

令和4年度（2022年度）第4回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和4年（2022年）12月22日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和4年12月22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

《用途地域等の一括変更に係る都市計画案について》

- (1)東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)
- (2)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)
- (3)東京都市計画特別工業地区の変更(中野区決定)
- (4)東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)
- (5)東京都市計画区域区分の変更(東京都決定)

2 報告事項

- (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)について
- (2)弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画原案の縦覧結果について
- (3)中野駅南口地区のまちづくりについて
- (4)中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画素案について
- (5)特定生産緑地の指定について

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 /
辰巳委員 / 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(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

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) / 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 / 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4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、次第にございますが、諮問事項5件、報告事項5件でございます。事務局からもご説明ございましたが、午後4時を目途に終了したいと思いますので、皆様、ご協力をよろしくお願いいたします。

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5件ございますので、諮問についてお願いいたします。

安田課長

大沢会長と酒井区長は、準備が整うまでしばらくお待ちください。

酒井区長

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。

- 1 東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)
- 2 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)
- 3 東京都市計画特別工業地区の変更(中野区決定)
- 4 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)
- 5 東京都市計画区域区分の変更(東京都決定)

以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

大沢会長

了解いたしました。お受けいたします。

(諮問文手交)

大沢会長

諮問文を頂戴いたしました。

安田課長

酒井区長は所用がございましたので、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きました。諮問文の写しにつきましては、皆様のお手元にあらかじめ配付させていただいておりますので、お目通しいただければと思います。

それでは、これから審議を開始させていただければと思います。

諮問事項の1から5番までにつきまして、一括で説明をお願いできればと思います。「用途地域等の一括変更に係る都市計画案について」、安田幹事より説明をお願いいたします。

安田課長

それでは、「用途地域等の一括変更に係る都市計画案について」、説明いたします。

「1. 変更の概要」でございます。

東京都では、平成16年の用途地域等の一斉見直し以降は、地域のまちづくりに合わせて地区計画を定め、迅速かつ効果的に用途地域の変更を行ってございます。いわゆる用途地域変更に伴う地区計画の原則化に従ってまいりました。

一方、前回の東京都の一斉見直しから約18年の年月が経過し、道路等の整備による地形地物の変更(変化)等が多く発生し、用途地域等の指定状況と現況との不整合が見られることから、今回これに伴う用途地域等の変更を東京都全域で一括して行うものでございます。

さらに、本資料は、東京都がICTのさらなる活用やオープンデータ化等を推進していることからGISデータで資料を作成することとし、デジタル計測による面積変更が若干生じることから都市計画の変更になるものでございます。

「2. 都市計画案の名称」でございます。

資料にお示しのとおり、(1)から(5)、中野区決定に係るものが3件、東京都決定に係るものが2件ございます。なお、東京都決定の2件は都の意見照会によるものでございます。

「3. 都市計画の概要」でございます。

まず、図にお示しの箇所、(1)は高度地区に関するものでございますが、中野区に関する地形地物による変更箇所、(4)の用途地域の変更も含め、地形地物の変更はこの1か所のみになるものでございます。

これは、白鷺二丁目の東京都住宅供給公社の団地敷地境に係るものでございます。

この地区は、もともと水路が入り組み、土手や擁壁等で用途地域境が分かりにくい箇所を、現況に合わせて、土手側に膨らんでいる現況道路の中心線を用途地域境としたものでございます。これにより、図のように団地内の敷地に適用される第一種中高層住居専用地域、第2種高度地区の面積が約300平米ほど増え、一方、団地敷地の外に適用されていた第一種低層住居専用地域及び第1種高度地区の面積が、これにより減ったものでございます。

その他、「(2)東京都市計画防火地域及び準防火地域」「(3)東京都市計画特別工業地区」及び「(5)地域区分」につきましては、都市計画図をGISデータで作成することに伴い、デジタル計

測によって面積変更が生じたことから変更するものでございます。

「4. 都市計画の案」でございます。

(1)から(5)の資料のとおりでございます。資料は後ほどご参照願います。

なお、(5)の区域区分につきましては、中野区は全て市街化区域でございますが、東京都市計画の範囲全体としては各区に意見照会されているため、今回中野区に対しても諮問されているものでございます。

5番目、本都市計画の経過及び今後のスケジュールでございます。

東京都は、本年1月に素案の説明を行い、3月31日に都市計画原案を策定し、12月1日から12月15日に都市計画案の縦覧を行ってございます。

区ではこの間、図書の縦覧が1件ございました。なお、意見はございませんでした。

今後、令和5年の4月下旬頃に用途地域の変更とともに関連都市計画の変更を行う予定となっております。

別紙1から別紙5は、それぞれの区全体の総括図と都市計画案の理由書を添付してございます。後ほどご参照願います。

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

ご説明ありがとうございました。

ただいまの審議事項の「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)」「東京都市計画特別工業地区の変更(中野区決定)」は中野区決定の案件のため、案に対して異議があるか否かについての審議を行い、諮問事項の4番と5番につきましては東京都決定でございます。「東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)」「東京都市計画区域区分の変更(東京都決定)」につきましては東京都案件のため、東京都に対して意見を付すか否かにつきましてはの審議となります。

今ご説明いただいたところでございますけれども、これらの案件に対してご質問のある方は挙手を、ウェブでご出席の方はネームカードにより意思表示をお願いいたします。ご質問等ございますでしょうか。

地形地物の変更、それからデジタル計測での変更ということでございます。

特にご意見ないということに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。

まず初めに、中野区決定の3件につきまして一括でお諮りして、その後、東京都決定の2件につきまして一括でお諮りするという順序で進めたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

ありがとうございます。

そうしましたら、初めに中野区決定の3件についてお諮りしたいと思います。

「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)」「東京都市計画特別工業地区の変更(中野区決定)」についてですが、この件につきまして、案のとおり了承とすることでよろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

異議がないようなので、そのように決定したいと思います。

続きまして、東京都決定の2件についてお諮りしたいと思います。

諮問事項の「東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)」「東京都市計画区域区分の変更(東京都決定)」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、委員の皆様にお伺いしたいと思います。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

ありがとうございます。

特段いらっしゃらないということで、意見を付すことの有無について、改めて委員の皆様にお諮りしたいと思います。諮問事項の「東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)」「東京都市計画区域区分の変更(東京都決定)」については、当審議会として「意見なし」ということにしたいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

異議がないということですので、そのように決定したいと思います。

以上をもちまして全ての諮問事項は終了いたしました。

続きまして、本日、報告事項が5件ございます。

まず、1番目の報告事項でございます。「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」、千田幹事より説明をお願いいたします。

千田課長

それでは、「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」、ご報告いたします。

本報告は、当該地区計画の決定において、中野区都市計画審議会の答申を踏まえ、案からの一部修正を行ったので報告するものでございます。

資料を御覧ください。

資料の最下段のところの四角で囲った部分に、前回の都市計画審議会で頂いた答申の抜粋を記載しております。この中の付帯意見でございますが、記載のとおり、「当該地区計画の決定に際し、『土地利用の方針』に示される『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』といった趣旨が伝わるような表現を工夫されたい」という付帯意見を頂戴いたしました。

これを受けて、「1 修正内容」でございます。

新旧対照表として、別紙1を御覧ください。こちらは、下線に示す部分におきまして修正を行いました。

修正後の部分ですが、都市計画審議会答申の付帯意見を踏まえ、「地域の防災性の向上を図るとともに、区域内の既存樹木を可能な限り活用し、みどり豊かで良好な住環境の形成を図る」と修正して決定したものでございます。

資料にお戻りください。

計画書でございますが、修正を行った計画書は別紙2となっておりますので、後に御覧いただければと存じます。

次に「2 都市計画決定の告示日」でございますが、当該都市計画の決定につきまして、令和4年12月19日に決定告示を行ったところでございます。

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。

前回皆様にご審議いただきまして付帯意見でつけさせていただいたことを反映して修正した地区計画案について、ご説明いただいたところでございます。この案につきまして、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本件につきましてはここで終了とさせていただきます。ありがとうございました。

では、次の報告事項に移りたいと思います。

報告事項2の「弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画原案の縦覧結果について」、三戸幹事より説明の方をよろしく願いいたします。

三戸課長

「弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画原案の縦覧結果について」、ご報告いたします。

初めに「主な経緯等」ですが、本年3月に地元組織として弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会が設立されました。

その後、本年7月に地元組織から区に対し「まちづくり提案書」が提出され、本年9月の本審議会において「まちづくり提案書」の内容をご報告したところでございます。

その後、本年10月に「防災街区整備事業に関する都市計画原案」として、2つの都市計画原案、特定防災街区整備地区と防災街区整備事業ですが、これらを本審議会に報告し、先月、その都市計画原案に対する地元説明会を開催いたしました。

本年11月13日(日)午前・午後と11月14日(月)夜の計3回にわたりまして、2部構成で地元説明会を開催しております。

第1部は中野区主催ということで都市計画原案をご説明し、第2部は地元組織が主催して事業概要を説明しております。

第1部、中野区主催の都市計画原案の地元説明会には、延べ60名の方にご参加いただきました。

主な意見といたしましては、1つ目「全般的な密集市街地の改善に向けたご意見」としまして、区内のほかの場所でも同様の取組ができないのかであるとか、区のまちづくりとして面的コントロールの仕方などについてのご質問等がございました。

これらのご質問等に対しましては、密集市街地整備法による要件であるとか、地区計画による面的な規制誘導手法の考え方などをご説明しております。

また、2つ目「日照等の周辺に与える影響に関するご意見」といたしましては、都市計画で高さを7メートル以上としている根拠であるとか、お住まいのマンションの階数に応じた日照への影響を示せないかなどご質問等がございました。

これらのご質問等に対しまして、都市計画の高さにつきましては、延焼遮断帯としての機能を確

保するために必要な基準であることや、場所に応じた日照への影響につきましては、別途地元組織の事務局で個別にご説明させていただくということにさせていただきます。

さらに3つ目「隣接する神社の擁壁」についてもご意見などがございました。

都市計画原案の地元説明会資料につきましては、別添1及び2のとおりでございます。本年10月に本審議会にご報告している都市計画原案の内容と基本的に変更はございませんので、説明は割愛させていただきます。

その後、別添3の都市計画原案の縦覧図書を本年11月14日から28日にかけて公衆の縦覧に供しまして、閲覧者数は3名、結果的に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ございますが、来年2月に都市計画の案の公告縦覧等を行いまして、その後、本審議会への諮問の結果、了承が得られれば、来年上半期には都市計画決定を告示す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。

これまでも何回かご説明させていただきまして、現在の進捗状況等をお伝えいただいたところでございます。この内容につきまして、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。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、本件につきましての報告はこれで終了とさせていただきます。ありがとうございました。

続きまして、報告事項の3番目でございます。「中野駅南口地区のまちづくりについて」、山本幹事から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」、ご説明いたします。

中野駅南口地区のうち、主にファミリーロード沿道を中心とした地区におきまして、建物を建て替える際のまちづくりのルールとなる地区整備計画を定めていくものです。

こちらは、令和4年度第2回、令和4年9月に開催しました都市計画審議会におきまして原案をご報告し、その後都市計画手続を進めておりました。このたび変更案として取りまとめたため、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「中野駅南口地区地区計画変更(案)の概要について」、別紙2として「中野駅南口地区地区計画

変更(案)について」の3点になります。

最初に、原案から案を作成していく過程におきまして、地区整備計画の内容に変更はありません。

次に、別紙2は、B地区及びC地区で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た際の地区計画に追加したものです。なお、赤字にて記載しておりますところは、現行の地区整備計画からの変更箇所を表しております。このため、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「中野駅南口地区地区計画変更(案)の概要について」を御覧ください。

前回ご報告した内容と変更はございませんが、1点目の「地区計画変更(案)の概要」では、同地区計画のうち、主な変更箇所について再度ご説明させていただければと思います。

最初に3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示しているB地区及びC地区です。

4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。

4ページ目では、地区計画の目標、土地利用の方針を、5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。

6ページ目を御覧ください。

次に、建築物等の整備方針として、B地区については、右図で示す壁面の位置の制限が定められた敷地について、建築物の高さ制限、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。

7ページ目を御覧ください。

次に、地区整備計画に関する内容として、面積が、今回新たにB地区、C地区を追加することで約4.5ヘクタールに変更となっております。

8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。

9ページ目を御覧ください。

続きまして、今回B地区及びC地区におい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ます。

10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」についてですが、こちらは、容積率の最高限度を、用途地域に定められたものと同様に600%とするものです。

11ページ目を御覧ください。ルール②「建築物の敷地面積の最低限度」についてです。

こちらは、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。

12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。

こちらは、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。

13ページ目を御覧ください。

建築物の壁面のほか、ひさし、軒等の各部分は、先ほど説明した壁面の位置を超えて建築してはならないように定めるものでございます。

14ページ目を御覧ください。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。

こちらは、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、門、へいなど、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。

15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。

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、建築物等の高さの最高限度を50メートルとします。

16ページ目を御覧ください。「建築物等の用途の制限」についてです。

こちらは、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、土地利用の方針に定めた商業・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。

17ページ目を御覧ください。「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。

こちらは、A地区で定めている内容と同様に、建築物の外壁、またはこれに代わる柱の色彩、屋外広告物について制限を定めることとしています。

恐れ入ります。27ページ目を御覧ください。2点目の「今後の予定」についてご説明いたします。

令和4年12月8日から22日まで、区民及び利害関係人を対象に地区計画変更案の説明会及び同案の公告・縦覧を行っております。年が替わって令和5年1月に中野区都市計画審議会の諮

間を経て、3月に地区計画の変更決定及び告示を予定しております。

恐れ入りますが、頭紙を御覧ください。

2番、中野駅南口地区地区計画の変更に係る都市計画手続、地区計画変更(原案)に係る手続についてです。

令和4年9月18日、21日ほか、計4回にわたりまして説明会を開催してまいりました。説明会には延べ4名の方が参加し、その際にいただいたご意見はありませんでした。

併せて、9月12日から10月13日にかけて、区ホームページに原案の説明動画を掲載し、ネット配信を行っております。この期間における視聴再生回数は280回でした。

続きまして、9月22日から10月6日にかけて原案の公告・縦覧を、また10月13日まで意見書の受付を行いました。縦覧者は1名で、意見書の提出は1件でした。

提出された意見としましては、壁面の位置の制限が建築計画に与える影響に関してのご意見でした。

区としましては、壁面の位置の制限は、過年度に行ったまちづくりに関する意向調査を踏まえたもので、建て替えに合わせて安全で快適な歩行者空間を創出していくものであるため、利害関係人に対しまして理解を得られるよう、今後とも丁寧な説明を心がけていきたいと考えております。

今後の予定については、先ほどご説明したとおりです。

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。

この「中野駅南口地区のまちづくりについて」、ご質問、ご意見等があればお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

林委員

資料の8ページ、道路の予定が書いてあるのですが、B地区を見ると、この5番の道路ぐらいいし横に入るところがなくて、上下がすごく長くて、私は真っすぐな道路より路地がいっぱいあるほうがにぎわいも生まれやすいという認識があるのですが、ここは5番の道路だけになってしまうという認識でよろしいでしょうか。

山本課長

今回、委員のおっしゃるとおりで、5番の既存道路のところのみ、中野通りからファミリーロードに向けて入る道路となっております。

林委員

それは、追加してもらった資料では、計画上そういうのはどうなのでしょう。

山本課長

新たに道路を追加する計画ですかというご質問ですけれども、現状のところでは新たに道路を追加することは考えておりません。今建物が建っておりまして、現在お住まいになっている方もいらっしゃるということもありますし、今のところは現状のままの状態での計画となっております。

林委員

分かりました。ありがとうございます。

そうしたら、街並みは残って建て替えていくみたいなイメージでよろしいでしょうか。

山本課長

今回の地区計画では、個々の建物を建て替える際のまちづくりのルールというものを定めるものでございます。今回街並み誘導型地区計画を導入することによって、個々の建築物の地権者さんであったり、そういった方々が建て替えを行う時期というのも多分それぞれまちまちだと考えておりますので、徐々にまちの目標とする形になっていくと考えてございます。

林委員

分かりました。ありがとうございます。

大沢会長

ほか、ご質問等いかがでしょうか。

木村委員

壁面の位置の制限について聞きたいのですけれども、これから新たに建てる新築は分かるのですけれども、例えば既存の建物でベランダなりひさしが出ている場合はどうするのですか。そういうのは引っ込めてもらうのですか。

山本課長

今回定める地区計画については、あくまで建て替えを行う際のルールについて定めるものでございますので、今現状建っている建物を例えば取り壊さなければいけないということではございません。

木村委員

分かりました。失礼いたしました。

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。

ちなみに法定縦覧は何日まででしたか。

山本課長

今日、12月22日までです。

大沢会長

分かりました。次回諮問を受けるということですね。了解いたしました。

ほか、よろしゅうございますでしょうか。それでは、本件の報告はこれで終わりにさせていただければと思います。

次の4番目の報告事項に移りたいと思います。

報告事項4の「中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画素案について」、小幡幹事からご説明をよろしく願いいたします。

小幡課長

それでは、「中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画素案について」、ご報告をいたします。

表紙に沿ってご説明をしたいと思います。

最初に都市計画素案についてご説明をいたしますが、資料は、別紙1、別紙2、別紙3が中野四丁目新北口地区に関するものでございまして、別紙4、別紙5が囲町地区に関するものでございます。また、別紙1と別紙4が説明用に概要をまとめたものになってございまして、別紙2、3、5につきましては見開きで一覧として内容が見られるものということで作成をしておりますので、ご説明としては別紙1と別紙4を使って説明をしたいと思います。

また、先に、この表紙に沿いまして、今後の都市計画手続のスケジュールについてご説明をしたいと思います。

2番を御覧いただければと思います。

これまでの経過でございまして、先日、12月17日、12月20日、都市計画(素案)の説明会を行ってございます。

また、今後の予定でございまして、令和5年1月下旬から2月下旬に地区計画に関して原案の説明会等、また原案の公告・縦覧、意見書の受付を進める予定でございまして、令和5年の4月には都市計画(案)の説明会、公告・縦覧、意見書の受付を予定をしております。5月以降、都市計画審議会に諮問させていただきまして、6月以降、決定・告示という形で進めてまいりたいと考えてございます。

それでは、都市計画素案のご説明でございます。

別紙1を御覧いただきたいと思っております。

最初に、中野四丁目新北口地区でございますが、最初に拠点施設の施設計画案についてご説明をいたしまして、その後に都市計画素案の概要についてご説明をいたします。

2ページ目でございますが、「1. 拠点施設の施設計画案について」でございます。

3ページ目をお願いいたします。こちらは、拠点施設の計画の配置図と計画概要でございます。

本施設は高層棟と低層棟の2棟構成となっております。配置構成としまして、街区内の南側に高層棟、北側に低層棟となっております、中野駅に新設される西口改札の南北自由通路と、それから高層棟の3階レベルがフラットでつながる計画でございます。

右側が計画概要でございますが、延べ床面積約29万8,000平方メートル、容積率は約1,000%、高さは約250メートルを予定しております。

4ページ目をお願いいたします。

左側が断面のイメージでございます。高層棟は、下から店舗、住宅、事務所となっております、低層棟は、ホール、ホテル、エリアマネジメント施設、集会施設、それから地下には駐車場・駐輪場等がございます。

右側は外観イメージパースでございます、右上は中野通り側から低層部を見たイメージ、下は南北通路からホール方向を見たイメージでございます。

5ページ目をお願いいたします。こちらで、本施設計画案に係る都市計画手続と環境アセスメント手続についてご説明をいたします。

上が都市計画手続のスケジュール、下が環境アセスメント手続のスケジュールでございます、それぞれ並行して進めてございます。

今回の施設計画では、東京都の環境影響評価条例におきまして、高層建築物の設置、高さ100メートル超かつ延べ面積10万平方メートル超という要件で対象事業となっております。

環境アセスメントの手続のタイミングとしましては、12月の都市計画素案の説明後に、アセスメントの評価書案の提出、公示・縦覧、意見書の受付。その後、4月の都市計画案の説明後に、見解書の提出、公示・縦覧といったスケジュールで進める予定でございます。

6ページ目をお願いいたします。続きまして「2. 中野四丁目新北口地区都市計画(素案)の概要」についてでございます。

7ページ目をお願いいたします。

今回決定及び変更する都市計画については、次の5つでございます。

「地区の将来像を示し、一定のルールを定める都市計画」としまして、中野四丁目新北口地区地区計画の変更でございます。

また、「地区計画に定めたまちづくりを具体的に進める事業に係る都市計画」としまして、市街地再開発事業を決定し、高度利用地区を変更します。

さらに「その他の都市計画」としまして、都市計画道路及び都市計画駐車場を変更いたします。

8ページをお願いいたします。

まず最初に、中野四丁目新北口地区地区計画の変更素案についてご説明をいたします。

地区計画の区域ですが、中野区中野四丁目地内でございます、面積は約5.4ヘクタールでございます。

9ページをお願いいたします。

以降、今回の地区計画の変更箇所を中心にご説明をまいります。この後出てくるピンク色の網かけをしている箇所が変更箇所になります。

9ページ、「地区計画の目標」については、ここは変更ございません。

10ページをお願いいたします。

10ページの目標の部分でございますが、令和4年6月に改定をいたしました中野区都市計画マスタープランと整合を図るため、文言を一部修正してございます。

11ページ、それから次の12ページにかけまして、目標の後段部分について、変更箇所はございません。

13ページをお願いいたします。

「土地利用の方針」でございますが、本地区の立地特性を踏まえまして、地区をA地区、B地区に、さらにA地区をA-1地区、A-2地区に区分し、地区ごとに方針を定めております。

14ページをお願いいたします。

拠点施設及び中野駅新北口駅前広場の整備を行う範囲をA-1地区としておりまして、これまでの地区計画の記載に加えまして、拠点施設の計画の深度化と併せまして、多様な文化交流機能、それからこの後出てまいります歩行者の上下移動を容易にする縦動線。こういった表現を追記してございます。

15ページ、それから16ページもA-1地区の土地利用の方針でございます。A-1地区に縦動線の追記の箇所がございます。

続きまして、17ページをお願いいたします。17ページは、地区の南西側をA-2地区、それからその北側をB地区としまして、新たに土地利用の方針を定めております。

18ページはB地区の土地利用の方針でございませう。

それから19ページをお願いいたします。19ページは「地区施設の整備の方針」についてでございませう。

内容につきましては、地上レベル、デッキレベルの歩行者動線整備の考え方、歩行者滞留空間としての広場整備の考え方、またバリアフリー動線の確保などについて記載をさせていただきます。

20ページをお願いいたします。

「建築物等の整備の方針」につきましては、御覧のとおりでございませう。駐車場や自転車駐車場整備の考え方、中野五丁目方面とつながる荷さばき用通路の整備、立体道路やユニバーサルデザインの歩行者動線などについて記載をしております。

21ページをお願いいたします。ここからは地区整備計画の内容になります。

地区整備計画の区域は、計画図に示す範囲でございませう。

「地区施設の配置及び規模」では、広場、歩行者用通路、歩道状空地を追加をしております。

また、地区内に高低差があるため、地下レベル、地上レベル、デッキレベルの3つのレベルに分けて地区施設の配置を示してをしております。

まず地下レベルについてでございませうが、中野通り沿いに歩道状空地を設け、立体道路沿いに歩行者用通路を設けてをしております。

続きまして、22ページをお願いいたします。

地上レベルでございませうが、地区北東側は、「集いの広場」と呼んでをいたしました場所に広場1号、それから新北口駅前広場の歩行者滞留空間と一体的に整備を予定している「出逢いの広場」部分に広場2号を位置づけてをしております。

23ページをお願いいたします。

また、道路沿いにはぐるっと歩道状空地を設けてをしまして、中野通り側の歩行者デッキを歩行者用通路として位置づけをしております。

24ページをお願いいたします。

こちらはデッキレベルの図になります。中野駅西側南北通路とつながるデッキ状の広場を広場3号として位置づけてをしまして、「中野四季の都市(まち)」につながる歩行者デッキを歩行者用通路として位置づけをしております。

25ページも引き続きデッキレベルの図でございませうが、中野駅西側南北通路から北につながる歩行者デッキ、それから多目的ホール周りの歩行者デッキ、新北口駅前広場のデッキから囲町方面につながる歩行者デッキを、それぞれ歩行者用通路として位置づけをしております。

なお、中野四丁目新北口西エリア、中野五丁目地区につながるデッキにつきましては、道路の反対側のまちづくりの進捗を踏まえる必要があるため、今回は地区施設とせず、後ほどご説明する方針附図で記載をさせていただきます。

26ページを御覧いただきたいと思います。

地区施設の配置につきまして、レベルがかなり複雑ということもありまして、図を添付してございます。下が1階レベルの図、上が3階レベルの図になってございまして、オレンジ色が歩道状空地、紫色が歩行者用通路、緑色は広場になってございます。

1階レベルでは、周囲の道路に面しまして歩道状空地を設けておりまして、立体道路沿いに歩行者用通路を設けています。また、敷地の中野通り側に広場1号、線路側に広場2号を設けております。

3階レベルでは、歩行者用通路4号ほか、ホールの周りを歩行者用通路に位置づけをしております。中野通り側では、広場2号から3階レベルに上がる動線につきまして、歩行者用通路3号と位置づけをしております。

27ページをお願いいたします。「建築物等に関する事項」でございます。

内容でございしますが、28ページに参りまして、A-1地区、A-2地区において用途の制限、それからA-1地区におきまして敷地面積の最低限度を設けてございます。

29ページをお願いいたします。

また、A-1地区につきまして、計画図3のとおり壁面の位置の制限を設けております。

30ページをお願いいたします。

その他としまして、A-1地区につきまして、壁面後退区域における工作物の設置の制限、A-1地区及びA-2地区につきまして、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を設けております。

31ページをお願いいたします。次は「立体道路に関する事項」でございます。

都市計画道路補助線街路第223号線の立体的な範囲につきまして、建築物敷地及び道路を重複して利用することになるため、計画図4-1に示す区域につきまして重複利用区域を定めま

す。

32ページをお願いいたします。こちらが建築物等の建築または建設の限界ということで、計画図4-2でございます。

また次ページ、33ページの計画図4-3につきましても、建築または建設の限界の図でございます。

34ページをお願いいたします。

地区計画につきまして、最後に方針附図でございます。

拠点施設の施設計画の深度化に合わせて、T.P.46～48、海拔46メートルから48メートルのレベルにおける歩行者動線につきまして、中野四季の都市(まち)方向、中野五丁目方向との動線の考え方を追記をしております。

また、T.P.38～42及びT.P.46～48のそれぞれの高さのレベルにおきまして、アトリウムや中野通り側に立体的な動線を追加しております。

35ページ以降は、それぞれのレベル、高さごとに分けた図になっております。35ページがT.P.38までの高さ、36ページが38～42の高さ、37ページが46～48の高さでの図でございます。

続きまして、38ページに参ります。

続いて、関連都市計画の素案についてご説明をいたします。

まず、市街地再開発事業の決定についてでございます。

区域は計画図1のとおりでございまして、施行区域は約2.3ヘクタールでございます。

39ページをお願いいたします。

「公共施設の配置及び規模」につきましては、立体道路として整備をする補助線街路第223号線について定めております。

40ページをお願いいたします。

「建築物の整備」につきましては御覧のとおりでございまして、延べ面積は約29万8,000平方メートル。主要用途、高さの限度については御覧のとおりでございます。

41ページをお願いいたします。

建築敷地は約2万3,460平方メートル。整備計画につきましては御覧のとおりでございます。

42ページをお願いいたします。次に、高度利用地区の変更でございます。

今回、中野四丁目新北口駅前地区を新規地区として追加をいたします。本地区においては、容積率の最高限度を1,000%、建蔽率の最高限度を60%、敷地面積の最低限度を200平方メートルと定めております。

43ページをお願いいたします。

壁面の位置の制限につきましては、計画図2に示す範囲につきまして、4メートルの制限を定めております。

44ページをお願いいたします。

容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限に関する条件等につきましては記載のとおりでございます。本地区は指定容積率600%でございますが、今回、400%を上限に容積率の割増しを行うものでございます。割増しに当たりましては、空地の確保を行った上で、さらなる公共貢献としまして、公共的屋内空間、緑化施設、一時滞在施設、宿泊施設、質の高い住宅の確保を行うことなどを条件としております。

45ページをお願いいたします。

次に、都市計画道路の変更でございます。

こちらは、既に決定をしております補助線街路第223号線の立体的な範囲につきまして、拠点施設の計画の深度化を踏まえ、上下の範囲の変更を行うものでございます。位置は計画図1のとおりでございます。

46ページをお願いいたします。

計画図2に立体的な範囲を示しております。道路の下部の黄色の部分の廃止、赤色の部分を追加いたします。

47ページをお願いいたします。

最後に、都市計画駐車場の変更でございます。

こちら、既に決定をしております中野駅北口駐車場につきまして、拠点施設の計画の深度化を踏まえ、区域、面積、構造・階層の変更を行うものでございます。変更内容については御覧のとおりでございます。

駐車場台数につきましては、地域荷さばき駐車場を含む90台といたしまして、また自動二輪駐車場は約80台とします。

出入口は3か所としまして、中野通りを渡る荷さばき通路及び中野五丁目出入口を区域として追加をしております。

48ページをお願いいたします。

48ページですが、都市計画駐車場の変更に当たりまして、その起因となる施設計画における駐車場の動線について、補足の説明をいたします。

図の左側が南側、線路側、図の下側が東側、中野通り側になります。駐車場の出入口については、中野通りの交通に負荷をかけないように、敷地北側と西側に計画をしております。地下1階に都市計画駐車場(地域荷さばき駐車場)を20台、地下2階に都市計画駐車場を70台、自動二輪駐車場80台を計画しております。また、荷さばき用通路として、地下1階に荷さばき駐車場から中野通りを横断して地上に出入りする出入口を追加区域としてございます。

続きまして、49ページをお願いいたします。前回の都市計画審議会でご質問を頂きましたので、交通計画検討の手法につきまして、補足でここから説明させていただきます。

なお、これまで中野駅周辺まちづくりで進めてきました都市計画決定、例えば平成26年の中野駅西側南北通路等の都市計画決定等、そういった都市計画を決定・変更するに当たっては、これからお話しする交通計画検討の手法で検証してきておりまして、今回も同様の手法で検証したものでございます。

検討につきましては、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」に基づき実施をいたしまして、下の検討フローのとおり、現況交通量調査に基づき交通の転換を想定いたしまして、また周辺の開発規模等から開発交通量の想定を行いまして将来交通量を推計しております。また、その推計結果を用いまして関係機関との協議を行ってきたものでございます。

50ページでございますが、「検討にあたっての前提」では、駅前広場や南北自由通路を計画するに当たっては、この駅周辺全体の開発規模を想定して進めてきたところがございまして、中野四季の都市(まち)や当地区を含む中野駅周辺の開発により約25万人ほど増加するものと予想しまして、将来の駅前広場や周辺の歩行者動線の利用者数の合計を約48万人と想定をし、これまで計画を進めてきたところでございます。

その上で、今回またこの下の図の範囲におきまして各開発について開発規模を想定し、将来の歩行者交通量、自動車交通量を算定して検討を進めてきたものでございます。

51ページをお願いいたします。

歩行者交通量につきましては、計画幅員に対するサービス水準というもので検証を行います。この表のとおり、中ほどの表の「ピーク時間帯」というところでございますが、各想定のパーク時間帯ごとに各地点で検証を行っておりまして、常に27人/m・分以下で歩行者が制約なく自由歩行できるサービス水準Aを充足しているというところを確認してございます。

52ページをお願いいたします。

自動車交通につきましては、主要交差点に流入する自動車交通量を算定いたしまして交差点需要率を検証してございます。なお、この検証の前提としましては、中野通りの荷さばき駐車対策が行われることが前提となつてございます。

交差点需要率とは、単位時間に交差点が信号処理できる交通量に対して実際流入できる交通量の比率のことでございまして、0.9を超えると処理能力に不足を生じる可能性があるとしてあるものでございます。

検証の結果としましては図のような数値になってございまして、全て限界値0.9を下回ることを

確認しております。

これで、中野四丁目新北口地区における都市計画素案の概要についてのご説明を終わります。

引き続き囲町地区のご説明をいたします。

山本課長

続きまして、囲町地区における都市計画素案についてご説明いたします。

4ページ目を御覧ください。

今回の変更概要については、記載の3点になります。

5ページ目を御覧ください。

1点目は、歩行者通路の追加についてです。

上位計画におきまして、中野駅新北口と囲町地区の間は、にぎわい回遊動線として歩行者ネットワークの整備を行うこととしております。当該ネットワークを構成するデッキにつきまして、中野駅新北口地区地区計画の変更と併せ、今回地区施設に追加するものです。

6ページ目を御覧ください。

2点目は、区画道路2号への地区内幅員の追記についてです。

令和4年に幅員10.5メートルで都市計画に定めていましたが、このたび中野区と杉並区の行政境界が定まり、今回、地区内外の幅員構成を追記するものです。

なお、区画道路2号の全幅員・位置に変更はありません。

また、当該事項は、囲町西地区第一種市街地再開発事業についても併せて変更を行っております。

7ページ目を御覧ください。

3点目は、広場1号の上空のデッキを明記します。

こちらの広場は、囲町東地区第一種市街地再開発事業にて整備する2棟の建築物の間に位置しまして、歩行者回遊動線を補完する機能も有しております。このため、方針付図において位置づけるものです。

8ページ目を御覧ください。続きまして、当該地区計画における変更箇所をご説明いたします。

14ページ目を御覧ください。地区施設の整備方針では、歩行者通路を追記しております。

16ページ目を御覧ください。地区整備計画では、区画道路2号について地区内幅員を追記しております。

17ページ目を御覧ください。こちらでは、歩行者通路、幅員「2.0～5.0m」を追記してございま

す。

23ページ目を御覧ください。方針付図において、図中央における広場1号の部分に補助動線を追記しております。

24ページ目を御覧ください。

最後に、囲町西地区第一種市街地再開発事業に関する変更箇所についてです。

区画道路2号について、先ほど説明しました地区計画と同様の変更を行っております。

以上が、囲町地区における都市計画変更素案の概要になります。

お配りしている別紙5につきましては、先ほどご説明した内容と同様のものとなりますので、後ほど御覧いただければと思います。

説明は以上となります。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。

報告事項4で、中野四丁目新北口地区及び囲町の2件の都市計画変更につきましてご説明いただいたところでございます。ご説明いただきました2件の内容につきまして、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。

高橋(か)委員

報告ありがとうございました。2点質問をいたします。

1つ目の、四丁目の新北口のほうですけれども、都市計画の素案を取りまとめたということで説明いただいたのですけれども、例えば45ページ、46ページの都市計画道路とか、47ページの都市計画駐車場とかの変更ということについては分かるのですけれども、基本的な質問で申し訳ないのですけれども、39ページとか40ページの「新規決定」、あるいは42ページの「新規地区追加」という表現があるのですけれども、これは誰が決定したとか、素案に盛り込むに於いての流れがよく分からなかったのですけれども、どういう位置づけで、こういう「新規決定」「新規地区追加」という形がこの素案の中に盛り込まれてきたのか、その流れをちょっと教えていただきたいのですけれども。

小幡課長

まず39ページ目「市街地再開発事業(新規決定)」というところにつきましては、この中野四丁目新北口地区において、この地区で市街地再開発事業という都市計画事業を行っていくということをここで新たに決定をするというものでございます。

42ページ「高度利用地区(新規地区追加)」というところでございますが、こちらは高度利用地

区という地区の計画が全体としてございまして、その中に中野四丁目新北口地区を新たに1つ地区として追加をするということで、今回「新規地区追加」ということで表現しているものでございます。いずれの都市計画も中野区決定のものでございます。

高橋(か)委員

この中野区における都市計画審議会の中で、その位置づけを決定したということの考え方でよろしいですね。

小幡課長

委員のお話のとおりでございまして、中野区の都市計画決定事項としまして今回決定していきたいということで考えてございます。

高橋(か)委員

分かりました。ありがとうございます。

あともう1つなのですが、先ほどの説明の中で、26ページのところの説明で、北のエリアであったり東の五丁目のほうへの動線については、地区施設に盛り込まずに、いわゆる方針附図に位置づけるというお話で、附図のほうでそういう説明をいただいたのですが、この地区施設に位置づけるという話と、その方針附図に位置づけるという中での都市計画上の効果というか、何が違うのかということをご説明いただきたいのですが、

小幡課長

地区計画の地区施設の位置づけというところでございしますが、今回地区整備計画にお示しをしているように、幅員ですとか高さ、デッキのネットワークですとか、そういったところをきちんと明記をした上で定めていくということが地区施設というところでございます。

先ほどご説明いたしました中野四丁目の西エリア、それから中野五丁目地区に接続するデッキにつきましては、整備をしていくということでございますけれども、今回、その北側、それから五丁目側の地区計画の深度化ということも踏まえる必要があるということでございまして、今回は34ページ以降の方針附図というところで、この先歩行者の動線ネットワークとしてつなげていくという考え方をご説明しておりまして、今回の都市計画でご説明している内容を踏まえて、その反対側のまちづくりの進捗も踏まえて、またいずれ地区計画、地区施設にしていく次の段階ということで考えてございます。

高橋(か)委員

にぎわいの核、回遊性の核となるこの開発の中で、地区施設に盛り込まずにそこから外すということは、今回のこの都市計画素案にはそこが担保されないという認識だと思うのですが、

区の所管として、このネットワークにつながるそういう考え方は、この附図で示すということですが、その辺を担保できないということについて、今後具体的にどうきちんと取り組んでいくのかという、その辺がちょっと心配というのですか、不安が残るのですけれども、その辺はいかがお考えでしょうか。

小幡課長

地区計画の方針附図におきまして、歩行者ネットワーク、必要な動線ということで位置づけをしておりますので、その動線については、まちづくりに必要な動線ということで、今後も引き続き整備を検討していきたいというものでございます。

今回、拠点施設の整備をこれから進めてまいりますけれども、拠点施設の整備の前提としての歩行者ネットワークというところはございますので、引き続き検討を進めて、拠点施設と併せて整備をしていきたいと考えてございます。

大沢会長

ご指摘ありがとうございます。

今回は方針附図かもしれませんが、回遊性という観点で重要な施設になりますので、ぜひ引き続き検討事項に挙げていただければと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

大門委員

ご説明ありがとうございます。

前回、この中野地区全体についての交通計画の情報が欲しいということで、後半のほうにつけていただきましてありがとうございました。

これを見ると、特に52ページ等で、中野通りの荷さばき駐車対策が行われることを前提とした場合に交差点需要率の0.9を下回っているということになりますので、なおこの荷さばき対策が滞りなく行われるということが必要条件になってくるのかなと思いました。

そこで1点ご質問なのですが、48ページにあります都市計画駐車場の台数について、荷さばきが20台、そして70台というのは、これは乗用車なのですかね、というこの台数が書かれているのですが、どういう考え方でこの台数に至ったのかというところを補足でご説明いただくと幸いです。よろしくお願いいたします。

石原課長

それでは、ご説明させていただきます。

こちらにつきましては、過年度の検討の中で、中野区の公共駐車場のニーズ自体につきまして

は60台であり、また将来の高齢化等を踏まえました移動制約者、その方のニーズを10台と算定いたしまして、一般車の駐車台数を70台というところで計画しているものでございます。

また、荷さばき車につきましては、中野通りの荷さばき駐車場の車両台数、また周辺の駐車場で行われています荷さばき駐車台数等を調査いたしまして、中野駅北側での荷さばき駐車台数は20台あれば十分事足りるというところを確認した上で台数算定を行ったものでございます。

大門委員

ご説明ありがとうございました。その件については分かりました。

そうしますと、2点、これは意見になりますが、都市計画決定に関しては、駐車台数ですとか構造等しか都市計画決定しないことになりませんが、例えば国土交通省が、物流を考慮した大規模建築物の設計・運用等の手引きみたいなものを出しておりますので、出入口の高さですとか、あるいは駐車場のロッド、乗用車と貨物車ですとロッドのサイズが全然違いますので、それを踏まえて20台ということで十分足りる面積になっているのかというところも十分ご確認いただいて進めていただければと思います。

もう1点は、都市計画法に基づく都市計画駐車場とは別に、駐車場法に基づく附置義務駐車施設というものもあるかと思えます。これらを併せた形で多分こちらの駐車場を整備されることになると思いますが、法律の目的が違いますので、使える、使えないみたいな、そういったこともありますので、その点もご配慮いただいて事業者さんとの協議等を進めていただけると非常にありがたいなと思えます。

以上です。

大沢会長

再度ご意見ということで承るということに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。

ほか、いかがでしょうか。

林委員

四丁目と囲町、それぞれお伺いしたいことがあるので、まず四丁目からお伺いします。

これは再開発事業があつての都市計画だと思つたので、再開発事業側のスケジュールというか、今後の工程感みたいなものをまず教えていただきたいのですけれども。

大沢会長

再開発のスケジュールということでございます。

小幡課長

拠点施設の計画を進めてまいりまして、今回、都市計画の手続ということでご説明しているものでございます。

令和5年度に入りまして、6月ぐらいに都市計画決定を予定しておりまして、令和5年度内には再開発事業の事業認可、それから翌令和6年度には再開発の権利変換計画認可ということで進めてまいりたいと考えてございます。

その権利変換計画認可以降、既存施設の解体、それから令和7年度辺りから拠点施設の建設工事ということで、令和10年度末の竣工を目指しているものでございます。

林委員

分かりました。ありがとうございます。

それで運営に至ったときに、中野区の関与なのですからけれども、例えばホールとか集会施設とか、この辺、中野区さんで何か維持費を負担するようなものとかないのか。今の段階であれば教えていただきたい。

小幡課長

中野区でございますが、今区役所と中野サンプラザの地区に区有の財産ということで土地や建物を持っているところがございます。それを基に再開発事業を進めていくということで、一部転出をすることで転出補償金を得て、その費用を新区役所の費用に充てていくとか、残りの区の財産につきましては権利変換をするということで、この施設の中の床を持っていくということで考えてございます。ですので、今の検討の中では、事務所の床を持つとか、集会施設、それから展望施設の床を持つとか、そういったところで検討を進めているものでございます。

多目的ホールにつきましては民設民営ということで提案を受けておりますので、民間で運営をされていくものということでございます。

林委員

分かりました。ありがとうございます。

これはちょっと意見になってしまうかと思うのですけれども、この計画をつくられた当時、戦争が起こっていなければ、コロナは起こっていたかもしれないですけれども、あと東京都内でも200か所以上こういった再開発のお話があるということで、区民として心配しているのは、この運用費がサンプラザよりももっとたくさんかかってしまって、区の財政に悪い影響を与えてしまうと心配だと思うので、その辺は、ぜひ運用費について赤字にならないように何か工夫していただきたいなと思った次第であります。

あともう1点が、先ほど、公益ということで、600%のところを400%追加ということで、緑化と

か、44ページですね、質の高い住宅とか育成用ということで公益性がありますよということだと思っておりますけれども、注4の「質の高い住宅等」ということで、「長期優良住宅とする」とありますけれども、これも公益というのだと一般的過ぎるかなというので、ZEHとか、もうちょっと環境に配慮して、エネルギーの少ないような建物を造るので公益性がありますみたいなことにしていきたいなという意見です。

小幡課長

今のご意見でございますが、その高度利用地区の容積割増しについては、東京都の指定基準に準じてこの容積割増しをしているところがございまして、この項目に合わせて検討し、本日も説明しているものになります。

これとは別に、環境に関する取組というところで、ZEB、ZEHにつきましても現在検討しているところでございます。

林委員

分かりました。ありがとうございます。

続きまして、囲町地区の件です。こちらは、都市計画自体は何回か前のこの審議会で決定したと思うのですが、そこでも、中野の端なので、杉並区との境界ということで、杉並区との意見調整をやってくださいみたいな意見が出ていたかと思うのですが、その後、杉並区は区長さんが替わって、やり取りしていて向こうの方針が変わってこちらへの影響があるところとか、何かあったら教えていただきたいのですが、あとは、やり取りはどんなことをやられているのかと思っております。

山本課長

ご質問は、杉並区側との協議の内容ということでのご質問かと思っております。今回地区計画を定めていくに当たりまして、令和2年度当初から令和3年度にかけて、杉並区側とこちらの地区計画等の進捗状況というものを情報交換させていただいたところになります。

その後、杉並区との話合いとしましては、先ほど申し上げましたとおり、今回、市街地再開発事業、地区計画での道路幅員ということで、杉並区、中野区の道路境界境を決定していったというのが流れになってございます。

その後、杉並区側との意見交換につきましては、境界確定のところ以降につきましては特段会話をしておりませんので、その後事業が進捗しているという状況で今は理解をしてございます。

林委員

分かりました。ありがとうございます。

ちょっと度忘れしたのですけれども、区長さんが替わったのは今年の4月ぐらいだったような気もするので、この道路の先は杉並区で、そこを越えないと環七には行かないと思いますので、その辺はよく連携というか、協議を密にされたほうがいいのかと思います。これは意見であります。

以上になります。

大沢会長

最後はご意見として承ればと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

黒田委員

中野四丁目新北口地区のほうで、17ページ、18ページの辺りで、A-1地区、A-2地区、B地区と地区分けがされていると思うのですけれども、B地区は恐らく民間の企業とか、多分NTTドコモさんのビルがあるエリアになると思うのですけれども、ここは開発の時点で周りがサンプラザのようにきれいになったときにどうなってしまうのでしょうか。壊す予定でこれが建っているものなのか、教えていただきたいと思います。

小幡課長

今回地区計画を変更していくに当たりまして、B地区、NTTドコモビルのところですが、NTTドコモさんにもご説明をしております。A-1、A-2、B地区ということで土地利用の方針を記載してございますが、将来的な土地利用の方針ということで記載をしてございまして、現時点で具体的な計画があるとは聞いてございません。

黒田委員

分かりました。ありがとうございます。

大沢会長

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。

ほか、いかがでしょうか。

久保委員

先ほど大門委員がお尋ねになられていた荷さばき駐車場についてお伺いしたいと思います。

47のところでございます。先ほど荷さばき駐車場台数20台ということで、今回この「追加する区域」という赤い部分、四丁目から五丁目までということだと思います。地下通路という形になってくるかと思いますが、荷さばき駐車場と、この赤の「追加する区域」についての関係性をご説明お願いいたします。

小幡課長

48ページの図を御覧いただきたいと思います。

駐車場の動線が描かれてございまして、地上からぐるっと建物を回って地下1階というところに入っただけで、地下1階の黄色いところが地域の荷さばき駐車場というところでもございまして、ここで荷さばきされる方はここに駐車をしていただいて、ここで荷物を下ろして台車に乗せて、地下通路を通過して五丁目側に運んでいただき、五丁目側のエレベーターなりで地上に出て配達していただくということを想定してございまして。

久保委員

現在は中野通り沿いに荷さばきの車が駐車をしているということで、このことを回避するための駐車場ということだと思います。

ただ、中野通りからこちらの荷さばき駐車場のほうに駐車をして、今ご説明いただいた形で荷下ろしをして五丁目のほうに運んでいくということになりますと、非常に時間も多分かかるということで、実際にそういった協力が得られるのだろうかというところが心配に感じる点ですが、その点についてはいかがお考えでしょうか。

石原課長

今回再開発側に設けられます、こちらの荷さばき施設につきましては、これまでも搬送事業者の方と意見交換等を行ってきているところでございまして。運送事業者の方とは、荷さばき勉強会など、区でも勉強会を行いまして、どういった形でやったほうがいいのかどうかというところで、四丁目から五丁目の荷さばき動線というところにつきましても、地下通路など、利便性の高いものというところを求められてきているところでございまして。

今後も、この運送事業者の方と意見交換を進めながら、どういった形で運用していけば駐車施設を使えるのか。そういったところにつきましては、引き続き計画をしていく中で、いろいろと意見交換しながらそちらを反映し、実際に使われる駐車場を整備していきたいと考えているところでございまして。

久保委員

実際に使われる駐車場でなければ意味がないわけですから、そこはそうようにしていただきたいと思いますが、また、この中野通り沿いの交通規制といいますか、そういった車両をどのように扱うのかということも、これは警察署との連携を深めながら進めていかなければいけないところかと思いますが、その点については何かお考えがございましてでしょうか。

石原課長

中野通り沿いの現在の路上駐車取締りにつきましては、そちらを受け入れる駐車場がきちんと整備されていないとなかなか取り締まることは難しいというところは、警察の方ともこれまでお話しはしてきているところでございます。今回、拠点施設側に地域のための集約の荷さばき駐車施設を造ることによって、そういったところの取締りと併せまして、現在の中野通りにある荷さばき車の改善を図っていきたいと考えておりますので、引き続き警察とも連携しながら行っていきたいと考えてございます。

久保委員

ぜひそのようにお願いをしたいと思っております。

先ほど高橋委員から、四丁目、いわゆる「四西」と五丁目まで、どのような歩行者動線を確保していくかということで、方針附図のことについてもありましたけれども、実際のところ、この地下通路の部分というのは、そういう意味では、この五丁目側に行く部分が、1つ、方針附図にも示されているところと同じくしているところかなと思います。

このまちづくりのスケジュールの、いわゆる「四西」や五丁目の進捗に合わせてそういったものを確保していくということでもありますけれども、実際には、なかなかこの先が見えていないところかなと思うのです。これをどの時点で、しっかりこれが方針附図ということではなく、いわゆる計画として示していく、そういうスケジュールをお持ちなのか、お考えについて伺いたいと思います。

小幡課長

まず中野五丁目側でございますが、現在、中野五丁目の商業エリアにつきまして、まちづくり基本方針を検討し、本年度にも策定をしていきたいと考えてございます。その基本方針を踏まえて、さらには五丁目側の地区計画というところで検討を進めてまいりまして、その中で四丁目側と併せて地区施設として整備をしていくということを含めて、検討を進めてまいりたいと考えてございます。ですので、今回の都市計画に引き続き進めてまいりたいと考えてございます。

また、四丁目西エリアにつきましては、市街地再開発事業が検討されておりますけれども、地域の合意形成ということで地域の方々が取り組んでいるところでございまして、合意形成を踏まえて進めていくということで区としては考えてございます。

久保委員

地域の合意形成ということでございますので、ぜひ合意形成を図りながら必ず進めていったただかなければ、この回遊性ということがきちんと担保できないと、実際のところは、この新北のここだけで終わってしまう。五丁目にも行かれない。また、四丁目西にも行かれないというような

ことになってしまいますので、中野駅周辺の回遊性をしっかり保ちながら、ここだけで終わるようなまちづくりにはならないわけですから、ここが起点となって広がっていくということが非常に重要であると思いますので、そこにはご努力いただきたいと思っております。

この四丁目の西地区の先には現在建設中の中野新区役所があるわけですがけれども、そちらのほうにもどうやって歩行者動線をということ。これはまだまだ決着がついていないところではないかと思っておりますので、その点につきましても、現在、四丁目西までの歩行者動線が確保ができない場合は、新区役所まではどのような形で歩行者動線を確保していくのかということの考えを伺いたいと思っております。

小幡課長

四丁目西地区、それから新庁舎に向かうデッキにつきましては、四丁目西地区の市街地再開発事業を踏まえて整備をしていくことで考えておりまして、今回、つないでいくということは方針附图に示しているところでございます。

市街地再開発事業を踏まえてということで考えてございますので、市街地再開発事業が進まない場合には、こちらでうまく地上に下りるような動線を造って、地上で横断歩道を使って新庁舎側に渡っていただくということに、現実的にはなるかなと思っておりますが、そういった動線になる場合にも、できるだけ安全でスムーズな動線が確保できるように検討していきたいと考えてございます。

久保委員

地上に下りる動線ということで、まだ示されておられませんので、早急にその点についてはお示しいただかなければいけないのではないかと思いますけれども、その点については、いつぐらいまでにお示しになれる予定ですか。

小幡課長

今回、都市計画の内容ということでご説明をしまして、デッキの詳細も含めて、施設計画は、これから事業認可、権利変換計画認可と進んでいく中で計画の詳細を詰めてまいりますので、その中で検討を進め、お示しをしたいと考えてございます。

久保委員

ありがとうございます。よろしく願いいたします。

それから、41ページの「住宅建設の目標」のところで、戸数が約1,100戸と示されております。現在、二丁目、三丁目でも住宅戸数が増えているところでございますけれども、現実の中野駅周辺の中で住宅戸数はどの程度増えるのか。その辺については、既に目標という形で数字が示さ

れていると思いますけれども、分かるようでしたら教えてください。

大沢会長

ちょっとわかりそうでしょうか。もしかかるようであれば、別途宿題か、別途久保委員にご回答ということにさせていただければと思いますが。

久保委員

大丈夫です。

大沢会長

ありがとうございます。大変申し訳ありません。

先ほど回遊性ということにつきましても、久保委員、高橋(か)委員、大門委員から頂いておりますので、特に物、それから人の回遊性の現実性についてご指摘いただいているところでございますので、その熟度につきましても、当然ここの単体だけの回遊で終わってしまったら非常によろしくございませんので、ぜひ検討をお願いいたします。

大丈夫でしょうか。

小幡課長

住宅戸数ということで、手元に今数字がなかったのですけれども、夜間人口、居住者としてどのぐらい増えるかというところでございますが、中野二丁目、それから新北口駅前エリア、囲町東・西、それから中野三丁目地区、それから四丁目西地区も想定で踏まえますと、居住者としては1万4,000人ほど増えるということで想定しているところでございます。

久保委員

ありがとうございます。

1万4,000人ということで、住宅戸数という形では出ていなかったのも、またお分かりになりましたら、その辺については教えていただきたいと思います。

1万4,000人、中野駅周辺で人口が増えていくということでございますので、実際のところ、交通だけではなく、様々な形でその方たちが暮らしをここでされるということで、必要な公共のサービスというものも生まれてこなければいけないかと思っておりますので、その点についても、自治体としてはしっかり考えていかなければいけないところではないかと思っておりますので、また今後お示しいただけるのか、もしくは現在のところで、どういった形でこの増える人口に対応していくというお考えがあるようでしたら教えてください。

大沢会長

いかがでしょうか。

小幡課長

中野地区周辺まちづくりにおける開発人口増の想定につきましては、庁内の関係各課と共有を
してございまして、この影響について、きちんと区民サービスが提供できるように庁内全体として
考えていきたいと考えてございます。

大沢会長

非常に増えますので、当然交通処理だけではなくて、公共公益施設等への影響も大きいと思
いますので、ぜひ連携して、後で課題が発生して問題にならないように、よろしく願いいたしま
す。

ほか、ウェブの先生方、いかがでしょうか。大丈夫そうでしょうか。

私から1点だけ。この地区計画の文言で、これで大丈夫なのかというのが1点ございまして、パワ
ーポイントの資料ですと15ページ目に、「土地利用の方針」ということで、A-1地区「多様な都市
機能の導入や土地の高度利用を図るため、土地区画整理事業により、現在の」と書いてあるの
ですが、先ほどのご説明ですと、今回新規に法定の市街地再開発事業を決定するということにな
ると、地区計画で区画整理しかうたっていないと市街地再開発事業が浮いてしまうのと、実際こ
の市街地再開発事業で道路整備、立体部分を整備するとなると、ここに「区画整理及び市街地
再開発事業」と入れたほうが望ましいのではないかなと思うのですが、今入れていない理由とか
何かあるのでしょうか。

小幡課長

この地区計画につきましては、これまで当地区で土地区画整理事業を進めてきたということで
記載をしているところございまして、会長お話しのとおり、今回、市街地再開発事業というこ
とで都市計画素案ということで提案してございますので、市街地再開発事業、土地区画整理事業、
双方の事業を踏まえて進めていくということで表現したいと考えているところございまして。

大沢会長

ここは新規決定されますので、誤解を受けるとよくありませんので、もう一度精査して、新規に
加える部分につきましても地区計画の整合性を図るようお願いいたします。

ほか、皆様いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

では、この案件はここで終わりにさせていただければと思います。

最後でございます。「特定生産緑地の指定について」、ご報告をお願いいたします。

安田課長

それでは、「特定生産緑地の指定について」、ご報告申し上げます。

「1 概要」でございます。

中野区は、区内の生産緑地地区について、区北西部における貴重なみどりとオープンスペースの機能を果たすことから、生産緑地法に基づく生産緑地地区に指定し継続的な保全に努めてまいりました。

このたび、本都市計画審議会でご意見を聴取いたしました、指定から30年の期間が到来する生産緑地につきまして、その保全に向け、期限をさらに10年間延長できる特定生産緑地の指定を行ったので報告するものでございます。

「2 経過」でございます。

生産緑地法第10条の2第3項に基づき、特定生産緑地指定申請書兼農地等利害関係人同意書を受理した農地につきまして、本都市計画審議会の意見聴取を経て、このたび令和4年10月に指定・公示を行い、併せて利害関係人への通知を行ったものでございます。

今回指定した特定生産緑地につきましては表のとおりでございます。

また、裏面にその位置図を添付しておりますので、ご参照いただければと存じます。

ご報告は以上でございます。

大沢会長

「特定生産緑地の指定について」、ご報告いただいたところでございますが、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

木村委員

この特定生産緑地の件につきましては、以前からいろいろ問題というか、都市の中の緑地とか、そういう安らぎを得る場所がどんどんなくなってくるということで問題になっております。

以前もお話したと思うのですが、この中野区には、今区民農園という、区民に安く貸して、区民の福祉に役立てるといふ施設がないのですよ。ですから、こういう生産緑地を何か、以前から、買収なり賃貸なりで区民農園を造ってくれませんかという話をしておったのですが、その辺の話はいかがですか。

安田課長

区民農園の可能性という質問でございますが、まず土地をどう取得していくかが課題になるかと思えます。区では、生産緑地の活用につきまして、例えば公共的可能性のある、公園に隣接する土地などについては、土地を購入して対応する基本的考えをお示してございます。そういった公共的可能性も含めて、検討を進めていきたいと考えています。

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。林委員、お願いいたします。

林委員

緑地に指定されたということで、よかったと思っています。

前もお聞きしたのですけれども、後継者不足とかそういうことで、指定されただけではなかなか続けるのは難しいかと思うのですけれども、今回指定された土地は持ち主の方が高齢で、後継者不足で困っているとか、そういうところがあったりしたら教えていただければと思います。

安田課長

今回全ての農地所有者に意見を聞いてございまして、対象地についてはしばらく営農できるといふ回答を得ていますので、指定したものでございます。

林委員

しばらくは残るといふことで、ありがとうございます。以上です。

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。

それでは、本件の報告事項は終了させていただければと思います。

以上をもちまして、全ての報告事項は終了しました。

最後に、その他で事務局より何かございましたら、ご発言をよろしくお願いいたします。

安田課長

本日は、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

次回の審議会でございますけれども、今のところ1月30日(月)午後3時からを予定しております。会場は中野区産業振興センターで今回と会場が変わる予定でございます。詳しく決まりましたら委員の皆様方に改めてお知らせいたします。

事務局からは以上になります。

大沢会長

それでは皆様、本日も長時間、誠にありがとうございました。

これを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。皆様ありがとうございます。ありがとうございました。