

平成21年度（2009年度）第1回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成21年（2009年）4月14日

中野区都市整備部

日時

平成21年4月14日(火曜日)午後3時00分

場所

中野区役所 4階 区議会第1委員会室

次第

1. 諮問事項

- (1) 東京都市計画地区計画(中野四丁目地区)地区計画の変更について(東京都決定)
- (2) 東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)
- (3) 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)
- (4) 東京都市計画道路(区画街路)中野区(画街路)第1号線の変更について(中野区決定)

2. 報告事項

- (1) 南部地域における防災公園の整備計画について

3. その他

出席委員

矢島委員、戸矢崎委員、宮村委員、田代委員、村木委員、堀委員、福島委員、五味委員、赤星委員、池田委員、吉本委員、鹿又委員、奥田委員、飯島委員、かせ委員、伊東委員、ひぐち委員

事務局

登都市整備部副参事(都市整備部経営担当)

河村都市整備部経営担当係長

幹事

石井都市整備部長、田中都市整備部副参事(都市計画調整担当)、滝瀬都市整備部副参事(交通・道路管理担当)、石田都市整備部副参事(公園・道路整備担当)、豊川都市整備部副参事(建築担当)、川崎まちづくり推進室長、松前まちづくり推進室副参事(拠点まちづくり担当)、秋元まちづくり推進室副参事(中野駅周辺整備担当)、角まちづくり推進室副参事(地域まちづくり担当)、上村まちづくり推進室副参事(地域まちづくり担当)、萩原まちづくり推進室副参事(地域まちづくり担当)(西部新宿線沿線まちづくり担当)、田中政策室副参事(企画調整担当)、高橋区民生活部副参事(産業振興担当)

会長

ただいまから平成21年度第1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4件、報告事項が1件でございます。おおむね5時を目途に進めたいと思いますので、皆様方のご協力をよろしくお願いいたします。

議事に入ります前に、委員の異動がございましたので、事務局からご紹介をいたします。

事務局

今年の2月に警視庁の人事異動がございまして、中野警察署長さんがかわられました。本日は所用で欠席をされていますけれども、お手元の名簿にございますように、近藤守澄委員にかわられました。ご確認をお願いいたします。

以上でございます。

会長

引き続きまして、この4月に区の組織改正、人事異動等がございまして、審議会幹事の変更もございまして、事務局から紹介をさせていただきます。

事務局

4月1日付けの区の職員の人事異動がございまして、それに伴いまして本審議会の幹事についても変更がございました。4人がかわっております。新しいメンバーだけをご紹介いたします。

まず、まちづくり推進室長の川崎でございます。

続きまして、都市整備部副参事（交通・道路管理担当）の滝瀬でございます。

政策部の副参事（企画調整担当）の田中でございます。

区民生活部副参事（産業振興担当）の高橋でございます。

なお、各幹事の職名ですが、昨年度は何々担当課長と呼んでおりましたけれども、お手元の名簿のとおり、この4月から「副参事」という名称に変わっておりますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長

それでは、早速ですが、諮問をお願いいたしたいと思います。

区長

中野区都市計画審議会

会長 矢島 隆 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(昭和43年法律第100号)第77条の2第1項及び同法第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 東京都市計画地区計画(中野四丁目地区)地区計画の変更(東京都決定)

〔理由〕

平成21年1月28日付け20都市政土第601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 東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)

〔理由〕

中野四丁目地区における再開発等促進区を定める地区計画区域内の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。

3 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〕

中野四丁目地区における再開発等促進区を定める地区計画区域内の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。

4 東京都市計画道路(区画街路)中野区画街路第1号線の変更(中野区決定)

〔理由〕

中野区及び杉並区の行政界が確認されたことに伴い、確認された行政界と都市計画道路の区域との整合を図るため。

どうか、よろしく願いいたします。

(諮問書手交)

(諮問書写し配付)

会長

それでは、審議を始めたいと思いますが、諮問がございました4件につきましては、いずれも警察大学校跡地にかかわる都市計画変更であります。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、審議を行った上で個別にお諮りしたいと思います。

それでは、松前幹事から説明をお願いします。

松前副参事

よろしくお願いいいたします。まず最初に、お手元資料の確認をさせていただきたいと思
います。

お手元にホチキス止めでA4縦で5部ございますでしょうか。1つは本日の日付けが右肩に
書いてあるもの、そして都市計画図書として3部、「意見書の要旨及び区の見解」という、
全部で5部ございますでしょうか。本日は4件の都市計画の変更につきまして、このお手元
の資料、そして適宜こちら前面のスクリーンを用いましてご説明をさせていただきたいと
思います。

まず冒頭に、大変恐縮ですが、1点、修正箇所がございます。「意見書の要旨及び区の見
解」という資料でございます。こちら、表紙をめくっていただきまして1ページ目、表の右
側の「中野区の見解」という欄の下から3行目でございます。「都市計画法第68条」という
箇所がございますが、こちらは「都市計画法」ではなく、「建築基準法」の誤りでございま
す。大変失礼をいたしました。修正のほど、お願いいいたします。

それでは、資料に基づいてご説明を差し上げたいと思います。まず、本日の日付けが右
肩にある、こちらの資料のほうからご案内をさせていただきたいと思います。

こちら、タイトルに①番から④番まで番号が振ってございます。本日、ご審議いただき
たい内容になってございます。①東京都市計画地区計画中野四丁目地区地区計画の変更につ
いて(東京都決定)、②東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)、③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)、④東京都市計画道路区画街路
中野区画街路第1号線の変更について(中野区決定)、この4点でございます。

まず、大きな1点目といたしまして、変更の概要及び理由でございます。警察大学校跡地
地区、この開発でございますが、こちらは平成17年5月に策定いたしました「中野駅周辺ま
ちづくり計画」におきまして、広域避難場所としての機能確保、駅周辺の賑わいと環境が
調和したまちづくりを進めるため、みどり豊かなオープンスペースの確保並びに複合都市
機能を導入し、土地利用転換を進めることとしてございます。

このような上位計画に基づきまして、中野区は平成19年3月に中野駅周辺まちづくりガイ
ドラインを、また東京都は同年4月に中野四丁目地区地区計画をまちづくりのルールとして
決定をいたしました。

その後、この土地を取得した事業者と区によって開発協議会を構成しまして、区はこの
ような上位計画、あるいはまちづくりのルールに基づいて、開発計画の協議・調整を進め、

開発を先行する3事業者と建築物の基本的な計画について合意に至ったところでございます。

今回の都市計画の変更でございますが、これら3事業者が開発を進める区域1-1、1-2、区域4及び5に関しまして、区と合意した基本的な計画に沿って、建物の制限に新たな項目を追加する地区整備計画の変更並びに関連する都市計画の変更を行うものでございます。

こちら、前面のスクリーンに図を配付してございます。お手元の資料にも図がございしますが、先行する3事業者、この杉並区寄りの区域1、南側が1-1で明治大学、区域1-2が帝京平成大学が取得をしてございます。また、この区域5という大きいところ、そして区域4、こちらが中野駅前開発特定目的会社が土地を取得したところでございます。今回はこの先行する3事業者にかかわる都市計画の変更の諮問ということでございます。

また、資料に戻っていただきまして、2番の変更のあらましでございます。この4つの項目について、その変更内容のポイントを申し上げたいと思います。具体的な内容は、また別紙をもって後ほどご説明したいと思います。

まず、①の中野四丁目地区地区計画の変更でございます。こちらは区域1-1、1-2、4、5につきまして、地区整備計画の建築物に関する事項に、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度並びに高さの最高限度を追加して定めるものでございます。また、あわせて歩道状空地、これを地区施設に追加して定めるものでございます。こちらにつきましては東京都知事からの意見照会に回答するものでございます。

②でございます。高度地区の変更。こちらは先行する3つの区域につきまして再開発等促進区を定め、土地の合理的かつ高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の開発整備を進めるために、地区計画において高さの最高限度を定めた上で、現在、指定されている最高限度高度地区を廃止するという内容のものでございます。

そして③、防火地域及び準防火地域の変更でございます。こちらは同区画につきまして、防災性能の向上を図るために、現在、指定されている準防火地域、これを防火地域に変更するというものでございます。

裏面に移っていただきまして、④番です。こちらは中野区画街路第1号線の変更です。今回の変更に当たりまして、中野区及び杉並区の行政境、こちらについて精査を行いました。その精査に基づきまして確認された行政境と、この中野区画街路第1号線の区域との整合を図るために、区画街路第1号線の区域の変更を行うものでございます。

続きまして、大きな3番でございます。経過及び今後のスケジュールでございます。こちら

らの一覧表に、警察大学校跡地の開発の経緯と、当都市計画審議会の関連を整理をさせていただいたものでございます。一覧表になってございますが、都市計画審議会のかかわりにつきましては、大きく2段階ございました。まず、第1段階といたしましては、平成18年10月から始まり、平成19年4月、こちらは第1段階の地区計画を設定するに際して、このようなかかわりをしていただいたところでございます。太字が都市計画審議会との関連をあらわしているものでございます。この内容、ポイントをかいつまんでご説明したいと思えます。

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月に府中市へ移転されました。その後、15年9月に中野区画街路1号線並びに2号線が都市計画決定され、そして17年5月に「中野駅周辺まちづくり計画」が策定されました。そして同年8月、この跡地の土地利用転換計画案の見直しが策定され、それに基づき18年3月に土地処分方針が答申されました。そして18年10月に、この都市計画審議会におきまして、区の検討案を報告させていただき、同年12月には都市計画原案を報告させていただいたところです。

そして19年2月に、第1段階の中野四丁目地区地区計画の都市計画案についての意見照会並びに都市計画審議会への諮問・答申、そして中野中央公園の都市計画の諮問・答申をしていただいたところでございます。そして19年の5月から6月にかけて土地の取得者が決定し、それを受けて19年7月にはその土地処分の状況を都市計画審議会に報告をさせていただきました。また、19年11月には開発協議会の設置のご報告、そして平成20年8月から10月にかけて、区と事業者の間で取りかわされたもろもろの覚書にまつわる事項、そして基本的な建築計画にかかわる事項の説明会をさせていただいたところでございます。

そして平成20年10月から第2段階の都市計画の手続という内容に入っております。平成20年10月に警大跡地の基本的な建築計画につきまして、この都市計画審議会でご報告をさせていただきました。そして20年12月には変更原案の説明会、21年1月に変更案の説明会、同年2月に中野区決定の関連都市計画案の東京都知事の同意をいただいたところでございます。そして前回2月の都計審におきまして、この地区計画及び関連都市計画の変更案をご説明をさせていただきました。そして2月18日から3月4日にかけて、この変更案に関して公告・縦覧をしたところでございます。

この縦覧の結果、地区計画変更案に関して28通、そして関連都市計画案に関しては2通の意見書をいただいたところでございます。この2通の意見書に関しましては、また後ほどご案内させていただきたいと思えます。そして本日の都市計画審議会が4月にあり、5月に東

京都の都市計画審議会が予定され、6月に決定告示をされるという予定でございます。

以上が、この変更案のあらまし、そして経緯でございました。これから先はお手元資料、都市計画図書に沿って、その変更の内容を確認をさせていただきたいと思っております。

まずは都市計画の案の理由書、種類といたしましては東京都市計画の中野四丁目地区地区計画の、少々厚いホチキス止めの資料のほうでご案内をしたいと思っております。

まず、変更の理由でございますが、これは先ほどのご説明でも申し上げた同様の内容になってございます。上位計画に基づいて、この警大跡地は広域避難場所としての機能向上等々を進めるとともに、土地利用転換を計画的に進めることとなっている。今回の変更は、これらの計画に基づいて、先行する区域1-1、1-2、4、5の約7.6ヘクタールの区域において、開発計画の具体化に合わせて、地区整備計画の内容を追加するなどの地区計画の変更を行うものでございます。

ページをめくっていただきまして、最初のページの3枚半は前回の地区計画と今回の変更内容、それがすべて合わさった、いわゆる都市計画の図書というふうになっております。したがって、この中身については後ほどまたお読みおきをいただきまして、今回、4枚目から少し一ページが振ってなくて申しわけございませんが、4枚めくっていただきますと、左上に「変更概要」というふうになって表が入っているかと思っておりますが、こちらの内容に基づいて内容をご案内したいと思っております。

会長

ページが打ってないから。

松前副参事

最初のページを含めまして、5枚目からのページになります。大変失礼いたしました。

この内容ですが、文字の下にアンダーラインを引いている箇所、こちらが変更箇所、または追加箇所を示したものでございます。まず、この表の中から、左側に「再開発等促進区」と打っている欄がございます。左半分のほうが従前の内容、そして右半分が新しい内容でございます。この中でまず道路というところがございます。区画道路1号並びに2号としてあったものが、区画道路という一本化になってございます。また、延長が約560メートルという変更内容になってございます。

その下の地区整備計画の内容でございます。その他の公共施設といたしまして、従前は歩行者通路1号、2号だけでしたが、今回、歩道状空地1号から5号までを追加した内容になってございます。幅員及び延長につきましては、ごらんのような内容になってご

ざいます。

こちらの場所でございますが、前面のスクリーンを少しごらんいただけますでしょうか。歩道状空地の1号、2号、3号、それがこちらの区域1-1と1-2にかかわるところでございます。歩道状空地が区域1-1の南側の東西、そして歩道状空地2号は杉並区境の南北のところ、歩道状空地3号は区域2との間の東西のところを追加して入ってございます。歩道状空地4号でございます。こちらは区域4の公園との境の南北、こちらに入っている歩道状空地でございます。そして最後、歩道状空地5号でございますが、これは区域5の南側に東西に走る歩道状空地という位置関係でございます。

引き続きまして、建築物等に関する事項の変更点でございます。また、お手元の資料に戻っていただけますでしょうか。

まず、区域1についてでございます。従前は区域1というくくりでございましたが、今回、区域1-1と1-2に区分をしております。それぞれ面積が区域1-1が約2ヘクタール、1-2が1.9ヘクタール。そして区域1-1、容積率の最高限度ですが、従前には定められてございませんでしたが、今回、10分の35、35%と設定をしております。そして区域1-2につきましては、同じく10分の35、35%というふうに定めております。

そして、その下の欄、敷地面積の最低限度でございます。こちら、区域1-1につきましては1.0ヘクタールとしてございます。こちらにつきましては注釈をつけてございます。読み上げます。「ただし、建築基準法第86条に定める『一の敷地とみなすこと等による制限の緩和』を適用する区域については、当該一団地を一の敷地とみなし適用する」という注釈をつけてございます。

こちらにつきましては、これも前面のスクリーンをごらんいただきたいのですが、1-1についてでございます。ちょうど道路がこの区域1-1の杉並区境で南側に走ってございますが、その角の部分につきまして、直角ではなくRな形で道路が入ってございます。したがって、少々残地が残るという状況がございます。この箇所を指しまして、いわゆるこれを「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和」ということの認定を受ければ、ここにつきましても敷地の最低限度の適用外となるということの意味してございます。区域1-2につきましては最低面積1.0ヘクタールでございます。

その下の欄です。壁面位置の制限でございます。従前に加えて少し注釈が加わってございます。読み上げます。「次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。
(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の

部分及び公共公益施設 (2)道路から地下駐車場に通ずる車路 (3)歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等」という内容を追加してございます。

その下の欄でございます。建築物等の高さの最高限度でございます。区域1-1につきましては70メートルとしてございます。注釈として「建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする」というふうに付してございます。区域1-2につきましては55メートルと定めて、区域1-1と同様の注釈を付してございます。

ページをめくっていただきまして、区域4でございます。こちらの区域の建築物の容積率の最高限度でございます。従前には定めてございませんでしたが、今回、10分の56、56%と定めております。「ただし、中水道施設の用に供する部分は、200㎡を上限として除く」という注釈をつけてございます。こちらの敷地面積の最低限度でございますが、0.4ヘクタールとしてございます。

その下、壁面位置の制限につきましては、先ほどの区域1-1、1-2と同様の注釈をつけ加えている内容になってございます。

建物の高さの最高限度、区域4につきましては55メートルと定めてございます。こちらも区域1と同様の注釈をつけ加えている内容となつてございます。

次のページにいきまして、区域5でございます。こちらの建築物の容積率の最高限度、こちらは10分の56、56%と定めてございます。こちらにつきましても注釈がございまして、「ただし、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㎡を上限として除く」と。

敷地面積の最低限度でございます。こちらは1.5ヘクタールと定めております。こちらもただし書きが、区域1-1と同様の内容の注釈をつけてございます。区域5につきましては業務施設と住宅棟という2つの建物が計画されていることを踏まえて、このような注釈がついているところでございます。

その下、壁面位置の制限でございます。こちらも区域1と区域4と同等の注釈がつけ加わっているという内容になってございます。

その下です。高さの最高限度です。区域5につきましては110メートルと定めてございます。こちらにつきましては「塔屋の部分を含む高さとする」というふうに定めてございます。

ページをめくっていただきまして、その他、記述の追加といたしまして、読み上げさせていただきます。

「建築物の容積率の最高限度に係わる部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。

- 1 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場及び乗降場を含む)の用途に供する部分
- 2 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- 3 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く部分(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)」という注釈をつけ加えさせていただきます。

この資料につきましては、関連する計画図を2枚、A3でつけてございます。

①の四丁目地区計画の変更概要については、以上でございます。

続きまして、中野区決定の高度地区並びに防火地域及び準防火地域の変更に関する内容についてご案内を差し上げたいと思います。ホチキス止めの冊子があるかと思えます。

こちらの変更の理由に関しましても、冒頭に述べさせていただいたとおりでございます。今回、都市機能の増進を図るとともに、総合的な市街地の開発整備を進めることから、既定の高度地区を廃止し、同時に防災性能の向上のため、防火地域を指定する必要があるといった理由でございます。今回は先行する3事業者の区域、面積7.6ヘクタールの高度地区の廃止と、同じく面積7.6ヘクタールの防火地域及び準防火地域の区域を変更するものでございます。

1枚ページをめくっていただきまして、この欄の中に面積を記している欄がございます。こちらの面積の下に括弧付けで数字が入っているものがございます。この括弧の中の数字が変更前の数字を示したものでございます。この中で2段目に「第2種高度地区」という欄がございます。今回はこの第2種高度地区を廃止するという都市計画の変更でございます。したがって、従前はこの第2種高度地区が括弧内の600.5ヘクタールございましたのが、7.6ヘクタール減りまして592.9ヘクタールになるという変更内容でございます。

ページをめくっていただきまして、変更概要というところにも、その内容、7.6ヘクタールが、変更前は第2種高度地区であったものが、変更後は指定なしというふうな記述になっ

ているかと思えます。

このページもめくっていただきまして、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更というページがございます。こちらの中身でございます。まず、種類が準防火地域であったもの、これが従前は括弧内の1,182.5ヘクタールございました。これを今回、防火地域に変更するというので、準防火地域が7.6ヘクタール減りまして、1,174.9ヘクタールに変更される、そして防火地域のほうが逆に7.6ヘクタール加わる形になりまして、従前が376.5ヘクタールであったものが、384.1ヘクタールに変更するというものでございます。

こちらはその後ろにA3の折り込みで計画図を用意してございます。この斜線が引いてあるところが対象となる7.6ヘクタールでございます。ちょうど前面のスクリーンにも同じものがございます。3事業者の対象区域となるとところが高度地区を廃止し、並びに準防火地域であったものを防火地域に変更するというものでございます。

以上が、高度地区と準防火、防火地域の変更という内容でございました。

そして残るもう1点の都市計画の変更内容でございます。区画街路中野区画街路第1号線、こちらの図書をごらんいただけますでしょうか。こちらの変更の理由につきましては、中野区と杉並区の行政境が確認されたことに伴って、区画街路第1号線の区域との整合を図るものであるということでございます。

こちら、1枚めくっていただきまして、下のほうに変更概要というところがございます。こちらは一部線形の変更、中野区中野四丁目中心線の振れ、最大約6メートルというふうに書かれてございます。これも後ろにA3のプランがございます。こちらと同じものが前面のスクリーンにございますが、少々このスクリーンではわかりにくいんですが、黄色の線がこれまでの道路の線形だったものを、この赤いほうの最大約6メートル杉並側に振れた、こちらの線形に変更するという内容のものでございます。

以上がこの区画街路の変更内容でございます。

以上4点が本日ご審議いただきたい変更内容でございます。

そして最後に「意見書の要旨及び区の見解」という資料がございます。こちら冒頭に申し上げましたとおり、中野区決定に関する都市計画変更、こちらに関しまして2通のご意見をちょうだいいたしました。その意見の要旨と区の見解を整理したものでございます。

表紙をめくっていただきまして、意見をいただいたものは東京都市計画高度地区の変更に関する内容でございました。こちらは内容をそのまま読み上げさせていただきます。意見書の要旨でございます。

II 番。反対意見に関するもの、2通。個人の2通でございました。

1番、変更案を認めることができないとするもの。

1点目。「中野駅周辺まちづくりガイドライン」から逸脱した地区計画変更の企画提案が地権者からなされており、高さ制限を廃止することで、今後、地権者が複合日影規制を撤廃する都市計画提案をすれば、無制限に高度を上げる自由を地権者に与えることとなるので、反対する。

2点目。「中野駅周辺まちづくりガイドライン」を地権者に遵守させる担保がなく、高度地区の制限をなくすことで、民間事業者の言いなりの開発を加速させることとなるので、反対する。

3点目。中野区の恣意的な解釈で進めるまちづくりは信用できないので、反対する。

4点目。中野区が持っているまちづくりの規制権限を失うことになり、まちを破壊するような行為を認めることはできない。

といった内容でございました。

それに対しまして、右側に中野区の見解を記してございます。

1番。これまで当地区は市街地の環境を維持するため、区内一律に適用されている斜線制限方式により、最高限度高度地区を定めていたが、大規模国有施設の移転に伴う土地利用転換に当たり、一体的まちづくりを進めるため地区計画を導入し、より詳細に建築物の高さ等に関する規制を行うこととしている。

地区計画は、個別の街区や地区のレベルで、その地区の特性にふさわしい良好な市街地の形成に向けて、開発行為や建築行為を規制・誘導する都市計画であり、無制限に高度を上げる自由を地権者に与えることにはならない。

今般、東京都決定の中野四丁目地区地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)に高さの最高限度等の制限を詳しく定めることから、現在指定されている最高限度高度地区を廃止することとしたものである。

さらに、建築物の高さ等に関する制限は、中野四丁目地区地区計画の変更後、建築基準法第68条の2に基づき、中野区において建築条例として定め、遵守を義務づけていくこととしているので、区が持っている規制権限を失うようなことはない。

ページをめくっていただきまして、2通目のご意見がございました。

2番。風環境に配慮し、建物規模を縮小するよう要請するもの。

1点目。以前、14階建て警視庁機動隊待機宿舎ができたときから風害に悩まされた。でき

るだけ低い建物で小さい建坪にするよう行政指導をお願いします。

これに対する区の見解でございます。

開発事業者は、今回、同時に都市計画変更が予定されている東京都決定の「中野四丁目地区地区計画」の変更に関する企画提案を行う際、風環境の予測を行っている。それによると、施設建設と同時に防風植栽等の対策を行うことにより、周辺のほとんどの範囲を一般の市街地と同等の風環境に保つことが可能という結果になっている。区は、開発事業者が適切な風対策を実施するよう覚書を取りかわしており、今後の建築物の詳細設計の段階において行政として指導していくこととしている。

ちなみに、参考といたしまして、この覚書の該当する部分を抜粋して載せております。警察大学校等跡地地区のまちづくりに関する覚書(平成20年10月22日)の抜粋でございます。第8条第1項。「乙」は、これは事業者を指します。「乙は、計画建築物の風洞実験を行い、東京都環境影響評価条例と同等の指標で風環境の評価を行い、適切なビル風対策を講じるものとする」としてございます。

こちらにつきましては、前回2月の報告の中で資料として添付をさせていただいたものを、今回、同じものをまた前面のスクリーンで少しお示しをしたいと思います。

こちらが風環境の評価手法、風洞実験を行った結果でございます。少々小さくて見えづらいところ、大変恐縮でございます。この向かって左側が建設前でございます。

まず、この風環境につきまして4つのレベルで設定をしております。一番上の緑色で示しているのが住宅地相当の風環境、その下のブルーが低中層市街地相当の風環境、そして3段目の黄色が中高層市街地相当の風環境、そして4段目が強風地域相当ということで、赤いマルで記してございます。

建設前につきましては、この警察大学校跡地、全般的に緑色とブルー、そして一部、N T Tの高い高層ビルの周辺に赤や黄色の点がある、そんな状況になってございます。そして、この建設前に対しまして、この向かって右側が建設後(対策後)ということです。植樹等の対策を施した結果、おおむねこの地区全体が従前と変わりなく、ブルーあるいは緑といったものが多い、そんなシミュレーション結果になっているというような結果でございます。このような風洞実験を行った結果がございませう。

区の見解といたしましては、このことを指しまして、おおむね一般の市街地と同等の風環境を保つことが可能という結果になっているということでございます。ただ、今後、詳細の設計段階においても、区は行政としてきちんと指導をしていくこと、というふうに考

えているということでございます。

以上が本日ご審議いただきたい内容のご報告でございました。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

会長

どうもありがとうございました。

ただいま一連の説明を承ったわけですが、これに関するご質問、ご意見等、自由にご発言をいただきたいと思います。

かせ委員、どうぞ。

かせ委員

前回、12日にも議論されたことですが、この地域の公園に対する日影の状況がどうなるのかということです。それについて明確な答えがなかったんです。それで、私、公園の南側の100メートル、140メートルというような巨大な壁ができるということで、日影になってしまうということで、これは公園としてはよろしくないということで、いろいろ質問しました。私ども共産党で気になるものですから、これをある設計会社に委託をしまして、日影図をつくってきたんですが、お聞きするのに、この絵がわかりやすいので、会長さんのあれで、ぜひ資料として配っていただけたらと思うんですが。

会長

発言の内容を補足するための資料配付ということでございますが、事務局のほうはこれについては何らかの前例、あるいはどういうふうに取り扱うかというお考えがありましたら、お聞かせ願います。

登副参事

ただいま、かせ委員のほうから資料配付ということでございますけれども、これまで余りこういった例はなかったと思います。ただ、諮問事項に関する議論の中で、委員さんが、口頭での発言が原則でございますけれども、それを補足するという意味合いであれば、特に資料配付はだめという規定はございません。なお、公式の審議会資料ということでありませんので、配付される場合は取扱いの上では少し考慮する点があるのではないかと思います。そこで、会議終了後、回収ということにさせていただければと思います。

会長

ただいま、取扱いの案について事務局からお話がありました。発言を補足するための資料として配付し、会議後回収するということであったと思いますが、特にご意見がなけれ

ば、そのようにしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

それでは、特にご異議がないということでございますので、事務局のほう、かせ委員からの資料を配付願います。

(資料配付)

会長

それでは、行き渡ったようですので、かせ委員、お願いします。

かせ委員

ご配慮に感謝いたします。

早速ですが、今、皆様方にお配りさせていただいた資料ですが、この表が出ているほう、線の入っているほう、そちらのほうを見ていただきますと、これは午前8時、朝の8時から夕方の16時、4時までのそれぞれの建物の出す影です。これを見ますと、大体の影の移動がわかると思いますけれども、そのときに基礎になっているのは、それぞれの建物のところに、例えば区域5のところ、ここには100メートルというふうに書いてあります。これはこういう形状で高さは100メートルであると。それから明治大学のほうですけれども、これについては建物の高さが70メートルでこういう形であるという、概算に基づくものです。ですから、これから形状が変わってしまえば、この限りではないわけですが、説明の限りでは大きな変更がないということですから、おおよそこういう影が出てくるのではないかということでもあります。

それで裏面ですが、裏面を見てみますと、この8時から4時までの間に、どれだけの長い時間、建物の影ができるかということを示したものです。そうしますと、一番外側の赤い線ですが、これは8時間のうち2時間が影になるということです。その内側は3時間、さらに内側は4時間、そのさらに内側、赤い線が5時間ということです。

これで注目していただきたいのは、この5時間の線ですが、これを見てみますと、公園全域が5時間ですね。5時間は影になっている。さらに6時間線ですけれども、6時間日影になるというのでは、公園の約半分が日影になるということです。そうしますと、冬至の日の8時間、日中8時間のうちの6時間は影ができる、あるいは5時間は全く日がささない公園だということが、これでおわかりだと思います。

私が前回質問いたしました。それで2時間から3時間、それ以上であるということは否定はしませんでした。そうしますと、このように絵を見る限りでは、私が心配していたとおりの公園になってしまうということになります。どうしてこういうようなことが資料で示

されなかったのかというのが本当に不思議なことですけども、区のほうの見解といたしますか、区のとらえ方というのはどのようになっていますでしょうか。

会長

幹事からお答え願います。

松前副参事

中野区といたしましては、この警察大学校跡地の開発に関しまして、日影につきまして、この再開発等促進区の区域内の複数の建物が1つとなったときに、いわゆる複合日影として周辺に規定以上の日影を落とさないようにという遵守ルールを定めてございます。したがって、その遵守項目にこの建築計画がきちんと沿っているかどうかというところを確認してきたところでございます。その結果といたしまして、前回の都市計画審議会でもご報告を差し上げましたが、その遵守事項がきちんと守られている、このルールに沿っている内容であるというふうに確認をして、そしてご報告を差し上げたところでございます。

会長

かせ委員、どうぞ。

かせ委員

つまり、周辺に対する影ということだけで、公園の中は全く考慮していないということなんです。もともと、この警大跡地の使われ方について、やはり区民の皆さんの一番の願いというのは、絶対に二度と手に入らないこの地域について、みどり豊かな防災性の高い憩いの場としての公園、安心できる公園、こういうことを求めていたわけですよ。ところが、これを見てみますと、ほとんど日がささないんですよ。特にこの8時間線を見ていただきたいと思いますが、全く日がささない地域もかなり出てくるわけですよ。これは公園の外側です。東京建物の北側というのは、冬の冬至の日には全く日がささない地域がかなりの部分出てくる。こういうことなんです。こういう計画でいいんですかということなんです。周りへの影響というのは確かにクリアしているけれども、じゃ、公園についてはこれでいいんですかということなんです。いいんですか。

会長

これについてはいかがですか。どうぞ。

松前副参事

この公園につきましては、委員がおっしゃっているとおり、この1.5ヘクタール、そして

周辺の民間敷地から提供される公共空地と合わせて、約3ヘクタールのオープンスペースが生じるわけでございます。私どももこの空間のあり方については、みどり豊かで、潤いのある快適な空間を目指して取り組んでまいりたいと思っているところでございます。

会長

かせ委員、どうぞ。

かせ委員

ほとんど日がささない公園で、何で快適な公園なんですか。全く理解できません。

松前副参事

この警察大学校跡地の開発につきましては、再開発等促進区を定める地区計画という考え方のもとに、土地の高度利用、そして空地の抛出というような考え方のもとに進んでいる計画でございます。したがって、土地の高度利用という考え方においては、やはりこのような高い建物ができてしまう。そうしますと、やはり一定の日影が生じてしまうことはやむを得ないことではあるというふうに認識をしております。このような環境においても、この広大なオープンスペースをより快適につくっていくよう、区と事業者と相互協力してつくっていきたいと思っているところでございます。

かせ委員

結局、やむを得ないことだということになってしまうわけですよ。これは区民の願いと全く違うことですよ。本当に区の責任というのが問われています。あとで皆さんのご意見もお聞きしたいところですけども。

それからもう一つ、先ほどの風害の問題です。それで気にかかることですけども、風害については対策を取ればむしろ改善されるんだということでありました。改善ということもあとでお聞きしますけれども、その前に風ということの特性ですけども、風は来なければいいのかということですよ。今度のこの建物、東西方向に壁ができるわけですから、一番重要な夏の季節の涼しい風は入ってこないということになりますよね。そうしますと、これは単に公園だけの環境だけではなくて、その後方にある、北側に対する環境に対しても影響するということでしょう。風はさえぎればいいというだけじゃないんですよ。風は流れたほうがいいんです。しかし、高い建物を建てると、上空の強風を呼び込んできて大変な風害ができる。だから、それに対する対策というのが必要です。一番大事なことは、そういう建物を建てないということが一番いいわけですよ。

私もいろいろ調べてみたんですけども、この風の影響、風をさえぎるといって、その

影響というのは何キロにもわたって影響が出てくるわけでしょう。今、練馬あたりでヒートアイランドで異常気象が起っていますけれども、そういった要因にもなりかねないわけですよ。これに対しての見解はどうですか。

会長

松前幹事。

松前副参事

風の問題につきましては、現在の建築計画に対しては、事業者が先ほどごらんいただいたような風洞実験を行ったところでございます。風については、今この段階で確実にここは風が通るとか通らないとか、なかなかそういう確定的なことは申し上げることができません。したがって、風につきましては、先ほどの意見に対して区の見解としてお答えしたとおりの考え方でございます。

会長

かせ委員、どうぞ。

かせ委員

風洞実験、どういう実験をしたかというのは、詳しくは知りませんが、実験にもさまざまなパターンがあるわけですね。その建物の周辺に対する影響、あるいはそれから何キロにもわたって広範囲にわたる影響、あるいはそのメニューでは、震災の、例えば火災旋風が起こった場合にどのようになるかとか、いろいろなメニューがあって、既にコンピュータにかければソフトができていうふう聞いていますよ。だから、そんなものもやっていないわけですよ。単にこの地域のことしかやっていない。ここは非常に不十分なんだと思います。だから、答えられないんですね。本当にこういう形で進めているのかというのは、私はいまだに思っているわけですが、本当にこれでいいんですか。また、こういう計画で、あのときなかなかいい計画だったと誇りを持てるような計画になっていますか。

会長

これについてはいかがでしょうか。参考にちょっと申し上げますと、私は今で言う東京メトロという会社にいまして、ホームから出入口のところがすごい風が吹きますでしょう。あれをどうやって対策を打つんだというのを担当でやらされたことがありまして、これはやはりシミュレーションをしてコンピュータ解析するんですけど、なかなか当たらないんですね、きれいには。非常に現場条件の細かいところに左右されていますので、なか

なかまだ依然として東京メトロの風対策は十分でないというところが確かにありますので、かせ委員のご指摘のところ、もっともな点があろうかと思えますけれども、現在の計画段階でどういうことかということですね。何か事務局のほうでお答えがあれば、お聞かせ願います。

どうぞ、秋元副参事。

秋元副参事

今、かせ委員のほうから練馬区の現象、こういったことについて言及があったわけでございます。これにつきましても、実は現在なかなか説明ができていないというようなことでもございまして、いろんな要素があってそういった現象が起きているんだらうと、まだ「だらう」という段階でございます。そういったことから、この建築計画の話になっているわけですが、この建築計画によって、またその後背の練馬ですとか、あるいは埼玉県のどこかとか、こういったところまでいろんな影響を及ぼすということは実はなかなか説明ができないことだというふうに思っております。

ただ、今、会長のほうからお話がございましたように、現在の計画の中でいろいろシミュレーションをして、本日はそういった風の影響について、一定の施策を施すことによって防ぐことができるというようなことをご紹介申し上げまして、今後、詳細建築設計、こういったものに入って行くわけでございますので、事業者のほうもその設計に基づいてなお詳細な検討を行っていくということでございますので、その段階で、その検討結果などについて我々も検証してみたいなと思っておりますのでございます。

会長

かせ委員、どうぞ。

かせ委員

基本的にはこういう形であって、これから意匠の問題であるとか、詳細にわたる細部の設計の工夫、それは改善されるかもしれないですが、おおよそはそんなに変わるものじゃないと思いますよ。だから、私どもはこの計画については反対しているわけです。

それと、気がかりなのは、先ほど対策を取ることですけれども、どういう対策を考えているんですか。

会長

松前幹事。

松前副参事

基本的には植樹等の対策になろうかというふうに思っております。

かせ委員

これもいつもいつも植樹ということ言ってるわけです。確かに植樹というのは大事ですし、これは私もよく言っていることです。繰り返しになってしまうかもしれないけれども、否定するものではないです。どういう樹木を選ぶかについても、私も言っていますけれども、往々にして中野区の場合、選択を間違える。そういうことは指摘せざるを得ない。

冬の間は、葉っぱのない木は防風林としてはふさわしくない。当たり前ですけれども、ほとんどそういう木が多いということです。これをどうすればいいかというのは対策だと思うんです。それよりもまず一番の対策は建物だというふうに思うんですね。風対策についてだって、いろんなところでそれぞれに工夫しているわけですよね。一番の最悪のデザインというのはこういう壁をつくってしまうということだろうと思うんです。

そうしますと、今後、本当に突き詰めて風対策を考える、あるいは日影の対策を考えるということになりますと、今度のこの規制の中では選択肢は非常に少ないわけですよ。私もこれは再度再検討すべきだというふうに求めているわけですが、これは今この段階ではと思いますけれども、どれだけの工夫ができるか、今言われたような植栽での改善というのは非常に少ないと思います。ほかにどういう手立てがあるのか、お考えがあれば聞きたいと思います。

会長

どうぞ、秋元幹事。

秋元副参事

今回の都市計画の変更についてご議論していただく内容といたしましては、複合日影による地区外における日影規制、これが遵守されているか、あるいは建物全体での空地率がちゃんとガイドライン、それから地区計画に沿って計画されているのかどうか、それから広域避難場所としての機能、こういったものがきちんと確保されているかどうか、こういったことに基づいてチェックをしているという状況でございます。その他の所要のことにつきましては、詳細の設計の中で、やはり我々も今委員がおっしゃったような内容については危惧しているところもございますので、そういったものも含めながら事業者さんと協議をしながら進めていきたいと思っておりますのでございます。

会長

どうぞ、かせ委員。

かせ委員

まだあるんですけども、もう1点だけお聞きしたいと思います。

道路の問題です。杉並区との境の部分で、その境界が合意されたので、それに沿って道路線を変更していますね。ここなんです、私が率直な気持ちで見ると、これは中野区側にとっては面積がふえてくるということですね。そうしますと、この地域については、この部分について緑地として活用すると。道路線はそのままとして緑地として活用するというようなことになれば、環境にも非常によくなるというふうに思うんです。例えば境界線が杉並のほうに行く。そうすると、中野区側のところについては、細い、帯状ですけども、そこに空地が生まれますよね。どうしてそれを生かすというようなことを発想しないのかというのがよくわからない。少しでも緑地を広げるといふ、少しでも環境をよくするということが、やはり今必要じゃないのかな。これについての見解はいかがでしょうか。

松前副参事

今回、変更でお示しをした箇所、こちらは都市計画街路という位置づけでございます。基本的にこの都市計画街路は植樹をされる計画になってございます。したがって、緑地という位置づけではございませんが、きちんと木が並んだ美しい街路になるという計画でございます。

会長

かせ委員。

かせ委員

そうしますと、確認ですが、この部分については新たな、例えば区域2のところに提供される敷地ということではなくて、この部分については植栽なり芝生なり、そういったことで環境のために投入されると、こういうふうに理解してよろしいんですね。

松前副参事

言葉足らずで申しわけございません。今申し上げましたのは、この変更の図にございませぬ、赤くなっている、杉並区側のほうに振れているところがございませぬ。こちらに関して道路として整備をしていく。その道路についてはきちんと木も植えられるところがございます。そして逆に黄色となっているほうでございませぬが、こちらにつきましては、区域2の土地の取得者の分の敷地に入るといふこととございませぬ。

かせ委員

これは売却のときの、いわゆる縄伸びになるんだろうと思うんですけども、これはそちらのほうに売却されるというよりも、いわゆる浮いたといいますか、そういう土地ですよ。だから、それは売却する必要はないんじゃないですか。その部分については公共の用に供するということはできないんですか。

会長

今のご質問の趣旨は、売却したときの面積と、そのときの区の境界の位置と、今度新しく区の境界だとされた部分と、その3つの関係がはっきりしていないというご指摘だと思います。

秋元副参事

この区画街路1号線、これにつきましては平成15年に都市計画決定をさせていただいております。そのときの決定内容といたしましては、通称、F字道路というふうに申し上げているわけですが、F字道路の一番西側の線、これを杉並区境線に合わせるという形で都市計画決定をしたわけですが。

今回、財務省さんのほうで具体的に土地をいよいよ売買をするということになって、詳細な境界等を確認をさせていただいたというようなことがございまして、その時点で本日の計画変更のお願いをしているような、都市計画道路線の一番西側の部分で6メートルばかり振れているということが確定したわけですが。したがって、財務省さんのほうは、その確定した線で、このF字道路の位置、それから面積、こういったものを確定をいたしておりますし、それから民間に売り払う部分、これについてもそれに基づいて測量をして実際に処分をしているということでございまして、縄伸びとか、そういったことではございませんで、まさしく本日の変更理由で申し上げておりますように、区境の確定が行われたということでございまして、領土が広がったとか広がらないとか、そういったことではないということでございます。

会長

私も聞いていてわからなかったんだけど、黄色い部分はもう既に民間事業者に処分されたんですか。どうぞ。

秋元副参事

この街路図の黄色部分、こちらのほうにつきましては既に民間の早稲田大学が取得をしているということでございます。

会長

もう一つ重ねて聞きますが、早稲田大学が取得した面積は黄色い分だけふえたかっこうになっているんですか。そこをちょっと聞きたいと思います。

松前副参事

早稲田大学が取得した土地は、この黄色い部分を含めた区域について取得をしたというところでございます。この部分は含まれてございます。

会長

取得予定の面積よりも実際にはふえて取得をしたと。そのこのところですよ。

松前副参事

当初予定と同じ面積だということでございます。

会長

同じ面積？ それはちょっと事務局でちゃんとお答え願います。

秋元副参事

当初の平成15年の1月、先ほど申し上げましたように、当時はそこが区境ということで確定したわけでございますが、決定時期と今回の測量とで違っているということが判明したわけでございます。早稲田大学が取得する段階では、要するにもともとあった数値とか、そういったものはまだございませんでしたので、当初予定したものよりふえるとか、そういった内容のものではないと。要するに、今の都市計画線に変更した都市計画線の位置で敷地面積をカウントして早稲田大学が買っているということでございます。

会長

もう少し明快に答えていただいたほうがいいような感じがするけど、だれかちゃんと答えられる人、いませんか。もし、何でしたら、部長さんなり室長さんなりにお答えいただいたほうがいいと思います。

飯島委員

そもそも買い方を言えば言えばいいんでしょう。

会長

そうですね。

飯島委員

早稲田は、要するに都市計画道路の境界からどこまでというふうになっているんでしょう。境界線のずれというのは、当然、境界線が西に振ってるわけだから、その部分は早稲田は確かに得をしたと。買い取るときの規定というのがあって、都市計画道路からの範囲を決

めているんでしょう。

幹事補助者

会長、よろしいでしょうか。

会長

どうぞ。

幹事補助者

財務省が土地を処分する際に、中野区、杉並区、その区境、それと都市計画道路の計画線、これらを土地を区分していく上で精査をしていくと。そういう過程で、当時、平成15年は財務省が一筆の筆の土地としてお持ちになっていたところですので、都市計画線をもとの黄色いところの形で都市計画決定を15年にはしていたわけです。その後、処分に当たって、そういった精査をする過程で、どうも杉並区と中野区の境界線は計画決定をしている区画街路の黄色い部分の線とは違うということが判明してまいりまして、その時点で都市計画変更をするという手続もあったわけでございますけれども、財務省としては土地の処分の際に、将来の都市計画変更を見込んで、それは都市計画線を区境線に合わすという計画決定のときの前提がございましたので、財務省としては分筆に当たって、今の赤い線をもとに、黄色い線は早稲田に処分する土地という前提で土地を分筆したという経緯でございます。

会長

土地の処分に当たっては、既にこの計画変更がいわばありきということで処分をしたと、そういう意味ですか。

幹事補助者

そのとおりです。

会長

ということであれば早稲田は損も得もしていないと、そういうことになりますね。そんなことでよろしいでしょうか。

それでは、ほかの点に議論を進めたいと思います。

池田委員、どうぞ。

池田委員

容積率についてお伺いしたいんですけれども、「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」というのでは、区域1というのは300から350%、区域4は500から550%、区域5が450

から550%となっていて、一応上限に近い値にみんな今決定されているんですが、区域4と区域5だけは550を上回って560になっているという、その具体的理由を教えてください。

会長

松前幹事。

松前副参事

ご指摘のとおり、区域4と区域5につきましては、容積の最高限度が560となっております。この理由といたしましては、この建築計画を進めるに当たって、中野区と事業者間でまちづくりに関する覚書というものを取りかわしてございます。その覚書の中に、つくられる建物の中に賑わいに資する床を抛出することというような内容がございます。その内容を協議していく際に当たりまして、容積率の最低単位であります10%、これを追加することによって、さらに1,000平米程度の、中野区が産業振興や地域活動に資する床として、この区域の建物が床を抛出することが可能であるというようなことになりましたので、この最低単位の10%を加えたところでございます。

ちなみに、この容積率がガイドラインの550%を上回っているわけですが、それにつきましても、建物がまちづくりの遵守事項である複合日影等々に対してきちんと遵守されているということをきちんと確認をした上での、この容積率の上乗せというところでございます。

会長

よろしいでしょうか。

池田委員

はい。わかりました。そこで教えてもらいたいんですけども、今の公共空地に係るんだと思うんですけども、区域1-1、1-2、4、5と、各区域で提供された公共空地の面積とか割合とかを教えてくださいませんか。余りどこにも出ていないんですね。

会長

資料はありますか。

松前副参事

資料としては……。少々お待ちいただいてもいいですか。

会長

時間がかかるようでしたら、あとからお答えをいただくことにして、ほかのご質問を承

りたいと思います。

田代委員、どうぞ。

田代委員

今の公共空地の話に関連しますので。先ほど、公園の話が出ましたけれども、この都市計画図書というのは平面図だけで非常にわかりにくい面があって、環境条件に関して言うと、ほとんどわからないことがたくさんあります。そこで、これはご検討いただきたいことですが、できるだけ環境に関する資料なり図書も添付していただくと、検討するのに非常に楽なので、これはぜひご検討いただきたい。

平面図については、見てみますと、これは真ん中に公園があって、その周辺に高い建物があると。その高さが非常に高いことによって、従来の真ん中に公園があって、周辺に建物があってという、いわゆる住宅地型のまちづくりと全く違うわけで、商業機能がかなり優先される。あるいは大学の教育研究機能ですか。

そのときに問題なのは、そこの中につくられる、建物に囲まれた中につくられる、公共空地、あるいは公園と一体となって整備される予定の空地、「トータルのオープンスペース」という言葉がここで使われていますけれど、そのあり方についての具体的な検討が、先ほどのご質問にもあったように、日照とか風の問題等を含めて、本当に全体的にここを十分に検討されたのかということについて再度お聞きしたいんです。

というのは、本来、公園あるいはみどりの環境は、人にとっても快適でなければいけないし、あるいは防災という観点からも非常に重要な観点で、この一体的整備がどういう性格の形で行われるのかということ、まず1つ質問として伺いたい。例えば防災公園という形で整備されるのであれば、その防災公園という形の具体的な事柄について、検討結果なり、その辺を教えてくださいということです。

それからもう一つ、まさに風の問題とかいうのは、外側との問題がありますけれども、これだけ日が当たらない、それから風が当たらないというふうなことになってきたときに、夏、この中の空気の環境というのは、人間にとっても、生き物にとっても、あるいは植物にとっても、なかなか難しい状況が起きてきます。と、予想されます、これは。ですから、その辺の具体的な事柄に関して、これは都市計画の直接の直接の手続とは関係ないのかもしれませんが、将来起こり得る環境を計画するという意味では、十分必要なことだと思いますので、その検討結果について、もう一度わかりやすくご説明いただきたい。

というのは、この一体的に整備された中で新しい街区ができていく、そこで保障される

「みどり豊かな」という部分の「みどり」というのは一体何なのかということに対して、具体的なイメージをお示しいただきたいと思います。

それからもう一つ、これはちょっと細かいことになりますけれども、これだけ人工的な環境の中にみどりをたくさん入れるという計画になっていますけれども、日が当たらない、それから風が通らない、土も人工的だということに、そんなにみどりを入れたら、これは大変なことになってしまうというふうなことで、私、公園とか緑地を専門にやっていますけれども、都市の中にあるべきみどりの環境からすると、逆の方向を向いているような気もしてならないんですね。

ですから、その辺について、恐らく十分に検討されたんだと思いますが、それに一番影響を与えているのが、110メートル、100メートルという高さの問題でありまして、こういう結果が起きるということは当然ある程度予測はされたんだろうと思いますので、この高さを実現する以外に方法はなかったのかどうか、そういった検討はされたかということについて聞かせていただきたい。というのは、逆にもし下げて、ある程度環境を緩和する可能性があるのであれば、そういったことも選択肢の1つとして十分あり得るのではないかという考えを私は持っておりますので、その辺の見解を伺いたいと思います。以上です。

会長

ちょっと幾つか質問が重なってしまったので。まずは公園についての具体的な検討がどこまで行われているのかということについて、お答えをお願いします。

松前副参事

ご質問が3点ほどあったかと思っております。

1点目の、公園、それとその周辺の公共空地というものがございますが、それが具体的にどんな計画になっているのかというようなご質問だったかと思えます。

この公園及び周辺の公共空地につきましては、昨年度に中野区とこの開発事業者で景観検討委員会というものを設置いたしました。まさにこの都市計画公園は中野区が整備をするものであり、そして周辺の公共空地は事業者が整備するものではありませんけれども、それぞれ約1.5ヘクタールほどございます。合わせて3ヘクタールという規模になります。これが一体的に、いわゆる景観的にも、あるいはここを利用する際、歩く際にも、一体的な快適な空間として整備をしていこうという目的で、この委員会を立ち上げたものでございます。

具体的には、やはりこの警察大学校跡地は非常にみどりの多い場所であったというこ

ろがございます。また、この開発に当たっては、区と事業者で既存の樹木をなるべく活用する、さらには今よりも1割以上の樹木の量、高木の量をふやしていこうというような覚書を取りかわしたところがございます。このような考え方に則って、中野区と各事業者が今後建築を進める際、あるいは公園の設計を進める際に、お互いにルールとして守っていこうというような方針を取り決めをしようとしているところがございます。

それは現段階で具体的にどこがどうなるとか、このようなプランだということころは、なかなかまだお示しをできる状況ではないですけれども、そのような方針のもとに、区と事業者が一体となって検討を進めているという状況であるというご報告で、ご了解を願いたいなと思っております。

それと非常に高い建物ができて日影になってしまう、あるいは風通しが悪い環境の中で、植物等々、そういった環境面に対してどのように考えているのかというようなご質問であったかと思えます。こちらにつきましても、現在、公園と公共空地を合わせて、一体的な調和のとれた空間計画をつくっていこうとしている最中で、具体の樹種や、それをどのようにどこにどの程度配置をしていくのかということころの詳細は、また今後、今年度、双方で詰めてまいりたいというふうに考えているところがございます。

会長

いかがですか。

田代委員

まだ答えていただけないような気がするんですけども。

具体的に申し上げます。今、たくさん高木をふやしていくというお話がございましたけれども、もともと都市計画公園として位置を変更して快適な場所にするということで移して、みどりの質も維持するというふうな方針だったわけですけれども、確かに理屈の上では木をふやすのはいいと思いますけれども、あそこに、あの狭い面積の中に相当高木を入れすぎるような……。これはちょっと細かいデザインの話になってしまうんですが、大事なことなので申し上げます。ということを実際に真剣に、樹木環境として生育とか、そういったことをお考えの上想定されているのかどうかということ、それがどうも私は不安でしようがないんですよ。

それから先ほど生き物等とか言っていました、人間にとってもこれはものすごく大事な環境でして、これだけ囲まれたところに、業務地区ではありますけれども、人が快適に過ごすというふうなことは保障しなければいけないんですよ。ですから、景観ということ

だけじゃなくて、そういった場としてのつくり方について、どこまで具体的に考えているのか。それなくして計画をしているというのであれば、私はその計画を、具体的な検討をしてからやるべきであると思います。

それから3番目のことは、結局そういったことに全部つながってくるんですけども、環境を保障するための手段というか検討結果として、その高さについてのほかの解がなかったのかという検討をしたのかということについて。もし、やったとすれば、どういう検討をした末にここにたどり着いたのかというところをお教えいただければと思います。

会長

1つ1つ、現時点でお答えになれるところがあれば、お答え願います。

松前副参事

建物の高さに関する考え方についてです。基本的にはこの警大跡地の開発につきまして、中野駅周辺まちづくり計画に則り、さらにまちづくりガイドラインというものを設定して進めてきたわけでございます。そして、そのガイドラインの中に、既に建物の高さに関する考え方は明記をしてございました。そのガイドラインの中では一番高くして110メートル、それを最高の高さに緩やかに高さが逡減していく、そんなスカイラインを想定していたところでございます。したがって、建物の高さについては、そのガイドラインに則って進めてきたという状態でございます。

会長

はい、どうぞ。

田代委員

お答えになってないんですよ。ガイドラインに従ってと言ったときに、ガイドラインが、じゃ、本当に正しいんですかということなんです。そこで具体的に示されたかどうかということで、そのときに例えば幾つかオプションがあったと思うんですよ。例えば高さを80なり90なり70なり、あるいはもっと上げるとか、いろんな検討をされた結果、最終的に落ち着いたんだらうと。私は通常のプランニングプロセスだと、そういうふうにすると思うんです。ですから、そこをお聞きしているんですよ。ある程度、その可能性があるのであれば、多少なりとも高さの検討をすることによって、その予想される環境が改善されるということが見通しが立つわけです。ですから、その辺のところをお聞きしているわけです。

ですから、ガイドラインとか景観があって、それに従ったということになると、じゃ、

そのガイドラインの妥当性というのはどこで決まったんですかということをお願いしたい。逆にお伺いしたいんですが、いかがでしょうか。

会長

秋元幹事。

秋元副参事

今回のガイドラインの建物の高さでございます。これについては、環境という視点ではなく、景観という視点から定めているものでございます。今、松前が申し上げましたが、この中野駅周辺の建物の高さというものを考えたときに、周辺に建っている建物、特にN T T、これが一番この界限では高いわけでございます、それを頂点として徐々に西側に下がっていく、あるいは北側に下がっていく、そういったスカイラインを想定するということがこのガイドラインの考え方でございます。むしろ、環境という視点は、その後、るる検討を進めていくべきものという考え方をとってございました。

会長

よろしゅうございますか。いろいろとご注意のあった点は、今、田代委員から幾つかご質問があった中で、今後の検討に当たってこういう点を注意しろという部分が含まれていたと思うので、それについてはぜひ事務局のほうは真剣に受け取って検討していただければと思いますが、何か室長のほうで答えがありますか。

川崎まちづくり推進室長

今、田代委員のほうから植生の専門家というお立場から種々ご意見をいただきました。先ほど、松前のほうからお話ししましたように、段階を追って都市計画が定まってきたと。今度、具体的な建物計画に移るわけですが、それとあわせまして、先ほど申し上げた景観ですとか、あるいは植生についても、今後検討していくことになると思います。樹木につきましても、当然、風に強い、あるいは日影に強いですとか、さまざまな樹種がございます。これを現在植わっている樹種と新たに植える樹種、これらのバランスを考えながら、現在、建物によって与えられている条件の中でどのような植栽をしたらいいのか、これについては十分専門家のご意見を伺いながら検討を進めていきたいと考えております。

会長

それでは、ほかの点、いかがでしょうか。

村木委員、どうぞ。

秋元副参事

ご質問の件。先ほどの。

会長

後ほどにしましょう。

秋元副参事

はい。わかりました。

会長

村木委員、どうぞ。

村木委員

今の広場のことに関連してですけれども、景観上というお答えが先ほどありましたが、景観的に考えると、この万丈の超高層というのが本当によろしかったのかなという感じが、本来であればそういうふうに思います。

区域の5のところは地区計画上は10分の56ですが、この地区計画自体が環境配慮を考えているので、地冷のプラントとかが入っていて、それ自体は1,700平米を上限として除くと。これも一般的に基準法で考えても、地冷とかのプラント、床面積にも算定しませんよね。結果論として10%プラスアルファぐらいに想定してよろしいのでしょうか。理解として。もし、そういった資料があるのであれば。多分、いらっしゃる方、その辺の感覚を皆さんお持ちであればよろしいんですけれども、ボリュームとしてももう少し大きいというイメージを持たれてもいいのではないのかなというふうには私は思います。

それからもう一つ、公園のあり方ですけれども、日が当たっても人が使わない公園というのがある中で、日が当たらない公園をつくることになってしまうので。その場合、駅に近くてこういったエリアなので、ある程度のしょうがないというところはあるのかもしれませんが、一般的に公開空地とか、こういった公園のつくり方で、メンテナンスのしやすさばかりを強調して、利用が非常にしづらいタイプのものが散見されます。なので、現状の非常に短所を克服するようなデザインのあり方、装置の置き方、その辺はよく配慮されて計画をつくられたほうがいいのではないのかなと思います。以上です。

会長

2つのうち、後半のほうはこれからのご注意だったと思いますので、前半の数字のほうだけお答え願います。

松前副参事

区域5及び4について1,700平米程度については容積対象から除外するということに関し

て、これが建物の延べ床面積に対して何割程度に当たるのかというご質問だったかというふうにとらえてございます。

現在、この区域4、区域5の事業者から出されている計画につきましては、延べ床面積で申し上げますと、区域5が15万6,800平米、そして区域4が3万9,500平米というような計画になってございます。これを合計しますと、約20万平米弱というところになろうかと思えますが、そうしますと、1,700平米というのが1割を欠ける程度になるのかなというところかと思えます。失礼いたしました。1%程度でございます。

会長

よろしゅうございますか。関連して、さっきの池田委員の数字が出ているのであれば、お答えを。

秋元副参事

先ほどの池田委員のご質問、あれは公共空地の1.5ヘクタールというお話でよろしいわけですね。

池田委員

はい。

秋元副参事

今ちょっと細かい数字まで資料を持ってきていないんですが、大学2校あるわけですが、この2校の大学がそれぞれ3,000平米弱程度でございまして、合わせまして6,000弱、それからSPC、目的会社の、民間会社の、開発会社のほうでございまして、こちらのほうが9,000平方メートル強ということで、合わせて1万5,000、1.5ヘクタールというような分担になってございます。

会長

よろしゅうございますか。

ひぐち委員。

ひぐち委員

先ほどから公共空地に関していろいろな質問が出ていましたが、公共空地の取扱い方というのは覚書でどんなふうを検討されていたのかということをお聞きしたいんです。

どうしてかといいますと、真ん中に都市計画公園、要するに防災公園ということになりますので、地域の住民の方が災害のときにはこちらのほうに避難をするということですから、避難経路というものが非常に大事な部分になるのかなと思えます。この区域1-2、区

域1-1、区域5と区域6、事業者の所有地でございますから、事業者が例えばここは公共空地でありながら災害時にはどんなふうな対応をしていただけるのか、あるいは区画道路が南のほうにずっとできていますけれども、これが隣接する住宅地などとの敷地の境界部分がどんな形状になっているのか、その辺をちょっと教えていただきたいんですけれども。

会長

幹事のほうからお答え願います。どうぞ。

松前副参事

まず、この公共空地の扱いが覚書でどのように示されているのかというご質問であったかと思います。

覚書の中におきましては、例えば第6条、「まとまったオープンスペースの確保」という項目がございます。こちらにつきましては、「中野区が整備する都市計画公園と事業者が整備する公共空地は、オープンスペースとして一体的に機能するよう適切な整備及び管理を行うものとする」という条項がございます。

また、「エリアマネジメントの導入」という項目もございます。第12条というところでございます。「甲(中野区)及び乙(事業者)は、跡地地区の他の事業者とともに、跡地地区内の公共施設やパブリックスペースの一体的な管理を行う組織の設立に取り組むとともに、効果的な維持管理に努めるものとする」というような覚書の内容でございます。

こういった考え方に基きまして、公園と公共空地が一体的に整備され、なおかつ管理に関しましても、一体的な何かそういった仕組みづくり、組織づくりを今後検討してまいりたいと考えているところでございます。

2点目は……。

会長

区画道路の件は秋元幹事が答えてください。

秋元副参事

これは既存市街地への配慮ということで、事業者側の方と覚書を取りかわしているということでございます。特に南側にございます区画道路、それと民地があるわけでございますが、そこにつきましては、一部、民間の所有地を幅狭くですが、25センチほど設けまして、区画道路を開発側に設けると、そういう位置づけでございまして、民地側とは細い開発者側の敷地が一部残るということでございます。そのことによって民地側での環境というんでしょうか、道路に接続する環境、これを従来どおりの位置づけを保ったということ

でございます。

この細く残した部分でございますが、これにつきましては、その周辺市街地の方が将来まちづくりを進めるに当たりまして、当然、民間の開発者の所有している土地、これにつきましては、そのまちづくりに協力をするというような覚書を取りかわしているわけでございます。したがって、今の民地が細く残るという形態が未来永劫続くということではなくて、周辺のまちづくり、開発と合わせて、開発者側で所有している細い部分の土地については活用していくという覚書を取りかわしているということでございます。

会長

ひぐち委員、どうぞ。

ひぐち委員

要するに、都市計画公園のほうに避難経路として住宅地あるいは公共空地を利用して利用できるのかどうかということをお聞きしたいんです。

会長

お答え願います。

秋元副参事

大変失礼申し上げました。この公共空地、それから防災公園、これを一体的に整備をするということは、要するに塀とかそういったもので遮断しないということでございます。したがって、それが一体的に3ヘクタール強の空間として整備がされるということになります。そこには、それぞれ西側、北側、南側、こういったところからも歩行者通路等を配置することによって、その歩行者通路と連絡して安全にこの土地に避難をしてくる、というような構成で計画をされているということでございます。

会長

ひぐち委員。

ひぐち委員

区域4のほうで、公共空地が東側のほうと、行き止まりになっているんですけども、この辺は要するに区役所のほうに何かつながるような状況になるのでしょうか。

会長

松前副参事。

松前副参事

区域4の南側につきましては、地区施設として広場を想定しているところでございます。

したがいまして、ここで行き止まりになるというよりは、空間として広場がこの区域4の南側にはできるという想定でございます。

会長

飯島委員。

飯島委員

大きく2つ伺います。

1つは、いわゆる東京都の計画決定にかかわる今回の地区計画の変更、この変更で何がどう変更されるんですか。つまり、いろんな変更の数字が書いてありますが、既に決定されている部分からの変更ということになりますよね。そうですね。この変更によって今までのプランで想定されていたものがどんなふうになるんですか。日影その他の問題で公園のあり方等々ありましたが、既に一定の決定を得た上での変更になりますよね。どこがこの変更によってこういう状況の変化が起きるのか。そういうことは当然想定をされていらっしゃると思うんですけども、それはどうなんだろうということ、まず……。

全体の意味合いがはっきりしないと思うんですね。そんなにものが変わるのか。ドラスティックに。変わらないのか。どういう点がこれによって……。デメリットを強調される方が多かったけれども、じゃ、メリットはないのか。こういうようなことについてはどう評価をされるんですか。だって、意見照会なんだから。そういうことも評価がなければ、意見を述べたことにならないわけですからね。要するに、事務局としてどう考えているんですかということになるかと思うんです。これが1つです。

それから、防火、準防火の地域の変更。これは目的は防災公園ですから。置いてあるものが。この中心の部分は。しかも、広域避難場所になっている。こういうことを含めて防火にするということでしょうけれど、はたしてそれだけでこの地域の広域避難場所としての機能は有効性を高めたことになるんですか。

つまり、広域避難場所というのは一定の条件がありますよね、周辺に。この場合、西側に弱点を持っているんじゃないですか、ここは。そういうことについてはどうなのか。中はそうやってきちんと一定の防災性を高めている、広域避難場所としての有効性を高めようとしているんだけど、その周りのことについてはどうなのか、こんなことも言っていたかないと。要するに、この中だけですべてが完結しているわけではないんだということ、周辺環境とのかかわりがあるんだということがあるわけでしょう。これはどうなんですか。この2つ。

それから専門委員の皆さんでいろいろご意見がありました。さまざまにあると思います。植栽云々なんていうのは、また次の検討の話になるんだろうと思いますから、それは十分留意した上での話なんだけど、防災公園としての機能というのは、第一義的にそういう意味合いがあるわけですから。その辺はどう機能を維持し、あるいは今度の内容的な中身を防火にすることによって高めたとするならば、さらに広域避難場所としての機能の向上のための取り組みはそれで終わったんですかと、こういうことだと思っんですよ。

会長

2つ、ポイントがあったと思いますが、よろしいですか。どうぞ。

松前副参事

まず、第1点目の東京都決定の地区整備計画の変更は事務局としてどう評価しているのかということだったかと思います。

まず、この地区計画の変更ですが、変更した点と申しますのは、主にこの事業者が決まり、計画が具体化するに当たって、従前定められていなかった建物の最高高さ、並びに容積の最高限度といったものを追加して定めるというところが大きな点かと思います。あわせて歩道状空地进行を追加して定めるというところもございます。

今回、この変更によって、先行するこの3事業者の建物の最高高さや容積率が定まろうとしているわけですが、このような変更、追加の決定がされることによって、いわゆる警察大学校跡地が適切な土地の高度利用、そしてふさわしい複合都市機能の形成、あわせて公園や公共スペース、3ヘクタールの、そういったオープンスペースを適切に整備ができるといったことが担保されるかというふうに思っております。したがって、事務局、区といたしましては、今回の変更について、当初の本来のこの土地開発の目的がきちんと実行できるというふうに評価をしているわけでございます。

2点目の防火地区への変更に係る、いわゆる警大跡地を防火地域に変更しただけで、それが広域避難場所としての機能を果たすのかというご質問であったかと思います。

広域避難場所につきましては、この警察大学校跡地だけではなくて、区役所・サンプラザエリアを含む範囲で、東京都の広域避難場所というふうに指定がされてございます。このサンプラザ・区役所エリアにつきましては、先般、議決もいただいておりますが、将来、一体的な再整備というところを検討しているわけでございます。そのような再整備に当たっては、ここが広域避難場所としてふさわしい、そういった防災拠点としてふさわしい整備内容になるようにということを十分に念頭に置きながら、そういった構想をしてい

きたいというふうに考えているところでございます。

また、この警察大学校跡地の南側、囲井町エリアがございまして、こちらにつきましても既存市街地でございますが、将来のまちづくり、将来像、どんなまちづくりが検討されるべきかといったところも踏まえて、区が地元に入りながら、その将来像の検討等々をしているという状況がございまして、したがって、この警察大学校跡地だけではなくて、この周辺のエリアも含めて、総合的な防災性の強化を図っていきたいというふうにとらえているところでございます。

会長

室長から追加のご説明があれば承ります。

川崎まちづくり推進室長

今、委員のほうから西側の弱みというふうなお話がございました。このことにつきましては、これまでのこの都市計画審議会の中でも委員のほうからご発言があったかと思いますが、これは当然地面がつながっている西側、杉並区についても同様に災害に強いまちづくりを進めていただかないと。これを進めていただかないことには、地域全体の安全というのは高まりませんので、これについては引き続き働きかけを行っていきたいと思っております。

あと、防災拠点の形成ということですが、1つは防火地域ということで、建築物としての安全性を高めるということがありますが、もう一つ、先ほどご質問があった覚書の中でも、防災拠点の形成ということで、跡地地区全体が都の定める避難場所に立地をするという、このことを十分考慮して施設の整備運用を相互に行うと。区と事業者が行うということがございます。そういった意味で、ここにまず広いスペースがあるということが一番大きなことではございますが、あと建築物の耐火力を高める、さらには防災、災害時の必要な設備を整えている、こういったことをあわせて、この地域が広域避難場所として十分な機能を発揮できるよう努めていきたいと考えております。

飯島委員

前のほうのお答えですけれど、それは結果的なお話であって、今回のこの変更がそういうことがきちっとできるように担保できるものであるというふうに評価しても、それはそんなことできないんだとしたら、やるものがなくなってしまいますよ。だから、この変更のどこがそういうことに資するのか、このことによって具体的にこういうことができるようになりますよとか、こうなりますよとかいうことがないと、それはそれぞれの立場の違い

みたいな話になってしまうんじゃないでしょうか。

その辺は、当然ご担当されているところは、今回の変更の意味するところはここであって、その結果こういうことが可能になったんなら、なったんだろうし、あるいは逆に言うと、容積、それから高さが高くなったり大きくなったりすることによって出てくるマイナスは、どういうふうな方向によって吸収するんだとか、そういうお互い拮抗するものを考えておくということも都市計画上必要なことなのでしょう。だから、そういうことを言っていたらかないと、なかなかしっくりこないなど。

それからもう一つ、公園が単純に我々がイメージする従前型の公園であるのかどうかということだって、これはわからないことであって、本来的にそこに広場がありますよじゃなくて、どうそれを使うんですかと。駅にこんなに近いところにある、おおよそ3ヘクタール、公園部分だけでも1.5ヘクタール、これをどう使うんですか。そういうことの使い方によって賑わいも生まれてくるし、活用もあるんだろうと。ということも、当然1つは想定、コンセプトとしてあるんだろうと思うんです。

そういう意味からしたら、田代先生がおっしゃったように、そんなに木を植えたらということになるかもしれない。一方では、最近、密植すればという、そういうふうにおっしゃる先生もいて、とにかく木をいっぱい植えてしまうんだと。その中で頑張ってお互いが競争し合ってでかくなるんだみたいなことをおっしゃる方もいるけれど、この公園は実はこういう使い方ですと。だから、植栽にしても、それから公園の地盤面にしても、こういうふうにあるんだと。それはだから場合によっては全く植栽が余っておった、そういうエリアがあるのかもしれない。それが今やいけないなんていう時代じゃないわけですよ。

それから日影が云々というならば、じゃ、人工的に太陽光をどう取り込んでくるのか、壁になっている部分からどうスキップして光を落とすしていくのか、そんなことだって考えなきゃいけないことなんでしょう。それはそれで十分考えるんだという姿勢が、この説明の際になかなか感じられないから、都計審の皆さんの委員の方がちょっといらだちを感じるのかなと私は思うので、ぜひ、事務局の姿勢の問題として、自分たちのことなんだというふうに、もっと積極的な、今の検討で話せるところまではあると思いますけれども、それをおっしゃっていただけると。

先ほどありましたけれども、単に、ガイドラインにありますから、それに沿ってやりただけではなくて、そこをどう生かそうとするのか、そういうことをぜひご説明をいただければ、皆さん、ああ、そうなのかなというふうになってくるんじゃないかと思うんで

すけれども、お答えできるところだけで結構ですから、お答えいただければと思います。

会長

これはどうですか。室長からお答えになりますか。じゃ、前段は松前幹事。後段は室長から。

松前副参事

今回の地区整備計画の変更によりまして、建物高さ並びに容積の最高限度が定まっています。こうした変更によって、いわゆる中野区はこれまで住宅都市ということとずっと発展をしてきたわけでございます。ただ、中野区は基本構想でも示しているとおり、持続可能なまちづくりということを念頭に置いているわけでございます。その持続可能なまちづくりという観点では、やはりこの中野駅周辺がその中核となって中野区全体を牽引していくべきであろうという考え方がございます。

そのように考えていく際に、この警察大学校跡地、これはまさにこれまで閉ざされた空間であったものが、今回このようにまちに開け、そして駅に至近の立地にありながら、これだけのオープンスペースと、そして建物が新しくできるということで、今、計画されているものは業務ビル、そして大学が進出するという計画でございます。

このような都市計画変更に基づいて開発される計画によって、中野駅周辺に新たな就業人口でありますとか、それに関連してまた新たなまちの来訪者、来外者等々が随分ふえていくであろうと考えております。それはまさに、すなわち中野区に新たな活力をもたらし、そして中野区全体の活力や、そういった賑わいといったものを牽引するにふさわしい複合都市機能であり、そして空間であるというふうな位置づけになろうと認識をしております。まさにそういった中野区が目指すまちのあり方を牽引する形として、この都市計画変更をいただき、しっかりと区と事業者と計画を進めてまいりたいというところでございます。

石田副参事

公園道路担当でございます。

先ほど来、ご質問等をちょうだいしておりますが、都市計画公園1.5ヘクタール、公共空地1.5、全体として3.0ヘクタールでございます。今、私ども、区の中で、「景観委員会」という言葉も出ましたけれど、いわゆる公園の基本計画レベルの作業をしておるところでございます。先ほど来出ております、まさにみどりのあり方、みどりの空間のとらえ方、オープンスペースのとらえ方等も含めまして、その辺の全体の話を見せてもらっているところでございます。

また、人間の快適性、これはもう人間が利用するための公園でございますので、そういったことも含めまして、みどりのあり方、どういった使い方をするのか、さらには建物との関係ですね。立地事業者さん等のオープンスペースといいましょうか、それ等の話もございます。さらには先ほど来出ております日影の問題とか風の問題とか、シミュレーションレベルではなかなか出てこないということが逆に見えてきまして、そういったことも含めまして、今、基本計画レベルの作業をしておるところでございます。これがまとまれば、ある段階でまたご報告させていただきます。

以上でございます。

会長

じゃ、室長、どうぞ。

川崎まちづくり推進室長

この中野駅周辺につきましては、今、松前が言いましたように、中野の賑わい、活力、そして潤いに満ちた拠点として育成をしていこうということで、これまで進めてきたところでございます。その大きな枠としての都市計画、これについては当審議会でご審議を重ねてきていただいたところでございます。これがいよいよ具体的な姿となってあらわれるときになりましたので、今、公園担当副参事のほうからも話がありましたが、これまで思い描いていたものがしっかり形となるよう、区として取り組んでいきたいと考えております。

会長

よろしゅうございましょうか。

ほかにいかがでございましょうか。大分時間もたってまいりましたが。

伊東委員、どうぞ。

伊東委員

区画道路1号、2号について多少懸念がありますので、お伺いしたいんですけど。

区域1についても5についても、結局、面する道路というのが区画道路1号、2号になると思うんです。それぞれの建物が動線計画が今の段階では示されていないくて、道路全体の幅員が12メートルですか、車にとっては主なアクセス動線になると思うんですけど、ここに今回は2メートルないし2.5メートルの歩道状空地を設けるということですけど、車の動線と歩行者空間との融合というんですか、動線処理をどのように考えていくのか。壁面線の指定の中には、そういったスロープ等は、多分これは車の寄付き等は含まれているん

じゃないかと思うんですけど、その辺をうまく、これからのことですけど、しっかりと考えていくことはできますでしょうか。

会長

質問は了解しましたか。

松前副参事

区画道路でございます。この区域1及び区域5の例えば南側にも区画道路が、予定幅員としては12メートルで計画をされてございます。さらに歩道状空地がこの民地の敷地側にあわせて、歩道とつながる形でさらにそれが歩道状空地として加わるという考え方でございます。したがって、歩行者空間としましては、いわゆる12メートルの道路幅員の歩道部分に加えて、歩道状空地が、例えば区域5の南側でございますれば2.5メートルということで、通常、12メートル道路で想定がされる歩道幅員に加えて、さらに2.5メートル加わって、比較的ゆとりのある、そういった歩行者空間ができるものというふうに考えております。

伊東委員

私が指摘したいのは、逆なんです。多分、この歩行者用の空地と、それからここにもともとあった2.5メートルぐらいの歩道という部分を合わせれば、歩行者空間としてはそれなりの演出ができるんじゃないのかなと思うんですけど、15万平米の建物が建つ、大学の建物が建つ中で、車両もこの道路に頼ってこざるを得ないんじゃないのかなと。それが車道空間は6メートルぐらいしかなく、結局、その建物等の駐車場に入る動線と歩行者空間との錯綜、あるいはこの道路自体に負荷をかけないような自動車動線をちゃんと考えられているのかなということをお聞きしているわけです。あくまでも車のほうなんですよ。

会長

お答え願います。ポイントを絞って。

松前副参事

はい。車両動線につきましては、交通管理者と適宜協議をさせていただきながら、適切に処置ができるように計画を進めてまいります。

会長

それでは、大分時間も経過してまいりましたが、ほかに質問がないようでしたら……。

はい、どうぞ。手短にお願いします。

池田委員

先ほどの容積率については、いろいろ協力してもらうので、ボーナスでふえたと聞いたんですけれども、ほかのことですけれども、道路について、道路の線形の見直しで40メートルも減ってしまったというのはどういうことなのか、理由がわからないことと、それから歩道状空地については、歩道が狭いので事業者に提供してもらったということでもいいことだと思うんですけれども、歩行者通路も減っているんですね。これは、どうしてこういうふうに減っているのか、その理由が知りたいんです。

会長

事務局、どうぞ。

松前副参事

まず、区画道路1号、2号が、1号が約200メートル、2号が約400メートル、これが区画道路と一本化されて約560になっている、この40メートルの差をご指摘かと思います。

これにつきましては、もともと、こういった計画図書に数値として書き込む際は、10の位で四捨五入をしているという書き方がございます。そういう関係がございます、当初、1号、2号と2本の区画道路で合わせていたものを一本化するということで、10の位で四捨五入していた関係が、さらに一本化して少し減ってしまったということ。それと、この角の部分がいわゆるRを大きく取っている。そういった関係で、さらに合計したときに数値としては少なくなってしまう。そういう関係でご理解いただければと思います。

会長

それでは、ほかに質問がなければ、「東京都市計画地区計画中野四丁目地区地区計画の変更について」、お諮りいたしたいと思いますが、いかがでしょうか。

かせ委員

会長。

会長

どうぞ。かせ委員。

かせ委員

採決の問題ですけれども、私どもの立場を明らかにしたいということで、挙手をお願いしたいということと、それから1番についてですけれども、意見照会ということですが、私どもはもともとこの計画については反対の立場をとっていますし、東京都におかれましても、さまざま議論すべき問題があるということで、慎重に審議をしていただきたいという、そういうふうに要望したいと思います。

会長

それでは、採決の方法について挙手というご提案がありましたが、特にご異存がなければ、その方法で行いたいと思います。

第2の点については、別途、事務局から東京都のほうに伝えていただくというふうにいたしたいと思います。それでよろしいでしょうか。

それでは、お諮りいたします。

「東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画の変更について」、案のとおり了承することで賛成の方の挙手をお願いいたします。

(挙手、多数)

会長

挙手、多数と認めます。よって、そのように決することにいたします。

次に、「東京都市計画高度地区の変更について」、お諮りいたしたいと思います。これについても挙手をお願いしたいと思います。

この件について賛成の方の挙手を求めます。

(挙手、多数)

会長

挙手、多数と認めます。よって、この件についても原案どおり了承することにいたしたいと思います。

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います。同様に賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙手、多数)

会長

挙手、多数と認めます。よって、これについても案のとおり了承することといたします。

最後に、「東京都市計画道路区画街路 中野区画街路第1号線の変更について」、お諮りいたします。同様に挙手をお願いしたいと存じます。賛成の方、挙手をお願いいたします。

(挙手、多数)

会長

挙手、多数。したがって、これについても原案のとおり決することといたしたいと思います。

どうも審議にご協力、ありがとうございました。

それでは、次に報告事項、もう1件残っておりますので、「南部地域における防災公園の整備計画について」、角幹事から説明をお願いします。

角副参事

それでは、きょうお手元にご配付しております「南部地域における防災公園の整備計画について」、こちら、A4縦のホチキス止めしてある資料、それからきょう追加で机上配付させていただいております、南台、弥生地区の「まちづくりニュース」という資料に基づきまして、説明をさせていただきたいと思います。

それでは、南部地域におけます防災公園の整備計画についてのご報告です。なお、本件につきましても、昨年9月の第3回審議会でも、南部地域の防災まちづくり計画についてというところで、東大との交渉状況などをあわせて報告させていただいております。

まず、1番目の計画の概要についてでございます。区では、南台一・二丁目地区において、防災街区整備地区計画を決定しまして、広域避難場所に指定されております東京大学附属中等教育学校一帯を中心としました防災拠点の形成を目指しております。また、本地区は、東京都の「防災都市づくり推進計画」におきましても重点整備地域に指定されておりました。早期に防災性の向上を図るべく地区という位置づけもされております。

(仮称)南部防災公園の整備につきましては、東京大学海洋研究所の移転計画に伴いまして、広域避難場所内に公園を整備することとして、これまで東京大学と協議を進めてきたところですが、このたび3月6日に協議が整いまして基本協定を締結したものでございます。本協定におきまして、公園の位置は地区の骨格的避難路である広域避難場所の拡幅しました西側道路に接し、かつ東西からの避難道路と連携し円滑な避難となる位置ということで定めております。

資料をおめくりいただきまして、図-1、防災公園整備計画図という地図をごらんいただきたいと思っております。上側が北となっております、左右が東西方向となります。図面の上のほうに、左右、東西方向に延びました方南通りがございます。こちら、方南通り右側に行きますと、東側で新宿方面ということになります。それから、図面の左側の縦方向、南北方向ですが、こちらには区の幹線道路であります中野通りという配置図になってございます。今回、その中心部にあります東京大学教育学部附属中等教育学校の中の灰色の網かけをしてある部分、塗りつぶした部分が協定による(仮称)南部防災公園の位置ということで、面積約1ヘクタールでございます。

この計画につきましては、先ほども言いましたけれども、南台一・二丁目地区の防災街

区整備地区計画というものを策定しまして、その避難場所の周辺、太線で示してあります、「区画道路」とか「地区集散道路」とか記載がございますが、そういった避難場所への避難経路の確保というところを計画により位置づけをして、これらの整備を進めているものがございます。こういった避難路の整備にあわせまして、防災公園をここの西側道路の「地区集散1号」と書いてありますけれども、そこにより広く面した避難動線を考えた位置にしたというものでございます。

初めの資料にお戻りいただきまして、今後、こういった災害時の活動拠点、それからみどり豊かな憩いの場としまして、恒久的な都市施設として同公園を都市計画決定して、都市計画事業により防災公園の整備を行っていききたいという予定でございます。

続きまして、2番の(仮称)防災公園の整備についてでございますが、現在、具体的な公園整備の計画というのはまだ定まっておりませんが、公園は災害時の消防とか救援活動の場となる広場を主体としながら、例えば耐震性貯水槽などの防災施設を設置する予定となっております。また、公園は周辺の延焼を遮断する防火樹林を配し、かつ、いざというときの避難にも対応できるよう、バリアフリーに配慮した整備を行っていくという考え方でございます。

都市計画公園の位置については、南台一丁目地内ということで、先ほどご説明したとおりです。

それとあと公園計画の内容案についてでございますが、都市計画公園等の種別としましては、主として近隣に居住するものに供することを目的とする公園、おおむね広さが1から2ヘクタール程度ということですので、近隣公園ということになります。

それから公園の施設等の想定ですが、先ほども言いました活動拠点となる広場とか園路、それから防災機能を高めるための耐震性貯水槽など防災施設、それからパーゴラなどの修景施設、それとあとベンチなどの休養施設、水飲み、トイレなどの便益施設等ということで想定をしております。

最後の項目ですけれども、防災公園の整備についての周知等、今後の予定についてでございます。区では3月6日の基本協定の締結を受けまして、3月13日には地域の町会連合会に説明をさせていただいております。また、きょう机上配付してございますが、3月19日付けで、こういった地域の「まちづくりニュース」というのを発行しまして、該当する地域、弥生町三丁目・四丁目の一部とか、南台一・二丁目を中心に、約7,000部、個別配布させていただきまして、(仮称)南部防災公園の整備に関します情報提供と、それから3月30日に開

催しました地域説明会へのご案内をしているという状況でございます。

なお、3月30日に開催しました地域説明会についてでございますが、こちら、近くにあり
ます南中野地域センターで開催させていただきました、当日は15名の参加がございました。
主な質疑の内容につきましては、公園の位置についてはおおむねよいと思うけれども、整
備年次が平成24年度という想定では遅いのではないかというようなご意見、それから附属
中学校の周囲にある万年堀は災害時には危ないのではないか、または公園に設置される施
設について、防火水槽というのはどういったものかというようなことについての質疑がご
ございました。特にこういった質疑の内容では、防災公園整備についての反対される意見と
いうものはございませんでした。

資料にお戻りいただきまして、今後の予定でございます。4月14日、本日ですけれども、
当審議会に報告したあと、その下になりますが、4月下旬からゴールデンウィーク明けの5
月上旬頃、東京大学と一緒に2回目の地域説明会を予定してございます。(仮称)南部防災公
園の配置とあわせまして、東大附属中等教育学校全体の教育施設の配置や、大まかな整備
計画などについても情報提供する予定でございます。区として、今後、詳細な測量などを
行いながら、6月頃までに都市計画の素案をまとめた後、6月中旬頃に再度素案の説明会を
行い、地域へ情報提供をしていきたいと考えてございます。次回開催予定の7月の都市計画
審議会へ、こういった進捗状況を報告しながら、9月中旬に予定されております都市計画審
議会に諮問する予定でございます。

おおむね平成21年度につきましては、こういった都市計画、それから事業認可の手続を
とり、平成22年度には公園の基本計画、基本設計、それから23年度には実施設計、24年度
には公園整備工事を行う予定ということで考えてございます。

説明については以上でございます。

会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまのご報告について、ご質問、ご意見等がございましたら、ご発言を
お願いいたします。

田代委員、どうぞ。

田代委員

先ほど議論になった防災公園と、この防災公園は大分性格が違って、住宅地の公園であ
ると。1ヘクタールで防災拠点というふうな性格付けをするのと、今ここで提案されている

近隣公園の種別の中で、いろいろ公園施設が入っているわけですが、かなり防災性能については評価してきちんと検討しなければいけないと思うんですけども、そういったことを前提にされた上で、こういった都市計画決定のプロセスに入ってきているんでしょうか。

角副参事

こういった公園整備につきましては、ここが東京都に指定されております広域避難場所ということで、区の全体計画の中でこういった防災公園整備を進めていくという取り組みを進めてございます。そういった中で、今後、具体的な防災の設備等については固めていきますけれども、当然、こういった活動拠点となる公園については、防災機能をより一層高めていく必要があると考えています。

会長

田代委員、何か追加で。

田代委員

ということは、まだ防災性能とか、その評価とか、そういうことはおやりになっていないということですね。今後やるということですね。

会長

公園担当の方、お答え願います。角幹事でいいんですか。

角副参事

はい。防災公園自体の機能については、具体的な施設について今後検討するということが、この公園の周辺地域につきましては、不燃化率が50%程度で、広域避難場所の有効約1.25ヘクタール、避難人口約9,900人となっています。この広域避難場所周辺、おおむね120メートルの範囲で、今年4月から不燃化促進事業を新たに導入して、よりこの防災公園、それからひいては避難場所の不燃化率を高め安全性を高めるという取り組みを行っていきます。避難場所周辺の不燃化率が70%以上となれば有効面積が2ヘクタール以上とれ、避難人口も2万人以上となる想定があります。そういった意味では今現在はまだまだその目標等を達する不燃化促進が図られていないという現状はございますが、今後不燃化促進事業を入れながら周辺地域の安全性を高め、かつ、先ほども説明しました避難道路の整備も行っていきたいと考えてございます。

会長

よろしゅうございますか。ほかにいかがでしょうか。

ひぐち委員、どうぞ。

ひぐち委員

3つほど聞きたいんですけども、1つは延焼を遮断する防火樹林というふうに書いてありますけれども、この防火樹林というのはどんなふうを考えているのか。

2つ目は、今、体育館があって、ここは取り壊して、そこを公園にする予定になっているそうです。この体育館というのはどちらのほうに移設するのかということを知りたいんです。

3つは、助成金が出るということですが、住宅とかアパートなどの建替えも助成されるのでしょうか。

その3つをお聞きしたいと思います。

会長

幹事でよろしいですか。

角幹事

まず、1点目の防火樹林につきましては、既に附属学校の周辺はかなり密集した木が生えているというところで、例えば拡幅工事しました西側についてもイチョウ並木がありますし、今回整備を予定しております南側の道路沿いについても、かなり大きな木がそろっているということです。みどりとか憩いというところでは、こういった既存の樹木を生かしながら、さらに配置などを工夫することによって、火のまわりだとか輻射熱を抑えられるように考えていくということだと思います。

それから2点目の体育館の移設については、まだ東京大学のほうから決定した配置計画というのは聞いてございませんが、想定としては今ある体育館の位置から方南通り沿いに行った、北側の校舎に沿うような形での移設先を考えているというふうに聞いております。

それから先ほどご案内させていただきました不燃化促進事業については、アパートの建替えということですけど、幾つか細かい要件がございます。例えばそういったアパートについても、居住面積がなんぼなりーちょっと今、細かい数字を持ってこなかったんですけども、そういった補助の要件がございますので、そういったことに合致すれば、一部そういった賃貸に貸している方々についても助成金の対象となるということがございます。

会長

よろしゅうございますか。

伊東委員、どうぞ。

伊東委員

区画道路について。また道路についてですけれども、お伺いしますけれども、防災公園整備にあわせて周辺の不燃化を図っていくということですが、わざわざ本日の資料の2ページのほうには区画道路が13号まであるわけですね。これは現道の幅員を広げていく予定があるとか、先々は外壁規制の指定が出てくるとか、そういうことは……。都市計画上の、わざわざこうやって位置づけられている区画道路、これは何を意味するのか、説明していただけますか。

会長

角幹事、どうぞ。

角副参事

区画道路につきましては、先ほどご案内させていただきました南台一・二丁目地区の防災街区整備地区計画というところに位置づけさせていただいておまして、それぞれ幅員が6メートルという計画線になってございます。ですから、現況としては例えば広域避難場所の周辺のところ、南側の区画道路9号ですと現道約5.4メートルだとか、その右側の区画道路12号ですと現道4メートルとか、そういった現況の違いもあるんですけれども、それぞれ拡幅をしながら6メートルを目指していくという地区計画がございまして、そういった地区計画に則って整備を進めていくというものでございます。

会長

ほかにはいかがでしょうか。もし、ないようでしたら、ただいまの報告を了承するという事で、本件の報告事項を終わりにいたしたいと思っております。

それでは、最後に次回の予定、及び先ほど配付させていただきました日影図の資料の取扱いについて、この2点について事務局からお願いいたします。

登副参事

それでは、次回の審議会でございますけれども、次回は7月16日の午前10時でお願いしたいと思っております。会場につきましては、決まり次第、開催通知の中でお送りさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。内容は報告事項でございます。

それから、先ほどかせ委員のほうからお配りしました日影の資料でございますけれども、そのまま置いておいていただければ、こちらのほうで回収いたしますので、よろしくお願いたします。

以上でございます。

会長

それでは、少し時間を超過いたしました。これもちまして本日の審議会は閉会いたしたいと思っております。

どうもありがとうございました。