

令和6年度（2024年度）第3回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和7年（2025年）1月28日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和7年1月28日(火)午前10時から

場所

中野区役所6階 604・605会議室

次 第

1 諮問事項

- (1)東京都市計画地区計画白鷺二・三丁目地区地区計画の決定について(中野区決定)
- (2)東京都市計画一団地の住宅施設鷺宮西住宅一団地の住宅施設の変更について
(中野区決定)
- (3)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(中野区決定)

2 その他

<出席委員>

大沢会長 / 大澤副会長 / 大門委員 / 高橋委員 / 石井委員 / 福島委員 / 西村委員
岡田委員 / 田中委員 / 寺前委員 / 斉藤委員 / 杉山委員 / 武井委員 / 市川委員
小林委員 / 南委員 / 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3回中野区都市計画審議会を開会いたします。円滑な審議、運営へのご協力のほど、よろしくお願いいたします。

それでは審議に入りたいと思います。本日は諮問事項が3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

今回、会長への諮問文の手交につきましては、都市基盤部長より行わせていただきます。

それでは松前都市基盤部長より会長に諮問させていただきます。

松前部長

中野区都市計画審議会会長 大沢昌玄様

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いたします。

記

- 1 東京都市計画地区計画白鷺二・三丁目地区地区計画の決定について(中野区決定)
- 2 東京都市計画一団地の住宅施設鷺宮西住宅一団地の住宅施設の変更について(中野区決定)
- 3 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(中野区決定)

以上3件につきまして、よろしくご審議のほどお願いいたします。

(諮問文手交)

大沢会長

承知いたしました。

塚本課長

それでは、会長と松前部長は、席に戻りいただければと思います。

大沢会長

本日は、諮問事項が3件ございますが、それぞれ関連する内容でございますので、一括して説明を受けた後に、それぞれの諮問事項につきまして、別々で審議する形で採りたいと思いますが、皆様よろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

異議ございませんので、そのように進めさせていただければと思います。

まずは諮問事項1「東京都市計画地区計画白鷺二・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、桑原幹事より説明をお願いいたします。

桑原課長

それでは、諮問事項1の東京都市計画地区計画白鷺二・三丁目地区地区計画の決定について、お手元の資料と前方のスクリーンを使いながらご説明をさせていただきます。

まず、1ページ目の「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白鷺二・三丁目地区地区計画」です。

次に、「2 都市計画案縦覧図書」についてです。都市計画案の縦覧は理由書を添えまして、総括図、計画書、位置図、計画図、方針附図の5点で縦覧を行いました。

次ページの別紙1「都市計画の案の理由書」をご覧ください。

こちらは今回の都市計画を定める理由を示したものです。概要をご説明させていただきます。

本地区は、西武新宿線鷺ノ宮駅の南西約400メートルに位置し、東京都住宅供給公社の公社鷺宮西住宅を中心とした地区で、区域内には都市計画公園や区立白鷺保育園が含まれています。これまで、都市計画法の一団地の住宅施設を定め、住宅や道路、公園などが計画的に整備され、公社鷺宮西住宅一帯の一部として、広域避難場所にも指定されています。その一方で、公社鷺宮西住宅は建設から60年以上が経過していることなどから、早期の建替えが求められています。

こうした中、中野区都市計画マスタープランにおいては、公社鷺宮西住宅の建替えに当たり、良質な住宅供給やみどりの保全・育成など、まちづくりに資する活用を進めること、また、神田川流域河川整備計画においては、近年のヒートアイランド現象などの気象条件から、集中豪雨が多発傾向にあるため調整池の整備が必要とされていること、また西武新宿線沿線まちづくり整備方針においては、憩いと防災拠点として、オープンスペースを生かした安らぎを感じる空間とすることや、みどり豊かで自然を感じることができる妙正寺川の遊歩道などが歩行者回遊軸の基点となることなどをまちの将来像としています。

こうしたことから、公社鷺宮西住宅の建替えを契機として、本地区の道路、広場などを再整備することで、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みどり豊かな市街地を形成するなど、土地の合理的な利用と都市機能の更新を図るため、面積約4.8ヘクタールの区域について、白鷺二・三丁目地区地区計画を決定するものとしてございます。

次に、次ページ以降の総括図、計画書、位置図、計画図、方針附図をご覧ください。こちらについては、前回11月の審議会でご説明した内容と重複する内容となりますが、一部変更した点がご

ざいますので、主な変更点についてご説明させていただきます。

計画書をご覧ください。

まず地区計画の目標でございます。このうち下から2行目の3について、変更前は「周辺のまちと調和した住宅市街地の形成」でしたが、本審議会において具体的に周辺のまちとはどういうものなのかを記載する必要があるのではないかとのご意見をいただき「周辺の低層住宅を中心とした住宅地と調和した住宅市街地の形成」に変更しています。

加えまして、同ページの下から8行目、みどり豊かな市街地を形成するといった観点から「みどりの保全」という記載などを主な変更点として修正してございます。

それでは表紙に戻ります。

「3 これまでの都市計画手続」「4 都市計画案に係る縦覧及び意見書の結果」「5 今後の予定」についてご説明いたします。

まず「3 これまでの都市計画手続」についてです。

昨年10月以前の内容については、既に本審議会でご報告しているため割愛させていただきます。その後、11月以降において、まず11月22日に都知事より本地区計画に対しては意見なしとの回答をいただき、次に都市計画案については、令和6年12月16日から令和7年1月8日まで縦覧し、意見書の提出が2名ございました。

それでは別紙2の意見書の要旨及び区の見解をご覧ください。

賛成の意見及び反対の意見に関するものはございませんでした。その他として都市計画に関する意見、都市計画手続に関する意見などがございました。

まず都市計画に関する意見として、今回の地区計画で定める区画道路3号についての意見をいただきました。区画道路3号の位置については、計画書のうち計画図2をご覧ください。

図面の中央で交差する薄い矢印の実線が区画道路を示しており、そのうち右下に向かう道路が区画道路3号です。

意見としましては、計画区域内に新たに区画道路3号の整備が計画されていますが、その先の坂道は道幅が狭く、この道路が区画道路3号の延長として拡幅された場合、貴重な武蔵野の自然が壊されてしまうため、区画道路3号はそろの木公園の北側の坂道につなげず通路3号に接続させ、道幅の広い白鷺通りに通り抜けるように方向づけすること、または西側の道に向かうように示してほしいといった意見です。

これに対する区の見解としましては、現在、区画道路3号は公社鷺宮西住宅などの地区内の交通を処理する道路、いわゆる地区内の居住者で車を利用されている方の出入りのための道路と

して計画しており、現時点では、本計画と合わせまして接続する道路を拡幅するような交通量は見込まれていないため、そろの木公園北側の道路について拡幅する計画はなく、そろの木公園のみどりは保全され则认为とさせていただきます。

また、通路3号が計画されている計画地は、現在も歩行者や自転車が通行できる通路が位置しており、将来も同様に通路として白鷺通りにアクセスする機能が必要と判断してさせていただきます。

また、区画道路3号は、現在の計画においても、意見書の内容にあるそろの木公園の西側の道路に接続でき地区内外で通行できる道路として計画してさせていただきます。

次に都市計画手続に関する意見として、住民意見がどのように計画に反映されたのかは具体的な説明がなく透明性が不足している。説明会などで住民が意見を述べた後に計画に反映されたのか、住民に報告する機会を設けるべきとして意見をいただいております。

これに対する区の見解としましては、本計画の内容については、これまで都市計画手続を進めるに当たり地域住民への説明会を開催しまして、説明会当日の資料や説明会で頂いた質疑などはホームページで公開しております。また中野区議会などへも報告するなど、広く情報を公開しながら様々な意見を聴き、検討を進めているといった見解となります。

次にその他としまして、移転対象住民への生活再建支援措置として具体的な補償額や移転支援策が示されていないとした意見をいただいております。

これに対する区の見解としましては、これまで都市計画手続を進めるに当たり、事業者である東京都住宅供給公社も説明会に出席しており、説明会参加者への質疑も行っております。説明会では、建替えに伴う東京都住宅供給公社が所有する住宅への住み替えをはじめとした、住まいの相談などについては建替えの時期が近づき詳細は決まり次第、別途案内すると説明してさせていただきます。

それでは最後に「5 今後の予定」についてです。

本審議会の議決を踏まえまして、必要な手続を進めてまいりたいと考えてさせていただきます。

ご説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

大沢会長

説明ありがとうございました。

引き続き諮問事項の2番目でございます。「東京都市計画一団地の住宅施設鷺宮西住宅一団地の住宅施設の変更について(中野区決定)」につい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、東京都市計画一団地の住宅施設鷺宮西住宅一団地の住宅施設の変更についてご

説明をさせていただきます。

今回諮問させていただいてございます都市計画案は、一団地の住宅施設の変更としてございます。端的に申し上げますとこの一団地の住宅施設について都市計画を廃止するといったものでございます。

こちらの内容につきましては、理由書をご覧くださいければと思います。

理由の最後段で、こうしたことから公社鷺宮西住宅の建替えを契機としまして、本地区の道路、広場等を再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みどり豊かな市街地を形成する等、土地の合理的な利用と都市機能の更新を図るため、白鷺二・三丁目地区地区計画を決定し、鷺宮西住宅一団地の住宅施設約5.33ヘクタールの区域について一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行うというものでございます。

こちらの都市計画案につきましては、これまで東京都協議を経まして、都市計画案の公告、縦覧、意見書の提出について、令和6年12月16日から令和7年1月8日まで行いました。この期間において公告、縦覧及び意見書の提出はございませんでした。

今後のスケジュールでございます。本都市計画案について本日ご了承いただきましたならば、2月に都市計画の決定及び告示を予定しているものでございます。

本件の説明につきましては以上でございます。

大沢会長

ありがとうございました。

最後に諮問事項3「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（中野区決定）」につきまして、村田幹事より説明をお願いいたします。

村田課長

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ご説明させていただきます。

まず「1 都市計画案の名称」でございますが記載のとおりでございます。

「2 都市計画案縦覧図書」でございます。こちらは別紙1として次ページ以降、計画書、総括図、計画図、都市計画の案の理由書を示してございます。計画書等は前回から同様でございますのでお読み取りいただければと存じます。

最終ページの案の理由書でございます。

第1段落につきましては、都市計画マスタープラン等での位置づけ等が書かれております。

第2段落等は、先ほどからご説明のある地区計画等との関連といったところを書かせていただ

いておりまして、本公園の計画におきましては、周辺地域から公園及び指定避難場所への道路ネットワークを強化し防災機能の向上を図るとともに、隣接地区と連坦することでオープンスペースとして公園利用の利便性を高めるため、既存部分約0.1ヘクタールを削除し、新たに0.1ヘクタールを追加するものでございます。

最初のページにお戻りいただければと思います。

「3 これまでの都市計画手続き」でございますが、こちらは記載のとおりでございます。

「4 都市計画案に係る縦覧及び意見書の結果」でございます。窓口による閲覧者0名、意見書提出0件でございました。

「5 今後の予定」でございます。本日都市計画審議会に諮問させていただきまして、その後令和7年2月に都市計画決定の告示ということで考えております。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。

ただいま諮問事項3件につきまして、それぞれご説明いただいたところでございますが、この内容に関しまして、ご質問・ご意見等ございましたら、挙手により発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

斉藤委員、お願いいたします。

斉藤委員

都市計画案については、これまで意見を述べさせていただいておりますので追加はございません。ただ、関連して3件発言させていただきたいと思います。

まず1点目が、地区内に新たに区画道路が整備されますので、区画道路の特に3号、5号に接続する北側や南側の道路は、それまで地区内とはつながっていませんので、自動車の通行がほとんどなかった場所となります。この度、道路がつながることで中杉通りや白鷺通りにアクセスができるようになると、そちらの地域に住まれていらっしゃる方の生活環境が変わるという可能性がございます。ぜひ今回の都市計画地区の周辺の方にもしっかり情報提供がされるようにということをお願いいたします。

2点目は、都市計画手続に対する意見です。

説明会開催、意見募集はされていますけれども、住民意見がどのように反映されているのか具体的な説明がなく透明性が不足していると書かれてございます。

都市計画審議会のホームページには検討の資料が掲載されておりますけれども、そこまで行

き着かなかったり不明なことがあったら直接問合せてよいということが理解されていないということもあるかと思います。まちづくりの観点からは住民の理解を得ながら進めていくというのは大切なことだと思いますので、この周知ということについては工夫していただきたいと思います。

3点目は、今回の都市計画では686戸もある住宅施設の廃止がございます。現在も400世帯余りの方がまだお住みで、特に中でも従前居住者の方は60年以上住まわれていて大変高齢の方が多いです。住み替えに伴う生活支援について、事業者である住宅供給公社は早期より案内を進めていただきたい。例えば、シニア住宅の設置なども一案だと思いますので工夫していただきたい。そして、区のほうも住宅供給公社と連携を取りながら、誠意を持ってこの生活支援ということには取り組んでいただきたいということを強く要望いたします。

以上3点を要望として発言をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

桑原課長

ご要望ありがとうございます。住宅供給公社と引き続き連携しながら取り組んで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す。3番目は住宅供給公社かと思うのですが、2番目につきましては今回の案件だけでなく、ほかの案件にも通じる点がございますので、都市計画課のホームページまで行かないと分からない点など改良できる点につきましてはぜひ事務局で改良をよろしくお願いいたします。先ほど道路ネットワークがよくなることによる通過交通の流入などの懸念につきましても、ぜひ周辺住民の皆様にもご周知いただくようよろしくお願いいたします。

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

先ほどの斉藤委員と少し重なるのですが、鷺宮の西住宅の方からお話を聞くと、戻り入居ができるのかどうかという非常に心配の声が出されます。

そうした中で、公社(住宅供給公社)からは、正式なものは今後ですけれども、今の19棟の建物を建て替えて、4棟にするような計画、提案が出されているわけですが、それだと戻り入居に対してかなり時間がかかってしまい、結局戻れないのではないかという不安の声も出されています。そうしたときに、別途、従前居住者のために戻り入居のための別棟を建てるべきではないかという声もいただいています。私は、それは非常にもっともだと感じているところです。

一団地の住宅施設の指定が廃止されることによって、接道の要件などがそれぞれの棟で出て

くと思うのですが、現状の周回道路や区画道路の配置で、そうした4棟ではなく別棟で建てる、こうした配棟にすることが可能なのかが少し気になるのですがいかがでしょうか。

大沢会長

今、別棟の可能性等についてご質問いただきましたが、当然中野区は地主ではないので回答しづらい点もございますが、答えられる範囲でお話し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。私どもの方で、そういった建替えの計画、順番などは把握してございません。必要に応じてJKK(住宅供給公社)が地域に説明しながら対応していくものと考えてございます。

大沢会長

ただ、羽鳥委員からもお話しいただきましたので、口頭でも構わないのでこんな意見が出たということは、JKK(住宅供給公社)にお伝えいただければと思います。

羽鳥委員

意見書の意見のところに、住民への説明ということが不足しているのではないかということが言われていたのですが、私もこの計画案のとき、また提案のときの説明会も傍聴させていただいたわけですが参加者は少なかったと感じました。

例えば、住宅供給公社の西住宅には集会室もあって、より地域住民にとって参加しやすい形態も追求できたのではないかと思ったのですがいかがでしょうか。

桑原課長

ご質問ありがとうございます。今回の地区計画の策定に当たりまして、説明会は複数回開催してございます。

まず、都市計画提案をJKK(住宅供給公社)がするに当たりまして、地域の居住者に対して昨年の5月ぐらいだと思いますが説明会を開催しております。その後もJKK(住宅供給公社)の方で居住者に対するそういった補償の話であるとか相談に適宜乗っていると聞いてございます。

区では、都市計画提案を受けまして本審議会で報告するなど、9月に原案の説明会を開催し、原案の説明会に当たっては、この地区計画内をはじめ、約250メートルぐらいだと思いますが、チラシをポスティングするなど広報してございます。また、区報にも掲載してございます。

さらに都市計画案の説明会を12月に開催しまして、そちらについてもJKK(住宅供給公社)の敷地内の看板であるとか、お住まいの方がネパールの方が多いと聞いてございまして、掲示板などにはネパール語と日本語の両方で広報するなど工夫をしているところでございます。

そういった工夫を重ねながら、今回、説明会をJKK(住宅供給公社)がおそらく2回程度、区のほうで4回開催するなど、情報提供や情報公開を図りながら進めていると考えてございます。

羽鳥委員

先ほどの戻り入居とも関連するのですが、都市計画法の第74条の中に、生活再建のための措置という規定があって、都市計画事業の施行に必要な土地等を提供したため生活の基礎を失うこととなる者は、その受ける補償と相まって実施されることを必要とする場合においては、生活再建のための措置で次の各号に掲げるものを実施のあっせんを施行者に申し出ることができるということがあるのですが、従前居住者といえども所有しているのではなく借りているという立場で直接準用ができるのかどうかというのは気になるところなのですが、住んでいる方にとっては、長年住んでいて、ずっと住み続けられるのだと思っていたところが住めなくなってしまうという、生活の基盤を失ってしまうということとしてはほぼ同義だと思うのです。

そういう点では、この74条を直接ではなくても援用することは可能かということについての見解を教えていただきたいのですがいかがでしょうか。

大沢会長

見解なので、間違っって答えてしまうと危ないので、もし不確かであれば当然不確かという前提条件でお答えいただきまして、場合によっては、別途ご報告いただくほうがいいのかと思うのですがいかがでしょうか。

桑原課長

会長がおっしゃるように法の解釈は区ではできませんので、必要に応じて別途お話しさせていただきます。

ただ、先ほどの繰り返しになりますが、JKK(住宅供給公社)の方では建替え等に当たりまして、地域の方にはご説明をしていくと聞いてございますので、そこは適切に対応されるものとして区は考えてございます。

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

ご説明ありがとうございました。一般論としてお聞きしたいことがあります。区民公募の委員はおそらく今日が最後かもう1回あるかないかぐらいだと思います。これまで参加してきて感じたこととして、かなり内容が完全に固まった後でこの場に上がってくるので、審議というよりはほとん

ど報告を受けているだけという感じがしています。これは一般的なやり方なのかというのを教えてください。

塚本課長

一般論ということでご質問いただいております。例えば今回のケースにおきましても、最初の素案の段階からご報告を申し上げて、審議会の委員の皆様からご意見も頂戴し、併せて同じ情報を地域の方にも展開し、順を踏んで都市計画の考え方を固めてきております。これはどの都市計画においても同様の運用になっていると考えております。

田中委員

もちろんルール上はそういう運用が当然されていると思ったのですが、先にある程度結論ありきで議論されているような気がしております。参加する側としては、区民の代表としてこの都市計画に問題意識をもって来ている部分もあるのでもっと建設的な意見を言い合うとか、もちろん議事録を見れば記録には残っているのですが、割とご報告いただいた内容がほぼ確定みたいな、そういうイメージを残念ながら私はこの約2年間感じていまして、もし可能であれば、我々区民公募委員の意見もある程度、区にお聞きいただければと思った次第です。

塚本課長

頂戴しました意見を踏まえながら、今後運営のほうは考えてまいりたいと思います。

大沢会長

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。

もしほかにご意見ないようでしたら、諮問事項の3件それぞれについてお諮りしたいと思いますと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

まず諮問事項の1「東京都市計画地区計画白鷺二・三丁目地区地区計画の決定について(中野区決定)」についてお諮りしたいと思います。

「東京都市計画地区計画白鷺二・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、案のとおり了承するということでよろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

ご異議ございませんでしたので、そのように決めます。

次に諮問事項の2「東京都市計画一団地の住宅施設鷺宮西住宅一団地の住宅施設の変更について(中野区決定)」についてお諮りしたいと思います。

「東京都市計画一団地の住宅施設鷺宮西住宅一団地の住宅施設の変更について(中野区決

定)」について、案のとおり了承するということでよろしいでしょうか。

(異議なし)

ご異議ございませんでしたので、そのように決したいと思います。

それでは最後に3番目でございます。「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(中野区決定)」についてお諮りしたいと思います。

「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(中野区決定)」について、案のとおり了承するということでよろしいでしょうか。

(異議なし)

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

そうしましたら最後に、次第の2「その他」につきまして、事務局より何かございましたら、よろしくお願いいたします。

塚本幹事

本日はありがとうございました。当審議会の件でございます。先ほど田中委員からもお話ございましたが、現時点におきまして次回審議会の予定は7月以降ということで考えております。つきましては、今期第25期の都市計画審議会の委員である皆様におかれましては、6月25日をもって任期満了となつてございますので、今期第25期の審議会は本日の本審議会で最後となることで見込んでございます。委員の皆様方におかれましてはお忙しい中、中野区都市計画審議会にご参加いただきまして誠にありがとうございました。

今後6月25日までの間で、急遽皆様にお諮りするようなことがございましたら、改めてご連絡を差し上げたいと思つてございます。

あと、事務連絡がございます。本日お車でお越しいただいている方がいらっしゃいましたら、会の終了後に職員までお知らせいただければと存じます。

私からは以上でございます。

大沢会長

それでは皆様、本日もありがとうございました。

先ほど田中委員からございましたが、都市計画の手続の在り方につきまして、いろいろご質問、ご懸念もいただいた点でございます。さらにご意見の中でもその点につきましていただいたところでございますので、今後の会議の運営というものは引き続きご検討いただければと思います。

それでは以上をもちまして、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てありがとうございました。そして皆様今期、ご協力いただきましてありがとうございました。これで閉会とさせていただきます。