

平成29年度（2017年度）第2回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成29年（2017年）8月1日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

平成 29 年 8 月 1 日（火曜日）午後 3 時から

場所

中野区役所 4 階 区議会第 1 委員会室

次 第

- 1 第 22 期中野区都市計画審議会委員委嘱式
- 2 会長及び副会長の選出
 - ・会長及び副会長の選出
 - ・審議会幹事の設置など
- 3 諮問事項
 - (1) 東京都市計画駐車場整備地区の変更について（中野区決定）
 - (2) 東京都市計画生産緑地地区の変更について（東京都決定）
- 4 報告事項
 - (1) 沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画素案について
- 5 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、佐藤委員、柳井委員
高橋（佐智）委員、吉田（稔）委員、高橋（佐）委員、小杉委員、鈴木委員
赤星委員、齋藤委員、四本委員、加藤委員、伊東委員
市川委員、小林委員、久保委員、長沢委員、酒井委員
岡里委員、吉田（知）委員、大八木委員

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)、鈴木都市基盤部副参事(道路担当)、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)、中川都市基盤部副参事(防災担当)

辻本副参事

それでは、大変お待たせをいたしました。本日はお忙しいところお集まりいただきまして、また、新しく第22期となります中野区都市計画審議会の委員をお引き受けいただきまして、まことにありがとうございます。私は当審議会の事務局を務めております、都市基盤部副参事の辻本と申します。本日は会長が選出されるまでは事務局が進行させていただきますので、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

本日の次第につきましては、お席にお配りしているとおりでございます。委嘱状の伝達、それから審議会会長及び副会長の選任等々を行ってまいりたいと思います。おおむね午後5時を目途に進めたいと思いますので、皆様方のご協力をお願いいたします。

それでは、これより委嘱式を行います。区長が委員の皆様方のお席に参りますので、その場で委嘱状をお受け取りいただきますようお願い申し上げます。

(区長より委嘱状伝達)

どうもありがとうございました。本日欠席の方につきましては、後ほどお渡しをさせていただきますと考えてございます。

続きまして、中野区田中区長からご挨拶を申し上げます。区長、よろしくお願ひいたします。

田中区長

ただいま第22期の中野区都市計画審議会委員ということで、委嘱をさせていただきます。どうかよろしくお願ひをいたします。

中野区ではこの10年来ぐらい、さまざま都市計画を使いながらまちづくりを進めてきているところでございます。まちづくりが徐々に進行していくという中で、この審議会でお諮りをする案件なども大変増えてきているというようなこともございますし、また、その決定の影響というようなことも多岐に及ぶ、そういう形になってきていると思います。32万中野区民の未来に向けたまちづくりを、区としては進めてきているというところでございます。

区民にとってよりよいまちづくりになるように、この審議会でのご議論、そしてさまざまなご意見をいただくということによって、よりよい都市計画を行ってまいりたい。このように考えているところでございます。どうかよろしくお願ひいたします。

辻本副参事

ありがとうございました。

続きまして、本日初めて都市計画審議会委員となられた方もいらっしゃいますので、お座りになられている順番で簡単な自己紹介をお願いしたいと存じます。

それでは、順番をお願いいたします。

高橋（佐智）委員

中野区町会連合会の副会長をしております高橋でございます。第21期もやらせていただきまして、第22期も続けて委員になりましたので、どうぞよろしくをお願いいたします。

吉田（稔）委員

中野区商店街連合会の副会長をやっております吉田でございます。地元は中野南口駅前商店街でございます。私ども商店街は、区民の皆様のご愛顧とご支持をいただいて初めて成り立つものがございますので、そういった意味で、区民目線で審議に参加できればと思っております。どうぞよろしくをお願いいたします。

高橋（佐）委員

不動産業者団体の公益法人東京宅建協会中野区支部から出向しております高橋と申します。まちづくりのもとである都市計画、これは私ども業界にとりましてとりわけ大きなかわりがあるところがございますので、ここでの事案、会員に周知を図るとともに、また会員から何らかの意見があれば、この場に反映してご議論いただければと思っております。どうぞよろしくお願ひします。

小杉委員

こんにちは。東京都建築士事務所協会中野支部から副支部長を仰せつかっております小杉と申します。このたび大役を仰せつかりました。こちらに臨席させていただいております。今年初めてでございます。いろいろわからないこともあるかと思いますが、何かとよろしくお願ひいたします。

鈴木委員

東京商工会議所中野支部から推薦されました鈴木照男でございます。東中野で設計事務所、それと東中野東口のまちづくりの会の会長をやっております。よろしくお願ひいたします。

赤星委員

中野工業産業協会から派遣されてまいりました赤星と申します。以前、もう10年ぐらい前にも都市計画審議会の委員をさせていただきましたが、また再びやらせていただくことになりましたので、よろしくお願ひいたします。

柳井委員

千葉大学の柳井と申します。私の専門は、公園とか緑地環境とか緑地保全・緑化、そういったものが専門でございます。みどりの側からまちづくりを考えていきたい、発言させていただきたいと思っておりますので、初めてですけれどもよろしくお願ひいたします。

佐藤委員

どうもこんにちは。私、国立研究開発法人の防災科学技術研究所で客員研究をしています佐藤と申します。この前、糸魚川で大きな火事がありましたけれども、今から40数年前に山形県の酒田というところで、ものすごく大きな火事がありました。あれ以来ずっと災害現場は必ず現地へ回ったり、それから東京都では防災生活圏構想とか、そういう調査研究をこれまでもまとめてきましたし、先般やりました東京都の震災復興マニュアルというのがあるのですけれども、震災が起きたときにどういうふう復興していくか。このマニュアルづくりの仕事も携わってきました。特に専門がそういう防災の面で、今回初めてこの中野区の都市計画審議委員を仰せつかりましたので、私の知る限りのところで皆様といろいろご議論をさせていただければと思います。どうかよろしくお願ひ申し上げます。

宮村委員

宮村と申します。前期に引き続き審議会の委員を拝命いたしました。私、東京都で都市づくりの仕事にずっと携わってまいりまして、その間に中野区でも4年間お世話になりました。これまでのいろいろな経験をこういう場で生かせればと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

矢島委員

矢島と申します。前期に引き続き委員を拝命いたしましたところでございます。財団法人区画整理促進機構というところで理事長をやっております。もともとは国土交通省都市局のOBでございます。30年間いろいろな局面で全国のまちづくりに携わってまいりました。中野区在住でございます。よろしくお願ひいたします。

加藤委員

こんにちは。中野区区議会から自民党議員団、加藤たくまと申します。初めての都計審の委員ということで、いろいろと勉強させていただきたいなということとともに、この会におきましてその一助となれますように頑張りたいと思います。また、弥生町に住んでおりますため、東京都のパイロット事業であります防災まちづくりのほうに関しては、特に力を入れていきたいなと考えております。よろしくお願ひいたします。

伊東委員

こんにちは。伊東しんじと申します。区議会自由民主党議員団から出席させていただいております。よろしくお願いいたします。

市川委員

同じく区議会の自由民主党の議員団から出席をさせていただいております市川みのるでございます。それこそ宮村さんが中野区にいらした4年間、あの当時にたしか都計審にいたかなぐらいの記憶ですから、もう本当に久方ぶりでございますが、また初心に戻って審議に臨みたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

小林委員

公明党区議議員団から来ております小林ぜんいちと申します。よろしくお願いいたします。

久保委員

公明党議員団の久保りかでございます。よろしくお願いいたします。都計審は7年ぶりぐらいになるかと思えます。またしっかりと皆様と進めさせていただきたいと思えますので、よろしくお願いいたします。

長沢委員

こんにちは。中野区議会の日本共産党議員団の長沢といいます。どうぞよろしくお願いいたします。

大八木委員

東京都第三建設事務所長の八木と申します。中野区及び新宿、杉並の道路と河川の新規、あるいは維持管理補修を担当しております。よろしくお願いいたします。

吉田（知）委員

皆さん、こんにちは。中野警察署長の吉田でございます。野方・中野両警察署を代表いたしまして参加をさせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

岡里委員

皆さん、こんにちは。中野消防署長の岡里です。野方消防署並びに中野消防署を代表して参加しております。よろしくお願いいたします。

四本委員

四本眞奈美と申します。公募で応募させていただきました。社会人になって中野に出てきて、年数を言ってしまうと年がばれてしまうのですけれども、子育てもしています。そ

ういったことでまちづくりに興味があり、応募させていただきました。よろしくお願いいたします。

齋藤委員

同じく公募の齋藤と申します。公募でも実は前期、やはり2年間ほど委員をさせていただきました。私自身も中野区内で実は建築の設計をしております。またまちづくりという観点から、ちょっといろいろと意見を述べさせていただけたらと思います。よろしくお願いいたします。

酒井委員

皆さん、こんにちは。中野区議会民進党議員団の酒井たくやと申します。どうぞよろしくお願いいたします。

辻本副参事

ありがとうございました。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

次第の2でございます。会長及び副会長の選出でございます。

本日配付いたしました資料の4番目に、中野区都市計画審議会条例及び同施行規則を用意させていただいております。ご参照いただければと存じます。

中野区都市計画審議会審議会条例第4条第2項には「会長は、学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙により定める」と規定しております。本日配付いたしました第22期の委員の名簿の学識経験者の方々の中から選任するということになります。

そこで、会長の選出につきましてどのように進めたらよろしいでしょうか。ご発言をいただければと存じます。

小杉委員

事務局のほうで何かお考えがあれば、お聞かせいただけたらと思うのですが。

辻本副参事

ただいま事務局の考えがあればということで、ご発言をいただいたところでございます。そのように進めてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、事務局の考えということでございます。事務局といたしましては、当審議会のこれまでの経緯等を踏まえ、前期の会長をお務めいただきました矢島隆委員にお願いすることが最適と考えてございますが、委員の皆様におかれましてはいかがでございませ

うか。

(「異議なし」の声あり)

ご異議がないようでございますので、そのようにさせていただきます。

それでは、会長に矢島委員を選出させていただきます。矢島会長、会長席にお移りいただくようお願いいたします。

(矢島会長、会長席に移動)

それでは、会長よろしくをお願いいたします。

矢島会長

ただいま皆様方のご賛同を得まして、会長の重責を担うことになりました。皆様方のご協力をいただきながら、当審議会の円滑な運営を図っていきたくと思います。よろしくお願い申し上げます。

まず最初の私の仕事として、副会長の選出を行いたいと思います。

中野区都市計画審議会条例第4条3項に「副会長は、委員の互選により定める」とあります。副会長の選出についてどのようにしたらよろしいでしょうか。ご発言ありませんでしょうか。

お願いいたします。

小杉委員

会長一任でよろしいのではないかと思います、いかがでしょうか。

矢島会長

会長一任という声でしたが、よろしゅうございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。私といたしましては、学識経験者委員の中から昨年も副会長を務めていただきました宮村光雄委員にお願いしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。それでは副会長は宮村委員にお願いすることにして、宮村委員、副会長席にお移りください。

(宮村副会長、副会長席に移動)

それでは次に、当審議会幹事の設置について申し上げます。

中野区都市計画審議会条例施行規則の第7条の規定によりまして、会長の申し出により、

当審議会の事務を補佐させるため、区の職員のうちから幹事を任命することになっております。あらかじめ事務局から幹事名簿が提出されておりますので、名簿のとおり当審議会に幹事を設置いた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)

ありがとうございます。

それでは、事務局から幹事の紹介をお願いいたします。

辻本副参事

それでは、お手元に 2017 年度、平成 29 年度の中野区都市計画審議会幹事名簿をお配りしてございますので、名簿の順にそれぞれ職種名を紹介をさせていただきます。

まず初めに、政策室長の高橋信一でございます。

高橋政策室長

よろしく申し上げます。

辻本副参事

続きまして、都市政策推進室長、奈良浩二でございます。

奈良都市政策推進室長

よろしく申し上げます。

辻本副参事

続きまして、都市政策推進室西武新宿線沿線まちづくり担当部長、角秀行でございます。

角西武新宿線沿線まちづくり担当部長

よろしく申し上げます。

辻本副参事

続きまして、都市政策推進室副参事（産業振興担当）、浅川靖でございます。

浅川副参事

よろしく申し上げます。

辻本副参事

続きまして、都市政策推進室副参事（グローバル戦略推進担当）、平田祐子でございます。

平田副参事

よろしく申し上げます。

辻本副参事

続きまして、都市政策推進室副参事（都市観光・地域活性化担当）、藤永益次ございま

すが、本日所用により欠席でございます。

続きまして、都市政策推進室副参事（中野駅周辺まちづくり担当）、松前友香子でございます。

松前副参事

よろしくお願いたします。

辻本副参事

続きまして、都市政策推進室副参事（中野駅周辺計画担当）、石井大輔でございます。

石井副参事

よろしくお願いたします。

辻本副参事

続きまして、都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）、吉田陽市でございます。

吉田副参事

よろしくお願いたします。

辻本副参事

続きまして、都市政策推進室副参事（中野駅地区都市施設調整担当）、小幡一隆でございます。

小幡副参事

よろしくお願いたします。

辻本副参事

続きまして、都市政策推進室副参事（中野駅地区都市施設整備担当）、江頭勝でございます。

江頭副参事

よろしくお願いたします。

辻本副参事

続きまして、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）、荒井大介でございます。

荒井副参事

よろしくお願いたします。

辻本副参事

続きまして、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）、高村和哉でござい

ございます。

高村副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、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）、藤原慶でございます。

藤原副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、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）、菊地利幸でございます。

菊地副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、都市基盤部長、豊川士朗でございます。

豊川都市基盤部長

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、都市基盤部副参事（都市計画担当）、辻本でございます。よろしくお願いいたします。

続きまして、都市基盤部副参事（都市基盤用地担当）、吉沢健一でございます。

吉沢副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、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）、安田道孝でございます。

安田副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、都市基盤部副参事（大和町まちづくり担当）、細野修一でございます。

細野副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、都市基盤部副参事（道路担当）、鈴木宣広でございます。

鈴木副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、都市基盤部副参事（自転車対策・地域美化担当）、伊東知秀でございます。

伊東副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、都市基盤部副参事（公園担当）、千田真史でございます。

千田副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、都市基盤部副参事（建築担当）、小山内秀樹でございます。

小山内副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、都市基盤部副参事（住宅政策担当）、塚本剛史でございます。

塚本副参事

よろしくお願いいたします。

辻本副参事

続きまして、都市基盤部副参事（防災担当）、中川秀夫でございます。

中川副参事

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。

矢島会長

ありがとうございました。

議事に入ります前に、本日は諮問事項がございますので、諮問についてお願いをいたしたいと思います。

辻本副参事

それでは、これより区長より会長に諮問をさせていただきます。

田中区長

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 条第 1 項の規定により、下記の都市計画の案について諮問いたします。

記

1 東京都市計画駐車場整備地区の変更（中野区決定）

理由

中野区周辺地区における土地利用転換に伴い増加する駐車需要への対応と円滑な道路交通を確保するため、駐車場整備地区を変更する。

2 東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）

理由

生産緑地法第 14 条の規定による行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を廃止する。

以上でございます。よろしく願いいたします。

矢島会長

ただいま区長から諮問をいただきました。早速、お手元に諮問文の写しを配付したいと思います。

(諮問文の写し配付)

辻本副参事

申し訳ございませんが、ここで区長は所用がございまして、退席とさせていただきますと存じます。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。

それでは審議に入ります前に、事務局より配付資料について確認をお願いいたします。

辻本副参事

それでは、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ございますが、本日お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。いらっしゃいましたら、事務局までお申しつけいただければと存じます。

次に、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。

初めに、次第でございます。

その次が、第22期中野区都市計画審議会委員名簿。

その次が、平成29年度の中野区都市計画審議会幹事名簿。

次に差し替え資料ということで、諮問案件の1のレジュメ「東京都市計画駐車場整備地区の変更について（中野区決定）」でございます。差し替えが生じたので、差し替え分を机上配付させていただいてございます。

その次に参考資料といたしまして、中野区都市計画審議会条例及び施行規則。

また、関連資料といたしまして、中野区建築審査会傍聴規則。

また、都市計画法の抜粋ということでございます。

また、区政資料ということで、数点お配りをさせていただいてございます。

中野区都市計画マスタープランの冊子、また、中野区用途地域地区等の図面でございます。また、最後に中野区都市計画概要図ということで、お配りをさせていただいてございます。

配付資料の確認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、審議に入りたいと思います。まず諮問事項の1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、「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の変更について（中野区決定）」をご説明させていただきます。

本日の資料、表紙を差し替えさせていただいております。申し訳ありません。差し替えたほうをご確認いただければと思います。

本件につきましては、本年2月の都市計画審議会におきまして駐車場整備地区の原案、また4月の都市計画審議会におきまして駐車場整備地区の案として、ご報告をさせていた

だいてきたものでございます。

1 番、都市計画案の名称でございます。「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の変更について（中野区決定）」でございます。

2 番、理由でございますが、別紙 1 をご覧ください。

中野駅周辺地区につきましては、中野区都市計画マスタープランにおいて「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す。今後の中野駅周辺においては、駅とまちが融合する魅力的なにぎわい拠点としての機能立地が先導的に進み、商業・業務・文化その他広域性を有する諸機能が集積することが見込まれております。

また、今後さらに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ること、また、路上駐車や貨物車による路上荷さばきなどの課題を抱えていることから、公民の適切な役割分担のもと、これら課題に適切に対応することが求められております。

現在の都市計画は、平成 23 年に都市計画決定したものでございます。区では中野駅周辺のさらなる発展を目指しまして、平成 24 年に中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3 を策定してございまして、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い、約 33 ヘクタールに変更するものでございます。

表紙にお戻りください。

3、都市計画の概要でございます。名称は「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《変更》」でございます。

変更事項としましては、区域及び面積の変更としまして、面積約 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。

4、都市計画の案でございます。別紙 2 をご覧ください。

都市計画の中野駅周辺駐車場整備地区の変更としまして、備考欄に記載の区域内の各地内で、約 33 ヘクタールとしているものでございます。

理由としましては「中野駅周辺における土地利用転換に伴い増加する駐車需要への対応と円滑な道路交通を確保するため」としております。

変更概要としましては、駐車場整備地区の区域につきましては、区域及び面積の変更をさせていただきます。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。

続きまして次ページでございますが、こちらが駐車場整備地区の計画図となっております。

図の赤色部分が今回追加する範囲を示しておりまして、用途地域が商業地域、近隣商業地域に変更済みの区域で、容積率 400%以上となる区域をめどに追加する範囲として示しております。

図の左上のほうから参りますと、具体的には四季の都市（まち）のセントラルパークサウスの部分。また、その南側、囲町地区の一部。それから線路の南側、中野三丁目地区の一部。また、図の右側の下のほうになりますが、中野二丁目地区の一部を追加するものでございます。

続きまして、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、中野区全域のうちの赤色部分を駐車場整備地区ということで示しております。

表紙にお戻りいただけますでしょうか。

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 29 年 4 月 20 日に中野区都市計画審議会でも都市計画の案をご報告しておりまして、5 月 16 日に都市計画案に係る説明会を開催いたしました。当日、出席者は 3 名でございまして、特に都市計画の案に関するご意見はございませんでした。

また、5 月 24 日でございますが、東京都知事から協議について、意見なしとの回答がございました。

5 月 25 日から 6 月 7 日まで都市計画案の公告・縦覧及び意見収集を行いまして、図書の縦覧者は 1 名、意見書の提出はございませんでした。

本日 8 月 1 日、中野区都市計画審議会に諮問させていただきまして、これ以降都市計画変更（告示）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

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。いかがでしょうか。

加藤委員。

加藤委員

ご説明ありがとうございました。本当に素人ながらの質問で申し訳ないのですが、この駐車場整備地区というのに指定されると今後どういうインセンティブが働いてくるのか。民地だったらこう、公用地だったらこうと、それぞれ何か違うのかなとか、その辺も

ちょっとわからないので教えていただきたいのですが。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

駐車場整備地区でございますが、こちらは駐車場法の第3条に定められているものでございまして、自動車交通が著しく輻輳^{ふくそう}し、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要が認められる区域について、地区を都市計画に定めるものでございます。

今回、都市計画審議会には、都市計画案件として駐車場整備地区ということでお諮りしているところでございますけれども、あわせてこの駐車場整備地区における駐車場整備計画という、中野区の行政計画を定めることを考えておりまして、説明会等では駐車場整備地区の変更案とあわせて、駐車場整備計画の改定案のご説明をしております。中野区として駐車場整備計画を定めまして、今後20年程度その駐車場整備計画に基づいて、計画的にこの地区の駐車場整備を図っていきたいということでございます。

駐車場整備計画の内容としましては、今回変更としては駐車場整備地区が広がりますので、エリアを広げます。あわせて駐車場の地域ルールというのを導入していきたいと思っております。これは東京都駐車場条例に基づく仕組みなのですが、一定以上の規模の建物をつくる際に附置義務駐車場をつくらなければいけないわけなのですが、それについて地域の実情に合わせた駐車台数を設けることができる。また、地域の実情に合わせてその余剰分を荷さばき駐車場ですとか、二輪車の駐車場ですとか、そういったところに振りかえるということを地域で考えることができることになっております。

ですので、駐車場整備地区を変え、駐車場整備計画をあわせて改定することで、中野区がこの地域に合った駐車場の整備をしていきたいと区で考えているものでございます。

矢島会長

加藤委員。

加藤委員

ありがとうございます。そうしましたら今回は、計画図というA3用紙の赤く塗られた四季の都市(まち)とか、旧桃丘のところと、あと郵便局の東側のところに改めてこれが加わったということは、この新しいところにおいて駐車場をつくるという意味ではないということですね。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

この整備地区の計画図でございますが、この斜線部分は既決定の範囲でございます、今回追加する範囲を赤で示しております。今回この赤の範囲は商業地域であったり近隣商業地域に用途地域を変更済みということですので、この範囲を追加した上で、地域全体として駐車場の整備計画をつくっていくということでございます。この赤い範囲だけを何か駐車場をつくっていくということではなくて、全体に関する計画で、全体のバランスを見ながら駐車場施策を進めていくということでございます。

矢島会長

加藤委員、どうぞ。

加藤委員

大体全容がわかったのですけれども、例えば今、中野体育館の駐車場、割とあいていたりするわけですが、不足していると言っているイメージとあまり合わないなと思うのですけれども、全体的な計画としてどういうところに落としどころというか、エリアとしてこうなればいいという目標的なものがどういうふうに定められているのか教えていただけますか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

都市計画としてお諮りいただくものは駐車場整備地区ということなのですが、あわせて説明会等で中野区の駐車場整備計画というのを説明しておりますので、その29年5月のパワーポイントを本日用意しておりますので、そちらでご説明をさせていただきます。

それでは、駐車場整備計画の改定案について、概要を説明させていただきます。

駐車場整備計画でございますが、中野区が定めるものでございますけれども、今回改定の趣旨としましては、駐車場整備地区の範囲が広がるということでございますので、対象範囲の変更をするということ。それから、地域ルールによる新たな駐車施策の導入を検討するところが改定の要旨となっております。

従前から平成23年の駐車場整備地区に基づく駐車場整備計画というのがあったわけなのですが、そのときから計画の目標年次ですとか、公共駐車場、都市計画駐車場の目標量というところは今回変更はしないと考えております。

対象範囲としましては、駐車場整備地区の今回の変更案のエリアでございます。

この地区の地区ごとの特徴を見ますと、まず中野通りですが、こちらは路上駐車、路上荷さばき駐車が多数存在しておりまして、円滑な交通を妨げているという現状がございます。

続きまして、中野五丁目エリアでございます。こちらは幅員4メートル未満の狭い道路が多く、大部分が歩行者専用道路となっております。また、附置義務駐車場、建築を建てる際につくらなければいけない駐車場の確保というところは、敷地面積が小さいことありまして、大部分の敷地が対象外となっていることがございます。

続きまして、中野四季の都市（まち）と囲町地区。こうした大規模開発地内の附置義務駐車場でございますが、こちらは稼働率が低く供給が超過となっている現状がございます。

こうした現状を踏まえまして、現在の駅の北側地区、駅の南側地区、中野四季の都市（まち）・囲町地区の駐車場の需要と供給のバランスを、平日と休日で示したものがこの表になります。

ちょっと表が細かいですので、次のスライド、グラフで説明をさせていただきます。

まず平日でございますが、駅の北側地区ではピーク時需要台数が1,080台、供給台数が980台ということで、需要が超過しているということがございます。また、駅の南側地区では、おおむねバランスがとれている。また、中野四季の都市（まち）・囲町地区では、供給が630台に対して需要が490台と、少し余っているという実情があります。

続きまして休日ですが、休日も台数こそ平日よりも少し増えておりますけれども、おおむね傾向としては同じ傾向になっているということがございます。

こうした現状を踏まえまして、新たな駐車施策の導入として、計画地内の駐車需給のアンバランスですとか、路上における駐車、また路上荷さばきという駐車がございますので、これに対する駐車施策として、都市計画駐車場を70台整備していくということ。また、地域の特性に応じた駐車施設の整備基準、地域ルールを適用して、そのアンバランスの適正化を図っていこうということを考えておりまして、供給に余裕のある地区への誘導を図っていく。また、駐車施設について荷さばき駐車場等への活用を図っていきたいということを考えております。

地域ルールによる駐車施策というところのご説明になりますが、地域ルールとは、東京都の駐車場条例に基づく地区の特性に応じた駐車施設の附置に関する基準のこととございまして、基準に基づいて必要な駐車台数の確保が図られているという条件がありますけれ

ども、駐車施設の台数の軽減、駐車施設の集約設置等が可能になる制度でございまして、中野駅周辺では中野四季の都市（まち）の整備も完了し、また、さらに今後は区役所・サンプラザ地区等大規模開発が想定されておりますので、このエリア内において駐車施設の適切な確保と運用を図るため、この地域ルールの導入の検討をするということを盛り込んでいるというのが大きな要旨の1つになってございます。

路外駐車場の整備の目標量、全体の駐車場の整備量の目標量としては、大規模開発で設けられてくる既存の駐車場を有効活用していくという観点から、特に具体的な台数は設定しないというふうに考えております。ただ、主要な駐車施設としましては、公共の側としては中野駅周辺地区の駅北口周辺に約70台の公共駐車場を整備目標量としております。こちらは附置義務で確保することがなかなか難しいというところもありますので、その需要60台と移動制約者対応の台数約10台を受け持つという考え方でございます。

まとめとしまして、駐車場整備地区を33ヘクタールとする。駐車場整備計画の改定案として、対象範囲を変更する。地域ルールの導入を検討する。この対象範囲の変更と地域ルールの導入、これで地域の駐車施策の適正化を図っていくというのが、今回の駐車場整備地区の変更を踏まえた中野区の駐車場整備計画の要旨でございます。

ご説明は以上です。

矢島会長

よろしゅうございますか。

ほかのご質問、ご意見いかがでしょうか。

小杉委員。

小杉委員

ご説明ありがとうございます。1点、教えていただきたいのですが、囲町地区にいわゆる中央線に面した部分で、一部出っ張ったりへこんだりという状況があるのですが、これは従前の都市計画図の内容で用途地域が違うというのは一応わかるのですが、この部分については同じような、いわゆる出っ張りへっこみなく、一律で同じような体制をとっていいのではないかと、用途地域にしてもいいのではないかとというふうに思うのですが、この辺はどのようにお考えなのでしょうか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

今回の駐車場整備地区計画図の赤くなっているところ、囲町地区の南側の出っ張りというところかと思えますけれども、こちらにはJRの保線施設がございまして、これが都市計画道路事業に係っているということがございます。JRの保線施設等に活用されているという従前の土地利用も踏まえて用途地域が変わったということがございまして、駐車場整備地区の案としましては、この用途地域の変更に合わせて近隣商業地域となったところと同じ形で駐車場整備地区の計画図案としているものでございます。

矢島会長

小杉委員。

小杉委員

できたら、いわゆる残地というのではないのですけれども、一部残ってしまうところ、いわゆる中央線までのエリアで幾つか、何軒かというのですかね。あるのではないかと思うのですが、ここも同じようなことにはなれないということなのですかね。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

駐車場整備地区ということで今回範囲を示しているわけなのですけれども、こちらは駐車場法で駐車場整備地区の考え方というのが示されておまして、やはり商業地域であったり近隣商業地域というところをベースに地区にしていくというような考え方が示されております。ですので、それに基づいて用途地域と合わせた駐車場整備地区の拡大ということで考えてございます。

矢島会長

よろしいですか。

これはここにお住まいの方が損するとか、得するとかいうことはあるのですか。

小幡幹事。

小幡副参事

全体としてこの範囲で駅周辺の駐車場施策を考えていくということですので、細かいこのエリアに入る、入らないというところは、直接個々の方の生活には大きく影響するところはないと考えております。

矢島会長

よろしゅうございましょうか。

ほかのご意見、ご質問いかがでしょうか。

酒井委員。

酒井委員

今回、中野駅周辺駐車場整備地区の範囲が変更されたということだと思っておりますけれども、先ほど、対象範囲の変更と地域ルールということをやったと思っておりますけれども、この中野駅周辺に駐車場の需要があつて、それで今回新たに赤い部分のほうを追加されたと思っておりますけれども、そこも含めてこの中野駅周辺の全体の駐車場の需要を満たしていこう、そういう考えでいいのですよね。まずちょっと確認させてください。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

駐車場整備計画としましては、この駐車場整備地区全体のバランスを見た上で、全体として適正な駐車施策を打っていきたいと考えてございます。

矢島会長

酒井委員。

酒井委員

それで、先ほど四季の森公園のほうなんかは駐車場のまだまだ余裕があり、いろいろなお話の中で誘導していくという話もあったかと思っておりますけれども、そちらを少し説明していただいてよろしいですか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

こちらは駐車場整備計画の内容になりますので、駐車場整備地区、都市計画という点ではちょっと外れるところがあるかなと思っておりますけれども、四季の都市（まち）の駐車場については確かに供給台数に対してあまり活用されていない、多少余剰があるというようなところがございます。

一方、例えば中野五丁目のあたりというのは、駐車需要というのはそれぞれお店に来る方の需要というものはあるわけなのですけれども、一個一個の敷地がなかなか小さい、大きくないというところで、附置義務駐車場は確保されないというようなところがございます。こうしたところの附置義務駐車場を設けなければいけないというところをより隔地で確保

するというような考え方もございまして、なかなか確保されない駐車場をその隔地で少し余っているところの駐車場を活用するという事で、附置義務自動車駐車場の需要を満たしていくというようなことがあります。

また、附置義務駐車場に関しては、一定の規模の大きさ以上の建物をつくる際に、駐車場を設けないと建物を建てかえられないというようなところもございまして、そうしたところを逆に隔地として、遠いところで、余剰となっているところで確保することで建てかえが促進されていくと。そういった側面も考えられるところでございます。

実際に渋谷ですとか新宿でも地域ルールというのをやっております、そこでもちょっと商店街が混み入っているようなところについては、積極的に隔地で駐車場を確保するというようなところを地域ルールに謳って進めている地区が既にございます。

矢島会長

酒井委員。

酒井委員

すみません。最後にします。

例えば中野五丁目と中野四季の森公園だと、駐車場の需要のアンバランスがあるというふうに先ほどお話がありましたよね。そうはいつでも中野五丁目のほうで附置義務において駐車場を設置するとなると、なかなか難しいですよ。すると、この範囲全体で考えて、この駐車場の問題を解消していく。もしくはそうしたほうがまちづくり全体の観点からもいいという中で対象範囲を拡大して、そしてまた地域ルールを導入するというふうな。そういう理解でよろしいのですよね。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

はい。今、五丁目と四季の都市（まち）の話をしましたけれども、五丁目と四季の都市（まち）だけではなくて、当然これから駅直近の区役所・サンプラザ地区というところも変わってくるということもございまして、こうした駅の北側、南側全体を見て、適正な駐車施策を考えていきたいということでございます。

矢島会長

よろしゅうございますか。

ほかのポイントはいかがでしょうか。

伊東委員、どうぞ。

伊東委員

先ほど中野区のほうの駐車場整備計画を改定するというご説明がありました。この先もこの中野駅周辺のまちづくり進めていく上で、中野通りの渋滞緩和が必須かと思えます。特にこの中野通りにつきましては、早稲田通りから南は五差路までの間、大変荷さばきの車等が原因で、常に渋滞が発生しているという状況の中で、これから北口に70台程度の公共駐車場を計画していきたいということなのですから、それもたしか地下ですよ。まずお聞きしたいのは、この北口の地下駐車場、たしかこれは都市計画決定されていたような記憶があるのですけれども、その辺についてご説明いただけますか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

北口の都市計画駐車場については、現在都市計画としては新北口駅前広場の地下に70台を整備していくという都市計画になってございます。

矢島会長

伊東委員。

伊東委員

それで、そこが肝要だと思うのですけれども、公共駐車場を地下に設けた場合にその出入口がどこに来るのかということが、また1つの交通負荷につながる可能性もあると。なおかつ今、区役所・サンプラザ地区、これが再開発に向けて検討が進められている中で、その中には附置義務駐車場が設けられる予定であろうかと思うのですけれども、ぜひ民間の附置義務駐車場と公共駐車場との交通連携、要するに地下の中で連携することができないのかという。要するに出口も入口も1カ所、ここが満車状態であるのだったら、また地上の道路を歩いてほかの駐車場に回らなければならないというようなことを避ける意味で、それはある意味地上の道路の交通負荷の軽減にもつながるのではないかということで常に考えているのですけれども、その辺についてのお考えはどうなのでしょう。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

現在区としては、駅の北側の区役所・サンプラザ地区の再整備に当たって公共基盤の検

討を進めてございます。この区役所・サンプラザ地区の整備の方針の中で、都市計画駐車場につきましては、この区役所・サンプラザ地区の建物と一体で整備をすることができないかということを検討しております。ですので、都市計画駐車場とあわせて、この区役所・サンプラザ地区の附置義務駐車場、その出入り口の位置も含めまして、どういったあり方が最適なのか、きちんと区として検討した上で今後進めてまいりたいと考えてございます。

矢島会長

ありがとうございました。

ほかのご質問、ご意見いかがでしょうか。

よろしゅうございましょうか。

ほかにご質問がないようでしたら、この件についてお諮りをいたしたいと思います。

諮問事項 1「東京都市計画駐車場整備地区の変更（中野区決定）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ことでよろしゅうございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

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

それでは、次の諮問事項の審議に移りたいと思います。

諮問事項の2について、辻本幹事から説明をお願いします。

辻本副参事

それでは諮問事項の2、東京都市計画生産緑地地区の変更につきましてご説明申し上げます。

本件につきましては、前回、4月20日の都市計画審議会におきまして、報告事項として報告をさせていただいたものでございます。今回は諮問事項といたしまして、東京都市計画生産緑地地区の変更という形の都市計画につきましてご審議をいただくものでございます。

資料をご覧いただきたいと存じます。

まず1「変更の概要」でございます。東京都市計画生産緑地地区のうち、地区番号の⑩及び⑤の区域につきまして削除及び一部削除を行うものでございます。

次に2の「都市計画の案」の内容についてでございますが、まず別紙1をご覧いただきたいと存じます。

まず、第1というところでございます。「種類および面積」でございますけれども、生産緑地地区の面積を1.83ヘクタールとするものでございます。

削除を行う区域につきましては、2に記載のとおりでございます。

また、一番下に「理由」ということで記載をしてございますけれども、若干補足をさせていただきますが、本件につきましては主たる従事者の死亡または故障、ご病気によりまして営農行為が不可能となったことから、生産緑地法の規定に基づきまして買い取りの申し出が区にございました。

区といたしましては、区及び東京都においても買い取ることににつきまして検討をいたしまして、買い取る意思がないということ。また、農業従事者の方々へのあっせんもJA等を経て行いましたが希望者もなかったことから、生産緑地法の規定に基づきまして——生産緑地法の規定では、生産緑地地区については新たに建築物を新築できないといった制限がございますけれども、そういった制限の解除を行ったものでございます。その上で今般、生産緑地地区の変更という都市計画決定を行うものでございます。

場所でございますけれども、別紙2をご覧くださいと存じます。赤い網かけの部分が今回の対象地区ということでございます。

それぞれの場所を拡大したものが別紙3-1。また、別紙3-2の資料となっております。後ほどご覧いただければと存じます。

次に、説明文に戻っていただきまして、3のこれまでの「経緯及び今後のスケジュール」ということでございます。

前回、4月20日の都市計画審議会後、5月には東京都知事協議を経まして、6月都市計画案の決定。その後、7月にかけてまして公告・縦覧手続を行いました。意見等はございませんでした。本日ご審議をいただきましてご決定をいただきましたら、8月上旬には都市計画変更の告示を行う予定ということでございます。

説明につきまして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。

ただいまの説明に関するご質問、ご意見等がございましたら、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。いかがでしょうか。

加藤委員。

加藤委員

ご説明ありがとうございました。また素人ながらの質問で申し訳ないのですが、この生産緑地地区というものに指定されていると、現在家も何もなく、森林だけの状態の土地になっているのかというのと、あと、保護樹林とかですと区から補助が出たりすることがありますけれども、そういったものとの兼ね合いはあるのでしょうか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

生産緑地というのは、いわゆる農地の中で、その中から所有者の方のお申し出をいただきまして、30年間の営農行為というのでしょうか、農業を行うということを条件に、都市計画決定をさせていただくという内容のものでございます。保護樹林の補助制度というのは別にございますけれども、それとは別の考え方ということでございます。

矢島会長

よろしいですか。

久保委員、どうぞ。

久保委員

何点かちょっとお伺いをしたいことがございます。もしかしたら既に4月のご報告の中で詳細についてあったのかもしれませんが、都市計画マスタープランによれば、緑豊かなまちづくりということで、「生産緑地地区についてはその継続が困難なときには、立地条件を踏まえつつ、必要に応じて公園など公共施設用地としての取得に努めます」というふうになってございます。先ほどそういったご相談があったときに、区も都も買い取りの意思はないということを示したということでございますけれども、これについては都市マスにはこのようになっているわけですね。「取得に努める」ということになっております。その辺のところは、なぜそういった意思をお示しになられたのかご説明ください。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

ただいま委員ご案内のとおり、都市計画マスタープランにおきましてはオープンスペースの確保、身近な緑の確保ということで、生産緑地地区につきましても保全していくのが区の基本的な考えということでございます。

区といたしましては、買い取りの申し出があった場合には、鋭意その活用の可能性につきまして全庁的に検討しております。今般そういった検討をさせていただいたのですけれども、なかなか財政面の制約もございまして、買い取りには至らないという結論に達したということでございます。さまざまな角度から検討した結果ということで、ご理解をいただければと思います。

矢島会長

久保委員、どうぞ。

久保委員

さまざまに検討した結果、財政的な理由によって買い取ることはできないということになったということでございます。

同じく都市計画マスタープランに、この上鷺宮地域につきましては、土地区画整理事業を施行すべき区域に指定をされているということもございまして、この生産緑地を、例えば公園などに活用していくことによりまして、土地区画整理事業をしていくということになりますと、これ、公園地率ですとか道路率を上げていかなければならないのではないかなと思うのですが、そういった意味での活用ということも検討すべきではなかったかと思うのですが、その辺はいかがですか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

ただいま委員ご指摘の、例えば地区計画をつくって、そういった道路にしてというような可能性も1つの方法かと存じます。大きな視点ではそういったことも考えられるということございまして、ただ、長期的な視点からも検討した結果、今回につきましてはそういったことにつきましても、直ちに実現は難しいということでこのような結論に至ったものでございます。

矢島会長

久保委員、どうぞ。

久保委員

長期的な視点に立った結果、買い取ることをしなかったということでございますけれども、生産緑地などは一度廃止にしてしまうと、もうこれは二度と復活をするということは難しい状況にあるのではないかと思うのですね。また、上鷺宮の地域というのは、公園地

率、緑豊かというふうに言われておりますけれども、だんだん屋敷林等もなくなってきたりとか、また、今回のような形で生産緑地も廃止になってしまうということになりますと、公園地率自体は大変低いエリアでございますので、長期的に考えるのであれば、その辺のことをしっかりと検討すべきではなかったのかなというふうに私は思います。検討された上でこうなったということでございますので、多分同じことを繰り返されると思いますので、その点については結構でございます。

都市計画上の手続でございますけれども、現在この2つの生産緑地は既にもう建設が始まっておりまして、ここは今、都市計画審議会で今回諮問を受けているわけですが、その手順といたしましては、ここで廃止ということが今、諮問にかかっているわけですが、それよりも以前に建設ということで、そういった行為が行われること自体はいかがなんでしょうか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

説明が不足してございました。今般買い取りの申し出というのが、それぞれ昨年10月、また本年1月にあったということでございます。生産緑地法の規定によりまして、買い取りの申し出から3カ月までに所有権移転ということが実現しない場合には、建築等の制限が解除されるというような規定がございまして、そういった意味では、3カ月たった時点では既に制限が解除されてございますので、建築行為も可能であったということでございます。

矢島会長

久保委員、どうぞ。

久保委員

ありがとうございます。わかりました。また、平成29年4月には、都市緑地法等の一部を改正する法律が成立をしてございまして、そういった点からも生産緑地などの保全に関することというのは若干変わってきているのではないかなと思いますが、その辺のところもあわせてご説明をいただけますでしょうか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

ただいま委員がご指摘いただきました、都市緑地法等の一部を改正する法律ということで施行されてございます。ここでは、中野区では「みどりの基本計画」ということで策定しているものでございますが、そういった計画の中にも生産緑地等の保全に関する事項を追記するということが、国の考え方として示されているところでございます。

さらには昨年策定いたしました「新しい中野をつくる10か年計画（第3次）」におきましても、みどりのネットワーク、あるいは身近な緑化の推進ということを区の基本的考え方として掲げてございますので、これらを踏まえ、生産緑地地区の保全に関する事項につきましても、この計画に反映されるように今後検討していきたいと考えてございます。

矢島会長

久保委員、どうぞ。

久保委員

今、「みどりの基本計画」の改定作業が進んでいるところでございまして、そういった中にも盛り込まれていくということで、今ご説明がございました。

今後なのですけれども、今、ここの別紙1にもございますけれども、今回こうした形で生産緑地の廃止ということが決定をいたしますが、今後におきましては極力この生産緑地を残すということもしっかり区として検討していただきたいと思うのですが、その点についてはいかがですか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

先ほども若干申し上げましたけれども、中長期的に区としてその土地の活用方法等につきましては鋭意検討するとともに、現在、区長会を通じまして、国に対しましても国による財政支援の仕組みも要望しているところでございます。そういった部分につきましても、今後努めてまいりたいと考えているものでございます。

矢島会長

ありがとうございました。

ほかの点についてご発言いかがでございましょうか。

小林委員、どうぞ。

小林委員

ありがとうございます。今、久保委員の質疑にも関連があるかもしれませんが、

まず先ほど生産緑地については農地であるということで、この農地について、中野区及び東京都では求めることがなかったということでありましたけれども、ほかの事業者さんについては何かそういった情報提供などをされているのでしょうか。例えば、中野区にはあったのですかね、JAですとか農地を活用される方々というのは、お声がけとかというのはされているのでしょうか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

説明不足してございました。公共団体、自治体、東京都ということで申し上げたのですが、URでありますとかJ K Kでございますとか、そういったところも購入することは可能ということで、当然情報を提供いたしまして検討いただいているものでございます。

また、あっせんにつきましては、JAを通じまして、農業行為を行っていただけるような方につきまして、広く募った結果、該当の方もいなかったということでございます。

矢島会長

小林委員。

小林委員

ありがとうございます。東京都、中野区も求めることがなかった。また、さまざまな機関にもお声がけをしたけれども、求める方がいらっしやらなかった。また、農地を使うということは、農家として、兼業でもいいのかわかりませんが、継承していく方がいらっしやらないということで、こういう今回削除ということになったかというふうに思うのですけれども、中野区全体で見ますと、今回削除の面積、要するに変更前と変更後を見ますと、今回大きな敷地、2カ所ですから大きく減っている、削除・減少したのかなと思いますけれども、今後こういう傾向性というのは、中野区でもほかの地域でもほかの場所でも考えられると思うのですけれども、そういったことを考えたときに、今後中野区としてこの生産緑地を保護、保全をしていこうということについては、どのようにお考えになっているのでしょうか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

先ほどのご説明と重なるところではございますけれども、基本的にはこの生産緑地につきまして非常に貴重な緑のスペースであると認識しているものでございます。今後も保全をなるべくしていきたいということでございまして、その際かなりネックになる財政的な部分につきましては、区長会を通じて国に要望していく。さらにはその所有者の方にもご理解をいただくように、今後も鋭意働きかけていきたいということで考えてございます。

矢島会長

小林委員。

小林委員

もう1点、最後にお聞きしたいのですけれども、先ほど30年という話がありましたけれども、30年を迎える敷地というのは今後間近にはあるのでしょうか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

平成4年に指定された土地が多くございまして、そういたしますと今後、平成34年にはそういう土地が出現するということでございます。ただ今般、生産緑地法が改正されてございまして、若干要件はございますけれども、さらに、10年間延長できるというような規定もございまして、そういった部分も今後、所有者の方ともいろいろ調整をさせていただきながら、なるべく保全を図っていきたくと考えているものでございます。

矢島会長

よろしゅうございますか。

市川委員、どうぞ。

市川委員

ちょっと参考までに伺いたいのですけれども、中野区には行政委員会の中の1つの農業委員会というのがないのですよね。中野区には、他区には、例えば世田谷区だとか、例えば練馬区だとか行くと、農業委員会という行政委員会があるのですよ。農業委員会があった場合は、これは生産緑地のいわゆるこういった廃止の際に、農業委員会のかかわりというのはどういうものであるのですか。あった場合の話ですよ。参考までに聞きたいのですけれども。

矢島会長

この点はどなたがお答えになりますか。

辻本幹事。

辻本副参事

農業委員会がございましたら農業全般について、土地の取り扱いにつきましては協議をするということになるかと思えます。中野区におきましては、これも法律に規定がございまして、ヘクタール数はちょっと今即答できないのですけれども、農地面積が少ない場合はそういった農業委員会を設けなくてもいいというような規定がございまして、その農業委員会のかわりに区がその責任を負っているということでございます。区が農業委員会の業務を行っているということで、ご理解をいただきたいと存じます。

矢島会長

市川委員。

市川委員

そうすると農業委員会があった場合は、これらの手続は農業委員会がやるということになるのですね。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

農地につきましては、農業委員会において協議はしていただくことになるかと思っております。生産緑地につきましては、生産緑地法に基づき区において手続きをさせていただいたということでございます。

矢島会長

よろしゅうございますか。

小杉委員、どうぞ。

小杉委員

また質問です。2番、都市計画部分、真ん中「地区ごとの面積」で、地区番号⑩「全部削除」、地区番号⑤「一部削除」となっています。全部削除と一部削除の違いを教えてください。その理由ですね。なぜ一部なのか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

地区番号⑤につきましては、土地が2つございまして、所有者もそれぞれ一人ずつであ

ったのですけれども、そのうちのお一方がお亡くなりになられたということでございます。2つの土地を1つの生産緑地ということで位置づけていたものでございます。そのうちの1つの土地の所有者の方がお亡くなりになったので、残る土地だけで生産緑地ということでございます。

矢島会長

小杉委員。

小杉委員

その場合、所有者が2名というのはちょっとよくわからないのですけれども、2つの土地があった場合、番号は別々ではなくて1つなのですか。つまり、みんなこうやって切り売りされるような状態になっていってしまうと、生産緑地自体が確保できないの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

辻本幹事。

辻本副参事

生産緑地法の規定によりまして、こういった隣接する土地につきまして1つの生産緑地ということで位置づけができるという規定がございまして、それに従って今回位置づけているものでございます。

ちなみに今、委員ご指摘のように、一部の方がお亡くなりになられたりご病気になられたりして、いわゆる道連れで解除というようなことは1つの課題ということで言われていたところでございましたけれども、今般生産緑地法の改定によりまして、100平米以上、500平米を切っても生産緑地としてやっていけるといような規定も新たに、そういった課題を解消するために設けられたということがございます。そういったことで、法の整備も徐々にではございますけれども進んでいるということでございます。

矢島会長

小杉委員。

小杉委員

そうしますと、今回は2敷地で2所有者であった。それがただ1つの番号でまとまっていた。このようなケースはほかにもあるのですか。

矢島会長

辻本幹事。

辻本副参事

現在、もう1地区ございます。

矢島会長

小杉委員。

小杉委員

毎回こういうようなことが、分割されて出てくる、審議として出てくるというのはあまり好ましくないかなと思うのですよ。実情はお亡くなりになったとかということもあるので仕方がないかとは思いますが、番号自体もそれはやっぱり分けてつけられるほうがいいのではないかなと思うのですけれども、そこら辺ご検討いただければと思います。

矢島会長

では、その点はお答えになるというよりは、宿題として承っておくということにいたしたいと思います。

ほかの点はいかがでしょう。

柳井委員、どうぞ。

柳井委員

質問というよりはちょっと意見めいた話になると思うのですけれども、2022年に生産緑地法の30年が来るということで、多分宅地化が進んだり、あるいは農地でも宅地化農地という形になっていくということが予想されると思うのですね。先ほどあった特定生産緑地であったりとか、300平米の指定要件という話はもちろんあると思うのですけれども、やはり先ほど久保委員がおっしゃっておられたように、区である程度買い取るというようなことも考えていただきたいなというふうに思います。

多分ここでは議論できない内容だと思うのですけれども、公園が未充足な地域という部分、例えば歩いて500メートルぐらいとか、250メートルで公園には行けない地域とか、多分そういう分析をやられると思うのですけれども、そういう公園未充足地域というところから生産緑地が出てきたときに公園として買い取るとか、あるいは公園というのは割と小さい公園が多いと思うのですけれども、そういう公園の隣接地に出たときに買い取って、大きなまとまりとして公園を確保するとか、そういうふうな先取りして戦略的にやっていくということが多分必要で、そのあたり具体的な検討をぜひいただければと思います。

それから都市農地の場合は、結構地域住民の方の理解というのが営農をずっとしていく

ということに関わってくると思います。中野区ではやられているかどうかわかりませんが、防災協力農地制度とか、そういうふうな制度も東京都の中でも幾つかやられていると思います。そういうことを通じて都市農地の重要性であるとか、あるいは防災地の活用というようなことを含めて、地域の方のご理解も含めてやっていかないと、営農できません、買い取りもできません、では宅地というふうになっていくと思いますので、特に2022年というのは大事なポイントになるかと思っています。直接この案件についてではないのですが、意見を申し述べさせていただきたいと思っています。

矢島会長

ご意見ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

よろしゅうございませうか。ほかにご質問がないようでしたら、この件についてお諮りいたしたいと思っています。

諮問事項の2「東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）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ところでよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございました。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。

諮問事項2件についてはこれで終了でございますが、この後報告事項がございます。

報告事項の1「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画素案について」、荒井幹事から説明をお願いします。

荒井副参事

沼袋駅周辺地区まちづくり担当副参事の荒井でございます。よろしくお願いたします。

私のほうから報告させていただきます。お手元の資料のA4縦の表紙をご覧くださいませうでしょうか。

本件につきましては、平成28年、昨年5月から8月までの間に地域の方による協議会が計4回開催されまして、ここにおいて地区計画素案たたき台というものが取りまとめられまして、これについて昨年9月の都市計画審議会において報告をさせていただいたところでございます。これを受けまして、区として地区計画素案につきまして現在検討を行っているところでございます。今後は8月末までに素案として決定、公表をさせていただき

まして、その後、素案説明会を実施する予定でございます。

今般、今後のこうした予定が明確になってきたことですか、委員の改選がありましたことから、検討中の地区計画の内容について報告させていただくものでございます。

A3 横の資料につきましては検討中の内容を示すものとして、地区計画素案について 2 枚をもって示させていただいております。

内容についてはスライドをもって説明させていただきます。

初めにスライドの 2 ページ目、経緯についてなのですが、これまで中野区では西武新宿線の連続立体交差事業や区画街路第 4 号線の整備を契機としまして、地域の皆様とともにまちづくりを推進しているところでございます。平成 27 年の 3 月に、地区の「まちづくり検討会」が中野区のほうに「まちづくり構想」を提出しております。それを受けまして、27 年 9 月に「西武新宿線沿線まちづくり整備方針」を区として策定いたしました。

その後、先ほど申し上げました協議会などの検討を経まして、沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画素案たたき台が 28 年 8 月に取りまとめられ、9 月に都市計画審議会において報告させていただいたところでございます。

その後、沿道地区のみならず、沼袋駅周辺地区全体のまちづくりがどのように具体的に展開していくのかについて、その取り組みや手順を示すものとして「まちづくり推進プラン」というものを策定しておりまして、これはこの 29 年 5 月に策定されまして、これについては後ほど参考のほうで中身についてご説明させていただきたいと思っております。

地区計画素案の検討中の内容についてですが、まず地区計画と申しますのは、地区計画の目標と土地利用の方針を定めまして、地区整備計画という建て替えのルールを定めるものとなっております。今回の地区計画の策定範囲としましては、スライドに示しましたように黒い点線の枠で囲まれた範囲となっておりまして、面積はおよそ 10.9 ヘクタールでございます。

また、区画 4 号線が黒い点線の範囲の中の中央に、上下・南北に走っているのですが、区画 4 号線の道路幅員は現在の 6 メートルから両側におおむね 4 メートルずつ拡幅いたしまして、14 メートルとなります。また、拡幅整備後の区画 4 号線の端部から 30 メートルの範囲、図で言うとちょっと見にくいのですが、赤い線の範囲の中にある第一種低層住居専用地域につきましては、今後それぞれ商業地域及び近隣商業地域への変更を予定しているところでございます。

次ですが、本地区は「西武新宿線沿線まちづくり整備方針」におきまして、区画 4 号線

沿道のにぎわいの再生及び防災性の向上を図るとともに、駅前では交通広場と一体となったゆとりのにぎわいを感じられる空間を創出することとされています。また、「東京都防災都市づくり推進計画」におきまして、区画4号線は一般延焼遮断帯に位置づけられています。

このような背景を踏まえまして、新たな駅前の拠点空間の創出を図るとともに、日常生活を支えるための商店街を再生しまして、沼袋駅前から商店街への連続性を確保する。また、延焼遮断帯の形成を図るとともに、区画4号線を軸として東西の住宅地域を含めた避難経路ネットワークを形成する。以上の4つの目標を掲げまして、子どもからお年寄りまで誰もが安心して住み続けられるまちを目指すものでございます。

地区全体の土地利用の方針についてですが、「土地の有効活用を図りながらにぎわいのある市街地を形成し、利便性や防災性が高く誰もが安心して住み続けられるまちを実現する」としておりまして、そのために地区の特性に応じて地区計画の策定範囲をAからFの7つの地区に分割して土地利用の方針を定めております。

この中でD₁とD₂地区につきましては、両地区とも沼袋駅前の近隣商業地域としての土地利用が想定されているのですが、既に平和の森公園周辺地区の地区計画が定められているため、鉄道を挟んでD₁とD₂と地区を分けているところでございます。

矢島会長

ちょっと途中で悪いけれども、手元に皆さんがお持ちの資料とこのスライドとの関係を時々言ってくれたほうが良いと思います。

荒井副参事

申し訳ありません。お手元にお配りしている資料に対応しているのはA3の横の資料になります。今、A3横の資料のうち、1番の「地区計画の構成及び名称・面積・位置」のところと「目標」のところを、それから今説明申し上げているのは「土地利用の方針」までをご説明させていただいたところです。A3横の1枚目のところまで今、説明させていただいたところになります。

続きまして建て替えのルール、これが地区整備計画になるのですが、これはA3の横の資料の2枚目の方に説明が入っていくところでございます。申し訳ありません。

それではスライドの方をご覧くださいまして、地区整備計画の建て替えのルールについてですが、閑静な住居環境に配慮して、駅前から区画4号線沿道における商店街の連続性の確保や延焼遮断帯の形成を図るため、地区の特性に応じて建物の用途の制限ですとか、

壁面の位置の制限、建物の高さの最高限度など、7つのルールを定めることとしております。

A3の横の資料でいきますと、その7つのルールにつきましてそれぞれ緑色でタイトルを塗らせていただいて、7つのルールを2枚目から3枚目にかけてご説明させていただいているところでございます。

スライドのほうをご覧くださいまして、沿道のA、B、C地区におきましては、防災性の向上やにぎわいの創出が求められております。A、B、C地区では延焼遮断帯の形成やにぎわいの確保に向け、区画街路第4号線の整備に合わせて建て替えが行われますことから、先行して建て替えのルールである地区整備計画を定めるものでございます。

D₂地区は既存の平和の森公園周辺地区地区計画を踏襲して、D₂地区については変更はしないものとしまして、また、D₁とE、F地区につきましては、今後のまちづくりの検討状況を考慮して別途定めて参りたいと考えております。

ここで今回の地区計画で導入を検討している「街並み誘導型地区計画」についてでございますが、スライドの方をご覧くださいますように、ルールがない状態で区画4号線の整備に伴いまして建て替えが進んでまいりますと、ふぞろいな建物が建ち並ぶことになり、また、容積を十分活用できないといった状況が想定されます。

ここでルールをつくりまして規制緩和を活用することにより、統一感のある街並みにより景観が向上しますことと、また、容積の十分な活用が図られ、土地の有効活用ができることで景観性の向上・にぎわい、土地利用の有効活用ということでのにぎわいの再生に資するという効果が期待できることから、「街並み誘導型地区計画」を導入していこうと考えているところでございます。

この「街並み誘導型地区計画」の効果でございますが、まず図面の右側をご覧くださいたいのですが、壁面の位置ですとか建物の最高高さ、それから工作物の設置の制限、それと敷地面積の最低限度という4つのルールを定めることによって、統一感のある街並みが形成されることや道路からの斜線制限、図面の左側の斜線制限の部分に対して有効活用が図られることから、斜線制限や日影規制が緩和されて土地の有効活用が図られるという効果があります。

建て替えのルールの1番目なのですが、建物用途の制限ということなのですが、区画4号線沿道におけるにぎわいの再生と、駅前の新たなにぎわいの創出による商店街の連続性といったものを確保するため、建築物等の用途の制限を定めたいと考えてございま

す。

B、C地区につきましては、東西の市街地に配慮した街並みを考慮して、区画4号線に面していない敷地にはカラオケボックスやゲームセンターといったものの立地を禁止するですとか、店舗や飲食店等の用途に供する部分の床面積の合計が3,000平米を超えるものについては、立地を禁止する。また、商店街の連続性を確保するために、区画街路4号線に面する建築物の一階部分の住宅用途については、原則禁止といったような用途の制限のルールを定めております。

次に、建築物の高さの最高限度、最低限度についてですが、A、B、C地区においては延焼遮断帯の形成のため、建築物の最低高さを定めるとともに、統一感のある街並みを形成するために建築物の最高高さを定めてまいります。

最低高さにつきましては、延焼遮断帯形成のため7メートル、2階程度とさせていただきます。また、最高高さにつきましては、地区ごとの容積率を考慮しまして、商業地域であるA地区につきましては31メートル、おおむね10階程度。近隣商業地域でありますB・C地区につきましては25メートル、8階程度とさせていただきます。

次に、壁面の位置の制限についてですが、統一感や心地よい囲まれ感のある街並みを形成するとともに、店先空間を創出してにぎわいや魅力のある商店街の形成につなげるため、壁面の位置の制限を設けます。

壁面の位置の制限は、中層部で道路境界より0.5メートル以上、高さで言うと16メートルまで。高層部、16メートルを超える部分では、3.5メートル以上と定めております。

次に、東西住宅地への配慮でございますが、「街並み誘導型地区計画」の導入によって斜線制限や日影規制が緩和されるのですが、東西の住宅地に配慮して、道路境界から20メートルを超えて30メートルの範囲のうち、第一種低層住居専用地域に接する区域では、現行の第三種高度地区と同様の高さ制限を地区計画で定めることによって、住環境の保全を確保してまいります。また、第一種低層住居専用地域に係る日影規制については、現行と変わらず適用されます。

次に、平和の森公園周辺地区地区計画の変更についてですが、お手元のA3の資料ですと3ページ目の右側半分のところになります。

今回の沼袋の区画4号線沿道地区地区計画の策定に伴いまして、平和の森公園周辺地区地区計画の区域を変更いたします。これはC地区とD₂地区の合計0.7ヘクタールにつきまして、平和の森公園周辺地区地区計画の区域から除外するというものでございます。これ

によって、変更前は73.8ヘクタールでありましたものが、変更後は73.1ヘクタールになるという変更になります。

次に、用途地域の変更についてですが、お手元のA3資料ですと4枚目。最後のページのご説明になります。

延焼遮断帯の形成及びにぎわいの確保に向けまして、用途地域の幅について、現在は現道の道路境界から20メートルの範囲になっているものを、拡幅整備後の道路境界から30メートルの範囲に、商業地域及び近隣商業地域など用途地域の変更を検討してございます。

次に、延焼遮断帯の形成に向けて、防火地域の変更及び高度地区の変更についてですが、災害時の延焼を防止するための延焼遮断帯形成のため、道路境界線より30メートルの区域では防火地域への変更、それから高度地区の変更を行いまして、不燃化促進事業の導入を検討しており、建築物の不燃化を促してまいりたいと考えてございます。

建物を不燃化する区域を確保するために、用途地域の変更に合わせて防火地域の変更と高度地区の変更を行いますというのが、この図でございます。

図の右側のほうのグレーの範囲が区画4号線で、上が現行の幅、6メートルです。下が拡幅整備後の4号線の幅で14メートルになるのですが、片側当たりおおむね4メートルずつ拡幅しまして、拡幅後の道路端から30メートルの範囲を防火地域、あるいは高度地区最低高さ7メートルを定めていくという変更をしていきたいと考えてございます。

最後に今後のスケジュールについてでございますが、8月末に区議会への報告をさせていただいた後、素案説明会を9月上旬、それから原案の説明会を10月下旬、案の説明会を12月上旬に行う予定でございます。説明会とあわせまして、地区計画の原案、案の公告・縦覧期間を約2週間設けてまいります。今後都市計画決定に必要な手続きを経まして、今年度内の地区計画等の都市計画決定を予定してございます。

続きまして、参考の1番目としまして「まちづくり推進プラン」についてご説明させていただきます。

平成27年9月に公表しました「西武新宿線沿線まちづくり整備方針」の4つの施策について、具体的な取り組みや実現手法、手順を示すものが「まちづくり推進プラン」でございます。

お手元の「まちづくり推進プラン」の1ページ、2ページに策定の経緯と位置づけなどが書かれてございます。

お手元の資料ですと2ページの中段当たりの①から④に書いてございますが、整備方針

で示した4つの施策というのは、新たなにぎわいの創出、交通基盤の強化、防災性の向上、そして、自然や歴史文化資源を活用したまちづくりの4つでございます。これらにつきまして、今回策定する沿道地区以外の地域全体について、まちづくりがどのように展開していくのか具体的な内容と手順、スケジュール等を示したものになってございます。

ここでは、具体的な取り組みについて代表的なものをご説明させていただきたいと思っております。

スライドのほうに示しましたのは、新たなにぎわいの創出に向けた具体的な取り組みの1つとして、区画街路4号線沿道のにぎわいの再生を図るため、用途地域の幅を変更するとともに、「街並み誘導型地区計画」を導入して壁面の位置やスカイラインの統一、壁面の後退による店先空間の確保を行うなど、にぎわいあふれる商店街として再生を図ってまいりますということを書かせていただいております。

矢島会長

何ページか言って。

荒井副参事

こちらは6ページになります。お手元の資料でいきますと、6ページの2つ目の「●」の部分になります。

また、次のページをめくっていただきまして、上から2つ目の「●」なのですけれども、道路空間を工夫することで自動車の速度抑制を図るほか、歩行者が買い物を楽しみながらまちを散策できる道路となるよう検討してまいります。

すみません。7ページの一番下の「●」ですね。申し訳ないです。

検討していくことを書かせていただいております。

続きまして、交通基盤の強化に向けた具体的展開の例としまして、お手元の資料ですと11ページのところに書かせていただいておりますが、交通基盤の強化に向けた具体的取り組みとして、区画4号線は平成29年度に事業着手をさせていただきまして、関係権利者の理解と合意をいただきながら用地取得を進めてまいります。また、その手順としましては、交通結節機能の早期発現の必要性や連続立体交差事業の施工ヤードとしての活用が見込まれますことから、交通広場部分から用地取得に着手しまして、その後、商店街部分に着手する予定であることを書かせていただいております。

また、自転車の走行空間を確保して、歩行者、自転車、自動車を適切に分離させまして、それぞれの交通が安全・円滑に移動できる道づくりを目指してまいります。

次に、施策メニューの③の防災性の向上に向けた取り組みについて、お手元の資料ですと12ページをご覧ください。

防災性向上に向けた具体的取り組みとしましては、区画4号線沿道における地区計画を策定して、建物の最低高さの規制ですとか防火地域の指定を行うほか、用途地域の幅を変更して延焼遮断帯を形成することを書かせていただいています。

また、加えまして、無電柱化や沿道建築物の不燃化促進事業に取り組んで、沿道全体の防災性を向上させていくということを書かせていただいております。

また、区画4号線の整備により、災害時における避難や緊急車両の通行の円滑化など、防災機能を早期に発現できるように区間を定めて、段階的に幅員を確保していく、整備していくということを進めていきたいと考えてございます。

次に、こちらお手元には資料がないのですが、先ほど来申し上げております区画4号線につきましましては、拡幅整備することで、現在は一方通行なのですけれども、拡幅整備後は相互交通になります。相互交通化しますと自動車の交通機能は強化されるのですけれども、沿道で商店街を形成しているという道路特性がございますことから、それとあわせて、区画4号線については買い物を楽しみながら歩きやすい道づくりを目指すという、2つの課題を抱えてございます。

それに対しまして、道路空間を工夫するということを推進プランの中でもうたっているのですが、その検討状況についてご報告させていただきたいと思えます。

平成28年9月に行われました第3回の都市計画審議会におきまして、この区画街路4号線の道路のあり方の検討について、その検討フローですとか、速度抑制策のイメージ例については報告させていただいたところでございます。その後の検討状況としましては、対面へ渡りやすいというのはどういったものをもって評価するべきかという基準の検討を進めてまいりましたところでございます。

スライドの右側の図なのですけれども、ちょっとお読み取りづらいのですが、図は道路の幅員によって、どれぐらいの交通量であれば渡りやすいと言えるかというところをグラフで読み取ることができる、これは既往の文献からの資料になってございます。例えば全体の歩行者の中で、図でいいますと、5割ぐらいの人が待たされているぐらいであれば渡りやすいと判断できる車道の幅員と交通量は幾らかというのを読める図になっております。

例えば区画4号線でいきますと、車道の幅は7メートルでございますので、今のこの図をそのまま50%の人が待たされているという場合に、幅員7メートルであればどれぐらい

の交通量までが渡りやすいと言えるかということ、グラフでいきますと、1 時間当たり 250 台というような読み取りができるなど、そうした指標を以って今後検討を進めていきたいと考えているところでございます。

この渡りやすさの基準の検討を踏まえまして、速度抑制策の検討を進めていきたいと考えております。速度抑制策をどうして進めるかといいますと、速度が抑制されることによって、その道路を通過する交通量自体を抑えることができますので、今の渡りやすい交通量を目指すに当たって、速度抑制策をどのように適用していけばいいかということを検討しているところでございます。

また、こうしたハード整備的な速度抑制策のほかにも、渡りやすい環境づくりに向けた例えば交通規制ですとか、もう少し交通島を設けるですとか、そういったところのメニュー出しも行ってきたところでございます。

そして今年度につきましては、これら昨年度までの検討状況も踏まえまして、交通量の実態調査、休日の自動車、自転車、歩行者の交通量調査、それから横断歩行者の実態調査などを行わせていただくとともに、将来の利用交通量の予測をもう少し精査いたしまして、区画 4 号線を使う交通というのはどういう交通なのかターゲットをはっきり絞った上で、ふさわしい道路構造を考えていきたいと考えております。

そうした調査・検討を踏まえまして、その速度抑制策などが実際に横断歩行者の流動にどのような影響を及ぼすかについて、電算上のシミュレーションなどを活用しながら検証していきたいと考えてございます。そうした結果を踏まえまして、道路の基本構造のたたき台をつくっていきたいと考えております。

そして青い四角のところなのですが、次年度以降につきましては、こうした素案のたたき台を活用しまして学識経験者のご意見を伺ったりですとか、交通管理者の方のご意見を伺ったり、地域の方の意見を伺ったりしながら基本構造の案を策定していきまして、基本構造の決定へとつないでいきたいと考えてございます。

ご説明は以上になります。

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きましてご質問、ご意見等いただきたいと存じます。どなたからでもどうぞ。

吉田委員、どうぞ。

吉田（稔）委員

説明ありがとうございます。沼袋、現在でもいい商店街なので、新しくいい商店街にまた生まれ変わるといいなと思っているところなのですけれども、いただいている資料とスライドとの整合性がないので、どこのページになるのかというのがよく言えないのでちょっとおかしな質問になるかと思うのですけれども、街並み誘導型の地区計画ということで、まずは道路は街並み誘導型でないかもしれませんが、何メートルか拡張すると。建物については50センチとか1メートルぐらいセットバックして、それをすることによって高くというか、容積率、道路斜線を緩和するような建物ができるというような話だと思うのですよね。しかも街並みもそろえるということだから、最低、最高が決まっているという話だったと思うのですけれども、最高の10階建てみたいなものが建つというような話もあったかに思うのですけれども、私がこの街並み誘導型みたいな手法を少し勉強しているところを見ると、上もそろえると。それをそろえるために、下だけではなくて上もそろえるというような話があったかと思うのですけれども、このまちではそういうことではなくて、建てられるものは建ててもいいのかなという感じなのですかね。

それからもう1つなのですけれども、道路部分とは別にセットバックした部分ですよね。公共空地というのですかね。所有権は建物所有者のほうに属すると思うのですけれども、その場合、駐輪なのですが、やっぱり民地ということになると、駐輪の取り締まりというのが結構区ではしてくれないという話なのですよね。だけれども、所有者全員が同意して、この地区は駐輪禁止区域にしますよということになると取り締まりができるということなので、その辺のことも今から誘導してやっておいたほうがいいのではないかなと思うのですよね。店の前に置かれてしまったから、邪魔だから前に出してしまったと。そうしたらそこは取り締まられてしまって、持って行かれた。あるいはそこで傷つけられたということになると、お店側の責任になるというようなこともありますので、とてもその辺が懸念されるころだと思います。

街並み誘導型の最初のことだけはちょっとおぼろげなので、よろしく願いいたします。

矢島会長

荒井幹事。

荒井副参事

ご質問ありがとうございます。あと、スライドのほうとお手元の資料の説明がちょっと読み取りづらくて申し訳ございませんでした。

まず、最初のご質問のほうの最高高さの件なのですが、お手元の資料でいきますと推進プランがついてございまして、推進プランの裏側に今の地区計画の概要がついてございまして、その真ん中あたりに建築物の高さの最低、最高限度ということで書いていまして、委員のご質問のとおり、基本的には建てられれば最高限度まで建ててよいということなのですが、ここに壁面位置の制限というのが絡んでまいりまして、16メートル、5階建てぐらいにつきましては、壁面の位置は0.5メートル後退で定められていまして、それ以上高いものを建てる場合には、3.5メートル壁面位置を後退させなければいけないということですので、この沿道地区の特性を考えますと、おおむね5階建てで整うのではないかというシミュレーションで検討した結果でこのようなルールにさせていただいているところですので、スカイラインの統一というのはおおむねこのぐらいで統一が図られるものと考えているところでございます。

それともう1つ、駐輪場の対策なのですが、今後区画4号線の道路構造を検討していく中では、もともと警視庁との計画協議の中では荷さばきスペースも考えなさいですとか、幾つかの課題の指摘を受けているところですので、駐輪対策についてもあわせて何がしかの対応がとれるように考えていけたらと考えているところでございます。

矢島会長

吉田委員、どうぞ。

吉田（稔）委員

すみません。もう1回ですけれども、高さ制限なのですが、高さをそろえるという制限は加えないということなのですか。

矢島会長

荒井幹事。

荒井副参事

はい。高さを何メートルでそろえなさいというのは、制限は加えておりません。

矢島会長

ほかの点に移りたいと思いますが。

齋藤委員、どうぞ。

齋藤委員

ちょっと道路の件で幾つかお伺いしたいのですけれども、今、最後にご説明になられたパワーポイントのいわゆる速度抑制のこの資料というのは、いただいている資料の中にはな

いのですよね。これをいただくことができますか。

というのは、さっきば一つと説明されて、幅員7メートルで250台程度というようなイメージが、グラフを拝見していてもいまひとつよくわからないので、特にその辺の根拠というのは、かなり前、前期の報告の中で確かに幾つかあったと思うのですね。この間もちょっと説明会のときにお伺いしたかと思うのですけれども。特にここの道路については、当然両面交通を前提として幅員を広げようというところからスタートしているわけなのですが、たしか前回の都計審のときに、会長が最後に一言意見を言われたことがあって、もちろん前提としては両面通行なのだけでも、いわゆる拙速にそれを実現するのではなくて、もっと様子を見てやるという方法もあるのではないかなというふうにおっしゃられたことがあって、それが私としてもすごく印象深く、ぜひそういう方向を考えてほしいなというところがあります。それが1つです。

2つ目は、こちらの推進プラン。こちらの9ページ、10ページのところでちょっとお伺いしたいのですけれども、これも以前から出ているのですけれども、9ページ左の下のほうに、4号線の周りにオレンジ色で「駅周辺の回遊性を高める環状交通ネットワーク」と、これが車なのか人なのか、ちょっとイメージがわかりませんけれども、多分車だろうと思うのですが、このいわゆるオレンジの線の例えば道路は、具体的にまず位置と幅員と、それで何のためにこれをやるのかと。ある種回遊性を持たせたいというのはわかるのですけれども、区画4号線は通り抜けの道路をある程度狙ってくるよと。これによって、東サイドのほうはある程度回遊性を担保しようかなという気持ちはわかるのですけれども、具体的なことを教えていただきたいと。

これに絡んで、10ページの右から下の「●」のところ。ここにも実は、駅前の拠点空間を歩行者空間として使うよと。これを、拠点をとり囲む環状の地区内道路と。ここに「ループ道路」という表現をされているので、どうもちょっとこの2つが何となくイメージがかぶってしまうので、ちょっとこの辺を整理してご説明いただけたらありがたいのですけれども。

矢島会長

荒井幹事。

荒井副参事

ご質問ありがとうございます。

1つ目のこのスライドの図についてなのですが、これはブキャナンレポートという古い

文献から用いさせていただいているのですが、今回の地区計画の内容に対しては参考という事で直接的な関係はないのですが、区画4号線の道路構造の検討結果の経緯と検討の内容結果につきましても、また別の機会にご説明させていただくことになると思いますので、こちらについてはまたそのときに詳しく資料をお配りした上でご説明させていただく機会があるかと思えます。

今、ざっと概要をご説明しますと、図の左側のほうのグラフは歩行者全体に対して待たされたと感じる方がどのぐらいいるかという割合を示していきまして、歩行者の集団の中で健康的な人が多い場合と、おじいさんや障害のある方が多い場合とでその待たされた感じというのは違ってきますので、それを待たされた感じが4割ならいいのか、5割ならいいのかというのを左の図で選ぶことになっていきまして、その選んだ割合によって、線が曲線と交差したところで右側にいったときに、幅員何メートルまでならどのぐらいの交通量まで渡りやすいですよということを評価できる図になっています。ここについてはまた別の機会に詳しくご説明させていただきたいと思えます。

それと、推進プランのほうの9ページと10ページのところなのでございますが、まず9ページのところは、これは27年9月に発表させていただきました整備方針からの抜粋になっていきまして、この中にも「○」の2つ目にループ道路の話を書かせていただいております。それと、図のほうにオレンジのところを絵を描かせていただいているということなのですが、このオレンジの絵につきましてもあくまでもまだ現状のイメージを描かせていただいているところでして、おおむねのイメージということでお読み取りいただければと思えます。

委員のご質問のように、位置ですとか幅員といったところについてはまだこれからの検討になってございます。といいますのは、この推進プランのほうにも書いてございますが、推進プランの3ページなのですけれども、3ページの下に「●」なのですが、「駅前の拠点空間の創出にあたっては、建物の共同化や再開発等による街区の再編を推進し」と書かせていただいているのですが、街区を再編していく中で生み出された空間によって道路幅員を確保していく、道路用地を確保していくということになりますので、その位置や幅員についてはまだまだこれからという状況になってございます。

それで、ループ道路を整備する目的についてなのですが、こちらは10ページの3つ目の「●」のほうに書かせていただいたとおり、駅前の拠点空間を歩行者中心の空間とするために、ループ道路で交通の受けができないかというようなことを意図して、歩行者中心の

空間とするために拠点を取り囲むループ道路の整備を進めていますというふうにかかせていただいているところでございます。

以上でよろしいでしょうか。

矢島会長

どうぞ、齋藤委員。

齋藤委員

ごめんなさい。もう1つではなくて、今の話。

このオレンジの道路がいわゆる車と歩行者と両用する道路になるかどうかという話。つまりこのオレンジのループとは別に、また幾つか歩行者のループを考えられているのかなという話が趣旨です。

ついでにちょっともう1つ伺いたいのですけれども、このループ道路のオレンジ道路というのは、今度は少し工程的な話、工程というのは、いわゆるスケジュール的な話になるので、つくる順序として、駅広、交通広場つくりますよ。そのとき区画4号線入っていますよ。そこが整備されたときに、ではこのループ道路というのは同時につくっていくのか、さらにかなり時間がたった後にループ道路ができてきて、また次へ展開していくのか。これは多分いわゆる30メートルの両翼の、たしか避難路の計画等も絡んでくると思うので、ちょっとその辺のスケジュールも教えていただけたらと。

矢島会長

荒井幹事。

荒井副参事

まず、1点目のループ道路を幾重にも設ける予定なのかということなのですが、今のところはそうした考えはございません。

それと、スケジュール感的なものなので、区画4号線ですとか交通広場部分の整備に対して、このループ道路というのは先ほど申し上げましたとおり街区の再編とともに生み出されていくものと想定しておりますので、少しスケジュール感としては後になってくるのかなというふうに考えてございます。

それと、最後のお話にありました東西方向の道路につきましても、推進プラン18ページのところでいきますと、「防災」というところのくくりの中の「道路ネットワークの整備」というところがあると思うのですが、ここで「ネットワークの検討」というふうにかかせていただいています、このスケジュール感で検討を行って進めてまいりまして、その上

のほうの区画4号線商店街部分の用地取得のときには、ある程度区画4号線の拡幅の用地にかかるお方と、その東西方向の計画している道路にかかるお方、両方にかかる方がいらっしゃる場合に、2度買収になるようなことにならないように、このスケジュールに合わせて検討を進めていきたいと考えているところでございます。

矢島会長

ほかのご意見はいかがでしょうか。

佐藤委員、どうぞ。

佐藤委員

何点か教えてほしいのですけれども、この道路は多分平和の森公園への重要な避難路になりますよね。先ほどのご意見、どなたかもありましたけれども、例えば自転車の駐輪、路側帯に行かないようにとか、災害時を考えると商店街等のある自転車がめちゃめちゃ暴れるのですね。もう通行不可になりますので、そういった観点からも駐輪の問題はもう一回ちゃんと考えてほしいなと思います。

それから2つ目は、どこでも延焼遮断帯をつくるためには道路拡幅という路線で今、東京都はずっときているわけですけれども、地元でいつももめるのは、通過交通量が増えてかえって危険ではないかと。幅員は大事なただけれども、という問題がどこでも起きるのですけれども、今日のお話聞いていると、車道が7メートルで、あとは3.5ずつが歩道になるのですか。それとも駐輪というか、自転車道も含めて。含めない。いいのですけれども、その辺ちょっと自転車の問題。

それから、先ほどのグラフでも示していましたが、交通量、通過交通はできるだけ減らすということが、さっきの買い物空間の問題も同じですけれども、防災上も同じなのです。耐火ビルになったとしても、火は出る場合はいっぱいあるのです。先ほど話した酒田大火というのは、耐火ビルから火が出てあれだけ燃え移ったのですから。ですからそういう意味で言うと、耐火建物だから必ずしも安全とは限らない。そこから火が出る。特に火気を使う商店が何軒かあると、出火率非常に高いのです。クリーニング屋さんとか、そういうところが。だからそういう点を配慮すると、通過交通をできるだけ減らすと。

さっきいろいろ案を示していましたが、私はボンエルフを使うべきではないかと思っています。要するにわざとジグザグの道にしたり、それから、何カ所か段差を高くするので。車の路面、路盤を。そうするとスピードが出せないで、結構通過交通抑制

になるのですよ。東京では、東京都の北区の浮間でボンエルフを使った道路がつくられています。大阪でもコミュニティ道路というので何カ所かつくられていますけれども、そういう検討もぜひやってほしいなど。せっかくある防災目的のために道路を拡幅して、いい街並みにしようというね。この発想はいいと思うのですが、そういう防災口実で、口実というのは変だけれども、やる以上、防災面に対してはかなり慎重に検討をされたほうがいだろうなというふうに思います。

それと、さっきの高さのできるだけそろえたほうがいいなというのも、でこぼこがあると延焼を防ぐというのは、結構逆に隙間があいているところから飛び火のあれがわーっと出ていくとかいうことも考えられるので。さっき6メートルでセットバックで、それ以上、上は高くないというお話でしたけれども、そういう検討もちょっと十分詰められたほうが、いい街並みをつくと同時に、災害時の安全性も考慮したまちということを、ちゃんと名実ともに何かできそうな雰囲気なので、ぜひ詰めた検討をお願いしたいと思います。

矢島会長

承って今後の参考にする点と、直接今答える点とあったと思いますので、今お答えする分だけどうぞ。

荒井幹事。

荒井副参事

いろいろ貴重なご意見まことにありがとうございます。

1 つ目の駐輪施設の位置につきましては、商店街の前面にいろいろ不規則に置かれてしまうと災害時にいろいろな支障があるというご意見も参考にさせていただきながら、今後の検討に活用していきたいと思います。

また、車道に置くのか歩道のほうに自転車空間を設けるのかについても、基本構造の検討の中で今後適切な位置を、通行空間を確保していきたいと考えていまして、まだ定まっているところではございません。ですので、推進プラン 11 ページの下のほうには、両方のパターンを併記させていただいているというところでございます。

それと、先ほどの道路構造の中で、通過交通を抑えるために速度抑制策を検討する中で、ジグザグにしてシケインですとかスラロームといった構造、それから段差のハンプを設けるですとか、そういったことも昨年度の都市計画審議会において委員の方、それから会長のほうからご指摘、ご指導いただきまして検討しておりまして、検討を進めているところでございます。それらによって、どのぐらいの速度抑制効果が図られるのか。速度抑制効

果が図られることで、どのぐらい交通量を抑えることができるのかといったところも含めまして、交通管理者のご意見等も聞きながら、道路構造の検討を進めていきたいと考えております。ありがとうございます。

矢島会長

よろしゅうございますか。

ほかにご意見、ご質問いかがでございましょうか。

加藤委員、どうぞ。

加藤委員

ありがとうございます。3週間前ぐらいなのですけれども、ここにいる3人の自民党の議員団として姫路市の駅前再開発を見てきました。その前ですと、JR新幹線の姫路駅から大通りで姫路城まで見えるところ、新幹線を出てから姫路城がぱっと見えるような形になっていまして、その駅前広場というところは、もう公共交通しか入れない。JRの新幹線がとまるような駅でも通過交通をさせないというような試みをやっている中で、この沼袋駅において歩行者も通過交通も全て満たそうというのは、何か欲張り過ぎないようにも感じられまして、何かを捨てないといけないのではないかなというふうに考えられて、通過交通を減らすという中で、14メートル道路をつくるのではなくて、それで東西で分断されてしまうようなイメージが出たときに、商店街としての活気というのがしっかりと維持できるのかなというところが疑問なところでありまして、どうせ交通量を減らそうとかそういった案があったら、また商店街を本当に広げないといけないのかとか、そういったことを何かもっとトータル的に考えていかないといけないのかなというのを、姫路のあんな大きい駅でもそういうことをやるのだと見て感じましたので、何かそういったところで、コメントととしておきます。

矢島会長

ありがとうございます。

何かお答えになる部分はありますか。

荒井幹事。

荒井副参事

貴重なご意見ありがとうございます。

今、区画4号線につきましては先ほどのご説明の中でちょっと説明させていただきましたが、通過交通というものについてそれほど重く捉えるべき路線なのかということも含

めて、例えばこの道路が担う交通のターゲットはどこなのかしっかりと見定めた上で、ここは通過交通を対象にしなくてもいいのだなということがちゃんと見えれば、その地域特性とか利用目的に合った道路構造にシフトしていくべきだと思っていまして、その辺も今後、例えば区画4号線に交通が流れないとどこかがパンクしているとか、交通渋滞が生じているとか、不都合がないのであれば、そういった交通に期待している道路ではないということが一定程度交通量推計をもって整理できれば、そういったところも踏まえて道路構造を検討していきたいと思っております。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。

ほかにいかがでしょうか。

1点だけ私からフォローさせていただいていいですかね。齋藤委員からお話があった思い出したのですが、何回か前の審議会でご報告があったときに、バスの問題を考えてくれということを行ったと思います。バスもこのエリアでは両方通行するよというのは原則だということは、既にたしか区のほうで地元に対しても言われているのですよね。言っているのだけれども、今度は商店街のことを考えると、大きなバスがあそこを、広がったにしても両側通行でいけば歩行者は渡りにくいし、バスはでっかいからバスの影から人が来るというようなことに必ずなるわけですね。幸いここは一方通行で今、バスは動いているわけだから、拡幅された後にまずはバスを一方通行で運転してみて、それが本当に商店街にとって客の減少になるのかとか、あるいは渡りやすさという面はどうなのかということ少し見てから、地元の意向に従って、ではバスを本当に逆方向も走らせるというふうにしたほうがいいのかということ発言した覚えがあります。

今回のプランでは、そのバスのことがあまり触れられていないのですね。だからバスの調査も、さっき調査するぞとおっしゃっていただけたけれども、バスの調査ということはなかったように思うので、ぜひもう一度このバスの問題も地元と一緒に考えていったらどうかというふうに思います。

1つ余計な発言をさせていただきました。

ほかにはよろしゅうございますか。

ほかにご質問、ご意見ないようでしたら、本件の報告事項は終わりにさせていただきます。報告内容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)

ありがとうございました。

それでは、本日の報告事項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。

それでは、事務局のほうから最後にご発言をいただきたいと思います。

辻本副参事

次回の審議会でございますが、10月23日月曜日午後2時からを予定してございます。詳細が決まり次第開催通知をお送りさせていただきますので、よろしく願いいたします。

また、資料についてでございますが、事務局で用意いたしますバインダーにとじ込みますので、机の上に置いたままで結構でございます。このバインダーは各回の審議会の際に皆様の机の上に用意させていただき、過去に使用した資料を確認できるようにするためでございます。

なお、お持ち帰りになられる方につきましては、その場合はバインダーのとじ込みは行いませんので、ご了承願いたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

矢島会長

以上をもちまして、本日の審議会は終了とさせていただきたいと思います。円滑な審議にご協力いただきましてありがとうございました。

—了—