

2006年7月21日

高円寺の環境を守る会
警大跡地をまるごと緑と防災の
広場でのこす会
警大跡地に防災公園をつくる会
高円寺北有志
高円寺南5丁目有志

警大等跡地開発に関する質問について

皆様には、日ごろから、警大跡地問題での杉並区民への御配慮に感謝するものです。

さて、いよいよ警大跡地開発の具体化にこれから動いていく事と思いますが、私たちは、その進捗状況に、近隣住民として大変な関心をもっております。特に、6月22日の住民への説明会での秋元参事の説明を受け、「避難場所は安全だろうか」「住まいに日は当たるのだろうか」「自動車による大気汚染、騒音は大丈夫か」「緑はどうなってしまうのだろうか」などの不安が高まっています。なぜなら、住民が知りたい点について中野区は明確な説明ができず、「説明できる段階になったら説明する」、避難に必要な場所の確保は「頭をひねっている段階」と回答。跡地利用について、どう高円寺側の環境に配慮するのか、オープンスペースの確保と高度利用との関係など、「考え方もしっかりしたものができていない」「計画が決まっていないので、説明できない」「都市計画で誘導する」を繰り返すばかりだったからです。そればかりか、今後についても「説明できる段階になったら説明する。何回もはできない」など、住民との合意を図ろうとする誠意も見られませんでした。

高円寺側の環境への配慮、避難場所の検討状況など警大跡地開発の進捗状況がどうなっているかは、周辺住民にとって、生命と生活の根幹にかかわる問題です。

そこで、6月22日に示された秋元参事の回答、住民の疑問を中心に、以下の点について、この3年間の検討過程も含め中野区から誠意ある明確な回答をいただきたく、質問するものです。

なお、回答は、文書にて8月4日までに、 宛にお願いします。

1) 警大等跡地を含む区役所一帯の避難場所10haの確保について

- ① 震災時の避難できる場所として、現時点で確実に確保できる場所とその面積を明確にしてください。
- ② 05年度に中野区が委託調査した、「建築計画完了後の避難場所有効面積の算定」について算定された有効面積について、その根拠を図面上で説明してください。
- ③ 上記で10haに不足する分の「民間の開発を誘導していく」などと回答した開発者等から提供されるものの内、大学、住宅、商業施設、業務施設、警察庁、中野区、警視庁のそれぞれの割合については、それぞれの開発者からどう提供させるのか、現時点での考え方、可能性の根拠を明らかにしてください。
- ④ この場所は高層ビルに囲まれており、1㎡/人の考え方では、広大な公園がある避難場所に比較してリスクが高いが、中野区としてはその点をどう考慮して、避難面積を確保する考えか明らかにしてください。
- ⑤ サンプラザビル、高層ビル周辺のビル風の影響による避難場所としての安全性について、特に火炎旋風についてどのように検証されているか明らかにしてください。
- ⑥ 「救援拠点としてどう機能させるのか」の質問に対する、「都の震災予防条例にもとづく、広域避難場所

の活用を考えている」との回答はここに防災関連施設を置くことになると思われますが、その施設を具体的に示し、1.5ha とその施設による避難場所の面積はどうなるのかを明らかにしてください。

- ⑦ 「大規模な土地があれば一番良い」と回答しましたが、大規模な土地があるにもかかわらず、あえてそこに高層ビルを誘導しようとするのは中野区自身です。しかも、囲町公園を民間に売却し、警大跡地には、1.0ha しか新規に公園を確保していません。大規模な土地があり、10 万人の避難人口は減っていないのに公園面積は削られる、この矛盾点について、説明してください。
- ⑧ 学校の塀について、「避難が容易にできる構造でつくるように、民間を誘導していく」との回答でしたが、そのように誘導できる根拠を示してください。
- ⑨ 杉並区側からの災害時の避難経路の確保及び安全性の確保など、責任ある検討を示してください。

2) 杉並区との「警察大学校等移転跡地の土地利用に関する覚書」（以下「覚書」）に関連した中野区の考え方について

- ① 「覚書」第1条「3ヘクタールから4ヘクタールのまとまった緑地空間を確保する」について、『防災公園とオープンスペースにより』なので、合算だと理解している」と言ったが、数字上の合算と、空間としてのまとまりは、異次元のもので、つじつまが合いません。「覚書」のその解釈についての根拠を示してください。
- ② 1.5ha の防災公園の前に警察庁建物がくることは、これまでの住民説明会、4 者協議前のゾーニングではなかった計画です。3~4ha の緑地空間の確保という考え方からは、今回の処分計画は後退するものであると住民は見ますが、今回の新たな処分計画によっても、「3~4ha のまとまった緑地空間」を確保できるとした根拠を示してください。
- ③ 「学校法人の場合、用途指定期間は10年間だけ。後から、売却、高層ビルになることは可能だ。」という指摘を「今の処分方針からは、確かに可能だ」と認めました。中野区は、開発者について、そのような立場で、都市計画を誘導していくのか、明らかにしてください。10年後の用途について、だれがどのように担保するのも明確にしてください。
- ④ 「都市計画が決まっていないというが、決まっていなければ業者に指導できないではないか。どの様な規制をかけるのかアウトラインだけでも示して欲しい」という質問に対して、「土地利用のアウトラインはできてない。考え方もしっかりしたものができていない。できたら説明する」との回答でした。中野区自身の主体的な姿勢がまったく見られません。開発者に、そのような優柔不断な姿勢で、「都市計画で規制する」（従来の住民説明会での那須井部長の説明）ことができるのですか、住民に理解できるように説明してください。
- ⑤ 跡地と杉並区側との間への緩衝緑地帯などの設置、杉並区側の用途地域とのバランス、隣接住宅地の従前の住環境確保について、計画で厳しく規制し、誘導することについて、中野区自身の現時点での検討状況を示してください。
- ⑥ 容積率、高度利用について、中野区の検討はどこまですすんでいるのですか。例えば、「病院のヘリコプターの離発着関係で、警察病院の南側は病院より高くはできない」「NTTビルの電波伝搬の関係で、100m以上のものは出来ない」などの話も出たこともあります。そのような見解を今も、検証の上でお持ちなのですか。
- ⑦ 大学については、少子化の中で、生徒の確保競争に打ち勝とうとして進出するわけであり、より高い利用効率を考えていると思われます。そのような大学にたいして、中野区はどのようにして、高円寺側への住環境の配慮義務を負わせるのか明らかにしてください。

- ⑧ 高層ビルが予想される民間住宅、学校法人部分等について、特に高円寺への日照、日影が心配されます。中野区は当然、住環境の配慮義務を主張しなければならないし、開発者も杉並区民との合意形成に当然努力してもらわなければなりません。そのために、中野区は開発者にたいして、どう責任を負わせるのか現時点での方策を示してください。
- ⑨ 1.5ha の公園の東側、南側には、高層ビルが立ち並ぶゾーニングになっています。住民が憩うべき公園の日照権を、開発者にどのように規制するのか明確にしてください。

3) 計画の構想について

- ① 「清掃工場がなくなったのは、跡地利用の根幹に係わる変更」ということでしたが、これまで関係者の合意で作られた 2001 年の跡地利用計画の根幹は、「応急対応活動及び復旧活動等の総合的な防災拠点」「都市生活を支える基盤施設である清掃工場等の導入」「区民のスポーツ活動、健康保持や福祉のための施設など、区民生活の質的向上に資する施設を整備」等です。しかし、中野区がはじめた 2003 年 8 月からの清掃工場のない土地利用計画への見直しは、これまでの住民合意を基にした全体構想をも見直し、結果的に根幹となっていた「防災拠点」「区民生活の質的向上に資する施設整備」も放棄した内容としてしまいました。「清掃工場がなくなったこと」の何が、「防災拠点」「区民生活の質的向上に資する施設整備」を白紙に戻す「跡地利用の根幹に係わる変更」なのか、住民に理解できるように説明を求めます。
- ② 「根幹に係わる変更」であるにもかかわらず、住民との合意を脇において一方的に進めている理由について説明を求めます。
- ③ 清掃工場ができなくなって、自然の林、公園をつくる絶好の機会だった。区部の防災・復興拠点をつくる絶好の機会だった。中野区という狭い立場ではなく、都民的な立場にたつての検討こそ必要だったはずで。都は、都市計画マスタープランでも環状 7 号線近くに救援・復興活動拠点となる大規模公園を確保すると言っていました。その為に、都は国に大学移転跡地等の国有地について無償貸与を要望すると「都市づくりビジョン」でも列記されていることについて、「警大跡地ではその話は出てない」との回答でしたが、中野区は、その認識・検証もせず、上位計画にもとづく要望もしていないということになります。その理由を明らかにしてください。
- ④ 2005 年 4 月の計画の最終案が発表された時点の「公共施設整備事業方策検討に係る報告書」では委託業者は、土地区画整理事業による道路公園の整備を、「財務省は難色を示す可能性あり」としながらも、「◎」として、評価していました。一方、今回の財務省などとの関係で方針転換した手法にたいする評価は、「△」としています。今回、中野区が敢えてこの委託業者が指摘した「困難な手法」を選択したことについて、どのような検討の結果によるものなのか、その根拠を示してください。

4) 今後の進め方について

- ① 「覚書」でも、跡地の土地利用については、両区で連携を図る、地区計画の策定には、周辺の住環境へ十分な配慮がなされるよう努めることなどが、杉並・中野の両区で合意されています。中野区は、杉並区住民に誠意をもって、中野区の立場を説明する責任があります。また、中野区は杉並区住民との合意形成に誠意をもって努力する責任があります。この点について、認識を示してください。
- ② 今後進めようとする地区計画原案の公表手続きは、事前に杉並区住民との合意にとことん努力した上でおこなうことが必要です。そのためにも、杉並区住民との意見交換を行う勉強会、住民説明会等の要望に誠実に応えることが必要です。それが、あるべき行政の姿です。それぞれ、見解を示してください。
- ③ 跡地の開発に向けて勉強会を行っている開発業者などとその内容について、各勉強会終了後直ちに関係住

民に説明するとともに、内容の如何によっては開発者と関係住民との直接の話し合いの場を中野区が責任をもって継続的にもてるようにすることが必要です。見解を示してください。

- ④ 開発者と関係住民との合意形成に問題が生じるようなことが合った場合は、開発をストップしてでも合意形成に努めることが必要です。中野区がその総合調整役として責任をおっていると思いますが、どのようにお考えですか。

以上