

平成 27 年(2015 年)3 月 12 日
中野駅周辺地区等整備特別委員会資料
都市政策推進室中野駅周辺地区整備担当

囲町地区まちづくりについて

1 囲町地区地区計画及び関連都市計画について

囲町地区地区計画及び関連都市計画の素案がまとまったので報告する。

＊ 囲町地区地区計画（素案）について 《別添 1》

＊ 囲町地区関連都市計画（素案）について 《別添 2》

2 今後の予定

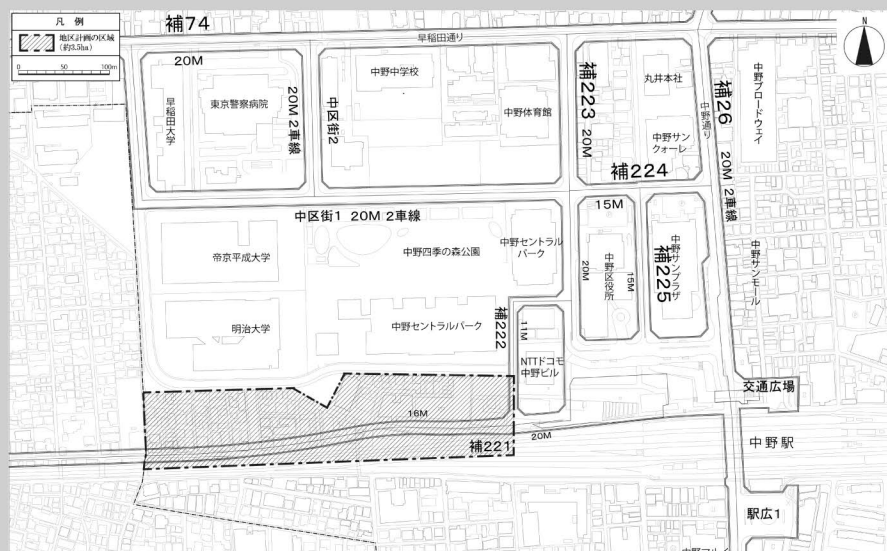
- ・ 平成 27 年 5～6 月：囲町地区まちづくりに係る説明会
 囲町地区まちづくり方針（案）、囲町地区地区計画（素案）
 及び関連都市計画（素案）について
- ・ 平成 27 年 6～7 月：囲町地区地区計画原案の説明会

1. 地区計画の名称・面積・位置

名称：囲町地区地区計画

面積：約 3.5 ha

位置：中野区中野四丁目地内



2. 地区計画の目標

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

■地区計画の目標

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

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

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

囲町地区の将来像



3. 土地利用の方針

地区の特性を踏まえ、3つの地区に区分して、区域ごとに土地利用の方針を定めます。

A 地区

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



凡 例	
	地区計画の区域 (約3.5ha)
	A地区
	B地区
	C地区

B 地区

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

C 地区

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

4. 地区整備計画の区域

再開発準備組合が結成され、具体的なまちづくりの検討が進められている A 地区、C 地区について、先行的に地区整備計画を定めます。



凡 例	
	地区計画の区域 (約 3.5ha)
	地区整備計画区域 (約 2.0ha)

国町地区地区計画（素案）について

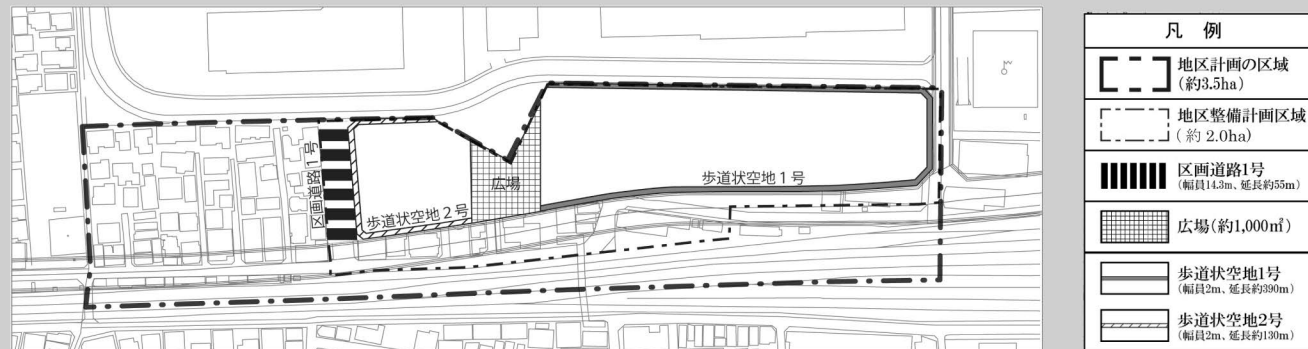
5. 地区施設の整備方針と計画

地区整備計画の区域においては、広域中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定めます。

■ 地区施設の整備方針

- 1 道路
交通の円滑な処理を実現するとともに、災害時における緊急車両の通行を確保するため、区画道路1号を整備し、「中野四季の都市」との道路ネットワークの充実を図る。
- 2 広場
潤いとゆとりある都市空間の形成と防災性の向上を図るため、人々の憩い・交流の場、災害時における一時的な避難場所となる広場を整備する。
- 3 歩道状空地
中野駅や「中野四季の都市」を結ぶ安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。

地区施設の配置



■ 地区施設の規模

- | 施設名 | 区画道路1号 | 広場 | 歩道状空地1号 | 歩道状空地2号 |
|---------|-------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 道路 | 幅員 14.3m 延長約 55m (一部新設) | | | |
| 2 広場 | | 面積約 1,000 ㎡ (新設) | | |
| 3 歩道状空地 | | | 幅員 2.0m 延長約 390m (新設) | 幅員 2.0m 延長約 130m (新設) |

広場のイメージ



6. 建築物の整備方針と計画

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

●用途の制限（A地区）

複合市街地として健全な地域環境の形成を図るため、一部の用に供する建築物等の建築を制限する。また、にぎわいの創出を誘導するため、建築物の1階及び2階の建築物に導入する施設の主たる用途を定める。

1. A地区

- (1) マー جان屋、ぱちんこ屋、工場など一部の建築物の建築を制限する。
- (2) 歩道状空地1号に面する建築物の1階及び2階には、主たる用途として店舗、飲食店などの施設を導入する。

●敷地面積の最低限度（A地区）

適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を 1,000 ㎡に定める。

●壁面の位置の制限、工作物の設置の制限（A地区）

回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するため、建築物の壁面等は下図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。(※1)

壁面の位置の制限により建築物が後退した区域には、門・へい・広告物・看板その他歩行者の妨げになるような工作物を設置してはならない。(※2)

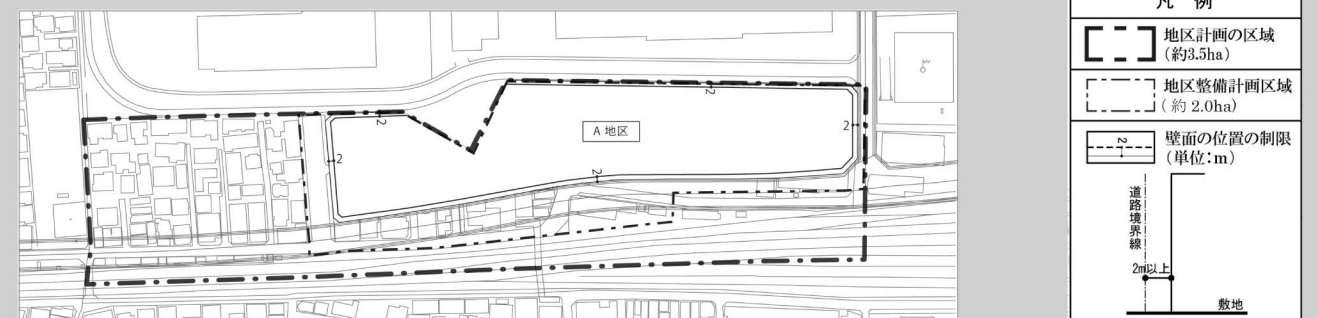
※1 歩行者デッキ、歩行者デッキを支える柱、落下防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要な庇を除く。

※2 公益上必要なものを除く。

●形態または色彩その他の意匠の制限（A地区）

複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物の外壁等の色彩は原色を避け、周辺環境と調和したものとする。また、屋外広告物は美観及び周辺環境を損なう恐れのないものとする。

壁面の位置の制限



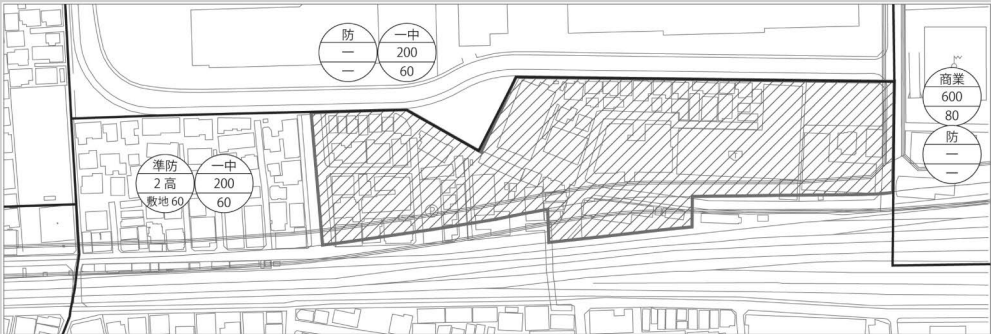
1. 用途地域の変更（東京都決定）

国町地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更します。
 ※今後、本案をもとに東京都と協議を進め、決定は東京都が行うことになります。

凡 例						
凡 例		用途	建ぺい率 (%)	敷地面積の 最低限度	容積率 (%)	面積 (ha)
	変更前	一中	60	60 m ²	200	約 1.8
	変更後	近商	80	—	400	

※一中：第一種中高層住居専用地域
 近商：近隣商業地域

用途地域の変更の区域



2. 高度利用地区の変更

市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更します。

凡 例							
凡 例		容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の位 置の制限	面積 (ha)
	Aゾーン	60/10	20/10	5/10	200 m ²	2.0m	約 2.1
	Bゾーン	20/10	7/10	6/10	—	なし	

高度利用地区の変更の区域、
 壁面の位置の制限による容積
 の緩和（参考）

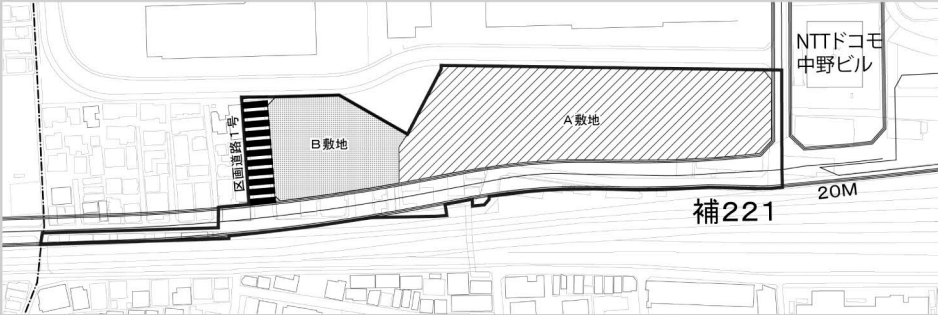


3. 市街地再開発事業

土地の高度利用と都市機能の更新を図り、都心近接地としてふさわしい安全で快適な魅力ある複合市街地を形成するため、第一種市街地開発事業を決定します。

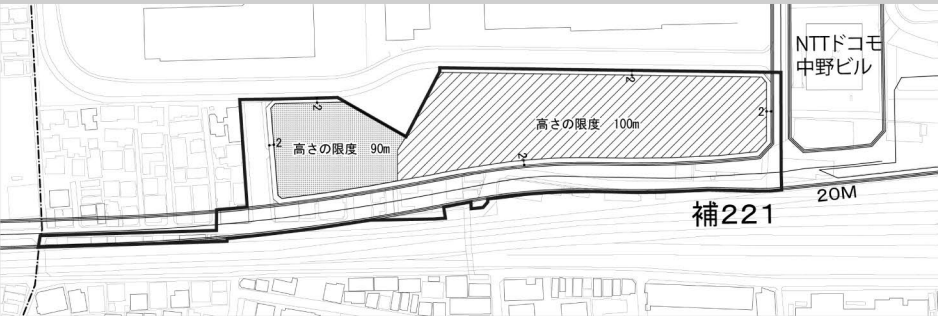
名 称	国町東地区第一種市街地再開発事業		
施行区域面積	約 2.1ha		
公共施設	道路 幹線道路 補助 221 号線（都市計画に定めるとおり）		
	道路 区画道路 1 号（幅員 14.3m、延長約 55m）		
敷地面積	A 敷地 約 10,050 m ²	B 敷地 約 3,160 m ²	
	《街区番号 A》	《街区番号 B》	
建築面積	約 6,800 m ²	約 1,700 m ²	
延べ面積	約 87,500 m ²	約 29,500 m ²	
（容積対象）	（約 60,290 m ² ）	（約 18,960 m ² ）	
主要用途	共同住宅、事務所、店舗	共同住宅	
高さの制限	100m	90m	
壁面の位置の制限	下図のとおり		
建築敷地の整備計画	道路境界または隣地境界から建物を後退させ、歩行者空間を確保する。		
住宅建設の目標	戸数 約 600 戸	面積 約 49,100 m ²	

市街地再開発事業の施行区域、街区の配置



凡 例	
	再開発施行区域 (約 2.1ha)
	A 敷地 (約 10,050 m ²)
	B 敷地 (約 3,160 m ²)
	区画道路 1 号 (幅員 14.3m、延長約 55m) ※国町地区地区計画に定める地区施設

高さの限度、壁面の位置の制限



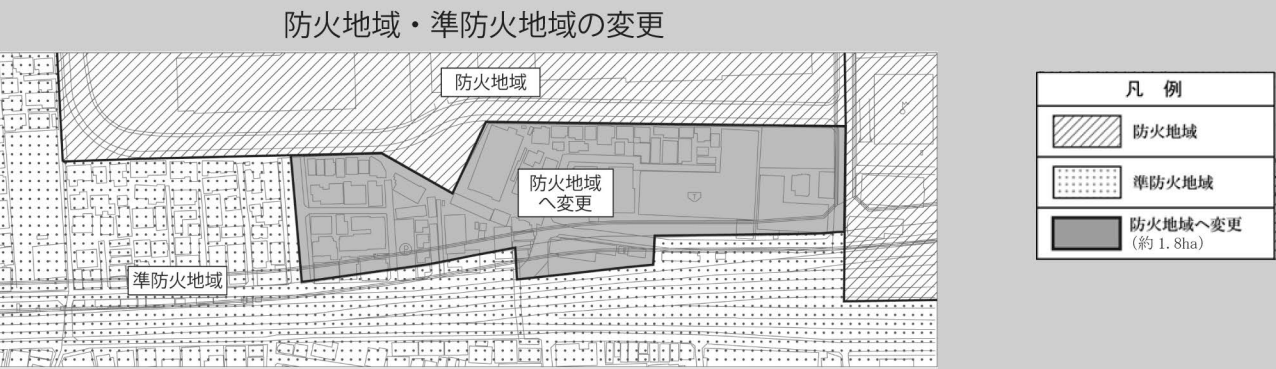
凡 例	
	再開発施行区域 (約 2.1ha)
	高さの限度 GL+100m
	高さの限度 GL+90m
	壁面の位置の制限 (単位:m)
	道路境界線 2m以上 敷地

囲町地区関連都市計画（素案）について

4. 防火地域・準防火地域の変更

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

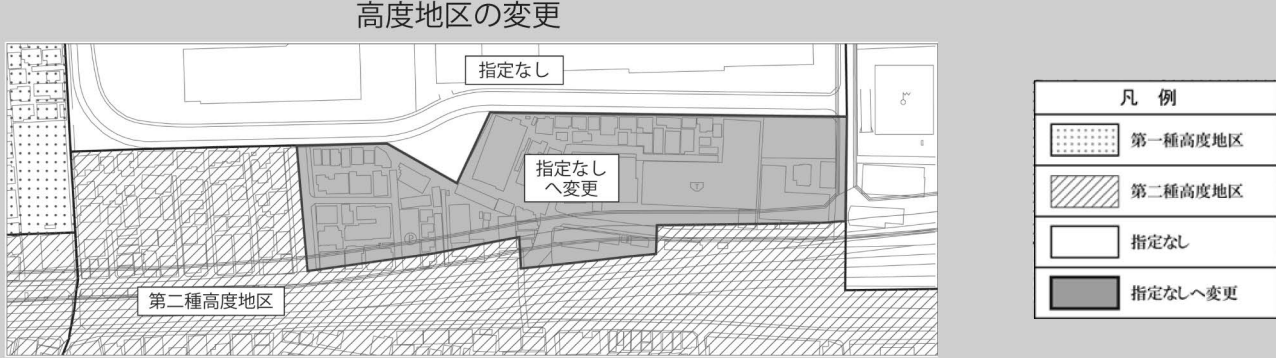
区域 中野四丁目地内
変更内容 準防火地域から防火地域へ変更
変更面積 約 1.8ha



5. 高度地区の変更

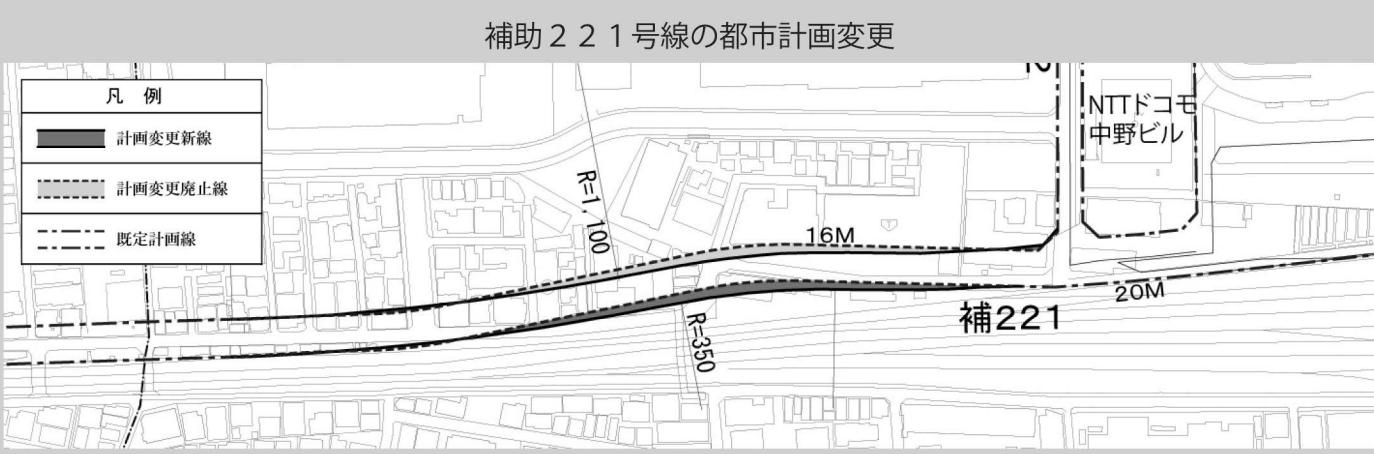
囲町地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更します。

区域 中野四丁目地内
変更内容 第二種高度地区から指定なしへ変更
変更面積 約 1.8ha



6. 補助 2 2 1 号線の整備

囲町東地区市街地再開発事業に伴い、土地利用の合理化を図るとともに、自動車及び歩行者等の交通の円滑化を図るため、補助 2 2 1 号線を変更します。



7. 参考イメージ図

