

令和7年度（2025年度）第1回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和7年（2025年）7月28日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和7年7月28日(月)午後1時30分から

場所

中野区役所6階 604・605会議室

次 第

1 会長及び副会長の選出

2 報告事項

(1)中野駅西口地区地区計画の変更(原案)について

(2)東京都市計画地区計画弥生町三丁目周辺地区地区計画に係る一部訂正について

3 その他

<出席委員>

大沢会長 / 大澤副会長 / 真田委員 / 大門委員 / 藤賀委員 /

石井委員 / 五味委員 / 西村委員 / 高山委員 / 池田委員 /

岡田委員 / 甚野委員 / 山口委員 / ひやま委員 / 酒井委員 / 市川委員 /

伊藤委員 / 白井委員 / 平山委員 / 羽鳥委員 /

有川委員(代理 出口中野消防署予防課長)/

草場委員(代理 武藤中野警察署警備課長)/山崎委員

<事務局>

塚本都市基盤部都市計画課長 / 植松都市基盤部都市計画課庶務係長 / 永岡都市基盤部都市計画課庶務係主事

<出席幹事>

松前都市基盤部長 / 塚本都市基盤部都市計画課長 / 村田都市基盤部交通政策課長 /

角まちづくり推進部長 / 千田まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり担当部長 /

安田まちづくり推進部防災まちづくり担当課長 /

大南まちづくり推進部中野駅周辺地区担当課長

塚本課長

本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。そして、第26期中野区都市計画審議会の委員にご就任いただきまして、誠にありがとうございます。

都市計画審議会の事務局を担当してございます、都市計画課長の塚本でございます。会長が選任されるまでの間、私のほうで進行を務めさせていただきます。よろしく願いいたします。

初めに、資料でございますが、机上のパソコンをタッチパネルで操作し御覧いただければと考えてございます。

議事に入ります前に、当都市計画審議会の会長、副会長の選任を行いたいと思います。

まず、会長と副会長の選任の前に、今期委員にご就任いただきました皆様のご紹介をさせていただきます。お手元の名簿と併せて御覧いただければと思います。私からお名前を順にお呼びいたしますので、その場でご挨拶を10秒程度で頂戴できればと思います。恐れ入りますが、どうぞよろしくお願いいたします。

学識経験者の欄からご紹介したいと思います。まず、大澤昭彦委員お願いいたします。

大澤委員

東洋大学の大澤と申します。前期に続きまして務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、大沢昌玄委員でございます。

大沢委員

日本大学の大沢と申します。よろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、真田純子委員でございます。

真田委員

東京工業大学を改め東京科学大学の真田です。よろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、大門創委員でございます。

大門委員

國學院大學の大門と申します。どうぞよろしくお願い致します。

塚本課長

続きまして、藤賀雅人委員でございます。

藤賀委員

工学院大学の藤賀でございます。よろしくお願いいたします。

塚本課長

ありがとうございます。

ここからは区民委員の皆様のご紹介となります。

まず、高橋佐智子委員につきましては、本日、ご欠席のご連絡を頂戴しております。

次の青木武委員につきましても、本日、ご欠席のご連絡を頂戴しております。

次に、石井弘美委員をお願いいたします。

石井委員

東京都宅地建物取引業協会の石井でございます。昨期に続きまして、引き続きよろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、五味伯文委員でございます。

五味委員

東京都建築士事務所協会中野支部を代表して参りました、五味建築設計事務所の五味と申します。よろしくお願い申し上げます。

塚本課長

続きまして、西村剛敏委員でございます。

西村委員

東京商工会議所中野支部を代表して参りました、西村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、高山義章委員でございます。

高山委員

中野工業産業協会から参りました、高山です。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、池田恵子委員でございます。

池田委員

初めて委員に応募させていただきました池田と申します。よろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、岡田二郎委員でございます。

岡田委員

区民公募委員の岡田と申します。よろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、甚野誠一郎委員でございます。

甚野委員

区民公募で応募させていただきました甚野と申します。よろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、山口尚之委員でございます。

山口委員

山口尚之と申します。今期からです。よろしくお願いいたします。

塚本課長

ありがとうございます。

続きまして、区議会議員の委員の方のご紹介となります。

ひやま隆委員お願いいたします。

ひやま委員

ひやま隆です。よろしくお願いいたします。

塚本課長

酒井たくや委員お願いいたします。

酒井委員

酒井たくやと申します。皆さん、よろしくお願いいたします。

塚本課長

次に、市川しんたろう委員お願いいたします。

市川委員

自民党会派から参りました市川と申します。よろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、伊藤正信委員お願いいたします。

伊藤委員

自由民主党の伊藤正信でございます。よろしくお願いいたします。

塚本課長

次、白井ひでふみ委員でございます。

白井委員

白井ひでふみです。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、平山英明委員お願いいたします。

平山委員

公明党の平山英明でございます。よろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、羽鳥だいすけ委員です。

羽鳥委員

羽鳥だいすけと申します。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

次に、行政機関の委員の方です。

まず、中野消防署長の有川泰広委員につきましては、代理で、中野消防署予防課長の出口雅一様にお越しいただきました。

有川委員(代理 出口中野消防署予防課長)

いつもお世話になっております。中野消防署予防課長の出口と申します。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。

塚本課長

続きまして、中野警察署長の草場勝彦委員のにつきましては、本日代理で、中野警察署警備課長の武藤一司様にお越しいただきました。

草場委員(代理 武藤中野警察署警備課長)

中野警察署警備課長の武藤と申します。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。

塚本課長

続きまして、山崎かすみ委員お願いいたします。

山崎委員

東京都第三建設事務所長の山崎と申します。よろしくお願いいたします。

塚本課長

皆様、ありがとうございました。今期2年間となりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、次第の1「会長及び副会長の選出」でございます。こちらにつきましては、お手元の条例関係資料をご確認いただければと思います。

本条例の第4条第2項におきまして「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」と規定されてございます。

会長選出に当たりましては、これまで当審議会におきましては、事務局から推薦をさせていただく方につきまして、委員の皆様にご異議ないか確認する形で選出させていただいているところでございます。事務局といたしましては、今回も同様の形で進めたいと考えてございますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

塚本課長

ありがとうございます。では、そのように進めさせていただきます。

事務局といたしましては、前期第25期におきましても会長を務めていただきました、大沢昌玄委員にお願いしたいと考えてございます。よろしいでしょうか。

(異議なし)

塚本課長

ありがとうございます。ご異議ございませんでしたので、会長につきましては大沢委員にお願いをいたします。

それでは大沢会長、会長席にご移動をお願いいたします。

(大沢会長、会長席に移動)

それでは恐れ入りますが、会長就任に当たりまして一言ご挨拶を頂戴できればと思います。

大沢会長

ただいま会長にご推挙いただきました日本大学の皆様と申します。よろしくお願ひいたします。

中野の都市計画のために一生懸命頑張りたいと思いますので、引き続き皆様、ご協力の程をなにとぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

会長に進行をお願いさせていただく前に、本日、審議会の出席委員の人数につきまして、ご報告をさせていただきます。

本日、代理出席に委員の2名からは委任状の提出を受けてございます。その他、2名の方がご欠席ということでございますが、出席者が2分の1以上の定足数に達してございますので、本日の審議会につきまして成立していることをご報告いたします。

それでは大沢会長に会議の進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

大沢会長

それでは皆様、改めましてよろしくお願いいたします。これ以降、着座にて失礼いたします。

それではまず副会長の選出を行いたいと思います。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。

副会長の選出に当たりまして、これまでの事例につきまして、事務局よりご説明をよろしくお願いいたします。

塚本課長

それでは事務局より副会長の選任につきまして、これまでの事例でございますが、会長から副会長のご推薦を頂戴しまして、会全体でのご承認の上で副会長が選出されているといった形でございます。

大沢会長

ありがとうございます。もし皆様よろしければ、これまでと同様に会長の推薦による副会長の選出ということを行いたいと思いますが、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、私といたしましては学識経験者の中から、前期の副会長であられました大澤昭彦委員を推薦したいと思いますのですが、いかがでしょうか。

(異議なし)

大沢会長

ありがとうございます。ご異議がないとのお言葉を頂戴しましたので、副会長には大澤昭彦委員をお願いいたします。

それでは大澤副会長、副会長席をお願いいたします。

(大澤副会長、副会長席に移動)

それでは就任に当たりまして、大澤副会長、一言、よろしくお願いいたします。

大澤副会長

ただいま副会長を仰せつかりました大澤と申します。会長を支えながら、中野区の都市計画行政に微力ながら貢献できたらと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

大沢会長

会長、副会長が同じオオサワというのは多分、日本でここしかないのではないかと思います。そ

ういう特徴ある都市計画審議会でございますので、よろしくお願いいたします。

それでは次に、当審議会の幹事の設置について申し上げます。条例施行規則第7条の規定では、会長の申出により、当審議会の事務補佐させるための幹事を区職員から任命することになっております。当審議会につきましては、資料の幹事名簿のとおり設置したいと思います。

なお、本日は案件に関係ある幹事のみ出席しております。

それでは審議事項に入りたいと思います。本日は報告事項2件ございます。

まず、審議事項の1番目に入りたいと思います。まず報告事項1「中野駅西口地区地区計画の変更(原案)について」、大南幹事から説明をお願いいたします。

大南課長

ご紹介にあずかりました中野駅周辺地区担当課長の大南でございます。どうぞよろしくお願いいたします。説明は着座にて失礼いたします。

それでは中野駅西口地区地区計画について、地区計画の変更原案に盛り込むべき内容を取りまとめたので、報告いたします。

1番、中野駅西口地区まちづくりの概要についてです。恐れ入りますが、別紙1を御覧ください。

1番、基本情報です。

中野駅西口地区は中野三丁目及び四丁目の各地内で、区域面積は約3.7ヘクタールです。

紙面右下のまちづくりの手法の区域図を御覧ください。こちらの緑色の太線で囲まれている区域が中野駅西口地区となっております。そのうち赤色で着色された区域が今回の地区計画の区域となっております。

2番、まちづくりの目的と方針です。

中野駅西口地区は魅力ある中野の玄関口として、文化・商業・住宅が調和する都市空間の形成を目指し、主に以下のような方針で整備が進められています。

括弧1、立体道路制度の活用による駅の上空利用です。

駅の上空を利用して、南北通路・駅ビル・改札口を一体的に整備するとともに、回遊性と生活利便性の向上を図ってまいります。

括弧2、新たな駅前広場の整備や多様な都市機能の創出についてです。

駅前広場の整備をきっかけに、南側の新たな玄関口を形成するとともに、新たなにぎわいを創出する拠点施設の整備、商業・業務・住宅などの多様な機能の集積を方針としております。

括弧3、駅からの連続したにぎわいの形成と暮らしの調和についてです。

安全で快適な歩行者空間の創出や、駅直近のにぎわいと暮らしが調和した利便性の高い住環

境の形成を図ります。

3番、地区のゾーニング(エリア分け)についてです。

中野駅西口は、A地区からD地区の4つのエリアに分類され、分類は表のとおりでございます。配置については紙面の右上に記載している土地利用の方針に色分けされて記載しておりますので、こちらを御覧いただければと思います。

A地区については青色で、駅の上空間を利用したエリアとなっております。

B地区については新たなにぎわいを創出する地区として、このB地区の中に拠点施設などを整備する形になっています。

C地区については住宅地区というところで、こちらについては緑色の部分が住環境の住宅地区となっております。

D地区につきましては、駅前商店街を中心にした地区ということで、今回の地区計画のエリアには入っておりませんが、商店を中心としたエリアに分類されています。

4番、中野駅西口地区地区計画の経緯についてでございます。

平成27年10月に中野駅西口地区まちづくり基本方針を策定し、平成28年1月に中野駅西口地区地区計画を決定しております。平成29年6月に中野駅西口地区地区計画の変更を行っているところでございます。

恐れ入りますが、かがみ文にお戻りください。

2番、地区計画の変更(原案)についてでございます。

別紙2-1については、変更した原案の内容となっており、後ほどお読み取りいただければと存じます。

別紙2-2の変更箇所を御覧ください。

まず、今回の変更理由ですが、本地区の交通需要や利用者ニーズの変化等に対応するとともに、地区内の安全性や利便性を確保するためのものです。

表は、左列が変更後、右列が変更前を表しています。

まず地区計画の目標では、自転車駐車場整備計画に記載の内容を追記しております。赤字の部分が追加になります。自転車駐車場の整備に当たり、地区の目標として明確に示すために追記するものです。

続いて、次のページの土地利用の方針を御覧ください。

赤字で記した「地区内外における自転車交通の利便性や安全性の向上のため、地区内に自転車駐車場を整備するとともに」を加えております。

また、右の列の変更前のB地区の3ポツ目を御覧ください。3行目の最後に記載していた「また、拠点施設には一般交通の機能の向上に資する施設として自転車駐車を整備し」という文言を削除しております。

この変更は、当初、B地区に自転車駐車の整備を想定していましたが、土地区画整理事業の進捗に伴い、別の敷地に自転車駐車が整備可能となり、比較検討した結果、本地区の交通需要や利用者ニーズの変更等により、より柔軟に対応できるため、B地区に限定する内容を解除するものです。

最後に、次のページを御覧ください。今後、特別区道の区域変更が予定されているため、あらかじめ都市計画書との整合を図るよう、文言の修正を行っているものでございます。

恐れ入りますが、かがみ文にお戻りください。

3番、説明会の開催結果についてです。

括弧1、開催概要は表のとおり、令和7年7月10日、第2回が令和7年7月12日、2回開催しており、参加者が第1回が16名、第2回が20名という結果になっております。

括弧2、説明会における意見の概要及び意見に対する考え方は、別紙3を御覧ください。

今回の地区計画変更(原案)に関するご質問は全部で4つございました。なお、2日間の説明会で類似の質問は1つにまとめております。

土地利用の方針について2点あり、自転車駐車の整備場所をC地区にする理由、また、C地区は住宅地区のため住環境を心配する質問がありました。

自転車駐車の整備場所をC地区にする区の考えですけれども、土地区画整理事業でC地区に移転を希望される権利者がいなかったため、利便性の高い地上式の自転車駐車が確保可能なC地区に整備することを考えております。また、自転車駐車場は騒音防止にも配慮し、建築物での整備を予定していることから、良好な住環境の形成に支障がないと考えております。

そのほかの質問で、垣や柵の構造制限の詳細内容の質問がございました。

また、意見書の提出対象者の範囲拡大のご質問があり、都市計画法により区域内の土地所有者及び利害関係を有する方が対象と定められていること、また案の段階では意見書を提出できる対象者が広がることを区の考えとしてご説明しております。

そのほか、地区計画変更(原案)以外のその他のご質問として、自転車駐車場の建物や運営時間のご質問、ご意見をいただいております。

質問番号4を御覧ください。「自転車駐車場の整備箇所については、住民の皆様のご意見を聴いてから決定するべきではないかと思う。この周辺は小学校の通学路にも指定されているため、

自転車との交錯も懸念される」とのご意見を頂いております。

「交通上の安全の観点から、歩行者と自転車の交通動線の交錯を少なくするためには、自転車駐車場は駅直近ではなく駅から一定程度の距離を取ることが有効である。しかし、駅から離れすぎると自転車駐車場が使われなくなり、通学路上に放置自転車が増え、小学生の支障になることも考えられる。区域内の安全性や利便性を総合的に考慮すると、自転車駐車場はC地区に整備することが適切であると考えている。ただし、自転車駐車場の施設計画については、地域の方からのご意見も参考としながら計画していきたい」と記載しております。

また、交通量調査、にぎわい施設として民間により建築される拠点施設に関する質問などを頂いております。内容については、後ほどお読み取りいただければと存じます。

恐れ入りますが、最初のかみ文にお戻りください。

4番、都市計画手続きについてです。

括弧1、地区計画の変更(原案)に係る手続きとして、令和7年7月10日、12日に説明会を実施し、7月10日から24日まで縦覧を行いました。また、7月31日まで意見書の提出を受け付けております。

括弧2、今後の予定です。

令和7年10月、地区計画の変更(案)の説明会をし、令和8年1月、中野区都市計画審議会に都市計画(案)を諮問し、3月に地区計画変更決定・告示を予定しております。

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。

ただいまご説明いただいた内容に関しまして、ご質問、ご意見等があればお受けしたいと思います。ご質問等がある方は、挙手にて発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

五味委員、お願いします。

五味委員

建築士事務所協会から参りました五味と申します。よろしくお願いたします。

自転車の整備地区に関しまして、C地区ということで、意見が集約していると思いますが、この地区の理念としまして、別紙2-1にありますような、C地区「後背の落ち着いた住宅地と調和した良好な住環境の形成を図る」という、この図書と理念に反するところがあるのではないかという懸念があります。

B地区としては商業地域という用途地域の分類がありますので、こちらに設置するのがふさわ

しいのではないかと思っているのですが、その辺についてはどういった検討の過程があったかについて教えていただきたいと思います。

大南課長

もともとB地区の拠点施設に自転車駐車を整備する予定になっておりました。このエリアは、もともと土地区画整理事業を進めているのですけれども、ここの地区の中の権利者様が、今まで住んでいたところからどこの区画へ移るかというのは土地区画整理事業が進む段階で徐々に分かってくるというところがあります。拠点施設には、駐輪場を整備するような施設の空間が確実に担保されるというところから、B地区の拠点施設に整備するということを当初は考えていたところ

です。土地区画整理事業が徐々に進むに当たって、ここにお住まいになっていた地区内の権利者様が思った以上に、C地区に権利を確保する方がいらっしゃらなかったというところで、C地区の空間がかなり空いているという状況が、区画整理事業進捗に伴って分かってきました。

B地区の拠点施設の建築をこれから設計するに当たって、自転車駐車の駐車台数がこの駅の利用の想定数を考えると、約500台の駐輪場を整備する必要があると推計されており、拠点施設内に500台の整備を考えていたところではありますが、拠点施設でそれを設計していくと、駐輪場は地下に整備する必要があるという状況がございます。

近年、自転車については電動自転車、親子の3人乗りや、自転車の大型化が顕著になってきております。駐車スペースを平置きで確保すると、駐輪場が地下1階では足りず、地下2階になるという検討が進んできたところでございます。

そうすると、駐輪場に駐輪しにくいのではないかとということが分かってきて、土地区画整理の進捗上、C地区が比較的、500台ぐらい整備する大きな空間が空いており、地上に、平置きの駐輪場のスペースを確保しながら整備できるという検討が出てきているというところで、交通の利便性、放置自転車の減少といったことからC地区に変更したというところでございます。

住宅の環境に反するのではないかとのお話もあったのですが、建築物ではない通常の駐輪場というのであれば平場でもできるのですけれども、恐らく騒音や視線などを配慮すると、建物にするほうが防音対策になるというところなんです。出入口も北側の道路から駐輪場の出入口を設ければ住環境の形成を害するほどのものにはならないだろうということで、C地区に今のところ設置を検討しているところでございます。

五味委員

ありがとうございました。

意見なのですが、地域としてはC地区が第一種中高層住居専用地域に当たりますので、近隣にお住まいの方の不安を払拭していただきたいという願いがあります。よろしく申し上げます。

大沢会長

ご意見ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

ほかにないようでしたので、これで本件を終了したいと思います。

次に、報告事項2「東京都市計画地区計画弥生町三丁目周辺地区地区計画に係る一部訂正について」、安田幹事から説明をお願いいたします。

安田課長

防災まちづくり担当課長の安田です。着座にて説明させていただきます

それでは、東京都市計画地区計画弥生町三丁目周辺地区地区計画に係る一部訂正について、ご説明申し上げます。

概要についてでございます。本報告は、地区計画に示された既設の地区公園2つの面積が逆転していたため、訂正するものでございます。

弥生町三丁目周辺地区は、中野新橋駅に近く、都心への利便性が高い住宅地として発展した地区でございます。しかし、老朽化した木造住宅が密集し、狭隘道路や行き止まり道路が多く、いわゆる木造住宅密集地域であり、区はこれまで区内における避難道路の拡幅や建物の不燃化・耐震化を進め、地区計画により、不燃化促進等の防災まちづくりを進めているところでございます。

本地区計画に関しましては、都営川島町アパート跡地にのみ適用されていた地区計画を、令和4年4月に弥生町三丁目周辺地区全体に変更し、防災まちづくりを進めているところでございます。

本地区計画に関しましては、地区施設公園、これは既設の公園で、昔からあった公園でございますけれども、この公園の2号及び3号につきまして、面積表示に錯誤がございましたので、訂正するものでございます。

2番目、訂正箇所でございます。公園2号と公園3号の面積が逆転しておりまして、これを訂正するものでございます。

本錯誤につきましては、地区計画の運用は既設の公園でございますので正しく行われ、本件数値による影響はございません。

都市計画図書等でございますけれども、変わったところは赤字で示してございます。

3番、訂正の告示でございます。本件報告後の7月31日に訂正告示を予定してございます。

大変申し訳ありませんでした。ご説明は以上でございます。

大沢会長

ただいまご説明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、ご意見等あれば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。

今回、こういう齟齬がございましたが、今後こういうことが発生しないように、事務局におかれましては、都市計画全般を再度見直していただき、引き続きご注意をお願いいたします。

そうしましたら、本件につきましては、終了とさせていただきますと思います。

それでは、その他につきまして、事務局よりお願いいたします。

塚本課長

本日、2件のご報告ありがとうございました。

最後に次第3、その他についてでございます。次回の審議会の予定でございますが、まだ未確定の状態ではございますが、10月31日金曜日の午前10時からということで考えてございます。

当日ご報告する案件、あるいは諮問等の案件、詳細が決まりましたら、改めて皆様に通知をさせていただきますと考えてございます。

なお、本日、お車でお越しいただいた方につきましては、事務局までお申出いただければと存じます。

以上でございます。

大沢会長

それでは皆様、本日はありがとうございました。

以上を持ちまして、本日の審議会は終了したいと思います。円滑な審議会の運営にご協力いただきまして、心より感謝申し上げます。引き続きよろしくをお願いいたします。