

# 地区計画によるまちづくり

平成20年6月26日

「安全で快適なまちをめざして」－平成18年3月－  
地域まちづくり分野作成他 から抜粋して編集

## もくじ

まちづくりの目標・経緯	1
各地区の位置	3
南台四丁目地区の計画図	4
南台四丁目地区の地区計画	5
平和の森公園周辺の地区計画図	8
平和の森公園周辺の地区計画	9
南台一・二丁目地区の計画図	12
南台一・二丁目地区の防災街区整備地区計画	13
環七沿道地区の計画図	18
環七沿道地区の地区計画	19
中野坂上地区の計画図	20
中野坂上地区の地区計画	21
建築物の制限について	24

# ●まちづくりの目標・経緯

南台四丁目地区  
平和の森公園周辺地区  
南台一・二丁目地区

## 南台四丁目地区

面積／約18.8ha

人口／約4,100人

### まちづくりの目標

- ①災害に強い安全なまち
- ②快適な住環境のまち
- ③だれもが住み続けられるまち

燃えない建物への建て替えを進め、道路の拡幅や公園の整備などを行いながら、幅広い年代の人々が安心して住み続けられるまちをめざしていきます。

### まちづくりの経緯

区は昭和59年、安全で住みよいまちづくりを目標に「南部地域防災まちづくり構想」を提案しました。この構想に基づき、まちづくりのモデル地区として「南台四丁目東地区」が選ばれ、昭和60年にまちづくりが始まりました。

2年後には、地区のみなさんのまちづくり協議会が発足し、約2年間にわたる話し合いののち、「南台四丁目東地区防災まちづくり計画案」がまとめられました。平成元年には、この計画案を反映して区が「南台地区まちづくり計画案」を提案しました。その後、南台四丁目のまちづくり計画について意見交換や説明会を重ねた結果、平成4年に地区計画（同年6月1日告示）と建築条例（同年7月1日施行）が実現したのです。

## 平和の森公園周辺地区

面積／約73.8ha

人口／約11,600人

### まちづくりの目標

- ①人々が安心して住み続けられる住宅地
- ②平和の森公園を活かしたみどり豊かで快適なまち
- ③広域避難場所を中心とした防災拠点地区

広域避難場所として整備中の平和の森公園の周辺地区で、建物の不燃化や、道路・公園などの整備を徐々に進めながら、災害にも安全で快適なまちをめざしていきます。

### まちづくりの経緯

中野刑務所の跡地に整備中の「平和の森公園」は、区民のいこいの場であるとともに災害時の広域避難場所としても期待されます。これにあわせて、周辺地区を災害に強く住みよいまちにしていくため、区は基礎調査に基づき、昭和63年に「まちづくり構想（案）」を提案しました。

その後、地区のみなさんと意見交換を進め、平成2年には整備計画案をまとめました。その結果、平成5年に地区計画（同年11月24日告示）と建築条例（同年12年21日施行）が定められました。この地区計画では、地区内全域で方針を決めたほか、第2期整備地区を除く61.4haで、道路の整備計画や建築物の規制などの地区整備計画を定めています。

## 南台一・二丁目地区

面積／約25.8ha

人口／約6,300人

### まちづくりの目標

- ①広域避難場所を中心とした防災拠点づくり
- ②防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用
- ③安心して住み続けられるまち

東大附属学校等を中心とした広域避難場所としての安全性を高めるため、周辺地区の建物の不燃化や道路・公園・広場などの整備を行いながら、安心して住み続けられるまちをめざしていきます。

### まちづくりの経緯

「南部地域防災まちづくり構想」に基づいて、区は昭和63年に防災まちづくりの実現に向けて基礎調査を始め、翌年の平成元年に「南台地区（1・2・4丁目）まちづくり計画案」を提案しました。さらに、平成4年から関係する町会ごとに勉強会が行われ、平成6年には、地区のみなさんの意見交換の場として「南台まちづくりの会」が発足し、熱心な検討がなされてきました。

その後、地区全体での意見交換や話し合いを進め、平成11年に整備計画案をまとめました。その結果、平成12年に防災街区整備地区計画（同年2月21日告示）と建築条例（同年3月28日施行）が定められました。

# ●まちづくりの目標・経緯

環七沿道地区  
中野坂上地区

## 環七沿道地区

### まちづくりの目標

住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、環状7号線に面する建築物の適切な誘導配置により背後地域への道路交通騒音を防止します。

幹線道路の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用に誘導するとともに、防災上も有効な街並みをめざします。同時に公園や緑地の適正位置により、うるおいのある沿道環境をつくっていきます。

### まちづくりの経緯

環状7号線の開通に伴い、沿道地区は住宅街から徐々に事務所・商業ビルなどが混在する街に変貌し、車の交通量が増えるとともに道路交通騒音が著しくなり、沿道の環境が悪化してきました。昭和60(1985)年に環状7号線沿道の環境整備を図るため、その沿道概ね20mの面積約7.6ha、延長約1.9kmに地区計画(同年6月3日告示)と建築条例(同年6月10日施行)が定められました。

## 中野坂上地区

### まちづくりの目標

中野区の地区中心として、商業の活性化と良質な業務機能の立地を進め、あわせて良好な都市型住宅の供給を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、快適な都市の形成並びに維持増進を図ることを目標とします。

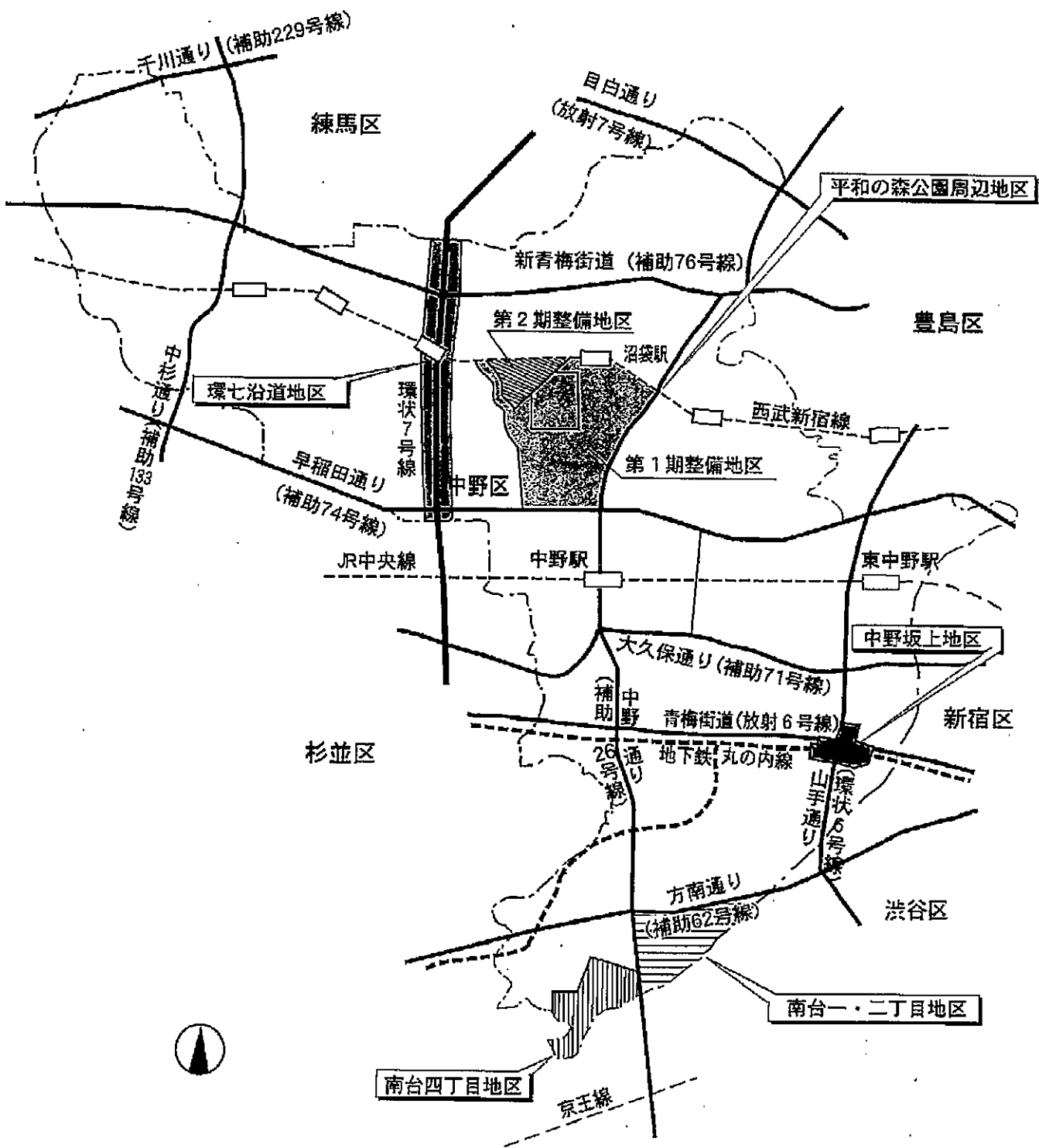
### まちづくりの経緯

中野区では、中野坂上地区を区内の拠点整備の先行地区に位置付け、中野区南部の中心核にふさわしい、住宅を含む商業・業務・文化機能の調和する良好な市街地とするための整備推進に取り組むこととし、昭和

61(1986)年、中野坂上交差点を中心とする7.6haを対象に「中野坂上地区整備基本計画モデル」を提案し、関係住民と協議を進めてきました。

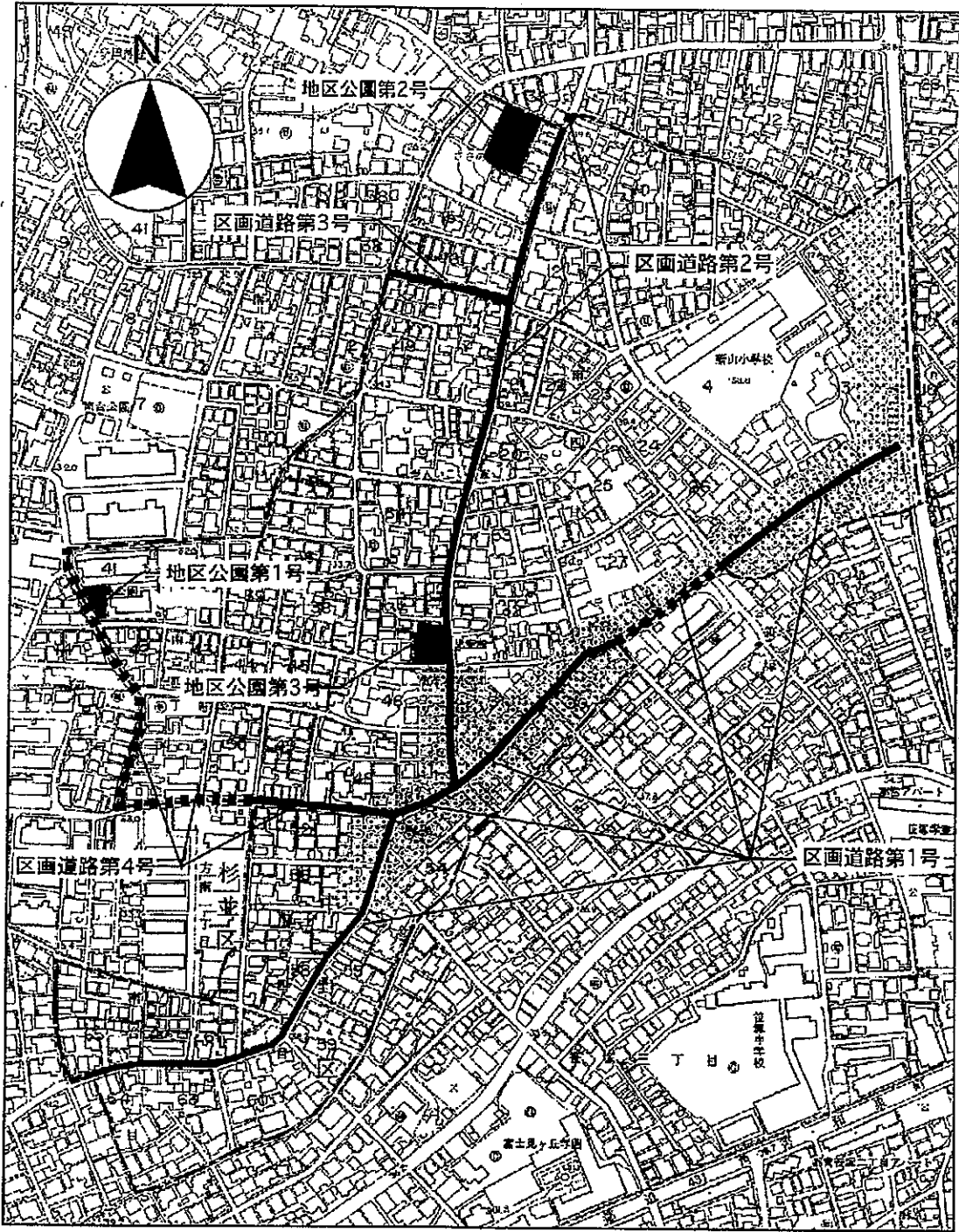
その結果、平成2(1990)年～平成3(1991)年には、交差点に接する3地区(本町一丁目地区・本町二丁目地区・中央一丁目西地区)の市街地再開発事業に関する都市計画決定がそれぞれなされ、平成11(1999)年4月には3地区とも事業が完了しました。

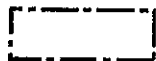






●各地区の位置はこちらです



# ●南台四丁目地区の計画図

「都市計画南台四丁目地区地区計画 計画図」は次のとおりです。



凡 例		
	地区計画の 区 域	
	近隣商業地区	
	住宅地区	
	区画道路 (地区施設) (幅員6mの部分)	
		
		区画道路 (地区施設) (幅員3mの部分)
		地区公園 (地区施設)

# ●南台四丁目地区の地区計画

南台四丁目地区の地区計画は、次のとおりです。計画図は7ページをご覧ください。

平成 4年 6月 1日中野区告示第 34号(決定)  
平成11年10月28日中野区告示第119号(変更)

## 東京都市計画南台四丁目地区地区計画

名 称	南台四丁目地区地区計画
位 置	中野区南台三丁目、南台四丁目及び南台五丁目各地内
面 積	約 18.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>区画道路の整備及び公園等の整備を進めることにより、災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図り、あわせて地区の特性に応じた建築物等に関する制限を定めることにより、「だれもが安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>各地区の特性を勘案し、その将来のまちづくり<sup>1)</sup>の方向を住宅地区と近隣商業地区の二地区に区分し、それぞれの地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <p>1. 住宅地区の土地利用の方針</p> <p>主として戸建住宅と共同住宅からなる住宅地とし、狭隘道路の拡幅整備や公園、広場等のオープンスペースの確保など、住環境の整備を積極的に進める。</p> <p>2. 近隣商業地区の土地利用の方針</p> <p>(1)区画道路第1号(新山通り)沿道は道路の改善とあわせ、共同建替や協調建替を進める。また、低層部を店舗、中層部は住宅として構成する快適な商店街の形成を図る。</p> <p>(2)補助第26号(中野通り)沿道は共同建替等で土地の高度利用を図り、中高層建築物を主体とした商業・業務・住宅の調和のとれた商店街とする。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図るとともに、住環境の改善を図るため、区画道路及び公園、広場等の地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。</p> <p>1. 区画道路は既存の道路網を活かして配置し、その整備は建築物の建替にあわせ修復的に拡幅整備する。</p>

	2. 公園、広場等の整備は、オープンスペースが不足している東・南部で優先的に行う。
建築物等の整備の方針	<p>安全で快適な住環境のまちの形成を図るため、地区の特性に応じ、建築物等に関する制限を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区の住環境を守るため、近隣商業地区の建築物の用途の制限をする。</li> <li>2. 建てづまりを防止するため、建築物の壁面の位置を制限する。</li> <li>3. 災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀等を制限するとともに、うるおいのあるまちをつくるため、緑化を推進する。</li> <li>4. 住宅地区の敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> </ol>

地区 整備 計画	位置	中野区南台三丁目、南台四丁目及び南台五丁目各地内				
	面積	約18.8ha				
	地区 施設 の 配置 及 び 規 模	道 路	名 称	幅員 (m)	延長 (m)	備 考
			区画道路 第1号	3~6m (5.7~6m)	約705m	拡 幅
			区画道路 第2号	3~6m (5.7~6m)	約460m	拡 幅
			区画道路 第3号	6m	約90m	拡 幅
			区画道路 第4号	3~6m (5.7~6m)	約270m	拡 幅
	公 園	名 称	規 模	備 考		
		地区公園第1号	約160m <sup>2</sup>	既 設		
		地区公園第2号	約990m <sup>2</sup>	既 設		
地区公園第3号		約610m <sup>2</sup>	新 設			
建 築 物 等 に 関 す る 制 限	地区の 細区分	名 称	住宅地区	近隣商業地区		
		面 積	約16ha	約2.8ha		
	建築物の用途の制限	—		「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第5号から第8号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。		



建築物の敷地面積の最低限度	60m <sup>2</sup>	_____
壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は50センチメートル以上でなければならない。	_____
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側のかき又はさくの構造は生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。ただし、道路面から高さ1メートル以内のブロック塀又はこれに類するもの、門柱及び門柱に接続する長さが1メートル20センチ以下のブロック塀等はこの限りではない。	

( ) 内数字は全道路幅員を示す

「区域、地区の細区分、地区施設の配置及び道路幅員は計画図表示のとおり」

[理由] 区画道路の整備及び公園等の整備を進めることにより、災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図り、あわせて地区の特性に応じた土地の合理的な高度利用と快適な都市環境の形成並びに維持管理を図るため地区計画を定める。