

令和5年度（2023年度）第2回中野区都市計画審議会

会 議 録

令和5年（2023年）11月8日

中 野 区 都 市 基 盤 部

日時

令和5年11月8日(水)午後2時00分～午後3時40分

場所

中野区役所 7階 第9・10会議室

※一部の委員はウェブで出席

次 第

1 諮問事項

- (1)中野四丁目新北口地区に係る都市計画案件について(中野区決定)
- (2)囲町地区に係る都市計画案件について(中野区決定)
- (3)東京都都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について(東京都決定)

2 報告事項

- (1)東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園における都市計画原案について

3 その他

出席委員

大沢会長 / 大澤副会長 / 真田委員 / 藤賀委員 / 高橋委員 / 辰巳委員 /
石井委員 / 福島委員 / 西村委員 / 岡田委員 / 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 飯塚中野消防署予防係長) /
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 / 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 / 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 / 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

大沢会長

ただいまから、令和5年度第2回中野区都市計画審議会を開会いたします。

初めに、本日の審議会につきましては、先ほどお話しさせていただきましたが、事前にNHKより会議の撮影及び録音の申出がございました。中野区都市計画審議会条例施行規則第6条において準用する中野区建築審議会傍聴規則第7条によりますと、傍聴人は、撮影・録音をしようとするときはあらかじめ議長の許可を得なければならないとなっております。

議長といたしましては、遵守事項を守った上で録音に関しましては許可し、撮影に関しましてはこの後でございます、区長からの諮問文の手交時までとすることを条件として許可したいと思いますと思いますが、皆様よろしゅうございますか。

(異議なし)

大沢会長

それでは、撮影・録音を許可することといたします。

撮影・録音に当たりましては遵守事項をお守りいただきますよう、関係者の皆様、改めてよろしくお願ひ申し上げます。

それでは、本日お手元の次第とおり諮問事項3件、報告事項1件でございます。皆様の円滑な審議会の運営のご協力を、何卒よろしくお願いいたします。

それでは、これ以降議事に入りたいと思います。

本日は諮問事項が3件ございます。

諮問について、事務局から説明をよろしくお願いいたします。

塚本課長

それでは、酒井区長より会長に諮問をさせていただきます。大沢会長、酒井区長はマイクの前までお進みください。

酒井区長

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、同法19条第1項及び同法第21条第2項において準用する同法19条第1項の規定により、下記の都市計画の案について諮問いたします。

記

1 中野四丁目新北口地区に係る都市計画案件について(中野区決定)

- ・「東京都市計画地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画の変更」
- ・「東京都市計画第一種市街地再開発事業 中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再

開発事業の決定」

・「東京都市計画高度利用地区中野四丁目新北口地区の変更」

・「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線の変更」

・「東京都市計画駐車場第23号中野駅北口駐車場の変更」

2 囲町地区に係る都市計画案件について(中野区決定)

・「東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の変更」

・「東京都市計画第一種市街地再開発事業囲町西地区第一種市街地再開発事業の変更」

3 東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について(東京都決定)

以上でございます。よろしくご審議お願いします。

(諮問文手交)

大沢会長

了解いたしました。

塚本課長

では、会長は席にお戻りください。なお、酒井区長は所用がございますので、申し訳ございませんがここで退室をさせていただきます。

(区長退室)

大沢会長

それでは、これから諮問事項について審議を始めたいと思います。

先ほど区長より諮問事項を頂いたところでございます。諮問事項は、全部で3点ございます。

まず1番目「中野四丁目新北口地区における都市計画案件」、2番目「囲町地区に係る都市計画案件」につきましては同じ内容でございますので、一括して説明を受けた後、それぞれの諮問事項について別々に審議する形にしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

(異議なし)

大沢会長

ありがとうございます。それでは、そのように進めたいと思います。

それではまず、「中野四丁目新北口地区に係る都市計画案件について(中野区決定)」及び「囲町地区に係る都市計画案件について(中野区決定)」の2件につきまして、小幡幹事より説明をお願いいたします。

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件について、ご説明いたし

ます。

まず、中野四丁目新北口地区のご説明をしたいと思います。

新北口駅前エリアの再整備につきましては、前回7月の都市計画審議会におきまして、物価高騰の状況を受けまして工事費等事業費の増加が見込まれることから、対応策の検討に時間を要している、また、拠点施設の在り方についても再整理を行っているということで、都市計画手続についてスケジュールの見直しを行う旨、ご報告をしておりました。

この間、拠点施設の在り方の検討、それから事業収支改善の検討を進めておきまして、区と施行予定者で、この都市計画案としてご説明をしてきた内容を変更することなく事業を進めることができること確認できておりますので、本日諮問をさせていただくものでございます。

それでは、今回の諮問させていただく都市計画の内容について、改めて概要をご説明いたします。

まず、中野四丁目新北口地区でございます。本資料の中野四丁目新北口地区の概要でございますが、都市計画の案の名称については(1)に記載のとおりでございます。今回、決定及び変更する都市計画は5つでございます。

地区の将来像を示し、一定のルールを定める都市計画として、中野四丁目新北口地区地区計画を変更いたします。

また、地区計画に定めたまちづくりを具体的に進める事業に係る都市計画としまして、市街地再開発事業を決定し、高度利用地区を変更します。

さらに、その他の都市計画としまして、都市計画道路及び都市計画駐車場を変更いたします。

別紙1に都市計画の案の理由を記載しておりますので、別紙1をご覧ください。

最初に、1枚目の地区計画についてでございます。

まず、変更の理由としまして、前段には上位計画の位置づけとしての東京都の「都市づくりグランドデザイン」、それから中野区の「都市計画マスタープラン」、中野四丁目新北口地区での「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」の記載をいたしまして、平成31年に都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行ったことを記載しております。

その後、拠点施設整備の計画が深度化したことに伴いまして、市街地再開発事業を実施していくということで、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとしたものでございます。

地区計画につきましては、交通結節点の整備に向けた公共基盤及び街区の再編を行い、大規

模集客交流機能、業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入によって高度利用を図り、中野の中心にふさわしい都市活動拠点を形成するということを目標に、都市計画の変更を行うものでございます。

続きまして次ページ、第一種市街地再開発事業でございます。理由の前段は同様でございますので、最下段の3行のみをご説明いたします。

第一種市街地再開発事業におきましては、多様な都市機能の導入によって高度利用を図り、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点を形成するため、都市計画の変更を行うものでございます。

続きまして次ページ、高度利用地区でございます。

こちら最下段3行でございますが、高度利用地区におきましては、市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新を図るために、都市計画の変更を行うものでございます。

続きまして、都市計画道路についてでございます。

都市計画道路第223号線につきましては、道路と一体的に整備を行う再開発事業の施設計画を見据えまして、道路の立体的な範囲の変更を行うものでございます。

続きまして、都市計画駐車場についてでございます。

こちらにつきましては、歩行者の安全性向上、中野駅周辺の回遊性向上を目的としまして、公共駐車場と市街地再開発事業の施設建築物の附置義務駐車場を一体的に整備し、出入口の集約化を図るということで、区域、面積、構造、階数及び台数の変更を行うものでございます。

続きまして、案の概要をご説明いたします。別紙3の1ページ目をご覧いただきたいと思います。

まず、中野四丁目新北口地区地区計画の変更案について、ご説明いたします。

地区計画の区域は、中野区中野四丁目地内、面積は約5.4ヘクタールでございます。

以降は、地区計画の今回の変更箇所を中心にご説明いたします。色で網かけをしている箇所が変更箇所となります。

2番「地区計画の目標」につきましては、「中野区都市計画マスタープラン」との整合を図るため、文言を一部修正しております。

続きまして、「土地利用の方針」でございます。こちらは本地区の立地性を踏まえまして、地区をA地区、B地区に、さらにA地区をA-1地区、A-2地区に区分して、地区ごとに方針を定めることとしております。

拠点施設及び新北口駅前広場の整備を行う範囲をA-1地区としまして、これまでの地区計画

の記載に加えまして、拠点施設の計画深度化と併せまして、多様な文化交流機能、歩行者の上下移動を容易にする縦動線を追加しております。

また、地区南西側をA-2地区、北側をB地区として、今回土地利用の方針を定めております。

2ページ目をご覧くださいと思います。「地区施設の整備の方針」でございます。

こちらにつきましては、地上レベル、デッキレベルの歩行者動線、整備の考え方、それから歩行者滞留空間としての広場整備の考え方、バリアフリー動線の確保などについて記載をしております。

続きまして、「建築物等の整備の方針」についてでございます。

駐車場、それから自転車駐車場整備の考え方、中野五丁目とつながる荷さばき用通路の整備、立体道路やユニバーサルデザインの歩行者動線などについて記載しております。

ここからは「地区整備計画」の内容となります。

地区整備計画の区域は計画図に示す範囲でございます。

「地区施設の配置及び規模」では、広場、歩行者通路、歩道状空地を追加しております。また、地区内に高低差があるため、地下レベル、地上レベル、デッキレベルの3つのレベルに分けまして、地区施設の配置を示しております。

まず、地下レベルにつきましては「計画図2-1」のとおりでございます。中野通り沿いに歩道状空地を設けまして、立体道路沿いに歩行者用通路を設けております。

地上レベルにつきましては、図の「2-2」のとおりでございます。地区北東側の「集いの広場」が計画をされている部分を広場1号、中野駅新北口駅前広場の歩行者滞留空間と一体的な整備を予定している「出会いの広場」が計画されている部分を広場2号と位置づけをしております。また、道路沿いにぐるっと歩道状空地を設けまして、中野通り側の歩行者デッキを歩行者用通路として位置づけをしております。

デッキレベルは「計画図2-3」のとおりでございます。中野駅西側南北通路とつながるデッキ上の広場を広場3号として位置づけをしております。中野四季の都市(まち)につながる歩行者用デッキを歩行者用通路として位置づけをしております。

それから、西側南北通路から北へつながる歩行者デッキ、多目的ホール周りの歩行者デッキ、新北口駅前広場のかさ上げデッキから囲町地区方面につなぐ歩行者デッキを、歩行者用通路として位置づけをしております。

なお、四丁目新北口西エリア、中野五丁目地区につながるデッキについては、道路の反対側のまちづくりの進捗を踏まえる必要があるため、今回は地区施設とはせず、方針附図に記載してい

るところでございます。

3ページ目をご覧ください。「建築物等に関する事項」でございます。

A-1地区及びA-2地区におきまして用途の制限、それからA-1地区におきまして、敷地面積の最低限度を設けております。

その他としまして、A-1地区につきまして、壁面後退区域における工作物設置の制限、A-1地区及びA-2地区につきまして、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を設けております。

続きまして、「立体道路に関する事項」でございます。

都市計画道路、補助線街路第223号線の立体的な範囲につきまして、建築物敷地及び道路を重複して利用することとなるため、「計画図4-1」に示す区域につきまして、重複利用区域を定めしております。建築物等の建築または建設の限界につきましては、「計画図4-2・4-3」のとおりでございます。

4ページ目をご覧ください。最後に「方針附図」でございます。

拠点施設の施設計画の深度化に併せまして、標高T.P.46～48のレベルにおける歩行者動線について、中野四季の都市方向、中野五丁目方向の動線の考え方を追加しております。

また、T.P.38～42及び46～48のレベルにおきまして、アトリウムや中野通り側の立体的な動線などを追加しております。

以降は、先ほどのこの図をレベルごとに分けたものになります。

左下の図が、T.P.38までのレベルの図となります。

右上の図が、T.P.38～42までのレベルの図となります。

右下の図が、T.P.46～48までのレベルの図となります。

続きまして、関連都市計画の素案についてご説明いたします。5ページ目をご覧いただきたいと思っております。

最初に、市街地再開発事業の決定についてでございます。

区域は「計画図1」のとおりで、区域面積は約2.3ヘクタールでございます。

「公共施設の配置及び規模」につきましては、立体道路として整備する補助線街路第223号線について定めております。

真ん中、「建築物の整備」につきましてはご覧のとおりでございます。

建築敷地は約23,460平方メートル、整備計画についてもご覧のとおりでございます。

「住宅建設の目標」としましては、戸数を約1,100戸としております。

次に、高度利用地区の変更についてでございます。

今回、「中野四丁目新北口駅前地区」を新規地区として追加いたします。

本地区においては、「容積率の最高限度」を1,000%、「建蔽率の最高限度」を60%、「建築面積の最低限度」を200平方メートルと定めております。

「壁面の位置の制限」につきましては、「計画図2」に示す範囲について4メートルの制限を定めております。

6ページ目をご覧ください。

左側でございますが、「容積率の最高限度」「建蔽率の最高限度」「壁面の位置の制限」に関する条件等につきましては、ご覧のとおりでございます。

本地区は指定容積率600%でございまして、今回400%を上限に容積率の割増しを行うものでございます。割増しにつきましては、空地の確保を行った上で、公共貢献としまして、公共的屋内空間、緑化施設、一時滞在施設、宿泊施設、質の高い住宅などの確保を行うことを条件としております。

続きまして、都市計画道路の変更についてでございます。

こちらは既に決定をしております、補助線街路第223号線の立体的な範囲につきましては、拠点施設計画の深度化を踏まえて上下の範囲の変更を行うものでございます。

位置につきましては、「計画図1」のとおりでございます。

「計画図2」に立体的な範囲を示しております。道路下部の黄色い部分を廃止いたしまして、赤色の部分を追加いたします。

最後に、都市計画駐車場の変更についてでございます。

こちらは既に決定をしております、中野駅北口駐車場につきましては、施設計画の深度化を踏まえまして、区域、面積、構造、階層の変更を行うものでございます。変更内容についてはご覧のとおりでございます。

駐車場台数は地域荷さばき駐車場を含む約90台としておりまして、自動二輪駐車場は80台としております。出入口は3か所、中野通りを渡る荷さばき用通路及び中野五丁目出入口を区域として、追加してございます。

以上が概要の説明となりますが、詳細につきましては別紙5に都市計画の総括図、それから計画書及び計画図をまとめておりますので、後ほどご覧いただきたいと思っております。

続きまして、「都市計画(案)の説明会」における意見の概要及び区の見解について、ご説明いたします。別紙7をご覧いただきたいと思っております。

こちらにつきましては4月に行っている説明会でございます。当日、会場で口頭にてお答えしておりますが、今回、区の考え方をまとめるに当たり、分かりやすい表現に修正をし、また、その後に時間が経過しておりますので、表現を時点修正しているものがございます。

都市計画の案に関するものを中心にご説明いたします。

1番、都市計画の案に関するものに関する意見でございますが、高度利用地区の新規地区、こちらは新たに中野四丁目新北口駅前地区を高度利用地区に追加をするものでございます。

2番、建築物の高さにつきましては、集客交流施設、オープンスペースなど必要な都市機能等配置を検討した結果でございます。

それからご意見の5番、中野五丁目のまちづくり計画との整合でございますが、歩行者動線について方針附图として示しておりますが、今後も五丁目まちづくりの進捗によって必要な調整を図ってまいります。

それから大きな2番以降、その他の意見でございますが、中野駅周辺のまちづくりにつきまして、7番、災害時の避難経路に関するご意見、次ページ、8番、9番、中野駅周辺の駐輪場に関するご意見、10番、まちのにぎわいについてのご意見、こういったご意見がございました。

続きまして3番、拠点施設整備についてでございます。こちらにつきましては12番、13番、市街地再開発事業の全体事業費や区の負担についてのご意見、次のページに参りまして、16番、17番、18番、区の土地の建物や権利についてのご意見、次のページに参りまして、25番、26番、27番、環境影響評価の手続に関するご意見といったご意見がございました。

続きまして大きな4番、その他としましては、説明会での公表や、開催の仕方についてのご意見を頂いております。

それぞれ区の見解を示しておりますので、お読み取りいただければと思います。

続きまして、別紙8をご覧ください。別紙8では、都市計画の案に対する「意見書の要旨及び区の見解」についてまとめておりますので、ご説明いたします。

多くのご意見を頂いていることから、幾つか抜粋した形、まとめた形で、都市計画の案に関するものを中心にご説明いたします。

2ページ目、都市計画の案に関するご意見ですが、賛成の意見はございませんでした。

Ⅱ「反対の意見に関するもの」でございますが、(1)地区計画の目標の中で「グローバル都市」「新たなエネルギーを生み出す活動拠点」とあるが、多国籍の人たちが集う中心となるなら、静かに暮らしたいので反対といったご意見がございました。

区としましては、新北口駅前エリア、中野の立地特性、それから集積する産業・文化等の強みを

最大限に生かして、誰もが暮らしやすい地域環境の向上を図り、安全で快適なまち並みとなるようなまちづくりを進めていきたいと考えてございます。

(2)地区施設の広場は、日々の集いの場やイベント空間として、また、災害時の一時避難所として機能するののかといったご意見がありました。

区としましては、地区整備計画での広場は、四季の都市、それから五丁目をつなぐ動線上に配置をしております。多目的ホール来場者の滞留空間、イベント空間、災害時の一時滞留空間として想定をしておりますので、区民の憩いの場、交流の場となると考えてございます。

(3)高層建築物について、区民の理解が得られておらず、議会の賛同が得られていないといったご意見がありました。

こちらにつきましては、集客交流施設、オープンスペースなど必要な都市機能配置の検討をした結果、高さの限度として設定しておりまして、これまでに説明会の開催、議会への説明を行ってきたところでございます。

(4)高層マンションは必要ない。また、空や富士山が見えなくなり、日照やビル風の問題がある。また、車両の流入が増えて、公共交通機関への悪影響が心配というご意見がありました。

区としましては、東京都の環境影響評価条例に基づいて、市街地再開発事業による日影や風環境における影響について事業者で必要な措置を行うということを確認してございます。また、安全で円滑な交通となるように将来交通量を推計して、大きな影響がないということも確認をしております。中野駅周辺の都市基盤の計画と調整をしながら検討を進めてきたところでございます。

(5)高層ビルの建築を可とする都市計画案について、意思決定の不明瞭さ、事業費・補助額の規模、経済性の不透明さなどから見直すべきといったご意見がありました。

区としましては、本エリアの再整備について、区民と意見交換を行いながら「まちづくり方針」「再整備事業計画」を策定しまして、それに基づいて施設計画案として検討を進め、今回、都市計画案の作成を行ってきたところでございます。事業費、資金計画については、今後の事業計画案の策定段階で確認し、進めていきたいと考えてございます。

(6)地区施設のその他公共空地の広場1号、2号、3号は狭すぎるのではないかとご意見がありました。

広場の広さにつきましては、施設の用途、利用目的に合わせて必要な面積を算出しているところでございます。

続きまして、反対の意見のうち「事業施行に関する意見」でございまして。

(1)(2)(3)は区民に還元される建物にしてほしい、区民のための再開発を希望するというところでございます。

区としましては、新北口駅前エリアに必要な機能というものを整理して、その機能の実現に向けて施行予定者と協議を進めてきたところです。中野サンプラザのDNAを継承する多目的ホール、展望施設、バンケット・コンベンション施設等の導入について、現在検討を進めております。

それから(4)区民に周知しないままでの土地の売却、区民が納得しないままでの建物を建てることについての反対というところでございます。

施設計画、それから土地等の関連資産の活用、事業費及び補助金等の資金計画の検討状況については、適宜、議会にも説明を行っているところでございます。引き続き区として検討を進めていきたいと考えてございます

Ⅲ、その他の意見のうち、まず1番「都市計画に関するご意見」でございます。

(1)建物による風の影響につきましては、東京都環境影響評価条例に基づきまして、日影や風環境における影響について予測を行って、必要な措置を行っていくということを確認してございます。

(2)地下街やシェルター、備蓄についてでございます。

こちらについては、中野四丁目と五丁目をつなぐ歩行者の回遊動線を確保するという意味で、歩行者デッキを整備することとしております。災害時における一時滞在施設、それから防災設備といったところは拠点施設内に設置する方針で検討してございます。

(3)周知の不足についてでございます。

こちらにつきましては、名称「中野四丁目新北口地区地区計画」ということで、一番場所を特定しやすい名称ということをつけております。説明会の周知方法等につきましては、区報のほか、区のホームページにより広くご案内をしているところでございます。

(4)都市計画の手続についてでございます。

こちらは意見書に関するものでございましたが、意見書を提出できるものについては都市計画法に定められておりまして、それに基づいて手続を行っているところでございます。都市計画の内容については、説明会等実施をいたしましてご意見を頂きながら、案を作成してきたところでございます。

(5)駐車場の台数についてでございます。

こちらにつきましては、多目的ホール、それからこの拠点施設を目的とした駐車需要を算定して、駐車場法に基づく附置義務駐車場を整備し、適切に収容台数を確保することとしておりま

す。

(6)計画の内容のこれまでの説明についてでございます。

こちらは、これまで再整備について意見交換を行いながら、まちづくり方針、再整備事業計画を策定し、現在、都市計画案の作成を行ってきております。適宜、区民向けの説明会、議会等への説明を行ってきたところでございます。

ここから先につきましては都市計画に関するもの以外としまして、主なご意見の内容の紹介とさせていただきます。

2番「事業施行に関する意見」です。

(2)では、個人施行をやめて公共事業で実施をすべきといったご意見。

(3)(4)につきましては、区民と区職員で再開発事業の実施、アリーナに関する区の関与、そういった区の関与に関するご意見。

(5)は定期借地権の設定についてのご意見。

(6)は区の財産の売却についてのご意見。

それから(9)(10)(11)につきましては、再開発事業に関する補助金の交付に関するご意見。

それから(12)につきましては、本事業に関する区民への周知に関するご意見。

それから少し飛びまして、(15)(16)(17)(18)につきましては、中野サンプラザを将来世代に引き継ぎたいとのご意見。このサンプラザの建物こそ中野らしい、名建築を残して中野の未来を創造してほしいといったご意見。

それから大きな3番でございますが「環境影響評価に関する意見」としましては、地区施設の広場、それから都市計画道路について、環境影響評価をやり直すべきだといったご意見。

4の「その他」の意見につきましては、サンプラザに係るまちづくりの方針や、サンプラザの土地建物に関する区議会の議決に関するご意見。こういった意見がございました。

中野四丁目新北口地区のご説明は以上となります。

続きまして、囲町地区のご説明をいたします。囲町地区につきましては、別紙2をご覧くださいと思います。

今回変更する都市計画は2つでございます、「東京都市計画地区計画囲町地区地区計画」「東京都市計画第一種市街地再開発事業囲町西地区第一種市街地再開発事業」の2件でございます。

別紙2に案の理由を記載しておりますので、案の理由をご覧くださいと思います。

最初に地区計画に関するものでございますが、案の理由としまして、冒頭で先ほどと同様に「都

市づくりの「ランドデザイン」「都市計画マスタープラン」等、位置づけについて記載をしてございます。

当地区については、都市計画道路が未整備である、また、地区内は住宅が密集していて、行き止まり道路が多いという課題がございました。このため、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新を誘導して、幹線道路ネットワーク、歩行者回遊動線の整備に併せて、市街地再開発事業によって多様な都市機能を誘導し、公共施設整備を行っていくこととしております。また、平成27年、令和4年のこれまでの経緯を記載してございます。

地区計画につきましては、中野駅新北口と本地区とを結ぶ歩行者回遊動線を形成するデッキを地区施設に位置づけるほか計画の深度化に伴う変更を行うため、都市計画の変更を行うものでございます。

また、次ページは、市街地再開発事業についてでございます。具体的に最下段となりますが、市街地再開発事業につきましては、今回の事業の進展に伴いまして、区画道路の諸元の詳細を定めるため、第一種市街地再開発事業の変更をするものでございます。

案の概要をご説明いたします。別紙4をご覧くださいと思います。

まず、囲町地区の地区計画の変更についてでございます。今回の変更概要は3点ございまして、1点目が中野駅新北口と囲町地区を結ぶ歩行者通路の追加、2点目が区画道路2号への地区内幅員の追記、3点目が広場1号上空のデッキを明記の3点になります。

1点目の歩行者通路につきましては、上位計画において中野駅新北口と囲町地区の間は、にぎわいの回遊動線としまして歩行者ネットワークを整備することとし、新北口地区と囲町地区にまたがっているものでございます。そのため、今回新北口の地区計画と併せて地区施設に定めるものでございます。

続きまして、区画道路2号への地区内幅員の追記についてでございます。こちらは幅員10.5メートルにて地区計画に定めております。市街地再開発事業の進展と併せて、中野区と杉並区の行政境界が定まりまして、その結果、10.5メートルの幅員のうち0.5メートルが杉並区側、10メートルが中野区側地区内に振り分けられるということで、今回地区内外の幅員構成を追記するものでございます。また、当該事項につきましては、囲町西地区市街地再開発事業の該当箇所についても併せて変更を行います。

最後に、広場1号の上空のデッキを明記します。広場1号につきましては、囲町東地区市街地再開発事業にて整備をする2棟の建築物の間にあります。この広場上空において、歩行者回遊動線を補完する機能を有するデッキを整備するものでございます。このため、方針附図におきま

して、歩行者回遊動線の補助動線として位置づけるとともに、広場1号の備考欄にデッキ下部を含む旨、追記をいたします。

具体的な変更箇所をご説明いたします。地区計画の資料をご覧いただきたいと思います。

「名称・位置・面積」について変更はございません。

また、「目標」についても変更はございません。

「区域の整備・開発及び保全に関する方針」について、「土地利用の方針」についても変更はございません。

「地区施設の整備の方針」に、歩行者用通路の追加に当たって歩行者用通路に関する事項を追記しております。

「建築物等の整備の方針」については変更ございません。

続きまして地区整備計画でございますが、「地区施設の配置及び規模」に変更がありまして、区画道路2号の幅員10.5メートルについて、地区内外含む旨追記し、地区内幅員を9.8～9.9メートルとしてございます。

広場1号の備考欄に、一部デッキ下を含む旨、追記をしております。

また、歩行者通路、幅員2.0～5.0メートル、延長約35メートル、備考として「新設(デッキレベル、階段を含む)」旨、追記をしております。

続きまして「建築物等に関する事項」になりますが、こちらは変更ございません。

「方針附図」についてでございますが、こちらはご覧のように、歩行者回遊動線の補助動線を追記しております。

最後に、囲町西地区市街地再開発事業に関する変更箇所でございます。

区画道路2号に地区計画と同様の変更を行っております。その他の部分については変更ございません。

概要でご説明いたしましたが、詳細につきましては別紙6に総括図、計画書、計画図をまとめておりますので、後ほどご覧いただきたいと思います。

以上が都市計画変更案のご説明となります。

続きまして、囲町地区の都市計画の案に対する「意見書の要旨及び区の見解」について、ご説明いたします。別紙9をご覧いただきたいと思います。幾つか抜粋した形で順にご説明いたします。

都市計画案に関して、賛成もしくは反対といったご意見はございませんでした。

続きまして、「その他の意見に関するもの」のうち、「事業施行に関する意見」としては(1)から

(4)まで。主な内容としましては、高層マンション建設により日が当たらなくなること、再開発ビルにおける駐車場の必要性、市街地再開発事業完了後の町の変化に対する懸念といったご意見がございました。

(4)をご覧ください。囲町西地区から杉並にかけ、閑静な住宅街が繁華街へと変貌する可能性があるのではといったご意見でございます。

区の見解としましては、囲町地区の将来像として、土地の高度利用と道路基盤整備がなされ、囲町東地区では商業・業務や都市型住宅等多様な都市機能が集積する複合市街地が、また囲町西地区では良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地が形成されること、ということと考えております。

「その他の意見」としては(1)から(4)まででございます。主な意見としましては、市街地再開発事業完了後における地権者への影響についてでございます。

(4)をご覧いただきたいと思います。「駐車場には建設費用以外にも維持費がかかる。マンションのエレベーター代、メンテナンス、電気代もかかる。さらに、道路も作ろうとしている。メンテナンスは住民が払うことになる。住民にきちんと話をしていないと、トラブルになるのではないか。」といったご意見です。

区の見解としましては、再開発ビルの完成後は、特に、戸建てにお住まいの方については管理形態が従前と異なるので、再開発組合より誤解のないよう丁寧な説明をしていく旨、聞いているところでございます。また、管理費等の支出については、今後再開発組合及び事業協力者より提案がなされることとなります。

囲町地区のご説明は以上でございます。

頭紙、本資料にお戻りをいただきたいと思います。

続きまして、両地区について、7番「当該都市計画の案の経緯及び今後の予定」についてでございます。

経緯についてはお読み取りいただけたらと思います。

今後の予定でございますが、本日、都市計画審議会に諮問させていただきまして、その後に都市計画決定(告示)、11月中ということで進めていきたいと考えてございます。

最後でございますが、参考資料についてご説明いたします。

前回の都市計画審議会におきまして、区の権利床についての考え方といったご質問を頂きました。こちらについては当審議会での直接の審議事項ではございませんが、先日の10月の区議会の特別委員会で区の検討状況についてお示しをしております。前半に各権利床の検討状況、最

後に断面図に場所を記載しているところでございます。

区の権利床としましては、オフィス床のほか、展望施設、バンケット・コンベンションセンター、子どもの屋内遊び場を取得するといった方向で、現在検討を進めているところでございます。こちらの詳細につきましては、お読み取りいただければと思います。

ご説明は以上でございます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

大沢会長

ご説明ありがとうございます。

この内容に関するご質問、ご意見等ございましたら、挙手により発言をお願いできればと思います。

なお、ウェブで出席の委員の方もいらっしゃいます。ウェブでの出席委員におかれましては、挙手の代わりにネームカードがあると思いますので、そちらをカメラのほうに掲げていただきますようお願いいたします。

それでは、ご質問、ご意見等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。

では、寺前委員、よろしく願いいたします。座ったままで結構でございます。

お答えされる方も、これ以降座ったままで結構でございます。よろしく願いいたします。

寺前委員

都市計画の案の補助幹線223の件についてですが、今回、交通広場の部分は変更ないので、詳しい説明がなかったですが、この補助幹線223の整備手法がよく分かりませんでした。街路事業なのか区画整備事業なのかといったところです。それが1点。

それから今の税務署のところが、これも交通広場の中に入っていますよね。デッキが税務署の敷地に来て、そこに降り口ができる案になっていますが、この税務署のある場所は交通広場の配置計画はどんな計画になっているのか。バスブースになるのか、あるいは歩行者用の広場になるのか、ここもよく分からなかったです。デッキの降り口が税務署の敷地にできてしまうと、この部分が非常に無駄な計画になっているのではないかと危惧するのですが、もう少しこのデッキの降り口を南に寄せるとかすれば、この税務署の敷地を歩行者用の広場として有効に活用できるのではないかということが、疑問に思いました。

以上です。

小幡課長

都市計画道路の223号線でございますが、中野通りから交通広場に入ってくる動線ということ

で、こちらについては市街地再開発事業の区域内なので、市街地再開発事業と併せて整備をしていくということで考えてございます。

それから税務署の敷地につきましては、中野駅西側南北通路から斜めにデッキが行きまして、四季の都市につながる動線で地上に下りていくということになりますが、動線のデッキの降りし口と、現在1本、税務署の北側に道路があるのですが、これを付け替えし、デッキから渡っていった方は直接四季の都市に入ることができ、今ある道路については南側に付け替える予定ですので、デッキの南側には道路、その南側にはちょっとした空間ができるということで、計画を進めているところでございます。

大沢会長

1番目のご質問ですが、補助223、交通広場の駅前広場の手法ではないかと思うのですが、これは再開発区域の外かと思いますが、そこについてお答えをお願いいたします。

小幡課長

補助223号線の交通広場についてでございますね。すみません、ちょっと勘違いしておりました。

交通広場につきましては、街路事業として整備をするということで考えてございます。

寺前委員

2点目の税務署の街区は北にずれるということで分かりましたが、それにしてもこの案ですとデッキの降り口が税務署の敷地が移転するであろう場所のど真ん中に降り口ができてしまいます。そうなりますと、税務署の敷地がデッキの降り口だけに使われてしまうという、非常に無駄なように感じております。歩行者用の広場として、もう少し有効に活用できるデッキの降り口の配置を考えたらいいのではないかと思います。

大沢会長

下りるところ自体は歩行者滞留空間ということでよろしいのでしょうか。

小幡課長

デッキの降り口についてはできるだけ北側に持って行き、デッキを階段で下りたところから直接四季の都市にアクセスできるような動線にしたいと考えてございます。

そのため、現在ある道路をそのデッキの降り口、階段の南側に付け替えをするということで考えておまして、NTTドコモビルの北側は少し空地がございますので、ここについては緑化空間、滞留空間ということで、引き続き検討してまいりたいと考えてございます。

寺前委員

このデッキの降り口、斜めにやってきたデッキをもう少しこの東南側のところで下ろしてしまえば、税務署の敷地を有効に広場として使えるのではないかと思います。デッキが上空にあって、さらに降り口が下りてくるという計画でございまして、もう少しデッキを短くし、東南の角辺りで下りられるようにすればいいのではないかと思います。

小幡課長

本日のこの地区施設の案の中で、斜めのデッキにつながるところと新北口駅前エリアから四季の都市方向につながる地区施設、デッキの接続も考えてございまして、このデッキと接続をした上で、できるだけ四季の都市に近い側で下ろしたいと考えてございまして。また、そのデッキで渡ったところの交差点の視距等も考えて、配置をしていくことになるかと思っております。

寺前委員

少し理解できないのですが、なるべく四季の森公園に近づけてデッキから下ろすということのようですが、そうすると、この税務署の敷地は非常に四季の森へ行くところの一番重要なポイントの場所になるので、ここの場所の広場としての有効活用をもう少し考えたらいいのではないかと、申しております。デッキをもう少し短くし、この税務署の敷地の東南の角辺りで下ろしてしまっ、税務署の敷地を歩行者用の広場として四季の森と一体的に使えるような広場にしたらいいのではないかと思います。

大沢会長

ありがとうございます。

ご意見として頂きまして、具体的な内容を今後また検討していくと思っておりますので、デザイン、配置、滞留面積については、引き続きご検討いただければと思います。ご意見ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。羽鳥委員、お願いいたします。

羽鳥委員

今回、高度利用地区を新規地区追加ということで、容積率の最高限度が1,000%になるということですが、ここのそもそもの容積率がどれぐらいで、400%の割増しというのが何によってなされているのかということについてお答えください。

小幡課長

もともとの容積率は600%でございまして、それを1,000%にしていきたいという案でございまして。それにつきましては、施設計画の中で空地の確保、それから公共的屋内空間の確保、緑化施設の確保、一時滞在施設の確保、宿泊施設の確保、さらには質の高い住宅の確保というところ

で、それぞれ高度利用地区の指定基準の要件に基づいて積上げをし、1,000%ということ考えてございます。

羽鳥委員

当初、事業者と相談をされていたときは最初900%だったかと思うのですが、そのときがどういった中身で900%になって、それで100%の上積みをしたのかということについて、お願いいたします。

小幡課長

当初提案時の考え方というのは現在、資料を持ち合わせていないのですが、当初は施行予定者の提案は、確実に容積を積み増していける要件というところで、確実にところでは900%ではないかということで提案をされたと聞いてございます。具体的に施設計画を進めていく中で、要件等を照らし合わせてこれまで検討を進め、現在1,000%を活用していきたいという案になっているものでございます。

羽鳥委員

この環境への影響のところ、今回の追加のところとは違うのですが、別紙3の2ページのところ「建築物等の整備の方針」というものがあります。この1番のところに「歩行者の安全性向上や、車両の滞留を抑制し、低炭素化を目指す」とあるのですが、この建築物ができることによる二酸化炭素の排出への影響について、区はどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

小幡課長

現時点でどのぐらい二酸化炭素の排出量が増えるのかは、事業者からも細かく計算していないと聞いてございます。区としましては「中野区ゼロカーボンシティ宣言」を宣言しているところでございますので、中野区の考え方に基づいて今後検討を進めてほしいということで、施行予定者にはお話をしているところでございます。

羽鳥委員

議会での審議の中では「ZEB Oriented」を目指すというお話もあったわけですが、それをすることによって、ゼロカーボンシティとは整合性が取れるというお考えでしょうか。

小幡課長

直接ZEBに関する取組をすることによって、どういった効果があるというところまでは計算、考え等は整理していないところでございますが、ゼロカーボンシティの考え方に沿って、事業者側として、ZEBに関する取組を、検討していると聞いてございます。

大沢会長

よろしゅうございますか。

特に先ほどご指摘いただいたZEBとゼロカーボンは非常に密接な関わりになると思いますので、適宜、検討していただければと思います。ご指摘ありがとうございます。

ほか皆様いかがでしょうか。小林委員お願いいたします。

小林委員

2点伺いたいと思います。この四丁目新北口地区の今回の都市計画区域の中、つまり四丁目と五丁目に関わることについてお伺いしたいと思います。

今回は四丁目の当該区域についてということで、先ほど説明を受けたところですが、五丁目側へのデッキについては、記載をされていません。それは五丁目側のまちづくりの進捗によるということでありました。それは確かにそういうことだと思うのですが、2ページの左下の図を見ながら話をしていますが、4ページなどの図を見ますと、五丁目側、それから四丁目の新区役所庁舎側への歩行者回遊についても少し描かれているところがあります。

具体的に五丁目側に誘導されている矢印と、都市計画に関わって、進捗状況というのはもちろん分かるのですが、つまり、この中で申し上げますと、例えば7,000人規模のアリーナ、多目的ホールがありますし、多くの方々の人の回遊を考えたときには、ある一定の場所について、ここで示されている場所がおおむねの位置なのか、もしくは全く違うところになってくるのかによって、都市計画的には大きく五丁目側のまちづくりにも影響してくるのではないかと思います。いかがでしょうか。

小幡課長

今回の都市計画の変更案でございますが、6ページ目をご覧いただきたいと思います。変更案の6ページ、都市計画駐車場に関する変更案でございます。

こちらにつきまして、中野五丁目側の出口ということで、今回赤いところで、五丁目側に駐車場の出口、荷さばき通路の出口を造っていきたいと考えてございます。歩行者デッキについては、先ほどの地区計画の方針附図で五丁目デッキをつないでいきたいと考えてございまして、この都市計画駐車場の位置でデッキの整備についても考えていきたいと思っており、現在事業者と検討を進めているところでございます。

また、五丁目側への人の回遊では、五丁目への人の流れがどう回遊していくのかもございまして、そういった点については五丁目側のまちづくり検討の中で、地元の方々と意見交換しながら進めていきたいと考えてございます。

小林委員

ということは、この6ページの追加する区域、赤で示された「都市計画駐車場(変更)」となっておりますが、ここへ至るこの中野通りを横断するものは、これはデッキと考えていいのでしょうか。それとも地上、グランドレベルなのか、道路面なのか、または地下なのか、まずそこについてお伺いします。

小幡課長

地区計画の4ページの変更案をご覧くださいと思います。

4ページには標高別に歩行者動線を示しております、右下の図に五丁目側のデッキの考え方が新北口から波線で示しておりますが、右下の図、標高46～48の図になってございまして、デッキでつないでいくという方針附図ということで示しております。

小林委員

デッキでということですね。そうするとこの幅員などは今回の当地区計画区域内とは異なってきますが、どのような計画で考えているのでしょうか。つまり、駐車場と当計画地を結ぶだけの荷さばき駐車場だけであれば、そう大きな幅員は要りませんが、将来五丁目側への都市計画を考えていったときには、この幅員にそもそも妥当性があるのかどうかということについて確認をしたいと思えます。

大沢会長

小幡幹事、そもそもこの赤色の、駐車場に出ているこの赤で追加する区域のところは、これは地下なのでしょうか。それとも、さっき小林委員から事前にどういうレベルかというご質問があつて、先ほどだと地上的なお話があつたと思うのですが、もしくは歩行者動線と荷さばき動線がごっちゃになっているような気もするので、その辺も含めてお答えいただければと思います。

小幡課長

すみません。説明が不足しておりました。

都市計画駐車場の案として示しているところにつきましては、都市計画駐車場の出口ということで、駐車場は地下にございますので、地下通路、荷さばき用通路ということで、中野通りを渡って五丁目に出るということを考えてございます。

歩行者動線につきましては、歩行者デッキからつながる五丁目への歩行者デッキということで、デッキレベルで考えているところでございます。

幅員につきましては、今回新北口地区の地区施設として今、幅員の考え方を示しておりますが、ここに接続するデッキということで、歩行者動線、どのぐらいの歩行者が渡られるのか、そういったことも踏まえながら、今後五丁目のまちづくりと併せて幅員についても決定をしていきたい

と考えてございます。

小林委員

この幅員というのは、先に聞いたほうがいいですね。現在の中野通りを渡る、サンプラザの東北角から五丁目に渡る横断歩道がありますが、それはそのまま残していき、それから新たにこの荷解きの駐車場側へ、この位置にデッキを設けた場合の四丁目から五丁目側へ渡る人の流れというのが大幅に変わってくると思うのですが、そこを確認させてください。

小幡課長

北東側の横断歩道は今もかなり混雑しているところですが、北東側の横断歩道とその地上のデッキが、将来計画でどのぐらいの交通量になるのかを推計した上で、歩行者デッキの幅員、また地上部分との役割分担を考えていきたいと考えてございます。

小林委員

もう1点、別件でお伺いしたいと思います。都市計画そのものとは異なる内容になってしまうので、少し単発的にお伺いをしたいと思います。

先ほどNHKの方がいらっしゃって、今日のNHKのニュースで、「都市計画審議会」という表現はしていませんでしたが、あたかも今日の審議会で、250億もの今回の事業費が増大をしているということと、それに関わっては工期も人件費も資材も高騰しているということが理由であるという話がありました。そうすると、事業性について問われる次の段階になってくると思うのですが、その部分だけ、客観的な確認だけをさせていただきたいと思います。都市計画審議会の諮問事項とは関係がない話ですが、大きく扱われて、かつ今日も取材があったので、お伺いしたいと思います。

小幡課長

事業費につきましては、10月の区議会の特別委員会で質疑の中でこれまで説明をしてきた2,250億から250億ほど上振れする見込みというご説明をしてきたところでございます。ここについてはそこから現在、検討の状況は変わっていないところでございます。

一方で、そういった事業費も含め、今後の取組の中で施行予定者、事業上の工夫というところで区と調整・協議しておりまして、その中で、今回の都市計画を変えることなく事業は進められると確認しておりますので、今回この「都市計画(案)」ということで、施設計画の規模・動線計画、そういう考え方を諮問させていただくということで、本日臨んでおります。

小林委員

事業性というのが大きく問われる。今日のNHKの報道によりますと、あたかもこの事業費が増

大することによって、この計画について疑問符を投げかける報道だったと捉えています。そうしたときに、この都市計画そのものの見直しまで至るようなことがあると、かえって全体に及ぼす影響が大きくなっていくと思ったので、お伺いしました。ありがとうございました。

大沢会長

ほかにご質問、ご意見等いかがでしょうか。南委員お願いいたします。

南委員

私も別紙3で2点、小林委員と重なる部分もあるのですが、確認のためにお伺いいたします。先ほどの都市計画駐車場の変更の部分で追加する区域、右下の計画図に「追加する区域」の赤いところが荷さばき駐車場から中野通りに地下通路を整備して、五丁目へ出入口を造るということだと思のですが、この赤いところが「追加する区域」であるわけですが、五丁目の赤い区域について、地権者等の合意形成というのはこれからでしょうかということが1点。

それから4ページ、歩行者のデッキレベルというところで、中野通りをまたぐ矢印の点線で五丁目にかかっている部分があるのですが、ここについては全く追加する区域にはなっていないのですが、その辺はこれから五丁目のまちづくり等で示していくということではよろしいのでしょうか。その2点をお聞きしたいと思います。

小幡課長

まず1点目の都市計画駐車場、また五丁目側の地権者のことについてですが、五丁目と四丁目を地下通路で接続していくということで事業者から提案があったところでございまして、事業者もその地権者とお話をしてきたところでございます。また、我々も今回この都市計画駐車場の変更案を示すに当たり、こちらの地権者の方に都市計画駐車場の考え方についてご説明してきたところでございます。

それから歩行者デッキにつきましては、方針附図で今回、四丁目新北口の範囲まで示しておりますが、五丁目側については波線になっておりまして、五丁目側のまちづくりの進捗と併せて地区施設にしていくのか、そういったことを検討して、具体的に地区施設の位置ですとか幅員ですとか、そういったことを今後お示していきたいと考えてございます。

南委員

分かりました。今回、都市計画決定の変更案を示されたということなので、その歩行者デッキの部分についても、また荷さばき場の降り口の五丁目の部分についても当然連動させていかなければならないので、速やかにその変更案をしっかりと示して、また特に歩行者デッキの部分については、まだ具体的にどの辺なのかというのが全く見えてこない部分でもありますので、その辺をし

っかりと示せるようにしていただきたいと思っております。これはご意見としてということですので。

大沢会長

了解いたしました。ご意見ということですので、よろしく願いいたします。

ほか皆様いかがでしょうか。

羽鳥委員

囲町については次ですか。

大沢会長

一応、囲町も含めてここでご質問いただいて、諮問に対する答申はそれぞれ、採決につきましては別々で行いたいと思っておりますので、囲町につきましても、ここでよろしければ一気にご質問いただければと思います。それでは、羽鳥委員お願いいたします。

羽鳥委員

囲町西地区についてですが、今回、囲町西地区の地区計画を変えて、市街地再開発事業の変更、区画道路の追加という形ですが、現在のこの地権者の数というのはどのくらいいらっやっで、準備組合でしたか、大体どのくらい加入されているのかについてお答えいただけますか。

山本課長

まず、今回お諮りする内容ですが、第一種市街地再開発事業の方ですと、囲町西地区については従前、区画道路の部分は定めておりました。その後、杉並区との区境が変更されたため、その一部幅員等を変更するものになります。

もう1点の質問につきましては、囲町西地区の市街地再開発事業の進捗状況につきまして、今、市街地再開発準備組合が事業等を進めて、地権者との合意形成を進めているところでございます。現在伺っておりますところだと最新の情報で、たしか36人くらい地権者さんがいまして、大体20名弱くらいの準備組合の加入者数だったと記憶してございます。

羽鳥委員

市街地再開発の組合を立ち上げるのに必要な法的な基準というのはどのくらいですか。

山本課長

再開発法に基づく市街地再開発事業の事業認可ですと、地権者の合意率としては3分の2以上ということになっていたかと思えます。

羽鳥委員

現況では、それには足りていないということでしょうか。

山本課長

最新の情報といえますか、かなり結構地権者さんのご意見、状況等もございますので、最新の情報についてはこの場では差し控えさせていただければと考えてございます。

羽鳥委員

36分の20であれば、3分の2は行っていないかと思っておりますので、現段階では組合として立ち上げることはできない状況にあると思いました。

区はこういった地区計画等を立てて、そして市街地再開発事業というのを行おうとしているわけですが、地権者さんに対してはどのような働きかけをしていらっしゃるのでしょうか。

山本課長

市街地再開発事業の一般的な進め方としましては、区としては、各民間の再開発現場であれば、民間の施工会社の施行予定者であるとか、そういった方々が、地権者さんと市街地再開発事業に向けた事業合意みたいなところを進めていく役割です。区としましては、そういった事業の進捗を見計らいながら、都市計画の決定といった行政手続を進めていく。それぞれは役割分担をしながら進めていくといった理解をしているところでございます。

羽鳥委員

この準備組合に入られている地権者さんの数があまり増えていない、全然変動していないということに関して、区はどのような見解をお持ちでしょうか。

山本課長

準備組合加入者数につきましては、都度、再開発準備組合さんと情報共有しながら進めてきているところで、その都度、合意状況について丁寧な説明を心がけつつ、先ほどもご意見のところにもありましたとおり、地権者さんの合意を得ながら丁寧に進めていってくださいという形で指導しているところでございます。

羽鳥委員

分かりました。

四丁目北口のところで少し、もう1つ聞きたいのですが、住宅を1,100戸と見込んでいるわけですが、この1,100戸の住宅が中野区の学校であるとか、そうした地域の施設に及ぼす影響について、区としてはどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

小幡課長

新北口での今回の住宅の目標数が約1,100戸でございますが、こちらの情報につきましては、子ども関係の区の部署と共有しております、どういった影響があるのかも確認しながら進めているところでございます。

大沢会長

よろしいでしょうか。ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。福島委員、お願いいたします。

福島委員

囲町の続きになりますが、ご質問させていただきたいと思います。

別紙4の資料の2ページに「壁面の位置の制限」というのがあります。ここに図が載っておりまして、2メートルと3メートルという建物についての壁面の限度が書かれていますが、この2メートルと3メートルの違いというのは、どのようなことで指定されたのかお尋ねします。

山本課長

基本的には囲町東地区、西地区、それぞれで事業を進めているものになります。囲町東地区、西地区、それぞれ事業の内容、あと壁面の位置の制限、建物の求める用途、こちらからそれぞれ2メートル、3メートルという形で、違った形ではありますが、定めているところがございます。

福島委員

そうしますと、例えば建物の周囲に歩道等、歩行者通路を取った場合に、その部分は使えるかもしれないませんが、建物の壁面の範囲からいうと通路としている感じがします。これはそういうことではなく、建物のほうでピロティ状に造るとか、下がって歩道を造るとかということは考えられているのでしょうか。

山本課長

こちらは建築の制限ですが、壁面の位置の制限というのは、従前、民間の方が持っている敷地内について、建物の外壁等を出さないようにということで規制をするものになります。

そちらの部分と、今、委員おっしゃられました道路部分における歩道、こちら歩道とそちらの壁面後退をした部分が一体となって、歩行者空間を完結させるといった形での計画となりますので、こちらの建物が建て上がった後になりますと、壁面の位置の制限の位置までを含めた形での歩行者空間が完成するといったところになります。

福島委員

分かりました。ありがとうございます。

大沢会長

ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。大体よろしゅうございますか。

(意見なし)

大沢会長

そうしましたらほかにご意見ないようですので、諮問事項1、それから諮問事項2、それぞれについてお諮りしたいと思います。よろしゅうございますか。

(意見なし)

大沢会長

そうしましたら、まず諮問事項1「中野四丁目新北口地区に係る都市計画案件について(中野区決定)」についてお諮りしたいと思います。

「中野四丁目新北口地区に係る都市計画案件について(中野区決定)」について、案のとおり了承するというの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ので、このように決定したいと思います。ありがとうございました。

次に、諮問事項2「囲町地区に係る都市計画案件について(中野区決定)」についてお諮りしたいと思います。

「囲町地区に係る都市計画案件について(中野区決定)」について、案のとおり了承することよろしゅうございますか。

羽鳥委員

挙手をお願いします。

大沢会長

今、囲町のほうにつきましては、挙手で採決したいというご提案ございましたが、皆さんにお諮りしたいと思います。

ただいま羽鳥委員より、囲町につきましては挙手による採決についてご提案がありました。このことにつきまして、何か皆様からご質問ございますか。

(意見なし)

大沢会長

よろしゅうございますか。

それでは、採決方法についてご説明いたします。

中野区都市計画審議会条例第5条第4項において、審議会の議事は出席委員の過半数をもって決することとされております。つきましては、この件について挙手による採決としたいと思います。ご意見ございますか。

(意見なし)

大沢会長

それでは、挙手による採決に進みたいと思います。

それでは、挙手による採決を行います。なお、ウェブでの出席の委員におかれましては、ネームカードの掲示により挙手ということとみなしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは皆様にお諮りいたします。案のとおり了承する委員は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

大沢会長

ただいま事務局でカウントしておりますので、少々お待ちください。

皆様ご協力ありがとうございました。

挙手20名(会長を除く21名中)、出席委員の過半数となりますので、本件については案のとおり了承することと決めます。皆様、ありがとうございました。

続きまして、諮問事項3「東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について(東京都決定)」について、塚本幹事より説明をお願いいたします。

塚本課長

それでは、東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更につきまして、ご説明させていただきます。

本件につきましては、今回、東京都決定の都市計画につきまして、当区、中野区に関係いたしますので、都市計画法第21条第2項におきまして準用する同法第18条第1項の規定により、東京都から中野区へ意見照会があったものでございます。

資料の1番「変更概要」でございます。東京都市計画道路幹線街路環状第6号線、いわゆる山手通りでございますが、こちらの未整備区間が品川区大崎一丁目から大崎五丁目の約190メートルの区間において、現況、既に東京都の道路構造条例等を満たしており、安全かつ円滑な交通が確保されていることが確認されたことから、現状のいわゆる現道合わせとすることで都市計画の変更を行うものでございます。

また今回、平成10年における都市計画法改正に伴いまして、車線数を定めることが努力義務として同法施行令において規定されたことを受け、今回の都市計画変更に伴い、全線にわたり車線数を4車線あるいは6車線に決定するというものでございます。

資料と併せてご覧いただければと思いますが、まず、中野区に関係いたしますのは、この車線数の変更及び決定についてでございますが、資料の総括図の4番をお開きいただけますでしょう

か。

こちらは中野区内における環状第6号線の箇所でございます。今回、中野区内におけるこの区域、この赤線でございますが、この山手通りにおいて車線数を4車線と決定をする、そういった都市計画変更案となっております。

こちらの区間におきましては、既に4車線で整備が完了してございます。ということになりますので、今回4車線の決定があったとしても、いわゆる影響というものは大きくないと捉えているところでございます。

もう1点、参考資料1と参考資料2ということでおつけをしてございますが、まず参考資料1は環状6号線の全体像でございます。中野区の区域はこの一部でございますが、4車線として決定をいたします。

参考資料2におきましては、最初にご説明した大崎駅近辺の未整備区間の現状と計画線の変更の図となっております。

こちらの説明は以上となりますが、今回、審議会にご意見があるかないかということでお諮りさせていただきますのでございます。説明は以上でございます。

大沢会長

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が、この内容につきましてご質問、ご意見等ございますか。

(意見なし)

大沢会長

よろしゅうございますか。

それでは、諮問事項第3「東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について(東京都決定)」ですが、当審議会として意見を付すことの有無について、委員の皆様にお伺いいたします。

意見をしたいという委員の方、いらっしゃいますか。

(意見なし)

大沢会長

意見ございませんでしたので、諮問事項第3「東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更(東京都決定)」につきましては、当審議会としては意見なしということで決したいと思います。ありがとうございました。

それでは、諮問事項3点はここで終了とさせていただきます。皆様、ありがとうございました。

いました。

続きまして報告事項がございますので、報告事項につきまして、「東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園における都市計画原案について」について、村田幹事より説明をお願いいたします。

村田課長

それでは「東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園における都市計画原案について」についてご説明いたします。

今回、上高田五丁目に新たに公園を整備していくに当たりまして、都市計画原案を取りまとめて説明会を開催したため、ご報告するものでございます。

まず、資料の1「主な経緯等」でございます。

計画している用地に関しましては、「国家公務員宿舎の削減計画」にて対象となった宿舎(上高田)につきまして、「国家公務員宿舎跡地利活用方針(第二次修正版策定)」に基づいて、都市計画公園の代替地・拡張用地として活用を検討し、広域避難場所の拡充を図ることを目的に、平成30年度に当該用地の売買契約を締結してきたところでございます。

2「都市計画の原案の概要」でございます。

こちらにつきましては、別紙1の計画書、別紙2の計画図も併せてご参照いただければと思います。

都市計画公園の種類については「街区公園」といたします。

名称は街区公園の連番といたしまして、「第2・2・38号上高田五丁目公園」。

位置は「中野区上高田五丁目地内」。

面積は約0.27ヘクタールでございます。

なお、本計画地に関しましては、近隣に総合公園としての都市計画がございますが、こちらには野球場やテニスコートなど総合公園としての様々な利用がなされていること、また、計画地の周囲には必ずしも近隣の方が利用できる公園が多いわけではないため、街区公園として整備を進めることとして考えてございます。

3「説明会の開催結果について」でございます。

令和5年9月6日の夜間に上高田区民活動センターにて説明会を行い、8名の方にご参加いただきました。説明資料については別紙3をご覧ください。

まず、計画地の概要について、先ほどご説明した経緯等を説明いたしました。

次に都市計画公園について、都市計画に関する基本的なことを説明いたしました。

次に本計画の位置づけと基本的な考え方として、上位計画や関連計画での位置づけから、本公園は地域住民等による公園利活用の促進、良好な都市環境の形成、防災機能の確保を基本的な考え方とすることを説明いたしました。

次に都市計画原案について、計画書、計画図などの説明を行いました。

最後に今後の予定を説明したところでございます。

そして、説明会における意見の概要及び意見に対する考え方については、別紙4に取りまとめでありますのでご覧ください。幾つかの項目に整理しておりますので、ピックアップしてご紹介いたします。

1「都市計画について」では、本公園の整備主体についての質問に対しまして、中野区で整備を行っていくことなどを回答いたしました。

2「整備について」では、整備に関する予算的な質問に対しまして、都市計画交付金を活用すること、また、用地費としては約11億円かかっており、整備そのものの整備費については整備内容により異なると回答いたしました。

また、整備内容について意見を言える場があるかという質問に対し、別途行うオープンハウス等で意見を聞くということを回答いたしました。

3「今後の予定について」では、原案の後、案などが作成される段階でどの程度変わるのかという質問に対し、特段の意見がなければ、都市計画としては原案から案に移る段階でそれほど変わるものではないということを回答いたしました。

4「その他」では、広域避難場所の哲学堂公園一帯の範囲に関する質問に回答するほか、パブリックコメント手続に関しては、都市計画法に定められた意見聴取、公告・縦覧のみを行うことを回答いたしました。

表紙に戻っていただきまして、最後4の「今後のスケジュール」でございませう。

令和6年1月には都市計画案の作成、2月には案の公告・縦覧などの手続を経まして、令和6年度に入りましたら都市計画審議会へ諮問をし、答申を頂きました後、都市計画決定・告示を行っていく予定でございませう。

併せて実施計画なども進め、令和7年度から整備工事を行うこととして、予定してございませう。

ご説明は以上でございませう。

大沢会長

ご説明ありがとうございました。

ただいま説明ございましたが、この内容につきましてご質問、ご意見等ありましたら、挙手により

発言をお願いいたします。いかがでしょうか。市川委員をお願いいたします。

市川委員

ご説明ありがとうございます。お尋ねさせていただきます。

頭紙のところに「平成30年度に当該用地の売買契約を締結した」とございますが、都市計画の原案が約5年、6年かかったことについて、なぜこれだけ時間がかかったのか教えてください。

村田課長

まず、当初この隣接地に、総合公園としての都市計画があります。その拡張にするのか、あるいは街区公園として単独の都市計画にするのか、そういったところを東京都と協議等をしてきた関係で、この時期になったというようなところでございます。

市川委員

いわゆるこの緑色のゾーニングがされている南側ですかね。南側の地区にも官舎があって、こちらについては売買契約をしなかったということになったということだと思っておりますが、何でこんなことを聞いているかという、都市計画公園というのはたしか広さによって、都市計画交付金が出るか出ないか決まると思うのですね。見てみると、この質問の要旨の2「整備について」で「都市計画交付金を使って整備をしていく」と書いてありますが、広さは大丈夫ですか。

村田課長

確かに都市計画交付金に関しましては1ヘクタール以上という制限があるのですが、優先整備の公園に位置づけるところで、その面積要件は緩和されるといったところで、都市計画交付金を活用できると聞いてございます。

市川委員

優先整備は中野区で決められることですか。

村田課長

中野区で提案をいたしまして設定し、東京都にもご理解いただいているところでございます。

市川委員

ということは今後、例えば、ここの地域の話からちょっと離れてしまいますが、都市計画公園を整備する、要件として1ヘクタール未満の公園があった場合に、そこが優先的なものなのかどうかということと理由づけができれば、都市計画交付金はあらゆる都市計画公園予定地で活用することができるのではないか、ということですね。

村田課長

要件いろいろあるかと思いますが、優先的に整備をしていくといったところを、東京都に説明し

て、ご理解いただくといったところを行っていけば問題がないかと思っております。

市川委員

分かりました。

あと最後にもう1つだけ伺いたいのは、この南側の、私も区議会に入る前からの話だと思うのですが、例えばフットサル場とかテニスができたり、いろいろなコンセプトというか、「こういう公園はどうか」とか「ああいう公園はどうか」とか、いろいろな意見が出たと思うのですが、それがさらに東京都の議論というのがあって、この緑色の枠に収まったという話が冒頭にあったと思うのですが、過程の中でそれを削った理由は何ですか。

村田課長

今回、別紙2の計画図の中の緑色の枠があるところが今回の対象範囲となっておりますが、その下に2つほど建物がございます。もともと国の宿舍として利用されていた部分でございますが、こちらに関しましては当初払下げというか、そういう売却をする可能性があった土地ではございますが、最終的には国で耐震補強をしてこの住宅を活用していくという結論が出たといったところで、今回買うことができたのがこの緑枠の一区画であったというところでございます。

大沢会長

ありがとうございます。

ほか皆様、いかがでしょうか。真田委員お願いいたします。

真田委員

今後のスケジュールを見ると、令和6年度に都市計画決定をした後に実施設計をし、令和7年度から整備工事となり、設計をする時間が非常に短いところが気になるのですが、せっかく街区公園で地域の人が使う公園にするのであれば、積極的にワークショップを行うなどして、地域の人の意見を取り入れた整備をするべきかと思っておりますので、少し整備が遅れたとしても、ちゃんとしたプロセスを踏んでやったほうが最終的にはいいものができるのではないかと思います。

村田課長

このスケジュールで記載が足りていなかったところがあるかと思いますが、現在、基本設計を進めております。いわゆるコンセプトとか、そういったところを決める段階でございますが、その中には、先ほどの説明会の後にオープンハウスをやって意見を聞くとか、そういうことをお伝えいたしました。先月オープンハウスを行い、その中でワーク的なものも行ったり、公園の敷地の中に遊具を配置してみたりとか、地域の意見を聞きながら行っているところでございます。

引き続き意見等を集約いたしまして、それを地域の方にお示ししながら、また新たにそれに対す

る意見を聞いたりですとか、そういうプロセスを踏みながら、地域の方に愛される公園を造って
いきたいと考えてございます。

大沢会長

ありがとうございます。

ほかご意見いかがでしょうか。

(意見なし)

大沢会長

よろしゅうございますか。

つい先ほど真田委員からお話、街区公園ですよね。地域の皆さんに密着するという誘致距離も
ございますので、ぜひ地域の皆さんに愛される公園にさせていただければと思います。ありがとうご
ざいます。

そうしましたら、ほかにご意見ないとのことでございますので、本件については終了とさせてい
ただければと思います。皆様、ありがとうございます。

最後、次第3「その他」に参りたいと思います。

事務局から何かございますか。

塚本課長

次回の審議会でございますが、現在のところ近々の予定はございませんので、改めて日程が決
まり次第皆様にお知らせをしたいと考えております。

また、本日車でお越しの方いらっしゃいましたら、この後職員のほうまでお申しつけください。

以上でございます。

大沢会長

それでは、以上をもちまして本日の審議会は閉会としたいと思います。

皆様、ご協力いただきまして心より御礼申し上げます。ありがとうございます。