

意見書の要旨及び区の見解

《 中野駅周辺地区の都市計画案 》

意見書の要旨

中野駅周辺地区の都市計画決定及び変更に係る都市計画の案を、平成26年12月1日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項及び都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、4通（個人4通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

なお、都市計画の種類及び名称は次のとおりである。

1. 中野駅地区に係る都市計画案

- (1) 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
- (2) 東京都市計画道路幹線街路 補助線街路第223号線の変更
- (3) 東京都市計画交通広場 中野駅西口広場の決定
- (4) 東京都市計画道路 中野駅付近広場第1号の廃止及び中野区画街路第5号線の決定

2. 中野三丁目地区に係る都市計画案

- (1) 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案

- (1) 東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画の決定
- (2) 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
- (3) 東京都市計画高度利用地区 中野二丁目地区の変更
- (4) 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
- (5) 東京都市計画高度地区の変更
- (6) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

名 称	意 見 書 の 要 旨	中 野 区 の 見 解
<p>1. 中野駅地区に係る都市計画案</p>	<p>I 賛成の意見に関するもの なし</p> <p>II 反対の意見に関するもの なし</p> <p>III その他の意見に関するもの 2通（2名）</p> <p>1. 南口駅前広場（中野区画街路第5号線交通広場）をイベントスペースとして活用できるようにして欲しい。</p> <p>2. 「中野駅西口改札口」が開設され、改札口北側は少し広く開放的な空間ができ、環七方面等への交通アクセスはできると思われる。しかし、改札口南口は、歩行者しか駅広場が利用できないようである。線路に沿った道路を拡幅し、広場につなげ車溜りを設け、環七方面へのアクセスをできるようにすべきである。</p> <p>3. 中野駅東口改札口の開設は必要であり、区民の要望も高い。 （1）東口改札口が開設された場合には、北側に大きな広場と導線を計画すべきである。西口南側に広場を整備するのであれば、東口北側にも同様の広場を計画し、バランスをとるべきである。また、防災上の道路拡幅や新設は、喫緊のものとして理解するが、それ以上に求められるのは線路脇道路の拡幅である。</p>	<p>1. 南口駅前広場は、鉄道及びバス・タクシー等を利用する利用者に対しての交通結節機能を確保した空間であるため、イベントスペースとしては、再開発地区内の人工地盤上の広場2号の活用を今後検討していく。</p> <p>2. 中野駅西口広場は歩行者系の駅前広場として位置付けている。また、環七方面への交通アクセスは、中野四丁目側で都市計画道路補助221号線が都市計画決定されており、環七方面への将来の交通機能を担うこととなる。今後中野四丁目の囲町地区市街地再開発事業や杉並区と連携を図り、計画道路の整備を推進していきたいと考えている。</p> <p>3. （1）東口改札口の開設は計画の予定はないが、中野二丁目と中野五丁目をつなぐ南北動線は、中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3において可能性を検討することとしており、今後、中野五丁目のまちづくりの中で線路脇道路を含め、検討を進めていく。</p>

	<p>(2) 紅葉山通りから都心方向への交通アクセスは、千光前通りを経て、東口改札口の南側にならざるを得ない。車溜りや車返しが可能となるよう、南口広場は、現計画よりも広くすべきである。</p>	<p>(2) 今回都市計画案に定めた南口駅前広場は、中野通りを自動車動線とする交通広場であり、この視点での必要施設規模を検証した広さである。</p>
<p>2. 中野三丁目地区に係る都市計画案</p>	<p>I 賛成の意見に関するもの なし II 反対の意見に関するもの なし III その他の意見に関するもの 1 通 (1 名)</p> <p>4. 中野三丁目土地区画整理事業については、中野駅西口広場の整備面積は約 1, 200 m² である。この面積に比して区画整理の規模が 1 ha であるのは適切ではないのではないかと。それは以下の理由による。</p> <p>(1) 歩行者が安心して歩けるまちを実現するために施行区域を再検討すべきである。その際、JR の駅ビルができるのであれば、JR は受益者として応分の負担をするべきと考えるので、中野四丁目地内の JR 用地も施行区域に含めるべきである。</p>	<p>4. 本土地区画整理事業は、中野駅西口広場の整備のほか、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することから、約 1.0 ha の施行区域を定める計画となっている。</p> <p>意見提出者が示す理由に対する見解は、以下のとおりである。</p> <p>(1) JR 用地は鉄道敷地であるため、土地区画整理事業の施行区域に含めていないが、中野三丁目のまちづくりでは、今後、中野三丁目土地区画整理事業を含む周辺の街区において、駅につながる主要な歩行者動線としての安全性や快適性を確保するため、地区計画による歩行者空間を創出する誘導型まちづくりを進めていきたいと考えている。また、JR にもまちづくりの実現に向け、協力を求めている。</p>

	<p>(2) 計画案の理由として、「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」としているが、他の地域と比較して耐火建築物が比較的多く、防災面では施工区域が合致しない。</p> <p>(3) 道路幅員を確保する面からの施工区域であるとしても、将来的に交通量の増加が想定され、かつ中野通り及び大久保通りへの接続が従来のままでは、歩行者や自転車への安全性は良くはならない。また、道路幅員の拡大は中野三丁目地区の荷捌きスペースとなり、路上駐車が増え、危険度が増す恐れがある。</p>	<p>(2) 当地区を含む周辺の道路は4 m未満の狭あい道路が多く、また新たな駅前広場への歩行者動線としてのネットワークを確保していく必要がある。そのため、防災性や利便性を高めていくために必要となる駅前広場や区画道路を整備していく範囲を踏まえた施行区域としている。</p> <p>(3) 歩行者や自転車の安全性については、将来の土地利用を踏まえ、交通管理者と交通計画に係る協議を進めていく。また、荷捌きスペースについては、中野駅周辺地区における駐車場整備計画や地域ルール等を検討し、対応していきたいと考えている。</p>
<p>3. 中野駅南口地区に係る都市計画案</p>	<p>I 賛成の意見に関するもの なし</p> <p>II 反対の意見に関するもの 1 通 (1名)</p> <p>5. 中野区産業振興センター (旧勤労福祉会館)、紅葉山公園、千光前通りに緑を設け、その整備と一体化して南口広場を緑化し、緑のネットワークを作るべきである。しかし、区民からの寄付によりできた堀江老人センター (堀江敬老館) については、これを廃し、公園を整備する計画には賛成できない。再開発区域の中で、駅至近の場所にこそ緑や公園が必要であるべきである。</p>	<p>5. 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、公園、道路、広場、歩行者通路、歩道状空地に植栽するなど緑化を推進する。また、再開発地区においては、再開発で整備する人工地盤上に約1100㎡の広場2号を定める計画としており、人々の憩いや交流の場、また災害時における緊急活動等の場として提供できる広場を整備することとしている。</p> <p>堀江敬老館の機能の確保については、現在庁内で検討しているところである。</p>

	<p>6. 住民への説明もなく消防団分団本部を中野区産業振興センター（旧勤労福祉会館）の庭園に移設、建設着手がなされた。分団本部施設は、再開発区域内に現存しているので、区画整理の換地、再開発の権利変換をして、同区域内で設置されるべき。</p> <p>Ⅲ その他の意見に関するもの</p> <p>3通（3名）</p> <p>7. 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業において整備される建築物については、高さ150mの住宅棟と高さ120mの業務棟が計画されている。このような建物が建つとビル風や日影などの影響が生じることから、高さは抑えるべきである。</p> <p>8. 住宅棟と業務棟の間隔は、現計画より空けて20m程度とすべきである。</p> <p>9. 緑地及び空地の面積が少ないのではないか。目黒駅前の再開発を参考にして、面積を増やすべきである。</p>	<p>6. 消防団分団施設については、東京消防庁（中野消防署長）に対し、中野区産業振興センター（旧勤労福祉会館）の敷地の一部を当該施設の建設用地として使用許可をしており、東京消防庁が当該敷地に建設することとなっている。</p> <p>7. 再開発事業により建築する施設建築物は、南北方向に長い敷地形状と高低差のある地形において多様な機能が活かせるよう2階レベルに人工地盤を設置し、低層部に商業施設、高層部は、北側に業務棟、南側に住宅棟を配置した2棟形式としている。こうしたことから、高さの限度を業務棟は120m、住宅棟は150mとした。なお、準備組合では、ビル風の影響について風洞実験の結果を今後の設計に活かしていくこととしている。</p> <p>8. 住宅棟と業務棟の間隔は、本計画では約18.5mとしている。</p> <p>9. 中野駅南口地区地区計画において、再開発地区においては再開発で整備する人工地盤上に約1100㎡の広場や幅員4mの歩行者通路、歩道状空地など植栽を含む空地を地区施設として定めている。また、主要区画道路東側に約680㎡の公園を配置し、人工地盤と歩道橋（歩行者通路第5号）で結ぶ計画となっている。</p>
--	--	---

<p>10. 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業において整備される道路のうち、東側の主要区画道路については、東側の敷地とかなりの高低差がある。これでは、東側の敷地に車が入りできず、近隣住民は利便性を享受できない。車が入りできる程度の段差にすべきである。</p> <p>11. 今回の計画案については、計画地に隣接する土地・建物の所有者に対して、説明会開催の連絡を個々に直接すべきである。</p> <p>12. ファミリーロードへの回遊動線に広場を整備して欲しい。特に南口駅前広場（中野区画街路第5号線交通広場）の東側に、もう少し広場スペースを設けることはできないか。</p> <p>13. 開発地に隣接し、中野通り方向に商業施設があるのはよいとしても、東側の図書館、ゼロホール、紅葉山公園、九中跡地に至る区域も同時に開発し、回遊性や都市機能の向上も存立することが必要である。また、千光前通りの狭さを考えれば、今回</p>	<p>10. 主要区画道路は、新設区間において地形が南側へ低くなり高低差が生じるため、地形に応じて車道面を下げる必要がある。また、主要区画道路の東側の敷地へ歩行者がアクセス出来るよう歩道を整備し、歩行者の回遊性を確保することとしている。そのため、主要区画道路の車道面と東側の敷地との高低差が生じるため、同敷地への車の出入りができない。</p> <p>11. 計画案の説明会については、各戸配布される区報（平成26年11月5日号）や中野区のホームページにて開催の案内を行っている。また、同年7月24日・26日の「中野駅周辺まちづくり」に係る意見交換会、8月29日の中野駅地区整備等に係る都市計画原案説明会についても同様に区報及びホームページにて開催の案内を行っている。</p> <p>12. 中野駅南口地区地区計画では、中野区画街路第5号線交通広場（南口駅前広場）の東側に地区施設として約500㎡の広場1号を定める計画となっている。また、再開発地区には、植栽を含む幅員4mの歩行者通路を定めており、ファミリーロードへの回遊導線を確保している。</p> <p>13. もみじ山地区及び千光前通り周辺は、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3では、「JR電車区を活用したまちづくりを進める」としている。なお、千光前通りは、昭和40年代に道路拡幅し、現在の幅員8m道路となっている。</p>
---	--

	<p>の再開発、区画整理と一体化して拡幅されるべきである。中野駅北口ばかりが開発され、ゼロホール、九中跡地、千光前通りの整備が後になることは避けるべきである。ゼロホール近辺は、千光前通りの道幅について、ゼロホール建設前から後退をして建築を求められたと聞いている。過去の経緯も大切にして、開発を行うべきである。</p> <p>1 4. 今回示された駅周辺の開発については、新たなまちがどのように想定されているか提案されていない。また、再開発によって建築される業務棟・住宅棟が、どんな企業や住人を想定して行われるのか分からない。他区との連携についても、具体的でわかりやすい設計・計画が明らかでない。都市計画決定に向けた手続きに関しても、再開発事業に向けた準備組合が設立され、事業計画も策定されているはずなのに、近隣住民全てに対して、開発に関する情報が開示されていない。そのため意見の言いようがない。</p>	<p>1 4. 都市計画の決定後、組合設立認可、工事着工などの各段階において、再開発（準備）組合より事業計画等について情報提供していく。</p>
--	---	--