

平成19(2007)年度 第2回

中野区都市計画審議会説明資料

目 次

【 諮 問 事 項 】

1. 東京都市計画生産緑地地区の変更について（中野区決定）…………… 1

【 報 告 事 項 】

1. 「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」の策定について …… 別冊
2. 警察大学校跡地等の開発業者との調整状況について …… 別紙
3. 一団地の住宅施設にかかる都市計画変更について…………… 口頭

平成19(2007)年9月5日
中野区都市計画審議会

東京都市計画生産緑地地区の変更について（中野区決定）

1. 変更概要

東京都市計画生産緑地地区のうち、生産緑地法（昭和49年法律第68号）第14条の規定により、既に「行為の制限の解除」が行われた生産緑地地区（地区番号2）の一部を削除する。

2. 理 由

当該生産緑地は、平成4年（1992年）11月5日に都市計画決定したものである。

平成19年（2007年）4月4日、主たる従事者の死亡による、生産緑地法第10条の規定に基づく買取りの申出が出され、中野区及び関係地方公共団体等へ買取りの可否・希望について照会したところ、いずれも買い取らない旨の回答があった。また農業従事者への斡旋も行ったが、取得希望者がなかったため、法による行為の制限の解除が行われ現在に至っている。

生産緑地の買取り申出は、主たる従事者が死亡または故障により当該生産緑地での営農行為が客観的に不可能となる場合に、主として権利救済（私権との調整）を図るために、土地の所有者が区市町村長に対して行うことができるとされているものである。

都市計画変更（削除）は、行為の制限が解除され、法による権利制限がなくなった農地が長期間存することは、税制（生産緑地としての優遇措置）との関係からも望ましくないことから行うものである。

3. 当該生産緑地の経緯及び今後のスケジュール

1992年	11月	5日	生産緑地地区決定
2006年	3月	21日	生産緑地に係る主たる従事者の死亡
2007年	4月	4日	生産緑地買取り申出 関係地方公共団体等に照会 → 買取り希望なし
2007年	5月	1日	買い取らない旨を通知 農業従事者への斡旋 → 取得希望者なし
2007年	7月	9日	東京都に都市計画変更に関する同意案件の協議書を提出
2007年	7月	20日	東京都より同意回答
2007年	7月	30日	都市計画案の公告・縦覧（2週間）
		～8月13日	公告・縦覧期間意見書の提出あり。（1通1名）
2007年	9月	5日	中野区都市計画審議会諮問
2007年	9月	中旬	都市計画決定（変更） → 告示・公衆に縦覧（予定） 東京都等に関係図書を送付（予定）

4. 変 更 案

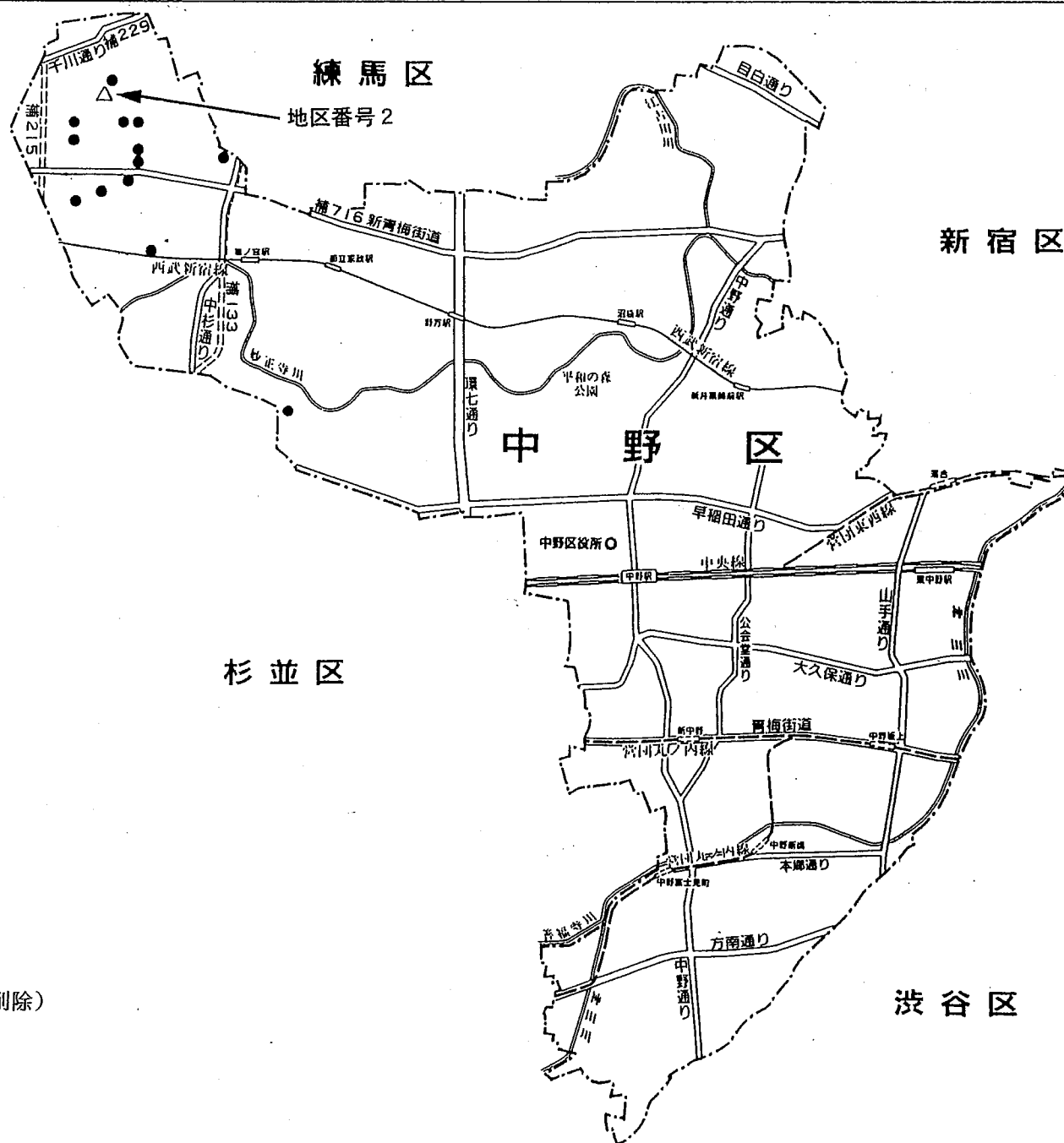
別添のとおり

東京都市計画生産緑地地区変更箇所位置図 (中野区決定)

凡 例

● 既指定地区

△ 今回変更地区 (削除)



東京都市計画生産緑地地区の変更（中野区決定）

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

第1 種類および面積

種 類	面 積
生産緑地地区	約 2.71 ha

第2 削除のみを行う位置および区域

名 称		位 置	削 除 面 積	備 考
番号	地区名			
2	上鷺宮	中野区上鷺宮四丁目地内	約 350 m ²	地区の一部
計	1 件		約 350 m ²	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

生産緑地法第14条の規定による行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を廃止する。

新 旧 対 照 表

番号	変更前	位 置	変更内訳		変更後	摘 要
	面 積		削 除	追 加	面 積	
2	約 4,220 m ²	中野区上鷺宮四丁目地内	約 350 m ²		約 3,870 m ²	一 部 削 除
変 更 の な い 地 区	計 13 件 計 23,250 m ²				計 13 件 計 23,250 m ²	
計	14 件 27,470 m ²				14 件 27,120 m ²	→2.71 ha

変更概要

名 称	変 更 事 項
生産緑地地区	1 区域の変更 (新旧対照表及び計画図のとおり)
	2 面積の変更 14 件 → 14 件
	約 2.74 ha 約 2.71 ha

中野区生産緑地地区リスト 変更後

通し 番号	名 称		面 積 (㎡)	計画施設との重複			指定種別			現 況			接 道	摘 要 (今年度失効) (5年以降指定)
	番号	地区名		街 路	公 園	その他 施設名	新 法	旧 1 種	旧 2 種	田	畑	そ の 他		
1	2	上鷺宮	約 3,870 ㎡			※区画整理	○				○		○	
2	3	〃	1,020			〃	○				○		○	
3	4	〃	1,210			〃	○				○		○	
4	5	〃	3,640			〃	○				○		○	
5	6	〃	1,700			〃	○				○		○	
6	7	〃	1,360			〃	○				○		○	
7	8	〃	880			〃	○				○		○	
8	11	〃	3,220				○				○		○	(内 ⑧ 1,420㎡)
9	13	鷺 宮	2,410				○				○		○	
10	14	〃	530				○				○		○	
11	15	〃	550				○				○		○	
12	19	〃	1,840				○				○		○	
13	21	大和町	3,700				○				○		○	
14	24	上鷺宮	1,190			※区画整理	○				○		○	⑤
計 14件			27,120 ㎡ = 2.712ha											今年度失効面積 計 0 ㎡

※土地区画整理事業を施行すべき区域

中野区

東京都市計画生産緑地地区総括図 (中野区決定)



凡 例

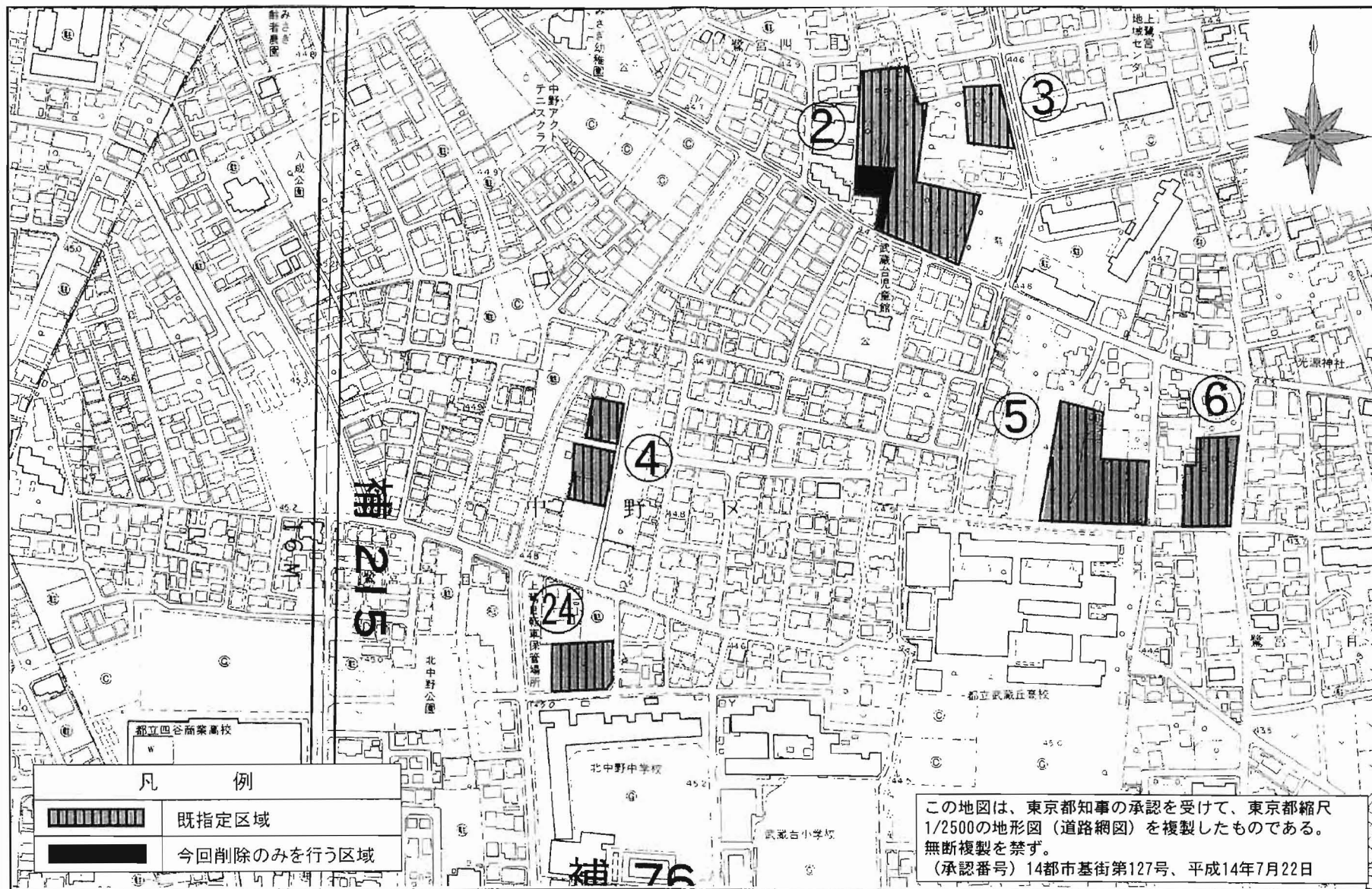
- 既指定区域
- 今回削除を行う区域

平成19年 7月作成

東京都市計画生産緑地地区計画図（中野区決定）

図面番号 地形図番号

中野区 1 / 4 28 - 1



意見書の要旨及び区の見解

《 東京都市計画 生産緑地地区の変更 》

意見書の要旨 《東京都市計画 生産緑地地区の変更》

東京都市計画生産緑地地区の変更に係る都市計画の案を平成19年7月30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1通（1名個人）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	中 野 区 の 見 解
東京都市計画 生産緑地地区	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの なし</p> <p>III その他の意見に関するもの 1通（1名個人）</p> <p>1 生産緑地に関する意見</p> <p>(1) 中野区は生産緑地の減少を防ぐ努力をしてください。</p> <p>(2) 中野区は生産緑地所有者の方が農地（緑地）として維持できるように最大限の協力をしてください。</p> <p>2 その他に関する意見</p> <p>(1) 中野区は生産緑地の維持のため、生産緑地所有者に対して農地（緑地）として残す方法を示してください。その方法の一つとして「市民農園整備促進法」の活用を検討してください。</p> <p>(2) 中野区は区民農園の用地が不足しているので、生産緑地を市民農園として利用できるように検討をしてください。</p>	<p>I</p> <p>II</p> <p>III</p> <p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地は、良好な都市環境の形成と農林漁業との調和を図ることを目的に設けられた制度であり、区としてもその主旨に基づき生産緑地の維持に努めていきたい。 ・生産緑地地区の指定・解除にあたっては、所有者の意向を尊重することとなっているが、後継者の確保ができないなど、継続的営農が難しい状況にある。このため、JA東京中央を通じ、生産緑地取得の斡旋も行っている。また、生産緑地所有者の求めに対しては、管理上の助言や情報の提供等、援助を行っていきたい。 <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の都市計画変更は、主たる従事者の減員により生産緑地の一部について営農ができなくなったため、その一部を削除するものであり、市民農園等への活用についても困難である。

1. 「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」の策定について

平成19年3月の策定を報告した「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」の内容について、別添資料に基づき報告する。

2. 警察大学校跡地等の開発事業者との調整状況について

1) 開発事業者の確定

帝京平成大学、明治大学、東京建物株式会社・昭栄株式会社・東京開発R特定目的会社グループは、財務省との契約を終え、開発事業者として確定した。

2) まちづくり協議会の設置状況等

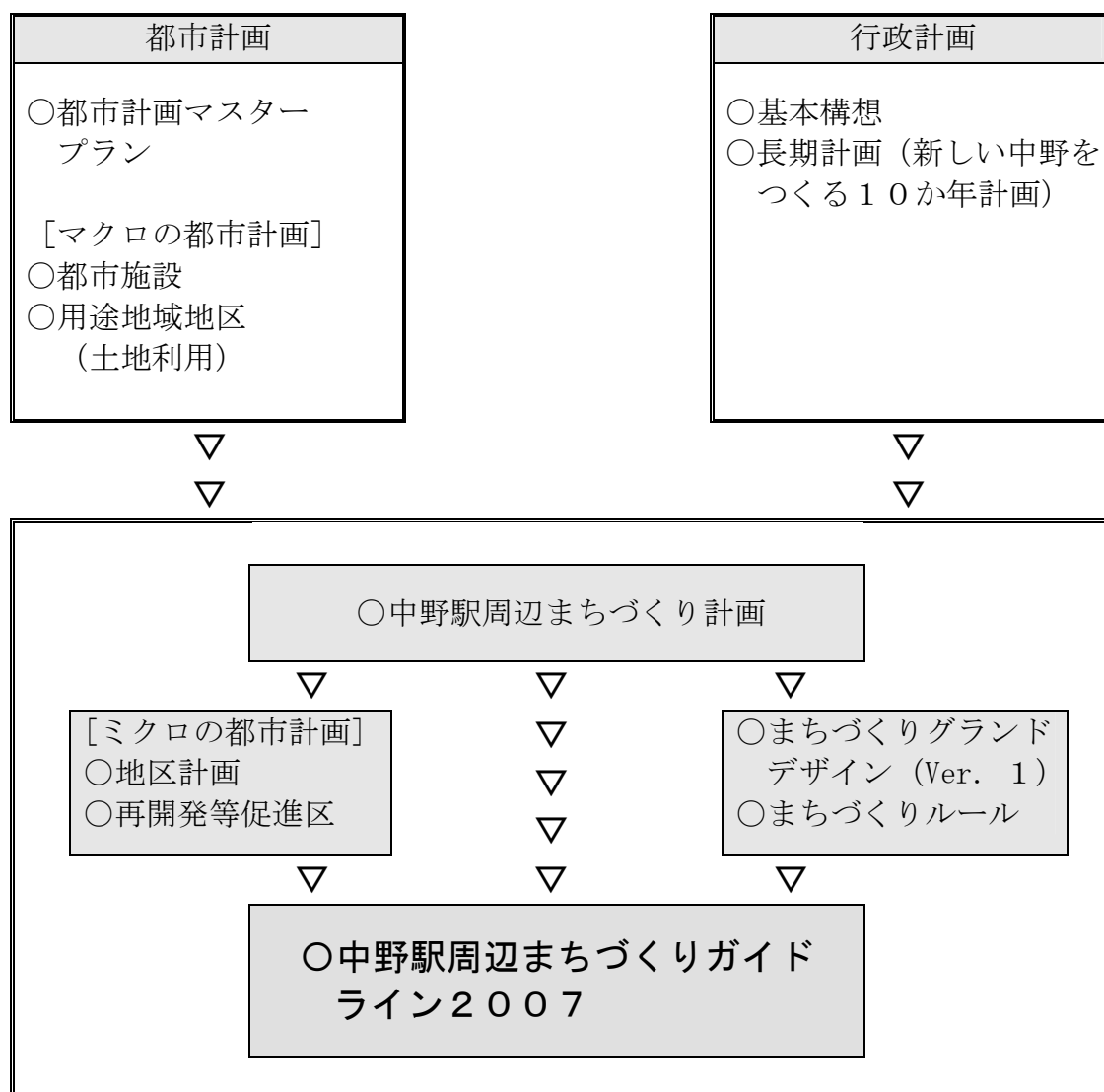
- 警察大学校等跡地の新たな地権者や財務省（未処分土地の所有者）及び中野区を構成員とする「まちづくり協議会」を立ち上げる準備を行っている。
- 「まちづくり協議会」の役割としては、一体的なまちづくりを目的として、各事業者の建築計画を基本計画レベルから調整する場と位置づけており、複合日影や風害、電波障害等の環境項目を地区一体で評価しながら調整を図っていく。また、緑化、景観、防災、環境負荷低減、等の取り組みをルール化し、事業者の建築計画に反映させていくこととしている。
- 現在、「まちづくり協議会」の規約や基本協定締結の事務的な調整を行っているが、協議会設置は「中野駅周辺まちづくりガイドライン」にも示されており、それに基づいて、近々に会議組織を立ち上げる予定である。

中野駅周辺まちづくりガイドライン2007（概要）

1. ガイドラインの基本的性格

- 地区計画（都市計画）と、まちづくりに係わるルール（区の考え方）を分かりやすく示したもの
- 都市計画に基づかない行政の指導指針として、開発事業者が立案する開発計画を規制するもの
- （仮称）まちづくり協議会が行う、まちづくりに係わる議論のベースとなるもの

2. ガイドラインの位置付け



3. 「中野四丁目地区地区計画」と「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」の比較表

対象要素	中野四丁目地区地区計画による規制・誘導	中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007 による補強・補完
新たな土地利用	<div><input type="checkbox"/> 商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の諸機能が融合した複合市街地の形成</div> <div><input type="checkbox"/> 区域 1, 2；大学等教育機能、医療機能の導入</div> <div><input type="checkbox"/> 区域 3；公共公益、都市型居住機能の更新</div> <div><input type="checkbox"/> 区域 4, 5；商業・業務、サービス機能、都市型居住機能の導入</div> <div><input type="checkbox"/> 「みどりの歩行者空間」に面して建築物の低層部に、にぎわいの創出に寄与する施設を配置</div> <div><input type="checkbox"/> 土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率</div>	<div><input type="checkbox"/> 公開空地等の公共的なオープンスペースの配置の考え方 P31、32</div> <div><input type="checkbox"/> 有効空地の計画の考え方 P34</div> <div><input type="checkbox"/> 土地利用転換後に想定する用途地域・容積率 P35</div> <div><input type="checkbox"/> 計画容積率設定の考え方 P36</div>
都市基盤の整備	<div><input type="checkbox"/> 基盤施設の配置及び規模 都市計画施設；区画街路、公園 主要な公共施設（2号施設）；区画道路、公共空地 地区施設；ひろば、緑地、歩行者通路</div> <div><input type="checkbox"/> 中野駅から西側市街地へ到る「みどりの歩行者空間」の形成</div>	<div><input type="checkbox"/> 基盤施設の整備及び管理の主体 P50～52</div> <div><input type="checkbox"/> 自動車交通ネットワーク、歩行者ネットワーク、みどりの育成・保全とオープンスペースの整備方針 P39～49</div> <div><input type="checkbox"/> 区画街路のバリアフリー法に規定する特定経路への位置づけ P40</div> <div><input type="checkbox"/> 道路の電線類地中化 P42</div>
建築物等の整備	<div><input type="checkbox"/> 地区内の複数の建築物をひとつの敷地にあるものとみなして、地区外への日影の影響に配慮</div> <div><input type="checkbox"/> 地区内の病院や学校への日影に配慮</div> <div><input type="checkbox"/> 区域 5 については、概ね 110m の高さを可能とする</div> <div><input type="checkbox"/> 緊急医療用ヘリポートの進入面を超えることがないよう高さに配慮</div> <div><input type="checkbox"/> 壁面の位置の制限</div> <div><input type="checkbox"/> 建築物等の用途の制限（最低限の制限）</div>	<div><input type="checkbox"/> 地区内の複数の建築物をひとつの敷地にあるものとみなして、地区外に生じる日陰を都条例の指定時間以内とする P58</div> <div><input type="checkbox"/> 電波障害や風環境等の環境項目の事前調査・予測・対策の実施 P58</div> <div><input type="checkbox"/> 駐車場からの騒音・排気ガス等に配慮 P58</div> <div><input type="checkbox"/> 緊急医療用ヘリポート進入路の具体的提示 P59</div>
安全で安心なまち	<div><input type="checkbox"/> 避難場所としての安全性の確保</div> <div><input type="checkbox"/> 避難場所としての地区の役割を継続し、都市計画公園と公共空地を一体化</div>	<div><input type="checkbox"/> 広域避難場所「中野区役所一帯」において、開発後も避難想定人口 1 人あたり 1 m²の避難有効面積を確保 P70</div> <div><input type="checkbox"/> 公園には防火水槽等の地域防災施設を設置 P70</div> <div><input type="checkbox"/> 東京警察病院を災害医療救護活動の拠点に位置づけ P70</div> <div><input type="checkbox"/> 区と大学等で災害時の救援体勢の連携 P70</div> <div><input type="checkbox"/> 非構造部材や自家発電設備等を含め、建築物全体での総合的な耐震安全性の確保 P70</div> <div><input type="checkbox"/> テロ対策や地域防犯への対応 P71</div>
環境・みどり・景観	<div><input type="checkbox"/> みどりの保全、緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、環境保全型の市街地の形成</div> <div><input type="checkbox"/> 建築物の形態又は意匠の制限（最低限の制限）</div>	<div><input type="checkbox"/> 地球温暖化防止・ヒートアイランド対策・廃棄物対策・水資源の循環・建築物の環境性能評価システム導入等を検討事項とする P62～63</div> <div><input type="checkbox"/> 有効空地内の緑地の実面積は、敷地面積に有効空地率を乗じた面積の 30％以上とする P64</div> <div><input type="checkbox"/> 区画街路 1 号沿道の建築物高さの考え方及び沿道植栽の考え方 P64～66</div> <div><input type="checkbox"/> 都市景観及び建築物スカイラインの考え方 P68～69</div>
まちづくりの推進方策	<div><input type="checkbox"/> 地区整備計画の未決定事項を定める都市計画変更を要す</div> <div><input type="checkbox"/> 地区計画の変更と同時決定で、高度地区指定を廃止</div>	<div><input type="checkbox"/> 「中野駅周辺地区まちづくり推進連絡会議（仮称）」や「まちづくり協議会（仮称）」を設置し、互いに協力・協調しながら開発を進める P72～73</div>