

令和6年度庁議報告事項

第11回庁議（2024年11月5日）

まちづくり推進部 まちづくり計画課

【件名】 上高田四丁目17番～19番地区のまちづくりについて

【要旨】

上高田四丁目17番～19番地区における、今後のまちづくりに係る予定について報告する。

1 経緯

上高田四丁目17番～19番地区においては、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住民原案の申し出があった。

区はこれを受け、申し出内容を踏まえた地区計画及び関連都市計画の都市計画決定を行った。

2 上高田四丁目17番～19番地区地区計画及び関連都市計画概要

別紙のとおり

3 今後の予定

令和6年11月 第4回定例会に建築基準法に基づく条例の制定案を提出
(建築物の敷地、構造及び緑化率に関する制限)

令和7年度以降 上高田四丁目団地建替え等着手

上高田四丁目１７番～１９番地区計画及び関連都市計画概要

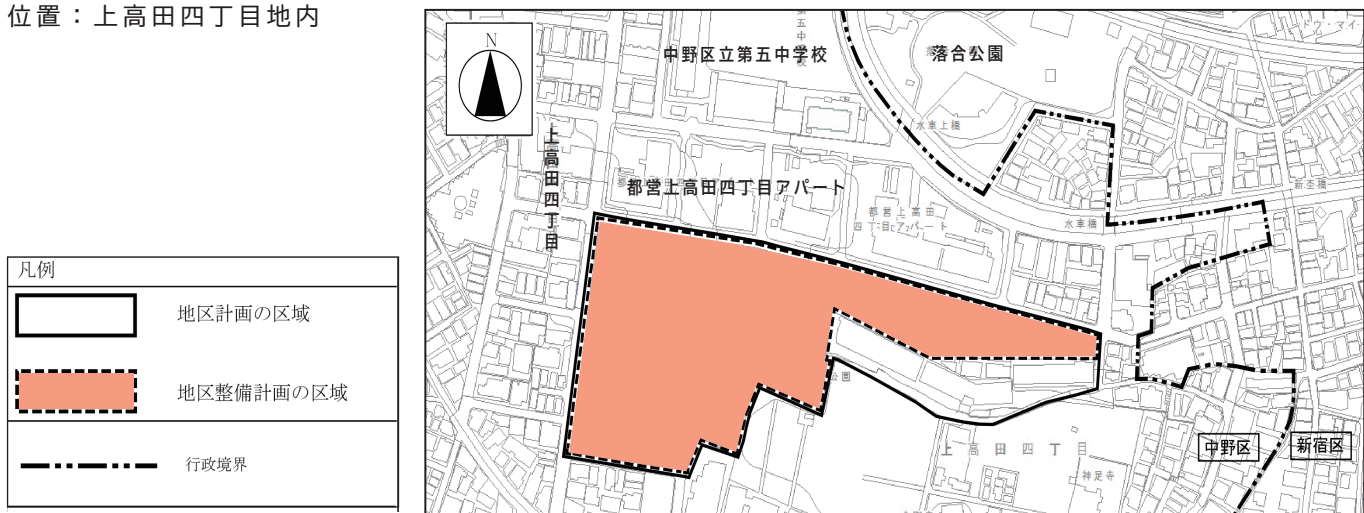
１．地区計画制度の概要及び名称・面積・位置

地区計画制度概要：地区計画とは、「地区計画の目標」「土地利用の方針」などを定め、「地区整備計画」において、建築物の建て替えルールなどを定めるものである。

名称：上高田四丁目１７番～１９番地区地区計画

面積：約２．５ha

位置：上高田四丁目地内



２．地区計画の目標

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。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。

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。

一方、本地区東側には、長期末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。

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。

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。

- 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

３．土地利用の方針

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

４．建築物等の整備の方針と地区整備計画の内容

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。

（地区整備計画の内容）

建築物の敷地面積の最低限度を５，０００㎡とする。

※１公益施設等公益上必要なものについてはこの限りではない。

※２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。

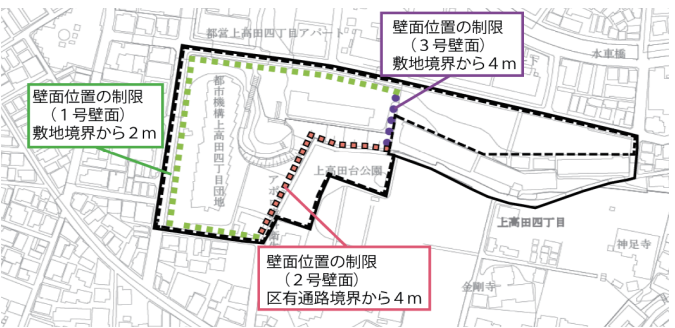
建築物等の整備の方針②

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。

（地区整備計画の内容）

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、右図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。



建築物等の整備の方針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。

（地区整備計画の内容）

○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。

○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。

建築物等の整備の方針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。

（地区整備計画の内容）

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。

※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。

建築物等の整備の方針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。

（地区整備計画の内容）

５，０００㎡以上の敷地で建築行為を行う場合、建築物の緑化率の最低限度を１．５／１０とする。

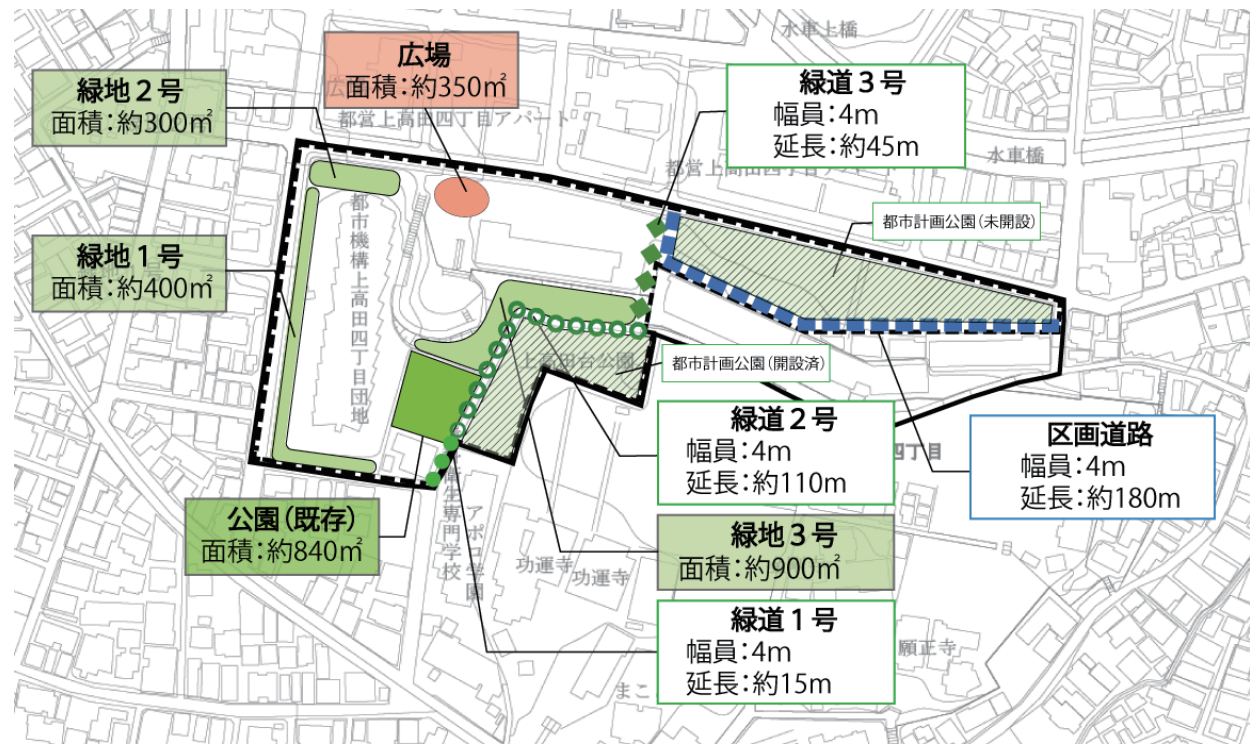
建築物等の整備の方針⑥

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。

上高田四丁目17番～19番地区計画及び関連都市計画概要

5. 地区施設の整備の方針と地区整備計画の内容

〔地区施設に関する地区整備計画の内容〕



〔地区施設の整備の方針〕

ア 区画道路

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。

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。

イ 緑道

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。

ウ 公園（上高田台公園）

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。

エ 広場

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。

オ 緑地

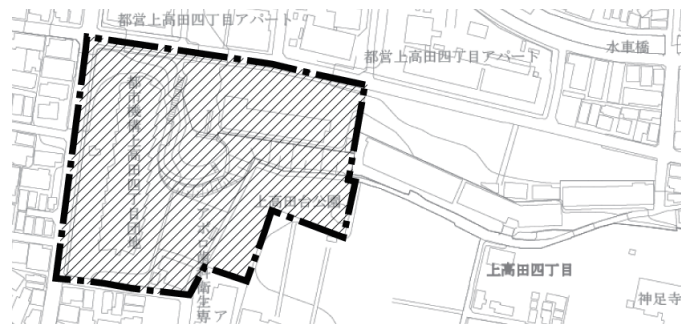
植栽や樹木等と壁面の位置の制限により確保される歩行者空間を一体的に整備するとともに、斜面地の緑化により、潤いのあるみどり豊かな沿道景観を形成する。

6. 用途地域の変更（東京都決定）

区域：上高田四丁目地内

変更面積：約1.6ha

変更内容：第1種低層住居専用地域から第1種中高層住居専用地域へ変更



凡 例		用 途	建 ぺ い 率	敷 地 面 積 の 最 低 限 度	容 積 率	高 さ の 最 高 限 度	面 積
	変更前	第1種低層住居専用地域	60	60 m ²	150	10m	約 1.6ha
	変更後	第1種中高層住居専用地域	60	60 m ²	200	—	

7. 高度地区の変更（中野区決定）

区域：上高田四丁目地内

変更面積：約1.6ha

変更内容：第1種高度地区から第2種高度地区へ変更

凡 例		用 途	面 積
	変更前	第 1 種高度地区	約 1.6ha
	変更後	第2種高度地区	

