

平成27年度（2015年度）第2回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

平成27年（2015年）8月24日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

平成 27 年 8 月 24 日（月曜日）午後 2 時から

場所

中野区役所 7 階 第 8・9・10 会議室

次 第

1 諮問事項

- (1) 東京都市計画河川第 5 号石神井川の変更について（東京都決定）
- (2) 東京都市計画河川第 6 号神田川の変更について（東京都決定）

2 報告事項

- (1) 中野駅西口地区まちづくりについて
  - ・中野駅西口地区地区計画（原案）について
- (2) 囲町地区まちづくりについて
  - ・囲町地区まちづくり方針について
  - ・囲町地区地区計画および関連都市計画について
- (3) 大和町中央通り沿道地区地区計画素案について

3 その他

出席委員

矢島委員、宮村委員、田代委員、松本委員、村木委員、  
高橋（佐智）委員、青木委員、寺崎委員、鈴木委員、  
鳥居委員、折井委員、齋藤委員、奥平委員、大海渡委員、  
高橋（か）委員、内川委員、平山委員、浦野委員、  
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

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、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）、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）、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

それでは、定刻になりましたので、平成 27 年度第 2 回中野区都市計画審議会を開催します。審議に先立ち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 23 名中 20 名です。2 分の 1 以上の定足数に達しておりますので、本審議会が成立していることをご報告申し上げます。

次に本日の配付資料の確認をお願いします。

まず、事前に郵送している資料をお忘れの方はいらっしゃいませんか。

次に本日机上配付している資料の確認です。

まず 1 点目は本日の次第です。なお、本日の諮問及び報告事項が事前にお送りした開催通知とは変更になっております。

2 点目、3 点目が本日の報告事項の 1、2 の補足説明用パワーポイント資料です。

4 点目が本日の報告事項 3 の差し替え資料です。

さらに皆様方の机上の本日資料をとじ込むバインダーを準備しております。前回第 1 回の都計審で資料を机上に置いていかれた方については、前回分の資料をとじております。このバインダーの取り扱いについては後ほどご説明します。

それでは、会長、開会をよろしく願いいたします。

## 矢島会長

ただいまから平成 27 年度第 2 回中野区都市計画審議会を開会します。

本日の会議はお手元の次第のとおり、諮問事項が 2 件、報告事項が 3 件です。おおむね 16 時半をめどに進めていきたいと思っておりますので、皆様方のご協力をお願いいたします。

それでは、早速議事に入ります。まず、諮問についてお願いします。

## 豊川参事

それでは、区長より会長に諮問をさせていただきます。

## 区長

中野区都市計画審議会会長 矢島隆 殿

中野区都市計画審議会への諮問について、都市計画法第 77 条の 2 第 1 項の規定により、下記の都市計画の案について諮問いたします。

1 つ目は、東京都市計画河川第 5 号石神井川の変更、東京都決定にかかわるものです。理由としましては、東京都知事から都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定による意見照会があり回答するためです。

2 つ目の東京都市計画河川第 6 号神田川の変更も東京都決定にかかわるものです。理由としましては、東京都知事から都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定による意見照会があり回答するためです。

どうかよろしくご答申をお願いいたします。

#### 矢島会長

お受けいたします。

ただいまお聞きのように、区長から諮問をいただきました。早速諮問分の写しを配付したいと思います。事務局、お願いします。

(諮問文の写し配付)

#### 豊川参事

申し訳ございませんが、区長は所用がございますのでここで退席させていただきます。

(区長 退室)

#### 矢島会長

諮問文は行き渡りましたでしょうか。

行き渡ったようですので審議を始めたいと存じます。諮問にあった案件については、いずれも都市計画河川にかかわる問題ですが、諮問事項の 1、2 とともに密接に関連しておりますので一括して説明を受け、ご審議をいただきたいと思ひます。

では、諮問事項の 1 及び 2 について豊川幹事から説明をお願いします。

#### 豊川参事

それでは、中野区長より当審議会に諮問がありました 2 件の諮問事項です。

(1) 東京都市計画河川第 5 号石神井川の変更について（東京都決定）、(2) 東京都市計画河川第 6 号神田川の変更について（東京都決定）を一括して説明します。

なお、本件については前回 7 月 28 日の当審議会において概略の説明をしておりますので、本日は適宜簡略に説明させていただきます。

使用する資料は東京都市計画河川の変更について（東京都決定）です。その下には資料が全部で 4 点ございます。まず、資料 1、資料 2 が A3 横判のカラーコピーで、前回の資料に若干の加筆をしたものです。資料 3 が都市計画の図書です。資料 3-2 も同じく都市計画の図書です。これは今申し上げたとおり、都市計画のこうして定められた様式に沿って作成されたものですが、わかりやすく説明するために本日の説明は主に資料 1、2 を用いてご説明します。

それでは、まずお手元の資料 1、2 をあわせてごらんください。

資料 2 は前回ご説明してありまして再度になりますが、この資料 2 のタイトルに「環状七号線地下広域調節池（仮称）について」とあります。この調節池とは、例えばある地域に短時間に大雨が降った場合、この水が一気に川に流れ込み、この川が溢れて周辺の市街地が水浸しになることがございます。こういったことを防ぐために川に接続して調節池という水をためる場所を設けて、大雨の際に 1 時間の雨量が例えば 50 ミリを超えた場合などは急激に増水している川の水の一部をこの調節池に一時的にため込み、大雨が終わった後に水を徐々に川に流していくものです。

特に東京のような大都市の市街地においては地面がほとんど舗装されているために、雨水が地面にしみ込むことがなく、大雨の際は水がほとんど全て川に短時間に流れ込むことからこの調節池を設けることが非常に有効であると言われております。

この資料 2 の右側の平面図の調節池ルートですが、これは環七通りとか目白通りの地下のトンネル状の地下調節池を示しているものです。そのうちこの黒く示した部分が現在完成済みもしくはもうじき完成するものです。今回は東京都がこの赤く表示されている部分を新たに建設して、1 つの長大な地下調節池にするといったものです。

資料 1 の河川の変更の内容についてごらんください。

既に整備事業が完成している神田川・環状七号線地下調節池と現在、事業中である白子川地下調節池を環七通り及び目白通りの地下に設ける新たなトンネルで連結します。複数流域間とは、神田川流域と石神井川流域を指します。複数流域間での雨水貯留量の相互融通を可能にすることで、時間 100 ミリの局地的かつ短時間の集中豪雨、これは、基本的には全域、75 ミリの雨が降った時のことを想定しておりますが、局所的には 100 ミリ降っても対応できるという意味で、集中豪雨に効果を発揮できる規模の調節池として整備するものです。連結後の調節池の規模は、延長約 13 キロメートル、貯留量約 140 万立方メートルです。

事業期間は、平成 26・27 年度の基本・詳細設計を経て、平成 28 年度に工事着手し、平成 37 年度の事業完成を目指します。

その下の都市計画の変更です。新たな地下調節池を事業化するためには、都市計画手続きが不可欠です。今回、地下調節池を都市計画河川の一部として定めるに当たり、本件の都市計画の決定権限を有する東京都知事から中野区に対し意見照会がございました。法的根拠は括弧内に示したとおりです。

中野区では、この意見照会に対し東京都に回答を行うに当たり、都市計画審議会に諮問するものです。

なお、今回の都市計画の変更に当たっては、75ミリ降雨、これは、1時間に雨が75ミリという相当な豪雨ですが、それに対応できるよう、調節池の容量を神田川流域及び石神井川流域それぞれについて計画しているため、「東京都市計画河川第5号石神井川」と「東京都市計画河川第6号神田川」の2つの案件となっています。

今の資料の下の「環状七号線地下広域調節池（仮称）の概念図」をごらんください。これは資料2の右側の地図を概念的に説明しておりますので、資料2と1をあわせてごらんください。

資料1の図の赤い矢印は、今回新たに建設をする部分について都市計画で定めようというものです。

なお、この矢印の向きは区間の説明をするために示してありますので、地下調節池の勾配あるいはこの地下調節池を実際に掘り進む方向などとは無関係です。

この図の下に妙正寺川立坑とありますが、妙正寺川は神田川の支流ですので、妙正寺川は神田川の一部となることから、妙正寺川を神田川と読みかえてもよろしいかと思えます。この妙正寺川から赤い矢印の調節池に大雨の際の水が入り込みます。同様にこの図の上の石神井川立坑からも、石神井川の大雨の際にはこの赤い矢印の調節池に水が入ります。

妙正寺川も含みますが、神田川と石神井川では流域面積や流れる水の量が異なり、神田川の水の量がかかなり多い状況です。そこでこの図に物理的な境目はないと示しておりますが、調節池の全体の容量を神田川と石神井川の水の量で比例配分すると、ちょうどこの地点が神田川部分の調節池と石神井川の調節池の境目となります。そこで都市計画を決定するに当たっても、この地点で都市計画河川第5号石神井川と都市計画河川第6号神田川として分割して、別々な都市計画として定めるものです。

なお、この地点については調節池の内部に特に仕切りなどがあるわけではないと聞いております。

この調節池の概要、事業スケジュールなどについてはこの資料2をごらんください。

左側に書いてありますが、これは前回ご説明しておりますのでお読み取りください。

同じくこの資料2の右側の地図ですが、今ご説明した東京都市計画河川第5号石神井川と書いてある部分ですが、石神井川は現在調節池を持っておりませんので、都市計画の扱い上は調節池の追加という表現になっております。

一方、東京都市計画第6号神田川の部分については、既に地下調節池があります。これを延長するものであることから、調節池の変更という表現になっております。

それでは、添付している都市計画の図書について簡単に説明いたします。

まず、資料3-1をごらんください。「東京都市計画河川の変更（東京都決定）」の表の上に、東京都市計画河川第6号神田川を次のように変更するとあります。表の中で赤い字で示してある箇所には調節池があります。住所が黒文字と赤文字で示してありますが、この環七通りの黒文字住所の区間には現在地下調節池が既にあり稼働しております。赤文字の住所の区間の環七通りの道路の地下に今回調節池を拡大して建設するものです。裏面は今の内容の新旧対照表、次ページが変更概要となっております。

さらにめくっていただきますと、東京都市計画河川第6号神田川位置図が出てまいります。この地図は右側が北方向になっておりまして、この赤く示した部分がこの左下の凡例を見ますと計画変更新線とあります。この左側の黒い既存の調節池から、この図で右方向に延長すると、この赤いところが新たに建設する部分です。そのうち、このタイトルにある東京都市計画河川第6号神田川の部分としては、ちょうどこの図の中央あたりに「既定計画終点中野区野方五丁目」とありますが、ここからスタートしてこの図の赤い線上の右上に「変更計画終点貫井二丁目」とありますが、このタイトルにある東京都市計画河川第6号神田川の区間となります。

ちなみにちょうどこの既定計画終点の右に野方駅とありますが、野方駅から少し右に行きますと区界が示してあります。ここから右は全部練馬区になります。

次ページからはこの計画図の拡大図です。まず、計画図1をごらんください。これも同じく右側が北となっておりますが、この計画図1の区間は全部中野区内です。青い線が妙正寺川ですが、現在はここに立坑取入口があります。ここからこれを利用してこの赤いところをどんどん環七の下につくっていきます。西武新宿線と地下でパスをして新青梅街道を通り過ぎて右側になります。

計画図2をごらんください。ここでは環七通りが少し下のほうに曲がる手前ぐらいから、練馬区との区境になります。以下、計画図3、4、5と順次ありますが、最後が計画図7まであります。これは全て練馬区内の区間となっております。

その次の計画図8は練馬区内のことではありますが、地上から地下方向、縦方向に穴を掘る中間立坑をつくる詳しい図面となっております。

最後の図面は航空写真です。これにも新しくつくる地域を赤くして記してございます。

資料 3-1 は以上です。

資料 3-2 をごらんください。これは今ご説明した資料 3-1 と同じく東京都市計画河川の変更（東京都決定）です。1 枚めくると地図が出てまいります。東京都市計画河川第 5 号石神井川位置図で、これは先ほどご説明したように石神井川の調節池として機能する部分を示しております。この区間は全て練馬区内となっております、以下資料 3-1 と同様の資料がついておりますので説明を省略させていただきます。

最後に今後のスケジュールです。今見ていただいた資料の一番最初に戻っていただき、東京都市計画河川の変更の表紙の 3 番の今後の予定をごらんください。平成 27 年 8 月 24 日の本日が中野区都市計画審議会諮問・答申です。その後 9 月上旬には東京都へ中野区から意見照会に対する回答を行います。その後 9 月下旬から 10 月上旬にかけて都市計画案の公告及び縦覧がございまして、11 月中旬には東京都都市計画審議会に付議されて審議されます。案の内容が了承されますと、12 月中旬をめどに東京都が都市計画決定をして告示をするという予定となっております。

説明は以上です。よろしくご審議をお願い申し上げます。

#### 矢島会長

説明をありがとうございます。ただいまのご説明につきご質問、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います。いかがでしょうか。

#### 奥平委員

質問です。一番最初の資料 1 の内容の上から 4 行目に、連結後の調整池の規模は延長約 13 キロメートル、貯留量約 140 立米と書いてありますが、この数値は多分白子川調整池を含めた数値と理解してよろしいですね。あるいは、今回の赤で示されたところの数値なのか聞きたいと思います。

私がなぜこんな質問をしているかといいますと、我々が普通に生活しているレベルでは、私の言っている場合もそうだったのですが、集中豪雨のときにマンホールから非常に水があふれ出るという現象が起こっているわけですね。

今回のこれは全然そんな現象とは関係ないもっと深いところと理解しておりますが、この資料を見ていると数値が、例えば資料 2 の左の中にも施設規模の連結後というところで、立米数や貯留量が書いてありますが、実際にこの資料 1 の図示の下を見ていると、延長約 0.9 キロメートル、面積 1 万 3,100 平方メートルと書いてあるんですね。

これらの数値を体積にしたときに 140 万立米になっているかというのが、もしご説明で

できればお願いしたいと思っております。

#### 豊川参事

まず、ご質問の前段の140万立米は、今、委員がおっしゃったように資料2の真ん中あたりの表でおわかりのとおり、この白子川、連結期間、今回つくるところ、あとは既存の神田川・環状7号線を全部合計したものが13キロメートルであり、かつ140万立米になります。

もう一点でご質問の長さや貯留量の関係は、簡単に言いますと断面図が出ておりますのでこの断面図と延長です。ただ、当然それ以外にもさまざまな出っ張り引っ込みがありますが、そういったものを計算するとこういった貯留量になるとご理解いただきたいと存じます。

#### 奥平委員

ざっと私なりに計算したのですが、けたが違うものだから、計算の仕方が全然違うのかと思ったので質問しています。140万というのを今私なりに計算すると、これは断面を見ていると直径が132メートルですから、断面積にするとあれですね。いや、結構です。そういう意味では、これだけの面積のエリアに集中豪雨が75ミリメートルと言われましたが、どんなエリアが75ミリ降るとこれで貯留できるから安全であるのかという2つ目の疑問がありますが、その根拠がわかればと思っただけです。

#### 矢島会長

コメントと伺いましたが、そういうことでよろしいですか。

#### 奥平委員

2番目の質問がありました。

#### 矢島会長

質問ですか、コメントですか。

#### 奥平委員

どのエリアの部分に集中豪雨があったときにここで賄えるのかという質問です。

#### 豊川参事

先に本体の説明で申しましたが、現在は都内の河川は50ミリ対応と言いまして、どの場所でも時間で50ミリの雨が降った場合にはあふれない。そういったことで河川改修などをしております。

ただ、50ミリ以上の雨が降った場合には、河川改修だけではなかなか対応が難しいこと

から、そういった調節池を設けて一部ためておくといったことです。ですから、今回のこの計画についても少なくともこの資料 2 でお示したこの流域に、全て 75 ミリの雨が降ったとしても何とか持ちこたえるだろうということです。

ただ、最近よくある時間量 100 ミリは、もし降ったとしてもかなりピンポイントです。ですから、例えばですが石神井川で仮に 100 ミリ降ったとしても、恐らく南のほうでは降らないであろうということですから余力があるんですね。そういうことを考えると近年よくあるゲリラ豪雨といったことがあっても、一応対応は可能であるという説明を受けております。

#### 矢島会長

ほかのご意見はいかがでしょうか。

#### 大海渡委員

質問です。全く素人なのでプリミティブな質問になると思います。この立坑の役割が十分理解できているかどうかわかりませんが、多分川であふれた水を取り入れるということだと思います。そうすると、善福寺川とか石神井川、妙正寺川の立坑はわかりますが、真ん中に中間立坑がありますね。これはどういう意味なのかというのが 1 つ。

あとこの下の調節池は、例えば始めから終わりまで同じレベルで建設するのかどうかということ。要するに実際の水の流れがどうなるのかということ。それと最後にこの建設期間中に、例えば環七とか目白通りといった道路自体の交通にはどのような影響が出るのかを教えていただきたいと思います。

#### 豊川参事

まず、立坑の役割ですが、またこの資料 3-1 の立坑の図面をごらんください。おっしゃるとおり今回設ける中間立坑はとれる河川がないんですね。これは聞いてみたところ、これだけ長い地下調節池の中間地点で、メンテナンスとかさまざまな搬入とか、そういったことが完成後も必要になりますので、主に作業用といいますか、そういったことでこういうものが必要になります。それから当然工事の際もこれは使うことから、これだけ長いところは中間に立坑が要るといった説明を受けております。

全体の勾配ですが、どれぐらいかは詳しくは聞いていません。ただ、当然表面の地形の起伏がありますので、それに合わせたと思いますが、おおむねこの資料にあるとおり地上から大体 32~40 メートルぐらいのところ掘り進んでいくと聞いています。ですから、特にこの地下を流れる河川ではありませんので、一方的に何か勾配をとっているというもの

ではないと聞いております。

#### 大海渡委員

その傾斜があればそれと同じ深さで、しかも傾斜になりますよね。

#### 豊川参事

ですから、これが、川が一方向に流れる河川ということではなくため込むところですから、多分その辺はこの断面図に描いてある深さと地上の高低差の関係で建設される。ですから、どちら方向に流れるとかそういうことではないと聞いております。

それから3点目ですが、工事はいわゆるシールド工法といいまして、地下鉄などを深いところで掘り進む方法ですから、今のところ特段工事の際に地上の交通規制をすることは考えていないと聞いております。

#### 矢島会長

ほかのご意見、ご質問をどうぞ。

#### 田代委員

これは東京都市計画ということですが、中野区としては一応この事業が進むことによって、機能が大幅に改善されるあるいは確保されるというご判断をされたと理解してよろしいですか。

#### 豊川参事

まさに本日の審議会のご意見等を参考にしながらこの中野区の意見をまとめますが、基本的には区としてもこういったものは一刻も早く完成して、雨水対策をしていただきたいと考えております。

#### 矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

ほかにならなければこの件についてお諮りしたいと思います。

それでは、東京都市計画河川第5号石神井川の変更、東京都市計画河川第6号神田川の変更、いずれも東京都決定について一括してお諮りします。この件については案のとおり了承し、その旨を区から都に回答をお願いするというところ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した。ご異議がないようですのでそのように区から都に回答するようお願いいたします。

以上をもちまして、諮問事項の1及び2については終了といたします。

このあと報告事項が3点ございますが、まず報告事項1について中野駅西口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

都市政策推進室中野駅周辺地区整備担当の吉田でございます。中野駅西口地区まちづくりについてご説明します。

本日ご説明する内容は、中野駅西口地区地区計画の原案についてです。既にお配りしているA3版の資料の概要について、こちらのスライドを用いてご説明します。原案の説明に入る前に地区計画の構成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、目指すべき将来像を設定して、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。地区計画を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おります。

このうち前回の第1回の審議会では、目標と方針までをご説明しました。方針については前回の審議会でのご指摘を踏まえ一部修正をしておりますので、その点については後でご説明します。また、今回は地区整備計画が加わりましたので、この点を中心にご説明します。

中野駅西口地区地区計画については、前回まちづくり基本方針案でご説明しましたが、地区の実情を踏まえ、段階的に地区計画を定め、まちづくりを進めていくこととしております。スライドで③地区整備計画と枠の中にも書いてありますように、今回は西側南北通路、西側改札について早期の実現が求められており、西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備する区域を先行して地区整備計画を定めていくこととしております。

それでは、中野駅西口地区地区計画原案の概要についてご説明します。地区計画の名称、位置、面積についてはスライドにあるとおりで前回と同様です。

続いて地区計画の目標ですが、今回は概要について説明しましたが、こちらがその本文です。前段で都市計画マスタープラン、ランドデザインなどの上位計画に示す位置づけを記載しており、後段ではそれらの上位計画を踏まえ、前回ご説明したまちづくり基本方針の将来像を掲げております。

続いて土地利用の方針です。A地区、B地区、C地区の3つの地区については前回と同様です。各地区の土地利用の方針ですが、A地区の土地利用方針、B地区の土地利用方針については前回と同様です。

C地区については前回ご指摘がありましたとおり、地区の回遊性の趣旨としては歩行者

が主体となりますので、「交通動線」という表現を「歩行者動線」へ修正しております。

続いて地区施設の整備の方針です。区画道路の整備の方針も、C地区の土地利用方針でのご指摘を踏まえ、「安全で快適な歩行者空間を確保する回遊ネットワークの形成」という表現に修正しております。

続いて建築物等の整備の方針です。これからご説明する地区整備計画の内容にかかわる事項となりますが、上から3つ目の事項に建ぺい率の最高限度を追加しております。スライドでは赤で表現したものです。ここまでが前回ご説明した素案の内容との修正事項です。

これからは地区整備計画の内容です。今回の地区整備計画では、先ほど土地利用の方針でお示したA地区の一部について定めます。地区整備計画で定める区域は、図に示すようにA-1地区、A-2地区、A-3地区の範囲となって、面積は約0.9ヘクタールです。この範囲は西側南北通路や駅ビル建設などにかかわる範囲で、建物の制限など建築物に関する事項、立体道路に関する事項について定めていきます。

建築物等に関する事項についてご説明します。地区の区分ですがただいまスライドでお示したA-1地区、A-2地区、A-3地区です。

まずA-1地区は面積が約0.8ヘクタール、A-2地区は面積が約500平方メートル、A-3地区が約300平方メートルです。この3つの地区は現在都市計画で定められている用途地域などの地域地区が異なるため3つに分かれていて、それぞれに適合した制限を地区整備計画に定めています。

次に建築物等の用途の制限についてです。これは主に風俗営業を制限する内容となっております。

続いて建築物の容積率の最高限度についてですが、現在、地域地区として都市計画で定められている容積率を反映して、容積率の最高限度A-1地区は10分の60、A-2地区は10分の40、A-3地区は10分の20としております。

次の建築別の建ぺい率最高限度も、現在の地域地区に定められている建ぺい率からA-1地区、A-2地区は10分の8、A-3地区は10分の6としてあります。

次に建築物の高さの最高限度は、GLから31メートルとなります。ここで記載しているGLとは人工地盤面です。GLはTPプラス47.9メートルとしております。TPは東京湾平均海面を基準とした標高です。

続いて壁面の位置の制限です。建築物の壁面またはこれにかわる柱は、計画図にお示しているとおり、建築敷地となる人工地盤より3メートル後退した線を越えて建築しては

ならないという壁面の位置の制限を定めます。ただし、歩行者デッキや歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、また人工地盤を支える構造物は除きます。

続いて建築物の形態または色彩その他の意匠の制限についてです。1 つ目の建築物及び工作物については、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します。また、歩行者の安全で快適な通行に配慮したものとします。

2 つ目の西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分については、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとします。

3 つ目の屋外広告物については、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮したもので、設置位置、形態、規模及び意匠等良好な都市景観の形成に寄与するものとします。

続いて立体道路に関する事項ですが、説明する前にここで立体道路制度について簡単にご説明します。通常、道路区域においてはその上下空間全てにおいて原則建物を建築することはできません。スライドの左図のとおり、道路に接道することとなる縦の赤点線から外側に建物を建てることとなります。

一方、立体道路制度を活用すれば道路の上下空間に建物を一体的に建築し、周辺環境に配慮した道路整備を行うことが可能となります。右図において赤の点線で囲っていますが、そのためには地区計画により道路区域のうち、建物の敷地とあわせて利用する重複利用区域、建物の建築が可能な上下の範囲となる、いわゆる建築の限界を定める必要があります。このように地区計画で定めることにより、重複利用区域では建築基準法による道路内建築制限が緩和され、道路の上下空間に建物を一体的に整備することが可能となります。

それでは、今回定める立体道路に関する事項についてご説明します。立体道路制度を活用するためには、地区整備計画において都市計画道路の名称、先ほどご説明した重複利用区域、建築物の建築または建設の限界の3つの事項を定める必要がございます。

まず、都市計画道路の名称ですが、本年3月に都市計画決定した東京都市計画道路特殊街路中野歩行者専用道第2号となります。

2 つ目の重複利用区域は、計画図と凡例にお示ししているとおり、スライドの肌色の部分です。

3 つ目の建築物等の建築または建設の限界ですが、範囲は重複利用区域と同様で、スライドの計画図をごらんください。ここで赤で示してありますが、わかりづらいので次のパース図でご説明します。これはサンプラザ西側付近、要するに南北通路を北側から見たと

ころですが、下に鉄道のプラットフォームがあって、その上に南北通路があって、重複利用区域は19メートルの幅です。建築の限界は横に約3.5メートルと示していますが、この3.5メートルで示されているこの赤の枠の内側部分が、建築の限界、要するに立体的道路の部分です。以上が中野駅西口地区地区計画の原案の内容です。

最後に今後の予定です。平成27年9月から10月に都市計画の原案の説明会、公告・縦覧、10月から11月ごろに都市計画案の説明会、公告・縦覧、12月から年が明けて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したいと考えております。以上で中野駅西口地区まちづくりについてご説明を終わります。

#### 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願います。

#### 高橋（か）委員

どうもありがとうございました。確認というかお聞きしたいことがあります。

14ページの右上の容積の最高限度の表の注釈を見ると、現在用途地域に定めている容積率を指定としてありますが、これは同じ地区計画を定めて、その中でそういった地域を整備区域として都市計画決定するというので、普通の面的な整備だとその容積をドンと積み上げてやるという考え方があると思います。

そこで質問ですが、ここが鉄道敷であるということで、その容積の考え方で何か特別なことがあるのか。

それともう一つは、駅ビルと南北通路で容積を上増ししなくてここで食い切れるから、特に同じままの容積率指定をしているのかが2つ目。

ここでの整備区域内での容積移転という考え方はあるのかというのが3つ目。

地区計画の中で容積移転を整備区域以外にも融通することができるのかと、4点お聞きしたいと思います。

1つ目は鉄道敷の容積の考え方、もう一つは現状と同じ容積になったところであるとか、あとは整備区域内で容積移転という考え方があるのかということ。もう一つは整備区域を越えて地区計画内で容積を融通することができるのか。というのは、鉄道敷という考え方でどうなのか、細かいことはわからないのですが、せっかく整備区域を定めて容積の上増しができるのであれば、ほかの区域に容積を移転するような発想で、ここにドンと大きな容積を積んでおくという考え方もあるのではないかと思ってお聞きしました。

## 矢島会長

これはどなたからお答えになりますか。一般論の部分もあると思います。

## 吉田副参事

一般論としては地区整備計画に伴って容積をアップする、逆にダウンする例もあるかと思えます。ここでなぜ現況の容積、建ぺいでいったかと言いますと、1 つには今回の地区整備計画の範囲において、自動車交通も含む基盤が含まれていないということで、地区計画の考え方としてはそこで容積を上げるというのは苦しいかと思えます。

それからもう一つは、鉄道敷地上にそんなに高容積のものを載せてもいいのかという、やはり実態的に建築計画上、それほど高容積のものは要求することはできないだろうという想定のもとにやっております。そういった考えはここではとっておりません。

## 高橋（か）委員

教えていただきたいのですが、容積の上増しについてはわかりました。ここは鉄道敷地すから別かかもしれませんが、整備計画の中での容積移転というのはできるのですか。

もう一つは、地区計画の中で整備区域に定めた容積を整備区域を越えて、地区計画のほかの地域の容積移転をすることはできるのですか。

## 矢島会長

これについては豊川幹事。

## 豊川参事

今のご質問は容積移転に関することですが、一般論として申し上げますと、例えば東京の場合ですと主に都心部等でそういった事例がございます。ただ、これがやはり地区限定のもので、中野周辺のような場所では法的にはそういった制度は確かにありますが、実際東京都の運営としては現在は行われていないという実態がございます。

例えば、東京駅などでは赤レンガ駅舎の容積を周辺のビル等に移転したといった実績はございますが、東京駅もプラットホーム上の容積を移転したということはまだございません。ですから、さっきもありましたが、鉄道線路上の容積移転は厳しいと考えております。

## 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。

## 寺崎委員

確認です。この斜線の部分はJRの敷地の上だと思います。

## 矢島会長

今「ここが」とおっしゃったのは何ページですか。

**寺崎委員**

12 ページの左側の図面です。

**矢島会長**

続けてください。

**寺崎委員**

A-1 地区とかA-3、A-2 地区とか書いてあるところで、道路が入っていますが、多分このJRの駅舎を建てるということで、地区計画をつくってくれという話だろうと思います。A-1、A-2、A-3 と容積率とか建ぺい率もそれぞれ違うのですが、その辺の理由と 600% というと相当大きな容積になります。

それから、ここの建物が実際接道という面で見ると、立体的に道路ができていますが、建物は駅舎の上にあるわけですから、どんなものができるかわからないけれども、災害とかそういった場合に中野通りとかそういった周りの道路にどういう避難（ができるのか）。その辺の地区計画の中で決め事というのはあるのでしょうか。

**矢島会長**

接道と避難、その2点。

**吉田副参事**

まず、A-1、A-2、A-3 と3つに分かれているのは説明の中にもありましたが、現在の都市計画の地域地区が3つのエリアに分かれているせいで、それを変えないで地区計画を定めていますので、その結果、3つに分かれているということです。

避難についてですが、壁面線を敷地から3メートル後退しております。この趣旨として鉄道駅構内と開発計画に関する指導基準という東京都の基準において、その避難の安全、落下物に対しての配慮から建築物の外壁の後退を3メートル以上としています。答えになっているかどうかわかりませんが、そういう趣旨でございます。

**矢島会長**

よろしいですか。

**寺崎委員**

避難の件については十分検討されているということでよろしいですね。

**吉田副参事**

私が説明したのは、地区計画の中でそういう配慮がされているということで、恐らくお

考えになっていることは、今後の建築の具体的な設計の中で考えることだと思いますので、きょうのところはお答えできません。

#### 矢島会長

ほかの質問、ご意見はいかがでしょうか。

#### 新谷委員

立体道路のところを確認させてください。パワーポイントの18ページで3断面とられています。B-B断面ですが、恐らく建築の関係で柱がくるのかと思いますが、これは平面図を見ると4カ所が柱とされていますが、地区整備計画としてはB-B断面になるようなところもありますよと、4カ所と決まったわけではなくて、こういう区間もあるという理解でよろしいですか。それとも4カ所まで定めてしまっているのでしょうか。その確認だけお願いします。

#### 矢島会長

どちらからお答えになりますか。手を挙げてください。

#### 吉田副参事

今ご自身でもおっしゃったとおり、A-A断面がいわゆる一般断面で、19メートルの幅で重複利用区域がありますが、柱があるところについては9メートル、1メートル、9メートルとなって、その1メートルのところには柱がくるということです。この4本かどうかは、現在のところほぼ間違いないそうです。

#### 矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。ほかにご質問はございませんか。なければ奥平委員。

#### 奥平委員

今の重複利用の18ページの下断面図及びパースにも描いてあります。高さが約3.5メートル、通路幅が19メートル、1メートルとられますから18メートルになると思いますが、この高さに対する約3.5メートルというのは、JRと協議の上でJRからの意見も含めてご審議されたのか。あるいは、一般的に居住駅の場合の通路は平均的に3.5メートルということを出してきているのか。この3.5メートルとはどういう根拠で出されているのですか。

それから、19メートルというのも、多分つないだ北側西、南側の交通のいろいろなあり方のところが出てきていると思いますが、もし何か根拠があったら幅と高さについてお答

えいただければと思います。

#### **立原副参事**

3.5メートルの高さは、あそこに対してはなるべく余裕のある高さが欲しいということと、JRとの駅ビルの設計の投資効果等も含めて、区とJRとで話し合った結果、天上までの高さが3.5メートルと決まったものです。

19メートルの幅員、柱を抜いて有効幅員18メートルとは、将来の南北通路利用者の想定数、ピーク時でもサービス水準Aの余裕をもって人々が歩ける幅員を求めたものです。

#### **矢島会長**

ほかにご質問、ご意見はいかがでしょうか。

#### **内川委員**

2点ほど教えてください。先ほどの6-3の建築物等に関する事項で、建物の最高限度31メートルとあります。これは平均して全部31メートルぐらいなのか、それともA-1地区、A-2地区、A-3地区とそれぞれ容積も建ぺい率も低くなりますので、そのように高さも低くなっていくのかお聞きしたいのが1点です。

次の6-3の建築物等に関する事項で、西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は何の部分になるのか教えてください。

#### **吉田副参事**

まず、GLプラス31メートルの高さの最高限度については、A-1、A-2、A-3、共通して31メートルとしております。それから、正面部分の表現についてですが白黒のA3の資料をごらんください。

裏面の中野駅西口地区地区計画（原案）と書いてあるものの6-3の(7)建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限の3番にその正面部分がございます。西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分はにぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとするということで、ここでいう正面部分はいわゆるそういった施設の表側、ファサードに当たるところをそうしたいということです。

#### **内川委員**

今言っている図面のどこら辺ですか。

#### **吉田副参事**

現在想定しているのは、改札口が右側にできて、それに対して西側に当たるほうがそのようになるだろうという想定のもとにこういった表現になっております。

## 矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

## 浦野委員

1 点お伺いします。これまでの都市計画審議会の中でも、駅ビルと南北通路をセットでやることによって区側の負担が軽減する。その共有部分をとることによって区の財政負担を極力抑えていくというような説明が、この期の1つ前のところでもされていたかと思えます。今回、この出された計画にそれを当てはめて考えたときに、そういった区の財政的な負担の面がどうなってくるのかをお伺いします。

## 矢島会長

これについてはどなたがお答えになりますか。

## 立原副参事

南北通路は駅舎と駅ビルが一緒になって節約できる部分は、基本協定を結んだときにもご説明したと思いますが、不要になった部分、駅舎南北通路の屋根とか外壁は駅ビルと共通になりますので、そういったところは財政的には節約になると思います。

また、立体都市道路制度を使ってトンネルのように抜いておりますので、その下の部分の柱の将来的な管理も区では見なくてもいいのではないかと考えております。

ただ、そういったことを地区計画の中に盛り込むという趣旨はございませんので、地区計画の中には費用の話は入っておりません。

## 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。

ほかにご質問、ご意見がございませんようでしたら、本件報告事項については了承とさせていただきますと思い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した。

続いて報告事項2の囲町まちづくりについて吉田幹事から引き続き説明をお願いします。

## 吉田副参事

それでは、囲町地区まちづくりについてご報告します。次第にありますとおり、囲町地区まちづくり方針についてと、囲町地区地区計画及び関連都市計画について、最後に今後のスケジュールについてご説明します。

それから、前回の都市計画審議会で回答を保留したものについては、説明の中で関連す

る箇所の説明の際にあわせてご説明します。

初めに囲町地区まちづくり方針についてです。区では本年1月に囲町地区まちづくり方針案を策定し、本年3月24日の都市計画審議会にご報告させていただきました。今回はこれまでの経緯を踏まえ、案のとれた囲町地区まちづくり方針として策定しましたのでご報告します。

お手元の本資料は別紙1として、このまちづくり方針を用意させていただいておりますのであわせてごらんください。本日は案から、案がとれた変更点についてスライドにてご説明します。変更の主な要因としては2点ございます。

1点目は、本年3月に中野駅南口地区、中野駅西口地区関連の都市計画決定がありましたので、それに伴う記載内容の時点修正です。

2点目は、東京都関連部署等との協議・調整の結果、市街地再開発事業区域が確定しましたので、それに伴う面積の変更です。

それでは、変更箇所の説明をします。スライドには修正前の案の段階の記載を「旧」、今回修正した内容を「新」と表現しております。

まず1ページのうち策定の目的ですが、3行目から6行目にかけての記載内容について、本年3月に都市計画決定したことによって文章の表現を時点修正しております。変更はご覧のとおりです。

次に2ページの地区の位置及び範囲の部分です。ページ中央の図1-1のうち、市街地再開発事業の施行区域を確定したことによって、図中の囲町東地区の区域を修正しております。上が修正前、下が修正後となっております。

次に12ページの(4)中野三丁目地区の記載内容です。こちらも3月に都市計画決定しておりますので、それに伴う表現の修正を行っております。

次に13ページの図の修正も、市街地再開発事業施行区域の確定に伴うものです。

次に17ページの土地利用の更新についての変更点です。上段の図5-1について、旧の図は再開発の施行区域を考慮して地区の区分としておりましたが、新の図は東京都の土地利用計画課と調整の結果、将来の土地利用方針を踏まえた区分に見直しております。しかしながら、実質的に内容は変わっておりません。

次に同じく17ページ下段の各地区の土地利用の方針についての変更です。こちらも同様に地区計画に定める土地利用の方針にあわせた文章の修正をしております。内容についての変更はありません。

最後に 26 ページの第 6 章の囲町東地区における事業手法に関する変更です。こちらについても市街地再開発事業の都市計画案にあわせた変更をしております。名称と施行予定者の（仮）中野囲町東地区を市街地再開発事業の都市計画にあわせ、囲町東地区という表現に改め、図 6-1 の施工予定区域については施行区域の確定に伴って修正しております。

その結果、施行区域面積については約 2.1 ヘクタールから 2.0 ヘクタールとなりましたので、あわせて修正しました。

以上で囲町地区まちづくり方針の変更点の説明を終わります。

続いて次第 2 番の囲町地区計画及び関連都市計画について、案とすべき内容をまとめましたのでご報告します。

初めに囲町地区計画案の概要についてです。本資料はお手元資料の別紙 2 の A3 サイズの資料です。前回の審議会では、地区計画の原案のご報告をしました。本日、ご用意しております案は、一部漢字表記等の修正はありますが、内容については原案からの変更点はございませんので、説明は省略させていただきます。

しなしながら、前回の審議会において宿題となっていた点がありますので、そちらを次のスライドでご説明します。

1 つ目は方針付図に示す歩行者回遊動線と歩道状空地の関係についてでした。今スライドで出しておりますのは、前回審議会でご報告した方針付図です。

#### **矢島会長**

スライドのプリントが手元に配られているので、スライドの番号を言ってから説明してください。

#### **吉田副参事**

わかりました。11 番です。地上レベルを青で、デッキレベルを赤にしております。これでは少しわかりづらかったので、12 ページに歩行者回遊動線を断面イメージでお示ししていますが、地上レベルはご覧のとおりまさに敷地の地上レベルとなっております。デッキレベルは市街地再開発事業で整備される施設建築物の 2 階レベルの動線となっております。

13 ページの方針付図には建物の図が入っておりませんでしたので、建物を入れた図面で歩行者回遊動線をお示しします。

まず、地上レベルの歩行者回遊動線はごらんとおり、主に敷地の外周部です。地区整備計画で定める歩道状空地と重複する部分が主なものとなっております。

一方、デッキレベルの歩行者回遊動線は、赤でお示ししてあるとおり、建物の中の 2 階

レベルとなります。こういったことです。歩道状空地とデッキレベルの歩行者回遊動線の関係については以上です。

宿題の2点目ですが、地区整備計画に建築物の外壁またはこれにか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を調和したものにすると定めておりますが、誰がどのような基準をもとに判断するのかというご質問でした。

現在、区ではそれぞれの地区計画を所管する部署、囲町地区地区計画においては、都市政策推進室が所管しております。したがって、都市政策推進室で個別に判断していくこととなります。

判断基準としては、周辺の街並みと比べて特異なものとならないよう東京都が定める景観色彩ガイドライン等を参考にして、届け出ごとに個別の判断をしてということなのです。

次に関連都市計画の案の概要についてご説明します。関連都市計画についてもまちづくり方針案同様、本年3月24日の審議会において素案の報告をしております。本日は素案からの変更点についてご説明します。

お手元のパワーポイントをプリントした資料の15ページに、今回、囲町地区で決定及び変更する都市計画については7種類あります。このうち用途地域は東京都が決定して、その他の都市計画については中野区決定となっております。

初めに用途地域については、素案からの変更点はございません。今後本案をもとに東京都と協議を進め東京都が決定します。

続いて17ページの高度利用地区です。素案からの変更点は、市街地再開発事業の施行区域の変更に伴って、面積を2.1ヘクタールから約2.0ヘクタールに変更しております。その他の内容については変更はありません。それぞれに定める制限はごらんの表のとおりです。

次の18ページは高度利用地区の計画図です。Aゾーン、Bゾーン、合わせて2.0ヘクタールです。

19ページの壁面の制限については素案からの変更はございません。

20ページの第一種市街地再開発事業は、先ほどご説明したとおり施行区域面積を約2.1ヘクタールから約2.0ヘクタールに変更しております。

21ページの公共施設の配置及び街区の配置図は、素案で示した公共施設、区画道路1号に加え、補助221号線に付帯する土地を道路付帯地と位置づけております。

22ページの住宅建設の目標について、素案の段階では共用部を除く約4万9,100平方メ

ートルとしておりましたが、本案においては共用部を含む約6万9,500平方メートルと変更しております。戸数については変更はありません。

23ページの補助線街路第221号線の計画です。221号線については素案との変更はありませんが、あわせて決定する内容として、延長が現都市計画では約777メートルとなっているものが760メートルとします。車線の数については中野区の区域内延長約470メートルの区間について2車線とします。

前回審議会の3つ目の宿題の221号線について、杉並区ではどのようなになっているかというご質問がございましたが、杉並区の都市計画マスタープランでは、環状七号線から中野区堺までの本路線について、杉並区内で8路線ある重点路線の1つに指定されており、優先的に整備していく路線として位置づけられております。

24ページの高度地区に関しては素案からの変更はございません。

25ページの防火地域及び準防火地域に関しても素案からの変更はございません。

以上が関連都市計画の案の概要です。

最後に都市計画決定にかかわるスケジュールですが、地区計画及び関連都市計画とも今後は同じスケジュールで進めてまいります。9月から10月ごろに都市計画案の説明会及び公告・縦覧、10月から11月ごろに中野区及び東京都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、ご意見をお願いしたいと思います。どなたからでもどうぞ。

#### **松本委員**

教えていただきたいのですが、前回の審議会のということで、スライドの11番に広場が示されています。これは後の図面を見るとどれが正式に決めるものなのかわからないのですが、この広場というのがほかのところへいくと図示されていないのは、きょうのところはどれを見ていったらいいか。あるいは、地区の施設としては広場は位置づけないのか、その辺の扱いを教えてください。

#### **吉田副参事**

A3の白黒の資料の裏面、6-3の地区施設の配置及び規模のその他公共空地ということで、広場約1,000平方メートルがございます。凡例の中にチェックで網かけした広場が表示されております。

## 松本委員

わかりました。どれを見ていいかわからなかったので伺いました。

次の質問です。先ほどデッキの立体の図面があったのですが、私がちょっと気になったのは、このデッキがこの敷地の中の話としては描かれているのですが、その敷地の外で駅の広場側でどうなるのか。真ん中の広場に向かってもデッキレベルから階段で降りるといふ形になるとすると、利用とかこの棟の方たちにとってうまい動線になっているのかというのが気になっています。周りとの兼ね合いはどのように考えておられるか教えてください。

## 矢島会長

これはどなたからお答えになりますか。

## 立原副参事

私からは駅との兼ね合いです。駅のほうでも北側にデッキを計画しております。今のところの計画では一旦駅から駅広場の鉄道沿いのところにおりて、歩道を使ってまた囲町のほうへ行くことになっておりますが、将来はこういったものをつなげていけるかどうかはこれから検討していきたいと思っております。今の計画では一旦地上におりることになっております。

## 矢島会長

よろしいですか。

## 松本委員

ありがとうございます。これの前の先ほどの報告の重複地区だった通路を見えていますよね。南北通路から出て地上に行っておりて、またここを歩いて行ってまたデッキに上がるという話ですよね。その辺の広場との兼ね合い、歩行者動線をもう少し配慮して、後々できたときに使う方たちが気持ちよく歩けるような場所をつくっていただけたらと思います。

## 矢島会長

ご指摘はちゃんと受けとめて、今後検討していただくということによろしいですか。

ほかのご意見、ご質問はございませんか。

## 田代委員

前回のご説明のときに伺ったのですが、きょうのパワーポイントの資料の 20 ページと 22 ページで、第一種再開発事業の中でのご説明での高さの制限の記述です。A敷地、B敷地でAのほうがG Lプラス 100 となっております、これが図面でも大きな面積を占めて

います。これはかつての整備のときにも、この高さの問題に関してはかなり環境上の問題でもいろいろ議論があったと思います。この辺の環境影響に対する配慮というか検討については十分されて、この高さの限度を決定なさったのでしょうか。

**矢島会長**

この点はどなたからお答えになりますか。

**松前副参事**

中野四丁目は先行して四季の都市（まち）の開発を行っております。四季の都市の開発に当たっては景観に配慮して、100メートルよりも低い建物でという考え方でやっております。

囲町についても基本的には大きくこの中野四丁目の考え方をベースにしながら、最高限度を定めております。

**矢島会長**

よろしいですか。

**田代委員**

向こうのほうはわかるのですが、これはかなり高いものが近接してできるようになっています。中の歩行とかで風の問題とか光の問題とか、そういった後での利用に関する屋外の問題はいつか出てこようかと思えます。高さの捉え方についてはよくわかりましたが、そういったミクロの環境に関してはいかがでしょうか。

**吉田副参事**

この高さを定めるに当たって風洞実験等の影響評価を行っております。今後具体の設計においてもそういったことは配慮していきたいと考えております。

**矢島会長**

ほかのご質問、ご意見はいかがですか。

**折井委員**

先ほど外壁とか柱の色彩に関してご回答をいただきましたが、この囲町に関しては都市政策推進室のご判断ということで、東京都の景観レベルの都条例に従うということでした。私がこの前質問したのは、この囲町だけではなくて中野区の駅周辺ほか、全体的なものとして捉えてお話ししたつもりでした。そうすると、例えば駅の南なんかに関しては違う部署でご判断なさるといえることですか。要は、中野区の景観の看板とか色とか柱とか外壁については、基準は東京都の条例に従って全部決めるということと理解してよろしいわけで

すね。

#### 矢島会長

今のご質問は具体的に決まった場所ですか。それとも地区計画の範囲内ですか。

#### 折井委員

囲町だけではなくて、実はこれからの中野駅周辺とか鷺宮とか、いろいろあると思いますが、そういうものを含めた全体的な質問です。

#### 矢島会長

そこがひとつ、全般的な景観という問題のようですから、豊川幹事から。

#### 豊川参事

実際の景観行政を進める際には、景観行政団体という指定を受けて景観条例等を定めて具体的に各区独自の景観行政を進めるといった手法があります。今後受ける予定ではおりましたが、中野区ではまだその景観行政団体の指定は受けておりません。先ほどから話が出ておりますが、現在は東京都が景観行政団体になりますので、例えば今回の囲町の再開発にしても、もう既に決定いただきましたが中野二丁目の再開発にしても、全てこれは東京都の景観ガイドラインに沿って景観の指導を受けているということです。

中野区内では他の地区において、例えば神田川沿いとかそういうところは、東京都独自の景観の指導を受けるといったことです。

あと中野区内のほかの地区でも地区計画等を定めております。そういったところでは地区計画の地区の特性に応じて、場合によっては色彩とか形状等を定める場合もあります。その場合も今のところは個別の所管の判断で行っているという状況です。

#### 矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

#### 鳥居委員

駐輪場と駐車場の件で伺います。12のパネルの歩行者回遊動線断面イメージの下の駐輪場・駐車場は地下ですか。その駐輪場・駐車場についてはどのくらいの規模で何台ぐらいを予定しているのか。あるいは、車とか自転車のいわゆる回遊動線はどのように考えていますか。

#### 立原副参事

現在のところ1,500台程度の公共駐輪場をこの場所だと考えております。

駐車場については建築物に伴う附置義務駐車場のみを考えております。

#### 鳥居委員

歩行者の部分と車と駐輪場、その辺の回遊みたいな部分もやはり考えていただいたらいいのではないかと思います。

#### 矢島会長

それでは、そのご指摘を受けとめて今後詰めていただくことにいたしましょうか。

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

#### 鈴木委員

今の駐車場の件も絡んでくるのですが、12 ページに業務棟がございます。具体的にその業務棟とはどんな種類の用途の建物ですか。

#### 吉田副参事

業務棟はまだ具体的には業種とかそういったものは考えておりません。

#### 鈴木委員

そうしますと、それによつては駐車の台数とか自転車がどうなるのか。やはり住居棟との絡みがあるのですが、それはちゃんと考慮されていくことになりますか。

#### 吉田副参事

今はあくまでも地区計画ですので、その辺のことは設計の中で具体的に検討していくことになると思います。

#### 矢島会長

もう少し後の段階で決めるということですね。よろしいですか。ほかのご質問、ご意見。

#### 浦野委員

3 点ほどお伺いします。まず 1 点目は、前回のときに 221 号線の杉並の部分について質問させていただいて、先ほど杉並でも優先道路になっているということでした。多分杉並でこの間、優先道路になっていることは存じ上げているのですが、議論がされているのかどうかをあわせてお聞きしたのですが、その点はいかがでしょう。

#### 矢島会長

杉並のことについて吉田幹事。

#### 吉田副参事

まず、杉並区の都市計画マスタープランの重点路線になっていることは先ほど申し上げました。それがオフィシャルな部分です。ここの囲町地区については、杉並区と隣接しておりますので、業務上、私どもも杉並区と打ち合わせ等を行っている中で、杉並区でも 221

号線の整備についてはそういった意思を持っておられると感じております。

#### **浦野委員**

優先道路になっていて杉並区側もそういう意向があるのはわかりますが、多分その議論としてはこの間、あまりされていないのではないかと、具体的に進んでいないのではないかとと思いますが、その点はいかがでしょうか。というのは、中野区がこの計画を進めていくに当たって、この計画の中では回遊性ということを繰り返し言っているわけですが、この事業を区としてやっていくときに、そこは切り離せないところだと思います。

それで話し合いをされているということですが、その辺の具体的なところが進んでいないのではないかと。その辺はいかがでしょうか。

#### **矢島会長**

これは別の方にお答えいただきましょうか。室長にお答えいただけませんか。

#### **長田室長**

まず、都市計画上の位置づけ、都市計画を具体的に実施していく上での行政の基本的な態度については先ほど来、吉田がお答えしたとおりです。

この221号線については、都市計画道路として既に決められた道路ですので、それぞれの施行主体が責任を持って実現に向けて取り組んでいくことが大前提になっています。

今回、この囲町地区については、第一種市街地再開発事業とあわせて、その実施についての方策が確立されたということです。杉並区側については杉並区が施行主体としてどのような実施の手順を組んでいくかは、行政上の責任として果たしていくべきものと考えております。

#### **浦野委員**

今おっしゃられたことはまさに行政としては当然のことだと思いますが、区が進めようとしている中で杉並との関連というところでは切り離せない部分だと思います。ただ、中野区は中野区でこの部分とやっていけばいいということで進めるのであればそういうことが必要だと思うので、そこは杉並区を含めて引き続き進捗について確認していくことが必要ではないかと思います。

もう2点ですが、この囲町地区のまちづくりについて、確か6月だったと思いますが、地元の住民の方にもこの案についても説明会が当時されていたと思います。そこで地元の方々からは、この中身についても必ずしも賛成だけではない意見も出されていたと思います。今後のスケジュールを見ますと、今年度で都市計画決定となっていますので、そうい

う地元の住民の方との合意形成とかその辺をどのように考えているのかが2点目です。

3点目を一緒にお伺いします。この計画の中で住宅棟で約600戸と今回出されていますが、住宅棟は主にファミリー層を検討されているのか、単身を検討されているのか。というのは、以前にもあったかと思いますが、中野区はこの間、小中学校も含めていろいろ統廃合で学校再編を進めている中で、人をこれだけ呼び込んだら、もしファミリー層を考えているのであれば当然お子さんが入ってくる。そういったときに学校施設等が不足していくのではないかということも懸念されるのですが、そのあたりをどのように考えているかというのが3点目です。

#### **矢島会長**

それでは、追加のご質問の2つについて吉田幹事。

#### **吉田副参事**

市街地再開発事業について必ずしも同意されていない方がいらっしゃるという点については、事業の必要性等をご説明しながら、理解を求めていくよう準備組合と一緒にいま働きかけているところです。

#### **長田室長**

3点目については私からお答えします。中野駅周辺のまちづくりの全体像は既に皆様もご案内のとおり、中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3でその将来像をお示ししております。

最高レベルの生活空間を具体的に実現するという。その中でもさまざまな住民サービスもきちんとそれに対応するようということで、行政上のサービスも対応しなければならないと準備をしているところです。

小中学校の再編計画については、前期・後期と分けて計画的に実施しています。その目的とするところは、あくまで教育環境の整備をすることにありますので、その主旨に沿って手順を踏んで今後も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。ほかにご質問、ご意見はいかがでしょうか。

#### **寺崎委員**

今の221号線の道路に関してですが、杉並側からつながって車が入ってくるようになりますと、今ここの業務棟のあたりでつながって今の区役所のほうにクランクして出てくるのですが、その先の道路が狭いのと、こちら側は16メートル道路ということ。それと住宅

棟に駅からアクセスするとか、人と車の動線が先へ行って非常に混雑するのではないかと  
思いますが、この辺はこれから先に何かもう少しスムーズに行くような予定があるの  
でしょうか。

#### **立原副参事**

車と人との動線については、歩道のとり方とかしつらえ方についてはこれから設計して  
いくことになりますので、その辺を十分注意しながら計画していきたいと思  
います。

また、駅広場につながる、あるいは今の税務署のところを回ってけやき通りへ出てくる  
ほうについても、これからスムーズな動線をつくれるように考えていきたいと思  
います。

#### **矢島会長**

よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。奥平委員、手短にお願いしま  
す。

#### **奥平委員**

私は新しく委員になっているので、既にご報告があったかもしれない質問で恐縮です。  
この地区の高さと容積率の関係について質問させていただきます。

17 ページの資料を見ますと、Aゾーンには面積は約 1.7 ヘクタールとあります。容積率  
は最高限度が 600% ですから、単純にこれを全て最高限度をつくるとすると 10 万 2,000 平  
米の床面積ができると思います。

そのときに建ぺい率の最高限度が 50% ですから、そう考えるとこれは建ぺい率という意  
味が、今度この 12 ページの断面図のイメージを見ますと、多分この図面どおりと認識して  
しまうと、50% をどうやって確保するのかなんていう気もします。もちろん角地指定その  
他で 50% はあり得ないと思います。

先ほどの最高の高さが 100 メートルと言っておられたのですが、この辺の最高限度 600%  
に決めたこと、建ぺい率を 50% に決めたことの経過を含めた根拠をご説明いただければと  
思います。

#### **矢島会長**

質問の意味はわかりましたか。

#### **奥平委員**

結論的に言うと容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度を決めた根拠は何ですかという  
質問です。

#### **矢島会長**

この件はどなたが答えますか。

**吉田副参事**

東京都の用途地域の指定基準としては容積率 400%ですが、ここは再開発事業をすることで高度事業地区の指定基準で、空地に応じて割増しして 600%にしているということです。ですから、建ぺい率も今の空地を角地緩和と防火地域内ということで 50%に定めているということです。

**奥平委員**

基本的には上位の考え方、今までの都市計画の考え方を踏襲したという理解でよろしいですね。

**吉田副参事**

おっしゃるとおりです。

**奥平委員**

そのときに今スライドで出ている断面図のイメージですが、これは業務棟の高さ、住宅等の高さで、もしよろしければセントラルパークの高さは、このイメージの図面で言うよりも高いのか低いのかあたりだけお答えいただければと思います。

**吉田副参事**

セントラルパークサウスはほぼ同じ高さです。

**矢島会長**

ほかにご質問、ご意見はございますか。

ほかにご質問等ないようでしたら、本件報告事項についての扱いを決めたいと思います。

本件報告事項は了承ということによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、本件については了承とさせていただきます。

続いて報告事項 3 の大和町中央通り沿道地区地区計画素案について、荒井幹事から説明をお願いします。

**荒井副参事**

それでは、大和町中央通り沿道地区地区計画素案についてご報告します。

まず、資料の確認をさせていただきます。お手元の資料の 1 枚目は表紙で、2 番目にこれまでの経緯、今後の予定と書いた紙です。また、おめくりいただきますと前回ご説明申し上げたまちづくり方針案の概要版という形で、大和町中央通り沿道地区まちづくり方針

案がっております。また、大和町中央通り沿道地区地区計画素案及び大和町中央通り沿道地区の都市計画の素案という形でっております。

大和町中央通り沿道地区においては、前回当審議会でご報告させていただいておりますが、本日は大和町まちづくり方針案の概要版も用意しております。この沿道まちづくり方針案をもとに地区計画の素案、関連都市計画の素案をつくりましたので、本日はその説明をさせていただきます。

これらの素案をもとに順次、今後手続を進めていく考えです。表紙をご覧ください。説明に入る前にこれまでの地域への説明とか、地域の方々との検討、話し合いといった経過について簡単にまとめております。2番目のこれまでの経緯の欄をご覧ください。

これまで説明会、勉強会、まちづくりの会等を行ってきております。一番上の説明会では、大和町地区を対象、その下には沿道地区を対象という形で書かれております。この大和町地区を対象とした説明会を3回ほど開いております。この説明会では、全体のまちづくりの課題を踏まえつつ、拡幅整備が決まっている大和町中央通り沿道地区を先行して進めるために、今回の地区計画の策定や都市計画の変更などを含めた全体と沿道の説明を兼ねて、行っております。

また、沿道周辺を対象とした説明会を2回ほど行っております。関係する権利者に丁寧に対応するために、導入する予定の事業とあわせて説明を行っております。

全体の地区計画については今回手続を進めております沿道地区計画の中では表示されることはございませんが、地域住民で組織する会の中での検討ですとか、全体という非常に広い範囲ですので、説明会を開催していき、また直接住民に働きかけていくことを行ってまいりました。大和町中央通りのまちづくりとあわせて合意形成に向けて現在動いております。

それでは、大和町中央通り沿道地区計画素案についてご説明します。画面に映し出されているパワーポイントの資料を使ってご説明しますので、画面をご覧ください。

前回ご説明した大和町中央通りまちづくり方針案の確認です。大和町中央通り沿道地区のまちづくり方針案については、大和町地域全体の方針を定めた大和町まちづくり方針の中から先行的に進めてまいります大和町中央通り沿道地区をとり出してきてまとめた形です。将来像として防災、住環境、まちの活性化の3つを掲げています。

防災ではまちづくりのルールによる防災性の向上、建築物の不燃化促進、延焼遮断帯の形成を掲げております。住環境における将来像では良質な街並みの形成、憩いの場となる

空間の創出を掲げております。また、魅力の向上としては、まちの活性化を目的ににぎわいの創出、地域の中心核の形成を掲げています。これらのまちの将来像をもとに地区計画の素案を作成しております。

ここからは地区計画の素案についてご説明します。今回の地区計画では、既に事業中である大和町中央通りの沿道について、いま申し上げたまちづくり方針案の将来像に示す防災性の向上と、良好な街並みの形成などの実現を目指して、建築物等に関するルールを定める内容となっております。

地区計画の名称は大和町中央通り沿道地区地区計画です。面積は約 5.6 ヘクタール、中央通りは 16 メートル道路として整備されますので、拡幅整備後の道路端から 30 メートルの範囲が対象となっております。

地区計画の目標としては、老朽化した木造建築物が密集しており、災害の危険性が高くなっていることから、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出など、拡幅整備にあわせたまちづくりを行い、災害に強く安全で誰もが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目標とすることとなっております。

次に土地利用の方針です。沿道建物の不燃化を促進することで延焼遮断帯として整備すること、また生活利便施設の充実を図りながら、住宅供給を促進することでにぎわいのある複合市街地を形成することとしております。

次に定めるルールの項目です。画面に表示されているとおり、建築物の用途の制限、敷地の最低限度、垣または柵の構造の制限、建築物の形態または色彩その他意匠の制限です。この 4 つの内容です。

建物の用途の制限については、住宅地の中の商業地であることを踏まえて、地区の健全なにぎわいが創出される建物利用を図るために、主に風俗営業に係るものなどを規制していく予定です。

敷地の最低限度としては、敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を 60 平米に定めます。ただし、現在の敷地面積が 60 平米を下回るものや、都市計画道路整備により 60 平米を下回る敷地などについては対象外となります。

垣または柵の構造の制限については、災害時を考慮してブロック塀等の倒壊の危険の高いものを抑制していく内容となっております。

形態または色彩については、複合市街地として調和のとれた良好な街並み形成を図るた

めに原色を避け、周辺環境に調和を図ることとしております。

次は関連する都市計画の素案についてご説明します。地区計画は地区の将来像を示し、一定のルールを定めることとなりますが、その地区計画を実現するために必要となる都市計画の変更は、用途地域、防火・準防火地域の変更、高度地区の変更の3つの項目となっております。なお、用途地域については東京都決定事項となっております。

まず、現在の都市計画の確認です。中央通り整備後の沿道20メートルまでは近隣商業地域、建ぺい率は80%、容積率が300%の防火地域となっております。高度地区については第三種高度地区となっております。

20メートルから30メートルの範囲については、第一種中高層住居専用地域または第一種低層住居専用地域の建ぺい率が60%、容積率は150%または200%の準防火地域となっております。この沿道20メートルから30メートルの範囲約1.4ヘクタールについて、都市計画の変更を行ってまいります。

まず、用途地域は近隣商業地域に変更します。あわせて現在の近隣商業地域となっている範囲と同様の規制となるように、容積率については現行150%または200%を300%に、建ぺい率については60%を80%に変更します。なお、東京都の条例で定められている日影規制についても、用途の変更にあわせて現在の近隣商業地域と同様の規制に変更を行っていく予定です。

続いて防火地域及び準防火地域の変更です。都市防災の向上を目的に耐火建築物を誘導していくため、中央通り拡幅整備後の20メートルから30メートル、ピンク色の範囲になりますが、約1.4ヘクタールの区域について準防火地域から防火地域への変更を行ってまいります。

高度地区についても中央通り拡幅後の20メートルから30メートルの約1.4ヘクタールの区域について、延焼遮断帯の形成と土地の高度利用を目的に、第一種高度地区または第二種高度地区から第三種高度地区への変更を行うとともに、延焼遮断帯の形成を目的に地区計画の対象と同じ範囲の約5.6ヘクタールの区域について、最低限高度7メートルを新たに定めるものです。

以上が地区計画素案及び関連都市計画の説明です。

最後に今後の予定です。まず、平成27年8月に大和町中央通り沿道地区のまちづくりに係る説明会ということで、沿道まちづくり方針案及び地区計画の素案、関連都市計画の素案について説明する予定となっております。

次に 10 月に予定している地区計画の原案の説明会から都市計画法の手續に入ります。大和町中央通り沿道地区の地区計画の範囲の地権者の方を対象に説明会を行ってまいります。その後、原案の公告・縦覧、11 月の都市計画概要説明会、その後の案の公告・縦覧を経て、3 月に都市計画決定という形で進めてまいりたいと考えております。説明は以上です。

#### 矢島会長

ただいまの説明についてご質問、ご意見はいただきたいと思えます。どなたからでもどうぞ。

#### 大海渡委員

A3 の資料の中のまちづくり方針案の 8 番目に住環境整備の方針があります。その 3 番目の建て替え促進事業の導入に「不燃化促進事業や不燃化特区補助事業等の建替え時の補助事業を活用する」とあります。これは具体的にはどのような制度なのでしょう。

#### 荒井副参事

今おっしゃった 8 番の住環境の整備の方針の (3) でよろしいですか。

こちらは防災まちづくりという形ですので、沿道の地区についてはまず不燃化特区ということで、東京都の不燃化 10 年プロジェクトが既に始動しております。その中で平成 32 年までに建て替え等を促進して、なるべく燃えにくい建物を建てていただきたいという形で、既に特区の指定がされております。

ただし、この 30 メートルの範囲ちょうどではなくて、ややそれより広く街区単位、もしくは道路の切れるようなところで、きりのいいところで切られております。そちらの建て替えの促進のための経費ですとか、老朽建物を除却した場合のある一定の助成が出ます。あとは建て替えにあわせて税制面の優遇とか、そういった制度が既に動いております。それがここでいうところの不燃化特区の支援という形です。

もう一つ、不燃化促進事業については、区の持っている耐火建物を建てる場合に、その建物の除却から建て替え経費についてある一定の助成をさせていただくという制度がまた別にございます。今回のこのような地区計画の策定とか、都市計画の変更等を行った上で、そういった建て替えに関しても、当然ここが都市計画道路として整備が図られますので、建て替えが促進されることになって、その中で延焼遮断帯の形成を促進させるため、耐火建築物を建てていただきたいといった部分に助成する制度がこの不燃化促進事業というものです。

この 2 本立てで有利なほうを使っていただく形にはなりますが、不燃化の促進を図って

いくための手段としてこういう事業を入れていきたいということが書かれております。

#### 矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

#### 村木委員

現況土地利用のところで伺います。まちづくり方針の3の土地利用のところに「60平米未満の敷地が3割程度を占め」とあります。これは道路拡幅をした際に、建物を除却されて残った建物が3割程度60平米未満ということなののでしょうか。というのは、結局、建て替えを促進して共同化を図るときに、最低敷地面積が中野区は60平米が多いのでわかるのですが、本当に60平米でいいのかと思いました。そこをお伺いしたいと思います。

#### 荒井副参事

1点目は委員のおっしゃるとおり、除却の後ということです。60平米については、やはりもう少し厳しく70にしたほうがいいのではないかなというように、地域の中で検討や話し合いはしてきましたが逆の論理もございました。そういったところで現在はほかの地区の地区計画で定めている内容、先ほど申し上げましたとおり、住宅地の中でも商業地という形になります。そういった意味ではやはり60平米が妥当だろうということで、現在このような形になっております。

#### 矢島会長

ほかのご質問、ご意見はいかがでしょうか。

#### 寺崎委員

地区計画のルールの内容です。今度は近隣商業になって300%になるのはいいですが、近隣商業ですと第三種高度があるのと、大体この辺は2項道路が多くて、道路斜線とか高度斜線で容積をなかなか消化できない地域なもので、できるだけ建て替えをお願いしていく場合に、やはり建て替えしやすいというか、できるだけ要望に沿った面積で建てられるようなルールをつくっていったほうがいいのではないかと思います。

今できている地区計画のルールだけですと、道路がある程度広い場合はいいですが、狭いところでもできるだけ建て替えをしてもらうことでいけば、その辺のルールも考えていったほうがいいのではないかと思います。その辺の今後の予定を聞きたいと思います。

#### 荒井副参事

前回は同じような形でご質問をいただきまして、同じような答えになってしまうと思います。住宅地の中での商業地ということで、当然こちらはにぎわいの創出とかそういった

ことも考えた上での用途地域の変更をかけたいということもございます。

ただ逆に言いますと、その後背地は住宅地ということも厳然とございまして、静かな住宅地というやはりいいところは守っていくというようなこともございます。その中で現在の整備の方針といいますか、建物の制限また都市計画の変更については、この内容となっております。

ただし、今、委員がおっしゃったように、今後大和町全体のまちづくりを進めていく中で、やはり建て替えを考えていった場合に、今後も道路の整備も当然していく必要があると思っておりますし、その建て替えにあわせて建て替えしやすいような規制についてどう考えていくかについても、全体のまちづくりを進めていく中でさらに検討を進めてまいりたいと思っております。

#### **矢島会長**

よろしいですか。

#### **田代委員**

先ほど村木委員が指摘された点は私も非常に懸念しています。前回にお示しいただいた将来実現すべきパースは、非常にいい方向性を示している。かなり無理もありますが、もしあれを実現するためにこの素案が書かれるのであればとすると、素案の4番の建築物の整備方針と計画の中の記述の内容が、あまりにも後ろ向きという気がします。誘導するのであれば、もう少し具体的な内容をはっきりとお示しいただいたほうがわかりやすいのではないかと思います。

例えば、垣または柵とか形態とか、かなり細かいことをいっぱい書いてありますが、もっと基本的な事柄を書いて誘導して行って、将来はこういうまちにするんだという記述にされたほうがいいのではないかという意見です。

#### **矢島会長**

ありがとうございました。もう少し具体的に言ってあげると担当も取り組みやすいような気がしますがいかがですか。

#### **田代委員**

例えば、建築物の用途の制限です。ここに「風俗営業等の規制」云々と書いてあるけれども、いつも出てくるのはこういうものばかりですよ。確かにこれはわかっていることだろうと思います。むしろ住宅ならこうであるとか、商業ビルではこういう建物であるとか、実際に書けるのかどうかわかりませんがその辺の書き方です。

それから、敷地の最低限度も、もしこういうのがあってもしようがないという程度のことなのか、それとも全体として平均で60平米ぐらいにおさめたいのかという、歩どまり的な考え方もあると思います。ですから、これだけ見ると全部オーケー、60でいけといえぱいってしまうわけですね。ですから、そういうふうな積極的な表現も都市計画の規律としてはあってもいいのかという気がします。

それから、垣または柵の構造でも、今回の計画で示されている中で、具体的に適用できるような垣・柵が伴うような建築行為がどの程度可能なのかに対しても、イメージというか想像しにくい。特に広幅員道路でセットバックしますよね。ですから、恐らく従来の発想と大分違うものができ上がっていくと考えられますので、そちらの具体的な記述です。

あとは形態とか色彩、その他の意匠については恐らく従来型の木密の形から大分変わるであろうからこの辺は表現が難しいだろうと思いますがご検討ください。

#### 矢島会長

具体的なご指摘をありがとうございます。ぜひ参考にして進めていただければと思います。ほかのご質問、ご指摘はいかがでしょうか。

#### 折井委員

先ほどの景観の話と関連するのですが、囲町には建築物の外壁や柱の色彩が1に書いてありまして、2番目に屋外広告物をうたっています。今回の大和町に関しては柱の色彩は原色を抑える。特に屋外広告物に関しては記載されていませんが、やはりこれはどこかで統一しないとおかしいことになるのではないかと思いますけれども、その辺はいかがでしょうか。

#### 荒井副参事

こちらは検討させていただきました。ただ、先ほどの説明にあった駅前部分と、これは完全に住宅地の中、幹線道路といっても近隣商業地域ということで、そういった実際の環境を含めて、屋外広告の需要は幹線道路ではないことから極めて少ないのではないかと考えられます。そういった意味での規制をここであえてするという必要はないのではないかとということで、今回はそういった内容のものは載せておりません。

#### 矢島会長

よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はいかがでしょうか。

#### 鈴木委員

この地域の道路が拡幅されて、道路に面しているところは斜線制限などないでしょうけ

れども、実際にあの地域をよく歩いてみますと非常に狭い敷地ばかりです。そうすると、近隣商業地で容積 300 にしても単独では無理なのではないかと思えます。だから、共同化を進めるとかという話になるのでしょうけれども、あの地域を歩いた感じでは、共同化を進めるインセンティブというか、誘導するのに普通の状態ではなかなか難しいのではないかと思われま。

その後背地は、先ほどほかの委員の方も言うておりましたが、道路が狭いあるいは接道していないような敷地もたくさんあります。だから、そういう意味からすると区画をまとめるという誘導をする考え方を持たないと、せつかく容積を上げて用途地域を変えたとしても、なかなかそこは現実に建物を建てられないのではないかと思っておりますが、いかがでしょうか。

#### **荒井副参事**

今ご指摘がありましたとおり、そのまま全部使う形になりますとやはり区としても何らかの対応をしていかなければいけない。お話に出ましたとおり、接道がなかなかできていないところで、建て替えが難しいという地区も当然把握しております。そういったところについては、この方針の中にもありますが、共同化を促進していく。やはりそういったところに区としての力を注いでいく。そういったことをしていきながらやはり全体の地区の活性化を図っていく必要があると考えております。

ただ、ここでこういった変更をすることで、この地域全体の中心になる、起点になるようなまちづくりをこの沿道のところでまず行っていくという条件整備をやはりきちんと整えませんか、今後そういったさまざまな対応を図っていく場面でも、対応しきれないという部分もございます。そういったところから、今回このようなベーシックな内容ですが、まずは沿道の建て替えにあわせた形でのこういった見直しが幾つか素案の内容になっております。

#### **矢島会長**

鈴木委員、よろしいですか。もし追加の発言があればどうぞ。

#### **鈴木委員**

やはり非常に疑問に思っているのは、この場所が昔はきちんとした商店街だったのかもしれませんが、現実にはほとんどお店らしいお店がなくて、そういう状況で道路を広げて、今まであった店舗が全部なくなって、本当に商店街というかそういうものができるのでしょうか。普通にいくと何かマンションばかりになってしまうような気がしてしょうが

ないんです。

実際はその後ろのところ、ちょっと離れたところになりますと、先ほどから何度も申し上げているように、道路に接道していない場所があったり、非常に小さな敷地がたくさんあったりしますから、普通の状態では建て替え促進はなかなか難しいのではないかと思います。やはり何か方策を講じないといけないと私は思っております。

#### 矢島会長

ご注意、ありがとうございました。ほかのご意見はいかがでしょうか。

#### 齋藤委員

少しずれるかもしれませんが、お伺いしたいのはまちづくり方針の裏のページの都市計画道路 227 号の避難経路ネットワークです。もともとこの地区は沿道から 30 メートルの範囲にあるのか外にあるのか定かではないのですが、避難経路ネットワークというのはその地区外も含めてある程度ネットワークを想定されているのか。ネットワークがどういうものなのか、具体的に示せるものがあれば教えていただきたいと思います。

あわせて次の行で、これもよく出る言葉ですが、この 227 号をユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間とすると、これのイメージも何か教えていただけるとありがたいです。

#### 荒井副参事

この避難経路ネットワークについては、この 30 メートルの中にもかかわると思っております。大和町全体の中で避難場所が小学校・中学校、学校が一時避難場所となっております。そこは真ん中の中央通りはやはり拡幅整備されて、ある一定避難路として有効になった場合でも、そこからその避難場所まで確実に逃げられる。もしくは平常時でも、消防車が入ってきて目の前まで行って消火できるという状況にありません。そういった形のきちんとした避難経路、もしくは消防困難な区域をなくすような経路ネットワークをある程度この中につくっていきたいということで、地域に入って説明会等も始めております。そういったところで接続としてはありますが、やはり地区計画として地区施設として定めることとなりますので、皆様方の合意形成を図らないと、この中に載せていくのは難しいということもございます。全体のまちづくりを進めながらその部分が入ってくるのかと思っております。

あとユニバーサルデザインとは 227 号線の話をさせていただきますと、やはり段差の部分がございます。やはり歩道と車道との高さの部分、または横から入ってくる道路との間の高さの部分とか、いろいろと三建さんでも工夫していただいていると思っております。

そういった形で全く段差がないと逆に危険だというのもあります。そこら辺も含めながら現在最も適切な形での歩道の整備を考えていただいています。そういったことを進めてまいりたいということで記述がございます。

#### 矢島会長

よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。

#### 宮村委員

1つ質問です。地区計画素案の4番の建築物の整備方針と計画で、さっきから話題になっている60平米という最低限敷地の話です。但し書きで4項目あって、2番目の意味がよくわからなかった。これだとみんな該当してしまいそうな気がしますので、その辺の説明をお願いします。

#### 荒井副参事

実際に建物が建って借地権等を示していると解釈しておりますが、そういった権利もやはり見ていく必要があるということで、このような形で今までの規定も行ってきたと理解しております。

#### 矢島会長

追加のご発言があればどうぞ。

#### 豊川参事

もう少し具体的に説明いたします。まず、1番は現在60平米以下の土地に建物が建っている場合は、再建築が60平米以下でもできるということです。

2番は、例えば現在確かに建築物はないけれども、例えば駐車場あるいは作業場とか資材置き場です。実際にその権利として60平米以下のものを使っているといった場合であっても、これは既得権の保護だと思いますが建築が可能です。

逆にいいますと、新たに敷地を分割して建築をしようとする場合に、60平米を切つてはいけません。おおむねそういった趣旨だと理解しております。

#### 矢島会長

ほかにご質問、ご意見はいかがでしょう。

もしないようでしたら、本件の報告事項の扱いについて決めたいと思います。本件報告事項は了承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した。それでは、本件の報告事項は了承とさせていただきます。

本日の議事はこれにて終了だと思いますが、次回の予定等について事務局から願います。

#### **豊川参事**

次回の都市計画審議会は10月中旬を予定しております。詳細等決まり次第、別途開催通知を送らせていただきますのでよろしくお願いいたします。

また、冒頭に申し上げましたバインダーの件です。今後の資料の取り扱いについてですが、本日審議会で使用した資料は基本的には事務局で保管させていただきたいと思っております。本日、机上にご用意させていただいたバインダーに挟んでお帰りいただきたいと思っております。後ほど事務局でとじ込みをいたします。とじ込んだ資料については、各回の都計審の机上に準備をさせていただきたいと思っております。

なお、本日、資料のお持ち帰りを希望される方はお持ち帰りになっても結構です。以上、よろしくお願いいたします。

#### **矢島会長**

それでは、これにて散会したいと思います。どうもご苦労さまでした。

—了—