

平成 19 年 (2007 年) 12 月 3 日
建設委員会資料
都市整備部都市計画担当

平成 19 年度(2007 年度) 第三回 中野区都市計画審議会

日 時 平成 19 年 (2007 年) 11 月 19 日 (月) 午後 1 時 30 分から

会 場 中野区役所 4 階 区議会第 1 委員会室

次 第

1. 諒問事項

- (1) 東京都市計画一団地の住宅施設〔鷺の宮一団地の住宅施設〕
の変更について（中野区決定）

2. 報告事項

- (1) 警察大学校等跡地に係る開発協議会の設置について
(2) 中野区都市計画審議会条例施行規則の一部改正について

3. その他

-以上-

【第17期中野区都市計画審議会委員名簿】

任期：平成18(2006)年12月14日～平成20(2008)年12月13日

区分	氏 名	備 考
学 識 経 験 者 (5)	森 欣 貳	元 東京都多摩都市整備本部長
	矢 島 隆	(財)計量計画研究所常務理事
	田 代 順 孝	千葉大学園芸学部教授
	勝 木 江津子	弁護士
	村 木 美 貴	千葉大学工学部准教授
区 民 (9)	峰 岸 照 男	中野区町会連合会
	高 野 成 行	中野区商店街連合会
	堀 竹 志	(社)東京都宅地建物取引業協会中野区支部
	樋 口 修	(社)東京都建築士事務所協会中野支部
	五 味 道 雄	東京商工会議所中野支部
	戸 矢 崎 哲	中野工業産業協会
	赤 星 義 彰	公募
	伊 丹 安 雄	公募
	下 田 恒 子	公募
区 議 会 議 員 (5)	ひぐち 和 正	自由民主党議員団
	伊 東 しんじ	自由民主党議員団
	佐 伯 利 昭	民主クラブ
	か せ 次 郎	日本共産党議員団
	飯 島 謹 一	公明党議員団
行政 機関 (3)	大 竹 秀 明	東京消防庁中野消防署長
	市 村 諭	警視庁中野警察署長
	藤 江 賢 治	東京都第三建設事務所長

※ 都市計画審議会委員は条例で25人以内となっている。

【2007年11月19日現在】

平成 19 年度（2007 年度）第 3 回

中野区都市計画審議会説明資料

目 次

【 諸 問 事 項 】

1. 東京都市計画一団地の住宅施設の変更について（中野区決定）…………… 1
〔鷺の宮一団地の住宅施設〕

【 報 告 事 項 】

1. 警察大学校等跡地に係る開発協議会の設置について…………… 7
2. 中野区都市計画審議会条例施行規則の一部改正について…………… 9

平成 19 年（2007 年）11 月 19 日
中野区都市計画審議会

平成 19 (2007) 年 11 月 19 日
都 市 計 画 審 議 会 資 料
都 市 整 備 部 都 市 計 画 担 当

東京都市計画一団地の住宅施設（鷺の宮一団地の住宅施設）の変更について（中野区決定）

1. 決定概要

東京都市計画一団地の住宅施設の内、鷺の宮一団地の住宅施設を変更する。

2. 理由

老朽化した住宅を良質な公営住宅ストックとして更新するとともに、土地の高度利用によって地域の防災性の向上、周辺の道路交通環境の改善等に資するため、既定の都市計画を変更する。

3. 経緯

(1) 都営鷺の宮アパートの建替えに関する経緯

- ①昭和 35 年～昭和 39 年 都営鷺の宮団地として建築、入居
- ②平成 5 年度 都営白鷺一丁目アパートとして 2 棟、55 戸を建替え
- ③平成 7 年度 都営若宮二丁目アパートとして 1 棟、61 戸を建替え
- ④平成 18 年 5 月～平成 19 年 1 月 計 5 回 都営鷺に宮アパート建替え計画説明会を実施（居住者 2 回、近隣住民 3 回）このほかに、団体等の個別話し合いがある。

※ 上記経緯に関しては、東京都住宅局（現都市整備局住宅経営部）が実施したものである。

(2) 都市計画に関する経緯

- ①昭和 34 年 8 月 27 日当初決定 建第 1579 号
- ②昭和 63 年 11 月 10 日変更 区第 72 号
- ③平成 18 年 5 月 都営住宅建替えに伴うまちづくり情報（都市計画）に関する説明会
- ④平成 19 年 7 月 中野区都市計画審議会に都市計画変更内容等の報告
- ⑤平成 19 年 8 月 都市計画の変更内容に関する説明会
- ⑥平成 19 年 9 月 都市計画案（変更）の都知事への協議申し出
- ⑦平成 19 年 10 月
 - ・都市計画案（変更）への都知事の同意
 - ・都市計画案（変更）に関する説明会
 - ・都市計画案（変更）の決定
- ⑧平成 19 年 10 月 19 日～11 月 2 日 都市計画案（変更）の公告・縦覧及び意見書の受理

4. 都市計画の案

次頁のとおり

5. 今後のスケジュール

平成 19 年 11 月 19 日 中野区都市計画審議会 諒問

平成 19 年 11 月 20 日以降 都市計画決定の予定

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（案）中野区決定

都市計画鷺の宮一団地の住宅施設を次のように変更する。

名 称	鷺の宮一団地の住宅施設											
位 置	中野区白鷺一丁目、若宮二丁目各地内											
面 積	約 4.2ha											
建築物（密度）の限度	建築面積の敷地面積に対する割合		延べ面積の敷地面積に対する割合	備考								
	3／10 以下		15／10 以下	—								
住宅の予定戸数	高層	約 610 戸										
	中層	約 120 戸										
	低層	—										
	計	約 730 戸										
配置の方針 公共施設	道路	種 別	名 称	幅 員	延 長							
		—	—	6 m	約 400m							
		団地内に幅員 4 m～6 m の通路を適宜配置する。										
	公園及び緑地	種 別	名 称	面 積	備 考							
		—	—	—	—							
	公 園		3 箇所	約 0.19ha								
	緑 地		約 0.36ha									
その他 の 公 共 施 設												
上水道：各住戸への給水は、直結増圧給水方式及び受水槽（2 箇所）による給水とする。												

配置の方針 公共施設	公共施設	その他の公共施設	下水道：公共下水道に放流する。 ガス：ガス事業者より供給を受ける。 防災空地：防災の用に供する施設を設置する。
	公益的施設	集会所：3 箇所	
	住 宅	冬至において概ね 4 時間以上の日照を確保するほか、団地内外の住環境に留意し配置する。	

「区域及び公共・公益的施設並びに住宅の配置は、計画図で図示するとおり。」

理 由 老朽化した住宅を良質な公営住宅ストックとして更新するとともに、土地の高度利用によって地域の防災性の向上、周辺の道路交通環境の改善等に資するため、既定の都市計画を変更する。

新旧対照表

() 内は変更前を示す

名 称	鷺の宮一団地の住宅施設						
位 置	中野区白鷺一丁目、若宮二丁目各地内						
面 積	約 4.2ha (約 4.3ha)						
建築物(密度) の限度	建築面積の敷地面積に対する割合		延べ面積の敷地面積に対する割合				
	3/10 以下 (3/10 以下)		15/10 以下 (10/10 以下)				
住宅の 予定戸 数	高層	約 610 戸					
	中層	約 120 戸 (約 540 戸)					
	低層	—					
	計	約 730 戸 (約 540 戸)					
配置 の方針	道路	種 別	名 称	幅 員	延 長		
		—	—	6 m	約 400m		
		団地内に幅員 4 m ~ 6 m (4 m ~ 8 m) の通路を適宜配置する。					
	公園 及び 緑地	種 別	名 称	面 積	備 考		
		—	—	—	—		
		公園	3 箇所	約 0.19ha (3 箇所 約 0.28ha)	(誘致距離を考慮して配置する。)		
	公共 施設	緑地	約 0.36ha	(約 0.36ha)			
		上水道：各住戸への給水は、直結増圧給水方式及び受水槽 (2 箇所) による給水とする。					
		(改善計画部分については既存の給水施設を使用する。又、建替計画部分については、受水槽を新設し供給する。 給水塔 1ヶ所、受水槽 2ヶ所)					
		下水道：公共下水道に放流する。					
		(雨水は、浸透管及び浸透樹により処理し、終末は公共下水本管に放流する。汚水は団地北側の公共下水本管に直接放流する。)					

配 置 の 方 針	公 共 施 設	その 他 の 公 共 施 設	ガス : ガス事業者より供給を受ける。 (ガスは東京ガス(株)より供給を受ける。) 防災空地 : 防災の用に供する施設を設置する。
配置 の方針	公益的施 設	公益的施 設	集会所 : 3 箇所 (集会所 3ヶ所)
		住 宅	冬至において概ね 4 時間以上の日照を確保するほか、団地内外の住環境に留意し配置する。 (住宅は中層住宅とし、冬至において概ね 4 時間以上の日照を確保するほか、団地内外の住環境に留意して配置する)

「区域及び公共・公益的施設並びに住宅の配置は、計画図で図示するとおり。」

理 由

老朽化した住宅を良質な公営住宅ストックとして更新するとともに、土地の高度利用によって地域の防災性の向上、周辺の道路交通環境の改善等に資するため、既定の都市計画を変更する。

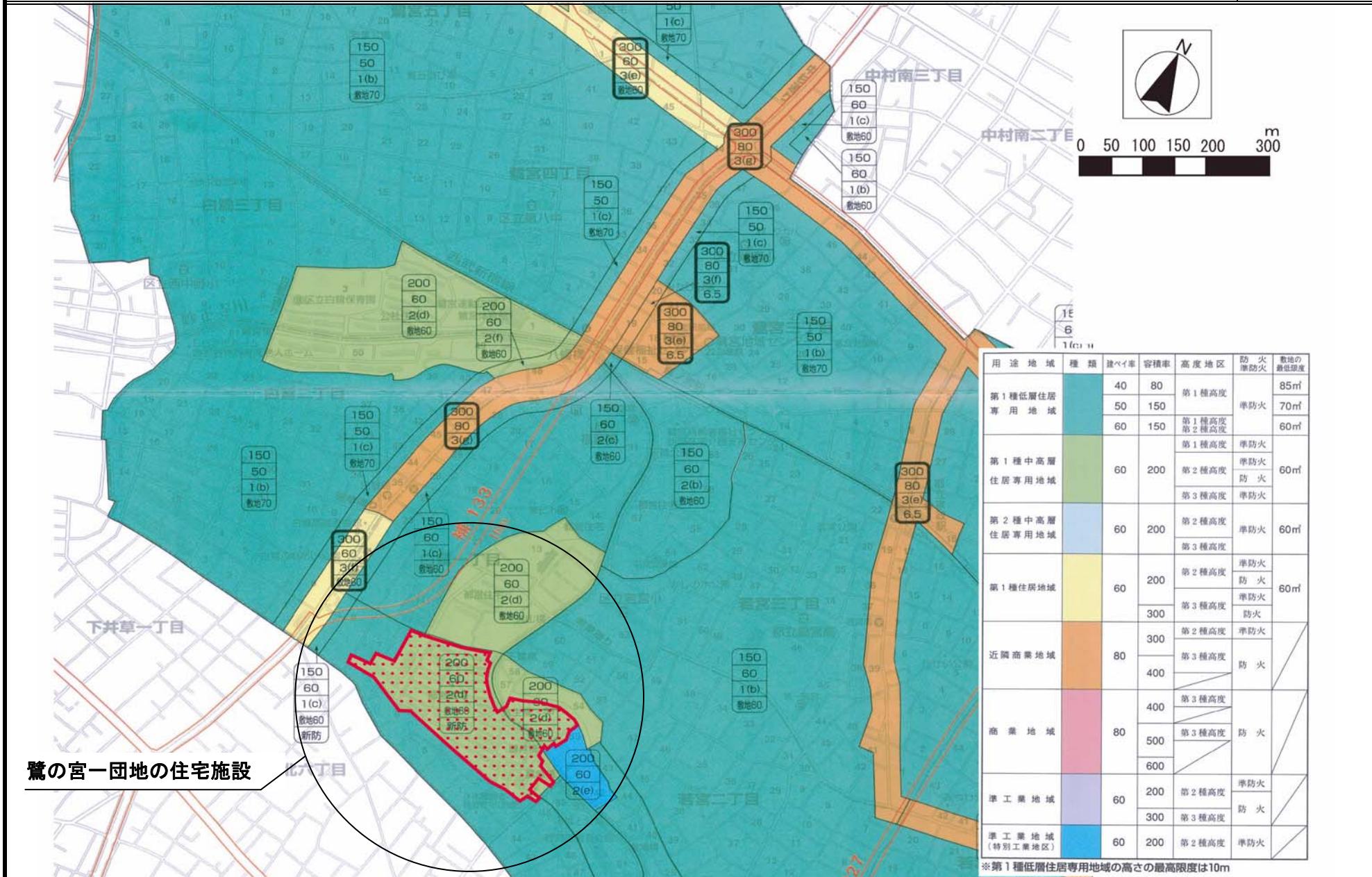
(良好な居住環境の住宅を確保するため、既存の住宅に対し、住宅改善を行うとともに、既存低層住宅の建替え、又は公共・公益的施設の整備を図るために変更する。)

変更概要

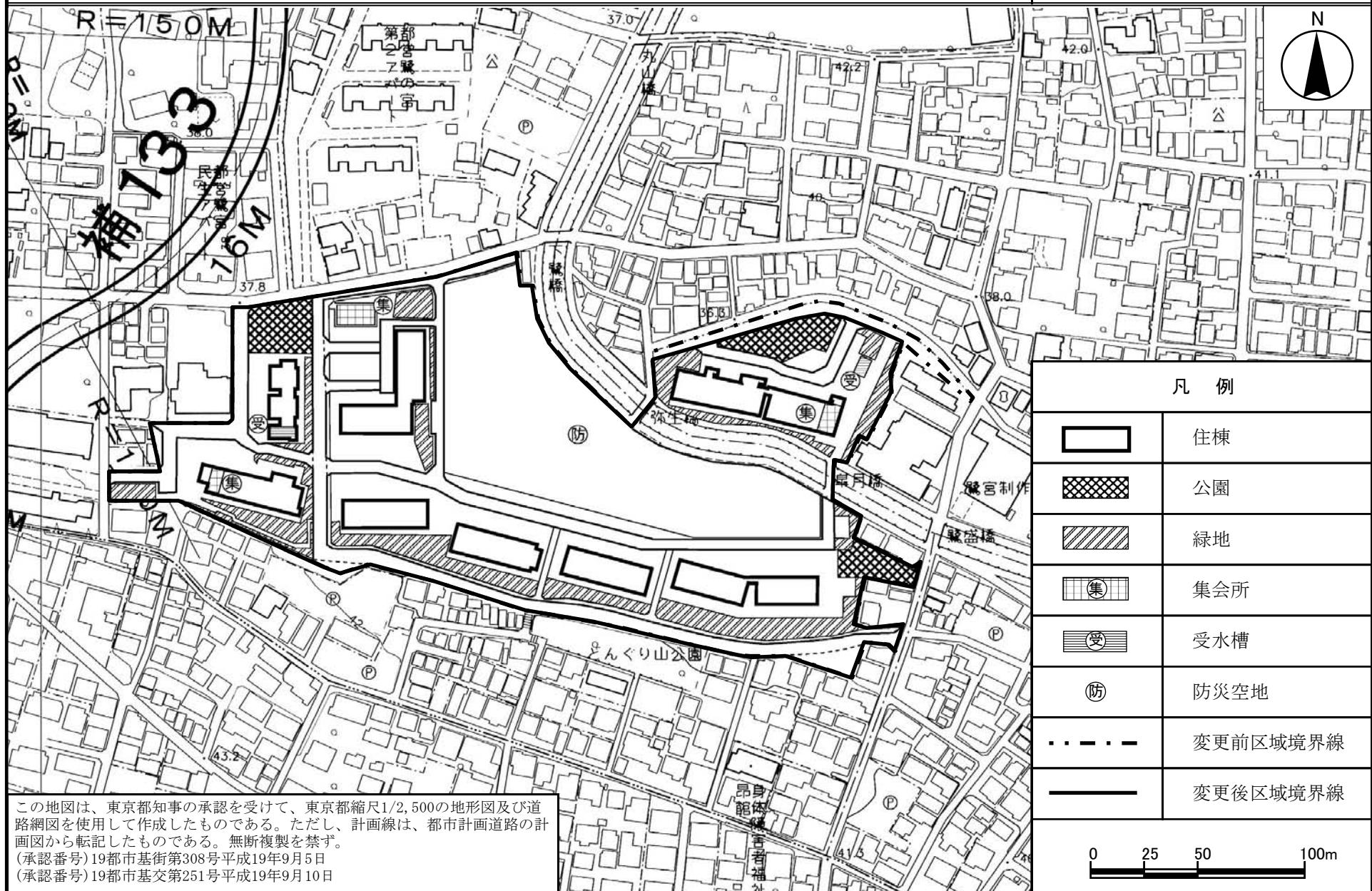
名 称	変 更 概 要
鷺の宮 一団地の 住宅施設	<p>1. 区域・面積の変更 約 4.3ha → 約 4.2ha</p> <p>2. 建築物（密度）の限度の変更 容 積 率 10／10 以下 → 15／10 以下</p> <p>3. 住宅の予定戸数の変更 中層住宅 約 540 戸 → 高層住宅 約 610 戸、中層住宅 約 120 戸 計 約 730 戸</p> <p>4. 道路の配置の方針の変更 幅員 6 m、延長約 400m の道路を新設する。 団地内に幅員 4～8 m の通路を適宜配置する。→団地内に幅員 4～6 m の通路を適宜配置する。</p> <p>5. 公園及び緑地の配置の方針の変更 児童公園 3 ケ所 約 0.28ha 誘致距離を考慮して配置する → 公園 3 箇所 約 0.19ha</p> <p>6. その他の公共施設の配置方針の変更 上水道 改善計画部分については既存の給水施設を使用する。又、建替計画部分については、受水槽を新設して供給する。 給水塔 1 ケ所、受水槽 2 ケ所 ↓ 各住戸への給水は、直結増圧給水方式及び受水槽（2 箇所）による給水とする。</p> <p>下水道 雨水は浸透管及び浸透樹により処理し、終末は公共下水本管に放流する。汚水は団地北側の公共下水本管に直接放流する。 ↓ 公共下水道に放流する。</p> <p>ガス ガスは東京ガス（株）より供給を受ける。→ガス事業者より供給を受ける。</p> <p>防災空地 防災の用に供する施設を設置する。</p> <p>7. 住宅の配置の方針の変更 住宅は中層住宅とし、冬至において概ね 4 時間以上の日照を確保するほか、団地内外の住環境に留意し配置する。 ↓ 冬至において概ね 4 時間以上の日照を確保するほか、団地内外の住環境に留意し配置する。</p>

東京都市計画一団地の住宅施設 鷺の宮一団地の住宅施設 総括図 (案)

中野区決定



東京都市計画一団地の住宅施設 鶩の宮一団地の住宅施設 計画図(案)



警察大学校等跡地に係る開発協議会の設置について

警察大学校等跡地地区においては、開発事業者と協議・調整を図りながら具体的な地区整備計画を策定し、事業を推進していくこととしている。また、まちづくりの課題に開発事業者が一体的に対応していくためには、互いに協力するまちづくりの具体的ルールを定める必要もあり、それら調整の場として開発協議会を設置したので報告する。

1. 開発協議会の構成・役割

（1）開発協議会の構成（裏面、別表参照）

構成メンバーは、中野区及び「中野四丁目地区地区計画」における「再開発等促進区及び地区整備計画の区域」の、開発を実施ないしは予定する地権者とし、事業推進コーディネーターを置く。事業推進コーディネーターは、中野区が「中野駅周辺まちづくりに係るコーディネート等業務」を委託している独立行政法人都市再生機構とする。

（2）開発協議会の役割

1) 建築マスタープランの作成

- 複数の建物を1の建築物とみなした地区内外への日影条件を満足する施設配置
- 有効空地率の確保、広域避難場所として確保すべき避難有効面積の確保
- 開発規模と用途構成の設定、発生集中交通量・周辺交通容量負荷等の検討

2) 開発モデルの確定

- 景観形成や緑化推進計画等のルール化、環境負荷低減の取組みルール化
- 基盤施設整備、地区施設整備等の計画の具体化
- 事業者管理基盤施設の管理ルールの策定

3) 都市計画・建築計画の推進とまちの管理運営

- 都市計画素案の住民説明、都市計画原案の権利者説明、並びに行政手続き等
- 各事業者の施行管理計画の調整
- 将来のまちの管理運営方法、管理主体等についての検討・調整・同意

2. まちづくり連絡会の併設

地区計画の変更にあたっては、開発協議会メンバーに加え「地区計画の区域」内の他の地権者の同意も必要となる。このため、開発計画が当面ない「地区計画の区域」内の地権者や、警察大学校跡地に関する地権者への充分な情報提供を行う場として「(仮称) 警察大学校跡地等地区まちづくり連絡会」を設置し、跡地の開発事業を推進する。

3. 今後の予定

平成19年12月 まちづくり連絡会（仮称）設置

平成20年 3月 建築マスタープランの確定

平成20年 8月 地区整備計画の変更に向けた企画提案のとりまとめ

別 表

警察大学校等跡地地区開発協議会の構成（平成19年10月現在）

構 成 員	
会長	中野区 拠点まちづくり推進室長 会長代理 拠点まちづくり担当参事

事務局	中野区拠点まちづくり推進室
-----	---------------

事業推進コーディネーター	独立行政法人 都市再生機構
--------------	---------------

○中野区都市計画審議会条例施行規則（昭和46年12月14日規則第41号）

改 正 案	現 行
<p><u>(趣旨)</u></p> <p>第1条 この規則は、中野区都市計画審議会条例（平成12年中野区条例第35号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。</p> <p><u>(委員)</u></p> <p>第2条 条例第2条第1項及び第2項の規定により任命する委員の数は、次に掲げるとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 学識経験者 5人以内 (2) 区議会議員 7人以内 (3) 区民 10人以内 (4) 関係行政機関又は東京都の職員 3人以内 <p><u>(関係者の意見聴取等)</u></p> <p>第3条 中野区都市計画審議会（以下「審議会」という。）は、必要があると認めるときは、学識経験者その他関係者の意見を聞くことができる。</p> <p>2 審議会は、前項の規定により意見聴取等を行おうとする場合は、<u>その旨</u>を区長に通知しなければならない。</p> <p>3 第1項の規定による学識経験者その他関係者の招請は、会長が行う。</p> <p><u>(会議の公開)</u></p> <p>第4条 審議会の会議は、公開とする。ただし、会長は、次の各号のいずれかに該当するときは、審議会の議決により会議の全部又は一部を非公開とすることができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 会議において個人情報を取り扱う場合において、当該個人情報を保護する必要があるとき。 (2) 会議を公開することにより公正かつ円滑な審議が阻害されるおそれがあるとき。 <p><u>(傍聴人)</u></p> <p>第5条 傍聴人の数は、25人以内とする。</p> <p>2 傍聴人は、前条の規定により審議会の会議の全部又は一部が非公開とされたときは、速やかに退場しなければならない。</p> <p><u>(準用)</u></p> <p>第6条 中野区建築審査会傍聴規則（昭和58年中野区規則第29号）第2条及び第4条から第9条までの規定は、審議会の会議の傍聴について準用する。</p> <p><u>(幹事)</u></p> <p>第7条 審議会の事務を補助させるため、審議会に幹事を置くことができる。</p> <p>2 幹事は、会長の<u>申出</u>により、区の職員のうちから区長が任命する。</p> <p><u>(庶務)</u></p> <p>第8条 審議会の庶務は、都市整備部において処理する。</p> <p><u>(委任)</u></p> <p>第9条 この規則の施行に関し必要な事項は、区長が定める。</p> <p>附 則 (略)</p> <p><u>附 則</u> この規則は、公布の日から施行する。</p>	<p><u>(目的)</u></p> <p>第1条 この規則は、中野区都市計画審議会条例（平成12年中野区条例第35号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めることを目的とする。</p> <p><u>(委員)</u></p> <p>第2条 条例第2条第1項及び第2項の規定により任命する委員の数は、次に掲げるとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 学識経験者 5人以内 (2) 区議会議員 7人以内 (3) 区民 10人以内 (4) 関係行政機関又は東京都の職員 3人以内 <p><u>(関係者の意見聴取等)</u></p> <p>第3条 審議会は、必要があると認めるときは、学識経験者その他関係者の意見を聞くことができる。</p> <p>2 審議会は、前項の規定により意見聴取等を行なおうとする場合は、<u>この旨</u>区長に通知しなければならない。</p> <p>3 第1項の規定による学識経験者その他関係者の招請は、会長が行なう。</p> <p><u>(幹事)</u></p> <p>第4条 審議会の事務を補助させるため、審議会に幹事をおくことができる。</p> <p>2 幹事は、会長の<u>申し出</u>により、区に勤務する職員のうちから区長が任命する。</p> <p><u>(庶務)</u></p> <p>第5条 審議会の庶務は、都市整備部において処理する。</p> <p><u>(委任)</u></p> <p>第6条 この規則の施行に関し必要な事項は、区長が定める。</p> <p>附 則 (略)</p>

意見書の要旨及び区の見解

« 東京都市計画一団地の住宅施設鷺の宮一団地の住宅施設の変更 »

意見書の要旨（東京都市計画一団地の住宅施設鷺の宮一団地の住宅施設の変更）

東京都市計画一団地の住宅施設の変更に係る都市計画の案を、平成19年10月19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、249通の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

名 称	意 見 書 の 要 旨	中 野 区 の 見 解
東京都市計画一団地の住宅施設 (鷺の宮一団地の住宅施設)	<p>1 賛成意見に関するもの</p> <p>137通</p> <p>(1)防災空地と道路に関するもの</p> <p>防災空地について遊水地にしていただき、妙正寺川の氾濫を少しでも食い止めたい。また、団地南側から全体の外周道路を計画通りに造って頂き、大震災時の避難路として築造していただきたい。また、計画については、異論はありません。</p> <p>(2)防災空地に関するもの</p> <p>私たち妙正寺川流域に暮らす区民は、これまでの台風や集中豪雨に伴い幾度もの被害を被ってきました。このような水害被害をなくすために、また安心して暮らすことができるまちづくりをしていただくために、団地建設に伴い防災空地を利用した水害防止のための調節池を建設する計画に賛同します。</p> <p>(3)道路に関するもの</p> <p>①災害が起きたときに緊急車両（消防車、救急車）が通れる</p>	<p>1 賛成意見に関するもの</p> <p>防災空地は、洪水対策用調節池と地震災害時の広域避難場所の機能を計画したもので、都市計画の中に位置づけることにより、確実に建設が出来るものと考えます。この調節池の建設によって、流域の水災害に対して大きな効果が上がるものと考えています。</p> <p>道路についても、地域の道路網の整備とともに、広域避難場所の機能を強化する意味から都市計画に位置づけ、確実に整備できるよう考えています。</p> <p>この道路の整備によって、緊急車両の通行、震災時の避難や物流などに役立つものと考えます。</p>

	<p>道路をつくってほしい。</p> <p>②大震災時の避難路として、団地南側に外周道路をつくって ほしい。</p>	
--	--	--

<p>2 反対意見に関するもの 102 通</p> <p>(1) 建物の高さ（階数）に関するもの</p> <p>①建築物の高さや階数（12階建て）が高すぎるので都市計画変更案に反対する。（※6～10階建てを提案している意見書も含む）</p> <p>②白鷺地区一帯は2階建ての家ばかりである。周辺との調和を著しく欠くもので、区の一方的な変更には反対する。</p> <p>③近隣にない高層住宅であり、環境破壊、風害、圧迫感や高齢者が多数入居すると想定される中での災害時の避難問題等が懸念される。このような問題が東京都との話し合いでも充分協議され結論ができるまでは、高層12階建てを可能にするような都市計画変更はしないで欲しい。</p> <p>④高層化により風害が心配であり反対する。</p> <p>⑤建築物の限度（密度）が引き上げられ高層住宅建設が可能となり、景観が損なわれ風害が心配である。反対する。</p> <p>⑥高層住宅ではしご車も届かず、入居者が高齢者であることからエレベータ停止時も心配である。どこが地域の防災性の向上になるのか理解できない。</p>	<p>2 反対意見に関するもの</p> <p>(1) 建物の高さ（階数）に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> この団地は、従来から4～6階建ての都営住宅でした。区は、都市計画マスターplanで、この団地地区を、土地の高度利用により地域のまちづくりに資する活用をすすめると位置づけており、このことから団地敷地を一定の高度利用をすることによって、敷地に余裕を生み出し、防災等地域の環境改善に役立てることが必要であると考えています。 東京都の都営住宅の建替え事業として示されているものは、当初計画から、最大部分の高さを39.85mから34.45mに、階数は6～14階建てから、8～12階建てに低減し、この結果戸数を798戸から610戸に計画変更をしています。区としては、防災等地域の環境改善等を考慮した場合、建物の高さが一定程度高くなることはやむをえないと考えています。 風環境の変化については、東京都が調査を行っており、その結果は大きな問題はないとの結果を得ています。また、建替え計画は、緑地を適切に配置して、良好な住環境を確保するものと考えます。
--	---

	<p>(2)環境に関するもの</p> <p>①変更により住環境が悪化する、又は、良好な環境が著しく損なわれるので都市計画変更案に反対する。</p> <p>②閑静で緑豊かな現在の住環境が、一変すると思われ、近隣住民として耐え難いので、都市計画に反対する。</p> <p>③住環境が悪化し、所有する不動産の価値が下がってしまう。</p> <p>(3)道路に関するもの</p> <p>①自然破壊になりかねないので「どんぐり山」下の道路に反対する。 (※都市計画変更案で位置づけている 6 m 道路)</p> <p>②6 号棟裏 (※現在の都営住宅 6 号棟) の道路のかさ上げに反対する。 (※都市計画変更案で位置づけている 6 m 道路)</p> <p>③本計画案が実施されると治安が悪化し、かつ交通量の増加により事故が増加する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建物は、市街地からの距離や隣棟間隔を大きくし、また適切に緑地を配置するなどして圧迫感を低減し、景観にも配慮していると考えます。 <p>(2)環境に関するもの</p> <p>都市の中ではその状況に応じて、土地の高度利用や合理的な利用を図り土地を有効に使用していく必要があります。今回の都市計画の変更案は、老朽化した団地を建替えて更新するとともに、公共施設の配置や防災空地を定めることによって、地域の安全性の向上やオープンスペースの増加、緑化の推進など、全体的に見ると良好な住環境が形成されるものと考えます。</p> <p>(3)道路に関するもの</p> <p>都市計画の変更案のなかで、道路として位置付けている部分は現在でも大部分が通路状になっています。また、緑豊かな環境がつくられるように、「緑地」を配置しています。区では、災害時の有効性や地先サービスなど、地域の交通環境の向上の面からも、必要な道路であると考えています。</p> <p>なお、道路は高さを含め、実際に事業を行う際には、協議しながら決めて行きます。</p>
--	---	---

	<p>(4) 防災空地（調節池）に関するもの</p> <p>①防災空地について、東京都と中野区の意向が一致しないまでの都市計画変更は論外である。</p> <p>②防災空地といわれる調節池の姿、形、景観が不明確な現状では、総合的な変更案ではないので反対する。</p> <p>③高層12階建てにしないために遊水地に蓋掛けをし、その半分は低層住宅用地として高さは8階建てに抑えて欲しい。集会所も防災空地（遊水地上部）と隣接して設置し、防災訓練等イベントにも防災空地を活用できるようにして欲しい。</p> <p>④調節池の上部建築などの問題があり、遊水地の蓋掛けの有無は計画自体に大きく影響してくる。これについての設計や方針も東京都河川担当部局で確定していない現在、都市計画審議会の審議を延ばすべきであり、都市計画変更することには反対である。</p> <p>(5)手続きに関するもの</p> <p>①住民に対して説明が不十分である。前回と変わらない今回の計画変更案に対して反対する。</p>	<p>(4) 防災空地（調節池）に関するもの</p> <p>都市計画の変更案では、計画図に示す1haの調節池を作るために、防災空地を定め、その実現を担保しています。区としては、調節池上部にふたをかけるように、都に働きかけを行っているところです。これは、オープンスペースとして有効利用できるように、災害時の避難広場や日常時に広場として利用できることを想定したもので、ふたかけの上部に建築を想定することは、考えていません。また、その姿・形・景観や構造は、都・区、関係機関等で話し合って、速やかに決めて行きます。</p> <p>なお、審議を先に延ばすことは、都営住宅の建て替えや調節池の建設の遅れを招くことにつながります。すでに仮住居に移転している方々や地区全体の水害被害の早期解決を考えると、都市計画変更は速やかに行うことが必要であると考えています。</p> <p>(5)手続きに関するもの</p> <p>区は昨年以来、都に対し、団地及び近隣住民と十分協議するよう要請してきました。都は団地の建替えについて5回の</p>
--	---	--

	<p>②都営住宅の建て替えは、団地住民、近隣住民の合意を得てすすめるものです。区民の切実な要望（集会所と公園の隣接、高齢者介護施設の新設）について、応えていないので反対する。</p> <p>③多くの人が納得できるよう、団地や近隣住民と話し合いを継続してほしい。</p> <p>④一団地全体の計画が完了していないので反対である。</p> <p>(6)団地の計画に関するもの</p> <p>①部屋の広さ、間取りなど、型別供給方式であること等から都市計画変更案に反対する。</p> <p>②都市計画というようなものではなく、団地の高層ビルだけのために大事な税金を使うのは反対である</p> <p>③高齢者の多数入居が想定されるので、防災空地には介護施設の設置も検討して欲しい。この地域では介護施設の設置基準は満たしているとのことだが、10～20年先の将来も想定して設置を考えて欲しい。</p>	<p>説明会を行い、この中で、意見、要望を踏まえた計画変更も行っています。また、区は、都市計画の変更について昨年から説明を重ねてきており、本年10月までに3回の説明と意見交換を行いました。これまで、都・区ともに住民の方々に丁寧に対応してきているものと考えます。</p> <p>(6)団地の計画に関するもの</p> <p>都の都営住宅の供給の考え方は、居住世帯の人数構成によって、面積、間取りなどを決める、いわゆる型別供給方式を取っています。</p> <p>また、区は介護保険事業計画等で団地を含めた区全体の視点から施設等の基盤整備やサービス水準の確保に取り組んでおり、この団地内にそのような施設を誘導する考えはありません。</p>
--	---	---

	<p>3 その他の意見に関するもの</p> <p>①中野区の基本条例 17 条違反であり、都市計画変更案に反対する。</p> <p>②ミニスーパーのようなものやディサービス等を設け、近隣の人も利用できるように考えてほしい。</p> <p>③子供のいる家族が、多く住んでもらえるようにしてほしい。</p> <p>④団地建替え（※既存建物の解体）に伴う工事で、何ヶ月もの振動が生じる。コンクリート住宅の団地は見直すべきである。</p>	<p>3 その他の意見に関するもの</p> <p>中野区自治基本条例第 17 条は、区民が自主的に行える地域の課題解決に関して自主的に合意した取組みを尊重する規定で、本件とは別のものです。都市計画は、法令に内容、手続き等が定められており、これに従って行っています。</p> <p>また、区は介護保険事業計画等で、区全体の視点から施設等の基盤整備やサービス水準の確保に取り組んでおり、この団地内にそのような施設を誘導する考えはありません。</p> <p>なお、団地建替え事業の計画に当たって、区はファミリー層向けの住宅戸数を増やすように要望し、都は、2DK・3DK の比率を、当初の 20 パーセントから 32 パーセントへと増やしています。</p>
--	--	---

※ なお、提出された意見書のうち、住所氏名の記載がない、中野区以外の住所で利害関係が不明など、意見書を提出できる要件を満たさないものが 10 通あった。これらの意見書も受理総数には含んでいるが、意見の要旨及び区の見解からは除外している。