

## 平成19年度(2007年度)第一回 中野区都市計画審議会

日 時 平成19(2007)年7月19日(木) 午後1時30分から

会 場 中野区役所 4階 区議会第一委員会室

### 次 第

#### 1. 報告事項

- (1) 東京都市計画一団地の住宅施設(鷺の宮)の都市計画変更について
- (2) 警察大学校等跡地に係る土地処分について

#### 2. その他

－以 上－

# 【第 1 7 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、日本都市計画学会副会長
	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	千葉大学工学部助教授
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	東京都宅地建物取引業協会中野区支部
	樋 口 修	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 恭 子	公募
区 議 会 議 員 (5)	ひぐち 和 正	
	伊 東 しんじ	
	佐 伯 利 昭	
	か せ 次 郎	
	飯 島 謹 一	
行政 機関 (3)	大 竹 秀 明	東京消防庁中野消防署長
	初 瀬 勇 基	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 2 5 人以内となっている。

【 2 0 0 7 年 7 月 1 9 日 現 在 】

2007（平成19）年度中野区都市計画審議会幹事名簿

（2007年6月1日現在）

職 名	氏 名	内 線
計画財務担当課長	長 田 久 雄	2 2 1 1
都市整備部長	石 井 正 行	5 8 1 0
都市整備部都市計画担当課長 （都市整備部住宅担当課長兼務）	登 弘 毅	5 8 1 1
都市整備部南部地域まちづくり担当課長	角 秀 行	5 8 3 1
都市整備部中部地域まちづくり担当課長	上 村 晃 一	5 8 6 1
都市整備部北部地域まちづくり担当課長 （西武新宿線沿線まちづくり担当課長）	市 川 求	5 8 7 1
都市整備部土木・交通担当課長	遠 山 幸 雄	5 1 1 1
都市整備部公園・道路担当課長	安 部 秀 康	5 9 1 1
都市整備部建築担当参事	佐 藤 幸 一	5 6 1 1
拠点まちづくり推進室長	谷 村 秀 樹	5 8 4 0
拠点まちづくり推進室拠点まちづくり担当参事	秋 元 順 一	5 8 4 1
拠点まちづくり推進室中野駅周辺整備担当課長	松 前 友香子	5 8 5 1

中野区役所代表 0 3 （ 3 3 8 9 ） 1 1 1 1

## 東京都市計画一団地の住宅施設（鷺の宮）の都市計画変更について

東京都市計画鷺の宮一団地の住宅施設については、老朽化した都営住宅を建て替え、居住環境の改善を図ると共に、あわせて土地の有効利用により防災等地域環境の改善を図ることを目的に、既定都市計画を変更する予定である。

### 1 説明資料

#### （１）都市計画変更の内容

- ・ 計画の内容 別紙- 1
- ・ 変更内容の概要 別紙- 2
- ・ 総括図 別紙- 3
- ・ 位置図 別紙- 4
- ・ 計画区域 別紙- 5

#### （２）参考資料

- ・ 鷺の宮一団地の建替計画の概要 資料- 1

### 2 今後のスケジュール

- 7 月 19 日 中野区都市計画審議会に事前説明（本日）
- 8 月上旬 都市計画の内容の説明会
- 10 月 都市計画（案）の説明会、案の公告・縦覧
- 11 月 中野区都市計画審議会に諮問
- 11 月 都市計画決定、告示

## 東京都市計画一団地の住宅施設の内容

別紙－ 1

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		建築物の建ぺい率の限度		建築物の容積率の限度		備考		
		3／10		15／10				
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	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 緑 地	3 箇所	約 0.19ha 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。

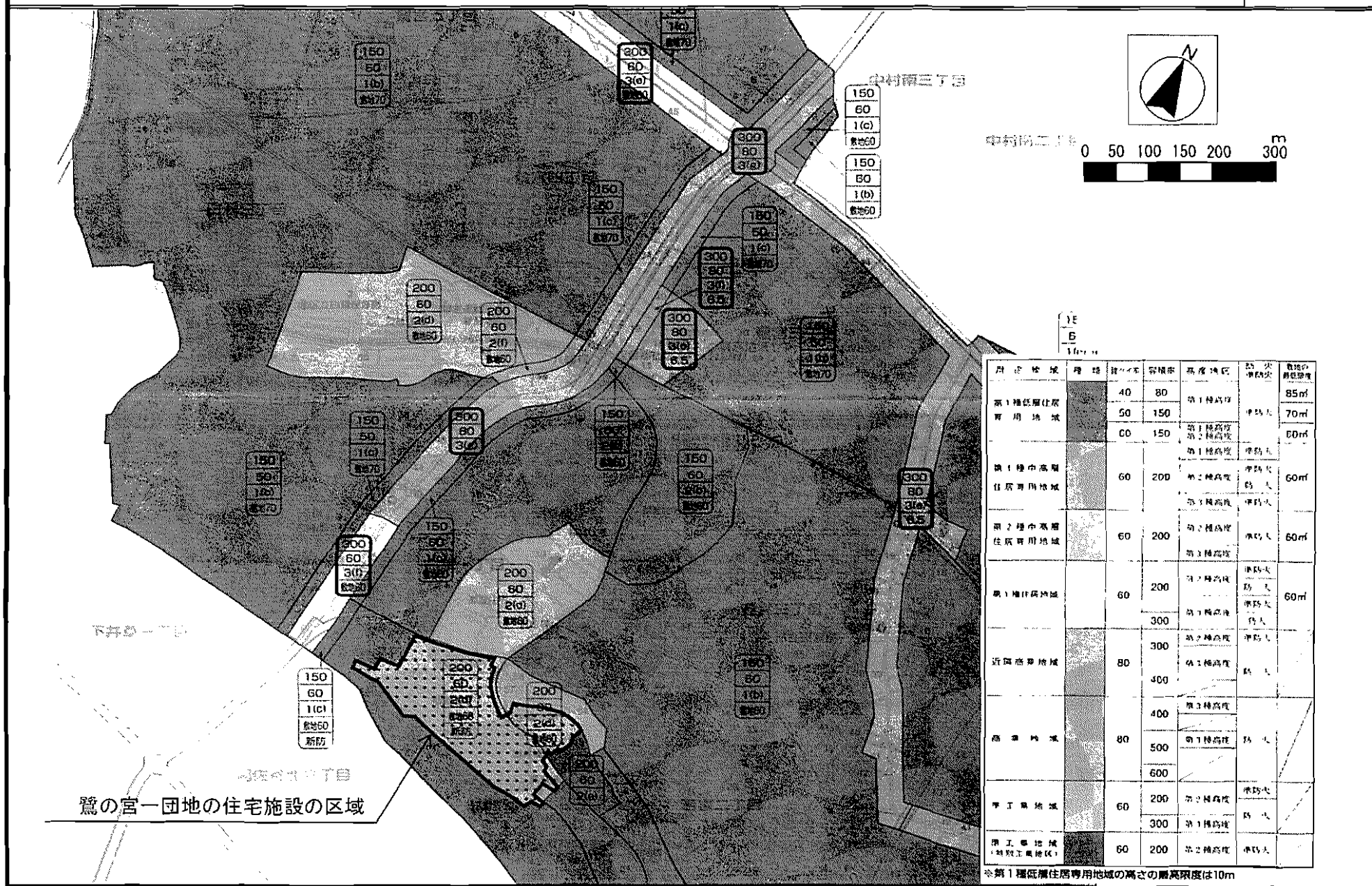
区域並びに公共・公益的施設及び住宅の配置の方針は、計画図で図示するとおり。

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。

## 変更内容の概要

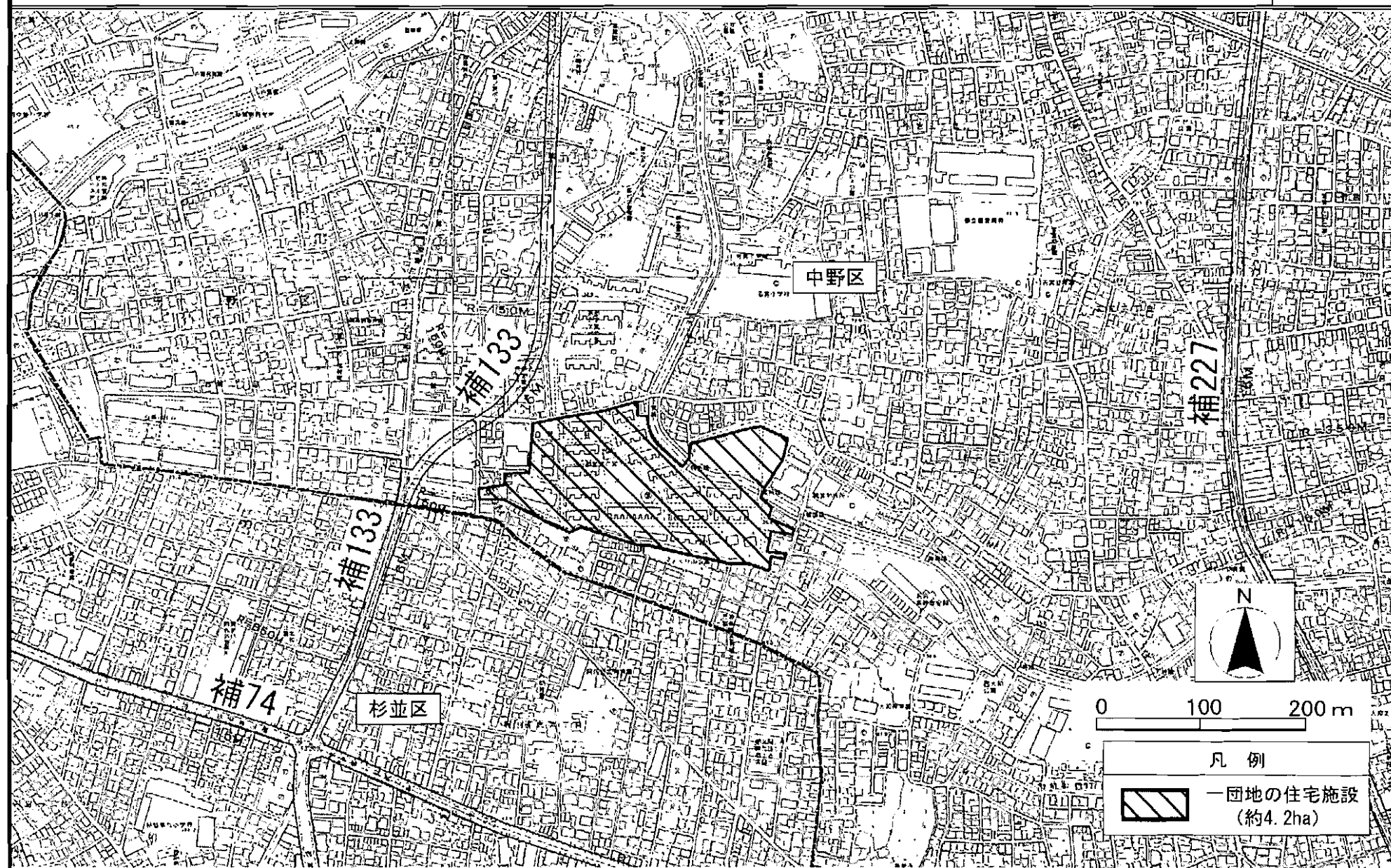
別紙－2

名 称	変 更 概 要
鷺の宮 一団地の 住宅施設	<p>1. 面積の変更 約 4.3ha → 約 4.2ha</p> <p>2. 建築物の限度（密度）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 540 戸 → 高層住宅 610 戸、中層住宅 120 戸 計 730 戸</p> <p>4. 道路の配置方針の変更 鷺の宮団地南側及び西側にかけて幅員 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。 ↓ 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 位置図

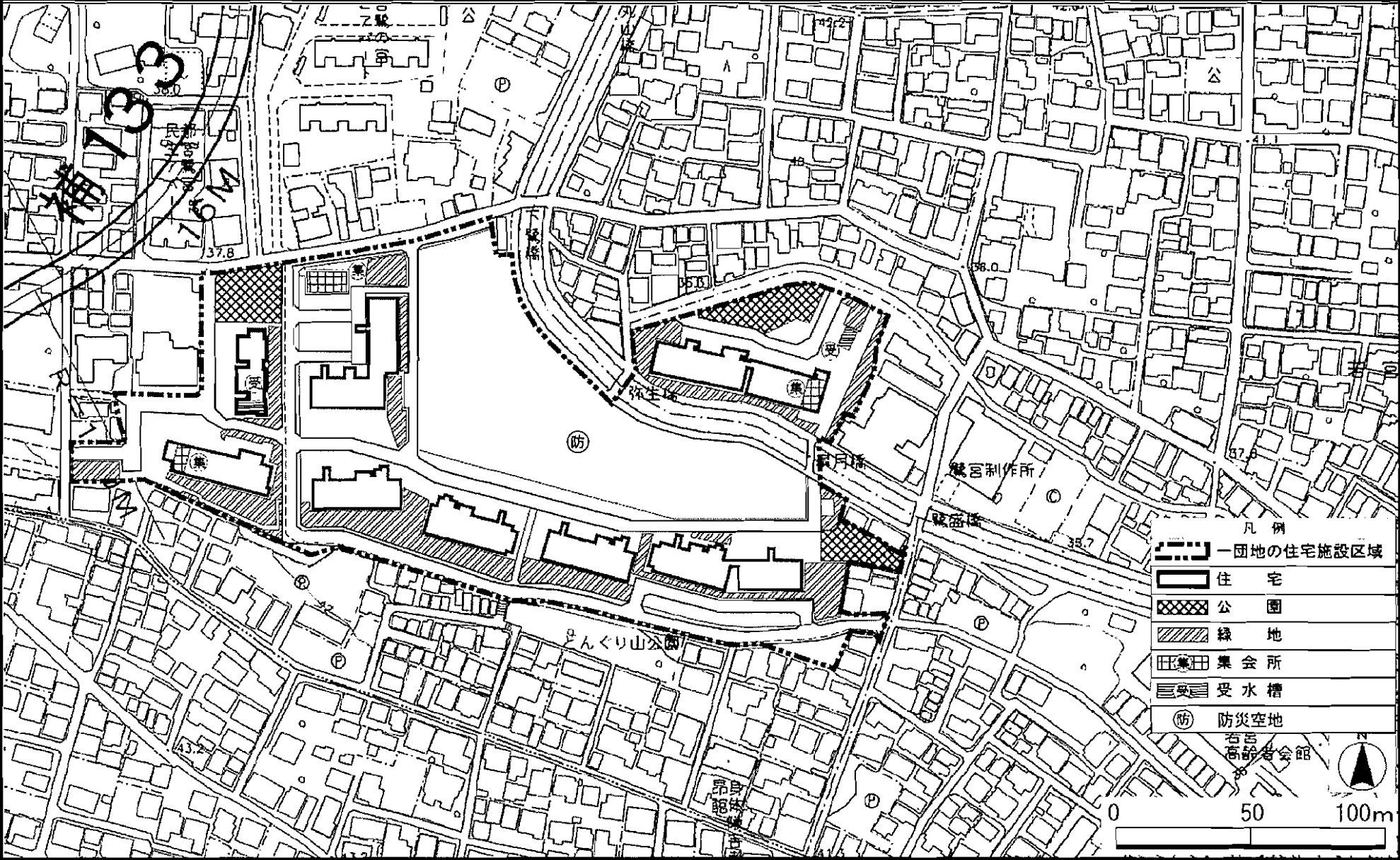
別紙—4





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区域

別紙-5



## 鷺の宮一団地の住宅施設の建替計画の概要

### 1 都営鷺の宮アパートの現況（図－1 参照）

- （1）住宅名：都営鷺の宮アパート
- （2）所在地：中野区白鷺一丁目620番地ほか
- （3）建設年度：昭和34～39年度
- （4）構造規模：鉄筋コンクリート造 4～6階建て 19棟418戸

### 2 建替計画の概要（図－2 参照）

- （1）構造規模：鉄筋コンクリート造 8～12階建て 5棟610戸
- （2）附属施設：駐車場、駐輪場、ゴミ容器置場
- （3）公共施設：集会所、外周道路、公園
- （4）工期：第1期工事 平成19年度～平成22年度  
第2期工事 平成22年度～平成25年度

### 3 建替計画説明会等経緯

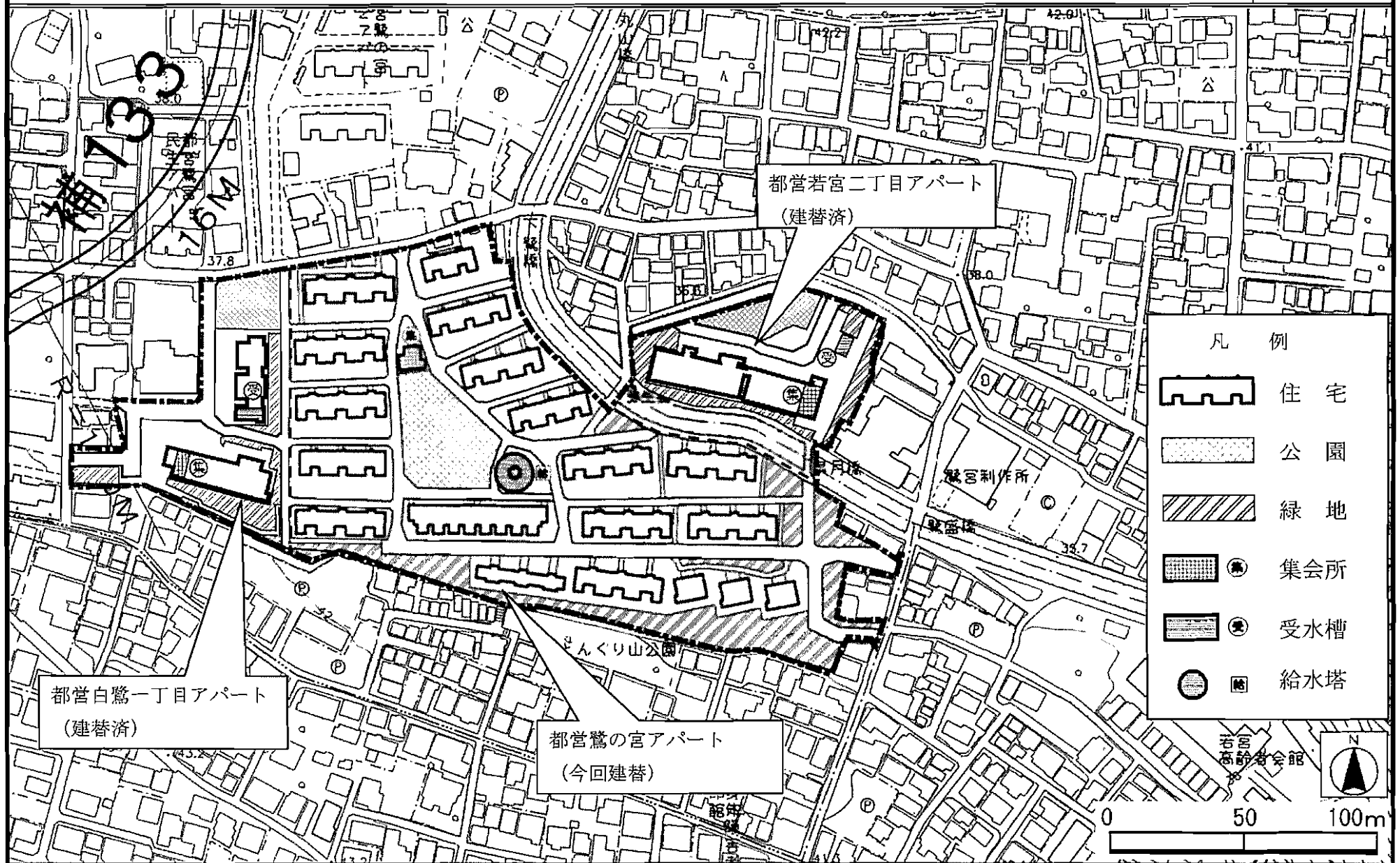
- （1）建替計画説明会（第1回）【都営鷺の宮アパート居住者対象】  
平成18年5月15日（月）開催  
出席世帯：430世帯（都営住宅居住者のみ）
- （2）都営鷺の宮アパート建替に伴うまちづくり情報の提供【中野区民対象】  
平成18年5月22日（月）開催  
出席者（記名人数）：61名
- （3）建替計画説明会（第1回）【近隣居住者対象】  
平成18年6月26日（月）開催  
出席者（記名人数）：46名（うち都営住宅居住者の記名は2名）
- （4）建替計画説明会（第2回）【近隣居住者対象】  
平成18年9月18日（月・祝）開催  
出席者（記名人数）：60名（うち都営住宅居住者の記名は14名）
- （5）建替計画説明会（第3回）【近隣居住者対象】  
平成18年12月17日（日）開催  
出席者（記名人数）：143名（うち都営住宅居住者の記名は100名）
- （6）建替計画説明会（第2回）【都営鷺の宮アパート居住者対象】  
平成19年1月21日（日）開催  
出席世帯：224世帯

### 4 その他

妙正寺川の氾濫対策として、団地敷地内に東京都が調節池を建設する予定である。

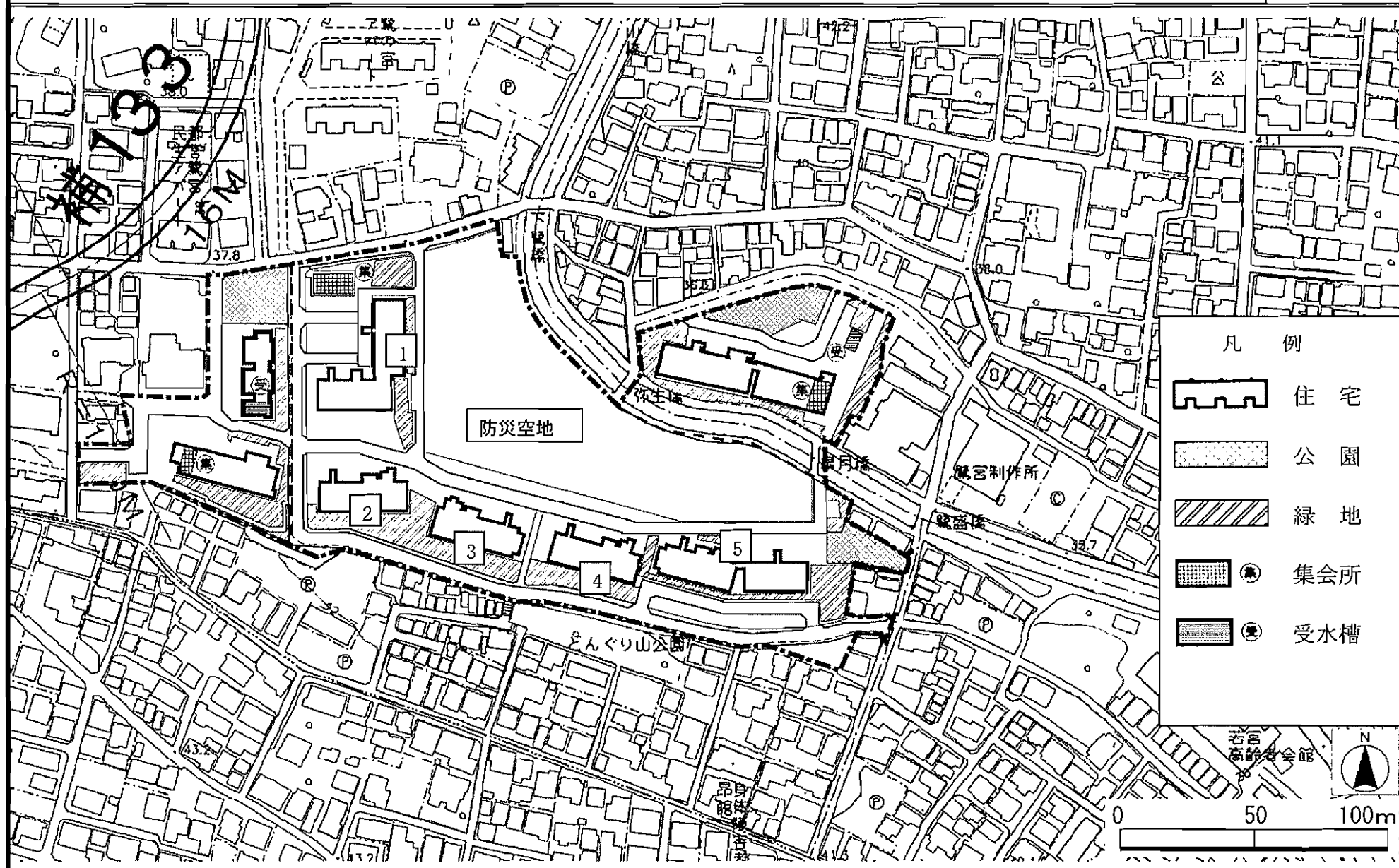
# 都営鷺の宮アパートの現況

図一 1



# 建替計画の概要

図一 2



## 都営鷺の宮アパート建替計画(変更計画)

(※平成18年12月17日、第3回説明会(東京都都市整備局  
都営住宅経営部住宅整備課)資料より抜粋)

## 都営鷹の宮アパート建替計画の変更について

### 1 建設計画について

(1)住 宅 棟 : 5棟 計610戸としました。各棟の概要は以下のとおりです。

【当初(平成18年6月26日説明会案)】

建物名称	戸数	階数	建物高さ
1号棟	173戸	6・13・14階	39.85m
2号棟	89戸	11・14階	39.60m
3号棟	196戸	14階	39.60m
4号棟	140戸	14階	39.60m
5号棟	200戸	8・11・14階	39.60m
合計	798戸		



【今回変更案】

建物名称	戸数	階数	建物高さ
1号棟	138戸	8・11・12階	34.45m
2号棟	104戸	11・12階	34.20m
3号棟	96戸	12階	34.20m
4号棟	108戸	12階	34.20m
5号棟	164戸	8・10・12階	34.20m
合計	610戸		

### (2)その他

附属施設 : 駐車場、駐輪場、ゴミ容器置場

公共施設 : 集会所、外周道路、児童公園

### (3)調節池について

都営鷹の宮アパートの建替えにあたり、調節池を整備する予定です。

規 模 : 約1ha

貯留施設 : 約35,000m<sup>3</sup>規模

整備時期 : 平成21年度以降

## 2 当初計画(6月26日)からの建替計画案の変更について

(1)配置計画の再検討を行い、各棟とも北側へ約3m移動し、南側隣地との間隔を広げました。

当初建替計画案(6月26日説明会案)	変更案
当初の建替計画案では、各住宅棟と南側隣地境界線までの距離は約12mとしていました。	住宅棟の配置を再検討して、北側へ約3m移動することによって、隣地境界線までの距離を約15mとします。

(2)住棟間隔の拡大を図りました。

風環境の変化を小さくするため、住宅棟の間隔を広げました。

当初建替計画案(6月26日説明会案)	変更案
当初の建替計画案では、各住宅棟間の距離は、平均で約8mとしていました。	住宅棟間の距離も再検討し、平均約11mに広げます。

(3)ファミリー世帯向け住宅を増加しました。

1DKや2Kの住宅の一部を、2DKや3DKの子育て世代等ファミリー世帯向けの住宅に変更しました。

当初建替計画案(6月26日説明会案)	変更案
当初の建替計画案では、1DKと2Kを、建替え後の総戸数の各々約40%としていました。	第2期の建替えで整備する住宅は、他の団地の建替事業に用いる事業用(移転用)住宅としています。これらの住宅のうち2DK、3DKの割合を高めました。
1DK・・・317戸(約40%)	1DK・・・206戸(約34%)
2K・・・317戸(約40%)	2K・・・206戸(約34%)
2DK・・・91戸(約11%)	2DK・・・102戸(約16%)
3DK・・・73戸(約9%)	3DK・・・96戸(約16%)

(4)計画戸数を変更しました。

建替計画を見直し、全体の計画戸数を変更しました。

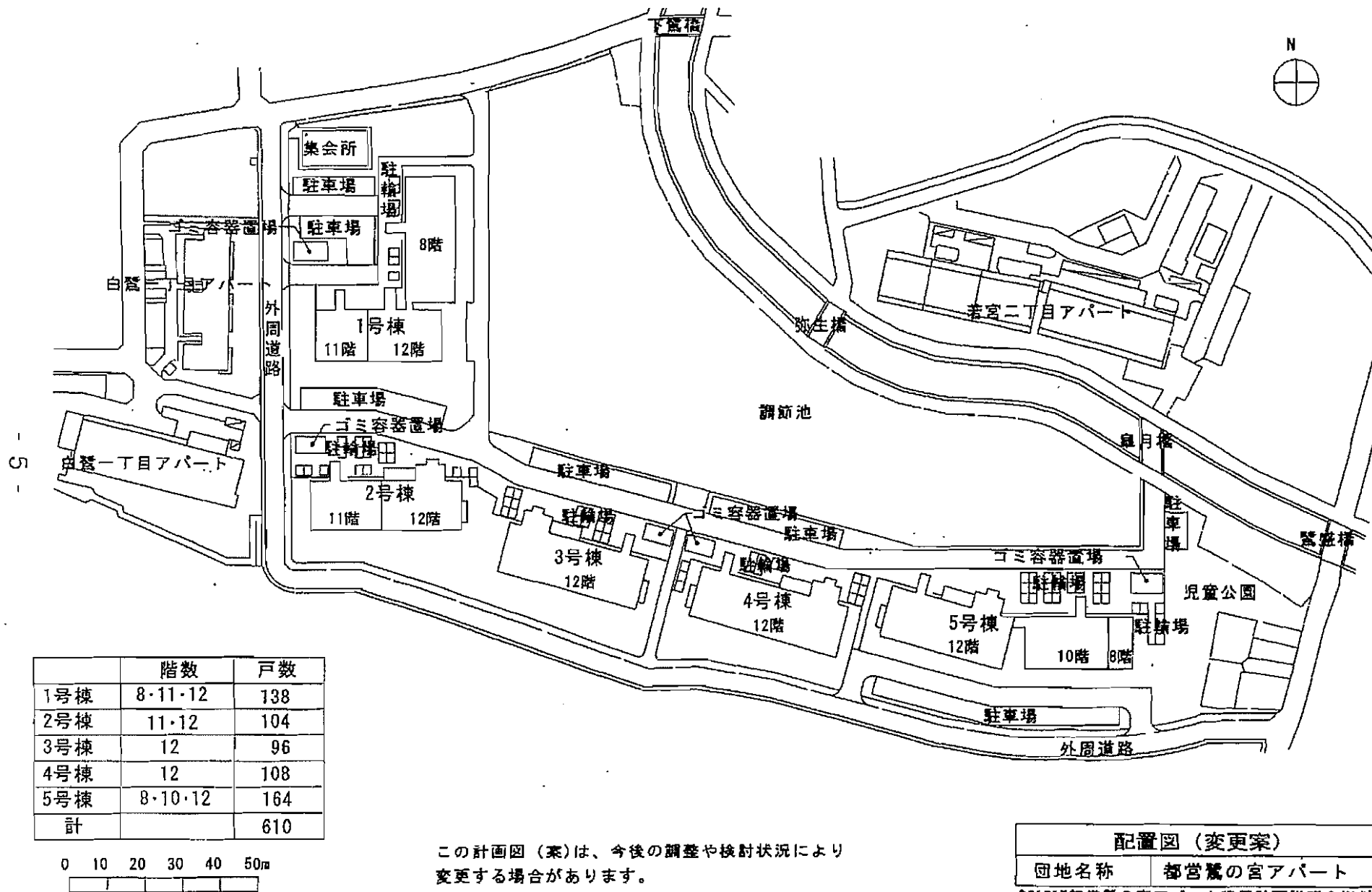
当初建替計画案(6月26日説明会案)	変更案
当初の建替計画案では、建替え後の戸数を798戸としていました。	事業用住宅の戸数の見直しを図り610戸に戸数を変更しました。

(5)計画建物の階数を変更しました。

計画戸数を見直し、階数及び高さを変更しました。

当初建替計画案(6月26日説明会案)	変更案
当初の建替計画案では、建替え後の建物の階数を概ね14階・約40mとしていました。	計画戸数を見直し、12階・約34mとしました。





配置図（変更案）	
団地名称	都営鷺の宮アパート
061217都営鷺の宮アパート建替計画説明会資料	

## 警察大学校等跡地に係る土地処分について

警察大学校等跡地に係る土地処分について、財務省で行った入札結果が出たので報告する。（利用計画図参照）

### 1 学校法人（大学施設）

#### (1) 入札日

平成19年（2007年）5月30日

#### (2) 入札結果

入札の結果、次に掲げる2校が落札した。

① Aブロック 帝京平成大学

② Bブロック 明治大学

（※ Cブロック 応札者無し 7月以降再度公募）

### 2 民間（商業・業務・住宅）

#### (1) 入札日

平成19年（2007年）6月27日

#### (2) 入札結果

入札の結果、民間事業者が落札した。

【落札者の公表資料によると、東京建物株式会社、昭栄株式会社、  
東京開発R特定目的会社(SPC)の3社で構成するグループ】

### 3 今後の予定

(1) 土地売買契約 7月末

(2) まちづくり協議会（仮称）設置 8月末

# 利用計画図

