

平成30年度（2018年度）第5回中野区都市計画審議会

会 議 録

平成31年（2019年）3月25日

中野区都市基盤部

日時

平成 31 年 3 月 25 日（月）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 諮問事項

《中野四丁目新北口地区に係る都市計画案件（その 1）》

- (1) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 223 号及び東京都市計画道路区画街路中野区画街路第 1 号線の変更について（中野区決定）
- (2) 東京都市計画道路区画街路中野区画街路第 6 号線の変更について（中野区決定）
- (3) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 222 号線及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 225 号線の変更について（中野区決定）
- (4) 東京都市計画地区計画中野四丁目新北口地区地区計画の決定について（中野区決定）

《中野四丁目新北口地区に係る都市計画案件（その 2）》

- (5) 東京都市計画駐車場第 23 号中野北口駐車場の変更について（中野区決定）
- (6) 東京都市計画土地区画整理事業中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の決定について（中野区決定）

出席委員

矢島委員、宮村委員、佐藤委員、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、酒井委員、岡里委員、内海委員（代理 金成一弥交通課長）、大八木委員

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）、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）、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）、小山内都市基盤部副参事（建築担当）

安田副参事

本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、まことに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 19 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。

それでは、まず配付資料のご確認をさせていただきます。委員の皆様方には本日の資料を事前にお送りしておりますが、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。

まず事前送付の資料でございますが、1 つ目「中野区中野四丁目新北口地区に係る都市計画道路及び地区計画に関する案件」資料一式でございます。

レジュメが A4 の 1 枚がございまして、こちらは「中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案について（その 1）」でございます。

さらに別紙 1-1 及び別紙 1-2「都市計画の理由書」でございます。

さらに別紙 2「意見書の要旨及び区の見解」でございます。

さらに別添資料 1「都市計画案の図書一式（その 1）」でございます。

続きまして「中野四丁目新北口地区に係るその他の都市計画案件」資料一式でございます。

まずレジュメがございまして、A4 の 1 枚でございます。「中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案について（その 2）」でございます。

さらに別紙 1-1 及び別紙 1-2「都市計画案の理由書」でございます。

さらに別添資料 1「都市計画の案の図書一式（その 2）」でございます。

さらに本日、机上に配付した資料の説明でございますけれども、次第が 1 枚、説明に使用するパワーポイント用資料が、その 1、ピンク色のものと、その 2、緑色のものがございます。

以上が資料の全てでございますが、資料の配付漏れ等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは矢島会長、開会をよろしく願います。

矢島会長

ただいまから、平成 30 年度第 5 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、諮問事項が6件でございます。およそ16時30分ごろを終了目途で進めたいと存じますので、皆様方のご協力をお願いしたいと思います。

それでは議事に入ることといたしまして、早速、諮問についてお願いしたいと思います。

安田副参事

それでは区長、諮問をよろしくお願いいたします。

酒井区長

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に諮問をいたします。

都市計画法第77条の2第1項、同法第19条第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をいたします。

記

- 1 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線及び東京都市計画道路区画街路中野区画街路第1号線の変更（中野区決定）
- 2 東京都市計画道路区画街路中野区画街路第6号線の変更（中野区決定）
- 3 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第222号線及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第224号線、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第225号線の変更（中野区決定）
- 4 東京都市計画地区計画中野四丁目新北口地区地区計画の決定（中野区決定）
- 5 東京都市計画駐車場第23号中野駅北口駐車場の変更（中野区決定）
- 6 東京都市計画土地区画整理事業中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の決定（中野区決定）

以上でございます。よろしくご審議のほど、お願いします。

（諮問文手交）

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）

安田副参事

申し訳ございませんが、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たいと思っております。よろしく申し上げます。

(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っております。

諮問がございました6件につきましては、いずれも中野四丁目新北口地区にかかわる案件でございます。これら6件の項目はいずれも相互に関連をいたしておりますが、特に関連の強い諮問事項の1から4をまず一括して説明を受け、一括して質疑応答を行います。次に残る諮問事項の5と6の説明を受け、再び質疑応答を行います。最後に6項目を一括してお諮りいたしたいと存じます。

それでは、まず諮問事項の1から4について、小幡幹事から説明をお願いします。

小幡幹事。

小幡副参事

それでは、中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案、その1としまして諮問事項の1から4、都市計画道路、地区計画についてご説明をいたします。

まず、資料の構成でございますが、その1、一番上が表紙になっておりまして、その下に別紙1-1、1-2、こちらが都市計画の案の理由書でございます。その後ろに別紙2としまして、都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解、その後に別添資料1としまして、本日は審議会への諮問ということでございますので、都市計画図書を添付しております。都市計画図書は都市計画の内容ごとにホチキスとじをしております。また、お手元には本日ご説明の際のスライドを印刷したものを配付してございます。

都市計画の内容についてでございますが、これまでに何度かご説明をさせていただいております。前回1月に都市計画の案としてご説明をした内容からは、文言の修正の3カ所のみでございます。内容及び修正点につきましては、後ほどスライドでご説明をさせていただきます。

まず表紙の1番「都市計画案の名称」でございます。(1)から(3)までは都市計画道路に関するものでございます。

(1) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線及び中野区画街路第1号線の変更について、こちらは延長等が変更になるものでございます。

(2) 区画街路 6 号線の変更につきまして、こちらは新規に追加になるものでございます。

(3) 補助線街路第 222 号線、224 号線、225 号線の変更について、こちらは廃止となるものでございます。

また、(4) は地区計画に関するものでございまして、東京都市計画地区計画中野四丁目新北口地区地区計画の決定についてでございます。

以上 4 つ、いずれも中野区決定の都市計画でございます。

2 番「都市計画の概要」、それからその後の 3 番「理由」、4 番「都市計画案の図書」につきましてはスライドでご説明をさせていただきます。お手元のその 1 のピンク色のもの、スライド資料をご覧いただきたいと思っております。

2「都市計画の概要」でございます。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。

都市計画案としては下の囲みのところ、図中赤字の都市計画道路、それから青斜線の都市計画駐車場、オレンジ囲みの土地地区画整理事業、緑囲みの地区計画という 4 つの項目がございます。

まず赤字、都市計画道路の変更内容でございます。画面の補助 223 号線についてでございますが、こちらは終点位置が変わりまして延長の変更、また立体的な範囲を設定、交通広場の形状が変わるということでございます。

続きまして区画街路 1 号線、サンプラザの北側のところですが、こちらは補助 224 号線となっているものを、中野四季の都市側からの区画街路 1 号線を延長し、延長が変更となるものでございます。

続きまして区画街路 6 号線。これはドコモビルの西側のところでございますけれども、こちらは補助 222 号線にかわりまして新規に追加となるものでございます。

それから現在の補助 222 号線、224 号線、225 号線につきましては廃止となるものでございます。

続きまして地区計画でございます。緑囲みでございますが、中野四丁目新北口地区地区計画、面積約 5.4 ヘクタールを新規に決定していくというものでございます。詳細は後ほどご説明をいたします。

続きまして 3、都市計画案の理由でございます。こちら画面で説明をさせていただきます。

最初に都市計画道路でございますが、補助線街路 222 号線、223 号線、224 号線、225 号

線、それから区画街路1号線、6号線の都市計画案の理由でございます。

中野駅周辺は「中野区都市計画マスタープラン」「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」における将来都市像の実現に向けて、交通機能の集約化・分担の明確化、歩行者ネットワークの強化等を行うこととしております。

また、区役所や税務署の移転、それから区役所・サンプラザ地区の再整備が具体化しておりまして、さらに四丁目西地区における再開発事業準備組合の設立など、新たなまちづくりの機運が高まっているところでございます。このため区として「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を策定いたしまして、目指すべき都市像や土地利用、空間形成、公共基盤整備等の方針、またその実現に向けた都市計画及び市街地開発事業の考え方を示してきたところでございます。

本件は、中野四丁目新北口地区における公共交通の円滑化・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、空間の確保を図るため、補助223号線交通広場の形状及び嵩上げ部の位置を変更するものでございます。また、都市計画道路を再編しまして、補助222号線から225号線及び区画街路第1号線、6号線を変更しまして、また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、立体的な範囲を定めるものでございます。

続きまして、地区計画でございます。中野四丁目新北口地区地区計画の都市計画案の理由でございます。

冒頭は、中野駅周辺の上位計画の位置づけを記載しておりまして「東京都の都市づくりグランドデザイン」における中枢広域拠点域、「中野区都市計画マスタープラン」における商業・業務地区及び広域中心拠点としての育成、「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」における中心拠点としての最先端の業務拠点、個性豊かな文化発信拠点、最高レベルの生活空間といった街の実現について記載をしております。

こうした方針を踏まえまして、区では「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を策定しまして、中野のシンボル空間として、多様な都市機能の集積、周辺各地区との回遊性の向上、及び環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしております。

また、現在、区役所及び中野サンプラザが更新の時期を迎えておりまして、隣接する中野四季の都市の開発では昼間人口が増加しているということで、駅周辺は交通結節点としてさらなる利便性向上が求められているという状況でございます。

こうした背景を踏まえまして、交通結節点の整備に向け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る高度利用を誘導し、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点を形成するため、面積 5.4 ヘクタールの区域について地区計画の決定を行うものでございます。

4 番「都市計画案の図書」でございます。正式な図書としましては別添資料 1 として配付してございますが、このままスライドでご説明をさせていただきます。

4 ページ目、このスライドでございますが、都市計画道路の計画図でございます。図中の左側が都市計画道路の地上部、右側が嵩上げ部、歩行者デッキの計画図を示しております。また、図中の黄色は今回、道路を廃止する箇所、赤色は新規に道路区域となる箇所でございます。

5 ページ目、都市計画道路の変更の理由及び概要でございます。

理由は、先ほどのご説明のとおりでございます。

1 番、変更箇所でございます。

補助 223 号線でございますが、延長 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 平米を設けることとしております。また、延長 70 メートルの区間につきまして立体的な範囲を定めるとしております。

続きまして区画街路 1 号線ですが、補助 224 号線の廃止に伴いまして延長が長くなって、約 770 メートルとなっております。

続きまして 6 ページでございます。2 番、新規の追加箇所でございます。

中野区画街路 6 号線につきましては延長 80 メートル、幅員 11 メートルで新規に決定をするということで考えてございます。

3 番、廃止箇所でございます。

補助 222 号線、224 号線、225 号線は廃止とすることを考えております。

その下はこれまでのご説明内容を表にしました変更の概要でございます。

この表の赤字部分でございますが、こちらが前回の都市計画案からの 1 カ所目の変更点でございます。変更前の「3 一部区域の変更」と「5 交通広場の変更」は記載内容が重複しておりまして、区域の変更は交通広場の変更を指しているということでございまして、削除をしております。この変更によりまして番号が修正をされてございます。

続きまして 7 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 メートルでございます。下の図が横断面図でございます。

また、この赤字部分でございますが、2 カ所目の変更点でございます。約何メートルというような表現をしてございましたが、この「約」の表現につきまして今後、立体道路と重複をして建築物の施設整備をしていく際に都市計画道路として、「約」ということでなく確実に必要な高さを確保するため、「約」の表記を削除してございます。

続きまして 8 ページからは地区計画の決定でございます。

理由としましては、先ほどのご説明のとおりでございます。

中野四丁目新北口地区地区計画、中野区中野四丁目地内、約 5.4 ヘクタールでございます。

地区計画の目標でございますが、内容につきましては先ほどの都市計画案の理由の説明と重複をしますので省略させていただきます。

また文中、下のほうの「一方」という箇所以降の赤字部分につきまして、こちらが前回の都市計画案からの 3 カ所目の変更点でございます。従前は「昼間人口の増加などにより動線が交錯し、交通環境の改善も求められている」と記載をしてございましたが、単に動線交錯の改善ということではなく、地区計画の目標として地区の交通環境の向上という大きな視点での記載がふさわしいということでございまして、今回、「交通結節点として、交通ネットワークのさらなる利便性向上が求められている」と記載を改めております。

続きまして 9 ページでございます。こちらは 5 「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 が「土地利用の方針」でございまして、1 つ目では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。

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の面的歩行者動線ネットワークの形成について。

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や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。

安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するために、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。

こちらは1つ目としまして、建築物の附置義務駐車場と合わせた都市計画駐車場の整備。

2つ目としまして、建築物の整備と合わせた地域荷さばきスペースの誘導。

3つ目としまして公共自転車駐車場の整備。

4つ目では用途制限を定めること。

を記載してございます。

また、5つ目で立体道路制度の活用について、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線を建築物と一体的に整備をすることについて記載をしております。

10 ページ目でございます。地区整備計画です。

計画図の中の一点鎖線の範囲が地区計画の区域でございまして、そのうちの斜線部分、地区計画の区域からNTTドコモビル及びJR中央線の線路上空の範囲を除きまして地区整備計画の区域としております。地区整備計画の面積は約4.8ヘクタールでございます。

11 ページ目でございます。6-3「地区施設の配置及び規模」でございますが、安全で快適な利便性の高い歩行者空間確保のため、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の歩行者用通路を、それぞれ幅員4メートルで位置づけをしております。

また、右側6-4としまして建築物の用途制限ということで、風営法に関する規制を記載してございます。

12 ページからは地区計画の方針附図でございます。

方針附図は地区における歩行者動線の考え方を示したものでございまして、今後、地区内の施設整備を考える際のもととなるものでございます。凡例にございまして、歩行者滞留空間、それから矢印で歩行者動線、また立体的な動線としてエレベーター、階段等を示しております。

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。歩行者デッキにつきましては、それから中野四季の都市方向、それから新北口の再整備施設方向の3方向で位置づけをしております。

続きまして13ページ、こちらは左側が交通広場、東西連絡路を上がったところの標高約40メートル前後の動線でございます。この地区内の駅側や、それから中野通り側に歩行者滞留空間、それから中野通りに沿って南北の歩行者動線を位置づけております。右側は標高約38メートルまでの現在の北口駅前広場レベルの動線でございます。

続きまして別紙2をご覧くださいと思います。都市計画の案に対する意見書の要旨

及び区の見解をご説明をいたします。

都市計画案の縦覧・意見募集でございますが、2月7日から21日まで2週間、募集を行いまして、図書の縦覧者は3名、意見書の提出は4通でございました。左側が意見書の要旨、右側が区の見解でございます。

意見書につきましてⅠ番「賛成の意見に関するもの」としては特にございませんでした。

Ⅱ番「反対の意見に関するもの」でございます。

まず1つ目でございますが、昨年の区長選挙において新北口の開発地区の見直しも争点になっていたところだが、区長選の結果や計画見直しの経緯が反映されているのか不明であるため、本都市計画案には反対であるというものでございます。

区の見解でございますが、本都市計画案につきましては平成29年の10月に区民説明会、12月にパブリックコメント手続を実施し、平成30年3月に策定をした中野四丁目新北口地区まちづくり方針に基づいて定めるものでございます。一方、新北口駅前エリアの再整備については中野サンプラザや後継施設のあり方など区民の声を踏まえつつ、まちづくりの経緯、影響等を勘案し推進していくものとしております。今後、本都市計画による公共基盤をもとに新北口駅前エリア再整備の施設計画を検討してまいります。

2つ目の意見でございます。補助223号線の立体道路部分を延長し、区役所跡の西端まで高層建築が可能なように都市計画を決定し、建築物の敷地として容積を確保できる部分を増やしてほしい。また、この容積の増加分とアリーナの縮小によりまして、駅前の交通広場とは別に歩行者滞留空間を大きく確保してほしい。また、こうした都市計画の見直しと合わせて他の都市計画の計画図や地区施設の歩行者用通路も見直すべきであるというものでございます。

区の見解でございますが、まず立体道路制度につきまして、こちらは市街地の環境を確保し、適性かつ合理的な土地利用の促進と都市機能の増進を図るため、道路の上空等において建物を建築可能とする程度でございます。一方で道路は通行の場だけでなく日照、採光、通風等の確保、非常時の避難路、消防活動などの場として重要な機能がありまして、道路と建物が重複する区間は最低限とする必要がございます。本都市計画案ですが、中野通りと新北口駅前広場を結ぶ交通動線の確保と敷地の大街区化を両立させるため立体道路を活用することとしておりますが、こうした制度の趣旨を踏まえまして、その立体的な範囲は最低限としているものでございます。

また、ご意見の駅前の歩行者空間の確保についてですが、こちらは区としても重要であ

と考えておりました、本都市計画案では補助 223 号線の交通広場内に歩行者空間を確保しております。また、この都市施設の歩行者空間と再整備施設の敷地の中で配置する広場が一体的な歩行者空間となるよう、地区計画の方針附図に歩行者滞留空間確保の考え方を示しております。敷地の中の広場につきましては再整備の施設計画と合わせて検討を進めてまいります。

3 つ目でございます。立体道路の計画は既存の道路の付け替えであり、立体道路制度を利用する理由が乏しいのではないかと。公共の利益の増進よりも土地の資産価値の向上が優先されている。立体道路は多機能複合施設の開発者が申請すべきであり、現時点で都市計画案に定められているのは不可解であるというご意見でございます。

区の見解でございますが、中野四丁目新北口地区まちづくり方針に掲げる中野駅新北口駅前エリアの土地利用方針では、「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（競争力の高い大型のフロアプレートを有するオフィス等）が立地しやすい大街区化及び高度利用を誘導」するものとしております。この方針に基づきまして、本案は中野通りと新北口駅前広場を結ぶ交通動線の確保と敷地の大街区化を両立させるため、立体道路につきまして制度趣旨を踏まえ、補助 223 号線の一部を限定的に立体的な範囲として活用することとしております。

次のご意見でございます。立体道路により建築可能エリアが分断され、建築の自由度が大きく制約される。この都市計画で駅前広場を大きくとると北側のエリアに大きなボリュームの建物をつくることとなり、北側道路の景観が圧迫され、陰鬱な雰囲気になるのではないかとというご意見でございます。

区の見解でございますが、本案では立体道路制度を活用することで立体道路の南北の区画が 1 つの建築敷地となりまして、大規模なフロアプレートでの建築が可能となるなど、今後、検討を進める再整備の施設計画の自由度が高まるものでございます。敷地北側の空間の確保や景観等については今後の施設計画の際に配慮してまいります。

次のご意見でございます。都市計画の制約が少ない状況で駅前の建物のコンクールなどを行い、その結果を受け将来にふさわしい都市計画を決めるべきである。現計画は駅前に大きな広場があり、建築用地は区役所とサンプラザの間の道路を撤廃することで一体感がある敷地が生まれる。この敷地は大きくゆとりがあり、自由度が大きく好ましい。現在の都市計画を手直しするだけでよいのではないかとというご意見でございます。

区の見解でございますが、本案は「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」の策定に係る説明会やパブリックコメント手続をはじめ、多くの区民や専門家の意見に基づいて作成をしてきたところでございます。都市計画の変更は本地区及び周辺における「新北口駅前エリアの再整備」「新北口西エリアのまちづくり」「中野四季の都市における新区役所整備」など各まちづくりの動き、それから中野四季の都市のまちびらき以降の昼間人口の増加など近年の状況の変化を踏まえて、この地区の最適な土地利用と安全で円滑な交通ネットワークを形成するために実施するものでございます。

次のご意見でございます。立体道路部分に沿った歩行者用通路について、トンネル状の狭い空間となるので、防犯の視点から人工地盤面を歩行する計画としてほしいというものでございます。

見解でございますが、本案では地区計画における地区施設として立体道路部分に沿った歩行者通路を位置づけをしております。この通路は海拔、おおむね約 40 メートルの新北口駅前広場と、おおむね海拔 37 メートルの中野通り交差点部をつなぐ動線でございます。この機能的に人工地盤面の高さ約 48 メートルの上に配置することはできないと考えております。また、この歩行者用通路を再整備施設の敷地側に建物と一体で設けることで、建物と連続した明るくにぎわいのある空間を形成できると考えております。

次の意見でございます。歩行者デッキが交通広場上空を斜めに計画をされているけれども、安全、構造、美観等を考慮すると問題がある。多少遠回りになるが立体道路付近を通過して、四季の森へ続く動線としてほしいというご意見でございます。

区の見解でございますが、都市計画案における都市計画道路の歩行者デッキの中野駅西側南北通路から中野四季の都市方向については、通勤、通学等、歩行者のピーク時交通量が極めて多くなっておりまして、ここを最短距離でつなぐことが機能的かつ効率的な計画であると考えております。交通広場の安全性確保につきましては、都市計画案を作成する段階で配慮はしてございますが、今後、広場の具体的な設計を進める際に確認を行ってまいります。また、歩行者デッキ嵩上げ部の構造や景観への配慮につきましても、今後の設計作業の中で具体的に検討を進めてまいります。

次のご意見でございます。中野通り沿いは歩行空間が狭く、人があふれ事故が起きやすい状況である。歩道に沿って空地を 10 メートル程度確保してほしいというご意見です。

区の見解でございますが、中野通り沿いの歩行者空間について本案では、地区計画における地区施設として歩道状空地 4 メートルを位置づけをしております。今後、新北口駅前

エリア再整備の施設計画の際に、この歩道状空地と合わせて敷地内の歩行者空間を十分に確保することを検討してまいります。

Ⅲ「その他の意見に関するもの」でございます。

1 つ目の意見でございますが、新区役所建設の財源を確保するために中野四丁目区有地の一部を売却し、資金を充当したいとのことだが、区分所有による管理組合の運営コストは割高であり、区有地は売却せずに定期借地権とするなどの方法も検討されるべきというご意見でございます。

区の見解でございます。新北口駅前エリア再整備事業におきまして区有地等の資産を活用し、新区役所の整備財源を確保するという考えでございますが、資産の活用方法につきましては検討中でございます。今後作成する事業計画の中で具体的な考え方を示すこととしております。

次のご意見です。1 万人アリーナを約 3,000 人程度のホールに縮小し、容積を有効活用できる建物計画へ変更し、中野区の採算計画、財政計画を明確に示してほしいというご意見でございます。

見解でございますが、集客交流施設の規模や形状などを含む新北口駅前エリア再整備における施設計画については検討中ございまして、今後策定する事業計画の中で具体的な考え方を示してまいります。

次のご意見です。拠点施設にはアリーナやホテルなどの施設も想定をされているが、中野サンプラザの利用実態から観光バスの発着場所も必要になると思う。その点は考慮されているのかというご意見でございます。

区の見解でございますが「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」では交通機能に係る方針としまして「中野四丁目新北口地区の開発に合わせて、大型バスなどの乗降スペースの確保を検討する」こととしております。今後の再整備の施設計画と合わせて検討してまいります。

最後のご意見でございます。中野駅西口広場の用地の解体は済んでいるのに、南北通路・橋上駅舎整備の実施設設計が大幅に遅れている。このような状況での新しい計画は不誠実であり、早く西口南北通路の整備を進めてほしいというご意見です。

区の見解ですが、西側南北通路・橋上駅舎等整備事業は平成 30 年 10 月に準備工事である支障移転工事等に着手をしております。現在、実施設計作業を進めておりまして、今後、建築確認申請手続を進めまして、平成 31 年度には建物本体工事に着手する予定でございます。

す。区としましては鉄道事業者と協力し、できるだけ早期の南北通路・橋上駅舎の開業を目指してまいります。

都市計画案（その1）に関するご説明は以上でございます。

矢島会長

ただいまご説明がありました。審議事項の1から4についての説明について、これに対するご質問、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。いかがでございましょうか。

高橋委員。

高橋（か）委員

ご説明ありがとうございました。グランドデザインのころから、いろいろ言葉というんですかね、このまちづくりの基本コンセプトの中のキーワードが出てきているのですけれども、都市計画が具体的に固まっていくこの時期にもう一度確認しておきたいのですけれども、「その1」のパワーポイント資料のページ9のところなのでも、土地利用の方針というところで1行目に『「広域中心拠点」として』というところとか、『「グローバル都市としての中心核を形成する中野シンボル空間」を育成し、国際競走力強化への貢献』というすごい格好いい言葉が並んでいるのですけれども、議会での区長の答弁等を見ると本当にこういう土地利用の方針で全面的にこれが具現化されるまちづくりになっていくのかというのを私は非常に心配をしているところなのですけれども、都市計画が固まっていく中で今後、具体的な施設展開がされていくと思うのですけれども、ご担当としてもう1回、この辺どういうお考えで、区として一体感を持って進めていくおつもりがあるのかとか、その辺も含めて教えていただきたいのです。

矢島会長

石井幹事。

石井副参事

ただいまご案内のあった9ページの「土地利用の方針」でございます。中野区の「広域中心拠点」につきましては「中野区都市計画マスタープラン」で位置づけられているものがございます、さらに先ほど意見書の見解にもございましたけれども「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」につきましては平成30年3月に策定をいたしました「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」におきまして掲げた都市像でございます。こちらにつきましては区の方針、区の行政計画として位置づけ、そして今回の都市

計画につながっているというものでございます。こちらにあるとおり、国際競争力強化への貢献、地域経済の発展を牽引するという点についてもこのような中野の中心として、そうした機能、役割を担っているという認識を持っておりますし、そのようなことを目標にしたまちづくりを今後も進めてまいりたいと考えております。

矢島会長

高橋委員。

高橋（か）委員

ご担当として、そのお話というのは私としては非常に理解できる場所なわけですが、こちらの都計審の本論とずれますけれども、今後、基本構想をつくっていったり、そうするとそれに展開していく都市計画マスタープランであったりとか、その辺が新たに具体的な計画として進んでいくとなったときに、その大もとのいわゆる計画の話と区の方針とこの現場と、いわゆるこのまちづくりというのは中野で最初で最後とも言っているぐらいのビッグプロジェクトなわけで、その辺との整合性がきちんと区として一致結束した形で進んでいくのかというのが非常に心配なので再度お聞きしたのですが、その辺どう進めていくおつもりなのでしょうか。

矢島会長

石井幹事。

石井副参事

もともとこの「中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3」でも書かれているように、持続可能な都市を導くのがこの中野駅周辺の役割であろうという認識でございます。今後も、これから新たな基本構想が検討されているということではございますけれども、区としての持続可能性を高めていくということにつきましては、特にこの中野の中心が持つ役割というのは非常に重要だと考えております。特に都市計画という観点で申しましても、都市計画マスタープランに位置づけられる広域中心拠点としての役割をしっかりと果たしていくということでございます。

矢島会長

よろしいですか。次、長沢委員。

長沢委員

ご説明ありがとうございます。基本的なことを伺いたいのですが、ご説明いただいたのが概要だったので、そもそも今日諮問されて答申をするということになりますけれども、

例えばここで言う答申を出す際、要するに賛同する際に、今もお話がありました方針であるとか、あるいは理由であるとか、あるいは目的であるとか、そういったことも私たちは理解の上でこれはしなければならないものなのではないでしょうか。

矢島会長

安田幹事。

安田副参事

先ほどご説明ありましたとおり、都市計画マスタープラン、あるいは区のその上位計画である区の基本構想等も含めて統一的に、現在進んでいる各まちづくりも整合性をもたせて、手続を進めていくということを考えております。そういった中で案の理由の中でもそのことは示されておりますので、そういう形で進めていってほしいと考えております。

矢島会長

長沢委員。

長沢委員

解釈の問題として、平たく言えば、大きなところでは今回の都市計画で諮問されたというのは、言ってみれば、これまで都市計画を変更して、新たな公共基盤を形成する上での、そういうことになると思うのですね。ただ、ここで言っている、先ほど他の委員の方も言ったけれども、国際競走力云々であるとか、シンボル空間とか、もっと言えば広域中心拠点、今だって中野区内では広域の中心拠点、そういうものだと思っています。

さらに言えば、この後に高度利用とかありますよね。例えば、今だってサンプラザとか、高度利用というか、できたときにはああいう高さであったし、そういう意味では、一体どこまでの範囲がそれがあるのか。どこまで規定をされてしまうのか。今回の公共基盤のこういう整備をしていくという都市計画決定が、その後の施設計画をどれぐらい規定してしまうものなのか。それとは全く別なものとして、ここについては理解をすればいいのか。

立体道路であるとか、いわゆる歩行者デッキであるとか、そういうところを持っていますよというのももちろんあると思います。その後にできる施設、つくろうとしている施設の関係においては、では一体この公共基盤の、今回のこの計画、諮問はそういったもの自身を一定程度規定をしてしまうものなのか、そうではないのか、そこを伺いたい。

矢島会長

これはどなたからお答えになりますか。

小幡幹事。

小幡副参事

今回、その1でご説明をしたのは都市計画道路と地区計画でございます、この新北口地区の公共基盤、道路や広場の形状、それから地区がどうなっていくのか、地区計画の目標をご説明したところでございます。

こちらは上位計画の位置づけにもございますとおり、都市づくりグランドデザインの中核広域拠点域、それから都市計画マスタープランの商業業務地区、それから「中野駅周辺のまちづくりグランドデザイン Ver.3」の位置づけ、こうしたところを実現していくために今回、こういった基盤にしていきたいということで都市計画の変更を考えております。

この地区、地区計画の目標にもございますとおり、この位置づけを踏まえまして、さらに「持続可能な活力あるまち」にしていきたい。それから国際競争力強化へ貢献し、また地域経済の発展を牽引していく。多様な都市機能を集積させて、交通結節点としての中野駅と機能的連携を図り、それから周辺各地区との回遊性の向上、環境性、防災性に優れた持続可能な中心拠点を形成していくということを考え、今回、基盤を決定するということでございます。

この地区の中の施設計画については、この地区計画の土地利用を目標として、さらに再整備の計画をこれからつくっていくということになるかと思えます。

矢島会長

長沢委員。

長沢委員

現在も例えば四季の森のところ、どこかにも書いてありましたけれども昼間人口が増えてと。だから、そういう交通の安全や動線とか、そういうところの安全性を確保していくというのが必要になっているという理由だと一定理解もできるかなと。

ただ、実際にはあそこ自身をああいう開発をして、このような状況になるというのは一定想定ができた範囲で、そういう意味ではそういうことをしていかなければならないと、こういう理解、手順かなと思うのですね。

今度は、その今言った、もう繰り返しになるから言わないですけども、今、読み上げていただいたとか言っていた、そういったものをしていくということが、では実際にどういった施設計画なのかというのが規定されてしまうのかどうかということが知りたかった。

つまり、それは一定の高度利用というのはでは何メートルからが高度利用なのかとか、

どれぐらいの施設の規模であれば、あるいは形状であれば。そういったことは要するにこの、今日の言ってみれば諮問された中身としては別に考えなくてもいい話であって、それは今後の検討に委ねられていると、そういうふうに理解していいものなのですか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

本日の諮問でございますが、都市計画道路であったり歩行者デッキであったり、それから街区再編ということで立体道路を決めていくという都市計画でございます。この地区、その再整備施設でどういった建物を、どのぐらいの高さでつくっていくのかというところは今回、この地区計画の目標に記載をした、この土地利用の方針に基づいて計画をつくっていくということでございますので、その内容を具体的に規定をしていくというところではございません。

ただ一方で、今回、街区の公共基盤の都市計画が決まることで、再整備施設の敷地が立体道路の上も建築敷地として活用するという敷地の形状が決まること、あと今後、その再整備の事業計画に引き継いでいくところとして、地区計画の方針附図で、この地区、こういった動線、こういった歩行者空間が必要ではないかと方針を示しているところが事業計画を規定してくると考えます。

この方針附図に記載している具体的な広さであったり、動線の幅員であったりというところは今後の計画になりますけれども、基本的な動線、広場の考え方は、こちらに基づいて再整備の計画をつくっていくということになります。

矢島会長

長沢委員。

長沢委員

これで最後にします。今言われているのは、今、後段に説明いただいたのは分かります。それで一定の位置というか、形状もそういう意味では立体道路のできる場所についての、そこについてのビルというか建物自身は形状も規定されてしまうということだと思います。それで、言われている中身は極めて抽象的で、どう捉えるかというのはあると思うので。率直に言えば今の中野区自身が事業パートナー、協力者、その方々に絵を描いてもらったのは参考、あくまでもイメージということなのだけれども出ています。でも、それが実際にひとり歩きをしている。そうすると聞き方としては、ああいったものに必ずしもなるわ

けではないと、こういう理解をしていいですか。

矢島会長

石井幹事。

石井副参事

ただいま検討しておりますのが、この中野駅新北口駅前エリアの再整備事業計画を検討しているところでございます。こちらにつきましては来年度に策定をしたいということで考えておまして、その再整備の事業計画に基づいて今後の施設計画ができてくるということでございます。ただいま委員よりご案内のあった事業協力者の提案でございますが、そちらについてはあくまでも提案ということございまして、またさらに今後、その事業計画に基づいて施設の計画を立てていくというものでございます。

矢島会長

よろしゅうございますか。

ほかにいかがでございますでしょうか。

伊東委員。

伊東委員

ありがとうございます。確認をさせていただきたいのですけれども、こうした再整備が進んできて、大規模な施設ができ上がるということになりますと、確実にここに集まってくる人、そして物、車等が増えるということは確かだと思います。

現状でも常々課題として指摘されてきた中野通りの交通負荷、この部分で1つにはせつかくの幅員が荷さばきのために1車線が確実に潰れてしまっている現状の中で、ここで9ページ、5-3「建築物等の整備の方針」の2番「建築物の整備と合わせて地域荷捌きスペースの誘導を図る」ということでありますけれども、この地区計画の範囲を見ますと新たな再整備の区域ということになっていまして、これだけのものができれば逆に中野五丁目側も物、人が今よりも多く流入していくことが確実だろうと思うのですけれども、中野通りを隔ててしまいますと、その荷さばき場もうまく活用されないのではないかという懸念があるのですけれども、その辺はどのように考えていらっしゃるのか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

ご意見ありがとうございます。中野通りの荷さばき駐車の問題でございますが、確かに

1車線が荷さばきに使われてしまっているということで課題とっております。

今回、この地区の地区計画、それから再整備の事業計画をつくっていく中で、この再整備施設と合わせて、この建物の中に地域の荷さばきスペースというのを駐車場と合わせてつくるということを誘導していこうと考えております。

ただ、主にその荷さばきが運んでいく先というのは中野五丁目ということになりますので、その地域荷さばきスペースから中野五丁目への動線は、今回の計画をつくる際に五丁目との連携というところでさまざまなお意見をいただいているところでございますけれども、五丁目のまちづくりを進めていく中で、今回の地区計画との整合を図りつつ、五丁目への歩行者デッキの動線であったり、また場合によっては地下の動線であったりというところを、五丁目のまちづくりと合わせて今後検討してまいりたいと考えております。

矢島会長

伊東委員。

伊東委員

ご答弁いただきましたとおりだと思うのですが、結局のところは五丁目というのは地権者が大変多数いらっしゃるし、公共交通広場みたいなのが五丁目側に用意されないことには、そうしたデッキ、あるいは地下通路によります物流の動線確保が難しいかと思うのです。この先、自治体としてそういうものについてしっかりと腰を据えて地域と協議をしつつ取り組む可能性があるのかどうか伺っておきたいのですが。

矢島会長

小幡幹事

小幡副参事

区としましては、この四丁目のまちづくりとあわせて五丁目のまちづくりにも取り組んでいかなければいけないということで認識をしております、基礎的な五丁目のまちづくりの調査等をしているところでございます。

また、あわせて荷さばき駐車のあり方につきましても、この地域で附置義務駐車場のあり方を検討し、地域ルールを今後つくっていきたいと考えておまして、先日、第1回の協議会を行ったところなのですが、その中で地元の方々とも意見交換しながら、よりよい荷さばきの仕組み、あり方について、区としても考えてまいりたいと考えております。

矢島会長

よろしゅうございますか。

ほかにかがでしょうか。

吉田委員。

吉田委員

本日の資料を拝見しまして、特に意見書なのですけれどもなかなか共感する部分が多くて、その回答も何月何日の会議で決定しているので今から変更することはできないといった内容が多かったように思われます。

もちろん今まで積み重ねてきたものは十分尊重すべきだとは思いますが、一方で区長がかわりまして、今までの区役所・サンプラザ地区の計画を根本から見直すということで招集された区役所・サンプラザ地区再整備推進区民会議というものがあまして、その委員の間ではよく聞く意見でございます。こういった意見が区民の間にいっぱいあるということをお腹に銘じておいていただきたいと思うところでございます。

その区民会議の意見も入って事業計画素案というのが策定されるのが6月ごろと言われています。であるのかかわらず本日、この都市計画変更の決定をするということは何か順番が違うのではないかと、時期が早いのではないかと感じるところです。3カ月ぐらい待つことは大した差はないと思うので、区民の多くの意見を集めるためにも6月以降の決定にしたほうがいいのではないかと思います。

と言いながら私たち西口の橋上の駅舎の1日も早い完成を願っております。JRさんが既に支障移設工事というのを始めているということで、1日も早い着工を望んでいるところでございますので、何とかこちらの部分については今日決定してしまっていて、ほかの部分については6月を待って決定したほうがよりよいのではないかと感じると思いますが、いかがでしょうか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

本日、都市計画審議会への諮問ということで、都市計画案ということでご説明をしております。この都市計画案につきまして、まず駅の整備との関係でございますが、南北通路・橋上駅舎の整備について今、実施設計をJRが進めているところでございますけれども、今後、確認申請手続に入っていくに当たり、今回の都市計画案を前提に設計をしております。

す。そうしたところがございますので、スムーズに都市計画の手続を進めていかないと駅の整備にも遅れが出てくる可能性があるということがございます。

一方、今回の公共基盤の都市計画につきましては、再整備の事業計画、建物計画はこれからになりますけれども、まずは街区の形状、公共基盤の形状ということで確定をさせていただいて、その敷地を決めた中で建築物、再整備施設を計画をしていくということで進めてまいりたいと考えております。

矢島会長

吉田委員。

吉田委員

ということはこの計画でなければならないということですね。その部分を分けてはできないということですか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

今回の都市計画の案には、都市計画道路、それから地区計画、それから都市計画駐車場、土地区画整理事業という4つの項目がございます。今回、新北口地区の再整備を進めていくに当たってそれぞれ4つの都市計画が絡み合っておりまして、道路の形状を決めていくについてもそこを事業として土地区画整理事業で土地を入れかえていかなければいけないということがございます。

また、都市計画道路で立体的な範囲を決めることでその上空を建築敷地として建物計画をつくっていくことができる、そういったこともございます。

また、今回の都市計画道路の形状にすることで敷地が決まるので、その敷地の中で都市計画駐車場を計画している、位置づけを都市計画案としてしているというようなことがございます。

ですので、4つともそれぞれ密接に関係をしているので、どこの部分だけを決めればJRが設計を進められるということではございません。4つの都市計画案として今回、諮問させていただいているところでございます。

矢島会長

吉田委員。

吉田委員

わかりました。区長は今度、新しく民間事業参画事業者を公募で選定するとおっしゃっておりますけれども、新しい業者が登場しまして、もしかしたらすばらしい計画が出るかもしれないのですけれども、そういうものが出来た場合、本日、この都市計画が決定されても、そのときにはまた変更することは可能だということでしょうか。

矢島会長

石井幹事。

石井副参事

基本的に今回、都市計画を定めて道路ですとか基盤を決定をしていくと。そのものに基づいて再整備の事業計画もつくり、また民間の参画事業者も基本的にはそうした与条件に基づいて建築の計画を立ててくるということになるかと考えます。

基本的にはそういった流れになりますけれども、さらに例えば地区計画の部分で必要に応じて変更をしていくということはあるものだと考えております。

矢島会長

よろしいですか。

吉田委員

ありがとうございました。

矢島会長

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した。1つ質問なのですけれども、7ページの貫通通路部分の幅員15.5メートルというのがありまして、この15.5メートルについては歩行者用の通路は含まないという考え方でよろしいですか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

15.5メートルでございますが、車道部分がそれぞれ2車線・2車線で4車線、あと路肩、路側帯というところで15.5メートルということで設定をしております。歩行者通路部分についてはこの立体道路の範囲の両側、建物の敷地内で確保していくということで考えてお

ります。

矢島会長

小杉委員。

小杉委員

ありがとうございます。それで、今度は13ページの左側、標高別の歩行者動線図というのがありまして、ちょうどこの15.5メートル部分、2車線と書いてある。この車線部分の上下に丸いポツが打たれているのです。これは予測するに柱なのではないかなと思います。が、いかがでしょうか。その右のページでもありますね。「補233」と書いてある、車線部とその文字との間に丸いポツが打たれているのですけれども、これは想像するに柱ではないかなと思うのですけれども、認識ありますか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

ちょうどここは高さが中野通り側から交通広場に向かって上がって行くところでして、そのところを両方の図面にまたがって描いているような形なのでこんな表現になっているのですけれども、柱を表現しているものではございません。地区計画の地区施設としては11ページに地区施設の配置を記載しておりまして、この15.5メートルの車道の両側に建物内に歩行者用通路を幅員4メートルでそれぞれ設けていきたいと考えております。ですので、車道と歩行者通路の間に柱は来るかと思われまますけれども、そこからまた4メートル建物側にとったところに柱が来る、そういったところを想定してございます。

矢島会長

小杉委員。

小杉委員

図面表記の問題なので、そこら辺はクリアにしておいていただいたほうがいいかなと思うのですけれども、今、ご説明にもありましたが、いわば新宿の西口の通路のような状況で、車道はありますよと。当然、歩道も別にとりましたと。ただ、その中に柱が歩行者用の空間にあると通行を邪魔してしまう状況があると。それは通路というか、歩道としてはいささかいかかなものかという状況になり得ると思うので、そこら辺はないようにきちんと通路を確保できる状況をお願いしたいと思います。以上、確認でした。

矢島会長

ほかにはいかがでしょうか。高橋委員。

高橋（か）委員

先ほどの各委員のいろいろなご心配に基づいての質疑があったと思うのですけれども、今後、具体的に事業者が決定をして、施設整備計画が進められていくということと、都市計画の関係について私も再確認したいので質問をしたいのですけれども。

まだ民間の事業者が決まっていなくて、来年度以降に事業者が決まってくるとなると、その事業者がみずからリスクを負って施設整備計画を進めていくわけですよね。先ほどの話だと、基盤整備の都市計画は先に枠組みをつくって、その規定の中でレイアウトとか事業を進めていくというお話があったのですけれども、ただ、単に業務ビルとか住宅棟とか商業棟をつくるのであれば、その基盤整備の都市計画の中におさめるべくやればいいと思うのですけれども、今回、サンプラザ地区については集客交流施設というのが大きなメインのテーマになっていて、大空間であると。それが3,000人規模なのか5,000人規模なのか、7,000人規模なのか、それはまさに民間事業者が事業リスクを負って考えていくということで具体的にこれから決まるわけで、そうなったときの大空間のあり方、それによって広場のあり方とか、そういうのが全く変わってくると思うのですよね。

そうしたときに都市計画との関係で、先ほど地区計画の第2ステップの中で少しずつリニューアルとか変更をさせていくという話があったのですけれども、そのもうちょっと大前提のところに触れるようなおそれもあるのではないかと思うのですけれども、その辺はどうお考えなのでしょうか。

矢島会長

石井幹事。

石井副参事

今回、全般的に行っておりますのが街区再編でございます。土地の大街区化を図り、建築の自由度を高めていく目的で今回の都市計画を定めていくものでございます。

今回定める道路によって敷地の形状が定まりますが、その形状の中で今ご案内のあった集客交流施設を配置していくことや、業務・商業等の機能も配置していくことになります。ですから、今回決定をした中で配置をしていくことでよりよい施設ができるのではないかと考えております。

矢島会長

高橋委員。

高橋（か）委員

都市計画の決定がゴールではないので、それを踏まえていいまちをつくっていくというところで区民に喜んでもらって、来街者に人気のあるにぎわいをつくっていくということは大事ですので、今後、民間の事業者が決まって、事業リスクを負って進めていくそのビッグプロジェクトの中で都市計画との食い違いというか、その辺が出たときには、臨機応変な形の対応というのが区としてできるのかどうか、その辺のことはどうなのでしょう。先ほどの地区計画という話がありましたけれども。

矢島会長

石井幹事

石井副参事

実際、これから想定をしておりますのが、次の段階の都市計画では市街地再開発事業の都市計画ということで想定をしております。事業がそれでいくかどうかということも含めて検討しておりますけれども、今、そういった想定をしていると。

そうした中でこの開発によってできるだけ公共的な空間を生み出していくということとすとか、あるいは周辺の回遊性を高めていくための動線を確保していくということが非常に大きな点かと思っております。

実際、民間が事業として行う部分もありますけれども、一方で公共としてそうした公共空間を確保していくということも大きな点だと思っておりますので、それを両立させるべく、こういった地区計画を変更していくこととすとか、そうしたことは今後起こり得るものだと考えております。

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。

小林委員どうぞ。

小林委員

再確認をさせていただきたいのですが、この5.4ヘクタールの敷地の中で今回は都市計画として地区計画を定めていく。それは先ほども幾つか、確認する意味で重なって質問することがあるかもわかりませんが、公共基盤をまず1点として整えていく。2つ目としては街区の再編を行っていく。これについてはここに新たな施設を今後計画していく上で大事な基盤になってくるものなので、この中での施設については大規模集客交流

施設、商業、業務、宿泊、居住、そういったものが入ってくる上でまず基盤となるものを定めていきましょうと。

そうした中で、まず1点目は大枠として今回の5.4ヘクタールを取り囲む、例えば南口方面、四季の森方面、新北口の北側、そして五丁目、そこへの与えていく影響というのは今後、基盤を整えることによって、またここに新たな施設ができていくことによって影響がされていくと思われまます。それに関しては、いただいている資料の中の先ほどの中では4ページには歩行者空間ですとか、それから12、13ページ、レベルごとによっての人の流れというのがありました。

そうしたときに、先ほど言いました、ここの5.4ヘクタールから外へ与える影響は非常に大きくなってくると思うのですけれども、この中はこの中で今回はいいのですけれども、その与えていく影響によって他への都市計画にかかわってくるものを今後、どのように考えていくのか。言い方が抽象的ですかね。要するに5.4ヘクタール、今回の敷地の外、特に五丁目側、そしてすぐ北側、そして新区役所の方向、これ出てきていますけれども、そこへはどのように今後、ここが変わることによって変わってくるのでしょうか。

矢島会長

石井幹事。

石井副参事

中野駅周辺のまちづくりを進める際にそれぞれの地区でまちづくりの方針をつくってございます。今回、これまでご案内していたとおり、こちらの地区につきましては昨年の3月には策定をいたしました。

こちらの中野四丁目新北口地区につきましては今、ご案内のあった5.4ヘクタールだけではなくて、この北側の四丁目西エリアと呼んでいる部分、あるいは東エリアと呼んでいる部分、そちらについてもこのまちづくり方針の対象範囲となっております。特にそこは隣接する部分でございますので、今回の対象となる区域との機能的な連携というのが非常に重要なものだと考えております。そちらの西エリアにつきましても今、まちづくりの動きがあるということで、具体的な動きを進めてまいりたいと思っております。

あわせて新区役所ができる区域につきましては、もともと地区計画が係っている部分ではございますが、特にここの、四季の都市の北東エリアということでまちづくりの方針を策定をしたところでございます。こちら今回対象となっている地区との連携ということも非常に重要視をしているところでございます。

また、先ほどご案内をいたしましたけれども、中野五丁目につきましてもさまざままちとしての課題というものもございますし、特に動線をどのように確保していくかということ、そうしたものですとか、あるいは先ほどあった駐車場、荷さばきの課題ですとか、そうしたものにつきましても課題と捉えておりますので、現在、調査を進めているところでございまして、いずれ五丁目につきましてもまちづくりの方向性が定まった段階にはそうした方針を示し、まちづくりをさらに推進をしていきたいと考えております。

矢島会長

小林委員。

小林委員

ありがとうございます。そうしますと、ここの大規模集客施設、これまでは最大1万人規模と想定をされてきて、それに向けての都市計画がこの中で地区計画としてされてきました。それは道路の幅員であったり回遊性であったり、そして駐車場があったと思います。そしてかつ、先ほどもありました北側の地域、それから囲町の地域、そこへの動線等もこれからかわってきます。

そうすると交通量、それから人の流れ、歩行者空間といったものがこの中に全部複合されたときに、今後の周りへ与えていく影響としてこれだけのものをこの中でまず基盤として整えていくことによって周りへの影響もきちんとこの中に含めた空間であるという、まず基盤としてはこれでいくことによって5.4ヘクタールの周り、四方八方の周りへ与えていく影響というのはこれで解消はされていく。また、その先への都市計画、地区計画についても賄われていくということによろしいのでしょうか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

今回、この地区の地区計画というところで都市計画案をつくっております、特にこの方針附図12ページで、この地区の動線であったり滞留空間の考え方を示しております。

これは中野四丁目新北口地区の地区計画ですので、この地区の動線を示すところに主眼を置いておりますが、先ほど石井が申しましたとおり、中野駅新北口四丁目のまちづくり方針としては周辺の各まちづくりとの整合を図っていくということで記載をしております、周辺まちづくりも踏まえたこの地区の方針ということとっております。

今回、この方針附図は、例えば新区役所に向かう動線等はもう四丁目西地区であったり

新区役所で具体的な動きが出てきておりまして、その中でつくっていくということで想定をして破線で示していたりします。

一方、中野五丁目とはまちづくり方針としては将来的にはつなげていきたいと考えてございますが、まだどこをどうつなぐというようなことは、中野五丁目のまちづくり、地元の方たちとも話し合いをしながら決めていきたいと、位置が決まっておりますので、方針としては持っているけれどもこの方針附図には記載をしていないということでございます。

ですので、全体のネットワークという意味ではレベル感はありますけれども、現在、确实なところで少なくともこの地区で再整備施設を計画していく際には、こういった動線をつくっていききたいというところを方針附図で示しているものでございます。

矢島会長

小林委員。

小林委員

最後に1点。これまで道路、それから駐車スペース等々について、それからあと回遊の新たな道路ができていくということについて検討されてきたのですけれども、これによってこの大規模集客施設やさまざまな施設が入ってきたときにも、都市基盤としてこれだけのものが整えられていけばこの中での想定されているものについては十分な機能を持っている幅員であったり、位置であったりしているということによろしいのですかね。幅員とか、それはもう全く別のもので、道路については幅員が大事になってきますけれども、歩行者デッキについてはこれからということでありましたから、そのほかのことについてはこれでよろしいのでしょうか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

今回、都市施設で都市計画道路、それから歩行者デッキを決めていきたいと考えておりまして、この計画に当たっては、この地区の再整備施設、1万人を最大想定とするというところを踏まえて、アリーナ・ホールもしくは商業施設、業務棟というところを想定をしながら、どういった交通計画、交通量になっていくのかを想定して計画をつくっております。

また、あわせて交通のネットワークとして、本地区だけではなくて例えば北側の四丁目

西地区の再開発であったり、また南側でまちづくりの動いているところであったり、そういった施設規模も想定をしながら、全体交通量としてこの基盤で大丈夫かどうかを検証しております、その内容につきましては警視庁とも協議をしてきたところでございます。

ですので、この再整備施設の規模は検討中ではございますが、今回の都市基盤の計画については駅周辺の全体の整備が進んできても大丈夫な案としてつくってきたところでございます。

矢島会長

ほかにありませんでしょうか。

佐藤委員どうぞ。

佐藤委員

1点確認なのですけれども、この諮問を受けて答申は今日出される予定なのですか。

矢島会長

そのとおりです。

佐藤委員

となると私、判断できないのですよ。今までの説明を聞きましたけれども。

私も経験上、あちこちの都市計画審議会の委員も経験していますが、こういう順番の説明を受けたことは経験上ないです。つまり何を言いたいかといいますと、この基盤整備を都市計画決定して、その上にどういう空間が生まれるのか、できるのかというのが想像できないですよ。

去年でしたか、ご説明を受けた高い高層ビルだとか、1万人アリーナとかという、この基盤の絵からはあれも払拭できないでしょう。多分、区長さんがかわって変わるのだろうという街区像があったし、これまでのご回答でもこういう交通のあれが云々かんぬんというご説明がありますけれども、今の説明の中にもアリーナから流れてくる避難者がどうのこうのとか、それで交通流動を計算すると。回答がおかしいのですよ。

それで私が何を懸念しているかという、この上にどういう空間ができるかということ、これは中野区の防災対策上、極めて重大な問題を孕んでいるのですよ。つまり、帰宅困難者がどれだけ発生するか、それから区外在住の避難滞留民がどれだけ発生するか。これに対する対応力を、この上部空間にできる施設がどれほど備え得るのか。

もう1つ言えば、最近の豊島区でいろいろつくっているこういう拠点施設は、電力エネルギーを全部内部に持っていて、ここで発電施設もあれば、停電が起きても全然大丈夫、

あるいは水、エネルギー、食糧、そういう避難滞留者、あるいは帰宅困難者に十分耐え得る上部空間のものができるのかということが全く想像できません。そういうことが想像できないのにこういう諮問を受けて、どういう回答をしたらいいか、判断したらいいか、私はつかないのですよ。

ということをお願いしたいし、そういう考え方に対してどういうふうな回答をされるのでしょうか。

矢島会長

防災面のご指摘についてはどなたがお答えになりますか。

石井幹事。

石井副参事

今回の都市計画のもとになっていますのが、繰り返しになりますけれどもこの「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」でございます。こちらの中でも特に環境と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成といったことも大きな目標に掲げているところでございます。

実際この中でできる施設の防災性、あるいは環境性、それはもちろんでございますが、むしろ周辺のまちにどれだけ貢献できるかといった観点でも考えておりまして、特に例えば中野五丁目側ですと密集の市街地でもございますので、そうしたところから避難をしてくるという点でもこの……。

佐藤委員

こっち側に1万人アリーナをつくったり商業施設をつくったりホテルをつくと、これまでの過去の大地震、どこの都市を見ても絶対に上の空間から下におりるのです。さらにそこへ中野区民も出てくる。どうやって対応できるのか。それは人数計算しているのですか。

石井副参事

まだこの施設計画はできておりませんが、基本的にその帰宅困難者ですとか、そうしたものについてはそれぞれの施設で待機をしていただくということはあろうかと思えますし、それ以外の公共的な空間、それは屋内外あるかと思えますけれども、そういったところにそれ以外の方々が避難をしてくる。そういったものも想定をしているところでございます。また、エネルギー、これも自立分散型のエネルギーを供給していくという考えを持ってございますので、この中での持続可能性をさらに高めていく、こういった計画を今後検討してまいりたいと考えております。

矢島会長

よろしいですか。

佐藤委員

ありがとうございます。

矢島会長

それでは、一通りいろいろな意見を伺ったと思いますが、一度ここで質疑の時間を切らせていただいて、その2の説明をまず伺って、その2の後にまた、その2とその1を含めて質疑の時間をとるということにいたしたいと思います。

それでは、その2の説明について、小幡幹事。

小幡副参事

「中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案について(その2)」をご説明をいたします。その2につきましては都市計画駐車場、それから土地区画整理事業の都市計画案でございます。

まず資料の構成でございますが、その1同様でございます。表紙、それから別紙1が都市計画の理由、その後に別添資料1としまして都市計画図書をつけてございます。また、お手元に説明内容のスライドを印刷したもの、緑色のものを添付してございます。

都市計画案の内容についてでございますが、これまで何度かご説明をしております、その2につきましては前回からの変更点はございません。スライドでご説明をさせていただきます。

まず表紙1番「都市計画案の名称」でございます。(5)「東京都市計画駐車場第23号中野駅北口駐車場の変更について」、それから(6)「東京都市計画土地区画整理事業中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の決定について」でございます。いずれも中野区決定の都市計画でございます。

2以降はスライドでご説明をいたします。

まず1ページ目「都市計画の概要」でございます。先ほど同様、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。

都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業、地区計画という4つの項目がございまして、図中の青斜線が都市計画駐車場の位置、形状の変更、それからオレンジ色が土地区画整理事業の決定でございます。

土地区画整理事業につきましては、名称「中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業」、面

積約 5.1 ヘクタールでございます。

3 番、都市計画案の理由でございます。

最初に都市計画駐車場でございます。都市計画駐車場の都市計画案の理由でございますが、冒頭の上位計画における位置づけ、それから近年のまちづくり機運の高まりを踏まえ、たまちづくり方針の策定につきましては、先ほどの説明と重複しておりますので省略させていただきます。

本件は「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」に基づいて、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、歩行者への安全性及び回遊性向上を目的に区域、面積を変更するものでございます。

続きまして 3 ページ、こちらは土地区画整理事業の都市計画案の理由でございます。こちらも冒頭の上位計画の位置づけ等の記載につきましては、重複いたしますので省略させていただきます。

下のところ、本件は中野駅新北口の交通結節点の形成に向けて公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図るため、土地区画整理事業を決定するものでございます。

4 ページから「都市計画案の図書」でございます。まず 4 ページ目、中野駅北口駐車場の変更でございます。理由につきましては先ほどご説明のとおりでございます。

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 2.3 ヘクタールに変更しまして、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 70 台とするものでございます。

5 ページ目、都市計画駐車場の変更の図でございまして、線路北側の現在の都市計画、黄色部分を廃止しまして、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ございます。

6 ページ目、土地区画整理事業の決定でございます。理由につきましては、先ほどご説明のとおりでございます。

名称は中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業。面積は 5.1 ヘクタール。公共施設の配置としまして、道路として先ほどその 1 でご説明をした都市計画道路を記載してございます。

また、下のところ、宅地の整備でございますが、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、都市計画駐車場を確保するとしております。

7 ページ目、こちらは土地区画整理事業についてでございます、左側が施行区域図、右側が公共施設の配置でございます。施行区域と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先ほどの都市計画道路及びその立体的な範囲を記載しております。

表紙に戻っていただきたいと思いますが、5 番「都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解」でございますが、先ほど都市計画案全体に関するご意見も含めて、その1でご説明をしております、都市計画駐車場、土地区画整理事業に関する意見はございませんでした。

それから6「中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画の経緯及び今後のスケジュール」でございます。

まず地区計画に関しまして、平成30年10月下旬に地区計画原案の個別説明を行っております、11月に原案の公告縦覧を行っております。

それから平成31年に入りまして1月に東京都知事協議をしております、現在、回答を「意見なし」でいただいております。

2月2日、5日、都市計画案に係る説明会。

7日に公告をしまして、都市計画案の縦覧を21日まで行っております。前回、1月の案のご説明の際は20日までというご案内でしたが、手続の関係で縦覧期間が1日後ろにずれているところがございます。図書の縦覧者は3名、意見書の提出は4件でございました。

本日、中野区都市計画審議会に諮問させていただいて、4月には決定（告示）をしたいと考えてございます。ご説明は以上でございます。

矢島会長

ただいま、その2に関する説明がございましたが、先ほど申し上げましたように、その1とその2の全体についてのご質問、ご意見をお受けしたいと思っております。どなたからでもいかがでしょうか。

齋藤委員。

齋藤委員

ご説明ありがとうございます。前回はそうだったのですけれども、先ほども佐藤委員が話をされましたけれども、今まで幾つも出てきているテーマというのは恐らく、先に道路ができてしまって区画の中の建物がどういう形状になるかわからないというところに全てが起因しているような気がしてなりません。

諮問されているのはあくまでも道路の形状であったり、道路の位置であったりということが前提で、それでわかっているつもりで逆に確認というか意見なのですけれども。

まず1つは、この意見書の回答の中でも例えば敷地内の広場については再整備における施設計画と合わせて配置や広さ等について検討しますよと。建物の中については間違いなく検討しますよという文面になっているのですけれども、そこがすごく、表現が悪いのですけれども非常に疑問点が残っていますよと。先ほどのご説明の中で地区計画の附図がついていますね。これについてはどちらかというと、歩行者用動線を意識していますよ、この計画においては車の動線は非常に重要です、それから歩行者用動線も重要ですという意味は十分わかるのですけれども、もしそこにもう少しこの中の計画について意思を出すのであれば、交通広場のような話ではなくて、例えば駅前広場とかそういうようなものが何かニュアンスとして出てくれば、その意思というのがこちらに伝わってくるわけなのです。でも、そういうものは一切出てこない。

立体道路の南側の街区というのはこれは明らかに、建物を建てないでこの街区を放置するという経過は多分やらないだろうなど。まして民間が入ってくればやらないだろうなど。

前回もお話ししましたがけれども、この辺の半分ぐらいが駅前広場になって、建物みたいなこともあり得ますかねというニュアンスのことをお話ししたかと思えますけれども、なかなかそういうことは難しいかなというような気がします。

だからといって諮問に対してイエス、ノーという、さっきの佐藤委員ではないですけれども、どういうふうに答えたらいいかという話なのですが、ここから以降は会長にご質問なのですけれども、手続上よくわからないのですけれども、こういう答申をするときに付帯事項みたいなものをつけて答申をすると。ただ、その付帯事項の中身というのが表現上、なかなかいい案が浮かばないのでけれども、そういうことはあり得るのかどうかというのを会長に伺いたいのですけれども。

矢島会長

会長の意見を申し上げる前に、豊川部長から一般論を伺いたいと思います。

豊川幹事。

豊川都市基盤部長

一般論として、付帯意見をつけた例というのは私の記憶ではないかと思えます。ただ、その辺は皆さん方で議論をしていただくことにはなりますが、これまであまり事例がなかったということは確かだろうと思えます。

矢島会長

今のようなことが付帯意見そのものに対する区の見解だし、私自身もそんなものかと思えます。ただ、ではなぜ付帯意見というような話が出てきているかというのを、齋藤委員のお話も含めて皆様方で議論しているのを伺っていると、要するにこの都市計画というものはどっちが先なのだと。インフラの形に従って建物を建てていくというのが普通のやり方ですよ。それは恐らくどこに行っても異論がないと思えます。

ただ、先ほど冒頭の、今の計画とこれからの計画の道路の絵、この絵を見ていただくと普通にここで開発をするのだったら左側の絵の白く抜かれたところにビルを建てればいいのですよ。普通はそうするのですよね。ただ、たまたまサンプルと区役所というのがいずれも公的な施設で自由度がある程度、公的なほうとしてはきくということもあるものだから、大街区化と称しているけれども中の道路を外してしまって大きな街区にしたほうがいだろうという話になってきたので、この段階でインフラを前提にして建築物をつくるという最もオーソドックスなやり方でなくなっているわけですよ。

では今度はこの右側の絵を、それでは建物の絵ができるまで決定できないのかというと、そんなことは私はないと思えます。先ほど小林委員からも、インフラの計画を今日決めてしまうとどれだけ将来の建物計画を縛るか。どれほどというのは多分、答えにくいですよ。だけれども、ある程度縛ることに当然なります。ある程度縛る範囲の中で、まあこれぐらいであれば十分建物側の計画は飲み込めるはずだという見通しを区のほうはお持ちで、それで今日の諮問に臨んでいるということですから、ある意味で今度は右側のインフラを前提にして建物計画をつくっていただくということだし、その建物計画はこのインフラ計画を大幅に修正するものにはならないだろうと、単純に言うともうそういうことを区のほうはご答弁になっておられると思えます。

私はそういうふうに理解しているものですから、この件は付帯意見という話ではないなと。ただ、今申し上げたようなインフラが先行して普通は決まるのを、このケースではインフラを大変更してまで集客施設なり何なりをつくろうという、むしろ一般の都市計画、建築との関係でいけば非常に先端的な試みをここはやっていると理解します。

ですから、皆さんやや不安が残るのも事実だろうと思えますよ。しかし、そういう意味では私も、ある意味で注意深く、この件は見守ってきたつもりでございます。そういう意味で、新しいインフラを今日、決めていただくかどうかはこれからお諮りしますが、インフラにのっかって建築の計画をつくれれば十分に中野区としていい建築ができる、施設

ができるかと私自身は感じております。以上でございます。

どうぞ、佐藤委員。

佐藤委員

確かに基盤が整備されて、この基盤を前提にしてこの空間が使われる。ただ、先ほどの説明では市街地再開発事業というお話が1つありました。だけれども市街地再開発事業で、最近、新しいいろいろな制度ができて、容積率がかなり使えるような、要は最近の事例なんて、ああいう制度を使ってやっているわけですよね。そういうこともあるので、この基盤が特定したからといってそのマックスの容積率を使うような設計がもし可能となったとすると、従来示してきた100階建てでしたっけ、というような構想の段階の説明でしたけれども、そういうことにもなりかねない部分だってあり得るわけですよね。だから心配しているのです。私の考えを申し上げました。

矢島会長

この辺はどうしますか。どなたがお答えになりますか。

都市政策推進室長、お願いします。

奈良都市政策推進室長

ご質問ありがとうございます。先ほど来出ておりますけれども、建物計画についてはこれからということでございます。その中では民間参画事業者をこれから募集してまいりますので、その前提となる事業計画もこれからつくってまいります。

6月ごろに考え方を出したいと思っておりますが、その中で区の基本的な考え方というのはそこで示してまいりますので、高さですとか景観ですとか防災性、そういったものも含めてしっかり事業計画をつくっていくと考えてございます。

矢島会長

よろしゅうございますか。

加藤委員、どうぞ。

加藤委員

まず前提というか、区長がサンプラザのあり方について選挙で出て、その昨年の6月の選挙の前と、その酒井区長にかわった後というところで大きくこの都市計画の概要というのは変わったところがありますでしょうか。変わったところがあるならば、その辺、どこなのか教えていただきたいのですけれども。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

都市計画の内容としましては、基本的な考え方は昨年の素案の段階から原案、案という形で来ておりました、そのところで変わってきてはおりません。ただ、区長選の前後で中野サンプラザのあり方については少し立ちどまって考えるということではございましたので、そこを踏まえて、スケジュール的に若干見直したところがございます。

矢島会長

加藤委員。

加藤委員

皆さん建物がどういうイメージなのかぐらい知りたいというところで、この概要があまり変わっていないというのであれば一度、何か見たことある高いビルとアリーナの絵というのはベースとして全くないわけではないというか、それも1つの1案として考えられるというイメージは持っていてもいいということなのですか。

矢島会長

この点は奈良都市政策推進室長。

奈良都市政策推進室長

建物については今後ということになりますが、イメージということで一度お示ししたことがございます。ただ、そういったものは今、検討中でございますので、イメージが変わることはあると思っております。ただ、それがベースに今後進んでいくかということもそういうことでもないということでございます。

矢島会長

加藤委員。

加藤委員

さまざまなバリエーションがあろうかと思えますけれども、ああいう形もあまり変わっていないということでは1つの1案とも考えられるのかなというところと、あと2月の議会の予算総括質疑におきまして、その辺を私、質問をさせていただきましたけれども、大きくいうと交流施設アリーナやホールと、あと高層の多目的のビルが2つあるというところにおきまして、アリーナかホールかわかりませんが、そちらのサイズがどういうものになったとしてもビルのほうの容積率をほとんど食うわけでもないということで、その辺のバランスは変わらないという答えだったと思えますけれども、それはそのような認

識でよろしいですか。

矢島会長

石井幹事。

石井副参事

ここでまさに想定している建物につきましては、その容積なども含めて考えておりました、集客交流施設のほか、そのほかの業務ですとかさまざまな機能を入れる複合施設をつくっていくということになります。建物を1つの建物ということ想定をしておりますのは、この敷地を最大限有効に使っていきたいということで考えているところでございまして、ただ、具体的にどのような計画が最もこの開発でよいか。これについてはまた今後、検討をしていくというものでございます。

矢島会長

加藤委員。

加藤委員

全く漠然の中で建物がどういうものかわからないままでは皆さん判断がなかなか難しいのかなということで、私が今まで聞いたところからイメージを持っていったのですが、もう少し建物に関する情報で出せるものがあつたら最後、何か言っていただければと思うのですが。

矢島会長

石井幹事。

石井副参事

繰り返しになりますけれども再整備事業計画はこれからつくっていくということになっております。もともとのまちづくり方針の中で誘導する機能ということで業務、商業、ホテル、集客交流施設といったようなものはお示しをしまいましたが、さらに具体的な計画についてはまだこれから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。

長沢委員。

長沢委員

その1、その2全体でよろしいでしょうか。先ほど吉田委員のほうから、この都市計画の南北自由通路、橋上駅舎そのものについては早く進めるべきで、その辺のところを切

り離してできないのかということで、ご答弁としてはできませんよという話だったのですね。

お伺いしたいのは、今日の諮問いただいた1、2、3、4のうちの何があるからそれはできないということになるのですかね。この計画が関連しているというのはご説明でわかりましたけれども、この計画で言うところのいわゆる南北自由通路の接続部分のところ、そこそこにかかわることだと思っておりますが、この計画で言うところの1、2、3、4だと思いますが、このうちどれがあるからそれが難しいというお話なのでしょうか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

南北自由通路の道路一体建物を設計を進めているわけですけれども、その避難計画という点で、歩行者デッキとどう接続するかということであったり、建物の接道という点で道路とどう接するかということが建築確認等に、影響してくるところでございます。

そういう意味で言えば1番、2番、3番の都市計画道路でございますけれども、その都市計画道路の形状を変えるということは、この新北口の動線計画が変わってしまうわけでございます。その動線計画を全体としてきちんと、こういう考え方なものと示しているのが地区計画ということになりますし、道路として立体道路を決めていくところにつきましては地区計画でここを立体的に活用していくという方針を持って都市計画道路を決めているところがございます。そこに道路と地区計画という兼ね合いがございます。

また、都市計画道路をこういう形に変える、立体道路制度を活用するという点で、そこに都市計画駐車場が入れられます。現在の都市計画駐車場の形のままでと、その一部が再整備施設の敷地の一部に係ってくるようなことがございますので、そこも一緒に決めないと整合してこないというところがございます。

また、この形に街区を変えていくというところで土地の入れかえをしていくこととなりますので、そこは土地区画整備事業を進めていくということでございます。結果としましてはこの4つの都市計画がそれぞれ決まっていけないと、この全体の新北口の計画が決まってくれないということがございます。

矢島会長

長沢委員。

長沢委員

言ってみれば1、2、3、4、駐車場のところもかわりがないわけではないけれども、そういうご説明も今おっしゃったみたいだけれども、1、2、3、4全てがかかっているということ。

それで、たればみたいな話で申し訳ないのだけれども、例えば、ずっとこのままというか、この計画自身はずっと考え方としては基本的には、修正等々はあったと思いますけれども変わってなくて、そういう意味では最初の時点で何らか手を施していたらここだけ別個にという、そういうのは技術的には可能だったお話なのですかね。そこはいかなのですか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

申し訳ありません、ちょっと意味がうまくとれなかったのですが。

長沢委員

つまり、必要とされて、言ってみれば一番今、区民の皆さんというか、特に南の皆さんとか、北もそうですね、今、改札がすごい状況なので、南北通路や西側の橋上駅舎というの必要でしょうと、これは区民世論としては非常に大きいものがあると思っています。だからこそ急がなくてはいけないというのも、ここは理解できるところなのだけれども。

しかしながらその計画自身が今、ご説明いただいた特に4つのところ、都市計画一緒やらなければというのはご説明いただいたので、そういうことなのかなとお伺いしたいのだけれども、たればみたいなもので申し訳ないのだけれども、もし例えばここを切り離すような形としては制度的にというか技術的にいうのは、仮に出発点のところからそういう検討をしていたのであれば、それはそれとして可能であったと理解をしいですかということ。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

ご質問を再度ありがとうございます。

西側南北通路と橋上駅舎の事業を進めてきたこれまでの経緯と、新北口駅前エリア、また区役所・サンプラザ地区再整備の事業との進捗の兼ね合いというようなところかと思

ます。

南北通路と橋上駅舎につきましては調査検討の段階から基本設計、実施設計という形で進んできておりました、その中で区役所の建て替えであったり区役所・サンプラザ地区の再整備という話が進んできたというような経緯がございます。

今、そういったところ、接続するところの整合を図った結果といたしますか、整合を図って進めてきたということが今の段階でございます、ですので、それぞれの事業進捗によって今の状況になっているということでございます。

矢島会長

よろしいですか。

だいぶ時間も過ぎてまいりましたが、ほかにご意見ございますか。

赤星委員、できるだけ簡単をお願いします。

赤星委員

その2の3ページ、土地区画整理事業の理由の中段に「中野区役所・中野税務署の移転、区役所・サンプラザ地区の再整備が具体化」で、四丁目西地区の再開発事業の準備組合の設立と書いてあるのですけれども、今度その1の3ページ目の地区計画の理由を読んできますと3段目に「中野区役所及び中野サンプラザが近年、更新の時期を迎えている」と非常に曖昧な表現になっていて、多分こういう部分で、小林委員もさっきおっしゃっていましたがけれども周辺に与えるインフラの影響とか、周辺地区とのインフラの関係性とかいうのを、移転が確定しているのであればこういう、片方は確定的な言い方で、片方は非常に曖昧な言い方で、その辺を統一したほうが、どちらの理由が正しいのというのがわからないなというのと、これは凡例の追加をお願いしたいなと思ったのが、1ページ目に緑のモヤモヤとした「地区計画の新規決定」の内側に、緑で濃い線を書いてあって、多分、歩行者通路だと思うのですけれども、この凡例がわからない、この地図を見ただけでは。なので、そこは凡例を追記していただければありがたいなと思います。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

まず都市計画の理由と地区計画の目標のところですが、都市計画の理由としては、区役所、税務署の移転、それから区役所・サンプラザの再整備の具体化、それから四丁目西地区の再開発事業の準備組合の設立、そういったまちづくりの機運ということで、そちらは

理由として統一して記載をしているところでございます。

一方、この地区計画の目標の表現でございますが、都市計画の理由と若干整合していないところがございます。こちらの目標をつくっていく段階が都市計画の理由をつくっている段階とは違っていただけです。ですから若干異なる表現になっておりますが、背景としての中野四丁目、中野四季の都市の開発による昼間人口の増加というところであったり、また周辺の再開発事業の進捗というところで、内容としては同様のことを言っていると考えております。

それから1ページ目の都市計画の概要のこの記載でございますが、これは都市計画の概要として4つの都市計画があるというところを端的に示したいということで色分けで示しておりまして、具体的な細かい凡例までは示しておりません。そのところは概要というところでご理解いただきたいと思います。

また、ここの街区の際の緑のラインにつきましては、地区計画の地区施設ということで歩道状空地、それから歩行者用通路と記載をしておりますので、そちらをご確認いただきたいと思います。

以上でございます。

矢島会長

よろしいですか。

大八木委員。

大八木委員

1つだけお願いします。地区計画の線が、当方が管理します中野通りの真ん中の線に入っていて、中野通りのほうが地区計画の公共施設に表示されていないで、それで先ほど区画整理事業のほうの説明のときに同じですとおっしゃったのですが、同じなのですが表示の中に私どもの道路が入っていて、区画整理事業の線が道路の反対側まで入っているのですけれども、これ何か意図があるのでしょうか。

矢島会長

小幡幹事。

小幡副参事

細かいところまではご説明で触れませんでした。地区計画のまず10ページをお願いします。

地区計画ですので、区域の考え方というのをここにそれぞれ示しております。特に中野

通り側は都市計画道路の中心ということで示しておりまして、地区計画の区域というのは隣接する地区であったり、また既に地区計画が決まっているところところは地区計画の境というのを意識して決めております。基本的には都市計画道路の中心をベースに考えているということでございます。

一方、区画整理事業でございますが、区画整理事業の区域はこちらに記載をしております。こちらは北側道路の中心であったり、それから中野通りは道路の反対側の歩道と車道の境界で範囲を決めております。こちらについては今後、土地区画整理事業を行い、街区の再編を行って都市計画道路をつくっていくということで、中野通りについても若干、現在の道路の高さから変わることが想定をされております。東側の歩道については民間の店舗と隣接をしているので高さは変えにくいところがございますので、区画整理事業の影響する範囲ということで、歩道と車道の境界で区域を考えてございます。以上でございます。

矢島会長

よろしいですか。

それでは、ほかにご意見もないようでございますので、6件の諮問事項について一括してお諮りいたしたいと思っております。

お手元の諮問文の写しに記載のある諮問事項の1から6の6件についてお諮りいたします。これらの案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)

矢島会長

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

それでは、本日の審議はこれで終了となりますが、最後に事務局から連絡事項をお願いいたします。

安田副参事

皆様、お疲れさまでした。事務局より次回の審議会でございますが、開催の日には現在のところ未定でございます。急を要する案件が生じた場合、正副会長と調整の上、事務局からご連絡させていただきたいと思っておりますのでよろしくお願い申し上げます。

また、事前に連絡させていただきましたとおり、本日の資料につきましては皆様でお持ち帰りいただくようお願い申し上げます。机の上に置いたままお帰りいただいても結構ですが、その場合には事務局のほうで処理させていただきますのでご了承願います。

矢島会長

これもちまして、本日の審議会は閉会といたします。ご協力ありがとうございました。

—了—