

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

1 地区施設に関すること

No.	意見・質問	区の見解
緑道2号		
1	緑道2号は、上高田四丁目団地管理組合法人（以下「管理組合」という。）所有の土地を使用して拡幅し、整備費も管理組合が負担するのか。公の用に供する道路の整備費は、区が負担すべきではないか。	当該地区施設は、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、区有地と民有地を一体で地区施設に定めたものである。なお、民有地部分の整備については、土地所有者の負担となる。また、緑道2号における民有地の活用は、提出された住民原案を審査するにあたって、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一つである。
2	整備後の管理費も管理組合が負担するのか。	土地の管理に関する負担は、土地所有者に帰属することが原則となるが、緑道2号は、民有地と区有地が一体的に機能を提供することになるため、管理方法等については、土地所有者間で協議して定めることになる。
緑道3号		
1	なぜ、管理組合の所有地のみで当該施設を整備する必要があるのか。隣接する区の所有地も活用すべきではないか。	当該地区施設は、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、管理組合の所有地を地区施設に定めたものである。また、高低差によって南北の歩行者ネットワークが不足しているなどの現況を踏まえ、案の位置に地区施設を定めることが有効と考えている。また、緑道3号における民有地の活用は、提出された住民原案を審査するにあたって、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一つである。

区画道路		
1	区画道路に隣接するマンションに住んでいるが、整備の際、マンションと区画道路を仕切るようなものを設置してもらうことは可能か。	区画道路の隣接地については、区道との接道に関する調整のほか、相隣関係としての調整が必要となるため、柵等により区画を分けることも選択肢の一つである。
2	整備した場合の交通量の検証は行っているのか。	区画道路の起終点が車両交通量の少ない道路に接道していることから、自動車が多く通行することは想定していない。主に公園利用者等の利用を想定している。
3	東側の既存道路との交差部は、狭い範囲に3本の道路が交差することになる。通学路でもあり、南側の斜面からスピードを出して降りてくる自転車もいることから、交通上の安全確保ができないのではないのか。	皆さんからいただいたご意見も踏まえて、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追記している。道路・公園の整備工事の際は、地域のご意見等を伺いながら、必要な措置を講じたい。
4	違法駐車が増えるのではないのか。	違法駐車対策のためにポラードを設置するなど、道路・公園の整備工事の際に必要な措置を講じたい。
5	違法駐車対策のために、区画道路の入口に車止めを設けるのか。	現時点では、車止めの設置は考えていない。
6	区画道路の整備によって、既存樹木がなくなり、約700㎡の緑地が失われることになる。	道路・公園の整備工事の際には、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。
7	日進コーポやワコー落合マンション北側の緑地は、マンションと戸建て住宅の間の目隠しとなっており、マンション通路側の景観にも役立っていることから、そのまま保存してほしい。	
8	未接道の宅地が建替を行うまでの間、区画道路を暫定的に遊歩道として運用し、自動車の通行は、緊急時のみにしてほしい。	区画道路の整備は、公園を整備する段階で、都市計画公園区域のほぼ中央に位置する既存道路の廃止と同時に行う予定であり、暫定的な運用は考えていない。

9	用途地域変更のために、区画道路の整備が絶対条件となるのか。どのようなことを東京都から求められているのか。	当該区画道路の整備は、今回の用途地域変更の条件ではない。用途地域の変更は、地区計画の内容等を踏まえて定めることが原則である。
10	未接道宅地は、現在、都市計画公園区域の中央にある道をいかした上で、T字道路を整備すれば解消できる。公園面積を削って、区画道路を整備する必要はないのではないか。	行き止まり道路は公道の規格・基準から、新設道路のとしては、望ましくない。 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により、多くの公園機能を提供することが可能となる。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を整備することが必要であると判断している。
11	都市計画公園区域の中央にある道路の両脇に、壁が築かれている訳ではない。同一平面で整備し、車止めをして奥の住民の使用道とすれば分断はされない。	
12	中央の道路をいかして、2つの違う機能の公園ができてもおもしろいのではないか。	
13	区画道路の出入り口は、都市計画公園北側の6m道路側に設けてほしい。道路の出口に家屋がないので、アクセルの踏み間違えがあっても事故にならない。	
14	利用頻度が低いと予想される道路を新設するのは、税金の無駄遣いである。	
15	区画道路の具体的な代替案を提案するので、検討してほしい。	
16	区画道路の幅は、4mではなく3mとして、一方通行の生活道路にしてほしい。	4mの幅は、公道に関する基準の最低幅員である。

2 その他

No.	意見・質問	区の見解
1	地区計画の区域と地区整備計画区域は何が違うのか。	整備計画区域は、まちの将来像実現のために、建築のルールや地区施設などを具体的に定める区域である。整備計画区域を定めていない区域は、まちづくりに関する機運や熟度に応じて、段階的に取組を進めていくことになる。
2	住民原案の当初案では、東側の区域及び区画道路については、地区計画の区域に含まれていなかったと聞いている。当初案から、現在の地区計画までの検討・変更までのプロセスを知りたい。	本地区計画の区域及び地区施設は、令和4年4月に管理組合から申出のあった地区計画住民原案と同じである。
3	公園の整備は反対である。今のまま自然を残してほしい。あまり人の手を入れない木々や雑草の良さを分かってほしい。	当該箇所は、昭和39年の都市計画決定から長期にわたり閉鎖管理されており、貴重な空間が活かされていないと認識しており、公園開設を目指している。 なお、公園の整備工事の際には、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。
4	公園が整備されることはありがたいが、ごみや駐輪の問題が発生する懸念もある。公園内に駐輪場を設置するなどの配慮をお願いしたい。また、管理方法等について、定期的に地域と行政が話ができる場を設けてほしい。	道路・公園の整備工事の際には、公園や区画道路の管理は区が行うので、地域の方と連携を図りながら、必要な措置を講じたい。
5	区画道路は、違法駐車、違法駐輪、ごみの不法投棄の場となる可能性が高い。防犯上の問題も生じる。	

3 区画道路周辺の住民からの要望

区画道路周辺の住民から、区画道路の整備について以下のとおり、署名が提出された。

(1) 署名人数

62名

(2) 要望内容

- 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。

4 区の見解（総括）

(1) 緑道の整備について

- ・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指定した。
- ・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一つである。

(2) 区画道路について

①整備が必要な理由

- ・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により、多くの公園機能を提供することが可能となる。
- ・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。

②東側の既存道路との交差部の安全確保

- ・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いる。
- ・道路・公園の整備工事の際は、地域のご意見等を伺いながら、必要な措置を講じたい。

③みどりの確保

- ・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。

④整備に伴う不法投棄、違法駐車、違法駐輪の発生

- ・道路・公園等の管理は区が行うので、地域の方と連携を図りながら、必要な措置を講じたい。