

平成26年度（2014年度）第2回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成26年（2014年）7月25日

中野区都市基盤部

日時

平成 26 年 7 月 25 日（金曜日）午前 10 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) 中野駅地区整備に係る都市計画変更方針について
- (2) 中野駅南口地区まちづくりについて
- (3) 「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
- (4) 東京都市計画公園中野第 2・2・8 号本町二丁目公園の変更（中野区決定）について

2 その他

出席委員

矢島委員、宮村委員、田代委員、村木委員、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、萩原委員、酒井委員、遠藤委員、東野委員、山崎委員、宇佐美委員、大内委員、白井委員、浦野委員、森委員

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

高橋政策室長、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）、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（建筑担当）、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2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22名中17名で、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。

次に本日の配付資料の確認をお願いします。本日机上配付している資料は上から順に本日の次第、次に当審議会の幹事名簿、本日の報告事項の1番、2番、4番の補足説明用パワーポイントの資料です。さらに本日の最後にご説明する予定ですが、都市計画審議会開催結果及び今後の開催予定の資料です。

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2回中野区都市計画審議会を開会いたします。

お暑い中をお運びいただきましてありがとうございます。本日の会議ですが、お手元の次第のとおり報告事項が4件です。おおむね12時を目途に円滑に進めていきたいと思しますので、皆様方のご協力をお願いいたします。

議事に入ります前に、本審議会の幹事に異動があったとのことですので、紹介をかねて事務局からご報告をお願いします。

豊川参事

中野区の人事異動に伴い、幹事に変更がありましたのでご報告いたします。

本日は新たな幹事名簿をお配りしておりますのでごらんください。

政策室長の高橋幹事が変更になっております。高橋幹事、ご挨拶をお願いします。

高橋政策室長

政策室長の高橋でございます。よろしく願いいたします。

豊川参事

これにつきましては以上です。

矢島会長

早速議事に入ります。

報告事項1 中野駅地区整備に係る都市計画変更方針についてと、報告事項の2 中野駅南口地区まちづくりについては密接に関連することから、一括して説明を受け、その後

にご質問、ご意見等をいただきたいと思います。

初めに、報告事項の1については立原幹事から、引き続いて、報告事項の2について宇佐美幹事から説明を受けたいと思います。

立原幹事、どうぞ。

立原副参事

それでは今のご説明のとおり1と2はスライドを用いて続けてご説明します。

(これよりパワーポイント使用)

まず、「中野駅地区整備に係る都市計画変更方針」及び「中野駅南口地区まちづくりについて」です。

項目としては1から4までで、中野駅周辺まちづくりの検討概要から中野駅南口地区まちづくりについてまでございます。このような構成ですが、私が1から3まで説明し、4で交代させていただきます。

まず1の中野駅周辺まちづくりの検討概要として本日ご報告する中野駅地区と中野駅南口地区が、中野駅周辺地区でどのような位置にあるかといったようなことを把握していただきたいと思いますと考えております。

まず、中野駅周辺地区全体のまちづくりの検討概要についてご説明します。現在、中野駅周辺においては、中野駅を中心としたまちづくりが進んでおります。御存じのとおり、警察大学校跡地地区については、業務ビル、大学、公園、道路が整備され、平成24年の春に「中野四季の都市（まち）」として新たなまちが完成したことで、通勤・通学者がおよそ2万人程度増加しております。

その開発に備えて中野区では、中野駅地区第一期整備として北口駅前広場や東西連絡路等の基盤整備を行いました。今後は中野駅周辺のまちづくりとして、中野二丁目、中野三丁目のまちづくり等を進めていくとともに、中野駅地区としては駅そのものと4象限の4つの駅前広場を含むエリアとして考えております。そこにおいてさらなる交通結節機能の向上と各地区をつなぐ回遊動線の強化を目的として、中野駅西側南北通路、橋上駅舎等の整備、南口駅前広場の拡張整備、中野三丁目駅前広場整備、区役所サンプラザ地区及び新北口広場の一体的な整備といったような基盤整備を進めていくこととしております。

次にこれら中野駅周辺のまちづくりについて、今年度の主な取り組みをご説明します。

1つ目は、平成26年6月20日にJR東日本と東京メトロと締結した「西側南北通路、橋上駅舎等事業に係る基本協定」に基づき、JR東日本と基本設計協定の締結を行い、本

事業に係る設計作業に着手していきたいと考えております。

2 つ目は、中野駅地区及び中野駅南口地区に係る都市計画決定を行いたいと考えております。具体的には中野駅地区に係るものとしては、西側南北通路、新北口駅前広場の嵩上部です。嵩上部というのは広場上空にかかる歩行者デッキです。それから中野三丁目駅前広場及び広場嵩上部、南口地区駅前広場です。

中野駅南口地区と申しますか、鉄道の南側に係るものとしては、まちづくり事業関連として中野三丁目直近地区土地区画整理事業、中野駅南口地区地区計画、市街地再開発事業、土地区画整理事業等を考えております。

次にこれらの都市計画決定を行うためのスケジュールとして、平成 26 年 7 月 24 日、26 日に区民意見交換会を開催します。また、8 月下旬には中野駅地区整備に係る都市計画原案についての説明会の開催も考えております。

同年 9 月から 10 月ごろに南口地区地区計画の原案説明会及び公告・縦覧を行う予定です。年末の 11 月から 12 月にかけて都市計画案の説明会及び公告・縦覧を行います。そして翌年、平成 27 年 1 月か 2 月ごろに都市計画審議会に諮問する予定にしております。これらを経て平成 27 年 3 月には都市計画決定をしたいと考えております。

これらにあわせて、今回の審議会のほか、今後は 8 月、10 月、12 月、1 月と数回に分けて本都市計画審議会でのこの内容について逐次ご説明したいと考えております。

次に 3 として、中野駅地区整備に係る都市計画変更方針についてです。

このスライドについては、平成 26 年 3 月に改定した中野駅地区整備基本計画ですが、これは前回の当審議会でもご報告させていただいた内容です。

中野駅地区では、今回都市計画決定したいと考えている中野駅西側南北通路及び南北の嵩上げデッキ、中野三丁目駅前広場、南口駅前広場について、この図に示すように共通動線や将来の開発により発生する交通量を踏まえて各施設の役割を整理しております。

この中野駅地区整備基本計画に示された内容を踏まえて、現都市計画については図に示したとおりの都市計画の変更をしていきたいと考えております。新北口駅前広場については、現計画の地上部が 1 万 5,600 平米ありますが、これは変わらず、先ほど申しました別途上空に歩行者デッキである嵩上げ部 1,900 平米を追加します。

中野駅西側南北通路については延長が約 80 メートルで、これは線路の幅ということで、標準幅員が 19 メートルです。ただし一部南側の線路外の部分で 26 メートルと広がっております。これらを立体的な範囲で都市計画決定していきたいと考えております。

中野三丁目駅前広場については地上部が約 900 平米、別途上空に嵩上げ部 200 平米程度のデッキを考えております。これは歩行者の広場として、南北通路が取りつく部分としての広場を決定していきたいと考えております。

南口駅前広場については、東側の中野二丁目再開発と一体連携して計画し、現計画の地上部を約 700 平米拡張して約 4,000 平米として整備していきたいと考えております。

東側の住宅地との高低差を解消するために、再開発の 2 階部分の人工地盤にデッキとエスカレーター、エレベーターでスムーズに行き来できるようなもの 150 平米程度を決定したいと考えております。

これらを図でお示しするとこのようになります。右側の赤いラインが入ったものを決定していきたいと考えております。上から新北口駅前広場のデッキ部、西側南北通路、南側中野三丁目の広場、現在の南口の駅前広場という内容です。

これらのものを整備イメージ図でお示ししております。まず図①の 1 は、新北口駅前広場と歩行者デッキ嵩上部の完成後のイメージを示したものです。このように南北通路を出てきたところで東西に人が流れて、地上へ昇り降りできるようなものと考えております。

右側の①の 2 は南北通路の北側の出入口をのぞいたようなイメージになっております。立体的に都市計画をするということは、この建物の中にトンネル状に都市計画道路を計画するといった内容です。

次は南口の中野三丁目広場、歩行者系の広場の様子です。これも、南北通路からいったん嵩上げデッキのところに踊り場のような形で降りまして、階段とエスカレーター・エレベーターで降りるといったような内容にしております。

最後に、南口駅前広場の拡張部分は、図の右側に拡張するといったようなイメージです。現在バスとタクシーが二重停車になっているような交通上の問題を解消し、スムーズにバスに乗り換え等ができ、また、改札から出てきたところは豊かな歩行者空間を整備する。また、中野二丁目は建物のセットバック等によって、さらに、歩行者の空間を豊かに確保していくといったようなことを考えております。

以上で、中野駅整備に係る都市計画変更方針についての説明を終わります。これ以降は説明者を交代します。ありがとうございました。

宇佐美副参事

それでは続きまして、中野駅南口まちづくりについてご報告します。報告する案件はごらんのとおり 2 件です。

まず、(仮称)中野駅南口地区まちづくり方針(素案)についてです。これはお手元に別紙3を配付しております。スライドには右肩に数字が入っていますが、それは本文のページ数を示しております。

まず構成はここにありますように1章から7章まであります。全体で35ページの小冊子となっております。

次に作成の目的ですが、中野駅周辺については中野区の都市計画マスタープラン・中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3があります。これらに基づいてこれまでさまざまな検討を行ってまいりましたが、今回、中野駅南口における将来像や土地の利用方針、都市基盤整備の整備方針等をきめ細かく示した本方針を策定しました。今後は本方針を示して公社、中野駅住宅の一带の再開発によるにぎわいの核の形成や、南口広場の拡張整備を実現していきたいと考えております。

次の位置と範囲は先ほどの検討概要図を使っています。大きく分けて青で囲ってある再開発地区、その南側が再開発周辺地区という形で分けております。全体面積としては5.2ヘクタールで、鉄道の中央線から南側を範囲としております。

次にまちの現状です。駅前広場はバスとタクシーがこのように混雑している状況です。東側線路沿いの千光前通りが急勾配となっております、高齢者の歩行者に支障がある状況となっております。

公社住宅は昭和27年につくられたということで60年以上たっておりまして、更新時期に来ております。

次に上位計画の都市計画マスタープランでキーワードとなるのは、まず中野駅周辺は中野区の広域中心拠点という形でとらえています。また、中野の顔として、また、東京の新たな顔としてとらえております。

次にランドデザインVer.3は当該地区の部分を描き出しています。ここで2つ書いてありまして、1つは南口駅前広場、市街地再開発とあわせた拡張整備です。それからもう1つは、駅から五差路につながる中野二丁目一帯で、業務・商業・住宅・公共公益機能の集積による南口のにぎわいの核の形成。もう1つは東側主要区画道路、東西南北の歩行者動線整備という形を整備方針としてうたっております。これらの上位計画に基づいて将来像を描いております。

先ほど冒頭で説明しましたように、西側南北通路あるいは区役所・サンプラザの整備が同時並行する中で、南口の将来像がどうあるべきかという形で整理したものです。

先ほど上位計画で示した都市計画マスタープランの広域中心拠点、それから中野区全体の新たな業務・商業の集積と生活・コミュニティの核という整理をされています。

その下の駅前広場、五差路につながる中野二丁目一帯も先ほど説明した内容です。

これを受けて中野二丁目地区は、再開発地区と再開発の周辺地区という大きく2つに分けてあります。再開発地区は具体的に事業をやってまちを変えていくという形になりますが、ここに書いてありますように、1つは南口駅前広場の拡張整備や交通動線の整備、多様な都市機能が集積するにぎわいの核の形成です。

もう1つの再開発の周辺地区は、建物の更新にあわせた商業・業務機能の更新、あるいは、空いたスペースで歩行者空間やオープンスペースの創出を挙げさせていただいています。

次に土地利用方針です。A、B、Cに大きく分けています。Aは先ほどの再開発ということで鉄道の南側です。Bはピンクの部分で、ここがファミリーロードという商店街の両側です。中野郵便局の部分をC地区とさせていただいています。

各地区の土地利用の方針です。まず、A地区に土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的な施行により、駅前広場の交通結節点の強化を図る。あるいは、南口のにぎわいの核の形成となる商業・業務の設備を図る。

もう1つはユニバーサルデザイン、あるいは、にぎわいの連続性を創出する。そうしたものを掲げさせていただいています。

B地区は商店街ということで協調建替え等により、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。ここで協調建替えといていますのは、一定のルールをつくり、建替えのときに例えばセットバックする、あるいは、1階に商店といったルールをつくっていこうということです。

次のC地区はまとまった土地なので、一体的な合理的かつ健全な高度利用を誘導する。また、空いた分、歩行者空間とかオープンスペースの創出といったものを挙げさせていただいております。

次に都市基盤の整備ですが、基盤系は先ほど来出ています駅前広場を整備します。それから、東側に主要区画道路、区画道路として2本、北側に現在の千光前通りの付け替えです。それから、南側に区画道路、一番東側に公園を配置します。

これは再開発の区域になりますが、これは公園西側の広場です。それから、駅前広場の東側に広場ということで考えております。そのほか歩行者用の通路、歩道状空地、敷地内

に自動車駐車場あるいは自転車駐輪場を配置していきます。

これはイメージで描いたもので、公園の南側から駅側を見た形です。非常に高低差があるということで、この主要区画道路は、千光前通りから大久保通りへ約 5%の勾配で下った形になっています。したがって、公園との間に高低差ができますので、この間にいわゆる歩行者用のブリッジをかけます。こういう形で広場を整備していきます。

次に再開発のまちづくり方針は建物関係です。先ほどお示したように、千光前通りの南側に高低差が非常にあります。図面で見てくださいと、千光前通りと公社街区は約 5~6メートルの高低差がございます。パワーポイントに赤で示したところ、公社街区のその辺が崖地になっております。

そういうこともありまして、再開発地区でまず人工地盤を 2 階部分に張り、商業・業務施設、地下には駐車場・駐輪場、北側は業務、南に住宅を配置します。公社街区と書いてあるところに東京都の住宅供給公社、現在はこの住宅棟が建つところがありますが、それを南側に配置しております。オープンスペース等は歩行者回遊動線のほかに、災害時における緊急活動の場という形で活用を考えております。

これがイメージです。高いほうは住宅棟で、北側が業務棟です。駅前広場を東側に拡張します。今示しているところがエスカレーターとエレベーターです。駅前の広場の再開発部分が高低差がありますので、ここにエスカレーター・エレベーターを設置して、スムーズに 2 階部分に行けるような形を考えております。

次に事業手法です。土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行という特殊な方法です。区画整理は仮換地といいまして、仮換地を今とは別のところに指定します。その際に、地区内権利者に市街地再開発事業区内へ申出換地をしていただきます。そして市街地再開発に事業に参加していただき、市街地再開発組合を設立して事業を進めます。

もう一方、市街地再開発事業区に入らないで別に生活再建するという方は、そこに入らない、例えば公社計画です。ここは公社が現在の南側に換地という形で土地をとりまして、そこで公社住宅の建替え、正規には住宅再建という言い方をしていますが、こういう形で進めていきます。

これを図面にあらわしたものです。赤く実線で広く囲ってあるのが土地区画整理事業施行予定区域です。住宅棟・業務棟を囲む形で、点線で囲ってある部分が市街地再開発事業区です。

全体の工程ですが、今年度（26 年度）に区画整理、市街地再開発事業の都市計画決定の

手続を進めます。27年度になりますと最初に区画整理の組合の手続を行う。その前に仮換地指定を行って、先ほどの市街地再開発事業区域に申出換地した方々で、再開発の組合の設立認可をとります。

28から29年度に公社住宅を建設する。現在、公社住宅に住んでいる方をその住宅に移転していただいた後に、平成30年から32年度の3年かけて、再開発の事業を行っていきます。

最後に現在の駅前広場に面して商店街がありますが、その方たちが再開発のほうに入って、駅前広場の平成33年から35年で全体が完成する予定です。

次に中野駅南口地区地区計画（素案）及び関連都市計画（素案）について説明します。

資料はお手元のA3の両面コピーです。地区計画というのは御存じのように目標・方針・整備計画を立てますが、ここではまず全体について目標と方針を定めます。このうち具体的な計画など地区整備計画についてはA地区とあって、鉄道を除くこの部分について整備計画を定めます。

地区計画の目標と掲げてありますが、これは先ほどまちづくり方針で説明したものと同じものですので、再掲という形で表示させていただいております。

次に土地利用方針ですが、図面のほうは都市計画図というような形で記入させていただいておりますが、内容的には先ほど説明したまちづくり方針で示した図、土地利用方針と同じです。再掲という形で挙げさせていただきます。

次に地区施設の整備方針ということで、ここからが地区整備計画になります。具体的に主要区画道路であれば幅員が11.5～13メートル、北側の区画道路1号は8メートル、中ほどの区画道路2号は6メートル、公園については面積約680平米、広場1号・2号合わせて約1,500平米、それから歩行者通路・歩道状空地です。歩行者通路というのは、この中を歩行するというので、先ほど記したポイントを公園とを結ぶ歩道も歩行者通路5号としております。

歩道状空地というのは道路に面した空地です。この部分が歩道状空地ということで、4メートル幅で建物のセットバックにあわせて設置します。

次に建物関係の制限ですが、これはやはりいろいろ制限があります。まず、一般的にいわれている風俗営業の制限です。容積率・建ぺい率については区画整理の手法をとりますので、仮換地指定前は従前どおりです。敷地については最低限度、壁面については4メートルから1メートル、工作物を設置した部分については工作物等をつくってははいけません

という制限が入っています。形態等については原色を避け、周辺環境と調和を表記させていただいております。

今までは地区計画の説明です。地区計画が地区の将来図で、一定のルールを定めるということですが、今回、関連の都市計画で7つの都市計画を行います。これを3つに分類させていただきました。

まず用途地域の変更、高度利用地区の変更、高度地区の変更、防火・準防火地区の変更で、これは地区計画を実現するためのベースとなる都市計画です。

次に地区計画に定めたまちづくりを具体的に進めるための事業で、先ほど説明しております市街地再開発事業・土地区画整理事業の2つがございます。

それから最後に、基盤整備に伴う都市計画ということで、南口駅前広場が都市施設ということで都市計画の対象となっています。

この関連都市計画については次回以降になっていますが、次回の審議会で説明させていただく予定になっております。

冒頭にも説明させていただきましたが、地区計画については9月、10月に地区計画の範囲の土地の所有者、利害関係人の方を対象にした都市計画原案の説明会を行います。それから、11～12月は地区計画と関連都市計画7つの合計8つになりますが、この案の説明会をします。以降が先ほど冒頭に説明したものと同じです。以上で説明を終わらせていただきます。

矢島会長

説明、ご苦労さまでした。ただいまの報告2件について一括してご質問、ご意見等をお受けしたいと思います。どなたからでもご発言いただきたいと思います。

1つだけお断りいたします。今日はいつもと座席配置が違っていてお顔が見えなかったり名札が見えにくかったりしますので、私がお指名申し上げるのに失礼があることもあるかと思いますが、あらかじめお断りを申し上げておきます。

それでは、どなたからでもご発言をお願いします。いかがでしょうか。遠藤委員。

遠藤委員

お話をありがとうございました。大変ベーシックな話ですが、ご承知のように区長もよく言っているように、人口が2050年に1億人を割るといのはほとんど確実であるという状況です。この2030年とか2025年ぐらいの計画で、高層の住宅を新たに建てて再計画するというのですが、つくった前提がまだまだ日本はどんどん伸びていって、人も

多くて中野の南にしても北にしても、そういう地域を人がどんどん利用するという前提でつくられているような気がします。これから人口も減っていくし、高層の住宅をつくるのであれば、例えば、高齢者の介護施設みたいなものを完全に組み込んでおかないと、多分中野の人口が31万ちょっとですか。そういう中の30%以上が70歳以上というようなところに持ってくるのは、もう目に見えているのに相変わらずファミリータイプの住宅をつくるみたいな計画、あるいは、前回ご説明いただいた40数万人の乗降客が毎日中野にいるというのは、確実に減っていくことを少し考えながら計画を立てていただいたらどうか。

そういう意味では何か前提というか、地域にふさわしい人材をどうやって育成するかというような観点が、完全に抜けているのではないかという感じが私はしますがどうでしょうか。

矢島会長

この点はどなたがお答えになりますか。室長、答えてください。

長田室長

まず、中野駅の周辺のまちづくりの基本的なコンセプトですが、これまで住宅地としての発展をしてきたという経緯がございます。それに対して今後の方向性としては、あるべき都市機能を拡充していくということで、中野区全体の活力を増していく、その牽引力をつくるべく、このプロジェクトを推進していきたいと考えております。全体の方向性としてはまだ足りない都市機能をこれから具体的なまちづくりで進めていくという中での本日の都市計画についての事柄とご理解いただければと思っております。

それから人口構成等については区政の重要な課題と認識しております。こういったハードのまちづくりとあわせながら、福祉、その他のコミュニティ施策等も絡めて、都市像としてあるべき健全な都市を形成していくことを、これから各施策を展開しながら形成していかなければならないと考えております。

先ほどのご指摘の中にも住宅棟の配置その他について、高齢者への配慮もご指摘の中にございましたが、もちろんバリアフリー、ユニバーサルデザインといったことについても、都市計画を進めていく上で大前提となることですので、それぞれの事業計画の中でそういったことを斟酌しながら進めてまいりたいと考えております。

矢島会長

いかがでしょうか。よろしいですか。

遠藤委員

簡単に納得はいきませんが……。

矢島会長

学識経験者から何かご発言はありますか。村木委員、全体は減るんだという前提に見えるようですが本当にそうですか。

村木委員

人口の推計とすると、東京の都心部は人口がまだ流入すると思います。例えば、超高層等で居住者のニーズもあると思いますが、こういうところに人口が集まってくると、かえって密集しているところをこの後どうしていくのか。空地をもっと広げていって、区民の数が変わらないとすれば、より安全性の高いまちをつくる観点では、駅の前にこういった施設をつくっていって、高齢者はすぐに公共交通を利用できるような状況をつくっていくのは、私はとても意味のあることだと思います。

矢島会長

ありがとうございました。ついでながら私見を申し上げますと、全国人口が減るのは既成事実でそのとおりですが、首都圏というレベルでどうかというと、首都圏人口は今後停滞期に入るけれども、急速に減少していくわけではない。ただし減少傾向にはある。

では、首都圏でどこが減って、どこが減らないのか、端っこが減って真ん中は減らないのかということ、そんな簡単なものではないと思います。端っこのほうが減りやすいんですね。真ん中は減らないのかということ、真ん中でも減るところも出てきます。それはそれぞれの地区のいろいろな努力とか政策によって決まってくる。

特に交通利便性のいいところは、まだ人口が維持できる、あるいは人が入れ替わっていくというような活力を維持できるけれども、交通利便性の悪いところはなかなかそれが難しいというのが首都圏の将来像だと私は思っておりますのでご参考に申し上げます。

ほかに関連しても関連しなくても結構ですのでご発言があればどうぞ。関連ですか。酒井委員。

酒井委員

先ほど遠藤委員のおっしゃったご意見は私も賛成ですが、この計画によって人口減少のトレンドに歯止めがかかるというふうなことを、私は中野駅周辺全体のマスタープランの中で、ぜひ意義として1つ章を設けていただきたいです。「はじめに」ということで策定の目的がありましたが、この目的はあくまでもハード的な目的です。

むしろ、それよりこういう計画をやることによってどういう意義があるのか。例えば、

人口の減少に歯止めをかけるとか、それはこういうハードをつくることによって人が集まるわけですよね。ただし、ほかの区との関係でいいますと、これは競争力になるわけですよね。他の区も一生懸命やるわけですが、そこに人を集めようとしている。ですから、中野区のほうがもっと魅力がある計画だということをぜひ訴えていただきたい。

あとちょっと引っかけますが、これは幾ら言葉でいってもだめなので、B/C、コストとベネフィットの関係をぜひ何らかの形で入れていただきたい。これはこのぐらいのコストがかかるけれども、こういうベネフィットがあるといったことをぜひ中に入れていただきたいと思います。

人口の減少も今いろいろなところがやっていますけれども、これはあくまでもトレンドですから、そのトレンドに歯止めをかけることをぜひ前向きに入れていただきたいと思います。

あとちょっと気になりましたのは、先ほどの南口に郵便局の建物がありますよね。ものすごくでかい敷地がありますが、こういった計画をやるというお考えが郵便局は何かあるのでしょうか。

それと質問ですが……。

矢島会長

今の2つでとりあえず質疑にしたいと思います。全般的な問題は室長が答えられますか。

長田室長

ご指摘のこれからの日本全体の人口減少の中で、この中野駅周辺まちづくりの取り組みで人口の維持といいますか、住環境を通しての整備と人口増についての具体的な内容の記述をというご提案をいただきましてありがとうございます。

ご意見を参考にさせていただいて、また、その素案からレベルアップするときに斟酌させていただきたいと考えております。

なお、この素案の上位計画にあたる中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3 では、これからのまちづくりの方向性として最高レベルの生活空間を大きな取り組みの柱として掲げております。その中では多世代が居住するコミュニティということで、高品質な生活空間を形成し、そこで高齢者も含めたあらゆる世代が生活の質を高め、生活を快適にするための機能を享受できるようなまちづくりを進めていくと定義づけておりますので、この方向性の中で取り組んでいきたいと考えております。

矢島会長

宇佐美幹事。

宇佐美副参事

郵便局の関係ですが、これは先ほどの土地利用の中でC地区とお示しました。まず、郵便局の具体的な計画があるかというお話ですが、郵便局側からは、具体的な計画はない、というお答えをいただきました。

ただ、この土地利用方針を定めなかったら、当然、地権者の方たちとやりとりしますので、簡単に言うと土地の合理的かつ健全な高度利用というような形で文言としては整理をさせていただいています。

矢島会長

酒井委員、もう一点あるわけですか。

酒井委員

簡単なことで済みません。4 ページの現況の地図がございます。白黒でハッチングされたところの意味は何だろうというだけの質問です。インデックスがわからないんです。

宇佐美副参事

ここは現在駐輪場になっています。

矢島会長

それでは別のご発言に移りたいと思います。いかがでしょうか。萩原委員、どうぞ。

萩原委員

まず基本的に高品質の生活の空間をつくりたいというお話がございました。高品質の生活の空間というと、この構想の中で見ても人と自動車は何かいろいろ構想があるようですが、自転車問題というのはどう考えられていますか。海外だとよく自転車と歩行者の分離とかそういう空間が当然考えられていると思います。そのほかにいろいろまだありますので、まとめて質問をさせていただきます。

この都市計画を見ると、非常に特徴的なのは高低差がいろいろあるという計画になっているようです。それを説明ではユニバーサルデザインで、エスカレーター・エレベーター等で処理するという計画ですが、エスカレーター・エレベーターはご承知のとおり、月に1回は点検して必ず止るんですね。その間、そういう人たちはどうすればいいのか。ずっと遠回りでもするのか。そういう対策はどのように処理されるのか。その辺の問題があります。

それから次の問題としては、いわゆる高層の住宅棟をつくって、当然、経済性を考えれ

ば相当な高層なビルになるということは予測されるわけですが、今、中野区でこれと似たような高層ビルが林立しているところは中野坂上地区があります。あそこは風の強い日に行って周りを通っていただくとわかりますが、ビルの管理者から「風が強いので注意してください」という放送が流れていました。

建物をつくっている人が対策を講ずるのではなくて歩く人が気をつける。風の強い日にそういう放送が流れています。この風害は当然、風洞実験で建てる前からわかるわけです。実際にはこういう都市計画では全くその辺は考慮してなくて、弱者・高齢者や乳母車の人などは、風の強い日は歩かないようにしたくても交通結節点である駅の周辺ですから歩かざるを得ない。傘の骨が折れるぐらいなら構いませんが、転んでけがをして人間の骨が折れるというのは困る。実際に上空の風と吹き下ろしてくる風の強さは、上空の風の2倍、3倍ぐらいで、そういうデータは風速計で見ればすぐわかります。

ところが全く対策を講じていない。この辺の問題も当然これが起こるわけです。実際にこういう風害の問題を処理するにはどうするかといいますと、吹き下ろした風の処理と植栽も多少役には立つでしょうが、そういう風防ネットとかいろいろな対策をしてはじめて高品質の生活の空間ができ上がることになるわけです。その辺は大体これからの話で質問に答えられると思いますが、早めに言っておきませんと、設計素案ができてしまって、もう少し早くしてもらわないとだめでした、手遅れでした、ということにならないように、地元で暮らす区民としての意見です。

それから、実際には今、社会的にはこういうエスカレーターがあっても、弱者の人が手すりにつかまっていると邪魔だ、というふうにその脇を急いで駆け上がる若い人がいます。それで突き飛ばされるということもありますし、非常に高低差のあるまちでもって高品質の生活の空間をつくるのは課題が大きい。それは当然、従前から事前に準備をして対策を講じていないと、高齢者が増加する社会において安心して暮らしていけないまちになるのではないかという気がしています。

矢島会長

自転車の件。立原幹事。

立原副参事

自転車の件にお答えします。まず、自転車と歩行者の関係ですが、自転車の動線と歩行者の動線を分けることについては、現在、中野区の駅周辺道路の幅員等を見ますと、中野四丁目の「中野四季の都市（まち）」等で新しくつくった幅員の広い道路については、既に

分離ができておりますが、その他の既存の道路で分離していくのはなかなか難しいと思っております。

今、駐輪場の配置は現在駅のすぐそばにございますので、通勤等で来られる方が駅前まで走り込んできているといったことがございます。図面で、現在の鉄道の北側のけやき通りから中野通りまで、それから東側はブロードウェイ・サンモール地区の中野五丁目商店街地区、南側は桃園通りと中野通り。それから、今の中野二丁目の南口エリアを歩行者優先道路として基本計画で考えております。将来的に駐輪場については、この中に走り込んでこないような形での駐輪場の再配置を考えております。極力この中では自転車と歩行者がゆったりと共存できるようなゾーンにしたいと考えております。

宇佐美副参事

建物関係です。御存じと思いますが、これだけの大きな建物になりますと、基本計画・基本設計・実施設計の3段階で進めています。現在、都市計画の段階になって基本計画の段階です。今は準備組合でご指摘がありましたように風洞実験を行っております。そうしたものを受けて、基本設計あるいは実施設計はそうした対策を入れて設計を行っていきたいと思います。

立原副参事

あとユニバーサルデザイン系のお話がありました。とても重要な話であると考えております。

今回、高低差についてはバリアフリーの施設はないという現状がございますので、それを解消する意味でエレベーター・エスカレーター等でスムーズに段差を行き来できるような装置を積極的に導入していきたいと考えております。

点検等で止まるケースもありますが、現状そういうものがないことに対してつけ加えて処理していきたいと考えております。もちろん、今後の計画の中で段差を解消するとか、スロープを緩やかにすることも含めて取り組んでまいりたいと考えております。

矢島会長

それでは手短にお願いします。

荻原委員

1点だけ。今の自転車の件ですが、自転車道を設けることは幅員の関係で難しいということですが、その辺が基本的に人にやさしいまちをつくる気持ちがあるのか、ないのか。道路の幅員というのは、人が通る道、次に自転車が通る道、残りが車道、車の通る道とい

う発想に立てばそういうことはないわけです。その辺の考え方が車優先社会であれば自転車の通る道なんてとてもつukれないという発想になるのが当然の答えです。自転車が入れないような区域をつくるようなことですが、自転車は何のために実際にこれだけ便利に使われているのか。

やはり買いものをした荷物や何かに使えば、それで非常に楽に運べるということもある。その辺の基本的な考え方を変えない限りはなかなか難しいと考えます。

矢島会長

それでは、ほかのご発言をいただきたいと思います。先ほど田代委員の手が挙がりました。

田代委員

ご説明を伺っていて、やはり都市環境整備にかかっていく、新しいものをどんどん積極的に進めたいというのはよくわかりました。

そのときに1つお聞きしたいのは、環境に対する配慮ということで、昨今、異常気象の問題等も含めて、特に水に対する異常気象がスポット化していることの対策とか。外側に対する熱の問題とか。先ほど風の問題がございましたが、あとエネルギーの問題といったローカルな対策と同時に、全体とのバランスといった視点が先ほどのご説明の中ではどうも感じられなかったのですが、この辺についてどのようにお考えなのかお聞きしたいと思います。

矢島会長

これは全般的な問題だから室長からお答えいただきましょうか。

長田室長

中野駅周辺まちづくりを進めていく上で、環境、例えば、低炭素社会を実現するというような基本的な重要な認識を持って臨んでおります。一つひとつの街区の中でのプロジェクトの中身については、これまで検討してきた経緯その他がございますので、その全体の構想の中での地区での役割を考えながら、最適な事業計画に仕上げていくことを考えております。

ただ、中野駅周辺まちづくりの中での全体の環境問題についての対応策、低炭素社会をつくるべくプロジェクトとして方向性を整理していくことについては、引き続き追及してまいりたいと考えております。

矢島会長

田代委員、いかがでしょうか。

田代委員

わかりました。低炭素社会とは非常に抽象的でわかりにくくて、やはりこのスケールで考えていった都市づくりだと、どうしてもローカルソリューションはものすごく大事です。その地域の中での外部に対する影響みたいなものもかなり大事だと思っておりますので、個性のある本当にいいものをつくっていかうとしたときに、クリアすべき事柄をしっかりと明示しながら具体的にお進めいただきたいと思っております。

矢島会長

次の発言は五味委員にお願いします。

五味委員

今日は東京都から下りてきたこの案を審議する過程になって非常によかったと思います。

一昨年6月でしたか。Ver.3の内容が公表されたときには、駅の北口の地下の駐車場をつくろうではないかという提案がありましたが、今日のものを見ますと、南北通路を優先することになったと思います。駅の北口の駐車場は非常に交通量とかかわりがありまして、これはかつて中野の都計審においては、私の記憶する範囲ではもう20数年前からこの北口の駐車場の問題は扱っているわけです。

警大跡地が急激にでき上がったという影響があるでしょうが、乗降客がふえて南北通路を急遽つくらなければまずいという羽目になっているわけですが、この北口の駐車場と駐輪場はどういう計画でいま途上にあるのか。その辺がうまくいかないと、この駅の周辺の事業者とか住民は、Ver.3で表明されたことをよく存じ上げております。Ver.3の委員会にも駅周辺の事業者の責任者が参加しておりますから、その辺の過程をついでにといいおかしのですが、南北通路をなぜ優先しなければまずくなかったかは克明にやはり説明しなければまずいと思います。

それからVer.3のときに、駅の乗降客は現在22万人というのが将来は18万人ふえて40万人になるとおっしゃった。先般の都計審では40万人が何とまた8万人ふえてしまったという1つの予測が出ておりまして、それはどういう過程でそうなったかを、刻々と都市が変わっていく中でちゃんと住民なり事業体なりに説明しないとまずいと思います。

その内訳ですが、駅周辺を利用する人が22万人で18万人がまたふえるということは、駅を利用する人だとみんな思っていたわけです。

ところが、この間公表された新聞紙上などによりますと、駅の利用者は13万人しかいな

い。それがここ2～3年のうちに1万8,000人ふえたということになると、何だ15万人しかいないじゃないかという大きな誤解を招いておりますから、その辺をはっきりしてもらいたいと思います。

矢島会長

立原幹事。

立原副参事

まず、駐車場関係については、既に北口駅前広場の地下に都市計画駐車場の計画がございます。南北通路と橋上駅舎の工事で、この新北口駅前広場は工事ヤードすなわち、建設するために必要な土地ですので、順番としては線路の上の施設ができてから新北口広場を本格整備していくということになり、駐車場はその後に整備していくと考えております。

あわせて、都市計画駐車場について、本当に今の計画でいいのかも含めて、また、中野五丁目の荷さばき等をどのように考えていくのか、といったようなことも含めて調査・研究しております。それについてもこの審議会でご報告させていただきます。駐車場の計画はなくなったわけではなく、鉄道の上の施設をつくってから、新北口駅前広場の整備にあわせて駐車場をしっかりとつくっていかうと考えております。

矢島会長

五味委員。

五味委員

時間の関係でお願いがあります。今のような情報はやはり正確に何かで伝えてもらいたい。それから、中野区のマスタープランの改定を5年ごとにやるということにして、そのための基本計画審議会がまた開かれるように聞いておりますが、そういう会議がいろいろ多いですし、そういった結果が区民になかなか伝わってこないということがありますから、情報は方法を巧みに使っていただきたいと思っています。

矢島会長

ありがとうございました。先ほどの乗降客の件は今の点に含まれていると理解して、今後の行政に生かしていただきたいと思います。

ほかのご発言をいただきたいと思います。いかがでしょうか。村木委員、どうぞ。

村木委員

3点あります。まず1つ目は、南口と北口をつなぐ南北通路は非常に意味があると思いますが、南側に降りてきてから中野三丁目再開発とここの連携です。今これは破線になっ

ていますが、ここの整備はどのようにしていくのか。

2つ目は、今日の資料の31ページに再開発の計画図があります。区画道路2号のところ、特に、中野郵便局の上の敷地が市街地再開発に入っているのに対して、35ページを見ると地区計画ではこれはB地区に入りますね。これは本当にそのとおりなのか。何かこれは図面が間違っていないのかというところを1つ確認したかった。

それと最後に、この35ページのB地区は地区整備計画がないですよ。再開発事業をしてA地区のグレードがすごくアップしてきたときに、B地区が地区計画の方針だけで大丈夫なのか。協調建替え等のことは書かれていますが、地区の価値を高めてより中野駅の周りを考えていったときに、方針だけをまずは策定して、その後に整備計画をつくられる方針であるのか、そのあたりをお伺いしたいと思います。

矢島会長

これはどちらから。宇佐美幹事。

宇佐美副参事

1番目の中野駅の関係の説明させていただきます。中野三丁目の駅前広場というのは、南北通路の南側にあります。今はこの黄色で囲った部分です。中野三丁目の駅前広場と桃丘小学校跡地が描いてありますが、この部分が約1ヘクタールございます。ここは土地区画整理を行って駅前広場等の用地にあてていって整備をする考えです。

それから中野二丁目のほうは図面の形が違うのではないかと、という話がありました。31ページの区画整理の範囲では、区画道路2号の西側です。この部分も出っ張った形で、ここは区画整理の範囲に入っています。

それから、ファミリーロードがありますが、ここは協調建替えという形で、この部分について区画整理で入れようとした部分とちょうどファミリーロードの今後の協調建替えを考えていることと重なっています。区画整理とちょうど建替え部分が重なっているのは、区画整理というのは土地の入れ替えだけなので、要するに建物の建替えについてはまた上物で別の計画が入りますので、上と下の計画が同一の形になっておりません。わかりにくくて申しわけないのですが、区画整理でやる部分については土地の入れ替えだけやって、建物の建替え等については協調建替え、例えば、街並み誘導地区計画をかけて、壁面後退等の制限をかけることを考えています。

村木委員

わかりました。

矢島会長

ほかのご発言はいかがでしょう。宮村委員、どうぞ。

宮村委員

今日ご説明いただいた内容で、かなり実現が近づいてきたと感じています。公社住宅が非常に老朽化して、その後の展開がなかなかうまく進まなかったのをずっと重ねてきたわけですが、やっとここで具体的に動き出そうということで、こういう提案については非常によかったという感想です。

細かいところはいろいろこれから詰めていく中で、いろいろな配慮をしなくてはいけないことがあると思います。権利者もいろいろな方がたくさんいらっしゃると思いますので、その辺の合意形成なんかはこれからまだまだ詰めなければいけないと思います。基本的な方法としてはいいのではないかというのが私の感想です。

1つだけ、誤解があるのかどうかわかりません。今日の説明資料の10ページで、下の図だと南北通路の東側に青い駅舎があると思いますが、このパースだと南北通路の両側に駅舎がまたがっているような格好になっています。この辺は細かいことはまだこれからなのかもしれませんが合っていないのか、あるいは、両側にまたがってまでつくるのかとか、その辺のご説明をお願いします。

矢島会長

この件は立原幹事。

立原副参事

済みません。説明不足だったかもしれません。前回の基本計画のご説明のときにはしたのですが今日は抜けていました。

鉄道上空はランドデザイン Ver. 3 でもうたっておりますが、上空活用を想定ということで、南北通路及び橋上駅舎については、あわせてJRが駅ビルを整備する計画になっております。

そのイメージスケッチは、その駅ビルがまだ具体的にどういうものになるのかはこれから設計になりますのではっきりしていないのですが、こちらの想定で南北通路及び橋上駅舎にそれなりのボリュームの駅ビルがかぶさってくるという想定でのイメージ図になっています。

矢島会長

よろしいですか。

宮島委員

わかりました。

矢島会長

ほかにご発言はいかがでしょうか。遠藤委員以外にご発言がなければ、遠藤委員をご指名しますが……。浦野委員、どうぞ。

浦野委員

今いろいろなご報告、他の委員からの質疑がありました。かなり具体的に出てきて、今年度の都計審のスケジュールを見ても具体的に今年度を含めて動き出していき、中野のあり方が大きく変わることがあると思います。やはりこれだけの大きな計画をどれだけの区民の方が知っているのかは、先ほど情報提供の問題の発言も他の委員からもありましたけれども、まちづくりは住民の合意が基本であると考えています。

昨夜も区民の意見交換会、説明会がありまして、60名から70名近い、会場がほぼいっぱいになるような区民の方が参加されて、質疑も予定時間を超えるぐらいたくさん出ておりました。

その中で1点、先ほど人口の今後の推計の話もありましたし、今日は区役所・サンプラザ地区についてはあれですが、駅ビルであったり北口にもこれだけ大きな建物が建っていくというようなことで、本当にこれだけのものが必要なのかという点。

やはりコストの問題で、計画はこれだけあるけれども一体どれだけかかっていくのか。それは区民の方の生活にも大きくかかわってきますから、その辺はやはり具体的に示していくことが大事だと思いますけれども、その点はいかがでしょう。

矢島会長

その点についてはどなたから答えますか。室長からもらえますか。松前幹事からですか。

松前副参事

コストについてですが、本日は都市計画の考え方ということで記載してございません。ただ、これだけ中野駅周辺でいろいろなプロジェクトを抱えているわけです。この先、地区別にどのくらいの事業費になるのかについては、毎年第1回定例会の際に財政運営の考え方という冊子の中で、本当に大きな概算のレベルで数値をお示ししております。

ただ、具体的な事業費になりますと、例えば、駅地区についてはこれから設計作業ということで、この設計が進む中で実際どのくらいになるのかという数値も出てこようかというところです。そういったものを毎年予算編成の中で精査しながら、議会でもご審議をい

ただいて、区民の皆様にもお伝え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。ほかのご発言はいかがでしょうか。寺崎委員。

寺崎委員

先ほどありました南口の土地利用のところ、A地区、B地区、C地区とありますが、A地区は区画整理の予定があるようですが、B地区、C地区の部分を見てもみると、特に今後こういった計画にするというようなことは書かれていません。実際にここは中野通りに面して再開発するA地区の周辺ですが、もう少し具体的に何か、こういったまちにしようとかということがあればお聞きしたいと思います。

それと同時に南口の中野三丁目です。南北通路が出てきて駅前広場ができますけれども、この辺はマルイの裏あたりが非常に計画があいまいというか、現状は木造の2階建てあるいは平屋建てが建っている状況です。この辺はやはり南のほうは少し中野の顔として考えていったらいいのではないかと思います。今後、こういったところの予定は何かあるのでしょうか。

矢島会長

それでは、第1の点は宇佐美幹事でいいですか。第2の点はどなたから。

宇佐美副参事

両方私です。中野二丁目のファミリーロードのところですが、昨年来、地元の商店街の方と勉強会をやっています。協調建替え、具体的に街並み誘導地区計画の勉強をやっています。今年度はもう少し進んで検討会みたいな形で、地権者の方を集めてやっていきたいと考えています。

中野三丁目は、やはり桃園通り商店街がございしますが、今回こういう都市計画の具体的な中身が出ましたので、昨年も商店街の方と意見交換等をやっていますが、今年度も来月にはこの内容を商店街の方と意見交換あるいは勉強会等をして、どういうまちづくりをやっていくかを進めていきたいと考えています。

矢島会長

よろしいですか。それでは時間も押していますので、遠藤委員を最後にして手短にお願ひします。

遠藤委員

むしろ委員長にお聞きしたいのですが、この審議会はさっき浦野さんがおっしゃったよ

うに、コストとか予算に関しては全く審議しないのでしょうか。松前さんがおっしゃいましたが、いわば計画が先にあって予算は後からみたいな話だと、私も40年以上民間企業にいましたが、まず大体このくらいの予算があってこの中でどういうふうにつくるかというのが普通の民間企業のやり方で、これはもちろん区とかそういうものとは違うのかもしれないけれども、全くお金に関係ない審議だけをしているというのは、非常に大きな疑問を感じます。委員長のご意見だけ聞きたいです。

矢島会長

今「お金のことは全く」とご発言があったけれども、恐らく当局の側ではそれなりのコスト計算はされていると思います。では、ここでお金の審議をするのかということ、それはどうも違うと思っております。少なくとも中野区ではそういうふうにしてきたように思いますし、私もほかのところでかかわっているところも、似たような疑問は幾つか耳にしましたが、それはやはり分けて段階を追って考えること。

あるいは、場としては都市計画審議会ではなくて、議会の先生方もいらっしゃいますが、議会の場ではチェックをされているということではないかと思っております。

ほかにご発言がなければこの報告事項の1、2についてご了承いただいたということでしょうか。

(「はい」の声あり)

それでは、続いて報告事項の3「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、豊川幹事から説明をお願いします。

豊川参事

それでは、報告事項の3について報告します。お手元の資料はホチキス止め2枚と地図が3枚ございます。この3枚の地図は前回の都計審において配付したものと同じですが、今回もご参考までにお配りしております。

まず最初にホチキス止め資料をごらんください。資料の表紙にあるとおり、4つの方針の変更については前回4月28日の都市計画審議会において内容を説明申し上げましたが、本日はそれ以後の動きについて簡単にご説明します。

まず1番の経緯・状況です。

東京都は、平成26年度内に、区の上位計画（都市計画に関する上位計画の意）となる東京都市計画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)及び、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(以下、「3方針」という)を見直すため、現在その手続きを行っているものです。

これまで中野区は東京都に対し、都市計画区域マスタープラン(素案)の意見照会について回答を行い、3方針に関しては、都市計画法第15条の2第2項に基づく依頼について資料提出を行っており、このことについては、平成26年度第1回中野区都市計画審議会にて報告を行っております。

このたび東京都は、都市計画区域マスタープラン及び3方針について、都市計画の案を作成するための資料(以下、「原案」という)を作成しました。

2. 都市計画法第16条第1項に基づく公聴会の開催及び原案の縦覧についてです。

東京都は、対象区域内の住民その他利害関係者の意見を聴くために——これは法律の条文でこのような表現をしておりますが、要するにこの計画について皆様のご意見を伺うためにですが、都市計画区域マスタープラン及び3方針のうち、都市計画区域マスタープラン及び防災街区整備方針について、都市計画法第16条第1項及び東京都都市計画公聴会規則第2条の規定に基づき、公聴会の開催と原案の縦覧を行い、都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針については、原案の縦覧を行っております。

内容については以下のとおりです。

(1) 都市計画区域マスタープラン、防災街区整備方針については、縦覧についてはそこにお示ししたとおりの期間で行っております。縦覧場所は都庁と中野区役所です。ちなみに他の区役所でも中野区同様の内容の縦覧を行っております。

縦覧(中野区)した方々の数ですが、都市計画区域マスタープランに関しては東京都全体では41名でしたが、そのうち中野区では7名で、中野区は比較的関心が高いといえると思います。

防災街区整備方針についても東京都全体では14名が縦覧されましたが、中野区関係の閲覧者数はその半分の7名と、ここでも中野区の関心の高さがうかがえると思います。

その下の公聴会は、あらかじめ申し込みをした方が示された案について意見を述べる会として、意見を述べる方のことを公述人と呼んでおります。公聴会の開催日はごらんのおりの日程です。

中野区に関する公述人は3名いらっしゃいました。公述人の内訳はそれぞれについてごらんのようになっております。

2 ページ (2) 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針についてです。

縦覧については前のページのものより約一月半後のごらんの期間です。縦覧場所は前と同様で都庁と区役所です。

公聴会は今後開催されます。中野区報等でもお知らせしております。公聴会全体はそこにお示した8月の5日間を予定しておりましたが、その後、8月27日の公聴会については、期日までに後述希望の申し出がなかったために中止となったと聞いております。

特別区は当然中野区も含まれますが、特別区が対象の公聴会は、8月22日に都庁議会棟都民ホール、8月28日に都庁第二本庁舎二庁ホールでの開催となっております。

最後に3. 今後の予定です。

まず(1)都市計画区域マスタープラン、防災街区整備方針についてです。これはその下の(2)の都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針よりも先行して進んでおまして、8月上旬には都市計画案に関する区への意見照会が東京都からございます。これについては10月下旬の第4回中野区都市計画審議会において諮問させていただき、委員の皆様にご意見をいただいた上で、東京都に対して回答を行う予定となっております。

少し戻りまして、9月19日から10月3日までの都市計画案の公告・縦覧となります。今申しました10月下旬の諮問、回答を経まして、11月下旬には第207回東京都都市計画審議会付議、これは審議すべき案として提出するという意味ですが、ここでこのとおりで問題ないとなりますと、12月下旬には東京都により都市計画決定となります。

その下の(2)都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針についてです。

8月下旬には公聴会の開催、10月末には東京都から中野区への意見照会、12月中旬には都市計画案の公告・縦覧、意見照会の内容については第5回中野区都市計画審議会へ諮問させていただき、年が明けて1月中旬には諮問後のご意見等を参考にして、東京都への回答、2月上旬には第208回東京都都市計画審議会付議、3月上旬には東京都により都市計画決定となっております。

なお、今のスケジュール説明でお話ししましたが、東京都からの意見照会について当審議会に諮問させていただく際には、都市計画案の原文などを委員の皆様方にお示ししますので、ご意見などあればそのときにいただきたいと存じます。本件の説明は以上です。

矢島会長

本報告はいわば中間の進捗状況報告というふうなことであったかと思えます。特に何かご発言があればお願いいたします。

荻原委員

これは定期的に見直す方針ですが、中野区のいわゆる防災危険度マップと申しますか、災害危険度、不燃化率、空地率で、防災のメッシュごとに危険度が3、4、5とかそういうような地域があると思います。その地図と今回いわゆる防災整備方針とか再開発方針とか、この辺との関連です。当然、私どもでは防災の危険度の高い地区、メッシュの危険度の大きいところが整備方針でもって何らかの対策が早急に必要な地域と考えられるわけです。

政府の地震の予測会議でも30年以内に70%の確率で直下型地震が起きるということも新聞で報道されていますが、そういうようなこともあるし、さらには、今年なんかは防災対策のために区民の税金とか所得税が増額されているわけです。その辺も含めて私どもではそういうものを積極的に行政では進めるのではないかと期待しているのですがどうなのでしょう。

矢島会長

豊川幹事。

豊川参事

まず今ご指摘の危険度の話ですが、昨年、東京都から地域危険度の見直しが発表されました。これによると、危険度のランクの基準の見直し等がありまして、中野区は全般的に危険度のランクが下がっております。ただ、今回はそれとは別に、災害時の活動困難度を考慮した危険度という尺度を新たに設けられました。これについては中野区で細街路が多い場所、そこは当然危険度が上がっております。

それがまさに今回この防災街区整備方針でお示しした中野3大和町です。したがって、そういったこともありまして、現在、中野区ではこの大和町を中心にいわゆる不燃化特区の指定を受けまして、今後かなり期間を区切って精力的に防災を進めたいと思っています。

実はその他にもたくさんそういった危険度のあるまちがありますが、これは順次、優先順位等をつけながら今後取り組んでいきたいと思っています。ですから、委員からご指摘のあったことも十分踏まえながら今後は取り組んでいきたいと考えております。

矢島会長

ほかにご発言はいかでしょうか。

特にないようでしたらこの件については中間報告であるということで、次に進みたいと思います。報告事項の4、東京都市計画公園中野第2・2・8号本町二丁目公園の変更（中野区決定）について、千田幹事から説明をお願いします。

千田副参事

それでは、東京都市計画公園中野第2・2・8号本町二丁目公園の変更（中野区決定）についてご報告いたします。パワーポイントを活用してご説明したいと思いますのでよろしくお願いたします。

（これよりパワーポイント使用）

本手続は、中野区土地開発公社が平成19年度に取得して、暫定管理をしている土地、郵政宿舎跡地を都市公園として整備するために行うものです。

まず本公園の位置です。こちらの図が中野区全体の地図ですが、本公園の位置はこの赤いマルで囲ったちょうど中野区の南部に位置します。

次に区域の詳細です。こちらの朱色で塗られた区域は昭和60年に都市公園として整備して、現在供用している部分で、東京都市計画公園中野第2・2・8号本町二丁目の現在の区域です。

こちらが新たに都市計画公園区域に編入する拡張用地部分です。今回の都市計画公園区域の変更により、この緑色で囲われた部分が新たな区域となります。

公園の概要を航空写真でご説明します。こちらの部分が現在供用している都市計画公園区域です。こちらが新たに編入する区域です。そして都市計画の変更後、新たな区域となる部分です。

なお、変更した都市計画公園区域については、大規模公園として全体整備を行う予定です。大規模公園の整備についてですが、中野区都市計画マスタープランでは、中野区の都市の骨格となる「うるおいを生み出すグリーン・インフラ」の育成・強化を図ることとしておりますが、今回のこの大規模公園はその拠点となるものです。したがって、大規模公園の整備については、今後の大規模公園の基本的な考え方を平成21年11月に策定し、その整備の方針を定めております。

今後の大規模公園整備の基本的考え方について定めた整備方針は、こちらのパワーポイントに示す主に7つの項目です。

1つ目は、散策したり公園で横になったり、自然と触れあうことのできる憩い・休息機能。

2つ目は、バドミントンやフリスビー、また、野球、サッカーなど健康増進のスポーツが楽しめるスポーツ・健康増進機能。

3つ目は、フリーマーケットやお祭りといった地域の人々が集える交流機能。

4つ目は、ヒートアイランド現象の緩和やCO₂削減への寄与。また、生態系の保全などに寄与する環境保全機能。

5つ目は、都市にゆとりや密集度の低減を図るオープンスペース・景観形成機能。

6つ目は、歴史的なもの、文化財などと一体化した、また、その保全継承と一体化した歴史文化機能。

7つ目は、火災が発生した場合、その延焼の防止や遅延といったものへの寄与や災害時の活動の拠点などに資する防災機能、この7つの機能を整備していくという方針にしております。

今回のこの本町二丁目公園ですが、こちらについてはこの1番、3番、4番、5番、7番の機能を提供していきたいと考えております。

なお、2番目のスポーツ・健康増進機能については、敷地の形状からサッカーグラウンドとかそういったものを整備できる環境にありません。ただ、軽スポーツ等は楽しめるような広場は提供していきたいと考えております。

なお、参考に現在取り組んでおります大規模公園整備の状況をご案内します。

まず1つ目が赤い部分です。これが鷲の宮調整池の上部の0.9ヘクタールの広場です。こちらが本年3月に着工し、来年オープン予定です。

2つ目が本町五丁目公園です。今年の7月から着工し2か年かけて整備します。2か年の整備後開園となる予定です。本町五丁目公園は約1.2ヘクタールです。

こちらが南部防災公園です。こちらが1ヘクタールで、これも同様に今年7月から着工して2か年で整備工事を行う予定です。こちらについても整備後開園という予定です。

こちらが中野四季の森の拡張公園部分で約0.6ヘクタールです。こちらは今、整備等の調整に取り組んでおりまして、南部防災公園、本町五丁目公園に続いて開園を目指しているところです。

こちらが10月ごろに今度、都市計画審議会にお諮りしたい今回の本町二丁目公園です。

最後の弥生町六丁目公園はおおむね1ヘクタール程度のもので、平成30年度の開設を目指して今後取り組んでいく予定です。

最後に添付図書のご案内をさせていただきます。まず、添付図書の1ページ目は、今回の都市計画の変更により、新たに0.7ヘクタールになることを示した図書です。

2つ目が変更の概要です。こちらについては現在既に供用している都市公園の部分0.07ヘクタールが約0.7ヘクタールになることを記したものです。

添付図書の3つ目が、先ほどもご案内した中野区の中で今回の公園がどこに位置するかを示した図書です。

最後は添付図書の内容として、まずこの緑色の線が新たに区域となる部分、この赤く塗られた部分が今回新たに編入される部分を示した図面です。

5つ目は今、既に暫定広場として開放している現在の状況です。図書の説明は以上です。

なお、最後に参考として今後の予定を説明します。

まず、平成26年度については8月に地域説明会を開催して、10月ごろの都市計画審議会にお諮りしたいと考えております。平成27年度には基本計画を策定し、平成28年度に実施設計、基本設計を行い、29年度、30年度の2か年で公園整備工事を実施して開園を迎えたいという考えでおります。報告は以上です。

矢島会長

説明をありがとうございました。ただいまのご報告についてご質問、ご意見等を承りたいと思います。田代委員、どうぞ。

田代委員

中野区が公園を一生懸命つくっていることは重々承知しておりますし、また、1ヘクタール未満、特に今回のように0.7ヘクタールを大規模公園と称しなければいけない状況にありながら、実際につくられていることはすばらしいことだと思っておりますが、このサイズの公園であっても使い方、つくり方によってはまちづくり、あるいは、コミュニティの発展にもものすごく貢献できるわけですね。そういう事例を私は非常にたくさん承知しておりますが、逆につくり方とか使い方を間違えるととんでもないことになってしまうことも、このサイズの公園の持っている宿命だと思います。

ですから、計画でつくられようとしているところを見ると、どうしてもその公園が必要な場所で、コミュニティをどんどん発展させていく核になっていくと私は考えているのですが、その今後の予定となっているところの計画の策定段階で、例えば、参加型でいろいろなタイプ、どういうものが要るかということをしかりと、長期にわたった目標を定めるような形での検討をやっていただきたいと思っております。

それと同時に、先ほども説明していただいたように、たくさんの機能を全部網羅しなければいけないという使命感にどうも駆られているような気がしています。恐らくそれを全部やってしまうと、あれもこれもありになってしまうようなことは、せつかく大事なところに出て、ごちゃごちゃになってしまうような危険性も持っていると思っております。重

要な資源であり都市開発のツールでもあるので、この基本計画をつくる段階からそういったことに配慮していただいて、ぜひいいものをつくっていただきたいと思っております。

矢島会長

ご注意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。荻原委員。

萩原委員

今の田代委員の意見はそのとおりかとも思いますが、実際に公園を子どもたちが伸び伸びと遊べるようにするような問題が、最近の社会情勢ですとどうも子ども一人では遊ばせられないような状況になっているというようなこともあります。

そうかと思うと、バリアフリーの車いすトイレがホームレスの寝泊りの場所になっているというような状況もあって、その維持だとかそういう問題についても、地元の人の協力なしには維持できない。この基本設計・実施設計の段階では地元のそういう周りの人たちの協力を得て、本当に有効な公園としての整備ができるようなことを期待しております。よろしくをお願いします。

矢島会長

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。白井委員、どうぞ。

白井委員

議会でも発言させていただいているのですが、あえて都市計画審議会としての発言をさせていただきます。

今回の大規模公園の整備について、一番大きいのは今まで1ヘクタール、財源についての話はこの場ではふさわしくないかもしれませんが、いわゆる東京都からの大きな補助金がつく。だからこそ中野区としてもこのような大規模な公園整備に乗り出せる。単純に中野区の自治体だけでは相当な事業費がかかってしまって難しいところです。

今回の1ヘクタールを割り込んだところでも、大規模公園のところから東京都の補助金が大きく見積もれる社会資本整備交付金、さまざまな手法があるんでしょうけれども、この点に関して確かに23区などは公園が非常に少ないからまだまだ足りません。

一方、シビアな言い方をすると、土地が空いても今までは1ヘクタール以上しか手が出せなかったけれども、今回は1ヘクタール未満でも手が出せるようになったとなると、全体的に地域偏在が起こってきている。土地がポンと出たところに大規模公園だけを整備するという形になっているんですね。

区として1ヘクタール未満、区全体を見渡した上でこの地域にももう少し公園整備をす

る必要があると、将来像を描くようなこういう計画もつくっていく必要があるというお話をさせていただいているところです。これまではどちらかというと、土地が空いたから、1ヘクタール以上だから、補助金も見込めるからつくろうというのが主ではなかったかと私は見えています。

だからこそもっと必要です。だからといって土地が空いたから整備するというのではなくて、区として将来像を描きながら、どのように公園を配置していくのかという計画が必要だと思いますが、改めてお伺いしたいと思います。

矢島会長

この点についてはどなたがお答えになりますか。千田幹事。

千田副参事

まず、公園整備にあたっての財源については、やはり可能な限り交付金等の特定財源を確保して今後も努めていきたいというところです。

あと今後の大規模公園ですが、現在、中野区の区民1人当たりの公園面積は1.28平米です。都市公園法の中ではおおむね1人当たりの面積10平米、市街地においては5平米を標準とするというのがございますので、やはり自治体としてはその数字を目指すというのがあります。

中野区条例では公園広場で今5平米はもちろん目指しているところですが、当面は2平米を目指すというところがございます、まずはそこに至るのも重要な課題だろうと考えております。ちなみに今ご案内した大規模公園が整備された後、1人当たりがやっと1.58平米という段階になりますので、まずは条例に基づく2平米を目指していきたいということです。

また、どうしてもこの大規模な敷地の出現というのは、こちらの都合ではなかなか確保できない部分もございますが、委員がおっしゃるようにやはり公園で重要なのは配置だと考えておりますので、これは議会でもいろいろご指摘をいただいていますように、配置については今後考えていきながら、さらに大規模用地の取得のチャンスというのにも検証して取り組んでいきたいと思っております。

矢島会長

よろしいですか。ほかにご発言。寺崎委員、どうぞ。

寺崎委員

公園の基本的な考え方の中に防災機能が入っています。これからの公園のデザインの中

にいろいろな考え方があるかと思いますが、例えば、新宿の公園などでホームレスがたくさん集まったりするようなことを考える。あるいは、親から見ると子どもがいづらくなるという、緑がたくさんあるほうがいいけれども、逆にそれがマイナスになって、子どもが遊びに行きづらいつらいつらということや、これから防災とか避難地域を考えると、地下部分をそういった建築的というか、避難場所あるいは被災したときの食糧の保存庫とか。そんなにしょっちゅう使うものではないかもしれませんが、そういったことも計画の中に入れていったほうがいいのではないかと思います。

矢島会長

この点については何かご発言が区からありますか。

千田副参事

まず、防災機能については、防災トイレと災害時に地域で必要とされるようなマンホール型のトイレとか、災害時の備蓄に資するようなものも考えております。ただ、それについては地下という考えは現在のところは持っておりません。

ただ、防災用施設については、当然、防災関係と整合しながら進めていきたいと思っております。

矢島会長

よろしいですか。ありがとうございます。ほかにご発言はいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、報告の4についてもご了承いただいたということで、本件報告事項を終わりにさせていただきます。

それでは、次回の審議会の予定などについて事務局からご発言をお願いします。

豊川参事

それでは、事務局から次回の審議会の日程及び今後の予定などについてお話しします。

まず、次回の当審議会の日程ですが、8月26日火曜日の午前10時からを予定しております。また、詳細が決まり次第、別途開催通知をお送りしますのでよろしく願いいたします。

お手元の「平成26年度 都市計画審議会開催結果及び今後の開催予定」という両面刷りの資料をごらんください。その資料に基づいて平成26年度における中野区都市計画審議会の開催予定をご説明します。

本年度は大変事案がたくさんございまして、現在のところ事務局としては今年度、終了

したものも含めて6回程度開催したいと考えております。

まず上から順に見て行きますと、第1回は4月28日に開催しました。報告事項はごらんのとおりです。

第2回は本日ですが、そこにありますとおり全部で4件の報告事項をさせていただきました。

次回第3回は、今申しましたとおり8月26日火曜日午前10時から開催したいと考えております。

報告事項もまだ予定ですが、(1)中野駅地区整備に係る都市計画の変更について(2)中野駅南口まちづくりについての2つです。

第4回以降はまだ調整中として、日程等はまだ確定しておりませんが、第4回については10月中旬に開催したいと考えております。諮問事項がこの4件ございます。

(1)が本日説明した東京都市計画中野第2・2・8号本町二丁目公園の変更(中野区決定)について

(2)東京都市計画生産緑地地区の変更(中野区決定)について

(3)「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更について(東京都決定)

(4)「東京都市計画 防災街区整備方針」の変更について(東京都決定)

それから報告事項も今のところ4件ございます。ごらんのようなものを予定しております。

続いて第5回も日程等は調整中ですが、12月中旬を想定しております。諮問事項はそこにお示ししている2件と考えております。それから、そこにお示した報告事項3件と考えております。

年が明けて第6回を開催する予定ですが、まだ日程調整中ですが1月中旬の開催予定です。諮問事項が3件、報告事項が1件です。

回数が多く大変恐縮ですが、今後の皆様方のご予定の参考にしていただければと存じます。事務局からは以上です。

矢島会長

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

—了—