

平成27年度（2015年度）第4回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

平成27年（2015年）12月22日

中野区都市基盤部

日時

平成 27 年 12 月 22 日（火曜日）午後 2 時から

場所

中野区役所 4 階 区議会第 1 委員会室

次 第

1 諮問事項

《中野駅西口地区に係る都市計画案件》

(1) 東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画について（中野区決定）

2 報告事項

(1) 大和町中央通り沿道地区の都市計画案について

(2) 弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについて

3 その他

出席委員

矢島委員、宮村委員、高橋（佐智）委員、高橋（佐）委員、寺崎委員、  
鳥居委員、折井委員、齋藤委員、大海渡委員、高橋（か）委員、  
内川委員、平山委員、浦野委員、中村委員、新谷委員

事務局

豊川都市基盤部参事（都市計画担当）、細野都市基盤部経営担当係長

幹事

長田都市政策推進室長、角都市政策推進室西武新宿線沿線まちづくり担当部長、石井都市政策推進室副参事（グローバル戦略推進担当、中野駅周辺計画担当）、松前都市政策推進室副参事（中野駅周辺まちづくり担当）、吉田都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）、立原都市政策推進室副参事（中野駅周辺地区整備担当）、山本都市政策推進室副参事（西武新宿線沿線まちづくり担当、沼袋駅周辺まちづくり担当）、小幡都市政策推進室副参事（中野駅地区都市施設整備担当）、尾崎都市基盤部長、豊川都市基盤部参事（都市計画担当）、松原都市基盤部副参事（道路用地担当）、荒井都市基盤部副参事（地域まちづくり担当、大和町まちづくり担当）、安田都市基盤部副参事（弥生町まちづくり担当）、志賀都市基盤部副参事（道路・公園管理担当）、千田都市基盤部副参事（都市基盤整備担当）、小

山内都市基盤部副参事（建筑担当）、鈴木都市基盤部副参事（防災・都市安全担当）、伊東都市基盤部副参事（生活安全担当、交通対策担当）

## 豊川参事

それでは定刻となりましたので、平成 27 年度第 4 回中野区都市計画審議会を開催いたします。

審議に先立ちまして定足数の確認をいたします。ただいまの出席委員数は委員 23 名中 15 名です。2 分の 1 以上の定足数に達しておりますので、本審議会が成立していることをご報告申し上げます。

次に配付資料の確認をお願いいたします。

まず、事前に郵送しております資料ですが、資料をお忘れの方はいらっしゃいませんでしょうか。

次に本日、机上配付しております資料の確認です。

1 点目は本日の「次第」です。

2 点目は委員・幹事名簿です。

3 点目、4 点目は諮問事項 1 のスライドと意見書の要旨及び区の見解です。

5 点目は報告事項 1 のスライドです。

さらに資料をとじ込むバインダーを準備しております。

なお、この意見書の要旨と区の見解については、事前送付ではなく本日配付しておりますのでご了承ください。

それでは会長、開会をお願いいたします。

## 矢島会長

ただいまから平成 27 年度第 4 回中野区都市計画審議会を開会します。

本日の会議はお手元の次第のとおり、諮問事項が 1 件、報告事項が 2 件です。おおむね 16 時を目途に進めていきたいと思っておりますので、皆様方のご協力をお願いいたします。

議事に入る前に、本審議会の幹事に変更があったということですので、事務局からご報告をお願いします。

## 豊川参事

それでは、幹事の担当変更につきまして事務局からご報告申し上げます。幹事名簿をご覧ください。

幹事名簿の 6 番の都市政策推進室副参事心得（都市観光・地域活性化担当）の藤永益次ですが、この職名から都市観光推進担当及び都市魅力創出担当が外れまして、そこにありますように都市観光・地域活性化担当のみとなりましたのでご紹介します。

なお、本日は都合により欠席です。

会長、もう一点、ご報告がございます。ここで事務局から申し上げます。

本日の都市計画審議会につきまして、地元ケーブルテレビのジェイコム中野様から撮影したいという申し出がございました。

規則によりますと、会議場において写真あるいは映画等を撮影する場合、あらかじめ議長の許可を得なければならないと定めております。初めに会長のほうで本件の取り扱いについてご協議いただければと思います。お願いいたします。

#### 矢島会長

ただいま事務局より撮影要請があった旨の報告がございました。これは冒頭のみという理解でよろしいですね。

この点についての取扱いをいかがいたしましょうか。冒頭のみ撮影ということで異議なしということよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、異議なしというお言葉をいただきましたので撮影については許可をいたします。

#### 豊川参事

今の内容に若干補足しますと、この種の撮影の場合、一般的には傍聴と同様という扱いにしております。撮影については会議の冒頭のみ認めまして、議長が許可するということが一般的です。本日の撮影要請についても、いま会長からお話がありましたとおり、冒頭の撮影を許可することとしまして、予定している区長の諮問が終わった時点で撮影を終了していただくこととしたいと思います。

#### 矢島会長

それではそのように決して、撮影を許可します。

事務局から撮影許可証を交付してください。

(撮影許可証手交)

#### 豊川参事

それでは、区長より会長に諮問をさせていただきます。

#### 区長

中野区都市計画審議会会長 矢島隆殿

中野区長 田中大輔

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 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中野駅西口地区地区計画の決定（中野区決定）

[理由]

土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を図り、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を定める。

以上でございます。どうかよろしく願いいたします。

#### 矢島会長

ただいま区長から諮問をいただきました。早速、お手元に諮問文の写しを配付したいと思えます。

(諮問文の写し配付)

#### 豊川参事

事務局より申し上げます。撮影は終了とさせていただきます。

また、区長は所用がございますのでここで退席させていただきます。

(区長 退室)

#### 矢島会長

諮問文は行き渡りましたでしょうか。

それでは、諮問を受けて審議を始めたいと存じます。

まず、諮問事項 1 の東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画の決定（中野区決定）について、吉田幹事からご説明をお願いします。

#### 吉田副参事

都市政策推進室中野駅周辺地区整備担当の吉田より説明させていただきます。皆様のお手元にある「中野駅西口地区に係る都市計画案について」をご覧ください。

次第の 1 都市計画案の名称については先ほど区長が読み上げたとおりです。

理由書の 1 の種類・名称は東京都市計画地区計画・中野駅西口地区地区計画です。理由を読み上げさせていただきます。

「本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置づけられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前

交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer. 3では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を生かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。

上記方針を受け、本地区においては平成27年3月に中野駅南北地区の相互の回遊性を確保する「中野歩行者専用道第2号線（西側南北通路）」、その南側の受け口となる「中野駅西口広場」、駅直近から桃丘小跡地にかけて面的なまちづくりを行う「中野三丁目土地区画整理事業」について都市計画決定した。

さらにこれらの都市計画に基づく事業を実現するため、立体道路制度を活用した中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備及び、土地区画整理事業による土地利用の見直しとあわせた商業、業務、住宅など多様な都市機能の集積や中野駅西口広場の整備、駅につながる安全で快適な交通動線の整備を進めることが検討されている。

このような背景を踏まえ、中野区において土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進め、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約2.3ヘクタールの区域について中野駅西口地区地区計画を決定するものである。

以上が地区計画の理由書です。

先ほどの本編に戻り、次第の3には計画の概要を記載しております。

さらに次第の4には都市計画の案として、別紙2のとおり都市計画の図書を添付しております。内容については、これまで当審議会に報告させていただいた内容と同様ですので、後ほどスライドで説明させていただきます。

次に次第5には、当該都市計画の経緯及び今後のスケジュールを示しております。平成27年7月31日に中野駅西口地区まちづくり説明会、9月2日には都市計画の原案に係る説明会を開催しました。10月21日に都市計画について東京都知事協議は意見なしとの回答をいただいております。10月26日には都市計画案に係る説明会を開催し、11月2日から11月16日にかけて同案の公告・縦覧及び意見収集を行いました。図書の縦覧者は3名、意見書の提出は1通でした。

今後のスケジュールについては、本日の中野区都市計画審議会での諮問し、平成28年1月上旬に都市計画決定（告示）予定となっております。

それでは、前のスクリーンで都市計画の概要について説明させていただきます。

地区計画は目標と方針と地区整備計画の3つで構成されます。このうち先ほど説明した理由の冒頭部分が地区計画の目標に当たります。

次の3ページの方針には、土地利用の方針、都市基盤等の整備の方針、建築物等の整備の方針の3つがあります。土地利用の方針については、地区の特性を踏まえ、スライドの図のとおり、A地区、B地区に区分し、方針を定めました。

4ページは地区整備計画です。この地区整備計画を定める区域について、建築等に関する事項と立体道路に関する事項の2つについて定めます。

今回、地区整備計画を定める区域は図のA-1地区、A-2地区、A-3地区合わせて約0.9ヘクタールとなります。この3地区は現在都市計画で定められている用途地域などの地域地区が異なるため、3つに分けてそれぞれの規制・制限を定めていくものです。

5ページは建築物に関する事項です。建築物等の用途の制限については、主に風俗営業を制限する内容となっております。この事項は全ての地区が対象となっております。

建築物の容積率の最高限度については、現在の地域地区に定められた内容に準じた制限を定めています。

6ページは建築物の建ぺい率の最高限度についても、現在の地域地区に定められた内容に準じた制限を定めます。また、建ぺい率の規定の適用については、建築基準法と同様に防火地域内にある耐火建築物や角地についての緩和規定などを主に定めております。

7ページ建築物等の最高限度についてはGLから31メートルとします。この事項は全ての地区が対象となっております。

次に壁面の位置の制限です。スライドの表示のとおりとなりますが、次の8ページの図を用いながら説明します。こちらの図の中で敷地境界に沿った外周部に太い黒い点線でお示しした部分において、建築物の外壁またはこれにかわる柱は、人工地盤が建築敷地となっておりますが、その建築敷地の境界線より3メートル後退した線を越えて建築してはならないとしております。こちらも全ての地区が対象となります。また、歩行者の安全性を確保するためのひさしなど除外規定を定めております。

9ページは立体道路に関する事項です。立体事項に関しては名称「重複利用区域」「建築物等の建築又は建設の限界」の3つの事項を定めます。

名称は都市計画道路特殊街路中野歩行者専用道第2号線になります。重複利用区域はこちらの着色している図のとおりです。

建築物等の建築又は建設の限界については、次ページ以降のスライドの図でご説明します。右上の図は重複利用区域の断面の位置を示しております。まずA-A´断面、B-B´断面、C-C´断面、D-D´断面の4つの断面を示しております。

建築物等の建築または建設の限界は、各断面の赤枠線の区域で、高さは約3.5メートルです。

左上の図はA-A´断面を示したもので、西側南北通路において柱がない場所の断面図です。重複利用区域の幅は19メートルです。

左下の図はB-B´断面を示したものです。こちらは柱がある部分の断面図です。

右下の図はC-C´断面です。西側南北通路の南側で中野駅西口広場と接続するため一部広がっている断面です。重複利用区域の幅は約24メートルです。

次に11ページのD-D´断面は、西側南北通路の南北方向に切った縦断面です。重複利用区域の南北の延長は約70メートルです。

建築物等の建築又は建設の限界は、ほかの断面図と同様で赤で示した線の部分です。

都市計画の概要は以上です。

本編のペーパーに戻っていただき、次第の6にはこれらの都市計画の案に対する意見書の趣旨及び区の見解を示しております。別紙3に要旨及び見解をまとめてありますのでご覧ください。別紙3は本日お配りしたものです。

今回、意見書が1通出ております。賛成の意見に関するものはなし、反対の意見に関するものもなしで、今回の1通はその他の意見に関するものです。

意見書の要旨の1番は、「本都市計画案は実質的にJR中野駅の駅ビル建設のために、駅ビル用地の建ぺい率及び容積率の指定を目論むものと見受けられるが、駅ビルと南北通路を一体的に整備する必要性について説明不足である。本来、南北通路は中野駅の乗降者数の増加に伴う北口の混雑を緩和するために必要なものであり、西口駅舎と接続する南北通路については、その重要度を案の中で強調するべきである。また、記載されている目標・方針とは別に、駅舎の更新・商業スペースの増設などJR側に都合のよい理由が隠されている可能性がある」と疑う余地もあり、その点をもっと説明するべきである」というご意見です。

それに対する中野区の見解は、「本地区計画案の主な目標の1つは、中野駅周辺地区の整備において重要度の高い南北通路について、立体道路制度を活用して駅施設、駅ビル及び南北通路を一体的に整備し、回遊動線の確保や利便性の向上を図ることである。なお、本

地区計画案において定める予定の「建ぺい率の最高限度」及び「容積率の最高限度」は、現用途地域に定める「建ぺい率」及び「容積率」を指定するもので、新たに指定または内容を変更するものでない。「建築物等に関する事項」についても、現在の都市計画制限を緩和する内容ではない」というのが中野区の見解です。

意見書の要旨の2番は、「案の中ではA地区：南北通路・駅ビル、B・C地区：駅前広場・区画整理として言及されているが、既存地権者の権利に大きな影響を及ぼすおそれのある区画整理事業と、大事業者であるJRの駅ビル建設事業を同列に扱うのは不適切である」。

これに対する中野区の見解は、「本地区計画案においては、A地区、B地区及びC地区について、それぞれの地区の特性にあわせて「土地利用の方針」を定めている。また、地区整備計画はそれぞれの地区の状況に応じて段階的に定め、まちづくりを進めることとしている」というものです。

次ページの3番です。意見書の要旨としては、「安全な歩行者動線の確保については、放置自転車の対策が効を奏したかと思えば、入れかわりに自動車の駐車違反が増加し、歩行者の通行の妨げになっている。区画道路として道路幅を拡幅しても、駐車違反の取り締まりもあわせて強化しないと歩行者の安全は確保できないと予想される。商業地としての発展と歩行者の安全確保を両立させるためには、駐車場の整備も必須であるが、本案の中では駐車場整備について触れられていないので不適切である」。

これに対する中野区の見解としては、「本地区計画案の中では記載していないが、商業地域等については、東京都駐車場条例により自動車駐車場の附置義務が定められており、本地区においても同条例に基づき、自動車駐車場が適切に整備されることとなる」というものです。

中野駅西口に係る都市計画案についての説明は以上です。よろしくご審議をお願いいたします。

#### **矢島会長**

説明をありがとうございました。ただいまの説明についてご質問、ご意見がございましたらどなたからでもご発言をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

何遍か報告をいただいている内容ではありますが、ご発言はございませんか。

#### **折井委員**

今の説明とは少し違うかもわかりません。区域の整備でA地区、B地区、C地区とありますが、B地区の中に線路沿いにずっと向かうと石屋さんの本社があります。

## 矢島会長

図面を出してください。

## 折井委員

スライドの3ページです。B地区の桃園通りと線路の突き当たりになる。今のポインターの件ですね。そこはもう既にビルが建ってほぼ完成に近い状態になっているのですが、これがB地区の開発の範囲に入っているというのはどういうわけなのでしょう。

## 吉田副参事

地区計画のエリアどりとしてはB地区になっておりますが、土地区画整理事業をいま施行してまして、その中には現在建設中の建物が入っておりません。

## 矢島会長

もう少し補足をして、地区計画とその事業の差を。

## 吉田副参事

地区計画は区画整理事業とか再開発事業のように、直接その建物を除去するとか造り変えとかという事業ではなくて、まちづくりのルールづくりですので、その中に既存の建物があることもございますし、そのルールに沿っていれば建築中の建物であっても特に問題はないということです。

## 折井委員

今、建築ルールに関する事項ではいろいろ制約条件があります。それにのっとっているということで理解してよろしいですか。

## 吉田副参事

特に問題ございません。それで今回は地区整備計画をA地区側だけにかけていて、特にB地区に新たにルールを決めることはしておりませんので、既存の地域地区の制限の中で現在建て替えをされているわけで、それは全く問題はございません。

## 矢島会長

ほかのご発言をいただけますか。大海渡委員、どうぞ。

## 大海渡委員

今回の地区計画の直接の対象ではないのですが、この都市計画の案の理由書などを見ますと、しきりにこの中野駅周辺の回遊性が強調されていると思います。その視点からこの中野駅の南口から西口に行くまでの間は何も対象となっていません。要するに回遊性といっても、このループが途中でこの部分だけ途切れているような印象を持ちます。

それで今回直接の対象にはなっていないですけども、この辺をどうするのか。北口では北口から中野通りがデッキで通ってずっと今度できる西口の北側に行くような、それからずっと南北通路を渡って今度は新しい西口へ行くという回廊があると思います。その後、西口から南口のところが欠落しているように思いますので、その辺は今後の検討になるのかと思いますが、どのようなお考えでいらっしゃるのかをお聞きしたいと思います。

#### **立原副参事**

中野駅を取り巻く2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、4つの丁目についてはそれぞれを立体的な動線で結ぶというのをまちづくりランドデザインVer.3及びそれに基づいた中野駅地区整備基本計画で構想としてはうたっております。

今回は南北通路ができて、西側の動線ができるのですが、残りの南側の動線とか東側の動線についても、構想として位置づけておりますので、今後どのような形で、いつの時期にそういったものが実現できるのかについて、引き続き検討していきたいと考えております。

#### **矢島会長**

よろしいですか。ほかの点はいかがでしょうか。

#### **鳥居委員**

立体道路に関する事項ですが、この天井の高さの件です。3.5メートルというのは、何か低い気もするのですが、この辺はどういうことで3.5メートルなのですか。

#### **立原副参事**

この3.5メートルの高さについては、駅ビル事業者となるJRとも協議しまして、圧迫感のない、しかも経済効率のいい高さということで、最適解ということで選ばせていただいたものです。

#### **矢島会長**

ほかの点はいかがでしょうか。浦野委員、どうぞ。

#### **浦野委員**

これまでも何回もご報告いただいておりますが、改めて諮問されたということで共通する点もあるかもしれませんので何点かお伺いします。

今回の西口地区にある都市計画の決定で、この中にも書かれている駅ビルとの一体的な整備がありますが、改めて確認です。この駅ビルが現時点でどのくらいのを想定されているのか。あと、西三丁目側、桃丘小跡地にかけて売却されましたけれども、おおむね

こちらもどの程度の高さですか。以前もあったと思いますが、どの程度のものが建てられるようになるのか、まずその点についてお伺いします。

#### **吉田副参事**

まず駅ビルについては、今回の地区整備計画にお示ししてあるとおり、人工地盤面をG Lとして31メートルの高さの中に入るということです。

2点目のご質問は、B地区の中の現在区画整理事業をやっているところの拠点施設についての高さのご質問だと思います。これについては現在設計中ですので、その高さ等の規模についてはまだお答えできないということです。

#### **矢島会長**

浦野委員、続けてどうぞ。

#### **浦野委員**

駅ビルの31メートル、一般では何階建てかにおいても変わりますけれども、3メートルとしたら10階程度になるのかと思います。

これまで区でこの計画を進めるに当たって、南北通路と改札だけでなく駅ビルを一体的に整備することで、区の財政的な負担も抑えていく。その共用部分の費用の削減などもあるというふうな説明を何回かお聞きしてきましたが、具体的にどれぐらいそれが節約されることになるのか。

また以前そうした際にこの立体都市の制度、トンネルのように抜いていくような形にすることで、その下の部分の島の管理の将来的なところが区で見なくてもよくなるのではないか、みたいなこともいつにいただいたかと思います。今の時点でそういった財政の面で節約ができることが説明されていますがどの程度になるか、具体的に示せるものはありますか。

#### **立原副参事**

駅ビル及び駅舎あるいは南北通路については、今は一体的にJRと協定を結んで基本設計をやっております。基本設計については、今年度いっぱいかかる予定でして、今は鋭意最終的なまとめをしているところですが、この辺のざっくりした事業費等については、これから出てきます。現在では金額までは詰められていない状況です。

#### **浦野委員**

今の時点では記せないということですね。それで本当にこの駅ビルが必要なのかは、当然駅ビルを建てるに当たってはJRになりますが、この人工地盤の整備は区でもしていく

という点では、その近隣商業施設への影響というところではやはり疑問というか、本当に必要なのかと思います。また、その財政的な部分でも今後本当にこの全体を含めて急いでやっていく必要があるのかという点については、これまでも何度か指摘させていただきましたが、改めて申し上げておきたいと思います。

#### 矢島会長

ご指摘、ありがとうございます。特にお答えすることはないと思います。

ほかのご指摘はいかがでしょうか。寺崎委員、どうぞ。

#### 寺崎委員

ただいまの立体通路の件です。これは公的な空間だと思いますが、駅ビルはJRで設定されると思います。この通路のデザインとかいろいろな使いやすさとか、設定上のいろいろな問題があるかと思えます。それは駅ビルの設計にお任せしてしまうのでしょうか。それとも別の機関というか、デザインするところで、区の立場として区民が使いやすいように意見とか提案して、取り入れてもらえるようになるのでしょうか。

それとメンテナンスとか構造的なものとか、今後長いこと使っていく場合に、建物ですからどちらが修繕するかという問題では取り決めみたいなのはあるのでしょうか。

#### 立原副参事

南北通路のデザインについては、基本設計が終わった後、また実施設計でまた協定を締結して実施することになっております。

その中で具体的なデザイン、仕上げとか、より使い勝手のよいものをつくることについては、JRと協議しながら設計を進めることになっておりますので、その辺は十分にこちらの意見も取り入れていきたいと思っております。

できた後のメンテナンスについては、道路一体建物の管理協定を確認までには締結することになっておりますので、その中で何を誰がどのようにメンテナンスしていくかというように事細かに決めていく予定になっております。

#### 寺崎委員

先ほど鳥居委員からも話がありましたが、この通路の高さが3.5メートルと決まっているようなところがあります。この長さとは高さは非常に人間の感覚的な、いい感じとか、何か閉鎖的な感覚とかあると思います。こういった部分は駅ビルの階だとかそういったものに、どうしても合わせていかなければいけないものでもないのではないかと。やはり立体通路は区民がこれから長く使っていく公的空間ですから、快適な空間を別な専門家なりに意

見を出してもらいなりして、こういった空間をここにつくれないかといったものを織り込めれば良いと思います。

今まで何回もここで話を聞いてきて、3.5メートルというのはあったのですが、確かにいわれてみますと、ビルの階だとかこういったところで決まったような気がします。この空間というのは、やはりここが2階とか、上が屋根の場合は自由な空間をつくれますが、上がいろいろ何層にもなるのであると、どうしてもこのところは高さが決まってしまうのですが、その辺はそれでいいのかどうかという検討が必要ないのか。

これはできてしまうとずっと何十年、何百年とこのようになってしまうかもしれませんので、その辺はもう変えることはできないのかをお聞きしたいと思います。

#### **立原副参事**

3.5メートルを決める過程で、他の事例とか国との関係とかをいろいろこちらも検討しました。都市計画空間としては3.5メートルで十分であろうという結論で決めさせていただいたものです。

ただ、現状都市計画空間としては3.5ですが、若干上階のスラブとの間の余裕もございませぬので、それはこの後の実施設計の中で、天井を少し持ち上げることができるかとか、あるいは抜くことができるかどうか、その辺の検討も含めてより快適な空間をつくっていきたくて考えております。

#### **寺崎委員**

例えば、こういった施設はほかの駅にもあるかと思いますが、そういった事例はある程度集めて検討しているということによろしいですか。

#### **立原副参事**

類似事例としては、例えば大井町駅の自由通路とか、あるいはこれとそれほど似ているというのはありませんが、自由通路については都内のさまざまなものを見学に行くとか資料を集めるとかして検討したものです。

#### **矢島会長**

寺崎委員、よろしいですか。ありがとうございました。

ほかのご発言はございませんか。

ほかにご発言がないようでしたら、この件についてお諮りしたいと思いますよろしいですか。

諮問事項1の東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画の決定（中野区決定）につ

いてお諮りいたします。この件については案のとおり了承するということでよろしいですか。浦野委員、どうぞ。ご発言がありますか。

#### 浦野委員

挙手による採決をお願いします。

#### 矢島会長

浦野委員から挙手によって決してほしいとの意見がございました。この件の取扱いについていかがいたしましょうか。

挙手で採決を行うことにいたしますと、中野区都市計画審議会条例第5条4項によって、過半数をもって決するとなっております。したがって、挙手が過半数で決することになりますが、それについてご意見をお伺いしたいと思います。挙手によって採決することについてご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

異議なしという声をいただきましたので、この件については挙手をいただくことにいたします。それでは、本件について原案のとおり決するというので、了承いただける方の挙手をお願いいたします。

(挙手過半数)

挙手過半数と認めます。よって、この件については原案のとおり決しました。ありがとうございました。

以上をもちまして諮問事項については終了しまして、この後、報告事項に移ります。

報告事項1の「大和町中央通り沿道地区の都市計画について」を荒井幹事から説明をお願いします。荒井幹事、どうぞ。

#### 荒井副参事

それでは、「大和町中央通り沿道地区の都市計画について」という資料をご覧ください。

本日お配りした資料にスライドのコピーもございますので、こちらも後ほどご覧いただきながらご説明させていただきます。

まずA4の大和町中央通り沿道地区の都市計画案のペーパーをご覧ください。

1として都市計画案ということで別紙のとおりと書いてございます。別紙はA3を1枚おつけしております。従来もこういう形でご説明しましたが、表面が地区計画の内容、裏面が関連都市計画の内容となっております。

2のこれまでの経緯について簡単にご説明します。2番の上から4番目に、地域で説明会

をさまざま開かせていただきました。皮切りの25年8月の大和町地域防災まちづくり説明会、このような形で大和町全体もしくは今回の地区計画を定める沿道地区、それぞれについて説明会を順次開催しております。

また、方針案の素案の説明会以降、今回に関連する地区計画、都市計画の内容についてもあわせてご説明しながら順次、地域のご理解を得てきました。

また、地区計画等の素案の説明会を8月28日、30日に開催させていただいております。この部分から以降、当都市計画審議会においても第1回、第2回、第3回の当審議会において、まちづくりの方針のご説明、また素案のご説明、原案のご説明という形で順次説明をさせていただいております。

このたび都市計画案に係る説明会を11月30日に開催いたしました。また、地区計画案及び関連都市計画変更案の縦覧をしております。基本的に縦覧の図書を見に来た方が2名で、意見書の提出はございませんでした。経緯は以上です。

それでは内容に移ります。こちらの画面でもお手元のペーパーでも、どちらをご覧いただいても結構です。内容については基本的に原案の段階から変更はないということで、内容的には今までご説明してきたものをさらに簡単にご説明します。

繰り返しになりますが、今回都市計画として決定及び変更する項目については、ご覧のような内容です。地区計画の決定、用途地域の変更、防火地域及び準防火地域の変更、また高度地区の変更の4件です。それでは、順を追ってご説明します。

まず、地区計画案についての説明です。地区計画の名称は大和町中央通り沿道地区地区計画です。面積は5.6ヘクタール、中央通りについては整備が現在進んでおりますが、今後は拡幅整備後の道路端から30メートルの範囲が対象区域となります。

次に地区計画としては、老朽化した木造建築物が密集して災害時に危険性の高くなっていることから、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の融合に伴うにぎわいの創出など、拡幅整備にあわせたまちづくりを進めて、災害に強く、安全で誰もが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目標としております。

次に土地利用の方針です。沿道建物の不燃化を促進することで延焼遮断帯として整備する。また、生活利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進することでにぎわいある複合市街地を形成していくことを土地利用の方針としております。

また、建築物の整備方針については、良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、建築物の用途制限、敷地の最低限度、垣またはさくの構造の制限、建築物等の

形態または色彩その他の意匠の制限を定めることとしております。

こちらが地区計画の項目になります。確認になりますが、ご覧のように用途の制限、敷地の最低限度、垣またはさくの構造の制限、建築物の形態または色彩その他の意匠の制限となっております。

地区計画の内容についてご説明します。冒頭に申し上げたとおり、原案の内容と同様になっております。

まず、建築物の用途の制限については、住宅地内での商業地であることを踏まえ、地区の健全なぎわいが創出される建物利用を図るために、主に風俗営業に係るものなどを規制していくものとなっております。

次に敷地の最低限度です。敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を 60 平米に定めることとしております。

ただし、現在の敷地面積が 60 平米を下回るものや都市計画道路整備により 60 平米を下回る敷地については対象外となるという規定になっております。

次に垣またはさくの構造の制限についてです。災害時を考慮してブロック塀等の倒壊の危険の高いものを抑制していくというような内容になっております。

形態または色彩については、複合市街地として調和のとれた良好な街並みを形成していくために、原色を避け、周辺環境に調和を図るものとしております。

続いて関連する都市計画の内容です。こちらも前回のご説明の内容と同じもので変更はございません。

内容としては、東京都市計画用途地域の変更については東京都決定、また防火地域準防火地域の変更、高度地区の変更は中野区の決定事項となっております。

ここで現在の用途地域の現状について、確認のためにこちらのペーパーをつくらせていただいております。大和町中央通り沿道 20 メートルまでは現在も近隣商業地域、防火地域で、第三種高度地区となっております。20 メートルから 30 メートルの範囲においては、第一種中高層住居専用地域、または第一種低層住居専用地域という形で防火地域となっております。

用途地域の変更（東京都決定）の内容についてです。この用途地域についてはまず沿道 20 メートルの範囲に指定しております近隣商業地域を 30 メートルまで拡大していき、面積的には 1.4 ヘクタールとなります。容積は現行 150%または 200%を 300%に、建ぺい率については 60%を 80%に変更する内容となっております。

なお、日影の規制についてもこの用途の変更にあわせて、現在の近隣商業地域と同様の規制に変更となっていきます。

続いて防火地域及び準防火地域の変更です。こちらについては都市防災の向上を目的に、耐火建築物を誘導していくために、現在は沿道 20 メートルの範囲に指定されている防火地域をやはり 30 メートルに拡大していくという形になっております。面積については先ほどと同様に 1.4 ヘクタールの変更となります。

続いて高度地区についてです。延焼遮断帯の形成と土地の高度利用を目的に、地区計画と対象範囲と同じ範囲、約 5.6 ヘクタールの区域について最低限高度 7 メートルを新たに定めるものです。

また、沿道 20 メートルから 30 メートルの範囲について、第一種高度地区または第二種高度地区を第三種高度地区へ変更するものです。

以上が地区計画の案及び関連都市計画の変更案の内容です。

最後に都市計画決定に係るスケジュールです。現在、都市計画案の説明会、案の公告・縦覧等を終了しております。この後、1 月には都市計画審議会において諮問させていただきたいと思っております。また、東京都についても、用途に係る部分ですが都市計画審議会の開催が予定されております。この中でご審議いただいた上で、3 月には都市計画の決定という形でスケジュールを考えております。

冒頭に申し上げた 1 枚の A4 のペーパーにも同様の内容で今後のスケジュールの記載がございます。どうぞお読み取りください。説明は以上です。

#### **矢島会長**

ご説明をありがとうございます。ただいまの報告についてご質問、ご意見等がございましたらどなたからでもご発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

#### **平山委員**

この 1 枚もののペーパーのこれまでの経緯の中で説明会を開催されていらっしゃいますが、そこで住民の方からさまざまなご意見もあったろうと思えます。具体的にこのようなご意見がという形でご紹介いただけるものがあればお教えいただければと思います。

#### **荒井副参事**

今まで特にこの手続に入ってから、素案の段階から具体的な内容になってまいりまして、素案、原案、今回の案という形で、基本的に内容に変更はございませんでした。

地域でご出席いただいた方のご意見としては、一番多かったのがやはりいつからこの指

定が効力を発するのかわりました。また、他には敷地の最低限度のお話で、やはり現在もう既に60平米を切っているような形のものでございますので、そういったところでやはり逆に60平米にあわせなければいけないのかというようなご質問が幾つかございました。そういった誤解は何回かご説明するうちに解かれたと思っております。

あと、基本的にこの計画の内容について反対であるというご意見はございませんでした。そういった意味でやはり沿道の整備が進んでいく中で、一定のルール、それに伴う一定の支援策の投入といったものも含めて、地域の方々はこの内容で待っていらっしゃるという印象を受けました。

### 矢島会長

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

特にございませんか。ほかにご質問がないようでしたら、本件の報告事項については了承ということでよろしいですか。

それでは、本件報告事項については了承とさせていただきます。報告事項2の弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについて、安田幹事から報告をお願いします。

### 安田副参事

それでは、弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりについてご報告申し上げます。

まず報告に入る前に、弥生町三丁目周辺地区では、現在地区計画の策定を目指し、まちづくり協議会において議論、検討を行っておりますが、本地区は既に大和町のまちづくり同様、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトの不燃化推進特別特定整備地区、いわゆる不燃化特区の指定を受けて、区が先行して道路整備や都営住宅跡地の活用等の事業に取り組んでおります。このため、今後地区計画の手続を進める前提として、本地区では現在どのようなまちづくりが進められているか、今回委員の皆様へ初めてご報告するものでございますので、事前の情報提供として報告を行いたいと思います。

それでは、資料に従ってご説明します。弥生町三丁目周辺地区は、大和町や南台地区と並んで木造住宅が密集して、狭あい道路や行き止まり道路が多く、早期の改善が必要な木造住宅密集市街地であることから、平成25年6月に東京都から不燃化特区の指定を受けております。東京都やUR都市機構の支援を受けて、不燃化特区の目標である平成32年度までに、不燃領域率の70%の達成に向けて、既に道路事業などの幾つかの事業に着手しております。

ここで目標とする不燃領域率とは、「東京都防災都市づくり推進計画」で示される、いわ

ゆるまちの燃えにくさの指標のことであり、70%を超えると延焼による焼失率がほぼゼロになるという基準です。

まず、1 点目は地区の概要です。中野区の南部に位置しておりまして、弥生町三丁目全域、一丁目及び二丁目の一部を含む地域です。地区計画もこの区域で検討しております。

なお、位置図を別紙 1 にお示ししておりますので、あわせてご参照ください。

面積としては、このエリアは約 21.3 ヘクタール、人口は約 5,600 人（約 3,400 世帯）、建物棟数は 1,200 棟、不燃領域率は現段階（平成 27 年夏時点）で 61.1%となっております。

2 番目が主な経緯です。資料に示したとおり、本地区では地区計画策定に先立ち、幾つかのまちづくり事業を先行して進めております。

具体的には平成 25 年 6 月に東京都から不燃化特区の指定を受けて、平成 27 年 3 月に本地区の防災まちづくり事業計画を定め、その後、UR 都市機構と共同して、地区中心部にある都営川島町アパート跡地約 5,400 平米の土地を取得した活用や、跡地周辺の新設避難道路 5 号、6 号について、道路法に基づく事業着手などしております。

これらに加えて平成 26 年 12 月にまちづくり協議会を設立して、具体的に地区計画策定に向けた議論を進めています。

3 番目は本地区の防災まちづくりの事業概要です。大きく 4 つの柱から構成されております。

まず 1 番目が避難道路ネットワーク等の整備です。8 本の避難道路を整備していく計画ですが、うち 3 本は区が先行して道路法に基づくいわゆる公共整備型の道路として、既に道路法に基づいた事業に着手しております。

2 番目の都営川島町アパート跡地の活用は、UR との共同事業ですが、地区中心部の都営住宅跡地をまちづくりの種地として UR とともに取得して、区は道路・公園等の整備、UR は権利者用代替地等の整備をするという事業スキームです。

3 番目が地区全体の建物の不燃化促進です。これについては現在東京都の不燃化特区の支援によって建て替え補助等を入れた事業を進めております。

4 番目の柱がまちづくりのルールとしての地区計画導入です。本審議会に係る部分ですが、先行する区独自の事業に加えて、地元住民の意向を踏まえ継続的に地区の安全性を高めるルールとして、地区計画の導入を目指しております。

事業の概要は図として別紙 2 に図示しておりますが、後ほどご覧ください。

4 番目のまちづくり協議会の活動状況です。(1) はこれまでの経緯です。昨年 12 月に地元町会や公募委員等から構成される弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会を立ち上げて、地区計画導入に向けた議論を行っております。これまで 8 回開催し、地区の課題や避難道路の整備手法、先進地区の事例の見学や調査など、まちづくりのルールを検討を行い、意見交換なども行ってまいりました。今後協議会では、地区計画素案に向けたまちづくりのルールの取りまとめを行っていく予定です。

(2) はまちづくり協議会での現在の主な議論です。地区の防災性の向上に向けた、あるいは居住環境の改善を継続的に進めるため、避難道路の拡幅や、整備の進め方、例えば壁面位置の制限や倒壊危険のあるブロック塀等の制限、地元意向を反映した地区計画のルールなど全体を検討しております。

5 番目の意見交換会の開催です。まちづくり協議会の活動報告を含めた地元住民との意見交換会を先般、11 月 11 日の夜間に開催しております。参加者は 11 名でしたが、主な意見は資料のとおりです。特に消防車が入りにくくて困ったとか、今後の地区計画のスケジュールなどに関するご質問がありました。

6 番目は今後の予定です。本審議会に係る都市計画に関するものでは、本年度末までにまちづくり協議会において、地区計画の素案に向けたルールの取りまとめを行っていく予定です。

平成 28 年度には関係機関と調整し、地区計画の都市計画手続きへと移行できればと考えております。

その他、不燃化特区によるまちづくり事業については資料のとおりです。

なお、UR 都市機構が行う都営住宅への代替地整備等を予定しておりますが、こちらは個人施行の土地区画整理事業を行う予定で、現在調整を行っている段階です。

報告は以上です。

#### **矢島会長**

ただいまのご説明についてご質問、ご意見がございましたら、どなたからでもご発言いただきたいと思います。

#### **齋藤委員**

今ご説明があった中で、ペーパーとしてはご説明がなかった最後のまちづくり事業計画概要で質問させていただきます。

質問したい内容は、ここに書いてある左の表もしくは真ん中の建物不燃化促進の中の接

道不良敷地の解消という項目についてぜひ教えてください。

まず、左の表でいま話をした接道不良敷地は、ピンクのぼかしの入ったエリアが指定されていると思います。1つ伺いたいのは、このエリアは多分いろいろと現地の調査をされた上で出てきたものだと思いますが、恐らくこのエリアは相当、2項道路のおびただしい世界だと思います。ひょっとしたら280メートルメッシュみたいなものをかけて、ある程度定点でそういうのを設定されたのかもしれませんが、具体的にこのピンクのエリアを設定された意味合いを教えてくださいたいのが1つ。

もう一つは、実はこちらが主題ですが、接道不良敷地の解消ということで真ん中にいろいろ文が書いてあります。右にその道路解消イメージということで、非常に一般的なこうやったら接道できるという絵があります。協議会が発足して多分1年ぐらいなので、どの程度進んでいるかはわかりませんが、どこかのエリアをとったときに具体的な方策みたいなものが見えておやりになっているのかどうか。あるいは、もしあるのであれば、どういうやり方を想定されているのかをぜひ教えてくださいたいと思います。

#### 矢島会長

2件の質問です。安田幹事、どうぞ。

#### 安田副参事

まず1点目、どうやって調査したかということについては、このエリアの全ての道路、全ての建物、木造住宅の密集率あるいは道路の接道状況などを調査してデータ化しております。接道というのは、先ほどご説明がありました2項道路もそうですが、全く道路がないところで建て替えができなかったり、あるいは行き止まり道路があって2方向避難が危険な場所というエリア、特にそういうところで危険度が高いエリアを定めて、ピンクでぼかしてありますが、そういう場所を調査の上、お示ししております。

もう一つ、具体的にどうやって進めていくかのイメージがあるのかということですが、資料の右側に具体的なイメージが描いてあります。このエリアはURとの共同事業でまちづくりの種地として、この地図の真ん中にあるオレンジ色の部分は都営住宅の跡地です。現在は更地になっていますが、こちらをURと区が共同取得して、場合によってはこちらに代替地として引っ越してもらい、またURが独自に不燃化特区のエリアに用地を買収する、木密エリア不燃化促進事業なども入れております。東京都が進める不燃化特区の専門家派遣制度とか支援も受けて事業を進めております。

こちらで例えば区の役割として道路を入れる。例えば、2項道路を必要な道路として道

路計画として入れるという方法もあります。あるいは、図の真ん中の緑色の部分に公園をつくって通り抜けに使うとか、あるいは、土地を買って敷地を共同化する。そういったことを事業として考えて、その場合の代替地がないとなかなか進まないの、都営住宅跡地を代替地として活用する。そういう形で実際にURさんには、空き地があれば買っていただいたりしておりますし、道路は道路事業で買収で広げていますので、残地の部分を共同化の種地として使うことも考えております。

#### 矢島会長

ほかのご意見とご質問はいかがでしょうか。

#### 大海渡委員

質問です。今の都営アパートのお話が出ましたが、その都営アパートの住人というか、旧住民でしょうか。何かその方たちの状況がわからなくて、いま更地になっている。そこに移住してもらえないかもしれないというお話がありました。ということは、今その人たちはどのようになっているのかがまず1点。

もう一つ、不燃領域率というのがございました。70%を超えることを目標にということだったと思いますが、この不燃領域率とは具体的に物理的な基準、例えば道路、空き地が広がることとか、先ほど問題になっていたご質問があったピンクのエリアです。接道可能なレベルとかいろいろあるかと思いますが、そのほかに具体的にどのような改善をすると70%以上になるのかを教えてください。

#### 矢島会長

これも2つご質問があったと思います。

#### 安田副参事

まず、1点目の都営住宅の関係ですが、この住宅は平成20年に既に東京都が用途を廃止して建物を壊しております。ですから、ずっと更地であったという状況です。

ただ、道路づけが非常に悪いものですからなかなか活用できなかった。今回は不燃化特区として、中野区として用地を取得して、新たに6メートルの道路を入れまして、代替地として整備していくという計画です。

#### 大海渡委員

住民の方に移住してもらおうと先ほど何かおっしゃったと思いますが、その住民の方。

#### 安田副参事

ピンクのエリアに住んでいる方が建て替えがなかなか進まない。そこでここに住んでい

の方を一旦、例えば承諾をいただいてこの代替地側に宅地を移動してもらって、このピンクの行き止まり道路や、道路がない地域を共同化で解消する方法です。

続きまして不燃領域率です。これは東京都が定めている基準ですが、主に23区内木密地域全て適用になっております。不燃領域率の算定は、建物の不燃化率ともう一つは空地率が基準です。空地率で一番大きいのは、先ほど280メートルメッシュとの説明がありましたが、地区内に6メートル以上の道路がどれだけあるかということ。あるいは、例えば100平米以上の公園等があるかという空地率も合わせ地区内の建物の不燃化率から算出して、これが70%を超えるとほぼ地域のエリアの延焼率がゼロになるという、東京都が定めている指標です。

#### 矢島会長

よろしいですか。ほかの点はいかがでしょう。

#### 寺崎委員

先ほどもお話がありました接道不良敷地です。URとか公園とか新しく道路を新設して接道を解消するというお話がありました。これはある程度規模の大きな敷地なのかと思っておりますが、この辺は小さい土地で接道していない建物が結構あるんですね。

結局、建て替えをしたくても自分ではどうにもならないというのが結構あるんです。そういったところで考えると、接道不良敷地を何とか解決するというのは、具体的にどういった方法なのか。公園もないし、通路的なものもありますが、私道か何かで道路にはなっていないとか。あるいは共同化とかも土地によってはなかなか進めていけないところがありますが、こういったところはやはり行政側から、お隣の道路と接しているところと一緒に共同化したらどうですかと少しアタックする。自分が接道していないところからはなかなか言えないようなところがあるらしいんです。

この辺はやはり積極的に行政、区としては進めていこうということでしょうが、具体的に結構そういうのを聞いているので、何かいい案がありましたら教えてください。

#### 安田副参事

接道不良敷地の件ですが、今回不燃化特区という特別な制度の適用を受けて、この事業を行っております。例えばこのエリアは、東京都の補助を受けて不燃化特区の支援として、建物を壊すお金の全額あるいは建て替える際の設計費の一部を補助する制度を入れております。そういうことでほかの地域よりは非常に進めやすい状況となっております。

もう一つは、建て替えた場合に固定資産税、都市計画税が5年間免除される。そういっ

たスキームも入れております。そういった意味で特区ですから、それとともに都営川島町アパート跡地を代替地に使っていただくという計画です。何よりも権利者に協力いただかなければ話は進まないのですが、その場合に一緒に区が相談に乗ってあげる。あるいは、共同事業者であるURも一緒に相談に乗る。そういったスキームでほかの地区よりは非常に有利な事業という形で進めております。

すみません。一点、訂正がございます。資料の1枚目の一番上の「※」の説明で「不燃領域率とは」と書いてありますが、そこで「不燃領域率とは町の燃えにくさの指標のこと。70%を超えると延焼による消失率」と書いてありますが、「延焼による消(焼)失率」の「消える」は「焼く」という字が正しいです。文字の間違いを訂正させていただきます。

#### 矢島会長

ほかの点はいかがでしょうか。よろしいですか。

これからまだ現地に入られていろいろ具体的に住民の方とご相談しながら、事業の具体的な形ができてくるという前段のご説明と伺っていいかと思えます。ほかにご質問がないようでしたら、本件の報告事項は了承とさせていただきます。よろしいですか。

ありがとうございました。

それでは、本件の報告については了承したことにいたします。

それでは、次回の審議会の予定などについて事務局からお願いします。

#### 豊川参事

本日はお疲れさまでございました。次回の審議会ですが、来年1月26日火曜日の午後、開催を予定しております。詳細が決まり次第、別途開催通知をお送りいたしますので、よろしく願いいたします。

また、本日の資料についてはお手元のバインダーに挟んでお帰りください。なお、お持ち帰りを希望される方はお持ち帰りいただいて結構です。以上です。

#### 矢島会長

それでは、これにて本日の都市計画審議会は終了とさせていただきます。長時間、ありがとうございました。

—了—