

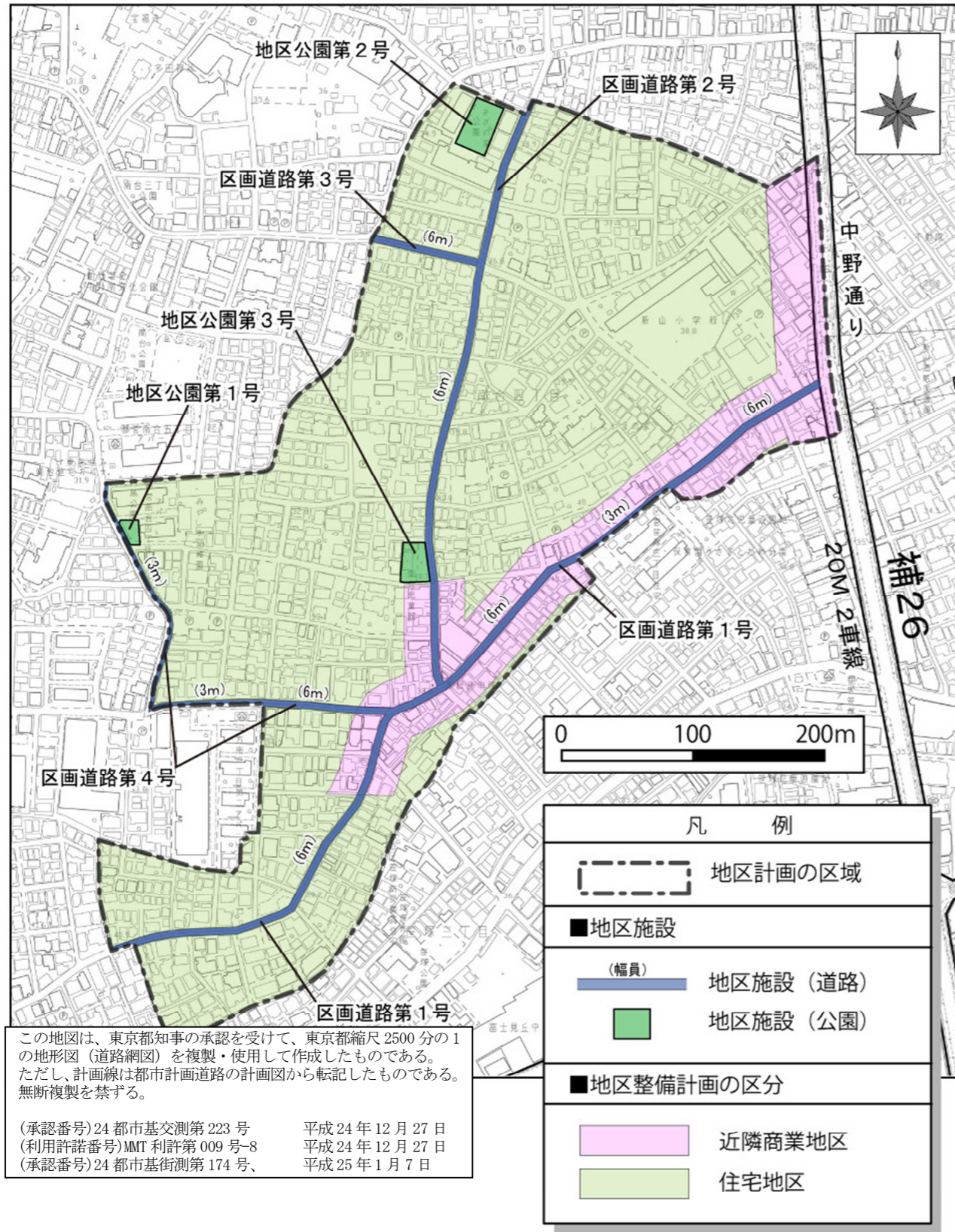
南台四丁目地区 地区計画 計画概要図

地区計画によるまちづくり

南台四丁目地区の地区計画

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 防災まちづくり係

〒164-8501 中野区中野 4-8-1 (中野区役所9階) TEL 03-3389-1111(代)



■地区の概要

「南台四丁目地区」は、区の南部に位置し、東側は中野通りに接し、方南通りや甲州街道にも近いことから交通の便が良い地域で、多くの人々が暮らしています。しかし地区内には、木造の戸建て住宅や古いアパートが密集しており、オープンスペースや緑が少ないうえ、幅 4 メートル未満の道路もたくさんあります。

そこで、区は、「だれもが安全で快適に住み続けられるまち」をめざし、地区のみなさんと話し合いを重ねてまちづくり計画をまとめ、それに基づき地区計画や建築条例を定めています。この地区のまちづくりでは、建て替えのときにルールに従った建築をしていただく一方で、道路や公園の整備を進めながら、住みよいまちの実現をめざしています。

このため、地区の区域内で、建物を建てたり建物の用途を変えたりする場合は、届け出が必要となり、一定のルールに従っていただくことになります。

安全で快適なまちは、そこに住むみなさん一人ひとりの手で実現するものです。次代にすばらしいまちを引き継いでいくために、みなさんのご理解とご協力をお願いします。



区立新山小学校

○ 都市計画南台四丁目地区地区計画

平成 4 年 6 月 1 日中野区告示第 34 号 (決定)

平成 28 年 11 月 14 日中野区告示第 120 号 (変更)

○ 中野区南台四丁目地区における建築物の制限に関する条例

平成 4 年 6 月 17 日公布中野区条例第 39 号 (決定)

平成 29 年 3 月 30 日公布中野区条例第 15 号 (変更)

■地区計画の名称・位置・面積

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

地区計画の目標	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。
土地利用の方針	各地区の特性を勘案し、その将来のまちづくり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。 1. 住宅地区の土地利用の方針 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。 2. 近隣商業地区の土地利用の方針 (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。 (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。
地区施設の整備の方針	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。 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。 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	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。 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。 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。 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。 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。

## ■地区整備計画

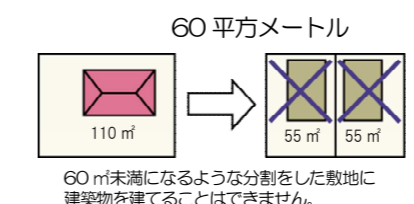
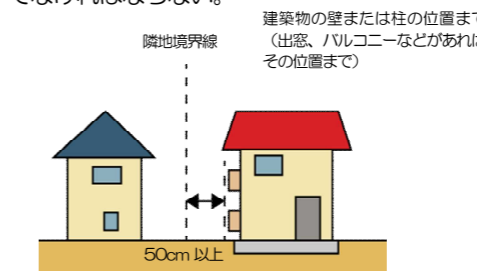
### ◆地区整備計画の位置・面積

位 置	中野区南台三丁目、南台四丁目及び南台五丁目各地方内
面 積	約18.8ha

### ◆地区施設の配置及び規模

種 類	名 称	幅 員 (m)	延 長 (m)	備 考
道 路	● 区画道路第1号	6 m (一部幅員3m)	約 705 m	拡 幅
	● 区画道路第2号	6 m (一部幅員3m)	約 460 m	拡 幅
	● 区画道路第3号	6 m	約 90 m	拡 幅
	● 区画道路第4号	6 m (一部幅員3m)	約 270 m	拡 幅
種 類	名 称	規 模		備 考
公 園	● 地区公園第1号	約 160 m <sup>2</sup>		既 設
	● 地区公園第2号	約 990 m <sup>2</sup>		既 設
	● 地区公園第3号	約 610 m <sup>2</sup>		新 設

## ◆建築物等に関する事項

地区の細区分	名 称	住宅地区	近隣商業地区
	面 積	約 16 ha	約 2.8 ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	特に定めない	「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2号から第5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。
	建築物の敷地の最低限度	 <p>60平方メートル</p> <p>110 m<sup>2</sup> → 55 m<sup>2</sup> 55 m<sup>2</sup></p> <p>60 m<sup>2</sup>未満になるような分割をした敷地に建築物を建てることはできません。</p>	特に定めない
	壁面の位置の制限	 <p>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。</p> <p>隣地境界線</p> <p>建築物の壁または柱の位置まで(出窓、バルコニーなどがあればその位置まで)</p> <p>50cm以上</p>	特に定めない
	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。	

「区域、地区の細区分、地区施設の配置及び道路幅員は計画概要図(次ページ)表示のとおり」

【地区計画決定理由】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。