

令和7年度（2025年度）第3回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和8年（2026年）2月3日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和8年2月3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)中野駅西口地区地区計画の変更について(中野区決定)

2 報告事項

(1)東京都市計画公園第4・4・3号中野公園の変更について

(2)上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画素案等について

(3)若宮地区地区計画の素案について

3 その他

<出席委員>

大沢会長 / 大澤副会長 / 真田委員 / 藤賀委員 / 高橋委員 / 青木委員 /

石井委員 / 五味委員 / 西村委員 / 高山委員 / 池田委員 / 甚野委員 /

山口委員 / ひやま委員 / 酒井委員 / 伊藤委員 / 白井委員 / 平山委員 /

羽鳥委員 / 有川委員(代理 出口中野消防署予防課長)/

山崎委員(代理 島野東京都第三建設事務所工事第一課長)

<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 / 宮澤都市基盤部公園課長 / 村田
都市基盤部交通政策課長 / 角まちづくり推進部長 / 高村まちづくり推進部中野駅周辺まちづ
くり担当部長 / 青木まちづくり推進部新井薬師前・沼袋駅周辺まちづくり担当課長 / 安田まち
づくり推進部防災まちづくり担当課長 / 井上まちづくり推進部中野駅地区・周辺基盤整備担当

課長(中野駅周辺エリアマネジメント担当課長兼務) / 大南まちづくり推進部中野駅周辺地区
担当課長

大沢会長

ただいまから、令和7年度第3回中野区都市計画審議会を開会いたします。

本日は、お手元の次第のとおり、諮問事項が1件、報告事項が3件でございます。

始めに、本審議会の幹事に変更がございますので、事務局より報告をお願いいたします。

塚本課長

お手元の資料をご確認いただければと存じます。幹事名簿に赤で囲ってある部分のまちづくり推進部中野駅周辺まちづくり担当部長が高村に変更となっております。

大沢会長

了解いたしました。

それでは、議事に入ります。円滑な議事運営にご協力をお願いいたします。

本日は諮問事項が1件ございます。諮問について、事務局よりお願いいたします。

塚本課長

それでは、酒井区長より、会長に諮問をさせていただきます。大沢会長と酒井区長は、前のほうにお進みいただければと思います。

酒井区長

中野区都市計画審議会会長大沢昌玄様。中野区長酒井直人。

中野区都市計画審議会への諮問について。

都市計画法第77条の2第1項及び同法第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。

中野駅西口地区地区計画の変更について(中野区決定)。

理由。

本地区の交通需要や利用者ニーズの変化等に対応するとともに、地区内の安全性や利便性を確保するため。

以上でございます。よろしくご審議をお願いします。

(諮問文手交)

大沢会長

了解いたしました。

塚本課長

それでは、会長は、席にお戻りいただきまして、酒井区長につきましては、所用がございますので、こちらで退出をさせていただきます。

大沢会長

それでは、諮問事項1「中野駅西口地区地区計画の変更について(中野区決定)」について、大南幹事からご説明をお願いいたします。

なお、パソコンがもし動かなくなってしまうたら、挙手の上、区の担当の方にお話しいただければと思います。バツというボタンを押さないようにというお話がございましたが、それでも動かなくなってしまう可能性もございます。そのときは挙手をして、周りの区の職員にお声掛けいただきますよう、お願いいたします。

それでは、大南幹事から説明をお願いいたします。

大南課長

中野駅周辺地区担当課長の大南でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

これより、中野駅西口地区地区計画の変更の中野区決定についてご説明いたします。

こちらは、令和7年7月開催の第1回都市計画審議会において、当地区の都市計画原案をご報告させていただきました。その後、都市計画手続を進め、この度、同地区計画の変更についてお諮りするものです。

1番、変更する都市計画案は、東京都市計画地区計画・中野駅西口地区地区計画でございます。

2番、都市計画案の理由についてです。別紙1をご覧ください。

理由の1段落目でございます。本地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて商業・業務地区として位置付けられ、再開発などによる土地利用の高度化や景観向上、交通結節機能の改善、整備を進めながら広域中心拠点としての育成や、駅周辺の回遊性を高めることとされています。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer. 3では、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとされています。

2段落目をご覧ください。こうした方針を受け、中野歩行者専用道第2号線、中野駅西口広場、中野三丁目土地区画整理事業を都市計画決定するとともに、立体道路制度を活用した地区計画を決定し、中野駅上空への西側南北通路や駅施設等の一体的整備を行うとともに、土地区画整理事業による土地利用の再編が進められ、多様な都市機能の集積や駅につながる安全で快適な動線の整備が進められています。

3段落目です。中野駅周辺自転車駐車場整備計画では、自転車利用者の安全性や利便性を確保するとともに、各地区のまちづくりや自転車ネットワークに配慮することとされています。令和7年6月に本地区の交通需要や利用者ニーズの変化等に対応し、地区内の安全性や利便性を確

保するため、本整備計画を一部見直し、区画整理事業区域内に自転車駐車を整備することとされました。

このことを踏まえ、本地区の地区計画を変更するものです。

次のページの総括図をご覧ください。

今回の地区計画の変更の場所としましては、ハッチのかけた変更区域というところ です。

次ページ以降が計画書、計画図になります。今回は地区計画の変更となりますので、右上に参考と記載のある中野駅西口地区地区計画変更箇所の新旧対照表をご覧ください。

地区計画の目標の欄をご覧ください。赤字で示しているところが修正箇所でございます。

自転車駐車の設置計画は、中野駅周辺自転車駐車場整備計画に基づくものであるため、マスタープランやランドデザイン同様、地区計画の目標の中に当該整備計画の内容を追記しました。

次のページの土地利用の方針をご覧ください。

「地区内外における自転車交通の利便性や安全性の向上のため、地区内に自転車駐車を整備するとともに」という赤字の部分を追加しています。また、変更前のB地区の中黒点の3段目をご覧ください。こちらの3行目の「また、拠点施設には一般交通の機能の向上に資する施設として」という以降の文を削除しております。

そのほか、計画図で一部変更がございます。計画図の文字の変更につきましては、特別区道の区域変更が予定されているので、区域変更されても区域の整合が取れるよう、あらかじめ文言を変更するものです。

鏡文の1ページをご覧ください。

3番、これまでの都市計画手続です。

公告・縦覧、意見書の提出期間については、記載のとおりです。

4番、都市計画案に係る縦覧及び意見書の結果についてです。

意見書は5名から13件の提出がありました。

別紙2をご覧ください。

2ページ目のⅡ反対の意見に関するものをご覧ください。

「B地区の拠点施設外のC地区での自転車駐車場整備につながる本件地区計画の変更は反対である」というご意見を頂戴いたしました。

これにつきまして区の見解は、本地区の交通需要や利用者ニーズの変化に対応し、地区内の安全性や利便性を確保するため、地区計画の変更は必要と判断したものでございます。

また、補足ではございますが、C地区は第一種中高層住居専用地域となっております。ここに建物として自転車駐車を建築する場合は、建築基準法に基づく許可が必要となります。個別の計画については、建築基準法の規定の中で審査されることとなります。

Ⅲ番のその他の意見に関するご意見です。

4番をご覧ください。「自転車駐車の設置場所変更の経緯を教えてください」とのご意見です。区の見解は、当初はB地区の拠点施設の地下に自転車駐車を整備することとしてきたが、自転車の大型化により、広いスペースが必要となることが課題でした。検討を進めた結果、拠点施設外では地上に設置することが可能となり、放置自転車対策や安全性向上、区民サービスや管理面でも効果的なため、拠点施設外に設置することとしました。

5番をご覧ください。通学路の安全性などのご意見がございました。区の見解は、現地調査等を行い現況の交通データを確認し、拠点施設や自転車駐車整備により増加する交通量を算定し組み合わせ、将来交通量の推計を行いました。この結果から、自転車駐車の整備による交通安全上大きな問題は生じないものと判断しております。

続きまして、4ページをご覧ください。

本地区地区計画以外のご意見として、8番から13番までの計6件のご意見を頂きました。内容は後ほどお読みいただければと存じます。

鏡文に戻っていただきまして、5番の都市計画案に係る説明会についてです。

説明会の概要です。日時、会場、参加者は、表のとおりでございます。

説明会における主な意見の概要及び意見に対する考え方です。別紙3をご覧ください。

地区計画に関するご意見は、主に4件ございました。

土地利用方針についてです。

1番、「なぜ自転車駐車を拠点施設外に作らなければいけないのか」というご意見を頂戴いたしました。区の考え方は、先ほどの意見書の区の見解と同様でございます。

次に、意見書についてです。

3番をご覧ください。「意見書で出された意見は、地区計画に反映されるのか」というご質問を頂いております。意見書に対する区の見解を示し、中野区都市計画審議会において審議することとなるとしております。

その他でございます。次のページの14番をご覧ください。「地区計画の変更や自転車駐車の計画について、丁寧な説明をすべきではないか」というご意見を頂いております。区の見解として、令和8年12月に中野駅に新たな改札口が設置され、自転車利用者の増加が見込まれること

から、今後も個別に説明を行いながら進めてまいりますと回答しております。

説明は以上です。ご審議のほど、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。

ただいま説明がありましたが、これに関するご質問、ご意見等がございましたら、挙手により発言をお願いいたします。

なお、ウェブ出席の委員におかれましては、ウェブ会議システムの手を挙げるのボタンを使用し、合図いただきますようお願いいたします。ご質問等、いかがでしょうか。

平山委員、お願いいたします。

平山委員

意見書の中で、通学路となっているため、児童との接触の懸念が示されているものに対して、交通データを確認し、交通安全上大きな問題は生じないという見解を示されていますが、これは文言だけでは分かりづらく、もう少し具体的に交通安全上の大きな問題が生じないということをご説明いただくことは可能でしょうか。

大南課長

交通の調査を、2025年7月8日に朝7時半から8時半の1時間で調査を実施しております。現況で一番、人の交通量が多いところがあるところ、1時間当たり151人が通行されていて、この部分の北側の交通量が102名という交通量調査になっております。

今後、このまちが変わっていくときの将来予想としては、Aは151名が45名と少し減っておりまして、逆にCの北側を通る歩行者が565名ということで、460名ほど増加するという推計になっております。

一方で、北側は歩行者専用の歩道ができるということで、自転車との交錯は少なくともなく、加えて、自転車駐車を整備することで、自転車が一番増える傾向になっている東から西に向かっているこの部分は、現況から100台自転車の交通量が増えるという推計になっております。

従いまして、自転車が東から西に向かっているときは、この車道を通り、将来、歩行者が増えるのは北側の歩道を通るということで、自転車との交錯がないような動線を考えております。南側で自転車駐車を整備することで、増える歩行者の動線交錯がなくなるものと認識しております。こちらの通学路についての安全性には支障がないという認識であります。

平山委員

区画道路2号と3号のそれぞれの歩道と車道の幅員を教えてください。

大南課長

2号は、車道が4メートルの歩道が2メートルです。3号は、車道が6メートルの歩道が2メートルでございます。

平山委員

最後に、自転車東から西のほうに向かって100台ほど増加をするという見込みをお話になりました。これは、先ほど調査を行われた朝の、いわゆる子どもたちの通学の時間帯に、新しく設置をされる駐輪場に向かう自転車の数を想定されているということよろしいですか。

大南課長

委員おっしゃるとおりでございます。

平山委員

設置予定の駐輪場の、駐車台数はどれくらい見込まれていますか。

大南課長

設置予定の駐車台数は、現在約550台を想定しております。

平山委員

そのうちの100台程度が、その時間に通行、走行するということですが、残りの400台ほどは、別の時間帯に想定されているということですか。

大南課長

一番多い、3号のところを例にご説明させていただきましたが、2号から来る自転車につきましても、約50台増加するという推計になってございます。

大沢会長

ご質問は、その時間で入ってくる台数以外は違う時間帯なのかということだったと思います。時間推計まではしていないという理解ですか。

大南課長

あくまでも1時間でのピークでどのくらい増えるかという推計というところでした、この7時半から8時半の間で、それが100台と50台が増えるものですのでそれ以外は、ほかの時間帯で移動があると認識しています。

平山委員

増加分が100台と50台とのことですが、トータルすると何台と何台で見込まれているのですか。

大南課長

7時半から8時半のトータルで、150台が増加するものです。

大沢会長

そうではなく、増加分が100ということは、例えばベースに30とか50とかあって、50足す100で150といった、要はトータルの通行量を知りたいという理解であると思います。

大南課長

現況ですと60台程度が通行しているという状況でございます。

大沢会長

それは区画道路2号で、ご質問は区画道路3号だと思います。3号のところは100台程度増えるということなので、ベースが何台で、それプラス100台ということをお願いということだと思います。

大南課長

区画道路3号の現況が大体32台通行しております。区画道路2号は、自転車が11台の通行です。

平山委員

分かりました。

大沢会長

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

山口委員、お願いいたします。

山口委員

反対の意見に対して、区の見解が書かれているのですが、具体的に何で外に出さなければいけないのかということをもう少し客観的にお示しいただけますか。

例えば、地区内の安全性や利便性の確保と書かれておりますが、ほかの意見にもあるとおり、C地区に出す前に、B地区の拠点施設内での検討をお願いする意見が多い中で、外に出さなければどうしても立ち行かない理由というのがあれば、具体的にお聞きしたいです。

大南課長

自転車の近年の交通需要としまして、自転車の大型化が進んでおります。3人乗りやバッテリーを積んだ自転車というところで、重い自転車も発生していますので、ラックに乗せるよりも平置きのような形で設置したいというニーズが最近増えているという背景がございます。また、利用者ニーズ、交通需要に対応することを検討しますと、拠点施設に500台以上で地下1階ではなく地下2階になってしまうという検討結果が出てきました。

それを踏まえて、地下2階での利用がどのくらいあるのかということ、利用勝手が悪いということも考えられることやそうなると歩道や道路などに放置自転車も増えてしまうという想定がされま
す。

一方で、今回の拠点施設以外のところで、550台を設置する自転車駐車場の地上での整備可
能な敷地が、土地区画整理事業が進捗することに伴って出てきたことから、中野区として費用対
効果などを総合的に判断して、B地区の拠点施設以外のところで整備することが最善ということ
もあり、今回拠点施設以外のところで整備するという経緯でございます。

山口委員

地下にもっとという発想は確かにあるかと思ったところで、地上と地下とでニーズに違いが出る
というところは、お聞きして理解しました。

今後の説明においても、その部分は重点かと感じました。以上です。

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。

白井委員、お願いいたします。

白井委員

B地区からC地区に自転車駐車場を移すというのが、今回の地区計画の大きな変更点で間違
いないと思います。当初、この地区計画が決定した時期というのはいつ頃になるのでしょうか。そ
れから、自転車駐車場の整備計画というのをここでは令和4年の3月に改定と書いてありますが、も
ともとB地区に550台整備するというのを決めた時期をもう一度確認させてください。

大南課長

都市計画につきましては、平成29年10月に変更をしております。

自転車駐車場整備計画は、平成29年の1月に拠点施設内に1,000台を設置するという方針を
策定しておりまして、その後、令和4年3月に1,000台から約500台に変更がなされております。

白井委員

令和4年の500台のときは、まだB地区で、検討の話ではまだ地下だけで、何階とは決まってい
なかったということでしょうか。

大南課長

委員おっしゃるとおりでございます。

白井委員

その後、令和7年6月の見直しというのが、自転車駐車場の計画が変わり、C地区に移すという

ことを考えたということによろしいでしょうか。

大南課長

令和5年の10月に、拠点施設を計画するUR都市機構より自転車駐車場の案という設計の計画を区が受けまして、そのときは平置きの数というものが500台のうち10台という計画が示されたところでございます。

区としましては、先ほどの利用者ニーズを踏まえて、もう少し平置きを増やすよう、拠点施設の設計に関する意見を要望したところ、令和5年12月に地下2階になってしまうという設計が判明したという経緯でございます。

白井委員

自転車について、私はそんなに近年急激に大型になったとは思ってなくて、確かに大きくなっているのかもしれませんが、令和4年の自転車の整備のタイミングで、もう少し深く検討をしておけば、いきなりC地区に移すと、数年後に地下が無理だという話にはならなかったと思います。近隣の方々から声が挙がっているのは、当初の説明とは違うという声が一番大きいと思います。この点は、しっかり区側として、よくよく検討していただく必要があると思います。

それからもう1点、C地区というのは、もともとはどういう整備をする予定だったのでしょうか。

大南課長

C地区は、第1種中高層住居専用地区ということで、保留地を販売して住宅が建てられる予定の地区でございました。

白井委員

桃丘の跡地を活用するに当たって、周辺地区の方々に移り住んでもらえるようにということで確保してきたものです。この場所は、もともと区側が売却したものになりますか。

大南課長

桃丘小の敷地を売却しておりますので、このC地区も売却した敷地になります。

白井委員

この自転車駐車場を整備するに当たって、区は買い戻したということになるのでしょうか。

大南課長

委員おっしゃるとおりになります。

白井委員

この2つだと思います。当初の計画ではなくて、住宅で売却した。一方で、自転車がB地区に整備するのが難しいからC地区に移す。では、C地区について、一旦売却したものを買い戻さなけ

ればならなかったところが大きな問題だと思います。

売った金額と買った金額の差額は幾らほどあったのでしょうか。

大南課長

当時の敷地面積が違いますので、1平方メートル当たりの単価で申し上げますと、売った当社が約64万8,000円でございます。買い戻しにつきましては、最近の単価ですと、1平方メートル当たり約120万円程度という金額になります。

一方で、もともと拠点施設に自転車駐車を整備する場合につきましても、この拠点施設についての権利といいますか、その部分については、区が買う金額が発生することになりますので、その辺は逆に今回のC地区になるほうが安い金額で買い戻しができるというものでございます。

白井委員

単純に比較は難しいかもしれないのですが、地下に施設を造るほうがよりコストがかかり、利便性も悪くなるのはよく分かっています。

ただ、普通に考えると、区が持っているものを一旦売っておいて、もう一回買い戻す、その差額がかなりの金額になると聞くと、当初の計画でどうしてもっと、よくよくご検討いただけなかったのかと思います。

重ねてになりますが、重く受け止めていただきたいと思います。

大沢会長

ありがとうございました。ぜひ、今後に計画を作るときは、今回の点をご留意いただければと思います。

ほか、いかがでしょうか。

甚野委員、お願いいたします。

甚野委員

先ほどの平山委員の質問に重なる部分もあると思うのですが、C地区に隣接している道路での交通データの調査についてですが、令和8年12月に中野駅の西口の改札がオープンし、新しく使えるようになるというところがこの資料の中に書いてあるのですが、こちらも踏まえた形での調査をされたということでしょうか。

大南課長

橋上駅舎ができたことによる歩行者動線の転換と、拠点施設の交通量の反映と、今回の自転車駐車の係る交通量を反映した推計というものでございます。

甚野委員

そうしたときに、今回、計画道路の2号線のところが、区民の方から通学路と被っているから問題なのではないかという話が出ているのですが、結果的にその周辺のところも、今回の図に記載のある斜線にかかっていない下の道路など、いろいろな角度から入ってくる道路についても、調査をされた上で安全上は問題ないという見解をされたのでしょうか。

大南課長

現況で調査をした位置が、2号線の上部の断面と駐輪場の脇の断面、3号線の断面での影響を調査し、将来の交通量の推計をしたというところで、大きな問題は発生しないという考えでございます。

甚野委員

この質問の中での意見で通学路が被っているという、2号線の縦のラインが、ずっと下まで通学路ということよろしいですか。

大南課長

2号線のここから下の南までが通学路です。

甚野委員

そうしたときに、心配されているのは、その区画で今回整備するところだけではなくて、周りに隣接するところが混むのではないかと、この方は言われているのだと思っていて、その安全は確保されているという認識でよろしいですか。

大南課長

まず通学路ですが、ここの通学路に桃花小という小学校が南側にございまして、通学路はこの2号線のこの部分が最終の末端というところでございまして、そういう考えでいきますと、小学生の交通量は比較的少ないと考えておりまして、ここの自転車が向かってくる経路は、この細い道路に自転車が通るとするのは通常の交通動線上考えにくいというところで、南側からにつきましては、この動線というのが主要動線になると考えています。

甚野委員

そうしたときに、区民の方に、そのところでこういうところを通ってくださいますか、安全配慮といったところも踏まえて、区民の方に丁寧に説明する必要があるのだと思います。調べたので大丈夫ですだけではなく、ここの部分に関しては小学生が何人ぐらいとか、もう少し数字を出した上で、丁寧に説明しないと、周辺住民の方は納得されないと思うので、さらに丁寧な説明をされることを希望します。

以上です。

大沢会長

ありがとうございます。

五味委員、お願いいたします。

五味委員

C地区での自転車駐車場整備という方向で進むということですが、反対意見の中に区民の方の不安が表れているということは事実ですので、せめて交通負担を減らすための配慮として、拠点施設も当初は計画していたということですので、そちらにも駐輪場を設けることはできないのかという検討はされなかったのでしょうか。

例えば、平置きを拠点施設に造るのが難しいのであれば、平置きだけC地区に置くような配慮をして、B地区の拠点施設に駐輪場を何台か確保するというほうが、交通負担を減らすという意味ではC地区について有効な方法だと考えますが、その辺いかがでしょうか。

大南課長

ここに建設する拠点施設につきましても、商業と住宅を設置の計画になっておりまして、この施設においても駐輪場自体が必要な附置義務が発生する計画になっております。

加えて、2号線と3号線につきましては歩道ができる計画になっておりまして、自転車駐車場からこの拠点施設に、委員ご指摘の自転車を一部設置することについては、歩道をまたいだ自転車の動線というのが発生してしまうということで、歩行者と自転車の動線交錯というのが増えてしまうという懸念もあり、このC地区というところは歩道がございませんので、歩行者動線との交錯は、より減ると考えております。

五味委員

先ほどの区画道路2号のご説明の中で、全体の幅員が表では7メートルと書いてある気がするのですが、そうすると歩道は先ほどのご説明だと2メートルということでしたが、全幅員8メートルと書いてありますよね。

大南課長

こちらは、既存の区域外のところが2項道路指定を受けておりまして、2項道路でセットバックした際の全幅員8メートルという表現になっております。

五味委員

現況が6メートルだから、車道が4メートルの歩道2メートルということでしょうか。

分かりました。

大沢会長

ほか、いかがでしょうか。

そうしましたら、ご意見、ご質問等ほかにならないようでございますので、本件についてお諮りしたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

それでは「中野駅西口地区地区計画の変更について(中野区決定)」についてお諮りいたします。

「中野駅西口地区地区計画の変更について(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

異議なしという声を頂きましたので、決定させていただきます。ありがとうございます。

それでは、審議事項がここで終了いたしまして、報告事項は3件ございます。それぞれご説明いただいた後に皆様からご質問を受けたいと思いますので、よろしく願いいたします。

まず、報告事項1「東京都市計画公園第4・4・3号中野公園の変更について」について、宮澤幹事から説明をお願いいたします。

宮澤課長

それでは、東京都市計画公園第4・4・3号中野公園の変更について、公園課長の宮澤よりご説明いたします。

東京都市計画公園第4・4・3号中野公園、以降、説明におきましては、区公園名称の「平和の森公園」とさせていただきますが、平和の森公園について、広域避難場所の拡充、みどりに囲まれたうまいある住環境の形成を目的として、旧中野刑務所正門の移設先を含む範囲において公園を拡充することとしたので、ご報告するものでございます。

初めに、計画地の概要でございます。

別紙1は位置図、区域図になってございますが、所在地は中野区新井三丁目37番、面積は約0.2ヘクタールとなります。この図中の既存の平和の森公園がある区域の南西側の、赤く塗りつぶしている範囲が、今回追加する区域となっております。

次に、平和の森公園拡張整備の経緯でございます。

当初、昭和55年に都市計画決定して以降、平成元年、平成28年に都市計画変更を行い、令

和2年までに拡張整備をしているところでございます。

次に、上位計画における位置付け等でございます。

中野区都市計画マスタープランにおいて、平和の森公園はみどりと防災の拠点とされており、まちにうるおいをもたらすみどりのオープンスペースであるとともに、震災時の一時避難場所や市街地の延焼防止としての機能も期待され、北東部地域のまちづくり方針においては、一定の広さの土地を活用して広域避難場所を拡充し、防災性の向上を図る方針となっております。

また、中野区みどりの基本計画においては、オープンスペースや緑地の確保が望まれており、平和の森公園の拡張・再整備による公園機能の充実やみどりの拠点の有効活用を図っていくこととされております。

今回、平和の森公園に追加しようとする区域は、既に開園している区域の南西端に位置しており、平和の森公園と一体的な活用を図ることができると考えております。

こうしたことから、広域避難場所の拡充を図り、みどりに囲まれたうるおいある住環境を形成するため、平和の森公園の拡張整備を行うものでございます。

次に、整備の方針でございます。

今後、実施するオープンハウスにて掲示予定の整備イメージを別紙2に示しております。こちらが先ほどの区域の中の、あくまでイメージでございますが、ここの四角く描かれたものが旧刑務所正門で、それ以外のところは園路や樹木、あとはベンチ等を配置したようなイメージ図を現在では作っております。

こちらを今後示していくところにはなりますが、上位計画等における位置付けや、区が推進する歩きたくなるまちづくりの考え方を踏まえまして、防災機能・みどりの拠点の機能を有するオープンスペース等を確保する方針としてございます。

また、計画地には、先ほど絵でお示した移設後の旧中野刑務所正門が配置されておりますので、旧中野刑務所正門基本計画・保存活用計画との整合性も図ってまいります。

なお、具体的な整備内容については、オープンハウスなどにより地域の意見を踏まえながら検討していきたいと考えております。

今後の予定でございます。

本報告後、2月に都市計画原案の説明会、整備に関するオープンハウスを実施いたします。令和8年度には都市計画案の縦覧、都市計画審議会への諮問、都市計画の決定、事業認可を得た上で、令和9年度に整備工事に着手したいと考えております。

ご報告は以上でございます。

大沢会長

ただいまご説明いただきましてありがとうございました。

本件に関しますご質問、ご意見等がございましたら、挙手により発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

真田委員、お願いいたします。

真田委員

先ほど具体的な整備の内容は、これからという話があったのですが、今の原案を見るかぎり、緑が多い公園というか、ただの通路に見えてしまいます。今後整備の内容にコメントするチャンスはあるのでしょうか。

宮澤課長

今回、こちらの予定で都市計画自体の区域の説明等は、法令に則り進めたいと思っておりますが、それとは別にオープンハウス形式で、現地で区民の方に来ていただいて、整備の内容についていろいろと意見を頂こうと思っております。それを踏まえて、具体的な実施設計を進めていきたいと思っております。

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。よろしゅうございますでしょうか。

今回は区域の都市計画決定でございますので、先ほど真田委員からご質問いただきましたとおり、まず中身つきましては次の世代に残せるよう、いいものをぜひ検討していただけたらと思いますので、よろしくをお願いいたします。

続きまして、報告事項の2「上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画素案等について」について、青木幹事より説明をお願いいたします。

青木課長

それでは、上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区地区計画の素案等につきまして、中野区まちづくり推進部新井薬師前・沼袋駅周辺まちづくり担当課長の青木から説明をさせていただきます。

なお、本地区につきましては、今回初めて本都市計画審議会にご報告する地区でございます。

初めに、1番の背景でございます。

本地区は東京都により整備地域、防災環境向上地区に指定されるなど、地域の危険度が高く、防災上の課題がある地区でございます。

区では、令和6年に上高田地区防災まちづくり方針を策定しまして、補助220号線の道路整備を契機として、防災まちづくりを推進する予定でございます。そして今般、地区計画の素案等を報告するものでございます。

続きまして、2番の地区の概要でございます。

西武新宿線新井薬師前駅南側に位置する中野区上高田地区の記載の町丁目約60ヘクタールの地区でございます。

3番、地区計画素案等の内容でございますが、説明するに当たりまして、先んじて4番の取組み状況についてご説明をさせていただきます。

同地区は、平成30年に、地元の町会長等によりまして防災まちづくりの会が設立され、その後、区との協働で検討を進め、令和4年に区に対して防災まちづくり提案書を提出し、区は提案書を受けまして、令和6年3月に防災まちづくり方針を策定しているところでございます。その後、防災まちづくりの具体的な検討を進め、昨年12月に沿道権利者に対して説明会を実施しているところでございます。

詳細は、補助資料を用いてご説明をさせていただきます。

初めに、補助資料の1、2ページ目でございますが、区が策定しました防災まちづくり方針では、地区の課題であります幅員4メートル未満の狭あい道路、また、行き止まり道路が多く、燃えやすい建物や旧耐震の建物が存在する中で、まちの将来像実現に向けた基本方針、取組の考え方を示してございます。

本方針を踏まえまして、3ページ目でございますが、防災まちづくりの実現に向けた具体的な取組みとしまして、都市計画事業であります補助220号線整備に合わせた沿道30メートルに対するの不燃化による延焼遮断帯の形成に加え、地区内の避難道路の形成では防災上重要な路線として位置付けられている7路線、AからGを対象にしまして、現況幅員を生かしつつ、4メートル未満の道路を確実に4メートルにするとともに、道路閉塞予防として、沿道建物の不燃化、耐震化及び危険ブロック等の除去等をし、安全を促進する整備方針を定めてございます。

これらを踏まえまして、地区計画素案等として、地区計画及び用途地域等の変更を進めるものでございます。

続きまして、3番の地区計画素案等の内容でございます。こちらは別紙にてご説明いたします。

地区計画の目標は、木造住宅密集地域の解消を図り、災害に強く、安全で、誰もが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目指すため、区域全体としては、地区に応じた土地利用の方針、また、建物の用途制限や形態等の制限、敷地面積の最低限度、また、道路閉塞予防のため、

垣または柵の制限等を設定していきます。

また、これらに加えて、補助220号線沿道につきましては、延焼遮断帯の形成のために建物の高さの最低限度を定めること、また、地区内の避難道路につきましては、確実に整備するため、地区施設として位置付けるというところを設定してございます。

また、別紙の3ページ目から4ページ目につきまして、補助220号線沿道の30メートルに対し、既存の用途地域から第一種住居地域または近隣商業地域、容積率300%に変更、防火地域への変更、また、第三種高度地区への変更及び最低限高度地区7メートルを設定、日影制限を変更するものでございます。

最後に鏡資料にお戻りいただきまして、今後の予定でございます。

令和8年2月に地区計画素案等説明会を実施の上、令和9年度の都市計画決定に向けまして、手続を進めていくという予定でございます。

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。ただいまご説明がありました地区計画素案につきまして、ご質問、ご意見等がございましたらお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

羽鳥委員、お願いいたします。

羽鳥委員

道路幅員の確保についてお尋ねしたいのですが、上高田地域では、補足資料の3ページのところで、消防活動困難区域ということで、幅員6メートル以上の道路から140メートル以遠の地域がかなり残されているということで防災上の課題があるということなのですが、これを解消していくために、道路幅員を確保していく必要があるということだと思います。

対象となる路線が7路線あるわけですが、防災上重要な路線については幅員4メートルから6メートルと記載があります。ただ、同じページの整備事項のところでは、道路整備で幅員4メートルの確保ということが言われていまして、この4メートル、6メートルの幅員のことや沿道建物の不燃化、耐震化、またブロック塀の対策など、幅員との関係、どういったことをやって消防活動困難区域を解消されていくのか、お答えをお願いします。

青木課長

ご指摘いただきましたこの地域ですと、赤い部分が消防活動困難区域というところになってございます。消防車の消火ホースが届きにくいというところでございます。

その中で、中野区としましては、まず消防活動困難区域の解消の路線としては、ABC路線を設

定して、困難区域を解消しようとしているところでございます。

幅員につきましては、今回6メートルとして整備することではなく、4メートルの整備を着実に進めるということと併せて、沿道を不燃化することと、ブロック塀を撤去することで、消防活動困難区域を解消できるということで考えてございます。

ちなみに6メートルという幅員につきましても、基本は周辺建物が壊れて道路閉塞をすることを想定して、崩れる部分も想定した上で有効が4メートルという考え方になってございますので、今回周辺の建物が崩れないようにするというのもって、4メートルの幅員でも避難路としての有効性は保てるということで、今回整備をするということでございます。

羽鳥委員

それでABC路線を優先的に整備されていくということなのですか。

沿道建物の不燃化、耐震化を同時に行うことによって、道路幅員が4メートルでもそもそも消防活動ができる空間を確保するということなのですが、地区計画上はどう記載されるのか。道路の幅員がそれぞれABC、主要生活道路1号が幅員6メートル、2号が6メートル、3号が4メートルで、主要生活道路4号が4から4.5メートルで、主要生活道路5号が4から5.4メートルとなっています。これがABC路線に該当するかどうかと思うのですが、幅員についてはここで記載があるわけですよ。

先ほどおっしゃった沿道建物の不燃化、耐震化や避難道路沿道のブロック塀等の対策という、消防活動をするために必要な4メートルの空間を確保するための根拠となる記載というのはどこに当たるのでしょうか。

青木課長

道路につきましては、先ほどご紹介いただきましたとおり、この地区計画の素案の中の地区施設として位置付けるというところでございます。

1号、2号というのは、既に幅員が大きい通りになってございまして、ご指摘のとおり、ABCというのが3号、4号、5号というところで、基本は4メートル以上にするというところで、それ以上ある幅員につきましては、現況の幅員を設定しているというところでございます。

1つ、沿道の垣または柵の制限ということで、ブロック塀の倒壊等の防止というところは、こちらの垣またはさくの構造というところで設定していくというところでございます。

また、沿道の建物については、民間の敷地の部分の不燃化というところは地区計画では書けないところがございまして、こちらは区の防災まちづくりの事業、補助事業などでそちらを設定していこうと考えてございます。

羽鳥委員

沿道建物の不燃化ということは、誘導していく考えになるということでしょうか。

青木課長

説明が漏れましたが、地区の目標にも記載されているとおり、ここではいわゆる新防火というものがかかっておりまして、建て替えられると基本的には準耐火以上の建物になっていくということでございます。まずは建て替えをしていただくような助成をさせていただくことで、その基準に合ったものになっていくということが、沿道だけではなくて、不燃化が進んでいくということでございます。

羽鳥委員

分かりました。

あと、C路線に該当する主要生活道路5号についてなのですが、地区計画素案では幅員が4.8から5.4メートルになっていまして、これは今おっしゃった4メートルより幅員が広いわけですが、これはどういった理由からなのでしょうか。

青木課長

こちらは現況の道路自体が4メートル以上あるという、この地区にしては広い通りとなっているところがございますので、それ以上の道路ということで、現況の数字を設定しているところがございます。

羽鳥委員

分かりました。

もし数字があればですが、これまでは基本的に6メートルにしようというお考えがあったのではないかと思うのですが、その場合と、今回の新しい考えの下でだと、例えばセットバックなどで協力いただかなければいけない、必要な件数というのが、どれほど違うのか計算したものはあるのでしょうか。

青木委員

先ほどご説明したABCの路線というところがございますが、こちらについては、建物数ですと、沿道が約170件程度、AからG路線では630件程度の建物があるということでございますので、そちらの全てが関係するというわけではございませんが、その方々に対してより理解をしていただくことが大事かと思っております。

羽鳥委員

分かりました。

あと、中野区で進めている、防災まちづくりの計画の中との関連でお尋ねしたいのですが、大和町でも防災まちづくりの計画が進んでいるということで、そちらの八幡通りでは、現行で、既に定められているということで、6メートルの幅員ということになっています。

そこも、消防活動困難区域を解消するために幅員を拡幅するということが求められているところだとは思いますが、上高田においてもABCの路線をきちんと4メートルで整備するというのは、消防活動困難区域を解消する上で、ものすごく重要だと思います。そのときに、これはかなり大事だから6メートルが必要だと、沿道建物、耐震化、不燃化などを進めていくのだけれども、やはり大事な路線だから6メートルにせざるを得ないと、ご協力を仰ごうという、そういった方針にはしなかったのはどうしてなのでしょう。

青木課長

まず、この地区につきましては、道路の形態は、南北に220号線を都市計画道路で整備するところと、東西の路線につきましては、元から上高田本通りというのがございまして、こちらは幅員6メートルの道路が走っているということで、地区の中でいくと、十字形に、それなりの基盤となる道路が走っています。その中で、特段この中では6メートルにする必要はないという判断をしたというところでございます。

消防活動困難区域の解消につきましては先ほどご説明したとおり、幅員4メートルでも沿道の不燃化、耐震化とブロック塀の整備をするというところで、消防活動困難区域については解消できると判断になってございます。

大沢会長

続いて高橋委員、お願いいたします。

高橋委員

上高田自体が戦争で焼けていないまちです。一丁目、二丁目、特に古いお家が多く建て込んでいて、昔は農家が多かった地域ですので、いまだに沿道が道路になっているというような道路ばかりです。

今、4メートルというお話がございましたが、上高田でそれこそ4メートルに満たない道路がほとんどです。本通りが6メートルということなので、そういう場所に、早稲田通りから上高田のほうに入ってきて、途中でストップしてしまっているわけですから、一丁目、二丁目の本通りにぶつかる手前までは広がっているのですが、その奥の道路が全部問題になっている道路になっているわけです。

6メートルになっているのかと思ったら4メートルというので、この道路のセットバックをしたお家

に対しては、不燃のお家を建てていただくということですが、セットバックした後のところが木造の家がぎっしりと建っているというところで、道路沿いにセットバックしたお家だけを不燃に建て替えていても、何の意味もないと思っています。

この道路が、昔検討されて、私も戦争前からずっと知っている道路ですので、伺ったところによると、関東大震災で、道路が広いところは延焼するのを免れていましたけれども、道路の狭いところ、混み入っているところが全部延焼したという話の上で、この道路が、関東大震災の後に、中野区としては、220号線を通すという、その時代から問題になっていた道路です。

それがここへ来てやっと広くなるということで思っていたものですから、この道路こそ上高田の一丁目、二丁目、三丁目にとっては一番広い通りにしなければいけないと思っておりますので、この4メートル道路というのは、6メートルにさせていただけたらありがたいと思っております。

大沢会長

ありがとうございます。ぜひ、都市計画を踏まえて、事業の推進についてお願いしたいというご意見だったと思います。また地区計画素案でございますので、地元の皆様にご説明する機会が出てきますので、ぜひ丁寧なご説明をいただければと思います。ありがとうございます。

高橋委員

道路のないところまで入っていくわけですから、幾らでも広くはできると思います。折角ここまで動いたのですから、きちんとした広い道路を造っていただきたいと思っています。

大沢会長

ぜひ、区もよろしく願いいたします。ありがとうございました。

ほか、いかがでしょうか。

甚野委員、お願いいたします。

甚野委員

7年の12月に避難道路沿道権利者説明会というのをされたという記載があるのですが、これは今回計画にあるA路線からF路線までの権利者の方々にお話をされたということによろしいでしょうか。

続きまして、そのときに例えば反対ですとか、何かご意見がどうあったのかという記載がなかったもので、その辺についてお話しいただけますか。

青木課長

ご指摘のとおり、AからG路線の、約1,100権利者がいらっしゃるのですが、そちらの方々に2日間で説明したという形になっております。その中では、特に、先ほどご指摘があったかもしれな

いのですが、昨年度は、ABC路線について6メートルにしたかどうかというところも少し地元の方とお話をしながら進めてきたところがございますが、今回、4メートルと、あと沿道の不燃化、耐震化というところに、方針としては決めましたというところを聞きまして、地元の方々とするとう安心したといえますか、少し妥当な計画になったのではないかとのご意見がかなりの量を占めていたところがございます。

甚野委員

今のお話も踏まえて、先ほど高橋委員、羽鳥委員から6メートルというお話もありました。今の4メートルという話もありましたので、その辺の数字上の話、現場であった話とか、だからこれにしたといったところのご説明が、地元の方など、いろいろな方に分かるようにしていただく必要があります。ぜひ丁寧にお話しただいて、事業を進めていただければと思います。

以上です。

大沢会長

ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

白井委員、お願いいたします。

白井委員

質問というより、要望に近いのですが、中野区で不燃化の取組として、弥生町や大和町が進んでいます。こちらは道路の拡幅や区画の整理などいわゆる強固な取組として、しっかりと行っていただいていると思います。

今回、上高田の地域、どちらかというとう緩やかという表現をしたらいいのでしょうか、自主的な取組に少し拍車をかけるような感じとっています。

今後の政策誘導策として、助成や支援策を手厚くしていかないと、なかなか方向性としては難しいものがあると思うのですが、今すぐにという話にはならないと思います。ぜひ、この点、ご検討いただいて、腰を据えていただかないと、なかなか解消策にはつながっていかないと。ぜひ、今後の施策も詰めていただいて、支援策を手厚くお願いしたいと思っております。

大沢会長

ありがとうございます。

今回、地区計画、規制、誘導ですが、それ以外にもそれに合わせた支援策というのをぜひご検討いただきたいということですので、よろしくお願いいたします。

ほか、いかがでしょうか。

大澤副会長、お願いいたします。

大澤副会長

補助220号についてですが、延焼遮断帯を形成するというので、高度利用、高層化、不燃化を図っていきますということだと思います。実際、用途地域の変更などで容積率がかなり大きくなっていくということで、高度利用、不燃化を図っていく上では必要だと思うのですが、一方で、この220号の後背地を見ると低層住居専用地域や中高層住居専用地域、住宅地です。そうすると、220号の沿道が高層化すると、おのずと後背地の住環境への影響というものも出てくると考えられます。

実際に地区計画の内容を見ると、その辺り、周辺環境への配慮に関わる規制とありますが、基準というものが正直書かれているように見えません。もちろん防災性の向上ということが主な趣旨だとは思いますが、トータルとして見たときの住環境の維持向上という観点から、地区計画の規制の内容というものも考えていただきたいと思うのですが、その辺はどのようにお考えになっているのか教えてください。

青木課長

まず、おっしゃるとおり、220号線の整備ということに合わせて、延焼遮断帯ですので、ある程度高い建物で壁を造っていくというところが、1つ目的としてございます。

示しているところは、現道がない道路につきまして、道路を整備していくということでございますので、そちらについてはより沿道部分で後背地を逆に守るために用途地域を一住に変えまして、少し高いものを建てることで、騒音やその他を防いでいくというところは目指しているところでございます。

後背地につきましては、日影規制のほうで、一種低層、また一中高に対しての日影制限がかかってきますので、そちらのほうで後背地はしっかりと守っていくという形にしたいと思っております。

大澤副会長

日影規制だけで守れるのかということがやや心配とありますが、不安でもあるのですが、実際にほかに絶対高さ制限なのか、その辺り、いろいろな建物のどういう建物が建ち得るのか、実際、指定容積率が上がったことによって、それぞれの敷地の形態とか規模にもよるのでしょうかけれども、それがどういう影響を与えるのかということシミュレーションされたほうが、私はよいと思うのですが、その辺りも含めて、住環境の保護という観点からもご検討ください。

大沢会長

よろしくお願いいたします。

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。ありがとうございます。

報告事項2につきましては、終了とさせていただきます。

それでは、続きまして報告事項3「若宮地区地区計画の素案について」について、安田幹事から説明をお願いいたします。

安田課長

若宮地区地区計画の素案についてご説明申し上げます。

なお、本地区と先ほどの上高田地区につきまして、東京都が整備地域以外で防災まちづくりを積極的に進めるべく、いわゆる防災環境向上地区に来年度から定められますので、これに従っているものでございます。

1の背景でございます。

若宮一丁目、二丁目及び三丁目地区、以下本地区といたしますが、本地区は、東京都の地震に関する地域危険度測定調査で危険度が高く、東京都の防災都市づくり推進計画において防災環境向上地区に指定をされるなど、防災上の課題があることから、防災性の向上を図るため地区計画の策定を目指しており、今般、本地区の地区計画の素案に関する意見交換会やアンケート等を実施しましたので、報告するものでございます。

2の地区の概要でございます。

地区は、若宮一丁目、二丁目及び三丁目地区全域の約66.2ヘクタールでございます。

3のこれまでの取り組み状況でございます。

令和3年度からまちづくり協議会を設立し、検討を進め、令和4年度に、協議会から区に対して若宮地区防災まちづくり意見書の提出がございました。

区は、この意見書の提出を受け、地区計画の検討を行いまして、避難道路候補路線の意見交換会の検討を行い、地区計画素案を取りまとめ、令和7年に地区計画素案に関するアンケートや説明会等を実施してまいりました。

4の地区計画素案のアンケート調査及び意見交換会の実施結果でございます。

こちらについては、補助資料によってご説明したいと思います。

2ページ目でございます。まず説明内容でございますが、これまでの背景、経過、地区計画素案の概要、地区計画素案に対するアンケート及び意見交換会の実施結果、地区計画決定に向けた今後のスケジュールの順でご説明いたします。

3ページ目でございます。防災まちづくりの背景です。

東京都がおおむね5年ごとに実施する地域危険度調査では、8回目及び9回目の調査で、火災

危険度及び総合危険度が4から5になるなど、区内でも特に災害危険度が高い地区になっていることから、これまで防災まちづくりの取組を進めてきたところでございます。

次に、4ページ目でございます。

東京都の防災都市づくり推進計画では、木造住宅密集地域、あるいはこれと同等の地域であり地域危険度が高いことから、地域住民とともに防災まちづくりを進めているところでございます。

5ページ目です。若宮地区の現状でございます。

若宮地区の現状は、火災に弱い木造住宅が多く、木造住宅造や防火造の建物が約68%になりますが、道路幅員の地図をご覧くださいと、緑色の幅員の約5メートルから6メートル近くの、いわゆる三軒幅員の三軒道路が比較的多く、一定のネットワークが形成されているものの、その一方で、ピンクや赤色の4メートル未満の狭あい道路が多く存する地域となっております。

6ページ目です。本地区の防災まちづくりの背景でございます。

東京都が令和7年3月改定の防災都市づくり推進計画の基本方針で、整備地域以外でも防災まちづくりを推進する地区、地域危険度が高い地区として防災環境向上地区に指定するなど、区内では上高田の一部や沼袋地区でも同様に地区の防災性向上が求められる地区として定めてございます。

7ページ目でございます。若宮地区におけるまちづくりの経過でございます。

平成30年度に第8回の地域危険度測定調査の公表を受けて、地域住民によるまちづくり協議会を立ち上げ、議論、検討を進めてまいりました。令和3年から4年に対しては、協議会を8回開催し、また協議会だよりを7回、地区の全戸に対して配布し、またアンケート調査を行ってまいりました。

令和4年度は、まちづくり協議会より区への意見書の提出を受け、これを踏まえて、区は地区計画の素案を作成しているところでございます。

さらに、避難道路沿道権利者のアンケートや意見交換会の開催を行ってまいりました。それと並行して、整備地域以外でも、若宮地区全域を含む地域危険度が高い地域、火災危険度4以上の地域になりますが、こちらにつきましては東京都建築安全条例に伴う新たな防火規制区域の指定を行って、耐震化、耐火性ある建物への誘導を図っているところでございます。この新防火の導入は令和6年の9月に施行してございます。

8ページ目でございます。若宮地区における令和7年度のまちづくりの経過でございます。

本地区では、地区計画の素案のアンケート調査及び意見交換会の実施を行ってございます。令

和7年の7月から8月にかけてこれを行い、同時期に併せて3回の住民や権利者との意見交換会を行ってございます。アンケートは、全戸に約1万配布したところ、回答は1,071件になりました。また意見交換会は3回行ってございます。意見交換会では16名の参加者がおりました。

9ページ目でございます。こちらは協議会から出された防災まちづくり意見書の抜粋版です。参考としてお示ししてございます。

防災性向上を意識した提案となっております。これらを踏まえて、地区計画の素案を策定しているところでございます。

10ページ目の防災まちづくり意見書の概要でございます。

意見書では、危険なブロック塀を防ぎ、垣、柵の制限、あるいは隣との隣棟間隔の制限、避難道路ネットワークの形成、また4メートル未満の狭あい道路の拡幅の誘導とともに、まちのみどりを増やすなど、住環境への提案もなされています。

11ページ目でございます。地区計画の地区の名称・位置・面積でございますが、面積は約66.2ヘクタール、若宮一丁目、二丁目及び三丁目全域でございます。

12ページ目でございます。地区計画の目標でございます。

左側に地区の特徴、都市計画マスタープラン等の上位計画の位置付け、また地区の課題を踏まえた防災性の向上を求められていることを示し、表の右側では、具体的な方向性を示してございます。防災性の向上から、公園はオープンスペースの不足、建物の不燃化、誘導、避難道路のネットワークが求められる、またみどり豊かな住環境が求められるところでございます。

地区の中心部に南北に都市計画道路補助227号線が計画されている地域でございます。

13ページ目でございます。土地利用の方針です。

これらの現況の用途地域を前提に、地区をお示ししてございます。多くは住宅系用途地域で、野方駅や都立家政駅から続く近隣商店街の用途もでございます。

14ページ目でございます。地区施設の整備方針でございます。

地区施設の整備方針は図のとおりで、避難道路ネットワークは地域意見等を踏まえて、既存道路を生かしてございます。

本地区は、青い道路のいわゆる三軒道路、幅員5.45ぐらい、6メートル弱の道路がかなりネットワークされています。これらを避難道路として位置付けてございます。ただ、赤い線となっている4メートル未満の道路、いわゆる2項道路がございますので、こちらを拡幅整備して、先ほどの上高田と同様に、沿道の不燃化、耐震化やブロック塀の除去などを誘導していきます。

また、既に整備済みの公園も公園として位置付けています。

15ページ目でございます。地区施設の整備方針の道路に関するものです。

全部で20本ございますが、基本の骨格となる5メートルから6メートルのいわゆる三軒道路をネットワークとして、これを基本に避難道路のネットワークを位置付けております。一部4メートル未満の道路は、積極的に建築基準法に従い、4メートルに拡幅、誘導してございます。

16ページ目でございます。建築物等に関する事項のルール案です。

垣または柵の構造の制限、また高いブロック塀を禁止し、フェンスや生垣への誘導を図ります。

17ページ目でございます。ルール案②は、建物の隣棟間隔の制限、隣地境界線から50センチの距離を空けることとしてございます。

18ページ目でございます。ルール案③は、敷地面積の最低限度、住居系、住工共存系では、敷地面積の最低限度を60平米としております。

19ページ目でございます。ルール案④は、近隣商業系での用途制限、いわゆる店舗型風俗特殊営業の用に供する建物の禁止といったところでございます。

20ページ目でございます。最後に道路ネットワーク等に関する方針附図を添付してございます。

都市計画道路補助227号線と都市計画道路補助133号線を結ぶ方向へ道路ネットワークの形成の方向、また銀行寮跡地への防災機能を備えた公園を盛り込むことを考えてございます。

21ページ目でございます。土地利用の方針地区全体では、地区内の積極的な緑化を推進するよう、土地利用の方針に盛り込んでいくことを考えてございます。

22ページ目でございます。アンケート調査、意見交換会の実施です。

アンケートの実施は、令和7年7月から8月に実施し、回答数は1,071件でした。

23ページ目でございます。アンケートの結果です。

図のように、地区施設の選定、垣または柵の設置、壁面の位置の制限、また建物利用等の制限など、いずれも青色になっておりますが、8割以上の賛同を頂いて、多い状況になっております。

ご意見は表の右下にございますが、安全・安心のまちづくりに必要なこと、また、2項道路の拡幅を確実に進めること、また、建ぺい率、容積率の変更や緑化を求める意見などがございました。

24ページ目でございます。意見交換会の主な内容でございます。

地区計画素案に対する意見は、資料のとおりでございます。元銀行寮の公園設置の意見や、塀の設置への補助、建物の隣棟間隔や敷地面積の最低限度などの意見がございました。その他の意見として、補助227号、シロアリの問題、ごみ屋敷などの問題のご質問がございました。

25ページ目でございます。今後のスケジュールを示してございます。

今年度は、地区計画の素案の検討、アンケート・意見交換会の意見を踏まえ、地区計画の原案を取りまとめることを目指しております。8年度中に土地計画手続に入ることを進めていき、本審議会へ諮問を経て、都市計画の決定を目指してまいりたいと考えております。

鏡文にお戻りいただきまして、今後の予定でございます。

8年度に入り、地区計画原案の策定、案を策定し、それぞれ意見交換会等を実施し、令和9年度の初め頃に都市計画決定を目指してまいります。

ご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す。この内容につきまして、ご質問、ご意見等があればお受けしたいと思っております。いかがでしょうか。

平山委員、お願いいたします。

平山委員

アンケートの意見でも出ておりましたが、補助227号線の件ですが、同地域、同地区へのいわゆる地区計画の必要性というのは非常に大事だと思っているのですが、同地区エリアの安全性の確保を考えたときに、どうしてもこの補助227号線が拡幅されないと根本的な問題が解決しないと思っております。この地区計画は全体にかけていくが、補助227号線が未定な理由を伺いたいです。

安田課長

地区計画では地区の面的な安全性向上はもちろんですが、補助227号線、南北に走る骨格となりますので、これは重要な路線として認識してございます。

227号線は、北のほうに行きますと、都立家政と交差する、またさらにその先には新青梅街道に抜けていくということで、いわゆる西武線のまちづくりとも連携するところが考えられます。その前段としてそれを意識しながらも、面として、地域危険度が4から5というのは中野区でも特に高いところがございますので、それも並行しながら先んじて、若宮地区の面的な防災まちづくりを考えていく予定でございます。

平山委員

補助227号線の大和町側は都施行で今進んでおりまして、8割以上は用地の買収が完了していると聞いているのですが、227号線のいわゆる若宮側は区が区施行でやるということを決められて、一度は事業を進めるとされた認識をしているのですが、そこから理由が分からないままストップをしているような気がしています。もちろん西武線とのまちづくりとの絡みもあるとは思

うのですが、それにしても、災害危険度を見ると、この227号線の拡幅というのは急がなければならないと思っているのですが、現行で具体的なスケジュールを決めていくということについて、いつごろまでにスケジュールが決まると思えばよろしいでしょうか。

安田課長

都市計画道路で優先整備というのはおっしゃるとおりで、都区で取りまとめてございます。都市計画道路の整備方針の中では、優先性の高い路線として認識されてございますが、それと併せて若宮地区の防災まちづくりも進めていきます。

ただし、事業化につきましては、繰り返しになりますが、西武線との関係が非常に大きいところから、これに合わせて今後定めていくことから、都附図でもそういった視点を目指して入れていくところがございます。

平山委員

これで最後にしますが、西武線との絡みは分かるのですが、既に計画線が入っているわけですから、西武線との絡みがあったとしても、この計画線が変わるとは思えません。だから、計画線以外の部分は、新たな都立家政を含むまちづくりの中で、もろもろ変化が起き、考えていかなければいけないことがあると思うのですが、この計画線の拡幅というものについては、変更が生じることがないと思っています。ここはぜひ中野区の、腹の決め方1つで計画が動くと思っているのですが、重ねてお尋ねをしますが、どうでしょうか。

安田課長

都市計画道路はまちづくり全体の問題ですが、ご意見を踏まえて、今後の進め方を検討していきたいと思えます。

大沢会長

ぜひ、都市計画道路については、優先プログラムや第五次、第四次などありますので、そういうスケジューリングにどう乗せるかというのが非常に大きいと思えます。計画部門と事業部門は違うかもしれませんが、ぜひその辺のご調整をお願いいたします。

ほか、いかがでしょうか。

藤賀委員、お願いいたします。

藤賀委員

先ほどの地区よりも、より一層、建築側で対応を考えられていると思えます。

一方で、現状、建物に何かしらの規制が、3つぐらい大きな話が出ていて、隣棟間隔が1メートルを取りたいということが1つのキーと思っているのと、一部分の地区だけですが、60平米以下

を建てさせないというか、そういう敷地にしないというところは踏み込んである内容だと思うのですが、現状、隣棟間隔がこの地区内で1メートルぐらいない建物は、大体どれぐらいの棟数割合があると思って算出されているのか教えていただけますでしょうか。

安田課長

具体的な数字は用いていないのですが、この地区の特徴としまして、東京都が、令和7年に方針として防災環境向上地区というのを決めました。これはデータを基に危険度が高いところに対して、区からの要望を受けて入れているのですが、この防災環境向上地区というのは、まさに能登半島の地震とか、糸魚川の大火の前で、街区レベルで隣棟間隔が狭くて、局所的に延焼の危険性が非常に高いところがありまして、そういったところで防災環境向上地区を定めています。若宮地域や上高田地域の一部もそういった地域として定めております。

そういったことから、局所的に、特に街区の中のレベルで非常に隣棟間隔が狭くて、延焼の危険性が局所的に強いという地域として位置づけたことから、それも踏まえて、隣棟間隔の制限を入れているところでございます。

藤賀委員

恐らく、最初の段階で丁寧にこの点を説明する必要があるのと、新防火も併せてだと思えますし、壁面で1メートル取らなければ耐火構造も結構きつと思いますので、ご説明を丁寧に進めてもいいと思いました。

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。

羽鳥委員、お願いいたします。

羽鳥委員

何点かお聞きしたいのですが、まず補助資料の14ページで、地区施設の整備方針ということで、区画街路などが様々載っています。その中で、この地区で、発災時にどこに逃げ込むかというときに、1つ鷺宮高校というのは、この地区の皆さんが逃げ込むところとしてかなり重要な施設になると思います。

そのときに、南側の部分には区画道路20号があり、地区施設として位置付けられているのですが、北側の部分は、現道が4メートルから5メートルという道路幅員になっているのですが、これも、避難するためのネットワークの1つとして位置付けて、例えば不燃化、耐震化ということで指定をしなかったのは何でなのかということをおっしゃるのですがいかがでしょうか。

安田課長

区画道路20号線は東西方向の道路でございます。こちらは現況幅員が、いわゆる三軒道路で、特に鷺宮高校や付近の保育園など、こここのところは斜線の関係もあると思うのですが、敷地境からさらに50センチ、あるいはそれ以上後退しています。現況として、空間としては6メートル以上の空間がかなり多いといったところで、この道路は位置付けています。

不燃化、耐震化につきましては、平成6年に施行する、東京都建築安全条例の「新たな防火規制」により、建て替えのときは最低でも準耐火以上の建物で、耐震性は当然ある建物への建て替えを誘導する地区として、若宮の地区全域、あるいは区内の他の地区でも危険度が4以上で定められていない地区には全域に東京都建築安全条例の新防火をかけております。

羽鳥委員

地区施設道路として位置付けなくても、東京都の指定などにより、鷺宮高校の北側の人たちが発災時に逃げ込む、空間などがきちんと確保できるという考えでしょうか。

安田課長

既に、三軒以上の幅員の道路で、さらに建築形態としては敷地境から下がっている道路、そういったところで、いつときの避難所としては重要なのですが、必ずしもそれでいいわけではなくて、防災性はさらにいろいろと上げていくことが重要で、一時避難所から広域避難場所というのは、西のほうに団地だと思しますので、そのエリアにさらに状況に応じて逃げていただくというところが必要になってくるのかと考えてございます。

羽鳥委員

もう1つ、補助資料20ページの道路ネットワークのところでお伺いしたいのですが、大きく都市計画道路を接続する防災性の向上に資する道路という位置付けが、都市計画道路20号にされているのですが、ここは何か実際の整備をするときに、ほかの地区施設の道路とは違う位置付けになるのでしょうか。

安田課長

先ほどの上高田のときも4メートルという幅員があったと思うのですが、4メートルでいいわけではなくて、特に重要な道路、避難道路のネットワーク性や障害物の除去路線など、そういった防災性の高い道路につきまして、この道路は補助227号から補助133号まで東西方向に通り返ける骨格となる道路として考えております。そういったところで重要な路線として考え、方針附図として示していると考えています。

羽鳥委員

重要な位置付けがあるのは分かりました。確かに真ん中にあり、東西をつなぐ道路ということで重要だということは理解しました。

補助資料の15ページでは、区画道路の20号について、幅員4メートルから5.45メートルとなっていて、現道の幅員の中で整備をしていくのだという考えと思ったのですが、ここはいかがでしょうか。

安田課長

14ページの図は、地区計画の具体的な内容でございます。こちらの地区整備計画に上がっているということで、もう1つの20ページは方針附図で、今後の検討の方向性を示しているという位置付けでございます。

羽鳥委員

具体的に、将来的に区がどういう幅員を目指しているのかというのを知りたく、この15ページに載っているような4メートルから5.45メートルの中で、沿道の不燃化や耐震化、ブロック塀の除去などによって、避難道路ネットワーク、特に重要なネットワークとして整備していくのか、それとも先ほど方針附図の説明のときにおっしゃったような、特に227号と133号をつなぐ重要な道路だから、6メートルなどを目指していくということなのか、どういった方向性なのでしょう。

安田課長

前段のほうは、内容として、地区整備の計画、地区計画に位置付けていきます。

方針としては、こういう方向で、さらに強固、補強するようなネットワークを作りたいというもので、必ずしもこの道路だけではなくて、この方向で、両方の都市計画道路を結んでいくという、考え方を示したものでございます。

大沢会長

恐らく、説明の順番が違っているのではないかと考えています。この考え方があった上で、先ほどの道路ネットワークで、5メートルと5.45メートルということなので、方針附図が先という理解ですよね。

安田課長

大きな計画の中で、そのように考えています。

大沢会長

これに基づいて、先ほどの道路が決まっていたところだと思います。

羽鳥委員

分かりました。

最後に1点、緑化についてですが、まちづくりの意見書では、具体的な取組として土地の寄付や売却地を取得することで公園用地を確保する。税の減免があるとよいということで、公園用地などを何とか確保できないだろうかという願いが出ていると感じたのですが、現状の地区計画素案を出された緑化については、オープンスペースの整備と塀の生け垣化等によって積極的な緑化を推進するというので、洗心寮の跡地に整備するもの以外は厳しいということと想ったのですが、区として、土地の取得などにより、地区施設としての公園用地を確保するという考えはあるのでしょうか。

安田課長

物理的に公園というところだけではなく、この地区は比較的、大きな屋敷も幾つかありまして、そういったところで、緑の多い地区もございます。そういった地域の良さを生かす方法として、1つは生垣の積極的な誘導、さらに、幾つか空地となっているような、銀行の跡地など、そういったところの公園もありますし、都市計画マスタープランでは、南の川沿いの妙正寺川沿いはみどりの環境軸、みどりのネットワークを作ることになっていますので、そういったところを踏まえて、地区内にみどりを増やすために、具体的にどういった手法があるのかということも考えていきたいと思えます。

大沢会長

ありがとうございます。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。

2件、地区計画素案についてご説明いただきました。

皆様からご意見ございましたが、地元の方に丁寧にご説明いただきながら、計画決定に向けて進めていただければと思います。よろしく願いいたします。

そうしましたら、本件は終了としたいと思います。報告事項はこれで終了といたします。

最後に、次第2「その他」について、事務局からお願いいたします。

塚本課長

本日は皆様、ありがとうございました。

今日の第3回で、今年度の都市計画審議会の予定は最後ということで見込んでございます。来年度、4月からの令和8年度におきましては、日程が未定でございます。決まり次第、皆様にお知らせしたいと考えてございます。

本日お車でお越しになり、区役所の駐車場にお止めいただいている方がいらっしゃいましたら、我々にお申しつけください。

以上でございます。

大沢会長

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。