

平成27年度（2015年度）第1回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成27年（2015年）7月28日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

平成 27 年 7 月 28 日（火曜日）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 第 21 期中野区都市計画審議会委員委嘱式
- 2 会長及び副会長の選出
 - ・会長及び副会長の選出
 - ・審議会幹事の設置など
- 3 報告事項
 - (1) 大和町まちづくりについて
 - (2) 東京都市計画公園第 3・3・123 号弥生町六丁目公園の変更について
 - (3) 環状七号線地下広域調節池（仮称）の整備について
 - (4) 中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくりについて
 - ・中野駅西口地区まちづくり基本方針（案）について
 - ・中野駅西口地区地区計画（素案）について
 - (5) 囲町地区まちづくりについて
 - ・囲町地区地区計画（原案）について
- 4 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（佐智）委員、高橋（佐）委員、寺崎委員、鈴木委員、鳥居委員、折井委員、齋藤委員、大海渡委員、高橋（か）委員、内川委員、平山委員、浦野委員、中村委員、宇佐美委員、新谷委員

事務局

豊川都市基盤部参事（都市計画担当）、細野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、角都市政策推進室西武新宿線沿線まちづくり担当部長、青山都市政策推進室副参事（統括副参事）（産業振興担当）、石井都市政策推進室

副参事（グローバル戦略推進担当、中野駅周辺計画担当）、藤永都市政策推進室副参事心得（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）、吉田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）、小幡都市政策推進室副参事（中野駅地区都市施設整備担当）、山本都市政策推進室副参事（西武新宿線沿線まちづくり担当、沼袋駅周辺まちづくり担当）、近江都市政策推進室副参事（新井薬師前駅周辺まちづくり担当）、小林都市政策推進室副参事（野方・井荻駅間沿線まちづくり担当）、尾崎都市基盤部長、豊川都市基盤部参事（都市計画担当）、松原都市基盤部副参事（道路用地担当）、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）、志賀都市基盤部副参事（統括副参事）（道路・公園管理担当）、千田都市基盤部副参事（都市基盤整備担当）、小山内都市基盤部副参事（建築担当）、鈴木都市基盤部副参事（防災・都市安全担当）、伊東都市基盤部副参事（生活安全担当、交通対策担当）

豊川参事

大変お待たせしました。本日は暑い中、お忙しいところをお集まりいただき、また新しく第21期となります中野区都市計画審議会の委員をお引き受けいただきまして、まことにありがとうございます。

私は当審議会の事務局を務めます、中野区都市基盤部参事の豊川と申します。本日は会長が選出されるまでは事務局が進行させていただきますので、どうかよろしく願いいたします。

本日の次第につきましてはお席にお配りしているとおりです。委嘱状の伝達、審議会会長及び副会長の選任等々を行ってまいりたいと存じます。4時半まで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。

なお、本日の都市計画審議会につきまして、ケーブルテレビのジェイコム中野様から撮影の申し出がございました。

規則によりますと、会議場において写真あるいは映画等を撮影する場合、あらかじめ議長または会長の許可を得なければならないと定めておりますが、現在、当審議会の会長は不在となっております。

そこで本件の取扱いについて事務局の考えを申し上げたいと思いますが、ご異議はございませんか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。それでは進行させていただきます。

こういった種類の撮影の場合、一般的には傍聴と同様の取扱いにしております。撮影については会議の冒頭のみ認めるということが一般的でございます。

本日の撮影申し出についても、冒頭の撮影を許可することとし、これから予定しております委嘱式が終わった時点で撮影を終了していただくことでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、そのように進めさせていただきます。

それでは、これより委嘱式までの間、撮影を許可いたしますので、事務局から撮影許可証の交付をお願いします。

(撮影許可証手交)

では、これより委嘱式を行います。中野区長が委員の皆様の席に参りますので、その場で委嘱状をお受け取りいただきたいと存じます。よろしく願いいたします。

(区長より委嘱状伝達)

どうもありがとうございました。

なお、本日ご欠席の方については、後ほど事務局からご本人にお渡しする予定です。

続きまして、中野区長からご挨拶申し上げます。

田中区長、よろしく願いいたします。

区長

第21期中野区都市計画審議会委員ということで委嘱させていただきました。お受けいただきましてまことにありがとうございます。

中野区では、この10年ぐらいになるかと思いますが、まちづくりに向けて区民の皆様とともに力強い前進を果たしていきたいということで事業を進めてまいりました。中野のまちがより安全で住みやすく、また便利で活気のあるまちになっていくようにということで、区民の皆様とともにまちづくりの努力をしてきたところでございます。

そしてその間、この審議会の皆様のご協力、またさまざまご指導といったものをいただきながら、まちづくりも着実に進んできた部分が多々ございます。前期までで進んできた、準備をしてきたまちづくりの動きが、また今期において現実の形になって、都市計画という形になっていく。そうしたものが多数出てくることになると思っております。

区民の思いや将来を見据えたまちづくりの動きを都市計画に関する諸法律に適合させながら、都市計画という形に定着させていく。まちづくりにおいて最も重要なプロセスであると思っております。そうしたプロセスをこの審議会において保障していただくことになるわけです。

どうか区民の暮らしの未来、安全・安心、そうしたものをしっかりと見据えていただきながら、よりよいまちづくりに向けて皆様のお知恵を、またお力を拝借できればこの上ない幸せと感じる次第です。どうかよろしく願いいたします。

豊川参事

中野区長のご挨拶でした。撮影はこれで終了とさせていただきます。また、区長は公務がございますので、申しわけございませんが退席させていただきます。

(区長、ジェイコム退室)

それでは次に、本日初めて都市計画審議会委員となられた方もいらっしゃいますので、お座りになられている順で簡単な自己紹介をお願いしたいと思います。

それでは、高橋佐智子委員より順にお願いいたします。

高橋（佐智）委員

初めまして。中野区町会連合会の推薦で参りました高橋佐智子です。微力ながらお手伝いさせていただきたいと思っております。今後とも2年間、どうぞよろしくお願いいたします。

高橋（佐）委員

不動産業団体の東京都宅地建物取引業協会中野区支部から出向した高橋佐でございます。今期は2期目になります。どうぞよろしくお願いいたします。

寺崎委員

東京都建築士事務所協会中野支部の推薦で出ております、寺崎務でございます。私も2期目になります。どうぞよろしくお願い致します。

鈴木委員

東京商工会議所中野支部推薦の鈴木照男と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

鳥居委員

中野工業産業協会の推薦で来ました。初めてですのでよろしくお願い致します。鳥居と申します。

矢島委員

前期に引き続き委員を務めさせていただきます、矢島と申します。私は日大で教えておりますが、専門としては都市計画あるいは都市開発あるいは都市交通といったものが主なところですので。どうぞよろしくお願いいたします。

宮村委員

前期に引き続き委員を務めさせていただきます、宮村と申します。私は中野区で元都市整備部長等をさせていただきましたが、最終的には東京都の都市整備局の市街地整備部長で退職いたしました。現在はここに書いてある組合の顧問をしております。

自分の専門としては都市行政とか市街地整備を中心とした都市づくりの関係が主なものです。どうぞよろしくお願いいたします。

田代委員

田代でございます。私は都市の環境計画あるいはランドスケープを主にやっております。また、世界住みよい都市づくりの国際コンクールで、いいまちづくりのモデルをいろいろ研究しております。よろしく申し上げます。

村木委員

千葉大学の村木と申します。専門は都市計画です。どうぞよろしくお願いいたします。

折井委員

中野三丁目在住の折井と申します。ここ数年、中野区が目覚ましい発展を目の当たりにしてすごく興味を覚えて応募いたしました。よろしくお願いいたします。

齋藤委員

今期初めての公募です。齋藤と申します。中野区で建築の設計をしております。2年ほど新井のまちづくりに関与していたこともございまして参加させていただきます。よろしくお願いいたします。

大海渡委員

やはり公募で採用させていただきました大海渡と申します。現在は仕事をしていないのですが、長い間、世界銀行とか日本の援助機関とかそういった国連でODAの仕事をしておりました。インフラプロジェクトの審査などにかかわっておりました。仕事をやめてから最近では地元のことに関心を持ちまして、基本構想の改定のための審議会にも参加させていただき、またサンプラザと区役所の再整備関係の会合にも参加させていただいております。今回こちらは初めてですのでどうぞよろしくお願いいたします。

新谷委員

4月1日付で第三建設事務所長を拝命しました。新しい谷と書いて新谷と申します。第三建設事務所は2000年に補修課長で一度在任しており、今回が2回目になります。

東京都の中では、昔でいう都市計画局、港湾局、下水道局、そして今の建設局と4局動いておりまして、比較的都市づくり、基盤づくりに従事してまいりました。よろしくお願いいたします。

高橋（か）委員

中野区議会自民党に所属しております、高橋かずちかでございます。よろしくお願いいたします。

内川委員

同じく自由民主党議員団の内川和久です。建設委員会と駅周辺調査特別委員会に所属しております。よろしくお願いいたします。

平山委員

議会選出の公明党議員団の平山英明でございます。よろしくお願いいたします。

浦野委員

こんにちは。20期に続きまして日本共産党議員団より参りました浦野さとみと申します。

よろしくお願いいたします。

中村委員

こんにちは。民主党議員団選出の中村延子と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

宇佐美委員

中野消防署長の宇佐美でございます。どうかよろしくお願いいたします。

豊川参事

どうもありがとうございました。委員の皆様方におかれましては、今後ともどうかよろしくお願いいたします。

それでは次第の2番の会長及び副会長の選出です。皆様方のお席に資料等を用意させていただいております。関係する条例規則等もございますのでご参照ください。

中野区都市計画審議会条例第4条第2項によりますと「会長は学識経験がある者につき任命された委員のうちから委員の選挙により定める」と規定しております。本日配付しました第21期中野区都市計画審議会委員名簿の学識経験者の方々の中から会長を選任することとなります。

そこで会長の選出についてどのように進めたらよろしいでしょうか。ご発言があればいただきたいと思えます。

寺崎委員

事務局で何かお考えがあればお聞かせください。

豊川参事

ただいま事務局の考えがあればというご発言がありましたが、そのように進めて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進めさせていただきます。事務局の考え方を申し上げます。事務局としましては、当審議会のこれまでの経緯等を踏まえ、前期の会長を務めていただいた矢島隆委員にお願いするのが適切と考えますが、委員の皆様はいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。ご異議がないようですのでそのようにさせていただきます。

それでは、第21期中野区都市計画審議会会長は矢島委員と決定しました。矢島会長、会

長席にお移りいただきたいと存じます。

(矢島会長、会長席に移動)

それでは、会長、よろしくお願いいたします。

矢島会長

ただいま皆様方のご賛同を得まして、会長という重責を担うことになりました。皆様のご協力、ご指導をいただきながら、当審議会の円滑な運営を図っていきたく思っております。よろしくお願いいたします。

最初の私の仕事としては副会長の選出がございます。中野区都市計画審議会条例第4条第3項に「副会長は委員の互選により定める」とございます。副会長の選出についてはどのようにしたらよろしいか、ご意見があればお聞かせいただきたいと思っております。

(「会長一任」の声あり)

「会長一任」とございましたが、それで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。それでは私にご一任いただきましたので、私としては学識経験者委員の中から宮村光雄委員にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。それでは、副会長は宮村委員にお願いいたします。宮村委員、副会長席にお移りください。

(宮村副会長、副会長席へ移動)

宮村副会長

よろしくお願いいたします。

矢島会長

よろしくお願いいたします

それでは、次に当審議会の幹事の設置について申し上げます。中野区都市計画審議会条例施行規則の第7条に規定により、会長の申し出により当審議会の事務を補佐するために区の職員のうちから幹事を任命することになっております。あらかじめ事務局から幹事の名簿が提出されておりますので、名簿のとおり当審議会に幹事を設置したいと思います。

それでは、事務局から幹事の紹介をお願いします。

豊川参事

それでは、皆様のお手元に2015年度(平成27年度)中野区都市計画審議会幹事名簿を

お配りしております。私から名簿順にそれぞれ職・氏名を紹介させていただきます。

まず、政策室長の高橋信一です。

都市政策推進室長の長田久雄です。

都市政策推進室西武新宿線沿線まちづくり担当部長の角秀行です。

都市政策推進室副参事（統括副参事）（産業振興担当）の青山敬一郎です。

都市政策推進室副参事（グローバル戦略推進担当、中野駅周辺計画担当）の石井大輔です。

都市政策推進室副参事心得（都市観光・地域活性化担当）の藤永益次です。

都市政策推進室副参事（中野駅周辺まちづくり担当）の松前友香子です。

都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）の吉田陽市です。

都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）の立原英里雄です。

都市政策推進室副参事（中野駅地区都市施設整備担当）の小幡一隆です。

都市政策推進室副参事（西武新宿線沿線まちづくり担当、沼袋駅周辺まちづくり担当）の山本健一です。

都市政策推進室副参事（新井薬師前駅周辺まちづくり担当）の近江淳一です。

都市政策推進室副参事（野方・井荻駅間沿線まちづくり担当）の小林裕幸です。

都市基盤部長の尾崎孝です。

私は都市基盤部参事（都市計画担当）の豊川です。よろしく願いいたします。

都市基盤部副参事（道路用地担当）の松原弘宜です。

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）の荒井弘巳です。

都市基盤部副参事（弥生町まちづくり担当）の安田道孝です。

都市基盤部副参事（統括副参事）（道路・公園管理担当）の志賀聡です。

都市基盤部副参事（都市基盤整備担当）の千田真史です。

都市基盤部副参事（建築担当）の小山内秀樹です。

都市基盤部副参事（防災・都市安全担当）の鈴木崇です。

都市基盤部副参事（生活安全担当、交通対策担当）の伊東知秀です。

事務局ですが、都市基盤部参事の私と都市基盤部経営担当係長の細野修一です。

以上です。

矢島会長

ご紹介、ありがとうございました。

それでは次に事務局から本日の配付資料の確認をお願いします。

豊川参事

それでは、本日の配付資料の確認をさせていただきます。委員の皆様には本日の資料を事前にお送りしております。

本日に机上配付している資料の確認をいたします。委員にお配りした資料は上から順に本日の次第、続いて第 21 期中野区都市計画審議会委員名簿と当審議会の幹事名簿です。

参考資料は中野区都市計画審議会条例及び同施行規則、関連で中野区建築審査会傍聴規則と都市計画法の抜粋をお配りしております。

また、数点の区政資料もお配りしております。1 つ目が中野区基本構想の冊子、2 つ目が中野区都市計画マスタープランの冊子、3 つ目が中野区用途地域・地区、日影規制指定図及び東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 2 項に基づく建築物の構造制限区域図及び中野区都市計画概要図という図面です。配付資料は以上です。

矢島会長

配付資料の確認をいただきました。本日はこの後に報告事項が 5 件ございます。早速報告事項の (1) 大和町まちづくりについて荒井幹事から説明をお願いします。

荒井副参事

それではお手元の次第のとおり、大和町のまちづくりについてご報告申し上げます。

中野区では東京都が施行する大和町中央通りの都市計画道路補助 227 号線の整備を契機として、大和町全体の災害に強いまちづくりに取り組んでおります。

その中でも大和町中央通りの拡幅整備の進捗状況からまちづくりの緊急度の高い大和町中央通り沿道について、まちづくりの起点として先行的に取り組むこととしております。

このため、本日に今後の大和町中央通り沿道地区について、地区計画とまちづくりのルールを定めていくというようなところから、大和町中央通り沿道地区のまちづくり方針案を取りまとめましたのでご報告申し上げます。

それではスライドをごらんください。大和町沿道を含む大和町全体の概要です。中野区の中西部、J R 中央線の高円寺駅の北側及び西武線の野方駅、都立家政駅の南側に位置しております。北側は妙正寺川、東側が環七通り、南側は早稲田通りに囲まれております。西側は中野区の境界によって区切られている範囲となっております。

大和町 1 丁目の一部、2 丁目から 4 丁目の全域で構成区部され、全体の面積は 67.5 ヘクタールとなっております。人口としては約 1 万 5,000 人ほどです。建物棟数は全体で約

3,800 棟、世帯数は 9,600 世帯という形になっております。

この中にピンク色で中央に図示している部分が大和町中央通り沿道地区で、今回の方針の区域となっております。

それでは、大和町中央通り沿道地区の概要について簡単にご説明します。大和町の中央を南北に走る大和町中央通り沿道 30 メートルの区域が、大和町中央通り沿道地区の範囲です。面積は約 5.6 ヘクタールとなっております。

大和町中央通り自体は、昭和 41 年に杉並区の高円寺南二丁目から練馬区の中村北一丁目に至る延長約 4.5 キロメートルの都市計画道路として決定されております。この地区内においては延長 710 メートルの区間ということで、東京都の不燃化 10 年プロジェクトの中の特定整備路線として平成 25 年 12 月に事業計画の決定がなされております。事業期間としては、平成 32 年 3 月を完了予定という形で進めております。

それでは、大和町地区における上位計画についてご説明します。まず、中野区都市計画マスタープラン上の位置づけです。大和町中央通り沿道地区においては、補助幹線道路沿道地区という形でマスタープラン上に位置づけられております。後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道の街並みの創出を図る地区という形で掲げられています。

続いて東京都の防災都市づくり推進計画をごらんください。青色で少し広い範囲ですが、左側が大和町から南に行くと、新井、上高田の一部までが入っております。この地区は大和町・野方地域として災害に強いまちづくりを優先的に進めるべき地域ということで、整備地域という名前で位置づけられております。

また、その下には平成 25 年 9 月に東京都で公表された地震に関する地域危険測定調査の結果も載せております。東京都全体で約 5,100 町丁目について調査をしました。5 が一番危険という形ですが、右側を見ていただきますと、災害時活動困難度を考慮した危険度が全て 4 となっております。5,100 町丁目のうちのおおむね 200 番台ぐらいに入ることによって、非常に危険な地域となっております。

ここからが大和町中央通り地区の現状と課題です。まず、大和町中央通り沿道地区内での位置づけです。中央通りについては現在は約 6 メートルの道路となっております。地区の中でも一番広い中心になる道路ですが、先ほど申し上げたとおり、都市計画道路として現在整備を進めており、幅員が 16 メートルで整備される予定となっております。

中央通り沿道には商業系の用途がございます。また、商店や区民活動センターがほぼ中

央に立地しており、地域住民の生活の中心になっています。また、このようなことから大和町地区のまちづくりにおける重要な地区であると考えております。さきに申し上げましたとおり、道路整備が進捗している状況を踏まえ、この沿道地区については先行的にまちづくりに取り組んでいく地区と考えております。

続いて土地利用等の現況について簡単にご説明します。土地利用について見ていきますと独立住宅や集合住宅が多く立地しております。商業施設が立地していると先ほど申し上げましたが、ほとんどが住商併用の建物で、専用商業施設についてはほとんどない状況です。また、地区内の敷地面積については60平米未満の敷地が3割程度で、1,000平米以上の大きな敷地は存在していません。

建物については防火造、木造建物が過半を占めておりまして、2階建ての建物がほとんどを占めており、高層の建築物は8階建てが1棟のみという状況です。

道路については先ほど申し上げたとおり、真ん中の中央通りが約6メートルに少し足りない状況で、やはりそれ以外は4メートル未満の道路が大半を占めており、私道も非常に多いという道路状況となっております。現況は以上です。

これらの現況からまちづくりの課題を掲げております。まず、大和町中央通りについては、拡幅整備により沿道の建物の建て替えも発生してくることへの対応が大きな課題であると考えております。

次に歩きやすく親しみやすい地域の顔としての道路整備、延焼遮断帯の形成をしていく。また、避難経路としての確保を図っていくことが中央通りの沿道の課題と考えております。

また、土地利用としては、拡幅整備にあわせた適切な土地利用へ誘導していくことが課題であると認識しております。

さらに防災上の課題です。やはり地区全体とも共通する部分ですが、木造建築物が多く老朽家屋が密集しており、災害時に延焼する危険性が高いことから、この解消が大きな課題であると考えております。また、住環境の面では現在の非常に閑静な住宅街、その中でも地域の方々の利便性を図るための商店等があるというよい面を生かしつつ、魅力の向上を図っていく必要があると考えております。また、潤いの空間が現在不足していることも課題として挙げております。

このような課題を踏まえて、簡単ですが地区の将来像について図示しております。この将来像を整理したものが左側の防災面です。これらについてはやはりまちづくりのルール、建て替えが促進されることもございます。そういったところからまちづくりのルールの導

入により防災性の向上を図っていく必要があると考えております。また、建築物の不燃化の促進、延焼遮断帯の形成がされていくことが大きな将来像であると考えております。

また、住環境の面では良質な街並みの形成、また憩いの場となる空間の創出がなされていくことが将来像であると考えております。魅力の向上としてのまちの活性化を図っていくところではにぎわいの創出を図っていく。また、地域の中心核となるような部分を形成していくことが将来像として掲げられると考えております。

このような将来像を実現するために、中央通り沿道地区におけるまちづくりの方針として3つ掲げております。まず、土地利用の方針です。沿道地区の建物の不燃化を進めるとともに共同化を誘導し、防災性の高い良好な市街地の形成を図っていくことが必要であると考えております。

また、地域の利便性の向上を図る観点から、商業・業務施設と住宅機能が調和したにぎわいのある複合市街地としての土地利用を図っていくことも必要と考えております。公共施設の整備や広場等のオープンスペースを確保することにより、地域の中心核の形成を図っていくことを掲げております。

次に都市基盤整備の方針です。補助227号線、大和町中央通りもしくは公園広場などの整備を進めるとともに、地域の中心核となるようなまちづくりのシンボルとなる整備を図っていくことが必要であると考えております。将来的には避難経路ネットワーク、実際に災害が起きた場合の避難が有効にできる経路の形成、安全で安心して歩けるようなユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間の確保も図っていくことを方針に掲げております。

住環境の整備においては、燃え広がらない、多世代が住み続けられるようなまちの実現を図るために、建て替え時のルールである地区計画の導入を図る。また、都市計画の見直し、建替促進事業の導入、共同化の誘導等を行っていくことをまちづくりの方針として掲げております。

今後のスケジュールです。本日こういったまちづくりについての説明を申し上げ、この後、地区計画の素案を作成して説明会の開催をさせていただきたいと思っております。その先には10月ごろに原案の説明会、都市計画の手續としての公告・縦覧等を経た後に案の説明会、公告・縦覧といった流れに乗って進めてまいりたいと考えております。その後、都市計画審議会への諮問、都の決定については東京都都市計画市議会の諮問を経て、最終的には平成28年3月には都市計画等の変更、決定等を行う形で進めてまいりたいと考えております。

最後に大和町のまちづくり（案）の冊子自体の冒頭部分をごらんください。目次の前に住民協議の経緯という形で、今までに行ってきた地域での説明会、また地域の方を含めたまちづくりの検討を進めてきたまちづくりの会、それぞれについてこのような形で地域の皆様と話し合い、区からの考え方をご説明する中でいろいろなご意見をいただきながら、現在に至っているというような状況です。このような形で進めてまいりましたのでご報告させていただきます。全体の報告は以上です。

矢島会長

ご説明をありがとうございます。ただいまの報告内容について、ご質問、ご意見を承りたいと思います。どの点からあるいはどちらの方からでも結構ですので、挙手をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

高橋（か）委員

ありがとうございます。今、区は基本的な計画を見直しているのですが、1つお聞きしたいのが、大和町の上位計画として都市マスが位置づけられています。平成21年4月改定ということでこれは今後見直しができるのか。都の都市計画のスケジュールの際に説明がありましたが、そうした場合に整合性をどう図っていくのか。中野の将来のまちづくりの方針とこの都市計画をどうリンクしていくのか。その辺を教えてください。

矢島会長

豊川幹事からお答えするようです。

豊川参事

都市計画マスタープラン担当ですのでお答えします。現在、中野区では基本構想の検討をしており、現在の予定では今年度末には基本構想議会でご審議いただくこととなっています。都市計画マスタープランの最上位計画が基本構想でございますので、基本構想の内容を見ながら今後都市計画マスタープランを改定するかどうか、あるいはいつ改定するか、そのように検討していきたいと考えております。基本的には何らか手を着ける必要があると考えております。

矢島会長

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

村木委員

中央通りの拡幅はかなり昔から言われていたことなので、都市計画上では非常に重要だと思います。きょうもご説明がありましたが、これができることによって商業と一枚ずつ、

両側がなくなると思います。勉強会等を通して区民の方たちがどのように言われているのかということを一つ伺いたい。それと、後背地はかなり狭い道路が多くて問題な市街地だと思いますが、きょうのご説明は沿道地区だけで、地区計画は沿道だけにかけるのですか。何か周辺も含めて地区計画が必要な気がするのですが、そのあたりはどうお考えでしょうか。

荒井副参事

都市計画道路沿道の区民の方の状況ですが、都市計画道路の整備自体の進捗状況を第三建設事務所様等からお話を聞いております。現在は用地測量という形で、その土地の中の官民境界というか、民有塚等も含めた測量等も終わっており、補償交渉等が進んでいるような状況です。

その中では皆様にそういったことについての話し合いに乗っていただいているという状況でして、都市計画道路の整備については順調に進捗している状況とご報告させていただきます。

また、今回沿道の地区計画という形ですが、冒頭に申し上げましたとおり、やはり都市計画道路の整備を平成 31 年度までに進めていくことであり、沿道の方々についても当然建て替えが進んでいくという状況もございます。そういった中で全体の都市計画、地区計画に関しては、やはり先ほど申し上げた避難経路のネットワークの整備といった都市施設の整備も絡んでまいります。そうなりますと、やはりある一定の皆様方の合意形成期間が必要になってまいります。それを待っている状況になりますと、沿道地区の方々への建て替えにあわせたルール、どういった街並みにしていくか、土地利用をどう融通していくか。それに呼応する中野区としての支援もなかなか手が着けられない状況になります。そういった意味でまずこの沿道地区についての都市計画、また区としての支援を行ってまいりたいと思います。

現在の周辺地区については地域の皆様方との話し合いを進めております。そういった意味で全体についての地区計画を今後の皆様との話し合いの中で定めていきたいと考えております。

村木委員

31 年度までということですのでそれは理解しましたが、周辺市街地はかなり問題がある上にここで高幅員の道路ができて、避難経路等のネットワークも今ご指摘があったように大事なので、すぐ地区計画ができないのであれば、都市マスの地域別市街地像などで、その後の

地区計画につながるようなことを記載するなら、そのあたりをお願いしたいと思います。

矢島会長

これはお答えになりますか。それともご注意としていただいておりますか。

豊川参事

昨年の当審議会でご議論いただきましたが、都市計画の3方針の中で再開発方針の中に、今回の大和町を位置づけまして、今まさに委員のご指摘のような課題を抽出して、今後取り組んでいくといった方向性も示しております。

したがって、先ほどお話があった都市計画マスタープランの見直し等もあわせて、今後そういった課題をより具体的に見直しする必要があると考えております。

矢島会長

よろしいですか。田代委員。

田代委員

関連するのですが、将来の空間イメージのところ、これは毎回申し上げているのですが、お出しいただいている資料の見方です。12ページに将来のイメージ図が2つ描いてあるのですが、いま村木委員にご指摘いただいたようなこの場所は、区長も非常に気にするところです。将来この絵のようなことを本当にイメージされているのだとすると、かなり空間的にというか、環境的にも非常に齟齬のあるものができ上がるような絵になっています。これは単なる絵なのでしょうか。それとも本当にこの辺のところを目指してやっておられるのか。そこのところは基本的な方針にかかわると思いますので、ぜひお聞かせいただきたいと思います。

荒井副参事

イメージ図ですので捉え方によってはぴったりというところまでいきついていないかもしれませんが、左側は中央通り沿道地区ということで、現在は6メートル未満ですが、これが16メートルに拡幅される予定です。そういったところから素案の中で予定している都市計画の見直し等も含めて、やはり高層の建物はなかなか難しい土地利用ですが、2~3階程度の建物については形成されていく。延焼遮断帯の形成ということで、基本的には7メートル以上の建物を誘導していきたいと考えております。そういったことからこういう絵を描いております。

また、右側の道路は中心核の形成ということです。単体の建物だけではなかなか難しいところもございますが、地域の方々の中からやはり大和町の中央にそういった中心核とな

るようなぎわいが拡大していくような、シンボルとなるようなものをぜひつくってほしいというようなこともさまざまな場面で伺っております。そういったところから一定の広さを持った中での整備等も考えていくべきだということで、このような整備イメージを掲げております。

田代委員

ご説明の内容はわかりました。そういう意味で出される絵というのは、実際にそういったことで地域の方がここから入りやすいというか、この情報をもとにして将来を考えやすいということもございます。実際に私の目から見ると、このような状況があそこに生まれてくるとはなかなか考えにくいので、誤解を招きやすいような状況だと思います。ある意味でも将来の具体的なイメージがおありでしたら、それに近いものをお出しいただいたほうがいいのではないかと思います。これはいずれ諮問されると思いますので、具体的によくご検討いただければと思っています。

矢島会長

ありがとうございました。ほかのご意見はいかがでしょうか。

宮村委員

最後にご説明いただいた住民協議の経緯という2枚目のペーパーの裏です。下から3段目の2月のところに「大和町中央通りの整備について」と書いてありますが、これは何をしたのですか。例えば説明会をしたとか、何かまとめたとか、これは何ですか。それが質問の1つです。

もう一つ、この資料を見ているとすごく混乱しやすいのは、大和町まちづくりという言葉と大和町中央通り沿道地区まちづくりと2つあります。大きいほうで大和町まちづくりは包括してやっていると思いますが、最後にご説明いただいたこの2枚目の大和町まちづくりの会をずっと開いてまとめてきたというのは、あくまでも大和町全体のまちづくりについての方針案をまとめると私は理解しました。

それを受けてこの中央通り沿道地区のまちづくりについて、今回こういうのをまとめたということのようですが、これは地元説明とか何かはまだやっていないのですか。これからやるのでしょうか。それが2点目の質問です。

矢島会長

以上、2点の質問を荒井幹事をお願いします。

荒井副参事

表記の仕方がいま一つだったと思います。申しわけございません。まちづくりの会の中でも1コマという形で書いてございます。やはり道路自体で地域の方が歩きやすいとか、いろいろとご要望もございます。そういったところで話し合いをしてまとめ上げたのは、委員がおっしゃったようにまちづくり方針についてさせていただきました。

参加人員もございますが説明会も開催させていただきました。方針案ですので方針という形で最終的に決定させていただいて、その中から大和町の沿道についての方針という形で、その中の該当する部分を引っ張ってきたのがこの方針案と考えていただければと思います。

矢島会長

よろしいですか。

宮村委員

もう一回確認させてください。最初の質問は、平成27年2月に大和町中央通りの整備について、中央通り沿道の人たちに説明したということですか。

荒井副参事

言葉が足りなくてすみません。まちづくりの会の中で、例えば今後植栽をどのようにしていこうとか、そういったことについて議論した経過がここに書かれております。整備についてどのようにしていくとか、説明会を開くとかそういうことではなくて、東京都さんが来て説明をしていただいて、それについて幾つか議論をまちづくりの会の中で行った経緯がございます。それをこちらのような形で書きました。誤解を招くような形で申しわけございませんでした。

宮村委員

ということは、大和町中央通りの整備をする東京都から説明を聞いて、それで意見交換もしたということですか。

荒井副参事

そのとおりでございます。

矢島会長

よろしいですか。特に第三建設事務所からご発言はございますか。特にございませんか。

新谷委員

どの立場で話していいかわかりませんが、おかげさまで用地の取得も数件、実際にご理解いただきお譲りいただいています。その中で私どもが事業を進める中で、最後に出てき

ましたが、建替促進事業の導入を待つ皆さんは建て替えをしたい。正直言って補助金が出るか、出ないかは非常に大きいところです。用地の取得交渉の担当者に聞きますと、やはり不燃化促進事業の導入は非常に大きなポイントになっていると言っておりました。

また、私どもとしてもせっかく道路を整備させていただいて、燃え広がらないまちということで、正直言ってここで通常のもので建つと恐らく30年、40年そのままになってしまうので、何としても皆様方のご理解をいただいて、このスケジュールで事業を促進していただければと、微妙な立場でございますが、それが本音のところではあります。

矢島会長

ご発言、ありがとうございます。ほかにご質問、ご意見はいかがでしょうか。

浦野委員

2点ほど質問させていただきます。7ページの上段で、拡幅整備により沿道の建築物の建て替えが多く発生するとあります。ここは何十年も前に都市計画決定されながら、その後は進んでいなくて、今回またこういう形で出てきたわけですが、その理由としてはこの建て替え世帯数が相当多いと思います。それが大体どれぐらいの世帯数になるのかが1つ。

あともう一つ、12ページ(4)に共同化の誘導をしていくとあります。この共同化というのは、他のところでも必ずしもうまくいっていないような事例もあります。ここは合意形成を進めていく上で難しいところでもあると思いますが、この共同化については、実際ここに該当する方々から補助金が出るのかどうかという話もありましたが、実際該当する方からの声とか、今はどのような進捗状況なのかの2点をお伺いしたいと思います。

矢島会長

2点を荒井幹事からどうぞ。

荒井副参事

まず1点目です。計画線に係る棟数として、私どもでは約130棟という数字をおさえております。ただ、計画線自体は中心振り分けではありませんので、特に南側に行くと一方後退の部分もございます。そういったことで正確な棟数ではありませんが、今お話しさせていただいた棟数より若干少ないと思っております。

確かに委員のおっしゃるとおり、共同化というのは当然任意の事業です。地域の方々、権利者の方々の合意形成が図れないと進められない部分がございます。沿道の不燃化促進事業等の導入に伴いアンケート調査等もしております。当然共同化に関心のある方については既に承知をしております。そういった方々との話し合いを今後進めていく必要がある

と思っております。それ以外でもここに書かれているようなさまざまな方々との勉強会などを通じながら、全てというのは確かに難しいと思いますが、共同化の誘導もしっかり図っていきたいと考えております。

矢島会長

ほかの点はいかがでしょうか。

平山委員

いろいろな場面でいろいろ伺っていますので、1点だけ確認の意味です。

都市マスにもあるいわゆる住環境の整備の中での商店街の扱いというか商業集積のあり方について、先ほどの共同化の話とも関連してくると思いますが、区として一定の考え方は持たれたほうがよろしいのではないかと考えています。この道路が広がって、今ある商店街が全部今の場所で同じようにご商売をされることは非常に考えにくい。それを考えたときに一定の場所に一定の商業集積を目指す必要があるのではないかと考えていますが、これについてはいかがでしょうか。

矢島会長

荒井幹事、どうぞ。

荒井副参事

このまちづくりの方針の中でも書かれておりますとおり、にぎわいの創出も大きな観点と考えております。委員がおっしゃるとおり、やはり今ある商業集積がそのままというのはなかなか難しいというのは本音のところではあります。中心核の形成もいろいろとご意見をいただいている中で、やはりそういった地域の方々が利便性を確保するための商業集積は、需要をつくっていくためにもやはり中心核の形成の中で、需要の輪を広げていく必要があると思っております。そういったところでは必要な商業集積をまず広げていけるような努力していかなければいけないと考えております。

矢島会長

次に寺崎委員にお願いします。

寺崎委員

この沿道の30メートルのちょうど西側になる部分が、一種低層の非常に厳しい住宅指定のところだと思いますが、20メートルが30メートルの近隣商業になった場合に、その西側の一定戸の住民からいろいろ問題というか、何か話があるのではないかと考えています。その辺の緩和あるいは今の沿道地区計画の内容によっても、実際この辺は2項道路がかなり

多いので、実際そのような 300%といってもそこに建たないので、地区計画の内容はよくわかりませんが、ルールをもう少しわかりやすく。一般の方もこのぐらい建られるのであれば建て替えようかというような都市計画の内容を持って行ってほしい。

それから、中野区は特に沿道の商業、近隣商業のすぐ西側なんかが結構厳しい。もう少し段階をつくったほうが計画の了解を得られるのではないかと思います。その辺の予定がどうかというのをお願いします。

荒井副参事

委員がおっしゃったように、ある程度の延焼遮断帯としての形成を図っていく必要がございます。また、土地利用的にもにぎわいの創出の観点からして、将来的には用途地域また車線制限等についても、緩和をしていくというような今回の素案についてご説明を今後していきたいという考え方です。

確かに前面道路の幅員により、その場の容積も使い切れないというような現状もございます。また後背地についても、例えば避難経路の整備を行っていく段階で、地域の方々の合意形成を図りながら、一定の緩和等も将来的に考えていく必要があることも視野には入れております。

さりとてこの全体のまちづくりの中で今まで話し合いをしてきたところでは、やはり低層の静かな住宅街も守っていききたいという声も非常に多くございます。そういったところから、そのせめぎ合いの部分は非常に難しい判断になってくると考えておりますが、この災害に強いまちづくりを進めながら将来的に全体の地区計画、全体の住民の合意形成を図りながら、将来的な部分についてはさらに検討を進めてまいりたいと考えております。

矢島会長

よろしいですか。ありがとうございました。大海渡委員、どうぞ。

大海渡委員

この計画については全然知らず、いま初めて知ったわけですので的外れな質問になってしまうかもしれません。今こういう大きい道路をつくるということで、その後背地には多くの狭あい道路があることをお聞きしましたが、今後道路ができると今までは自由に行き来していたというか、その狭あい道路を歩いて行き来していたところが、歩行者の観点から考えますと、ある意味では寸断されるということも起きると思います。

そういう狭あい道路と大きい道路との出会いのところが、高齢者もふえることで非常に危ない状況が発生することも考えられます。その辺はどのようにお考えになっている

のかお伺いしたいと思います。

荒井副参事

16メートル道路がどれほど広い道路かということもありますが、やはり歩道をきっちりとり、今まではどちらかというところ6メートルぎりぎりあるかないかという道路ですので、買い物空間としては非常に難しい状況にあったと認識しております。

そういったところでその道路自体に当然車が通りますので、ある一定の部分について横断していただくことは必要かと思っております。それによって完全に両方のまちが分断されてしまうところまではいかないと考えております。地域の方々もやはり同じようなことをおっしゃっていて、ハード面だけでなくソフト面においても地域が一体となったような今後の動きが、地域全体をまとめていくという点では必要だという話し合いもさせていただいております。

確かに道路が広がって前面道路として脇道から出たときは、今までは狭い道路だったわけですが急に広い道路になっていますので、その仕掛けといいますか、ある程度認識できるような道路構造の装置については、当然第三建設事務所さんでも考えていただいていると思っておりますし、そこら辺は頭に入れながら道路の設計をしています。

矢島会長

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。田代委員、どうぞ。

田代委員

先ほど絵の話を申し上げましたし、今は具体的な事業あるいは進んでいる交渉の話を伺って、誘導したい将来の方向性というか、それは非常によくわかりました。将来的にこの地域的な投資のフィービリティというか、このエリアでそういった可能性があるのかどうか、今は個別の問題を含めていろいろご指摘がありました。そういった読みというかその辺についてはいかがでしょうか。恐らく手続的な話と、具体的に折衝しながら将来何十年にわたってこれをつくり上げていくということになってくると、当面その具体的にそれをどうしていくのか。保障というかその辺についてはお考えがあらうかと思っておりますので、ぜひそれをお聞かせいただきたいと思っております。

荒井副参事

なかなか難しい質問だと思います。やはりここの地区以外でも災害に強いまちづくりは南台地区、平和の森の周辺地区でも進めております。

先ほど委員からお話がありましたとおり、この沿道だけではなくて大和町全体の防災性

向上のためには、道路、避難経路のネットワーク、平常時においても消防自動車が基本的に入っていて、さまざまな活動ができるといった道路の整備も進めていかなければいけないと考えております。

そういった意味では道路整備については、31年度までという期限付きの事業で進んでおります。それに伴う早期に動きがある沿道の地区について必要な都市計画、必要な支援をまず導入していきたいと考えております。そこを含めた将来の見通し、可能性と申し上げるとなかなか断言できないし、数値に合わらすのは難しいですが、地区全体についての一定の不燃化を当然進めて行きながら、燃え広がらないまちをつくっていくのは、1つの大きな目標です。

ほかの地区を見ますとやはり10年単位、またそれを超えるような単位での地道なまちづくりが災害に強いまちづくりではないかと考えております。そういったところでは、まずここで手を着けていかないとなかなかその先には行けないということもございますので、まずこういった考え方を導入していきながら、長い年月をかけてまちづくりを逐次進めていく。答えになっているかどうかわかりませんが、私どもはそういう気持ちでおります。

矢島会長

ありがとうございました。なかなか直ちに読みはどうかと言われるとつらいところもあると思いますし、逆に住民の方々は、話し合いを進めていけば計画の中身も少しずつ進化していくし、事業の見通しもまただんだんと出てくるという感じが私はしております。

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

もしなければ、大分この件に時間をとりましたので、本件報告事項は了承とさせていただきます。次に進みたいと思います。

報告事項2の東京都市計画公園第3・3・123号弥生町六丁目公園の変更について、千田幹事からご説明をお願いします。

千田副参事

報告事項(2)の配付資料については一部錯誤がございました。訂正部について席上配付させていただきたいのですがよろしいでしょうか。

矢島会長

どうぞ配ってください。

(資料配付)

千田副参事

錯誤の内容ですが、今回参考で添付させていただいた現況写真の撮影地点は全部で4カ所ですが、そのうちの①から④まで表記されるものが①が抜けてしまって④が2つあったという誤記です。申しわけございません。

それでは、本年10月に予定されている平成27年度第3回都市計画審議会にお諮りする東京都市計画公園第3・3・123号弥生町六丁目公園の都市計画素案についてご報告します。パワーポイントを利用してご説明しますのでスクリーンをごらんください。

本都市計画素案は新たな公園を東京都市計画公園に追加変更するものです。

まず、本公園の位置です。本地図は中野区の全体地図ですが、南部に朱線で囲った部分が本公園の位置です。

次に本公園の概況です。本公園は旧国家公務員弥生宿舍用地約1.2ヘクタールのうち約1ヘクタールを公園に定め、東京都市計画公園に追加するものです。方南通りの北側に接する中央の敷地が旧国家公務員弥生宿舍ですが、このうちこの朱線で囲われた部分が清掃事務所車庫に供する予定の部分です。この緑色の線で囲われた部分が本公園の区域です。

航空写真を用いますと、この朱線で囲われた部分が清掃事務所車庫に供する予定の部分、緑色の線で囲われた部分が本公園の区域です。

次に本公園整備に関する基本的な考え方をご報告します。中野区では平成21年11月に今後の大規模公園整備の基本的考え方をまとめております。新たに整備する本公園については、この基本的考え方に沿って整備を進める予定です。

大規模公園の基本的な考え方では、大規模公園で整備する機能を7つ掲げております。

1. 憩い・休息機能、 2. スポーツ・健康増進機能、3. 交流機能、4. 環境保全機能、5. オープンスペース・景観形成機能、6. 歴史・文化機能、7. 防災機能の7つです。

本公園では敷地の立地、規模、属性から6. 文化機能を除く6つの機能を整備し提供する方針です。ただし、2. スポーツ・健康増進機能については敷地の規模、属性からグラウンド等の大規模な運動施設を整備するのではなく、日常の軽運動や軽スポーツに資する機能を整備する方針です。

次に公園整備のイメージを説明します。本敷地は最大高低差約8メートルの傾斜地ですが主に3つの計画で構成されています。1つはメイン広場、多目的広場とする予定である中央の部分、そして約4メートル高い部分にある敷地北側・西側を中心とした部分、メイン広場から約4メートル下がった部分にある神田川沿い部分の3つの空間です。

この3つの空間を中心に敷地形状を活用しながら4つの整備コンセプトで事業を進めて

いきたいと考えております。整備コンセプトは①災害活動拠点となるオープンスペースの確保、②四季の変化を楽しみながら憩い、安らぎ、健康を育む森の創出、③自然とふれあい遊びながら子どもたちの健康を育む空間の創出、④地域の活性化とにぎわいを創出する広場・施設の整備の4つです。

スクリーンの図は4つの整備コンセプトに基づく整備イメージを示したものです。整備イメージを簡単にご説明します。

地域のにぎわい、活性化に寄与するメインステージとして整備する中央の多目的広場は、子どもたちに大人気の浅い水流を配するとともに、子どもたちが遊びながら健康を育む場である傾斜地の遊び空間を隣接させることで、それを見守る人たちのコミュニティの場になることが期待されます。

また、立体的に広がる四季折々に変化する緑豊かな彩のある法面修景植栽を多目的広場に面して配することで、公園に集う人たちに憩いの快適を提供します。また、憩いの快適を備えた多目的広場は人々の日常生活に公園に立ち寄りたくなる気持ちを導き、それは地域コミュニティの増進に寄与するものと考えております。

さらに青い線で示している多目的広場の周りの園路は平坦で一周200メートル、敷地の高低差を生かした赤い線の園路は、一周400メートルのランニングコースとして活用することができます。緑や四季の変化を感じ楽しむことのできるランニングコースは、軽運動による区民の健康増進に寄与するものと考えております。

また、神田川に面する小広場は多目的広場から地盤面が4メートル下がった600平米の独立空間となるため、スリーオンスリーのバスケットボールやキャッチボール、サッカーのパス練習などを小さな子どもや高齢者に気兼ねすることなく楽しむことができます。

そして敷地の南西側の方南通りに面した部分のメインエントランス広場は、サークルベンチなどを配することで、かつて街中で多く見受けられた井戸端会議のような地域コミュニティの場にもなり得るちょっとした町場の空間的な整備を施します。

また、少し奥に位置するこちらの多目的施設ですが、災害時に活用する機材収納スペースを整備するとともに、公園利用者がお茶などを飲みながら休憩できるオープンエアの急速施設や花壇などを活用した体験型園芸教室など、公園をステージとした生涯学習や文化活動に寄与する施設として整理できないか、今後検討してまいります。

最後に敷地西側は道路面に沿って2メートル程度の園路を介することで、緑豊かで快適で安全な歩行空間を整備します。本図面のコンセプトに基づく整備イメージの1つとなり

ますが、高い防災機能を有した公園として、また日ごろから区民に愛され親しまれる公園となるよう、今後さらなる検討を進めてまいります。

参考に大規模公園の整備状況についてご説明します。まず、こちらの朱線で囲まれた部分が本年6月に開園した白鷺せせらぎ公園です。こちらが本年度最後の2期工事に着している本町五丁目公園と南部防災公園です。こちらが平成28年度の開園を目指して事業を進めている約6,000平方メートルの四季の森公園拡張部、こちらが昨年度都市計画決定を得て、平成30年度の開園を目指している本町二丁目公園、こちらが弥生六丁目公園です。

次に都市計画を定める都市計画図書と添付図書をご説明します。まず、こちらが東京都都市計画公園に近隣公園として、約1ヘクタールの第3・3・123号弥生六丁目公園を追加する旨を定めたものです。

そしてこちらがその新旧対照表で、新たに1ヘクタールの公園面積を追加する旨を定めたものです。

こちらが冒頭で案内した本公園の位置を示した図書です。こちらが本都市計画で定める公園の区域を緑色の線で示したものです。

次に参考で示した現況写真ですが、上が敷地南東側の方南通りからの写真です。下の左が北西側からの写真、下右が南西側の方南通りからの写真です。こちらが北東側、神田川沿いからの写真です。右下の地図はそれぞれの写真撮影方向を示したものです。

最後に参考として今後の予定をご説明します。現在、本計画の作成を進めているところですが、その後の平成28年度までに基本設計、実施設計を完了し、平成29年度から整備工事に着手、平成30年度内に竣工・開園を目指します。説明は以上です。

矢島会長

説明をありがとうございました。ただいまの報告についてご質問、ご意見がございましたらどなたからでもご発言をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

新谷委員

1点、確認だけさせていただきます。先ほど追加の資料を1枚いただきましたが、神田川のほうは都市計画河川の線を認識してこの区域を決定しているという理解でよろしいでしょうか。

千田副参事

区域については河川区域と重複しない範囲になっております。

新谷委員

河川区域と申しますか、都市計画河川第6号の線を認識していらっしゃるかどうかを知りたいです。通常、道路のほうは非常に認識されるのですが、都の場合は河川も都市河川として都市計画決定されていますよね。ですから、その線との整合はこの道路沿いはとられているという理解でよろしいのでしょうか。

千田副参事

すみません。確認してまたお答えします。

矢島会長

確認ということでよろしいですか。

新谷委員

はい。

矢島会長

ありがとうございました。次のご質問、ご意見はいかがでしょうか。

内川委員

清掃車の車庫と隣接しているということでいろいろ懸念があると思いますが、一点はにおいの問題への対策です。もう一点は清掃車が集中的に出入りする時間帯があると思いますが、公園ということで子どもたちが多く集まる時間帯と清掃車の出入りの時間帯が合ってしまった場合に、そこら辺の安全面はどのように考えていくのか。そこら辺のことをもし今の段階で考えいらっしゃるのであればお答えいただきたいと思います。

千田副参事

清掃事務所車庫側の対応の質問だと思いますが、そちらからの話では清掃車庫の出入りに当たっては、歩行者に配慮するような方策をとるということで地域説明会の中で伺っております。

矢島会長

においの問題。

千田副参事

そちらのほうも地域住民への説明会の中では、においに関する配慮として廃棄施設等について何かしらの処置を施すという話は伺っております。

矢島会長

よろしいですか。ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

特にございませんか。特にないようでしたら、本件の報告は了承ということにさせてい

ただきまして、次に進みたいと思います。

報告事項3の環状七号線地下広域調節池（仮称）の整備について、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）環状七号線地下広域調節池（仮称）の整備についてご報告します。お手元の資料をごらんください。

本件は整備が予定されている環状七号線地下広域調節池（仮称）について、今後東京都が都市計画決定をするに当たり、東京都より中野区に対し意見照会がある予定となっております。中野区の意見については本審議会にお諮りして、皆様方のご意見を伺った上で、区の意見の取りまとめをすることとなります。

そこで、あらかじめ委員の皆様方に本件に関する情報提供をさせていただくのが本報告の趣旨です。

なお、これからごらんいただく資料は全て東京都より提供されたものです。資料1をごらんください。

環状七号線地下広域調節池（仮称）です。この右側の平面図（調節池ルート）をごらんください。平面図の左上に白子川調節池があります。これは練馬区内で平成28年度末の完成を目指して工事が進められております。石神井川と白子川を結ぶこの白子川調節池が黒いところです。中野区側は平面図の右下にありますが、既に完成して運用を開始している神田川環状七号線地下広域調節池、これら2つの調節池は、この地図では連結区間（新規調節池）として赤く示してある部分です。この連結区間は環状七号線と目白通りの地下もあります。この部分に調節池を新たに整備することにより、1つの長大な地下調節池となります。名称はこの図のタイトルになっている環状七号線地下広域調節池として運用するといった計画です。これら調節池は都市計画にも河川として位置づけられることから、整備に当たっては都市計画の変更より決定が必要になるといったものです。

この地下調節池の整備によるこの平面図の中ほどの表をごらんください。現在の神田川、環状七号線地下調節池の貯留量は約54万立方メートルとあります。これが今回の連結区間の整備事業が完了して、この計の欄を見ていただきますと長さが約13キロメートル、貯留量が140万立方メートルという巨大な地下調整池として運用することになります。今後は都内でも頻度が増すとされている時間雨量100ミリ以上の局地的かつ短時間の大雨が降った場合にも、効果を発揮するものになると期待されております。

この左側の事業概要をごらんください。まず、内容は今ご説明したとおりですが、事業期間については平成 37 年度までとなっており、工事着手は平成 28 年度の予定です。施設規模はごらんのような下の事業スケジュール（予定）ですが、現在では関係する地権者にお話をしているところと聞いておりますが、ことし 8 月に入りますと都市計画の説明会が予定されております。その後、都市計画の案の公告・縦覧を経て、本年 11 月の東京都の都市計画審議会で審議されます。特に問題がなければ 12 月には東京都知事による都市計画の決定告示となります。

なお、今ごらんの事業スケジュールには表記されておりませんが、この 8 月には東京都から中野区に対する意見の照会がある予定です。次回になると思いますが、区から本審議会に諮問させていただき、本件に関するご意見、ご議論いただくことになると思います。

さて、この地下調節池整備の経緯ですが、ごらんの資料 1 の裏面の資料 2 をごらんください。これは整備に関する経緯を簡単にまとめたものです。この左上の現状と課題の棒グラフをごらんください。

1 時間当たりの雨量が 50 ミリメートルを超える雨の回数はここ 30 年の間に倍以上に増加しております。こういった降雨状況の変化への対応が急務です。

そこで今ごらんの現状と課題の右側ですが、東京都内の中小河川における今後の整備のあり方について学識経験者等による検討委員会で調査・検討がされ、その最終報告として目指すべき目標整備水準が区部では現在では時間 50 ミリ対応から 75 ミリ対応へ整備水準を引き上げるべきことが示されました。

それを受けて東京都の整備方針として、広域調節池による調節池機能の流域間相互融通で局地的集中豪雨に対して高い効果を発揮するとしました。それで今後の進め方ですが、神田川、石神井川、白子川等で効果の高い広域調節池などの検討を受けて今回整備に至ったという状況です。

資料 3 をごらんください。資料 2 でお示した経過を受けて、東京都豪雨対策基本方針（改定）あるいは東京都長期ビジョンにおいても具体的な事例として、本件調節池の整備が示されました。

最初の資料にお戻りください。2 番の今後の予定です。先ほど申し上げましたが、8 月に東京都から区に意見照会がある予定となっております。これを受けて 8 月下旬に当都市計画審議会を開催してご意見などの取りまとめを行います。9 月に区から東京都に回答し、11 月中旬には東京都の都市計画審議会が開催されて、特に問題がなければ 12 月初旬には

都市計画決定と予定となっております。報告は以上です。

矢島会長

ありがとうございました。ただいまのご説明についてご質問、ご意見等ございましたらどなたからでもお願いいたします。いかがでしょうか。

よろしいですか。特にご意見がないようでしたら次に進ませていただいてよろしいですか。

続いて報告事項4の中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくりについて吉田幹事から説明をお願いします。

吉田副参事

説明は前面に映したスライドを用いて行います。お手元のスライドを印刷した資料とお配りした資料をごらんください。

（資料配付）

それでは、中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくりについてご説明します。説明内容は中野駅西口地区まちづくり基本方針（案）、中野駅西口地区地区計画（素案）、今年度の主な取組みの3点です。

説明に入る前に、中野三丁目地区のまちづくりに関連する都市計画として、ことし3月に都市計画決定した3つの関連都市計画についてご説明します。

まず1つ目の都市計画ですが、中野三丁目土地区画整理事業です。施行区域はスライドでお示ししている図の範囲で、面積は約1ヘクタールです。この土地区画整理事業では中野駅西口広場の整備を初め、街区の再編や区画道路の整備をします。

2つ目の都市計画は中野歩行者専用道第2号線です。この歩行者専用道は線路上空に整備します。西側南北通路になりますが、位置は中野四丁目と中野三丁目を結ぶスライドの図にお示ししている箇所です。区域としては延長約80メートル、構造は嵩上げ方式で幅員は約19メートルです。また、中野四丁目地内において延長約70メートルの区間を対象に立体的な範囲を定めております。

3つ目の都市計画は中野駅西口広場です。位置はスライドの図にお示ししている範囲で、面積は嵩上げ部の約300平米を含む約1,200平米となります。中野駅西口広場は歩行者系の駅前広場として整備してまいります。

それでは、中野駅西口地区まちづくり基本方針案の概要についてご説明します。本基本方針の構成はごらんいただいている7つの項目で構成されています。

まず初めに策定の目的ですが、中野区では中野区都市計画マスタープランや中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver3 などの上位計画に基づき、中野駅周辺のまちづくりを進めています。上位計画に掲げるまちづくりの実現の第一歩としてただいまご説明した3つの関連都市計画の西側南北通路、中野駅西口広場、中野三丁目土地区画整理事業について、ことしの3月に都市計画決定を行いました。

本基本方針ではこれらの都市計画の具体化やまちの個性を生かしたまちづくりを推進していくために、新たな中野駅の玄関口となる中野駅西側の上空活用の範囲と、中野三丁目駅直近地区の範囲を合わせ、中野駅西口地区として位置づけ、地区の将来像や土地利用の方針、都市基盤の整備の方針などについて、地区のまちづくりの方向性を示したものです。本基本方針をもとに地区の実情を踏まえたまちづくりのルールを地区計画に定めて、まちづくりを進めていきたいと考えております。

続いて中野駅西口地区の位置及び範囲についてご説明します。この図にお示ししている約3.7ヘクタールの範囲を中野駅西口地区とし、本基本方針の対象区域とします。

続いて中野駅西口地区の状況についてご説明します。まず、地形についてですが、オレンジ色で示されている標高約40メートルの比較的平坦な台地が広がっておりますが、中野通りへ向かって約6メートルの高低差が生じております。

道路の状況ですが、地区の東側には幹線道路として中野通りがございます。地区内では線路沿い通りや桃園通りが主な動線となっておりますが、東西方向への動線は少なく、黄土色で示した幅員4メートル未満の狭い道路が多い状況となっております。

次に土地利用の状況については地区内には個人商店や事務所など商業・業務施設が集積しております。地区の西側には桃丘小学校跡地がございます。地区に隣接して南側から西側に向けて住宅地が広がっています。

続いて中野駅西口地区の上位計画について説明します。まず、中野区都市計画マスタープランですが、当地区は地域別構想の中で中央部地域まちづくり方針に区分されています。その中で中野駅周辺のにぎわいと環境の調和するまちづくり、中野駅地区の整備、交通結節機能の強化が掲げられており、中野区の広域中心拠点として育成、整備することとしております。

また、中野三丁目ゾーンでは駅直近開発により、業務・商業機能の集積、後背の良好な住宅地区の保全と改善、小劇場などの文化施設の集積を図り、にぎわいと良好な住宅地区の共存を進めます。

中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver3 についてですが、グランドデザインにある中野駅地区の目指す姿としては、魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐことを掲げております。整備方針については中野三丁目と四丁目をつなぐ西側南北通路の整備、回遊性や利便性向上、駅ビルの誘導、また南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備を掲げております。

次に中野三丁目地区についてですが、地区の目指すべき姿としては文化的なにぎわいと暮らしの調和を掲げております。整備方針としては中野三丁目駅前広場の整備を始め、駅直近地区や桃丘小学校跡地については、街区の再編や道路整備による面的なまちづくりの実施や桃丘小学校跡地を事業用地として活用することを掲げております。

また、桃園通り沿い地区では共同化や建て替えなどによる歩行者空間の創出や文化的なにぎわいの街並み形成、住宅地区については良好な住環境の保全を掲げております。

中野駅西口地区の将来像です。ただいまご説明した当地区における上位計画をまとめると図のようになっております。これらの上位計画に示す方針やまちの目指すべき姿の実現を図るため、地区の状況や特性を踏まえて将来像をお示ししております。地区の将来像については立体道路制度の活用による駅の上空利用、新たな駅前広場の整備、多様な都市機能の創出、駅から連続したなにぎわいの形成と暮らしの調和を掲げております。

もう少し詳しく中野駅西口地区の整備方針は土地利用の方針、都市基盤等の整備の方針、建築物等の整備方針の3つについてご説明します。

まず1つ目の土地利用の方針ですが、ただいま説明しました将来像や地区の立地特性を踏まえて4つの地区に区分して、それぞれの地区ごとに土地利用の方針をお示ししております。

ブルーで示したA地区、赤で示したB地区、グリーンで示したC地区、薄い褐色で示したD地区の4つに分けて方針を定めております。それぞれについてご説明します。

まずA地区は駅上空を中心にした地区で、立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備します。西側南北通路を介し、駅から駅前広場、周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図ります。駅と周辺のまちの機能が融合した魅力的なにぎわいを創出するため駅上空に商業機能等を形成し、来街者及び区民の利便性の向上を図ります。

2つ目のB地区は新たななにぎわいを創出する地区として、土地区画整理事業により緑の

創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場の整備や街区の再編、道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性・利便性を高め、後背の住宅地を含む地域全体の生活環境の向上を図ります。

駅からの連続したにぎわいの形成を図るため、駅前立地を生かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、商業、業務、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。

桃丘小学校跡地を活用したにぎわいを創出する拠点施設については、自転車駐車場と商業施設などを複合的に整備します。共同化や協調建て替え等にあわせて歩行者空間や人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図ります。

3 つ目のC地区ですが、駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した良好な住環境の形成を図るとともに、共同化や建て替え等にあわせて歩行者空間を創出します。西側については土地地区画整理事業により街区の再編や道路の整備を行い、地区の回遊性を高める交通動線を確保します。

4 つ目のD地区は駅前商店街を中心とした地区で、地区の特性や課題を踏まえ、共同化や建て替え等にあわせたまちづくりの手法を検討していきます。中野駅西口広場からつながる地区のにぎわい軸となる安全で快適な歩行者空間を創出します。

続いて整備方針の2 つ目の都市基盤等の整備方針についてご説明します。

安全で快適な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、道路や広場などの都市基盤の整備を進めていきます。

まず1 つ目に西側南北通路についてですが、中野三丁目と四丁目をつなぎ、中野通りに次ぐ南北の主要な動線として整備します。そして、駅から駅前広場、周辺のまちへと続く安全で快適なユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を確保します。また、広域避難場所への誘導動線を確保し、地区の防災性を高めてまいります。

次に中野駅西口についてですが、西側南北通路における南側の新たな玄関口として、緑の創出とユニバーサルデザインに配慮した歩行者主体の駅前広場を整備し、交通結節機能の強化を図ってまいります。

続いて区画道路です。駅から住宅地へつながる安全で快適な歩行者動線となる回遊ネットワークの形成を図るとともに、災害時における緊急車両の通行など、地域の防災性の向上を図ってまいります。また、電線類の地中化を促進していきます。

次に自動車、自転車、駐車場ですが、商業施設などに対して自動車駐車場の整備を指導・誘導していきます。また、拠点施設に整備する公共自転車駐車場については歩行者動線の交差に配慮し、適切に配置していきます。

ごらんいただいているスライドのパースは西側南北通路と中野駅西口広場のイメージです。左が西側南北通路のイメージ図ですが現在のサンプラザ西側付近から見たところです。右側が中野駅西口広場のイメージ図ですが左斜めの道路が桃園通りです。中野駅西口広場は南側の新たな玄関口としてユニバーサルデザインに配慮した歩行者専用の広場を整備します。

整備方針の3つ目の建築物等の整備方針についてご説明します。魅力ある中野の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導と良好な街並みの形成を図るために、建物を建てる際のまちづくりのルールとして、立体道路制度の活用、健全な商業環境の形成とにぎわいの創出、適正かつ合理的な土地の有効利用、後背の住宅地と調和した良好な住環境の保全、回遊性のある安全で快適な歩行者空間の確保、複合市街地として良好な街並みの形成を建築物等の整備の方針として掲げております。これらを地区の特色や状況に応じてまちづくりのルールとして地区計画に定め、今後まちづくりを進めていきたいと考えております。

続いて基本方針の最後の項目となるまちづくりの手法と展開についてご説明します。まちづくりの手法として始めに地区計画によるまちづくりについてですが、地区計画にはある一定のまとまりを持った地区を対象に地区の特性や課題を踏まえ、目指すべき将来像を設定し、地区の実情に合った一定のルールを都市計画に位置づけて、まちづくりを進めていく手法です。

地区計画で定める内容としては、目標、方針、地区整備計画で構成されています。中野駅西口において行われる事業によるまちづくりは赤で示したエリアです。ブルーで示した誘導型まちづくりについて説明します。

赤で示した事業によるまちづくりの1つ目としては、立体道路制度を活用することによる駅地区の回遊性を創出し、中野三丁目と四丁目をつなぐ西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備してまいります。

2つ目に土地地区画整理事業等により中野駅西口広場や街区の再建、街路の整備を行うとともに、土地有効利用事業により桃丘小学校跡地を活用したにぎわいの創出する拠点施設を整備します。

続いて誘導型まちづくりの検討についてですが、ブルーのエリアのまちづくりとしては、

地区の特性や課題を踏まえ、共同化や建て替え等にあわせた手法となる誘導型まちづくりを検討し、地区計画を定めていきます。

それらを踏まえたまちづくりの展開についてですが、中野駅西口広場の地区計画についてはスクリーンにお示ししているとおり、段階的に地区計画を定めてまちづくりを進めていきたいと考えております。

既にことし3月に都市計画決定している西側南北通路、駅西口広場、三丁目土地区画整理事業の範囲を中心として、赤で示しているところについて地区計画策定①を先行して地区計画を定めていきたいと考えております。

この地区計画策定①の内容については、この後で中野駅西口地区地区計画素案でご説明します。また、青で示している地区計画②の範囲については、地区の特性や課題を踏まえて共同化や建て替え等にあわせた誘導型まちづくりを地域の皆様と今後検討を進め、策定していきたいと考えております。以上が中野駅西口地区まちづくり基本方針案の概要です。

続いて中野駅西口地区地区計画素案の概要についてご説明します。

1. 地区計画の名称、位置、面積は、地区計画の名称は中野駅西口地区地区計画です。位置についてはスクリーンにお示ししている範囲です。この範囲はただいまご説明したように、まちづくり基本方針案のまちづくりの展開でお示した地区計画策定①の範囲と同じです。面積は約2.3ヘクタールです。

続いて地区計画の目標は、都市計画マスタープランやランドデザインなどの上位計画で示す方針やまちの目指すべき姿、またまちづくり基本方針案に示す将来像に基づき地区計画の目標を策定しております。

目標としては立体道路制度の活用により中野駅上空への西側南北通路、駅施設、駅ビルの一体的な整備を通じ、駅周辺への回遊動線を確保します。また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を図るため、南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や面的なまちづくりによる街区の再編や道路の整備を行い、安全で快適な交通動線を確保、防災性や利便性の向上を高めていきます。また、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図り、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図っていきます。

続いて土地利用の方針です。まちづくり基本方針で示した土地利用の方針を踏まえて、中野区の広域中心拠点の形成に向けて、先ほどご説明したとおり地区の立地特性よりA地区、B地区、C地区の3つの地区に分けてそれぞれ土地利用の方針を定めています。

各地区の土地利用内容は、お手元の資料では次のページ以降ではA地区、B地区、C地

区となっております。先ほど基本方針で説明した内容と同じになりますので、説明は省略させていただきます。

続いて地区施設の整備方針についてですが、今後当地区において地区施設として整備する区画道路の内容です。整備の方針ですが、円滑な交通の処理、中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる安全で快適な歩行者動線となる回遊ネットワークの形成、災害時における緊急車両の通行の確保を地区施設の整備の方針として定めております。

続いて建築物等の整備の方針です。先ほど基本方針において説明した建築物等の整備の方針を踏まえた内容となっております。魅力ある中野の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導と良好なまちなみの形成を図るために、地区の状況に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定めています。

まず、立体道路制度の活用についてですが、駅の上空において建築物等の整備を一体的に行うため、都市計画道路の名称、重複利用区域、建築物等の建築及び建設の限界を定めます。

2 つ目に複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物の用途の制限を定めます。

3 つ目に適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、後背の住宅地と調和した良好な住環境の保全するため、地区の特性に応じ建築物の容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度を定めます。

4 つ目に回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限を定めます。

5 つ目に複合市街地として良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣または柵の構造の制限を定めます。これらを地区の状況に応じて建築物等の整備の方針として定めていきます。以上が中野駅西口地区地区計画素案の内容です。

最後になりますが、本地区計画の今後の予定ですが、平成 27 年 9 月から 10 月ごろに都市計画の原案の説明会、公告・縦覧、10 月から 11 月にかけて都市計画案の説明会、公告・縦覧、12 月から年明けの 1 月ごろに都市計画審議会の諮問、これらを経て都市計画決定をしたいと考えております。以上で中野三丁目地区、中野駅西口地区のまちづくりについての説明を終わります。

矢島会長

ご説明をありがとうございました。大変中身が複雑であったのでわかりにくい点があったかと思います。私から若干の解説をしますと、お手元に配られた資料のスライド番号の26以降が、いわゆる都市計画法で定められた地区計画の中身で、これが今後この都市計画審議会でご審議いただき、最後に決めていただきたい内容です。

その前の部分は、その地区計画を定めるに際して中野区でつくられた基本方針とご理解いただきたいと思います。そういった意味で一部中身が重複しているところもあったと思います。

それでは、どなたからでも結構ですので、ただいまの報告についてご意見等をお願いします。

高橋（か）委員

内容が多いので2点だけ伺います。1つはユニバーサルデザインについてと、もう一つは回遊性について伺います。

まず、ユニバーサルデザインという言葉が随分出てきましたが、これはいわゆるバリアフリー法というか、都がつくっている設計基準というかバイブルというか。例えば斜路は8%とか、間口の幅員とかそういう設計基準があると思います。これは結局つくっても使われないのでは意味がありません。経済効率があると思いますが、斜路も例えば8%だったらこれから高齢化していく中で、1人で車いすの方が行けるのかという斜度の問題とかそういうのがあるので、経済性は考えるとしてもきちんと使われるユニバーサルデザインを整備していただきたい。

例えば、トイレに限っても間口はこれ以上となったら、ミニマムをクリアしている数値ではなくて、きちんとゆとりのあるユニバーサルデザインという形のいい事例をぜひ研究していただいて、実践していただきたいというその辺はどうでしょうか。

吉田副参事

具体的なユニバーサルデザインという点は、今後設計の中で取り入れていくことになると思います。委員からあったようなそういったご意見を踏まえて進めていきたいと思っております。

高橋（か）委員

いい事例があるのでぜひリピーターが来るように、またハンディキャッパーもお金を落としてくれる、そうした社会活動の進んでいる方々もいらっしゃるのので、ぜひその辺を十分研究していただきたいと思います。

それともう一つ、回遊性について、都市計画にかける地区計画ということで、区域が当然定められているわけです。それについての説明を受けたので、それについてどうこう申し上げるつもりはないのですが、西側の南北のデッキがあるということで、四丁目と三丁目の人の動線の話が出てきています。この地区計画とは直接関係ないかもしれませんが、区としては二丁目のほうの中野通りでこの地域が分断されていますので、地区だけの目線にせずぜひ駅を中心として、東西南北のゾーンの回遊性を常に必ず意識してまちづくりを進めていただきたい。これはJRとどうやって連携をとっていかかが非常に大切なので、常にそれを区から発信していただかないと、後で連続性のないまちづくりになりかねないので、ぜひその辺はお願いしたいと思います。

矢島会長

今のご質問の2番目の二丁目との連絡についてはどなたからお答えになりますか。立原幹事。

立原副参事

鉄道と中野通りの十字に区切られた地区について、東西南北の回遊動線をしっかりつけていくという話は、おっしゃるとおりグランドデザイン Ver3でも基本的な考え方として入れてございます。今後三丁目と二丁目をつなぐ動線あるいは将来的に二丁目と五丁目をつなぐ動線といったものについて、引き続きどのような形でできるのかについて、JRとも協議をしつつ検討していきたいと考えております。

矢島会長

ありがとうございました。村木委員、どうぞ。

村木委員

きょういただいたパワーポイントの資料で、最後のページの建築物の整備の方針があります。この内容からすると地区整備計画はつくられるのですか。そうだとすると、今後の取り組みというところで、きょうの都計審があつて、次の都計審はいつになるのか。つまり、このエリアからすると地区整備計画は多分何も問題がないから、別に都決の段階でそれを見るのは構わないのかもしれないのですがけれども、こういう規制をしていくというような資料があつたほうが、都市計画審議会はそういうことを議論するところだと思いますので、できれば資料があるなら出していただきたいと思います。

吉田副参事

例えば、最高限度と言葉だけで書いて具体的な数字がないということですか。それにつ

いては私どもの中でも議論があったのですが、とりあえず今回は素案ということで、そういうものを定めていきますという方向性を出して、原案から具体の数字とかそういったものをきちんと出していこうと考えております。

村木委員

だとすると、都計審は次はいつになるのでしょうか。

吉田副参事

次の予定は8月になります。

村木委員

では、そのときにぜひ地区整備計画をご説明いただければと思います。よろしくお願いたします。

矢島会長

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

折井委員

三丁目だけに限った問題ではないのですが、この駅周辺というのは今後は囲町とか南口、サンプラと、大きな計画が目白押しになっているわけです。先ほどからも魅力ある玄関口の整備という言葉が出てきましたけれども、私はこの区の住民としてやはりちょっと駅前が見にくいんですね。ですから、前にも住民説明会でお話しした経過がありますが、区の個性を生かした区の景観条例とかまちづくり条例、こういうものもある程度網がけて、中野らしさをもう少し表現するというのを区で検討していただければと思っています。

例えば、目黒区とか世田谷区とか文京区とか、非常に人気のある区というのはそのような条例でそれなりに制約をしいまちづくりをしていると思います。中野もこれから大きな計画がたくさんありますので、確かにハードの面ではいろいろ法律で縛られていますが、ソフトの面でももう少しきれいな縛りをつくったほうが良いという考えを持っています。

矢島会長

これについてはどなたがお答えになりますか。

豊川参事

今、景観条例のお話が出ました。確かに中野区は現在景観条例もありません。ただ、景観に対しては、例えば東京都の景観地区もあります。あるいは、この中野駅周辺は景観のコントロールを一定しました。今後はそういったことを踏まえながら、今お話があったよ

うに駅前はどういった景観のコントロールがよいか。そういったことを検討しながら景観条例についても順次検討していきたいと考えております。

矢島会長

ほかにいかがでしょうか。

齋藤委員

回遊性という話をさっき高橋委員がなさいました。回遊性というのはいいイメージがあるのかもしれませんが、この文章の私の読み方が悪いのかもしれないのですが、読んでみると車と人間両方になるか、ごちゃ混ぜにして回遊性を語っているようにどうしても読み取れてしまう。

さっき高橋委員が言われたのは、例えば回遊性というのは中野通りと線路と大きく4つのブロックがある。この4つのブロックをすべというのも1つの回遊性でしょうし、逆にここで離されている三丁目地区の一地区においても、その中の回遊性というのはもちろん考えておかなければいけないでしょう。

さらにその中で、もし車の回遊性を言っているのであれば、この三丁目地区については西口広場に車が上がってくることについて、抵抗というよりも説明がいま一つ足りないし、まだイメージがつかめない。

また、もしこれを人に限って回遊性と言っているのであれば、それはそれでいろいろ歩行者道路をつくるなり何なり考え方があってと思うので、これももう少し具体的な説明をしていただければありがたいと思います。

矢島会長

ご指摘のスライドの何枚目ですか。

齋藤委員

一番出てくるのが30、次あたりですかね。最後の2ページ、A地区とB地区とC地区についてそれぞれ文面に整備方針が出ていますが、この部分になります。

矢島会長

これについて立原幹事、どうぞ。

立原副参事

回遊性と資料に書いてあります基本的な考え方を申しますと、回遊性については基本的に歩行者についての回遊・利便性を高めるという意味で使っております。自動車については中野駅地区整備基本計画というのがありまして、これは昨年の都計審でもご報告させて

いただいておりますが、中野駅周辺地区は駅の近くの街区については、なるべく自動車が入ってこないような方向で今後整備していきたいと考えております。

当然中野通りは広域的な道路でもありますので、ここを通る所見もあるのですが、地区内には余り自動車が入ってこないような方向で、駐車場についてその周辺部に分散配置していくような形で、中は歩行者が安心して回遊できるといったような駅前の空間をつくっていききたいと考えております。ですから、自動車についての回遊性という意味ではございません。

矢島会長

例えば 32 ページの C 地区なんかは、「地区の回遊性を高める交通動線を確保する」と書いているから、これだとやはり自動車もあるのかと読めてしまいますね。「歩行者動線」と書くべきでしょうね。この辺のご指摘を踏まえて少し今後ご検討が要るかもしれませんね。よろしいですか。お答えをください。

吉田副参事

今の委員長のご意見を踏まえて検討させていただきます。

矢島会長

ほかのご意見はいかがでしょうか。

寺崎委員

この西口に関しては、魅力ある中野の玄関口となっていますし、ここはこれから改築されるだろうサンプラ、中野区役所跡地の開発、そういったものが今後でき上がったとき、やはり西口に直接降りてくる、あるいは渡ってくる人の数も相当多くなるだろうと思います。

それから、ここにある桃丘小学校跡地もどんなものができるかわかりませんが、結構人が集まるような商業施設ができるとすれば、結構にぎわいと言っているように人の流れが多くなります。そういうことを考えますと、1 つ話があった北から渡ってきた人、JRで来た人、たまたまどこに行けばタクシーに乗れるかわからないで西口に上がって来てしまって南に降りた場合は、南口のタクシー乗り場まで行かなければならないとか。バス乗り場も結構離れていますので、この玄関口としてふさわしいというような感じはしない。何か裏口みたいな感じがしないでもない。

それから、この大勢の人が行きかうこの広場として、この図面の大きさを見ても、今これから計画している西口広場というのは、実際にまだ人が少ない現況、将来かなり多くな

ったときにはここは、降りたけれどもどこへ行けばいいのかわからない。この桃園通りも
どういう計画かわかりませんが、やはり非常に不親切な降り口というか、駅前広場ではな
いかと思います。外から来た人はそんなふうを感じるような気がします。

だから、タクシー乗り場にしてももう少しわかりやすく、あるいはバスにしても、足の
悪い方などはこっちへ出ないでこっちへ行きなさいと誘導するようなことをしないと、中
野は現在の出入り口と今度できる西口しかないわけです。そうしますと、いろいろな四季
の森とかにぎわいがあると、こちらの西側に降りてくる人が多いのではないか。そういつ
た場合には計画的には先をもう少し考えたほうがいいのではないかという気がします。そ
の辺の将来性のことをお聞きしたいと思います。

矢島会長

この点は立原幹事。

立原副参事

中野駅の交通処理については、自動車系、電車を降りてバスとかタクシーに乗り換えて
いただく場合は、北側については今度できる四丁目の新北口広場、鉄道南側については二
丁目の南口広場、それが一応自動車対応の広場ということで、今の北口と今度の三丁目の
西口広場については歩行者系の駅前広場ということで、役割を明確にしたいと考えており
ます。

明確にすることによって、自動車、バスやタクシーに乗りたい方は、例えば北側に降り
るのであればこっち、南側で降りるのであればこっちとむしろわかりやすくなるというこ
とで考えております。

ただ、改札を出てどちらに行けばいいのかといったことについては、今後計画の中でし
っかりとサイン計画、案内表示等をして対応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。ほかのご意見。田代委員、どうぞ。

田代委員

この地区計画ということですが、全体の駅周辺の中でもかなり位置づけもはっきりして
きていますが、この出されている計画の中の目標というあたりに、この全体のコンセプト
が書かれているような気がします。駅周辺全体の中でのこの地区の特長というか、それを
全体との関係でここにどういう特長を持たせたいのか、あるいは持たせようとしているの
かということが1つの質問です。

もう一つは、三丁目という地区の中でA地区、B地区、C地区とそれぞれ性格の違うゾーンがあるわけですが、その相互の関連性についてお伺いしたいのと、それから一体的にここを扱ったときの全体のコンセプトのようなものが、何か明確なものが上に書かれた目標以外にあるのか。

それからもう一つ、B地区の中での拠点施設というので具体的な内容についてのご説明は、聞き渡らしたのかもしれませんがなかったよう気がします。多分この拠点施設の立地の仕方によって、この地域の性格が大きく規定されるというか、影響を受けるという感じもありますので、もしその辺に関するイメージがございましたらお教え願いたいと思います。

矢島会長

幾つか質問事項がありましたが、それぞれどうぞ。

松前副参事

まず最初の中野駅周辺全体のまちづくりの考えの中におけるこの西口地区の位置づけについて、私からお話しさせていただきます。

まず、中野駅周辺については目指すべき将来像、グランドデザインを掲げております。基本的には東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点を目指そうということで、さらに3つの具体的な将来像を描いております。

1つが最先端の業務拠点、もう一つが個性豊かな文化発信拠点、3つ目に最高レベルの生活空間の3つの将来像を駅周辺の中で実現していこうとしています。この目指すべき将来像の中で、この中野三丁目西口地区においては、この中でいえばやはり最高レベルの生活空間を実現することがベースになると考えております。

業務拠点等については中野四丁目の四季の都市（まち）や今後の区役所・サンプラザ、また二丁目の再開発事業がございます。この三丁目については、区画整理事業を用いてまちづくりを進めることを考えておりまして、後背の住宅地を含めてより三丁目が安全で安心に暮らせるようなまちづくりを目指していくという考え方です。

矢島会長

ほかの点はどなたからですか。

松前副参事

先生、2番目の質問をお願いします。

田代委員

今のお話は、全体の中での位置づけについては前々から言われているとおりのことですが、新たに今度地区計画として定めていったときに、その辺の整合性が具体的にとれているのかどうかを伺いたかったんです。

2 番目は、三丁目の中でも A、B、C というそれぞれゾーンがあって性格が異なりますよね。それぞれ今のままでいくと違うゾーンが違う形でできてしまって、何かそこに対してデザインの問題とか全部ひっくるめて、1 つの共通したコンセプトでつくられていくのだとすれば、具体的にはそれはどういう方針なのかということです。

吉田副参事

まず、中野駅西口地区は地番でいいますと三丁目と四丁目があって、しかも A 地区は駅上空を中心にして将来は駅ビルが建てられたりする場所です。西側南北通路ができれば、非常ににぎやかなイベントとか、駅ビルには当然商業施設も入るでしょう。

C はちょっと変わった形で鍵形にグリーンで示してございますが、これはそういったにぎやかなものができる一方、非常にいい住宅地が南と西に広がっているわけです。しかもこの中野三丁目は小劇場が集まっています、桃園町会の商店街のところレンガ坂といって、ある程度カジュアルな値段で非常にいい雰囲気の酒場とか、ちょっとおしゃれな居酒屋とか、そういった文化的な雰囲気もあります。そういったもののある意味非常に難しいまちづくりです。それを何とかうまく文化的なそういった香り、どこかに文言がありますよね。現地の香りとかそういったものを織り込んでいますので、それをどうやって実現するかという 1 つの手法として地区計画があって、その地区計画をどうやって伸ばしていくか。

この地区計画の特色は段階的に定めていきます。桃園町会の桃園会館の築 70 年とか 80 年たっている古い建物がありますが、そこで桃園レンガ坂の商店街の方とか桃園町会の方といろいろ話をしています。そういった地元の商店街の皆様は非常にプライドを持って商売をされていたり、プライドを持ってまちづくりをしていただいています。そういったものをうまく取り込んでやっていきたいというために、段階的にしたということで誘導型まちづくりとして進めていくということです、コンセプトといっても一言ではなかなか難しい部分がございます。

しかしながら、そういった地域の味を生かしてまちづくりをやっていくというのは、私もまちづくり屋の仕事ですので、これからもゆっくりと見ていただきたいと思います。

矢島会長

よろしいですか。

田代委員

今聞いていまして、非常に難しいところでおやりになるということがよくわかりました。

今、段階的とおっしゃいました。だとするとどういう段階が想定されるかをお聞かせいただきたいということ。

それと最後に質問したBの拠点施設は、どういう段階で何をどのように考えるのかというあたりは、今の段階でかなり明確なのでしょうか。

吉田副参事

まず、段階的ということについては、先ほど説明したように、考え方を持っておられる住民の皆さんのご意見が1つには絞られていないわけですね。そういったものがある程度まとまってきて、しかも商店街で商売をやっておられる方がいらっしゃいますので、まちづくりと同時にご商売の行方という問題もございます。

例えば、駅ビルがどのようになるのか、拠点施設がどうなるかといったものをにらみながら、自分たちのご商売、自分たちのまちづくりを進めていかなければいけないということもございますので、これについては我々公務員はどうしても画一的に5年計画とか10年計画とかそのようにいきたいのですが、それはやはりあくまでも皆さんのご意見が集約すること。一方で余り遅くなっても困りますので、そういったことをにらんで進めていくことを考えています。

もう一つは桃丘小学校に拠点施設ということで、パワーポイントの17ページをごらんください。B地区の周りに赤い線で区切られている凡例を見ていただくとわかりますが、土地区画整理事業のエリアとなっております。この土地区画整理事業については、UR（都市再生機構）が施工者で、7月13日に事業認可も……。

矢島会長

ちょっと待って。拠点施設の内容を聞いているんだよ。

吉田副参事

拠点施設についてURで整備して、にぎわいのある拠点で、区の関係する施設としては自転車駐輪場だけが決まっております。

矢島会長

まだ具体化したわけではないということですね。

吉田副参事

はい、そうです。

矢島会長

ほかの質問はいかがでしょうか。

内川委員

今URの名前が出ましたので基本的な説明を1つさせていただきます。

中野三丁目のまちづくりのタネ地に桃丘小学校の土地がURにもう決まっておりますよね。この中野三丁目のまちづくりは、主体的に行っていくのはURなのでしょうか、区なのでしょうか。URの役割分担、区の役割分担について教えてください。

矢島会長

これはどなたが答えますか。

吉田副参事

区画整理事業の施行者がURです。区としては、きょうご説明しているような地区計画とか都市計画の手続きをもろもろ進めております。それと同時に地元の皆さんとのいろいろな話し合いの場も一緒に伺って進めている状況です。

矢島会長

よろしいですか。

それでは大分時間を経過しましたので、これ以上なければ次に進みたいと思います。本当は4時半までということでしたが、継続して審議を進めさせていただきます。

報告事項の5番目の囲町まちづくりについて吉田幹事から説明をお願いします。

吉田副参事

囲町地区についても説明はスクリーンを用いて行いますので、ただいま資料をお配りします。また、あわせて事前送付させていただいた次第についても、一部修正がございますのであわせて修正版をお配りします。

(資料配付)

それでは、囲町地区地区計画原案についてご説明します。

区ではことしの1月に囲町地区まちづくり方針案を策定し、当地区のまちづくりを進めてまいりました。本年3月24日の平成26年度第7回都市計画審議会では、囲町地区地区計画の素案及び関連都市計画の素案について報告させていただきました。

当該まちづくり方針案及び地区計画及び関連都市計画の素案については、参考資料を事前送付させていただきましたが、その説明については割愛させていただきます。本日は素

案をもとに作成した囲町地区地区計画の原案についてご説明します。

初めに囲町地区のまちづくりに係る都市計画の関連性についてまとめております。これからご説明する地区計画では、地区の将来像を示し、道路や公園などの配置や規模を定めるほか、建築物等に関して一定の制限をかけるなどのルールを定めていきます。

次にこの地区計画で目指すまちづくりを実現していくためには、あわせてベースとなる都市計画を変更する必要があります。変更する都市計画としては、用途地域、防火・準防火地域、高度地区、高度利用地区がございます。この中で用途地域については、東京都が決定します。また、地区計画により一定のルールを定めることが用途地域変更の要件とされております。

基盤整備に伴う都市計画としては、都市計画道路補助 221 号線の都市計画変更がございます。地区計画に定めたまちづくりを具体的に進めていくため、また補助 221 号線を始めた基盤整備を実現する手法として、市街地再開発事業の決定を予定しております。市街地再開発は高度利用地区の区域内で行うこととなっているため、高度利用地区の変更が市街地再開発事業の要件となります。

原案の説明に入る前に、まず地区計画についてご説明します。地区計画とはある一定のまとまりを持った地区を対象に、地区の課題や特徴を踏まえ、目指すべき将来像を設定し、地区の実情に合った一定のルールを都市計画に位置づけて、まちづくりを進めていくものです。地区計画は目標、方針、地区整備計画で構成されております。

地区計画では地区の将来像を示す目標や方針を設定し、地区整備計画の中で道路や公園などの配置や規模を定めるほか、建築物等に関して一定の制限をかけるなどルールを定めていきます。

それでは、囲町地区地区計画の原案についてご説明します。地区計画の名称は囲町地区地区計画です。位置は図に示している赤い範囲になります。面積は約 3.5 ヘクタールです。

続いて地区計画の目標は、上位計画で示すまちづくりの目指すべき姿やまちの課題、まちづくり方針でお示した将来像を踏まえて、地区計画の目標を設定しております。

スクリーンの 1 段目は当地区の位置づけ、2 段目は当地区の課題、3 段目がまちづくりの目標という構成になっております。内容については昨年度の都市計画審議会でも報告した素案から変更がございませんので、本文の説明は省略させていただきます。

続いて区域の整備・開発及び保全に関する方針についてご説明します。この区域の整備・開発及び保全に関する方針では、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整

備の方針の3つを定めます。

まず1つ目の土地利用の方針ですが、隣接する地区との連携を図りながら、中野区の広域中心拠点を形成するため、地区の立地特性を踏まえ、A地区、B地区、C地区の3つの地区に区分し、土地利用の方針を定めます。

3つの地区の土地利用方針は次のとおりです。まず、A地区（東地区）は市街地再開発準備組合により市街地再開発事業の検討を行っている地区です。市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。

都市計画道路補助221号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、にぎわいの連続性を創出する。

次にB地区（西地区）は、まちづくり推進検討会によるまちづくりの検討を行っている地区です。道路などの基盤の整備・改善を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用などにより、良好な住環境が整った安全な市街地を形成する。

C地区（鉄道関連地区）は、都市計画道路補助221号線の整備にあわせ、鉄道関連施設の維持保全を図る。以上が3つの地区の土地利用の方針です。

続いて2つ目の地区施設の整備の方針で道路や広場などの整備方針です。広域中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

道路は、交通の円滑な処理を実現するとともに、災害時における緊急車両の通行を確保するため、区画道路を整備し、中野四季の都市（まち）との道路ネットワークの充実を図る。

広場は、潤いとゆとりある都市空間の形成と防災性の向上を図るため、人々の憩い・交流の場、災害時における一時的な避難場所となる広場を整備する。

歩道状空地は、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備するとしています。

次に3つ目の建築物等の整備の方針です。周辺環境に配慮した複合市街地の形成と広域中心拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。

1. 複合市街地として健全な地域環境の形成を図るとともに、にぎわいの創出を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。

2. 適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

3. 回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するため、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を定める。

4. 複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。以上が建築物等の整備の方針です。ここまでが区域の整備、開発、保全に関する方針です。

続いて地区整備計画についてご説明します。地区整備計画では地区整備計画を定める位置、面積のほか、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項の2つについて定めま

まず、地区整備計画についてですが、図にお示ししているA地区、C-1地区の範囲の約2ヘクタールとなります。地区整備計画を定めるこの灰色の範囲においては、建物を建てる際にこれからご説明する内容について規制や制限がかかることとなります。

まず、地区整備計画で定める1つ目の地区施設の配置及び規模についてご説明します。地区施設の配置及び規模では、道路及びその他の公共施設の配置へ延長、面積などを定めます。こちらに各地区施設の配置及び規模を示しておりますが、10ページ以降にお示ししている計画図を用いてご説明します。

まず道路についてですが、ごらんいただいている計画図で、まず初めに区画道路1号です。図中の水色で着色した部分の幅員は14.3メートル、延長約55メートルです。区画道路の整備においては現在の区道、お祭り広場と北側の中野四季の都市（まち）の道路に接続し、一部新設となります。

次に図中の緑色で着色した広場ですが、北側の四季の都市（まち）の囲町広場と一体となって利用できる広場を新設します。面積は約1,000平米です。

次に歩道状空地1号はオレンジ色で着色した部分です。先ほどの広場から東側の敷地と道路が接する部分に、幅員2メートル、延長約390メートルの空地を設けます。この空地は道路の歩道部分と一体となった歩行者のための空地として、誰もが利用できる空間となります。

最後に歩道状空地2号は図中の黄色で着色した部分です。歩道状空地1号と同様、道路と一体となった歩行者空間を整備します。配置は広場の西側の敷地と道路が接する部分となり、幅員2メートル、延長約130メートルです。

続いて地区整備計画で定める2つ目の建築物等に関する事項についてご説明します。こ

こちらは先ほどの 11 ページの再掲となっています。地区の区分ですが、補助 221 号線の道路中心線を境に A 地区、C-1 地区となります。A 地区の面積は約 1.7 ヘクタール、C-1 地区の面積は約 0.3 ヘクタールとなります。

次に建築物等の用途の制限についてです。A 地区について 1 つ目の事項は制限をかける用途となっています。次に掲げる建築物は建築してはならない。

(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

(2) 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属する作業場で、床面積の合計が 150 m²以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が 150 m²以内のものを除く）

2 つ目の事項は、低層部に誘導を図る用途を定める内容となっております。歩道状空地 1 号に面する建築物の 1 階及び 2 階の主たる用途は、次の各号に掲げるものとする。ただし、沿道のにぎわいの創出に配慮し、区長が土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

(1) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの

(2) 保育所その他これに類するもの

C-1 地区については用途を限定する内容となっております。次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

(1) 事務所（ただし、近隣商業地域内に限る）

(2) 鉄道事業法第 8 条第 1 項に規定する鉄道施設

(3) 前各号の建築物に付属するものとしております。

次に建築物の敷地面積の最低限度についてです。土地の細分化を防ぐために定める事項となっております。建築物の敷地面積の最低限度は 1,000 平米です。この事項は A 地区が対象となります。

続いて壁面の位置の制限についてです。歩行者空間の確保を図るため、建築物等の壁面の位置を制限する内容です。

建築物の壁面またはこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱、落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要な庇を除く。

計画図については17ページでお示しします。この事項もA地区が対象となります。

次に壁面後退区域における工作物の設置の制限についてですが、壁面の位置の制限による後退部分については、門、へいなどの工作物の設置を制限する内容となります。壁面の位置が制限された区域においては、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らない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。この事項はA地区、C-1地区が対象となります。

最後に建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限についてです。

1つ目の事項として建築物の外壁またはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。

2つ目の事項として屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なう恐れのないものとする。これらの制限内容もA地区、C-1地区が対象となります。

スクリーンにございますように、こちらの計画図は先ほどご説明した壁面の位置を制限する部分を赤の点線でお示ししております。A地区の外周付近になりますが、道路の視界から2メートルの範囲について壁面の位置を制限します。また、この壁面の位置の制限をする部分については、同じく先ほどご説明した壁面後退区域における工作物の設置について制限される部分となります。

続いて方針付図は参考図書ですが、当地区のまちづくりにおける交通動線の考え方をお示しするものです。道路ネットワークや歩行者の回遊動線と広場や自転車駐車場の配置を示しております。以上で囲町地区地区計画（原案）の説明を終わります。

最後に今年度の予定についてご案内します。9月から10月ごろにまちづくり方針の案、地区計画等関連都市計画について都市計画の案の説明会及び公告・縦覧を行います。10月から11月ごろには東京都及び中野区の都市計画審議会への諮問を経て、12月の都市計画決定を予定しております。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。ただいまの報告についてご質問、ご意見を承りたいと思います。どなたからでもどうぞ。

折井委員

今のご説明の16番です。表の最後の建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限と、その上の工作物の設置の制限は、私から申し上げますといわゆる景観条例に該当するようなことです。この文言を見ると、非常に抽象的に書いてあるので、ここら辺のジャッジメ

ント（判断）はどなたがどのように基準をもとにされているのでしょうか。

矢島会長

どなたから答えますか。

答えがないのであれば次回に送りますか。

誰も答えられないというのはどういうことですか。それとも制度上、これは答えがないのですか。村木先生、もしよかったら手伝ってください。

それでは、答えを考えている間に次のご質問に移りたいと思います。今の答えを保留して次に行きます。どうぞ。

ほかのご質問はありませんか。

大海渡委員

地区に分かれているようですが、スライドの15のC-1地区で3つの説明があります。これはどうもわかりにくいので、もう少し平たい言葉でどういう地区になるのか。ちょっとイメージができないので説明をしていただければありがたいです。

吉田副参事

現地をごらんになればおわかりになると思いますが、現状もJRの保線のための事務所といったものが建っています。多少敷地の形態は変わりますが、そういったJRの施設です。

矢島会長

よろしいですか。それでは、ほかの質問はいかがでしょうか。

浦野委員

1点だけお伺いします。このスライドの7ページの補助221号線は、ちょうどB地区と高円寺北一丁目のところで行政の境界があって、この221号は環七、杉並のほうまで行くと思います。この辺は、道路の面では一番最後にご説明いただいた18のスライドでいうと、道路ネットワークで水色の矢印が一応杉並のほうには向かっていますが、隣の区になるのでこちらとの連続性というか中野だけではできないと思います。そういった杉並の動きというか状況がわかれば教えてください。

吉田副参事

杉並区からは整備の優先度が上がった路線と伺っております。

矢島会長

それ以上は答えられないのですね。

では、これも次回の宿題だね。ほかの質問。

村木委員

歩道状空地のことを伺います。安全で快適な歩行者空間のために歩道状空地を整備すると整開保に書かれていて、2メートルでずっとこの敷地の周りをグルッと回る。その上で18ページの付図を見ると、この上にデッキがかかるのですか。歩道空地が地上階にあって、その上にデッキがかかってこのA地区の黄色の線がありますが、これはどんな関係になっているのかご説明いただけませんか。

矢島会長

質問のポイントはわかりましたか。

吉田副参事

歩道状空地は地上レベルの話でして、このデッキレベルは……。

村木委員

2階があって、そうすると暗いところに歩道状空地がずっと回っているということですよ。要はデッキの下に歩道状空地があるということですね。デッキはそれよりも小さいと考えていいのですか。だから、本当に歩きたくなる歩道状空地ができるのかが心配です。もしそうだとおっしゃるならデザイン上、頑張っていたいただければ私は構いません。

吉田副参事

歩道状空地の上にはないわけですから、そこは柱とか。

矢島会長

では、これも次回に……。

村木委員

立面か何か絵がちょっとあれば……。

矢島会長

断面図がないとだめです。

村木委員

そうです。

吉田副参事

では、今回は断面図を用意します。

村木委員

お願いします。

矢島会長

ほかのご質問はいかがですか。

新谷委員

教えてください。歩行者動線ですがピンク色ですと来て、補助 222 号線のところでは横断歩道で渡るんですよね。恐らくこの N T T 中野ビルがあるところです。ここに行った人はどうやって先ほどの前案件の改札口というか、あそこまでどうやって行けるのか。駅へどうやってアクセスするのでしょうか。せっかく先ほど中に歩道をつくって東西を結ぶとやっているのに、その後の駅までのアクセスはどうするのでしょうか。

立原副参事

今のご質問は線路沿いに駅のほうへ行く動線ということ話ですか。

新谷委員

ここまで歩いてきてどうやって駅に行くのか。

立原副参事

この一番右側、今 N T T ビルがある下は幅員 20 メートルの道路になって、かなり広い歩道がございます。この歩道を通ってきて、その次に駅広に入っていくのですが、駅広の南側にかなり広い歩道をつくる予定です。そこへ行くともうデッキのほうに上がる階段等がございます。

新谷委員

ここのデッキではなくて……。

立原副参事

デッキはいま具体的には考えておりません。

新谷委員

先ほどの西口について 27 ページです。こう歩いてきてこう行くんですか。

立原副参事

線路沿いに歩いていきますと、ここのところが階段になっております。

新谷委員

ここを渡るんですか。広場に行くんですか。

立原副参事

広場で歩道ということになります。

新谷委員

そういうことですか。すみません。わかりました。

立原副参事

ただ、今後また少し動線については詳細に考えていきたいと思っております。

矢島会長

ほかにいかがでしょうか。

田代委員

施設整備をやっていく上での説明の中で、9 ページの中野四季の都市（まち）は具体的にどこからどこまでですか。この名称とこの範囲はどうなっていますか。

松前副参事

中野四季の都市（まち）の範囲というご質問でよろしいですか。中野四丁目地区地区計画のうち、再開発促進区を定める地区計画をかけている範囲、開発を行っている地区ということで新たにできたまち、中野四季の都市（まち）と名付けております。

田代委員

わかりました。そうするとこの図面の中では、特にここからここまでがまちというふうに指定しなくてもわかるということですか。

矢島会長

5 ページの地図で大体どの辺と言ってくれますか。

松前副参事

5 ページの図で申し上げますと、ちょうどこの囲町の北側、少しこのF字道路までかかっているところがございますが、範囲としてはこのF字道路のさらに早稲田通りまでの間を中野四季の都市（まち）と呼んでおります。

ただ、促進区がかかっていないマンションですとか、一部専門学校等はその範囲には入っておりません。

矢島会長

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

簡単をお願いします。

折井委員

このJ Rの北と南をまたぐ跨線橋がありますが、これは都の区分なのでしょう。この歩道橋は将来的に囲町が整備できるような南側の桃花小学校のほうの再開発地区に有効

な手段となるかと思いますが、いま歩道橋はかなり手すりもボロボロになって、身を乗り出すとJRに落ちてしまうような感じです。この辺の整備に関してはどのようにお考えでしょうか。

矢島会長

どなたから答えますか。また宿題にしますか。

立原副参事

今の跨線橋については、特に再開発によって取り壊したりする予定はございません。今のまま使っていきながら、さらに再開発と連携して動線がつけられていけばいいと考えております。

矢島会長

ほかのご質問はいかがでしょうか。

それでは、少し時間が過ぎておりますので、本件の報告事項はとりあえず了承といたしますが、3つの宿題があるということによろしいですか。

復習します。1点は地区計画の建築物の内容について誰が判断するのか。2番目は、杉並区道との整備の連絡あるいは整合性について。3番目は、歩道状空地と上空のデッキとの関係を示す断面図の3点。恐らくちょうど1カ月余りの後の審議会をもう一度開くと先ほど吉田幹事からもお答えがありましたので、その場で宿題のおさらいをして、その上で次回の審議をしたいと思いますがいかがでしょうか。

(「はい」の声あり)

それではそのようにさせていただきます。

それでは本件報告事項5件を終わりにいたしまして、次回の予定などについて事務局からお願いします。

豊川参事

お疲れさまでした。次回の審議会の開催は8月24日月曜日午後2時からを予定しております。詳細が決まり次第、開催通知を送らせていただきますのでよろしく願いいたします。また、本日説明に使用した資料ですが、事務局にて保管しますので席上に置いてお帰りくださいますようお願い申し上げます。

なお、資料をお持ち帰りの方は事務局へお申し出いただきたいと存じます。以上です。

先ほど弥生町の公園の際、河川と公園の件でご質問がございました。すぐ終わりますので回答できればと思います。

千田副参事

先ほどご指摘いただいた都市計画で定める河川の計画区域との重複ですが、こちらについては第3回の都市計画審議会にお諮りする予定にしておりますので、そのときに隣接する都市計画との区域の重複等についての関係をお示しした中で、その際にお諮りさせていただければと思いますがよろしいでしょうか。

基本的には今回の現況河川と今回の事業計画地の間に6メートル未満の道路がございますので、河川の計画区域と公園の都市計画は重複させないことを基本に調整を進めてまいりたいと思います。どうもありがとうございました。

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。長時間、ご苦労さまでございました。

—了—