

平成29年度（2017年度）第3回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

平成29年（2017年）10月23日

中野区都市基盤部

日時

平成 29 年 10 月 23 日（月曜日）午後 2 時から

場所

中野区役所 4 階 区議会第 1 委員会室

次 第

1 報告事項

- (1) 沼袋区画街路第 4 号線沿道地区地区計画等原案について
- (2) 中野四丁目新北口地区まちづくり方針（素案）について
- (3) 東京都市計画公園中中野第 2・2・8 号本町二丁目公園の変更（中野区決定）について

2 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、松本委員、柳井委員

吉田（稔）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、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（代理 金成一弥交通課長）、大八木委員（代理 日向和幸予防課長）

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

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)

## 辻本副参事

本日の審議に入ります前に、事務局から定足数につきまして、ご報告申し上げます。ただいまの出席委員数でございますが、委員23名中20名のご出席を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。

次に、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いるところでございますが、お持ちでない方がいらっしゃいましたら、事務局までお申し出いただければと存じます。

事前送付資料でございますが、3件ございました。

1点目は「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画等原案について」といたしまして、レジュメのほか、別紙資料、A3、2枚。原案補足資料A3、1枚ということでございます。

2点目は「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（素案）について」ということで、ホチキスどめのレジュメ2枚のほか、別紙資料ということで「中野四丁目地区新北口地区まちづくり方針（素案）」でございます。

3点目は「東京都市計画公園中中野第2・2・8号本町二丁目公園の変更（中野区決定）について」ということで、一式、ホチキスどめのレジュメのほか、計画図書原案、また現況写真、基本設計図等でございます。

また、本日、机上にご配付させていただきました資料の確認をさせていただきます。

会議の次第、A4、1枚と、もう1つは報告案件2の関連資料ということで、「中野駅西側南北通路橋上駅舎の整備について」というA4、1枚の資料でございます。詳細につきましては、後ほど担当からご説明をさせていただきます。

資料の配布漏れはございませんでしょうか。

それでは会長、よろしくお願いいたします。

## 矢島会長

ただいまから「平成29年度第3回中野区都市計画審議会」を開会いたします。本日はお忙しい中、会議にご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日の会議でございますが、お手元の次第のとおり、報告事項が3件でございます。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申し上げます。

それでは、早速、議事に入ることといたしまして、報告事項1「沼袋区画街路第4号線

沿道地区地区計画等原案について」、荒井幹事から説明をお願いします。

荒井幹事。

#### 荒井副参事

それでは「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画等原案について」、ご報告をさせていただきます。

まず、取り組み状況についてでございますが、A4縦1枚目の1番をご覧ください。

先月の9月3日と5日に地区計画等素案についての説明会を計3回開催させていただきました。うち2回では用意した席がほぼ埋まり、延べ86名の多くの方のご参加をいただくことができました。

説明会では、多くのご意見やご質問が寄せられ、地域の皆様がお気にされている点や、こちらの説明が伝わりにくく感じさせてしまった点など、今後の説明や情報提供における改善点を把握する機会となりますとともに、ご参加の皆様としっかりと対話できたことで、地区計画等についてご理解を深めていただけた機会となったのではないかと考えております。

いただいた主なご意見とご質問、その回答は、下の表のとおりでございます。少し補足を加えさせていただきますながら、ご報告させていただきます。

1つ目ですが、地区計画についてのご質問です。

区街4号線の沿道の敷地の方は拡幅のための道路用地を提供する上、道路境界から建築物の壁面を50センチ後退させなければなりません、「これがなぜ必要なのですか」というご質問、お問い合わせでした。

これにつきましては、区街4号線沿道地区ではにぎわいの再生も重要な課題となっておりますことから、区街4号線の拡幅整備後の街並みがにぎわいの再生に資するしつらえとなるよう、壁面の位置を制限することで統一感のある街並みを形成し、景観性の向上を図るとともに、店先空間を創出して、魅力ある商店街の形成につなげていくことを意図しているということをお伝えさせていただきました。

さらに、こうした壁面の位置の制限を行う街並み誘導型地区計画を導入することで、斜線制限や日影規制といった、建築物の形態にかかわる制限が緩和されますので、容積率を十分に生かして有効活用することができるのですよということもお伝えさせていただきました。

こうしたことから、地域の重要な課題である区街4号線の拡幅整備後の商店街のにぎわ

いの再生に向けて、景観性の向上や土地の有効活用等を図るため、壁面の位置の制限を設けることが必要であることをご説明させていただいたところです。

また、地区計画に関するもう1つのご意見として、地区計画で定める建築物の用途の制限について、区街4号線に面する建築物の1階部分の住宅用途の禁止は厳しすぎる、敷地の面積が小さいので商売を行うには厳しいといったご意見がございました。

これにつきましては、商店街の連続性を確保するために定めることを考えている制限であるということと、建築物の1階のうち4号線に面する部分のみの規制とを考えていることをお伝えいたしました。また、階段など住宅等の出入りに類するもの、または敷地の形態や用途上やむを得ない場合など、特例許可等の対象として検討していくという場合もありますよということをご説明させていただいております。

3つ目ですが、こちらは都市計画の変更についてのご質問で、拡幅整備後の区街4号線から30メートルの範囲における第一種低層住居専用地域は、商業地域や近隣商業地域に変更を考えておりますが、この理由についてのお問い合わせがございました。

これにつきましては、拡幅後の区街4号線とその沿道の地域で延焼遮断帯を形成するためには、沿道30メートルの範囲において建築物を不燃化する高さを7メートル確保する必要がありますが、第一種低層住居専用地域のままですと、第一種高度地区の規制によって高さ5メートルで斜線制限がかかってしまうほか、準防火地域に指定されているため、耐火建築物への建て替えが困難となりますことから、用途地域、防火地域、そして高度地区の変更をセットで考えておりますということをご説明させていただきました。

そしてこのたび、地区計画及び関連都市計画変更の原案を作成させていただきました。内容は別紙A3資料の「沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画等原案について」のとおりでございます。

資料はA3の両面で3枚ございまして、1ページに地区計画の構成、区域、目標、土地利用の方針を示しております。2ページから3ページ目の左半分、青い帯で示した部分について、建て替えのルールについて示しております。3ページ目右側、緑色の帯で書いてある範囲ですが、これは本地区計画の策定に伴って、平成5年に策定されておりました「平和の森公園周辺地区地区計画」の区域が変更になるということ、この緑のところでお示ししているものです。

続いて、裏面をめくっていただきまして、4ページは紫色の帯で示しているところで、関連都市計画の変更について、用途地域の変更、防火地域の変更、高度地区の変更につい

てをお示ししています。

また、右下のオレンジ色のところですが、こちらは地区計画と関連都市計画の変更の両方について、今後の予定を示しているのがオレンジ色のところでございます。

さらにもう 1 枚の A3 資料につきましては、この地区計画等原案の説明を補足するための資料として、①から⑦の補足説明資料をつけさせていただいております。

地区計画原案及び関連都市計画の変更の原案ともに、前回の委員会でご報告させていただきました素案の内容からの変更はございませんが、改めてご説明をさせていただきたいと思っております。

A3 資料の 1 ページをご覧ください。本地区計画の区域は紙面左上の図で、黒の一点破線で囲まれた範囲の約 10.9 ヘクタールの面積でございます。

左側下の欄に記載の本地区計画の目標についてですが、かいつまんで申し上げますと、本地区はにぎわいの再生や防災性の向上を図ることが求められており、新たな顔となる駅前拠点空間の創出、商店街の再生、延焼遮断帯の形成、そして区街 4 号線を軸とした東西の住宅地を含めた避難経路ネットワークの形成を挙げておりまして、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街を目指すとしております。

紙面の右側に移っていただきまして、土地利用の方針についてですが、こちらは地区の特性に応じて、7 つの地区に区分して定めております。

4 号線沿道の A、B、C 地区につきましては、にぎわいの軸や延焼遮断帯の形成、沼袋駅前の D<sub>1</sub> 地区については新しい駅の顔としてふさわしい街並みに配慮した建築物が適切に配置された市街地の形成。そして 4 号線東西のところの地域に当たります F 地区につきましては、災害に強く安心して住み続けられる地区とするため、区街 4 号線につながる区画道路を整備するといったことを土地利用の方針として示させていただいております。

裏面をめくっていただきまして、2 ページからは本地区計画で定める建て替えのルールについての内容になります。ここでこの紙面の一番初めのところに記載させていただいているのですが、本地区計画で建て替えのルールである地区整備計画を定めるのは、区街 4 号線の整備に合わせて沿道の建て替えが発生し、防災性の向上やにぎわいの創出に向けたルールが求められる A、B、C 地区で先行して定めるといこととさせていただいております。D<sub>1</sub>、E、F 地区については、今後のまちづくりの検討状況等を考慮して地区整備計画を定めていくものと記載させていただいております。

建て替えのルールは 7 つございまして、緑色のハッチを付けさせていただいた文字でそ

れぞれ記載しております。

最初に建築物の用途の制限についてですが、こちらにつきましては、補足説明資料の①をご覧くださいませでしょうか。

例えば近隣商業地域となるB、C地区につきましては、区街4号線に面する沿道の敷地のみカラオケボックス、ゲームセンターの立地を許容し、面していない敷地については立地を禁止するといったことですか、区街4号線沿道における商店街の連続性を確保するため、原則として建築物1階部分については住宅用途を原則禁止するということを考えております。

A3資料2ページに戻っていただきまして、2つ目のルールですが、こちらは建築物の敷地面積の最低限度を定めるものです。敷地の細分化を防止するため、これを60平米とすることを考えております。

続いて、3つ目のルールですが、建築物の高さの最低限度と最高限度です。2ページの紙面右側、最低限度と最高限度になります。高さの最低限度については、区街4号線の延焼遮断帯を形成するため、最低高さは7メートルとしております。また、最高限度につきましては、商業地域であるA地区では31メートル、おおむね10階建て程度です。また、近隣商業地域であるB、C地区では25メートル、おおむね8階建て程度に設定することを考えてございます。

ここで補足説明資料の⑦をご覧くださいと思います。補足説明資料の裏面の右側、最後にご覧いただけます。高さの最高限度を定めるに当たりましては、東西の住居環境を保全するため、拡幅後の区街4号線道路境界から20メートルを超えて30メートル以内の範囲のうち、第一種低層住居専用地域に接する区域では図に示しますような現行の第3種高度地区と同様の高さ制限を地区計画で定めることを考えてございます。

4つ目のルールですが、こちらは壁面の位置の制限ですが、そのまま補足資料②をご覧くださいと思います。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、店先空間を創出するため、壁面の位置を制限することを考えております。壁面の位置は建築物の高さが16メートルまでの中層部では区街4号線の境界から0.5メートル以上離しまして、高さ16メートルを超える高層部については3.5メートル以上離すものとして、壁面間の距離と建物の高さの関係が1対1程度になるように誘導していくことを考えております。

A3資料の3ページに戻っていただきまして、左側の2つ目の緑色のハッチですが、壁

面後退区域における工作物の設置の制限でございます。これを行うことで、にぎわい創出のための店先空間の創出や快適な歩行空間を確保することを意図しています。

また、その下の垣または柵の構造の制限によりまして、震災時のブロック塀などの倒壊を防止することを意図してございます。

さらに、その下の、建築物の調和を図るための色彩その他の意匠の制限を定めることについてを示しておりまして、建築物等の調和を図り、地区にふさわしい街並みを形成することなどを意図してございます。

建て替えのルールとしましては、以上の7つを考えてございます。

ここで補足説明資料の③と④をご覧いただきたいのですが、補足説明資料の表面の右半分になります。以上のようなルールを定める街並み誘導型地区計画を導入することで、建て替え後の街並みの景観性の向上や、斜線制限や日影規制といった建築物の形態に関する制限が緩和されることで、容積率を十分に生かして土地を有効活用することができて、にぎわいの再生に資するというを考えております。

A3 資料 4 ページ目でございます。都市計画の変更に関する内容でして、これだとちょっとわかりづらいので補足資料の⑤から⑦をご覧ください。特に⑤のところですが、用地地域の変更は延焼遮断帯の形成やにぎわいの確保に向けまして、補足資料⑤のように用途地域の幅を現道の境界から 20 メートルという範囲から、拡幅後の道路境界より 30 メートルに変更することを考えています。また、この沿道 30 メートルの範囲について、補足資料⑦に示しますように、準防火地域から防火地域に変更し、先ほどご説明した建築物の最低高さを 7 メートルと定める高度地区の変更を行いたいと考えてございます。

最初の頭紙の A4 縦に戻っていただきまして、ただいまご説明させていただきました地区計画及び関連都市計画の変更の原案につきましては、公告・縦覧を 10 月 4 日から 18 日まで行いまして、縦覧が 3 件ございました。また、意見書の提出は 25 日まで、郵送または持参にて受け付けているところですが、現在までにご提出はいただけていないという状況でございます。

また、原案の説明会を 10 月 15 日と 16 日に計 3 回開催いたしまして、延べ 39 名の方にご参加をいただくことができました。原案の説明会では、地区計画に関連するご意見、ご質問として「壁面後退によって生み出される 50 センチの空間は中野区で整備するのですか」ですとか、「建物入り口の部分のステップは制限される工作物に該当するのか」ですとか、「建て替えではなくて拡幅部分にかかる建築物を部分的に除却するような減築の場合は

整備計画でいう建て替えのルールは適用されるのですか」といったようなご質問がありました。また、都市計画に関するものとしましては「高度地区の変更とありますが、現在の高さの基準がそもそもどうなっているかわからない」ですとか、「都市計画決定後はどういうふうな手続や手順が踏まれるのですか」といったようなご質問、ご意見がございました。

説明会では、区の情報発信のツールとして、沿道権利者の皆様に全戸に配布している「まちづくりかわら版」があるということと、職員に直接お問い合わせいただける「オープンハウス」を毎月開催しておりますということを改めてご紹介させていただきました。

今後とも情報の不足やご心配、ご疑問をできるだけ多く解消していただけますよう、引き続き丁寧な説明や情報提供に努めてまいりたいと考えております。

今後の予定についてですが、地区計画及び関連都市計画の変更（案）の公告・縦覧及び説明会を12月に行いたいと考えております。そして、今年度内の都市計画決定を目指してまいります。

また、地区計画に係る手続とは別に、区街4号線の事業概要と用地補償についての説明会は11月ごろに実施する予定でございます。

前回の審議会でご報告させていただきました区街4号線の道路空間の検討に関するその後の状況についてでございますが、今年度の取り組み予定として、その際にご報告させていただいた交通量の実態調査ですとか、速度抑制の効果の検証、道路空間の基本構造のたたき台作成を行う業務委託について、10月16日に契約をしたところでございます。現在、作業を本格化させるべく、鋭意調整を進めているところという状況でございます。

私からのご報告は以上になります。よろしく申し上げます。

#### **矢島会長**

説明ご苦労さまでした。ただいまの報告につきまして、ご質問、ご意見等、どなたからでもお願いいたしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

鈴木委員。

#### **鈴木委員**

用途地域などが変更されたりして、あるいは高度制限が解除されたり、それはよくわかるのですが、近隣商業の部分の後背地に第一種の低層住宅地があります。ここに関しては、高度斜線が廃止されたとしても、容積をいっぱいとするためには日影規制があつて、うまくいかないのではないかと思いますので、日影規制に関しては、今回は緩和するとか変更するとかいった内容が記されていませんが、どのようにされるのかについて、ご説明

いただきたいと思います。

**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。今のご質問は、一低層に面するところの商業、近隣商業地域についての日影規制ということよろしいでしょうか。

それにつきましては、補足説明資料の⑦ですが、小さい字で申し訳ないですが、左下の「※」の1つ目なのですけれども、「第一種低層住居専用地域の日影規制は変更なし」とさせていただいていますので、これは隣の地区が商業地域、近隣商業地域に変更になったとしても、隣接する一低層の住環境を保護するために、そこへかかる日影規制は変更しないものというふうに考えてございます。

**矢島会長**

鈴木委員。

**鈴木委員**

それは低層住居専用地域の人たちにとってはいいことではあるのですけれども、そうすると、近隣商業地域の容積率をいっぱい取るために、いろいろな規制を外したというふうについても、容積が足りないではないですか。それはどういうふうにお考えなのですか。

**矢島会長**

荒井幹事。

**荒井副参事**

こちらにつきましては、ここの20メートルを超えて30メートルの範囲につきましては、第3種高度地区と同じ高さの制限をかけるということを考えておりますので、こちらにつきましては、道路境界から20メートルまでの範囲とは少しルールが違ってくるということにはなっておりません。

**矢島会長**

鈴木委員。

**鈴木委員**

今のお話ですと、今まで20メートルでしたけれども、10メートル広げたことによって、いわゆる今回の拡張された道路に面するところに関しては、恐らく容積がとり切れるだろうと、そういう前提に立っておられるのですか。

## 矢島会長

荒井幹事。

## 荒井副参事

現状の3種高度地区と同様の高さ制限を定めますので、それはそのように考えています。

## 矢島会長

鈴木委員。

## 鈴木委員

私は別に、住居系の地域まで緩和を広げろという意味で言っているわけではなくて、せっかく商店街の部分に関してにぎわいを創生して、一体感を持ってつくっていくというお話があったものですから、それが本当にできるかどうかの検証というのは必要なのではないかと。

特に、商業系、近商系の後背地に一住専がある。そういう地域が中野区は結構多いのですよね。そのために、現実にはその商店街を新たに再整備しようとしても、成立しないケースが結構多いのです。ですから、そういうことがありますので、今後の具体的な事例に向けてもぜひ検証していただきたいなと思います。

## 矢島会長

ありがとうございます。今のやりとりの中でも、では具体的に容積率は斜線制限でどれだけカットされるのですというふうな説明があると、はっきりするのだと思いますね。そんなところでよろしゅうございますか。

ほかの点はいかがでしょうか。

市川委員。

## 市川委員

この資料の中に、商店街の再生とか、そういう言葉がよく出てくるのですがけれども、現行の商店街は、今の幅員の道路を、歩道と車道との境界がなくでジグザグに往来ができる道路になっているのですね。その道路は一方通行でして、バスが一方通行として通行する道路になっているわけです。それで、両側のお店に対して、お客様がアプローチをするという形で、商店街としては歩きやすい幅員というのか、非常に好ましい幅員として従前から形成されてきた2つの商店街の組織があの道路の沿道にはあるのですね。

この区画街路4号線の沿道地区の地区計画というのは、あの商店街の2つの組織がみずから発意して、この沿道のまちづくりをしましょうと言って計画を立てたものではないは

ずなのですね。いうなれば行政側から、ある一方的な、こういう西武新宿線の連続立体交差事業の一環として、沼袋の駅前の新青梅街道から駅前までの沿道の整備をしたい。そのためには、14メートルの道路をつくって、それぞれ地区計画、要するに沿道の街並み誘導型の地区計画、それぞれに片方50センチずつ下がっていただいて、15メートルの道路にしますよと。これは要するに、商店街の皆さんがこういう形にしようと言ってみずから発意をしたものではない。けども、行政側の求めによって、こういう計画に乗ろうではないかということで、勉強会も開いて今日に至っていると。私どもはそのようにして理解をしているわけです。

これが完成をした暁に、この沿道の街並みはきっときれいになると思います。歩道ができて、きちんとそれぞれ渡り合う横断歩道ができて、壁面も後退して、建物の高さも制限がついて、それこそ街並み誘導型の地区計画が機能して、街並みはきれいになると思いますが、その1階部分の商業スペースと言われる店舗の中に、本当にコンシューマー、消費者が買い物のしやすい、コミュニティの形成ができるような商店街が本当にそこに生まれてくるのだろうかというような疑問が、どうしてもこの4号線の沿道の地区計画を拝見していると、先々、完成した暁の姿として浮かんでくるのですね。

その点については、地元の勉強会とか説明会とかいう席上、どういう声が出ているのか。また、どういうお考えを皆さんが持っていらっしゃるのか。また、現に商売を営んでいる皆さん方がご自身の商売というものについての寿命だとか今後のあり方だとかいうものについてどのように考えていらっしゃるのか。そういうことについてお尋ねしたいのですが、お願いいたします。

#### **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。ご質問のありましたご意見につきましては、説明会でも結構出ておまして、例えば、おっしゃるように、4号線が拡幅整備された後、果たして4号線のところに人は来るのか、お店が入るのか、商店街として成り立っていくのかというのは、非常に不安だというご意見があったりですとか、にぎわいの再生というものがあちらこちらにちりばめているけれども、そこに何か目標はあるのかとか、それをどのように考えているのかということは、ご質問、ご意見としていただいていることはございます。

私どもの、そこへのお答えとしましては、現在のところだと、にぎわいの再生に資する街のしつらえとして、景観性の向上や容積率の活用による土地の有効活用といった、にぎわいの再生に資する取り組みはしておりますが、では、その中身について実際どうやってお店を招き、人を呼び込むのか、魅力あるお店をつくるのかといったところについては、今後、地元の方とよく調整をして話し合っていかなければいけない課題、簡単にはいかない課題だと認識しているとお答えさせていただいているところでございます。

#### 矢島会長

市川委員。

#### 市川委員

何かをつくって魂を入れずではないのですが、沼袋という駅のポテンシャルもよく考えたほうがいいと思うのですね。JR中野駅のポテンシャルと西武新宿線の沼袋駅という駅のポテンシャルは当然、随分と違うと思います。JR中野駅の周辺の商店街は、かなり商店街組織そのものもテナント化してしまっていて、おおよそ9割方がテナント化していらっしゃると思います。

当然、そのような形に、沼袋駅前のこの4号線の沿道の商店街組織というものも、もし組織を持つならば、当然テナント化していく姿になっていくだろうと思うのですが、沼袋駅というポテンシャルとJR中野駅を比較するのは無理があるかと思いますが、そのような点も十二分に考慮された上で、今後、この区画街路4号線の沿道の街並みを皆さんとともに共有をしていきませんか、なぜかここだけが特出してよくなるという意識をあまりにも抱きつつ夢を描いてしまって、でき上がったその暁に、ここに何者も訪れなかったというようなことにもなりかねないのではないかとこの危惧の念があるのですが、そのようなやりとりは勉強会等においてはございますでしょうか。

#### 矢島会長

荒井幹事。

#### 荒井副参事

勉強会の中では、そこまではまだなかったのですが、我々はバス通り商店街を考える会という地元の会合に毎月同席させていただいております、そういった会合の中では、そういう今後の商店街のにぎわいの再生に向けたあり方についての議論は始まったところでございます。今後、私どもとしましても、ソフト施策との連携も考慮しながら対応を考えていきたいと考えてございます。

## 矢島会長

市川委員。

## 市川委員

わかりました。最後に1つだけ。ということは、沿道の皆様方の勉強会の席上では、いわゆる街並みを1階の店舗スペースを構築して、沿道のにぎわいを創出するのだという形の中で、店舗構成という中で例えばサービス産業が主な店舗を占めてしまう。物販などはスーパーとかコンビニに全て集約されている現在の状況がありますから、そのようなことも鑑みて議論をされているとうような理解でよろしいでしょうか。

## 矢島会長

荒井幹事。

## 荒井副参事

地区計画の策定に当たって、この前段で地区計画素案たたき台というものを地域の方の勉強会、協議会を通して作成しているところなのですが、その場ではまだ店舗の配置とかいったところまではそのときは出ていなかったのですけれども、先ほど申し上げたバス通り商店街を考える会の席の中では、そういったところも出ています。例えば、エリアごとに何か特色づけたほうがいいのではないかとか、駅前に大型スーパーができた場合における商店街とのすみ分けをどうしたらいいのかとか、そういったところも議論にはなっているところがございます。

## 矢島会長

ありがとうございました。ほかの点いかがでしょうか。

吉田委員。

## 吉田（稔）委員

今の市川委員の意見に付随してなのですけれども、我々商店街の者として考えるに、あそこにバス道路ができて、車の往来が増えるということになると、道の横断はおおむねできなくなってくるということで、商店街そのものは分断された商店街になってしまうのかなという危惧を抱いているところがございます。

前回にもどなたかの委員からご意見がありましたけれども、何も両面通行にするほどの交通量はないのではないかと。いっそのこと少し車道を制限して、歩道を広げて、遊歩道ですかお客様が歩けるスペースを増やしたらどうかというような意見があったのですけれども、現場の商店街の人たちはどういう意見かわからないのですが、外部から見ていると、

とても不安だなという感じがしますので、できれば周囲からでも遊歩道を広げて回遊性がよくなるようなまちにしていけるようなことができたらいいかんと思っていますのでございます。

それから、ちょっと細かい話なのですが、建物の用途の制限なのですが、A地区とD<sub>2</sub>地区は比較的制限が少なく、D地区とC地区は制限が多いのですが、C地区とA地区とそんなに差がないのかなと。D<sub>2</sub>の目の前のC地区だけ少し制限が多いというのは、これは何か特別な事情があるのでしょうか。

**矢島会長**

どちらのほうか答えられますか。

**荒井副参事**

先に4号線の回遊性のところを。

**矢島会長**

では、そちらから。

**荒井副参事**

まず、ご指摘いただきました交通量が相互交通になるほどはないのではないかと、現在商店街を形成している道路において、相互交通化することで分断が生じてしまうのではないかと懸念についてなのですが、実際、説明会の場でもそういったご心配の声は上がっておりまして、我々、今年5月にまちづくり推進プランというものを策定させていただいておりますが、そこにはこのまちづくりに関して具体的な取り組みやスケジュールなどを示しているところがございますが、その中においても、区街4号線については沿道に商店街を形成するという特徴を持った道路でありますことから、拡幅整備後も歩行者が対面に渡りやすい道路構造を検討していくという方向性を打ち出しておりまして、そのスケジュール感としては、今年、来年の2年で検討していくというふうにしております。

また、それで先ほどの説明の中で申し上げましたとおり、道路空間の検討を行う委託について、今年度、契約を行って、今、考えているところです。

また、この都計審の中で前回ご報告させていただきましたが、その渡りやすさの確保の方法としましては、今、車道の幅員が7メートル、両方交通で7メートルありますが、そこに交通島を設けることで、人が渡る距離を短くするとか、そういうような案を考えたりとか、速度抑制策を考えて、車の速度を抑制して渡りやすくするとか、渡りやすさを確保する施策を、幾つかメニューを考えておりまして、その効果について今年度ミク

ロシミュレーションなどを使って検証していくという方向性で検討していく予定でございます。

**矢島会長**

もう1点あった建築の話はどうされますか。どなたか別の人が……。

**荒井副参事**

私が。申し訳ありません、確認なのですが、D<sub>2</sub>地区が多いというご質問だったでしょうか。もう一度、よろしいでしょうか。

**吉田（稔）委員**

B地区とC地区は制限が多いのですよね、この表を見ると、一番最初の裏のページを見ていると、風俗営業法第2条、まあじゃん屋とかぱちんこ屋はだめですよと書いてあるのですよね、B地区とC地区は。

**矢島会長**

資料の何ページですか。頭に丸が打ってあるところですか。

**吉田（稔）委員**

1枚目の裏側です。

**矢島会長**

2ページ？

**吉田（稔）委員**

2ページですね。左側です。用途制限のところです。

**矢島会長**

荒井幹事。

**荒井副参事**

今、A3資料の2と下に振ってあるところの用途の制限の表なのですが、B地区、C地区だけ6、7、8というふうに用途制限の項目が多いですよということですね。

こちらについては、A地区が商業地域で、B、C地区が近隣商業地域であることから、用途の制限が違ってくる。商業地区のほうがより広い範囲をカバーできるということで、近隣商業地域のほうにはぱちんこ、射的場、それらに類するものとか、そういったところの制限がかかるということでございます。

**矢島会長**

よろしいですか。吉田委員。

#### 吉田（稔）委員

わかりましたけれども、C地区は駅のすぐ近くで、近隣商業地区なのですか、これは。商業地区にならないのですか。C地区ではないか。そうですね。

#### 荒井副参事

C地区につきましては、現行の近隣商業地域を先ほど申しあげました沿道の拡幅整備後の道路端から30メートルへ拡張は考えているのですけれども、用途地域自体を近商から商業へと変更することは現在考えておりません。

#### 矢島会長

よろしいですか。

それでは小林委員。

#### 小林委員

今、お話の出ましたC地区、D<sub>2</sub>地区についてお伺いいたします。資料3（ページ）の右下を見ますと、赤い枠で囲われていて、「変更（削除）する部分」ということで、地区計画の地区変更、ここは平和の森公園周辺地区計画の区域の一部をとということが書かれています。よって、この平和の森公園周辺地区にかかわる地区計画の中に入る部分なので、今回の沼袋区画街路第4号線におけるC地区、D地区はそういった意味で除くということによろしいですか。

#### 矢島会長

荒井幹事。

#### 荒井副参事

ご指摘のとおりでございます。

#### 矢島会長

小林委員。

#### 小林委員

そうしますと、ここについては2ページ、3ページを見ますとD<sub>2</sub>地区を除くということが建物の高さの制限、最高高さの制限ですとか、壁面線の位置の制限、それから壁面後退区域における工作物の設置の制限、そして建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限ということを、この平和の森公園周辺地区計画の中に入っているのを除くということ、そういった意味で除かれているということによろしいですか。

#### 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。この平和の森公園周辺地区、3 ページの右側なのですが、委員のご指摘のとおり、今回の区街 4 号線の沿道地区地区計画の C 地区と D<sub>2</sub>地区がもともと平和の森公園の地区計画の範囲に入っていたものを区域だけ変更しますので、ルールとしては平和の森公園周辺地区で定めたルールのままにします。それは混乱を避けるために、ルールだけは据え置きで、区域だけ関連性の強い 4 号線地区計画のほうに編入しますので、そのことを指して、建て替えのルールの中で「D<sub>2</sub>地区を除く」と書いてあるところは、それが平和の森公園のところにはないので、そこは新たに塗りかえてしまわずに、この「D<sub>2</sub>地区を除く」と書いたルールは平和の森公園地区のままですよ、変わりませんよと。D<sub>2</sub>地区については変わりませんということを示すために書かせていただいているということでございます。

#### 矢島会長

小林委員。

#### 小林委員

そうしますと、もう 1 点、この C 地区、D<sub>2</sub>地区については、前回お示しをいただきました資料の西武新宿線沿線まちづくり推進プランの 17 ページに、沼袋駅の南側、区画街路 4 号線と広場になるというところで、交通広場という青で表現された部分がありますけれども、それと重ね合わせると、D<sub>2</sub>地区の一部も広場ということによろしいですか。

#### 矢島会長

荒井幹事。

#### 荒井副参事

そのとおりでございます。今日お配りした 1 ページ目の右下の図で、7 つの区域に区分している絵があると思うのですが、この中にちょっと見づらいのですが、D<sub>2</sub>地区のところに、真ん中に D の字を縦に割るような線が入っていると思うのですが、ここが交通広場の端っこの線になりますので、D<sub>2</sub>地区の一部に交通広場がかかっている、若干東側の地域を含めて D<sub>2</sub>地区になっているとご理解いただければと思います。

#### 矢島会長

小林委員。

#### 小林委員

最後ですけれども、そうしますと、このC地区、D<sub>2</sub>地区につきましては、平和の森周辺の地区計画ということで、そちらで具体的な何か計画として別途盛り込まれるということについてはもう進んでいるのでしょうか。

**矢島会長**

荒井幹事。

**荒井副参事**

1つ補足なのですけれども、C地区につきましては、今回の4号線沿道地区地区計画で建て替えのルールを定めています。なので、そこは変更になります。D<sub>2</sub>地区だけは平和の森公園のルールをそのまま踏襲するものとしますので、C地区は変更になるのですが、D<sub>2</sub>地区は平成5年に定められております平和の森公園周辺地区の地区計画のルールのままになります。

ただ、先ほど委員のご指摘で説明させていただきましたように、交通広場部分だけが今回の事業での改変エリアになりますので、D<sub>2</sub>地区については何も改変しないということです。それは平和の森公園で定めたルールのまま、そのままになっているという状況になります。

**矢島会長**

よろしいですか。

ほかのご意見、ご質問はいかがでしょうか。

どうぞ、市川委員。

**市川委員**

今、小林委員のほうから平和の森公園周辺地区との関連があったのですが、このC地区からさらに南に延びるこの道路、要するに沼袋の区画街路4号線がさらに南下して早稲田通りまで、今いうところの平和の森公園通り、あの道路までが平和の森公園周辺地区の地区計画がかかっている街区ですね。その道路の幅員とこの4号線の道路の幅員とは同等というふうに考えてよろしいのですか。

**矢島会長**

安田幹事。

**安田副参事**

幅員につきましては、区画街路4号線は14メートルで、その橋を渡った南側につきまして、平和の森公園周辺地区の地区施設道路地区集散道路第3号で幅は12メートルになりま

す。性格は若干違っております。

**矢島会長**

市川委員。

**市川委員**

平和の森公園周辺地区の中における、今、通称平和公園通りは12メートル。沼袋区画街路4号線の道路は14メートル。2メートルの誤差があるでしょう。道路はどこからどこまでを1路線と考えるのか、そのものの考え方はどこに置いていますか。

**矢島会長**

荒井幹事。

**荒井副参事**

道路の起終点の考え方はさまざまあるのですが、地形地物、河川ですとか、そういったもので区切るものもあれば、主要交差点間で区切る場合もあります。今回の場合は、妙正寺川と新青梅街道に挟まれた部分で区画4号線は14メートル。それから南側につきましては地区集散道路で幅員12メートルというふうに計画されているところでございます。

**矢島会長**

市川委員。

**市川委員**

今現在の妙正寺川のちょうど一番南端になる位置の欄干の幅員、あそこは何メートルになっていますか。

**矢島会長**

安田幹事。

**安田副参事**

妙正寺川の橋を含めて、平和の森公園周辺地区の地区施設道路ですので、12メートルです。

**矢島会長**

市川委員。

**市川委員**

そうすると、妙正寺川までが14メートル、区画街路4号線の沿道のいわゆる荒井さんのほうは14メートルで、橋を渡ると12メートルという理解でいいのですか。

**矢島会長**

安田幹事。

**安田副参事**

そのとおりでございます。

**矢島会長**

市川委員。

**市川委員**

これ、幅員、1つの道路として1本路線が通ってくるわけでしょう。それを同じ幅にしようというようなことにはもうできない？ やればできる？ これ、平和の森公園周辺地区には地区計画がかかっている。その中で12メートルという指定をしていますよね。今度、区画街路4号線は14メートル。だから、この2メートルの誤差というのはどうしても生まれてしまう。こういう理解でいいですか。

**矢島会長**

安田幹事。

**安田副参事**

そのとおりでございます。平和の森公園のほうは防災まちづくりという観点で、平成5年から平和の森公園に避難する避難経路として、6メートル、8メートル、12メートルの道路幅員が設定されまして、既にも買収を進めておりました。その後、北側に西武線の連続立体交差の事業計画が入りまして、こちらは都市計画道路として事業を進めておりますので、都市計画道路、交通ネットワークということで、当然、必要な幅員というのはありまして、そういう調整の中で、考え方の違いが生じてしまったということになります。

**矢島会長**

荒井幹事。補足説明という意味ですね。

**荒井副参事**

地区集散道路と区街4号線は、車道の幅としては7メートルで通っております。なので、14メートルと12メートルの変更というのは、橋を介して歩道の幅員で調整されるということですので、車両の通行機能としては、通行可能容量としては変わらないのですけれども、駅に近い商店街を形成するほうについては歩道の幅員が広がるということで考えているところでございます。

**矢島会長**

市川委員。

## 市川委員

最後に。平和の森公園から新井の五差路に至るまでの道路、ちょうどライフストアがあるあの道路の幅員は何メートルですか。

## 矢島会長

調べてお答えになれますか。

安田幹事。

## 安田副参事

すみません、ちょっと今はわかりません。

## 矢島会長

市川委員。

## 市川委員

今、私が申し上げた最後の質問ですけれども、平和の森公園の前から中野通りに向けて、新井の五差路に向けてのあの道路は、新井の戦災復興の土地区画整理事業から生み出された道路なのですね。あの道路は平和の森公園の防災公園に対しての逃げ道にももちろんなっているわけなのです。だから、沿道の用途地域もそれに見合った用途地域になっていますよね。その道路の幅員と、先ほど申し上げました妙正寺川から南側の通称平和公園通りの地区計画上の道路の幅員と、今回の区画街路4号線の道路の幅員があまりにもちぐはぐであると、それはいわゆるまちづくりの一貫性というのを持たせないのではないかという疑念があるのですね。私はそう思うのです。

ですから、そういうことをきちっとつかんで、この場に臨んでいただければありがたいと思うのですが、あのライフ前の幅員については、今この場では結構ですので、そのような総合的な街のあり方、道路のあり方というものをつかんだ上で、この場に臨んでいただきたいと思います。これは要望です。

## 矢島会長

この件については、最後、角部長にご発言をいただきたいと思います。

## 角部長

今、市川委員から要望としてお話がありました。いろいろなまちづくりの計画によって道路の整合性がどうなのかということがお話に出たと思います。今、西武線でも沿道のまちづくりを進めておりますが、それ以外でも都市計画道路だとか、今さまざま防災の面的整備も行っておりますが、今後そういった道路網、ネットワークについて、統一感のある

まちづくりになるような、きちっとした構想なり計画なりを持ってまちづくりを進めてまいりたいというふうに考えてございます。

#### 矢島会長

ありがとうございました。よろしゅうございますか。

ほかに。

佐藤委員どうぞ。

#### 佐藤委員

2点ほどお聞きしたいと思います。地区計画の資料なので、この資料で問題はないと思うのですけれども、そもそもここの商店街のまちづくり整備事業と申しますか、プランを前回見せていただきましたが、今日の資料を読んでも、どういう整備事業、事業制度は何を使って、そして豊かな買い物が楽しめるまちづくりをすると言っているのだけれども、例えば現行制度では商業近代化促進事業を使うだとか、それから、この沿道の不燃化をやるのであれば、不燃化促進事業という制度、これも権利者の方にはちゃんとした補助が出るわけですね。だから、こういうふうなまちをみんなで作りたいというような、その後はほかの整備事業制度も多々あると思うのですけれども、地区計画も、国の補助はないけれども、中野区の単費でやれる事業がありますよね。そういう事業も示して、こんな沼袋の、さっき市川委員がおっしゃっていた、出発点は住民発意ではなかったと。官製と申しますか、行政側からの呼びかけの。こういうのはまちづくりの課題に多々あるのですけれども、行政側からの課題で。

ただ、それをうまく権利者の方、あるいは住民の方々の合意をよりよく持って、なおかつ自分たちが権利者の方々が、あるいはそこに住んでいるの方々が、こんなまちがいいな、望ましいなという、そういう議論を行政とともに重ねながら、パートナーシップで、何もすぐ行政がやるから住民の方とか商店街の方がすぐ反対ということにはならないように、そういう意味ではいろいろな、どの事業制度を使って、これを使えばあなた方にはこういう支援が、国の支援なり行政の支援が出ますよ。これを受けたような事業で進めますか。それともこれは要りませんかとか、そんな議論をしながらやっていくと、割とスムーズにいくし、皆さんが望まれる沼袋の商業まちづくりと申しますか、そういうことができると思うのです。

私は何年か前に世田谷区の広域避難場所をつくるという、国士舘と区役所周辺の不燃化まちづくり促進事業を手がけたことがあります。ここには松陰神社商店街というのがあります。

まして、そのまちづくり協議会というのは行政にお願いして公募でまちづくり協議会というのをつくっていただきました。

その中で、例えば松陰神社商店街のまちづくりに関していうと、そのまちづくり協議会の中に商業部会というのをつくってもらって、そこで商業者の方々と松陰神社前の商店街を不燃化するので、耐火建築にせざるを得ないのですね。そうすると、今までのしもた屋の商店街も場合によってはビル化する。これもビルの建て方もみんなでルールを決めました。今はこの地区計画で、行政のほうで検討されていますけれども。

この行政案を、いろいろ説明をされているようですけれども、もう少しそれを具体化するためには、何かまちづくり協議会的なものをおつくりになられて、その中で皆さんで議論して、市川委員がおっしゃるように住民の発意にもなるようなことで進められるといいのではないでしょうか。地区計画の話は、私はこれで十分理解できますので、地区計画とは限りませんが、ここの事業をどういうふうに進めるかということに関して、提案を申し上げたいと思います。

#### **矢島会長**

ありがとうございます。荒井幹事、答えられることがあれば。

#### **荒井副参事**

ご意見ありがとうございます。にぎわいの再生に向けてどんな事業メニューがあるのかということが今のご質問の1つだと思うのですが、その件に関しましては、先ほど市川委員のご質問からの答弁をさせていただいたとおり、今はまだハード整備の観点からの景観性の向上ですとか、容積率の有効活用ですとかいったところなのですが、今後はソフト施策についても、にぎわいの再生に向けてどういったことが可能なかということは地域の方のご要望もしっかり受けとめた上で、我々として何が可能かというのはハードとソフトの連携をしっかり密にとって考えていきたいと思っております。

不燃化につきましての事業メニューとしては、先ほど来、お話に出ているこの推進プランのほうに書かせていただいています。都市防災不燃化促進事業を導入いたしまして、事業期間中の耐火建築物の建て替えの助成は適用していきたいと。それは来年度から助成を適用できるよう、今、準備を進めているところでございます。

それと、ルールを決めるに当たっての公募などによる協議会の作成なのですが、まさにこの地区計画をつくるに当たっては、たたき台をつくっていただくに当たりまして、公募の委員の方も含めた協議会でつくってまいりました。また、今後、今ご指摘いただいたよ

うなにぎわいの再生に向けた取り組みを議論するに当たっても、必要に応じてそのようなこともどうかということは、地域の方と協議しながら進めていき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。

小杉委員。

#### 小杉委員

建築の立場からご質問させていただきます。延焼遮断帯の高さの制限ということで7メートルという数字が書かれているのですが、この7メートルの根拠というのをご説明いただいてよろしいでしょうか。

#### 矢島会長

荒井幹事。

#### 荒井副参事

7メートルの根拠は、昔の建設省が監修している防災まちづくり計画の図書の中に書かれているのですとか、要綱の中にも書かれているのですが、輻射熱が及ばないために必要な建築物の高さとして7メートルというふうに書かれております。そのシミュレーションの細かい条件ですとか、何をもって7メートルと決定したかについてのシミュレーションの細部条件について把握してございませんが、ある一定条件の中で輻射熱を防止するための高さとして7メートル必要ということで規定されているところです。

#### 矢島会長

小杉委員。

#### 小杉委員

輻射熱の話はよくわかりますが、実は建築で、いわゆる建物を設計する上では7という数字というのは非常に難しい数字なのですよ。2階建てであれば、確かに7という数字はあるのですが、できれば延焼遮断帯の中に建つ不燃化の建物であれば、3階建てがいいのではないかと。先ほどご説明にもA地区では31メートルの建物ということで、約10階建てというお話がありましたが、実はその根拠になっているものは3なのです。つまり、3階建ての建物であれば9という数字になっていくので、建設省の輻射熱の話はわかりますが、できればその数字は7から9に上げていただいたりという、そういうようなことが望ましいのではないかと。

(補足) 資料の6番、延焼遮断帯の絵が書いてあって、30メートルの幅の中に3階建て

の建物、4階建ての建物になるのだらうと思いますが、四角い建物が書かれています。四角い建物は、基本的には鉄骨であったり、鉄筋コンクリートであったりという不燃化の建物をイメージしているのではないかなと思ひまして、30メートルを離れる第一種低層住居に関しては、やはり通常子どもが絵に描くような建物、要するにとんがり屋根を持った住宅であるというような建物であるということが想像がつくのですけれども、やはり延焼遮断帯ということがここに目的としてあるものなので、できればその建物は四角い形状で、いわゆる変形性のない、それもやはり構造的にも健康的な真四角い建物が望ましいのではないかと、というふうに考えるのですね。

なので、7という数字の根拠は、ある意味では建設省の内容を踏まえたものかもしれないのですが、中野区が今後、どの地域においてもまちづくりをしようという考え方を持った場合には、7という根拠にとらわれず、それを8であったり9であったり、もしくはもう少し大きくしていくようなことで、延焼遮断帯というものを形成する考え方のほうが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

佐藤委員から関連の意見があるようですが。

#### 佐藤委員

この制度をつくったのは私どもが作りしました。今から何年前ですか、酒田で大きな大火があつて、その延焼のシミュレーションというのをものすごくめっちゃめっちゃやつて、東京都で延焼遮断帯をどういうふうにつくるかというのを5年間、東京都と一緒にやった経緯が。そのときにこれをつくったのが、1つは焼けどまり幅という最大可燃幅が300メートルぐらいで、耐火の場合、それを防ぐ道路幅というのですか、空地幅。これが最大、酒田ので100メートルあつたのですよ。ただ、東京で100メートル道路がそんなにつくれるかというは無理なので、周りの建物を不燃化することによって不燃領域の幅を稼ごうということで、道路につきましては一般的な東京都の標準的な15メートル道路を想定したのです。で、約80メートルということで、その両側が30メートルの沿道を不燃化する。そのときに7メートルというのは、明らかに3階建てを想定しているのです。ただし、3階建て以上というのを建築基準法とか都市計画制度で決めるのは難しかったので、2階ではなくて7メートル以上であれば必然的に3階になるだらうという想定を考えたのです。それで7という数字を決めた記憶があります。

もう1点、あとは、このとき問題になつたのは矩形、四角がいいということ、三角屋根

がいいとかいうのもありますけれども、それ以上に隙間をつくらない。つまり、3階建ての建物の上に大抵それはフラットの的にあれば一番いいのですが、これにぼこぼこ高いのがあったり低いのがあったりすると、その高い建物と高い建物の間の低いところにすごい延焼熱の風が起きてしまうのですね。だから、これはできるだけ防ぎたかったのですが、ただ、一律に高さを規制するというのも、何だかという都市計画法上の問題があって、一応、最低限を決めて、最高限は当時というか、旧都市計画法上の31メートルになっていると思うのですけれども。それで、最低限高度を3階建てという想定で7メートル以上にした経緯があります。ちょっと参考までに。これをつくったときに委員をやっていましたので。

#### 矢島会長

ご発言ありがとうございました。

7メートルと9メートルの問題はどういたしましょうか。

荒井幹事。

#### 荒井副参事

今、延焼遮断帯形成のために最低限度を7メートルと設けているのですが、これを9メートルとしてしまいますと、まさに階高を1階当たり3メートルとしますと3階建てができるのですが、あまり制約を強めないようにしているといいますか、いろいろな条件の方がいらっしゃいますので、あくまでも延焼遮断帯の形成のために最低限度を7メートルとしまして、また、最高限度としては用途地域ごとの容積率を最大限活用するという観点から、10階建て、8階建てということで、31メートル、25メートルというふうにさせていただいて、また、もう一方では、敷地の、お住まいの条件から壁面の位置の制限を中層部、5階建て、16メートルまで、そこについては50センチバック。それ以上高いものについては3.5メートルバックしてくださいというふうにしていますので、大体5階建ての16メートルの高さで整うようなことを意図して、この地区計画を定めているところでございます。なので、あまり最低限度の高さを上げるといった観点ではなくて、あくまでも延焼遮断帯のために必要な最低限度の高さということで規定しているところでございます。

#### 矢島会長

小杉委員。

#### 小杉委員

お話はよくわかります。佐藤委員からもご説明がありましたので、ある程度は理解でき

なのですが、この（補足）資料③に書かれている街並み誘導型の地区計画でスカイラインをそろえるというのが目途であるわけですね。それが2階建ての建物でもいいという考え方がそこに出てしまう、要するにそれは建て主さんが建設資金がないとかいうような状況で、どうしても2階建てでなければだめなんだというようなことはあるかもしれないから、それは最低限7メートルがよいのではないかというご配慮だとは思いますが、できればやはり誘導しようという考え方がそこに前提であるわけなので、普通の地域とは違いますから、それはやはりもう少し強制力を持っていいのではないかなと思うのですね。そこら辺はいかがでしょうか。

#### 矢島会長

荒井幹事。

#### 荒井副参事

今の段階ですと、このスカイラインの統一という観点、今、モデルケースとして考えているのは、1階部分が商業用途で考えていまして、上層階については例えば共同住宅で考えるなどして、せつかくこの街並み誘導型地区計画を導入することで建物の形態に関する制限が緩和されて有効活用できるものですから、その有効活用されるということを前提に、土地を有効活用して、1階部分は商業、上の部分は共同住宅で貸し出して生活を立てられるということを想定していったときに、壁面位置の制限と合わせて大体5階建ての街並みが整うのではないかというモデルケースをシミュレーションした結果で検討させていただいているところでございます。

#### 矢島会長

小杉委員。

#### 小杉委員

最後に、いわばこうした例が幾つも出てきてしまう状況にあるわけですよ。ほかの地域にあっても、街並み誘導もそうなのですから、不燃化の問題というのはやはり出てくるだろうと思います。そうした場合に、どの地域であっても同じという考え方ではなくて、そのまち、そのまちに合った考え方をしていくのが望ましいのではないかというふうに思いますので、できればこれを前例としないということをお願いできればというふうに思います。

#### 矢島会長

今の小杉委員のご指摘のように、やはり地元でどうかということですね、最後は。7

という根拠もよくわかったし、9 というのも 1 つの考え方だということだけれども、結局は最後は地元の皆さんがどう考えるかということなので、そこを一度、地元でサウンドしてみるというタイミングはまだぎりぎり残されている気が私はいたしますけれども。

角部長、いかがでございますか。

#### 角部長

先ほど荒井のほうからも、この地区計画についての成り立ち等についてもご説明をさせていただきましたけれども、まずは地域の方々にお集まりいただいて、公募委員の方などにも入っていただいて、協議会ということで素案のたたき台というところをつくらせていただきました。そのときにも、なぜ最低限7メートル入れるのかというところは議論がありまして、先ほど佐藤委員のほうからご説明いただいたみたいに、延焼遮断帯を形成するためにそういったデータがあって、道路の広さと、一定程度の幅の燃えにくい耐火建築物を建て替えることによって街区を守るのですという説明をして、そういった経緯の中で最低7メートルでということ、この原案まで話が進んできたという経緯がございます。

それぞれ、まちのポテンシャルとかまちの考え方で差があっているのではないかとのお話もありましたけれども、この地域につきましては、7メートルということで具体的な数字を出しながら、これまで検討してきた経緯もございます。当然、商店街の方々も生活再建するという中でもそういった議論をしていただいたという経緯がございますので、今のところ、私どもとしては最低限7メートルいうところでこの地区計画については進めていきたいと考えてございます。

#### 矢島会長

よろしゅうございますか。

ただし、これを前例としないということについては、議事録によくとどめておいてください。

安田幹事。

#### 安田副参事

先ほどの市川委員からのご質問で、平和の森公園から中野通りの新井五差路に至る、いわゆる新井天神通りの幅員ですけれども、幅は12メートルでございます。先ほど市川委員からご質問をいただいた道路のネットワークということでは、区画4号から地区集散第3号、そこから中野通りの新井五差路に接続できるよう、地区集散道路第3号の用地買収を先行的に進めておりまして、その意味で、ネットワーク性を考えて早期に円滑に連結でき

るような形で考えてございます。

#### 矢島会長

ほかのご質問、ご意見いかがでしょうか。

加藤委員。

#### 加藤委員

先ほどの7メートルの話とかスカイラインの統一のところ、不ぞろいの建物が立ち並んでいて、それが景観的によくないので、それを向上させるためにそうやっているのだと言っていたのですけれども、結果的にはそういった延焼遮断エリアとして活用するという事で、それが結果的ににぎわいのためというのほうその口上だったようにも聞こえるわけであって、本当ににぎわいのことを考えているのだったら、今まで言った説明がどこかに飛んでしまうのではないかなと思うのですけれども、そういったことを踏まえてどうなったらにぎわいが生まれるというのを具体的な「このエリアはこういうふうになりました」という事例があったりするのかな、ないにしても「こういうイメージがあるのです」というのが示されないで、多分ずっと、この委員の多くの方々ももやもやしているのだと思うのですけれども、何かそういったイメージを示していただくことはできるのですか。

#### 矢島会長

荒井幹事。

#### 荒井副参事

ご指摘ありがとうございます。相互交通の二車線の道路の沿道に商店街がある場合に、そのにぎわいを維持するというのは、どこかに前例があるような話ではなくて、なかなか難しい課題を背負っているというふうに認識しています。二車線で相互交通の道路の沿道の商店街が、対面に人が渡りやすいようなにぎわいのあふれる道路とするというのは、ある意味、相反する条件を同時に満たそうとしている道路でありますので、こちら、加藤委員がご指摘のように、いろいろな人がもやもやしているというのは、やはりいろいろな人が不安に思っているところだと認識しています。

なので、我々としましては、今、非常に難しい課題ではありますが、道路空間構成の検討というのは慎重に行って、対面に渡りやすい道路構造とはどういうものなのか、そういう需要がどのくらいあって、どのくらい確保すればそれが満足されるのかということの整理とともに、先ほど来申し上げている、お店が本当に来るのか、人が来るのかという、にぎわいの再生に向けたソフトな施策もまだまだこれからの大きな課題だというふうに思っ

でございます。

#### 矢島会長

加藤委員。

#### 加藤委員

先ほど吉田委員からも話がありましたけれども、片側通行、一方通行、二車線つくっても一方通行にすることというのは今から可能だったりするのかなというのが。

そもそも、沼袋の踏切がなくなった時点でもうインパクトがはかれもしないのに、いきなり両通にすること自体が非常に怖いなというところもあるのですけれども、そういった段階的に、まずは片道二車線でやって、その後、両通にすることは計画的には可能なのですか。

#### 矢島会長

荒井幹事。

#### 荒井副参事

道路の相互交通化につきましては、道路断面が全部延長線上、確保されてから一通解除になりますので、そういう意味では、道路は段階的に整備されていって、その間、幅員は確保されていても一方通行である期間は生じることは生じるのですね。それを、一方通行で大丈夫なのかどうかをはかる期間と位置づけるのはどうかというのは別の議論があるのですけれども、実際の工程の手順としては断面が確保されても一方通行の期間というのは存在するというので、そのときに、これは矢島会長からもご指摘をいただいておりますが、まずは一方通行でとりあえず流してみても、地域の意見も聞きながら、相互交通にするというようなことも検討してはどうかということ、バスの運行についてご指導いただいているところですが、そういったところも今後考えていかなければいけないと思っておりますが、今、都市計画上は、二車線は都市計画決定されていますということと、計画交通量は二車線での交通が必要という交通量になっておりますので、その辺は二車線で整備することではあるのですけれども、相互交通にするということは、相互交通を基本には考えているのですが、その期間で移行の段階で一方通行の期間が生じるというのはあるかと思っております。

#### 矢島会長

ありがとうございました。この問題は、私なりのコメントをしますと、3つの要素が絡んでいるのですね。1つは、建築物によって商店街をどうつくるか。これが今日の報告で、

今もう1つ議論があったのは、二車線に拡幅された段階でどういう交通状態であるほうが両側商店街にとって好ましいか。これが2点目。3点目は、やはり建物を両側商店街が建て替えたときに、本当ににぎわいのある商店を営んでいただけるのか。むしろ商業政策みたいなの。

3点目のほうは全くここの議論から従来抜けていると思います。とりあえず都市計画審議会であるということもあって、建物の議論と道路の話だけはしているということですが、それだけでは足りないぞという段階にもう来ているという感じがいたしますね。ですから、担当のほうもわかってはいると思うのですが、都計審の場だと、ついつい地区計画に力が入った説明になるし、というのがそもそもあったかというふうに思いました。

ほかにご質問、ご意見、いかがですか。

もしよろしければ、大分時間を経過いたしましたので、本件につきましては了承ということにさせていただいて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。

それでは、報告事項の2に参りたいと思います。「中野四丁目新北口地区まちづくり方針(素案)」について、石井幹事から願います。

#### 石井副参事

それでは、都市政策推進室中野駅周辺計画担当の石井でございます。「中野四丁目新北口地区まちづくり方針(素案)」についてご報告申し上げます。

本日用意してございますのが、まずこの素案についてという、概要をまとめたペーパー。それから、その別紙になりますまちづくり方針の素案、冊子になっているものでございます。それからもう1点、本日配付をいたしました、関連資料ということで「中野駅西側南北通路・橋上駅舎の整備について」。この3点でご説明をさせていただきたいと思っております。この順番でまずご説明をいたします。

まず素案についての概要でございますが、まず、素案についてというのをご覧ください。この1番「中野四丁目新北口地区まちづくり方針策定の目的」ということでございます。この中野四丁目新北口まちづくり方針は、中野駅北西部に当たる中野四丁目のうち、東側に位置する約8ヘクタールを範囲とした地区を「中野四丁目新北口地区」とし、本地区における目指すべき都市像や土地利用、空間形成、公共基盤などの方針、その実現に向けた都市計画及び都市開発事業の考え方を示すことによって、より良好なまちづくりへと誘導

することを目的として策定するものでございます。

この下に、位置及び範囲図がございます。この範囲図の中で、青で囲っている部分、これが、まちづくり方針対象の範囲でございます。このうち南側の街区に当たりますが、「中野駅新北口駅前エリア」と称しています。それから、北側の東のほうが「中野四丁目新北口東エリア」、西のほうが「中野四丁目新北口西エリア」といたしております。

従前、この「中野駅新北口駅前エリアにつきまして」は、「区役所・サンプラザ地区」という表現をしておりましたり、あるいはその北側につきましては、それぞれ「東地区」「西地区」というような表記もしてございます。本日の資料の中では、まだそれが混在をしております。両方表記しておりますので、ご留意いただければと思っております。

それでは2ページ目をご覧ください。「本地区のまちづくりに係る主な経緯」ということでございます。

まず、平成24年6月でございますが、「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3」というものを策定いたしました。この中野駅周辺のまちづくりににつきましては、中野四季の都市（まち）のまちづくりを契機としまして、中野駅周辺の開発、各地区のまちづくりを進めているところでございます。その基本的な考え方として、指針としてお示しをしたのが、このグランドデザイン Ver. 3でございます。

このまちの将来像といたしまして、東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点、こうしたことを目標として掲げながら、それぞれの地区のまちづくりを進めてきたところでございます。

この、平成26年6月では、区役所・サンプラザ地区再整備基本構想といったものを策定いたしました。このグランドデザインに基づきまして、ただいまご説明をいたしました中野駅新北口駅前エリアに当たる部分でございます。今の区役所と中野サンプラザがあるこの一帯の地区、こちらについて再整備をするということでの基本構想をまとめたものでございます。

その後平成27年3月には、中野駅西側南北通路等に係る都市計画の決定をいたしました。

平成28年の4月には、区役所・サンプラザ地区再整備の実施方針といったもので、今後の検討の方向性といったものを示したところでございます。

平成28年の9月には、この再整備事業に係る事業の協力協定といったものを、締結をいたしております。こちらにつきましては、区と民間事業協力者ということで、この事業協力者につきましては、9月に結びましたけれども、野村不動産株式会社とその関連する5

社と事業協力の協定を結んだといったものでございます。

また、区とUR都市機構につきましても、同様に協定を結びまして、この再整備に係る事業の検討ということを進めているところでございます。

次に平成28年の12月には、新しい区役所整備基本計画といったものを策定いたしております。この区役所につきましても、新しい区役所ということで、中野四季の都市（まち）に移転をいたしますが、それに当たっての基本計画でございます。この件に関して、平成29年3月には、中野区役所の位置の変更に関する条例を制定したところでございます。

また、平成29年3月には、中野四丁目西地区、こちらの地図ですと新北口西エリアと呼んでいるところでございます。そちらにつきましても、市街地再開発準備組合が設立されております。

次に3番「本地区におけるまちづくりの必要性」でございます。

何点か掲げてございますが、まず1つ目「グローバル都市づくり」という観点でございます。この中野四丁目地区のまちづくりというのは、この中野駅周辺、まちづくりグランドデザインに描かれておりますけれども、そのまちづくりに加えて、さらにこの間グローバル都市づくりということでの方向性としてお示しをしております。

この中心となる拠点整備を進めることによって、中野はもとより、東京西部都市圏のシンボル空間として、地域活性化を牽引していくことが求められている地区といわれております。

それから「国際競争力の強化」という観点でございます。この中野区役所及び中野サンプラザが立地する中野駅新北口駅前エリアでございますが、地域経済の発展、国際競争力の強化に資する、都市機能が立地しやすい大街区化及び、高度利用を図っていく必要がございます。

次に「立地を生かしたまちづくり」という観点でございます。西エリアというところですが、高度利用を図るまちづくりの機運が高まっております。それによって市街地再開発準備組合が設立されたということがございますが、この、中野駅新北口の開設によって、この地区につきましても中野の顔ということになりますので、こうした立地特性を生かしたまちづくりを誘導していく必要があるのだと考えております。

また「駅とまちとの連携」ということでございますが、中野駅西側の南北通路及び橋上駅舎の整備に伴いまして、中野駅北側のまちの玄関口となる、新北口駅前広場の整備を計画してございます。より機能的で効率的な交通結節点として、駅とまちとの連携を重視し

たまちづくりが求められているところがございます。

「交通環境の改善」という観点でございます。近年、中野四季の都市（まち）の開発によって、昼間人口が増加をいたしております。歩行者、自転車、自動車の動線が交錯をしているということでございまして、中野駅周辺の交通環境につきましては、根本的な解決を図っていく必要があると考えております。

こうしたことから「街区再編の必要性」ということではございますが、本地区におけるまちづくりの背景や課題を踏まえて、土地の有効利用や、安全で円滑な交通結節機能の実現に向けた街区再編が不可欠となっていると考えているところでございます。

次に3ページの4でございます。「本地区が目指す都市像とまちづくりの方針」といったところでございます。

まず「本地区が目指す都市像」ということで、グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間といった都市像を掲げてございます。文化・芸術、経済、スポーツなどのグローバルな活動を支える多様な都市機能が集積する中心核を形成し、中野のシンボル空間として新たな価値と成熟したライフスタイルを発信し続けることにより、中野を初めとする東京西部都市圏の活性化を牽引していくことを目指すものでございます。

次に「まちづくりの方針」ということで、3点掲げてございます。

1点目が「グローバル都市にふさわしい拠点形成」ということで、国際競争力の強化に貢献する拠点を形成するため、立地特性を生かした高度利用を誘導していきます。また、中野のシンボルと同時に、東京西部都市圏の新たなシンボルとなる景観を形成してまいります。

次に方針2ということで「にぎわいと安全・安心の空間創出」ということではございます。中野の魅力を発信し続けるにぎわい空間の創出とともに、充実した集客交流空間と、歩行者ネットワークの整備・誘導によって、平常時、非常時ともに安全・安心が確保された空間を創出していきます。また、低炭素化につながる環境性や、災害時でも業務継続できる防災性にすぐれた空間を創出してまいります。

それから方針の3点目でございます。「ユニバーサルデザインによる公共基盤整備」という考えでございます。中野駅周辺における回遊性の向上に資する、ユニバーサルデザインによる歩行者動線を計画配置するとともに、交通広場や自転車・自動車駐車場、滞留空間の機能的かつ効果的な配置により、中野の交通結節点としての利便性向上を図るものでございます。

次に裏面をご覧ください。4 ページ、5 でございます。「実現に向けた事業手法」ということでございます。

まちづくり方針に基づきまして、将来にわたり都市の健全な発達と、秩序ある整備を図るため、関係者と調整を図りながら、土地利用や都市施設、市街地開発事業に係る都市計画を定めていくとともに、本地区における事業の具体化を進めてまいります。

「今後の予定」でございます。このまちづくり方針の策定については、下記のとおり予定してございます。あわせて関連する中野駅地区整備基本計画の改定作業とともに、都市計画に係る手続きを進めていくものでございます。

この予定のところがございます区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議につきましては、先週開催をしたところでございます。この地区の再整備に関して、経済団体、区民団体等々の方々にお集まりいただきまして、意見交換をしたところでございます。

また、このまちづくり方針（素案）の意見交換会につきましては、今週 10 月 26 日と 28 日に開催をする予定でございます。12 月になりますと、このまちづくり方針を案ということで策定をいたしまして、公表いたします。これにつきましてはパブリックコメントということでの募集をいたします。

それから続きまして、この別紙の素案によってご説明をしたいと思います。ページをめくっていただきまして、ご説明をしたいと思います。

まずお開きいただきまして、1 ページ目でございます。「策定の目的」こちらにつきましては先ほど概要のところでもご説明したとおりの目的を記載しているところがございますので、お読み取りいただければと思います。

次に 2 ページ目でございますが、こちらは地区の位置と範囲、これも同様のものがございます。

次に 3 ページの「方針の位置付け」というところでございます。この方針につきましては、上位計画として中野区都市計画マスタープラン、また中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3 というものを掲げてございまして、この中で各地区のまちづくり方針ということでお示しをしております。

これまで中野駅の南口地区、西口地区、囲町地区につきましては、まちづくり方針を策定し、それに従って都市計画を定めてきたところでございます。今回この新北口地区まちづくり方針につきましても、この方針を示し、さらに都市計画を定めていくというような流れを考えているところでございます。

次に4ページでは「上位計画」ということで、まず東京都の計画をお示ししております。都市づくりのランドデザインというものでございます。こちらにつきましては平成29年9月に策定されたところでございまして、中野の位置づけということで、中枢広域拠点域という位置づけがなされ、その中で中野の将来像などが描かれているところでございます。

それから5ページでは、中野区都市計画マスタープランについての記載。さらに6ページでは中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3の考え方を示しておりますので、そちらはお読み取りいただければと思います。

次に8ページでございます。「まちづくりの背景」でございます。「中野駅周辺のまちづくりの動向」ということで、各地区のまちづくりが進んでいるということの中で、この新北口地区につきましても、さらにまちづくりを進めているところでございます。

それから、9ページでは「グローバル都市NAKANNOの創造」、また「スマートな環境・防災都市づくり戦略」ということで、この地区に関連する計画をこの間区として策定をしているところでございます。グローバル都市づくりということの方向性であったり、あるいはスマートな環境・防災都市ということでの、特に災害時の業務継続地区の構築といった考え方を示しております。こうした考え方に基づいて、この新北口地区についてもまちづくりを進めていく考えでございます。

次に10ページをお開きください。「新北口地区におけるまちづくりの必要性」ということで、「街区再編の必要性」ということでお示しをしております。現在のこの中野四丁目新北口地区につきましては、昭和34年、37年の都市計画決定を経て、現在の街区構成となっております。昭和43年には中野区役所がございまして、昭和48年には中野サンプラザが竣工いたしております。

この中野区役所や中野サンプラザにつきましては、竣工から半世紀近くを経ているということで、更新の時期を迎えているということでございまして、中野区役所につきましては四季の都市（まち）へ移転、中野サンプラザにつきましては中野区役所等の敷地とともに大街区化を図り、グローバル都市づくりの中心となる拠点整備を計画しているところでございます。

また先ほどもご説明いたしましたけれども、交通環境ということでの改善を図るということでも、この根本的な解決を図っていくという観点で、街区再編が必要であるということをお述べております。

また「地区を取り巻く状況の変化」ということで、この地区の中での区役所・サンプラザ地区の計画ですとか、また四丁目西地区、西エリア、そちらの中でのまちづくりの動き。そうしたもののうちの変化を受けて、このまちづくりを進めていくということを示しております。

このほか、「新北口地区に求められる役割」「新北口駅前エリアの動向」「西エリアの動向」、それぞれ記載をしておりますので、そちらはお読み取りいただければと思っております。

次に13ページからは「中野四丁目新北口地区の現況」ということでございます。

「地形」につきましては、この下の図を見ていただきましても、標高約40メートルでほぼ平坦な地形ではございますが、中野駅、JR中央線との立体交差化によって、中野通りにつきましては、従前の地盤を掘り下げて整備をされたという経緯もございまして、この中野通りの、JR中央線沿いについては、標高34メートルということになっておりまして、高低差があるというものでございます。

次に14ページにつきましては「土地利用」ということでございまして、この地区につきましては、警察大学校等の用地でございましたが、この中野区役所、中野サンプラザの一带につきましては、既に公的な機関が立地をする土地利用となっております。この北側の街区でございまして、東エリアにつきましては既に市街地再開発事業が行われ、また西エリアにつきましては、現在のところ住宅が中心の立地ということとなっております。

それから次に16ページ「都市施設」でございまして、「都市計画道路」ということでお示しをしております。現在の都市計画決定をされている状況でございまして、この街区周辺につきましては、ほぼ都市計画道路で囲われている地区ということでございます。

また17ページでは「都市計画駐車場」ということで、この線路寄り、こちらに都市計画駐車場ということでの都市計画が定められているところでございます。

18ページでは「交通環境」ということで、歩行者、自転車、自動車それぞれの課題ということを記載してございます。歩行者につきましては交通量が多くなっていること。自転車につきましても、これまで自転車駐車場の分散配置なども進めてきておりますけれども、そういった課題もあるということ。それから自動車につきましても、駐車場ですとか、あるいは荷さばき駐車場の課題などもございまして、こうした交通環境を改善していくということが求められているところでございます。

次に19ページからが、この「新北口地区が目指す都市像」ということで、先ほどもご説明しました「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」ということ

でお示しをしております。

21 ページから方針ということで、先ほども3点お示ししましたが、具体的に示しておりますのが、土地利用ですとか景観形成ということでございます。

「土地利用」につきましては、中野駅新北口駅前エリアということにつきましては、面整備事業や地区計画の導入、道路の都市計画の決定・変更によって街区再編を行い、安全で円滑な歩行者動線や、滞留空間が十分に確保された駅前広場を配置するとともに、地域経済の発展、国際競争力の強化に資する、都市機能が立地しやすい大街区化及び高度利用を誘導し、集客力、発信力のある拠点を形成していきたいという考えを示しているところでございます。

22 ページでは同じように、新北口西エリアについて、この高度利用を図っていくという考え方を示しております。

23 ページでは「景観形成」ということで、シンボリックなスカイライン形成、また中野の個性を印象づける空間デザインということの考え方を示しております。

24 ページからは「にぎわいと安全・安心の空間創出」ということでございます。この多種多様な都市活動が繰り広げられる中でにぎわい空間を確保していくということでございますが、特に平常時と非常時ということを想定して、それぞれの空間を形成していくという考え方を示しているところでございます。

25 ページでは、特に「にぎわい」という観点での集客交流空間を、どのようにして誘導していくかということを示しております。最大収容人数1万人を目標としたコンサートのほか、スポーツイベントや展示会などにも使用できるよう、広い土間の部分を組み込んだ「アリーナ」ですとか、また会議等の開催に適した「コンベンション・カンファレンス」そうしたような機能を設けていくものでございます。

それから26 ページでは「平常時・非常時とも安全・安心な空間創出」ということで、特に災害時とか防災、そういった観点での考え方を示しております。広場を確保していくという中で、この全体の安全・安心といったものを確保していきたいというものでございます。

27 ページからは「ユニバーサルデザインによる公共基盤の整備」ということでございまして、特に歩行者ネットワークという点では「中野駅周辺における回遊性の向上」ということで「地区内外をつなぐ歩行者ネットワークの形成」「建物整備に合わせた新たな賑わい軸の誘導」「歩行者ネットワークを結節する広場空間の確保」こうしたものを考えておりま

す。

28 ページ、29 ページなどには、その歩行者ネットワークのイメージですとか、29 ページでは特に駅前広場、歩行者広場のイメージということでお示ししておりますので、ご覧いただければと思います。

30 ページからは「交通機能：交通結節点としての円滑化・利便性の向上」という観点での内容となっております。

「安全で円滑な交通ネットワークの整備」ということで、新北口駅前広場の整備の考え方、また交通ネットワークの改善の考え方ということで、具体的な都市施設の整備の考え方をお示ししているところでございます。

それから「建物整備に合わせた公共的な駐車場の整備・確保」ということで、都市計画駐車場ですとか自転車駐車場、また附置義務駐車場につきましては、地域ルールを検討することですとか、あるいは大型バスなどの乗降スペースの確保を検討することですとか、そのような考え方を示しております。

次に 33 ページになります。「実現に向けた事業手法」ということでございます。

「面的なまちづくりの考え方」ということでございますが、この中野四丁目新北口地区につきましては、都市機能の高度化及び居住環境の向上を図るため、大街区化や高度利用といった、面的なまちづくりを推進していくということを考えております。この中で、市街地再開発事業ですとか、土地区画整理事業ですとか、そうしたような面的な整備の事業を活用しながら、この事業を進めていきたいという考えでございます。

34 ページでは、この「新北口駅前エリアにおける面整備事業」ということで、現在のところ土地区画整理事業といったものを想定しているところでございます。

最後に「目標スケジュール」ということでございますが、上の 2 段が網かけをしておりますが、そちらが中野四丁目新北口地区ということ。関連して中野駅地区ですとか、新庁舎の整備についてもスケジュールを示しております。この新北口駅前エリアにつきましては、平成 39 年度の竣工を目指して、これからの事業化を進めていきたいという考えでございます。

あわせて、中野駅地区整備につきましては、これから説明をいたします。

## 矢島会長

ただいまの説明に対する質疑に入る前に、もう若干の追加説明があるようですので。小幡幹事。

## 小幡副参事

それでは私から、中野駅西側南北通路と橋上駅舎の整備についてご報告をさせていただきます。

ただいまの石井の説明の中の、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（素案）」の最後のページに、駅地区整備のスケジュールが出ております。こちらの35ページ「3. 目標スケジュール」というところと、本日机上配付させていただきました関連資料と合わせてご覧いただければと思います。

中野駅西側南北通路橋上駅舎の整備につきましては、平成27年度に基本設計を実施いたしました。さまざまな施工条件から工程が長期となり、工事費が増えることが明らかとなりました。それを踏まえて平成28年度は、JRが工事費の縮減と工程の短縮を目指し、駅ビル計画内容見直しの検討を行ってまいりました。検討の結果と今後の予定についてのご報告となります。

関連資料1番「駅ビル計画内容見直しの検討結果について」でございます。道路一体建物については、当初の基本設計時よりも建物5階部分が縮小されておまして、床面積が2,000平米ほどの減となっております。また、今回地質の再調査を行ってまいりまして、建物の支持ぐいを見直しております。当初の基本設計時よりも、くいの長さが一部短くなっております。

こうした建物の縮小と、くいの見直しによる工期の短縮、また建物本体の準備工事である、支障移転工事の早期着手によりまして、JRは工期が当初の基本設計時よりも約1年から2年短縮になるとしております。

2番「道路一体建物の見直し後の計画概要」でございます。計画概要につきましては、表のとおりでございます。延べ床面積につきましては、当初の基本設計時、約2万平米ほどであったものが、約18,000平米ほどになってございます。

また、建物用途のところでございますが、当初は5階部分まで店舗が入ってまいりましたが、今回の見直しにより店舗は4階まで、5階は駅施設などとなっております。

続きまして工程についてでございますが、こちらは先ほどの35ページ、目標スケジュールのところをご覧ください。ここの表の3段目が駅に関するスケジュールとなっております。

当初、基本設計時には、工事着工から南北通路、橋上駅舎の開業までは10年半、平成41年ごろの開業見込みとされてまいりましたが、今回の見直しの結果、約1年から2年工期

短縮ということでございまして、平成 39 年度内の竣工を想定しております。

また、このことから、通路と駅舎につきましては、この表の一段目、中野四丁目新北口駅前エリアの竣工目標時期、平成 39 年度末よりも前に開業できるものと想定しているところでございます。

関連資料に戻っていただきまして、「3. 今後の予定」でございます。

「実施設計及び支障移転工事着手に向けた協議」でございます。現在区では、中野駅新北口駅前エリアの公共基盤の配置の検討を進めておりまして、道路一体建物と公共基盤配置の整合を図り、J R と実施設計協定締結の協議を進めているところでございます。

また、準備工事となる支障移転工事につきましても、できるだけ早期に着手できるよう、J R と協議を進めているところでございます。

続きまして「実施設計作業以降の工期短縮協議」でございます。区としましては、南北通路・橋上駅舎を早期に開業させたいと考えておりまして、今後の実施設計作業の中においても、設計内容・工事工程を精査いたしまして、さらなる工期の短縮を目指して、J R と協力して進めてまいります。ご説明は以上でございます。

#### 矢島会長

説明ご苦労さまでした。ただいまの 2 件の報告をあわせて、どこからでも結構でございますので、ご質問、ご意見をいただきたいと思っております。

赤星委員。

#### 赤星委員

中野四丁目新北口地区まちづくり方針の、目指す方針のⅡに「にぎわいと安全・安心の空間創出」というのがありますが、先ほどの沼袋の地区計画にもにぎわいというのがありまして。先ほどの沼袋でも、市川委員がおっしゃっていたように、にぎわいにぎわいと言われても、言葉だけで出されても、具体的なイメージがしづらいのではないかと。

まず、沼袋はどういうにぎわいを考えているのか、今回の新北口はどういうことを想定しているのかというのを、もっと具体的に提示していただいたほうが、わかりやすく展開できる可能性があるのではないかなというふうなのが 1 つです。

それと、その中でも、低炭素化につながる環境性とかと書いてあるのですが、これ、隣接区域で新区庁舎ですとか、四丁目西地区とか、囲町だとか、広げれば南口もいろいろやっています。例えばエネルギーコージェネをどこまでやるのかとか、駐車場も一体化がどこまでできるのかとか、そういうことも、災害時も含めていろいろ、隣接エリアとの検

討もやられているのかどうなのか。そこら辺もやったほうがいいのではないかとお願いも込めて、ちょっとお伺いしたい。

それで、回遊性ということなのですからけれども。回遊性について、先ほど平和の森の道路、12メートル拡幅道路が早稲田通りにつながるといってお話がありましたが、4ページの道路・駐車場等の配置イメージというのを見ると、恐らくこの一番上の、補助74号線早稲田通りの、道路の路の字あたりに、12メートルの道路が出てくるのではないかと思うのですが。微妙にクランクしてけやき通りにつながっていくというような話になると思うのですが、けれども、こういう部分でも隣接区域との連携というのを、申し訳ないのですが担当区域ごとではなく連携して、いろいろ解決しなければいけない問題もあるのではないかとこのように思いましたので、ご意見させていただきます。以上です。

#### 矢島会長

石井幹事。

#### 石井副参事

今3点ほどご質問いただいたと思います。

まず1点目のにぎわいの考え方ということで、24ページのところでご指摘いただいた部分でございます。より具体的にということでございますが、例えば人口の考え方ということで、1つは夜間人口、それから昼間人口、それから交流人口という人口の考え方があるかと思っています。夜間人口はもちろん住んでいる方ですので、この中野駅周辺に住んでいる方。また中野駅を利用されている区民の方々、それぞれの夜間人口の方々がいらっしゃると思います。それらの方々が中野の駅を利用するというのが、まず1つはあろうかと思っています。

また、昼間人口という考え方でございますと、普段は別のところに住まわれていて、中野で、オフィスですとか商業の空間でお仕事をされる方。そうした方々が昼間人口ということで日々やって来られるだろうというふうに思っております。

また、交流人口ということでの考え方ですと、中野での買い物を楽しまれる方、またこのホールですとかアリーナだとか、そうした催し物があったときに来られる方。そうしたもので来られる方々があろうかと思いますが、そうしたさまざまな、この中野を利用される方が考えられると思います。

それで、ここで誘導する機能ということで、25ページでは集客交流空間としておりますけれども、それ以外にも21ページでは、誘導する主な都市機能ということで、集客、交流、

オフィス、商業、ホテル等々のことが記載してございます。そうしたものを利用する方々が、にぎわいを形成していくということで、この中野駅周辺については考えているところでございます。

それから2点目の、エネルギーという観点でございますと、この中で、9ページでございますが、「スマートな環境防災都市づくり戦略」ということで、現在この考え方をまとめているところでございます。現在はこの素案を公表したところでございまして、今後策定に向けて検討をさらに進めていくものでございます。

こちらにつきましては、中野四丁目地区を対象範囲として、この環境性、防災性にすぐれた地区を整備していきたいということで考えております。例えばエネルギーの件に関しては、特に3.11、東日本大震災のことなども踏まえまして、やはり災害があっても業務を継続できるような地区にしたいということもございまして。例えばコージェネレーションシステムですとか、さまざまな環境、エネルギーを確保するシステムなどの検討もしているところでございます。こうしたものの中で、環境、エネルギー、防災、そうしたまちづくりを進めていきたいというものでございます。

この中野四丁目地区ということとしておりますけれども、中野区全体では中野区の環境基本計画とか、あるいは地域防災計画などもございまして、特に全体としてはそうした、またさらに上位の計画で進めていきますけれども、この中野四丁目地区につきましては、このスマートな環境防災都市づくり戦略、こうしたものに基づいて進めていきたいというものでございます。

それから3点目の回遊性ということで、特に他の地区との連携ということでございますが、今回特に歩行者ネットワークということで、周辺地区との連携ということを進めていく必要があるというふうに思っております。

それで、ハード面のつながりということは、まさにそのネットワーク、動線をどのように整備していくか、どのように配置していくか、そういった考え方をもっとより具体的に示していく必要があるかと思えます。

またもう一方で、ソフトの面です。人々が回遊をしていくという中では、それぞれの地区の特徴を生かして回遊を促していくということも必要であると考えておりますので。この地区も、今回は新北口地区とお示ししておりますけれども、中野駅周辺全体の回遊性の向上に資するような流れに持っていききたいなど、考えているところでございます。

**矢島会長**

赤星委員。

#### 赤星委員

1 つだけちょっと確認させていただきたいのですが。新区庁舎が今現状、基本設計中だと思うのですが、具体的に今の説明では何が連携されているのかよくわからないので、エネルギーなのか駐車場なのか、回遊計画なのか、そういうのも含めて連携で計画されているのかどうか、そこを説明してください。

#### 矢島会長

石井幹事。

#### 石井副参事

新庁舎については、基本設計はこれからということでまだ作業には入っておりませんが、この中でも、エネルギーについては連携できるかどうかというこの検討はしております。

それで、この中で具体的に、例えばエネルギーを連携したときの環境に対しての効果ですとか、あるいは経済性というところ。それから、実際事業をやるとなったら事業性。そうしたことの検証が必要であるということと、また例えば何かつなぐとなれば、ハードとかインフラそのものがどのようなインフラとして整備できるかといったこともございますので、さまざまな観点を踏まえて、エネルギーの面的な利用ですとか、そうした観点の検討は進めていきたいと思っております。

駐車場については、今のところ連携をするという考え方はございません。

動線につきましても、基本的に地上の動線だけではなくて、デッキなどでつなぐようなことも考えてはいきたいということで、この中でも歩行者の動線を示しておりますけれども、ただ具体的に、例えばこの四丁目西エリア、新北口駅前エリアの開発などの関係もございまして、できる限り新庁舎へのアクセス動線ということを確認するという観点も、今後の検討として進めていきたいと思っております。

#### 矢島会長

ほかにいかがでしょうか。

鈴木委員。

#### 鈴木委員

ちょっと広場と、それから施設との関係をお聞きしたいのですが、今回中野の魅力を発信する、にぎわい空間の創出ということで、集客、交流空間としてアリーナという

のが出てきておりまして、具体的に収容人員を1万人という目標が設定されています。それで、実は26ページや、それから28ページの、いわゆる駅前の広場の交通広場と、それから歩行者の滞留空間というのがイメージで表現されていますけれども、これらのイメージ、特に26ページなんかのイメージ図を見ますと、かなりのスペースをとっているように見えるのですが、どのくらいの、いわゆる交通量というか滞留人数等を想定して、検討されているのかお知らせいただきたいのと、この中野地区の基本的な構想の中に、グローバル都市としての中心核を形成するために、シンボルの空間をつくるのだということなのですが、具体的にグローバル化というのは、何をもちてグローバル化といっているのかを教えてくださいたいと思います。

#### 矢島会長

小幡幹事。

#### 小幡副参事

広場と動線の想定についてご説明をいたします。まちづくり方針(素案)にあるとおり、大規模集客施設ですとか、多機能複合施設ということで想定をしております、また四丁目西地区の開発であったり、そういったところを想定しながら、こちらの28ページの「歩行者ネットワークイメージ」という図をつくっております。

まちの開発が進んでいったときに、どのくらいの人数が来られるのかというのを想定しながら、こちらの中の歩行者ネットワークの赤い矢印であったり、歩行者滞留空間、緑色の丸というような設定をしております。

具体的な広さについては、今後詳細な検討をしていくということになりますけれども、例えば南北通路から出たところの大きな緑色のところというのは、約3,000平米から4,000平米ぐらいを想定しているところでございます。

#### 矢島会長

関連ですか。石井幹事。

#### 石井副参事

グローバル都市づくりということでは、グローバル都市戦略というものを策定しております、その中でも都市再生を軸としてはグローバルビジネス拠点の形成、集客力と発信力のあるグローバルな都市活動基盤の構築、外国人にも暮らしやすい生活環境の整備といったものを、方向性としては掲げてございます。

グローバルという点ではまさに、地球規模で考えていくということございまして、さ

さまざまな開発の中で行われている、さまざまな都市活動、それはオフィス、企業の活動であったり、あるいはさまざまな、アリーナの中で行われるエンターテインメントですとか、あるいはスポーツのようなものですとか。そうしたものが、グローバルに展開していくと、いうことを視野に入れながら、このまちづくりを考えていくべきだろうというふうに考えております。

そうした点ではやはり海外からも受け入れられる、認められるような開発ということであってしかるべきかと思っておりますし、また具体的には外国人を受け入れるだけの、さまざまな情報の発信の仕方ですとか、案内の仕方だとか、そうしたものも配慮していくべきだろうと考えているところでございます。

#### **矢島会長**

鈴木委員。

#### **鈴木委員**

そのグローバルの件なのですけれども、グローバル化というのも時代の趨勢というのかそういうので、必要なことではあると思うのですけれども。それによって、中野の中野らしさというか、中野のよさというものが失われていくのでは意味がないのではないかと私なんかは考えています。

やはり、中野の持っている今までの、それをそのまま踏襲するという意味ではなくて、中野の連続性、地域の連続性もそうなのですけれども、やはり歴史の連続性というのも大事にしないと、本来の中野らしさは出てこないのではないかと考えています。

それとあと、先ほどの広場の広さの話をしましたけれども、それとはちょっと違って29ページを見てみますと、駅前の、駅の通路とそれから歩行者滞留空間と、それから今までの中野駅の入出口である中野通りの高さ、それぞれかなり高さが高くなっています。またそれから、他の施設に行く、連絡をするデッキというのが書かれていますけれども、それもまたかなりの高さになっているのですが、この辺はどういう根拠で、こういうレベルを変えていったのか、教えていただきたいと思えます。

#### **矢島会長**

小幡幹事。

#### **小幡副参事**

29ページの「歩行者広場空間イメージ」ということで、こちらはイメージとして、高さ関係が複雑なので、わかりやすくなるようにと考えてつけているものでございますけれど

も、高さとして主に3つございまして、下からいきますと中野通りのところ、オレンジの矢印が書いてあるところは、標高約34メートル。こちらは現状の中野通りの高さになります。

それからその1つ上の上がったところというのが、東西連絡路を上がったところのレベルということになりまして、ここが歩行者滞留空間ということで、標高約40メートルということで考えております。東西連絡路から出て、平坦に広がっていくという形で考えておりまして、さらにその奥に計画をしております交通広場というのも、この標高約40メートルという高さに来ると考えていただければと思います。

もう1つが、さらにもう1つ上がったデッキレベル、赤の矢印のところ、標高約48メートルというところでありますけれども、こちらは現在計画をしております西側南北通路・橋上駅舎、西口の改札を出て、南北通路に出て、そこから新北口の広場に出てくる、その高さが48メートルという形で想定をしております。この3つの高さをいかにうまくつなげていくかというのは、これからまた我々も考えていかなければいけないと考えております。

**矢島会長**

よろしいですか。

**鈴木委員**

中野らしさの件については。

**矢島会長**

石井幹事。

**石井副参事**

中野らしさというのはまさに、本当にこれまで、今、委員のご指摘にもあったとおり、中野の歴史ですとか文化だとか、そうしたものを継承し、さらに発展させていくということにあるかと思っております。これはこの地区だけではなくて、中野全体のそうした歴史、文化、そうしたものを考えながらだと思っておりますし、中野のこの地区の開発につきましても、そうした中野を発信していく役割を担っているかと思っておりますので、これまでこの文化・歴史の発信というのが一部しかできなかったものが、さらにグローバルに、世界に対しても発信していく、そのようなイメージを持っているところでございます。

**矢島会長**

よろしゅうございますか。

ほかにご質問、ご意見、いかがでしょうか。

久保委員どうぞ。

#### 久保委員

目標スケジュールの 35 ページのところで、確認のためにお伺いをしたいと思います。平成 29 年度のところですけれども、「基盤整備に係る都市計画手続き」というところがございます。これ、今年度なのですけれども、都市計画手続は今年度中に行う予定のものというの、どのようなものでしょうか。

#### 矢島会長

石井幹事。

#### 石井副参事

このまちづくりにつきましては、まちづくりの必要性という中で、街区再編ということでお示しをしております。この街区再編というものを、この新北口駅前エリアの中で進めていくという考えでございます。ここにあるとおり土地区画整理事業のような面整備事業ですとか、これに伴って都市計画道路の変更など、そうしたものが発生をしております。そうしたものについて、都市計画として定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

久保委員どうぞ。

#### 久保委員

そのところを具体的にお伺いしたいと思っております。例えば 32 ページのところに、「道路の拡幅」ですとか「道路の再編」というような言葉が出てきておまして、そういったあたりなのかなと思うのですが、具体的にもう既に、ここで諮問にかかるものでございますので、決まっているものがあれば教えていただきたいと思っております。

#### 矢島会長

小幡幹事。

#### 小幡副参事。

32 ページに「道路、駐車場等の配置イメージ」ということで示しておまして、具体的に今想定されますのは、その街区再編に伴う都市計画道路の変更であったり、それに付随する駅前広場の変更ということ。それから、都市計画の駐車場について、位置を変えていくという変更ということ。それから先ほど石井から説明させていただきましたが、地区計画を新規に策定をしていくということ。それから必要に応じて、面整備事業として土地区

画整理事業を導入していくということ。こういったことが想定をされますけれども、現在まちづくり方針素案の段階ですので、詳細は今後詰めまして、まちづくり方針の案というところと合わせて、都市計画の素案という形で示したいと考えております。

#### 矢島会長

久保委員、どうぞ。

#### 久保委員

今、素案の段階でございますので。ただ、そういった手続きをかなりこの年度内に行っていないと、スケジュールどおりには進んでいかないということなのかなと思ひまして、お伺いをいたしました。

それから 28 ページの歩行者ネットワークのところでございます。先ほど鈴木委員のほうからもデッキのお話ございましたけれども、ここの中にも、このネットワークの中で、歩行者デッキという言葉があったり、また歩行者デッキではない点線部分があったり、また「新たな賑わい軸」というものがございます。これがどのようなレベルでお考えなのか、高さも含めて、そのところが、例えば具体的にこういったようなものを今検討しているというようなことであれば、ご説明をお願いします。

#### 矢島会長

石井幹事。

#### 石井副参事

28 ページの図でございますけれども、真ん中にまず「新たな賑わい軸」ということがございます。こちらは対照的なのが五丁目側、中野通りの東側、そちらが「既存の賑わい軸」ということで考えておりますけれども、同様に、この「新たな賑わい軸」を設けていきたいということでございます。

それで、こちらについては、この中での開発をする中で、生み出していきたいこの動線と考えておりまして、この開発については民間の活用も考えているということでございます。そこと連携させてということイメージしているところでございますが、29 ページの絵を見ていただきますと、南北通路からつながる動線、それが早稲田通り方面となっておりますが、そちらのほうにつながる動線と、賑わい軸の左側の動線、28 ページの左側の動線。それが同じような位置づけで考えておりまして、この南北通路から建物を介してつながっていく動線を確保するというものであったり、あるいは中野通り沿いということで、29 ページの絵ですと青い動線になりますけれども、この青で、東西連絡路から右側、早稲

田通り方面につながっていくような動線、そうした動線をもう1つ考えているところがございます。

さらに地上部、中野通り沿いですとか、地上部では動線ももう1つあるということで、この中では複数の動線を設けていきたいというところがございます。さらに点線の部分は、地上部分であったりまだ未定の部分であったりということがございますけれども、この中での歩行者ネットワークということで、さまざまな複数の動線を設けていきたいというところがございます。

さらに、この西側につきましては、四季の都市（まち）ですとか囲町方面につながる赤い線、歩行者ネットワークの動線がございます。こちらについても歩行者デッキでつないでいくようなことを想定しているというものでございます。

#### 矢島会長

ほかのご質問、ご意見いかがでしょうか。

齋藤委員。

#### 齋藤委員

これはあくまでも素案だと思うので、あまり具体的なディテールの話をしてもしようがないかなというふうに思う部分もあるのですが、主に今ご説明でありました、28ページの絵をずっと眺めているのですが、まず1つは、中野通りから西側の新しいエリアをこれから開発していくわけですから、当然こういう考え方、中身はともかくとしてこういうふうな新しい考え方をされるというのはよくわかります。それはグローバル化ということも含めて。

ただ、この絵だけ見ていると、本来、さっき鈴木委員が中野らしさというふうな言い方をされましたけれども、中野らしさとは一体何だろうというのは、多分かなり個人差があるかと思えます。中野らしさとは、私なんかにしてみると、いわゆるどちらかという中野通りから東側の、いわゆる非常に雑然とした、ごちゃごちゃした空間が多分中野らしさの象徴なのかなと。

それで、この絵だけ見ていると、これ「既存の賑わい軸」というのが1本あって、それで西側に「新たな賑わい軸」があって。これ、中野通りを挟んで左右に平行に置いているよ。これを見ていると、すごくそこは矛盾点があって、これ、このまま計画していったら、ちょうど中野通りが分解点になってしまって、多分2つの軸が北に向かって出ていくのだろうなというふうなイメージが、この絵からするととれるわけです。

ということは、どちらかというこの計画というのは、あまり既存部分、特に東側の、いわゆるサンモールとかそういう裏のエリアのことをあまりイメージしないで、あくまでも西側だけをとにかく純粹につくったらこうなるだろうねという絵に、実は見えてしまうわけなのです。それで、そのところが本当に、ある意味中野らしさというふうなことにつながるのかどうか、というところにおいては、すごく疑問を感じます。

だから、多分計画される立場からしてみると、こういうふうを書くのは当たり前なのだろうけれども、私はあえて言うのであれば、もう中野通りを分解点にして、2つの顔を持つまちにしてしまったらいいのではないの、というふうな言い方もできるのかなと。

その絵のとおり、現在ある北口のロータリーからまっすぐサンモールを通れば、これはある種の1つのにぎわいがあるよ。それで今度新しく西側にできる口からまっすぐに行くと、これはまた1つの、これはショッピングモールなのか何なのかはわかりませんが、こういった賑わい軸があるよみたいな形になって。もう最初からこれは概念的には、2つの顔を持ったまちをつくってしまったらどう、というふうに思いたくなるような計画かなと。だからその辺は、どちらのスタンスをとるか。やはり全体、この周辺エリアを含めてこういう計画をするのか、それとももう勢い、逆に割り切ってしまうと、中野通りの東側と西側を別にしようねという考え方も、なくはないのかなというのが1つ、私の意見としてはあります。これはかなり、あえて言っています。

それからもう1つ、新しいエリアの中でどういうふうな計画があるのだろうと見てみると、「景観形成」のところで、「東京西部都市圏のシンボル形成」というふうな表現があって、それが実際何かなというふうになると、23ページのところの断面がある。この断面を見ていると、どちらかというサンプルザが建て替えになって、高層化されて、その高さだけが1つシンボル性があるって、それ以外のシンボル性って何も考えられていないのかなという気はします。

シンボル性という言い方をするのであれば、サンプルザのほうがよほどシンボル性は私は強いと思っています。40何年建っている建物で、中野といえばサンプルザという、これはもうイコールの関係です。そのサンプルザを建て替えるわけですから、やはり当然それにかわる何かの、メリットではないですけども、何か少し姿をつくってあげないと、なかなかこういうシンボル形成という言葉は難しいのかなというふうな気がしてしょうがないのです。

ですから、この辺のところをぜひよく踏まえた上で、あくまでもこれは素案なので、も

う少しこれからディテール化されると思うのですけれども、そこをもう少しよく考えていただきたいかなと。

それで、ついでの話なのですが、新北口西エリア、このいわゆる既存住宅とか、既存のビルが雑居している、このエリアの性格というのが、前もちょっとご質問したことがあるのですが、なかなか性格づけがこの絵を見ても、よくわかりません。それで、この28ページの絵を見てもそうなのですが、何か発想としては、駅広に立っていかかにセントラルパーク、四季の森へ。あるいは新庁舎へいかに人々を誘導するのかということをも前提として考えているような計画にしか、どうしても見えないのです。だから、面的な開発というような表現をされていますけれども、どうもあまりそういうイメージが湧いてこないかなというような気がします。

#### 矢島会長

石井幹事。

#### 石井副参事

ご意見ありがとうございます。五丁目については、本来でしたらまちづくりの考え方をしっかりと示していくべきだろうと考えているところでございまして、この、中野駅周辺まちづくりランドデザインの中では、この五丁目についても位置づけをして進めていくということで考えているところでございます。

それで、旧来からの、特に本当に中野らしさというのは、もしかしたらそこかもしれません。そうしたところと四季の都市（まち）によって、大分中野の印象も変わったというところもございますが、それに連動してこの新北口地区についても開発を進めていって、さまざまな顔のある中野のまちづくり、そうしたものを進めていくということで考えております。

この南側についても今、南口ですとかあるいは三丁目側のほうでもまちづくりを進めておりまして、それぞれ個性のあるまちづくりを進めていくということで考えております。その中で、やはりどう連携していくかということが重要かと思っておりますので、今いただいたご意見を参考に、またこの中身を詰めていければと思っております。

それで、2点目のシンボル形成ということでございますが、確かにこれという景観については、遠景としてのシンボル形成ということもありましたし、近景ということでは、もう1つの中野の個性をということを示しておりますけれども、この景観のところの考え方も、もう少し中身を検討していく中で、どういったことが中野として印象づけられるのか、

建物だけではなくて、ここで発信する内容も含めて、特にシンボルとして残っていけるのだろうかということも考えていきたいなというふうに思っております。

それから西エリアにつきましては、この土地利用については周辺が商業地域に対しまして、ここだけが第一種住居地域というところとなっております、今は住宅が中心になっているところでございます。ただここでも、周辺の開発などの影響によって、まちづくりの機運が高まっているということで、開発を進めていきたいというところでございます。

特に新北口からかなりつながるところにもなりますので、単に動線ということだけではなくて、面的にこのまちづくりを考えていく中で、地区全体の価値を高めていくエリアになるかと思えます。それで、この西エリアについてのまちづくりを進めることで、全体の、中野駅周辺のポテンシャルをさらに引き出していくという考え方を持っているところでございます。

#### 矢島会長

よろしいですか。大分時間も経過しましたが。小杉委員。

#### 小杉委員

別添の「中野駅西側南北通路・橋上駅舎の整備について」ちょっとお尋ねしたいのですが、一番右上に、方針（素案）についての関連資料というふうになっているのですが、かなりディテールに迫った書面になっていて、全体的な話というよりも、非常に具体的なディテールを書かれているような状況なのではございます。

一番上から、「中野区が整備する中野駅西側南北通路・橋上駅舎と東日本旅客鉄道（株）（以下『JR』）」ということで書かれているのですが、中野区がこの事業にどのようなかわり方をしているのか。もし金銭的なものがそこに関与しているのであれば、その比率だとかということをご開示いただくことはできますか。

#### 矢島会長

小幡幹事。

#### 小幡副参事

中野駅西側南北通路と橋上駅舎についてですけれども、中野区とJR東日本とでともに整備をしていこうということで、協定を結んで進めている事業でございます。中野区が整備するものが西側の南北通路と橋上駅舎部分、それから通路と橋上駅舎部分の上に乗っかってくるような、JRの駅ビル部分というのはJR東日本が整備をするという形になっております。

周囲の、中野駅周辺のまちづくりが進んできたということもございまして、中野区側からの請願駅舎というような位置づけになっておりまして、通路と橋上駅舎を中野区が負担をしていくということになっております。

#### 小杉委員

その下へ行って、基本設計時より建物5階部分が縮小されて、床面積が2,000平米減ったというふうに書かれております。2,000平米減った理由は何ですか。

#### 矢島会長

小幡幹事。

#### 小幡副参事

平成27年度に基本設計作業を行いまして、基本設計を行った結果、かなり工程も長くてもお金がかかるというようなことがわかりました。それを踏まえて、JR側としても駅ビル部分があまりにもお金がかかるというようなことだったり、また全体の工期があまりにも長いということがございまして、JR側でその上に乗る駅ビル部分について見直しをしたということございまして、その駅ビル部分の5階部分が縮小になって、床面積が2,000平米ほど減になったということございまして。

#### 矢島会長

小杉委員。

#### 小杉委員

収益性の問題がそこにはあるのかなというふうに思うのですけれども、基本設計の段階で、いわば2万平米のもので収益性を見込んでおきながら、2,000平米がポンと減ってしまうというのは、非常に合点がいかないところのかなというふうに思うのです。

建設コストが上がっているというようなことは認識としては持ちますけれども、簡単に2,000平米減ってしまうことによって、建物の意義が変わってしまうのではないかという部分、そこら辺がもう少し区としても、例えば2,000平米を減らさずにそのまま行けないかというような提案はできないものなのでしょうか。

#### 矢島会長

小幡幹事。

#### 小幡副参事

西側南北通路と橋上駅舎、このご報告なのですけれども、先ほどの新北口地区まちづくりというところと密接に、隣接している区域でございますし、その目標スケジュールと

いうところにも大きく影響するところがございまして、関連ということでご報告をしているものでございます。こちらの内容は区議会にも報告をしております、そういうこともあって細かい内容になっているところはございます。

駅ビル計画の見直しというところでございますけれども、基本設計を進めた結果、一番大きなところが、地質の調査をやって地質がよくないところがあるというようなことが、初めてそこでわかりまして、くいの長さが大きく長くなっていると。そのため建設コストも上がっていたり、工期も長くなっているという要素が大きかったと認識をしております。

ということで、JRが駅ビル計画の見直しを進めたわけなのですけれども、JRが見直した部分というのは、JRの事業である駅ビル部分ということでございますので、駅ビル部分が2,000平米減となるということで、区として整備をしていきたいという南北通路・橋上駅舎の整備内容については、基本的には変わっていないということでございます。

#### 矢島会長

よろしいですか。では、佐藤委員どうぞ。

#### 佐藤委員

安全・安心という言葉が非常によく使われていて、結構だと思います。しかし中身を読むと、さっきのこの建物のエネルギー利用の話のコージェネレーションの話しかなくて。むしろこういう駅前なので、帰宅困難者対策とか。もちろん通常のあれで、区役所とかい続けられているかもしれませんが。

それから今度の通路が、多分ペDESTリアンデッキの通路がいっぱいつくられるような気がするのです、この絵を見ますと。そうすると高齢者、子ども、妊婦の方々、要援護者対策をきっちり位置づけてほしいと思います。以上です。

#### 矢島会長

ご注意ありがとうございました。ではそれは、ご注意の点はよく含んで、今後お願いいたします。

ほかにご質問ご意見、では小林委員。

#### 小林委員

ご報告ありがとうございました。ご報告ということで1点だけ確認をさせていただきたいと思います。

いただいた資料の4ページ目ですか、今後の予定が書かれていますけれども。今回、都市計画審議会の中で、中野四丁目新北口地区まちづくり方針の素案としてのご報告があっ

たのですけれども、今後の都市計画審議会の中での審議、答申まで行くのでしょうか、そういうことについてどのようなスケジュールになっているか、その点についてお伺いいたします。

#### 矢島会長

石井幹事。

#### 石井副参事

今後の予定のところ、12月にまちづくり方針の案ということで公表する予定でございますので、このまちづくり方針の案につきましても、この場でご報告させていただければというふうに思っております。

先ほど小幡のほうからもご説明いたしましたとおり、それに合わせて都市計画のことについても、案として示していきたいと考えておりますので、現在その中身を検討しているところでございます。その流れの中で、都市計画についてもご審議いただく場をいずれ設けていきたいと考えております。

#### 矢島会長

ありがとうございました。ほかにご質問、ご意見よろしゅうございますか。

この件については、恐らく今後また違った形でいろいろなお報告があると思いますので、今日若干、時間をとって説明になりまして、質疑の時間もやや押しておりますけれども、またその機会は十分あるというふうに理解をしていただきたいと思います。

本件の報告につきましては、そういう前提でご了承いただく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。

続きまして、最後の点で報告事項の(3)「東京都市計画公園中中野第2・2・8号本町二丁目公園の変更(中野区決定)について」、千田幹事から説明願います。

千田幹事。

#### 千田副参事

それでは、配付させていただいた資料に沿って「東京都市計画公園中中野第2・2・8号本町二丁目公園の変更(中野区決定)について」ご説明させていただきます。

仮称本町二丁目公園は、災害時に広域避難場所へ向かう方が一時的に避難できる公園として、また、災害用トイレや災害用井戸、ソーラー式園内灯など災害時に利用できる防災

施設を備えた公園として、整備を進めているところでございます。

このたび、本公園の一時避難機能の強化に資する東側通路を新たに整備するため、都市計画の変更を行うものでございます。

「1.都市計画原案の内容」でございます。中野第2・2・8号本町二丁目公園、区公園名称といたしましては東郷公園の、位置、区域及び面積を変更するものでございます。

まず、計画書のご説明の前に、最終ページに参考で添付させていただいた基本設計図をご覧ください。

今回都市計画の変更として対象にさせていただいておりますのが、この図面の右側のほう、方位としては東側になります、この赤い「拡張区域」と付した部分、こちらの区域を新たに都市計画公園区域に編入するものでございます。

こちらのまず上部のほう、上の四角い部分、出べそのようになっている部分でございしますが、こちらが既存の約700平米の東郷公園でございします。その下の部分、この大きな部分が「草地広場(大)」と書かれているところを中心としたこの大きな土地が、元郵政宿舎の土地でございまして、ここが平成26年度に都市計画公園区域に編入して、現在公園整備として取り組んでいるところでございます。

こちら、約0.69ヘクタールでございしますが、こちらの東側につきましては、2項道路に密集する住宅密集市街地でございまして、こちらの防災機能を付した公園として、東側からの進入路の確保というのが、地域からの要請で強く寄せられているところでございしました。また、平時の利用といたしましても、こちら地盤面の高さが3メートル違うというところもございしますし、また今回のこの拡張区域につきましては、宅地でございしますのでなかなか利用勝手としても日ごろから悪いというところで、地域、町会等からも、ここを何とかならないかという要請をいただいていたところでございます。

それでは1ページにお戻りください。1ページ目の次の次ページ、こちらから計画図になりますので、都市計画の図書のご案内をさせていただきます。

まず1ページ「東京都市計画公園の変更(中野区決定)」の原案でございします。こちらにつきましては、まず中段のこの表でございしますが、公園の種別、名称につきましては変更はございません。変更となりますのは、今回は位置と区域、面積でございします。

変更の理由といたしましては、この1ページ目の下段のところにてございします理由でございしますが、「防災機能を備えた都市計画公園の配置、利用を検討の結果、災害時における防災機能の強化と、平常時における利便性の向上を図るため、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。

資料をおめくりください。2 ページでございます。こちら新旧対照表となっております。先ほどご案内したとおり、変更につきましては右の欄の摘要欄に示しております位置、区域及び面積の変更でございますので、そちらにつきまして新旧 2 段で表記してございます。

おめくりいただきまして、3 ページ目をご覧ください。こちらが変更概要でございます。変更事項につきましては、「1. 位置の変更」でございますが、こちら先ほどの赤い区域が追加となりますが、住所といたしましては「中野区本町二丁目地内」ということに、表記の変更はございませんが、位置の変更となるものでございます。また「2. 区域の変更」につきましては、先ほどの赤い区域を追加。それにより面積の変更が、約 0.69 ヘクタールから約 0.71 ヘクタールに増大するというものでございます。

資料をおめくりください。図書 4 ページ目でございます。こちらが都市計画公園総括図でございます。今回対象としております公園の、中野区の中の配置を示しているものでございます。南側、下のほうでございますが、こちらに丸く囲った部分の中央にあるところ、今回の対象公園がこちらでございます。

1 枚またおめくりいただきまして、こちらが公園計画図でございます。こちら、都市計画図書の指定の、2,500 分の 1 の縮尺というところでございます。ルールに従いますと、この中央にある緑色の線の右側、東側の位置の部分に、今回追加区域として赤く塗っているのですが、縮尺上かなり狭小な面積なもので、なかなかわかりづらいというところがございますので、先ほどの図面でご説明させていただいたところでございます。

また 1 ページおめくりください。参考で付させていただいております 6 ページ目、写真でございます。まず左上、①拡張区域でございますが、こちら新しく拡張する土地につきまして、奥が公園という状態でございます。そして②の部分、こちら側の公園側から見た部分でございます。③の部分、これは公園の中から見ただけの部分でございます。こちらが先ほどご案内した、こちらの密集住宅地と比べまして、高低差が約 3 メートル程度あるという現状でございます。④が今の現在の工事の状況でございます。

1 ページおめくりいただきまして、こちらが先ほどご案内した、左上の写真のほうが、もともと約 700 平米であった東郷公園、こちらが斜面の上の部分にあるというところがございます。そしてこの⑥のところ、その 700 平米のもともとの東郷公園というところがございます。

お手数ですが最後、もう一度 1 枚目にお戻りいただきまして、最後に今後の予定をご案

内させていただきます。平成 29 年、本年 11 月 1 日、この原案に関する意見交換会を実施いたします。場所は弥生区民活動センター、午後 7 時より予定しております。そして 11 月の月上旬には都市計画案を作成し、12 月の月上旬に都市計画案の公告・縦覧。そして 1 月の都市計画審議会へ諮問と答申をお願いし、都市計画決定という運びをとりたいということで考えております。

また、新しく定めたこの都市計画につきましては、4 月に事業認可を受けまして、平成 30 年度に整備工事、開園という運びで進めたいと考えております。

説明は以上となります。

#### **矢島会長**

ありがとうございました。ただいまの報告につきまして、ご質問ご意見等、いかがでしょうか。

久保委員、どうぞ。

#### **久保委員**

ありがとうございました。この左側通路のことについてお伺いをいたします。

拡張区域ということなので、公園の一部ということになっているのかと思うのですが、これは道路ではなくて、あくまでも通路ということなのでしょうか。それで、左側通路のこの幅員はどのくらいになるのでしょうか。

#### **矢島会長**

千田幹事。

#### **千田副参事**

まず、今回都市計画といたしまして、こちらのご説明させていただいた拡張区域を、都市計画公園区域ということで定めたいと考えております。そしてこの都市計画事業の後は、こちらはまずは都市公園法による、機能としては園路という形で位置づけて、都市公園法での適用の区域としたいということで考えております。

また、今回こちらの、市街地の住宅地の中の宅地を取得しますもので、ここについては一定、この道路機能も必要というものがございますので、公共物としての管理に当たりましては、将来的には都市公園法と道路法、こちらの 2 つを運用して、適切な公物管理を図りたいということでは考えております。ただ現段階で、都市計画といたしましては、ここはまずは必要な都市計画公園区域という定めを行うというものでございます。

#### **矢島会長**

久保委員。

#### 久保委員

将来的には道路等ということになっているということで、現在ここの拡張区域のところ  
が、6 ページの写真によれば、住宅などが建ち並んでいるように見えるのですけれども、  
この沿道沿いの建造物についてはどういった状況になって、もう既に建っている物につい  
ては、ここは道路ではなくて公園ということになるのかと思うのですが、その関係性はど  
ういうふうになりますか。

#### 矢島会長

千田幹事。

#### 千田副参事

まず先ほどご質問いただいた点につきまして、公園の園路としての幅、こちらは4メー  
トルという予定になっております。

またこの沿道との関係でございますが、こちらはまず都市計画といたしましては、この  
都市計画に各宅地が面するという形になる予定でございます。また対象の拡張区域につ  
きましては、これは宅地でございますので、今現在宅地で所有されている方に、今後取用の  
いろいろ交渉をするという予定になっております。

#### 矢島会長

多分説明が少しわかりにくかったと思いますが、これは公園として買うのだけれども、  
実際は道路と重ねて、道路の機能もあるように運用したいという主旨かと思えます。それ  
でいいですね。

だから、隣にある宅地は、隣にある家は、今あるままちゃんと家として、合法的に存在  
する。ということだと思います。それでいいですか。

#### 千田幹事

どうもありがとうございます。

#### 矢島会長

ほかのご意見、ご質問どうぞ。柳井委員。

#### 柳井委員

ありがとうございました。3 つほどちょっとコメントと質問をさせていただこうかなと  
思います。

まず1つは、この公園だけで見ても、ちょっとしょうがないといったら変なのです

けれども、もうちょっと広い目で、この公園とこの拡張区域というのが、どういう意味を持つのかなというのがあると思うのです。

この2,500分の1の白図を見ていると、東側に密集住宅地がある。それから小学校とかキャンパスというのがありますよね。これ、一時避難地的機能なので、多分一時ここに逃げ込んで、その後火災が迫ったりして危なくなったりすると、広域避難場所に逃げるのかなと思うのですけれども、そういった意味で、広域避難場所であったりとか、あるいは病院とかそういったものとの関係で、ここの拡張区域というのが何か位置づけられるものがあるのか。ただ北側の通行が有利になるよというお話なのかどうなのか、というのが1つ質問です。

それから、公園に要求される機能によって、この通路、園路というか、これをどういふふうに使おうかというのも重要な問題になってくると思います。一時避難地として機能するというのはわかるのですけれども、図面を見ると災害用トイレだったりとか、防災倉庫だったり、一定期間そこで滞在するという、多分設定なのかなと思うのです。

その場合に、この拡張区域のこの通路がどういう意味を持つのか。例えば緊急車両の通行を検討するのか、しないのか。あるいは救援物資の通路としてはここを考えるのか、考えないのか。多分恐らくこの西側のところを使う想定なのかなという気はするのですけれども、その意味で、ここの拡張区域というのがどういう意味を持っているのかなというのを、ちょっと教えていただければと思います。

それから3点目は、やはり運用をどうしていくかということが多分大事になってくるので、これは先ほど会長のお話で大体理解したところなのですけれども。そのあたりでそういう、緊急時とか、そこをもし使わないといけないとすれば、その接続している宅地との関係で、何か取り決めなりしなければいけないのではないかなというふうに思います。

以上3つご質問させていただきました。

#### **矢島会長**

千田幹事。

#### **千田副参事**

では、今回の拡張区域についてでございますが、まず先ほどご意見いただきましたとおり、今回こちらのエリアにつきましては、広域避難場所が西新宿のほうの新宿中央公園ということになります。

一方でこのエリア、やはりこの密集市街地の中で、遠方への避難に当たって、なかなか

そちらのほうへ直ちに避難できないというような状況も想定されますので、そういう際に、一時的な避難を可能とするようなことで、こちらのほうの公園が防災機能を有しているというものと、またこの北側のところが、先ほどの東側の2項道路しかないような状態の中から、こちらのほうへ円滑に避難できるというところにも寄与するということで、こちらの拡張区域が整備されるというところでございます。

また2つ目といたしまして、こちらのいろいろ、災害用の便所とか、それから防災用の井戸ということでございますが、長期のこちらのほうへの避難ということは想定はしておりません。先ほどご案内させていただいているとおり、あくまで一時的な、一時の避難場所ということでございます。

こちらの施設につきましては、もちろんこちらに一時避難している方が利用すること、またあと、この沿道の住宅地の方が、一定インフラが回復するまで、こちらのこういった防災トイレが活用できると。災害時に住み続けられながらというところに対する、防災的な設備の提供というのを意図してのところがございまして、まず1つとしては、とにかく長期的なものになりますと、避難場所に移動していただくという形になるところでございます。

最後、3点目でございますが……。

#### **矢島会長**

実際の、沿道の方との協定。

#### **千田副参事**

すみません、失礼しました。沿道の方とでございますが、まずはこちらのほうは公道として位置づけるという予定にしておりますので、こちらについては道路法により適正な運用管理をしていきたいというところでございます。沿道の方につきましては、特にこの避難に当たっての協定というようなものとかは、現段階では考えていないというところでございます。

#### **矢島会長**

柳井委員、どうぞ。

#### **柳井委員**

あと1つ、ここは緊急車両とかはもう取りつかないということですね。この拡張部分については、緊急車両とかというものは、来ないという前提だということによろしいですか。

#### **矢島会長**

千田幹事。

#### 千田副参事

まず、物資の輸送とかそういったものに関しましても、こちらのほうを主体的に利用するということは考えておりません。基本的には敷地の西側のほうの通路、こちらのほうが主要動線になるということでは考えております。

#### 矢島会長

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をいただいた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、了承ということにさせていただきますと思います。

では次回の審議会の予定などについて、事務局から発言をお願いします。どうぞ。

#### 辻本副参事

次回の審議会でございますが、12月18日月曜午後2時からを予定しているところでございます。詳細が決まり次第、別途開催通知を送らせていただきますので、よろしく願いいたします。

また本日の資料でございますが、前回と同様にバインダーファイルにとじ込みますので、机の上に置いたままということをお願いをいたします。なお、資料をお持ち帰りになりたい方は、お持ち帰りいただいても差し支えございませんが、その場合にはバインダーへのとじ込みは行いませんので、あらかじめご了承のほどよろしくお願いいたします。

以上でございます。

#### 矢島会長

それではこれもちまして、本日の審議会、閉会といたします。長い時間ご苦労さまでした。

—了—