

平成 18 年(2006 年)4 月 27 日  
建設委員会資料  
都市整備部都市計画担当

## 平成 17 年度(2005 年度)第四回中野区都市計画審議会

日 時 平成 18 ( 2 0 0 6 ) 年 3 月 2 3 日 ( 木 ) 午後 1 時 3 0 分から

会 場 中野区勤労福祉会館 地下 1 階 多目的ホール

### 次 第

#### 1. 諒問事項

( 1 ) 東京都市計画高度地区の変更について ( 中野区決定 )

#### 2. 報告事項

( 1 ) 河川激甚災害対策特別緊急事業の指定について

#### 3. その他

( 1 ) 警察大学校等跡地利用について

## 東京都市計画高度地区の変更について（中野区決定）

### 1. 変更概要

中野区内の妙正寺川及び江古田川周辺の第一種高度地区を第二種高度地区に変更する。

〔面積 約 7.9. 3 h a〕

### 2. 理由

中野区都市計画マスターplanでは、都市型水害のないまちづくりを進めていくために、河川・治水施設の整備を推進するとともに、浸水しやすい構造を避けるなど水害の発生を未然に防ぐ建築などの自衛措置に努めるとしている。

昨年夏（平成17年8月及び9月）の二度にわたる集中豪雨により、主として妙正寺川及び江古田川流域において大規模な洪水被害が発生した。区では、洪水による浸水被害などの防止と軽減化を図るため、あらかじめ指定した地域において、家屋を高床にする際の工事費用の一部を補助する事業を実施したところである。

近年の集中豪雨による深刻な都市型水害発生状況に鑑みると、調節地の整備や河川改修など治水対策の取り組みとともに水害に強い建物へと建築誘導を図っていくことが求められている。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 7.9. 3 h a の区域について高度地区を変更する。

### 3. 素案説明会等の経緯

2005年12月 中野区水害予防住宅高床工事助成事業実施

2006年01月 高度地区見直し素案説明会（合計3回 参加人数12名）

### 4. 変更案 ..... 次頁参照

### 5. 経過及び今後のスケジュール

2006年01月31日 都市計画案決定

02月02日 都知事への協議申請

03月01日 都市計画案の公告・縦覧及び意見書収集（2週間）

↓ 縦覧（都市計画分野） ..... 2名

03月15日 意見書の提出 ..... なし

03月23日 中野区都市計画審議会 諒問

03月31日 都市計画決定（告示）予定

東京都市計画高度地区の変更 (中野区決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の( )内は変更前を示す。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種 高度地区	約 ha 602.5 (681.8)	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	「最高度」
第2種 高度地区	約 ha 600.5 (521.2)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第3種 高度地区	約 ha 256.8	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小計	約 ha 1,459.8		
1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。			
(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「水面等」という。)がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。			
(2) 敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。			
2 一定の複数建築物に対する制限の特例 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項又は第2項(第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。			
3 現存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。			

「最高度」	4 許可による特例、 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。	「最高度」	「最高度」
	(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの		
	(2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの		
「最低度」	(3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物		
	種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度
	既決定地区 方南通り地区 平和の森公園 周辺地区 環状7号線中野地区	約 ha 75.7	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。
	小計	約 ha 75.7	(1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの(建築物に附属する門又はへいを含む。) (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
	合計	約 ha 1,535.5	

「種類、位置、及び区域は、計画図表示のとおり」

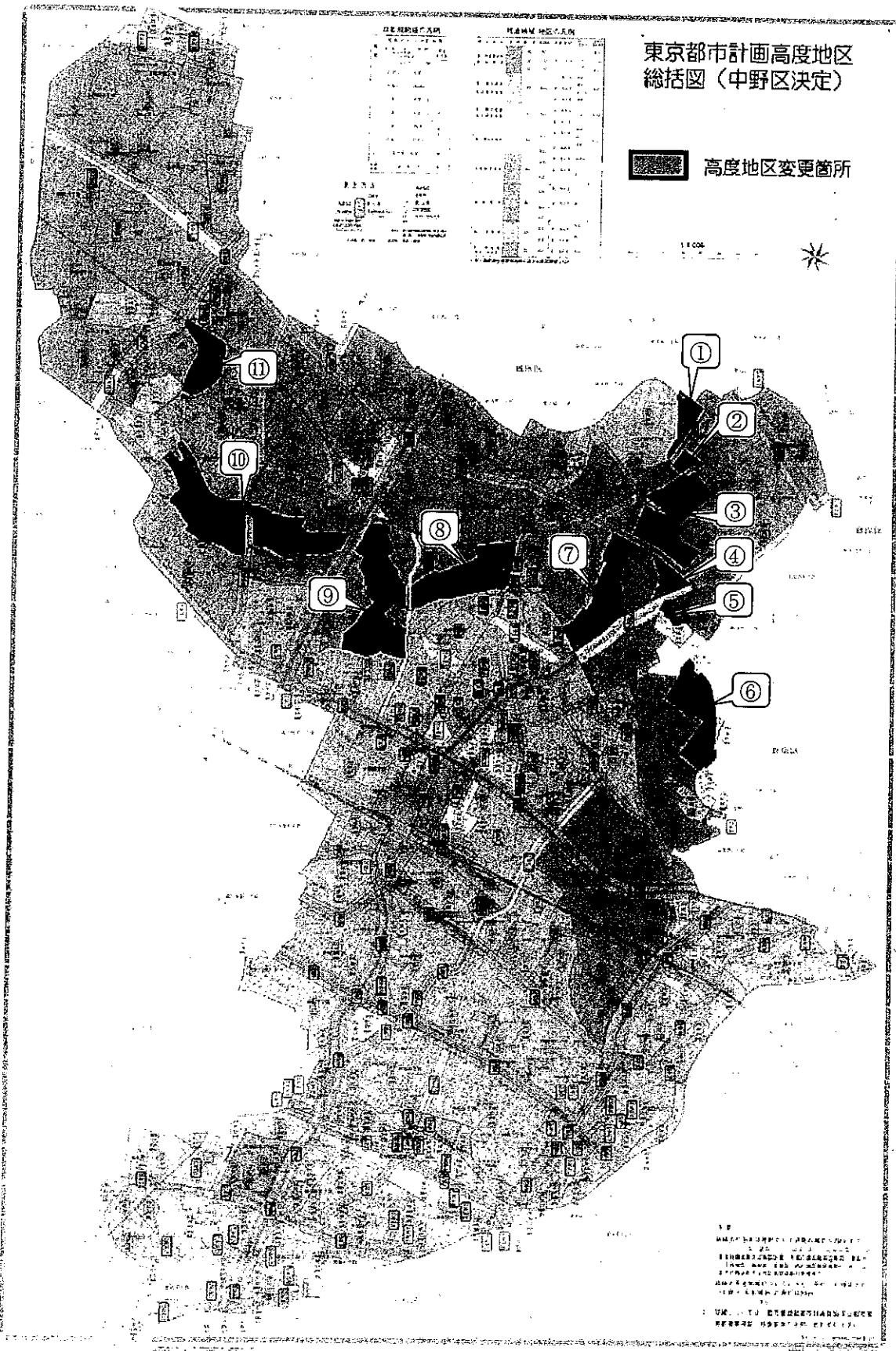
理由：近年の都市型水害の発生状況に鑑み、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
中野区上高田五丁目、 沼袋一丁目、沼袋二丁目、 沼袋三丁目、沼袋四丁目、 松が丘一丁目、松が丘二丁目、 江原町一丁目、江原町二丁目、 江古田一丁目、 江古田二丁目、江古田三丁目、 野方二丁目、 野方三丁目、野方五丁目、 大和町二丁目、大和町四丁目、 若宮一丁目、若宮二丁目、若宮三丁目、 白鷺一丁目及び鷺宮三丁目 各地内	第一種高度地区	第二種高度地区	約 ha 79, 3	

東京都市計画高度地区  
総括図（中野区決定）

■ 高度地区変更箇所



中野区

74 高度地区

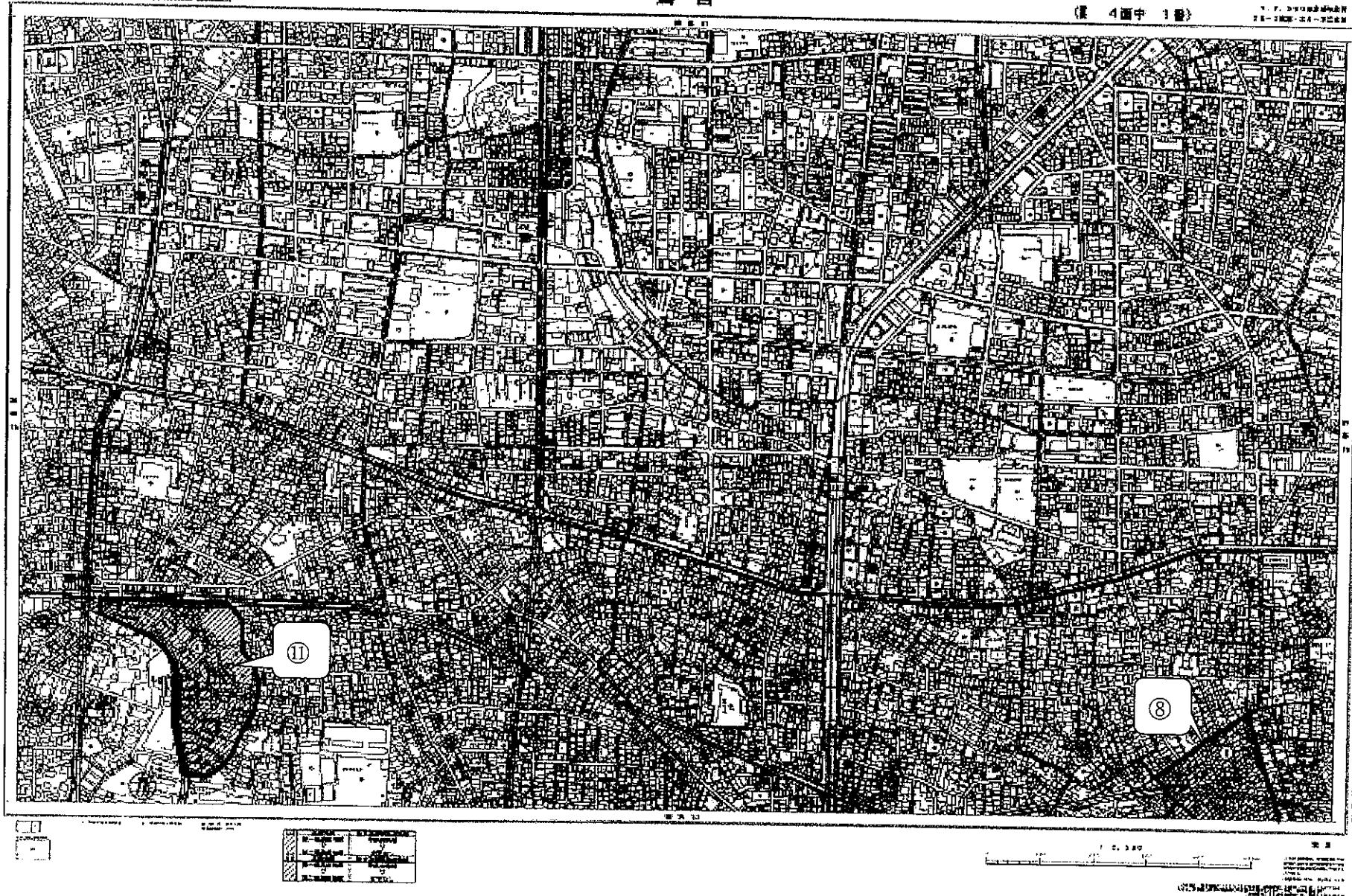
東京都市計画高度地区（中野区決定）

東京都市計画防火地域及び準防火地域（中野区決定） 計画図 その1

中野区  
高度地区

鷺宮

（第4面中 1面）



中野区

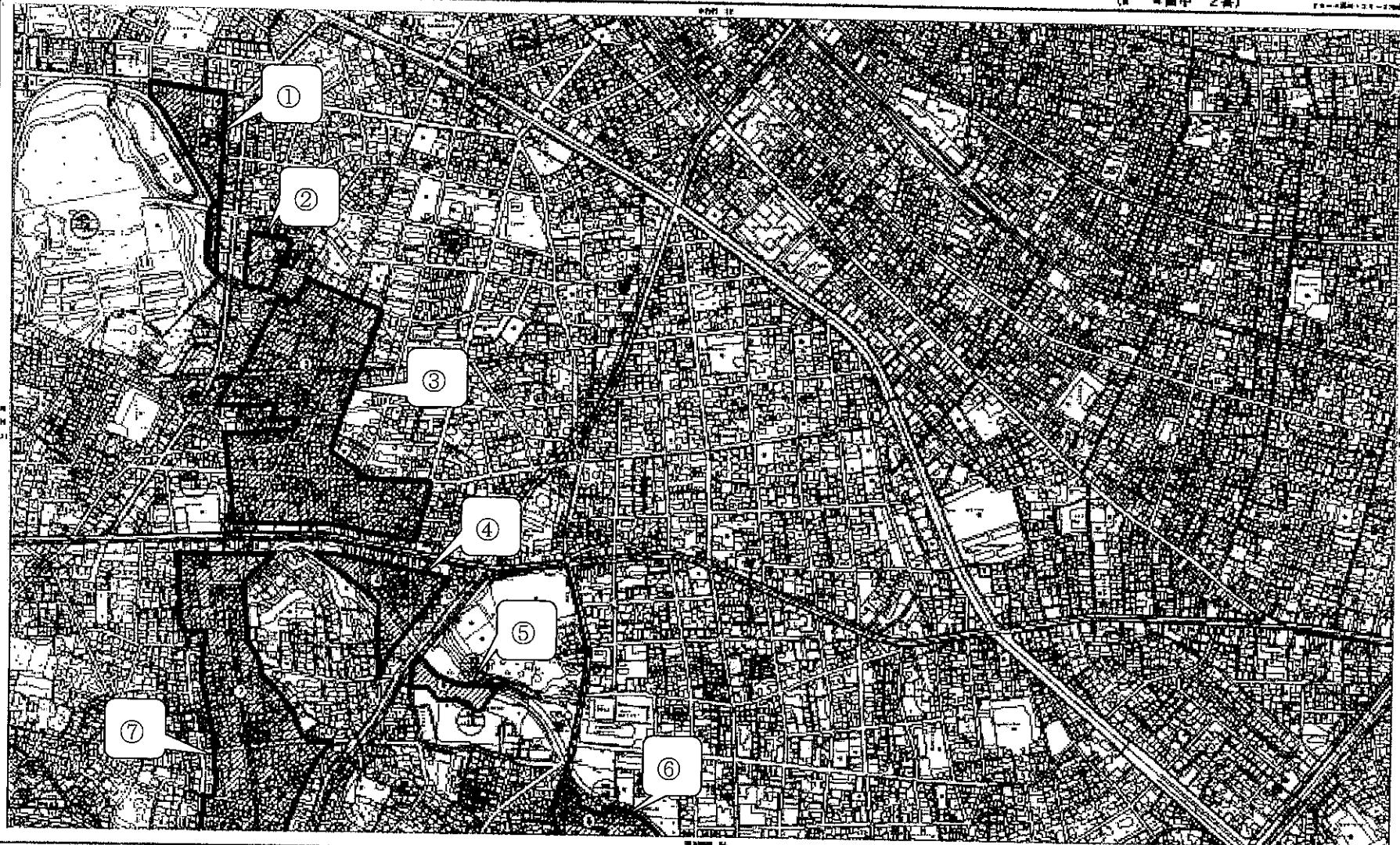
7.5 高度地区

東京都市計画高度地区（中野区決定）  
東京都市計画防火地域及び準防火地域（中野区決定） 計画図 その2

中野区  
高度地区

長崎

（5 4面中 2番）



0m 100m 200m 300m 400m

中野区

87 高度地区

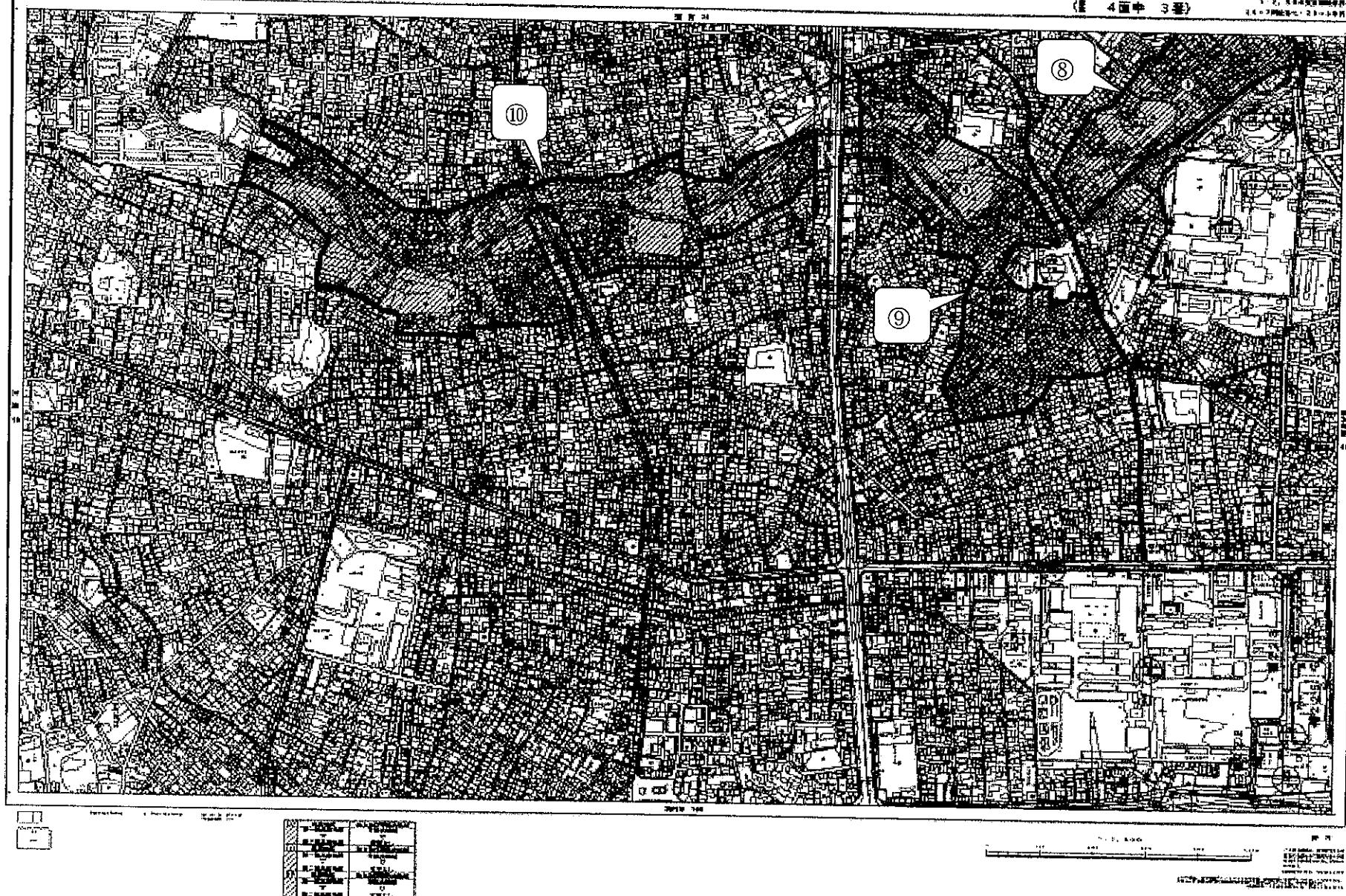
東京都市計画高度地区（中野区決定）

東京都市計画防火地域及び準防火地域（中野区決定） 計画図 その3

野 方

中野区  
高度地区

（注 4面中 3番）



中野区

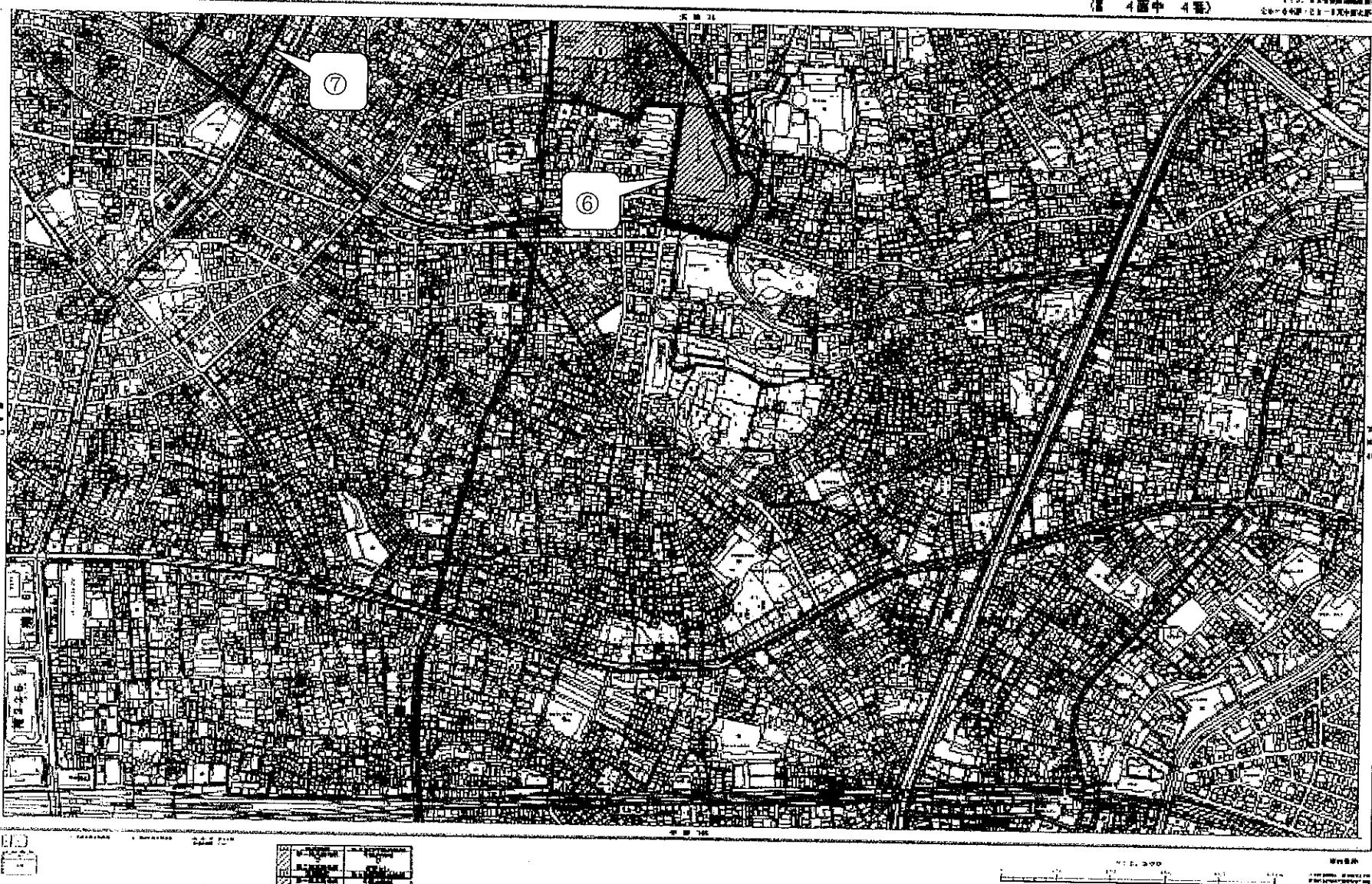
88 高度地区

東京都市計画高度地区（中野区決定）  
東京都市計画防火地域及び準防火地域（中野区決定） 計画図 その4

中野区  
高度地区

新井薬師

（4面中 4番）



## 妙正寺川の河川激甚災害対策特別緊急事業の指定について(報告)

平成17年9月4日夕方から5日未明にかけて大規模な集中豪雨が発生し、妙正寺川の上流域で、1時間あたり100ミリを超える降雨を記録しました。この豪雨により、妙正寺川や善福寺川の流域では大規模な浸水被害が発生し、中野区や杉並区などを中心に3,000戸以上が被災しました。

このように甚大な被害を受けたことから、東京都は妙正寺川・善福寺川において緊急かつ重点的な河川の整備を実施するために、河川激甚災害対策特別緊急事業(以下「激特事業」という)の採択要望書を国土交通省に提出し、平成17年11月18日に採択されました。

### 河川激甚災害対策特別緊急事業

#### (制度概要)

激特事業とは、洪水や高潮などにより激甚な災害が発生した地域において、河川整備を緊急に実施することで再度災害防止を図り、国土の保全と民生の安定に資することを目的としている国の補助事業である。(主な採択要件)

- 被害規模が①浸水家屋数が2000戸以上。②流失または全壊家屋が50戸以上。
- 再度災害を防止するために必要な一定の計画に基づく工事であること。
- 計画が当該工事施行箇所の上・下流部と均衡のとれたものであること。
- 全体事業費は10億円以上で、かつ当該災害による一般被害額相当を限度とする。
- 事業採択をした年度から、おおむね5年度を目途に概成するもの。

### 河川激甚災害対策特別緊急事業(激特事業)の概要

#### ○激特事業の概要

事業期間 平成17~21年度

採択事業費 113億円

事業区間 妙正寺川:落合調節池(上高田四丁目)~環七地下調節池取水施設(野方五丁目)  
善福寺川:環七地下調節池取水施設~和田堀第六調節池

#### 主な実施事項

妙正寺川 河道整備 約3,650m

- 護岸整備(約1,250m)
- 河床掘削(約3,650m)(護岸整備と重複箇所を含む)
- 橋梁の架替え(区道橋:7箇所)

環七地下調節池の整備

- 妙正寺川取水施設整備

善福寺川 河道整備 約350m

- 護岸整備(約350m)
- 橋梁の架替え(都道橋:1箇所、区道橋:1箇所)

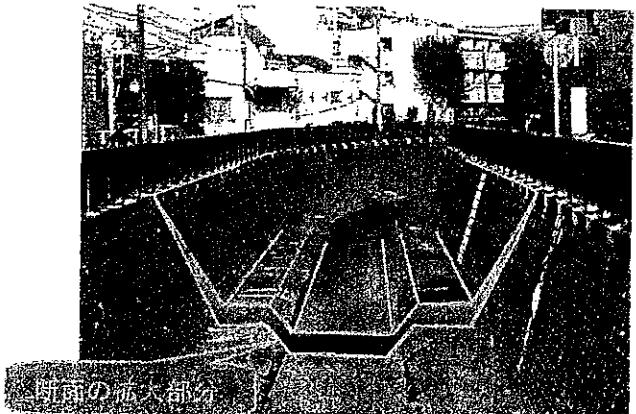
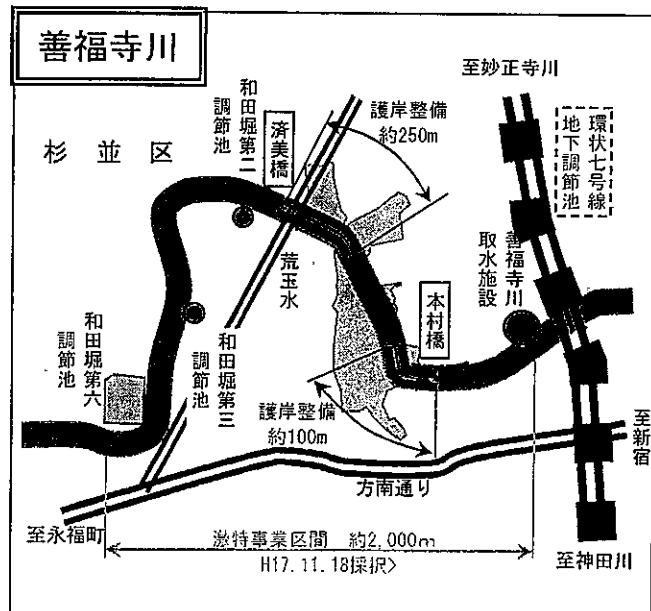
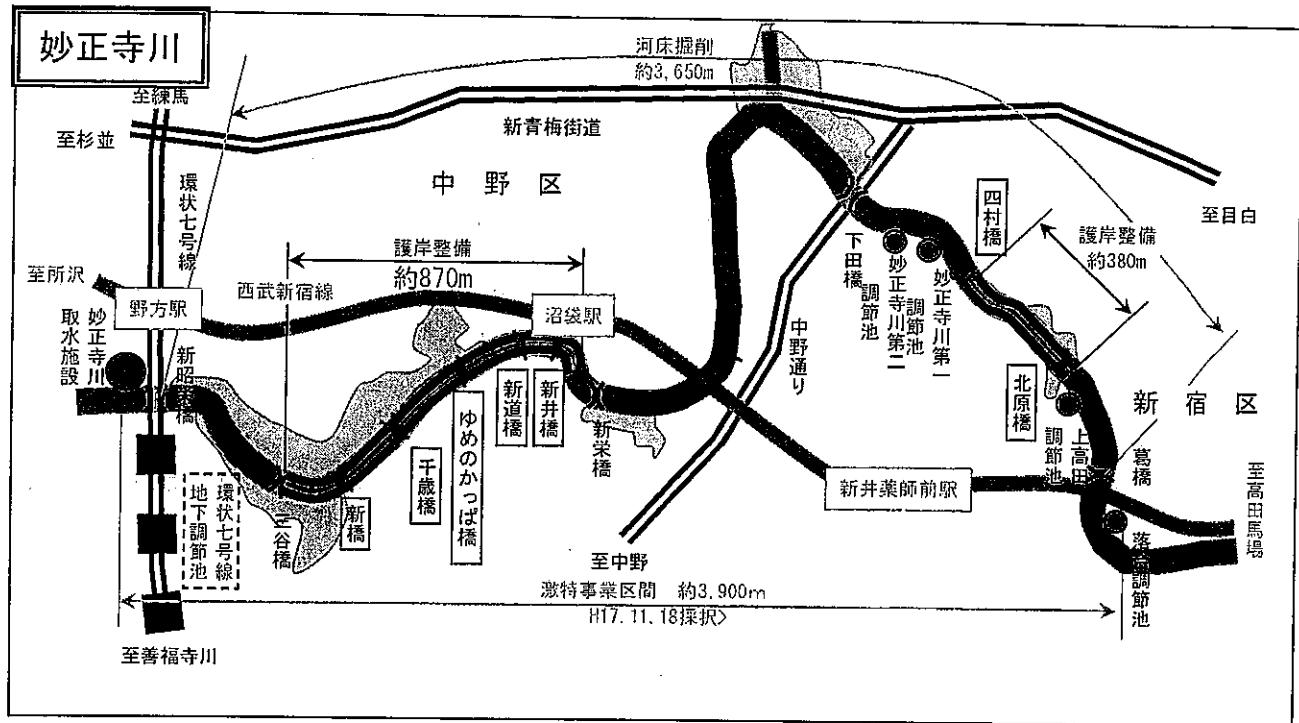
和田堀第六調節池の整備

- 既存施設の貯留量拡大

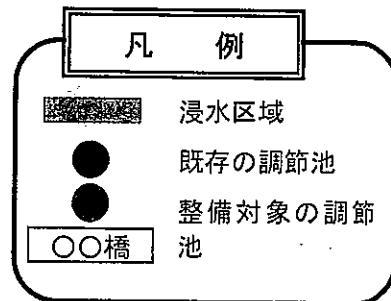
#### 過去の激特事業実施箇所

神田川	淀橋~新橋(約1400m)	平成5年度~平成9年度	306億円
目黒川	舟入場~大橋(約1930m)	昭和56年度~昭和60年度	108億円
神田川	豊橋~高戸橋(約700m)	昭和53年度~昭和57年度	49億円
	高田馬場分水路(約220m)		

### ○激特事業実施箇所及び浸水被害箇所



### 妙正寺川の断面拡大イメージ



# 平成17年9月4日の水害概況と区の対応等

## 1) 気象情報

- ◇ 4日／15時11分：大雨・洪水・雷注意報発令 ／20時11分：大雨・洪水警報発令
- ◇ 5日／5時6分：大雨・洪水警報解除→注意報に切替

## 2) 降雨状況 (mm)

雨量局	総雨量	最大1時間量	最大10分量	雨量局	総雨量	最大1時間量	最大10分量
下井草	249	110	27	久我山	223	97	19
鷺宮	207	104	26.5	鍋横	79	56.5	17.5
江古田	112	57.5	16.5	弥生	67	52	18.5
区役所	106	59	18				

## 3) 被害状況

- ◇ 浸水件数…1,527件 (床上=770件、床下=472件、小規模事業所=285件) (12月14日現在)
- ◇ 護岸崩壊…三谷橋付近 (L=30m)、北原橋付近 (L=40m)
- 避難勧告等
- ◇ 妙正寺川系…4日／①21:23 ②21:50 ③22:32 ※23:00(大和地域)
- ◇ 神田川系…4日／①21:41 ②22:23 ③22:43
- ◇ 北原橋付近住民 [17世帯20名]…5日／① 2:08 ② 2:53[避難指示]

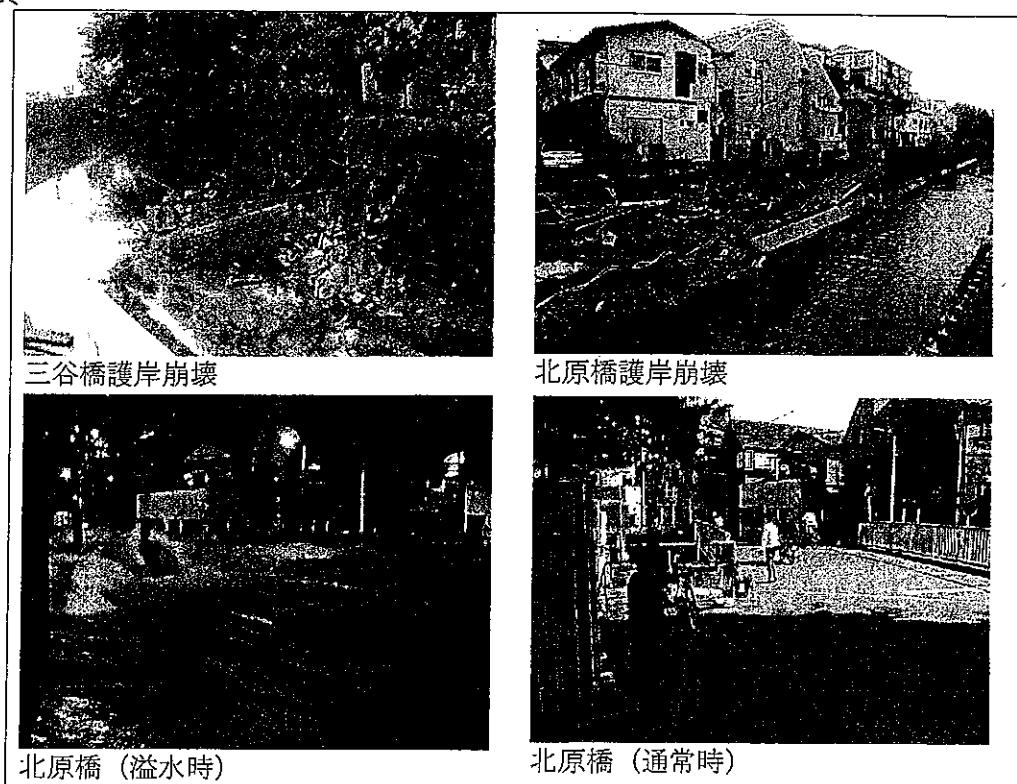
## 4) 区の対応

- ◇ 土のう配布=370件 (10,552袋)
- ◇ ポンプ排水=112件
- ◇ ごみ処理件数=720件 (推定 284.8t)
- ◇ 消毒=1,406件
- ◇ 衛生指導=251件

## 5) 要望活動

- ①「妙正寺川から環七地下調節池への早期取水及び妙正寺川の50ミリ改修など総合的な河川対策の促進に関する要望書」 平成17年8月25日付 中野区長より都知事あて
- ②「中野区内河川の治水対策を求める要望書」 平成17年10月11日付 中野区長より都知事あて
- ③「河川改修の促進と総合的治水対策を求める意見書」 平成17年10月24日付 中野区議会議長より都知事あて

## 6) 写真



平成 18 年 (2006 年) 3 月 23 日  
都 市 計 画 審 議 会 資 料  
拠点まちづくり推進室警察大学校等跡地整備担当

### 警察大学校等跡地の國の土地処分方針等について

#### 1. 経緯

- ・ 平成 17 年 5 月 「中野駅周辺まちづくり計画」作成
- ・ 平成 17 年 8 月 「『警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案』の見直し」に沿った土地処分等がなされるよう、関東財務局に要望
- ・ 平成 17 年 8 月 関東財務局は、この要望を受け、関東財務局、東京都、中野区、杉並区による「警察大学校等跡地の有効活用を促進するための四者協議会」を設置
- ・ 平成 17 年 8 月～平成 18 年 2 月 四者協議会は、協議会 2 回、作業部会 4 回を開催
- ・ 平成 18 年 3 月 6 日 関東財務局は、警察大学校等跡地の処分方針等を「国有財産関東地方審議会」に諮問、同日審議会が答申

#### 2. 国有財産関東地方審議会で諮問・答申された内容

別添のとおり

#### 3. 今後の予定

- ・ 関東財務局は、概ね 3 月中を目途に、土地の処分方針等を決定する予定
- ・ 区は、この処分方針等の決定を受け、「地区計画」の方針等を平成 18 年度中を目途に、都市計画決定（東京都決定）
- ・ 財務省は、地区計画決定以後、順次土地処分

#### 4. 区の用地取得

- ①東京都市計画 中野区画街路 1、2 号 約 1.62ha
- ②防災公園 約 1.5ha
- ③統合中学校用地 約 0.28ha
- ④区庁舎用地 約 0.39ha

## 国有財産関東地方審議会の答申結果

### 1. 審議会の概要

- (1) 名 称 第222回国有財産関東地方審議会
- (2) 会 長 中 島 康 典
- (3) 開催日時 平成18年3月6日（月） 午後1時30分
- (4) 開催場所 東京都千代田区九段南2丁目1番5号  
三番町共用会議所2階大会議室

### 2. 答申内容

下記事項について、諮問のとおり処理することを適當と認める旨の答申がなされた。

記

第4 諸問 東京都中野区中野4丁目外に所在する土地を中野区等に対し、  
都市計画道路等敷地として時価売払い等をすることについて

所在地 東京都中野区中野4丁目2番1外

区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定期間
土地	1.62 ha	中野区	都市計画道路敷地	無償貸付	_____
土地	1.50 ha		都市公園敷地	時価売払	_____
土地	0.39 ha		区庁舎敷地	無償貸付	貸付期間中
土地	0.28 ha		中学校敷地	時価売払	_____
土地	0.37 ha	警視庁	庁舎(第四方面本部等)及び宿舎敷地	時価売払	_____
土地	4.41 ha	(学校法人)	大学施設敷地	時価売払	10年間
土地	3.50 ha	(落札者)	住宅及び商業・業務用地	時価売払 (一般競争入札)	_____

所在地 東京都杉並区高円寺北1丁目637番2外

区分	数量	相手方	利用計画	処理区分	用途指定期間
土地	0.36 ha	杉並区	都市公園敷地	無償貸付	貸付期間中
土地	0.10 ha		居宅介護施設等敷地	時価売払	_____
土地	0.40 ha	(社会福祉法人)	特別養護老人ホーム等敷地	時価売払	_____
土地	0.40 ha			減額売払	10年間

合計	12.93 ha	
----	----------	--

〔参考〕

(案内図等は別添 4 のとおり)

#### 第4 質問

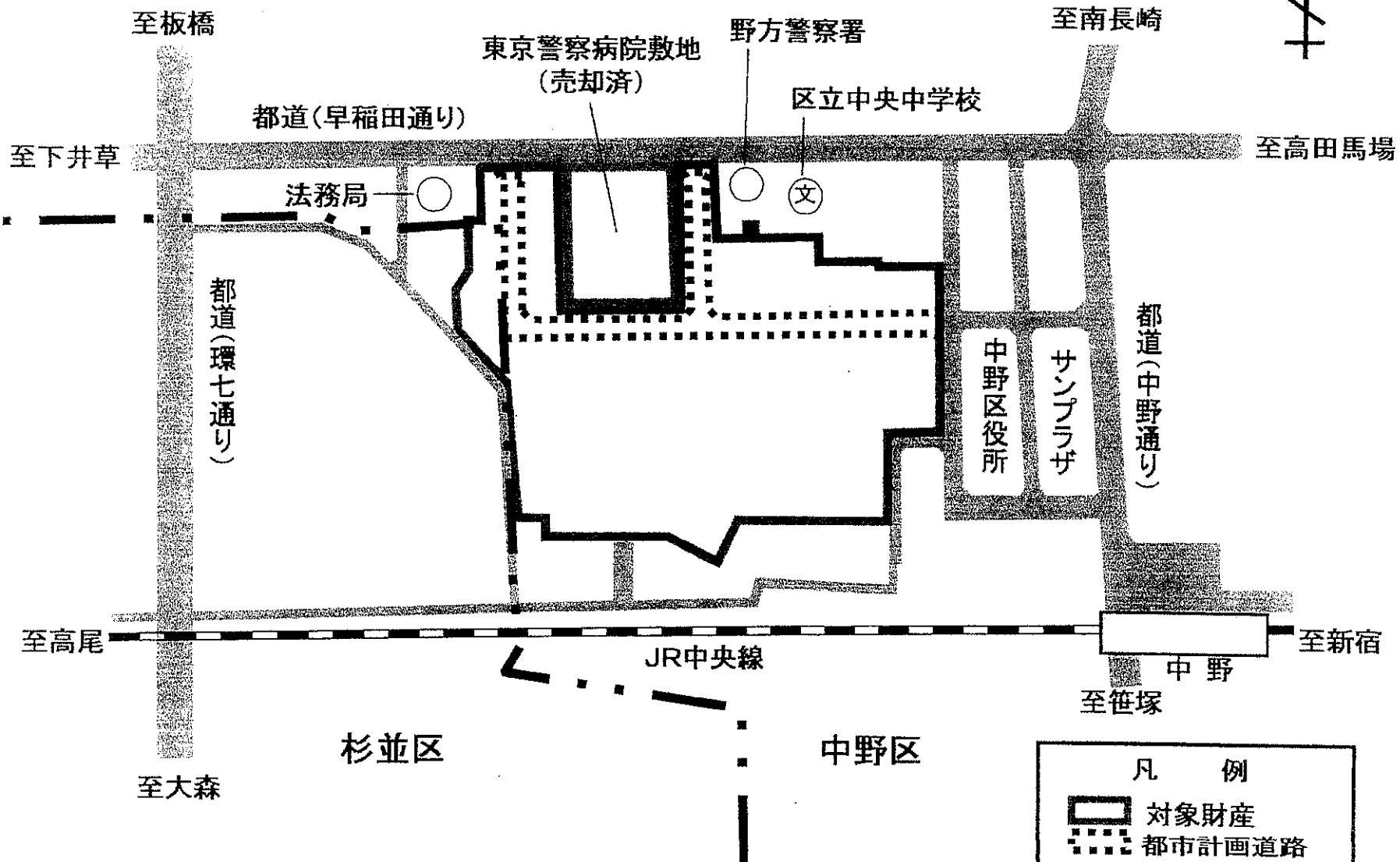
##### 〔参考〕

中野区、杉並区及び東京都では、本地を活用して街づくりを推進し、周辺市街地と連携した賑わいと活力ある高度な都市機能の形成を図り、併せて、良好なオープンスペースを確保したいとしている。

街づくりにあたっては、①都市基盤施設（道路・公園）、②警視庁、中野区、杉並区の公共公益施設、③文教施設（大学等）、及び④住宅及び商業・業務施設を適切に配置し、土地利用の実行性を高めるため、中野区が提案者となって地区計画の都市計画手続きを進めることとしている。

なお、都市計画決定後、それぞれの用地について順次売却を行うこととしている。

# 案内図



# 利用計画図

