

平成31年度（2019年度）第1回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和元年（2019年）11月15日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和元年 11 月 15 日（金）午後 3 時から

場所

中野区役所 4 階 区議会第 1 委員会室

次 第

- 1 第 23 期中野区都市計画審議会委員委嘱式
- 2 会長及び副会長の選出など
- 3 諮問事項
 - (1) 東京都市計画生産緑地地区の変更について（中野区決定）
- 4 報告事項
 - (1) 中野四季の都市（まち）北東エリアの都市計画について
- 5 その他
 - (1) 事務連絡（次回日程等について）

出席委員

宮村委員 / 大沢委員 / 佐藤委員 / 松本委員 / 柳井委員 / 高橋委員 / 吉田委員 /
石井委員 / 福島委員 / 鈴木委員 / 高山委員 / 木村（福）委員 / 黒田委員 /
加藤委員 / 山本委員 / 森委員 / 木村（広）委員 / 白井委員 / 長沢委員 /
中村委員（代理 東城哲史地域防災担当課長） / 天口委員

事務局

安田都市基盤部都市計画課長 / 石川都市基盤部都市計画課庶務係長

幹事

高橋企画部長 / 奈良都市基盤部長 / 安田都市基盤部都市計画課長、交通政策課長 / 井
上都市基盤部道路課長 / 細野都市基盤部公園緑地課長 / 小山内都市基盤部建築課長 /
三王都市基盤部住宅課長 / 角まちづくり推進部長 / 豊川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 / 狩野まちづくり推進部
野方以西担当課長 / 菊地まちづくり推進部まちづくり事業課長、大和町まちづくり担当課
長 / 森まちづくり推進部弥生町・平和の森周辺防災まちづくり担当課長 / 荒井まちづく
り推進部新井薬師前・沼袋駅周辺まちづくり担当課長 / 松前まちづくり推進部中野駅周辺

まちづくり課長 / 石井まちづくり推進部中野駅新北口駅前エリア担当課長 / 小幡まちづくり推進部中野駅地区担当課長 / 石橋まちづくり推進部中野駅周辺地区担当課長 / 石原まちづくり推進部中野駅周辺基盤整備担当課長

安田課長

皆様、大変お待たせいたしました。本日はお忙しいところお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。また、新しく第23期中野区都市計画審議会委員をお引き受けいただきまして、本当にありがとうございます。

私は当審議会の事務局を務めます、都市計画課長の安田でございます。よろしくお願いいたします。本日は会長が選出されるまでは事務局が進行をさせていただきますので、よろしくお願いいたします申し上げます。

まず、本日の審議に入ります前に、事務局から定足数についてご報告申し上げます。ただいまの出席委員数でございますが、委員23名中20名のご出席をいただいております。中野区都市計画審議会条例第5条第3項に基づき、出席者の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。

初めに、資料のご確認をさせていただきます。委員の皆様方には本日の資料を事前にお送りしてございますが、本日、お持ちでない方がございましたら、事務局までお申し出ください。

まず、事前にお送りさせていただきました資料のご確認をお願いいたします。

1番目「東京都市計画生産緑地地区の変更について（中野区決定）」資料一式でございます。A4のレジュメ1枚と、別紙1から3の3枚になっております。

2つ目「中野四季の都市（まち）北東エリアの都市計画について」資料一式でございます。レジュメA4、1枚と、資料1、ホチキスどめの資料でございます。また、資料2「中野四季の都市北東エリア整備方針」紫色の資料でございます。

続きまして、机上配付してございます資料の確認をさせていただきます。一部本日使用しない資料も、参考資料として配付してございます。

1番目に、本日の次第でございます。2番目に、第23期中野区都市計画委員の名簿でございます。3番目に、平成31年度中野区都市計画審議会幹事名簿でございます。

続きまして、クリップどめで条例資料について3点おつけしてございます。中野区都市計画審議会条例、同施行規則、中野区建築審査会傍聴規則を参考としておつけしてございます。

5番目に、参考資料としまして、こちらは都市計画の資料ですけれども、中野区の用途地域・地区日影規制指定図及び東京都建築安全条例第7条の第3第1項に基づく建築物の構造制限区域、いわゆる用途地域をお配りしております。

6 番目に、中野区の都市計画概要図でございます。

こちらの資料、ご確認は以上でございますが、配付漏れ等はございませんでしょうか。

それでは、本日は議事に入ります前に委嘱状のお渡しを行い、その次に、会長、副会長の選任を行った後、議事に入る予定でございます。

本日の会議は午後 5 時を目途に終了予定といたします。この後ご予約のある委員の方もございますので、円滑な審議会運営を皆様方に対してご協力をお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

では、これより委嘱式を行います。本日は酒井区長が所用で出かけておりますので、白土副区長より委嘱状をお渡し申し上げます。委員の皆様方のお席に参りますので、その場で委嘱状をお受け取りいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

(区長より委嘱状伝達)

以上で委嘱を終わりたいと思います。本日はありがとうございました。なお、本日ご欠席の方がございますので、後ほど委嘱状をお渡ししたいと思います。

それでは、副区長からご挨拶を申し上げますので、よろしくお願いいたします。

白土副区長

区長が公務のために、私からご挨拶をさせていただきます。

現在、中野区では、この中野駅周辺、それから、西武新宿線の連続立体交差事業に伴う沿線のまちづくり、それから、弥生町と大和町の防災まちづくりということで、同時に進めております。中野区始まって以来の非常に大きなまちづくりが進行中でございます。

したがいまして、この審議会の皆様、都市計画の方向性、あるいはまちづくり事業の方向性についてさまざま議論していただきまして、ご教授をいただければと思ってございます。

今後とも、中野区がまちづくりを着実に進めていくために、この審議会の議論を参考にさせていただきながら着実に進めていきたいと思っておりますので、どうぞ皆さん、よろしくお願いいたします。

安田課長

副区長、ありがとうございました。

次に、公募の方も含めて初めて都市計画審議会の委員になられた方もいらっしゃいますので、お座りになられている方の順で簡単な自己紹介をお願いしたいと思います。

初めに、高山義章委員よりお願い申し上げます。

高山委員

皆さん、こんにちは。今回、中野工業産業協会よりご推挙いただきまして、当委員会に派遣をされております。新人ですので、勉強しながらさせていただきたいと思っておりますけれども、経済界もこの間、中野駅周辺のまちづくりに取り組んできております。去る9月2日には、中野駅周辺エリアマネジメント研究会が産官学連携でスタートを切っております。これらを含めながら、中野のまちづくりに経済界としても積極的に取り組んでいきたいと思っておりますので、よろしくどうぞお願いします。ありがとうございました。

鈴木委員

東京商工会議所中野支部の推薦を受けまして、委員となっております、鈴木と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

福島委員

一般社団法人東京都建築士事務所協会中野支部の推薦を受けまして、今回この委員にさせていただきました、福島賢哉と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

石井委員

皆さん、こんにちは。私は、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会中野区支部より推薦されて委員となりました石井弘美でございます。初めてでございますので、皆様、ご指導のほどよろしくお願いいたします。

吉田委員

皆さん、こんにちは。中野区商店街連合会から推薦されました吉田稔夫でございます。ともすれば、まちづくりでは置いてけぼりになってしまう商店街でございますが、できれば商業者の立場から意見を述べられればいいかなと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

高橋委員

中野区町会連合会より推薦されました高橋佐智子でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

宮村委員

前期に引き続きまして委員を務めさせていただきます宮村と申します。私は、東京都でずっと都市整備の仕事に携わってまいりましたけれども、この間、4年間中野区の都市整備についても経験をさせていただきました。どうぞよろしくお願いいたします。

大沢委員

今期より委員になりました日本大学理工学部の大沢と申します。よろしくお願いいたします。専門は、都市計画、都市交通計画、それから、土木史などをやっております。よろしくお願いいたします。

佐藤委員

皆さん、こんにちは。前回に引き続き今回も委員を仰せつかりました。国立研究開発法人防災科学技術研究所に所属しております佐藤と申します。40年以上防災の研究に携わってまいりました。それからあとは、世田谷区のまちづくり委員を4年間、それから、埼玉県の松伏町というところで15年間、地区のまちづくりに携わってきました。それから、国のほうの仕事としては、国土計画審議会の専門委員を仰せつかっております。

私の信条は、防災をテーマにしながらも、防災に特化せずに、まちづくりから国政までというスタンスでいろいろな研究にこれまで取り組んできました。中野区もまちづくりでは素晴らしい成果を上げておられますので、今後とも何か参考になればと思って参加させていただきます。どうかよろしくお願いいたします。

柳井委員

前期に引き続きましてこの役を仰せつかりました、千葉大学の柳井と申します。園芸学研究科とは何だと思われると思いますが、私は公園緑地計画とか緑のまちづくりとか、そのようなことを専門にしております。どうぞよろしくお願いいたします。

加藤委員

議会議員の自民党議員団よりこちらに出席させていただいて、前期から引き続きでやっております加藤たくまと申します。同僚の若林しげお議員は身内に不幸があったということで欠席させていただいているということでございますので、そのことをご報告申し上げます。

私は、前職の国土交通省で河川計画に携わっていたというところで、中野区においてはそういった河川に直接携わるということはなかなかないのですけれども、防災という意識を持ってこの審議会に携わっていきたいと思っていますので、よろしくお願いいたします。

山本委員

皆さん、こんにちは。今期より仰せつかりました、立憲民主党・無所属議員団で中野区議会議員の山本たかしと申します。どうぞよろしくお願いいたします。

木村（広）委員

公明党議員団の木村広一と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

長沢委員

こんにちは。前期に引き続き委員を仰せつかりました、日本共産党議員団の長沢和彦です。よろしくお願いします。

木村（福）委員

区民代表の木村と申します。どうぞよろしくお願いします。私は、中野区の江古田地域に生まれてずっと、中野ブロードウェイとかサンプラザ、そういうのをずっと見てまいりました。今後の中野駅の駅ビルとか、新しい中野区役所とか、そういうのを楽しみにしております。何とぞよろしくお願いいたします。

黒田委員

初めまして、公募より選出されました黒田理佳と申します。よろしくお願いいたします。

天口委員

皆さん、こんにちは。中野警察署長の天口でございます。どうかよろしくお願いいたします。

中村委員（代理 東城哲史地域防災担当課長）

中野消防署地域防災担当課長の東城と申します。本来なら当署署長の中村が出席するところですが、本日公務がございまして、代理で出席させていただきます。よろしくお願いいたします。

白井委員

久方ぶりの都計審委員を拝命いたしました、公明党の議員団の白井ひでふみです。どうぞよろしくお願い申し上げます。

森委員

白井委員同様、久しぶりの都計審の委員でございます。立憲民主党・無所属議員団の森たかゆきでございます。よろしくお願いいたします。

安田課長

ありがとうございました。

続きまして、次第の2、会長及び副会長の選出でございます。

本日配付資料の4番目に、クリップどめで、中野区都市計画審議会条例及び同施行規則を用意させていただきますので、ご参照いただければと存じます。

本条例の第4条第2項につきましては「会長は、学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙により定める」と規定してございます。本日配付いたしました第

23 期中野区都市計画審議会委員名簿の学識経験者の方々の中から選出することになります。

そこで、会長の選出につきましてどのように進めたらよろしいでしょうか。ご発言がありましたらお願いしたいと思います。

福島委員。

福島委員

今のお話によると、選出ということですから、事務局のほうで何かお考えがあればお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

安田課長

事務局のほうでというご意見がございました。これにつきまして、皆様、ご異議はございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ご異議がないようですので、事務局の考えを申し上げます。

事務局といたしましては、当審議会の今までの経緯等を踏まえ、前期の副会長を務めていただきました宮村光雄委員にお願いすることが適切と考えますが、委員の皆様はいかがでしょう。

（「異議なし」の声あり）

ご異議がないようでございますので、そのようにさせていただきます。

それでは、会長の宮村委員の選出をさせていただきます。宮村会長、会長席にお移りいただきます。

（宮村会長、会長席に移動）

ありがとうございます。

それでは宮村会長、これから進行をお願いすることになりますが、進行に先立ちまして、ご挨拶等ございましたらよろしく願いいたします。

宮村会長

ただいま皆様方のご賛同を得まして、会長という重責を担うことになりました。皆様方のご協力をいただきながら、当審議会の円滑な運営に努めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは、副会長の選出を行います。

中野区都市計画審議会条例第4条第3項に「副会長は、委員の互選により定める」とあ

ります。副会長の選出についてはどのようにしたらよろしいでしょうか。

福島委員。

福島委員

ただいまのことですが、会長に一任したいと思いますが、皆様のご賛同得られましたら、それでいいのではないかと考えています。

宮村会長

会長一任の声がございましたが、それでよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。それでは、一任させていただきましたので、私としては、学識経験者委員の中から、これまで中野区の特に中野駅周辺の地区のまちづくりに携わってきたご経験のある、新しい委員ですが、大沢昌玄委員にお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。それでは副会長は大沢委員にお願いいたしたいと思います。大沢委員、副会長席にお移りください。

（大沢副会長、副会長席に移動）

大沢副会長

副会長に選出させていただきました、日本大学の大沢と申します。よろしくお願いいたします。

中野駅周辺の、特に交通を軸としたまちづくりにつきまして数年前からお手伝いしてございます。中野区の発展のために、微力ながら一生懸命頑張りたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

宮村会長

それでは次に、当審議会幹事の設置について申し上げます。

中野区都市計画審議会条例施行規則の第7条の規定によりまして、会長の申し出により、当審議会の事務を補佐させるため、区の職員のうちから幹事を任命することになっております。あらかじめ事務局から幹事の名簿が提出されておりますので、名簿のとおり当審議会の幹事を設置いたしたいと思いますが、ご異議ありませんでしょうか。

（異議なし」の声あり）

ありがとうございます。それでは、ご異議がないようですので、そのようにしたいと存

じます。

それでは、事務局から幹事の紹介をお願いいたします。

安田課長

本日の資料の3番目に中野区都市計画審議会幹事名簿をお配りしてございますので、ご参照ください。名簿の順にそれぞれ職・氏名を紹介させていただきます。

まず1番目、企画部長の高橋幹事でございます

高橋部長

高橋でございます。よろしくお願いいたします。

安田課長

次に、名簿の2番から都市基盤部の所属の幹事となります。都市基盤部長の奈良幹事でございます。

奈良部長

奈良でございます。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、都市計画課長及び交通政策課長の安田でございます。よろしくお願いいたします。

続きまして、道路課長の井上幹事でございます。

井上課長

井上です。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、公園緑地課長の細野幹事でございます。

細野課長

細野です。どうぞよろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、建築課長の小山内幹事でございます。

小山内課長

小山内でございます。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、住宅課長の三王幹事でございます。

三王課長

三王です。よろしくお願いいたします。

安田課長

次に、名簿の8番目から、まちづくり推進部所属の幹事となります。まちづくり推進部長の角幹事でございます。

角部長

角でございます。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、中野駅周辺まちづくり担当部長の豊川幹事でございます。

豊川部長

豊川でございます。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、まちづくり計画課長の千田幹事でございます。

千田課長

千田です。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、野方以西担当課長の狩野幹事でございます。

狩野課長

狩野です。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、まちづくり事業課長及び大和町まちづくり担当課長の菊地幹事でございます。

菊地課長

菊地です。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、弥生町・平和の森周辺防災まちづくり担当課長の森幹事でございます。

森課長

森です。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、新井薬師前・沼袋駅周辺まちづくり担当課長の荒井幹事でございます。

荒井課長

荒井でございます。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、中野駅周辺まちづくり課長の松前幹事でございます。

松前課長

松前です。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、中野駅新北口駅前エリア担当課長の石井幹事でございます。

石井課長

石井でございます。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、中野駅地区担当課長の小幡幹事でございます。

小幡課長

小幡です。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、中野駅周辺地区担当課長の石橋幹事でございます。

石橋課長

石橋でございます。よろしくお願いいたします。

安田課長

続きまして、中野駅周辺基盤整備担当課長の石原幹事でございます。

石原課長

石原でございます。よろしくお願いいたします。

安田課長

事務局からは以上でございます。会長、よろしくお願いいたします。

宮村会長

ありがとうございました。

それでは、議事に入ります。本日はお手元にございますように、諮問事項がございます。

まず、諮問事項についてお願いいたします。

安田課長

それでは、副区長、諮問をよろしくお願いいたします。

白土副区長

中野区都市計画審議会 宮村会長様

中野区長 酒井直人

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。

記

1 東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）

理由

生産緑地法第 14 条の規定による行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を削除する。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

宮村会長

ただいま副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存じます。

（諮問文の写し配付）

安田課長

申し訳ございませんが、白土副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。

（副区長 退室）

宮村会長

諮問文は行き渡りましたでしょうか。

それでは、審議を始めたいと存じます。諮問事項の 1「東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）」について、安田幹事から説明をお願いいたします。

安田幹事。

安田課長

それでは、「東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）」についてご説明申し上げます。

1、変更概要でございます。東京都市計画生産緑地地区（地区番号③、⑤、⑥）の区域について削除いたします。

2、都市計画の案でございます。都市計画の案は、別紙 1 から 3 にお示ししてございます。

まず、別紙1をご覧ください。

第2に削除を行う生産緑地地区の位置、区域に関する表をお示ししてございます。地区番号3、5、6の3カ所で、削除の面積は約4,370平米になります。

理由でございます。生産緑地法第14条の規定による行為の制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難になった生産緑地地区の一部を削除するものでございます。

別紙2のカラーの地図をご覧くださいと思います。大変小さくて恐縮ですが、地図上の区の北西部、上鷺宮地区の中に、削除箇所を赤色で示してございます。

なお、別紙3はそれの拡大図でお示ししてございます。あわせてご覧いただければと思います。

以上が、地図上の箇所でございます。

もう一度表紙にお戻りいただきたいと思います。

2番目の「都市計画の案」「(経緯等)」でございます。生産緑地地区は、生産緑地法により都市内における貴重な緑地として、都市環境の保全と良好な生活環境の確保に資することから、生産緑地法に基づき、都市計画として生産緑地を指定し、農地として管理をことを義務づけられた土地のことをいいます。

生産緑地地区は、生産緑地法第10条の規定により、主たる農業従事者の死亡や故障等により、買取申出が出された場合には、3カ月以内に区や関係地方公共団体が買い取らない場合は、生産緑地地区の行為制限が自動的に解除されるというものでございます。

本対象の生産緑地地区は、いずれも買取申出が出されたものの、区や関係地方公共団体等の買い取りが行われず、期間が経過したため、行為制限が解除されるに至りました。

これにより、これまで11地区、約1.87ヘクタールであった生産緑地が、8地区、約1.4ヘクタールに変更されるものであります。

続きまして、3番目、当該都市計画の経緯及び今後のスケジュールでございます。

本年4月4日に、3地区あわせて、本都市計画案に関する東京都知事協議を行い、5月13日付で都知事より意見なしとの回答をいただいております。

また、5月21日から6月4日にかけて、本都市計画案の公告・縦覧等を行ってございます。これにつきましては、図書の縦覧、意見書の提出はございませんでした。

その後、本審議会で諮問、答申を受け、都市計画変更に至る予定となっております。

なお、本件につきましては、本年7月の第2定例会中の建設委員会で報告を行ってございます。よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

宮村会長

ありがとうございました。

ただいま説明がありましたが、これに関するご質問、ご意見等がございましたら、どんなからでもご発言をいただきたいと思います。

加藤委員。

加藤委員

この生産緑地について、今後、2022年に生産緑地法の過去の改定によって30年たって、その後、何に使ってもいいみたいな話になってくるかと思うのですが、そういった対象になる、中野区が現在持っている生産緑地というのはどのくらいあるのかというところと、今回のこの決定の妥当性というか、そういったところをお伺いしたいのですが、お答えできますか。

宮村会長

安田幹事。

安田課長

現在のところ、11地区1.87ヘクタールあった生産緑地でございますけれども、今回の3地区が解除になることになりまして、8地区、約1.43ヘクタールに減ってしまいます。

委員がおっしゃられました、今後の2022年問題に対して、生産緑地は法的に放っておくと自動的になくなっていくというものでございますので、都市計画マスタープラン及びみどりの基本計画においても、都市内の緑地は保全すべきという考え方がありますので、具体的な取り組みについて今後考え方を示すとともに、生産緑地を所有してございます所有者と意見交換とか、そういったことも含めて進めていきたいと考えてございます。

宮村会長

加藤委員。

加藤委員

杉並区においては、名前が正確にはわからないですけれども、公園再整備計画みたいなものにおきまして、今年の1月に新しい公園の運営と、生産緑地もその中に含めるという文言が入っていて、これから訪れる生産緑地の2022年問題に対してどのようにやっていくかということも動き出しているというところにおいて、中野区はかなり遅れているのかなと感じているのですが、今そういったところで、具体的な検討をなされているというのはあるのでしょうか。

宮村会長

安田幹事。

安田課長

昨年から、生産緑地の全所有者に対してアンケートをとってございます。その中で緑地をどうやったら残せるか、あるいは、公共的な使い方、公園に指定するとか、公共用地と指定するとか、事前にそういったことを決めておかないとなかなか突然買い取りが出て買えないということがございますので、そういったことを含めて、考え方を示していきたいと思います。

宮村会長

加藤委員。

加藤委員

今回も、結局中野区も買い取りに手を挙げなかったというところにおきますと、放置しておけば誰も買わない、そして、マンションが建っていくというところで、生産緑地がどんどんマンションとかになっていく可能性というのは非常に高いというところで、中野区は緑が少ないという状況の中において、これ以上生産緑地が減ってしまうというのは、さらに緑が減ってしまうということが懸念されますので、その辺はしっかりと今後ご検討されていくという中で。今回はそういった、事前のところ、そういったところの頭の体操になるかと思いますので、ご検討いただきたいなということで、これは要望とさせていただきます。

宮村会長

加藤委員、ありがとうございます。今のはご要望ということですか。

ほかにございますか。

柳井委員、どうぞ。

柳井委員

今の加藤委員のご発言とも若干かぶるかなと思うのですが、中野区を見渡したときに、農的な要素が残っているエリアというのは、この上鷲宮エリアだけだということがまずあって、ここできなくなってしまうと、そういう農的な要素を持ったエリアというのは中野区でなくなってしまう。ある種、ここは特別で、逆に言うと価値があるのではないかなと思っています。

ですので、今のと一緒なのですけども、まちづくりの中で、きちんと生産緑地あるい

は指定されていない宅地か農地とかあるのかどうかかわからないですけども、きちんと農地、生産緑地をどうするかということを検討していただきたい。

例えば、都市緑地法の改正で、緑地の中に農地というのがきちんと含められて、計画の対象にできるということだと思うのですね。例えば、みどりの基本計画でここをどう考えられているのかとか、いろいろきちんとした方針に基づいて、方針を立てるということと、それから、具体的な手立てというのを考えていただきたいと思います。

例えば、公園が不足しているエリアにおいては、当然そういう生産緑地が出てきたときに、このエリアがどうかわかりませんが、そういう土地としての価値というのを持っていますし、それから、公園に隣接しているとか近接している生産緑地というのは、一体的に活用とか、避難の場合などもそうだと思いますけれども、一体的に活用できるので、プライオリティが高い。もし何かするのであれば、プライオリティが高かったりとか。

あるいは、農との触れ合いの場であるとか、いろいろな考え方というのができると思いますので、生産緑地の買い取り実績はほとんどないのではないかなと思うのですけれども、いよいよなくなってくるので、ぜひ手立てを考えていただきたい。これも要望でございます。

宮村会長

ありがとうございます。

では、佐藤委員。

佐藤委員

私も同意見で、防災上こういう空地というのは極めて初期消火に対応する延焼焼けどまりというのはものすごく効果を持つのですよね。大きくなってしまったら無理ですけども、最初のころの焼けどまりというのはものすごい効果がある。

もう1点、今、柳井先生がおっしゃったように、生産緑地だけではなくて、例えば別紙3の資料を見ますと、24番目の現在生産緑地に指定されている北側に農地が残っていますよね。

私が言いたいのは、緑地として残すというよりも、昨年度、都市農業振興基本法という法律が国会全会一致で通りました。これはどこまでが都市農業地域かというエリア規定はしていないので、23区も当然対象になります。例えば三鷹市等では、ここを借り上げ農業、所有者が借地でいいですよということを認めてもらって、30代の若い女性が路地物を栽培して、このエリアの中にカフェをつくってもいいだとか、都市計画法上可能になったので

す。農地が多いところは生産緑地ではなくて土地利用が規制されていて開発はされないのですけれども、そういうところでも一部開発が認められる制度ができたのです。

その三鷹の例などを見学しますと、若い30歳の女性が路地物野菜、ちょうどこの②ぐらいのエリア、1ヘクタールもないぐらいのところで栽培して、ここに直売所を設けて、流通費がかかりませんから、安く売れるのですね。周りの住民にも非常に喜ばれている。

だから、私は、中野区は1.4ヘクタールしかないので生産緑地全てというのは難しいと思うのですけれども、一部実験的にでも、まさにこれまでの中野区の区政の中で素晴らしい実践をいっぱいやっているではないですか。その1つの例としてでもいいから、都市農業振興基本法を使った実験的試みをやってみたらどうかと。

今後、我々がよく主張しているのは、首都直下地震が起きた後に、もしかして焼けてしまった後、これを場合によっては買い取りをして、それを農地利用して都市内農業を振興させていくということだってあり得る。これは私だけではなくて、有名な開発銀行の彼もそういうことを言っていますけれども、そういうことのためにも、この周辺の事例を練馬区などでもやっていますけれども、学びながら、中野区も一歩踏み出して、画期的な実験的施策といいますか、これをぜひ展開して行ってほしいなと思います。以上です。

宮村会長

ありがとうございました。いろいろ積極的な試みをとというご意見をいただきましたので、受けとめていただいて、今後に活かせるところだと思いますのでよろしく願いいたします。

ほかの委員、いかがでしょうか。

福島委員、どうぞ。

福島委員

生産緑地も含まれていることだと思いますけれども、論点が違いますが、この地域というのは区画整理事業地域という形になっていると思いました。中野区では多分ここだけしか残っていないのですよね。区画整理事業で建物を建てようと、または何か改変しようとするときに、全て建築審査会の協議を経たからでないとできないという地域だったと思いますので、例えば今回、生産緑地を解除するということについて、そういったことも含めて全体のこの地域の考えを整理する必要があるのではないかなと思います。

つまり、活性化をするとか、今いろいろなお話が出ていますけれども、これからこの地域をどうするのかということを考えると、とてもそれが足かせに今現在なっていると思い

ます。ですので、この辺のことを審議の中に入れていただきたいと思います。

宮村会長

ありがとうございました。今のもご要望ということでよろしいですね。

ほかにいかがでしょうか。

白井委員

この3区画、現在どのように活用されているのでしょうか。活用の内容について教えてください。

宮村会長

安田幹事。

安田課長

3区画は、既に相続等の関係で財産活用が決まっております、住宅用地として活用される予定と聞いています。

白井委員

これまでどのように活用されてきたのでしょうか、教えてください。

宮村会長

安田幹事。

安田課長

解除をする前は農地でございます。

宮村会長

白井委員。

白井委員

区が無償でお借りして活用してきましたよね、一部。この場所は違いますか。

安田課長

その地区ではございません。

白井委員

中野区が活用してきた場所の中で、親子農園があったりとか、ごくごくわずかなところもあるのです。だから一部エリア限定的でして、区のこの考え方自体がそもそもないのです。突然2022年問題の中で、30年の期限が切れて行為制限が解除される中、3カ月で買収しないと自動的に解除されてしまうとなると、そもそも区の計画としての、現在こういう生産緑地だとか、都市型の農業のあり方、もしくは農業に触れるという区の考え方とい

うのは現在あるのでしょうか。また、今後どのようにしていくつもりなのかお伺いしたいと思います。

宮村会長

安田幹事。

安田課長

都市計画マスタープランにおきましては、地球環境と共生する都市づくりの基本方針ということが書かれてございます。あわせて、みどりの基本計画におきましても、農地は安定した緑を供給する場所という位置づけがされています。ただし、これまでもたくさんの委員の皆様のご意見のとおり、具体的にその活用方法が決まっていなかったことが減っていく要因であったと思います。

先ほど上鷲宮地区全体のまちづくりという話もございましたけれども、中野区として生産緑地をどのように生かしていくか、緑を供給する場所、あるいは都市内農地のあり方も含めて、そして、権利者の意向もございますので、その辺をしっかりと捉えて使い方をしっかり位置づけていきたいと考えてございます。

宮村会長

よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

ほかにご質問がないようでしたら、この件についてはお諮りしたいと思います。諮問事項ですので、お諮りいたします。

それでは、諮問事項の1「東京都市計画生産緑地地区の変更（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しょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございました。ご異議がないようですので、そのように決することにいたします。

続きまして、報告事項の1「中野四季の都市（まち）北東エリアの都市計画について」、松前幹事から説明をお願いいたします。

松前幹事。

松前課長

「中野四季の都市（まち）北東エリアの都市計画について」 ご報告をさせていただきます

す。

中野四季の都市、旧警察大学校等跡地でございますが、こちらは中野四丁目地区地区計画を定め、さらに再開発等促進区を定める地区計画、これを活用してまちづくりを進めてまいりました。

今後は、現在の中野体育館等の敷地に新庁舎を建設していく予定がございます。また、その隣接する民間マンション等におきましても建て替えに向けた機運が非常に高まっているという状況がございます。

今般、そのような状況を踏まえまして、この中野体育館、新庁舎整備予定地と隣接する民有地を中野四季の都市の北東エリアと位置づけをいたしました。この北東エリアの将来の望ましい開発整備のあり方を取りまとめた中野四季の都市北東エリア整備方針、本日はこの方針の内容をご説明するものでございます。

今後は、この方針に基づきまして、中野四丁目地区地区計画の地区整備計画を適切に定め、新庁舎の整備あるいは関係権利者の建て替え更新、これらを適切に誘導していきたいと考えてございます。

早速、1番「中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針」でございます。

添付しております、この資料1、これが冊子そのものとなっております。冊子はちょっとボリュームもございますので、これは後ほどお読おきいただければと思います。

本日は資料2、パワーポイントの前面で全く同じものをスライドでご案内しますので、こちらを見ていただければと思います。本日はポイントを絞ってご説明をさせていただければと思います。

まずこの整備方針でございますが、今年の3月に策定をいたしました。全体で7章立てになってございまして、第5章の「エリアの将来像」、6章の「整備の方針」、7章の「開発整備の進め方」、こちらがこの後都市計画の内容につながってまいります。

改めまして、1番「はじめに」ですが、このピンクで着色をしております、こちら今体育館がございます。南側には暫定の駐輪場がございます。それと、隣接してマンション2棟と、早稲田通り沿いには専門学校と業務ビルがございます。このピンクに着色した部分を北東エリアと位置づけまして、規模でいうと大体2.2ヘクタールでございます。こちらの整備のあり方を取りまとめたものになってございます。

こちらのページは、簡単に中野四季の都市の開発経緯をご紹介します。

まず、平成13年（2001年）8月に警察大学校が府中に移転をいたしました。それを皮切

りに、以降、まちづくり計画の策定、また、財務省が土地の処分をいたしまして、平成 24 年の春以降、都市計画道路、公園の供用開始、オフィスビルのオープン、大学の竣工等々が続きました。平成 24 年を中野四季の都市のいわゆるまちびらきと位置づけてございます。

直近の動きでは、本年 2 月に、中野四季の森公園の地下に自転車駐車場を整備してございます。

第 2 章「方針の位置づけと上位計画」でございますが、中野区の基本構想を筆頭に、まちづくりで言えば、都市計画マスタープランを踏まえ、中野駅周辺のまちづくりについてはまちづくりグランドデザイン Ver. 3 を平成 24 年に策定いたしました。これが駅周辺のまちづくりの大きな指針となっております。これを踏まえて、各地区、駅や中野四丁目、南口、囲町、それぞれのまちづくりにブレイクダウンをしていく、そのうちの 1 つとして今回の中野四季の都市北東エリアの整備方針も定めてございます。相互に計画がきちんと整合するように進めているところでございます。

第 3 章「関連計画」です。こちらは、先ほどの各地区のまちづくり計画がございしますが、その中でも特にこの北東エリアと関連の深いものが「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」。これは昨年の 3 月に策定をいたしました。

こちらは、この北東エリアのすぐ東隣りに接しておりまして、新北口駅前広場と、区役所とサンプラザを含む駅前エリア、それと、この北東エリアのすぐ東隣りの新北口西エリア、そのお隣のサンクォーレがございします東エリアということで、この一帯を新北口地区と位置づけてございます。それと、この北東エリアは密接に関連するところがございします。

この新北口まちづくり方針の中では、ユニバーサルデザインによる公共基盤整備を掲げてございます。こちらは概念図になっているのですが、ちょうど中野駅、今度新しく西側に南北通路と改札、駅舎が整備されます。その改札を通してこの駅前エリア、赤い線や点線は歩行者の動線をイメージしてございますが、南北通路を出た同じ高さで駅前エリア再整備のところを北上でき、さらにこちらの西エリア、こちらは今、市街地再開発事業が検討されてございますが、こちらを通り、最終的に新庁舎にも歩行者デッキがフラットに続いていくというユニバーサルデザインに基づく歩行者ネットワークを形成していくという考え方が示されているところでございます。

続きまして、第 4 章の「エリアの現状と課題」であります。こちら計画地北東エリアです。

ご承知のように、このエリアにつきましては補助 74 号線、早稲田通り、中野四季の都市

の区画街路1号、補助223号、けやき通り、こうした都市計画道路に三方が囲まれております。

一方で、このエリアの中側を見ますと、これを貫く道路や通路といったものがございません。このエリアといたしましては、内部の回遊性に乏しい現状がございます。

続いて、現状の都市計画であります。この赤い太枠が北東エリアですが、ご覧のように過半が緑色の第一種中高層住居専用地域、容積率が現在は200%で指定をされております。一部早稲田通り沿いが近隣商業や一部角で商業といったところがございますが、過半は住居系の用途でございます。

続いて、その他の現状と課題ということで、まず1つが「防災機能」であります。中野四季の都市は都が指定する広域避難場所となっております。中野四季の都市によって非常に広大なオープンスペースがつくられているところではございますが、この北東エリアにつきましてはまだオープンスペースに乏しい状況がございます。

続いて、「にぎわい形成」。中野四季の都市の開発によって、昼間人口が2万人増えたという状況がございます。非常に大きなにぎわいが生まれておりますけれども、この北東エリアを通じて、さらに後背の住宅地にもにぎわいを連鎖的につなげていく機能が求められているのではないかと考えております。

3点目が「中野体育館の移転及び周辺の建物更新」ということで、冒頭申し上げたとおり、中野体育館は今平和の森公園に整備中でございます。その跡地には新庁舎が整備されて、さらに周辺の建物ということで、隣接するマンションは旧耐震時代につくられたマンションでございまして、建物更新が望まれております。全体で安全・安心なまちづくりに向けた機運が非常に高まっている現状でございます。

これらの現状や課題を踏まえまして、第5章の「エリアの将来像」であります。中野四季の都市によって非常ににぎわいが増えた、こちらで生まれた活力をより発展させようという思いを込めまして、この北東エリア全体でさらににぎわい形成、区民交流の場の提供、災害時における拠点創出、こういったことを図ることによって、このエリアでも安全で魅力的な都市空間を創出していきたい、これをこのエリアの整備目標としております。

この目標をより具現化して、将来像ということで3つ掲げております。

1つが「中野区の行政機能の中核を担う都市機能の導入」ということで、先ほど来申し上げているとおり、新庁舎がこの一角にできてまいります。それによって、行政・区民サービスの向上、また、広域避難場所の機能強化を図ってまいります。

2 点目「まちの活力増進を担うにぎわい・都市居住機能の導入」ということで、新庁舎整備のほかに、今マンションの建て替えが望まれているところでございます。そういった建物更新におきましては、それぞれの低層部にはにぎわい施設を導入することによって、全体のにぎわい連携を図ること、また、中野四季の都市のオフィス、大学等とにぎわいを連携して交流空間をつくっていかうということを考えてございます。

3 点目「エリア内外の交通ネットワークの強化」であります。先ほど関連計画でも申し上げましたが、駅から区役所へつながるデッキ整備を図ってまいります。さらに、エリア内につきましても、貫通する通路、歩行者動線をつくりまして、後背の住宅地へつながる歩行者空間、そういったものを整備しながら、このエリア内外のネットワークを強化していきたいと考えております。

続きまして、こちらからは第 6 章の具体的な整備の方針となっております。

まず最初に、土地利用の方針であります。色分けをしております、早稲田通り寄りの緑のところは、都市型複合機能、また、居住機能といったところ。また、黄色い部分は公共公益区民交流機能として、新庁舎を想定しております。また、水色のところは、公共基盤のオープンスペースということで、この隣接する中野四季の森公園と連携しながら、交流空間、オープンスペースを確保するという土地利用の方針を持っております。こうしたことによって、エリア内により人を呼ぶ空間づくりを図ってまいりたいという考えです。

続きまして、基盤や施設整備の考え方であります。

まず 1 つが「歩行者空間の確保」ということで、ユニバーサルデザインに配慮された歩行者空間を整備してまいります。

具体的に申し上げますと「エリア内外をつなぐ歩行者動線」ということで、先ほど来言っておりますように、エリア周辺の街区と連携したデッキを整備していくこと。また、北側の早稲田通り沿道への新たな動線を確保してまいります。

2 点目で「歩道状空地・歩行者通路」としてございます。これは、この北東エリアの内部におきまして、歩道と一体となった歩行者空間を歩道状空地として整備をしていきたいと考えております。また、これらは建物整備に合わせて整備することを考えてございます。

続きまして、にぎわい・交流空間の考え方であります。にぎわい・交流機能といたしましては、新区役所が整備されることによって、その屋外のオープンスペースとの連携、また、区役所の低層部には交流空間、こういった機能の配置を考えてございます。

また、新庁舎以外にも、その他の建築物の低層階においては交流やにぎわいに資する生

活サポート・飲食といった機能の配置を想定してございます。

こういったにぎわい機能を先ほど申し上げた歩行者動線でつないでいくことによって、当エリア内外にわたるにぎわい軸をつくっていきたいと考えてございます。

続きまして、オープンスペースの整備の方針であります。

まず1点が、都市計画公園とオープンスペースを一体的に配置をするということで、中野四季の森公園と集約する形でオープンスペースを配置していきたいと考えております。また、緑化ということで、歩道状空地を整備していくわけですが、そういった歩道状空地、また、オープンスペースにも十分に緑化を図っていきたいという考えでございます。

続いて、都市居住空間です。これも何度も申し上げますが、このエリア内の旧耐震時代のマンションの建て替えといったことにつきまして、敷地の集約化によって、土地の高度利用による職住近接の安心、安全な住宅を整備してまいります。また、そういったものにおきましても、区民交流、にぎわいと調和した住空間、住環境をつくっていきたいということでもあります。

もう1点が防災の整備方針です。こちら新庁舎ができることによって、災害応急活動の拠点機能となるわけですが、オープンスペースを官民で連携して確保することによって、その機能を補完していきたいと考えております。また、建物自体も耐震性能を向上させることによって広域避難場所としての安全性をより高めていくという考え方でございます。

以上、整備の方針をるる申し上げましたが、こちらの概念図は今まで言ったことをイメージで図示したものになってございます。

このオレンジの太いものはにぎわい軸を想定しておりまして、駅からそのまま北側に出て、中野四季の都市や、あるいは駅前エリア、西エリア、そして北東エリアにもにぎわいがつながっていった、さらには後背の早稲田通りより北側にもそれがにじみ出ているイメージ。また、この赤い点線は歩行者ネットワークを示しておりまして、駅からフラットに新庁舎までつながること、また、このエリア内につきましても、オレンジ色の矢印を幾つか入れておりますが、エリア内にも十分回遊を図れる歩行者ネットワークをつくっていくということを図示しております。

また、この緑の楕円はオープンスペースや緑化のイメージをしておりまして、公園と連携して、この敷地内や隣接するブロックにも緑を配置をしていきたいという考え方でございます。

ここからは、第7章の「開発整備の進め方」ということになってまいります。

冒頭でも申し上げましたが、中野四季の都市は中野四丁目地区地区計画が既にかかっております。そのうち、既にまちびらきをしたものについては、再開発等促進区を定める地区計画を活用して、今のご覧のような姿になっているわけなのですが、この内容を申し上げる前に、次のスライドをご覧ください。こちらは整備方針の冊子には入れていないのですが、そもそもこの再開発等促進区とは何なのかという特徴を簡単にまとめたものでございます。

まず、そもそも都市計画というものは、例えば、用途地域とか容積率とか、そういった都市全体の広い範囲を対象に定められているものでございますが、その中でも地区計画というものは一定の範囲を定めて、その地区の特性を踏まえて、その地区に独自のよりきめ細かいルールをつくっていった、建物を建てていこうといったのが地区計画です。その地区計画の1つの仕組みとして、再開発等促進区がございます。

この再開発等促進区というのは、まとまった規模の低・未利用地の土地利用転換を図るということで、例えば工場跡地であったりとか、そういった土地。中野四季の都市もももとは国有地でしたので、そういった低・未利用地の土地利用転換ということで、この促進区を活用しています。

こちらは、土地の有効活用、都市機能の増進、また、地域の活性化を誘導する手法ということで、単純にルールを決めて建物を建てるというだけではなく、建物と道路や公園や地区施設、そういった公共施設を一体的に、総合的につくっていこうという特徴があるものでございます。これらは一定の条件をクリアすることで、指定された用途・容積率を緩和して、土地利用を図ることができるという特徴があるものでございます。

ここで、18ページの内容を申し上げたいのですが、この図をご覧くださいながら、18ページ目の内容をご説明したいと思います。

まず、わかりにくいのですが、ブルーの1点鎖線で、ずっとここが囲われております。この範囲、中野四丁目地区の地区計画が既に定まっております、この北東エリアもこの地区計画の範囲には全て入っているという状況があります。ただし、このブルーの内側に赤い点線がこのように入っております、色が重なってわかりにくいのですが、新庁舎予定地までこのように赤い線が囲われております。この赤い点線で囲われたところは、再開発等促進区を定める地区計画、先ほど特徴を申し上げた地区計画が既に定まっております、この新庁舎につきましても、再開発等促進区を活用して整備を進めていく考えであ

ります。

今回は、この新庁舎だけではなくて、今は促進区が定められておりませんが、この民有地につきましても促進区の範囲を拡大しまして、この北東エリアで先ほど申し上げた公共施設や基盤を整えていくことで、建物更新を誘導し、望ましいまちづくりを進めていきたいという考え方でございます。

それでは、スライドは20ページです。ここは、引き続いて「開発整備の進め方」ということで、建築物の整備の考え方でございます。

まず、容積率の考え方です。再開発等促進区を定める地区計画におきましては、容積率の決定権者は東京都ということになっておりますが、協議によって内容の優良性、地域への貢献度、基盤とのバランス、そういったもろもろを勘案して定まっていくということになってございます。

この北東エリアに関しましては、日照、風環境など環境確保、それと空地の確保、そういったことの貢献度に応じて、おおむね550%、これを容積の上限として考えたいと思っております。

続きまして、有効空地の考え方であります。再開発等促進区を定める地区計画におきましては、いわゆる地区施設として定めた公共空地だけではなくて、建物敷地の中においても、通常一般に通じ抜けができる空地を一定割合以上供出する必要がございます。この北東エリアにおきましても、きちんと有効空地を確保していくということで、隣接する建物敷地と協調しながら、その配置を検討していきたいという考え方でございます。

続いて、壁面後退の考え方です。こちら、ゆとりある歩行者空間、緑のネットワークの形成に向けて壁面後退、建築する際のセットバックを導入してまいります。このオープンスペースは公共歩道と一体的な、歩道状空地として、それを地区施設として都市計画で定めていきたいと考えております。

続いて、日影の配慮でございます。これまで警察大学校等跡地の整備につきましては、まちづくりガイドライン2007というのを定めて、複数の建物を1つとみなし、その影が地区外に出ないようにという配慮のもとで、これまでまちづくりを進めてきたところでございます。

一方で、この北東エリアでございますが、こちらは既成市街地ということで、現在の日影の規制のもとで既に建物が建設されているところでございますので、この複合日影の考え方は北東エリアでは適応しない考えでございます。

ただ、当然のことながら、その敷地ごとに北側に空地を設けて壁面を後退させるといったように、敷地外に生じる日影には十分配慮するということ。また、北側の早稲田通り沿道は商業系の用途がかかっておりますが、そういった日影の規制が指定されていない区域に対しても十分配慮された建築計画として、進めてまいりたいと考えております。

あと、電波障害・風環境、これらにつきましても、事前に調査・予測を行って、その結果に基づき必要な対策を講じてまいりたいという考え方です。

こちらが最後になります。街並み形成の考え方であります。今現在中野駅周辺では、まず1つが中野四季の都市につきましては高さ100メートルクラス、こういった建築物群が形成されております。一方で、中野駅の南口、こちらは中野二丁目になりますが、区画整理と再開発事業の一体的施行ということで今事業が進んでおりまして、そのうち再開発のビルにつきましては最高限度150メートルと定めているところがございます。また、先ほど関連計画でも申し上げました新北口駅前エリアでございますが、こちらは中野駅の北側の駅直近にできるということで、中野の新たなランドマーク、シンボル性を持たせようという考え方を示してございます。したがって、駅前エリアにできるであろうものを頂点に、だんだん外側に行くに従って街並みもなだらかに低減していくような、そんな街並みの考え方をこの北東エリアでは想定しております。

以上が整備方針の内容でございます。

ここでまた頭紙に戻っていただけますでしょうか。2番の「今後の予定」であります。

本年12月、来月にこの新庁舎整備にかかります地区計画等の変更の手続を開始します。具体的に申し上げますと、12月上旬ごろに、関係地権者に対する原案の説明会が予定されております。この手続を皮切りに、来年の5月ごろに、東京都の都市計画審議会におきまして、地区計画を諮問いただき、6月にはこの中野四丁目地区地区計画の変更の告示を予定しているところでございます。

ただ、こちらは先ほど申し上げたとおり東京都決定でございますので、今後の協議によって変更される場合もございます。

報告は以上でございます。

宮村会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまの報告につきましてご質問、ご意見等がございましたら、ご発言をいただきたいと思います。

どうぞ、高山委員。

高山委員

中野駅の周辺についての、全体の中で、一部なのですけれども、加藤議員は多分御存知だと思いますけれども、平成 29 年に国交省がスマートプランニングということを提唱しているのです。これは一部にビックデータをきちんと把握しながら、人の回遊性とか、道路の交通量とかをはかって、まちづくりをしていく。私の説明で足りなかったところは加藤議員に補足を説明してもらいますけれども。

10 年間のこの駅周辺のまちづくりの中で、データを予測しながらインフラ整備をしていくということがとても大切なこと。そして、今日は警察・消防の皆さんにもお越しいただいていますけれども、縦動線の南北の道路がこの中野通りだけ、この中野通りの許容量で本当に大災害が起こったときに、この動線上でこれが吸収できるのかということを、とても心配しています。

そういう道路のインフラ。当然早稲田通りにしても、中野通りにしても、これだけの計画を前提にしない中での都市計画上決まった道路ですから、これだけの開発が行われる中で、この道路の今の状況、このインフラ状態、現状維持という今のところそういう状況のようですけれども、本当にこの状況の中で、この計画道路というのがこのままでいいのかどうかということをぜひ、こういう都市計画審議会という場で、道路という非常に重要な社会インフラ、これに対する将来予測ということをぜひ、ご議論いただきたいなと思っております。

スマートプランニングというのは御存知でしたか。

宮村会長

松前幹事。

松前課長

ビックデータを活用して、まちづくり等に生かすという考え方は、一定承知をしております。

今の高山委員からのご指摘ですが、駅周辺のまちづくり、開発いろいろ計画がされて、実際事業が進んでいるところもございます。また、今回の中野四季の都市であったり、駅前エリアだったり、今後も引き続きまちづくりが考えられていく中で、我々としては当然ご指摘の基盤が本当に大丈夫なのか、道路の発生交通量がどのぐらいになるのか、これは駅周辺それぞれの開発想定をいたしまして、さらに、用途ごとの床がどのぐらいできるで

あろうかといったこともそれぞれ想定をし、その用途ごと、その規模でどのぐらいの交通発生量、人や車や自転車がどのぐらい発生するのだろうかといったところをいわゆる大規模開発交通計画マニュアルに沿って、一定の想定をしてございます。

さらに、そこで想定される数値が周辺の幹線道路、特に交差点、そちらの負荷が耐えられるのかどうか、そういったことも十分検証し、当然のことながら交通管理者、関係機関もろもろと協議をしながら、このような計画をまとめてきて、そういったところが大丈夫であろうという前提のもとに、都市計画の手続を進めている、まちづくりを進めているものでございます。

宮村会長

高山委員、どうぞ。

高山委員

先ほど学識経験者で防災がご専門という方がいらっしゃいましたけれども、こういう大きなまちづくりを決めていくときの防災の観点。今日は警察、消防の皆さんもいらっしゃいますけれども、警察、消防の皆さん方も、中野区の警察、消防の観点でいいのか、それとも、東京都の警察、消防の観点、どういうプロセスを経てこの警察、消防の皆さんが防災に関する一定基準の評価と、そして、合理的な、これが許容範囲だということの了解をとる、どういうプロセスがあるかというのをお聞きしたいのですけれども、教えていただければと思います。

宮村会長

佐藤委員、発言されますか。

佐藤委員

先に警察と消防のお話を。

宮村会長

1つは、警察等との協議は区がやっていますよね。だから、さっき説明したように、区は交通管理者となる警察とは協議をして、今の計画を進めつつある。

高山委員

区のレベルでいいのですか。

宮村会長

区がやっています。

高山委員

区というのは、警察も消防も、中野警察署と。

宮村会長

それは私が全部答えるわけにはいかないのですが、一般的には、私が経験した限りでは、所轄の警察署とももちろん協議しますけれども、警視庁とのいろいろな協議も出てきます。それは当然のことです。ある程度大きなものになれば。

高山委員

消防でいえば東京消防庁ですね。

宮村会長

消防については、こういう場合に、建物とか個々のものについては消防等いろいろあると思いますけれども、道路の基盤整備で消防とというのは、具体的にはないかもしれないと思います。

佐藤委員。

佐藤委員

例えば広域避難場所とさっきありましたよね。これについては定義があります。ただ、収容人数がどれぐらいかというのは、安全領域、早稲田通りの向かいからは木造市街地になっていますから、ここが延長 300 メートルぐらいで、燃えたということを想定して、その輻射熱がどこまでこのピンクのエリアにかかるかを計算します。その残ったエリアが、広域避難者が入れる面積という計算をします。

ですからここですと、南側はほとんど耐火性なりオープンスペースなので、あまり問題なく、ぎりぎりまで大丈夫だろうと。それから、北側のほうは早稲田通りの対面の木造市街地からですから、計算しないとわかりませんが、勘で言うと、多分 100 メートルぐらい下がらないと安全領域にカウントされないはずで。これは、火災だと 30 メートルを想定しますので、風で炎がどれだけたなびくかということも計算に入れてはじきます。

僕は、むしろこのエリアでの広域避難場所は、さっきお話の中でも既に人口が 2 万人ぐらい増えているという。恐らく、広域避難場所としては面積的には足りないのではないかと。

それと、もう 1 点、周りまで含んで、こっちのほうの南側の公園だとか、こっちまで含んで計算することも可能なのです。そうすると、多分間に合うのかなという気はします。

これは算定していますか。

松前課長

東京都のほうで、5 年ごとに避難場所の見直しがされておりまして、中野区役所一帯で

言いますと、この西ブロックはまだ入っていませんが、中野四季の都市丸々とその駅前と東エリアまで入っております。この開発を進めていくに当たっては、計画避難人口や、いわゆる避難有効空地、そこは避難所として1人1平米以上という基準は満たしている状況になってございます。

佐藤委員

これも、1人1平米というのはかなり古い時代に決めた数字でして、実際1人1平米というと、立って、隣の人と手が触れるぐらいの面積しかなくて、実際上は無理だろう、最低でも1人3平米は必要だよと、研究結果では言われています。だから本当はその辺まで含めて検討しなければいけないのが1つ。

それから、もう1点僕がものすごく気になっているのは、いわゆる帰宅困難者です。これだけの、100メートル、33階建ての建物が建ったり、周りもかなり富士山頂みたいな高容積の建物、550%だとかを想定されています。もちろん中野駅を利用される方もあるでしょうし、中野のこのエリアだけではない、もっと遠くのエリアからも中野駅に帰宅困難者が集中してくるのですね。

先般丸ビルの見学会がありましたけれども、あれもかなり丸の内の再開発で大きなビルを建てて、帰宅困難者用だと称して、最近の超高層ビルは、1階床面積にあまり施設を入れないで、かなりオープンなスペースを設けていますよね。あれは帰宅困難者対策も含まれているのですけれども、それでも丸ビルですら帰宅困難者の対応は困難が予測されるという見解まで出しているぐらいですので、さっきの広域避難者プラス帰宅困難者、この対策をどの程度検討されているのか、帰宅ラッシュ想定も多分されているのだろうと思うのですが、その辺はどうですか。

宮村会長

松前幹事。

松前課長

本来は防災担当の所管となりますけれども、まさにご指摘のとおり、こういった開発が進み、人口も増加することは、すなわちそういった災害時の対応が非常に重要になってまいります。こういった駅周辺のまちづくりの状況、進捗、それによってどれぐらいの人が増えるのかといった状況は、全庁的に共有をして、関連所管、当然防災も含めて連携を図りながら、それにきちんと対応し得る防災計画、そういった構築に努めていくということです。

佐藤委員

私の知る限りの防災対策の話はここまでとしておきます。

宮村会長

ありがとうございました。

ほかに何か。

吉田委員、どうぞ。

吉田委員

確認なのですが、その地区にある2棟あるマンションなのですが、マンションの人から話を聞いたことがあるのですが、現状では建て直しをした場合、今ある建物と同じ建物は建たない。小さい建物しか建たない。だから建て替えできないよということを聞いたことがあるのですが、この計画が進めばそういうことがなくなるということですね。建て替えできるということ。

それから、容積率が550%にアップするということになると、計画している新区役所なのですが、もっと大きい建物が建つということになると思います。現状の区役所では、今の区役所と変わらないぐらいの面積なので、私は個人的には狭いのではないかなと思うので、もし可能であれば大きな建物をつくったほうがいいのかなと思っております。

もう1点、こちら（資料1）の図、21ページなのですが、人の流れを見ると、いつも感じるのですが、駅からの人の流れしか考えていないのではないかなと思います。この北側にはまだ多くの住宅があって、その人たちがこの公園とかを利用することがあります。

今、私たち、自分は北側に住んでいるのですが、一番欲しいなと思っているのは、その区画のちょうど真ん中「都市型居住機能」と書いている、要するに、中学校との境目ぐらいのところに道が1本欲しいなと。歩く場合、非常に距離があるのですよね。公園に行く場合、野方警察のほうを回れなければいけないので、体育館のほうを回らなければいけない。それから、F字道路のちょうど四季の都市の公園、よくイベントをやる公園の真ん中の道なのですが、これも非常に距離が長くて、横断歩道がないために、ここをとにかく交通量がそんなにならないためかもしれませんけれども、横断歩道外に横断する人がものすごいいるという状況なので、駅からだけの動線ではなくて、北側の居住者についての動線も考慮していただけるとありがたいなと思います。これは要望です。前2つはお答えください。よろしくお願いいたします。

宮村会長

松前幹事。

松前課長

まず、マンションのご質問でした。こちらにつきましては、それぞれの敷地の単位ではなくて、2つの敷地を1つにして、空地やセットバック、オープンスペース等を抛出することによって、土地の高度利用を図っていこうということで、将来この2つのマンションが協力をして、恐らく1棟のマンションという整備が可能になろうかというところがございます。

2点目、区役所が容積率550%の大きなものにできないかということです。中野区役所は、既に本年3月に基本設計が完了してございまして、再開発等促進区を定める地区計画におきましては、空地をどれぐらい出せるかということが上乗せできる容積率に影響してまいります。区役所は、1フロアがある程度広くないと、区民の皆様の利用勝手がなかなかしづらいという側面がございます。この新庁舎予定地に対して、抛出できる空地を最大限とって、ここについては、計画容積率としてはおおむね450%程度ではなかろうかということで、それを踏まえた設計内容となっております。

ちなみに、新庁舎につきましては、延べ床が約4万7,000平米ということで、床面積としては今のこの庁舎の倍ぐらいにはなろうかといったところでございます。

3点目は要望というお話でございましたが、まさに委員おっしゃるとおり、より北側に抜ける通路が必要だろうということで、将来この関係地権者さんが建物を更新される際には、ここのエリア内を貫通する通路、こういったものを設けていくという考え方を方針で述べています。

今現在も、中学校と東隣の施設の間には歩行者通路が整備されておまして、早稲田通りからこの通路を通って、中野四季の森公園に抜けられる状態になっております。

宮村会長

吉田委員。

吉田委員

マンションのほうなのですけども、2棟を1棟にして大きいものを建てれば、今の人たちは、面積が減るようなことはないということですかね。住んでいる人は今よりも悪くなるというと賛成するわけにいかないと思うので、その辺がクリアできる計画なのかどうかというのを伺いたいです。

宮村会長

松前幹事。

松前課長

民間のマンションの検討ですので具体の承知はしておりませんが、建て替えに向けて2つのマンションとも機運が非常に高まっておりまして、先般建て替えを推進すること自体が各マンションの管理組合で決議されたと同っております。

吉田委員

答えになっていないような気がするけれども。

宮村会長

今のは恐らく、個別の中身については、区として直接は関与していないという意味なのだろうと思うのです。ただ、恐らく合意ができるということだとすれば、それなりに皆さんがある程度納得できる内容になっているのではないかと、今の話を聞いた限りで私は想像しました。

ほかにございますか。

福島委員。

福島委員

ちょっと視点を変えて、私のほうから要望と質問。

まず最初は質問なのですが、今のページの中（資料2）の20ページに書いてありました「開発整備の進め方」に、「日照や景観に対する配慮」と書いてありますね。すごく大事な部分で、景観形成はこの計画の中にしっかり反映しているのかどうか。つまり、建物が1つ建つと、その周りの景観というのは変わっていくわけです。ですから、そういったことを含めて、全体でそういった景観形成をするための協議とか、これは区民の方が入って、このまちをどうしようかと考える機会があったのかどうか。また、これから考えていくのかとか。

これを考えると、歩行者が歩きながらまちを見ていくとこんな姿になって、全体的にこのように見えるんだというシーケンスを含めた話ができますし、そういったことをしっかり押さえたことが、例えば、中野のまちのイメージがここで形成されることになるのです。

今までは、サンプラザがあって、中野はサンプラのおかげで、サンプラだというのわかるといったことがありましたけれども、今後なくなるわけなので、そうすると、こういった街並み形成が非常に大事で、先ほども書いてありますけれども、この文面上だけでの街

並みという形ではなく、景観形成という、今、国も推奨していますけれども、景観形成は非常に大事だと思います。

ですから、全体のバランスの上の計画も大事ですけれども、もうちょっと視点を下げたところでまちを見ていくという景観上の問題、こういったことも考える必要があるということで、質問は、景観条例みたいなもの、また、景観にかかわるこういったものの条例を何か定められていくのかとか、あるのかどうか。ないとすれば、今後そういったことをこの中で検討していただけるのかということをご希望をしたいと思います。

宮村会長

安田幹事。

安田課長

景観条例については中野区ではないのですけれども、今後、区全体の景観のあり方については検討していきたいと考えております。これは、都市計画マスタープランの中に、景観都市づくり方針を定めておりますので、その方向を踏まえて対応いたします。

なお、中野駅周辺については独自に景観形成に関するガイドライン、会議体をつくっておりますので、そこでも議論はされていると思います。

宮村会長

松前幹事。

松前課長

補足をさせていただきます。今、安田幹事から駅周辺の独自の景観という話がございました。これは、中野四季の都市のまちづくりを進めるに当たって、まさに景観の配慮が大事だということで、景観形成を検討する、いわゆる進出された事業者の皆さんでそういったものを協議し合うという場がございました。それに基づいて、景観形成のガイドラインといった考え方も取りまとめたところでございます。

ほかの地区について今そのような会議体があるかという、今特段それがあるわけではございませんが、本日ご紹介したように、周辺の街並みの考え方につきましては、この24ページに示している駅前エリア、ランドマークを頂点に、なだらかな街並みの形成を図っていくという大きな方針のもと、それぞれの建物計画の誘導を図ってまいりたいという考え方でございます。

宮村会長

福島委員。

福島委員

今のお答えで大分安心はしましたがけれども、高い建物があって、それが全体的に景観を形成するというのはそれはそれでいいと思うのですけれども、そうではなくて、目線で見たと時の中野というまちを意識できるようなもの、つまり景観要素といったものをしっかり押さえて、全体で何かまちで統一した要素があるとか、それから別なものがあるとかということを考えていかないと、ばらばらに建物が建って、高いものや低いものがいっぱいあるのだけれども統一性がとれないということがまちづくりに起こるのですよね。ですから、私は中野で生まれ育っていますけれども、やっぱり中野はよかったなとしたいわけです。ですから、ぜひ、そういったもので、まちづくりの条例の中でも、また、ガイドラインの中でもぜひやっていただきたい。

色だけではなくて、色彩だけを取り上げることもよくありますけれども、色で統一するでもなくて、全体的に何か統一感が欲しい、こういったことでございます。

以上です。

宮村会長

要望ということでよろしいですね。

ほかにございますか。

鈴木委員。

鈴木委員

今回この地区で、(資料2) 20 ページで、先ほどもどなたかが言っておられましたけれども「概ね 550%を上限として」容積を定めていますが、何を根拠にして 550 になったのでしょうか。

それと、その次のページに有効空地という言葉がありますけれども、総合設計や何かで公開空地というのがあって、容積率の割り増しなどができる、そういう公開空地と、有効空地はどこが違うのですか。それについて。あるいは何が加味されてそういう名称になったのかも含めて、この場所では有効空地という言葉を使うのはそれなりに意味があるのだらうと思うので、その辺についてご説明いただきたいと思います。

宮村会長

松前幹事。

松前課長

まず、550%の根拠であります。基本的に再開発等促進区を定める地区計画は東京都によ

って運用基準が定められておりまして、それで空地をどのぐらい出せばどのぐらいの評価容積が考えられるといった規定が決まっております。そういったものに基づきながら、この北東エリアでおおむね抛出できるだろう空地の想定であるとか、あるいは、中野四季の都市全体で一番容積率が高いのはオフィスビル、セントラルパークが建っているところ、あそこが 560%でございます。この中野四季の都市全体で見て、より駅に近いところで 560%という指定をしてございますので、この北東エリアにつきましては、駅からの距離等々も勘案して、上限としては 550%といった考え方を示したものでございます。

また、有効空地と公共空地に違いがあるのかといったご質問ですが、基本的に指しているところは同じオープンスペースでございます。この促進区を定める地区計画の制度の中で有効空地といった表現を使っているものでございます。

宮村会長

鈴木委員。

鈴木委員

まず、550%の件なのですけれども、今、オフィス、四季の森のところでできているのが 560%だから、それに準拠すればいい。そういうのはおかしくありませんか。

例えば、今この地域を見たときに、道路や何かが、早稲田通りは広いのですけれども、それなりの道路がありますし、また、こちらの四季の森のほうの道路もありますけれども、その間は全く道路がないではないですか。その中で、いきなり今ままで 200%だったのが 550%ですか。何かシミュレーションをして、こういう空地がとれると、具体的な計画案がもとにあって、それでできているのならわかりますけれども、本当に 550%ありきで決めているのではないですか。

宮村会長

松前幹事。

松前課長

本日は整備方針ということで、あくまでも方針の考え方でお話をさせていただいております。例えば、新庁舎は、先ほど申し上げたとおり 450%相当であろうということですが、そのほかの建物につきましては、まだ建築計画が定まったものが何もございません。あくまでもこの整備方針にのっとって検討を進めていって、最終的に容積率が何パーセントで定められるかといったことは、まさに東京都などとの協議によってまとめられるものでございます。考え方として 550%を上限と定めたという状況でございまして、それありきで

もう既に何かが決まっているといったものではありません。

宮村会長

鈴木委員。

鈴木委員

今のお話ですと、一応上限はそこに定めるけれども、これからの検証結果によってはもっと小さなものになってしまうかもしれないということですか。

宮村会長

松前幹事。

松前課長

新庁舎以外にも、マンションなどの、将来建て替えが検討されております。まさに、この地権者の皆さんにしてみれば、ここで考えられる容積の、恐らく一番大きなところを目指して計画検討されるとは思われます。ただ、それはまさに計画の建築内容を総合的に判断しないと、最終的な計画容積率何パーセントが付与されるのかというところは、それが小さくなるかもしれないし、550%かもしれないし、それはまだ今の段階ではわからないということでございます。

宮村会長

よろしいですか。

鈴木委員

実は、今回この場所はきっと特殊な場所なのでしょう。だけれども実は、中野区内にはいろいろな容積に関して、いわゆるほかの地域を不整合な場所が結構あるのですよね。そのときに、例えば地区計画を立てて、ここを変えてほしいといったときに、今まで容積率が200%だったのがいきなり550にできないではないですか、今まで。そういうことがあるから私は指摘しているのであって、550にするなら、例えば中野駅周辺に関しては、こういうビジョンがあるからそのためにこうしていくのだと、そのためにみんなを誘導していくというのであればわかりますけれども、何かよくわかりませんが、最大限550にしてありますから、その後検証によって変わるかもしれませんがというのは、合点がいかないなと思ったのです。

宮村会長

もう1回、松前幹事。

松前課長

補足をさせていただきます。まさにおっしゃるとおり、単純に地区計画をかければ容積が倍になるとか、そういうお話ではなくて、この四丁目地区地区計画は促進区を活用して、大きな公園や基盤となる道路を整備し、さらにそれぞれの建築敷地におきましても、オープンスペースをとったり、壁面後退で歩道状空地をとったり、そのようなエリア内外に通じる公共貢献、この要素を勘案して容積率をどの程度緩和できるのかというところをあわせてお話でございます。道路も何も整備されずに、狭いところでいきなり容積が上がるといったことは、ご指摘のとおり、それは全くない話であります。

宮村会長

よろしいですね。

ほかにございますか。

加藤委員。

加藤委員

今に関連しまして、そういった容積率とか、建物の話が中心で、例えば、先ほど吉田委員が取り上げていたスカイハイツが空地になるのですか。そういったところで、新しく区が建てようとする建物に対していろいろ条件がつくというけれども、実はその空地は避難のときに必要なスペースなのだと言いながらも、佐藤委員の質問に対しては、今どのぐらいの人数が想定されていて、それに対してどのぐらい面積が今用意できているかというのが全然説明もできていないので、これありきみたいところで周りが進んでいて、そういったところの数字はこれから示していくことはできるのですか。

宮村会長

松前幹事。

松前課長

既に具体の建築計画が定まって、このように都市計画で今後定めていく予定でございますが、そういったものが明確になれば、そこでいわゆる避難有効面積がどのぐらいになるかという数値はお示しできるだろうと思います。

ただ、新庁舎以外の建物についてはまだ具体の建築計画が定まっておりませんので、そこが将来どのぐらいの避難有効面積がとれるのかという数値は、今の時点ではお示しはできないということです。

加藤委員

後々そういった数値を出して、広場がどう使われていくのかというのが何か言いわけに

使っているようにも感じられるように、そういった空地が高くするために必要なのだとか聞こえなくて、そういった避難のために必要だという建前だけにしか聞こえないという感じがあるので、その辺をしっかりとやっていただきたいなと思います。

先ほど高山委員からもお話があったのですが、今スマートプランニングという言葉というよりはスマートシティという言葉のほうが前に来ているのですか、相関関係がわからないのですが、そういったところにおいてはさまざまな、AIを活用したとか、ドローンを活用するとか。僕が昔住んでいたつくば市だったら町なかでセグウェイが乗れるとか、そういった最新の機器が使えるようなそういったまちづくりというところがあって、今、この都計審においてはなにかわからないのですが、こういった整備はハードでしかないのですけれども、これからのまちづくりはソフトを考えていかなければうまくいかないのかなということを考えたときに、例えば、新しくできた空地のところとか、そういったオープンスペースにおいての利活用方法について、例えばさまざまな都市で使われていますけれども、オープンテラスのために使えるような特区申請をするとか、そういったことも必要だと思いますし、例えば、四季の森のイベント広場、ああいったところで例えばドローンがこういうった期間なら上げられるとか、そういった広場の使い方をみたいところに遊び心も加えていかないと、なかなか箱だけつくってというのもおもしろくないなというところで、そういったまちづくりを考えてはいかがだと思いますけれども、そういったところまでは、こういった都計審のところで議論にすることは可能なのという変な質問になってしまいますけれども、お伺いします。

宮村会長

松前幹事。

松前課長

まさに、中野四季の都市では、例えば、セントラルパークの前面の空間を使っていろいろなイベントが絶えず行われている状況がございます。こちら公共空地ではありますが、一定の条件を備えてああいった展開がされております。

一方で、中野四季の森公園は区立公園でございますので、さまざまな可能性というか、そういったことも今後所管と協議しながら活用ができていくでしょうし、新庁舎もオープンスペースを公園と連携して配置をするようなところも考えておりますので、委員ご指摘のように、全体としてこのオープンスペースをにぎわいや、遊び心のあるような使い方、そういった可能性も十分に迫りし得る空間だと思っております。

宮村会長

加藤委員。

加藤委員

最後、要望ですけれども、サンモールにおいては人流センサー、W i - F i とかを使った人の流れを、何人通ったかとかわかるような実証実験もやったりとか、あと、顔認証もやっていましたよね。そういったテストとかができるようなまちづくり。

あと、昨日においては建築研究所が区役所を対象にドローンで建物診断とかやっていたりとか、そういった新しい試みができるようなまちづくりというのがあっていいのかなと思います。

中野区は、従来、犬小屋ができてから、その後、鉄道ができたりとか、そして、陸軍があったりとか、そういった世の流れに蹂躪されながらも、プラスな見方をすると実験特区だったのかなという印象があるので、今後も中野において、そういったプラス面において実験特区であり続けてほしいなという要望を求めて終わります。

宮村会長

ありがとうございました。

佐藤委員。

佐藤委員

鈴木委員と同じ発想なのですけれども、100 メートルのビルが 24 ページにまた出てきました。前の審議会でも、こんな高い建物が、現代で果たして中野区のシンボルゾーンとして要るのかどうかという質問をしたのですけれども、あのときはまだ、これは単なる絵であって、基盤のほうを決めない限り上のほうの議論はできないので、これは仮の案ですという説明だったのですが。相変わらず北口エリアに 100 メートルが出てきました。

私は、今、国は、東京一極集中是正論の国政論は、それで出したのだけれども、この間、失敗だったと、2 年たって認めましたよね。今、地方創生の論拠をもう 1 回見直しをするという立場に立っているわけですよ。

ところが、東京一極集中がこの間全くとまらないのは、私は、国のせいもあるのだけれども、むしろ地方自治、東京都なり各区だと。今、神田の小川町近辺も大規模再開発をやろうとしていますよね。それから、神谷町近辺もそうですね。数カ所、丸ビル並みのものをどんどんやろうとしているわけです。この間、渋谷が終わりましたよね。それに引き続いて、この中野区も同じ道を歩むのかという点。

私は、防災を考えても、これ以上の一極集中を進めることは、まず東京を災害から救うには無理です。どう考えても。今度の水害もそうです。

そういう立場に立って、中野のまちづくりをお考えなのか、そうでなくて、経済利益なり、開発利益なり、あるいは、にぎわいの創出という名のもとに、こういう大規模な再開発、さっき再開発法を使うと言っていました、特定再開発だってかけられるわけですし、そうすると容積率はもっともっとアッパーにとれますから、お台場あたりの建物に対していえば、みんな今、負の遺産づくりだと言われていますよね。100年、200年の都市計画の体系に立って考えると、あれは建て替えるときにどう、誰が建て替えるのですかと。

これまでの地震被害、仙台のマンションの被害を見ても、建て替えは現状の高さ、あるいは現状の容積率の建て替えはほとんど無理です。全部容積アップにして、増床分で開発運用しているのですよ。神戸もそうでした。神戸は特例で容積率アップを認めましたよね。そんなふうにしないと、多分無理なのですよ。

だから、そういう立脚地に立ったときに、この100メートルというシンボルをつくる根拠を教えてください。今日でなくていいです、今日は時間がないから。次回でもいいです。

それから、次回に、さっきの防災対策の広域避難場所の問題と、滞留人口というか帰宅困難者の対策の話をしましたけれども、オープンスペースとそれだけで考えているようですが、全然機能しません。まず、電力対策。それから、トイレ対策。それから、それに伴う下水道、水対策。独立性を持ったようなシステムの建築物をやらないと、ほとんど意味をなしません。このことだけ申し上げておいて。

今東京ではいろいろなブロック計画で、高層ビルを建てる場合は必ずコージェネを入れるとかというような電力対策、水対策、下水対策、全部加味して建てている例が多いです。その辺の事例はまた後で、次回にでもお話申し上げたいと思います。参考までに。以上です。

宮村会長

佐藤委員、ありがとうございました。

今のご意見と、それから、宿題も一部ございましたけれども、次回以降にお答えしていただくということでいきたいと思います。

簡潔にやってくれますか、もう時間がほとんどないので。

石井課長

今のご指摘は、中野駅新北口駅前エリアの再整備についてのことだと思っていますが、

このまちのテーマは、1つはサンプラザのDNAの継承ということで、このまちの文化をつくってきたものを継承すること。それから、もう1つは、持続可能なまちにするということもございますので、先ほど電気の話もございましたけれども、基本的には自立分散型のエネルギーを確保していくという考えはございますし、また、逃げ込む建物という考えも持っております。実際、この周辺に空地もつくりましますし、しっかりした建物ができれば、周辺の方々が逃げ込む空間も中につくっていくという考えもございますので、周辺の空地、それから、建物の中の空間、そういったものをきちんと確保していくということを考えたいと思っています。

その点で、まだ建物の高さは決まっておられませんけれども、上に伸びていくということは、この都市計画上で定められたところのまでの部分については認められるものだと考えております。

宮村会長

では、改めてまた必要なご説明をいずれいただくということにしましょう。

非常に熱心なご議論をいただいたのですけれども、予定の5時がもうあと3分ほどになりましたので、ぜひ、あと1問だけでも何しろとにかくご質問したいという方がいらっしゃればお受けしますけれども、もし特にないようでしたら、本日のところは、今までの質問と答弁というのを含めて、報告事項として本日は承ったということにしたいと思います。よろしいでしょうか。

では、以上で報告事項は終了いたしまして、最後に事務局から連絡事項をお願いいたします。

安田課長

お時間が差し迫ってまいりました。ご協力よろしくをお願いいたします。

本日は円滑な運営にご協力いただきありがとうございます。次回の審議会でございますが、1月下旬ごろを予定してございます。1月20日からの週、もしくは27日からの週、あるいは2月の初めのところで予定しております。日程については別途調整させていただきます。詳細が決まり次第、開催通知を送らせていただきますので、よろしくお願いいたします。

また、資料につきましては、事務局でご用意いたしましたバインダーファイルにとじ込みますので、机の上に置いたままで結構でございます。このファイルは、各回の審議会の際に皆様の机に用意させていただき、過去に使用した資料を確認できるようにするための

ものでございます。

なお、資料をお持ち帰りしたい方はお持ち帰りいただいても構いません。その場合には、バインダーファイルのとじ込みは行いませんので、ご容赦願います。以上、よろしくお願いいたします。

宮村会長

ありがとうございました。

それでは、これをもちまして本日の審議会を閉会といたします。円滑な審議会運営にご協力いただきましてありがとうございました。

—了—