

平成27年度（2015年度）第5回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成28年（2016年）1月26日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

平成 28 年 1 月 26 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 諮問事項

- (1) 東京都市計画地区計画大和町中央通り沿道地区地区計画の決定（中野区決定）
- (2) 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
- (3) 東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）
- (4) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）

2 報告事項

- (1) 区画街路第 4 号線沿道のまちづくりについて

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、高橋（佐）委員、寺崎委員、
鈴木委員、新谷委員、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、中村委員

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、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）、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（新井薬師駅前周辺まちづくり担当）、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（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

それでは定刻となりましたので、平成 27 年度第 5 回中野区都市計画審議会を開催いたします。

審議に先立ちまして定足数の確認をいたします。ただいまの出席委員数は委員 23 名中 19 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口頭でご報告申し上げます。

次に配付資料の確認をお願いいたします。

まず、事前に郵送しております資料ですが、資料をお忘れの方はいらっしゃいませんでしょうか。

次に本日、机上配付しております資料の確認です。

1 点目は本日の「次第」です。

2 点目は本日の諮問事項のパワーポイントをプリントしたものです。

3 点目は本日の報告事項 1 の追加資料です。

また、平成 27 年度の当審議会の資料をまとめたものをご用意しております。

それでは会長、開会をお願いいたします。

矢島会長

ただいまから平成 27 年度第 5 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 4 件、報告事項が 1 件です。おおむね 16 時を目途に進めていきたいと思っておりますので、皆様方のご協力をお願いいたします。

それでは、議事に入りますが、本日は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

中野区長 田中大輔

中野区都市計画審議会への諮問について

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 77 条の 2 第 1 項、同法第 19 条第 1 項及び同法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 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。

記

1 東京都市計画地区計画大和町中央通り沿道地区地区計画の決定（中野区決定）

〔理由〕

大和町中央通り沿道地区において、日常生活の快適性と災害時の安全性を確保するとともに、土地の合理的かつ健全な利用を推進するため、地区計画を定める。

2 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

〔理由〕

東京都知事から平成 27 年 11 月 12 日付 27 都市政土第 628 号により意見照会があり、回答するため。

3 東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

〔理由〕

大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

4 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）

〔理由〕

大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

以上でございます。どうかよろしく願いいたします。

矢島会長

ただいま区長から諮問をいただきました。早速、お手元に諮問文の写しを配付いたします。

（諮問文の写し配付）

豊川参事

申しわけございませんが、区長は所用がございますのでこれにて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。審議を始めたいと存じます。

諮問の 4 件についてはいずれも大和町中央通り沿道地区にかかわる案件です。内容が関連するため、一括して説明を受けた後、一括してご審議いただきたいと思います。

始めるに当たって何か事務局から発言があればどうぞ。

豊川参事

事務局より申し上げます。次第の1、諮問事項の(2)東京都市計画用途地域の変更についてのみ東京都の決定案件となっております。この案件は東京都知事から中野区に意見照会があり、これに回答するため本審議会にお諮りしているものです。

この用途地域の変更は、大和町中央通り沿道地区における中野区決定案件とも一体的なものとなりますので、後ほど内容についてご説明いたします。

矢島会長

それでは、諮問事項の1から4について一括し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、東京都市計画地区計画大和町中央通りに係る都市計画案についてご説明します。まず、資料の確認をさせていただきます。事前にお配りしたA4版の資料は「大和町中央通り沿道地区に係る都市計画案について」です。もう一つは別紙で、都市計画の案の理由書です。別紙1-1から1-4までございます。

次に別紙2です。都市計画案の4つの事項についての関係図書がまとめられております。

もう一つ、本日席上にお配りした大和町中央通り沿道地区に係る都市計画案についてというパワーポイントの資料です。この4つを使ってご説明します。

まず、当案件に係る当審議会の経過について簡単に振り返りたいと思います。

当案件については、7月28日の第1回の都計審からまちづくり方針、またまちづくり地区計画の素案、原案、案という形で順次、1回から4回までこちらの内容で報告させていただきました。その案件について本日は諮問をいたします。

それでは、1枚目の都市計画案をご覧ください。都市計画案の名称は諮問の内容と一致しております。地区計画、用途地域、高度地区、防火及び準防火地域の内容について本日もご審議いただきたいと思います。

それでは理由です。別紙1-1をご覧ください。都市計画案の理由書です。

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 大和町中央通り沿道地区地区計画

2 理由

本地区はJR高円寺駅の北側及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置する東京都市計画道路事業補助線街路第227号線（以下「補助第227号線」という）の沿道市街

地である。

補助第 227 号線は、東京都の「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」では特定整備路線に指定され、重点的・集中的な整備を推進するとしており、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成 22 年 1 月改定）」において、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯に位置づけられている。

また、本地区は、「中野区都市計画マスタープラン（平成 21 年 4 月改定）」において、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街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置づけられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえ、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとされている。

一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっている。また、補助第 227 号線の拡幅整備に伴い、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が求められている。

こうしたことから、中野区において良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、面積約 5.6 ヘクタールの区域について大和町中央通り沿道地区地区計画を決定するものである。

続いて 1-2 は、種類と名称は東京都市計画用途地域(中野区分)（大和町中央通り沿道地区地区計画関連）です。

理由については、地区計画の内容で申し上げたものと同じです。下から 8 行目から読み上げさせていただきます。

こうしたことから、中野区において良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、面積約 5.6 ヘクタールの区域について大和町中央通り沿道地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地の高度利用とともに延焼遮断帯の形成を推進するため、土地利用の観点から検討した結果、面積約 1.4 ヘクタールの区域において、用途地域を変更するものである。

続いて別紙 1-3 の種類と名称は東京都市計画高度地区です。

理由の内容は基本的に変わりませんので、その部分は省略させていただきます。下から 3 行の部分です。

このような背景を踏まえ延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 5.6 ヘクタールの区域について高度地区の変更を行なうものである。

続いて別紙 1-4 の種類と名称は東京都市計画防火地域及び準防火地域です。これについても下から 3 行のみ読み上げさせていただきます。

このような背景を踏まえ都市防災上の観点から検討した結果、面積約 1.4 ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

以上が都市計画の決定、または変更を行う理由です。

それでは、1 枚目にお戻りください。

3 番目が都市計画の概要です。(1)には地区計画、(2)には用途地域、(3)には高度地区、(4)には防火地域及び準防火地域、それぞれ決定及び変更の内容の概要が書かれております。

また、4 の都市計画案については別紙 2 の内容として都市計画図書が添付されております。この都市計画の内容については本日席上にお配りしたパワーポイントの資料、もしくは前面の画面をご覧ください。

それでは、都市計画案の内容についてご説明します。

地区計画の名称は先ほど来申し上げております大和町中央通り沿道地区地区計画です。面積は 5.6 ヘクタール、中央通りについては 16 メートル道路として整備される予定です。この拡幅整備後の道路端から 30 メートルの範囲が今回の地区計画の範囲となります。

地区計画に定める内容です。目的、土地利用の方針等は今まででもご説明させていただいておりますし、また本日の理由書などについて重複がございますので省略させていただきますが、地区計画に定める地区整備計画、建物、建築物に関する事項についてももう一度おさらいの形でご説明させていただきます。

まず、1 番目には建物用途の制限です。これについては住宅地の中での商業地であることを踏まえ、地区の健全なにぎわいの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ものです。

次には敷地の最低限度です。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 平米に定めるものです。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るというような規定です。

続いて、垣またはさくの構造の制限についてです。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になっております。

最後に形態または色彩についてです。複合市街地としての調和のとれた良好な街並みの形成を図るために原色を避け、周辺環境に調和を図るように制限を設ける形で考えており

ます。

続いて関連する都市計画の内容です。

初めに東京都市計画用途地域の変更についてです。先ほど来申し上げている東京都決定の区分です。用途地域については沿道 20 メートルが現在は近隣商業地域という形で指定しておりますが、これを 30 メートルに拡大する形で変更する予定です。

あわせて、容積については 150%または 200%を 300%に、建ぺい率については 60%を 80%に変更するものです。

なお、東京都の条例に定められている日影規制についても、用途地域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まいります。

続いて防火地域及び準防火地域についての内容です。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現在は中央通り沿道 20 メートルの範囲にしている防火地域を 30 メートルに拡大していくものです。面積については約 1.4 ヘクタールの変更となります。

続いて高度地区の変更については、延焼遮断帯の形成と土地の高度利用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、沿道から 30 メートル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。

また、沿道 20 メートルから 30 メートルの範囲について、第一種高度地区または第二種高度地区を第三種高度地区へ変更するものです。

以上が大和町中央通り沿道地区に係る地区計画及び関連都市計画の決定及び変更の内容です。

それでは、内容のご説明を終わらせていただき、先ほどのペーパーの裏面の 5 番目の当該都市計画の経緯及び今後のスケジュールをご覧ください。

今回のこのスケジュールの中にもございますとおり、都市計画案の公告・縦覧を既に行っております。これについて図書の閲覧者はございましたが意見書の提出がなかったので、意見書及び区の見解等の資料はございません。

それでは、今後のスケジュールについてご説明します。内容について今まで 1 回から 4 回でご説明した 27 年度の部分については省略させていただきます。28 年については本日 1 月 26 日の中野区都市計画審議会で諮問をさせていただいております。

この後、2 月 5 日に用途地域の部分を東京都市計画審議会で審議をしていただきます。その上で 3 月上旬には都市計画決定をしていきたいという予定を組んでおります。

説明は以上です。よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

矢島会長

ありがとうございました。ただいまの説明についてご質問、ご意見等がございましたらご発言をいただきたいと思います。どなたからでもどうぞ。

高橋（か）委員

ありがとうございました。2つ確認しておきたいと思います。

1つは用途容積の変更等についてです。一低層から近商になるとか、あるいは一中高から近商になるということで、この10メートル部分が変わるわけですが、確認しておきたいのは、近商から裏が一低層とかそういうところでの建物、あるいは住んでいる方のいわゆる連続性というか。その辺で行き違いになるようなことはないのでしょうか。

あと去年の経緯とかを拝見していると、素案説明会、説明会、公告・縦覧ということやって手順を踏まれているようですが、資産にかかわることなのでその辺の合意というか、丁寧な説明というか。拝見すると縦覧者2名、意見書ゼロというようなことがあるものですから、きちんと沿道の地域やその後背地の方々に説明が十分行き届いているのかが少し気になりますがその辺はどうでしょうか。その2点を教えてください。

荒井副参事

まず1点目です。今回は20メートルから30メートルに拡大していくということです。現在の用途地域を見ていただいても基本的には近商から住居にはなっております。今後30メートルに広げていくのはやはりにぎわいの創出ですとか延焼遮断帯の形成とかそういった防災まちづくり、またにぎわいのまちづくりを進めていくに当たっての一つの要素として、今回こういった形の用途・容積の変更をさせていただいております。

基本的に日影等についてはその裏側を特に変えておりませんし、接続部分についても特に段階的な形での操作はしておりません。

ただ、この都市計画審議会の中でも実際に裏側の敷地の状況からそのにぎわいの創出とか、事業として考えるべき共同化といったことを推進していくに当たっては、都市計画を変更しただけではなくて、区として仕掛けていかないといけないのではないかとといったご指摘もさまざまいただいております。そういった点も踏まえてまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

また、委員がおっしゃったように手順は踏んでまいりました。このまちづくりの方針から素案、原案、案という形でいく前から、地域でいろいろとお話をさせていただいております。全体へのまちづくりの素案とか案といったものも説明する中で、やはり沿道を先行

していくこととか、こういった形でのさまざまな都市計画の変更をしていくこともお話しさせていただいておりますし、段階を追ってだんだん説明会の人数が減ってくるというのも、逆にいえばだんだん内容的には同じものを何度か繰り返してご説明することも当然、事前に広報しております。そういったことも含めて人数的にはだんだん少なくなってきているところもございますが、丁寧な説明に努めて皆様方にはこの変更内容は浸透していると考えております。

高橋(か)委員

ありがとうございました。あとその変更した部分にすっぽり収まる場所は、それなりに理解があると思いますが、敷地にまたがったり、あるいは直近の後背地とかそういう方々について、要は建て替え促進が進むような、あるいは区としてのアドバイスであったり、あるいは何らかのインセンティブを少し生かすというか、情報提供するとか。そういうような形で結果的にこの30メートルのゾーン以外のところでも建て替えが進んで、エリア全体の不燃化が進む、あるいは安全なまちづくりに進んでいくというのが必要だと思いますが、その辺については区はどうお考えでしょうか。

荒井副参事

委員がおっしゃったとおり、大和町全体の防災まちづくりも進めていくということで考えております。全体の地区計画といったところは今年度、来年度、地域の方と検討して案をつくっていきたいと思っております。

それ以外にも地区施設道路の整備とかそういったさまざまな部分を含めて、後背地のまちづくりのさらに内容を固めてまいり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。平山委員、どうぞ。

平山委員

ご苦労さまです。ありがとうございます。

高橋委員の質問と少し重なるところがありますが、今回20メートルを30メートルにされるということですね。

一方でここは東京都がいま道路を拡張していて、道路自体が現行の8メートルから10メートルぐらい広がるという理解でいいですか。

荒井副参事

現行はおおむね6メートルですが16メートルとなる予定です。

平山委員

ということは、おおむね6メートルが16メートルになるので大体9メートルぐらい広がるということは、単純に20メートルが30メートルになるけれども、10メートルずつ両サイドに広がった部分は内側が削られていってしまう。意味はわかりますか。結果的にはそうならないということがあると思います。

一方でその道路の拡張に伴って私もまちを歩いていていろいろなお声をお聞きすることがあって、この拡張線にかかってしまって、この敷地の残地が大変少なくなってしまった方がいらっしゃる。この方が建て替えを検討するときにこの都市計画に定めるところのいわゆる高さの制限等とかがネックになって、なかなか建て替えがどうなっていくのか検討しづらい状況になりつつあるというお声も伺ったりします。

先ほどの高橋委員のお話にもありましたが、当然後背地といいますかこの後ろ側にかかる部分の方々も巻き込んだ上で、このまちづくりは検討を進めていかなければいけないと思いますが、現行工法にもそういうお声が挙がっているかどうかということ。

そういうお声に対しては、どのような検討を現状でされていらっしゃるのか伺えればと思います。

荒井副参事

まず1点目ですが、現在都市計画道路の線から20メートルが近隣商業地域になっておりますので、そこからの10メートル後ろに近隣商業地域が広がるということです。

2番目に委員がおっしゃったことについては、現地も回らせていただいておりますので直接お声を聞いているところです。

基本的に延焼遮断帯の形成で、最低限度の7メートルが30メートルの範囲内で完成することによって延焼遮断帯の形成がなるというようなところで、この部分については必須の都市計画の内容になると考えておりますが、やはり個別にその都市計画道路によってなされる状況、それぞれに応じて個別に生活再建のご相談に応じていく。東京都を含めて中野区でも地域ステーションという形でご相談を承るような場所も用意しておりますし、それ以外でも区で直接内容をお聞きしながら、どういった形の解決を図れるのかということで個別に対応してまいりたいと考えております。

平山委員

個別案件なら当然個別に対応されるとは思いますが、個別の案件が解決に向かえばいいですが、もともと安全なまちをつくらうというのが大きなその都市計画の今回の一貫であ

って、非常に火災危険度が高い大和町にあって、延焼遮断帯をきちんと形成していくことが住民の皆様が安全にお暮しいただくための必須の条件だろうということで、東京都も道路の拡張を行って、中野区もそれに合わせたまちづくりを進めていっているところがあります。ですので、都市計画だけではでき上がってはいますが、現実がいわゆる道路の拡張に伴うさまざまな住民の皆さんの住まいの問題によって進まないようなことがあっては、かえって安全の確保が遅れてしまうと思います。そこのところは東京都とよく協議して、東京都にも力を貸していただくところは貸していただきながら、進めていきたいと改めて思った次第ですがいかがでしょうか。

荒井副参事

今おっしゃられたとおり、東京都と力をあわせながらそういう対応をしてまいり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。奥平委員。

奥平委員

いま高橋（か）委員と平山委員に関連したこととして、私なりに専門家として申し上げます。高度地区の変更が第一種の場合は、敷地境界から5メートルまでが高さになりますね。

それが今度第三種になると7メートルになるわけです。ということは今ここで見てみますと、ちょうど全体の道路の長さ約700メートル近くありますよね。その下は割と道路の形状は南北になっているので現実的には余り気にならないと思います。

ただ、大和町2丁目の道路の線形が少し北西部分に向いていますので、当然のようにこの大和町2丁目の後背地の低層住宅にもろに全体高さ5メートルが7メートルに変わってしまうというあたりをできるだけ後背の住民の方々に、本来の目的の不燃化という都市構造をつくるんだという中で、ご説明のときに当然やられると僕は思います。高さの問題は1階建てあるいは2階建ての木造住宅でも、絶対日影が発生するというので、私はこの高度制限の考え方も都心の場合なので難しいと思っているぐらいです。やはりまだ中野はそういう方々が日影になることに対してのご理解も含めて非常に心配されますので、特に高度地区の指定がかりそうな、変化が極度に心配されそうな住民の方々にご説明されたらいかがかと思えます。

もちろん今両委員にご説明いただいたように、当然そのプロセスで去年説明されていた

と思いますが、その辺は留意されてはいかがかと思います。

荒井副参事

今、委員におっしゃっていただいたとおり、その部分については丁寧に説明してきたつもりではございます。

ただ、大和町のまちづくりは今後も地域の方と一緒に進めていかなければいけない事業です。やはり全体のまちづくりを進めていくには10年単位以上の長い時間がかかることもございますので、地域の方を含めてさまざまな検討を進めておりますが、さまざまな場面でそういった形のPRを今後も続けていき、ちゃんと浸透させていくようにし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。大海渡委員。

大海渡委員

この16メートルに拡幅されるという道路の今回の対象地域は早稲田通りから妙正寺側に至るまでの区間です。早稲田通りの南側が杉並区ということですが、妙正寺の北側にやはり続いているわけですね。恐らくこれは橋につながっていると思いますが、延長線のところは既にもう16メートルに延長されているのか、これからやるのか。そういう計画があるのか。あるいは、もしそうであれば周り木密化とか防災に対する状況とかそういったところはどのようになっているのかこれからまた計画されているのか。あるいは状況が違うのかその辺のところをお聞かせください。

荒井副参事

妙正寺側より北側の部分ですが、都市計画上は決定を既にされております。ただ、事業認可という形で事業を行うという段階にはありませんので、今後のこととなろうかと思えます。

ただ、中野区としてはこの北側の部分についても現在調整中ですが、将来的にはこの部分についてのまちづくりを進めていく中で同じような形で整理を図っていくべきだという考え方です。

大海渡委員 そうしますと、この16メートルに広がる道路は急にこの妙正寺側のところで狭くなってしまうということですか。

荒井副参事

現在、この710メートルほどの区間については平成31年度、32年3月までが事業認可

の期間となっております。そういったところからするとその北側部分がいつ着工できるのかというのはまだ不明確な部分がございますので、一旦はそういった形である程度広がったところと、そうでないところの接点ができると考えております。

矢島会長

ほかにいかがでしょうか。寺崎委員。

寺崎委員

今回の諮問と直接関係なく将来のことになるかと思えます。今の30メートルの外の不燃化特区という形で建て替えを促進していってもら地域になりますが、今回広がっている現状から見ると25メートルぐらい広がりますか。

その地域は一種高度が三種高度になるのでここはすごくいろいろな建て替えがいるかと思えますが、残されたほうの、例えば1丁目あたりでは第一種高度専用地域ですが、ここが中野の場合はどういうわけか一種高度なんですね。

一種高度というのは、5メートルで1分の0.6ですから南北に狭い敷地ですと2階も相当敷地を離さないと建てられないところに不公平さがある。そういったところも建て替えを促進してもらうためには、今後こういったところも改善していくとか。何かそういったような話があればいいですが、相談されても新しく近隣商業になったとか三種高度ですが残されたところを建て替えるといっても3階は建たない。一種高度ですとふつう3階ぐらい建つのですがそれがなかなか難しい。

ましてやそれ以外の2丁目、3丁目、4丁目は一種低層ですからとても厳しい。道路の先もあるし建て替えなどもいろいろ相談を受けてもなかなか厳しい。

お聞きしたいのは今日の話とは特別関係ないのですが、将来的には変えていくお考えがあるのでしょうか。これはまた説明するときに、これは少し変わっていくというようなことやこのままの条件で建て替えなさいということになるのか、その辺をお聞きしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

荒井副参事

現段階では変更する、しないという回答ができる状況にはございません。やはり基本的にどういうまちにしていくかという全体がある中で、住民の合意形成を図りながらさまざまな変更等を行っていくことになろうかと思えます。

今おっしゃったようなことも、ある程度建物を建てていくという段階では考えていかなければいけないと思っておりますが、今後のまちづくりを進めていく中でそういった具体

的な変更等についてもさらに地域の方々と話し合いながら検討してまいり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。鈴木委員。

鈴木委員

私も大和町で相談を受けているものですからお聞きしたいと思います。

今回道路が拡幅されて南北が16メートルという立派な道路ができますが、それよりも東西の部分が本当に狭い道ばかりで、幾らここだけ広げたとしてもにぎわいの形成がどうか。道路に出るまでの道が非常に狭い。

ですから、本来は周辺の整備をする予定があるのでしょうかけれども、その中であってはやはり東西につなぐ道路の拡幅というか地区計画道路とかそういったものも考慮していかないと、建て替え促進は難しいと思いますがいかがでしょうか。

荒井副参事

中野区においては既に大和町のまちづくり方針を昨年5月に決定しております。その中ではいま委員がおっしゃったような南北だけではなくて、東西を含めた将来的には地区施設道路という形で位置づけをしていくような災害に強いまちづくりを進めるための道路形成、ネットワークについても謳い込んでおります。

ただ、それについてもやはり地域の方々と合意が得られないと地区計画上定めていけないというところもございますので、現在はそういったところの測量等も含めながら、地域の方々にいろいろお話をして、理解、合意形成を図るというような段階です。そういった意味では将来的に東西の軸についても形成していきたいと考えております。

鈴木委員

わかりました。ありがとうございます。

それと建築物の敷地の最低限度についてお聞きしたいと思います。以下の場合はその限りではない、というものが4つありますが、2番目の所有権その他の定義に基づいて建築物の敷地として使用する土地となると権利があれば何でも通ってしまうのですか。最後になるとよくわからないので教えていただきたいと思っております。

荒井副参事

何回か前に同じようなご質問をいただいた記憶がございます。そのときにお答えしたのは、例えば駐車場で使っているとかそういう以外の部分を含めて、この建物を建設するこ

とが可能な土地といった部分についても、現在は 60 平米未満の場合には構いませんという
ような規定を 2 番で設けているという形でございます。

矢島会長

よろしいですか。鈴木委員。

鈴木委員

新たに建築物を建てるために敷地分割をしてはいけないというように、もっと明確なほ
うがいいのではないですか。よく理解できません。

荒井副参事

大変申しわけございません。今までもこの考え方についてご説明申し上げてきましたが、
あくまでも新たに敷地分割をして 60 平米未満となるような形はだめですと、もともと基本
的にそういうふうな規制内容ということでご説明してまいりました。そういったことでこ
の部分についてはご理解いただければと考えております。

矢島会長

ほかにいかがでしょうか。田代委員、どうぞ。

田代委員

今までかなり具体的な内容についてご質問があったと思います。この計画の数値的なこ
とを拝見して、建ぺい率 80%、容積 300%、商住兼用、ミニマム 60 平米で、将来的にでき
上がっていったときに延焼遮断帯の機能を果たすということも含むのですが、このままい
くとかかなり建物が新たな木密というか、そういった密集の問題が起きることも考えられま
す。一つひとつが全部合理的に進んでいけば恐らくそういうことはないだろうけれども、
今進んでいるような状況を見ると、分割した後、非常に密集した住棟間隔もしくはセット
バックが非常に苦しい状況でつくられているのが一般的です。

そうしますと、このままいくと非常にすばらしい道路の両サイドにでき上がるまちの様
相というかそれが後背の部分との差別化はあるだろうけれども、これ自体が将来延焼遮断
帯の機能を果たしながら、魅力のあるまちになっていくというように進めていく方法が見
えないと思いました。都市計画の性格上、数字で決めていくのはやむを得ないでしょうけ
れども、プロセスというかその辺をお伺いしたいと思います。

新たな木密化みたいなことに関する懸念というかその辺は心配ないのでしょうか。

荒井副参事

この地域は、実は既に東京都の新防火地域ということであり、火に強い建物を建て替え

ていかなければいけない地域に、既に大和町全体がなっております。

今回は既に 20 メートルのところは防火地域ということでかかっております。それを 30 メートルに広げるということで、新たな木密を生むという形では考えてはございません。

ただ、建て替えが進行していく中ではどうしても生活再建上、なるべく早く建て替えをしたい。そのための支援のための事業も導入してまいりたいと考えておりますが、それだけではやはりある一定の敷地を共同化していく中でのにぎわいを創出するまちづくりというのは、なかなかできないとは考えております。

当審議会の中でもお話をさせていただきましたが、既にこの都市計画に関しては最低限の条件という形です。それ以外に事業という形で共同化を進めていく。そういった形での地域のにぎわい、中心核の形成、それぞれを図っていくというように区としての仕事は今後も大きくあると思っております。そういうところでまちづくりを推進してまいりたいと考えております。

田代委員

そういうことでこの地区計画で実施していくことが周辺への波及効果を非常に高めるということで、私はぜひそこをモデルとしてそういった問題解決にこの都市計画が生かされることを期待しています。

矢島会長

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。寺崎委員。

寺崎委員

新しくできる近隣商業で、道路が拡幅されるので今ある商店街が、例えば全部というところもありますし、3分の1とか2分の1ぐらい削られてしまう。残った敷地ではそういうお店ができないようなところも結構あるようです。

そして商店やそういう商業施設がなくなることにに対して区では後背地の方とお店ができるような誘導というか、そういうふうにやっていっているのでしょうか。

あるいはそういうことがなくなっていくいきなりマンションになってしまうと商業地域の意味がなくなってしまって、今回 300%の商業地域ということですが、そういった今ある後ろのマンションが前に出てくるようなことにならないように、何かやはり方策なり近隣との話をしていかなければいけない。そういったところも心配になるので、その辺はどうお考えでしょうか。

荒井副参事

先ほどの回答に近い内容になってしまいますが、都市計画事業に伴いまして道路ができていくことに従って、建物等が建てづらい状況、それに伴ってまた別の生活設計を望んでいる方もいらっしゃると思います。一概に全てについていま委員のおっしゃったような形にしていくというようなことではございませんが、やはりただの住宅街という形ではなくて、近隣商業地域ということですので、そういったまちをつくっていくというようなところで、区としては1件、2件と対象にした事業はなかなかできませんので、地域についてご報告させていただくとか、今までもさまざまな共同化、もしくはそういった建て替えについて意向といったものも把握しております。

そういうところを総合的に勘案して、区として地域、その残った土地の中でどういった形の生活再建に臨むかということも含めて、地域の中に入ってさまざまな事業を進めてまいり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。村木委員。

村木委員

同じようなことをお伺いすることになってしまいますが、沿道型の地区計画をかけて最低敷地がやはり60平米でないといけないのですか。

それと最終的にこれは道路ができ上がってそれなりに建て替えが進んできたときに、区としてはこの商業地域の指定をして不燃化を図りたい。そうすると、でき上がった市街地のイメージは地域も含めてどのようにお考えですか。

つまり、今まで比較的空き店舗がすごく多い商店街がここに形成されていたと思いますが、道路拡幅によって、それが両側1枚ずつみんななくなって、それなりにイメージとしては、商業は300だから上のほうはマンションで下に何かが入るかもしれない。その商店街を形成していきたいという誘導も含めて考えているのか。それとも1階部分も含めて、駅から若干離れていて買い物はみんな高円寺であればいいという形で、ここは沿道型の住宅地ができればいいと地域も含めてお考えなのか、その辺はどうなのでしょう。

場合によっては地区計画の中で商業をもう少し入れるとか、特別用途をかけるとかいろいろなことが考えられると思いますが、そのあたりの仕込みはいかがでしょう。

荒井副参事

委員がおっしゃったように、例えば1階部分に商業施設を入れていくという当然そういった形の用途規制についてもさまざま検討させていただきました。

ただ、実際にあの地域の状況等、他の地域の状況も踏まえた上でやはりそこまで厳しい用途規制をかけた場合に、なかなかそれが機能しないのではないかなという結論に達して、現在のような内容になっております。

将来の沿道の状況、区は将来像をどう考えているのかという部分ですが、やはりこの目的等の中にもありますとおり近隣の地域、大和町地域全体の中心になるような位置づけというような形です。当然住宅地、住宅は建て替わってくると考えておりますが、その中でやはり地域の利便性を一定確保できるような形のコミュニティの形成といった形での商店の配置等について、ぜひそういう形で誘導していきたいと考えております。

それ以外にもやはり地域の役に立つような形での例えば子ども関連施設とかそういったさまざまな施設を誘導していきたいというようなことで、区としては進めてまいりたいと考えております。

村木委員

地域とお話しされてそのような形になるのであればそれはそれでいいのかもしれませんが、高齢化が進んできて、結果的に拡幅して商店がなくなってしまうと、歩いていける範囲に商店街が形成されないことにもなるので、規制をかけないでやるのであれば、それなりに区が積極的に1階部分等にそれなりの商店が入るような努力を地元とやっていただかないと、多分非常に暮らしづらい、駅から離れた住宅地になり得ることも懸念されるので気をつけていただきたいと思います。

矢島会長

ご注意、ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

ほかにご質問がないようでしたら、4件の諮問事項についてお諮りしたいと思います。

始めに中野区決定の案件について一括してお諮りしたいと存じます。

諮問事項の1の東京都市計画地区計画大和町中央通り沿道地区地区計画の決定(中野区決定)、2の東京都市計画高度地区の決定は同様に区決定、3の東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更も同様に区決定、以上3つの案件についてお諮りします。

諮問事項の1、3、4については案のとおり了承するという事によろしいですか。

(「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、諮問事項1、3、4についてはそのように決することにいたします。

続いて東京都決定の案件についてお諮りします。

諮問事項2の東京都市計画用途地域の変更についてお諮りいたします。

諮問事項の2については案のとおり了承し、区から都にその旨、回答をお願いするということによろしいですか。

(「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諮問事項2についてはそのように決することにいたします。

以上をもちまして諮問事項の審議については終了したいと存じます。

本日はこの後に報告事項が1件ございます。

報告事項1の区画街路第4号線沿道まちづくりについて山本幹事からご説明をお願いします。

山本副参事

それでは、私から区画街路第4号の沿道のまちづくりについてご説明します。お手元にご説明用のA4の資料がございます。また、冊子として資料1番「西武新宿線沿線まちづくり整備方針」、またもう一枚は資料2のカラー刷り両面の「区画街路第4号線都市計画について」を使ってご説明します。

中野区では、西武新宿線連続立体交差化を契機とした沿線地域のまちづくりを推進するため、平成27年9月に「西武新宿線沿線まちづくり整備方針（新井薬師前駅及び沼袋駅周辺地区編）」を策定しました。

沼袋駅周辺地区のまちづくりにおいては、この方針に基づき、沼袋地区の新たな顔となる駅前の拠点空間の創出、また駅前のバス通りにかかる第4号線沿道のにぎわいの再生、沼袋地域の防災性の向上等を図ることとしています。

このうち、区画街路第4号線の沿道のにぎわい再生及び延焼遮断帯の機能確保について、これを円滑に進めるため、地区計画の策定及び用途地域等の変更に向けた取り組みをしております。今回これらの取り組み状況と今後の予定についてご報告します。

それでは、取り組み状況に入る前に先ほどご説明したこちらのまちづくりの整備方針に基づいて取り組みを進めておりますので、この中身を10分ほどご説明します。

こちらの整備方針は新井薬師前駅と沼袋駅の両方の地区にまたがるものですが、今回は抜粋して沼袋に係るところだけご説明します。

冊子の1ページと2ページに背景と目標が書いてございます。まず、この沿線まちづく

りの整備方針の策定における背景と目的を簡単にご説明します。

中野区では西武新宿線の連続立体交差化を契機とした西武新宿線沿線地域におけるまちづくりを推進するため、区内の5つの駅を対象とした「西武新宿線沿線まちづくり計画」を平成21年11月に策定しました。

1ページの中ほどの背景、経緯の表と同じものですのでスクリーンをご覧ください。

平成21年11月に策定したこの沿線まちづくり計画は、連続立体交差化を一つの契機として、その効果を生かすまちづくりの方向性と都市基盤整備を推進するための基本的な考えを示すものです。こちらの計画を策定した後、西武新宿線(中井駅～野方駅間)連続立体交差事業及び区画街路第3号線、4号線が都市計画決定されております。

ここで今ご説明した沼袋駅周辺の都市計画道路である区画街路第4号線について簡単にご説明します。お手元の資料2をご覧ください。

区画街路第4号線は路線延長が約560メートル、車線数は2、幅員14メートルの都市計画道路です。沼袋駅前のバス通りですが、現況の幅員が6メートルの一方通行となっております。この6メートルの道路を両側に4メートルずつ拡幅して14メートルとし、双互通行とするものです。

資料2の裏面をご説明します。上の計画平面図は方位が横になっておりまして、画面左側が北、右側が南です。この区画街路は起点を北側の新青梅街道、終点を南側の妙正寺川付近までとしております。

また、沼袋駅の南側約2,800平方メートルの交通広場を整備し、バスやタクシー、一般車両の乗降場を確保する計画となっております。

冊子の整備方針の2ページをご覧ください。

今ご説明したまちづくりの整備方針は、区画街路第4号線の都市計画決定、また連続立体交差事業の工事着工によるまちづくりの機運の高まりといったものを受けております。並びに沿線まちづくり計画や都市計画マスタープランなどの上位計画、また地元の団体であるまちづくり検討会が作成したまちづくり構想といったものを踏まえて作成を行いました。

なお、今回策定したのは、下の図の中野区における西武新宿線の5つある駅のうち新井薬師前駅と沼袋駅に関するものです。残り3つの野方駅、都立家政駅、鷺ノ宮駅については、まちづくりの機運の醸成を図りながら、今後まちづくりの整備方針を作成していく予定です。

また、作成した整備方針はただ単に駅周辺のみのもちづくりにとどまることなく、各駅の周辺で重点的に都市基盤の整備やまちづくりを一体的に進め、その相乗効果を沿線全体のまちづくりに波及させることを目的として作成しました。

背景と目的は以上です。それでは14ページをご覧ください。

途中に新井薬師の分を挟んであるので割愛しますのでページが飛んでおります。

14ページには沼袋駅周辺地区の現況と課題を書いております。現況と課題として全部で8つ挙げさせていただきました。

まず①は駅前における交通結節機能の不足、②ぜい弱な交通基盤といったものが挙げられます。写真は沼袋駅北側の様子です。交通広場が全くない状況です。バスやタクシーなどの乗降に不便を来しております。写真の右側にすぐ踏切がございます。踏切のすぐ手前にバス停があり、バスの利用者の方、一般の通行者が車両と錯綜している状況です。

こちらが今申し上げたバス停で踏切から撮った写真です。中野駅方面に向かうバスが1日128本以上出ております。8時には1時間に11本のバスがやってまいります。交通広場またバス専用の乗降空間がないため、このような形でお客さんが並んでいる状況です。

続いて現況と課題の③はバスの利便性の低さです。沼袋駅商店街は先ほどご説明したとおり幅6メートルです。画面に向かって奥が北で新青梅街道側です。新青梅街道から妙正寺川へ向かう様子です。一方通行ですのでバスが南に向かう路線しか存在しておりません。そのため利便性が低い状況となっております。

また写真でもわかるように歩道が設置されておられません。そのため自動車・歩行者が常に錯綜しており危険な状況です。このため安心して歩ける歩行空間となっておらず、沼袋地区の交通基盤は脆弱なものであるといえます。

続いて課題④の路上駐輪の発生です。沼袋駅の周辺は全部で3つの駐輪場がありますが、どれも駅から離れていて利用しにくい状況です。このため駅の周辺には路上駐輪が発生しております。

続いて15ページは⑤が駅前空間の魅力不足、⑥商店街の活力低下を挙げました。沼袋の駅前は商業地域であるにもかかわらず小規模で古い建物が多い状況です。このため容積率が十分消化されていません。

また、商店街はバス通りですがご覧のようにシャッターが目立つ状況となっております。商店街の活力低下が指摘されております。

⑦の地域資源への誘導設備の不足です。写真にあるのは駅近くの氷川神社ですが、この

ほかに明治寺（百観音）また禅定院、平和の森公園や妙正寺川など沼袋地域には豊富な地域資源がたくさんございます。しかしながら、駅前からの案内表示などが不十分なため、地域外からの来訪者が行きにくい状況となっております。

また、写真はございませんが、⑧として市街地における防災性の低さが挙げられます。沼袋地域はほかの地区と同じように木造住宅密集地域となっております。このため狭い細い細街路が多く、震災時の消防活動や避難が困難な地域が存在しております。

以上の現状と課題を踏まえて16ページに地区の将来像を掲げました。妙正寺川と豊かな緑に恵まれ、憩える生活環境があるまちといったものを現況の課題を踏まえた地区の将来像としました。この将来像を踏まえて、駅周辺、交通、環境、防災の4つの視点で具体的な像を示しておりますので簡単にご説明します。

駅周辺においては沼袋らしいシンボル性また地域住民の生活拠点としてふさわしいしつらえと機能、地域住民が滞留・交流できる空間、駅から商店街へのにぎわいの連続です。

交通の視点としてはユニバーサルデザインを備えた駅前広場や駐輪場の整備、区画街路第4号線によるバスの相互通行、歩行者や自転車が安心して買い物ができる環境といったものを挙げました。

環境の視点では、平和の森公園や寺社などの自然資源を生かしたまちづくり活動、駅前などの緑の増加です。

防災の視点としては区画街路第4号線が整備され、避難路や延焼遮断帯として位置づけ、区画街路第4号線沿道を中心に、耐火・耐震建物への更新が進むなど、木造住宅密集地域の改善が進むといったことを挙げております。

以上を踏まえて17ページに将来像を実現するための施策を書いております。

①新たなにぎわいの創出としては、駅前の拠点空間の創出及び区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生を挙げました。オレンジ色の点線で囲まれた駅北側の地域を中心として、新たなにぎわいの拠点整備をすることを検討しております。

具体的に申しますと、商業や住宅、医療、福祉などの複合機能の充実を図ることとし、これを実現するために建物の共同化や再開発などによる街区の再編を推進していきます。

また、商店街である4号線沿道においては沿道と一体的なまちづくり、また、統一感のあるまち並みを形成するためのルールづくりを推進していきます。

今申し上げたルールづくりが、今回ご報告する地区計画の策定や用途地域の変更の一つとして考えております。

18 ページの②交通基盤の強化では、交通広場の整備によりバス、タクシー、自家用車の乗降場の確保を考えております。また、オレンジ色の点線のように駅前拠点を取り囲む環状の道路を形成し、自動車と歩行者が錯綜する危険な状況を解消していきます。

また、これにより駅周辺の歩行者の回遊性を向上、快適な歩行空間を確保していきます。

商店街の区画街路第4号線は自動車の速度抑制策を検討し、歩行者が対面に渡りやすく、安心して歩くことのできる交通環境の整備を目指していきます。

続いて19ページの③防災性の向上は、避難路や延焼遮断帯の機能の確保、木造住宅密集地域の改善、駅前における防災機能の強化などを図っていきます。

また④自然や歴史文化資源を活用したまちづくりとして、道路や公園等の整備にあわせて緑化の推進や、禅定院などの歴史文化資源への案内表示等の整備を推進していきます。

最後に21ページに今後のスケジュールを書かせていただきました。

まず①②の沼袋駅周辺の新たな顔となる拠点空間の整備は、今後おおむね10年程度かけて事業を進めることを想定しています。今後、地権者や地元などの意向を踏まえながら具合的な案を作成してまいります。

また、区画街路第4号線の整備と沿道のまちづくりでは、③沿道のまちづくりのルールの検討や必要な都市計画について今年度と来年度にかけて検討を行っていきます。

簡単ですがまちづくり整備方針を説明させていただきました。

恐れ入りますが、冒頭一枚紙の資料に戻らせていただきます。冒頭の説明のとおり、区画街路第4号線沿道のにぎわいの再生や延焼遮断帯の機能の確保の検討を進めております。こちらに関する取り組み状況と今後の予定を書いております。

地区計画の策定及び用途地域等の変更を地域と協働して進めていきます。このため地域の団体（町会、商店会、まちづくり検討会等）との勉強会を1月15日に開催しました。今後、同様の勉強会を数回程度開催しまして、今年度中に地区計画の策定などに関する区案を取りまとめていきたいと考えております。

また、平成28年度に入ると協議会の準備会的な位置づけを考えておりますので、これを協議会という形に格上げさせていただきまして、協議会の場においてさらなる検討を行い、都市計画手続に向けた準備を進めていく予定です。

また、区画街路第4号線の事業認可の取得については平成28年度末を目標として行います。

今回説明させていただいたのは沼袋駅周辺地区に関することです。新井薬師前駅の整備

方針については今回割愛させていただいておりますが、まちづくりの検討を地元と一緒に
行っていますので、状況が見えてきた段階でまた改めて報告させていただきます。説明は
以上です。

矢島会長

ただいまのご報告についてご質問、ご意見等、どなたからでもいただきたいと思いま
す。
いかがでしょうか。

平山委員

幾つか伺わせていただきます。22 ページにある鉄道上部空間の活用について、こちら
のおおよそのスケジュールはどのように考えていらっしゃるのかということと、ある程度
のイメージは持たれているのかを伺えればと思います。その場合によっては、交通広場は
この場所でいいのかということにもかかわってくるのではないかと思います。

先般、調布駅を見に行きましたが、地下化ができて地下鉄の駅ができましたが、上部空
間はただペラッとしたアスファルトが敷いてあるだけで、出口が幾つかポコポコとでき
ただけでした。そんな形で進んでいくのも望ましくないとも思ったので、まずはそのこ
とをお伺いしてよろしいですか。

山本副参事

冊子の 22 ページに今ご質問のあった鉄道上部空間の活用を書いております。時間の関係
で説明しませんでした。鉄道上部空間は、連続立体交差事業で地下化になり、線路が潜
る形になって上部空間がありますので、鉄道上部空間と呼んでまちづくりなどに活用し
ていくことを書かせていただきました。

冊子に書いてありますとおり、鉄道上部空間の活用については、今後地域の特性をいか
しながら 4 点の項目についてエリアごとに整理を行い、基本的な方針を作成、地域等の意
見を聞きながら関係機関と調整を図っていくことにしております。

まだこの状況にとどまっている段階で、今後具体的なつくり込みとかスケジュールに
ついて考えていきたいと思っております。

なお、その検討項目は 1 点目が防災まちづくりの推進で、震災時に消防活動を円滑に行
うための避難道路などの活用、2 点目として交通環境の改善ということで、利用しやすい
駐輪場や東西の交通ネットワークです。3 点目としてにぎわい空間の創出です。駅周辺
のにぎわいや沿線の地域資源などと一体のにぎわい空間の創出、4 点目に緑化の推進を書
かせていただきました。

今後は私どもで具体的なこれらの案をつくりながら、地域と一緒に考えて取りまとめていきたいと考えております。

なお、スケジュールは、この連続立体交差事業のスケジュールが平成 32 年度までの期間となっておりますので、それに間に合うように具体的な案をつくって、地下化になると同時に有効活用するように今後考えていきたいと思っております。

平山委員

ということは、まだ上部空間についてはスケジュールが具体的になっていない。イメージもこれから皆様と話し合いをされるということですが、そうなってくるといわゆるこのループがある交通広場が今ここの場所に指定されていますが、ここが交通広場に決まった経緯はあるのですか。

山本副参事

交通広場とは 4 号線の交通広場ですね。

平山委員

そのとおりです。

山本副参事

先ほど説明したとおり、交通広場については区画街路第 4 号線の南側、線路の南側になります。沼袋駅があって東西方向に線路が走っております。その南側に交通広場 2,800 平方メートルをつくる予定としております。

ここに至った考え方は幾つかあります。今回の整備方針にも書かせていただきましたが、にぎわいの空間の創出を考える中で、駅の北側においてはもう一つにぎわい空間をつくっていききたいと思っております。交通広場についてはここ自体が広場ですので交通的な空間の広場、また鉄道上部においては線路がなくなるということは跡地がありますので、こちら 3 つを一体的に活用してゆとりあるにぎわいの新たな空間をつくりたいといった観点もございまして、交通広場にさせていただく予定でございます。

平山委員

最後にします。この駅前のにぎわいの新たな顔みたいなものをつくられるということ、もろもろのことが書いてありましたが、この中に例えば将来的にいわゆる公共施設の配置とか、あるいは公共の手続が行えるような場所の確保といったことは検討としては挙がっていないのですか。

山本副参事

駅前北側のにぎわい拠点については、整備方針で書かせていただいたように商業や住宅、医療、福祉等と考えております。ただ、こちらについてはまだ私どもの案ということで、これで決定したというわけではございません。委員のご指摘のように公共的なもの、公益的なものを入れていって、地域の方々に役立つような施設を今後検討していければと思っておりますが、今の段階では駅の北側を中心として新たなにぎわいをつくっていきたいといった方針にとどまるものです。

矢島会長

ついでながら、鉄道を地下化してその上空というか地表ですね。それを利用することに関しては今の段階から見ると相当時間がかかるけれども、先行事例をよく勉強しておく必要があると思います。

私の知っている限りでは、小田急の下北沢周辺はまだ物ができていないと思うけれども、そのプランをつくっている過程は、住民の意見をよく聞いたり、学識経験者が入ったりしてよくつくっていたと思います。私もそのメンバーの1人でした。

物ができ上がったという事例では東急線沿線でいろいろあると思いますので、ぜひ区としても勉強されたらどうかと思っております。余計なことを申し上げました。ほかにご意見はどうでしょうか。

田代委員

この機会は中野にとって千載一遇ではないけれどもいいチャンスだと思います。新しい都市のオープンスペースの価値はものすごく上がっています。いいオープンスペースをきちんとつくすることで、周辺の地価上昇とかいろいろな効果が上がってくると、そこがまちづくりの先駆的な役割を果たすという事例が非常に多くなっています。海外でもそれは当たり前になってきている。

今も会長が言われたように、東京でもかなり具体化させていますが、ここにある4つの目標は従来から言われている抽象的な書き方と全く同じです。

例えば、通常のイメージの緑化ということではなくて新しい緑の空間で、オープンスペースで、収益性の上がる、にぎわい、人が呼べるみたいな発想に立ったときに、あの空間をどう考えるか。あの幅は非常に有効だし長さもある。そうするとその新しいオープンスペースをつくり出すことがこの都市計画でできたら、私は非常に素晴らしいと思っております。

ここはその種がものすごくあります。そうすると、さっき言った延焼遮断帯も、考えて

みればこんな巨大な遮断帯ができることはほかの手法ではまずあり得ない。ですから、そういうチャンスを何とか使いこなしていくような発想を最初の段階からご検討いただいて、提案して、実際にできることとできないことがありますから、そのできそうなことについて徹底的に都市計画として取り組んでいくことを早急にお考えいただいたらいいのではないかとご提案申し上げます。

矢島会長

ありがとうございます。よろしゅうございますか。ご注意、ありがとうございました。ほかにはよろしいですか。齋藤委員、どうぞ。

齋藤委員

会長と田代委員が言われたことと全く同じで、先ほどの大和町の話でも南北の道路に対して東西の道路をどうにかしようという話です。

ここに西武線の5駅が全部出ていますが、みんな同じように線路を縦に横断する道路をどうにかしなければいけない。結局、それを横につなげることで、跡地が多分非常に有効的に活用できるという気がしてなりません。

そういうことから考えるとまさしくおっしゃられたとおり、延焼遮断帯は防災上はしようがないと思いますが、景観上は余り好きな言葉ではありません。そう考えると、どのように使ったらいいかをぜひ考えていきたい。

私的なことは余り申し上げられませんが、私は新井薬師でそういうことをやっていて、その流れの中で、どちらかというところ審議会の中でも話ができたらと思ってここで伺っています。

その中でこれは西武の敷地の跡地ですから、多分区としてはなかなか手が出せない。それから何%という約束事があるから、全てが使えるわけではない。でも、どちらかという住民ももちろんいろいろ考えていますが、住民サイドだけではなくてやはり区サイドからもできたら具体的な提案を早い時期に考えていただいて、それと住民が一致してできれば一番いいと思っていますので、ぜひその辺は進めていただきたいという切な願いです。

申しわけないですがもう一つだけお話ししたいのは、沼袋に関して18ページのイメージです。オレンジのここ、要するにループをつくって動線をとるとというのは、多分先ほどの駅前広場、ここでいう交通広場のイメージと路線敷があいてくると、この線路は当然歩行スペースになっている。駅の上は、多分ここはスーパーマーケットがあると思いますが、この辺は当然オープンスペースがかなりあった上でこういうループをつくるという意味合い

がこのイメージ図からだとはよくわからないので、できればここについてはもう少しご説明いただければと思います。

矢島会長

18 ページの説明をどうぞ。

山本副参事

ご質問、ありがとうございました。画面にも映してございますので少し補足させていただきます。

まず、このオレンジ色の環状交通道路をイメージして大きく何点かございます。

1 点目として、先ほど申し上げた駅前の北側に新たなにぎわい拠点をつくっていくというお話については、画面でもわかるとおり、駅前にもかかわらずあの辺は細い道路、小さな建物が並んでいる状況です。こういったものを集約・再編してある程度大きなブロックにまとめていこうという考えです。

その中で街区のブロックをまとめていくと、いわゆる外周道路ができ上がりますので、それを活用する形で環状道路をつくっていこうということです。新しく道路をつくるというよりは街区の再編によって作り出される道路を生かしていこうと考えております。

また、その南側の鉄道上部や交通広場に至るところについては広場の整備の過程、もしくは鉄道上部については委員からもご指摘があったとおり、西武鉄道との協議とか出てきますが、私どもとしてはこういったところもなるべく活用したいと思います。先ほど課題とかでお話ししたように、自動車とか人や自転車、バイクとかが駅前で一点に集中しておりますので、そういった駅前に入ってくる自動車とかバイクをこの環状道路で受けとめて、なるべく駅の周りに入ってこられるようにしていきたいという思いで書かせていただきました。具体的な作り込みについては今後も検討していきたいと思っております。

矢島会長

よろしいですか。高橋かずちか委員、どうぞ。

高橋（か）委員

ありがとうございます。私からはにぎわいというか商店街のことについてお聞きしたいと思います。

区画街路第 4 号線については商店街が 2 つあると思います。その辺との調整といいますか、にぎわいあるいは商店街の維持というか、その辺のことはどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

山本副参事

委員からご指摘のあったとおり、現在は幅6メートルの商店街になっております。人通りは多いのですが非常に危ないということで、これを4メートルずつ両側に拡幅していきます。

先ほどの大和町にもあったと思いますが、やはり商店街だったものをやはりどうしても一度立ち退きいただかなければいけないということで、沿道の方々にはこれが大変重要なテーマになってきます。ですので、まさにご指摘のとおり、地区計画をかけて沿道の方々の再建がしやすい、また沼袋のにぎわいを一層取り戻すようなものをかけていきたいと思っております。あわせて用途地域の幅を少し広げさせていただいて、延焼遮断帯の機能を確保していこうと考えております。

これについては勉強会ということでご報告しておりますが、委員にご指摘いただいた地域の2つの商店街、並びにその地区の町会の方々も勉強会に入らせていただいて議論を始めたところです。

高橋（か）委員

では、区でも積極的に活性化にかかわって具体的にやっていくというその具体的策はまだこれからということですか。

山本副参事

既に勉強会の中で、地区計画でこういったことができるというプランは投げさせてもらったのですが、例えばそれを地区計画でどう実現するかという具体的な話については、これからの勉強会の中で議論していきたいと思っております。

高橋（か）委員

この商店街は危ないとおっしゃったのですが、私は昼も夜も歩いています。この都市計画では2車線になって歩道の整備もあるということで14メートル長くなって、いわゆるインフラとして、交通のルールとしては非常によくなるのはわかります。

ただ、歩行者というか、その地域の視点で見ると、今まで道路の両端に回遊したりしてお買い物できたのが、お年寄りあるいはバギーの子育て世代とか、そういう人たちが逆に大きな道路で2車線になったときに、そこをどう利用していくのかといったときに非常に心配なわけです。

先ほど大和町の中央通りの件でも村木委員が商店街の話をされましたし、その前段もいろいろな境界の後背地との関係とか皆さんが心配されたのは、結局、そこにいる人たちの

生活であったり、商売であったり、終わった後の生活の面を心配されていることだと思います。

そうすると、都市計画審議会なので都市計画決定を進める道路を広げる、用途、容積あるいは駅前広場を都市計画で進めることはもちろん当たり前ですが、できた10年後のまちのにぎわいのあり方というか、生活がそこでどう営まれているのかを考えたときに、区がそういう都市施設の中にどういう役割を持つのが非常に大事ではないかと思います。都市計画が完了してもそこがゴールではないわけで、その後の地域の住民のにぎわいとか、区長もにぎわい、活性化は駅だけではないとおっしゃっているし、中野通りから哲学堂からずっと回ってきたと考えることも回遊の拠点だと思います。

そうすると都市観光とか商業集積、そうした視点でもきちんと考えないといけないと思うのですが、商店街担当の人は、今は来ているのですか。ここにはいらっしやらないですか。

そうすると、都市観光とか商店街の担当の部局との調整、その商店街の維持・再生とか、どうなってくるかというのが非常に心配です。いわゆる道路拡幅となると変な話ですが、主要だ、何だという形でのそういうのがどうもやはり先行していくと、終わった後のそのまちに張りつくにぎわいの拠点がどうなのか。それは勉強会でやっていくのかもしれませんが、区がそこにどういうスタンスでいくのかは主体性を持ってかわらないと、終わった後が非常に心配だと思いますが、その辺はどうお考えでしょうか。

長田都市政策推進室長

今日は産業振興担当、都市観光担当が別な要件がございまして欠席させていただいております。かわって部長である私から答えさせていただきます。

今、高橋委員からご指摘がございましたように、まちづくりについてはやはり都市施設などの空間を構築することが最終目的ではなくて、中野区民にとって快適な生活空間がどのように形成されるか。それから、中野が持っている都市としてのポテンシャルをどのように住民合意のもとに顕在化させていくかにあると思っております。

そういう意味で私の所管しております都市政策推進室というところは、今テーマにのぼっている西武新宿線沿線のまちづくりと中野駅周辺のまちづくりという非常に重要なプロジェクトを所管しております。それとあわせて新しい産業を興していくという基軸を持ってあります産業振興、それから地域のコミュニティの核、地域での生活の利便性といったものをきちんと捉えながら、かつ中野の魅力を増しながら、中野の活力を増進していくた

めの都市観光施策をあわせて展開しています。委員のご指摘のところはまさしく組織の使命・目標として掲げ、それを体現しようとしていることについてまずご理解いただきたいと思ひます。

今そういう組織体制の両翼にハードのまちづくりとソフトのまちづくりを持っておりますので、この羽の幅をさらに広げて、目標とするところを実現してまいり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。

奥平委員

実は私もここの辺りのちょうど北側に住んでいるもので、ここはしょっちゅう歩いているのですが、21 ページに今後のスケジュールのところ、一番最後に山本さんが④の区画街路第4号線の道路空間の検討ということに対して、最後に事業認可は平成28年度中に行いますとご発言です。この区画街路第4号線の都市計画は、もう東京都で決められているわけですから、中野区としてこういう④の表現の道路空間の検討ということと事業認可の意味をもう少しわかりやすくご説明いただけないかと思ひます。

あとこれ(スケジュール表)の棒を見ていると、10年後どころか5年後ぐらいに検討が終わって、それからいろいろな区画街路の細かいことを地区計画をしながら決定していこうとされているのか、その辺のことを今日の時点でどうお考えかを伺いたたいと思ひます。

山本副参事

スケジュールがわかりにくくて失礼しました。

まず、事業認可自体としては先ほどご説明したとおり、平成28年度末をお願いしております。28年度に、いわゆるその道路の用地買収とか含めた工事についてはここでいうところの⑤の事業化ということで、ここですと29年度から引いてありますが、道路工事とかそこから入っていきたくて思ひしております。

一方、先ほど高橋委員からもご指摘がございましたように商店街という状況がございますので、例えば歩行者が対面に渡りやすい道路空間づくりといったことでは、歩道はどのようなつくり込みにしようとか、それはまさに我々は道路空間と捉えております。そういったものについては、事業認可後直ちに道路工事に入るわけではございませんので、事業認可をやって用地買収等をしながら、道路空間の検討をこのぐらいのスケジュール感で行っていきたくて思ひしております。

奥平委員

御存知のように、あそこにはマンションがもうできてしまっていますよね。あれを立ち退かせるのかとか。つまり、事業認可ができるとこれ以上は、その沿道に対して14メートルのところはもう建てさせないという意味なのか。その事業認可の意味をもう少し教えていただけませんか。

山本副参事

事業認可自体は東京都から事業に入っていいということで認可をいただくものでございますので、先ほど申し上げたようないわゆる用地の買収がまず一つ大きくできるようになります。また、土地収用法を活用し、場合によっては、これはやるということではなくて方策としてそういったものができるようになります。また、用地の買収をもって土地が今回できますので、土地がある程度まとまったら道路工事に入れるといったものが事業認可以降できるとお考えいただければと思います。

矢島会長

そうではなく建築規制と事業認可の関係を聞いている。

山本副参事

失礼しました。事業認可とは今ご説明したとおりで、建築規制そのものについては都市区画決定と同時に建築規制を受けます。こちらは都市計画決定を受けたのが平成23年8月ですので、時間でいうとかなり最近のことになります。

いまおっしゃっていたあの辺のマンションとか大きな建物については、都市計画決定よりも前に建てたものですので都市計画と重複するのですが、そういった状況で都市計画決定前に建っていたからという形でご理解いただければと思います。

奥平委員

あそこを壊さないと大変なことになると僕は理解していますが、かくのごとくやはり都市というのは常に変化していくものだというときに、5年、10年というスパンではなくて、10年、20年のスパンで考える。先ほど田代委員あるいは会長自身がおっしゃられたとおり、大変な財産が生まれてくるものですから、そういうことについて今日時点から都市計画の皆様は、ぜひ20年後を目指して、ここはこういうことが考えられるので、現実的には規制をかけていく。ないしは誘導していくということを明確なビジョンをおつくりになったらいかがかと思います。

それから私からは意見としてちょっと参考にさせていただきたいと思っておりますのは、

やはりこれからは自転車の通路というか路線というものをぜひその10年後、20年後、もちろんそのときにはやはり義足から、人間の体の能力が衰えた者に補足的に機械をつけ加えてくると思います。

そういう意味でまずは自転車で、最近のママチャリにつけている電動自転車も含めて、そういうものの役割などをぜひお考えいただければありがたいと思っております。

矢島会長

ご注意、ありがとうございます。今のご注意をよく承って今後の検討を進めてください。ほかにいかがでしょうか。寺崎委員。

寺崎委員

今後のスケジュールの件は今お話が出ましたので一応の確認です。この4号線ができ上がるのがいつというのは、今の話では事業認可がおりて29年ぐらいに用地買収その他をやって、37年とか10年ぐらいとかというような気もするのですが、これは強制ではないですよ。

といいますのは、4メートル後退するというのはみんな商店街でも知っておりますからみんな心配しています。4メートルになるとマンションが半分削られるとか、お店が半分削られるとかいうので、子どもの代はどこか違うところへ行かなければとかいろいろなことを考えています。

けれども、何年というのがはっきり決められなければ計画が立たない。強制でなければ、早く協力して下がって再建したところと、うちは嫌だといってそのままになっていると、商店街がでこぼこしてしまう。よく見るけれども、本当に何十年もちゃんとしたきれいな商店街にならないのではないか。その辺はある程度の時間を見ながらもう強制的にどうか、何年度完成というのをある程度持っていけないといけない。

要するに強制力がないと力のある人はどんどん建て替えるが、そうでない人はずっと残ってしまうんですよ。そうすると交通に対してもバスがちゃんと通れなかったりしますしそういったようなことに影響があります。

それともう一つ、地区計画の内容はこれから1からやっていくようなことになるんですね。だから、そうしたところを地元の方中心で結構ですが、できたらある程度それ以外の方もちょっと意見を言えるような場が欲しいと思います。いつも思いますのは、都市計画審議会はもうでき上がってきたものをどうですかというのでこうしたらよかったのという意見は言えない場なので、できたらその前の段階で多少その地域外の人間をこういうふ

うにしたらいいのではないですかというようなことを言えるような場を設けてほしいと思います。

それからやはり先ほどの時間の区切りを当時者というか地域の方にはっきり言っておかないと、不安があって商売を途中でやめなければとかと考えてしまうようなことがありますので、よろしく願いいたします。

矢島会長

これは何か答えますか。少なくとも強制かどうかとかその辺の期間の話をちゃんと答えなければいけない。

山本副参事

事業の期間については今のところの段階で何年とは申し上げられないのですが、委員のご指摘のとおり、事業に協力してくれた方とそうでない方に差があってはいけないと思いますので、スケジュールを明確に示して、適宜なデータなども地元を示しながら事業を速やかに進めていきたいと考えております。

また、地区計画の勉強会はついこの前に始まったばかりです。またこの後、適宜、委員の皆様方にも情報提供させてもらいながら都市計画検討のご説明をしていきたいと思っておりますので、今後ともよろしく願いします。

矢島会長

少し答えが不足しているようなので僕からも補足しておきます。

事業認可というのは28年度中にとるといったね。そのときには事業期間というのを法律上明示しなければならないんですよ。そこで明示されるとはっきりおっしゃればいいんです。

山本副参事

会長のご指摘のとおりその段階でお示しできるようにします。

矢島会長

ほかにご質問、ご意見はいかがでしょうか。浦野委員、どうぞ。

浦野委員

確認も含めて伺いたいと思います。先ほど大和町のところでもあったように、「にぎわい」という言葉が繰り返し出されていると思います。それで何をもってそのにぎわいを指すのかを確認の意味でお伺いしたいんです。

この冊子の23ページに指標の案ということで、人口の増加とか年間販売額の増加など4

つ書かれた後に「など」とありますが、この上を見るとこの達成状況を確認するためにこの指標を設定していくとあります。確認の意味も含めて何をもってそのにぎわいということとを指しているのかということ。

この指標を設定していくと書かれているので、具体的にどの段階で設定を数値としていくのか。まずその点のご説明をお願いします。

山本副参事

済みません。先ほどご説明しなかったのですが、委員からのご指摘のような冊子の23ページに施策に対する指標を書かせていただきました。

ご指摘のとおりにぎわいの創出はなかなか定義が難しいところがございます。例えば、区として書かせてもらったように人口の増加とか商店街の売上増加といったものは考えられますが、別にこれだけと我々は思っておりません。今後例えばどういった指標が適切かといったものを地元の商店街の方とか町会の方とかと議論しながら適切な指標を考えます。また、これをどの段階で活用するかも含めて地元の方たちと考えていきたいと思えます。

浦野委員

そうするといま説明いただいたように、今後は何を指標とするのかも含めて検討していくということですね。ただ、その事業認可の時期のお話が先ほどありましたが、来年度末というところでは期間的なものとしてはそんなに余裕があるとは思いません。

では、そうするとその指標もどの段階で決めていくのかということもある程度持っていないと、その事業認可後にそういうことをやっていくのかということになってくると思いますが、その辺は現段階ではどのように考えているのでしょうか。

山本副参事

この施策に対する指標は4号線の事業認可と直接的にリンクするものではございませんので、事業認可に関連して示すかどうかは今の段階ではお答えできない状況です。

ただ、どこかのタイミングではしっかりお示しできるように検討していきたいと考えております。

浦野委員

そうすると、今後の取り組みの状況、予定というところで、勉強会、地域との協議会における検討とありますが、そういった中でそのことも含めて、地域の方とさっきどういう指標が適切なのかということとを挙げておられましたが、そのことも含めて検討していくということでしょうか。

山本副参事

先ほど申しました勉強会と協議会で地区計画の策定等、用途地域の変更に関する検討のためと思っております。その中でこの指標を出すかについてはまだ検討している状況ですので、今だけでは何とも申し上げられない状況と認識しております。

浦野委員

そうすると先ほど来、新たなにぎわいの創出が繰り返しある中で、その核となるいろいろな施設等を検討していくという段階で、そういう意味では切っても切れないような関係にあると思います。区がここでにぎわいの指標とすることを幾つかこうやって挙げて今後とも検討していくという意味では、少し矛盾するとも思うのですが、今の段階ではそういったことなので質問しておきます。

もう一点、17ページの新たなにぎわいの創出の中に、商業、住宅、医療、福祉等の機能の充実とあわせて、その下に中心的な商業地等とあります。先ほど他の委員の質疑等で、当然この上部空間のルールについては、西武さんとの協議も必要になってくる。

その地元の中ではここに駅ビルができるのか、できないのかというようなことも意見が出されているかと思いますが、例えば駅ビルの可能性とか、そういった点についても地元も含めて今どういう段階にあるのでしょうか。

山本副参事

こちらの15ページの図面ですが、今ご指摘のあった駅の北側を中心としてオレンジ色で書かれた部分がにぎわいの核をつくっていききたいということです。

ただ、いろいろな手法でやっていくのでどういった施設が入るか、どういった規模かというのはこれからの検討になるかと思っております。

それで今のご質問にありました駅ビルが建つかどうかについてですが、こちらは西武鉄道の土地ですので駅ビルが建たないか、私から申し上げることはできません。ただ、こちらのまちの整備方針でも書かせてもらったとおり、南側の交通広場と一体となったゆとりとにぎわいが感じられる空間を創出していききたいと書かせてもらっております。これも先ほど申し上げましたが、南側の交通広場と線路上部の空間また北側に創出する新たなにぎわいの拠点、こちらの広場を3つ、一体となって活用できるような空間をつくっていかうと思っておりますので、私どもから西武鉄道に対してはこういった整備方針をもとに、地域の方にゆとりとにぎわいが感じられる空間をつくるように、協力してほしいということもしっかり話しかけていこうと思っております。

浦野委員

最後にします。先ほどここを16メートルにその道路を広げることによって、現在ある商店街を両サイドは立ち退かなければいけなくなるという状況があると思います。先ほどその説明の中で、その上で商店街の再建を図っていくというようなこともありましたが、そこは駅前がどうなるかということと、その商店の再建をどうしていくのかということもかかわってくると思います。

そういう意味ではここに例えば商業ビルなんかが入ることによって、逆にその商店街の再建ができなくなるような状況も生まれてくる可能性が出てくると思いますが、その辺はどのようにお考えでしょうか。

山本副参事

こちらについてはここに書かせてもらったような中心的な商業地等としておりますが、商業の建物が建つだけとは全然考えておりませんので、整備方針に書いてあるとおり、一つは商業、もう一つは住宅、医療、福祉、その他たくさんあると思います。

先ほどご質問があったかと思いますが、地域の方々の公共公益施設といったものを入れることも考えられると思いますので、ここに何か大きな商業が建って商店街の人をここで吸い上げるといったことは考えていません。むしろ今まで沼袋になかったような新たな拠点をつくってもらって、今まで沼袋に来なかったお客様に来てもらって、そういった方々が商店街に流れて行って、ひいては沼袋全体のにぎわいをもたらしたいという考えで整備方針をつくらせていただきました。

矢島会長

指標に関する議論のやりとりが行われておりましたので私の感想だけ言っておきます。

この指標といって並べられているものは、国が全国各都市の中心市街地の活性化を目標にして補助金を交付したり何かしたりするときに、達成度が何なのかというのをアウトカム指標と称して示すように求めています。なかなか難しいけれども、一応これらのものを代表的な指標として示して実際に使われているものではありません。ですから、そう大幅に中野区が新しいものをひねり出せるのかという気は正直なところいたしません。

この中から取捨選択して、何か新しいものがあるのだったら加えるというぐらいなのではないかというのが感想です。

何かこれについては特にお話はありますか。よかったらどうぞ。松本委員。

松本委員

多分皆さんがお話しなさったのでもう言い尽くされている部分もあるのですが若干気になっているのは、どんな街並みにしてどのような生活なりその空間、ハードでどうつくるといふ話がすごく先行してしまいがちで、それができたら終わりではないとどなたかおっしゃっていたとおりです。

でも、そここのところのイメージがいま一つ伝わってこない気がいたします。これから作るので10年、20年先に完成するときのことを考えると、やはり質というのか、あるいは何かもう少しやわらかい、人が居心地のいい商店街なり空間ができるようなことを考えていただけたらいいと思います。どういうものをつくるという最初のところなので、ここでボタンを掛け違えると、何か今お話になっているような感じで進むと、また従来型の今そこら辺に建っているもの、相変わらず再開発ビルができて、マンションができたけれども、どこかほかで嫌になったみたいな、今ある問題をもう一回やるよというのではしようがないので、ここでせっかくやる以上は20年後にどういう人たちが（住むのか）。

今の団塊の世代がかなり高齢になられてまだいらっしゃる時代だし、その後というようなことも考えるともう少し質の部分をつくれれば最初によく考えてやっていただけたらいいと思いますし、何かもう少し潤いのあるやわらかいものといったら変ですが、何かそういうものが感じられなかった。

都市計画審議会だから仕方がないというものの、そこを忘れないで考えていただけたらいいものになるのではないかと思います。

矢島会長

ありがとうございます。全くそのとおりだと私も思います。だから、その質を考えるときは、その商店街もあるけれども商店街と交通と両面を考えるということですね。商店街のでき方と先ほどそこを通る自転車のご指摘もあったけれども、交通の質がどうなるのかということだと思えます。

この2点はやはり相当考えないと、14メートルというそれほどゆとりのある道路空間ではなくて、その横に既存の商店街があつて、それをいわばローラーをかけるようにちょっとひっかけていくわけですからね。相当難しいきめの細かい計画をつくらないといけないと思います。

ほかにかがででしょうか。よろしいですか。

今日は第1回目の報告ということだったと思いますが、今後またこの審議会としてはこの点については何回か報告をいただく。そのたびに早めにご意見をいただいております。

どんどん事態が進んでしまうことになると思います。

それでは、本件の報告については了承ということ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、以上をもちまして本日の報告事項については了承いたします。

事務局から次回の審議会の予定等についてどうぞ。

豊川参事

それでは次回の審議会です。開催の日には今のところ未定ではございますが、本年 4 月以降の開催を予定しております。詳細が決まり次第、別途開催通知をお送りいたしますのでどうかよろしくお願ひ申し上げます。

また、27 年度の都市計画審議会については本日が最終となります。次回からバインダーには来年度資料をとじ込みますので、現在机の上に置いてございます 27 年度資料はお持ち帰りください。なお、お持ち帰りにならない方は議場に置いたままで結構です。以上です。

矢島会長

それではこれをもちまして本日の審議会は閉会とさせていただきます。どうもご苦労さまでした。

—了—