

2006年10月31日

様

ご返事が遅くなり誠に申し訳ございません。貴方様からのご質問につきましては、以下のとおり回答いたします。

今後も変わらぬ区政へのご理解、ご協力をお願い申し上げます。

【区民参加・計画策定の方法について】

今回の説明会での回答が不十分な場合や、意見交換の結果を計画に反映するために、引き続き意見交換の会を開催すべきと思うが、どのように対応するのですか。

回答

今回の警大跡地等都市計画案の策定方針についての説明会でいただいたご意見については、地区計画素案に反映できるかを検討いたします。

今後は、地区計画原案の公告・縦覧、地区計画等の案の公告・縦覧の際に地元説明会を開催する予定です。

20日の説明会で、パブリックコメントや請願陳情は、少数意見という発言がありましたが、区民参加の公式の制度に対してこのような見解で対処していることは、区民参加を形式としか捉えていないとしかみえません。なぜ、このような発言が出たのか説明してください。

回答

区民の皆さんからいただいたパブリックコメントや請願陳情をないがしろにしているわけではなく、区議会の審議等を通して、結果的に少数意見であったという主旨ですので、よろしくご理解をお願いいたします。

隣接する杉並区住民に対して説明会を開催する意志はないと明言したのは、事実ですか。また、開催する意志はないのですか。再確認します。

回答

今回開催した説明会は、中野、杉並の別なく参加していただける説明会として開催したものです。あらためて、杉並区住民だけを対象とする説明会の開催は予定しておりません。今後も説明会を開催する場合は、今までどおり中野、杉並の区別なく開催させていただきたいと思っています。

これまで区は、計画案は区の都市計画審議会において審議すると明言してきましたが、今回は報告事項となっています。審議は行わないのですか。行わないとすれば、従来の説明と違う上、都市計画審議会軽視となります。審議を行わないとすれば、なぜですか。いつ、そのように変わったのですか。

回答

今回の地区計画案は、東京都都市計画審議会の取扱になるため、中野区の都市計画審議会には中野区の検討案を説明するという形で行います。その時に質疑を行ない、その内容を踏まえて中野区案を作成し、その後、地区計画の素案を東京都に送付します。東京都では地区計画の原案の公告・縦覧、地区計画等の案の公告・縦覧を行い、その都度、住民説明会を開催する予定となっています。

地区計画等の案の公告・縦覧の際には、中野区の都市計画審議会においても区としての意見について審議し、その結果を東京都に回答することとなります。

【計画の内容について】

20日に説明した容積率(200%、300~400%、500%)は厳守されるのでしょうか。地区計画は2段階で決めるとの説明であり、事業者が確定後に、本日説明した容積率が再開発促進区制度の活用により

割増されることはないのでしょうか。

回答

容積率については、中野区の検討案という形で説明をいたしました。ほぼ同様の内容で決まるのではないかと考えています。ただし、この容積率はこの地域におけるベースとなる容積率（見直し相当容積率）であり、建築計画の地域貢献等の内容により、その評価分として容積率が割増されることがあります。

地区計画制度は、現在の用途地域ではできない用途規制を行えるはずですが、大学用地としての規制はなぜできないのですか。また、区域1、2は、跡地処分の土地利用計画では用途が明確になっているのに一括して複合ゾーンとしているのはなぜですか。具体的にどのような用途地域規制を行うのですか。

回答

大学法人が予定されている区域1及び区域2においては、大学が許容される用途地域として一番厳しい現行の用途規制を維持する考えです。また、民間住宅等複合機能ゾーンとして位置付けている区域1の一部は、にぎわい創出ゾーンとして多彩な機能の導入が可能となるような用途指定を考えているところです。

と関連して、複合機能ゾーンとしての建築が可能な用途地域であれば、大学は10年後に建物を壊さなくても、内部を事務所として利用することに規制はありません。経営者の意向の変化や経営者が変わっても、中野区は大学として継続させる手立てはあるのですか。

回答

大学機能の立地が予定されている区域の用途規制は、現行を維持しようと考えており、その中では、事務所用途については建築することができない規制となっております。

公園の考え方について、20日の説明会では、2001年の計画案における防災公園は清掃施設を囲むためであり、清掃施設がなくなったため縮小した、ととれる発言がありましたが、そのように考えているのでしょうか。2001年の計画案では、広域避難場所としての跡地の防災機能確保が第1の目的であり、それを実現するために4ha以上の中央防災公園を位置付けています（清掃施設の緩衝帯ではありません）。この内容は、都市計画MP、緑の基本計画とも整合しています（現在区のHPにも掲載されています）。区はその様に理解していないのでしょうか。

回答

2001年の土地利用転換計画案が、清掃施設を中心とした計画案だったという主旨でお話ししたものです。この計画案では広域避難場所として中央防災公園が位置付けられていましたが、清掃施設建設計画が中止になったことをきっかけに再検討が必要になりました。その結果として、2001年の計画案より防災公園面積が縮小したということです。ただし、この防災公園とその周辺の緑地空間と合わせて3～4haの空間を確保することとしており、また、区役所一帯の広域避難場所としての防災機能について今後も維持することに変わりはありません。

中野区はこれまで、防災公園の面積は少ないが、中央中の敷地と一体的なオープンスペースとなるので有効に活用できると説明してきました。しかし、区域南側の警察庁用地がF字道路沿道に移ることにより、中央中と公園が1帯とならないばかりか、こどもたちの中学校が狭くなり、しかも建物に囲まれた日影の場所になってしまいます。中野区はいつの時点で、どのような会議でこのような重大な変更を認めたのですか。また、このような重要な変更について、何故今まで区民に説明する機会を持たなかったのですか。

回答

施設の配置については、財務省、東京都、杉並区、中野区の四者協議会において、今年2月に跡地の土地処分方針として確認されました。その内容については、今年3月に財務省が国有財産関東地方審議会に跡地の処分方針について諮問し答申された際に、区報やホームページ上で広く区民の皆さんにお知らせしています。また、住民団体等から説明の要望があった場合には、可能な限り対応させていただいた経緯もあります。

公園の整備基準では、1.5ha規模は近隣の人が利用する公園であり、広域的な利用には4ha(地区公園以上)の規模が必要です。これは、区内在住の建築、都市計画の専門家も計画の見直しにあたって当初から提案していることです。1.5haなどと中途半端な公園にした理由は何ですか。

回答

公園の規模については、平成17年5月に策定された「中野駅周辺まちづくり計画」の内容を基に中野区、杉並区、東京都の三者で「『警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案』の見直し」を取りまとめた結果、1.5haに決定したものです。

公園1.5haとその周辺に緑地空間を取ることで3~4haの空間を創出します。

中野区は、国が無償貸与している囲町公園を廃止し、新たな公園に付け替えるといっていますが、新たな公園は有償となるとすると囲町公園面積分も有償になるのですか。

回答

中野区としては、囲町公園面積分について引き続き無償となるよう財務省と折衝しており、この実現について今後とも努力をしていく所存であります。

【整備負担について】

中野区は、公園及び都市計画道路は開発者負担で整備する。だから区民の負担は少ないと明言してきました。中野区は、それぞれの開発者の負担割合や負担方法について、どのような検討を行い、財務省はそれに対してどのような回答をしているのか、教えてください。また、中野区の考えを実行する法律的な裏付けを教えてください。

回答

開発者の負担割合や負担方法については、財務省との関係、法律的な裏付けを含めて検討しているところです。第4回定例議会では、これらの内容について報告する予定となっており、これ以降、その実現に向けて制度の公表などを行っていきたいと考えています。

区長は、都市計画道路及び公園について、区が先行して整備を行い、開発者にはあとで負担してもらうことに方向転換したとも聞きますが、事実ですか。後から負担させる問題は、警察病院に負担させると言って2年間が経過し、進展がないようですが、いつ、どのような話し合いをしてきたか明らかにしてください。警察病院が負担する法的な根拠はないと考えますが、可能なのですか。警察病院でできなければ、今後の開発で負担させることはできないのではないのでしょうか。

回答

都市計画道路及び公園について、区が先行して整備し、開発者が決まった段階で応分の負担をしていただきます。開発者の負担割合、負担方法については、警察病院も含めて現在検討を行っているところです。

【周辺住宅地や商業地等への影響について】

再開発促進区制度は、区の説明資料にもある通り、土地利用転換を推進するために用途・容積率等の制限を緩和する手法であり、周辺環境に多大な影響を及ぼします。現在の規制では高度地区、日影規制など、周辺環境に配慮した規制がありますが、説明ではこれらの規制が撤廃されることになりま

す。また、開発による多大な発生交通も予測されています。その場合、隣接する周辺住宅地にどのような影響があるのか、調査したのでしょうか。また、多大な商業業務機能は、既存の商店街との競合や空き事務所の増加など不動産業への影響は、これまでの開発の例をみても明らかです。開発による周辺商業、業務への影響を調査したのでしょうか。

回答

再開発等促進区の導入による隣接周辺住宅地への影響については十分検討しているところです。

また、開発に伴う発生交通量についても検討しており、広域的な交通量調査、交通の流れや地区内における同様の調査なども行い、対応出来ることなどを検証しております。

開発による周辺地域の商業や業務への影響については、今後の開発計画によるところが大きく、今後、ご指摘のことも踏まえて調整することが重要であると認識しています。

【開発事業者への対応について】

民間住宅用地の開発について、中野区は開発事業者による研究会を発足させていますが、何を検討しているのでしょうか。こどもたちに関わる中央中の問題について区民の問題として検討せず、開発事業者との研究会を開催するところに区の姿勢が良くあらわれています。しかも、開発業者に情報を提供し開発のあり方を検討しているとすれば、一般競争入札となる国有地の売却について、一部の開発者に利益供与したことになるのでしょうか。研究会に参加した事業者は、他の事業者に比べ有利な立場にあり、一般入札に参加するのはおかしくありませんか。

回答

事業企画勉強会は、中野駅周辺を魅力的でにぎわいのあるまちとするため、民間事業者のノウハウ、企画力を基にした意見や提案等をいただき、今後の警察大学校等を含む中野駅周辺まちづくりに活用しようとするものです。したがって、この勉強会は区からの情報を提供する場でもありませんし、また、国有地の売却は区とは関係なく財務省が行うものとなっておりますので、一部の開発者に利益供与になることは一切ありません。

【今後の進め方について】

20日の説明会で、区は区民と長い間時間をかけて、計画をつくってきた旨の説明がありましたが、事実誤認です。これまでの区の対応は、終始一貫して民間開発導入、開発者負担による整備の説明会であり、区民の意向を真摯に受け止め、協議して計画を作り上げる姿勢や体制はありませんでした。時間がかかったのは、区自身が民間開発導入、開発者負担を前提とした計画づくりに多大な金額をかけて民間コンサルタントに委託したにも係わらず、財務省も説得できずにいたずらに時間を費やしたからです。区民の切実な要望に応え、大規模な防災公園の整備を第一に掲げれば、費用負担も少なく（既に区民が方法を提案）財務省の了解も得られたはずですが。多くの区民の要望を無視した都市計画案は撤回し、誰もが安心できる4ha以上の大規模な防災公園を中心とした計画に見直すべきです。

回答

「中野駅周辺まちづくり計画」が策定されるまでには、「中野駅周辺まちづくり計画調査検討委員会」、「中野駅周辺まちづくり区民検討会」、「区長対話集会」、「住民説明会」、「パブリックコメント」などを通して、十分に区民の皆さんとの意見交換を行って来たと考えています。

防災公園の面積は1.5haですがその周辺に緑地空間を取ることで3ha～4haの空間を整備することにより、防災機能を確保してまいります。

中野区拠点まちづくり推進室拠点まちづくり分野
警察大学校等跡地整備担当
電話:3228-8980