

令和6年度（2024年度）第2回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和6年（2024年）11月1日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和6年11月1日(金)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 報告事項

(1)白鷺二・三丁目地区地区計画について

(2)東京都市計画公園中中野第2・2・35号白鷺公園の位置の変更について

2 その他

<出席委員>

大沢会長 / 大澤副会長 / 大門委員 / 藤賀委員 / 福島委員 / 西村委員

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 / 小林委員 / 羽鳥委員 / 稲田委員(代理 出口中野消防署予防課長)

山崎委員

<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2回中野区都市計画審議会を開会いたします。円滑な審議の運営に関しまして、皆様のご協力を賜れと思いますので、よろしくお願いいたします。

なお、本日は報告事項が2件ございますが、それぞれ関連する内容となっております。そのため一括して説明していただいた後に委員の皆様にご質問、ご意見を賜るようにしたいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

ありがとうございます。異議がないようですので、そのように進めさせていただければと思います。

それでは、報告事項1「白鷺二・三丁目地区地区計画について」及び報告事項2「東京都市計画公園中中野第2・2・35号白鷺公園の位置の変更について」の2件につきまして、一括してご説明いただければと思います。

まずは、報告事項1につきまして、桑原幹事よりよろしくお願いいたします。

桑原課長

それでは、白鷺二丁目、三丁目地区地区計画などの都市計画原案説明会の開催結果などについてご報告いたします。

これまで本地区計画につきましては、本年6月に東京都住宅供給公社から都市計画提案を受けまして、提案内容について前回の本審議会でご説明させていただき、この都市計画の手続を進めていくとご説明させていただきました。

今回は、その後に作成しました白鷺二丁目、三丁目地区地区計画などの都市計画原案と説明会の開催結果、今後の予定について報告するものでございます。

まず、「1 都市計画原案について」です。

右上に「別紙1」と記載している資料をご覧ください。

始めに、今回の地区計画を定める位置を示しました総括図でそれ以降の9ページが詳細な計画内容や地区施設の計画一覧を示した都市計画の図書となります。

前回の審議会でご説明させていただきました本地区の4つの目標、土地利用の方針、道路や公園、広場などの地区施設、また、建築物の容積率や建蔽率などの建築物の整備の方針、既存の一団地の住宅施設の廃止の内容について、大きな変更はございませんが、簡単に要点を絞りながら、前回の審議会のご意見への対応を含めましてご説明させていただきます。

これまで本地区計画につきましては、本年6月に東京都住宅供給公社から都市計画提案を受けまして、提案内容について、今年度7月に開催した本審議会で説明させていただくのと併せまして、5月と9月には東京都住宅供給公社と中野区のそれぞれにおいて地域の方への説明会も開催し、地域の方からご意見を伺いながらこれまで進めてきてございます。

今後、都市計画案について、改めて地域の方にご説明させていただきながら、縦覧手続を経まして、本審議会に諮問し、都市計画決定していきたいと考えてございます。

それでは、都市計画原案について、概要をご説明させていただきます。

始めに、地区の概要についてです。

区域の住所は、中野区白鷺二丁目、三丁目地内で、区域面積は約4.8ヘクタールです。本地区内の大部分を占める公社鷺宮西住宅は、昭和34年から36年度に建設され、敷地面積が約3.4ヘクタール、4階から5階建てからなる19棟、総戸数が686戸の住宅です。

地区の東側に位置します区立鷺宮運動広場は、面積が約0.38ヘクタールで、昭和63年に開設されています。また、地区の西側には区立白鷺保育園が位置しており、平成8年に建物が建設されています。中央には妙正寺川が流れており、みどり豊かな市街地が形成されています。

次に、本地区の用途地域の指定状況についてです。

現在の区域内の主な用途地域は第一種中高層住居専用地域で、容積率が200%、建蔽率が60%、第二種高度地区が指定されています。また、周辺の用途地域は第一種低層住居専用地域で、容積率150%、建蔽率50%、第一種高度地区が指定されています。

次に、本地区の現状と課題については、大きく4つあり、順にご説明いたします。

まず、1点目は防災についてです。

現在、本地区は広域避難場所の一部に位置づけられており、地区の東側に接している鷺宮スポーツコミュニティプラザが避難所に指定されています。このため、広域避難場所としての機能強化を図るため、避難のためにまとまったオープンスペースの確保や、避難所までの車両、歩行者経路の確保が課題となっています。

また、近年ヒートアイランド現象などの大都市特有の気象条件から集中豪雨が多発する傾向にあります。そのため、雨水貯留浸透施設の整備が課題となっています。

2点目は、道路、歩行者ネットワークについてです。

現在、地区内の道路は公社敷地内の通路や位置指定道路などがありますが、区道などの公道は配置されていません。また、地区内の位置指定道路などには車止めが設置され、日常の車両の通行がしにくい状況です。このため、日常的に利用できる車両通行が可能な道路の整備や、歩

道と車道を分離した基盤の整備による歩行者の安全性向上が課題となっております。

3点目は、住宅市街地についてです。

現在、地区内の土地利用は、大規模敷地を生かしたゆとりある建物の配置となっております。また、地区内には都市計画公園である区立鷺宮運動広場や公社敷地内に児童公園が3か所配置されています。このため、ゆとりある住環境の維持や、周辺地域との交流、にぎわい、交流の場である公園及び広場を継承していくことが課題となっております。

最後に、4点目は、住環境についてです。

現在、公社鷺宮西住宅は建築から60年以上が経過し、建物の高経年化により更新時期を迎えています。このため、建替えにより、多様な世代・世帯に対応した良質な住宅の供給が課題となっております。

また、地区内のみどりは、まとまった緑化空間が形成されています。このため、周辺市街地と調和した緑地の配置、まとまった緑化空間の維持・保全による潤いのある環境形成が課題となっております。

これまでご説明しました課題を踏まえまして、鷺宮西住宅の建替えに伴い、多様な世代・世帯に対応しました良質な住宅供給や環境負荷低減への取組を推進するとともに、みどりと防災の拠点として誘導するため、次の4つの目標を定めることとしております。

1つ目が「広域避難場所として防災性の高い市街地の形成」。

2つ目が「安全で便利な道路や歩行者ネットワークの形成」。

3つ目が「周辺のまちと調和した住宅市街地の形成」。

4つ目が「みどり豊かで良好な住環境の形成」です。

これらの目標を実現するための具体的な取組について、順にご説明いたします。

まず、地区計画の区域です。区域は、公社鷺宮西住宅及び区立白鷺保育園を含んだ、現在の一団地の住宅施設の区域や都市計画公園である区立鷺宮運動広場、北側水路、南側水路、南側認定外道路を含んだ区域とします。

次に、土地利用の方針です。

地域の特性を踏まえて、2つの地区に区分し、地区の方針を定め、適切な土地利用を図ります。A地区は「住宅の建替えを行い、多様な世代・世帯に対応した良質な住宅供給を図る」地区です。B地区は区立白鷺保育園が位置し、「地域に貢献する公共公益施設を適切に配置する地区」としています。

次に、地区計画の目標を実現するための具体的な目標・取組についてご説明いたします。

1つ目の目標は「広域避難場所として防災性の高い市街地の形成」です。

緊急時に車両の通行が可能な道路や、周辺からアクセスできる歩行者避難ルートを整備いたします。

地区の東側には都市計画公園と一体的な防災施設を備えた広場を整備しまして、避難場所としてまとめたオープンスペースを確保します。

また、そのオープンスペースは水害への備えとして、地下調節池の整備の検討地とし、地域の防災性の向上や広域避難場所の強化を図ります。

次に、2つ目の目標「安全で便利な道路や歩行者ネットワークの形成」です。

地区内には、幅員6メートルの道路を整備して、道路ネットワークを形成します。また、歩道状空地などを整備し、安全で快適な歩行者空間を形成します。

次に、3つ目の目標「周辺のまちと調和した住宅市街地の形成」です。

居住機能の集約化や壁面の位置の制限を設け、オープンスペースを創出いたします。そのオープンスペースの一部にはにぎわいや憩いを創出し、誰もが利用可能な広場空間を整備いたします。

最後に、4つ目の目標「みどり豊かで良好な住環境の形成」です。既存の樹木についてはできる限り適切な保全を推進します。また、景観形成に配慮した適切な植栽配置をいたします。

次に、先ほど説明しました4つの目標を実現するため、地区計画原案では地区施設の整備の方針を定め、地区施設を配置することとしてございます。

道路は、幅員6メートルの道路を地区内に十字に配置するとともに、区立鷺宮運動広場を周回することで、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として整備します。

広場は、一部を都市計画公園と一体的に利用でき、防災機能を有する広場、その他の広場を地域との接点のにぎわいと憩いを創出する広場として整備いたします。

歩道状空地、歩行者通路は、安全で快適な歩行者空間、災害時の避難路として整備いたします。

通路は区域の南側の水路上の箇所ので、安全で快適な歩行空間の形成、災害時には緊急車両が通行可能な歩行者、自転車通路として整備いたします。

緑地は、周辺と調和したみどり豊かな市街地を形成するために整備いたします。

次に、建築物などの整備の方針についてです。

周辺の住環境と調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度を定めます。建

建築物の容積率の最高限度は現行の指定容積率200%から、周辺の住環境と調和した市街地を形成するため、周辺の第一種低層住居専用地域の指定容積率と合わせた150%とします。また、建蔽率も容積率と同様に周辺の住環境と調和した市街地を形成するため、A地区について建蔽率の最高限度を定めます。

建築物の建蔽率の最高限度は、現行の指定建蔽率60%から、周辺の第一種低層住居専用地域に配慮し、みどり豊かで防災性が高くゆとりある市街地を形成するために50%といたします。

次に、ゆとりある空間の形成、防災性の向上及び市街地への配慮のため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

建築物の外壁などは、区画道路境界、河川区域境界、水路境界などから、2メートルから20メートル後退するものとします。ただし、防災倉庫や駐輪場など、建物の高さが3メートル以下の平屋建ての建築物は対象外といたします。

また、歩道状空地を設ける部分には、門、塀、広告物、看板、その他歩行者の通行の妨げになるような工作物の設置を制限いたします。

次に、周辺環境と調和した街並みを形成するため、建築物などの形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

建築物の外壁や柱の色彩は原色を避け、街並み形成に配慮するなど、周辺環境と調和したものとします。また、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いたします。

次に、みどり豊かで快適な歩行者空間の形成や防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

道路に面して、垣やさくを設置する場合は、生け垣またフェンスなど、緑化したものといたします。ただし、高さが0.6メートル以下の部分については該当しないものとします。

加えて、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ます。敷地面積の15%といたします。

次に、現時点での住居の建替えに向けたシミュレーション配棟についてご説明いたします。

この配棟計画は、現在の地区計画の内容を基にしまして、建築基準法などの法令及び条例に基づいて検討した現時点でのシミュレーションになります。現在の敷地を大きく4つの街区に分けてまして、3階から14階までの配棟としています。

今後も、引き続き計画の具体化に向けて検討していくと、公社からは聞いてございます。

以上が都市計画原案の説明となりますが、改めて前回の都市計画審議会で頂いたご意見に

ついて補足説明をさせていただきます。

今年度7月に開催した審議会の最後に今後の地区計画の作成に当たっての意見として、6つの意見を主に頂きました。

1つ目は、妙正寺川の洪水リスクの軽減、2つ目、公社住宅建て替えによる高層化に伴う周辺への影響、3つ目が道路の整備、4つ目が緑化の推進、5つ目が地区内の広告物の取扱い、6つ目が周辺まちづくりの連携です。

まず、妙正寺川の洪水リスクの軽減です。前回、住宅の建替えを予定している敷地が河川の洪水の影響を受けるのではないかというご意見を頂きました。

現在計画中の建築敷地と鷺宮運動広場は護岸よりも高い場所に位置しており、中野区のハザードマップにおいても周辺敷地の河川沿いの一部の低い土地の浸水は見込まれるものの、大部分は浸水しないということが予測されてございます。

さらに、現在、調節池の整備を新たに検討しており、この調節地の整備により地域の洪水リスクは大きく軽減されるものと考えてございます。

次に、公社住宅の建替えによる高層化に伴う周辺への影響についてです。前回、住宅の高層化が周辺地域へ影響するのではないかというご意見を頂きました。

現在の配棟計画は、図面下側の南側に高層棟を配置し、北側への日影の影響を緩和する配棟計画となっています。さらに、北側の住宅と隣接するC街区につきましては、3階から5階とすることで、同様に北側への日影の影響を緩和する計画としてございます。

加えて、北側と南側の敷地境界や河川沿いの空間などにおいては、ゆとりある空間の形成、防災性の向上及び周辺市街地への配慮のため、壁面の位置を制限する計画としてございます。

次に、道路の整備、歩車分離についてです。前回、整備する区画道路については歩車分離を行っていくべきといったご意見を頂きました。

図面の点線で示す箇所は、歩道状空地や歩行者通路などの整備を予定している箇所です。区画道路の6メートル部分に自動車や自転車、それと隣接する歩道状空地を歩行者が通行し、その境界には、写真や道路断面イメージに示すようなポラードなどを配置することで、歩車分離を進めていくことを検討しています。

次に、緑化の推進、みどりの量と質の確保についてです。前回、計画地区内の緑化については量と質を確保していくべきといったご意見を頂きました。

現在、妙正寺川沿いや敷地内には、まとまったみどりが配置されていることから、既存の樹木については、可能な範囲において適切に保全していき、また、右の写真は既に公社住宅において

建替えが完了した地区の写真を示したのですが、新たな緑化の推進については、このように景観形成に配慮した適切な植栽の配置を進めていくと、公社からは聞いてございます。

加えて、今回の地区計画に定める緑化率については、条例などにおける建替えに当たっての基準としては、通常12.5%の緑化率を15%として引き上げてございまして、積極的に緑化の推進に努めていく計画となっております。

次に、地区内の屋外の広告物についてです。前回、屋外の広告物は統一するなど、景観に配慮してほしいといったご意見を頂きました。

今回の地区計画では、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ことを定めることとしています。

最後に、周辺まちづくりとの連携についてです。前回、将来の西武新宿線の連続立体交差事業や中杉通りの整備など、まちづくりの連動性、連携についてご意見を頂きました。

現在、中野区の都市計画マスタープランでは、鷺ノ宮駅周辺を交流拠点とし計画地周辺をみどりと防災の拠点としています。現在、東京都では西武新宿線の連続立体交差化や現在の鷺ノ宮駅の脇を通過する補助133号線の整備に取り組んでございまして、区としてはこうした基盤施設の整備を契機とし、まちづくりをより一層進めていくため、現在、地域の住民の方からの意見も聞きながら、鷺ノ宮駅周辺まちづくり整備方針の改定作業に取り組んでいるところです。

引き続き、鷺宮西住宅を含めた鷺ノ宮駅周辺のまちづくりについて検討を進めていきたいと考えてございます。

次に、縦覧手続と説明会の開催結果についてご説明いたします。

令和6年8月30日から9月20日までの縦覧手続を行った結果、意見書の提出はございませんでした。

また、「2 説明会の開催結果について」ですが、本年9月5日と9月7日の2日間にかけて説明会を開催いたしました。

説明会で頂いた主な意見は、別紙2をご覧ください。主に、都市計画の手続、地区施設など、地区周辺の都市基盤整備、その他、鷺宮西住宅の建替え工事の時期や期間などについてご意見、ご質問を頂きました。

最後に、「3 今後の予定」についてです。

本年12月、都市計画案に関する説明会の開催を予定してございまして、その後、令和7年1月に都市計画審議会に改めて諮問させていただき、その後都市計画の告示を行う予定でござい

ご報告は以上となります。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。

続きまして、関連いたしますので、報告事項2「東京都市計画公園中中野第2・2・35号白鷺公園の位置の変更について」について、ご説明をお願いいたします。

村田課長

それでは、「東京都市計画公園中中野第2・2・35号白鷺公園の位置の変更について」について、説明させていただきます。

「1 主な変更内容」でございます。

先ほど桑原幹事より説明がありました白鷺二・三丁目地区地区計画と連携いたしまして、公社住宅側で創出される広場空間と連坦したオープンスペースの確保と、緊急時の車両通行等を考慮した道路ネットワークを確保しようと変更するものでございます。

「2 都市計画の原案」でございます。

都市計画公園の種類は、街区公園、名称は、第2・2・35号白鷺公園、位置は、中野区白鷺三丁目地内、面積は、約0.39ヘクタールでございます。

別紙1は、これらを掲載した計画書でございます。

別紙2に関しましては計画図となりますので、お読み取りいただければと思います。

また表紙に戻らせていただきます。

「3 説明会の開催結果について」でございます。

説明会は、先ほどの白鷺二・三丁目地区地区計画と同時に行いまして、公園に関することのご意見はありませんでした。

最後に、「4 今後の予定」でございます。

こちらも同様に、本年12月に都市計画案に関する説明会と公告・縦覧を行いまして、来年1月以降に都市計画審議会に諮問させていただいた後、都市計画の告示を行う予定でございます。

説明は以上でございます。

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、特に白鷺二丁目、三丁目地区計画につきましては、前回、7月31日の都市計画審議会において、委員の皆様よりご意見いただきまして、区で検討し、地区計画ということで住民の皆様にご説明いただいた内容だというご説明いただきました。

併せて、公園の位置変更がございましたので、白鷺公園の位置変更につきましてもご説明いただいたところでございます。

この内容に関しまして、ご質問・ご意見等がございましたら、挙手にて発言をお願いしたいと思います。

なお、ウェブでの出席委員におかれましては、挙手の代わりにネームカードを掲げていただきますよう、よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

田中委員、お願いいたします。

田中委員

ご説明ありがとうございます。今住んでいらっしゃる方へのご説明はもう済んでいて、基本的にはその方々は、そのまま住み続けることができるという、そういう前提なのでしょうか。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。これから公社が地域の方にご説明し、ほかの住宅への移転や仮移転などについてご案内すると聞いてございます。ただ、必ずどこかに行って戻ってくる、そういった確約は、特段公社からは聞いてございません。

田中委員

では、希望しても叶わないことがあるということですか。

桑原課長

そうですね。私のほうでは、確認はしてございません。

大沢会長

ご質問ありがとうございます。ほか、皆様、いかがでしょうか。

羽鳥委員、お願いいたします。

羽鳥委員

この前の都市計画審議会のところで、緑化の推進、量と質の確保という質問をしたところですが、けれども、それに対して、みどり豊かで良好な住環境の形成ということで資料が出されています。

ここで少し気になるのは、街路樹についてはあまり記載がなく、取組として、既存樹木の適切な保全、景観形成に配慮した適切な植栽の配置、公園、広場、緑地の整備とあるのですけれども、みどりの形成という中で、区画、区道が整備され、そこに街路樹とかを整備するつもりはあるのかというのは、いかがでしょうか。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。現在、区画道路の幅員については、6メートル程度を予定してご

ざいます。こちらについては、相互通行になるのか、一方通行になるのか、これから警察とも協議しながら決めていくことになると思います。

こうした幅員ですので、なかなかこの区画道路6メートルの中に植樹を植えるということは、今の段階では困難なのかと考えてございます。

羽鳥委員

中野区のみどりの基本計画には「街路樹の計画的な保全と充実」というのがあり、中野区の街路樹を充実させていこうという区の目標があるわけです。せっかく区画道路を整備するのに、6メートル道路だから無理だというのではなく、どうやったら整備できるかというのを考えられないものかと思うのですけれども、いかがですか。

桑原課長

こちらの地区全体で緑化を推進していくということで区としては考えてございまして、道路にこだわるわけではなく、この地区全体として既存の樹木を保全しながら、新たな緑化というのを推進し、考えていくものと考えてございます。基本的には街路樹単体に絞った意見ではなく、この地区全体としてみどりをどうしていくのかということを考えていくべきと考えてございます。公社とも話をしながら、現在の計画をご説明しているといった状況でございます。

羽鳥委員

街路樹だけにこだわるつもりはないのですけれども、例えばこの都市計画公園をぐるっと回る周回道路には、現状ではかなり大きい樹木もあって、今回都市計画公園の地域として削除されるとなると、そうした樹木は区画道路になってしまったらかなり伐採されてしまうのかとも思います。この計画を見ると、保全のためにこういう計画をしましょうというよりは、最初に周回道路をこういうふうにつくりましょうというのがあって計画しているように見えます。保全とか、みどりをどう生かしましょうというよりは、こういう施設をつくりましょう、その中でできる限り保全しましょうという、そういう優先順位のように見えるのです。この適切な保全というのは、どの程度保全するつもりなのでしょうか。

桑原課長

ご意見ありがとうございます。

今回、地区全体として道路の利便性や防災性であるとかを総合的に検討し、判断しながら、現在の計画になってございます。

みどりの保全につきましては、優先順位が高い、低い、そういった考えはなく、全体としてのバランスを取りながら、残せるものは残していくといったことで、公社と相談させていただきながら検

討しています。

あくまで、区の敷地に関するものは都市計画公園や一部水路となります。公社の敷地が大部分ですので、公社からは、できる限り既存の樹木については保全していくと聞いてございまして、現在の計画に至っているというところでございます。

一部公園の敷地については、村田幹事から説明します。

村田課長

公園の部分についてお答えさせていただきます。

今現在の都市計画公園も、いわゆる公園の周りに道路っぽくなっているようなところがございます。なので、基本的な形というのはそれほど変わらないのかと思っています。一部話の中で、地下に調節地ができるとか、そういう工事もあるので、工事を行ったときに既存の樹木がどの程度残せるかという、なかなか難しい部分もあります。詳細については、今後検討の部分はあるかと思いますが、基本的には、公園を整備するときには、敷地の3割以上は植栽帯にするとか、そういったところは考えてやっていきたいと思っています。

また、広場1号のほう、こちらはJKK(公社)の広場ですけれども、ここと連続した公園の取扱いになると思いますので、そういったところでも緑化については併せて検討していければと思っています。

大沢会長

ほか、皆様、いかがでしょうか。

寺前委員、お願いいたします。

寺前委員

地区計画の中の「地区計画の目標」のところ、8行目に「まちづくりに資する活用をすすめる」と、それから、少し下に「道路整備とともに」ということで、道路整備も進めるということを書いてあります。

この地区計画の案では、まちづくりに資する活用になっていないと思います。道路整備というのは、地区計画の区域内の道路整備のみだと思いますけれども、周辺の地域を見ても、地区計画区域外の道路整備もしないと、例えば都市計画道路の中杉通りまで整備しようとするとな大変なので、旧中杉通りの辺りまでを整備することをやらないと、これは建替えもうまくいかないのではないかと思います。

結論としては、今回の地区計画はこれでいいとしても、地区計画の区域を広げて、鷺ノ宮駅の南側まで、現段階で地区計画までつくれというのは難しいと思いますので、地区計画の目標の整

備方針を定める地区計画として、地区計画の区域を広げるべきだと思います。

桑原課長

ご意見ありがとうございます。今後、鷺ノ宮駅周辺のまちづくりについては、連続立体交差事業と併せまして、細街路の整備というのは中野区全体でも取り組んでいかなければいけない課題だと認識しておりますので、それについてしっかり考えていきたいと考えてございます。

大沢会長

関連公共施設という概念がございますので、地区計画ではなく様々なやり方で関連公共施設は整備していくことになるのではないかと思います。そういった意味でも、この地域のまちづくり方針があると思います。それに基づいて、今度は事業実施プログラムを踏まえ、整備していただければと思います。

ほかいかがでしょうか。

武井委員、お願いいたします。

武井委員

1つだけ。建物の駐車スペースとかは、今後検討されるのか、どうなのかと思うのですが、敷地を周回している道路を見ますと、鷺宮のスポコミュと都市計画公園の間に道路がこれから通るようになると思います。現状では、運動広場とスポコミュの間には道路がないので、もしこれで駐車場なり整備されて交通量が増えてしまうと、スポコミュと都市計画公園、現状だと行き来する人とか子どもとかが多いので、横断歩道なり、信号なりを今のうちに計画していただけるといいかと思ったのですが、いかがでしょうか。

桑原課長

ご意見、ご質問ありがとうございます。今後、まだ配棟計画等々もまだ決まっていないというところもありますが、どこに車の出入りが入ってくるかというのも、まだこれから公社のほうで検討されます。具体的にどういうところに配慮していかなければいけないのかというのは、これからまさに詳細に考えていかなければいけない部分です。その位置関係が分かった段階と、あとは、現在、鷺宮スポーツコミュニティプラザについてはアクセスがしにくいという状況があります。また、都市計画公園もリニューアルするということになりますので、そこで対象とするイベントの内容であるとか、それも含めて、どういった対応を車に対して行っていく必要があるのかというのは、今後詳細に、計画が具体化した段階で検討していくと考えてございます。

大沢会長

駐車場の位置については、多分地区計画ではなく、この後かと思いますが、ぜひその点は区の

ほうでもしっかりモニタリングしていただきまして、特に出入口の位置につきましてはご配慮を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

ほか、いかがでしょうか。

大澤副会長、よろしくお願いいたします。

大澤副会長

2点あるのですが、まず1点目が、みどりの取組は、地区計画に反映されている内容という理解でいいのでしょうか。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。地区計画の中に反映されていると考えてございます。

大澤副会長

先ほどの羽鳥委員の質問にも関連するかもしれませんが、緑化の推進であるとか、緑地の整備という文言はあるのですが、みどりの保全、特にここで取組に書かれている既存樹木の適切な保全というような文言が、地区計画の計画書の中には書かれていないように思います。

もしこの既存樹木を、実際に公社の方と話し合っ、できるものは残しますということであれば、地区計画の計画書の中にも既存樹木の適切な保全に関わる文言が必要なのではないかと考えるのですが、いかがでしょうか。

桑原課長

ご意見、ご質問ありがとうございます。

直接的ではないのですが、今回の地区計画につきましては、中野区の上位計画の都市計画マスタープランを踏まえることが前提となっておりまして、マスタープランの中には、公社鷺宮西住宅の建替えに当たっては良質な住宅供給とともに、土地利用の高度化によるゆとりある空間の創出、みどりと防災の拠点としてのみどりの保全・育成等と考えてございまして、こちらの部分でしっかり読みながら保全をしていくと考えてございます。

大澤副会長

今のは上位計画の説明だと思います。上位計画を受けて、この地区計画ではどうしていきますということが目標の中には書かれなければいけないかと思うので、しっかりと明文化したほうがいいのではないかとというのが、私からの意見です。それが1点目です。

2点目に関しては、同じ今の地区計画目標のところですが、説明資料のほうでいうと、別紙の計画書の総括図をめくっていただいたA4の横の「地区計画の目標」のところ。地区計画の目標というのは、その地区のまちづくりのビジョンを示す非常に重要な部分であって、住民であると

か、事業者だとか、行政が共有するものだと考えております。

この目標の中には、この地区の特性が何なのか、何を大事にすべきなのか、何を目指していくのかということが記述されていなければならないと思います。ただ、十分ではない点があるのではないかと考えております。

例えば、目標の1、2、3、4の中で、3つ目に「周辺のまちと調和した住宅市街地の形成」とありますが、この「周辺のまち」は一体何なのかというのが、この地区計画の目標の中には書かれていません。もちろん今までのご説明、例えば用途地域図を示していただいたり、写真を示していただいたり、そういうことで何となく周囲の状況というのを我々は理解しているつもりではありますが、ただ、この地区計画の計画書の中に実際「周辺のまち」というのが何なのかというのが書かれていないのは問題なのではないかと思っております。

前回の審議会を受けてのご説明にもありましたように、周辺は低層住居専用地域に囲まれており、高層化に伴う周辺への影響を懸念する意見もあったと思います。そのようなことを踏まえると、今、目標に書かれている「周辺のまち」との調和というのは、少なくとも低層の市街地との調和であるとか、具体的に「周辺のまち」というのはどういうものなのかを書く必要があるのではないかと考えております。

もちろんそうした考え方を受けて、例えば容積率を指定容積率200%から150%に引き下げていますであるとか、壁面後退、セットバックをしますといった形で、高層化に伴う影響をできるだけ軽減しようという意図というのはすごく読み取れます。しかしながら、なぜそういう基準にしているのかという根拠が目標に書かれていなければならないと思います。そうすると、目標を見ても「周辺のまち」との調和というぼんやりとした表現だけでは、なぜ150にするのか、セットバックを要求しているのかということが読み取りにくいと考えております。ですので、少なくとも、低層市街地との調和ということを書くべきではないかと考えております。

そう書くことにより、これから具体的な設計が進むと思うのですけれども、設計する際に、単に容積率の基準を満たしています、セットバックの基準を満たしていますというだけではなく、よりよいものに誘導していくためにも、目標を事業者と区と住民がしっかりと共有していく必要があると思いますので、目標の中にはできるだけ書き込めることはしっかりと書いて、どういうまちを目指そうとしているのかということは、皆さんで共通理解を得られるようにしてほしいというのが、私の意見です。これが2つ目です。

桑原課長

ご意見、ご質問ありがとうございます。先ほどもご説明したとおり、低層の住宅が周辺に多いと

いうことは認識してございまして、壁面線の設定であるとか、容積率、建蔽率の設定というのは、そちらを意識した形に、実質、計画としてはなっているということで、それを文章化していくべきというご意見だと思いますので、今後都市計画の案の段階で反映できることは反映していきたいと考えてございます。

大沢会長

ありがとうございました。ほか、いかがでしょうか。

斉藤委員、お願いいたします。

斉藤委員

前回私からも、今ご発言がありましたように、中野区のまちづくりとの連携ということ、西武新宿線の連続立体交差事業も定まっていない中で、この道路を引いていくということはとても難しいことだと思うのですが、そちらの発展を視野に入れながら、道路の在り方とか、こちらと接続できるかもしれないというようなことを考えていただきたいというお話を前回させていただいたと思っております。その中で、この周辺まちづくりとの連携ということで説明があったと思っております。

今お話がありましたように、都市計画マスタープランとの連携もあるのですが、駅周辺のまちづくり整備方針も考えてやられているところなので、そちらとの連携ということをお願いしたいと思います。

そして、その中で、今私からの意見といたしましては、周辺地区との調和した街並みを形成する、色彩とか意匠とか、景観につきましても同様にしていきたいと思っております。周辺地区との調和というのは景観の中で大事な視点なのですが、何がこの地域の調和という線になるのか、計画的にふさわしい色彩を導き出すというのは、主観的なもので難しい点もございまして、ですから、これは要望ですが、ぜひこちらの地域の丁寧な色彩計画というのをも同時にさせていただきたいと思っております。

桑原課長

ご意見ありがとうございます。今後、公社とも話をしながら検討したいと考えてございます。

大沢会長

ありがとうございます。ぜひ、多くの皆様から、周辺との関係ということで、まちづくり方針、ここは地区計画でございしますが、鷺ノ宮駅周辺のまちづくりと基盤との一体性というのはご意見を前回から頂いております。先ほど頂いたように、整備方針があると思っておりますので、それとの連携性をぜひ考えていただければと思います。

ちなみに、景観法に基づく景観計画というのは、中野区はもうできているのでしょうか。

塚本幹事、お願いいたします。

塚本課長

現在、中野区におきましては、景観法に基づく景観計画はございません。景観方針は中野区のものもございますけれども、今後、景観計画作成に向けて、庁内で議論、検討を進めていくこととしているところでございます。

大沢会長

了解しました。もし、策定される際には、今後も発生するような団地の建替えとか、色彩のご意見がありましたので、ぜひ、景観計画に反映していただいて、そちらからもコントロールできるご配慮を賜れればと思いますので、よろしくお願いいたします。

ほか、いかがでしょうか。

武井委員、よろしくお願いいたします。

藤賀委員

これからの進め方で、ご配慮いただきたいと思って、一言だけコメントさせていただければと思っています。

恐らく縦覧で意見は寄せられていないと思うのですが、説明会の開催での意見を見ると、住民意見を反映させてほしいとか、もう少し情報開示をしてほしいという意見も、寄せられているように読み取れます。

もちろんこの説明会の段階と今回ご説明いただいている地区計画の内容自体には修正も入っているとももちろん思うのですが、この中でどういう意見を反映させたのかということも、これからの進め方の中で、今日出た意見も含めて、丁寧に住民にフィードバックして進めていただきたいと思ってございます。

大沢会長

ありがとうございました。ぜひ、区のほう、よろしくお願いいたします。

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。

最後、すみません。私から1点。今回、ここの場所に一団地が指定されているという理解でよろしゅうございますか。そうすると、一団地の都市計画の手続というのは、今後廃止になるかどうか、そこはどのような手続になるのか、もしお分かりであれば教えていただければと思います。

桑原課長

今回、一団地の住宅施設については、地区計画の策定と同時に、一団地の廃止と地区計画の

策定ということを同時に進めていくと考えてございます。

大沢会長

了解しました。そうすると、今後、法定縦覧がありますが、次の都市計画審議会で一団地の廃止と地区計画というものがセットで出てくるというような理解でよろしゅうございますでしょうか。

桑原課長

そのとおりです。

大沢会長

了解いたしました。

ほか、よろしゅうございますでしょうか。ありがとうございました。

ウェブの方もよろしゅうございますでしょうか。

そうしましたら、皆様、多数のご意見ありがとうございました。前回に引き続きまして、ご意見を頂きましたことを、心より御礼申し上げます。

区の所管課におかれましては、これらの頂いた意見を十分に踏まえまして、都市計画案を作成して手続を進めていただければと思います。

今日は多数のご意見を頂きましたので、今後作成する都市計画の案につきましては、私と副会長にて、今日のご意見を頂いたのを改めて確認したいと思っております。

つきましては、今後の都市計画案の最後の策定の確認につきましては、私と副会長で最後確認して、今日のご意見を踏まえて、手続に回すということで行いたいと思いますけれども、よろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

ありがとうございます。ご異議がないようですので、そのように進めさせていただければと思います。

それでは、本日の報告事項についてはこれで終了したいと思います。皆様、どうもありがとうございました。

最後に、次第2「その他」につきまして、事務局よりお願いいたします。

塚本幹事、お願いいたします。

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。まだ未確定ではございますが、現在考えておりますのが、来年、

年明けました1月28日火曜日午前10時から開催させていただければと考えてございます。

当日の案件等含めまして、詳細が決まりましたら、改めて皆様にはご通知をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

本日、お車等ご利用の方、駐車場券ございましたら、事務局までお申し出ください。

以上でございます。

大沢会長

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ましたことに、心より御礼申し上げます。皆様、ありがとうございました。