

令和6年度（2024年度）第1回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和6年（2024年）7月31日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和6年7月31日(水)午前10時から

場所

中野区役所6階 604・605会議室

※一部の委員はウェブで出席

次 第

1 諮問事項

(1)東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園の追加について(中野区決定)

(2)東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の変更について(東京都決定)

2 意見聴取

(1)白鷺二・三丁目地区の都市計画提案について

3 その他

<出席委員>

大沢会長 / 大澤副会長 / 真田委員 / 大門委員 / 藤賀委員 / 高橋委員

石井委員 / 福島委員 / 西村委員 / 高山委員 / 岡田委員 / 田中委員

寺前委員 / 保坂委員 / 斉藤委員 / 杉山委員 / 武井委員 / 市川委員

小林委員 / 羽鳥委員 / 稲田委員(代理 齋藤中野消防署予防課長)

平沢委員(代理 東城中野警察署警務課長) / 山崎委員

栗田副区長

<事務局>

塚本都市基盤部都市計画課長 / 植松都市基盤部都市計画課庶務係長 / 永岡都市基盤部
都市計画課庶務係主事

<出席幹事>

松前都市基盤部長 / 塚本都市基盤部都市計画課長 / 村田都市基盤部公園課長 / 角まち
づくり推進部長 / 桑原まちづくり推進部野方以西担当課長

大沢会長

ただいまから令和6年度第1回中野区都市計画審議会を開催したいと思います。皆様、本日もよろしくお願いいたします。これ以降、着座にて失礼いたします。

初めに、本会議の委員及び幹事に変更がございましたので、事務局より説明をよろしくお願いいたします。

塚本課長

初めに委員の変更についてご報告いたします。お手元の当日配布資料2をご覧くださいと思います。

人事異動により、行政機関の委員に変更がございましたので、ご紹介させていただきます。資料の赤枠で囲われている、一番下の欄です。まず、東京消防庁中野消防署長の稲田善彦委員。本日、代理の齋藤様がお越しでございます。

続きまして、警視庁中野警察署長の平沢光一委員。本日、代理の東城様がお越しでございます。

そして、東京都第三建設事務所長の山崎かすみ委員でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、幹事の変更がございましたので、当日配布資料3をご覧くださいと思います。こちらにつきましても、区の人事異動によりまして、幹事職員に変更がございました。変更があった職員につきましては、表の中、赤枠で囲ってございますので、別途ご確認いただければと思います。

事務局からは以上でございます。

大沢会長

ありがとうございます。新たに委員になった皆様、よろしくお願いいたします。

それではこれから議事に入りたいと思います。皆様、よろしくお願いいたします。円滑な審議会の運営につきまして、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

本日、諮問事項が2件ございます。諮問につきまして、事務局よりお願いいたします。

塚本課長

それでは栗田副区長より会長に諮問をさせていただきますので、恐れ入ります、マイクの前までお進みいただければと思います。

皆様には本日、当日配布資料1が諮問文の写しとなりますので、併せてご覧くださいと思います。

栗田副区長

諮問させていただきます。

都市計画法第77条の2第1項及び同法第21条2項において準用する同法第19条第1項の規定により、下記の都市計画の案について諮問いたします。

- 1 東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園の追加について(中野区決定)
- 2 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の変更について(東京都決定)

この2点を諮問させていただきます。よろしくお願いいたします。

(諮問文手交)

塚本課長

ありがとうございます。

それでは会長は席にお戻りいただきまして、栗田副区長につきましては所用がございますので、大変恐れ入りますが、こちらで退席させていただきます。

(副区長退室)

大沢会長

ただいま諮問文を頂きましたが、原本は私のほうで受領しておりますことを申し添えます。

それでは本日、諮問事項ということで、先ほどお話しさせていただきました2点ございますが、それぞれにつきまして、説明いただいた後に採決を取らせていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

それではまず、諮問事項の1番目です。「東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園の追加について(中野区決定)」でございますが、村田幹事より説明をよろしくお願いいたします。

村田課長

それでは中野区決定の「東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園の追加について(中野区決定)」、公園課長の村田より説明させていただきます。

資料をご覧ください。

1、案の理由でございます。恐れ入りますが、別紙1をご覧ください。

種類・名称は、記載のとおりでございます。

理由でございますが、「中野区都市計画マスタープラン」におきましては、国家公務員宿舎の有効利用により、防災機能を備えた都市計画公園の整備を進めるとともに、子どもから高齢者まで様々な人が、憩い、遊び、にぎわう魅力ある公園の整備を進めることとしてございます。

「中野区みどりの基本計画」においては、防災機能を有する公園の整備に位置づけられていると同時に、本計画地の位置する地域におきまして身近な公園緑地の充実を求められてございます。広域避難場所「哲学堂公園一帯」の一部といたしましても位置づけられていることから、「防災機能」を確保する必要があり、また、交流や休憩スペース、まちのにぎわいやレクリエーションの場の充実についても同時に求められております。

こうしたことから、防災機能・交流や休憩スペース等の機能を有するオープンスペースを将来にわたって確保するとともに、街区公園として日常的な公園機能の充実を図り、地域の利用に供するため、当該用地約0.27ヘクタールの区域について都市計画変更をしようとするものでございます。

資料の1枚目の2「都市計画の案」でございます。こちらは別紙2の計画書をご覧ください。

前回、都市計画審議会で原案としてお示しさせていただいた内容から特段変更はございません。改めましてご説明いたしますと、種別は街区公園。番号は中野第2・2・38号。公園名は上高田五丁目公園。位置は中野区上高田五丁目地内。面積は約0.27ヘクタール。備考といたしまして、園路広場、修景施設、休養施設、遊戯施設、便益施設、管理施設でございます。

続いて、別紙3、総括図と、別紙4の計画図でございますが、記載のとおり場所となっておりますので、ご覧いただければと存じます。

再び資料1枚目にお戻りいただきまして、3「当該都市計画公園の経緯及び今後のスケジュール」でございます。

令和5年9月6日には都市計画原案の説明会を実施し、11月8日には都市計画審議会への報告を行いました。その後、12月に都知事協議を行い、意見なしとの回答を得ております。

令和6年2月に都市計画案の公告・縦覧を行い、図書の縦覧者、意見書の提出は0名でございました。

本日、7月31日に都市計画審議会へ諮問させていただき、8月以降に都市計画決定の告示を行う予定でございます。

令和7年度以降に、整備工事を行っていく予定でございます。

最後に、参考といたしまして、都市計画手続とともに公園整備に向けた地域の取組みについてもご説明いたします。

まず、現地でのオープンハウスを令和5年9月15日、16日に行い、27名の方に参加いただきました。また、意見交換会の開催を令和6年2月17日に行い、15名の方に参加いただきました。

それぞれの概要につきましては、参考資料1、2をご覧ください。「かわら版」と書いてあるものに

なります。

詳細についてはお読み取りいただければと存じますが、別紙1、こちらのオープンハウスでは、公園整備事業に関するパネル展示を行い、ゾーニングの考えや誰もが遊べる児童遊具広場などの紹介をいたしました。

参加型ワークといたしまして、ゾーニングの上に模型配置などの公園デザインを体験していただきました。また、その場でのヒアリングや、児童養護施設職員や児童館の子どもへのアンケートやヒアリングなどを行いました。

次のページになります。導入したい遊具などを選んでいただくほか、様々なご意見を頂いたところでございます。

次の参考資料2でございます。

意見交換会におきましては、都市計画事業や公園計画案に関するパネル展示を行いまして、来場者ごとに担当者が説明し、話し合うスタイルで実施いたしました。

次のページでございます。

本公園の基本設計案については、ほとんどの方に良いという印象を持っていただきました。さらに、ご意見等を頂きましたので、参考にしながら、現在実施設計を進めており、来年度以降に整備を行っていく予定でございます。

説明は以上でございます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。ただいまご説明いただきました案件につきまして、ご質問・ご意見等がございましたら、お受けしたいと思えます。挙手により発言をお願いできればと思えます。

なお、ウェブでご出席の方におかれましては、挙手の代わりにネームカードを掲げていただければと思えますので、よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

では、高山委員、お願いいたします。

高山委員

関連で、最近、公園内で喫煙が禁止になったとお聞きしたのですけれども、地域の方に聞くと、表示がある公園とない公園とか、ばらつきがあるみたいです。どんな告知をされているのですか。

村田課長

たばこに関しましては、ほとんどの公園で禁止ということになってございます。一部分煙ということで、吸える場所を設けている公園もありますけれども、基本的には禁止で、それぞれの公園に

基本的に喫煙禁止などの掲示をしたり、のぼり旗を置いたりなどをしておりますが、必ずしもすべての公園にのぼり旗があるわけではなく、取り付けられる場所があるか、掲示ができる場所があるかなど、そこら辺の多少の差はあるかと思うのですけれども、基本的には表示をさせていただいているところです。もし目立ちにくいというところがあれば、今後、より目立つようにしていきたいと思います。

高山委員

それは町会を通じて告知されているのですか。

村田課長

公園に直接掲示をしています。

高山委員

分かりました。

大沢会長

ほかにいかがでしょうか。

では、田中委員、お願いいたします。

田中委員

ありがとうございます。区民公募の田中といいます。

全く的外れな質問で恐縮ですけれども、ざっくりどれくらいのお金がかかるのかというのは、イメージにあるのでしょうか。

村田課長

整備費については今現在、設計中ですので、工事で幾らかかるかといったところはなかなか今現在ではお伝えすることが難しいのですけれども、大体、整備するのに2～3億円などそれぐらいはかかるかとは思いますが、ただ、内容によってというところなので、若干ぶれはあるかと思えます。また、ここは土地も買いますので、そこについては約11億円といったところでございます。

一応、これは都市計画事業といったところで進めさせていただきますので、いわゆる都市計画交付金の活用などを見込んでいく予定でございます。

大沢会長

ほか、いかがでしょうか。

羽鳥委員、お願いいたします。

羽鳥委員

「都市計画の案の理由書」のところで、この場所が「広域避難場所『哲学堂公園一帯』の一部と

して位置づけられていることから、『防災機能』を確保する必要がある」と書かれているのですが、
れども、この公園における「防災機能」の確保というのがどう行われているのかということや、
また、例えば災害時に逃げ込みやすいような周辺との一体整備とかそういったことも考えられて
いるのかどうかについてお答えください。

村田課長

防災といったところでございます。具体的には設計段階ではございますけれども、例えば今回、
計画地の東側の区道「桜が池通り」と呼ばれているところでございますけれども、ここは障害物除
去路線とかそういったものに位置づけられているので、例えばそういう機能、がれきの処理や救
援など復旧活動拠点機能確保のために、公園内に車両が通行できるような舗装に広場内をする
とか、あとは休憩施設といたしまして、防災のあずまや、いわゆる防災パーゴラだとか、そうい
たものを入れられないかといったところ。植栽に関しましては、中高木に関しては熱気流等を軽
減する樹種の植栽を検討する。あとは防災井戸であるとか資材倉庫を置けるような場所がある
かなどそういったところを検討しているところでございます。

大沢会長

ほか、いかがでしょうか。

小林委員、お願いいたします。

小林委員

1点、確認させてください。当地は当初、国家公務員住宅の3ブロックを中野区が取得して、1ブ
ロックにしてスポーツ施設という案もありました。今回、この都市計画決定によって公園が整備さ
れたとすると、ほかの2つのブロックを将来、中野区で求めている予定というのはあるのかとい
うのが1点。

そうしたときに、この公園はそのまま残していくのか、新たな展開を考えているのか。その2点
をお伺いしたいと思います。

村田課長

委員おっしゃるとおり、もともとは3ブロックというか3棟分の国家公務員宿舎を買えるかもしれ
ないという話があった中で、国家公務員宿舎の中で今回買わせていただいた土地の部分だけが
売りに出たといった状況でございまして、今回、そこを整備するといったところでございます。

将来、残り2棟が売りに出るのかどうかといったところは現時点では分かりませんし、出たとして
もいつになるのかといったところは分からないところでございますけれども、基本的には、そう
いう話が出たときは、改めて公園として取得すべきなのか考えていきたいと思っています。現時点

で決まっているものではないですけれども、もともとあった計画も踏まえながら、そういう情報をしっかり入手しまして、今後しっかり考えていきたいと思っております。

小林委員

ということは、2点目のお話の中で、「防災機能」を備えている公園として、将来にわたっても存続させることが前提なのか、今のご答弁の中で、2つのブロックがもし取得できた場合には、新たに3ブロックをまた計画し直していくということでしょうか。

村田課長

3ブロック確保できれば、当初の予定ではサッカー場をつくるという話があったと思うのですが、サッカースタジアムをつくったところで防災機能が失われるわけではないと思います。それはそれで、いわゆる集まれるスペースという意味での防災機能としては高くなる。

一方、今回の街区公園としての整備であれば、サッカースタジアムよりは木があったり、あずまやをつくったり、いわゆる一般的な公園としての防災性を確保できる。それぞれ良さがあるのかなと思います。その時点で、いずれにしても防災機能を確保しなければいけないと思っていますので、最適なところをそのときに検討して、防災性を確保していきたいと思っております。

大沢会長

ほか、いかがでしょうか。大体よろしゅうございますでしょうか。

それでは、ほかにご意見もございませんでしたので、「東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園の追加について(中野区決定)」についてお諮りしたいと思います。

案のとおり、了承することによろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

特に異議ございませんでしたので、このように決したいと思います。皆様、ありがとうございます。

それでは、続きまして、諮問事項2「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の変更について(東京都決定)」につきまして、塚本幹事より説明をお願いいたします。

塚本課長

それでは「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の変更について(東京都決定)」につきまして、ご説明させていただきます。

まず、本件につきましては、今回、東京都決定の都市計画につきまして、当区中野区に関係をしてくるため、都市計画法第21条第2項におきまして、準用する同法第18条第1項の規定によりま

して、東京都から中野区に対し、意見照会があったものでございます。

それでは、資料の鏡文でございます。ご覧ください。

まず1番「変更概要」でございます。

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線のうち整備が未着手となっている隅切り部分につきまして、既に現況で、技術的基準等を満たしていることから、計画線を変更し、現道に合わせる、そういった都市計画変更案が東京都から示されたものでございます。

また、もう1点、変更がございまして、平成10年の都市計画法改正に伴いまして、都市計画道路の車線数を定めることが努力義務として規定されたことを受けまして、全線にわたり車線数を2車線及び4車線に決定する旨が示されてございます。

ここで、別紙資料をご覧くださいと思います。別紙資料の5枚目になります。A3資料の5枚目でございます。資料5枚目の総括図5番でございまして、補助線街路第76号線はいわゆる新青梅街道のことでございまして、今回、区域が変更となる箇所でございますが、中野区内に2か所、丸で示している箇所でございます。こちらにつきましての隅切り部分の変更ということになります。

恐れ入ります。最後の資料までお進みいただければと思います。「参考資料2」と書いてあるものでございます。こちらは概要図になっておりまして、上の段が中野区内の2か所でございます。こちらは図面が小さい部分で見づらくて申し訳ございません。それぞれ交差点部分で2か所、隅切り部分が変更となるものでございます。

こちらは拡大図のほうでも示してございますが、点線で示されている部分が既定の計画線、現状の計画線でございます。こちら、規定の計画におきましては、現況の隅切りラインよりも、要は隅切りを拡大して黄色で塗られた箇所を道路状にする、現行の都市計画によるとそういった必要が生じてくる状況でございます。

一方で、現在の現況の隅切り状況におきましては、既に都道においての道路構造の技術的基準に基づく標準隅切り長は、満たしてございますので、そういったことから今回、東京都としては都市計画線を変更して、現況の隅切りラインに合わせる、そういった案を示しているものでございます。

恐れ入ります。最初の資料に再度お戻りいただきまして、3番、今回、中野区に関する変更内容といたしましては、今申し上げました隅切り部分の現道合わせ。そしてもう1点、車線数の決定。こちらはこれまで車線数未指定でございましたが、今回中野区内においては2車線ということで位置づけをするものでございます。

最後、資料4番でございます。経過及び今後のスケジュールです。

この件につきましては、本年3月に既に東京都で都市計画素案の説明会を開催してございます。6月におきましては、都市計画案の公告縦覧と意見募集を行いました。提出された意見等はありませんでした。

9月におきまして、東京都の都市計画審議会において、都市計画変更の諮問が行われる予定となっております。

ご説明は以上でございます。本件につきまして、本審議会からのご意見の有無を今回諮問させていただいているものでございます。よろしくご審議をお願いいたします。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。ただいまご説明いただいた内容につきまして、ご質問・ご意見等ございましたら、挙手で発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

よろしゅうございますでしょうか。

それでは、諮問事項の2番目「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の変更について(東京都決定)」につきまして、当審議会として意見を付すことの有無について、委員の皆様にお伺いしたいと思います。

意見をしたいという委員の方、いらっしゃいますでしょうか。

(意見なし)

大沢会長

意見がないということでございますので、諮問事項の2番目「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の変更について(東京都決定)」については、当審議会としては「意見なし」ということで回答したいと思います。皆様、ありがとうございました。

それでは、以上、諮問事項2点、終了いたしました。

続きまして、意見聴取ということでございます。中野区まちづくり条例第11条第4項に基づく都市計画審議会の意見を伺うという内容でございます。

「白鷺二・三丁目地区の都市計画提案について」、桑原幹事より説明をお願いいたします。

桑原課長

野方以西担当課長をしております桑原と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、「白鷺二・三丁目地区の都市計画提案について」ご説明させていただきます。

現在、東京都住宅供給公社は白鷺二・三丁目地区の公社鷺宮西住宅の建替えを検討しております。その公社から中野区地区まちづくり条例に基づく都市計画提案がございましたので、ご

説明させていただきます。

まちづくり条例の規定によりまして、本提案の申出を踏まえた地区計画の決定または変更を行う必要があるかを区が判断するに当たりまして、本審議会の意見を伺うこととなっておりますので、説明させていただきます。ご説明後、ご質問やご意見を伺いたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

まず、資料1の1枚目ですが、「都市計画提案の背景」でございます。

公社では、建設後60年以上が経過した公社鷺宮西住宅の建替えを検討しており、建替えに合わせて防災性の向上や良好な住環境の維持・形成を図るため、現在の都市計画を変更する都市計画提案の申出が区へ提出されたところでございます。

次に2番目「都市計画提案の提案者等」です。

記載のとおり、提案者は東京都住宅供給公社、提出日は令和6年6月7日、提出区域は白鷺二丁目・三丁目地区の約4.8ヘクタールです。

次に、「3 都市計画提案の内容」です。こちらは別紙をご覧ください。

まず、別紙の2ページでございます。左上に地区の概要、現都市計画の指定、左下に案内図が示されてございます。右には位置図が示されておりまして、一点斜線で囲まれた範囲が廃止する一団地の住宅施設、黄色の実線で囲まれた範囲が新しく定める地区計画区域を示してございます。

次に3ページと4ページをご覧ください。計画地周辺の用途地域、都市計画の概要、土地建物用途現況図を示してございます。

また、4ページの右側には、現在の地区の概要を示してございまして、建設年度は昭和34～36年、現建物棟は19棟、階数は4～5階、総戸数は686戸となっております。

なお、新築する住宅戸数は約700戸を予定してございまして、今後、具体的な建築計画については、引き続き検討していくと公社からは聞いてございます。

地区内には建設から60年以上経過した住宅があり、道路については位置指定道路が整備されていますが、十分な道路は整備されていないといった状況でございます。

次に、5ページ、6ページをご覧ください。東京都及び中野区の上位計画のうち、計画地に関する内容がまとめられてございます。

7ページにつきましては、建設前と直近の航空写真を記載してございます。

次に8ページと9ページをご覧ください。8ページには計画地及び周辺の現状と課題を4つの分野に分けて示しています。

地域の課題としましては、広域避難場所としての機能強化、地区内の道路の整備、オープンスペースの創出やまとまった緑の保全など、良好な住環境や市街地の形成が課題として挙げられています。

9ページの左側には地区計画区域の設定と考え方、右側には課題を踏まえた地区の目標と取組を4つの分野に分けて示しています。

次に10ページをご覧ください。本地区では、右上の地区区分図に示すように、公社鷺宮西住宅と区立白鷺保育園の現状の位置は変更せず、住宅地区と公共公益施設地区に区分して適切な土地利用を図ることとし、左下と右下に示す図と、11ページにおいては先ほど9ページで説明した課題に対する具体的な土地利用の取組について、具体的にどのように何を整備していくのかを示しています。

計画地が広域避難場所に指定されていることを踏まえ、計画地の外周に道路や通路を配置し、計画地内にまとまった広場や緑、オープンスペースを維持しながら、良好な住環境を形成するといった取組が示されています。

次に、11ページには地区施設の整備として5項目を挙げています。

まず区画道路1号から6号につきましては日常生活の利便性や広域避難場所の機能強化に資する区画道路、2として、都市計画公園と一体的に利用でき、防災機能やにぎわい、憩いを創出する広場、3.安全で快適な歩行者空間の形成や災害時に避難路となる歩道状空地や歩行者通路、4.安全で快適な歩行空間の形成や災害時には緊急車両が通行可能な歩行者・自転車通路、5.周辺と調和した緑豊かな市街地を形成する緑地を具体的に整備する、としています。

また、水色の点線で囲まれたこちらの範囲には、地域の防災性の向上のため、地下に調節池の整備を検討することとしています。

次に12ページをご覧ください。道路の断面イメージを示しています。地区計画の案として示されているものは将来に整備を予定しているものであります。右側になります。

区画道路は区道として、歩道状空地は公社の敷地を歩行者が通行できる空地として整備する予定であります。

次に13ページをご覧ください。建築物などに関する事項です。建蔽率は住宅地区を50%、公共公益施設地区は制限がなく、容積率は両地区とも150%を指定します。壁面の位置につきましては、地区の北側の敷地に配慮し、道路境界から12メートル、20メートルなどを確保することとしています。

その他、建築物等の形態、色彩、意匠については周辺環境と調和したものとし、垣や柵の制限についても生け垣またはフェンスなどは緑化したものとするなどが示されてございます。

次に14ページをご覧ください。これまで説明した内容が都市計画の図書、計画書や計画図の案として示されてございます。

次に15ページをご覧ください。これが廃止する一団地の住宅施設でございます。

次に16ページをご覧ください。現在は今後の流れの中で、左から2番目の「都市計画提案提出」が6月7日に行われたところです。下段には工事中の安全対策や環境配慮への取組が記載されてございます。

1ページ目にお戻りください。「4 都市計画提案に係る区の意見について」です。

本提案の申出を踏まえまして、地区計画の決定または変更を行う必要があるかを区が判断するに当たり、本審議会に先立ち、中野区庁内において審査会を開催してございます。審査会では上位計画である中野区都市計画マスタープランとの整合や本提案が地区の安全で快適なまちづくりに寄与するかということ、地区計画区域の妥当性などを確認してございます。

その結果、本提案は住宅の建替えに伴いまして、本地区の行政計画や現状と課題を踏まえ、道路、公園及び広場などを整備することで広域避難場所の機能強化を図るとともに、周辺のまちと調和した緑豊かな市街地を形成するものであることから、提案内容を踏まえまして、都市計画の決定または変更することが適当と区としては判断してございます。

最後に、今後の予定でございます。

今後、区として都市計画を決定または変更する必要があると認める場合、公社にその旨を通知しまして、順次、記載の都市計画手続を進めていくこととしてございます。

説明は以上となります。本提案に関するご意見を伺えればと考えていますので、どうぞよろしくお願いいたします。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。

それでは、ただいま桑原幹事より白鷺二・三丁目地区の都市計画提案についてご説明いただいたところでございます。この内容につきまして、ご質問・ご意見等がございましたら挙手によりご発言を賜れればと思います。皆様、いかがでしょうか。

福島委員、お願いいたします。

福島委員

福島でございます。今のご説明、大変ありがとうございました。その中で、確認したいことが2点

ありまして、1点目は、今現在の白鷺二丁目地域というのは公社の住宅が19棟建っているわけです。その地域の用途地域が一中高ということですから、そのまま用途地域が変わらず利用するということになっていると理解しますが、その周り、この団地以外、周りは一低層なのです。です。で、相当な地域間のギャップがあると感じます。つまり、一低層だと10メートル以上は建てられないような状態になりますし、一中高ですと、今のような階高でいきますと5階建てぐらいのことを検討するようなことも考えている形だと思いますので、建物の高さ関係も変わってくるということで、この辺の理解はどのようにしておいたらいいか。要するに、一低層と一中高の用途地域の変更というのはあるのかということが1つです。

それからもう1つは、道路の在り方です。ここが中杉通りへ至る、鷺宮の駅とこの団地との間の通路、それは妙正寺川の両岸を側道にを使ってアプローチする形になっているのですよね。です。で、この団地の一番利用度が高いのはその両岸の道路ではないかと感じます。皆さんご存じのとおり、これはかなり狭い、ふくらみがあったり広がったりしていますけれども、まだ広げる余地がないのかどうかです。これは団地の中だけは今みたいに区画道路が整備されるということですが、その延長線上の鷺宮駅へ至る通路が整備されるのかどうか。これは区の問題ですが、どのようにするか。この2点、お願いいたします。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。

まずは用途地域の変更についてでございますが、現在、この用途地域を変更する予定はございません。今回、地区計画は別途定めるということでございまして、建替え後の住宅の高さにつきましては、現状、4から5階ぐらいだったと思いますが、建替え後は、今、公社から聞いている想定は14階程度と聞いてございます。今後、シミュレーションによっては変更するということも聞いてございます。

その際には、もちろん日影とかそういった建築計画はしっかり守っていくというところで考えてございまして、周辺の住環境に配慮した建築をしていくと聞いているところでございます。

それと、今、中杉通りがこういう形で入ってまして、団地がこういう形であると。この間の道路をつなげるのかといったご質問を頂いたかと思います。

現状、結論から申し上げますと、ここの部分についてはつながないという計画をしてございます。あくまでここの区画道路といいますのは、外周を囲む道路として設定してございまして、こちらが今、歩行者通路といった形で、地域の方はここを歩きまして駅に向かっているという状況でございまして、ここの部分につきましては、河川管理用通路と今、歩行者通路が併用されている形

でございますので、現状についてはそういった使い方については変更しないと考えてございます。

ただ今回、鷺宮駅を含めた西武新宿線につきましては、ここが連続立体交差化の対象の範囲に含まれてございますので、全体として今後、駅が高架または地下になった場合には周辺の道路の区画は大きく変わってきますので、そういった部分の変更と合わせまして、現在、区ではまちづくりを検討してございますので、現状、この計画においては、ここはつながらないという計画になってございますが、今後、そういった連続立体交差事業と合わせまして、今後検討を進めていきたいとは考えてございます。

ご説明は以上です。

福島委員

ご説明、大変ありがとうございました。

今初めて知ったのですが、その団地内、今19棟ある部分が取り壊された上、建替えられると14階建ての集合住宅が造られるという話があるのだということだそうなのですが、そうすると、今言った日影や風の問題だとか、いろいろ周辺環境への影響がありますね。こういったところも今後の検討で区としてしっかりその辺は押さえていただきたいという感じがします。

周辺環境はよくご存じだと思いますけれども、この周りというのは一低層ですから、10メートル以内の3階建て程度がひしめいているのですね。ですから、そこへ持ってきてこの大きいのができたときに、人の流れというのがどうしても鷺宮駅へ向かって歩くという、その量が今までよりも増えるという感じがします。戸数はちょっとだけ増えるような感じですが、現実はかなり密が高くなるのではないかという感じで、西武新宿線が立体交差化するとかいうのはずっと先になるのでしょうかね、まだ今考えると。

ですから、これから竣工することと、それから西武線との関係で、その通路が使えるのかどうか。西武線の線路の上を使ったり、下を使うのか分かりませんが、通路として使えるようなものが可能であるというのはだいぶ先になるということですから、そうすると、竣工したのが先だとすると人の流れがかなり河川管理という問題以外にかなり使われるという心配がありますので、この辺は一体で検討してもらったほうがいいのではないかと思います。

ありがとうございました。以上です。

大沢会長

ほか、いかがでしょうか。

田中委員、お願いいたします。

田中委員

2つありまして、現状、19棟に何世帯ぐらい、何人ぐらい住んでいらっしゃるのかということと、妙正寺川というのは結構大雨のときに水位が上がりますよね。過去に水害はなかったのか。調整池をつくるという予定は入っているものの、都内の割と危険な川の1つだと思うので、個人的にはすごく心配だなということ、いざというとき本当にここに避難できるのかなというのが区民としての心配であるということ、もう1つ、今回は関係ないのですが、妙正寺川の周辺は結構、失礼ながら異臭が漂っている記憶があるのですよね。そもそも水質もよくないのかなというところで、その辺の全体的な安全面だとか衛生面とかに本当に問題がないのかというところが疑問に思いました。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。戸数につきましては、資料に記載してございます。現在が19棟の686戸がございまして、将来的には700戸、おおむね同等程度を確保すると聞いてございます。

あと、妙正寺川の治水対策についてですが、妙正寺川につきましては確か平成の初期に一度、水害があったと聞いてございます。東京都は第三建設事務所で、現在、八幡橋よりも下流側において、河道の拡幅を進めてございます。八幡橋より下流側で工事を進めてございまして、順次、上流側も整備を進めると聞いてございます。

東京都の河川の降雨量を基にした水位予測によりますと、水位が増したとしても、一部川沿いは浸水が発生するかもしれないとは予測としては出していますが、広域避難場所のこちらの大部分については浸水しないという予測を聞いてございます。

ですので、今後、先ほど、調整池を併せて整備するということでご説明しましたが、調整池を整備するときにももちろん、川からの流入の部分で護岸などを切り開かなければいけないということで、護岸の整備も併せて進めていくと思います。なので、一体的にこの調整池の整備と護岸の整備、あとはこの公社の建替えといったところをしっかりと連携しながら進めていきたいと考えてございます。

大沢会長

ほかにいかがでしょうか。

岡田委員、お願いいたします。

岡田委員

今、頂いております「道路断面イメージ」を見ていただければと思うのですが、今回、区画道路として区域内道路の整備をされているという形で、車道と歩道が書いてありますが、歩道の幅員が

2メートルとなっているのですが、昨今、高齢化等々で車椅子などが増えてきている中で、2メートルで標識とか当然入ってくると思うのですが、一昔前の幅員の最低限の数字かなと思うところでございます。

車道幅員が2.5メートルしかないので、車道を上下線1車線ずつ取れば全体幅員これだけしか割り振りが無いという中の、多分古い寸法の中での設定かなと思うのですが、今回、整備でかなりきれいになってくれば、利用者なり居住される方も増えるので、2メートルという歩道幅員をもう少し広げてあげたほうが実際生活される方とか、これから将来的に高齢化社会になっていく中を考えると、それも1つではないかなと思ひまして、ご意見させていただきました。

桑原課長

ご意見ありがとうございます。現在、使われ方としては、こちらの左上に記載しているとおり、実際、車といってもほとんど通っていないような状況です。河川管理用通路を兼ねていますので、実際としてはこの6メートルで、この部分に皆さん、通勤、通学、自転車、歩行者利用されているという状況でございます。

将来的にも、絵で見ると確かに車道と歩道が分かれているという形にはなるのですが、このオレンジの部分にずっと柵を引いて、完全に歩車分離を図るような道路の形態ではないと思っておりますので、全体としてゆとりを持った歩道・車道という形で整備をしていくと考えてございます。

公社としましても、こちらの歩道状空地を確保して、ここにすぐ建物が来るわけではありませんので、その辺は総合的に見ていただければと考えてございます。

大沢会長

この絵に自転車がないので、自転車はどこを走るのかというもあると、歩行者と自転車の分けがあって、また歩行空間、実際にはこれは歩道ではなくて公開空地、セットバックの空間だと思うのですが、今後は自転車などが描いてあったほうがいいのではないかと思います。

保坂委員、お願いいたします。

保坂委員

現状では4、5階建てが19棟ですね。今度は14、5階建てですか。高度利用ということは分かるのですが、それは何棟ぐらいつくられるのでしょうか。総戸数がそれほど大幅に増えないとなると、高度化する理由と、それから自然地域との環境、そこら辺をどのように考えてそういう計画案を作られたのかお聞きしたいのですが。

桑原課長

ご質問・ご意見ありがとうございます。現在、資料には入っていないので大変恐縮ですが、こち

らが6階から約14階程度、こちらのC街区が3から5階程度、こちらが4階から10階、こちらが4階から9階程度のものが建つというところですよ。

それと比較しまして、写真の解像度が悪くて恐縮ですが、基本的には19棟建っている状況でして、この緑の部分というのが駐車場で使われたり、普通に歩けたりというところではありますが、基本的にはオープンスペースというのが増えてくるという形になります。

公社としましては、こういったオープンスペースをしっかりと広げて、地域に開放していくということも考えていただいております。高層化はするのですが、そういったゆとりもしっかり持って、樹木も今、600本程度あると聞いていますが、できる限り保全して、緑とゆとりのある環境にしていこうということで、今回提案を頂いてございますので、そういう意味では、地域の方々も少し使えるようなスペースができるということで、高層化してしまうというところはあるのですが、先ほどの日影もそうですが、しっかり地域の方には圧迫感とかがないようにデザインしていくと公社からは聞いてございます。

大沢会長

ほか、皆様、ご質問等いかがでしょうか。

では、大門委員、お願いいたします。

大門委員

大門です。基本的なことについて教えていただきたいのですが、都市計画の提案の内容は別紙のとおりとあるのですが、公社が提案しているのは、一団地の住宅施設を廃止するというのが公社の提案なのでしょうか。それとも、地区計画自体の案を提出するところまでも含めて提案なのか教えていただければと思います。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。基本的には地区計画の提案までが公社の都市計画提案に含まれるということです。

大門委員

ありがとうございます。ということは、地区計画の提案も公社から出てきたものということであって、それに対して中野区としましては、このとおり都市計画決定変更を行うことが適当であると考えていると書いてあるのですが、区ですとか、あるいは地域の人たちの意見などを踏まえた上で地区計画になっているかどうかということを教えていただければと思います。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。今回、まず公社から、6月7日に区のほうに提案を受けました。こ

れが先ほどの一団地の住宅施設の廃止と都市計画の内容の提案ということになります。

その提案を受けまして、区としてはまず庁内で審査会を開催しまして、内容については適当ということ、改めて、条例に基づきまして、この審議会にかけ、意見を聞くというところであります。区の意見としては、内容的にはマスタープランであるとか地区の課題が踏まえられているので、適当と考えてございます。

今後、この都市計画の変更が必要というところで、認める旨、今日のご意見、審議の結果を踏まえて、通知をしまして、改めて区のほうで説明会を開催しながら、最終的には都市計画の決定に移っていくという形になります。

また、少し戻りますが、この提案に際しまして、公社でも地域の方には説明会を開催しているところですよ。その意見を踏まえて、公社から区に提案があって、また改めて区で都市計画の原案や案であるとか説明をさせていただいて、恐らく年明けにはなと思うのですが、本審議会に諮問させていただいて決定という流れが取れればと考えております。

大門委員

ありがとうございます。提案者である公社と計画の決定者である区の関係ですとか、やり取りの仕方ということを聞いたかったので、このような質問をさせていただきました。ありがとうございます。

大沢会長

ほか、いかがでしょうか。

では、真田委員、お願いいたします。

真田委員

真田です。先ほどの道路の件ですが、表現上、こういうふうにしかならないという話をされていましたが、8ページを見ると、「歩車分離に寄る歩行者の安全性の向上」と書いてあって、先ほど説明をされたようないわゆるシェアスペースみたいな形で、歩行者が優先でそこに車が入らせてもらいたいような雰囲気の説明とちょっと違うなと思いましたので、そこら辺を明確にする必要があるのではないかという気はしました。

あとは、地域外の人にも利用してもらえるような歩行者通路みたいな話があったと思うのですが、今回の図面は地域内のことしか書かれていなくて、どの辺りの人たちがどう通るのかみたいなことも全然表現されていないので、地域外に対してどういういいことがあるのかということが全然見えてこないのです。もう少しこの地区の中をどうするかという話だけではなく、地域外に対してどういう位置づけにある場所になるのかということが見える図面をつけていただきたいと思います。

した。

あとは、建物がどうなるのか、いまいち見えていないのですが、果たして本当に区画道路のつくり方、区画道路と区域外の道路がどうつながるのかというのが図面でよく分からない。先ほどの説明にありましたが、いまいちイメージがついていないのであれなのですが、つくり方によっては歩行者と自動車を全然別のところに分けるという、区域内に歩行者のネットワークを作るということもできるのか。それが決まると、もう少し有効的に広場とか緑地が配置できるのではないかと思います。

せっかく広いオープンスペースが取れるところなのに、もったいない敷地の使い方をしているのではないかという感じがしました。

桑原課長

ご質問・ご意見、ありがとうございます。

まず、歩車分離に関しましては、確かに先ほど、こちらの図面でご説明させていただいたのですが、現在は想定ではありますが、歩車分離柵がざっと入るようなものではなくて、恐らく一定間隔でボラード、一本柱のようなイメージかなと思っていて、現在はこれも全くないような状況です。

ですので、車の台数は本当に少ないのですが、入ってきたときにはどこを通過していいかも分からないような分離状況なので、そういう意味では一定程度の分離ということを考えさせていただいていて、柔軟な使い方ができればいいかということで、一定程度の歩車分離ということでご理解いただければというところがまず1つです。

真田委員

そこについてですけれども、ボラードとかをつけてしまうと、車が自分の道だと思ってしまうので、スピードが上がるのです。むしろ危なくなるから、柔軟に使うつもりがあるのであればつけないほうがいいし、車道に見える部分は直線ではなくて左右に緑地を配して車が少しカーブし、スピードを落とさないと行けないような物理的な設計にするとか、ボラードをつければ安全というのは絶対に違うと思います。

桑原課長

ご意見ありがとうございます。もうおっしゃるとおりでして、確かにボラードをつけると逆に安全だということでスピードを飛ばしてしまう、そういった懸念もごございます。公社ともそういった課題認識がごございますので、引き続き実施レベルになったときに、まさに委員にご指摘いただいたようなところも含めて検討していきたいと考えてございます。

大沢会長

地区内の歩行者の関係とか、あと、地区外と関係性についてもお願いいたします。

桑原課長

まず地区外のメリットにつきまして、今回、公社の敷地の中に地域と接する接点の部分には広場を整備して開放できるようなスペースで、地域の方が使えるようなスペースをつくっていきたいと考えてございます。

あとは、こちらの道路につきましても、今、河川管理用通路であるとか位置指定道路であるとか、比較的用途が曖昧な状況で皆さん使われているという状況があるので、こういったところを区道として整備することで、皆さんが使っていただきやすくなるのかというところや、あとは鷺宮のスポーツコミュニティプラザにつきましても、今、車の駐車場に似たような施設はあるのですが、そこにアクセスできないとか、そういったご意見もあつたりするので、こういった道路を配置する。

あとは公園をしっかり拡充していったって、地域の方が使いやすくなるような公園を配置するということと、先ほどご質問いただいたように妙正寺川の対策としましては、地下調整池が整備されることで、地域の防災性が格段に向上しますので、地域外の方にも非常にメリットがあるのかなというところで、今後、この広場のつくり方等を含めまして、公社も今後工夫していくと聞いてございますので、地区内だけではなくて、地区外の方にも日常から災害時を含めて使っていただけるような、工夫をつくり方の部分で工夫していけたらと考えてございます。

大沢会長

機能としての確保は分かると思うのですが、今後、時代は変わりつつあるので、この確保された機能でどのようなアクティビティを地域の皆さんと一緒に展開するのかというのは、重要になってくるとなると、団地の方々とその周辺地域にお住まいの方でどういった空間をいかに使っていくのかということが重要になってくると思うので、そういったものが分かるような図面とかしつらえるというのは今後していくのが、ちょうど変化期でございますので、そういったご意見だったと思いますし、特に先ほどの歩車共存の話とか、道路の在り方については他の委員からもご指摘がありましたので、今後の実施設計、一方では地区計画の空間の確保の在り方、特に道路とセットバックする、歩行者の公開空地、带状の空地のところが決まってしまうので、確かに詳細設計はその後かもしれないですが、一方で決まったら面積が決まってしまうので、そこら辺はどんなものがアクティビティとかそういった必要なのかといったものから、一回精査したほうがいいのではないかというご意見だったと思いますので、再度ご検討いただければと思います。

寺前委員、お願いします。

寺前委員

寺前でございます。意見を申し上げたいと思います。東京都や区の上位計画を抜粋・引用して掲載しておられますが、隣接している西武新宿線の連立事業の記載が一切ないので、連続立体事業はまだ都市計画決定されておられませんけれども、現在都市計画案を検討中のはずだと思いますので、その都市計画案との整合のためにちゃんと調整をされているのかどうか。この隣接するところの区画道路6メートルの幅員で大丈夫なのではないかというのが1点目です。

それから2点目。連立事業のために鷺宮地区の再整備、中杉通りの拡幅や駅周辺の再開発が必要条件になってきます。公社住宅の建替えも鷺宮地区の再整備や活性化の起爆剤になると思います。一方で、公社住宅の用地は中杉通りの拡幅や駅周辺の再開発の受け皿住宅や代替地にも活用できると思います。そういう意味で、建替えに当たっては、鷺宮のまちづくりに貢献していただく必要があると思います。そういう観点の記述をこの地区計画の案に加えたらどうかと思います。

桑原課長

ご質問・ご意見ありがとうございます。まず西武新宿線の連続立体交差事業と調整しているのかというところでございますが、区としては西武新宿線の連続立体交差事業を踏まえまして、西武新宿線沿線まちづくり整備方針というものを鷺宮駅周辺地区でつくってございます。

連立が高架になるか地下になるかというところではありますが、まちづくり整備方針の中でそういったことも踏まえまして、この地区については良好な住環境の保全であるとか道路整備等で安全に住み続けられる住宅地にするとか、あとは広域避難場所として指定されているので、防災性、安全性を高めるとか、そういったことをこの地区には求めると記載してございますので、連立事業を踏まえたまちづくりの中でこの公社の今回の提案についても進められているものとして区としては認識しているというところでございます。それがまず1点目です。

2点目が中杉通りの拡幅でございますが、中杉通りが実際には都市計画道路の補助133号線というものに含まれているというところで、今回、連続立体交差事業を進めるに当たりまして、この中杉通りの拡幅も一緒に行っていくものとして考えてございます。

東京都の第四次優先事業化計画の中で、優先整備路線にも指定されていますので、その計画の中でもこの中杉通りの拡幅というものは進めていくものとして考えてございます。

あと、委員お話しの再開発につきましては、今回まだ具体的にどの地区で再開発する・しない、そういった機運があるかないかということも、まだ区としては確認してございませんので、必要

に応じてその再開発の受け皿であるとか、そういったものがある場合については、そのとき必要に応じて検討していくものとしては今の段階では考えているところでございます。

寺前委員

公社は恐らくフリーで建替えをしたいので、地区計画の案にいろいろなことを書かれるのは嫌がると思いますけれども、中野区としては公社の建替えが鷺宮地区のまちづくりに必ず必要なものなので、建替えに当たってはまちづくりに貢献をしていただけるような記述をぜひ書いていただきたいと意見を申し上げたらいいのではないかと思います。

大沢会長

ほか、いかがでしょうか。

小林委員お願いいたします。

小林委員

何点か。重複しない程度にお伺いしたいと思います。

まず1点目ですが、この地域の地区計画において、戸数は変わらず、だから人口はほとんど変わらないということでしたが、高さが4階、5階程度から14階程度になるということがありました。この辺の景観について区としてはどのように都市計画として見られているのか。このままでいいますと、例えば立川のほうで低層住宅地域の中で高層マンションが建って、販売直前に取り壊しということがありました。14階というと相当高いですね。ということで、中野区内に公社住宅などでこの中野駅周辺ではなくて、それ以外の地域でそういう高い建物があるのか。高い建物がある上で、この鷺宮地域でも14階程度を計画しているのか。それを1点目に伺いたいと思います。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。景観への配慮につきましては、資料の13ページをご覧ください。「建築物等の形態又は色彩」ということで、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど色彩環境に配慮するなど周辺環境と調和したものとする」であるとか、「屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする」とか、こういった形で地域に景観だとかをしっかりと配慮した形で公社も提案していただいていますので、そういった形で、高さもそうですけれども、こういった部分においてもしっかりと地域に配慮した形で今後建替え計画というのは進んでいくと区としては考えているところです。

こうした提案を踏まえまして、区としてもこうした地区計画を定めてしっかりと景観については配慮して、最終的には中野区の条例にも関係してくると思いますので、景観については配慮してい

きたいと考えてございます。

小林委員

14階についてどう考えているかということを聞きたいのですが、14階程度というと相当高いですね。5階程度と全然違うので。高層マンションのようなものが建つわけですね。そういう高層な施設がこの地域に、先ほど最初のほうに福島委員からもありましたけれども、一低層の場合と一中高の場合と高さ関係が全然違ってくるので、景観は変わるわけですね。見えていたものが見えなくなる。それは建築基準法上建てられるものが建っていなかったというだけで都市計画法上で、それをただ今回は建つことができる。そのほかの都市計画法上の形態ですとか制限等については守っていますよということはあるのですけれども、その上で基準法や都市計画法を守りながらも、高さの高い建物を建てていくということが本当にいいのかどうかということについて、中野区のまちづくりとして中野区はどのようにお考えなのか。

桑原課長

中野区のまちづくりとしては、こちらは建設後30年、40年たった建物ですので、まずは良質な住宅を供給していくという意味では、建替えを行っていくべきと考えていることが1つ。

それと併せて、高層化という形で公社から提案があったということに対しては、しっかりオープンスペースを確保することで周辺に配慮していただきたいということ、あとは日影についてはしっかり守ってくださいというところで、そういうところは区としてはしっかり守った上で建替えを促進するということは区としては支援するということだと考えています。

小林委員

私が望んでいるというか、お答えしていただきたいところをお答えしていただいていないのですが、14階建てという建物を建つことを中野区としていいのかどうか、ということについてお答えをさせていただいていないので、そういった意味でどうなのかという意味ですけれども。そこについて聞きたいのです。

地区計画は、都市計画、建築基準法は全部守られています。しかしながら、そういったものを建てていいのか。周りが低層なのに大きく景観が変わりますよねというところで、いいのかどうかということについて、少し検討が必要なのではないかというのが私の考え方です。区としてそういう14階という計画を認めるような方向でいいのでしょうか。

桑原課長

繰り返しになるかもしれませんが、ここの地区としては良質な住宅を供給していくということが非常に重要だと考えていまして、今、680何戸あるものについて公社としては700戸程度供給す

るということで、それに当たって高層化が必要になるというところで、高層化については一定程度理解していかなければいけないのかと。その反面、委員おっしゃるとおり、地域への圧迫感であるとか、そういったところが必要なので、壁面線についてはしっかりセットバックをして、かつ日影規制についてはしっかり守っていただくということで、かつ、しっかり地域には貢献して、公園だとかを整備していただく。そういった建築計画、こういった計画が提案されているので、区としては、そこについては協力していきたいと考えているところでございます。

小林委員

お答えが頂けていないので、次回までにその辺について区としての考え方、都市計画としての考え方を整理していただけたらと思います。

2点目について伺います。調節池ですが、これはどのぐらいの容量のある調節池を考えていらっしゃるのか、お伺いしたいと思います。

大沢会長

2問目で終わりということでよろしいでしょうか。もしあるのだったら、全部言っていて、時間の関係もございますので、一問一答ではなく、よろしくお願いいたします。

小林委員

そのほかに、地域のレベル、土地の高さ。それから周りの、地区計画内の道路と隣接した先ほどの道路の件で出てきましたけれども、道路幅員、中野区として最終的に周りをどのように考えていくのかという中での地区計画の中の道路幅員との関係について聞きたいと思います。

まず、調節池の容量。下流にも白鷺公園の調整池がありますけれども、そこと比較してここはどのぐらいの容量になるのか伺いたいのですけれども。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。まず調節池につきましては、東京都から聞いているものでいきますと、6万8,000立米の地下調節池の整備を検討していきたいと聞いてございます。

比較としましては、今、妙正寺川の下流側で、白鷺せせらぎ公園というところで3万5,000立米の調節池を既に平成25年ぐらいに整備されております。

今、地下調節池の容量でいきますと、6万8,000立米ということで、これにつきましては東京都で最大降雨量などを計算した数字と聞いてございます。

あと、道路の接続に関しましては、まず、既存の白鷺通りからこの部分を接続して6メートルの周回道路を整備するということと、あとはこちらが今、中杉通りがありますので、その中杉通りにつながっていく道路を整備する。この間については整備いたしません、それにつながる道路

を整備していくという形になります。

先ほどの繰り返しになるかもしれませんが、こちらについては特に駅側へ抜ける道路については今のところつながる予定はないというところでございまして、あとは周辺としまして、ここは鷺宮2号踏切がございますので、ここには接続するような道路形態になるというところでございます。

あとは、こちらの通路が今、2メートルぐらいの通路ですが、それを少し広げて、駅へのアクセスとか、その辺をしっかりと強化していきたいと考えてございます。ここをずっとまっすぐ行きますと抜けて駅に行けるというところで考えているので、今この河川側の道路自体が地域の方にとって鷺宮駅につながる重要な通勤経路という形になっているので、主軸動線についてはしっかりと確保していきながら、この周りにも道路を配置して、地域の接続については改良していきたいと考えてございます。

あとすみません、地域のレベルというのがご質問の趣旨がよく分からなかったのです。

小林委員

レベルというのは、先ほども出ていましたけれども、妙正寺川、20年ほど前に氾濫もありました。今回、調節池を設けます。今回、この4地域を整備するに当たって、多少なりとも地盤が上がることかどうかというところについて確認をしたかったのです。それとともに、下がるということは多分ないと思うのですが、先ほどの14階建てということもあるので、全体のレベル的にどういったふうになるのか。近隣近傍との地域関係がどういう景観になっていくのかということもあったので、聞きたかったのです。分からなければ次回で結構です。

今、先ほどのお答えの中で、近隣の、当地区以外の区道などの整備について聞きたかったのです。つまり、この地域に至るところの整備がされていかないと、この中は非常に立派な道路ができるのですけれども、これは主要道路から離れたところにあるのですよね。主要道路からここに向かっていくときに、緊急車両も含めてどうなのかということがあったので、中野区として周りの整備について多少なりとも計画しているかどうかということについて確認したかったのです。まとまっていなければまた改めて教えていただければ結構です。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。まず、地域のレベルにつきましては、現状、このA、B、C、D街区につきまして、盛り土をして建築するといったことについては公社からは聞いてございません。基本的には、今のレベルで建っていくのだろうと認識しているところです。ただ、建築計画が出てきていませので、今後確認していく必要があると考えてございます。

あと、地区外の道路整備につきましては、周辺に十分に広い道路があるというわけではないの

で、全体の地区の内外の整備については、今後、周辺のまちづくりという面ではしっかり検討していかなければいけないと考えているところでございます。今後こうしていきますというところは、申し訳ないですが、まだ示せていないという状況ですが、今後しっかり検討していきたいと考えてございます。

大沢会長

それでは続いて、斉藤委員、お願いします。

斉藤委員

ありがとうございました。様々な委員からのご発言を伺っておりまして、少し違った観点から、2点、意見を申し述べたいと思います。

まず1つ目が、この計画の区との関係性についてです。このたび中野区地区まちづくり条例に関する都市計画の提案が住宅供給公社から来たというご説明であったのですが、もともと令和5年2月に中野区に対して公社から周辺まちづくりとの連携・協力についての依頼があつて覚書も交わされていたと思います。

それに伴って、恐らく情報交換やいろいろな連携をして、こちらの都市計画案を立てられたのではないかと、区として支援をして情報提供やいろいろな調整もして、この計画案の提案をつくられたのではないかと思うのですけれども、その点についてはいかがかということについて1つ。

それから2つ目が、これも様々な委員からご発言がありましたけれども、この計画案についての位置づけです。たくさんの方からのお話もありましたように、西武線、中杉通り、133号線、妙正寺川、そしてこちらの位置では全く一点で交わっている地域であり、区としても旧鷺宮小学校からずっとこの地域から西中野小学校までのベルト地帯となっている、その真ん中に位置する、本当にここは要の位置となっております。

先ほどのご説明の中で、車が通らないという話もありましたが、それは通らないのではなくて通れないように、入り口に入れないように車止めがあるから、用事のある人しか入れないようにしているから、現在は入れないようにしているのであり、もしここに高度な避難場所として位置づけをしていくのであったら、どのように先ほど別の委員からもお話がありましたけれども、白鷺通りからではなく、中杉通りから入れるかどうかということも考えなければなりませんし、2号踏切は現在車が通れないようになっています。

また、まちづくり整備方針についても先ほど連続立体交差事業の話も出ておりましたけれども、現在、改定中でございますので、そちらが改定後どのようにここが位置づけられていくのかということも含めて考えなければならぬと考えております。

つまり、この範囲の中だけを考えているのでは不十分でありまして、この鷺宮駅周辺地区のまちづくり一帯全ての開発とちぐはぐになってはいけません。つまり、連携を取ってここの位置づけがされていかなければならないという視点がすごく必要と思います。

そういう意味から、こちらの都市計画の地区をどう考えていくのかということについて、区の今の、それをこの計画に記載していかなければならないと思いますので、それについてご意見がございましたらお話しください。

整理しますと、1つ目が、区がどのようにこちらの提案について関わってきて、また意見を申し述べているのかということと、2つ目がこちらの地域がこの鷺宮駅全体の中でどのような位置づけになっているかという視点を持って行かなければならないだろうということについてどう思っているかということについてです。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。これまでの経緯でございますが、今回の都市計画提案ですが、唐突に出てきたわけではなく、昨年度から公社といろいろな協議・調整をし、意見交換もしてまいりまして、取り組んできたというものでございます。

その中でJKK(公社)、先ほど委員の方からもいろいろなご質問を頂いていますが、今の低層の住宅を高層化する、一方で、地域にもしっかり貢献していきたいということで、JKK(公社)のほうから都市計画提案が提出されてきてございます。区の庁内でもJKK(公社)も含めて1年間、それ以上、しっかり話をして取り組んできたというところがございます。

今回、この住宅の建替えにつきましては、もちろん都市計画マスタープランしかり、住宅マスタープランしかり、いろいろな上位計画を基に取り組んできているところでございます。マスタープランにおいては良質な住宅供給であるとか、土地利用の高度化によるゆとりある空間の創出、緑の保全・育成などによる「みどりと防災の拠点」であるとか、そういった多機能なものをしっかり整備していくということで考えてございまして、こういった形で地下調節池を整備、公園整備、道路整備、そういったいろいろな計画をお示ししているところでございます。

公社につきましても、こういった地域貢献をしっかり引き続きやっていきたいというところは、区としてはしっかりお話ができたと考えてございます。基本的にはこういった「みどりと防災の拠点」にしていくということで、今後もしっかり取り組んでいきたいと考えてございます。

本日、皆様方から頂いた、地域の道路の接続であるとか、具体的な建築計画であるとか、いろいろな貴重なご意見を頂きましたので、これが終わりではなく、引き続き具体的な建築計画を立てる中でより良くなる、それについてはもちろん我々と公社だけでなく、地域の方々にも適時説

明をしながら、しっかりと取り組んでいきたいと考えてございます。

大沢会長

ほか、いかがでしょうか。

羽鳥委員、お願いいたします

羽鳥委員

私からは、この資料の13ページの「建築物等の整備の方針」からお聞きしたいのですが、1つはこの方針の6番に「みどり豊かで良好な住環境の形成を図るため建築物の緑化率の最低限度を定める」となっていて、この緑化率が定まっているということは良好な住環境を整備する上で重要かと思うのですが、最近、本当に気候が灼熱という状況になっていて、夏の昼間、外を出歩くのが本当に大変ですよ。しかし現状、鷺宮西住宅のところを歩くと、生い茂った木々の下に行くと非常に涼しくなる。こういう効果があるというのを実感します。

そういう点では、今後、気候がますます過酷になっていくわけで、緑化率というのだと、木の本数とかどのぐらい草地があるかというので緑化率が上がっていくわけですが、この地区を再整備するに当たって、樹齢60年ぐらいたった木を伐採して、新しい木を植えて緑化率が確保されますと言われても、これからの気候に住宅が対応できない、快適な住環境を維持できないと思います。そういう点では、私は樹冠被覆率だとか、本当に良好な住環境を整備するためにはどのぐらい緑に実際に覆われているかということを経験にすべきではないかなと考えるのですけれども、いかがでしょうか。

桑原課長

ご意見ありがとうございます。今回、一般的に条例で定められている緑化率が基本的には基準になると思います。「東京における自然の保護と回復に関する条例」の中では、今回、建蔽率が50%ということで、通常であれば12.5%の緑化率でいいということではあるのですが、そこは公社の今回の提案の中では15%ということで、2.5%割増し形で緑化率を設定してございます。公社としても、ここについては「みどり防災の拠点」ということで、緑はしっかり維持していくということで提案がなされているところを区としては解釈してございます。

それと併せまして、先ほども申し上げましたが、敷地内の高木については約600本程度、地域にはこちらの妙正寺川の沿線には桜も植わっているという状況でございます。そういったことも配慮しまして、回遊性の向上だとか緑の保全だとかというのは、公社としても取り組んでいきたいということで、できる限り樹木の診断などしながら、道路と建物と重なるところは伐採という形にはなりますが、できる限り今ある高木など残せるものは残していった、しっかりと保全していく

たいということが公社から提案されています。なので、今後区としても緑の保全についてはしっかり取り組んでいきたいと考えてございます。

羽鳥委員

現行の基準で言いますと緑化率というところになるので、15%にするから一定の配慮をされたというのはそうだと思いますが、12ページに道路部のイメージ図がありますよね。あくまでこれはイメージ図ということで、実際とは異なると思うのですが、夏、この道を歩行者は暑すぎて歩けないですよ。本当に。

ぜひとも積極的に、緑化率が割り増されたからいいのだというのではなくて、本当に公社とよく協議をして、大きい街路樹を配置して、回遊性が高いというのは道として整備されているというだけではなくて、歩くのに快適かどうかというのがものすごく重要だと思うのですよ。そして、大きい街路樹は本当に歴史そのもの。これは新しい木を植えて育ってくるまで待つというのでは代えられない。やはりなるべく移植をしたりとかして、今、この鷺宮地域に生きる人が本当に快適に生きられるために、街路樹などもしっかりと整備して、緑に覆われた空間というのは上に緑があってきちんと日陰がある空間というのを全体にわたって確保してほしいですし、この壁面後退のところも最近のきれいな住宅を見ると、低木の植栽が植わっているだけというところもあります。見た目にはきれいですけれども、夏は暑くて、本当に暑い時期が増えていますから、暑くて歩けないということがありますから、ぜひとも積極的にそういう高木を整備してほしいと。これは地域住民の快適性にとってもそうですし、これを整備することによって、この住宅の人たちの快適性も高まるし、ヒートアイランド現象も緩和するという効果がありますので、ぜひとも積極的に、今の基準が緑化率だからというのではなくて、新しい地域を整備するのだという気概でやってほしいと思います。

それと、道路のところで、イメージだと結構、全体外周道路、例えばA街区を回る外周道路は双方向通行を想定されているのかと感じるのですが、これも今後どういった方々が入居されるのかというのがありますが、あまり大きい道路を、例えば一方通行にするとかして、あまり交通が激しくないようにするとか、過度に幅が広過ぎないような道路にしてもらいたいと思うのですけれども、いかがですか。

桑原課長

ご質問・ご意見ありがとうございます。緑については、引き続き公社としっかり相談しながらやっていきたいと考えてございます。

道路につきましては、こちらは6メートルの道路でございますが、双方向ということで、地域の

方、先ほど申し上げたようにコミュニティプラザへのアクセスだとか、公社が運営していく中でも必要な道路ということで、最低限の道路を整備していくものとして考えているところでございます。

大沢会長

ほか、いかがでしょうか。

福島委員、お願いいたします。

福島委員

もう時間もたってしまっているところで申し訳ありません。1つだけ意見ということでさせていただきたいのですが、今、お話を聞いたもの以外のことになると思います。

この地区計画の中に、屋外看板とか広告類、こういったものを地区内で掲出するときに、やはり地区の統一というのは大事なことだと思いますので、その辺りをJKK(公社)には言っていただきたいと思うのです。というのは、もう皆さんもご存じだと思うのですが、出来上ってしまういろいろな看板が乱立してできるのです。そうすると、色も何も満艦飾になっていくような場所も出てきているので、この辺りをきちんと整備するということが大事なのですね。まちづくりの中でも大切な要素なので、ぜひこれを言っていただきたいと思います。

大沢会長

そこら辺、地区計画に書くかどうかともご検討いただきながら、広告物の扱いについてぜひご検討いただければと思います。

ほか、いかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

今日は意見聴取ということで、皆様から様々なご意見を頂戴いたしました。妙正寺川のところにございますので、洪水リスクの関係、それから特に、今回高さが変わるということから、高さに関するいろいろな点についてご意見、併せて周辺地区との関係につきましてご意見を賜ったところでございます。

さらに、道路の在り方とか、先ほどの緑化の在り方とか、量として確保するのではなく質の担保というのをちゃんと今から考えておいてほしいと。今回の地区計画はどちらかというと方針なのですが、一方でその後の実施設計に向けてちゃんと量の担保ではなくて質も考えてちゃんとおいてほしいというご意見もございました。ぜひ今の段階からご検討いただければと思います。

それから、多くの委員からここについては鷺宮駅もありますし、将来には連立も動いたりとか、それから中杉通りの話だとか、実はいろいろな、まちづくり課題がある中での建替えが発生する場所である、そういったことを踏まえて、地域との関係性、在り方、まちづくりの連動性ということ

もぜひ考えていただきたいというご意見等を頂きましたので、ぜひそれを踏まえて区としての地区計画の案の作成をよろしくお願いしたいと思います。

皆様、貴重なご意見をありがとうございました。

それでは最後、次第の4「その他」に参りたいと思います。事務局から何かございますでしょうか。

塚本課長

本日はありがとうございました。次回の審議会でございます。現時点で、未確定ではございますが、11月1日金曜日午前10時ということで調整を進めさせていただきたいと考えてございます。当日の案件等、詳細が決まりましたら、また改めて委員の皆様にはお知らせさせていただきます。

本日、お車でお越しの方、いらっしゃいましたら、区役所の駐車場の駐車券の処理がございますので、職員までお声がけください。

事務局からは以上です。

大沢会長

皆様、長時間ありがとうございました。

それでは、以上を持ちまして本日の審議会は閉会といたします。円滑な審議会の運営にご協力いただき、ありがとうございました。本日はありがとうございました。