

令和4年度（2022年度）第2回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和4年（2022年）9月2日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和4年9月2日(金)午後1時30分から

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 報告事項

- (1)上高田四丁目17番～19番地区地区計画等案について
- (2)弥生町二丁目19番街区の防災街区整備事業による「まちづくりの提案」について
- (3)中野駅南口地区のまちづくりについて

2 その他

- (1)東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更に係る意見照会への対応について
- (2)中野区都市計画マスタープランの改定及び中野区景観方針の策定について
- (3)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 / 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(代理 城所予防課長) / 沼田委員(代理 野口交通課長) /
小田中委員 /

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)

大沢会長

ただいまから、令和4年度第2回中野区都市計画審議会を開催したいと思います。

本日の会議は、次第のとおり報告事項3件でございます。その他3件ございますが、報告事項から進めたいと思います。

事務局からご説明あったとおり、3時を目途に進めていきたいと思いますので、皆様、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

先ほど事務局からお話ございましたが、本日、傍聴人1名から録音許可の申出がございました。そのことを協議するために、一度この審議会を暫時休憩とさせていただきます。

(休憩)

大沢会長

それでは、改めまして審議会を再開いたします。

中野区都市計画審議会条例施行規則第6条において準用する中野区建築審査会傍聴規則第7条によると、「傍聴人は、録音しようとするときは、あらかじめ会長の許可を得なければならない」となっております。会長といたしましては、机上に配付されております遵守事項を守った上で適切に行っていただくことを条件に許可を行いたいと思います。

委員の皆様、よろしゅうございますか。

(異議なし)

大沢会長

それでは録音を許可することといたします。

なお、録音する方は、必ず録音に関する遵守事項をお守りいただきまして、自分の会社が分かるような物を必ず身につけて、この部屋の中にて録音するようお願いいたします。

それでは、本日は報告事項3件ということでございます。順番に進めていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

報告事項1「上高田四丁目17番～19番地区地区計画等案について」、千田幹事から説明をお願いいたします。

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。

本報告に入る前に、まずおわびをさせていただきたい事項がございます。一部の審議会委員から、「本件の報告に当たり、関連図面や写真等で説明を補完したほうがいいのか」との助言・進言を頂き、私から「パワーポイントを活用して図面や写真を用いた補完説明を検討したい」

とお答えさせていただきましたが、本審議会ではパワーポイントを利用できないルールであること。またパワーポイントを印刷しての説明は、枚数が多いことから説明が煩雑になってしまうことや、印刷して配付することが難しい図面もあることなどから、事務局と相談した結果、本日は規定の資料でご説明させていただくことになりました。申し訳ございません。

それでは、改めて「上高田四丁目17番～19番地区地区計画等案について」、資料に沿って報告いたします。

資料を御覧ください。

「1 地区計画等の案の作成経緯」ですが、本地区計画は、都市計画法及び中野区地区まちづくり条例の規定による地区計画申出制度により進めておりますが、地区計画申出制度の概要及び本地区における制度の活用経緯について、本年4月に開催された本審議会で報告させていただいておりますので説明は省略いたします。後にお読み取りください。

次に「2 地区計画原案にかかる手続きの結果」です。

「(1)地区計画原案の縦覧及び意見書の受付」ですが、縦覧期間は本年7月5日から7月19日。それにかかる閲覧者は3名。提出された意見書は0件でした。

次に「(2)地区計画原案にかかる説明会の開催」ですが、平日と土曜日で記載のとおり実施し、参加者は合計25名でした。

次に「(3)意見・質問等」ですが、別紙1「上高田四丁目17番～19番地区地区計画原案への意見・質問要旨」を御覧ください。

説明会では、主に地区施設の緑道、区画道路、広場について意見・質問が寄せられました。

ここで、別紙2の裏面左側、「5. 地区施設の整備の方針と地区整備計画の内容」を御覧ください。

図では上が北となります。

地区計画区域の南側となる図の下側、「公園(既存)」と記載してある部分の南側に配されているのが緑道1号です。そこから北側につながる既存公園中央部分が緑道2号。さらにそこから地区計画区域の中央を南北に横断する部分が緑道3号です。

また、朱色で示している部分が地区施設広場。東側にある長期未開設の都市計画公園南側にある青色で示す部分が区画道路です。

別紙1にお戻りください。

頂いたご意見・質問のうち、幾つか抽出してご案内いたします。

緑道3号についてですが、本地区計画区域の地形は南北で約11メートルの高低差があることか

ら、バリアフリー上の問題はないのか、エレベーターや車椅子用の昇降機を設置するべきではないのかのご意見があり、区の見解として、地形からの物理的な制約を解消してエレベーター等を設置するためには大規模な造成工事を伴うこと。そして、それを民有地の中に整備される地区施設で求めることは民有地側の負担が非常に大きくなり困難であること。また、階段での整備に当たっては、東京都福祉のまちづくり条例の規定による整備を求める考えであることを示しております。

また、区画道路の必要性に関する質問について、長期未開設公園の開設に向け、街区再編が必要な旨を示しております。

裏面を御覧ください。

広場等、民有地内に定める地区施設の管理負担や管理責任についてのご質問があり、土地所有者、管理者に帰属する管理の原則についてお示しております。

また、その他として、「専門的で分かりづらい」とのご意見を頂戴いたしました。都市計画法第16条による法定手続であることから一般に聞き慣れない用語も多くなりましたが、頂いたご意見を踏まえ、今後分かりやすい説明を心がけ、さらに工夫していきたいと考えております。

資料にお戻りください。

次に「3 地区計画等の案等」。

「(1)地区計画等の案の概要」ですが、別紙2を御覧ください。

こちらの地区計画等案の概要につきましては、4月20日に開催された本委員会で報告した地区計画原案から変更はございませんので、説明は省略いたします。後ほどご確認ください。

次に「(2)地区計画等の案」「地区計画の案」ですが、別紙3、上高田四丁目17番～19番地区地区計画案を御覧ください。

別紙2で示している本地区計画案の内容を、総括図、計画図、位置図の構成で都市計画図書としてまとめたものが別紙3となります。

次に「②高度地区の変更案(中野区決定)」ですが、別紙4、高度地区の変更案を御覧ください。

高度地区の変更について、こちらも総括図、計画書、位置図、計画図の構成で都市計画図書としてまとめたものが別紙4となります。

裏面を御覧ください。

「(3)地区計画等の案の縦覧及び意見書の受付」ですが、記載のとおり、令和4年9月21日(水)から10月5日(水)までの期間で行います。

また、「(4)説明会の開催」ですが、縦覧手続を補完するものとして、9月15日(木)と9月17日

(土)に開催いたします。

次に「4 用途地域の変更(東京都決定)」ですが、本地区計画と合わせて、東京都と当該都市計画の変更協議を行っております。内容は別紙2の裏面に記載しておりますので、後にご確認ください。

最後に「5 今後のスケジュール」ですが、10月に開催予定の都市計画審議会に諮問し、年内の都市計画決定を目指します。

私からの報告は以上です。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。

ただいまから、この案件「上高田四丁目17番～19番地区地区計画等変更案」につきまして、ご質問のある方はお受けしたいと思います。ご質問がある方は、挙手をお願いすると同時に、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。

皆さん、いかがでしょうか。

高橋(か)委員、お願いいたします。

高橋(か)委員

報告ありがとうございました。

私が読み切れていなかった場合、ご容赦いただきたいのですが、別紙1の意見、それに対する区の見解というところの中で、緑道3号、緑道3号だけに限らないのですが、この施設エリアの中というのは高低差があって、いわゆるバリアフリーの観点での問題がないかという質疑がされたと思うのですが、それに対しての、階段とかの表記にはなっていますが、例えば緑道のスロープであったりとか、そういうものが、いわゆる都の福祉のまちづくり条例の基準という話がありますけれども、これは私の記憶が定かではないのですが、勾配が8%とか、そういうレベル。勾配とかその辺は、どういうところをクリアしている。要は、車椅子の方が、サポートを受けて進んでいく場合は勾配の率は構わないと思うのですが、ユニバーサルデザインが推進されているという中で、1人で車椅子を進めていくときの勾配というのが、実際、かつて福祉のまちづくり条例のパーセンテージだと現実的に厳しい場面があったりするというのがあって、この辺の改善が、ぎりぎりなのか、もっとユニバーサルデザインを配慮した勾配になっているのかとか、その辺の考え方はどう反映されるのかというところをお聞きしたいです。

千田課長

今のご質問の件ですが、まず前提として、先ほどのスロープの要件については、8.5%勾配を確

保するというのが基本的な基準となっております、それを今回この地内で設けるのは困難であろうということで考えております。

また、こちらで記載させていただいているのは、現在想定されているのは階段機能になるというところでございます、階段にあたっては、蹴上がり、踏面等、あと手すりの設置、それから踊り場の設置、そういったところで、福祉のまちづくり条例の基準を満たした階段を造るところで我々としては求めていきたいと考えているというのが、この見解でございます。

高橋(か)委員

ありがとうございます。

そうすると、その車椅子。いわゆる階段の場合ということですが、その緑道とか、その辺の外周のアプローチとかそういうところは、スロープではなくて階段ということで、車椅子での通行は難しいということなのでしょうか。

千田課長

今、委員おっしゃるとおり、ここについては11メートル、さらには南北延長が40数メートル程度です。勾配比を考えたときに、端部に通路を設けるなら階段構造というところになりますので、車椅子は困難であろうということは想定しております。

高橋(か)委員

それは物理的に難しいということですね。そうすると、それ以外の、この地区計画区域内での、ほかのいわゆる都市施設とか、あるいは施設も含めて、いわゆる車椅子の方が通行できるスロープというところ。あるいは傾斜のパーセントですかね。それは、いわゆる福祉のまちづくり条例のぎりぎりということではなく、より一人でも行けるような、ユニバーサルデザインに配慮した形で今後検討していただくというところを要望しておきます。

大沢会長

最後はご要望事項ということでございます。ありがとうございます。

ほかにご質問等、いかがでしょうか。

真田委員、お願いいたします。

真田委員

7月に説明会をしたということなのですが、これにどの辺りの人が参加されていたかというのは分かりますでしょうか。高度地区を変更するということなので、周囲の人たちにも影響があると思いますので、そういう人たちにちゃんと伝わっているかということが気になっております。なので、ついでに、9月に行われる説明会も、どういう説明会の周知の仕方をするのかということにつ

いても教えてください。

千田課長

先般行った説明会につきましては、地権者、利害関係者等を対象とした、地区計画区域内の方を対象に行ったものですので、こちらについては、いろいろ制度上求める、登記簿等で知り得る情報に従った各戸配布と、あと郵送等で周知して行ったというところでございます。

なお、今後近隣についての説明が、今予定している9月15日、17日というところになりますが、こちらについては、区報及びホームページ、それから現地でポスター掲出で周知を図っているところでございます。

大沢会長

ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

長沢委員、お願いいたします。

長沢委員

ご報告ありがとうございます。

この別紙1、別紙2のところで、区画道路のことなのですけれども、「区画道路を整備する必要があるのか」という質問に対して、これは必要なのだというお話なのだけれども、現在は、この区画道路の場所が水路用地ということになるのですかね。ここが現在はどれぐらいの幅員で、どういった利用がされているのかを、まず伺いたいです。

千田課長

まず現在の状況でございますが、こちらは民有地と都市計画公園の、東京都所有の土地の間に1メートル前後の水路用地があるというところなんです。したがって、用地としては、そういった狭幅員の水路でございますので、機能はあくまで水路。それで一般の用には供されていないというところなんです。

また、利用側としては、隣地との境が不明瞭であることから、利用上としてはかなり錯綜する利用になっているというのが現状であるところでございます。

長沢委員

具体的には、歩行者ぐらいは通ったりしていたということなのですか。

千田課長

一般の用に供されるような通行機能というのは全くないというところで、特定者が一部利用している状況は見受けられるという環境でございます。

長沢委員

それが今度4メートルの幅員としてということで区画道路にすると。

別紙2のほうに整備の方針というのがあって、アの区画道路のところでは、都市計画公園の整備に合わせて道路の配置換えを行う。そこで、ちょっと薄いけれども、南北にある道路は、今度公園にするから、それは廃止しますよと。

それで、整備の際に隣接する、今伺ってきた水路自身のところを歩車共存の道路として整備をするよというところなのですけれども、その前に、都市計画のちょうど境となっているところには道路が現在もあるわけですよ。ここも道路としてというのはどういった利用。実際今、車も両方も通れるということなのだけれども、こうなってしまうと実際にこういったところを車で通る方々というのは、これは住民の方々がここが必要なのかというのは、この図面上だけでは分からないのですけれども、その辺はどうなのでしょう。

千田課長

まず、こちらの今の現状でございますが、今、計画線の区画道路に面した部分、このところで、基準法上の道路に接していないエリアというのも幾つかございまして、そこら辺のところを街区再編として整備していくということが、この地区計画内の健全な土地利用を導くという中では重要な要素の1つでございまして、それが整備されない中では、なかなかそれを放置したまま隣接地の都市計画公園を整備するのは困難というところがございまして、今回こちらにあたっては、まず今の都市計画公園が真ん中にある区道で分断されているので、それを廃止して水路と併せて付け替える。また、さらに足りない分については、一部4メートルの機能を確保するべく区画道路として整備するというところ。また、区画道路の整備にあたっては、もともと交通量の少ない道路間を結ぶという環境にあるということ。あと隣接して公園があるということで、公園利用者の通行ということもございまして、そこら辺を配慮した考え方として、この歩車共存道路としての整備を考えるというのを記載させていただいたというところでございます。

長沢委員

今の繰り返しであれなのですが、実際には歩行者自身が使うということは、これからもっとより増え、ましてや公園が整備されていくということになれば、かなと思っています。

ちょっと心配だったのは、その中で、その道路、要するに車もと言ったときに、こういった場合はどういった影響があるのかなということで、ちょっと懸念し、伺ったところなのですが、いずれにしても、住民の皆さんというか、これから具体的に成っていく中で、ご意見があったら、それを踏まえてというふうに、これは要望しておきたいと思っています。

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。

久保委員、お願いいたします。

久保委員

先ほど高橋(か)委員がお尋ねになった緑道の点で、私も1点伺いたいと思います。

別紙2の裏面でございますが、緑道のところに「高低差のある地区内公園の連携を強化し、公園機能の向上を図る」。また「防災性の向上を図る」となっています。ここところがスロープで行くところ、先ほど難しいようなお話があったのですけれども、災害時に、この緑道から公園のほうに避難活動をする場合というのは、どのようにするのか教えてください。

千田課長

まず、この地区計画の区域が東西に長い街区というところになりまして、実際この東西の長い街区を横断する機能が、一部今現況の中では、一部区有地と一部民有地、この両方を通っていくところが今現状であるところでございます。したがって、そこら辺の日常の通行機能に、今後緑道3号の部分が寄与するところ。あと、災害時においても、その利用が活用されるというところ。

あと、4メートルという幅員幅ですが、これは災害時の活動として有効な道路幅員としての定めが、最小幅員が4メートルというところがございますので、それを超える数字であることから、一定、階段地ではありますけれども、様々空間という意味では確保されていますので、災害時の活動への寄与というのも期待できるだろうということで考えているところがございます。

久保委員

一定の高低差は残るということで、しかし、その活動に寄与できるというところは期待できるということで、実際に災害時に、先ほど車椅子の方というお話がございましたけれども、そういった段に避難をしていくために経路を確保しなければいけない。そのときの段差の解消などについては、何か方策があるのか教えてください。

千田課長

緑道3号の位置する部分。先ほど現在通行機能があるというお話をしたのですが、この民有地も含めての通行機能は、現在車椅子の方がここを通っていくのは不可能という状況がございます。

したがって、今回の、いろいろな安全な手すり、安全な蹴上がり、踏面ということで、安全な階段を構築していくのですが、車椅子の方がここの中で段差を解消してここを活用するというの

は、この整備後も難しいというところがございます。

ですから、災害時にあたっては、この上のほうに避難所があるのですが、緑道1号の部分が、歩行者空間についての拡充も図っていくという都市計画になっておりますので、ぜひそちらのほうで充実した空間を使ってもらおうということで説明とか誘導とかしていきたいなと思っています。

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。ウェブの方もよろしゅうございますでしょうか。会場の方もよろしゅうございますでしょうか。

そうしましたら、また今後説明会をやるということでございますので、引き続き住民の皆様にお話しいただくと同時に、手続の推進、よろしく願いいたします。

続きまして、皆様のお手元の次第の報告事項2番に入りたいと思います。

「弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業による『まちづくりの提案』について」でございますが、今ちょっと説明者の入れ替えを行っておりますので少々お待ちください。

ご準備よろしゅうございますか。

そうしましたら、弥生町二丁目19番街区の防災街区整備事業についてのご説明、よろしく願いいたします。

三戸課長

それでは早速、「弥生町二丁目19番街区における防災街区整備事業の『まちづくりの提案』について」、ご報告いたします。

まず、弥生町二丁目19番街区の位置ですが、別紙のまちづくり提案書の4ページ目を御覧ください。

最寄りの駅であります丸ノ内線の中野新橋駅から南東約200メートルに位置しております。北側は本郷通り、南側は弥生町二丁目公園に面しております。

次の5ページの「地区の現状」の図にありますとおり、行き止まりの狭隘道路等に木造老朽建築物が密集しているエリアでございます。

説明資料の本編に戻りまして、「1 主な経緯等」ですが、弥生町二丁目19番街区を含む弥生町三丁目周辺地区は、都の防災都市づくり推進計画において重点整備地域に位置づけられ、不燃化特区にも指定されております。本年4月に、弥生町三丁目周辺地区全域に地区計画が決定されたところです。

本年3月に、当地区の全地権者19名が参加しまして、防災街区整備事業の準備組織が設立さ

れ、この地元組織と民間事業協力者との間で事業協力協定が締結されております。

本年7月末に、地元組織より中野区に対し、防災街区整備事業により「まちづくり提案書」が提出されました。

「2 まちづくりの課題」ですが、先ほどのまちづくり提案書5ページの「地区の現状」の図にありましたが、防災上のまちづくり課題を多く抱えたエリアでございます。

課題を大きく3点に要約いたしますと、(1)北側に隣接して都市計画道路が幅員15メートルで計画決定されており、将来的には拡幅用地を確保する必要があります。

それから(2)ですが、行き止まりの狭隘道路や接道不良敷地に木造老朽建築物が多く密集しており、個人による自力更新が困難な建物もあり、持続可能性に課題がございます。

3つ目ですが、南側に隣接する弥生町二丁目公園は、災害時には避難や救援活動、情報収集の拠点となりますが、老朽化した擁壁の安全性を確保する必要があるということでございます。

続いて、3の「上位・関連する都市計画」でございます。

既に決定されている2つの都市計画として、まず東京都決定の「防災街区整備方針」では、密集市街地を防災街区として整備するために、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、当地区を含む弥生町地区が「防災再開発促進地区」に指定されてございます。

2つ目は、中野区決定の弥生町三丁目周辺地区地区計画です。

この4月に、地区整備方針が、地域の目標像として法的に位置づけられました。この地区整備方針の中で、当地区を含むエリアは「本郷通り沿道の延焼遮断帯の機能強化、行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区において、共同化等による建て替えにあわせて居住環境を改善する」としております。

4の「まちづくり提案書の概要」ですが、上記の地区整備方針の内容に即し、周辺密集市街地における延焼防止上及び避難上の機能の確保に貢献する提案となっております。

別紙のまちづくり提案書の14ページを併せて御覧ください。

大きく3点に要約いたしますと、まず1つ目といたしまして、本郷通りの拡幅部分を歩道空間として確保し、建物の不燃化と併せて延焼遮断帯としての機能を強化し、都市の防災性向上に寄与する提案内容になってございます。

2つ目。行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区の老朽建築物が更新され、大街区化により有効利用が図られ、土地の合理的かつ健全な利用が可能となる提案内容になっております。

3つ目ですが、老朽化した公園擁壁の改修、それから南北に通る歩行者動線を確保し、周辺の密集市街地における延焼防止上及び避難上の機能の確保に貢献する提案になってござ

います。

続いて、まちづくり提案書の15ページを御覧ください。

建物計画の大まかな配置図ですが、南北に貫通する通路と、公園との接点には広場状の空地を確保し、かまどベンチやマンホールトイレなどの配置。また、公園側の建物共用部においては、災害時に一次避難として地域に開放するような使われ方も検討しております。

まちづくり提案書の16ページを御覧ください。

断面イメージ図の右側が本郷通りで左側が弥生町二丁目公園です。建物間の白抜き部分は吹き抜けとする計画のようです。

建物規模ですが、高さ約31メートル。地上10階建てで約70戸程度の住宅を計画し、容積率は指定容積率の範囲内で約290%を予定する提案となっております。

再び説明資料の本編に戻りまして、5の「今後検討する都市計画」でございます。

今回の提案内容を考慮いたしまして、民間の建築活動を防災性向上に資する方向に適切に規制誘導し、延焼防止上及び避難上の機能の確保、土地の合理的かつ健全な利用を図るため、中野区決定の都市計画として、「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」について具体的に検討する予定です。

併せまして、都市計画事業としての防災街区整備事業に対する補助制度についても検討する予定でございます。

最後に、「今後のスケジュール」でございますが、11月に地元説明会等開催いたしまして、原案や案の公告・縦覧等を行い、スムーズに進んだ場合でございますが、来年4月の都市計画審議会に諮問後に都市計画決定する予定としてございます。

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。弥生町二丁目19番街区の防災街区整備事業に関するご説明を頂きましたが、この内容につきまして、ご質問等ございましたらお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

木村委員、お願いいたします。

木村委員

この弥生町三丁目とか二丁目、重点防止地区ということで、非常に狭隘道路とか、それから木造の住宅が多いところを改善するというので、非常にいい計画だと思うのですが、今後こういった狭隘道路が多い中野区について、ほかにどんなところをこういう形で今後計画があるのか。そ

の辺をちょっとお聞きしたいなと思うのですが。

三戸課長

お答えいたします。

中野区内では、弥生町と同様に重点整備地域に位置づけられている地区としては、弥生町、大和町の2地区でございます。

今回の弥生町の地区でございますが、こういった接道不良敷地が集中するような街区は、弥生町地区内であと1、2地区ほどございます。まずは、それぞれのエリアごとに特性がございますので、今回と同じような密集市街地整備法に基づく防災街区整備事業が使えるというわけではございませんが、それぞれの場所に応じたまちづくり手法で何らかの改善を図っていきたいと考えてございます。

木村委員

分かりました。

大沢会長

ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

副会長、よろしく願いいたします。

大澤副会長

ご報告ありがとうございます。

1つ質問があるのですけれども、今回まちづくり提案ということで、地元から出てきたと思うのですが、周辺の地域への説明であるとか合意であるとか、その辺りの進捗状況をお知らせください。

三戸課長

お答えいたします。

現在、地区内の全地権者19名が参加した場での合意形成という状況でございますが、今後、原案の地元説明会を開催する際には、周辺の住民の方にも丁寧に情報提供をして理解を得ていくということが重要だと考えてございます。したがって、原案の地元説明会の範囲といたしましては、日照等の影響を受けると考えられる範囲として、おおむね高さの2倍程度の範囲にお住まいの居住者の方及び権利者の方を対象に、原案を丁寧に説明していきたいと考えてございます。

大澤副会長

ありがとうございます。

例えば、14ページの左下に「擁壁の改修」とあって、改修については「擁壁所有者との協議による」とあるのですが、現時点で、その擁壁所有者は、こうした提案が上がっていることを認識されているのでしょうか。

三戸課長

お答えいたします。

擁壁の所有者として、大きく2者おられまして、1つは公共施設としての公園の擁壁でございますので、これについては中野区の公園管理者とは当然提案が出てきているということの認識の下に調整を図っているところでございます。

あともう1つは、隣接して神社の擁壁がございます。今後、事業予定者のほうで隣接所有者としての神社に対して、計画内容を丁寧に説明していくと聞いてございます。

大澤副会長

できるだけ早い段階で丁寧に説明されたほうがよろしいかなと思います。

もう1点だけ、よろしいでしょうか。

同じ14ページの右下に「空地の確保」ということで、敷地の南側に空地を確保して、日照・通風の改善、延焼防止を図るとあるのですが、敷地の南側に空地を確保して日照を確保するという理由がよく分からないのですけれども、細かい話ではあるのですが、これはどういう意図なのでしょう。

三戸課長

14ページ目のところのご質問かと思います。

今回の建替後の建物に対する日照を確保するという意味合いです。また、当然、公園や神社に樹木等もございますので、そういった緑と合わせて空地を確保するという意味合いがあると思います。

延焼防止につきましては、まとまった緑や空地があることにより延焼防止機能が図られると言われておりますので、できるだけ公園であるとか神社の緑とも連続するような緑を確保したいという提案内容だと思います。

大澤副会長

今回造る建物の日照ということですね。意図としては周辺への日照の改善とか、そういう話ではないということですね。分かりました。

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。ウェブの方、よろしゅうございますでしょうか。

稲垣委員、お願いいたします。

稲垣委員

今回は、基本的には木造密集市街地の火災延焼からの災害リスクを低減するということが大きな方向性ということは理解しておりますが、一方で、水の災害というのも近年非常に増えてきていると言われておりまして、国土交通省のほうでも、これまで密集市街地の改善策の取組は進めていたけれども、これまで水災害の視点が不足してきたと指摘もしております。

このエリア、北側に浸水リスクのある街区が含まれているということもありまして、その辺りについでの配慮といいますか、工夫というようなことが、これまで議論されてきたのか、今後検討される予定があるのかについて教えていただきたいです。

三戸課長

お答えいたします。

北側に神田川がございまして、そちらに緩やかに下がるような地形組になっております。神田川自体は、東京都で河川改修がなされており、かなり治水安全度は高まっているという状況ではございます。しかしながら、委員おっしゃるとおり、現在のハザードマップ上、北側の本郷通り沿いで、地区全体ではなく、1かわ分ぐらい浸水区域に入っているということでございますので、そういったハザードマップもしっかり考慮に入れながら、今後、施設計画を考えていく事業者側とも調整していきたいと考えております。

稲垣委員

ご説明ありがとうございました。

雨水貯留槽を設けるとか、防水設備を整備していくという方向性もあろうかと思っておりますので、周辺地域の人たちにとっても有効な避難地になる可能性もあると思っておりますので、ぜひ事業者の方々と相談といいますか、議論を進めていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

大沢会長

ご質問ありがとうございました。

ほか、皆様いかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

今、各委員の先生方からご指摘いただきまして、今後それを検討していただきながら、それを含めながら計画の準備を推進していただけたらと思います。ご説明ありがとうございました。

それでは、報告事項の3「中野駅南口地区のまちづくりについて」に移りたいと思っております。説明者が替わりますので少々お待ちください。

ご準備のほう、よろしゅうございますでしょうか。そうしましたら、報告事項の3、中野駅南口地区のまちづくりにつきまして、山本幹事より説明をお願いいたします。

山本課長

これより、中野駅南口地区のまちづくりについて、ご説明します。

このたび、中野駅南口地区地区計画におけるB地区及びC地区について、地区計画の目標や方針に示すまちづくりの実現に向け、まちづくりのルールとなる地区計画の変更に盛り込むべき内容を取りまとめましたので、ご報告するものです。

お手元の資料としましては、頭紙として、「中野駅南口地区のまちづくりについて」。別紙1として「中野駅南口地区のまちづくりについて《説明資料》」。別紙2として「中野駅南口地区地区計画の変更について」の3点になります。本日の説明は、別紙1のカラー印刷の説明資料を中心に説明をいたします。

なお、別紙2は、B地区及びC地区について定める地区整備計画の内容を、平成27年に都市計画決定されました地区計画に落とし込んだものです。赤字にて記載しておりますところは、現行の地区計画図書からの変更箇所を表わしております。別紙1で記載している内容と趣旨は同じものになりますので、こちらについては後ほどご確認いただければと思います。

恐れ入りますが、別紙1「中野駅南口地区のまちづくりについて《説明資料》」を御覧ください。

1点目の「中野駅南口地区のまちづくりについて」では、これまでのまちづくりの経緯や地区の概況、地区計画制度について取りまとめております。

次のページを御覧ください。

今回ご説明する中野駅南口地区を赤枠で囲って図示しております。

次に「まちづくりの経緯」です。4ページ目を御覧ください。

中野駅南口地区では、再開発による南口地区の新たなにぎわいの核の形成や、南口駅前広場の拡張整備等を実現していくとともに、これを契機とした周辺地区のまちづくりを進めるため、平成27年3月に、中野駅南口地区地区計画をはじめとする、関連する都市計画事業について都市計画決定を行っております。

5ページ目を御覧ください。

同地区計画では、A地区については、市街地再開発事業等の計画踏まえ、目標・方針・地区整備計画を定めています。B地区、C地区について、商業・業務機能の誘導、駅から連続したにぎわいと魅力的な商店街の形成、歩行者空間やオープンスペースの創出などを目標・方針として定めておりますが、地区整備計画は定められていませんでした。

今後、B地区及びC地区においても、地区整備計画を定め、駅前立地を生かした土地の有効利用を進めていきたいと考えております。

恐れ入ります。6ページ目を御覧ください。

次に、B地区の概況についてです。

B地区の用途地域については、商業地域に指定されており、建蔽率・容積率は中野区内で最も高い数値となっております。

土地利用の状況については、地区全体の大半が業務・商業施設等として利用されております。

7ページ目を御覧ください。

建物階数については、中野通りや大久保通りに比べ、ファミリーロードに面した建物の階数が低い傾向にあります。

また、建物の築年数の現況につきましては、築40年を迎える建物が全体の3割を超える状況となっております。

8ページ目を御覧ください。

地区内の関係権利者を対象に、令和2年度にB地区におけるまちづくりに関する意向調査を実施し、その結果を取りまとめたものです。

「商業の連続性など、にぎわいが不足している」「歩道幅員が狭いので歩きにくい」「街並みに統一感がない」といったご意見が多く寄せられておりました。

9ページ目を御覧ください。

以上のような現況を踏まえ、「B地区におけるまちづくり検討の整理」として、土地利用の状況と地区の問題点を次のとおり取りまとめております。

これらの問題点を解決するため、「地区の将来像」を設定し、その実現に向けた取組として「地区計画制度」を活用していきたいと考えております。

10ページ目を御覧ください。

続きまして、B地区における将来像と、その実現に向けた「地区計画制度」の活用についてです。

B地区における将来像として、次の3点を掲げております。これらの将来像の実現に向けて、地区計画制度の手法の1つである「街並み誘導型地区計画」を導入したいと考えております。

11ページ目を御覧ください。

次に「街並み誘導型地区計画」についてですが、建物の壁面の位置や高さ等について一定の条件を定めることで、容積率の制限や斜線制限などを緩和し、建て替え時に土地の有効利用を図りやすくするとともに、歩行者空間の確保や統一感のある良好な街並み形成を図ることを目的とし

た地区計画となっております。

12ページ目を御覧ください。

「これまでのまちづくり検討に係る取組み状況」についてです。

令和元年度より、まちづくりに関する意向調査や勉強会の実施を皮切りに、令和3年度では、より詳しくご説明する場として、パネル展示説明会の実施やまちづくりルールに関するたたき台、地区計画の変更(素案)の説明会を、オープンハウスや動画配信形式にて開催してきました。

こうした取組を通じ、頂いたご意見、ご意向を踏まえ、このたび地区計画の変更原案を取りまとめたところです。

13ページ目を御覧ください。

2点目の「地区計画の変更概要」では、同地区計画のうち、主な変更箇所についてご説明します。

14ページ目を御覧ください。「地区計画の変更について」です。

今回新たに地区整備計画を定める区域は、オレンジ色のハッチで囲っているB地区及びC地区で地区整備計画を定めていくものです。

15ページ目を御覧ください。

次に「地区計画の目標・方針について」です。

15ページ目では「地区計画の目標」「土地利用の方針」を記載してございます。

16ページ目を御覧ください。

16ページ目では「地区施設の方針」について記載しております。

17ページ目を御覧ください。

次に、「建築物等の整備方針」としまして、B地区については、右図で壁面の位置の制限が定められた敷地について、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を定め、道路斜線制限、隣地斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限を緩和します。

18ページ目を御覧ください。

次に、地区整備計画に関する概要として、面積が、今回新たにB地区、C地区が追加され、約4.5ヘクタールに変更となっております。

19ページ目を御覧ください。

次に「地区施設の配置及び規模」として、今回新たに赤枠で囲まれた区画道路3号及び区画道路4号を追加しております。

20ページ目を御覧ください。

次に「地区整備計画の全体像」をご説明いたします。

今回、地区整備計画で新たに定める建物ルールとしては全部で7つあり、適用されるルールは地区ごとに異なっております。

また、B地区に導入する「街並み誘導型地区計画」は、ファミリーロード沿道、中野通り沿道、南口駅前広場沿道に適用されます。

21ページ目を御覧ください。

続きまして、今回B地区及びC地区にて地区整備計画を定める7つのルールについてご説明していきます。

22ページ目を御覧ください。

最初に、ルール①「建築物の容積率の最高限度」についてです。

適用地域はB地区のみで、容積率の最高限度は用途地域に定められたものと同様に600%とします。

23ページ目を御覧ください。

次に、ルール②「建築物の敷地面積の最低限度」についてです。

適用区域はB地区のみで、区内において住居系用途地域で定めている敷地面積の制限値を参考に60平米とします。

なお、現在60平米未満の敷地については、新たに敷地を分割しない限り建て替えは可能です。

24ページ目を御覧ください。

ルール③「壁面の位置の制限」についてです。

適用区域はB地区及びC地区で、下図に示す各道路において、壁面の位置を超えて建築することができないようにします。

25ページ目を御覧ください。

建築物の壁面のほか、ひさし、軒などの各部分は、先ほど説明しました壁面の位置を超えて建築してはならないようにします。

ただし、不整形な敷地では、壁面後退することにより建て替え自体が困難となることが懸念されたため、B地区については、敷地の形態上または土地の利用上やむを得ないと認めたものについては壁面の位置の制限を適用しないことといたします。

26ページ目を御覧ください。

次に、ルール④「壁面後退区域における工作物の設置の制限」についてです。

適用区域はB地区及びC地区で、道路に面する壁面後退区域と一体となって連続的な空間が

確保できるよう、壁面後退した敷地部分については、門、へいなどの通行の妨げになる工作物を設置してはならないようにします。

27ページ目を御覧ください。

ルール⑤「建築物等の高さの最高限度」についてです。

適用区域はB地区のみで、最大容積率600%で建築可能な建物階数を13から14階程度と想定し、建物高さの最高限度を50メートルとしております。

28ページ目を御覧ください。

ルール⑥「建築物等の用途の制限」についてです。

適用区域はB地区のみで、壁面の位置を定めた道路に面する建築物の1階部分については、土地利用の方針に決めました商業・業務機能の誘導、駅から連続したにぎわいのある商店街の形成を図るため、住宅等の用に供する建築物を建築してはならないようにします。

29ページ目を御覧ください。

ルール⑦「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」についてです。

適用区域はB地区及びC地区で、A地区で定めております対応と同様、建築物の外壁またはこれに代わる柱の色彩、屋外広告物などについての制限を定めることとします。

30ページ目を御覧ください。

これより、B地区で定める「街並み誘導型地区計画」についてご説明します。

「街並み誘導型地区計画」の導入に当たっては、建物の壁面の位置や高さの制限などを定め、さらに区の条例を定めることで、斜線制限や前面道路の幅員による容積率の制限の緩和を適用することが可能となります。

31ページ目を御覧ください。

次に、「街並み誘導型地区計画」の導入効果について、図を用いて説明します。

ページ右側の緑色の部分を御覧ください。

最初に、制限緩和①、前面道路幅員による容積率の制限緩和についてです。

計算例として、ファミリーロード沿道敷地で前面道路の幅員が6.36メートルの場合を記載してございます。現行の制限下では、前面道路の幅員による容積率は、道路幅員に用途地域による係数を掛けた約381%が容積率の上限となります。

街並み誘導型地区計画の導入により、壁面間距離に先ほどの係数を掛けた480%が容積率の上限となります。

次に、道路斜線制限の緩和、隣地斜線制限の緩和についてです。

現行の制限下では、道路斜線制限については、用途地域の区分により前面道路の反対側の境界線からの水平距離が一定の範囲内において建築物の高さが制限されています。また、隣地斜線制限については、用途地域の区分が商業地域である本地区では、高さが31メートルを超える部分において建築物の高さが制限されております。

街並み誘導型地区計画の導入により、これらの制限が緩和され、真っすぐな建築が可能となります。

32ページ目を御覧ください。

次に、B地区の各道路沿道敷地について、将来の街並みイメージ図をお示ししながら、建て替えルールの制限が緩和される内容を抜粋した形でご説明いたします。

33ページを御覧ください。

最初に、ファミリーロード沿道敷地における建て替えルールについてです。

ファミリーロード沿道の敷地では、街並み誘導型地区計画の導入により、「歩行者空間が広がる」「高さのある建物を建てやすくなる」「統一感のある街並みが形成される」といったメリットが期待できます。

34ページを御覧ください。

ファミリーロード沿道については、ルール③壁面の位置の制限について、高さが16メートル以下の部分については、道路境界線からの壁面後退距離を0.82メートル、高さが16メートルを超える部分については壁面後退距離を2.82メートルとして制限を定めます。

なお、高さが16メートル以下の部分における壁面後退距離につきましては、当初道路中心線から4メートルの位置に壁面線を定め、一律8メートルの道路上空間を確保することを目指しておりました。しかしながら、ファミリーロードの幅員が一定ではなく、全域にわたって8メートルの道路空間を確保しようとすると、道路境界線からの壁面後退距離が最大で1.4メートル程度となってしまふ敷地が生じてしまい、土地の有効利用が難しくなることが懸念されたため、道路境界線からの壁面後退距離を一律で0.82メートルとした経緯がございます。

壁面の位置の制限により、壁面間距離で6.86メートルから8メートルの道路と一体的な空間が確保されることとなります。

また、前面道路の幅員による容積率の制限緩和としましては、ファミリーロードが最大幅員の前面道路となる敷地の場合、記載の計算式で計算した値が容積率の最高限度となります。

このほか、道路斜線制限、隣地斜線制限の緩和が受けられます。

35ページを御覧ください。

次に「中野通り沿道敷地における建替えルール」についてです。

中野通り沿道の敷地では、街並み誘導型地区計画の導入により、「歩行者空間が広がる」「効率的な土地利用が図れる」といったメリットが期待できます。

36ページを御覧ください。

中野通り沿道については、ルール①容積率の最高限度について、建築物の容積率の最高限度は、指定容積率600%が適用できます。

また、ルール③壁面の位置の制限について、歩道が整備されているものの、中野駅へ行き来する南北の歩行者動線として、歩行者交通量が多く、アンケート調査からも「歩道幅員が狭く歩きにくい」といったご意見も頂いておりました。このため、高さが3メートル以下の部分については道路境界線からの壁面後退距離を1メートルとし、高さが3メートルを超える部分については壁面後退距離を0.5メートルとして制限を定めます。

また、制限緩和として、道路斜線制限の緩和、隣地斜線制限の緩和により、高さ50メートルまで真っすぐな建物が建てられることとなります。

37ページ目を御覧ください。

次に「大久保通り・南口駅前広場沿道敷地における建替えルール」についてです。

大久保通り・南口駅前広場の沿道の敷地では、街並み誘導型地区計画の導入により、中野通り沿道と同様のメリットが期待できます。

38ページ目を御覧ください。

大久保通り・南口駅前広場沿道につきましては、ルール①容積率の最高限度については、指定容積率600%が適用できます。

また、ルール③壁面の位置の制限については、交差点改良工事による歩道整備や駅前広場の再整備による歩道整備が今後予定されていますが、歩行者交通量も多く、また地区内の回遊性を高める歩行者動線として、安全で快適な歩行者空間を創出するため、道路境界線からの壁面後退距離を0.5メートルを制限として定めます。

また、道路斜線制限の緩和、隣地斜線制限の緩和により、高さ50メートルまで真っすぐな建物が建てられることとなります。

39ページ目を御覧ください。「今後の予定」についてです。

3点目の今後の予定についてご説明します。40ページ目を御覧ください。

令和4年9月から10月にかけて、当該区域内の土地所有者ほか利害関係人を対象に地区計画変更原案の説明会、同原案の公告・縦覧を行っていきます。

12月に、区民及び利害関係人を対象に地区計画変更(案)の説明会、同案の公告・縦覧を行っていきます。

こちらが順調に進みますと、令和5年1月に中野区都市計画審議会の諮問を経て、3月に地区計画変更決定告示を予定しております。

ご報告は以上となります。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。中野駅南口地区のまちづくりについて、ご説明いただいたところでございます。

ここからは、この内容につきまして、ご質問、ご意見があればお受けしたいと思います。皆様、いかがでしょうか。

まず高橋(か)委員、そして鈴木委員という順でお願いしたいと思います。

高橋(か)委員

ご報告ありがとうございました。非常に分かりやすい資料で、ありがとうございます。

1つお聞きしたいのですが、冒頭出た、いわゆる意向調査の中でも出ていたのですが、荷さばきについての当地区での考え方について再確認したいので、荷さばきについてはどういうお考えなのか、教えていただけますか。

山本課長

荷さばきにつきましては、中野二丁目地区については、駐車場地域ルール適用地区内に存在してございます。駐車場地域ルールにつきましては、令和2年12月に駐車場地域ルールを策定。その後、運用基準の策定を行っております。

なお、告示等の予定が令和4年度となっておりますので、今後運用開始をしていく予定となっております。

高橋(か)委員

いわゆる駐車場地域ルールというか、その辺具体的に、要は北側エリアは、五丁目とかああいうエリアについても、いわゆるサンプラザ周辺のまちづくりとか、ああいうところと連動した形での荷さばきという考え方が示されているのですよ。今回この南口地区の開発がどんどん進んで、こうした街並み誘導型だったりとか、A地区は再開発が進み、B地区、C地区と展開していく中で、商業の集積というか、商業展開が当然進んで活性化していかなければいけないと思うのですけれども、そうすると当然いわゆる商業系の荷さばきというのが、もっと活発になっていくと思うのです。そのときに、中野通りの南北の動線というのが非常に交通事情がタイトな中で、その辺の荷さばき

をどうしていくかというのは、商業の発展についても非常に大事なポイントだなと考えていまして、その辺の区の考え方は、どう誘導していくのか。交通管理者との調整等もあるのでしょうかけれども、その辺の区の今の考えを教えてくださいたいと思います。

山本課長

中野二丁目の商店街における荷さばきの現在の状況についてなのですが、今見受けられる形としましては、南口駅前広場または中野通りのところに駐車をして荷さばき等を行っているという事例が見受けられております。

この駐車場地域ルールの中におきましては、中野通り地帯につきましては、駐車施設の出入口等の基準は設けないように努めるであつたり、荷さばきの駐車場自体の隔地及び集約化については、隔地・集約化自体を認めるという考え方で進んでおりますので、今後出入口自体につきましては、中野通りではないところで出入口を設けるような形で進んでいき、また駐車場の増加につきましても、中野通りとか、それ以外のところで駐車場を隔地で設けるような形で進んでいくようになるかと考えております。

高橋(か)委員

景観上とか歩行者動線とか、そういう中で壁面後退とか、そういう中でどんどんいい街並みが形成されていく中で、結局いわゆる商業を提供するサイドとしての利便性というか、隔地駐車場とか、エリア集合的な荷さばき駐車場を確保していくという中で、いわゆる机上でというよりも、いわゆる商店だったり商業関係の方々の状況というのですか、実態をよくつかんだ上で、よくヒアリングをして、利用しやすいというか、利便性のある、商業活性化につながるような荷さばきの展開をぜひ考えていただきたいということで要望しておきます。

大沢会長

ご指摘ありがとうございます。

地区計画で対応できる範囲と、今ご指摘いただいた荷さばきにつきましては、先ほど山本幹事にお話ししていただいた駐車場地域ルールで対応するハードな話と、あとそれ以外に荷さばきルールでソフトで対応するというやり方があると思います。その辺、今回は地区計画のご説明かとは思いますが、トータル的に、まちづくりは地区計画だけではありませんので、今ご指摘いただいたところも、別途検討されていると思いますので、そちらの中で、このご意見をご反映いただければと思います。よろしく願いいたします。

続きまして、鈴木委員、ご質問をよろしく願いいたします。

鈴木委員

今回のこの計画、特に1階の部分を商業施設を誘導させるという考え方、非常にすばらしいなど思います。今まで中野区でこういうのは、たしかなかったと思うのですね。他区ではありましたけれども、我々建築に携わる者は、以前から商店街を発展させるためにはこういう考え方が必要なのだということを常に申し上げてきたつもりであります。

このB地区、C地区に関して、この地区計画の考え方というのは非常にいいのですけれども、ちょっと気になった点をご質問させていただきたいのは、B地区で、ファミリーロードのところで、8メートルの道路を確保する形で緩和させるというのはよく理解できるのですけれども、ですから境界から82センチ下がった地点で壁面線を設定するというのも理解できるのですけれども、ファミリーロードの中には、道路幅員が6.36メートル一律ではなく狭いところがあるからということで、それは無視して、あくまで現況境界から0.82メートルとすることなのですか。例えば地区計画を立てればそういうことは可能なのですか。道路幅員が違っていても境界からでいいというのは、本当にいいのでしょうか。ちょっとそれをお聞きしたいと思います。

山本課長

壁面線の後退距離につきまして、道路境界から0.82メートルでいいかということのご質問かと思われまます。

他地区の事例等の話にはなりますけれども、基本的に、考え方が大きく2つありまして、道路中心線から一律で拡幅範囲を指定する場合、壁面後退距離を指定する場合。また、先ほどの、今回導入している既存道路境界線から壁面後退距離を定める場合の、大きく分けると大体2つが考えられます。

今回B地区、C地区に導入した壁面後退距離につきましては、地元からの意見等も踏まえた上で、当初道路中心線からというものでなく、道路境界線から0.82メートルを設定することによって、歩道空間という部分を、道路上と一体となった空間を確保しているということで歩行者が歩きやすくなるといったことを考え方の理由として置きまして、そちらで設定をしていきたいという考え方から設定したものです。

鈴木委員

そういう考え方もあるということでお伺いしておきますけれども、実はこの中野駅周辺はそういうことでありますけれども、そうでない地域においても、似たようなケースはたくさん出てくるのですね。そういったときに、現況幅員でいいということと、そうではなくて計画道路の位置を決めておいて「ここまでは拡幅しなければいけないのだ」というのを、明確にルールをつくっておいたほうが

いいと私は思っております。

大沢会長

最後の点のご意見ということで、区で伺っていただければと思います。

ほか、皆様いかがでしょうか。平山委員と大門委員、お願いします。

平山委員

ありがとうございます。お尻が決まっているようですので、現況の確認のために2問だけお伺いします。

7ページに築年数がある中で、「不明」というのが6棟、11%ございますよね。これはどう受け止めればいいのですか。どうして不明なのかというのは。

山本課長

こちらの築年数につきまして、あと所有者とかの話につきましては、登記簿謄本から情報を得た話になります。登記簿謄本に載っている情報で築年数が不明のものもあつたりしたものがあつたり、あと登記簿自体に登録されていない家もあつたりしたので、それは「不明」という形で記載してございます。

平山委員

ということですね。古くて見つからないとかそういうことではないということであれば、本当に分からないということ。明らかにこちらのパーセンテージに入ってくるとかということが少しでも分かれば、もう少し現状が分かったのかなと思います。

もう1つ、旧耐震で建築された「築40年以上の建物は全体の3割を超える」とありますが、うち、耐震改修を行われているところはないのですか。それもデータとしてはないですか。

山本課長

申し訳ございません。今お示しできる資料がなくて、旧耐震の中で耐震補強したかどうかというところまで、お示しする資料がございません。

平山委員

これは両面緊急輸送道路ですよ。だから規模によっては耐震改修を進められていたようなこともあつたのかなと思ったので、もし分かりましたら、また後日でも教えていただければと思います。

大沢会長

ありがとうございます。不明な点につきましては、後日分かりましたら平山委員にお伝えいただければと思います。よろしく願いいたします。

それでは次に、大門委員、お願いいたします。

大門委員

先ほど荷さばきのお話があったかと思いますが、荷さばきの話に戻って恐縮ですが、この地区は商業施設が非常に集積しているところで、歩行者機能を拡充するという意味では、荷さばきは非常に重要な問題かなと思います。

先ほど、南口の駅広場と中野通りで現状荷さばきを行っているということなのですが、ファミリーロードでは現状は行っていないということでもよろしかったでしょうか。

山本課長

現状、調査したところによると、委員のおっしゃるとおりでございます。

大門委員

多分駐車場の地域ルールの方では、中野通りとかは、あまり駐車をこれからしていかないよということになると、どこかで物理的に設けなければいけないということを多分考えて地区計画を立てていかないといけないと思うのですが、今日のお話になかったA地区の方では、かなり大規模な建築物が建つので、一定の駐車場みたいなものが整備される予定になっていると思うのですが、そちらの情報を少し教えていただければと思います。

山本課長

A地区の駐車場の状況についてなのですが、現在業務棟と住宅棟の2棟が建築されております。駐車場につきましては、こちらの施設、住宅戸数全部で397戸につきまして、駐車場台数としては324台を現在整備する予定となっております。

大門委員

それは住居用の駐車場ということでしょうか。業務系用途の駐車場というのは設けていないということでしょうか。

山本課長

すみません。そこまで細かく示せるものがなくて、業務と住宅と合わせた形でということで駐車場324台を確保するというので整備を予定してございます。

大門委員

分かりました。言いたいのは、南口は、北口に比べて駐車場が現状で少ない中でどうやって運用していくかというのが重要だと思いますので、ぜひ地区計画と地域ルールを統合的に考えて、荷さばきのあり方というものを考えていただければと思います。これは要望です。

大沢会長

ご指摘は非常に重要な点かと思えます。ファミリーロードも、どちらかという歩行者レベルが高い、歩いて楽しい空間にしようというのが地区計画に必要かと思えます。そのときに荷さばきの扱い、自動車の扱いということ、つまり駐車場の扱いが大切になるということが高橋(か)委員や大門委員からのご指摘かと思えますので、その点も引き続きトータルで考えていただきますように、よろしく願いいたします。ご指摘ありがとうございます。

では、続きまして、福島委員、お願いいたします。

福島委員

今まで話が出ていなかったところをお尋ねしたいなと思えます。

ファミリーロードなのですけれども、非常にいい計画がされるのだなという期待を持っておりませけれども、道路の8メートル内外、8メートルから6メートルちょっと、そのぐらいに広さが取れるという形になるのだと思えますので、1つ、自転車通行というのがかなり多いのだろと思えますが、この点を何か規制するのか。それとも、今までどおりに進みますと、この中は歩行者通路ということで考えると、かなり混乱するのではないだろうかという懸念があります。

ですので、建物も建て替えられて、きれいに壁面がそろった状態であっても、そういった雑然とした部分をきちんとすべきではないかなと感じておりますので、その辺はどのようにお考えかというの1つ。

もう1つは、今のファミリーロードについてだけを考えてご質問しますが、その部分で、看板・広告、こういったものが、現在中野区は、あまり規制は今まではしていなかったのか、はっきりしませんが、この辺も、何か統一して広告看板等を掲出していただくような方法を考えていただくことで、ここは統一した壁面、または統一した街並み、こういったものを志向しているようですので、この辺りも含めて、何かお考えがあるのか、お尋ねしたいと思えます。

山本課長

ご質問は2点あったかと思えます。1つ目がファミリーロードの部分における道路拡幅、道路上の空間が大きくなるというところにおける自転車通行の件。2点目が、屋外広告、看板等について、共通なルールみたいな形でのものがあるかというご質問だったかと思えます。

1点目、自転車通行につきましては、現状、今回定める地区計画のほうでは定めておりません。あと、自転車通行につきましては、どちらかという、交通管理者、あと道路管理者とかというところでの協議となってくるので、ご要望みたいな形の中でお伺いできて、自転車通行等についての規制がどういう形ができるのかというので対策を取っていくという形になるのかなと考えております。

2点目、看板・広告の共通的な掲示ルールみたいなどころなのですけれども、今回の地区計画の話で申し訳ないのですけれども、分かる範囲でということ。

どちらかというと、広告・看板につきましては、現在地区整備計画で定めているものの内容としては、壁面後退区域の工作物の設置の制限という形で、制限の内容はよくほかの地区でも定められておりますが、今、委員おっしゃられたような、どういった広告・看板というものを出すかというところにつきましては、まだ具体的に何か統一的なルールがあるというわけではございません。

福島委員

ありがとうございます。

今の広告の件は、なぜ質問したかと申しますと、中野区の駅周辺の景観から考えますと、非常に雑然としている部分もあるし、中野区というイメージ中で、もう少し整備したほうがいいのではないかなと思われることがたくさんあります。

それは、事業様にとっては、とてもそんなことは今の状態でいいよという形になると思いますが、まちを形成する私たちが主導してやらないといけないことだと思っているものですから、そのように質問させていただいたということです。

ですから、今回せっかくいい機会なので、この地域だけはこういうルールに従ってやってくださいねというのをおつくりになったらどうかなという提案ということです。

大沢会長

ありがとうございます。

福島委員から言っていた自転車については、中野区でも自転車通行のネットワークのプランをお持ちだと思いますので、多分それなんか、今見直す、見直さないという話を聞いたような記憶もありますので、そちらとの関係をぜひ、通行のネットワークがございまして、そちらの連携、交通政策課ではないかなと思うのですが、そこ調整をお願いできればと思うと同時に、看板につきましては、恐らく景観法、今回この後、最後の報告であります、景観計画との連携というのは、屋外広告物条例との関係があるかと思っておりますので、ぜひ積極的にご検討いただければと思います。ご質問ありがとうございます。

では、林委員、お願いいたします。

林委員

先ほど駐車場のお話がありまして、都市計画でできること、できないこと、あると伺いましたけれども、駐輪場、中野区は自転車でいろんなところを移動できるというのは、環境負荷も少ないし、

中野区の価値かなと思いますので、ぜひこの南口のところが活性化した暁には駐輪場も必要になるかと思いますが、区としてというか、この辺の駐輪場も整備していただくと、来やすくて賑わいができるのではないかと思いますので、要望であります。よろしくお願いいたします。

大沢会長

ご要望ということで、よろしゅうございますでしょうか。

山本課長

今回のB地区、C地区の地区計画とはまた違う、A地区についての重なる部分、別の話ではあるのですが、現在整備を進めているA地区につきましては、施設が出来上がった段階で、区の駐輪場約500台、あとそのほか住宅棟・業務棟の利用者用の駐輪場として1,545台分を整備する予定となっております。ご報告ということで、お願いします。

大沢会長

ありがとうございます。数は整備されると思うのですが、それをいかに誘導していくかという施策が大切だと思うのですが、それはまだ地区計画には書き入れられないと思うのですが、そこはまちづくりの中のルール、それから地元との協議の中での確に誘導いただきますよう、よろしくお願いいたします。

林委員、ありがとうございます。

ほか、ございますでしょうか。

久保委員、よろしくお願いいたします。

久保委員

建築物の敷地面積の最低限度についてお尋ねいたします。

60平米未満でも建て替えは可と、その現敷地をそのまま使用する場合にはなっておりますけれども、現状で、このエリアで60平米未満での建て替え可となっている、この該当する敷地はどれだけあるのかということをお教えいただきたいのと、また壁面の位置の制限がありますけれども、壁面位置が後退をした場合でも、この敷地面積というのは変わらないと考えられているのか、教えてください。

もう1点ですが、非常に600%ということで、容積率は高度化していくわけですが、その中で、この敷地面積のあり方というのがどうなのかというところが少し気になります。

例えば共同化などを推進していくというような考え方もあるのか、その辺もお伺いいたします。

山本課長

全部で3つ、ご質問を伺ったかと思えます。

1点目が、敷地面積の最低限度につきまして、今60平米未満の敷地は幾つあるのかということ
を、まずお答えさせていただきます。

現在当地区におきましては、60平米未満の敷地については21件ございます。トータルとしまして
は、一応60件というところで、大体3割強ぐらいの数を占めているところでございます。

2点目につきましては、壁面位置の後退によって当該敷地面積が変わるのか変わらないのかと
いうご質問だったかと思えます。

2点目のご回答としましては、壁面の位置の制限について、敷地面積は変わらないということに
なっております。

また、最後、3点目、敷地面積のあり方ということで、今後共同化みたいなところを誘導していく
かどうかというご質問なのですけれども、現状として区のほうで共同化等を積極的に地権者の
方々に促していくという考えは、現状のところは持ってはおりません。

今回、地区整備計画を定めるこの地区計画につきましても、基本的には個々の建物がそれぞれ
建て替えの時期を迎える地権者ごとに、それぞれで建て替えを行っていき、その際に制限等を定
めるものになっておりますので、基本的には各地権者のお考えとか、そういったものによって建て
替えを行っていくと考えてございます。

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。ウェブの方もよろしゅうございますでしょうか。

そうしましたら、報告事項3番目の案件、ここで終了とさせていただきますと思います。

以上をもちまして、全ての報告事項を終了いたしました。委員の皆様から多数のご意見を頂戴
したところでございます。それらを踏まえて、計画の実を上げていただければと思いますの
で、よろしくお願いいたします。

最後に、事務局から幾つか連絡事項がございますので、よろしくお願いいたします。

事務局

事務局からのご連絡です。まず1点目でございます。

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更に係る意見照会への対応についてでござ
います。

これにつきましては、既に委員の皆様にご周知させていただいておりますが、24名中23名の「意
見なし」のご回答を頂き、1名から「意見あり」との回答を頂いております。

なお、「意見あり」の内容につきましては、本都市計画の変更に関するご質問等であったため、区

としては「意見なし」と判断して東京都に回答してございます。改めてご報告させていただきます。

次に2点目でございます。

区では、本年6月に中野区都市計画マスタープランの改定及び中野区景観方針の策定をいたしてございます。これらにつきましては、委員の皆様へ参考として配付させていただいてございますので、後ほどご参照いただければと存じます。

最後に、次回の日程でございます。

次回の審議会は、10月下旬を予定してございます。日程が確定次第、委員の皆様へ改めてお知らせしたいと存じます。

事務局からは以上となります。

大沢会長

それでは、これもちまして本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきますと思います。円滑な議事運営、それから積極的なご意見ありがとうございました。