地区計画の策定を伴う団地型マンションの建替え検討 ＜上高田四丁目団地＞

国土交通省

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和３年度	所在地	東京都中野区	提案者	(株)URリンケージ
竣工年月日（築年）	1971年4月15日（築52年）			区分所有者数	355名		

	事業前	事業後		事業前	事業後
敷地面積	11,547.00㎡	約11,547.00㎡	建築面積	2,451.658㎡	未定
延べ床面積	23,811.979㎡	約30,000 ㎡	階数	地上11階	未定
棟数	2棟	1棟	総住戸数	373戸	約400戸

【対象マンションの課題】

・最小Is値が0.3を下回る耐震性不足マンション。費用・合意形成面から耐震改修が困難であるため、建替えを前提に再生を検討。
・第一種低層住居専用地域に立地している既存不適格マンションであるため、同規模での建替えが不可能。
・敷地内の一部が区有地に跨る土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されており、中野区と共同事業による対策工事が必要。

【提案した検討内容】

〇まちづくり条例に基づく地区計画の申出制度による用途地域等の変更

・マンション権利者の同意取得（3分の2以上の同意目標）、近隣への説明会等を実施のうえ住民原案を作成し区へ申出する。
・住民原案では、オープンスペースの創出や歩行者ネットワークの形成等良好な都市環境の形成に寄与する計画を検討する。

〇周辺の防災性の向上を図る建替え計画等の検討

・敷地内に防災備蓄倉庫等を設置し、中庭を防災避難場所とすることで周辺の防災拠点としての役割を果たす計画を検討。

赤枠内：上高田四丁目団地

【成果】

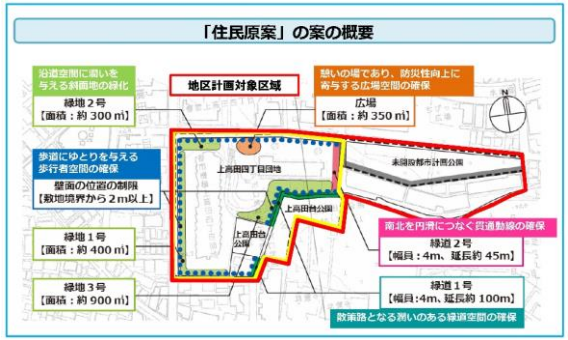
〇地区計画住民原案の作成

・区域内及び近隣住民への説明会実施
・同意書により、住民原案に対する地区住民の同意取得
・用途地域の変更に向けた地区計画等の住民原案の申出（R4.4）
・都市計画決定による用途地域等の変更（R4.12）
（第一種低層住居専用地域 ➡ 第一種中高層住居専用地域）

〇防災性向上に向けた建替え計画等の検討

・敷地内に防災備蓄倉庫の設置を検討中
・広場を防災避難場所とすることで周辺の防災拠点としての役割を果たす計画を検討中。

＜地区計画住民原案（概要）＞



【今後の予定】

〇2023年
・住民説明会
・個別面談等合意形成
〇2024年
・法定説明会
・一括建替え決議
等