

令和4年度（2022年度）第3回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

令和4年（2022年）10月20日

中 野 区 都 市 基 盤 部

## 日時

令和4年10月20日(木)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

《上高田四丁目17番～19番地区に係る都市計画案について》

(1)東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定について(中野区決定)

(2)東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)

(3)東京都市計画用途地域の変更について(東京都決定)

### 2 報告事項

(1)弥生町二丁目19番の一部における防災街区整備事業に関する都市計画の原案について

(2)中野四丁目新北口駅前地区におけるこれまでの検討状況と今後の都市計画手続きについて

### 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 / 辰巳委員 /

石井委員 / 福島委員 / 鈴木委員 / 木村委員 / 黒田委員 / 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(代理 城所中野消防署予防課長) /

沼田委員(代理 野口中野警察署交通課長) / 小田中委員

青山副区長

## 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) / 石原まちづくり推進部中野駅地区・周辺基盤整備担当課長

## 大沢会長

ただいまから、令和4年度第3回中野区都市計画審議会を開会いたします。

本日の会議は、次第のとおり、諮問事項3件、報告事項2件でございます。

事務局から説明がありましたとおり、3時半を目途に終了したいと思いますので、円滑な審議会運営にご協力をお願いいたします。

それでは議事に入りたいと思います。

次第のとおり、諮問事項がまず3件ございます。それでは、諮問につきましてお願いいたします。

## 安田課長

会長と副区長は、準備が整うまでしばらくお待ちいただきたいと思います。

それでは、会長に諮問させていただきます。大沢会長と副区長は、マイクの前までお進み願います。

## 青山副区長

青山でございます。本日は区長の代理によりまして諮問をさせていただきますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは諮問をさせていただきます。

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 東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定(中野区決定)
- 2 東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)
- 3 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)

以上、ご審議のほど、よろしくをお願いいたします。

(諮問文手交)

## 大沢会長

諮問文、確かに受領いたしました。

## 安田課長

大変恐れ入ります。副区長は所用がございましたので、ここで退出させていただきます。

## 大沢会長

それでは、今、諮問を頂きました。これから審議を始めたいと思います。

皆さんのお手元の次第に諮問事項という点がございませう。諮問事項の1点目から3点目「上高田四丁目17番～19番地区に係る都市計画案について」、千田幹事より説明よろしくお願ひいたします。

#### 千田課長

諮問事項の説明に入る前に、お願ひがございませう。今回の都市計画案について、一部の区民から、地区施設に関する代替提案がございませうので、机上配付した資料で報告させていただきます。

なお、提出者が用いている航空写真等について、著作権に関する疑念があるため、本審議会終了後に回収させていただきますので、あらかじめご了承ください。

それでは本題に戻ります。資料を御覧ください。

「1 都市計画案の名称」でございませうが、今回お諮りする都市計画案は記載の3つです。

(1)東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定について(中野区決定)

(2)東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)

(3)東京都市計画用途地域の変更について(東京都決定)でございませう。

次に「2 都市計画の概要」を御覧ください。

(1)の地区計画についてですが、対象面積は約2.5ヘクタールで、名称は記載のとおりです。

次に(2)高度地区についてですが、本地区計画区域のうち約1.6ヘクタールについて、第1種高度地区から第2種高度地区に変更いたします。

次に(3)用途地域についてですが、高度地区と同区域において、第1種低層住居専用地域から第1種中高層住居専用地域に変更し、容積率や高さの制限についても記載のとおり変更いたします。

次に3、理由書でございませうが、今回お諮りする3つの都市計画案それぞれに理由書を付しておりますが、市街地環境や背景は共通いたしますので、代表して地区計画に関する都市計画の案の理由書を説明します。別紙1-1を御覧ください。

「1 種類・名称」は記載のとおりです。

「2 理由」を御覧ください。

初めの段落で、本地区の位置を記載しております。

そして、第2段落では、都市計画マスタープランで中層住宅地区に位置づけられていること、住

宅市街地の開発整備の方針で重点地区に位置づけられていることなど、上位計画上の地区の位置づけを記載しております。

次に第3段落、第4段落目ですが、本地区内の大規模敷地を有する集合住宅にあるオープンスペースや緑化空間が、地域の良い環境形成に寄与していること、長期未開設のまま閉鎖されている都市計画公園が地域の資源として生かされていないこと、また、接道が不十分であることから良好な土地利用を図ることのできない小規模宅地が存在していること、高低差のある地形から南北方向の歩行空間が不十分であることなど、地区の現状の課題について記載しております。

そして第5段落に、地区計画住民原案の申出があったことを契機に、地区計画を決定する必要がある旨を記載しております。

資料にお戻りください。

資料の裏面「4 都市計画案」でございますが、(1)東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画について、別紙2-1を御覧ください。こちらは総括図、計画書、位置図、計画図で構成された図書となっております。

前回の本審議会で報告した内容から変更はございませんので、説明は省略いたします。

資料にお戻りください。

(2)東京都市計画高度地区、(3)東京都市計画用途地域につきましても、(1)の地区計画と図書の構成は同様のものとなっております。また、こちらも前回の本審議会で報告した内容から変更はございませんので、説明は省略いたします。

次に「5 都市計画案の概要」ですが、別紙3を御覧ください。

こちらも前回の報告から変更はございませんので説明は省略いたしますが、裏面の「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。

後に寄せられた意見書等の内容を説明いたしますが、その際、こちらを参照していただければと存じます。

次に「6 当該都市計画案の経緯」ですが、表中で一番上に記載している令和4年4月の地区計画住民原案申出を契機に本格的な取組が開始され、地権者や利害関係者を対象とした地区計画原案に関する手続を記載のとおり実施いたしました。その際、提出された意見書は0件でした。

そして、都知事協議の回答を得て、地区計画案に関する手続を記載のとおり進めました。なお、都市計画図書の閲覧者は1名、寄せられた意見は7件でした。

次に7、本都市計画案に対する意見の要旨及び区の見解を説明いたします。別紙4を御覧ください。幾つか抜粋してご説明いたします。

「1 地区施設に関すること」についてですが、緑道2号、3号が民有地に指定されていることについて、その是非や、土地費、整備費、維持管理費を行政が負担すべきとの意見を頂きました。

それに対する区の見解は、地区計画区域内の大半を占める民有地内に位置づける本施設は、地区計画住民原案の申出において高く評価された項目であること、また、地区施設の整備や管理に関する負担は土地の所有者、管理者に帰属する原則を示しております。

裏面を御覧ください。こちらは区画道路に関する意見ですが、幾つか抽出してご説明いたします。

3番では、既存道路につながる区画道路の両端は交通上の安全が確保されていないのではないか、4番、5番では、区画道路が違法駐車を招くのではないかと、6番では、区画道路の整備により緑地が失われるのではないかと、次ページの12番では、長期未開設の都市計画公園区域を2つに分断している中央の道路を残して2つの公園ができるのも面白いなどの意見を頂きました。

そして、それらの意見を背景として、15番の、区画道路の代替案を提案するので検討してほしいとの意見と案が寄せられました。

ここで、冒頭にご案内した机上配付資料を御覧ください。こちらは提出を受けた案をそのまま写したもので、文中の訂正、加筆も提出者によって行われたものです。

こちらの内容ですが、図で白く塗られている部分となりますが、都市計画公園区域を分断している6メートル幅員の道路と、道路形態をしている既存の空間をそのまま残して、公園南側の水路の一部を広げてつなげて、連続した道路空間を創出し、区画道路にすること。また、そこにつながる、水色の部分となりますが、水路敷を活用して2メートル幅員の歩行者専用空間を地区施設にすることが、主たる提案内容となります。

こちらの案についてですが、区の示す地区計画案では区画道路と既存道路の交差部が2か所であるところ、本代替案では4か所に増えること、また、公園が3つに分断されることから、提供できる公園機能が限定されること、また、2メートルの歩行者専用空間については、新設道路でありながら公物管理法の規格を満たしていないことなどが区の見解として挙げられます。

ここで、別紙4の5ページにお戻りください。

「3 区画道路周辺の住民からの要望」です。

都市計画法第17条にある手続外となりますが、記載のとおり、62名の署名が付された要望書が提出されました。

(2)の要望内容ですが、①区画道路と既存道路との接続場所を見直し、危険な交差点を作らないこと、②成長した樹木をできるだけ伐採せず、緑地を失う面積を最小限にとどめるよう、区画

道路の経路を見直すこと、の2点です。

そして、本地区区計画案について、都市計画手続の中で寄せられた意見と、それ以外で寄せられた要望を受けてまとめたのが「4 区の見解(総括)」でございます。こちらを説明します。

まず「(1)緑道の整備について」ですが、管理組合から申出のあった地区計画住民原案の内容を踏まえて、緑道2号は区有地及び民有地、緑道3号は民有地を地区施設に決めました。

民有地の活用については、提出された住民原案の審査において、中野区地区まちづくり条例第12条に規定する審査基準のうち「安全で快適なまちづくりの推進に寄与し、公共の利益の増進に資することを目的とするもの」に適合すると判断した項目の1つです。つまり、地区計画に必要な地域貢献が認められる施設として評価したということでございます。

次に「(2)区画道路について」ですが、「①整備が必要な理由」として、区は、都市計画公園区域のほぼ中央に位置する既存道路を廃止して、敷地を一団とすることで、多くの公園機能を提供することが可能になると考えております。

また、水路等各種公共施設と隣接する民有地の現状から、街区を再編して公園機能と連携した道路空間の整備が必要であると考えています。

次に「②東側の既存道路との交差部の安全確保」についてですが、地区施設の整備の方針に、公園と連携した歩車共存道路として整備する旨と、接続する既存道路との交差部の安全に配慮する旨を記載しております。

また、地区計画の内容からはそれですが、道路・公園の整備工事の際は、地域のご意見を聞きながら、安全施設の設置など必要な措置を講じたいと考えております。

次に「③みどりの確保」についてですが、道路・公園整備の際は、既存樹木を可能な限り活用しながら、みどりの質と量を確保していきたいと考えております。

最後に「④整備に伴う不法投棄、違法駐車、違法駐輪の発生」についてですが、こちらも地区計画案の内容からはそれですが、道路・公園等の管理は区が行うので、供用を開始する際は地域の方と連携を図りながら、必要な措置を講じたいということで考えております。

「7 上高田四丁目17番～19番地区に係る都市計画案に対する意見の要旨及び区の見解」は以上となります。詳細は後にお読み取りください。

ここで、資料の2ページ目に記載している「8 今後の予定」を御覧ください。

11月18日に予定されている東京都都市計画審議会を経て、12月中旬頃に都市計画が決定される予定です。

私からの説明は以上です。



## 大沢会長

ご説明ありがとうございました。

ただいまご説明いただきました、この内容に関しましてご質問等がございましたら挙手をお願いいたします。ウェブの方は、大変恐縮ですが、ネームカードをカメラ上でお示ししてご質問いただければと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは皆様、いかがでしょうか。

長沢委員、お願いいたします。

## 長沢委員

ご説明ありがとうございました。

地区計画案に関して説明会が9月に二度行われたと伺っています。先ほど最後に別紙4のところでご説明いただいた、この都市計画案に対する意見の要旨及び区の見解というところの肯定的な意見なり質問というのは、その説明会で示されたものと理解していいですか。

## 千田課長

説明会等で寄せられた意見と、あと意見書として手続で寄せられたもの、そちらを両方とも記載しております。

## 長沢委員

前にも伺ったところではあるのですが、かなり区画道路に関してのご質問というか意見というのが、先ほどご紹介いただきました具体的な代替案ということも出されたということでもあります。

そもそもいいいますか、今回のこの上高田四丁目17番～19番のということで、最初のご説明というか、上高田四丁目の団地の管理組合法人が、中野区地区まちづくり条例に基づいて区長に地区計画の住民原案の申出を行ったと。その申出自身が、今年、令和4年の4月1日であったということです。その際にも、説明のときには、この区画道路についても、ここの都市計画審議会の中で示されていたと思いますけれども、そもそも上高田の団地では、建て替えの際には、長年にわたって、そういう勉強会というのでしょうか、そういうのをどうやって建て替えていくかという、多分これは行政に対する当然ご相談なんかもあったかと思っています。

それに対して、この区画道路については、経緯としてはいつぐらいからこういった住民からの原案ということに盛り込まれた、そういう経緯について教えていただきたいのですが、いかがでしょうか。

## 千田課長

まず、こちらの原案として申出を受けたのが、地区施設道路の区画道路として区で受けたのは

これが初めて、すなわち令和4年の4月が最初ということになります。

ただし、ここの地区で地区計画をどのようにしていくかということで、住民の方の原案ではございますが、当初からいろいろ、お互い、様々な議論を重ねる中の一項目の中に、地域課題として、こちらの都市計画公園が分断されていること、それから、今そこに接する、未接道宅地等で街区再編の課題があること、そういった地域の課題の共有の中で、こちらについて何とかするべきだろうという共有というのは行われてきましたが、それがいつの段階で具体的に検討が始まったかという詳細は、今記憶はしていないというところでございます。

### 長沢委員

記憶はしていないけれども、そういうのは区も交えてそういったことを行ってきた。当然ながら、先ほど説明いただいた、行政の要望というか、行政としてもそれは都市計画の、まさに、公園はいつでしたっけ、昭和39年ぐらいでしたっけ、に決定もされているのだけれどもずっとあのような状態だった、何とかしなくてはいけないなという、それはあったと思います。

区画道路については、この上高田の団地の管理組合から出てきた話だよね。つまり、もともと住民の原案としては、ここの方々が、そういった建て替えの際にということで、どうしていくかと出されたのだと理解しているのですけれども。言ってみれば今回の地区計画で、要するに都市計画案として出ているのは、その東側の公園も含めて、その地域も入っているわけですね。そのところは、こんなふうに言ったらあれですけども、言ってみれば、このいろいろな質問や意見が出ているように、そこに住んでいらっしゃる住民の方々と交えて行ってきたのかどうか。ここがちょっと、ある意味ではどうなのかなということでは伺っているのですね。そこはいかがでしょうか。

### 千田課長

まず、提案に、申出に至るまでのこの経緯というところでございますけれども、申出者らは、この原案を作成するに当たっては地域の声を聞くという手続を行っておりまして、自ら地域に対して説明会を実施して意見聴取を行っているというところがございます。

また、地区計画でございますが、これというのは建物を建て替えるために行うということで建築敷地で行うものではなくて、あくまで必要な地域課題、それを解消するために必要な区域を考えて、地域課題を抽出して整理して、目標を掲げて、その改善の方策を地区計画として明らかにするというのが基本的なところでございますので、特にこの中で誰がどこでの発意というよりは、このまちの地区計画制度を活用したいという中で、いろいろ行政と地域の方が議論する中で生まれてきたものということで考えております。

### 長沢委員

建て替えだけではなくてというか、地区計画という形を取っている以上、当然ながらその地域の課題、おっしゃられたような、その解決のため、そのところでは、その住民の地域だけではない、当然ながら住民だけではなくて、そこに行政もかんでいるわけだし、行政として、先ほどこういうような話をさせてもらいましたけれども、その整備もこの機会を捉えてやっていこうという、それはあったと思うのです。公園そのものは否定することではないのですが、ただ、そこでの区画道路自身を、整備をしなくてはいけないという、先ほどご説明いただいたこの別紙の4でもいいのですが、その中で整備が必要な理由ということで大きく2つのことを言われているのだけれども。

先ほど何でこの経緯を聞いたかと言えば、その4月のところでこうやって出てきたのだけれども、その前にずっと話し合いが持たれていたのであれば、その結果として出てきたのならいいのだけれども、どうもお話を聞いているとそういうことでもないのかなと。地区計画として申出をしてきた、そうした一方、団地の皆さん、また、計画のこれを整備をしていこうというこの地区に関わっている皆さんとを交えた形でこれを行う、当然ながら行政がその中に入ってフォローしていく、それがどこだったのですかというのが私は大事だったのではないかと。要するに出発点というか。でなければ、こういった形の意見として、先ほどの別紙4にも出ているように区画道路について大変心配をされている、ましてや、何でこれが必要なのかというところが、まだまだ説明がきちんと住民の皆さんのところに納得いただいていないように思われるのですけれども、その辺についてはどのようにご認識されていますか。

#### **千田課長**

一部繰り返しになりますけれども、まずこちらの申出が行われた際には、当然この区画道路についての課題認識が織り込まれて、それに対する解消の方法が申出案の中に記載されていたというところでございます。

また、この地区計画の手続の中には、こういった近隣の方も含めた17条による手続の前に、地域の利害関係者とか地権者を対象とした説明会等がございしますが、その中で寄せられた地区内の方からの意見としては0というところがございましたので、今回この地区計画の申出制度を活用した地域の方々と我々の行政の連携の中では、この課題についてはしっかりと共有できて、我々も評価した項目の1つでございしますので、しっかり共有して、その対応として目標が定められたということで認識しているところでございます。

#### **長沢委員**

もう最後にしますけれども、申出をされたというのは管理組合法人のところなわけですね。その管理組合の皆さんのところでは本当に長年にわたって建て替えをどうしていくかと、その際には当

然ながら、先ほど言った地域課題云々というところもあるし、それを地区計画という、こういう形の住民の原案のこういう申出という、条例上に規定していたこうした手法を使って行っていこうというところですね。

ただ、繰り返してあれなのだけれども、その東側のいわゆる都市計画公園部分、都市計画公園というのは、要するに都市計画としてはここは公園ができますよというのがあったと思うのだけれども、この公園自身だって先ほど言ったように、もう60年近く前だよ、昭和39年だから。この機会にこれをやっっていこう、そういう話合いというか、それ自身は結構なことだと思うのだけれども、しかしその計画の中では、当然ながら区画の道路というのは言ってみれば、今年になってからそういう形が住民の皆さんのところに、先ほどお話し合いとしてはあったのかもしれないのだけれども、そういった意見自身についてもさっき記憶にないというお話もあったし、何らが出ているわけでもないから分からないのだけれども、そういったところの説明としてはまだまだ不足をしていたのではないかなと思っています。

今日、要するに諮問答申という形を取りますから、そういう意味では都市計画の決定というところに進んでいくとは思いますが、そうであったとしても、住民の皆さんと今後もきちんとそういう説明をして、納得いただくような、そういう計画にしていかなければならないと思っていますので、これは最後、要望しておきたいと思っています。

#### **大沢会長**

最後は要望ということでご発言いただいたと思います。

ほかはございますでしょうか。

久保委員、お願いいたします。

#### **久保委員**

ご説明ありがとうございました。

先ほどの別紙4の5ページのところで何点かお伺いをしたいと思っています。

区画道路周辺の住民の皆様からのご要望に対して区の見解というところがまとめられているのかと思います。この「区画道路と既存道路との接続場所を見直し、危険な交差点を作らないこと」となっておりますけれども、このところにつきましては、現状での地区施設の整備の方針にも、「接続する既存道路との交差部の安全にも配慮する」という一文がございました。この点で、住民の皆様から求められていることとの相違があるのかどうかをお伺いしたいと思います。

#### **千田課長**

今、委員からお話しいただきました記載につきましては、こちらの地区計画の策定に取り組む前

からいろいろ、今回の原案の申出を頂いた方からの説明を受けて、区にもいろいろと寄せられた意見を踏まえて、こちらの記載を反映して、地区計画において整備される区画道路の方針として記載したというものでございます。したがって、この寄せられましたご意見、交差部に関する安全を懸念する方たちのために、しっかりそれは配慮しますというのを明らかにすることが目的で、このところは記載したという経緯でございます。

#### 久保委員

そういう観点から「接続場所を見直し」とおっしゃられているわけですが、区としては、今回の地区施設の整備にございます区画道路の位置が最適であるという判断の下に、ここに示されていると考えてよろしいということですね。

#### 千田課長

道路としての機能のほか、また街区再編の必要性、それからそこに接する都市計画公園、こういったところへの寄与を考えたときに、このところが最もふさわしいというところで、今回申出を受けた際我々も高く評価した項目の1つというところになっています。

#### 久保委員

承知いたしました。

もう1点ですが「成長した樹木をできるだけ伐採せず、緑地を失う面積を最小限にとどめる」ということで、ここでの区画道路の経路を見直すことというものがございまして、この「みどり」の考え方について少し確認をさせていただきたいと思うのですが、この「みどりの確保」ということで区の考え方が示されておりまして「道路・公園の整備工事の際は、既存樹木を可能な限り活用しながら、みどりの質と量を確保していきたい」となっております。これが区の見解として示されております。これは、住民の皆様の今回の要望内容にあることに極力沿う形でということでこういった区の見解が示されたのかどうか、教えてください。

#### 千田課長

今、委員からお話があった、近隣の声に対しての配慮ということも含めて明確な記載をしているというところはございます。

あと一方で、今回の地区計画の特徴といたしましては、創出する緑化量について、通常の緑化基準の2倍に相当する上乘せ基準をこのところで定めるところが今回の地区計画の特徴の1つということになっております。

また、その背景といたしましては、今、大規模敷地を有する管理組合のこの敷地の中に、保全すべき樹木というのが配されている現状もございまして、そういった現状のもの、それから新たな

みどりの視点から上乘せで規定するもの、そういった総合的な観点の中からこちらは記載をしているというところございます。

#### 久保委員

今、保全すべき樹木というお話がございましたけれども、これは、区画道路の整備をする際に、保全すべき樹木自体が守られるのかどうか、教えてください。

#### 千田課長

今のこの区画道路のあるところは、長期未開設公園の中でございまして、こちらは一般の人が立ち入れない空間ということで、樹木についても質と量という視点の中から整備されている状況ではないというところですので、我々で、今回、みどりに関して保全・創出というテーマの中の保全の中の対象項目にこちらは捉えてないというところがございます。

#### 久保委員

今、質と量ということが言われておりましたけれども、要は、ここの中のみどりというものが、現状では樹木診断などが行われているようなものではなく、実際に維持をすることが難しいものもあるかもしれないということでしょうか。それとも、これから樹木診断などをした上で、その辺も判断をされるということでしょうか。

#### 千田課長

既存樹木に関しましては、可能な限り活用していくというところは基本視点として取るべきものということで認識をしているところでございます。ただ、一方で、みどりというものが、市街地の中において与える潤いとか地域環境の向上、そういったところを考えると、一概に量だけではなく質にもしっかりとアプローチしながら必要な更新を図るというのもみどりの確保の中では重要な視点ということで考えておりますので、今現在は東京都が所有するこの土地の中に不秩序に生えているこの樹木について、個別で診断というのには行っていませんし、今後、将来、みどり計画をどうするかという具体的な計画は、まだ、この地区計画の方針に沿って今後検討すべき事項というところになりますので、いずれにしても、今後の活用については今後というところにはなってまいります。

#### 久保委員

今後の活用については今後ということで、場合によっては診断を行った上で必要な樹木を残すということですか、道路の整備をしていく上で、どうしてもこの樹木がそこにあってはならないような状況があった場合、伐採ではなく移植をすることか、そういったことまでも考えるということですか。

## 千田課長

みどりの活用についての一般的な考え方としては、既存の樹木を最大限可能な限り活用すると。それが駄目な場合は移植して活用する。さらにそれが駄目な場合は新たな樹木に更新するというステップになると考えております。

## 久保委員

今おっしゃられていた最後の点ですけれども、移植ではなくて、それが駄目な場合は新たな樹木の植樹をするということをございまして、その場合は既存樹木を可能な限り活用するという点からはそこは相違がないものだとも思っておりますし、またこの既存の樹木というのも、必ずしも区画道路に面している樹木でだけではなく、この敷地内にある様々な樹木を指しているという点なのかなと思っておりますけれども、その認識で間違いないでしょうか。

## 千田課長

地区計画区域内全体に関するみどりの考え方ですので、委員のおっしゃるとおりでございます。

## 大沢会長

ほか、ご意見等いかがでしょうか。

木村委員、お願いいたします。

## 木村委員

別紙3の都市計画案の概要で、5番に「地区施設の整備の方針と地区整備計画の内容」が書いてございまして、この敷地の北東に、都市計画公園が未整備、かなり広い公園地があるのですが、これは、例えばどういった目的で、目的というか用途で使われるのか。例えば児童公園なのか、それとも防災公園みたいにするのか、それともいろいろな、高齢者が来て楽しめるのか、その辺が決まっていたら教えていただきたい。

## 千田課長

まず都市計画のお話としてさせていただければ、こちらについては、都市計画公園として30年ほど前に公園にするということが決定されているということをございます。この公園にする決定、都市計画に基づいて具体的に公園整備をする際は、中野区で言えば公園課で、地域に即した公園機能を提供するための整備を行うというステップになってまいります。現段階では都市計画の中ではあくまで公園を造るというみの決定にあるというのが今の段階でございます。

## 木村委員

では、今後決めていくという感じですか。分かりました。

## 大沢会長

ありがとうございます。ほか、ご質問等いかがでしょうか。

大澤副会長、よろしくお願いいたします。

## 大澤副会長

先ほど、既存樹木のお話が出ていたのですけれども、今のやり取りを伺っていて、既存樹木をできるだけ活用するというので、その方針、それが区画道路であるとか公園だけではなくて、区域全体でその方針を進めるといような内容だったと思います。

ただ、実際今の地区計画の内容、例えば地区計画の目標であるとか方針を拝見しますと、「みどり豊かな良好な住環境」という文言などは見られるのですけれども、そのみどりが果たして新しくつくるものなのか、それとも既存のこれまで育まれてきたみどりを指すのか、そこがあまり明確ではない気がするのです。

この地域の特性を踏まえると、既存の樹木、それと新しく創出されるみどり、どちらも重要なのだよということが分かる内容にしたほうが望ましいのではないかなと思うのですけれども、その辺りはいかがでしょうか。

## 千田課長

先ほど久保委員からも、みどりに関する考え方、既存樹木に関する考え方というのをご質問いただいておりますが、また今、副会長のお話を伺っていても、今回の図書の中で具体的に我々が考えているみどりの方針というのが、特に既存樹木に関して読み取れるかというところがございまして、今そちらの、既存樹木に関する方針の記載が若干弱いかなということでは今感じているところでございます。

## 大澤副会長

その辺り、もし土地利用の方針であるとか目標の中で、既存樹木の活用であるとか、そういうところで追記などができるのであれば、そういった対応もご検討いただければと思うのですけれども、いかがでしょうか。

## 大沢会長

みどりの豊かな住環境を形成するというので、先ほど久保委員からもお話がございましたが、質の担保が書かれていないと。それに対して何か変えるのか、文言を加えるのかというような今ご意見がございましたが、この取扱いについては、一度皆さんのご質疑が終わってから、対応の仕方をご調整させていただければと思います。

ほかはいかがでしょうか。



福島委員、お願いいたします。

#### 福島委員

緑化とは関係ないのですが、同じ今の諮問の中にあると思うのですが、7ページで「東京都市計画高度地区計画図〔中野区決定〕」となっている図があります。これで見ますと新宿区と中野区が隣同士で地区が分かれているわけですが、このところで新宿区側の道路を挟んで20メートル範囲内が第3種高度地区になっていますね。その図を見ますと、新宿区と中野区が一番下側と言っているのでしょうか、その図の中でちょっと欠けているところが、中野区に入り込んで欠けたところが新宿区側にあって、ここの部分については中野区では2種高度ということになるのですけれども、1種高度ですかね。ですから、この辺りの新宿と中野との調整はされたと考えているということだと思いますので、この辺りで不都合がなかったのかをお尋ねしたいということです。

#### 千田課長

まず7ページの高度地区の計画図ですが、こちらは今記載しているところが、この左側の四角い部分の「第2種高度地区への変更」と書いてあるエリアが今回の対象となっております、この周りとの高度地区としての整合については、既に第2種高度地区にかかっている今回当該区域の北側、東側、そちらとの整合ということで考えておりまして、新宿区側との高度地区の整合について当時どのように図られたのかは、私のほうで今回確認はしていないという現状でございます。

#### 福島委員

丁寧な説明をありがとうございます。

私が見たところ、入り組んだ部分というのは、多分計画するときこういうところは意外に厄介なことが起こるのではないかなという、整合と言われましたけれども、その辺りは大丈夫かなかなという懸念を持ちました。

中野区としては、むしろこれ高度地区が第2種だとか1種ですから、むしろ厳しいほうなのですが、第3種のほうがまだ緩やかなので、この辺から考えてその辺のことは大丈夫かなということを上上げたわけです。ありがとうございます。

#### 大沢会長

ご指摘ありがとうございます。今後こういった地区会でご調整するときは、ぜひしっかりとした行政協議、よろしくお願ひしたいと思います。ご指摘ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。そろそろよろしゅうございますか。

ウェブの方はいかがでしょうか。大丈夫でございますか。もしご質問等あれば、よろしくお願ひいたします。

よろしゅうございますか。

そうしましたら、こちら辺でこの案件に関しまして質疑は終了とさせていただきますと思っておりますが、ただいま皆様のご質疑の中から、地区計画案の土地利用の方針の、別紙2-1の3ページの「土地利用の方針」に「みどり豊かで良好な住環境の形成」ということがあったのですが、それに対して、どうも質の担保というもののことで何点かご意見が寄せられたところでございます。

例えば、これは今までの案を伺って私の言葉でまとめられるかどうかあれなのですが、区域内の既存樹木を可能な限り活用するというような文言が、例えばこのところに追加可能なのかということが、先ほどいろいろな皆様のご意見を伺って提案とか追加したいなというご意見がございましたが、そういったことはちなみに可能なのでしょうか。

そういった審議会の意見に対する取扱いについて、事務局から対応方針をご説明いただければと思います。

#### **安田課長**

付議された案につきまして審議会として付帯意見をつけるということだと思っておりますけれども、法令上は可能でございます。

#### **大沢会長**

ありがとうございます。

付帯意見ということなのですが、例えば付帯意見を付されたものにつきましては、何か拘束力とかそういったものはあるのでしょうか。

#### **安田課長**

法的拘束力は生じないものの、区が諮問した審議会から出された意見として尊重すべき内容となるかと考えてございます。

#### **大沢会長**

分かりました。

あともう1つ、今回皆様にこういった紙で渡されていると思うのですが、これが多分縦覧に供されていると思うのですが、そこに文言が付け加えられるということにもし例えばなったときに、縦覧行為を行った後に今日皆様にご提示していることになるのですが、そういったものに対して、例えば都市計画やり直しとか、そういったことになる大変だなと思っているので、これは瑕疵があると問題なので手続上確認したいのですが、そういったことになったりはするのでしょうか。

#### **安田課長**

審議会に付議された案を修正する場合は、都市計画の内容が変わるような場合は再度の公告・縦覧と都市計画手続をやり直す必要があるとされてございます。ただし、修正した内容が実体的に関係人の利害に影響を与えない軽微あるいは形式的な修正であれば、手続を省くことができるということになってございます。

#### 大沢会長

了解しました。今回、例えば先ほどの「既存樹木を可能な限り活用する」とか、そういった文言をこの「土地利用の方針」に入れるような場合は、都市計画手続が再度必要となるような案件なのか、そうではない軽微だという理解でいいのか、その辺はどちらになりますでしょうか。

#### 安田課長

再度の手続が必要かどうかの判断は都市計画手続に関することなので、事務局としてはなく、この先は都市計画課長として発言をいたします。

都市計画手続を担当する都市計画課の立場として申し上げます。仮に付議された案について「区域内の既存樹木を可能な限り活用する」と文言を追記する修正がなされた場合でございますが、この修正内容は、地区計画の目標等で示される「みどり豊かで良好な住環境の形成」を補強するためのものと考えてございます。そのため、本都市計画の内容を変更するようなものではないため軽微な修正であると考えてございます。したがって、再度の都市計画手続は不要と考えてございます。

#### 大沢会長

了解いたしました。今まで付帯意見とそれに対する解釈の仕方について今やり取りさせていたいただきましたが、このやり取りにつきまして、何か皆様からご質問等はございますでしょうか。

平山委員、お願いいたします。

#### 平山委員

事務局に確認なのですが、基本的に付帯意見を付すことはできますよと。この都市計画のルールが私、分かっていないところがあるのかもしれませんが、付帯意見が付された場合、その付帯意見を反映する修正を行うということですか。それとも、都市計画案としてはこのとおりなのだけれども、これ全体に付帯意見がついているという理解なのですか。どちらなのですか。

#### 安田課長

付帯意見ですけれども、都市計画として諮問された案件、それを可とするか不可とするかというのがまずあると思います。それが前提としてありまして、答申として付帯意見がついた場合、審議会に出された意見ですので、区はそれを尊重するというで考えてございます。

## 平山委員

そうではなくて、先ほど意見を付した場合、その付された意見の内容がこの「土地利用の方針」に反映をされるというやり取りがあったように思ったのですが、それで間違いないですか。

要するに、ここに追記として「a」「b」「c」「d」のどちらかか、あるいは「e」として書かれるのか。そういう理解になるのですか。

## 大沢会長

今、平山委員からのご指摘、私が間違えていたら平山委員からご指摘賜りたいのですが、例えば今回付帯意見をつけるとなったときに、それを踏まえて、例えばこの資料の、先ほどの3ページの「土地利用の方針」のところを修正するのか、それとも、そもそも付帯意見なので付帯意見ということで扱って案は何も修正しないのか、多分そういったどちらなのかというご質問だというご理解でよろしいでしょうか。非常に重要なので、その辺についてご回答をお願いいたします。

## 安田課長

付帯意見として示された答申について、都市計画決定にあたりそれを尊重するという意味でございます。

## 平山委員

要するに、今日出されている案についてまず可否を採りますよね。それに対して可となった場合ということになるかと思うのですが、例えば、意見が付された場合、今のやり取りを聞いていると、付された意見を参考にして案に修正を加えると理解ができるのです。それはそうなのか。そうすると案が変わってしまうのかとも思えるのですけれども、そういう理解でいいのですか。

## 安田課長

繰り返しになりますが、答申を踏まえて修正することは可能となります。今回の場合は、案は軽微な修正という形にはなるかと思えます。

## 大沢会長

多分皆さん、はてながついているので、私の提案をさせていただければと思うのですが、事務局内での調整がもしかしたら必要かもしれないので、場合によっては暫時休憩させていただいて、ここは判断を間違えると危ないので、再度平山委員のご質問に対しまして、私でこういう見解か、それを事務局に回答してほしいということを言いますので、皆さん、間違ったらそれを、平山委員からもご指摘賜りたいのですが。

まず1つは、今回は案が出されて、それに対して先ほど付帯意見をつける、要は諮問を受けた。今まではそれに対して意見がなしということで回答していたのに対して、付帯意見をつけるという

ことになった場合に、それを踏まえて、そのままこの案はいくのか、その答申を頂いたあとでこの案について、例えば「土地利用の方針」の「みどり豊かな良好な住環境の形成」の前に質の内容を入れる、そういった修正を行うことができるのか否かといった点、そこを、我々では判断する上で知りたいと。

それが曖昧なままだと、結局付帯意見をつけたけれども、結局このまま進めるのか、それともどこかでそこを直すことになるのか、そこが多分みんなが知りたい点かなと思うのですが。

#### 千田課長

今の事務局の都市計画課長からの発言もあったとおり、今回、仮に付帯意見で付された内容について、こちらについては「みどり豊かで良好な住環境の形成」という記載を補強するものというもので、特にこれは縦覧手続等も要さないというお話も今頂戴したところだと思います。

我々、こちらの事務の主体を負っているまちづくり推進部としても、先ほど委員、副会長からお話があったとおり、みどりの充実に関して、既存樹木を可能な限り活用するという考えを我々も持っているところでございますので、むしろこの補強としての記載が地区計画として望ましいのであれば、我々としてはぜひこの制度を活用した中で、一部追記をしたいということでは考えておりません。

#### 平山委員

大体理解ができました。ということは、逆に言うと、我々として、あくまで諮問なので、諮問に対する答申ですから、我々としては、今日の段階でできる手続としては付帯意見を付すということ以外にないということですね。先ほど千田幹事がおっしゃっていたような行為を区に促すとすれば、それは付帯意見という手続を取るしかないと理解していいのですね。

#### 安田課長

そのとおりでございます。

#### 大沢会長

どうでしょう。そうすると、今回はここで多分、付帯意見をつけるかどうかの採択を皆さんにご提案しなければいけないということなので、皆様にご提案しながら、その付帯意見をつけるか否かお諮りする。意見を付す場合は、その付帯意見をつけて答申させていただくと。それを受けて、先ほど千田幹事のお話があった、今回はみどりについて質の担保が書いていないので、その質の担保というのはあくまでもこの案を補強するという形でこの地区計画の中に付け加えるというプロセスを取りたいというお話でございましたが、それは可能というような理解でよろしいでしょうか。

#### 安田課長

可能でございます。

#### 大沢会長

そうすると、大体整理ができたかなと思いますが、皆様よろしゅうございますか。

まず付帯意見についてはつけられるということが分かりました。先ほど付帯意見につきまして「みどりの質」のことについてお話がございましたが、例えば付帯意見をつけるということでございますけれども、地区計画の案の「土地利用の方針」に、「みどり豊かで良好な住環境の形成」というところがございましたけれども、その補強として区域内の樹木を可能な限り活用するような文言を追記することというようなことを付帯意見として加えたい。

千田幹事、もしいい提案があればご提案いただければと思うのですが。

#### 千田課長

仮に「みどり」の表記に関するさらなる補強を図るということで、既存樹木を活用するということに記載すべきというところで頂いた場合、記載の箇所や記載の方法も含めて、我々で、案から決定に至る過程の中で決めさせていただければと思います。

なお、追記した際には、次回の都市計画審議会の中で、頂いた付帯意見を踏まえてこのような記載を追記しましたというご報告はさせていただければと思います。

#### 大沢会長

ご整理ありがとうございます。今、千田幹事からそのような提案がございましたが、皆様、その点に関しまして、何かご質問等は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

今のお話だと、文言自身を、それは決定の過程、いわゆる答申が記録となって、それで決定をしますね。その過程の中で決めていくとなる。そうするとこれは、付帯意見としてというよりも、中身がさっき言った軽微の修正みたいな形で、つまり、この審議会の中での総意としてそういう意見が出たよという話で、それは具体的なものの文言として付帯意見がこうだというものではなくて、それを審査して行政で決定のところに反映をさせるという、そういう理解でいいのでしょうか。

#### 大沢会長

そのような理解でいいかなと。あくまでもこちらでは付帯意見としてそういったことを考えてくれというものが付帯意見だと。どこにやるかは、今日この審議会の中でご提案いただいたようなこの場所がいいかを踏まえて、再度ご検討いただくところがございます。

いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

皆様、いろいろご意見ありがとうございました。そうしましたら、この1番目の「上高田四丁目17番～19番地区に係る都市計画案について」のお諮りする方法ですが。

**長沢委員**

ちょっと休憩していただいてよろしいですか。

**大沢会長**

休憩のほうがいいですか。

**長沢委員**

開会のままでもいいですけれども。では開会中で、いいですか。

**大沢会長**

はい。

**長沢委員**

どのタイミングでと思っていたので。

これからこの(1)の、今これから諮問された案についての決というか、答申にということだと思っています。

私、実は、この樹木の活用自身もそうなのですが、同時に区画道路についての安全性のということで、これをこの決を採った後に付帯意見として出させていただきたいなと思っています。

どういった内容かという、区画道路については、本当はみどりの保全についても付帯意見として出させていただきたいと思いましたが、今全体の総意としてそういうお話になりましたので、こちらは割愛させていただいて、区画道路については、安全性を最大限に確保する運用の在り方を検討するように努められたいということで、これ自身は文字どおり付帯意見として、決定後の中でそういった、区にそのこと自身を求めたいなということで提案をさせていただきたいと考えております。

決を採った後にお取り計らいをお願いしたいなと思います。

**大沢会長**

了解いたしました。そうしますと、これから諮問のやり方についてご説明させていただきますので、先ほどの長沢委員のも含めてお話しさせていただければと思います。

まず今日、諮問事項の「東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定」について、案のとおり了承するかどうかをまずお諮りしたい。それでお諮りさせていただきまして、了承するという事になった場合は、その次に付帯意見を付すかどうかということをお諮りしたい。

今、付帯意見につきましては2点ございました。1点はみどりの質の担保。それから長沢委員より、どちらかということこれは地区計画には関わらない、文言修正はないのだけれども、今後地元の皆様と協議していく上でも交通施設の安全性を最大限に配慮することという付帯意見をつけたということがございましたので、その2点につきまして付帯意見を付すかどうかをお諮りさせていただきたいということが今後の手続かと思えます。

それが決まった上で、次に諮問事項の2番目ということで「東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)」につきまして、案のとおり了承するかをお諮りしたいと思っております。

もう1つ本日諮問事項を頂いておまして、これは最終的には東京都決定なのですが「東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)」について、東京都に意見を付すかどうかをお諮りすると。この3つ、これを今後皆様にお諮りしていきたいと思っておりますが、この諮り方につきまして何かご質問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。長くなってしまって申し訳ございません。

それではまず、このやり方でよろしければ、まず1点目の、諮問事項の1番目の「東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定(中野区決定)」について、案のとおり了承することについてお諮りしたいと思います。よろしい方は挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

#### 大沢会長

賛成多数ということで、案のとおり了承することによって決定したいと思います。

次に、この案につきまして了承されましたので、付帯意見についてまずお諮りしたいと思います。

まず1番目です。まずは地区計画の案「土地利用の方針」に「みどり豊かで良好な住環境の形成」の補強として「区域内の既存樹木を可能な限り活用する」という文言を追記するということを付帯意見でつけたいと思っておりますが、そのことについて賛成の方は挙手をよろしくをお願いいたします。

(挙手多数)

#### 大沢会長

総員賛成ということでご理解いただければと思います。

続いて2番目でございます。区画道路につきまして「安全性を最大限に配慮することを今後検討すること」という旨の付帯意見をつけたいというご提案がございましたが、このことを付帯意見として付すことにつきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。



## 平山委員

その意見について内容を伺ってもよろしいでしょうか。

2番目のこの安全性を最大限に云々ということなのですが、これは特段地区計画に関わる意見ではないということですか。先ほどの会長のお話ではそのようなことだったかと思うのですが。

## 大沢会長

長沢委員、いかがでしょうか。

## 長沢委員

今のお尋ねは、この地区計画そのものに変更を求めるものかという、そういう意味ですか。

## 平山委員

まずそこを。

## 長沢委員

地区計画のいわゆる決定そのものを何らか動かすというものではありません。

## 平山委員

私もこの地区計画への付帯意見というのがよく分からなくて、地区計画自体のどこかの文言の修正あるいは追記ということではなくて、ただこの地区計画自体に意見をということになると、今後この地区計画を進めていく上でこういうことに配慮されたいという趣旨なのではないでしょうか。

## 長沢委員

整備を進めていくということには当然ながら地区計画の中でのそれに基づいて行っていくということでもありますけれども、実際に、何年後かにはなりますが、整備をされた中において、その実態としては安全性を最大限配慮して運用については努めていただきたいという、そういう趣旨です。

## 平山委員

現行の地区計画ではその部分に欠けているという認識なのではないでしょうか。何か現行の部分には足らざるところがないようなお話だったのですが、現行の地区計画どおりにいくと長沢委員がおっしゃるようなことが懸念されるという具体的な何かがあるのでしょうか。

## 長沢委員

それは別紙4でいろいろ出た、先ほど質疑もさせていただきましたが、またご説明でもありましたが、接道の部分や、新たな道路を敷設するところの中で、住環境といいますか、その中で影響ということ自身が非常に危惧をされているという住民の皆さんの声がありましたので、その辺のところをきちんと踏まえていただく。そういう意味で付帯意見として出したほうがいいのでは

ないかということで提案をさせていただいた次第です。

#### 平山委員

今度は区側になのですが、地区計画を拝見させていただいた限りはそういう配慮もなされているのかとは読み取れたのですが、そこはどうなのでしょう。

#### 千田課長

まず、頂いた今のご意見の中で2つの視点があるかなということで感じているところです。

1つは、この地区計画の中に記載すべき事項というところはどうなのかというところなのですが、今回、ここの区画道路の整備に当たってのものとして、既に歩車共存道路として整備するという具体的な区画道路に対する方針を示しているというところでございます。

この歩車共存道路というところですけども、これはよくコミュニティー道路という言い方をするケースもあるのでありますが、歩行者に最大限の配慮をした道路というところでの記載がありますので、そのような地区計画としての意味では既に記載されていると。

また後段には、接続する既存道路との交差部の安全に配慮するというところで、こちらも既に記載されています。

あと要望として、もし仮に地域の方たちでいまだなお不安に思っている方がいらっしゃるから丁寧な説明をということであれば、それは今回の地区計画に対する付帯意見というよりは、むしろ都市計画審議会の中で委員から出た要望として、この地区計画に基づいて今後進めていく中で配慮すべきことということで我々も受け止めさせていただくというところで考えます。

ですから、今回これが、地区計画に対する付帯意見が妥当なのか、それとも都市計画審議会でも、今後進めるに当たって我々に頂いた要望ということで捉えたらいいのか、そのところをすみ分けしていただければとは考えます。

#### 平山委員

私もそうかなと思ひまして、改めて長沢委員になのですが、意見としてつけられようとしている内容のご趣旨は理解ができるのですが、当地区計画に付すという形ではあまり馴染まないのかなと思うのですが、先ほどのような形で、都市計画審議会の中でこういう意見が出たということで区側にしっかりとお伝えをしていくという形ではいけないのでしょうか。

#### 長沢委員

私、冒頭というか、質疑をさせていただいたときにもそうした要望自身をさせていただいたところであります。

実際に区画道路についての先ほどの別紙4の区の見解として出されているように、今言われた

歩車共存道路として整備するというので、以前も、ここについては道路に車が入ってくることはあまりないとは想定をされていることではありますが、そうはいっても4メートルの、4メートルなのでしょうかね、そういった幅員があるというところにおいては、住民の皆さんのところで、先ほど、今年の4月からというところになりますとまだまだ説明も不足されているところもありますし、そういう意味では、実際に心配の向きがある中では、最大限の確保、いわゆる安全性の確保、そういうこと自身を、この都市計画審議会の総意として付帯意見を付していければ、そういうことで出させていただいたとご理解いただければと思っています。

#### 平山委員

意見としてはどうなのかなと思ったもので、申し上げました。

#### 大沢会長

そうしましたら採択を採りたいと思います。今までのやり取りは当然今回の会議録に残りますので、当然それをひも解いていただければ皆さんのお気持ちというのは非常によく分かるのではないかなと理解しておりますが、今回もし、一応ご提案いただきましたので、採択ということで。

ただし、採択された場合でも採択されなかった場合でも、当然のことながら、今回、今まで皆様のご意見を頂いたということで、議事録を読み返せば非常によく伝わる安全性の内容かと思えますので、まずは付帯意見としてつけるか否かということを採決するということはいかがでしょうか。

久保委員、お願いいたします。

#### 久保委員

先ほどの質疑を様々なこの点についてさせていただきました。当初、既存樹木につきましては、もともとのものに補強をする、加筆をするような修正ということでございました。

今の平山委員の質疑、また長沢委員からのご提案を伺っておりますと、別紙2-1でございます4ページに、先ほどの千田幹事からのご説明の部分ですが「歩車共存道路として整備するとともに、接続する既存道路との交差部の安全にも配慮する」という一文がございます。このことを補強するという意味合いで、何かここに加筆や修正をするということがふさわしい、そういうようなご提案なのかどうか、そこを確認させてください。これは長沢委員です。

#### 長沢委員

先ほど平山委員のご質疑の際にお答えしたのと同じなのですが、都市計画で決まったそのところを何かいじるというお話ではなくて、どちらかといえば出来上がった後の中での、そういう中で運用していく、そういうことでお話をさせていただいたということです。

#### 久保委員

承知をいたしました。なので、あまり今回のこの地区計画の部分で付帯意見という形が、私としては必然性があるのかどうかというところが理解できないところでございまして、当然、住民の方たちのことを思えば、安全に配慮をした形で整備をするというのは、これは自治体としての責務として当たり前のことなのではないかなと思っておりますし、誰もがそれを望んでいるというところは当然のように感じております。

今回、付帯意見をつけるという行為そのものが初めてのことでございまして、なかなか私自身もうまく飲み込めていないところがございまして、付帯意見ということでふさわしいかどうかというところでしっかりと判断をしてもらいたいと思っております。

#### 大沢会長

ありがとうございます。もしこの付帯意見をつけるか否かにつきまして、何かもう1つ、ご確認したいこと等ございましたら、皆様から頂きたいと思いますが、いかがでしょうか。

千田幹事、よろしくお願いします。

#### 千田課長

申し訳ございません。1点だけ。先ほど事務局からもお話があったとおり、今回は都市計画についてお諮りさせていただいて、それについては「案のとおり了承する」ということで頂いたということで理解しております。

さらに今後、仮に付帯意見がつくとなれば、当然我々は、この都市計画審議会の中で頂いたものですので、この都市計画を策定するに当たって、最後決定するに当たって尊重すべき事項というものに当てはまるものであるべきということがございまして、そこのところはぜひすみ分けいただいた中で、今後この地区計画に基づいて実施するときに配慮すべき事項と、地区計画を決定するに当たって尊重すべき事項、この2つで、ぜひ織り込むかどうかのすみ分けをしていただければと存じます。

#### 大沢会長

分かりやすいご回答ありがとうございます。

都市計画の案に対して何か軽微なレベルを加えるということであれば付帯意見をつけよう。そうでないものにつきましては、当然やってもらうと。先ほど久保委員からお話があったように、区民の皆様の当然の考え方、安全性というのは当然でございまして、やってもらうというのは、この中の意見で、やり取りで多分伝わるということですので、そこは付帯意見をつけない方針はいかがかというようなご提案がございましたが、まず1番目の修正を加えることについては先ほど皆様のご了解を賜りまして、付帯意見ということでつけさせていただきました。

今、長沢委員からのご提案の件につきましては、実際の地区計画の案に対して修正は図らないのだけれども、実際にそれを道路の設計・整備するに当たっては、当然配慮すべき事項で区としてもやっていただきたい、というものにつきましては付帯意見はつけないで進めたいというすみ分けはいかがでしょうかというご提案がございましたが、この案につきまして何かご意見等はございますでしょうか。

よろしゅうございますか。そうしましたら、今、長沢委員からご提案いただいた点につきましては、大変恐縮ですが、今までのやり取りで伝わるということと、地区計画本体に対して何か軽微な修正を行うものではないということから、付帯意見はつけないということで、皆さん、よろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

#### 大沢会長

ありがとうございます。

続きまして、次の諮問のお諮りをしたいと思います。

諮問事項の2「東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)」ですが、この件につきまして、案のとおり了承するというのでよろしゅうございますでしょうか。

挙手のほう、よろしく願いいたします。

(挙手多数)

#### 大沢会長

総員賛成ということで進めさせていただければと思います。

続きまして、最後の案件でございます。東京都決定の案件についてお諮りしたいと思います。

諮問事項の3「東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)」について、当審議会として意見を付すことの有無について、委員の皆様にお諮りしたいと思います。意見を付した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

よろしゅうございますでしょうか。そうしましたら「意見なし」ということで東京都に回答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

異議がないため、そのように決することいたします。

以上をもちまして、全ての審議事項が終了いたしました。皆様、ご議論ありがとうございました。  
続きまして、報告事項に移りたいと思います。

報告事項の1の「弥生町二丁目19番の一部における防災街区整備事業に関する都市計画の原案について」に進みたいと思います。

### 事務局

事務局からなのですけれども、既に当初の予定を過ぎております。その旨ご了承のほどお願いいたします。

### 大沢会長

当初の時間よりオーバーすることになりますが、皆さんすみません、よろしく願いいたします。  
そうしましたら、三戸幹事よりご説明、よろしく願いいたします。

### 三戸課長

「弥生町二丁目19番の一部における防災街区整備事業に関する都市計画の原案について」、ご報告いたします。

初めに「主な経緯等」ですが、前回、9月の都市計画審議会においてもご報告させていただきましたが、本年7月に弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会から区に対して、密集市街地における延焼防止上及び避難上確保されるべき機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、防災街区整備事業による「まちづくり提案書」が提出されました。

区では、この「まちづくり提案書」の内容が地区計画の地区整備方針に即した内容であることも考慮し、区決定の2つの都市計画の原案を新たに作成いたしました。

都市計画の原案の概要ですが、1つ目は「特定防災街区整備地区」です。

「別紙1 計画書」及び「別紙2 計画図」の上段部分を併せて御覧ください。

密集市街地整備法第31条に基づき、密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献する防災街区として整備すべき区域として、「別紙2 計画図」の左上の区域図にある土地の区域におきまして建築物の敷地面積の最低限度、それから「別紙2 計画図」の右上の壁面位置の制限等を定めます。

具体的には、区域といたしましては、防災街区整備事業により整備改善を予定する公共施設として、補助63号線の一部及び弥生町二丁目公園を含めた約0.2ヘクタールの区域としております。

建築物の敷地面積の最低限度としましては100平米とし、壁面の位置の制限としては、西側隣地境界から3メートル以上の距離を確保することとしております。ただし、歩行者の安全を確保するために必要なスロープや階段等は除いております。

続いて2つ目は「防災街区整備事業」です。

「別紙1 計画書」及び「別紙2 計画図」の下段部分を併せて御覧ください。

先ほどの特定防災街区整備地区内において、密集市街地整備法第120条に基づきまして、適正な配置及び規模の公共施設を備えることにより、特定防災機能が確保された良好な都市環境となるように「施行区域」を定め、施行区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに施行区域における土地の合理的かつ健全な利用が図られるよう「防災施設建築物の整備に関する計画」等を定めます。

具体的には、公共施設といたしましては、防災街区整備事業で整備改善する道路としての補助63号線の拡幅と、弥生町二丁目公園については公園の北側擁壁部分を改修するとしてございます。

また、防災施設建築物に関する計画といたしましては、高さは7メートル以上、配列としては、先ほどの特定防災街区整備地区の西側の壁面位置の制限に加えて、計画図3に示すとおり、公園側から1.3メートル、東側隣地境界から1メートルの離隔を取る制限を設けます。

また備考欄に記載のとおり、西側隣地境界から壁面の位置の制限を受ける敷地部分において、補助第63号線から弥生町二丁目公園に通抜けできる避難上有効となる歩行者動線を設けることとしております。

説明資料の本編に戻りまして、最後に今後のスケジュールでございますが、11月に地元説明会を開催し、その後、原案及び案の公告・縦覧等を行い、スムーズに進んだ場合には来年4月の都市計画審議会の諮問後に都市計画決定される予定でございます。

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。

ただいま弥生町二丁目19番地区につきましてご説明いただきましたが、これに関しましてご質問、ご意見がある方は、挙手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。ありがとうございます。

今後、都市計画手続に入るといってございまして、よろしく願いいたします。

それでは本件につきましては終了させていただければと思います。

次の報告事項に移りたいと思います。

報告事項の2「中野四丁目新北口駅前地区におけるこれまでの検討状況と今後の都市計画手続について」、小幡幹事より、準備が整いましたらご説明よろしく願いいたします。

## 小幡課長

それでは、報告事項の2「中野四丁目新北口駅前地区におけるこれまでの検討状況と今後の都市計画手続きについて」、ご報告いたします。

中野区役所と中野サンプラザの地区に関わるまちづくりの検討状況の報告でございまして、今後、当地区で市街地再開発事業が予定されておりました、都市計画手続を進める予定としております。

本日は今後の予告ということでございまして、既に決まっている都市計画の内容、それから今の検討状況、今後の予定についてご説明させていただきたいと思っております。

検討状況につきましては別紙でご説明いたしますが、最初に2の今後の都市計画手続の予定について先にご説明させていただきます。

令和4年12月以降、都市計画手続を進める予定としておりました、順調に進みましたら令和5年の6月頃には都市計画決定の諮問をさせていただきたいと思っております。その後、事業計画認可、権利変換計画認可、工事着手と進めていく予定でございまして。

それでは別紙を御覧いただきたいと思っております。

本日のご説明ですが、最初に本地区のまちづくりについてご説明させていただきまして、その後2番として、既に決まっている内容ではございますが、第一段階の「都市計画決定の概要」、それから、今後進めてまいります第二段階の「都市計画決定に向けた検討状況」ということでご説明をいたします。

1ページ目を御覧いただきたいと思っております。

「本地区のまちづくりについて」でございまして、「(1)まちづくりの方針」といたしまして、平成30年3月に、中野四丁目新北口地区のまちづくり方針を定めてきております。左下に図がございまして、赤枠で囲ったところが範囲でございまして、中野区役所、中野サンプラザ、それから税務署、NTTドコモビル等を含むエリアとなっております。

まちづくり方針では方針を3つ定めておりました「グローバル都市にふさわしい拠点形成」「にぎわいと安全・安心の空間創出」「ユニバーサルデザインによる公共基盤整備」を方針としております。

これを実現していくために、公共基盤を再編していく、交通結節点としての利便性を向上させる、また、大街区化によって敷地規模を確保して、多機能複合型の都市活動拠点を整備していく、多様な歩行者が円滑に通行できる動線確保を図っていく、こういったことで進めてきてございます。



2ページ目を御覧いただきたいと思います。

これを踏まえまして、都市計画の考え方としまして、2段階で都市計画を進めていこうというところでございまして、第1段階の都市計画については平成30年度に決定してございます。

この中では、街区再編、都市基盤整備のことであったり、建築敷地としてきちんと基盤から敷地を設定するというところで、都市計画道路、駐車場、区画整理事業、地区計画の決定をしまいにしました。

この後、第2段階の都市計画としまして、建築物整備に関するもの、それから歩行者動線ネットワーク形成に関するもの、こういったことを決めていきたいと考えてございます。

3ページ目を御覧いただきたいと思います。

第1段階の都市計画決定の内容でございまして、右側が決定後の図面になってございまして、都市計画道路、都市計画駐車場、区画整理事業、地区計画について決定をしてくれてございます。詳細は10ページ以降でご説明いたします。

4ページ目を御覧いただきたいと思います。

4ページ目が都市計画道路の変更、道路と歩行者デッキに関するものでございます。区役所と中野サンプラザの間の道路を廃止して大街区化を図っていくこと、それから、駅前広場を少し中野通りから離れた位置に配置をしていくこと、税務署の敷地を活用して「中野四季の都市(まち)」に直接つながるデッキを整備していくこと、こういったことで都市計画道路を変更しております。

次のページ、5ページ目をお願いいたします。

こちらについては、補助223号線の一部区間について、立体道路制度を活用していくということで、立体的な範囲を定めてございます。

続きまして、6ページ目をお願いいたします。

都市計画駐車場でございますが、公共の都市計画駐車場と民間の附置義務駐車場を一体的に集約化して整備をしていくということで、敷地全体に都市計画駐車場の範囲として決めてきてございます。

続きまして、7ページ目をお願いいたします。

7ページ目は土地区画整備事業の決定でございまして、区画整理事業、公共施設の配置ですとか、その区画整理事業の施行区域を定めてございます。

続きまして、8ページ目をお願いいたします。

ここからが地区計画の内容になってございまして、中野四丁目新北口地区の地区計画として、地区計画の名称、位置、目標等を記載してございます。この目標の中にも公共基盤整備及び立

体道路制度を利用した街区再編のことで、大規模集客交流機能や多様な都市機能の導入による高度利用を誘導していく、そういったことを記載してございます。

続きまして、9ページをお願いいたします。

9ページには「土地利用の方針」と「建築物等の整備の方針」ということを記載してございます。こちらにも土地利用、高度利用を誘導していくということであったり、街区再編、公共基盤整備のことを記載しています。

右下の「建築物等の整備の方針」に当たっては、都市計画駐車場を附置義務駐車場と併せて整備していくことであったり、地域の荷さばきスペースの確保を図っていくことであったり、それから立体道路制度を活用していくということの方針として記載してございます。

続きまして、10ページ目をお願いいたします。

こちらは地区計画の地区施設の配置でございまして、第1段階の都市計画では、敷地から道路に面したところの歩行者通路ですとか、歩道状空地4メートルということで配置をしてございます。

続きまして、11ページをお願いいたします。

11ページは地区計画の方針附図でございまして、動線の考え方であったり、広場の配置の考え方を示してございます。

例えば中野駅の橋上駅舎・南北通路から北側に向かっていく歩行者デッキの動線として、北に新区役所に向かっていく動線だったり、四季の都市(まち)に向かっていく動線であったり、囲町地区に向かっていく動線、こういった動線を矢印で記してございます。

それから、広場についても表現をされているところでございますけれども、線路側の広場、中野通り側の広場、それから四季の都市(まち)側のデッキの下ろし口のところの広場、こういったところの考え方を示しているところでございます。

こういった都市計画の内容を踏まえまして、その後この新北口の駅前エリアの再整備事業計画というのを区として令和2年1月につくっておりまして、この敷地の中で実現していくコンセプトとしまして「中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる」ということ、それから「中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる」こと、「未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる」ということ、こういった事業計画を定めまして、このコンセプトを実現するために事業者を募集してきたということでございます。

13ページをお願いいたします。

再整備事業計画に基づきまして民間事業者公募を行いまして、令和3年5月には募集の結果、施行予定者として協定を結び、決定をしてございます。代表事業者、野村不動産のグループを選

定いたしまして、図のような完成予想パースも公表しているところでございます。

続きまして、14ページをお願いいたします。

14ページが検討中の市街地再開発事業の概要でございます。左側が断面図になってございまして、下から商業施設、住宅、業務というような高層棟の配置、それから低層の建物については下にホール、それからホテルがございまして。

右側の下が配置図になってございまして、下側が線路になってございましてけれども、中央線側から高層棟、それから北側の奥側にホールやホテルが配置されているということでございまして。

右上が計画概要になってございまして、敷地面積は23,460平米、容積率は1,000%、高さは約250メートルということで検討を進めております。

15ページを御覧いただきたいと思っております。

15ページには、配置図という形で示してございまして、オレンジ色が動線ということで、下側が南側になってございまして、南北通路から出たところから北側に真っ直ぐデッキが伸びてございまして、あとホールの周りをデッキ動線がぐるっと囲んでございまして。そこから五丁目であったり、四丁目西地区であったり、中野四季の都市にデッキがつながっていくという動線になってございまして。

広場につきましては、線路側の「出会いの広場」、それから中野通り側に「集いの広場」、それからホールの上には「屋上広場」を計画しているところでございまして。

それから赤色がホールの計画ということで、中野サンプラザの交流機能・DNAを継承していく多目的ホール、あと、交流機能ということでホールと高層棟の間にアトリウムという形で計画をしております。

青色は防災機能の強化ということで考えているところでございまして。

続きまして、16ページをお願いいたします。

こうした現在の施設計画の検討状況を踏まえまして、今後、都市計画手続に入ってまいりたいと考えてございまして。これから都市計画の中で手続としてお願いしていく内容の項目としては5つ考えてございまして。1つ目が地区計画の変更ということでございまして、本日ご説明した地区計画に、さらに広場、歩行者通路等の「地区施設」を追加していくこと、またさらに施設計画と合わせて壁面の位置の制限や建築物等に関する事項を設定していくこと、それから立体道路制度を活用していくことにしておりますので、重複利用区域を設定していくことを考えています。

2つ目が「高度利用地区」の変更ということで、中野四丁目新北口駅前地区を追加していくことを考えてございまして。

3つ目が「第一種市街地再開発事業」の決定ということで、再開発事業の施行区域、公共施設

の整備、建築物の整備等を新規で決定していくということで考えてございます。

4つ目が「都市計画道路」の変更ということで、こちらは223号線の立体区域を一部変更していくということで考えてございます。

最後、5つ目が「都市計画駐車場」の変更ということで、現在施設計画を進めておりますけれども、施設計画に合わせて駐車場の位置ですとか形状変更をしていく、また、車に加えて自動二輪駐車場や、地域荷さばき駐車場を台数として追加していくということを考えてございます。

ご説明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。この内容に関しまして、皆様からご質問等をお受けしたいと思っております。いかがでしょうか。

木村委員、お願いいたします。

### 木村委員

高さが250メートルという高さで、中野区内では最高の高さになるような建物になると思います。ちょっと聞きたいのは、今ある中野サンプラザの、ここにも書いてありますけれども、「DNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる」となっていますけれども、どのような形で、具体的にどんな形で、中野サンプラザのDNAを継承するのか。具体的にどんなことでやられるのか。

あともう1点は、今から計画するわけですが、例えば都庁とか練馬区役所みたいなああいう超高層ビルでも、最上階、区民とか住民に無料で開放して、あと食堂なんかも気楽に来られるような形になっているのですけれども、中野区でもそんな形でやられるのかどうか、その辺をお聞きしたいです。

### 小幡課長

中野サンプラザのDNAの継承ということでございますが、ホールという点ではサンプラザのDNA、ポピュラー音楽の公演を主用途としていたというところでございまして、そういったところを継承したホールということで民間事業者募集をして提案を受けているところでございます。

また、施設全体としても、中野サンプラザは複合用途の建物になってございますので、そういったところも継承した形で本施設を計画してまいりたいと考えてございます。

最上階の利用につきましては、施設計画を現在検討を進めているところでございますが、そういった点も含めて現在検討を進めているところでございます。

### 木村委員

この、例えば「サンプラザ」というか、そういう名称なんかは残すようになるのですか。

#### 小幡課長

事業者からの提案では、まだ仮称ではございますが「中野サンプラザシティ」ということで提案を受けてございます。

#### 木村委員

分かりました。

#### 大沢会長

ありがとうございました。ほかはいかがでしょうか。

久保委員、お願いいたします。

#### 久保委員

ありがとうございます。16ページの「第二段階の都市計画決定に向けた検討状況」、地区計画の変更、このグリーンの範囲なのですけれども、これにつきまして地区計画の新規決定ということで、3ページにもありますけれども、なぜ変更をされるのか教えてください。

#### 小幡課長

本日、既に決定されている地区計画の内容ということでご説明をしましたけれども、現在、例えば地区施設で言えば、道路の周りの歩道状空地ということを決めているということでございます。現在、施設計画を進めている中で、施設計画と併せてデッキのネットワークですとか広場の詳細というところも検討してございます。

こういったところを併せて、デッキのネットワークを地区施設に追加していくとか、建物の計画と併せて壁面後退の位置を設定していくとか、そういった地区計画の内容をより詳しく定めていくということで考えてございます。

#### 久保委員

ということは、これは、今より詳しくということでおっしゃっていたところですが、変更そのものについては、今まで言われていたようなデッキですとかそういった整備自体が大きく変わっていくというわけではなくて、あくまでもこのエリアについての変更なのであるということなのでしょうか。

#### 小幡課長

本日、11ページで歩行者動線の方針附図という形でネットワークの動線等を示してございますので、この方針に基づいて現在計画を進めているので、この方針が大きく変わるということではございません。この方針に基づいて進めていった上で、このネットワークをより将来的にきちんと位置づけた地区施設ということで、地区計画に盛り込んでいきたいということで考えてございます。

### 久保委員

ということは、地区施設ということで、今、方向性が示されておりますけれども、例えばデッキであるとか、そういったものを具体的に整備していく際に、こういった地区計画の変更が必要であるということなのですか。

### 小幡課長

当地区の施設計画を進めていくに当たって、きちんと地区計画に位置づけるということでその動線がきちんと担保されると考えてございますので、そういった趣旨でも地区計画に位置づけていきたいと考えてございます。

### 久保委員

別のところでお伺いをいたします。この中野駅周辺の整備でも最も重要であると思っておりますのが駅周辺の回遊性という点で、そういった点では今のところの地区計画の範囲についても関係はしてくるのかもしれませんが、15番のところで、オレンジの動線ということで何点がご説明がございました。中野五丁目方面、新区役所方面、中野四季の都市(まち)方面というところでありまして、今後これらについては、また都市計画を定めてこの方向についての動線を指し示していくような、例えばデッキでありますとか、そういったものが整備をされていくということになるのでしょうか。

### 小幡課長

15ページでデッキの考え方を示しておりまして、五丁目方面、それから四季の都市(まち)方面、新庁舎方面、それぞれデッキでつないでいきたいと考えて進めてございます。それぞれデッキの道路の反対側の検討状況というところもございますので、その検討状況も踏まえながら地区計画には位置づけをしていきたいと考えてございます。

### 久保委員

デッキの渡った側の状況も踏まえてということでございましたので、そうなりますと、スケジュール的には、今おっしゃられていた、例えば五丁目ですとか新区役所方面へのデッキの整備に関するこの地区計画を定めるそのスケジュールというのはどのようになっているのでしょうか。

### 小幡課長

スケジュールも含めて現在検討中でありまして、その検討状況を踏まえながら地区計画を決めていきます。場合によっては、今回これから審議をお願いをしていく地区計画、またさらにその先の検討状況によってはまたさらに地区計画を変更していくとか、そういった段階的な地区計画

になる可能性もございます。

#### 大沢会長

ありがとうございました。

ほかの皆様、いかがでしょうか。

大門委員、お願いいたします。

#### 大門委員

今回、250メートル級の市街地再開発ということで、これだけの規模の物が建つと、当然周辺への交通の影響を考えなければならないと思います。

そのときに、平成30年の都市計画審議会の中で、こういった再開発に対して周辺の交通にどういった影響を及ぼすかという検討をされていたようです。

その中では、個別の信号の現状を見直すであるとか、大きいのは、この中野通りが今、片側1車線が路上駐車等で埋まってしまっているところを、片側2車線で運用できるようにするということが必要である内容の資料が出されたと聞いております。

その意味では、今回の再開発に伴って都市計画道路あるいは都市計画駐車場がこういった対策にどのように資するのかという情報といったものは、今後出てくると考えてよろしいでしょうか。

#### 小幡課長

本日、6ページでお示したように、都市計画駐車場については敷地の中の地下の部分に入れていきたいと思っております。都市計画駐車場と地域の荷さばき駐車場を併せて整備していくことを考えております。また、出入口については中野通りに負荷をかけない形で、西側もしくは北側からと考えてございます。そうした整備を実現していくことで、五丁目側に駐車をしている荷さばき駐車についても、地域の荷さばきスペースとして当施設を使っていただく。そうしたことで、荷さばき駐車についての解消に寄与していきたいと思っております。

今回の施設計画に当たっては、施設規模を踏まえまして、交通計画についても検証してございますので、その資料についても必要に応じてご説明をしてみたいと考えてございます。

#### 大門委員

それは次回の都市計画審議会の資料の中に出てくるとしておいてよろしいでしょうか。

#### 小幡課長

次回の資料については、まだ今、説明の内容をきちんと検討できていないので、次回、素案、もしくはその次の段階に、必要に応じてご説明をしてみたいと考えてございます。

#### 大門委員

分かりました。ありがとうございます。

#### 大沢会長

ほかはいかがでしょうか。

副会長、よろしく願いいたします。

#### 大澤副会長

先ほど大門委員から交通の話はあったのですけれども、交通に加えて、例えばビル風の問題であるとか、景観の問題であるとか、足元の抜管の問題であるとか、様々な市街地環境への影響というものが想定されるわけです。

先ほど、サンプラザのDNAを引き継ぐという話があったのですけれども、サンプラザは直訳すると太陽の降り注ぐ広場ということだと思うのですけれども、このパースを見ると、そういう光の当たる広場はどういうところなのだろうかというのもやや見取れないところもありまして。

いずれにしても、250メートルというのは、東京都庁の第一本庁舎であるとか、池袋のサンシャイン60だとか、それよりも大きい建物であると。しかも、敷地規模で言うと恐らく中野のほうが小さいわけですよね。だから、容易に高層建築が建つことによる悪影響というものが想定されますので、そこはしっかりと検証をして、どういう影響が出るのかということ客観的に資料として出していただいて、議論できるような形にさせていただければなと思っております。これは要望です。

#### 大沢会長

要望ということでご検討いただければと思います。

ほかはいかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

そうしましたら報告事項は終了させていただきたいと思います。皆様、ありがとうございました。

そうしましたら、最後に、その他連絡事項ということで、事務局よりお願いいたします。

#### 事務局

本日はお集まりいただきましてありがとうございます。次回の審議会は、12月下旬を予定しております。日程は確定次第、各委員の皆様にお知らせいたします。

また、机上に配付いたしました、上高田四丁目の案件の意見書で提出された区画道路の具体的な代替案についての資料は、著作権の関係がありまして、回収させていただきますので、お帰りになる際、机の上に置いたままをお願いいたします。事務局からは以上になります。

#### 大沢会長

それでは、本日予定の時間よりオーバーして誠に申し訳ございませんでした。それでは、これをもちまして本日の審議会を閉会とさせていただきます。皆様、ありがとうございました。