

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）

1. 改定の背景

住宅市街地の開発整備の方針を含めた都市再開発等3方針は、社会経済事情の変化や都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、概ね5年ごとに改定される。今回の改定には、人口減少・少子高齢社会の到来、東日本大震災の発生、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催決定、「木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針」策定、「東京都住宅マスタープラン」改定等の社会的背景を受けると共に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という）」との整合も背景に踏まえられている。

2. 方針の概要

本方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内における住宅市街地の開発整備の構想の、明確な位置付けを行うものである。あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

また、本方針は、住宅マスタープランの内容(住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき定める住宅等の供給計画及び重点供給地域を含む)に適合するよう策定する。

なお、「東京の都市づくりビジョン(改定)」、「都市計画区域マスタープラン」、「都市再開発の方針」、「防災街区整備方針」、区の基本構想等と整合を図り策定する。

3. 変更箇所（中野区）

(1) 変更概要

<既決定地区>		<変更後>
15地区	⇒	19地区

(2) 変更後の地区

- ・中野.1 中野坂上地区
- ・中野.2 方南通り地区
- ・中野.3 中野四丁目地区 ⇒ 【区域変更】中野.3 中野四丁目地区
(都市再開発の方針との整合を図る)
- ・中野.4 野方駅周辺地区
- ・中野.5 南台・弥生町地区
- ・中野.6 平和の森公園周辺地区
- ・中野.7 中野二丁目地区

- ・中野.8 弥生町六丁目地区 ⇒【区域変更】中野.8 弥生町六丁目地区
(住宅マスタープランとの整合を図る)
- ・中野.10 白鷺一丁目地区
- ・中野.11 野方五丁目地区
- ・中野.12 環状7号線沿道中野地区 ⇒【区域変更】中野.12 環状7号線沿道中野地区
(重複する区域の整合を図る)
- ・中野.13 上高田四丁目地区 ⇒【区域変更】中野.13 上高田四丁目地区
(上高田四丁目団地を含む都営住宅を中心とした地区)
- ・中野.14 白鷺二・三丁目地区 ⇒【区域変更】中野.14 白鷺二・三丁目地区
(住宅マスタープランとの整合を図る)
- ・中野.16 南台五丁目地区
- ・中野.17 江原町一丁目地区
- ・【新規】中野.18 江古田三丁目地区(国家公務員宿舎跡地の活用状況)
- ・【新規】中野.19 沼袋駅周辺地区(都市再開発の方針との整合を図る)
- ・【新規】中野.20 大和町地区(都市再開発の方針との整合を図る)
- ・【新規】中野.21 新井薬師前駅周辺地区(都市再開発の方針との整合を図る)

4. 今後の予定

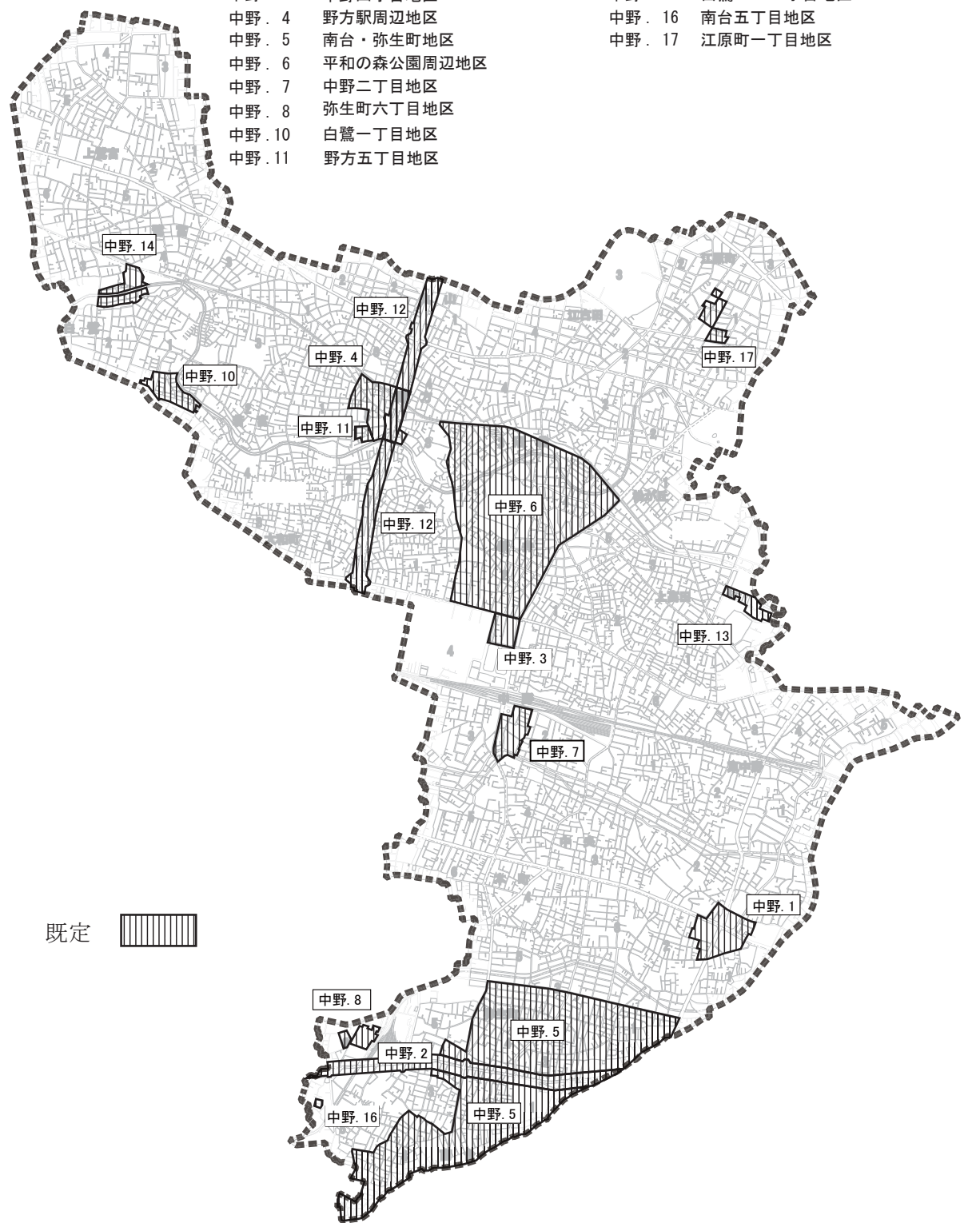
平成27年

- | | |
|-------|------------------------|
| 1月15日 | 都市計画法第18条の意見照会に対する回答期限 |
| 2月6日 | 第208回東京都都市計画審議会付議(東京都) |
| 3月上旬 | 都市計画決定・告示(東京都) |

住宅市街地の開発整備の方針（既決定）

【重点地区】

- | | | | |
|--------|------------|--------|-------------|
| 中野. 1 | 中野坂上地区 | 中野. 12 | 環状7号線沿道中野地区 |
| 中野. 2 | 方南通り地区 | 中野. 13 | 上高田四丁目地区 |
| 中野. 3 | 中野四丁目地区 | 中野. 14 | 白鷺二・三丁目地区 |
| 中野. 4 | 野方駅周辺地区 | 中野. 16 | 南台五丁目地区 |
| 中野. 5 | 南台・弥生町地区 | 中野. 17 | 江原町一丁目地区 |
| 中野. 6 | 平和の森公園周辺地区 | | |
| 中野. 7 | 中野二丁目地区 | | |
| 中野. 8 | 弥生町六丁目地区 | | |
| 中野. 10 | 白鷺一丁目地区 | | |
| 中野. 11 | 野方五丁目地区 | | |

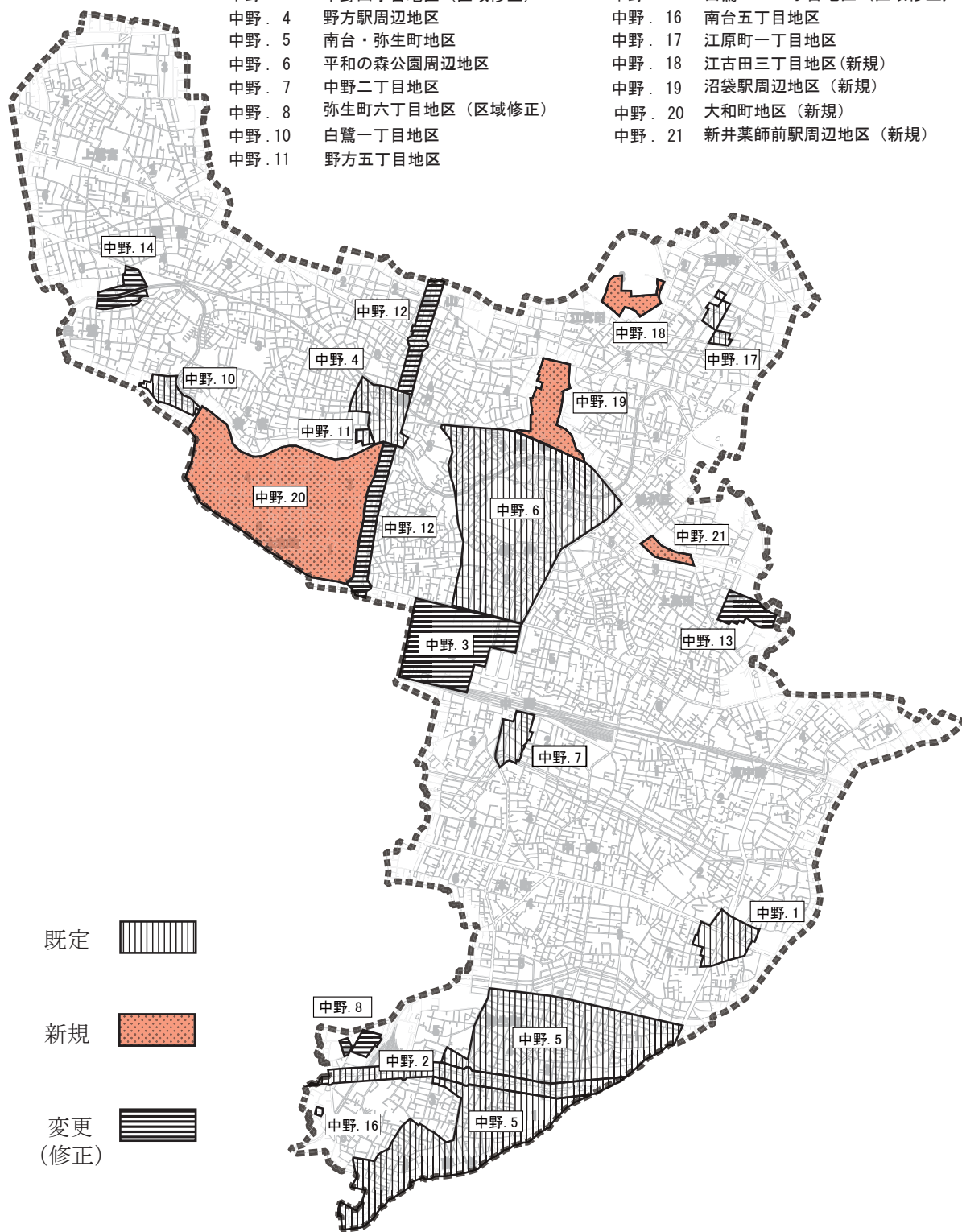


住宅市街地の開発整備の方針（変更後）

【重点地区】

- 中野. 1 中野坂上地区
- 中野. 2 方南通り地区
- 中野. 3 中野四丁目地区（区域修正）
- 中野. 4 野方駅周辺地区
- 中野. 5 南台・弥生町地区
- 中野. 6 平和の森公園周辺地区
- 中野. 7 中野二丁目地区
- 中野. 8 弥生町六丁目地区（区域修正）
- 中野. 10 白鷺一丁目地区
- 中野. 11 野方五丁目地区

- 中野. 12 環状7号線沿道中野地区（区域修正）
- 中野. 13 上高田四丁目地区（区域修正）
- 中野. 14 白鷺二・三丁目地区（区域修正）
- 中野. 16 南台五丁目地区
- 中野. 17 江原町一丁目地区
- 中野. 18 江古田三丁目地区（新規）
- 中野. 19 沼袋駅周辺地区（新規）
- 中野. 20 大和町地区（新規）
- 中野. 21 新井薬師前駅周辺地区（新規）



0 500 1000 1500 2000 m

東京都市計画

住宅市街地の開発整備の方針

平成26年11月

東京都

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針(以下「本方針」という。)は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものである。

あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)、「東京都住宅マスタープラン」(以下「住宅マスタープラン」という。)、都市再開発の方針、防災街区整備方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
- ② 都市計画制度の円滑な適用

③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、東京都区部の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

(2) 位置付け

本方針は、住宅マスタープランの内容(住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき定める住宅等の供給計画及び重点供給地域を含む。)に適合するよう策定する。

また、「東京の都市づくりビジョン(改定)」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、防災街区整備方針、区の基本構想等と整合を図り策定する。

(3) 対象区域

本方針における対象区域は、次のとおりである。

区 分	区市町村	対 象 区 域
東京都市計画区域	東京都区部	行政区域全域及び多摩川、江戸川河口を結ぶ圏内の水面

2 住宅市街地の開発整備の目標

(1) 実現すべき住宅市街地の在り方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

さらに、近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化、住宅総数及び空き家数の増加など、住宅政策を取り巻く社会経済情勢は変化しているとともに、東日本大震災の被災経験を踏まえ、改めて高度な安全性の確保が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、広域連携により東京圏全域で一体的に機能を発揮する環状メガロポリス構造の実現に加え、今後東京の人口もゆっくり確実に減少していく中で、地域特性

を踏まえて選択した拠点的な市街地を再構築するとともに、それを支える都市基盤等の整備に優先的に取り組み、東京の市街地を集約型の地域構造へと再編していくこととしている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、環状メガロポリス構造の実現に加え、集約型の地域構造を前提とした、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住を実現することを基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、「東京の都市づくりビジョン(改定)」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図るものとする。

(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現に向けて、①から④までの視点に立ち、次の目標を定める。

- ① 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現
- ② 既存ストックが抱える問題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現

③ 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化

④ 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

震災等に対する高度な防災機能や、低CO₂など優れた環境性能、潤いのある景観や緑など、安全で魅力ある住宅市街地を形成する。

目標2 地域における生活サービスとの連携

高齢者世帯や子育て世帯などが地域・社会の中で必要なサポートを受けながら安心して暮らせる住生活の実現を図る。

目標3 マンションの管理適正化・再生

東京の住宅ストックの約4割を占めるマンションを良好な状態に保つための管理の適正化や耐震化、大規模改修・建替えの促進を図る。

目標4 公共住宅ストックの有効活用

公共住宅ストックの再編と活用に関する方針を作成し、公共住宅ストックを、東京のまちづくり等に活用する。

目標5 郊外住宅市街地等の活性化

高齢化が進み、空き家の増加が見られる郊外住宅市街地やニュータウンなどについて、活性化や再生を図る。

目標6 既存住宅活用の推進

既存住宅について、リフォームやメンテナンスの促進、住宅市場での流通促進を図るとともに、空き家の活用を促進する。

目標7 市場におけるルールづくり

都民が安心して取引できる住宅市場の実現に向け、売買及び賃貸におけるルールづくりを進めるとともに、消費者の意識や関心の向上を図る。

目標8 良質な住宅を供給する市場の整備

良質な住宅の供給促進とともに、活用されていない空き家の市場への流通を誘導する。

目標9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

公共住宅でのセーフティネット機能の強化とともに、多様な主体・分野との連携によるセーフティネットを再構築する。

目標10 地震災害からの復興

「東京都地域防災計画」の見直しと、応急仮設住宅の迅速な提供に向けた準備を図るとともに、地震災害からの速やかな復興のための準備に取り組む。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

(1) 住宅市街地における土地利用

居住機能の充実、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

① 環状7号線の外側の地域では、計画的に整備された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成する。

② 環状7号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。

さらに、センター・コア再生ゾーンでは、都市基盤とのバランスや周辺環境にも配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を充実させ、職住近接を図る。

(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の整備に当たっては、「東京の都市づくりビジョン(改定)」における5つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する3つのゾーンについて、防災機能の向上、生活サービスとの連携、住宅

地のマネジメントの促進及び景観・環境への配慮といった視点から、次のとおり、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

なお、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)に基づき指定された「特定都市再生緊急整備地域」及び「都市再生緊急整備地域」において整備又は開発を行う場合には、その地域整備方針も踏まえて整備等を進める。

① センター・コア再生ゾーン

都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、緑化の推進などのヒートアイランド対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における統一感のある街並みの形成等に配慮しつつ、地区計画や都市開発諸制度等の適切な運用や都有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに併せて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく。

災害に強い戦略的都市づくりと外国企業の誘致を進め、外国企業と東京が誇る高い技術力を有する中小企業とが刺激し合うことで、新技術・新サービスを創造する魅力的な市場を形成し、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支

える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進める。

木造住宅密集地域では、「整備地域」を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導していく。また、地区計画等を活用し、マンションの建替えが行われる場合に、周辺環境との調和や街並み景観等に十分配慮した計画となるよう誘導するとともに、既存不適格マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を国に要求していく。

② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

大規模な住宅開発等が行われる際には、地域の景観やまちづくりの基準に基づき、海上、水際からの眺めや緑化の推進などヒートアイランド対策等に配慮し、水辺を生かした景観形成や魅力ある親水空間の整備を誘導していく。

新たに整備された大規模な複合市街地や超高層住宅については、事業者と居住者が協力して適切な管理を行うよう誘導

し、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていく。

アジアゲートウェイとしての機能と誘致企業をサポートする機能をあわせ持つ拠点を構築し、海外企業や研究開発拠点の誘致を促進して、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進める。

③ 都市環境再生ゾーン

木造住宅密集地域では、「整備地域」を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していく。

住宅市街地の更新の機会を捉え、スプロール化によって形成された、基盤がぜい弱な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した生活支援機能の導入や、バリアフリー化などにより、地域活力やコミュニティの維持、向上を推進していく。

4 重点地区等の整備又は開発の方針

(1) 重点地域

ア 地域の設定

業務・商業機能等と併せて、都心居住の充実、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、首都機能を担う東京圏の中心であるセンター・コア・エリア(おおむね首都高速中央環状線の内側)を「重点地域」として位置付ける。

イ 整備又は開発の方針

重点地域においては、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能の充実を図る。

地域の特性に応じて、特定街区、高度利用地区及び再開発等促進区を定める地区計画等を活用する。

(2) 重点地区

ア 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

イ 選定基準

重点地区には、原則として、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

ウ 具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえるとともに、特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	中野. 1 中野坂上地区	中野. 2 方南通り地区	中野. 3 中野四丁目地区	中野. 4 野方駅周辺地区
面積 (ha)	約 8ha	約 15ha	約 24ha	約 9ha
おおむねの位置	中野区東南部	中野区南部	中野区中央部	中野区北西部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン センター・コア再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	既存の商業集積を生かしながら業務機能の立地を進め、住宅を含む商業、業務等の諸機能を併せ持つ良好な市街地として整備する。	大規模な火災等の発生に備え、避難路の安全の確保を図るとともに、公共施設の整備を図り、災害に強いまちづくりを進める。	避難場所の周辺地として建築物の不燃化及び共同化を促進し、防災性を向上させるとともに、土地の高度利用を図り、広場、道路等の公共空間を確保しながら、商業、業務及び住宅の調和した市街地として整備を進める。	中野区北部の拠点地区としてふさわしい計画的かつ集団的な建物の更新を行い、文化施設の拡充、地域の商業の活性化と住環境の整備を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	放射6号線青梅街道及び環状6号線山手通り沿道に中高層の商業、業務施設を配置し、土地の高度利用を図るとともに、背後地については中高層住宅地として、土地の有効利用を図る。	補助62号線方南通り沿道を中高層の商業・業務機能を持たせ、併せて良質な住宅の配置を行い、土地の有効利用を図っていく。	中野区の中心核として、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、業務及び商業施設の立地を進め、併せて都市型住宅地として整備する。	現在の良好な住宅地の環境を保全しながら、大都市の住宅地にふさわしい都市型住宅の供給及び既存住宅、商業を中心に公共施設、住宅との共同化を促進するため、土地の高度利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	環状6号線及び放射6号線の整備並びに区画道路の整備を図る。	補助62号線及び東大附属中等教育学校西側道路並びに区画道路の整備とともに地区施設の整備を図る。	補助74号線、補助221号線、区画道路、広場等の整備を図る。	道路、公園、駐輪場及び駐車場の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	組合施行等の市街地再開発事等により、公共施設等の整備を図る。	公共が方南通りの拡幅整備を図り、不燃建築物の整備は民間が進める。	組合施行の市街地再開発事業により、道路、広場等公共施設の整備を図る。	組合施行の市街地再開発事業及び沿道地区計画により道路、公園等の整備を図る。
・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	市街地再開発事業(完了) 地区計画(決定済) 高度利用地区(決定済)	都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 防災生活圏促進事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 防災街区整備地区計画(決定済)	市街地再開発事業(一部完了) 再開発等促進区を定める地区計画(決定済) 地区計画 高度利用地区(一部決定済)	沿道環境整備事業(事業中) 市街地再開発事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 高度利用地区(決定済)
・ その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・放射6号線 ・環状6号線 再開発促進地区	街路整備事業 ・補助62号線 防災再開発促進地区(決定済) 再開発促進地区	再開発促進地区	都市高速鉄道西武新宿線連続立体交差事業 再開発促進地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

番号・地区名	中野. 5 南台・弥生町地区	中野. 6 平和の森公園周辺地区	中野. 7 中野二丁目地区	中野. 8 弥生町六丁目地区
面積 (ha)	約 94ha	約 74ha	約 5ha	約 2ha
おおむねの位置	中野区南部	中野区中央部	中野区中央部	中野区南西部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	災害危険度の高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図り、避難場所の安全性を確保しながら災害に強い、安全で快適なまちづくりを進める。	公共施設(下水道処理施設、公園等)の整備と併せて周辺の不燃化を促進し、避難場所としての防災機能を確保するとともに、より良い住環境の形成を図る。	中野の玄関口にふさわしい広域中心拠点として、駅前広場や周辺の道路交通環境を整え、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、業務、商業、住宅など多様な都市機能が集積したにぎわいの核を形成する。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	幹線道路である補助26号線中野通り、環状6号線山手通り及び補助62号線方南通りの沿道では、避難路及び延焼遮断帯としての機能向上のため建築物の不燃化及び共同化を進めるとともに、商業・業務と住宅との調和がとれた土地の高度利用を図る。 住宅地においては、中低層住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る。	防災公園を中心に、その周辺住宅地の建築物の共同化を促進し、不燃化された中層住宅を主体とした良好な住環境を形成していく。	公社中野駅前住宅一帯を市街地再開発等により、広場、道路等の基盤整備を行い、商業・業務・都市型住宅など複合市街地を形成するとともに、併せて駅前広場の拡張整備による安全で快適な交通結節機能の拡充を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助26号線、環状6号線及び補助62号線の整備、生活道路等の拡幅整備、公園、広場及びポケットパークの整備等を図る。	下水道処理施設の整備と平和の森公園及び周辺道路の整備を図る。	駅前広場、主要区画道路、区画道路、広場、駐車場等の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項	公共は公園及び街路の整備を、民間は木賃住宅の改善、不燃建築物の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う。 都市防災不燃化促進事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 防災生活圏促進事業(完了) 地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(決定済) 公園事業(事業中) 街路整備事業 ・補助26号線 ・補助62号線 ・環状6号線 防災再開発促進地区(決定済) 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区	公共は公園及び街路の整備を、民間は不燃建築物の整備、木賃住宅の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う。 都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(決定済) 下水道事業(事業中) 公園事業(事業中) 街路整備事業 ・区街路4号線 防災再開発促進地区(決定済) 再開発促進地区	組合施行の市街地再開発事業等により公共施設等の整備を図る。 公社住宅建替事業 市街地再開発事業 土地区画整理事業 住宅市街地総合整備事業 地区計画 高度利用地区 再開発促進地区	公社住宅建替事業(一部完了)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名 面積(ha)	中野. 10 白鷺一丁目地区 約 3ha	中野. 11 野方五丁目地区 約 1ha	中野. 12 環状7号線沿道中野地区 約 8ha	中野. 13 上高田四丁目地区 約 4ha
おおむねの位置	中野区西部	中野区北西部	中野区北西部	中野区東部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、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。	計画的に団地再生事業を実施することにより、敷地の有効利用及び居住水準の向上を図るとともに、今後の少子・高齢化社会に配慮した良質な住宅の供給を図る。	幹線道路の沿道に適した土地の有効利用を図るとともに、公園や緑地の適正配置と防音対策、また建築物の不燃化及び共同化の推進を図り、災害に強いまちづくりを進める。	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、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。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	建築物の不燃化、共同化を促進するとともに、緩衝建築物としての機能を果たすために建築物の中高層化を図り、住宅、商業、業務施設が共存する地区として、土地の有効利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	団地隣接の道路拡幅整備を行う。	環状7号線及び区画道路の整備とともに、沿道環境の向上のため緩衝緑地及び公園の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 その他の特記すべき事項	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。 公営住宅建替事業(事業中) 一団地の住宅施設(決定済)	機構住宅団地再生事業	緩衝緑地、公園等の整備は公共が行い、建築物の不燃化、共同化及び防音構造化並びに緩衝建築物の建築を民間が行い、沿道環境の整備を図る。 沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 再開発促進地区	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。 公営住宅建替事業(完了) 地区計画

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	中野. 14 白鷺二・三丁目地区	中野. 16 南台五丁目地区	中野. 17 江原町一丁目地区	※中野. 18 江古田三丁目地区
面積(ha)	約 4ha	約 1ha	約 3ha	約 5ha
おおむねの位置	中野区北西部	中野区南部	中野区北部	中野区北東部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	国家公務員宿舎の跡地利用により、自然、福祉及び防災に配慮した快適な居住空間を創出し、多様な世代やファミリー世代に向けた良質な住宅供給を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。	主要生活道路及び区画道路の拡幅並びに安全な歩行者空間及び公園の整備を図る。
d ・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)	公社住宅建替事業	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)	住宅市街地総合整備事業(事業中) 公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	※中野. 19 沼袋駅周辺地区	※中野. 20 大和町地区	※中野. 21 新井薬師前駅周辺地区
面積(ha)	約 10ha	約 64ha	約 2ha
おおむねの位置	中野区北部	中野区西北部	中野区北部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	西武新宿線の連続立体交差事業、駅前広場、道路等の公共施設の整備に併せて、駅周辺の再編整備を進めるとともに、良好な住環境の形成を図る。	災害危険度の高い密集市街地の防災性の向上及び住環境の整備並びに補助第227号線大和町中央通り沿道の不燃化促進及び街並み整備を図ることによって、災害に強い安全で快適なまちづくりを目指す。	西武新宿線の連続立体交差事業及び駅前広場、道路等の公共施設の整備に併せて、駅周辺の再編整備を進めるとともに、良好な住環境の形成を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	商業地区と住宅地との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。	補助第227号線大和町中央通り沿道は、避難路及び延焼遮断帯としての機能向上のため、建築物の不燃化及び共同化を進めるとともに、商業・居住機能の調和の下に土地の高度利用を図る。 住宅地においては、建築物の不燃化及び主要生活道路の拡幅を進めるとともに、中低層住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る。	商業地区と住宅地との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市高速鉄道西武鉄道新宿線連続立体交差事業を促進するとともに、区画街路第4号線の整備を図る。	補助第227号線の拡幅整備、生活道路等による避難経路ネットワークの形成、公園、広場等の整備等を図る。	都市高速鉄道西武鉄道新宿線連続立体交差事業を促進するとともに、区画街路第3号線の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。	行政と住民との協働による事業の推進を基本とし、公共は街路、公園等の基盤整備を行う。民間は木造賃貸住宅の改善、不燃建築物への更新等を行い、行政はそれに対し必要な指導、助成等を行う。	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を行う。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	地区計画 都心共同住宅供給事業	住宅市街地総合整備事業(密集型) 木造住宅密集地域整備事業 都市防災不燃化促進事業 特定防災街区整備地区 地区計画	地区計画 都心共同住宅供給事業
その他の特記すべき事項	都市高速鉄道西武鉄道新宿線連続立体交差事業(事業中) 街路整備事業 ・区画街路第4号線 再開発促進地区	高度地区 街路整備事業 ・補助第227号線 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区 防災再開発促進地区	都市高速鉄道西武鉄道新宿線連続立体交差事業(事業中) 街路整備事業 ・区画街路第3号線 再開発促進地区

東京都市計画
住宅市街地の開発整備の方針
新旧対照表

平成26年11月

東京都

(変更案)

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針(以下「本方針」という。)は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものである。

あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)、「東京都住宅マスタープラン」(以下「住宅マスタープラン」という。)、都市再開発の方針、防災街区整備方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導

(既決定)

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び方針に従って、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものである。

また、あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)、「東京都住宅マスタープラン」(以下「住宅マスタープラン」という。)、都市再開発の方針及び防災街区整備方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導

(変更案)

- ② 都市計画制度の円滑な適用
- ③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、東京都区部の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

(2) 位置付け

本方針は、住宅マスタープランの内容(住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき定める住宅等の供給計画及び重点供給地域を含む。)に適合するよう策定する。

また、「東京の都市づくりビジョン(改定)」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、防災街区整備方針、区の基本構想等と整合を図り策定する。

(3) 対象区域

本方針における対象区域は、次のとおりである。

区 分	区市町村	対 象 区 域
東京都市計画区域	東京都区部	行政区域全域及び多摩川、江戸川河口を結ぶ圏内の水面

2 住宅市街地の開発整備の目標

(既決定)

- ② 都市計画制度の円滑な適用
- ③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、東京都区部の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

(2) 位置づけ

本方針は、住宅マスタープランの内容(「住生活基本法」に基づき定める住宅等の供給計画及び「重点供給地域」を含む。)に適合するよう策定する。

また、「東京構想2000」、「東京の新しい都市づくりビジョン」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、防災街区整備方針及び区の基本構想等と整合を図り策定する。

(3) 対象区域

本方針における対象区域は、次のとおりである。

区 分	区市町村	対 象 区 域
東京都市計画区域	東京都区部	行政区域全域及び多摩川、江戸川河口を結ぶ圏内の水面

2 住宅市街地の開発整備の目標

(変更案)

(1) 実現すべき住宅市街地の在り方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視する時代へと移行している。

さらに、近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化、住宅総数及び空き家数の増加など、住宅政策を取り巻く社会経済情勢は変化しているとともに、東日本大震災の被災経験を踏まえ改めて高度な安全性の確保が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、広域連携により東京圏全域で一体的に機能を発揮する環状メガロポリス構造の実現に加え、今後東京の人口もゆっくり確実に減少していく中で、地域特性を踏まえて選択した拠点的な市街地を再構築するとともに、それを支える都市基盤等の整備に優先的に取り組み、東京

(既決定)

(1) 実現すべき住宅市街地のあり方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市やまち並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、住居の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、かつては住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきたが、成熟社会を迎えつつある中で、住宅市街地の持続可能性を重視する方向へと転換してきている。

(変更案)

の市街地を集約型の地域構造へと再編していくこととしている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、環状メガロポリス構造の実現に加え、集約型の地域構造を前提とした、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住を実現することを基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、「東京の都市づくりビジョン(改定)」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図るものとする。

(既決定)

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現とともに、「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活を実現する」ことを基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備にあたっては、各地域の特性をいかすことが必要であることから、「東京の新しい都市づくりビジョン」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図る。

本都市計画区域は、この中の3つのゾーンに属しており、基本的な目標や地域特性を踏まえた上で、ゾーンごとの実現すべき住宅市街地の将来像を次のとおり示す。

① センター・コア再生ゾーン

最先端の業務・商業・文化などの都市機能と居住機能が調和したにぎわいのある複合市街地や、管理の行き届いた中高層のマンションが建ち並ぶ落ち着いたまちなみなど、国際都市東京としての風格や魅力を備えた居住環境を形成している。

都市の利便性や文化性、娯楽性等を求める若者、東京の都市活動を支えるビジネスマンや専門職、現役を退き第二の人生

(変更案)

(既決定)

を楽しむ高齢者など、年齢や職業等の異なる多様な人々が集まり、それぞれのライフスタイルを楽しみながら、いきいきと住生活を営んでいる。

② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

ITなど最先端の業務・産業・研究施設やエンターテインメント性の高い娯楽・商業施設、コンベンション施設などとともに、高さや色彩など景観への配慮が行き届いた集合住宅が計画的に整備され、国際都市東京を代表する美しい水辺景観を備えた魅力ある複合市街地が形成される。

多くの来訪者でにぎわう一方で、都心との近接性や多様な機能の導入による利便性を活かし、場所や時間を固定化しない勤務形態や自由度の高い生活スタイルなど新しい職住近接型の居住スタイルを求める若いファミリー世帯や単身者、DINKS、高齢者世帯など多様な世代・世帯が居住し、都市的な利便性やアメニティを享受する。

③ 都市環境再生ゾーン

かつて老朽木造住宅が密集していた地域では、緑豊かな歩行空間や統一感のある沿道のまち並みを備えた延焼遮断帯となる広がりを持った緑の軸が形成されるとともに、生活道路や公共空地が整備された中に、建替えや耐震改修が施された戸建住宅や共同建替えによる低中層の集合住宅が建ち並ぶ、安全で緑豊かな住宅地が形成されている。駅周辺は、商店街や保育所など多様な機能が集積し、地域の住生活を支える拠点としてにぎわう。

(変更案)

(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現
に向けて、①から④までの視点に立ち、次の目標を定める。

- ① 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅
や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現
- ② 既存ストックが抱える問題解決のための適切な対策と
既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現
- ③ 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による
市場機能の充実・強化

(既決定)

木造住宅密集地域の整備においては、従前居住者への配慮
がなされ、地域コミュニティが適切に維持される。センター・コア
に近接する利便性の高い地域であることから、学生や職住近接
を求める若年勤労者なども多く居住している。

ゾーンの外側の地域は、周辺環境と調和した中層の共同住
宅や、比較的ゆとりある敷地を備えた戸建住宅が建ち並ぶ中
に、公園、緑地や農地などまとまった緑が共存する閑静な住宅
地が形成され、徒歩圏内に生活利便施設等があり、地域の
人々の暮らしを支えている。

居住者の地域への関心が高く、景観づくり、防犯・防災活動
など、住宅地のマネジメント活動に地域住民が主体的に取り
組んでいて、そうした活動は住宅地の魅力を高め、個々の住宅
の資産価値をも高めている。

(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現」に向けて、
次の目標を定める。

(変更案)

④ 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

震災等に対する高度な防災機能や、低CO₂など優れた環境性能、潤いのある景観や緑など、安全で魅力ある住宅市街地を形成する。

目標2 地域における生活サービスとの連携

高齢者世帯や子育て世帯などが地域・社会の中で必要なサポートを受けながら安心して暮らせる住生活の実現を図る。

目標3 マンションの管理適正化・再生

東京の住宅ストックの約4割を占めるマンションを良好な状態に保つための管理の適正化や耐震化、大規模改修・建替えの促進を図る。

目標4 公共住宅ストックの有効活用

公共住宅ストックの再編と活用に関する方針を作成し、公共住宅ストックを、東京のまちづくり等に活用する。

(既決定)

① 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

目標1 災害などに強い安全な住宅まちづくり

地震や水害などの災害や、侵入窃盗をはじめ日常生活に潜む危険に対して、安全性の高い住まいづくり・まちづくりをめざす。

目標2 長寿命で質の良い住宅ストックの形成

世代を超えて長期にわたり使用が可能な品質・性能を備えた良質な住宅ストックの形成をめざす。

目標3 環境や景観等に配慮した持続可能な住宅まちづくり

住まいづくりにおける環境負荷の低減や、美しいまち並みと緑豊かな住環境を備え、暮らしやすく愛着の持てる住宅市街地の形成をめざす。

目標4 良質な公共住宅ストックの形成とまちづくりへの活用

公共住宅のストックについて、適切に維持・更新し、良質なストックの形成をめざすとともに、地域のまちづくりに資するよう活用する。

② 住宅市場の環境整備

(変更案)

目標5 郊外住宅市街地等の活性化

高齢化が進み、空き家の増加が見られる郊外住宅市街地やニュータウンなどについて、活性化や再生を図る。

目標6 既存住宅活用の推進

既存住宅について、リフォームやメンテナンスの促進、住宅市場での流通促進を図るとともに、空き家の活用を促進する。

目標7 市場におけるルールづくり

都民が安心して取引できる住宅市場の実現に向け、売買及び賃貸におけるルールづくりを進めるとともに、消費者の意識や関心の向上を図る。

目標8 良質な住宅を供給する市場の整備

良質な住宅の供給促進とともに、活用されていない空き家の市場への流通を誘導する。

目標9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

公共住宅でのセーフティネット機能の強化とともに、多様な主体・分野との連携によるセーフティネットを再構築する。

(既決定)

目標5 ニーズに応じた住まいを安全に選択できる市場の実現

都民がそれぞれの価値観やライフスタイル、ライフステージに応じた住まいを、安全かつ適切に選択できる市場の実現をめざす。

目標6 住宅が長期にわたり活用される市場の実現

良質な中古住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるなど、住宅の資産価値が持続し、長く活用される市場の実現をめざす。

目標7 地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり

工務店など地域の住宅関連事業者の活力を活かして、良質な住まいづくりをめざす。

③ 都民の居住の安定確保

目標8 公共住宅のセーフティネット機能の向上

住宅に困窮する都民の居住の安定が確保されるよう、公共住宅におけるセーフティネット機能の向上をめざす。

目標9 民間住宅における住まいの安心確保

住宅の大部分を占める民間住宅において、高齢者、障害者、小さな子どものいる世帯等が安心して暮らせるようにすることをめざす。

(変更案)

目標 10 地震災害からの復興

「東京都地域防災計画」の見直しと、応急仮設住宅の迅速な提供に向けた準備を図るとともに、地震災害からの速やかな復興のための準備に取り組む。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

(1) 住宅市街地における土地利用

居住機能の充実、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

- ① 環状7号線の外側の地域では、計画的に整備された中高層住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成する。
- ② 環状7号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。

さらに、センター・コア再生ゾーンでは、都市基盤とのバランスや周辺環境にも配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を充実させ、職住近接を図る。

(既決定)

目標10 地震などの災害を受けた地域の復興に向けた体制整備

大地震をはじめとする自然災害に対して、起こりうる事態を想定し、迅速かつ円滑な復興を図ることのできる体制づくりをめざす。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

(1) 住宅市街地における土地利用

都心居住の推進、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

- ① 環状7号線の外側の地域では、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地として土地利用を誘導する。
- ② 環状7号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を維持すべき地域を除き、原則として中高層住宅を主体とした住宅地として土地利用を誘導する。

さらに、センター・コア・再生ゾーン内では、都心居住を重点的に進めるため、都市基盤とのバランスや周辺環境にも配慮しながら、特定街区、高度利用地区の指定等、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強化し、職住が複合した住宅

(変更案)

(既決定)

(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針

市街地の形成を図る。

(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針

ア 住宅市街地の特性を踏まえた類型区分

各ゾーンには、異なる特性・課題を有した住宅市街地が包含されていることから、ゾーン区分とは別に、東京の住宅市街地を、土地利用の特性や整備の方向の類似性に着目して4つの類型(居住機能の強化を図る区域、木造住宅密集地域の整備を図る区域、住環境の維持・向上を図る区域、既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域)に区分している。

本都市計画区域においては、これらのうち、全ての類型があり、それぞれの状況に応じて対応を図る。

① 居住機能の強化を図る区域

センター・コア再生ゾーンと東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンのうち、木造住宅密集地域の整備を図る区域に属する部分を除いた区域である。

業務・商業等の機能と住宅との複合化などにより、居住機能を強化し、複合市街地を形成していく。

② 木造住宅密集地域の整備を図る区域

JR山手線と環状七号線の間やJR中央線沿線一帯を中心に広範に分布する、老朽木造住宅が密集し、基盤も未整備な住宅市街地である。

(変更案)

住宅市街地の整備に当たっては、「東京の都市づくりビジョン(改定)」における5つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する3つのゾーンについて、防災機能の向上、生活サービスとの連携、住宅地のマネジメントの促進及び景観・環境への配慮といった視点から、次のとおり、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

なお、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)に基づき

(既決定)

老朽木造住宅等の建替えや生活道路等の整備を促進し、防災性や住環境に優れた利便性の高い住宅市街地の形成を図っていく。

③ 住環境の維持・向上を図る区域

区部周辺部に広範に広がる、基盤が整備され比較的良好な環境を備えた住宅市街地である。

空間のゆとりや周辺環境に配慮しながら、地域の特性を活かし、住環境の維持・向上を図っていく。

④ 既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域

区部周辺部に分布する、スプロール化などにより形成され、基盤が未整備な住宅市街地である。

住宅市街地の更新の機会をとらえ、都市機能の集積化や住宅地の再編に取り組み、持続可能なまちづくりを進めていく。

イ 住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地類型の分布や構成等を踏まえ、次のとおり、地域別の住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

なお、都市再生特別措置法に基づき指定された「都市再生緊

(変更案)

指定された「特定都市再生緊急整備地域」及び「都市再生緊急整備地域」において整備又は開発を行う場合には、その地域整備方針も踏まえて整備等を進める。

① センター・コア再生ゾーン

都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、緑化の推進などのヒートアイランド対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における統一感のある街並みの形成等に配慮しつつ、地区計画や都市開発諸制度等の適切な運用や都有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに併せて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく。

災害に強い戦略的都市づくりと外国企業の誘致を進め、外国企業と東京が誇る高い技術力を有する中小企業とが刺激し合うことで、新技術・新サービスを創造する魅力的な市場を形成し、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進める。

木造住宅密集地域では、「整備地域」を対象に、10年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内

(既決定)

急整備地域」において整備又は開発を行う場合には、その地域整備方針も踏まえて整備等を進める。

① センター・コア再生ゾーン

(居住機能の強化を図る区域)

都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、風環境への配慮や緑化の推進などヒートアイランド対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における緑豊かな広がりをもった統一感のあるまち並みの形成等に配慮しつつ、地区計画や都市開発諸制度等の適切な運用や都有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに合わせて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく。

(変更案)

側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導していく。また、地区計画等を活用し、マンションの建替えが行われる場合に、周辺環境との調和や街並み景観等に十分配慮した計画となるよう誘導するとともに、既存不適格マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を国に要求していく。

② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

大規模な住宅開発等が行われる際には、地域の景観やまちづくりの基準に基づき、海上、水際からの眺めや緑化の推進などヒートアイランド対策等に配慮し、水辺を生かした景観形成や魅力ある親水空間の整備を誘導していく。

(既決定)

ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導していく。建替えに際しては、周辺環境との調和やまち並み景観等に十分配慮した計画となるよう地区計画等の活用を誘導していく。また、既存不適格マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を国に要求していく。

(木造住宅密集地域の整備を図る区域)

沿道一体整備事業等により延焼遮断帯を形成するとともに、その内側は、木造住宅密集地域整備事業、防災街区整備事業などにより、共同住宅への建替えの促進、主要生活道路や公共空地の整備等、土地の有効利用を図る。

② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

(居住機能の強化を図る区域)

大規模な住宅開発等が行われる際には、地域の景観やまちづくりの基準に基づき、海上、水際からの眺めや緑化の推進などヒートアイランド対策等に配慮し、水辺を活かした景観形成を誘導していく。

河川や運河の護岸整備と大規模な住宅開発との連携により、魅力ある親水空間の整備を誘導していく。

(変更案)

新たに整備された大規模な複合市街地や超高層住宅については、事業者と居住者が協力して適切な管理を行うよう誘導し、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていく。

アジアゲートウェイとしての機能と誘致企業をサポートする機能をあわせ持つ拠点を構築し、海外企業や研究開発拠点の誘致を促進して、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進める。

③ 都市環境再生ゾーン

木造住宅密集地域では、「整備地域」を対象に、10 年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等によ

(既決定)

新たに整備された大規模な複合市街地や超高層住宅については、事業者と居住者が協力して適切な管理を行うよう誘導し、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていく。

③ 都市環境再生ゾーン

(木造住宅密集地域の整備を図る区域)

都市計画道路と沿道の一体的整備により、沿道建築物の共同化・不燃化を一体的に推進し、延焼遮断帯の早期形成を図るとともに、延焼遮断帯の内側では、木造住宅密集地域整備事業等の事業制度と街区再編まちづくり制度等の都市計画・建築規制制度との効果的な組み合わせによる住宅等の建替えや主要生活道路の整備を推進していく。

駅やその周辺の再整備の機会をとらえて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。

(住環境の維持・向上を図る区域)

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等によ

(変更案)

る住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していく。

住宅市街地の更新の機会を捉え、スプロール化によって形成された、基盤がぜい弱な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した生活支援機能の導入や、バリアフリー化などにより、地域活力やコミュニティの維持、向上を推進していく。

4 重点地区等の整備又は開発の方針

(1) 重点地域

ア 地域の設定

業務・商業機能等と併せて、都心居住の充実、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、首都機能を担う東京圏の中心であるセンター・コア・エリア(おおむね首都高速中央環状線の内側)を「重点地域」として位置付ける。

イ 整備又は開発の方針

重点地域においては、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を充

(既決定)

る住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好なまち並みの形成を推進していく。

(既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域)

駅周辺の再開発や住宅市街地の更新の機会をとらえ、スプロール化によって形成された、基盤が未整備な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

4 重点地区等の整備又は開発の方針

(1) 重点地域

ア 地域の設定

業務・商業機能等とあわせて、都心居住の推進、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、首都機能を担う東京圏の中心であるセンター・コア・エリア(おおむね首都高速中央環状線の内側)を「重点地域」として位置づける。

イ 整備又は開発の方針

重点地域においては、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強

(変更案)

実を図る。

地域の特性に応じて、特定街区、高度利用地区及び再開発等促進区を定める地区計画等を活用する。

(2) 重点地区

ア 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

イ 選定基準

重点地区には、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

ウ 具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえるとともに、

(既決定)

化し、都心居住の重点的な推進を図る。

地域の特性に応じて、住居系用途地域における高容積率メニューの適用、中高層階住居専用地区の指定等を積極的に進めるほか、特定街区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画等の諸制度の活用を図る。

(2) 重点地区

ア 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

イ 選定基準

重点地区には、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定にあたっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

ウ 具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえるとともに、

(変更案)

特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

(既決定)

都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	中野. 1 中野坂上地区	中野. 1 中野坂上地区	中野. 2 方南通り地区	中野. 2 方南通り地区
面積(ha)	約 8ha	約 8ha	約 15ha	約 15ha
おおむねの位置	中野区東南部	中野区東南部	中野区南部	中野区南部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン センター・コア再生ゾーン	都市環境再生ゾーン センター・コア再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	既存の商業集積を生かしながら業務機能の立地を進め、住宅を含む商業、業務等の諸機能を併せ持つ良好な市街地として整備する。	既存の商業集積を生かしながら業務機能の立地を進め、住宅を含む商業、業務等の諸機能をあわせもつ良好な市街地として整備する。	大規模な火災等の発生に備え、避難路の安全の確保を図るとともに、公共施設の整備を図り、災害に強いまちづくりを進める。	大規模な火災等の発生に備え、避難路の安全の確保を図るとともに、公共施設の整備を図り、災害に強いまちづくりを進める。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	放射6号線青梅街道及び環状6号線山手通り沿道に中高層の商業、業務施設を配置し、土地の高度利用を図るとともに、背後地については中高層住宅地として、土地の有効利用を図る。	放射6号青梅街道及び環状6号山手通り沿道に中高層の商業、業務施設を配置し、土地の高度利用を図るとともに、背後地については中高層住宅地として、土地の有効利用を図る。	補助62号線方南通り沿道を中高層の商業・業務機能を持たせ、併せて良質な住宅の配置を行い、土地の有効利用を図っていく。	方南通り沿道を中高層の商業・業務機能を持たせ、あわせて良質な住宅の配置を行い、土地の有効利用を図っていく。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	環状6号線及び放射6号線の整備並びに区画道路の整備を図る。	環状6号線、放射6号線の整備及び区画道路の整備を図る。	補助62号線及び東大附属中等教育学校西側道路並びに区画道路の整備とともに地区施設の整備を図る。	方南通り及び東大附属中等教育学校西側道路並びに区画道路の整備とともに地区施設の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	組合施行等の市街地再開発事等により、公共施設等の整備を図る。	組合施行等の市街地再開発事等により、公共施設等の整備を図る。	公共が方南通りの拡幅整備を図り、不燃建築物の整備は民間が進める。	公共が方南通りの拡幅整備を図り、不燃建築物の整備は民間が進める。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	市街地再開発事業(完了) 地区計画(決定済) 高度利用地区(決定済)	市街地再開発事業(完了) 地区計画(決定済)	都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 防災生活圏促進事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 防災街区整備地区計画(決定済)	緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 地区再開発事業 都市防災不燃化促進事業(完了) 防災生活圏促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 防災街区整備地区計画(決定済)
その他の特記すべき事項	街路整備事業 ・放射6号線 ・環状6号線 再開発促進地区	街路整備事業(事業中) ・放射6号線 ・環状6号線	街路整備事業 ・補助62号線 防災再開発促進地区(決定済) 再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	中野. 3 中野四丁目地区	中野. 3 中野四丁目地区	中野. 4 野方駅周辺地区	中野. 4 野方駅周辺地区
面積(ha)	約 24ha	約 3ha	約 9ha	約 9ha
おおむねの位置	中野区中央部	中野区中央部	中野区北西部	中野区北西部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	避難場所の周辺地として建築物の不燃化及び共同化を促進し、防災性を向上させるとともに、土地の高度利用を図り、広場、道路等の公共空間を確保しながら、商業、業務及び住宅の調和した市街地として整備を進める。	避難場所の周辺地として建築物の不燃化、共同化を促進し、防災性を向上させるとともに、土地の高度利用を図り、広場、道路等の公共空間を確保しながら、商業、業務、住宅の調和した市街地として整備を進める。	中野区北部の拠点地区としてふさわしい計画的かつ集団的な建物の更新を行い、文化施設の拡充、地域の商業の活性化と住環境の整備を図る。	中野区北部の拠点地区としてふさわしい計画的かつ集団的な建物の更新を行い、文化施設の拡充、地域の商業の活性化と住環境の整備を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	中野区の中心核として、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、業務及び商業施設の立地を進め、併せて都市型住宅地として整備する。	中野区の中心核として、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、業務、商業施設の立地を進め、あわせて都市型住宅地として整備する。	現在の良好な住宅地の環境を保全しながら、大都市の住宅地にふさわしい都市型住宅の供給及び既存住宅、商業を中心に公共施設、住宅との共同化を促進するため、土地の高度利用を図る。	現在の良好な住宅地の環境を保全しながら、大都市の住宅地にふさわしい都市型住宅の供給及び既存住宅、商業を中心に公共施設、住宅との共同化を促進するため、土地の高度利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助74号線、補助221号線、区画道路、広場等の整備を図る。	補助74号線、区画道路及び広場等の整備を図る。	道路、公園、駐輪場及び駐車場の整備を図る。	道路、公園、駐輪場及び駐車場の整備を図る。
d	・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項	組合施行の市街地再開発事業により、道路、広場等公共施設の整備を図る。 市街地再開発事業(完了) 再開発等促進区を定める地区計画(決定済) 地区計画 高度利用地区(一部決定済) 再開発促進地区	組合施行の市街地再開発事業及び沿道地区計画により道路、公園等の整備を図る。 沿道環境整備事業(事業中) 市街地再開発事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 高度利用地区(決定済) 都市高速鉄道西武新宿線連続立体交差事業再開発促進地区	組合施行の市街地再開発事業及び沿道地区計画により道路、公園等の整備を図る。 沿道環境整備事業(事業中) 市街地再開発事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 都市防災総合推進事業(完了) 沿道地区計画(決定済)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	中野.5 南台・弥生町地区	中野.5 南台・弥生町地区	中野.6 平和の森公園周辺地区	中野.6 平和の森公園周辺地区
面積(ha)	約 94ha	約 94ha	約 74ha	約 74ha
おおむねの位置	中野区南部	中野区南部	中野区中央部	中野区中央部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	災害危険度の高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図り、避難場所の安全性を確保しながら災害に強い、安全で快適なまちづくりを進める。	災害危険度の高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図り、避難場所の安全性を確保しながら災害に強い、安全で快適なまちづくりを進める。	公共施設(下水道処理施設、公園等)の整備と併せ周辺の不燃化を促進し、避難場所としての防災機能を確保するとともに、より良い住環境の形成を図る。	公共施設(下水道処理施設、公園等)の整備とあわせ周辺の不燃化を促進し、避難場所としての防災機能を確保するとともに、よりよい住環境の形成を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	幹線道路である補助26号線中野通り、環状6号線山手通り及び補助62号線方南通りの沿道では、避難路及び延焼遮断帯としての機能向上のため建築物の不燃化及び共同化を進めるとともに、商業・業務と住宅との調和がとれた土地の高度利用を図る。 住宅地においては、中低層住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る。	幹線道路沿道では、延焼遮断帯として整備するため不燃化、共同化を進めるとともに、土地の高度利用を図る。 住宅地においては、商業、業務と住宅との調和がとれた良好な中層住宅地として土地利用を図る。	防災公園を中心に、その周辺住宅地の建築物の共同化を促進し、不燃化された中層住宅を主体とした良好な住環境を形成していく。	防災公園を中心に、その周辺住宅地の建築物の共同化を促進し、不燃化された中層住宅を主体とした良好な住環境を形成していく。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助26号線、環状6号線及び補助62号線の整備、生活道路等の拡幅整備、公園、広場及びポケットパークの整備等を図る。	補助26号線及び62号線の整備、生活道路等の拡幅整備、公園、広場及びポケットパークの整備等を図る。	下水道処理施設の整備と平和の森公園及び周辺道路の整備を図る。	下水道処理施設の整備と平和の森公園及び周辺道路の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共は公園及び街路の整備を、民間は木質住宅の改善、不燃建築物の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う。	公共は公園、街路の整備を、民間は木質住宅の改善及び不燃建築物の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う。	公共は公園及び街路の整備を、民間は不燃建築物の整備、木質住宅の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う。	公共は公園、街路の整備を、民間は不燃建築物の整備、木質住宅の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	都市防災不燃化促進事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 防災生活圏促進事業(完了) 地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(決定済)	緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 地区再開発事業 都市防災不燃化促進事業 都市防災総合推進事業 防災生活圏促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(決定済)	都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(決定済)	緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 都市防災総合推進事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(決定済)
その他の特記すべき事項	公園事業(事業中) 街路整備事業 ・補助26号線 ・補助62号線 ・環状6号線 防災再開発促進地区(決定済) 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区	街路整備事業(事業中) ・補助62号線 ・環状6号線	下水道事業(事業中) 公園事業(事業中) 街路整備事業 ・区街路4号線 防災再開発促進地区(決定済) 再開発促進地区	下水道事業(事業中) 公園事業(事業中)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	中野. 7 中野二丁目地区	中野. 7 中野二丁目地区	中野. 8 弥生町六丁目地区	中野. 8 弥生町六丁目地区
面積(ha)	約 5ha	約 5ha	約 2ha	約 2ha
おおむねの位置	中野区中央部	中野区中央部	中野区南西部	中野区南西部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	中野の玄関口にふさわしい広域中心拠点として、駅前広場や周辺の道路交通環境を整え、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、業務、商業、住宅など多様な都市機能が集積したにぎわいの核を形成する。	中野の玄関口にふさわしい、脈わいの「心」として整備を行うとともに、老朽化した公社中野住宅の建替え更新を含め、居住機能の充実を図りながら、住宅、文化、商業、業務などの調和した市街地として整備を進める。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	公社中野駅前住宅一帯を市街地再開発等により、広場、道路等の基盤整備を行い、商業・業務・都市型住宅など複合市街地を形成するとともに、併せて駅前広場の拡張整備による安全で快適な交通結節機能の拡充を図る。	中野区の中心核として、土地の合理的かつ健全な高度利用と、住宅、文化、商業、業務などの複合的な土地利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	駅前広場、主要区画道路、区画道路、広場、駐車場等の整備を図る。	区画道路、駐車場等の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。
d	組合施行の市街地再開発事業等により公共施設等の整備を図る。	組合施行の市街地再開発事業等により公共施設等の整備を図る。		
・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等				
・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	公社住宅建替事業 市街地再開発事業 土地区画整理事業 住宅市街地総合整備事業 地区計画 高度利用地区	公社住宅建替事業 市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業 (都心共同住宅供給事業) 地区計画	公社住宅建替事業(一部完了)	公社住宅建替事業(完了)
・ その他の特記すべき事項	再開発促進地区			

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	中野. 10 白鷺一丁目地区	中野. 10 白鷺一丁目地区	中野. 11 野方五丁目地区	中野. 11 野方五丁目地区
面積(ha)	約 3ha	約 3ha	約 1ha	約 1ha
おおむねの位置	中野区西部	中野区西部	中野区北西部	中野区北西部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、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。	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、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。	計画的に団地再生事業を実施することにより、敷地の有効利用及び居住水準の向上を図るとともに、今後の少子・高齢化社会に配慮した良質な住宅の供給を図る。	計画的に団地再生事業を実施することにより、敷地の有効利用並びに居住水準の向上を図るとともに、今後の少子・高齢化社会に配慮した良質な住宅の供給を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	団地隣接の道路拡幅整備を行う。	団地隣接の道路拡幅整備を行う。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。	公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を推進する。		
・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	公営住宅建替事業(事業中) 一団地の住宅施設(決定済)	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)	機構住宅団地再生事業	機構団地再生事業
・ その他の特記すべき事項				

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	中野. 12 環状7号線沿道中野地区	中野. 12 環状7号線沿道中野地区	中野. 13 上高田四丁目地区	中野. 13 上高田四丁目地区
面積 (ha)	約 8ha	約 12ha	約 4ha	約 1ha
おおむねの位置	中野区北西部	中野区北西部	中野区東部	中野区東部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	幹線道路の沿道に適した土地の有効利用を図るとともに、公園や緑地の適正配置と防音対策、また建築物の不燃化及び共同化の推進を図り、災害に強いまちづくりを進める。	幹線道路の沿道に適した土地の有効利用を図るとともに、公園や緑地の適正配置と防音対策、また建築物の不燃化、共同化の推進を図り、災害に強いまちづくりを進める。	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、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。	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、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。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	建築物の不燃化、共同化を促進するとともに、緩衝建築物としての機能を果たすために建築物の中高層化を図り、住宅、商業、業務施設が共存する地区として、土地の有効利用を図る。	建築物の不燃化、共同化を促進するとともに、緩衝建築物としての機能を果たすために建築物の中高層化を図り、住宅、商業、業務施設が共存する地区として、土地の有効利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	環状7号線及び区画道路の整備とともに、沿道環境の向上のため緩衝緑地及び公園の整備を図る。	環状7号線及び区画道路の整備とともに、沿道環境の向上のため緩衝緑地、公園の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	緩衝緑地、公園等の整備は公共が行い、建築物の不燃化、共同化及び防音構造化並びに緩衝建築物の建築を民間が行い、沿道環境の整備を図る。	緩衝緑地、公園等の整備は公共が行い、建築物の不燃化、共同化、防音構造化、緩衝建築物の建築を民間が行い、沿道環境の整備を図る。	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。	公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を推進する。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済)	沿道環境整備事業(事業中) 都市防災総合推進事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済)	公営住宅建替事業(完了) 地区計画	公営住宅建替事業(事業中)
その他の特記すべき事項	再開発促進地区			

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	※中野. 18 江古田三丁目地区		※中野. 19 沼袋駅周辺地区	
面積(ha)	約 5ha		約 10ha	
おおむねの位置	中野区北東部		中野区北部	
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の目標	国家公務員宿舎の跡地利用により、自然、福祉及び防災に配慮した快適な居住空間を創出し、多様な世代やファミリー世代に向けた良質な住宅供給を図る。		西武新宿線の連続立体交差事業、駅前広場、道路等の公共施設の整備に併せて、駅周辺の再編整備を進めるとともに、良好な住環境の形成を図る。	
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。		商業地区と住宅地との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。	
c 都市施設及び地区施設の 整備の方針	主要生活道路及び区画道路の拡幅並びに安全な歩行者空間及び公園の整備を図る。		都市高速鉄道西武鉄道新宿線連続立体交差事業を促進するとともに、区画街路第4号線の整備を図る。	
d ・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事 業等の計画の概要及び 決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事 項	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。 住宅市街地総合整備事業(事業中)		公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。 地区計画 都心共同住宅供給事業 都市高速鉄道西武鉄道新宿線連続立体交差事業(事業中) 街路整備事業 ・区画街路第4号線 再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

変 更 案		既 決 定	
番号・地区名		変 更 案	既 決 定
※中野. 20 大和町地区		※中野. 21 新井薬師前駅周辺地区	
面積(ha)	約 64ha	約 2ha	
おおむねの位置	中野区西北部	中野区北部	
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の目標	災害危険度の高い密集市街地の防災性の向上及び住環境の整備並びに補助第227号線大和町中央通り沿道の不燃化促進及び街並み整備を図ることによって、災害に強い安全で快適なまちづくりを目指す。	西武新宿線の連続立体交差事業及び駅前広場、道路等の公共施設の整備に併せて、駅周辺の再編整備を進めるとともに、良好な住環境の形成を図る。	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	補助第227号線大和町中央通り沿道は、避難路及び延焼遮断帯としての機能向上のため、建築物の不燃化及び共同化を進めるとともに、商業・居住機能の調和の下に土地の高度利用を図る。 住宅地においては、建築物の不燃化及び主要生活道路の拡幅を進めるとともに、中低層住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る。	商業地区と住宅地との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助第227号線の拡幅整備、生活道路等による避難経路ネットワークの形成、公園、広場等の整備等を図る。	都市高速鉄道西武鉄道新宿線連続立体交差事業を促進するとともに、区画街路第3号線の整備を図る。	
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	行政と住民との協働による事業の推進を基本とし、公共は街路、公園等の基盤整備を行う。 民間は木造賃貸住宅の改善、不燃建築物への更新等を行い、行政はそれに対し必要な指導、助成等を行う。	公共と民間との適切な役割分担の下に事業を行う。	
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	住宅市街地総合整備事業(密集型) 木造住宅密集地域整備事業 都市防災不燃化促進事業 特定防災街区整備地区 地区計画	地区計画 都心共同住宅供給事業	
その他の特記すべき事項	高度地区 街路整備事業 ・補助第227号線 不燃化推進特定整備地区 再開発促進地区 防災再開発促進地区	都市高速鉄道西武鉄道新宿線連続立体交差事業(事業中) 街路整備事業 ・区画街路第3号線 再開発促進地区	

東京都市計画

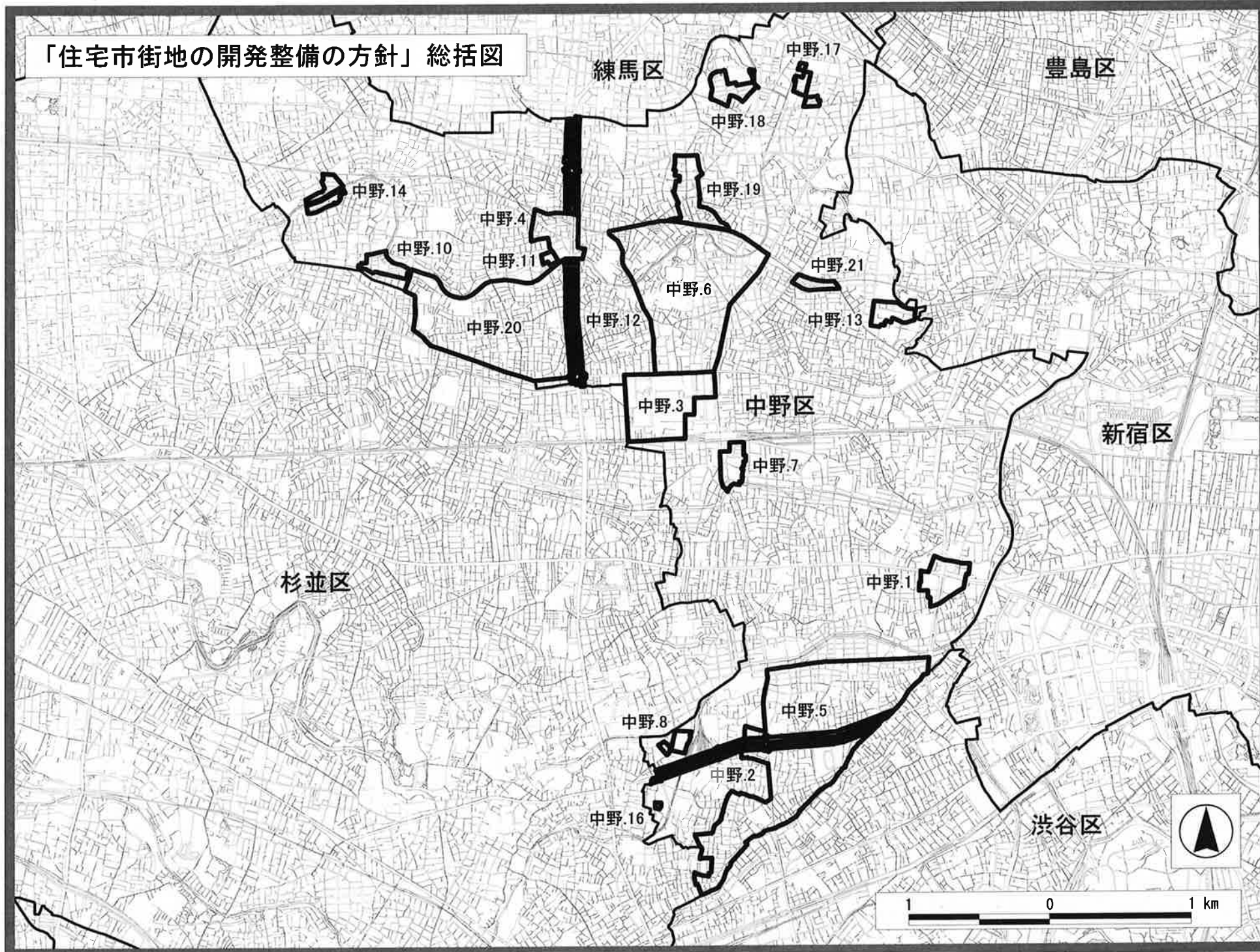
住宅市街地の開発整備の方針

附 図

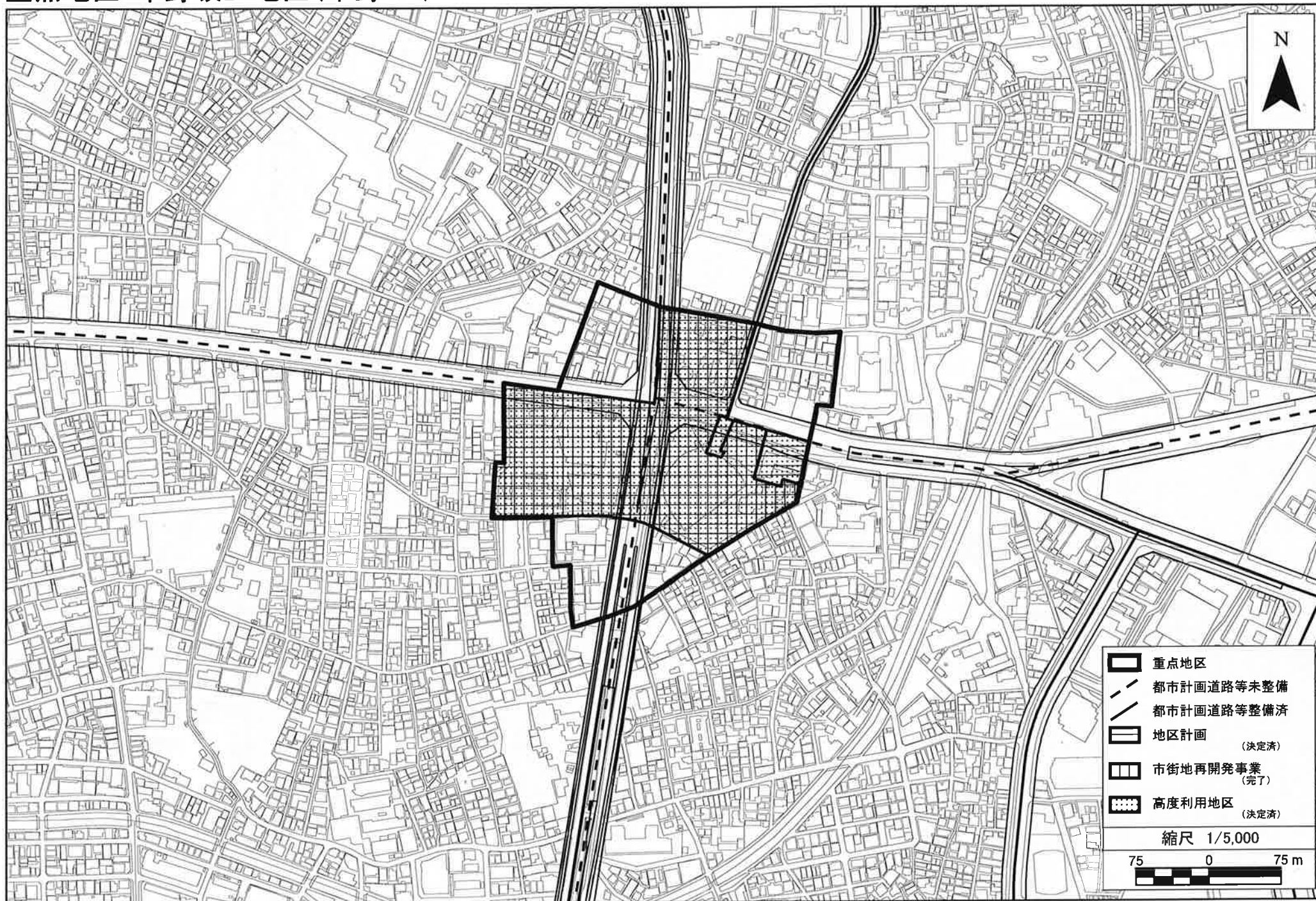
平成26年11月

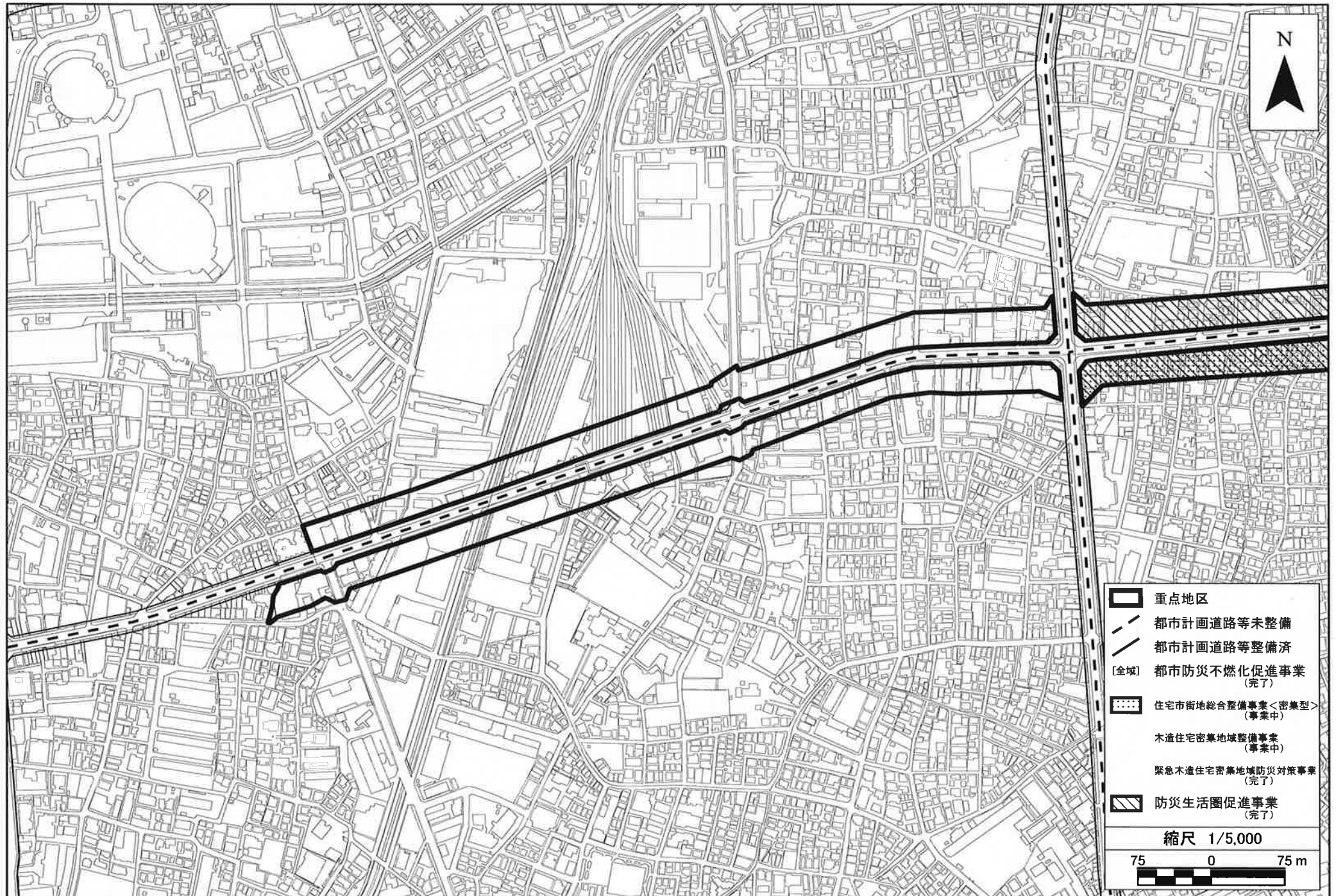
東京都

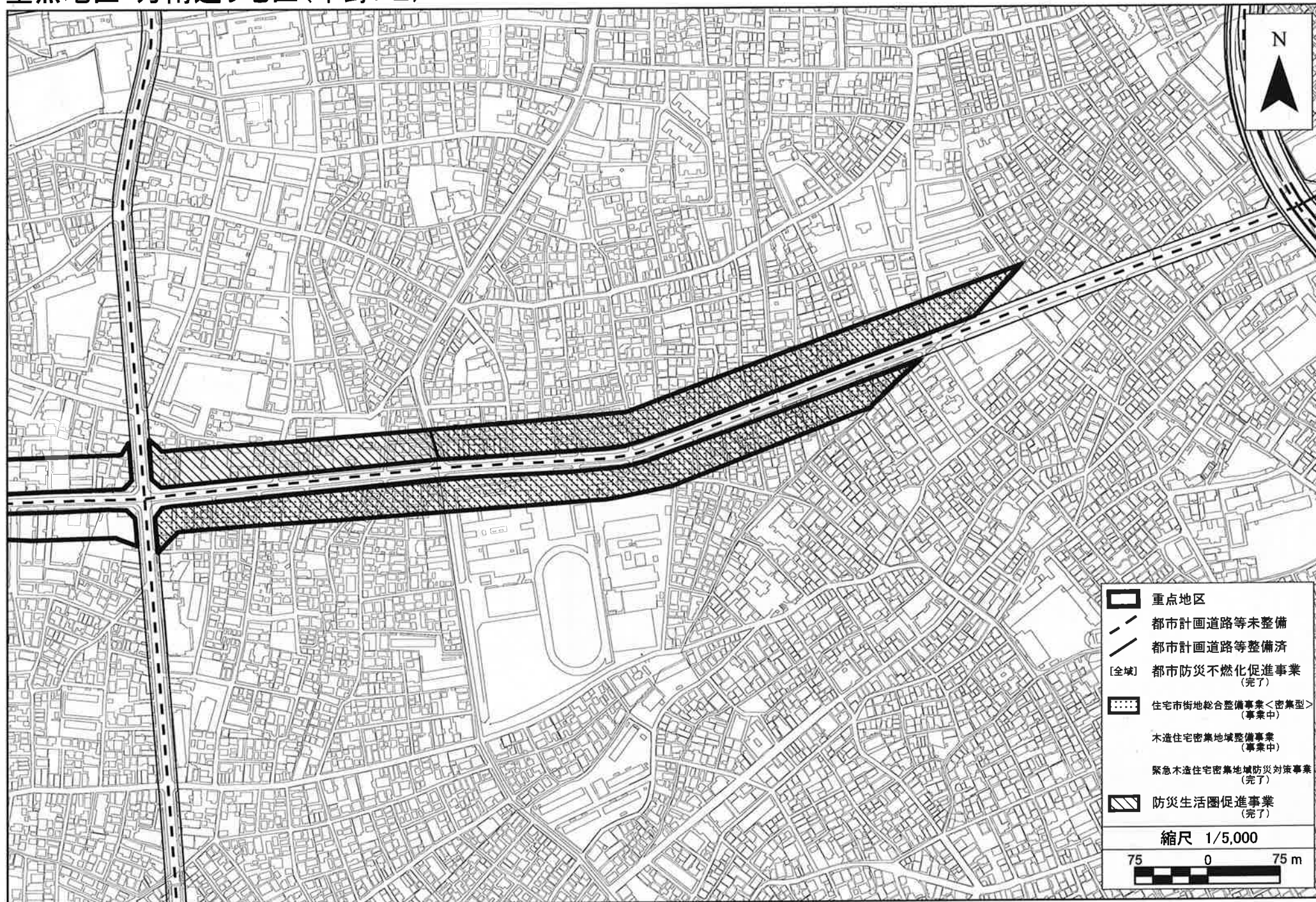
「住宅市街地の開発整備の方針」総括図



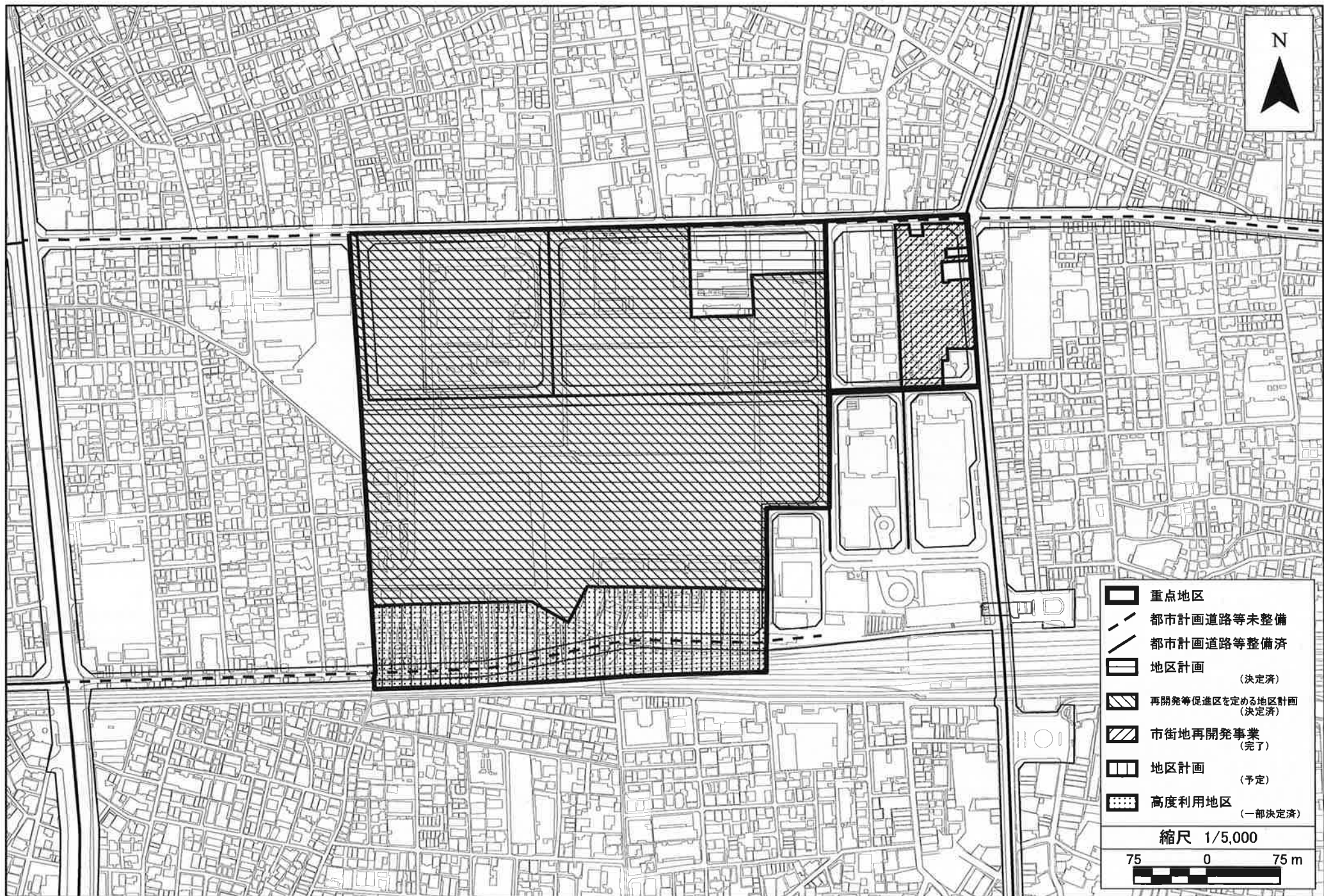
重点地区 中野坂上地区(中野. 1)



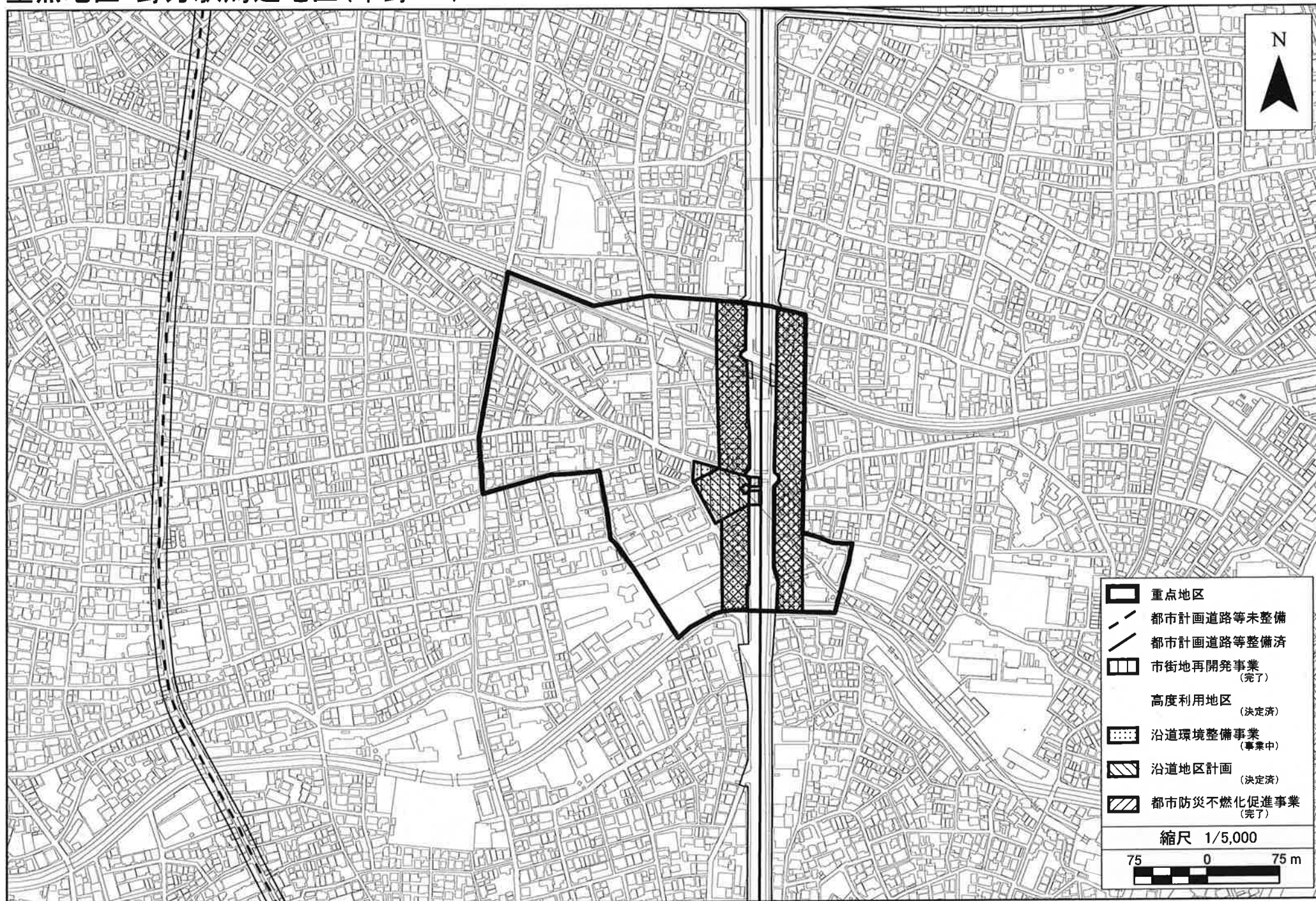




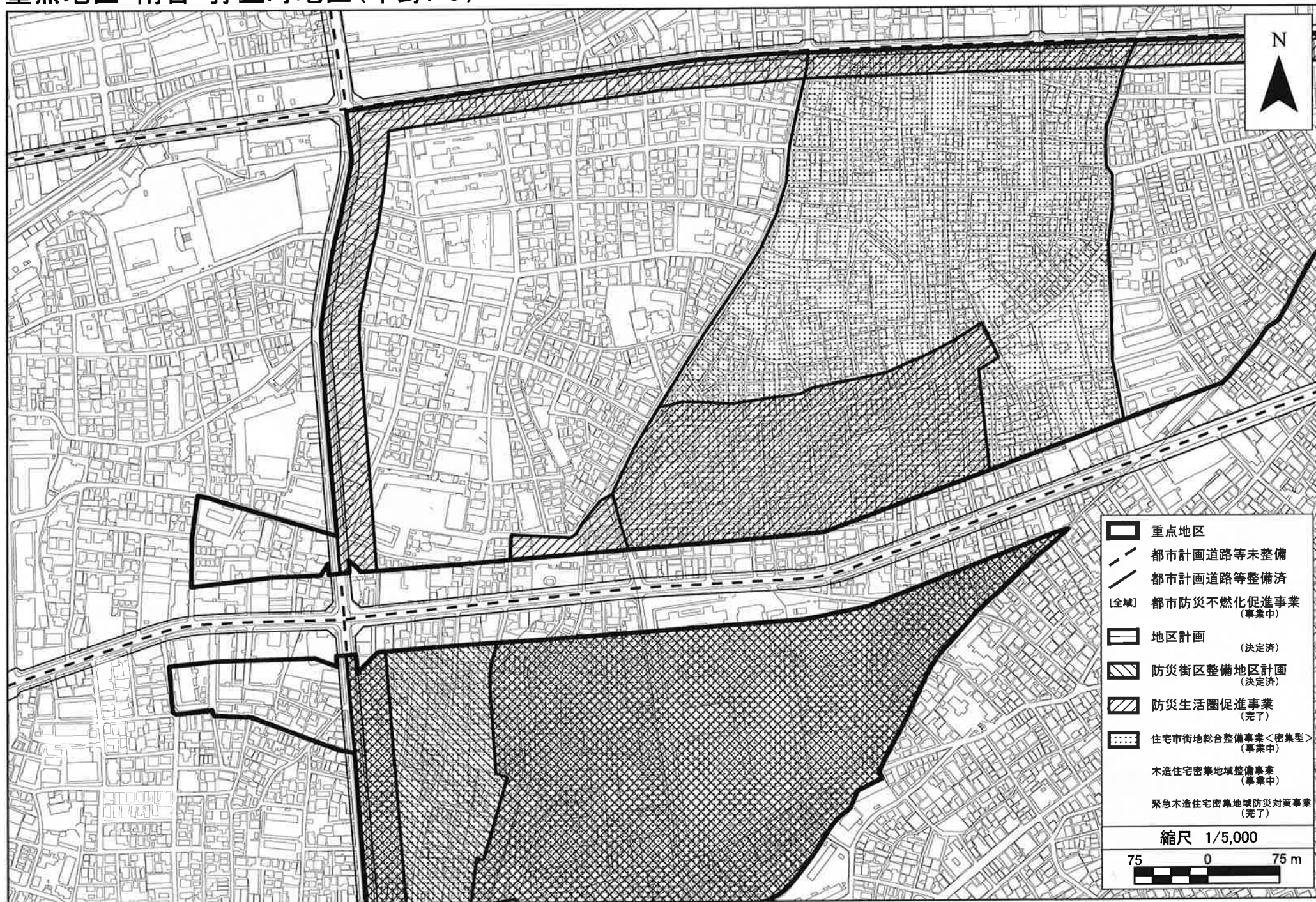
重点地区 中野四丁目地区(中野. 3)



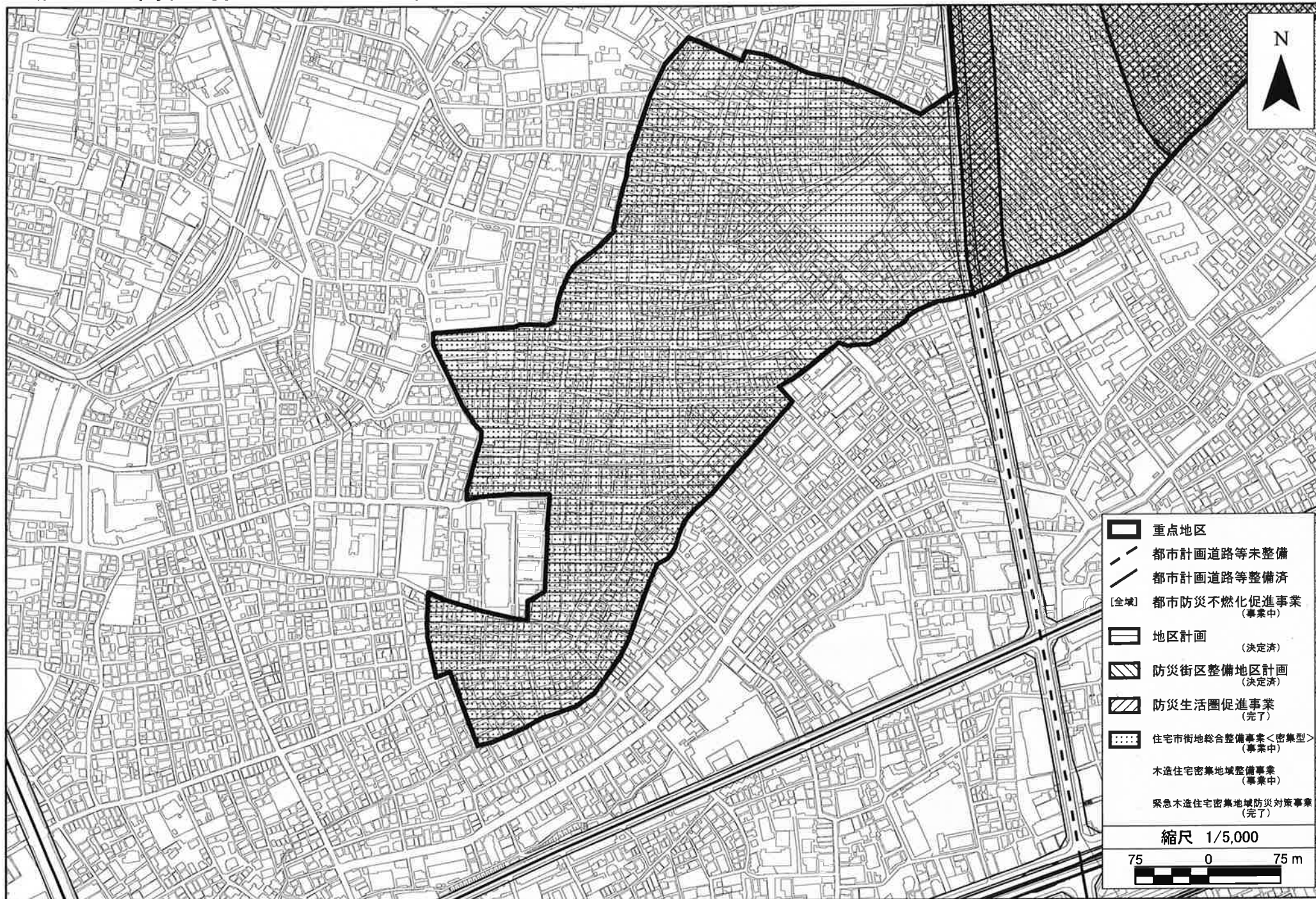
重点地区 野方駅周辺地区(中野. 4)

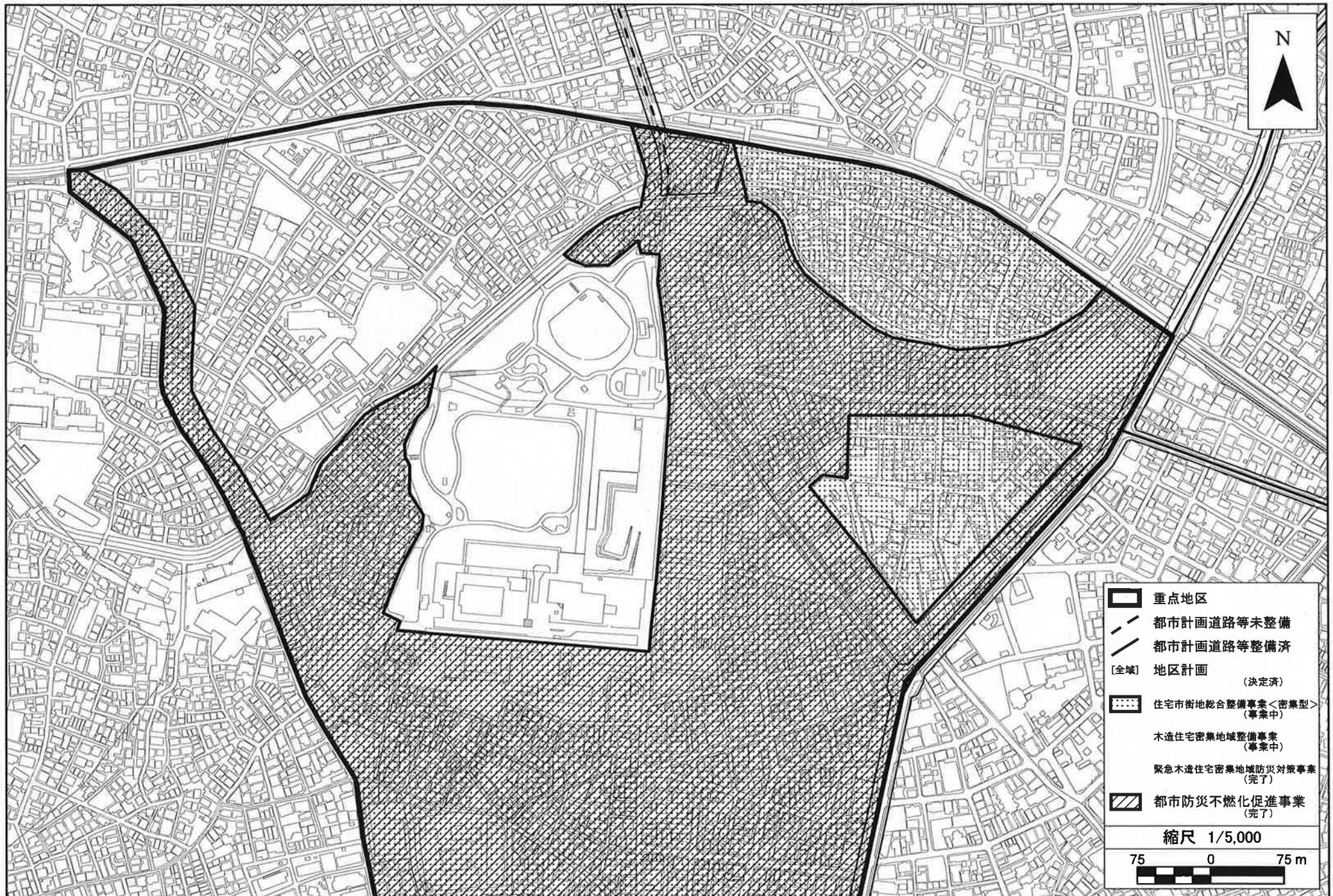










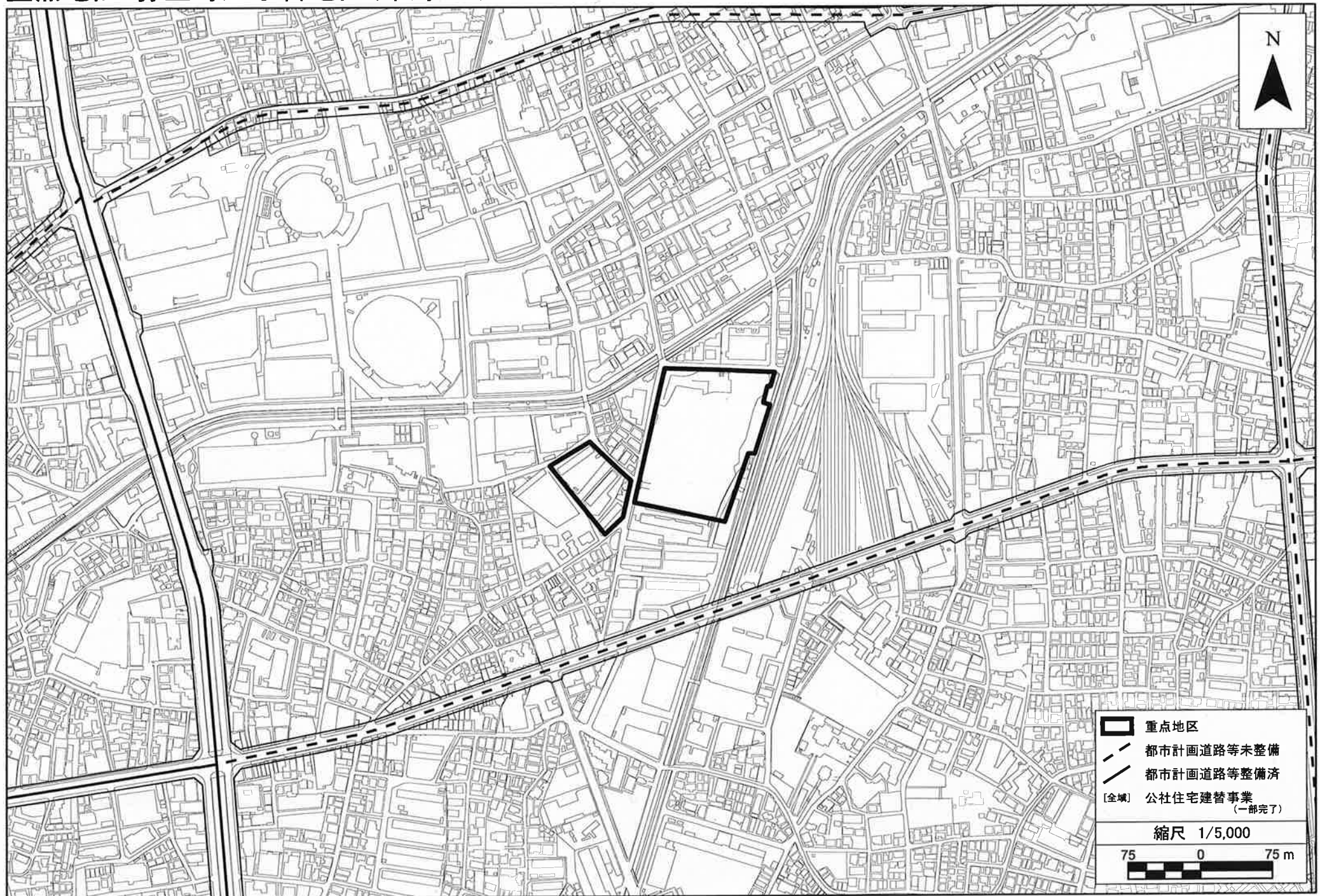




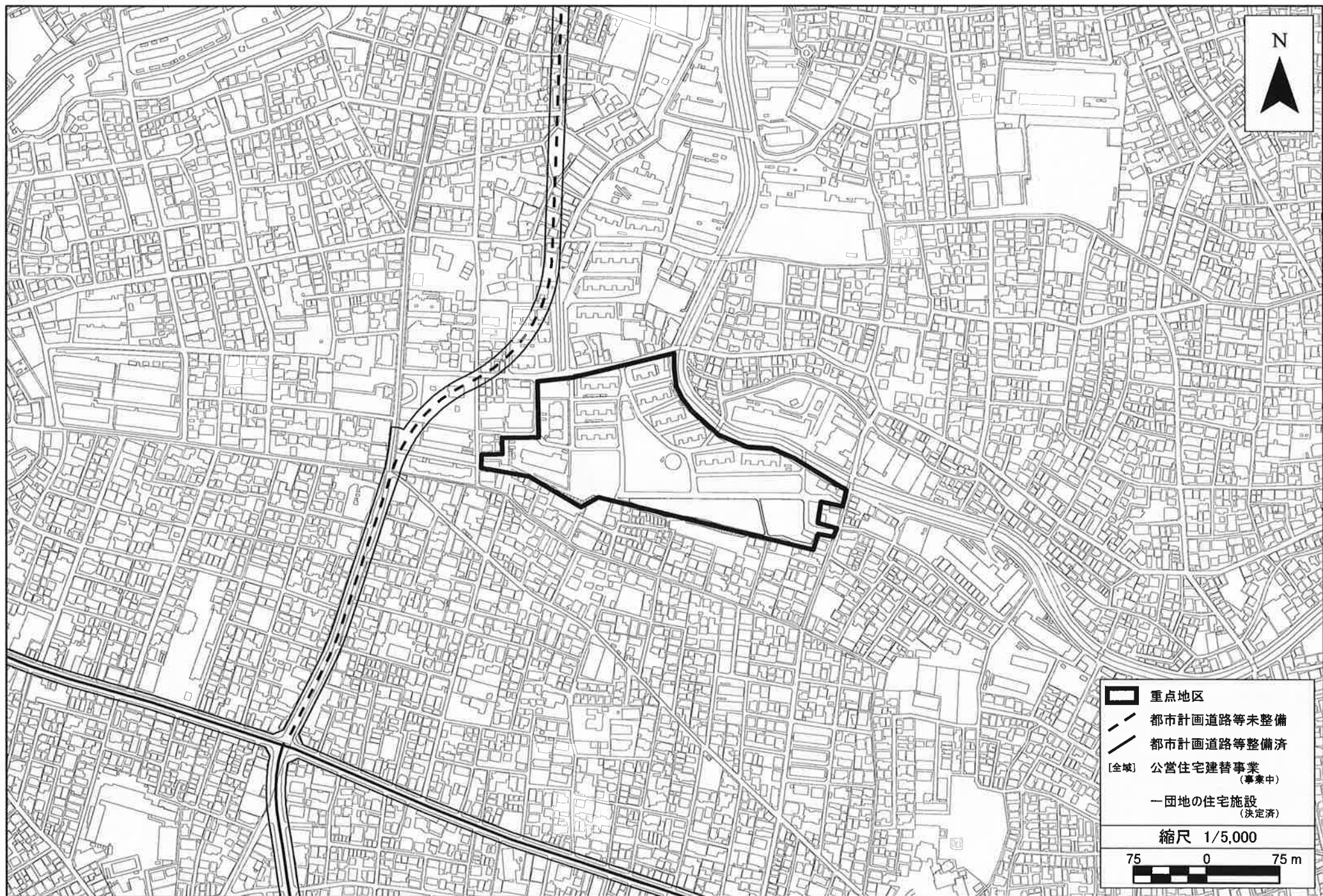
重点地区 中野二丁目地区(中野. 7)



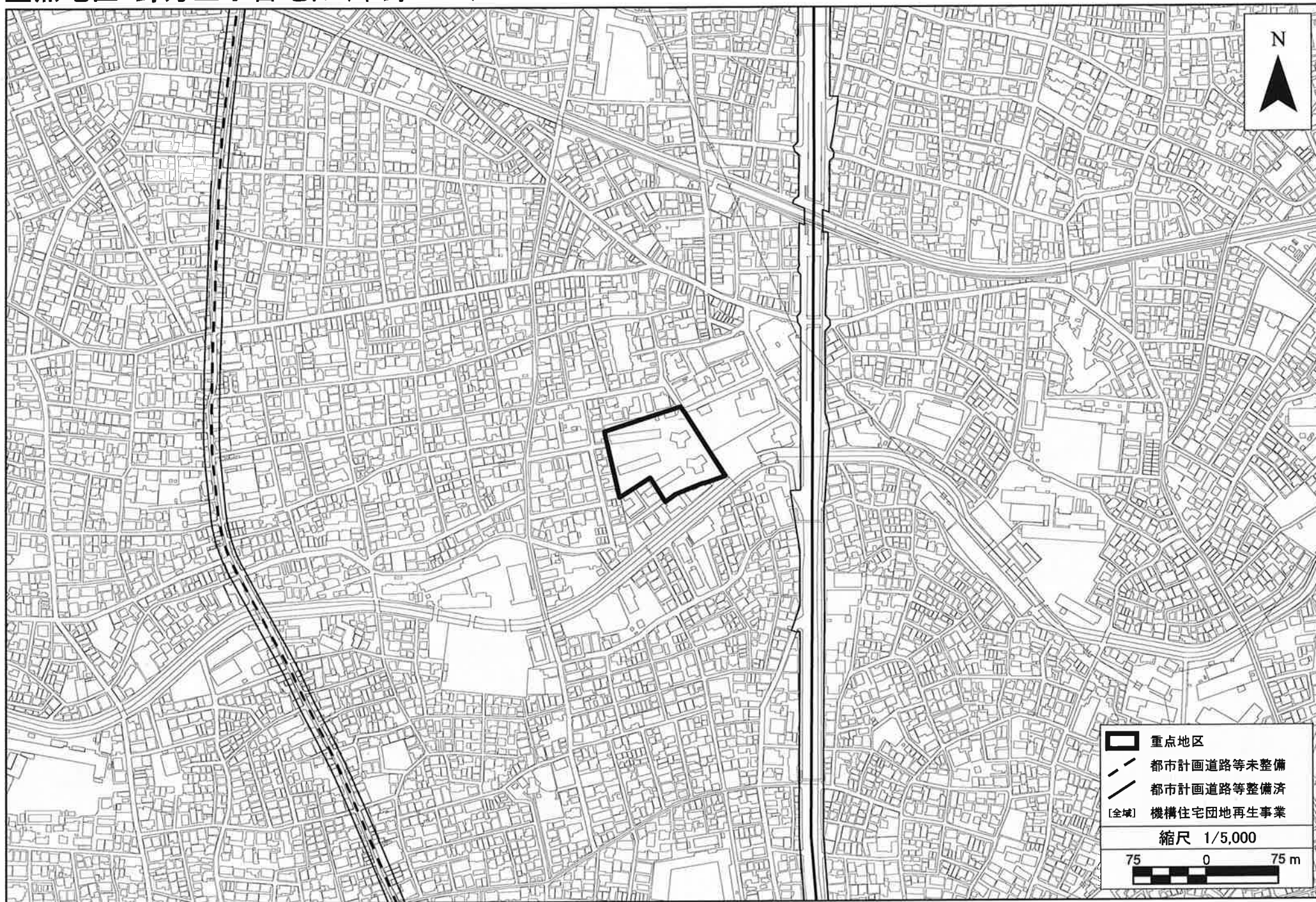
重点地区 弥生町六丁目地区(中野. 8)

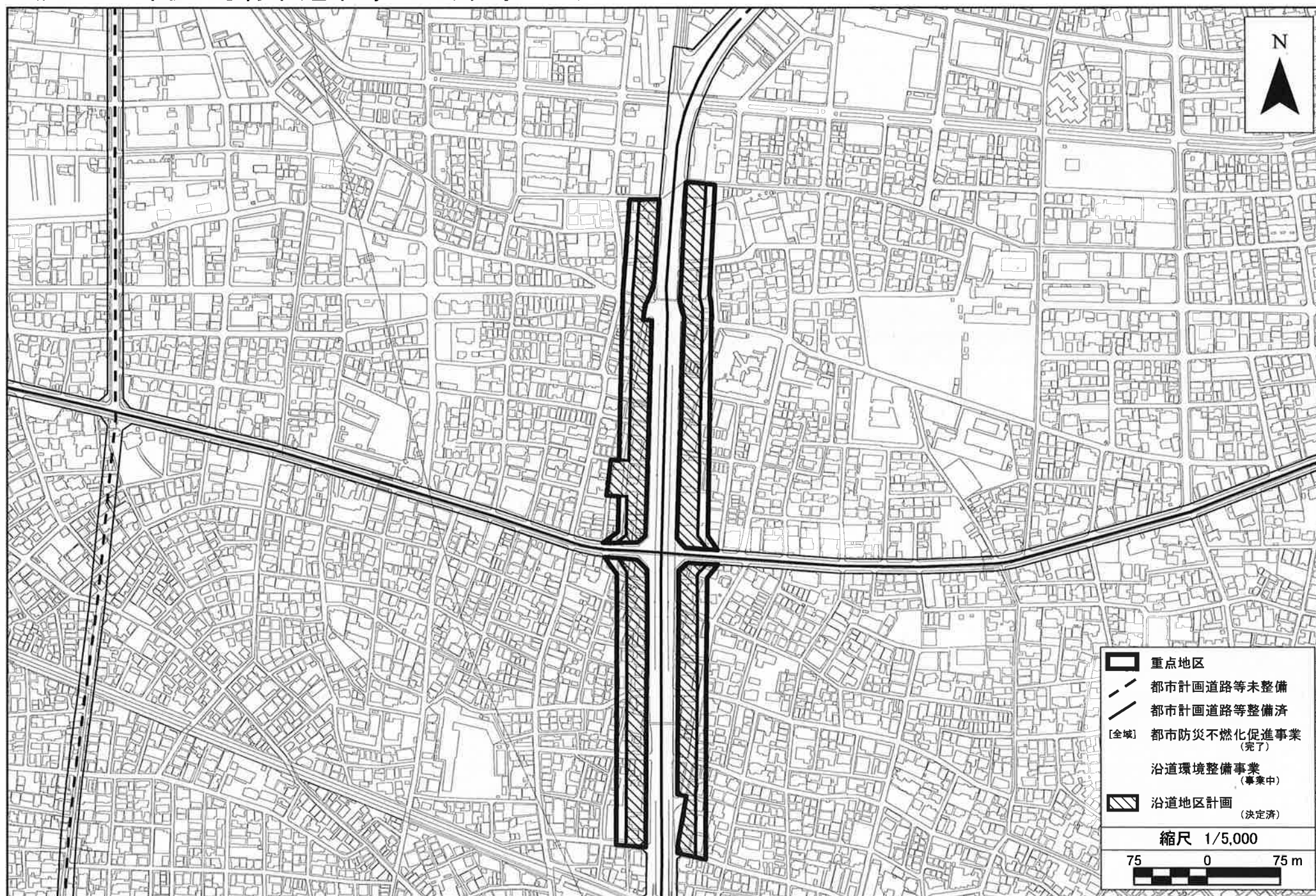


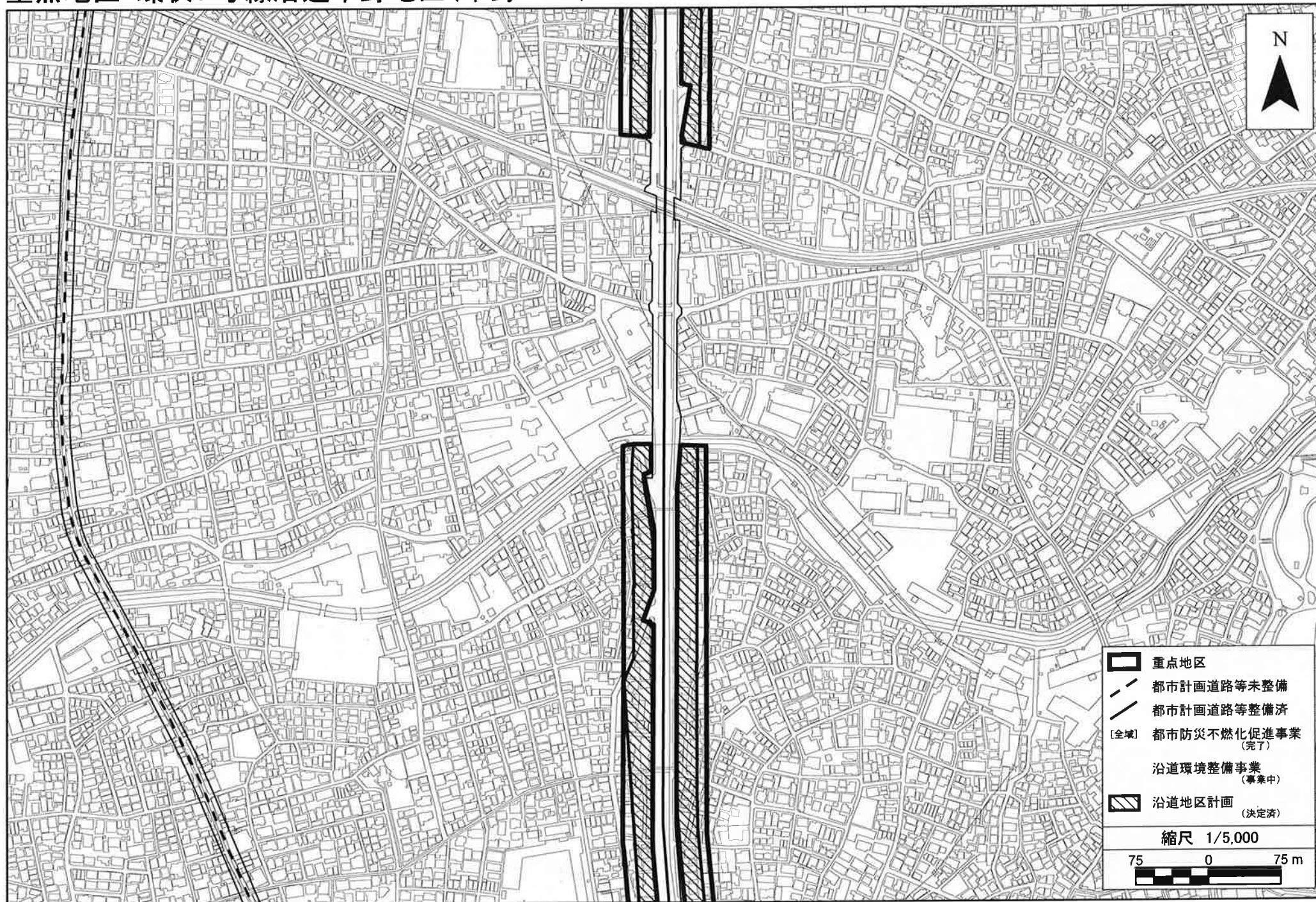
重点地区 白鷺一丁目地区(中野. 10)

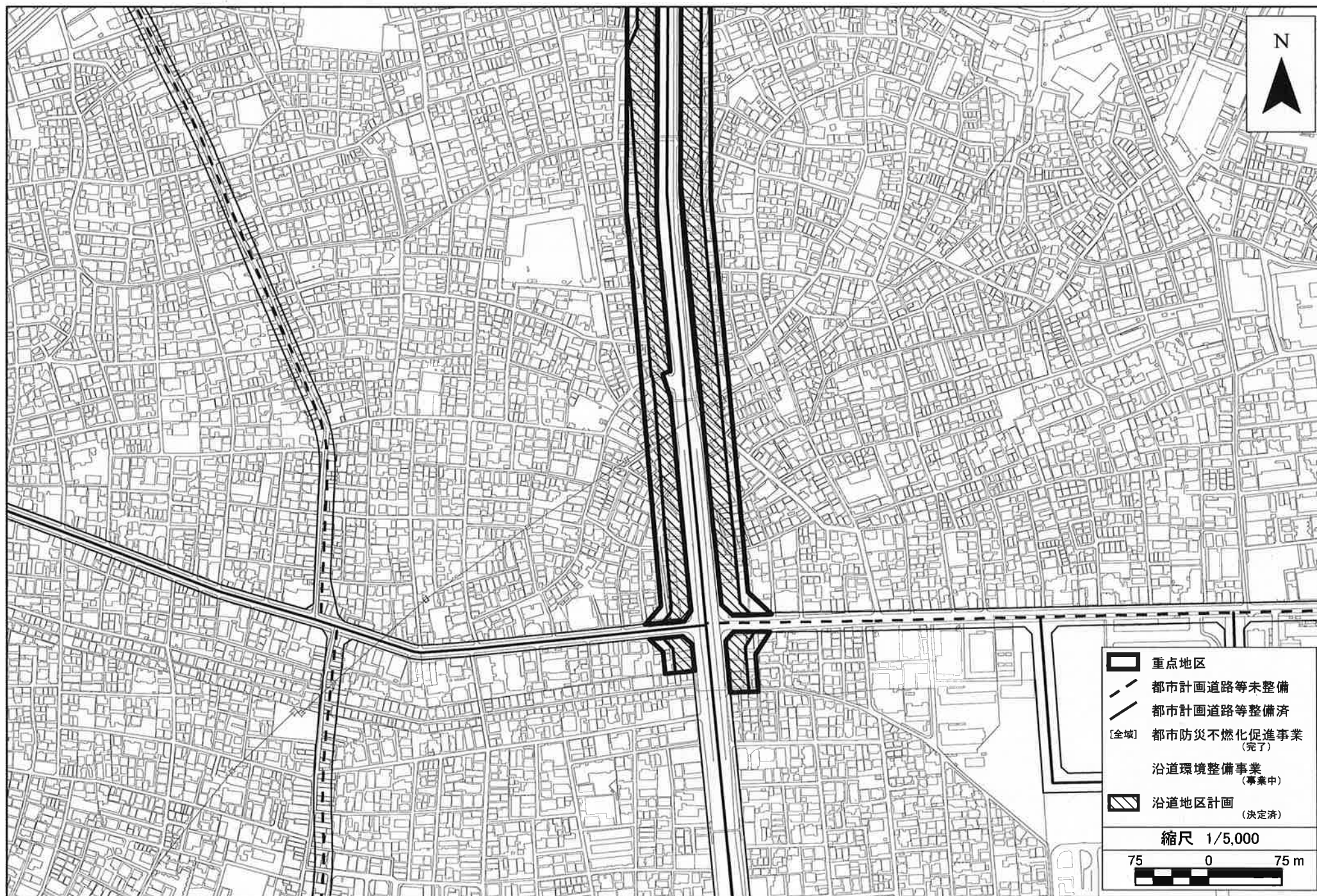


重点地区 野方五丁目地区(中野. 11)

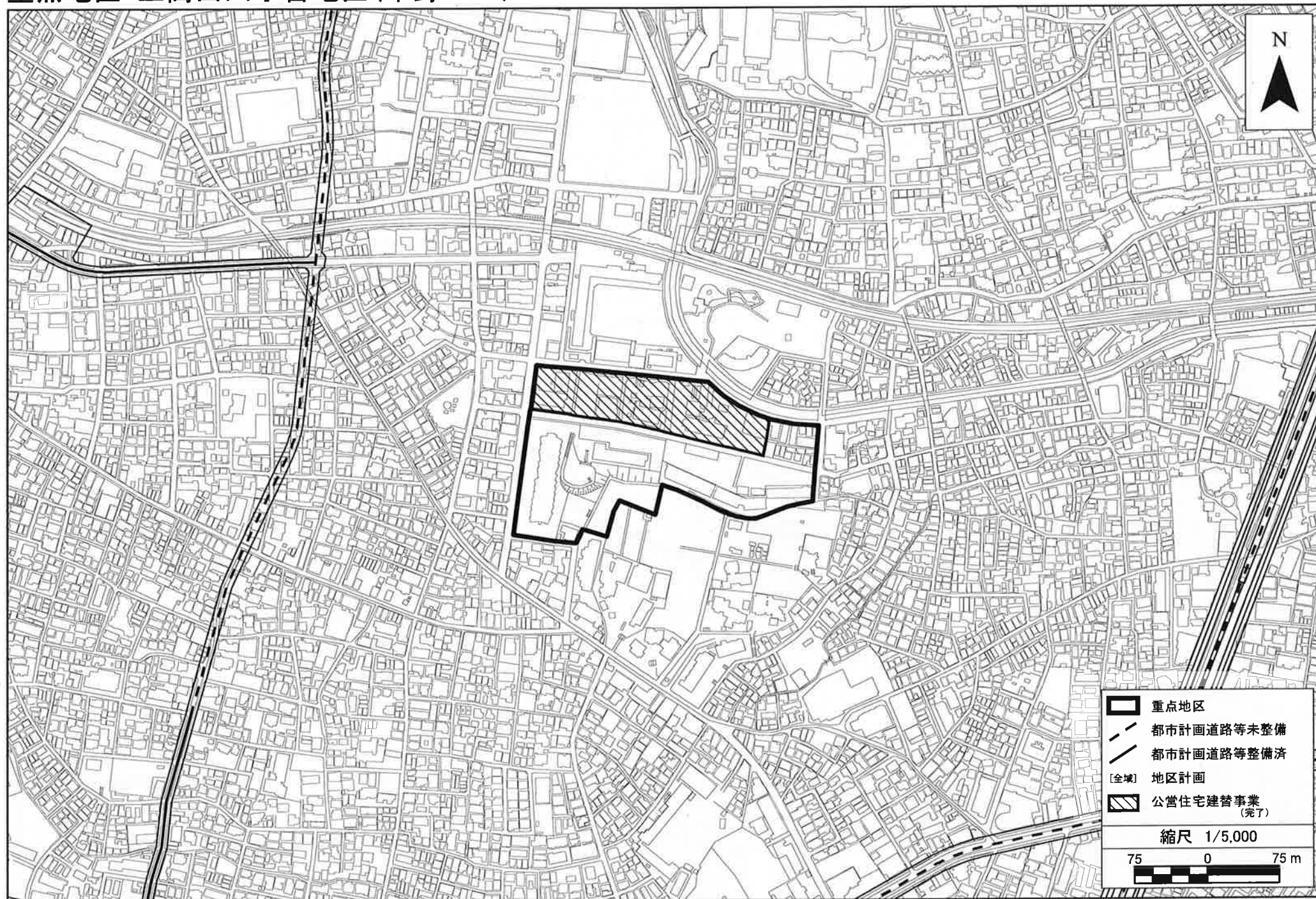




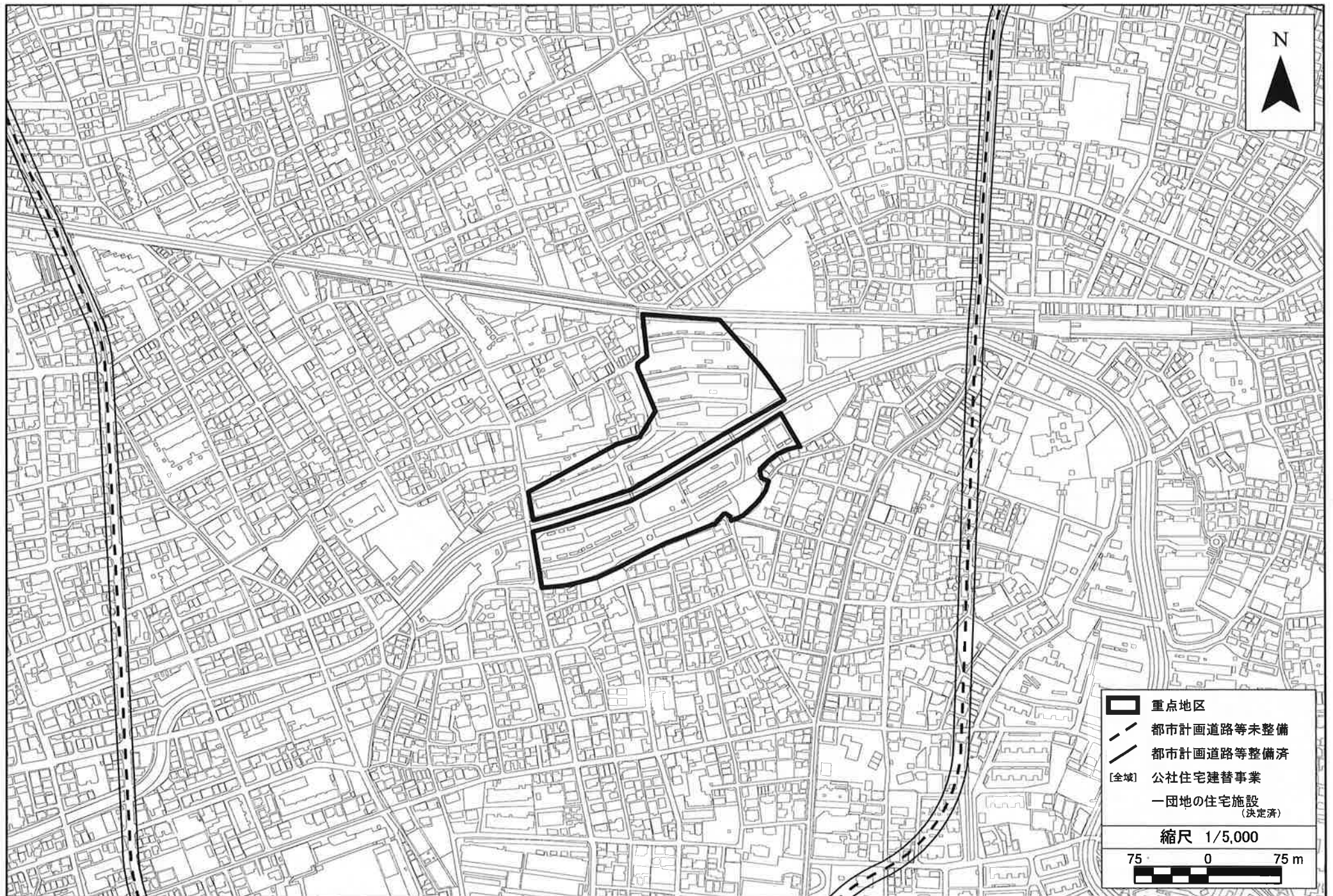




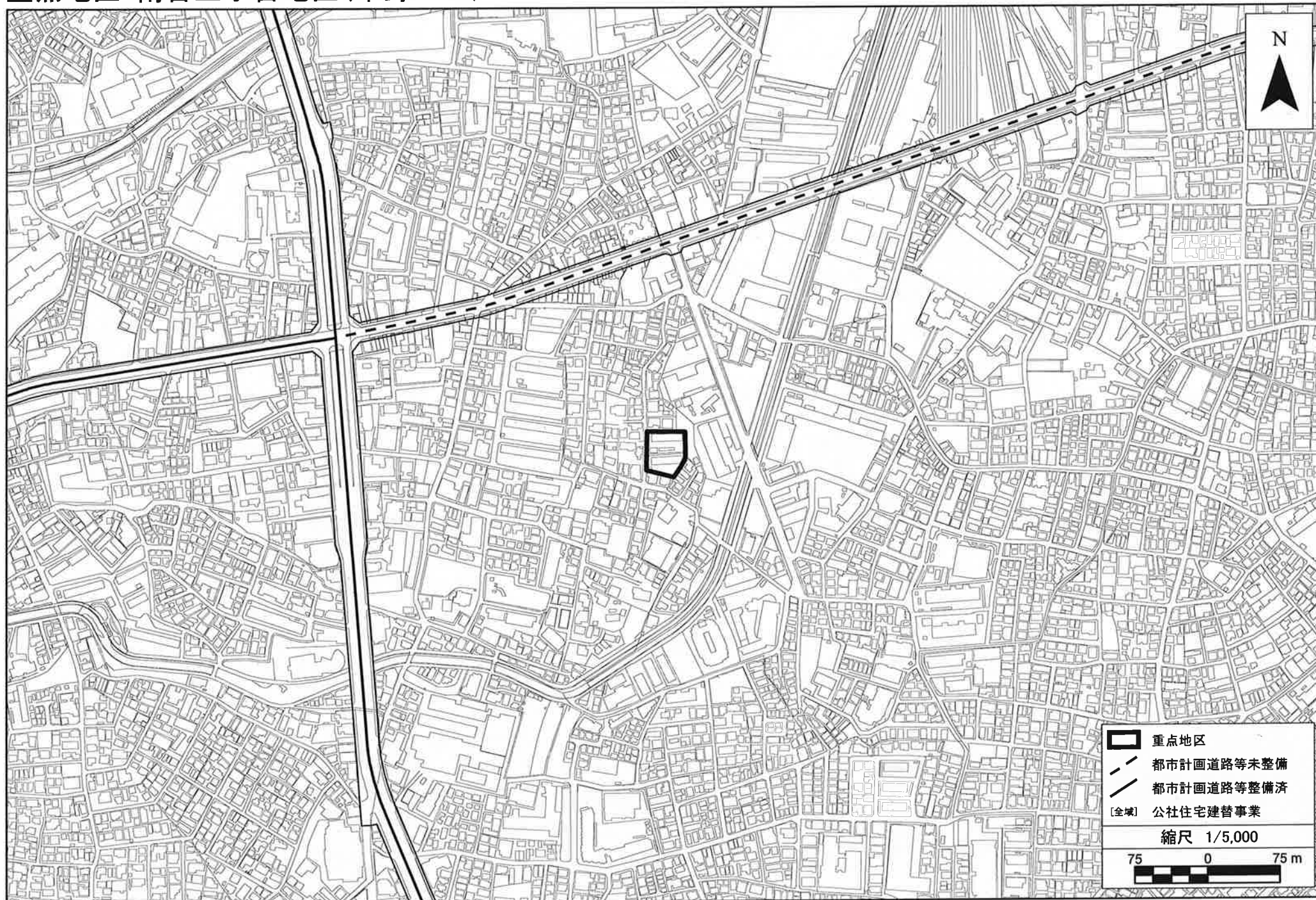
重点地区 上高田四丁目地区(中野. 13)



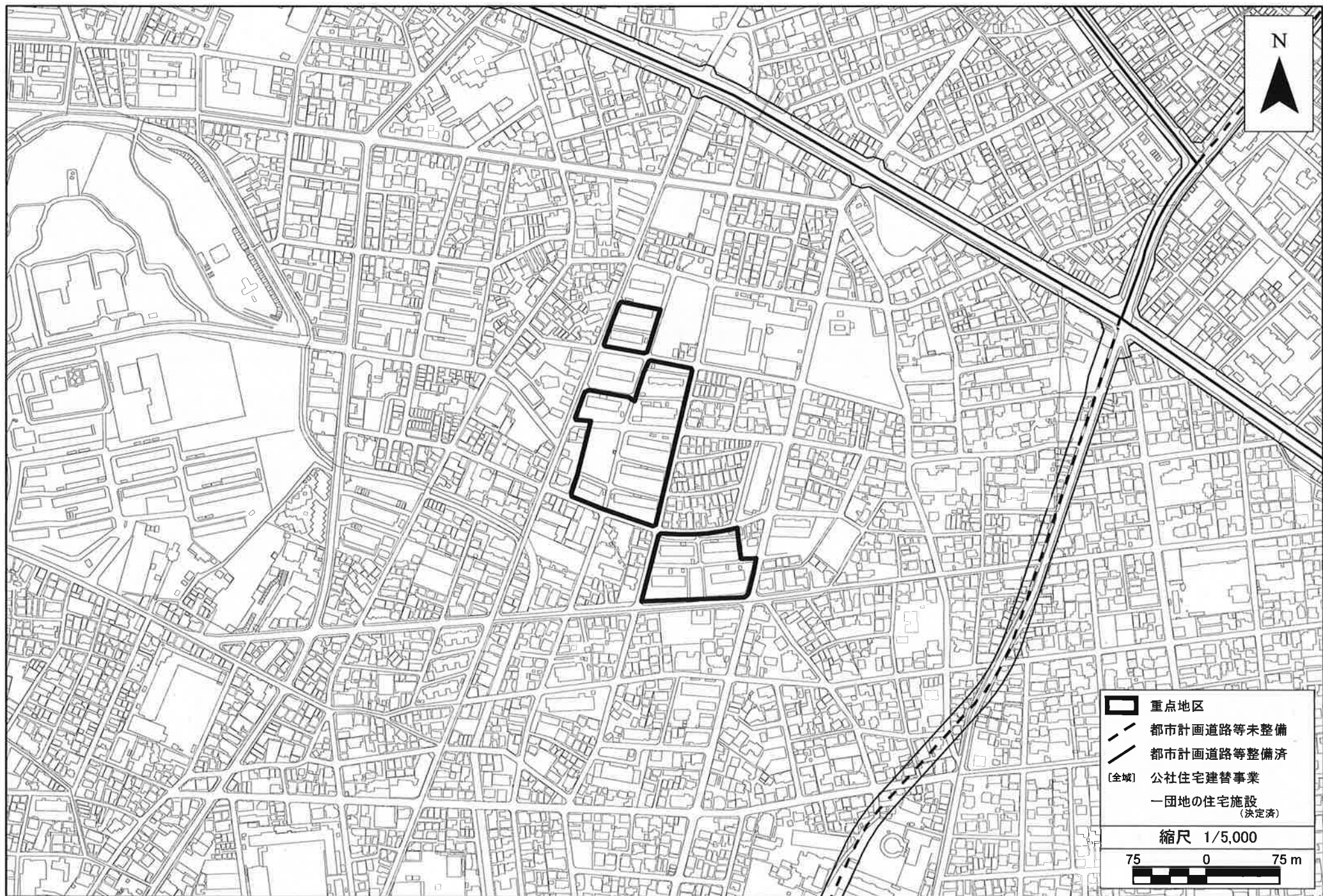
重点地区 白鷺二・三丁目地区(中野. 14)



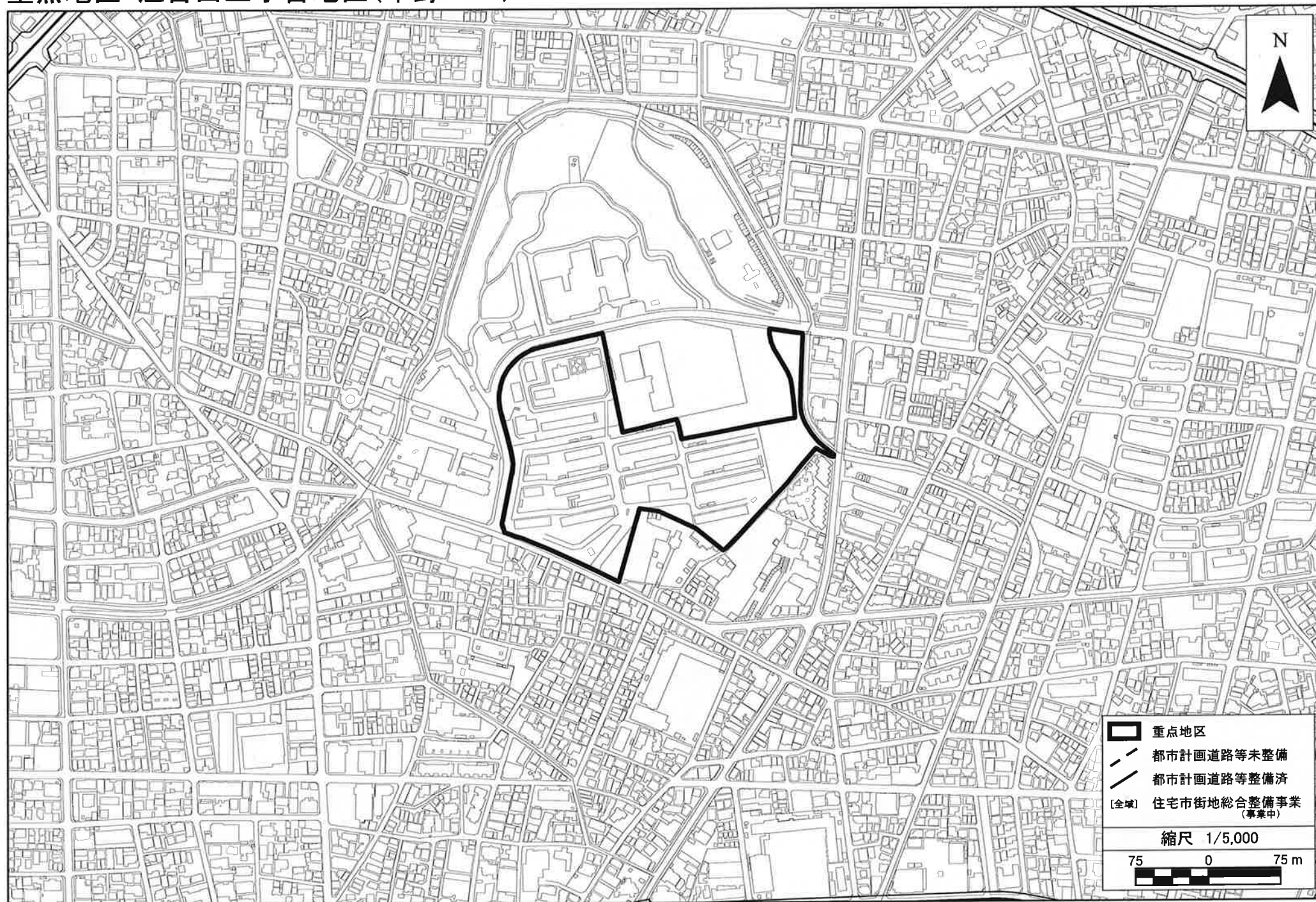
重点地区 南台五丁目地区(中野. 16)



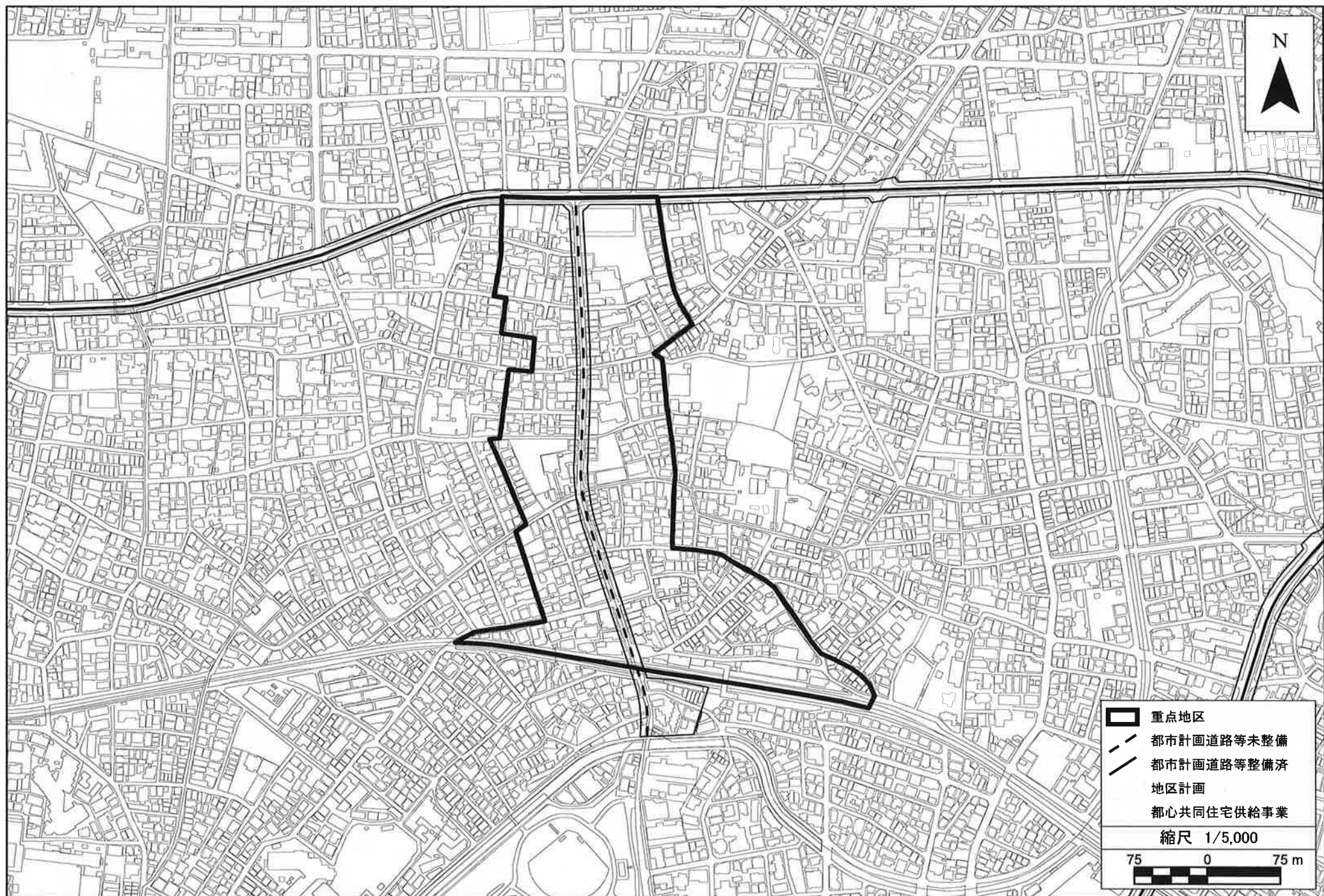
重点地区 江原町一丁目地区(中野. 17)

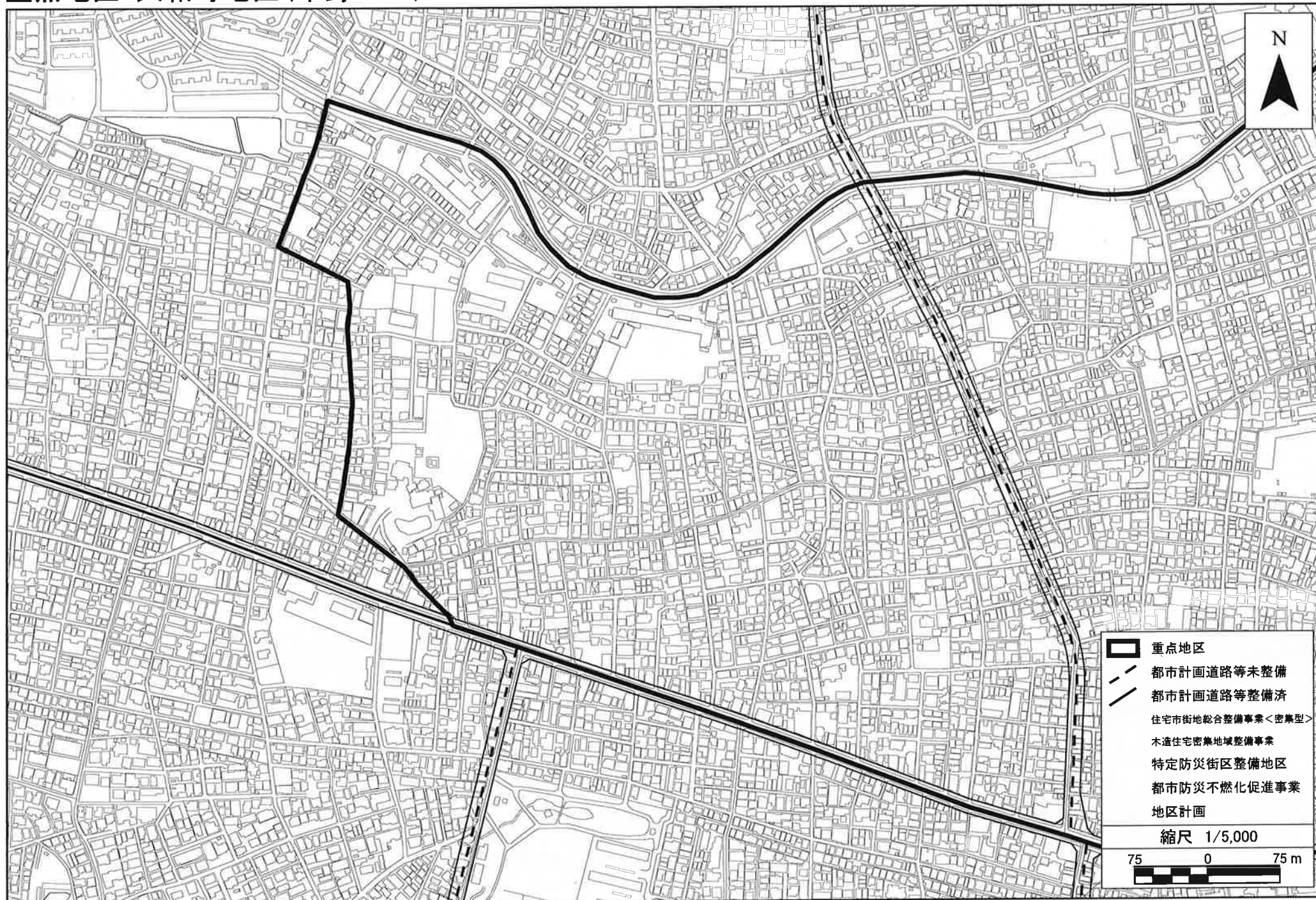


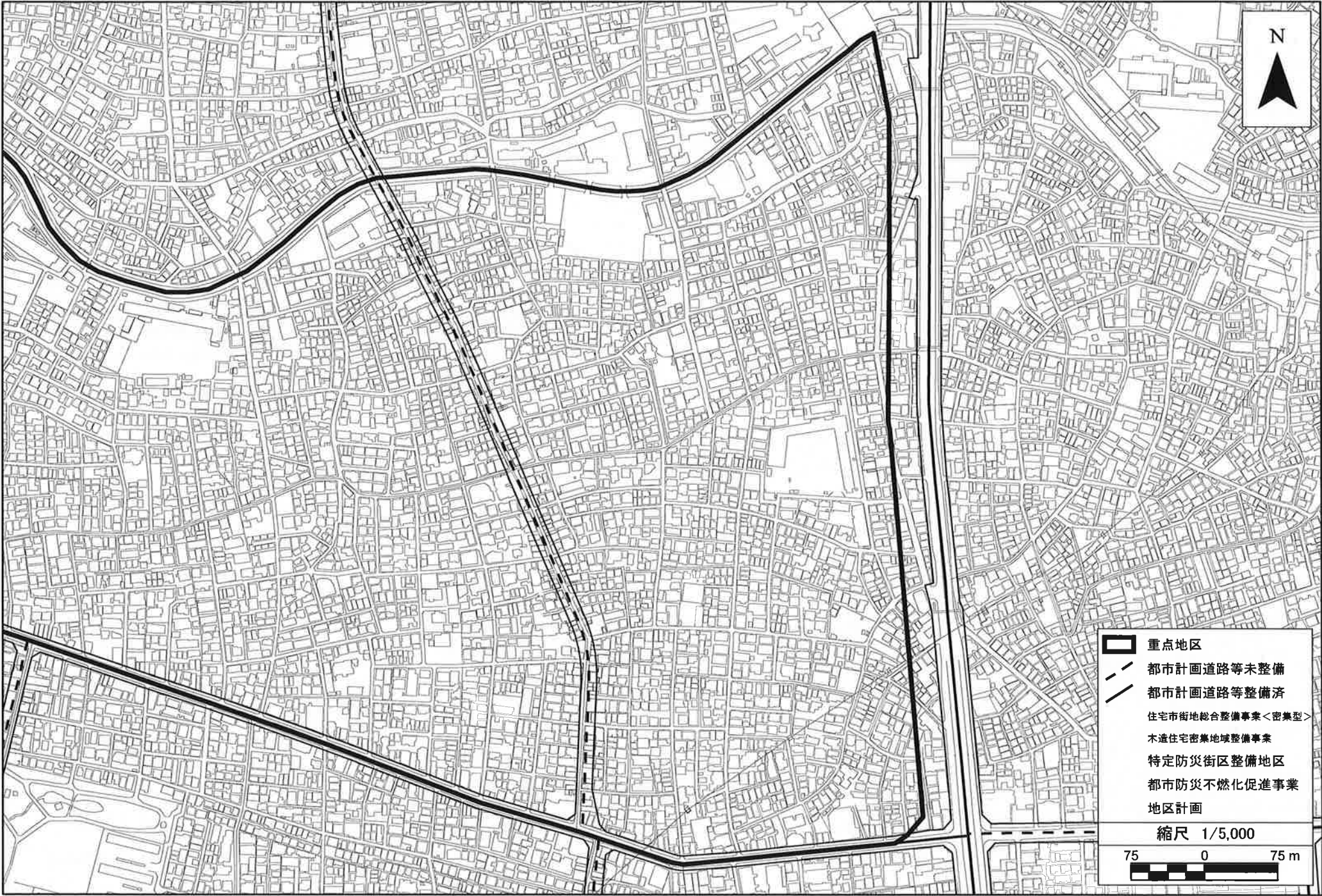
重点地区 江古田三丁目地区(中野. 18)



重点地区 沼袋駅周辺地区(中野. 19)







重点地区 新井薬師前駅周辺地区(中野. 21)

