

令和2年度（2020年度）第1回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和2年（2020年）7月27日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和2年7月27日（月）午後2時から

場所

中野区役所 4階 区議会第1・2委員会室

次 第

1 諮問事項

《生産緑地地区に係る都市計画案件》

(1) 東京都市計画生産緑地地区の変更について（中野区決定）

《中野四季の都市（まち）に係る都市計画案件》

(2) 東京都市計画高度地区の変更について（中野区決定）

(3) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（中野区決定）

2 その他

(1) 東京都市計画の中野四丁目地区地区計画の変更に係る意見照会への対応について

(2) 事務連絡（次回日程等について）

出席委員

宮村会長 / 大沢副会長 / 佐藤委員 / 高橋委員 / 吉田委員 / 福島委員 /

鈴木委員 / 高山委員 / 木村（福）委員 / 黒田委員 / 加藤委員 /

若林委員 / 山本委員 / 森委員 / 木村（広）委員 / 白井委員 /

長沢委員 / 上原委員 / 吉原委員 /

天口委員（代理 金成中野警察署交通課長）

酒井区長

事務局

安田都市基盤部都市計画課長

幹事

滝瀬総務部危機管理担当部長 / 山田総務部防災担当課長 / 奈良都市基盤部長 / 安田

都市基盤部都市計画課長 / 豊川まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり担当部長 / 松前

まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課長 / 小幡まちづくり推進部中野駅新北口エリ

ア担当課長

安田幹事

それでは皆様、大変お待たせいたしました。本日はお忙しいところお集まりいただきましてありがとうございます。都市計画課長の安田でございます。

定刻になりましたので、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 20 名の出席を頂いてございます。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。

また、本日の審議会でございますが、本来 4 月に行われる予定であった審議会が新型コロナウイルス関係で延期され、当初の諮問案件が本日に審議されることになってございます。あらかじめご承知おき願います。

また、本日は新型コロナウイルスの感染防止のため、出席者の皆様にはマスクの着用や通常の座席配置とは異なり、隣同士の距離を空けての座席とさせていただいております。また、本日出席の区の幹事につきましては必要最低限の人数で行うことといたしておりますので、あわせてご了承願います。

審議会中に使用するマイクにつきましては、皆様が発言いただいた後、事務局担当がその都度消毒をいたします。十分注意しての運営を行いますので、ご理解・ご協力のほど、お願い申し上げます。

また、本日は諮問事項があるため区長にご出席いただいております。よろしくお願いたします。

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いたしておりますが、本日、お持ちでない方がございましたら、事務局までお申し出ください。

それでは、事前にお送りさせていただきました資料からご確認いたします。

まず 1 番目「東京都市計画生産緑地地区の変更について」資料一式でございます。ホチキス留めになっております。レジュメが A4、1 枚、別紙、都市計画図書、変更計画書、総括図、計画図でございます。

2 番目としまして「中野四季の都市（まち）に係る都市計画案について」資料一式でございます。こちらもホチキス留めになってございます。レジュメ A4、1 枚、参考資料 1、2 「中野四丁目地区地区計画の構成と経緯」「変更概要」でございます。また、別紙 1、都市計画図書、東京都市計画高度地区の変更に関する計画書、総括図、計画図でございます。

別紙2としまして、都市計画図書、東京都市計画防火地域及び準防火地域変更に関する計画書、総括図、計画図でございます。

続きまして、机上配付してございます資料のご確認をさせていただきます。

本日、机上に配付した資料でございます。1番目が次第、2番目が第23期中野区都市計画審議会委員名簿、3番目といたしまして令和2年度中野区都市計画審議会幹事名簿、さらに諮問文写しでございます。なお、本日は感染予防から人との接触を極力減らすために事前に諮問文の写しを机上に配付してございます。

配付資料の確認は以上でございますが、配付漏れ等はございませんでしょうか。

本日の会議は午後4時を目途に終了予定とさせていただきます。円滑な運営にご協力をお願いします。

それでは、会長、よろしく願いいたします。

宮村会長

ただいまから令和2年度第1期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3件でございます。事務局から説明がありましたが、午後4時終了を目途に進めてまいりますので、皆様方のご協力をよろしく願いいたします。

議事に入ります前に、本審議会の委員及び幹事に変更がありましたので、事務局から報告をお願いいたします。

安田幹事

それでは初めに、委員の変更につきまして事務局からご報告申し上げます。お手元の資料「第23期中野区都市計画審議会委員名簿」を御覧願います。

人事異動により、関係行政機関の委員に2名の変更がございます。変更の委員は名簿の左側の番号に丸印をつけてございます。

名簿の21番、中野消防署長の上原源隆委員でございます。

また、名簿の23番、東京都第三建設事務所長の吉原信貴委員でございます。

なお、大変申し訳ございませんが、ご挨拶は省略させていただきます。

委員の交代につきましては以上でございます。

続きまして、当審議会幹事にも変更がございますので、ご報告申し上げます。お手元の資料「令和2年度中野区都市計画審議会幹事名簿」を御覧ください。

区の人事異動（兼務発令を含む）または組織改正による職名変更等により、この度、変更になった幹事につきましては、名簿の左側番号に丸をつけてございますので、ご確認願います。こちらも大変申し訳ございませんが、ご挨拶は省略させていただきます。

事務局からは以上になります。

宮村会長

ありがとうございました。

それでは、議事に入ります。本日はお手元にございますように、諮問事項がございます。

それでは、諮問をお願いいたします。

酒井区長

諮問させていただきます。

中野区都市計画審議会会長 宮村光雄様

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、都市計画の案について諮問いたします。

記

1 東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）

理由

生産緑地法第14条の規定による行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を削除する。

2 東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

理由

中野四丁目地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

3 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）

理由

中野四丁目地区地区計画の変更に伴い、都市防火の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

以上、ご審議のほど、よろしく申し上げます。

安田幹事

申し訳ございません。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ます。

(区長 退室)

宮村会長

それでは、議事を始めたいと存じます。

諮問がございました3件につきましては、生産緑地地区に係る都市計画案件が1件、中野四季の都市（まち）に係る都市計画案件が2件でございます。

それではまず諮問事項(1)の東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）について、安田幹事から説明をお願いいたします。

安田幹事

それでは、「東京都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明申し上げます。

1番目「変更の概要」でございます。

区内の生産緑地地区のうち、地区番号21の所有者から地区の一部について、死亡に伴う相続が生じ、生産緑地法第10条に規定する買取りの申出が区に対してございました。

区は申出以降、各関係部署への農地買取り及び活用の照会、あっせん等を行ってまいりましたが、希望者はおらず、申出から3カ月を経過していることから、生産緑地法第14条の規定により生産緑地としての行為制限を解除されてございます。

このため、当区の東京都市計画生産緑地地区のうち、地区番号21について削除するものでございます。

大変申し訳ありません。誤字が1カ所ありまして、「東京都都市計画」になってございますが、こちらは「東京都市計画生産緑地地区」でございます。こちらの21番について削除するものでございます。

2番目「都市計画の案」でございます。

別紙に計画書、総括図、計画図をお示ししてございますが、後ほど御覧いただきたいと思っております。

まずは対象地の番号と位置でございます。

地区番号21：中野区大和町四丁目地内。区の西側の杉並区境に近いところでございます。

対象地の面積は0.37ヘクタールのうち0.07ヘクタール（約690平米）を削除するものでございます。

これにより区内の生産緑地地区全体の地区数及び面積は現在のところ8地区（約1.43ヘクタール）が変更後は8地区（約1.37ヘクタール）になります。

3番「当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール」でございます。

令和元年7月18日に生産緑地地区の買取りの申出を受け、各関係部署に買取り、活用等の照会をいたしましたが、申出はございませんでした。

その後、行為の制限が解除され、令和2年1月29日から2月28日にかけて都知事協議、3月10日から3月24日にかけて都市計画案の公告・縦覧等を行いました。縦覧者及び意見等はございませんでした。

なお、本都市計画案は令和元年10月の制限解除から令和2年の都知事協議などの都市計画手続に入るまで若干期間が空いてございますが、こちらにつきましては都知事との事前の協議のための時間に要したものでございます。

また、本件につきましては、当初本年4月に予定してございました当審議会に諮問することとしておりましたが、新型コロナウイルスの影響に伴う審議会の延期により本日の審議会での諮問に至ってございます。

ご説明は以上でございます。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

宮村会長

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、ご意見がございましたら、どなたからでもご発言を頂きたいと思っております。いかがでしょうか。

長沢委員

ご報告ありがとうございます。

1点お伺いします。最初にお買取りの申出を受理したのが7月18日で、行為制限の解除が10月18日。それは変更の概要のところに書いてあるように3か月以上ということですか。

この申出から行為制限解除、それでこういう形で地区の変更の手続に入るのだけれども、この期間というのは何で規定されているものなのですか。

安田幹事

こちらは生産緑地法の規定になってございます。3か月間の行為の制限の解除は生産緑地法第14条に規定されております。

長沢委員

3か月は、ここで言うところの区や関係地方公共団体へ買取りの可否を照会したけれども、買取りませんよと。その後なのですが、農業従事者へのあっせんも行ったということで、それとの関係で一定の3か月は行為の制限については担保・確保していかなければいけないというのが法の14条の趣旨ということなのですか。

それと併せて聞いてしまいます。実際に農業従事者への言ってみれば「そういう方はいませんか」ということ、これもそういう法律上にあるのだと思います。これはどういう形であっせんという行為を取られるのでしょうか。そこも教えてください。

安田幹事

お答え申し上げます。

まず買取りするかどうかということの関係では、1カ月以内に買い取るかどうかということ、法第12条で規定しています。ただし、14条は3カ月間経過すれば自動的に生産緑地法の制限が解除されるので、この後は、自由に売買できるという法律上の規定になってございます。

それと、農業従事者へのあっせんは、通常は農業委員会を通してあっせん等をするのですけれども、中野区には農業委員会はございませんので、農業の関係を所管する課を通して、農業に関する事務を扱う区民部になります。そちらで買い取るかどうかというあっせんをしてございます。

長沢委員

法律で規定されているというのは分かりました。12条のところで1カ月、それで3カ月以上したら、要するに行為制限は解除しなくてはいけない。そこが分からなかったのも、意外と短い期間に決めていくのだなという感覚なのですけれども、農業委員会がなくて区民部のところなのだけれども、実際にはどういうふうにあっせんをしているのかというのはお答えできますか。

つまり、一定そういうことをやっていきたいという方がいてもおかしくない。今、状況がこういう状況だからなかなかそういう検討されるころまで行かないのかもしれないけれども、ただ、それを促すというか、あっせんという形ですから、どうでしょうと伺っていく話だと思うのですけれども、期間としては意外とタイトなものなのだという感触なのですね。区民部としては、そういうあっせんというのは具体的にどういう手法でやられているのかというの、区報で通知するとか、ホームページに出すとか、そういうことなのではないでしょうか。

安田幹事

お答え申し上げます。先ほど区民部と言いましたけれども、所管は区民部の産業観光課になります。産業観光課で農業を所管しておりまして、そちらを通じて農業従事者等へのあっせん等を行っています。それ以外にも都市計画の担当でも現在の農業従事者、要する

に生産緑地をしている従事者は把握してございますので、普段から現在の生産緑地を続ける意図があるか、そういったことも各従事者にお示ししてございます。生産緑地の継続意思のない農地について、買取り希望があるかどうかは産業観光課を通じて対応してございます。

長沢委員

あっせんのやり方はどういうふうに行っているのですか。そこだけ教えてください。

安田幹事

産業観光課を通じて農業の農地を買い取る意思があるかどうか、活用するかどうかを依頼しているのですが、具体的には産業観光課からJAを通じて農地のあっせんをしているということでございます。

宮村会長

ほかに、ご質問等ございますか。

佐藤委員

質問ですけれども、0.37ヘクタールのうち0.07ヘクタール、約700平米を外すわけですが、この0.37ヘクタールの所有者というのは1人なのですか。それとも数人おられるうちの約690平米の方が1人だけ抜けた、もうできない、こういうことなのですか。

安田幹事

本地区につきましては複数で所有していて、今回解除は亡くなられた方が所有する持ち分でございます。

佐藤委員

複数というのはどのぐらいなのでしょう。非常に希少価値なので、できるだけ残して都市農業振興法とかを活用するような積極的な取組を行っている区部もまだあるわけです。そういう意味では中野区は、前も質問したのだけれども、都市農業振興法を作ってもいないということだったので、その辺の観点から言うと、残りの人は何人ぐらいなのでしょう。

安田幹事

本地区につきましては、2人のご所有で、お1人が亡くなられて、その持ち分でございます。

もう1つのご質問でございますけれども、農業の活用方策、都内でも区内でも貴重な緑地であることに鑑みて、こちらの相続等によって農地がなくなってしまう段階でどうしよ

うかではなくて、あらかじめ計画を定めておくことが重要で、例えば都市計画の網をかぶせておくとか、そういったことも必要であると考えてございます。

そういったことも含めて、現在、都市計画マスタープランの改定を予定してございますが、これと併せて、区としても活用検討をしっかりと考え、方針として都市計画マスタープランの改定の中で位置づけていきたいと考えてございます。

佐藤委員

どうもありがとうございました。

都市マスでは弱いのです。都市農業振興基本法をちゃんと勉強しましたか。

カフェを作って農業振興の地域を外してもいいのです。それで保存もできて、そこに農業カフェを作って商売をやってもいい。そういう形で新しい農業従事者を募集して、農業公社みたいなやつを作ったりしてやっている事例もあるのです。だからその辺まで含めて検討願いたい。これは要望ですけれども、ありがとうございました。

宮村会長

ありがとうございました。今のは要望ということでお受け止めいただきたいと思います。

それではほかに。

木村（福）委員

私もただいまの意見と同じようなのですけれども、区民としてお願いというか、この生産緑地をどうしても宅地にしたいという意味のことで、なってしまうのでしようがないので、残った生産緑地を区民農園として活用できないかというお願いなのですけれども、2022年にまた30年たちますので、そのほとんどが買取請求が来てしまうと思いますので、そういう意味で、先ほどおっしゃった方がいらっしゃるのですけれども、どんどん生産緑地が減ってしまうという状況になってしまいます。

中野区に区民農園が現在1つもないのです。例えば練馬区とか杉並区は20カ所とか10カ所とかありまして、渋谷区も3カ所あるのですよ。目黒区も2カ所ありまして、中野区だけは1カ所もなくなってしまったのです。

私も趣味で家庭菜園をやっているのですけれども、そういう募集をすれば、かなり希望していらっしゃる方はたくさんいると思うのです。そういう意味では区のほうで買い上げていただくか借り上げていただくか、それはもちろんあれなのですけれども、区民に安く貸していただくということをお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

安田幹事

生産緑地につきましては、委員からご意見やアドバイスがあったとおり、区の北西部に限られて残っている形になります。こういったところで貴重な緑やオープンスペースということで、委員のご指摘のところも踏まえて、生産緑地の保全の考え方や、生産緑地としての継続が困難となった場合の公共的な活用のあり方、そういうことを計画的に活用することを含めて検討してまいりたいと考えてございます。

木村（福）委員

分かりました。

宮村会長

ありがとうございました。

ほかに何かご質問等ございますか。

加藤委員

同じような話になってしまいますけれども、2022年問題で生産緑地がどんどん減っていくという流れが見えてきている中で、かつ中野区というのは随分昔から緑地が少ない、人口1人にするときさらに少ないと。有数な自治体であるにもかかわらず、そういったのが減っていく。増やすのは難しいとしても、維持をしていこうというようなことを考えていけないのかなというのは昔から言われていたわけですが、そういったものを維持や増やそうというのに関わる中野区のそういった条例というのは今のところないということなのですか。

安田幹事

現在のところございません。

加藤委員

そうしたらマスタープランが重要になってくるという、先ほどの発言が進められていくことを期待するしかないということですね。

あとまた別の質問ですけれども、当初はこの諮問が4月に行われる予定だったということですが、この遅れによる問題はないのかということと、この諮問だけではないかもしれないですけれども、今後コロナウイルスの影響によってこういった日程の変更みたいなのが出てくると思いますが、こういうパターンがどういふときに生じてしまうのか。日程変更だったり、回数を減らすというのが。その辺の諸条件みたいなものを教えてください。

安田幹事

まず前段ですけれども、具体的な方策がないということで、繰り返しになりますけれども、区として、やはり公共としての計画的な活用のあり方をしっかり考えていくべきと考えてございます。

それと、今回、延期になったことによる影響でございますけれども、生産緑地法は先ほどものご説明のとおり第14条で申出から3カ月たてば自動的に解除されますけれども、都市計画上の網が残ったままなので、こちらを整理しておくということで諮問させていただいております。

コロナウイルスの関係もございますけれども、こちらについては、必ずこの時期ということではないので、なるべく適切な時期にと考えてございます。今回はそういう状況で延期になったというものでございます。

宮村会長

大分いろいろご意見が出ましたけれども、何かほかにもございますか。

もし、ほかにご質問がないようでしたら、この件についてお諮りしたいと思います、よろしいでしょうか。

それでは諮問事項の(1)「東京都市計画生産緑地地区の変更について（中野区決定）」についてお諮りいたします。

この件については、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)

ありがとうございました。ご異議がないので、そのように決することといたします。

続きまして、次の諮問事項に移るわけですけれども、その前に、次第の中にある2「その他」で予定しております「東京都市計画の中野四丁目地区地区計画の変更に係る意見照会への対応について」、次の諮問事項と関連する内容であるために、事務局から報告をここで受けたいと思います。お願いいたします。

安田幹事

事務局からお知らせいたします。次の諮問案件に関係します「東京都市計画の中野四丁目地区地区計画の変更に係る意見照会」の東京都知事からの意見照会につきましては、既に委員の皆様方にご案内のとおり、新型コロナウイルス感染症予防の関係で、当初4月に予定されていた当都市計画審議会が延期になったこと、及び都知事への回答期限が4月20日とされていた関係で書面にて対応させていただいております。

皆様から頂いたご意見及びご質問等につきましては、区が地区計画の変更に先行して策

定した中野四季の都市（まち）北東エリアの整備方針において定めて説明した内容であったり、個別の内容に関するご確認などであったことから、区として東京都へ意見なしと回答を行ったところでございます。これについては既に皆様方に資料としてご送付申し上げているところでございます。関連として申し上げます。

宮村会長

ありがとうございました。

それでは、本題のほうで、次の諮問事項の審議に移ります。「中野四季の都市（まち）に係る都市計画案件」の諮問事項の(2)から(3)までについて、松前幹事から説明をお願いいたします。

松前幹事

中野四季の都市（まち）に係る都市計画案につきまして、ご説明させていただきます。

1番「都市計画案の名称」です。

まず冒頭に、先ほど安田幹事よりご説明ありました地区計画の名称を参考として付してございます。「東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画の変更」。これに関連しまして、本日は2件ご審議いただきたいと思っております。(1)東京都市計画高度地区の変更について、(2)東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてでございます。

2番「都市計画変更の概要」です。

警察大学校等跡地、中野四季の都市（まち）でございますが、これは冒頭の地区計画、平成19年4月に定められておりまして、その後、区域内地権者の建築計画の具体化に合わせてこの地区計画を変更するという形で開発整備を進めてまいりました。

今回は、中野区の本庁舎整備計画の具体化や地区計画区域内のまちづくりの進展に合わせて地区計画を変更することとなっております。これに伴いまして、関連する都市計画の変更を行うといった性格のものでございます。

3番「都市計画案について」でございます。

こちら最初参考として中野四丁目地区地区計画の変更に対し触れさせていただいてございます。こちらにつきましては、この本体資料の3ページから5ページに参考といたしまして地区計画の変更概要を載せておりますので、後ほどご参照いただければと思います。

特に今回は、この本体資料3ポツ目に区域3-4、こちらは新庁舎整備予定地でございますが、こちらの建築計画が具体化いたしまして、建物に関する事項も定める予定としてご

ございます。その中でこの新庁舎につきましては、高さの最高限度を 55 メートルと定めようとしているところでございます。これが今回ご審議いただくことと関連してまいります。

引き続きまして都市計画案(1)高度地区の変更の内容でございます。

こちらは従前申し上げているとおり、区域 3-4 につきましては、健全な高度利用、都市機能の増進、また総合的な市街地開発整備を進めるために、先ほどの地区計画の中におきまして地区整備計画に建築物の高さの最高限度を定めることといたしております。

したがいまして、現在都市計画の地域地区の一環として定めております最高限度高度地区、現在は第 2 種高度地区が定まっているところでございますが、この区域においては廃止をするという変更を予定しているところでございます。

続きまして 2 ページ目を御覧ください。(2)防火地域及び準防火地域の変更でございます。

こちらにつきましても、地区計画を変更します区域 3-4 につきまして、都市機能の向上を図るため、建築物の防火性能を高めることとしております。

したがいまして、今現在当該区域に都市計画として定めております準防火地域を防火地域に変更するという変更を考えてございます。

いずれも、下の図が区域 3-4 というところになりますが、こちらについて高度地区の廃止、かつ、防火地域への変更を考えているものでございます。

具体的な資料といたしまして、まず別紙 1 を御覧いただけますでしょうか。こちらは都市計画の案の図書となっております。

「種類・名称」は、別紙 1 は「東京都市計画高度地区」。

2 番の「理由」は、先ほど本体資料で申し上げたことの要旨が書かれてございます。最後のくだりに、土地利用上の観点から検討した結果、面積 1.1 ヘクタール、こちらは区域 3-4 の面積になりますが、この高度地区を廃止する変更を行うものでございます。

1 枚めくっていただきまして、総括図、ちょうどこの図の真ん中辺りが区域 3-4、決定区域となっております。

まためくっていただきまして、3 ページ目でございます。こちらが高度地区の最高限度、第 1 種、第 2 種、第 3 種とございますが、今回はこの中の第 2 種高度地区、この数字の中、括弧書きは変更前、現在 585.7 ヘクタールであるところを、区域 3-4、約 1.1 ヘクタールを減じるということで、584.6 ヘクタールに変更しようというものでございます。

したがいまして、小計の部分につきましても、括弧内の変更前の数値から 1,439.1 ヘクタール、1.1 ヘクタール減じられた数値となっているところでございます。

引き続き、6 ページ目を御覧いただけますでしょうか。変更概要といたしまして、変更箇所は中野四丁目地内、変更前が第2種高度地区であったところを、変更後は指定なし。その面積は約1.1ヘクタールでございます。

最後、A3を折り込んでおります計画図でございます。こちらは区域3-4が斜線を振っているところでございますが、これが、現在、円の上半分が「2高」と書いてあるところを第2種高度地区を廃止するということで「なし」という表記に変えようというところのご案内となっております。

以上が高度地区の内容でございました。

もう1点、別紙2を御覧いただけますでしょうか。こちらは東京都市計画防火地域及び準防火地域でございます。

こちらの変更理由も既に申し上げていた趣旨のことを書いておりまして、防火性能向上のため防火地域を指定する必要があるということで、都市防災の観点から検討した結果、面積1.1ヘクタールの防火地域・準防火地域の区域を変更するというものでございます。

こちらも2枚目は総括図、先ほどと同じ図となっております。

また3ページ目でございますが、こちらが現在の防火地域、括弧内が変更前の数値であるところに対しまして、今回区域3-4、1.1ヘクタールを防火地域に変更するということで、変更後は394.2ヘクタールになるところでございます。

それと相まって、準防火地域が約1.1ヘクタール減じた数字になっておりまして、合計の数値は変わってございません。

4ページ目は変更概要でございます。

そして最後のA3の折り込んでいる計画図でございますが、先ほどの高度地区の変更と同じ図書になってございまして、「準防」といったところが「防火」という書込みに変更する予定でございます。

以上が都市計画案の内容でございました。

ここでまた本体資料に戻っていただけますでしょうか。本体資料2ページ目、4番「都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解」です。

この都市計画の案につきましては、令和2年2月19日から3月4日まで縦覧を行ったところ、意見書の提出はございませんでした。

5番「今後のスケジュール」でございます。

さきにこの中野四丁目地区地区計画に対しましては区として意見なしの回答をしている

ところでございますが、この地区計画の変更案につきましては、本年9月7日に予定されております東京都の都市計画審議会で諮問される予定となっております。その結果を待ちまして、今回関連する2件の都市計画と同時に、都区同時に10月上旬頃に都市計画の決定（告示）を予定しているところでございます。

ご説明は以上でございます。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

宮村会長

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、どんなからでもご発言を頂きたいと思えます。

加藤委員

勉強不足で申し訳ないのですけれども、高度地区を第2種高度からなしにするということですが、この指定をされている場合のほうが制限があつて、なしになるともっと高く建てられるというものなのですか。高度地区の仕組みを教えてくださいませんか。

松前幹事

委員のおっしゃるとおりでございます。高度地区がかかっている場合、最高限度の高度地区ということであると、その建物から一定の道路境界あるいは宅地境界、真北に向かって一定の高さ以上は高度斜線というものがかかるという性格のものでございます。

今回新庁舎の建築計画は、今の高度地区がそのまま適用されてしまいますと、かなり大きく北側から建物が削られるような形になってしまうという規制でございますが、今回再開発等促進区を定める地区計画におきまして、適切な空地や公共施設、そういったものの有用性、また建築物の有用性をしっかり確認して、これについては高度地区を廃止して、必要な高さの建築物を建てるのが可能であるというところの判断から、この高度地区を外すという変更に至っているところでございます。

加藤委員

そうすると、高さ制限は高度地区を指定しないことによってある程度高く建てられるようになるわけですが、そうした場合、今の計画だと何階建てだったかあれですが、その形というのは何によって束縛を受けるというか、規制を受けるのですか。高さというのは、どのルールが準用されるのですか。

松前幹事

まず、今現在指定されております第2種高度地区というものは、今の区域3-4に仮に適

用されてしまいますと、北側民地、宅地との境のところから、おおむね5メートルの高さから、1対1.25の斜線がかかりまして、その斜線の内側には建築物の高さがそこを超えてはならないという内容になってございます。

したがって、今の新庁舎の建物ですと、今の計画ではちょうどきれいな四角形の箱のような形になってございますが、この第2種高度地区がそのまま適用されてしまいますと、かなり大きく北側から斜めに削られてしまう建物しか建てることができないということになってございます。

加藤委員

質問が悪かったみたいなのですが、そのために「なし」にしたのですけれども、「なし」といっても無制限に高い建物が建てられるわけではないではないですか。そういつたときに、この高度地区以外で、何をもちってその高さ制限ができるかを教えてください。

松前幹事

失礼いたしました。まさに、今回新庁舎の建物の最高限度につきましては、この地区整備計画の中で55メートルを最高と定めているところでございます。

加藤委員

55メートルというのは何によって定められた数字なのですか。

松前幹事

この新庁舎の建築計画を十分に審査をした上で東京都と協議を行いまして、この地区整備計画の中で定めたというところでございます。

宮村会長

加藤委員のご質問は、高度地区を外してしまったら、その代わりにどういふ制限をかけるのだということですね。今回の場合は、この地区について地区整備計画というのを定めて、その中で高さ制限を55メートルと決めるのです。それが決まるから、今までの高度地区は逆に要らないというか邪魔になる。その代わり55メートルを建てるためのいろいろなオープンスペースを確保したり、いろいろな公共貢献みたいなことを積み上げていって、この高さなら大丈夫だろうと。そういうのが今の計画案だと思うのですけれども、間違えていたら教えてください。松前幹事、補足をしてください。

松前幹事

さきに区として意見照会へ回答しております中野四丁目地区地区計画の中におきまして、建築物について定める事項がござります。この本体資料の5ページ目に掲げておりますが、

この建築物に関する事項としては、用途の制限、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、そして建物の高さの最高限度というものを定めております。

これらにつきましては、その建築計画に際して、先ほど会長からも申しただいたとおり、どれほどの空地あるいは歩行者通路、地区施設、そういったものを抛出しているのか、それと周辺との関係性等々を鑑みまして、この建築物の内容をしっかりと協議いたしまして、ここに表記をしているような内容の考え方、容積率や建物の高さ等々をこの地区整備計画に定めると。

今後は、この地区整備計画で定めた内容を今度は中野四丁目の建築条例に反映させまして、その条例にのっとった内容で計画通知が行われて、実際の新庁舎の工事着手という流れになっていくところでございます。

加藤委員

この本体資料の5ページに書いてあるところから言うと、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律と主に建築基準法にのっとりやっているというところで55メートルだとは思いますが、ご発言の中に協議の中で決まるところがあつて、そこというのは結局ルールではなくて、東京都との話合いの中で55メートルというのが決まったということよろしいのですか。

松前幹事

この地区計画は東京都決定の案件になってございまして、さらに、再開発等促進区を定める地区計画の運用基準というものがございまして、その運用基準にのっとりまして、決定権者たる東京都と協議を進めて、このような内容を定めてきたというところでございます。

加藤委員

まとめていただきたいのですが、そうすると、どのルールが準用されて55メートルになったかというのを、リストというか、挙げてもらっていいですか。

松前幹事

繰り返しになって申し訳ないのですが、再開発等促進区を定める地区計画の運用基準というものがございまして、これにのっとりまして協議をしてきているところでございます。

加藤委員

そうすると、その運用基準やら建築基準法などで55メートルと定まるといながらも、協議で最終的には決まるといことで、例えば設計士が建てようといったときに、このルールにのっとりやれば55になるよというわけではなくて、いろいろと話し合わないとい

55メートルというのは定まらないということなのですか。

松前幹事

この運用基準には、そこで見直し相当の用途地域や容積率、指定容積率をどのぐらい緩和できるかといった事柄につきまして、そこで空地をどのぐらい出せるかとか、そういったことと関連をしてみたいです。

今回、区域3-4の新庁舎につきましては、おおむね出せる空地の割合がこの程度であれば容積率の見直し相当は、今、200%あるところを400%にまず指定を見直すのが妥当であろうと。

さらにそこからどのぐらいの地区施設を取れるのかとか、そういったプラスアルファの容積率をどれだけ実現できるかといったところが、まさにこの建物計画はどうなっているのかということに関連しておりまして、最終的にこの区域3-4の容積率は450%と定めようとしてございます。

その450%で建てられる建物の規模あるいはその1フロア当たりの面積、その結果が今現在、新庁舎の基本設計で示されております階数であったり、その高さであるといったところなんです。

そういった建築計画を総合的に判断をしまして、このような建物に関する事項を地区整備計画に定めて、これを遵守させるといったものでございます。

宮村会長

ありがとうございました。

ほかにご質問等、ございませんか。

福島委員

ちょっと質問させてください。今の地域の中で新庁舎が建つ地域は今のご説明でよく分かりましたけれども、この同じ区域の中の、別紙1の一番最後に計画図がありますが、そこに準防火地域がずっと早稲田通りに並行するような形ですが、ジグザグしながら新庁舎の部分まで含めて準防火地域になっていると思うのです。それ以外のところは防火地域になっている。いわばこの辺は避難、安全性を高める、それから防火性能を高めるという意味合いからそのように設定されたのだと思うのですけれども、この準防火地域が残されているというのはどういうことなのかということと、新庁舎を立てるに当たってそこは防火地域に変更するという事は理解できますが、ほかの地域は今回のところ、今後それを変更するという考え方があるのかどうかを教えてくださいたいと思います。

松前幹事

今、ご指摘を頂きました、例えばこの区域 3-5 と位置づけをしました新庁舎整備予定地と隣接をする民有地のところは、今現在準防火地域ということでございます。こちらにつきましても、将来この民有地にごきます集合住宅が例えば建替えなどを行うといったようなことになって、今回と同様に地区整備計画に建築物の事柄を定める際には、やはりこちらでも防火地域へ変更されるものと考えてございます。

一方で、まだそのほかにも準防というところがございますけれども、決して準防火地域であるからその建築物の耐火性能が低いかということではなくて、一定の規模以上のものであれば耐火性が求められるというところから、そういった意味ではこの中野四丁目につきましては、準防火地域であっても決して防火性能が低いといったものではないのかなと思っております。

福島委員

ありがとうございます。今のお答えで少し分かりましたけれども、もう少し掘り下げると、建物の規模が大きくなったら、その制限がそれだけ防火性能、耐火性能を高めなければいけないという理由は分かります。

ですけれども、この地域で建てられる建物の制限である一定以上の建物でなければならぬ、高さもそうでなければいけないということであれば、準防火であっても防火性能を高めるという意味ではいいと思うのですが、そうではなく、建物の種類によっては低いのもあると思うのです。

つまり、準防火という形での作り方の耐火性能は違いますから、その辺りから考えると、例えば東京警察病院の辺りも準防火になっておりますが、建物は実際、十分に耐火性能はあると思うのですけれども、この地域も、今後何かを建てたいとしたときに、その準防火は生きてくるわけですね。ですからその辺のことを考えると、なぜこのところだけは残したのかなと。今後そういうことで都市計画の中で全部この四丁目地域は防火地域にするのだということであればつじつまが合うと思うのですけれども、この辺りの審議が必要ではないかなと思いました。

宮村会長

今のはご意見ということでよろしいですか。ありがとうございます。

佐藤委員

先ほどの高度の話ですけれども、最高高度を 55 メートルとして建物を建てたとすると、

階高3メートルで18階建てぐらいになるのですが、そういう解釈でいいのかどうかというのが1つ。

それからもう1点、公開空地をどこかに設けるはずになっていると思うのですが、この図面でいうと北側なのか南側なのか。公開空地の設け場所によっては避難の問題等を考えるとどちらが有利かということが出てくると思うのですが、どの辺りに公開空地を設ける予定でこの建築の設計の検討をされているか、その2点を教えていただきたい。

宮村会長

公開空地の位置と、それから新区役所の庁舎が何階建てで計画しているか。その2点です。

松前幹事

まず、新区役所の階数でございますが、11階となっております。

それと、2つ目のご質問、公開空地の位置でございますが、この本体資料の4ページ目を御覧いただけますでしょうか。この4ページの下半分に「主要な公共施設と地区施設」と振ってございまして、この中で区域3の西側寄り、薄い黄緑色で「公共空地2号（面積約2,600㎡）」としてございます。こちらのような配置規模で公共空地を想定してございます。

佐藤委員

これは位置的にいうと駅側になるのですか。

宮村会長

新庁舎の西側です。

松前幹事

四季の森公園寄りのほうに空地を配置します。

宮村会長

この3-3という地区が公園なのですね。新しく追加したほうの公園で、その区役所との間が緑色に塗ってある。

佐藤委員

この公園と合体する感じですか。

松前幹事

連続的な空間となります。

佐藤委員

分かりました。どうもありがとうございました。

宮村会長

ありがとうございました。

ほかに何かご質問とかご意見ございますか。

佐藤委員

11階ということは相当階高が高いのですか。大体一般的には3メートルで計算するけれども。

宮村会長

私が答えることではないかもしれないですけども、この区役所もそうですけれども、公共建築物は1階、2階とかというのは割と高いのですね。5メートルとか6メートルとか取ったりしていますから。普通の住宅だと階高3メートルで大体いきますが、恐らくそういう避難とかいろいろなこと、大きな設備を入れたりしますから、そういうこともあるのではないかと思うのです。

佐藤委員

そういうことですか。

松前幹事

はい。大体1フロア4メートル程度の高さになります。

佐藤委員

ありがとうございます。

宮村会長

ほかに何かございますか。

もしほかにご質問がないようでしたら、これら2件の諮問事項についてお諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。これら2案件については一括してお諮りしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。ご異議がないので、一括してお諮りしたいと思います。

それでは諮問事項の(2)から(3)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のでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございました。ご異議がないので、諮問事項の(2)から(3)につきましては、

そのように決することいたします。

以上をもちまして、諮問事項の(1)から(3)までの案件につきまして終了といたします。

では最後に事務局から連絡事項をお願いいたします。

安田幹事

本日は円滑な審議会運営にご協力いただきまして、誠にありがとうございました。

次回の審議会でございますが、現在のところ11月に開催を予定してございます。日程等が決まり次第、通知を送らせていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

また、資料につきましては、前回同様にバインダーファイルにとじ込みますので、机の上に置いたままお帰りいただいて結構でございます。なお、資料をお持ち帰りになりたい方はお持ち帰りいただいて構いません。その場合にはバインダーへのとじ込みはできませんので、ご容赦願います。

事務局からは以上になります。

宮村会長

それでは、これもちまして本日の審議会は閉会といたします。円滑な審議会運営にご協力いただきましてありがとうございました。

—了—