

意見書の要旨及び区の見解

《 囲町地区の都市計画案 》

意見書の要旨

囲町地区の都市計画決定及び変更に係る都市計画の案を、平成27年9月24日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項及び都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、4通（個人4通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

なお、都市計画の種類及び名称は次のとおりである。

囲町地区に係る都市計画案

- (1) 東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画の決定
- (2) 東京都市計画高度利用地区 囲町東地区の変更
- (3) 東京都市計画第一種市街地再開発事業 囲町東地区第一種市街地再開発事業の決定
- (4) 東京都市計画道路幹線街路 補助線街路第221号線の変更
- (5) 東京都市計画高度地区の変更
- (6) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

名 称	意 見 書 の 要 旨	中 野 区 の 見 解
囲町地区に係る都市計画案	<p>I 賛成の意見に関するもの 2通（2名）</p> <p>1. 現在の囲町は道路幅員が狭い上、行き止まりの道路が多く、地震や火災などの災害に非常に弱い。また、環境面でもみどりがなく、家が近接しすぎて良くない。これらの問題を一気に解決し、都市型住宅へ移行するのは大変すばらしいことであり、是非この計画を推進し実施出来ることを切に望む。</p> <p>2. 囲町に生まれ育っているが、常に防災面での不安があった。防災に強いまちづくり、自分たちの子ども、孫たちが安心して暮らせるまちを早急に整備していく必要がある。</p> <p>II 反対の意見に関するもの 1通（1名）</p> <p>3. 市街地再開発事業により整備される施設建築物の住宅、事務所、店舗などの供給量、需要についてどのような根拠で決定したのか。また、供給しながら買い手がつかなかった場合、開発事業費の回収の責任はだれが負うことになるのか。</p> <p>4. 準備組合が地権者の80数%が参加して合意されたといわれているが、地権者の定義、分母と分子は何かなどの情報提供が不十分である。</p>	<p>1～2. 意見を参考に今後のまちづくりを推進していく。</p> <p>3. 当地区の市街地再開発事業施行予定者である再開発準備組合において、生活再建のために必要な床についての権利者の意向調査に加え、床需要調査を行ったうえ決定しており、最終的には設計段階で供給量を確定していく。事業実施にあたっては、施行者である再開発組合が責任をもって行う。</p> <p>4. 準備組合の加入率や、おおむねの合意の状況について、土地の所有権及び借地権を有する者（共有持分はあわせて1名とする）を権利者としており、分母は総権利者数、分子は合意権利</p>

	<p>5. 地区内の権利者の権利をどのように評価しているのか。また、事業後も当地区で営業希望の場合の補償や、アパート居住者などへの対応など、現に住んでいる方々の生活がどうなるのか、居住者の中で情報が共有されていない。</p> <p>6. 再開発の区域に地区計画では B 地区とされている土地が含まれている。B 地区の地権者でありながら、どうして A 地区の再開発組合に入ることができるのか。</p> <p>III その他の意見に関するもの</p> <p>1 通 (1 名)</p> <p>7. A 地区の高層化に反対する。A 地区に高さ 100 m や 90 m の高層ビルが周囲からわずか 2 m の空地を残すのみで建設されるとなれば、ビル風の強さは現在以上となることが強く懸念される。安全に通行できる道をなくさないでほしい。</p> <p>8. A 地区、さらにそれに続く B 地区の開発により、隣接するエリアへの住環境に配慮のないまま計画が進められることは勘弁してほしい。特に、冬季の午前中の日射を奪うことのないよう、建物の低層化、セットバックの拡大を求める。</p> <p>9. 工事の施工にあたっては、車両の往来や夜間工事の制限等、</p>	<p>者数である。情報提供は説明会等において行っている。</p> <p>5. 都市再開発法に基づき、施行者が従前資産の評価や権利者への補償を行うこととなる。事業の仕組みや生活再建については再開発準備組合が権利者を対象に説明会を開催し、理解を深めている。</p> <p>6. 市街地再開発事業の区域と、地区計画の区域は必ずしも一致しない為、地区計画に定める B 地区の土地であっても市街地再開発事業の区域に含めることができる。</p> <p>7. 再開発準備組合では開発が風環境に及ぼす影響について、風洞実験を行っており、その結果を今後の設計に活かしていくこととなる。</p> <p>8. 今後の設計においても、施設建築物による日影は、条例で定める規制値以内に収める。</p> <p>9. 工事着手前に施行者である再開発組合が工事説明会等により</p>
--	--	---

	<p>今後も近隣住民への配慮と話し合いを要望する。</p> <p>10. 補助第221号線の杉並区側は狭隘であるため、中野区側が整備されると、車両や自転車の通行量が急増し、きわめて危険な状態が予想される。整備にあたっては、杉並区との密接な協議、住民に対して事前の説明を行うよう求める。</p>	<p>情報提供していくこととなる。</p> <p>10. 交通管理者と協議の上、安全対策に充分配慮する。整備にあたっては、施行者である再開発組合より事前に情報提供していくこととなる。</p>
--	--	---