

平成26年度（2014年度）第5回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

平成26年（2014年）12月11日

中野区都市基盤部

日時

平成 26 年 12 月 11 日（木曜日）午後 3 時から

場所

中野区役所 7 階 第 9・10 会議室

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) 中野駅地区に係る都市計画の変更及び決定予定案件について
  - ・東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 223 号線の変更
  - ・東京都市計画道路中野区画街路第 5 号線の決定及び中野駅付近広場第 1 号の廃止
  - ・東京都市計画道路特殊街路中野歩行者専用道第 2 号線の決定
  - ・東京都市計画交通広場中野駅西口広場の決定
- (2) 中野三丁目地区に係る都市計画の決定予定案件について
  - ・東京都市計画土地区画整理事業中野三丁目土地区画整理事業の決定
- (3) 中野駅南口地区に係る都市計画の変更及び決定予定案件について
  - ・東京都市計画地区計画中野駅南口地区地区計画の決定
  - ・（参考：東京都決定）東京都市計画用途地域の変更
  - ・東京都市計画高度利用地区中野二丁目地区の変更
  - ・東京都市計画第一種市街地再開発事業中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の決定
  - ・東京都市計画土地区画整理事業中野二丁目土地区画整理事業の決定
  - ・東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更
  - ・東京都市計画高度地区の変更

3 その他

出席委員

矢島委員、宮村委員、田代委員、高橋（登）委員、青木委員、高橋（佐）委員、寺崎委員、五味委員、戸矢崎委員、遠藤委員、酒井委員、萩原委員、大内委員、

白井委員、浦野委員、森委員、宇佐美委員、東野委員

事務局

豊川都市基盤部参事（都市計画担当）、藤塚都市基盤部経営担当係長

幹事

長田都市政策推進室長、青山都市政策推進室副参事（統括副参事）（産業振興担当）、滝瀬都市政策推進室副参事（都市観光・地域活性化担当）、松前都市政策推進室副参事（中野駅周辺まちづくり担当）、石井都市政策推進室副参事（中野駅周辺計画担当）、宇佐美都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）、立原都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）・都市基盤部副参事（都市基盤整備推進担当）、池田都市政策推進室副参事（西武新宿線沿線まちづくり担当）、千田都市政策推進室副参事（西武新宿線沿線基盤整備推進担当）・都市基盤部副参事（都市基盤整備推進担当）、尾崎都市基盤部長、豊川都市基盤部参事（都市計画担当）、荒井都市基盤部副参事（地域まちづくり担当、大和町まちづくり担当）、安田都市基盤部副参事（弥生町まちづくり担当）、高橋都市基盤部副参事（道路・公園管理担当）、志賀都市基盤部副参事（都市基盤整備担当）、小山内都市基盤部副参事（建築担当）、大木島都市基盤部副参事（防災・都市安全担当）、中井都市基盤部副参事（生活安全担当、交通対策担当）

## 豊川参事

それでは定刻となりましたので、平成 26 年度第 5 回中野区都市計画審議会を開催いたします。

審議に先立ちまして定足数の確認をいたします。ただいまの出席委員数は 22 名中 18 名です。2 分の 1 以上の定足数に達しておりますので、本審議会が成立していることをご報告申し上げます。

次に本日の報告事項の変更についてご説明します。既に皆様方にお送りしている開催通知には、報告事項 4「大和町地域のまちづくりに係る特定整備路線補助第 227 号線沿道の都市計画方針について」を記載しておりましたが、今回の報告事項から取り下げさせていただきますと存じます。

また、報告事項の 2 と 3 については、説明の都合で順序を入れ替えさせていただきますのでご了承ください。

まず、事前に郵送しております資料ですが、資料をお忘れの方はいらっしゃいませんか。

次に、本日、机上配付しております資料の確認です。

まず、1 点目として本日の次第です。

2 点目として、本日の報告事項 1、2、3 の資料です。事前にお送りしたファイルの資料と同内容ですが、一部誤字脱字等の修正がありましたので、資料一式の差し替えをお願いいたします。申しわけございませんでした。

また、差し替えの資料並びに事前送付したファイルの資料については、現在、都市計画図書として縦覧中のものになりますので、お帰りになる際には持ち帰らず、席上に置いていかれますようお願い申し上げます。

資料の確認については以上ですがよろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、会長、開会をよろしく願いいたします。

## 矢島会長

ただいまから平成 26 年度第 5 回中野区都市計画審議会を開会いたします。

本日の会議ですが、お手元の次第のとおり、諮問事項が 2 件、報告事項が 3 件です。おおむね 17 時半を目途に進めたいと思いますので、皆様方のご協力をお願いいたします。

それでは、さっそく議事に入ることにしますが、まずは諮問事項についてお願いします。

## 豊川参事

それでは、区長より会長に諮問させていただきます。

(諮問)

#### 区長

中野区都市計画審議会会長 矢島隆殿

都市計画法第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) 東京都市計画都市再開発の方針の変更について(東京都決定)

理由として、東京都知事から都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定による意見照会があり回答するため。

(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)

理由として、東京都知事から都市計画法第21条第2項の規程において準用する同法第18条第1項の規定による意見照会があり回答するため。

以上、よろしく願いいたします。

(諮問文手交)

#### 矢島会長

確かに受け取りました。

ただいま区長から諮問をいただきました。早速お手元に諮問文の写しを配付いたします。事務局をお願いします。

(諮問文配付)

#### 豊川参事

申しわけございませんが、区長は所要がございますので、ここで退席させていただきます。

#### 区長

よろしく願いいたします。

(区長退室)

#### 矢島会長

諮問文が皆さんに行き渡りましたか。

審議を始めたいと思います。諮問がございました2件については、今、お聞き取りの内容の案件ですが、それぞれの区分ごとに説明を受け、ご審議をいただきたいと思います。

まず始めに諮問事項（１）について豊川幹事から説明をお願いします。

## 豊川参事

それでは、諮問事項の（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）の説明をします。

本件については、これまで去る４月２８日の第１回都市計画審議会及び７月２５日の第２回都市計画審議会において説明をしておりますが、このたび東京２３区の区域における東京都市計画都市再開発の方針の変更について、決定権限がある東京都より東京２３区の各区に対して変更案に対する意見の照会が来ております。つきましては当都市計画審議会でのご審議をもとにして、東京都に対して中野区より回答するといった主旨です。

この資料ですが全部で４種類ございます。

まず、概要をまとめた両面コピー１枚の「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）」です。

それから「都市再開発の方針の附図（既決定）」、色つきの「都市再開発の方針の附図（変更後）」の２枚の地図がございまして。

さらには「東京都市計画 都市再開発の方針」と書かれたＡ４横版の冊子については、中野区関係部分の抜粋となっております。

冊子が続きますが、「東京都市計画 都市再開発の方針（新旧対照表）」と表示してあるもので、中野区の関係部分の抜粋となっております。

最後に「東京都市計画 都市再開発の方針（附図）」も中野区関係部分の抜粋です。

以上、資料は４種類ですが、本日の説明は時間の関係もありますので、本件の概要もまたがせた初めのＡ４番両面コピーの資料を中心にご説明します。最初の資料をごらんください。

１．改定の背景です。２行目あたりから読みます。

今回の改定には、人口減少・少子高齢社会の到来、世界の都市間競争の激化、東日本大震災の発生、２０２０年東京オリンピック・パラリンピックの開催決定、「木密地域不燃化１０年プロジェクト実施方針」策定等の社会的背景を受けるとともに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という）」との整合も背景に踏まえられているというのが改定の背景です。

２．方針の概要です。

都市再開発の方針は、都市再開発法に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期

のかつ総合的に体系づけたマスタープランで、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としております。

次に 3. が今回の改定の変更箇所です。そこにありますとおり、(1) 変更概要は再開発促進地区が中野区内では 9 地区から 10 地区に、誘導地区が 5 地区から 6 地区になります。

なお、この再開発促進地区とは何かといいますと、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区です。

誘導地区というのは、直ちに再開発促進地区の指定には至らないものの、例えば今後再開発の機運の醸成を図る必要があるなどの観点で指定されている地区となります。

また、ここでいう再開発は、大規模な共同ビル等を建築して土地の共同利用を図る、いわゆる市街地再開発事業だけではなく、例えば木造住宅密集地域の個別の建て替え・不燃化などによる条例の整備をする方法、あるいは土地区画整理事業など、数多くの市街地整備の手法を含んでいるものです。

次に (2) 変更後地区です。これについては 2 ページに記載しておりますが、同じ内容を地図にも記載しております。地図は 2 枚ございませうが色つきの「都市再開発の方針の附図(変更後)」をごらんください。

地図の左下の凡例に 1 号市街地とあります。これは、中野区全域が 1 号市街地に指定されているため、中野区全体を凡例の太い点線で囲んでいます。なお、この 1 号市街地の概略を申し上げますと、主に現在市街地となっている区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地で、都市全体の機能の回復・向上に貢献することとなる範囲を定めており、東京 23 区は全域が 1 号市街地と指定されております。

凡例の再開発促進地区は 2 号地区と呼んでいますが、赤く塗ってある地区は今回新たに再開発促進地区に指定予定です。

この変更箇所の説明をします。まず、中野 10 と指定した地区が上方の真ん中の赤い十字の地区です。恐縮ですがもう一枚の「都市再開発の方針の附図(既決定)」もあわせてご覧ください。

この図の真ん中に中野 9 地区があります。現在の中野地区のまちの区域に相当するものです。そのすぐ右側に隣接している中野 6 は、サンプラザの北側の再開発区域に該当します。

中野 6 の下にある中野 8 は、中野駅南口の中野 2 丁目の住宅供給公社や中野郵便局などの区域ですが、これら 3 つは現在指定されている独立した促進地区です。

先ほど色つきの地図で見ていただいた十文字に赤く塗ってある部分はすべて統合して、新たに中野 10 の中野駅周辺地区として広く指定をし直したものです。

色つきの変更後の中野 11 は真ん中より上の黄色に挟まれた部分です。これは西武新宿線の沼袋駅から新青梅街道にかけての西武新宿線の連続立体交差事業にあわせて、道路の整備や周辺のまちづくりを行う予定の地区を指定しております。

中野 12 は少し広い地域ですが、大和町の防災まちづくりを推進する地域として新たに促進地区に指定予定のものです。

中野 13 はやや右側の少し狭い黄色い事案に接しているところですが、中野 13 は先ほどの中野 11 と同様に西武新宿線の連続立体交差事業にあわせて、西武新宿線新井薬師前駅の駅前広場整備とか市街再開発事業といったものを行う区域となっております。

また凡例をごらんください。再開発促進地区のうち黒塗りの部分が廃止と書いてあります。これの一部指定を解除する予定の部分が中野 7 で、南の中野 7 の区域に挟まれた黒い部分を今回廃止します。これは方南通り沿道で、方南通りの拡幅整備事業はおおむね完成しており、沿道の建築物の建て替えが一定程度進んだことから、促進地区の指定を解除しようというものです。

誘導地区については黄色く塗った区域が今回新たに指定しようとするものです。西武新宿線の連続立体交差事業の進展に伴い、関連する道路や駅前広場等の整備にあわせて、木造建築物の密集する地区の改善を図ろうとするものです。

初めのペーパーの 2 ページの 4. 今後の予定です。本日のご審議以降、年が明けて 1 月 15 日が東京都に意見照会の回答をします。その後、都では各区からの意見等を集約した上で、2 月 6 日に東京都の都市計画審議会が開かれて付議をすることになります。3 月上旬には東京都が都市計画決定・告示をするといった想定になっております。

なお、ここで先ほどご説明した冊子のうち「東京都市計画 都市再開発の方針（新旧対照表）」をごらんください。

この新旧対照表の 1 ページ左側の「変更後」が今回の変更案として申請するものです。1 ページから 10 ページまでは東京都市計画区域全体に関する提示となっております。このアンダーラインの部分が今回変更する部分ですが、これら変更内容についてはこれまで概略をご説明しておりますので全体の説明は省略しますが、中野区に関係の深い部分の記述をご紹介します。

まず、6 ページの (2) 安全な市街地の整備の中ほどのアンダーラインです。「延焼遮断

帯形成効果の高い都市計画道路を『特定整備路線』に指定し、都市計画道路の整備にあわせ、地区計画、高度地区、防災地域などの活用により、中高層建築物を誘導し、延焼遮断帯の形成を加速する」という表現をつける予定となっております。

10 ページの変更案の欄の下、「3 都市環境再生ゾーン（センター・コア再生ゾーンの外周の地域）」です。中野区は区内の大部分がこの都市環境再生ゾーンに位置しており、再開発の目標をアンダーラインのように全面的に改めることとしております。

その次からページ数が飛んで 109 ページとなっております。これは東京 23 区の各地の記載部分で、ここでは中野区の部分だけを取り出しています。109 ページから順に見てまいりますと、ここは 2 号地区の再開発促進地区ですが、先ほど地図でご確認いただいた各地区の記載があります。

109 ページの左端が「中野.1、杉.6、方南通り地区」、その右の欄が「中野.2 野方駅周辺地区」の記述です。

次の 110 ページの左から「中野.3 平和の森公園（中野）周辺地区」、右が「中野.4 中野坂上地区」、111 ページが「中野.5 環状 7 号線沿道（中野区）地区」、その右の「中野.6 中野四丁目地区」です。「削除」とありますが、先ほどの説明のときに 112 ページの右の「中野.8 中野二丁目地区」「中野.9 中野四丁目地区」を統合して、113 ページにある「中野.10 中野駅周辺地区」として取りまとめました。

113 ページの「中野.10 中野駅周辺地区」に関しては、現在の中野駅周辺の整備の状況あるいは今後の整備の予定に即した記述となっております。

114 ページの左「中野.11 沼袋駅周辺地区」は、先ほど申しました今回新たに指定する予定の地区です。その右側の「中野.12 大和町地区」、さらに右側の「中野.13 新井薬師前周辺地区」のとおり今回新たに指定がされる地区です。

次は 223 ページになっておりますが、誘導地区の中野関係のものを取り出したものですのでお読み取りいただきたいと思っております。

以上のような変更内容に沿って内容を変更したものが冊子の「東京都市計画 都市再開発の方針」となっております。

もう一つの冊子の「東京都市計画 都市再開発の方針（附図）」をごらんください。この地図は各地区の区域の範囲を詳しい地図で示したものですのでお読み取りください。

説明は以上です。ご審議をよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

矢島会長

ただいまのご説明についてご質問、ご意見等がございましたらどなたからでも発言いただきたいと思います。いかがでしょうか。

特にご発言はありませんか。浦野委員、どうぞ。

**浦野委員**

ご説明、ありがとうございます。何点か伺いたいのですが、いま東京都で同じ計画案について公告・縦覧、意見等を募集しているかと思えます。その中で中野区に関連したもので出ているものはあるのでしょうか。

**矢島会長**

豊川幹事。

**豊川参事**

現在のところ特にそういうことがあるとは聞いておりません。

**矢島会長**

浦野委員、どうぞ。

**浦野委員**

わかりました。それで今ご説明いただいた今回の改定の背景に「概ね5年ごと」とあるのですが、前回、前々回の改定時期はどうなっていますか。それぞれ5年前ということでしょうか。

**矢島会長**

豊川幹事。

**豊川参事**

おおむねそのような時期のサイクルで改定をしていたと認識してございます。

**矢島会長**

浦野委員、どうぞ。

**浦野委員**

そうしますと、今回の改定の社会的背景の中でいろいろここに書いてあるのですが、やはりこれまでの前回の5年前、その前の10年前に比べると、今回のこの中では震災の発生とか人口が減って今後少子高齢化になっていくという中では、その前回、前々回とは社会的な背景も大きく違うのではないかと思います、そのあたりはどのようにとらえていらっしゃるのでしょうか。

**矢島会長**

豊川幹事。

#### 豊川参事

先ほど背景で説明しましたが、今回については現状に沿った形でまず背景を設定しております。それで方針等を組み立てて、今回の改正の背景に至っていると認識しております。

#### 矢島会長

浦野委員、どうぞ。

#### 浦野委員

今、説明がありましたが、今回の再開発の促進地区でいうと統合が6つあって、新規が4つなので1つふえている形です。誘導地区でも1つで、それぞれふえていると思いますが、ご説明があった都市再開発の方針の新旧対照表で中野区に関連する部分で、今回新規で追加になっている113ページの「中野.10」が特に大きいと思います。

この中に並行案で書いてある、例えば利便性とか防災力、防災機能の強化また文化的なにぎわいということ自体は決して否定するものではありません。

ただ、この中にある大規模な業務の集積とか土地の高度利用については先ほど社会的背景のところでありましたが、特に震災があったりとか、今後人口が減ったりしていく中で、財政的な負担がどうなるのか、経済状況がどうなのか。また震災があって、このオリンピックに合わせてというのも今回の改定の反映の中で大きい部分があるのかと思いますが、被災地でヒトとモノが東京のほうに流れてくるという中では、やはり懸念があるというのを意見として持っておりますので、ここまでの開発が本当に必要なのか。急いでやる必要はないのではないかということ意見を述べさせていただきます。

#### 矢島会長

ありがとうございました。ご意見をちょうだいしましたが、ほかに発言はございませんか。白井委員、どうぞ。

#### 白井委員

前回の審議会の中でもこのおおむねのところはお話いただいたのですが、そもそものところからお伺いしたいと思います。

都市環境再生ゾーンとセンターコア再生ゾーンと2つあります。大きな違いは何でしょうか。逆にいうと都市環境再生ゾーンではなくてセンターコア再生ゾーンになるとどのようなメリットがあるのか、この辺を教えてくださいと思います。

## 矢島会長

豊川幹事。

## 豊川幹事

これは東京都が平成 12 年ぐらいから環状メガロポリス構想という大きな都市構造を志向しておりました。これは東京都の範囲だけではなくて隣接の埼玉県、神奈川県、千葉県といったところを含めて、南関東地区を 1 つの大きな都市圏としてとらえて都市構想を構築するといったものでした。

その中で都心、中央区から山手通り、環状 6 号線の内側をセンターコアと称して、これは東京の機能をこのセンターコアが各地区分散して担うといったことになっております。

したがって、現在の東京都の取り扱いとしては、センターコアの中にあるさまざまな都市開発制度等を緩和、誘導といったものがかなり手厚くなっているということです。

一方、今ご質問の都市環境再生ゾーンは、環状 6 号線の外側のリング状の地域となっております。これはおおむね 23 区の環状 6 号線より外側の地域とさせていただければ間違いないと思います。これはいろいろな歴史的な経緯から木造住宅密集地域等が多くあります。こういったところはそういった防災性の向上等を図りながら、都心に近い住宅地として適切な整備をする。あわせてこれについても一定の整備をするといった方針であるように聞いております。

## 矢島会長

白井委員、どうぞ。

## 白井委員

今ご説明いただきましたが、環 6 の内側がセンターコアゾーンという指定なんですね。中野区はおおむね都市環境再生ゾーンですというお話があったのですが、ここにありますように方南通りも一部入っています。坂上も東中野も入っています。センターコアゾーンのいわゆる都市計画上のこの緩和というのは、もう少し利用できる旨があるのではないかと。

つまり、都市環境の記載は確かにそうですが、センターコアゾーンについて中野区としてももう少し手を挙げてもいいのではないかと。さらに環 6 の内側だけではなくて、まだこれから中野駅周辺再整備を目指すところは多々あります。

広域なやり方でいいますと、特区のお話も国に手を挙げるというところなので、ぜひこの辺もあわせて、施策として求める必要があるのではないかと思いますがいかがでしょうか。

## 矢島会長

豊川幹事。

## 豊川参事

これは、実は前回の当審議会でご審議いただいた都市計画区域マスタープランにむしろ大きく影響すると思います。

前回の都市計画区域マスタープランにおいても同様の考えもあって、例えば今、中野区で取り組んでいる国家戦略特区というところを踏まえて記載をしてほしいといった要望も都にしております。

あと、逆にセンターコアだからといって、例えば必ずしもすべて高い容積率があるということではございません。例えば、荒川区や墨田区の一部もセンターコアに入っております。そういった意味ではセンターコアに加えて各地区の個別の状況といったものを含めて、具体的にどういった緩和策、規制策がいいのかといったものを東京都が総合的に判断するものと考えております。

ただ、現在中野区としては中野駅周辺地区の開発といったものをかなり強力的に進めて、拠点としたいということも当然ありますので、その辺を今後東京都とも協議はしていきたいと考えております。

## 矢島会長

よろしいですか。ほかにご発言はございませんか。萩原委員、どうぞ。

## 萩原委員

ただいまの説明はよくわかったのですが、問題は中野区と隣接区との再開発の方針のすり合わせといたしますか。区境で明確にまちの状況が河川とか鉄道とかで分かれていればいいのですが、そうではなくて非常に複雑な形で、例えば新宿区のほうなどとの接合とか、隣の杉並区とのすり合わせとか、そういうことについてはこの方針を作成する際には、東京都が中心となって整合を図ったと思いますが、どのような形で最終的にこのような結論になったのか教えてください。

## 矢島会長

豊川幹事。

## 豊川参事

今、委員のご指摘のとおり、そういった区間の調整はまさに東京都が行うものです。ただ、区としましても、例えば大和町等は南側が杉並区ですが、高円寺の密集市街地がござ

います。あるいは中野の南のほうですと、渋谷区の木造住宅密集地域と連担をしております。そういったことを踏まえながら中野区としてはある程度要望を出して、都のほうと協議をするといった結果でございます。ただ、まだまだ不十分な面もあります。これは今後また逐次検討していく必要があるかと考えております。

#### 矢島会長

ほかにご意見、ご質問はいかがでしょうか。森委員、どうぞ。

#### 森委員

本当は幾つか聞きたいのですが絞って聞きます。

新旧対照表の113ページの中野四丁目地区の話です。ここに「区役所・サンプラザ地区の一体的整備によって」という言葉がありますが、これが何を意味するのか改めてご説明ください。

#### 矢島会長

これはどなたからですか。石井幹事。

#### 石井副参事

現在、区では区役所・サンプラザ地区の再整備を進めておりますが、この考えの中でも区役所とサンプラザ、また新北口駅前広場、これらを一体的に整備したいと考えております。そうした中でこの次の計画の概要ということをもとめているものです。

#### 矢島会長

森委員、どうぞ。

#### 森委員

シンプルに聞きますね。中野サンプラザはどうなるのだろうかというのは、区民の方からいろいろご質問とかを私たちは受けるわけです。

その点に絞って聞きますが、今回の変更が東京都で決定されたとするこの中野サンプラザはどうなるのでしょうか。

#### 矢島会長

石井幹事。

#### 石井副参事

区役所・サンプラザ地区については、ことしの6月にこの区役所・サンプラザ地区再整備の基本構想を策定しました。その中でもこの再整備を進めていくということで示しておりますので、この区役所が移転するという。また、サンプラザとこの区役所の街区を

一体的に整備するのは区の方針でございます。

**矢島会長**

森委員、どうぞ。

**森委員**

方針なのはわかっているんです。都市計画決定が変更されると、その方針というのが何か変わるものなのか。変わるというのは、内容ではなくて位置づけとして手続的に何か変わるものがあるのかどうか伺っております。

**矢島会長**

今のご質問の主旨を踏まえて、石井幹事。

**石井副参事**

今回、この都市再開発の方針で位置づけはありますけれども、これによって区で考えている再整備の方針が変わることはございません。区としてそういった方針をつくったということの中では、この中の都市再開発の方針の位置づけであるということです。

**矢島会長**

森委員。

**森委員**

サンプラザについてはもう皆さんもご承知のとおり、中野区としても非常にシンボル性のある建物ということで、区民の方もどうなるのだろうと注目されているわけですね。それで6月の『日経新聞』に、老朽化しているからもう建て直さないといけないというような話が記事として出ました。

ところが、議会で質問をしたら老朽化としての建て替えの必要はないということで、ほぼ真逆のような答弁が返ってきたわけです。この話をすると区民の方はほとんど知らないわけですが、その点についてはどのようにお考えですか。

**矢島会長**

石井幹事、どうぞ。

**石井副参事**

議会の中でも今あった答弁をいたしました。このサンプラザについては40年が経過している建物ですので、それなりの経年の疲労はあろうかと思っております。

今後そういった要素も勘案しながら、また一方でこの中野駅周辺のまちづくりを進めていく。特に国際競争力を強化していくといった観点の中でも、この中野駅の前の区役所・

サンプラザ地区の再生は非常に重要なものだと考えております。そうした流れの中で今後の再整備を行っていきたいと考えております。

**矢島会長**

森委員、どうぞ。

**森委員**

済みません。質問の主旨に従ってご回答いただきたいのですが、私は結局、先ほど話をしたようなことは区民がほとんど知らないのではないかということを知っているわけです。その情報周知ということについてはどうお考えなのかお答えください。

**矢島会長**

石井幹事。

**石井副参事**

情報については先ほどご案内した再整備の基本構想といったものはホームページ等でご報告しておりますし、また議会でも逐次ご報告しております。

また先日、中野区報の中でも中野駅周辺のまちづくりのご案内をしております、その中で区役所・サンプラザ地区についても再整備を進めるということを示しております。

**矢島会長**

森委員、どうぞ。

**森委員**

最後にしますね。それで十分な周知ができているとお考えですか。

**矢島会長**

石井幹事。

**石井副参事**

そのほかこの間、中野駅周辺の意見交換会や、この後にやる報告事項でも中野駅地区、南口地区それぞれの意見交換会という中でもやはり区役所・サンプラザのお問い合わせはいただいております。そうした場をかりて今後の再整備を進めることについてはご案内しております。

また、構想をつくってそれでおしまいということではございませんで、またこれから再整備の実施方針を策定していくことですか、具体の事業に移していくこと、その時々で区民の皆様にはご案内をしていきたいと考えております。

**矢島会長**

よろしいですか。若干タイミングがまだそこまで来ていない部分もあるかなと今、質問等を承って私自身も感じておりました。ほかにご質問、ご意見はいかがでしょうか。五味委員、どうぞ。

### 五味委員

前回の都計審で説明を求めたのですが、東京都から今示されているこの案については、地元の中野区からどういう形で東京都のこの変更案につながったかがまだよくわからないという疑問を持っています。

きょうの都市計画再開発の方針の附図が色別に出ていますね。例えば真ん中のあたりに「中野.10」というのがあって、これは駅を中心にしたところが促進区になっているのですが、この中野区のまちづくりビジョンの中に駅の周辺の交流を広めるとあります。それから、中央線が横切っていますから、南北の交流が少ないということはあのバージョン3の中で論議をしたんですね。

この絵を見ますと「中野.7」に ZERO ホールがあります。中野の駅から ZERO ホールに至る千光前通りは非常に利用度が高いというか、ZERO ホールと、殊に最近九中をほかの高等学校が借りている。その利用度が高いというのは人数が多いんですね。中野公会堂が 500 人ぐらい、九中も多いときは 500 人以上の生徒が同時に使って、その歩道たるや幅員がまだ 3 メートルしかないので接触事故が起きています。

このことについてはもう 20 年ほど、平和の森公園から ZERO ホールに至るまでの S 字の 1 つの南北をつなげるそういう街路の計画の中に千光前通りが入っているはずですが。

ところが、非常にまずいのはこれが何年も前にこういう計画があって、しかも千光前通りの近くに CTN ですか。放送局がある。あの設計のときには建物を引っ込めてくれという要望があってそれにも応じているんですね。

ところが目下、この間の都計審に論じられたように、警大跡地をきっかけとして駅の周辺の再開発に今重点が置かれています。20 年前に決められた千光前通りについての計画は新しく東京都から示されたこの計画の案には全然入っていない。中野区はもう 20 年ほど前に都計審を通じてそういう計画があったはずですが、先ほど最初に私がお尋ねした、東京都にどの程度の折衝をされているかという経緯を示していただきたいと思います。

もしそれがなかったら、やはり 5 年後との見直しがあるとしたら、これからでも遅くはないと考えられますから、どうかこの ZERO ホールと駅の間歩行通路の確保を計画していただきたいと思います。以上です。

## 矢島会長

豊川幹事。

## 豊川参事

まず今、委員のおっしゃった地区ですが、これは「中野.7」ではなく「中野.ア」だと思います。「中野.10」という地区は、今回赤く十文字に新規に指定するところと、既存の地区を合わせて構成されます。その周辺の「中野.ア」という地区が誘導地区になるものです。

今、委員から具体的なお話をいただきました。その中には当然、以前区として実現を図っていたものもあります。ただ、今回にお示ししている都市再開発の方針というのは、具体的な事業について規定をするものではなく、さらにその上の上位計画となります。

したがって、これは区がということではなくて、中野区と東京都の共通理解としてこのような地区が現在のところ、例えば現在促進地区あるいは誘導地区であるということです。したがって、当然これも中野駅周辺地区、例えばこの早稲田通りとか大久保通りで、西側は区界で、東側は紅葉山通り、この間は再開発促進地区であれ誘導地区であれ、すべてこの凡例で示している区域に入っております。今後何らかの事業展開するときこの印の促進地区あるいは誘導地区が上位計画の根拠になるといったことです。

したがって、これで個別具体の事業を否定するものではないことはご理解いただきたいと存じます。

## 矢島会長

よろしいですか。五味委員、どうぞ。

## 五味委員

私が言っているのは、以前からあった計画がいつの間にかというような感じを受けているものですから、道路というのは、中野区は極めて他区に比べて道路幅員が狭いのは有名でして、どこの区から中野区を訪ねてきた人にも道路が狭いのは定評があります。したがって今、私が申し上げた5年後でもいいですから、東京都がそういう判断をする材料を中野区から東京都のこの計画に与えていただきたいと思います。

## 矢島会長

豊川幹事。

## 豊川参事

今のところ、果たして5年後に必ず見直しがあるかどうかはわかりませんが、次回あった場合には当然、まさにいま委員がおっしゃったように、現状、将来の動向、そういった

ものを踏まえて適切に対応したいと考えております。

**矢島会長**

ほかにご質問、ご意見はいかがですか。田代委員、どうぞ。

**田代委員**

細かいことで恐縮です。これは再開発の方針ということで、大分一気に変えていこうというのが基本的な原則ですから非常にいいと思いますが、細かなことで「中野.5」の説明で、都市施設等のところでまだ環七に緩衝緑地という言葉が出てきます。まだこういう制度を使うことを必要とするような状況にあるのかどうかをお伺いしたいと思います。

そういったことが具体的に再開発とどう関係してくるのかというあたりも含めて、いろいろな事業が網羅されておりますので、そういったチェックもなされているのかというのが質問です。

**矢島会長**

豊川幹事。

**豊川参事**

このあたりは中野区の意向というよりもむしろ環状7号線が各区にわたっておりますので、都としてはまだ環状7号線に対してそういった考えを持っているといったことだと理解しております。

**矢島会長**

よろしいですか。

**田代委員**

区としてはこの事業以外にもかなりたくさん事業をここに網羅されていますが、都の事業の関連として、区では一応それに従っていくというのが原則的な方針ということでよろしいですか。

**矢島会長**

豊川幹事。

**豊川参事**

そのとおりでございます。

**矢島会長**

ありがとうございました。ほかにご質問、ご意見はいかがでしょう。

**寺崎委員**

最初に基礎的な質問です。今回のこの諮問を審議しているこの内容というのは、東京都から決めてきたところを中野で決めるのか、それとも中野区でつくって出したものを今回この都計審で審議して、東京都にこれでいいですよというふうにやったのか。その辺をお聞きしたいのですけれども、申しわけありません。

**矢島会長**

豊川幹事。

**豊川参事**

失礼しました。基本的には今ごらんいただいております地図とかはすべて東京都が作成したものです。ただ、その作成過程において東京都は、各区の事務方と意見交換等をして微修正を行いました。その結果が現在ごらんになっているものです。

今回に東京都がこの方針を都の都市計画審議会にかけて決定をするので、その前段に各区に意見を求めたいということから、各区とも意見を都に上げる場合には、その区の都市計画審議会にお諮りして、ご意見をまとめた上でその都市計画審議会のご意見を参考にした形で意見があれば都に申し述べるといった流れでございます。

**矢島会長**

寺崎委員。

**寺崎委員**

ありがとうございます。それで質問ですが、今回は非常に多くの地域が促進地域に入っている中で、例えば「中野.10」の建築物の更新の方針で見ますと、老朽建築物の更新及び共同化及び高度利用、街区再編の促進と書いてあります。これは非常にいいことなのですが、ただこれを進めようとしても、今の法整備の中ではなかなか難しい。ということは、これを進めなさいということでは、東京都あるいは中野区の中のいろいろな法整備を少し変えていかなければいけないのではないかと思います。

この「中野.10」以外で、例えばほかの大和町地区にしても沼袋地区にしても、建築物の更新・共同化を図るといのが何回も出てくるのですが、今は非常に老朽化しているようなものを耐震補強するのではなくて、更新という形は建て替えと考えられるのですが、この辺の法整備は今後区としては進めていかれるのでしょうか。その辺をお聞きしたいと思います。

**矢島会長**

豊川幹事。

## 豊川参事

現在ごらんになっていただいているのは都の方針ですので、具体的な事業を規定するものではございません。ただ、委員がまさにおっしゃったとおり、そこに記してある方針に従って事業を行う場合には、当然法律の改正はもとより条例とか規則、さまざまな制度の改定をする必要があります。その際には逆にこういった方針があることが大きな条件になるのかと思います。そういった意味からも今後、この方針に従ってさまざま取り組む必要があるといったことを示したものです。

## 矢島会長

どうもありがとうございました。ほかにご質問、ご意見はいかがでしょうか。

ほかにならなければこの件についてお諮りしたいと思いますますがよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

「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)」についてお諮りします。これについては案のとおり決し、区から都に回答をお願いするということによろしいでしょうか。

## 浦野委員

済みません。先ほども意見を述べさせていただいたのですが、挙手によって採決をしていただければと思います。

## 矢島会長

挙手による採決という声がございます。挙手による採決についてご了承いただけますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

異議なしと認めます。

それでは挙手による採決をこれから行います。中野区都市計画審議会条例第5条第4項によりますと過半数をもって決するという事になってございますので、過半数か否かということを決したいと思います。その点についてもご了承いただけますか。

(「はい」の声あり)

それでは、この件について異議なしの方は挙手を願います。

(過半数が挙手)

挙手過半数以上と認めます。

それでは、この件については案のとおり決し、中野区に回答をお願いすることにしたい

と思います。ありがとうございました。

それでは次の諮問事項の審議に移ります。諮問事項の（２）について豊川幹事から説明をお願いします。

### 豊川参事

それでは、諮問事項の（２）の「東京都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）」をご説明します。

本件についても今ご審議いただいた諮問事項の１番目と同様ですが、去る４月２８日の第１回都市計画審議会及び７月２５日の第２回都市計画審議会において説明しております。このたび東京２３区の区域における東京都都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、決定権限のある東京都より東京２３区の各区に対して、変更案に対する意見の照会が来ております。つきましては中野区は当都市計画審議会でのご審議をもとにして、東京都に対して中野区より回答するといった主旨です。

手元の資料は全部で４種類ございます。まず概略を取りまとめた両面コピー１枚の「東京都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）」です。

さらに「東京都都市計画住宅市街地の開発整備の方針」と書かれたＡ４横版の冊子については、中野区関係部分の抜粋となっております。

同じく冊子で「東京都都市計画住宅市街地の開発整備の方針 新旧対照表」です。これも中野区関係部分の抜粋となっております。

最後に同じく冊子で「東京都都市計画住宅市街地の開発整備の方針 附図」です。これも同じく中野区関係部分の抜粋です。

本日は時間の関係もございますので、冒頭の概略をまとめたＡ４両面コピーの資料を中心に説明します。資料をごらんください。

まず１．改定の背景については、今ご審議いただいた都市再開発の方針の変更と同様です。省略させていただきます。

次に２．方針の概要です。本方針は良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内における住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置づけを行うものです。あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定めるものです。

また、本方針は、住宅マスタープランの内容(住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき定める住宅等の供給計画及び重点供給地域を含む)に適合するよう策定するものです。

次の3. 変更箇所(中野区)は、本方針の重点地区について示しておりますが、中野区内はこれまで重点地区として15地区が決定されておりましたが、今回地区の追加等を行い、今回の変更後は重点地区を19地区とするものです。

次に変更後の地区です。これは先ほどご紹介するのを忘れてましたが、住宅市街地の開発整備の方針(変更後)「住宅市街地の開発整備の方針(既決定)」の2枚の地図がございます。この地図のうち色のついた「(変更後)」をごらんください。

(2) 変更後の地区は1ページから2ページに記しておりますが、この地図にも落としてありますので地図をごらんください。

なお、この地図での重点地区の意味は、住生活基本法によって住宅の重点供給地域が定められておりますが、東京23区内はほぼ全域がこの重点供給地域に指定されております。この重点供給地域の中で特に住宅供給に関する事業の実施見込みが高い地域として指定された特定促進地区、さらにこの特性促進地区のうち5年以内におおむね面的な住宅に対する整備事業が実施される見込みのある地区について、ここの住宅市街地の開発整備の方針でもこの重点地区として定めます。したがって、住宅に関するその整備の可能性が非常に高い地区がこの重点地区とご理解いただければと思います。

この地図で赤く塗ってあるところが今回新たに重点地区として指定を受けている地域です。中野区の新たな指定は4カ所を見込んでおります。順に見ていきますと、中野区の北の江古田の森あたりの「中野.18」という地区がございます。

これは江古田3丁目の旧国家公務員宿舎跡地について、現在UR都市機構がこの跡地を取得して、住宅都市機構として整備をしていることなどから、今回新たに重点地区として指定をするものです。

その下に「中野.19」、その少し右下に「中野.21」、さらにはずっと左の広い地区「中野.20」という地区がございます。これらは先ほど都市再開発工事の再開発促進地区を新たに指定する地区として説明しましたが、これは住宅の整備もあわせて見込めることから、ここでも重点地区として指定するものです。

また、新たな指定地区ではありませんが、横縞に塗っている変更の地区が5つございます。左上からいきますと「中野.14」が鷺宮・白鷺の供給公社の住宅団地です。あるいは、「中野.12」は環状7号線の沿道地区です。「中野.3」は現在の四季の森公園、「中野四季の

都市（まち）」中心の地区となっております。「中野.13」はちょうど新宿との区界あたりです。「中野.8」は南のほうですがちょうど杉並区との区界あたりです。こういった地区について、これは他の地区との方針、区域との整合性を図るという理由から、わずかですが区域の一部変更があるといったことが見込まれる地区です。

最初のペーパーの2ページの4. 今後の予定をごらんください。

これも先ほどの都市開発方針の変更ですが、年が明けて1月15日が中野区から東京都への回答の期限です。2月6日には東京都が都市計画審議会に付議をします。その付議を経て3月上旬には東京都が決定・告示するといった予定です。

なお、ここでお手元の冊子の「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針 新旧対照表」をごらんください。

この新旧対照表の1ページから本体が出てまいります。左側の欄には今回の変更案をお示ししております、この1ページから17ページまでは東京23区全体に関する記述となっております。

アンダーラインが今回変更する部分です。これらの変更内容についてはこれまで概略をご説明しておりますので全体の説明は省略しますが、中野区に関係の深い部分の記述をご紹介します。

これは先ほど出てまいりましたが、14ページの中ほどに③都市環境再生ゾーンとあります。中野区は大規模な都市環境の再生を見込まれておりますが、この変更案の中ほどのアンダーラインの部分です。

木造住宅密集地域では、「整備地域」は東京都が定めた防災都市づくり推進計画によって整備が必要な市街地として指定された区域を指すのですが、この「整備地域を対象に10年間で集中的な取り組みを実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする」と変更するものとなっております。

15ページの変更案の中ほどのアンダーラインの部分に、「高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した生活支援機能の導入や、バリアフリー化などにより、地域活力やコミュニティの維持、向上を推進していく」といった記載を今回新たに追加したものです。

2枚めくりますとページ数は大幅に飛んで102ページとなっております。この欄からは東京23区内の各地の重点地区の記載部分で、ここでは中野区だけ取り出しましたのでこの

ようなページ表示になっています。

102 ページから順に見てまいりますと、上の欄に地区名が書いてありますが、左側の「中野.1 中野坂上地区」、その右隣の「中野.2 方南通り地区」については、若干の文言修正がアンダーラインにあります。基本的には大きな内容の変更はございません。

103 ページの左の「中野.3 中野四丁目地区」の地点に関しては、既決定と変更案を見比べていただきますと、面積が約3ヘクタールから24ヘクタールへと大幅に拡大しております。従来の「中野.3」地区はサンプラザ北側の再開発の区域のみであったものが、特に中野駅周辺地区の開発の進展とか今後の開発予定など踏まえて、「中野四季の都市(まち)」やその周辺まで拡大したことから大幅に区域が拡大したものです。

右隣の「中野.4 野方駅周辺地区」は1の表記の追加となりますが大きな変更はございません。

104 ページの左の「中野.5 南台・弥生町地区」は面積の変更はありませんが、この地区内で現にある不燃化まちづくりの具体化といったものを受けて、アンダーラインを引いてありますが、土地利用計画の概要等、より踏み込んだ記述に変更予定となっております。

右隣の「中野.6 平和の森公園周辺地区」は、一部表記以外は大きな内容の変更はございません。

105 ページの左の「中野.7 中野二丁目地区」は、この地区内にある住宅供給公社中野駅前住宅などを含んだ立体再開発指標が具体化しつつあることから、土地利用計画の概要版について表記をそれなりに改めるといったものです。

右の「中野.8 弥生町六丁目地区」は、若干の区域の修正などがありますが、大きな変更はございません。

106 ページの7つの白鷺一丁目地区、野方五丁目地区は若干文言修正がございますが、内容の大きな変更はございません。

107 ページの左側の「中野.12 環状7号線沿道中野地区」は、これまで他の地区と重複指定となっていた部分ですが、今回この重複指定の部分を外したために、区域面積が従前の12ヘクタールから8ヘクタールへと減少しているものです。内容の大きな変更はございません。

右隣の「中野.13 上高田四丁目地区」は区域が広がっております。これは従前の区域に隣接して民間の大規模な集合住宅があります。この民間の大規模な集合住宅の区域について今後の集合住宅再生の必要性などを踏まえて区域を拡大するものです。

なお、この新旧対照表には記載はありませんが、「中野. 14 地区」の白鷺の供給公社の住宅団地については、文言の修正等はありませんが区域の若干の修正があります。

108 ページの「中野. 18 江古田三丁目地区」「中野. 19 沼袋駅周辺地区」は、先ほど説明した今回新たに重点地区として指定する地区といった記述を追加するものです。

以上のような変更内容に沿って内容を変更したものが、「東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」という冊子です。

冊子のうち「東京都市計画 住宅市街地の開発計画の方針（附図）」を開けていただきますと各地区の地図が載っております。これ各重点地区の区域を詳しい地図で、範囲の変更があれば変更区域を詳しくお示ししたものですのでごらんください。

説明は以上です。ご審議のほどお願いいたします。ありがとうございました。

#### **矢島会長**

ただいまの説明についてご質問、ご意見等がございましたらどなたからでもお願いします。いかがでしょうか。荻原委員。

#### **荻原委員**

今、説明を伺いましたが、この内容を見ますとこれから住宅市街地を整備していくようなことに沿った方針・計画の内容と理解します。今回、各 23 区でも問題になっているいわゆる既存の老朽住宅についてです。これは 3 ページにある既存住宅の空き家の活用とか目標 6 とか目標 8 の活用されていない空き家の流通というようなことを誘導するというようなことが書いてあります。今の実態は 23 区、周辺の都市もそうですが、既存の空き家住宅がどうにもならない。行政としては何とか安全なまちづくりということで除却してもらいたいのですが、所有者からしてみると除却すると固定資産税が高くなってしまったりとか、そういう問題もあります。

では、既存の空き家をこの方針のように直そうとすると、建築基準法の規程に引っかかって改修は進められない。いわゆる補強はいいのでしょうかけれども、お金をかけるなら増築的なものをやろうとすると一切できないという法制度の問題、矛盾。今回の方針には盛りられていませんが、今後の人口減少で、高齢化が進むまちづくりの上では非常に大事な方針だろうと思いますが、その点についてどうお考えになっているのが第 1 点目です。

2 点目としては、例えば「中野. 13 地区」のような都営住宅の建て替えに伴っての方針の変更がございます。これが通常の建築基準法の法規内であればそれは結構だと思いますが、いわゆる設計が都市開発の中野坂上地区のような再開発になってしまいますと、高層ビル

によって周辺に日影をずっと出してしまう。

私の住んでいるところなんかでは、午前中は新宿から日影を受けて、午後になると中野坂上から日影が来るといふように日影規制が全然まもられず、実態的にないようなまちづくりが行われているわけです。この辺は良好な住環境とっていますが、市街地では全然日影規制に保障されないようなまちづくりが東京では進んでいる実態がある。

高さが 100 メートルあれば影の長さは 3 倍どころではなくて、8 倍、9 倍と隣接区まで日影が及んでしまうわけです。この再開発整備の方針ではそういう住環境はどのように守るのかという基本についての 2 点において、まちづくり手法の整備方針をつくることによって、そういう建築基準法で考えているような環境を保全しないでいいのか、どうなのか。

既存住宅についての老朽化に伴う各種の税制とか手当てに今、問題がないのか、どうなのか。それについてどうお考えなのかお答えいただきたいと思います。

#### 矢島会長

豊川幹事。

#### 豊川参事

まず、1 番目のご意見、ご質問の老朽化対策です。これは実は今、老朽化というよりはむしろ空き家対策という言い方をされております。先般、国でも空き家対策法が成立して、一定の空き家対策の前進は見たと思っております。

ただ、やはり問題は多岐にわたっておりまして、そういった法律ができただけでは空き家問題はなかなか改善しません。そういうことから実際に取り組みをしているところですが、なかなか決め手がないという状況です。

それから、やはり空き家対策に都市計画がどのような役割が果たせるか。これはなかなか難しい問題だとは思いますが。今後そういった空き家対策等も含めて、こういった都市計画にのっとった方針等で位置づけができるように、しっかり実績として今後空き家対策は総合的に推進するとして今回空き家等を記載したと理解しております。

2 点目の例えば「中野. 13」の話はあくまでも大きな方針ですので、「中野. 13」にこういった指定があったからすぐに用途地域等が変わるといふものではございません。ただ、今後そのほかの地区もそうですが、こういった大規模な住宅団地等の再整備があった場合に、この方針が 1 つの位置づけになるといったことです。

ご指摘の日影規制は当然適切に指定すべき必要があります。実は今回の住宅市街地の開発整備の方針の 3 ページの目標の 1 に、防災機能は当然ですが、環境性能、潤いのある景

観や緑、安全で魅力ある住宅市街地といったところで、基本的なところが記してあります。こういった方針の方向で流れていくと考えております。

#### 矢島会長

荻原委員。

#### 荻原委員

最初の空き家住宅については、行政でも大きな問題になっていて、何とか解決すべきと動き出していることは非常に結構ですが、それとともにいろいろな施策、税制も含めて法律の規制とかどうするのかということもお願いしたいと思います。

2点目のこの方針に伴う環境整備は、ただいまの2ページの総論でももちろんですが、実際には特別な市街地の再開発、建築基準法の車線制限・道路制限の対象外の何十階というような高層の建物が、実際にはまちでどんどんできています。今も新宿区でも100メートルを超すような住宅が建つと隣の中野区にも日影が来ますし、そういう100メートルを超すような高層のものは、通常の建築基準法の例外規定ということで、例外が例外でなくなった場合のまちというのはどうなるのか。

本来は家を建てる場合には基準法どおり建てなければいけない。ところが、こういう大規模開発をやれば、その法律は守らなくても例外になっているとなってくると、まちづくりはこの総論が書いてあるような構成要素の良好な居住環境の実現はできないのではないかと私は考えます。

#### 矢島会長

ご意見をありがとうございました。ほかにご発言はいかがでしょうか。白井委員、どうぞ。

#### 白井委員

「中野.13」について今お話がありましたが、まずこれは都営住宅の建て替えを既に完了していると思います。表記についておかしいと思いますがいかがでしょうか。

#### 矢島会長

豊川幹事。

#### 豊川参事

これは都営住宅のところが既存の指定区域ですが、隣接している民間の大規模な集合住宅があります。今回はその事項を新たに追加したものです。

#### 矢島会長

白井委員、どうぞ。

#### 白井委員

そうですね。私はよくわかっております。この周辺住宅は、一昔前はかなり高級住宅街だったのでしょう。中野区内でもこれだけ大規模な民間住宅はもう建て替えのタイミングを迎えているというのではなくて、いわんや今、一般的にいう既存不適格状態です。

周辺に中野区の公園があったり高齢者施設等があったりするので、この辺の再開発を含めていろいろな観点を含めてやっていただけるかと思えます。

附図には「公営住宅建替事業（完了）」と書いてあります。こちらの新旧対照表の表記でいうと「老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに」と書いてあるのですが、もうこれは既に終わっていることです。

「中野. 13」は都営住宅の建て替えのためにではなくて、新規分に関してはいわゆる民間の大規模のマンションの建て替えとか、もしくは区が有する公園、さらには高齢者施設等も含めた観点でという表記のほうが正しいのではないかと思いますがいかがですか。

#### 矢島会長

ご指摘の箇所はわかりますか。

豊川幹事。

#### 豊川参事

今回個別の内容には入りませんが、例えば今ご指摘の「中野. 13」ですと、当然周辺地区が第一種低層住宅専用地域になっています。「中野. 13」の今回拡大する地区は、一定の高度利用が図れるといったことは、今おっしゃったような周辺環境に与えるマイナスとプラスをいかに折り合いをつけて、今後団地を再生するかといったことを含めて取り組んでいきたいと考えております。

#### 矢島会長

白井委員、どうぞ。

#### 白井委員

ありがとうございます。今の用途地域、東京都が都営を建て替えるときに、ここでパツンと切ってしまうとかなりいびつな用途地域になっています。そういう面では今回この修正に関しては歓迎します。

「中野. 18」について、江古田の公務員官舎の民間住宅誘致というので売却が行われるところですが、これは既にもう3分割になる予定が出ています。その中で区が強く申し入れ

る形で小児救急、いわゆる子どもたちの病院をというのでこの誘致の条件を付してやっているのですが、これ一帯すべてを住宅というのには少し問題があるかと思いますが、この点はいかがでしょう。

#### 矢島会長

豊川幹事。

#### 豊川参事

ほかの地区もそうですが、これは何も住宅だけをつくといい区域を指定しているものではございません。住宅に関連する施設、必要な住宅インフラも含めてこういった地区で整備するという意味合いからもこういった指定をしているものと考えております。

#### 矢島会長

よろしいですか。ほかのご発言はいかがでしょうか。浦野委員、どうぞ。

#### 浦野委員

1点だけお伺いします。今回加わる新規の4つの中で、例えば19の沼袋、21の新井薬師は、西武新宿線の地下化にあわせた沿線のまちづくり等々の兼ね合いとか、20の大和町も防災まちづくり等の関係があります。ここは特に面的にも広いところだと思いますが、それぞれにまちづくり検討会が立ちあがっていて議論がされています。今後その検討会での議論や意見も踏まえて区が具体化していくことになると思います。

その進めていく際に、もちろんここで出された意見とか、面的にはすごく広いですからそこに住民の方の声を今後きちんと、この方針が決まって区が具体化していくときに、まちづくり検討会での意見が一定出されたから、その後はもう聞いていなくていいという姿勢ではなくて、進めていく上できちんとそこに住む人たちの声を聞いていくべきだと思います。今もそのような形でやっているとは思いますが、念のため、その点の確認でお伺いします。

#### 矢島会長

豊川幹事。

#### 豊川参事

今、委員のおっしゃったのは、こういった方式に基づいて具体的に事業をする際の進め方だと思います。例えば、新旧対照表で申しますと108ページから109ページにかけて今ご指摘の地区が載っております。

例えば、109ページの「中野.20 大和町地区」のdの欄に、「公共及び民間の役割、開

発整備促進のための条件の整備等」の中で、「行政と住民との協働による事業の推進」等々とあります。ですから、これは実はそのほか、例えばその右側の新井薬師前駅周辺地区にしても、108 ページの沼袋駅地区にしても「公共と民間の適切な役割分担」といったことでもあります。そういう所を踏まえて今おっしゃったような実際の当時者の意見を十分取り入れながら、事業は進んでいくものと考えております。

#### 矢島会長

ほかにご意見はいかがでしょうか。特にございませんか。

それではこの件についてお諮りしたいと思います。

「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）」についてお諮りします。これについては案のとおり決し、区から都に回答をお願いするということがよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。それでは、そのように決することにいたします。

以上をもちまして諮問のあった（1）（2）についてはそれぞれ確認申し上げたような形で決したということです。

本日はこの後に報告事項が3件ございます。

まず、報告（1）中野駅地区に係る都市計画の変更及び決定予定案件について、立原幹事からご説明願います。

#### 立原副参事

私から報告事項（1）中野駅地区に係る都市計画の変更及び決定予定案件についてご報告します。

ご報告の前に、先ほど冒頭にも伺いましたが、ファイルの資料を確認させていただきます。「中野駅地区・中野三丁目地区・中野駅南口地区に係る都市計画の決定予定案件について」という1枚の紙につけております別添共通資料がございます。今の3地区に係る都市計画案の概要についてというものです。

それにあわせて、きょう改めてお配りしたインデックスを3つつけてある資料がございます。これは今回の都市計画案の都市計画図書で、別添資料1が中野駅地区、別添資料2が三丁目地区、別添資料3が南口地区です。本日の報告、説明については、この別添共通資料を必要に応じてご参照ください。またスクリーンにスライドを投影しつつご説明します。

まず、頭紙1枚についてご説明します。「1 中野駅地区・中野三丁目地区・中野駅南口地区の都市計画の概要について」は、別添共通資料の1ページをごらんください。それぞれの案件名とその位置関係について、全体の位置が把握できるような形で取りまとめております。

「1 中野駅地区」については4件、「2 中野三丁目土地区画整理事業」については1件、「3 中野駅南口地区」については7件の案件が入っております。それぞれの説明は後ほどの地区ごとにご説明します。

頭紙の2の説明会の開催についてですが、本日のこの説明に用いる別添共通資料で2回の説明会を開催しております。11月28日金曜日の19時から、30日日曜日の14時から、それぞれ中野区役所で行いました。28日には48名、30日には38名のご参加をいただき、いろいろな質問等をいただきました。

12月1日にこの都市計画案について公告し、1日から15日まで現在縦覧を行っております。縦覧資料については本日改めてお配りした別添共通資料1から3の都市計画図書の様式に基づいた書類によって行っております。

裏面は今後の予定です。1月中旬には本審議会において諮問・答申をしまして、3月には都市計画決定告示という予定で進めさせていただきます。

別添共通資料で補足しますと、3地区12件の案件が入っておりますが、そのうち3番の用途地域の変更については東京都決定となっております。残りの11件についてはすべて中野区決定となっております。

それでは、中野駅地区整備に係る都市計画案についてご説明します。資料の2ページ、3ページの見開きでまず3つの案件について資料を入れております。

まず全体、中野通りの西側についてご理解いただくために、今までも7月の当審議会で方針を出させていただき、8月に原案をご報告しました。10月には案に進めるにあたっての修正点のご報告をしました。

左上側には平面図と、Aは北側から南北通路が建物の中をトンネル状に立体として中を貫通しているイメージ図、Bは北側の嵩上げデッキを今のNTTビルあたりから見たイメージ図、Cは三丁目の駅前広場に南北通路から階段やエスカレーター、エレベーター等で接続する様子というイメージ図が入っております。

下側には断面図で縦断と横断を入れております。断面図については、南北通路は駅ビルと一体につくるということで、おおむね駅ビルの輪郭にハッチをかけたような形で、その

中を南北通路が貫通しているというような計画をしております。

右側の1番からご説明します。新北口駅前広場（中野区決定）は、都市計画件名としては「東京都市計画道路 幹線街路 補助線第223号線の変更」です。

理由は、中野駅周辺において中野歩行者専用道第2号線と接続し、歩行者空間の拡充及び交通結節点機能の強化を図るため、嵩上げ部を追加するものです。

変更の内容は、交通広場の変更として、交通広場内の嵩上げ部約2,000平米を追加するものです。これにより1万5,600平米であった地上部の駅前広場に加えて2,000平米を含めて1万7,600平米に変更するものです。

次に西側南北通路（中野区決定）は、件名としては「東京都市計画道路 特殊街路 中野歩行者専用道第2号線の決定」です。

理由は、中野駅周辺において歩行者空間の拡充及び交通結節点機能の強化を図るため、嵩上げ式により歩行者専用道を追加するものです。なお、土地の適性かつ合理的な利用の促進を図るため、立体的な範囲を合わせて決定するということです。

延長については約80メートル、構造形式は嵩上げ式です。幅員は19メートル、これはJR中央線と総武線、東京メトロ東西線との立体交差の道路です。

また、ビル内を貫通するため、立体的な範囲を定める延長としては約70メートルを対象としております。

次に中野三丁目駅前広場（中野区決定）は、都市計画件名としては「東京都市計画交通広場 中野駅西口広場の決定」です。

理由は、中野駅周辺において、中野歩行者専用道第2号線と接続し、歩行者空間の拡充及び交通結節点機能の強化を図るため、追加するものです。

面積は嵩上げ部約300平米を含む約1,200平米です。

以上が中野通り西側の3つの案件の内容です。

次の4ページは南口駅前広場の資料です。上の計画図は現況と変更後を入れております。現況については現在約3,300平米の広場がございます。これを地上部で約700平米拡張して、交通機能等を拡充していくものです。件名としては「東京都市計画道路 中野駅付近広場第1号」を廃止し、同時に「中野区各街路第5号線」の決定をするものです。

駅付近広場という種別が現在はなくなっているということですので、決定については中野区画街路ということで第5号線の決定をするものです。

理由は、自動車交通空間及び歩行者空間の拡充を図るためです。

区画街路という名前ですが、交通広場として2丁目再開発の2階の人工地盤につながる嵩上げ部150平米を含む面積約4,150平米を決定していくということです。

以上で中野駅地区整備に係る都市計画案についての説明を終わります。ありがとうございました。

**矢島会長**

この後の説明は続けますか。ここで切っていいですか。

**立原副参事**

では、続けさせていただいてよろしいでしょうか。

**矢島会長**

はい。

**宇佐美副参事**

それでは、私から2番と3番について説明させていただきます。別添共通資料の1ページをごらんください。

2番の中野三丁目土地区画整理事業に係る都市計画についてです。地図については前の画面で赤くなっている部分です。先ほど説明のあった中野駅西口駅前広場と左側に桃丘小学校跡地がございます。そこを含む約1ヘクタールの土地です。別添共通資料の5ページをごらんください。

都市計画名は「東京都市計画中野三丁目土地区画整理事業の決定」です。

理由は、広域中心拠点としてふさわしい魅力ある都市機能の創出と良好なまちなみを形成するとともに、南側の新たな玄関口となる中野駅西口広場の整備及び駅直近の基盤整備を行い、防災性や利便性を高め、地区全体の生活環境の向上を図るというものです。

名称としては「中野三丁目土地区画整理事業」です。

面積は約1.0ヘクタール、公共施設の配置としてまず道路ですが、土地利用や街区構成を考慮しつつ、区画道路を適正に配置します。今回の計画の中の考え方だけを記述させていただいています。その他公共施設として、今説明した交通広場は中野駅西口広場で面積は約1,200平米です。

さらに宅地の整備は公共施設の整備にあわせて、商業・業務、住宅等の複合的な土地利用を図るということです。

下の図面は施行区域です。中野駅西口広場から西側に約1.0ヘクタールということで、一点斜線で囲った部分が土地区画整理事業の施行区域です。

図面 2 は公共施設の配置で、図面の真ん中に中野駅西口広場が表記されております。

以上が中野三丁目土地区画整理事業に係る都市計画案についての説明です。

#### 矢島会長

そこで切ってください。以上、2 つの報告事項の（1）（2）についてまとめてご質問、ご意見を伺います。どなたからでも発言願います。いかがでしょうか。荻原委員。

#### 荻原委員

資料の 2 ページの A の図では、北側のサンプラザ側から見た駅の状況ですが、これが南側まで吹き抜けるというシャッター、区画等がなしになっているようです。通常はこういう北風とか逆方向からの南風とか、こういうトンネル状では風の強さはここでもって風洞実験をやっただければわかりますが、相当強くなるという実態があります。その辺の計画上、ここは高齢者・障害者等も電車に乗るために歩く場所になるわけです。その辺の内容が、通常 5～6 メートルの風ぐらいでも、この場合には 3 倍とか 4 倍とかの風が吹き抜けるのは実際の建物を見てもらうとわかります。

例えば、中野坂上駅の高層ビルでもって、大江戸線の改札口は北側にシャッターがありますが、余り風の強い日はシャッターを半分ぐらい下ろさないと、実際に雨風が吹き込んでどうしようもないという実態があります。

南西側のオフィスビルでは、風の強いときは「歩く人は気をつけてください」というふうな放送が流れるような状況になっています。気をつけるというか、風で歩行者に迷惑を及ぼさないような状況にするのがビルの管理者の本来の役割だと思います。気をつけてくださいという放送をしておけばそのビルは責任を免れるのかという問題もあろうかと思えます。電車に乗るところなんていうのは高齢者・障害者がやっと歩いて電車に乗るわけですから、通りたくなくても通らざるを得ない。

#### 矢島会長

恐縮ですが質問は手短に。

#### 荻原委員

今回の駅の計画で、そういう風の強さについてどのような検討、実態を考えられた上でこういう計画をつくられたのかをお答え願いたいと思います。

#### 矢島会長

立原幹事。

#### 立原副参事

具体的なビル及び通路の設計については、まさに9月30日にJRと基本設計協定を結びまして、設計の作業に入るところです。その設計の中では今回の都市計画に基づいて具体的な設計作業をするわけですが、その中で今おっしゃられたような風の問題とか雨の問題についても十分考慮しつつ設計を進めていきたいと考えております。

**矢島会長**

よろしいですか。

**荻原委員**

そういうことでこれは基本的な図面ですが、実際にはもう少しそういう細かい点についても実施設計のときには配慮して、風の強いときの対策等を考える必要があるのではないかと考えます。

**矢島会長**

ほかにご質問、ご意見はいかがでしょうか。

ほかにございませぬか。ないようでしたら報告事項(3)に移りたいと思います。宇佐美幹事、説明願います。

**宇佐美幹事**

続きまして、3番の中野駅南口地区地区計画及び関連都市計画に係る都市計画案についてご説明します。別添共通資料の1ページをごらんください。

都市計画の種類を確認の意味でその関係についてご説明します。

1番の地区計画、3番の高度利用地区、4番の第一種市街地再開発事業、6番の防火地域及び準防火地域、7番の高度地区の6つについては中野区決定となっております。用途地域については東京都決定ということで、白抜きで表示しております。

この中野駅南口地区に関しては、本審議会で2回目から4回目に中野駅南口地区のまちづくり方針とか、地区計画の素案、原案あるいは関連都市の素案について説明をさせていただいております。

今回は都市計画案の形になっておりますので、それに基づいたものをパワーポイントを使って説明させていただきます。最初に地区計画ということで別添資料6ページ、7ページです。

都市計画の名称は「東京都市計画 中野駅南口地区地区計画の決定」です。名称は「中野駅南口地区地区計画」です。位置は記載のとおり、面積が約5.2ヘクタールです。

地区計画は大きく分けて目標と、5番に区域の整備・開発及び保全に関する方針、7ペー

ジの6番の地区整備計画の3つから構成されます。

地区計画の目標は、まず上位計画の位置づけを書いております。

本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置づけられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしています。

一方、駅直近には更新時期を迎えた公社住宅、駅前広場の歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通の輻輳、あるいは高低差のある地形といったことがございます。

そこで、本地区においては土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、公社住宅一帯の再開発により、商業・業務、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行い、安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊とにぎわいが広がる複合市街地の形成を図るということです。この部分は再開発を行う上で、次にこの再開発の周辺においても、建物の更新にあわせた商業・業務機能の誘導、歩行者空間やオープンスペースの創出、防災性の向上を図るとしております。

次の区域の整備・開発及び保全に関する方針については3つございます。1番目が土地利用の方針、2番目が地区施設の整備の方針、3番目が建築物等の整備の方針です。

最初に土地利用の方針ということで、中野区の広域中心拠点の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、3つの地区に区分して土地利用の方針を以下に定める。

A地区は再開発地区ということで駅南口を中心とする地区です。この地区は土地区画整理と市街地再開発事業を一体的施行とすることで、南口駅前広場の拡張整備や広場空間を確保して、中野駅南口の玄関口として交通結節点機能の強化を図るとともに、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、南口のにぎわいの核となる商業・業務・都市型住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図ります。

もう一点は、ユニバーサルデザインに配慮した東西南北の交通動線の整備、人々の憩いや交流の場となる広場空間を確保し、安全性と利便性の向上を図るとともに、にぎわいの連続性を創出します。

2番目のB地区は、駅前商店街を中心とした地区でファミリーロードといわれるものです。これについては協調建て替え等により、商業・業務機能を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図るとしています。

協調建て替えと申しますのは、例えば建て替えのときに下がっていただいて、その見返

りに容積率を緩和するかそういう形を考えております。

C地区は中野郵便局を中心とした地区ということで、まとまった土地ですので、具体的な土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、隣接地区との連携によるにぎわいと利便性の向上を図る。足下のほうでは歩行者空間あるいはオープンスペースの創出をしていきます。

次に地区施設の整備の方針です。基本方針は安全、快適で利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定めます。

地区施設とはここに記載の4つの種類がございます。1番が道路、2番が公園、3番が広場、4番が歩行者通路と歩道状空地です。

なお、この地区施設については地区施設計画で定めますので、具体的な内容はそちらで説明させていただきます。

簡単に説明しますと、道路については円滑な自動車・自転車交通の処理を図るとともに主要区画道路を整備する。あるいは緊急車両の通行ができるように区画道路を整備する。公園は駅周辺と住宅地とをつなぐ良好な環境の形成と書いております。後で具体的に説明しますが、駅と東側の産業振興センターを結ぶことを想定しております。

広場は2つございますが、1つは駅前広場を拡張して、それに接した道路です。2番目が人工地盤の上にやはり広場をつくりませんが、それについてはゆとりのある都市空間の形成とか防災性の向上といったものを目指しております。

歩行者通路・歩道状空地は、再開発の敷地内に歩行者が通れる部分とか、道路に接して歩道の部分に連続した形で歩道状空地をつくります。これは敷地の中ですが、一般の方も通行できる形態のものであります。当然ながらユニバーサルデザインに配慮した歩行者通路を整備します。主要区画道路及び区画道路と一体化した歩道状空地を整備するというのが基本的な考え方です。

建築物等の整備の方針は、魅力ある複合市街地にふさわしい土地利用の誘導と良好な駅前環境の形成を図るため、地区の状況に応じて建築物等の整備の方針を定めます。具体的には4つございまして、建築物等の用途の制限あるいは建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度等を定めます。3番目としては壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、最後に建築物等の形態または色彩その他の制限を定めるものです。

次に具体的な地区整備計画でこの中をA-1とA-2に分けます。A-1は北側部分で駅前広場と再開発ビルに該当します。A-2は南側の公社の建物が建て替えをされる部分

と南側の大久保通りまでの部分に該当します。

次に地区施設の配置及び規模で、具体的に図面を表示しております。図面の左が地上レベル、右がデッキレベルとなっております。上から順に説明します。

まず主要区画道路は幅員が 11.5 メートルから 13 メートル、延長約 270 メートル、新設と一部拡幅が入ります。区画道路 1 号は現在、駅前広場との関係で一部付け替えします。幅員は現行の 8 メートル、延長は約 70 メートルです。

区画道路 2 号はちょうど一番南側になります。現行が 4 メートル弱の道路ですが 6 メートルに拡幅します。延長は 100 メートルです。

次に一番右側の赤の部分が公園です。面積が約 680 平米で新設です。

次に公共空地です。広場 1 号は駅前広場の拡張に接する部分です。面積が約 500 平米で新設です。広場 2 号は人工地盤の上です。面積は約 1,100 平米で新設です。階段あるいは昇降施設もあります。

次の歩行者通路と歩道状空地です。歩行者通路 1 号は現在の駅を降りた高さで、再開発のちょうど脇を抜けているような形の通路です。幅員 4 メートルで、延長 125 メートルで新設です。2 号は現在のファミリーロードと公社住宅を結ぶところに通路がありますが、これを生かし、幅員が 4 メートル、延長約 20 メートルで新設です。現在、高低差がありますが、実際は高低差をなくす形にしたいと思っています。

歩行者通路 3 号は、人工地盤の上で千光前通りに沿って東へ行って、さらに南側に下る道路です。これは幅員 4 メートルで延長が 110 メートルで新設です。

次の 4 号は逆に南に下って東へ行く、ちょうどビルの間を通過するような形です。4 メートルで延長が 80 メートルです。

最後の 5 号は主要区画道路の上を横断する歩道橋です。ちょうど現行地盤の東の公園のさらに東側に産業振興センターの方向に向かう形です。

次に歩道状空地です。千光前通りと主要区画道路の歩道部分に接した形です。1 号は再開発の敷地に接しています。2 号が公社の建物に接した部分です。1 号は幅員 4 メートルで延長が約 200 メートル、2 号は 35 メートルです。共通していえることは 4 メートルの中に植栽を含みます。

次に 9 ページの建築物に関する事項です。こちらも A-1、A-2 地区に分けてあります。共通事項としてはいわゆる風俗営業といったものは禁止しております。再開発の 1 階、2 階には、用途として店舗、飲食店、事務所、診療所、保育所、その他これに類する施設

を導入するものとします。

建物の最高限度の関係です。これは原則として公社のほうですが、区画整理で仮換地指定を行ったときに通常は建物を建てますが、その建物を建てる場合は現行の容積の10分の20、建ぺい率だと10分の6という規制をかけています。

最低敷地としては両方共通で1,000平米です。

以下は壁面の位置等3つについてはA-1、A-2共通となります。壁面の位置は建築物の壁面またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上とするという書き方をしています。

壁面後退区域における工作物の設置の制限ということで、門、へい、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げになるような工作物を設置してはなりません。

最後に建築物の形態等ですが、原色を避け、まちなみ形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。屋外広告物についても同様な制限をかけております。図面のほうは先ほどの壁面の位置ですが基本的に4メートル、A-1地区は周囲全体4メートルを壁面の位置としております。下のB-2地区、公社のほうですが、主要区画道路に面した部分は4メートルで、南側の区画道路2号については2メートル、西側の隣地境界になるところは2メートルです。再開発との境については1メートル、再開発と合わせると都合5メートルになります。

最後の方針付図は、道路あるいは歩行者通路等の形態を示しています。先ほど地区施設で説明したものと同じですが、この中で抜けているのは一番左側の地区外、再開発の外に向けたファミリーロードですとか、南側の区画道路2号とその延長線上といったものを記載しております。

以上が地区計画に関する説明です。

次に関連都市計画をご説明します。都市計画としては「東京都市計画用途地域の変更」となります。これについては決定権が東京都にございますので、次回の審議会において意見の回答を諮問する形となります。

理由は、中野駅南口地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更するものです。当該地区の現行の概要が表になっていますが図面でご説明します。

全部で1から4までございます。1番が千光前通りの部分ですが、現在近隣商業地域商業地域に変更です。2番が一番広い面積ですが、第一種中高層商業地域に変更で建ぺい率

が60から80、容積率は200から500に変更しております。

3番は主要区画道路の部分に該当しますが、第一種中高層地域を商業地域に変更で建ぺい率は同様に60を80、容積率200は西側側が600ありますので600としました。

最後の4番は大久保通り沿いですが、近隣商業地域を商業地域に変更で、建ぺい率は80のまま、容積率400が600になります。

次に高度利用地区です。都市計画名は「東京都市計画高度利用地区中野二丁目地区の変更」です。

理由は、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更するものです。

変更の概要は、当該地については、従前は指定はございませんでしたが、現行は高度利用地区（中野二丁目地区）で約1ヘクタールの面積です。

その下のAゾーン、Bゾーンと分かれていますので図面で説明しますと、Aゾーンは現在の駅前に接した部分です。ここについては従前の容積率が600%でした。今回高度利用地区の200を足して10分の80になります。

Bゾーンは再開発のビルがここに建つと思いますが、ここは従前の200が500になり、さらに200を足して10分の70という形になります。

容積の最低限度は記載のとおりです。

中野区全体ですと現在も約6ヘクタールが高度利用地区として指定されています。今回1は1ヘクタールふえますので、都合7ヘクタールが変更後の数字となります。

次に第一種市街地再開発事業です。都市計画名は「東京都市計画第一種市街地再開発事業中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の決定」です。

理由は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、都心近接地としてふさわしい安全で快適な魅力ある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定するものです。

この中に主としてこの関係のものが規定されています。名称は中野二丁目地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積は約1.0ヘクタール、先ほどの高度利用地区と同じ面積です。建築物の整備は、建築面積は約8,000平米、延べ面積約9万6,700平米で、容積対象面積は約7万700平米です。主な用途としては共同住宅と事務所、店舗です。高さの限度は図面をごらんください。

北側の業務棟の高さの限度が120メートル、南側の住宅棟の高さの限度が150メートル

です。基準となる高さはGLとTP、39メートルです。TPとは東京湾の中等潮位のことです。

次に建築敷地の整備ですが、面積が約1万30平米、整備計画として道路境界または隣地境界から建物を後退させ、歩行者空間を確保する。周辺からの利用に配慮した広場を敷地内に整備するというものです。先ほど地区計画の中の壁面後退あるいは広場1号で説明させていただきました。

次に住宅件数の目標としては、戸数で約440戸、面積が約4万3900平米で共有部分を含めております。

次に土地区画整理事業です。都市計画名は「東京都市計画土地区画整理事業中野二丁目土地区画整理事業の決定」です。

理由は、市街地再開発事業との一体的施行により駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行い、中野駅南口の玄関口として交通結節機能の強化を図るとともに、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な高度利用を推進し、南口のにぎわいの核となる商業・業務都市型住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図るというものです。

名称は「中野二丁目土地区画整備事業」で、面積が約2.4ヘクタールです。区画整理事業の目的は公共施設の整備・改善と宅地の利用促進ということで、ここに公共施設の配置を書いております。

先ほどと違いまして、こちらは既に地区計画が進んでそのものが記載されています。1番目が都市計画道路としての中野区各街路の第5号道路で、南口駅前広場です。広さ等は記載のとおりです。

区画道路として名称「主要区画道路」で、11.5から13メートルの幅で延長約270メートルです。区画道路1号、2号が記載してございますが、この3つは既に地区計画で定めているものです。

公園が約680平米で、これも地区計画で定めた地区施設となっております。

宅地の整備として公共施設整備にあわせて、商業・業務・住宅等の複合的な土地利用を図るのが方針です。

次に防火地域及び準防火地域ということで、都市計画名は「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更」です。

理由は、中野駅南口地区地区計画決定に伴い、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す。具体的には準防火から防火に変わるものです。

変更概要は防火地域が約 1.5 ヘクタールということで、区内全体ですと防火地域は 1.5 ヘクタールふえて、逆に準防火が 1.5 ヘクタール減る形になります。

下の表の左側に区全体の面積表が載っております。

最後の高度地区ということで、都市計画名が「東京都市計画高度地区の変更」です。

理由は、中野駅南口地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更します。

変更概要ですが、上から見ていただきますと、北側が第 3 種、南側が第 2 種に指定されていますが、両方とも指定なしの変更です。したがって、2 種高度は約 1.5 ヘクタール、第 3 種が 0.5 ヘクタールありますが、区全体としてこのものが減る形になります。

一番右は冒頭にご説明しましたが、改めて公告・縦覧についてです。これは中野駅、中野三丁目、南口の 3 つに共通する事項です。

公告・縦覧については広告日が 12 月 1 日、縦覧期間は始まっていますが 12 月 1 日から 15 日です。場所は中野区決定については中野区、東京都決定の用途地域については、中野区と新宿にある都市整備局で縦覧しております。

意見書の提出については中野区と東京都決定では違いますが、中野区決定については中野区の 9 階の 3 番窓口、東京都決定の用途地域については 21 階にある都市整備局の都市づくり政策部が提出先です。

今後の予定については 27 年 1 月から 2 月にかけて、東京都と中野区の都計審、3 月に都市計画決定という形になります。以上で説明を終わります。

#### 矢島会長

説明、ご苦労さまでした。大変幾つもの種類の都市計画を一気にご説明いただきましたので、なかなか理解しにくい部分があったかと思いますが、要約して言えば区画整理事業を使うことによって、敷地を整備して区画道路を整備する。その敷地の上に再開発事業を使ってビルを建てる。それら 2 つの区画整理事業と再開発事業を動かすために、地区計画を初めとするいろいろな関連の都市計画がある。いわば 3 つの大きな要素で構成されると、そんなことであったかと思えます。

ただいまの説明についてご質問、ご意見がございましたらどなたからでもお願いします。宮村委員、どうぞ。

## 宮村委員

今ご説明いただいた内容で南口については2つの事業が主に行われるようですが、区画整理事業と市街地再開発事業、それぞれの事業の主体はどのように想定されているのか、参考までに伺いたいと思います。

それから、再開発事業はどの程度の権利者がいらっしゃるかも参考に教えていただければと思います。

あともう一点は、A地区でないB地区とかC地区の今後の取り組みというか、方針だけ決めただけではなく次の段階があると思います。当然合意を形成していくために時間もかかると思いますが、今後どのような取り組みを考えておられるのか、B地区とC地区についても教えていただければと思います。

## 矢島会長

宇佐美幹事。

## 宇佐美副参事

まず、事業主体ですが、中野地区土地区画整理事業と市街地再開発事業はともに民間による組合施行になります。土地区画整理事業は来年度（27年度）に組合が設立認可を受けて、まず区画整理から入って、翌28年度に市街地再開発事業の組合設立認可を受け、引き続き事業を進めていくという流れになります。

権利者ですが、区画整理を含めて約15人程度です。全員は市街地再開発事業に多分参加しないと思っていますので十数名かと思います。

最後にBとC地区ですが、Bはファミリーロードに商店街がございます。一昨年来、商店街の方々とは勉強会を開催して、方針などに書いてございますが、協調建て替えて、建て替えるときにまちなみ誘導地区計画といったものをやってはどうかということで、ここで具体的にシミュレーション等も行っております。これからは組織を拡大するのが課題かと思っています。

C地区は御存じのように郵便局ですので、確かに40年以上たつてはいるのでいずれ建て替えはあるのはわかるのですが、具体的にそこについての計画というのはございません。ただ、考え方としては地区計画を立てるときに、地権者の意向は当然確認しなければいけませんので、話し合いをしながらこのような記述にさせていただいております。

## 矢島会長

ほかのご発言はいかがでしょうか。

よろしいですか。

ほかに発言がないようでしたら、本件の報告はご了承いただいたことにしたいと思います。よろしいですか。

(「はい」の声あり)

それでは、これにて審議を終了させていただきますが、次回の審議会の予定などについて事務局からどうぞ。

#### **豊川参事**

お疲れさまでございました。次回の審議会ですが、1月14日水曜日の午後2時からを予定しております。会場等詳細については別途開催通知をお送りしますのでよろしくお願いいたします。

なお、冒頭に申しましたので繰り返しになりますが、事前にお送りしたファイルどめの資料並びに本日配付しましたインデックス付きの資料については、ともに席上に置いていただくようお願いいたします。

#### **矢島会長**

それではこれにて本日の審議会を終了といたします。皆様、ご苦労さまでございました。

—了—