

令和5年度（2023年度）第1回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和5年（2023年）7月31日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和5年7月31日(木)午後1時30分～午後3時15分

場所

中野区役所 4階 区議会第1委員会室

※一部の委員はウェブで出席

次 第

1 会長及び副会長の選出

2 諮問事項

(1)弥生町二丁目19番地区の防火街区整備事業に関する都市計画の決定について
(中野区決定)

3 報告事項

(1)中野四丁目新北口地区及び囲町地区に係る都市計画(案)について

(2)新たな防火規制区域の拡大について

4 その他

(1)事務連絡

出席委員

大澤委員 / 大沢委員 / 真田委員 / 大門委員 / 藤賀委員 / 高橋委員 /

石井委員 / 福島委員 / 西村委員 / 高山委員 / 岡田委員 / 田中委員 /

寺前委員 / 保坂委員 / 斉藤委員 / 杉山委員 / 武井委員 / 市川委員 /

小林委員 / 南委員 / 羽鳥委員 / 杉本委員(代理 齋藤 中野消防署予防課長) /

南崎委員(代理 小原 中野警察署交通課長) / 小田中委員

酒井区長

事務局

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

幹事

豊川都市基盤部長 / 塚本都市基盤部都市計画課長 / 村田都市基盤部公園課長 / 石原

都市基盤部建築課長 / 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まちづくり計画課長 / 青木まちづくり推進部防災まちづくり
担当課長 / 小幡まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課長(中野駅新北口駅前エリア担当課
長兼務) / 井上まちづくり推進部中野駅地区・周辺基盤整備担当課長(中野駅周辺エリアマネ
ジメント担当課長兼務) / 山本まちづくり推進部中野駅周辺地区担当課長

塚本課長

それでは、定刻になりましたので中野区都市計画審議会を開会いたします。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。お暑い中、大変にありがとうございます。また、第25期中野区都市計画審議会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。私は当審議会の事務局を担当してございます都市計画課長塚本と申します。本日、会長が選出されるまでの間、私が会の進行を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。

なお本日、酒井区長がご出席してございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず初めに資料の確認でございますが、事前に送付させていただきました資料をお持ちでいらっしゃいますでしょうか。そのほか机上にも資料を配付させていただいてございます。全部で6セットでございますので、ご確認いただければと思います。

本日は審議に入る前に、まず委員のご紹介、そして会長・副会長の選任を行いたいと考えてございます。会議につきましては、午後3時頃の終了を予定してございます。円滑な審議会運営にご協力をお願いいたします。

なお、本日ウェブで参加の委員におかれましては、挙手の代わりにネームカードをカメラに掲げていただき、指名を受けた上でミュートボタンの解除及びご発言をお願いいたします。

では、初めに今期の委員の皆様をご紹介させていただきます。名簿順に私からお名前を読み上げさせていただきますので、各委員の皆様は恐れ入りますがご起立の上、10秒程度簡単な自己紹介をお願いしたいと思います。

まず学識経験者、大澤昭彦委員。

大澤委員

皆様、こんにちは。東洋大学の大澤昭彦と申します。都市計画を専門としています。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

では、続きまして大沢昌玄委員。

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。専門は土木工学の視点からの都市計画でございます。皆さん、よろしくお願いいたします。

塚本課長

真田純子委員。

真田委員

東京工業大学の真田と申します。都市計画と都市計画史、緑地計画史などが専門です。よろしくお願ひいたします。

塚本課長

では、本日ウェブで参加でございます大門創委員。

大門委員

ウェブで申し訳ございません。國學院大學の大門と申します。よろしくお願ひいたします。

塚本課長

続きまして、藤賀雅人委員。

藤賀委員

工学院大学の藤賀でございます。都市計画、まちづくり、特に建築の視点から研究をしております。よろしくお願ひいたします。

塚本課長

では、続きまして区民委員の皆様をご紹介したいと思います。

高橋佐智子委員。

高橋委員

中野区町会連合会より参りました高橋と申します。どうぞよろしくお願ひします。

塚本課長

辰巳正文委員は、本日ご欠席のご連絡を頂戴してございます。

石井弘美委員。

石井委員

皆様、こんにちは。東京都宅建協会の石井でございます。よろしくお願ひいたします。

塚本課長

福島賢哉委員。

福島委員

ご紹介いただきました福島賢哉でございます。建築士事務所協会中野支部より参りました。参加させていただきます。よろしくお願ひいたします。

塚本課長

西村剛敏委員。

西村委員

こんにちは。東京商工会議所中野支部から参りました西村でございます。どうぞよろしくお願ひ

いたします。

塚本課長

高山義章委員。

高山委員

皆さん、こんにちは。中野工業産業協会所属の高山です。よろしくお願いいたします。

塚本課長

岡田二郎委員。

岡田委員

皆さん、こんにちは。公募委員で参加させていただきます岡田と申します。よろしくお願いいたします。

塚本課長

田中敬介委員。

田中委員

こんにちは。公募で応募しました田中と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

寺前實委員。

寺前委員

寺前でございます。公募で応募いたしました。元国土交通省の職員でございます。よろしくお願いいたします。

塚本課長

保坂俊明委員。

保坂委員

こんにちは。保坂と申します。私は10年以上前に退職したのですが、以前、東京都で港湾局、都市計画局等で管理職をしていました。今回は市民の立場から参加させていただいています。

塚本課長

続きまして区議会議員、斉藤ゆり委員。

斉藤委員

立憲・国民・ネット・無所属議員団の斉藤ゆりと申します。よろしくお願いいたします。

塚本課長

杉山司委員。

杉山委員

杉山司でございます。よろしくお願いいたします。

塚本課長

武井まさき委員。

武井委員

自由民主党中野区議会議員、武井まさきです。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

市川しんたろう委員。

市川委員

市川しんたろうです。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

小林ぜんいち委員。

小林委員

公明党区議会議員の小林ぜんいちです。よろしくお願いいたします。

塚本課長

南かつひこ委員。

南委員

公明党議員団区議会議員の南かつひこでございます。よろしくお願いいたします。

塚本課長

羽鳥だいすけ委員。

羽鳥委員

区議会議員の羽鳥だいすけです。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

続きまして、行政機関に参ります。

杉本聡子委員、本日代理で齋藤佳彦様がお越していらっしゃいます。

杉本委員(代理 齋藤中野消防署予防課長)

杉本の代理で参りました中野消防署予防課長の齋藤と申します。よろしくお願いいたします。

塚本課長

南崎聡委員代理でご出席いただきました小原きくの委員でございます。

南崎委員(代理 小原中野警察署交通課長)

皆さん、こんにちは。代理で参加させていただいております。中野警察署交通課長の小原と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

塚本課長

小田中光委員。

小田中委員

皆さん、こんにちは。東京都第三建設事務所長の小田中と申します。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。今期中野区都市計画審議会、どうぞよろしくお願いいたします。

では、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。

こちらは資料の中野区都市計画審議会条例も併せて御覧いただければと思います。

条例第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。つきましては、本日配付してございます第25期中野区都市計画審議会委員名簿の学識経験者の中からの選出となります。

会長の選出に当たりましては、これまでの中野区都市計画審議会の事例では、事務局から推薦させていただいた方につきまして委員の皆様にご異議がないか確認する、そういった形で選出させていただいてございました。事務局といたしましては、今回も同様の形で進めてまいりたいと考えてございます。いかがでしょうか。

(異議なし)

ご異議なしということで、どうもありがとうございます。そのように進めさせていただきたいと存じます。

では、事務局といたしましては、第24期におきまして都市計画審議会会長を務めていただきました大沢昌玄委員に引き続き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)

では、ご異議ございませんので、会長は大沢昌玄委員にお願いしたいと思います。

それでは、大沢昌玄会長、会長席にお移りいただければと思います。

(大沢会長、会長席に移動)

では、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

皆さん、こんにちは。ただいま都市計画審議会の会長にご推挙いただきました、日本大学の

沢と申します。よろしくお願いいたします。

前期に続きまして皆様のご協力を得ながら中野区の都市計画行政につきましていろいろ進めていきたいと思っておりますので、何卒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。

会長に進行をお願いする前に、事務局から本日の審議会についての報告でございます。

委員全25名中、本日24名の出席をいただいております。代理出席委員2名の方からは、委任状の提出も受けてございます。中野区都市計画審議会条例第5条第3項に基づきまして、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、本日の審議会が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、これから会を進めていきたいと思っておりますので、皆様、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、これから副会長の選出について行いたいと思っております。

条例第4条第3項に「副会長は、委員の互選により定める」と書いてございます。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、事務局からご説明をよろしくお願いいたします。

塚本課長

副会長の選出に当たりまして、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きますと、委員の皆様の承認の上、副会長が選出されてきた形となっております。

大沢会長

了解いたしました。

特にご意見等なければ、これまでと同様に、会長の推薦による選出の形を取りたいと思っておりますが、皆様いかがでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございます。

私といたしましては、前期も副会長をお務めいただきました東洋大学の澤委員を副会長として推薦したいと思います。いかがでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございます。

ご異議がないとのご発言を賜りましたので、副会長は大澤昭彦委員に決まりました。

それでは、大澤昭彦委員、副会長席に移動をよろしくお願いいたします。

(大澤副会長、副会長席に移動)

では、就任に当たりまして、大澤副会長より一言ご挨拶をよろしくお願いいたします。

大澤副会長

副会長を仰せつかりました大澤昭彦と申します。

中野区の都市計画行政に少しでも貢献できるよう、大沢会長の下で努力してまいりますので、皆様どうぞよろしくお願いいたします。

大沢会長

ありがとうございます。

23区の審議会で会長と副会長が同じ名前は恐らくないのではないかと思います、一応漢字はちよつと違っております。この2名で進めていきたいと思っておりますので、皆様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、当審議会の事務を補助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。

当審議会の幹事について、お手元に配付した名簿のとおり設置したいと思います。

なお、本日は案件に関係のある幹事のみ出席しております。

そうしましたら、会長、副会長が決まりましたので、本日、これから諮問事項1件、報告事項2件ございます。

それでは、議事に入りたいと思っております。

まず、お手元の次第のとおり、諮問事項の1件から進めていきたいと思っております。

諮問につきまして、事務局よりお願いいたします。

塚本課長

それでは、酒井区長より会長に諮問させていただきます。会長と区長はマイクの前までお進みいただければと思います。

酒井区長

中野区都市計画審議会会長 様

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19条第1項の規定により、下記の都市計画の案について

て諮問いたします。

記

1 弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画の決定(中野区決定)

・「東京都市計画特定防災街区整備地区(弥生町二丁目19番地区)」

・「東京都市計画防災街区整備事業 弥生町二丁目19番地区防災街区整備事業」

以上、ご審議をよろしく願います。

(諮問文手交)

大沢会長

了解いたしました。

塚本課長

では、会長席にお戻りいただき、酒井区長は所用がございまして、申し訳ございませんがここで退室させていただきます。

(区長退室)

大沢会長

ただいま諮問書を確かに頂戴いたしました。

それでは、諮問事項について審議を始めたいと思います。

「弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画の決定(中野区決定)」について、青木幹事よりご説明をお願いいたします。

青木課長

それでは、防災まちづくり担当課長の青木が説明させていただきます。

お手元の資料を御覧ください。「弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画の決定(中野区決定)」について、ご説明いたします。

今回諮問いたします都市計画の内容につきましては、昨年10月20日の都市計画審議会においてご報告した内容から変更はございませんが、本資料の説明に入る前に、改めて概要について振り返りをさせていただきます。

お手元にあるA3の右肩に「【参考】」と記載されております「弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画案について」を御覧ください。

それでは、1ページ目をお開きいただきまして、「主な経緯等」に記載のとおりですが、当地区は東京メトロ丸ノ内線中野新橋駅の南東約200メートルに位置する面積約0.2ヘクタールの地区でございまして、文章中段に記載のとおり、行き止まりの狭隘道路や接道不良地域に木造老朽建

建築物が多く密集しているため、建築物の共同化によって地域の防災性向上及び居住環境の改善を図るものでございます。

昨年3月に、当地区の地権者19名が参加し、「弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会」が設立され、同年7月に同準備会から中野区に対し、防災街区整備事業による「まちづくり提案書」の提出がありました。

中野区では、「まちづくり提案書」の内容が地区計画の地区整備方針に則した内容であることを考慮いたしまして、新たに中野区決定の都市計画案「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」を作成いたしました。

続きまして、都市計画の案についての概要ですが、1つ目は「特定防災街区整備地区」でございます。参考資料1ページ目の右上の表及び2ページ目上段の計画図を合わせて御覧ください。

密集法31条に基づき、密集市街地における特定防災機能の確保と当区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るため、特定防災街区整備地区を定めるとともに、当地域において建築物の敷地面積の最低限度、また壁面の位置の制限を定めます。

具体的には2ページ目の上段「計画図1」のとおり、区域としては補助63号線の一部及び弥生町二丁目公園を含めた0.2ヘクタールを対象とし、1ページ目上段の表のとおり建築物の敷地面積の最低限度として100平方メートル、壁面の位置の制限として西側隣地境界から3メートル以上の距離を確保することとしております。

2つ目の都市計画でございます「防災街区整備事業」でございます。

今度は、1ページ目右下の表及び2ページ目下段の計画図を併せて御覧ください。

先ほどご説明しました特定防災街整備地区の区域内において、密集法第120条に基づき、防災街区整備事業の施行区域、防災施設建築物の整備に関する計画を定めます。

具体的には、2ページ目の下段「計画図2」のとおり、防災街区整備事業の施行区域は、先ほどご説明いたしました特定防災街区整備地区と同一の区域といたします。

1ページ目の表のとおり、公共施設としては補助63号線の拡幅用地の確保と弥生町二丁目公園の北側擁壁の一部を改修いたします。

また、防災施設建築物の整備に関する計画としては、高さは7メートル以上、配列としては公園から1.3メートル、東側の隣地境界から1メートルの離隔を取る制限を設けます。また、西側隣地境界からの後退部分において、補助63号線から弥生町二丁目公園を通り抜けできる避難上有効となる歩行者動線を設けます。

ただいまご説明したのが概要となります。

それでは、改めてA4判の本資料を御覧ください。

「1 主な経緯等」は記載のとおり、ただいまご説明いたしました区決定の「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」の都市計画を定めるため、都市計画法に基づく手続を進めてまいりました。

都市計画原案に係る地元説明会及び公告・縦覧並びにその結果については、経緯の中段に記載のとおり、昨年12月の本都市計画審議会においてご報告しております。

その後、都市計画の案について、本年2月13日から27日までの2週間にわたり、都市計画法17条に基づく縦覧に供し、意見書の提出を受け付けました。結果としましては、縦覧者は3名、意見書の提出はありませんでした。

「2 都市計画の案」につきましては、中野区決定の2つの都市計画「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」となります。内容につきましては、冒頭の振り返りでご説明いたしましたので、割愛させていただきます。

本資料の裏面を御覧ください。最後に「3 今後のスケジュール(予定)」でございます。

本審議会への諮問の結果、答申が得られれば、来月に都市計画決定を告示する予定でございます。その後、今年度末に防災街区整備事業の事業準備組合による事業準備組合設立認可申請、また事業認可申請を予定しております。それに先立ちまして、未登記の借地権者を確認するため、密集法139条に基づき本年10月頃に施行区域となるべき区域の公告・縦覧をいたします。

ご説明は以上でございます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。

この内容につきまして、ご質問、ご意見等ございましたら、挙手の上、発言をよろしく願います。いかがでしょうか。

それでは、寺前委員お願いいたします。

寺前委員

公募委員の寺前でございます。この弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業は昨年からいろいろ検討されてきたようなので、事業の中身ではなくて、防災街区整備事業について中野区内で今まで実績があるかどうかという点と、それから19名の地権者の方がおられて、恐らく今後、建築物の共同化をされるのだらうと思いますけれども、その19名の人数の方の利害をこれまでいろいろ取りまとめてこられたコンサルとかデベロッパーがおられると思うのですが、準備段階の計画策定に関する費用をどこから捻出して、あるいは中野区の補助金を使わ

れたのかどうかという点についてご質問します。

青木課長

1点目の防災街区整備事業の中野区におきましてということですが、こちらは中野区では初めての事業となります。都内では何件あるかというところですが、区内では初めてです。

2点目の検討段階ですが、最初の立ち上げの段階は、区もお手伝いしながらというところですが、今後かかった検討費用、設計を進めていくに当たっては、現在この事業を行っていく事業パートナーを地元の準備会から選定しているというところで、そちらが事業の施行者、責任者となり、その方がまずはお金を立て替え、支出するということとなります。最終的にはその事業者がこの事業を行い、そこで出来上がるいわゆる保留床を売って、回収し、事業を成立させるための権利ではない保留床を売ることによって、かかった費用を回収していくと聞いてございます。

大沢会長

ほかご質問等いかがでしょうか。

小林委員、お願いいたします。

小林委員

もう諮問の段階にかかっておりますので、全体的な内容というよりは少し細かいのですが、壁面線の制限についてお伺いしたいと思います。

今回、当該敷地におきましては、西側が3メートル、南側が1.3メートル、そして東側が1メートルとなっているのですが、この離間距離については都市計画法から来ているのですか、それとも今回初めて行う事業の中でどういった根拠からこの離間距離の寸法が出てきているのでしょうか。それについてお伺いいたします。

青木課長

ご質問の離間距離ですが、1点目の特定防災街整備地区は地域地区になります。こちらで定められております西側からの3メートルですが、こちらはいわゆる地区計画等で定められた地区施設ということではなく、前面の補助63号線から南側の公園へ抜けていく避難上の動線というところで定めております。基本的には建築基準法の敷地から屋外へ避難する場合の面積、寸法を1.5メートルというところですか、バリアフリー上、すれ違いというところの寸法から割り出された3メートルというところがございますので、特段の都市計画というところではございません。

その他の防災街区整備事業は、下のほうに書かれております東側ないし南側に1.3メートル、1メートルについては、現段階の計画において、ある程度このぐらいいは離せるだろうというところの

寸法から来ております。これは共同化の計画の中からもなるべく離せるというところから定められております。

小林委員

今のお答えを聞きまして、敷地内通路であれば最小で1.5メートル、しかし道路として扱う場合は最低4メートルになったり、それから1.3メートルが1メートルは、窓先空地としても非常に狭い寸法になってくるので、壁面線を指定してくるとここまで建物を建てていいということになってくると、実際に建つのかどうかということもありますけれども、こういう計画性で当該敷地を決定してしまったときに、壁面線をそこまで持っていけるということでもいいのでしょうか。つまり、この隣地境界からの離れを最低1メートル、1.3メートル、3メートルを保持すれば建物は建つという考え方でいいのでしょうか。

青木課長

ご質問としては、1.3メートル、1メートルというところかと思いますが、こちらは地区計画に係っており、最低50センチの離隔距離というところがございます。さらに今回は共同化するということで、なるべく取るということになっております。この距離を取れば計画上もある程度の離隔距離を持ちながらこの建物の共同化の有効性も含めてということで、これだけ取れば何とか成立するのではないかと考えているところでございます。

小林委員

もう諮問の段階ですから、今寸法の根拠を聞いて、それはそれと理解させていただきました。

そして、この敷地の中の有効的な活用の容積率とか建蔽率というのは、既にこの都市計画を決定する段階で、諮問される段階で決まっているのでしょうか。

青木課長

この都市計画の容積率につきましては、特段今回の、いわゆる再開発事業のような何か容積を上げてということは考えておりません。この前面の補助63号線沿道が近隣商業地域になり、400%になってございます。

また、それ以外のところにつきましては、一種住居の200%になっており、それを加重平均するとおおむね290%から300%の現行の容積率になってございます。その範囲内で現在は計画を立てているというところでございます。

大沢会長

ほかご質問等いかがでしょうか。

田中委員お願いいたします。

田中委員

区民公募の田中と申します。ご説明ありがとうございます。

これは地元の方が自発的に動き出されたということで、すごくすばらしい事案だと思う一方で、言葉を選ばずに言えば、やや費用対効果が微妙かなというのがあって、これは縮尺で見ると50メートル四方ぐらいなのですよね。失礼ながら、もうちょっと周りの地権者さんを巻き込んでやったほうが都市開発としては合理的なのではないかという印象があるので、こういうときは特に区からそういう働きかけはされないということなのですか。

青木課長

今回は特に市街地再開発法に基づく再開発ということではなく、密集市街地整備ということで防災街区整備事業でございます。この問題点としては、通り沿いの延焼遮断帯、延焼しないようにある程度建物で壁を造っているという中で、その周辺はある程度堅い建物である、マンション等ができます。この地権者は19名でございますが、借地になっており、借地で建て替えがうまく進まないとか、木造の古い建物がそのまま残っている、さらにその奥に入っていくと接道していない状況があり、この街区は小さくて多少見栄えがしないというところがあるのですが、そこをしっかり共同化していくことが全体の沿道の延焼遮断を形成していく上では重要なエリアとなっております。

大沢会長

ほかご質問等いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

(意見なし)

大沢会長

ほかはないようでしたら、本件について皆さんにお諮りしたいと思います。よろしゅうございますか。

(異議なし)

大沢会長

それでは、お諮りいたします。

「弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画の決定について(中野区決定)」につきまして、案のとおり了承とすることでよろしゅうございますか。

(異議なし)

大沢会長

ご異議ございませんでしたので、そのように決定したいと思います。皆様、ありがとうございます。

た。

以上をもちまして諮問事項はここで終了とさせていただきます。ありがとうございます。

続きまして、報告事項が2点ございます。

続きまして、報告事項1「中野四丁目新北口地区及び囲町地区に係る都市計画(案)について」、小幡幹事よりご説明をよろしくお願いいたします。

小幡課長

それでは、「中野四丁目新北口地区及び囲町地区に係る都市計画(案)について」、ご報告いたします。

資料を御覧いただきたいと思います。

中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画(案)の説明会の実施結果、縦覧手続きの実施結果について、また都市計画手続のスケジュールの見直しについてご報告させていただきます。

資料の「1. 都市計画案について」でございます。別紙1の中野四丁目新北口地区における都市計画(案)の概要でございます。別紙1を御覧いただきたいと思います。

1枚目、2枚目が地区計画の内容の説明になっておりまして、3枚が市街地再開発事業、高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場の説明となっております。

また、右肩に凡例を示しておりますが、都市計画の変更箇所をオレンジ色で記載しております。

別紙1の1枚目表側をお開きください。

最初が地区計画の変更案でございます。変更箇所でございますが、「地区計画の目標」、それから「区域の整備・開発及び保全に関する方針」「土地利用の方針」のオレンジ色の箇所を変更しているということで、今回は新北口地区の再整備を踏まえまして「土地利用の方針」であれば、市街地再開発事業により多様な文化交流機能を誘導していくとか、地区の中の歩行者の上下移動を容易にしていく、縦動線を整備していく、そういったことを記載してございます。

裏面に参りまして、「地区計画変更案」の「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」、それから「地区整備計画」でございます。

「3-2.地区施設の整備の方針」のところでは、地上レベル、デッキレベルの歩行者ネットワークの考え方、それから広場の考え方というところを記載してございます。

「3-3.建築物等の整備の方針」におきましては、都市計画駐車場と附置義務駐車場を一体として整備していくということであったり、また荷さばきスペースということで中野五丁目とつなぐ荷

さばき動線を整備していくということ、それから4番、アトリウム、それから多目的ホール・集会施設を造るということで文化・芸術等発信拠点としての土地利用を実現していくということを記載してございます。

真ん中の「地区整備計画」でございしますが、こちらは「4-2.地区施設の配置及び規模」を示しておりまして、広場1号、2号、3号、それから歩行者用通路につきましては1号から8号まで、歩道状空地1号から4号までを記載してございます。

図面でございしますが、下の「計画図2-1」が地下レベル、標高38メートルまでのレベル。「計画図2-2」が地上レベル、標高38メートルから42メートルのレベル。「計画図2-3」がデッキレベルということで記載してございまして、「計画図2-1」の地下レベルでは敷地の周りに歩道状空地を設けているということ、それから「計画図2-2」では、広場1号が中野通り側、それから広場2号を鉄道側に設けているというところ、それから「計画図2-3」につきましては、新しくできる橋上駅舎からつながるデッキの歩行者ネットワークというところを歩行者通路で地区施設として定めているところを記載してございます。

続きまして、2枚目の計画の変更案でございしますが、こちらは「4-3.建築物等に関する事項」でございまして、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態または色彩その他の意匠の制限を記載してございます。

続きまして、「4-4.立体道路に関する事項」でございまして、中野通りと交通広場をつなぐ箇所は立体道路を活用していくということにしておりますので、道路と建築物の敷地を重複して利用していくということで「重複利用区域」として定めてございます。

続きまして、地区計画の裏面4ページ目になりますが、こちらは地区計画変更案の方針附図でございまして、左上が標高別を取りまとめた図になってございまして、左下が標高38メートルまでのレベル、右上が標高38メートルから42メートルまでのレベル、右下が46メートルから48メートルまでのレベルということで、先ほどの地区施設の考え方等も踏まえまして南北通路から出ているデッキのネットワーク、五丁目側だったり四丁目西区新庁舎側にもつないでいくというところを方針附図として示しているところでございます。

続きまして3枚目でございしますが、こちらが新北口地区の関連都市計画決定・変更案でございまして。

「1.市街地再開発事業」につきましては、新規決定でございまして、こちらは再開発の区域面積2.3ヘクタール、それから公共施設の配置、それから建物の高層部、低層部、配置を示しておりまして、敷地面積、それから住宅建設の目標というところを記載してございます。

「2.高度利用地区(新規地区追加)」については、新北口駅前地区を高度利用地区として新規に追加していくということをございまして、容積率の最高限度、10分の100というところを活用していくということでお示しているものをございます。

裏面に参りまして、「3.都市計画道路(変更)」をございます。こちらは先ほどの中野通りと交通広場をつなぐ立体道路につきまして、補助223号線の上下の範囲を、施設計画の深度化に踏まえまして、新たに変更していくということでお示しております

最後が「4.都市計画駐車場(変更)」をございます。現在、都市計画駐車場につきましては、新北口地区全体でこのエリアの中に整備していくということに記載してございましたが、今回施設計画の深度化を踏まえまして、おおむねの駐車場の位置が固まってきたということをございまして、範囲を限定して都市計画駐車場として示すという変更案になってございます。また、新たに新北口から五丁目側につなぐ出入口について新規追加したいということでお示してございます。

続きまして、別紙2を御覧いただきたいと思ひます。こちらが困町地区における都市計画案の概要をございます。表側が地区計画の変更箇所をお示してございまして、具体的には真ん中の「3-2.地区施設の整備の方針」で、駅と結んでいく歩行者用通路を変更したいということでお示してございます。それから右側の「4.地区整備計画」では、区画道路の幅員と歩行者用通路のデッキの幅員、それから延長を変更してございます。

裏面に参りまして、「4-3.建築物等に関する事項」等は変更ございませぬ。それから右側でございますが、「市街地再開発事業の変更」ということで、こちらは区画道路2号の幅員変更に伴ひまして再開発事業も都市計画の内容を変更しているということでお示してございます。

内容については、雑駁ではございますが以上でございますが、前回1月の都市計画審議会で示した原案から内容の変更点はございませぬ。

表側に戻っていただきまして、「2.説明会の実施結果について」をございます。

「(1)開催概要」をございますが、説明会については4月9日と11日に開催してございます。

「(2)説明会における意見の概要」をございます。別紙3に添付してございますが、こちらは後ほどご説明いたします。

「3.都市計画案の縦覧手続きの実施結果について」をございます。

「(1)縦覧手続きの概要」をございますが、縦覧及び意見書の受付期間としまして、4月13日から4月27日までということ、縦覧人数は6名、意見書の受付件数は個人の方が10通でございました。

それから「(2)都市計画(案)に対する意見書の概要」でございますが、別紙4に添付してございますが、こちらは後ほどご説明いたします。

続きまして「4. 当該都市計画の経過および今後の予定」でございます。

「(1)これまでの経過」でございますが、12月の素案の説明会から記載のとおり進めてきているということでございます。

「(2)今後の予定」でございます。現在、昨今の物価高騰の状況を受けまして、令和4年12月時点よりも工事費等事業費の増加が見込まれているということでございまして、再開発事業の事業収支成立のための対応策の検討に時間を要してございます。また、新北口については、再整備事業計画で誘導している機能のほかに、さらなるにぎわいの創出、魅力の向上等につながる施設の在り方について、区の権利床の活用も含め再整理を行っているということでございます。こうしたことから新北口駅前エリアに係る都市計画手続や市街地再開発事業のスケジュールについて見直しを行うということでご報告いたします。

なお、見直しにつきましては、できるだけ最低限のスケジュール見直しでとどめていきたいと考えてございます。

最後に意見の概要でございますが、別紙3が説明会における意見の概要、別紙4が都市計画(案)に対する意見書の概要でございます。

それぞれ意見につきまして、新北口については都市計画(案)に関するもの、中野駅周辺のまちづくりに関するもの、拠点施設整備に関するもの、その他などに分けて示してございます。また、囲町地区についても市街地再開発事業に関するものということで示しております。

現在、施設計画の検討が都市計画の案に影響を及ぼすのかどうかスケジュールの見直しによって見定めているということでございます。ですので、本日は諮問ではなくて経過の報告ということで皆様にご説明させていただいており、本日はご意見の概要、こういった意見がございましたという報告にとどめさせていただきたいと考えております。なお、頂きましたご意見に対する区の方針につきましては、また諮問の際に区の方針としてお示しし、ご説明させていただきたいと考えております。

ご説明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きました内容に関するご意見等がございましたら、挙手により発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

高山委員お願いいたします。

高山委員

今の報告の中にそれぞれの地区で住宅の戸数が示されていると思うのですが、これはもう決定なのでしょう。

小幡課長

現在進めている計画の中で概数として示しております、新北口であれば1,100戸というところからより計画を詰めて具体的な戸数になっていくということでございます。

高山委員

現在、中野駅周辺で開発計画が行われていますが、住宅の総戸数は今幾つでしょうか。

小幡課長

中野駅周辺で現在進められている再開発事業につきまして、住宅の戸数を整理してございます。5地区ございますが既に事業中のところ、それから都市計画決定が済んでいるところ、今後都市計画決定が予定されているところ、進捗は様々でございます。総計しますと約3,750戸でございます。

高山委員

会長にお尋ねします。今回駅周辺で市街地再開発事業が行われるのですけれども、再開発というのは将来の中野のまちづくりに貢献していく、長期的視野で行っていくということになります。住宅の供給というのは短期回収プロジェクトなのです。そもそも私はこの長期のまちづくりと短期回収のプロジェクトが合体することは、そぐわないと個人的には考えています。ただ、デベロッパーが住宅で回収するということを全て否定しているわけではないのですけれども、あまりにも戸数が大き過ぎる。この戸数の決定権はどこにあるのでしょうか。要するに市街地再開発の助成金とか補助金が出ると思うのですけれども、これは青天井で住宅を供給することになると、ある意味これは再開発ではなくなるのです。分譲マンション事業と言っていいのではないかとと思うのですけれども、教えていただければと思います。

大沢会長

住宅の戸数の最終決定権がどこにあるかという、私も実は材料を持っているわけではないのですが、基本的には将来の都市像、中野区の都市計画マスタープラン、そういったものを踏まえて、その地域はどうあるべきかと、そういったものを決めて、個別の事業の段階で事業プロジェクト、事業計画の中でだんだん議論をしていくと思っています。

一方で、先ほど高山委員がおっしゃられるように、まちづくりは長期であるということは、絶対そ

うでございますので、そういった中で今できる再開発の戸数、住民の方々と地域の方々、それから地元の働いているの方々、商業の方を含めて、エリアの価値を高めていくかというエリアマネジメント活動とかを最終段階でうまくやりつつ盛り上げていく必要がこれからあるのではないかと考えているところでございます。

高山委員

今後、現在4,000戸弱の住宅の供給計画があるというお答えを頂きましたが、この戸数についてもう少し検証とか削減するとか、サンプラザ区役所地区で1,100戸、これを仮に半減したとしたら、その半減した床をどうやって中長期で地域活性化のために活用化していくのかという課題が、これはかなり大変な課題が突きつけられることになる。デベロッパーにもそうですし、行政にもそうですし、地域の我々にとってもそうなのです。ただし、うみの苦しみを避けて通ったら再開発にならないのです。残念ながらデベロッパーは、短期回収のマンション事業がどのくらい成算がつくのかということから逆算で追ってきて、余ったところを業務床や商業床ということになってくると思うのですけれども、考え方が逆なのです。地域からすれば、地域をさらなるサステイナブルな発展に導くためには、明らかにどういう機能を持たせていくかということが最も大事なところで、その議論がなく、マンションデベロッパーの事業収支の中での算定で4,000戸という戸数が、これが本当に実現したときに、中野の将来の百年の大計のまちづくりに貢献することになるのかどうかということを根源的なところで見直さなければいけない、まだ議論しなければいけないと私は思っております。

大沢会長

ほかご質問等いかがでしょうか。

田中委員お願いいたします。

田中委員

今日はあえて触れられていなかったのですけれども、意見書を私も出しまして、だからここにいるのか読まれなかったからここにいるのかちょっと分からないのですけれども、幾つか私が申し上げたこともここにエッセンスとして載せていただいているのですが、話がややこしくなるかもしれないですが、一番申し上げたかったことがなぜかここでは割愛されていまして、90億の地価上昇分をうやむやにして、それを取りに行くと事業が回らなくなるから云々かんぬんという話が3月頃に、これは特別委員会だったと思うのですが、そこが一番肝かなと思っていまして、地価上昇分はメリットが取れない、一方で先ほど高山さんがおっしゃったようにデベロッパーはアップフロントで、今の新築マンションは多分1億円しますよね、中野の駅前に造ると1億円では済まないですよ

ね。1,100戸分譲すると瞬間的にほぼ半分ぐらいの事業資金が回収できてしまうということになりますよね、デベロッパーとしては。それでいいのかなというところがよく分かりません。

あと、最近神宮の再開発が非常に物議をかもしていて、あれを見る限りでは東京都もおいそれとは認可しづらいのではないかという風向きだと思うのですが、その辺はどのようにお考えでいらっしゃいますか。

最初の質問は別途お答えいただくと最初におっしゃっていたので結構なのですが、神宮のところのやや風向きが悪い環境になっているところについて、いかがお考えなのか教えてください。

小幡課長

今回の都市計画の内容ですとか今後予定をしている再開発事業の事業認可に向けてというところは東京都とも内容を調整しているところがございます。そういった中で丁寧に地域の方々にもご説明して進めていくということで東京都からもご理解を得ているということで考えてございます。

大沢会長

続いて保坂委員お願いいたします。

保坂委員

この地区はサンプラザのあった場所ですよね。今まで皆さんに非常に親しまれてきましたし、私もまだそんなに古くないのに何で建て替えるのだと私も思っていましたけれども、建て替えが決まったということでしょうかがないのですが、これだけの駅前の一等地ですし、今後この場所をいかに区民、広くは都民全体にも使っていただけるような、有効な施設としてどう使うのかというブランドデザインみたいなものをもうちょっとはっきり聞かせてもらえるかと思ったら、まずホテルが出てきたと。それから聞くのはやたらと大きなホールができると。何千人も入るようなものらしいのですが、本当にそれが必要なのかと。本当に区民がそれを欲しているかをちゃんと検証されてこういう計画が出てきたのか、採算性を考えれば確かにホテル、そういうものはいいに決まっていますが、市民に親しまれるとか、今後の市民にとって交流の場とか安らぎの場になるような施設は何かということをどのように議論されたのか、そこら辺をお聞きしたいと思います。

小幡課長

本地区の再整備を進めるに当たりまして、新北口のまちづくり方針をつくり、さらには全体の新北口のまちづくり方針を踏まえてこの新北口駅前エリアがどういう施設であるべきなのかというところで令和2年に中野駅新北口駅前の再整備事業計画をつくってございます。

こちらについては、区民から意見を募集し、策定してきたところでございますが、この中で「中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる」「中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる」「未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる」、というところで具体的に多目的ホールの考え方や施設整備についても住宅だけではなく持続可能性の高い、バランスの取れたまちづくりをしていこうということで考え方をお示しし、これに基づいて事業者から提案を受けて、現在の提案を野村不動産グループから受けて、野村不動産グループを選定し、施設計画を詰めて現在の都市計画案になってきている、そういった経緯でございます。

大沢会長

ほかいかがでしょうか。

それでは、南委員お願いいたします。

南委員

今回、大まかには2つのご報告をするということで、そのうちの1つに都市計画手続のスケジュールの見直しとありますけれども、今後の予定の中でご報告いただいたように工事費等の増加でいろいろデベロッパーというか施行事業者等の事業収支の成立、そういった対応策に時間がかかっていくということの中で、今後の施設のにぎわいとかそういった同様の施設の在り方についてと、それと併せて区の権利床の活用も含めて再整備を行っていくということなのですから、特にこの区の権利床の活用について再整備を行っていくというのはどういう意味なのか。この事業費が恐らく増加していくのか、また権利床等、何か変更するような影響が出てくるのか、その辺のことを教えていただきたいと思います。

小幡課長

区の権利床活用についてということでございますが、これまで区の権利はどのような床に変換していくか一定程度ご説明してきたと考えております。必ずしも全てご理解いただけていないところから、改めてこの新北口駅前エリアがこれまで再整備事業計画で、さらにその権利床活用も含めてどういった機能を盛り込むことでこのにぎわいの創出につながっていくのか、魅力が向上していくのかというところを再度整理した上で権利床の活用もご説明をし、さらにはその権利床の活用も含めて事業収支についても検証していきたいと考えてございます。

南委員

ということは、機能の在り方を権利床の内容といえますか、その活用の仕方が変わってくるということもあり得るという理解でよろしいですか。

小幡課長

改めてこのエリアにどういった機能があったらにぎわいの創出、魅力の向上につながるのか整理し、それを民間側で担っていくのか、または区の権利床を活用していくのか、そういったことを再度整理した上でお示ししたいと考えてございます。

大沢会長

ほかご質問等いかがでしょうか。

真田委員お願いいたします。

真田委員

説明会の意見とか縦覧の意見を見ていると、結構厳しい意見が多いのかなと思いました。都市計画的な手続はこれで終わっていると思うのですが、あと説明会は都市計画的な手続として敷地の周囲の人に声をかけてということなのかなと思うのですが、実際に対象となっているのが区役所だったり駅前の建物ということで、地域の人というか距離的に近い人だけではないところが重要なかなと思うので、その都市計画手続としてではなくても、説明自体をちゃんと理解していただけるような場を今後用意するべきと思うのですが、その辺りはどう考えられているか教えてください。

小幡課長

今回、12月には都市計画の素案の説明会、4月には都市計画案の説明会を実施してまいりまして、これも範囲を限定したものではなく広く広報で呼びかけをしてご出席いただいでご説明するという形にしてございます。また、説明の内容については、動画を作成し、ホームページで公開するというのもやってまいりました。ですので、広く皆様に見ていただきたいという趣旨で考えてございます。

今後は、都市計画決定後、事業計画をつくり事業認可申請に進んでいくということになりますが、事業認可に向かっていく段階でも区として一定の説明をする必要があると考えてございます。

大沢会長

続いて岡田委員お願いいたします。

岡田委員

駅前再開発に伴いまして、恐らくこの再開発地域に合わせて道路の整備をされてくると思うのですが、実際、早稲田通りはある程度道路の拡幅も作業しているような感じは受けるのですが、線路側のところに補助221号があって、これは隣接する杉並区との関係があって、昔からここに大きい道が通るのか通らないかという話がありますが、その辺もし再開発に伴いまして、恐らく

中野区がこれだけの再開発が終わればかなりの人流が、当然駐車場等々の整備もされると思いますので人が集まってくると思うのです。そうしたときに、今ですら結構中野駅周辺は人が集まってくるので駐車場に止められないという問題がある中で、隣接する杉並区と、隣接する整備道路221号とか、この辺の整備の話は駅前の再開発とはリンクして協議等はされていないのでしょうか。

山本課長

質問のありました補助221号線の整備のスケジュールですが、今現在、都市計画変更案で示している囲町東地区また西地区にわたって事業を整備していく市街地再開発事業とともに、目の前の道路も整備していくこととなります。どこまで杉並区とリンクしているかなかなか申し上げづらいところがありますが、ホームページ等の杉並区の情報で申し上げますと、今年の7月1日に補助221号線に関しては都市計画決定がされまして、その後説明会等々を行っているとお聞きしております。事業スケジュール自体も令和14年度末を目処にして事業スケジュールが認可されていたと記憶してございます。

大沢会長

ほかいかがでしょうか。

それでは、斉藤委員お願いいたします。

斉藤委員

先ほどのご報告の中でスケジュールの見直しというお話が出ておりました。その期間についてはご説明がなかったのですけれども、今この場で共有することはできるのでしょうか。

小幡課長

今回のスケジュール見直しでございますが、都市計画審議会のスケジュール、それから議会のスケジュールを考えると、3か月見直し、6か月見直しとなっていくと思うのですが、少なくとも6か月以内には見直しを終えたいと思っておりますので、できるだけ影響少なくということで3か月を目指していくということで考えてございます。

斉藤委員

今お示しいただきました遅れということに関しまして、いろいろな影響が出てくると思います。今こちらにいらっしゃる委員皆で共有しておかなければならない影響における重大なポイントを幾つか紹介いただけますでしょうか。

小幡課長

まちづくりでの影響でございますが、当然ながらこの再整備が遅れていくとなりますと、再開発

施設や立体道路の完成に影響してきます。それから施設として一体的に造っていく都市計画駐車場、駐輪場の完成にも影響してくるということになります。

また、今回の新北口の拠点施設と隣接する駅前広場の整備にも影響が懸念されるところでございますが、歩行者用通路、歩行者用デッキへの整備の影響では、JRの南北通路・橋上駅舎については順調に工事が進んでおりますので、開業の際にはきちんとしたバリアフリー動線を確保するという区として考えてございます。

また、地権者としての区への影響でございますが、この再開発事業によって、転出補償金を得るところで新区役所整備をしていくこととなりますので、新区役所整備の整備費の収入時期が遅延してくるということが影響してまいります。ここも確認しまして大きな影響が出ないように6か月以内に見直しを終えていきたいと考えてございます。

斉藤委員

大きく分けると工事の遅れ、それに伴う完成までの遅れ、そして地権者である区並びに多くのところでお金に関する事という影響があると思います。そして今ご説明がなかったのですけれども、区民、そしてまちを担っている者たちにとって工事が遅れるということは、歩行者の動線であったり営業活動であったり経営活動であったり、本当に様々な区民の側から、事業者の側から大きな影響があると思います。

そして先ほどから何人かの委員がおっしゃってございましたように、こちらは区の大切な地権者としてもその権利床をどう使うかということに関しまして、大切な区の財産をどう活用していくか、区民がこの設備を有効に活用していけるか本当に大きくかかっております。ということで、期限を6か月とおっしゃっていると思うのですけれども、さらに遅れるということはないのでしょうか。それについてご説明いただければと思います。

小幡課長

現時点では検証作業中ということでございますので、あくまでも6か月以内に収めていきたいということで作業を進めていきたいと考えてございます。

大沢会長

続いて羽鳥委員よろしく願いいたします。

羽鳥委員

私も今後の予定のところでは何点かお伺いしたいのですけれども、工事費と事業費の増加が見込まれることから事業収支成立のための対応策の検討に時間を要しているとあるのですが、事業収支成立のための対応策とは具体的にどのようなものがあるのですか。

小幡課長

工事費が高騰して総事業費が上がっておりますので、収入を増やしていく、支出を減らしていくということが考えられます。収入を増やしていくという点では、保留床処分金を増やしていくことや補助金について再度検証すること、支出を減らすという意味では、工事のコストダウンを図ること、設計上、プラン上の工夫をしていくこと等、そういったことが考えられるということでございます。

羽鳥委員

保留床処分金を上げるということは、床単価が上がるということでしょうか。

小幡課長

委員お話しのとおりでございます。

羽鳥委員

権利床の単価も上がるということですか。

小幡課長

床の価格ということでございますので、権利床の権利変換の価格も上がるということになります。

羽鳥委員

今、区はたしか3フロア分の権利変換で権利床を持っていたと思うのですけれども、それも減るかもしれないということですか。

小幡課長

床の価格だけで考えればそういうことになりますが、先ほど委員からもお話がございましたが、そもそもの従前資産も増加していますので、そういったところで最終的にどういう面積になるかということでございます。

羽鳥委員

最後のほうがよく分からなかったのですけれども、最終的にはまだ分からないとおっしゃったのですか。

小幡課長

最終的には区の資産をどう評価されるか、そこから権利変換の計画ができ、権利床のどこを取るかという計画になっていきますので、従前資産の評価と床処分の床価格の見合いで決まってくるということでございます。

羽鳥委員

先ほど、他の委員からも住宅の戸数について指摘があったのですが、事業収支成立のために都市計画案のところで、1,100戸と言われているのですが、これも変わり得るのですか。

小幡課長

概数として都市計画で約1,100戸とお示しておりますので、一定程度変わるということは想定されるところでございます。

羽鳥委員

これが変わった際には、また地区計画案を変更する報告があるのですか。

小幡課長

約1,100戸ということでお示してございますので約という範囲で読み取れるとかどうかということになりますが、大きく変わるようなことになれば、それは都市計画の変更になるということもございませう。

羽鳥委員

収入を増やすための策として業務を増やせばいいのか住宅を増やせばいいのか、今の傾向としてどういった収入を増やす策、保留床の処分金を増やすということでは有効な手として区は考えているのか事業者と相談していらっしゃるのですか。

小幡課長

業務床、それから住宅の床が考えられるところでございますが、その点を踏まえて現在検証中でございます。

羽鳥委員

スケジュールは3か月から6か月以内には見直しを終わらせたいと言っているのですが、現段階でどういう相談をやっているのかいまいち見えてこないのですが、どういう収支成立のための考えを区として持っているのですか。

小幡課長

現在検討中でございますので、その検証状況、検討状況というところも区議会にも状況を一定程度進みましたらご説明したいと考えてございます。

大沢会長

ほかにも質問される方もいると思うので、場合によってはまとめてご質問いただければと思います。ご配慮よろしく願いいたします。

それでは、羽鳥委員お願いいたします。

羽鳥委員

拠点施設のさらなるにぎわいの創出や魅力の向上等につながる施設の在り方について区の権利床活用も含めた再整備ということなのですが、区としては何が足りないと思っていて、どういう再整備を行っているのでしょうか。

小幡課長

今、委員お話しのような点も含めて庁内で再整理をさせていただきますので、こちらについてもまともになりましたらご報告したいと思います。

大沢会長

ほかいかがでしょうか。もしウェブの方もあれば。

大門委員、そして大澤副会長という順番でいきたいと思います。

大門委員、よろしくお願いいたします。

大門委員

別紙3については説明会ということなので、事務局としてこの意見に対して回答しているのか。

小幡課長

別紙3につきましては、説明会ですので当日回答させていただきます。

大門委員

先ほど真田委員からもありましたように結構いろいろ厳しいご意見をされているかと思いますが、説明会に参加をした住民の皆さん、あるいは参加者の皆さんの……等がもし分かれば教えていただけるとありがたいです。

大沢会長

ちょっと音声混乱していたようなので、大門委員、もう一度お願いいたします。

大門委員

別紙3については、説明会なので意見を聞くだけではなく、それに対して回答されていることなのですけれども、結構……。

大沢会長

どうも肝心なところで音声が飛んでしまうので、もう一回肝心なところだけ、発言をよろしくお願いいたします。

大門委員

説明会で事務局としては回答していますよね。それで住民の方は納得されている感じでしょうか。

小幡課長

頂きましたご意見について、都市計画案に関するもの、まちづくりに関するもの、拠点施設整備についてということで整理しておりますが、都市計画案については5つほどのご意見で、ご説明して一定程度理解いただいていると思っております。ただ、拠点施設整備の区の予算とか総事業費、それから区の権利床、こういったところについてはご意見を頂いているので今後も丁寧に説明をしていかなければいけない、そんな印象として受け止めております。

大門委員

その辺りの対応も含めてスケジュールが見直しされるという理解でよろしいですか。

小幡課長

先ほどからご意見いただいておりますが、区の権利床活用も含めて全体の事業費、事業収支の検証というところもご説明をした上でスケジュールを見直し、進めていくということで考えてございます。

大門委員

次回の審議会でその辺りの対応、案件対応についてもご説明いただけるとありがたいです。

大沢会長

それでは、大澤副会長お願いいたします。

大澤副会長

まず区の権利床の活用について伺いたいのですけれども、これからしっかり検討するということですが、都市計画審議会では区の権利床をどのように活用するかの是非は判断できません。したがって次回諮問があるときには、事前に議会などで区の権利床の活用の方針、方向性というものの一定の合意を図っていただきたい。その上で諮問に上げてくれないとこちらは判断しようがないので、そこはしっかりと留意いただいております。まずそれが1点ですが、それについてももしお答えできることがあれば。

小幡課長

都市計画の諮問ということで、その点については副会長のお話のとおりだと思いますので、きちんと整理をした上で一定程度考え方を示し、諮問ということで考えていきたいと思っております。

大澤副会長

もう1点が、先ほどでている住宅、特に駅前の再開発の1,100戸であるとかその住宅の話ですが、なぜ住宅がこれだけ造られるのかというと、今回の資料でいう地区計画の別紙1の6枚目の左に細かく文字で書かれていて、「容積率の最高限度の特例」の7番を見ると、今回は容積率が

1000%になるのですが、住宅に関する床面積が全体の床面積の3分の1未満になると容積率150%マイナスしますと書かれているのです。

したがって、なぜ住宅がこれだけ造られるかという、住宅を造れば1000%もらえる。もちろん住宅だけではないですけれども、それが前提になった都市計画になっているということなのです。住宅がいいのか悪いのかという話は、前段でちゃんとクリアしなければいけない問題ではあるのですけれども、現時点でそういう都市計画ができているということをまずご理解していただいたほうがいいのかと思っております。

恐らくほかの再開発も同じようなことが規定されていると思うのですが、今回複数の再開発、5地区で3,750戸、人口が大体1万人増える。さらにオフィスもできて来街者も増えるということで、インフラにも非常に負荷がかかってくる。今までの審議会でも議論は出てきたのですが、歩行者であるとか自動車であるとか様々な交通量の増加に伴うインフラ負荷、本当に問題が起きないのかどうかというところをしっかりとチェックしていただきたいし、きちんと説明もしていただきたいというところがあります。

もちろんインフラだけではなく、例えば今回の意見書などでも環境影響評価への意見、もちろん都市計画とは別なので直接的に回答する必要はないのかもしれないけれども、環境への影響に対して様々な不安を区民の方が持たれている。そこをしっかりと客観的な情報を基に説明していくことは区の責務なのではないかと考えておりますので、しっかりと説明してほしいということです。それに対してもしご意見があれば。

小幡課長

まず住宅の戸数についてでございますが、本地区の再整備につきましては、バランスの取れた用途構成ということでまちづくり方針をつくり、事業者を募集しているということでございます。決して全部住宅ということではなくて事務所と住宅と商業店舗、それからホール、ホテル、バランスの取れた配置、用途構成ということで提案を受けてございます。こうした結果、住宅の戸数が3分の1を超えて東京都の高度利用地区の指定基準にのっとり容積率1000%を活用していきたいという都市計画の案になっているということでございます。

また交通計画につきましては、本地区の計画の概要を踏まえ、さらには中野駅周辺の再開発の全体のボリュームを把握した上で歩行者ネットワーク、それから車両の交通を想定して検証しております。そうしたことでこの規模でも大丈夫な基盤ということで確認をし、都市計画、再整備、それから中野駅周辺の事業を進めていきたいと考えております。

大沢会長

ほかいかがでしょうか。

小林委員お願いいたします。

小林委員

今回は報告ということで新北口地区と囲町地区に係る都市計画の案で、説明会の報告とそれから計画手続のスケジュールの変更見直しについてのご報告でありました。

私はまちづくりは新陳代謝があっていいと思っていますし、反対ではありません。中野駅、サンモール、石川先生が説いた戦後の復興にも大きく役立っている中野のまちづくりの中で、この新北口地区の大きなまちづくりというのは、地政学的にも非常に大事な位置にある計画だと思っております。

身の丈という言葉は都市計画に決してふさわしくないと私は思っているのですけれども、中野の駅前が大きく変わろうとしているこの計画の中で、1点目はこの計画は事業者がいての計画だと思っておりますけれども、事業者と変更に関わるることについて区から提案しながら変更を進めているのか、事業者から変更の案が進めているのか。まず1点目その辺をお伺いします。

小幡課長

都市計画の案をつくっていくに当たって、施設計画の深度化が進んでいかないと建物の配置計画、それから用途構成も決まってくない、また建物の高さも決まってくないということもございます。ですので、事業者側でこの施設計画の検討を進める中で、高度利用地区の指定やそれから地区計画の変更、地区施設の位置、範囲、幅員、そういったところを我々も確認した上で、さらに区として必要な動線を確保するように事業者と十分協議し、今回都市計画の案をつくってきているということでございます。

小林委員

相互の関係がなければこの地区計画も変更案も都市計画そのものが成り立っていかないと思うのですけれども、この新北口地区を考えるときには、資料1の2ページ「建築物等の整備の方針」中で、五丁目方面をつなぐ荷さばき用通路を今回設けるというところが新たに変更されている箇所になっています。

まず1点目は、四丁目の中だけで相当なボリューム、250メートルとなると、当初よりももちろん高くなるようなビルが建つわけですが、ここでまず1つは荷さばき、そういったことのスペースが賅えるのかが1点目。

2点目は、五丁目につながるののですけれども、五丁目にはこういうスペースが今のところはない。これを四丁目で賅おうとしているのか、将来も五丁目は五丁目として考えようとしているの

か、計画としてはどういったことになっているのでしょうか。

小幡課長

荷さばき施設の考え方でございますが、本拠点施設の地下に都市計画駐車場と合わせて地域の荷さばきスペースを確保したいと考えております。当然、この新北口地区の荷さばきはその地下で賄うということと合わせて、ここに止めて五丁目側に配送できる地下通路を都市計画駐車場の一部として整備をし、五丁目側の地域の荷さばきも担っていきたいと考えております。

ただ、一方で将来的にはまちづくりという点で考えますと、五丁目側には五丁目側の荷さばき施設があるべきと考えてございますので、五丁目側のまちづくりも進めながら一定程度の機能を新北口で担いつつ五丁目側の将来像も考えていきたいと考えてございます。

小林委員

2点目に、地区整備計画の中でそれぞれの歩行者動線の幅員が決められています。これはグラウンドレベル38メートルレベルよりも上部の部分、42メートル、48メートルのレベルだったりしていますけれども、この幅員で中野駅北口に訪れる方々の幅員として、この幅員が根拠として十二分な幅員になっているのか、多分なっているという答えが出てくるのだと思うのですが、この幅員が示されているその根拠はどういった、交通量とか人数とか、それぞれの施設は一時の入退室がある施設もあれば、終日にわたって入退室がある施設もあれば、いわゆる地元の一般区民が使うということも考えられますが、そういった意味でこの幅員はどのようにお考えでしょうか。

小幡課長

地区施設の幅員についてですが、拠点施設の事務所、住宅、それからホール、ホテル、こういった機能でどういった歩行者の人数になるのか確認し、さらには地域の歩行者ネットワークとしてさらに北側につながっていくデッキ、それから五丁目側につながっていくデッキも想定してございますので、そうしたネットワークで負荷される歩行者の人数も考慮した上でこの歩行者動線の幅員を決めてきているということでございます。

また、それについては各用途によってピーク時に何人ぐらい歩くのかということもございまして、各用途によってピークを設定した上でこの幅員を検証して、問題ないということで今回の地区施設の幅員としてお示ししてございます。

小林委員

3点目、最後にします。変更案の中で「4-3.建築物等に関する事項」の中の「壁面後退区域における工作物の設置の制限」が出てきています。この事業者が当初選ばれたときに、中野通り側の壁面についてにぎわい創出、それから資料にもある言葉で言えば多様な文化の交流ということ

もあるでしょうけれども、中野通りとこの施設とそしてこの壁面線の制限を設けることによって、どのように中野通り側の目について事業者と区は今、考え、協議されているのか教えてください。

小幡課長

中野通り側につきましても壁面の位置の制限というところで4メートル壁面の位置を後退していくということで考えてございます。中野通り側がさらにはこの4メートルを歩道状空地として地区施設にお示ししてるところでございまして。中野通り側の4メートルの空間をきちんと確保した上で中野通り側のにぎわいや景観、そういったところにも配慮していきたいと考えております。

大沢会長

ほかいかがでしょうか。

山本幹事お願いいたします。

山本課長

先ほどの岡田委員からの質問の回答で、1点訂正させていただければと思います。具体的に申し上げますと、杉並区側の令和4年7月の都市計画決定と先ほど申し上げましたが、正確には都市計画道路の事業認可となりますので、訂正させていただければと思います。大変失礼いたしました。

大沢会長

中野駅北口につきましては、皆様より多数の意見を頂いております。今後、3か月、6か月という見直し期間の話がございましたけれども、併せて都市計画審議会におきましても、何か変更があった場合は速やかに、臨時会でも構いませんので、開催していただいて情報共有を図るようご配慮いただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

そうしましたら、続きまして、時間をオーバーして大変恐縮なところでございますけれども、報告事項の2につきまして進めていきたいと思っております。

報告事項の2「新たな防火規制区域の拡大について」、準備が整いましたら安田幹事よりご説明をよろしくお願いいたします。

安田課長

それでは、「新たな防火規制区域の拡大について」、ご報告申し上げます。

新たな防火規制とは、東京都建築安全条例第7条の3に基づき、準防火地域内の規制として建築規制をかけるものであります。本報告につきましては、東京都が条例改正に当たりまして事前に区への都市計画審議会の情報提供を求めていることから、本報告を行うものでございます。

それでは内容に入ります。本規制は、中野区において既に東京都が「防災まちづくり推進計画」

で示す整備地域内の準防火地域において、平成15年度から適用されてございます。これについては、昨年度東京都が公表しました「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)」の結果を区として踏まえ、火災危険度の高い地域について新たに本規制を拡大適用するとしましたので報告するものでございます。

「1 新たな防火規制区域とは」でございます。恐れ入りますが別添のカラーの資料をご参照願います。

「1. 背景と目的」でございます。こちらにお示しのとおり、区は新たな防火規制につきまして整備地域以外での火災危険度の高い地域等に拡大し、これにより市街地の不燃化を促進し、安全なまちづくりを進めるというものでございます。

「2. 『新たな防火規制』の概要」でございます。この規制は東京都建築安全条例第7条の3に基づき、建築の際に燃えにくい建物構造をするものでございます。

資料の左下の図を御覧ください。準防火地域内では、延床面積よっては火災危険度の高い木造住宅の建築が可能でしたが、新たな防火規制が適用されますと、最低でも準耐火建築物、いわゆる一定の耐火性のある建築物以上の建物を建築することが必要になります。区はこれにより安全なまちへと実現を目指していきます。

次に別添資料の右側「3. 『新たな防火規制』を拡大する区域」でございます。図の中で青色の線で囲んである南台や弥生町など、北側では大和町、野方、新井、上高田の一部では平成15年から既に新たな防火規制区域が適用されてございます。今回はこれに加えて火災危険度の高い地域、図では赤い縦縞の線で囲まれた区域に新しく拡大するものでございます。

恐れ入ります、資料のかがみにお戻りいただきたいと存じます。今後の周知方法でございます。

これまで該当する各町会等に説明を進めてまいりましたが、8月24日から9月3日にかけて該当する地区の区民活動センター及び産業振興センターで合計8回の説明会を行うほか、該当地区内の全戸に説明のチラシを配布し、また区のホームページ等で公開・周知を図ってまいります。

「4 これまでの経緯」でございます。資料の記載のとおり、これまで議会報告や東京都の条例改正に関する事務手続等を行っております。

次に「5 今後の予定」でございます。本都市計画審議会で報告の後、8月下旬から9月初めに地域の説明会を開催。年末から年明けにかけて東京都との調節を経て来年令和6年3月に都の条例改正を経て指定拡大を行います。なお、執行につきましては半年間の周知期間を置きまして令和6年9月からとなっております。

ご報告は以上でございます。

大沢会長

この新たな防火指定区域の拡大につきまして、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。

南委員お願いいたします。

南委員

1点、2点お聞きしたいのですが、まず「3.『新たな防火規制』を拡大する区域」の図において、青い線で囲まれたところ、これは先ほどご説明いただいて平成15年度より規制済みになっているところですが、この青い線で囲まれた中において、木造密集地域でもない、それから火災危険度もない、いわゆる真っ白なエリア、北側では新井一丁目とか四丁目、五丁目、また南では南台五丁目、三丁目、弥生町四丁目というところが危険度もなく木造密集地域でもないところも併せて新たな防火規制区域にしたというのは、何か理由があるのですか。

安田課長

この青い地域は、東京都が「防災都市づくり推進計画」に示すいわゆる整備地域でございます。こちらは地域危険度が高く、震災時に特に甚大な被害が想定される地域における木造住宅密集地域ということで指定されている地域でございます。

南委員

それに関連してという形になるのでしょうかけれども、例えばその下側の青い線のエリアの中で南台二丁目がちょうど半分エリアに入っています。半分入っていないとか。弥生町三丁目も木造密集地ですが入っていないのは、先ほど東京都の指定による地域に外れているからということでの理解でよろしいですか。

安田課長

青い地域は全て東京都の「防災都市づくり推進計画」の中の整備地域に該当していましたが、南台の地域、こちらもそういった地域に入っております。ただし、その後にもっと新たな防火規制区域より厳しい防火地域に該当したため、そういった関係で実は整備地域に入っているのですが全て防火地域という厳しい規制が入ったので、東京都の関係で外したものでございます。

大沢会長

ほかいかがでしょうか。

藤賀委員お願いいたします。

藤賀委員

新防火のかけ方は区によって特色が出ると思っているのですが、もちろん地域危険度自体は相対的な評価がなされるので色が変わったりすると事実上はあると思っているのですが、今回新しくかけられる区域は新防火だけをかけるのか、またはそれ以外に何か事業手法のようなものをうっていくのか、この関係性をご説明いただいてよろしいでしょうか。

安田課長

今回新たに防火規制区域をかける地域は、昨年度の地域危険度測定調査、こちらについて火災危険度が4ということで高い地域でございます。それをかけて自然の建て替え更新で今後数年間や10年間で変わっていく地域もございますが、この中には木造住宅が密集して道路が狭かったり様々な防災危険を抱えている地域ももちろんございます。そういった地域につきましては、これだけで足りず、さらなる、他の地域で行っている青色の線の中で行っているような木造住宅密集市街地の改善に向けたまちづくりを進めていくことを考えてございます。

大沢会長

田中委員、お願いいたします。

田中委員

時間を押している中で申し訳ありません。これはすごくすばらしいと思っていて、空き家とかが中央四丁目にあったとき、空き家はどのように対処されるのでしょうか。というのは、1年半ぐらい前にこのそばで火災があって、幸い延焼はなかったのですけれども、燃えた家が未だにそのままになっていて、地震があったら一発で倒壊するなという思いもあり、所有権の問題もあって区は勝手に財産を処分できないと思うのですけれども、一般論として地区の中にある空き家はどうするのか、基本的な問題かもしれませんが教えてください。

安田課長

空き家政策とは直接リンクしてこないのですが、この規制によりまして老朽化した木造住宅の建て替えを促進していく、その建て替えは火災危険度の高いものだけではなく、当然耐震性が良好な住宅に変わっていくという中でこの規制がかかりますと、そういう老朽住宅、木造住宅の除却や建て替えに対して多少インセンティブが入ります。そういったところがございます。

大沢会長

ほかにいかがでしょうか。

最後に私から1点。今後の予定の中に「東京都へ意見照会に対する回答」とあるのですが、ここは誰が回答を行うのか。この都市計画審議会が回答を行うのか、そうでない別なものか、それについてお願いいたします。

安田課長

回答は条例を改正するに当たって中野区と東京都の交渉になりますので、担当レベルでの回答になります。

大沢会長

分かりました。

そうしましたら、報告事項2点、ご説明ありがとうございました。

時間オーバーして申し訳ありませんでした。報告事項2件につきまして終了させていただければと思います。

本日の審議事項、皆様ご協力ありがとうございました。

「その他」ということでございますが、事務連絡を事務局よりお願いいたします。

塚本課長

事務局からでございます。次回の審議会日程でございますが、現在11月頃の開催を想定しております。詳しい日程が決まりましたら速やかに皆様にお伝えしたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

なお、本日ウェブでのご発言を頂く際に、不具合が生じまして大変申し訳ございませんでした。次はしっかりと修正していきたいと考えております。

本日、車でお越しの方がいらっしゃいましたら、事務局の職員に会の終了後、お知らせいただければと思います。

事務局からは以上でございます。

大沢会長

それでは、これもちまして本日の審議会は閉会とさせていただきますと思います。

ありがとうございました。