

平成29年度（2017年度）第1回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成29年（2017年）4月20日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

平成 29 年 4 月 20 日（木曜日）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

《中野駅西口地区に係る都市計画案件》

- (1) 東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画の変更について（中野区決定）
- (2) 東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）
- (3) 東京都市計画高度地区の変更について（中野区決定）
- (4) 東京都市計画防災地域・準防火地域の変更について（中野区決定）

《都市計画駐車場に係る都市計画案件》

- (1) 東京都市計画駐車場（中野第 4 号中野四季の森公園地下自転車駐車場）の変更について（中野区決定）

2 報告事項

- (1) 中野駅周辺駐車場整備地区（案）及び中野区駐車場整備計画（改定案）について
- (2) 東京都市計画生産緑地地区の行為制限の解除について

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、田代委員、村木委員、高橋（佐智）委員

青木委員、寺崎委員、鈴木委員、鳥居委員、折井委員

齋藤委員、奥平委員、大海渡委員、内川委員、平山委員

浦野委員、中村委員、岡里委員、吉田委員（代理 山下清二交通課長）

大八木（猛）委員

事務局

辻本都市基盤部副参事（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、浅川都市政策推進室副参事（産業振興担当）、平田都市政策推進室副参事（グローバル戦略推進担当）、松前都市政策推進室副参事（中野駅周辺まちづくり担当）、石井都市政策推進室副参事（中野駅周辺計画担当）、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）、荒井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）、高村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）、藤原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）、豊川都市基盤部長、辻本都市基盤部副参事（都市計画担当）、吉沢都市基盤部副参事（都市基盤用地担当）、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）、伊東都市基盤部副参事（自転車対策・地域美化担当）、千田都市基盤部副参事（公園担当）、小山内都市基盤部副参事（建築担当）、塚本都市基盤部副参事（住宅政策担当）

辻本副参事

本日はお忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。私は、今年度より司会進行を務めます辻本と申します。前任の豊川参事より、人事異動によりまして都市計画担当の副参事として就任をいたしました。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

それでは、定刻となりましたので、平成 29 年度第 1 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でございますが、委員 23 名中 19 名の皆様がお出席いただいております。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、配付資料の確認をさせていただきます。委員の皆様には本日の資料を事前にお送りしておりますが、お忘れの方はいらっしゃいますでしょうか。お持ちでない方におかれましては、事務局までお申し出をいただければと存じます。

それでは、確認をさせていただきます。まず、1 点目でございます。本日の諮問事項の(1)から(4)の資料といたしまして、表紙に「中野駅西口地区に係る都市計画案について」と記載のあるものでございます。

内訳でございますが、まずレジュメの次に別紙 1-1、1-2、1-3、1-4 ということで、都市計画案の理由書でございます。続きまして、別紙 2 でございますが、「中野駅西口地区に係る都市計画案」でございます。続きまして、別紙 3 でございますが、意見書の要旨でございます。

なお、諮問事項の(1)から(4)につきましては、まとめてご説明をいただくことになってございます。

続きまして、2 点目でございます。諮問事項の(5)「東京都市計画駐車場（中野第 4 号中野四季の森公園地下自転車駐車場）の変更について（中野区決定）」の資料一式でございます。

内訳でございますが、まずレジュメ、その次に別紙 1 ということで「都市計画案の理由書」でございます。最後に別紙 2-1、2-2、2-3 ということで、都市計画の案の書類一式となっております。

続きまして、3 点目でございます。報告事項の 1 点目でございますが、「中野駅周辺駐車場整備地区（案）及び中野区駐車場整備計画（改定案）について」の資料一式でございます。

内訳でございますが、まずレジュメでございます。その次に別紙1ということで、「都市計画の案の理由書」、最後に別紙2といたしまして、「中野区駐車場整備計画（改定案）」となっております。

続きまして、4点目でございます。報告事項の2つ目、「東京都市計画生産緑地地区の行為制限の解除について」の書類一式でございます。

内訳でございますが、まずレジュメ、次に、別紙1といたしまして位置図、その次に、別紙2及び3でございますが、行為制限の解除についての説明資料となっております。

事前にお送りいたしました資料は以上でございます。

続きまして、本日追加の資料として机上配付してございます資料の確認をさせていただきます。

まず、本日の次第でございます。

なお、本日予定しております報告事項の2「東京都市計画生産緑地地区の行為制限の解除について」のタイトルの表記でございますけれども、開催通知でお知らせをいたしました報告事項のタイトルの表記から変更となっております。あらかじめお含みおきいただければと存じます。

次に、第21期委員名簿でございます。

その下でございますが、平成29年度幹事名簿でございます。なお、その裏面に平成29年度中野区都市計画審議会幹事の異動者一覧ということで記載をしてございます。

次に、カラー刷りの資料でございますが、諮問案件の1から4番目、「中野駅西口地区に係る都市計画案件」の追加資料ということで、本日使用いたしますパワーポイントをプリントアウトした資料がございます。

資料の確認は以上となります。よろしいでございましょうか。

それでは、矢島会長、よろしく願いいたします。

矢島会長

本日はお忙しい中、この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5件、報告事項が2件でございます。おおむね16時過ぎ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、本審議会の委員及び幹事に異動があったということでございますので、事務局からご報告をお願いします。

辻本副参事

それでは初めに委員の異動につきまして事務局からご報告申し上げます。

関係行政機関の委員の方が人事異動によりまして交代されてございますので、ご紹介をいたします。お手元の委員名簿をご覧いただきたいと存じます。

名簿の 21 番目でございますが、中野消防署長、前任の加藤俊之委員でございますが、人事異動によりまして、後任の岡里勉委員にご就任をいただいております。

岡里委員

岡里です。よろしくお願いいたします。

辻本副参事

どうぞよろしくお願いいたします。委員の異動につきましては以上でございます。

続きまして、区の人事異動に伴いまして、当審議会幹事にも変更がございましたので、ご報告申し上げます。お配りいたしました資料の 3 番目でございますが、新たな幹事名簿を載せてございますので、ご確認をいただければと存じます。

それでは、今回新たに就任いたしました幹事を名簿の順に紹介させていただきます。

まず、名簿の 4 番、都市政策推進室副参事（産業振興担当）の浅川幹事でございます。

浅川副参事

浅川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

辻本副参事

次に、名簿の 5 番、都市政策推進室副参事（グローバル戦略推進担当）の平田幹事でございます。

平田副参事

平田でございます。よろしくお願いいたします。

辻本副参事

次に、名簿の 12 番、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）の荒井幹事でございます。

荒井副参事

荒井でございます。よろしくお願いいたします。

辻本副参事

次に、名簿の 13 番、都市計画推進室副参事（新井薬師前駅周辺まちづくり担当）の高村幹事でございます。

高村副参事

高村でございます。よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、名簿の 14 番、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）の藤原幹事でございます。

藤原副参事

藤原でございます。よろしくお願いいたします。

辻本副参事

次に、名簿の 16 番でございます。都市基盤部長に、前都市基盤部参事（都市計画担当）の豊川幹事でございます。

豊川都市基盤部長

豊川でございます。よろしくお願いいたします。

辻本副参事

次に、名簿の 17 番でございますが、都市計画担当の辻本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

次に、名簿の 18 番でございます。都市基盤部副参事（都市基盤用地担当）の吉沢幹事でございます。

吉沢副参事

吉沢でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

辻本副参事

次に、名簿の 21 番でございます。都市基盤部副参事（道路担当）の鈴木幹事でございます。なお、鈴木幹事は本日都合により欠席してございます。

続きまして、名簿の 26 番、都市基盤部副参事（防災担当）の中川幹事でございます。中川幹事につきましても、本日は都合により欠席とさせていただきます。

なお、裏面に今年度の異動者一覧を載せてございますので、あわせてご確認をいただければと思います。

事務局からは以上でございます。

矢島会長

ありがとうございました。

それでは、議事に入りたいと思います。本日はお手元にごございますように諮問事項がご

ございますので、まず、諮問をお願いいたしたいと思います。

辻本副参事

それでは、区長より会長に諮問をさせていただきたいと存じます。

田中区長

中野区都市計画審議会会長 矢島隆様

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 1 項の規定により、下記の都市計画の案について諮問いたします。

- 1 東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画の変更
- 2 東京都市計画用途地域の変更

全体 5 項目のうち、この 1 項目のみ東京都決定にかかわるものでございます。他は中野区決定にかかわります。この東京都決定にかかわるものにつきましては、都知事から平成 28 年 12 月 26 日付都市政土第 856 号により意見照会があり、回答をするものでございます。

- 3 東京都市計画高度地区の変更
- 4 東京都市計画防火地域・準防火地域の変更
- 5 東京都市計画駐車場の変更

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

承りました。

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したいと思います。

(諮問文の写し配付)

辻本副参事

申し訳ございませんが、区長におかれましては所用がございますので、ここで退席をさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

(区長 退室)

矢島会長

諮問文は行き渡りましたでしょうか。それでは、審議を始めたいと思います。

諮問がございました 5 件につきましては、中野駅西口地区にかかわる都市計画案件が 4

件、都市計画駐車場にかかわる都市計画案件が1件でございます。それぞれの案件ごとに説明を受け、ご審議をいただきたいと思っております。

始めるに当たって、何か事務局からご発言がありますか。

どうぞ。

辻本副参事

事務局よりご案内申し上げます。

次第の(2)でございますが、「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。この件につきましては東京都知事から意見照会がございまして、これに回答するため、本審議会にお諮りをしているものでございます。

また、用途地域の変更は中野駅西口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、後ほど内容につきましてご説明いたします。

以上でございます。

矢島会長

それでは、諮問事項の1から4について、吉田幹事から説明を受けたいと思っております。

吉田幹事。

吉田副参事

それでは、諮問事項の(1)から(4)についてご説明いたします。

矢島会長

座ってどうぞ。

吉田副参事

失礼して、着席して説明させていただきます。

「中野駅西口地区に係る都市計画案について」という表題のついた1枚のペーパーがあると思うのですが、これに沿って、1番の「都市計画案の名称」から、裏面の6番「意見書の要旨及び区の見解」まで、この順番に沿ってご説明させていただきます。

それから、添付資料といたしまして、1枚目のペーパーの右肩に「別紙1-1」と書いてあるもの、それから「別紙2」と右肩に書いてあるもの、それから「別紙3」と書いてあるものがございますので、これも途中で参考として使用しますので、よろしく願いいたします。

それでは、もう一度最初の1枚のペーパーに戻っていただいて、1番「都市計画案の名称」でございます。

都市計画案の名称としては、(1)「東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画の変更について」、これは中野区決定でございます。(2)の「東京都市計画用途地域の変更について」は、これは東京都決定になります。(3)の「東京都市計画高度地区の変更について」と、(4)の「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」は、中野区決定でございます。

それでは、次の2「理由」に移らせていただきます。

都市計画の案の理由ですが、右肩に「別紙 1-1」と書いてある、つづつある資料がございますが、この別紙 1-1 から、次が 1-2 といつて 1-4 まで、各都市計画案の理由書を添付しておりますので、こちらをご覧ください。

各理由書の内容については大部分が重複しますので、中野区決定の地区計画と東京都決定用途地域の2つについてご説明させていただきます。

まず地区計画でございますが、種類・名称は「東京都市計画地区計画 中野駅西口地区地区計画」でございます。

理由を読み上げさせていただきます。

本地区を含む中野駅周辺地区は、「中野区都市計画マスタープラン（平成 21 年 4 月）において「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとされている。また、「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3（平成 24 年 6 月）」では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を生かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとされている。

上記方針を受け、本地区においては、平成 27 年 3 月に中野駅南北地区の相互の回遊性を確保する「中野歩行者専用道第 2 号線（西側南北通路）」、その南側の受け口となる「中野駅西口広場」、駅直近から桃丘小跡地にかけて面的なまちづくりを行う「中野三丁目土地区画整理事業」について、都市計画決定された。

さらに、これらの都市計画に基づく事業を実現するため、立体道路制度を活用した地区計画を決定し、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を行うとともに、土地区画整理事業による土地利用の見直しと併せた商業、業務、住宅など多様な

都市機能の集積や中野駅西口広場の整備、駅につながる安全で快適な交通動線の整備を進めることが検討されている。

このような背景を踏まえ、今回、土地区画整理事業の進捗に伴う街区の再編や道路等の基盤整備と併せ、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、B-1地区、B-2地区、B-3地区、B-4地区及びC地区の面積約1.1ヘクタールの区域について地区整備計画の内容を追加するとともに、関連する土地利用の見直しに伴い、A-3地区をA-2地区へ統合する面積約0.1ヘクタールの区域について変更するため、地区計画の変更を行うものである。

次に、別紙1-2の用途地域にかかわるところになりますが、大部分理由は同じですので、下から6行だけを読ませさせていただきます。

こうしたことから、今回、土地区画整理事業の進捗に伴う街区の再編や道路等の基盤整備と併せ、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、地区計画の変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、土地利用の観点から検討した結果、面積約0.9ヘクタールの区域について用途地域の変更を行うものである。

以上が、用途地域の都市計画案の理由書になります。

それでは、もう1回最初のペーパーに戻りまして、3番目の「都市計画の概要」でございしますが、これについては、前面にありますスライドを用いて説明をさせていただきます。

あと、お手元にも今日お配りした色刷りのとじた資料がございしますが、これも前面のスクリーンと同じものをプリントしたものでございしますが、参考に見ていただければと思います。

それでは、前面のスライドをご覧ください。

まず初めに地区計画についてですが、都市計画の名称は「中野駅西口地区地区計画」。スライドの図のハッチをかけた部分が地区計画の区域でございします。面積は約2.3ヘクタールです。

それから、地区の区分については、地区の立地特性を踏まえて、スライドでご覧のとおり、まずA地区、それからB地区、C地区に区分して、土地利用の方針を定めております。各地区の面積は、前面のスクリーンの右肩に書いてございしますが、1.2ヘクタール、0.9ヘクタール、0.2ヘクタールでございします。

今回の変更では、B地区、C地区について地区整備計画を追加するものでございします。

ちなみに、A地区の一部については、昨年定めた地区計画の中で既に地区整備計画を定めてございます。

今回の変更にかかわる地区整備計画では、位置及び面積のほか「地区施設の配置及び規模」、それから「建築物等に関する事項」の2つの事項について定めております。

「地区施設の配置及び規模」については、この後でご説明させていただきます。

今回の変更にかかわる地区整備計画の区域については、B地区関連のB-1、B-2、B-3、B-4地区とC地区になります。

また、図に記載のA-2地区は、現在A-2地区とA-3地区に区分されておりますが、今回の用途地域の変更に伴って用途地域が同じ内容になりますから、A-2地区として統合してございます。

各地区の面積は記載のとおり、赤で示してございますが、このとおりでございます。

それから、建築物に関する事項としましては、これまでも本審議会でご説明させていただきましたが、「街並み誘導型地区計画」、それと「誘導容積型地区計画」の2つの地区計画制度を定めます。

まず「街並み誘導型地区計画」は、駅前広場であるB-4地区を除く、B-1、B-2、B-3地区とC地区に定めます。スクリーンで赤枠で囲った範囲でございます。

それから「建築物等に関する事項」としましては、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形成を誘導するため、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、それから高さの最高限度、面積の位置の制限、それから、壁面後退区域における工作物の設置の制限を一体的に定めます。

また「誘導容積型地区計画」は、今回用途地域の変更を予定しているB-1、それからB-2地区について定めます。

「建築物等に関する事項」としましては、容積率の最高限度として目標容積率、それから暫定容積率を定めます。

そのほか、建築物等の用途の制限や、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、また、隣地境界線からの壁面の位置の制限、垣または柵の構造の制限を定めます。

次に「地区施設の配置及び規模」についてですが、区画道路の内容になってきます。スクリーンに出ておりますとおり、区画道路は区画道路1号から8号の8路線を定めます。

次に「壁面の位置の制限」についてですが、これは「街並み誘導型地区計画」に関連する内容になりまして、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から区画道路の境界線まで

の距離をスライドのスクリーンの図でお示ししておりますとおり、0.5メートル以上としております。

以上が、地区計画に関する概要になります。

では次に「用途地域の変更について」ご説明します。「用途地域の変更について」は、東京都の都市計画決定事項になります。

変更内容ですが、スクリーンの図面、①の部分を現在の第1種中高層住居専用地域から商業地域へ変更します。これに伴い、建ぺい率を現在の60%から80%へ、容積率を200%から400%へそれぞれ変更いたします。また、敷地面積の最低限度については、指定なしとなります。変更する箇所の面積は、約0.9ヘクタールでございます。

また、図面で「ア」と示している部分については用途地域の変更はございませんが、中野区決定の事項としまして高度地区の変更がございます。高度地区の変更については、次のスライドでご説明します。

高度地区の変更ですが、スクリーンの図面、①の部分については先ほど説明したように、用途地域の変更により商業地域になるため、①と②を合わせて「指定なし」へ変更いたします。変更する箇所の面積は、①の部分が約0.9ヘクタールで、②が約0.2ヘクタールとなります。また、地区計画による特例としまして、街並み誘導型地区計画の区域内においては適用除外とします。

なお、今回の変更に伴い、条項の番号変更や文言等についてもあわせて整理をしております。

最後に、防火地域・準防火地域についてですが、こちらも用途地域の変更により商業地域になるため、図のハッチの部分について、準防火地域から防火地域へ変更いたします。変更する箇所の面積は、約0.9ヘクタールでございます。

都市計画の概要は以上でございます。

次に、4番の「都市計画の案」でございますが、添付資料の別紙2、これが都市計画案の図書になります。右肩に別紙2と振ってあって、ちょっと厚みのある資料でございます。ただいまスライドでご説明しました都市計画の概要を都市計画案の図書として取りまとめたものでございます。

資料の構成としましては、1ページから地区計画の変更の内容、それから、28ページから用途地域の変更、また、34ページから高度地区の変更になりまして、43ページから防火地域及び準防火地域の変更になります。図書の内容についてはこれまでも本審議会で

ご説明させていただきました内容となりますので、説明は省略させていただきます。

次に、5番「当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール」でございますが、平成28年9月20日に中野駅西口地区まちづくり説明会を行いまして、12月1日に都市計画原案にかかわる説明会を実施しております。

平成29年2月9日に、都市計画の決定に関する都知事協議について意見なしとの回答をいただいております。

2月21日は、都市計画案に係る説明会を開催し、2月22日から3月8日にかけて、同案の公告・縦覧及び意見の収集を行いました。図書の縦覧者は2名、それから、意見書の提出は26通ございました。

今後のスケジュールでございますが、本日の中野区都市計画審議会で諮問いたしまして、5月19日に東京都都市計画審議会にて用途地域の諮問を予定しており、6月下旬に都市計画変更の告示予定となっております。

それでは次に、6番目の本都市計画案に対する意見書の要旨及び区の見解でございます。内容はお手元にあります別紙3、A4を横に使った資料でございます。

表紙を1枚めくっていただきまして1ページ目になりますが、縦覧及び意見書の提出期間は平成29年2月22日から2週間ございましたが、提出された意見書は26通で、全て個人からのものがございます。このうち、同じ内容の文書、要するに同じ内容の文書で出した方が違うという形で24通ございました。26通の意見書の内容は賛成及び反対に関する意見はなく、その他意見に関するものとして区分しております。

その他意見としまして、2ページ以降に記載のとおり9つありますが、類似性のある意見として4点ございました。

まず、1番から3番まではB地区、C地区に関する土地利用についてのご意見。それから、4番から7番が区画道路に関するご意見。また、8番については駅周辺の開発による雨水対応に関するご意見と土地利用についてのご意見となりまして、最後の9番が駅の昇降口設置に関する意見となっております。

それでは、各意見書の要旨を読み上げ、それに対する区の見解の要点をご説明いたします。

それではまず1番目のご意見ですが、「B地区は、新たなにぎわいを創出する地区としているが、必ずしもにぎわいを求めているのではないか。跡地は、地域の交流・みどりの拠点にすべきであり、住民に必要な居住性・アメニティはどう確保するのか」といったご

意見でございます。これに対する区の見解としましては、平成 28 年 1 月に都市計画決定した中野駅西口地区地区計画では、B 地区の土地利用の方針として「にぎわいを創出する拠点施設の整備」を定めております。また本地区計画変更案では、B 地区について健全な商業環境となるよう建築物等の用途の制限を定め、B 地区、C 地区については後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度や敷地面積の最低限度等を定めております。

次に、2 番目のご意見ですが、「B 地区のにぎわいの拠点と道路を隔てた C 地区に落ちついた住宅地が確保できるとなぜ想定できるのか」といったご意見でございますが、これに対する区の見解としまして、先ほどの 1 番目の見解と同様に、本地区計画変更案では、B 地区については健全な商業環境となるよう建築物等の用途の制限を定め、また、B 地区、C 地区については後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するために、建築物等の制限を定めておりますということでございます。

続きまして、3 番目のご意見でございますが、「C 地区の用途地域を B 地区と同じにすることで、地権者の換地の幅が広がるのではないか」というご意見でございます。区の見解でございますが、用途地域の変更は先ほどもご説明したとおり東京都の決定事項となりますが、既に平成 27 年 7 月に事業認可された中野三丁目土地地区画整理事業では、土地利用の方針として B 地区、C 地区については商業系の用途、住居系の用途として、それぞれの用途にかかわる地権者の生活再建を可能にするように定めております。今回の用途地域の変更については、同土地地区画整理事業を踏まえて行うものでございます。

続きまして、次のページの 4 番のご意見でございますが、「区画道路 3 号及び 4 号については、座標等の数値が明記されていない。また、桃丘小学校の跡地は B-1、B-2、C 地区に分割されるが、各地区の面積は明らかにされておらず、道路と商業地へ按分する割合が不明である」といった内容でございますが、区の見解としましては、都市計画の計画図については、都市計画法の施行規則に基づいて縮尺 2,500 分の 1 以上の平面図とするとされていることから、本地区計画変更案で定める地区施設についてはこの規定に基づいて作成しております。それから、本地区計画変更案の B-1、B-2、C 地区の各地区の面積は、先ほどスクリーンの中でもご説明しましたが、これは地区整備計画において表記しております。

次に、5 番目のご意見ですが、「B-1 地区は比較的大きな建築物の計画が想定されることから、区画道路 4 号の幅員を 8 メートルにし、区画道路 5 号の幅員を 6 メートルにした

ほうが、歩行者動線及び車両交通に適しているのではないか。また、既存建物との兼ね合いから既存地権者への影響が小さく、現実的であるのではないか」といった内容でございます。区の見解でございますが、ご意見にあります区画道路の位置についてですが、前面のスライドをちょっとご覧になっていただきたいのですが、赤で4号線、それから5号線を着色してございますが、区画道路4号線及び5号線の配置や幅員については、平成27年7月に事業認可された中野三丁目土地区画整理事業の事業計画により決定している内容でございます。同土地区画整理事業は現在事業進行中でございます、既に一部の地権者に対して仮換地の指定を行っている状況でございます。本地区計画変更案では、この土地区画整理事業により整備する道路を地区施設として位置づけているものでございます。なお、区画道路は、歩行者空間を確保した回遊動線として、基本的に幅員8メートルの区画道路を配置しておりますが、区画道路4号については、緊急車両の円滑な通行や換地計画上の観点から6メートルの幅員で区画道路を配置しているものでございます。

次に、6番目でございますが、こちらも区画道路に関するご意見になります。「区画道路4号を取りやめ、拠点施設を総合建物にし、空間広場を広くつくることは考えないのか。また、区画道路5号は地権者の換地に配慮した位置を考慮すべきで、地権者の声をもっと聞いてから位置取りをすべきである」といった内容でございます。区の見解としましては、区画道路4号及び5号の配置や幅員、必要性については、先ほどの5番目の見解と同じになります。この土地区画整理事業は現在UR都市機構が施行者として施行中でございます、換地については、法令に基づき土地区画整理審議会の意見を聞き、施行者が定めることとなっております。そして、この土地区画整理事業の審議会の委員のメンバーは、学識経験者2名のほか、宅地の所有者等の地権者の中から選挙により決定した7名の計9名で構成して進めているものでございます。

続きまして、次、7番目の意見、次のページになりますが、「駅ビルや南北通路の建設に伴い、今後この地区の通行車両数が増加することが見込まれるので、せめて中野通りとの接続区間は拡幅すべきである」といった内容でございます。区の見解について説明します。中野通りまでの線路沿い通りについては、本地区計画変更案の対象区域外でございます。ただ、この対象区域外の部分については、「中野駅西口地区まちづくり基本方針」に示す誘導型まちづくりの検討を行う対象範囲となっております、今後地域の実情を踏まえ、段階的に地区計画を定め、まちづくりを進めていく予定としてございます。

次に、8番目の意見になりますが、駅の周辺の開発による雨水対策と土地利用について

のご意見でございますが、「近年、都市型水害が問題となっているが、台地にある駅周辺での開発・人口被覆は雨水の涵養を妨げるだけでなく、下水道を介した河川の水質汚濁や浸水のリスクを高めており、流域である台地の土地利用の問題であるとの認識に基づく計画づくりを求める」というご意見と、もう1つは「今後、地区計画に基づき土地利用が見直されるが、容積率・建ぺい率の緩和を危惧する。土地の高度利用は、良好な環境保全と相入れないことから、計画の見直しを望む」といったご意見でございます。これに対しまして区の見解でございますが、まず、駅周辺の開発による雨水対応としましては、中野三丁目土地区画整理事業においては、雨水の流出抑制を図るため、中野区の指導要綱や東京都の技術指針に基づき整備を進めていくこととなります。また、土地利用の見直しについては、本地区区画変更案では、適切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に、記載のとおり建築物に関する制限を定め、にぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図ることとしております。

最後に、ページが次に行って9番目になりますが、「B地区に駅からの昇降口を設けるべきである」というご意見でございます。区の見解でございますが、記載のとおり、西側南北通路の中野三丁目側の受け口は、B-4地区の中野駅西口広場となります。今後、土地区画整理事業や駅地区の整備とともに整備していくというものでございます。

説明は以上になりますが、全体を通じまして、まず今回いただきましたご意見としましては、土地利用に関するもの、それから、道路に関するもの内容がございました。ご意見の1番から3番までは主に土地利用に関する内容でございまして、1番と2番については住宅地についての住環境の確保に関するご意見、一方、3番は商業系の用途の地域を拡充するという、どちらかというとその逆のご意見でございました。

当地区では、平成27年7月に事業認可された土地区画整理事業において、地区内の地権者の生活再建を踏まえて、商業系の用途と住居系の用途を定めております。今回定めます地区計画変更案では、それぞれの用途を踏まえつつ、建築物等の制限を定めて、健全な商業環境や良好な住環境を保全していくものでございます。

また、ご意見の4番から7番については道路に関する内容でございましたが、ご意見にありました区画道路4号や5号については、こちらも既に事業認可された土地区画整理事業において定められているものでございます。現在施行中の土地区画整理事業では、この区画道路の配置や幅員に基づき、地権者の新たな移転先となる仮換地の指定を既に一部行っております。このことから、区画道路の配置や幅員の変更は地権者の生活再建へも影

響がございますので、今回定める地区計画変更案では、土地区画整理事業による整備をする道路を地区施設として位置づけて定めているものでございます。

また、8番、9番はそのほかのご意見としていただきましたが、8番でありました雨水対応については、雨水の流出抑制を図るため、定められた要項や指針に基づき、事業の施行者が事業を進めていく必要があるものでございます。

以上、本都市計画案に対する意見書の要旨及び区の見解となります。

以上、中野駅西口地区に係る都市計画案についての説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

矢島会長

説明ご苦労さまでした。ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見等いただきたいと思えます。どなたからでもご発言をお願いしたいと思えますが、いかがでしょうか。

奥平委員。

奥平委員

ご丁寧なご説明ありがとうございます。基本的に今、最後にご説明いただきました意見書の要旨及び区の見解ということをお細かくご説明いただいたのでございますが、やはり重要なのは都市計画案の決定という段階まできているところで、素朴の疑問といたしましては、C地区が住居を中心とする地区だということをお事業決定も既にしていながら、まだこのような意見書が出てくるということにちょっと違和感を覚えるのですね。

逆に、この意見書というものの取り扱い方について、どのような、今区の見解をお持ちなのかをまずお聞きしたいと思います。

その前提に、実はもう既に何回となくこの審議会でもご報告があったと思えますけれども、中野区周辺は4つの地区に分かれて、別紙1-1の2の理由の中で今ご説明がありました「地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら」というご説明があったと思えます。そういう意味で、特にこの西口地区というものが、まちの個性というものを振り返って、簡単にいうとどういうまちの個性を考えながらこの地区決定をされていったのかも、ご説明いただくとわかりいいかなと思えますね。

もう1回質問の意図、趣旨を申し上げますと、意見書というものがどんな扱い方で理解をしていけばいいのかという質問でございます。よろしくお願いいたします。

矢島会長

この質問は、どなたがお答えになりますか。

辻本幹事。

辻本副参事

都市計画につきましては都市の将来の姿を決定するものということでありまして、住民の皆様に対する影響が大きいといったことがございます。そういった意味から、さまざまな場面で意見を反映させることが必要であるということで、このような仕組みが取り入れられているものと認識しているところでございます。

なお、今回意見としていただきまして、分類のところでございますけれども、賛成・反対についてはなかったということで私どもは受けとめているところでございます。ただ、その他の意見というところで、どういった考え方に基づくのかということをごここで問われているということで理解をしているものでございます。

区の見解につきましては、先ほどご説明したとおりでございます。

矢島会長

いかがでしょうか。

奥平委員。

奥平委員

ということは、賛成・反対の意見がなかった。その他の意見に関するもので質問が出たので、それに対して決定された内容を客観的にお答えしたのみであるということですね。

ということは、賛成・反対の意見もなかったので、その他の意見については、もう答えることによって意見書を反映してきたというふうに区としては理解しているという理解でよろしゅうございますか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

委員ご指摘のとおり、私どもとしましては、区民の皆様のご意見ということでは非常に重く受けとめまして、これにつきましては真摯にお答えをしていくというスタンスでございます。

矢島会長

私のほうから一言申し上げますが、この意見書に書かれた内容は、意見を出した人に返すのではなくて、この審議会の中で区の考え方をお示しして、委員の皆さんがどう判断されるかという材料にするという趣旨だと思いますので、今、そういう趣旨がちょっと、「お

答える」という言葉は本人に返すような感じがしたけれども、必ずしもそういうことではないというふうにご理解いただきたいと思います。

ほかに何かこの件について、関連してご質問はございますか。

内川委員。

内川委員

ありがとうございました。まず、中野駅西口地区にかかわる都市計画案についての、こちらの資料のほうからなのですけれども、7ページ以降に用途地域の変更、高度地区の変更、それから、準防火地域の変更と出ているのですが、この中で、①、あと、⑦というところ、こちらのほうがかなりJRの敷地の中にも食い込んでおりまして、多分この地域というのは建物の計画は現在ないと私は理解しているのですが、なぜここまで広げていったのか、そこだけちょっと教えてもらいたいと思います。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

前に出ているスクリーンの、この①、⑦、これでよろしいわけですね。

内川委員

そうですね、はい。

吉田副参事

今のご質問の趣旨は、例えば①とか⑦の上の線がJRの線路敷きの中に入っているのではないかということなのですけれども、都市計画の区域の線の引き方として、道路とか鉄道の中心線で区分してございますので、必ずしもこれで、こういった区分をしてあるから、JRのここは、A地区については、線路の中心で線を引いてあるということでございます。

具体的にちょっと紛らわしいのは、⑦の右側に立体道路で南北通路を整備するところがありますけれども、そちらのほうには駅ビルという建物が計画されているということでございます。

あくまでも道路中心とか、こういった線路敷き中心で線を引いているということであって、この線が引いてあるからといってそこに必ずしも建物が建つかさそういったことではございません。

矢島会長

内川委員、どうぞ。

内川委員

ありがとうございました。

それと、私も先ほどの委員と同じく意見書に関してちょっと触れさせてもらいたいのですが、この時期やっぱりこういった意見が出るのはいかがなものかなと思っておりまして、例えば旧桃丘小学校のところを、これはとっくにURのほうに売却が済んでおりまして、ここを公有財産とおっしゃっている方がいたり。あとは区画道路も、これはもう道路認定が済んでいるところがたしかほとんどですよ。それにもかかわらず道路の件で意見書が出ていたというのは、ちょっと区のほうの説明不足なのかなと、そこをちょっと指摘をさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

矢島会長

この質問は、どなたからお答えになりますか。

吉田幹事。

吉田副参事

説明会等で私どもが説明をしているときに、やはり区画整理事業とか再開発事業という事業の手法と、あと、地区計画というのはどちらかという規制するルールのようなものなのですが、その違いを一生懸命説明しているのですけれども、その辺がなかなか理解していただけていないということを感じるが多々ございます。

今後も、その辺について、私どもなるべくわかりやすく説明するよう努力していきたいというふうに考えております。

矢島会長

よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

大海渡委員。

大海渡委員

ご説明いただいたその全体を把握する上でちょっとご質問したいのですが、この地区で、地区計画の対象として指定されている中で、地区整備計画の区域に入っていないという部分がございますね。A-2の西側の細い地区ですか。そこはどのような位置づけになっているのか、これから計画されるということなのだと思うのですけれども、全体的に、一体的に考える上で、ここはどのような整備が計画されているのかということについてちょっとお伺いしたいと思います。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

今ご質問なされたのは、ここのエリアのことでしょうか。

大海渡委員

そうです。

吉田副参事

この地区整備計画は、やはり具体的に建物を建てる、そういったことに対してルールを定めているものでございまして、現在のところ、このエリアについては、特に建物を建てるというような計画はございませんので、特に地区整備計画は定めていないということでございます。

同じく、こちら側の、これも道路中心で線が入っているのですけれども、この部分についても特に現在のところ建物を建てる予定はございませんので地区整備計画は策定していないということでございます。

矢島会長

大海渡委員。

大海渡委員

ということは、将来的にも地区整備計画としては、今のある、その2箇所を除いた部分が、将来的にも計画であるということですね。

矢島会長

吉田幹事。

吉田副参事

都市計画というのは、1回決めて未来永劫変わらないというものではございませんので、もしかすると、何十年か先何かあるかもしれないのですけれども、現在我々がこういったまちづくりを進める中で、地区整備計画がない部分、ここについては現在のところ計画がないということでございます。

矢島会長

よろしいですか。

ほかにご発言ございますでしょうか。

折井委員、どうぞ。

折井委員

西口だけに限ったことではないのですけれども、もう少し全体的に大きな視野から見た場合、この駅周辺では西口、囲町、それから南口、それから、将来的にはサンプラザとか、大きな面としての再開発に及んでいくと思うのですけれども、そのときに、こっちの中にはいろいろな色彩の問題とか、かなり大きな枠では一応決まっているのですけれども、もう少しこれを例えばこの幹事の方々の職制を見てもみますと、要するに縦割りで、例えば沼袋とかいろいろ地区別に縦割りで皆さんご担当になっているのですが、横浜市でも昔やったような都市デザイン室的な、要するに区としての都市デザイン、都市景観をまとめるような、横串を通すような組織というのは、あるのかもわかりませんが、私が勉強不足なのかもわかりませんが、そういうふうな組織づくり、なければ、これから中野区全体、グローバル都市中野を目指してとか、いろいろシンポジウムなんかもやられておりますけれども、非常に都市景観というのは大きな要素にもなると思うのですけれども、その辺のお考えをちょっとお聞かせいただければと思います。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

都市計画担当の立場から若干述べさせていただきますが、中野区におきましては「中野区基本構想」、また、「新しい中野をつくる10か年計画」ということで、基本的な計画を持って行政を進めているところでございます。

「10か年計画」は「中野区基本構想」を実現するための計画ということで、ただいま委員にご指摘をいただきましたまちづくりを初め、さまざまな区として取り組むべき内容を網羅してございます。これを実現するため、まちづくり部分につきましては都市計画マスタープランでありますとか、そういった計画も区として持っているところでございます。

これらを効果的に実現するための組織ということで、毎年これにつきましても見直しを図っているところでございまして、現在のところ都市計画推進室、また都市基盤部ということで、まちづくりにつきましては中心的に担っているところでございます。

また、都市景観等につきましても、庁内で広範な議論をいたしまして、バランスのとれたまちづくりということを常に念頭に置きながら進めているところでございます。

今後、具体の計画が進むに当たりまして、目標を効率的に実現するための組織づくりというものは、常に毎年見直し等を図っているところでございますので、今後につきまして

もそういった視点で進めてまいりたいと考えているところでございます。

矢島会長

よろしいですか。

折井委員

お答えを概念的には理解しているのですけれども、例えばこういう計画、あと、10年、20年いろいろずっと継続していくと思うのですけれども、その例えば具体的な裁きをしななければいけないわけですね、行政の方は。そういうときに、もう少し区としてのポリシーなり、その条例と申しますか、区の条例とか、そういうような何か網がかかっていると、その担当の方というのはころころ役所のシステムとしてはかわっていくわけですから、そのところに1つ1本筋の通ったものがないと、何か都市づくりとしてはばらばらとなるか、何というのか、ちぐはぐなものがお互いにできてしまうのではないかということをちょっと心配したわけなのですけれども。

矢島会長

再度、では、お答えになりますか。辻本幹事。

辻本副参事

説明がちょっと不足してございました。区といたしまして、最終的には「基本構想」というものを持ってございます。これが、まず基本でございます。これを実現するための計画ということで、先ほど申しました「10か年計画」長期計画を持っているということでございます。そういった意味では、これらが中心的なバックボーンといったものでございます。

また繰り返しになりますけれども、まちづくりにつきましては都市計画マスタープランという1つ大きな方針を持って、それを基本に進めていくということでございます。

矢島会長

ほかにご発言いかがでしょうか。

浦野委員、どうぞ。

浦野委員

これまでこの西口地区については何度もご報告いただいているので、改めて、ただ今日は諮問されましたので、何点か確認をさせていただきたいと思います。

先ほどありました別紙1の今回の都市計画案の理由書の中で、4つそれぞれありますけれども、前段から中段にかけては同じような内容、最後のところでそれぞれのことが書い

であるのですけれども。これを見ますと、中段のところにあります、例えば別紙 1-1 の最初の理由書のところの真ん中あたりで、「さらに」というところで、立体道路制度を活用した区がこれまで説明してきた西側の南北通路、そして、駅ビルとの一体的な整備を進める、その上でこうした背景を受けて今回のこの B 地区、C 地区を含めたところのご説明だったと思うのですけれども、この立体道路とその駅ビルについては、今、J R とはどのような状況になっているのかというのをちょっとご説明をお願いします。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

西側南北通路と橋上駅舎についてですけれども、これまで駅ビルの計画を J R が見直すということで、作業中とご報告をさせていただいております。

区としましては、その作業結果を早く報告してほしいと求めているということでございますが、現時点で J R からその駅ビル計画内容見直しの結果を提示いただけていないということでございまして、こうした状況につきまして、現在 J R に確認をしているところでございます。

矢島会長

浦野委員。

浦野委員

今、J R 側の駅ビルの見直しをというところで、区側としては早く回答を求めているけれどもまだ来ていないということですね。

この計画自体もやはりこの立体道路、また駅ビル、この南北の通りがあってこそ今回のこの計画だと思うのですけれども、今のその J R からの回答がない、遅れているというのは、どういう理由が向こうからは言われているのでしょうか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

西側南北通路と橋上駅舎、駅ビル、「道路一体建物」というふうに呼んでおりますけれども、こちらの基本設計作業を平成 27 年度に行っております。この基本設計の作業の結果、工事費が高くなり、工期も長くなっているということで、J R 側は駅ビルの計画の内容を見直したいと、そういう趣旨で見直しの作業に入っているということでございます。

矢島会長

浦野委員。

浦野委員

昨年度中にその回答がということで、ただ現時点ではまだそれが来ていないということなのですけれども、これは、いつごろというのは、向こう側から、時期的なものは明示されているものがあるのでしょうか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

先ほどもご説明しましたが、現在JRに対して確認をとっておりまして、できるだけ早く皆様にもご説明をしたいということで、確認をとっているところでございます。

矢島会長

浦野委員。

浦野委員

そうすると、まだ、いつぐらいに示せるとかという時期は、今の時点ではないということの理解でよろしいでしょうか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

繰り返しになりますが、現在確認をとっているところでございます。

矢島会長

浦野委員。

浦野委員

であれば、やはり、そこがなければ今回のこのB地区やC地区を含めた、今後の区役所、サンプラザ地区もそうだと思うのですけれども。なので、現時点ではそういった、そのJR側の回答によっては、またここの計画自体が変更になってくるという可能性もあるのかなというふうに思うのですけれども、そういった回答がない中では、こうしたところをではそれがどうなるのかによってまたまちづくりのあり方というのが変わってくるのかなという意味では、今日これ諮問をされていますけれども、急いでやる必要はないのかなというふうに、これは意見として述べておきたいと思います。

矢島会長

ありがとうございました。

ほかのご意見、ご質問はいかがでしょうか。特に今日は……。

どうぞ、田代委員。

田代委員

よくまとまっていると思います。

ただ、1つ気がかりなのは、この計画全体がとにかく駅を中心とした回遊ネットワーク形成、これが基本であって、その動線整備で、そのために立体道路制度を活用して、基本の区画整備事業の成果を活用しながら、南北通路、それから駅ビルの一体化とか、都市機能の集積と、そういうことで非常にうまく、事業手続的にもコンパクトにまとまっていると思うのですね。

これを東京全体という観点からすると、ある意味でいうと非常に似通った性格の部分、都市というのができてくるような気がするのですね。やっぱり世界に冠たる東京の中で、これからその一躍を担う中野がかなり個性的な部分をこれから作り出していくと、役割を担っていくということになってくると、何か明確な理念というものがもうちょっと前面に出てきていいのかなという気がするのですね。

ですから、これは具体的な都市計画事業展開のための手続というご説明であるのは非常によくわかるのですね、やり方として。ただ、もの足りないのは、やはりその個性的な中野というか、あるいは、役割を将来担っていくための中野のまちづくりと、そういう色合いがなかなか、今日ご説明いただいた中から読み取れない。これはもう既にマスタープランありきということから進んでいることからすると、そちらに書かれていると言われてしまうとそれまでなのですけれども、やはりこのレベルまでブレークダウンしても、やはりそのことは非常に重要なことだと思いますので、今後の展開の中で十分にそういったことをもう少し加味して、色合いが濃く出るようなことを期待いたします。

矢島会長

ご意見ありがとうございました。

ほかにご発言いかがでしょうか。

村木委員は地区計画のご専門ですが、何か。いろいろ地区計画とその事業計画の関係とか以前の質疑応答にもあったと思いますし。その点も含んでいただければ幸いです。

村木委員

わかりました。

最近ちょっと都計審をお休みしていたので、申し訳ございません。

事業制度の使い方としては、何かかなりいろいろなものを入れられていて、すごく調整するのが大変だと思うので、これは事務方が本当に大変だったと思うので、これは私はすごくいいと思って、立体道路を使われて、地区計画も街並み誘導と誘導容積と両方かけられて、地域の発展に応じて容積が変わってくる、こういった仕組みを使いながら、駅の近くの可能性の高いところをどのようにつくっていくのかというところで、都市計画の仕組みとしてはいろいろなことを考えられてこのような結果になられたというのは、私は非常に都市計画をやっている側としては、いい計画だと思います。

ただ、今、田代先生が言われたことというのは非常に大事で、多分この計画をつくったり、あと、区画整理をやる段階で、将来の都市像はどうしていくということは地元で非常に大事にされて、計画されてきていると思いますので、そのところは十分加味しながら事業を実現化していく中で、より地元の意見というのを聞きながらやっていっていただきたいというふうに思いました。

あと、地域からの意見がいろいろ出ていて、今のご質問がいろいろあったかと思うのですけれども、やはり残念ながら全ての方が全て全部ご理解いただくということは難しいということと、それとあと、ここの都市計画、高度地区の話もあったし、地区計画の種類もいろいろかかっているので、これを全部ご理解いただくというのはやっぱりどうしても難しいのだと思います。なので、そのあたりはもうしょうがないのですが、信じていただくしかないということなのだと思うのですね。長いこと時間をかけて、区の方たちが地域に入られて、それでこういった都市計画の立案というのをされるというところで、市民参加の重要性というのもあるのですけれども、最後その手続きの難しさというところはどうしてもあるので、そのあたり、都市計画を全部理解していただくことはもちろん大事なことであるのですけれども、ある意味そこはやはり難しいものなので、全部が全部理解していただくのは難しい。そのあたりの溝を埋めていくために、なるべく平易な言葉で地元では説明していただくということを区のほうにはよりこれからもやっていっていただきたい、そのように思いました。すみません、以上です。

矢島会長

ありがとうございました。特に何かお答えになることはありますか。ご意見として承っておけばよろしいですか。

ほかにご発言いかがでしょうか。

奥平委員。

奥平委員

最初に私がお質問したのは、今の両委員のご意見で、少し理解したつもりでおりますけれども、私は建築専門なのですが、都市計画の考え方というものが手続が大変だというのは当たり前のことで、ただ、私は1つ意見として申し上げたいのは、あくまでもこの審議会の、今までの考え方に対して新しい考え方、これだという、先ほどの田代委員のお話を、それから村木委員のお話も、具体的なわかりやすい言葉というのは非常に重要なキーワードかなと私は思っております。

建築をやるときも、何もわからない一般のクライアントに対してどう説明するかというのはいつも悩んでいるところでございますので、ぜひ、審議会の中での専門用語というのは当然だと思っておりますが、例えば広報の中で、あるいは私もちょっといろいろと区から出ているご案内の中野区報とか出ているわけなのですよね。あれを見ていると、そういうわかりやすい言葉というのがなかなか見つからないのですね。どうしても専門用語がそのまま出てきてしまっているようなところがありますので、ぜひ、区報などの、区民に配るそういう媒体のところでは、「こんなことだよ」というあたりの、工夫した言葉を出していただけるとありがたいかなと思っております。ありがとうございました。

矢島会長

ご意見大変ありがとうございました。

ほかにご発言いかがでしょうか。

ほかにご質問、ご意見ないようでしたら、本日は諮問をいただいておりますので、4件の諮問事項についてお諮りしたいと存じます。

4件のうち、初めに中野区決定の案件、諮問事項の1、3、4、以上3つの案件についてお諮りしたいと思います。

諮問事項の1、3、4について、案のとおり了承するということでもよろしゅうございませうか。

浦野委員、どうぞ、ご発言ください。

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。

今、挙手でというご意見がありましたが、挙手による採決ということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

矢島会長

それでは、挙手による採決をこれから行いたいと思います。

中野区都市計画審議会条例第5条4項によりますと審議会の議事は過半数をもって決定するということになってございますので、挙手をいただいた上で、過半数か否かということで判断をさせていただきたいと思います。その点について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、中野区決定の1、3、4、3つの案件について、案のとおり了承する方の挙手を求めます。

(挙手過半数)

矢島会長

ありがとうございました。挙手過半数と認めます。それでは、この件については、1、3、4については案のとおり決し、了承するという形にいたしたいと存じます。

次に、東京都決定の案件についてお諮りしたいと思います。諮問事項の2番「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、区から都に回答をお願いするということがよろしいでしょうか。

浦野委員

挙手でお願いします。

矢島会長

もう一度挙手という声がございます。もう一度挙手ということにしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

矢島会長

それでは、過半数ということについては同様といたしたいと存じます。

諮問事項の2について、案のとおり了承し、区から都に回答をお願いするということで了承する方の挙手を求めます。

(挙手過半数)

矢島会長

挙手過半数と認めます。よって、諮問事項の2については案のとおり了承するというところにいたしたいと思います。ありがとうございました。

それでは、次の諮問事項の審議に移りたいと思います。

都市計画駐車場にかかわる都市計画案件の諮問事項5について、江頭幹事から説明をお願いします。

江頭副参事

それでは、諮問事項(5)の「東京都市計画駐車場(中野第4号中野四季の森公園地下自転車駐車場)の変更について(中野区決定)」についてご説明いたします。

まず1「都市計画案の名称」ですが、名称については、今申し上げた諮問事項と同じです。

2番「理由」ですが、こちらについては別紙1をご覧ください。

座って説明させていただいてもよろしいですか。

矢島会長

どうぞ、着席ください。

江頭副参事

では、別紙1、都市計画の案の理由書。

1「種類・名称」。東京都市計画駐車場 中野第4号中野四季の森公園地下自転車駐車場。

2番「理由」。中野区は、中野駅周辺の放置自転車対策として、自転車駐車を暫定的に整備するとともに放置自転車の撤去を行ってきたが、中野駅周辺のまちづくりに伴い中野駅を利用する歩行者が増加したため、駅直近の歩道部における歩行者と自転車の交錯が問題となっている。

一方、中野区都市計画マスタープランで掲げる都市整備の基本理念に基づき、中野駅周辺の課題や特徴を踏まえ、平成24年6月に策定した「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3」において、中野駅周辺は歩行者が安全で快適に通行できる道路環境の整備を目指し、交通集中の分散や抑制に向け、自転車駐車の適正な配置・供給を進めることとしている。

この方針に基づき、「中野駅地区整備基本計画（平成26年3月改定）」及び「中野駅周辺自転車駐車場整備計画（平成29年1月策定）」において、中野四季の森公園の地下を含めた中野駅周辺の自転車駐車場の配置及び規模を定めている。

このことから、中野駅周辺の放置自転車の発生を防止するとともに、歩行者及び車両の安全で快適な交通を確保し、都市景観の向上を図るため、東京都市計画駐車場に約0.2ヘクタールの中野四季の森公園地下自転車駐車場を追加するものである。

それでは、また表紙のほうにお戻りください。

3番「都市計画の概要」です。(5)東京都市計画駐車場中野第4号中野四季の森公園地下自転車駐車場（追加）。

名称は、中野第4号中野四季の森公園地下自転車駐車場。変更事項、新規追加。

続きまして、4番「都市計画の案」でございますが、案そのものについては、昨年12月にご報告した原案の内容と変わってはいません。

まず、計画書のほうですが、別紙2-1をご覧ください。

東京都市計画駐車場に、中野第4号中野四季の森公園地下自転車駐車場を次のように追加する。

名称、番号、中野第4号。駐車場名、中野四季の森公園地下自転車駐車場。位置は中野四丁目地内。面積は約0.2ヘクタール。構造階層、地下一層。備考としては駐車台数が約1,500台、出入り口は2カ所です。

続きまして、「区域は、計画図表示のとおり」ということで、こちらのほうについては、それぞれ別紙2-2及び別紙2-3のほうの内容のとおりとなっております。

続きまして、また表紙のほうに戻っていただきまして、5番「当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール」でございます。

平成28年12月20日、中野区都市計画審議会、都市計画原案を報告いたしました。

平成29年1月16日、都市計画案に係る説明会を行い、2月7日に都知事の協議回答。回答について特に意見はございませんでした。

その後、3月7日から21日の間、都市計画案の公告・縦覧及び意見収集を行いました。図書の見学者は1名、意見書の提出はございませんでした。

今後の予定ですが、本日、4月20日、中野区都市計画審議会での諮問を受けまして、5月以降、都市計画変更告示の手続を進める予定となっております。

次に、前回の都市計画審議会でもお示ししましたが、ご参考に中野四季の森公園地下自

自転車駐車場の平面図と外観図のパスを再度ご案内いたします。前方のスクリーンをご覧ください。

こちらの地下自転車駐車場は、公園拡張部の東側に位置しまして、図中の赤線で囲まれているところが範囲になります。

出入り口は、南側と北側に1カ所ずつ設ける計画となっております、南側の自転車歩行者空間が整備された側のほうに自転車の出入り口を設けます。

それと、またその出入り口については公園利用者との交錯を避けるため、車道の近い部分に設けます。

この出入り口は、斜路つき階段となっております、自転車の出庫、出す際にはアシストコンベアを使っていただく計画です。

なおこちらの北側ですが、こちらについては、人のみの出入り口を設ける計画です。

地下駐輪場の断面や深さは、図に示すとおり、約5.6メートル程度です。法令に定められた範囲内で、極力深くならないよう計画しております。

続きまして、こちらが地下の内観イメージです。

斜路つきの階段をおりると、自転車駐車場に出入りするためのゲートがこちらにございます。そちらを通り抜けて、平場の駐車枠、もしくは自転車ラックにとめる、自走式の自転車駐車場となっております。

また、現時点での計画ですが、青いドットの点で囲った箇所にスライド式の一段ラックを設置しまして、こちらの赤で囲った箇所に平置きでとめるスペースを設置いたします。

駐車台数は、全体で約1,500台の計画です。

説明は以上になります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

矢島会長

説明ありがとうございました。ただいまのご説明について、ご質問、ご意見等ございましたらご発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

平山委員、どうぞ。

平山委員

改めて確認なのですが、北側と南側とそれぞれ出入り口をつくられて、南側をご利用される方々、あそこ中野中学がありますよね。中野中学の、現在は学生さんのみがほぼ通られているような環境ではないかなというふうに認識をしているのですが。あちらをご利用されるような方々というのは、動線としては、どういう動線を想定されていらっし

やるのですか。

矢島会長

江頭幹事。

江頭副参事

北側の出入り口につきましては、その先が歩行者の専用通路になっておりまして、原則歩行者のみの通り抜けとなっておりますので、自転車を利用する方は、早稲田通りからこちらのけやき通りに回るとか、そういった形で南側の入口に入っていただくというような計画になってございます。

矢島会長

平山委員、どうぞ。

平山委員

では、自転車を利用される方は、早稲田通りから入ってくる。北側からは、歩行者動線となっているので、極力そちらからの出入りは控えていただくように考えていらっしゃるということですか。

矢島会長

江頭幹事。

江頭副参事

こちらの出入り口の先が歩行者用の通路になっておりまして、今現在車どめ等で自転車が通れないような形態になってございますので、実際自転車を利用する方は、こちらの、その先の早稲田通り、こちらのほうを回ってきていただくですとか、あと、こちらのF字道路から回ってきていただくとか、反対側からこちらのほうに利用していただくというような内容です。

矢島会長

平山委員。

平山委員

すみません、私の聞き方、聞こえ方が悪かったのか。先ほど、南口の出入り口、上ですね、早稲田通り側と、北口の出入り口……。

すみません、会長。上と下を勘違いしておりました。了解いたしました。

矢島会長

ありがとうございました。

ほかのご意見いかがでしょうか。

どうぞ、内川委員。

内川委員

確認なのですが、北側は人だけ。自転車を入れるのは南側からということよろしいのですか。

江頭副参事

委員のご指摘のとおりでございます。

内川委員

将来的に、北側の部分に、早稲田通りから計画道路が入るような計画はないですか。

矢島会長

松前幹事。

松前副参事

今、委員のご指摘いただいたところにつきましては、現在四季の都市（まち）の区域3の新庁舎の建設予定地とその周辺の地区、今後どのような都市計画の変更が検討できるかということで、まさに現在検討している最中でございます。

今ご指摘いただいたように、早稲田通りから現在は歩行者専用通路が中学校の東側に南北に走っておりますが、ここの取り扱いについても、将来的にはこの区域3の地区施設の中で、歩行者以外にも自転車の通行等も検討できないだろうかということで、今、協議中でございます。

矢島会長

内川委員。

内川委員

そのときには、北側からも、人も自転車も駐輪場に入れるようなふうに変更していくという考えでよろしいですか。

矢島会長

松前幹事。

松前副参事

まず、現在この北側は人だけの出入り口ということで整備をしますけれども、将来この周辺の、例えばマンション等の建てかえが実際に行われるとき、そういった場合において、地区施設のあり方、また、現在人の出入り口としているところのつくりも、自転車も通行

可能なように変えていけるかどうか、そういった可能性も含めて検討してまいりたいと考えております。

矢島会長

よろしゅうございますか。

ほかのご意見いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

ほかにご意見がないようでしたら、この件についてお諮りをしたいと思います。

諮問事項の5「東京都市計画駐車場の変更について」お諮りいたします。

この件については、案のとおり了承するという事でよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

矢島会長

ありがとうございました。ご異議がないようですので、そのように決することにいたします。

以上をもちまして、諮問事項の案件1から5につきましては終了といたします。

引き続きまして、報告事項が2件ございます。

まず、報告事項の1「中野駅周辺駐車場整備地区(案)及び中野区駐車場整備計画(改定案)について」、小幡幹事から説明をお願いします。

小幡幹事。

小幡副参事

それでは「中野駅周辺駐車場整備地区(案)及び中野区駐車場整備計画(改定案)について」ご報告をさせていただきます。

座ってご説明させていただきます。

本件につきましては、2月の審議会におきまして、中野駅周辺駐車場整備地区(原案)と、中野区駐車場整備計画(改定素案)についてご報告をさせていただいております。本日は、駐車場整備地区の案及び駐車場整備計画の改定案を取りまとめましたので、ご報告させていただきます。

1番「中野駅周辺駐車場整備地区(案)」でございますが、中野駅周辺駐車場整備地区(原案)のとおりで、案としております。別紙1に案を添付しております。別紙1をご覧ください。

1「種類・名称」でございますが、「東京都市計画駐車場整備地区 中野駅周辺駐車場整備地区」でございます。

2「理由」でございますが、中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおきまして「公共交通重視、歩行者自転車利用環境向上」を図ることとしておりまして、駅とまちが融合する魅力的なにぎわい拠点として、商業・業務・文化その他諸機能が集積することが見込まれております。

また、今後、民間による開発が進むことにより駐車需要の増大が見込まれ、路上駐車や路上荷さばきなどの課題を抱えていることから、これらの課題に適切に対応することが求められております。

中野区では、中野駅周辺のさらなる発展を目指しまして中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver. 3を策定しておりまして、将来の円滑な道路交通を確保するとともに、総合的かつ計画的な駐車施設の整備を図り、地域の振興や商業業務機能の向上を図るため、駐車場整備地区の区域の見直しを行うものでございます。

次ページに参りまして、変更の理由についてでございますが、中ほどでございます、中野駅周辺地区において、土地利用の転換に伴いまして増加する駐車場需要への対応と円滑な道路交通確保のため、変更するものでございます。

変更の概要としまして、下の表になりますけれども、区域及び面積の変更としまして、約28ヘクタールを約33ヘクタールとするものでございます。

次ページが計画図でございます。計画図の赤い色部分が今回追加する範囲でございまして、用途地域が商業地域や近隣商業地域に変更済み、または今後変更見込みの区域でございまして、容積率400%以上となる区域をめぐりに追加する範囲として示してございます。

具体的には、図の左側のほうになります。こちらは四季の都市（まち）のセントラルパークサウスの部分及び囲町地区の一部、また、図の左下になります。中野三丁目地区の一部、それから、図の右下、中野二丁目地区の一部を追加するものでございます。

次ページが、中野駅周辺駐車場整備地区の総括図となっております。

表紙に戻っていただきまして、2、中野区駐車場整備計画の改定案でございます。

駐車場整備計画は、駐車場整備地区内における駐車場の需要と供給を勘案した整備計画として区が策定する計画でございます。

計画の内容としましては前回、趣旨をご説明させていただいておりますが、趣旨としましては改定案になりましたけれども、前回ご説明しました素案の趣旨と変更はございません。文中の文言の整理、図や表の表現の工夫、上位計画の表現との整合、計画内における基本方針と施策の整合といった点から修正を行いまして、中野区駐車場整備計画の改定案

として取りまとめております。

参考としまして、別紙2に改定案を添付しておりますが、別紙2につきましては、後ほどご確認いただければと思います。

3「説明会の開催結果について」でございます。

開催日時は、平成29年2月15日、夜7時から区役所9階で行いまして、参加者は2名でございました。

主な意見としましては、都市計画（原案）である中野駅駐車場整備地区（原案）に係る意見はございませんでした。

4「今後の予定」でございます。

平成29年5月に駐車場整備地区（案）の公告・縦覧と、区民説明会を開催いたします。

7月には、駐車場整備地区（案）を都市計画審議会へ諮問させていただきまして、8月ごろに駐車場整備地区の都市計画決定、駐車場整備計画の改定を予定しております。

ご説明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。ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等ございましたら、どなたからでもお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

特にございませんか。

奥平委員。

奥平委員

前々回でしたでしょうか。駐車場のご説明をいただくときに、私から質問して、会長から「もう少しわかりやすく資料をつくられたら」というご意見があったと思います。

いずれにいたしましても、先ほどのご説明の中で、3「説明会の開催結果について」ということで、4「今後の予定」というふうに書いてありますけれども、5月、来月に区民説明会の開催をされるという予定になっておりますが、このときの説明資料というのは、どんなものを出して説明されるのか、それをまずお聞きしたいと思います。

それから、これはちょっと単純なミスだろうと思いますが、資料の中の、別紙1、その次の次、地区の追加する範囲と、既に決定の範囲、これは図示が逆ではないかと思えますけれども、そこだけちょっとご指摘しておきたいと思えます。

赤のところは追加のほうですね。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

まず、図につきましてですが、申し訳ございません、図の凡例が反対になってございます。正確には、ご説明させていただきましたけれども、赤い色で図示をしているところが追加する範囲でございまして、斜線のところが既決定の範囲でございます。申し訳ありません、訂正をさせていただきます。

それから、もう1点のご質問の、今後の予定の5月の「駐車場整備地区（案）の公告・縦覧、区民説明会の開催」ということでございますけれども、本日ご説明させていただきました駐車場整備地区の案と、駐車場整備計画の改定案をご説明させていただきたいと思っております。

本日は都市計画審議会ということでございますので、都市計画の案件としての駐車場整備地区の案ということでご説明をさせていただいております。区民説明会の際には、その地区の中の計画でございます駐車場整備計画の改定案につきましても、パワーポイント等、資料を用いまして、丁寧にご説明をしたいというふうに考えてございます。

矢島会長

奥平委員。

奥平委員

先ほどちょっと、前の案、諮問事項について意見を述べさせていただきましたけれども、やはり区民説明会のときには、何とかもう少し説明するときに区民が集まっていたいで、なおかつわかりやすくということではパワーポイントというのはすばらしいと思いますので、わかりやすいものを用意されたいかなと思います。

例えば、別紙2の改定案のところも、このまま、あまり資料をつくるのは大変でしょうから、この中で、特にわかりやすいところを丸つける程度のこともいいのかなと思いますので、ぜひ参考にいただければと思います。以上です。

矢島会長

ご意見ありがとうございました。

ほかにご意見、ご質問いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

ほかにご質問、ご意見がないようでしたら、本件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

それでは、本件報告事項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せん。

続きまして、報告事項の2「東京都市計画生産緑地地区の行為制限の解除について」、辻本幹事から説明をお願いします。

辻本幹事。

辻本副参事

それでは、東京都市計画生産緑地地区の行為制限の解除につきまして、資料に基づきご報告申し上げます。

まず初めに、中野区内におけます生産緑地地区でございますが、現在11地区ございまして、総面積は2.35ヘクタールということでございます。このうち、生産緑地法第10条の規定によりまして、今般「買取りの申出」が出され、生産緑地地区の行為制限の解除を行いましたので、ご報告をさせていただくものでございます。

なお、この仕組みでございますけれども、生産緑地法第10条に基づく「買取り申出」というものがございまして、主たる従事者の方の死亡または故障により営農行為が客観的に不可能となる場合に、区市町村等に対しまして、土地の所有者が行うことができるものとされているものでございます。今回、これにのっとり手続を行ったものでございます。

今回買取り申出が出されました生産緑地地区は、資料中ほどに記載の2件でございます。

当該土地の1でございますが、別紙1をご覧くださいと存じます。

こちらで赤く網かけをしている部分が、今回買取りの申出をいただいた位置ということでございます。

それでは、それぞれの地区の内容につきましてご説明をさせていただきたいと存じます。恐れ入りますが、別紙2をご覧くださいと存じます。

初めに、地区番号11の行為制限の解除についてでございます。

地区概要は1に記載のとおりでございますが、上鷲宮一丁目の内容でございます。地目は畑で、地積は記載のとおり3,224平米でございます。

現在の状況につきましては、2に記載のとおりでございます。平成28年10月24日に主たる従事者の方の故障によりまして買取りの申出が出され、中野区及び関係地方公共団体等への買取りの可否・希望につきまして照会したところ、いずれも買い取らない旨の回答がございまして、さらに農業従事者へのあっせんも行いましたが、取得希望者がなかった

ため、本年1月24日付で行為の制限の解除を行ったものでございます。

生産緑地の経緯ということでは、3番に記載のとおりでございます。平成4年11月5日に、生産緑地地区の都市計画決定を行ってございます。

今般、先ほど申し上げましたとおり、昨年10月24日に買取りの申出をいただきまして、その後、記載のとおりの手続を行ってまいりました。

今後の予定でございますが、4に記載のとおりでございます。東京都に協議書を提出をいたしまして、その後、公告・縦覧。さらには、本都市計画審議会への諮問ということでは、7月から8月ごろを予定するものでございます。ご審議いただきまして、決定をされましたら、記載のとおりのお知らせ等を行う予定でございます。また、最後には、東京都に関係図書を送付するといった内容でございます。

続きまして、別紙3でございます。

地区番号5の行為制限の解除についてという資料でございますが、地区概要は1に記載のとおりでございます。上鷲宮二丁目の内容となっております。地積は1,989平米ということでございます。

対応状況は2に記載のとおりでございます。こちらにつきましても、本年1月16日、主たる従事者の方の死亡によりまして、買取りの申出がなされたものでございます。

以下、手続につきましては先ほど申し上げました内容のとおりございまして、いずれも買い取り希望がなかったというものでございます。

本年、4月16日付で、生産緑地法によりまして解除を行ったものでございます。

具体的な経緯の年月日につきましては3に記載のとおりということでございます。

今後の予定につきましても先ほどの内容と重複いたしますので、省略をさせていただきますと存じます。

報告につきましては以上でございます。よろしくお願いいたします。

矢島会長

ただいまのご説明につきまして、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。いかがでしょうか。よろしいですか。

特にご質問、ご意見ないようでしたら、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。それでは、本件の報告事項につきましては了承といたします。

これにて、本日の諮問事項及び報告事項は終了でございます。

事務局のほうから何かご発言があれば、承りたいと思います。

辻本幹事。

辻本副参事

今回の審議会の予定につきまして、ご報告をさせていただきたいと存じます。

次回審議会につきましては、開催の日にちが現在のところ未定ということでござい
ます。詳細が決まり次第、開催通知を送らせていただきたいと思いますので、よろしくお願
いいたします。

また、資料につきましては、例年同様にバインダーでとじ込んでまいりますので、机の
上に置いたままで結構でございますので、よろしくお願いいたします。

なお、お持ち帰りになりたい方につきましてもお持ち帰りいただいて構いませんので、
よろしくお願いいたします。

なお、この21期都市計画審議会委員の皆様におかれましては、本年、6月25日をもち
まして任期が終了をされるということでございます。つきましては、6月25日までに都市
計画審議会の開催がなかった場合におきましては、本審議会が最後の審議会となる
ところ
でございます。どうもありがとうございました。その場合には、机の資料につきましても、
事務局から別途、皆様へ送付をさせていただきますので、重ねて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、本日の審議会は閉会といたします。

大変ご苦労さまでございました。ありがとうございました。

—了—