

## 中野区地区まちづくり条例に基づく地区計画住民原案（（仮称）上高田四丁目17番～19番地区）について

上高田四丁目団地管理組合法人（以下「申出人」という。）が中野区地区まちづくり条例に基づき、地区計画の住民原案の申出を行うことを検討している。そのため、申出人が現在検討している地区計画住民原案の概要及び当該地区計画住民原案にかかる今後の想定スケジュールについて報告を行う。

### 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を申し出ることができる制度である。

当該制度については、都市計画法第16条第3項（平成12年法改正で創設）に、「市町村（特別区含む）は、条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる」と定められている。

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、中野区地区まちづくり条例及び同条例施行規則に定めており、同条例に、「地区計画等の住民原案の申出があった時は、区長は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、区が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、区長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。

なお、類似制度に都市計画法第21条の2による都市計画提案制度があるが、都市計画提案制度は、都市計画法により申請条件等（同意割合、面積等）が定められているのに対して、地区計画等の申出制度は、地方公共団体が条例で申請条件等を設定することができることから、柔軟な制度運用が可能である。

### 2 地区計画の住民原案に係る届出

申出人は、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、平成24年に勉強会を発足し、区に相談しながらまちづくりに関する学習や意見交換を行い、平成27年には、まちづくりを実現するための都市計画について、本格的な検討を開始した。その後、まちづくりの進め方について、区と情報共有を図りながら、解消すべき地域課題の抽出と目指すまちの将来像の整理を行った。

そして、平成31年3月、マンション再生を契機としたまちづくりの実現に当たっては、地区計画の活用が有効であるとの判断から、「地区が抱える課題の解消を目指し、上高田四丁目17番の地区計画の住民原案の申出を検討する」との届出書を区へ提出した。

届出書の提出後、区は申出人に対して、中野区地区まちづくり条例に基づく申出に必要な情報提供と協議を行ってきた。

### 3 地区計画区域（案）

現時点で申出人が検討している地区計画区域（案）は、別紙1「地区計画区域（案）」のとおり。

### 4 地区及び周辺の現状と課題

区からの情報提供等を踏まえて、申出人が整理した地区及び周辺の現状と課題については、別紙2「地区及び周辺の現状と課題の整理」とおり。

### 5 当該地区計画住民原案にかかる今後の想定スケジュール

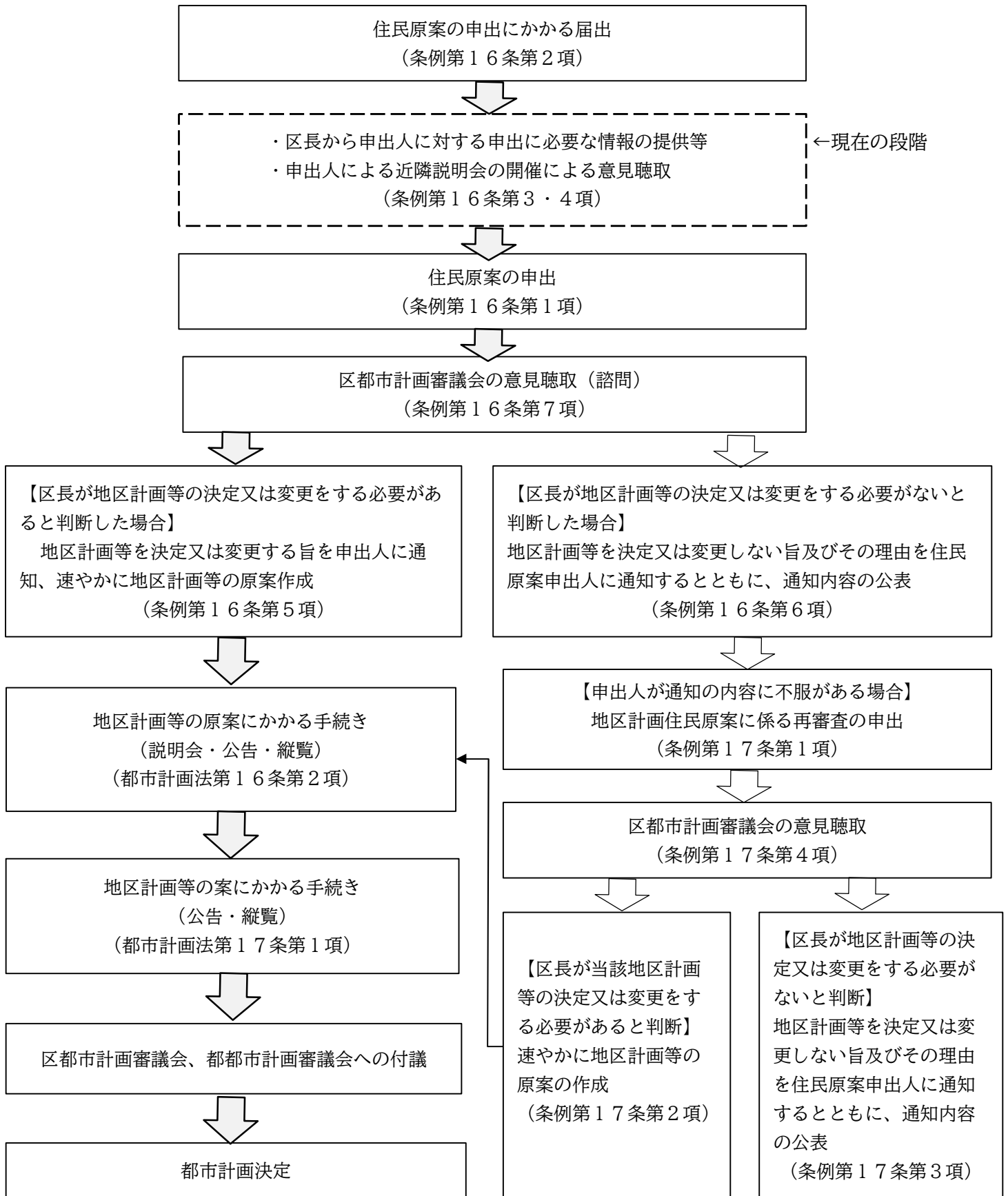
令和4年	2月頃	申出人による地区計画住民原案にかかる近隣説明会
	3月頃	地区計画住民原案の申出
	4月～5月頃	中野区都市計画審議会（諮問）

#### （参考資料）

中野区地区まちづくり条例抜粋（地区計画等申出制度関連条文）

(参考) 地区計画等の住民原案の申出にかかる手続きフロー

条例：中野区地区まちづくり条例



## 地区計画区域（案）

### 1 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

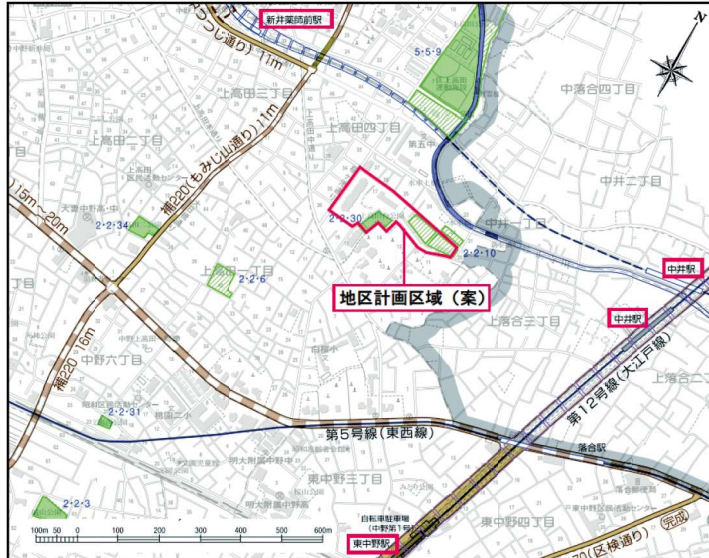
##### 【上高田四丁目団地及び上高田台公園等の用途地域等の変遷】

- ◆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】

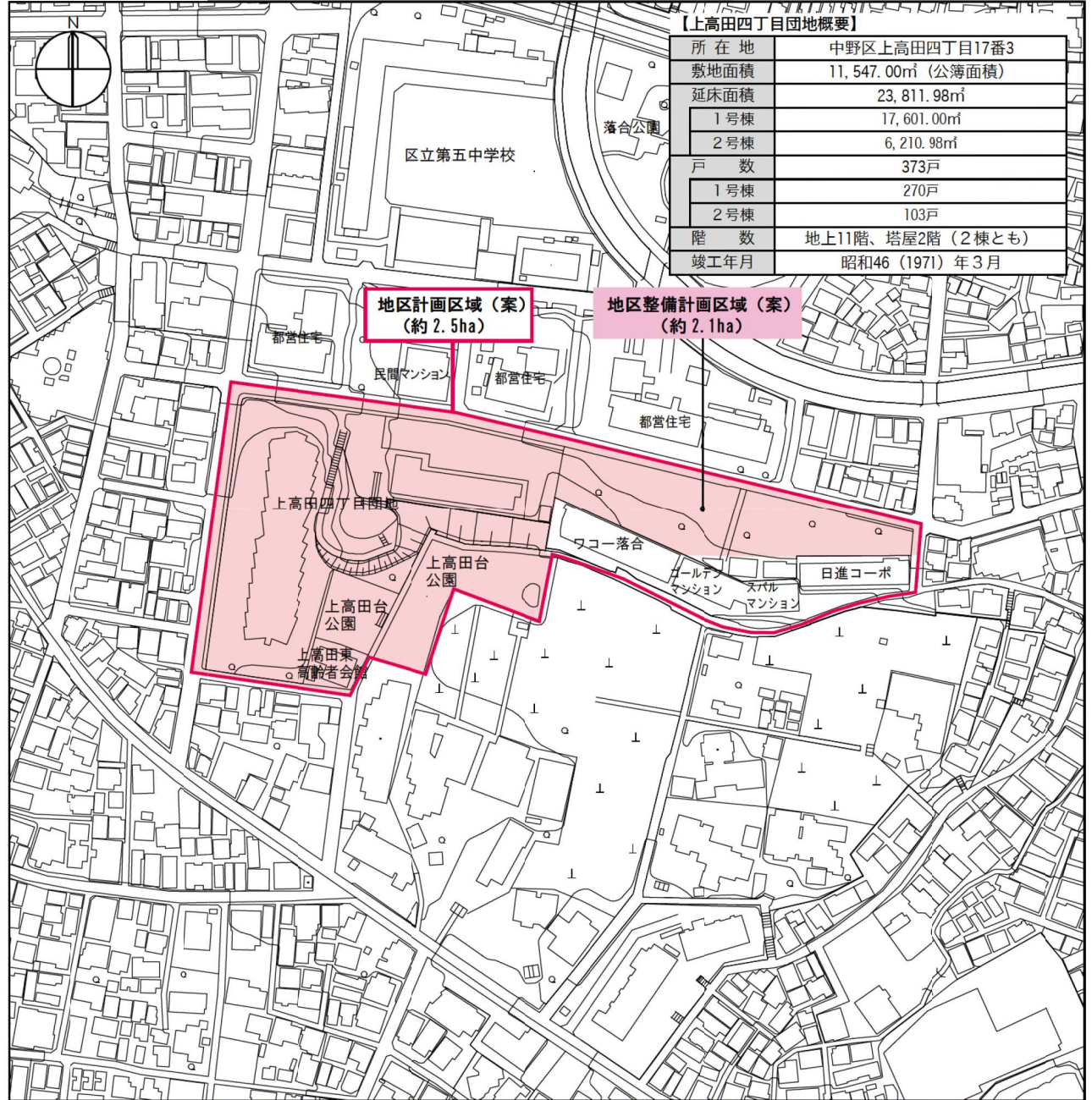
- ◆昭和62年～平成元年：第一種中高層住居専用地域、容積率200%  
第二種高度地区、日影規制3H-2H（4m）

#### □位置図



### 2 地区計画区域（案）

#### □区域図（S=1:2000）

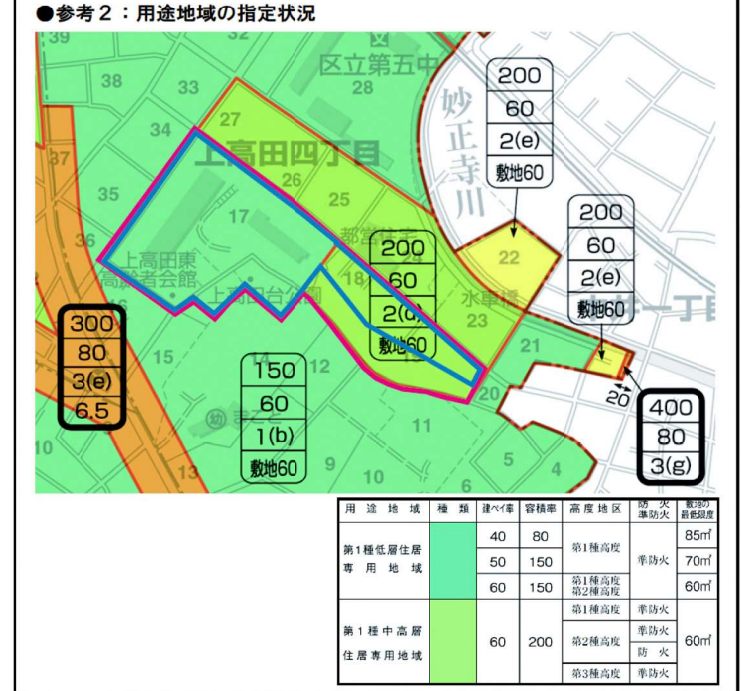
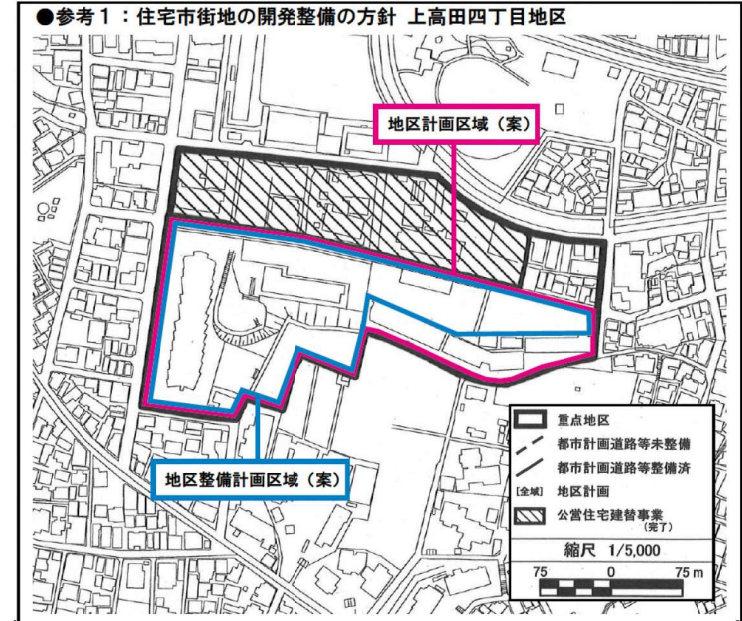
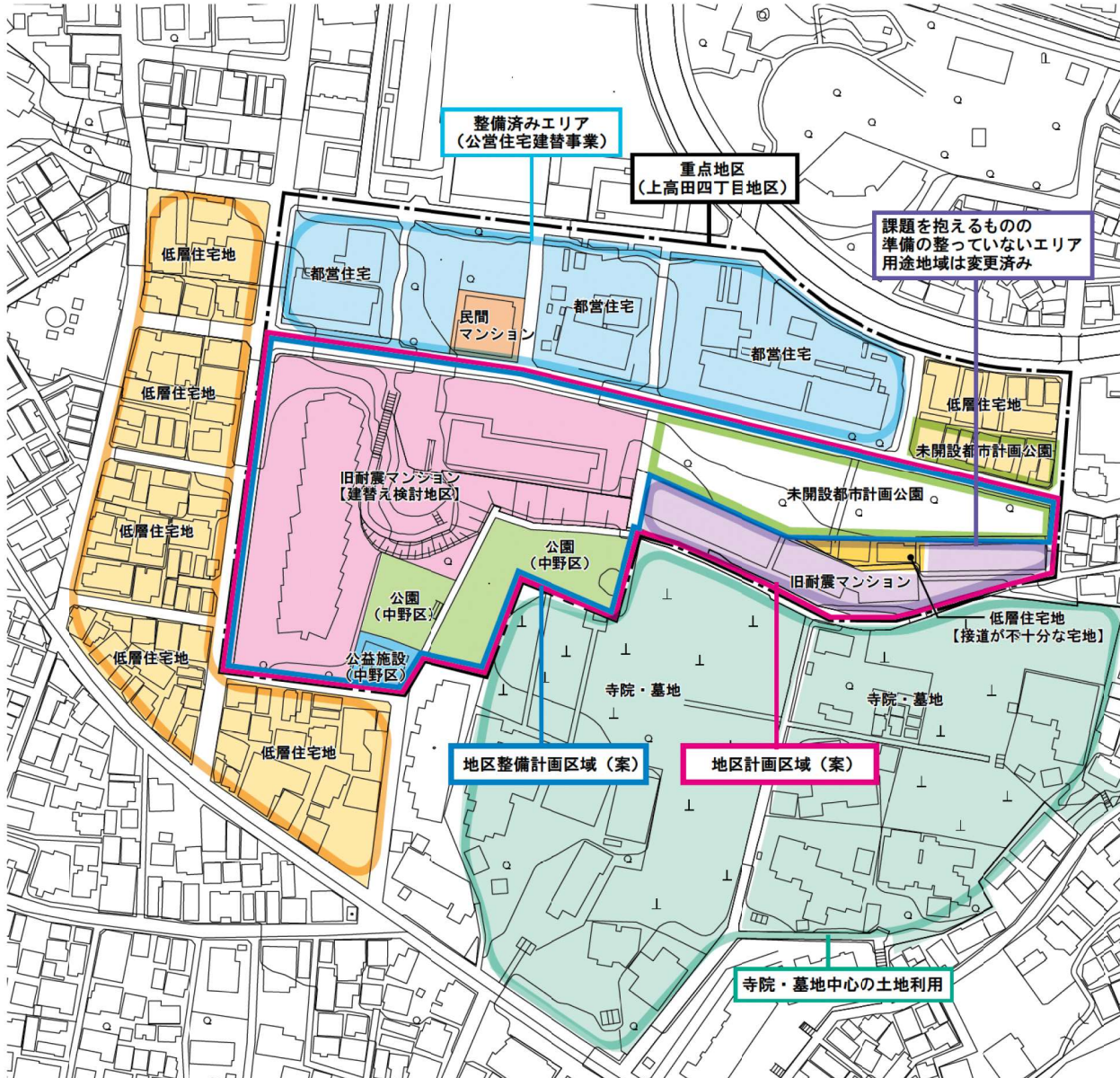


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず（承認番号）3都市基交著第51号



### 3 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



## 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㎡、1人当たりの避難有効面積 1.31人/㎡
- ・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. スパルマンション (築54年) : 住戸数 20戸 |
| 2. ワコー落合 (築51年) : 住戸数 63戸      | 5. 日進コーポ (築49年) : 住戸数 42戸    |
| 3. ゴールデンマンション (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

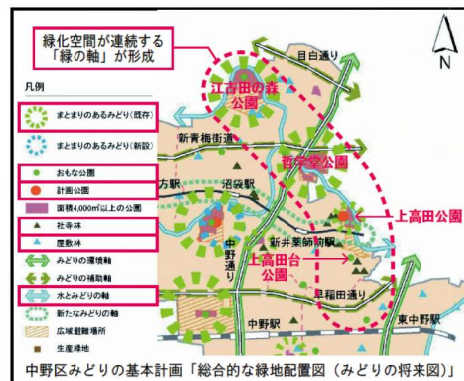
上高田四丁目団地は、既存不適格建築物であるが、敷地が大規模であることから、広い空地を有し、樹木等の緑化空間も充実しており、周囲に防災上課題のある地区がある中、安全性が高く良好な環境の地区の形成に寄与している。



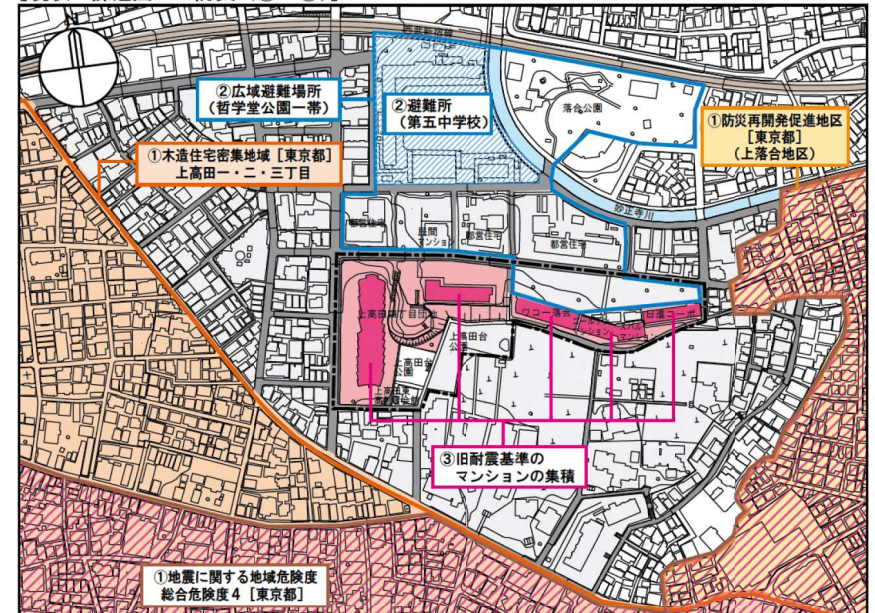
### ⑤水と緑のある潤いある周辺環境

上高田四丁目団地や都営アパート等の大規模敷地、上高田台公園、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。

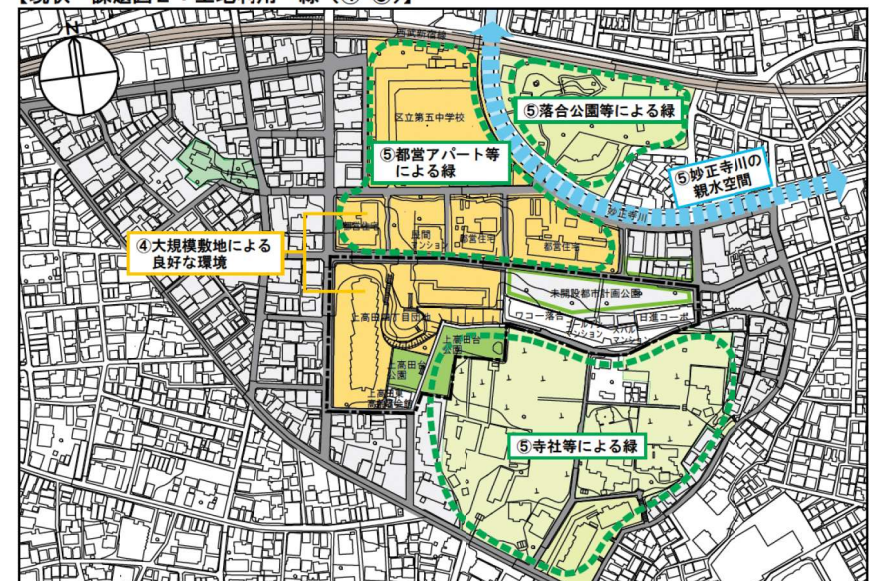


### 【現状・課題図1：防災(①～③)】



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、狭い道路のみに接するマンションや、接道が不十分な宅地が存在している。

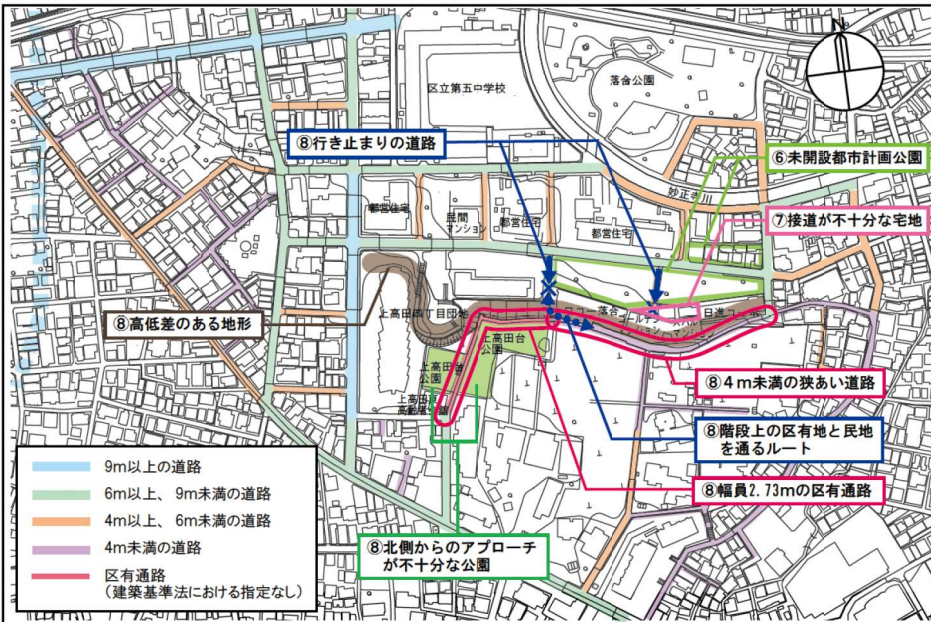
### ⑧高低差等による歩行者ネットワークの不足

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。

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。

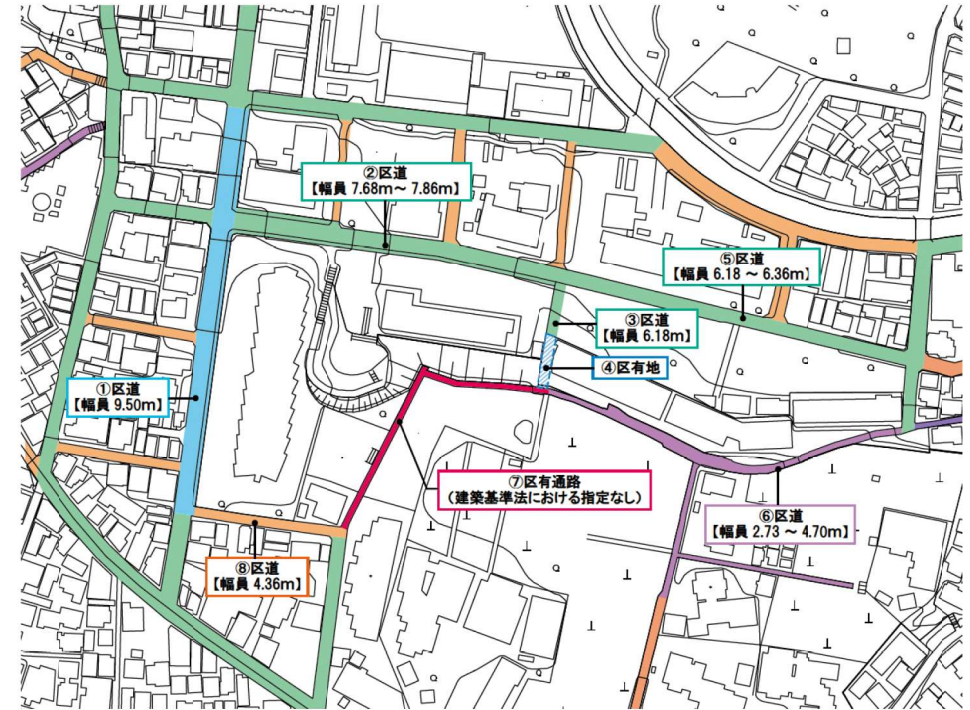


### 【現状・課題図3：インフラ(⑥~⑧)】



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都市基交著第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都市基交著第51号

中野区地区まちづくり条例抜粋（地区計画等申出制度関連条文）

（目的）

第1条 この条例は、中野区（以下「区」という。）の将来あるべきまちの姿の実現を目指して、区、区民等及び事業者の責務を明らかにするとともに、区民等が主体的に参加する身近な地区のまちづくり（以下「地区まちづくり」という。）に関する手続を定めることにより、区、区民等及び事業者の協働によるまちづくりを推進することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 区民等 区内に住所を有する者、区内の土地所有者等、区内で事業を営む者及び区内の事業所に勤める者をいう。
- (2) 地区住民等 第6条第1項に規定する地区まちづくり構想の対象となる地区内に住所を有する者、当該地区内の土地所有者等、当該地区内で事業を営む者及び当該地区内の事業所に勤める者をいう。
- (3) 事業者 区内における市街地の整備に係る事業を行う者をいう。
- (4) 土地所有者等 土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者をいう。

（都市計画提案の審査基準）

第12条 都市計画提案については、法令に基づく都市計画に関する基準のほか、次に掲げる基準に基づき審査するものとする。

- (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。
- (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。
- (3) 都市計画提案の目的及び内容に合理的な理由があること。
- (4) 都市計画提案に係る区域に合理的な理由があること。
- (5) 都市計画提案の周知を図るため、当該提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民及び土地所有者等（以下単に「住民等」という。）に対して、説明会が開催されていること。
- (6) 都市計画提案に係る区域の周辺環境に配慮していること。
- (7) 都市計画提案の内容が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。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要があると認める基準に即していること。

（地区計画等の住民原案の申出手続等）

第16条 地区計画等の住民原案の申出をしようとする者（以下「住民原案申出人」という。）は、規則で定めるところにより区長に地区計画等の住民原案の申出をしなければならない。

- 2 住民原案申出人は、地区計画等の住民原案の申出をしようとするときは、その旨をあらかじめ区長に届け出なければならない。



- 3 区長は、前項に規定する届出があったときは、住民原案申出人に対して申出に必要な情報の提供等を行うものとする。
- 4 住民原案申出人は、地区計画等の住民原案についてその住民原案に係る区域内の住民等に対し説明会を開催し、当該住民等の意見を十分に聴取するとともに、地区計画等の住民原案が土地利用の規制の変更に関する事項を含むときは、その住民原案に係る区域内及び区域の周辺の住民等を対象として説明会を開催し、当該住民等の意見を十分に聴取しなければならない。
- 5 区長は、地区計画等の住民原案の申出があったときは、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、当該地区計画等の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その旨を住民原案申出人に通知するとともに、速やかに地区計画等の原案を作成しなければならない。
- 6 区長は、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ないと判断したときは、その旨及びその理由を住民原案申出人に通知するとともに、その内容を公表しなければならない。
- 7 区長は、前2項に規定する判断をするに当たっては、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。

(地区計画等の住民原案に係る再審査の手続)

- 第17条 住民原案申出人は、前条第6項に規定する通知の内容に不服があるときは、同項に規定する公表の日の翌日から起算して2週間以内に、区長に対して当該地区計画等の住民原案の再審査を申し出ることができる。
- 2 区長は、前項に規定する申出があったときは、地区計画等の住民原案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、当該地区計画等の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その旨を住民原案申出人に通知するとともに、速やかに地区計画等の原案を作成しなければならない。
  - 3 区長は、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、その旨及びその理由を住民原案申出人に通知するとともに、その内容を公表しなければならない。
  - 4 区長は、前2項に規定する判断をするに当たっては、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。