

# 意見書の要旨

〔議第6966号〕

東京都市計画地区計画に係る都市計画の案を平成21年2月18日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、28通（27名2団体）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意見書の要旨	東京都の見解
東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画	<p>I 賛成意見に関するもの 2通（2団体）</p> <p>1 都市計画に関する意見 (1) 警察大学校等跡地のまちづくりは、区民の長年にわたる願いであり、駅周辺の活性化をもたらす起爆剤として期待されており、都市計画を早期に決定し計画を進めて欲しい。</p> <p>2 その他の意見 なし</p> <p>II 反対意見に関するもの 26通（27名）</p> <p>1 都市計画に関する意見 (1) 平成18年に区が作成した企画提案書では、1,000戸の住宅中心の計画だったが、住宅は約1.6%に縮小され、業務・商業中心のまちになっている。 中野区は居住人口の増加を区民に説明していた。国に対しても売り払いの条件に住宅整備を上げていた。</p> <p>(2) 公有地の利用にあたっては、納税者である国民、地域住民の意向を重視すべきである。公有地は国民の財産で、公共的な視点から考えるべき。商業的な視点に重きを置いた現在の</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見 (1) 「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案の見直し」等に基づく本計画の実現に向けて、都市計画決定手続きを適切に進める。</p> <p>2 その他の意見 なし</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見 (1)(2) 平成17年度に策定した「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案の見直し」では、跡地において住宅、商業、業務、高齢者福祉、医療施設、大学等を整備することを定めている。 今回の変更は、地区計画の枠組みに沿って、事業者が提案した具体的な施設規模等に基づき行うもので、その内容は、土地利用転換計画案の見直しに即しており、土地利用の基本的な考え方を変更するものではない。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	東 京 都 の 見 解
	<p>計画では、目先の利益を求めているようにしか思えない。</p> <p>再開発は、中野区民のためではなく、中野区の税収増と公務員宿舎のためである。</p> <p>(3) 今回の変更では、もともと200%の容積率が560%となり、高さ制限も撤廃され、開発者に利益がわたるようになっている。地区計画の変更によりちぐはぐなまちづくりが進んでいる。</p> <p>(4) 「都市再開発方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」では中野四丁目地区は住宅地に位置付けられており、地区計画と矛盾している。</p> <p>(5) 高円寺北一丁目は、高さ制限10mの第一種低層住宅地であるが、隣接して70m・55mの大学ができ、日影や風害、圧迫感等の被害は甚大であり、高さを低くし環境に配慮すべき。</p> <p>(6) まちづくりガイドラインで、高円寺北一丁目との間に示されている「緩衝緑地帯」が今回の計画では消えており、財務省の売却条件やガイドラインに違反している。</p>	<p>(3) 今回の変更は、平成19年に決定した当初の地区計画や中野駅周辺まちづくりガイドライン沿って、事業者が提案した具体的な施設計画に基づき、敷地内のオープンスペースの確保や緑化の推進などを適切に評価し、容積率の最高限度や建築物の高さの最高限度を地区整備計画に定め、計画的なまちづくりを行うものである。</p> <p>(4) 「都市再開発方針」における中野四丁目西地区の土地利用計画では、業務・商業、住宅、文教等の用地からなる複合市街地の形成を図ることとなっており、地区計画と整合している。</p> <p>なお、本地区計画の区域に「住宅市街地の開発整備の方針」の区域は指定されていない。</p> <p>(5) 地区計画では、杉並区の住宅地に向かって高さが段階的に低くなるように壁面後退距離を定めている。</p> <p>また、事業者の提案では、住宅地から十分な後退距離を確保し建物を配置するなど、圧迫感や日影の影響の軽減を図り杉並区側の住宅地へ配慮した計画としている。</p> <p>(6) 事業者からの提案では、杉並区側の住宅地との間に、歩道状空地やみどり豊かなオープンスペースを確保し、ガイドラインの緩衝帯を確保する計画となっている。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	東 京 都 の 見 解
	<p>(7) 都市計画公園の南側には、高さ100m幅150mの巨大なビルが計画されており、日照が確保されずビル風の影響等から劣悪な環境だ。</p> <p>(8) 中野区は、風環境に関する情報公開請求の回答で、事業者による説明を聞いただけで資料は存在せず、その検証すらしていないことが分かった。</p> <p>(9) 風害の説明があったが、統計処理した風の数値は低減されており実際的ではない。年間の瞬間最大風速とその頻度を示すべき。 風害について、説明会では問題ないとするだけでどんな調査をしたのか信じられない。納得できる調査を実施してほしい。</p> <p>(10) ビル風が強くなならないよう建築設計の工夫をしてほしい。</p> <p>(11) 電車からの眺望を遮り、圧迫感を与える建物は劣悪で景観権を侵害する。広域的な視点から景観を醸成すべき。</p> <p>(12) まちづくりガイドラインに示されているスカイラインの形成が守られていない。</p>	<p>(7)(8)(9)(10) 都市計画公園の日照時間については、冬至において概ね1時間から3時間確保され、春秋分では公園の過半を概ね5時間以上、夏至では概ね終日確保される計画となっている。 また、風害については、植栽等の対策を講じることにより一部で現況の風環境を改善する結果となっており、公園の環境に配慮した計画である。また、都市計画案の説明会において資料として配布し説明している。</p> <p>(11) 景観については、東京都景観条例に基づき、景観シミュレーションや植栽計画などについて協議を行うなど、良好な景観形成が図られるよう調整を図っていく。</p> <p>(12) 地区計画及びガイドラインでは、区域5は概ね110m程度の高さとするとともに、周辺環境へ配慮して周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減することとなっており、今回の計画はこの考え方に適合している。</p>

名 称	意見書の要旨	東京都の見解
	<p>(13) 中央中学校南側に、国の大規模な施設が建設可能な計画として進んでおり、日影や風害により教育環境を犠牲にしないしてほしい。 防災公園と切り離された計画となっており、中野区画街路1号に面した計画に変更すべき。</p> <p>(14) CO<sub>2</sub>削減、地球温暖化、防災、少子高齢化社会へ対応した都市計画を進めるべき。</p> <p>(15) 計画を白紙に戻し公園、運動場にすべき。公園を4ha以上にしてほしい。14ha全てを公園にしてほしい。</p> <p>(16) 高層ビルに囲まれた避難場所は、巻き風（旋風）を起すなど安全とはいえない。ガラスの飛散により公園の機能を果たさない。地震による落下物に留意して建築してほしい。</p> <p>(17) 跡地の数千本の樹木は、ヒートアイランドの抑止や環境の保全、防災に寄与しており、たくさんの樹木を残してほしい。</p>	<p>(13) 公務員宿舍が計画の具体化する段階で、中野区と連携し財務省に対して一定の配慮を求め協議していく。 防災公園と中学校の連絡については、地区計画において歩行者通路の構想を位置付けており、今後、財務省の計画の具体化にあわせて歩行者ネットワークの連携を図っていく。</p> <p>(14) 本地区では、「土地利用転換計画案の見直し」等に基づき、みどりの保全や緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用、建物の断熱性能や設備エネルギー効率の向上、防災公園の整備などにより、CO<sub>2</sub>の削減や地球温暖化対策、防災性の向上等を図ることとしている。 また、警察大学校等跡地では、高齢者福祉施設の整備やバリアフリーの推進など高齢者社会に対応したまちづくりを進めていく。</p> <p>(15) 本計画では、「土地利用転換計画案の見直し」等に基づき、約1.5haの都市計画公園と一体となった約1.5haの公共空地や約1.5haの敷地内のオープンスペースを確保する計画となっている。</p> <p>(16) 都は、消防庁や防災の専門家等の意見を聞きながら、安全性について検討し、避難場所を指定している。ガラスの飛散、落下物については、十分な対策を行うよう事業者と調整を図っていく。</p> <p>(17) (18) (19) (20) (21) 既存樹木については、中野区が事業者と締結した覚書で、</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	東 京 都 の 見 解
	<p>い。</p> <p>何年も経て育った樹は、新たに育てようとしても再生不可能である。</p> <p>(18) 高層ビルの谷間や北側では緑化は推進されない。みどりの専門家による検証も行われておらず、特にみどりの少ない中野区では、都のみどりのネットワークにも逆行している。</p> <p>(19) 既存樹木の具体的な保全が不明であり、都市計画法第33条に違反する。</p> <p>(20) 都市づくりビジョンの「都市環境再生ゾーン」に沿った計画ではなく貴重なみどりを削る計画である。</p> <p>(21) 跡地正門及び早稲田通り沿いの常緑樹林は残してほしい。</p> <p>(22) 開発による9,000台の交通量の増加に伴い、自動車の排気ガス、騒音による被害が想定される。</p> <p>(23) 区画道路は当初16mの説明であったが12mに縮小され、歩道が2.5mとなることから歩行者と自転車が安全に通行できない。自転車ゾーンを設けて都民の安全と健康を考えて欲しい。</p>	<p>極力保存、移植するとともに新たな植樹を行い、地区全体で総量を1割以上増やすこととしている。</p> <p>都市計画法第33条は、同法29条に基づく開発許可の基準であり、開発許可にあたっては、中野区が法令に基づき適切に審査することとしている。</p> <p>(22) 開発に伴う自動車の排気ガスや騒音については、都市計画道路や区画道路、駐車場の整備等により円滑な交通処理を行うとともに、駐車場の地下化を図るなど排気ガスや騒音に配慮した計画となっている。</p> <p>(23) 区画道路については、1.5mの歩道に加え、敷地内に2.5mの歩道状空地を整備することで、合計4mの歩行者空間を確保し、歩行者や自転車の安全な通行に配慮している。</p>

名 称	意見書の要旨	東京都の見解
	<p>(24) 跡地では、公園、オープンスペースは高層ビルに囲まれた3haしかなく避難場所として安全とはいえない。まとまったスペースが確保できないのにどうして十分な面積といえるのか。避難面積の内訳を公表し説明すべき。昼間人口が増加するのに面積が前と同じというのはおかしい。</p> <p>(25) 中野区はどの区域の人を何人位避難対象としているのか示してほしい。</p> <p>(26) 避難場所の区域内は何㎡で何人を対象としているのか。</p> <p>(27) 開発によって避難場所が狭くなり、区民の安全の確保は難しくなる。開発による昼間や夜間人口の予測数と根拠を説明してほしい。</p> <p>(28) 開発後の避難広場の安全性の説明がされず、避難場所の安全性の確保が担保されていない。</p> <p>(29) 地区計画で定められている「区域外に対する影響の配慮」を実現するには、壁面の位置の制限や高さの最高限度だけでは不十分であり、法に基づく届出がなされた場合、地区計画の区域内の権利者が確認できるようにしてほしい。</p> <p>(30) 平成19年当初の都市計画決定の際に、提出された意見書は421通で、「ビル風」や「日影になる防災公園」を危惧する意見が多数存在したが、今回の地区計画の変更によりそれらが反映されていない。</p>	<p>(24) (25) (26) (27) (28)</p> <p>都では、本地区や区役所周辺を「中野区役所一帯」として避難場所に指定しており、約10haの避難有効面積に、約10万人を収容することとしている。</p> <p>一方、中野区が算定した避難有効面積は、約10.98haで、避難人口は約10万人となっており、中野区の都市計画審議会や住民説明会において説明を行っている。</p> <p>(29) 企画提案書で示された周辺環境への配慮がなされているかについては、法令に基づく届出や認定の際に中野区と都で確認していく。</p> <p>(30) 地区計画では、複合日影による影響への配慮が方針として位置づけられているとともに、まちづくりガイドラインでは、防災公園等の整備や風環境への配慮を含む建築物等の整備方針が示されている。</p>

名 称	意見書の要旨	東京都の見解
	<p>(31) 近隣住民が作り上げた都市計画マスタープランの理念と違う、恣意的に導かれた行政手続きが中途半端な地区計画を生んでいる。</p> <p>(32) 都市づくりビジョンでは、「環状7号線の周辺など救援、復興活動拠点となる大規模公園の迅速な整備を推進する」 「都市の貴重なオープンスペースとして残されている大学移転跡地等の国有地を公園用地として無償貸付け等を国に求めていく」とされ、もともと避難有効面積は15haであったものを、都が恣意的な解釈により大規模高層開発を誘導してしまった。</p> <p>(33) 中野四丁目地区は、広い避難場所として帰宅困難者の休憩場所、救護場所にするのが最適な場所である。</p> <p>2 その他の意見</p> <p>(1) 区民への説明責任が果たされていないまま進める都市計画手続きは形式にすぎない。区民が客観的に判断できるに足る情報公開と説明が不足している。</p> <p>(2) 大学に住民説明会の開催を繰り返し要望しているが開催されない。</p> <p>(3) 地区内に新たな区役所を建設することの必要性について区民は知らされていない。</p>	<p>(31) 本地区計画は、中野区の都市計画マスタープランに基づき、みどり豊かな防災公園を整備するとともに、商業・業務・住宅施設や教育施設の整備、医療施設などを導入するものである。</p> <p>(32) 都は、平成20年2月の避難場所の改定で、本地区を含む中野区役所一帯約10.2haを避難場所に指定しており、地区計画では、避難場所としての安全性の確保を図ることが方針として定められている。</p> <p>(33) 中野区周辺街づくり計画では、帰宅困難者の受入れなど災害時の救援体制について、区と大学等で緊密な連携を図り協力関係を築くこととなっている。</p> <p>2 その他の意見</p> <p>(1) 法令等に基づく説明会の開催や都市計画の縦覧等の手続き及び区や事業者の説明会等により、区民への説明を実施している。</p> <p>(2) 大学は地元住民に対して平成20年12月16日及び平成21年1月22日に説明会を実施している。</p> <p>(3) 中野区は区役所の移転を公表している。意見書の趣旨は中野区へ伝える。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	東 京 都 の 見 解
	<p>(4) 金融不安、景気後退の状況下では、計画されている業務・商業ビルに、企業や商店が集まらず大学も財政事情も良いわけではないので、計画どおり建設されるとは思えない。</p> <p>Ⅲ その他の意見 なし</p>	<p>(4) 都及び区は、地区計画等に基づく事業推進が図られるよう必要な協力を行う。</p> <p>Ⅲ その他の意見</p>