

平成 26 年度 (2014 年度) 第 5 回 中野区都市計画審議会

日 時 平成 26 年 (2014 年) 1 2 月 1 1 日 (木) 午後 3 時から

会 場 中野区役所 7 階 第 9 ・ 1 0 会議室

次 第

1 諮問事項

- (1) 東京都市計画都市再開発の方針の変更について (東京都決定)
- (2) 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)

2 報告事項

- (1) 中野駅地区に係る都市計画の変更及び決定予定案件について
 - ・ 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 3 号線の変更
 - ・ 東京都市計画道路中野区画街路第 5 号線の決定及び中野駅付近広場第 1 号の廃止
 - ・ 東京都市計画道路特殊街路中野歩行者専用道第 2 号線の決定
 - ・ 東京都市計画交通広場中野駅西口広場の決定
- (2) 中野三丁目地区に係る都市計画の決定予定案件について
 - ・ 東京都市計画土地区画整理事業中野三丁目土地区画整理事業の決定
- (3) 中野駅南口地区に係る都市計画の変更及び決定予定案件について
 - ・ 東京都市計画地区計画中野駅南口地区地区計画の決定
 - ・ (参考 : 東京都決定) 東京都市計画用途地域の変更
 - ・ 東京都市計画高度利用地区中野二丁目地区の変更
 - ・ 東京都市計画第一種市街地再開発事業中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の決定
 - ・ 東京都市計画土地区画整理事業中野二丁目土地区画整理事業の決定
 - ・ 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更
 - ・ 東京都市計画高度地区の変更

3 その他

以 上

東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定）

1. 改定の背景

都市再開発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、世界の都市間競争の激化、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

都市再開発の方針は、都市再開発法第 2 条の 3 に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、「東京の都市づくりビジョン（改定）」や「都市計画区域マスタープラン」を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としている。

また、本方針は、「都市計画区域マスタープラン」などの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものである。

3. 変更箇所（中野区）

（1）変更概要

	＜既決定地区＞		＜変更後＞
●再開発促進地区	9 地区	⇒	10 地区
●誘導地区	5 地区	⇒	6 地区

（2）変更後の地区

●再開発促進地区

- ・ 渋谷.1、中野.1、杉.6 方南通り地区 ⇒ 【区域変更】中野.1、杉.6 方南通り地区
(渋谷区の再開発促進地区削除及び、方南通り整備状況を受けて)
- ・ 中野.2 野方駅周辺地区
- ・ 中野.3 平和の森公園（中野）周辺地区

- ・中野.4 中野坂上地区
- ・中野.5 環状7号線沿道（中野区）地区
- ・中野.6 中野四丁目地区 ⇒【地区再編に伴い「中野.10」へ統合】
- ・中野.7 南台・弥生町地区
- ・中野.8 中野二丁目地区 ⇒【地区再編に伴い「中野.10」へ統合】
- ・中野.9 中野四丁目西地区 ⇒【地区再編に伴い「中野.10」へ統合】

- ・【新規】中野.10 中野駅周辺地区
 （中野駅周辺まちづくりの状況を踏まえた新規指定と、それに伴う既決定地区の統合）
- ・【新規】中野.11 沼袋駅周辺地区（西武新宿線連続立体交差事業に伴う駅周辺等のまちづくり）
- ・【新規】中野.12 大和町地区（防災街区整備方針との整合を図る）
- ・【新規】中野.13 新井薬師前駅周辺地区（防災街区整備方針との整合を図る）

●誘導地区

- ・中野ーア 中野駅周辺 ⇒【区域変更】中野ーア 中野駅周辺
 （「中野.10」及び「中野ーカ」への統合に伴う区域変更）
- ・中野ーイ 中野大和町・野方 ⇒【区域変更】中野ーイ 中野白鷺・野方
 （大和町の誘導地区から再開発促進地区への変更に伴い、地区名称を変更）

- ・中野ーウ 山手通り沿道
- ・中野ーエ 南台三・五丁目
- ・中野ーオ 本町二・三丁目

- ・【新規】中野ーカ 上高田・松が丘・沼袋周辺
 （西武新宿線連続立体交差事業に伴う駅周辺の整備と併せて、木造住宅密集地域の改善を目的とした新規指定。また、既決定の「中野ーア」のうち、早稲田通り以北部分を統合）

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）

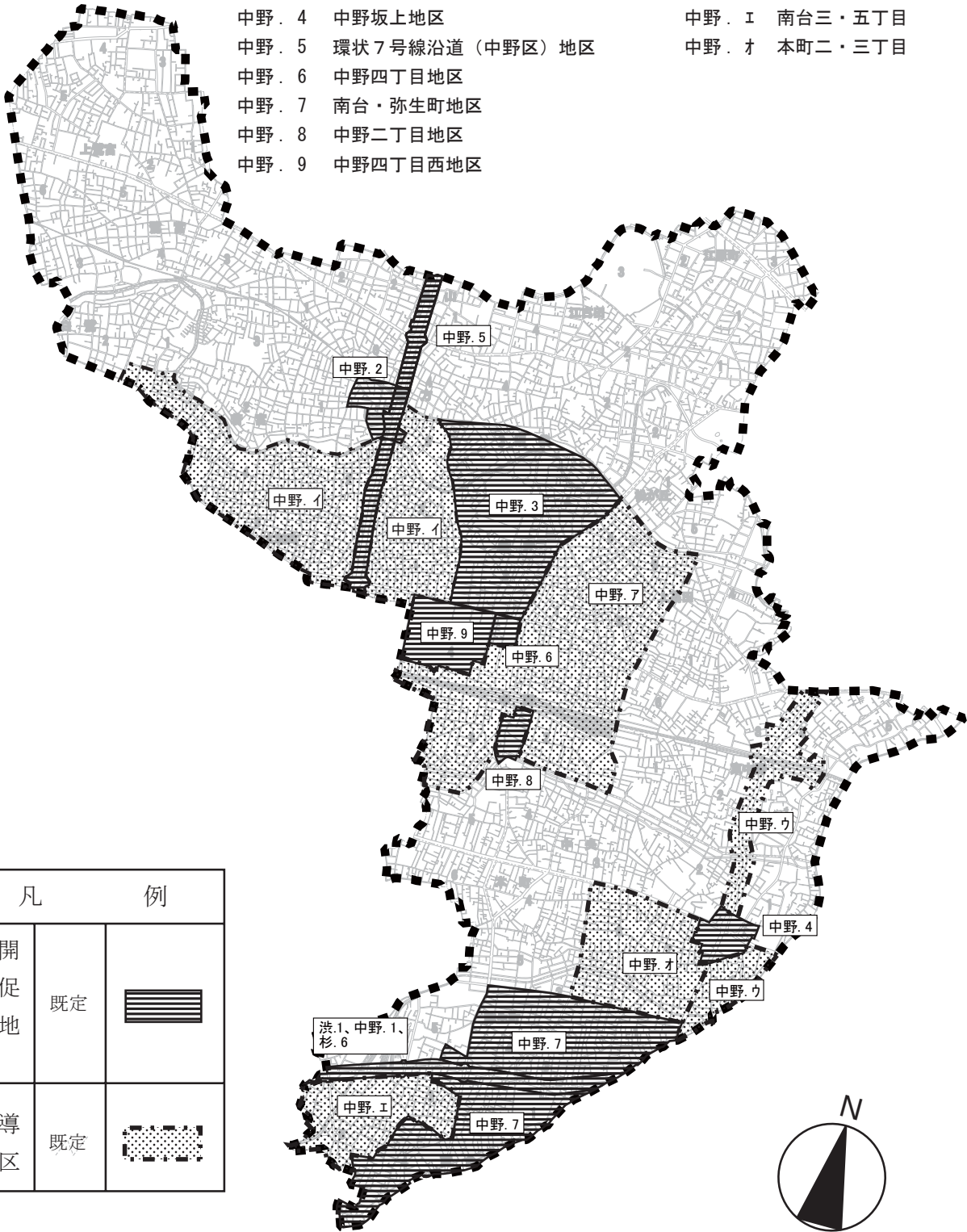
都市再開発の方針の附図（既決定）

【再開発促進地区】

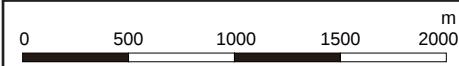
- ※. 1、中野. 1、杉. 6 方南通り地区
- 中野. 2 野方駅周辺地区
- 中野. 3 平和の森公園（中野）周辺地区
- 中野. 4 中野坂上地区
- 中野. 5 環状7号線沿道（中野区）地区
- 中野. 6 中野四丁目地区
- 中野. 7 南台・弥生町地区
- 中野. 8 中野二丁目地区
- 中野. 9 中野四丁目西地区

【誘導地区】

- 中野. 7 中野駅周辺
- 中野. イ 中野大和町・野方
- 中野. ウ 山手通り沿道
- 中野. エ 南台三・五丁目
- 中野. オ 本町二・三丁目



凡		例
再開 発促 進地 区	既定	
	既定	



都市再開発の方針の附図（変更後）

【再開発促進地区】

中野 1、杉 6 方南通り地区（変更）

中野 2 野方駅周辺地区

中野 3 平和の森公園（中野）周辺地区

中野 4 中野坂上地区

中野 5 環状7号線沿道（中野区）地区

中野 7 南台・弥生町地区

中野 10 中野駅周辺地区（新規・統合）

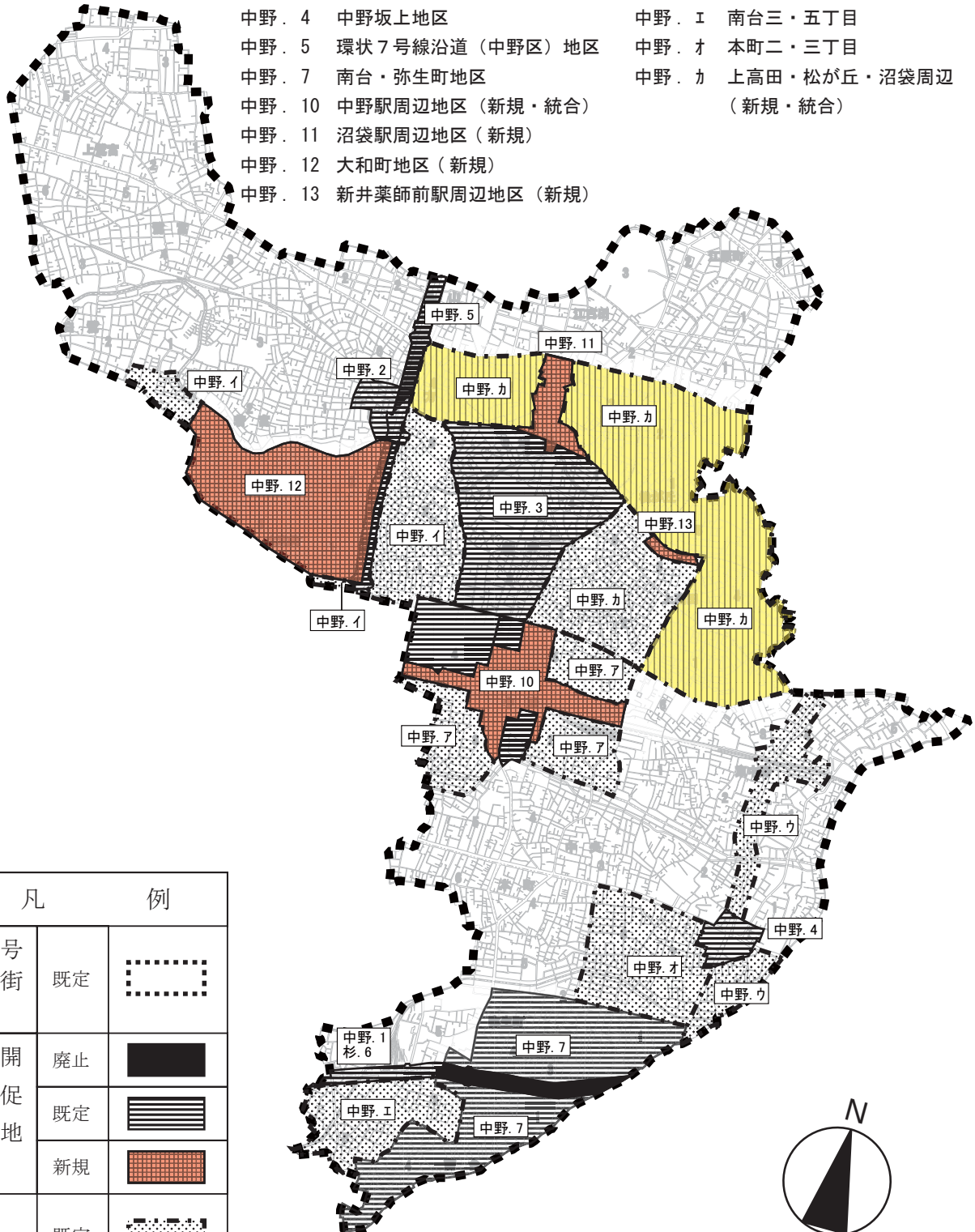
中野 11 沼袋駅周辺地区（新規）

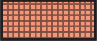
中野 12 大和町地区（新規）

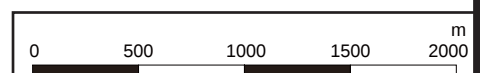
中野 13 新井薬師前駅周辺地区（新規）

【誘導地区】

中野． 7 中野駅周辺（変更）
中野． 1 中野白鷺・野方（変更）
中野． ㍑ 山手通り沿道
中野． ㍠ 南台三・五丁目
中野． ㍡ 本町二・三丁目
中野． ㍢ 上高田・松が丘・沼袋周辺
（新規・統合）



凡	例
1号市街地	既定 
再開 発促 進地 区	廃止 
	既定 
	新規 
誘導 地区	既定 
	新規 



東 京 都 市 計 画

都 市 再 開 発 の 方 針

平成 26 年 11 月

東 京 都

I 基本的事項

1 策定の目的

東京都は、平成 13 年 10 月、東京圏を視野に入れ 50 年先を展望した「東京の新しい都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）」を策定した。この都市づくりビジョンでは、東京が目指す都市づくりの目標や都市像、その実現に向けて展開すべき戦略と構築すべき新たな仕組みなど、公民が一体となって都市づくりを推進していく政策誘導型都市づくりの基本的な枠組みを示している。平成 13 年に策定した都市づくりビジョンに基づく、取組の成果や課題を踏まえるとともに、都民の新たなニーズや時代の要請に的確かつ迅速に対応していくため、魅力とにぎわいがあり、環境面でも先進都市となる東京の実現に向けて、平成 21 年に、都市づくりビジョンを改定した。

今後、東京都は、改定した都市づくりビジョンで示した都市の将来像の実現に向けて、都民、企業、NPO などの多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを展開していく。

さらに、「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。）」を策定し、都市づくりビジョンの主要な内容を都市計画に位置付けている。

都市再開発の方針は、都市再開発法第 2 条の 3 に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。

※本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。

2 策定の効果

策定の効果として、主に次のことが挙げられる。

- (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置付けを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- (2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体からみた十分な効果を発揮させることができる。
- (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。
- (5) 再開発促進地区（後述する 2 号又は 2 項地区を合わせていう。）においては、主に以下の措置が講じられている。
 - ①認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に対し、税制の特別措置が受けられる。
 - ②特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される。（2 号地区のみ）
 - ③総合設計制度等において、容積率割増の適用対象となる場合がある。
 - ④都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付が認められる。
 - ⑤市街地再開発事業の国庫交付金交付要件の一つに位置付けられている。
 - ⑥市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。

3 位置付け

都市再開発の方針は、都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項又は第 2 項に基づくものであり、都市計画法第 7 条の 2 により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものである。

Ⅱ 策定の考え方

1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連

(1) 区域

「計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）」は、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりビジョンで示したゾーン内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲とする。

なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。

(2) 計画事項

1) 再開発の目標

都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。

2) 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

次に掲げる事項について定める。

- ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項
- イ 主要な都市施設の整備に関する事項
- ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項
- エ その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項

2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連

(東京及び立川都市計画区域の場合)

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下「2号地区」という。）」の選定に当たっては、次のとおりとする。

1) 事業の進捗の状況に合わせて選定する地区

地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区（促進地区と称することとする。）を選定する。

具体的には、次の地区が考えられる。

- ① 法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区
- ② 区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区
- ③ 事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っている又は整うことが見込まれる地区
- ④ 工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などからみて、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等がみられる地区

2) 再開発の必要性に応じて選定する地区

具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区（都市再生地区と称することとする。）を選定する。

(2) 整備又は開発の計画の概要

次に掲げる事項について定める。

- ア 地区の再開発、整備等の主たる目標
- イ 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
- ウ 建築物の更新の方針
- エ 都市施設及び地区施設の整備の方針
- オ その他

再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業（都市計画事業）、関連事業（その他）、他計画の位置付け

3 都市再開発法第2条の3第2項関連 (東京及び立川都市計画区域以外の場合)

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下「2項地区」という。）」の選定に当たっては、2号地区に準じて行う。

(2) 整備又は開発の計画の概要

2号地区に準ずる事項を定める。

4 誘導地区

1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくなすべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。

5 今後の運用

再開発促進地区のうち、再開発に係る事業がすべて完了した地区については、原則として1号市街地へ変更するものとする。

また、再開発促進地区として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展がみられない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。

さらに、新たな事業などを再開発促進地区に定める必要がある場合には、必要に応じて再開発促進地区の追加に伴う本方針の変更を行うものとする。

Ⅲ 都市計画に定める事項

1 基本方針

東京都市計画区域は、センター・コア再生ゾーン、東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン及び都市環境再生ゾーンに属する。

再開発により、魅力・にぎわい・高度防災を備えた環境先進都市の創造を推進するため、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化など多様な機能の適正な配置などを図り、都市機能の更新や都市の再生を行う。

2 都市再開発の施策の方向

(1) 拠点の整備

- ・センター・コア再生ゾーンの中核拠点は、都市開発諸制度や市街地開発事業などを活用して都市機能を更新し、当該地区において育成すべき用途の誘導及び地域特性に応じた機能の集積を図りながら、業務、商業、文化、交流、居住など多様な機能を備えた魅力とにぎわいと活力のある拠点へと機能更新する。また、地域特性を踏まえ、適切に駐車施設などを整備し、円滑な交通処理を図る。
- ・交通結節点を中心に業務、商業、医療福祉、子育て支援、居住など多様な都市機能が集積した生活拠点や、身近なコミュニティにおいて特徴ある商店街やコミュニティインフラの整った生活中心地では、交通結節点などの利便性をいかして、市街地再開発事業、土地地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業、交流、文化、医療など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会施設などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。
- ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや都市環境再生ゾーンにおける工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、市街地再開発事業、土地地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業などにより、計画的に整備された複合機能を備えた拠点等として整備する。
- ・都市環境再生ゾーンにおける老朽化した住宅団地は、周辺地域も含

め、必要な道路及び公園の整備や緑の保全などを勘案しながら、地区計画、土地地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業など生活利便性を備えた生活中心地等として整備する。

- ・都市再生緊急整備地域においては、民間の創意工夫をいかした再開発を促進するとともに、関連する公共施設整備を進め、魅力的な都市空間を創出する。

(2) 安全な市街地の整備

- ・大震災時の延焼火災を防ぎ、逃げないで済む災害に強い都市づくりを目指すため、防災生活圈促進事業、木造住宅密集地域整備事業などにより広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難地周辺や避難路沿道は都市防災不燃化促進事業により、建築物の不燃化を促進する。
- ・広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域については、土地地区画整理事業等と街路事業を組み合わせ一体的に整備することや防災街区整備地区計画等の活用により、安全な都市の実現を推進する。延焼遮断帯形成効果の高い都市計画道路を「特定整備路線」に指定し、都市計画道路の整備に併せ、地区計画、高度地区、防火地域などの活用により、中高層建築物を誘導し、延焼遮断帯の形成を加速する。
- ・河川沿いの地域においては、高規格堤防等の整備と市街地整備とを併せて行うことにより、水辺の豊かな空間をいかした良好な住環境をつくとともに、雨水の貯留・浸透施設整備等の総合治水対策を進め、地域の防災性を高める。
- ・木造住宅密集地域については、市街地再開発事業、土地地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制、地区計画、住宅市街地総合整備事業等を活用し、建築物の防火性能の向上、街区の再編及び都市基盤の整備を図り、安全な市街地を形成する。重点的・集中的に改善を図るべき地区は、「不燃化推進特定整備地区」に指定し、市街地の不燃化を強力に推進する。
- ・帰宅困難者対策を推進するため、再開発の機会を捉えて、備蓄倉庫、

自家発電設備、一時滞在施設などの設置を促進し、防災上の拠点を整備するとともに、都心や副都心などにおいては、地元区や民間事業者などと連携して大街区化を進めるなど、市街地の更新による耐震性の向上と併せて、オープンスペースや機能的な道路空間を創出し、市街地の防災性を向上させる。

(3) 快適な居住環境の整備

- ・センター・コア再生ゾーンにおいては、発達した公共交通の利便性もいかしながら、地域特性を踏まえた上で、都市開発諸制度及び市街地整備事業を必要に応じて活用して民間活力による質の高い再開発や老朽化した住宅ストックなどの更新の促進及び土地の有効・高度利用を図り、居住機能を充実させるとともに、業務、商業、文化などに加え、子育て支援、医療福祉、教育など都心居住を支える生活機能の充実を図り、職住近接を推進する。
- ・センター・コア再生ゾーンと都市環境再生ゾーンにわたる木造住宅密集地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。
- ・都市環境再生ゾーンにおける道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか住宅市街地総合整備事業や地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地となるよう誘導する。
- ・駅周辺地域などは、地域特性に応じ、生活拠点又は生活中心地としての整備と併せて、交通結節機能の強化を進めるとともに、その周辺に居住機能を集積し、自動車に過度に依存しないで暮らすことのできるコンパクトなまちの形成を図る。また、駅前広場等の整備及び緑化の推進を進めることと併せて、施設建築物のバリアフリー化など地域全体のユニバーサルデザインの推進を図ることにより、快適で魅力ある都市型生活を享受できるようにする。
- ・都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域については、産業の育成と住環境の改善を図るため、活力ある均衡のとれた地域

の整備を推進する。

(4) 自然や歴史・文化などの環境をいかした整備

- ・自然地形、河川、海などの多様な自然的要素や歴史的建造物などの歴史・文化資源をいかした都市づくりを積極的に行い、東京を代表する景観を形成し、美しく風格のある首都東京にふさわしい美しい空間を創造する。
- ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや隅田川沿いなどにおいては、水辺の豊かな環境をいかすとともに、河川側からの景観にも配慮し、水辺環境をいかした整備を図る。
- ・再開発に当たっては、歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化をいかした景観を保全・創出する。また、大規模建築物などが複数計画される区域では、一体的な景観形成を図り、地域の個性をいかした景観を誘導する。

3 1号市街地

おおむね区部全域を計画的な再開発が必要な市街地とし、計画事項を【別表－1】に示す。

4 再開発促進地区（2号地区）

344 地区を選定し、その整備又は開発の計画の概要を【別表－2】に、おおむねの位置を附図に示す。

5 誘導地区

176 地区を選定し、おおむねの位置及び整備の方向を【別表－3】に示す。

別表－１ 計画的な再開発が必要な市街地（１号市街地）の計画事項

番号 地域名 (ha)		１ センター・コア再生ゾーン（おおむね首都高速中央環状線の内側の地域）	２ 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン（センター・コア再生ゾーンと東京湾との間の地域）
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	・民間活力をいかした公民協働による都市づくりを進め、都心、副都心、新拠点等では、地域特性を踏まえた多様な機能が集積し、各拠点が連携する国際的なビジネスセンターとしての機能強化を図り、拠点周辺、公共交通機関の利便性の高い地区等では、居住機能の充実した職住が近接した多様な機能を持つ複合市街地を形成する。 ・木造住宅密集地域は、公共空地の拡大を図るとともに、地域の自立的な更新及び民間の積極的参加を促進する仕組みなどを活用し、建築物の不燃化及び耐震化を誘導し、地域の防災性を向上させる。 ・都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域では、技術の維持と産業の育成及び転換を誘導し、また、住環境に配慮した、住工・住商が調和し活力ある複合市街地の形成を図る。 ・歴史的建造物の保存、歴史的景観の再生及び魅力的な都市景観の形成に寄与する民間開発の計画的誘導などを進める。	・国際空港機能の充実、東京港とこれに接続する物流施設の整備、広域交通ネットワークの形成、内陸部へのアクセス強化などを図る。 ・土地利用転換の計画的な誘導などを進める。 ・臨海副都心においては、国際的な交通・物流機能に恵まれた立地特性をいかし、アジアにおける情報発信の拠点整備、新たな産業・ビジネス空間の創造及び快適で良質な都市型住宅の配置を図り、職・住・学・遊のバランスのとれた複合的市街地を形成する。
	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性をいかした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地は、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。 ・中核拠点は、魅力とにぎわいのある都市空間を備えた拠点として整備する。	・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性をいかした土地利用の誘導を図る。 ・工場跡地など土地利用の転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、計画的に整備された複合機能を備えた拠点として整備する。
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路、城内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・駐車需要に応じた駐車施設の計画的な配置と整備を促進する。	・都市計画道路、城内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・周辺環境に配慮し、地域のまちづくりに貢献する豊洲市場の建設を促進する。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・市街地の開発において緑地の確保及び屋上緑化の推進に努めると同時に、創出した緑と周辺の緑資源が連携した緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 ・東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源をいかした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。 ・業務、商業機能が高度に集積する地域では、先進的な環境技術の導入を促進し、地区・街区単位におけるエネルギー利用の効率化やゾーン全体での環境負荷の低減を図る。	・市街地の開発において緑地の確保及び屋上緑化の推進に努めると同時に、創出した緑と周辺の緑資源が連携した緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 ・広大な海と後背地に広がる都心景観及び豊かな水辺空間をいかした印象的で魅力的な景観形成を進める。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性をいかした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、東京の都市活動を担う多様な人材の集積と交流を図る。	・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性をいかした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、東京の都市活動を担う多様な人材の集積と交流を図る。

番号 地域名 (ha)	3 都市環境再生ゾーン (センター・コア再生ゾーンの外周の地域)
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	・生活拠点及び生活中心地では、居住機能とともに、地域の特性に応じた機能の集積を図る。 ・木造住宅密集地域は、公共空地の拡大を図るとともに、地域の自立的な更新及び民間の積極的参加を促進する仕組みなどを活用し、建築物の不燃化及び耐震化を誘導し、地域の防災性を向上させる。 ・都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域では、技術の維持と産業の育成及び転換を誘導し、また、住環境に配慮した、住工・住商が調和し活力ある複合市街地の形成を図る。 ・脆弱な都市基盤の改善、地区計画等による無秩序な小規模開発の防止、住宅地の良好な景観形成、大規模な土地利用転換の適切な誘導、都市内農地の有効活用などを推進していく。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現 ・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性をいかした土地利用の誘導を図る。特に、環状7号線の外側の住宅地では、計画的に開発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として、環状7号線の内側の住宅地では、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。 ・生活拠点及び生活中心地は、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、コミュニティインフラを備えた生活利便性の高い拠点として整備する。 ・工場跡地など土地利用の転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、計画的に整備された複合機能を備えた拠点として整備する。 ・老朽化した住宅団地は、居住、商業など生活利便性を備えた拠点として整備する。
	イ 主要な都市施設の整備 ・都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・連続立体交差事業を促進する。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善 ・市街地の開発において緑地の確保及び屋上緑化の推進に努めると同時に、創出した緑と周辺の緑資源が連携した緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 ・東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源をいかした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新 ・地域住民などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性をいかした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、東京の都市活動を担う多様な人材の集積と交流を図る。

別表－２ ２号地区（促進地区）の整備又は開発の計画の概要

番号 地区名 面積（ha） （おおむねの位置）	中野．１、杉．６ 方南通り地区 約19.2ha （中野区南部、杉並区東部）	中野．２ 野方駅周辺地区 約8.8ha （中野区北西部）	中野．３ 平和の森公園（中野）周辺地区 約73.8ha （中野区中央部）
a 地区の再開発、整備 等の主たる目標	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、公共施設の整備を行い、災害に強いまちづくりを進める。	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。	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、よりよい住環境の形成を図る。
都市づくりビジョンの 位置付け	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
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62号線（方南通り）沿道に中高層の商業、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。	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。	防災公園（避難場所）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 建築物の更新の方針	街路整備事業の進捗に併せ、中高層の建築物の更新を図る。	老朽木造建築物の不燃化及び共同化により中高層化を図る。	住宅市街地総合整備事業＜密集型＞等により、老朽建築物の建替えを誘導し、不燃化及び生活空間の確保を図る。
d 都市施設及び地区施設 の整備の方針	補助62号線の整備を図る。	道路、公園、駐輪場及び駐車場の整備を図る。	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。
e その他 1 公共及び民間の役割 や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 （都市計画事業） 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置付け	1 補助62号線の拡幅整備は公共が行う。 4 街路整備事業 補助62号線（一部完了） 5 都市防災不燃化促進事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1 組合施行の市街地再開発事業及び地区計画により道路、公園等の整備を図る。 2 市街地再開発事業（完了） 4 沿道地区計画「環七」（決定済） 高度利用地区（決定済） 5 都市防災不燃化促進事業（完了） 沿道環境整備事業（事業中） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1 公園及び街路の整備を公共が、不燃建築物の整備、木賃住宅の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 公園事業（事業中） 下水道事業（事業中） 地区計画（決定済） 5 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） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 4 中野坂上地区 約7.6ha (中野区東南部)	中野. 5 環状7号線沿道(中野区)地区 約11.2ha (中野区西北部)	中野. 7 南台・弥生町地区 約101.7ha (中野区南部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	既存の商業集積をいかながら業務機能の立地を進め、住宅を含む商業、業務等の諸機能を合わせ持つ良好な市街地として整備する。	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、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。	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。
都市づくりビジョンの位置付け	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
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。	建築物の不燃化及び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。	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。
c 建築物の更新の方針	建築物の不燃化、共同化と中高層化を図る。	住居系建築物の防音構造化を図るとともに、沿道に面する建築物については、中高層化を促進する。	老朽木造建築物の不燃化及び共同化により、地区の防災性の向上を図るとともに、あわせて良質な住宅供給を進める。
d 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。	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。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 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。 2 市街地再開発事業(完了) 4 街路整備事業 放射6号線・環状6号線(事業中) 地区計画(決定済) 高度利用地区(決定済) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 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。 4 沿道地区計画「環七」(決定済) 5 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道環境整備事業(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 公園及び街路の整備を公共が、木賃住宅の改善、不燃建築物の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 公園事業(事業中) 街路整備事業 補助26号線(予定)、環状6号線(事業中)、補助62号線(一部完了) 地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(決定済) 5 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) 都市防災不燃化促進事業(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) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制 不燃化推進特定整備地区

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 10 中野駅周辺地区 約61.1ha (中野区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	広域的な拠点性を発揮する地区として、駅施設や周辺の交通基盤整備を進め、安全で快適な回遊動線を形成するとともに、街区の再編や土地の高度利用を一体的に進め、商業・業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災など多様な都市機能が集積融合した、にぎわいと活力のある安全で利便性の高い複合市街地の形成を図る。
都市づくりビジョンの位置付け	都市環境再生ゾーン
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	中野駅地区は、駅施設整備や駅前広場の新設・拡張、自由通路など交通基盤整備を通じて、周辺地区につながる安全で快適な回遊動線を形成する。 中野二丁目地区は、公社中野駅前住宅一帯の市街地再開発事業等により商業・業務・住宅などにぎわいの核となる複合市街地の形成を進め、また、駅前広場の拡張や道路等の公共施設整備を行う。 中野三丁目地区は、土地区画整理事業などにより駅前広場を新設するとともに街区の再編や道路整備により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街並みを整備・誘導する。 中野四丁目地区は、地区計画区域や区役所・サンプラザ地区の一体的整備によって、大規模な業務集積や集客・交流機能の集積などと豊かな緑とが調和した新たな複合機能都市空間の形成を図る。 囲町地区は、市街地再開発事業により防災性の向上や土地の高度利用を進めるとともに、駅至近の立地をいかした都市機能を持つ商業・業務・住宅複合市街地の整備を図る。 中野五丁目地区は、駅前の高密度な既存商業集積の利便性や回遊性の維持に配慮しつつ、基盤整備と併せた段階的な土地利用の高度化によって、公共空間の確保や、防災性・安全性、交通利便性の向上を図る。
c 建築物の更新の方針	老朽建築物の更新及び共同化並びに高度利用、街区再編を促進し、良好な街並みの形成や防災機能の強化を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	中野駅付近の交通動線を改善し安全な歩行者空間を確保するため、南北の駅前広場を新設・拡張整備するとともに、周辺道路や駐車場施設等を整備し、また、自由通路やペデストリアンデッキなど高低差に対応した立体的な歩行者ネットワークの形成を促進する。 市街地開発事業など市街地の一体的整備にあわせて豊かな緑空間を確保する。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 駅前広場や周辺道路の整備、地区間の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成を促進する。 市街地再開発事業、土地区画整理事業及び都市開発諸制度により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。 2 市街地再開発事業(一部完了) 土地区画整理事業 3 再開発等促進区を定める地区計画(一部決定) 総合設計 高度利用地区(一部決定) 4 街路整備事業 中野区画街路1号線・2号線(完了)、補助74号線・補助71号線(事業中) 都市計画道路 補助221号線 都市公園事業(一部完了) 地区計画 5 公社住宅建替事業 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野・ 1 1 沼袋駅周辺地区 約10.6ha (中野区北部)	中野・ 1 2 大和町地区 約67.5ha (中野区西北部)	中野・ 1 3 新井薬師前駅周辺地区 約2.0ha (中野区北東部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	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、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合わせて、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。
都市づくりビジョンの位置付け	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
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・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、建築物の不燃化、生活道路等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・業務・住宅及び公共施設を適切に配置し、土地の有効利用を図る。
c 建築物の更新の方針	都市計画道路の整備に併せ、建築物の更新・共同化を図る。	老朽木造建築物の不燃化及び共同化を促進することにより、地区の防災性の向上を図るとともに、併せて良質な住宅供給を進める。それ以外の地区では新たな防火規制により建築物の不燃化を進める。	都市計画道路の整備に併せ、建築物の更新・共同化を図る。
d 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4号線（交通広場を含む。）の整備を図る。	補助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3号線（交通広場を含む。）の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業（都市計画事業） 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置付け	1 公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を行う。 4 都市計画道路 区画街路4号線（交通広場を含む。） 都市高速鉄道 西武鉄道新宿線（連続立体交差事業） 地区計画 5 都心共同住宅供給事業 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（一部）	1 行政と住宅との協働による事業の推進を基本とし、公共は街路及び公園等の基盤整備を行う。 民間は木造賃貸住宅の改善及び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及び助成等を行う。 4 補助227号線（事業中） 地区計画（予定） 特定防災街区整備地区（予定） 5 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（予定） 木造住宅密集地域整備事業（予定） 都市防災不燃化促進事業（予定） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制不燃化推進特定整備地区	1 公共と民間の適切な役割分担の下に事業を行う。 4 都市計画道路 区画街路3号線（交通広場を含む。） 都市高速鉄道 西武鉄道新宿線（連続立体交差事業） 地区計画 5 都心共同住宅供給事業 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（一部）

別表－３ 誘導地区のおおむねの位置と整備の方向

番 号	地 区 名	おおむねの位置	整 備 の 方 向
中野－ア	中野駅周辺	中野区中央部	駅周辺では、街区の再編や土地の高度利用を進めつつ、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災など多様な都市機能が集積された、にぎわいと活力のある安全で利便性の高い複合市街地の形成を図る。
中野－イ	中野白鷺・野方	中野区中西部	木造建築物の密集する地区の改善を図るため建物の不燃化及び共同化を促進するとともに、細街路整備を促進し、防災機能の強化を図り、良好な住宅地として整備する。
中野－ウ	山手通り沿道	中野区東部	環状６号線の拡幅整備に併せて、住宅と商業及び業務の調和のとれた土地利用の誘導を図りつつ、ＪＲ東中野駅前広場の整備と駅周辺の拠点整備を進め、魅力ある快適な沿道市街地の形成を図る。
中野－エ	南台三・五丁目	中野区南部	木造建築物の密集する地区の改善を図るため、建築物の不燃化及び共同化を促進するとともに、細街路整備を促進し、防災機能の強化を図り、良好な住宅地として整備する。 また、工業施設の立地する地区は、操業環境の向上を図りつつ、周辺住宅地と調和した市街地の形成を図る。
中野－オ	本町二・三丁目	中野区南部	災害に強いまちづくりを目指すとともに、快適な地域環境の創造や地域のにぎわいと交流の復興など総合的なまちづくりを進めていく。 特に、老朽木造住宅が密集している街区では、整備箇所の実情に合った多様なまちづくり誘導手法を使い、民間の自主更新を促し段階的にまちづくりを進める。
中野－カ	上高田・松が丘・沼袋周辺	中野区北部	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、木造建築物の密集する地区の改善を図るため、建築物の不燃化及び共同化を促進するとともに、細街路整備の促進及び防災機能の強化を図り、良好な住宅地として整備する。

東 京 都 市 計 画

都 市 再 開 発 の 方 針
(新旧対照表)

平成 26 年 11 月

東 京 都

	変 更 案	既 決 定
I 基本的事項		
1 策定の目的	東京都は、平成 13 年 10 月、東京圏を視野に入れ 50 年先を展望した「東京の新しい都市づくりビジョン（以下「<u>都市づくりビジョン</u>」という。）」を策定した。この都市づくりビジョンでは、東京が<u>目指す</u>都市づくりの目標や都市像、その実現に向けて展開すべき戦略と構築すべき新たな仕組みなど、公民が一体となって都市づくりを推進していく政策誘導型都市づくりの基本的な枠組みを示している。<u>平成 13 年に策定した都市づくりビジョンに基づく、取組の成果や課題を踏まえるとともに、都民の新たなニーズや時代の要請に的確かつ迅速に対応していくため、魅力とにぎわいがあり、環境面でも先進都市となる東京の実現に向けて、平成 21 年に、都市づくりビジョンを改定した。</u> 今後、東京都は、<u>改定した都市づくりビジョン</u>で示した都市の将来像の実現に向けて、都民、企業、NPO などの多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを展開していく。 さらに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「<u>都市計画区域マスタープラン</u>」という。）」を策定し、都市づくりビジョンの主要な内容を都市計画に位置付けている。 都市再開発の方針は、都市再開発法第 2 条の 3 に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。 今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。 ※ 本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。	東京都は、平成 13 年 10 月、東京圏を視野に入れ 50 年先を展望した「東京の新しい都市づくりビジョン（以下、<u>都市づくりビジョン</u>）」を策定した。この都市づくりビジョンでは、東京が<u>めざす</u>都市づくりの目標や都市像、その実現に向けて展開すべき戦略と構築すべき新たな仕組みなど、公民が一体となって都市づくりを推進していく政策誘導型都市づくりの基本的な枠組みを示している。 今後、東京都は、都市づくりビジョンで示した都市の将来像の実現に向けて、都民、企業、NPO などの多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを展開していく。 さらに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、<u>都市計画区域マスタープラン</u>）」を策定し、都市づくりビジョンの主要な内容を都市計画に位置づけることとしている。 都市再開発の方針は、都市再開発法第 2 条の 3 に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。 今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。 ※ 本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。

	変 更 案	既 決 定
2 策定の効果	策定の効果として、主に次のことが<u>挙げられる</u>。 (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に<u>位置付け</u>を行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。 (2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体からみた十分な効果を発揮させることができる。 (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。 (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。 (5) <u>再開発促進地区</u>（後述する2号又は2項地区を合わせていう。）においては、主に以下の措置が講じられている。 ①認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に対し、税制の特別措置が受けられる。 ②特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される。（2号地区のみ） ③総合設計制度等において、<u>容積率割増の適用対象となる場合がある</u>。 ④都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付が認められる。 ⑤市街地再開発事業の国庫交付金交付要件の一つに位置付けられている。 ⑥市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。	策定の効果として、主に次のことが<u>あげられる</u>。 (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に<u>位置づけ</u>を行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。 (2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体からみた十分な効果を発揮させることができる。 (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。 (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。 (5) 後述する2号又は2項地区においては、主に以下の措置が講じられている。 ①認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に対し、税制の特別措置が受けられる。 ②特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される。（2号地区のみ） ③総合設計制度等において、<u>容積率の割増が認められる</u>。（2号地区のみ） ④都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付が認められる。 ⑤市街地再開発事業の国庫補助採択基準の一つに位置づけられている。 ⑥市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。
3 位置付け	都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に<u>位置付け</u>られているものである。	都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に<u>位置づけ</u>られているものである。

		変 更 案	既 決 定
Ⅱ 策定の考え方			
1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連	(1) 区域	「計画的な再開発が必要な市街地（以下「<u>1号市街地</u>」という。）」は、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりビジョンで示したゾーン内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲とする。 なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。	「計画的な再開発が必要な市街地（以下、<u>1号市街地</u>）」は、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりビジョンで示したゾーン内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる範囲とする。 なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。
	(2) 計画事項	1) 再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。 2) 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針 次に掲げる事項について定める。 ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項 イ 主要な都市施設の整備に関する事項 ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項 エ その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	1) 再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。 2) 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針 次に掲げる事項について定める。 ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項 イ 主要な都市施設の整備に関する事項 ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項 エ その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項
2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連	(1) 地区の選定	1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下「<u>2号地区</u>」という。）」の選定に当たっては、次のとおりとする。 1) 事業の進捗の状況に合わせて選定する地区 地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区（促進地区と称することとする。）を選定する。 具体的には、次の地区が考えられる。 ①法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区 ②区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区 ③事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っている又は整うことが見込まれる地区 ④工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などからみて、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等がみられる地区 2) 再開発の必要性に応じて選定する地区 具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区（都市再生地区と称することとする。）を選定する。	1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下、<u>2号地区</u>）」の選定に当たっては、次のとおりとする。 1) 事業の進ちょくの状況にあわせて選定する地区 地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進ちょくに至っている地区（促進地区と称することとする。）を選定する。 具体的には、次の地区が考えられる。 ①法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区 ②区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区 ③事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っている又は整うことが見込まれる地区 ④工場跡地等種地の存在、公共事業の予定などからみて、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等がみられる地区 2) 再開発の必要性に応じて選定する地区 具体的な事業計画、事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区（都市再生地区と称することとする。）を選定する。

		変 更 案	既 決 定
	(2) 整備又は開発の計画の概要	次に掲げる事項について定める。 ア 地区の再開発、整備等の主たる目標 イ 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 ウ 建築物の更新の方針 エ 都市施設及び地区施設の整備の方針 オ その他 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業（都市計画事業）、関連事業（その他）、他計画の位置付け	次に掲げる事項について定める。 ア 地区の再開発、整備等の主たる目標 イ 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 ウ 建築物の更新の方針 エ 都市施設及び地区施設の整備の方針 オ その他 再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業（都市計画事業）、関連事業（その他）、他計画の位置づけ
3 都市再開発法第2条の3第2項関連	(1) 地区の選定	1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下「 <u>2項地区</u> 」という。）」の選定に当たっては、2号地区に準じて行う。	1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下、 <u>2項地区</u> ）」の選定に当たっては、2号地区に準じて行う。
	(2) 整備又は開発の計画の概要	2号地区に準ずる事項を定める。	2号地区に準ずる事項を定める。
4 誘導地区		1号市街地のうち、 <u>再開発促進地区</u> に至らないが、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを 実効性 あるものとする上で、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。	1号市街地のうち、 <u>2号又は2項地区</u> に至らないが、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを 実行性 あるものとする上で、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。
5 今後の運用		<u>再開発促進地区</u>のうち、再開発に係る事業がすべて完了した地区については、原則として1号市街地へ変更するものとする。 また、<u>再開発促進地区</u>として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展がみられない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。 さらに、新たな事業などを<u>再開発促進地区</u>に定める必要がある場合には、必要に応じて<u>再開発促進地区</u>の追加に伴う本方針の変更を行うものとする。	<u>2号又は2項地区</u>のうち、再開発に係る事業がすべて完了した地区については、原則として1号市街地へ変更するものとする。 また、<u>2号又は2項地区</u>として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展がみられない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。 さらに、新たな事業などを<u>2号又は2項地区</u>に定める必要がある場合には、必要に応じて<u>2号又は2項地区</u>の追加に伴う本方針の変更を行うものとする。

		変 更 案	既 決 定
Ⅲ 都市計画に定める事項			
1	基本方針	東京都市計画区域は、<u>センター・コア再生ゾーン</u>、<u>東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン</u>及び<u>都市環境再生ゾーン</u>に属する。 再開発により、<u>魅力・にぎわい・高度防災を備えた環境先進都市の創造を推進するため</u>、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化など多様な機能の適正な配置などを図り、都市機能の更新や都市の再生を行う。	再開発により、<u>都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため</u>、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化など多様な機能の適正な配置などを図り、都市機能の更新や都市の再生を行う。
2	(1) 拠点の整備 都市再開発の 施策の 方向	・<u>センター・コア再生ゾーンの中核拠点は、都市開発諸制度や市街地開発事業などを活用して都市機能を更新し、当該地区において育成すべき用途の誘導及び地域特性に応じた機能の集積を図りながら、業務、商業、文化、交流、居住など多様な機能を備えた魅力とにぎわいと活力のある拠点へと機能更新する。また、地域特性を踏まえ、適切に駐車施設などを整備し、円滑な交通処理を図る。</u> ・<u>交通結節点を中心に業務、商業、医療福祉、子育て支援、居住など多様な都市機能が集積した生活拠点や、身近なコミュニティにおいて特徴ある商店街やコミュニティインフラの整った生活中心地では、交通結節点などの利便性をいかにして、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などにより、居住、商業、交流、文化、医療など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会所などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。</u> ・<u>東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや都市環境再生ゾーンにおける工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、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などにより、計画的に整備された複合機能を備えた拠点等として整備する。</u> ・<u>都市環境再生ゾーンにおける老朽化した住宅団地は、周辺地域も含め、必要な道路及び公園の整備や緑の保全などを勘案しながら、地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業など生活利便性を備えた生活中心地等として整備する。</u> ・<u>都市再生緊急整備地域においては、民間の創意工夫をいかした再開発を促進するとともに、関連する公共施設整備を進め、魅力的な都市空間を創出する。</u>	・<u>センター・コア再生ゾーンにおける中核拠点は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業等による複合開発を推進し、魅力と賑わいのある都市空間を備えた拠点として整備する。</u> ・生活拠点においては、<u>交通の利便性を生かし、駅周辺の地区を市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会所などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。</u> ・<u>東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや都市環境再生ゾーンにおける工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業などにより、計画的に整備された複合機能を備えた拠点等として整備する。</u> ・<u>都市環境再生ゾーンにおける老朽化した住宅団地は、その周辺地区についても勘案しながら、地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業など生活利便性を備えた生活中心地等として整備する。</u> ・<u>都市再生緊急整備地域においては、民間の創意工夫を活かした市街地再開発事業、土地区画整理事業等を促進するとともに、関連する公共施設整備を進め、魅力的な都市空間を創出する。</u>

		変 更 案	既 決 定
	(2) 安全な市街地の整備	・大震災時の延焼火災を防ぎ、逃げないで済む災害に強い都市づくりを目指すため、防災生活圏促進事業、木造住宅密集地域整備事業などにより広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難地周辺や避難路沿道は都市防災不燃化促進事業により、建築物の不燃化を促進する。 ・広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域については、土地区画整理事業等と街路事業を組み合わせる一体的に整備することや防災街区整備地区計画等の活用により、安全な都市の実現を推進する。<u>延焼遮断帯形成効果の高い都市計画道路を「特定整備路線」に指定し、都市計画道路の整備に併せ、地区計画、高度地区、防火地域などの活用により、中高層建築物を誘導し、延焼遮断帯の形成を加速する。</u> ・河川沿いの地域においては、<u>高規格堤防等の整備と市街地整備とを併せて行うことにより、水辺の豊かな空間をいかした良好な住環境をつくるとともに、雨水の貯留・浸透施設整備等の総合治水対策を進め、地域の防災性を高める。</u> ・木造住宅密集地域については、市街地再開発事業、土地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制、地区計画、住宅市街地総合整備事業等を活用し、建築物の防火性能の向上、街区の再編及び都市基盤の整備を図り、安全な市街地を形成する。<u>重点的・集中的に改善を図るべき地区は、「不燃化推進特定整備地区」に指定し、市街地の不燃化を強力に推進する。</u> ・帰宅困難者対策を推進するため、再開発の機会を捉えて、備蓄倉庫、自家発電設備、一時滞在施設などの設置を促進し、防災上の拠点を整備するとともに、都心や副都心などにおいては、地元区や民間事業者などと連携して大街区化を進めるなど、市街地の更新による耐震性の向上と併せて、オープンスペースや機能的な道路空間を創出し、市街地の防災性を向上させる。	・大震災時の延焼火災を防ぎ、逃げないで済む災害に強い都市づくりを目指すため、防災生活圏促進事業、木造住宅密集地域整備事業により広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難地周辺や避難路沿道は都市防災不燃化促進事業により、建築物の不燃化を促進する。 ・広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域については、土地区画整理事業等と街路事業を組み合わせる一体的に整備することや防災街区整備地区計画等の活用により、安全な都市の実現を推進する。 ・河川沿いの地域においては、スーパー堤防等の整備と市街地整備とを併せて行うことにより、水辺の豊かな空間を活かした良好な住環境をつくるとともに、雨水の貯留・浸透施設整備等の総合治水対策を進め、地域の防災性を高める。 ・木造住宅密集地域については、市街地再開発事業、土地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、東京都建築安全条例第7条の3による防火規制、地区計画、住宅市街地総合整備事業等を活用し、建築物の防火性能の向上、街区の再編や都市基盤の整備を図り、安全な市街地を形成する。

		変 更 案	既 決 定
	(3) 快適な居住環境の整備	・センター・コア再生ゾーンにおいては、<u>発達した公共交通の利便性もいかしながら、地域特性を踏まえた上で、都市開発諸制度及び市街地整備事業を必要に応じて活用して民間活力による質の高い再開発や老朽化した住宅ストックなどの更新の促進及び土地の有効・高度利用を図り、居住機能を充実させるとともに、業務、商業、文化などに加え、子育て支援、医療福祉、教育など都心居住を支える生活機能の充実を図り、職住近接を推進する。</u> ・センター・コア再生ゾーンと都市環境再生ゾーンにわたる木造住宅密集地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。 ・都市環境再生ゾーンにおける道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか住宅市街地総合整備事業や地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地となるよう誘導する。 ・駅周辺地域などは、地域特性に応じ、<u>生活拠点又は生活中心地としての整備と併せて、交通結節機能の強化を進めるとともに、その周辺に居住機能を集積し、自動車に過度に依存しないで暮らすことのできるコンパクトなまちの形成を図る。また、駅前広場等の整備及び緑化の推進を進めると併せて、施設建築物のバリアフリー化など地域全体のユニバーサルデザインの推進を図ることにより、快適で魅力ある都市型生活を享受できるようにする。</u> ・都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域については、<u>産業の育成と住環境の改善を図るため、活力ある均衡のとれた地域の整備を推進する。</u>	・センター・コア再生ゾーンにおいては、<u>市街地再開発事業等によって土地の有効・高度利用を図り都心居住を促進することで、良質な住宅の供給と職住のバランスのとれた都市環境を創出する。</u> ・センター・コア再生ゾーンと都市環境再生ゾーンにわたる木造住宅密集地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。 ・都市環境再生ゾーンにおける道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか住宅市街地総合整備事業や地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地となるよう誘導する。 ・駅周辺地域などは、地域特性に応じ、<u>商業、業務、文化などの機能の導入、駅前広場等の整備、緑化の推進をすすめることとあわせて、施設建築物のバリアフリー化など地域全体のユニバーサルデザインの推進を図ることにより、快適で魅力ある都市型生活を享受できるようにする。</u>
	(4) 自然や歴史・文化などの環境をいかした整備	・<u>自然地形、河川、海などの多様な自然的要素や歴史的建造物などの歴史・文化資源をいかした都市づくりを積極的に行い、東京を代表する景観を形成し、美しく風格のある首都東京にふさわしい美しい空間を創造する。</u> ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや隅田川沿いなどにおいては、水辺の豊かな環境をいかすとともに、河川側からの景観にも配慮し、水辺環境をいかした整備を図る。 ・再開発に当たっては、歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化をいかした景観を保全・創出する。<u>また、大規模建築物などが複数計画される区域では、一体的な景観形成を図り、地域の個性をいかした景観を誘導する。</u>	・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや隅田川沿いなどにおいては、水辺の豊かな環境を<u>生かす</u>とともに、河川側からの景観にも配慮し、水辺環境を<u>生かした整備</u>を図る。 ・<u>市街地の整備にあたっては、歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化を<u>生かした</u>景観を保全・創出する。</u>
3	1号市街地	おおむね区部全域を計画的な再開発が必要な市街地とし、計画事項を〔別表－1〕に示す。	おおむね区部全域を <u>1号市街地の対象範囲</u> とし、計画事項を〔別表－1〕及び <u>附図</u> に示す。
4	再開発促進地区（2号地区）	<u>344地区を選定し、その整備又は開発の計画の概要を〔別表－2〕に、おおむねの位置を附図に示す。</u>	<u>区域を計画図に示す。また、その整備又は開発の計画の概要を〔別表－2〕及び附図に示す。</u>
5	誘導地区	<u>176地区を選定し、おおむねの位置及び整備の方向を〔別表－3〕に示す。</u>	<u>概ねの位置及び整備の方向を〔別表－3〕に示す。</u>

1号市街地		変 更 案	既 決 定
番号 地域名 (ha)		1 センター・コア再生ゾーン（おおむね首都高速中央環状線の内側の地域）	1 センター・コア再生ゾーン（おおむね首都高速中央環状線の内側の地域）
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等		・民間活力をいかした公民協働による都市づくりを進め、都心、副都心、新拠点等では、<u>地域特性を踏まえた多様な機能が集積し、各拠点が連携する国際的なビジネスセンターとしての機能強化を図り、拠点周辺、公共交通機関の利便性の高い地区等では、居住機能の充実した職住が近接した多様な機能を持つ複合市街地を形成する。</u> ・木造住宅密集地域は、公共空地の拡大を図るとともに、地域の自立的な更新及び民間の積極的参加を促進する仕組みなどを活用し、建築物の不燃化及び耐震化を誘導し、地域の防災性を向上させる。 ・都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域では、技術の維持と産業の育成及び転換を誘導し、また、住環境に配慮した、住工・住商が調和し活力ある複合市街地の形成を図る。 ・歴史的建造物の保存、歴史的景観の再生及び魅力的な都市景観の形成に寄与する民間開発の計画的誘導などを進める。	・民間の都市づくりへの積極的参加を促進しながら、都市再生緊急整備地域における<u>地域整備、都心の再生、幹線道路網や公共交通機関の利便性を生かした多様な機能を持つ計画的複合市街地の形成等を推進し、都心、副都心、新拠点の育成整備を図る。</u> ・都心居住の推進による職住バランスの回復、木造住宅密集地域の整備、良好な住宅市街地の保全、商業や工業などの機能を併せ持つ特色ある複合市街地の形成などを図る。 ・歴史的建造物の保存、歴史的景観の再生、<u>魅力的な都市景観形成に寄与する民間の計画的開発の誘導などを進める。</u>
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性をいかした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地は、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。 ・中核拠点は、魅力とにぎわいのある都市空間を備えた拠点として整備する。	・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地は、低層及び中低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。中核拠点は、魅力と賑わいのある都市空間を備えた拠点として整備する。 ・<u>生活拠点は、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、コミュニティインフラを備えた生活利便性の高い拠点として整備する。</u>
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・駐車需要に応じた駐車施設の計画的な配置と整備を促進する。	・都市計画道路や域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・駐車需要に応じた駐車施設の計画的な配置と整備を促進する。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・市街地の開発において緑地の確保及び屋上緑化の推進に努めると同時に、<u>創出した緑と周辺の緑資源が連携した緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。</u> ・東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源をいかした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。 ・業務、商業機能が高度に集積する地域では、先進的な環境技術の導入を促進し、<u>地区・街区単位におけるエネルギー利用の効率化やゾーン全体での環境負荷の低減を図る。</u>	・市街地の開発において緑地の確保や屋上緑化の推進に努めると同時に、<u>周辺の緑資源を活用し、連続性を持たせることにより、緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。</u> ・<u>神田川などの景観基本軸をもとにするとともに、歴史や文化を重視した都市づくりを進めることにより、世界に誇れるうるおいと風格、にぎわいあふれる都市空間の形成を図る。</u>
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	・地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、<u>地域の特性をいかした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。</u> ・ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、東京の都市活動を担う多様な人材の集積と交流を図る。	

1号市街地		変 更 案	既 決 定
番号	地域名 (ha)	2 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン（センター・コア再生ゾーンと東京湾との間の地域）	2 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン（センター・コア再生ゾーンと東京湾との間の地域）
a	再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	・国際空港機能の充実、東京港とこれに接続する物流施設の整備、広域交通ネットワークの形成、内陸部へのアクセス強化などを図る。 ・土地利用転換の計画的な誘導などを進める。 ・臨海副都心においては、<u>国際的な交通・物流機能に恵まれた立地特性をいかし、アジアにおける情報発信の拠点整備、新たな産業・ビジネス空間の創造及び快適で良質な都市型住宅の配置を図り、職・住・学・遊のバランスのとれた複合的市街地を形成する。</u>	・国際空港機能の充実、東京港とこれに接続する物流施設の整備、広域交通ネットワークの形成、内陸部へのアクセス強化などを図る。 ・土地利用転換の計画的な誘導などを進める。 ・臨海副都心において<u>情報通信技術関連産業の集積する国際的な情報発信拠点の形成を図る。</u>
b	土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針		
	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を<u>いかした</u>土地利用の誘導を図る。 ・工場跡地など土地利用の転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、計画的に整備された複合機能を備えた拠点として整備する。	・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を<u>生かした</u>土地利用の誘導を図る。 ・<u>生活拠点は、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、コミュニティインフラを備えた生活利便性の高い拠点として整備する。</u> ・工場跡地など土地利用の転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、計画的に整備された複合機能を備えた拠点として整備する。
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・<u>周辺環境に配慮し、地域のまちづくりに貢献する豊洲市場の建設を促進する。</u>	・都市計画道路や域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・市街地の開発において緑地の確保及び屋上緑化の推進に努めると同時に、<u>創出した緑と周辺の緑資源が連携した緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。</u> ・<u>広大な海と後背地に広がる都心景観及び豊かな水辺空間をいかした印象的で魅力的な景観形成を進める。</u>	・市街地の開発において緑地の確保や屋上緑化の推進に努めると同時に、<u>周辺の緑資源を活用し、連続性を持たせることにより、緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。</u> ・<u>臨海の景観基本軸をもとに、海と陸の双方からの眺望に優れたダイナミックな都市景観の創造を図る。</u>
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	・<u>地域組織などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性をいかした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。</u> ・<u>ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、東京の都市活動を担う多様な人材の集積と交流を図る。</u>	

1号市街地		変 更 案	既 決 定
番号	地域名 (ha)	3 都市環境再生ゾーン (センター・コア再生ゾーンの外周の地域)	3 都市環境再生ゾーン (センター・コア再生ゾーンの外周の地域)
a	再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	・生活拠点及び生活中心地では、居住機能とともに、地域の特性に応じた機能の集積を図る。 ・木造住宅密集地域は、公共空地の拡大を図るとともに、地域の自立的な更新及び民間の積極的参加を促進する仕組みなどを活用し、建築物の不燃化及び耐震化を誘導し、地域の防災性を向上させる。 ・都市型産業、伝統工芸又は地場産業が集積している地域では、技術の維持と産業の育成及び転換を誘導し、また、住環境に配慮した、住工・住商が調和し活力ある複合市街地の形成を図る。 ・脆弱な都市基盤の改善、地区計画等による無秩序な小規模開発の防止、住宅地の良好な景観形成、大規模な土地利用転換の適切な誘導、都市内農地の有効活用などを推進していく。	・防災都市づくりによる木造住宅密集地域の安全性の確保を図る。 ・駅周辺における都市型住宅の形成などを進め、居住環境と利便性に優れた住宅への再生を図る。 ・河川や幹線道路等の整備に併せて既存の公園や河川沿いの緑地なども活用しながら緑をつなげていく。 ・道路整備などによる地域交通体系の整序、生活拠点や生活中心地の育成、地区計画等による無秩序な小規模開発の防止、大規模な土地利用転換の適切な誘導、住宅地の良好な景観形成、都市内農地の有効活用などを推進していく。
b	土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性をいかした土地利用の誘導を図る。特に、環状7号線の外側の住宅地では、計画的に開発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として、環状7号線の内側の住宅地では、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。 ・生活拠点及び生活中心地は、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、コミュニティインフラを備えた生活利便性の高い拠点として整備する。 ・工場跡地など土地利用の転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、計画的に整備された複合機能を備えた拠点として整備する。 ・老朽化した住宅団地は、居住、商業など生活利便性を備えた拠点として整備する。	・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。 ・環状7号線の外側の住宅地では、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を形成する。環状7号線の内側の住宅地では、低層及び中低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。 ・生活拠点は、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、コミュニティインフラを備えた生活利便性の高い拠点として整備する。 ・工場跡地など土地利用の転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、計画的に整備された複合機能を備えた拠点として整備する。 ・老朽化した住宅団地は、居住、商業など生活利便性を備えた拠点として整備する。
	イ 主要な都市施設の整備	・都市計画道路、域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・連続立体交差事業を促進する。	・都市計画道路や域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・連続立体交差事業を促進する。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	・市街地の開発において緑地の確保及び屋上緑化の推進に努めると同時に、創出した緑と周辺の緑資源が連携した緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 ・東京を代表する多様な自然的要素及び歴史・文化資源をいかした、首都東京にふさわしい美しい空間を創造する景観の形成を図る。	・市街地の開発において緑地の確保や屋上緑化の推進に努めると同時に、周辺の緑資源を活用し、連続性を持たせることにより、緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 ・神田川、隅田川の各景観軸をもとに景観の整った街並みや良好な居住環境としての景観形成を図る。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	・地域住民などが主体となったエリアマネジメントの普及・促進を図ることにより、地域の特性をいかした美しい街並み及び良好な住環境を誘導する。 ・ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、東京の都市活動を担う多様な人材の集積と交流を図る。	

2号地区	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 1、杉. 6 方南通り地区 約19.2ha (中野区南部、杉並区東部)	渋. 1、中野. 1、杉. 6 方南通り地区 約34.2ha (渋谷区北部、中野区南部、杉並区東部)	中野. 2 野方駅周辺地区 約8.8ha (中野区北西部)	中野. 2 野方駅周辺地区 約8.8ha (中野区北西部)
a 地区の再開発、整備 等の主たる目標	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、公共施設の整備を行い、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、公共施設の整備を行い、災害に強いまちづくりを進める。	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。
都市づくりビジョンの 位置付け	都市環境再生ゾーン	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
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62号線(方南通り)沿道に中高層の商業、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、業務機能をも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。	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 建築物の更新の方針	街路整備事業の進捗に併せ、中高層の建築物の更新を図る。	防災生活圏促進事業等により、中高層の建築物の更新を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。	老朽木造建築物の不燃化及び共同化により中高層化を図る。	老朽木造建築物の不燃化、共同化により中高層化を図る。
d 都市施設及び地区施設 の整備の方針	補助62号線の整備を図る。	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。	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。
e その他 1 公共及び民間の役割 や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 補助62号線の拡幅整備は公共が行う。 4 街路整備事業 補助62号線(一部完了) 5 都市防災不燃化促進事業(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 方南通りの拡幅整備は公共が行い、不燃建築物の整備は民間が防災生活圏促進事業等により進める。 4 街路整備事業(事業中)・補助62号線、環状6号線、 防災街区整備地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 地区再開発事業 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) 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) 都市防災不燃化促進事業(完了) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区	1 組合施行の市街地再開発事業及び地区計画により道路、公園等の整備を図る。 2 市街地再開発事業(完了) 4 沿道地区計画「環七」(決定済) 高度利用地区(決定済) 5 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道環境整備事業(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 組合施行の市街地再開発事業及び地区計画により道路、公園等の整備を図る。 2 市街地再開発事業(完了) 4 沿道地区計画「環七」(決定済) 5 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道環境整備事業(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)

2号地区	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 3 平和の森公園 (中野) 周辺地区 約73.8ha (中野区中央部)	中野. 3 平和の森公園 (中野) 周辺地区 約73.8ha (中野区中央部)	中野. 4 中野坂上地区 約7.6ha (中野区東南部)	中野. 4 中野坂上地区 約7.6ha (中野区東南部)
a 地区の再開発、整備 等の主たる目標	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、よりよ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。	既存の商業集積をいか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。
都市づくりビジョンの 位置付け	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 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
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	防災公園 (避難場所) 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 (避難場所) 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。	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。
c 建築物の更新の方針	住宅市街地総合整備事業<密集型>等により、老朽建築物の建替えを誘導し、不燃化及び生活空間の確保を図る。	住宅市街地総合整備事業等により、老朽建築物の建替えを誘導し、不燃化及び生活空間の確保を図る。	建築物の不燃化、共同化と中高層化を図る。	建築物の不燃化、共同化と中高層化を図る。
d 都市施設及び地区施設 の整備の方針	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。	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。
e その他 1 公共及び民間の役割 や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置付け	1 公園及び街路の整備を公共が、不燃建築物の整備、木賃住宅の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 公園事業 (事業中) 下水道事業 (事業中) 地区計画 (決定済) 5 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) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制	1 公園、街路の整備を公共が、不燃建築物の整備、木賃住宅の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 公園事業 (事業中) 下水道事業 (事業中) 地区計画 (決定済) 5 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) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区 東京都安全条例による防火規制	1 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。 2 市街地再開発事業 (完了) 4 街路整備事業 放射6号線・環状6号線 (事業中) 地区計画 (決定済) 高度利用地区 (決定済) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	1 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。 2 市街地再開発事業 (完了) 4 街路整備事業 (事業中) ・放射6号線 ・環状6号線 地区計画 (決定済) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)

2号地区	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 5 環状7号線沿道 (中野区) 地区 約11.2ha (中野区西北部)	中野. 5 環状7号線沿道 (中野区) 地区 約11.2ha (中野区西北部)	(削除)	中野. 6 中野四丁目地区 約2.7ha (中野区中央部)
a 地区の再開発、整備 等の主たる目標	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、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、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。		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。
都市づくりビジョンの 位置付け	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
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	建築物の不燃化及び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。		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。
c 建築物の更新の方針	住居系建築物の防音構造化を図るとともに、沿道に面する建築物については、中高層化を促進する。	住居系建築物の防音構造化を図るとともに、沿道に面する建築物については、中高層化を促進する。		老朽木造建築物の不燃化、共同化により、防災性の向上を図る。
d 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。		補助74号線、区画道路及び広場等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割 や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置付け	1 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。 4 沿道地区計画「環七」(決定済) 5 都市防災不燃化促進事業 (完了) 沿道環境整備事業 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	1 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。 4 沿道地区計画「環七」(決定済) 5 都市防災不燃化促進事業 (完了) 沿道環境整備事業 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)		1 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。 2 市街地再開発事業 (完了) 4 地区計画 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)

2号地区	変 更 案	既 決 定	変更案	既 決 定	変更案	既 決 定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 7 南台・弥生町地区 約101.7ha (中野区南部)	中野. 7 南台・弥生町地区 約101.7ha (中野区南部)	(削除)	中野. 8 中野二丁目地区 約 5.0ha (中野区中央部)	(削除)	中野. 9 中野四丁目西地区 約18.0ha (中野区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	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。		中野の玄関口にふさわしい賑わいの「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。		低利用地や既成市街地の再編を進め、公園、道路等の都市基盤施設を整備するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を行い、避難場所の拡充確保を図りながら地区の防災性の向上を図る。
都市づくりビジョンの位置付け	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
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、 <u>中低層住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る。</u>	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、 <u>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の利用を図る。</u>		中野区の中心核として、 <u>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。</u>		業務・商業、住宅、文教等の用地からなる複合市街地の形成を図り、市街地の一体的な整備によりオープンスペースを創出する。
c 建築物の更新の方針	老朽木造建築物の不燃化及び共同化により、地区の防災性の向上を図るとともに、あわせて良質な住宅供給を進める。	老朽木造建築物の不燃化、共同化により、防災性の向上を図るとともに、あわせて良質な住宅供給を進める。		建築物の不燃化、共同化及び中高層化を図る。		建築物の不燃化、共同化等により、防災性の向上を図る。
d 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。	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。		区画道路、駐車場等の整備を図る。		中野区画街路1号、2号、区画道路、公園及びその他の公共施設等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 公園及び街路の整備を公共が、木質住宅の改善、不燃建築物の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 公園事業(事業中) 街路整備事業 補助26号線(予定)、環状6号線(事業中)、補助62号線(一部完了) 地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(決定済) 5 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) 都市防災不燃化促進事業(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) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制不燃化推進特定整備地区	1 公園、街路の整備を公共が、木質住宅の改善及び不燃建築物の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 街路整備事業(事業中) ・補助62号線 ・環状6号線 地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(決定済) 5 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) 防災生活圏促進事業(完了) 都市防災不燃化促進事業 地区再開促進事業 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開促進地区 東京都建築安全条例による防火規制		1 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。 2 市街地再開促進事業 4 地区計画 5 住宅市街地整備総合支援事業(都心共同住宅供給事業) 公社住宅建替事業 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)		1 公園、街路の整備を公共が行い、建築物の不燃化、共同化を民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 3 再開促進区を定める地区計画 4 街路整備事業 中野区画街路1号、2号(事業中) 公園事業 中野中央公園(事業中)

2号地区	変 更 案	既 決 定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 1 0 中野駅周辺地区 約61.1ha (中野区中央部)	(新規)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	広域的な拠点性を発揮する地区として、駅施設や周辺の交通基盤整備を進め、安全で快適な回遊動線を形成するとともに、街区の再編や土地の高度利用を一体的に進め、商業・業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災など多様な都市機能が集積融合した、にぎわいと活力のある安全で利便性の高い複合市街地の形成を図る。	
都市づくりビジョンの位置付け	都市環境再生ゾーン	
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	中野駅地区は、駅施設整備や駅前広場の新設・拡張、自由通路など交通基盤整備を通じて、周辺地区につながる安全で快適な回遊動線を形成する。 中野二丁目地区は、公社中野駅前住宅一帯の市街地再開発事業等により商業・業務・住宅などにぎわいの核となる複合市街地の形成を進め、また、駅前広場の拡張や道路等の公共施設整備を行う。 中野三丁目地区は、土地区画整理事業などにより駅前広場を新設するとともに街区の再編や道路整備により防災性や利便性を高め、文化的ににぎわいと暮らしが調和した街並みを整備・誘導する。 中野四丁目地区は、地区計画区域や区役所・サンプラザ地区の一体的整備によって、大規模な業務集積や集客・交流機能の集積などと豊かな緑とが調和した新たな複合機能都市空間の形成を図る。 囲町地区は、市街地再開発事業により防災性の向上や土地の高度利用を進めるとともに、駅至近の立地をいかした都市機能を持つ商業・業務・住宅複合市街地の整備を図る。 中野五丁目地区は、駅前の高密度な既存商業集積の利便性や回遊性の維持に配慮しつつ、基盤整備と併せた段階的な土地利用の高度化によって、公共空間の確保や、防災性・安全性、交通利便性の向上を図る。	
c 建築物の更新の方針	老朽建築物の更新及び共同化並びに高度利用、街区再編を促進し、良好な街並みの形成や防災機能の強化を図る。	
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	中野駅付近の交通動線を改善し安全な歩行者空間を確保するため、南北の駅前広場を新設・拡張整備するとともに、周辺道路や駐車場施設等を整備し、また、自由通路やペDESTリアンデッキなど高低差に対応した立体的な歩行者ネットワークの形成を促進する。 市街地開発事業など市街地の一体的整備にあわせて豊かな緑空間を確保する。	
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置付け	1 駅前広場や周辺道路の整備、地区間の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成を促進する。 市街地再開発事業、土地区画整理事業及び都市開発諸制度により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。 2 市街地再開発事業 (一部完了) 土地区画整理事業 3 再開発等促進区を定める地区計画 (一部決定) 総合設計 高度利用地区 (一部決定) 4 街路整備事業 中野区画街路1号線・2号線 (完了)、補助74号線・補助71号線 (事業中) 都市計画道路 補助221号線 都市公園事業 (一部完了) 地区計画 5 公社住宅建替事業 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	

2号地区	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野、1 1 沼袋駅周辺地区 約10.6ha (中野区北部)	(新規)	中野、1 2 大和町地区 約67.5ha (中野区西北部)	(新規)	中野、1 3 新井薬師前駅周辺地区 約2.0ha (中野区北東部)	(新規)
a 地区の再開発、整備 等の主たる目標	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、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合わせて、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。	
都市づくりビジョンの 位置付け	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	
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・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、建築物の不燃化、生活道 路等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・業務・住宅及び公共施設を適切に配置 し、土地の有効利用を図る。	
c 建築物の更新の方針	都市計画道路の整備に併せ、建築物の更新・ 共同化を図る。		老朽木造建築物の不燃化及び共同化を促進 することにより、地区の防災性の向上を図ると ともに、併せて良質な住宅供給を進める。 それ以外の地区では新たな防火規制により 建築物の不燃化を進める。		都市計画道路の整備に併せ、建築物の更新・ 共同化を図る。	
d 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4号線（交 通広場を含む。）の整備を図る。		補助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3号線（交 通広場を含む。）の整備を図る。	
e その他 1 公共及び民間の役割 や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 （都市計画事業） 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置付け	1 公共と民間の適切な役割分担のもとに事 業を行う。 4 都市計画道路 区画街路4号線（交通広場 を含む。） 都市高速鉄道 西武鉄道新宿線（連続立体 交差事業） 地区計画 5 都心共同住宅供給事業 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 東京都建築安全条例に基づく新たな防火 規制（一部）		1 行政と住宅との協働による事業の推進を 基本とし、公共は街路及び公園等の基盤整備 を行う。 民間は木造賃貸住宅の改善及び不燃建築 物への更新等を行い、行政はそれに対し必要 な指導及び助成等を行う。 4 補助227号線（事業中） 地区計画（予定） 特定防災街区整備地区（予定） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（予 定） 木造住宅密集地域整備事業（予定） 都市防災不燃化促進事業（予定） 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火 規制 不燃化推進特定整備地区		1 公共と民間の適切な役割分担の下に事業 を行う。 4 都市計画道路 区画街路3号線（交通広場 を含む。） 都市高速鉄道 西武鉄道新宿線（連続立体 交差事業） 地区計画 5 都心共同住宅供給事業 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針） 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例に基づく新たな防火 規制（一部）	

中野ーア	変 更 案	既 決 定
地 区 名	中野駅周辺	中野駅周辺
おおむねの位置	中野区中央部	中野区中央部
整備の方向	駅周辺では、街区の再編や土地の高度利用を進めつつ、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災など多様な都市機能が集積された、にぎわいと活力のある安全で利便性の高い複合市街地の形成を図る。	生活基盤施設や文化施設の立地誘導を図るとともに都市基盤施設を整備し、中野駅周辺の商業、業務の活性化と周辺地区の住環境の整備を進め、魅力ある生活、文化の中心地区を育成する。

中野ーイ	変 更 案	既 決 定
地 区 名	中野白鷺・野方	中野大和町・野方
おおむねの位置	中野区中西部	中野区西部
整備の方向	木造建築物の密集する地区の改善を図るため建物の不燃化及び共同化を促進するとともに、細街路整備を促進し、防災機能の強化を図り、良好な住宅地として整備する。	木造建築物の密集する地区の改善を図るため建物の不燃化、共同化を促進するとともに、細街路整備を促進し、防災機能の強化を図り、良好な住宅地として整備する。

中野ーウ	変 更 案	既 決 定
地 区 名	山手通り沿道	山手通り沿道
おおむねの位置	中野区東部	中野区東部
整備の方向	環状6号線の拡幅整備に併せて、住宅と商業及び業務の調和のとれた土地利用の誘導を図りつつ、J R 東中野駅前広場の整備と駅周辺の拠点整備を進め、魅力ある快適な沿道市街地の形成を図る。	環状6号線の拡幅整備にあわせて住宅と商業、業務の調和のとれた土地利用の誘導を図りつつ、J R 東中野駅前の交通広場の整備と駅周辺の拠点整備を進め、魅力ある快適な沿道市街地の形成を図る。

中野ーエ	変 更 案	既 決 定
地 区 名	南台三・五丁目	南台三・五丁目
おおむねの位置	中野区南部	中野区南部
整備の方向	木造建築物の密集する地区の改善を図るため、建築物の不燃化及び共同化を促進するとともに、細街路整備を促進し、防災機能の強化を図り、良好な住宅地として整備する。 また、工業施設の立地する地区は、操業環境の向上を図りつつ、周辺住宅地と調和した市街地の形成を図る。	木造建築物の密集する地区の改善を図るため、建築物の不燃化、共同化を促進するとともに、細街路整備を促進し、防災機能の強化を図り、良好な住宅地として整備する。また、工業施設の立地する地区は、操業環境の向上を図りつつ、周辺住宅地と調和した市街地の形成を図る。

中野ーオ	変 更 案	既 決 定
地 区 名	本町二・三丁目	本町二・三丁目
おおむねの位置	中野区南部	中野区南部
整備の方向	災害に強いまちづくりを目指すとともに、快適な地域環境の創造や地域のにぎわいと交流の復興など総合的なまちづくりを進めていく。 特に、老朽木造住宅が密集している街区では、整備箇所の実情に合った多様なまちづくり誘導手法を使い、民間の自主更新を促し段階的にまちづくりを進める。	災害に強いまちづくりを目指すと共に、快適な地域環境の創造や地域の賑わいと交流の復興など総合的なまちづくりを進めていく。 特に、老朽木造住宅が密集している街区では、整備箇所の実情にあった多様なまちづくり誘導手法を使い、民間の自主更新を促し段階的にまちづくりを進める。

中野ーカ	変 更 案	既 決 定
地 区 名	上高田・松が丘・沼袋周辺	(新規)
おおむねの位置	中野区北部	
整備の方向	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、木造建築物の密集する地区の改善を図るため、建築物の不燃化及び共同化を促進するとともに、細街路整備の促進及び防災機能の強化を図り、良好な住宅地として整備する。	

東 京 都 市 計 画

都 市 再 開 発 の 方 針

(附 図)

平成 26 年 11 月

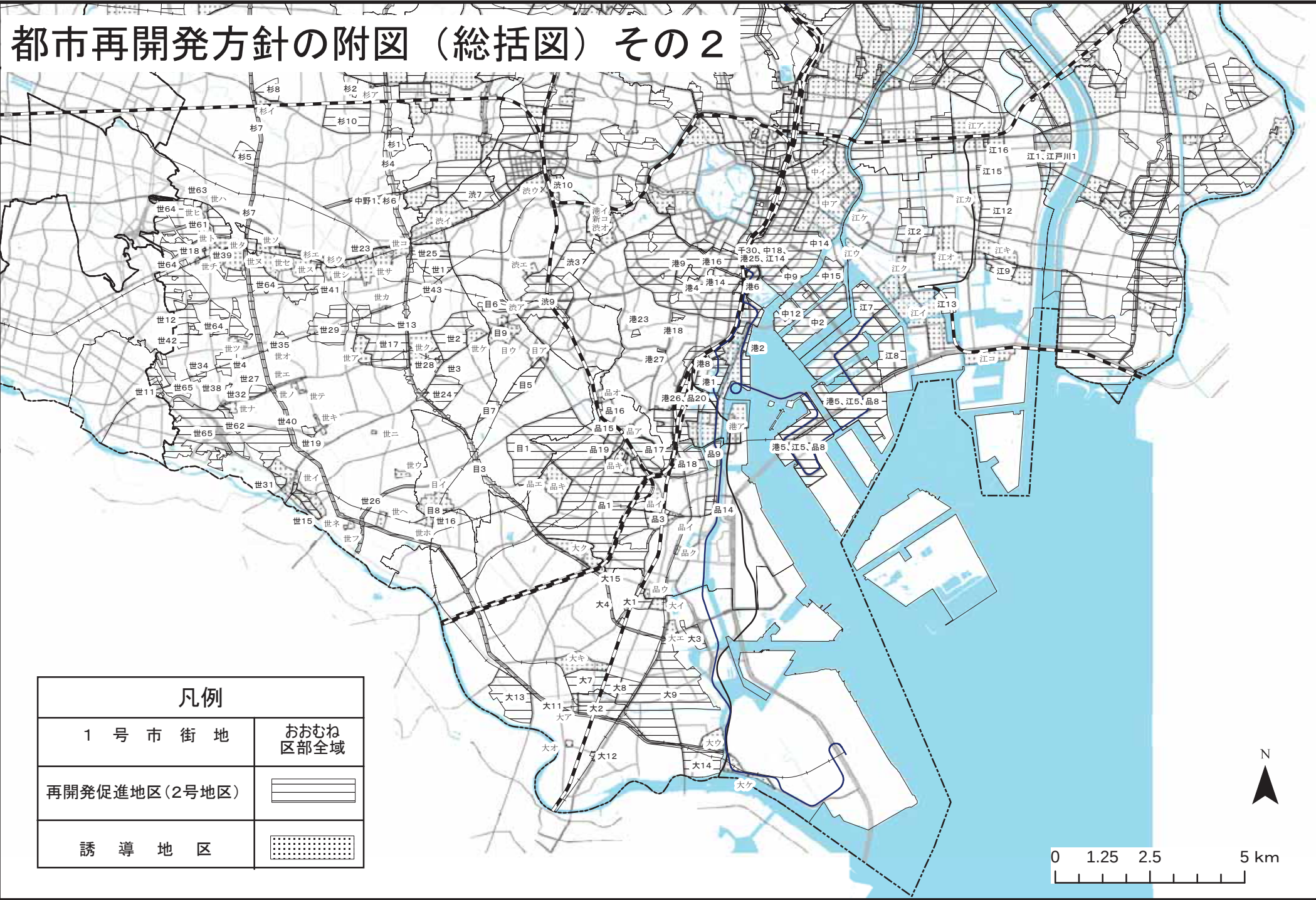
東 京 都

総括図

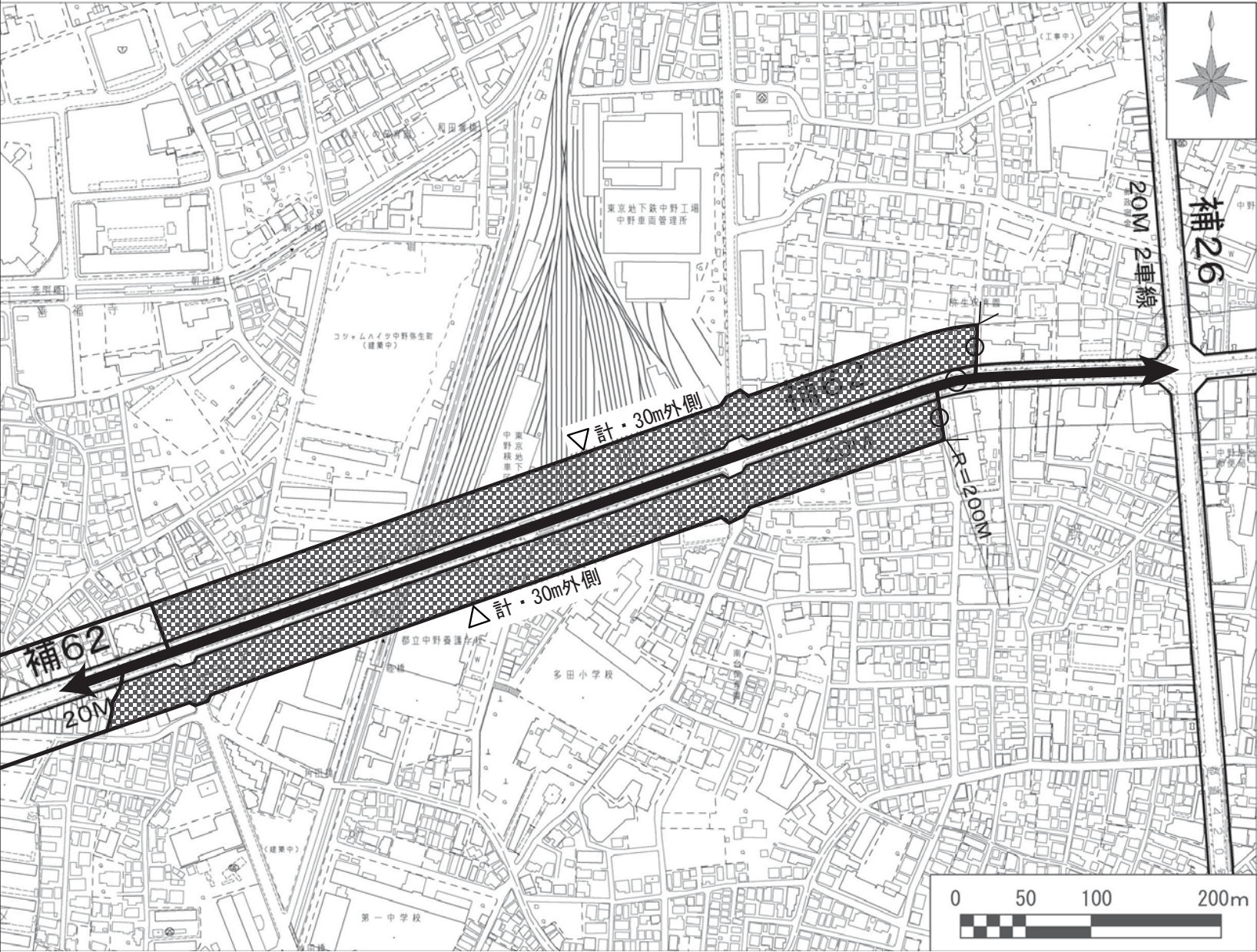
都市再開発方針の附図（総括図）その1



都市再開発方針の附図（総括図）その2



中野区



凡 例		
再開発促進地区		
道 路 セ ン タ ー		
道 路 の 内 端		内側
道 路 の 外 端		外側
地 境		
区 境		
線 種 境 界 マ ー ク		
土 地 利 用	商 業 地	
	業 務 地	
	工 業 地	
	住 宅 地	
施 都 設 市	道路・駅前広場	
	公 園	
等 市 街 地 概 ね の 開 発 事 業 の 位 置	・ 街路整備事業	補助62号線
	・ 都市防災不燃化促進事業 (完了)	

再開発促進地区

中野. 2

野方駅周辺地区

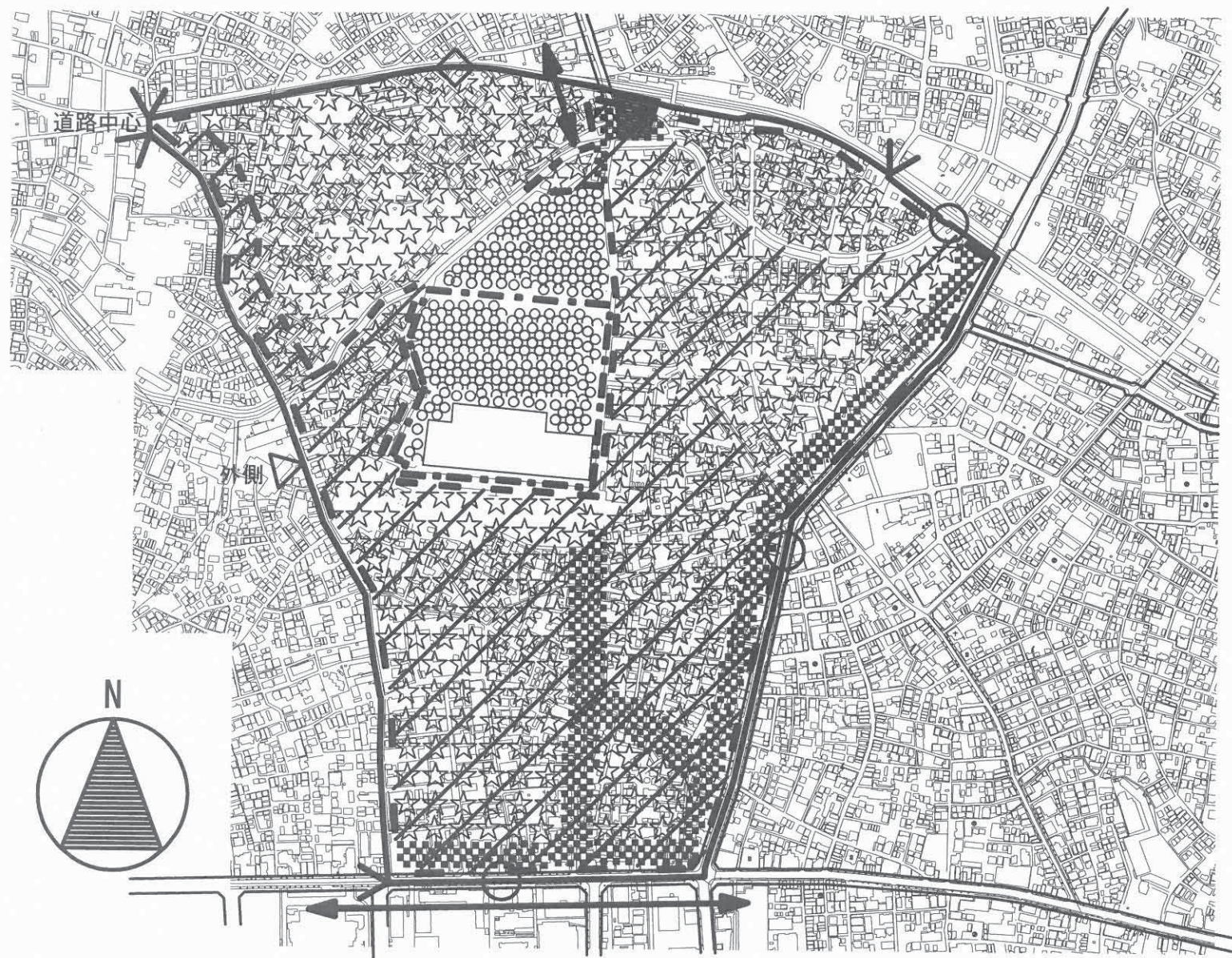
約 8.8 ha



凡 例			
再 開 発 促 進 地 区			
道 路 セ ン タ ー		—○—	
道 路 の 内 端		—△— 内端	
道 路 の 外 端		—▽— 外端	
地 境		—◇—	
区 境		—□—	
線 種 境 界 マ ー ク		—▽—	
土 地 利 用	商 業 地		
	業 務 地		
	工 業 地		
	住 宅 地		
施 設	都 市	道 路 ・ 駅 前 広 場	
等 の 概 ね の 位 置	市 街 地 再 開 発 事 業 （ 完 了 ）		
	高 度 利 用 地 区 （ 決 定 済 ）		
	「 環 七 」 （ 決 定 済 ）		環 七 沿 道 幅 ね 2.0 m 以 内
	都 市 防 災 不 燃 化 促 進 事 業 （ 完 了 ）		環 七 沿 道
	沿 道 環 境 整 備 事 業 （ 事 業 中 ）		3.0 m 以 内



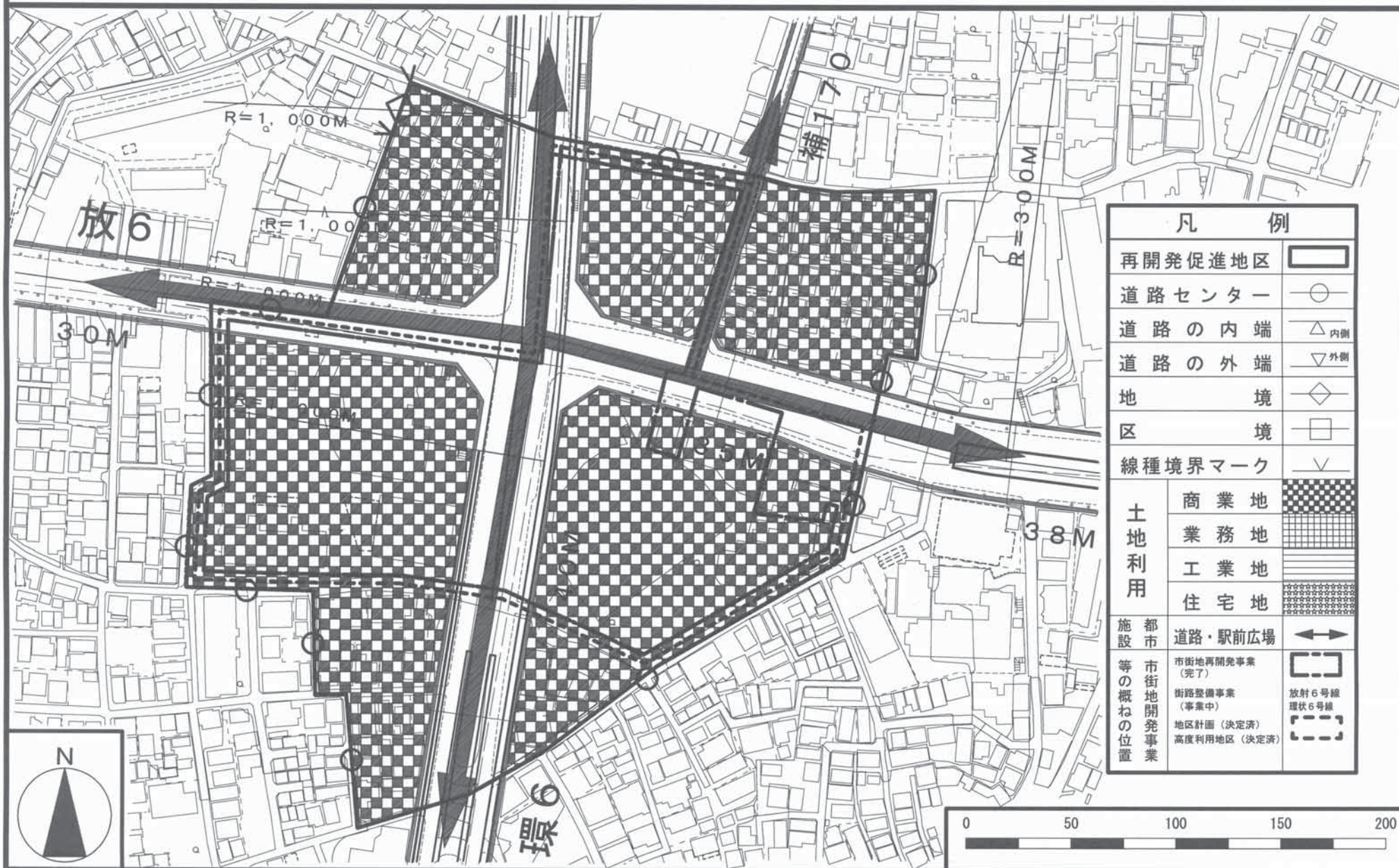
再開発促進地区 中野. 3 平和の森公園（中野）周辺地区 約73.8ha



凡 例	
再開発促進地区	
道路センター	
道路の内端	
道路の外端	
地 境	
区 境	
線種境界マーク	
土 地 利 用	商業地
	業務地
	工業地
	住宅地
施 設 市	道路・駅前広場
	公 園
市街地開発事業 等の概ねの位置	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）
	公園事業（事業中）
	下水道事業（事業中）
地区計画（決定済） 地区全域	



再開発促進地区 中野. 4 中野坂上地区 約7.6ha



凡 例	
再開発促進地区	
道路センター	
道路の内端	
道路の外端	
地 境	
区 境	
線種境界マーク	
土地 利用	商 業 地
	業 務 地
	工 業 地
	住 宅 地
施設 都市 等の 概ねの 位置	道路・駅前広場
	市街地再開発事業 (完了)
	街路整備事業 (事業中)
	地区計画(決定済)
	高度利用地区(決定済)
	放射6号線 環状6号線

再開発促進地区 中野. 5 環状7号線沿道（中野区）地区

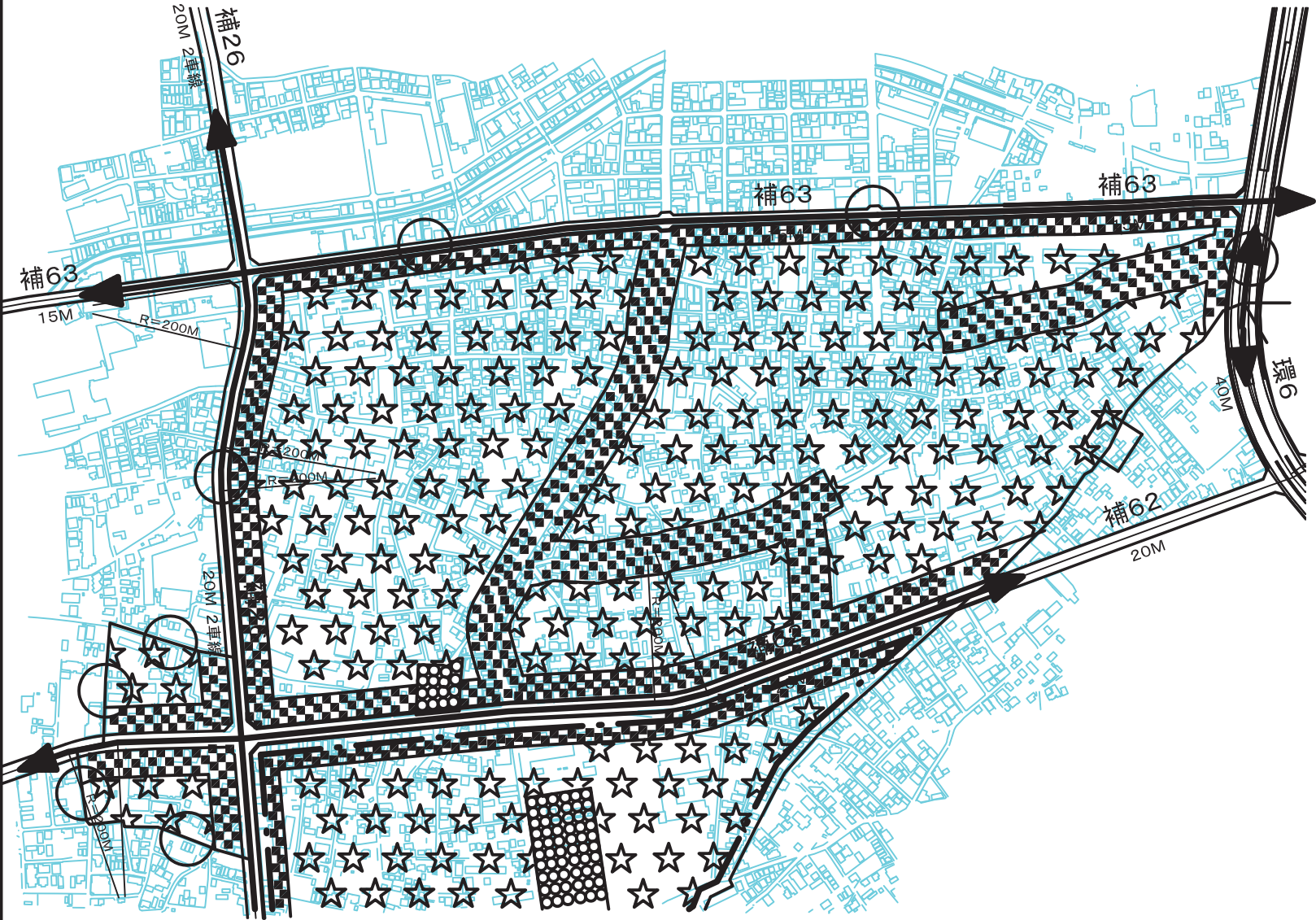
約11.2ha



凡 例		
再開発促進地区		
道 路 セ ン タ ー		
道 路 の 内 端		内側
道 路 の 外 端		外側
地 境		
区 境		
線 種 境 界 マ ー ク		
土 地 利 用	商 業 地	
	業 務 地	
	工 業 地	
	住 宅 地	
施 都 設 市	道路・駅前広場	
	公 園	
等 市 街 地 開 発 事 業 の 概 ね の 位 置	・ 沿道地区計画「環七」 （決定済）	環七沿道 概ね 20m以内 } 環七沿道 30m以内
	・ 沿道環境整備事業 （事業中）	
	・ 都市防災不燃化促進 事業（完了）	

再開発促進地区 中野. 7 南台・弥生町地区 その1

約101.7ha



凡 例		
再開発促進地区		
道路センター		
道路の内端		内側
道路の外端		外側
地境		
線種境界マーク		
土地利用	商業地	
	業務地	
	工業地	
	住宅地	
施設都市	都市計画道路交通 (交通広場含む)	
	公園	
等市の街概地ね開の発位置業	住宅市街地総合整備事業 <密集型>(事業中)	環状6号線 (事業中) 補助26号線 (予定) 補助62号線 (一部完了)
	木造住宅密集地域整備事業 (事業中)	
	都市防災不燃化促進事業 (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)	
	公園事業(事業中)	
	街路整備事業	
地区計画(決定済)		
防災街区整備地区計画 (決定済)		

0 50 100 150 200m

再開発促進地区 中野. 7 南台・弥生町地区 その2

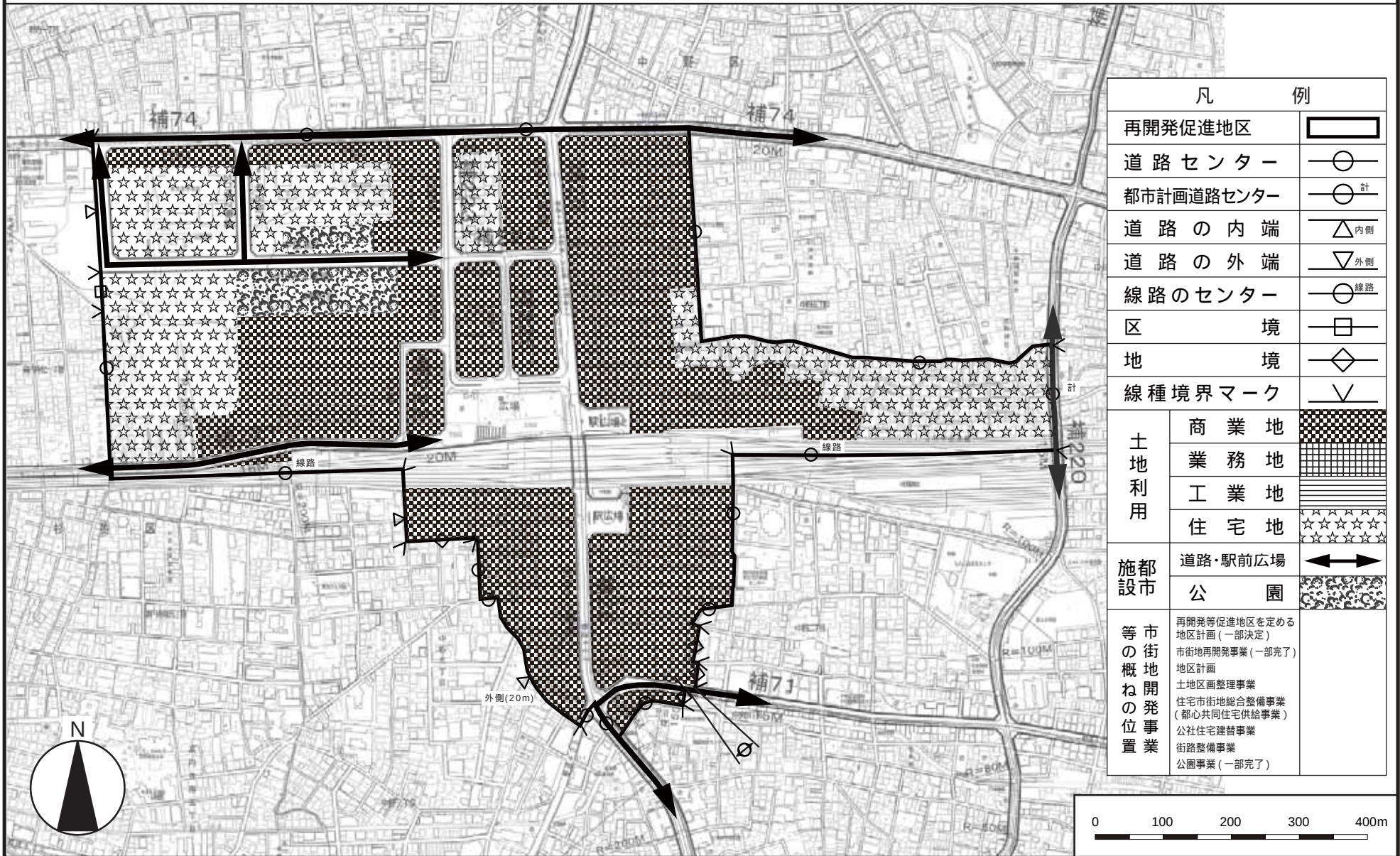
約101.7ha



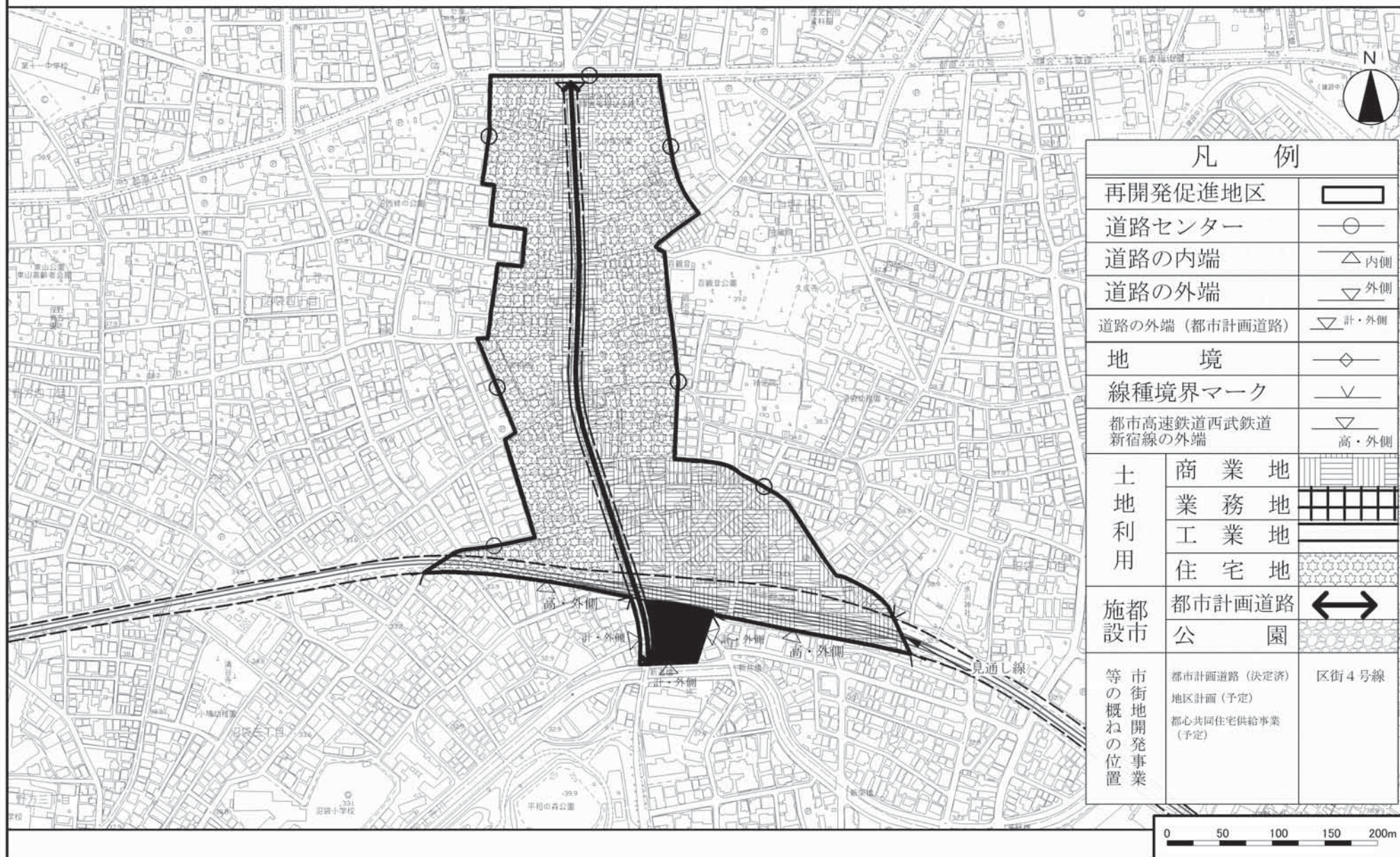
凡 例		
再開発促進地区		
道路センター		
道路の内端		
道路の外端		
地境		
線種境界マーク		
土地 利用	商業地	
	業務地	
	工業地	
	住宅地	
施都 設市	都市計画道路交通 (交通広場含む)	
	公園	
等市 の街 概地 ね開 の発 位事 置業	住宅市街地総合整備事業 (密集型)(事業中)	環状6号線(事業中) 補助26号線(予定) 補助62号線(一部完了)
	木造住宅密集地整備事業 (事業中)	
	都市防災不燃化促進事業 (事業中)	
	緊急木造住宅密集地域 防災対策事業(完了)	
	防災生活圏促進事業(完了)	
	公園事業(事業中)	
	街路整備事業	
	地区計画(決定済)	
	防災街区整備地区計画 (決定済)	

0 50 100 150 200m

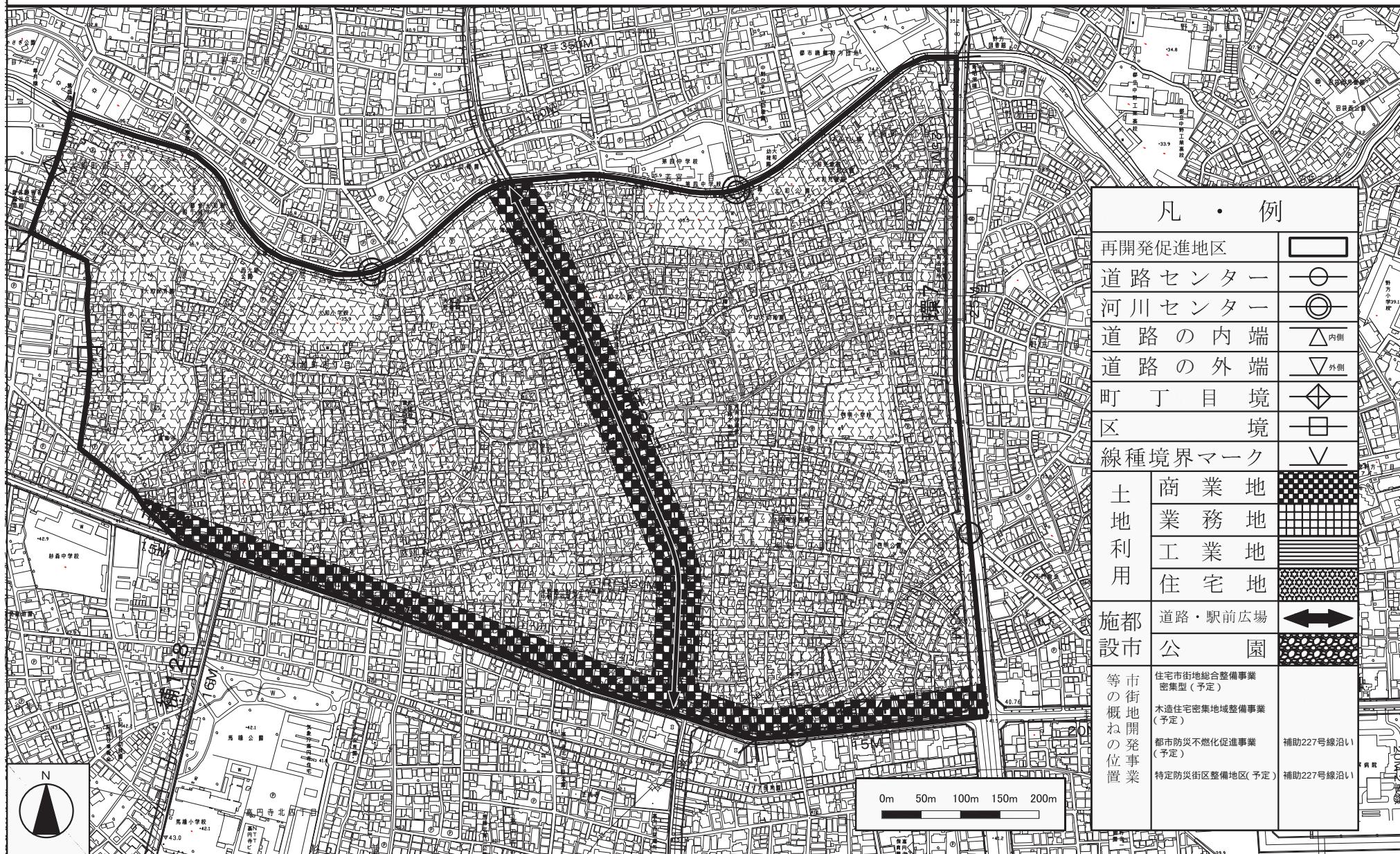
再開発促進地区 中野 .10 中野駅周辺地区 約61.1ha



再開発促進地区 中野. 11 沼袋駅周辺地区 約10.6ha



再開発促進地区 中野. 1 2 大和町地区 約67.5ha



再開発促進地区 中野. 13 新井薬師前駅周辺地区 約2.0ha

