令和４年（２０２２年）２月１日
中野駅周辺整備・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料
まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

囲町西地区のまちづくりについて

中野四丁目に位置する囲町地区において、囲町西地区の市街地再開発事業検討の進展に伴い都市計画変更（原案）を取りまとめ、これに関する説明会を開催するとともに、公告・縦覧を行い、意見書の提出期間を設けたうえで、意見を受け付けた。

これらを踏まえ、囲町地区まちづくり方針を改定し、都市計画の案をとりまとめたので、下記の通り報告する。

１　都市計画変更原案説明会及び原案に対する意見について（別紙１）

２　『囲町地区まちづくり方針』の改定（別紙２）

案からの変更なし

３　囲町西地区市街地再開発事業等にかかる都市計画変更案（別紙３）

原案からの内容変更なし

４　今後のスケジュール（予定）

（都市計画手続き関係）

2022年２月～	都市計画(案)に関する説明会(2/16)
	都市計画(案)の縦覧・意見書の提出(2/17～3/3)
４月～	都市計画審議会への諮問(東京都・中野区)
６月	都市計画決定告示

（囲町西地区市街地再開発事業関係）

2023年～	組合設立認可
	権利変換計画認可
	工事着工
2027年度	事業完了

別紙１

都市計画変更原案説明会及び原案に対する意見について

１　実施概要

（１）原案説明会
　〇開催日時等：2021年12月 7日（火）18:30～20:00　中野区役所会議室
　〇参 加 者 数：25名

（２）原案の縦覧・意見書の提出
　〇縦　覧　期　間：2021年12月7日（火）～12月21日（火）
　〇意見書の提出期間：2021年12月7日（火）～12月28日（火）
　〇意見書の提出件数：25件

２　主な質問・意見

質問・意見		回答
〇まちづくりの経緯について		
1	囲町東地区の市街地再開発事業が進み、後から囲町西地区のまちづくり計画が進んでいるが、なぜ囲町西地区も市街地再開発事業を行うこととなったのか。	囲町地区については、区の上位計画（都市計画マスタープランや中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3等）において一体的に再開発を進めることとしている。また、2009年、権利者有志によるまちづくり協議会が設立され、囲町地区全体でのまちづくり検討が進められたが、合意形成状況から囲町東地区が先行することとなった。囲町西地区は、2013年のまちづくりを考える会の設立後、市街地再開発事業によりまちづくりを進める議論が重ねられており、合意形成の状況も踏まえたうえで、区として都市計画手続きを進めていくこととした。
〇市街地再開発事業の意義について		
2	土地が有効的に活用されていない囲町地区では、市街地再開発事業による土地の有効活用を図ってほしい。	土地の健全かつ合理的な高度利用を進め、商業・業務・住宅等、多様な都市機能を導入していく。

3	15年ほど前から市街地再開発事業の検討を行ってきたが、その間に囲町東地区をはじめ、中野駅周辺の各所にて都市再生事業の計画が進んでいる。囲町西地区においても、これらの動きと連携し、遅れることなくまちづくりを進めてほしい。	中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3等の区の上位計画に示されている中野駅周辺のまちの将来像の実現のためには、囲町地区を含め、中野駅周辺各地区のまちづくりを着実に進めていく必要がある。権利者や地域の合意、納得を得ながら、丁寧に進めていきたいと考えている。
4	現在の戸建住宅を中心とした環境を維持すべきである。	囲町地区を含む中野駅周辺は、上位計画において、広域中心拠点として、商業・業務をはじめ、多様な都市機能を導入し、土地の高度利用を図っていくこととしている。今回の都市計画変更は、こうしたまちの将来像を実現していくためのものである。
5	この市街地再開発事業は、私権を制限するほどの公共性は見出せない。	本事業は、道路や広場、歩道状空地等の整備によって、地区一帯の安全性や防災性の向上、交通ネットワークの形成等が実現しうる、公共性の高い事業である。
6	個々の建物が持つ課題を解決するために安易に建物の共同化を図るべきではない。個々の建物毎に解決するべきである。	囲町地区全体の安全性や防災性を向上させるといった課題解決のためにも、地区一帯としての建物の共同化による市街地再開発事業が必要であると考える。
○周辺への影響について		
7	中野駅周辺の各事業による人口増はどの程度か。	現在計画されている各事業の終了段階で、昼間人口は約2万人、夜間人口は約1.4万人の増加を見込んでいる。
8	人口増に伴う学校の需要増には早期からの対応が必要と考えるが、検討を進めているのか。	開発に伴う人口増による、学校をはじめとした様々な行政需要への影響については、定期的に、また、事業計画や設計に変更が生じる都度、区の関連部署と情報の共有を行っており、今後の対応策についての検討を各部署において進めている。

9	高層化による周囲への風害、日照問題、電波障害等が心配である。	建築物による周辺環境への影響については、再開発（準備）組合が、事前に検討・検証を行い、十分な対策を講じた設計をすることとしている。
○防災面・安全面について		
10	現状においては、火災による建物の延焼や地震時の建物倒壊が心配である。市街地再開発事業により、不燃化・耐震化を図り、安心・安全な街の整備を望む。	区としても、囲町地区の防災性の向上は重要と考えている。新しい施設建築物は、その実現に大きく貢献するものである。
11	現状、幅員4m未満の狭隘道路が多く、緊急車両の出入りが困難である。道路を拡幅整備することにより、これらの課題を解決するとともに、歩車分離や避難経路の確保を図るべきである。	都市計画道路や区画道路等の公共基盤整備による安全性・防災性の向上及び、交通・歩行者ネットワークの形成は、本事業の重要な目的のひとつである。
12	補助221号線の整備により中野駅への安全で快適な動線確保を望む。	中野駅新北口駅前エリアの土地区画整理事業と併せて、中野駅への安全で快適な動線が確保されることとなる。
13	現状の道路状況でも緊急自動車の活動は可能で、防災上の課題になるとは思えない。	市街地再開発事業により、狭あい道路や行き止まり道路が解消され、囲町地区全体としての防災性が向上することとなる。
○その他		
14	高齢者に配慮したバリアフリー住宅を望む。	バリアフリー法に適合した施設建築物が整備されることとなる。
15	今後の中野駅周辺の開発により人口増が見込まれることから、囲町地区にも一般に解放された広場等のオープンスペースの整備を望む。	囲町東地区に約1,000㎡、囲町西地区に約940㎡のオープンスペースが整備される予定である。

別紙２

囲町地区まちづくり方針

令和４年（2022年）１月改定

中野区　まちづくり推進部

目次

第1章 はじめに 1

1. まちづくりの経緯 1
2. まちづくり方針策定の背景 1

第2章 囲町地区の位置付け 2

1. 地区の位置および範囲 2
2. 方針の位置付け 3
3. 主な上位計画からの抜粋 4
4. 主な関連計画からの抜粋 15

第3章 囲町地区の現状と課題 22

1. 土地利用 22
2. 交通 23
3. 防災 24
4. 環境 25

第4章 囲町地区の将来像 26

1. にぎわい活動の拠点 26
2. 交通基盤が整備されたまち 26
3. 安全・安心なまち 27
4. 緑豊かなうるおいのあるまち 27

第5章 囲町地区におけるまちづくり方針 28

1. 土地利用の方針 28
2. 都市基盤整備の方針 29
3. まちづくりの方針 31

第6章 囲町地区における事業手法 37

1. 囲町東地区市街地再開発事業 38
2. 囲町西地区市街地再開発事業（予定） 39
3. 今後の整備予定 40

第1章　はじめに

1.　まちづくりの経緯

中野駅に近接し、「中野四季の都市（まち）」の南側に位置する囲町地区については、2006年度より、市街地再開発事業による面整備をはじめ、補助221号線、区画道路や歩行者動線等の基盤整備などの検討を行い、関係地権者との意見交換を重ねてきました。地区の東側を中心とする囲町東地区において、具体的な土地利用計画や施設建築物等の検討が進んできたことから、区は、囲町地区におけるまちづくりの検討結果を踏まえ、2015年８月に本方針を策定しました。

方針策定後、囲町東地区では2015年12月に市街地再開発事業に関連する都市計画が決定され、2020年９月の組合設立認可を経て事業が進展しています。また、囲町西地区についても、2018年４月に市街地再開発準備組合が発足して以降、都市計画決定に向けた具体的な検討を行っています。

2.　まちづくり方針策定の背景

本方針は、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3に描く中野四丁目地区のめざすべき姿である「先端的な都市機能と豊かな緑」の実現に向け、当地区におけるまちの将来像や土地利用方針、都市基盤の整備方針等をよりきめ細かく示したものとして策定しています。

この度、本方針の策定以降に行われた計画等の改定や、新たに策定されたまちづくり計画の内容を反映するため、本方針の改定を行いました。さらに、囲町西地区においてまちづくりの検討が進展し、将来の土地利用や施設建築物等の計画が具体化されてきたことから、囲町西地区に関連するまちづくりの将来像や方針をより詳細に示すこととしました。

引き続き本方針に基づいて、囲町東地区及び囲町西地区の市街地再開発事業による土地の高度利用や補助221号線の整備を進めるとともに、中野駅新北口や中野四季の都市（まち）との近接性を活かした業務・商業機能の集積や良質な住宅ストックの形成による新たなにぎわいの創出と歩行者回遊動線の整備、防災性の向上につながるまちづくりを進めていきます。

第2章　囲町地区の位置付け

1.　地区の位置および範囲

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

このうち、2020年９月に市街地再開発組合が設立認可され、市街地再開発事業が進められている地区を「囲町東地区」とし、2018年４月に市街地再開発準備組合が設立され、具体的な土地利用計画や施設建築物等の検討が進められている地区を「囲町西地区」とします。

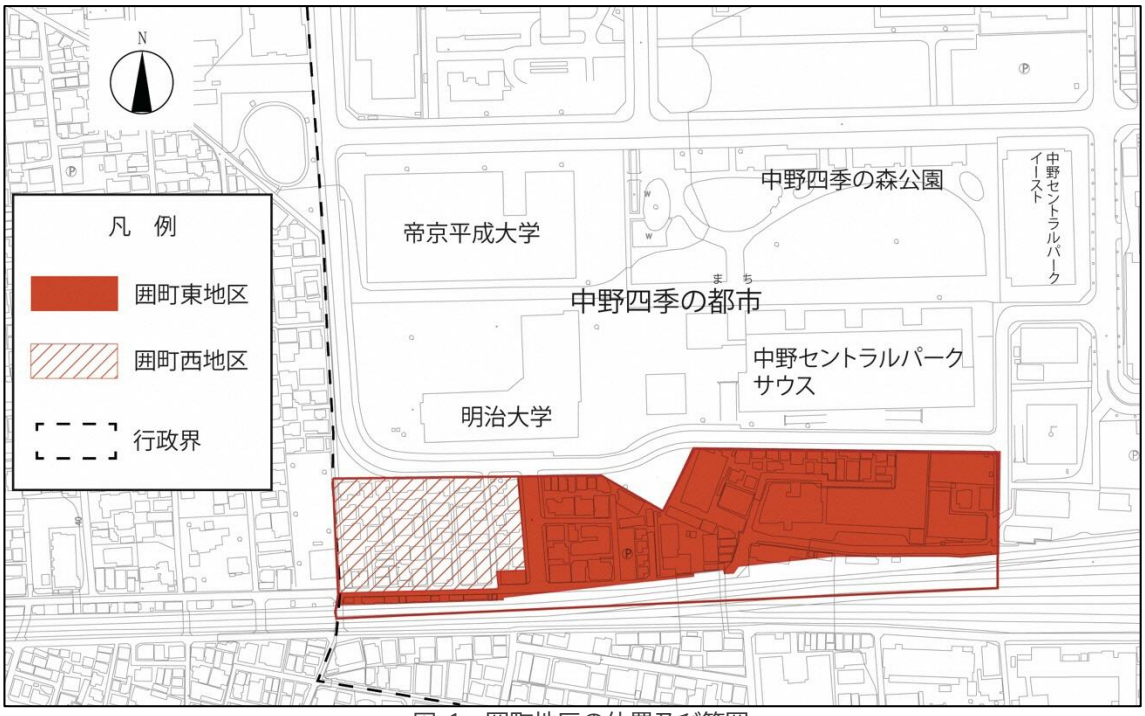


図 1　囲町地区の位置及び範囲

《地区の概要》

- 地区の北側隣接地は、警察大学校等跡地の開発により、中央に大規模な公園を有し、業務、商業、教育機関等が集積した中野四季の都市として整備がほぼ完了している。
- 地区の東側隣接地は、ＮＴＴドコモ中野ビルを挟んで中野駅の新北口駅前広場の整備が行われているエリアとなっている。
- 地区の南側隣接地はＪＲ中央線の線路敷である。
- 地区の西側は杉並区に隣接し、閑静な住宅地が広がっている。

2.　方針の位置付け

本方針の上位計画は、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」や中野区の「中野区基本構想」、「中野区基本計画」、都市計画に関する基本的な方針である「中野区都市計画マスタープラン」、中野駅周辺のまちの将来像や整備方針を示した「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3」などとなっています。このほか、中野駅周辺各地区のまちづくり方針や関連計画との整合を図るものとしています。

本方針は、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3策定以降の本地区における整備方針等の計画の深度化を踏まえ、囲町地区がめざす都市像を描き、都市計画の考え方の基礎となるまちづくりの方針、実現に向けた事業手法などを示したものです。

今後、本方針に基づき、将来にわたり都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用や都市施設、市街地再開発事業等に係る都市計画を定めていくとともに、関係者との調整を図りながら事業を進めていきます。

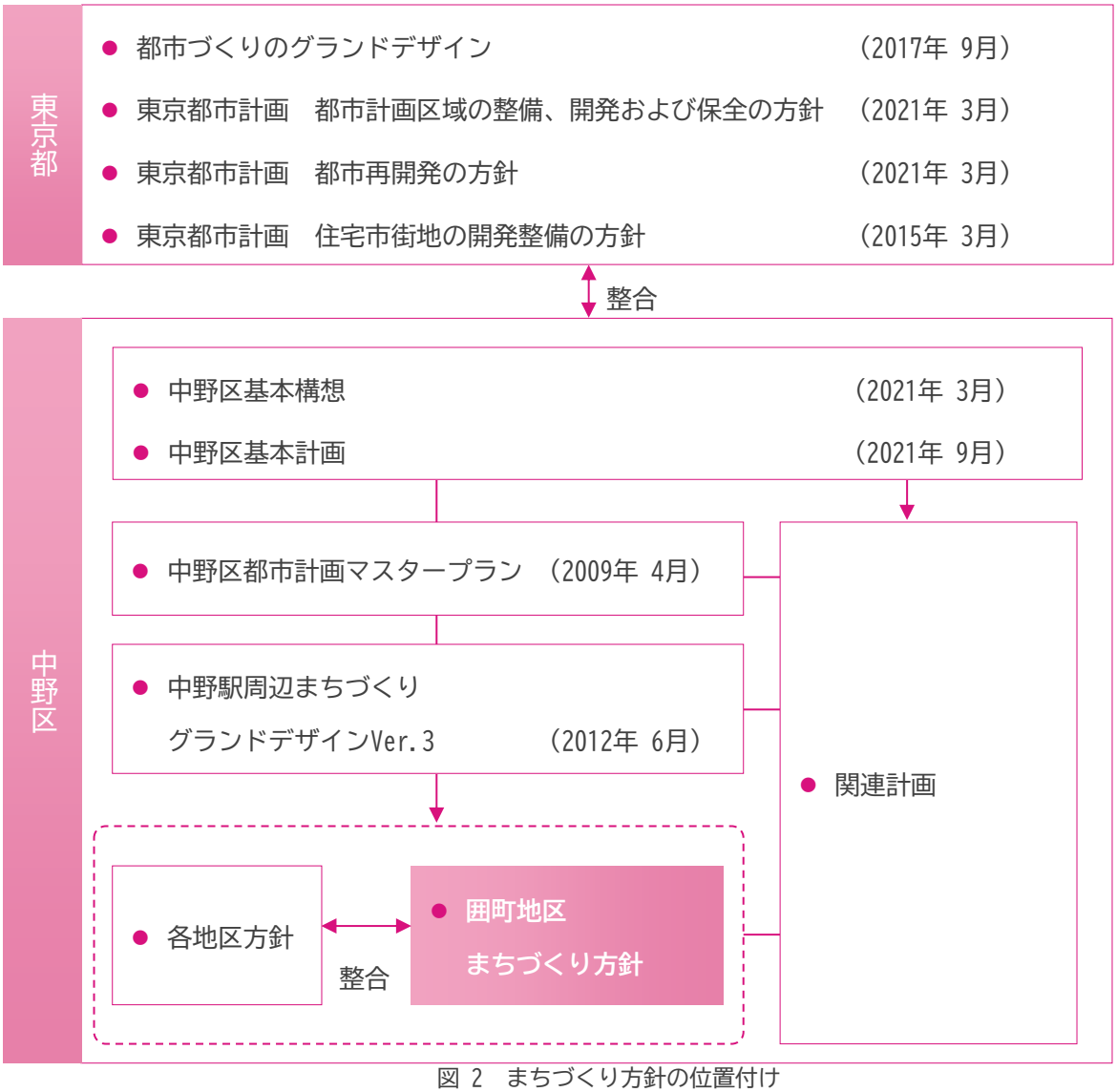


図 2　まちづくり方針の位置付け

3.　主な上位計画からの抜粋

本方針の主な上位計画における関連事項の概要は次のとおりです。これら上位計画においては、東京都における中野区全体の位置付けや、中野駅周辺のまちづくりの将来像などが示されております。

(1)　都市づくりのグランドデザイン

（東京都：2017年9月策定）

中野の位置づけとなっている「中枢広域拠点域」では、「高密な道路・交通ネットワークを生かして、業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続け」、「芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上」させることを目指します。

中野の将来像については、次のように位置付けられています。

- 街区再編や土地の高度利用が進み、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、中枢業務機能を支える利便性の高い拠点が形成されています。
- 都市基盤整備により回遊性が高まり、サブカルチャー等の個性的な商業施設や独自の文化を生かした、にぎわいや活力のあふれる市街地が形成されています。

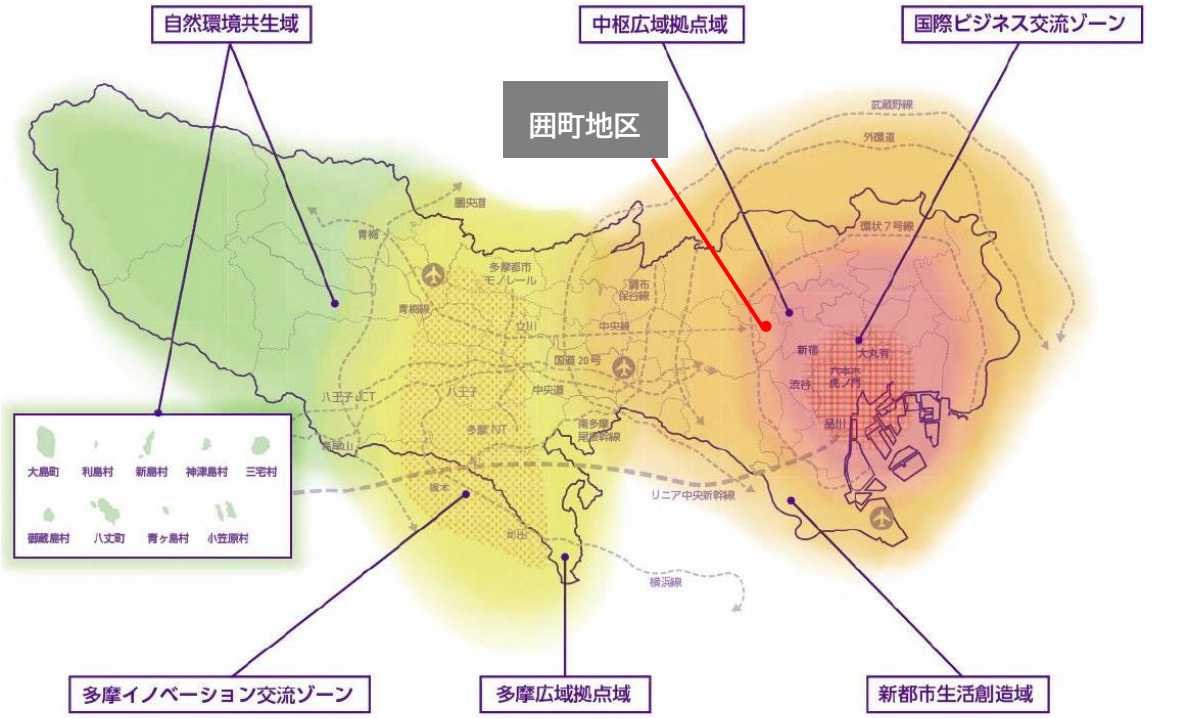


図 3　４つの地域区分と２つのゾーン

（2） 東京都市計画都市計画区域の整備、開発および保全の方針

（東京都：2021年3月改定）

1） 特色ある地域の将来像

- 交通広場の新設と拡張、歩行者の回遊性を高める南北自由通路や歩行者デッキ、交通基盤の整備などにより交通結節機能が拡充され、駅、まちそれぞれの機能が融合した、魅力的なにぎわいを生み出す新たな玄関口を形成
- 都市基盤整備により回遊性が高まり、サブカルチャー等の個性的な商業施設や独自の文化を生かした、にぎわいや活力のあふれる市街地を形成
- 都市基盤や交通結節機能の強化と合わせ、街区再編や土地の高度利用により商業、業務、サービス、文化・交流など、複合的な機能集積を促進し、中枢業務機能を支える利便性の高い活力とにぎわいの拠点を形成

2） 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

●活力とにぎわいの拠点

- 商業、文化、交流など、地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る。
- 地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、競い合いながら新たな価値を創造していくことができるよう、地区計画の活用や、都市開発諸制度等の活用による育成用途の適切な設定により、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を促進する。

3） 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

●活力とにぎわいの拠点

- 交通の利便性を生かし、駅周辺の地区を市街地開発事業、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商業、文化、医療福祉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。

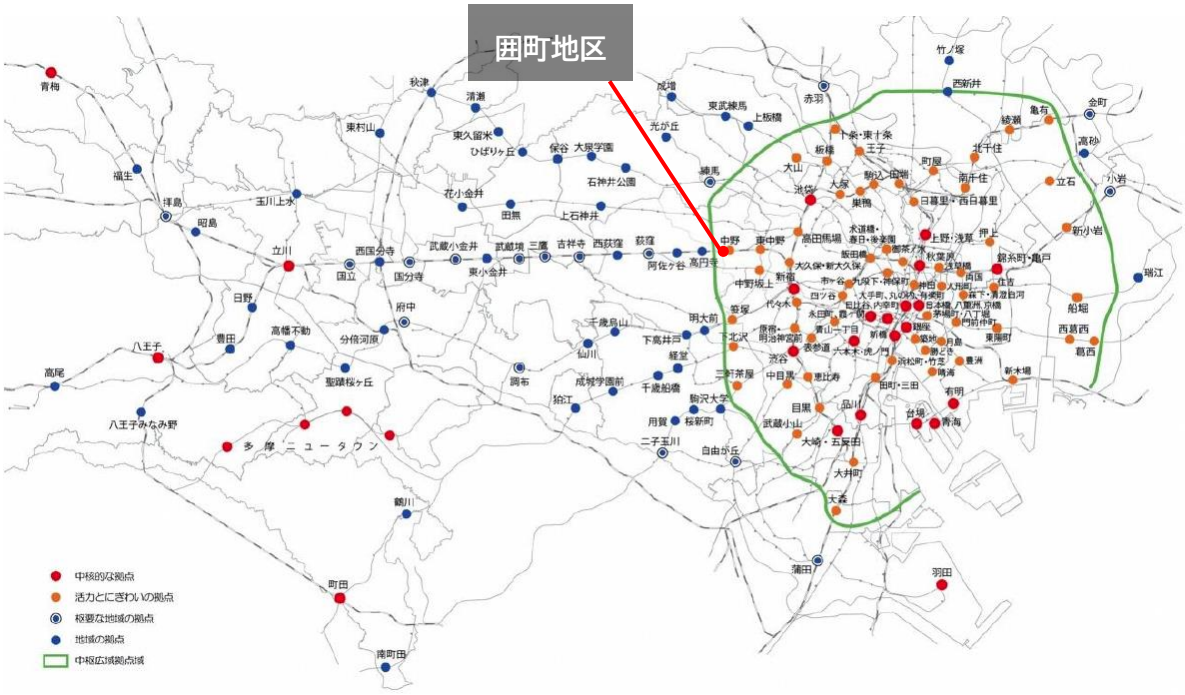


図 4　中核的な拠点等のイメージ

(3) 東京都市計画都市再開発の方針

（東京都：2021年3月改定）

1) 都市再開発の施策の方向

●拠点の整備

- 交通結節点などの利便性を生かして、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。

2) 再開発促進地区【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。

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

- 中野四丁目地区は、地区計画区域や中野四丁目新北口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。また、市街地再開発事業など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、駅至近の立地を生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。

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動線を確保するため、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。

(4) 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針

（東京都：2015年3月変更）

1) 住宅市街地における土地利用

環状７号線の内側の地域では、低層及び低中層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。

2) 住宅市街地の整備または開発の方針

都市環境再生ゾーン

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。

3) 重点地区【中野四丁目地区】

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。

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。

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。

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。

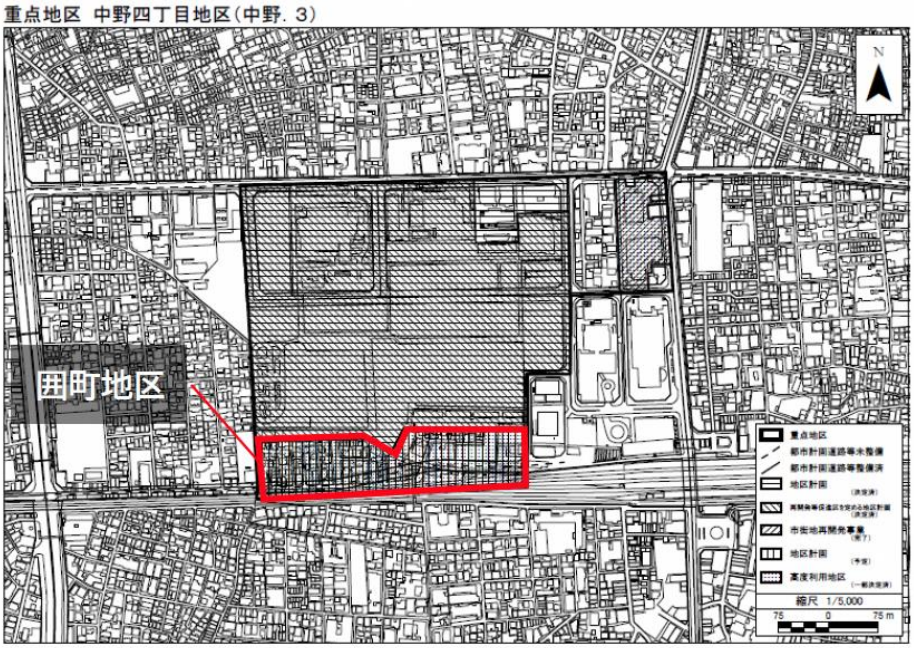


図 5 重点地区（中野四丁目地区）

(5) 中野区都市計画マスタープラン

（中野区：2009年4月改定）

1) 中野駅周辺の都市整備の目標

A. 広域中心拠点

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

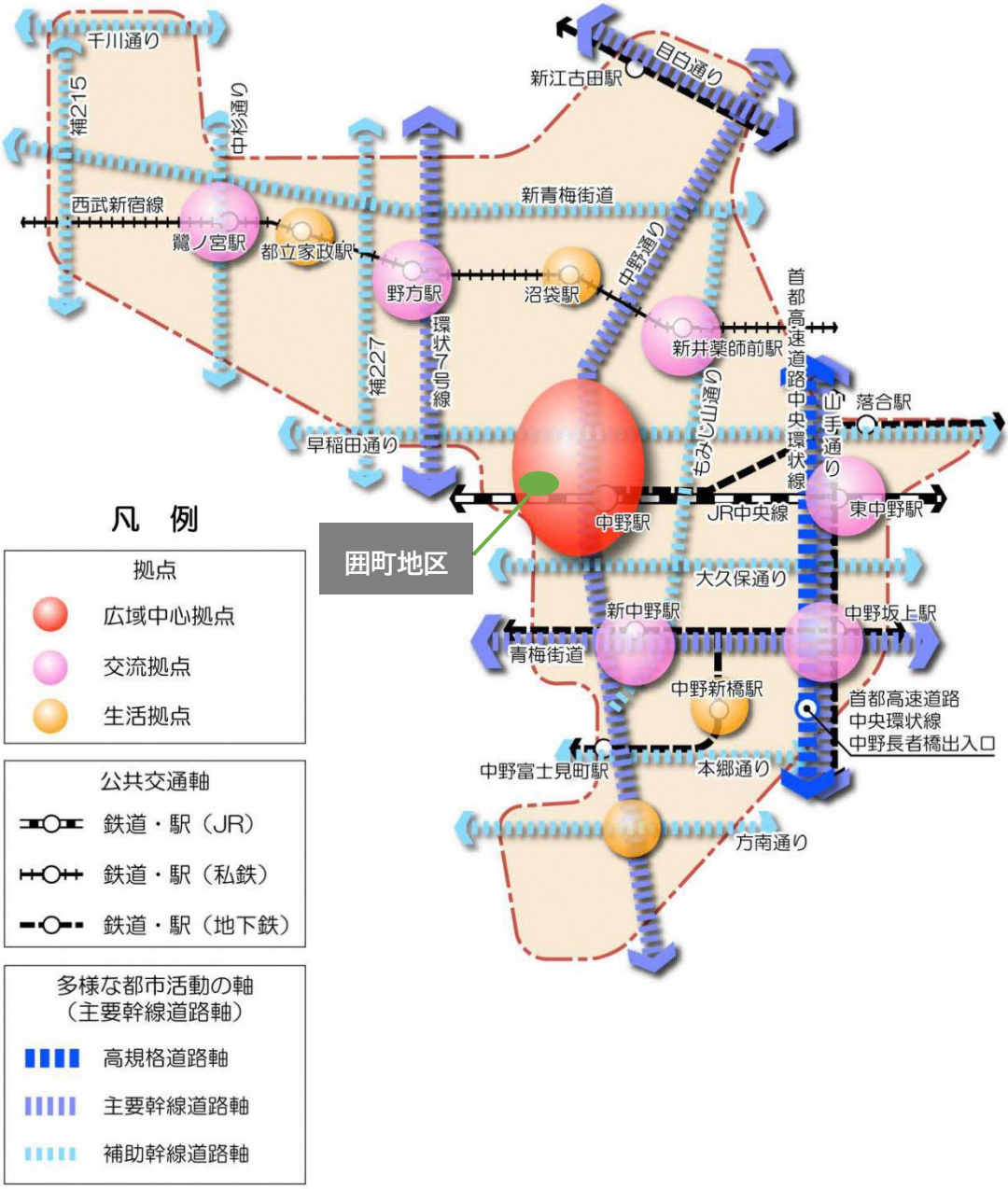


図 6　基本的なまちの構造

2） 土地利用の基本方針

A. 土地整備の基本方針【商業・業務地区の育成・整備】

- 商業、業務施設などが集積するＪＲ中野駅周辺、ＪＲ東中野駅周辺及び地下鉄中野坂上駅周辺は、「商業・業務地区」として、土地の高度利用や建物の適正な更新を進めるともに、それぞれの構成を活かした魅力ある商業・業務機能その他多様な都市機能の立地を誘導します。
- 囲町地区においては中野駅と警察大学校等跡地との近接性を活かし商業・業務、都市型住宅などによる土地の高度利用と都市計画道路補助221号線の整備を進めます。

B. 活力を生み出す都市づくりの基本方針【広域中心拠点の育成・整備】

- ＪＲ中野駅周辺は、「広域中心拠点」として多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することにより東京の新たな複合拠点に育成・整備します。
- 中野の玄関口として良好な景観の形成を誘導するとともに、土地の高度利用により、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間や小イベントなどのための広場の整備、回遊性の確保などにより、活気とにぎわいあふれる中野の顔及び東京の新たな顔づくりを進めます。
- ＪＲ中野駅とその周辺は、駅舎やバス乗降場、駅前広場、駐車場、駅アクセス道路などを整備し、交通結節機能を強化します。その際、高齢者や障がい者なども不自由なく利用できるよう交通事業者の協力を得ながら、ユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化を進めます。

3） 中央部地域まちづくり方針

A. 中野駅周辺の総合的整備エリアのまちづくり推進

●中野四丁目ゾーン

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

B. 中野駅周辺の整備－にぎわいと環境の調和するまち－

●中野駅周辺のにぎわいと環境の調和するまちづくり

- 中野駅周辺の「商業・業務地区」は、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能などの交通環境の改善・整備をすすめながら、人々が働き、学び、集い、楽しむ「広域中心拠点」として育成します。
- また、駅周辺道路、ペデストリアンデッキの整備などをすすめ、駅周辺の回遊性を高めるとともに、新井薬師方面への広がりをつなぐ工夫をします。
- 囲町地区は、住民の合意のもとに、建物の不燃化、住環境の向上、補助221号線（中野四丁目線路側）などの都市基盤の整備など、防災まちづくりや土地の高度利用をすすめます。特に、駅至近の場所についてはその立地を活かした都市機能の導入を図ります。

C. 幹線道路の整備

- 補助221号線（中野四丁目線路側）は、警察大学校等跡地の開発計画と整合を図りつつ、中野駅へのアクセス路としての役割も担えるよう、囲町地区のまちづくりと合わせて整備します。

図 7　中央部地域まちづくり方針図

(6) 中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3

（中野区：2012年６月策定）

1） 中野駅周辺整備の方向性

- 中野駅周辺は、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点として、多様な都市機能が集約された「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」となることをめざすべきエリアです。中野区都市計画マスタープランで掲げる都市整備の基本理念、「安全・安心」「持続可能性」「協働」に加え、中野駅周辺の課題や特徴を踏まえた基本的な考え方を掲げ、先導的にまちづくりを進めていきます。
- 中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3では、中野駅周辺整備の次の段階として、中野駅を中心にまちのどのブロックへも自由に行き来できるユニバーサルな歩行者動線の整備や、中野二、三、四、五丁目の４つのブロックの個性に合わせたまちづくりの進展を図っていくこととしました。そこで、中野駅周辺の４つの地区について、それぞれの地区がその成り立ちに基づいて形成してきたまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めていきます。また、４つの地区が相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めます。

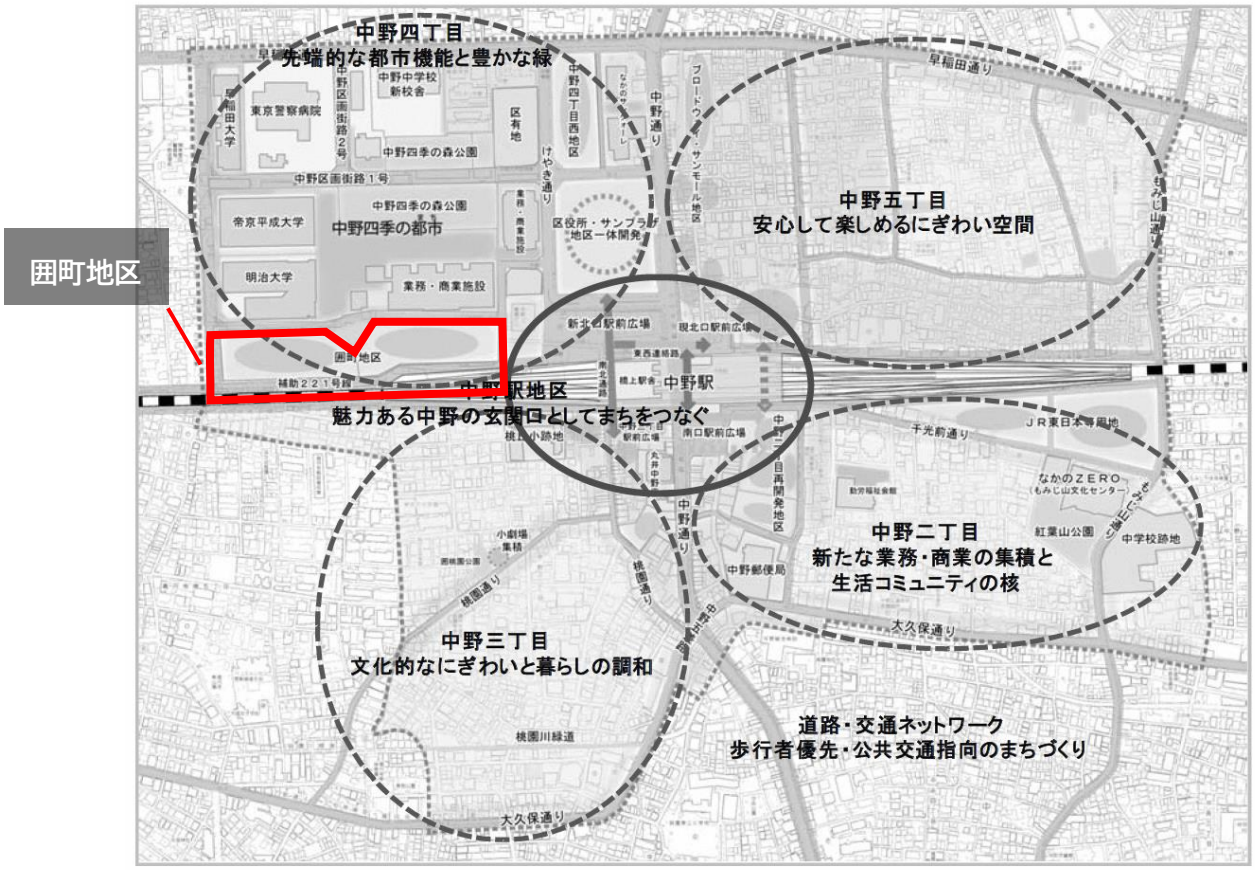


図 8　各地区の目指すべき姿

2） 中野四丁目地区のめざすべき姿と整備方針～先進的な都市機能と豊かな緑

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

A. 地区の目指すべき姿

- 中野四季の都市や区役所・サンプラザ地区の一体的整備によって生み出される都市機能と豊かな緑を軸に、中野の新たな魅力を生み出している。
- 広大な緑あふれるオープンスペースと、高い防災性や環境に配慮された施設によって、安全で快適な空間となっている。

B. 整備方針

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

【囲町地区】

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

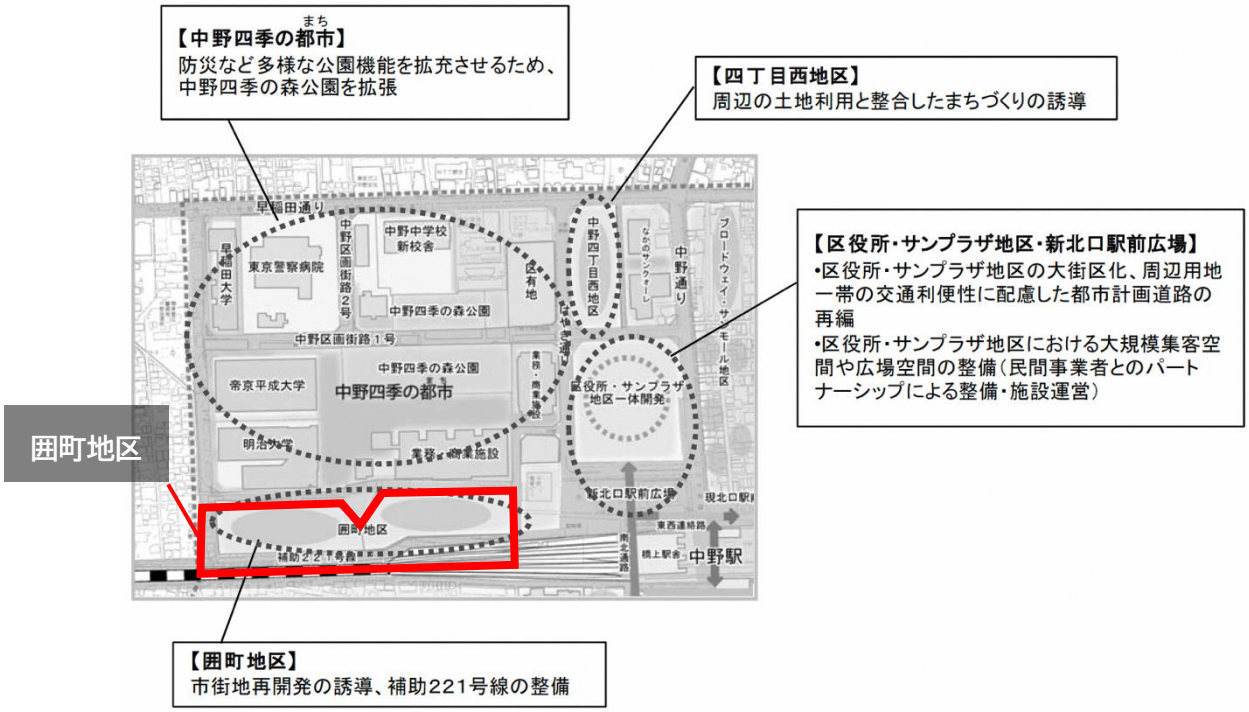


図 9 各地区の整備方針

4.　主な関連計画からの抜粋

本方針の主な関連計画となる「中野駅地区整備基本計画」、「第３次中野区住宅マスタープラン」、「中野駅周辺自転車駐車場整備計画」、「中野区みどりの基本計画」、「中野区無電柱化推進計画」における関連事項は、次のとおりです。

（1）　中野駅地区整備基本計画

（中野区：2018年11月改定）

1）　中野駅周辺の主要動線の考え方

A.　【自動車ネットワークの考え方】

交通アクセスの向上

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

防災性の向上

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

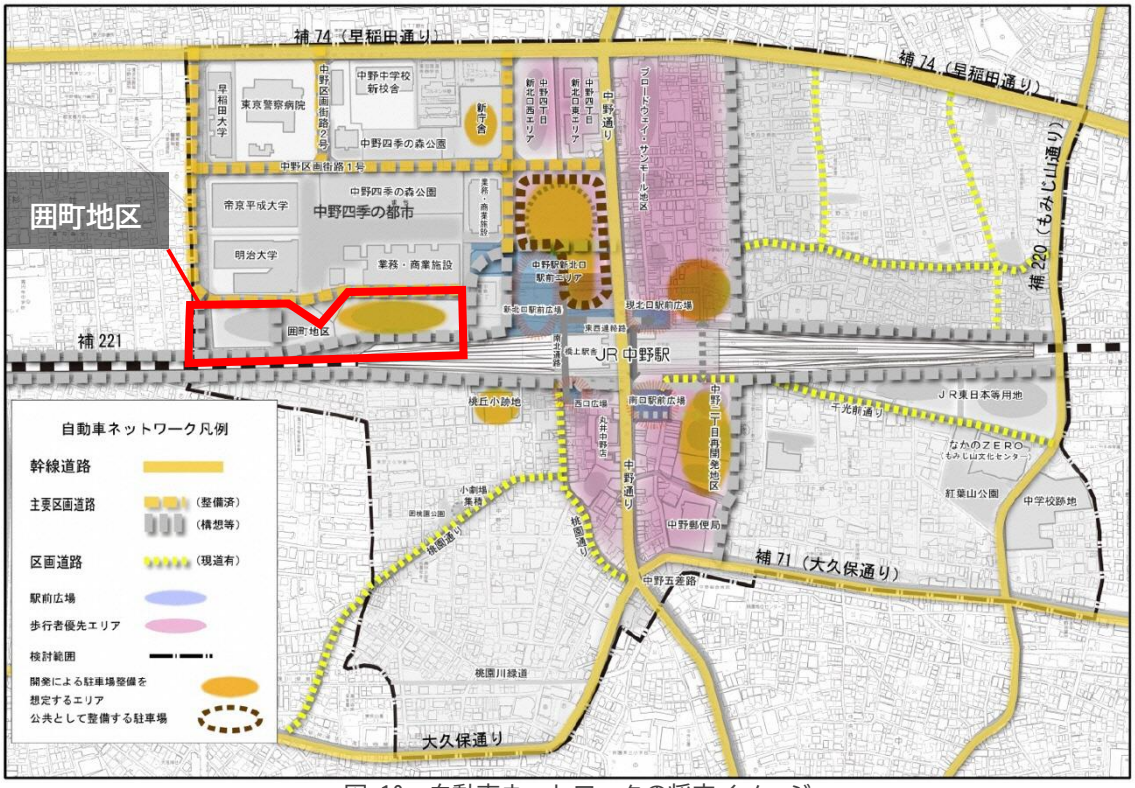


図 10　自動車ネットワークの将来イメージ

B.　【歩行者ネットワークの考え方】

駅直近の回遊性の向上

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

地区内歩行者の利便性・安全性の向上

- 各丁目のエリア内において、交通結節点と地区内の移動を円滑に行えるよう東西及び南北方向の動線を拡充する。
- 歩行者と自転車・自動車との道路内の空間分離を図り、安全で快適な歩行者空間を確保する。

防災

- 避難場所へ円滑に移動が出来る道路幅員構成の歩行者ネットワークを形成する。

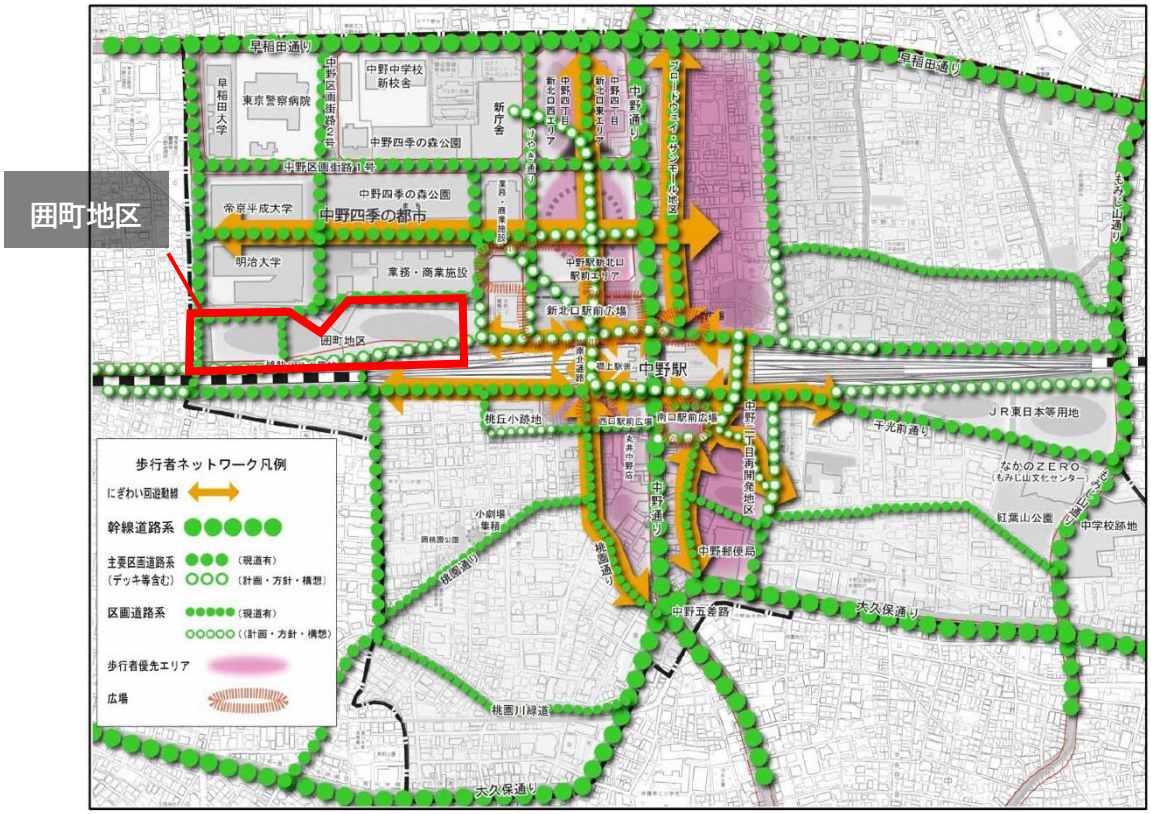


図 11　歩行者ネットワークの将来イメージ図

C.　【自転車ネットワークの考え方】

交通アクセス・安全性の向上

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

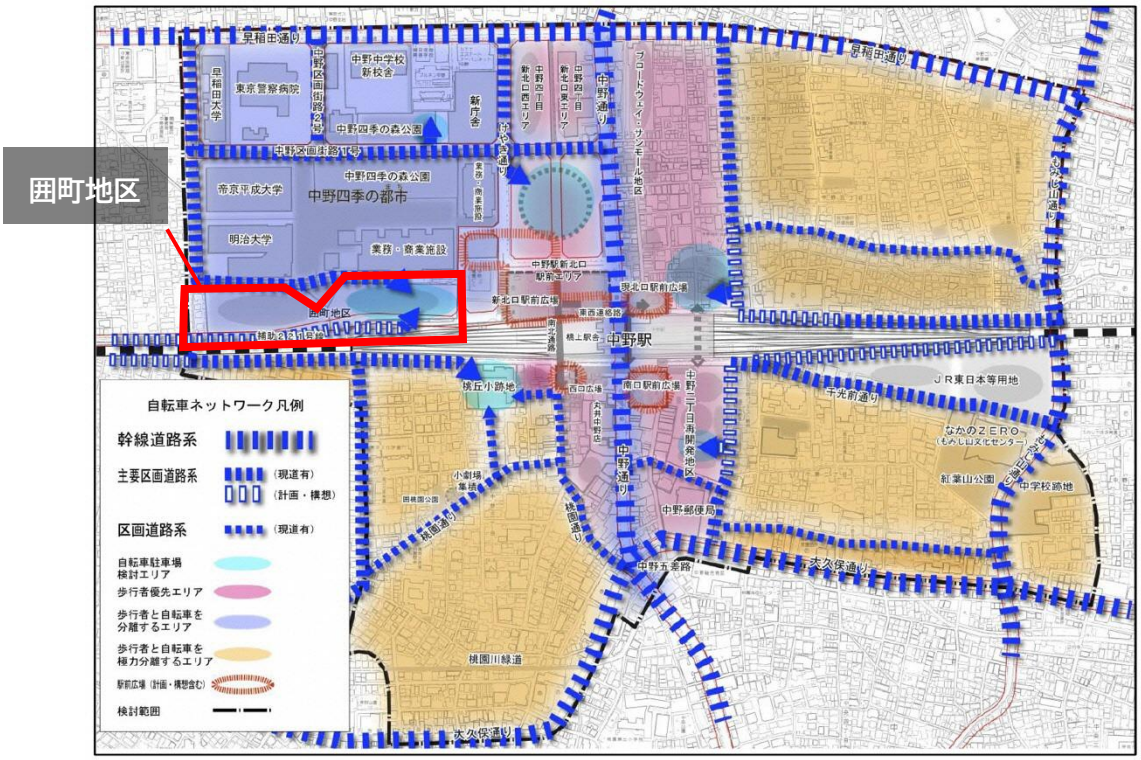


図 12　自転車ネットワークの将来イメージ図

(2) 第３次中野区住宅マスタープラン

（中野区：2009年３月改定）

1) 多様な世代が暮れせるまち　ーバランスのとれた世帯構成ー

A. ファミリー向け住宅の供給促進

- ファミリー向け住宅の誘導

　単身世帯用のワンルームマンションが増えすぎることを抑制する一方、バランスのとれた地域社会とするため、共同住宅の住戸の一定戸数以上をファミリー向け住戸とするなどの方策を推進していきます。

- 子育て環境等への配慮

　良好な子育て環境の形成や、多様な世代が安心して暮らせる住環境、コミュニティの形成等に配慮します。

2) 快適で安心できる住まい

A. 良質な住宅ストックの形成

- 居住面積水準の向上

　共同住宅の建設にあたっては、最低居住面積水準を25㎡とします。

- 住宅バリアフリー化の促進

　民間共同住宅の建築にあたっては、各住戸に一定のバリアフリー化を義務付けると ともに、高度のバリアフリー化を普及するための検討を行います

3) 環境に配慮した住宅

A. 自然エネルギー利用の普及促進

- 住宅用太陽光発電機器、太陽熱温水器の普及・啓発

太陽光を利用した環境にやさしいクリーンエネルギーの利用を促進するため、住宅への設置の普及を進めます。

B. 敷地内緑化等の推進

- 屋上緑化・壁面緑化等の普及促進

　住まいの断熱効果を高め、住宅の省エネルギー化を進めるため、屋上緑化や壁面緑化の普及・啓発を行います。

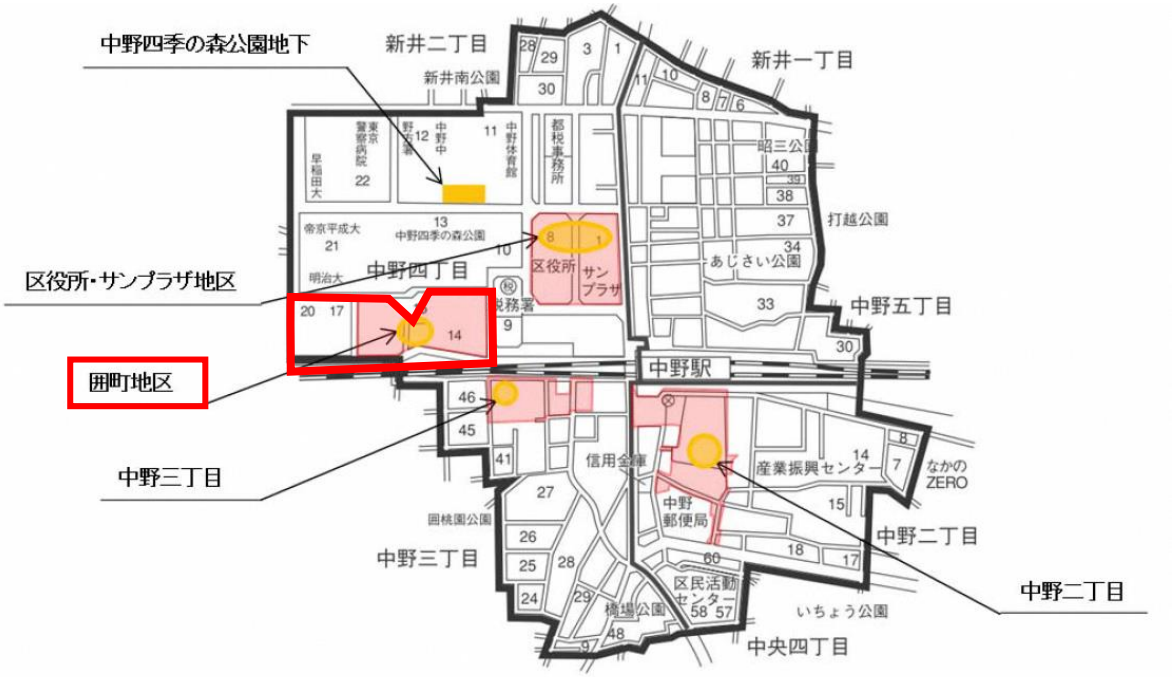
(3) 中野駅周辺自転車駐車場整備計画

（中野区：2017年1月策定）

1) 自転車駐車場の配置計画

A. 自転車駐車場の配置及び収容台数

- 将来の自転車駐車場の配置は、「中野駅地区整備基本計画」における将来の自転車ネットワーク及び自転車駐車場の配置の考え方に基づき、自転車走行環境の整備状況、自転車駐車場出入口の位置、歩行者と自転車の交錯の防止等に配慮するとともに、中野駅周辺の都市開発事業及び公園等の公共用地の状況を鑑み、下記のとおり分散して配置する。



位置	収容台数
中野四季の森公園地下	約 1,500 台
区役所・サンプラザ地区	約 1,500 台
囲町地区	約 1,500 台
中野二丁目	約 500 台
中野三丁目	約 1,000 台
合計	**約 6,000 台**

図 13　将来の自転車駐車場の位置及び収容台数

(4) 中野区みどりの基本計画

（中野区：2019年1月策定）

1) みどりのまちづくりを実現する施策

A. まちづくり事業に伴うみどり空間の整備

【公開空地等のオープンスペースを活用したみどりの創出】

- 中野駅周辺では、今後も多様なまちづくり手法を用いた事業が展開される予定です。これらのまちづくり事業を通じて、中野駅周辺の一体的なみどり空間の整備やみどりのネットワーク形成ができるように、各事業の調整や連携を図ります。

【都市開発諸制度を活用した緑化の推進】

- 東京都と連携のもと、都市開発諸制度を活用する際には割り増し容積率の設定に当たって、緑の量と質に応じたメリハリのある評価を導入するとともに、「公開空地等のみどりづくり指針」の考え方に基づき、都市開発における質の高い緑化誘導を推進します。

B. 道路によるみどりのネットワークの構築

【都市計画道路の街路樹整備の推進】

- 都市計画道路の拡幅整備や街路樹の更新などに合わせて、道路空間、地域特性等に適合した樹種の選定を行うなど良好な街路景観の維持保全が図れるよう、東京都と連携した街路樹整備の推進に取り組みます。

2) 地域別緑化推進の方針

A. みどりの整備方針

土地の高度利用や共同化による新たなみどりの拠点の充実

- 中野駅周辺のまちづくりに伴う、壁面・屋上緑化の整備・誘導、沿道の緑化の推進。
- 中野駅周辺のまちづくりにあわせた、みどりのネットワークの形成及びオープンスペースの創出。

(5) 中野区無電柱化推進計画

（中野区：2019年11月策定）

1) 無電柱化優先整備路線

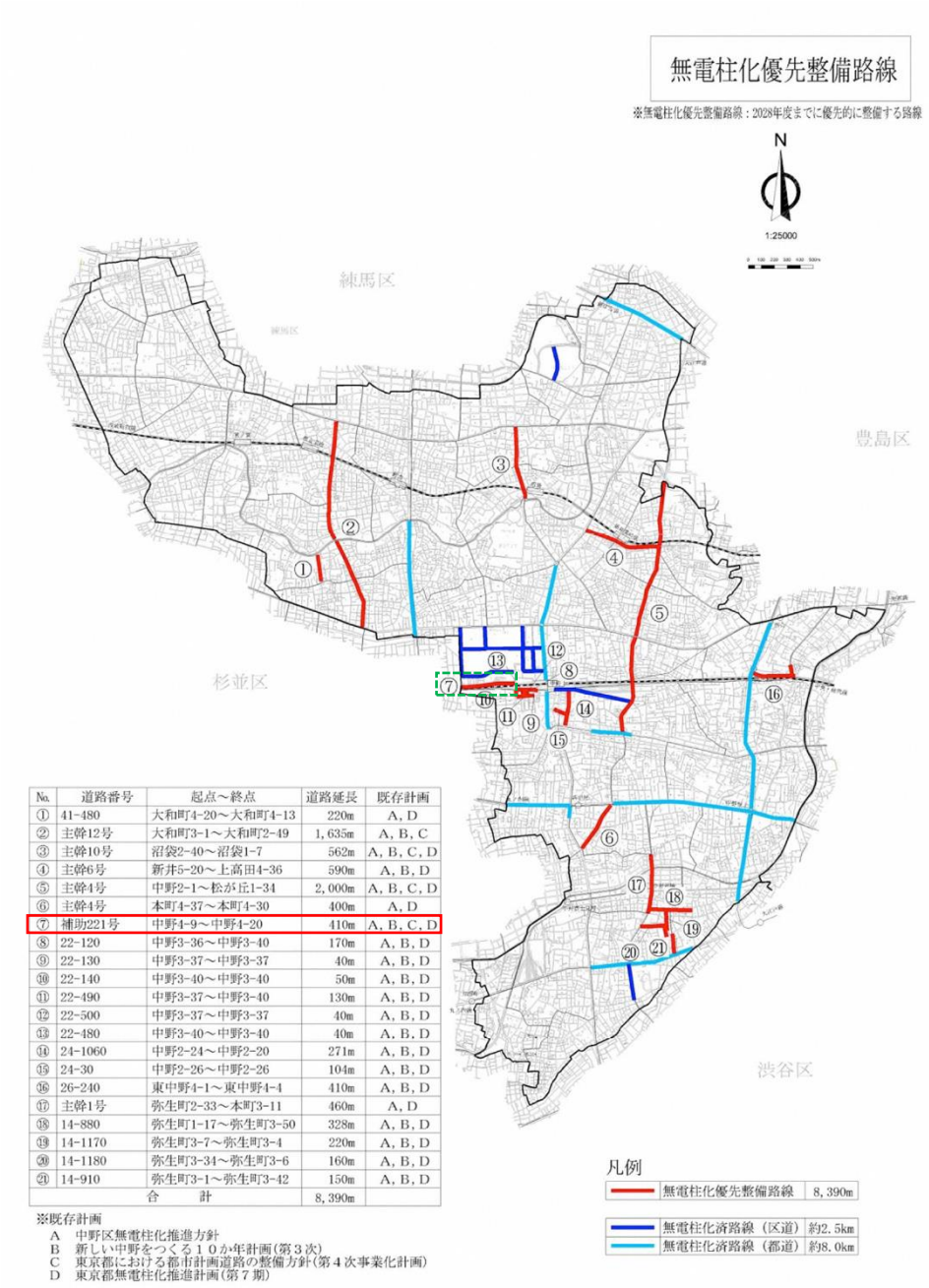
A. 補助 221 号線（道路延長：410m）

2028年度までに事業着手する路線として定められています。

2) 無電柱化を推進するための施策

A. まちづくり事業等に伴う新設道路の無電柱化

今後、区が新設する区道や開発事業地区内などまちづくり事業等に伴い新設する区道については、原則として、無電柱化を実施します。



No.	道路番号	起点～終点	道路延長	既存計画
①	41-480	大和町4-20～大和町4-13	220m	A, D
②	主幹12号	大和町3-1～大和町2-49	1,635m	A, B, C
③	主幹10号	沼袋2-40～沼袋1-7	562m	A, B, C, D
④	主幹6号	新井5-20～上高田4-36	590m	A, B, D
⑤	主幹4号	中野2-1～松が丘1-34	2,000m	A, B, C, D
⑥	主幹4号	本町4-37～本町4-30	400m	A, D
⑦	補助221号	中野4-9～中野4-20	410m	A, B, C, D
⑧	22-120	中野3-36～中野3-40	170m	A, B, D
⑨	22-130	中野3-37～中野3-37	40m	A, B, D
⑩	22-140	中野3-40～中野3-40	50m	A, B, D
⑪	22-490	中野3-37～中野3-40	130m	A, B, D
⑫	22-500	中野3-37～中野3-37	40m	A, B, D
⑬	22-480	中野3-40～中野3-40	40m	A, B, D
⑭	24-1060	中野2-24～中野2-20	271m	A, B, D
⑮	24-30	中野2-26～中野2-26	104m	A, B, D
⑯	26-240	東中野4-1～東中野4-4	410m	A, B, D
⑰	主幹1号	弥生町2-33～本町3-11	460m	A, D
⑱	14-880	弥生町1-17～弥生町3-50	328m	A, B, D
⑲	14-1170	弥生町3-7～弥生町3-4	220m	A, B, D
⑳	14-1180	弥生町3-34～弥生町3-6	160m	A, B, D
㉑	14-910	弥生町3-1～弥生町3-42	150m	A, B, D
		合　　計	8,390m	

※既存計画
A　中野区無電柱化推進方針
B　新しい中野をつくる１０か年計画（第３次）
C　東京都における都市計画道路の整備方針（第４次事業化計画）
D　東京都無電柱化推進計画（第７期）

図 14　無電柱化優先整備路線図

第3章　囲町地区の現状と課題

1.　土地利用

- 地区内は概ね住宅を中心とした土地利用となっている。
- 地区の東側は、区道22-100号沿いに、マンション、木材倉庫、中野区自転車保管場所などの比較的敷地規模の大きい敷地が立地している。
- マンション、木材倉庫の北側部分や地区西側は小規模な戸建住宅と集合住宅が密集する住宅地である。南側の区道22-100号と鉄道の間は小規模な住商併用建物や事務所が立地している。
- 駅直近にふさわしい高度利用が図られていない。

図 15　土地利用の現況

2. 交通

(1) 自動車ネットワーク

- 地区内の区画道路の多くは幅員4m未満の狭あい道路となっており、行き止り道路の解消や狭あい道路の拡幅など、道路基盤の改善が必要である。
- JR中央線沿いの補助221号線は未整備となっており、周辺の広域幹線道路である環状7号線、補助26号線（中野通り）とのネットワーク化による交通アクセス性の向上が必要である。

(2) 歩行者ネットワーク

- 歩行者・自転車・自動車の道路内の空間分離が図られておらず、安全で快適な歩行者空間の確保が必要である。
- 行き止まり道路が多く、まちのにぎわい・交流を創出し、活力と魅力を高めるための回遊ネットワークの形成が求められている。

(3) 自転車ネットワーク

- 歩行者・自転車・自動車の道路内の空間分離が図られておらず、安全で快適な自転車走行空間の確保が必要である。
- 自転車駐輪場の配置計画に基づき、囲町地区においても引き続き一定規模の自転車駐車場の配置が求められる。

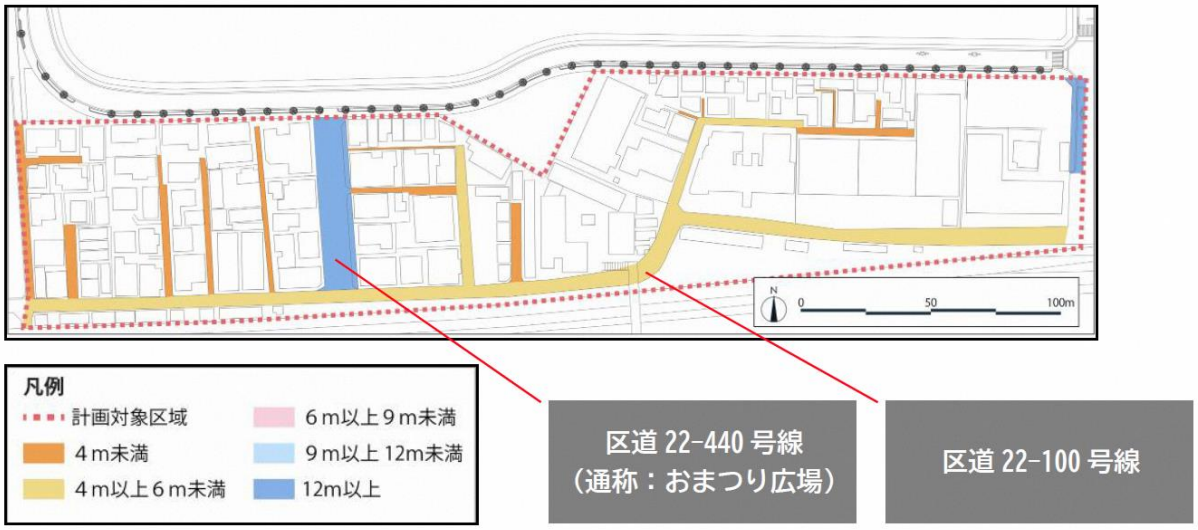


図 16　地区内道路の現状

3. 防災

- 避難場所である中野区役所一体へつながる動線が少なく、安全な避難路の確保がなされていない敷地がある。
- 木造、防火木造の建物が多く、避難場所に隣接する地区として、建物の不燃化を進める必要がある。

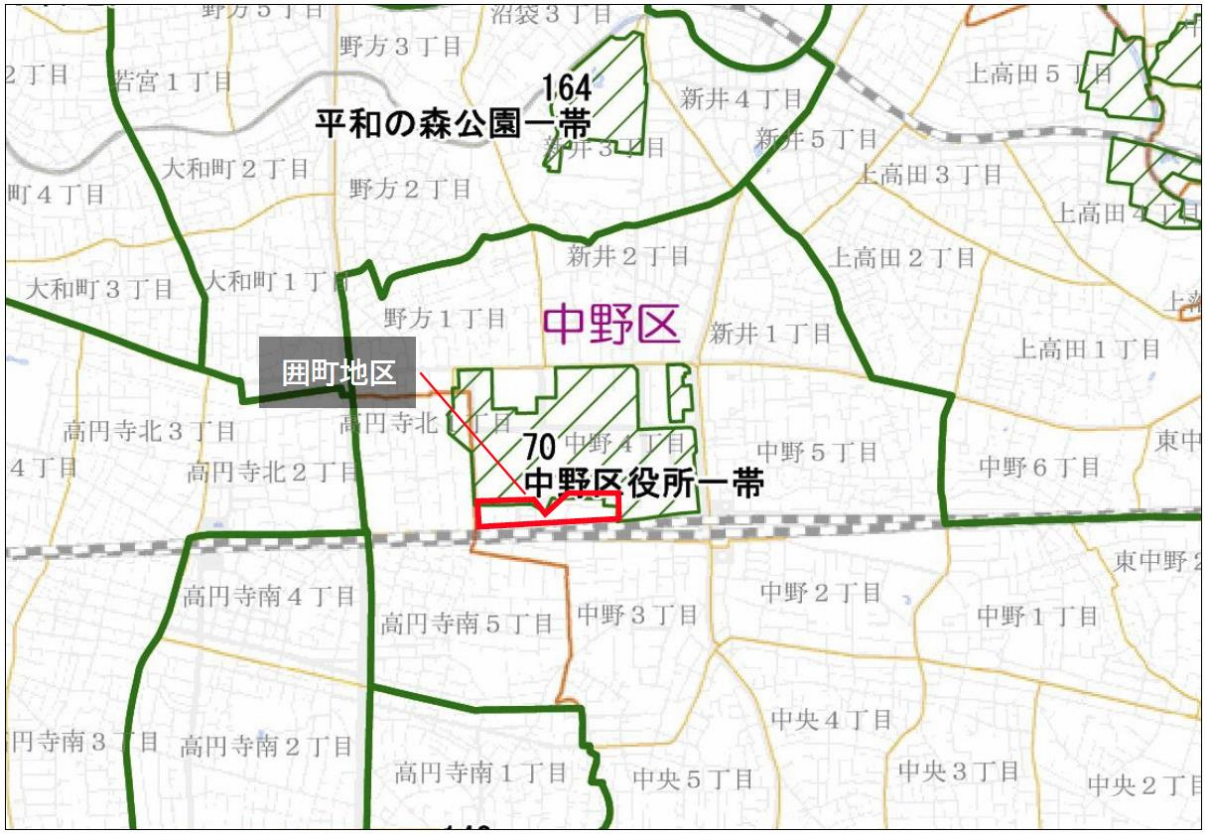


図 17　避難場所指定図

4. 環境

- 隣接する囲町ひろばへの動線確保が必要である。
- 地区内には公園がなく区道22-440号線（通称おまつり広場）だけが地区内で唯一のまとまったオープンスペースとなっている。

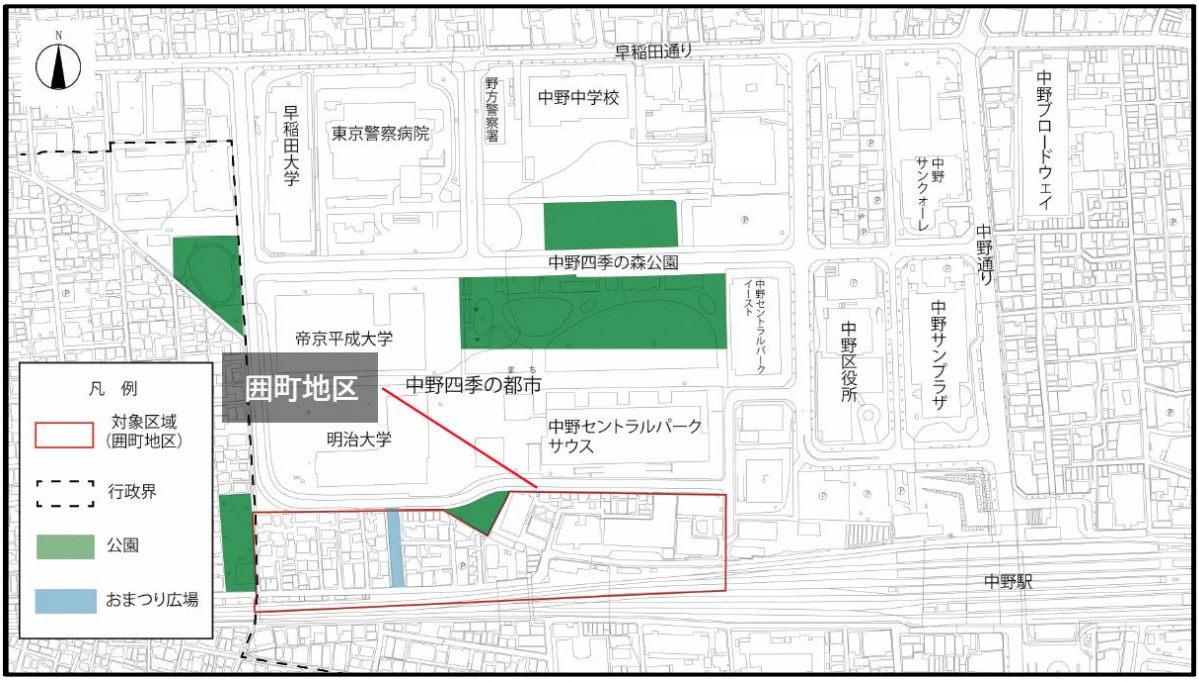
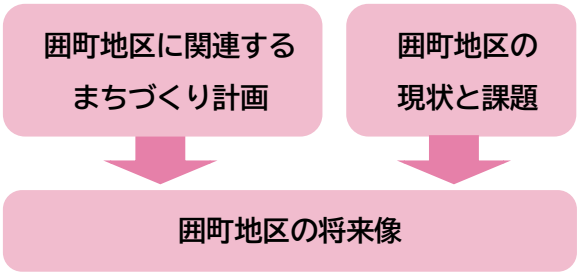


図 18　公園と地区内オープンスペースの現況

第4章　囲町地区の将来像

都市計画マスタープランや中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3といった囲町地区に関連するまちづくり計画に示されている方針等、並びに囲町地区の土地利用や交通等の現状と課題を踏まえ、囲町地区の将来像を次のように定めます。



将来像

本地区においては、中野駅や中野四季の都市（まち）との近接性を活かした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号線等の基盤整備がなされるとともに、囲町東地区では商業・業務や都市型住宅など多様な都市機能が集積する複合市街地が、また囲町西地区では良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地が形成されています。

将来像の実現に向けて「にぎわい活動の拠点」「交通基盤の整備」「安全・安心なまち」「緑とうるおい」の４つの観点から具体的なまちづくりを、市街地再開発事業により進めていきます。

1.　にぎわい活動の拠点

(1)　新たなにぎわい拠点の形成

駅直近の立地を生かした商業・業務や生活支援機能の誘導を図り、周辺地区と連携した新たなにぎわいを創出する。

(2)　住生活を支える拠点の形成、職住近接のまちづくり

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

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

2.　交通基盤が整備されたまち

(1)　道路基盤施設の充実

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

（2） 回遊性のあるにぎわい軸の創出

中野駅新北口駅前広場や中野四季の都市（まち）とを結ぶ、うるおいと回遊性のあるにぎわい軸を創出し、安全で快適な歩行者ネットワークの形成と交通利便性強化を図る。

（3） 自転車駐車場の整備

中野駅周辺自転車駐車場整備計画に基づき、自転車駐車場の整備を進める。

3. 安全・安心なまち

（1） 建築物の不燃化・耐震化の推進

市街地再開発事業による建築物の不燃化・耐震化を推進する。

（2） 中野四季の森公園までの安全な避難経路の確保

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

4. 緑豊かなうるおいのあるまち

（1） 緑豊かなうるおいのある市街地環境の形成

中野四季の都市と連続した緑のネットワークの形成を図るため、隣接する囲町ひろばと一体となったオープンスペースを整備する。

敷地内空地や屋上を緑化することで、緑豊かなうるおいのある市街地環境の形成を図る。

（2） 環境に対する負荷の少ない市街地の形成

エネルギーの有効利用等、環境に対する負荷の少ない市街地の形成を図る。

第5章　囲町地区におけるまちづくり方針

1.　土地利用の方針

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

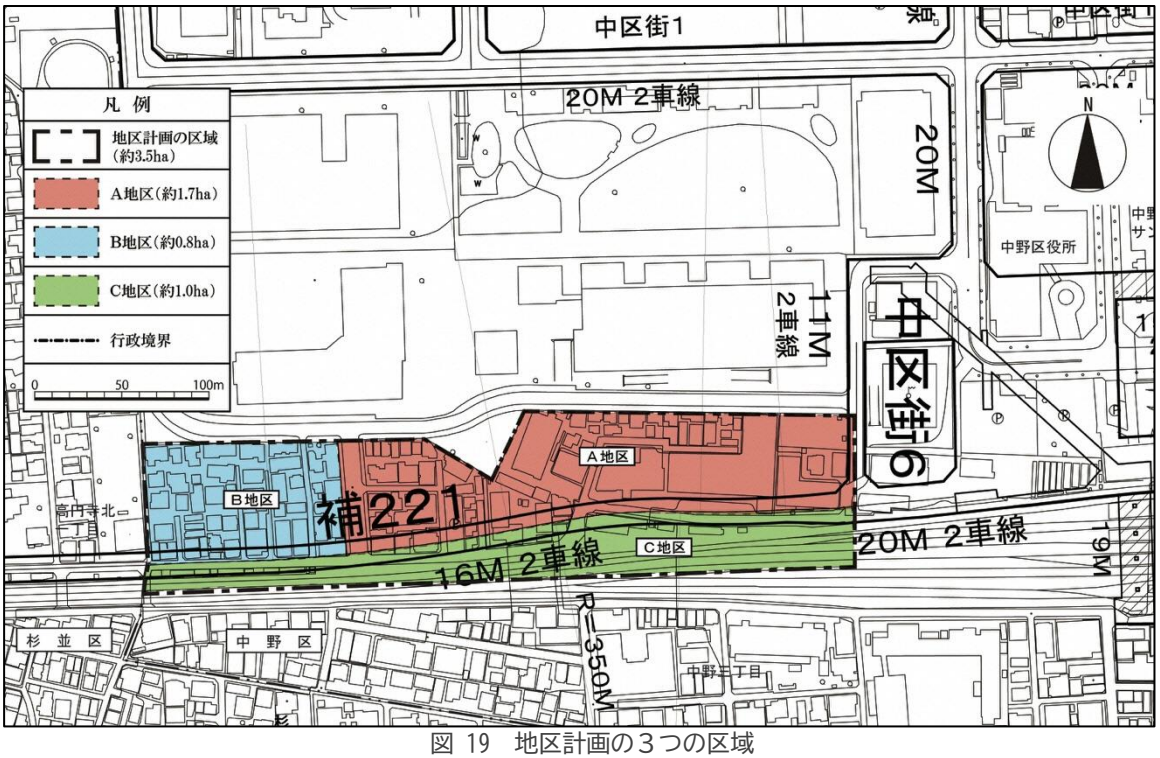


図 19　地区計画の３つの区域

(1)　A地区（囲町東地区）

- 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。

(2)　B地区（囲町西地区）

- 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、良好な住環境が整った安全な市街地を形成する。
- 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を結ぶ歩行者ネットワークを形成する。

(3)　C地区（鉄道関連地区）

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

2. 都市基盤整備の方針

囲町地区では市街地再開発事業と合わせて、補助221号線の整備や交通動線の強化を図るための区画道路、歩行者動線等の都市基盤整備を進めていきます。

(1) 道路の整備

1) 補助 221 号線の整備

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

2) 区画道路

- 地区内から発生する交通の円滑な処理を実現するとともに、災害時における緊急車両の通行を確保するため、補助221号線、中野四丁目地区区画道路、早稲田通りとをつなぐ道路ネットワークを形成する区画道路を、市街地再開発事業及び道路事業によって整備します。
- 歩行者の安全確保と、電線類の地中化を促進します。

(2) 公園・広場の整備

1) 広場

- 人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、災害時における緊急活動等の場として提供できる広場を整備します。

図 20　広場のイメージ

(3) その他の施設の整備

1) 歩行者用通路・歩道状空地

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

2) 自動車駐車場

- 商業・業務施設において、中野区駐車場整備計画に基づき駐車場の整備を進めます。

3) 自転車駐車場

- 公共自転車駐車場を囲町東地区市街地再開発事業の施設内に適正配置し、歩行者動線との交差に配慮します。
- 自転車駐車場までの移動や地区内の移動を円滑に行えるよう、東西及び南北方向の自転車動線を拡充し、利用者の安全・利便性の向上を図ります。

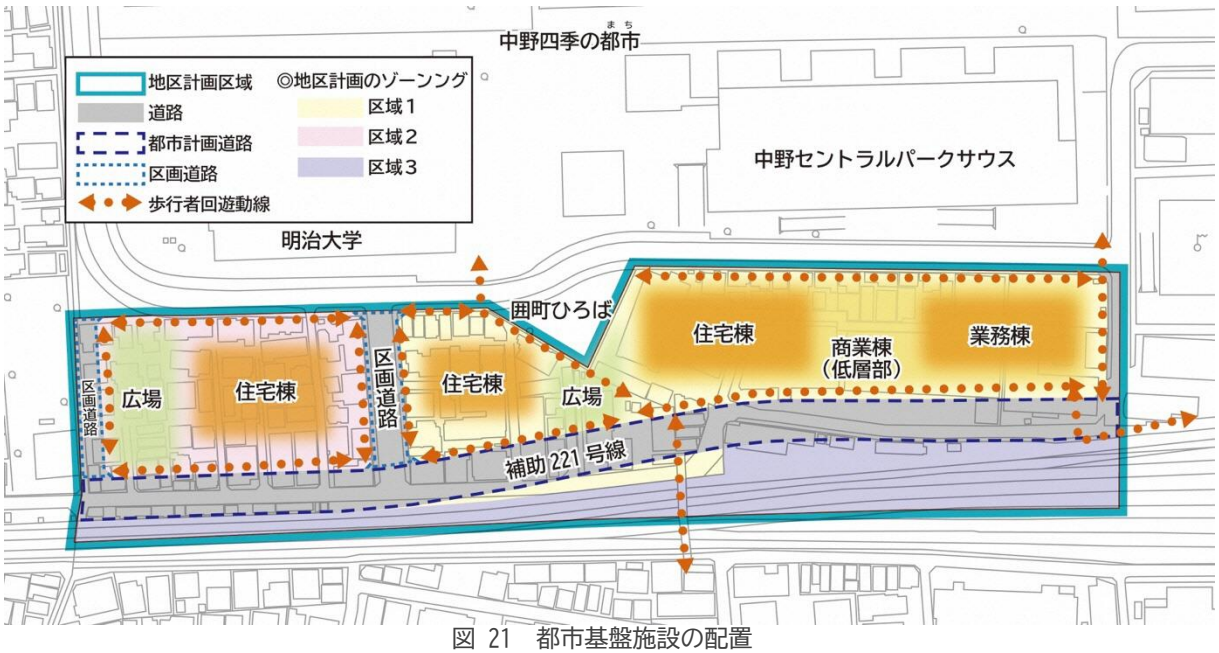


図 21　都市基盤施設の配置

3.　まちづくりの方針

囲町地区では、市街地再開発事業によって、敷地の整備、補助221号線、区画道路や歩行者動線等の基盤整備などを行うこととしており、市街地再開発事業に合わせて以下の方針に基づき、まちづくりを進めていくこととします。

（1）　商業・業務等の育成

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

図 22　囲町東地区の商業・業務棟のイメージ図

(2) 良質な住宅供給

- 良質な都市型住宅や生活支援機能の導入を進め、中野駅周辺の住生活を支える拠点として育成します。
- 都内の主要な拠点へ容易にアクセスできる中野駅前という立地特性、中野駅周辺の商業・業務等の集積に近接する利便性を活かし、土地の高度利用により、職住近接型で、ライフスタイルに応じた多様な付加価値の享受できる新たな都市型住宅の供給を図ります。
- 世代構成のバランスのとれた地域社会を目指し、家族型住宅を供給するとともに安心して暮らせる住環境の整備を誘導します。

  だれもが安全かつ快適に住み続けられるよう住宅の設備等に配慮し、ユニバーサルデザインによる住宅の供給促進を誘導します。

図 23　囲町西地区の住宅棟のイメージ図

(3) 安全・安心

1) 安全性の高い市街地の形成

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

2) 安全で快適なまちづくり

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

(4) 良好な都市環境

1) 省エネルギー・脱炭素化への取組み

- 自然エネルギーの活用、建物の断熱や省エネ性能の強化、高効率の建築設備の導入、緑化の推進、エネルギーの面的利用など、地球環境に配慮した計画的な開発整備を誘導し、省エネルギー型まちづくりや施設運営の取組みを推進します。

2) みどりのインフラの保全

- 駅周辺と住宅地とをつなぐ良好な環境の形成、緑化の推進、潤いとゆとりのある歩行者ネットワークの形成を図り、地区内に広場を整備します。
- 周辺の住宅や事業所などの緑化モデルとなるように、接道部などの敷地内の緑化を積極的に進めます。

3） 街並み形成

A. 駅周辺の中野の顔及び東京の新たな顔となる街並みの形成

- 中野駅周辺地区は中野の玄関口であるとともに様々な都市機能、都市活動が集積する広域中心拠点であり、中野及び東京の新たな顔として、個性的で新しい魅力を発信する、活気とにぎわいにあふれたまちを目指します。
- 中野駅新北口駅前エリアを中心に、中野駅周辺に立地する高層建築群とその周辺が一体的なまとまりをもった東京の新たなシンボル、ランドマークとなることを考慮しつつ、囲町地区においても、地区としての個性を発揮し、広域中心拠点にふさわしい新たな街並み形成を図ります。

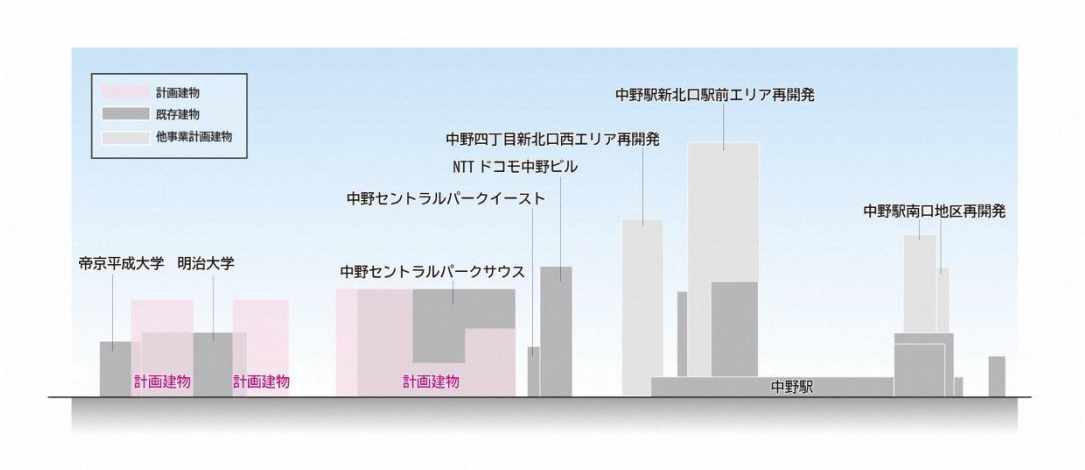


図 24　周辺の高層建築群

B.　調和のとれた街並み

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

図 25　広場・オープンスペースのイメージ

(5) 市街地再開発事業

1) 施設建築物

囲町地区の市街地再開発事業により建築する施設建築物については、駅前立地を活かした土地の有効活用と業務・商業施設、都市型住宅等の多様な機能を活かし周辺環境に配慮した計画とします。

中野駅新北口駅前広場からの歩行者動線整備の状況を踏まえながら、その歩行者動線につながるように、駅に近い東寄りの建物低層部を中心に商業施設を配置し、高層部は業務施設（業務棟）とし、中野四丁目地区の新たなにぎわい拠点の形成を図っていきます。住宅施設については、周辺環境に配慮し、東地区西側・西地区へ配置し、良質な住宅供給を図ります。

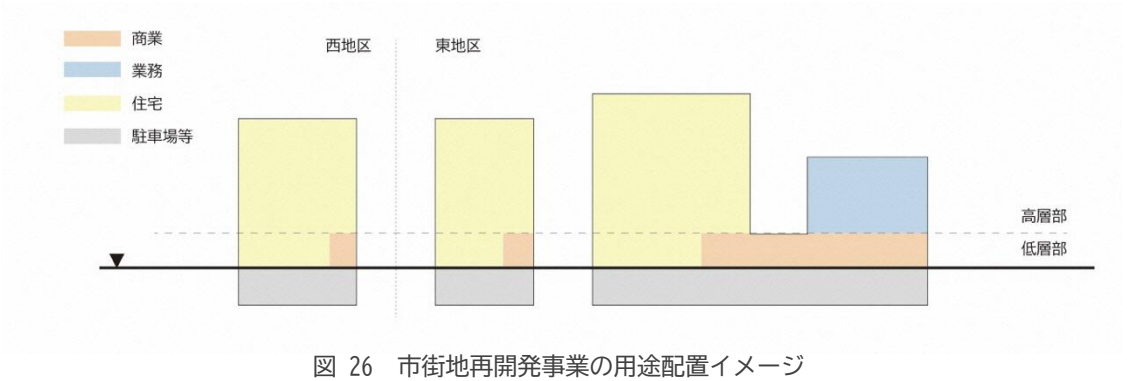


図 26　市街地再開発事業の用途配置イメージ

2) 広場等

市街地再開発事業で整備する広場等のオープンスペースについては、中野四季の都市（まち）との連携や囲町ひろばと一体的な活用等を検討し、エリアマネジメントの観点から、中野駅周辺のにぎわい創出や安心・安全にもつながる取組等を進めていきます。

囲町東地区の広場は北側に隣接する囲町ひろばとの連携に、囲町西地区の広場は西側に近接する住宅市街地に配慮した計画にするとともに、災害時における緊急活動の場として提供できるものとします。

第6章　囲町地区における事業手法

囲町地区においては、囲町東地区・囲町西地区の２地区にて市街地再開発事業を活用して土地の高度利用や基盤整備等のまちづくりを推進していきます。

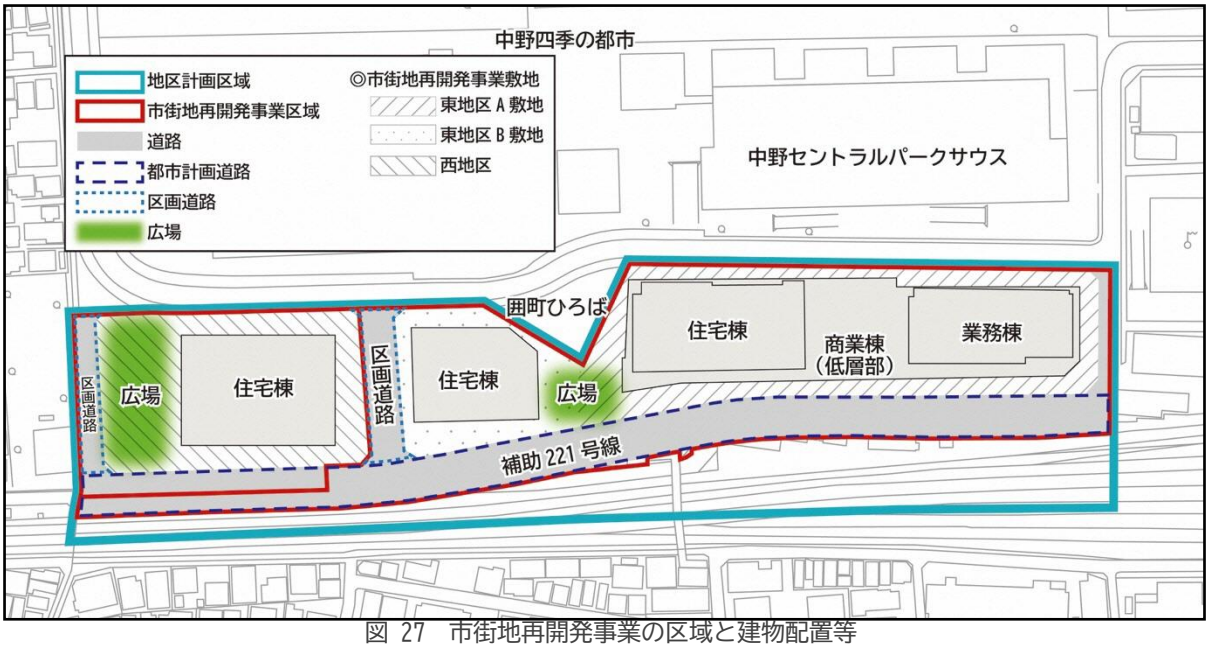


図 27　市街地再開発事業の区域と建物配置等

1.　囲町東地区市街地再開発事業

(1)　事業概要

- 名称　　囲町東地区第一種市街地再開発事業
- 施行区域面積　　約2.0ha
- 施行者　　囲町東地区市街地再開発組合
- 導入用途　　住宅、業務、商業

(2)　配置等

1)　低層部

- 新たな東京の顔となる駅前のにぎわいを創出するため、中野駅からの回遊動線に接した集客性が高い低層部を中心に商業施設を設置する。
- ２階レベルには将来、新北口駅前広場からの歩行者動線との接続が可能となるよう、デッキ等による歩行者動線の整備を進めるとともに、補助221号線をまたいで囲桃園跨線橋に連続する歩行者動線を整備し、中野駅周辺におけるユニバーサルデザインに配慮した歩行者回遊動線の連続性に配慮する。

2)　高層部

- 景観、日照など周辺への影響を勘案し、合わせて、広域中心拠点にふさわしい新たなにぎわい拠点にふさわしい形態に配慮して、高層部は東西に配置した東側の２棟及び西側の１棟を配置する。
- 東側の２棟には、駅直近という立地条件を活かした業務棟と住宅等、西側の１棟は新たな都市型住宅となる住宅棟を設置する。

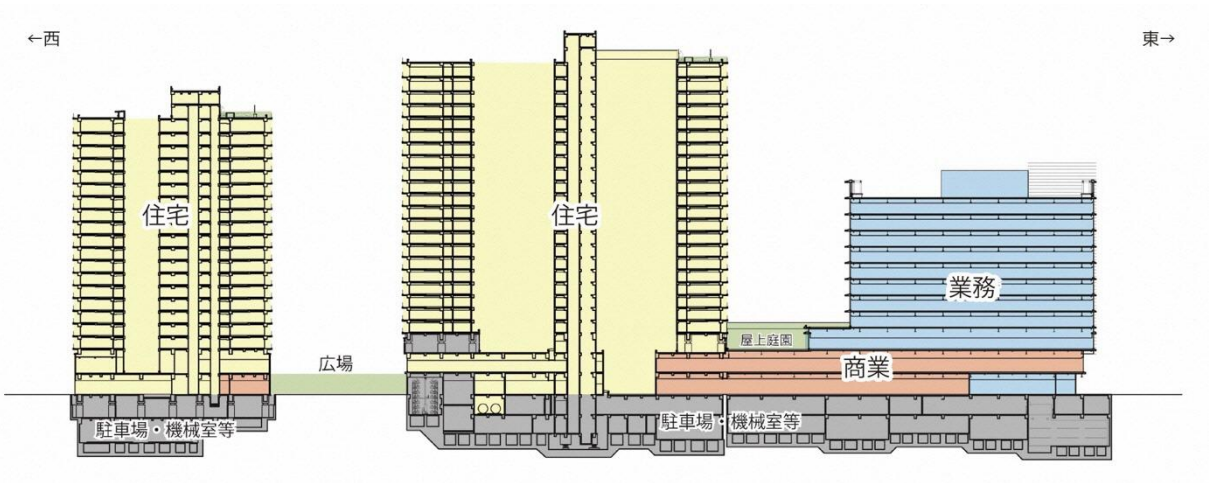


図 28　囲町東地区の施設建築物の建物用途

2. 囲町西地区市街地再開発事業（予定）

（1） 事業概要

- 名称　　囲町西地区第一種市街地再開発事業
- 施行区域面積　　約0.8ha
- 施行予定者　　囲町西地区市街地再開発組合
- 導入用途　　住宅、商業

（2） 配置等

- 杉並区側の住宅地等、周辺環境への影響を勘案し、敷地の東側に建物を配置する。
- 北側にある東京警察病院のヘリポートに配慮した高さとする。
- 良好な住環境を整備するため、各世代のニーズに合わせた都市型住宅を中心とした構成とするとともに、店舗・事務所・子育て支援施設等必要な機能を配置する。

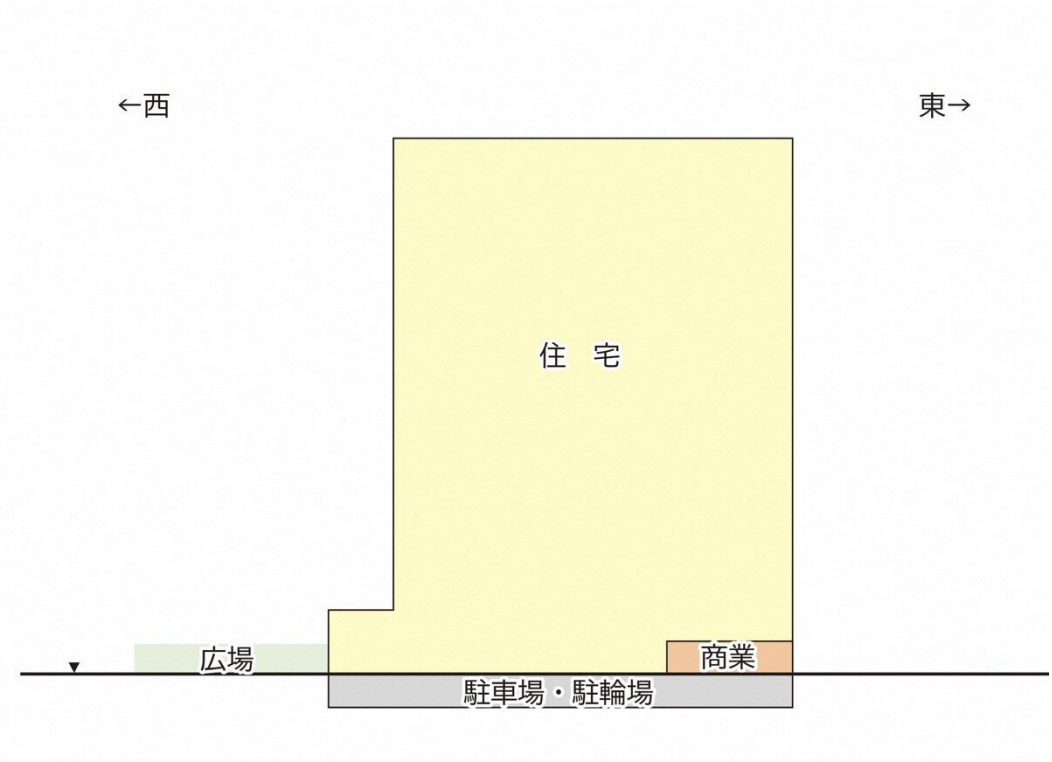
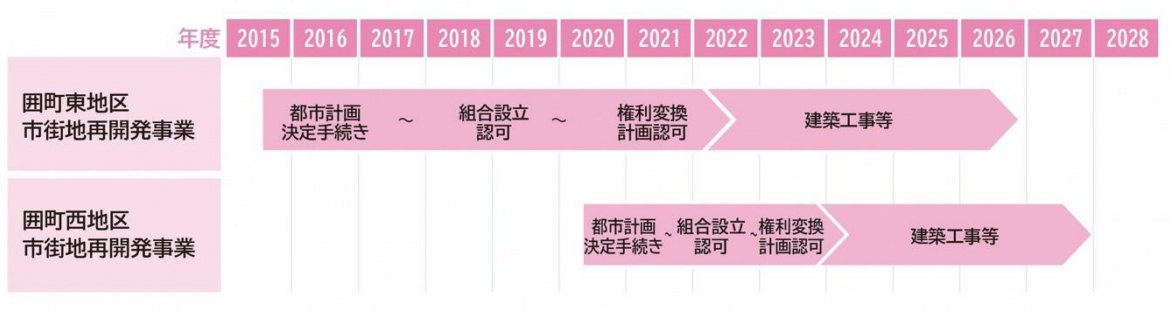


図 29　囲町西地区の施設建築物の建物用途

3. 今後の整備予定

(1) スケジュール（予定）



(2) 整備イメージ

1) 東地区市街地再開発事業完了時（2026 年度）

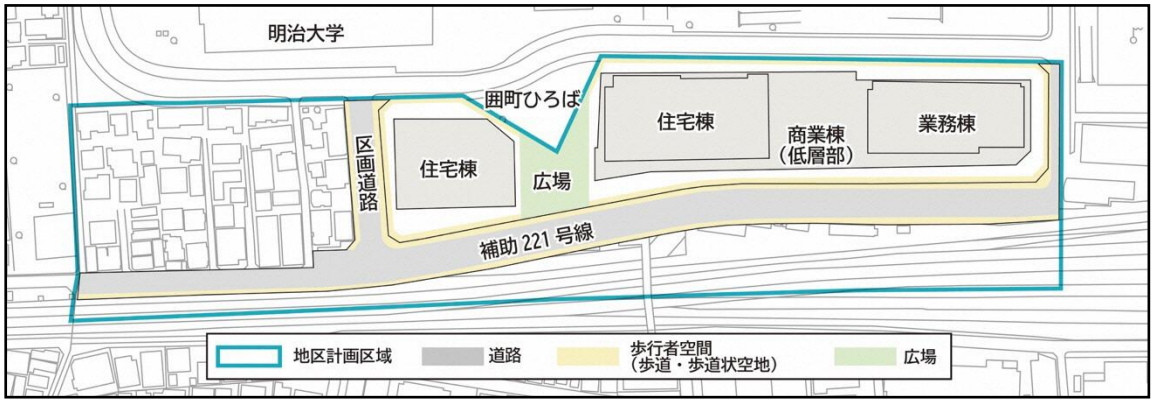


図 30　整備イメージ図

2) 西地区市街地再開発事業完了時（2027 年度）

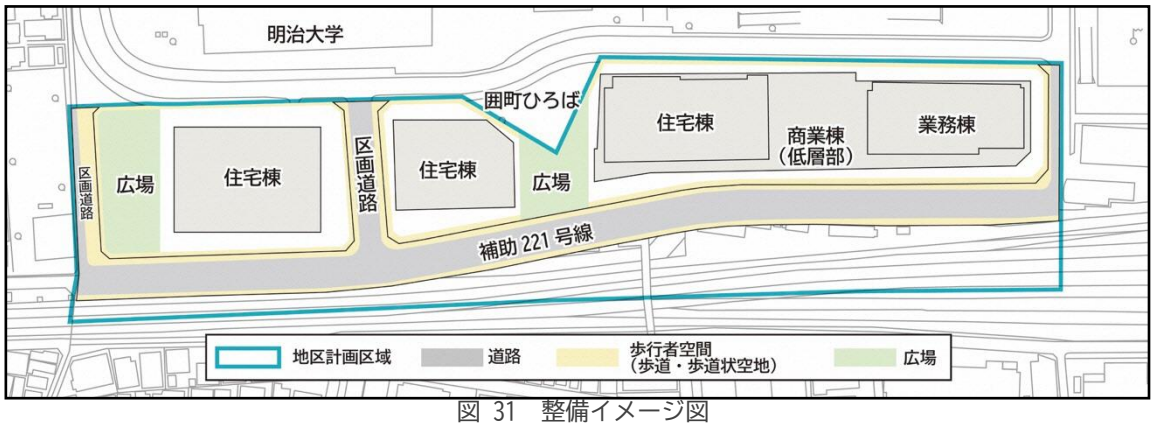


図 31　整備イメージ図

囲町地区地区計画　変更案

1. 名称

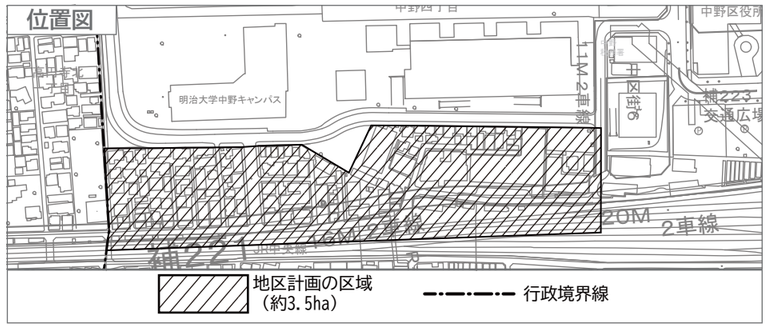
囲町地区地区計画

2. 位置

中野区中野四丁目地内

3. 面積

約 3.5ha



4. 地区計画の目標

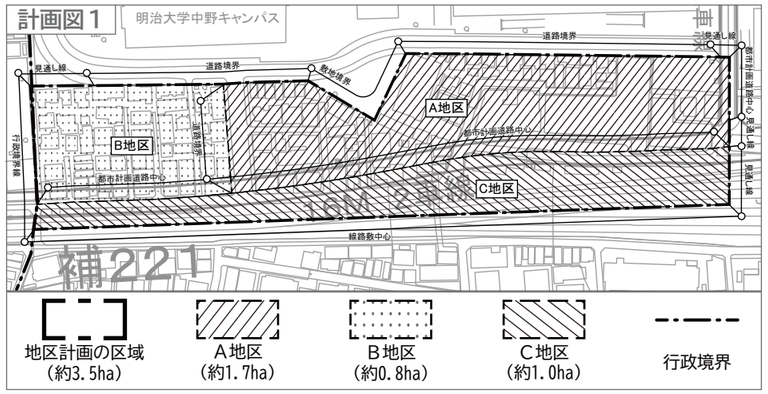
本地区は、中野駅北口の西側に位置し、住宅を中心に木材倉庫、区の自転車駐車場などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしており、「囲町地区まちづくり方針」に基づきまちづくりを推進している。

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

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

5. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

5-1. 土地利用の方針



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

１　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。

２　B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、良好な住環境が整った安全な市街地を形成する。

・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する。

３　C地区

・都市計画道路補助２２１号線の整備に併せ、鉄道関連施設の維持保全を図る。

5-2. 地区施設の整備の方針

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

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、区画道路を整備し、中野四季の都市（まち）との道路ネットワークの充実を図る。

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（まち）を結ぶ安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。

5-3. 建築物等の整備の方針

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

１　複合市街地として健全な地域環境の形成を図るとともに、にぎわいの創出を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。

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

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

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

囲町地区地区計画　変更案

6. 地区整備計画

6-1. 位置

中野区中野四丁目地内

6-2. 面積

約 2.8ha

6-3. 地区施設の配置及び規模

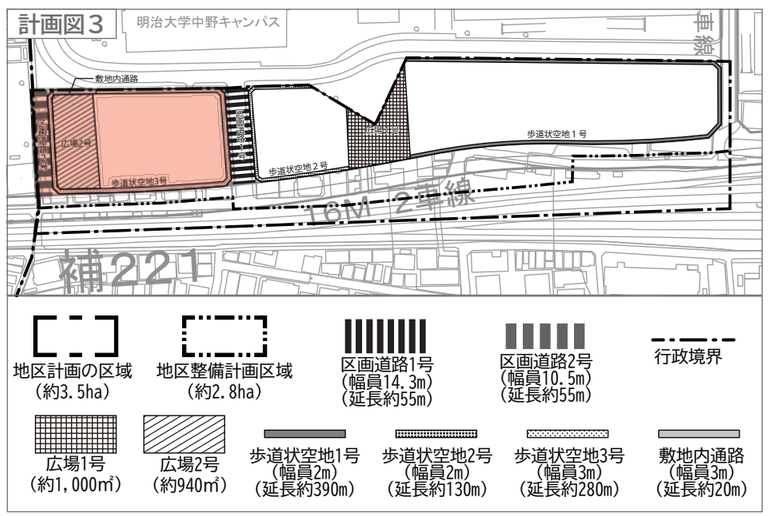
道路

名称	幅員	延長	備考
区画道路１号	14.3m	約 55m	一部新設
区画道路２号	10.5m	約 55m	拡幅

その他の公共施設

名称	面積	備考
広場１号	約 1,000 ㎡	新設（公共自転車駐車場出入り口を含む）
広場２号	約 940 ㎡	新設

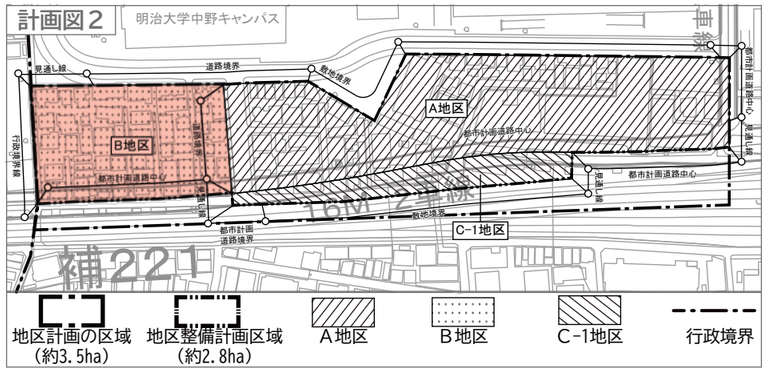
名称	幅員	延長	備考
歩道状空地１号	2.0m	約 390 m	新設
歩道状空地２号	2.0m	約 130 m	新設
歩道状空地３号	3.0m	約 280 m	新設
敷地内通路	3.0m	約 20 m	新設



6-4. 建築物等に関する事項

●地区の区分

名称	面積
A 地区	約 1.7ha
B 地区	約 0.8ha
C-1 地区	約 0.3ha



●建築物等の用途の制限

A 地区

1　次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

(2) 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属する作業場で床面積の合計が 150 ㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が 150 ㎡以内のものを除く。）

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

(1) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの

(2) 保育所その他これに類するもの

B 地区

1　次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

(1) 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属する作業場で床面積の合計が 50 ㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のものを除く。）

C-1 地区

次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

1　事務所（ただし、近隣商業地域内に限る。）

2　鉄道事業法第８条第１項に規定する鉄道施設

3　前各号の建築物に付属するもの

●建築物の敷地面積の最低限度

A 地区・B 地区　1,000 ㎡

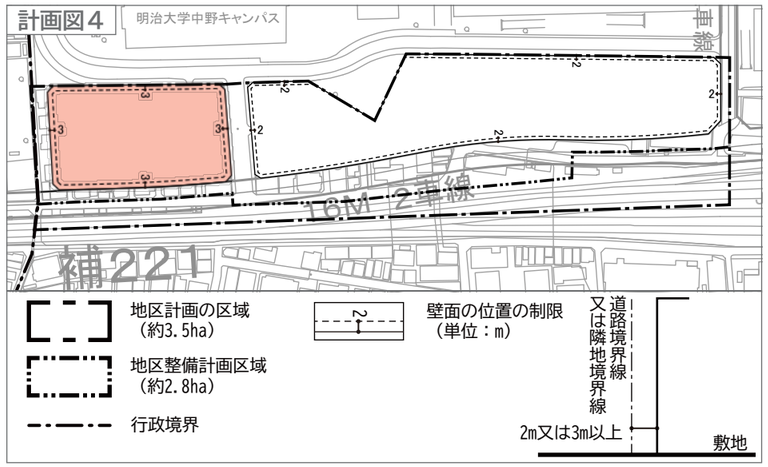
●壁面の位置の制限

A 地区

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

B 地区

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



●壁面後退区域における工作物の設置の制限

A 地区・B 地区・C-1 地区

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

●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

A 地区・B 地区・C-1 地区

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

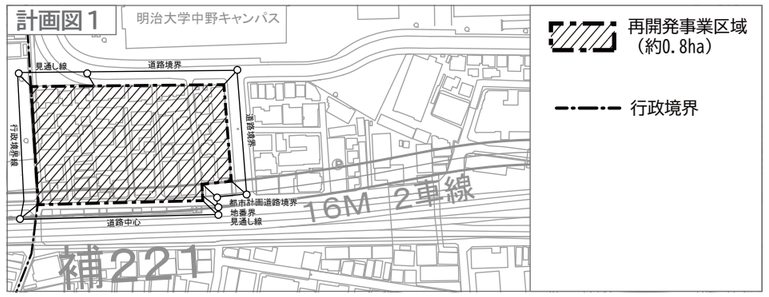
2　屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。

囲町地区　関連都市計画決定・変更案

1. 市街地再開発事業の決定

●名称　：囲町西地区第一種市街地再開発事業

●施行区域面積　：約 0.8ha



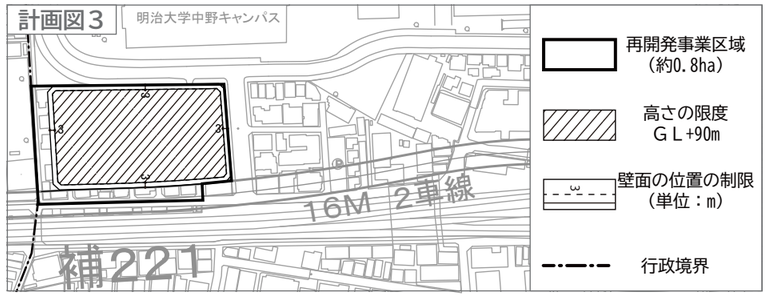
●公共施設の配置及び規模

道路

種別	名称	規模	備考
幹線道路	補助 221 号線	別に都市計画において定める通り	新設
区画道路	区画道路２号	幅員 10.5m　延長約 55m	拡幅

●建築物の整備

建築面積	：	約　3,500 ㎡
延べ面積	：	約　56,000 ㎡
（容積対象面積）	：	（ 約　34,000 ㎡ ）
主要用途	：	共同住宅・店舗・事務所・駐車場等
高さの限度	：	GL　+90.0 m
備考	：	GL は T.P.+39.6mとする。



●建築敷地の整備

建築敷地面積：約 6,200 ㎡

整備計画　　：道路境界又は隣地境界から建物を後退させ、歩行者空間を確保する。

●備考：地区計画及び高度利用地区内にあり

●住宅建設の目標

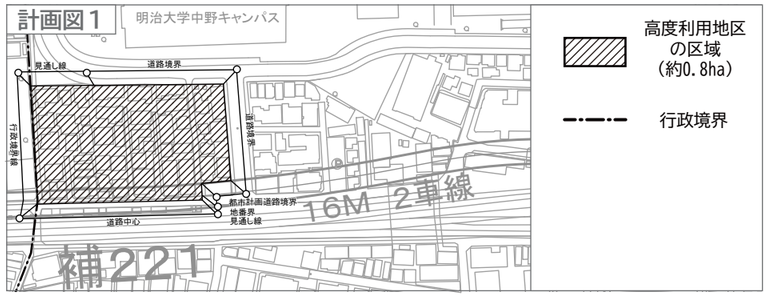
戸数：約　　490 戸

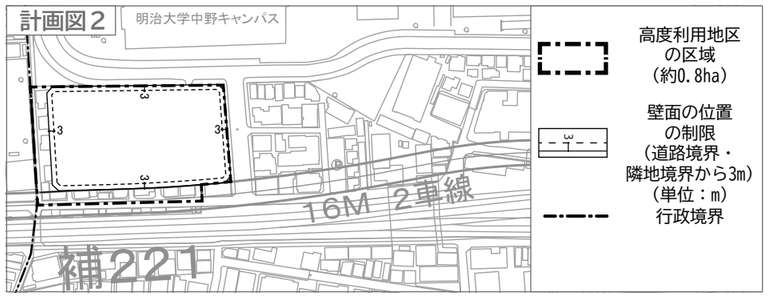
面積：約 49,000 ㎡

備考：共用部分を含む

2. 高度利用地区の変更

面積	：約 0.8ha	建蔽率の最高限度	：4/10（注2）
容積率の最高限度	：55/10（注1）	建築面積の最低限度	：200 ㎡
容積率の最低限度	：20/10	壁面の位置の制限	：3.0m（注3）





（注１）建築物の容積率の最高限度の特例

１ 建築物の用途による限度

住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が２分の１未満である建築物にあっては、最高限度から下記の割合を減じる。

ア ３分の１以上２分の１未満の場合 １０分の５

イ ３分の１未満の場合 １０分の１０

２ 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度

敷地内に設ける道路境界線からの壁面の位置の制限を超える位置に設ける広場等の空地面積（地区計画又は市街地開発事業に関する都市計画に定める広場に限る。）の合計が敷地面積の１００分の１５未満である建築物にあっては、１０分の２５を減じる。

３ 地上部及び建築物上の緑化率による限度

東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が３５％未満である建築物にあっては、１０分の０．６を減じる。

４ 育成用途割合の設定による限度

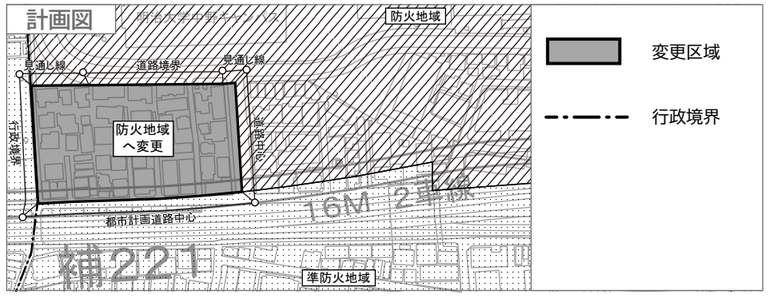
育成用途（住宅施設・商業施設）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、１０分の５未満である建築物にあっては、１０分の２５を減じる。

（注２）建築基準法第５３条第３項第１号又は第２号のいずれかに該当する建築物にあっては１０分の１を加えた数値とし、いずれにも該当する建築物又は同条第６項第１号に該当する建築物にあっては１０分の２を加えた数値とする。

（注３）建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に示す数値以上とする。ただし、落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしを除く。

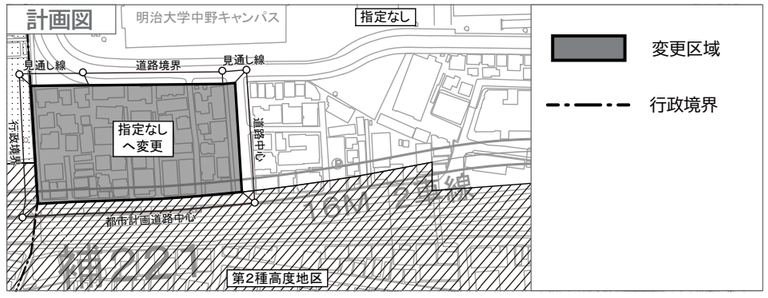
3. 防火地域及び準防火地域の変更

変更前	→	変更後	面積
準防火地域	►	防火地域	約 0.8ha



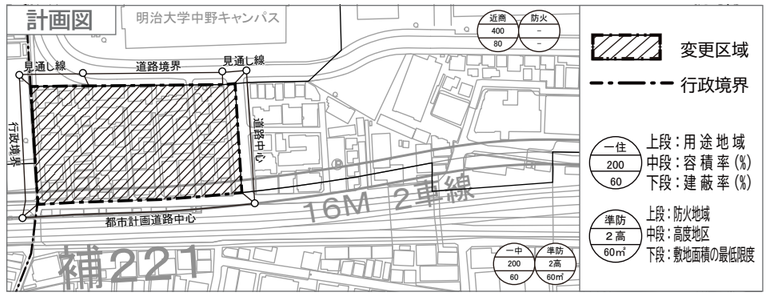
4. 高度地区の変更

変更前	→	変更後	面積
第２種高度地区	►	指定なし	約 0.8ha



5. 用途地域の変更

今後、下記内容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。

※現在東京都と協議中であり、内容が変更になる可能性があります。

	変更前	→	変更後	面積
	第一種中高層 住居専用地域		第一種 住居地域	
建蔽率	60%		60%	約 0.8ha
容積率	200%		300%	
敷地面積の最低限度	60 ㎡		ー㎡