

平成 27 年度（2015 年度）第 2 回 中野区都市計画審議会

日 時 平成 27 年（2015 年） 8 月 24 日（月） 午後 2 時から

会 場 中野区役所 7 階 第 8 ～ 10 会議室

次 第

1 諮問事項

- （1）東京都市計画河川第 5 号石神井川の変更について（東京都決定）
- （2）東京都市計画河川第 6 号神田川の変更について（東京都決定）

2 報告事項

- （1）中野駅西口地区まちづくりについて
 - ・中野駅西口地区地区計画（原案）について
- （2）囲町地区まちづくりについて
 - ・囲町地区まちづくり方針について
 - ・囲町地区地区計画および関連都市計画について
- （3）大和町中央通り沿道地区地区計画素案について

3 その他

以 上

平成27年（2015年）8月24日
都市計画審議会資料
都市基盤部都市計画担当

東京都市計画河川の変更について（東京都決定）

1 東京都市計画河川第5号石神井川の変更（東京都決定）

2 東京都市計画河川第6号神田川の変更（東京都決定）

3 今後の予定

平成27年8月24日 中野区都市計画審議会諮問・答申

9月 上旬 東京都へ回答

9月下旬～10月上旬 都市計画の案の公告及び縦覧（都市計画法第17条）

11月中旬 東京都都市計画審議会付議

12月中旬 都市計画決定・告示

《資料一覧》

資料 1：東京都市計画河川の変更について

資料 2：環状七号線地下広域調節池（仮称）について

資料3－1：東京都市計画河川第6号神田川 計画書

資料3－2：東京都市計画河川第5号石神井川 計画書

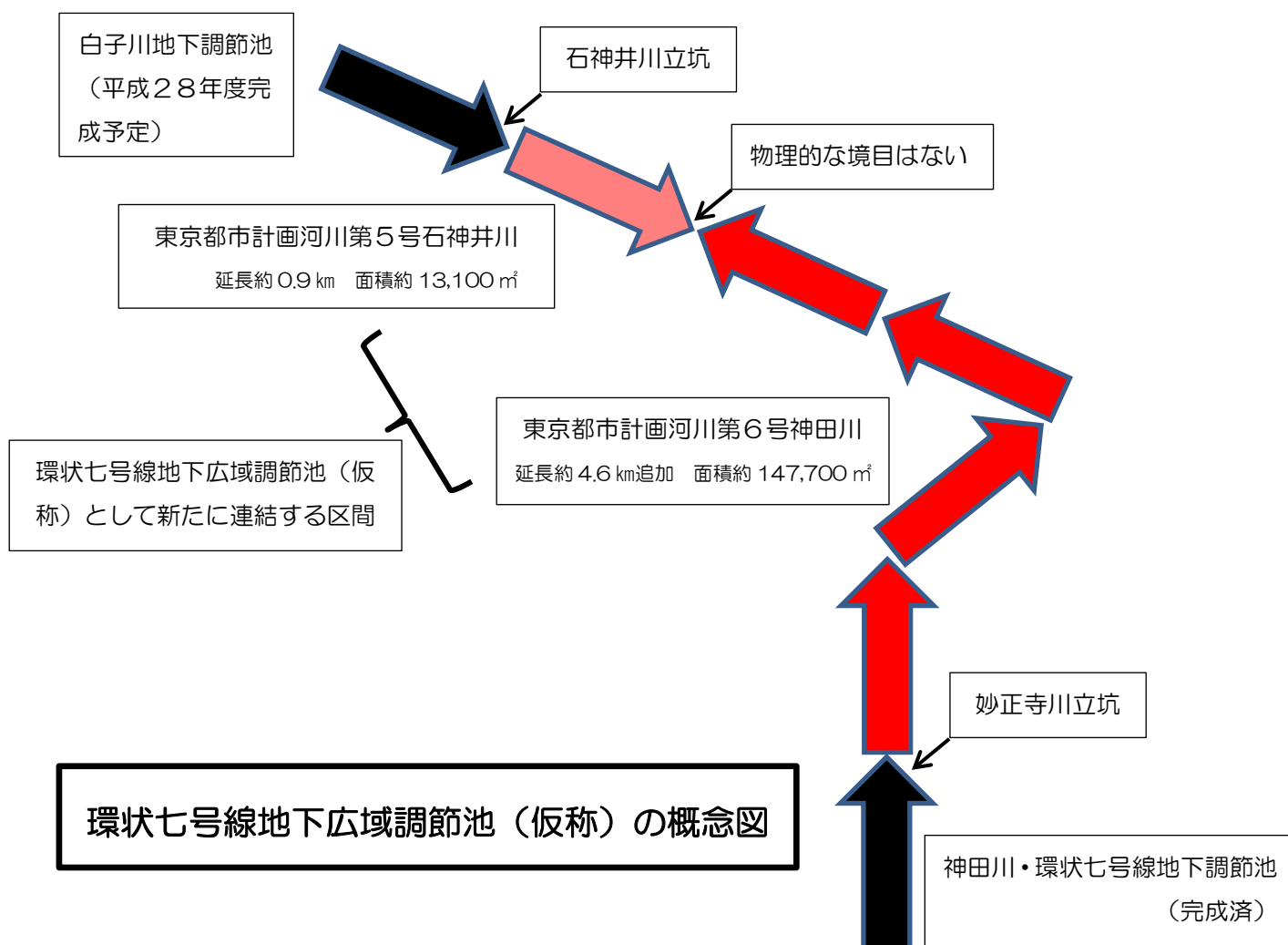
◆東京都市計画河川の変更について

■内容

既に整備事業が完成している神田川・環状七号線地下調節池と現在、事業中である白子川地下調節池を、環七通り及び目白通りの地下に設ける新たなトンネルで連結し、複数流域間での雨水貯留量の相互融通を可能にすることで、時間100分の局地的かつ短時間の集中豪雨に効果を発揮できる規模の調節池として整備するものである（連結後の調節池の規模は、延長約13km、貯留量約140万 m^3 ）。事業期間は、平成26・27年度の基本・詳細設計を経て、平成28年度に工事着手し、平成37年度の事業完成を目指す。

■都市計画の変更

新たな地下調節池を事業化するためには、都市計画手続きが不可欠である。今回、地下調節池を都市計画河川の一部として定めるにあたり、都市計画の決定権限を有する東京都知事から中野区に対し、意見照会があった（都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法18条第1項の規定による）。区は、この意見照会に対し回答を行うにあたり、都市計画審議会に諮問するものである。なお、今回の都市計画の変更にあたっては、75ミリ降雨に対応できるように調節池の容量を神田川流域及び石神井川流域各々において計画しているため、「東京都市計画河川第5号石神井川」と「東京都市計画河川第6号神田川」の2つの案件となっている。



事業概要

■内容

- ・神田川・環状七号線地下調節池と白子川地下調節池を新たなトンネルで連結し、「**環状七号線地下広域調節池（仮称）**」を完成させる
- ・複数流域間での貯留量の相互融通により、時間100分の局地的かつ短時間の集中豪雨にも効果を発揮

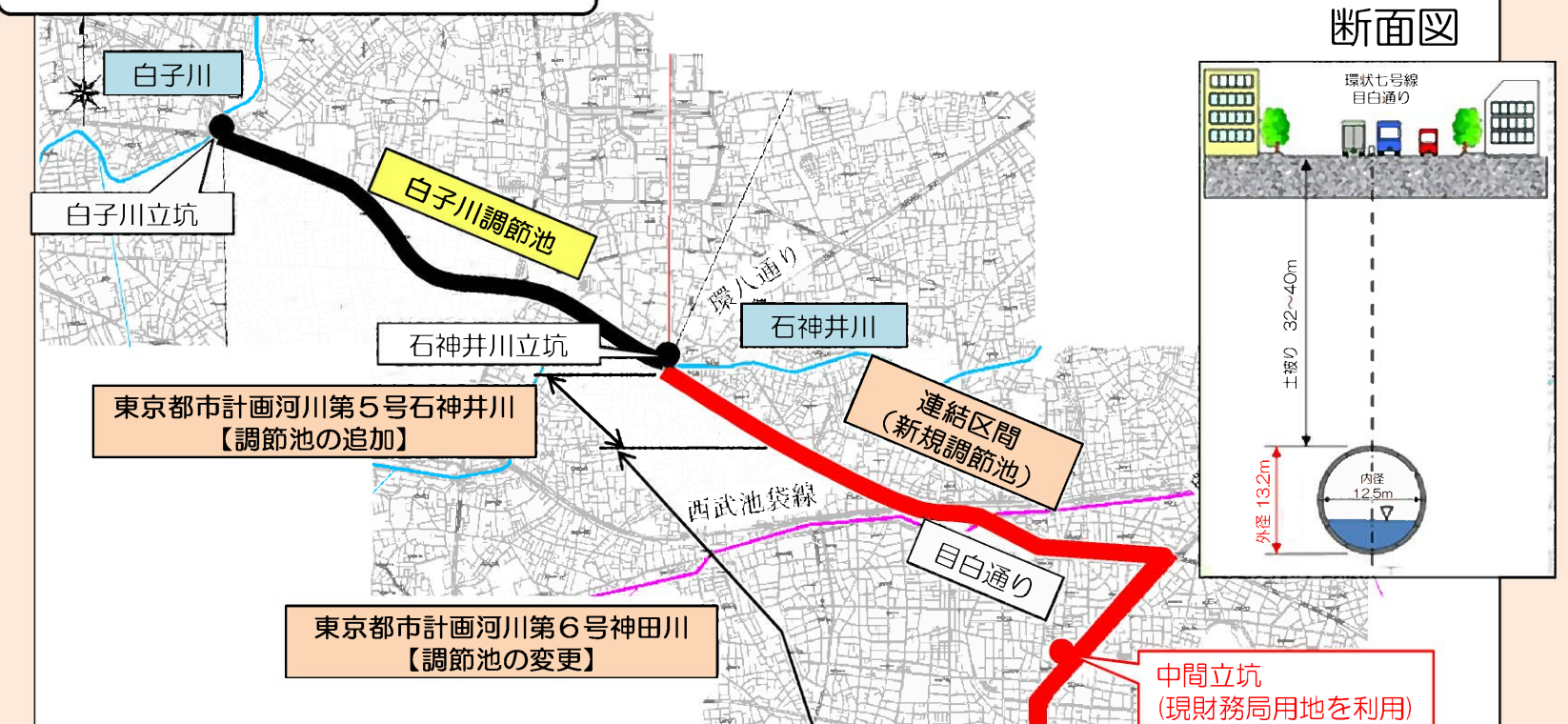
■事業期間

平成26年度～平成37年度
（平成26・27年度：基本・詳細設計）
（平成28年度 工事着手）

■施設規模（連結後）

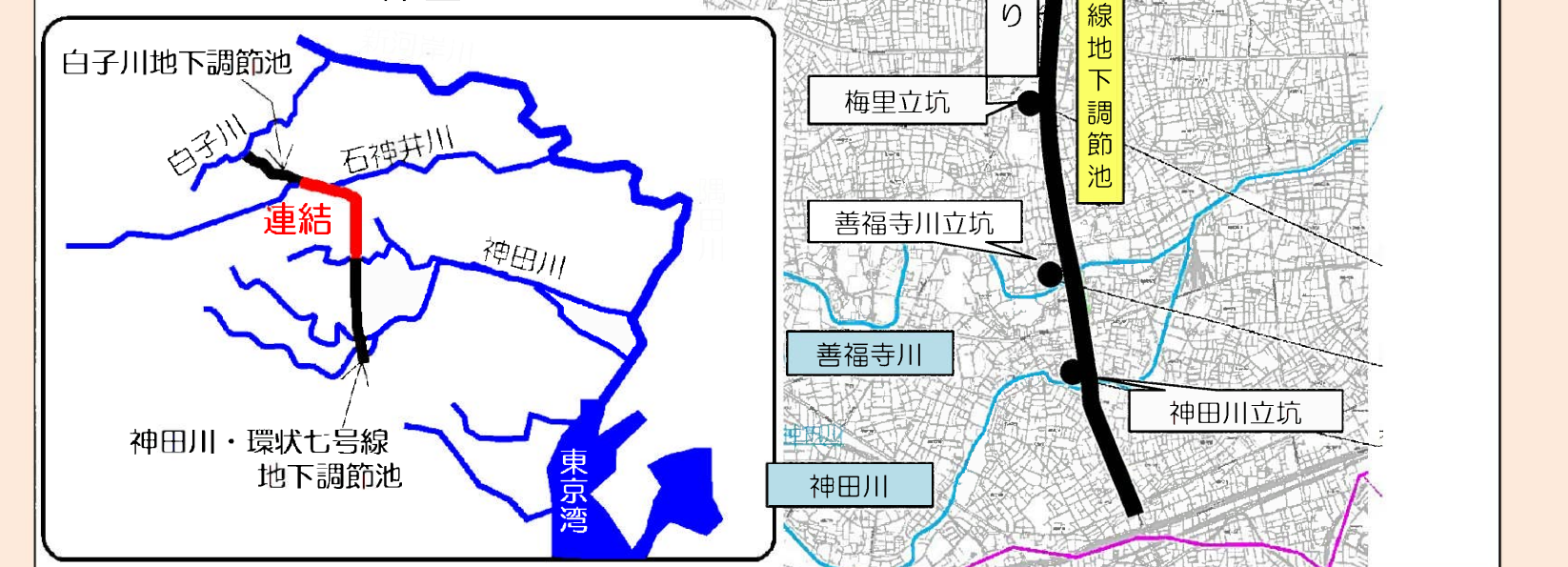
延長 約13km
内径 10.0～12.5m
貯留量 約140万 m^3

平面図（調節池ルート）



環状七号線地下広域調節池(仮称)	内径	延長	貯留量
白子川地下調節池	10.0m	約3.2km	約21万 m^3
連結区間（新規調節池）	12.5m	約5.5km	約68万 m^3
神田川・環状七号線地下調節池	12.5m	約4.5km	約54万 m^3
計		約13km	約140万 m^3

全体図



事業スケジュール（予定）

平成27年度									平成28年度			
7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	第1 四半期	第2 四半期	第3 四半期	第4 四半期
地権者説明 区分地上権	都市計画説明会	都市計画案の公告・縦覧	都市計画審議会	都市計画決定告示	事業説明会	事業認可申請	事業認可取得					工事着手

資料3－1

東 京 都 市 計 画 河 川 の 変 更 （ 東 京 都 決 定 ）

東京都市計画河川第6号神田川を次のように変更する。

名 称			位 置		区 域		構 造	備 考
番 号	河川名		起 点	終 点	幅員	延長		
第 6 号	神田川		台東区柳橋一丁目地内	杉並区久我山三丁目地内	44～16m	22, 800m	掘込式 単断面式	
	但し	高田馬場分水路	豊島区高田三丁目地内	新宿区上落合一丁目地内	22～14m	1, 460m	暗渠式	
		江戸川橋分水路	新宿区神楽河岸地内	文京区関口一丁目地内	20～9m	1, 760m	暗渠式	
		水道橋第 1 分水路	文京区後楽一丁目地内	文京区後楽二丁目地内	10～9m	490m	暗渠式	
		水道橋第 2 分水路	文京区本郷一丁目地内	文京区水道一丁目地内	11～9m	1, 640m	暗渠式	
		お茶の水分水路	千代田区外神田一丁目地内	文京区本郷一丁目地内	11～9m	1, 300m	暗渠式	
		調節池	練馬区貫井二丁目、貫井五丁目、向山一丁目、向山二丁目、向山四丁目、中村北一丁目、中村北二丁目、練馬三丁目、豊玉北三丁目、豊玉北四丁目、豊玉北五丁目、豊玉北六丁目、豊玉中二丁目、豊玉中三丁目、豊玉南二丁目、豊玉南三丁目、中野区丸山二丁目、野方五丁目、野方六丁目、大和町一丁目、大和町二丁目、杉並区高円寺北二丁目、高円寺南二丁目、高円寺南四丁目、梅里一丁目、堀ノ内一丁目、堀ノ内二丁目、堀ノ内三丁目、和泉一丁目及び和泉四丁目地内			面積約 147, 700m ² 幅員 14. 2m		トンネル式 地下式

「区域、立体的な範囲及び構造は計画図表示のとおり」

理 由

神田川流域における治水安全度の向上のため、1時間当り75ミリ降雨への対策として、神田川地下調節池の区域を追加する。

なお、土地の適正かつ合理的な利用の促進を図るため、立体的な範囲を合わせて決定する。

新 旧 対 照 表

種 別	名 称		新旧	位置		区 域	構 造	
	番 号	河川名						
河 川	第 6 号	神田川	新	台東区柳橋一丁目地内～杉並区久我山三丁目地内		幅員 44～16m 延長 22,800m	掘込式 単断面式	
				但し	高田馬場分水路	豊島区高田三丁目地内～ 新宿区上落合一丁目地内	幅員 22～14m 延長 1,460m	暗渠式
					江戸川橋分水路	新宿区神楽河岸地内～ 文京区関口一丁目地内	幅員 20～9m 延長 1,760m	暗渠式
					水道橋第 1 分水路	文京区後楽一丁目地内～ 文京区後楽二丁目地内	幅員 10～9m 延長 490m	暗渠式
					水道橋第 2 分水路	文京区本郷一丁目地内～ 文京区水道一丁目地内	幅員 11～9m 延長 1,640m	暗渠式
					お茶の水分水路	千代田区外神田一丁目地内～ 文京区本郷一丁目地内	幅員 11～9m 延長 1,300m	暗渠式
					調節池		面積 約 147,700㎡ 幅員 14.2m	トンネル式 地下式
					練馬区貫井二丁目、貫井五丁目、向山一丁目、向山二丁目、向山四丁目、中村北一丁目、中村北二丁目、練馬三丁目、豊玉北三丁目、豊玉北四丁目、豊玉北五丁目豊玉北六丁目、豊玉中二丁目、豊玉中三丁目、豊玉南二丁目、豊玉南三丁目、中野区丸山二丁目、野方五丁目、野方六丁目、大和町一丁目、大和町二丁目、杉並区高円寺北二丁目、高円寺南二丁目、高円寺南四丁目、梅里一丁目、堀ノ内一丁目、堀ノ内二丁目、堀ノ内三丁目、和泉一丁目及び和泉四丁目地内			
			旧	台東区柳橋一丁目地内～杉並区久我山三丁目地内		幅員 44～16m 延長 22,800m	掘込式 単断面式	

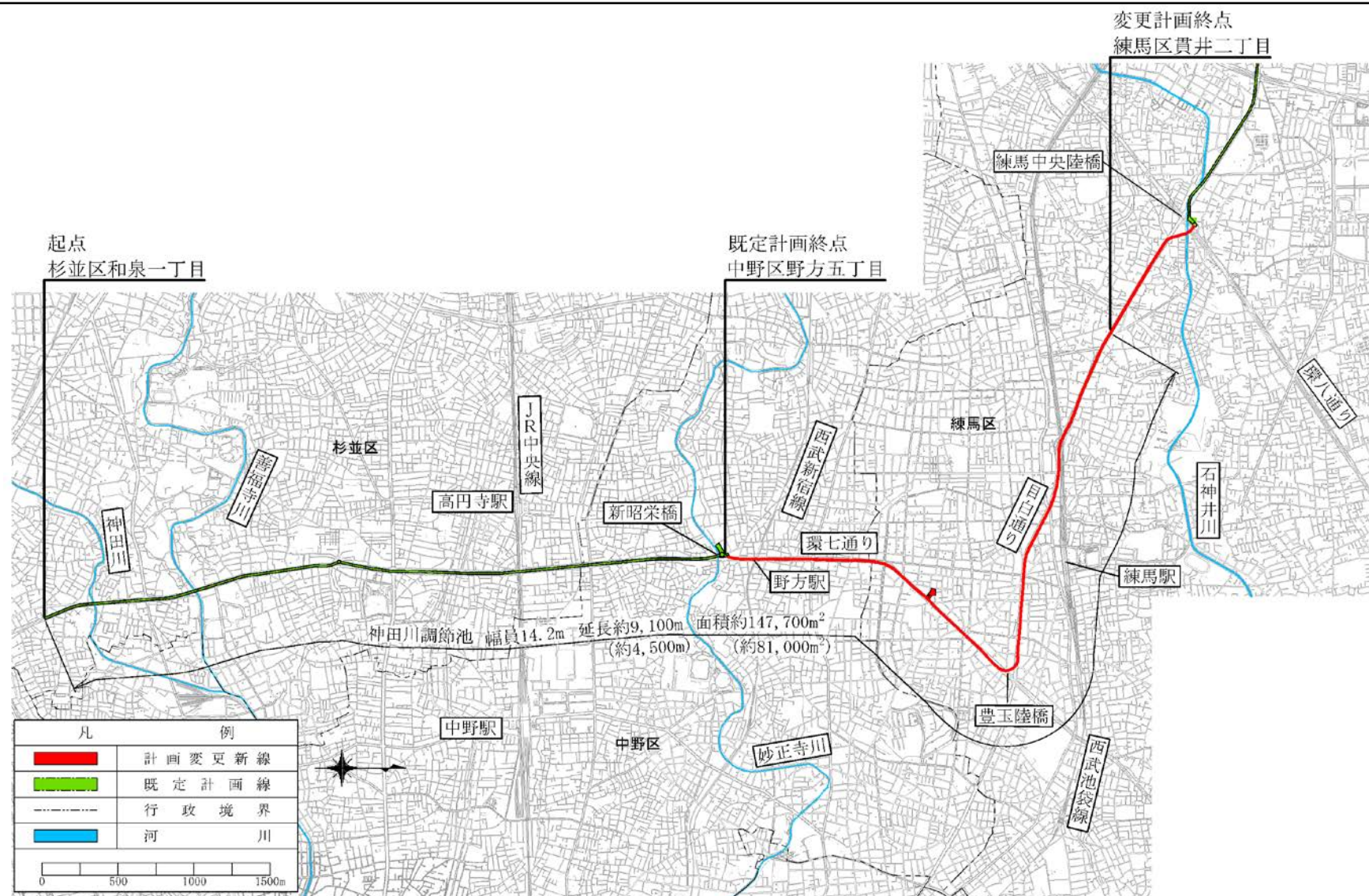
				但し	高田馬場分水路	豊島区高田三丁目地内～ 新宿区上落合一丁目地内	幅員 22～14m 延長 1,460m	暗渠式
					江戸川橋分水路	新宿区神楽河岸地内～ 文京区関口一丁目地内	幅員 20～9m 延長 1,760m	暗渠式
					水道橋第1分水路	文京区後楽一丁目地内～ 文京区後楽二丁目地内	幅員 10～9m 延長 490m	暗渠式
					水道橋第2分水路	文京区本郷一丁目地内～ 文京区水道一丁目地内	幅員 11～9m 延長 1,640m	暗渠式
					お茶の水分水路	千代田区外神田一丁目地内～ 文京区本郷一丁目地内	幅員 11～9m 延長 1,300m	暗渠式
					調節池	中野区野方五丁目、大和町一丁目、大和町二丁目、杉並区高円寺北二丁目、高円寺南二丁目、高円寺南四丁目、梅里一丁目、堀ノ内一丁目、堀ノ内二丁目、堀ノ内三丁目、和泉一丁目及び和泉四丁目地内	面積 約 81,000m ²	トンネル式 地下式

変 更 概 要

名 称		変更区間・位置	変 更 事 項
番 号	河川名		
第6号	神田川	練馬区貫井二丁目、貫井五丁目、向山一丁目、向山二丁目、向山四丁目、中村北一丁目、中村北二丁目、練馬三丁目、豊玉北三丁目、豊玉北四丁目、豊玉北五丁目、豊玉北六丁目、豊玉中二丁目、豊玉中三丁目、豊玉南二丁目、豊玉南三丁目、中野区丸山二丁目、野方五丁目、野方六丁目地内の約 66,700 m ² を追加し、神田川調節池を約 147,700m ² に変更する。	1. 面積の変更 約 81,000m ² →約 147,700 m ² 2. 立体的な区域の追加

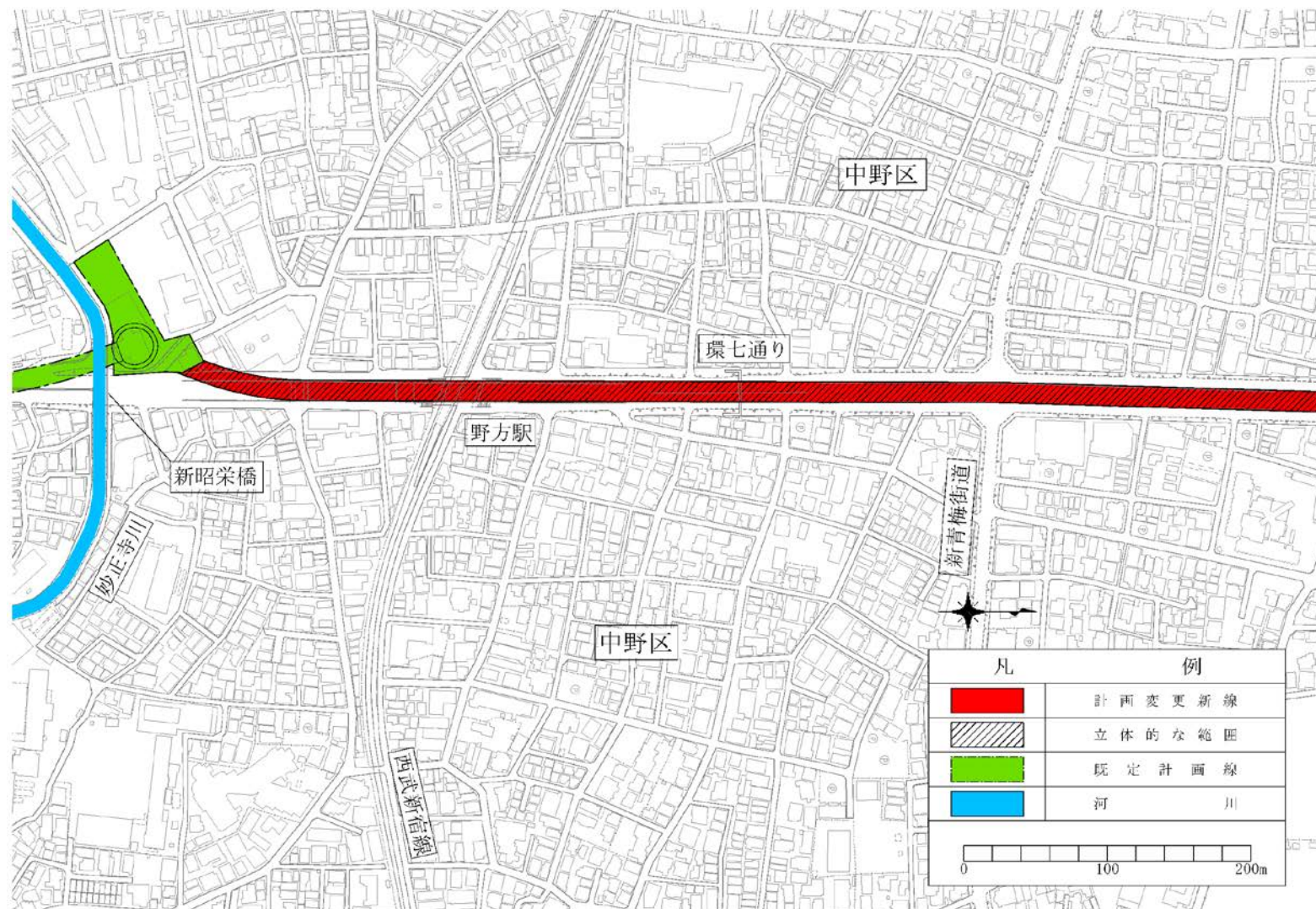
東京都市計画河川第6号神田川 位置図

〔東京都決定〕



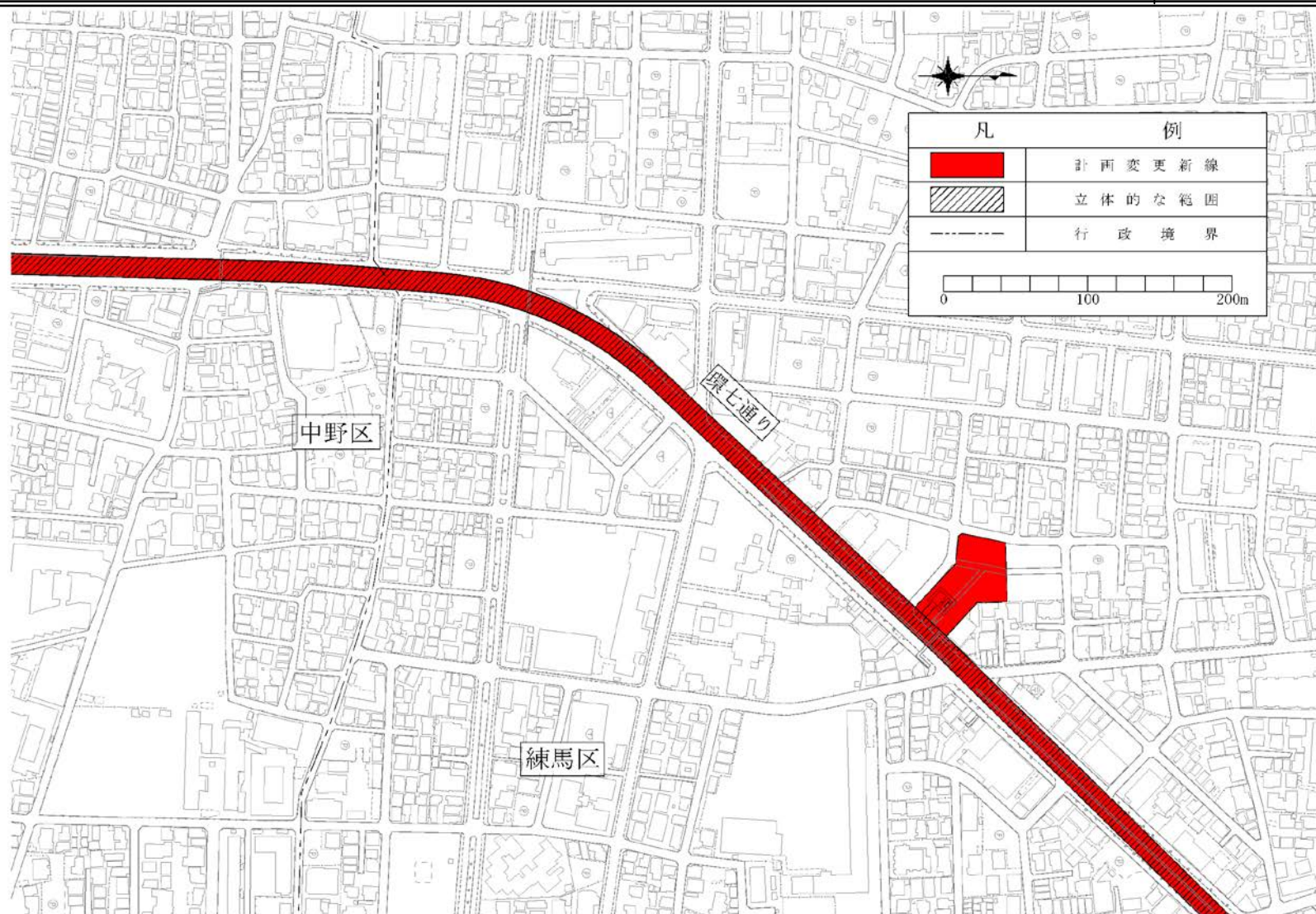
東京都市計画河川第6号神田川 計画図1

〔東京都決定〕



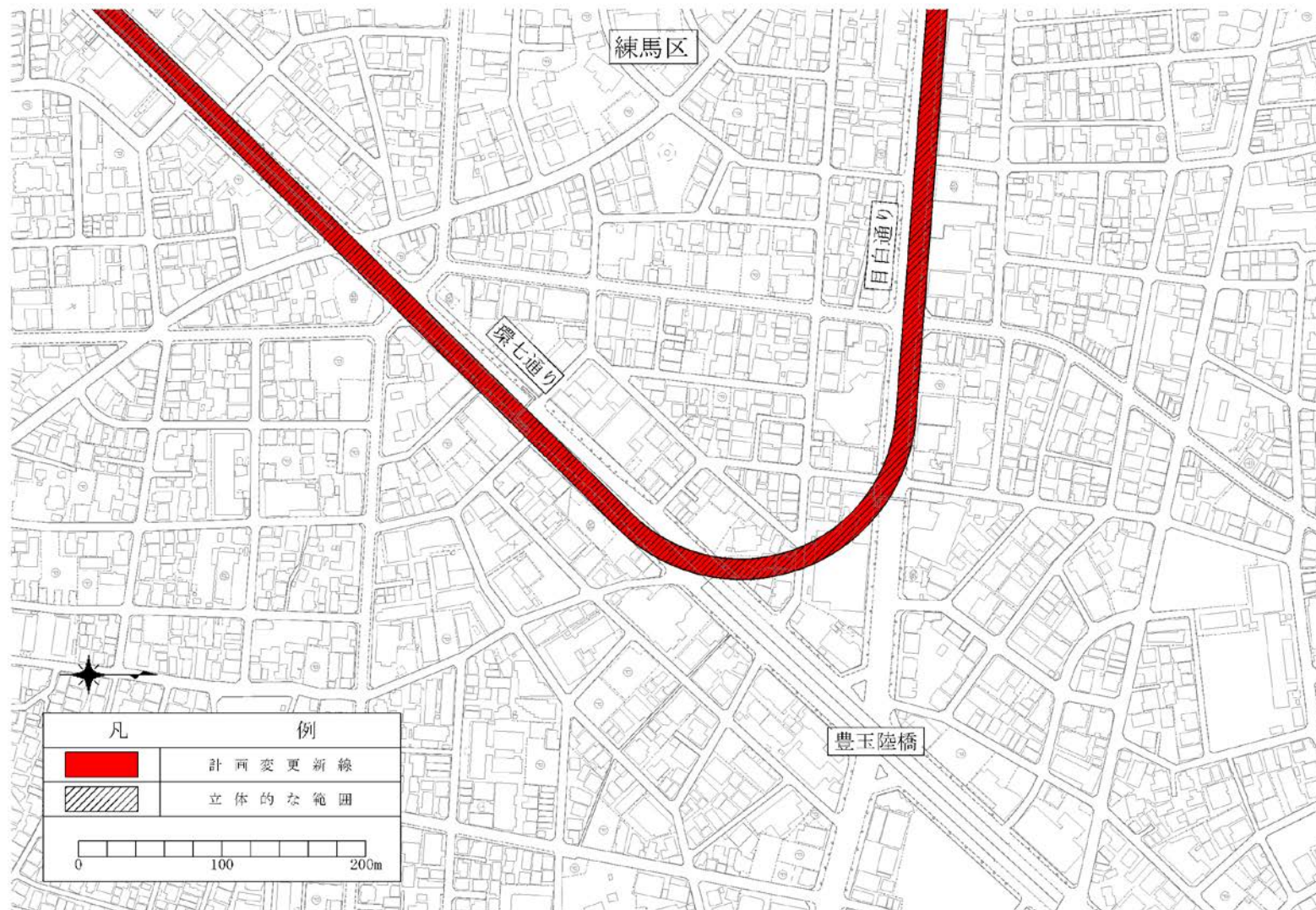
東京都市計画河川第6号神田川 計画図2

〔東京都決定〕



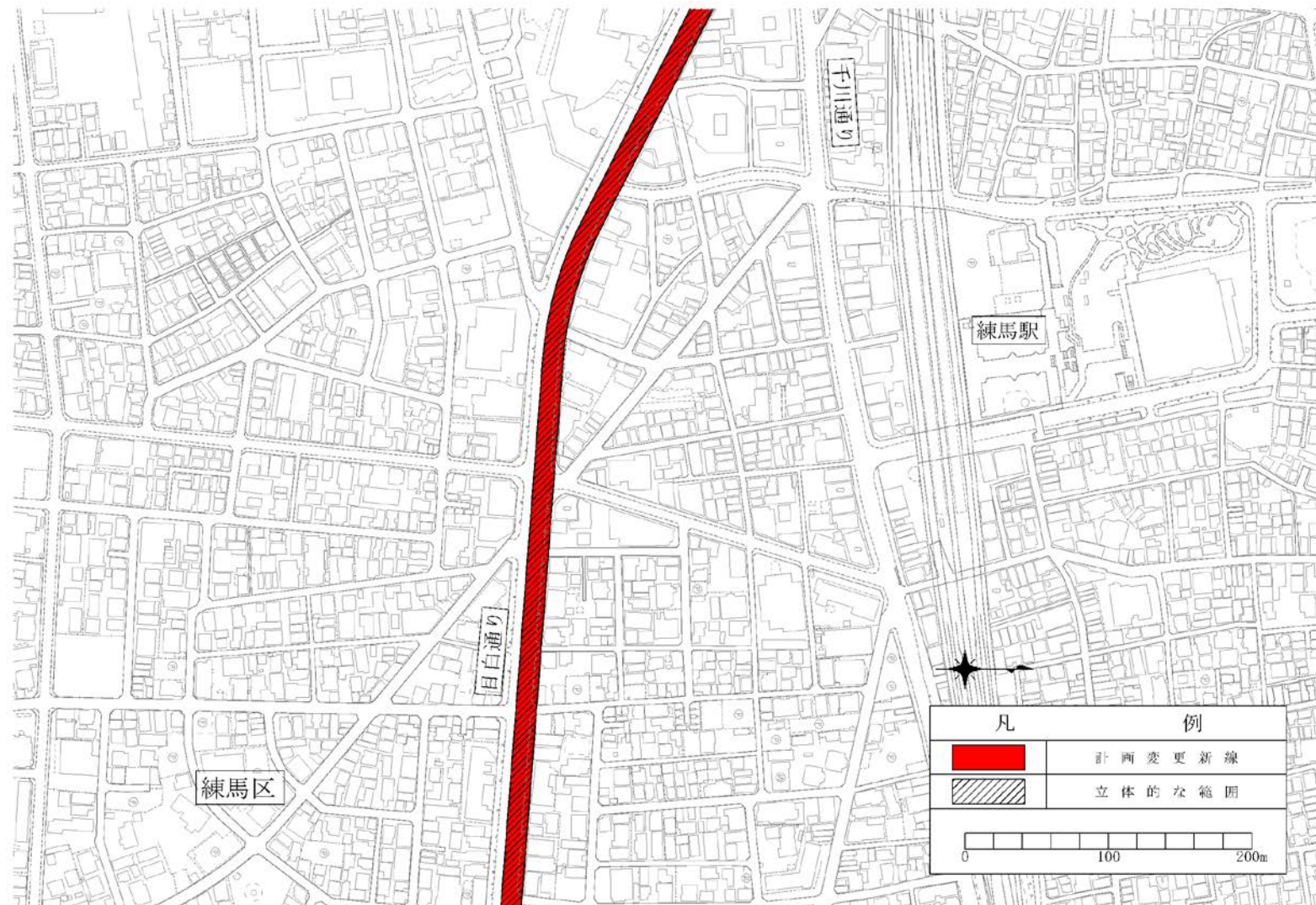
東京都市計画河川第6号神田川 計画図3

〔東京都決定〕



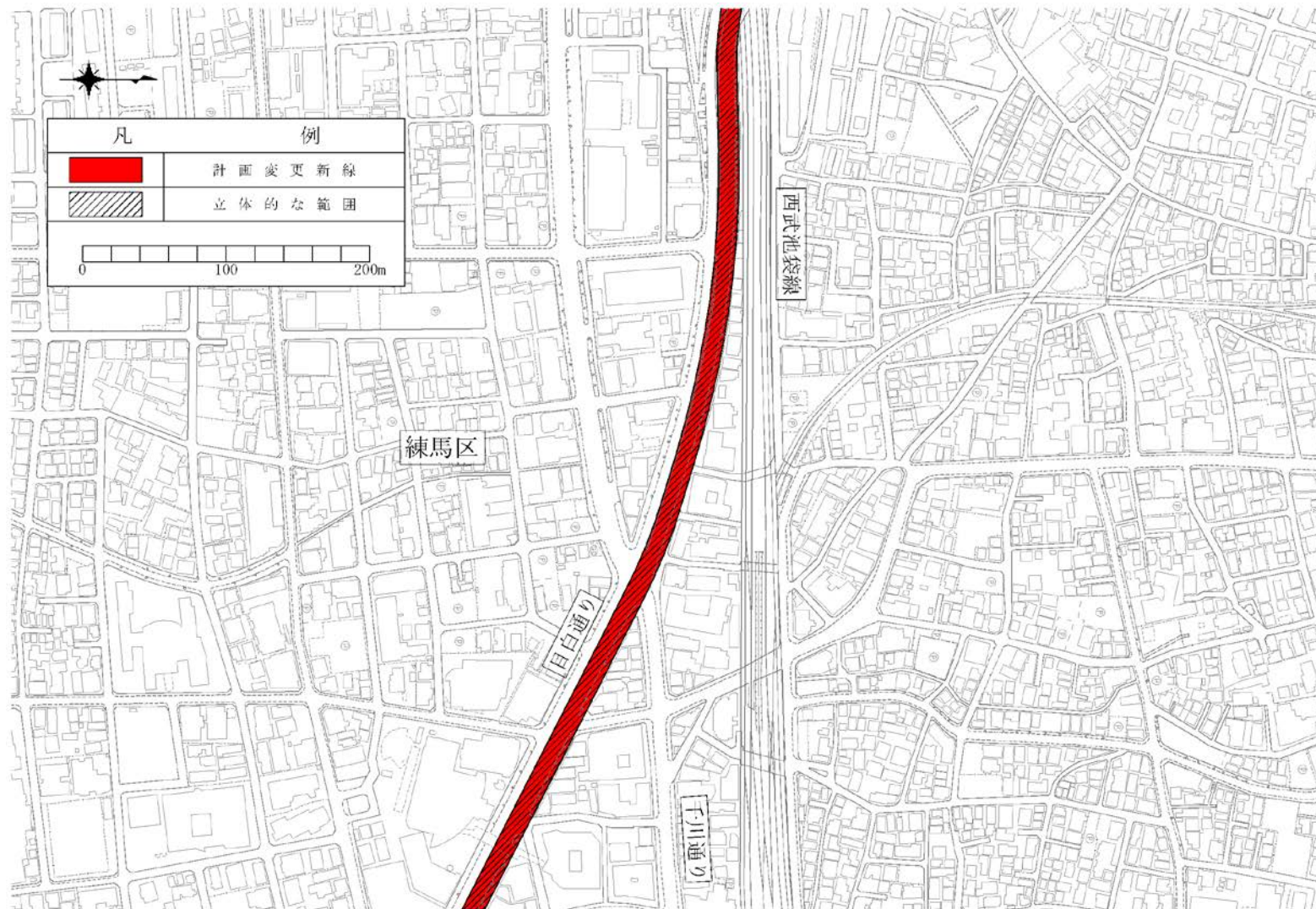
東京都市計画河川第6号神田川 計画図4

〔東京都決定〕



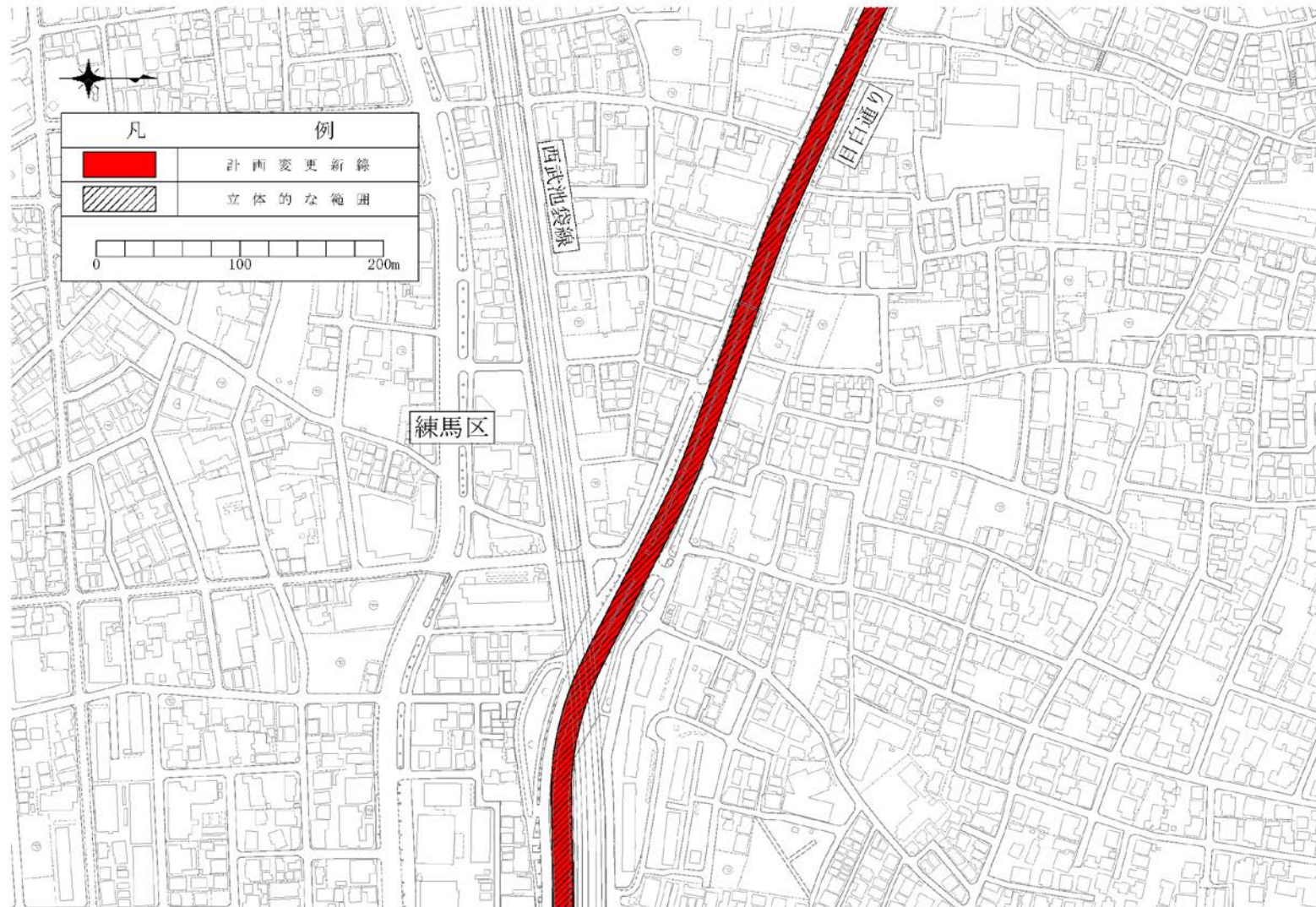
東京都市計画河川第6号神田川 計画図5

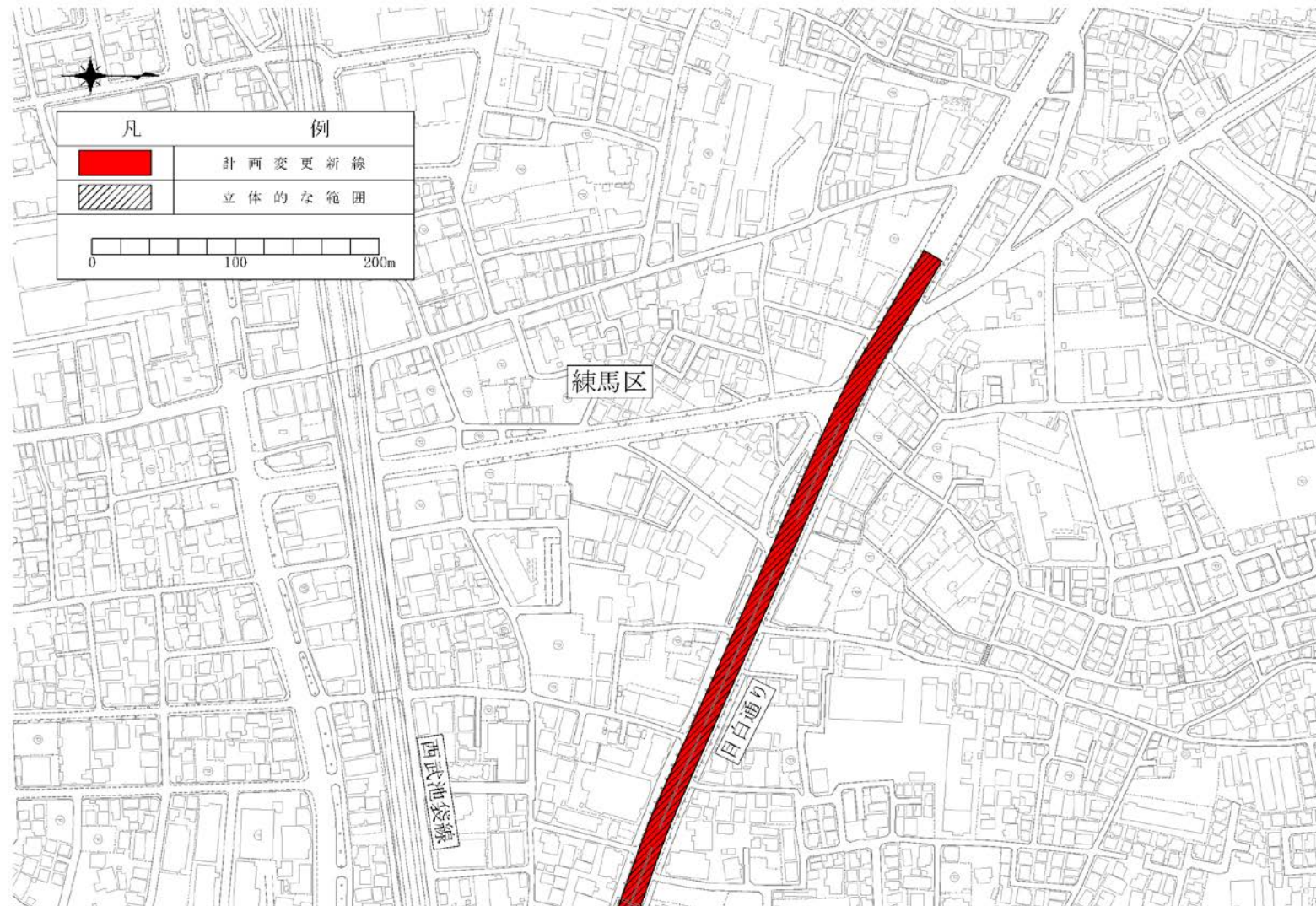
〔東京都決定〕



東京都市計画河川第6号神田川 計画図6

〔東京都決定〕

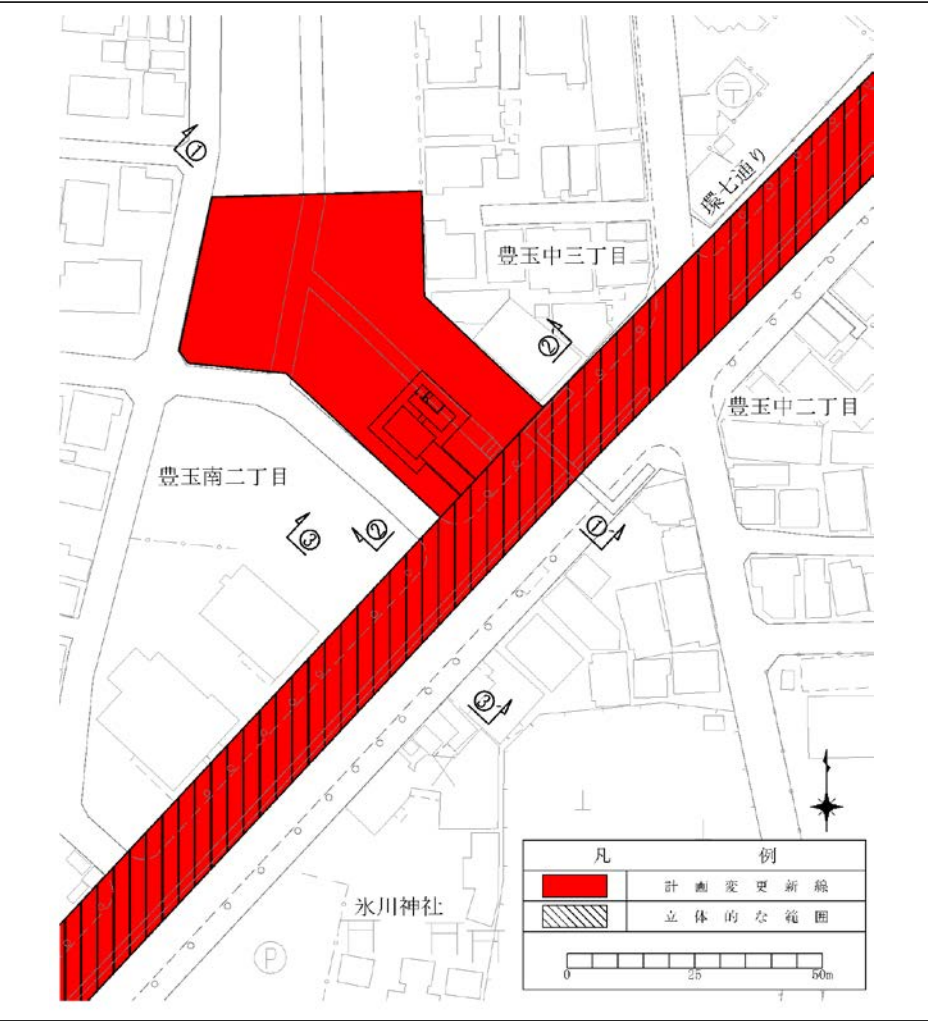




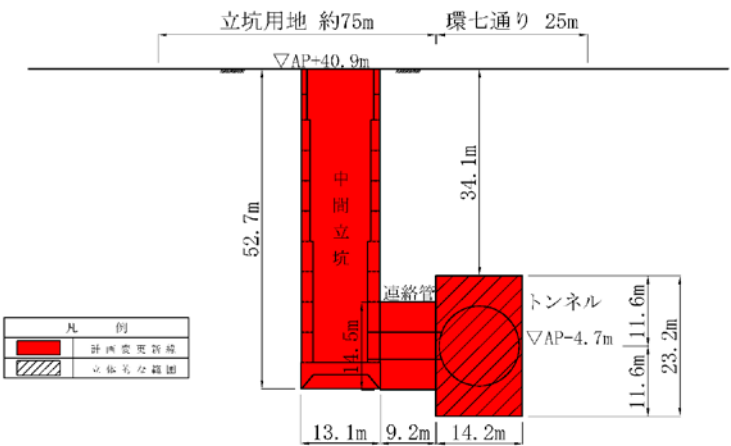
東京都市計画河川第6号神田川 計画図8

[東京都決定]

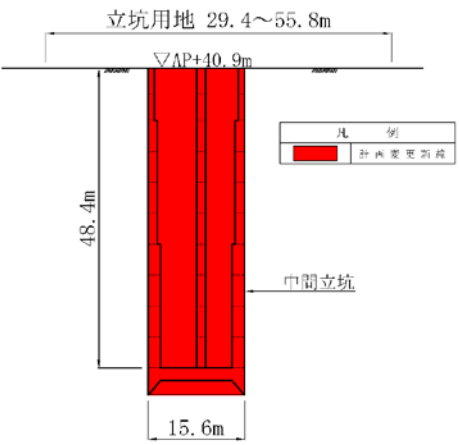
計画変更箇所 平面：練馬区豊玉中三丁目地内【中間立坑及びトンネル】



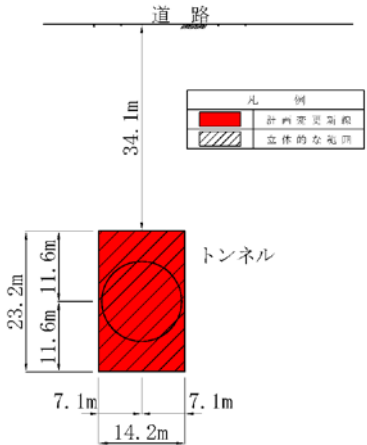
① - ① 断面



② - ②

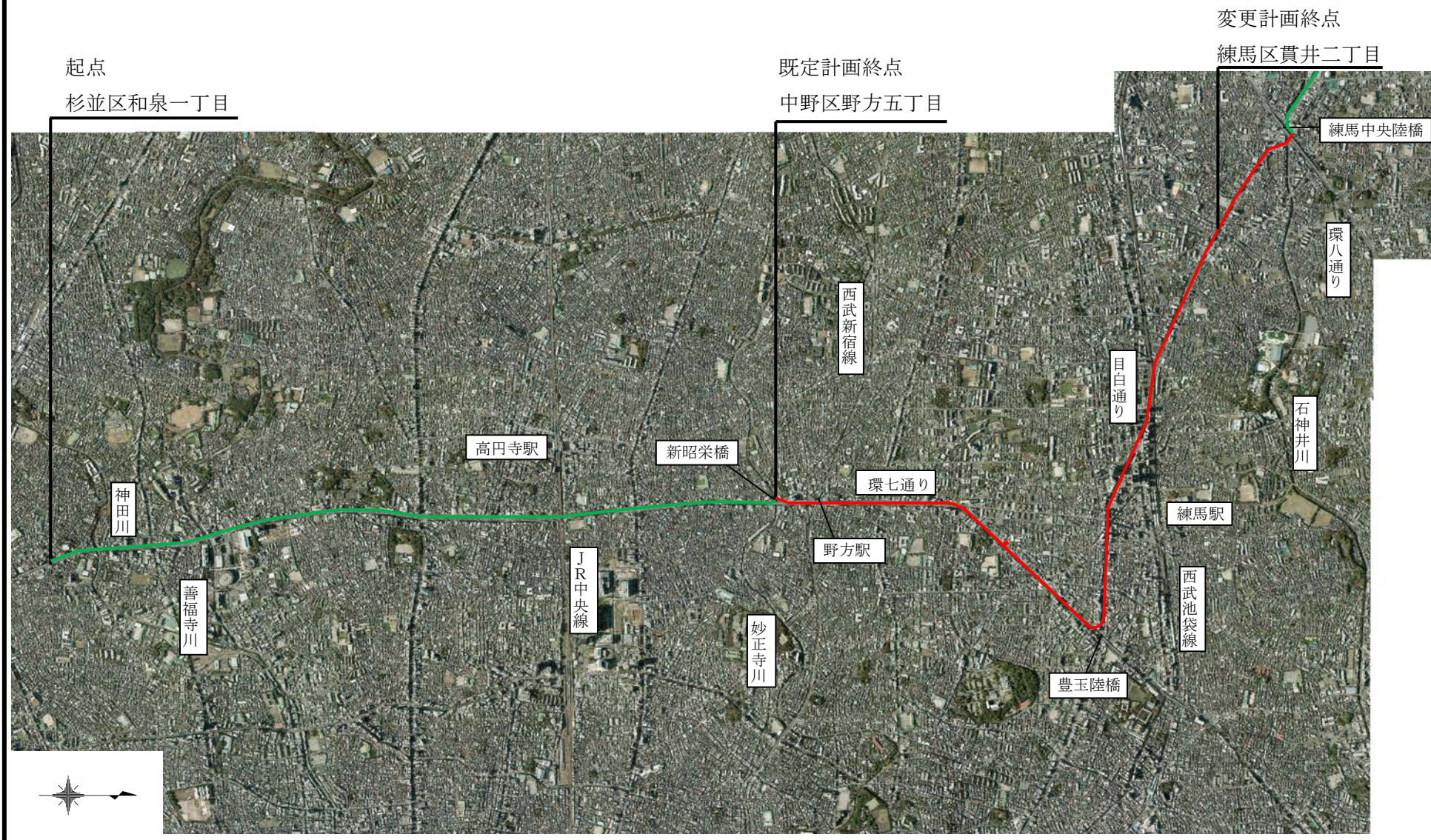


③ - ③ 断面



東京都市計画河川第6号神田川 航空写真

〔東京都決定〕



資料3-2

東 京 都 市 計 画 河 川 の 変 更 （ 東 京 都 決 定 ）

東京都市計画河川第5号石神井川を次のように変更する。

名 称		位 置		区 域		構 造	備 考
番 号	河川名	起 点	終 点	幅員	延長		
第 5 号	石神井川	北区堀船 三丁目地内	練馬区関町 北三丁目地 内	28～20m	約 20,100m	掘込式・単断面式	
	但 し 調 節 池	練馬区高松二丁目、高松三 丁目、貫井二丁目、貫井四 丁目及び貫井五丁目地内		面積約 13,100m ² 幅員 14.2m		トンネル式 地下式	追加

「区域、立体的な範囲及び構造は計画図表示のとおり」

理 由

石神井川における治水安全度の向上のため、1時間当り75ミリ降雨への対策として、石神井川調節池の計画を追加する。

なお、土地の適正かつ合理的な利用の促進を図るため、立体的な範囲を合わせて決定する。

新 旧 対 照 表

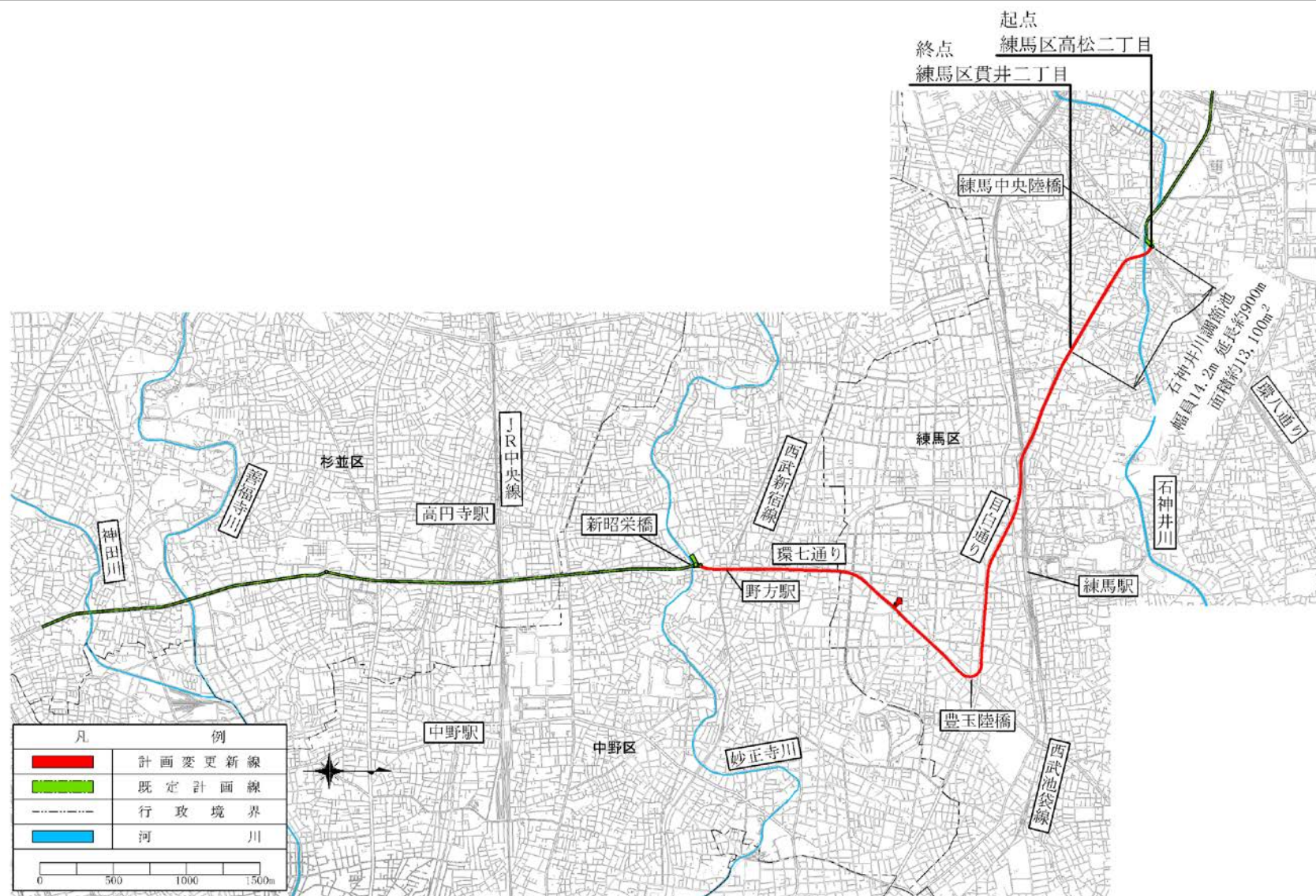
種別	名 称		新旧	位 置	区 域	構 造
	番 号	河川名				
河川	第 5 号	石神井川	新	北区堀船三丁目地内～ 練馬区関町五丁目地内	幅員 28～20m 延長約 20,100m	掘込式・単断面式
				練馬区高松二丁目、高松三丁目、貫井二丁目、貫井四丁目及び貫井五丁目地内	面積約 13,100 m ² 幅員 14.2m 同区域内において、立体的な範囲を定める。	トンネル式 地下式
			旧	北区堀船三丁目地内～ 練馬区関町北三丁目地内	幅員 28～20m 延長約 20,100m	掘込式・単断面式

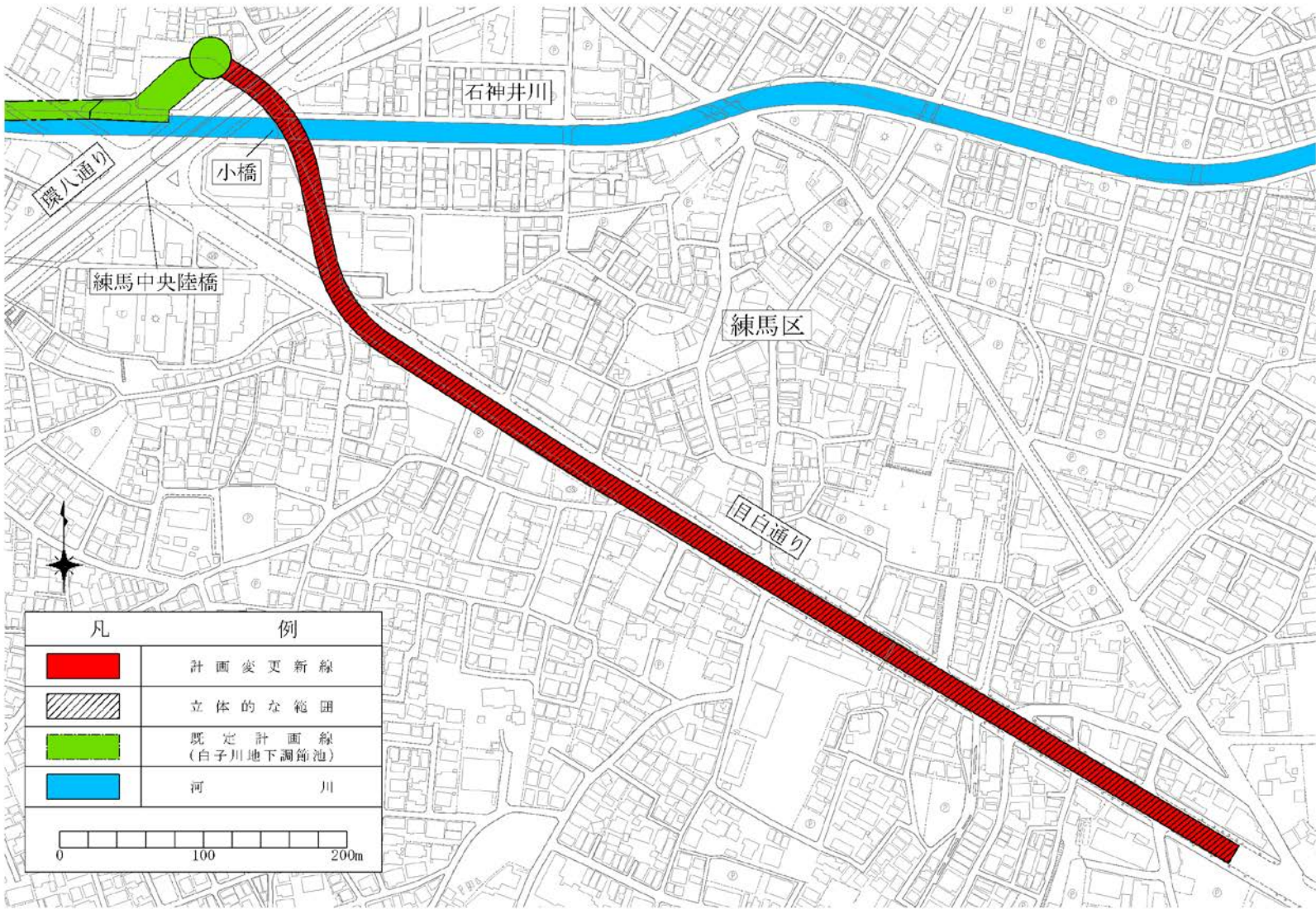
変 更 概 要

名 称		変更区間・位置	変 更 事 項
番 号	河川名		
第 5 号	石神井川	練馬区高松二丁目、高松三丁目、貫井二丁目、貫井四丁目及び貫井五丁目地内	1. 調節池の追加 面積約 13,100 m ² 2. 立体的な区域の追加

東京都市計画河川第5号石神井川 位置図

〔東京都決定〕

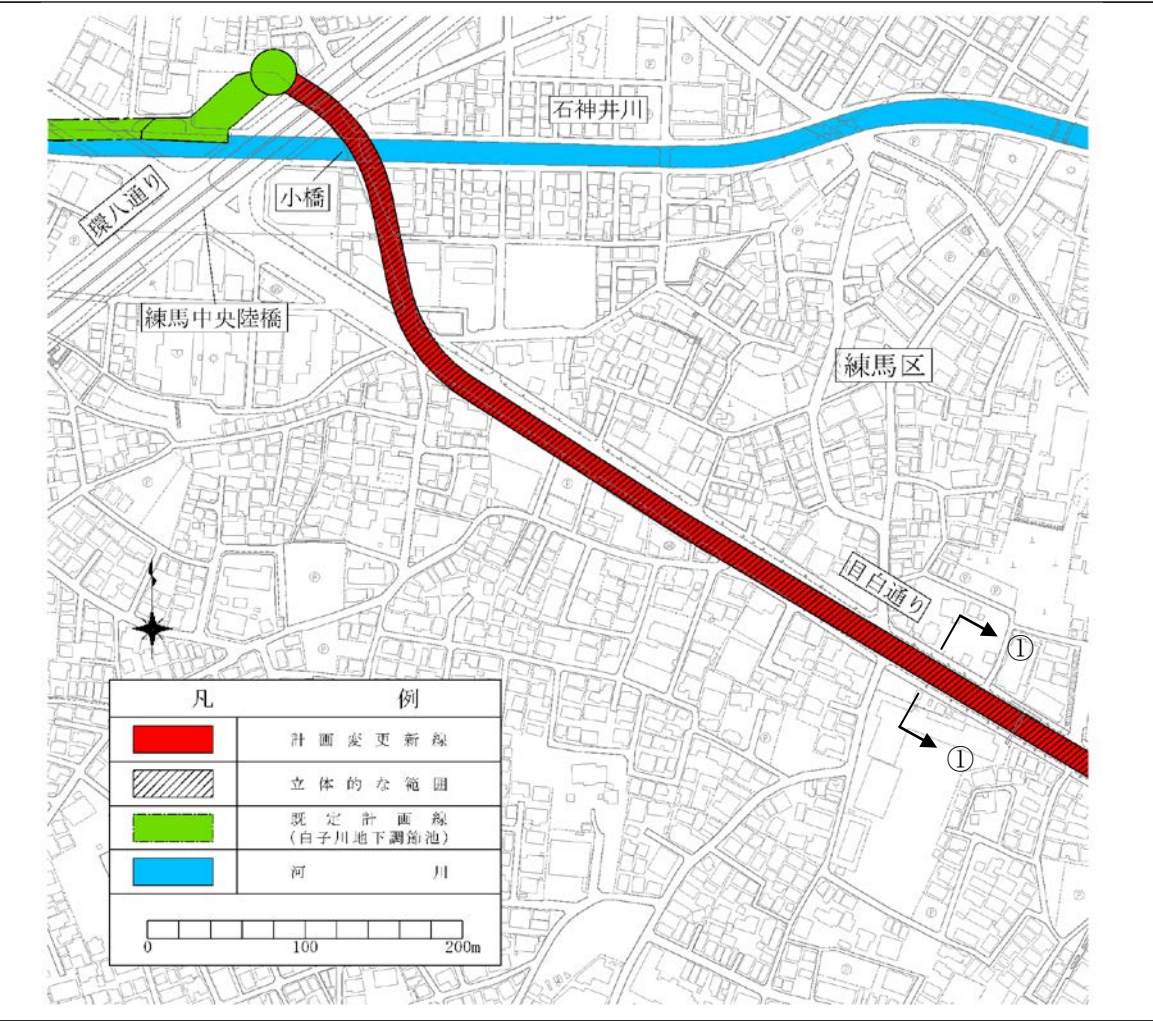




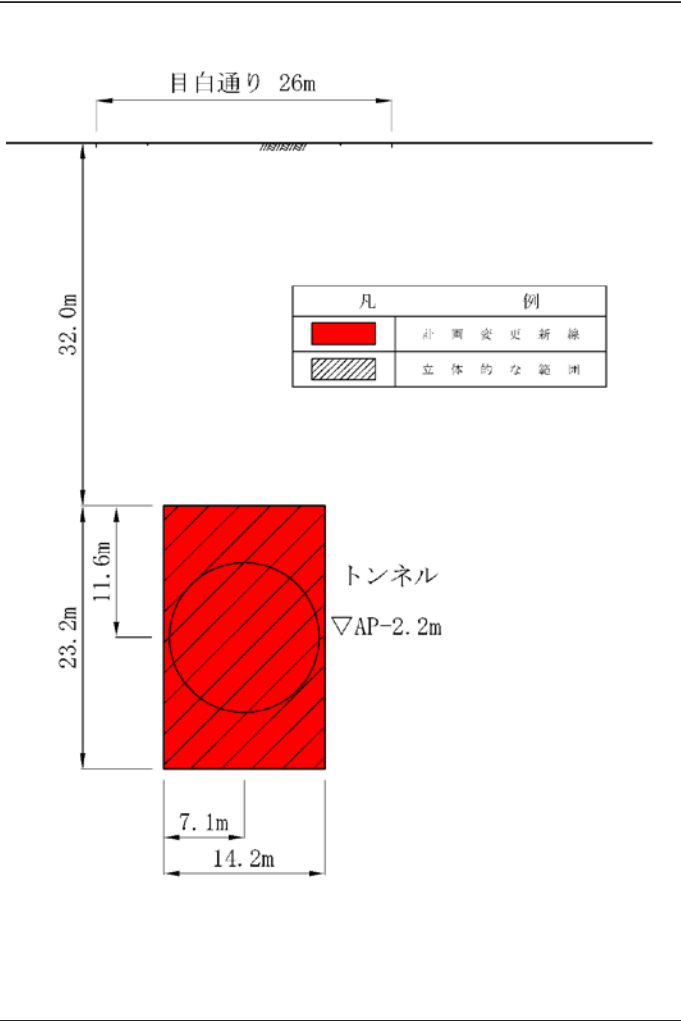
東京都市計画河川第5号石神井川 計画図2

[東京都決定]

計画変更箇所 平面：練馬区貫井二丁目地内【トンネル】



① - ① 断面

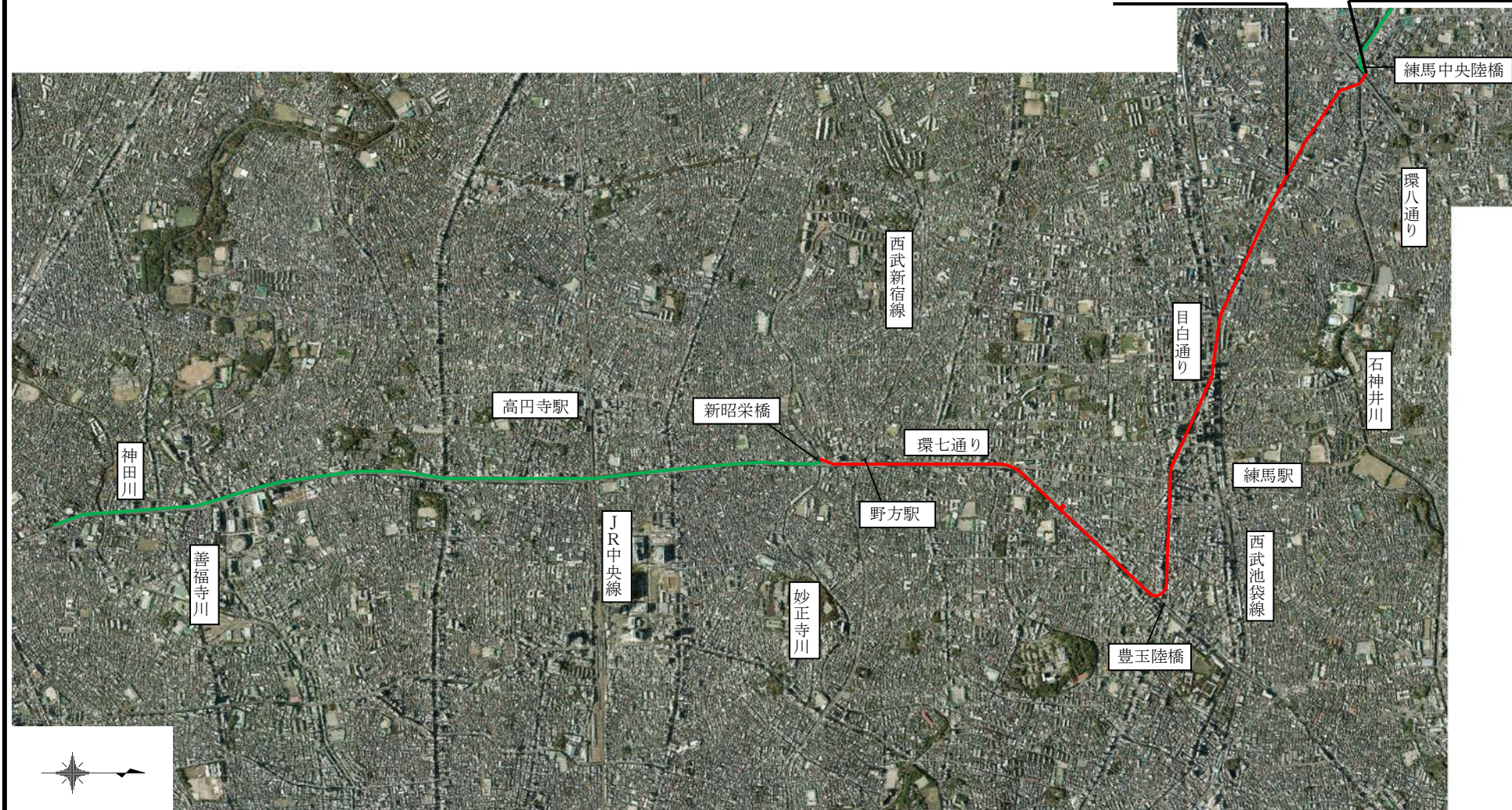


東京都市計画河川第5号石神井川 航空写真

〔東京都決定〕

終点
練馬区貫井二丁目

起点
練馬区高松二丁目



中野駅西口地区まちづくりについて

1. 中野駅西口地区地区計画(原案)について

中野駅西口地区地区計画の策定に向けて、原案を取りまとめたので報告する。

＊中野駅西口地区地区計画（原案） 《別紙》

2. 今後の予定

- ・平成 27 年 9～10 月：都市計画の原案の説明会、同公告・縦覧
- ・平成 27 年 10～11 月：都市計画の案の説明会、同公告・縦覧
- ・平成 27 年 12 月～平成 28 年 1 月：都市計画審議会(諮問)、都市計画決定

1. 名称

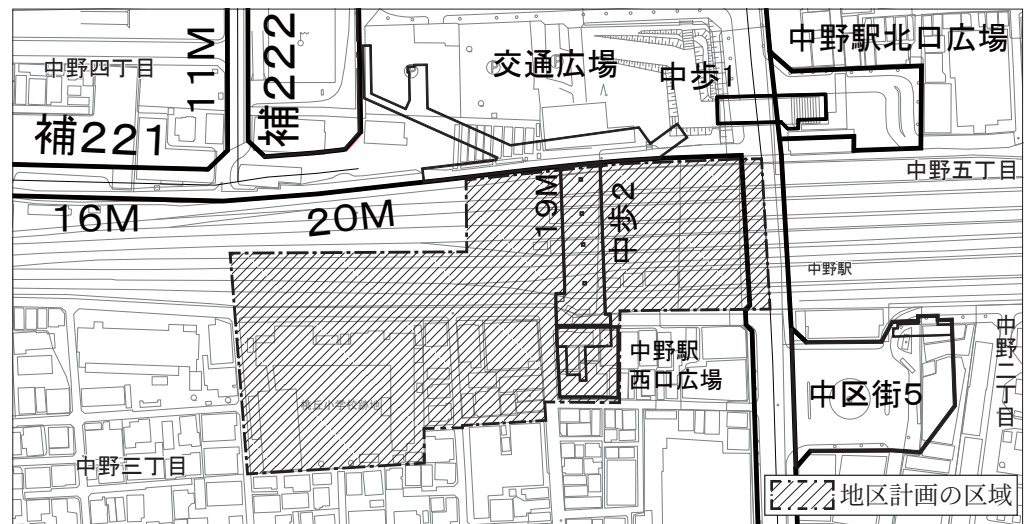
中野駅西口地区地区計画

2. 位置

中野区中野三丁目、中野四丁目各地内

3. 面積

約 2.3ha



4. 地区計画の目標

本地区は、中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）において「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペデストリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3（平成24年6月）では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。

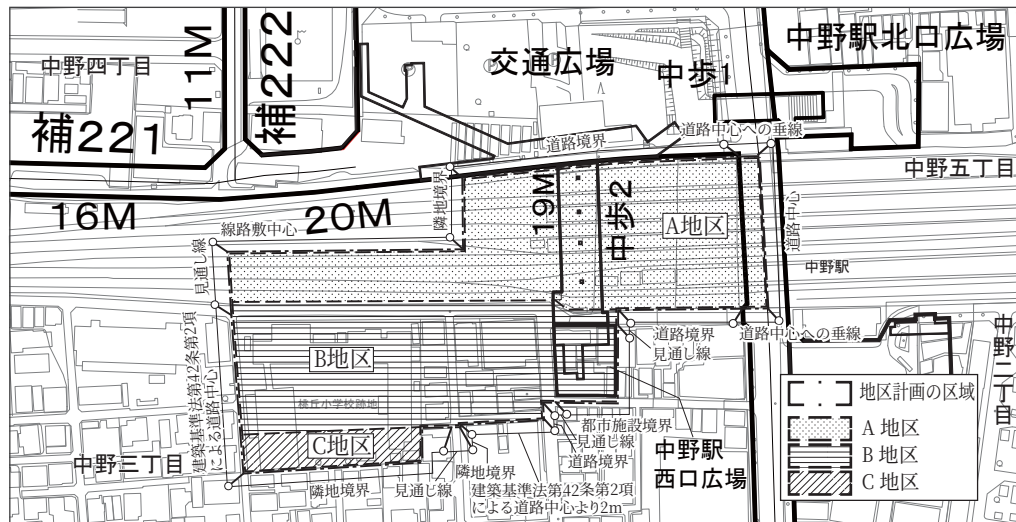
このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。

また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。

5. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

5-1. 土地利用の方針

中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。



1. A地区

- ・ 立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場、周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。
- ・ 駅と周辺のまちの機能が融合した魅力的なにぎわいを創出するため、駅上空に商業機能等を形成し、来街者及び区民の利便性の向上を図る。

2. B地区

- ・土地区画整理事業により、西側南北通路における南側の新たな玄関口として、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場を整備し、交通結節機能の強化を図るとともに、街区の再編や道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅地を含む地域全体の生活環境の向上を図る。

- ・ 駅から連続したにぎわいの形成と地域生活の利便性を高めるため、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、にぎわいを創出する拠点施設の整備や商業、業務、住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。
- ・ 共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間や人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。

3. C地区

- ・土地区画整理事業により街区の再編や道路の整備を行い、地区の回遊性を高める歩行者動線を確保するとともに、駅直近の利便性と后背の落ち着いた住宅地と調和した 良好な住環境の形成を図る。

5-2. 地区施設の整備の方針

安全で快適な利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

1. 区画道路

- ・円滑な交通の処理を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる回遊ネットワークの形成を図る。また、災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上を図る。

5-3. 建築物等の整備の方針

魅力ある中野の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導と良好な街並みの形成を図るために、地区の状況に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。

1. 立体道路制度を活用して、道路の上空において建築物等の整備を一体的に行うため、都市計画道路の名称、重複利用区域、建築物等の建築及び建設の限界を定める。

2. 複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

3. 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、地区の特性に応じ、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。

4. 回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

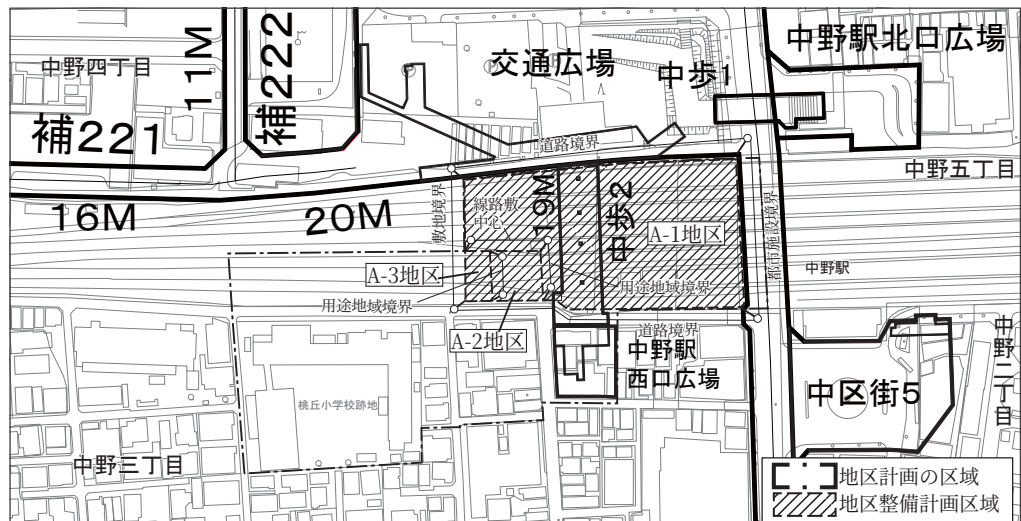
5. 複合市街地として良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

中野駅西口地区地区計画（原案）

6. 地区整備計画

6-1. 位置 中野区中野四丁目地内

6-2. 面積 約 0.9ha



6-3. 建築物に関する事項

(1) 地区の区分	名称	面積
	A-1 地区	約 0.8ha
	A-2 地区	約 500 m ²
	A-3 地区	約 300 m ²

(2) 建築物等の用途の制限

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項各号に掲げる風俗営業、同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。(A-1,A-2,A-3 地区)

(3) 建築物の容積率の最高限度

A-1 地区	10 分の 60
A-2 地区	10 分の 40
A-3 地区	10 分の 20

(4) 建築物の建ぺい率の最高限度

A-1 地区	10 分の 8
A-2 地区	10 分の 8
A-3 地区	10 分の 6

1. 建ぺい率の規定の適用については、次の第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては上記に定める数値に10分の1を加えたものをもって上記に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては上記に定める数値に10分の2を加えたものをもって上記に定める数値とする。

- (1) 上記に定める建ぺい率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

- (2) 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で建築基準法第53条第3項第二号の規定により特定行政庁が指定するものの内にある建築物
2. A-1地区及びA-2地区において、建築基準法第53条第5項第一号に該当するものにあつては建ぺい率の規定は適用しない。
3. 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、上記の規定を適用する。

(5) 建築物の高さの最高限度

GL+3.1m
(GLは、T.P.+47.9mとする。)

(6) 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱は建築敷地（人工地盤）より3m後退した線（壁面線）を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。

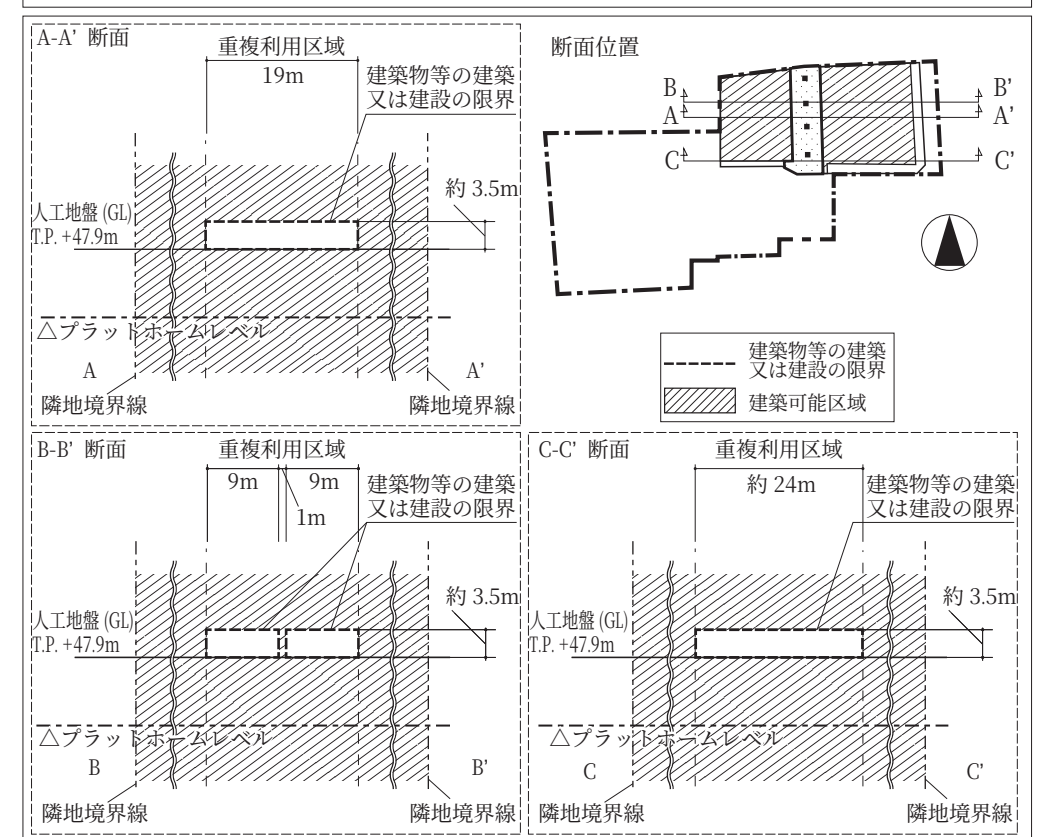
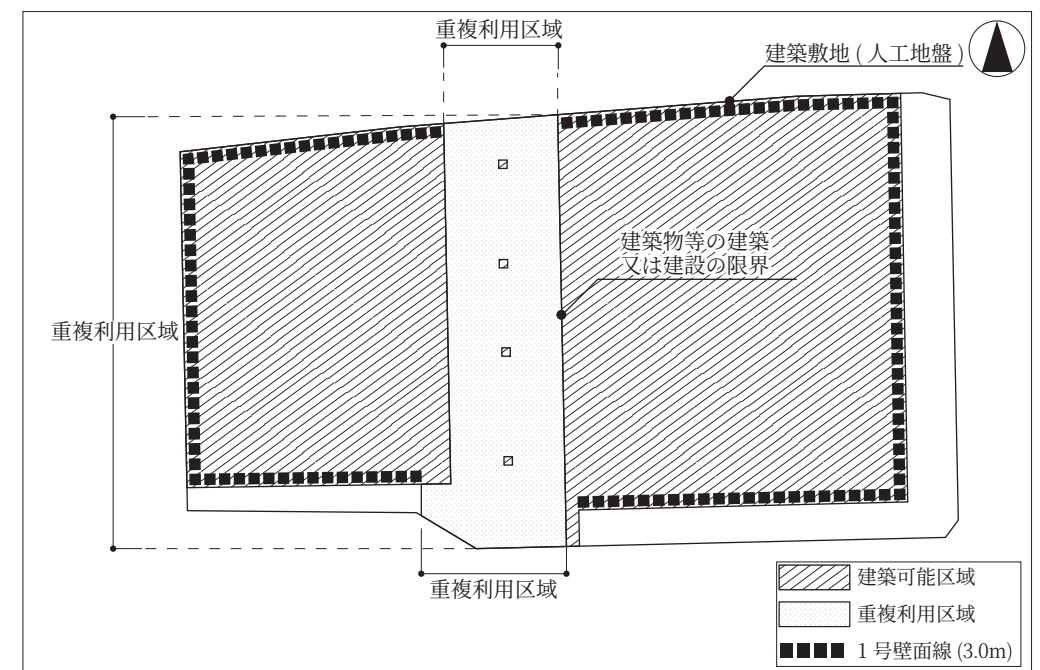
- (1) 道路一体建築物と道路上に設けられた西側南北通路とを接続するための歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分
- (2) 道路一体建築物の人工地盤を支える構造物
- (3) 公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの

(7) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

1. 建築物および工作物は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。
2. 建築物および工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮したものとする。
3. 西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとする。
4. 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及び意匠等とし、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

6-4. 立体道路に関する事項

- (1) 都市計画道路の名称
東京都市計画道路 特殊街路中野歩行者専用道第2号線
- (2) 重複利用区域
計画図表示のとおり
- (3) 建築物等の建築又は建設の限界
計画図表示のとおり



今後の予定

The diagram illustrates a three-stage process over time. The timeline is marked at the top: '平成 27 年 9 月～10 月' (Heisei 27, September to October), '10 月～11 月' (October to November), and '12 月～平成 28 年 1 月' (December to Heisei 28, January). Stage 1 (Sept-Oct) includes '都市計画の原案の説明会' (Original plan explanation meeting) and '原案の公告・縦覧' (Original plan announcement and public display). Stage 2 (Oct-Nov) includes '都市計画の案の説明会' (Plan explanation meeting) and '案の公告・縦覧' (Plan announcement and public display). Stage 3 (Dec-Jan) includes '都市計画審議会' (Urban Planning Review Committee) and '都市計画決定' (Urban Planning Decision). Arrows indicate the flow from Stage 1 to Stage 2, and from Stage 2 to Stage 3.

平成 27 年 9 月～10 月	10 月～11 月	12 月～平成 28 年 1 月
都市計画の 原案の説明会	都市計画の 案の説明会	都市計画審議会
原案の公告・縦覧	案の公告・縦覧	都市計画決定

囲町地区まちづくりについて

1 囲町地区まちづくり方針について

囲町地区まちづくり方針を策定したので報告する。

＊囲町地区まちづくり方針《別紙 1》

2 囲町地区地区計画及び関連都市計画について

囲町地区地区計画及び関連都市計画の案とすべき内容がまとまったので報告する。

＊囲町地区地区計画（案）の概要について《別紙 2》

＊囲町地区関連都市計画（案）の概要について《別紙 3》

3 都市計画決定に係るスケジュール（予定）

- ・平成 27 年 9～10 月 ：都市計画の案の説明会、同公告・縦覧
- ・平成 27 年 10～11 月 ：都市計画審議会（諮問）
- ・平成 27 年 12 月 ：都市計画決定

井町地区まちづくり方針

平成 27 年（2015 年）8 月

中野区都市政策推進室

囲町地区まちづくり方針 目次

第1章 はじめに

1. 策定の目的	1
2. 地区の位置及び範囲	2

第2章 囲町地区の現状と課題

1. 地形	3
2. 道路等	3
3. 土地利用	4
4. まちづくりの主な課題	5

第3章 囲町地区の上位計画

1. 中野区都市計画マスタープラン	7
2. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3	9
3. 中野駅地区整備基本計画	11

第4章 囲町地区の将来像

1. 中野駅周辺地区の開発動向	12
2. 囲町地区のまちづくりの方向性	14
3. 囲町地区の将来像	15

第5章 囲町地区におけるまちづくり方針

1. 土地利用の方針	17
2. 都市基盤整備の方針	18
3. 囲町東地区のまちづくり方針	20

第6章 囲町東地区における事業手法

- | | | |
|--------------------|------------|----|
| 1. 中野囲町東地区市街地再開発事業 | ・・・・・・・・・・ | 26 |
| 2. 今後の整備予定 | ・・・・・・・・・・ | 26 |

第7章 参考資料

- | | | |
|----------------|------------|----|
| 1. 囲町地区の変遷 | ・・・・・・・・・・ | 27 |
| 2. 中野四丁目地区地区計画 | ・・・・・・・・・・ | 30 |

第1章 はじめに

1. 策定の目的

中野駅周辺地区では、平成24年の中野四季の都市（まち）のまちびらき以降、中野四季の森公園の供用開始、中野セントラルパークの開業による業務の集積、三大学や区立中野中学校の開校による教育施設集積等により、昼間人口は約2万人増加するなど、産学公連携の展開が進んでいます。また、駅南側では、平成27年3月に、西側南北通路及びその受け口となる中野駅西口駅前広場や中野駅南口地区の再開発関係について都市計画決定され、今後、順次事業化を図っていく予定となっています。

「中野四季の都市（まち）」の南側に位置する囲町地区については、市街地再開発事業による面整備をはじめ、補助221号線の一部区間の整備、区画道路や歩行者動線等の基盤整備などの検討を続け、関係地権者との意見交換を重ねてきました。このうち、市街地再開発準備組合が設立されている囲町東地区では、具体的な土地利用計画や施設建築物等の検討を進めています。また、囲町西地区についても、「囲町西地区まちづくり推進検討会」が発足して、まちづくりに向けた検討や地区内での勉強会を継続しています。

この度、これまでの検討結果を踏まえて「囲町地区まちづくり方針」を作成することとしました。

本方針は、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3に描く中野四丁目のめざすべき姿である「先端的な都市機能と豊かな緑」や、囲町地区の整備方針である市街地再開発に合わせた補助221号線の整備の実現に向け、当地区におけるまちの将来像や土地利用方針、都市基盤の整備方針等をよりきめ細かく示したものです。

今後は、本方針に基づいて、囲町東地区の再開発による土地の高度利用や補助221号線の整備を先行的に進めるとともに、囲町西地区についてもまちづくり活動の深度化を図り、中野駅新北口や中野四季の都市との近接性を活かした業務・商業機能の集積や良質な住宅ストックの形成による新たなにぎわいの創出と歩行者回遊動線の整備、防災性の向上につながるまちづくりを進めていきたいと考えています。

2. 地区の位置及び範囲

囲町地区の位置及び範囲は、下図に示す中野区中野四丁目 13 番の一部、14 番～20 番の区域、約 3.5 ヘクタールとし、本方針の対象区域とします。

このうち、平成 23 年 9 月に市街地再開発準備組合が設立し、具体的な土地利用計画や施設建築物等の検討が進められている地区を「囲町東地区」とし、その西側の地区については「囲町西地区」とします。



《地区の概要》

- ・地区の北側隣接地は、警察大学校等跡地の開発により、中央に大規模な公園をもち業務、商業、教育機関などが集積した中野四季の都市として整備がほぼ完成している。
- ・地区の東側隣接地は、N T T ドコモビルを挟んで中野駅新北口広場の整備が計画されるエリアとなっている。
- ・地区の南側隣接地は J R 中央・総武線の線路敷である。

第2章 団町地区の現状と課題

1. 地形

- ・ 囲町地区を含む中野四丁目一帯は、標高約 40m で、ほぼ平坦な台地状の地形となっています。

井町地区周辺の地形（図 2-1）



2. 道路等

(1) 幹線道路

- ・周辺の広域幹線道路は環状 7 号線、補助 26 号線（中野通り）は整備済みであり、補助 74 号線（早稲田通り）は概成となっています。
- ・JR 中央線沿いの補助 221 号線及び補助 223 号線付属広場（新北口駅前広場）は未整備となっている。

幹線道路 (図 2-2)



(2) 地区内道路

- ・区道 22-100 号が 4～6m、区道 22-440 号（通称お祭り広場）が約 14m であり、その他の道路は大半が 4m 未満で行き止り道路が多い。

幹線道路（図 2-3）



3. 土地利用

- ・地区内は概ね住宅を中心とした土地利用となっている。
- ・地区東側の区道 22-100 号沿いには、マンション、木材倉庫、中野区の自転車保管場所、自転車駐車場などの比較的敷地規模の大きな施設が立地しており、その北側に小規模な戸建住宅と集合住宅が密集している。
- ・地区西側は、戸建住宅と集合住宅を中心とした住宅地である。南側の区道 22-100 号と鉄道の間は小規模な住商併用住宅や事務所が立地している。

土地利用の現況（図 2-4）



4. まちづくりの主な課題

当地区では、まちの構造や周辺開発の進行により、次のようなまちづくりの課題を抱えています。今後のまちづくりにおいては、これらの課題の解決を考慮していく必要があります。

◆土地利用

- ・当地区は駅至近の立地となるが、地区の東側は、区道 22-100 号沿いに、マンション、木材倉庫、中野区自転車保管場所などの比較的敷地規模の大きい施設が立地しており、その北側部分や地区西側は小規模な戸建住宅と集合住宅が密集している。



木材倉庫



戸建て住宅エリア

◆補助 221 号線、道路基盤

- ・地区内の都市計画道路補助 221 号線は未整備である。
- ・地区内の区画道路は幅員が 4m 未満の狭い道路となっており、行き止まり道路の解消や狭い道路の拡幅など道路基盤の改善を進める必要がある。
- ・中野四季の都市と新北口駅前広場とを結ぶ歩行者動線の要となる地区として、中野駅や中野四季の都市、中野三丁目、さらには高円寺方向へつながる回遊動線の整備を進める必要がある。
- ・地区内に中野西自転車駐車場及び中野区自転車保管場所がある。現在、中野駅周辺地区における自転車駐車場の将来配置計画が検討されており、囲町地区においても引き続き一定規模の配置が求められる。



未整備の補助 221 号



中野区自転車保管場所

◆防災

- ・広域避難場所である中野区役所一帯へつながる動線が少なく、安全な避難路の確保が課題となっている。
- ・木造・防火木造の建物が多く、広域避難場所に隣接する地区として建物の不燃化を進める必要がある。



中野四季の都市との境界



行き止まり道路

◆環境

- ・地区内に公園がなく、隣接する囲町ひろばへの動線はない。
- ・区道 22-440 号線（通称おまつり広場）だけが地区内で唯一のオープンスペースとなっている。



囲町ひろば



区道 22-440 号線

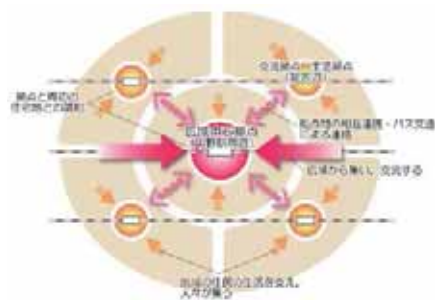
第3章 囲町地区の上位計画

1. 中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）

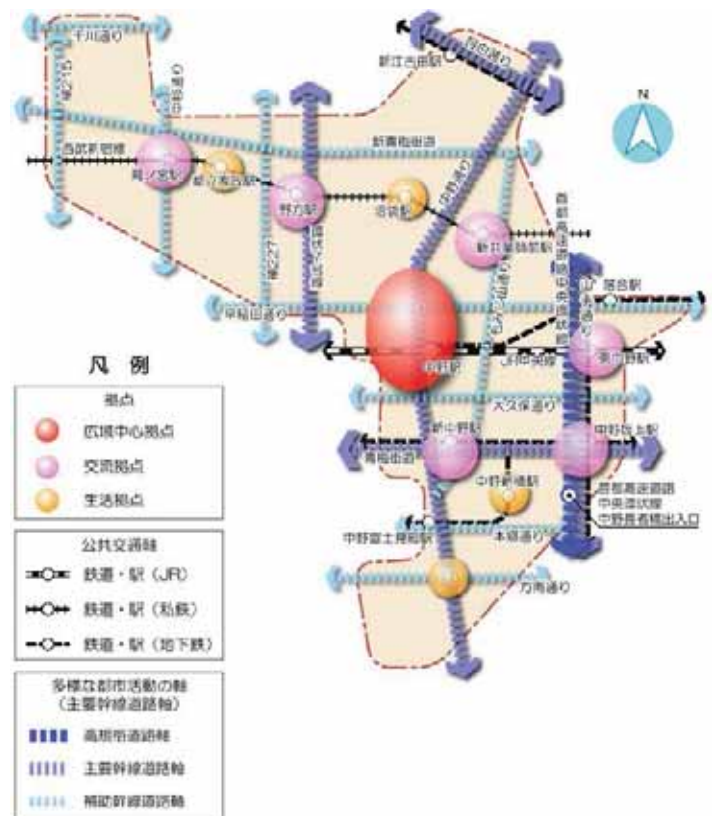
■中野駅周辺の都市整備の目標

○広域中心拠点

- ・中野駅周辺一帯は、中野の玄関口の交通結節点としての機能を強化し、商業・業務、文化その他広域性を有する諸機能を集積することによって、ファッション、文化を発信する、みどり豊かで魅力・にぎわい・活気のある、東京の新たな複合拠点に育成・整備します。



拠点の役割分担・連携イメージ



基本的なまちの構造

（区民生活に活力と文化を生み出すインフラ）

■土地利用の基本方針

○商業・業務地区の育成・整備

- ・商業・業務施設などが集積する J R 中野駅周辺、J R 東中野駅周辺及び地下鉄中野坂上駅周辺は、「商業・業務地区」として、土地の高度利用や建物の適正な更新を進めるとともに、それぞれの構成を活かした魅力ある商業・業務機能その他多様な都市機能の立地を誘導します。
- ・J R 中野駅周辺は、警察大学校等跡地において、（仮称）中央部防災公園やみどり豊かな公共空間、商業・業務施設、教育施設、医療施設、官公庁施設、住宅などの多様な先端的な都市機能が複合・融合した、中野の顔でありまた東京の新たな顔となる高質な都市空間の創出を計画的にすすめます。
- ・囲町地区においては中野駅と警察大学校等跡地との近接性を活かし、商業・業務、都市型住宅などによる土地の高度利用と都市計画道路補助 221 号線の整備を進めます。

■活力を生み出す都市づくりの基本方針

○広域中心拠点の育成・整備

- ・ J R 中野駅周辺は、「広域中心拠点」として多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することにより東京の新たな複合拠点に育成・整備します。
- ・ 都心に近く新宿副都心に隣接した利便性を活かして、情報サービス業やデザイン業などのソフト産業の立地を誘導し、事務所兼用住宅の供給など、職住近接のまちづくりをすすめます。
- ・ 中野の玄関口として良好な景観の形成を誘導するとともに、土地の高度利用により、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場の整備、回遊性の確保などにより、活気とにぎわいあふれる中野の顔及び東京の新たな顔づくりを進めます。
- ・ J R 中野駅とその周辺は、駅舎やバス乗降場、駅前広場、駐車場、駅アクセス道路などを整備し、交通結節機能を強化します。その際、高齢者や障がい者なども不自由なく利用できるよう交通事業者の協力を得ながら、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化を進めます。

■中央部地域まちづくり方針

【中野駅周辺の総合的整備エリアのまちづくり推進】

○中野四丁目ゾーン

- ・ 警察大学校跡地の大規模敷地などを活用して、環境調和型の機能複合都市空間を形成します。

【中野駅周辺の整備 一にぎわいと環境の調和するまちー】

○中野駅周辺のにぎわいと環境の調和するまちづくり

- ・ 中野駅周辺の「商業・業務地区」は、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能などの交通環境の改善・整備をすすめながら、人々が働き、学び、集い、楽しむ「広域中心拠点」として育成します。
- ・ このため、地区の状況に応じた多様な手法を活用し、土地の高度利用をすすめ、公的施設や商業・業務施設、情報サービス業をはじめとするソフト産業などの立地を誘導します。
- ・ また、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などをすすめ、駅周辺の回遊性を高めるとともに、新井薬師方面への広がりをつなぐ工夫をします。
- ・ 囲町地区は、住民の合意のもとに、建物の不燃化、住環境の向上、補助 221 号線（中野四丁目線路側）などの都市基盤の整備など、防災まちづくりや土地の高度利用をすすめます。特に、駅至近の場所についてはその立地を活かした都市機能の導入を図ります。



中央部地域まちづくり方針図

2. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3

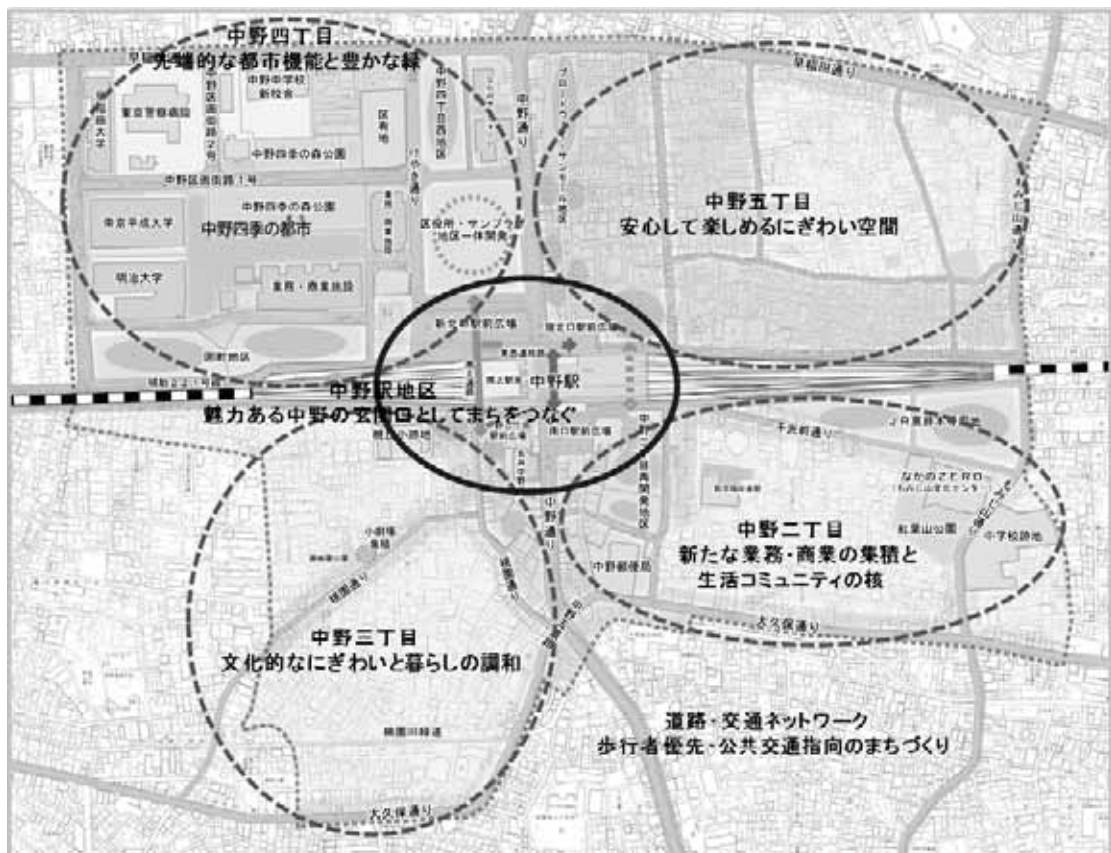
(平成24年6月策定)

2-1 中野駅周辺整備の方向性

中野駅周辺は、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点として、多様な都市機能が集約された「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」となることをめざすべきエリアです。中野区都市計画マスタープランで掲げる都市整備の基本理念、「安全・安心」「持続可能性」「協働」に加え、中野駅周辺の課題や特徴を踏まえた基本的な考え方を掲げ、先導的にまちづくりを進めていきます。

中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 では、中野駅周辺整備の次の段階として、中野駅を中心にまちのどのブロックへも自由に行き来できるユニバーサルな歩行者動線の整備や、中野二、三、四、五丁目の4つのブロックの個性に合わせたまちづくりの進展を図っていくこととしました。

そこで、中野駅周辺の4つの地区について、それぞれの地区がその成り立ちに基づいて形成してきたまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めていきます。また、4つの地区が相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めます。



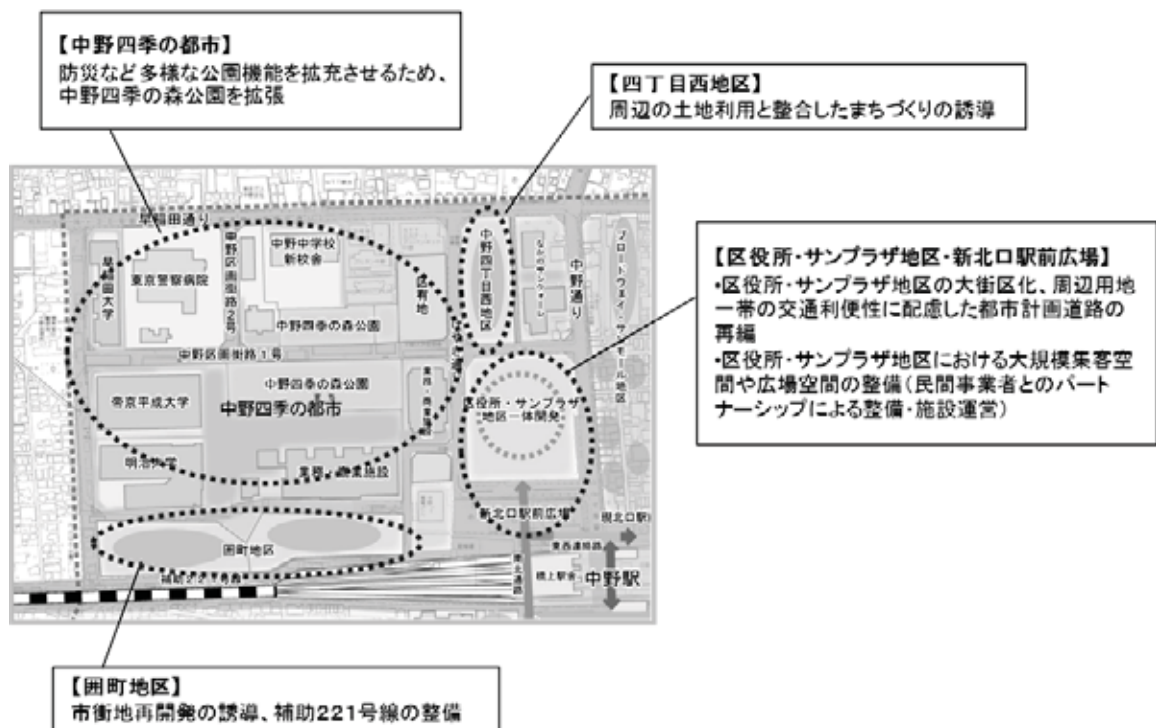
2-2 中野四丁目地区のめざすべき姿と整備方針

～先端的な都市機能と豊かな緑

中野駅周辺地区まちづくりグランドデザイン Ver.3 では、中野四丁目地区のめざすべき姿と整備方針を次のように示しています。

地区のめざすべき姿

- 中野四季の都市や区役所・サンプラザ地区の一体的整備によって生み出される都市機能と豊かな緑を軸に、中野の新たな魅力を生み出している。
- 新たに進出する大学の集積、大規模な業務集積、集客・交流機能の集積、先端的な知識・技術などを生かした産学公連携の推進により、これまで中野になかった魅力を発揮している。
- 広大な緑あふれるオープンスペースと、高い防災性や環境に配慮された施設によって、安全で快適な空間となっている。
- 地域におけるグローバルな活動に対応した情報交流基盤が整い、活発なコミュニケーションが交わされている。



整備方針《抜粋》

敷地が広く高容積な業務・商業系の集積と高規格な住宅、広大なオープンスペースを生かした防災機能や豊かな緑など、新たな都市空間を目指します。

【国町地区】

- 駅前の立地と周辺道路交通環境を活かし、国町地区の市街地再開発を進めます。
- 地区再開発にあわせて、補助221号線の整備を行います。

3. 中野駅地区整備基本計画（平成26年3月改定）

■主要動線整備の考え方

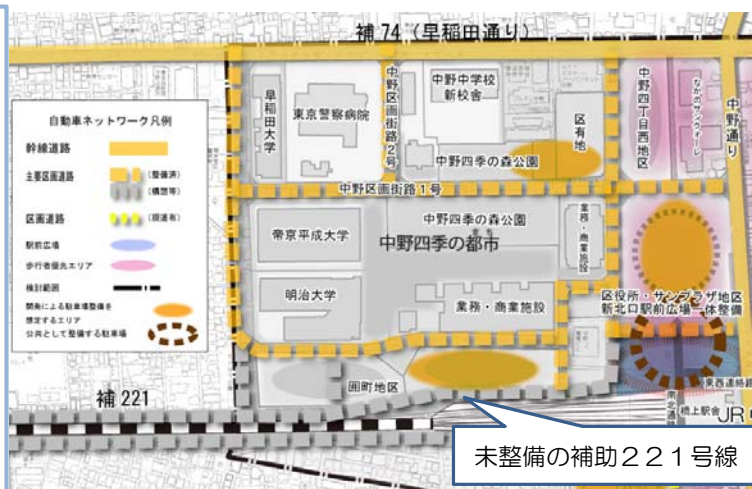
①自動車ネットワークの考え方

○交通アクセスの向上

- ・通過交通を処理するとともに、周辺からの誘導動線となる幹線道路ネットワークは中野通り、早稲田通り、大久保通りにより形成
- ・地区内は、幹線道路、交通結節点及び今後見込まれる大規模開発等との連携を高めるよう主要な道路ネットワークを形成

○防災性の向上

- ・地区内の主要な道路ネットワークは、緊急車両の進入ルートや避難ルートの確保等防災性向上も考慮



自動車ネットワークの将来イメージ図

②歩行者ネットワークの考え方

○駅直近の回遊性の向上

- ・まちのにぎわい・交流を創出し、活力と魅力を高めるため、デッキ等により市街地分断を解消し、駅を中心とした回遊ネットワークを形成

○地区内歩行者の利便性・安全性の向上

- ・交通結節点と地区内の移動を円滑に行えるよう東西および南北方向の動線を拡充
- ・歩行者と自転車・自動車との道路内の空間分離を図り、安全で快適な歩行者空間を確保

○防災

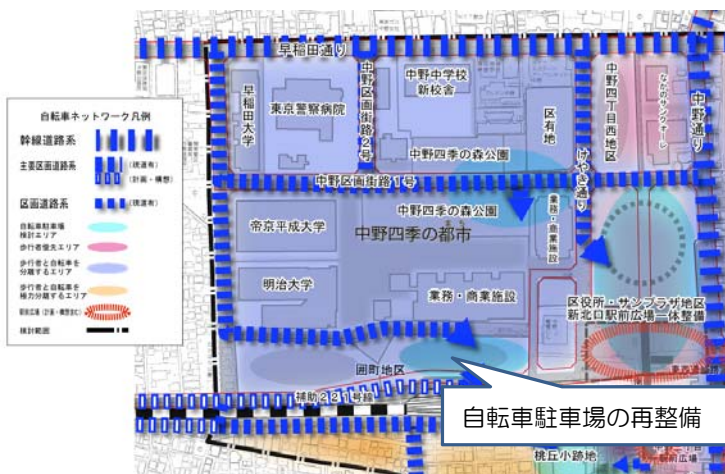
- ・避難場所へ円滑に移動ができる道路
- ・幅員構成の歩行者ネットワーク形成



歩行者ネットワークの将来イメージ図

③自転車ネットワークの考え方

- ・通過交通は中野通り、早稲田通り、大久保通り及びもみじ山通りの幹線道路を経由し、地区内の道路は経由しないよう誘導を図る
- ・各丁目のエリア内において、自転車駐車場までの移動や地区内の移動を円滑に行えるよう東西及び南北方向の動線を拡充
- ・自転車走行位置の明示等により、歩行者・自動車との道路内の空間分離を図り、自転車走行環境を向上



自転車ネットワークの将来イメージ図

第4章 国町地区の将来像

1. 中野駅周辺の開発動向

(1) 中野四丁目地区

【中野四季の都市】

平成24年の中野四季の都市（まち）のまちびらき以降、中野四季の森公園の供用開始、中野セントラルパークの開業による業務の集積、三大学や区立中野中学校の開校による教育施設集積等により、昼間人口は約2万人増加している。現在は、現中野体育館を含む区有地において、中野区役所新庁舎および体育館の再配置の可能性を検討している。

【区役所・サンブラザ地区】

- ・平成26年6月に「区役所・サンブラザ地区再整備基本構想」を策定し、今後、区域の一体整備について事業構築のあり方を整理している。
- ・オフィスビルやホール・コンベンション施設、商業・滞在空間などの整備、新北口駅前広場との一体的整備や駅ビルとの機能連携、歩行者デッキや案内表示の整備などにより、まちの回遊性促進や質の向上、オープンスペース等による緑のネットワーク形成、防災性の強化などを目指している。

(2) 中野駅地区

- ・駅施設や駅前広場、自由通路等の各交通基盤施設の段階的整備の進め方などを示した「中野駅地区整備基本計画」を策定し整備を進めている。
- ・中野四季の都市のまちびらきに備え、平成24年には、第1期整備にあたる現北口駅前広場および改札口の改修、中野通りを横断する東西連絡路の整備を完了した。
- ・平成26年3月には第2期整備にあたる西側南北通路および橋上駅舎等の事業化に向け、「中野駅地区整備基本計画」を改定した。
- ・平成32年に西側南北通路および橋上駅舎等の供用開始を目指し、事業化を進めている。

(3) 中野二丁目地区

- ・東京都住宅供給公社中野住宅一帯において土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、南口のにぎわいの核となる再開発の事業化を進めている。
- ・再開発地区では、南口駅前広場の拡張整備、主要区画道路、歩行者動線等の都市基盤整備を行うことにより、にぎわいの形成や安全な歩行者空間の創出に向けたまちづくりを進める。
- ・また、駅前商店街を含む再開発周辺地区においては、地区計画による誘導型のまちづくりを検討している。

(4) 中野三丁目地区

- ・桃丘小学校跡地を事業用地として活用し、土地区画整理事業により、中野駅西口広場の整備をはじめ、街区の再編や道路の整備など、面的なまちづくりを進めている。
- ・また、駅前商店街を含む周辺地区では、誘導型のまちづくりを検討していく。

(5) 中野五丁目地区

- ・現在の低層高密度な商業集積の利便性や回遊性の保持に配慮しつつ、基盤整備の推進とあわせて土地利用の漸進的な高度化によって、公共空間の確保、防災・安全性や交通利便性の向上を図る。

中野駅周辺の開発動向



◆中野四丁目地区地区計画との関連について

囲町地区に隣接する中野四丁目地区では、平成23年に中野四丁目地区地区計画を変更し、地区で一体の開発整備を進めています。囲町地区においても、この地区計画の主旨を考慮し、隣接する地区として相互に連携して中野駅周辺のまちづくりに寄与する必要があります。

※中野四丁目地区地区計画の内容については第7章(30ページ)参照

2. 囲町地区のまちづくりの方向性

「中野駅周辺地区」及び「中野四丁目地区」の上位計画における位置付けを踏まえ、「囲町地区」のまちづくりの方向性を整理すると以下のようになります。

■上位計画による囲町地区の位置付け

■中野駅周辺地区の位置付け 《中野区都市計画マスタープラン》

広域中心拠点

- 「広域中心拠点」として多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することにより東京の新たな複合拠点に育成・整備します。
- 中野の玄関口として良好な景観の形成を誘導するとともに、土地の高度利用により、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場の整備、回遊性の確保などにより、活気とにぎわいあふれる中野の顔及び東京の新たな顔づくりを進めます。

■中野四丁目地区の位置付け 《中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3》

先端的な都市機能と豊かな緑

- 中野四季の都市や区役所・サンプラザ地区の一体的整備によって生み出される都市機能と豊かな緑を軸に、中野の新たな魅力を生み出している。
- 大学の集積、大規模な業務集積、集客・交流機能の集積、先端的な知識・技術などを生かした産学公連携の推進により、これまで中野になかった魅力を発揮する。
- 広大な緑あふれるオープンスペースと、高い防災性や環境に配慮された施設によって、安全で快適な空間を創出する。

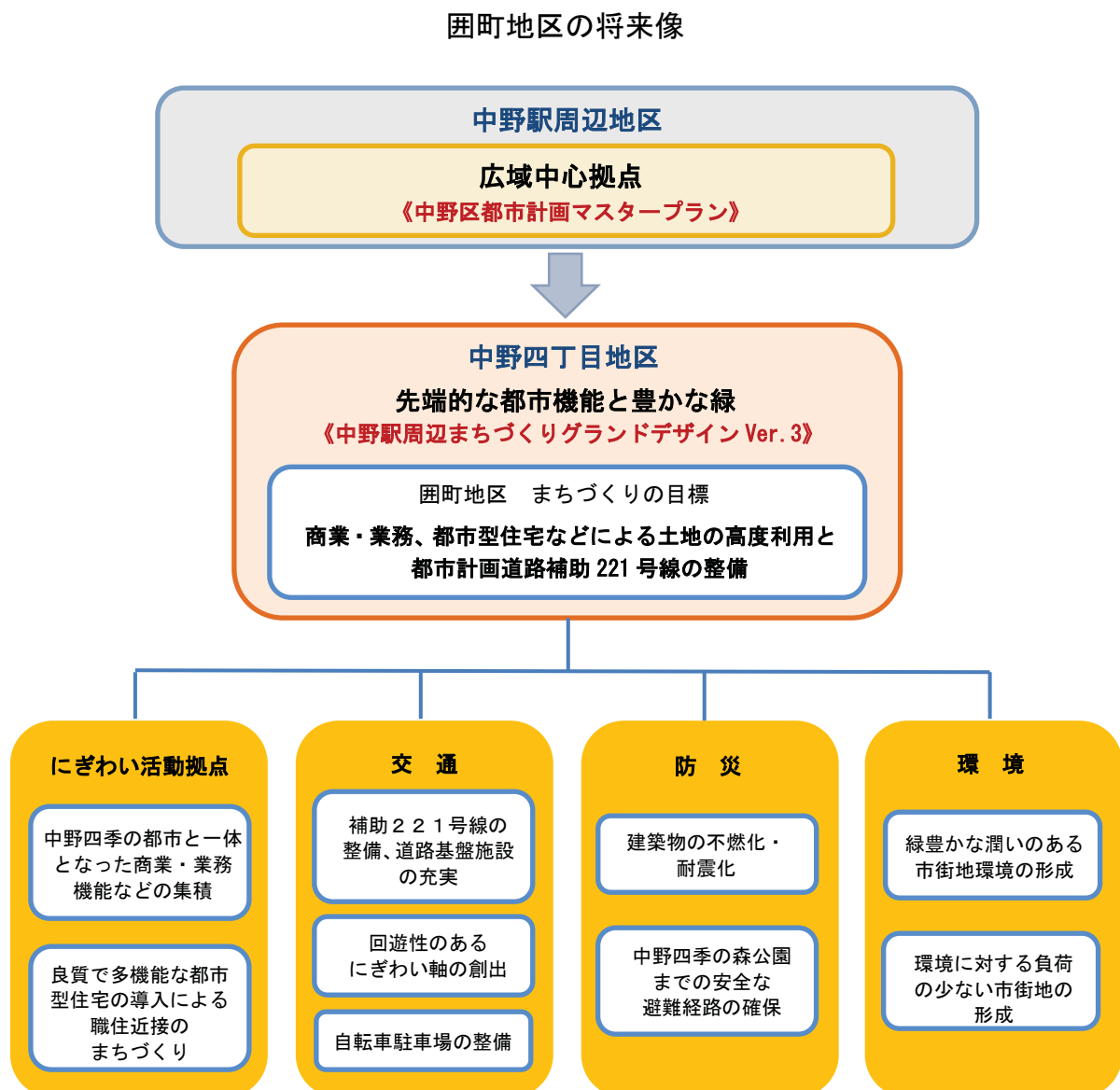


■囲町地区のまちづくりの方向性

- 中野駅や中野四季の都市との近接性を活かし、商業・業務、都市型住宅などによる土地の高度利用と都市計画道路補助 221 号線の整備を進める。
- 中野四季の都市や区役所・サンプラザ地区の一体的整備と連携した都市機能の導入や一体的な緑の整備により、広域中心拠点にふさわしい新たな複合拠点を育成する。
- 中野駅周辺と中野四季の都市、中野三丁目地区等を結ぶ回遊性を確保するとともに、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場を整備する。
- 広域避難場所に隣接する地区として、建築物の不燃化や耐震化、周辺道路などの都市基盤の整備を進め、災害に強いまちづくりを促進するとともに安全な避難経路の確保を図る。

3. 囲町地区の将来像

本地区においては、中野駅や中野四季の都市との近接性を活かし、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市計画道路補助 221 号線などの整備を促進することにより、囲町東地区では、商業・業務や都市型住宅など多様な都市機能が集積する複合市街地を、また囲町西地区では良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地を形成していきます。



（１）にぎわい活動拠点

① 新たなにぎわい拠点の形成

囲町東地区においては、駅至近の立地を活かして、中野四季の都市等の業務や生活と一体となった商業・業務機能、保育・医療・介護などの生活サポート機能、学習や余暇活動機能等の集積を図り、周辺地区と連携した新たなにぎわいを創出する。

② 住生活を支える拠点の形成、職住近接のまちづくり

駅周辺地域の住生活を支える拠点としての役割を担い、集合住宅や生活支援機能の集積等を進め育成する。

また、駅前にふさわしい良質で多機能な都市型住宅を導入することで、都市活動を支え、多様な交流を生み出す職住近接のまちづくりを実現する。

（２）交通基盤

① 補助 221 号線の整備、道路基盤施設の充実

広域幹線道路網である補助 221 号線を整備することにより道路基盤施設を充実させる。

② 回遊性のあるにぎわい軸の創出

中野駅北口や中野四季の都市とを結ぶ安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、潤いと回遊性のあるにぎわい軸を創出し、交通利便性の強化を図る。

③ 自転車駐車場の整備

中野区自転車駐車場整備計画の見直しに合わせて、自転車駐車場の整備を進める。

（３）防災

① 建築物の不燃化・耐震化の推進

市街地再開発事業による建築物の不燃化・耐震化を推進する。

② 中野四季の森公園までの安全な避難経路の確保

広域避難場所である中野四季の森公園の隣接地としての安全な避難経路の確保等、防災性の向上による安心・安全なまちづくりを推進する。

（４）環境

① 緑豊かな潤いのある市街地環境の形成

中野四季の森公園へつらなる緑のネットワークの形成を図るため、隣接する囲町ひろばと一体となった広場空地を整備するとともに、敷地内空地や屋上を緑化することで、緑豊かな潤いのある市街地環境の形成を図る。

② 環境に対する負荷の少ない市街地の形成

エネルギーの有効利用等、環境に対する負荷の少ない市街地の形成を図る。

第5章 囲町地区におけるまちづくり方針

1. 土地利用の方針

囲町地区（約 3.5 ヘクタール）では、次の3つの区域に区分して、区域ごとに土地利用の方針を示すこととします。

地区計画の範囲（図 5-1）



◎ A地区（東地区）※囲町東地区市街地再開発準備組合

市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。

都市計画道路補助 221 号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、にぎわいの連続性を創出する。

◎ B地区（西地区）※囲町西地区まちづくり推進検討会

道路などの基盤の整備・改善を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用などにより、良好な住環境が整った安全な市街地を形成する。

◎ C地区（鉄道関連地区）

都市計画道路補助 221 号線の整備にあわせ、鉄道関連施設の維持保全を図る。

2. 都市基盤整備の方針

囲町東地区では再開発事業と合わせて先行的に、また、囲町西地区においてもまちづくりの進展に合わせて、補助 221 号線の整備や交通動線の強化を図るための区画道路、歩行者動線等の都市基盤整備を進めていきます。

(1) 補助 221 号線の整備

- ・市街地再開発事業とあわせて都市計画道路補助 221 号線を整備し、新北口駅前広場から西側へつながる幹線道路及び歩行者空間を確保する。
- ・地区内外で発生する自動車交通を処理する機能のほか、災害時の消防活動・避難経路などの機能を担う。
- ・安全で円滑なユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を整備する。
- ・歩行者や自転車の主要動線でもあり、歩車道の分離など交通安全対策を図るとともに、沿道の緑化推進や電線類の地中化を促進する。

(2) 道路等の整備

＜区画道路＞

- ・地区内から発生する交通の円滑な処理を実現するとともに、災害時における緊急車両の通行を確保するため、補助 221 号線と中野四丁目地区区画道路とをつなぎ道路ネットワークを形成する区画道路を整備する。
- ・歩行者の安全が確保された道路として整備するとともに、電線類の地中化を促進する。

(3) 公園・広場の整備

＜広場＞

- ・人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、災害時における緊急活動等の場として提供できる、囲町ひろばと一体となった広場を整備する。

(4) その他の施設の整備

＜歩行者用通路・歩道状空地＞

- ・新北口駅前広場から中野四季の都市にかけての回遊性を高め、だれもが安全で快適に移動できるように、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を整備する。
- ・補助 221 号線や区画道路に接する場所では歩道と一体となった歩行者空間を創出し、安全で快適な歩行者動線を整備する。
- ・補助 221 号線の整備に伴い、囲桃園跨線橋の囲町方向への昇降動線を整備する。この際、高低差による通行上の支障を解消するための昇降施設を設置する。
- ・中野駅や中野四季の都市、中野三丁目を結ぶ歩行者動線を確保し、歩行者ネットワークを形成する。

<自動車駐車場>

- ・商業・業務施設などに対して、中野区駐車場整備計画に基づき駐車場の整備を進める。

<自転車駐車場>

- ・公共自転車駐車場を再開発施設内に適正配置し、歩行者動線との交差に配慮する。
- ・自転車駐車場までの移動や地区内の移動を円滑に行えるよう、東西及び南北方向の自転車動線を拡充し、利用者の利便性の向上を図る。

都市基盤施設の配置（図 5-2）



3. 国町東地区のまちづくり方針

国町東地区では、市街地再開発事業による面整備をはじめ、補助 221 号線の一部区間の整備、区画道路や歩行者動線等の基盤整備などの検討が進められており、再開発に合わせて以下の方針に基づきまちづくりを進めていくこととします。

(1) 商業・業務等の育成

- 広域中心拠点に位置する地区として、中野四季の都市と連携し、土地の高度利用により、商業・業務施設、都市型住宅など多様な都市機能の集積を図り、東京の新たな活動拠点としての育成を進める。
- 中野の玄関口として良好な街並みの形成を誘導するとともに、人々が集まり、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間やイベント開催などのための広場空間、回遊動線の整備などを通じて、活気とにぎわいあふれる中野の顔及び東京の新たな顔づくりをすすめる。

商業施設のファサードイメージ（図 5-3）



広場のイメージ（図 5-4）



（２）良質な住宅供給

- ・ 集合住宅や生活支援機能の集積等を進め、駅周辺において地域の住生活を支える拠点として育成する。
- ・ 都内の主要な拠点へ容易にアクセスできる中野駅前という立地特性、中野駅周辺の商業・業務等の集積に近接する利便性を活かし、土地の高度利用により、職住近接型で、ライフスタイルに応じた多様な付加価値の享受できる新たな都市型住宅の供給を図る。
- ・ バランスのとれた地域社会を目指し、家族型住宅を供給するとともに安心して暮らせる住環境の整備を誘導する。
- ・ だれもが安全かつ快適に住み続けられるよう住宅の設備等に配慮し、ユニバーサルデザインによるバリアフリー住宅の供給促進を誘導する。

（３）安全・安心

① 安全性の高い市街地の形成

- ・ 土地の高度利用による建築物の不燃化や耐震化、周辺道路などの都市基盤の整備をすすめる、災害に強いまちづくりを促進する。
- ・ 地域の防災機能の向上に寄与するとともに、災害時における緊急活動の場として提供できる広場やオープンスペースを整備する。
- ・ 災害時の自立性や事業継続性を確保するための必要な措置を講じる。
- ・ 広域避難場所である中野四季の森公園の隣接地として、歩行者空間の充実、歩行者動線の確保により安全な避難経路を確保する。

② 安全で快適なまちづくり

- ・ 歩行者空間や、不特定多数の人々が訪れる民間施設などにおいては、子どもや高齢者、障がい者、外国人など、だれもが利用しやすいよう、安全で快適なユニバーサルデザインに配慮したまちづくりをすすめる。

（４）良好な都市環境

① 省エネルギー・脱温暖化への取り組み

- ・ 自然エネルギーの活用、建物の断熱や省エネ性能の強化、高効率の建築設備の導入、緑化の推進、エネルギーの面的利用など、地球環境に配慮した計画的な開発整備を誘導し、省エネルギー型まちづくりを推進する。
- ・ 事業所・店舗・オフィスなどでの電気・都市ガス使用量の削減をはじめとして、CO₂の排出を削減する取り組みをすすめる。

② みどりのインフラの保全・育成

- ・ 駅周辺と住宅地とをつなぐ良好な環境の形成、緑化の推進、潤いとゆとりのある歩行者ネットワークの形成を図り、地区内に広場を整備する。

- ・周辺の住宅や事業所などの緑化モデルとなるように、接道部などの敷地内の緑化を積極的にすすめる。

再開発地区の緑化のイメージ（図 5-5）

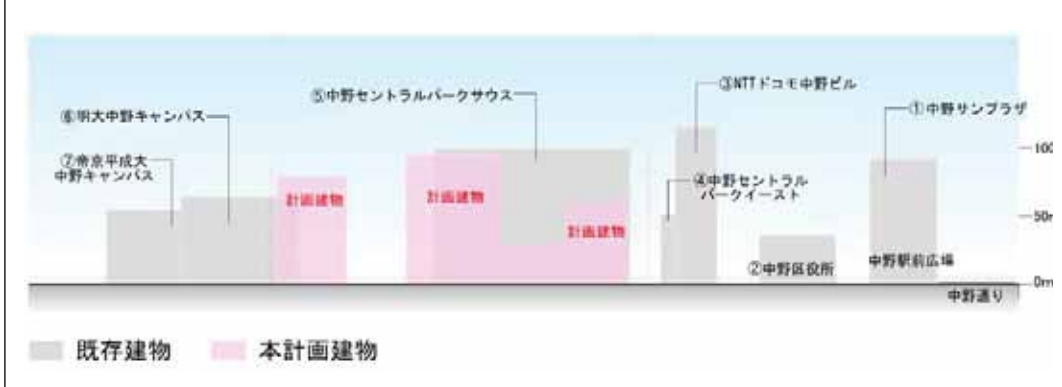


（５）街並み形成

① 駅周辺の中野の顔及び東京の新たな顔となる街並みの形成

- ・中野駅周辺地区は中野の玄関口であるとともに様々な都市機能、都市活動が集積する広域中心拠点であり、中野の顔でありまた東京の新たな顔として、個性的で新しい魅力を発信する、活気とにぎわいにあふれたまちをめざしている。区役所・サンプラザ地区の一体整備を中心に、中野駅周辺に立地する高層建築群とその周辺が一体的なまとまりをもった東京の新たなシンボル、ランドマークとなることを考慮しつつ、囲町東地区においても、地区としての個性を発揮し、広域中心拠点にふさわしい新たな街並み形成をすすめる。

周辺の高層建築群：中野駅北側（図 5-6）



② 調和のとれた街並み

- ・中野の玄関口にふさわしい、先端的な都市機能と豊かな緑が調和した良好な街並み形成を誘導する。
- ・建物の建築に際してはその高さや外観など、周辺のまちとの調和、協調に配慮するとともに地区の個性を活かした新たな顔づくりをすすめる。
- ・広場やオープンスペースなどの整備に合わせて、みどり豊かにぎわいにあふれた空間を創出する。
- ・周辺の街並みに調和した建物の計画、ルールに基づいた工作物・屋外広告物の設置などにより、良好な街並み形成を図る。

街並み形成のイメージ（図 5-7）



広場・オープンスペースのイメージ



（６）再開発施設建築物

囲町東地区の市街地再開発事業により建築する施設建築物については、駅前立地を活かした土地の有効活用と業務・商業施設、都市型住宅等の多様な機能を活かせるように、新北口駅前広場からの歩行者動線整備の状況を踏まえながら、その歩行者動線につながるように低層階に商業施設を配置するとともに、駅に近い東側に業務施設（業務棟）と住宅施設（住宅棟）、西側に住宅施設（住宅棟）を配置した２棟形式とし、中野四丁目地区の新たなにぎわいの核の形成を図っていきます。

○低層部

新たな東京の顔となる駅前のにぎわいを創出するため、中野駅からの回遊動線に接し集客性が高い１階から４階の低層部を中心に商業施設を設置する。

また、２階レベルには将来、新北口駅前広場からの歩行者動線との接続が可能となるよう、デッキ等による歩行者動線の整備を進めるとともに、補助 221 号線をまたいで囲桃園跨線橋に連続する歩行者動線を整備し、中野駅周辺におけるユニバーサルデザインに配慮した歩行者回遊動線の連続性に配慮する。

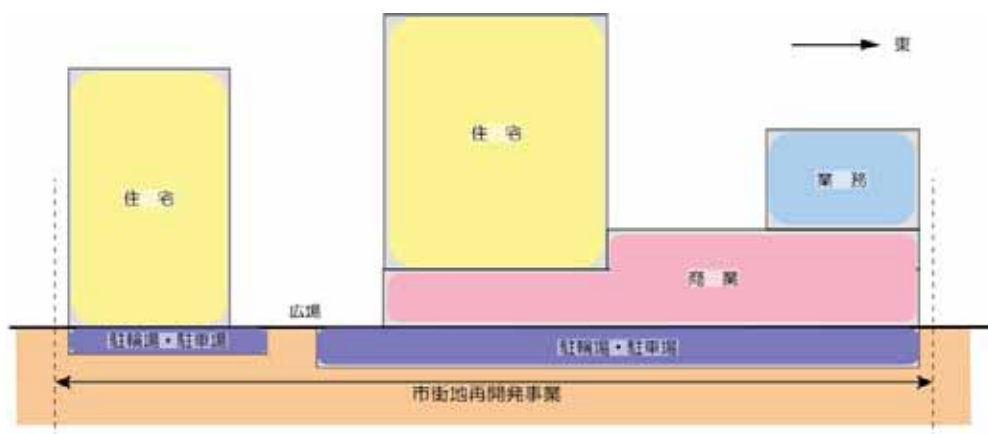
○高層部

景観、日照など周辺への影響を勘案し、合わせて、広域中心拠点にふさわしい新たなにぎわいの核として個性ある形態に配慮して、高層部は東西に配置した東側の２棟及び西側の１棟を配置する。

東側の２棟には、駅直近という立地条件を活かした業務棟と住宅棟、西側の１棟は新たな都市型住宅となる住宅棟を設置する。

○オープンスペース

高度利用を図ることにより生まれる空地は、人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、広場や緑のオープンスペースとし、歩行者回遊動線としての機能も確保する。また、広場は災害時における緊急活動の場として提供できるものとする。



再開発施設建築物の建物用途イメージ（図 5-8）

再開発施設建築物の建物イメージ（図 5-9）



第6章 囲町東地区における事業手法

1. 囲町東地区市街地再開発事業

- ・ 名 称 囲町東地区第一種市街地再開発事業
- ・ 施行予定区域 下図（図6-1）のとおり
- ・ 施行区域面積 約2.0ha
- ・ 施行予定者 囲町東地区市街地再開発組合
- ・ 主 要 用 途 住宅、業務、商業施設

施行予定区域図（図6-1）



2. 今後の整備予定

	平成27年度	平成28年度～平成29年度	平成30年度～平成33年度	平成34年度～
中野町東地区 第一種市街地再開発 事業	都市計画手続～組合設立認可～権利変換計画認可		建設工事	

第7章 参考資料

1. 囲町地区の変遷

■江戸期



出典：東京江戸明治重ね図（安政3年実測復元）

○江戸中期

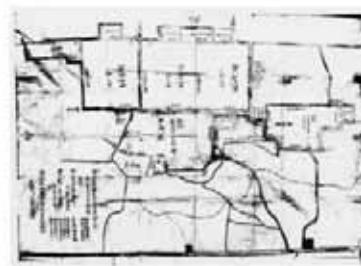
- ・中野村は多摩地域からの食糧物資集荷地（青梅街道沿い）、江戸近郊の農村として発展
- ・徳川綱吉が「生類憐みの令」を出し、江戸の野犬を收容するためのお囲い（約30万坪）がつくられる。
- ・お囲い廃止後、徳川吉宗が鷹場としてこの地を訪れ、その一部に桃園がつくられる。

○江戸後期

- ・青梅街道沿いを中心に、物資集積地という地の利を生かして、製粉業・味噌・醤油など食品加工業が発展。



桃園春興（出典：江戸名所図会4巻/長谷川雪旦画）



中野御囲の平面図写し（出典：中野区立歴史民俗資料館）

■明治～戦前



出典：東京1万分の1地形図集成（明治42年測図）

○明治期

- ・甲武鉄道中野駅開業（明治22年）。これにより、沿道に電信隊營や気球隊營など軍施設がつくられる（明治30年）。
- ・青梅街道とは別に新たなまちが形成。当時は南口（桃園）が中心街。団町西地区は集落を形成。

○大正期

- ・関東大震災後、郊外への急速な人口移動により宅地化が進む（大正12年）

○昭和3年～

- ・中野通り整備。（住民参加による道路の掘り下げ）

○昭和4年

- ・中野駅が現在地へ移転、北口の市街化が進む。

○昭和12年

- ・南口に庁舎完成（現中野郵便局）

○昭和13年

- ・陸軍中野学校が設置。



出典：東京1万分の1地形図集成（昭和12年測図）



明治43年 気球隊気球格納庫



昭和7年 中野電信隊付近の航空写真

■戦後



出典：東京1万分の1地形図集成（昭和46年測図）

- 昭和33年
 - ・美観商店街（現サンモール商店街）にアーケードが整備。
- 昭和41年
 - ・中野ブロードウェイが誕生
- 昭和43年
 - ・中野区役所庁舎が現在の場所へ移転。
- 昭和48年
 - ・中野サンプラザが開業。
 - ・団町東地区が市街化した。
- 平成13年
 - ・警察大学校及び警視庁警察学校が府中へ移転。
- 平成24年
 - ・中野四季の都市（まち）がまちびらき。



昭和42年 警察大学時の航空写真



昭和43年 区庁舎竣工時の航空写真

2. 中野四丁目地区地区計画

平成 19 年 4 月 6 日決定、平成 21 年 6 月 22 日変更、平成 23 年 8 月 19 日変更（東京都）

■地区計画の目標

本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力あるまちづくりを実現するため、まちづくりガイドラインを策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の開発整備を推進する。

■区域の整備、開発及び保全に関する方針

○土地利用の方針

警察大学校等跡地の土地利用転換及び街区の再編にあたっては、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保を図るとともに、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する。

○公共施設等の整備の方針

1) 道路等の整備方針

①開発に伴い発生する交通の円滑な処理を図るため、中野区画街路第1号線及び第2号線、地区外周の南北方向と東西方向に区画道路を新たに整備する。

②補助74号線（早稲田通り）の一部を拡幅整備し、周辺交通の円滑化を図る。

2) 公園・空地等の整備方針

①避難場所としての地区の役割を継続し、地域の防災性の向上に資する都市計画公園（約1.5ha）及び公共空地（約1.5ha）を整備する。都市計画公園及び公共空地の整備にあたっては、一体的に利用可能なまとまった空間となるよう配慮するとともに、積極的に緑化を推進する。

②都市計画公園及び公共空地との連続性に配慮して、緑地及び広場を整備する。

3) 歩行者ネットワークの整備方針

①中野区画街路第1号及び第2号線、区画道路の整備にあたっては、ゆとりある歩行者空間を創出し、安全で円滑な移動が可能な歩行者ネットワークの骨格軸とする。

②地区内外の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路を適切に配置する。公共空地、広場及び歩行者通路1号を連携し、中野駅から西側の市街地へ至る安全で快適な「みどりの歩行者空間」を形成する。

○建築物等の整備の方針

1) 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体のものとみなした場合に生じる日影の区域外に対する影響に配慮して、まちづくりガイドラインにもとづき、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。なお、地区内の病院や中学校に対する日影等の影響に配慮した計画とする。

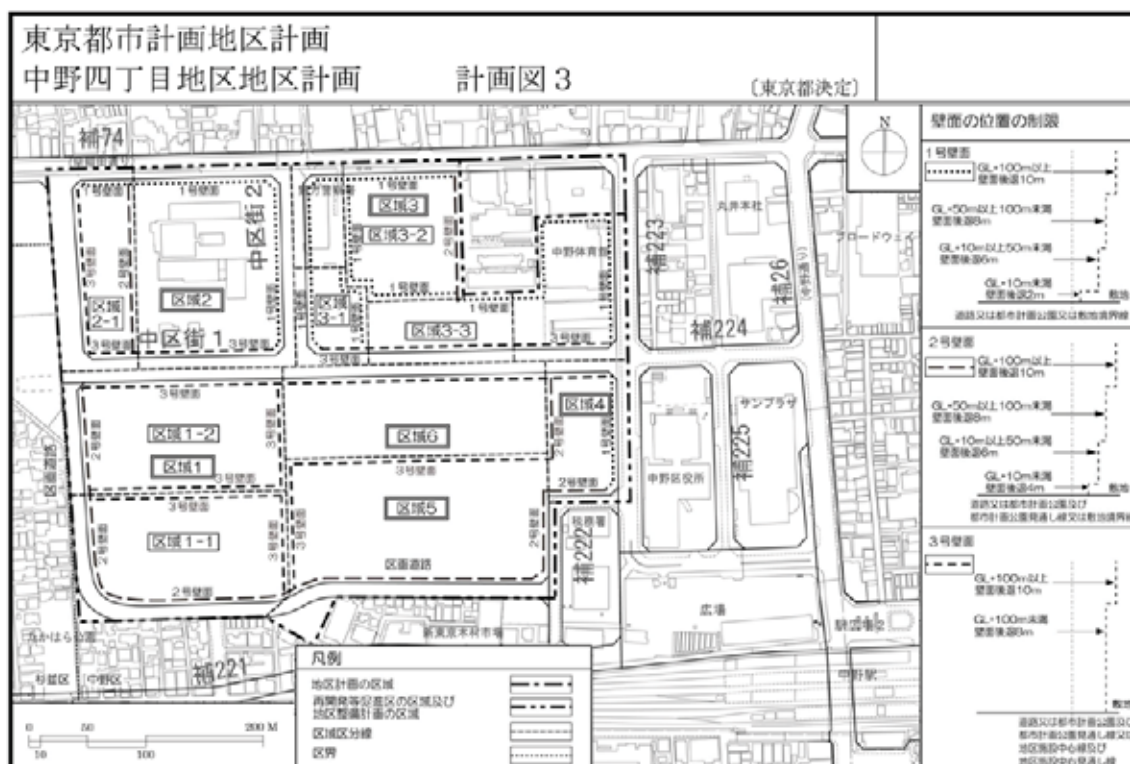
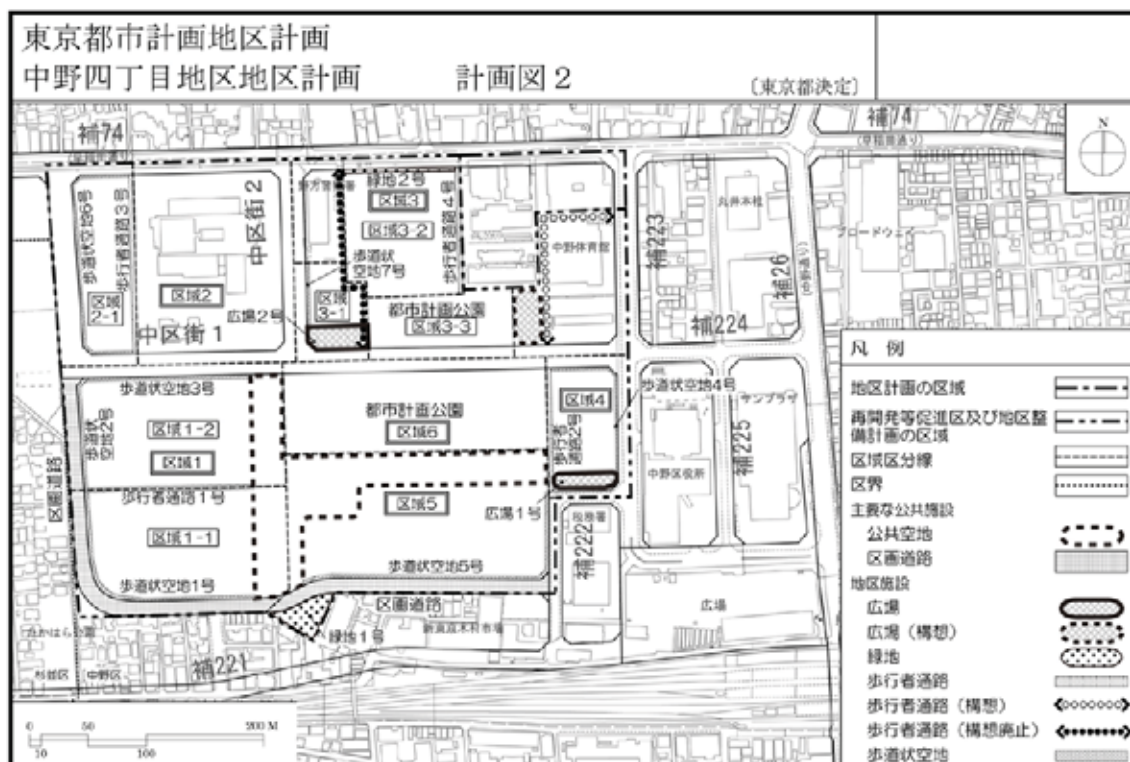
2) 中野駅周辺の建築物群による街並みの形成に向けて、区域5については、概ね110m程度の高さ（塔屋の部分を含む）とするとともに、周辺環境に配慮して、周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。緊急医療用ヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮する。

3) ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおける壁面後退を行うとともに、歩道状のオープンスペースを地区施設に位置づける。中野区画街路第1号線沿道では、壁面後退により創出されたオープンスペースを活かして十分な植栽を施し、地域のシンボルとなる緑豊かな景観形成を図る。

4) 「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画においては、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮するとともに、建築物の低層部ににぎわい創出に寄与する施設を配置するなど、中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間の形成を図る。

5) 道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1及び区域2については概ね300%、区域4については概ね500%、区域5については概ね400%と設定し、地域の環境の整備、改善等に資する建築

計画の内容等を適切に評価し、容積率の最高限度を指定することにより、区域特性に応じた都市空間を創出する。

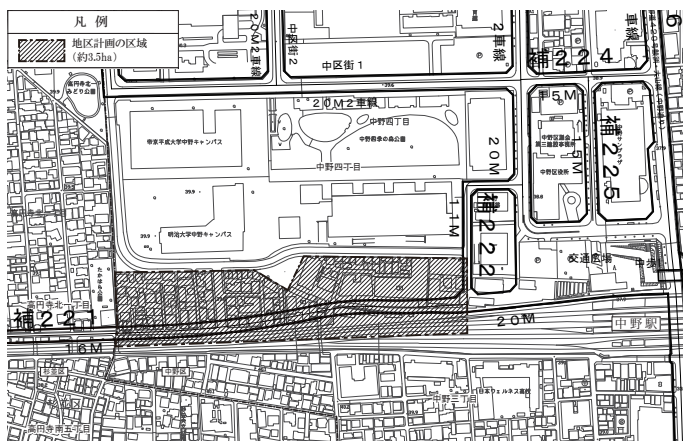


田町地区地区計画（案）の概要について

1. 名 称 田町地区地区計画

2. 位 置 中野区中野四丁目地内

3. 面 積 約 3.5ha



4. 地区計画の目標

本地区は、中野駅北口の西側に位置し、住宅を中心に木材倉庫、区の自転車駐車場などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。

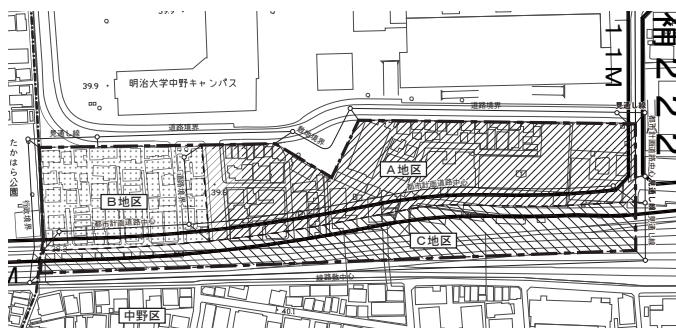
一方、地区南側を横断する都市計画道路補助221号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により、歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。

そこで、本地区においては、中野駅や中野四季の都市（まち）との近接性を活かし、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市計画道路補助221号線などの整備を促進することにより、商業・業務や都市型住宅などの多様な都市機能が集積し、職住が近接するにぎわい活動拠点を形成するとともに、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩行者ネットワークの形成や広場などのオープンスペースを整備し、防災性の高い緑豊かな市街地の形成を図る。

5. 区域の整備・開発および保全に関する方針

5-1. 土地利用の方針

隣接する地区との連携を図りながら、中野区の「広域中心拠点」を形成するため、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。



■ A地区

- ・市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。
- ・都市計画道路補助221号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、にぎわいの連続性を創出する。

■ B地区

- ・道路などの基盤の整備・改善を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用などにより、良好な住環境が整った安全な市街地を形成する。

■ C地区

- ・都市計画道路補助221号線の整備に併せ、鉄道関連施設の維持保全を図る。

5-2. 地区施設の整備の方針

広域中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

■ 道路

- ・交通の円滑な処理を実現するとともに、災害時における緊急車両の通行を確保するため、区画道路を整備し、中野四季の都市（まち）との道路ネットワークの充実を図る。

■ 広場

- ・潤いとゆとりある都市空間の形成と防災性の向上を図るため、人々の憩い・交流の場、災害時における一時的な避難場所となる広場を整備する。

■ 歩道状空地

- ・中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。

5-3. 建築物等の整備の方針

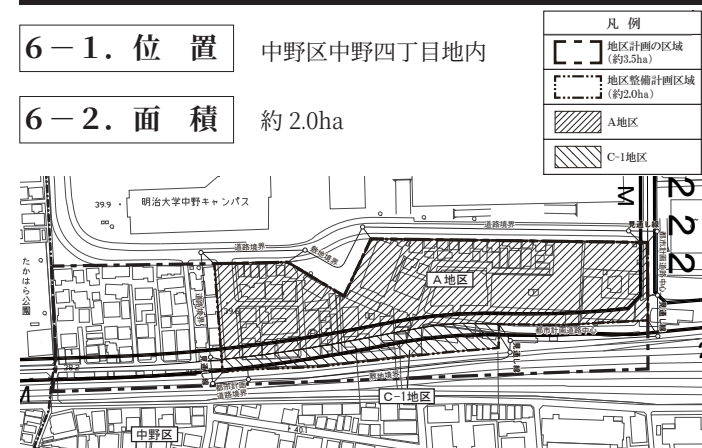
周辺環境に配慮した複合市街地の形成と広域中心拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。

1. 複合市街地として健全な地域環境の形成を図るとともに、にぎわいの創出を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。
2. 適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
3. 回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
4. 複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

6. 地区整備計画

6-1. 位 置 中野区中野四丁目地内

6-2. 面 積 約 2.0ha



囲町地区地区計画（案）の概要について

6-3. 地区施設の配置及び規模

■道路

名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	14.3m	約55m	一部新設

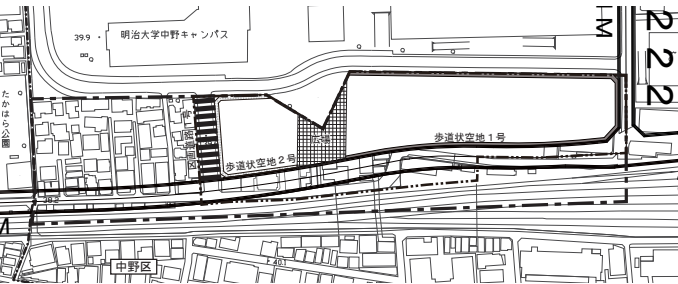
■その他の公共空地

名称	面積	備考
広場	約1,000㎡	新設 (公共自転車駐車場出入口を含む。)

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地1号	2.0m	約390m	新設
歩道状空地2号	2.0m	約130m	新設

凡 例

- 地区計画の区域 (約3.5ha)
- 地区整備計画区域 (約2.0ha)
- 区画道路1号 (幅員14.3m、延長約55m)
- 広場 (約1,000㎡)
- 歩道状空地1号 (幅員2m、延長約390m)
- 歩道状空地2号 (幅員2m、延長約130m)



6-4. 建築物等に関する事項

■地区の区分

名称	面積
A地区	約1.7ha
C-1地区	約0.3ha

■建築物等の用途の制限

A地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 - 工場(自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類す

るサービス業を営む店舗に付属する作業場で床面積の合計が150㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。)

- 歩道状空地1号に面する建築物の1階及び2階の主たる用途は、次の各号に掲げるものとする。ただし、沿道のにぎわいの創出に配慮し、区長が土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。
 - 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの
 - 保育所その他これに類するもの

C-1地区

次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

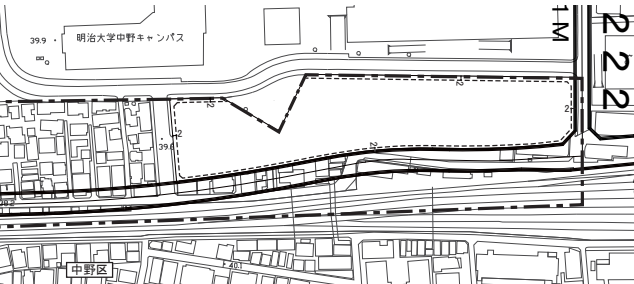
- 事務所(ただし、近隣商業地域内に限る。)
- 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設
- 前各号の建築物に付属するもの

■建築物の敷地面積の最低限度

1,000㎡(A地区)

■壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱、落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしを除く。(A地区)



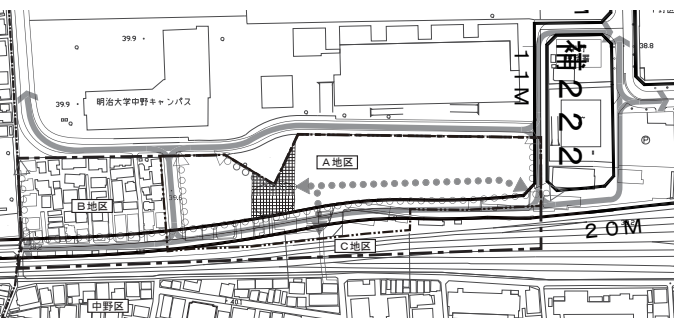
■壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面の位置が制限された区域においては、門、塀、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。

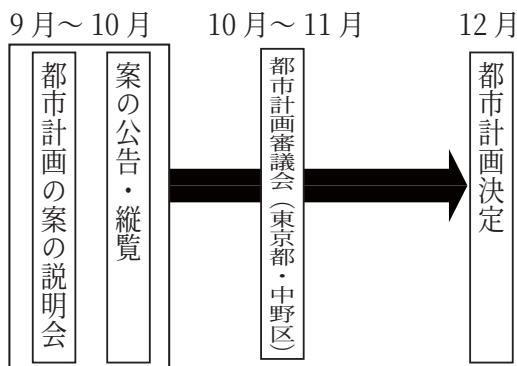
■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。
- 屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。

7. 方針付図



8. 今後の予定



田町地区関連都市計画（案）の概要について

1. 用途地域の変更（東京都決定）

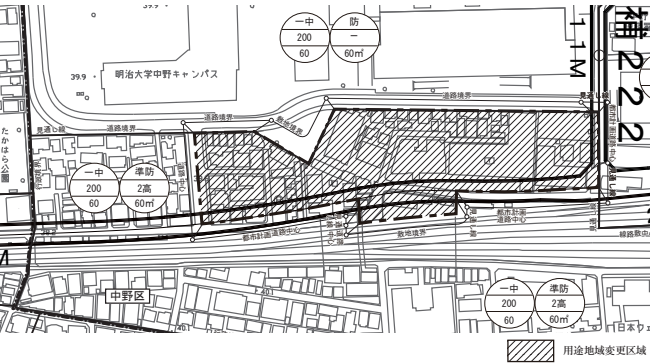
田町地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

※今後、本案をもとに東京都と協議をすすめ、決定は東京都が行うこととなります。

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野四丁目地内	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	約 1.8 ha
	建ぺい率 60%	建ぺい率 80%	
	敷地面積の最低限度 60㎡	敷地面積の最低限度 二	
	容積率 200%	容積率 400%	

※下線は変更箇所

用途地域の変更の区域



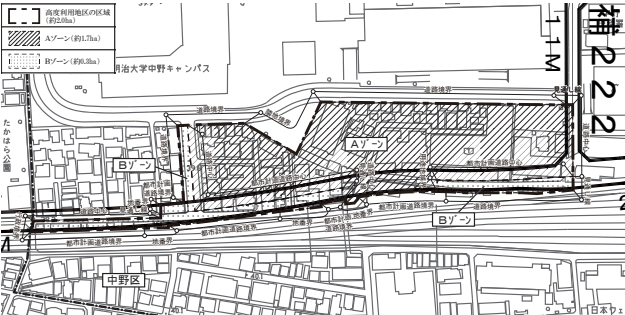
2. 高度利用地区の変更

田町東地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

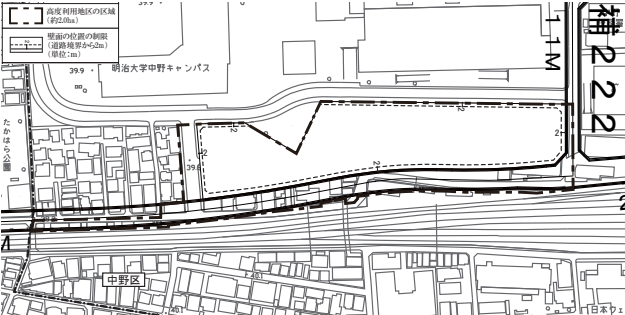
変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野四丁目地内	指定なし	高度利用地区 (田町東地区)	約 2.0 ha

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
高度利用地区 (田町東地区)						
Aゾーン	約 1.7ha	60/10	20/10	5/10	200㎡	2.0m
Bゾーン	約 0.3ha	20/10	7/10	6/10	—	なし
小計	約 2.0ha	—	—	—	—	—

高度利用地区の変更の区域



壁面の位置の制限

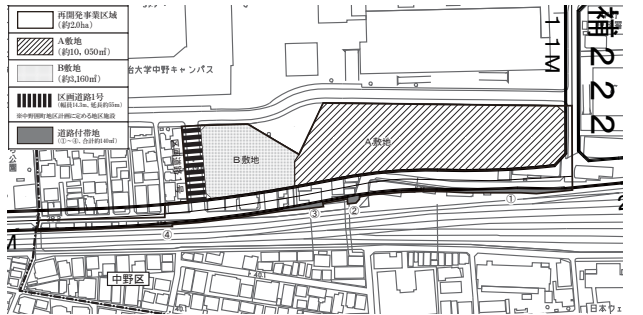


3. 第一種市街地再開発事業の決定

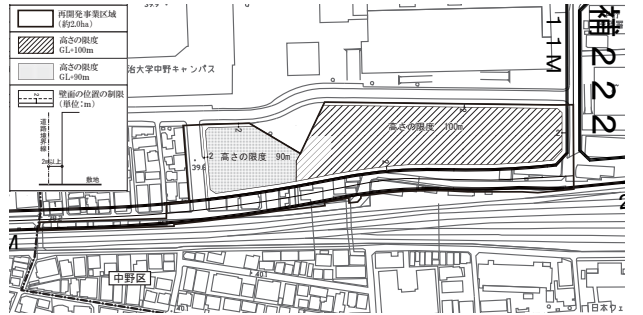
土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、都心近接地としてふさわしい安全で快適な魅力のある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

名称	田町東地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積	約 2.0ha
建築敷地面積	(A敷地) 約 10,050㎡ (B敷地) 約 3,160㎡
建築面積	(A敷地) 約 6,800㎡ (B敷地) 約 1,700㎡
延べ面積	(A敷地) 約 87,500㎡ [容積対象 約 60,290㎡] (B敷地) 約 29,500㎡ [容積対象 約 18,960㎡]
主要用途	共同住宅、事務所、店舗
高さの限度	(A敷地) GL+100m (B敷地) GL+90m
壁面の位置の制限	図のとおり
建築敷地の整備計画	道路境界又は隣地境界から建物を後退させ、歩行者空間を確保する。
住宅建設の目標	(戸数) 約 600戸 (面積) 約 69,500㎡ ※共用部分を含む。

公共施設の配置及び街区の配置



建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限



囲町地区関連都市計画（案）の概要について

4. 補助線街路第221号線の変更

囲町東地区第一種市街地再開発事業に伴い、土地利用の合理化を図るとともに、自動車及び歩行者等の交通の円滑化を図るため、補助線街路第221号線を変更する。

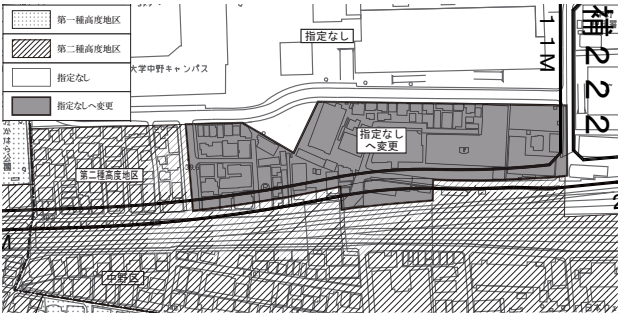
名 称	変更事項
補助線街路 第221号線	1 延長の変更 約 770m→約 760m
	2 一部区域の変更 中野区中野四丁目地内
	3 車線の数の決定 2車線（中野区中野四丁目地内 延長約 470m）



5. 高度地区の変更

囲町地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

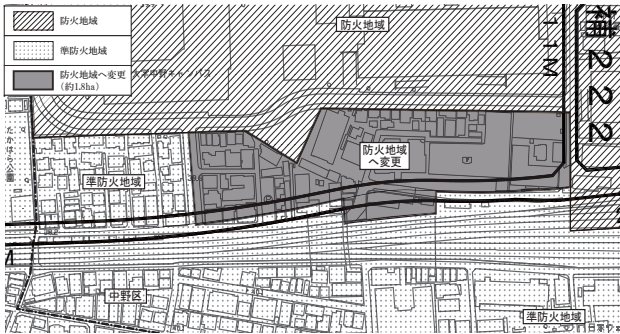
変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野四丁目地内	第2種高度地区	指定なし	約 1.8 ha



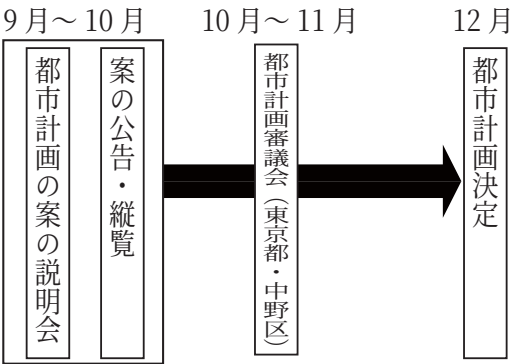
6. 防火地域及び準防火地域の変更

囲町地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野四丁目地内	準防火地域	防火地域	約 1.8 ha



7. 今後の予定



大和町中央通り沿道地区地区計画素案について

1. 大和町中央通り沿道地区地区計画素案及び関連都市計画変更素案について

2. これまでの経緯

【説明会】

- ・大和町地域防災まちづくり説明会（大和町地区を対象） 平成25年8月
- ・不燃化特区制度に関する説明会（沿道地区を対象） 平成26年4月
- ・大和町まちづくり方針素案説明会（大和町地区を対象） 6月
- ・都市防災不燃化促進事業導入に向けた説明会（沿道地区を対象） 10月
- ・大和町まちづくり方針案説明会（大和町地区を対象） 平成27年3月

【勉強会】（大和町地区を対象）

- ・災害に強いまちづくり「阪神・淡路大震災に学ぶ」 平成25年11月
- ・防災と住まいづくりセミナー 平成27年 1月

【まちづくりの会】

- ・第1回～第14回 平成25年8月～平成27年8月

【相談会等】

- ・住まいづくり相談会（大和町地区を対象） 平成27年 1月
- ・沿道まちづくりルールに関するオープンハウス（沿道地区を対象） 7月

3. 今後の予定について

- ・地区計画等素案説明会 平成27年8月28、30日
- ・地区計画等原案説明会、縦覧、意見聴取 10月上旬
- ・都市計画の概要説明会 11月中旬
- ・地区計画案及び都市計画変更案の縦覧 12月
- ・地区計画及び都市計画変更の諮問 平成28年1月（中野区決定）
- ・用途地域変更の諮問 2月（東京都決定）
- ・都市計画決定及び不燃化促進区域の指定 3月（予定）

【概要版】

大和町中央通り沿道地区 まちづくり方針（案）

1. 策定の目的

大和町は、木造建築物が密集した地域を抱え、災害時における建物の倒壊や延焼の危険性が高く、安全な避難や消防車の進入が難しいことなどから、防災性の向上を図ることが緊急を要する課題となっています。

また、大和町中央通り（補助第227号線）については、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」により、延焼遮断帯の形成と避難路としての安全性の向上を図るため、特定整備路線に位置付けられ、拡幅整備を進めることとなりました。

本方針は、大和町中央通り沿道地区の目指すべき姿である「延焼遮断帯の形成による安全なまち」や「にぎわいにあふれる魅力的な街並み」の実現に向け、大和町まちづくり方針及び大和町まちづくり構想案に示された当地区におけるまちの将来像や土地利用方針、都市基盤の整備方針等を取りまとめたものです。

今後は、本方針に基づいて地区計画の導入や都市計画の見直しを進め、防災性の向上や住環境の向上を図るとともに、中野駅・高円寺駅といった大規模商業地に近接した住宅地としての特色を活かしたまちの魅力の向上を図り、地区にふさわしい新たなにぎわいの創出につながるまちづくりを進めていきます。

2. 位置及び範囲

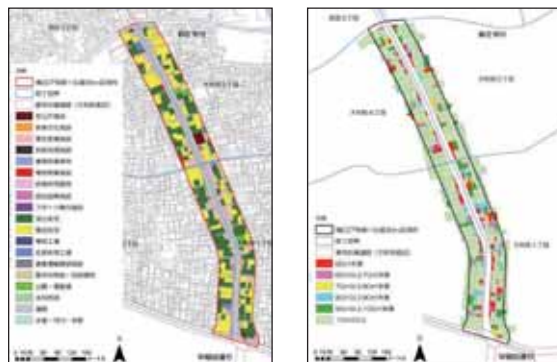
- 地区の名称：大和町中央通り沿道地区地区計画
- 地区の面積：約5.6ha
- 地区の位置：中野区大和町一丁目、大和町二丁目、大和町三丁目及び大和町四丁目各区内



3. 地区の現況

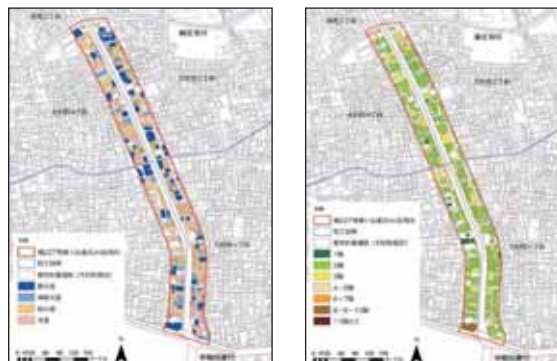
●土地利用

- ・独立住宅や集合住宅が多く立地している。
- ・大和町中央通り沿いに商業施設が立地しているが、そのほとんどが住商併用建物であり専用商業施設はほとんどない。
- ・地区内の敷地面積については、60㎡未満の敷地が3割程度を占め、1,000㎡以上の大規模敷地は地区内に存在しない。



●建物

- ・地区内には防火造や木造の建物が過半を占めている。
- ・2階建ての建物がほとんどを占め、高層建築物は1棟のみである。



●道路

- ・地区内を南北に縦断する大和町中央通りは幅員16mに拡幅整備予定であり、東京都施行で平成32年度完成予定である。
- ・大和町中央通り以外の道路は、ほとんどが4m未満の道路であり、私道も多い。



4. 上位計画の位置づけ

中野区都市計画マスタープランにおいて、大和町中央通り沿道地区は後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとしています。



5. 本地区の将来像

延焼遮断帯の形成や不燃化の促進による防災性の高いまちと、土地利用の見直しや地域の中心核の形成により、にぎわいにあふれる魅力的な街並みを目指します。

【大和町まちづくりの将来像】

- ◎災害に強く安全性の高いまちをつくる
- ◎だれもが快適に暮らし続けられるまちをつくる



【大和町中央通り沿道地区の将来像】

◎防災

① まちづくりルールを導入による防災性の向上

- ・地域住民との協働により、まちづくりのルールとして地区計画及び建築条例の導入や都市計画の変更を進め、防災まちづくりが継続的、かつ着実に推進されている。

② 建築物の不燃化促進、延焼遮断帯の形成

- ・大和町中央通り沿道の建築物の不燃化を進めることで、延焼遮断帯が形成されている。
- ・地区内の建築物の不燃化を進めることで、燃え広がらないまちになっている。
- ・消防車等の進入を容易にするとともに、避難場所等へ安全に避難できるよう、大和町中央通りを中心とした避難経路ネットワークが形成されている。

◎住環境

① 良質な街並みの形成

- ・アンケート結果や個別訪問等により建替え意向を整理するとともに、ファミリー世帯向けの住宅の誘導など、良質な住宅が形成されている。
- ・住民の意向に応じた勉強会の開催や専門家の派遣を行うことで、接道条件等によって建替えが困難な敷地周辺で建物の共同化が行われている。

② 憩いの場となる空間の創出

- ・人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、災害時における緊急活動等の場として提供できる広場が整備されている。

◎まちの活性化

① にぎわいの創出

- ・にぎわいの空間創出を図るため、大和町中央通り沿道の用途地域の見直しが行われ、にぎわいの空間が創出されている。

② 地域の中心核の形成

- ・地域住民が集まり活用できるような機能を持った、地域の中心核が形成されている。

6. 土地利用方針

上位計画を踏まえ、大和町中央通り沿道地区では、土地利用の方針を次のように定めます。

大和町中央通りの拡幅整備とあわせて、沿道建物の不燃化を促進することで延焼遮断帯として整備する。また、生活利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進することでにぎわいある複合市街地を形成する。

7. 都市基盤整備の方針

大和町地区では大和町中央通りの拡幅整備に合わせて、防災性の強化やにぎわいの創出を図るため、避難経路ネットワークの形成やオープンスペース等の都市基盤整備を進めていきます。

(1) 都市計画道路の整備

＜補助第 227 号線＞

- ・補助第 227 号線に接続する避難経路ネットワークの形成を図る。
- ・安全で円滑なユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を確保する。

(2) 公園・広場の整備

＜広場＞

- ・建物の共同化や道路整備に伴う余剰地などを活用し、公開空地やポケットパークなどの空間の整備を行う。

＜地域の中心核＞

- ・大和区民活動センターを中心として、さまざまな機能を持った、まちづくりのシンボルとなる地域の中心核づくりを行なう。

8. 住環境整備の方針

大和町中央通り沿道地区では、燃えにくく燃え広がらないまちや多世代が住み続けられるまちの実現を図るため、建替え時のルールである地区計画や、建替え促進事業の導入等の住環境整備を進めていきます。

(1) まちづくりルールを導入

- ・まちづくりルールである地区計画を導入し、建替えの際にルールに沿った建築をしていくことで、良好な住環境の形成とまちの魅力の向上を図る。

(2) 都市計画の見直し

- ・にぎわいの空間創出と効果的な延焼遮断帯の形成を図るため、大和町中央通り沿道 30mの区域において、必要となる都市計画の見直しを行なう。

(3) 建替え促進事業の導入

- ・地区内の建物の不燃建築物への建替えを促進するために、不燃化促進事業や不燃化特区補助事業等の建替え時の補助事業を活用する。

(4) 共同化の誘導

- ・賃貸経営者等の共同化への積極的な呼びかけや、戸建居住者を対象とした勉強会を開催し、接道条件等により建替えが困難な敷地について共同化を誘導する。

大和町中央通り沿道地区地区計画（素案）について

1. 地区計画の名称・面積・位置

名称：大和町中央通り沿道地区地区計画

面積：約 5.6ha

位置：中野区大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目各
地内

凡 例	
	地区計画の区域 (約 5.6ha)
	行政境界



2. 地区計画の目標

中野区都市計画マスタープラン等の上位計画や、大和町中央通り沿道地区まちづくり方針（案）に示す本地区の将来像に基づき、地区計画の目標を以下のように定めます。

■地区計画の目標

本地区は、ＪＲ中央線高円寺駅の北側及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置する大和町中央通り（東京都市計画道路事業補助線街路第２２７号線）の沿道市街地であり、中野区都市計画マスタープランにおいて、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとしている。

一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっていることから、大和町中央通りの拡幅整備が行なわれることとなった。そのため、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出など、拡幅整備にあわせたまちづくりが必要な地区である。

そこで、本地区においては災害に強く安全で、だれもが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目標とする。

3. 土地利用の方針

地区の特性を踏まえ、土地利用の方針を以下のように定めます。

■土地利用の方針

大和町中央通りの拡幅整備とあわせて、沿道建物の不燃化を促進することで延焼遮断帯として整備する。また、生活利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進することでにぎわいある複合市街地を形成する。

4. 建築物の整備方針と計画

地区整備計画の区域（地区計画区域と同範囲）においては、良好な市街地形成を図るとともに防災性を確保するため、建築物等の整備の方針を次のように定めます。

●建築物の用途の制限

地区にふさわしい、健全な賑わいが創出される建物利用を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。

「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項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項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

敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

60平方メートル

ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。

- 1 建築物の敷地として現に使用されている土地
- 2 所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地
- 3 都市計画道路の整備に係る土地
- 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地

●垣又はさくの構造の制限

ブロック塀等の倒壊による危険を防止し、緑化の推進を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

道路に面する側の垣又はさくの構造は、生け垣又は、透視可能なネットフェンス等にしなければならない。

ただし、道路面から高さ60センチメートル以内のブロック塀はこの限りではない。

●建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並みに配慮するなど周辺環境と調和したものとする。

大和町中央通り沿道地区都市計画（素案）について

※図面は一部簡略化

1. 用途地域の変更（東京都決定）

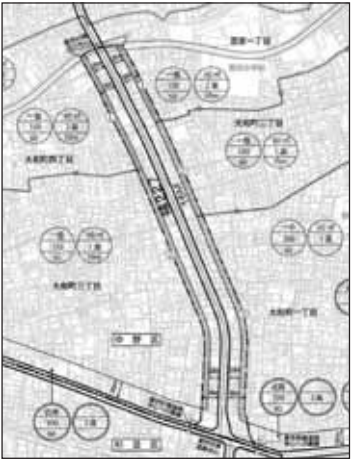
大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更します。

区域 大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目
各地内

変更内容 第一種低層住居専用地域及び第一種中層住居専用地域から近隣商業地域へ変更

変更面積 約 1.4ha

凡 例						
番号	用途	建ぺい率 %	容積率 %	高さの 限度 m	敷地面積 の最低限度 ㎡	面積 約 ha
	変更前	一低	60	150	10	0.4
	変更後	近商	80	300	—	
	変更前	一低	60	150	10	0.6
	変更後	近商	80	300	—	
	変更前	一中	60	200	—	0.4
	変更後	近商	80	300	—	
 上段：用途地域 中段：容積率(%) 下段：建ぺい率(%)  上段：敷地面積の最低限度 中段：高度地区（最低限） 下段：高さの最高限度 丸：準防火地域 二重丸：防火地域						



2. 防火地域の変更

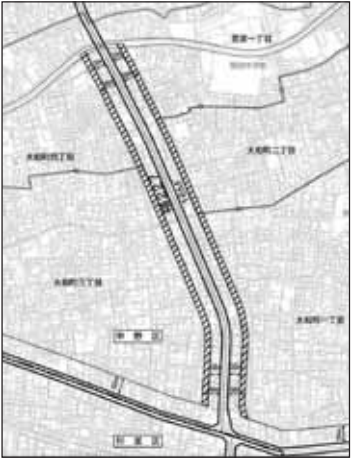
大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約 1.4ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行います。

区域 大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目
各地内

変更内容 準防火地域から防火地域へ変更

変更面積 約 1.4ha

凡 例	防火・準防火	面 積
	準防火 ▼ 防火	約 1.4ha
— — —	行政境界	



3. 高度地区の変更

大和町地区地区計画の決定に伴い、延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 5.6ヘクタールの区域について高度地区の変更を行います。

区域 大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目
各地内

変更内容 第一種高度地区及び第二種高度地区から第三種高度地区へ変更
最低限高度地区 7m の指定

変更面積 約 5.6ha

凡 例	最低限高度地区	高度地区	面 積
①	指定なし ▼ 7m	第一種 ▼ 第三種	約 1.0ha
②	指定なし ▼ 7m	第二種 ▼ 第三種	約 0.4ha
③	指定なし ▼ 7m	第三種 ▼ 第三種	約 4.2ha
行政境界			



4. 今後の予定

8月末

地区計画等素案説明会

10月

原案の公告・縦覧・意見書の提出
地区計画等原案説明会
【都市計画法第16条】

11月～12月

案の公告・縦覧・意見書の提出
【都市計画法第17条】
都市計画概要説明会

都市計画審議会（都）
都市計画審議会（区）

3月

都市計画決定