

令和2年（2020年）10月9日
中野駅周辺整備・都市観光調査特別委員会資料
まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

中野四丁目地区マンション再生まちづくり計画（案）について

中野駅北口のまちづくりと連携して、旧耐震基準の年代に建築された民間マンションの建て替えを促進し、安全で良質な住宅ストックの形成とともに、安全・安心な都市の実現及び良好な市街地環境の形成を図っていくため、東京都の「マンション再生まちづくり制度（平成29年4月）」^{*}に基づき、「中野四丁目地区マンション再生まちづくり計画」（案）を策定したので報告する。

※ 制度の概要は別紙1参照

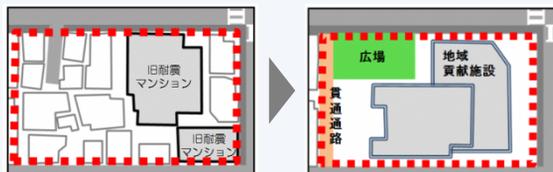
1. まちづくり計画（案）の内容

別紙2「中野四丁目地区マンション再生まちづくり計画」（案）参照

2. 今後の予定

案に基づき、東京都に対し、まちづくり計画の認定及びマンション再生まちづくり推進地区指定の申請を行う。

本制度は、区域内のマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として東京都が指定する地区（マンション再生まちづくり推進地区）に対し、必要な支援を行うことで、安全で良質なマンションストックの形成とともに、安全・安心な都市の実現及び良好な市街地環境の形成等を図るものです。



■ マンション再生まちづくり推進地区の指定要件

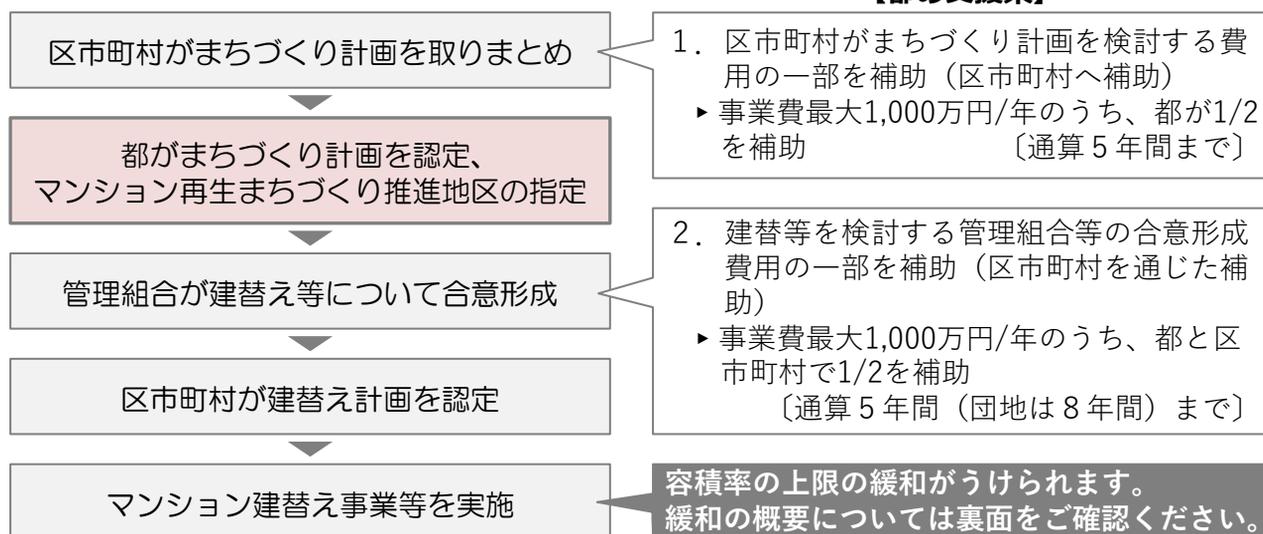
☑以下に適合する地区であること

- ①市街地の更新を促進する地域として位置付けられた地区
例)・東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域
・都市再開発法に基づく都市再開発の方針に定める2号地区若しくは誘導地区 など
- ②区域内に旧耐震マンションがあること
- ③次のいずれかを含むまちづくりに取り組む地区であること
 - ア 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める中核拠点又は生活拠点の形成
 - イ 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例により指定する特定緊急輸送道路の機能確保
 - ウ 東京都震災対策条例の規定に基づき定める防災都市づくり推進計画において指定する整備地域における安全な市街地の形成
 - エ マンション以外の住宅を含めて1000戸以上の大規模住宅団地の再生
 - オ その他、防災性の向上などまちづくりの必要性が特に認められるもの

☑東京都が定める事項を記載した計画(マンション再生まちづくり計画)が作成されていること

- ・名称、まちづくりの目標、まちづくりの方針、計画図 など

■ マンション再生まちづくり制度の流れ



マンション再生まちづくり制度における手続きの流れ

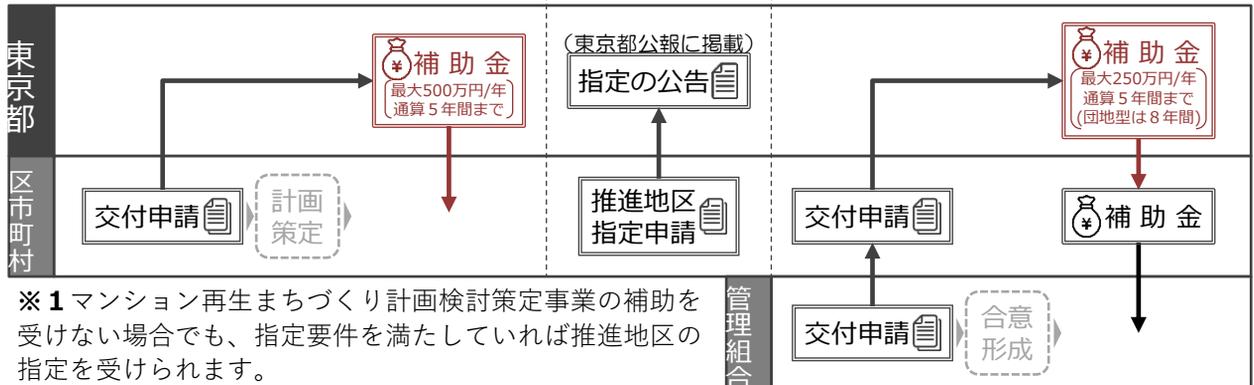
マンション再生まちづくり 計画検討策定への支援※1

区市町村が行う、マンション再生まちづくり計画の検討・策定・変更に係る費用の一部を補助

推進地区の 指定

マンション再生に係る 合意形成への支援※2

マンション再生まちづくり推進地区内の管理組合等に対し、マンションの再生に係る合意形成に要する費用を助成する区市町村に対し、費用の一部を補助



※1 マンション再生まちづくり計画検討策定事業の補助を受けない場合でも、指定要件を満たしていれば推進地区の指定を受けられます。

※2 マンション再生に係る合意形成への支援は、推進地区内の管理組合等に対し、合意形成に要する費用を助成する制度を実施している区市町村のみが対象です。

マンション再生まちづくり制度に係る容積率の緩和について

都市開発諸制度を活用した容積率の緩和〔高経年マンション建替え型〕(都が決定・許可するもの)

◆適用区域

都市開発諸制度活用方針に基づき、マンション再生まちづくり推進地区では、都市開発諸制度の高経年マンション建替え型を活用できます。

◆緩和容積率の上限等

認定計画とは

東京都マンション再生まちづくり制度要綱により、区市町村の認定を受けたマンションの再生に係る計画

諸制度名	対象	概要
再開発等促進区を定める地区計画	認定計画のうちの建替え計画	都市計画を定めることにより、容積率の上限を緩和することができます。 (一般型よりも緩和が可能：上限300%)
高度利用地区		
総合設計制度	築30年を経過したマンションの建替え計画	許可により、容積率を緩和することができます。 (上限300%)
	うち、総合設計許可要綱で定める適用区域内に存する認定計画に位置付けられたマンションで、周辺敷地の集約を行う建替え計画	更に、容積率の上限を緩和することができます。 (上限400%)

※ 都市開発諸制度活用方針に基づく育成用途の規定に関わらず、住宅の整備が可能です。

※ 詳細は、各制度の要綱等を確認してください。

東京都マンション建替法容積率許可を活用した容積率の緩和 (都が許可するもの)

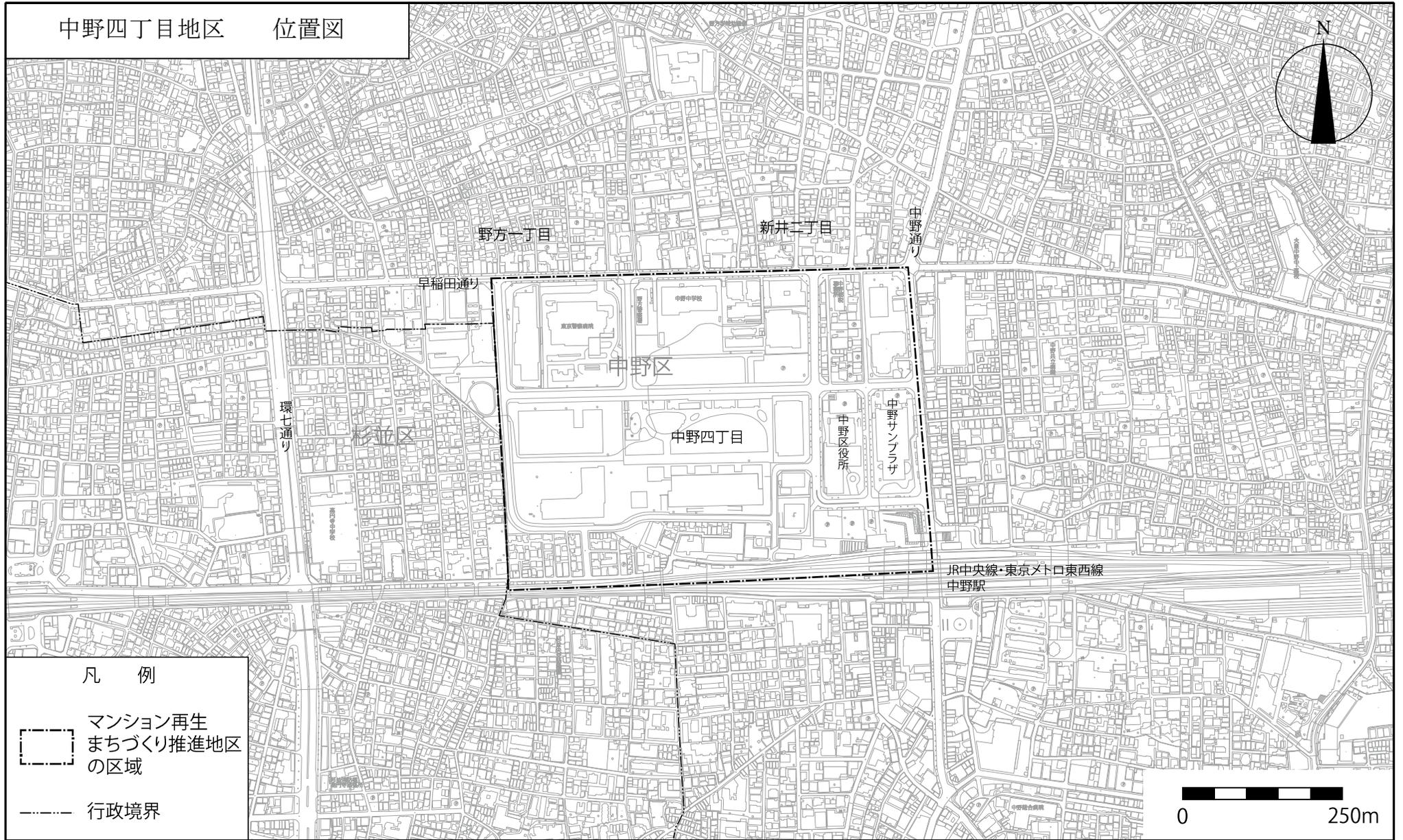
対象	概要
マンション建替円滑化法第102条に基づく認定(除却の必要性に係る認定)を取得したマンションの建替え計画	許可により、容積率を緩和することができます。 (上限300%)
うち、東京都マンション建替法容積率許可要綱で定める適用区域内に存する認定計画に位置付けられたマンションで、周辺敷地の集約を行う建替え計画	更に、容積率の上限を緩和することができます。 (上限400%)

※ 詳細は、東京都マンション建替法容積率許可要綱を確認してください。

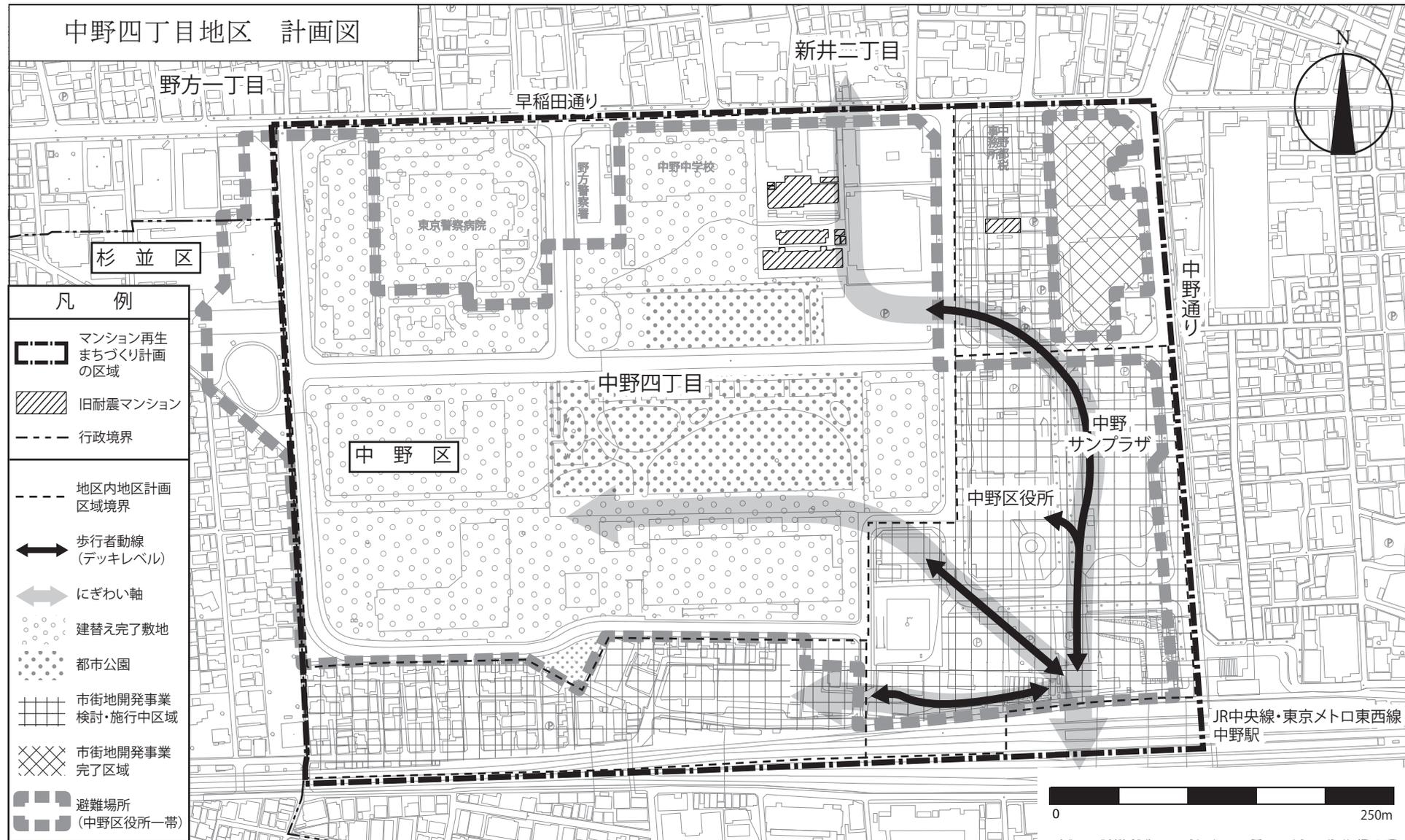
マンション再生まちづくり計画（中野区）（案）

第 1 - 2 号様式（第 3 の 2 関係）

地区名称	中野四丁目地区
位置	中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内
面積	約 30ha
まちづくりの目標	<p>本地区では、これまで大規模国有施設跡地の土地利用転換により、中野四季の都市（まち）として多くの人々の憩いの場となる公園等オープンスペースや大学キャンパス及び大規模オフィスビル等が整備され、昼間人口が大きく増加するなど、中野駅周辺のまちの活力に様々な形で貢献している。今後も都市基盤整備や市街地開発事業による駅前交通環境の改善やオープンスペースの整備等を進め、避難場所「中野区役所一帯」の一層の安全性向上を図りながら、まちの活力を担う魅力的な賑わい空間を整備し、さらなる来街者の増加や区民の利便性向上を目指している。一方、本地区内には、旧耐震基準の年代に建設され更新期を迎えつつある分譲マンションの老朽化や、オープンスペースの不足した密集市街地など、防災性に課題を抱える街区も存在する。</p> <p>このようななか、既に関係権利者等によるマンションの建替えや敷地共同化に向けた検討も行われており、マンション再生まちづくり制度を活用した分譲マンションの再生や市街地再開発事業等を適切に進めていくことにより、地区全体で災害時にも安全なオープンスペースの整備による防災性の向上や、魅力的な賑わい空間の創出を図っていく。</p>
まちづくりの方針	<p>【基本方針】 地区全体で進められている開発整備と連携した一体感あるまちの実現を目指し、マンションの再生や市街地開発事業等、公民の協働によるまちづくりを進める。</p> <p>【公共施設等の整備の方針】 中野駅北口の都市基盤施設再編や市街地開発事業等との連携により、中野駅と本地区内外の賑わい回遊動線となる歩行者デッキや歩道状空地等を整備し、安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。なお、歩行者空間については、地区計画の地区施設に位置づけるなど、にぎわい・交流機能を担う建物周辺のオープンスペースや広場、並びに緑地等と連携して整備することにより、相乗的な都市機能の向上を図る。</p> <p>【建築物等の整備の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき再開発促進地区として、地区内外の都市基盤施設の整備状況に応じて、立地特性を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用を図った建築物整備を進める。 ○ 区域内に立地する大学や業務施設、中野サンプラザの後継となる集客交流施設等を中心に、職・住・遊のバランスのとれた市街地形成に資する用途の建築物整備を進める。 ○ 中野駅から地区内外へ続く賑わいに配慮しながら、建物低層部には賑わい施設の配置を検討する等、まちの活力を担う建築物整備を進める。 ○ 旧耐震基準の年代に建設された分譲マンションの再生を含む建築物の更新を進め、地区全体で避難場所「中野区役所一帯」の機能をより高める。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第44号



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)2都市基交著第44号