

日時

平成19年7月19日(木曜日)午後1時30分

場所

中野区役所 4階 区議会第一委員会室

次第

1. 報告事項

(1) 東京都市計画一団地の住宅施設（鷲の宮）の都市計画変更について

(2) 警察大学校等跡地に係る土地処分について

出席委員

森委員、矢島委員、峰岸委員、高野委員、堀委員、樋口委員、五味委員、戸矢崎委員、赤星委員、伊丹委員、下田委員、ひぐち委員、伊東委員、佐伯委員、かせ委員、飯島委員、大竹委員、藤江委員

事務局

登都市整備部都市計画担当課長

幹事

長田計画財務担当課長、石井都市整備部長、角都市整備部南部地域まちづくり担当課長、上村都市整備部中部地域まちづくり担当課長、市川都市整備部北部地域まちづくり担当課長、遠山都市整備部土木・交通担当課長、安部都市整備部公園・道路担当課長、佐藤都市整備部建築担当参事、谷村拠点まちづくり推進室長、秋元拠点まちづくり推進室拠点まちづくり担当参事、松前拠点まちづくり推進室中野駅周辺整備担当課長

事務局

では、定足数を満たしておりますので、森会長、よろしく願いいたします。

会長

ただいまから平成19年度第一回中野区都市計画審議会を開催いたします。

本日の会議でございますが、式次第でございますように、報告事項が2件でございます。おおむね3時半終了を目途に進めたいと考えておりますので、皆様方の御協力をよろしくお願いしたいと思います。

最初に議事に入ります前に、去る4月22日の中野区議会議員選挙に伴いまして区議会推薦委員の変更がございました。先ほど区長より委嘱を受けられたものと思っておりますけれども、御紹介をさせていただきます。事務局からお願いいたします。

事務局

それでは事務局から御紹介させていただきます。お名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが御起立をお願いしたいと思います。こちらからになりますけれども、ひぐち和正委員です。

ひぐち委員

どうぞよろしく願いします。

事務局

新任でございます。では、再任でございますけれども、伊東しんじ委員です。

伊東委員

よろしく願いいたします。

事務局

では、佐伯利昭委員です。

佐伯委員

佐伯です。よろしく願いします。

事務局

かせ次郎委員です。

かせ委員

かせ次郎です。よろしく願いします。

事務局

飯島謹一委員です。

飯島委員

飯島です。よろしくお願いします。

事務局

以上でございます。

なお、公募委員でございますけれども、西村重博委員におかれましては、去る3月2日に急逝されました。謹んで御報告申し上げます。以上でございます。

続きまして、区側の幹事の紹介をさせていただきます。幹事の方は自己紹介ということにさせていただきます。

都市整備部長

都市整備部長の石井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画担当課長

私、ちょっと紹介がおくれましたけれども、都市計画担当課長の登と申します。よろしくお願いいたします。

それから後、自己紹介ということにさせていただきます。よろしくお願いします。

計画財務担当課長

計画財務担当課長の長田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

拠点まちづくり担当参事

拠点まちづくり担当参事をしております秋元でございます。よろしくお願いいたします。

拠点まちづくり推進室長

拠点まちづくり推進室長の谷村でございます。よろしくお願いします。

中野駅周辺整備担当課長

拠点まちづくり推進室中野駅周辺整備担当をしております松前と申します。よろしくお願いいたします。

建築担当参事

都市整備部建築担当参事の佐藤でございます。よろしくお願いいたします。

公園・道路担当課長

都市整備部公園・道路担当課長の安部でございます。よろしくお願いいたします。

土木・交通担当課長

都市整備部土木・交通担当課長の遠山でございます。よろしくお願いいたします。

北部地域まちづくり担当課長

北部地域まちづくり担当課長市川です。よろしくお願いします。

中部地域まちづくり担当課長

中部地域まちづくり担当課長の上村です。よろしくお願いいたします。

南部地域まちづくり担当課長

南部地域まちづくり担当、角でございます。よろしくお願いいたします。

会長

はい、どうもありがとうございます。新しく審議会のメンバーになられた委員の皆様方には、当審議会運営に御協力のほどを重ねてお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

それでは早速議事に入りますが、本日はお手元でございますように報告事項が2件でございます。まず最初に報告事項(1)東京都市計画一団地の住宅施設(鷺の宮)の都市計画変更について、事務局から説明をお願いいたします。

都市計画担当課長

それでは1番目の案件から御説明をいたします。東京都市計画一団地の住宅施設(鷺の宮)の都市計画変更についてでございます。

お手元にお配りしてある資料をごらんいただきたいと思います。この案件は中野区白鷺一丁目及び若宮二丁目の区域で都市計画決定されております、鷺の宮一団地の住宅施設につきまして、老朽化した住宅を建てかえるとともに防災などの地域環境の改善を図るために都市計画を変更するというものでございます。この一団地の住宅施設につきましては昭和34年に都市計画決定をされております。

それでは資料の1枚目でございます。下の方の2番目の今後のスケジュールでございます。本日の御説明は、都市計画審議会に都市計画案の諮問を行う前段としまして、事前に内容を御説明するというものでございます。その後、8月上旬に区民説明会を行う予定でございます。その御意見等を参考に区として案を作成いたしまして、10月から11月にかけて案の説明会及び案の公告・縦覧を行いまして、11月には当都市計画審議会に諮問させていただきます。答申をいただきたいと思いますと考えております。よろしくお願いいたします。

それでは内容の説明でございます。2枚目と3枚目、合わせてごらんをいただければと思います。これは現在考えている内容でございます。

2枚目でございます。名称は鷺の宮一団地の住宅施設でございます。位置につきましては

白鷺一丁目、若宮二丁目各地内でございます。名称と位置につきましては変更はございません。それから面積が約4.2ヘクタールとなっております。これは3枚目の変更内容の概要のところでも面積が変更になっております。この変更というのは、都市計画後の昭和63年に実際の団地の建てかえが一部行われました。その際、都市計画区域の外周道路でございますけれども、その部分につきましては区域から今回除外をするということで、その部分が0.1ヘクタール分減ったということでございます。したがって敷地そのものは実際上変化はございません。

次、建築物の限度でございます。建ぺい率の限度は10分の3、30%で変更ございませんが、容積率につきましては10分の10から10分の15、150%ということで変更になっております。

次に住宅の予定戸数でございます。従前は中層540戸ということになっております。今回の変更では中層住宅120戸、高層住宅610戸、合わせて730戸になります。このうちいわゆる高層部分の建てかえが対象になっているというものでございます。

次に公共施設などの配置の方針といたしまして、道路がございまして、新たに団地の南側から西側にかけて幅員6メートルの道路を新設するというようにしております。この道路につきましては、完成後中野区の方に移管されて区道になるというものでございます。その他、団地内に幅員4メートルから6メートルの団地内通路を計画しております。また公園は3カ所、0.19ヘクタールでございます。これは従前よりも面積が減っておりますけれども、新たな防災空地というのがございまして、それが約1ヘクタールございまして、日常的にそれを区民が利用できるということを考えておりますので、実質的にはかなりの増加になるというものでございます。また緑地0.36ヘクタールについては変更はございません。

その他、上下水道、ガスなどに関しましては表の記載のとおりでございます。この部分に関しましては表現の変更ということでございます。

なお、変更概要にちょっとミスがございまして、下水道と書いてある行の一つ上の行でございまして、「給水塔1箇所、受水槽2箇所→受水槽2箇所」と書いてあります。これにつきましてはミスでございます。消し忘れということでございまして、削除をお願いしたいと思います。申しわけございませんでした。

新たに加えた防災空地というのがございまして、これは調節池とその付帯施設、広域避難場所の機能を想定したというものでございます。集会所3カ所につきましては現在と変更はございません。また住宅の部分につきましては、計画書に記載したように、表現につきましては変更しております。

それでは総括図をごらんいただきたいと思います。ちょっとパワーポイントが不具合で申しわけございません。紙の資料で御説明いたします。

総括図と色のついた紙でございます。用途地域図でございます。この赤枠で覆った部分が一団地の住宅施設の区域を表示しております。用途地域につきましては、第1種中高層住居専用地域になっております。南側は第1種低層住居専用地域、あと北側につきましては第1種中高層住居専用地域が広がっているというものでございます。

それから次のページが位置図でございます。これは一団地の位置を表示しております。図の上の方が鷺ノ宮駅ということになっております。

次のページでございます。別紙5、計画の区域図でございます。点線の区域が一団地の住宅施設でございます。凡例に表示されていますように、住宅、公園、緑地などを配置しております。図の中央部分でございます。㊦と書いてございますけれども、これは防災空地でございます。この防災空地ですけれども、地域の防災性能の向上に資するために避難場所とか調節池を想定したものでございます。

次に住宅の建てかえの内容について御説明をいたします。参考資料をごらんいただきたいと思います。

参考資料の1枚目でございますけれども、現況と建てかえ計画の概要、それから3として、これまでの地元での説明会、また住宅にお住まいになっている方に対する説明会を何回か行っております。その経過でございます。

1枚あけていただきまして、現在の状況でございます。

この団地は大きくは三つの団地に分かれております。左部分が西側になりますが、都営白鷺一丁目アパートでございます。これはもう現在建てかえが終了しているところでございます。この左側の部分の2棟でございます。それから、妙正寺川の北の方に都営若宮二丁目アパートというのがございます。これにつきましても、既に建てかえが完了しているところでございます。中央の大きい部分、これは19棟、418戸でございます。この部分が今回建てかえというところでございます。この今回の建てかえになる部分については、昭和34年から39年にかけて建設をされたもので、4階から6階建てというものでございます。

次のページをごらんいただきたいと思います。図2と書いてございます。これが建てかえ計画の概要でございます。この真ん中の大きい部分を建てかえて、建てかえればこうなるという図でございます。建物1から5まで番号が振ってございます。これは建てかえの1号棟から5号棟ということになります。8階から12階建てで、戸数が610戸の高層住宅というもの

になります。間取りとしましては1DK、2K、2DK、3DKとございます。

1枚目に戻ってきまして、建てかえのスケジュールでございます。東京都の方としましては、都市計画の変更後、この図でいくと2号棟、4号棟、5号棟の各棟を第一期工事として工事に着手したいという意向でございます。それが竣工しましてから、現在お住まいの方がそちらの方に移っていただくということになります。それからもう既に移転されている方々もそこに移っていただくことになります。その後二期工事としまして、今まで残っていた部分の工事をしまして、調節池工事ですとか、あるいは1号棟、3号棟の建築工事を行う予定でございます。

また、調節池の建設を予定する区域——図では防災空地と表現をされております。面積は約1ヘクタール、貯留量が3万5,000トンの容量を想定いたしております。妙正寺川がはんらんしそうなときに、こちらに水が入るということになります。ただ、構造につきましては、今年度東京都が調査を行うことになりまして、その結果を踏まえて中身については検討するという事になっております。

それから、きょうお手元にお配りしました参考資料2というのがございます。これは東京都が昨年の12月でございますけれども、住民の方に御説明した都営鷺の宮アパートの建てかえ計画の内容の抜粋でございます。

1枚めくっていただきまして、2ページ、建設計画と書いてあるものです。当初、東京都の方は6月26日説明会案と書いてありますけれども、14階建てで798戸をここに作る予定でございました。それを12月の案で、14階は高過ぎるという御意見が地域からございましたので、戸数を610戸と減らし、階数も12階と変更いたしております。建物の高さにつきましても、約40メートル近くあったのが34メートルに下げたというものでございます。

次のページになります。各住宅棟と南側の隣地境界線までの距離でございます。当初案は12メートルとなっていたものが、3メートル北側に移動しまして15メートルとしたというものでございます。それから各住棟間隔の距離、当初8メートルを11メートルに広げたということがございます。

それから次の4ページになります。

当初6月の案では、1DKと2Kの数がかなり多かったのでございますけれども、戸数を減らすと同時に2DK、3DKをふやしたということがございます。つまりファミリータイプのものをふやしたということでございます。あと計画戸数につきましては、先ほど申し上げましたように減らしたという点がございます。それから高さにつきましても14階40メートルから

12階34メートルに低くしたということがございます。

最後の5ページは、住宅棟の配置図と各棟の戸数がここに書かれておりまして、トータルで610戸ということでございます。御説明は以上でございます。

会長

ありがとうございました。ただいま報告、説明をいただいたわけですが、御質問等ございましたらどんどんお出しいただきたいと思います。かせ委員。

かせ委員

住民との関係なのですけれども、この資料を見ていまして、何回もやられているということで、相当住民の側との意見交換をされてきているのかなという印象が受けられますけれども、それでまだまだ問題があるというようにも聞いているのですけれども、それらについてはどういう認識でしょうか。どういう問題が残っているのかということについて。

会長

はい、どうぞ。

都市計画担当課長

私が聞いている範囲では、やはり高さの問題です。現在、大体5階建てないし6階建てでございますけれども、それが12階になるという点につきまして、まだまだ近隣の方の中には異論があるという点が1点ございます。それからもう1点は、新しくつくる道路でございます。南側から西側に抜ける道路、これが6メートル道路でございます。それにつきまして、道路自体は異論ないということだと思いますけれども、道路の高さについてです。郵送で送りました資料の中にごございます別紙5でございます。鷲の宮一団地の住宅施設の区域というのがございます。南側からこの住宅団地に向かうところが少し坂になって低くなっております。川に向かって低くなっているということでございます。そこに階段がございます。道路をつくる側からしますと、階段をなくすために、少し道路のかさを上げたいというのがございます。ただ、ここにお住まいの方につきましては、現行どおりそんなに上げる必要ないという御意見もございます。そういった意見の相違があるという点でございます。

今のところ、大きい点につきましてはそういったところだと思います。

会長

かせ委員、どうぞ発言してください。

かせ委員

この二つの問題も、もちろん大きな問題ですけれども、もっと違う部分が出ているので

はないかなというところなのです。いわゆる別紙5のところに書かれておりますけれども、この部分の防災広場のことについて住民の皆さんからいろいろ要望が出されていて、区長との間の説明会ですか、そういった中でもいろいろやりとりがあるというふうに聞いているのですが、これについての詳細はどうでしょうか。

会長

はい、お答えできますか。どうぞ。

都市計画担当課長

防災空地と書いてありますけれども、これはいわゆる調節池ということでございます。これにつきましては、一昨年妙正寺川のはんらんということで水害がございました。それを踏まえた対策ということで区が要望しましたし、区の要望は別にここという意味ではございませんけれども、対策を要望したと。それに対して東京都の方がここに調節池をつくるという考えを示したということでございます。これにつきましては、調節池の上をふたかけして平面的に使えるようにしてもらいたいということを区も要望しておりますし、たしか地元の多くの方も多分そういう意向だろうというふうに思っております。東京都でも、今後調査をして調節池の構造を決めていこうということでございますので、まだその辺は、都と区の間で合意に至っていないという点はございます。

会長

はいどうぞ、かせ委員。

かせ委員

住民の側から調節池についてふたかけの要望があつて、区としても東京都に要請しているということだと思ふのですけれども、これはそうしますと、鷺の宮一団地の住宅施設の都市計画決定する場合に重要なポイントとなるのだらうと思ふのです。今後、この問題をどう解決していくのかによって、これは変わってくるのではないかと思ふのですけれども、この辺、扱いはどうなるのでしょうか。

会長

これは先ほど説明がありましたように、東京都と区で今話し合いをしていると。その結果で、最終的には区の案ですね。計画決定する内容は区ですよ。

都市計画担当課長

都市計画決定上は住宅施設の内容ということで、2ページに書いてございますように防災空地という位置づけになります。ここに防災用に供する施設を設置するというところでござ

います。したがって、これは細かく決まらなければ何もできないということではなくて、防災空地として確保するという事で都市計画決定をしたいと思っております。

会長

結局、わかりやすいように言うと、要するに、今かさ上げするかどうかという問題については一応協議はしている。だけど、都市計画の中身としては防災空地というエリアをつくりますね。それを決めるのであって直接は関係がない。要するに話し合いだと思わずけれども。そうですね。

都市計画担当課長

はい、そのとおりでございます。

会長

はい、どうぞ。

かせ委員

そうしますと、理解の仕方として、調節池も、あるいはふたかけした地面の上を利用する案も、いずれにしても防災空地というふうな理解なのですか。

会長

はい、どうぞ。

都市計画担当課長

はい、そのとおりでございます。

会長

はい、ほかに。どうぞ、飯島委員。

飯島委員

ちょっと2点ほどお伺いしておきます。今後のスケジュールというのが出されておりますけれども、これは多少幅があるスケジュール案なのですか。それとも、もうこれはきちっとして決まった、いわばどちらかという動かしがたいスケジュールの案なのでしょうか。これが一つです。それはなぜかという、これは従前居住者の方がいらっしゃって、既にほかの団地に一たん身を寄せてでき上がるのを待っている。かなり年配の方もいらっしゃるといふふうに伺っています。したがってそういう方にしてみれば、早く元のところに戻りたいというお気持ちもあるようですし、それから都市型水害に対応する内水はんらん対応ということであれば、これは周辺住民の方にとっても喫緊の課題ですよ。ですから、そういう意味では、一方でぜひ早くしてほしいという声もあるようにも聞いています。同

時にまだまだお話し合いをしなければということもあるようです。そうなってくると、今後のスケジュールの持ち方、これが非常に大事なことになるということでお尋ねをしています。

それからもう一つ、この団地の建てかえによって中野区の住環境というのはどうなるのですか。要するに都営の建てかえですから周辺だけの課題ではない。しかもかなり戸数もふえる。いろいろなお話し合いの結果、住居の占有スペースも大きくなって3LDKなんかもあると、2DKもあると、こういうふうになってきている。要するに住環境に資するところがなければ、中野としては単に都営住宅の建てかえなのかということにはならないだろうと思うのです。そういうところについてはどういう評価をされているか。この2点をお伺いします。

会長

はい、どうぞお答えください。

都市計画担当課長

まずスケジュールでございます。委員のおっしゃるとおり、もう移転された方がございます。そういった方々からは一日も早くつくっていただきたいという声がございます。それから、現在の建物でございますけれども、それ自体エレベーターもございません。かなり老朽化しているということから、早急に一日も早く建てかえる必要があるだろうと思います。それから、水害対策として調節池、これもまたいつ水害が起きるかわからない状況ですから、一刻も早くつくっていただきたいと思っております。東京都の方は、できれば20年度、21年度あたりで整備をして一期工事を完了させたいと。その後に平成22年から25年度に二期工事をやって完成させたいという意向でございます。いずれにつきましても、一刻も早くという声も一方ではございます。それを踏まえると、このスケジュールでお願いをしたいということでございます。

それから2点目でございます。中野区の住環境にどう資するのかという点でございます。この建てかえは単に鷺の宮都営アパートの建てかえというだけではございませんで、中野区内に昭和30年代に建てられた古い都営住宅というのは何か所かございます。それらの集約をするということもございます。ここで少し住宅戸数をふやして、そういった古い都営住宅に住んでいる方をこちらに移転させるということがございます。その上で都営住宅の建てかえあるいは集約というのを進めるという考えがございます。それによって古い住宅の更新ができるということです。エレベーターもつきます。それから新しい住宅になると

ということで一定の住環境の向上、区全体の住環境の向上という点でも一定の前進が見られるだろうというふうに思っております。

会長

はい、どうぞ。

飯島委員

当然、都営鷺の宮アパートというこのエリアがありますね、たくさんあの辺にも。今のお話だと、都営住宅の建てかえ事業に一応資するといいますか、そういう使い方をされる。それはおおむねというか大部分というか、中野区内にある都営住宅の建てかえの際に一時居住に使ってもらうとか、あるいは戻ることなく新しく今度はそこに移ってもらってしまうとか、そういうことが中心に考えられるという。つまり東京都内じゅうからそういうことではなくて、主として中野区内の都営住宅の建てかえが想定されている余裕戸数というか、そういうものの使われ方なのかと。こういうふうなことは東京都側と中野区との話し合いの中で確認はされている、こう理解していいのですか。

会長

はい、どうぞ。

都市計画担当課長

はい、そのとおりでございます。主に中野区内の建てかえの促進、都営住宅の建てかえの促進という目的でございます。

会長

ほかにどうぞ、佐伯委員。

佐伯委員

すみません。東京都の開発要綱に、こういった建てかえに際しては地域還元施設をつくるというものがあつたと思うのですけれども、この場合、何か区として要求はしたのでしょうか。

会長

はい、今の質問、大丈夫ですかね。

都市計画担当課長

都営住宅の場合、たしか数千戸に1カ所地域還元施設をつくるという要綱だったと思いますけれどもございました。ただ、それは1カ所、1カ所の都営住宅の建てかえのたびに地域還元施設をつくるというものではございません。建てかえに当たっては都区間で協議がご

ざいます。ここにつきましては、例えば防災倉庫の設置をお願いするとか、街頭消火器なんかの設置ですね、これも当然お願いをしております。それから、地域集会室についても、できれば設置していただきたいという要望は、中野区として東京都の方にしております。

会長

どうですか、佐伯委員。

佐伯委員

具体的にどういうものというのではないのですけれども、例えばこの近辺でいえば上鷲の宮二丁目のときには、やっぱりかなり大きな集会施設をつくってもらっていますし、上鷲の宮四丁目のときも100平方メートルの地域開放型の集会施設をつくったりしているのです。ここに関してはかなりの戸数があるのですけれども、防災施設云々ということがあって、具体的なものというのはいかなる要求されていないのですか。

会長

何か具体的に、もう話、進んでいるのでしょうか。

都市計画担当課長

いわゆる地域還元施設につきましては、一定の基準というのがございます。その上で双方で協議するという事になっております。そこで地域集会室について東京都に対して、区は要望いたしております。

会長

ほかに何かございますか。はいどうぞ。かせ委員、発言してください。

かせ委員

さっき聞き忘れてしまいました、いろいろまだ住民との間で話し合いがされている、要望が出てきているという中で、例えば高さの問題ですけれども、改善はされたのだけれどもまだまだ高過ぎるといふ、12階では高いのだと、周辺はそんな高い建物はないよといふことで、相当そういう意見が多いわけでしょう。今後そういった人たちの要求といひますか要望といひますか、これはどういふふうで反映されていくのでしょうか。日程的に見ますと、きょう事前説明があつて、8月には内容の説明があつて、それで10月には公告・縦覧の手續ですよ。そうするとほとんどそういった方たちの意見といひるのは抹殺されるのではないかと心配してしまふのです。どういふふうで知らせられるのか。

会長

はい、お答えいただけますか。

都市計画担当課長

東京都の方でも、高さ等につきましては、これまで何回も地元の方と協議をしております。中野区としましても、この土地につきましては、土地の有効利用を図るという意味で一定の高度利用というのは妥当というふうに見ております。12階についても、ほぼこの程度であれば妥当だという理解でございます。

会長

はい、かせ委員どうぞ。

かせ委員

そうしますと、区民の皆さんや近隣の住民の皆さんのそういう要望というものは、もう聞く耳持たずで突っ走るといふことの表明ですか。

会長

今確認されているのは、東京都のことですので、ちょっと事務方、答えられますか。要するに建主と関係者が話し合いしている内容ですから。

都市計画担当課長

本件につきましては、都市計画上は戸数が規定されるということになっています。特段高さとか建て方についてどうこうということは都市計画上はございません。ただ実際に都の考えている計画としては、12階建てということでございます。その辺御理解いただきたいと思います。

会長

できるだけ要望は慎重に……。はいどうぞ、関連ですね、飯島委員。

飯島委員

御理解って、あなたや中野区が御理解を求める話ではなくて、東京都が努力をして、近隣の住民の人とよく話をし、その御理解をしてもらえようとするのは東京都なのでしょう。これを中野区都市計画審議会でするのは申しわけないけれども、そういう高さの問題についてどうであるという判断をしているわけではありませんよね。だから、東京都のこの建てかえ計画について御理解をいただくような話ではないわけで、この地域の一団のこの団地の都市計画の変更はこういう内容で、それが是なのか非なのかを判断するわけでしょう。そうではないのですか。じゃないと何か違う話になってきてしまいます。そこを整理していただければならないのです。

そうすると、ここに書いてある面積の変更、4.3ヘクタールが4.2ヘクタール。それから

建築物の限度の変更、つまり密度の変更、今まで100%だったのが150%と。それから戸数が540戸だったのが高層住宅として610戸、中層住宅として120戸の計730戸ですよ。この高層と中層についての階数の規定はないということですね。ただ高層というのだから何階以上ということがあるのかもしれませんが。配置の平面計画や何かは、これは東京都が決めるわけですよ。今お示しいただいた図面の位置の決定ということまで、この都市計画決定の中で定められるわけではない。そうですね。さもなければこの添付されている書類のこの位置になるのですか。

それからもう一つお尋ねしておきますけれども、これは540戸から730戸になる場合、730という数字は戸数の上限なのですか。それとも厳密に730戸なのですか。つまり都市計画の決める730戸というのは、730戸を超えてこの戸数をつくってはいけないということなのか、それとも730戸でなければいけないという計画なのか。つまり730戸と決めたら、場合によっては700戸でもいいよという話なのですか。幾つかお尋ねしましたけれども、その点だけ。定めることですよ。

あとは公園及び緑地の配置方針の変更。これは児童公園3カ所、0.28ヘクタールを誘致距離を考慮して公園3カ所で0.19ヘクタールにすると。そういうことなのでしょう。給水塔1カ所と受水槽2カ所をどうするこうするというのは、直結式にするかどうかとか、ここに書かれていることを都市計画として定めるのでしょうか。その他、これをベースにして何を建てるかについては、建てる人が近隣の住民の皆さんとよくお話をしてその計画内容については御理解いただくと。こういうことなのではないのですか。

会長

はいどうぞお答えください。

都市計画担当課長

御理解いただきたいというのは、私も委員と同じ考えで申し上げたつもりなのです。要するに、これは事業実施の説明でございませんで、あくまで都市計画上のことということ御理解いただきたいこととございます。それから建物の配置図でございませんで、これにつきまして、これは厳密のものではなくて、おおむねの配置ということとございます。都市計画決定上のおおむねの場所ということとございます。それから戸数でございませんで、この戸数は10戸単位という戸数でございませんで、ですから何百何十ぴったりということではございませんで、10戸単位でございませんで、ですからその前後の戸数ということとございます。

飯島委員

前後ということは超えてもいいということですか。前後ではまずいでしょう。要するに上限なのでしょう？ 前後といたって超えないのでしょうか。

都市計画担当課長

この計画、約ということをごさいますて、10戸単位で規定をしているというものでございます。ですから10戸単位という数字でございます。

都市整備部長

ちょっと補足をさせていただきます。約730戸という、その約の中に上下が若干含まれるということでございますが、言われているように上限を示す値ということです。

会長

それでいいですか。ほかにごさいますか。はいどうぞ、伊東委員。

伊東委員

お尋ねしたいのは、きょうの説明の中でも都市計画用途地域等ありましたけれども、そちらによりますと、この地域は60の200%の規定になっていると。だから一団地の中で容積率の限度を、さらにそれを下回る150%に直すという考え方でよろしいでしょうか。

会長

はい、どうぞお答えください。

都市計画担当課長

はい、そのとおりでございます。建ぺい、容積とも指定されたものよりは低い数字というようになっております。

会長

はい、伊東委員。

伊東委員

それをお聞きした上でちょっとお尋ねしたいと思うのですが、まずこの建てかえなのでございますけれども、これは一つには老朽化したということもあるのでしょうかけれども、やはりこの妙正寺川水系の治水ということで、この計画が持ち上がっていると思うのです。こういう建物を建てる時には、今まで建物に関する環境への影響ということ、割と日照権ですとか日影問題ですとかということが主だったのですが、これからはそれだけではなく、逆にもうちょっと、ここに風害のことを考えて隣境間隔をあけるなんていうことが出ていますけれども、風もそうですし、地球温暖化、要するに建物が蓄えてしまう熱

量、あるいは土地を覆ってしまうことによって、どれだけ環境に負荷が生じるのかという考え方も当然出てくるかと思うのですが。

きょうは都市計画決定についての説明ですので、そこまで詳しくお答えはできないと思うのですが、一つ聞いておきたいのは現状。きょうも現状図をお示しいただいて、現状の様子ですね、それからこれからこうなるであろうという概要図も示していただきましたけれども……。まず建ぺい率はどれくらい変わったのか、それから容積率は大体どれくらい変わるのかということをちょっとお聞きしたいのですが。

会長

どうぞ、わかりますか。

都市計画担当課長

申しわけございません。細かい数字は持っておりません。あくまで概要です。こういう配置ということの概要しか現段階ではわかりません。東京都もこれから細かい設定に入るというものでございます。

会長

多分、東京都でも地元説明をしていますので、今言われたような数字はある程度出ていると思うのです。ですからこれは別途、きょうこういう質問があつて、また後で話し合っていたらということ……。

伊東委員

すみません。ぜひこういった現実、上限の容積率等だけでなく、現況と将来にわたってどう変化するかという……。この時点では、そういうのもまだ概算でしょうから、また地域の方との話し合いの中でのことですから、現状では大体どんな変化が生じるのかということを情報として提供していただければ。

それと先ほど言いましたように、やはり都市計画審議会ということですから、建物を建てるだけ、都市計画、容積率等の計画決定だけではなく、やはり治水というものも都市計画の大変重要な一部ですので、そういったものへの配慮はどうされていくのか。現実にごこの建てかえによって、ここに住まわれる方が、この妙正寺川の被害で上高田の都営住宅のアパートの方に一時転居されているわけですから。そうしたものもトータルに考えて、領域水系を考えて、どのような影響があるのか、そういうものも大切だと思いますので、できましたらば情報提供をお願いしたいと思います。

会長

いいですか、要望という形で。

伊東委員

ええ、要望でいいです。

会長

ほかにございますか。どうぞ、ひぐち委員。

ひぐち委員

現状から、今度新築なさるということで約200戸数がふえるわけですね。これは学校が統廃合されてしまって、——急に子どもが少なくなったからということで統廃合をしているのですけれども、200戸ふえて小学校とか中学校の対応というのは、その辺は考えていらっしゃるのでしょうか。

会長

わかりますか。

都市整備部長

当然、今までお住まいになられた方の年齢構成と、従前のその方々プラス外からこちらに移られてこられる方ということで、一定の想定もしたわけでございます。現在、若宮それから大和といった小学校が近所にございます。おおむねこのぐらいの増であれば、多分吸収できるのではないかとということもございます。実際にどうなるかというところは確かなところではございませぬけれども、今お住まいの予定をされる方々の年齢構成等も考えれば、そのぐらいの数であれば何とか現在の状況で吸収できるのではないかとというような教育委員会の見解でございました。

会長

はい、ひぐち委員。

ひぐち委員

200戸ふえるということで、万が一お子さんが、小学校、中学校の子どもさんがいらっしゃいますから、お二人ずつ家族でふえたとしますと約400人。400人がその学校の中に最大限収容できるのかなと、ちょっとその辺の心配をしたりするのですけれども。既設にお住まいになっていらっしゃる方がお戻りになるということで、その辺も教育委員会のほうとなさっているということで、その安全対策というか、その辺の人数の調整というのを考えて考慮していただきなというふうに思います。

会長

はいどうも。ほかに何かございますか。はいどうぞ、高野委員。

高野委員

私、商店会の代表で来ているもので、ちょっとその方面から見たのですけれども、610戸の戸数ということで、先ほどひぐちさんがおっしゃったように、ファミリーのタイプが多いとすると、三人ないし四人の家族構成で約2,400～2,500人の方が計算上、ここにお住まいになると思うのです。この建物に対して、私ら商店会の立場から見ると、商業施設とか、例えばスーパー、コンビニ、生協とか、そういったものが入るという予定とか計画はあるのでしょうか。

会長

わかりますか。ちょっと東京都、そういう計画をしていたのかどうか。

都市計画担当課長

この付近には、新たにそういう店舗ができるということについては聞いておりません。

高野委員

中にはつくらないということですね。

都市計画担当課長

中には作りません。

会長

はい、よろしいですね。

これは、きょうは事前説明ということで、主として質問あるいは要望、意見等が出たのですが、これは区長さんの方から諮問された時点で、また慎重に審議したいと思っております。この問題については、ちょっとこの程度できょうは終わりにしたいと思いますけれども。

次に報告事項の2、警察大学校跡地に係る土地処分につきまして事務局の方から説明をいただきます。これは、中野区大変関心があることでもありますので、説明をお願いします。

拠点まちづくり担当参事

拠点まちづくり担当参事の秋元でございます。

報告事項2番、警察大学校等跡地に係る土地処分についてということでお手元の方に資料を配付させていただいております。お手元の資料をごらんになりながらお聞きいただきたいというふうに思います。

この警察大学校等跡地でございます。これにつきましては、当審議会におきましても昨

年度来、中野四丁目地区地区計画といたしまして都市計画の御審議を賜ってきたところがございます。この3月16日に東京都都市計画審議会の審議を経て、4月6日におかげさまをもちまして都市計画決定の告示をいたしました。その後、財務省の方で土地処分のための手続を行ってまいったところがございます。

まずお手元の資料の1番でございますが、この5月30日でございます。学校法人の入札が行われたということでございます。その結果、(2)に記載のように、Aブロックにつきましては帝京平成大学、Bブロックにつきましては明治大学が落札したということでございます。もう一ブロック、Cブロックというのがあるわけでございますが、こちらの方は応札者がないということでございました。

恐縮でございますが、2枚目の利用計画図をごらんいただきたいと思っております。このカラーの利用計画図でございますが、左側、杉並区になってございまして、その区境側にAブロック、Bブロックというのがございます。Aブロック帝京平成大学、これが1.72ヘクタール。それからその左側の下側でございますが、Bブロックに明治大学、1.98ヘクタール。こういった内容で落札をしたということでございます。それからもう一つの東京警察病院の西側、左手にございますCブロック、こちらの0.79ヘクタールも学校法人。これにつきましては応札者がなかったということでございまして、この7月からまた再度公募を始めたというふうに伺っているところでございます。

それから同じく利用計画図、今御報告をいたしました学校法人の右側、中野区（公園）のすぐ下、南側にあるわけでございますが、民間（商業・業務・住宅）2.88ヘクタール。それから中野区（公園）の右側、東側になるわけでございますが、民間（商業・業務）の0.6ヘクタール。この土地が一带で入札にかけられたということでございます。

恐縮でございますが、1枚目にお戻りいただきたいと思っております。その資料2番目でございます。民間（商業・業務・住宅）、これが今申し上げた部分の土地、これが一带で入札にかけられたところでございます。入札日が6月27日でございます。入札の結果、民間事業者といたしまして、これはまだ財務省から公表がないわけでございますけれども、落札者の方みずから公表をしております。その資料によりますと、東京建物株式会社、昭栄株式会社、東京開発R特定目的会社（SPC）の3社で構成いたしますグループが落札をしたということでございます。

3番、今後の予定でございます。現在のところ落札者が決まったという段階でございます。7月末には正式な土地売買契約が行われるというふうに伺っております。中野区といた

しましては、その契約後、まちづくり協議会の設置の段取りを進めまして、8月末にはまちづくり協議会を立ち上げまして開発計画の調整に入っていきたいというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

会長

はい、どうもありがとうございました。

どなたか質問等ございましたらどうぞ。ひぐち委員。

ひぐち委員

この落札の結果なのですけれども、金額がちょっと出ていないのですけれども、幾らで落札したのでしょうか。

拠点まちづくり担当参事

国の方も学校法人の方も、なかなかその金額については公表しておりません。したがって私どもも把握できておりません。それから民間の方でございます。こちらの方はこのグループで公表しておりまして、落札価格は1,437億円というふうに聞いております。

会長

はい、ひぐち委員。

ひぐち委員

この金額、坪単価当たり幾らぐらいの計算になるのでしょうか。

拠点まちづくり担当参事

坪当たり1,300万円程度になるものかというふうに思っております。

会長

はい、そういうことですから。

ひぐち委員

はい、どうもありがとうございました。

会長

はい、どうぞ。

樋口委員

民間の落札したところ、住戸ができると思うのですけれども、どのくらいの戸数を想定されているか。それと大学とそれから警察病院、ここに入る人間の数というのはどのくらい想定されているのか。もしわかれば教えてください。

会長

わかる範囲で大丈夫です。

拠点まちづくり担当参事

今のところ落札者として決定したという段階でございますが、計画についてはまだ伺っておりません。したがって、まだ私どもも把握していないという状況でございます。

会長

樋口委員。

樋口委員

ざっとNTTのビルと同じくらいの高さの高層マンションが2本ぐらいできたとして、大体1,000戸ぐらい入ってくるかなという、ちょっと記憶になるのですけれども、そうではなかったでしたっけ。

拠点まちづくり担当参事

全く住宅がそれくらい入ってくるのかということについても、ちょっと落札金額が金額でございますので、恐らく住宅ということはなかなか難しいのではないかと。要するに、土地利用上、住宅は当然入っていただかなかなくては困るわけでございますけれども、住宅だけの計画ということではないような気がいたしております。

会長

はいどうぞ、かせ委員。

かせ委員

坪1,400万、そして大体想定されていた警察病院が買い取られたときの値段のおよそ8倍になりますよね。それだけの高い値段でこの土地が取引されたということですから、これは一つはこの地域の地価の一つの基準になるということになるのだらうと思います。ですから、かなりの部分で見直ししなければならない部分になるのだらうというふうに思います。非常に心配しています。

それと、まちづくり協議会、8月末ということが書かれておりますけれども、まちづくり協議会の構成、それから目的といいますか、そういったものについて説明していただけますか。

会長

はい。

拠点まちづくり担当参事

まちづくり協議会の設置の目的でございますが、中野区として開発計画、整備計画を調整していくというための協議会ということでございます。その構成委員でございますが、現在検討中ございまして、まだ発表する段階にございません。

会長

はい。

かせ委員

8月末からということが決まっていけないというのはどうかと思いますけれども。今調整期間であるということですから、結局ここに土地を取得された大学とかそれから警察関係であるとか、それから民間、こういったところのことだろうというふうに思うのですけれども。調整ということであるとかね。ただ、この駅周辺の警察大学の跡地というものは、もともと区民の皆さんが、ぜひとも防災の面、あるいは緑豊かな憩いの場としてということでさまざまな要望があったところで、長い長い戦いと伝統、歴史といったものがあるわけですね。ですから今後、この一帯の開発について、単なる地主、いわゆる新しい地主という感覚ではなくて、地域の皆さん、区民の皆さんがかかわりを持っていくということがやっぱり必要だろうと思うのです。こういうもの、——これは協議会に入るのかあるいは新しい組織になるのかまだわかりませんが、そういう形での住民参加の仕組みみたいなことは考えているのでしょうか。

会長

住民参加の方法を考えられているかどうかですね。

拠点まちづくり担当参事

どういう形でいろいろな方の御意見を賜るか、これにつきましてもやはり我々として、現在検討を進めているという状況でございます。

会長

よろしいですか。かせ委員。

かせ委員

検討しているということですが、先ほどの協議会もそうなのですが、もう8月末ということですからね。本当にこれからどういうスケジュールになるかまだはっきりしていませんけれども、それがどういう流れになっていくのかというのが全然見えていない。そんなに余裕がないのだらうと思うのですけれども。それでは今後の、土地処分がされましたし、これから地区計画の見直しとかいろいろ手続に入るのでしょうかけれども、これから

開発の実際の工事に入るまでの大雑把でいいですけども、おおよそのスケジュールというのを言っていただけますか。

会長

どうですか。

拠点まちづくり担当参事

実際には、これから協議会を設置いたしまして、その中でいろいろ取り決めていくということになるわけでございます。ただ、今のところ私どもとして考えているのは、おおよそ次の手続の工事着手までにおおむね2年ぐらいはかかろうかなというようなところの大雑把なスケジュールは考えているところでございます。

会長

よろしいですか。2年ぐらいかかるということで。着手まで2年。

かせ委員

余りにも大雑把過ぎるのではないのでしょうか。もうちょっと……。いろいろ手続が必要な時期があるでしょうから。例えば協議会ができる、協議会の中でいろいろな意見がある、あるいは区民の意見、要望があるということで、何ていいますかね、さまざまな計画案みたいなものが出てくるでしょう。何度も何度も出たりして、修正が加えられたりしていくわけでしょう。そういうようなことで、大雑把にこういう流れだということはある程度見えているのではないかと思うのですけれども。

会長

はい。

拠点まちづくり担当参事

重ねてのお尋ねでございますが、ただいま公表する段階ではございません。公表できる段階では、きちんと皆様方に御報告をしてみたいというふうに思っております。

会長

はい、飯島委員。

飯島委員

ここは都市計画審議会ですから、それぞれ議会としては特別委員会や建設委員会でやることですから、それはそれでいいかなと思います。現在、この警大土地処分がある段階を迎えました。ここにかかわる都市計画、再開発等促進区で地区計画を持つと。方針を決め、そしてさらに整備計画を決めると、こうなっていますよね。今はどの段階にきているので

すか。

会長

はい。

拠点まちづくり担当参事

現在は、地区計画を定めさせていただいたということでございます。それともう一つは地区整備計画、これはかなり大雑把なもので定めさせていただいている、そういう段階でございます。

会長

はいどうぞ。

飯島委員

そうすると、地区計画で一部整備にかかわるものも含んでいますよと。高さその他のことが書いてあったのかなという……。それで今度は土地所有者が決まりましたから、土地所有者を入れて、この地区の施設、都市計画上にかかわる施設等々も定めていく。これは当然、次の都市計画決定の段階になりますね。これはどの段階でどうするのか。いつごろ想定されて作業を進めていくのですか。あるいはそれはこの都市計画審議会にはどのようなかわりになってきますか。

会長

はい。

拠点まちづくり担当参事

次の段階では、詳細な地区整備計画をまた定めていくということになるわけでございます。そうしますと手続としては、今回定めさせていただいた手続と同じでございます、都市計画法第16条及び第17条の縦覧あるいは説明、そういったものを経て、最終的に東京都が決定をする。また、手続としては変わらないということになります。

会長

はい。

飯島委員

工事着工まで2年ぐらいというのですから、そうすると大体おおむねどのあたりをめどに、その決定、東京都の都市計画決定に至る作業を想定するのですか。

拠点まちづくり担当参事

今の段階ではなかなか、まだ実際に事業者の方との話し合いも1回も持っておりませんの

で、そのスケジュールにつきましては、本日のところは御勘弁をいただきたいというふう
にお願いいたします。

会長

はい、飯島委員。

飯島委員

どうしてそれを伺うかという、別に大意があるわけではないのですよ。ただ、秋元さんもおやりになって、この中野駅周辺に関してはグランドデザインとそれにかかわってガイドラインを定めていますね。その中には、この警大跡地にかかわって、都市施設、道路その他について、ある段階のものを示していますよね。それはこの都市計画審議会で、この警大に関してさまざまな議論があったり、もちろん議会でもありましたが、そういう課程を経てガイドラインでそれをお示しするのだというふうに、たしかこの場でも御説明があったように、——私の記憶ですから時々ぶれるのであれですけれども、あったように思う。ただし、ガイドラインが発表になっていますけれども、都市計画審議会の皆さんはガイドラインについて説明を受けた記憶は、この場では多分ないのではないかなと。こういうことを踏まえませんと、次の詳細な地区計画の地区整備計画が云々かんぬんを——定めるに際して、中野区からこの御意見を東京都に出すわけですよ。そうするとここで我々も詳細を伺ったと、そういうことを経ないと、地区計画の中でこの整備計画を定めていくというのには、ちょっと議論がいかないということがあるので、どこかでそういうことをしていただきながらやるということになると、さまざま、どの辺の手续がどう残っているのか、こういうことについては承知をしておかないとまずいかなということ。いずれそういうことについても御説明があるのかな、あるいは御報告があるのかなと、こう思ったりもいたしますが、ぜひおつくりになったものを間際になってお示しをするのではなくて、あらかじめそのスケジュールを踏まえながらお出しになるということをぜひ、これはお願いですから、お答えは結構ですので、ぜひそうしていただければ混乱なく進められると思いますのでよろしく申し上げます。

会長

大変貴重な御意見、ありがとうございます。ほかに……。

はい、伊東委員。

伊東委員

先ほど、まだ落札者とお会いしていないということの発言がたしかあったと思うのです

けれども、この落札条件の中、入札条件の中に、中野区が定めたガイドラインを遵守するという事項があったと思うのですけれども、それについて落札者の方から一言なり、何か情報はないのですか。要するにこのまちづくりについては、先ほど飯島委員の方から、これから先整備を進めたら、中野区が定めたガイドラインをベースにさらにそれに肉づけをしてまちづくりの骨格をなしていくという、これが道筋だと思うのですけれども、この学校法人並びに民間事業者等がこのガイドラインについて何らかのあいさつなり、落札しましたということで、あいさつなりあるいは質問等がなかったのかお聞きしたいのですけれども。

会長

答えられますかね。

拠点まちづくり担当参事

国の方も土地の売り払い条件の中に、地区計画、それからガイドラインの遵守、こういったことがうたわれておりました。その関係で、要するに入札を行う前にそのガイドラインについて教えていただきたいということが、かなりの数としてはございました。そういった段階で、できるだけ多くの方にガイドラインの内容、それから地区計画の内容、これについては周知をさせていただいたというところでございます。

会長

はいよろしいですか。

この警大跡地は、区としても大変重要な課題で、そして一步一步まちづくりが進んでいるわけですが、きょうはそういう課程の中で情報を提供していただけないかということで、きょうの審議会そのものはこれで閉会をいたしたいと思いますが、今後また、先ほど飯島委員からもございましたけれども、随時、正確な情報等をお流しいただければ幸いです。それでは時間前でございますが、本日の審議会はこのあたりで閉会いたしたいと思います。

何か事務局から連絡ございますか。

都市計画担当課長

一つ、次回の当審議会の日程でございますけれども、大体9月の初旬ごろを予定をいたしたいと思っております。議題につきましては、生産緑地地区の変更に関する諮問でございます。ただ日程につきましては、ちょっと正副会長の方と御相談の上、皆様にお知らせをしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたしたいと思っております。

会長

それでは、これもちまして本日の審議会は閉会いたします。どうもありがとうございました。