか、南台一・二丁目とか、それぞれの地域の方々から御意見をいただけたというふうに考えてございます。

か せ 委 員

言いたいことは、この中には来たくても来られない人なんかもあるだろうし、また、事業を進めていく上でやはり相当困難な人もあるだろうし、不安を抱えている人もあるだろうし、そういった人たちに対して通り一遍のことではまずいだろうと思うんですよ。ですから、事業を始めました、けれども後でいろんな問題が出てきたということではなくて、事前に相当説明されて合意が得られていないとまずいんじゃないかなという思いなんです。それで、このスケジュールを見ますと、1月に入ったらもう公告・縦覧。1月15日に公告・縦覧でしょう。それで、2月には諮問されて、4月には事業導入だということですから、すぐそこまで来ているわけなんですよね。そういう状況の中で今の状況だということなんです。非常に不安を持ちますし、住民に対する対策というのは非常にお粗末ではないかなということなんですけども、このスケジュールでいいのかなという不安も出てくるわけなんですけれども、その辺についてどうですか。

南部地域まちづくり担当課長

今回の東京大学附属周辺の不燃化事業と、それにかかわります都市計画の変更につきましては、南台一・二丁目の方々に対してことしの3月にまちづくりニュースを配布し情報提供をさせていただきながら、7月の南中野地区町連への説明とか、同7月に南中野地域センターにおきまして地域への説明会も行ってございます。そういったことを経まして、今回該当の地域の方にパンフレットを各戸配布をさせていただきまして、情報提供しているということでございます。そういったことでは、今年度当初からこういった取り組みを進めてきていますので、住民の方々につきましては適宜情報提供をさせていただいております。そういった意味で、地域の方々の納得を得ながらこういった都市計画の変更及び不

燃化促進事業の導入に向けて動いていけるというふうに考えてございます。

飯 島 委 員

御説明にも入ったということですね。皆さんのほうは、この事業を推進する対象の戸数はどのくらいあるか御存じですよ。だって、50%はやらなきゃいけないわけでしょう、不燃化率49.何%なんだから。半分しかないんですから、半分は何かしなきゃいけないところになっているということで、どのくらいのことを考えなきゃいけないのか。これまでは12年ぐらいかけて実績90件ですから、あとどのくらいやると70%になるのということがなきゃわかりませんよね。そうすると、どのくらいの事業量を考えていて、どのくらいのペースで、どのくらいの仕事を進めていけば、この南部の防災公園というか、広域避難場所の指定をしてその辺をかけることになるのか。そういう見通しをお持ちになってももちろんおやりになっているんですよ。

南部地域まちづくり担当課長

今回この不燃化事業導入につきましては、先ほど委員のほうからもありましたけども、まだまだ不燃化率が50%に満たないということでございます。調査によりますと、不燃化事業導入区域内の木造建築物などが739棟あり、昭和46年以前の建物で築35年以上で更新時期となる建物が約485棟ございます。目標はそのうちの約360棟を10年間で建て替えを促進していくというものでございます。単純に年次で割りますと、年間36棟ペースで建て替えを促進していけば目標が達成できるというものでございます。

飯 島 委 員

機械的に出したとしても、ちょっとすごい数字にはなるんだろうなと思うんですね。しかも、適用除外の規定もここにありますが、現実に対象のすべてがならない。要するに、客観的な条件、敷地の条件、設道の条件、その他の理由によって、7m最低高度だけでも、それはちょっと無理ですね。ほかの規制があって無理ですねという、そういうのもあるわけですよ。そういうところに限って細街路だから、特にしなければならないような場所なんです。道路あるいは斜線の関係で難しいことがあるとなると、よっぽどこの南部防災公園及び広域避難場所の安全性を確保するためには、最低でも70%の不燃化率というのがないと、逃げようと思っても逃げられない。逃げた途端に何かいろんなことになってしまうということもあるわけで、消防その他の関係の方だって非常に困りになっている部分があるんだろうと思うんですね。

すると、現実はどうやって進めていくのかというときに、先ほどかせ委員からも御指摘あったけども、皆さんはどういう規制がかかるかということについてあまりよく御承知じゃないんじゃないのかな。防火になったらどういふものを建てることになるんですかと。あるいは、7m最低高度ということは、それ以下の低いお家はだめなのよということになることについて、もう今まで自分たちが考えていたような建て直しではだめなんですと。もうその建て直しの費用その他についても相当な覚悟が要りますよというような話だから、

助成制度ももちろん組み込まれているわけだけど、そういうことがよく伝わっていないんじゃないのかな。ものすごい建築行為の、ある意味で制限がかかるわけでしょう。だから、そういうところが10年以内で三百何十件、これはなかなか大変なものだなというふうに皆さんもお考えでしょうし。しかし、実際にあそこは必要な場所であると。こういう広域避難場所並びに防災公園が必要な場所であることは間違いないわけだけど、その事業を進めていくためには住んでいらっしゃる皆さんの御協力も不可欠なわけだから、そうすると、その両方でどういうことが起きていくのか。このことをよくお伝えしたほうがいいと思いますね。

かつて、平和の森のところで地区計画をやるときにいろんな御意見があって、結局は方針だけで、あと中身が白くなっているところが依然として残されてしまった。それはものすごい抵抗があったわけですよ、皆さんの。だから、そういうことに、いざふたをあけてみたら現実にはなりかねないということになったのでは、まちの安全性は高められないし、住んでいらっしゃる皆さんの居住の継続という問題だって出てくると。そんなことになってはいけませんので、もう少しその辺をよくお考えになって、手法も、どんなふうにしてその地域に入っていくんだということも含めてお考えいただかないと、かけちゃったはいいいけど、もうそれでデッドになってしまいましたと。ただ、皆さんのほうはもうかかっていますよと。だから、広域避難場所とか防災公園の整備については進めますよと。できたけれども、現実にはその周辺の安全性は高まっていないということになると意味がないので、ぜひその辺は、難しいことだとは思いますが、必要なことなのでよろしくお願ひしたいと思います。

会 長

どうも御意見ありがとうございます。

ほかに。

田 代 委 員

今のに関連するんですけども、地元説明会に持っていく計画情報というか、情報の質なんですけれども、例えば今、私どものところに配付されているこういう図面というのは非常にわかりにくいわけですよ。ですから、どういう内容の情報をどんな形で提示されて、納得あるいは御理解を得ているのかという。これ一般論としてほかのことにも、都市計画の制度を御説明するときに非常に難しい部分があるので、それをわかりやすくというのが一番大事だろうと思うんですが、その辺はいかがでしょうか。例えば、こういう図面を見せられても恐らく非常にわかりにくい。あと、数値を言われてもわかりにくいというがあるので、どういう形で地元にワンクッション置いた形の説明というか、説明情報がつくられているのか、あるいは、それを用いられて御説明なさっているのかという、それをちょっとお聞きしたいんですが。

南部地域まちづくり担当課長

今回、各戸に配付させていただいております実物のパンフレットがこちらになります。この中には、まず、なぜ広域避難場所周辺地域でこういった災害に強いまちづくりを進めていかなければいけないのかという概略を説明させていただいた後に、具体の不燃化事業のエリアとか、規制がかかるエリアを示させていただいています。それとあと、都市計画の変更につきましては、例えば、最低限高度地区のところでは7mということになると、もう原則2階建てはだめですということで、わかりやすくするため3階建ての絵を載せてございます。あと延べ床面積で100㎡を超えたり、3階建て以上の建物は一般的には鉄筋コンクリートまたは鉄骨造などの耐火建築物となりますとか、そういった表現で変更についての説明をさせていただいております。なお、説明会当日につきましては、パワーポイントというスライド形式の資料を出しながら、例えば今言ったような細かい絵を出しながら、それを指し示して御説明しているというものでございます。

田代委員

かなり詳しく御説明されているようですが、その情報というのは十分理解されているんですか。それでなおかつ納得されているのか。先ほどの御説明だと反対はなかったというお話だったんですけども、本当に理解されているんでしょうか。

南部地域まちづくり担当課長

対象エリアの四つの町会の役員会に御説明させていただいた折には、このチラシを使って説明したんですけども、特に質問につきましては、例えば具体の助成額の内容だとか、もしくは、事業導入エリアのことについていただいております。あと、3階建て以上になったら鉄筋コンクリートにしなきゃいけないんだねとか、そういったことでやりとりをさせていただいておりますので、そういった説明の中では今回の都市計画変更の内容について御理解いただいているというふうに考えております。

五味委員

二つ御質問します。

まず、以前、もう何年になりますか、今説明がありました南台と弥生町ですね、この地域は開発整備重点地区で、もうかつてから事業が行われているはずですが、まずこの事業の達成率というんですかね、計画で決まって補助も受けているはずですが、まずそれをお聞きしたいと。何年間でどのぐらいやったかということですね。

それから、2番目に、この文書でよくわからないのは、国の都市防災総合推進事業というのは、これ新しい言葉だと思うんですが、この概要は、どういうものを対象にしてどんな事業をしているのか。あるいは、この事業そのものはいつつくられたのかということですね。

それと、三つ、もう1個ですが、防災生活圏促進事業ですか、そのあたり中野区の今やっている事業とどういう関連性があるのか。

その三つについてまず御説明をお願いしたいと思います。

南部地域まちづくり担当課長

まず1点目の、防災生活圏促進事業での建て替え助成につきましては、平成7年から平成18年度まで事業を実施しました。実績としましては、90件の建て替え助成を行いました。この結果、目標は不燃化率70%ですけれども、結果として約49%という実績でございました。

それから、都市防災不燃化促進事業は避難場所周辺において建築物の不燃化建替に対する助成制度であり、他にも密集市街地などの防災性の向上を図ることを目的に、公園、道路など地区公共施設等の整備なども行っています。これらの国の事業の総称を都市防災総合推進事業としています。

それから、三つ目の防災生活圏促進事業につきましては、これは東京都の独自の事業でございまして、東京都の防災都市づくり推進計画の重点整備地域などで行っているものです。防災生活圏というのは、幹線道路などで区切られたエリアを指しており、そういったエリア毎の防災性を高めるために、東京都が防災まちづくりの事業を行っているというものでございます。なお防災生活圏促進事業による不燃化促進事業は平成18年度をもって終了されています。

五味 委員

私がお尋ねしているのは、今三つのそれぞれ違った事業補助といいますか、それが国だとか都から出ているということですね。どこにどのような差があるかということをお聞きしたい。それで、もっとはっきりわかりやすいのは、弥生町だとか南台の地域では、今度新たに作る都市防災総合推進事業の中身とどういうふうに違うのか。具体的に御質問しているのは、ここに7mの最低高度というのが書いてありますけど、この7mというのは建築の軒高であるのか、あるいは棟高であるのか、さっぱりわからない。その辺ですね。具体的にどういうふうなところでどんな相違があらわれるかということの説明してもらいたいと思います。

南部地域まちづくり担当課長

まず、高さにつきましては建築物の高さということでございます。

それとあと、防災生活圏促進事業につきましては、まずエリアが違いまして、委員に御紹介いただきましたとおり弥生一丁目から四丁目、それから、南台一・二丁目ということで、かなり広いエリアについての不燃化の建て替え助成を行ったという事業でございます。今回の都市防災不燃化促進事業につきましては、広域避難場所周辺、おおむね120mというエリアの設定がございまして。そういったエリアで不燃化促進をやるんですけども、その際特に広域避難場所自体の安全性の向上というところ、周辺120mというエリアで最低限度の高さ7mというのをに入れて、厚みと高さで町並みをそろえながら避難場所の安全性を高めていくという事業になっています。今回新たに最低限高度7mの指定をしたり、防火地域に変更したりということをやりながら、こういった事業を入れて避難場所の安全

性を高めていくというものでございます。

五味委員

7mというのは建物の高さでしょう、軒高じゃなくて。

建築担当課長

ちょっと今の高さの説明、若干補足説明をさせていただきたいと思います。

本日のお手元の説明資料の15ページをごらんいただきたいと思います。15ページに表がございまして、その中ほどですね、高さが書いてございます。建築の高さの最低限度は7mと。この言っている意味は、建築物のそれぞれの部分の高さすべてが原則は7m以上ですということです。ですから、原則はすべて、低いところであっても7m以上ということなのですが、ただし書きがございまして、7mを下回る部分が、例えば(2)でありますように、建築面積の2分の1未満かつ100㎡未満であればいいですということもあります。ですから、建築物のすべての部分が7m以上ある必要はなくて、一部7mを切るものであってもよろしいと。そういった規定に一般的になってございます。

以上でございます。

樋口委員

先ほど五味委員の質問でちょっと不明解なのは、7年から18年の間、多分まちづくり公社が設立されて、平和の森の周辺と、それから、南台の周辺を不燃化促進事業ということで、耐火建築に建て替えた際に利子補給とか助成金なりついたと思うんですけども、今、課長がおっしゃっていた南台地域はもっと広がったんですかね。ちょっと私、南のほうが疎いものですから。それが一つ。

それから、平和の森周辺で耐震強度が弱い建物を建て替えた場合は、何がしか助成金がついているというふうなことをこの間伺ったんですけど、そういうことが行われているかどうか、教えていただきたい。

南部地域まちづくり担当課長

防災生活圏促進事業につきましては、今度入れますエリアよりも広いエリアが指定されておりました。弥生一丁目から四丁目の一部と、それから、南台一・二丁目ということで、今よりも広いエリアでそういった耐火建築物への建て替えの助成金を支払ったというものでございます。

樋口委員

あと、耐震化率が低い建物の建て替えの場合に助成金というのがあるのかどうか。

建築担当課長

今御質問の耐震に係る建て替えの件は、現在、これは区内で整備地域を対象にやっ

ているものでございます。これは、その整備地域内であれば耐震性能のないもの、いわゆる新耐震基準で木造住宅の建て替えをする場合には、40万または80万の助成金を区が出すと。それは現在もやっている制度でございます。

赤 星 委 員

この最低限の、さっきの高さのお話なんですけれども、このエリアはかなり密集市街地になっておりまして、北側にいきなり隣地が来ているという建物も結構多いと思うんですけれども、そこで、二種高度を指定して最低限の高さ7mを指定した場合に、本当に建て替えがその敷地内でできるのかどうか、かなり疑問に思っております。

それと、もう一つは、先ほど御説明ありました「3階建てにしないよ」というのは、実質指定7mで半分以上の面積が7m以上あればいいということであれば、片流れで恐らく2階建てでも十分可能だと思いますので、3階建て以上にしなければいけないというのは、基本的にはちょっと違うのではないかなと思うんですけれども。

南部地域まちづくり担当課長

委員から御紹介いただきましたとおり、この地域はかなり密集地域ということで、例えば敷地の面積がかなり小さいとか、もしくは、北側斜線が厳しいとか、そういった状況がございます。ただ、こちらのほうの調査では、例えば敷地が40㎡程度ということで、先ほど言ったみたいに北側の斜線規制などが入るところで、建て替えが困難な敷地についてということで、こちらのほうの想定で試算した結果ですと、10棟程度ができないという結果になってございます。

それからあと、原則3階建てにしてくれというような説明につきましては、ちょっとわかりやすい説明ということでさせていただいております。いろいろな敷地の制限等からそういった建て替えが困難な場所につきましては、これからも個別に御相談いただいて対応していくというふうに考えてございます。

会 長

報告事項がもう1件ございますので、きょう特に事業の内容とか、あるいは、進め方とかいろんな質問があったわけですが、これは事務局のほうで今回の意見を十分考えて資料等を整備した形で、何かの機会にまた説明していただいたほうがいいんじゃないかな。そういうことで、一応この報告事項はこれで終わりにして、次の報告事項に移りたいと思いますが、いかがでしょうか。

飯 島 委 員

進行について。今、会長がおっしゃったことは非常に大事なことだと思いますが、ただ、時間的に言うと、来年の2月には都市計画決定をしまして、この網のかかっているエリアは最低高度が7m、そして、敷地の基準によって3階建てで100㎡以上は耐火にしなければならないと、こういうエリアになっちゃうわけですね。というか、しようとし

て今進めている。とすると、現実にはできないところがどのくらいで、それはできないわけですから、その手法としては共同でおやりになっていただくとか何とかというようなこととか、全体的なそういうことをどこかでもう一度お示しいただかないと、いきなり公告・縦覧手続に入っていったいいのかどうかという問題がやっぱり若干……。なぜかという、事業の有用性は十分認めるんですけど、有効性の問題がちょっと疑問があるなということがありますので、その辺はぜひ、会長の今のお話を具体的にお取り計らいを願わないと思います。

会 長

これ、一応スケジュールについてもちょっと疑問というか質問があったわけですが、全体を含めて今後どういうふうにやっていくのか、そういうのを含めて何か答弁できませんかね。

か せ 委 員

ごめんなさい、ちょっと現状を確認したいところもあって、この絵で見た場合にちょっとわからないんですが、現状では建ぺい率がどうであって、現状はどうなのかとか、これを見ると何かかなりきつい建て方をしているのかなという気がするんですよ。そういうことからすると、さらに条件は厳しくなるのかなと、今後の進め方が。その辺の基礎データみたいなものがあれば。

南部地域まちづくり担当課長

今の御質問は、現状の建ぺい率はどうなっているのかというのをデータで示してほしいということでしょうか。

か せ 委 員

それと、規制しているでしょう。規制と違っているのかと。かなりきつい、厳しい建て方をしていると。だから、今後建て替えると、現状の規制にひっかかるわけですから、とすると、より厳しい条件になるんじゃないですか。

南部地域まちづくり担当課長

特に、先ほど言いましたけども、建ぺい率とか容積率のことは変更がございませんので、そういった意味では、ちょっと委員が言っている「厳しくなる」という意味がよくわからないんですけども、建ぺい率とか容積率は変わらないです。

建築担当課長

少しまた補足をさせていただきます。

現在、既にこの南台地区、例えば高度地区は大部分が二種高度になっております。それから、一部幹線道路沿いは三種。つまり、高さの最高限度を定めている規制です。ですか

ら、その最高限度を上回らなければどんな低いものでもいいというのが今の規制です。今回は、それに下からの規制もかけて、その間であってくださいという規制なんです。ですから、多分おっしゃっている意味は、その間が狭くなると、いわゆるストライクゾーンが狭くなりますので建て替えにくいんじゃないかと、そういった御質問だと思います。ですから、そのあたりも含めて、例えば高さに関していえば、すべてが7m以上ではなくて、建築面積の半分程度以上であればいいですとか、あるいは、どうしても土地利用上不可能であるという場合には特例許可をとるという方法もあります。ですから、そういったさまざまな方法を適用しながら具体的な建築についてはそれぞれ対応していく。今後そういった進め方になろうかと思っております。

伊 東 委 員

今、それぞれの委員の方がおっしゃっていることは、確かにこれ一面的な資料ですよ。今回の御報告は、東大の附属の周囲の、避難所の周囲の防災性を高めるという部分の都市計画に触れて、防火地域並びに最低限度ということを言われているわけですが、これにもまた別のフィルターが、先ほど来多くの皆さんから出ているように、用途地域や建ぺい率、あるいは、中野区の敷地の細分化に対する指導等もあるわけですよ。そうしたものがもろもろ重なってくる中で、今、皆さんのほうではつかまれているのかもしれないですけど、具体的にはこういう敷地の規模だったら逆に建てられなくなると。建てられなくなるといふ言いは変なんですけど、困難を伴うと。逆に、建てられたとしても住環境としては決していいものにつながっていかないんじゃないのかなというものが、我々にはなかなか見えてこないですね。今回の御報告はこれなんですけど、これにあわせて従来の中野区の建築に対する規制等を一緒に御報告いただいたほうがいいんじゃないのかな。建ぺい率が何%の地域ですよというようなものを御報告いただいたほうが判断しやすいと思うんですが。そういうことを皆さんおっしゃられているんじゃないのかなと思うんですが、いかがでしょうか。

会 長

そういう要望も含めて、区として今後どういうふうになるか……。例えば、スケジュールがさっき問題になったんですけど、そのあたりも含めて。それから、きょうは報告事項ですけど、実際にこれを決めるという段階になったら、やっぱりきょう話題になったようなことはみんな問題になってくるわけですよ。ですから、その辺は十分説明するというをお願いしたいんですけど。

都市整備部長

それでは、私のほうからちょっと申し上げたいと思います。

確かに今御議論いただいたように、周知を、まあ、私どもとしては周知をしてきたという思いはあるわけですが、果たして区民の方々が十分に理解をされているかどうかということが甚だ疑問であるという御意見、たくさん出ておりますし、今後もこのこ

とについては十分な周知に当然努めていくということでございます。ただ、その辺がいま一つ不安だということもございます。これについては当然縦覧前にも、まだ期日もございますので、努力をしていきたいと思っております。ただ、いろいろと御要望のございました資料等について、納得のいただけるような資料がきょう用意できておりませんので、その辺についてスケジュールも含めまして検討させていただいて、そのままいけるということであれば2月の都計審でお諮りをさせていただきたいと思っております。ちょっと検討させていただきたいと思っております。

会 長

そういうことですので、一応これはこれで報告を終わりにして、(2)の中野区都市計画マスタープランの改定に係る第2回意見交換会について、幹事のほうからできれば簡略に御説明をお願いします。

都市計画調整担当課長

それでは、資料19ページをお開きいただけますでしょうか。

10月27日から11月24日、約1カ月かけまして第2回目の意見交換会を実施いたしました。19ページに挙げてございますような16会場で御意見をいただくとともに、そこで意見提出用紙に御意見を書いていただく、あるいは、その後メール等で意見を出していただくというふうな形をとらせていただいたものでございます。その概要につきまして20ページから整理をしておりますので、簡単に御報告をさせていただきます。

今回は、各地域センターを回りましたので、各地域の将来像について主に御意見をお伺いするという形で進めてまいりました。

最初は区全体に関わる、その将来方向にかかわるご意見でございます。まちの今の課題に対応してどう実現していくか、そういったところを盛り込むべしという御意見、あるいは、今のマスタープランの経緯、その意味を踏まえて考慮していくべきだということでございますとか、あるいは、住環境につきまして、高さ制限を設けていくということについての御意見をいただいております。それから、みどりにつきましては、屋敷林や今あるみどり、これを残し、また、増やしていくということを考えていくべきだということと、それから、個人の庭、土地等での緑化をするだけではなくて、公共用地の中で積極的に緑化推進をしていくということが重要だというお話。あるいは、国際化の時代に対応したまちづくりの視点が重要であるといったような御意見をいただきました。

南中野地域、一番南側の地域になりますけれども、防災まちづくりに関しまして、積極的に不燃化を進めるべきである、また、狭い道路の拡幅整備がぜひ必要だといったような意見でありますとか、あるいは、身近なところに有事の際の備蓄場所を確保するといった点について御意見をいただきました。また、耐震補強への助成といったようなこともいただきました。それから、道路につきましては、中野通りの歩道整備、歩道の確保といった点に御意見をいただきました。

次の21ページへ進んでいただきまして、沼袋地域でいただいた御意見でございます。

沼袋から北に伸びる商店街について、とても狭いので安全に歩けないといったような御意見でありますとか、それからまた、みどりのことにつきまして、大きな屋敷がなくなったときには——相続等でありませけれども——樹木がなくなっていくと。切らないで残せるようにしていくということを考えるべきであるといったような御意見でございます。

それから、東中野地域、高層化についてどうなのかといった御意見。一方で、山手通りにつきましては、沿道を高度利用して、一方で良好な住環境を保全していくということが重要だという御意見。それから、高度利用、有効利用という事柄について疑問を呈された御意見が住環境のところでは出ております。それから、防災まちづくりに関係しましては、小・中学校等の跡の避難スペースとしての使い方、あるいは、オープンスペースとして残すといったような事柄について御意見をいただきました。また、避難施設の重要性もわかるけれども、建物の耐震補強を積極的に進めるべきだと、住民みずからも努力する必要があるといったような御意見をいただいております。それから、早稲田通りの拡幅整備に対する御意見、それから、東中野駅の東口側のバリアフリーについての御意見、これらをいただいております。

22ページをお開きいただきますでしょうか。

鍋横地域の将来についての御意見でございますけれども、商店街の中でマンションが建ったときに、1階を何とか店舗に誘導できないのかといったようなお話。それから、鍋横の昔のまちの歴史、あるいは、地域の特性を生かしたまちづくりを誘導していく必要があるといったようなことでありますとか、人に優しい、地域住民が交流できる、そういうまちづくりが必要だといったような御意見でございました。また、防災面の話としましては、個別の建て替え更新を待っていたのでは安全性がなかなか確保できない。区が主導してまちづくりを推進すべきだといったような御意見でございます。それから、災害に対する危険性につきまして、一般の住民の方々は関心が低いのではないかと。十分な周知と動機づけが必要であるといった御意見でございます。また、まちのみどりを積極的に増やしていく、こんな御意見もいただいたところでございます。

次が上高田地域でございます。ファミリー層が多く住めるという意味で、地価の負担という意味で、高層化を図れるように検討すべきだという御意見でございます。また、やはり防災まちづくりはこの地域でもいろいろと御意見が出てございますが、密集住宅地域の改善、そういったところの方針が都市マスでも重要であるといったような事柄でございました。それから、地域から逃げないで済むような耐震、耐火、そういった誘導が必要であるといった御意見でございます。次のページへ参りまして、みどりににつきましては、やはり建て替え時の植樹といったような御意見、あるいは、ビオトープにつきましてコンクリートで囲わない水面、そんな御意見もいただいております。それから、まちづくり条例が必要になるのではないかとといったような御意見をいただきました。

次が桃園地域でございます。警大跡地も含めて、中野駅周辺の南側を中心とした地域になります。桃が丘小学校の跡地の使い方についていろいろと御意見を幾つかいただいておりますのと、それから、警大跡地についてもうちちょっと住宅があるべきではないかと、そんな御意見もいただきました。また、この中につくる広場につきましては、歩行者が憩

い、安心して歩ける空間づくりが必要だといったようなことでもございました。それから、住環境の面では、いたずらに高層化をしないでほしいということと、大久保通りの北側の日影の影響への考慮といったような御意見をいただいております。それから、道路につきましては、やはりこの地域でも狭い道路の拡幅整備が必要だという御意見と、一方で、あまり広がることは車が入ってきて問題であるといったような御意見が、防災と道路のところで出てきています。

それから、次のページへ進んでいただきまして、東部地域でございます。一つは、先ほどと同様に1階部分を店舗にするといったことの必要性のお話でございます。それから、住環境のことにつきまして、東中野一丁目地区は以前建築協定が中野区で唯一締結されて、今はもう既に失効している地区でありますけれども、住環境の維持ということについて御意見がありました。それから、マンションに管理人がいるといたないとでの環境面への影響の違いといったところでの御指摘をいただきました。それから、単身者用マンションにつきましても、それは場所によるのだと。そういうものがあって活気があるところがあっても、立地してもよい場所もある。そういう御意見もいただきました。それから、住環境を守るために行っている区民の取り組み、これを区が積極的に支援してほしいといったような御意見でございます。

大和地域につきましては、60㎡という最低敷地面積が非常に狭過ぎる。そういった御意見でありました。それから、狭い道路でもその快適さもあるんだと、そんな御意見もいただいたところでございます。次のページ、25ページに参りまして、大和町中央通りにつきましては、この必要性がやはり高い。それを十分に住民に理解してもらうように説明すべきだという御意見であります。それから、消防車が入れる幅員の道路をきちんと整備しないと非常に危険であるといったような御意見をいただいております。

それから、昭和地域でございますけれども、もみじ山通りの歩道を広く、そういった御意見。それから、早稲田通りについても同様の御意見をいただきました。それから、防災まちづくりにつきましては、狭い道路の拡幅がなかなか進んでいないので、拡幅整備に伴う緩和策というものが必要であるという御意見でございました。それから、特に危険度の高い地域から優先的にまちづくりを進めるべきだといったような御意見をいただきました。それから、それらを進めるための実現の方策あるいは解決策、そういったものを示す、あるいは、協働で取り組めるような仕組みを盛り込んでいくといった御意見でございます。

次のページへ進んでいただきまして、新井地域になります。新井薬師の周辺につきまして、巢鴨ですとか柴又を例に挙げていただいて、門前町として栄える、そういったような御意見が出されました。また、その周辺についての道路、歩道の狭さ、あるいはまた、上高田全体での道路が狭くて入り組んでいるというふうな状態。それから、新井薬師の昔の名残を生かすといったような御指摘をいただいております。

上鷲宮地域が次にございまして、「土地区画整理事業を施行すべき地域」という形で位置付けがされているところでありますけれども、これを白紙撤回したと受けとめているけどどうなのかといったような御意見がございました。また、広域避難場所に、さらに他の学校も取り込んでいくことはできないのかといったような事柄でございました。それから、

この地域、特に「土地区画整理事業を施行すべき地域」につきましては、今後地域の中でいろいろと話し合っていて、その将来の方向性を定めていくと。都市マスではそんな扱い方を考えているところでもありますけれども、それについて賛成だという御意見と、また、町会だけではなくて広く住民の意見を聞く、あるいは、周知を進めるべきだといったような御意見をいただきました。また、もう手をつけずにこのままにしてくれという、そんな御意見もございましたし、同じ住環境のところで、より進歩させて皆でよい方向に改善していくべきだという御意見もいただいたところがございます。それから、生産緑地につきましては、26ページが一番下の欄でございますけれども、これが減ってきていることについて、残すための施策というものを区としても考えていく必要があるという御意見をいただきました。

27ページが野方地域でございます。住環境のところで、路地を拡幅するのは反対だと。道路は狭くていいという御意見と、防災上危険が多いから、やはり積極的に拡幅すべきであると。火事も燃え広がった過去の苦い経験もあると。そういった御意見等をいただいております。

それから、鷺宮地域でございますけれども、西武新宿線の沿線まちづくりにつきまして、駅前広場の整備、あるいは、中杉通りの整備など総合的に進めていく必要があるといったようなこと。それから、中杉通りが今歩道がとても狭いといったような御意見でございました。次のページに参りまして、防災の御意見で、100mm対応の河川改修も考えていく時期ではないかといったようなこともございました。それから、今あるみどりができるだけ残るように考えていくべきであると、そんな御意見でございます。

江古田地域につきましては、大江戸線の新江古田駅の開通に伴いまして、周りでにぎわいづくりが必要であると、そういった御意見。それから、江古田の良好な住環境の維持といったようなことについての御意見をいただきました。それから、ランドマークでございます水の塔について、風景資産としてまちづくりに生かしていく必要があると。そんな御意見をいただきました。

最後に弥生地域の将来方向についてでございますけれども、本町一丁目のところでの、新宿区と比べた高度利用の程度の差を御指摘いただいております。もう少し高度利用が進まないのかと、そういう御意見をいただきました。29ページに参りまして、建物が高いことよりも建物が密集していることが一番問題であると。道を広げ、オープンスペースをつくると。そういった街区再編あるいは共同化の取り組みが必要であるといったような御意見をいただいております。それから、防災まちづくりに関しましても、やはり同じように道路拡幅を主とした街区再編というものを積極的に推進する必要があるといったような事柄。あるいは、セットバックしてしまうともう建て替えられない敷地もあるので、それらができるような救済策とか、あるいは共同建て替え、そういったことへの誘導が必要であると。こんな御意見をいただきました。

説明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。

ただいまの説明について、何か御質問等ございましたらお出しいただきたいと思ひます。

樋口委員

この都市マスの前にちょっと説明のあつた部分にもさわってくるんですけど、資料の6ページに東京大学の跡地というか、東京大学の部分なんですけど、地図の「中野. 7」というところに横縞の線がかいてありますね。そして、11ページの防火、それから、高さ制限のほうも斜線がかいてありますね。下の南台のほうですけど。これは、そっくり「中野. 7」の中に入ってしまうんですね。そうしますと、この「中野. 7」の残つた部分を地域の方にどう説明をされているのかなというところなんですけど。というのは、東大の周りからおおよそ120mまではそういう高さ制限なり防火地域だとかいうふうに制限されますけれども、その範囲を超えている部分をどんなふうに地域の方には御説明しているのかというのを伺ひしたいんですけど。

南部地域まちづくり担当課長

まず、ひぐち委員のほうからお尋ねがありました、6ページの「中野. 7」につきましては、こちらの凡例にも書いてございますが、南台・弥生地区ということになってございます。それで、11ページのほうは、この網かけしてある部分につきましては、この6ページの「中野. 7」の北側の部分ですね。弥生三丁目、四丁目の部分になりますけども、こちらのエリアになりますので、そっくりそのまま入っているというものではございません。東京大学の広域避難場所から120mということで、方南通りを越えた上の部分についても、11ページのほうでは指定がされているということでございます。

なお、二つ目の質問につきましては、今回こういった11ページのほうのエリアで建て替え助成を行いますけども、それ以外のエリアについてというお尋ねでございました。東京都のほうの新防火の地域に指定がなつてございますので、それ以外の地域について建て替えをするときにつきましては、準防火地域ということなので特に変更はございません。そういった説明をしているということでございます。

会長

ほかに。大変貴重な時間でいろいろ議論していただいたわけですが、時間も関係ありますので、このあたりで……

樋口委員

最後に一言だけ言わせてください。これが最後の委員会なもので。

しつこく何度もこの委員会で申し上げたように、商店街の、マンションが建つと1階を店舗にしてほしいという意見が何か所かあつたと思うんですけども、私の商店街は薬師あいロード商店街という、中野と新井薬師のちょうど中間を結ぶ商店街でして、先月も3店舗やめることになりましてシャッターがおりています。どんどんさびれていって、中野区

の商店街がなくなるということは、中野区の資産価値がどーんと減っていくということで、何とかこの契機に具体的な条例をつくってもらいたいと。お願いいたします。よろしく。

会 長

意見ということでよろしいかな。答弁しますか。

都市計画調整担当課長

御意見として承ります。商店街等、都市活動の軸というふうに都市マスタープランでも位置付けしてございますけれども、そういった沿道のにぎわい、活気、あるいは土地利用ということについては、基本的な方向づけは都市マスの中では書かせていただこうと思っております。条例等については都市マスの次のステップだと考えておりますので。

樋 口 委 員

ぜひ次のステップに進んで、具体的に条例をつくって、中野のまちをやっぱり変えてもらいたいと思います。荻窪にできて中野にできないということはないと思うんですよね。

会 長

どうも時間の配分がうまくいかなかったんですが、一応このあたりで本件の報告事項は終わりにしたいと思います。

なお、冒頭に事務局のほうからありましたように、第17期委員による中野区都市計画審議会は本日最終ということになります。17期最初の審議会は平成18年の12月8日に開催いたしまして、本日まで2年間で12回開催しております。この間、非常に話題にもなり、非常に重要な問題でしたが、警察大学校跡地に関する地区計画、あるいは、都市計画公園の決定、都市型水害に対応した調整池を配した一団地の住宅敷設の変更、生産緑地区の削除の問題であるとか防災街区整備方針、それから、本日答申いただきました都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針など、多様な都市計画を審議していただきました。また、中野区都市計画マスタープランの改定につきましては、委員の皆様方よりいろいろな御意見等を賜ってまいりました。委員の皆様におかれましては、本当に御苦労までございました。

区におきましては、審議会での委員お一人お一人の御意見にも配慮しつつ、今後中野のまちづくりを着実に進めていただきたいと思います。

それでは、事務局、何かありますか。

都市計画担当課長

今、会長からお話がありましたとおり、今期、17期の都市計画審議会の委員さんの任期がきょうで満了ということでございます。正確には明日になるわけですがけれども、会議としてはきょうが最後ということになりますので、都市整備部長のほうから一言ごあいさ

つ申し上げます。

都市整備部長

それでは、一言ごあいさつを申し上げたいと思います。

第17期の都市計画審議会の皆様方には、中野の将来を決定づける本当に重要な案件につきまして、今、会長のほうから御紹介がありましたように、そういった案件について精力的かつ熱心に御審議を賜り、まことにありがとうございました。今後区といたしましては、お決めいただいたこの都市計画、これを実現していく責務がございます。安全・安心で住みよく、かつ、活力のあるまちを目指しまして一生懸命努力をしておりますので、今後とも御指導、御鞭撻をお願い申し上げる次第でございます。

以上、簡単でございますが、今期の終了のごあいさつということにさせていただきます。本当にありがとうございました。

会 長

どうもありがとうございました。

それでは、本日の審議会はこれで終了したいと思います。どうもありがとうございました。