令和４年（２０２２年）１１月７日
建　設　委　員　会　資　料
まちづくり推進部まちづくり計画課

# 上高田四丁目１７番～１９番地区に係る都市計画案について

## １　都市計画案の名称と内容

（１）東京都市計画地区計画上高田四丁目１７番～１９番地区地区計画≪決定≫
名称　上高田四丁目１７番～１９番地区地区計画
面積　約２．５ha

（２）東京都市計画高度地区≪変更≫

| 変更箇所 | 変更前 | 変更後 | 面積 |
|---|---|---|---|
| 中野区上高田四丁目地内 | 第１種高度地区 | 第２種高度地区 | 約１．６ha |

（３）東京都市計画用途地域≪変更≫

| 変更箇所 | 変更前 | 変更後 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 中野区上高田四丁目地内 | 第１種低層住居専用地域<br>建蔽率　６０％<br>容積率　１５０％<br>高さの限度　１０ｍ<br>敷地面積の最低限度　６０㎡ | 第１種中高層住居専用地域<br>建蔽率　６０％<br>容積率　２００％<br>高さの限度　－<br>敷地面積の最低限度　６０㎡ | 約１．６ha | 用途、容積率及び高さの限度の変更 |

## ２　都市計画案の概要

別紙１のとおり

## ３　当該都市計画案の経緯

| | |
|---|---|
| 地区計画住民原案申出 | 令和４年４月１日 |
| 地区計画原案説明会 | 令和４年７月１４日、７月１６日 |
| 地区計画原案の公告・縦覧<br>（図書の縦覧者　３名） | 令和４年７月５日～７月１９日 |
| 地区計画原案の意見書の提出受付<br>（意見書提出数　０件） | 令和４年７月５日～７月２６日 |
| 都知事協議回答（意見なし） | 令和４年８月３０日 |
| 地区計画等案説明会 | 令和４年９月１５日、９月１７日 |
| 地区計画等案の公告・縦覧、意見書の提出受付<br>（図書の縦覧者　１名、意見書の提出　７件） | 令和４年９月２１日～１０月５日 |
| 中野区都市計画審議会（諮問） | 令和４年１０月２０日 |

## ４　上高田四丁目１７番～１９番地区に係る都市計画案に対する意見の要旨及び区の見解

別紙２のとおり

## ５　今後の予定

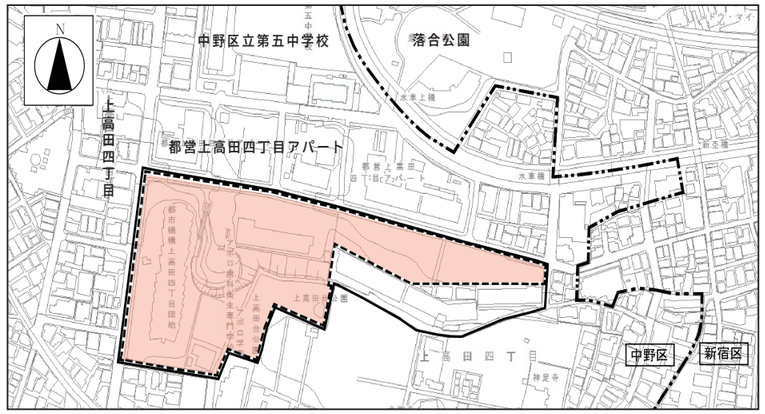
１１月１８日　　東京都都市計画審議会予定（用途地域）
１２月中旬　　都市計画決定（告示）予定

# 上高田四丁目１７番～１９番地区都市計画案概要

別紙１

## １．地区計画制度の概要及び名称・面積・位置

地区計画制度概要：地区計画とは、「地区計画の目標」「土地利用の方針」などを定め、「地区整備計画」において、建築物の建て替えルールなどを定めるものである。
名称：上高田四丁目１７番～１９番地区地区計画
面積：約２．５ha
位置：上高田四丁目地内




凡例
- 地区計画の区域
- 地区整備計画の区域
- 行政境界

## ２．地区計画の目標

本地区は、中野駅から北東に約1.5ｋｍの距離に位置し、最寄り駅である西武新宿線新井薬師前駅が北西約450ｍに位置するほか、東中野駅や落合駅、中井駅にも近接し、都心への交通利便性が高い地区である。

本地区の南側一帯には防災上の課題を抱える木造密集地域が広がっている。一方、地区の一部及び北側の隣接地には広域避難場所（哲学堂公園一帯）や避難所（第五中学校）があり、防災上の拠点となっている。本地区はこの２つのエリアの間に位置しており、旧耐震基準による集合住宅が集積した地区である。

そのうち、地区の西側に位置して、大規模敷地を有する集合住宅については、オープンスペースや緑化空間も充実していることから、地域の良好な環境形成に寄与している。また、敷地内の広場は、中野区地域防災計画において、上高田高層団地防災会の防災活動拠点に位置付けられている。なお、敷地内には防災性に課題のある斜面地が現存している。

一方、本地区東側には、長期未開設の都市計画公園があり、貴重な広がりのある空間がいかされていない。当該公園の南側には、狭あい道路にのみ接道する旧耐震基準による集合住宅や接道が不十分な小規模宅地が存在する。また、本地区の地形には高低差があり、南北方向の歩行者交通のための空間が不十分であることから、歩行者ネットワークに課題を抱えている。

本地区は、中野区都市計画マスタープランでは、中層住宅地区に位置付けられるとともに、住宅市街地の開発整備の方針では、重点地区（上高田四丁目地区）に位置付けられ、敷地を有効活用することにより、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ることとされている。

このような地区及び周辺地域の状況を踏まえ、以下のような市街地形成を図ることを目標とする。

1　防災性の高い地区を形成し、広域避難場所等と連携する一体的な防災拠点の形成
2　集合住宅の再生等により土地の有効利用を図り、多様な世代が快適に生活でき、みどり豊かで良好な環境の形成
3　安全で快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、地区内公園等をつなぐみどりのネットワークを形成
4　都市計画公園の整備に併せた公共施設の再編等により、公園・道路等の機能を拡充するとともに、安全で快適な歩行者空間を形成することで、みどり豊かな住環境を形成


【問い合わせ先】　〒164-8501　中野区中野四丁目８番１号
担当　：中野区まちづくり推進部まちづくり計画課まちづくり計画係　根本、山下、上村
電　話：03（3228）5463（直通）（午前８時３０分～午後５時）
メール：　matidukurikeikaku@city.tokyo-nakano.lg.jp


## ３．土地利用の方針

○大規模敷地を有する集合住宅の建て替えにあわせた適正な土地の有効利用により、広場や緑化空間等のオープンスペースを確保し、みどり豊かで良好な住環境の形成を図るとともに、地域の防災性の向上を図る。
○オープンスペースには、防災関連施設の設置や円滑な避難活動に寄与する空間を形成し、北側に位置する避難所等と連携した防災拠点の形成を図る。
○旧耐震基準による集合住宅の建て替えにより、敷地の安全性を確保し、地域の安全性向上に寄与する。
○都市計画公園の整備に併せた公共施設の再編等により、公園・道路等の機能を拡充するとともに、安全で快適な歩行者空間を形成することで、みどり豊かな住環境を形成する。

## ４．建築物等の整備の方針と地区整備計画の内容

### 建築物等の整備の方針①

敷地内に有効な空地を確保し、防災性を高めるとともに、ゆとりのある良好な住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

**（地区整備計画の内容）**

建築物の敷地面積の最低限度を５，０００㎡とする。
※１公益施設等公益上必要なものについてはこの限りではない。
※２建築基準法第８６条に定める一の敷地とみなすこと等による制限の緩和を適用する区域については、当該一団地を一の敷地とみなし適用する。

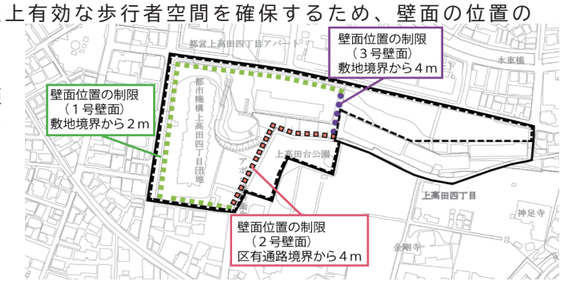
### 建築物等の整備の方針②

圧迫感に配慮するとともに、安全で快適かつ防災上有効な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。

**（地区整備計画の内容）**

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、右図に示す壁面線を超えて建築してはならない。

壁面後退による空地は、樹木や緑地、土地の高低差等に配慮しながら歩行者空間を確保する。




### 建築物等の整備の方針③

地区の良好な街並み形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。

**（地区整備計画の内容）**

○建築物等の形態、意匠、色彩は周辺の環境と調和したものとする。
○屋外広告物を設置する場合は、周辺環境との調和を図り、景観を良好に維持できる色彩・構造とするとともに、腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用してはならない。

### 建築物等の整備の方針④

敷地内の緑化を推進し、潤いある街並みを形成するため、垣又は柵の構造の制限及び土地利用に関する事項を定める。

**（地区整備計画の内容）**

道路に面して設置する垣又は柵は、生垣又は透視性のあるフェンス等とする。
※地盤面からの高さが0.6ｍ以下の部分についてはこの限りでない。

### 建築物等の整備の方針⑤

本地区におけるみどりの保全と創出を図るため緑化率を定める。

**（地区整備計画の内容）**

5,000㎡以上の敷地で建築行為を行う場合、建築物の緑化率の最低限度を１．５／１０とする。

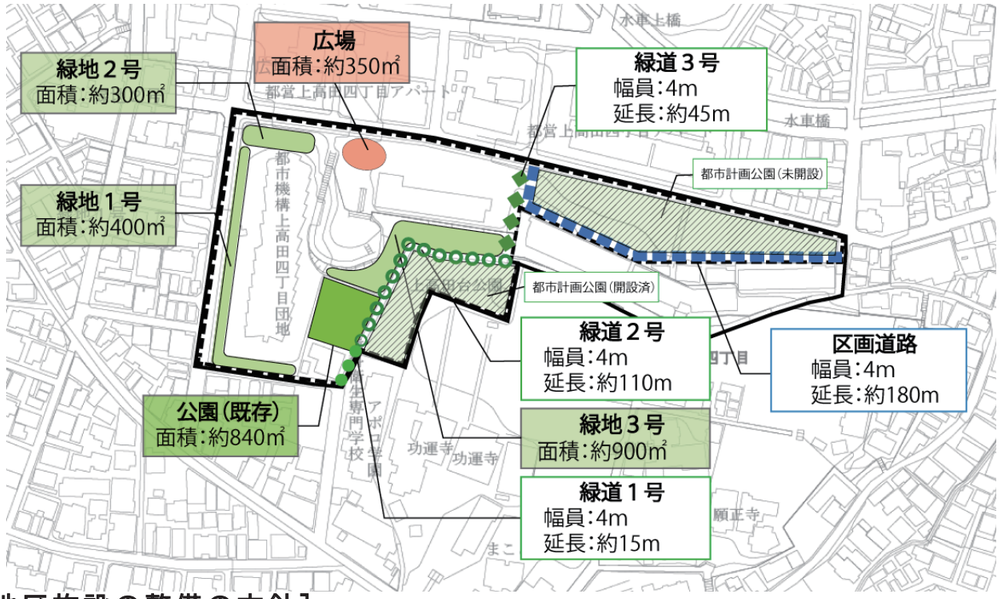
### 建築物等の整備の方針⑥

建築物等の配置及び形状等は、周辺市街地への日影環境や圧迫感の軽減に配慮する。

# 上高田四丁目１７番～１９番地区都市計画案概要

## ５．地区施設の整備の方針と地区整備計画の内容

**［地区施設に関する地区整備計画の内容］**




**［地区施設の整備の方針］**

**ア　区画道路**

都市計画公園の整備に併せて道路の配置替えを行い、公園の中央を分断する道路を廃止して公園周囲に道路を配置する。また、整備の際には、隣接する都市計画公園と連携した歩車共存道路として整備するとともに、接続する既存道路との交差部の安全にも配慮する。

このことにより、公園機能の拡充、歩行者ネットワークの確保、隣接する宅地の接道状況の改善など、土地利用の健全化と防災性の向上を図る。

**イ　緑道**

みどりが感じられるゆとりある歩行者空間を確保するとともに、高低差のある地区の南北方向の歩行者交通を円滑化し、地区内外の緑化空間をつなぐみどりのネットワークの形成を図る。また、高低差のある地区内公園の連携を強化し、公園機能の向上を図る。

災害時の円滑な避難活動に寄与するものとして、防災性の向上を図る。

**ウ　公園（上高田台公園）**

地域住民の憩いの場・交流の場、災害時の避難スペースとしての機能の維持・向上を図る。

**エ　広場**

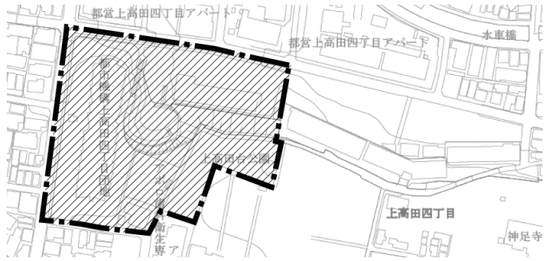
地域の憩いの場となるとともに、隣接する広域避難場所や避難所と連携し、かまどベンチ、マンホールトイレ等の防災関連設備を備えた防災性を向上させる広場を整備する。

**オ　緑地**

植栽や樹木等と壁面の位置の制限により確保される歩行者空間を一体的に整備するとともに、斜面地の緑化により、潤いのあるみどり豊かな沿道景観を形成する。

## ６．用途地域の変更（東京都決定）

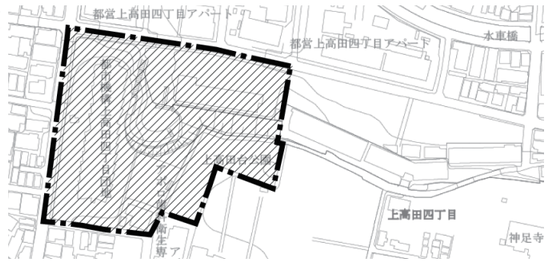
区域：上高田四丁目地内
変更面積：約１.６ha
変更内容：第１種低層住居専用地域から第１種中高層住居専用地域へ変更




| 凡例 | | 用途 | 建ぺい率 | 敷地面積の最低限度 | 容積率 | 高さの最高限度 | 面積 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 変更前 | 第1種低層住居専用地域 | ６０ | ６０㎡ | １５０ | １０m | 約１.６ha |
| | 変更後 | 第1種中高層住居専用地域 | ６０ | ６０㎡ | ２００ | ― | |

## ７．高度地区の変更（中野区決定）

区域：上高田四丁目地内
変更面積：約１.６ha
変更内容：第１種高度地区から第２種高度地区へ変更




| 凡例 | | 用途 | 面積 |
|---|---|---|---|
| | 変更前 | 第１種高度地区 | 約１.６ha |
| | 変更後 | 第2種高度地区 | |

## ８．今後のスケジュール

令和４年１１月～　都市計画審議会諮問（都）

→

令和４年１２月～　都市計画決定

別紙２

## 上高田四丁目１７番～１９番地区に係る都市計画案に対する意見の要旨及び区の見解

### １　意見書及び説明会等で寄せられた都市計画案に対する意見及び区の見解

| No. | 意見・質問 | 区の見解 |
|---|---|---|
| 緑道２号 | | |
| 1 | 緑道２号は、上高田四丁目団地管理組合法人（以下「管理組合」という。）所有の土地を使用して拡幅し、整備費も管理組合が負担するのか。公の用に供する道路の整備費は、区が負担すべきではないか。 | 当該地区施設は、管理組合から申出のあった地区計画住民原案の内容を踏まえて、区有地と民有地を一体で地区施設に定めたものである。なお、民有地部分の整備については、土地所有者の負担となる。また、緑道２号における民有地の活用は、提出された住民原案を審査するにあたって、中野区地区まちづくり条例第１２条に規定する審査基準のうち「安全で快適なまちづくりの推進に寄与し、公共の利益の増進に資することを目的とするもの」に適合すると判断した項目の一つである。 |
| 2 | 整備後の管理費も管理組合が負担するのか。 | 土地の管理に関する負担は、土地所有者に帰属することが原則となるが、緑道２号は、民有地と区有地が一体的に機能を提供することになるため、管理方法等については、土地所有者間で協議して定めることになる。 |
| 緑道３号 | | |
| 1 | なぜ、管理組合の所有地のみで当該施設を整備する必要があるのか。隣接する区の所有地も活用すべきではないか。 | 当該地区施設は、管理組合から申出のあった地区計画住民原案の内容を踏まえて、管理組合の所有地を地区施設に定めたものである。また、高低差によって南北の歩行者ネットワークが不足しているなどの現況を踏まえ、案の位置に地区施設を定めることが有効と考えている。また、緑道３号における民有地の活用は、提出された住民原案を審査するにあたって、中野区地区まちづくり条例第１２条に規定する審査基準のうち「安全で快適なまちづくりの推進に寄与し、公共の利益の増進に資することを目的とするもの」に適合すると判断した項目の一つである。 |

| 区画道路 | | |
|---|---|---|
| 1 | 区画道路に隣接するマンションに住んでいるが、整備の際、マンションと区画道路を仕切るようなものを設置してもらうことは可能か。 | 区画道路の隣接地については、区道との接道に関する調整のほか、相隣関係としての調整が必要となるため、柵等により区画を分けることも選択肢の一つである。 |
| 2 | 整備した場合の交通量の検証は行っているのか。 | 区画道路の起終点が車両交通量の少ない道路に接道していることから、自動車が多く通行することは想定していない。主に公園利用者等の利用を想定している。 |
| 3 | 東側の既存道路との交差部は、狭い範囲に３本の道路が交差することになる。通学路でもあり、南側の斜面からスピードを出して降りてくる自転車もいることから、交通上の安全確保ができないのではないか。 | 皆さんからいただいたご意見も踏まえて、地区施設の整備の方針に、公園と連携した歩車共存道路として整備する旨と、接続する既存道路との交差部の安全に配慮する旨を追記している。道路・公園の整備工事の際は、地域のご意見等を伺いながら、必要な措置を講じたい。 |
| 4 | 違法駐車が増えるのではないか。 | 違法駐車対策のためにボラードを設置するなど、道路・公園の整備工事の際に必要な措置を講じたい。 |
| 5 | 違法駐車対策のために、区画道路の入口に車止めを設けるのか。 | 現時点では、車止めの設置は考えていない。 |
| 6 | 区画道路の整備によって、既存樹木がなくなり、約 700 ㎡の緑地が失われることになる。 | 道路・公園の整備工事の際には、既存樹木を可能な限り活用しながら、みどりの質と量を確保していきたい。 |
| 7 | 日進コーポやワコー落合マンション北側の緑地は、マンションと戸建て住宅の間の目隠しとなっており、マンション通路側の景観にも役立っていることから、そのまま保存してほしい。 | |
| 8 | 未接道の宅地が建替を行うまでの間、区画道路を暫定的に遊歩道として運用し、自動車の通行は、緊急時のみにしてほしい。 | 区画道路の整備は、公園を整備する段階で、都市計画公園区域のほぼ中央に位置する既存道路の廃止と同時に行う予定であり、暫定的な運用は考えていない。 |

| | | |
|---|---|---|
| 9 | 用途地域変更のために、区画道路の整備が絶対条件となるのか。どのようなことを東京都から求められているのか。 | 当該区画道路の整備は、今回の用途地域変更の条件ではない。用途地域の変更は、地区計画の内容等を踏まえて定めることが原則である。 |
| １０ | 未接道宅地は、現在、都市計画公園区域の中央にある道をいかした上で、Ｔ字道路を整備すれば解消できる。公園面積を削って、区画道路を整備する必要はないのではないか。 | 行き止まり道路は公道の規格・基準から、新設道路のとしては、望ましくない。<br>都市計画公園区域のほぼ中央に位置する既存道路を廃止して、敷地を一団とすることにより、多くの公園機能を提供することが可能となる。また、水路等各種公共施設と隣接する民有地の現状から、街区を再編して公園機能と連携した道路を整備することが必要であると判断している。 |
| １１ | 都市計画公園区域の中央にある道路の両脇に、壁が築かれている訳ではない。同一平面で整備し、車止めをして奥の住民の使用道とすれば分断はされない。 | |
| １２ | 中央の道路をいかして、２つの違う機能の公園ができてもおもしろいのではないか。 | |
| １３ | 区画道路の出入り口は、都市計画公園北側の６ｍ道路側に設けてほしい。道路の出口に家屋がないので、アクセルの踏み間違えがあっても事故にならない。 | |
| １４ | 利用頻度が低いと予想される道路を新設するのは、税金の無駄遣いである。 | |
| １５ | 区画道路の具体的な代替え案を提案するので、検討してほしい。（５頁「２　意見書で提出された区画道路の具体的な代替え案」参照） | |
| １６ | 区画道路の幅は、４ｍではなく３ｍとして、一方通行の生活道路にしてほしい。 | ４ｍの幅は、公道に関する基準の最低幅員である。 |

| その他 | | |
|---|---|---|
| 1 | 地区計画の区域と地区整備計画区域は何が違うのか、。 | 整備計画区域は、まちの将来像実現のために、建築のルールや地区施設などを具体的に定める区域である。整備計画区域を定めていない区域は、まちづくりに関する機運や熟度に応じて、段階的に取組を進めていくことになる。 |
| 2 | 住民原案の当初案では、東側の区域及び区画道路については、地区計画の区域に含まれていなかったと聞いている。当初案から、現在の地区計画までの検討・変更までのプロセスを知りたい。 | 本地区計画の区域及び地区施設は、令和４年４月に管理組合から申出のあった地区計画住民原案と同じである。 |
| 3 | 公園の整備は反対である。今のまま自然を残してほしい。あまり人の手を入れない木々や雑草の良さを分かってほしい。 | 当該箇所は、昭和３９年の都市計画決定から長期にわたり閉鎖管理されており、貴重な空間が活かされていないと認識しており、公園開設を目指している。<br>なお、公園の整備工事の際には、既存樹木を可能な限り活用しながら、みどりの質と量を確保していきたい。 |
| 4 | 公園が整備されることはありがたいが、ごみや駐輪の問題が発生する懸念もある。公園内に駐輪場を設置するなどの配慮をお願いしたい。また、管理方法等について、定期的に地域と行政が話ができる場を設けてほしい。 | 道路・公園の整備工事の際には、公園や区画道路の管理は区が行うので、地域の方と連携を図りながら、必要な措置を講じたい。 |
| 5 | 区画道路は、違法駐車、違法駐輪、ごみの不法投棄の場となる可能性が高い。防犯上の問題も生じる。 | |

## 2　意見書で提出された区画道路の具体的な代替え案

### （1）代替え案の利点

・道路の出入り口（①、②）は幅広い既存道路と交接するので、安全な交差点となる。

・道路の長さが約半分となり、失う緑地面積も約半分となる。

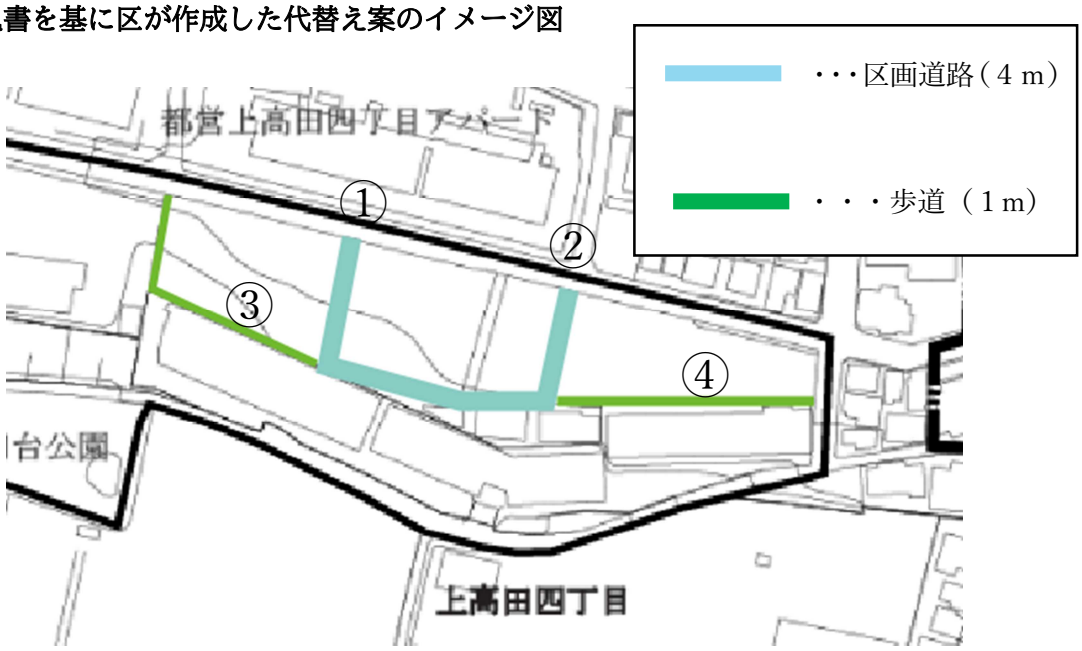
・樹木の少ないところを選んだ経路となるので、樹木の伐採を最小限に抑えられる。

・接道が不十分だった住宅に、十分な接道を提供できる。

・住民の目が届く範囲に作られる道路なので、放置物、投棄物への恐れがない。

なお、区画道路は、緑地内にある未整備の水路の整備、保守のためにも必要であると地区計画案にある。水路の幅が１ｍのため、水路に沿って１ｍ幅の保守用の歩道（③、④）を作る。

### （2）意見書を基に区が作成した代替え案のイメージ図




この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）MMT 利許第 04-K114-1 号　令和 4 年 6 月 24 日

## 3　区画道路周辺の住民からの要望

区画道路周辺の住民から、区画道路の整備について以下のとおり、署名が提出された。

### （1）署名人数

６２名

### （2）要望内容

①区画道路と既存道路との接続場所を見直し、危険な交差点を作らないこと。

②成長した樹木をできるだけ伐採せず、緑地を失う面積を最小限にとどめるよう、区画道路の経路を見直すこと。

## ４　区の見解（総括）

### （１）緑道の整備について

・管理組合から申出のあった地区計画住民原案の内容を踏まえて、緑道２号は区有地及び民有地、緑道３号は民有地を地区施設に指定した。

・民有地の活用については、提出された住民原案の審査において、中野区地区まちづくり条例第１２条に規定する審査基準のうち「安全で快適なまちづくりの推進に寄与し、公共の利益の増進に資することを目的とするもの」に適合すると判断した項目の一つである。

### （２）区画道路について

**①整備が必要な理由**

・都市計画公園区域のほぼ中央に位置する既存道路を廃止して、敷地を一団とすることにより、多くの公園機能を提供することが可能となる。

・水路等各種公共施設と隣接する民有地の現状から、街区を再編して公園機能と連携した道路空間の整備が必要である。

**②東側の既存道路との交差部の安全確保**

・地区施設の整備の方針に、公園と連携した歩車共存道路として整備する旨と、接続する既存道路との交差部の安全に配慮する旨を記載している。

・道路・公園の整備工事の際は、地域のご意見等を伺いながら、必要な措置を講じたい。

**③みどりの確保**

・道路・公園の整備工事の際は、既存樹木を可能な限り活用しながら、みどりの質と量を確保していきたい。

**④整備に伴う不法投棄、違法駐車、違法駐輪の発生**

・道路・公園等の管理は区が行うので、地域の方と連携を図りながら、必要な措置を講じたい。