

令和4年度

第一回 中野区都市計画審議会

別紙2

意見書の要旨及び区の見解

## 意見書の要旨

東京都市計画地区計画「囲町地区地区計画」他関連都市計画の決定に係る都市計画の案を令和4年2月17日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定に基づき、40通（個人38通、法人2通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

名称	意見書の要旨	中野区の見解
東京都市計画地区計画「囲町地区地区計画」及び関連都市計画に関するもの	<p><b>I 賛成の意見に関するもの</b></p> <p><b>29 通</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 囲町地区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的に活用されていない。再開発により土地の有効活用を図ってほしい。囲町地区は15年ほど前から再開発の検討を行ってきたので、成就してほしい。</li> <li>2. 囲町地区は木造の建物が多く老朽化が進んでいる。また、幅員4m未満の狭隘道路が多くあり緊急車両の出入りが困難であるため、地震などの災害時に倒壊の恐れがあり居住者が心配である。都市計画道路補助221号線の整備やオープンスペースの確保、建物の不燃化・耐震化を図るため、再開発により安心・安全なまちづくりを行うべきである。</li> <li>3. 補助221号線の整備による中野駅への安全で快適な動線確保など中野駅周辺がより良くなることを望む。</li> </ol>	<p>中野区の見解</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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、長期に亘り市街地再開発事業の実施を検討してきた。意見を参考に事業の実現を図っていく。</li> <li>2. ご意見の通り、地区として防災性やオープンスペースの不足の課題を抱えており、市街地再開発事業により安心・安全なまちづくりを実現していく。</li> <li>3. 市街地再開発事業にて補助221号線を整備することとなり、歩車分離のなされた安全で快適な交通動線の確保を目指していく。</li> </ol>

4. 囲町地区は木造の建物が多く老朽化が進んでいるため、地震時に倒壊の恐れがないか心配である。また、囲町地区は武蔵野台地に位置しており、浸水の恐れはないと思うが、近年の異常気象には注視すべきである。再開発建物は止水板や非常用発電機、非常時の備品を備えているため有事の際でも生活環境を著しく侵されることはないと考えられる。再開発により安心・安全なまちになることを望む。
  5. 囲町西地区周辺には四季の都市やたかはら公園などの緑のあるオープンスペースが整備されているが、囲町東地区と囲町西地区で1,000戸以上の住宅を供給し、かつ大学が複数存していることから十分なオープンスペースがあるとは言えない。囲町地区の再開発にて広場整備を進めてほしい。
  6. 囲町地区は地区内に幅員4m未満の狭あい道路が多くあり緊急車両の出入りが困難である。四季の都市が広域避難場所として設定されているが、囲町地区は北側のフェンスや緩衝帯があるため、四季の都市に避難するには、お祭り広場を経由する必要がある、時間を要し、導線効率が悪い。地区南側道路は広幅員とは言えず有事の際に通行できない可能性があり、避難経路の確保が困難となる。再開発により歩行者導線を確保し、安全な避難経路を整備することを望む。
4. 囲町地区はご意見にある通り防災性の課題があり、市街地再開発事業により課題解決を図っていききたい。  
なお、施設建築物の詳細な災害対応の仕様については、今後組合にて検討していくこととなる。
  5. 囲町東地区市街地再開発事業にて約1,000㎡、囲町西地区市街地再開発事業にて約940㎡の広場がそれぞれ整備されることとなる。
  6. ~7. ご意見の通り囲町地区として狭あい道路、避難経路の確保といった課題があり、ご意見を参考に市街地再開発事業の実施により防災性の向上を図っていききたい。

7. 地区内に幅員 4m 未満の狭あい道路が多くあり緊急車両の出入りが困難である。また、夜は暗い道が多い。再開発により安全なまちとなることを望む。
8. 中野駅の新西口改札及び補助 221 号線の整備により中野駅へのより安全で快適な導線が確保されることを望む。また、囲町地区は木造の建物が多く老朽化が進んでいるため、地震時に倒壊の恐れがないか心配である。再開発により不燃化・耐震化を図り安心・安全なまちとなることを望む。
9. 中野駅周辺は各所で開発が起こっており、囲町東地区でも市街地再開発事業の工事が始まる。15 年ほど前から再開発の検討を行ってきた囲町西地区だけが取り残されることなく、駅周辺の一角として再開発を進めていくべきである。
10. 囲町地区は中野駅まで 10 分以内の好立地で潜在能力がある。また、住民合意形成が進み成熟時期と考えている。  
地区全体の住環境を考えるならば、木造低層建物の不燃化実施、地区内の幅員 4m 未満の狭あい道路の解消による緊急車両の出入口確保や災害時の避難通路確保が最低限必要である。中野サンプラザの再開発、新改札の整備、駅前広場の整備など多くの開発予定があり、囲町地区も周辺開発と連携しながら進めるべきである。

8. ご意見にある通り、囲町地区として防災性の課題があり、市街地再開発事業にて補助 2 2 1 号線の整備と合わせて歩車分離のなされた安全で快適な交通動線の確保と防災性の向上を目指していく。
9. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 にて中野駅周辺全体のまちづくりの将来像を示しており、その実現のためには囲町西地区の市街地再開発事業も不可欠である。囲町西地区をはじめ、各地区の事業を推進し、中野駅周辺のまちづくりを推進していきたい。
10. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 にて中野駅周辺全体のまちづくりの将来像を示しており、囲町地区は土地の高度利用を進め、多様な都市機能を導入することとしており、また防災性の課題を持つ地区である。  
これら中野駅周辺全体の将来像の実現や囲町地区の課題解決のために市街地再開発事業を実現していきたい。

11. 現在子育て中だが、補助 221 号線の整備の必要性を切に感じる。人通りが多く自転車やバイクも多く走り、スピードを出している。歩道と車道の区別がないので、ベビーカーを押しているとすぐ横を自転車や大型車が通り過ぎていき、危険である。再開発によって道路が整備され、子どもと散歩できる緑のスペースができることを望む。他地区の方で囲町は路地裏があってノスタルジックなところが良いと言う方がいるようですが、地区内に住んでいる人間そして私達若い世代のこともっと考えてほしいと思います。
12. 囲町西地区は古い木造家屋が密集しており、狭あい道路と行き止まりの多い地域である。その中で、建物修繕工事の車輛を路上に何日間も駐車したり、ご自宅の庭木の処分に「たき火」を行っているところが見受けられる。また、最近では高齢者の一人暮らしや空き家も増えてきて、ごみ集積所の清掃当番の協力者が少なく、不法投棄ゴミが放置されたままのことが多く、美感を損なうだけでなく放火などが心配である。再開発に反対する人もいるが、ぜひ再開発事業を積極的に推進し安心して次世代に残せる町にしてみらいたい。
13. 囲町の立地の良さを生かして、道路環境を整え災害に強い町に生まれ変わることを切望する。囲町西地区内において、再開発事業は民間業者と行政が二人三脚で利潤を追求し地権者の資産を奪うものであるという情報を広めたり、
11. 囲町地区の2つの再開発事業の実施により、地区内道路の歩車分離がなされ、安心・安全な交通動線が確保されることとなる。いただいたご意見を参考に、市街地再開発事業及びまちづくりを推進していきたい。
12. ご意見の通り囲町地区として狭あい道路、行き止まり道路と行った課題があり、ご意見を参考に市街地再開発事業の実施による防災性の向上やまちづくりの推進を図っていききたい。  
また、一般的に事業実施により焚き火、空き家、不法投棄に関する課題は解決されるものと見込まれ、高齢者の一人暮らしについても関連部署と連携し必要な対策を講じていく。
13. 囲町地区まちづくり方針において高度利用を進め多様な都市機能を導入することとしており、また防災性に関する課題もあることから、将来像の実現と課題解決のためにも市街地再開発事業の実施が必要である。

地権者の不安を煽る人がいる。「まちづくりのコンセプト」を全く理解しようとしなない身勝手な行動に憤りを感じますが、住人同士で話し合うことはあっても争うことはしたくありません。どうか理不尽な反対勢力に屈せず、正しく市街地再開発事業を進めていって頂きたいと思います。

14. 私の家系は80年近く囲町に住んでおり大変愛着がある。しかし、このままでいいとは全く思わない。それは、沢山の問題点が解決されないままである。

木造密集地域であり、救急車や消防車が入れない狭い道路が多く、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。再開発事業によって長年に渡り解決されなかった点を解決し住み続けたい街となることを願う。

15. まちづくりは、未来永劫継続的に行われる。時代に合わせ魅力的なまちを創り上げるのは住民の義務でもある。囲町西地区が都市計画決定を目前としており、様々な不安を乗り越え生まれ変わったまちで再び暮らしたい。

16. 囲町西地区では権利者の約8割が開発に賛同しており、今後の本組合設立に必要な法定要件2/3を満たしている。一方囲町西地区内には賛同していない権利者もいるため、そういった方々にも配慮しながら進めてほしい。

区としても、現在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おり、事業の公共性やまちづくりの意義などにご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけ、事業の実現を図っていく。

- 14.～15. 中野駅周辺では警察大学校等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。

16. 本事業は上位計画に定める街の将来像の実現や地区の課題解決に必要なものであり、一定のご理解をいただいている反面、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る。引き続き事業の公共性やまちづくりの意義などにご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけ、事業の実現

17. 準備組合開催の説明会や事務局員の戸別訪問により、事業の概要やスケジュールなどの情報は随時入ってくる。まちづくりの検討自体は何年も前から行っているため、今後も情報の提供を徹底したうえで進めてほしい。
18. 囲町地区では10年以上前からまちづくりの検討を行ってきた。囲町東地区ではこれから工事が始まる段階にある。囲町西地区としても囲町東地区に遅れをとらないように計画を進めてほしい。
19. 囲町地区は高齢者が多いため、今後空き家が増えていくのではないのかと思っている。高齢者が居住していても息子や孫の世代が同居していれば空き家になることはないが、必ずしも全家庭がそういう状況にはない。家族構成や生活スタイルが年々変化していく中で戸建ての管理をする事は重労働である。囲町西地区内の権利者全員がマンション生活を望んでいるわけではないが、再開発により住宅を整備することで幅広い世代の誘致を行い、活気のあるまちにしてほしい。

を図っていく。

17. これまでも中野区及び準備組合にて周知を行ってきたところであるが、今後も引き続き継続し、まちづくりの推進を図っていききたい。
18. ご意見にある通り、囲町東地区においては令和4年2月の権利変換計画の認可により、事業が本格化している。一方囲町西地区については都市計画決定後の組合設立認可手続きに向けて、事業の公共性やまちづくりの意義などにご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけ、なるべく早期の事業実施を目指していく。
19. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3において、職住近接のライフスタイルの実現や、高齢者がいつまでも住み続けられる多機能な住宅や、ファミリー層が暮らしやすい良質な住宅が供給され、駅周辺の定住人口の増加を目標としており、市街地再開発事業による実現を目指すと共に、エリアマネジメント等により事業後も継続したにぎわい形成を目指していく。
- なお、市街地再開発事業は権利変換によって施設建築物の床の取得が原則であるが、権利者の希望によっては金銭による補償を受け、地区外に代替物件を取得することも可能な事業となっている。

## II 反対の意見に関するもの

### 7 通

#### (内、意見の一部に都市計画に関する反対意見を含むもの 4 通)

20. 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 90m 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、深刻な風害に晒すことについてどう考えているのか。

警察大学校跡地へ明治大学が建築を行う際は大学と地域住民の話し合いにより周辺環境へ配慮したことと比べ、区の計画は周辺への影響を軽んじている。明治大学校舎の高さを超えないようにすべきである

また、中野区の方針として、警察大学校跡地の建物高さは、NTT ドコモ中野ビルの線に揃えるというものがあつたが、それを超える変更は土地の高度利用の一言で片付けられるものではない。

20. 囲町地区におけるまちの将来像の実現や地区の課題の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る。

建物高さについては、中野駅周辺の街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、90m としている。

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無くなるものの、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街（第 1 種低層住居専用地域区域）については現状の制限にて計画することとなる。

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、建築後においても概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いる。

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る。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。



- |   |   |
|---|---|
| <p>21. 過去の中野四季の都市の開発による騒音・風害・日影増などの影響について中野区は責任も取らず反省もないままに、その隣接地で行われる今回の都市計画変更を進めるべきではない。</p>  | <p>21. 中野四季の都市の開発は「再開発等促進区を定める地区計画」を用いて各開発事業者が整備したものである。その中で環境への配慮として、日照・風環境等についての検討を行い必要な対策を講じることを確認した上で開発を行っている。本事業においても風環境・日影に関する検討、対策を行い、騒音に関しても条例に基づいた規制値内にて事業を進めていくこととなる。</p> |
| <p>22. 高層マンションについては建設反対である。<br/>周辺への日影の影響に配慮し、建物配置はなるべく南側、建物高さはより低くすべきである。</p>  | <p>22. 囲町地区におけるまちの将来像の実現や地区の課題の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る。本事業の建物計画は、周辺環境へ配慮し、囲町西地区西側に広場を配置し、建物は東側へ配置し、建物高さを含む施設計画は周辺の日影規制を遵守したものとしている。</p>    |
| <p>23. 今回の計画は、ディベロッパー・ゼネコンが莫大な利益を得るだけで、周辺住民の利益にはならず、開発後の関連開発等と併せて多額の税金が還流することになる。それは将来の行政の財政圧迫につながり、行政サービスの低下につながるものなので、行うべきではない。一日も早く、この行政ぐるみのディベロッパー・ゼネコン支援の仕組みを解体すべきである。大企業に税金を還流させて大儲けさせるといった従来型の税金の使い方では国民の命を守ることにはならない、国民の幸せにはつながらない。これからの行政がやるべきことは国民をケアするサービス基盤を充</p> | <p>23. 区としては、市街地再開発事業による上位計画に定めるまちの将来像の実現、地区の課題解決や都市計画道路の整備等事業の公共性を鑑み市街地再開発補助等を行っていくが、補助等採択にあたっては事業内容、費用対効果等を精査し、適正に補助等を行っていく。</p>  |

実させることである。国民の住環境を守り、幸せな生活への道を示し、消費購買力を高めることである。住民の自由と権利をより尊重して拡充していくことである。行政は、税金、まちづくりの仕組みを国民生活の向上にこそ活かすという本来の姿に立ち返るよう求める。

24. 市街地再開発事業に反対する。

市街地再開発事業は非常に落ち着いた住み心地の良い現在の環境を阻害するものであり、戸建住宅の取得維持に傾けて来た者の長年の努力を踏みにじることに外ならない。

囲町西地区は中野駅周辺のまちづくりに組み込まれる必要のない地域で、駅から程よく離れた閑静な住宅街を形成しており、今の住まいに充分満足して暮らしているので、マンション暮らしが今よりも快適になるとは到底思えない。地権者の意向にかかわらず転居を望まない者まで無理やり高層ビルに移住させようとの計画には賛同できない。

防災の観点からもこの地域は高台に位置しているので水害の恐れはありませんし、火災の際にも高層ビルに居住しているよりも余程速やかに避難できるはずです。今後、都市計画道路221号線が整備されることに伴ってさらに安全性は高まるに違いない。

24. 囲町地区におけるまちの将来像の実現や地区の課題の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る。

地区の防災性については、指摘のとおり水害については比較的危険度が低いですが、避難所への安全な避難路が確保されていない敷地があり、木造、防火木造の建物が多く地区全体として防災性の向上が必要な地区である。

上位計画に定める将来像を実現し、地区の課題を解決し、まちづくりを推進するため、市街地再開発事業を進めていきたい。

- |  |   |
|--|---|
| <p>25. 当地区は隣接する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。にぎわいを求めるのではなく、静かな今の環境を守っていくべきだ。</p> <p>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。</p> | <p>25. 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する。一方、中野駅周辺では商業・業務・都市型住宅等の機能集積が求められている。</p> <p>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る。</p> <p>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、駅直近の東地区東側に業務・商業機能を導入し、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る。</p> <p>なお、電波障害については、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る。</p> |
| <p>26. 計画建物の高さについて、周辺住民との話し合いの場を設け再考すべきである。</p>  | <p>26. 本計画の建物高さは中野駅周辺の高層建築群による景観形成、警察病院のヘリコプターの侵入角度の確保等を踏まえ、90mとして都市計画の素案を作成している。</p> <p>その後、中野区において素案説明会、中野区ホームページによる意見募集、案の説明会、縦覧及び意見書の受付を行うと共に、準備組合が周辺住民への施設計画の戸別説明を行い、様々な意見を踏まえ今回案を定めているものである。</p>  |
| <p>27. 約2年前に行われた意向調査の結果をもって都市計画を推進するのは不適切である。</p>  | <p>27. 本市街地再開発事業につい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に必要な事業であることから、意向調査、準組加入者数、事業の公共性等を総合的に判</p>   |

28. 全員が納得しないままに計画のみが力と金で進み、少数派の声がねじ伏せられ、有無を言わずに従わなければならないことはあってはならないはずだ。

今まで通り普通に自分の家で暮らしたい。

29. 本地区の都市計画決定にあたり、2020年8月の準備組合アンケートにおいて、「事業の検討を進めて欲しい」と「検討を進めることに反対はしない」の回答が合わせて8割を超えたということだが、「検討を進めることに反対はしない」という回答は「進めて欲しい」にはあらず、あくまで白紙状態と解釈すべきである。

その後、2022年1月には区宛に「都市計画を決定しないで欲しい」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。

断して進めている。

現在一定のご理解をいただいている反面、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る。引き続き事業の公共性やまちづくりの意義などにご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけていく。

28. 中野区では中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3等の区の上位計画に示されている中野駅周辺のまちの将来像の実現のためにまちづくりを推進している所である。権利者の間でも様々なまちづくりの議論がなされてきたが、その中で、本地区内では権利者による市街地再開発準備組合が設立され、全体説明会や戸別面談などにより意見交換を行ってきた。現在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おり、引き続き、事業の公共性やまちづくりの意義などにご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけていく。

29. 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る。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意見をいただいております。意見の内容によっては準備組合と共に、積極的な対応を行っている。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心がけていく。

- |  |   |
|--|---|
| <p>30. 囲町以外にも今後の中野駅周辺開発のために超高層ビルを乱立させることができるようにしている。</p>   | <p>30. 本都市計画変更区域は囲町地区に限られており、囲町以外の地区で現状の建築物の形態規制が緩和されるものではない。</p>   |
| <p>31. 囲町西地区に関しては通常通りの手法で解決でき、市街地再開発事業で地権者の私権を大きく制限するほどの公共性は見出せない。</p>   | <p>31. 本事業は、上位計画に定める将来像の実現、道路・広場・歩道状空地等の整備による地区一帯の安全性や防災性の向上、交通ネットワークの形成等の実現のために必要な事業である。</p>   |
| <p>32. 地区西側に位置する建物については事業区域に入れなくても問題ないのではないかと。</p>   | <p>32. 上位計画に定める将来像の実現、道路・広場・歩道状空地等の整備による地区一帯の安全性や、地区全体の防災性の向上のためには、囲町西地区全体での事業実施が不可欠である。</p>  |
| <p>33. 説明会の開催に関して、高円寺北1丁目の住人に対して招集を掛けなかった理由を伺いたい。<br/>中野区の開発計画で実際に影響を受ける高円寺北1丁目の住人に説明会を開催していないのではないかと。<br/>都市計画案に関する説明会の資料は高円寺北1丁目の住民に配布したのか。<br/>中野囲町西地区市街地再開発準備組合が近隣説明に回ったが、その対象者のうち何人が中野区主催の説明会に参加したのか。</p> | <p>33. 素案説明会の周知については、中野区ホームページ・中野区報への掲載、高円寺北一丁目町会への情報提供を、案の説明会については、中野区ホームページ・中野区報・杉並区ホームページ・杉並区広報への掲載を行なっている。<br/>これらの説明会については、参加に制限はかけておらず誰でも参加可能なものである。<br/>また、説明会資料の戸別配布はしておらず、中野区ホームページにて公表している。<br/>なお、準備組合が近隣説明を行った区域の方の説明会への参加人数については集計していない。</p> |

	<p>Ⅲ その他の意見に関するもの</p> <p>2通</p> <p>(内、意見の一部に都市計画に関するその他の意見を含むもの 2通)</p> <p>34. 説明会の開催について、中野区だけでなく杉並区側にも十分な周知をお願いしたい。</p> <p>35. 区画道路2号から中野四丁目地区の区画道路に直接接続する構造にすると、通行車両が増加し、現状でも歩行者、自転車、自動車交通が多い道路が、より一層危険になる。</p> <p>36. 90mの高層ビルを西地区に建設した場合の台風発生時のシミュレーションを提示すべきではないのか</p>	<p>34. 素案説明会の周知については、中野区ホームページ・中野区報への掲載、高円寺北一丁目町会への情報提供を行なっている。</p> <p>案の説明会については、中野区ホームページ・中野区報・杉並区ホームページ・杉並区広報への掲載を行なっている。</p> <p>35. 区画道路2号と中野四丁目地区の区画道路については、将来杉並区部分も含む補助221号線の整備に合わせて直接接続していく。区画道路2号について、現状は歩車分離がなされていないが、整備後は歩車分離がなされた安心・安全な動線が確保されることとなる。</p> <p>36. 風環境については、環境アセスメントにおける基準と同等の検討により、風環境評価指数の指標の前後比較を準備組合がコンピューターシミュレーションにより行っている。なお、風環境については日常的な環境を想定しており台風などの特異的なものについては対象としていない。</p>
その他の意見	<p>I 賛成の意見に関するもの</p> <p>3通</p> <p>37. 安全・安心な町を作りたい そのために公園等のオープンスペース、建物の不燃化、耐震化を図るべきと考える</p>	<p>37. 区としてもオープンスペースの拡充、不燃化や耐震化は必要と考えており、安心・安全なまちづくりを推進していく。</p>

38. 一地権者として、これまで同様、中野区・東京都の支援を仰ぎながら安心・安全な街づくりを進めて参りたいと願う。中野区の引続きのご支援をお願い申し上げます。

## II 反対の意見に関するもの

### 2通

(内、意見の一部にその他の事項に関する反対意見を含むもの 2通)

39. 地権者達は管理費・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る。

40. 現在の住宅に住み続けたい。また、今まで築いた財産を脅かされ損をすることは、財産権及び生存権の侵害である。

41. 代替地の提案もあるが、現在の土地・建物と同条件の代替地があるとは思えない。

## III その他の意見に関するもの

### 2通

(内、意見の一部にその他の事項に関するその他の意見を含むもの 1通)

38. ご意見の通り、安心・安全なまちの実現に向けて、関係機関とも協力しまちづくりを推進していく。

39. 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う。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る。

40. 市街地再開発事業では、都市再開発法に基づき現在の土地建物の評価額を算出し、権利変換により新たに建築された建物の等価の床を取得するか、金銭による補償を受けて転出し、地区外に代替地の取得も可能であり、現在の財産は適切に補償されることとなる。

41. 準備組合より、生活再建に向けた代替地の提案について協力する旨を聞いている。

	<p>42. 中野区は単身者が多く、地区内のアパートも外国人含め単身の賃貸居住者多く、入れ替わりもあるため、顔が見えず不安がある。その上、囲町地区は狭あい道路が多く、夜は道が暗く人通りも少ないため、防犯上の不安がある。再開発建物竣工後にも、若い担い手が増えて、町会活動を継続していけるようにしてほしい。</p> <p>43. 複数回の引っ越しや、将来の管理費や駐車場代の負担増が心配である。しっかりとした相談や提案をお願いしたい。不安がないようにしてもらいたい。</p>	<p>42. 市街地再開発事業後においても、安心安全の取り組みや地域活動の支援等を行っていききたい。</p> <p>43. 複数回の引っ越し、将来の管理費や駐車場代については準備組合が権利者を対象に複数回の説明会や個別面談を開催しており、生活再建について理解を深めていくこととしている。</p>
--	---	---