

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

【 諮 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

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 都営鷺の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 諮問

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	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		—	—	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	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、若宮二丁目各案内					
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	備考	
		―	―	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。)		
	緑地	約 0.36ha	(約 0.36ha)				
	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。 (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、浸透管及び浸透柵により処理し、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。
	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。

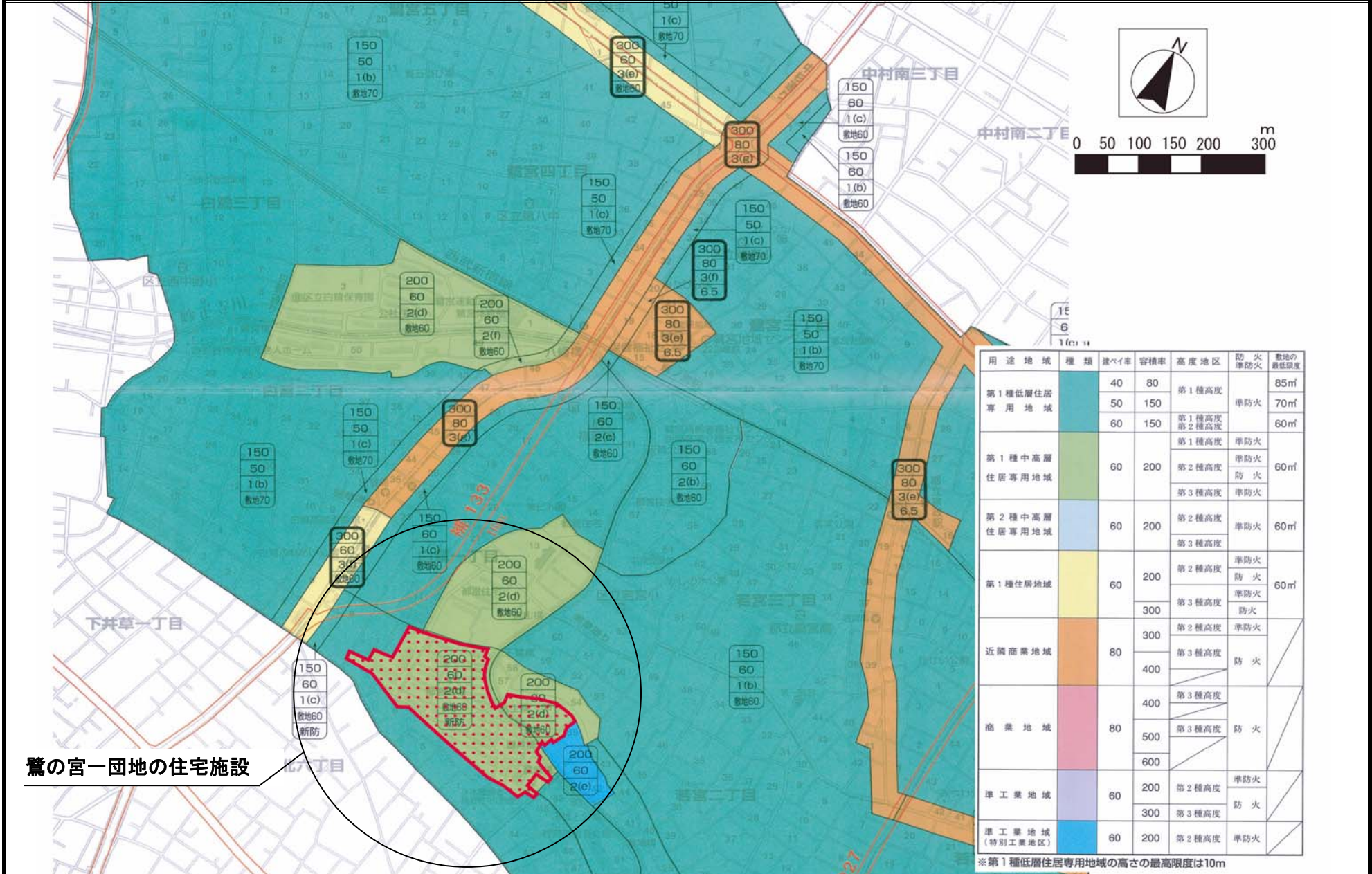
(良好な居住環境の住宅を確保するため、既存の住宅に対し、住宅改善を行うとともに、既存低層住宅の建替え、又は公共・公益的施設の整備を図るために変更する。)

変更概要

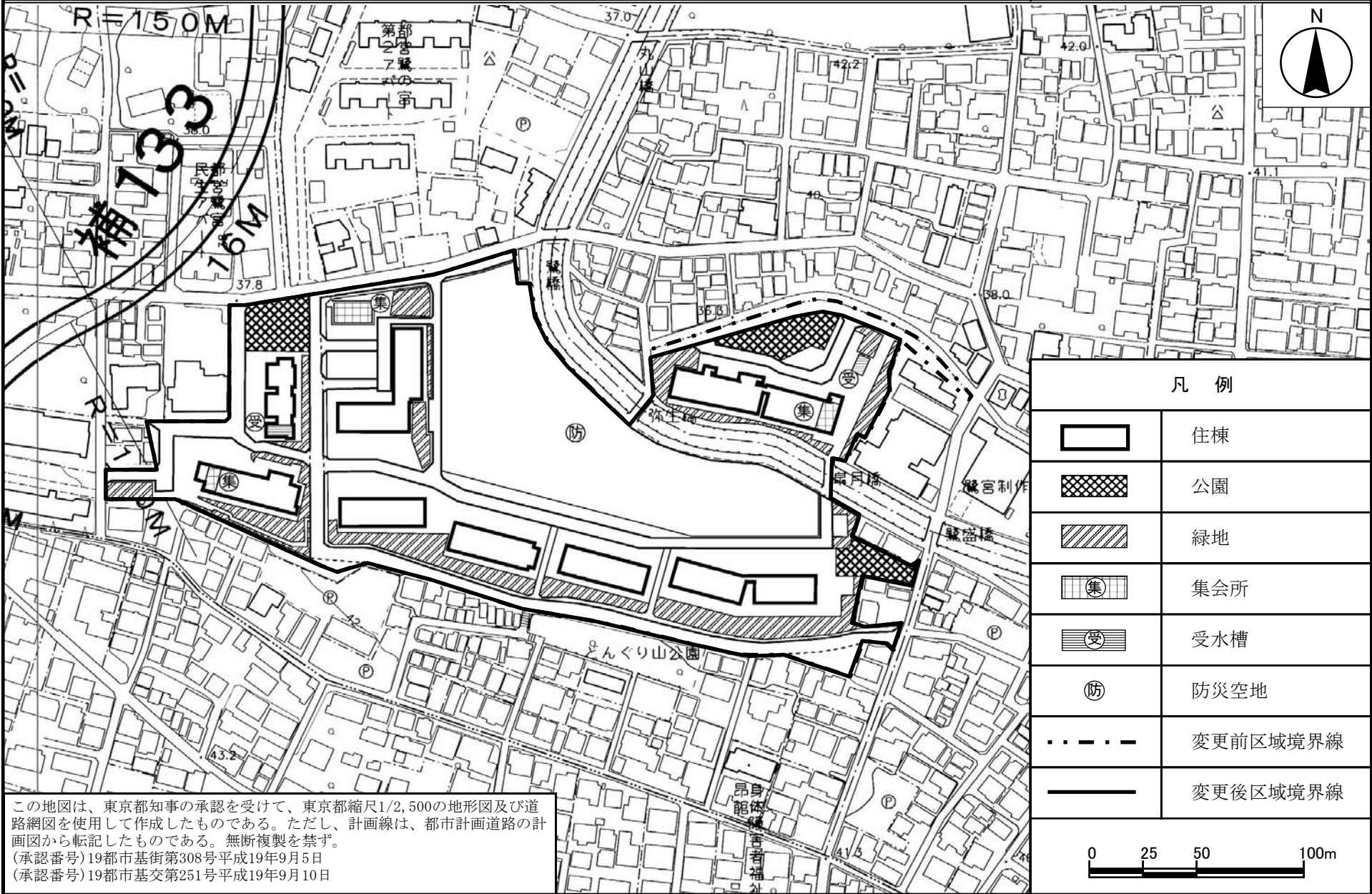
名 称	変 更 概 要
鷺の宮 一団地の 住宅施設	<p>1. 区域・面積の変更 約 4.3ha → 約 4.2ha</p> <p>2. 建築物（密度）の限度の変更 容 積 率 10/10 以下 → 15/10 以下</p> <p>3. 住宅の予定戸数の変更 中層住宅 約 540 戸 → 高層住宅 約 610 戸、中層住宅 約 120 戸 計 約 730 戸</p> <p>4. 道路の配置の方針の変更 幅員 6 m、延長約 400mの道路を新設する。 団地内に幅員 4～8 mの通路を適宜配置する。→団地内に幅員 4～6 mの通路を適宜配置する。</p> <p>5. 公園及び緑地の配置の方針の変更 児童公園 3ヶ所 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ヶ所、受水槽 2ヶ所 ↓ 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。 下水道 雨水は浸透管及び浸透枳により処理し、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。 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。 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

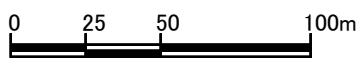


東京都市計画一団地の住宅施設 鷲の宮一団地の住宅施設 計画図(案)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)19都市基街第308号平成19年9月5日
 (承認番号)19都市基交第251号平成19年9月10日

凡 例	
	住棟
	公園
	緑地
	集会所
	受水槽
	防災空地
	変更前区域境界線
	変更後区域境界線



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な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係する地権者への十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

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
会員	財務省関東財務局
	財団法人自警会
	帝京平成大学
	明治大学
	中野TMK 開発業務受託者 東京建物株式会社
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<u>もの</u>とする。</p> <p>（委員）</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> <p>(1) 学識経験者 5人以内</p> <p>(2) 区議会議員 7人以内</p> <p>(3) 区民 10人以内</p> <p>(4) 関係行政機関又は東京都の職員 3人以内</p> <p>（関係者の意見聴取等）</p> <p>第3条 <u>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聴くことができる。</u></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>その旨を</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、<u>会長が行う。</u></p> <p><u>(会議の公開)</u></p> <p>第4条 <u>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る。</u></p> <p>(1) <u>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。</u></p> <p>(2) <u>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。</u></p> <p><u>(傍聴人)</u></p> <p>第5条 <u>傍聴人の数は、25人以内とする。</u></p> <p>2 <u>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。</u></p> <p><u>(準用)</u></p> <p>第6条 <u>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。</u></p> <p>（幹事）</p> <p>第7条 <u>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。</u></p> <p>2 幹事は、会長の<u>申出</u>により、<u>区</u>の職員のうちから区長が任命する。</p> <p>（庶務）</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>（委任）</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> <u>この規則は、公布の日から施行する。</u></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<u>ことを目的</u>とする。</p> <p>（委員）</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> <p>(1) 学識経験者 5人以内</p> <p>(2) 区議会議員 7人以内</p> <p>(3) 区民 10人以内</p> <p>(4) 関係行政機関又は東京都の職員 3人以内</p> <p>（関係者の意見聴取等）</p> <p>第3条 <u>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聴くことができる。</u></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、<u>会長が行なう。</u></p> <p>（幹事）</p> <p>第4条 <u>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。</u></p> <p>2 幹事は、会長の<u>申し出</u>により、<u>区に勤務する職員</u>のうちから区長が任命する。</p> <p>（庶務）</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>（委任）</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>