

上高田四丁目17番～19番地区地区計画住民原案の申出に係る 区の判断等について

上高田四丁目団地管理組合法人から、中野区地区まちづくり条例第16条第1項に基づく地区計画住民原案の申出を受けたので、区の判断等について報告する。

1 地区計画等の申出制度の概要

地区計画等の申出制度とは、住民に最も身近な都市計画である地区計画等について、住民側の発意で決定又は変更について、申し出ることができる制度である。

中野区では、地区計画等の住民原案の申出に関する手続き等について、条例において、「区長は、地区計画等の住民原案の申出があった時は、第12条に規定する基準に基づいて、当該地区計画等の住民原案の申出を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、必要があると認めるときは、速やかに地区計画等の原案を作成しなければならない。その判断に当たっては、あらかじめ中野区都市計画審議会の意見を聴かなければならない。」と規定している。

2 地区計画住民原案の申出人等

(1) 申出人

上高田四丁目団地管理組合法人

(2) 申出年月日

令和4年4月1日

(3) 申出区域

上高田四丁目地内 約2.5ha

3 地区計画住民原案について

(1) 提案書

別紙1「上高田四丁目17番～19番地区 地区計画住民原案提案書」
のとおり

(2) 提案書（概要版）

別紙2「上高田四丁目17番～19番地区 地区計画住民原案提案書
（概要版）」のとおり

4 申出人による説明会及び意見聴取の経過等

別紙3「中野区地区まちづくり条例第16条第4項の説明会及び意見聴取について」のとおり

5 地区計画住民原案に係る区の判断について

(1) 判断

申出内容を踏まえた地区計画の決定を行うことが必要であると判断する。

(2) 理由

条例第12条に規定する基準に、適合すると認められるため。

詳細は、別紙4「中野区地区まちづくり条例第12条の規定との適合について」のとおり。

6 今後のスケジュール

令和4年	4月	区都市計画審議会に意見聴取（条例第16条）
	5月	申出人に地区計画を決定する必要があると認める旨を通知（条例第16条）
	7月頃	地区計画原案に係る手続き（都市計画法第16条）
	8月頃	地区計画の案に係る手続き（都市計画法第17条）
	11月頃	地区計画及び関連都市計画の諮問
	12月頃	都市計画決定

■地区概要等

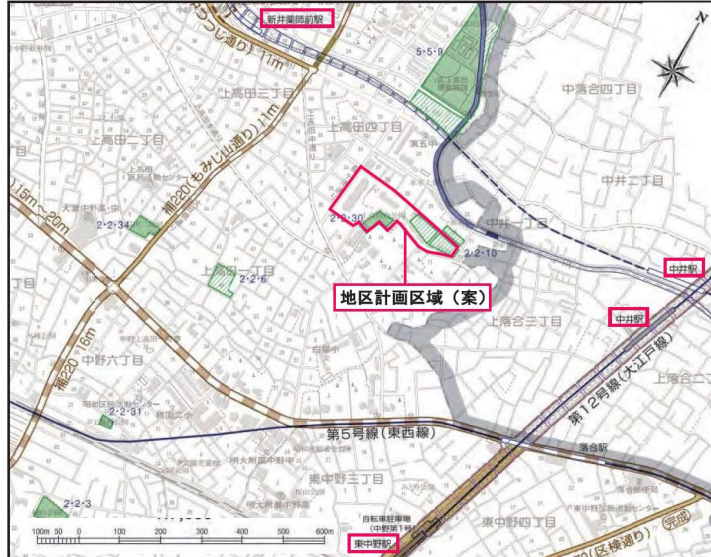
□地区概要

所在地	東京都中野区上高田四丁目17、18、19
地区面積	約2.5ha
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域
防火指定	準防火地域
高度地区	第一種高度地区、第二種高度地区
建ぺい率	60%
容積率	150%、200%
日影規制	4時間－2.5時間（測定水平面1.5m）、3時間－2時間（測定水平面4m）

□用途地域等の指定状況の変遷

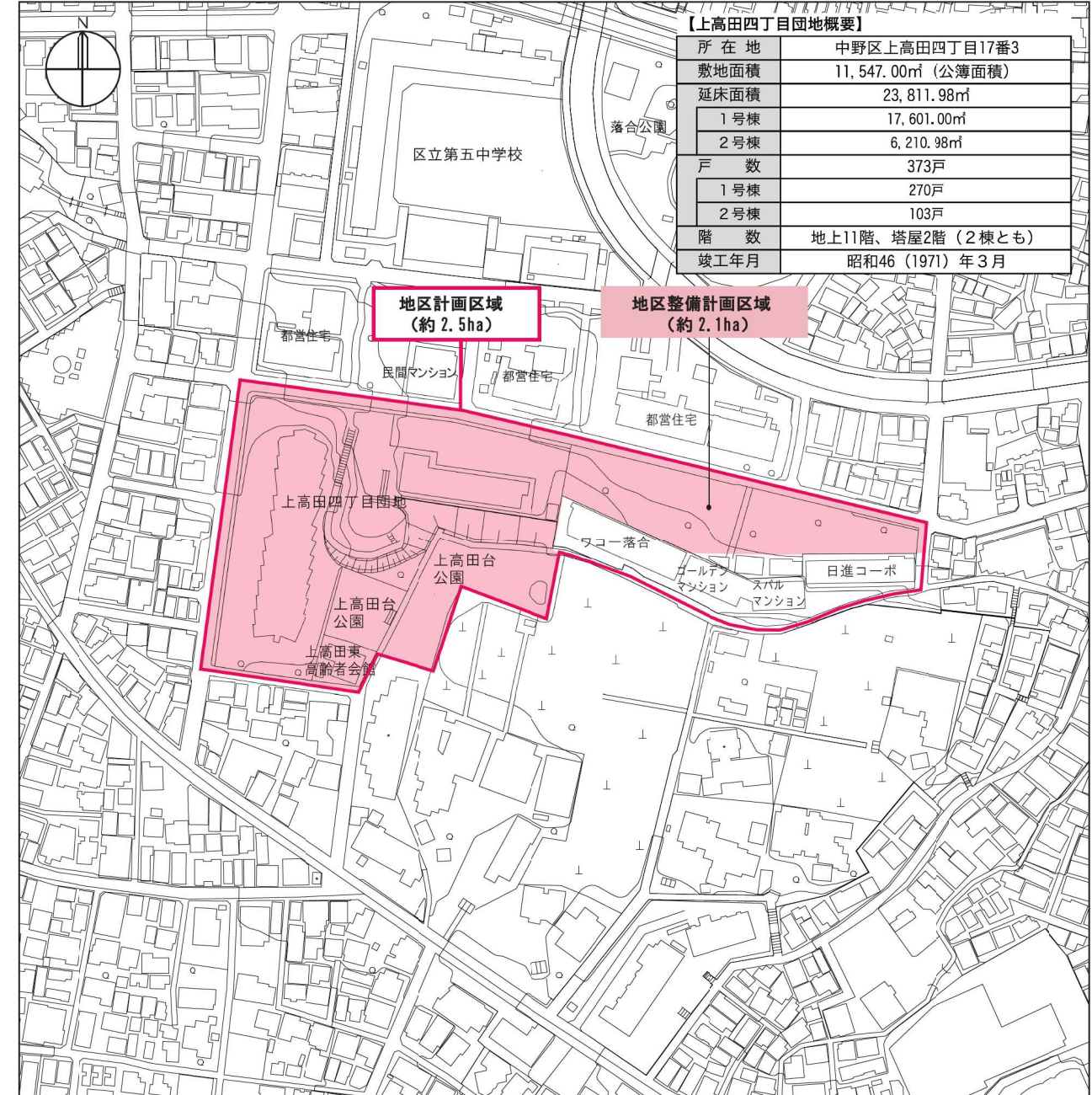
【上高田四丁目団地及び上高田台公園等の用途地域等の変遷】	
◆昭和46年建築時点	：住居地域 第2種容積地区（容積率200%）
◆昭和48年11月20日～	：第一種住居専用地域、容積率150%、 第一種高度地区
◆昭和56年10月12日～	：第一種住居専用地域、容積率150% 第一種高度地区、日影規制4H-2.5H（1.5m）
◆平成8年5月31日～	：第一種低層住居専用地域、容積率150% 第一種高度地区、日影規制4H-2.5H（1.5m）
【未開設都市計画公園及びワコー落合等マンション群、北側都営住宅等の用途地域見直し】	
◆昭和62年～平成元年	：第一種中高層住居専用地域、容積率200% 第二種高度地区、日影規制3H-2H（4m）

□位置図



■地区計画区域

□区域図（S=1:2000）



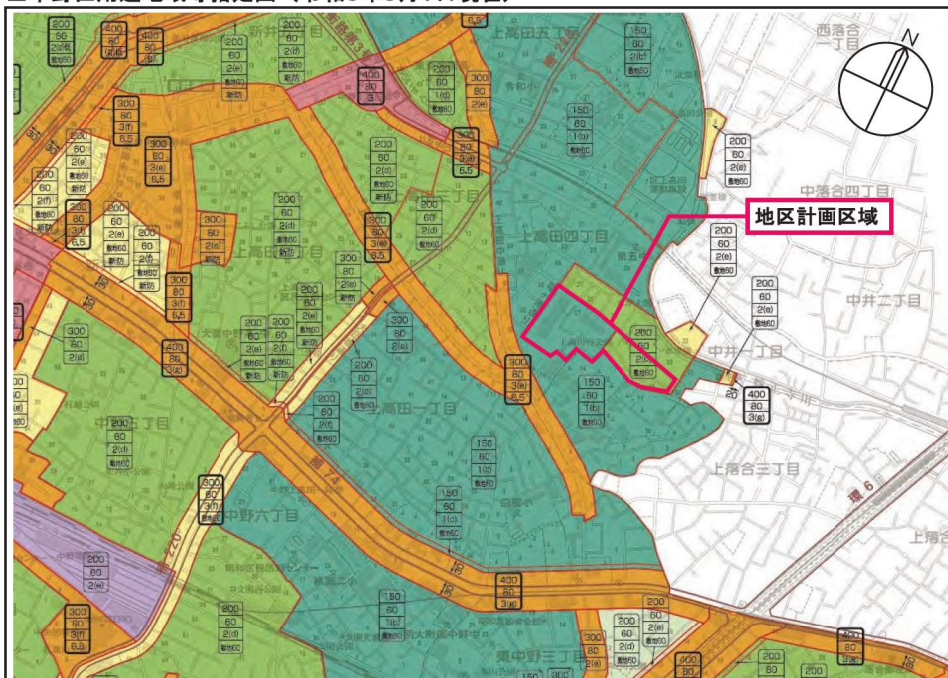
【上高田四丁目団地概要】

所在地	中野区上高田四丁目17番3
敷地面積	11,547.00㎡（公簿面積）
延床面積	23,811.98㎡
1号棟	17,601.00㎡
2号棟	6,210.98㎡
戸数	373戸
1号棟	270戸
2号棟	103戸
階数	地上11階、塔屋2階（2棟とも）
竣工年月	昭和46（1971）年3月

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。無断複製を禁ず（承認番号）3都市基交著第51号

■都市計画の位置付け

口中野区用途地域等指定図（令和3年3月1日現在）



日影規制値の凡例

種別	規制される範囲 (建築物の敷地面積) 20m以内の範囲 (10m以内の範囲)	測定 水平面 (10m以内の範囲)
a	3時間以上	2時間以上
b	4時間以上	2.5時間以上
c	5時間以上	3時間以上
d	3時間以上	2時間以上
e	4時間以上	2.5時間以上
f	5時間以上	3時間以上
g	日影時間を指定しない区域	

表示方法

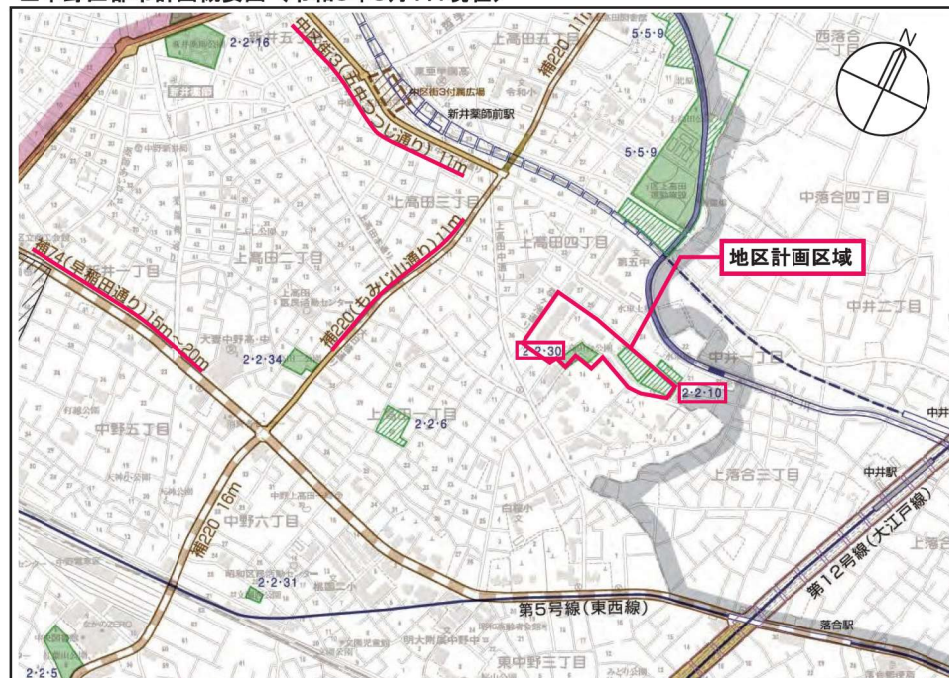


用途地域・地区の凡例

用途地域	容積率	高さ制限	防火	その他
第1種低層住居専用地域	40/80	第1種高さ制限 85m	準防火	10m
第1種中高層住居専用地域	60/150	第2種高さ制限 100m	準防火	
第2種中高層住居専用地域	60/200	第3種高さ制限 120m	準防火	
第1種住居地域	60/200	第3種高さ制限 120m	準防火	
近隣商業地域	80/400	第3種高さ制限 120m	準防火	
商業地域	80/500	第3種高さ制限 120m	準防火	
準工業地域	60/200	第2種高さ制限 100m	準防火	
準工業地域(特別工業地区)	60/200	第2種高さ制限 100m	準防火	

※数値の最低限度は、都市計画法第8条第3項により定められたものです

口中野区都市計画概要図（令和3年3月1日現在）



(4) 都市計画道路

① 東京都所管道路

路線名	道路名称	幅員(m)	延長(m)	決定年月日/告示番号(当初)	備考
第74	早稲田通り	15	15~20	4,700	昭和21年4月25日/戦後第15号
第220	もみじ山通り	0~15	11, 15, 16	3,100	昭和41年7月30日/建設第2428号(当初) 昭和50年2月10日/区第10号(最終)
中区街3	五中つじ通り	11	11	約580	一部完成、一部事業中
中区街4	(道交バス通り)	6	14	約560	平成23年8月19日/区第103号

② 中野区所管道路

路線名	道路名称	幅員(m)	延長(m)	決定年月日/告示番号(当初)	備考
中区街3	五中つじ通り	11	11	約580	一部完成、一部事業中
中区街4	(道交バス通り)	6	14	約560	平成23年8月19日/区第103号

(12) 都市計画公園

① 街区公園

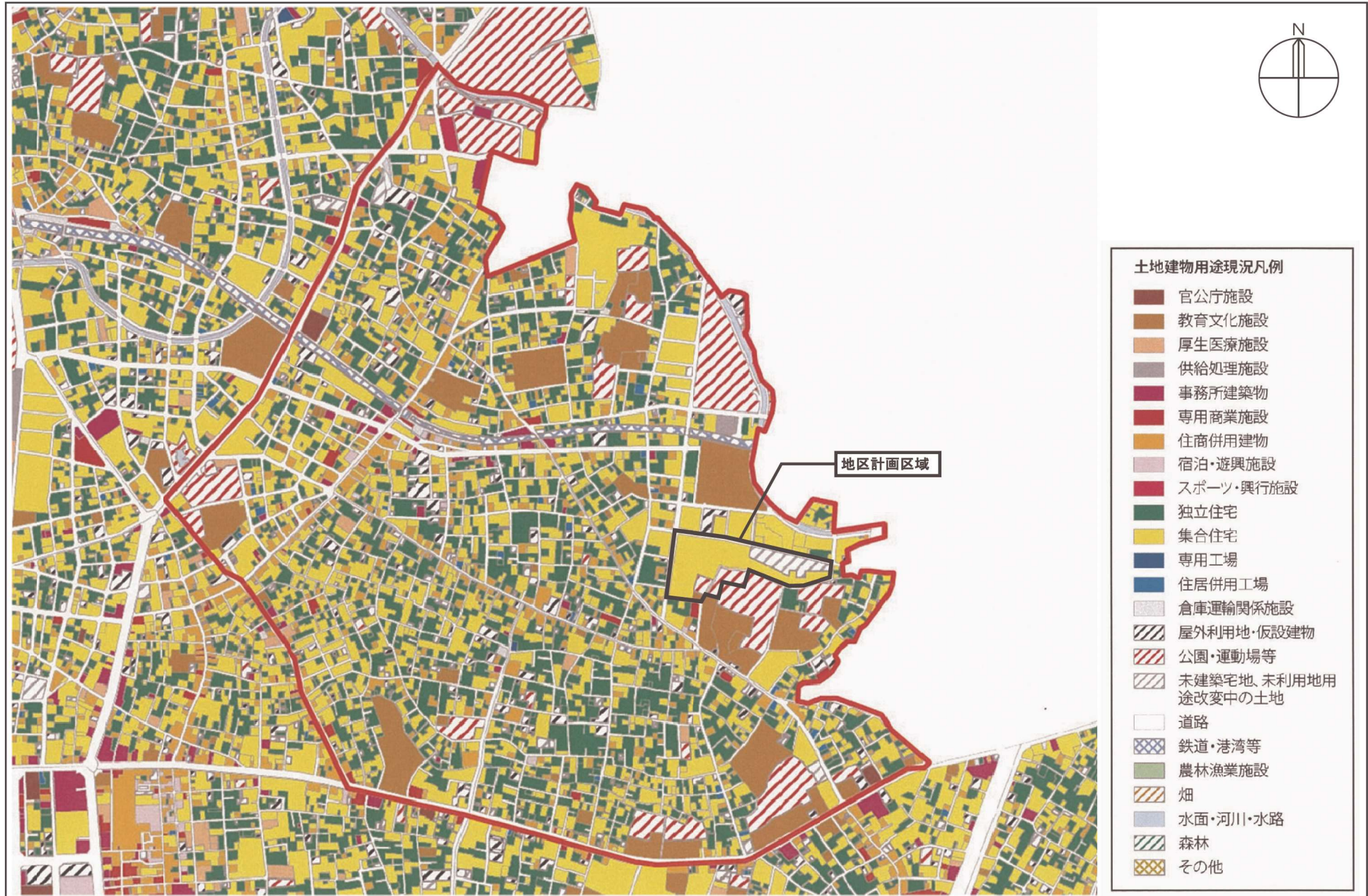
番号	都市計画公園名称	位置	決定年月日/告示番号	面積(ha)	備考
中野2-2-10	上高田第二	上高田四丁目地内	昭和39年10月23日/建設第560号	0.49	未着手
中野2-2-30	上高田第三	上高田四丁目地内	昭和54年3月26日/区第32号(当初) 平成元年10月26日/区第57号(最終)	0.13	

凡	例
都市計画道路(事業中)	その他交通施設(完成・事業中)
都市計画道路(完成)	その他交通施設(計画決定)
都市計画道路(計画決定)	都市高速鉄道(完成)
都市計画道路付属施設(計画決定)	都市高速鉄道(事業中)
特殊街路(完成・事業中)	都市高速道路(完成)
生産緑地地区	下水処理施設(事業中)
都市計画緑地(開設)	一団地の住宅施設
都市計画公園(開設・事業中)	土地区画整理事業を施行すべき区域
都市計画公園(計画決定)	土地地区画整理事業
都市計画公園(区外)	地区計画
都市計画河川(完成・事業中)	沿道地区計画
都市計画河川(計画決定)	防災街区整備地区計画
都市計画河川(地下河川・完成)	都市計画駐車場
都市計画河川(地下河川・事業中)	駐車場整備地区
駅付近広場(完成・事業中)	市街地再開発事業
駅付近広場(計画決定)	高度利用地区

(都市再開発の方針及び防災街区整備の方針は裏面参照)

■土地利用現況

□土地建物用途現況図



■上位計画の整理（東京都）

	主な上位計画	当地区等の位置付け	主な記載内容
東京都	都市づくりのグランドデザイン （平成29年9月）	・中枢広域拠点域（西部）	第4章 目指すべき新しい都市像／3 新たな地域区分／(2) 新たな地域区分／中枢広域拠点域 域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、 緑や水辺空間の保全・創出 などが進み、中心部では高密度の、 緑辺部では中密度の緑豊かで潤いのある複合市街地 が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、 魅力的な居住生活が実現 しています。
	東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 （令和3年3月）	・中枢広域拠点域（西部、環七周辺）	第4 主要な都市計画の決定の方針／Ⅰ 主要な都市計画の決定の方針 1 多様な住まい方・働き方を支える都市づくり（土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針）／(1) 主要用途の配置の方針 ①住宅地 ・中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、 質の高い中高層住宅地 を計画的に誘導する。 5 緑と水の潤いある都市の構築（環境に係る主要な都市計画の決定の方針）／(1) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針 ① 公園などの整備に関する方針 ・広域的に連続し、みどりの骨格を形成する崖線や河川、用水沿いなどにおいて、地域の状況やニーズに応じて みどりの連続性を確保する公園・緑地を配置 する。特に河川沿いの公園・緑地については、浸水被害軽減に資する調節池も合わせた一体的な公園整備を推進していく。 ③ まちづくりにおけるみどりの保全・創出に関する方針 ・ 緑化率の最低限度を定める地区計画 などを効果的に活用し、まちづくりによるみどりの創出を誘導する。
	住宅市街地の開発整備の方針 （平成27年3月）	・重点地区 （中野.13 上高田四丁目地区）	a.地区の整備又は開発の目標 居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、 敷地の有効活用により、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。 b.用途、密度に関する基本の方針その他土地利用計画の概要 周辺環境と調和をとりながら、土地の高度利用を図る。 c.都市施設及び地区施設の整備の方針 十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。 d. ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。 ・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 公営住宅建替え事業（完了） 地区計画
	防災都市づくり推進計画 （令和3年3月）	・特になし ・近接地 ・整備地域（大和町・野方地域）	特になし
	東京の都市づくりビジョン （平成21年7月）	・都市環境再生ゾーン ・西部環7周辺	第3章 めざすべき都市像／第4 地域像／3 都市環境再生ゾーン 【ゾーンの戦略】 （戦略10：コミュニティ活動の根づくコンパクトなまちづくり） ・都市型住宅地や高齢者・女性の就業の場、 子育て等の支援機能の整備 を促進するとともに、 ユニバーサルデザインを推進し 、公共交通のネットワークが維持された、 歩いて暮らせる利便性に優れたコンパクトな生活拠点の整備 を図る。 （戦略14：木造住宅密集地域の安全性の確保と環境の向上） ・重点整備地域などを中心に、道路などの基盤整備、 公園や緑地などのオープンスペースの拡大 を図るとともに、地域の自立的な更新や民間の積極的参加を促進する仕組みなどにより、 建築物の不燃化、耐震化を誘導し、地域の防災性を向上 させる。その他の住宅地においても、敷地の細分化を抑制し、 低層や中高層の建物が調和した、街並みの整った良好な住環境を備えた住宅地への再生 を図り、 ゾーン全体の安全性を高める。 （特色ある地域の将来像） ①西部環7周辺 ・環状6号線と環状7号線の間に広がる木造住宅密集地域は、都市計画道路の整備に合わせた延焼遮断帯の形成や 建築物の耐震化・不燃化 などが進み、 緑豊かで良好な住環境を備えた安全なまちに再生
	東京都住宅マスタープラン （平成29年3月）	・中枢広域拠点域 ・重点供給地域（区部） ・特定促進地区（上高田四丁目地区）	第3章 住宅政策の目標と具体的な施策展開／第2節 目標に向けた施策展開／目標5 安全で良質なマンションストックの形成 (2) 老朽マンション等の再生の促進 ○ まちづくりと連携した老朽マンション等の再生 ・マンション再生まちづくり制度の創設や建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等、 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生 に取り組みます。 第4章 住宅市街地の整備の方向／第2節 基本的な考え方 ① 木造住宅密集地域の改善や土砂災害警戒区域等の既存不適格住宅の移転、 老朽化したマンション等の集積する地域の再生 、大規模住宅団地の再生、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化など、地域特性に応じて、 面的又は一体的に解決すべき課題に対する取組 を、まちづくりと連携して、重点的に進めます。 [別冊]住生活基本法に基づく重点供給地域／2 重点供給地域及び特定促進地区一覧 ・主な計画・整備手法 公営住宅建替事業（完了）、 地区計画



■上位計画の整理（中野区）

	主な上位計画	当地区等の位置付け	主な記載内容
中野区	中野区都市計画マスタープラン （平成21年4月）	・土地利用区分 中層住宅地区 ・地域区分 北東部地域	第2章 都市計画の目標／3. 都市整備の基本方針 3-1. 土地利用の基本方針 土地利用の区分／中層住宅地区 ・生活道路が整い、利便性・快適性・防災性に優れ、土地の有効利用と合わせて敷地内にゆとりあるオープンスペースを確保した、中低層住宅を中心とする良質な都市型住宅地へと誘導する地区（地域の日常生活を支える身近な商店街を含む） 施策の体系／良質な住宅系市街地の形成／中層住宅地区・中層住宅基盤改善地区の住環境整備 ・土地の有効利用、緑化スペース・オープンスペースの確保 ・都市基盤が整った地域における、良質な住環境保全あるいは一層の向上、敷地細分化防止、不燃化・共同化促進、必要に応じて都市基盤の整備も実施 3-3. 良質な住まい・住環境づくりの基本方針／（2）住環境の保全・改善 ②マンションなどの周辺との調和 ・マンションや共同住宅、住宅団地の建設や建て替えにあたっては、周辺住宅地との調和、緑化や地球環境配慮の推進、ゆとりある空間構成、住環境の向上を図るよう誘導します。 ▼北東部地域まちづくり方針図
	中野区みどりの基本計画 （平成31年1月）	・地域区分 北東部地域 ・近接地 社寺林の保全	第5章 地域別緑化推進の方針／5-5 北東部地域 （3）みどりの整備方針 みどりの拠点の有効活用、妙正寺川沿いのみどりを活かした地域整備 西武新宿線沿線まちづくり事業と連携したみどりの充実 ・地域にゆとりあるみどり空間の保全 ・屋敷林等のみどりの良好な状態での保全 ・身近な公園緑地の充実 凡例

■地区及び周辺の現状と課題の整理

①地区周辺の防災上の課題

地区の南側一帯に防災上課題のある地区が存在する。

- ・東京都 防災都市づくり推進計画 木造住宅密集地域 : 上高田一・二・三丁目
- ・東京都 防災街区整備方針 防災再開発促進地区 : 上落合地区
- ・東京都 地震に関する地域危険度 総合危険度4 : 上高田一・二丁目、上落合三丁目

②広域避難場所や避難所と隣接

地区の一部及び北側に隣接している、都営アパートや第五中学校、落合公園等の区域が、震災、火災などにより、地域にすることが危険になったときに住民が避難する「広域避難場所（哲学堂公園一帯）」に指定されている。また、第五中学校は、災害時における救護、救援活動の拠点となる「避難所」にも指定されている。

- ・広域避難場所 哲学堂公園一帯 : 避難計画人口 80,419 人、避難有効面積 105,006 m²、1 人当たりの避難有効面積 1.31 人/m²
- ・避難所 第五中学校 : 収容想定人数 約 1,100 人

③旧耐震基準のマンションが集積

地区内には築 50 年の上高田四丁目団地を始め、昭和 56 年以前に建築された旧耐震基準のマンションが 5 棟立地している。

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| 1. 上高田四丁目団地 (築 50 年) : 住戸数 373 戸 | 4. マンションC (築 54 年) : 住戸数 20 戸 |
| 2. マンションA (築 51 年) : 住戸数 63 戸 | 5. マンションD (築 49 年) : 住戸数 42 戸 |
| 3. マンションB (築 58 年) : 住戸数 23 戸 | →合計 521 戸 |

④大規模敷地による安全性が高く良好な環境

上高田四丁目団地は、既存不適格建築物であるが、敷地が大規模であることから、広い空地を有し、樹木等の緑化空間も充実しており、周囲に防災上課題のある地区がある中、安全性が高く良好な環境の地区の形成に寄与している。



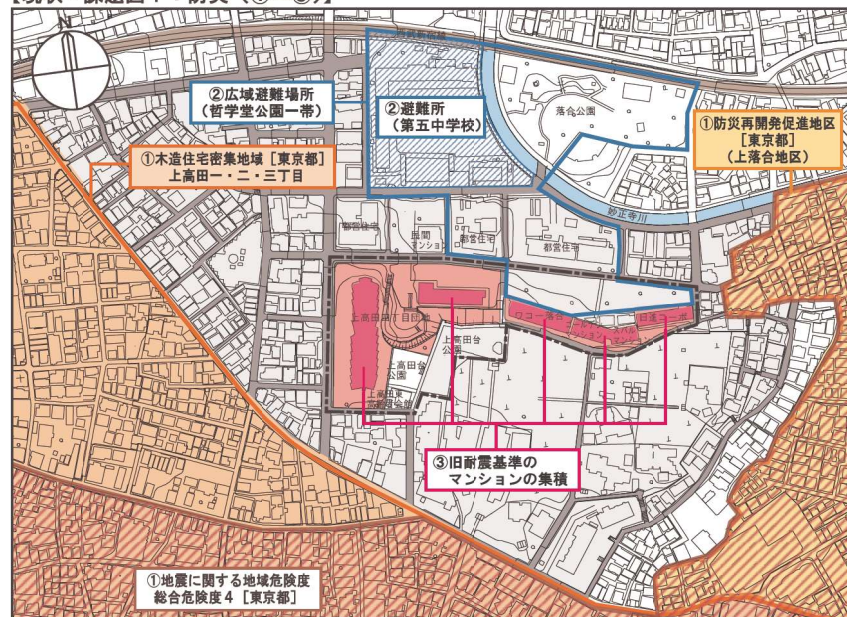
⑤水と緑のある潤いある周辺環境

上高田四丁目団地や都営アパート等の大規模敷地、上高田公園、寺院等によるまとまった緑化空間があり、また、妙正寺川沿いの親水空間もあることから潤いのある環境が形成している。

広域的には、江古田の森公園から哲学堂公園、中野上高田公園へと妙正寺川沿いに緑化空間が連続する「緑の軸」が形成している。

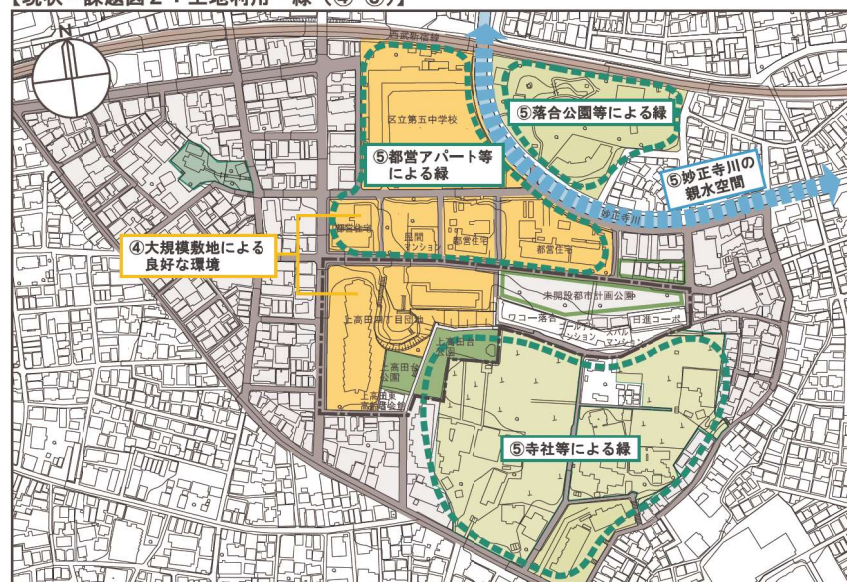


【現状・課題図1：防災（①～③）】



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。
無断複製を禁ず（承認番号）3 都市基交第 51 号

【現状・課題図2：土地利用・緑（④・⑤）】



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。
無断複製を禁ず（承認番号）3 都市基交第 51 号

⑥長期未開設の都市計画公園

昭和39年の都市計画決定から未整備のまま、長期にわたり閉鎖管理されている未開設の都市計画公園があり、貴重な空間が活かされていない。



⑦接道が不十分な宅地

未開設の都市計画公園の南側には、敷地形状が東西に長く、狭い道路のみに接続するマンションや、接続が不十分な宅地が存在している。

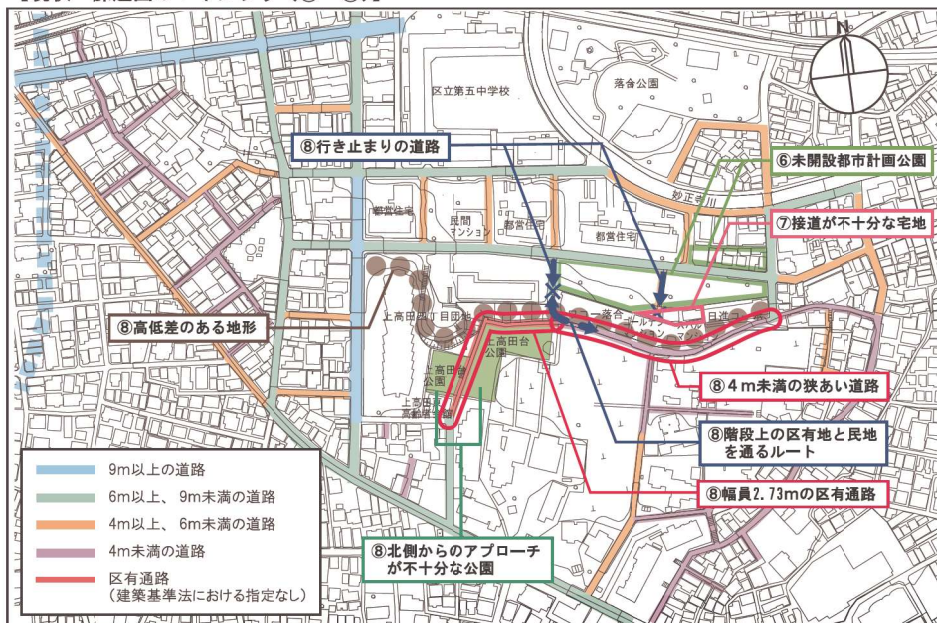
⑧高低差による歩行者ネットワークの不足

地区の南北には、約11mの高低差があり、これをつなぐ歩行者動線が不十分な状況である。(現状、行き止まり道路から階段状の区有地、民地を通るルートのみ) そのため、災害時の避難や上高田公園と未開設都市計画公園の機能連携等の課題を抱えている。

また、上高田四丁目団地の南側には、幅員2.73mの区有通路、区有通路と接続した幅員4m未満の狭い道路が存在しており、高低差もあることから複雑な形状の道路となっている。

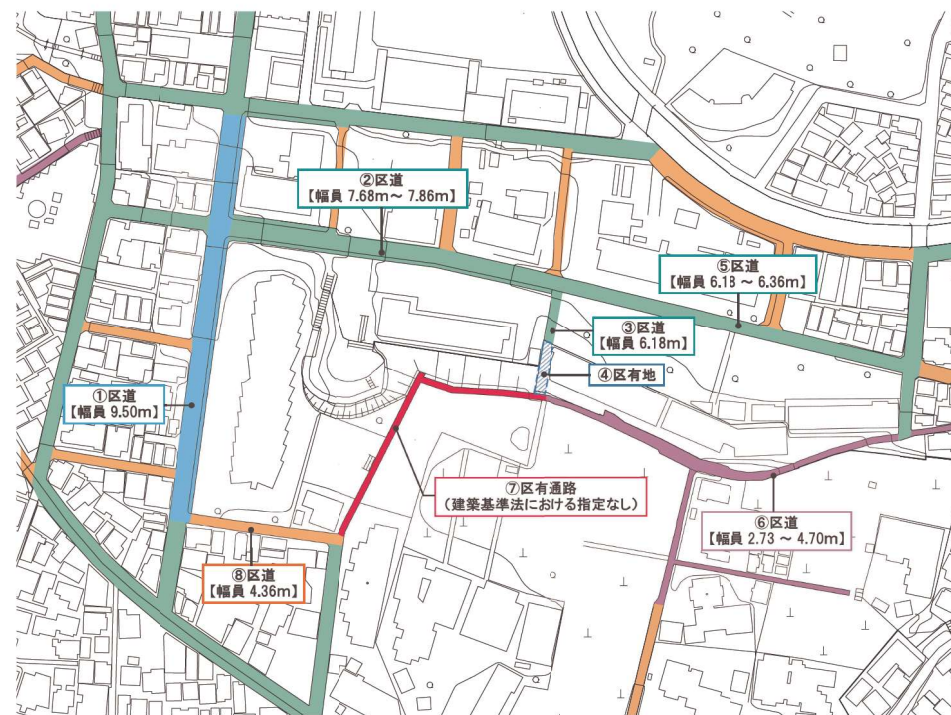


【現状・課題図3：インフラ（⑥～⑧）】



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。
無断複製を禁ず（承認番号）3 都市基交第51号

【参考：地区周囲の道路の状況】



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。
無断複製を禁ず（承認番号）3 都市基交第51号

■地区整備の考え方の整理

■上位計画等の整理

①東京都

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

- ・市街地整備手法等の効果的活用

【都市づくりのグランドデザイン】

- ・緑や水辺空間の保全・創出
- ・中密度の緑豊かで潤いのある複合市街地
- ・魅力的な居住生活

【住宅市街地の開発整備の方針】

- ・敷地の有効活用による住環境の整備
- ・多様な機能が調和した街区の形成
- ・周辺環境と調和と土地の高度利用
- ・地区計画の活用

②中野区

【中野区都市計画マスタープラン】

- ・利便性・快適性・防災性に優れた良質な都市型住宅地
- ・土地の有効利用と合わせたゆとりあるオープンスペースの確保
- ・住宅団地の建て替えにあたっての周辺住宅地との調和、緑化や地球環境配慮の推進

【中野区みどりの基本計画】

- ・妙正寺川のみどりを活かした地域整備
- ・大規模公園と一体となったみどりの創出
- ・既存樹木の保全と緑地創出

■地区整備課題の整理

【防災】

- ・区域周囲の防災上課題のある地区の存在
- ・区域北側に広域避難場所や避難所が隣接
- ・老朽化マンションが集積

【土地利用・緑】

- ・大規模敷地による安全性が高く良好な環境
- ・水と緑のある潤いのある周辺環境
- ・整備がされていない未開設の都市計画公園
- ・接道が不十分な小規模宅地の存在

【インフラ】

- ・都営アパート周辺の整備された道路網、歩行者空間
- ・土地の高低差により歩行者ネットワークが分断



■地区の目標

木造密集地域の中の貴重な大規模空間を活かした、老朽化マンションの再生によるまちづくり

■地区の将来像

- ① 防災性の高い地区を形成し、広域避難場所、避難所と連携する一体的な防災拠点を形成
- ② 土地の有効利用を図り、多様な世代が快適に生活でき、周辺住宅地にも配慮した緑豊かで良好な環境の形成
- ③ 歩行者ネットワークを形成するとともに、緑をつなぐ広域的な緑のネットワークを形成
- ④ 都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化

■地区の将来像

① 防災性の高い地区を形成し、広域避難場所、避難所と連携する一体的な防災拠点を形成

- ・老朽マンションを耐震性の高い安全な建物に更新
- ・大規模敷地を有効活用し、防災上有効な空地や緑地空間を創出するとともに、防災関連施設等を整備
- ・隣接する広域避難場所や避難所、上高田台公園と連携し、一体的な防災拠点を形成



② 土地の有効利用を図り、周辺住宅地にも配慮した緑豊かで良好な環境の形成

- ・老朽マンションの建替えにより安全性の高い街区を形成
- ・団地再生に際し、大規模敷地を活かした土地の有効利用により、オープンスペースの創出
- ・周辺の緑とつながる緑地空間の保全・増進を図り、緑豊かで魅力的な地域環境の創出に貢献



③ 歩行者ネットワークを形成するとともに、周辺の緑をつなぐ広域的な緑のネットワークを形成

- ・公園や緑地、周辺の緑を回遊できる快適な緑道空間の確保
- ・安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、広域避難場所、避難所とのネットワーク強化による防災性向上
- ・地域の利便性を向上させる、高低差のある南北交通を円滑にする歩行者動線の確保

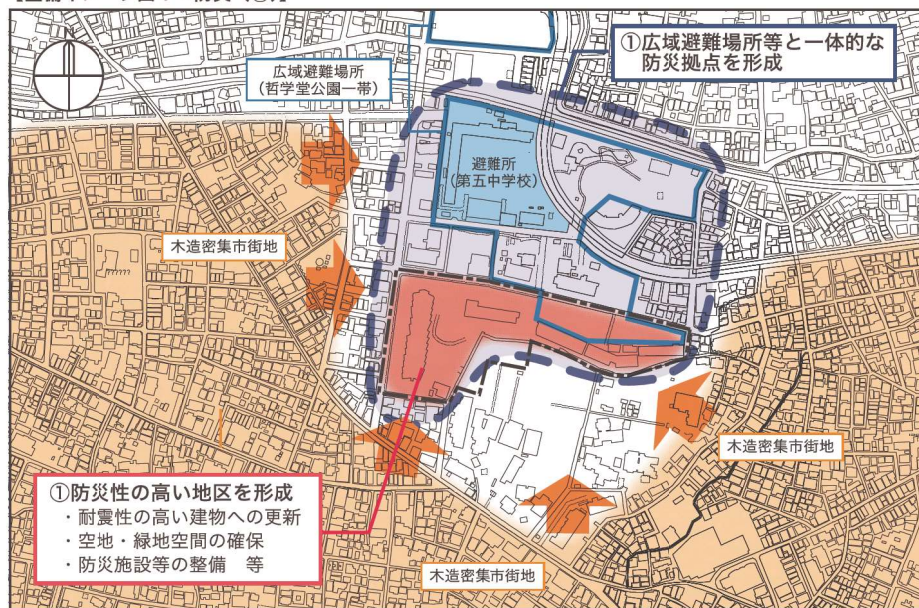


④ 都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化

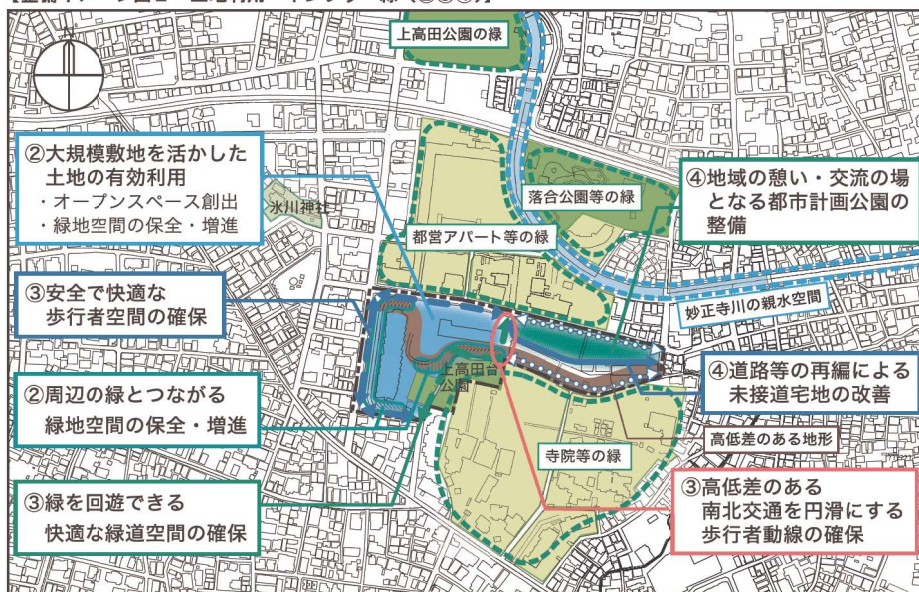
- ・都市計画公園を整備し、地域の憩い・交流の場となる空間を創出し、住環境向上に寄与
- ・道路等の公共施設の再編により、分断された都市計画公園の統合や未接道宅地の改善を図り、土地利用を健全化。



【整備イメージ図1：防災（①）】

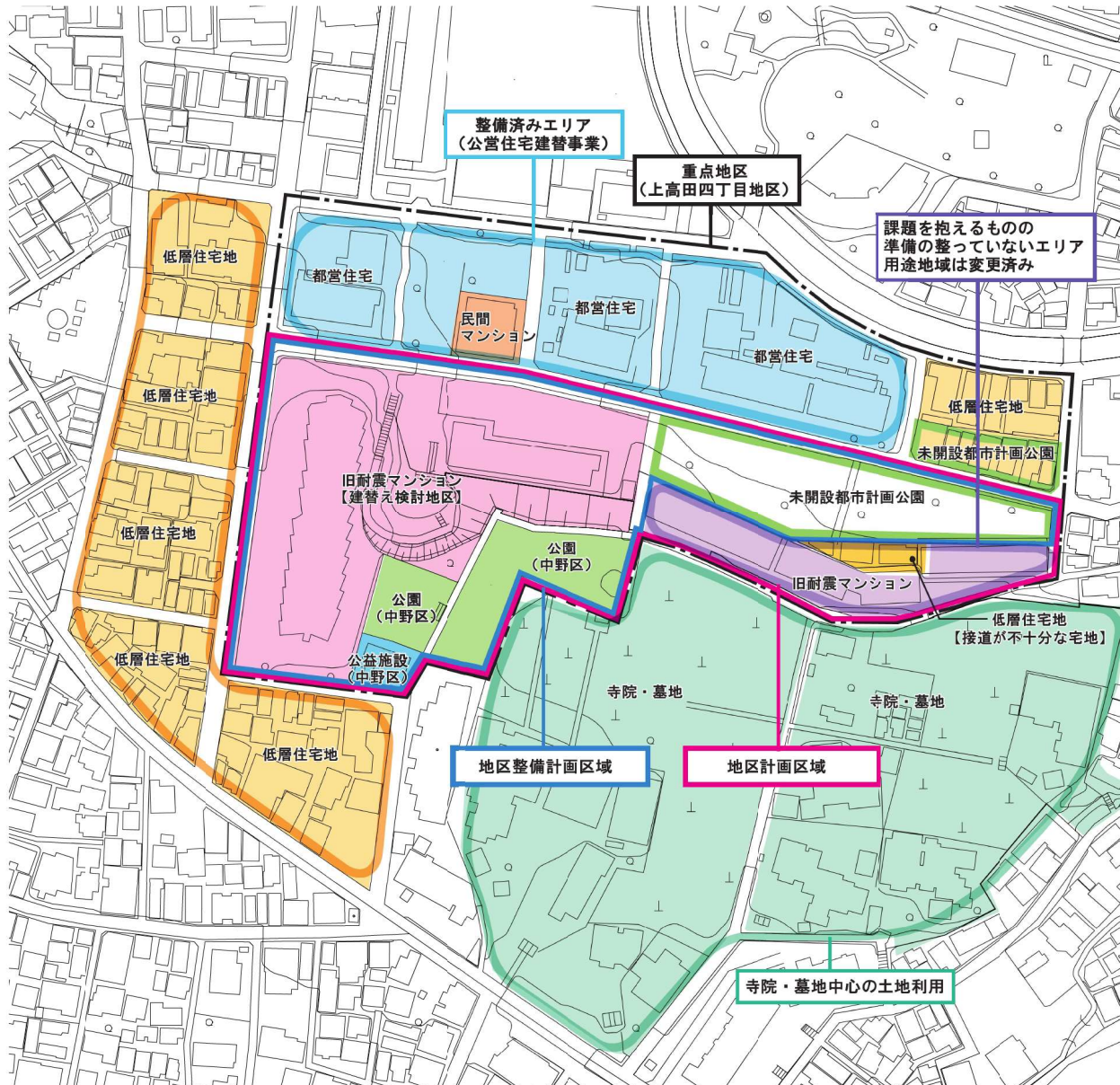


【整備イメージ図2：土地利用・インフラ・緑（②③④）】



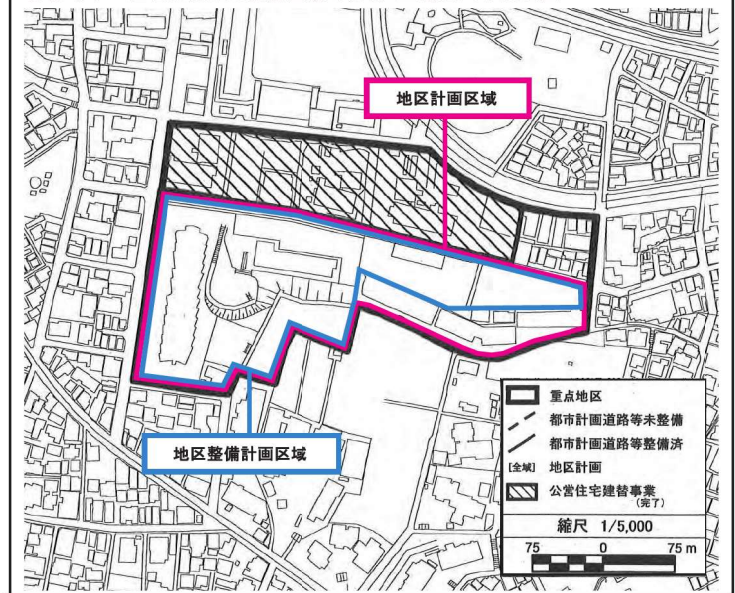
■区域設定の考え方

地区及び周辺が抱える課題の解消のために、必要な区域を街区単位で設定する。
そのうち、まちづくりの熟度が高まっていないエリアを、地区整備計画を定めず、
地区の目標及び整備の方針のみを定める区域とする。

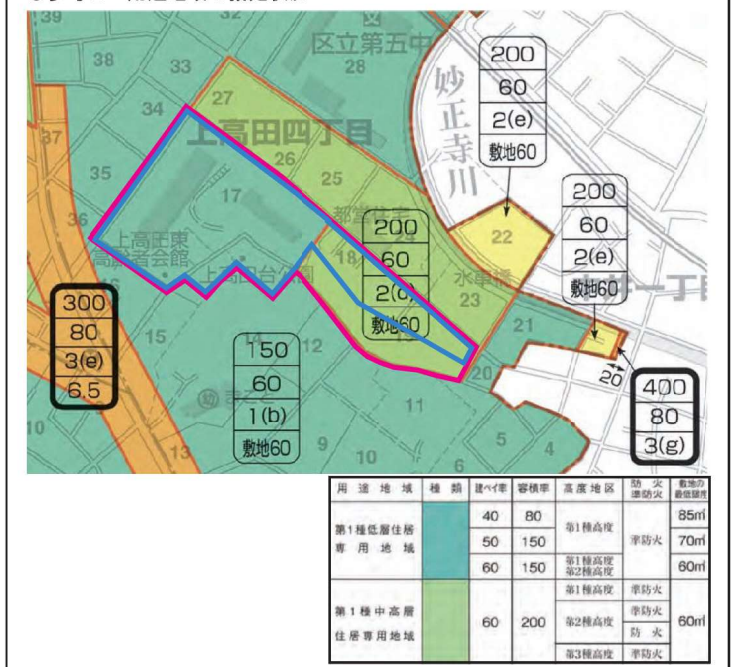


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず (承認番号) 3 都市基交著第 51 号

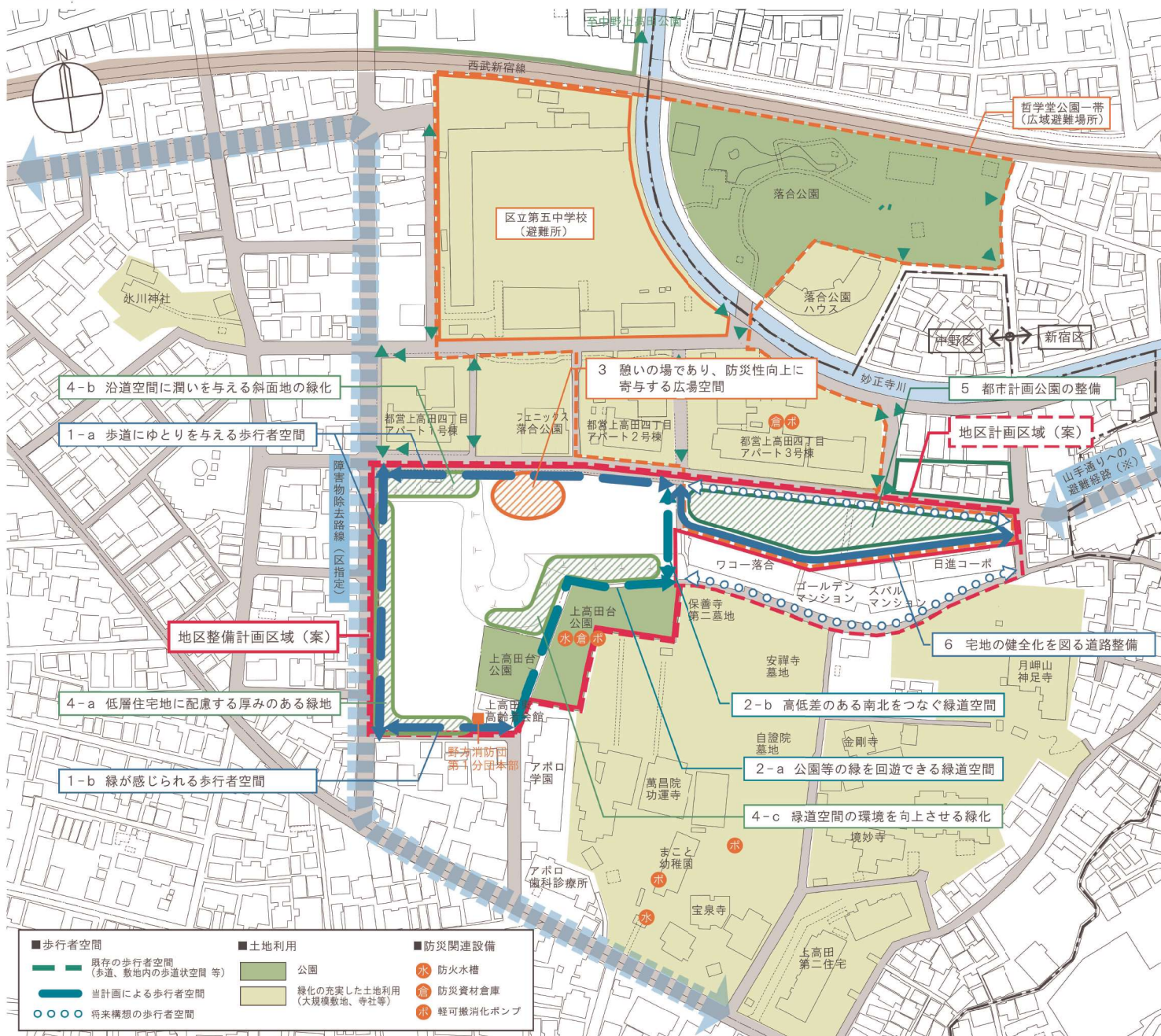
●参考 1：住宅市街地の開発整備の方針 上高田四丁目地区



●参考 2：用途地域の指定状況



■地区整備方針の検討



● 1-a 歩道にゆとりを与える歩行者空間

既存の歩道 (幅員1.7~2.0m程度) を補完し、安全で快適に歩けるゆとりのある歩行者空間を確保

● 1-b 緑が感じられる歩行者空間

道路沿いに、公園へとつながる緑が感じられる潤いある歩行者空間を確保

● 2-a 公園等の緑を回遊できる緑道空間

公園や緑地、周辺の緑を回遊できる魅力的な緑道空間を形成。公園への安全な歩行者動線ともなり、防災性向上にも貢献。

● 2-b 高低差のある南北をつなぐ緑道空間

高低差のある南北をつなぎ、公園へのアプローチ動線となる緑道空間を確保。

● 3 憩いの場であり、防災性向上に寄与する広場空間

憩いの場や交流の場となり、イベント等にも活用できる広場空間の確保
広域避難場所に隣接し、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ることで地域の防災性向上に寄与

● 4-a 低層住宅地に配慮する厚みのある緑地

隣接する低層住宅地に対する緩衝帯となる既存の樹木等を活かした厚みのある緑地空間の確保

● 4-b 沿道空間に潤いを与える斜面地の緑化

沿道空間に潤いを与え、歩行者環境を向上させる斜面地の積極的な緑化

● 4-c 緑道空間の環境を向上させる緑化

緑道空間としての緑豊かな環境の形成に寄与する沿道や斜面地等の積極的な緑化

● 5 都市計画公園の整備

土地再編等により都市計画公園を整備・開設し、地域の憩い・交流の場となるとともに防災性向上に貢献する大規模なオープンスペースを創出

● 6 宅地の健全化を図る道路整備

都市計画公園を分断する道路や水路、行き止まり道路を再編し、新たな道路として整備することで南側宅地の接道状況を改善

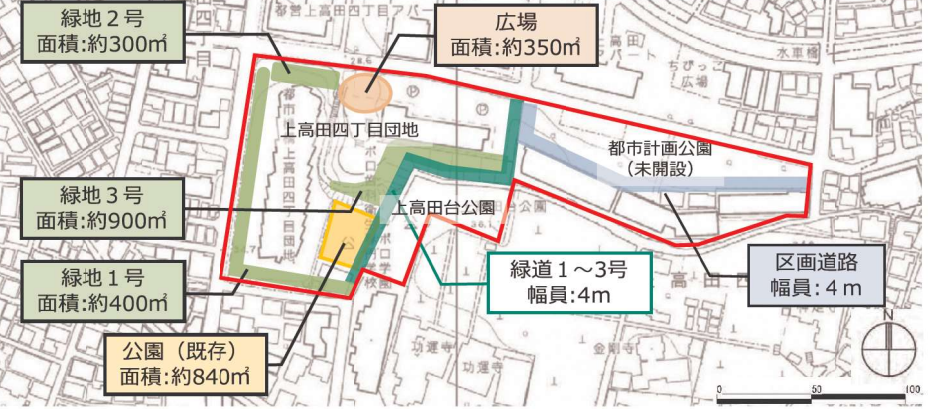
※「上落合中央・三丁目地区 燃えない・壊れないまちを目指して <まちづくり提言・まちづくり構想>」より (同地区まちづくりの会作成)

■地区計画住民原案の概要

(1) 計画書 (概要)

地区計画の目標		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 住宅団地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、緑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緑のネットワークを形成 4 都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化					
地区整備計画	位置	中野区上高田四丁目地内					
	面積	約2.1ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積	幅員	延長	備考
		道路	区画道路	—	4m	約180m	新設(一部、廃止)
		公園	公園 (上高田台公園)	約840㎡	—	—	既存
		その他の公共空地	緑道1号	—	4m	約15m	一部、新設 区有通路及び壁面の位置の制限により確保される歩行者空間部分
			緑道2号	—	4m	約110m	
			緑道3号	—	4m	約45m	
			広場	約350㎡	—	—	新設
			緑地1号	約400㎡	—	—	既設
			緑地2号	約300㎡	—	—	
			緑地3号	約900㎡	—	—	新設
建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10 ただし、建築基準法第53条第3項第二号に該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とする。					
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡					
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、計画図(壁面後退の制限)に示す壁面線を超えて建築してはならない。					
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	1 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。 2 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。					
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設置する垣又は柵は、圧迫感を軽減するために生垣又は透視性のあるフェンス等とする。ただし、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。					
	建築物の緑化率の最低限度	5,000㎡以上の敷地で建築行為を行う場合、1.5/10					

(2) 計画図 (地区施設等)



(3) 計画図 (壁面後退の制限)



■地区及び周辺の現状と課題の整理 (概要)

①地区周辺の防災上の課題

地区の南側一帯に防災上課題のある地区が存在する。

②広域避難所や避難所と隣接

地区の一部及び北側に隣接している、都営アパートや第五中学校、落合公園等の区域が「広域避難所(哲学堂公園一帯)」に指定されている。また、第五中学校は、「避難所」にも指定されている。

③旧耐震基準のマンションが集積

地区内には築50年の上高田四丁目団地を始め、昭和56年以前に建築された旧耐震基準のマンションが5棟立地している。

④大規模敷地による安全性が高く良好な環境

上高田四丁目団地は、既存不適格建築物であるが、敷地が大規模であることから、広い空地を有し、樹木等の緑化空間も充実しており、周囲に防災上課題のある地区がある中、安全性が高く良好な環境の地区の形成に寄与している。

⑤水と緑のある潤いある周辺環境

上高田四丁目団地や都営アパート等の大規模敷地、上高田台公園、寺院等によるまとまった緑化空間があり、広域的には、江古田の森公園から哲学堂公園、中野上高田公園へと妙正寺川沿いに緑化空間が連続する「緑の軸」が形成している。

⑥長期未開設の都市計画公園

昭和39年の都市計画決定から未整備のまま、長期にわたり閉鎖管理されている未開設の都市計画公園があり、貴重な空間が活かされていない。

⑦接道が不十分な宅地

未開設の都市計画公園の南側には、敷地形状が東西に長く、狭あい道路にのみに接道するマンションや、接道が不十分な宅地が存在している。



未開設都市計画公園



接道が不十分な小規模宅地

⑧高低差による歩行者ネットワークの不足

地区の南北には、約11mの高低差があり、これをつなぐ歩行者動線が不十分な状況である。(現状、行き止まり道路から階段状の区有地、民地を通るルートのみ) そのため、災害時の避難や上高田台公園と未開設都市計画公園の機能連携等の課題を抱えている。



ワヨー落合等南側の狭あい道路

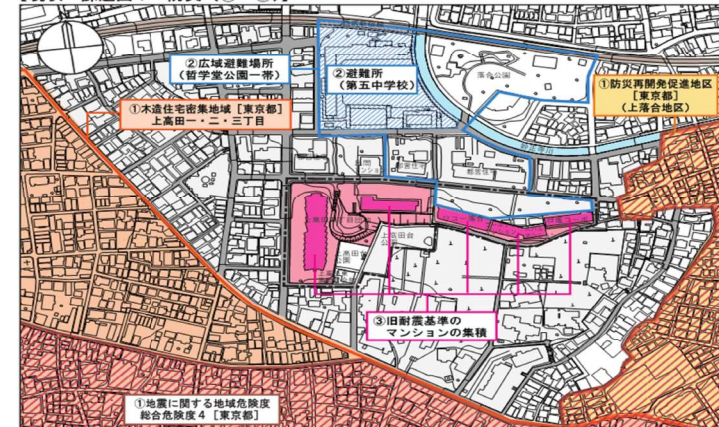


複雑な形状の狭あい道路

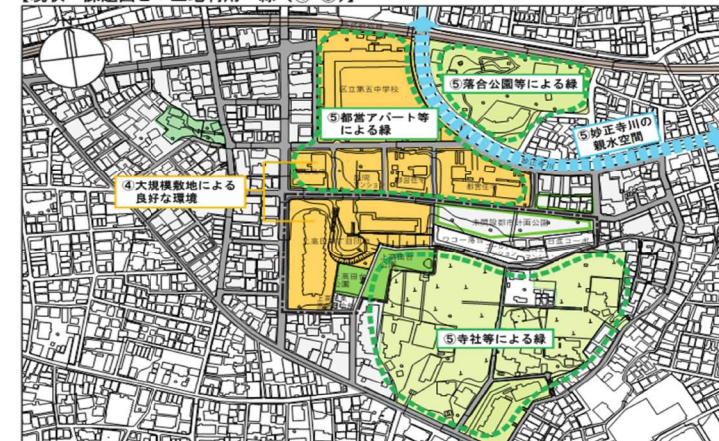


南北の歩行者ルート導入部

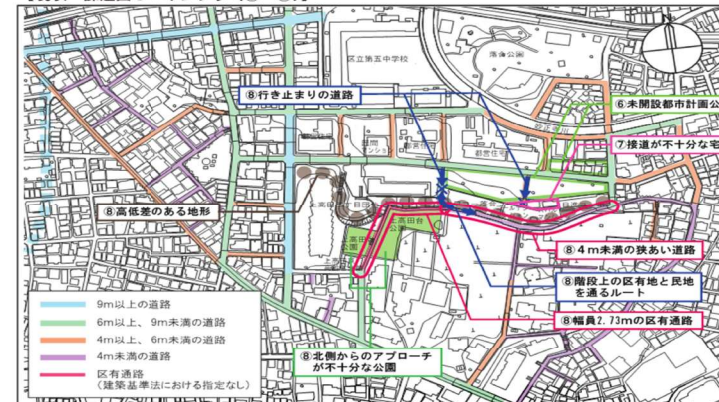
【現状・課題図1：防災(①～③)】



【現状・課題図2：土地利用・緑(④・⑤)】



【現状・課題図3：インフラ(⑥～⑧)】



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。無断複製を禁ず(承認番号)3都市基交第51号

■地区の将来像

① 防災性の高い地区を形成し、広域避難場所、避難所と連携する一体的な防災拠点を形成

- ・老朽マンションを耐震性の高い安全な建物に更新
- ・大規模敷地を有効活用し、防災上有効な空地や緑地空間を創出するとともに、防災関連施設等を整備
- ・隣接する広域避難場所や避難所、上高田公園と連携し、一体的な防災拠点を形成



② 土地の有効利用を図り、周辺住宅地にも配慮した緑豊かで良好な環境の形成

- ・老朽マンションの建替えにより安全性の高い街区を形成
- ・団地再生に際し、大規模敷地を活かした土地の有効利用により、オープンスペースの創出
- ・周辺の緑とつながる緑地空間の保全・増進を図り、緑豊かで魅力的な地域環境の創出に貢献



③ 歩行者ネットワークを形成するとともに、周辺の緑をつなぐ広域的な緑のネットワークを形成

- ・公園や緑地、周辺の緑を回遊できる快適な緑道空間の確保
- ・安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、広域避難場所、避難所とのネットワーク強化による防災性向上
- ・地域の利便性を向上させる、高低差のある南北交通を円滑にする歩行者動線の確保

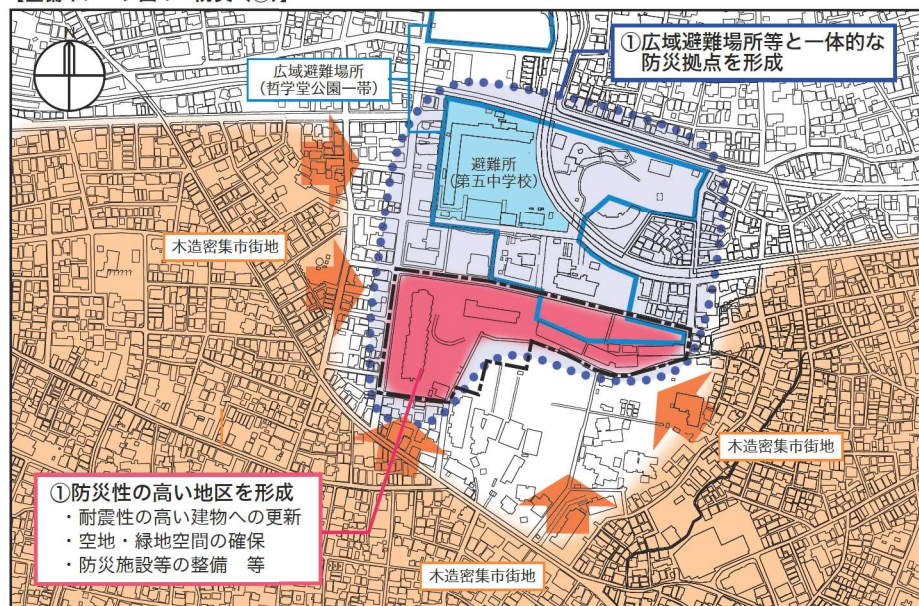


④ 都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化

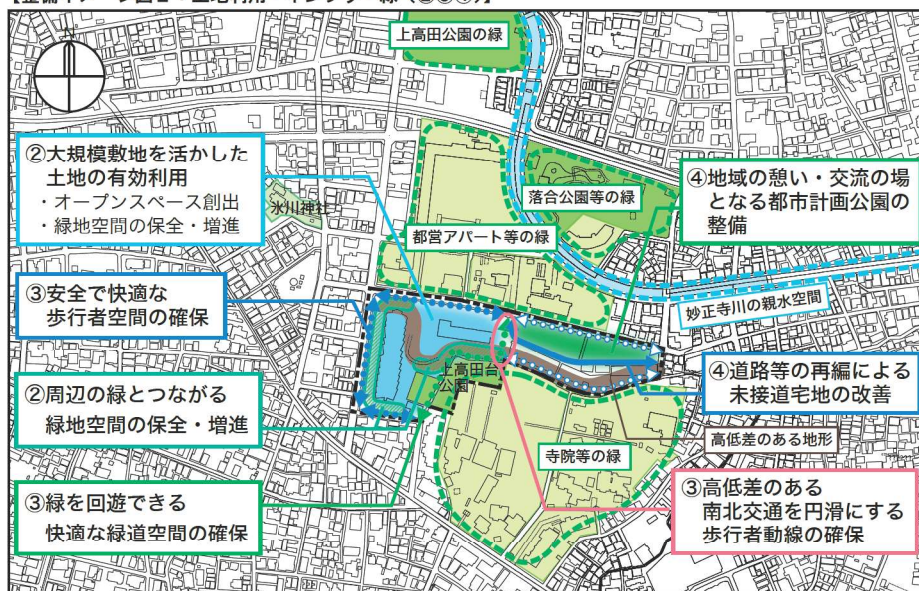
- ・都市計画公園を整備し、地域の憩い・交流の場となる空間を創出し、住環境向上に寄与
- ・道路等の公共施設の再編により、分断された都市計画公園の統合や未接道宅地の改善を図り、土地利用を健全化。



【整備イメージ図1：防災（①）】



【整備イメージ図2：土地利用・インフラ・緑（②③④）】



[illegible]

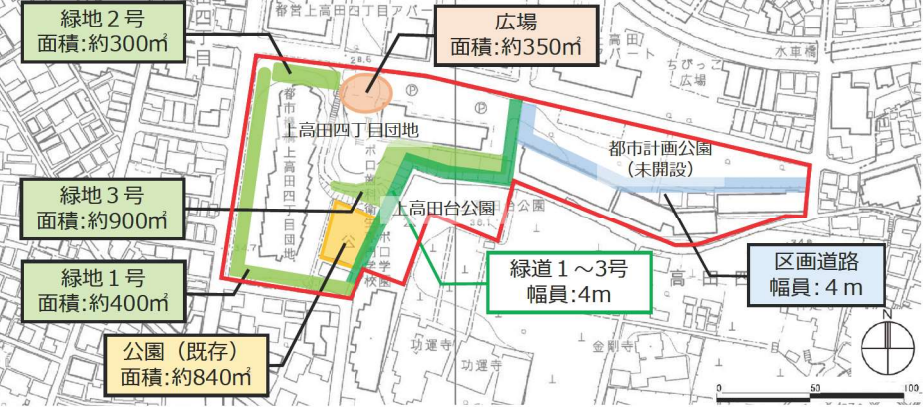
- ※「上落合中央・三丁目地区 燃えない・壊れないまちを目指して くまづくり提言・まちづくり構想」より（同地区まちづくりの会作成）

■地区計画住民原案の概要

(1) 計画書(概要)

地区計画の目標		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 住宅団地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、緑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緑のネットワークを形成 4 都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化					
地区整備計画	位置	中野区上高田四丁目地内					
	面積	約2.1ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積	幅員	延長	備考
		道路	区画道路	—	4m	約180m	新設(一部、廃止)
		公園	公園 (上高田台公園)	約840㎡	—	—	既存
		その他の公共空地	緑道1号	—	4m	約15m	一部、新設 区有通路及び壁面の位置の制限により確保される歩行者空間部分
			緑道2号	—	4m	約110m	
			緑道3号	—	4m	約45m	
			広場	約350㎡	—	—	新設
			緑地1号	約400㎡	—	—	既設
			緑地2号	約300㎡	—	—	
			緑地3号	約900㎡	—	—	新設
建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10 ただし、建築基準法第53条第3項第二号に該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とする。					
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡					
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、計画図3に示す壁面線を超えて建築してはならない。					
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	1 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。 2 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。					
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設置する垣又は柵は、圧迫感を軽減するために生垣又は透視性のあるフェンス等とする。ただし、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。					
	建築物の緑化率の最低限度	5,000㎡以上の敷地で建築行為を行う場合、1.5/10					

(2) 計画図(地区施設等)



(3) 計画図(壁面後退の制限)



中野区地区まちづくり条例第 16 条第 4 項の説明会及び意見聴取について

1.地区計画住民原案区域内の土地所有者等を対象とする説明会

(1)説明会対象範囲

土地所有者等(地方公共団体等を除く):474 件

(2)周知方法

開催案内及び説明会資料を各戸配布又は郵送

2.地区計画住民原案区域内及び区域外の住民等を対象とする説明会

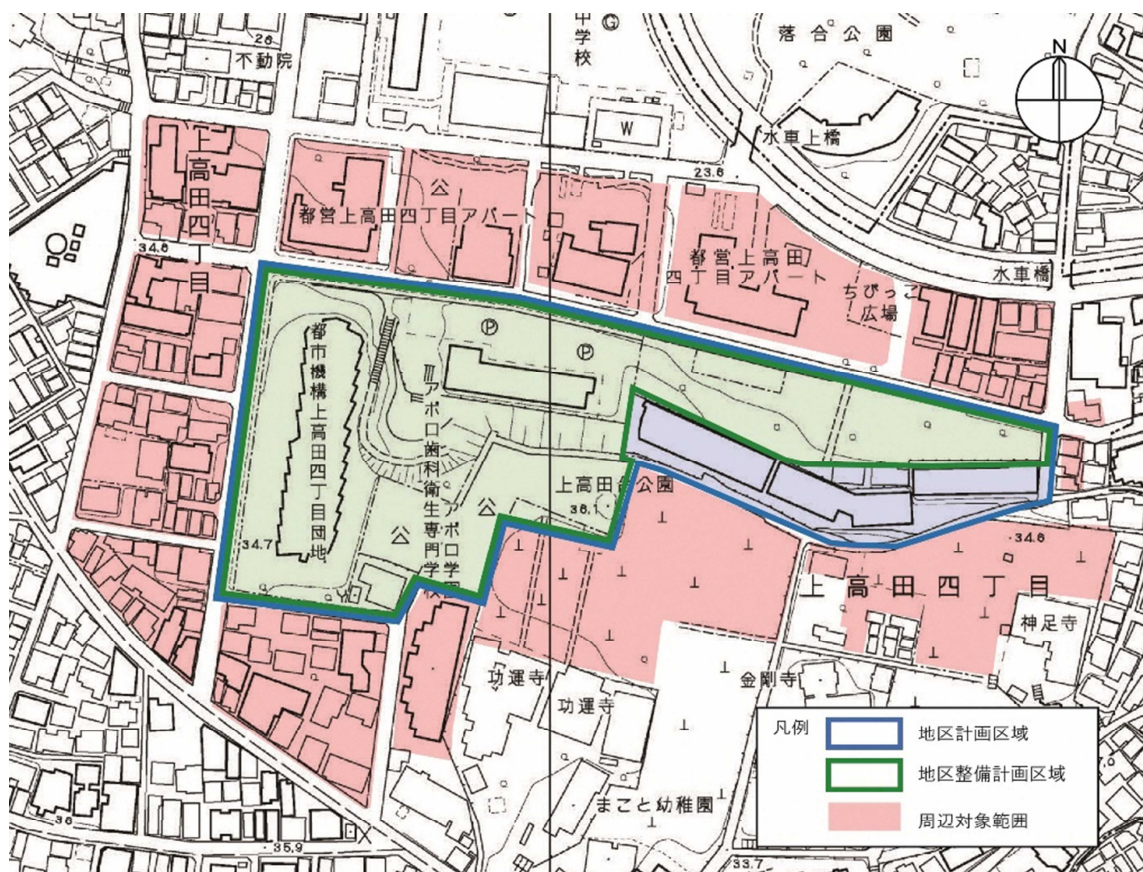
(1)説明会対象範囲

区域内および区域外の住民等:約 990 件

(下図色塗り範囲)

(2)周知方法

開催案内および説明概要資料を各戸配布



3.説明会の開催日程および参加人数

日時	説明会対象者	開催場所	参加人数
令和3年6月25日(金) 9:30～11:00～ 13:00～14:30～ 16:00～17:30～ 19:00～(計7回)	地区整備計画区域内の土地所有者等(地方公共団体等を除く)	上高田四丁目団地集会室	計61名
令和3年6月26日(金) 9:30～11:00～ 13:00～14:30～ 16:00～17:30～ 19:00～(計7回)	地区整備計画区域内の土地所有者等(地方公共団体等を除く)	上高田四丁目団地集会室	計71名
令和4年2月26日(土) 15:00～16:00	地区整備計画区域外の土地所有者等	上高田区民活動センター 2階 洋室1・2	0名
令和4年2月26日(土) 18:00～19:00	地区整備計画区域外の土地所有者等	マンションA 集会室	9名
令和4年3月1日(火) 19:00～20:00	地区整備計画区域外の土地所有者等	上高田区民活動センター 2階 洋室1・2	2名
令和4年3月8日(火) 19:00～20:00	区域内及び区域外の住民等	上高田区民活動センター 2階 洋室1・2	6名
令和4年3月12日(火) 10:00～11:00	区域内及び区域外の住民等	上高田区民活動センター 2階 洋室1・2	6名
令和4年3月12日(火) 14:00～15:00	区域内及び区域外の住民等 (上高田四丁目団地のみ)	上高田四丁目団地 集会室	2名
参加人数計			157名

5 説明会における質問及び応答の抜粋

1 都市計画の手続に関すること

No.	意見・質問	回答
1	上高田四丁目団地管理組合での同意書の数はどの程度必要なのか。	中野区との協議では、区分所有者の 2/3 以上の同意書が必要との案がでていますが、それに関わらず、できるだけ多くの方の同意を得たいと考えています。
2	説明会という事で案内状が投函されているが、この計画は決定事項なのか。	決定事項ではありません。今回の説明会は、上高田四丁目団地が申出人として、皆さんに地区計画の住民原案の説明を行い、ご意見を伺う場です。

2 地区施設に関すること

No.	意見・質問	回答
緑地1号		
1	上高田四丁目団地の西側・北側には既に1m程の歩道があるので、拡幅する必要はないと思う。	我々としては歩道幅員が不足していると考えており、団地敷地内に2m程度の歩行者空間を整備し、合わせて3m程度の幅員を確保することを考えています。
2	通学児童や車いすの方も多いエリアなので、今ある緑も確保しながら、歩道状空地の整備もあわせて行って欲しい。	緑を確保しながら歩行者空間を整備出来るように、検討を進めていきます。
緑道1～3号		
1	緑道の仕上げとイメージについて教えてほしい。	詳細は今後の検討事項となります。舗装の仕上げに関わらず、周りに緑のある歩行者空間というイメージです。
2	緑道1号～2号については、自動車が通れるようになるのか。	現状と同様に自動車は通れないようにすることを考えています。
3	緑道3号は上高田四丁目団地の関係者しか通れないのか。	地域の皆様が通行出来る歩行者空間を整備します。
4	緑道3号はかなりの高低差があるが、自転車や車椅子なども通れるのか。	緑道3号は、階段状に整備していくことを予定しています。エレベーターの設置等のバリアフリー対応は、考えていません。

No.	意見・質問	回答
区画道路		
1	新たに整備する区画道路は不要だと思う。工事中の騒音や、区画道路への車両の通行音や違法駐車などの懸念もある。	頂いたご意見は、申出手続きの際に、中野区にお伝えしますが、我々としては区画道路の整備は必要と考えています。
2	都市計画公園の南側の区道路を計画は、必要ないと思う。公園が道路に囲われて安全性が損なわれるような気がする。	
3	南側のマンションも道路の接道を南側で取っているので必要性を感じない。	
4	区画道路は、都市計画公園の南側を舗装して遊歩道のような形になるのか。	区画道路の具体的な整備方法は決まっています。

3 上高田四丁目団地の建替えに関すること

No.	意見・質問	回答
1	建替えの具体的な時期はいつ頃なのか。	現状、団地内でも建替を行うことの決定には至っていません。 具体的な時期等については、今後の進捗状況に応じて説明していきます。
2	上高田四丁目団地は、建替え後は2棟になるのか、1棟の大きなものになるのか、5,000㎡というのは今と比べて変化があるのか。	敷地面積の最低限度の5,000㎡以上というのは、あくまで地区計画上の定めであり、最低5,000㎡以上は必要であろうという考え方です。建替え後の建物計画は現在未定ですが、10,000㎡以上ある上高田四丁目団地の敷地を分割する前提ということではありません。
3	どの程度の高さの建物を計画しているのか。	現時点では、第一種中高層住居専用地域、容積率200%の範囲内の建物という説明しかできません。

4 その他

No.	意見・質問	回答
1	上高田四丁目団地の東側を地区計画区域に含めた理由は何か。地権者の理解は、得られるのか。	東側の都市計画公園が長期未開設であることが大きな地域課題であると捉え、この公園の整備等を行うことが重要だと考えました。東側のマンション群は、具体的な整備計画をを定めない方針区域として、理解を得ようと考えています。
2	上高田四丁目団地管理組合法人は用途地域を変更したいのか。	上高田四丁目団地は、現状、既存不適格という問題を抱えており、この問題を解消すべく用途地域変更を目指しています。 なお、用途地域変更は東京都が地区計画に併せて決定するものであることから、今回の住民原案には含まれておりません。
3	用途地域変更後の容積率は200%を目指しているのか。	隣接する都営住宅等の部分が、第一種中高層住居専用地域、容積率200%の指定状況であるため、同様の用途地域の指定を目指しています。
4	レッドゾーンの問題も地区計画が進まないと解決されないのか。	レッドゾーン解消と地区計画の策定については、直接的な関係はありませんが、レッドゾーンの全面的な解消のためには、地区計画によるマンション建替えが必要と考えております。
5	用途地域が変更された際には、高さ制限は設けられないのか。	現状の第一種低層住居専用地域よりも規制は緩くなりますが、第一種中高層住居専用地域になれば隣接地と同様の高さ制限や日影規制等がかかることになります。

中野区地区まちづくり条例第12条の規定との適合について

	条例第12条の規定	判 断 項 目
1	中野区都市計画マスタープランその他の行政計画で定めるまちづくりの方針と整合していること	【東京都】 ○都市づくりのグランドデザイン ○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 ○住宅市街地の開発整備の方針 ○東京の都市づくりビジョン ○東京都住宅マスタープラン 【中野区】 ○中野区都市計画マスタープラン ○中野区みどりの基本計画
2	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であること	<防災> 防災性向上に寄与する広場空間の確保、歩行者ネットワークの強化による災害時の避難経路形成 <土地利用・緑> 大規模敷地を活かした土地の有効利用によるオープンスペース創出、緑地空間の創出と保全 <道路・公園> 都市計画公園、道路等の公共施設の再編による土地利用の健全化、南北をつなぐ緑道空間の形成
3	目的及び内容に合理的な理由があること	○大規模敷地による良好な環境の形成 ○未接道宅地の解消 ○耐震補強が困難な旧耐震マンションの再生 ○良質な住宅供給
4	区域に合理的な理由があること	地区及び周辺の課題解消に向けた地区の将来像と、地形・地物等の現況を踏まえた設定
5	当該区域及び周辺の住民及び土地所有者等に対して、説明会が開催されていること	別紙3「中野区地区まちづくり条例第16条第4項の説明会及び意見聴取について」のとおり開催
6	区域の周辺環境に配慮していること	○低層住宅地の圧迫感に配慮した壁面位置の指定 ○周辺との緩衝帯となる厚みある緑地空間の確保 ○垣又は柵の構造に関する制限
7	関係法令及びまちづくりに関する計画、方針等に適合していること ※考慮すべき関連計画を含む	○中野区地域防災計画 ○地震に関する地域危険度測定調査

	条例第 12 条の規定	判 断 項 目
8	その他区長が必要があると認める基準に即していること	1 適用区域 ((1)～(5)のいずれかに該当すること) (1)都市再開発の方針の「再開発促進地区」に選定されている区域 (2)住宅市街地の開発整備の方針の「重点地区」に選定されている区域 (3)防災街区整備方針の「防災再開発促進地区」に指定されている区域 (4)住生活基本法に基づく「特定促進地区」に指定されている区域 (5)広域避難場所や避難所に隣接するなど、市街地の防災機能が特に必要と認められる区域 2 求める地域貢献の内容 (1)防災まちづくりの推進 (2)脱炭素社会の実現に向けたまちづくりの推進 (3)みどりの保全と創出の推進 (4)子育て家庭にとって魅力的な空間・施設等の充実 (5)福祉のまちづくりの推進 (6)公共施設の機能の補完 (7)その他地域の市街地環境の改善に必要と認められるもの 3 地区計画住民原案の区域 上記 1 の(2)(4)(5)に該当 4 地区計画住民原案の地域貢献の内容 (1)避難所等と連携した防災拠点の形成 (2)緑地・緑道の充実 (3)緑化率の上乗せ・保全規定によるみどりの創出と保全の推進 (4)公園機能の拡充や広場空間の整備による子育て家庭にとって魅力的な空間・施設の充実 (5)東京都福祉のまちづくり条例の基準に配慮した高低差のある南北をつなぐ歩行者通路（緑道）や、安全で快適な歩行者空間の整備 (6)災害時の避難機能にも寄与する歩行者ネットワークの形成 (7)長期未開設の都市計画公園等、公共施設の再編による地域の市街地環境の改善