

平成26年度(2014年度)第1回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

平成26年(2014年)4月28日

中野区都市基盤部

日時

平成 26 年 4 月 28 日（月曜日）午後 2 時から

場所

中野区役所 4 階 区議会第 1 委員会室

次第

1 報告事項

- (1) 中野駅地区整備基本計画の改定について
- (2) 「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「東京都市計画 都市再開発の方針等 3 方針」の変更について

2 その他

出席委員

矢島委員、宮村委員、松本委員、高橋（登）委員、青木委員、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、北原委員、大内委員、白井委員、浦野委員、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

竹内政策室長、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）、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 1 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、委員全 22 名中、17 名でございます。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。

それから、委員の皆様方には本日の報告事項に使用します資料をお送りしていますが、それを含めて資料の確認をお願いします。

皆様のお席に配付しました資料は本日の次第、第 20 期中野区都市計画審議会委員名簿。これはホチキスどめをしてあります。2014 年度中野区都市計画審議会幹事名簿もあります。

それから、前もって皆様方にお送りした資料ですけれども、本日の報告事項の説明資料が 2 件ございます。まず「中野駅地区整備基本計画の改定について」という資料です。本文と別添資料 1、別添資料 2 のホチキスどめの資料がございます。報告事項 2 番目の資料ですけれども、「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（東京都決定）、東京都市計画 都市再開発の方針の変更（東京都決定）、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）、東京都市計画 防災街区整備方針の変更（東京都決定）について」というホチキスどめの資料がございます。

資料は以上ですが、不足等などがありましたらお知らせいただきたいと思っております。よろしいでしょうか。

申しおくれましたが、私は本日の司会進行をいたします中野区の豊川と申します。よろしく願いいたします。

それでは、矢島会長、よろしく願いいたします。

## 矢島会長

本日はお忙しい中、会議にご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日の会議でございますが、お手元の次第のとおり、報告事項が 2 件でございます。おむね 16 時を目途に進めていきたいと思っておりますので、ご協力をお願い申し上げます。

議事に入ります前に、本審議会の委員及び幹事に異動があったということですので、ご紹介を兼ねて、事務局から報告をお願いします。どうぞ。

## 豊川参事

それでは、初めに委員の異動につきまして、事務局からご報告申し上げます。関係行政

機関の委員の方が人事異動により交代されていますので、ご紹介します。

まず、中野警察署長の手塚委員ですが、人事異動によりまして、後任の山崎洋一委員にご就任いただいております。よろしくお願いいたします。なお、本日は欠席とのご連絡をいただいております。

それから、東京都第三建設事務所長の荒井委員ですが、人事異動によりまして、後任の東野寛委員にご就任いただいております。よろしくお願いいたします。

#### **東野委員**

よろしくお願ひします。

#### **豊川参事**

ありがとうございます。お手元に委員名簿をお配りしていますので、ご参考にしていただきたいと思います。

引き続きまして、区の人事異動に伴いまして、当審議会幹事も変更がありましたのでご報告いたします。先ほどごらんいただきました委員名簿の2ページ目に、新たな幹事名簿を載せています。名簿の順に紹介させていただきます。

都市政策推進室産業振興担当副参事の青山幹事でございます。

#### **青山副参事**

青山でございます。よろしくお願ひいたします。

#### **豊川参事**

都市政策推進室西武新宿線沿線まちづくり担当副参事の池田幹事でございます。

#### **池田副参事**

池田でございます。よろしくお願ひします。

#### **豊川参事**

都市政策推進室西武新宿線沿線基盤整備推進担当副参事、都市基盤部都市基盤整備推進担当副参事の千田幹事でございます。

#### **千田副参事**

千田でございます。よろしくお願ひします。

#### **豊川参事**

都市基盤部道路・公園管理担当副参事の高橋幹事でございます。

#### **高橋副参事**

高橋でございます。よろしくお願ひします。

## 豊川参事

以上でございます。

## 会長

ありがとうございます。

それでは、議事に入らせていただきます。お手元にありますように報告事項が2件ですが、まず報告事項1の中野駅地区整備基本計画の改定について、立原幹事から説明をお願いします。

## 立原副参事

中野駅地区整備基本計画、正確には中野駅地区整備基本計画の改定についてということでご説明させていただきたいと思います。本件は3月19日の中野駅周辺地区等整備特別委員会でも報告させていただいたものでございます。

(1) 中野駅地区整備基本計画についてでございます。中野駅周辺まちづくりでは「中野駅周辺まちづくりランドデザイン」において、目指すべきまちの将来像を「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」としており、その実現に向けて各地区のまちづくりを進めているところです。ここで中野駅周辺地区と申しますのは二丁目、三丁目、四丁目、五丁目を含めた、中野駅を中心とした約110ヘクタールぐらいの地区を想定しています。

そのうち、中心となります中野駅及びその直近の周辺からなる中野駅地区については“魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ”という地区の将来像を目指して、交通結節点として駅施設や駅前広場、自由通路等の各交通基盤施設の整備を進めることとしています。

これら整備に必要な事項を定めた「中野駅地区整備基本計画」を平成22年3月に策定していますが、中野駅地区第1期整備(中野駅北口駅前広場や東西連絡路等)は既に平成24年6月に完了しています。また、中野四季の都市などの駅周辺のまちづくりもこれに伴って進展してきたものでございます。

このようなまちづくりの進捗を踏まえまして、引き続き中野駅地区整備を推進するため、第2期整備(西側南北通路・橋上駅舎等)の事業化に向けた都市計画や施設概要などを見直し、中野駅地区整備基本計画を改定したものでございます。

参考としまして、今までの経緯を列举しています。

もともとランドデザインVer.1につきましては、平成18年12月に策定したものです。これを踏まえていろいろな都市計画を決定しておりまして、平成21年10月にこれをVer.2にバージョンアップしています。

本整備構想につきましてはこれに基づきまして中野駅地区整備構想を作成し、中野駅地区整備基本計画を策定したものでございます。これに基づきまして第1期整備着手、また中野四季の都市のまちづくり等を進めてまいりまして、24年6月に第1期整備が完了しています。

これを踏まえてグランドデザインはVer.3にさらにバージョンアップしまして、本改定につきましてはこのグランドデザインVer.3に基づいてさらに改定しているというような位置づけでございます。

3番の内容ですが、別添資料2に基づいて内容を説明するとともに、変更点等もご紹介したいと考えています。別添資料2をごらんください。

表紙をあけていただきまして、まず1ページ目に今までのグランドデザインVer.2、まちづくりの進捗状況等の整理をしています。左上にグランドデザインVer.2がありまして、そこから右側に矢印が伸びていますが、これに基づいて先ほど申しましたように第1期整備に対応した計画を立てたという経緯でございます。

さらに下のほうは時間軸ですが、右上の第1期整備に対応した計画に対して、今回中野駅地区整備基本計画を改定しています。それは左側のグランドデザインVer.2からまちづくりの進捗を踏まえてVer.3に改定したということで、このVer.3に基づいて個別の計画でさらに深度化されたものについては、これを反映していく形で今回の改定を行ったものでございます。

2ページはグランドデザインVer.3のエッセンスをまとめたものです。左側にありますように、二丁目から五丁目地区全体を中野駅周辺地区と呼んでいます。真ん中の赤丸の駅を中心とした地区を中野駅地区と我々は呼ばせていただき、今回はこの範囲での整備基本計画ということで考えています。

3ページに進んでいただきまして、整備の基本方針です。先ほど来申しているように、基本的な考え方としてはグランドデザインVer.3の「魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ」という当地区のコンセプトを反映する形での整備計画でございます。

整備の前提としましては、今後の中野駅周辺地区の開発に伴って将来の各駅前広場の合計利用者が約48万人と、現在の23万人から倍増することを前提に、交通基盤施設としてどのようなものを用意するべきか、動線の考え方、各交通手段別のネットワーク、そのために整備すべき各交通施設の計画の考え方等を取りまとめたものが本基本計画になっています。さらに、今後の整備の進め方も想定して整理しています。

4 ページ、5 ページ、6 ページは、各個別の都市施設の基本計画に入る前に、それぞれ自動車と歩行者と自転車について、駅周辺地区全体でどのようなネットワークを考えるべきかというようなことを整理したものです。各交通手段に対して共通している大きなこととして、中野通りを中心とした東西のピンク色のエリアにつきましては歩行者優先エリアとします。自動車交通や自転車交通があまり入ってこない歩行者優先ゾーンということで、それぞれの駐車場や駐輪場につきましてはこの外周からアクセスし、その中では歩いていただくという基本的な考えのもとに、各交通ネットワークを考えていくというものでございます。

5 ページ目です。特に歩行者につきましては、二丁目から五丁目、鉄道と中野通りで分断されている各地域を、駅を中心として立体的な歩行動線を整備することによってそれぞれの地区が行きやすく、またにぎわいをを持った回遊動線になり、ここを中心として各方面に歩行者のにぎわいが広がっていくような将来像を目指して、今後の歩行者ネットワークを考えていきたいということでございます。

次に、7 ページをお開きください。整備の考え方として、駅前広場の考え方を整理したものです。右上に概念図が描かれていますが、青い新北口駅前広場と南口駅前広場につきましては自動車交通、バス、タクシー、鉄道等の公共交通とその他の交通手段の結節機能ということで、いわゆる自動車交通を受け持つ駅前広場としてしっかり整備していくというふうに考えています。緑の広場については、北口駅前広場は歩行者を中心とした広場に既に整備済みです。今後、南北通路の南側のおり口として考えています中野三丁目駅前広場は、歩行者のおり口と出入口としての歩行者広場として、今後整備していきたいと考えています。

左側に四角で「東西南北の連絡路」と書いていますが、先ほど申しましたように、駅を中心として全ての象限に対して立体的な歩行者の動線を確保しながら、それぞれの動線をつないでいくことを考えています。

8 ページ目に参りまして、少し具体的な形を、今まで検討してきた中で表現できるものについて落とし込んでいます。今回2期整備として整備しますのは、オレンジ色で描いている左側、西側の南北通路。それから、駅舎と書いてありますが、西側の新改札を橋上に開設したいと考えています。

南北通路も線路の上空ですので、南側にはおりるところとしての中野三丁目駅前広場。北側には今後整備します新北口駅前広場に対しておりていく、嵩上げ部と呼んでいますが、

デッキのようなもので四季の都市方面ですとか五丁目方面にもつなげていきたいと考えています。

合わせて、右下ですが、現在の南口駅前広場につきましては、そのさらに東側の中野二丁目再開発と連携しまして、現在の広場を少し拡張して十分なバスターミナル機能、タクシー乗り場機能等を整備し、余裕のある交通広場として整備していきたいと考えています。

下には断面図が出ています。上はA—A'断面ということで、特に北口駅前広場と新北口駅前広場の空間の立体的な構成をあらわしたものです。中野通りのガード下のレベルは駅前広場から見ると地下になりますが、そこに自動車駐車場や自転車駐輪場を入れてふたをするというか、地表レベルではタクシーやバス、一般車等の車のいわゆるターミナルとして機能する広場をつくる。さらに南北通路のレベルで、歩行者が安全に行き来できるデッキ等をめぐらしていくことを考えています。

今回の改定でさらに追加させていただいたのは、線路上空に赤い点線の四角い輪郭が入っていますが、線路上空につきましては南北通路と駅舎と一体的にJRがつくる駅ビルを誘導していこうということで、線路上空利用を想定したのが新しいところでございます。

それから、B—B'断面は鉄道の南側の空間構成の考え方です。中野通りのところが一段低くなっていますので、三丁目の高いレベルと今回の二丁目再開発の高いレベルも立体的につなぐことによって、中野通り上空を横断できるような動線を将来的に考えていきたいという表現を入れてあります。

次に、9 ページをお開きください。ここでは各施設の諸元と申しますか、想定した交通機能、バスバースやタクシープールの数を入れております。先ほど駐車場の配置方針をご説明しましたが、具体的にはおおむね70台程度を駅前広場の地下に配置していきたいと考えています。自転車駐車場、いわゆる駐輪場につきましては現在とおおむね同じ数の7,500台を、北側に6,000台、南側に1,500台を確保していきたいと考えています。

ただし、現在のように、例えば北口駅前広場に大きな駐輪場をつくって、そこに集中させるというのではなく、なるべく駅から少し離れたところにこれらの駐輪場を計画的に配置して、駅前広場にたくさんの自転車が突っ込んでくるようなことにならないような配置計画をしていきたいと考えています。

次に、10 ページは既に完了している第1期工事の内容を紹介したものです。第1期工事につきましては、北側の駅前広場を歩行者広場化したことと、中野通りをまたぐ東西連絡路を整備したと。さらに、それに伴ってさまざまなバス停の仮配置等を行ったところでご

ざいます。

次の 11 ページに、第 2 期整備の内容を入れています。第 2 期整備としましては、西側の南北通路、中野三丁目の駅前広場、三丁目におりますデッキ部分の整備、新北口駅前広場のデッキ部分、現在の南口駅前広場の拡張整備。

真ん中の概念図で赤く入れてあるラインについて、第二期整備として今年度都市計画手続を進めていきたいということで、それがわかるような図面を入れています。これについては都市計画手続と実施設計、事業認可等を経て着工し、おおむね平成 32 年ごろに西側改札とともに完了したいというスケジュールで考えています。

最後の 12 ページですが、南北通路とか橋上駅舎が完成した後に、また二丁目再開発の建物が完了した後に、第 3 期として新北口駅前広場や南口駅前拡張整備、さらにそのころには区役所・サンプラザ地区の再整備等も進んでいると考えられますので、そういうものを含めて平成 36 年ごろに完了したいというところでございます。

資料の説明については以上でございます。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

#### 会長

ご説明をありがとうございました。

ただいまの報告につきまして、ご質問、ご意見等ございましたら、どなたからでもご発言をいただきたいと思っております。いかがでしょうか。萩原委員、どうぞ。

#### 萩原委員

口火を切らせていただきたいと思っております。

まず、今の説明を伺いますと、JR の線路上空について、今回の計画に絡むようなことがいろいろあると思っております。その点について、JR との協議とか協力はどういう状況にあるのかということが第 1 点目です。

第 2 点目は、これはご存じと思うんですけれども、3 年前の 3 月 11 日には鉄道機関が全部とまりまして、帰宅難民が集中した。中野駅も整備が進んで、学生とかいろんな人が大勢来て、帰宅困難者についての計画策定が行われているとは思いますが、その点について今回の計画との連携といいますか、そういう問題がどういうふう処理される予定なのか、その辺を 2 点目としてお伺いしたいと思っております。

ついでに説明しますと、3 点目として帰宅困難の状況が当然起こり得るわけですが、3 年前の 3 月 11 日に、私もちょうど自宅の中野に帰ってくるときに都庁舎の前を通りました。3 月 11 日の都庁がどうだったのかということはご存じの方も多いと思うんですけれども、

全然機能していないんですね。有名な設計家と一流の施工者によって（建築が）行われたんですが、天井は落ちるし、エレベーターはとまるし、施設として防災の中心である都庁舎自体が機能を果たしていない状況をこの目で見てきました。隣接の高層ビルなどは人が入れたんですけども、（都庁舎の）ドアは冷たく閉まっていました。

帰宅する途中にはトイレ（を借りたい）とか情報を知りたいとか、いろんなことがあると思いますが、3年前の3月11日には本庁舎、第2庁舎とも全然機能を果たしていないということもあります。防災施設も当然つくられると思うんですけども、その辺の計画がきちんと機能を果たせるようなものになるのかどうか。

とりあえず、以上をそういうことでお願いします。

## 会長

立原幹事、どうぞ。

## 立原副参事

まず1点目のJRとの協議状況です。我々としても上空利用をして、より中野を高めていくために今回一緒に駅ビルと一体的にやるという認識でいます。橋上駅舎と南北通路と駅ビルの3点セットで協力して整備していきましょうということで、JRと協議を進めているところです。本年度、まず基本協定というものを締結しまして、その後設計をしていくわけですが、これも設計協定という形で締結して進めていきたいというような状況でございます。

2点目の防災に関しては、当然3.11を踏まえた防災性の高い設計はしていくものと考えています。あと位置づけとしましても、南北通路は将来の鉄道南北の避難路のような位置づけとしても機能すると考えています。

詳細な防災計画につきましては、所管のほうからお答えしたいと思います。

## 大木島副参事

防災・都市安全担当の大木島です。

帰宅困難者対策についてでございます。現状、中野区では中野全体の帰宅困難者対策の計画が策定されているところです。また、主要駅並びに東中野、中野坂上、西武線も含めまして、各地区ごとの計画を現在細かく策定中です。

また、まちが新しくなって動線が変わっていくことになれば、こちらのほうも部会で細かく策定されていくことになっていきますが、いま東京都の条例で決まっているものをまずは事業者の方々に守っていただくことが先決だと思われまます。

このように建物が変わっていく、まちが変わっていく中では、そのような事業者の方の責任についてもさらに進めていただきたいと考えています。

#### 会長

よろしゅうございましょうか。

ほかにご発言はいかがでしょうか。青木委員、どうぞ。

#### 青木委員

3 ページにあります整備の前提としていわゆる駅前広場利用者というところがあり、そこに合計利用者 48 万人ということで想定されています。当初は 17 万人の鉄道利用者、バス利用者・歩行者が約 6 万人、合わせて約 23 万という数値を出しているわけですが、鉄道利用者が約 16 万人で 1 万人減って、バス利用者・歩行者が約 9 万人ということで、合計 25 万人増加するものという想定でここに明記されているわけです。

こういったような増大の積算根拠を教えていただければということと、ここでいう歩行者というのはいわゆる中野の住民の方なのか、鉄道利用者というのはいわゆる改札口から出てきた方全部という解釈なのか、この辺の分け方の部分を教えていただきたいというのが 1 点です。

それから、いま一つには、三丁目地区の南北通路をつくることによるこちらのほうの考え方が載っていますが、この地区を文化のにぎわいとしてとらえたいということで、非常に大ざっぱではありますが、そういうふうなくくりになっています。この辺の具体像、つまりここを中心とするのはやはり桃丘小学校で、その扱いをどういうふうにするかということが大変重要になってくる、核の問題になってくると思います。その辺をどのように考えていらっしゃるのかということをお聞きしたいと思います。

#### 会長

大きく 2 点ございましたが、立原幹事。

#### 立原副参事

最初の 48 万人の推定の仕方ですが、今後の中野駅周辺の開発について、おおむねの床想定を各街区ごとにさせていただいています。基本となるデータとしては、パーソントリップ調査があります。このデータを用いまして、ここにも米印で書いています「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」ということで、これだけの床を開発したときにおおむね交通手段別にどれだけの交通が発生するかというものを照らし合わせて推計しているものでございます。

会長

もう一点、鉄道利用の定義を。

立原副参事

この駅前広場利用者の中には鉄道利用やそのほかの利用の方もいますが、鉄道利用は鉄道を乗りおりする人が広場を使うということで、それらを内数として入れているものでございます。

会長

では、第2の点については。

宇佐美副参事

まず三丁目駅前広場から桃丘小学校跡地につきましては、土地区画整理事業で整備することとしています。跡地につきましては都市計画マスタープランで、文化・産業という形で位置づけがされています。

具体的にどうやっていくかということについては、今後、庁内で検討することになっています。

会長

よろしゅうございましょうか。

それでは、ほかにご発言はいかがでしょうか。五味委員、どうぞ。

五味委員

実は、私は警察大学校等跡地のある大学の施設計画を担当した一員です。既に大学や四季の都市ができ上がったんですけども、今日の表題のように、家はできたけれども、玄関がまだできていないという考え方（があります）。

いま四季の森を使っている大学の管理者とかあるいは企業の管理者あたりから私のところに、「なぜ今ごろになって改札口をこれからつくることがあるのか」と。当時の企画の提案者の一員として、そこまで考えが至らなかったことを非常に反省しているわけですけども、反省している間に乗降客がどんどんふえてきまして、改札口があと数年かからなければでき上がらないと。

おととしのVer. 3の結論とすれば、たしかあのときは22万人の乗降客が18万人ふえて40万人になりますよという意識でいたので、すぐ都計審が開かれて改札口がつけられるだろうと予想していたんですけども、既に2年経過してしまった。今日のあらかじめ配られた資料を見ますと、またさらに何万人かふえますよということであるわけです。

なぜこういうことを申し上げるかといいますと、朝と夕方のラッシュでホームに人があふれて危険な状況です。先ほど申し上げたように管理者が私のところにいろいろな相談に来るといことは、管理者が「あそこがいいよ」と言うことで大学が進出して、企業が出っ張ってきたわけですから、その管理者たちが自分のうちに帰ったときに「あなた、おかしいんじゃないの」という考え方がいずれわいてくるだろうということがあります。

こういうことが事故につながったらどうするかと、私自身も非常に不安です。先般、個人的に中野警察署長に話を伺ったところ、「どういうふうになっているのかを逆に聞きたいんだ」という質問をされたということがあります。

ですから、Ver. 3 のときに、以降こういうことがあり得るからという前提に基づいてなぜもっと早く計画をつくらなかったのかということと、これがずっとでき上がるまで我々は不安の固まりですから、いつから着工して、どういうふうになっているのかと。

それから、これだけの施設を計画にするに当たっては、もとの責任者である交通機関のJRの考え方はどういうふうになっているのかというのが全然伝わってこないから、私も管理者たちに説明する方法がないわけです。その辺をはっきり説明してもらいたいと思います。

**会長**

これは立原幹事からお答えになりますか。

**立原副参事**

まずスケジュール的なことをもう一回ご説明しますと、今年度に都市計画手続をしまして、来年度に詳細設計をします。28年に着工しまして、どうしても線路上空ですので人工地盤を張るのに夜中の3時間ぐらいしか工事ができないこともあって、開設までは4年ぐらいかかるだろうと見積もっています。ですので、西口改札については31年末あるいは32年ぐらい、東京オリンピックの前ということで考えています。もちろん次の大きな人口増加につながる区役所・サンプラザ地区の開発には間に合うように進めてまいりたいと考えています。

我々も安全対策についての要望を再三出しています。中野四季の都市の今回の第1期増加分に関しては、今の改札で賄えると考えているのがJRの認識です。我々も安全対策に対する要望を行ってきましたけれども、それによってとりあえず北口の改札機が一つふえたところでは、今後とも駅の安全対策に関しては要請を続けていきたいと考えています。

**会長**

よろしゅうございましょうか。追加のご発言をどうぞ。

#### 五味委員

もう一度、JRの考え方がどうなっているのかをもうちょっと詳しくお話しいただきたい。

#### 立原副参事

JRは、第1期整備の四季の都市で人口が2万人ふえる分については今の改札機の数で賄える、十分安全を保てるということを主張しています。

#### 会長

よろしゅうございますか。では、高橋委員、どうぞ。

#### 高橋（登）委員

今の五味委員の質問とちょっとかぶるところがあるんですが、Ver.3のときに出させていただいた新しい計画だと思いますけれども、東側の南北通路、空中の出口のことで、二丁目の再開発は今のところ大久保道路からの工事用道路があればですけども、その後は、今まで私どもが伺っていたのでは既存の一方通行のみみじ山通りぐらいしかなくて。

本日これを拝見しますと、JR絡みでいろいろと予定があるように拝見できます。私どもも駅周辺に気をつけていますと、やはり4月から学生さんがふえたのか、駅周辺の人出というか、人口が多くなっているような感じがしますので、駅改札の問題はかなり早急に対策が必要だと感じているところです。

この計画だと、まだJR絡みの部分も多いし、具体化していないところもあります。それから、いま申し上げた二丁目再開発のときの工事用道路のほかに、いま一方通行になっているところの今後のことで、そこも地権者がおりますから簡単に拡幅するというわけにはいかないと思うんですけども、双方向になるのかならないのかとか、JRとの関係のことをもう少し伺えればありがたいと思いました。以上です。

#### 会長

今のお尋ねは、図面でいいますと何ページですか。

#### 高橋（登）委員

6ページが一番わかりいいと思います。5～6ページあたりになりますでしょうか。

#### 会長

わかりました。それでは、5ページ、6ページあたりを見ながら。

#### 立原副参事

私のほうから南北通路とJRの関係ということで、南北通路といまご質問でおっしゃったのは線路をまたぐ通路と。

**高橋（登）委員**

はい。これは歩行者ということに。

**立原副参事**

東側でございますか。

**高橋（登）委員**

東側になりますね。

**立原副参事**

いま6ページに破線で入れてございます。これについて将来的にはこういった鉄道をまたぐ通路を確保していきたいと、構想としては考えています。ただ、特に五丁目側でどこにおりのかとか、その辺のところはまだはっきりしていません。

このあたりで将来的に建て替えなり、再開発なりのまちづくりの動きが出たときに、現在の二丁目のほうとどのようにつなげるのかも含めて検討していきたいと考えています。構想としては、ここにぜひとも動線をつくりたいと考えています。

それから、JRの認識としましては、再度申し上げることになりますが、四季の都市での増加分については対応できると考えています。さらに、区役所・サンプラザ地区などの大きな開発では当然パンクするだろうということで、駅ビルと一緒に西側の新しい改札をつくっていこうということで協議を進めているところです。

二丁目のほうは担当のほうからご説明します。

**会長**

宇佐美幹事、どうぞ。

**宇佐美副参事**

中野二丁目の道路計画については、4ページの資料を見ていただきたいと思います。左側に自動車ネットワークの将来イメージ図が描かれていますけれども、この中の補助71号線の左側に南北方向の点線が入っていると思いますが、これが主要区画道路と言われるものです。これにつきましては上下2車線の道路ということで、完成後に区道として管理するところでございます。

この道路と千光前通りがぶつかった左側、要するに駅前広場と千光前通りの交差点の間は現在も一方通行で、将来的にも一方通行です。

## 会長

高橋委員、よろしゅうございましょうか。追加のご発言をどうぞ。

## 高橋（登）委員

前の Ver. 3 の時代から少し進歩したのかなという期待をしているんですけども、やはりまず歩行者の東側のおり口の問題等も出てくるんでしょうか。橋上というか、空中をおりていった場合のおり口問題等がどうなるのか。中野二丁目再開発と一体に時期的になるのはかなり厳しいのかなと思ったりしているところなので、その辺をもう少し伺えるとありがたいと思いました。

## 立原副参事

二丁目再開発はもう既にある程度動き出している再開発事業です。ただ、反対の五丁目のほうはやはり人が行き交う大きな動線となりますので、一定規模の受け口がないと難しいと考えています。ですから、もう少し先の話になるのかなというところでございます。

## 会長

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

議会のほうにも報告がされているので、今の他の委員の方の質疑を含めて何点か確認でお伺いしたいんですけども、3 ページに、先ほど来ほかの委員からも出ています駅前利用者 48 万人を想定しているということがあります。

別添資料 1 のほうには、人数がふえることまたは 40 万人としていたものが、まちづくりの進捗及び公共交通利用の増進等の社会情勢の変化で 48 万人と想定利用者数を改めたとあります。この（別添資料 2 の）3 ページのほうには、中野駅周辺の開発により 25 万人増加するというふうに書かれています。

念のため確認なんですけれども、まず「中野駅周辺の開発により」の「開発」が指しているのは、ご説明のあった二丁目、三丁目、四丁目、五丁目の開発という意味でよろしいでしょうか。

## 立原副参事

この場合の開発ですが、当然二丁目、三丁目、それから区役所・サンプラザ地区の開発が一番大きな要因として入ってくるのではないかと思います。全体のふえる分を加味しているということでございます。

## 会長

浦野委員、どうぞ。

#### 浦野委員

区役所・サンプラザ地区も含めて、今後の予定している計画の中で全てということによってよろしいですね。

この中で（駅前広場の合計利用者が）当初 40 万人だったものが 48 万人となっているんですけども、先ほど 8 万人ふえた積算根拠はどうなっているのかという質問もありましたが、特に前回から変化しているのは 8 万人の部分だと思います。それのご説明をもう少しお願いします。

#### 会長

立原幹事。

#### 立原副参事

これはまちづくりの規模が大きくなったとか進捗によるものではありませんで、公共交通利用が近年ふえていまして、そういった基本データの交通手段の割り振りの中で歩行者がふえているという新しいデータを使ったところが大きいかと思います。以前の推計は平成 10 年のパーソントリップ調査を使っています。今回の推計は平成 20 年のパーソントリップ調査を使っています。

東京都全体の傾向として、自動車交通が減って歩行者がふえているということがありますので、そういった基礎データを新しくしたということで、歩行者交通量推計値が上がっているということであると考えています。

#### 会長

浦野委員、どうぞ。

#### 浦野委員

その人数については今のご説明でわかりました。

別添資料の 4 番の整備内容になりますけれども、基本計画改定の中で、今回 8～9 ページで駅ビルのことが出てきていると思います。他の委員の質疑のところ、確認でお聞きしたいんですけども、橋上駅舎の西口改札と南北通路と駅ビルの 3 点セットで J R と協議をしているということなんですが、この三つ同時で、区としては駅ビルを積極的に誘導していく姿勢ということによろしいでしょうか。

#### 会長

立原幹事、どうぞ。

## 立原副参事

中野駅地区全体あるいは区全体のポテンシャルをアップする意味でも、線路上空での積極活用を進めていくべきであると考えています。区としても、駅ビル開発は誘導していきたいと考えています。

## 会長

浦野委員、どうぞ。

## 浦野委員

特に中野は、駅の周辺だけに限らず、北口や南口も商店街が多い特徴が一つあると思います。駅ビルを建てることについては賛否両論あると思います。今回、特に中野駅の旧改札のところにパン屋さんが二つ入りました。区は今のご説明で積極的に導入していくということでしたけれども、近隣の商店街の方たちへの影響も考えていく必要があるんじゃないかと思います。そのあたりはいかがでしょう。

## 会長

立原幹事、どうぞ。

## 立原副参事

1 期整備、中野四季の都市の開発に当たっても同様の危惧は地元から聞こえていたんですけれども、実際にできしてみるとお客さんが非常にふえて、今は昼食難民も生じている状況です。

今後、中野駅周辺地区全体を、かなりボリュームを持ってポテンシャルアップさせたいと考えています。大きくふえた分を駅ビルで受け持ってもらおうということで、今までの分を吸い上げるという意味ではなくて、今後ふえていく分を駅ビルも分担して、ともに発展していきたいというような考え方でございます。

## 会長

浦野委員、どうぞ。

## 浦野委員

実際に私も地域の中で、確かに昼間の人口がふえたことで昼食難民と言われる方がふえているのは事実だと思います。ただ、一つ道路を挟んだ商店街では、昼にふえた人が実際に来ていないとか、夜は中野五丁目かいわいの飲み屋の人たちからお客さんが直接的にふえていないというような声も聞いたりしています。その辺は地域の人たちとの丁寧なやりとりが必要ではないかと思います。

最後にしますけれども、今回計画が出され、今年度中には都市計画の手続や決定などを進めていくというスケジュールになると思います。この中身を区民の方がどれだけ知っているかという、知られているという状況には決してないと思います。

あと費用の面で、財政難ということで区のほうは言っていますけれども、そういった中でこれをいま急いで進めていく必要があるのかというような声もあると思います。そのあたりはやはり区民の方への丁寧な説明が（必要です）。今の時点で合意があるというような状況ではないと思いますが、そのあたりを最後にご説明願います。

#### **立原副参事**

区民の方への計画の説明についてはさまざまな方法を使いまして、今後ともきちんとしていきたいと考えています。

また、事業費につきましても補助金、都の都市計画交付金等を確保できるような形で進めていきたいと考えています。

#### **会長**

それでは、遠藤委員。

#### **遠藤委員**

二つあるんですけれども、一つは基本的なことで、48万人の想定というのは／dayなのか、月なのか、よくわからないんですけれども。そのベースが何かというのが一つ。

それから、2番目は平成32年ということでオリンピックと前後することになると、いま建築費がものすごく上がっているあるいは人が不足しているということで、一番必要な改札とか歩道だけを先にうまくやって、駅ビルはもうちょっと後にするとか、いわゆる2段階に分けるとかいうふうにしないと、結局32年が35年とか36年になる可能性もないことはないと思うので、その辺のことは考えておられるのかどうか。

#### **会長**

立原幹事。

#### **立原副参事**

48万人につきましては、日交通でございます。1日です。

#### **遠藤委員**

そうすると、1日の中でピークはあるのですか。

#### **立原副参事**

やはり、こちらに来られる朝の通勤時になります。

それから、工事の施工手順についてはまだはっきり詰めていませんが、JRとの協議の中では、とりあえず南北通路と改札の開設を最優先でやっていくということで進めているところです。ですから、駅ビルのグランドオープンは少しおくれるかもしれません。その辺はまだはっきりしていませんが、とにかく西口改札の開設を最優先という条件で進めています。

#### 会長

ほかにご発言はいかがでしょうか。松本委員、どうぞ。

#### 松本委員

少し話があればなんですが、南北通路の話がされたときに、48万人ふえる分は区役所・サンプルプラザ地区の開発によってで、それに合わせてJRが改札を開くとおっしゃいました。ここでわからないのですが、区役所・サンプルプラザ地区の開発は今どのぐらい進んでいるのかを教えてくださいませんか。

#### 会長

石井幹事。

#### 石井副参事

中野駅周辺計画担当の石井です。

区役所・中野サンプルプラザ地区につきましては、いま再整備の基本構想を策定しているところです。現在は案ということで策定しまして、この6月には確定したいと考えています。

区役所・サンプルプラザ地区の構想の中で、再整備で例えば業務の集積ですとか、現在サンプルプラザにあるホールをホールとコンベンションということで機能を設けるとか、さまざまな機能を盛り込んだ再整備をしていきたいと考えています。

今後、26年、27年は事業構築の段階ということで、さらに具体の計画を検討してまいりたいと思います。また、28年度以降には民間事業者のパートナーを得て、事業を進めていきたいと考えています。

駅との関係につきましては、特に11ページ、12ページあたりに区役所・サンプルプラザ地区と新北口駅前広場の一体整備ということで書いてあります。現在計画しています新北口駅前広場と区役所・サンプルプラザ地区が隣接するというものですので、新北口駅前広場の整備と合わせて進めていきたいと考えているところでございます。

#### 会長

追加のご発言をどうぞ、松本委員。

## 松本委員

その整備がなければ南北通路は要らないということになりかねないので、その辺の調整といいたいでしょうか、時間的にも合わせてよくご検討いただいて進めていただきたいと思います。

## 会長

ご注意をありがとうございます。

それでは、白井委員、どうぞ。

## 白井委員

二つお伺いしたいと思います。

先ほど五味委員から「家ができたけれども、玄関ができていない」という表現があって、うまい言い方だなと思ったんですけれども、西口改札は急がれるところです。ところが、JRは「現在の改札で十分足りている」という言い方をされているんですね。今回つくるやつは、本当はJRさんに応分の負担をお願いして、必要だからつくってもらって改札でなければならないと思うんですけれども、どうも区が主導してやらなければいけないということは、費用面を考えるとこちらのほうの費用だけででき上がる話になりかねないと思っています。難しい構想だと思うんですけれども、協定を結ぶ前にもう一度強く話をさせていただく必要があるのではないかと思います、いかがでしょうか。この点が1点。

それから、南口駅前広場についてです。もともとの北口駅前広場の部分はたしか中野区と東京都で半分半分ぐらい持っていたと思います。整備をするに当たって、東京都から中野区が無償で譲渡されて受け取ったという話なんですけれども、ただより高いものはなくて、土地はもらったけれども、その整備費用分は中野区が負担しなければならないという形になりました。

さらには、駅自体をバリアフリーにするのは本来JRの責任であると思うんですけれども、北口を下げることによって北口改札がバリアフリーになったと。これも順番がちょっと違うんじゃないか、費用負担についても違うんじゃないかと思っています。

現在、南口は、スロープを設置されたJRさんのほうとしてはバリアフリーが南口改札もでき上がったことになっているんですけれども、南口駅前広場はたしか東京都とJRさんが大半を持っていたんじゃないかと思っています。広場の土地の所有、またそれに合わせて費用負担についてどのようなお考えでおられるのか。この2点をお伺いしたいと思います。

## 会長

立原幹事、お願いします。

#### 立原副参事

まず広場の土地所有につきましては、現在、南口、北口ともにJRと区が半分半分、2分の1ずつ持っているという状況になっています。

バリアフリーにつきましては、今後、橋上駅舎をつくる中でエレベーター等の設置を求めていくことになっています。

それから、費用負担につきましては、今回は今までの改札を残したまま西側に新しくつくるということで、改札としては区からの請願駅という形での整備で、基本的には区持ちということでございます。南北通路につきましても都市基盤施設ということで、これも基本的には都市側が整備するという位置づけでの事業というふうに考えています。ただ、駅ビルにつきましては当然JR事業ですので、そこにかぶさる費用についてはJRで負担するというところで協議を詰めているところです。また、駅前広場の整備等につきましても、応分の負担でそれぞれが整備していく方向でいま協議を詰めているところでございます。

#### 会長

追加のご発言はよろしいですか。

#### 白井委員

要ありだと思いますけれども、いいです。

#### 会長

ほかのご発言はいかがですか。酒井委員、どうぞ。

#### 酒井委員

4ページの自動車ネットワークの件についてです。まず、3ページの段階ではパーソントリップ調査で、駅広の利用が出ています。この段階で、ここのネットワークに相当する自動車交通量を推計なされたかどうかを教えてくださいというのが、まず第1点です。

第2点です。この自動車ネットワークなんですけれども、大久保通りの中野五差路は新宿方面からいずれ右折できるようになりますよね。そうしますと、交通量がふえる。今現在、早稲田通りは平日でも大渋滞しています。これが大規模開発されますと、ますます渋滞すると思うんですけれども。

4ページの右側に「中野駅周辺中心部への自動車流入の抑制」と書かれていますが、抑制の具体的な案はどうなっているんでしょうか。駐車場の整備だけではないはずですね。そのあたりをお教えいただきたいと思います。

それから、駅広関係のパーソントリップ調査は平成 19 年の実施、20 年の報告だと思えますが、古くないでしょうか。といいますのは、見直しを必ずかけていただきたい。現況の例えば 23 万人がいつの時点なのかわかりません。そこから見直しがかかるはずですが、現況と最新の調査時点とのギャップ、それとパーソントリップデータによる推計値、短期になりますけれども、少しご検討いただきたい。これはお願いです。

普通は計画をする段階で、何年かに 1 回は必ず見直しをする、推計値をかけることになりますので、需要予測を間違えば計画そのものがおかしくなります。したがって、何年かに 1 度は推計を見直していただきたいというお願いです。以上です。

#### 会長

幾つか論点がありましたが、立原幹事、どうぞ。

#### 立原副参事

まず自動車の交通推計につきましては、当然、整備後のネット、容量で将来交通量を配分、推計しています。4 ページにあります幹線道路網によって、若干の信号調整等が必要になるかもしれませんが、おおむねさばけるという結果を得ています。

流入抑制につきましてはいま駐車場の分散配備を考えていますが、そういった方策の検討も含めて、今後ともどのように利用者を減らしていくかということは考えていく必要があると考えています。

また、見直しにつきましても新しいデータ等、使えるものが出てきた段階でそれを使っていくとか、必要に応じてまたさらに交通現況調査をするとか、そういったようなことを対応していきたいと考えています。

#### 会長

よろしゅうございますか。追加のご発言がありましたらどうぞ。酒井委員。

#### 酒井委員

これは都のほうですから、区があまり関与できないですね。

#### 立原副参事

実際に区は計画できませんが、今あるものの検証ということではやっています。

#### 酒井委員

信号のシステムは早稲田通りがあまりよくないので、できれば交通管理者の方と協議していただいて、いわゆる事務ラインで全部進めるような形で整備されると随分変わると思います。

#### 立原副参事

それはまた東京都さんともご相談していきたいと考えています。

#### 酒井委員

できましたら、整備計画の中にそういったハードだけではなくて、ソフト的な処理についても検討するというようなところも追加していただくとありがたいと思います。

#### 立原副参事

そのように進めてまいりたいと思います。ありがとうございます。

#### 会長

ほかのご発言はいかがでしょうか。北原委員、どうぞ。

#### 北原委員

ただいま酒井委員のほうからも質問がありましたけれども、動線の考え方の中で、特に自動車のことですが、いよいよ西武線の連続立体事業が着工しました。これは将来のことですけれども、中野通りあるいはもう一つ隣の沼袋の駅前を通る通りなど、7カ所の踏切がなくなるわけです。

特に中野通りの立体化が終わりますと、車の交通量が恐らく大きく変わるのではないかとということが予測されるわけですが、3 ページの中で「将来交通量の増加」という記載があります。まだ先のことでありますけれども、そういった連続立体事業に伴う、特に中野駅周辺の車の流入についてどのようにお考えになっているのかをお答えいただきたいと思います。

#### 会長

連続立体と中野通りの交通の関係です。どうぞ。

#### 立原副参事

将来交通配分をしたときのネットワークでは、一応連立で踏切が解消したというパターンでの想定もしています。

#### 北原委員

わかりました。ありがとうございます。

#### 会長

ほかのご発言はいかがでしょう。

ないようでしたら、時間もだいぶ経過しましたので、次の案件に進ませてもらいたいたと思います。よろしゅうございますか。

報告事項の 2「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「東京都市計画 都市再開発の方針等 3 方針」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、報告いたします。いま会長からご説明がありましたけれども、2 番目の報告事項としまして「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、それから「東京都市計画 都市再開発の方針等 3 方針」の変更についてでございます。

資料をごらんいただきたいと思います。表紙に 4 行にわたって名称が記載されています、ホッチキスどめの資料です。東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更、東京都市計画 都市再開発の方針の変更、東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更、最後に東京都市計画 防災街区整備方針の変更。四つとも「東京都市計画」という文言が入っていますが、東京 23 区内の区域の都市計画という意味でございます。

これら都市計画の方針の変更は全て東京都が決定権限を持っていますけれども、現在、東京都がこれら方針の変更作業に着手してしまっていて、今後、中野区の都市計画あるいはまちづくりにも大きく関係することから、本日ご報告をするものでございます。

表紙をお開きいただきたいと思います。表紙裏面の 1 ページの見直しの背景です。この各方針、四つの方針のそれぞれ意味するところ、内容につきましては、この後順次ご説明しますけれども、ここではまず今回の方針の見直しの背景等についてご説明します。

東京都は平成 26 年度内に区の上位計画となる—これはもちろん都市計画の上位計画という意味ですが、東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、これは通常「都市計画区域マスタープラン」と呼ばれていますのでこれから先はそのように呼びますけれども、この都市計画区域マスタープランとそれ以下の三つの方針、すなわちここに記されています東京都市計画 都市再開発の方針、東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針、東京都市計画 防災街区整備方針と合わせて四つの方針の見直しを東京都が行う予定となっていて、現在作業に着手しているという状況です。

都市計画区域マスタープラン及び 3 方針の見直しにつきましては、おおむね 5 年ごとに実施しています都市計画の基礎調査あるいは社会経済情勢の変化、国の動きなどを踏まえまして、適時適切に行う都市計画の変更となっています。

今回は特に人口減少・少子高齢化社会の到来、世界の都市間競争の激化、アジアヘッドクォーター特区の指定—アジアにおける業務拠点や研究開発拠点を東京に一層集積させることを目指して外国企業を新たに誘致するためのさまざまなプログラムを実施する特別な

地域という意味で、中野区内にはありませんけれども、それから東日本大震災の発生、2020年東京オリンピック・パラリンピック開催決定、さらには地方分権に係る法律の施行、「木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針」策定—これは不燃特区ということで中野区内でも弥生町と大和町の2カ所が指定されていますが、以下ごらんのような背景を踏まえまして、都市計画区域マスタープラン及び3方針を改定するとしています。

現在、東京都からは都市計画区域マスタープラン（素案）についての意見照会が中野区にされています。また、3方針に関しては東京都が原案を作成するための資料の提出を、中野区を初め23区の各区に依頼しているところでございます。

中野区は東京都に対しまして、3方針の原案資料を提出しています。区としまして、東京都に対して3方針を中野区に関連することはこのように改定すべきであると申し述べているという性格の資料ですけれども、本日はこの原案資料を中心として、今後の3方針見直しの方向性などにつきましてご説明したいと思います。

なお、その下に、少し小さい字ですけれども、都市計画区域マスタープラン及び3方針の前の見直しの変更時期を書いていますのでごらんいただきたいと思います。

それでは、まず初めにこれら見直しの今後のスケジュールからご説明しますので、恐縮ですが、ページを進んでいただきまして、資料の8ページをごらんいただきたいと思います。4番に今後の予定とあります。都市計画区域マスタープラン及び3方針を同時に見直し決定するわけではありません。(1)にありますとおり、都市計画区域マスタープランと防災街区整備方針をまず先に今年の年末、すなわち平成26年12月ごろに都市計画決定することとなっています。

それから、都市再開発の方針と住宅市街地の開発整備の方針につきましては(2)にありますけれども、少し後になります。来年の平成27年3月ごろ、これは平成26年度中という意味ですが、都市計画決定をする予定となっています。

(1)の都市計画区域マスタープランと防災街区整備方針につきましては、来月をめぐりに素案の公告・縦覧、公聴会の開催などを東京都が行います。

8月から10月ごろにかけて、同じく東京都から中野区へ、都市計画案に関する意見照会があります。その際、この意見照会の回答内容につきましては都市計画審議会にお諮りすることになりますので、よろしくお願ひしたいと存じます。

9月から10月ごろにかけて東京都が都市計画案の公告・縦覧を行いまして、最終的に出された意見等を踏まえまして、東京都の都市計画審議会に付議のお諮りをした後、12

月ごろには東京都が決定するという予定になっています。

(2) 都市再開発の方針と住宅市街地の開発整備の方針につきましては(1)と同様の手順ですが、そこにありますとおり(1)より若干時期がずれる予定になっています。これがおおむねのスケジュールでございます。

恐縮ですが、またページを戻っていただきまして、再び1ページをごらんいただきたいと思っております。下半分に図がございます。1番の都市計画区域マスタープランと3方針の位置づけという図をごらんいただきたいと思っております。

東京都市計画といえます東京23区の区域を対象とした都市計画の中に、今回見直しをする都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、すなわち都市計画区域マスタープランがあります。これは東京都市計画の中でも基本的な方針を示しているもので、都市計画区域マスタープランと相互に連携しながら同じく今回見直しをします都市再開発方針等の3方針があるという位置づけになります。

さらにこれらを踏まえながら、下にある区マスタープランは中野区の都市計画マスタープランのことですが、これが定められているということです。

その下にありますが、これらの方針やマスタープランをさらに踏まえまして個別の都市計画、例えば用途地域や道路・公園などの都市施設、地区計画などが定められているという構造になっています。なお、こういった位置づけは全て都市計画法に定められているものでございます。

図の左側にあります東京の都市づくりビジョンは都市計画法の位置づけは特にありませんけれども、東京の50年後の都市の将来像につきまして、隣接する神奈川県、埼玉県、千葉県などの状況も含めまして、具体的なビジョンとして戦略的に都市像を示したものでございます。

2ページをごらんいただきたいと思っております。見直しをしますマスタープランと3方針のそれぞれの説明になりますけれども、まず2番の都市計画区域マスタープランについてご説明します。

まず(1)では、都市計画区域マスタープランとはそもそもどういうものかについて説明をしています。①基本的な考え方です。都市計画区域マスタープランは長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするもので、先ほど少し触れましたが、「東京の都市づくりビジョン」は東京都のエリアだけではなくて、隣接する神奈川県、埼玉県、千葉県などのエリアも一部含まれていますけれども、この東京圏全域を視野に入れまして、50年先の東京圏

の姿を展望して策定したものでございます。

この「東京の都市づくりビジョン」を踏まえまして、行政需要対応型から政策誘導型の都市づくりを推進するとともに、都市の一体性を確保するために、広域的な観点からの都市計画の指針としての役割を果たすために策定するもので、これが都市計画マスタープランの本質的な姿と言えると思います。

そのため、都市計画区域マスタープランには、都市計画区域の範囲を越えて社会的、経済的に一体となっている東京圏全体を視野に入れて、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定めています。なお、地域特性を踏まえた都市の将来像を実現するために、地域に密着した都市計画に関する事項については、主として区市町村マスタープランに一中野区では中野区都市計画マスタープランですが、定めることとしています。

それから、その下の②策定における主な実現目標です。3点ほどあります。一つは、「都市計画の目標」の中で目指している「都市の将来像」を都民にわかりやすく示すことで、「個別の都市計画」に対する迅速な合意形成と円滑な実現を目指すということです。

二つ目ですが、区域区分（線引き）というのは中野区ではあまり関係ありませんが、郊外に行くとしばしば問題になります市街化区域と市街化調整区域の線引きのことですけれども、この大筋の考え方を示すことで無秩序な市街化の拡大を防止して、計画的な市街化を図るものです。

三つ目が、都市計画区域マスタープランの中に示されます「主要な都市計画の決定の方針」によりまして、「個別の都市計画」をコントロールして、目指している「都市の将来像」の実現を図るといったものです。

次に、(2) 都市計画区域マスタープラン（素案）の概要です。ここでは東京都から今後示される予定の都市計画区域マスタープラン（素案）について、概要を説明しています。なお、素案の本文につきましては、先ほどスケジュールでご説明しましたとおり、5月に予定されている東京都が行う素案の公告・縦覧の際に公表されることになっていますので、本日お示ししましたものは内容の概要となりますことをご了解いただきたいと思います。また、以下の内容は東京圏全体について記述していますので、中野区に関連する部分以外は省略して説明させていただきます。

まず①東京が目指すべき将来像ですが、今回の見直しではおおむね変更はありません。「環状メガロポリス構造」と呼んでいますけれども、東京の都市構造を実現すること、市街地を集約型の地域構造へ再編すること、都市づくりビジョンでは幾つかのゾーンを設置

していますが、各ゾーンの将来像を詳細に示すことなどが書かれています。

②の区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針ですが、これは変更がないとしています。

③主要な都市計画決定の方針についてです。3 ページをごらんください。アンダーラインの部分は今回記述が追加・変更になった部分ですが、中野区が関連する部分に絞ってご説明します。

まず、3 ページの上から7行目、白丸の三つ目です。「都市計画制度などを活用し、高齢年マンションの建て替えなどを促進」は、前の2 ページの一番下の行のIの土地利用に関する主要な都市計画決定の方針の内容です。都市計画制度を利用して古いマンションの建て替えを促進するというものです。

さらに3行下にありますが、白丸の「都市計画道路網の早期完成に向け、都市計画道路の整備方針に基づき、更に今後の方針改定の考え方も踏まえつつ、計画的・効率的に整備を推進」とあります。都市計画道路の整備方針の改定に現在着手していることを受けた記述となっています。

さらに5行ほど下がりまして、白丸の「木造住宅密集地域では『木密地域不燃化10年プロジェクト』と連携し、防災街区整備事業などにより敷地や建築物の共同化を促進」とあります。先ほど若干触れましたけれども、中野区内でも弥生町と大和町の2地区で指定を受けた不燃化特区による防災まちづくりがスタートしたことに対応した記述となっています。

なお、これと関連しまして、さらに5行下ですが、白丸の「不燃化特区の取組とあわせて、東京都建築安全条例に基づく防火規制などを導入し、耐火性の高い建築物への建替えを促進」。

その下の行の白丸の特定整備路線は中野区内の大和町中央通りが該当しますが、「特定整備路線の整備にあわせて、沿道の用途地域などを機動的に見直し、延焼遮断帯の形成を加速」という内容です。

以下、記載のような都市計画決定の方針を今回改定予定の都市計画区域マスタープランに反映するという方向になっています。

4 ページでございます。ここからは3方針の改定について説明しています。

まず、(1)都市再開発の方針についてです。都市再開発方針を策定する目的は①方針の目的に記載がありますけれども、「東京の都市づくりビジョン」や「都市計画区域マスターブ

ラン」を実効性のあるものとするため、再開発が必要な地区とその整備・開発の方針を示すことにより、再開発の適切な誘導と計画的な推進を図ることを目的としています。

なお、ここで言う「再開発」という言葉ですけれども、駅前などに大規模な共同ビル等を建築して土地の高度利用を図る市街地再開発事業だけでなく、現在市街地となっている地区を再整備するため数多くの手法を含むといった広義の再開発の定義となっています。

都市再開発方針の概要ですが、②方針の概要をごらんいただきたいと思います。都市再開発の方針では地域地区—用途地域や防火地域のことですが、都市施設—都市計画道路や都市計画公園のことですが、地区計画、市街地整備事業など、個別の都市計画の上位に位置づけられるもので、都市再開発法に基づく方針を都市計画として決定するものです。

また、都市再開発の方針では、再開発の目標や土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定めるとともに、その下に説明がありますが、1号市街地、再開発促進地区(2号地区)、誘導地区を定めています。

まず1号市街地ですけれども、主として既成市街地の中で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いまして、主に23区内は全域が1号市街地として指定されています。したがって、中野区内は全て1号市街地として指定された区域となっています。

再開発促進地区(2号地区)は、1号市街地のうち、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、また当該地区の整備によって周辺地域への波及効果を及ぼすなどの観点から選定された地区です。

以下、具体的にどのような地区であるかが示されています。例えば中野区内におきましては中野駅周辺地区ですとか、不燃化まちづくりが進められている大和町などが該当します。

それから、誘導地区でございます。これは1号市街地と2号市街地の中間的な位置づけですので、1.5号地区などと呼ばれることもあります。1号市街地のうち再開発促進地区(2号地区)の指定には至らないものの、東京の都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとするうえで効果が見込まれ、また再開発が望ましいなどの理由によって、今後再開発の機運の醸成を図る等の観点から選定されている地区でございます。中野区内では、JR中央線と西武新宿線の間広がるいわゆる木造住宅密集地域に広く指定されているところです。

それでは、今回この都市再開発の方針で中野区関連部門はどのような変更がある予定な

のかを、次の③都市計画の原案に対する中野区の変更内容におきましてお示しをしております。この変更箇所につきましては委員の皆様方にあらかじめ変更箇所を示した地図をお送りしていましたが、少々見づらようですので、改めて色刷りの地図をお配りしてご説明したいと思っております。会長、地図をお配りしてよろしいでしょうか。

#### 会長

よろしく申し上げます。

#### 豊川参事

では、申し上げます。

(地図配付)

お1人3枚ずつお配りしております。行き渡りましたでしょうか。

それでは、引き続き説明いたします。いまお配りした地図のうち、都市再開発の方針の附図(今回の変更予定地区)という3色刷りの地図をごらんいただきたいと思っております。これは今回の都市再開発方針の変更箇所を示したものでございます。

まず、1号市街地です。中野区全域が指定されているため、凡例にありますように、中野区全体を太い点線で囲んでいます。

再開発促進地区(2号地区)ですが、赤く塗ってある部分が今回新たに再開発促進地区に指定予定の箇所となっています。特に真ん中の中野10と示した地区、ちょうど中野駅周辺ですけれども、これまで促進地区に指定されておりました中野駅地区の2地区、すなわち元警察大学校跡地で現在中野四季の都市地区と中野駅南口地区の住宅供給公社団地の再開発予定地に加えまして、十文字の形に赤く塗ってある地区を新たに加えまして、中野駅周辺地区として全体を広く指定し直したものでございます。

それから、中野11地区が西武新宿線沼袋駅北側にあります。西武新宿線沼袋駅から新青梅街道にかけての西武新宿線連続立体交差事業に合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となっています。

中野12地区は、先ほども触れましたが、大和町の防災まちづくりを推進する地区で、新たに促進地区として指定するものでございます。

ちょっと小さいですが、中野13という地区があります。西武線の新井薬師前駅付近ですけれども、中野11と同様に、西武新宿線連続立体交差事業に合わせて、西武新宿線新井薬師前駅の駅前広場整備ですとか市街地再開発を行う予定区域として指定しています。

下のほうに黒塗りの部分があります。ちょうど中野7という区域の真ん中を貫通してい

ますけれども、これは逆に一部促進地区を解除する予定の部分です。方南通り沿道の区域ですけれども、方南通りは拡幅整備事業がおおむね完成しまして、沿道の建築物の建て替えが一定規模進んだことから今回促進地区の指定を解除しようというものです。

同じ図の誘導地区です。黄色く塗った部分が、今回新たに誘導地区に指定しようとするところです。西武新宿線の連続立体交差事業の進展に伴いまして、関連する道路や駅前広場の整備等に合わせて、木造建築物の密集する地区の改善を図ろうということによるものでございます。以上が本文5ページに記載の内容となります。

本文に戻っていただきまして、5ページ(2)の3方針の改定の二つ目の住宅市街地の開発整備の方針についてです。中ほどの①方針の目的ですが、良好な住宅市街地の開発整備を図るとともに、住宅市街地にかかわる土地利用、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、個々の関連事業の効果的な実施や民間の建築活動等を適切に誘導することを目的としています。

次に、②方針の概要です。住宅市街地の開発整備の方針は地域地区など、個別の都市計画の上位に位置づけられているもので、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づく方針を都市計画として決定するものでございます。

また、本方針では、住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅地の整備等の方針を定めるとともに、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区等を重点地区として指定することが定められています。

この重点地区ですけれども、住生活基本法という法律によって指定されました重点供給地区において定めるものとされていますが、東京23区内ほぼ全域が重点供給地区に指定されていることから、この中では特に住宅供給に関する事業実施の見込みが高い地区として指定されました特定促進地区のうち、主にこれ以外に面的な整備事業等が実施される見込みのある地区として住宅市街地の開発整備の方針での重点地区として定めるものでございます。

次の6ページの冒頭にあります重点供給地域です。これはいま申し上げました住生活基本法の位置づけについての説明が書かれていますので、後ほどお読み取りいただければと存じます。

その下の③都市計画の原案に対する中野区の変更内容。今回変更を予定している部分ですが、先ほどお配りしました3枚の図面の2枚目の住宅市街地の開発整備の方針(今回の変更予定地区)とあります図面をごらんいただきたいと思います。

この赤く塗ってある地域が、今回新たに重点地区として指定を予定している地域です。新たな地区として4カ所を見込んでいまして、まず中野18という地区。これは北のほうですが、江古田三丁目の旧国家公務員宿舎跡地をUR都市機構が取得しまして、住宅地等として整備する予定もあることから、今回新たに重点地区として指定するものです。

先ほど都市再開発方針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、中野19、20、21は住宅の整備も見込まれることから、住宅市街地の開発整備の方針における重点地区として指定するものです。

また、既に重点地区に指定された区域のうち五つの地区について、他の方針との整合性を図るなどの理由から、区域の変更をするものと見込んでいます。これは上にまとめて書いてございます。

以上の内容を本文6ページの中ほどにまとめて記載していますので、ごらんいただきたいと思えます

それから、6ページの(3)です。3方針の三つ目の防災街区整備方針についてでございます。まず①方針の目的ですけれども、老朽木造建築物が密集するなど、防災上危険性の高い密集市街地につきまして、計画的な再開発又は開発整備によって、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図ることが目的となっています。

次に、②方針の概要です。地域地区など、個別の都市計画の上位に位置づけられるもので、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく方針を都市計画として決定するものでございます。

次の7ページです。防災街区整備方針におきましては、木造密集市街地における各街区につきまして、延焼防止機能及び避難機能等が確保された防災街区としての整備を図るために、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を防災再開発促進地区として定めるとともに、防災公共施設を定めることも示されています。

その下には、いま触れました防災再開発促進地区について、どのような地区が該当するのかが示されていますので、後ほどごらんいただければと思います。

その下には防災公共施設についても説明がありますが、主には一定の幅のある道路を想定しています。

さらにその下ですけれども、防災再開発促進地区は都市再開発の方針の再開発促進地区に指定することが述べられています。

その下の③都市計画の原案に対する中野区の変更内容。これは今回変更を予定している部分で、3カ所ほど示しています。これも先ほどお配りしました3枚の図面の最後の1枚ですが、防災街区整備方針（今回の変更予定地区）をごらんいただきたいと思います。

赤く塗ってある地区が、今回新たに防災再開発促進地区として指定している地区です。新たな指定を3カ所見込んでいまして、まず中野3は先ほどから言っています大和町の防災まちづくりを推進する地区で、都市再開発方針の再開発促進地区、住宅市街地の開発整備方針の重点地区にも今回新たに指定を見込んでいる区域でございます。

中野4は南のほうになりますけれども、弥生町3丁目を中心とした防災まちづくりを推進していく地区で、不燃化特区に指定されたエリアを一部含んでいます。なお、この地区では都市再開発方針の再開発促進地区は既に指定済みとなっています。

最後に中野5は西武新宿線の新井薬師前駅付近ですが、これも同じく西武新宿線の連続立体交差事業に合わせまして、新井薬師前駅の駅前広場整備ですとか市街地再開発事業を行う予定の区域です。都市再開発方針の再開発促進地区の指定を受ける見込みであることから、今回防災再開発促進地区に新たに指定を受けようとするものです。なお、この地区は住宅市街地の開発整備の方針の重点地区に今回新たに指定を見込んでいる区域でございます。以上の内容を本文の7ページの下段にまとめて記載しています。

最後に、8ページの今後の予定です。先ほどご説明しましたけれども、今後、東京都はこれらの方針を策定するに当たって、中野区の見解照会において本都市計画審議会でご審議いただくこととなりますので、よろしくお願ひ申し上げます。

長くなりましたが、説明は以上です。ありがとうございました。

## 会長

ご説明をありがとうございました。

ただいまの報告につきまして、ご意見、ご質問等をいただきたいと存じます。どなたからでもお願いしたと存じますが、いかがでしょうか。萩原委員、どうぞ。

## 萩原委員

いま説明を伺いまして、この都市計画の説明で、カラーではない白黒のほうの10ページと11ページの図面を見ますと、郊外は別として、中心部の中野区中央二丁目とか三丁目のようなところは計画といいますか、整備の方針が全くない場所になっています。これは旧木賃ベルト地帯といまして、アパートが密集して細街路率が高く、災害の危険度も当然ながら高くなっているはずですが。

これについて今回も見直しをされないわけですが、こういう防災（災害）危険度ですとか災害危険区域というものの指定について、だいぶ長期間そのままになっていると考えていますが、今後の見直しにおいて具体的な事業が全く白で、見通しなしというようなことになっています。

現実にこの地域がどうなっているのかといいますと、放置された空き家などが結構あって火災の危険もありますし、防災上の問題もあります。そういう部分について、整備、開発及び保全の方針ということで、保全が行われているような状況ではなく放置されているということがあります。

この本題について、行政側は一体となって保全対策、防止を行う必要があるのではないかと思います。一体となってという意味合いは、区は行政庁としての責任がありますけれども、そのほか持ち主の情報を持っている都税事務所ですとか管理者、警察、消防等の行政側として連携をとっての情報交換。

情報交換ということが今よく言われるのは、情報は外部に出さないという方針がよくありますけれども、行政の情報の垣根において、いつ放火されたり、建物が老朽化して潰れたり、空き家になっていたりする状況があるわけです。これについて区のほうとして改善といいますか、住宅市街地の整備、防災、開発が全く行われる見通しもなく、放置されている部分について、どういうふう考えられているかを教えていただきたい。

#### 会長

図面としては、何ページを見ればよろしいですか。

#### 萩原委員

まず 10 ページの住宅市街地の開発整備の方針で、中央部がまるっきり白塗りで、南のほうと中野駅の中央線から北の部分はいろいろな計画、住宅市街地の開発整備の方針があります。

次の 11 ページは防災街区整備方針で、これも全く白地といいますか、全体の地区には入っているはずなんですけれども、具体的な方針がないという地域に位置づけられているわけです。

今回追加されたカラー刷りの資料でも、その辺はそのまま白く残っているというような状況です。

#### 豊川参事

まず、真ん中辺が真っ白じゃないかということで、確かにそのとおりなんです。ただ、

当然区としては、今回例えば防災街区整備方針とか住宅市街地の開発整備の方針で、色が塗られていないところは何もしないということではないと思っています。どうしてもプライオリティーを考えた場合、中野の木造住宅密集地域、例えばこの図でいいますと西武新宿線とJR中央線の間のある区域あるいは方南通りの沿道あたりはプライオリティーとしては高いということから、今回こういったところを指定するわけです。

これは全区展開するといっても、手法ですとか財源等も当然あります。今後、その辺も十分検討した上で、白いところはどんな方法がいいかということについても検討しながら、バランスよい対策を進めていきたいと考えています。

それから、空き家対策でございます。確かにおっしゃるとおり、各区とも問題になっていまして、なかなか有効な対策はありません。現在、国のほうでも空き家対策法案などが審議されていると聞いていますが、そういった状況を見ながら、区としても何が有効な対策なのかということで今後検討を進めてまいりたいと考えています。

#### 会長

萩原委員、追加の発言はございますか。

#### 萩原委員

空き家対策についてですが、結局、行政側が連携して防止しなければ、区のできること、責任には限りがあるわけです。法律上の命令の前段階とか、いろいろなことをやりながら防止をしたり、権利者を特定したりということをやっていくことが必要なわけですが、所有者がわからないとかいうことで、行政の横の連携をとりながら情報交換をしないと適切な対応ができないのではないかと気がしますので、よろしくお願ひしたいと思います。

#### 会長

ありがとうございます。

ほかのご発言はいかがでしょうか。宮村委員、どうぞ。

#### 宮村委員

一つは、都市計画区域マスタープランの素案について、東京都から意見照会がされているという表現が1ページの真ん中あたりにあります。スケジュール的には5月から素案の公告・縦覧が始まりますから、もう区としての回答はされたのですか。もしされていればどんな回答をしたのか、あるいは今後されようとしているのかというのをまず1点お聞きします。

## 会長

豊川幹事、どうぞ。

## 豊川参事

先ほど申しましたが、意見照会はこれからですね。都市計画区域マスタープランにつきまして、公告・縦覧については本都市計画審議会で諮っていただくような意見照会、回答はまだしていないということでございます。ご審議いただくような意見照会としては、8月から10月ごろの都計審でお諮りいただく。ですから、現在出している段階では事務方である程度調整をしましたが、まだまだ確定版ではないという内容でございます。

## 会長

宮村委員、どうぞ。

## 宮村委員

いま私が質問したのは、これから縦覧される都市計画の案としてのものではなくて、1ページに書いてあるのは都市計画区域マスタープラン（素案）についての意見照会がされていると表現されていますので、それは恐らくあって、実務的に回答されたんだろうと思います。東京都の素案に対しての修正とか、何かそういうことがあったかどうかを教えてくださいんですけども。

## 会長

豊川幹事、どうぞ。

## 豊川参事

本日はまだ正式なものをお示しし切れていませんが、具体的な、例えば中野駅周辺地区の都市像ですとか密集市街地のあり方の文言の表現等につきまして東京都と中野区で調整したと。そういったものは、今後、公告・縦覧図書として皆さんにお示しできるということになっています。

## 会長

ほかにありますか。

## 宮村委員

すみません、もう一つ。3方針について、同じように都から原案作成のための資料提出の依頼があって、区の方案を作成して提出ということで、さっきからご説明いただいている3枚の図面と、これだけではなくて恐らく各地区ごとにいろいろ表現が入っていると思いますけれども、そういうものだという事によろしいですか。

会長

豊川幹事。

豊川参事

そのとおりでございます。

宮村委員

とりあえずそれだけです。

会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

もう少し先の段階で、もう一度これは具体の最終的な案についての諮問があるというふうに考えていいですね。

豊川参事

はい。

会長

今日のところはこれでご質問、ご意見等はないということでしたら、この報告について了承するというところでよろしゅうございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございました。

それでは、ほかにご質問がないようでしたら、審議のほうはこれで終了させていただきまして、次回の予定等について事務局からお願いします。豊川幹事、どうぞ。

豊川参事

それでは、次の都市計画審議会の開催日ですが、7月を予定しています。詳細な日程につきましては、決まり次第、早めに皆様方にご連絡させていただきますので、よろしくお願ひします。以上でございます。

会長

それでは、これをもちまして本日の審議会は閉会といたします。ご協力ありがとうございました。

—了—