

(第99号議案)

中野区上高田四丁目地区における建築物の制限に関する条例

上高田四丁目地区においては、上高田四丁目団地の耐震性の課題から、マンション再生を契機としたまちづくりの実現に向けて、上高田四丁目団地管理組合法人により、地区計画の検討が行われてきた。

区は、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の住民原案の申出を受け、申出内容を踏まえた上高田四丁目17番～19番地区地区計画の都市計画決定を行い、その中で地区整備計画を定めた。

このたび、地区整備計画に定められた建築物に関する事項のうち、重要なものを条例として定め、建築制限を行っていく。

1 地区計画制度と建築条例との関係

地区整備計画が定められた地区計画の区域内で行われる建築行為や土地の区画形質の変更等は、届出・勧告制度により、地区計画への適合を求められることとなる。(都市計画法第58条の2)

さらに、地区計画の建築物等に関する事項が区市町村で条例化された場合は、建築基準法及び都市緑地法に基づく制限事項とすることができる。(建築基準法第68条の2、都市緑地法第39条)

なお、条例に定められる事項は、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等に関する事項で、地区計画の内容として定められたものであり、定める基準は政令に規定されている。(建築基準法施行令第136条の2の5、都市緑地法施行令第12条)

2 条例の内容

(1) 適用区域

地区整備計画が定められた区域

(2) 制限事項

- ① 建築物の敷地面積の最低限度
- ② 壁面の位置の制限
- ③ 緑化率

(参考資料)

上高田四丁目17番～19番地区地区計画都市計画図書の写し

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

別添 都市計画図書の写し

都市計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画を次のように決定する。

名 称	上高田四丁目17番～19番地区地区計画
位 置※	中野区上高田四丁目地内
面 積※	約2.5ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

	<p>土地利用の方針</p>	<p>a 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、地域の防災性の向上を図るとともに、区域内の既存樹木を可能な限り活用し、みどり豊かで良好な住環境の形成を図る。</p> <p>b 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。</p> <p>c 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。</p> <p>d 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。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1 区画道路</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p> <p>2 緑道</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>3 公園（上高田台公園）</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>4 広場</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。

		5 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。					
	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。 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。 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。 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。 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。 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。					
	位 置	中野区上高田四丁目地内					
	面 積	約2.1ha					
地区整備計画	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	—	4 m	約180 m	新設（一部、廃止）
		公 園	公園 (上高田台公園)	約840 m ²	—	—	既存
		その他の 公共空地	緑道1号	—	4 m	約15 m	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	—	4 m	約110 m	
			緑道3号	—	4 m	約45 m	新設（緑地、階段等を含む）
			広場	約350 m ²	—	—	新設
緑地1号	約400 m ²	—	—	既設			

		緑地2号	約300㎡	—	—	既設
		緑地3号	約900㎡	—	—	新設
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡ ただし、公共施設等公益上必要なものについてはこの限りではない。 また、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。				
	壁面の位置の制限	<p>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。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。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。</p> <p>(1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段等及びこれらに設置する柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>(2) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>(3) 建築物の出入口に設置する庇及びこれを支える柱</p> <p>(4) 歩行者又は施設利用者等の安全を確保するために必要な庇、手すり、柵その他これらに類するもの</p> <p>(5) 駐車場の用に供する車路の出入口の部分</p> <p>(6) ガス供給に係る整圧器等公益上必要なもの</p> <p>(7) 敷地面積が50㎡以下の建築物の敷地で区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた建築物</p>				
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>				
	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、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				

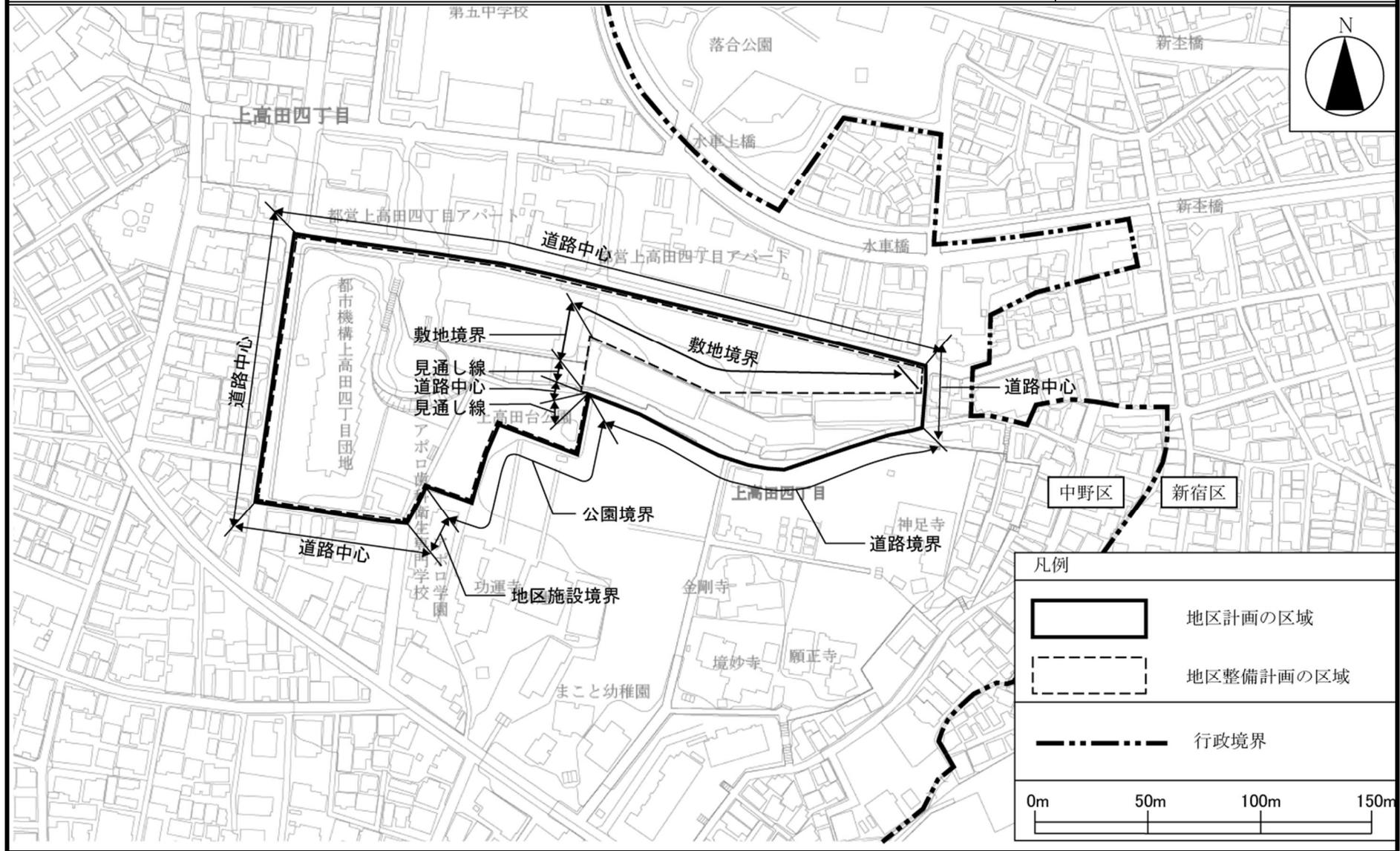
「区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由： 集合住宅の再生等を契機に、土地の有効利用を図り、緑豊かで良好な居住環境や防災性の高い安全・安心な地区を形成するため地区計画を決定する。

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 計画図1

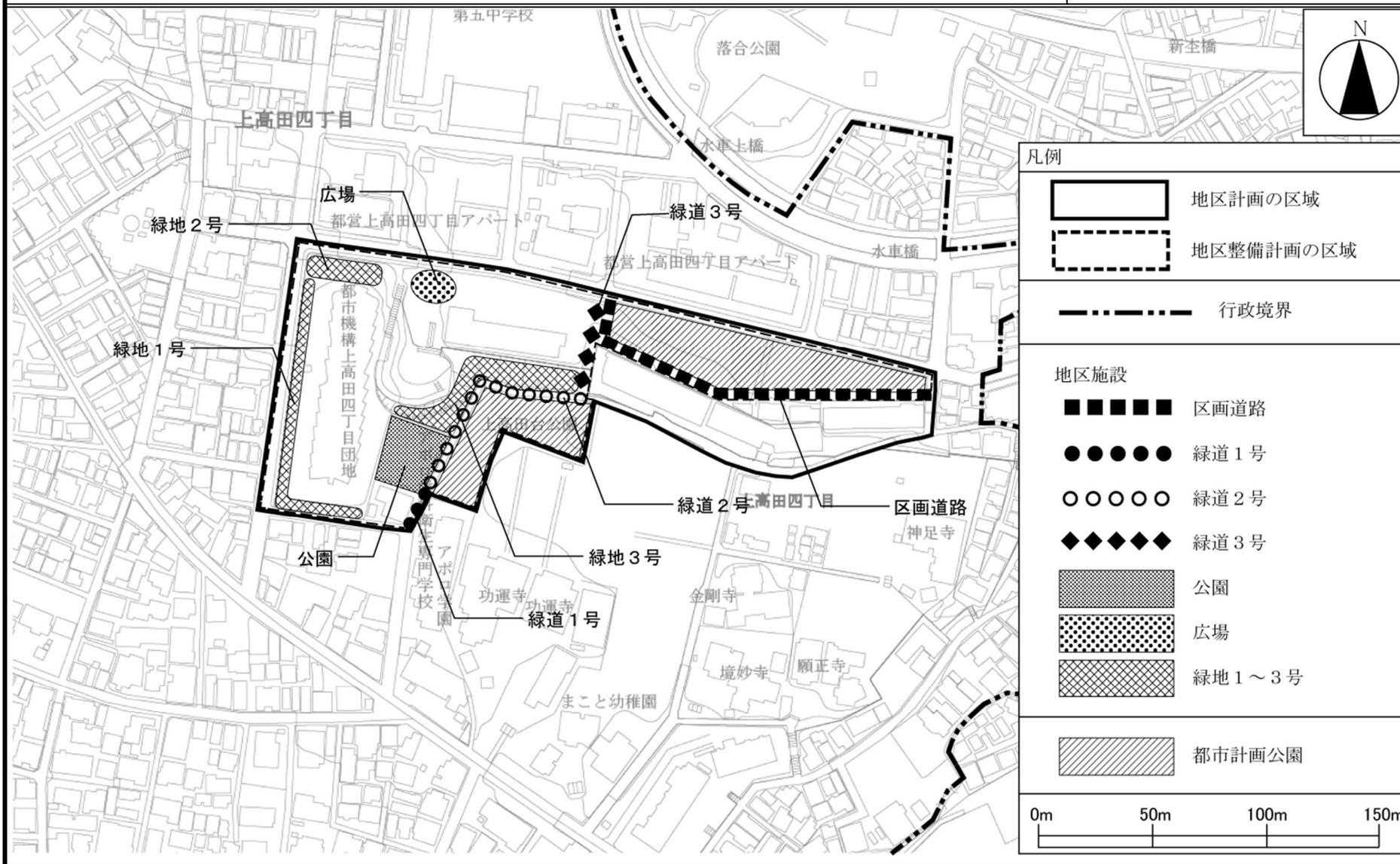
〔中野区決定〕



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 計画図2

〔中野区決定〕



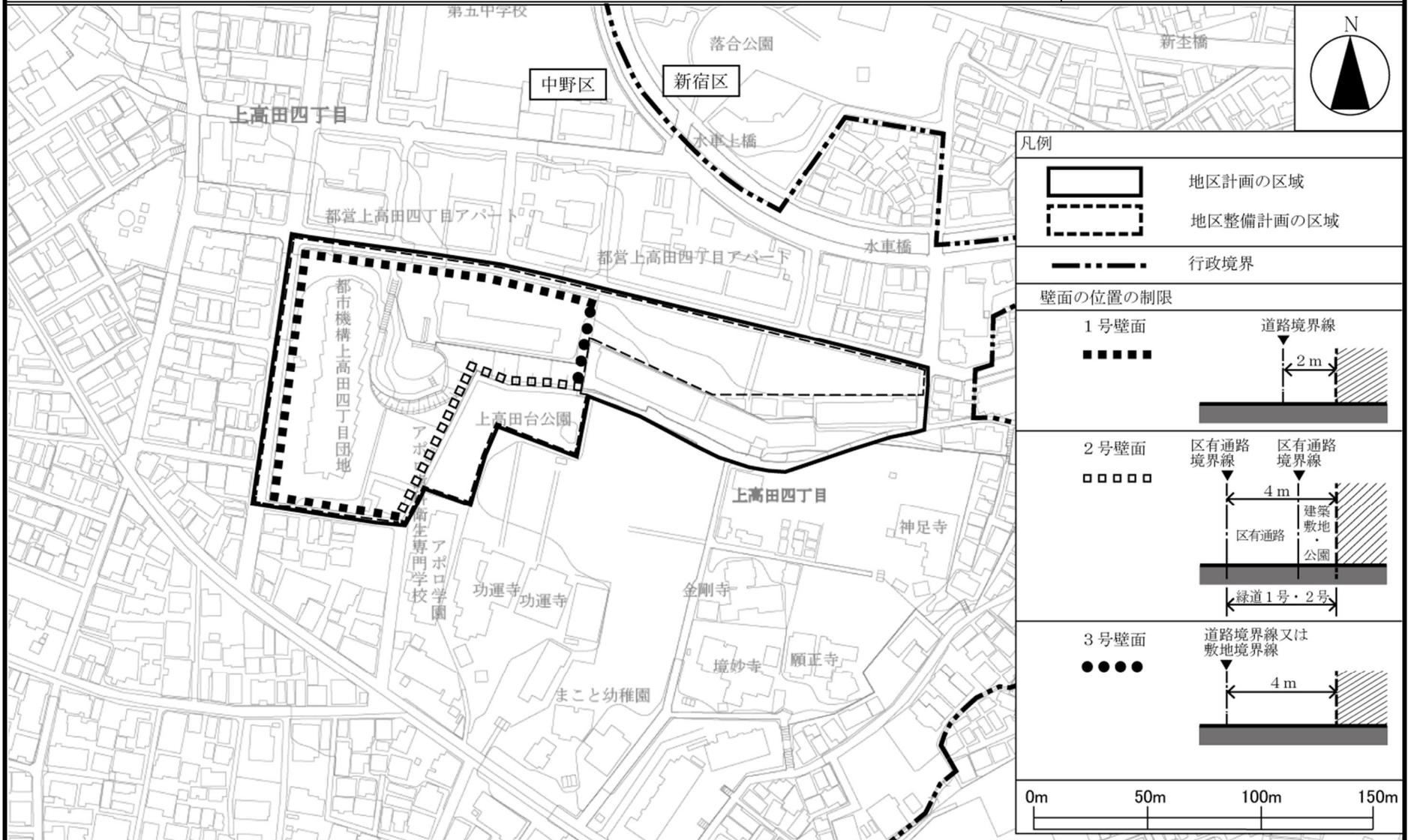
この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT 利許第 04-K114-1 号 令和 4 年 6 月 24 日

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 計画図3

[中野区決定]



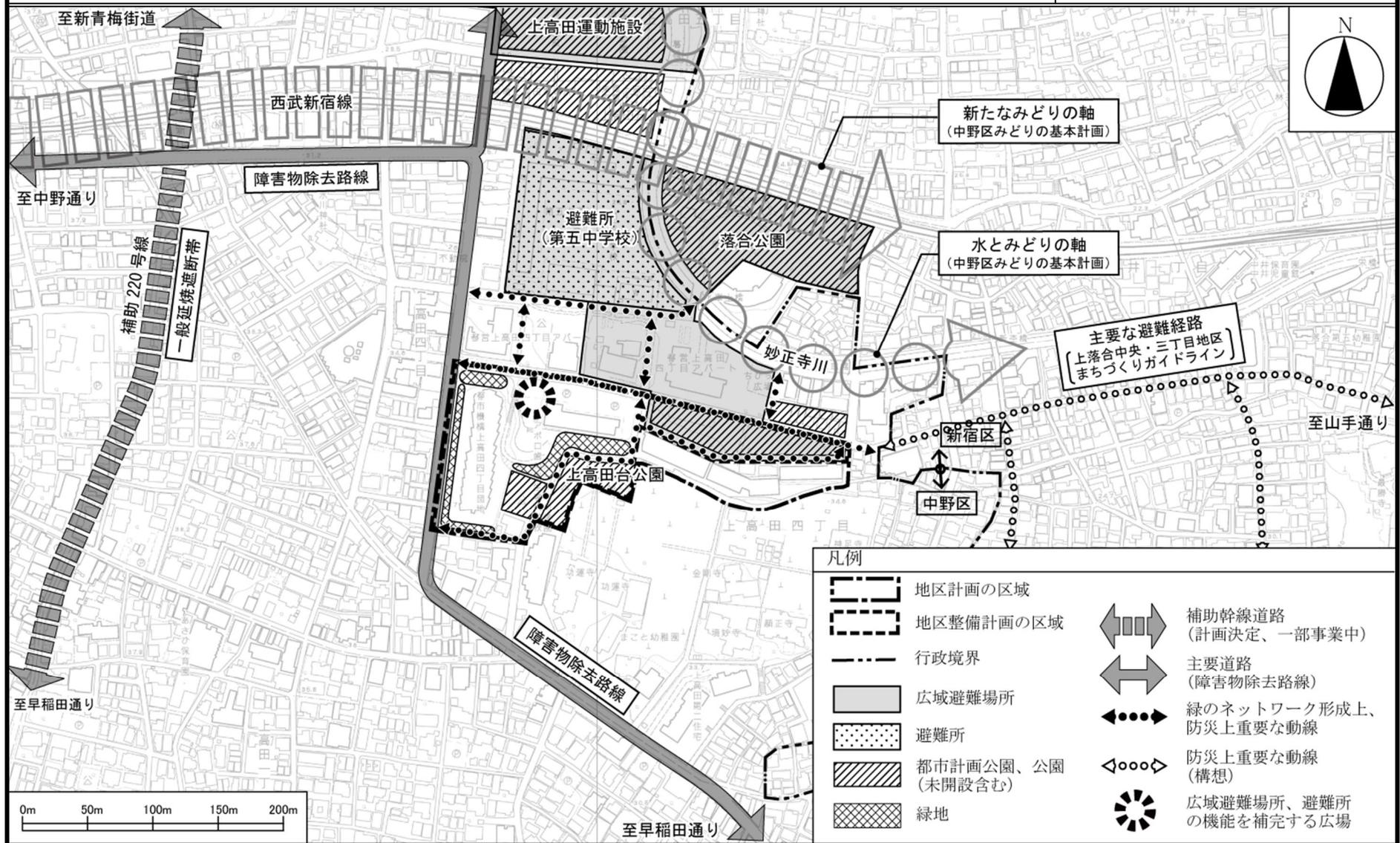
この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT 利許第04-K114-1号 令和4年6月24日

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 方針附図

〔中野区決定〕



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。