

令和4年度（2022年度）第1回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

令和4年（2022年）4月20日

中 野 区 都 市 基 盤 部

## 日時

令和4年4月20日(水)午後1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) 東京都市計画防災街区整備方針の変更について(東京都決定)
- (2) 東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の変更について(中野区決定)  
《囲町地区に係る都市計画案件について》
- (3) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の変更について(中野区決定)
- (4) 東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)
- (5) 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)
- (6) 東京都市計画高度利用地区囲町西地区の変更について(中野区決定)
- (7) 東京都市計画第一種市街地再開発事業囲町西地区第一種市街地再開発事業の決定について(中野区決定)
- (8) 東京都市計画用途地域の変更について(東京都決定)

### 2 意見聴取

- (1) 特定生産緑地の指定について
- (2) 上高田四丁目17番～19番地区地区計画住民原案の申出に係る区の判断等について

### 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 /  
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 / 杉本委員 / 沼田委員(代理 野口交通課長) / 小田中委員 /

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任

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 / 村田都  
市基盤部公園課長 / 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) / 山本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、定刻になりましたので、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。また、開始時間を1時間早めさせていただきました。ご協力いただき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いたします。

委員 24 名中 22 名の出席。中野区都市計画審議会条例第 5 条第 3 項に基づき、出席者が 2 分の 1 以上の定足数に達していますので、本審議会が成立していることをご報告します。

今回も一部委員はウェブでの参加となっております。ウェブ併用の会議開催に当たり、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資料を送付しております。

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、はっきり、ゆっくりとお話してください。

続きまして、ウェブでご出席の委員の方は、発言時以外はマイクをミュートにし、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、ウェブで出席の委員の方は事前に A4 で黄色のネームカードを送付してございます。発言する際はネームカードをカメラに向かって映してください。ネームカードの提示により、挙手とみなします。

ここまでで何かご質問等はございますでしょうか。

それから、新型コロナウイルス感染症防止から、区の幹事につきましては、説明者席を設け、案件の順番に入れ替わりで入室する形で運営していきます。

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、お願い申し上げます。

本日は諮問事項がございますため、区長が出席しております。

続きまして、資料の確認をいたします。事前送付資料は、1 番目に「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」資料一式。

2 番目に「東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の変更について」資料一式。

3 番目として「囲町地区に係る都市計画案件について」資料一式。

4 番目として「特定生産緑地の指定について」資料一式。

5 番目として「上高田四丁目 17 番～19 番地区地区計画住民原案の申出に係る区の判断等について」資料一式をご送付しております。

また、本日は机上に配付している資料もございます。机上配付の資料は、次第、審議会の注意

事項、第 24 期中野区都市計画審議会委員名簿、令和 4 年度中野区都市計画審議会幹事名簿、さらに「囲町地区に係る都市計画案件について」の差替え資料と意見書の要旨がございました。ウェブ出席者には事前に送付しております。また、諮問文の写しは、会場に出席の方のみ置いてあります。ウェブ出席者には後日送付します。

今回委員の変更がありましたので、該当者の方のみ委嘱状を席に置いてございます。

続きまして、次第を御覧ください。本日は意見聴取の案件もございました。これは、都市計画決定の必要な案件ではございませんが、法律や条例であらかじめ審議会に意見を聞く必要のある案件であり、今回意見聴取という形で項目分けしてございます。各案件の詳細は後ほど幹事よりご説明します。

本日の会議は午後 3 時半を終了予定とさせていただいております。次に予定のある方もございますため、円滑な審議会運営にご協力願います。

それでは、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 4 年度第 1 回中野区都市計画審議会を開会したいと思います。

本日の会議は先ほどお話ございましたが、次第のとおり、諮問事項 8 件、それから意見聴取が 2 件でございます。

また、事務局からご説明がありましたが、3 時半終了を目途に進行したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

議事に入る前に、審議会の委員と幹事に変更があったとのご報告でございますので、事務局から報告をお願いいたします。

#### **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に変更がございます。

変更の委員は、名簿の左側の番号に「○」をつけてございます。

名簿の 22 番、中野消防署長の杉本聡子委員でございます。

また、名簿の 24 番、東京都第三建設事務所長の小田中光委員にご就任いただくことになりましたので、よろしくお願いいたします。

なお、挨拶につきましては省略させていただきます。

委員の変更につきましては以上になります。

続きまして、当審議会の幹事にも変更がございましたので報告いたします。お手元の資料「令和4年度中野区都市計画審議会幹事名簿」を御覧ください。

区の人事異動または組織改正に伴う職名変更により、変更になった幹事につきまして、名簿の左側番号に「○」をつけてございますのでご確認ください。

なお、ご挨拶は省略いたします。

事務局からは以上となります。

## 大沢会長

ありがとうございました。

それでは、議事に入りたいと思います。次第のとおり、諮問案件が8件ございますので、諮問についてお願いいたします。

## 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、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 東京都市計画防災街区整備方針の変更(東京都決定)

理由

東京都知事から令和4年2月1日付3都市整防第503号により意見照合があったため、回答する必要がある。

#### 2 東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の変更(中野区決定)

理由

地区の防災性向上と居住環境の改善を図るため、地区計画を変更する。

#### 3 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の変更(中野区決定)

理由

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を変更する。

#### 4 東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)

理由

囲町地区地区計画の変更及び囲町西地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環

境と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。

5 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

囲町地区地区計画の変更及び囲町西地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、都市防災上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。

6 東京都市計画高度利用地区囲町西地区の変更(中野区決定)

理由

囲町西地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

7 東京都市計画第一種市街地再開発事業囲町西地区第一種市街地再開発事業の決定(中野区決定)

理由

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、都市近接地としてふさわしい安全で快適な魅力のある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

8 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)

理由

東京都知事から令和4年1月25日付3都市政土第1083号により意見照会があったため、回答する必要がある。

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)

**安田課長**

恐れ入ります。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。

(区長退室)

**大沢会長**

ただいま区長から諮問をいただいたところでございます。

諮問文の写しにつきましては、本日の資料ということで、皆様のお手元のところがございます。先ほど読み上げいただきました8件の案件がございますので、ご確認いただければと思います。

それでは、審議を開始したいと思います。皆様、よろしくお願いいたします。

まずは、皆様のお手元次第の諮問事項(1)「東京都市計画防災街区整備方針の変更(東京都決定)」につきまして、幹事より説明をお願いいたします。

## 安田課長

それでは、「東京都市計画防災街区整備方針の変更について(東京都決定)」、説明いたします。

1、改定の背景でございます。本方針は東京都が定める都市計画であり、都市計画法第7条の2に基づく都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備方針及び防災街区整備方針のいわゆる3方針と呼ばれる都市計画の一つでございます。東京都は、社会経済状況やおおむね5年ごとに行われる都市計画基礎調査等の結果を踏まえ、改定してございます。

2、方針の概要でございます。本方針は、防災上の危険性が高い木造住宅密集地域において、計画的な再開発または開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備の促進に係るものでございます。

中野区内につきましては、別添の資料に示されますように、南台地区、弥生町地区、平和の森公園周辺地区や大和町地区、新井薬師前駅周辺地区が対象となっております。

資料のページの7/20から14/20に各地区の計画概要及び地図等お示してございます。

3、中野区に関する変更箇所でございます。中野区に関しましては、新規の指定及び変更はございません。なお、文言等の修正箇所が15/20から20/20にお示してございます。詳細は後ほど御覧いただければと思います。

4、今後の予定でございます。この4月に都市計画法第18条に基づく都への意見照会回答、5月に東京都の都市計画審議会を経て、6月に都市計画決定が予定されております。

ご説明は以上でございます。

## 大沢会長

ただいま説明がございました。主には文言等の変更ということでございまして、皆様のお手元資料の15/20というところからアンダーラインが引いてある箇所が変更になった箇所であるかと思っております。

ただいまご説明いただきました「東京都市計画防災街区整備方針の変更」につきまして、ご質問、ご意見等ございましたらお受けしたいと思います。皆様、いかがでしょうか。

特段ご意見がないようですので、意見を付すことの有無について、改めて皆様に確認したいと思います。本件につきまして、当審議会として意見を付すことの有無について皆様にお伺いしたいと思います。意見を付した方がいいという委員の方はいらっしゃいますでしょうか。

(意見なし)

## 大沢会長

それでは、当審議会としては「意見なし」ということで回答したいと思います。よろしゅうござ



いますでしょうか。ウェブの方も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、そのように決したいと思います。

次の審議に移りたいと思います。「東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の変更(中野区決定)」につきまして、幹事より説明のほうをよろしく願いいたします。

### 三戸課長

諮問事項 2「東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の変更について(中野区決定)」をご説明いたします。

今回諮問いたします地区計画の内容につきましては、本年 1 月 21 日の都市計画審議会においてご報告した内容から変更はございません。

主な経緯等に記載のとおり、昨年度から面積約 21.5 ヘクタールの弥生町三丁目周辺地区全域に地区計画を拡大するため、都市計画変更の進めをまいりました。昨年 10 月の地元説明会、昨年 12 月の原案の公告・縦覧に続き、本年 2 月に都市計画法第 17 条に基づく地区計画の案の公告・縦覧等を行いました。別紙の都市計画の案の内容を 2 月 10 日から 2 月 24 日までの 2 週間縦覧に供し、2 月 24 日まで意見書の提出を受け付けました。結果といたしましては、閲覧者は 10 名、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すが、本日の中野区都市計画審議会への諮問の結果、答申が得られれば、今月には都市計画決定を告示する予定でございます。

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。

### 大沢会長

前回 1 月の都市計画審議会において案をご説明させていただきました内容につきまして、法定の縦覧を行い、意見書が出なかったということでございます。

この案件につきまして、ご質問、ご意見のある方はご発言のほうをよろしく願いいたします。いかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、この案件につきまして、皆様にお諮りをしたいと思います。諮問事項の 2「東京都市計画地区計画弥生町三丁目地区地区計画の変更(中野区決定)」についてですが、この件につきまして、案のとおり了承することでよろしゅうございますでしょうか。ウェブの方もよろしいですか。

(異議なし)

### 大沢会長

異議がないようでございますので、そのように決定させていただければと思います。

それでは、続きまして、皆様のお手元の次第にもございます、諮問事項の(3)から(8)につきましては同じ囲町に係る案件でございますので、一括で資料のご説明をいただいた後に、質疑につきまして、皆様からお受けして進めさせていただきたいと思っております。その後、中野区決定の案件を一括でお諮りし、次に東京都決定の案件をお諮りする形でいきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

そうしましたら、囲町に係る都市計画案件の諮問事項につきまして、(3)から(8)まで、一括にて幹事からご説明をよろしく願いいたします。

### 山本課長

これより、囲町西地区の都市計画変更についてご説明いたします。

お手元の資料としましては、「囲町地区に係る都市計画案件について」という A4、2 枚つづりのもの、別紙 1 として、理由書、都市計画図書、あと、本日配付させていただきました別紙 2 として意見書の要旨及び区の見解、あと説明資料とカラー印刷刷りの 4 点になります。なお、別紙 1 につきましては、P33 ページのほう差し替えとなっておりますので、ご確認もお願いいたします

まずは、囲町地区に係る都市計画案件についてをご覧ください。

今回、決定・変更する都市計画は、全部で 6 つあります。1 つ目、地区計画の変更。2 つ目、高度地区の変更。3 つ目、防火地域及び準防火地域の変更。4 つ目、高度利用地区の変更。5 つ目、市街地再開発事業の決定。これらが中野区決定に係るものです。最後に用途地域の変更がございまして、こちらは東京都決定に係るものです。現在、東京都から中野区に対し、都市計画変更に係る意見照会が来ておりまして、本日の審議結果を踏まえて、東京都へ回答していくこととなります。

以上 6 つの案件についてお諮りするものでございます。

次に 2、理由でございます。理由書は、別紙 1 に、今回、決定・変更する都市計画案件ごとに取りまとめております。

記載内容は多少違った表現となっておりますが、趣旨は同じです。中野区決定に係る囲町地区地区計画についてご説明します。別紙 1-1 をご覧ください。

理由の 1、2 段落目には、当地区における都市計画上の位置づけ、3 段落目には、現状の課題、4、5 段落目には理由を記載してございます。

本地区を含む中野駅周辺地区は、JR 中央線中野駅に近接した地区であり、「都市づくりのグランドデザイン」において中枢広域拠点域に位置づけられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医

療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしています。

また、中野区都市計画マスタープランにおいては「商業・業務地区」に位置づけられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとされています。

一方、地区南側を横断する都市計画道路補助 221 号線が未整備であるほか、地区内は戸建て住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多いという課題があります。

これらのことから、当地区は土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備に併せ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図る必要があるため、市街地再開発事業により都市機能を誘導し、公共施設整備を行うこととし、平成 27 年に囲町地区地区計画を決定し、地区東側の区域について地区整備計画を定め、囲町東地区市街地再開発事業が実施されています。

このような背景を踏まえ、地区西側の区域についても市街地再開発事業による地区の目標や将来像の実現のため、囲町地区地区計画の区域のうち面積約 0.8 ヘクタールについて地区整備計画を定めるなどの都市計画変更を行うものであります。

このほか、市街地再開発事業、高度利用地区、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の理由書を記載してございます。

次に、3 番、都市計画の概要及び 4 番、都市計画の案については、別紙 1 に取りまとめております。内容については、令和 4 年 1 月 21 日に開催された当審議会において報告させていただいたものから変更はございません。

なお、ここからは、こちらのカラー刷りの説明資料を用いて説明させていただきます。

それでは、囲町地区に係る都市計画案件について説明いたします。

2 ページ目を御覧ください。

囲町地区は、中野駅の西側に位置し、御覧のように、囲町西地区と東地区がございまして、囲町地区では、平成 18 年度より市街地再開発事業による補助 221 号線をはじめとする道路などの基盤整備の検討を行い、関係地権者との意見交換を重ねてきました。

地区の東側を中心とする囲町東地区においては、土地利用計画や施設建築物等の検討が進んできたことから、区は平成 27 年 8 月に囲町地区まちづくり方針を策定しました。方針策定後、平成 27 年 12 月に市街地再開発事業に関連する都市計画が決定され、令和 2 年 9 月の組合設立認可を経て、事業が進展しております。

また、囲町西地区についてもまちづくりの検討が進展し、将来の土地利用や施設建築物等の計画が具体化されてきたことから、令和4年1月に同方針の改訂を行ったところです。

5 ページ目を御覧ください。5 ページ目から 22 ページは、令和4年1月に改訂した囲町地区まちづくり方針について記載しております。内容については多岐にわたるため、要点を絞った形でご説明いたします。

囲町地区まちづくり方針は、上位計画である中野区の都市計画に係る基本方針を示した「中野区都市計画マスタープラン」や、中野駅周辺のまちづくりの方針を定めた「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン」と整合を図り、策定しております。

6 ページ目は、「中野区都市計画マスタープラン」について記載しております。本計画において、JR 中野駅周辺は広域中心拠点に位置づけられており、多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することにより、東京の新たな複合拠点に育成・整備することとしています。

7 ページ目は、「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」について記載しております。囲町を含む中野四丁目地区の目指すべき姿と整備方針として、先進的な都市機能と豊かな緑とし、業務、商業、住宅の集積とともに、オープンスペースを生かした防災機能や豊かな緑などの都市空間を目指すこととしております。

11ページ目、12 ページ目は、囲町地区の現状と課題について記載しております。土地利用の状況については住宅中心の土地利用で、一部に大きな敷地があるものの、ほとんどが小規模敷地となっており、駅直近にふさわしい高度利用が図られておりません。

交通・防災・環境については、地区内の区画道路の多くは幅員4メートル未満の狭隘道路となっており、歩行者・自転車・自動車の道路内の空間分離が図られておりません。また、地区内にまとまったオープンスペースが、通称「おまつり広場」と呼ばれるものしかなく、道路や広場といった公共基盤の整備が必要な地区となっております。

13 ページ目では、これまで説明してきました上位計画と囲町地区の現状と課題を踏まえて、囲町地区の将来像を次のように定めております。中野駅や中野四季の都市(まち)との近接性を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用と都市計画道路補助221号線などの基盤整備がなされるとともに、囲町東地区では商業・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が、また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地が形成されています。

14 ページ目、15 ページ目は、土地利用の方針について記載しております。15 ページ目を御覧ください。囲町西地区のあるB地区では、市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な

高度利用を図り、良好な住環境が整った安全な市街地を形成します。また、都市計画道路補助 221 号線や区画道路の整備に併せ、中野駅や中野四季の都市(まち)を結ぶ歩行者ネットワークを形成することとしています。

23 ページ目を御覧ください。ここからは、今回、決定・変更する都市計画の概要を順にご説明いたします。

24 ページ目は、今回決定・変更する 6 つの都市計画を記載してございます。

25 ページ目は、囲町地区地区計画の決定状況を記載しています。2015 年の地区計画策定時には、囲町地区全体に目標と方針を、また、囲町東地区には地区整備計画を定めておりました。今回の変更は、主に囲町西地区に地区整備計画を定めるものであります。

26 ページ目から 39 ページ目は、囲町地区地区計画についてです。

26 ページ目では、地区計画の名称、位置、面積を記載してございます。

27 ページ目、28 ページ目は、地区計画の目標を記載してあります。今回の変更は、地区計画の目標の前半部分です。27 ページ中段の下線部分になりますが、「囲町地区まちづくり方針」に基づき、まちづくりを推進している旨を追記してございます。

29 ページ目、30 ページ目は、土地利用の方針を記載してございます。30 ページ目を御覧ください。囲町西地区は B 地区に位置しており、市街地再開発事業による良好な住環境が整った安全な市街地形成と、都市計画道路補助 221 号線などの整備により、歩行者ネットワークを形成するとの記載を追記しています。

31 ページ目では地区施設の整備方針と、また、32 ページ目は建築物等の整備の方針について記載してございますが、変更はございません、

33 ページ目を御覧ください。ここからは地区整備計画の内容です。今回、囲町西地区が新たに加わることにより、面積は約 2.8 ヘクタールに変更となっています。次に、地区施設の変更内容として、道路については地区西側に中野駅周辺の道路ネットワークの一部となる区画道路 2 号、幅員 10.5 メートルを追加しています。広場については、広場 2 号、約 940 平方メートルを追加しており、杉並区側の低層住宅街に配慮し、地区西側に配置しております。

34 ページ目です。歩行者空間の拡充として、歩道状空地 3 号、敷地内通路、幅員約 3.0 メートルを追加しており、市街地再開発事業の予定敷地に接道する道路の歩道と一体となって、安全で快適な歩行者空間を整備してまいります。

35 ページ目は、建築物等に関する事項です。地区の区分といたしましては、囲町西地区に該当する B 地区、約 0.8 ヘクタールを追加してございます。

36 ページ目、37 ページ目では、建築物等の用途の制限を記載してあります。37 ページ目を御覧ください。囲町西地区に該当する B 地区では、50 平方メートルを超える工場の建築を制限しております。

38 ページ目は、壁面の位置の制限について記載しています。B 地区では、道路境界線から 3 メートルの壁面線の位置の制限を定め、壁面を後退した部分については、歩道状空地や敷地内通路といった歩行者空間となります。

39 ページ目を御覧ください。そのほかに追加する制限といたしまして、囲町東地区に当たる A 地区、C-1 地区と同様に、次の 3 つの制限を記載しています。第 1 に、壁面後退した区域においては、公益上必要なものを除き、工作物の設置を制限いたします。第 2 に、敷地面積の最低限度は 1,000 平米といたします。最後に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限です。

ここまでの地区計画の内容になります。

続いては、関連する都市計画についてご説明いたします。

40 ページ目、41 ページ目は、市街地再開発事業の決定についてです。名称は「囲町西地区第一種市街地再開発事業」であり、施行区域面積は約 0.8 ヘクタールです。また、本事業にて補助 221 号線と区画道路 2 号を整備していきます。

41 ページ目を御覧ください。市街地再開発事業において整備する建築物の規模は、延べ面積約 5 万 6,000 平方メートル、高さが 90 メートルを上限としています。また、建築敷地面積は約 6,200 平方メートルで、住宅建設の目標として、住宅約 490 戸を整備してまいります。

42 ページ目、43 ページ目は、高度利用地区の変更についてです。先ほどの市街地再開発事業と同じ区域に定めるものとし、本地区においては、主立ったものとして容積率の最高限度を 550%、建蔽率の最高限度を 40%、建築面積の最低限度を 200 平方メートル、壁面の位置の制限を 3.0 メートルとしています。

44 ページ目を御覧ください。こちらは、防火地域及び準防火地域の変更と、高度地区の変更についてです。まず、防火地域及び準防火地域の変更として、市街地再開発事業と同じ区域について、準防火地域を防火地域に変更し、地区の防災性向上を図っていきます。次に、高度地区の変更として、第二種高度地区を指定なしに変更し、高度利用を図ってまいります。

45 ページ目を御覧ください。最後に用途地域の変更です。市街地再開発事業と同じ区域について、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ変更いたします。この変更に伴い建蔽率の変更はありませんが、容積率は 200% から 300% へ、敷地面積の最低限度は 60 平米から指定なしにそれぞれ変更しております。

囲町地区に係る都市計画案件の A4、2枚つづりのものに戻りまして、5、当該都市計画の経緯と今後のスケジュールについてです。

令和3年10月には素案に係る説明会を行い、12月には地区内権利者を対象とした原案に係る説明会を開催し、その後の縦覧手続にて意見書の提出を受け付けました。令和4年2月から3月にかけて案に係る説明会を開催し、その後の縦覧手続にて意見書の提出を受け付けました。記載しておりますとおり、函書の縦覧者はなしで、意見書の提出は40通でした。

今後のスケジュールになりますが、本日の中野区都市計画審議会の後に、5月に東京都都市計画審議会の予定です。これには用途地域の変更が案件としてかかります。6月に都市計画決定の告示を予定しております。

それでは最後に、6、意見書の要旨及び区の見解についてご説明いたします。資料は別紙2を御覧ください。

頂いた意見の要旨を都市計画に関するものと、その他の意見に係るものに整理して、さらに、賛成・反対・その他の3種類にまとめております。

なお、1通の意見書の中に複数の趣旨の意見を含むものについては分けて整理したことで、意見の要旨の数としては提出された意見書の総数よりも多くなっております。

たくさん意見を頂いておりますため、幾つか抜粋した形で、順にご説明いたします。

まず、都市計画に関するものの賛成意見としては、1番から19番までです。賛成意見の主立った内容としては、駅直近の立地特性を生かしてほしい。若い世代が住み続けたいと思えるまちづくり。建物の不燃化、耐震化。補助221号線の整備。緑のあるオープンスペースの確保が挙げられています。

1番は、駅直近の立地であるにもかかわらず、木造低層の建物が多く、土地が有効に活用されていない。再開発により土地の有効利用を図ってほしいというご意見です。

区の見解としましては、囲町地区まちづくり方針において囲町地区は高度利用を進めることとしており、長期にわたり市街地再開発事業の実施を検討してきました。ご意見を参考に事業の実現を図っていくというものです。

14番を御覧ください。木造密集地域であり、救急車や消防車が入れない。狭隘道路が多く、高齢化が進み空き家も目立ち始めている。若い世代には安全、安心で緑豊かな町としてバトンタッチしていきたい思いであるというご意見です。

区の見解としましては、中野駅周辺では警察大学校跡地の開発を皮切りに、100年に一度と言われるまちづくりを各地区で推進しているところである。囲町西地区においても市街地再開発事

業の実現により、中野駅周辺のまちづくりを推進し、後世に誇れるまちづくりを推進していきたいというものです。

次に、反対意見としては、20番から33番までです。反対意見の主立った内容としましては、高層マンション建設による周辺環境への影響、市街地再開発事業による土地の高度利用、計画建物の高さ、都市計画手続の推進が不適切ではないかといったご意見が挙がっています。

20番を御覧ください。高円寺北一丁目という低層住宅地の隣接地で、南東の採光を遮る形で高さ90メートルもの高層ビル群を建てる計画は納得できるものではない。高円寺北一丁目の住民の日照を奪い、深刻な風害にさらすことについてどう考えているのかというものです。

区の見解としましては、囲町地区におけるまちの将来像の実現や地区の課題解決には土地の高度利用が必要であり、また、防災性に関する課題解決や居住者の生活再建も踏まえ、市街地再開発事業による整備が必要であります。建物高さについては、中野駅周辺の町並み形成として中野駅新北口駅前エリアを中心に周辺部に向けて建物高さを低減していくとともに、東京警察病院へのヘリコプターの侵入角度の確保を考慮して90メートルとしています。

その上で、周辺環境への配慮として、日影規制については、囲町西地区内の日影規制はなくなるものの、地区外の日影規制に変更はなく、特に地区西側の低層住宅については現状の制限にて計画することとなります。

風環境については、準備組合がコンピューターシミュレーションによる検討を行っており、建築後においてもおおむね建築前の評価指標と同等である「低中層市街地相当の風環境」が保たれる計画となっております。

また、中野四季の都市の建物高さについては、「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」に基づき整備したものであります。なお、本事業の建物高さは囲町地区まちづくり方針に基づき、NTTドコモビルよりも低い計画となっているというものです。

続きまして、25番を御覧ください。当地区は杉並区に続く閑静な住宅街であり、高層マンションを建てるべきではない。高層マンションは周囲に電波障害等を招き、将来起きるであろう大地震時に大きな不安が残るというご意見です。

区の見解としましては、囲町地区は駅直近に位置するものの、木造住宅が密集しており、オープンスペースが不足しているなどの課題を有しています。一方、中野駅周辺では商業・業務・都市型住宅などの機能の集積が求められています。これら地区の課題解決をし、コンパクトな都市づくりを実現し、かつ地区内居住者が引き続き地区内にて生活再建を行うため、土地の有効かつ健全な高度利用が必要であります。



一方、周辺の住宅環境に配慮し、囲町地区の2つの再開発事業においては、駅直近の東地区側に商業・業務機能を導入し、囲町西地区については住宅中心の市街地再開発事業としています。なお、電波障害につきましては、準備組合にて影響範囲を予測・調査し、電波障害が明らかになった場合は共同受信設備設置等の対策を行うこととなります。

29番を御覧ください。本地区の都市計画に当たり、2020年1月には区宛てに「都市計画を決定しないでほしい」旨の要望書が14件提出されており、これらの声を無視して強引に進めているというご意見です。

区の見解としましては、まちづくり方針で定めた将来像の実現や地区の課題解決のために市街地再開発事業の必要性についてご理解をいただいている方が一定数いる反面、様々な意見をお持ちの権利者がいらっしゃることも把握しています。実際にご意見にある要望書以外にも地権者の方から都市計画やまちづくりに関するご意見を頂いており、意見の内容によっては準備組合とともに積極的な対応を行っているところです。引き続き様々な意見に耳を傾け、事業へのご理解をいただけるよう丁寧な説明を行っていきます。

その他の意見としては34番から36番になります。

続きまして、都市計画以外に関するその他の意見です。

賛成意見としましては37番と38番、反対意見としては39番から41番、その他の意見としては42番と43番です。

39番を御覧ください。地権者たちは、管理費・共益費・修繕積立金や駐車場代といった、その後続く新たな支出の不安を抱え続けているというものです。

区の見解としましては、管理費等については、準備組合より、今後の全体説明会や個別面談の機会に示されると思います。土地の評価額等についても、今後準備組合より示されていくこととなりますというものです。

以上が、囲町西地区に係る都市計画案件についての説明です。ご審議のほどよろしくお願いたします。

## 大沢会長

ご説明ありがとうございました。ただいま囲町に関します都市計画案件につきまして、ご提出いただきました意見書とともにご説明いただいたところでございます。この囲町の案件につきまして、ご質問、ご意見等ございましたらお受けしたいと思います。皆様、いかがでしょうか。

## 林委員

前回のご説明で、再開発事業のめどが立ってきたので、都市計画に上げるということのご説明

だったと思います。それで、再開発事業側のスケジュールというのがちょっと見えないのですけれども、今のところどのようなスケジュールで進めているかというのが、まず1点目にお聞きしたい点です。

#### **山本課長**

確定したものではないのですけれども、今回、都市計画審議会、あと都市計画決定の告示を受けまして、来年度に組合設立の認可について動いていくというものを、準備組合のほうから伺っております。その後の詳細につきましてはまだ情報がありませんので、ご了承いただければと思います。

#### **林委員**

それは、西地区で、東地区はもう工事しますよみたいな。

#### **山本課長**

囲町東地区につきましては、令和2年9月に組合の設立認可を経まして、権利変換計画認可を得た後に、今解体工事を進めているというところで、今年度の9月くらいから新築工事の工業者が決まれば着工になるというふうに伺っております。

#### **林委員**

それで、来年度に組合がという予定というか、そんな感じというところですが、この都市計画を変えないと再開発事業にどのような影響が出るかというのが、今変えないと動けませんよとか、その辺の。今回、今の時点で都市計画を変えなければいけないという理由があったら教えていただきたいのですが。

#### **山本課長**

まだ反対意見の方もいらっしゃいますが、区としては、土地利用の計画であったり、再開発の計画というものが区に提出されてきた中で、上位計画である都市計画マスタープランであったり、囲町地区まちづくり方針においても整合が取れているという判断をし、今回この機会を経てご審議をかけているという流れになります。

#### **林委員**

では、例えばですけれども、次回の審議会にもうちょっと住民の方に説明して、公共性とか歩行者ネットワークとかできるのでというご説明をして、もうちょっと住民の賛成派の方にも、賛同していない方もいるので、そういった方にも配慮しながら進めてほしいというご意見がありますけれども。この意見書を見ると、まだちょっと煮詰まっていないのではないかなという感じを受けるのですが、例えばですけれども、特に次回とかに回しても、再開発事業には支障が出ないものなので

しょうか。

### 松前部長

中野駅周辺まちづくり担当部長の松前と申します。担当課長に代わりまして、補足でお答えしたいと思います。

先ほど課長のほうから、このような最後、諮問の段階まで至ったということで、囲町西地区につきましては、もう 10 年ぐらい前からずっと地域の中で議論をさせていただいている状況でございます。

ご指摘のように、この地区については、この報告でもありましたように、道路整備の課題、防災性の課題、もろもろございます。こういった課題、目指すべき将来像につきましては、これまでも地域の方々にお伝えをし、ご理解を得ながらこの状況にまで至っているところでございます。

一方で、今回反対のご意見も 7 通頂いているという状況、これは私どもとしてもきちんと重く受け止めているところではございます。この地区の課題やこの市街地再開発事業の目的性、有効性、こういうものを十分お伝えをしてきたところではございますが、引き続きご理解を得られるように十分にご説明を尽くしてまいりたいと思っております。

一方で、この諮問のタイミング、これがどうなのかというご質問でございますが、基本的に囲町地区は、先行しております東地区、こちらが権利変換計画認可を本年の 2 月に受けたところで、既に解体工事が始まっている状況でございます。また、西地区においても、こちらはやはり囲町地区という一体の地区の中で、補助 221 号線の整備であるとか、東地区は先行して再開発事業を行って防災性を高めている、この動きと西地区も一体となって連動して進むことによって、まちづくりとしての防災性、にぎわいづくり、これが一層高まるものというふうに私どもは捉えているところでございます。

したがって、地域の皆様のご議論、これが都市計画案をお諮りするレベルになるまで至っていること、この機につきましては逸することなくきちんと手続を進める。一方で、ご指摘のように十分にご理解を得ること、これも大変大事なことでございますので、併せてそういったご理解をいただきながら、進めさせていただく、この姿勢は一貫して我々も持っておりますし、準備組合のほうにも十分指導していきながら進めてまいりたい、このように考えているところでございます。

### 林委員

隣がもう始まっているというのはよく分かっていて、そっちに合わせなければいけないというのはよく分かったのですが、私がお聞きしたかったのは、例えば来年度、再開発組合を設立す

るに当たって、この都市計画が下りていないと事業者さんはリスクを感じて設立されないとか、どのような問題があるかなという。都市計画が変わらないことに、今日この時点で変わらないことによって再開発事業にどのような影響を与えるかということをし。何はできて、何はできないという、整理してほしいだけなのですけれども。

#### **小幡課長**

中野駅周辺まちづくり課長の小幡でございます。

再開発事業ですけれども、市街地再開発事業の都市計画が決まりまして、その都市計画に基づいて施設の計画をつくっていくということになりますので、都市計画が決まらないと、その後、具体的な計画を立てて、施設の設計に入っていけないということになります。

#### **林委員**

分かりました。設計ができないということですね。

あと、ご意見の中で、正しいのかよく分からないですけれども、13 ページの 31 番で、西地区に関しては通常的手法でできるのではないかというご意見の記載があるかと思うのですが、私が、これが正しいかという意見を持っているわけではないのですが、この記載に対して、今のままだとやはり再開発事業としては成り立たないということなののでしょうか。

#### **山本課長**

通常的手法というのが、恐らく個々の建て替えによって建物を建て替えていくという方法が多分考えられての主張なのかなと考えております。この場合ですと、今現状、こちらの説明資料の 12 ページ目のところの左下の図を御覧いただければと思いますけれども、オレンジ色に書かれてあるのが道路幅員が 4 メートル未満の道路になってございます。建物を建て替える際には、道路の幅員を道路の中心から 2 メートルずつセットバックした形で建物を建て替えなければなりません。この場合ですと、今現状として建物が建っているものよりも敷地面積が削られ、今お住まいになられている建物の床面積が若干減ってってしまう可能性もございます。そのため、現在お住まいになっている方々が従前の建物と同じように住めないというリスクが発生することによって、個々の建て替えということが、地区内にお住まいの方がまた別のところに引っ越さなければならないという可能性があるという議論もありまして、現在オープンスペースとか、そういった地区内の課題を解決しながら、高層化、高度利用というものを図っていければというふうに考えております。

#### **林委員**

すみません。よく分からないのですが。そういった個々の建て替えではなくて、今の容積率とか高度利用で南側を削ってとか、そういった中で計画はもうできないというものなのですか。

## 山本課長

委員ご指摘のとおり、今住まれている方々が、例えばどこかに引っ越すとかいう形の中で、空きスペースができるのであれば、そういう考え方もあるのかなと思いました。しかし、私どものほうは、駅直近に位置するところと、あと木造住宅が密集している、またオープンスペースが不足しているという話がありまして、現在オープンスペースを確保するとなると、今お住まいになられている方々を地区内の中で移動させて住むような状況を確保してあげなければならない。そうなってくると、どこかの建物、今建っている建物の上に、例えばそこの方々を住ませるような計画をしなければならぬということになりますので、現在お住まいになられている方々が引き続き地区内で生活再建を行うためには高度利用が必要であると考えてございます。

## 林委員

本当に素人ですみません。今の計画では、高層ビルは建てない都市計画の区域なのでしょうか。現時点。

## 山本課長

説明資料の45ページを御覧いただければと思います。現状の用途地域なのですけれども、第一種中高層住居専用地域となっております。現在、建蔽率、容積率等々、あと第一種中高層住居地域というのが具体的に何階ぐらいまで建つのか明確なものがないので申し上げにくいのですけれども、おおよそ言われているのが、建物でいうと3階から6階建ての建物が建ち並んでいるものが第一種中高層住居専用地域というふうに言われております。大体建物の高さ、1層分を3.5メートルと計算しますと、18メートルぐらいという建物しか建たないということになります。

現在、市街地再開発事業で計画しております建物の高さにつきましては、同じ説明資料の41ページを御覧いただければと思います。41ページのところに高さの限度ということで、現状のところでは計画しております建物高さについては90メートルとなっておりますので、その意味でいうと、建物高さが足りないというふうな考えになります。

## 林委員

18メートルしか建たないのですかね、今、大体。その理解でよろしいでしょうか。今のままだと18メートルしか建たないから、空き地もつくれない。

## 山本課長

第一種中高層住居地域がどういうふうな地域帯かというところで、3階から6階程度ということのを例示させてもらったので、誤解を招くような発言になってしまったのかもしれないのですけれども。そのほかにも建物高さにつきましては、道路斜線の制限であったりというところで、用途地域

としては3階から6階の建物が建つボリュームなのだけれども、実際その建物個々の敷地面積の設定によってそれよりも低くなっている場合もありますので、一概に必ず建つかということに関してはお答えにくい部分はあるのですが。

#### 林委員

分かりました。私の理解は、そういった地域で、公益性もあるから都市計画を変えて、高い建物を造って、緑化、緑地とか、空地とか、あと歩道を整備するということだと思うのですが、今の計画だと、周遊ということで、この区画の周りを歩道みたいな、アーケードとかできるみたいなことを感じたのですが、今、南北に幾つも細い道路があって、その辺の南北の歩道の連携というのが周遊で逆に、大きなビルの周りを歩かなければいけなくなって、歩きにくくなるのではないかなという気もしたのですが、その辺についてはいかがでしょうか。

#### 山本課長

委員ご指摘のとおり、現状は幅員4メートル未満の道路が確かに南北方向に幾つか連なっているという状況は見られますけれども、実はこちらの道路についても、通り抜けができない行き止まりの道路になっておりまして、突き当たりの家の方が、例えば建て替え等で、敷地の一部を売却され道路としてつながるといった状況になれば、もしかすると回遊性ということは考えられるのかもかもしれませんが。委員おっしゃるとおり、今回の都市計画案はもっと大きな敷地設定をしまして、道路幅員についても、説明資料の33ページを御覧いただければと思うのですが、区画道路2号については幅員10.5メートル。また、囲町東地区と西地区の間にあります区画道路1号については14.3メートルということで、高幅員であり、かつ通り抜けができるような計画となっております。回遊性という点では、距離は長くなるというご指摘もありますけれども、通り抜けということで、災害が起こったときの避難経路の確保にはつながっていると考えております。

#### 林委員

分かりました。この辺の歩道とか回遊性とか、そういったものもうちょっと具体的な計画というのはいつ頃出てくるのですか。

#### 山本課長

重ねてのご説明になるかもしれませんが、まだ組合設立を目指しているところの状況で、併せて準備組合のほうで並行して設計をやっていくということになりますので、明確ではないのですが、一応今年度末の組合設立認可ぐらいをめどにやっていくと準備組合から聞いております。

#### 林委員

現状分かりました。要望といいますか、区に要望してもしょうがないのでしょうかけれども、こういう

ふうな歩道になったり、こういう空き地が出るので再開発をやりますということをご説明いただけるような資料があると、理解というか、こういう公益性もあるのでやっていかがですかみたいなことになるのではないかと思います。

#### 大沢会長

ほか、皆様、ご質問等、いかがでしょうか。

そうしましたら、黒田委員、木村委員の順でよろしく願いいたします。

#### 黒田委員

今の質問の答えの関係なので、囲町直接の話ではないのですが、家の前の道路が4メートル以下の幅員だった場合に、家を建て直す場合はセットバックがあるから、土地が小さくなるから家が小さくなるよという話があったと思うのです。囲町の場合は、区のほうで道路を広げるといふことと、大きな都市計画を立てるので、区のほうから、道路を広げるから下がってもらう分小さくなってしまいますので、例えば大きな建物を建ててそこにいらっしゃいという理屈ですよ。そこに住みたい場合。

中野区は細い道がいっぱいあると思うのです。例えば自分のうちの前がそうだったとするではないですか。でも、建て替えたいときに下がってと言われたら家が小さくなって嫌だなとなったときに、自分のうちもマンションにしたいなみたいなことが簡単にできるはずがないのですけれども、そういう発想の人も出るのではないかなと思いました。

#### 大沢会長

これはご意見ということで承るということでよろしゅうございますでしょうか。ご質問になりますでしょうか。

#### 黒田委員

できないですよということですよ。

#### 大沢会長

区のほうで一般的な確認のところでございますが、どうしましょう。

#### 豊川部長

まちづくり推進部長でございます。今のお話、囲町ということではなくて、一般論としてお答えをいたします。

確かに中野区内、道路総延長の半分ぐらいが幅員4メートル未満の道路ですので、建て替えをする際には下がると、敷地面積が減るといふお宅がかなり多いかと思います。

中野区は以前から、特に木造住宅密集地域を対象にいたしまして、小規模共同化ですとか、共

同化と、そういった事業も行っております。一定の区域を設定いたしまして、皆さん方の合意が取れた段階で、共同ビルにすることをお勧めするという事業も以前からやっております。ただ、やはりなかなか皆さんいろいろなお考えがあって、正直うまくいった事例がそんなにはないということでございます。

ただ、ある程度一定区域、広がりのあるところの共同化で、しかも共同化に際して道路や公園の整備、そういったことができる場合には、例えば中野区で過去には中野坂上の再開発であるとか、あるいはこのサンプラザ北側の再開発であるとか、そういった事例もございます。理屈としては共同化もありますが、かなり困難かと。

ただ、もしそういった共同化をご希望の場合には、場合によっては区で支援する用意はあると、そんな状況でございます。

#### **大沢会長**

よろしゅうございますでしょうか。

続きまして、木村委員、お願いいたします。

#### **木村委員**

木村と申します。私がお聞きしたかったのは、この件につきまして、建物が4棟ぐらい建ちます。かなり大規模な事業になると思われれます。そのスキーム、今、決まっているのでもいいのですけれども、例えば民間に払い下げるのか、それとも民間に全部任せるのかとか、そういったようなスキームとか、あとは、例えば区のほうで資金的な面も、これだけ大規模になりますとかなり費用もかかると思いますし、例えば区としてその辺の費用的な面というのはどのようにお考えになられているのか、その辺ちょっとお聞きしたいのですが。

#### **小幡課長**

再開発事業の仕組みということで、私からご説明をします。

再開発事業ですけれども、今地権者の方たちがいらっしゃるところで、その方たちの同意を頂いて再開発事業を進めていくことになりまして、お持ちの方の権利というのは、建物の土地と床に権利が変換されるというようなことになります。高層の大きな建物が建ち、床ができますので、その床を事業者が分譲するなり貸すなりすることで事業者は資金を得て再開発を成立させるという仕組みになってございます。

その再開発事業の中で道路を整備したり公園を整備したり、公共的な整備をするところについては、区、国、都など、公共の側から補助金が入った上で、公共部分が整備をされる、そんな仕組みでございます。



## 木村委員

分かりました。結構です。

## 大沢会長

ほか、皆様、ご質問等ございますでしょうか。長沢委員、お願いいたします。

## 長沢委員

どうもご報告ありがとうございます。

やはり、1つは、なぜこの時期なのかという話です。先ほど林委員のほうからも質問があって、当然ながら準備組合の中で、要するに地権者の中では早く進めてほしいと、そういう方もいらっしゃるでしょう、当然。行政、区としても、これまでの方針や計画、それにのっとった形でやっていきたい。先ほどの担当部長のお話だと、機を逸してはならないようなお話もあった。

ただ、片方で、やはり当然ながら反対をされている、あるいは反対ではないけれども、どうそれを判断していいのか、こういうふうに迷っていらっしゃる方もいらっしゃると思います。そこについては丁寧に説明もしていきたいのだと、こういうお話でした。

しかし、お話を聞いてると、なぜこの時期なのかといえば、前者にやはり比重を置いているのではないかと、そんなふうには思わざるを得ない。

伺いたいのは、前回の都市計画審議会が開かれたのは1月21日ですとのご報告がありました。このときには、地権者現在41名、そのうちの準備組合に入られている方が30名というお話。現在は、何名いらっしゃるのですか。

## 山本課長

現在の準備組合の加入状況ですけれども、41名の28名ということで、準備組合のほうから伺っています。

## 長沢委員

そうすると、前回よりも減っています。この理由は何ですか。

## 山本課長

減った理由につきましては、単純に今の組合の加入者数ということだけ確認しておりましたので、そういったことです。

## 長沢委員

そこは、今日諮問して、都市計画をしていく上で、大事なところではないのですか。それを把握をされていないのですか。

## 松前部長

担当課長を補足してお答えいたします。もともと準備組合に加入をされていた方々の中にもいろいろなご意見、お考えの方がいらっしゃったと。やはり再開発については反対だというお考えから準備組合を脱退された方がいらっしゃったというふうに聞いております。

#### 長沢委員

そうすると、1月のその時点から今日、3か月の間で、その間も準備組合としてはいろいろな話し合いを設けてきた。しかしながら、やはり反対というか、今のまま進められては、それに対しては賛成はできないという、そういう形で脱退をされた方が、地権者の方がいらっしゃると、それは何人いらっしゃるのですか。

#### 松前部長

1月時点では30、そして現時点では28ということで、単純に2という数になるのですけれども、準備組合のほうからは、脱退された方もいらっしゃいますし、その間また改めて準備組合に加入をされた方もいる。結果として今ご報告したような数字になっているというふうに聞いているところでございます。

#### 長沢委員

そうすると、差引きして、前回の要するに3か月前、1月21日の時点よりも2減っている。地権者は41名、これは変わっていないのですよね。そうすると、その中で増えた方もいたけれども、実際には減った。減った人のほうが多かった。要するに脱退をしたということですね。

それで、最初の質問なのですけれども、ではそういう状況の中で、何で都市計画の決定をこの時期にやっていくのかというのが、改めて不思議でならないというか、何でそうやって急がなければならないのか。しかも、予定では都市計画、先ほどのご報告だと6月ぐらいですか。そして、組合設立に向けて。これも、組合の設立の認可を来年度くらいなどというお話をしている。もちろんそうならば、その組合を設立していく上では3分の2の同意が必要。現在28だと、3分の2はあるのかもしれないけれども、このまま突っ走ってしまう。

要は、今異論というか反対をされている方自身は、そのまま固定であったとしても、3分の2はあるから、今は行ってしまって都市計画を決めて、準備組合から組合設立のところに行こうと、区としてそういうふう考えられているということですか。

#### 松前部長

冒頭、林委員のご質問に私のほうからお答えをさせていただいたとおりの考え方に変わりはありません。基本的に、確かに準備組合の加入数は、出たり入ったりがあって現在は28という状況でございます。ただ、地権者の皆様入ってはいないけれども、この再開発にご理解をいただい

て、ぜひ推進をという方もいらっしゃるというふうにも伺っているところであります。

あくまでもこの都市計画は、将来の目指すべきまちづくりに向けた最初のステップであるというふうにご捉えております。再開発の大きなフレームをまず定める、その後に事業認可に向けては、より詳細に地権者の皆様のご理解をいただき、きちんと賛同を得ながら進めていくということで、引き続き地権者の皆様方にはご理解をいただきながら、ある程度一定の期間を要することでありましょうし、今準備組合のほうから伺っているのは、今年度の事業認可というふうにご伺っているところではございますが、もちろん地権者の皆様のご理解を得られなければそういった認可申請自体が進められないということですので、引き続き適切な対応、丁寧なご説明、これをしっかりとっていくように準備組合のほうには指導していきたいと、このように考えております。

### 長沢委員

都市計画決定をして、ある意味では行政の仕事としては都市計画を決めて、それがスタートというステップ、次に進めないと、それはそのとおりなのだけれども、では逆に、そういう形で強引に進めて、いわゆる異論がある、反対があるという方々を、その方々の説得はしますよということになりますよ。説明をもっとちゃんと丁寧にやってみようということも言うけれども、決めたもの自身をひっくり返す、修正を一つかけるのだから大変な作業、それは一番ご存じではないですか。

そうであれば、都市計画そのものに向かうということ自身を何でこの時期なのかという、繰り返しのだけれども。しかも今、実際に準備組合から脱退をされた方が現にいて、気運が醸成というか、それだけ賛成の人たちが増えていっているのだったらまだしも、そうではない中で何でこれを進めようとするのか、それが分からない。

先ほど林委員にもあったけれども、これ自身を遅らせることによって、行政自身が何か計画を進めているのが、これが遅れるというだけであって、これを逆に進めるということは本当に行政の都合の、そういうそしりを免れないと思うのですけれども。

もう一度聞きます。なぜこの時期なのか。もっと丁寧に、ちゃんと説得というか、いろいろな意味で、それは分からないですよ。分からないことも多いですよ、実際に、地権者の方々。もう既に何年前ですか、勉強会というか、検討会なども立ち上げてやってきたと言うけれども、現実的に市街地再開発のこの手法で行きますよと。もちろん様々な、防火地域、あるいは高度の地域というか、道路の拡幅とか、いろいろあるのだけれども、とりわけ自分たち自身が今まで住んでいたところを、いわゆる権利変換する、あるいはほかに転出をしていくという、これはやはり一人一人の住んでいる方々にすれば、まさに大ごとなわけではないですか。大変なことだと思いますよ。それに対し

て、都市計画をこうやって決めてしまう。ちょっと拙速に決めてしまう。拙速という言い方はちょっとあれかもしれませんが、しかしやはりそういうふうにはか思えないのですね。何でもっと、私さっき言った後者のほうを大事に、比重を置いてでもやって、その中でそうした、行政としても方針、計画ですから、それ自身を進めていこうという、そういうことにならないのか。ちょっと改めてお伺いします。

#### 松前部長

繰り返しのようなお答えになって恐縮でございますけれども、先ほども準備組合に加入されている方の数をお伝えしているとおりでございます。

ただ、地区全体でも賛同の、そういったお考えをお持ちの地権者、これも一定数以上いらっしゃいます。以前にアンケートを取ったところでは、8割近い地権者の方が賛同のご意向をお持ちだということも伺っているところでございます。

基本的に、ご指摘いただいているような、決して強引に進めているというところの考えは全くございません。繰り返しになりますが、この地区についてはかなり時間をかけてご議論を頂いた結果として、今こうやって都市計画案をお諮りする状況にあります。一方で、まだ反対の意見、いろいろな意見をお持ちの方も一定数いらっしゃる、引き続きご理解を求めながら、事業として適切に進めていけるように、必要な指導を行ってまいりたいと考えております。

#### 長沢委員

ちょっと今大事なところなので。意向調査というのはやったのですね、2年前に。そのことをおっしゃっているのだけれども、でもここで言っているのは、再開発事業の検討を進めてほしいというのと、再開発事業の検討を進めることには反対をしないという、それを挙げて80%以上という話なのです。それをミスリードしては駄目ですよ、ちゃんと言わなければ。

検討を進める。つまり、これ自身は自分たちというか、これからそこに自分たちが住んでいく上においてはどういったものなのか、これは検討していきましょと、それは今までだってやってきているのだから。それを進めること自身は、それはやぶさかではございませんよと、そういう話なのです。それが、およそ32%ぐらい。それを入れて8割だという話ではないですか。それをちょっと部長、言い過ぎだと思います。訂正してください。

#### 松前部長

失礼いたしました。この意見書にも、2年前のアンケートについてのご意見があり、それに対する区の見解はここに記しているとおりでございます。

まちの将来像を考えていきたい、そのことについては賛同というか、理解を得ている、そのように

捉えているところがございます。そういった総合的な状況を踏まえた上で、今回案をお諮りしたい、そのように考えているところです。

### 長沢委員

もう最後にします。総合的にということなのだけれども、先ほどちょっとお答えいただいたように、実際には準備組合を脱退する方が出たわけですよ。それなのに、何で手続的には予定どおりやっていくのかなというのが、これがやはり行政都合ではないのですかと、それは本当に丁寧にやっていかなければいけないところではないのですかということをお述べさせていただきました。

仮に、来年度ではないのですか。今年度のところを組合設立に向けて、ここをちょっともう一度言ってほしいのですけれども。

いずれにしても、そうやって、前回の都市計画審議会の中でも、あまりにもスケジュール的に示したものがタイトではないかということをおっしゃっていただいた。一般論だということをおっしゃって、当時の課長自身はお答えはいただいていたけれども、しかしちょっとこれは、あまりにも前のめりになっているのではないかということをお指摘もさせていただきました。

仮にこれが、今現在は3分の2ということなのだけれども、仮に3分の2に至らなかったら、当然ながら組合設立に至らないですよ。都市計画はしたけれども、組合設立には至らない。このことによって、当然ながら事業自身が当初予定したよりも遅れると。理論上の話だけれども、そういうことは想定はされていないのですか。というか、それができなかつたら当然進まないですよ、都市計画はしたけれども。それはそういうことでよろしいですか、理解としては。

### 松前部長

事業の仕組み上は、まさに委員がおっしゃるとおりでございます。都市計画は決定されたものの、きちんと事業認可申請に必要な理解が得られなければ事業は進まないというところです。

### 長沢委員

今のは分かりました。最後、これは意見として述べます。

都市計画というか、今回の議案というか、諮問になっているこの案件について、とりわけ市街地再開発のそういう手法を持って、組合施行でやっていくという話なのですが、私ども、再三これはこの場でもおっしゃっていただいたけれども、やはり住民の皆さん、権利者の皆さんの合意が大事であると。まして、そうやって、数の上でも、どちらかといえばそういうのが、皆さん納得いただいていたという状況ではない。逆に、これ地権者の皆さんからすれば、先ほどの数の話ではないですけれども、意見のところでも出ていたような、こういうことがたくさんある。そういう中で、都市計画自身を行政都合で決めてしまうのは、これは甚だ問題があると、このことは意見として述べさせて

いただきます。

## 大沢会長

最後につきましてはご意見ということで承りたいと思います。

ほか、皆様ご意見等ございますでしょうか。

## 福島委員

ちょっと確認ということでお尋ねします。将来の計画の部分になっているのかどうかということも含めてですが。計画の内容ということで、カラー刷りで 33 ページのところになるのですが、このところに、一番西側の、今の囲町の一番西地区、そのところの部分に、補助 221 号というところ、道路がずっと整備されるということになっていますね。この整備されているところは、杉並区との区境で、今エンドで書かれていますが、この先杉並区との境はそのまま延長されるという、区同士の話はされているのかというのが 1 つです。

それからもう 1 つ、このエンドの部分、杉並区の境界線上をずっとそのまま南側のほうに行くと、JR のガードをくぐって割と細い通路が、車が通れる道路があるのですが、このところは拡幅されたり、何か避難計画で道路が広がるというようなことは考えているのか、こういったところも議論の対象として今までどうだったかということをお尋ねいたしたいと思います。

## 山本課長

先ほど委員からのご質問、補助 221 号線について、西側の杉並区との調整が進んでいるのかということに関しましては、昨年度から杉並区のほうとは、今回まだ都市計画決定はされてはいないのですけれども、こちらの補助 221 号線の杉並区側の進捗状況、あと中野区側の進捗状況については、適宜、区側同士でお話をしております。

現時点で、完成時期とかそういったものの決まりがあるのかというご質問なのですが、現時点での完成時期は未定であります。

あと、2 つ目の質問に関してなのですが、補助 221 号線から杉並区側の交差点部分の南北に走る道路の境のところが拡幅するのかというご質問だったと思うのですが、こちらにつきましては、現時点では予定は特にございません。

## 福島委員

防災まちづくりという意味で、やはり避難とか、区民の避難の問題だとか、防災の関係だとかを考えると、この JR のガードは狭いのですよね。そこら辺りが回遊性が南側とあれば、かなり再開発地域へ向かって避難をする方だとか、逆のほうもあるかもしれませんが、非常に流動性が高まるだろうと思うのですが、その辺の考え方は、区として今後考えなければいけない

のではないかなというのを思ったわけですね。

これは JR の問題もあるので勝手に区は言えないだろうと思うけれども、その辺りを今後の検討課題にしていればいけないのではないかと思います。

#### 大沢会長

最後の点は今後の検討課題ということで、広域的に、それからネットワークが繋がったときの見解ということで、ご意見ということで残させていただければと思います。ご指摘ありがとうございます。

ほかの皆様いかがでしょうか。ウェブご参加の方もいかがでしょうか。

#### 大門委員

説明資料の 45 ページのところに、用途地域の変更で容積率が 200 から 300 になるということで、これは基本的に東京都決定だと思います。こういうことについては、広域の見地から多分用途地域を都が決定権者として持っているのではないかと思います。

一方で、その前の 42 ページのほうを拝見しますと、高度利用地区で、容積率の最高限度が 550%ということなので、いわば指定容積率 200 あるいは 300%をスポット的に高度利用地区で 550 に緩和していると、そういう理解かなと思います。

高度利用地区のほうは、恐らく決定権者が中野区にあると思いますので、そういう意味では広域的には 200、300 で、隣の杉並区の部分が、意見を見ると一低層で 150 とか、それぐらいのオーダーで、広域的な見地からは東京都は 200、300 としている一方で、スポット的に高度利用地区ということで 550 まで上げているということかなというふうに思うのです。

ただ、意見書を見ますと、ちょっと私の確認できる限り、2 点ほど、杉並区のほうからのご意見なのかなと思われる意見があって、要は、一低層の部分の日影制限だとか風だとかという、そういったご意見が、懸念が、反対意見として出ているところでございます。

そこでご質問なのですけれども、先ほど 41 名の地権者での合意ができるかどうかというふうな議論がありましたが、一方で、区をまたいだ杉並区側からの意見もこのように来ているということで、中野区として杉並区側のほうの住民説明ですとか、そういった対応というものはこれまでできてきたのかどうかということをお伺いできればと思います。

#### 山本課長

意見書の要旨及び区の見解の 33 ページを御覧いただければと思います。

高円寺北一丁目の住民から、招集をかけなかったという部分で、区の見解ということで書かせていただいているのですけれども、素案説明会の段階では、高円寺北一丁目町会への情報提供

を実施しております。また、案の説明会等につきましては、さらに杉並区のホームページ、あと杉並区広報にも掲載を行っております。こちらについては参加制限は設けておらず、誰でも参加可能な状態となっております。

また、それに加えて、準備組合のほうで近隣説明を行ったということで、話を伺っております。

#### 大門委員

ありがとうございます。それでは、中野区としては、周辺の、高円寺北一丁目への情報提供というのは、もう十分に行ったというような認識ということでよろしいですか。

#### 山本課長

重ねてのお答えになるかと思いますが、高円寺北一丁目のほう、杉並区のほうを通じて、高円寺北一丁目にお住まいの方々にも情報が届いていると考えております。

#### 大門委員

分かりました。

最後に意見として1つだけですけれども、冒頭申しましたように、用途地域ということであれば、都の決定権者なので、都側の意見もあるのかなと思いましたが、今回は高度利用地区ということで中野区の決定権ということで、スポット的に高度利用地区で容積率を緩和しているのであれば、やはり中野区側としてこういった懸念に対しても、不十分ということであれば、今後も引き続き十分な説明ということをしていく必要があるのかなというふうに思いました。意見です。

#### 大沢会長

最後はご意見ということでございます。杉並区側とのことでございます。

ほか、いかがでしょうか。ウェブの方もよろしゅうございますでしょうか。

ほかにご質問、ご意見等なければ、この6件の諮問につきましてお諮りしたいと思います。皆様、よろしゅうございますでしょうか。

#### 長沢委員

すみません。諮り方は挙手でお願いできますか。

#### 大沢会長

今、長沢委員より、挙手での採決というようなご提案がございましたが、皆様、その点に関しましてご意見等ございますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

(意見なし)

#### 大沢会長

それでは、採決方法について、改めてご説明させていただければと思います。中野区都市計画



審議会条例第5条第4項では、審議会の議事は出席した委員の過半数をもって決するとなっております。この件につきまして、挙手による採決とさせていただきますと思いますが、よろしうございますでしょうか。

(異議なし)

#### 大沢会長

それでは、挙手による採決を行いたいと思います。

お諮りしたいと思います。まず、中野区決定の5件、「東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の変更(中野区決定)」、「東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)」、「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)」、「東京都市計画高度利用地区囲町西地区の変更(中野区決定)」、「東京都市計画第一種市街地再開発事業囲町西地区第一種市街地再開発事業の決定(中野区決定)」につきまして、この案について、了承する方は挙手のほうをよろしく願います。

(挙手多数)

#### 大沢会長

挙手14ということで、挙手多数のため、当審議会としては了承することで決したいと思います。

続きまして、同じく東京都決定の案件につきましてお諮りしたいと思います。この件につきましても引き続き挙手ということでお願いできればと思います。

諮問事項8「東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)」につきまして、案のとおり、了承する方は挙手のほうをよろしく願います。

(挙手多数)

#### 大沢会長

挙手18ということで、挙手多数のため、当審議会としては了承することに決したいと思います。

なお、申し訳ございませんが、先ほど14という数字をお伝えしたところでございますが、ウェブの方の挙手分が入っておりませんでした。先ほどの14というのは会場の数だけでございましたので、合わせまして4名追加の18名でございます。大変失礼いたしました。両方とも挙手18で、挙手多数ということでございます。

諮問につきましては、これで終わりにさせていただければと思います。

すみません。もしよろしければ、今、2時40分ですのでここで休憩を入れ、2時50分に再開とさせていただきます。残り2件でございます。よろしく願います。

ウェブの方も同じく休憩とさせていただきます。

(休憩)

## 大沢会長

皆様、お待たせいたしました。これから都市計画審議会を再開したいと思います。

この後、意見聴取ということで 2 件ございます。

それから 1 点、申し訳ございません。先ほどの諮問事項 8「東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)」についてですが、案件が東京都決定でございます。案のとおり、了承するか採決を採らせていただき、了承するというところでございましたが、正式には、都市計画決定権者は東京都でございますので、当審議会としては「意見なし」ということで回答したいと思いますので、ご了承のほどよろしくお願いいたします。

(異議なし)

## 大沢会長

それでは、意見聴取 1 の「特定生産緑地の指定について」、幹事よりご説明のほうよろしくお願いいたします。

## 安田課長

それでは、「特定生産緑地地区の指定について」、説明いたします。

本件は、都市計画手続ではないものの、生産緑地法の規定に基づき、当審議会にご意見を聴くものでございます。

区は、生産緑地について、指定から 30 年の申出基準日が到来するものについて、特定生産緑地の指定に向け、農地所有者の意向を確認するなど準備を進めてまいりました。

この都度、指定に当たり、生産緑地法第 10 条の 2 第 3 項の規定に基づき、都市計画審議会の意見の聴取が必要であることから、これを行うものでございます。

1、特定生産緑地制度とはでございます。

本制度は、都市の緑やオープンスペースの確保など良好な都市環境形成を目指して、平成 29 年に都市緑地法及び生産緑地法の改正により創設された制度でございます。特定生産緑地に指定することで、30 年の期限であった生産緑地としての行為制限は、さらに 10 年延長できる制度でございまして、また、更新も可能な制度となっております。

2、区の特定生産緑地の指定に関する表でございます。

区内では、表の上段に示すように、現在 7 地区、約 1.3 ヘクタールの生産緑地地区がございます。このうち 6 地区、約 1.1 ヘクタールの生産緑地地区について、近く 30 年の期限が到来することから、区は農地所有者の意向調査を行ったところ、全員から指定要望を受けたものでござい

す。今回、この6地区について特定生産緑地を指定するものでございます。

対象地に関しましては、別紙1に全体の表を別紙3に区内における対象、別紙2に対象生産緑地の拡大図をお示ししてございます。ご参照いただければと存じます。

3、これまでの経過と今後の予定でございます。

経過の資料にお示しのとおり、今後は本意見聴取を踏まえて、6地区につきまして特定生産緑地の指定、公示を行う予定でございます。

ご説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

### 大沢会長

ただいま特定生産緑地への指定の意向ということで、ご説明いただいたところでございます。この案件につきまして、ご質問、ご意見がある方いらっしゃいましたらお受けしたいと思います。皆様、いかがでしょうか。

### 林委員

前回の廃止のときにもお聞きしたのですが、この指定していただくのは賛成で、ぜひやっていたければ、区民としては緑地が残っていく方がいいなと思っているのですけれども。

所有者意向を確認されたということで、中野区で生産緑地を維持していく上で、相続税なのか、後継者なのか、どの辺りが課題というふうにお考えだったのですか。

### 安田課長

生産緑地の課題でございますけれども、一つは、今回30年の期限をもって解除される可能性があるものが6地区あって、特定生産緑地として継続させるというものでございます。これまで期限等が到来した場合、都市の中の緑地を保全していくことが実際には非常に難しいという課題がありました。

生産緑地法では、生産緑地が解除される場合、自治体が優先して買えるということの規定がありますけれども、所有者意向を踏まえ、区としてどういうふうにご利用するか決めていない段階では用地の買取りが難しく、結果として解除されてしまっている現実があります。

そうした経緯を踏まえ、区としては、昨年末に区内生産緑地の保全・活用に向けた基本的な考え方を整理しまして、今後、生産緑地を保全していく、あるいは活用していくことに向けて、相続等により継続が困難となった場合の買取り申出に備え、あらかじめ個々の立地条件を踏まえた、生産緑地について公共的な活用に向けた検討をすとか、あるいは都市計画の網をかけるなど、様々な可能性を探りながら、都市内の緑地を継続させるような方針を示してございます。

その中で、特定生産緑地の保全・活用に関する基本的考えの一つとして、特定生産緑地の指

定による緑地の継続を示しており、区はこれに従い対応しているところでございます。

#### 林委員

ぜひ進めていただきたいなど。あと、やはり後継者といえますか、お持ちの方とか、今緑地をやられている方が、年代とか分からないのですけれども、もし後継者とかが、一般的には問題になっていますので、問題であれば、今の方が元気なうちに弟子入りとかいろいろな方法があると思うので、ぜひ人の面もいろいろ区としても考えていただければと思います。

#### 大沢会長

最後の件につきましてはご意見ということで承りたいと思います。

ほか、ご質問、ご意見ございますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。ウェブの方、よろしゅうございますでしょうか。

そうしましたら、ほかにご質問がないようでございますので、本件につきまして、まず当審議会として意見を付すことの有無について皆様にお伺いしたいと思います。意見を付したほうがいいという委員の方はいらっしゃいますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

(意見なし)

#### 大沢会長

そうしましたら、当審議会におきまして、「特定生産緑地の指定について」は、「意見なし」ということに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、そのように決したいと思います。

では、次の意見聴取に移りたいと思います。意見聴取2の「上高田四丁目17番～19番地区地区計画住民原案の申出に係る区の判断等について」、幹事よりご説明のほうをよろしく願いいたします。

#### 千田課長

それでは、「上高田四丁目17番～19番地区地区計画住民原案の申出に係る区の判断等について」、ご説明いたします。

先般、上高田四丁目団地管理組合法人より、中野区地区まちづくり条例第16条第1項に基づく地区計画住民原案の申出を受けました。今回、当該地区計画住民原案の申出を踏まえた地区計画の決定をする必要があるかどうかを区が判断するに当たり、中野区地区まちづくり条例第16条第7項の規定により、都市計画審議会の意見を伺うものです。

1、地区計画等の申出制度の概要でございますが、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について申し出ることができる制度です。こちらの詳細につきましては、1月21日に行った前回の都市計画審議会のほうでご説明させていただいておりますので、省略させていただきます。

次に、2、地区計画住民原案の申出人等です。申出人は上高田四丁目団地管理組合法人でございます。(2)申出年月日ですが、令和4年4月1日。申出区域は上高田四丁目地内、約2.5ヘクタールでございます。

3、地区計画住民原案についてですが、(1)の提案書、別紙1を御覧ください。こちらが提出された住民原案となります。また、併せて(2)提案書の概要版のほうを添付しております。本日は、この別紙2「上高田四丁目17番～19番地区 地区計画住民原案提案書(概要版)」のほうで内容をご説明させていただきたいと思っております。

それでは、右上に「別紙2」と記載してあります資料のほうを御覧ください。こちらA3判2枚4ページつづりとなっております。

まず1ページ目、地区及び周辺の現状と課題の整理でございます。こちらにつきましては、同様に前回の都市計画審議会のほうでご報告させていただいておりますので、詳細のほうは省略させていただきますが、こちら左側に記載のとおり、8項目の現状と課題を整理し、その旨を右側のほうで図示しているというところでございます。

裏面を御覧ください。1ページ目の現状と課題を踏まえまして、今回の提案書の中で策定した地区の将来像でございます。こちら4項目で大きく掲げておりまして、1つ目は、防災性の高い地区を形成し、広域避難場所、避難所と連携する一体的な防災拠点を形成。2つ目が、土地の有効利用を図り、周辺住宅にも配慮した緑豊かで良好な住環境の形成。3つ目が、歩行者ネットワークを形成するとともに、周辺の緑をつなぐ広域的な緑のネットワークを形成。4つ目が、都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化。この4点でございます。この将来像につきまして、イメージ図が右側のほうに付されているところでございます。またこちら、後に御覧いただければと思います。

この2ページ目の地区の将来像を実現するための地区整備方針の検討、こちらが3ページ目になります。3ページ目を御覧ください。

整備の方針といたしまして、大きく6項目に分けて記載しております。右側のほうを御覧いただきたいと思うのですが、まず1つ目は、歩道にゆとりを与える歩行者空間。緑が豊かに感じられる歩行者空間、こちらのほうを住宅地間に配するというところで、ちょうどこちらのほうの中央の図に図

示されているところでございます。

2つ目が、公園等の緑を回遊できる緑道空間。また、高低差のある南北をつなぐ緑道空間。こちらは申出を受けているこの地区計画の区域のちょうど中央辺りに位置する、こちらの空間でございいます。

3つ目が、憩いの場であり、防災性向上に寄与する広場空間。こちら、一番北側のほうの、やや西よりの部分のオレンジ色の円形で示されているところでございますが、こちらの部分で、地域の立地を踏まえ、災害時また平常時についての憩いの空間としての整備ということでの提案を頂いているところです。

4つ目が、低層住宅地に配慮する厚みのある緑地。また、沿道空間に潤いを与える斜面地の緑化。緑道空間の環境を向上させる緑化ということで、こちらの特徴でもある緑を保全し、さらに充実させるというところの目標が掲げられているところでございます。

5番目でございますが、都市計画公園の整備です。こちら未開設公園等がございますので、こちらの開設を地区計画を契機に進めるというような提案を頂いているところです。

6つ目が、宅地の健全化を図る道路整備。この都市計画公園の南側の部分に、例えば未接道宅地とか、外部環境として成形されていない部分もございますので、今回こちらのほうも併せて再編をというような提案を頂いているところです。

裏面を御覧ください。今のような整備の方針、こちらを具体的に計画書の概要として記したのが左側の部分でございます。

こちらまず地区整備計画の区域として、具体的に地区施設の配置及び規模、こちらのほうを示しているところで、まずは道路の部分でございます。こちらが先ほど未開設の都市計画公園の南側にある4メートル、約180メートル程度の道路の新設、また、既存の上高田台公園、こちらの指定と、その他の公共空間として、緑道1号、2号、3号、合わせて約170メートル、また、広場、緑地等として、まず広場については350平米の新設、また、既設の700平米について今後も継続して保全していくと、新たにさらに900平米の緑を創出するというようなものになっております。

また、建築物に関する事項でございますが、建蔽率の指定、今の既存の大規模敷地、こちらの土地の有効利用により、一段のオープンスペース等が提供できるように、5,000平米というこの敷地分割の規制をかけるというところの提案を頂いているところです。

また、この緑の創出、歩行空間の確保、住宅地への配慮という効果も期待して、壁面地の制限、そういったものを示されております。

また、一番最後の部分でございますが、建築物の緑化等の最低限度、これについては、通常の

緑化条例でございますと、こちらについては大体敷地面積の 7.5%の緑地がおおむねの基準となってくるところでございますが、今回上乘せ規定として 15%という提案を受けているところでございます。

概要としては以上となります。

それではまた資料のほうにお戻りいただきまして、4、申出人による説明会及び意見聴取の経過等でございます。まちづくり条例のほうでは、この申出者について、この内容を一定近隣に周知または意見を聴取するところを義務づけておりまして、これを行った記録として別紙 3、こちらのほうにその記録が載っております。別紙 3 を御覧ください。

周知及び意見聴取を図った区域は、記載の図のとおりでございます。

裏面を御覧ください。こちら説明会等を設けたのが計 20 回、参加人数としては 157 名、今回のこの地区計画区域外については 25 名の参加というところでございます。

3 ページ以降に、その際に寄せられた意見等がございます。詳細のほうは、また後に御覧いただければと思います。

幾つか抽出してご報告いたします。4 ページを御覧ください。

我々も今回の意見聴取の際の説明会に参加させていただいたのですが、いろいろ複数この計画の中で懸念を寄せられたのが区画道路についてです。こちらについて、例えば新しく道路ができると違法駐車などが生まれるのではないとか、車が通り抜けるようになって危ないのではないかというような、区画道路について複数の意見が寄せられました。それ以外については、特に懸念等の意見はなかったということで認識しているところでございます。

なお、この 4 ページの 3 番目のところでございますが、今回地区計画の申出についての説明だったのですが、やはり地域の方たちとしては、ここのところで団地が建て替わるのかと、建て替わるときにはどのような建物が建つのかというような質問が幾つか寄せられたというのがございました。その際に、まだ現在建て替えに向けて検討を進めているというところで、また具体的に建築計画が具体化したら、地域のほうで必要な時期に説明していくというような回答をこの申出者らが行ったというところでございます。

こちらについては、適正に意見聴取の実施が行われた旨と判断しているところでございます。

裏面を御覧ください。資料の裏面のほう、5 番、地区計画住民原案に係る区の判断です。この区の判断にあたりましては、条例第 12 条でその判断する視点のほうが定められております。こちら別紙 4 を御覧ください。

全部で 8 項目ございます。上から、まず前面のほうに 7 項目、上位計画であるマスタープランと

の整合や、計画そのものが安全で快適なまちづくりに寄与するかということや、区域の妥当性、あと、説明会等しっかり実施しているのかということや、近隣への配慮措置、そういった視点が織り込まれているかというようなものがひとつ指標としてなっているところでございます。

裏面を御覧ください。8番目の項目として、その他区長が必要であると認める基準に即していることというところでは、こちらにつきましては、中野区といたしまして、適用区域、こちら右側の部分でございますが、5つのうちのいずれかに該当することというところを求めています。また、地域貢献を一定求めておまして、その地域貢献については、2番の部分で7つの視点、防災まちづくりの推進であったり、脱炭素社会の実現に向けたまちづくりの推進等、地域貢献について7項目の視点を設けております。

こういった全てで8つの視点について中野区で確認したところ、全て適合しているということが確認されたところでございます。

資料のほうにお戻りいただければと思います。

最後6番、今後のスケジュールです。こちら中野区といたしましては、この地区計画の申出を受けて、今度は引き続き、区で地区計画を策定するのが妥当であろうということで判断しているところでございます。

今後のスケジュールにつきましては、今回申出人に地区計画を決定する必要があると認める旨を5月に通知して、7月に、これ以降は区のほうで地区計画の原案を作成して、16条、17条の手続というのを進めながら、12月の都市計画決定を目指して進めていきたいと考えているところでございます。

説明は以上です。

## 大沢会長

上高田四丁目17番～19番の地区計画住民原案の申出ということで、区の条例に基づきましてあらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならないとの規定に基づきまして、今回意見聴取ということで来ているところでございます。

本件につきまして、ご質問、ご意見等ある方はお受けしたいと思います。皆様、いかがでしょうか。

## 真田委員

区画道路について、住民の方々から懸念事項があるということだったのですけれども、建て替えに際して、駐車場はどうなるか、まだ決まっていないかもしれないのですけれども、その出入りなどの関係がどうなるのかというのが分かれば教えてください。

## 千田課長



今、委員のご質問のほうは、今回の申出人らの、この上高田四丁目団地の駐車場の位置ということによろしいでしょうか。こちら、今現在使われている土地利用から大きく変更しないというのを、今後、建築計画の詳細はこれからになると思うのですけれども、今と同じことを考えているというお話を伺っていますので、そうしますと、今のこの北側の道路、そちらのほうに駐車場の出入口が現在ありますので、おおむねそちらになるかなということは想定されると思います。

あとは、敷地の形状から考えますと、それ以外の部分については、ここは傾斜地でございますので、駐車場の出入りとしては物理的にも結構困難な要素があるという現状はございます。

### 大沢会長

これから駐車場、それから、区画道路につきましても住民の方はご懸念とのことでございますので、特に駐車場の出入口、それから、最近はいろいろな、小学生に対する交通事故等もございまして、ぜひハンプとか、そういった道路につきましても、地区計画の見えないところでございしますが重要でございますので、実行に当たりましては、区のほうでも道路につきましてもご検討いただければと思います。

ほか、ご質問等あれば、お願いいたします。

### 林委員

ご説明いただいた資料の別紙4の中野区の条例に基づいたということで、裏側の区長が定めるというところの地域貢献のところ、(2)番の脱炭素社会の実現に向けたまちづくりの推進ということで、4番の(2)で緑地・緑道の充実とあるのですが、森林とかを増やすのであれば脱炭素にも貢献するのではないかと思います。この脱炭素社会の実現に向けたというのが、私のイメージとしては、建て替える建物の最低限の省エネルギー性能を整えとか、あとは、こういう建物の省エネルギー性能の認証といいますか、そういったもののイメージなのではございますけれども、この辺のこの貢献の内容と実施の内容の対比というか、どういう感じで評価されるのでしょうか。

### 千田課長

まず、脱炭素社会実現に向けたまちづくりの推進というところでございますが、やはり民有地内で求められる脱炭素への効果というのは、1つはやはり建物の断熱性能、また、建物に付随する設備の省エネ性能というところが大きく関わってくるところでございます。

また、その2つのほかに、やはり緑の創出ということも大きな貢献要素ということで考えておまして、今回こちらのほうの提案で頂いている内容では、緑について通常の緑化条例よりも上乘せ規定で多く創出するというのが提案されていますので、我々としては今回地域貢献を十分踏まえているというところで判断しているところでございます。

## 林委員

意見としては、最初におっしゃられた断熱性能とか省エネ性能も、評価項目というか、できたら、必須とまでは言わないですけども、努力義務としては入れてくださいみたいなことを言っていたと、いいのかなと思いました。

## 豊川部長

まちづくり推進部長でございます。林委員ご質問の環境の件につきまして、若干補足をさせていただきます。

確かに今こういった環境に関することは非常に社会的にも喫緊の課題となっております。

現在、建っております団地ですが、これは昭和46年に建築されました。日本住宅公団が造って分譲しているものです。当時は、環境性能という配慮はほとんどなかった時代です。ところが、最近ですと、建築基準法その他関係法令の改正が重なりまして、かなり厳しい環境性能が求められております。そういった意味では、当然今回この団地を建て替えるに際しては、いわゆるゼロエミッションハウス、そういったかなり環境性能が高くて、むしろ創エネと、そういった発想があります。それは大きい建物ほどそういった規制が厳しいというところから、建て替えに際しては法律の上でもかなり環境に関して厳しい規制があると。

そういったことから、建て替えをするだけでも、現況の団地よりかなり環境性能は上がるのではないかと、そういった想定ができるところでございます。

## 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。

そうしましたら、この件につきましてでございますが、当審議会として意見を付すことの有無について、まず皆様にお伺いしたいと思います。何か意見を付したほうがいいのか、いらっやいますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

(意見なし)

## 大沢会長

特にご意見がないようですので、改めまして委員の皆様にお諮りしたいと思います。

「上高田四丁目17番～19番地区地区計画住民原案の申出に係る区の判断等について」は、区でお受けするということでございますけれども、当審議会としては「意見なし」ということで回答したいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

## 大沢会長

異議がないようですので、そのように決することとしたいと思います。

以上をもちまして、全ての意見聴取の案件2件は終了させていただければと思います。皆様、ご協力ありがとうございました。

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**

事務局から連絡事項でございます。

次回の審議会は、7月下旬から8月頃を予定してございます。日程は確定次第、各委員の皆様に改めてお知らせします。

#### **大沢会長**

次は7月下旬から8月頃とのことでございます。

それでは、これもちまして本日の審議会は閉会したいと思います。皆様、ご協力のほうありがとうございました。

—了—