

平成28年度（2016年度）第2回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

平成28年（2016年）7月27日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

平成 28 年 7 月 27 日（水曜日）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 報告事項

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画の変更（原案）について
- (2) 区画街路第 4 号線沿道のまちづくりについて
- (3) 東京都市計画公園第 4・4・3 号中野公園の変更（中野区決定）について
- (4) 弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについて

2 その他

出席委員

矢島委員、宮村委員、田代委員、高橋（佐智）委員、青木委員、高橋（佐）委員、寺崎委員、鳥居委員、折井委員、齋藤委員、奥平委員、大海渡委員、村井委員、高橋（か）委員、内川委員、平山委員、浦野委員、中村委員、加藤委員、大八木委員（代理 山下清二交通課長）

事務局

豊川都市基盤部参事（都市計画担当）、石川都市基盤部経営担当係長

幹事

高橋政策室長、奈良都市政策推進室長、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（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（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）、小幡都市政策推進室副参事（中野駅地区都市施設調整担当）、江頭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（野方以西調

整担当、野方駅周辺まちづくり担当)、菊地都市政策推進室副参事(都立家政駅周辺まちづくり担当、鷺ノ宮駅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)、塚本都市基盤部副参事心得(空家・住宅政策担当)、松原都市基盤部副参事(道路用地担当)、安田都市基盤部副参事(地域まちづくり担当、弥生町まちづくり担当)、細野都市基盤部副参事(大和町まちづくり担当)、高橋都市基盤部副参事(道路・公園管理担当)、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、定刻若干早いのですが、皆さんおそろいですので、ただいまから平成 28 年度第 2 回中野区都市計画審議会を開催いたしたく存じます。

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ですが、委員 23 名中 20 名でございます。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。

続きまして、配付資料の確認をお願い申し上げます。委員の皆様方には、本日の資料を事前にお送りしておりますが、お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、資料の確認をさせていただきます。

まず、1 つ目の資料ですが、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画の変更（原案）について」の資料一式でございます。

内訳といたしましては、まず、レジュメでございます。

次に、別紙 1 改正概要という A3 縦判のカラーコピーのものでございます。

それから、別紙 2-1 と別紙 2-2、これは冊子になっている A4 横判のものが別紙 2-1 と 2-2 でございます。

続きまして、2 つ目の資料ですが、「区画街路第 4 号線沿道のまちづくりについて」の資料一式でございます。

まず、内容といたしましては、1 つ目がレジュメでございます。

もう 1 つが別紙 A3 カラー横判両面コピーのものですが、「都市計画・地区計画たたき案（まとめ）」という資料でございます。

引き続きまして、資料 3 つ目でございますが、「東京都市計画公園第 4・4・3 号中野公園の変更（中野区決定）について」の資料一式でございます。

内訳でございますが、まず、表紙でございます。A4、1 枚でございます。

次が「東京都市計画公園の変更（中野区決定）（素案）」ということで、3 ページものの資料でございます。

次が A3、縦判のカラーの用途地域図、区域図でございます。

続きまして、こういった A3、横判の地図、計画図でございます。

それから、現地の現況写真、これが A4、横判のカラーコピー両面刷りとなっております。

現況写真。

参考資料としまして「平和の森公園再整備基本計画」のA3、横判の両面コピーのものでございます。

それから、資料4つ目でございますけれども、「弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについて」の資料一式でございます。内容は、まずレジュメです。A4、1枚とあともう1つ、パワーポイントをプリントアウトしたホッチキス留めの資料でございます。

以上が、事前送付をさせていただきました資料でございます。

続きまして、本日、机上配付をしております資料でございますが、まず1つ目が本日の次第でございます。

2つ目が第21期委員名簿、今回人事異動がありましたので、新しい委員の名簿をお付けしております。

資料は以上でございますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、矢島会長、開会をお願いいたします。

#### **矢島会長**

本日は、お忙しい中、会議にご出席いただきましてありがとうございます。

本日の会議でございますが、お手元の次第のとおり、報告事項4件でございます。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、ご協力をお願いいたします。

議事に入ります前に、本審議会の委員に変更があったとのことでございますので、事務局からご紹介、ご報告をお願いします。

#### **豊川参事**

それでは、委員の変更につきまして、事務局よりご報告を申し上げます。

関係行政機関の委員が人事異動により交代をされておりますのでご紹介をいたします。お手元の委員名簿をご覧くださいたく存じます。

この委員の23番目、一番下の段ですが、東京都第三建設事務所長、これまでは新谷委員でございましたが、人事異動によりまして、後任の村井委員にご就任をいただいております。

#### **村井委員**

村井です。どうぞよろしくお願いいたします。

#### **豊川参事**

どうかよろしくお願ひ申し上げます。

以上でございます。

#### 矢島会長

ありがとうございました。

それでは、早速、議事に入りたいと思います。

まず、報告事項の「(1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画の変更（原案）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、ご説明を申し上げます。

「(1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画の変更（原案）について」でございます。

本報告は、前回、4月26日の当審議会におきましてご報告をいたしました。が、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律の改正、これは通常略して風営法と呼んでおりますけれども、この風営法の改正に伴いまして、中野区内で定めております地区計画のうち、2つの地区の地区計画につきまして、一部、表記を変更する必要がありますことから、本日は、これら2つの地区の地区計画の変更原案についてご報告をするものでございます。

なお、風営法の変更内容につきましては、前回のご報告で詳しくご説明をいたしておりますので、本日のご報告につきましては、簡略に説明させていただきますので、ご了承いただきたく存じます。

それでは、まず、1枚目の資料をご覧くださいたく思います。

1枚目のこの資料でございますが、まず、この資料の1番「種類・名称（告示日）」でございますが、今回変更予定の2つの地区の地区計画の名称と告示日、すなわち地区計画を都市計画決定した年月日をお示しをしておりますが、1つ目が「東京都市計画防災街区整備地区計画 南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画」。告示日が平成12年2月21日でございます。

もう1つが「東京都市計画地区計画 南台四丁目地区地区計画」。告示日が平成11年10月28日でございます。

次に、2番の「変更理由」でございます。これは前回の当審議会におきまして、既にご説明しておりますが、少しはしよりながら見てまいりますと、上記2地区の地区計画では、

地区整備計画に定める建築物の用途の制限において、風営法第2条第1項に示された風俗営業の一部を規制している区域があります。

ナイトクラブ及びダンスホールにおける規制につきまして、風紀等の面で支障が生じる蓋然性が弱まったことなどに基づきまして、平成27年6月24日に風営法の一部が改正をされまして、風営法第2条第1項各号につきまして、号ずれが生じております。

ついては、地区計画の表記内容を整合する必要があるために所要の変更を行うというものでございます。

それから、3番の「風営法の改正概要」でございます。これは別紙1、A3、縦判のこの図の資料をご覧くださいたく思います。

これは、前回お配りしたものと同様でございますが、改めて簡単にご説明いたしますと、この紙面の下4分の3ぐらいの右上に図2と示してありますフローチャートのような図でございますが、この左側が風営法改正前における風営法第2条第1項に示してありました風俗営業の種別でございまして、1号営業から8号営業までございましたが、これを今回の風営法の改正に伴いまして、右側の「改正後」とありますけれども、ダンスの関係が風俗営業から外れたことですか、あるいはキャバレーやナイトクラブ等につきまして、営業の実態に合わせて区分を変更したことなどによりまして、これが1号営業から5号営業までに変更になっておりまして、同じ営業内容であっても、法の改正前後では号数が異なるといったことが生じております。

冒頭、お示しいたしました2つの地区の地区計画におきましては、この風営法改正前の号数を引用して建築の規制を行っておりますところから、これを風営法改正後の号数に改めるというものでございます。

次に、最初のペーパーに戻っていただきまして、4番「地区計画の変更(原案)」でございます。

そこに書いてあるとおりでございますが、恐縮ですが、また資料をご覧くださいまして、まず、別紙2-1をご覧ください。このようなホッチキスどめの別紙2-1でございます。

これは、「南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画」の変更(原案)に関する都市計画図書の一式でございますが、表紙をめくっていただきますと、縦判になりますが、「都市計画の原案の理由書」というものが書いてありますが、内容の趣旨といたしましては、これまでご説明いたしましたとおりですので、説明は省略をさせていただきたいと思っております。

さらにめくっていただきますと、今度はA4横判になりますが、地区計画の内容をお示

しをした表が出てまいります、この下のほうにページ数が振ってございまして、さらにめくって2ページをご覧くださいますと、一番下に赤い文字でお示しをした部分、この部分は、「特定建築物地区整備計画」と申しまして、これは防災上、特に整備が必要な道路、これは「特定地区防災施設」と呼んでおりますが、この道路の沿道の地区において、建築物に制限をかけるものでございます。

この「特定建築物地区整備計画」の「建築物等に関する事項」のうち、「建築物の用途の制限」に関する記述を、今、ご覧の赤文字でお示ししましたように改定をするというものでございまして、これは次の3ページにもわたっておりまして、少し読み上げますと、「建築物の用途の制限」ということで、『風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律』第2条第1項第2号、第3号から第5号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない」という表記に改めるものでございます。

次の4ページをめくっていただきますと、これは「防災街区整備地区整備計画」と申しまして、先ほど説明いたしました2ページから3ページにかけて示してあります「特定建築物地区整備計画」以外の地区におけます地区整備計画でございますが、これの「建築物等に関する事項」の「建築物の用途の制限」につきましては、今、ご覧の赤文字のような表現に改めるというものでございます。

なお、これは先ほど読み上げましたが、2ページから3ページにかけての「特定建築物地区整備計画」に係る表記と全く同じものとなっております。

それから、この4ページの下の部分に同じく赤文字で「理由」、これは、今回、変更する理由という意味ですが、この理由をご覧のような表記で追加をするものでございます。少しはしょって読み上げますと、風営法改正に伴い、風俗営業の対象から除外されるものは、地区計画の用途の制限についても対象外とし、引き続き制限の対象として残すものは、風営法の号ずれに合わせて、制限が変わらないように表記を修正するための地区計画を変更するというものでございます。

次の5ページ。これは今ご説明いたしました表記の新旧対照表をつけてございます。これはご覧いただきたく存じます。

その次のページですが、これはA3判のカラーの地図でございます。これはこの地区計画の位置を示す図面でございます。中野区内の南の端のほうにあたります。「変更区域」と書いてあるところでございます。

次が「計画図（その1）」、その次が「計画図(その2)」とあります。これがこの地区計画の区域ですとか、地区施設等をお示しをしたものでございます。

その次には、A4 縦判になりますが「都市計画の策定の経緯の概要書」をおつけをしてございます。今後の予定も含めてお示しをしているものでございます。

それから、恐縮ですが、もう1冊の別紙2-2をご覧くださいたく存じます。

これは今ご覧いただきました別紙2-1と同じく、A4 横判、右上ホッチキスどめのものですが、これがもう1つ地区計画であります「南台四丁目地区地区計画」の変更原案に関する都市計画図書の一式でございますが、内容としては、今、ご覧いただきました別紙2-1と同様のつくりでございます。

表紙をめくっていただきますと、縦判になっておりますが、「都市計画の原案の理由書」です。

それから、次のページが横判になっておりますが、地区計画の内容を示した表となっております。

それで、1枚めくっていただきまして、下に振ってありますページ数の2ページになりますが、「地区整備計画」の「建築物等に関する制限」の中の「建築物の用途の制限」という赤文字で表記をしたところ、近隣商業地区ですが、これを赤文字で表記をしたように改めるというものでございますが、表記内容は、先ほどご説明いたしました南台一・二丁目地区の防災街区整備地区計画と同じものでございます。

それから、このページの下に書いてあります「理由」ですが、これも先ほどの南台一・二丁目地区のものと同じの表記となっております。

以下、次の3ページがこの表記の新旧対照表でございます。

次のページがこの地区計画の位置を示した、ちょうど先ほどの南台一・二丁目地区計画の隣となっております。

次のページがこれは「計画図」でございます。地区計画の地区ですとか、地区施設等を示した地図でございます。

最後が「都市計画の策定の経緯の概要書」でございます。今後の予定等のお示しをしているところでございます。

それでは、恐縮ですが、最初のペーパーに戻っていただきまして、5番「これまでの主な経緯と今後の予定」でございます。

まず、7月5日から7月19日までの間、地区計画変更原案の公告・縦覧をいたしまして、

7月26日まで意見書の収集をいたしましたが出された意見はございませんでした。

今後ですが、9月上旬には地区計画変更案の公告・縦覧、意見書の収集を行った後、10月中旬ごろには、当審議会の開催を考えておまして、その際に区長よりこの変更案の諮問をさせていただきたいと考えております。

そして、この諮問につきまして、ご了承との答申をいただきましたならば、10月下旬をめどに都市計画決定及び告示を行いたいと考えているところでございます。

報告は以上でございます。

### 矢島会長

ご説明ありがとうございました。

ただいまの報告につきまして、ご質問、ご意見等ございましたら、ご発言をいただきたいと思っております。どなたからでもどうぞ、お願いいたします。いかがでしょうか。

特によろしゅうございましょうか。

内容的には、前回、ほぼ同じ説明をより詳しくしていただいておりますので、本日は、それでは、質疑なしということで次に進みたいと思っております。

報告事項「(2)区画街路4号線沿道のまちづくりについて」、山本幹事から説明をお願いいたします。

### 山本副参事

それでは、「区画街路第4号線沿道のまちづくりについて」につきまして、ご説明させていただきます。

A4縦のレジュメをご覧ください。沼袋駅周辺地区の区画街路第4号線、通称バス通りでございますが、こちらの沿道におけるにぎわいの再生、また防災性の向上、これに向けまして、地域の方々と協働し、地区計画の策定、また用途地域などの変更に向けた検討を進めてございます。これらの検討や取り組み状況についてご報告させていただきます。

まず、1番「取組み状況」でございますが、地域の意見を伺いながら、地区計画の検討などを進めるため、地域の団体、具体的には町会であったり、商店会であったり、まちづくり検討会、こういった地域の団体の方からの推薦者で構成される勉強会をことしの1月から3月まで実施させていただきました。

その後、公募による委員を加えた「沼袋区画街路第4号線沿道地区まちづくり協議会」、こちらを今年の5月に立ち上げ、さらなる検討を行っているところでございます。

2番目「勉強会及び協議会の検討経緯」についてご説明いたします。

まず勉強会ですが、先ほどご説明したとおり、ことしの1月に第1回を開催させていただきました。議題としては「沼袋の現況や課題について」。

また、第2回につきましては、2月5日に「都市計画の変更と地区計画について」。

第3回を2月25日、「地区整備計画について」。

また、第4回、3月24日には、取りまとめを行ったところでございます。

こちらの取りまとめをたたき台としまして、勉強会をこちら13名でやらせてもらっているのですけれども、13名の方に公募の委員を含めまして、協議会というものを5月に立ち上げてございます。

公募の方は、地域から6名の方に手を挙げていただきまして、13プラス6で19名で協議会をさせていただきました。第1回の協議会につきましては、5月31日に地区計画の、目標や方針について議論を行ってございます。

また、第2回につきましては、6月29日に建物用途の制限について議論を行いました。

以降につきましては、予定でございますが、明日7月28日に第3回、また8月29日に第4回という順番で考えてございます。

それでは、勉強会、今年の3月で地区計画たたき案（まとめ）を一度取りまとめたというのがございましたので、この取りまとめの状況について、A3、両面のペーパーでご説明させていただきます。

両面のペーパーになってございますが、表面は右上に「別紙」と書いているペーパーでございます。一番上に「都市計画・地区計画たたき案（まとめ）」と書いてございます。

現在、地域で議論している課題は大きく2つございます。まず、左側の「都市計画の変更」に関する事。また、右側のほうの「地区計画」に関する事です。

まず1点目「都市計画の変更について」ご説明いたします。

都市計画の変更の中身としましては、大きく3つございます。1つ目「用途地域の変更」、2つ目「高度地区の変更」、3つ目「防火地域の変更」です。

まず、「用途地域の変更」でございますが、延焼遮断帯の形成、また、バス通り沿道のにぎわいの確保に向けまして、用途地域の幅を20から30に変えるというものです。この20でございますけれども、現在の道路から20メートルという用途地域の幅を、4号線の拡幅後の都市計画線、こちらから30メートルという形に変更しようというものでございます。

図のイメージは、こちらに書いていますとおりでございます。

続きまして、高度地区についてです。高度地区につきましては、建物の最低高さを考え

るものなのですが、延焼遮断帯形成のために、建物の最低高さが必要ということで、区画街路第4号線の計画線から30メートル、この範囲におきまして、建物の高さを最低7メートルにすると、こういった高度地区を新たに指定しようというふうに考えてございます。

また、続きましての防火地域も延焼遮断帯に関することですが、延焼遮断帯形成のため、区画街路第4号線から30メートルの範囲において、防火地域に指定することを考えてございます。

以上が、都市計画の変更についてです。

続きまして「地区計画について」ご説明させていただきます。表面の右側をご覧ください。

まず「地区計画について」ですが、地区計画につきましては、全部で3つ考えてございまして、1つ目が「目標」、2つ目が「方針」、3つ目が「建替えのルール」と呼ばれる「地区整備計画」。この3つの策定を考えてございます。

まず、地区計画を策定する区域でございすけれども、この図面に書いてあるとおり、沼袋駅の北側を中心として、図の一点鎖線で書いているような形、また線路の南側の一部を地区計画の区域として考えてございます。この計画区域の線の引き方につきましては、後ほど補足説明させていただきたいと思っております。

続きまして「地区計画の目標・方針」、下側をご覧ください。地区計画については、目標と方針というものを定めて、まちづくりの全体の方向性をしっかりここで打ち出そうというふうに考えてございます。

勉強会の中では、下に掲げてございますような全部で8つ、こういったキーワードを中心に目標や方針を定めたらどうだということで議論させていただきました。

1点目「延焼遮断帯の形成」。2点目「避難経路ネットワークの段階的な整備」。3点目「防災性の向上」。4点目「沿道のにぎわいの再生」。5点目「駅前のにぎわいの創出」。6点目、「商店街の連続性の維持」。7点目「防災性・利便性・にぎわいのバランスのとれた市街地」。また8点目として「閑静な居住環境への配慮」といったことを掲げてございます。

また、こちらにつきましては、協議会の中で引き続き議論させてもらっているのですが、例えば商店街については「この地域で買い物が完結できるような、日常生活を支える商店街にしてはどうか」と、こういったご意見をいただきました。

また、「安心して長く住み続けられるまちにしたい」、こういったご意見も協議会の中で

出ております。

また、最後の8点目で「閑静な居住環境への配慮」というものを掲げさせてもらいましたけれども、図でご覧いただけますように、バス通り沿道は商業地域と近隣商業地域になっているのですが、裏側の「F」と書かれているところ。また、さらにその裏側につきましては、第一種低層住居専用地域となっております。なので、いわゆるバス通りの後背地、裏側のほうには、こういった第一種低層住居が広がっていることから、居住環境には特に配慮してほしいといった意見も勉強会並びに協議会の中で出されております。

続きまして、裏面、お願いいたします。左側「地区計画の方針」についてご説明させていただきます。

沼袋の地区計画につきましては、全部で6つのエリアに区分しまして、それぞれ地区ごとに方針を定めようと思っております。A・B・C・D・E・F、全部で6つでございます。

A地区は商業地域となっているところのバス通り沿道のところ。

B地区とC地区につきましては、近隣商業地域のバス通り沿道のところ。

D地区については、駅北側の近隣商業地域のエリア。また、一部線路の南側もD地区になってございます。

E地区はその他の近隣商業地区。

またF地区は低層住宅の地区となっております。

それぞれA・B・C・D・E・Fごとに方針を定めようと思っております。例えば、A地区でいきますと「延焼遮断帯」であったり「駅前商業と商店街の連続性」。また「中高層建築物の街並み」「にぎわいの軸」こういったキーワードを中心に議論してきました。

また、B・C地区の近隣商業地区につきましては、同じように「延焼遮断帯」であったり「商店街の連続性」。また「居住機能を主体とした商業・住居の複合」「中高層建築物を中心とした街並みの形成」「にぎわいの軸」こういったキーワードを中心に勉強会で議論してまいりました。

続きまして、D・E・Fですけれども、D地区、こちらは沼袋駅前の近隣商業でございますけれども「新しい駅の顔にふさわしいにぎわい」。また「中高層建築物の集積した街並みの形成」。また「にぎわいの拠点」。

またE地区については「既存の商業・業務機能の維持」、「周辺の住宅地との調和」。

またF地区の低層住宅地区については「閑静で良好な居住環境の保全」、「災害に強く安

心して住み続けられる」。また「4号線につながる区画道路」これは防災の区画道路ですが「区画道路の整備」「ゆとりある低層住宅地の形成」。こういったキーワードを中心に勉強会で地区計画の方針を地区ごとに定めようということで議論してまいりました。

続きまして、お隣の「地区整備計画（建替えのルール）」についてご説明させていただきます。

まず、上側のところで、「地区整備計画の区域」と書いてございますけれども、区画街路4号線の沿道につきましては、4号線の拡幅整備、これに合わせた防災性の向上、にぎわいの創出が求められます。

こういったことから、地区整備計画につきましては、沿道のA地区、B地区、C地区について、今回、定めるというふうにしてございます。

なお、D地区、E地区、F地区につきましては、今後、地区整備計画を定めるものとしておりまして、まちづくりの熟度などを考慮しながら、ほかの地域、沼袋全体の中で地区整備計画を定めるということでございます。

これにつきましては、後ほど補足でご説明させていただきます。

それでは「建替えのルール」なのですけれども、この「建替えのルール」説明に当たって、ここの地区計画の特徴を説明させていただきたいのですが、資料の一番右下をご覧くださいいただけますでしょうか。

資料の右下に「街並み誘導型地区計画」というふうに書いてございます。

これはどういったものかと申しますと、この目的なのですが、1点目ですけれども、統一感のある街並みを誘導しつつ、斜線制限であったり、日影規制の緩和を行うことにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の促進、また良好な環境の形成、こういったことを目的としておりまして、これらを図るため、街並み誘導型地区計画の導入を考えているといったものでございます。

地区計画につきましては、例えば「高度利用型」と呼ばれるものであったり、「用途別容積型」と呼ばれるものといったいろいろな地区計画の種類がございます。

今回、私ども沼袋の中では、4号のにぎわいの再生であったり、統一感のある街並みの形成、これを中心に図っていきたいということから、「街並み誘導型地区計画」を導入することといたしました。

また、この「街並み誘導型」を導入することによる1つの特徴なのですけれども、一番下に模式図が書いてございますけれども、この地域では道路の斜線制限であったり、日影

規制といったもので、建物が整形ではない形になってございます。

今回、この「街並み誘導型都市計画」を入れることによって、こういった斜線制限だったり、日影規制の緩和がされるということで、右側にあるような正形の建物が建てられると、こういった特徴がございます。

この特徴を生かすことによって、道路が拡幅されることによって、土地が狭くなりますけれども、狭くなった中でも、生活再建がしやすくなるだろうと、こういったことにも配慮して、この地区計画を入れることといたしました。

それでは、上に戻りまして「建替えのルール」を①から順番にご説明させていただきます。

「①建物用途の制限」です。これはどういうことかと申しますと、沼袋の地区にふさわしくない建物用途を規制し、商店街としてのにぎわい、または連続性を確保しようというものでございます。

ちょっと表が小さくて申しわけないですが、趣旨としては、商業地域のAと近隣商業のB・Cそれぞれで用途を分けようということです。例えば、A地区においては、ゲームセンターやカラオケ、パチンコ、麻雀などは認めようというもの。一方、B・C地区については、商店街であるけれども、閑静な住宅街が近いということもあるので、ゲームセンターやパチンコなどはバツでいいのではないかと、こういったことで勉強会で議論してまいりました。

これにつきましては、協議会に移行してからも、いろいろな議論が出てございますので、後ほど補足でご説明させていただきます。

また、これ以外にも、にぎわいの連続性を確保するために、建物の1階部分に住宅用途を規制してはどうか、1階部分に住宅を禁止してはどうかと、こういったルールも中で取り上げて議論してございます。

続きまして、「②敷地面積の最低限度」なのですが、これは図に書いてあるとおりなのですが、建て詰まりなどによる市街地環境の悪化を防ぐため、60平米を最低敷地として、60平米未満の分割は防止していこうといったものでございます。

続きまして、中ほど、「③建築物の高さ」と「④壁面の位置の制限」、これを一括してご説明いたします。

建築物の高さにつきましては、街並み誘導型地区計画を定めるときに、必ず導入しなければならない事項というふうに定められてございます。

考え方としましては、延焼遮断帯の形成に必要な高さを確保するとともに、調和した街

並みを形成しようということで、まず、最低高さについては、都市計画と同じように7メートル以上。最高高さについては、今、2段階で考えているのですが、中層部については15メートル程度以下、高層部については30メートル程度以下あたりとしようと思っております。

この2段階になっている考え方なのですが、模式図がございますけれども、道路の幅が14メートルです。今回、セットバックを0.5メートルずつ導入しようと思っておりますので、トータルとしての空間が15メートル確保されることとなります。

15メートルといった中で、いわゆる街並みとしての囲まれ感というのを意識したときに、高過ぎず、低過ぎずというのを考えたときに、いわゆる1対1というのが、おおよそ望ましい囲まれ感ではないかと考えまして、幅の15メートルに対して、高さを15メートル程度にしようということで、中層部を一度15メートルで切るということにしております。

また、容積率によっては、さらにそれよりも高く建てられる地権者さんがございますので、それについては、30メートルというのを高層部の制限として切っております。

ただ、30メートルまで建物を建てられるとなると、かなり圧迫感が出てまいりますので、この圧迫感を抑えるために、セットバックを2段階にしております。図にありますように、高層部については3.5メートルセットバックした形で下げてくださいということで勉強してまいりました。

実際、この3.5メートルにつきましても、例えば1.5メートルの案であったり、6メートル以上のセットバックとか、さまざまなパターンを3Dのシミュレーションで地域の方と意見交換をしながら、おおよそ3.5メートル程度であれば、囲まれ感も維持できるし、なおかつセットバックのとり過ぎによる高層部の建築面積の減少、この辺も抑えられるかということで、3.5メートルというのを1つのたたき台というふうにしております。

また、この高さにつきましても、勉強会以降、協議会で議論が出てございますので、後ほど補足でご説明いたします。

続いて、「⑤工作物の設置の制限」ですが、これも街並み誘導型で定めなければならない事項なのですが、壁面後退区域、ここで言いますと、中層部のところの0.5メートルの部分になりますが、ここについては門だったり、塀だったり、広告物。こういったものは設置を制限していこうと、こういったルールを導入しようと思っております。

また、⑥番でございますが、「垣又はさくの構造の制限」ということで、景観の向上であったり、視覚的な緑の確保を図るため、また震災時の倒壊を防ぐためにブロック塀を禁止

するとともに、生け垣や格子状・ネット状のフェンスとしていこうと、こういったルールを入れようと思います。

また、⑦番ですが、「形態／意匠／色彩の制限」ということで、こういった地域の景観を損なうような刺激的な色彩の建物や看板を防いでいこう。

こういったことで、全部の7つのルールを数値などを含めて、ことしの3月の勉強会でやらせていただきました。先ほど申し上げましたとおり、その後、6名の方の公募委員を入れて、協議会というのを5月に発足してございます。

これまで、5月、6月、2回協議会をやっておりまして、さらにこれが議論、進化してございますので、パワーポイントを使って補足説明させていただければと存じます。

順番ですが、まず、地区計画の補足をさせていただきまして、それが終わりましたら、その後は4号線の交通環境、当然のことながら、建物のみならず、道路と一体とならなければ街並みは成立しませんので、交通環境に関する状況についても補足させていただこうというふうに思っております。

まず、地区計画の区域の考え方をちょっとご説明させていただきます。

画面の下のほうに西武新宿線が東西に横切っております。大きく線路の北側と南側でとり方の区域を考えてございます。

まず北側ですけれども、変更された後の用途地域の境界、30メートルの用途地域の境界から1本外側の道路の中心というところで切っております。いわゆる地形地物の切り方の考え方に沿っております。

また、鉄道の南側のあたりですが、こちらは地形地物ではございません。理由としましては、既に線路の南側につきましては、平和の森公園周辺地区地区計画がかかってございます。なので、こちらとの整合性に配慮する必要がございます。

また、既に地区整備計画という建替えのルールもかかってございますので、なるべく沼袋の地区計画を大きくとらないほうがいいのではないかとということで、画面の下のほうに、ここに交通広場がございますけれども、交通広場の左の用途地域の境というところと、交通広場の東側に、ここに近隣商業と第一種中高層住居専用地域の境界がございますので、ここで切らせていただいたところを、今回の沼袋の地区計画のエリアとさせていただいております。

また、先ほど地区整備計画のご説明の中で、今回はA・B・Cにのみ地区整備計画をかけて、D・E・Fは将来的にということでご説明しました。

考え方なのですが、今回は4号線を中心に地区計画をかけていくのですけれども、皆様方御存知のとおり、沼袋には東西に木造住宅の密集地域が大きく広がっております。こちらの防災性の向上というのも、沼袋の大きな課題となっております。

なので、今回はにぎわいと延焼遮断帯の形成という観点から、A・B・C地区のみ地区整備計画を定めさせていただきますけれども、残るE・F、またさらに裏側、こちら側を、今後一体となって地区計画並びに地区整備計画をつくっていこうと思っております。

その際、沼袋には、これも地区の特性なのですが、東西方向の広い道路が全くございません。4メートル程度の細街路が行きどまりも含めて入っておりますので、東西方向の避難経路ネットワーク、いわゆる4号線の延焼遮断帯に逃げられるような東西方向の避難ネットワークの形成というのが大事ですので、地区整備計画を全体で定める中で、区画道路についても定めて、段階的にそれらを整備することによって、沼袋地域全体の防災性の向上を図っていこうかなというふうに考えてございます。

その際の留意点なのですが、4号線につきましては、両側に4メートルずつ拡幅する形になります。当然、地権者の方々につきましては、4メートルずつセットバックしてご協力をいただくのですが、例えば、セットバックした後に、さらにここにまた道路の拡幅というものが入ってくると、2段階のセットバックという形になって、権利者さんに多大な影響が生じるかなというふうに考えてございますので、今、申し上げたような防災性全体の向上の検討につきましては、今回の地区計画の策定が終わり次第、なるべく間を置かず、全体の防災の議論に入っていきたいなというふうに考えてございます。

続きまして、建物用途の制限のお話です。先ほどのルールの①番になります。

先ほど、勉強会のときには、A地区については、カラオケ、ゲームセンター、パチンコはいいのではないかと。B・C地区についてはバツでということを進めてきました。

ですが、勉強会で進めていく中で、A地区については、駅前なので、カラオケ、ゲームセンターはいいだろうと。ただ、B地区については、実は既に既存のカラオケボックスというのがあって、既存の建物がある中で規制してはどうなのだろうかという意見がございました。

また、C地区におきましては、線路のすぐ南側の近隣商業地域で、A地区にかなり近い特性を持った近隣商業地域かなと思っておりますので、C地区については、ある程度Aに近い色どりでいいのではないかと、そういった議論が勉強会の中でございました。

これは第2回、先月の6月29日に協議会でやった私どもの提示案なのですが、B地区に

については、カラオケボックスはいいのではないかと。ゲームセンターはちょっとどうかかと。C地区については、カラオケもゲームセンターでもいいのではないのでしょうかということでご提案させていただきました。

その中で出た意見が下のほうに書いてございますけれども、「そうは言っても、ゲームセンターというのは、東西に閑静な住宅地が広がっているというのを考えると、BもCもどうなのではないか」という意見がございました。

また、今後、沼袋では、子育て世代、またファミリー世帯を迎え入れて、いろいろな世代が共生できるまちづくりをやっていこうではないかと。このようなまちづくりを進めるにあたっては当然、保育所が要りますよねと。保育所の立地を考慮すると、カラオケだったり、ゲームセンターというのは、ちょっといかがなものではないかという議論がございますので、これにつきましては、引き続き第3回の協議会の中で、B・C地区を含めたマルバツについて議論していこうかなというふうに思っております。

続きまして、これも①番の「建物用途の規制」のことなのですが、ちょっと文字が多くて恐縮なのですが、住宅用途の例外ということです。

どういうことかと申しますと、勉強会では、商店街のにぎわいの連続というのが非常に大きなテーマでした。500メートルにわたって、沼袋の商店街をこれからも維持していこう、再生していこうというのがテーマでしたので、にぎわいの連続性を確保するという中で、1階部分には店舗として、逆に言いますと、1階部分には、住宅用途をやってはだめですよというルールを入れようということを議論しておりました。

なのでございますけれども、今、ここに書いているような事項を想定すると、何がなんでも全てを住宅でやってはだめというのはちょっと厳しいのではないかなというふうに考えてございます。

①番なのですが、実は、現在、既に住宅のみの用途の方がいらっしゃいます。大体3件ぐらいいらっしゃるのですが、そういった方については、今後も住宅の建てかえを行うのではないかとという中で、住宅がだめというのはちょっと厳し過ぎるのではないかとというご意見。

また②番、現在商売を行っていない方がいます。昔、行っていたのですが、既にシャッターになっている人とか、自分の世代でお店をやめて、もう子どもには継がないよと、そういった方も少なからずいらっしゃるのではないかと。そういった中で、必ずしも店舗というのはちょっと難しいかと思っております。

また、3点目も非常に大きなところなのですが、4メートルずつ拡幅します。4メートル拡幅した中で、前より狭くなった敷地で、さらにそこに無理やり店舗というのを必ずしもそこで規制してはどうなのかといった議論がございましたので、赤字で「例外規定」と書いてございますが、これは真にやむを得ないというのですか、どうしても事情があって、店舗ができないときには、店舗をやらなくてもいいですよ。住宅用途の禁止というのを例外にしましょうねという、こういった規制を入れようかということでご提案させてもらっています。

それに関する意見が下の赤線のところなのですが、いやいやと。やっぱり商店街の連続性というのは、かなり実はキーワードとして出ておまして、商店街の連続性というのが実に大事なのだと。なので、どんなに狭いところであっても、ぜひ店舗でやってもらいたいと、こういった意見も出ました。

また、そうはいつでも、1階が店舗、2階が住宅となって、上に住宅で住んだときに、当然ながら住宅の出入り口というのが、エレベーターなり階段というのが、店舗のところに出てきます。となると、間口が狭くなります。さらに店全体も狭くなるということで、今よりも店の面積が狭い中で、それでもさらに本当にやるのかと、非常に狭い敷地の面積での店舗は難しいのではないかとというのがあって、やはり例外規定はあったほうがいいのではないかと議論がございましたので、これについても、引き続き、明日開催される第3回の協議会で議論していこうというふうに思っています。

続きまして、建物の高さです。建物の高さについては、先ほど、A・B・C全て30メートル程度の制限にしてはどうでしょうかというご議論をさせていただきました。

これに関して、勉強会で出た意見としまして、実際、A地区は商業地域、B・C地区は近隣商業なので、400%と300%で100%相当の容積の差がございます。

こういったことから、「AとB・Cでは用途地域が違うのだから、異なる高さ制限を設定してはどうでしょうか」という意見もございました。

一方、これはまたにぎわいの連続性にも近いのですが、商店街の街並みの統一感、連続性というふうに見たときに、やはり高さも統一したほうがいいのではないかと、こういったご意見もございました。

なので、こちら明日議論させていただくのですが、A地区とB・C地区、具体的に考えているのは、今、近隣商業地区のところは、100%相当の容積が小さいので、多少、高さを抑えてもいいのではないかと。こういったことを提案させてもらおうかなというふ

うに思っております。

最後に、これは7つのルールとはちょっと違うところなのですが、今、申し上げたように、仮に一番高いと30メートルの建物が何軒か並んだという状況になりますと、現在、沼袋のバス通りは、大体、3階、4階、5階程度の建物が並んでございます。当然のことながら、今より高い建物が並ぶということは否定できません。

そういったときに、当然のことながら、裏側の第一種低層住居専用地域の方に対する例えば日照もしくは景観、こういった方への配慮が必要なのかなというふうに思っております。

地区計画なので、高い建物が建てられるというのは、ある程度許容しなければと思うのですが、これが商店街の裏側30メートルにわたって建てられているというのは、あまりにもちょっとふさわしくないのだということで、ある程度高さを一部制限しようかなというふうに思っております。

具体としましては、これが現在の上のところなのですが、現在、商業地域と近隣商業地域には、第3種高度地区というのがかかってございます。

第3種高度地区というのは、南と北の、北側の斜線から縦10メートル上がって、斜めに図に書いているような形で斜めにしなさいということで日影を確保するというのが第3種高度地区なのですが、これが既にかかっている、ある程度高さが抑えられております。なので、これと同程度の制限を第1種低層住居に隣接する、今、10メートルで考えているのですが、ここに第3種高度地区と相当程度の高さ制限を定めることによって、ある程度高さのグラデーションというのですか、そういったものをつけて、低層住居に配慮していこうかなということを考えてございます。

以上が、今、地区計画のご説明になります。

続きまして、今度は交通のご説明をさせていただきたいなというふうに思っております。

当然のことながら、今は建物の議論です。地区計画を定めることによって、にぎわいや防災性に配慮した建物を建てていこうというのがありますが、これまでご説明してきたとおり、沼袋の4号線はバス通りであって、商店街であって、地域の方々の大事な道路になっております。

なので、道路がどのようなイメージになるかということはある程度議論しないうちには、全体の街並みがなかなかイメージしにくいだろうということで、地区計画の議論とあわせ

て、今後、交通の議論もしっかりやっていきたいなというふうに思っていますので、今日は方向性をご報告させてもらいたいと思います。

文字が多くて恐縮なのですが、これは既に昨年つくって、以前もご説明しましたまちづくりの整備方針、去年の9月につくったものです。

全部で3つ交通のことが書いてございますけれども、1点目がバス、タクシー、自家用車の乗降場の確保。誰もが利用しやすい交通広場です。

2点目がバスの相互通行、地域内道路の交通負荷の軽減のため、南北の交通軸である4号及び4号の南側にある地区集散3号を整備推進するというもの。

3点目が4号線に関するところなのですが、自動車の速度抑制などの方策を検討し、買い物客を含めた歩行者の方が対面にわたりやすく、安心して歩くことができ、また、自転車が安全に走行できる交通環境を創出していくというものでございます。

画面の右上に、今、あくまでも標準的な、一般的な道路の断面イメージなのですが書いてございます。幅が14メートルあります。現在は6メートルなので、両側に4メートルずつ拡幅になります。6メートルの一方通行です。歩道に3.5メートル。車道は路肩を含めて3.5メートル。また3.5メートルの歩道と3.5メートルの歩道で、こういった14メートルの、これが標準的な断面構成になってございます。

ちょっとこちらも文字が小さくて恐縮なのですが、こういったものを中心として、どのような道路をつくっていったらいいのか、実は我々の中で、今、議論をしているのですが、まず、基本的な考え方をちょっと、今、上のほうで6点ご説明させてもらいたいのですが、まず、1点目、これは当然なのですが、対面にわたりやすく買い物しやすい空間づくり。

2点目、車両の速度をなるべく抑制したいということ。

3点目、バス通りでありますから、路線バスの円滑の運行というのは、ぜひこれは確保しなければいけないなど。当然のことながら、相互通行になるかと思っております。

また4点目、これは交通ネットワーク全体の議論になりますけれども、ある程度通過交通が入ってくることは避けられないかと思えます。ですが、過大な通過交通はできれば抑制していきたいなど。ある程度通過交通は許容せざるを得ないのですが、なるべく過大なのは避けていきたいなというふうな考え方。

また5点目、車道部分に自転車道が通る形になりますので、車道を通る自転車の安全性の確保。

また、6点目として、4号線を利用する方、車はたくさんございます。商店街なので、商店街の買い物に来る方とか、もしくは商店街の沿いの病院に送迎に来る方とか、もしくは荷さばきの車両、いろいろな方が商店街を通りますので、そういった方の対応も考えなければいけないなということです。

こうったものも加味しつつ、速度抑制を中心として、どういった道路空間をしていこうかというのが、下の赤線のところなのですが、今、大きく現段階で2つ考えてございます。

1点目なのですが、交差点部分に交通島と呼ばれるものであったり、分離帯、こういったものを設置しようかなというふうに思っております。

イメージは後ほどご説明しますが、道路の真ん中にある程度分離帯ができると思ってください。これを行うことによって、効果なのですが、車道がいわゆるシケインのように、屈曲、右に左に曲がる形になりますので、そこにおける速度抑制の効果があるのではないかと。

また、これは使い方にもよるのですけれども、ある程度大きな島ができるということで、例えば、ここに何かシンボルであったりとか、地域を代表するようなモニュメントとか、例えばこういうものを配置できれば、先ほど申し上げたような商店街のにぎわいの連続性というのにもなりますし、例えば、車で走ってきた人が「あ、ここはちょっと何か違う道路だな」と、「普通の通り抜けの道路ではないから、注意しなければいけない」と、そういった注意喚起の効果もあるのかなということを思っています、交差点部分に交通島や分離帯を置いてはどうかと、現在、1つ考えてございます。

次は交通、運用方法、これはソフトの対策になりますけれども、基本は相互通行なのですけれども、例えば、車両の交通規制を行う、時間帯でやってはどうかと。

例えば、朝とか夕方は人が集中するので、一方通行にしてしまうよとか、もしくは買物の時間帯は、例えばですけれども全面的に一時的に通行動めにしてしまうよとか、いろいろな考え方があるのかなと。

また、そうはいつでも、バスは入らなければいけないですよと。もしくはどうしても荷さばきの車とかがありますので、そういった車を除いて、それ以外の車については、一方通行で通すと、こういった考え方もあるのかなと思って、今、幅広に検討しているところでございます。

交通島がなかなかわかりにくいので、これはこういうものではなくて、こういう感じなのだぐらいで見てもらいたいのですけれども、まさに島なので、道路の真ん中にこうい

う島ができるイメージです。実際はこれがもっと細長く伸びたような感じかなというふうに、認識してございます。

図面では、横断歩道がついて人がいるのですが、別に人が渡る必要はなくて、例えば、これを交差点部に設置することによって、これがバス通りですね。交通島を設けるので、実際に道路はここまで広くありませんから、先ほど言ったように、ちょっとシケイン状の道になると。また、もしこれを交差点に置くと、こういった沼袋でいくと東西方向ですか、東西方向の抜け道がなくなるということで、交通安全も確保できるのかなと。例えば、上から来た車はこっちにしか行きませんねといったこともできるのかなと。

ただ、これについては、利用者の関係もございますので、ちょっと幅広い検討が必要かなと、これはあくまでもイメージでございます。

先ほど申し上げたとおり、大体こういう島をイメージしていて、これはちょっとかなり丸くなっているのですが、もうちょっとこれが細長くて、このような感じというのをやって、例えば、ここに沼袋を代表するような木を植えるとかをやったらおもしろいのではないかなということ、これはあくまでも一例で、これと決まったわけでもございませんし、これから地域の方々の意見交換とかも出てきますが、いろいろな幅広に議論をしながら、相互通行の中での歩行者の安全性、また、ひいてはにぎわいの連続というのをしっかり両立させていきたいなというふうに思っております。

説明、長くなりましたが、以上です。

#### 矢島会長

丁寧にご報告いただきまして、ありがとうございます。

ただいまの報告につきまして、ご質問、ご意見等、ご発言をいただきたいと思っております。

どなたからでもどうぞ、お願いいたします。

奥平委員、どうぞ。

#### 奥平委員

前回のこのご報告があったときに、私のほうから、イントラランドの住居密集地区に対する影響及び意見をどのように多く取り入れる方策を考えておられますか。情報公開はいかがですかという質問を私はさせていただいたと思っております。

そこで、ご質問といたしましては、この前回の都市計画審議会以降の協議会に公募された方6名が加わった18名ないしは19名の方が参加して行われていると言っておりますけれども、まず、第1の質問といたしましては、このまちづくり協議会で決めるべき内容

については、ほぼこの勉強会でつくられているこの表裏のページ以外に何かあるのか、あるいはほとんどこの内容だけを協議するおつもりなのかを1番目に質問したいと思います。

#### 矢島会長

幹事、どうぞ。

#### 山本副参事

協議会につきましては、勉強会の移行という形になってございますので、内容につきましては、あくまでも都市計画の変更と地区計画に関することだけという形での絞って公募をさせていただいております。

#### 奥平委員

そうしますと、具体的には、建物の高さ及び建物用途の制限、これが大きなポイントと理解してよろしゅうございますか。

#### 山本副参事

そうですね。大きく影響するところで、今、ご指摘のあった①番の建物用途の制限と建物の高さが1つ大きな骨子になってございます。

また、もう1つ大きな骨子としましては、目標と方針、表面のほうの右下になりますが、そもそもこういった街並みをつくっていくためには、まちづくりの骨格を目標・方針でしっかり定める必要がございますので、第1回と第2回の協議会においては、目標・方針を、今、キーワードを出してございますけれども、こういったキーワードをどうやって具体的な言葉に落とし込むかといったことを議論してございます。

#### 奥平委員

ありがとうございます。

3点目の質問は、この裏のページの建物の高さの高層部、中層部というコメントを入れていただいておりますけれども、少し細かい質問になって恐縮でございますが、例えば、後背の10メートルの部分については、第3種高度地区などを検討しているとお話いただいたのですが、実は第3種高度地区というのは、北側だけにしかかからない。ただ、ここは南北第4号道路ですので、後背の住居というのは、東側及び西側になるのかなと基本的には思います。

そのときに、具体的には、やはりこのかからない、30メートル以上離れたところでは、ぎりぎり30メートルまで建ってしまうケースもあるのではないかとちょっと思われます。

そういう意味で、この高層部、中層部というものを、どのように規定されようとしてい

るのか、もしお考えがあったらお話いただければと思います。

#### 山本副参事

先ほどちょっと、私、説明が不足していたかもしれないのですけれども、3種高度をそもそもやるのですけれども、一低層のほうには、日影規制が残っておりますので、実際30メートル用途が広がったからといって、一低層ぎりぎりのところで30メートルというのは建たないのかなというふうにもともと想定してございます。一低層の日影規制はかなり厳しいですから、かなり抑えられるのかなと。

さらに抑えるために、3種高度を入れて、北側のほうもやってはどうかと、そういう趣旨でございます。

#### 奥平委員

中層部と高層部というのは想定されていらっしゃるのですか。

#### 山本副参事

想定というのは、どういう高さの考え方ということでしょうか。

#### 奥平委員

この建築物の高さの図示がございますね。これで、中層部が約15メートル以下、高層部は30メートル以下という表現になっておりますけれども、この中層部と高層部というのは、現実的にはどんなふうな形態規制として考えておられるかという質問です。

#### 山本副参事

形態規制というのは、済みません。ちょっと私の理解が悪くて。高さを……。

#### 奥平委員

高さを考えているのですか。建築物の高さのこの表現ですよね。この図示は。

#### 山本副参事

中層部分については、15メートルまででそろえてくださいということです。ここで言うと、今、4階で示してございますけれども、もし4階、5階の建物だとしても、高さのアップは15メートルでそろえてください、ということを示させてもらっています。

#### 奥平委員

ちょっと基本的な質問で申しわけございません。中層部と高層部というのは、何か規定はございますか。中層部の場合、高層部の場合という表現は、具体的には……。

#### 山本副参事

規定というものはございません。

## 奥平委員

特にないですよ。

## 山本副参事

今回の地区計画をやらせていただく中で、先ほど申し上げたように、建物の囲まれ感をまずどうしたらいいのだという議論からスタートしまして、あまり高い建物で囲まれたらよくないだろうという中で、先ほど申し上げたような幅と高さを1対1ぐらいに切るという中で、今、中層部を15メートル程度という数字が出てきました。

なので、そこを15メートル以下を中層部とここの地区計画では呼んでいます。それより高いところを高層部というふうには呼ばせてもらっております。

## 奥平委員

しつこい確認で申しわけございません。

ということは、特にその定められた敷地の中で、容積、商業で400、近商で300、容積率を決めるならば、その中層部、高層部というのは、計画者にとっては、あまり関係ないことですよ。中層部は15メートル以下、高層部は30メートル以下という表現は、何を言われているのかよくわからないという質問なのです。

つまり、あまり中層部、高層部と考えないと思うのですよね。400%容積いっぱいにつくりたいというのが一般的なニーズかと思えますけれども、それを中層部、高層部という表現で、15メートル以下、30メートル以下という意味は、何を意図されているのかちょっとわからないので質問しております。

## 山本副参事

まず、街並み誘導型地区計画を入れると、そもそも建築物の高さ自体を定めなければならぬというふうになっております。なので、まず定めております。

今の400%というお話がありましたけれども、商業地域である程度大きな敷地を持っている方は、多分、30メートルぐらいまで建てられるのかなと思っています。

そうなったときに、4号線の沿道からまっすぐ建てられると圧迫感が出てしまうので、なるべくそれを抑えたいということで15メートルで1回区切らせていただいて、それ以上を高層部、セットバックしてもらって、圧迫感が出ないところでさらに立ち上げてもらおうと、そういう分けの考えでございます。

## 奥平委員

要するに、この図示のとおり、道路境界から3.5メートルぐらいのところまでを中層部

にしないでと言っている意味ですね。これは。

#### **山本副参事**

はい、そうです。

#### **奥平委員**

わかりました。ありがとうございました。

最後に要望でございますけれども、せっかくこの協議会で6名の方が加わられたわけですが、4回、毎月1回の協議会を開かれて、大体、地区計画の素案をまとめられるというご報告がありました。今、私の質問の趣旨は、要はここで新しい中野区に将来を見据えた商業と住居の混合された地区計画が実現するだろうと期待しております。

そういう意味で、協議会ではできるだけ、皆様大変ご苦労されていらっしゃるの理解しますので、協議会の委員の皆様と活発な議論をされた上で、今の道路計画の新しい提案など、それから前回もご報告があったと思いますけれども、バンフルの考え方など、いかに人々が安全で横断でき、なおかつ商業のにぎわいが連続できるもう少しユニークなアイデアも提案されて、協議会で検討していただければ、非常にいい地区計画になるのではないかなと期待しております。

以上でございます。

#### **矢島会長**

ほかの点、いかがでしょうか。

田代委員。

#### **田代委員**

非常に詳しいご説明をいただいたのですが、原則的なことをちょっとお伺いしたいのですが、この地区計画で目標とか方針でにぎわいとかいろいろ再生とか創出、商と住とか、新しい街というふうな、街の概念がかなり強調されているのですが、少なくとも、これは街路の計画ですから、にぎわいとか、人の顔のことについてご説明いただくのは、なかなか課題が違うのかと思いますけれども、非常に重要なことだと思いますので伺います。

1つは、これだけの長さの両サイドに、今、お話のあった中層、高層の建物で埋め尽くしていくのかということなのです。

要するに、これは決めることはいいのだけれども、あとは誰がそこに建てるかという問題が出てきて、どの時点でこれが完成するかということについての議論はまだないはずな

のですが、長い時間かけて街ができ上がってきたときに、ここで例えば今の資料の裏ですか、地区整備計画の真ん中に中層、高層部とありますけれども、ここにこういったものがずらっとこの沿道にできてしまうことによって、大きな壁ができてしまうということが単純に予測されてしまうのですけれども、そうすると、その後背の部分とこの部分との格差というものが非常に大きくなってくる。今度は、これが商業地域であることによって、今度はにぎわいということが出てくると、そののにぎわい、ここに来られる方と、それから、将来、この中層、高層ができ上がったときに住む方、その住む人たちのここでの動きとか、そのことについての環境、そういった事柄に関しては、今度の計画あるいは実際の街路計画の中では扱われないのでしょうか。まず1つはそれです。

それからもう1つ、単純なことなのではございますけれども、今、車と人のことについて、建物の壁面のことについてあったのですけれども、少なくともいい街路は、もっと並木があったり、恐らくすべきものだと思うのですね。この断面図で見ると、高さとしても相当大きな木が入るはずなのですよね。だけれども、それが書かれていないということは、それが無視されているのかなと思って、ちょっと心配したりしているのですけれども、そういうことではないのですよね。

#### 山本副参事

はい。

#### 田代委員

ですから、そういう意味で、ここにでき上がる環境についてのご説明と、人の顔が見えなかったので、もうちょっとその辺の突っ込んだご説明をいただくとよかったかなと思っております。

それから、何でこういう質問をしているかという、基本的に街並み誘導型の地区計画だということで、「街並み」ということに物すごく強調されていて、その街という、本来、人が長く住んでいくところ、それから周辺の方も住んでくる。将来、ここが地下化によって鉄道の形態も変わってくるというふうな、大きな流れの中で、この部分だけが突出した形がここにでき上がるということをちょっと懸念したものですから、こういう質問をさせていただきます。

質問は、今、真ん中に書かれたこの断面図、これだけを強調して、この計画の説明をされているのでしょうか。もっと違う側面で相当ご議論なさっていると思うのですけれども、その辺はいかがなのでしょうかとということです。

## 矢島会長

山本幹事

## 山本副参事

先ほど申し上げたように、高さについては議題の重要なテーマではございますけれども、当然、これのみにかかわらず、先ほど申し上げたように、それを含めた街並み全体をどう目標や方針の中に盛り込んでいくということをかなり地域の方とは議論してございます。

今回、あくまでも道路だけの話でしたので、鉄道上部とかについては語られてございませんけれども、鉄道上部の跡地活用などについても、今後、協議会ではございませんが、地域の方々としっかり意見交換しながら、そういったものを含めて、街全体のにぎわいを確保していきたいというふうに思っております。

## 田代委員

もう1つだけよろしいですか。

今のお話はこれからご議論なされているということで、地元の方が一生懸命やっておられるのはわかりますので、将来的に、こういう構造の都市、街路計画で、その容積、かなりの容積をここで満たすために、将来的にここに新たな人口の吸収が考えられるわけですね。

それから、従来、そこに住んでおられる方々との関係で、ここにはどのぐらいの規模の人口集中ということをお考えなさっているのですか。

## 矢島会長

山本幹事。

## 山本副参事

将来的な人口の定量的なというのは、具体的にまだ議論はしていませんけれども、少なくとも床面積だけで、もし仮にセットバックして、今、ある中で最大限建てられたらというようなシミュレーションもやっているのですけれども、それは地権者さんによるのですが、4メートルセットバックしても、2割以上床面積が増えるという数字は、今、つかんでございます。

なので、それを、今、全て使ってもらえるのかどうかというのは、個々の地権者さんの事情によりますし、それをやるための何がしかの誘導を打っていかなければいけないと思うのですが、床面積が増えるということも見越しながら、にぎわいの創出をいろいろな形でソフト、ハードで区として取り組んでいきたいという思いではございます。

## 矢島会長

ほかの点、いかがでしょうか。

大海渡委員。

## 大海渡委員

最後に説明していただいた沼袋のバス通りの交通のことについてちょっと伺いたいのですが、ご説明の中で、過度の通過交通をなるべく避けたいということをおっしゃったと思うのですね。

そうしますと、ちょっとどういう交通を想定されているかというのは、随分早くご説明されたので、ちょっと私はついていけなかったのかもしれないのですが、バスが最優先ということをおっしゃったと思うのですね。だから、バスの交通があって、それから荷さばきとか、そういうその商店街に来る交通がありますね。それ以外のものを全て通過交通というふうに呼んいらっしゃるのかどうかという。あるいは何かほかに想定していらっしゃるのか。

それから、もしその3種類だとしますと、その通過交通を取り出して、それをなるべく少なくしたいとおっしゃった。それだけを規制するという具体的な方法というのは、どういふものがあるのかなというのがちょっと疑問に思ったものでお伺いします。

## 矢島会長

山本幹事。

## 山本副参事

まず、通過交通の考え方なのですが、文字どおり、そこに用がなくて通過するだけの交通です。例えば、練馬から来て中野駅に行くと、多分、そういった車が通るのではないのかなと思います。

逆でいきますと、一方通行で通れませんので、中野通りをぐるっと回る形になりますが、そういったものがかなり流れてくるのかなと。これは道路の仕組み上、避けられないと思うのですが、ただ、いろいろな交通が入ってしまうと、今、申し上げたような、どんな工夫をしても、なかなかそこで抑制というのは難しい、そもそも渡れないだろうというがあるので、そういった意味で、過度の通過交通は抑制したいなというふうに思っています。

その手法については、正直、これからの議論なので、なかなか、今、これといった解決策がないのですけれども、例えば、入り口に「商店街」という看板をつけて、通過の道路

には見えないようにするとか、ぱっと見で道路だと入りたくなるかもしれないけれども、何かにぎわいのあるようなところで、それこそ先ほど申し上げたような、シンボルとかモニュメントを置くことによって、ちょっと違う道路だから入りにくいのかなといった取り組みも、1つの手法であるかなと思いますが、具体的な考え方については、これからの議論になるかと認識しております。

#### 矢島会長

よろしいですか。

#### 大海渡委員

ちょっとコメントなのですが、実は、私も個人的には新青梅街道から中野通りに出るときに、あちらのほうから出られるので、そこにそういう道があるというのは、大分多くの人が知っていますよね。

ですから当然それが広がったら、そこを使う交通というのは非常に多いと思うのですが、なのでちょっとどうやって具体的に、この人は通り抜けるのか、あるいはこの店に用事があるのかなんて見分けられないので、それをどうやって区別するのかな、規制するのかなというのは、非常に難しいのではないかと思います。

ということは、全般的に交通をあまり誘導しないというぐらいの感じですかね。

#### 矢島会長

山本幹事。

#### 山本副参事

通過交通、ひいては、これは中野区全体の道路交通ネットワークの議論をまずしなければいけないと思うのですが、まず、中野全体で道路をどうさばくのだということをちょっと議論をさせていただいて、その上で、どの程度まで許容するかというのを、まずやらせていただこうかなと。それが見えた中で、ソフトのやり方なのか、ちょっと手法はまだですけども、具体の規制の手法をやっていければなと思います。

まずは、道路全体の中で、沼袋のところが何台ぐらいさばくのか、朝日通り、中野通りでどのぐらい受け持つのかといった議論をまずすることかなと思ってございます。

#### 矢島会長

ほかにいかがでしょうか。

寺崎委員、どうぞ。

#### 寺崎委員

建物の高さなのですけれども、今、断面図で見ますと、15メートルからセットバックして30メートルという絵があるのですけれども、この地区計画ということでいきますと、道路斜線というのはなくなってくるわけですね。

それから、街並み誘導で、高さが道路沿いは15メートルにそろってくるだろうと。

ところが、近隣商業ですと、高度斜線がまだ残っているのではないかと。第3種高度が。

そうすると、第3種高度ですと、10メートルから勾配が始まりますから、15メートルでそろえても、ギザギザになってくるのかなと。できたら、街並み誘導で手前からずっと奥を見渡したときに、15メートルなら15メートルでずっとそろっていくほうがきれいではないかと思うのですけれども、第3種高度ですと、10メートルからの斜線が入ってくる。それと近隣商業ですと、日影規制がまだ残っているわけですね。

そうしますと、今、この商店街に面している商店というのは、奥行きがそんなに大きな土地ではないような気がします。

そうしますと、4メートルとられてしまうと、残り4メートルとか5メートルとか、大して残っていないようなお店も結構あると思うのですね。

そうしますと、お店がなくなるというか、削られて、何とかそこで商売、そこで住もうとしますと、やっぱりちょっと上へ建てなければいけないとか。

そうしますと、今度は日影規制がかかってきたり何かして、それから15メートル建てるのかなと思ったら、高度斜線で3階からカットされてしまうと。

街並みとしても、ちょっとすんなりまっすぐラインが引かれるような感じでもないのかなというので、この辺がせつかくこういう建替えのルールを決めていくのであれば、その辺でき上がった街並みがもう少しきれいになるように誘導していったほうがいいのかというのと。

それから、実際、今、住まれているお店をやっている方が納得して建てかえできるといふようなふうにしていかないと、これでは商売できないよというふうになってしまうと、なかなか踏み切れないのではないかと。その辺のお話、お聞きしたいと思います。

#### 矢島会長

山本幹事。

#### 山本副参事

済みません。説明が不足していました。3種の高度地区なのですが、現在はかかっています。これについては、これ都市計画でかかっていますので、都市計画の廃止をいたしま

す。なので、3種高度地区については、将来、この部分にはかからず、3種高度と同等の制限をこちらに定めていくという考えでございます。

また、日影なのですが、今も一低層はもちろん厳しい日影ありますけれども、こちらの近商のほうも日影がございますので、それについても、この街並み誘導型を入れることによって、日影規制の緩和がされるということなので、そういった意味で、整形の建物が維持されていくのかなということと考えてございます。

また、最後にご質問いただきました残った土地が狭くなって、そこでの再建というお話なのですけれども、以前もご説明させていただいたとおり、いろいろな間取りの方がいらっしやって、当然ながらかなり狭くなって、そもそも再建できないという方が少なからずいらっしやいます。そういった方々につきましては、例えば、隣接する方々の共同化であるとか、もしくは裏側の方との区画整理の手法の土地の入れかえなどの手法を使って、なるべく多くの方が残った土地を有効活用しながら生活再建できるように配慮していきたいというふうに考えてございます。

#### 矢島会長

ほかの点いかがでしょうか。

まだありますか。

#### 寺崎委員

確認ですけれども、高度斜線はないと考えてよろしいですね。

それから、日影は随分緩和されるということで、それで、後ろの住宅のためにカットされるというのもあまりないということですね。

#### 山本副参事

はい。

#### 矢島会長

ほかの点、いかがでしょうか。

#### 田代委員

もう1つ……。

#### 矢島会長

ちょっと後でどうぞ。

なければ、私から1つ。会長というのは発言してはいけないのかもしれないけれども、学識経験者ということで注文をつけたいと思いますけれども、交通のことです。

ここの中で、今のこの文字のとおりでいいのだけれども、バスの交通は相互通行だと上から2行目に書いてあって、先ほどのご説明では「これは当然だ」とおっしゃった。本当に当然なのかということです。その意味は、普通のバス道路であれば、それは相互通行が当然なのですよ。

しかし、この4号街路の場合、特に地区計画で言うとAゾーンだね。駅に近いほうの商業ゾーンは、周りに商業・商店街が、今後とも、にぎやかに繁栄していただくことを期待しているわけでしょう。それから、どこかでのご説明では、したがって、この街路は横断できるように、横断しやすいようにと言ったはずだね。

バスというのは、でかいのがのろのろのろのろ走るわけだから、相互通行というのは、交通環境上はひょっとしたら、この場合は適さないかもしれないのです。

しかも、現状では、バスは幸い、南に向かっての一方通行になっている。これは相互通行にしたほうがいいという説もあるかもしれないけれども、僕は押しつけはしませんが、当面は一方通行を継続すると。街路が拡幅された後も。それから、ある程度商店街が立ち上がってくるのを待っていると。

そうすると、街路が広がって、商店街がある程度立ち上がってきたときに、本当にでは反対側のバスの通行もさせたほうがいいのかどうかということをご議論いただいてから決めても遅くはないと。そのことをぜひ区役所からのたたき台の案に入れていただいて、協議会で大いにもんで、方向を出してもらったらいいいのではないかと。

これはバスが相互通行するか、片一方だけかで随分渡る人は違いますよ。それから、大きなバスが来ると、やっぱりバスの陰に隠れて、子どもらが見えないなんてということもあるでしょう。

ですから、そこはぜひやっていただきたいと、これは私からの注文です。

#### 矢島会長

ほかにいかがでしょうか。

田代さん、どうぞ。

#### 田代委員

先ほどの街並みとの関連で、もう1つご説明いただいた中の重要なことで、敷地の最低限度ということのご説明があったのですけれども、60平方メートルに制限していきまうという、これはよくわかるのですけれども、今の資料の裏のページの一番上の右ですか。ここで要するに決定時点で60平方メートルに満たない敷地とか、道路事業で60平方メートル

ル未満になる敷地については、それ以上分解しない限り、そのままの面積で建替えが可能とします。このことの意味なのですけれども、上の図の右のほうに書いてあると、110平方メートルを事例にして、60平方メートルと50平方メートルには割ってはだめだよということで、60平方メートルはオーケーという意味ではないですよ、これね。60平方メートルはオーケーで50平方メートルが不適格だというふうな意味ではなくて、多分、要するに、今後、この数字110平方メートルだけではなくて、いろいろなタイプで出てくるのだらうと思うのです。それが道路に面したところだけなのか、その後ろ側のFとか、そういったところまで影響が及ぶのか。

先ほどちょっとご説明があったのですけれども、恐らくこれの運用の仕方が一番大事になってきて、将来の街並み形成という、ここで描かれている計画の目標に対して、このことが恐らく何かかなり重要な鍵になりかねないなという気がするのですけれども、ここはいかがなのでしょう。

もう十分、要するに60平方メートルでセットしてあるから、なるべくそうならないように。やはりもう60平方メートルが出てきてしまったら、それはいいよということなのでしょう。

これは、後で運用していく段階で相当これが出てくると思われるのです。そういう意味で、多分、これは大事なところに最小限画地を入れられたのだと思うのですけれども。

#### 矢島会長

山本幹事。

#### 山本副参事

目的としては、書いてございますように、建て詰まりとかによる市街地環境の悪化を防ごうというのが目的でそもそも入っています。なので、まずは60平方メートルという数字で設定させてもらいました。

当然、今、110平方メートルの方がもう割ることはできませんので、それは制限することになりますけれども、いろいろな地権者の方がいらっしゃるという中で、ビルの建替えとかを含めて、かなり街が変わっていくということを想像すると、60平方メートルという数字も出てくるような許容をせざるを得ないのかなと思っています。ただ、最低限の限度として、まず60平方メートルというのを定めようと。それ以上はつけていただきたくないなという思いでやらせていただいているのですが。

#### 田代委員

そうしますと「そのままの面積で建替えが可能とします」というこの表現というのは、何か解釈としても非常に難しい解釈だなという気がするのですが。

#### 山本副参事

4メートルセットバックして、例えば50平方メートルとかになる方もひよっとしたらいらっしゃるかもしれません。なので、その方については、もちろん先ほど申し上げたような共同化とかというお話はしていくのですけれども、どうしても自分で再建となったときについては、そこまで私どもでなかなかお願いするというのは難しいので、そういった方については、そのままでやむを得ないのかなという理解しております。

#### 矢島会長

ほかにいかがでしょうか。

特によろしゅうございますか。

それでは、本件報告事項については、了承ということでよろしゅうございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

#### 矢島会長

ありがとうございます。

続きまして、報告事項「(3)東京都市計画公園第4・4・3号中野公園の変更(中野区決定)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

それでは、「東京都市計画公園第4・4・3号中野公園の変更(中野区決定)について」、配付資料に沿ってご説明いたします。では、座って説明させていただきます。

まず、「1 都市計画素案の内容」ですが、本素案は、東京都市計画公園第4・4・3号中野公園(区公園名称:平和の森公園)を約6,000平方メートル拡張するために、現都市計画公園の区域と面積を変更するものでございます。

資料1ページ「東京都市計画公園の変更(中野区決定)(素案)」をご覧ください。

素案の内容は、種別、地区公園。名称番号、第4・4・3号。公園名、中野公園。位置、中野区新井三丁目地内。面積、約7.1ヘクタール。備考に主な公園施設を表記しております。

資料2ページ、新旧対照表をご覧ください。種別、名称、位置につきましては、現行のとおりでございます。公園面積につきましては、今回の都市計画により、約6.5ヘクタールから約7.1ヘクタールに変更いたします。また、備考に示す主な公園施設につきまして

は、公園施設の現状と再整備計画を鑑みまして、園路、広場のほか、ベンチなどの休養施設、トイレや売店などの便益施設を追記し、運動広場を運動施設に改めます。

5 ページ、東京都市計画公園計画図をご覧ください。

朱塗りで示している部分が、今回、拡張する区域でございます。

まず、東側に位置する一団の区域ですが、こちらは中野区で取得予定の国家公務員宿舎跡地、約 3,000 平方メートルでございます。また、南北に延びる帯状の区域、こちらは東京都下水道局の所管する公有地でございますが、昭和 55 年の都市計画決定の際、中野区で早稲田通りから新青梅街道に至る幅員 20 メートルの道路が議論されていたことから、当時、下水道処理施設としても、また、公園としても、都市計画に定めることを留保した経緯がございます。

しかし、平成元年の都市計画変更で当該区域は既に下水道処理施設の都市計画区域に編入されたこと、そして、平成 5 年に都市計画決定された平和の森公園周辺地区地区計画において、当該区域は地区施設に定められていないこと、また、道路等地区施設の変更も計画されていないことから、今回の都市計画で帯状の区域についても、都市計画公園区域に編入することにいたしました。

なお、4 ページに当該都市計画公園の位置と区域を示す東京都市計画公園総括図、6 ページ、7 ページに現況写真を付しておりますので、後にご確認ください。

次に、2、都市計画手続の今後の予定でございます。

本都市計画審議会の後、8 月下旬を目途に都市計画案を作成いたします。そして 9 月上旬に都市計画案の公告・縦覧。10 月中旬に中野区都市計画審議会への諮問・答申。10 月下旬に都市計画決定・告示を予定しております。

また、公園再整備につきましては、平成 28 年・29 年度で公園の基本設計・実施設計。平成 29 年度からの 3 カ年度で整備工事を行い、平成 31 年内の開園・開設を目指します。

なお、平和の森公園再整備工事は、長期間にわたりますので、工事工区、工事工程を調整し、公園の全閉鎖を行わないように工夫いたします。

最後に、参考事項となりますが、本年 6 月に策定いたしました平和の森公園再整備基本計画の概略をご説明いたします。

参考資料 1 の 1 ページをご覧ください。

本基本計画は、「Ⅰ. 上位計画での位置づけ」「Ⅱ. 平和の森公園の現状と課題」「Ⅲ. 平和の森公園再整備の基本的な考え方」「Ⅳ. 平和の森公園再整備の具体的な方向性」「Ⅴ. 整備

のスケジュール」の構成でまとめておりますので、後にお読み取りいただければと存じます。

概略でございますが、平和の森公園は、現行の都市計画公園区域約 6.5 ヘクタールのうち、北側約 2.5 ヘクタールを昭和 60 年に第 1 期整備事業で開園、そして、下水道処理施設の一部完了後、その上部を草地広場などに整備し、約 3 ヘクタールを平成 14 年に第 2 期整備事業で開園、約 1 ヘクタールは、いまだ近くに計画されている下水道処理施設の整備が完了しないことから、長きにわたって仮囲いで囲われた未開園部分が継続状態のまま現在に至っております。

しかし、今回、東京都下水道局の協力により、これまでは地下の下水道処理施設が整備された後にその上部を公園にするという事業スキームであるところでしたが、下水道局と上部に公園施設を先行して整備して、後に下水道処理施設を整備する手法について協議し、先行して公園施設を整備して、後に下水道処理施設を整備するというスキームに転換して、長きにわたる未開園部分を今回の事業で整備することができるようになりました。

さて、内容ですが、平和の森公園は、第 1 期整備事業から 30 年以上が経過していることから、園路やトイレなどの施設の老朽化が進み、緑豊かな心地よい樹木も、一部では鬱蒼とした暗く見通しの悪い環境を生み出すなど、大規模改修の必要な現状にあります。

また、開園当初の想定を超える急速な少子高齢社会の進展などにより、区民の運動、スポーツ習慣づくりは急務の課題となっております。

そのような社会情勢の中、公共空間の乏しい都心部における公園のオープンスペースは、限られた貴重な公共都市空間であり、区民の運動、スポーツによる健康増進活動のステージとしてのニーズも高まっております。

さらには、阪神・淡路大震災や東日本大震災、熊本地震などの教訓から、帰宅困難者対策や区対策本部の代替機能の備え、復旧・復興活動に大きく寄与する警察、消防、各種支援団体やボランティアの活動拠点の必要性など、新たな防災上の課題も明確化しております。

そういった現状を踏まえて、まとめたのが 2 ページの「平和の森公園再整備基本計画 イメージ図」です。

草地広場の東側、イメージ図内では、草地広場の下側の部分となりますが、緑色の一点鎖線で囲われた区域が、長期間未開園部分となっている約 1 万平方メートルの区域でございます。

今回の事業では、この区域を活用して、体育館を含む屋内公園施設を整備します。

屋内公園施設には、体育館による運動、スポーツ機能のほか、屋外公園利用者も利用できる休養施設や売店などの便益施設、公園で運動やスポーツを楽しむ方が利用できる更衣室やシャワー室などを整備して、公園利用者全体の利便を高めます。

また災害時には、体育館を帰宅困難者対策や、警察、消防、各種団体の復旧・復興支援団体の活動拠点として運用するとともに、区対策本部の代替機能を備えます。

屋内公園施設の上側の草地広場は、未開園部分の一部を活用して、草地広場面積の拡充を図るとともに、日常は広場の一部として利用できる空間でありながら、ときに300メートルトラックや100メートルレーンとしても活用できる園路を整備することで、草地広場の利用機能を高めます。

北側の多目的広場は、これまで少年スポーツ広場として提供していた広場を約1.5倍に拡張し、大人も楽しめる多目的広場に拡充いたします。

これにより、野球利用時は大人の軟式野球も可能な両翼80メートル、センター85メートル規模となるほか、新たに少年サッカー、フットサルも楽しめるようになります。

また、排水機能の高い人工芝とすることで、快適性と運用効率を高めます。

さらに、本都市計画の変更で、新たに平和の森公園区域に編入する国家公務員宿舎跡地は、小さなお子さん連れや高齢者、障害者などの公園利用に寄与する駐車場を整備するとともに、小スペースでも楽しめるゲートボールや地域イベントにも活用できる小多目的広場を整備いたします。

また、既存の暫定犬の広場は同規模で本整備するとともに、管理棟の裏にあったじゃぶじゃぶ池は、人々が集い、にぎわう草地広場や屋内公園施設に隣接させて、新たに水流れも整備し、規模も機能も魅力も高めます。

公園全体といたしましては、緑豊かなオープンスペースのコンセプトを継承しながら、防火樹林以外の部分で多過ぎる常緑樹を一部整理するとともに、四季を感じる新たな草木を補植し、憩い安らぐ快適な緑空間の形成を図ります。

左側にイメージ図も付しておりますので、後にお読みいただければと存じます。

説明は以上です。

## 矢島会長

ご説明ありがとうございました。

ただいまの報告につきまして、ご質問、ご意見等がありましたら、いただきたいと思い

ます。どなたからもどうぞ。

浦野委員、どうぞ。

#### 浦野委員

ご説明ありがとうございました。

何点か伺いたいと思います。今回、その区域と面積を変更するということのご説明だったと思うのですが、このご説明いただいた中の資料のページで言うと、2ページのところに位置や公園名がそのまま、その面積が約0.6ヘクタール広がる。この備考の中に、この旧というほうに防火樹林とかこの管理施設とか遊戯施設というのは共通して書かれているのですが、この新しいほうに園路とか休養施設、運動施設、便益施設、災害応急対策施設というのが加わって、運動広場が運動施設にというような、少し名称の変更があったと思うのですが、今回の計画の中で、このそれぞれはどういった形に該当していくのか、何を指しているのかというのをちょっとご説明をお願いいたします。

#### 矢島会長

千田幹事、どうぞ。

#### 千田副参事

まず、今回、都市計画の変更に当たりまして、先ほどご説明させていただいたとおり、既存の公園施設の現状、それと、今、計画している再整備の内容、こちらを踏まえまして、明記すべき適切な公園施設ということを備考で改めて追記するもの、一部改名するものということで付記させていただいております。

まず、こちらの防災樹林帯、こちらについては、既存、妙正寺川沿い、それから西側の住宅地に広がる部分、そちらのほうに設置されている防火樹林帯、これは新旧同様のものです。

また、園路につきましては、旧のほうには入っていないのですが、こちらについては、従前というか、現公園施設の中でも園路は多数ございまして、この園路というのはそれを含めて、また新たに整備する園路も含めて指しているものです。

広場につきましては、旧のほうでは運動広場というものがございしますが、特に広場という定義がなく、草地広場を含めてこちらについては広場ということで整備される公園施設として挙げているところです。

また、休養施設につきましては、現在の公園の中にもあるのですが、ベンチとか、そういったものを指すもので、運動施設につきましては、これまでの少年スポーツ広場、

それが多目的広場に更新されるわけですが、こちらも含めて、またあと体育館、こちらのほうの運動施設も含めて、まとめて公園施設の名称として運動施設ということで表記しております。またそのほかに便益施設、こちらもやはり、現在、既にトイレとか、そういうものが設置されているのですけれども、今後も継続してトイレは提供してまいりますし、あとはまた新たに売店とか、そういうものも提供することも検討しておりますので、こちら便益施設というものを追記したところです。

また、一番最後のほうの災害応急対策施設、こちらは新たに提供される屋内公園施設、こちらで災害時の活用ということを意図して、こちらのほうの施設を明記したというところになります。

#### **矢島会長**

浦野委員。

#### **浦野委員**

ありがとうございます。

次に、今、ちょっとご説明の中で、今回、新たに広がるこの小広場、約3,000平方メートルの部分についての具体的な活用内容が、今の説明の中でもあったかと思うのですけれども、もう1度済みません、ご説明をお願いいたします。

#### **矢島会長**

千田幹事。

#### **千田副参事**

まず、今回、拡張される区域のその部分の小広場の部分ですが、こちらにつきましては、やはりベビーカーとかを引く子ども連れの方とか、あと高齢者、障害者、そういった方たちにも、ぜひこの中野区で一番大きいこの公園をご利用いただきたいと。またその利用に当たっては、この駐車場機能というのがとても寄与するであろうということも鑑みまして、今回、一部駐車場として整備いたします。

また、一部については、小多目的広場という形での整備を考えています。

現在、多目的広場、少年スポーツ広場のところですが、例えば、こちらのほうをゲートボールで利用する際、その分、やはりゲートボールで利用すると、ほかの野球をやるようとしている方とかは利用できなくなると。

ただ一方で、本来、ゲートボールで足りるスペース、適正スペースというものもございますので、今回、小スペース広場、ゲートボールで言えば2面程度活用できるのですが、

こういったゲートボールとして適正機能のある小広場を提供することで、今の大きい多目的広場のほうの運用効率も高まっていくだろうというような意図で、今回、こちらのほうにつきましては、多目的に活用できる小広場として活用したいなということで考えています。

また、全体公園の中はそうなのですが、やはり地域の活性化なりにぎわいに資するような地域活動、そういったところにも、この小広場もイベントの規模に応じて活用できるような、そんなことも想定している次第です。

#### 矢島会長

浦野委員、どうぞ。

#### 浦野委員

現在の平和の森公園は、全体で約6.5ヘクタールで、未開園の部分が1ヘクタールあるので、公園の機能としては5.5ヘクタールという形になっていると思うのですが、もともとこの未開園の部分は、当初の予定では、こういった形での計画を想定されていたのでしょうか。また、今日までの十数年来この今の未開園の状態になっているわけですが、当初の予定としては、先ほどご説明があった下に下水の高度の処理施設ができた後には、上部はどのような活用を当初は想定されていたのでしょうか。

#### 矢島会長

千田幹事。

#### 千田副参事

現在の未開園部分につきましては、こちらは全体の中の2.5ヘクタール部分を除いては、下水道施設との兼用工作物という都市計画の決定になっております。

したがって、下水道施設の上にもものをつくると、公園施設をつくるとなると、上部、やはり構造とか加重の制限がございまして、ですから、当初はその上に60センチの土を盛るのが限度ということでの協議がされておりましたので、やはり草地広場であるとか、一定広場機能、樹木を植えるのも難しいというような状況であつたらうと、そういう中での広場機能の提供というのが当初の想定であつたというところ です。

#### 矢島会長

浦野委員。

#### 浦野委員

最後にしますけれども、今回、この都市計画の変更の理由に、公園の機能の向上と利用

と増進を図るため、変更を行うというふうにあります。

主なこの整備の内容は、先ほどご説明があったように、現在の少年スポーツ広場を拡張して多目的広場とこの草地広場の中でのトラックで、この未開園の部分の体育館、一部草地広場にもなりますけれども、それが主なものとなっていると思います。

この間、今の少年スポーツ広場を多目的広場に、今、約4,200ですから、6,500に広げることで、樹木が約300本程度伐採されるというようなこともわかっていますし、またその草地広場の中へのトラックの設置によって、今のようないつでも誰でも自由に安全にという利用のされ方に制限が出るのではないかというようなことも懸念をされます。

この間、先ほどの質疑の中で、当初、この未開園の部分は、上はその広場として利用をするのが当初の予定だったということですが、ここはその後では体育館になるという今回の計画になっています。

中野区においては、今、区民1人当たりの公園面積でいうと、23区でも下から2番目という状況で、公園自体が広がることは決して否定するものではないですが、やはりこの整備の中身全体では、この間の区民の皆さんとの意見交換会や、パブリックコメント、説明会等でも、現在の機能が失われるのではないか、その樹木の伐採などもやはり懸念がされていますので、その辺は最後に申し上げておきたいと思います。

#### 矢島会長

これは千田幹事、お答えになりますか。

#### 千田副参事

まず、委員お話があったとおり、今回、都市計画といたしましては、今、既存6.5ヘクタールの都市計画公園区域をさらに用地を取得して、7.1ヘクタールにして、公園機能の充実を図っていくというものでございます。

こちらについては、また、10月ごろを目途に、都市計画審議会のほうにお諮りしたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

また、こちらの計画につきましては、委員のほうからもお話があったように、これまで、今回、この公園に関しては、基本構想の段階からいろいろ意見交換会を設け、区民の方から意見をいただくような、そういった機会も設けてまいりました。

また、今回、こちらについては、基本計画のパブリックコメント、こちらのほうも実施しております。

今後、今、基本設計に取り組んでいる段階ですが、また基本設計案ができた段階で、議

会のほうにもお諮りして、また区民意見交換会、そちらのほうも実施して、丁寧に区民の意見を踏まえながら進めてまいりたいと考えてございます。

#### 矢島会長

ほかの点はいかがでしょうか。

奥平委員。

#### 奥平委員

ご説明の中に、駐車場の話がございました。ただ、この2ページを見ている、駐車場がどこにどういうふうな計画をさせているのかが、ちょっと不明なので、細かいご説明をいただきたいと思いますが、いずれにいたしましても、この大きな7.1ヘクタールに拡張される公園地域の中に、車をどういう考え方で、さっきの4号道路も含めて考えておられるのかを聞かせてください。

#### 矢島会長

千田幹事。

#### 千田副参事

まず、今回、この公園には、駐車場機能、こちらのほうを下のこの小広場、約3,000平方メートルのところの一部に整備してまいりたいというところで考えております。

整備の位置につきましては、やはり車両動線とあとそこに至る道路基盤というものも踏まえて、今後考えていくところになります。今、我々のほうとして想定しているのは、この約半面を駐車場として使って提供していきたいと。提供すべき台数については、やはりほかのこういった公園とか、そういったところの利用実績を踏まえながら、この台数については特定していきたいということで考えております。

ただ、こちらについては、かなり大きな公園として、今後、屋内公園施設と草地広場、そういったものを一体的にして、地域の活性化に資するような運用というものもできると思いますので、そういった運用内容によっては、ときにはこの小広場全体を臨時的駐車場としても利用できるような、そんなある程度フレキシブル性を持った整備の内容としていきたいと考えているところですが、その具体については、今、基本設計で詰めている段階ですので、また案がまとまりましたら、こういった区民意見交換会等でもお示ししていきたいと考えております。

#### 奥平委員

ぜひ、この小広場、国からの宿舎跡ということで、3,000平方メートルと書いてありま

すけれども、この半分という約1,500平方メートルしかない。幾ら入れても、100台も駐車できないと思いますね。

というようところで、多分、この屋内運動体育館が移設されてくるとなれば、物すごい収容台数が増えてくると思うのですね。当然、体育館の下にも駐車場をつくると思いますけれども、先ほどのご説明ではこの色の分け方が、多分、この左側が駐車場で、右側が身障者、高齢者、児童たちの施設というふうにご説明があったと思いますけれども、あまりにもちょっとその使い方に違和感を覚えるので、ぜひここはもう少し計画をきちんと見直されたほうがいかがかなと思います。

といいますのは、交通シミュレーションをしながら、車がどう見てもやはり何台想定するのかをまず決めた上で、想定をきちんと出した上で、3,000平方メートルの有効活用をしていく、もしかしたらこれは二段駐車にするかもしれないとか、どうもやはり身障者、高齢者、子どものための施設として、この緑のゾーンを考慮しておられるとするならば、若干ちょっとあまりにも安易なのかなと私は思いますので、その辺はよく検討いただければいいなと思います。

#### 矢島会長

ご注意ありがとうございました。

ほかのポイントに移りたいと思います。

中村委員、どうぞ。

#### 中村委員

済みません。1点だけ確認なのですけれども、駐車場のお話はあったのですけれども、駐輪場というのは新たにつくるというような計画というのはないのでしょうか。

#### 矢島会長

千田幹事。

#### 千田副参事

駐輪場につきましては、まず、今、それぞれ入り口が随所にあるのですが、今回、駐輪場には随所入り口のところに設けていきたいということで考えています。

ただ、今回、今、基本計画段階ですので、具体的に駐輪場という明記のほうは、今、していない状況ですけれども、この小広場も含めて、そういったところは、駐輪場については整備するという予定です。

自転車利用なのですが、今回、こちらにつきましては、やはり利用者の一番多いケース

がやはり自転車で利用されるというところです。

また、今回、屋内運動施設ができましたも、やはり公園利用者については、車ではなく、徒歩なり自転車というものを積極的に促していこうというものを基本方針にしております。

ですから、そういった前提の中で、今回、駐輪場というのはしっかり必要箇所に整備するというものを基本としております。

#### 矢島会長

中村委員、どうぞ。

#### 中村委員

ありがとうございます。ただ、今、中野体育館等でスポーツ大会等が行われる際というのは、本当に多くの方が自転車でいらっしゃるという現状の中で、それぐらいのキャパがないと、恐らく賄えないのではないかとというふうに考えておりますので、ぜひそこは検討していただきたいなど。これは要望としておきます。

#### 矢島会長

ご注意ありがとうございました。

ほかの点はいかがでしょうか。ほかにご意見がないようでしたら……。

田代委員、どうぞ。

#### 田代委員

非常にいい計画だと思いますが、1つ要望というか、お願いしたいのですけれども、最近、これだけ密集市街地で大きな公園をつくってきたときに、公園の役割というのは非常に高いのですけれども、パークマネジメントというか、将来にわたって魅力を維持していくためのシステムと合わせた施設、そういったことを十分ご配慮いただきたいなと思っています。

多分、これは絵とかあれを見ている限り、従来型の公園施設を順次張りつけていったというふうな印象があるのですけれども、中の自転車の問題、それから犬の問題、それから高齢者の中での利用、それからカフェだとか、そういった利用の仕方だとか、いろいろなタイプのもので新しく出てきておりますので、中野はもともと前から都市計画公園を使って、いい空間をつくり出しているということで、私、評価しているのですけれども、これもそういった意味で、新しい公園のモデルになるような形としておつくりいただければと思います。

#### 矢島会長

ご注意ありがとうございました。

寺崎委員、手短にお願いいたします。

**寺崎委員**

屋内運動施設についてお聞きしたいのですが、この整備のスケジュールの中に、完成が平成31年度、工事、竣工、開設というのは、屋内運動施設も同じように考えて、31年度に完成というふうに考えてよろしいのでしょうか。

**矢島会長**

千田幹事。

**千田副参事**

ご推察のとおり、今回、この屋内公園施設につきましては、全て公園施設として整備いたしますので、今回の31年内の竣工というのは全ての公園施設ということでございます。

**寺崎委員**

ありがとうございました。

**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。

ほかにご質問がないようでございますので、本件の報告事項は終了といたしまして、本件の報告については了承ということでよろしゅうございませうでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**矢島会長**

ありがとうございました。

最後に、報告事項「(4)弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについて」、安田幹事から説明をお願いします。

安田幹事。

**安田副参事**

それでは「弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについて」ご報告申し上げます。

弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりにつきましては、現在、東京都の不燃化特区の指定を受け、防災まちづくりを進めてございます。昨年12月の当審議会においては、まちづくりの概要をご説明させていただきました。

今回は、まちづくり協議会から本地区のまちづくり提案書の提出を受けましたので、ご

報告するものでございます。

1 番目「まちづくり提案書の受理について」でございます。

昨年 12 月の当審議会でもご報告してございますが、弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりを着実に推進するため、地区計画の導入に向け、町会、防災会や公募委員等で構成される弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会でまちづくりにおいてルールに関する検討を行ってまいりました。平成 27 年度を中心に、合計 10 回の協議、検討を重ね、本年度に入り、まちづくりの提案書が区長あてに提出されました。提案書の内容は 5 点でございます。

- ①避難道路の整備について。
- ②狭あい道路や行き止まり道路の解消について。
- ③建物の不燃化促進について。
- ④倒壊危険なブロック塀などの解消について。
- ⑤協議会からのその他の要望事項についてでございます。

これらの提案の概要につきましては、本地区の防災まちづくりの経緯を含め、パワーポイントによりご説明いたします。

なお、事前にパワーポイントの説明内容は録音してございますので、あらかじめご了承願います。

それでは上映をお願いします。座らせていただきます。

(パワーポイント上映)

ただいまから、弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについてご説明します。

ご説明の内容は、防災まちづくりに関するこれまでの経緯、まちづくり提案書について、そして今後の予定についてです。

初めに、防災まちづくりに関するこれまでの経緯についてご説明します。

本地区では、平成 24 年度、地域の方と「弥生町三丁目周辺地区まちづくりの会」を立ち上げ、「防災まちづくりの基本的な考え方」を取りまとめました。

平成 25 年度には、東京都より「不燃化特区」の指定を受け、地区の不燃領域率 70%の達成を目標として、防災まちづくりを推進することとしました。なお、本地区の面積は約 21.3 ヘクタールです。

これを受け、区では目標達成のための事業プログラムとなる「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」を策定、あわせて、UR 都市機構と防災まちづくりに関する協定を締結し、相互の役割分担により防災まちづくりを効果的、集中的に推進することとしま

した。

平成 26 年 12 月には地域の方と「弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会」を設立。防災まちづくりを継続的かつ着実に推進していくためのまちづくりのルールの検討に着手しました。また、避難道路のうち、整備効果の高い路線について道路法による事業に着手しました。

平成 27 年度は、都営川島町アパート跡地約 5,400 平方メートルをURと共同で取得したほか、避難道路の用地取得など整備への取り組みを推進しました。

また、まちづくり協議会では、検討結果について区への提案書として取りまとめを行いました。

区では、協議会からのまちづくり提案を受けて、地区計画の策定を進めていきます。

ここで、弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画の概要についてご説明します。

本計画では、目標を地区の防災性の向上と居住環境の改善としており、平成 32 年度までに地区全体の不燃領域率 70%の達成を目指しています。

具体的な取り組みとしては、1つ目は、避難道路ネットワークの整備として、「道路の新設や拡幅整備」「行き止まり道路の解消」などを進めます。

赤色の路線は、整備効果の高い路線を公共整備型として、道路法に基づき先行的に整備を行うものです。

青色の路線は、建替連動型として、沿道の建替えにあわせて拡幅などを行うものです。

2つ目は、都営川島町アパート跡地の活用として、避難道路や公園、権利者用の代替地の整備を進めるものです。

3つ目は、建物の不燃化促進として、地区内で一定の要件を満たす建物の建替えや除却への補助金の交付、接道不良敷地の解消などにより、建替えを促進するものです。

4つ目は、防災まちづくりを継続的かつ着実に推進するため、地区計画を導入します。

次に、まちづくり提案書について、協議会での検討や提案の内容などについてご説明します。

本地区では、防災まちづくりの継続的かつ着実な推進を目的として、まちづくりのルール、地区計画の導入を目指しています。

そこで、平成 26 年 12 月 5 日、地域の方が主体となった「弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会」を設立しました。

本協議会は、従来の町内、防災会を中心とするまちづくりの会のメンバーに、新たに公

募による委員等を加えた 17 名の組織です。

協議会では具体的なまちづくりのルールについて検討し、区へ提案することを目的としています。

まちづくり協議会は、設立から平成 28 年 3 月まで、合計 10 回開催されました。

協議会では、本地区の将来像や問題点の共有、阪神・淡路大震災などの事例研究、南台一・二丁目地区の先行事例の視察などを行ったほか、避難道路の整備手法やまちづくりルールに関する検討を重ね、平成 28 年 3 月に提案書が取りまとめられました。

また、協議会の検討内容などについては、地域の方との意見交換会や住民アンケートを実施、協議会での検討内容の周知を図るとともに、地域からの意見を聴取し、協議会の議論にフィードバックしました。

地域での意見交換会は、協議会による検討の進捗に合わせ、平成 27 年 11 月と平成 28 年 2 月の 2 回開催しました。

アンケート調査は、地区の全世帯を対象に平成 27 年 11 月に実施しました。

アンケートでは、まちづくりルールは必要とする方が回答者全体の 96%、また、避難道路の整備は 94%、ブロック塀などの規制は 97%の方が必要であるとの回答がありました。

それでは、まちづくり提案書の主な内容についてご説明します。

協議会では、本地区の問題点を整理し、まちづくりにおける住民の役割についても考慮した上で、避難道路の整備、狭あい道路や行き止まり道路の解消、建物の不燃化促進など、課題を設定し検討を進めました。

まず、避難道路の整備についてです。

協議会では、阪神・淡路大震災での道路幅員に応じた道路閉塞の現状や、避難活動に支障をきたした事例などを確認しました。

また、先行事例として南台一・二丁目地区を視察し、拡幅や道路新設の事例、事業手法による課題などを現地で確認し、本地区の避難道路の整備手法について検討しました。

これらにより、協議会では、安全な避難路や消防活動のためには、幅員 6 メートル程度の避難道路は必要である。区が進める公共整備型路線の早期完成を地域として期待する。その他の避難道路の拡幅については、路線ごとに適切な手法を採用してほしいとの提案がありました。

次に、狭あい道路や行き止まり道路の解消についてです。

協議会では、区が進める生活道路拡幅事業を踏まえ、南台一・二丁目地区での事例視察

や行き止まり道路や接道不良敷地の解消方法についての事例研究を行いました。

これらにより、協議会では、生活道路拡幅事業の確実な推進。私道などでは、後退部分に工作物などを置かないよう、一定のルールを検討する必要がある。さらに、積極的な関係権利者との取り組みと推進が必要との提案がありました。

次に、建物の不燃化促進についてです。

協議会では、本地区での都市計画や条例などによる建築の制限や効果などを確認しました。

また、地区内で実施している不燃化特区などの補助制度やその効果などについて検討を進めました。

これらにより、協議会では、助成制度は建替えを促進する一定の効果があるが、なお周知が必要とのことで、制度の充実と一層の情報提供を進めてほしいとする提案がありました。

4番目に、ブロック塀などの解消についてです。

阪神・淡路大震災を初め、過去の震災などにおける被害状況や避難活動、消防活動の支障となった事例などを確認しました。

また、南台一・二丁目地区の視察では、ブロック塀などの規制により改善が進んでいる事例を確認しました。

これらにより、協議会では、沿道のブロック塀などは、地震時に倒壊の危険や道路閉塞などのおそれがあり、一定の規制が必要であるとする提案がありました。

協議会ではこれら提案のほか、まちづくりの要望として次のようなものがありました。

災害時の公園の役割や、阪神・淡路大震災の事例などを確認する中から、地区内の公園には、災害時の防災機能の整備が必要。跡地内の新設公園は、地区住民の意見を聞き設計してほしい。道路整備で生じた残地は、ポケットパークとして活用してほしいなどの要望がありました。

このまちづくり提案書は、本年4月に協議会から中野区へ提出されました。

これにつきましては、本年6月発行の防災まちづくりニュースに掲載し、地区内に全戸配布してお知らせしました。

最後に、今後の予定についてご説明します。

今年度、区はまちづくり協議会からの提案を受け、建替え連動型路線の整備手法など具体的な検討を行い、合意形成に向けた意見交換会や説明会などの取り組みを進めながら、

地区計画の原案を作成していきます。

その後、平成 29 年度には、原案の説明会、公告縦覧を初めとした都市計画手続に着手し、本都市計画審議会へお諮りした上で、都市計画として決定、運用を開始したいと考えています。

以上で、弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについてのご説明を終了します。

(パワーポイント上映終了)

#### **安田副参事**

ありがとうございました。

以上がパワーポイントの説明でございます。

なお、本パワーポイントの資料は、事前に皆様方にお配りしてございますが、表現等を手持ちの資料ということで若干修正してございますことをご了承願います。

資料にお戻りいただきまして、2 番目、今後の主な予定でございます。

説明にもありましたとおり、本年度は本提案を受けて、区は権利者や地域への説明等を行い、都市計画の原案の策定を目指してまいります。

平成 29 年度に入りまして、具体的な都市計画手続に入っていきたいと考えてございます。

ご報告は以上でございます。

#### **矢島会長**

説明ありがとうございました。

ただいまの報告につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、ご発言をいただきたいと思えます。いかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

女性の声の録音で流暢に説明をしていただいたので、なかなか質問が出ないかもしれません。よろしいようでしたら……。

折井委員、どうぞ。

#### **折井委員**

次第に今日の報告事項のほかに「その他」ということがあるのですが、それでちょっとお話しさせていただければと思うのですが、時間も押し迫っているので、今日お答えを聞こうとは思っていませんので、次回でも構いません。

我々中野区民では、区議会だよりというのが四半期に 1 回配布されているのですが、まず、244 号という 4 月 24 日（号）の特別委員会の記事なのですが、自民党の内川議員が、

南北通路、駅舎、これの件に質問をされています。

それから、7月22日(号)の一般質問(の記事)ということで、やはり自民党の大内議員が質問されているのですが、その内容というのが南北通路とか、駅舎、これの実施設計が本当は今年度やるはずだったのですが、予算から削除されていると。それについてどうということかということで区長なり担当の回答が、基本設計の進捗に伴い、使用開始が困難であると。それからJRの工事計画について工期、工法、工事費の面から再検討と、そういう簡単な回答しかこの区議会だよりのあれには書いていないのですね。これは都市計画決定の関連も以前されておまして、私、これを見てどういうことなのかなと思っておるわけです。

基本設計が非常に詰めが甘かったのかどうか。これはJRだけの問題なのか、区のほうの対応の問題なのか、その辺のことも聞きたいし、これはこういうふうな内容というのは、区のたよりには何も書いていないはずなのですね。この区議会だよりの簡単な質問の内容しか書いてございません。

これは南北通路以外と駅舎、それから西口広場というのも当然対象になっているのかどうか、これは平成20年までに一応完成するという、地元住民への説明会もそういうふうな形で進んでいると思うのですけれども、こういうことが地元の住民のまさに知っている人があまりいないのですよね。これはそういうふうな状況だということを地元で説明会を再度されているのかどうか。

それから、もう少し詳しい状況を我々知りたいなと思っておりますので、今日は時間もありませんので、近いうちに機会がありましたら、ぜひその辺の内容をご説明していただければと思っておりますので、一応、そういうことです。

**矢島会長**

これはそうしますと、次回の審議会への宿題ということでよろしゅうございますか。

**折井委員**

はい。

**矢島会長**

それでは、そのように取り扱わせていただきます。

ぜひ担当の部局ではお答え、説明資料を用意されますように。

そうしましたならば、今の報告事項の件につきましては、了承ということにさせていただきたいと思います。

それでは、次回の審議会の予定等について、事務局からお願いいたします。

豊川幹事。

#### **豊川参事**

お疲れさまでございました。

まず、本日の資料の取り扱いでございますが、前回と同様に資料は机の上に置いたまま  
で結構でございますので、お願いいたします。

それでは、次回の都市計画審議会の開催日でございますが、9月1日の午後に予定して  
ございます。詳細につきましては、決まり次第、早めに皆様にご連絡をいたしますので、  
よろしくお願いいたします。

以上でございます。

#### **矢島会長**

それでは、これをもって、本日は閉会にいたしたいと思えます。どうも長い間、ご苦労  
さまでございました。

—了—