

令和3年度（2021年度）第2回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和4年（2022年）1月21日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和4年1月21日(金)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

※一部の委員はウェブで出席

次 第

1 諮問事項

(1) 東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)

2 報告事項

(1) 中野区地区まちづくり条例に基づく地区計画住民原案((仮称)上高田四丁目17番～19番地区)について

(2) 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案について

(3) 囲町地区のまちづくりについて

3 その他

(1) 事務連絡(次回日程等について)

出席委員

大沢会長 / 大澤副会長 / 稲垣委員 / 真田委員 / 大門委員 / 高橋(佐)委員 / 辰巳委員 / 石井委員 / 福島委員 / 鈴木委員 / 高山委員 / 木村委員 / 黒田委員 / 林委員 / 市川委員 / 高橋(か)委員 / 杉山委員 / ひやま委員 / 平山委員 / 久保委員 / 長沢委員 / 上原委員(代理 城所中野消防署予防課長) / 周郷委員 /

酒井区長

事務局

安田都市基盤部都市計画課長 / 細川都市基盤部都市計画課庶務係長 / 堀井都市基盤部都市計画課庶務係主事

幹事

奈良都市基盤部長 / 安田都市基盤部都市計画課長 / 井上都市基盤部道路課長 / 林都市

基盤部公園緑地課長 / 豊川まちづくり推進部長 / 松前まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり担当部長 / 千田まちづくり推進部まちづくり計画課長 / 三戸まちづくり推進部防災まちづくり担当課長 / 小幡まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課長(中野駅新北口駅前エリア担当課長兼務) / 石橋まちづくり推進部中野駅周辺地区担当課長(中野駅周辺エリアマネジメント担当課長兼務)

安田課長

それでは、定刻になりました。

皆さん、こんにちは。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。

まず、本日の審議に入る前に、事務局から本審議会の成立についてご報告申し上げます。委員 24 名中 22 名の出席でございます。中野区都市計画審議会条例第 5 条第 3 項の規定に基づき、出席者が 2 分の 1 以上の定足数を満たしていますので、本審議会が成立していることをご報告申し上げます。

今回は、新型コロナウイルス感染症等、社会状況の変化に鑑み、当審議会では初めてウェブを併用した会議を行います。ウェブ併用の会議開催にあたり、幾つか注意事項がございます。審議会の注意事項を御覧ください。ウェブ出席者には事前に送付済みでございます。

初めに、会場で出席の委員の方は、発言する際は、その場に起立して、必ずマイクを使用して、ゆっくり、はっきりとお話し願います。

次に、ウェブ出席の委員の方は、発言時以外はマイクをミュートにいただき、会長が指名して発言するときのみミュートを解除してください。また、ウェブでご出席の委員の方は事前に A4 の黄色いネームカードを配付してございます。こちらのネームカードをカメラに向かって映してください。ネームカードのご提示により、挙手の扱いとみなします。

ここまででご質問等はございますでしょうか。

よろしければ、次は、新型コロナウイルス感染症予防から、区の幹事につきましては、説明者席を設け、案件の順に入れ替わりで入室する形で運営いたしますので、あらかじめご了承願います。

審議会中に使用するマイクにつきましては、皆様にご発言いただいた後、事務局にて、その都度消毒いたします。ご理解、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

続きまして、資料の確認をいたします。事前送付資料でございます。

1 番目は「東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)」資料一式でございます。

次に「中野区地区まちづくり条例に基づく地区計画住民原案((仮称)上高田四丁目 17 番～19 番地区)について」資料一式でございます。

続きまして、3 番目として「弥生町三丁目周辺地区地区計画の案について」資料一式でございます。

4 番目としまして「囲町地区のまちづくりについて」資料一式でございます。

続きまして、机上配付の資料のご説明です。ウェブ出席の方にはあらかじめ送付してございます。

机上配付資料は、1 番目が次第、2 番目が審議会の注意事項、3 番目が第 24 期中野区都市

計画審議会委員名簿、4 番目が諮問文の写しでございます。

さらに、これに加えて、「中野区地区まちづくり条例に伴う地区計画住民原案((仮称)上高田四丁目 17 番～19 番地区)」の修正資料を机上に配付してございます。ウェブ参加の人たちにはメールで事前送付しておりますので、ご了承願います。

本日の会議でございますが、午後 3 時半を目途に終了を予定しております。次の会議に予定のある委員の方もいらっしゃるため、皆様、円滑な審議会運営にご協力のほどお願い申し上げます。

それでは、大沢会長、よろしくお願いいたします。

大沢会長

ただいまから、令和 3 年度第 2 回中野区都市計画審議会を開会したいと思います。よろしくお願いいたします。

本日の会議は次第のとおりでございますが、諮問事項 1 件、それから報告事項が 3 件でございます。

先ほど事務局からご説明がありましたが、本日は午後 3 時半終了を目途に進めていきたいと思っておりますので、皆様、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

議事に入ります前に、本審議会の委員に変更がありましたので、事務局よりご説明よろしくお願いいたします。

安田課長

委員の変更につきまして、事務局からご報告いたします。お手元の資料「第 24 期中野区都市計画審議会委員名簿」を御覧ください。

人事異動によりまして、関係行政機関の委員の変更がございます。

変更の委員は、名簿の左側番号に「○」をつけてございます。

名簿の 23 番、中野警察署長の沼田慎吾委員でございます。ご就任することになりましたので、よろしくお願いいたします。なお、沼田委員は本日欠席でございます。

委員の変更につきまして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。

それでは、議事に入りたいと思っております。次第のとおり、諮問事項が 1 件ございます。

それでは、諮問についてお願いいたします。

安田課長

事務局よりお知らせいたします。諮問の準備を行いますので、準備が整うまでしばらくお待ちく

ださい。

(準備)

安田課長

それでは、会長に諮問をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

酒井区長

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。

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。

以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

(諮問文手交)

大沢会長

了解いたしました。今、諮問文を頂戴しました。

安田課長

事務局よりお知らせいたします。酒井区長は所用がございますので、ここで退室させていただきます。よろしくお願いいたします。

(区長退室)

大沢会長

諮問文につきましては、皆様、お手元にあるということでよろしいでしょうか。

それでは、審議を開始したいと思います。「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。

安田課長

それでは、「東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)」、ご説明申し上げます。

1 番目、変更の概要でございます。

区内の東京都市計画生産緑地地区のうち、地区番号 26 につきまして、令和 3 年 6 月 28 日付で生産緑地法第 10 条の規定に基づき、主たる従事者の死亡より買取り申出がございました。

区及び関係行政機関等へ買取り照会や農業従事者へのあっせん等行いましたところ、いずれにつきましても希望者がございませんでした。その後、買取り申出から3か月の期間が経過し、令和3年9月28日時点で、生産緑地法第14条の規定により、生産緑地地区としての制限が事実上解除されていることから、当該生産緑地地区の削除を行うものでございます。

2番目、都市計画の案でございます。

地区番号と位置、申出による対象地区の減面積、区内生産緑地地区の地区数と面積につきましては、計画書(別紙1)、総括図(別紙2)、計画図(別紙3)の記載のとおりとなっております。

恐れ入りますが、別紙2のカラーの総括図の1枚後ろの地図をおめくりください。補助資料となっております。カラーの地図の一番北側、上鷲宮の地域の赤で丸囲みした図でございます。ここが対象地区となります。

なお、1枚めくりまして、別紙3は対象地を拡大してございます。赤色の斜線で囲まれた場所が対象となります。

恐れ入りますが、かがみ文にお戻り願います。

今回の地区番号26の削除により、区内生産緑地地区数と面積は、変更前は、8地区、約1.37ヘクタールから、変更後は、7地区、約1.31ヘクタールとなります。

3番目、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。

資料に記載のとおり、買取り申出、都知事協議、都市計画の公告・縦覧を行ってございます。なお、都市計画の縦覧、意見等は1件もございませんでした。

最後に、参考資料としまして、区としての生産緑地地区の保全・活用の考え方をお示した区内生産緑地の保全・活用に関する基本的考え方をおつけしてございます。これは、年々減少する生産緑地を保全・活用するために、例えば特定生産緑地地区の指定や、相続等により継続が困難となった場合の区としての買取りや公共活用に向けた考え方をお示してございます。こちらについては、後ほど御覧いただきたいと思っております。

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。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。ただいま説明がございましたが、これに関するご質問等ございましたら、会場の皆様は挙手をお願いいたします。なお、ウェブでのご参加の方は、ネームカードにより挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。

黒田委員

恐らく2年ぐらい前にも同じような話があって、この回は諮問だと思うので皆さんご意見を言う

のだけれども、そのとおりになるわけでは恐らくない。

2年前のことを思い出していたのですけれども、やっぱり減らないでできれば緑を残してほしいというのは誰もが思うことだけれども、お金もないし、例えば、みんなが使えるような区民農園みたいなのにしたらいいよねという案も出たけれども、最終的にはやっぱりマンションとかそういうのになってしまったと。恐らく今回もそういうことになってしまうだろうなと思って見ていたのですけれども。

一番後ろのところに参考資料で「生産緑地の保全・活用に関する基本的考えについて」というのがあって、これを見ると、今回26番の660平米というのが畑ではなくなってしまうけれども、対象になっている地域というのがありますよね。特定生産緑地対象とって、これになると、もう売られないで、区が保証してくれて、緑がそのまま残るのかなというのがちょっと聞きたいなと思いました。

安田課長

お答えします。確かに生産緑地は買取り申出から3か月以内に買い取らないと、法律の規定で、事実上生産緑地地区としての制限が解除されてしまいます。したがって、事前に今生産緑地の段階で、早めに公共的活用や所有者移行の可能性を検討するなど、何らかの対応をしないといけないというのが、今回の参考資料の生産緑地の保全・活用に関する基本的考え方でございます。

ですので、買取り申出が来る前に何らかの対応をする。そのやり方としまして、保全の場合には、10年ごとに生産緑地を延長できる特定生産緑地、今後当審議会に意見照会があると思いますけれども、そういう対応や、小規模農地についてさらに生産緑地として指定するような対応、また、公共的な活用に事前に行政関係機関で検討する、そういったところが必要と考えを出しております。

黒田委員

ということで進めているので、例えば25番とかの場合は期間的に間に合わないのが対象外と考えてよろしいですか。

安田課長

こちらの地図は、生産緑地を継続するかどうかの指定対象なので、全て対象になるのですけれども、25番と26番については指定から30年以上経過してから対象になるということで、対象外としてございます。

黒田委員

区民の立場からいくと、当然緑は多いほうがいいのかと思ってるので、ぜひそのまま残していただ

けるように、お金とか工面していただいて、残していただきたいなと思います。ありがとうございます。

大沢会長

ありがとうございます。

今の参考で、2番から24番は指定から30年過ぎますので、生産緑地法の改正で、特定生産緑地というものに、多分これ、今後皆さんに意見照会をしたいと思いますけれども、そのまま緑が今後10年間確保される。一方で、項番の25、26はまだ平成30年の指定ということなので、恐らくまだ30年たっていないので、その期限を迎えていないということかと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

木村委員

私も区民としての立場から、黒田委員と同じ意見なのですが、このままでいきますと、生産緑地がほとんどなくなってしまうと、最終的に。そういうことが考えられます。

先ほどお話が出ました区民農園ということで、中野区は今高齢者用の区民農園はあるのですが、そのほか一般の方が使用するような区民農園が1つもないのです。農園というかそういうのを趣味にしている方にとっては非常に住みにくいまちになっているのではないかなと思います。

こういう生産緑地の買取りの申出があったときに、例えば、買取りするにはそれなりの費用なり対価が必要ですから、例えばそれを借り上げて、それで区民に安く貸していただくとか、そういったような工夫ができないものかなと、それをちょっと聞きたいのですが。

安田課長

ただいまのご質問ですけれども、今後に備えて行政の中でどういった活用ができるのか、もちろん生産緑地の所有者の意向も関わります。また、財源、国や都の補助金の可能性もありますので、そういった、今ご意見を頂いたことも含めて検討の対象とさせていただきます。

大沢会長

よろしいでしょうか。

木村委員

結構です。

大沢会長

ありがとうございます。

ほか、皆様いかがでしょうか。

林委員

今期から参加させていただいております。私も一区民として、やはり緑地というのは残していただきたいなと思います。中野区は住宅街で、人口密集度も大変多いのですけれども、その中でも畑があると、多少なりとも安らげるのではないかと思います。

お聞きしたいのは、今回、農業従事者をあっせんしようとしたけれども希望者が出なかったということで、こういうのはオープンにインターネットとかで幅広く募集するというのはできるものなのか、何か制限があるのかなという、情報を開示するというか、ここの土地が手放しがありますよというか、その前の段階でこの案ではいろいろあっせんしようということだと思っておりますけれども、オープンに土地、農地を活用するという考えを持つ農業従事者の方はなかなか見つからないのかなと思いますが、広く募集すればどこかにいるのではないかと思います。それについてご質問させていただきます。

安田課長

ご質問を頂いた件ですけれども、生産緑地継続には様々な要件がございます。そういった要件等含めて、そういった募集が可能かどうか検討してまいりたいと思います。

林委員

分かりました。では、特に、要件に合えばオープンに募集することも。

安田課長

農業を継続するという要件及び公募の可能性も含め検討してまいります。

林委員

要件というのは、農家の方だけでは駄目で、続けていく意思があるとか、そういうことを表明しないとけないのですか。

大沢会長

生産緑地の継続の要件について、簡単にご説明いただければと思います。

安田課長

生産緑地法という法律の規定により、当該敷地で農業に従事することが要件にあるのですけれども、民間等に農地を売却した際にも生産緑地として引き続き営農することが必要になります。しかし、相続等により農地を継続できない等、様々な課題がございます。そういった中で、生産緑地に関する法律が大分変わってきてございます。区としてまだそこまで検討が至ってございませんので、ご質問の可能性も含めて、今後の農地の保全・活用について検討していきたいと考えてございます。

生産緑地地区のほとんどは上鷲宮地域にございます。したがって地区の北西部地域としての、上鷲宮地域のみどりをいかに保全していくべきか、そういったバランスも考えて、公共的活用や生産緑地の継続農業従事について検討してまいりたいと思います。

林委員

分かりました。ありがとうございます。その点、また自分でも勉強させていただきたいと思います。都が決めるのですか。それとも、国全体の法律なのか、それとも中野区の条例でできるのか。

安田課長

基本は法律でございます。さらに、特別なそういう用途に使う場合には条例等も当然必要になってきます。

林委員

分かりました。ありがとうございました。

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。ウェブの方は大丈夫でしょうか。

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

それでは、お諮りいたします。諮問事項の1「東京都市計画生産緑地地区の変更(中野区決定)」についてですが、この件について案のとおり了承するということによろしいでしょうか。

もし、ウェブの方で異議のある場合は、ネームカードの挙手をお願いいたします。大丈夫でしょうか。

(異議なし)

大沢会長

会場からは異議なし、それから、今ウェブでもネームカードが上がりませんでしたので、案のとおり決定するようにしたいと思います。

以上をもちまして、諮問事項の案件を終了といたします。

続いて、2番目の次第でございます。報告事項ということで、3件ございます。それぞれにつきまして、担当幹事よりご説明いただいた後、皆様からご質問をお受けしたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、報告事項の1「中野区地区まちづくり条例に基づく地区計画住民原案((仮称)上高田四丁目17番～19番地区)」について、千田幹事から説明をお願いいたします。ご準備のほうは

大丈夫でしょうか。それでは、よろしくお願いいたします。

千田課長

まちづくり計画課長の千田です。よろしくお願いいたします。

それでは、中野区地区まちづくり条例に基づく地区計画住民原案((仮称)上高田四丁目 17 番～19 番地区)について、報告いたします。

初めに、事前に送付させていただいた本報告の資料についてですが、誤記載があったため、会場出席者の方については修正資料を机上配付させていただきました。また、ウェブ参加の方には、メールで修正資料を送付いたしましたので、そちらを御覧ください。

それでは、資料に沿って報告いたします。

今回の報告は、上高田四丁目団地管理組合法人が中野区地区まちづくり条例による地区計画の住民原案の申出を行うことを検討しており、近々その申出が見込まれる段階に至ったことから、申出人が現在検討している地区計画住民原案の概要及び今後の想定スケジュールについて報告を行うものです。

初めに、1「地区計画等の申出制度の概要」です。

地区計画等の申出制度とは、住民に最も身近な都市計画である地区計画等について、住民側の発意で決定または変更を申し出ることができる制度です。

当該制度については、都市計画法第 16 条第 3 項に、区市町村は、条例により、住民または利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定もしくは変更または地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができると定められており、中野区では、地区計画等の住民原案の申出に関する手続等を中野区地区まちづくり条例で定めております。

同条例では、地区計画等の住民原案の申出があったとき、区長は当該地区計画等の住民原案の申出を踏まえた地区計画等の決定または変更をする必要があるかどうかを判断し、必要があると認めるときは、区が地区計画等の原案を作成しなければならない。また、その判断に当たっては、区長はあらかじめ中野区都市計画審議会の意見を聞かなければならないと規定しております。

なお、類似制度に都市計画法第 21 条の 2 による都市計画提案制度がございますが、そちらは都市計画法により申請条件等が定められているのに対し、地区計画等の申出制度は地方公共団体が条例で申請条件等を設定することができることから、より柔軟な制度運用が可能です。

次に、2「地区計画の住民原案に係る届出」ですが、申出人は、上高田四丁目団地の耐震性の課題から、マンション再生を契機としたまちづくりの実現に向けて、平成 24 年に勉強会を発足し、区に相談しながらまちづくりに関する学習や意見交換を行い、平成 27 年には、まちづくりを実現

するための都市計画について本格的な検討を開始しました。その後、まちづくりの進め方について、区と情報共有を図りながら、解消すべき地域課題の抽出と目指すまちの将来像の整備を行い、平成31年3月マンション再生を契機としたまちづくりの実現に地区計画の活用が有効であるとの判断から、地区が抱える課題の解消を目指し、当該地区の地区計画住民原案を検討するとの届出書が区へ提出されました。

そして、届出を受け、区は中野区まちづくり条例による申出に必要な情報提供と協議を行ってまいりました。

裏面を御覧ください。3「地区計画区域(案)」ですが、別紙1を御覧ください。こちらには、地区の概要を記載しております。

表面で示すとおり、対象地区は西武新宿線新井薬師前駅、中井駅、東京メトロ東西線落合駅を最寄り駅とする、約2.5ヘクタールの区域です。

裏面を御覧ください。3「区域設定の考え方」の部分で、隣接する市街地環境を示しております。また、参考1で示すとおり、当地区は住宅市街地の開発整備の方針において重点地区に位置づけられております。そして、用途地域の指定状況は、参考2のとおりです。

それでは、資料にお戻りいただきまして、次に4「地区及び周辺の現状と課題」ですが、区からの情報提供等を踏まえて、申出人が整理した地区及び周辺の現状と課題については、別紙2のとおりです。別紙2を御覧ください。

表面では、①地区周辺の防災上の課題、②広域避難場所や避難所と隣接している立地環境、③検討している地区計画区域内に旧耐震基準によるマンションが集積している現状、④申出人のマンションが建設された後に用途地域が変更されましたが、現状の土地利用で創出されている広場や緑地等が地域の市街地環境に貢献している現状、⑤中野区で最も大きい都市計画公園に隣接する水と緑の潤いのある周辺環境について記載しております。

裏面を御覧ください。こちらでは、⑥昭和39年の都市計画決定から、長期未開設の都市計画公園が検討されている地区計画区域内に存していること、⑦未接道宅地など、接道が不十分な宅地で街区形成がされているエリアがあること、⑧地区の高低差により、南北の歩行者ネットワークが不十分であることなど、地区の公共施設やインフラなどの課題などを示しております。

今後、申出人からは、この地区計画及び周辺の現状と課題に対応する地区計画住民原案の申出が行われる予定です。

最後に、5「当該地区計画住民原案にかかる今後の想定スケジュール」についてですが、令和4年2月頃に申出人による地区計画住民原案にかかる近隣説明会、3月頃、区へ地区計画住民原

案の申出、4月から5月頃、中野区都市計画審議会諮問を予定しております。

なお、次ページの図は、当該条例手続のフロー図となります。

報告は以上です。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。今回は都市計画審議会に報告ということで、住民からの住民原案の申出に基づいて、次回以降の都市計画審議会ですべて具体的な諮問になるということですので、

今までご説明していただいた内容につきまして、ご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。

福島委員

今のご説明の中で、確認したいことが1つあります。それは一昨年辺りに、都営アパートについて耐震診断、耐震補強といったことについて、東京都の外郭団体になると思いますが、そちらでそういった診断をするといったことが出ていたと思うのですね。これについて、実際にそれをおやりになったのか、やっていないとすれば、このようなことで進めるということはよろしいと思うのですが、この辺りどのようにやっていたのかお答えいただきたいと思います。東京都のことで分かりませんが、お願いします。

千田課長

今のご質問でございますが、今回の地区計画の申出についてはこの分譲マンションの部分が中心となった部分で、北側のところにある都営アパートについては対象外というのもございまして、特に今委員から頂いたような現状について、私のほうでは今情報は持っていないというところでございます。

福島委員

分かりました。今のようなことで、スムーズに住民の方々がその状態で進められるということであれば、特に異論はありません。

大沢会長

ご質問ありがとうございました。

ほか、いかがでしょうか。

長沢委員

ちょっと基本的なことで、別紙1のところ、地区計画の区域の案があって、これが今、ご説明いただいた申出制度の範囲で、そのうちの地区の整備計画の区域というのが、このピンクで色づ

けされたところで、そうではないところは、これ民間のマンションもあれですけども、ここはどういう扱いとして捉えればいいのか。

それと併せて、いわゆる都市計画公園の、これは都市計画といっても随分かなりたっているというご説明がありました。ここの整備についてはどういう考えを持ってばいいのですか。これとの、地区計画の、エリア的にはあれなのですけれども、これは計画公園としては、これについてどういう観点を持って、見ればよろしいのでしょうか。教えてください。

千田課長

今、委員からのご質問で、まず1点目でございますが、こちら今の区域の中でピンク色の部分、こちらが整備計画区域ということで、この地区計画の実現に向けて具体的な規制制限を導入するエリアというところでございます。

一方で、この白い部分、これについては全体地区計画の中の方針区域という位置づけで、今後こちらの今ピンクのほうがむしろ地域の方の熟度が高いエリアで、それに続いて段階的に、次、この白いエリアの方針区域についても引き続き検討を続けていくエリアという位置づけになってまいります。

それから、2点目のご質問のところですが、今のこの未開設の都市計画公園ですが、今回住民らのほうから具体的にこの地区計画に関する申出がございまして、やはり重要なこの地区計画区域内の公共基盤となりますので、これについても地区計画の中で具体的に提案を受け、区としてこれについても地区計画の中で、この公園を含むこの地区計画のまちづくりというものを明らかにして取り組むことになるということで想定はしているところです。

長沢委員

確認なのですけれども、言ってみれば、ピンク色がかかっていた、具体的にこの上高田四丁目のURの団地ですけれども、要するにURがどうかという問題というよりも、ここに住んでいらっしゃる住民の皆さんのところから今回こうした地区計画の申出があったというか、平成何年と先ほどありましたが、既にそういった話合いというか勉強会などをやって、区にも情報共有を図りながらいろいろ相談もされていたと、そういう理解でよろしいですか。

千田課長

委員おっしゃるとおりでございます。

大沢会長

よろしいでしょうか。ありがとうございます。

高橋(か)委員

確認をさせていただきます。今お話あった、その地区計画区域と整備計画の関係なのですけれども、このピンクの部分の、要は老朽化した2棟の団地、ここの耐震化であったり、老朽化ということで、建て替えたいというところだと思うのですけれども、そうすると、この用途容積の感覚からすると、ここについては地区計画の中での整備計画の位置づけ、用途容積の割増しをして、そこで床を増やした分、デベロッパーが入って建て替えをすると、そこに住んでいる方もそこに住んでいただくという事業スキームを考えていらっしゃるのでしょうか。

千田課長

基本的には、今委員のお話のとおりです。しかしながら、今回はまず、地区計画に対する申出を検討されているという状況でございますので、具体的には、今後、地域のほうから原案の申出が出て、その中でそちらの内容のほうは明らかになるというところでございますが、これまでいろいろ情報共有して、それから、協議等させていただいている中では、やはり今後定めていく地区計画を実現するための手法として、用途地域を見直すということも検討事項には入っております。

高橋(か)委員

私も、いろいろご意見は頂いている中で、高齢の方が多くの中で、その方々が安心して建て替え後も住み続けられるのかというのが非常に大きな問題だと思うのですよね。

そうすると、新しく建て替えたはいいけれども、現在住んでいる方々が、いわゆる住み続けられなくて転出してしまうということになると本末転倒だというふうなことを考えると、やはりある程度の用途容積を上増しをして、何とか事業資金を捻出していかなければいけないと思うのですけれども。そうしたときに、このピンクの部分の用途容積を割増したというふうに考えると、地区計画の中で地区整備計画とはそれで、これからの意見の集約がまず第一ということなのでしょうけれども、その地区整備計画の中はそういう形で割増しをして面的整備を進めていくとなったときに、この地区計画の中で整備計画から外れたこの部分、赤いところの右下のゾーン、ここについての用途容積の連続性というか、あるいは周辺地域との用途容積の、ピンクのところだけ突出するとか、そういう失礼のないような、町並み全体として均衡の取れた町並みになっていくのかどうかというのは、その辺は今現在の区の担当としてはどうのお考えなのでしょうか。

千田幹事

それでは、別紙1の裏面のほうを御覧いただきたいと思うのですが、この右下の参考2のほうに今回検討されている地区計画の区域のところの現状の用途について記載しているところです。こちら既に薄い緑色になっているところは第一種中高層住居地域のほうに用途地域の変更が既になされている部分で、特に今回中心になっている管理組合法人の部分は第一種低層住居地域

の、この濃い緑色の部分ということになります。

我々、今協議しているところで、知り得る情報の中では、この地区計画区域内の中で、将来この一低層の部分の今の周りの住環境と調和を図りながら、用途地域の調和はもちろん前提としながら、まちのビジョンを定めて、その中で用途地域についても一部変更していく。平たく言うと、この濃い緑色的一部分、こちらについての変更を想定しているというところでございます。

高橋(か)委員

ありがとうございました。一種低層を一種中高層に変えていくという形になっていくということで、そうした形で事業スキームも組んでいくと思いますけれども、周りは引き続き一種低層ですし、その辺、町並みとして違和感のないように、当然きちんと割増しをしなければ事業自体が成立しないと思いますので、そこはやっていただくにしても、この都市計画公園をうまく使う形で、調和のとれた町並みにしていただきたい、要望ということでしておきたいと思います。

大沢会長

最後はご要望ということでございます。ありがとうございます。

ほか、ウェブの方も含めてご質問いかがでしょうか。よろしいでございますでしょうか。

ほかご質問ないようでしたら、本件につきましてここで終了とさせていただければと思います。

続きまして、次の報告事項にお移りさせていただこうと思います。入れ替えがありますので、お待ちください。

(準備)

大沢会長

それでは、次の報告に移らせていただきます。報告事項の2「弥生町三丁目周辺地区地区計画の案について」、三戸幹事から説明をよろしくお願いいたします。

三戸課長

弥生町三丁目周辺地区地区計画の案についてご説明いたします。

弥生町三丁目周辺地区の位置につきましては、別紙の総括図に表示をしておりますので、そちらを御覧ください。

説明資料の表紙に戻りまして、まず「変更経緯」をご説明いたします。

弥生町三丁目周辺地区は、木造住宅が密集し災害時の危険性が高いことから、都の防災都市づくり推進計画において早期改善が必要とされる「重点整備地域」に位置づけられ、また、特に重点的かつ集中的に改善を図る地区として「不燃化特区」にも指定されております。

これまで地域と協働で防災まちづくりを推進してきており、今回の地区計画の案を作成するにあ

たっても、地元のまちづくり協議会からのまちづくり提案の内容を考慮して策定してございます。

平成 31 年に都営川島町アパート跡地に先行導入しております「弥生町三丁目地区地区計画」を変更し、弥生町三丁目周辺地区全域に拡大する「弥生町三丁目周辺地区地区計画」として都市計画決定する予定です。

配付しております補助資料「弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要」に沿ってご説明いたします。各スライドの右下にございますページ数でご案内いたします。

3 ページの「まちづくりの経緯」を御覧ください。

平成 24 年度にまちづくりの会を発足いたしまして、平成 25 年度には不燃化特区の指定を受け、平成 26 年度にまちづくり協議会に改組してございます。

都営川島町アパート跡地をまちづくりの貴重な種地として活用しながら、区画整理事業や道路事業で避難道路の一部を先行的に整備してまいりました。

平成 28 年度には、まちづくり協議会よりまちづくり提案書が区に提出され、平成 30 年度に現行の地区計画が決定されております。

その後、今年度に入りまして、地区計画区域を拡大するため、7 月から 10 月にかけて区議会で地区計画原案の報告を行い、10 月に地区計画原案の地元説明会を開催いたしました。地元説明会は計 3 回開催し、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、事前申込み制ということでしたが、13 名の方々にご参加いただき、来場されない方に対しても区のホームページで説明会資料を掲載いたしまして、約 800 件の閲覧がございました。

その後、12 月に地区計画原案の公告・縦覧を実施し、閲覧者 3 名で、意見書の提出はありませんでした。

5 ページを御覧ください。平成 25 年度に区で策定した防災まちづくり事業計画では、①避難道路ネットワーク等の整備や、②都営川島町アパート跡地の活用、③建物不燃化促進、④防災まちづくりのルール確立を行うことにより、令和 7 年度までに地区全体の不燃領域率を 70%にすることを目標としています。

避難道路につきましては、公共整備型として、区の道路事業等で用地買収を行い、早期に整備する路線と、個別建物の建て替えに合わせて、建て替え連動で整備する路線とに分けて整備しております。

この中で、避難道路 8 号線、左上のほうですが、後ほどご説明いたしますが、地元からのまちづくり提案書の内容も考慮しまして、位置の変更をして地区施設に位置づける予定です。

6 ページを御覧ください。現行の地区計画ですが、都営川島町アパート跡地 0.5 ヘクタールを

地区計画区域として、御覧の内容の地区施設等を位置づけてございます。

7 ページを御覧ください。まちづくり協議会から提案された、まちづくり提案書の概要です。

①避難道路の整備・位置づけとして、避難道路(公共整備型)の早期完成や、先ほどご説明しました避難道路 8 号線につきましては、現道の幅員が狭く、沿道地権者が土地を供出することの負担を懸念する内容になってございます。

また、②倒壊のおそれのある沿道ブロック塀などの規制、③健全な住環境保全のための風営法関連の建物用途の制限、④継続的かつ着実に防災まちづくりを進めるための地区計画導入といった提案内容になってございます。

8 ページを御覧ください。ここから弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要をご説明いたします。

地区計画区域の面積は 21.5 ヘクタールとなり、エリアの多くは弥生町三丁目ですが、弥生町一、二丁目及び四丁目の一部も加わるため、名称は「弥生町三丁目周辺地区地区計画」として「周辺」が入る名称に変更いたします。

地区計画の目標ですが、都の防災都市づくり推進計画の重点整備地域であり、不燃化特区にも指定されている地区ですので、防災を主なテーマとした地区計画の内容としてございます。

本計画は、避難道路ネットワーク等の整備や、老朽建築物の建て替え等による不燃化を促進し、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標としてございます。

10 ページを御覧ください。広域的な土地利用規制としての用途地域の指定状況をご説明いたします。

青線で囲まれた地区計画区域の側の部分は、オレンジ色の近隣商業地域容積率 400%に指定されております。

次に、11 ページを御覧ください。青色で囲まれた川島町商店街があるエリアもオレンジ色の近隣商業地域に指定されておりますが、こちらは容積率 300%の指定ですので、先ほどの側の部分よりは低くなってございます。

次に、12 ページを御覧ください。黄色の第一種住居地域、容積率 200%に指定されています。

次の 13 ページを御覧ください。緑色の第一種中高層住居専用地域、容積率 200%に指定されております。同じ住居系用途地域ですが、緑色のゾーンのほうが黄色のゾーンより住環境に配慮した用途規制がなされてございます。

14 ページを御覧ください。地区計画区域を大きく 4 つのゾーンに分けて、それぞれのゾーンごとの土地利用方針を整理しております。

15 ページを御覧ください。まず、地区計画区域の内外にわたる防災上の位置づけといたしまして、広域的な都市計画道路である方南通り及び本郷通りの沿道では、延焼遮断帯としての機能を強化するため、建物の不燃化を促進し、土地の高度利用を図ります。また、地区南側に近接する広域避難場所としての東京大学教育学部附属中等教育学校一帯の安全性向上を図るため、地区南西エリアの防火地域に指定されているエリアについては、避難道路整備とともに、建て替えに合わせて耐火建築物を誘導します。

16 ページを御覧ください。近隣商業地区Aは用途地域の近隣商業地域で、指定容積率400%のゾーンですので、土地の高度利用を図るとともに、方南通り及び本郷通り沿道は、拡幅整備に合わせて歩道空間を確保し、無電柱化及び植栽帯の設置を推進します。また、既に拡幅整備を終えている柳通り沿道につきましては、中野新橋駅周辺へとつながるふれあい道路として、地域と触れ合う商店や住商併用建物等の立地を促進します。

17 ページを御覧ください。近隣商業地区Bは、用途地域の近隣商業地域で、指定容積率300%のゾーン、川島通りに商店街がありますので、地区住民の身近な商店街として育成し、コミュニティ形成等の取組を促進します。

18 ページを御覧ください。住宅地区Aは用途地域の第一種住居地域のゾーンで、用途地域で大規模な店舗、事務所等が規制されているゾーンですので、中低層住宅と中小規模な店舗・事務所等が複合する住宅地としております。地区の実情といたしまして、行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区におきましては、共同化等による建て替えに併せて居住環境を改善していきます。

最後の19 ページを御覧ください。住宅地区Bは、用途地域の第一種中高層住居専用地域のゾーンで、住環境保護の観点で、床面積の合計500平米以内の一定の店舗等のみ立地が許容されているゾーンです。

次に、地区施設の整備方針についてですが、20 ページと21 ページの図面を併せて御覧ください。

道路につきましては、避難路の確保と日常生活の利便性向上を図るため、避難道路と区画道路を地区施設として位置づけます。避難道路につきましては、災害時の円滑な避難活動、消防活動等に資するため、無電柱化による有効幅員を確保し防災機能の向上を図ります。

公園につきましては、地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の避難や救援活動、情報収集の拠点として位置づけます。

避難道路の配置及び規模につきましては22 ページに記載のとおりです。避難道路で幅員

5.45メートルの、いわゆる三間道路につきましては、無電柱化により有効幅員を確保し、新たな拡幅はいたしません。

次に、23 ページが無電柱化による有効幅員確保のイメージ図となります。

地区施設の公園の配置規模につきましては、24 ページに記載のとおりです。

25 ページを御覧ください。建築物等の用途の制限ですが、近隣商業地区A・Bにおいて、良好な商店街の形成及び住宅地の環境を保護するため、風営法関連の建物用途の制限をいたします。

26 ページを御覧ください。建築物の敷地面積の最低限度ですが、住宅地区A・Bにおいて、密集の再生産となるような敷地の細分化を防止し、住宅地として良好な居住環境を形成するため、60 平米といたします。ただし、現に建築敷地として 60 平米未満で利用されている場合などは除外してございます。

27 ページを御覧ください。壁面の位置の制限についてですが、住宅地区A・Bにおいて、建物の建て詰まりを防止し、ゆとりある居住環境を形成するため、隣地境界線から 50 センチ以上離す制限をいたします。

28、29、30 ページを併せて御覧ください。地区全域において、色彩等の制限、垣またはさくの構造制限、積極的な緑化の推進に関する事項を位置づけます。

最後に 31 ページのスケジュールを御覧ください。昨年 10 月に関係権利者及び地域への説明会において原案を説明し、その後、昨年 12 月から原案の公告・縦覧等を行いました。

今後のスケジュールですが、2 月に案の公告・縦覧等を行いまして、4 月頃の中野区都市計画審議会への諮問をいたしまして、来年度上半期には都市計画決定を予定してございます。

ご説明は以上となります。

大沢会長

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、これに関するご質問等ございましたら、会場の方は挙手、ウェブの方はネームカードをお願いいたします。いかがでしょうか。

福島委員

質問でございます。今の説明内容、ありがとうございました。それで、28 ページの辺りだと思います。ここところに「建物の形態又は色彩」、そういったものについて制限をすると書いてありますよね。

これ一般的に色彩だけではなく、建物については色彩となっていますけれども、形態とか壁面線とかというのがここにありますが、総合的なことを言いますと、まちづくりといったことのジャンルについては、区としてこういったことを審議する場があるか、もしくは、住民の方々でそういう

ものを共有する場があるのかということは、まちづくりでこれからどんどん建て替えていかれると思うのですけれども、この辺りって大事なことだと思うのです。ほかの自治体、行政なんかでも随分そういうことは取り入れられておりますけれども、中野区ではこういったことをやっているようにあまり覚えがないのですが、その辺はいかがでしょうか。これから先、考えるとかということなのでしょうか。お願いいたします。

三戸課長

ご質問頂いたのは、各地区それぞれの望ましい景観形成についてはどうかのご趣旨かと思いますが、今回、都市計画としての地区計画に位置づけるという内容ですので、都市計画法の範疇でこういった規制をさせていただくということでございます。

ただ、委員がおっしゃったように、まちづくりとしてやはり個性ある景観とかそういったものが望まれるということだと思いますので、関係する都市計画課も含めて、検討してまいりたいと思っております。今回、地区計画の中身ということで、先ほどの内容のご説明を差し上げました。

安田課長

本件の地区計画の規制の中では、具体的に景観や意匠、形態とかを審査あるいは協議する場はありません。ただし、担当の範囲を越えるかもしれないのですけれども、都営川島町跡地の地区計画を定める際に、モデル街区として進めるということで、形態、例えば緑を増やしましょう、入口はこうしましょうとか、そういった自主的なルールを検討した経緯があります。

今後、景観のまちづくりを区としても進めていく中で、専門家によるアドバイザーですとか、景観協議会とかを設置して、そういったものを審査することも含めて、今後検討していく予定ですが、現段階ではそういう、地区計画の範囲内で方向性を示していくというふうに理解しております。

福島委員

ありがとうございました。確かに質問から外れていましたけれども、これは結構都市計画の中であまり議論されないもので、ちょっと外れた形ですが、今後とも中野区としていいまちづくりをしなければいけない、住民が主体になってのまちづくりは大切だと思いますので、こういうのはぜひ進めていただきたいなと思います。ありがとうございました。

大沢会長

福島委員、ありがとうございました。ご指摘いただいたように、今回はまちづくり協議会ということで議論されているようですが、せっかくなつく組織を引き続きどう持続的にその地域のまちのために役に立って、地域の人たちが自分たちで解決していこうということにつながる事が重要で

あり、そういったことをちゃんと中野区で考えたほうがいいのではないかというご指摘でございましたので、今回、福島委員もおっしゃったとおり、都市計画の案件とちょっと違う話かもしれませんが、まちづくりも重要な案件ですので、引き続きご検討、ハードのことだけではなくて、ソフトの仕組みもご検討いただければと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

また、次の都市計画審議会のときに諮問で出てくると思いますので、皆様、引き続きよろしく願いいたします。

それでは、報告事項の3番「囲町地区のまちづくりについて」ということで、最後の報告事項したいと思います。今、入れ替わりございますので、少々お待ちください。

(準備)

大沢会長

それでは、報告事項の3「囲町地区のまちづくりについて」、石橋幹事からご説明をお願いいたします。

石橋課長

中野駅周辺地区担当の石橋と申します。よろしくお願いいたします。

私から、中野四丁目に位置します囲町地区のまちづくりについてご報告をさせていただきます。お手元の資料の、パワーポイントにまとめた説明資料に沿ってご説明させていただければと思います。

まず、開いていただいて、3、4ページになりますが、中野駅周辺のまちづくり事業一覧を御覧いただければと思います。

改めて、中野駅周辺におきまして、現在こちらに描かれているとおり、11のプロジェクトが同時並行的に進んでいるところでございます。

今回ご説明するのが、こちらに書かれている7番と8番、囲町西地区、囲町東地区といったところのまちづくりでございます。具体的には、囲町西地区の市街地再開発になります。御覧のとおり、囲町地区、北側には中野四季の都市(まち)、東側には中野駅、南側には線路、それから、西側は杉並区の区境になってございます。

こちらを念頭に置きまして、2ページ目に戻っていただきまして、改めて囲町地区というところで、囲町西地区と囲町東地区がございまして、今回は、囲町西地区の市街地再開発ということで、現在、囲町地区の中で、囲町東地区につきましては、2015年に市街地再開発の都市計画決定がなされ、今現在、権利変換の認可申請をしているところでございます。これから囲町西地区について

は、その都市計画の手続に入っていきたいところです。

こちらにつきましては、同じ 2015 年に囲町地区のまちづくり方針というのを取りまとめまして、これに基づいて囲町地区全体に地区計画をかけながら、囲町東地区について都市計画の手続を進めてきたといったところでございます。

そうした意味で、囲町西地区について市街地再開発を進めるというところで、この手続についてご説明させていただきます。

5 ページを御覧ください。まずは、囲町地区のまちづくり方針の改定をしました。そこについて改めてご説明をしたいと思います。2015 年に策定をしまして、今回囲町西地区のまちづくりを進めるということで、その部分の改定でございます。主だったところをご紹介します。

6 ページから、上位計画のことが書かれています。まず、2009 年に「都市計画マスタープラン」、ここでは、囲町地区につきましては、商業・業務、都市型住宅などによる土地の高度利用と都市計画道路 221 号線を整備するとしてございます。

7 ページの「中野駅周辺グランドデザイン Ver. 3」では、囲町地区につきましては、囲町地区の市街地再開発を進めますと、221 号線も併せて整備していきますというふうな形を記載してございます。

8 ページから 10 ページまでは、自動車、歩行者、自転車のネットワークの考え方ということで「中野駅地区整備基本計画」のことを記載してございます。

11 ページ、12 ページは、囲町地区の現状と課題でございます。まず、11 ページ、土地利用としましては、現在、狭小の住宅が中心となってございまして、駅直近にふさわしい高度利用が図られていません。それから、12 ページにつきましては、交通・防災・環境の視点で、4メートル未満の狭隘道路、行き止まり道路が多くて、道路や広場といった公共基盤の整備が必要な地区であるというのが認識でございます。

そうした意味で、13 ページ、将来像でございますが、囲町東地区につきましては、商業・業務や都市型住宅など多様な都市機能が集積する複合市街地、囲町西地区では良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地が形成されているという将来像を描いてございます。

そうした意味での方針でございます。14 ページ、この地区は A 地区、B 地区、C 地区という形で区分けをしてございまして、A 地区については囲町東地区、こちらも市街地再開発事業により進めていきます。15 ページ、B 地区につきましては、囲町西地区、こちらも市街地再開発事業により進めていくという記載をしてございます。

16、17 ページは都市基盤整備の方針でございますが、16 ページで、道路につきましては、221

号線の都市計画道路を整備し、区画道路も整備していきます。17 ページにおきまして、広場、歩道状空地等も整備していきますというような方針をしてございます。

次は、20 ページを御覧いただければと思います。20、21 ページで、立面図というか、再開発で整備するようなイメージが書かれてございます。囲町東地区では見た目 3 棟構成、西地区では 1 棟構成の建物で、主に住宅です。駅側に近いところの高層棟が業務、それから、低層に商業を配置するとなっております。

まちづくり方針の最後、22 ページでございます。囲町東地区は 2026 年度、囲町西地区は 2027 年度が整備完了という予定になってございます。

23 ページから都市計画の中身になります。

24 ページを御覧いただければと思います。今回、都市計画の決定、あるいは変更するのは 6 本でございます。まずは、囲町地区の地区計画を変更し、それから、西地区において市街地再開発事業の決定、高度利用地区、用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域の変更をしてまいりたいと思います。

25 ページからが地区計画でございます。2015 年に地区計画について決定をしてございます。今回は、囲町西地区についての地区整備計画、この決定をしていきたいというふうに考えてございます。

26 ページは、そのエリアとして 3.5 ヘクタールでございます。

27 ページ、28 ページは、目標を記載してございます。

29 ページから方針が書かれておりまして、30 ページで B 地区、西地区について、市街地再開発により整備するという記載を追記してございます。

31 ページは地区施設の方針、32 ページは建築物の整備更新と、ここに変更はございません。

33 ページからが、地区整備計画についての記載でございます。道路につきまして、西地区について、区画道路 2 号、10.5 メートルに拡幅をします。それから、西側に広場 2 号、940 平米の広場を整備します。

34 ページでは、このエリアの外周ということで、歩道状空地あるいは敷地内通路として 3 メートルの幅員の歩道状空地等を確保するということになってございます。

36 ページでございます。こちらは建築物の用途でございまして、37 ページに B 地区、囲町西地区につきまして、主に 50 平米を越えるような工場は制限をするというようなことを記載してございます。

38 ページでは、壁面、先ほど申し上げました 3 メートルの確保をするといったところでござい

す。

39 ページにつきまして、壁面後退した部分の工作物を制限する。それから、敷地面積の最低限度は1,000 平米です。それから、建築物の形態、色彩、意匠についての制限をB地区についてもかけてございます。

ここまでが地区計画でございます。

40 ページ、41 ページが、市街地再開発事業の内容でございます。40 ページで、まず道路221 号線を整備していきます。それから、先ほど申し上げました区画道路2 号、10.5 メートルの拡幅を行います。41 ページは、建築物の内容でございますが、延べ面積は5 万6,000 平米、高さが90 メートルを上限とします。建築敷地面積は6,200 平米で、主にこちら住宅でございますが、戸数としては490 戸を想定してございます。

42 ページ、43 ページは、高度利用地区でございます。市街地再開発に合わせまして高度利用地区を設定し、壁面の位置の制限だとか、建蔽率の制限だとか、あるいは空を整備するという事で、容積率の最高限度を550%に緩和をしてございます。

44 ページでございます。高度利用地区に合わせてというところで、今回、準防火地域だったところを防火地域へ、それから、第2 種の高度地区だったものの指定を解除してございます。

最後でございます。用途地域についても変更します。こちらは東京都決定でございますが、現状第一種中高層住居専用地域、容積200%のところを第一種住居地域300%へ変更することとしてございます。

これまでの取組として、昨年の10 月に素案を取りまとめまして、区民に意見交換会等を実施いたしました。それを受けまして、原案に取りまとめ、都市計画法16 条の手續に基づいて意見交換会、意見書の募集をして、今、案の取りまとめを行っています。

2 月16 日に意見交換会をまた実施しまして、縦覧し、来年4 月に都市計画審議会へ諮問する予定となっております。

ご報告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が、この内容に関しまして、ご質問等ございましたら、会場の方は挙手を、ウェブの方はネームカードにより挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。

黒田委員

まちづくりについての、この1 枚紙で、囲町西地区内の権利者数41 件、準備組合員数30 件と

書いてあるのですけれども、この加入者率の差分は、反対している方なのでしょうか。

石橋課長

具体的に、残りの11名が反対しているかという、一概にはそうは言えません。この中にも賛成の方もいますし、反対の方もいます。逆に言うと、加入している30名の方にも反対している方はいらっしゃいますので、その反対の理由も、賛成の理由も様々というような状況でございます。

黒田委員

何でこういう質問をしたかという、中央線に乗って中野駅のほうに高円寺から来ると、おうちの外のところに再開発反対と下げているおうちが何件か見当たるのです。今まではあまりそんなのは気になっていなかったのですけれども、これを見たときに、反対している人というのは当然いるのではないですか、こういう再開発をするときに、なので、そういう人なのかと思ったのと。

あと、もし自分がそこに住んでいたらどうかなというのをちょっと考えてみたときに、新しい建物が建って、新しい道路が来るので、出ていく。近くに住むのかとなったときに、言い方は悪いかもしれないけれども、用地の買収みたいなのはどんなふうに行われるものなのかというのをちょっと聞いてみたいなと思いました。

石橋課長

恐らく、そういう旗とかを御覧になっているのは、囲町東地区のほうかなと思っておりまして、様々なご意見があって、そのようなご意見のある方がいらっしゃったので、今先ほど申し上げましたとおり、囲町東地区につきましては、権利変換の認可申請に今至って、大詰めの段階だといったところでございます。

囲町西地区につきましては、これから都市計画の手続ということで、さっきの反対の方とか、賛成の方とか、様々な意見というところがございましたが、これまで、10月とか12月に意見交換会とか意見書を募集した中で、ご意見として、慎重に進めてほしいというところの中では、やはり一戸建てに住まれていて、長年住まれていて、そこに愛着があると、そういった者を守ってほしいとか、考慮してほしいというようなご意見がありました。

基本的に再開発ですので、権利変換といって、新しい建物の中に移転していただくというようなことが基本的な形になりますが、意向によっては転出といって、補償費を払って、別のところにお住まいになるというような、そういった生活再建の在り方もこれからの交渉の中で出てくるといったものでございます。

黒田委員

ありがとうございました。

大沢会長

ほかにいかがでしょうか。

林委員

同じ資料なのですけれども、市街地再開発の実施が見込まれる段階となったので都市計画の検討をするということなのですけれども、具体的に「再開発準備組合及び関係機関と協議・検討が進展し」という、この実施が見込まれるというのは、どういう段階になったら実施が見込まれるという意味なのですか。

石橋幹事

数値的な何かというものはございません。これまでの議論の経緯だとか、中野区のまちづくりの考え方、そういうのを総合的に勘案して、今手続に入っています。

こちらのエリアで申し上げますと、まちづくりが本格的に動いたのが2006年辺りかなと、そこでまちのアンケートを取りながら、任意の勉強会がスタートし、2009年に囲町地区全体での勉強会というか、協議会が設立されました。さきに東地区だけ準備組合が設立されて、進んできました。この資料にもあるとおり、2013年に西地区についてもまちづくりを考える会が発足して、具体的に議論がされ、2018年に準備組合が設立されました。そういったものの経緯だとか、それから、準備組合が設立された後の合意状況というか、そういったものも踏まえて、中野区のまちづくりの考え方も含めて、今、手続に入っているといたるところでございます。

林委員

ありがとうございます。準備組合は分かるのですけれども、関係機関というのは、基本的に中野区とか、そういった行政機関を考えればよろしいのですか。

石橋課長

交通管理者としての警察だとか、あとは東京都、そういったところが関係機関になります。あと、中野区内の道路管理者とか、そういったところになります。

林委員

分かりました。では、特に住民の賛成の方が8割超えたからとか、そういう数値ではないという認識でよろしいでしょうか。

石橋課長

数値が超えたからというものではございません。

林委員

ありがとうございました。

大沢会長

ありがとうございました。ほか、ご質問、ご意見等、いかがでしょうか。

木村委員

ちょっと質問なのですけれども、今この東地区のほうに駐輪場がございまして、かなり収容台数を多く取られていると思うのですけれども、中野区もあの辺の駅の周辺の駐輪台数として、かなり必要とされていると思うのです。私もよく細かいところまで見ていないのですけれども、今後も駐輪場というのはそのまま残されるつもりなのか、その辺ちょっとお聞きしたいのですけれども。

石橋課長

今現在、中野区の駐輪場として1,500台程度、運用しているところでございますが、まず、この建物を解体するにあたって、そこが今壊されてしまうので、暫定的な仮の駐輪場をこのエリア内に整備をする予定となっております。同数程度ですね。それから、最終的には、再開発建物の中に、同数程度、区の駐輪場を整備する予定となっております。

木村委員

分かりました。

大沢会長

ありがとうございました。ほか、ご質問等いかがでしょうか。

長沢委員

ちょっと1点だけ、教えていただきたいです。まちづくりの説明資料の、22ページもいいのですけれども、こちらの「囲町地区まちづくり方針」の一番後ろの40ページでもいいのですけれども、さっきご説明で、東地区の完了予定が2026年度で、現在は権利変換のそれが行われているのですね。

西地区については、先ほどのご説明では、4月の今度の都市計画審議会で諮問しということですね。これが27年度って、1年しか違わないのだけれども、40ページのところを見ると、スケジュールの予定が出ているわけですね。

確かに西地区と東地区、東地区のほうが圧倒的に規模としては大きいわけだけれども、そうは言っても、組合施工の市街地再開発の手法で行っていく。先ほど出ている住民の皆さんの意向というのがあって、都市計画決定はそれは現在のままで行っても、手続的には行っていくのはあるかもしれないけれども、例えば東地区においても、2018年、2019年ぐらいでしたっけ。組合の設立が認可される。そこから今日まで来ているし、そこに至るまでも、要するに都市計画決定をしてからにおいても、もっと言えば、準備組合の、現在、西地区についても準備組合が発足をしてい

るわけだから、そういう中においても、一定の期間かかると見たほうがいいのかと思うのだけれども、なにゆえこれ1年ぐらいの違いで、こういう形で予定として出されているのかというのを伺いたい。

石橋課長

こちらに書かれているスケジュール、囲町東については実績でございます。囲町西地区については、一般的な考え方として、組合のほうでスケジュールを組んでいるところでございます。

一般的にでございますが、都市計画手続の都市計画決定が行われた後、1年ぐらいをかけて組合設立の認可の手続に入っております。認可された後、1年ぐらいまたかけて権利変換計画認可というが、様々なところの一般的なスケジュール感です。

今現在もそうですが、権利者の合意を取りながら今も進んでいて、その合意状況によってはこれが伸びたり、あるいは縮んだりという形で、進んでいくと。工事が始まってしまえば、スケジュールどおり基本的には進むことが多いのですが、その間の権利者合意が2回挟みますので、そこで変わってくる可能性は出てくるといったところでございます。

長沢委員

他の委員の方からもありました、今も課長のほうでおっしゃって、権利者の合意という話で、そうすると、1つは都市計画を決定をする、ここでするわけだけれども、中野区の場合は、やっぱりそれに至るところで合意を取らないといけないかなと思うのですね。

それをしないと、都市計画は定められてしまうと、それを変更するなり、なかなか難しい。そうすると、都市計画はもうしてしまいましたからでは、先ほど言ったけれども、東地区の場合で言えば、1年間かけての組合と。組合を設立したら、それはもう言ってみれば、なかなか後戻りはいかない。もちろん権利変換なり、いろいろ現在の東地区のところ、反対の方も先ほどあるのかもしれないし、権利変換についての、なかなかそのところで契約というか合意に至らないということも、そういう面もあるのかなと思います。

いずれにしても、そういう形だと、ここに出ている、先ほど出た準組合員の数30件ですと。確かに組合員になっている方のところでもいろいろご意見あるし、入っていない11件についてもありますよというお話でした。では、これ組合が準備組合をつくったときから、今日までの、いわゆる参加ですよ、その編成はどうなっているのか。あるいは、これ要するに中野区が云々という話ではないけれども、準備組合として、今入られていない方に対してどんな働きかけをしているのか、それについてご承知だったら教えていただきたいのですが、いかがですか。

石橋課長

組合の方が相当程度努力されているというふうには認識をしてございます。先ほど申し上げましたとおり、まちづくりが始まったのが2006年ぐらいからです。その中で、どんな形のまちづくりがいいのかというのを様々議論されて、地域として再開発だろうと。区としては、もちろんこういった上位計画から手続を踏んで進めてまいりました。

いよいよ住民組合が2018年に立ち上がって、この都市計画に向けて動いてきたのがこの3年でございます。この間も様々に、組合に入られていない方も含めて、組合側の会員の方々がアプローチをして、様々な情報提供をしてきたといったところでございます。

区としては、そういった、特に都市計画の手続が始まってからというところが中心になりますが、手続を踏みながら説明をし、個別にそういった方々の意見を聞き取る機会も増えてきたところでございますが、そういった意味で、ご理解いただけるように、丁寧に丁寧に対応してくることになるのかというふうに考えております。

大沢会長

よろしいでしょうか。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

福島委員

質問です。最高高さ90メートルということで、囲町は決めたようですけれども、こちら四季の都市(まち)のほうのセントラルパークイースト、ウエスト、サウスですか、そちらのほうの高さとの関係、全体的にこの地域は高さを検討したはずですから、90メートルは妥当なものなのでしょうか。

石橋課長

四季の都市のセントラルパークのサウスの高さが100メートル弱となってございます。囲町の東も高いところではそのレベルとなってございます。今回、囲町西につきましては90メートルとしてございますが、ここ1つまた制約がございまして、北側に警察病院がございまして、そこに緊急時のヘリポートの着陸のコースとなっておりますので、だんだんそこから下がってきて、あと明治大学や帝京平成大学はもうちょっと低いと。そのような形で周囲との関係、それからヘリポートの関係で今回90メートルを設定しました。

福島委員

では、蛇足になってしまうかもしれませんが、今のところで、都市計画とはちょっと外れますけれども、ビル風、これだけ高いものが建ちますと、その周りの下の広場だとか、緑地なんかありますけれども、この辺のビル風関係の、そういうものの調査というものは、こういったことに関わって考えられるものでしょうか。

石橋課長

それぞれの開発において、風洞実験だとか、シミュレーションだとか、事業者のほうで設定をし、今よりも大きく悪化しないような形で進めていきます。それについての説明会も行うという手続を取る予定になってございます。

福島委員

分かりました。

大沢会長

ありがとうございます。ほか、ウェブの方、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

会場の方もよろしいでしょうか。

そうしましたら、ほかにご質問ないようですので、本件については終了させていただければと思います。

以上をもちまして、全ての報告事項を終了といたします。皆様、ご協力、ご意見ありがとうございました。

では、最後に事務局より連絡事項をお願いいたします。

安田課長

本日は円滑な運営にご協力いただきましてありがとうございます。

次回の審議会は、4月を予定しております。日程は確定次第、各委員の皆様にご改めましてお知らせいたします。以上でございます。

大沢会長

それでは、次回は4月ということでございます。

それでは、これをもちまして本日の審議会は閉会といたします。円滑な審議の運営にご協力いただきまして、心より感謝申し上げます。ありがとうございました。

—了—