

平成30年度（2018年度）第4回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

平成31年（2019年）1月22日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

平成 31 年 1 月 22 日（火）午後 2 時から

場所

中野区役所 4 階 区議会第 1 委員会室

次 第

1 諮問事項

(1) 東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の決定について（中野区決定）

2 報告事項

(1) 「平和の森公園周辺地区地区計画」変更に係る訂正告示について

(2) 中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更（案）について

3 その他

(1) 事務局連絡（次回日程等について）

出席委員

矢島委員、宮村委員、佐藤委員、酒井委員、高橋（佐智）委員、  
吉田（稔）委員、小杉委員、鈴木委員、赤星委員、齋藤委員、  
加藤委員、伊東委員、高橋（か）委員、小林委員、久保委員、  
長沢委員、岡里委員（代理 日向和幸予防課長）、内海委員、  
大八木委員（代理 片岡正英副所長）

事務局

安田都市基盤部副参事（都市計画担当）、石川都市基盤部経営担当係長

幹事

朝井政策室長、奈良都市政策推進室長、浅川都市政策推進室副参事（産業振興担当）、藤永都市政策推進室副参事（グローバル戦略推進担当、都市観光・地域活性化担当）、松前都市政策推進室副参事（中野駅周辺まちづくり担当）、石井都市政策推進室副参事（中野駅周辺計画担当）、石橋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）、角地域まちづくり推進部長、荒井地域まちづくり推進部副参事（まちづくり企画担当、西武新宿線沿線まちづくり企画担当）、高村地域まちづくり推進部副参事（北東

部まちづくり担当)、藤原地域まちづくり推進部副参事(北西部まちづくり担当)、菊地地域まちづくり推進部副参事(西部まちづくり担当)、森地域まちづくり推進部副参事(東部・南部まちづくり担当)、豊川都市基盤部長、安田都市基盤部副参事(都市計画担当)、井上都市基盤部副参事心得(道路担当)、細野都市基盤部副参事(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)

## 安田副参事

本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

それでは、定刻となりましたので、本日の審議に入ります前に、事務局から定足数につい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 15 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。

また、1 点この場を借りて皆様へのご報告とおわびを申し上げます。先回の 10 月 25 日に開催いたしました第 3 回審議会では、当初、午後 4 時をもって終了する予定としてございましたが、実際には、予定を大幅に超過してしまい、皆様の貴重なお時間をいただいていたこと、これにつきまして、深くおわび申し上げます。申し訳ございませんでした。

事務局といたしましても、時間どおりに終了するために、審議会でご審議いただく案件も十分に精査した上で、皆様へのご審議をいただけるよう努めてまいりたいと思います。また、案件の説明は簡潔に行うよう、事前の調整を行った上で、皆様へご説明してまいりますので、よろしく願いいたします。

それでは、配付資料のご確認をお願いいたします。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、お持ちでない方がいらっしゃいましたら、事務局までお申し出ください。

では、事前送付資料の説明を行います。

1 つ目「東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の決定について（中野区決定）」の資料一式でございます。これにつきましては、レジュメ、別紙 1 都市計画案の理由書、別紙 2 都市計画の案、別紙 3 都市計画図書でない補助資料としての原案から変更点につきましてでございます。

2 番目「『平和の森公園周辺地区地区計画』の変更に係る訂正告示について」資料一式でございます。これはレジュメ 1 枚となっております。

3 点目「中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更（案）について」資料一式でございます。これにつきましては、レジュメ、資料 1 中野駅新北口駅前エリア再整備、資料 2 「中野四丁目新北口地区の都市計画案の概要」でございます。

また、本日、机上に配付いたしました資料については、次第と委員名簿でございます。資料の配付漏れ等はございませんでしょうか。

それでは、矢島会長、よろしくお願い申し上げます。

## 矢島会長

ただいまから、平成 30 年度第 4 回中野区都市計画審議会を開会いたします。

本日は、ご多忙中のところ、会議にご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日の会議でございますが、お手元の次第のとおり、諮問事項が 1 件、報告事項が 2 件でございます。

本日の会議でございますが、16 時過ぎを目途に進めたいと思っておりますので、皆様方のご協力をお願いいたします。

議事に入ります前に、事務局から報告がございます。

## 安田副参事

まず初めに、事務局より 1 点報告事項がございます。

本日の都市計画審議会につきまして、毎日新聞社の記者の方から都市計画審議会の会議の撮影と録音をしたいという申し出がございました。

中野区都市計画審議会条例施行規則によりますと、会議場において、写真、映画等を撮影し、また録音をしようとするときは、あらかじめ議長の許可を得なければならないと定めてございます。

初めに、会長のほうで、本件の取り扱いについてご協議いただければと存じます。よろしくをお願いいたします。

## 矢島会長

ただいまの報告のとおり、撮影と録音の要請がございました。

本件の取り扱いについて、どのようにするか協議をしたいと思いますが、事務局から追加説明がありましたらお願いします。

## 安田副参事

この種の撮影等の場合、一般的には傍聴と同様という取り扱いにしてございます。

撮影等につきましては、会議の冒頭のみ認めまして、会長のほうでそれを許可するということが一般的でございます。

本日の撮影、録音要請につきましても、会議の冒頭のみ許可することとし、予定しております諮問文の授受が終わった時点で撮影、録音を終了いたしたく考えてございます。

## 矢島会長

ただいまの事務局の説明どおり、冒頭のみ撮影、録音を許可するというご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**矢島会長**

ありがとうございます。それでは、そのように決めます。

これより、諮問文の授受が終了するまでの間、撮影と録音を許可します。

事務局から許可書を交付してください。

(撮影許可証手交)

**矢島会長**

その他に事務局から何かありますか。

**安田副参事**

続きまして、事務局より委員の交代につきましてご報告申し上げます。

関係行政機関の委員が人事異動によりまして、交代されてございますので、ご紹介申し上げます。お手元の委員名簿をごらんいただければと存じます。

本名簿の 22 番、警視庁中野警察署長の吉田知成委員でございますが、人事異動によりまして、後任の内海順一委員にご就任いただいております。内海委員、よろしく願いいたします。

**内海委員**

昨年の秋に中野警察署長に着任いたしました内海でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

**安田副参事**

委員の交代につきましては以上でございます。

**矢島会長**

ありがとうございました。それでは、議事に入ります。本日は、お手元でございますように諮問事項がございますので、お願いいたします。

**安田副参事**

それでは、会長に諮問をさせていただきます。本日、区長が所用で出かけてございますので、白土副区長より諮問文を読み上げさせていただきます。よろしくお願いいたします。

**白土副区長**

それでは、諮問文を読み上げさせていただきます。

中野区都市計画審議会会長 矢島隆様

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 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 東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の決定（中野区決定）

理由 地区の防災性向上と居住環境の改善を図るため、地区計画を定める。

以上でございます。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

（諮問文手交）

#### 矢島会長

ただいま副区長から諮問をいただきましたので、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）

#### 安田副参事

ここで申し訳ございませんが、副区長は所用がございますので、ここで退席させていただきますと存じます。

（副区長 退室）

#### 矢島会長

諮問文は行き渡りましたでしょうか。審議を始めたいと思います。

また、撮影等につきましては、これにて終了するよう確認をお願いいたします。

まず、諮問事項 1「東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の決定について（中野区決定）」森幹事から説明をお願いいたします。

森幹事。

#### 森副参事

それでは、私から諮問事項 1「東京都市計画弥生町三丁目地区地区計画案について（中野区決定）」につきまして、お手元の資料に沿ってご説明させていただきます。

まず、1「都市計画案の名称」についてでございます。

名称は「東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の決定（中野区決定）」でございます。

次に、2「理由」につきましては、1枚めくって、別紙 1 の理由書をごらんください。

本地区を含む弥生町三丁目周辺地区は、中野区の南部に位置し、北端は補助 63 号線、本郷通り、南端は補助 62 号線、方南通りに面する住宅市街地です。老朽化した木造住宅が密

集しており、狭あい道路や行き止まり道路が多く、災害時の避難や消防活動が困難であるなど、災害時の危険性が高くなっており、防災性の向上が喫緊の課題となっております。

弥生町三丁目周辺地区は、区の都市計画マスタープランでは、狭あい道路の拡幅、建物の不燃化、耐震化を図りながら、防災まちづくりを推進する地区となっております。また、都の「防災都市づくり推進計画」では、重点整備地域に指定され、さらに「木密地域不燃化10年プロジェクト」では不燃化特区に指定されています。

本地区は弥生町三丁目周辺地区の中央に位置する都営川島町アパート跡地を対象としており、不燃化特区のコア事業として位置づけられ、弥生町三丁目周辺地区全体への波及効果と防災まちづくりを先導する役割を担っています。また、整備の進展により、本地区では土地利用の増進が見込まれています。

このような背景と位置づけを踏まえまして、まちの防災性向上と安全・安心で良好な居住環境の形成を図ることを目的に、弥生町三丁目周辺地区全体に先行して、面積約0.5ヘクタールの区域について弥生町三丁目地区地区計画の決定を行うものであります。

次に、本冊に戻っていただきまして、「都市計画の概要」でございます。

重複いたしますが、名称は弥生町三丁目地区地区計画、面積は約0.5ヘクタールでございます。

4「都市計画の案」の内容につきましては、別紙2をごらんください。

1 ページ目に、今回の決定区域の中野区における位置を示しております。

2 ページに、地区計画の内容を記載しております。名称、位置、面積、そして地区計画の目標につきましては、繰り返しになりますので、説明を割愛いたします。

「区域の整備・開発及び保全に関する方針」については、「土地利用の方針」において、防災性の向上と良好な生活環境の形成を図り、緑豊かでゆとりのある住宅地とするとしております。

「地区施設の整備方針」については、区画道路と公園について記載しております。

「建築物等の整備の方針」については、ゆとりある居住環境の形成のための壁面の位置の制限、調和のとれた街並み創出のための色彩等の制限、同じく垣、さくの制限について記載しております。

3 ページに、地区整備計画の内容を記載しております。

地区施設は、区画道路を2路線、公園を1カ所決定します。

地区の区分は、地区計画全域を住宅地区といたします。



建築物等については、まず、壁面の位置について、隣地境界線までの距離を0.5メートル以上とするとしております。

建築物の色彩については、原色を避け、周辺環境と調和したものとするとしております。

垣、さくについては、原則的に生け垣または透視可能なフェンスとするとしております。

また、土地利用については、積極的な緑化を推進するとしております。

めくっていただきまして、4ページに地区計画の位置を示してしております。

また次の5ページに、地区計画の区域及び区分を、6ページに地区施設の位置及び範囲を。そして、参考図として、7ページに弥生町三丁目周辺地区全体の区域と避難道路を記載してしております。

なお、ご説明した都市計画の案につきましては、末尾の補助資料にあるとおり、前回10月の都市計画審議会にてご報告した原案から3点ほど変更がございます。いずれも表現の適正化のための修正であり、制限の内容にかかわるものではございません。詳細については、後ほどお読み取り願います。

では、本冊資料にお戻りいただきまして、5「都市計画の案に対する意見書」と6「当該都市計画の経緯及び今後の予定」についてご説明いたします。

都市計画原案について、8月中旬から下旬にかけて、関係権利者への個別説明を行いました。

また、中野区地区まちづくり条例第18条に基づき、原案の縦覧を8月21日から9月3日の2週間、意見書の受付を9月10日までの3週間行いました。閲覧者及び意見書の提出はございませんでした。また、個別説明の際にも、関係権利者からの意見は特段ございませんでした。

その後、10月12日に、都知事より「意見なし」との協議回答をいただき、11月1日に都市計画案に係る説明会を開催いたしました。説明会には、8名の方のご参加がありました。

同日、都市計画法第17条に基づき、都市計画案を公告し、案の縦覧を11月2日から15日までの2週間、意見書の受付を同じく15日までの2週間行いましたが、閲覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上の経緯をもちまして、本日、都市計画審議会への諮問をさせていただくものでございます。ご審議いただいてよろしいとなれば、1月中の都市計画決定告示を予定しております。

ご説明は以上となります。よろしくご審議のほどお願いいたします。

**矢島会長**

説明ありがとうございました。

ただいまの説明につき、ご質問、ご意見等ございましたら、どなたからでもご発言をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

何遍かご報告をいただき、地元のほうにも入っていただいている案件かと思いますが、いかがでございましょう。

特にご質問、ご意見等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いますが。

佐藤委員、どうぞ。

**佐藤委員**

添付図面の6ページですか、地区計画の中の地区施設として区画道路2号、それから、その区画道路第1号という、これは予定道路かな、道路が2本示されていて、その下の公園の接道といいますか、その左隣に細い路線が接続していますよね。この公園の区画道路第2号とその公園の間がちょっと白く抜けていますよね。これはどういう意味なのでしょう。公園をここまで広げて道路と接するようになるのか、それとも公園がここまで広がらないのであれば、この白塗りの部分の道路をせめて地区計画の中の地区施設として、地区道路として位置づけるべきではないかというふうに考えるのですが、その辺はいかがでしょうか。

**矢島会長**

森幹事。

**森副参事**

御質問のあった白く塗られている道路の部分ですが、こちらは既に避難道路6号ということで、道路の整備が終わって既に供用も開始しておるところでございます。

**佐藤委員**

これは公園にも接道しているのですか。

**森副参事**

はい。

**佐藤委員**

わかりました。

あともう1点だけよろしいですか。

**矢島会長**

どうぞ。

**佐藤委員**

さく等の高さが0.6メートル以内のブロック塀と記載されているのですけれども、例えば最近の大阪北部地震の事例は、もっとブロック塀自体は高いのだけれども、小学校2年生でしたかの子どもさんが亡くなったりしているのですよ。

そうすると、60センチというと、多分、小学校1・2年生の身長が1メートル20ぐらいなのですかね。すると、腰ぐらいから倒れるおそれがあって、ああいう轍を、これは昭和53年の宮城県北部地震のときに大問題になって、25人ぐらい亡くなっているのですよ。

それで東京あたりでは、大分改善してきて条例をつくって、生け垣条例というのは随分頑張ったのですね。ところが、大阪北部の今回の去年の事例を見てみると、残念ながら大阪まであの教訓が行き届いていなかったかなという感じがするのですね。

そういう意味で言うと、この辺60センチでいいのか、何かもう一回少し見直しをする必要があるのではないかなという気が私は若干しているのですけれども、この辺の考えはどうなのでしょう。せめて40センチとかぐらいまで下げるべきではないかなという気がするのですけれども。

**矢島会長**

森幹事。

**森副参事**

垣またはさくの構造の制限の、ブロック塀については60センチまで許容するという事に対することのご質問かと思えます。

60センチと申しますと、ブロック塀でいうと、最大で3段ということで、安全な範囲と考えておまして、生け垣または透視可能なフェンスを立ち上げる際の基礎的な部分になるということですので、それをしっかりとつくっていただいて、安全になるように指導したいと思えます。

それと、この60センチという制限自体は、区内のほかの地区の地区計画にも倣っているところをございまして、そのように定めているといった状況でございます。

**佐藤委員**

それはよくわかった上で質問しているのですけれども、積極的な防災まちづくりを目指

す中野区として、先駆的に2段という案を何か検討してもいいのではないかと。これは今すぐでなくて結構ですので、今後のこういう地区計画をかける際の検討事項として、ぜひ積極的に検討していただきたい。

当然、この中の防災緑化というものも改めて見直されていますので、その辺もあわせてご検討いただければありがたいなど。あくまでも意見として申し上げます。

#### 矢島会長

ご意見ありがとうございました。今後の地区計画の検討の参考にぜひしていただきたいと思えます。

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

ほかにご意見がないようですので、この件についてお諮りいたしたいと思えます。

諮問事項の1、「東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の決定について（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事でよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

#### 矢島会長

ありがとうございます。それでは、諮問事項の1については、そのように決することにいたしたいと思えます。

本日は、この後、報告事項が2件ございます。

まず、報告事項の(1)『『平和の森公園周辺地区地区計画』の変更に係る訂正告示について』安田幹事から説明をお願いします。

安田幹事。

#### 安田副参事

それでは「平和の森公園周辺地区地区計画」の変更に係る訂正告示につきましてご報告申し上げます。

平成29年度の第5回目の当審議会場で、諮問案件として、西武新宿線沿線まちづくりに係る沼袋区画街路第4号線沿道地区に係る都市計画案件につきましてのご審議の中で、沼袋駅前広場部分、約0.7ヘクタールが平和の森公園周辺地区地区計画の区域と重なることから、この部分を平和の森公園周辺地区の地区計画の区域から外し、沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画の区域に含めることといたしました。

この都市計画変更を行う際、大変お恥ずかしい話でございますけれども、都市計画図書

の転記ミスがございました。おわびしてこれを訂正告示したものでございます。

なお、平和の森公園周辺地区地区計画に関しましては、都市計画の整備計画の内容自体には変更はなく、面積の重複部分の面積が減るという内容でございました。

訂正箇所でございます。2番目の正誤表をごらんください。

表の左側の事項が、地区整備計画、建築物等に関する事項、壁面の位置の制限の項目でございます。

訂正前は、(4)のところでございますけれども「区画道路各号は、4メートル以上」とありますものが、正しくは「3メートル以上」。要するに数値の転記ミスでございます。

これにつきましては、単純な転記ミスであることから、区の法務担当と調整し、正しい都市計画図書として告示訂正を行った旨を報告するものでございます。

なお、本地区計画に基づく運用は、建築条例あるいは窓口等のパンフレット、ホームページ等では3メートル以上とご案内されており、実際、建築確認の場でも、その旨の指導、建築条例に基づき、その旨の指導が行われており、実際の建築主等への影響は生じてございません。

しかし、このようなミスはあってはならないことでございます。都市計画図書の事前の十分なチェック、再チェックをしっかりと行い、今後、こうしたことがないように、十分注意していきたいと存じます。大変申し訳ございませんでした。

ご報告は以上でございます。

#### 矢島会長

ただいまの報告は、1月11日で訂正告示をしたという報告ですね。

この件につきまして、ご質問、ご意見等ございましたら、ご発言をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

それでは、ご質問、ご意見がないようでございますので、本件報告事項については了承するというにいたしたいと思えます。

それでは、続きまして、報告事項の(2)「中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更(案)について」石井幹事と小幡幹事からそれぞれ説明をお願いいたしたいと思えます。

石井幹事。

#### 石井副参事

それでは「中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更(案)について」ご説明いたし

ます。

まず、1「中野駅新北口駅前エリア再整備について」でございます。

今回の都市計画のご説明をする前に、この事業全体の概要をまずご説明をした上で、この後、都市計画の案についてご説明をしたいと思っております。

資料につきましては、別添資料1をごらんください。また、前面のスクリーンでは、同じものをお示しをしております。

まず、この中野駅新北口駅前エリアの再整備の概要でございます。

左には図がございますが、この図の中の赤で囲っている部分が中野駅新北口駅前エリアでございます。

今回、この赤で囲っているこのエリアの中での再整備事業を行うものでございまして、この再整備事業につきましては、右側に記載がございます。「公共による街区再編及び基盤整備と民間活力を活用した拠点施設整備を一体的に行う事業」でございます。

この再整備の事業を段階的に進めていくということございまして、その中で大街区化や高度利用といった面整備の手法を用い、段階的に再整備事業を推進していくものでございます。

今回の都市計画に係る部分がこの第1段階というところでございます。「公共基盤に係る都市計画手続」ということございまして、新北口駅前広場の整備や周辺道路等の再配置を進める街区再編の手法として、土地区画整理事業を実施することで考えております。

また、当エリアの良好な環境の誘導とともに、公共空間として機能する歩道状空地や広場等を配置するために地区計画を決定するものでございます。

また、第2段階「建物整備に係る都市計画手続」をその後に行っていくということでございます。こちらにつきましては、拠点施設とともに敷地内の歩行者空間、広場等の整備を行うため、敷地を共同化し、高度利用を図る市街地再開発事業の実施を想定しているところでございます。

次に、目標スケジュールをごらんください。

上段では、この中野駅新北口駅前エリアのスケジュールをお示ししております。

下段では、関連をいたしまして、中野駅地区、これは西側の南北通路及び橋上駅舎の整備についてのスケジュールでございます。

この上段の2018年度に係る部分「第1段階」となっておりますが、今回、対象としております「公共基盤に係る都市計画手続」の部分がこちらでございます。

また、ご説明をいたしました「第2段階」の部分「建物整備に係る都市計画手続」につきましては、その後2020年から2021年度あたりにかかっております部分が「第2段階」ということで、こちらの都市計画を今後進めていくということで考えております。

#### 小幡副参事

それでは、続きまして、2番「中野四丁目新北口地区の都市計画案の概要」以降につきましては、小幡よりご報告をさせていただきます。

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画の原案につきましては、昨年の10月に原案として示したところございまして、今回、都市計画の案とすべき内容について取りまとめましたのでご報告をいたします。

別添資料2をごらんください。同じものをこちらのスライドでも映しております。

「中野四丁目新北口地区の都市計画案の概要」でございます。

最初に、全体の都市計画案の概要をご説明し、その後、都市計画道路、それから中野駅新北口の駐車場、土地区画整理事業の区域、地区計画の順に都市計画の案を説明しまして、最後にまとめとしてご報告したいと考えております。

まず、都市計画案の概要でございますが、左側が現在の都市計画の内容、右側が今回の都市計画案でございます。

都市計画として、下の囲みのところになりますが、図中、赤字の都市計画道路、青い斜線の都市計画駐車場、それからオレンジで囲みました土地区画整理事業の区域、それから緑囲みの地区計画と4つの都市計画の案がございます。

内容としましては、前回、10月の原案のご報告の際と変わってはいません。

今回は案としてお示ししまして、原案の段階からより詳細に、例えば道路の延長ですとか、幅員、そういった諸元を具体的に数値で示しております。

次のページ、都市計画道路の変更でございます。

図中の左側が都市計画道路の地上部、それから右側が嵩上部、歩行者デッキの計画図を示しております。

図中の黄色部分が、今回、道路を廃止する箇所ございまして、赤色が新規に宅地から道路区域に変更する箇所でございます。都市計画の書き方として、この赤色、黄色で示しております。

3ページ目、都市計画道路の変更の理由でございます。

公共交通の円滑化・利便性の向上、ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な歩行

者動線・空間の確保のため、補助 223 号線交通広場の形状及び嵩上げ部の位置を変更し、都市計画道路を再編いたします。また、補助 223 号線の一部区間につきましては、土地の適正かつ合理的な利用の促進を図るため、立体的な範囲を合わせて定めるということを記載してございます。

続きまして、1 番が変更箇所でございます。

まず、補助 223 号線ですが、延長が約 470 メートル、幅員 20 メートルとなりまして、中野四丁目地内に交通広場、1 万 9,700 平米（うち嵩上部約 3,200 平米）を設けることとしております。また、そのうちの一部、延長約 70 メートル区間について、立体的な範囲を定めるとしてしております。

続きまして中野区画街路 1 号線ですが、こちらは補助 224 号線を廃止するため、中野区画街路 1 号線の延長が長くなりまして、約 770 メートルとなっております。

続きまして 4 ページは、都市計画道路の変更のうち新規の追加箇所でございます。

中野区画街路 6 号線は、都市計画道路の種別が変わりまして、新規路線として延長が約 80 メートル、幅員 11 メートルとなっております。

3 番は廃止の箇所ございまして、補助 222 号線、224 号線、225 号線については、廃止となります。

その下に、これまでご説明してきた内容を、変更事項としてまとめてございます。

続きまして、5 ページですが、こちらは都市計画道路の変更のうち、補助 223 号線の一部、立体的な範囲を断面図で示してしております。

上が縦断方向の断面図、立体的な範囲としては、延長約 70 メートル、高さについては、駅前広場側が 7.6 メートル、中野通り側が 8.3 メートルと、こちらは標高差があるために、こうした形状になってございます。

下の図は横断面図でございます。

続きまして、6 ページ。中野駅北口駐車場の変更でございます。

変更理由としましては、中野四丁目新北口地区のまちづくり方針に従いまして、公共駐車場と民間建物の附置義務駐車場を一体的に整備、出入り口の集約化を図り、歩行者への安全性の向上、中野駅地区の回遊性の向上を図るためとしております。

計画概要、変更概要でございますが、中野駅北口駐車場につきまして、面積約 0.6 ヘクタールを約 2.3 ヘクタールに変更し、構造としては地下 1 層、計画台数としては、これまでと変わらず約 70 台とするものでございます。



7 ページでございます。こちらは都市計画駐車場の変更の図でございまして、現在の線路北側の位置の都市計画としての黄色部分を廃止をいたしまして、新規に赤色部分、再整備施設の建物地下に位置づけをしております。

続きまして、8 ページです。土地区画整理事業の決定でございます。

理由でございますが、交通結節点の形成に向け、公共施設の整備に合わせ、街区の再編を行い、大規模集客交流機能や多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図るとしております。

名称は、中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業。

面積は、約 5.1 ヘクタールでございます。

また、公共施設の配置としまして、道路として先ほどご説明してまいりました都市計画道路を記載しております。

それから、宅地の整備としまして、商業・業務・住宅等の複合的な土地利用を図り、宅地の整備とあわせて、都市計画駐車場を確保するとしております。

続きまして、9 ページですが、こちらは土地区画整理事業の左側が施行区域図、右側が公共施設の配置の図でございます。

施行区域といたしましては、新北口駅前エリアのNTTドコモビルを除いた範囲としております。

また、公共施設の配置としましては、都市計画道路及びその立体的な範囲の部分に記載しております。

続きまして、10 ページ以降は、地区計画の決定でございます。

理由でございますが、交通結節点の整備に向けた公共基盤及び街区の再編を行い、大規模集客交流機能や多様な都市機能の導入により、高度利用を誘導し、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点形成するため、面積 5.4 ヘクタールの区域について、地区計画を決定するとしております。

名称ですが、中野四丁目新北口地区地区計画。

位置は、中野区中野四丁目地内。

面積は、約 5.4 ヘクタールでございます。

続きまして「地区計画の目標」でございますが、冒頭から本地区のご説明がございまして、2 段落目では、都の都市づくりグランドデザインによる「中枢広域拠点域」、区都市計画マスタープランによる「商業・業務地区」、中野駅周辺まちづくりグランドデザインV e

r. 3 による区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点、こうした地区の位置づけを記載しておりまして、さらに中野四丁目新北口地区まちづくり方針による「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」の形成を図ると記述してございます。

後段、「一方」からの箇所でございますが、区役所や中野サンプラザが更新の時期を迎えておりまして、また、昼間人口の増加により交通環境の改善が求められていると、こうした背景を記載しております。

こうしたことから本地区において公共基盤の整備、立体道路制度を活用した街区の再編を行いまして、大規模集客交流機能や多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、グローバル都市・中野の中心核にふさわしい都市活動拠点の形成を目指すこととしております。

続きまして、11 ページです。こちらは、5 番としまして「区域の整備・開発及び保全に関する方針」でございます。

5-1「土地利用の方針」でございますが、まず1つ目としまして、多様な都市機能の集積による複合的な土地利用を図ること。

それから、2つ目では、街区再編と公共基盤整備により、交通結節機能の強化を図ること。

3つ目では、回遊性を高めるために、面的歩行者動線ネットワークの形成を図ること。

また、4つ目では、周辺市街地と連続するにぎわいの形成に向けた集客交流機能、商業機能等の配置について記載をしております。

5-2「地区施設の整備の方針」でございます。

こちらは、安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するための、歩行者通路、歩道状空地の整備について記載をしております。

5-3「建築物等の整備の方針」でございます。

まず1つ目、建築物の附置義務駐車場と合わせて都市計画駐車場を整備していくこと。

2つ目、建築物の整備とあわせて、地域の荷さばきスペースを誘導していくということ。

3つ目、建築物の整備とあわせて、公共自転車駐車場を整備していくということ。

4つ目、用途の制限を定めることを記載しております。

また、5つ目では、立体道路制度を活用し、駅前広場と中野通りを結ぶ動線を建築物と

一体的に整備することについて記載をしております。

12 ページは、「地区整備計画」でございます。こちらは計画図の1点鎖線の範囲が地区計画の区域を示しております。

そのうちの斜線部分、地区計画の区域から、NTTのドコモビル、それからJR中央線の線路上空の範囲を除きまして、その範囲を地区整備計画の区域としております。

位置は中野区中野四丁目地内。地区整備計画の面積は約4.8ヘクタールでございます。

13 ページ、6-3「地区施設の配置及び規模」ですが、安全、快適で利便性の高い歩行者空間の確保のために、中野通り沿いの歩道状空地、それから中野通りと交通広場を結ぶ車両動線沿いに歩行者用通路ということで、幅員4メートルで位置づけをしております。

それから、右側、6-4の建築物等の用途の制限としましては、風営法に掲げる営業等に供する建築物の制限を記載してございます。

14 ページからは方針附図でございます。

方針附図は、地区における歩行者等動線の方針を図で示したものでございまして、今後、この地区内の施設整備を考える際に、動線の考え方のもととなるものでございます。

上に凡例がございまして、歩行者の滞留空間ですとか、矢印で歩行者動線、それから立体的な動線として、エレベーターや階段ということを示しております。

左側が歩行者動線全体の考え方でございまして、右側が南北通路とつながる標高約48メートルの動線でございます。

図中の黒い矢印のところは標高48の動線でございまして、南北自由通路から北側に出て、囲町方向、それから四季の都市方向、それから北側の再整備施設の方向ということで、デッキでつないでいくということを考えてございます。

続きまして、15 ページです。こちら左側の図が交通広場、東西連絡路を上がった標高約40メートル前後の動線ということで、少し薄い矢印で示してございます。

それから、右側が標高約38メートルまでの現在の北口駅前広場の高さの動線を示しております。

16 ページ、都市計画案のまとめでございます。

今回の都市計画の案として、赤の部分、都市計画道路、それから青の部分、都市計画の駐車場、それからオレンジ色の部分、区画整理事業の区域、緑色の部分、地区計画ということで、4つの都市計画の案を示してございます。

引き続き、表紙にも記載してございますが、このままスライドで説明会の開催及び今後

の予定についてご説明をいたします。

説明会の開催についてでございますが、2月2日土曜日、それから2月5日火曜日、こちらに記載の時間に、本日ご説明をしました内容、都市計画案につきまして、説明会を予定しております。場所はいずれも区役所の会議室でございます。

今後の予定でございます。

説明会の後、2月6日に公告、それから20日までの縦覧期間を経まして、3月の都市計画審議会への諮問、4月に都市計画の決定・告示ということで進めてまいりたいと考えてございます。

ご報告は以上でございます。

#### **矢島会長**

説明ありがとうございました。

ただいまの報告につきまして、ご質問、ご意見等いただきたいと思っております。どなたからでもどうぞ。

加藤委員、どうぞ。

#### **加藤委員**

ご説明ありがとうございました。

何度も説明されたのかもしれませんが確認ということで、資料でいうと1ページ、2ページになると思いますけれども、第1段階が、今回のこの決定に向けての説明だったと思うのですけれども、第2段階「建物整備に係る都市計画手続」というものが、2020年中ごろから始められるということでした。第1段階で何が決まるというのは今日説明があったと思うのですけれども、第2段階になると、具体的にどういったところを決めないといけないものなのか、その分けを教えてくださいたいと思います。

#### **矢島会長**

石井幹事。

#### **石井副参事**

第1段階につきましては今回道路の基盤の部分でございますが、第2段階につきましては建物整備ということで、具体的に申しますと、第2段階で想定しております市街地再開発事業を都市計画事業として決めていくということでしたり、あるいは高度利用地区というものを使うということであれば、そうしたものに向けて定めていくということになるかと思っております。

**矢島会長**

加藤委員

**加藤委員**

そうしますと、まだこれからアリーナを見直すというような区の方針の中にありますけれども、そのどういったものが建ってくるかわからない中で、第2段階というのは、そういった何が進められるかという中で、大きく中身は変わってくるようなものなのでしょうか。

**矢島会長**

石井幹事。

**石井副参事**

この、今、並行して進めております目標スケジュールにもございますとおり、この中野駅新北口駅前エリアの再整備事業計画の策定を今、進めているところでございます。こうした事業計画に基づいて、具体の都市計画の検討を進めていくということになりますので、その事業計画をベースにして都市計画を進めていくということになります。

**矢島会長**

加藤委員。

**加藤委員**

結局、そこに何ができるかというのが、イメージというか具体的に決まらなないと、第2段階でどういったことを諮問にかけるかというのが決まっていけないということではよろしいですか。

**矢島会長**

石井幹事。

**石井副参事**

今、ご案内のとおりでございますが、まず、ここで事業計画で具体的にどのような方針の建物にするか、どのような拠点にしていくかといったことを定めていくことがあります。それに基づく都市計画ということで定めていくということにもなります。

また、今回、地区計画を定めていますけれども、場合によっては地区計画を変更していくこともございまして、その中で例えば、広場ですとか、動線ですとか、そうしたものも定めていくということになるかと思えます。

**矢島会長**

加藤委員。

#### 加藤委員

そういった中で、この第1段階というのは、その第2段階で何をする、こういった再整備をしていくかという、建物におけるところとの第2段階の間のところまで今回決まってくるわけですが、今回、これで諮問にかけられる内容に対して、決められると建物がどういうものがつくれるかというのが、制限が今度はおかかってくる、第2段階に向けてそういった中身を議論するのがスケジュール感で言うと1年あるかないかぐらいになってくるのだと思うのですが、この1年間で決められるというか、その幅はかなりこういった方針だというのが決まった時点で第2段階は出せる内容なのですか。具体的に建物の設計ができなくても、その第2段階の都市計画手続に入れるのですか。

#### 矢島会長

石井幹事。

#### 石井副参事

実際、第2段階のその都市計画手続を進めていくという点では、その建物の基本計画、基本設計ぐらいまで進んでいないと、その先の都市計画は進められないだろうということもございます。

また、規模の大きい施設になりますと、環境アセスメント手続といったものもございしますので、それに係る調査ですとか、そうしたことでの時間は必要になってまいります。

それによりまして、実際、今回目標スケジュールで示しておりますけれども、ここを目標にしながらもその計画を進めていくということになります。

#### 矢島会長

加藤委員。

#### 加藤委員

最後にさせていただきますけれども、その第1段階と第2段階の間で、そういったところがあるということですが、そういった建物がなされるか、今、わからない中で、第1段階が終わろうとしているわけで、その第1段階が終わって、その後、具体的にこういったものを整備していくかというのが決まったときに、やはりこの道路はもう少し広げたほうがいいみたいな、第1段階で話されたというのは、この最低限の欲しい動線部分で議論されて、やっぱりもうちょっと欲しいねというときに、第2段階のときには、そういったことも可能なような、そういった第1段階なのか、第2段階は建物だけで道路と

かは全く関係ないという考えでよろしいのですか。

## 矢島会長

小幡幹事。

## 小幡副参事

都市計画案の1ページをお願いします。

今回、右側が都市計画の案ということで、4つの都市計画を示しております。

この形状になってきたところは、これまで検討してきました新北口地区のまちづくり方針に掲げる将来の都市像ということで、土地利用ですとか、公共基盤整備の考え方に基づいて、こうした形状になってきているということで、具体的には、例えば中野四季の都市へダイレクトに歩行者動線をつくるですとか、それから、北口の駅前広場に歩行者滞留区間をつくるということすとか、区役所の西側のT字路交差点を十字路にするですとか、そういったまちづくり方針に基づく、基盤をこうしていったほうが良いということで、この案をつくってきたということでございます。

この都市計画が決まることによりまして、ここの街区の再編、それから道路と広場の状況が決まるということで、これが決まって初めて、この建物の敷地が確定をするということで、敷地が決まって、この建物の中の検討に入っていくということでございます。

具体的にここの検討が進んできたところで、市街地再開発事業を想定している第2段階の都市計画ということになりますけれども、今回の第1段階の都市計画との兼ね合いでは、都市計画駐車場については、例えば、現在は都市計画としてこの敷地の部分全部に都市計画駐車場ということで、案にしておりますけれども、ここの施設の整備計画が固まってくると、駐車場の出入り口も固まってきますし、都市計画駐車場の範囲も固まってきます。

そうした、ここの検討が進んできた段階で、都市計画の駐車場は具体的にこの範囲でどこが入口というようなところをもう一度変えていくことになると思います。

それから、こちらが地区計画の方針附図でございますが、今回、四季の都市方向と囲町方向については都市施設として、こちらは四季の都市方向と囲町方向への歩行者の増加を想定して都市計画として決めております。

ただ一方、この再整備施設に向かっていくこの動線といいますのは、今回、こうした動線が48メートルのレベルと40メートルのレベルと2本レベルの違うもので必要ではないかというような方針を示しているだけで、具体的な幅員とかは示していない、将来的にこういう動線が必要ですよというようなところを、方針附図として示しております。

こちらについても、ここの施設の具体的な整備計画が固まってきた段階になれば、例えばこの動線を、今回は方針附図だけでも、地区計画の地区施設に位置づけるですとか、第2段階の都市計画とあわせて地区計画を変更していく、整備計画の実際に即した形で次の段階に変更していく、そのように考え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。ほかにいかがでしょうか。

佐藤委員。

#### 佐藤委員

僕も加藤委員とほぼ同じ意見と言ったら変ですけども、疑問を持ってしまして、以前出されていた超高層ビルみたいな構想案がありましたね。あのときのものを変更をするわけということはおっしゃいましたね。区長さんがかわって。

ところが、順番がどうも逆な気がしてまして。つまり、どんな上物をここで描くのか、だからそこにこれだけの駐車場が必要だ。だから、これだけの駐車スペースが要る。だから、それに対しどういう駐車動線を考えるか、車両の動線をね。というふうに考えていくのが一般的な計画の立て方だと思のですけれども、どうもそうではなくて、1個1個の今まで検討してきた材料でおおむねあまり大幅な変更がないところを都市計画決定をかけて既成事実をつくっていく、そういう手法に見えてしょうがない。

私が何を聞きたいかというのは、今回のこの中でも、地区計画の改定案というものが示されているのですが、ここの方針だとか、その案を読むと、ほとんど前回のというか、以前の構想計画の位置づけと変わっていないのですよ。

例えば、私がいつも気になっていて、これはどういう意味なのかわからなかったので、今回改めて質問したら「グローバル都市・中野」はどのような概念規定でどういう意味をなすものなのですか。これはずっと聞いていないですよ。まあ中枢拠点をつくるという案を示されていた200メートルの大規模なあれだとか、サンプラザの建て替えだとか、あのときの言い続けに全く変わっていないのですよね。これはどういう意味を指して、なぜその見直しにこれが加わらないのか、あのままの計画の位置づけでいいのかどうかというか、その辺、定義をまず教えてください。

それから、検討の順番が逆なのではないかという部分に対しての、これをやってからこうだこうだというのは、加藤委員の質問に対しての回答があったのでわかりました。それはわかります。だけれども、なぜそういう順番で行っているのかを教えてください。逆な



のが一般的な検討の方法だと思うのですけれども。

以上、2点質問をお願いします。

#### 矢島会長

石井幹事。

#### 石井副参事

この「グローバル都市」ということにつきましては、この「中野四丁目新北口地区のまちづくり方針」これは昨年3月に決定いたしました、その中で掲げている目標とする都市像ということでございます。

グローバルというものにつきましては、この中で「文化・芸術、経済、スポーツなど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」というような記載をさせていただいて、今、行われている都市活動といったものが、これは中野だけではなく、また国内だけでもなく、世界的な動きの中で、さまざまな都市活動が行われているということでございまして、やはりそうした世界規模の視野を持ちながら、都市開発を進めていく必要があるだろうということで、こうしたような都市像を掲げているものでございます。

さらに、この中で、ここで整備する拠点施設につきましては、地域経済の発展もごさいますし、また一方で、東京や日本という中で考えますと、国際競争力の強化に資する施設にしていくということも必要でございます。

そうした中で、このまちづくり方針の中では、そうした将来像を掲げ、並行して都市基盤の形も検討をしてきたという経緯がございます。

ただ、具体的に事業として進めていくということになりますと、まず、道路の基盤が決まらなければ、建物も決まってきません。以前、お示ししているその施設のイメージ図ではございますが、それはあくまでも提案ということでございまして、基本的には、今回、基盤を決める中で、それをベースにした建物の整備が行われるということになります。

また、さらに、今回、地区計画を定めまして、またこの第2段階の建物整備の都市計画、これにおきましても、地区計画の中で広場とか動線、そうしたものを定めていくということになりますので、そうした規制誘導、そうしたものの中で、最終的な建物もできてくるということになるかと考えております。

#### 矢島会長

小幡幹事。

## 小幡副参事

少し補足をさせていただきます。今回、この都市計画道路であったり、歩行者デッキであったり、それから都市計画駐車場、地区計画の区域、それによる地区施設ということで、公共の側として駅前に必要な交通広場の面積であったり、動線の計画であったり、それから、歩行者動線として必要な歩道状空地であったり、そういったところを、今回、都市計画として決めていきたいと思っております。

都市計画駐車場でございますが、従来の線路の北側に都市計画の駐車場であったものを、今回、この施設の中に位置づけていくということでございますが、これはあくまでも中野駅の北側に必要な都市計画の駐車場ということで位置づけをしているので、この70台というのは、施設で必要な駐車場ではございません。この70台、地区に必要な駐車場をこの施設の駐車場とあわせて効率的につくっていききたいということでございます。施設の駐車場の計画はこれからでございますので、ここの施設の計画とあわせてこの70台をこの中に位置づけをしていくといった考えで進めているところでございます。

## 矢島会長

佐藤委員。

## 佐藤委員

質問はしませんけれども、どうもやはり合点がいきませんね。普通、地区計画をかけるときも、その地区を将来どんなふうなビジョンを描くかというのがまずあって、構想計画で前回のような概論でもいいのですけれども、確定ではないけれども、こんな絵柄をここに描いていくのだと。例えば、サンプラザについては残すのか、あるいは変えるのだけれども、こんなふうに変えるのだと。前回もアーリー的な絵を示されていますよね。そういう順番を追って行って、だからこれだけの駐車場が要るのだと。中野駅の橋上のあれはだからこんなふうにしていくのだという、詰めていくのはどう考えても僕は一般的だと思うのですけれどもね、どうもそこが相変わらず解けませんので、次回からもうちょっとその辺も含めてわかるようにしていただきたいと思います。

それからもう一つ、グローバル都市は何年か前の概念で、もう今は世界的に見直されているではないですか。それを相変わらずこう掲げていくというのは、いかがなものかなという気もするので、その辺がここの将来のビジョンともつながっていくと思いますので、その辺も改めてもう少し見直しを含めてみたほうがいいのではないかなと思います。

以上でございます。

## 矢島会長

ご指摘ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

小杉委員。

## 小杉委員

ご説明ありがとうございます。

私は資料1の下の2、スケジュールについてお尋ねしたいのですが、都市計画決定の内容に関して、その区役所新庁舎ということで、ここでは書かれているようなのですが、2022年の後半から27年にかけて「新庁舎移転後」と書かれているのですが、既存で今ある庁舎を移転するという目的でここには書かれていると思うのですが、いわゆる新庁舎はこのスケジュールの中に入ってくるものなのですか。そこをちょっとお尋ねしたいのです。

それで、計画に乗っているとすれば、全体スケジュールの中にもその新庁舎に関しての計画ですとか、そういったものは盛り込まれる必要はないのかなのか、そこら辺をお尋ねしたいと思うのですが。

## 矢島会長

石井幹事。

## 石井副参事

新区役所の整備につきましても、以前、出した資料の中では、このスケジュールの中でも含まれておりましたが、今回、特に対象となっております新北口駅前エリア、それから関連する中野駅地区ということでのスケジュールのみをお示ししたということでございます。

新庁舎、新区役所につきましては、今のところ、2023年度の竣工を目途に進めていくということになりまして、その中で、その新区役所ができた後に、現在のこの庁舎を除却をして整備を進めるということになりますので、関連はする事業であるということではございます。

## 矢島会長

小杉委員。

## 小杉委員

そうすると、もう一度確認しますが、新庁舎は2023年には竣工するということがよろしいですね。

## 矢島会長

石井幹事。

## 石井副参事

新区役所整備基本計画というものがございまして、それに基づいて進めておりますが、それでは、2023年度に竣工予定ということになっております。

## 矢島会長

鈴木委員。

## 鈴木委員

道路等を決めていかないと、施設や何かの計画ができないから、その基盤をつくるためにまず道路とか広場をつくっていくのだというようなご説明なのですが、ちょっとやっぱりそうなると、以前から1万人を収容するようなアリーナ計画があつて、それにかわる大規模収容施設をつくったときに、以前も私も申し上げたと思うのですが、人がそこに流れるための滞留空間が、どのぐらいちゃんと整備されていますかというお話をしたことがあると思うのですが、この計画の1によれば、既に駐車場がつけられる部分というのは、恐らく建築物が建てられる範囲だと思うのです。

そうしますと、いわゆる歩行者が滞留できるような空間というのは、ほんの一部分になってしまって、その交通広場というのは恐らく、いろいろな車や何かが入り出すような場所でしょうから、そこに人が滞留することはほとんどできないとなると、今後、大規模な施設をつくることによって、その滞留空間が必要だとなったときには、それを施設の計画を改めて変えることも可能なのでしょうか。

今、私が少なくとも見るのは、この1ページで見る限り、歩行者が滞留できる空間というのは、中野の鉄道と駐車場の施設が南端にまで飛び出ていますけれども、その間のほんの一部分にしか見えないのですけれども、この件についてご説明いただけますか。

## 矢島会長

石井幹事。

## 石井副参事

今、1ページをごらんになっているかと思います。

駅前の滞留空間、後ほど場合によっては補足いたしますが、駅前広場、その線路と建物の敷地の間のところ、そこが歩行者の滞留空間になるということでございます。

その敷地の中の建物の計画はまだありませんので、この中で、どれだけ空地をとって

くかというのは、これからの計画になってまいります。

この中での空地、それから都市施設としての広場、そうしたものを合わせて広場の空間として活用していくという考えでございます。

#### 矢島会長

小幡幹事。

#### 小幡副参事

従前ご説明したスライドを今日用意をしていましたので、それでご説明をさせていただきます。

以前に施設の配置のイメージということで、基盤と施設ということで整理をしてご説明をしたときのものでございますけれども、この敷地の中、このときのスライドは商業施設とかアリーナと書いてございますが、ここについてはまだ決まっていないというようなことでございます。

ただ、この施設の敷地、この赤枠というところが今回決まってきた、この中でいっぱい建物を建てるわけではございませんので、建物計画をつくる中で、例えば駅南北自由通路から出た48の動線を通して、例えばこのアリーナとかホールの出入り口をここにつくるということであれば、この敷地の中に歩行者滞留空間をつくっていくというようなことになりまして、駅直近のこの歩行者滞留空間につきましても、もう少し施設の側で滞留空間を広くつくっていくというようなことであれば、このところもいっぱい建物が建つわけではなくて、少しセットバックをしたような形でここに歩行者の滞留空間をつくっていくというようなことになりまして。

先ほどの都市計画駐車場の部分は、建物の計画が固まっておきませんので、敷地全体にまずは都市計画駐車場、この中のどこかにつくるというようなことで、都市計画を、今回、案として示しております、なので、これ全部が駐車場になるわけではなくて、この中のこちらの部分とか、こちらの部分とか、一部が都市計画の駐車場を含んだ形で施設の駐車場になるというようなことでございます。

この辺の歩行者滞留空間と動線の基本となる考え方というものを、今回、地区計画の方針附図に記載をしております、こちらが方針附図ですけれども、この敷地の中のこういう動線が、この建物、アリーナ・ホールはどうなるかわかりませんが、北側、中野通り側の流れを考えると、こうした動線が必要だとか、さらには、この敷地の中もこのところに歩行者滞留空間として記載をしておりますが、こちらであったり、この駅のここ

ろ、公共の側と民間の側も含むような形で歩行者の滞留空間というようなことを基本的な考え方として位置づけしておりますので、これに基づいて歩行者滞留空間を設けながら、この施設整備計画を具体化していくというようなことでございます。

#### 矢島会長

鈴木委員。

#### 鈴木委員

今のお話を伺って少し安心したのですけれども、やはり、滞留空間は、駅の南側のほうになるべく多くとりたいと私は思うのです。

というのは、中野のすばらしいところは、駅前に広々と広がった空間があるということだと思うのですね。それが今回のように、建物がせり出してきてしまいますと、何か囲われた空間になってしまうような気がしてしょうがないのです。

ですから、できれば、歩行者のための滞留空間というものが、その施設計画をするときに、なるべくその広がりを残せるような計画にさせていただきたいということも念頭に置いて進めていただきたい。

やはり、中野の中野らしさというのは、駅前に大きな広場があることではないかと私は思っているのです、ぜひそれを実現させていただきたいなと思っております。

#### 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。

久保委員、どうぞ。

#### 久保委員

何回か確認をさせていただいて、今まで皆様が聞かれていたことと重複するところがありますことをお許してください。

10月25日の都市計画審議会のと きだったかと思 いますけれども、このときに、いわゆる補助223号線についてという、これが今後の先ほど来、アリーナであるのか、ホールであるのかとか、まだ決定をしていない上物に対して、一棟建物ということで、今後、計画をしていることについて、形が変わったことによって、先に223号線の都市計画があることによって、上物への規制をかけることにはならないのかということについて、お伺いをいたしまして、そういったことにはならないとお答えをいただいていたと思うのですね。

今、皆さんが言われている第1段階における、今回、都市計画を決定をしていくことと、第2段階での違いというところで、場合によっては、ある意味ここに出てくる構造物によ

っては、223号線であったりとか、駐車場についてというのは、第2段階で都市計画決定をしてもいいのではないかなとも思われるわけですがけれども、そうではなくて、今の時点で今回のこの都市計画案のまとめというところで16にありますけれども、こちらが全て進めていかなければいけないという、そここのところの事情をもう一度ご説明いただければと思います。

#### **矢島会長**

小幡幹事。

#### **小幡副参事**

今回、第1段階でこうした4つの都市計画を決めていきたいと考えております。

第2段階で、この範囲の建築の計画を詰めていって、再開発を想定している都市計画をしていく。ここの建築の計画を進めていくに当たって、前提となる都市計画、公共基盤を、今回、決めておかなければいけないということです。

ここのまずは補助223号線の立体道路のところですが、ここを、今回、立体道路として決めたいと思っているわけですが、立体道路、トンネル状の道路にするということを決めることで、ここの敷地を一体として建築敷地として建築が計画できるというような形になります。ここが決まらないと2つの敷地になってしまう前提になりますので、これまでのまちづくり方針に基づいて、ここの大規模なフロアプレート有するオフィスというものをつくっていききたいというようなどころもございますので、今回、立体道路として決めることで、一体としての敷地の前提をつくっていくということでございます。

それから、都市計画の駐車場につきましても、今、ここに都市計画決定されていたものをこの建物とあわせてつくっていく。これは、今回、決定をしていかないと、ここに都市計画駐車場を含む形で施設の駐車場をつくっていくという前提の条件が固まらないものですから、今回、都市計画を決めさせていただいた上で、この施設に都市計画の駐車場を含む形で施設の計画を進めていく。その前提となる基盤を、今回、決めていきたいというものでございます。

#### **矢島会長**

久保委員、どうぞ。

#### **久保委員**

前提となる基盤を決めるということが、すなわちその後にできてくるその建築物というものもある意味決定をしてしまうというか、制限をかけることになるのではないかなと思

っているわけです。

先ほど来、お話が出ているところでありますけれども、区長が変わられて、今、アリーナというところから、ホールも含めてのまた検討の見直しというのがされていて、そうやってきますと、建物のあり方というのが、今までとは考え方が違ってきてしまうのではないかなと思うと、先に都市計画決定をするということがどうなのかということも1つは心配をしているところです。

また、逆に言うと、区長が変わられて、都市計画においては、そのことにおいて、例えばアリーナであるとか、ホールであるとかという、そこにできてくる建築物そのものが変わったとしても、今回の都市計画には何ら影響がないという見方もできるのかもしれないのですが、その辺のところのその関係性が今ひとつ理解ができずにたびたびお伺いをしているところでございます。それで、もう一度確認をさせていただきたいと思っております。

#### 矢島会長

石井幹事。

#### 石井副参事

今、お話があったとおり、区長が変わったということによって、今後のその事業計画がこれまでの方針と違ってくるということは、これからの検討によって変わっていくということはあるかとは思いますが。

ただ、この敷地の中での開発をどうするかということもございしますが、基本的なその道路の配置、広場の配置、それが決まらなければ、その敷地の中の建築の計画というものが定まりませんので、今回のこの都市計画を定めるということで、どういう計画になるにせよ、事業として進めるためには必要なことだろうと考えております。

#### 矢島会長

よろしゅうございますか。ほかにいかがでしょうか。

齋藤委員、どうぞ。

#### 齋藤委員

ちょっとこちらの絵で教えていただきたいのですが、ちょっと以前の話と重複していたら申し訳ないのですが、改札口のレベルというのは、以前の資料だと標高40メートル。

#### 小幡副参事

自由通路のところは今度できてくる西口改札は48でございます。



#### 齋藤委員

48 メートルですよ。

歩行者滞留空間、さっき鈴木委員が質問された、それは 40 メートルのレベルでよろしいわけですよ。

#### 小幡副参事

このところですけども、ここは現在の北口から階段、エスカレーターで上がったところの中野通りを渡る歩道橋のレベルなので、ここは 40 ということで考えています。

#### 齋藤委員

ですから、40 の範囲というのは、今、そこに書かれている赤の網がかかったところのどちらかという、右のほうの部分と、交通広場と書かれたところ以外の右の方向の部分がとりあえず、今、そのエリアですと歩行者滞留空間だよと。

#### 小幡副参事

はい。歩行者滞留空間がここです。

#### 齋藤委員

それで、その上のハッチの部分がさっきの鈴木委員の質問に対する説明だと、その青のハッチの部分はまだ計画がわからないから、当然、その辺がひょっとしたら建物が出てくるかもしれないし、公開空地になってしまうかもしれないし、その辺で滞留空間がとれますよというレベルですよ。

ですから、そのもし新北口に建ったときに、少なくともレベルとしては 48 メートルで上のレベルに出てきて、そこから降りてきて初めて滞留空間に下りていくよという考え方でよろしいわけですね。

その、今、青のハッチのところの話なんですけれども、そこにもし例えば、今の大きさ、ちょうどほぼ正方形よりちょっと縦長ですけども、下半分ぐらいが公開空地になったと、例えばの話です。上半分にもし建物が出てきたという場合に、このいわゆる 48 メートルのデッキですね、改札口からそこをつなげるという可能性はあるのですか。

#### 矢島会長

小幡幹事。

#### 小幡副参事

今回、都市計画でこのデッキとこのデッキということで示しております。ここからの北側に向かっていく動線、これも 48 メートルで地区計画の方針附図には位置づけをしており

まして、ここの施設の整備計画とあわせて、48 の高さで北に向かえる動線をつくって、ここを接続するというような形になるかと思います。

**齋藤委員**

基本的に絵にはないけれども、そういう前提ということによろしいわけですね。

**矢島会長**

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

今後、この案で公告・縦覧するというご報告であったと思いますが、特にほかにご意見、ご質問がなければ、本件報告事項については了承ということによろしゅうございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

**矢島会長**

ありがとうございました。それでは、本件報告事項については、了承するということにいたします。

では、次の審議会の予定などについて、事務局からお願いします。

**安田副参事**

事務局からお知らせ申し上げます。次回の審議会でございますが、現在、平成 31 年 3 月 25 日月曜日を予定してございます。詳細が決まり次第、別途開催通知をお送りさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

また、資料につきましては、これまで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で結構でございます。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結構でございます。この場合には、バインダーへの綴じ込みは行いませんので、ご容赦願います。よろしくお願いいたします。

**矢島会長**

それでは、これをもちまして、本日の審議会を閉会といたします。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。ご苦労さまでした。

—了—