

中野四丁目における「マンション再生まちづくり計画」の策定について

東京都において、まちづくりと連携してマンションの建替えを促進する「マンション再生まちづくり制度」が創設(平成29年4月)された。また、「中野四季の都市(まち)北東エリア整備方針」(平成31年3月)では、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共同住宅の建替えを誘導していくことを示している。

今般、当該制度に基づき、中野四丁目全域を対象とした「マンション再生まちづくり計画」を策定することとしたので報告する。

1. マンション再生まちづくり制度の概要

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を図る制度である。

区市町村がマンション再生まちづくり計画をとりまとめ、都による計画の認定とマンション再生まちづくり推進地区の指定が行われる流れであり、指定された区域内の老朽マンションについて、建替えに係る支援や容積率の緩和等が図られるものである。

別紙1参照；マンション再生まちづくり制度について

2. 中野四丁目における「マンション再生まちづくり計画」の考え方

中野四丁目では、地区全体の課題を踏まえ、囲町地区、中野駅新北口駅前エリア、中野四丁目新北口西エリア及び中野四季の都市(まち)北東エリアにおいて、それぞれの立地特性に応じてまちの将来像やまちづくりの方針等を示し、総合的なまちづくりに取り組んでいる。

地区全体のまちづくりの考え方に基づき、地区内にあるマンションの建替え更新を敷地の共同化や街区再編等のまちづくりと一体的に進めることにより、安全なオープンスペースの確保や魅力的な都市空間の創出を図り、地区全体で安全で賑わいあるまちづくりを進めるため、マンション再生まちづくり計画を策定する。

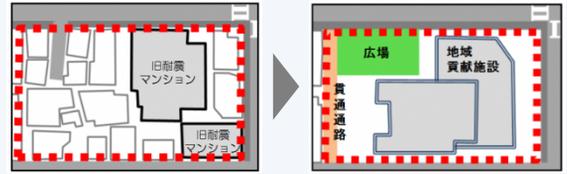
別紙2参照；マンション再生まちづくり計画(案)の概要

→地区名称、位置、面積、まちづくりの目標、まちづくりの方針等

3. 今後の予定

令和2年度の策定を予定する。

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

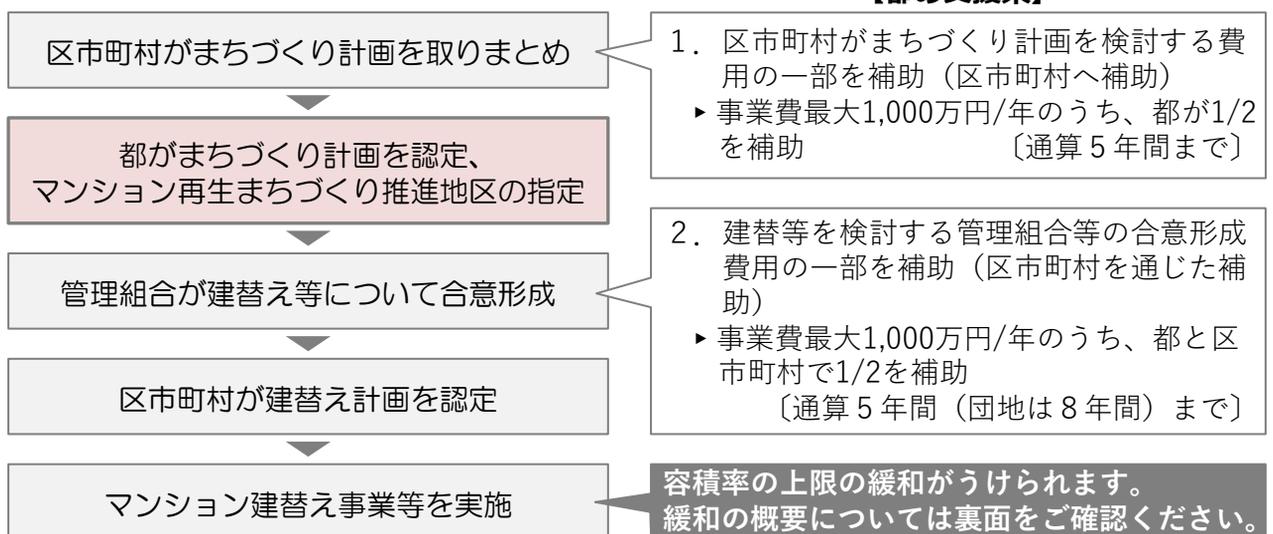
☑以下に適合する地区であること

- 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

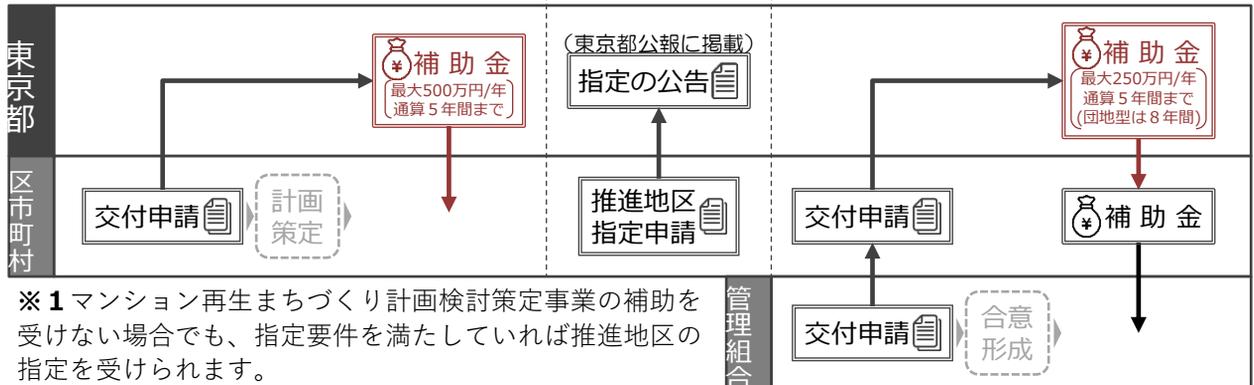
マンション再生まちづくり 計画検討策定への支援※1

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。

中野四丁目地区マンション再生まちづくり計画（案）の概要

1. マンション再生まちづくり計画策定の背景

中野四丁目では、これまで警察大学校等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やオープンスペース、さらに大学キャンパスや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。

また、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賑わい形成、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ることとしている。

そのなかで、敷地が細分化されオープンスペースが乏しい街区においては、市街地再開発事業等、敷地の共同化を実現し、地区内の建物更新と災害時にも安全なオープンスペースや魅力的な都市空間創出を進めている。一方、旧耐震基準の年代に建設され更新期を迎えつつあるマンションを含む街区では、周囲の開発整備が進むなか、マンションの建替え促進が課題となっている。このため、建替え誘導を図る指針として「中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針（平成31年月）」の策定や、地元関係者を含めたまちづくりに向けた検討が行われている。

2. マンション再生まちづくり計画（案）の概要

- 対象区域：中野四丁目地内全体を対象とする

- 面積：約 30ha

- まちづくりの目標（案）

地区全体で連携のとれた魅力的な都市空間の創出を図り、中野駅北口の賑わいを一層高めるとともに、避難場所「中野区役所一帯」の安全性向上に資するオープンスペースを拡大していく。

- まちづくりの方針（案）

中野駅北口の都市基盤施設再編や市街地開発事業等の連携により、中野駅を起点とした歩行者デッキや歩道状空地等を整備し、賑わい回遊動線となる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、都市機能を相乗的に高める。

また、地区内外の都市基盤施設の整備状況に応じて、街区の立地特性を生かし、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。

- まちづくり計画図（案）

裏面のとおり

まちづくり計画図（案）

