

都市計画公園・緑地内における建築制限の緩和について

1 建築制限緩和の経緯

長期未着手区域の課題

都市計画で定められた施設の計画区域内は、都市計画法による建築制限が働くため、長期間にわたり事業が実施されない場合、次のような課題が生じている。

- ア 地権者等が将来にわたる生活設計を立てにくい。
- イ 地権者等が長期間土地を有効に利用できない。
- ウ 用途や容積率上、3 階建て建築が可能な地域であっても、建築制限により 3 階建て戸建住宅等が建築できない。

現在実施している建築制限

都市計画公園・緑地の区域内では、都市計画法第 54 条により、階数が 2 以下で、かつ地階を有しない、木造、鉄骨造及びコンクリートブロック造等の、容易に移転・除却できる構造物に限り建築が可能とされ、これ以外の建築物は許可されなかった。

2 新たな建築制限緩和の考え方

東京都及び区市町共同で都市計画公園・緑地の整備方針を平成 18 年 3 月に策定した。整備方針の優先整備区域（今後 10 年間で優先的に整備に着手する予定の区域）を除いた区域において、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等であれば、地階を有しない 3 階までの建築が可能となるようにする。

3 中野区都市計画公園・緑地内における建築制限の緩和基準

当該建築物が、次に掲げる要件に該当し、かつ容易に移転し又は除却することができるものであること。

当該区域の事業の実施が近い将来見込まれていないこと。（優先整備区域に設定されていないこと）

市街地開発事業（区画整理・再開発など）等の支障とならないこと。

階数が 3 以下であり、かつ地階を有しないこと。

主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。

整備方針の優先整備区域

中野公園（平和の森公園） 北江古田公園

4 今後の予定

中野区報掲載 5 月 28 日

施 行 日 6 月 1 日