

平成28年度（2016年度）第4回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成28年（2016年）11月8日

中野区都市基盤部

日時

平成 28 年 11 月 8 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

《法律の改正（風営法）に係る都市計画案件》

(1) 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の変更について（中野区決定）

(2) 東京都市計画地区計画南台四丁目地区地区計画の変更について（中野区決定）

《都市計画公園に係る都市計画案件》

(3) 東京都市計画公園第 4・4・3 号中野公園の変更について（中野区決定）

2 報告事項

(1) 中野駅西口地区まちづくりについて

(2) 中野四季の都市（まち）開発整備完了地区の用途地域変更について

3 その他

(1) 事務局連絡（次回日程等について）

出席委員

矢島委員、宮村委員、松本委員、高橋（佐智）委員、青木委員、

寺崎委員、鈴木委員、折井委員、齋藤委員、奥平委員、

大海渡委員、高橋（か）委員、平山委員、浦野委員、中村委員、

加藤委員、大八木（猛）委員、大八木（清）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)、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 28 年度第 4 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 18 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、本委員会が成立していることを口頭をもってご報告を申し上げます。

次に、本日の諮問事項及び報告事項の変更についてご説明をいたします。皆様方に事前にお送りしております開催通知には、報告事項「沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画素案について」を記載をしておりましたが、今回の報告事項から取り下げとさせていただいております。また、本日の報告事項中「中野四季の都市（まち）開発整備完了地区の用途地域変更について」は、開催通知には記載がありませんでしたが、新たに追加の報告事項とさせていただいております。詳細につきましては、お手元の次第をご覧くださいと思います。

それでは、本日の配付資料の確認をさせていただきます。委員の皆様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。よろしいですか。

まず、事前送付資料でございますが、1 つ目といたしまして、本日の諮問事項の 1 番と 2 番「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について」の資料一式でございますが、まず A4、1 枚のレジュメ。あとは、とめてあります別紙の 1-1、それから、同じくとめてあります別紙の 1-2 の 3 種類でございます。

続きまして、事前送付資料 2 つ目でございますが「東京都市計画公園第 4・4・3 号中野公園の変更について」の資料一式でございます。内訳としましては、レジュメ、区域図、あとは土地計画図書、計画図、それから参考 1 といたしまして案の理由書、参考 2 といたしまして未整備区域図でございます。

3 つ目といたしまして「中野駅西口地区のまちづくりについて」の資料一式でございます。内訳といたしましては、レジュメ、別紙 1、これは「都市計画の変更（原案）の概要」でございます。別紙 2 が「都市計画の変更（原案）について」でございます。4 番目、別紙 3 といたしまして、主な変更箇所でございます。

それから、事前送付資料 4 つ目といたしましては「中野四季の都市（まち）開発整備完了地区の用途地域変更について」の資料一式でございますが、内訳はレジュメでございます。

す。

続きまして、本日机の上に配付をしております資料の確認をさせていただきます。机の上の資料をご覧いただきたく思います。

まず一番上が本日の次第でございます。

続きまして、第21期委員名簿。委員に変更がございましたので、委員名簿をお配りしております。

それから次が本日の諮問事項の3番目のレジユメの、これは差しかえが生じたので、差しかえのものを机上配付をさせていただいております。

続きまして、A4横判、ホチキスどめでございますが、諮問案件3番の、意見書及び区の見解、これも本日追加をさせていただくものでございます。

それから次ですが、左クリップどめ、ホチキスどめの資料が2つございますが、まず1つが、中野駅西口地区まちづくりについてのパワーポイント資料でございます。それから、もう1つが「中野駅西口地区の地区計画」でございます。これが追加資料でございます。

以上でございますが、不足等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

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、当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、諮問事項が3件、報告事項が2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、皆様方の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、紹介を兼ねて事務局からご報告をお願いします。

豊川幹事。

豊川参事

それでは、委員の変更につきまして、事務局から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されておりますので、ご紹介を申し上げます。お手元の委員名簿をご覧いただきたく思います。

委員名簿の23番、東京都第三建設事務所長の村井良輔委員でございますが、このたび人事異動により転出をされまして、後任は大八木猛委員にご就任いただいております。

大八木（猛）委員

大八木でございます。9月の人事異動で三建（東京都第三建設事務所）の所長を拝命いたしました。よろしくお願いいたします。

豊川参事

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、議事に入ります。本日は、お手元にありますように諮問事項3件でございますので、まず諮問について、区から受けたいと思います。

豊川参事

それでは、会長に諮問させていただきます。

なお、本日区長が所用にて不在でございますので、川崎副区長より諮問文を読み上げさせていただきます。

副区長

副区長の川崎でございます。区長にかわりまして、諮問文を読み上げさせていただきます。

都市計画法第77条の2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。

第1 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の変更について。

これは、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、以下、風営法と略させていただきますが、この法律改正に伴い、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おいても対象外とし、引き続き制限の対象として残すものは、風営法第2条第1項各号の統合や削除に伴う号ずれに合わせ、制限が変わらないように表記を修正するため、地区計画を変更するものでございます。

第2 東京都市計画地区計画南台四丁目地区地区計画の変更について。

これは第1と同じく、風営法の改正に伴い地区計画を変更するものでございます。

第3、東京都市計画公園第4・4・3号中野公園の変更について。

これは都市計画公園の配置、利用を検討の結果、機能の向上と利用の増進を図るため変更を行うものでございます。

以上、3件につきまして、よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

矢島会長

ただいま、副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したいと思います。

(諮問文の写し配付)

豊川参事

申しわけございませんが、副区長は所用がございますので、これで失礼をさせていただきます。

(副区長 退室)

矢島会長

諮問文は行きわたりましたでしょうか。審議を始めたいと思います。

諮問がございました3件は、ただいまお聞き取りのとおり、風営法の改正にかかわるものが2件、都市計画公園の変更にかかわるものが1件でございます。それぞれの都市計画にかかわる案件ごとに説明をいただき、ご審議をいただきたいと思います。

では初めに、風営法の改正にかかわる諮問事項のもの、1と2については内容が関連するものであるために、一括して説明をお願いいたします。

豊川幹事。

豊川参事

それでは、先ほど当審議会に諮問がありました2件の諮問事項、1番「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の変更」及び2番「東京都市計画地区計画南台四丁目地区地区計画の変更」につきまして、一括してご説明をいたします。

なお本件につきましては、前回9月1日の当審議会におきまして、ただいま諮問がありました両地区の地区計画の変更案につきまして、概略の説明はいたしておりますので、本日は都市計画の図書に即しまして、概括的にご説明をいたします。

それではまず1枚目、レジュメ、A4、1枚ですが、ペーパーをご覧いただきたいと思えます。「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について」でございます。

1番「都市計画案の名称」ですが、諮問がありましたご覧の2地区の地区計画の変更でございます。

2番「理由」でございますが、今回、都市計画を変更する理由につきまして、後ほどそれぞれの理由書をご覧いただきたいと思えます。

それから、3番「都市計画の案」ですが、これも後ほどそれぞれについてご説明をさせていただきたいと存じます。

それから、4番です。「これまでの主な経緯と今後の予定」でございますが、両地区計画を同時に手続をいたしておりまして、2016年、今年の7月5日から7月19日まで、両地区計画の変更原案の公告・縦覧を行いました。図書の縦覧者がなく、7月26日を期限として意見書を収集することとしておりましたが、意見書の提出もありませんでした。

引き続きまして9月21日から10月5日まで、地区計画変更案の公告・縦覧を行いました。図書の縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

本日、当審議会におきまして区から諮問させていただいておりまして、ご了承いただけましたならば、11月中旬には、これら2地区の地区計画の変更にかかわる都市計画の決定・告示を行いたいと考えております。

それでは、右上に「別紙1-1」とあります資料をご覧くださいと存じます。これは南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画の変更に係る都市計画図書でございます。

まず、この表面の2番の「理由」を読み上げさせていただきます。

理由でございます。

本地区計画は、東京都の広域避難場所に指定された東京大学教育学部附属中・高等学校等を中心とした防災拠点の形成を目指し、道路や公園等の公共施設の整備と地区特性に応じた建築物等の制限により、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、「安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目的として、平成12年に都市計画決定された。

本地区計画では、特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画に定める建築物の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、以下、「風営法」といいますが、第2条第1項に基づく風俗営業を規制している。

平成27年6月24日に風営法の一部が改正され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がなされ、風営法第2条第1項各号について号ずれ等が生じた。

そこで、風俗営業の対象から除外されるものは、地区計画の建築物の用途の制限においても対象外とし、引き続き制限の対象として残すものは、風営法第2条第1項各号の統合や削除に伴う号ずれに合わせ、制限が変わらないように表記を修正するため所要の変更を行うものであると、そういった内容でございます。

1枚めくっていただきまして、A4横判の「別紙2-1」をつけておりますが、表形式になっておりまして、都市計画南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画の本文となりますが、今回変更いたします箇所は、さらに1枚めくっていただきまして、下に2ページという表記がございますが、この表の一番下の部分「建築物の用途の制限」、これが「特定建築物地区整備計画」の中の「建築物等に関する制限事項」でございまして、ここにあります「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の第2条第1項第2号から第5号までの表記、これは、先ほど申しました風営法の号ずれの関係でございまして、これまでは「第5号から第8号まで」という表記であったものを、このような表記に改めるというものでございます。

それから、2枚めくっていただきまして4ページでございまして、これは「防災街区整備地区整備計画」の中の建築物等に関する制限事項を示してございまして、この一番上ですが、「建築物の用途の制限」、この表記につきましても同様に「第2条第1項第2号から第5号まで」という変更するものでございます。

なお、このページの一番下の「理由」とありますところに、今回の変更理由を記載しております。

次のページ、5ページでございまして、これが今申しました変更箇所の新旧対照表でございまして。内容は先にご説明したとおりでございまして。

続きまして次のページ、A3縦判のカラーの図でございまして、この図の中の下のほうでございまして、斜線の区域を示しておりますが、今回変更いたします南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画の区域をお示しをしております。

それから次のページでございまして、「計画図（その1）」とありますが、この南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画の各区域の概略をお示しをしたものでございまして、今回は、これは変更はない部分でございまして。

次のページ「計画図（その2）」とありますが、これは、この防災街区整備地区区域による道路や公園の整備箇所について図示をしておりますが、これも今回の変更はないものでございまして。

次のページでございまして、これは都市計画の策定の経緯の概要を表記しておりますが、公告・縦覧の状況等は冒頭ご説明いたしましたので、ご覧いただきたく思います。

続きまして、右上に「別紙1-2」とありますが、この資料をご覧いただきたく思います。この別紙1-2ですが、これが南台四丁目地区地区計画の変更に係る都市計画図書でござい

ます。

先ほど同様に、2番の「理由」を読み上げさせていただきますが、本地区計画は、区画道路の整備及び公園等の整備を進めることにより、災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図り、あわせて地区の特性に応じた建築物等に関する制限を定めることにより「だれもが安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目的として、平成4年に都市計画決定された。

また、平成11年には、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、以下、風営法とありますが、その改正に伴い「建築物の用途の制限」の表記方法を修正するため、都市計画を変更している。

このように、本地区計画では、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項に基づく風俗営業の規制をしている。

以下は、先ほどの南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画の変更にかかわるものと同様に、風営法の改正に伴う号数のずれに対応しまして、所要の変更を行うものでございます。

1枚めくっていただきまして、右肩に「別紙2-2」と表記がされておりますけれども、表形式になっておりまして、これが都市計画南台4丁目地区地区計画の本文となりますが、今回変更いたします箇所は、さらに1枚めくっていただきまして、下に2ページの表示がございますが、このページは地区整備計画を示しておりまして、この中の「建築物等に関する制限」、ちょっと下のほうですが、「建築物等に関する制限」のうち「建築物の用途の制限」の欄の、右のほうに行ってくださいまして、近隣商業地区における制限内容の表記につきまして『「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号から第5号まで』という表記。これは、これまでは「第1項から第8号まで」という表記であったものを先ほどと同様に、こういった表記に改めるものでございます。

このページの一番下の「理由」とありますところに、今回の変更理由を記載をさせていただきます。

それから、3ページで、変更箇所の新旧対照表でございますが、内容はただいま説明したとおりでございます。

それから次のページ、A3縦判のカラーの図でございますが、これも下のほうに斜線で今回変更いたします南台4丁目地区地区計画の区域をお示しをさせていただきます。

次のページが「計画図」とありますが、南台四丁目地区地区計画の各地区の範囲、それ

から、道路や公園の整備箇所について図示をしておりますが、今回の変更はないものでございます。

次のページで、都市計画の策定の経緯の概要を表記しておりますが、公告・縦覧の状況などは先ほど説明いたしましたので、ご覧いただきたく思います。

本件諮問に係るご説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。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。

ただいまの説明につきまして、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。ございませんでしょうか。

特にご質問、ご意見がないようでございますので、この件について、一括してお諮りいたしたいと思いますが、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

それでは、諮問事項の1と2、一括してお諮りしたいと思います。

「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の変更」及び「東京都市計画地区計画 南台四丁目地区計画の変更」。いずれも、中野区決定についてお諮りいたしますが、この2件については案のとおり決することを了承することに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した。異議なしと声が上がりましたので、諮問事項1と2につきましては、そのように決することといたしたいと思います。

それでは、次の諮問事項の審議に移ります。

都市計画公園にかかわる諮問事項の件について、千田幹事から説明をお願いいたします。

千田副参事

それでは「東京都市計画公園第4・4・3号中野公園の変更について」ご説明いたします。なお、本件につきましては、7月に開催された本審議会にて案件報告をさせていただいたところですが、その後、詳細の測量作業などが進んだことから、一部7月の報告時と変更されている部分がございますので、図書の説明の中でお示しさせていただきます。

それでは、まず「1. 変更の概要」でございます。東京都市計画公園第4・4・3号の中野公園、区公園名称といたしましては平和の森公園の区域と面積を変更するものでございます。

「2. 都市計画の案」でございます。こちらで、2ページ目をご覧ください。

2ページ目が、こちらが都市計画公園総括図となっておりまして、中野区のほぼ中央の位置、こちらに今回当該公園についての位置をこちらの図書でお示しさせていただいているところです。

続いて、3ページ目をご覧ください。こちらが今回の変更内容でございます。東京都市計画公園第4・4・3号中野公園を次のように変更いたします。

種別は、地区公園。名称は、番号、第4・4・3号、都市計画の公園名といたしましては中野公園。位置は、中野区新井三丁目地内でございます。

面積は、約7.0ヘクタールで、こちらのほうは、7月の報告時には7.1ヘクタールとなっていたところですが、こちらを改めさせていただきます。

また「備考」についてですが、こちら備考に前回のときには「防災関連施設」という表記があったのですが、こちらは正式の公園施設名ではないので、都からの助言を得て、削除いたしました。当初この「関連防災施設」というのは、マンホールトイレ等の施設を意図していたところでございます。

また、こちらの図書内で、変更の理由といたしまして、都市計画公園の配置、利用を検討の結果、機能の向上と利用の増進を図るため、上記のとおり公園の変更を行うというものでございます。

続きまして4ページ目をご覧ください。今回変更の都市計画公園計画図でございます。

こちらの赤く塗られている箇所、こちらの3カ所が新たに都市計画公園区域に追加される部分でございます。なお、前回の7月の報告時に、この一番左側の正方形の部分、こちらが朱塗りされておりましたので、今回朱塗りして追加させていただいているところでございます。

次に本日配付させていただいた資料のほうをご覧ください。「意見書の要旨及び区の見解」でございます。

まず、1ページ目でございますが「意見書の要旨」でございます。

東京都市計画公園第4・4・3号中野公園の都市計画変更にかかる都市計画案を平成28年10月21日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、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、1通、個人でございます。の意見書の提出がござ

いました。その意見の要旨は、次のとおりでございます。

2 ページ目をご覧ください。

「意見書の要旨」でございますが、「都市計画審議会資料では区域変更面積は7.1ヘクタールとあるが、縦覧の資料では7.0ヘクタールとなっている。どちらが正しいのか」というものでございます。

こちらに関しての見解でございますが、都市計画変更後の都市計画公園第4・4・3号中野公園の面積は、約7.0ヘクタールであるという見解をお示ししているところです。

では続きまして、資料のほうにお戻りください。こちらで参考といたしまして、5ページ目で、参考といたしまして、東京都に提出いたしました「都市計画案の理由書」を紹介いたします。

「2 理由」でございます。

平和の森公園は「中野区まちづくり推進計画」において、もみじ山文化の森、区役所周辺、平和の森公園を結ぶシビックゾーンの一角に位置付けられ、水とみどりの明るい広場をメインテーマとする区民のレクリエーションの拠点として、また、災害時の避難場所となる防災公園として整備するとしている。また「中野区公園整備基本計画」では、自然的、文化的な特色と防災など広範な機能を持つ区内全域からの利用を対象としたシンボル公園に位置付けられている。さらに「中野区都市計画マスタープラン」では、防災とみどりのオープンスペースとしてみどりの保全・育成を図ることとしている。また、区の基本構想実施計画である「新しい中野をつくる10か年計画（第3次）」では、スポーツ・健康づくりで活力のみなぎるまちを目指して、スポーツが楽しめる大規模公園の整備や特定のスポーツ利用が可能な公園施設の整備を進めることとしている。

これらの上位計画に基づき、平和の森公園を防災とみどりのオープンスペースとしてさらに拡充させるため、当初の都市計画公園決定時に道路計画が検討されていたことで都市計画公園区域の決定を留保した部分、約0.28ヘクタール及び未整備区域に隣接する区域の一部、0.05ヘクタールと合わせて、隣接する国家公務員宿舎跡地、約0.3ヘクタールを取得して、公園の区域を拡張する予定である。さらに、未整備区域には屋内運動施設を設け、時代のニーズ・要求を反映させながら、スポーツ・健康増進機能、便益機能、さらには広域避難場所としての防災機能の拡充を図るために、平成27年6月に平和の森公園再整備基本計画を策定したところである。

こうしたことから、平和の森公園を区内全域からの利用を対象とした特色のあるシンボ

ル公園として広範な公園機能を更に充実させるため、0.6ヘクタールの区域について都市計画公園の区域を拡張する都市計画変更を行うものである。

この内容につきまして、6ページ目をご覧ください。

こちらの、今の案の部分で、案の理由書の中で、未整備区域とか拡張部分とか、そういった言葉があるところで、その説明を補完するために、6ページ目の資料を添付いたしました。

こちらの緑色の線が今回変更されて全体の都市計画公園となる区域で、この赤い部分が先ほどご案内した追加される部分でございます。

なお、このオレンジ色で未整備区域というふうにさせていただいているところが、今都市計画公園区域ではあるのですが、現在公園としてはまだ未供用という部分でございます。

こういった内容が、先ほど案内された言葉の文言の説明でございます。

本案件についての説明は以上です。

矢島会長

説明ありがとうございました。

ただいまの説明につきまして、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っております。

大海渡委員。

大海渡委員

今の説明の中の事実関係の確認なのですが、まず、前回7.1ヘクタールと言ったのが、正しくは7ヘクタールだということで、0.1ヘクタール減っているわけですね。

それで、今度、中の参考1の説明の中で、0.28と0.6の赤に塗った部分、合計が0.6ヘクタール増えているということですね。その辺の整合性が、どこが、まず前7.1だったのが、どうして7.0になって、今度はこの0.6増えたのに、合計としては減っているわけですね。よく整合性がわからないので、ご説明をお願いします。

矢島会長

千田幹事。

千田副参事

すみません、説明が足りなくて申しわけございません。

こちらの、既存の都市計画公園の区域面積は、約6.5ヘクタールとなっているところな

のですが、今回詳細な測量を進めたところ、こちらが6.4ヘクタールだったというところ
でございます。

これにより、今回拡張される場所の0.6を合わせて、7ヘクタールというところでは

大海渡委員

そうしますと、もともと7.1が7になったのではなくて、6.4が実際は7……。

千田副参事

本来、もともとの、今既に既存の都市計画公園区域のところ、都市計画のお示しとし
て約6.5ヘクタールであったというところでは

それに、今回新たに加わる区域が、全部で約0.6ヘクタールで、7.1ということでお示
しさせていただいたのですが、詳細の測量を進めたところ、既に都市計画決定している部
分が約6.4ヘクタールだったというところ、ここを訂正させていただいたということ
でございます。

大海渡委員

ありがとうございました。

矢島会長

よろしいですか。

寺崎委員、どうぞ。

寺崎委員

ちょっとお聞きしたいのですが、5ページ下のほうに「未整備区域には屋内運動施設を
設け、時代のニーズ・要求を反映させながら、スポーツ・健康」云々と書いてあるのです
が、これが、次の6ページの未整備区域内に、ここにあるということなのですが、今、中
野体育館が、中野区区長が、区庁舎ができるということで、中野体育館を壊して平和の森
に移るという話を聞いているのですが、それに当たるものか、ちょっとお聞きしたいので
すが、よろしく願いいたします。

矢島会長

千田幹事。

千田副参事

委員、ご認識のとおりでございます。

寺崎委員

ありがとうございました。

矢島会長

ほかの件、いかがでございましょうか。

奥平委員。

奥平委員

今、資料の4ページですか、今回追加区域に、左の下の正方形の赤い部分を加えたところが発言されたのですが、前回いただいた資料には、既に変更区域内に入っているということは、どういう意味かをお伺いしたいと思います。

矢島会長

千田幹事。

千田副参事

こちらにつきましては、前回の資料でも朱塗りするべきところが漏れていたということでございます。申しわけございませんでした。

矢島会長

ほかの件、いかがでございましょうか。

浦野委員。

浦野委員

今、他の委員の方からもあったのですけれども、今回、本来塗るべきところが塗られていなかった、下水道側のところと、その面積のことというのは、7月末の報告いただいた以降、どの時点で、気づかれたのか、ちょっとそのところをご説明お願いします。

矢島会長

千田幹事。

千田副参事

まず、面積につきましては、この測量作業が進んだ中でというところございまして、具体的にちょっと何月何日というのは、記録のほうはしていないところです。

この赤く塗られているところが塗られていなかった件につきましては、今回提出する書類を整理する中で確認されたところでございます。

矢島会長

浦野委員どうぞ。

浦野委員

このスケジュールで見ると、1枚目のところで、9月6日が「都市計画案の決定」という

ふうにかかれていて、前回、前々回の7月末のときに報告いただいているので、前回の9月1日のときにはこの件についてはなかったわけですが、今、日にちを確認したのは、もしここでわかっていたのであれば、前回のときに、修正というか訂正については報告すべきだったのではないかなというふうに思うのですけれども、それでちょっと日時とどうか、時系列のところを確認したのですけれども、いかがでしょうか。

矢島会長

千田幹事。

千田副参事

今回こちらにつきましては、まず、大もとの都市計画が昭和55年当時の約という面積でございましたので、それについて整理が進んだ結果、今、光波測量等ではかったところ、若干この6.4ヘクタール幾つというところの数字なのですけれども、それが都市計画上の約の表記になると6.5が6.4というのが妥当ということだったもので、これについては諮問の際の説明で行えば足りるという判断のもとで、前回の中で報告しなかったというような経緯でございます。

矢島会長

浦野委員、どうぞ。

浦野委員

今回諮問になっているので、その点で今の修正も含めてご説明いただいたと思うのですけれども、もし、9月1日も開かれていたので、その時点でわかっていたのであれば、報告すべきだったのではないかなと思います。

あともう1点なのですけれども、資料のこの都市計画案の理由書「参考1」と右上に書かれている、この記載の5ページのところで、下段から5行目のところに「平成27年6月に平和の森公園再整備基本計画を策定した」とあるのですけれども、これは平成28年の間違いではないかと思うのですけれども、いかがでしょうか。

矢島会長

千田幹事。

千田副参事

申しわけございません。委員ご指摘のとおりでございます。

矢島会長

浦野委員、どうぞ。

浦野委員

ですよね。この間、パブリックコメント等をして計画策定なので、今回のこの訂正いただいた中身とか、しかも東京都に提出しているものなのですよね。この期日のところで間違いがあるというのは、ちょっといかなものかなというふうに思います。

前回7月末のときにご報告いただいたときも、述べさせてもらったのですけれども、23区で中野区は公園面積が、区民1人当たりになると非常に狭い中で、公園自体が増えるということには私も賛成ですし、それは望ましいことだと思います。

ただ、やはり今回のこの平和の森公園全体の再整備計画を見たときには、やはりこれまでのいろいろな区民説明会やパブリックコメントで区民の皆さんから出されている意見を踏まえると、やはり問題があるというふうには思っています。

この未開園の部分には新体育館が予定されているわけですが、平和の森の当初の計画の中では、ここも今の草地広場と同じように、ここも同じ草地広場になる広場の計画があったわけです。

平和の森公園の長年のいろいろな歴史がありますけれども、その点で見てもやはり問題があると思いますし、また今回、拡張、この赤塗りされている部分ではないのですけれども、この基本計画が策定されて、基本設計がこの間報告されましたけれども、この公園の中にバーベキューサイトが入るということが10月に突然示されましたし、そのことによって飲酒や喫煙、またごみやおいなどに対する不安の声も寄せられています。

これも前回述べさせてもらいましたけれども、今回のこの計画によって、平和の森公園の、大変緑が豊かな中で200本近い樹木が伐採されることや、整備費が全体で108億円に上るということ、また、この草地広場の中に300メートルのトラックを持ってくるということでも、これまでの意見交換会やパブリックコメントでも、本当にそれが必要なのかどうかという意見はたくさん出されています。

やはりこの公園は、本当に区民の皆さんに愛されてこそその公園だと思いますので、この公園自体が広がることは歓迎すべきものですが、今回の再整備計画全体、また、先ほどご指摘させていただいたそういう不備等含めると、やはり問題があるのかなということには改めて、見直しが必要ではないかということ意見を述べさせていただきたいと思います。

矢島会長

ご意見ありがとうございます。また、事務局側の資料の不備をご指摘いただき、あり

がとうございました。

ほかの点に進んでよろしゅうございましょうか。いかがでしょうか、ほかの点。ご質問、ご意見いかがでしょうか。特にございませんでしょうか。

それでは、この件についてお諮りいたしたいと思います。諮問事項の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）」についてお諮りいたしたいと思います。

浦野委員、どうぞ。

浦野委員

挙手でお願いできればと思います。

矢島会長

わかりました。この件をお諮りするについて、挙手で採決をするというご提案がございました。この件については、どのように取り扱いましょうか。何かご意見があったらお示し願います。

特にご異論がないようでしたらば、挙手による採決とさせていただきたいと思いますが、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

それでは、異議なしと認め、挙手による採決をこれから行います。

中野区都市計画審議会条例第5条第4項によりまして、審議会の議事は過半数をもって決するということになっておりますので、この件についても挙手が過半数になるかどうかということにより判断をいたしたいと思いますが、この点についてもご了承いただけますでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

矢島会長

それでは、この件について、原案のとおり決し、了承する方の挙手を求めます。

（賛成者挙手）

矢島会長

挙手過半数と認めます。よって、この件については、案のとおり決し、審議会として了承することといたします。ありがとうございました。

本日はこの後、報告事項が2件ございます。

まず、報告事項の1「中野駅西口地区まちづくりについて」説明をお願いしたいと思い

ます。

吉田幹事。

吉田副参事

都市政策推進室中野駅周辺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は、A3判で、右肩に「別紙1」「別紙2」「別紙3」と打ってございます資料がございます。

説明は、前のスクリーンでご説明をさせていただきます。スクリーンに映す内容については、本日お配りをした「中野駅西口地区まちづくりについて」という、A4判のカラーのものがございますので、お手元でご覧になりながら説明を聞いていただきたいと思います。

それでは「中野駅西口地区まちづくりについて」ご説明します。

本日の報告内容は、中野駅西口地区の都市計画変更（原案）についてでございます。

前回の審議会でもご説明させていただきましたが、現在中野駅西口地区では、土地区画整理事業を進めております。この土地区画整理事業による整備の進展と合わせて行います中野駅西口地区地区計画及び関連都市計画の変更に向けて、都市計画変更の原案に盛り込むべき内容を取りまとめましたので、ご報告するものでございます。

それでは、スライドのほうをご覧ください。

本日ご報告する計画変更の原案の内容に入る前に、改めて当地区でこれまで進めてきたまちづくりの経緯としまして、1つ目の「中野駅西口地区まちづくり基本方針の概要」と、2つ目の当地区の都市計画の現在の状況についてご説明させていただきます。

まずは、「中野駅西口地区まちづくり基本方針の概要」でございます。この基本方針は、当審議会におきましても昨年ご報告させていただきましたが、平成27年10月に策定したものでございます。

スライドの図にお示ししておりますが、中野駅西口地区の位置及び範囲は、緑色の線で囲んでおります。約3.7ヘクタールの範囲となります。

本基本方針では、西側南北通路と合わせて整備を行う中野駅西側の上空活用と、南側の新たな玄関口となる中野駅西口広場を中心とした中野三丁目駅直近地区の範囲を中野駅西口地区として位置づけておりまして、将来像や土地利用の方針などをお示ししております。

中野駅西口地区の将来像でございますが、中野区では「中野区都市計画マスタープラン」や「中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3」などの上位計画に基づき、中野駅

周辺のまちづくりを進めています。

これらの上位計画に示す方針やまちの目指すべき姿の実現を図るため、地区の状況や特性を踏まえ、当地区の将来像としましては「立体道路制度の活用による駅の上空利用」、それから「新たな駅前広場の整備や多様な都市機能の創出」、そして「駅から連続したにぎわいの形成と暮らしの調和」の3つについてお示ししております。

続きまして、土地利用の方針でございます。

ただいまご説明しました将来像や地区の立地特性を踏まえまして、A地区、ブルーで示してございますが、駅上空を中心とした地区、それからB地区、新たな賑わいを創出する地区、それからC地区、住宅地区、それからD地区、駅前商店街を中心にした地区の4つの地区に区分して、ご覧のような土地利用の方針をお示ししております。この中で、B地区、C地区が、本日まで報告する都市計画変更の概要にかかわる内容となります。

続きまして、まちづくりの手法でございますが、中野駅西口地区では、地区計画を定めてまちづくりを推進したいと考えております。また、地区計画とあわせて、事業によるまちづくりとしましては、スライド図の赤いハッチの部分になりますが、立体道路制度の活用、それから、土地地区画整理事業等により整備を行ってまいります。

それから、もう1つの青いハッチの部分、これは誘導型まちづくりの検討につきまして、地区の特性や課題を踏まえまして、共同化や建てかえ等にあわせた誘導型のまちづくりを検討し、地区計画を定めていきたいと考えております。

続きまして、まちづくりの展開についてですが、こちらのスライドの図でお示しをしておりますが、中野駅西口地区では、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きたいと考えております。

既に都市計画決定しております西側南北通路、中野駅西口広場、中野三丁目土地地区画整理事業の範囲を中心とした、スライドの図のピンク色でお示ししている「地区計画策定①」を先行して地区計画を定め、そして、青色、ブルーで示してございます「地区計画策定②」の範囲については、共同化や建てかえ等にあわせた誘導型のまちづくりを地域の皆様とともに今後検討を進め、地区計画を策定したいと考えております。

「地区計画策定①」については、本日まで報告いたします都市計画変更の概要にかかわる内容となります。この「地区計画策定①」については、本年1月に立体道路制度を活用した地区計画を都市計画決定しております。

以上が、中野駅西口地区まちづくり基本方針の概要となります。

次に、中野駅西口地区の都市計画の状況でございます。

上位計画に示す将来像や整備方針等の実現に向けて、次の4つの都市計画を定めております。

上から3つについては、昨年になりますが、平成27年3月に「中野歩行者専用道第2号線」「中野駅西口広場」「中野三丁目土地区画整理事業」について都市計画決定しております。また、本年の、平成28年1月に「中野駅西口地区地区計画」を都市計画決定しております。それぞれの都市計画の概要については、次のページ以降でご説明させていただきます。

まず、1つ目の「中野歩行者専用道第2号線」でございます。この歩行者専用道は、線路上空に整備するもので、西側南北通路になります。位置は、中野四丁目と中野三丁目を結ぶ、スライドの図にお示ししている箇所でございます。区域としましては、延長約80メートル、構造はかさ上げ式で、幅員は約19メートルとなります。また、延長は約70メートルの区間を対象に、立体的な範囲を定めております。

次に、2つ目の「中野駅西口広場」でございますが、位置はスライドにお示ししている範囲で、面積は、かさ上げ部の約300平方メートルを含む約1,200平方メートルとなります。中野駅西口広場は、歩行者系の駅前広場として整備してまいります。

次に、3つ目の「中野三丁目土地区画整理事業」でございます。平成27年3月に都市計画決定して、平成27年7月に国土交通大臣より事業認可を受けて、現在UR都市機構が事業を進めております。施行区域はスライドにお示ししている図の範囲となりまして、面積は約1ヘクタールでございます。この土地区画整理事業では、中野駅西口広場の整備を初め、街区の再編、それから、区画道路の整備を進めてまいります。

最後に、4つ目の「中野駅西口地区地区計画」でございます。地区計画の範囲はスライドにお示ししている範囲でございますが、先ほどのまちづくり基本方針のところでご説明した地区計画策定①の範囲となります。地区の面積は約2.3ヘクタール、地区計画では目標、方針、地区整備計画を定めていきます。

地区整備計画については、地区計画の区域の中で、スライドの図の中で青で示している範囲で、中野駅西側の線路上空の部分になりますが、立体道路制度を活用した西側南北通路、西側改札、駅ビルの一体的整備等に関する事項について定めております。

本地区計画の内容については、本日お配りしました資料、A4判で「中野駅西口地区の地区計画」と書いてございますが、こちらに記載してあるとおりでございます。

続きまして、ここから本日の報告内容になりますが、「中野駅西口地区の都市計画変更(原案)の概要」についてでございます。お手元の、本日の審議会資料の別紙1の内容をスライドでご説明するものでございます。

先ほど都市計画の状況のところでご説明しましたが、当地区では、現在UR都市機構が施行者として土地区画整理事業を進めております。今回ご報告する都市計画変更の概要は、この土地区画整理事業の事業進捗に伴い、街区の再編、それから、道路等の基盤整備と合わせて行ってまいります地区計画や関連都市計画の内容になります。

ご覧の図は、前回の審議会でご説明した資料の再掲になりますが、まず初めに、今回の地区計画の変更区域についてご説明します。

本年1月に都市計画決定しました中野駅西口地区地区計画の範囲は、スクリーンの左側の図の青枠の線の範囲になりますが、その中で、地区整備計画、具体的な地区整備計画について定めている範囲は、青いハッチの部分になります。この青いハッチの部分は、線路上空において立体道路制度を活用したに西側南北通路、西側改札、駅ビルの一体的整備等に関する事項について定めたものでございます。

それに対しまして、土地区画整理事業の進捗に伴って、今回新たに地区整備計画を定めていく範囲は、右側の図のほうで赤いハッチをつけている部分になります。今回変更する原案の内容は、主にこの新たに追加して定める部分の内容についてでございます。

こちらの図は、地区整備計画の内容をイメージとして図化したものでございます。先ほどのまちづくり基本方針でも説明しましたが、今回新たに追加して定める地区整備計画の範囲の将来像としましては「新たな駅前広場整備や多様な都市機能の創出」と「駅から連続したにぎわいの形成と暮らしの調和」ということを掲げております。

また、土地利用の区分としましては、地区の立地特性を踏まえまして、ピンク色でお示ししている「新たなにぎわいを創出する地区」と、緑色でお示ししている「住宅地区」に区分し、「新たなにぎわいを創出する地区」では、「土地区画整理事業による中野駅西口広場の整備や、街区の再編・道路の整備」「地区内外の回遊性や防災性・利便性の向上」、それから「商業・業務・住宅等の多様な都市機能を集積」「にぎわいを創出する拠点施設の整備」、それから「共同化や協調建替え等にあわせて、歩行者空間やオープンスペースを創出」ということを掲げております。

また「住宅地区」では「駅直近の利便性と後背の落ちついた住宅地と調和した住環境の形成」、それから「地区の回遊性を高める歩行者動線の確保」ということを掲げてござい

す。

今回地区整備計画で定める事項としましては、この後に詳しくご説明しますが、将来像や土地利用の方針の実現に向けて「区画道路の整備」に関する内容、それから「街並み誘導型地区計画」、それから「誘導容積型地区計画」に関する事項を中心に定めています。

区画道路は、イメージ図の灰色の色の部分でございます。主に、区画道路の配置や規模について定めております。

「区画道路の整備」としましては「円滑な交通の処理と安全で快適な歩行車空間を確保」、それから「中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる回遊ネットワークの形成」、さらに「災害時には緊急車両の通行等、地域の防災性の向上」を図ってまいります。

「区画道路の整備」により回遊ネットワークが形成される回遊動線については、矢印の点線でお示ししております。

また、合理的な土地利用の促進や、良好な街並み形成を誘導していく「街並み誘導型地区計画」、それからもう1つは、道路などの基盤整備などの進捗に応じて土地利用を図っていく誘「導容積型地区計画」という、2つの地区計画制度を定めていきたいと考えております。この2つの地区計画制度についても、後でご説明させていただきます。

それでは、地区計画の変更原案の具体的な内容に入りたいと思います。

まず「土地利用方針の区域」でございますが、地区の立地特性を踏まえまして、A地区、B地区、C地区の3つの地区に区分しております。A地区は駅上空を中心とした地区、それからB地区は、ただいまイメージ図でご説明しました新たなにぎわいを創出する地区になります。そして、C地区はイメージ図に示す住宅地区になります。

区域の面積は約2.3ヘクタールで、各地区の面積は、前のスクリーンに記載してあるとおりでございます。

この中で、B地区とC地区について、今回新たに地区整備計画を定めていきます。

次に「地区整備計画の区域」についてですが、今回B地区とC地区が新たに追加されますが、B地区については、この後に説明します「街並み誘導型地区計画」や「誘導容積型地区計画」、また、用途地域の変更に伴いまして土地利用の誘導や地区の特性などを踏まえ、B-1地区、それからB-2地区、B-3地区、B-4地区に区分しています。各地区の面積は、スクリーンに記載してあるとおりでございます。

また、A地区についても、今回の用途地域の変更に伴い一部地区整備計画のゾーニングに変更がございますが、後ほどご説明をさせていただきます。

次に「地区施設の配置」についてご説明します。

安全・快適な利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設として、ご覧の図に示しております区画道路の配置を定めていきます。

区画道路は、主に土地区画整理事業で整備を予定している道路や、既存の道路を拡幅して整備します道路を地区施設として定めるものでございます。

区画道路の幅員は、8メートルの幅員を中心に、線路沿い道路は幅員9メートル、そのほかに幅員4メートル、6メートルの区画道路を整備します。

続いて「街並み誘導型地区計画」についてご説明します。

この「街並み誘導型地区計画」は、都市計画法に基づく地区計画制度の1つでございます。スライドをご覧ください。左の図にあるとおり、一般的に建物を建てる際は、建築基準法による道路斜線、それから、前面道路の幅員による容積率の制限を受けますが、「街並み誘導型地区計画」を活用することで、図の下のほうに列挙しております建築物等に関する事項としまして、ちょっと一番下のほうは見えづらいかもしれませんが、①から⑤の事項を定めて、さらにこの計画に基づく区の条例を定めることで道路斜線制限、それから、前面道路の幅員による容積率の制限を緩和することができる制度でございます。

この「街並み誘導型地区計画」を定めることにより、右側の図、前のスライドの右側の図にございますように、上のほうの階まで斜めの線が入ってこないで、フロアが有効に使える真っすぐな建物を建てるということでございます。

現在事業中の土地区画整理事業では、今後、中野駅西口広場の整備を初め、街区の再編、道路等の基盤整備が行われていきます。これらの整備と合わせて、駅前立地を生かした適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、地区の特性に応じた良好な街並みの形成を誘導するため、「街並み誘導型地区計画」を定めていきたいと考えているものでございます。

「街並み誘導型地区計画」を定める区域は、前のスライドの着色されているB地区の一部とC地区について定めていくものでございます。B地区の一部については、中野駅西口広場にかかわるB-4地区を除くB-1、B-2、B-3地区について定めていくものでございます。

「街並み誘導型地区計画」で定める建築物等に関する事項についてですが、①の「容積率の最高限度」については、B-1、B-2、B-3地区が400%で、C地区が200%になります。

この容積率の最高限度を 400%にしている点ですが、今回この地区計画の変更と合わせて、用途地域の変更を予定しております。用途地域の変更内容についてはこの後の関連都市計画でご説明しますが、現在指定されている容積率 200%から 400%に変更を予定しており、その数値と整合させております。

②の「敷地面積の最低限度」は、拠点施設を整備する B-1 地区が 1,000 平米、それ以外の B-2、B-3 地区と C 地区が 60 平米となります。

③の「高さの最高限度」は、B-1、B-2、B-3 地区で 31 メートル、C 地区では 20 メートルになります。ただし、B-1、B-2、B-3 地区については、歩道状空地や広場状の空地など、公共空地を設ける総合設計を活用した場合は、50 メートルとします。

次に、④の「壁面の位置の制限」については、スライドの図の赤の点線でお示しをした部分になりますが、区画道路から 50 センチを定めております。

⑤の「壁面後退区域における工作物の設置の制限」ですが、これは④の壁面の位置の制限を定めた範囲に定めるものでございます。

次に、「誘導容積型地区計画」についてですが、こちらも同じく都市計画法に基づく計画制度の 1 つになります。

スライドの図にもお示ししているとおり、この「誘導容積型地区計画」では、道路の整備状況に応じて使用できる容積率を定めるものでございます。

「街並み誘導型地区計画」のご説明でも触れましたが、今回この地区計画の変更と合わせて、用途地域の変更を予定しており、現在指定されている容積率を 200%から 400%に変更いたします。

当地区における道路の整備状況としましては、これから土地区画整理事業等により道路を整備していくため、現時点では公共施設の整備としては不十分な段階であることから、この「誘導容積型地区計画」を定めることにより、容積率を上げた場合であっても、基本的には道路が整備されるまでの間は、左の図のとおり、現在、現況で指定されている容積率 200%が適用されることになり、道路が整備されれば、右の図のように容積率 400%が適用されるという区画制度でございます。

「誘導容積型地区計画」で定める建築物に関する事項としましては、道路が未整備な段階での容積率を暫定容積率として 200%とし、地区の市街地道を実現する上で、目標となる容積率を目標容積率として、400%に定めるものでございます。

「誘導容積型地区計画」を定める区域は、前のスライドにありますように、今回用途地

域の変更を予定しているB-1とB-2地区について定めるものでございます。

次に、その他の主な変更についてご説明します。

B地区、C地区の関連になりますが、用途の制限としまして、B-1、B-2、B-3地区におきましては、健全な商業環境の形成とにぎわいの形成を図るため、風俗営業等や1階部分の住宅等の用に供する建築物について、用途の制限を定めます。

また、良好な相隣関係を確保するために、C地区においては、隣地境界線までの壁面の位置の制限として、50センチメートルを定めます。

その他としまして、建築物等の形態、色彩、意匠の制限をB地区、C地区に、また、垣、柵の構造の制限をC地区に定めていきます。

A地区関連としましては、スライドの図にもお示ししておりますが、今回の用途地域の変更に伴いまして、現在定めているA-2地区、ちょっと小さい図で申しわけないのですが、A-2地区とA-3地区の用途が、今回の変更により用途地域が同じ内容になることから、統合してA-2地区とするというものでございます。

最後に、関連都市計画の変更でございますが、1つ目に用途地域の変更でございます。

これは、東京都の都市計画決定事項となりますが、今回の地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更するものでございます。

変更としましては、スライドの図にもお示ししておりますが、左の図で、第一種中高層住居専用地域の、赤枠で覆った部分を商業地域に変更します。これに合わせて、容積率を現在の200%から400%、建ぺい率を60%から80%にそれぞれ変更しようというものでございます。

2つ目の高度地区についても、地区計画の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、商業地域については指定なしへ変更いたします。また「街並み誘導型地区計画」の区域内においては適用除外といたします。

また、3つ目の防災地域及び準防火地域についても同様に、地区計画の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、準防火地域から防火地域へと変更いたします。

以上が、変更原案の内容となります。

本審議会資料の「別紙2」については、ただいまご説明した内容を都市計画変更の原案、具体的な内容を取りまとめたものでございます。地区計画と関連都市計画の概要になります。

それから、右肩に「別紙3」と書いてある資料は「別紙2」の地区計画の変更原案につい

て、変更した箇所がわかるように、色分けなどによりお示しした資料になります。

変更箇所については、変更前が青の文字で記載されておりまして、変更後や追加した箇所については赤の文字で記載しております。また、削除した箇所については、青の文字に横線を入れており、表記の修正箇所については黒枠で表記をしております。

最後までございますが、今後の予定でございます。

平成 28 年、11 月から 12 月に都市計画変更の原案の説明会、それから、公告・縦覧を行いまして、平成 29 年 2 月から 3 月に都市計画変更の案の説明会及び公告・縦覧、そして、同じく平成 29 年 3 月から 5 月に都市計画審議会への諮問、これらを経て平成 29 年 6 月に都市計画変更の決定を行っていきたいと考えております。

以上が「中野駅西口地区まちづくりについて」のご説明でございます。

矢島会長

多岐にわたる内容のご説明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、ご意見等ございましたら、どなたからでもご発言お願いしたいと思います。

高橋委員、どうぞ。

高橋（か）委員

ご報告ありがとうございました。

関連都市計画のところを見ますと、結果的にこのゾーンの中での用途容積がアップしてというところはわかるのですけれども、ちょっとそこでお聞きしたいのですけれども、この区域の中で街並み誘導の地区計画のご説明をいただいて、その後に誘導型という形で、要は誘導型だと道路整備がきちんとならないと、容積アップありきで、先に街並みが乱れていくというところを防ぐという担保つきのような形を、と思ったのですけれども、その街並み誘導の地区計画と誘導型との関係というのですか、街並みのゾーンの中に誘導を位置づけているものなのか、そういう位置関係なのか。あるいは、全く別途のものがたまたまここでリンクしているのか、その辺はどういう形になっているのでしょうか。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

まず……。

矢島会長

手元のパワーポイントの何ページかをお示してください。

吉田副参事

手元の 20 ページです。手元の、前のスクリーンに映し出してあるものをプリントしたもので言いますと、20 ページに「街並み誘導型地区計画」のエリアを、肌色というのですか、着色してございます。B-1、B-2、B-3、それからC地区でございます。

一方、同じ資料の 23 ページを見ていただきたいのですが、B-1、B-2 だけが着色されてございます。これはどういうことかといえますと、B-1、B-2 地区については、今回のもろもろの手続で、容積率が現況 200%のものが 400%にアップされるのがB-1、B-2 地区でございます。

この地区について、道路がきちんと整備されないうちに容積率だけ先行して上げるのは、いわばまちづくりとしてはあまりよろしくないだろうということで、B-1、B-2 地区、要するに容積をアップするところについては、いわばストッパー的な趣旨で容積誘導型の地区計画をかけようというものでございます。

矢島会長

高橋委員、どうぞ。

高橋（か）委員

そうすると、確認ですけれども、用途容積アップのまちづくりに資する用途容積のアップについては、街並み誘導でも理論的にはできるのだけれども、歯どめをかけるために、あえてそのゾーンの中に誘導型という考え方をまた 1 つはめ込んでやるという考え方でよろしいのですか。上位、下位というか、地区計画の中での優先的なのか、そういう話ではなくて、オーバラッピングした考え方、二段構えということでもいいのですか。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

今、委員がおっしゃったとおりの、そういったご理解でよろしいかと思えます。

矢島会長

高橋委員。

高橋（か）委員

それと、よく都心型ですと、大規模な道路提供とか、敷地提供とか、公共施設の提供とかに伴っての地区計画ということがありますけれども、この西口でその街並み誘導であっ

たり、街並み型であったり誘導型であったり、こういう地区計画をつくったというのは、いわゆる土地区画整理事業が絡んだ形というか、中野の街並みにあった形ということで選択したのですか。その地区計画のまま幾つか用途容積アップの指標があると思うのですけれども、これを選んだ理由というのは、大もとはどこからきているのですか。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

例えば、中野駅西口まちづくり基本方針で謳っているまちの将来像とかそういったものを実現するにふさわしい地区計画制度ということで、こういったことを採用しようというものでございます。

矢島会長

高橋委員。

高橋（か）委員

そうしますと、今回の変更の中身というのは、地区計画の全体の区域は変わらないけれども、その中で整備計画のゾーンを広げたり、その中でも不可燃都市計画としてこういう地区計画を定めて、用途容積のアップを見込んだということによろしいのですよね。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

今、委員がおっしゃったとおりのご理解でよろしいのですが、改めてご説明しますと、前のスクリーンの図にございますように、地区計画の……。

矢島会長

何ページでしょう。

吉田副参事

13 ページでございます。地区計画の区域としては変わってございません。

ただ、前回定めた地区整備計画、要するに、具体的な数字とか様々な諸元が入っている地区整備計画は、いわゆる駅ビル関連、駅上空のところについて地区整備計画を定めたというものでございます。

今回、区画整理事業の進捗に伴って、主に区画整理事業のエリアについて地区整備計画を定めようというものでございます。

矢島会長

高橋委員。

高橋（か）委員

ちょっと1つお聞きしたいのですけれども、パワーポイント資料の、その11番。28年、ことしの1月の決定での地区計画、ここから変更が出るということだと思えるのですけれども、ここが一番左下のA、B、C地区のその数値、区域の広さの数字と、16ページの区域の、Aは一緒ですけれども、B、Cの地区の数字が違っているのですけれども、これはどういう……。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

これは、B地区とC地区の線の入れ方が、お手元の資料の18ページを見ていただきたいのですが、ここの③の区画道路3号というのがあるのです。この区画道路3号の南側の道路の端っこで、B地区とC地区を前は分けていたのですが、道路の中心線で分けるべきだろうということで、今回の内容については、よく図を見ていただくとわかると思うのですが、ちょっとC地区の大部分東側のほうにほんの少しC地区があるのが、その辺の中心線が道路の南側の線とったかで、ちょっと面積が移行してしまったということでございます。

矢島会長

高橋委員。

高橋（か）委員

それは、都市計画ののほうで絵を描いている担当ではないので、そこは言われてもよくわからないのですけれども、変更点があるのであれば、説明の中で、区域全体は2.3ヘクタールで変わらないけれども、そういう若干の、道路中心線の考え方ということであれば、その辺はどこかにお示しいただかないと、ちょっと疑義が生じると思うのですけれども、その辺どうなのでしょう。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

右肩に別紙3と書いてあるA3の大きい資料がございますが、これの真ん中辺に「計画図1」というのがございまして、青枠でなっているのが変更前の図でして、このC地区が、

ちょっと言い方が悪いのですけれども、すっきりとした形になっているのですが、下の変更後の「計画図1」、これでは、C地区の東側にちょっとひもみたいと言ったら表現が悪いのちょっとはみ出ているというところで、変更箇所をお示ししているということでございます。

矢島会長

高橋委員。

高橋（か）委員

わかりました。都市計画上の正式書類としては、ちゃんとここを見れば、今ご説明にもあったのでわかるのですけれども、パワーポイント資料で私どもに説明していただいた、これベースでやっているの、ここで何らかの一言なり、その辺の参照という形なり、数字の変更が出たというような、その辺の明示がないと、と思いますので、これは要望にしておきますけれども、その辺はよろしく願います。

それと、西口の今話を聞かせていただきました。最初の3ページのところに、「西口地区の将来像」というところで、立体道路、あるいは新たな駅前広場、また駅から連続したにぎわい形成、暮らしの調和と、こういう大きな大義が謳われているのですけれども、前に囲町のときにも申し上げたのですけれども、西口のこのゾーンが新しく用途・容積の見直しなり、よくなっていくということはわかるのですけれども、では、駅を中心としてまち全体がどうなのかというのをこの西口というところとはちょっと外れますけれども。例えば、中野三丁目ですけれども、中野二丁目のほうへの連続性をどうするのかとか。せっかく駅とのやりとりがあって、人の動線が南北通路なり、広場にだってできる。北側にも伸びていく。JRとはずっと協議を進めて、協定も進んでいるとなってきたときに、やはり二丁目へのシームレスな連携というのですか、そういうものも常に考えをさせていただかないと、西口地区がよくなっても、駅を中心とした、何度も同じようなことをいつも言っているのですけれども、東西南北の人の流れがきちんとユニバーサルデザインでできないと、人が魅力を感じてとして来ないと思うのですけれども、そういう考え方を常にベースに、発展的に持って、せっかくJRとずっとやりとりを進めているのしょうから、逆にJRとどういう今後の二丁目なりなんりの進展を考えるのかとか、そういうことを常に念頭において進めてもらいたいと思うのですが、その辺はいかがでしょうか。

矢島会長

これはどなたからお答えになりますか。

小幡幹事。

小幡副参事

現在JRと駅の整備については協議をしているところでございまして、駅を中心としたまち全体への広がりというのは「まちづくりグランドデザインVer. 3」で、駅の南北の連携、それから東西の連携というところも構想として考えているところでございます。

引き続き、JRとも話をしながら、まちづくりを進めていくよう考えてまいりたいと思います。

矢島会長

高橋委員。

高橋（か）委員

なにせ、JRですから、せっかく今連携をとって具体的なこの案件で進められるというチャンスに、熱烈的な情熱を持って接していただかないと、開発が終わった後だと、なかなか連携をとるすべがなくなってしまうと思いますので、ぜひよろしくをお願いします。これは、要望にしておきます。

矢島会長

ご指摘ありがとうございます。

ほかの点、いかがでしょうか。

寺崎委員、どうぞ。

寺崎委員

今回この西口で「街並み誘導型地区計画」と「誘導容積型地区計画」というのが使われているのですけれども、中野区のこれからの地区計画というのは、例えば中野坂上とか、平和の森とかあるかもしれませんが、こういった形で、区のほうがルールを決めてというのは初めてかなと思うのですけれども、お聞きしたいのは、今後例えば、5ページなのですが「まちづくりの手法」というところで、「事業によるまちづくり」「立体道路制度」「土地区画整理事業」、その下に「誘導型まちづくりの検討」ということで、これは将来、こういったことを検討というふうに書いてあるのですけれども、このルールとしては、先ほどご説明いただいたようなルールは、今後とも中野区としてはこういうやり方でいくということによろしいのでしょうか。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

ご説明しましたとおりに、土地区画整理事業とか、具体的な事業手法があれば、比較的
こういった地区計画とかそういったものを導入しやすいのですが、例えばここに誘導型ま
ちづくりの検討エリアのように、特に事業手法が決まっていなかったところについては、地権
者の皆さんと話し合いながら、誘導型でまちづくりをやっていきたいと。

先ほど二丁目の話題が出たのですけれども、二丁目でも、御存知のように区画整備と再
開発の一体的施行という形で、かちっとした事業手法が決まった開発をやっているのです
が、その周辺についても、これはよくある再開発ビルだけが立派にできて、周りは旧態依
然としたままということがないように、かといって強引なことはできませんから、皆様と
話し合いをしながら、そういったまちづくりを誘導していきたいと、こういうふうを考え
ております。

矢島会長

寺崎委員。

寺崎委員

今、おっしゃったように、今の三丁目のこの検討地域というところと、それから、二丁
目のほうも、計画区域から外れていながらも、地元の人には期待しているような部分がある
のですけれども、強引にはできないかもしれませんが、時間はかかるかもしれませんが、や
っぱり周りと同じような街並みになっていくほうが、駅前の顔としてはいいのでは
ないかと思えます。

それともう1つ、ちょっとお聞きしたいのですが、高さ最高限度31メートル、C地区が
20メートルとあるのですが……。

矢島会長

ページ数をおっしゃってください。

寺崎委員

別紙2の裏側ですね。別紙2の裏側で、中野区西口地区の土地計画原案の概要という。
容積率の最高限度とか、敷地面積の最低と書いてあるところに、高さの限度と書いてある
のですが、この31メートルというのは、さっき絵にあった、幅員が例えば8メートルで、
後退が50センチというのが今この計画の中で出ているのですけれども、最高限度31メー
トルというのは、どういうふうになれば31メートルになるのか、その計算式というか、よ
くほかの区なんかであるのは、後退面積の幅の3倍とかというのですけれども、この場合

の31メートルとか20メートルというのは、道路の幅員と後退の長さに関係があるのかと思うのですが、全くそうではないのか、その辺をちょっとお聞きしたかったのですが。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

B地区については31メートル、それから、C地区については20メートルということで、その31メートルについては、容積率が400%ということで、建物のボリュームチェックなどから31メートルとしているところがございます。

階高のとり方でも変わってきますが、大体目安としては、7から10階程度という想定をし、容積率400%で、そのぐらいの高さだろうというような考え方で決めているというものでございます。

矢島会長

寺崎委員。

寺崎委員

特に、では計算式とかがあるわけではなくて、最高高さが31メートルだから、そこまでいいですよというようなことですね。

ありがとうございました。

矢島会長

ほかの点に移りたいと思います。

折井委員。

折井委員

パワーポイントの10番と20番のところを見ていただきたいのですが、10番のほうの施行区域で、駅広の広いへこみになっているところありますね。ここもう既に下がコンビニで、上がマンションかアパートになっているのですが、20番を見ると、B-2地区とB-3地区に入っているのですよね、施行区域。それはどういう意味なのか。

それと、もう1つ。既にここに建っている建物に関しては、当然昔の容積率とか、そういうのは特定を受けていないと思うのですが、そういう考えでよろしいのでしょうか。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

今ご質問された、10 ページのほうの斜線で示してあるところは、土地区画整理事業のエリアを示しているものでございます。ご指摘がございましたように、ちょっと鍵型に白く抜けているところがございますが、これは土地区画整理事業の着手直前に新しいビルが建ってしまったと、着工してしまったということで、その部分は外して土地区画整理事業を施行するというものでございます。

一方、20 ページのほうの、この肌色で着色してあるところ、これは「街並み誘導型地区計画」、いわば地区計画をかけるエリアで、既に既存の建物についても地区計画のエリアはかぶせますけれども、それについては特に既存の建物に制限がかかるというものではございません。

しかしながら、建てかえるときには、その地区計画が都市計画決定されたら、その後はその制限、逆に緩和する事項も含めて影響を受けるということでございます。

折井委員

わかりました。

矢島会長

それ以外の件、いかがでしょうか。

奥平委員。

奥平委員

今のご質問したかったのですが、今のお答えで了解いたしました。

それから、基本的なことをお伺いしたいのですけれども、今の10 ページの鍵型で白地になっているところは、もう直前にビルになったから外したとおっしゃられましたけれども、このタイトルが「東京都市計画土地区画整理事業」と書いてあるのです。この名称なのですが、それでも「土地区画整理事業」と言ってみたり、「中野三丁目土地区画整理事業」と書いてあったり、この辺について、なぜこの表現が違うのかという、基本的にまずお伺いしたいと思います。

例えば、11 ページになると「中野駅西口地区地区計画」と書いてあるのですね。この表現の違いというのは、それぞれが意味を持っているのか、あるいは持っていないで、ただそういう表現になっているのかというのをちょっと。

基本的に、10 ページの「中野三丁目土地区画整理事業」という言い方と「東京都市計画土地区画整理事業」という言い方の違いは何なのかという質問をしたいと思います。

矢島会長

これは、どなたからお答えになりますか。

豊川幹事。

豊川参事

都市計画全般のことですので、お答えいたします。

ちょっと、例えて言いますと「東京都市計画」というのを1つの百科事典として考えていただきますと、百科事典の中に第1巻、第2巻、第3巻があるのですね。そのある1つの巻が「東京都市計画土地区画整理事業」という巻なのです。その巻の中に、例えば「中野三丁目土地区画整理事業」ですとか、どこそこ土地区画整理事業というのがあるというふうなことです。

ですから、したがいまして、正式名称が「東京都市計画土地区画整理事業」の中の「中野三丁目土地区画整理事業」そんな言い方になります。

ですから、簡単に言えば「中野三丁目土地区画整理事業」で間違いではないのですが、正確に言うと「東京都市計画土地区画整理事業」というものの中に入っている「中野三丁目土地区画整理事業」そんなことでございます。

矢島会長

奥平委員。

奥平委員

ありがとうございました。

いわゆる区域を決定するというのは、そこに住んでいる人たちにとっては、相当いろいろなことが「区域外になってしまった」とか、あるいは「区域内になってしまった」とか、そういう思いがあるかと思うのですね。

そのときに、今現状はできてしまったから外したというご説明がありましたけれども、では、この区画の整理の仕方の中で、次に、18ページのご説明のところで、例えば、「地区施設の配置」の道路幅員のところで、⑦番の「区画道路7号」とございますね。ここが、幅員が「2m (4m)」と書いてあるのです。これは、多分私が想像するに、延長の南側のほうを合わせる意味で、中心線で2メートルと書いてあるのか。こういう区画地区計画のエリアの設定の仕方のときに、それと道路幅員の関係というのは、どうしてこういうことになるのか。基本的な考えで結構ですので、お示しいただければと思います。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

地区計画の、この区画道路7号について言えば、地区計画の中としては2メートルなのですが、反対側の外側に、42条2項に基づいてセットバックしていただくと4メートルになるというものでございます。

もう1つ、これを見ていると疑問に感じられるのは、②の区画道路2号線が6メートルの8メートル、同じようにセットバックしていただくと8メートルになる。8メートルが何で区画道路7号で4になるかといいますと、この7号のこの先の地区外の道路が4メートルでございますので、それに合わせて4メートルにしているということでございます。

矢島会長

奥平委員。

奥平委員

同じように、他を誘導していくということで、21ページの②番「敷地面積の最低限度」というところで、B-1地区は1,000平米、それに対してB-2、B-3、C地区が60平米と書いてあるのですね。これも、読み方によっては、B-1は一体敷地だから1,000平米、丸ごと今の敷地を道路幅員を除くととれているから1,000平米とおっしゃっているにもかかわらず、B-2、3、Cのほうは、非常に細かい、60平米しかない土地所有者の方もおられるのでそう書いているのか。この辺のことも、最低限度の設定の仕方について「街並み誘導」といっているにもかかわらず、1,000平米と60平米というのは、何かちょっと数字的に、基本的に疑問に思うところがあるのですが、ご説明いただけますでしょうか。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

まず、60平米の制限というのは一般的にある制限なのですが、お手元の14ページを見ていただきたいのですが、そこに西口地区の将来像、イメージ図がございまして、「拠点施設」として楕円形の大きい丸が書いてございますが、ここの街区には「新たなにぎわいを創出する地区」としての、にぎわい創出の拠点施設を想定してございます。したがって、ここでは、1,000平米という制限をつけて、その拠点施設にふさわしい施設を整備したいということでございます。

矢島会長

奥平委員。

奥平委員

先ほどほかの委員からいろいろご質問されてご回答いただいたので、ご理解はしたいと思えますけれども、要望といたしましては「街並み誘導型地区計画」というふうに設定している以上は、できることであるならば、今の14ページで拠点施設だけのB-1地区だけを1,000平米というのではなくて、B-2、B-3の街並み誘導の手法を、こういうことによって街並みは容積率400%まで確保しながら街並みを誘導できるのだということを何か表現としてお示しいただけるとありがたいかなと思います。以上です。

矢島会長

この点については、いかがでしょうか。松本先生から何かコメントはございませんか。どうぞ、お願いします。

松本委員

奥平さんの言うとおりで、特にB-2、B-3ですよ。ここに特に容積率を緩和するところなんか、最低敷地を60平米ということ指定すること自体に意味があるのかと。誘導するという以上、ここにどういうものが建つかということを考えるならば、こんな数字は出てこないのではないかと私も思うのですが、ここのB-2、B-3に対してのイメージがあまりにもなさすぎて、そのことの上でこういう数字が出てきているのではないかというふうに思ってしまうのですが、確かにここに住んでいらっしゃる方の、多分持っていらっしゃる敷地で配慮があるのかもしれませんが、もう一度このあたりをどういうふうな街並みにするのかとかということ考えた上で、何かこの数字が出てくるようにご検討いただけたらいいかなと思います。

高さはかなり高くなるわけで、容積をかなり緩和しているということは、そこもやはり考えないといけないことで、確かに今の方の敷地面積が気になるのかもしれませんが、60平米ということがあり得るのかなと思います。こういう規定を、地区計画であるだけに、こういう数字をここに持つてくること自体、少し検討が足りないと言われてもしょうがないかなと思います。そう言われぬような理由があり60平米というのを、もし出すのならきちんと理由をつけていただけたらと思います。どうぞご検討いただけたらと思います。

矢島会長

ここは、ですから区画整理で比較的密度が高い地区を整備するわけだから、B地区の部

分というのは、元小学校だったような、がらんとあいたところと密集したところがまざっているのですね。そういう意味で、密集したところ、B-2のほうですけれども、B-2についてのイメージをどう出すかというところの分かれ道みたいなところが多分あるのであろうというふうに私は理解しますが、吉田幹事のほうからお答えがあるならお願いします。

吉田副参事

ちょっとお答えになるかどうかかわからないですけれども、駅に近い、B地区というのは非常に大切なエリアですので、その辺のお気持ちは私も全く同じなのですが、一方、区画整理事業をやっていく中で、権利者の生活再建の問題がありまして、その60平米を大きくしていきますと、小さい権利者の方は、無理無理共同化をしなくてはいけない。それから、無理無理土地を買い増ししなくてはいけないという、強制をしなければならないという。

しかしながら、一方、最初に申し上げましたように、まちづくりとしてはなるべく共同化その他をして、よい街並みにしたいということで、4ページを見ていただきたいのですが「土地利用の方針」のところで、ピンク色のB地区の一番下のところの「・」に書いてございますが「共同化や協調建替え等にあわせて」とございまして、区画整理事業を施行しておりますURのほうでもそういったまちづくりを進めたいということで、権利者の皆様には、共同化、それから、なるべく周りの人と一緒にそろった街並みをつくろうということで、そういった啓発活動にも努めているということを一応お伝えしたいと思います。

矢島会長

お答えありがとうございます。理想的にはもっと大きくしたいが、現実の部分はどうもちょっと現場に入ってみないとわからないというところがあるという、そういうことでしょうか。

ほかの件はいかがでしょう。

平山委員。

平山委員

済みません、ちょっと私が無知なものでお聞きしたい質問だけなので大変恐縮なのですが、18ページの、先ほど出ていました区画道路の件で、区画道路2号が、これは6メートルで、最終的に后背のセットバックを含めると8メートルになりますよということなのですが、6メートルに道路が広がっても、その后背地というのはセットバックが必要があるのですか。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

建築基準法 42 条 2 項、現況の道路の中心線から 2 メートルまで下がらなくてはいけないというのがございますので、基準法の 42 条 2 項による、道路中心線から、こちら側の片方 2 メートル下がってください、こちら側も 2 メートル下がってください、これによって道路が整備されていくわけなのですが、今回の地区計画では、この中心線から区画道路として 6 メートル整備しますと。そうしますと、こちらの方はもともと 2 メートルバックする必要がございましたので、この 2 メートルとあわせて 8 メートルになるということがございます。

矢島会長

平山委員。

平山委員

重ねてなのですけれども、道路が整備されますよね。道路が整備をされて、6 メートルの道路になった時点で、道路認定するかどうかわからないのですけれども、その時点で 2 項道路というくくりから外れてしまうのではないのですか。やっぱりその中心線から、例えば道路が広かろうが中心線から 2 メートルはセットバックをしなければいけないというのは、法律的に残るのですか。

矢島会長

千田幹事。

千田副参事

私のほうで特定行政庁としての道路指定をしておりますので、私のほうでお答えします。

こちらにつきましては、建築基準法の 42 条 2 項道路で指定されたものについては、これは、特別な廃止手続が行われない限りは、現道の反対側に広がっても、自動的に消えるというものではございません。

矢島会長

よろしいですか。

ほかの点、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、本件の報告につきましては、了承ということにいたしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

矢島会長

ありがとうございました。

本日は、もう1件、報告事項がございますので、そちらに行きたいと思えます。

報告事項2「中野四季の都市（まち）開発整備完了地区の用途地域変更について」、松前幹事から説明をお願いします。

松前副参事

「中野四季の都市（まち）開発整備完了地区の用途地域変更について」ご報告をさせていただきます。

中野四季の都市（まち）、旧警察大学校跡地でございますが、こちらは再開発等促進区を定める地区計画、これを適用して開発を進めてまいりました。こちらは東京都決定の地区計画になってございます。

このたび開発整備が完了した地区につきまして、用途地域を変更する手続が開始されますので、ご報告をさせていただくものでございます。

1番「再開発等促進区を定める地区計画とは」ということで、そもそもこの地区計画の特徴を整理してございます。読み上げます。

工場跡地や埋め立て地など、遊休地の土地利用転換に持ち入れられる制度でございます。事業者による新たな道路や公園整備を前提とした用途地域・容積率変更に加えまして、街区の建築計画におきましても容積率や斜線制限等を緩和することで、日常一般公衆の利用に供される空気を敷地内に整備するなどの公共貢献を誘導していく、そういう性格の地区計画でございます。

道路や公園など主要な公共施設や地区施設の整備を事業者が行うことを前提に、用途地域変更を先取りした「見直し相当用途・見直し相当容積率」を設定しまして、その上で街区単位に建築提案を受け、その公共貢献の程度に応じて、さらに容積率の割り増しを上乘せする、そういう仕組みの地区計画でございます。

2番「開発整備完了後の用途地域の変更について」でございます。

このような地区計画の特性を踏まえて、開発整備が完了した地区におきましては、このあらかじめ見込んでおりました「見直し相当用途・見直し相当容積率」に従って用途地域を変更することとなっております。

今般、東京23区内の開発整備が完了した地区におきまして、東京都が用途地域を変更す

ることとなりました。中野四丁目地区におきましても、主要な公共施設や地区施設の整備が完了し、また、建築物整備も含めた土地利用転換が完了いたしました区域1、区域4、区域5におきまして、用途地域、容積率、または建築物の敷地面積の最低限度、これらを変更するものでございます。

裏面をご覧くださいませでしょうか。今申し上げました事柄について、図を表記してございます。

まず、対象地区でございますが、このブルーの色をかけてございます。区域1、明治大学と帝京平成大学、それと、区域4、セントラルパークイーストがある区画、そして、区域5、セントラルパークサウスとレジデンスがある区域、この区域が今回の対象となっております。

現在のこの対象地区の現況でございますが、下の表に整理をしております。

まず「用途地域」につきましては、現在の指定用途地域については、区域1、区域4、区域5、いずれも第一種中高層住居専用地域となっております。こういった地域に対して見直し相当用途地域が、区域1につきましては従前と同じ第一種中高層住居地域相当、区域4が商業地域相当、区域5が近隣商業地域相当という設定をしております。

また、次に「容積率」でございますが、現在指定されている容積率は、いずれの区域も200%というところでございます。これに対し、見直し相当容積率として、区域1はおおむね300%、区域4がおおむね500%、区域5がおおむね400%という設定をしております。

さらに「容積率」につきましては、この見直し相当に加えまして、街区ごとの公共貢献によって区域1の2区域については350%、また、区域4と区域5につきましては560%という容積率を地区計画及び建築条例では定めているというところでございます。

最後「建築物の敷地面積の最低限度」でございますが、現在用途地域で定められた敷地面積の最低限度は、いずれの区域も60平米でございます。これに対しまして、地区計画及び建築条例では、より厳しい区域1につきましては1ヘクタール、区域4につきましては0.4ヘクタール、区域5につきましては1.5ヘクタールという設定をしております。

今回の用途地域等の変更によりまして、この表にお示しをしております用途地域でいえば見直し相当の内容、また、容積率で申し上げれば見直し相当で設定している容積率に変更するというところでございます。

また、敷地の最低限度につきましては、既に地区計画や建築条例で、現在の法令よりも厳しい内容で定めておりますので、現在定められている60平米、これについては廃止をす

るという変更を予定しているところでございます。

また表面に戻っていただきまして、3番「今後の予定」でございます。これらの変更につきましては、平成28年度末を目途に進められる予定でございます。今後、東京都によりまして、都市計画案の策定、また、都市計画審議会への諮問等、必要な手続が進められる予定でございます。

なお、中野区の当都市計画審議会におきましても、都市計画案に対する意見照会の諮問を今度お願いするという運びになろうかと考えてございます。

報告は以上です。

矢島会長

ご説明ありがとうございました。

ただいまの報告内容につきまして、ご質問、ご意見等ございましたら、どなたからでもご質問をお願いします。

高橋委員、どうぞ。

高橋（か）委員

済みません、ちょっと本論ではないのですけれども、教えていただきたいのですけれども、そうしますと、この例えば区域4とか5とか、それぞれの進出した人たちは、今までの都市計画税とか固定資産税とか、そういうものというのは、200の一種中高層住居という形で、今でもそれを払っているということでもいいのですかね。都市計画決定して、そこでそういうものというのが変わっていくということなののでしょうか。

矢島会長

松前幹事。

松前副参事

実態としては、この見直し相当、あるいはこの地区計画で定めた容積率で開発してございますので、この実態に沿った、そういった関係諸税の設定になっていると思います。

矢島会長

ほかの点、いかがでございましょうか。

宮村委員。

宮村副会長

ちょっと関連で質問いたします。

1つは、区域の2というのはまだ終わっていないのですかというのが1つと、それから、

今回いろいろ東京都が中野四丁目地区でもやるということなのですが、ほかの区でも恐らく予定されているのだと思うのですが、何かその辺について情報があれば教えてください。

矢島会長

松前幹事。

松前副参事

まず、区域2でございますが、こちらについては開発が完了したという地区にはなってございません。

と申しますのは、東京警察病院、こちらがこの地区計画が定まる以前の建築物でございますが、こちらが将来、この再開発促進区を適用してまた建てかえ等起こる可能性もございますので、そういったことを見越して、この区域については完了したということにはなってございません。

また、今回の用途地域等の変更は、この中野四丁目地区だけではなく、23区内で複数を一括して変更するといふふうに東京都から伺っているところでございますが、その内訳等については聞いておりません。

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

後ろの面の「対象地区の現況」の表の中の「敷地面積の最低限度」のところを厳しくしたとご報告があったのですが、区域1というのは、1-1、1-2を足して3.9ヘクタールですね。それが、4分の1の1.0ヘクタールで設定するという意味ですね、これは。に対して、区域4のほうは約半分、区域5も約半分というふうになっていますが、これはどういう理由ですかという質問です。

矢島会長

松前幹事。

松前副参事

敷地の最低限度ですが、おっしゃるように区域1については、1-1、1-2それぞれの最低限度が1ヘクタールということでございます。これは、区域4、区域5にも共通しておりますが、ご指摘のとおり、それぞれの区域の面積に対して、おおむね2分の1を最低限度

に設定したということでございます。

奥平委員

ありがとうございました。

矢島会長

ほかの点はいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

ほかにご質問がないようでしたら、本件の報告事項につきまし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した。本件の報告事項につきましては了承といたします。

最後に、次回の審議会の予定などについて事務局から何かありましたら、お願いします。

豊川幹事。

豊川参事

まず、本日の資料の取り扱いにつきましては、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、よろしく願いいたします。

次に、次回の都市計画審議会でございますが、12月中旬の開催を予定してございます。日程や詳細につきましては、決まり次第、早急に皆様へご連絡させていただきますので、どうかよろしく願いいたします。

以上でございます。

矢島会長

それでは、これもちまして、本日の都市計画審議会は閉会といたします。ご苦労さまでございました。ありがとうございました。

—了—