

令和3年度（2021年度）第2回中野区都市計画審議会について

標記の件について、下記のとおり開催したので報告する。

記

- 1 開催日時
令和4年（2022年）1月21日（金）午後2時から
- 2 開催場所
中野区役所 4階 区議会第1・2委員会室
- 3 諮問事項
(1) 東京都市計画生産緑地地区の変更について（中野区決定）
- 4 報告事項
(1) 中野区地区まちづくり条例に基づく地区計画住民原案（（仮称）上高田四丁目17番～19番地区）について
(2) 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案について
(3) 囲町地区のまちづくりについて
- 5 その他
(1) 事務連絡（次回日程等について）

以上

東京都市計画生産緑地地区の変更について(中野区決定)

1. 変更の概要

区内の東京都市計画生産緑地地区のうち、地区番号26において、令和3年6月28日付で生産緑地法(昭和49年法律第68号。以下「法」という。)第10条に規定する主たる従事者の死亡による買取りの申出があった。本申出に従い、区及び関係地方公共団体等へ買取りの可否について照会したところ、いずれも買取らない旨の回答があった。その後、農業従事者へのあっせんも行ったが、取得希望者はなかった。よって、買取りの申出から3か月経過した令和3年9月28日時点で、法第14条の規定により、生産緑地としての行為の制限が解除されている。

このことにより、地区番号26の区域について、区内の東京都市計画生産緑地地区から削除するものである。

2. 都市計画の案

計画書(別紙1)、総括図(別紙2)、計画図(別紙3)のとおり

○地区番号と位置

地区番号26:中野区上鷺宮三丁目地内

○申出による対象地区の減面積

約0.07ha (約660㎡):全部削除

○区内生産緑地地区の地区数と面積(変更前後)

変更前:8地区(約1.37ha) → 変更後:7地区(約1.31ha)

3. 当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール

令和3年	6月28日	生産緑地買取り申出受理
	9月28日	行為制限の解除
	11月5日~12月6日	都知事協議
	12月10日~12月24日	都市計画案の公告・縦覧及び意見書受付
		図書の縦覧者 0名
		意見書の提出 0名
令和4年	1月21日	中野区都市計画審議会(諮問)
	2月上旬	都市計画変更(告示)予定

東京都市計画生産緑地地区の変更(中野区決定)

東京都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

第1 種類及び面積

種 類	面 積
生産緑地地区	約 1.31 ha

第2 削除のみを行う位置及び区域

名 称		位 置	削 除 面 積	備 考
番号	地区名			
26	上鷺宮	中野区上鷺宮三丁目地内	約660㎡	地区の全部
計	1 件		約660㎡	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

買取申出に伴う行為制限の解除により、生産緑地の機能を失った生産緑地地区を削除する。

新旧対照表

番号	変更前	位置	変更内訳		変更後	摘要
	面積		削除	追加	面積	
2	約 3,870 m ²	中野区上鷲宮四丁目地内			約3,920m ²	精査による増50m ²
26	約 660 m ²	中野区上鷲宮三丁目地内	約 660 m ²		0m ²	全部削除
変更 のない 地区	計 6件 計 9,215 m ²				計 6件 計9,215m ²	精査計 50 m ² 増
計	8件 13,745 m ²				7件 13,135 m ²	→1.31ha

変更概要

名称	変更事項
生産緑地地区	1 位置の変更 新旧対照表のとおり
	2 区域の変更 計画図のとおり
	3 面積の変更 8件 → 7件 約 1.37ha → 約 1.31 ha

都市計画の策定の経緯の概要書

東京都市計画生産緑地地区の変更

事 項	時 期	備 考
都市計画原案の公告・縦覧	年 月 日から 年 月 日まで	な し
公 聴 会	年 月 日	な し
説 明 会	年 月 日から 年 月 日まで	な し
都市計画案の公告・縦覧	令和3年12月10日から 令和3年12月24日まで	予 定
中野区都市計画審議会	令和4年 1月以降	予 定
決 定 告 示	令和4年 1月以降	予 定

東京都計画生産緑地地区 総括図（中野区決定）

令和3年10月作成

- 用途地域・地区
 平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区等の全体見直し)
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (高層地区)
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東京都立中等教育学校周辺)
 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
- 東京都建築安全条例第7条の3関連 ※区域図は裏面参照
 平成15年10月1日 施行 (指定区域の構造制限を施行)
 平成21年4月1日 一部改正告示・施行 (南生町地区の一部変更)

日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (敷地面積の割合)	指定 水平面 (1/1000)
a	3時間以上・2時間以上	1.5m
b	4時間以上・2.5時間以上	1.5m
c	5時間以上・3時間以上	4m
d	3時間以上・2時間以上	4m
e	4時間以上・2.5時間以上	4m
f	5時間以上・3時間以上	6.5m
g	日影時間指定しない区域	

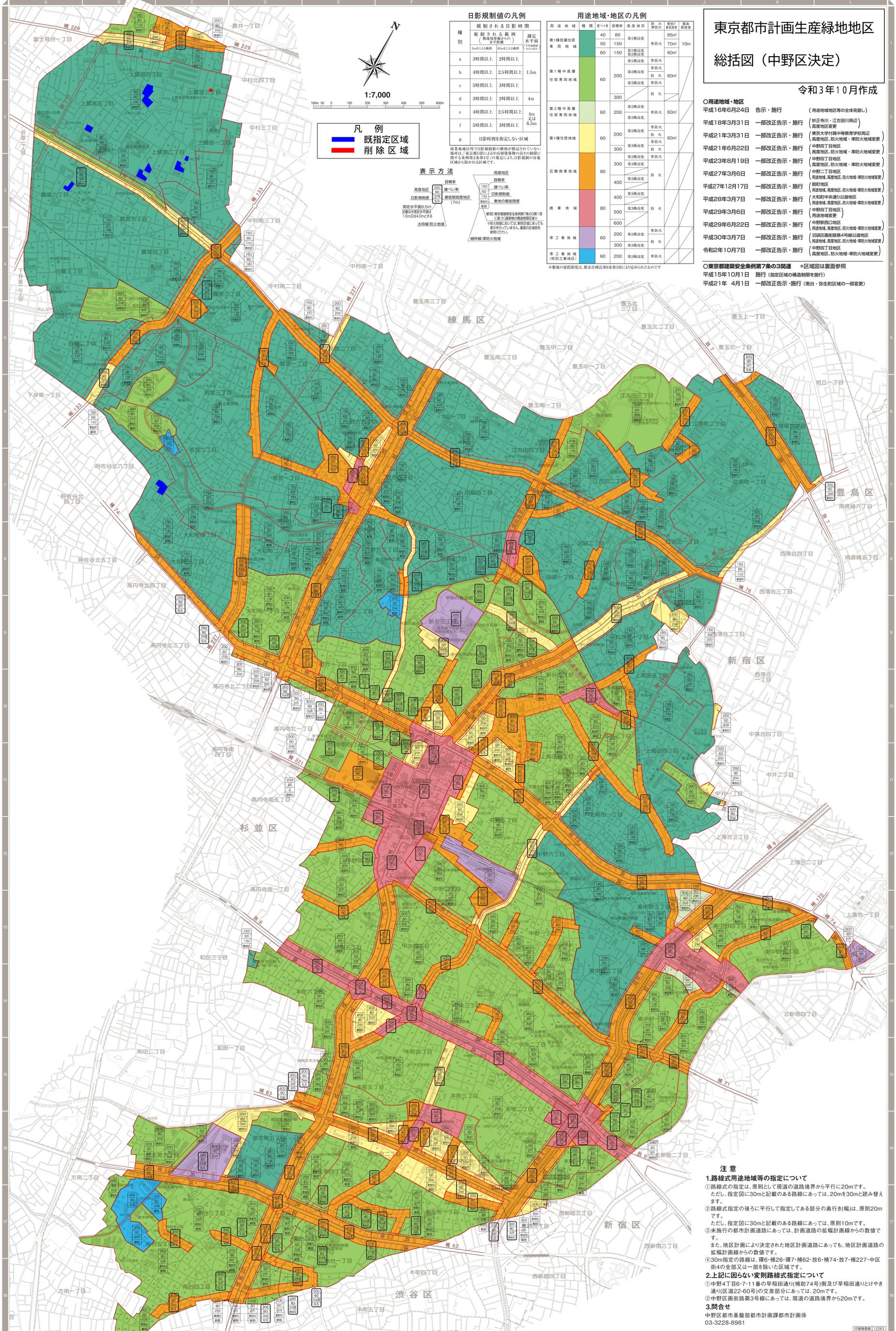
商業地域以外で日影規制の種別が指定されていない場合は、東京都計画法第3条の3の施行期に定める建築安全条例の施行期により、日影規制の対象区域から除外される区域です。

用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	高さ	防火	防風	防音	防振
第1種低層住居 専用地域	第1種低層	40	80	85m		
	第1種中層	50	150	70m	10m	
	第1種高層	60	150	60m		
第1種中高層 住居専用地域	第1種中高層	60	200	60m		
	第2種中高層	60	200	60m		
	第3種中高層	60	200	60m		
第1種住居地域	第1種住居	60	200	60m		
	第2種住居	60	200	60m		
	第3種住居	60	200	60m		
近隣商業地域	第1種商業	80	300			
	第2種商業	80	300			
	第3種商業	80	300			
商業地域	第1種商業	80	400			
	第2種商業	80	500			
	第3種商業	80	600			
準工業地域	第1種工業	60	200	60m		
	第2種工業	60	300	60m		
	第3種工業	60	200	60m		

表示方法

用途地域：色塗り
 高さ：数字
 防火：数字
 防風：数字
 防音：数字
 防振：数字



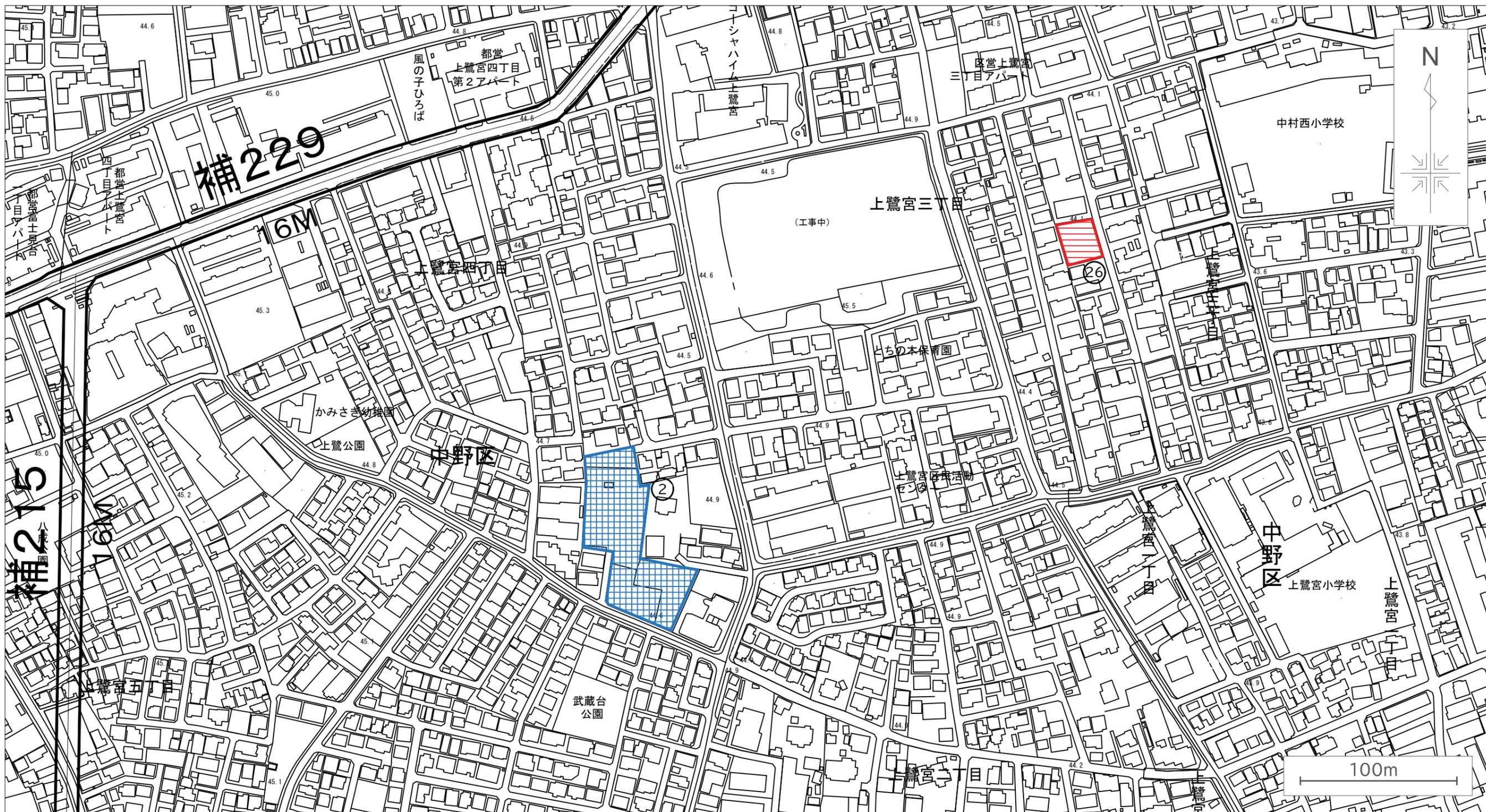
注意

1.路線式用途地域等の指定について
 ①路線式の指定は、原則として現道の道路境界から20mです。
 ただし、指定図に30mと記載のある路線については、20mを30mと読み替えます。
 ②路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行(幅)は、原則20mです。
 ただし、指定図に30mと記載のある路線については、原則10mです。
 ③未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。
 また、地区計画により決定された地区計画道路であっても、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。
 ④30m指定の路線は、環6・環7・環8・環9・環10・環11・環12・環13・環14・環15・環16・環17・環18・環19・環20・環21・環22・環23・環24・環25・環26・環27・環28・環29・環30・環31・環32・環33・環34・環35・環36・環37・環38・環39・環40・環41・環42・環43・環44・環45・環46・環47・環48・環49・環50・環51・環52・環53・環54・環55・環56・環57・環58・環59・環60・環61・環62・環63・環64・環65・環66・環67・環68・環69・環70・環71・環72・環73・環74・環75・環76・環77・環78・環79・環80・環81・環82・環83・環84・環85・環86・環87・環88・環89・環90・環91・環92・環93・環94・環95・環96・環97・環98・環99・環100

2.上記に因らない変則路線式指定について
 ①中野4丁目6-7・11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとやき通り(区道22-60号)の交差部分については、20mです。
 ②中野区画道路第3号線については、現道の道路境界から20mです。

3.問合せ
 中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
 03-3228-8981

東京都市計画生産緑地地区計画図(中野区決定)



縮尺 1:2,500

凡例

-  既指定区域
-  削除区域

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 3都市基交著第51号 令和3年6月10日
3都市基街都第195号 令和3年9月22日

中野区地区まちづくり条例に基づく地区計画住民原案（（仮称）上高田四丁目17番～19番地区）について

上高田四丁目団地管理組合法人（以下「申出人」という。）が中野区地区まちづくり条例に基づき、地区計画の住民原案の申出を行うことを検討している。そのため、申出人が現在検討している地区計画住民原案の概要及び当該地区計画住民原案にかかる今後の想定スケジュールについて報告を行う。

1 地区計画等の申出制度の概要

地区計画等の申出制度とは、住民に最も身近な都市計画である地区計画等について、住民側の発意で決定又は変更を申し出ることができる制度である。

当該制度については、都市計画法第16条第3項（平成12年法改正で創設）に、「市町村（特別区含む）は、条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる」と定められている。

中野区では、地区計画等の住民原案の申出に関する手続き等について、中野区地区まちづくり条例及び同条例施行規則に定めており、同条例に、「地区計画等の住民原案の申出があった時は、区長は当該地区計画等の住民原案の申出を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、必要があると認めるときは、区が地区計画等の原案を作成しなければならない。その判断に当たっては、区長はあらかじめ中野区都市計画審議会の意見を聴かなければならない」と規定している。

なお、類似制度に都市計画法第21条の2による都市計画提案制度があるが、都市計画提案制度は、都市計画法により申請条件等（同意割合、面積等）が定められているのに対して、地区計画等の申出制度は、地方公共団体が条例で申請条件等を設定することができることから、柔軟な制度運用が可能である。

2 地区計画の住民原案に係る届出

申出人は、上高田四丁目団地の耐震性の課題から、マンション再生を契機としたまちづくりの実現に向けて、平成24年に勉強会を発足し、区に相談しながらまちづくりに関する学習や意見交換を行い、平成27年には、まちづくりを実現するための都市計画について、本格的な検討を開始した。その後、まちづくりの進め方について、区と情報共有を図りながら、解消すべき地域課題の抽出と目指すまちの将来像の整理を行った。

そして、平成31年3月、マンション再生を契機としたまちづくりの実現に当たっては、地区計画の活用が有効であるとの判断から、「地区が抱える課題の解消を目指し、上高田四丁目17番の地区計画の住民原案の申出を検討する」との届出書を区へ提出した。

届出書の提出後、区は申出人に対して、中野区地区まちづくり条例に基づく申出に必要な情報提供と協議を行ってきた。

3 地区計画区域（案）

現時点で申出人が検討している地区計画区域（案）は、別紙1「地区計画区域（案）」のとおり。

4 地区及び周辺の現状と課題

区からの情報提供等を踏まえて、申出人が整理した地区及び周辺の現状と課題については、別紙2「地区及び周辺の現状と課題の整理」のとおり。

5 当該地区計画住民原案にかかる今後の想定スケジュール

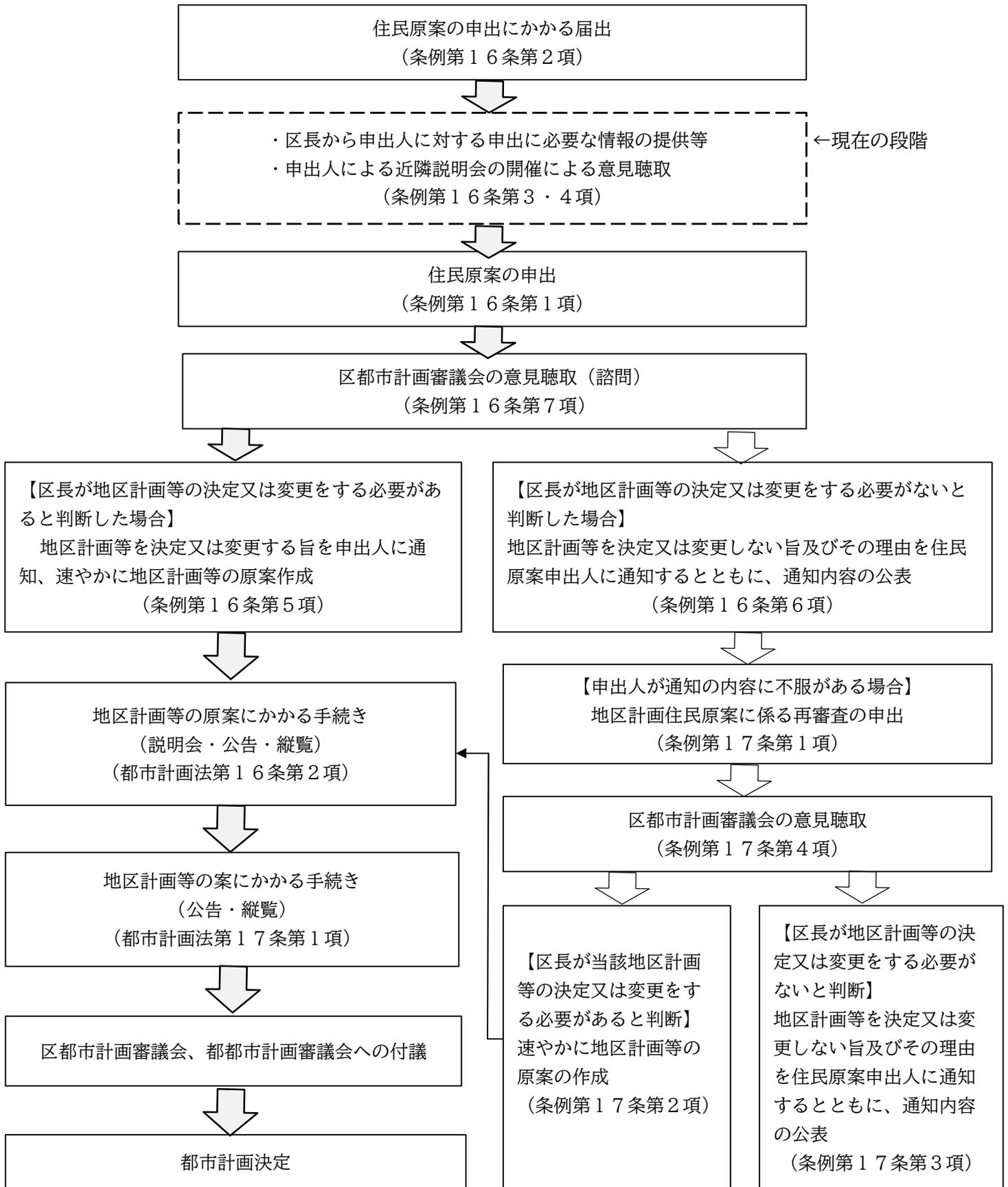
令和4年	2月頃	申出人による地区計画住民原案にかかる近隣説明会
	3月頃	地区計画住民原案の申出
	4月～5月頃	中野区都市計画審議会（諮問）

（参考資料）

中野区地区まちづくり条例抜粋（地区計画等申出制度関連条文）

(参考) 地区計画等の住民原案の申出にかかる手続きフロー

条例：中野区地区まちづくり条例



地区計画区域(案)

1 地区概要等

□地区概要

所在地	東京都中野区上高田西丁目17、18、19
地区面積	約2.5ha
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域
防火指定	準防火地域
高度地区	第一種高度地区、第二種高度地区
建ぺい率	60%
容積率	150%、200%
日照規制	4時間～2.5時間(測定水平面1.5m)、30分～2時間(測定水平面4m)

□用途地域等の指定状況の変遷

【上高田西丁目地及び上高田台公園等の用途地域等の変遷】

- ◆昭和45年建築時点：住居地域、第二種容積地区(容積率200%)
- ◆昭和46年11月20日～：第一種住居専用地域、容積率150%、第一種高度地区
- ◆昭和56年10月12日～：第一種住居専用地域、容積率150%、第一種高度地区、日照規制4H-2.5H(1.5m)
- ◆平成8年5月31日～：第一種低層住居専用地域、容積率150%、第一種高度地区、日照規制4H-2.5H(1.5m)

【未開設都市計画公園及び72-落合等マンション群、北側都営住宅等の用途地域見直し】

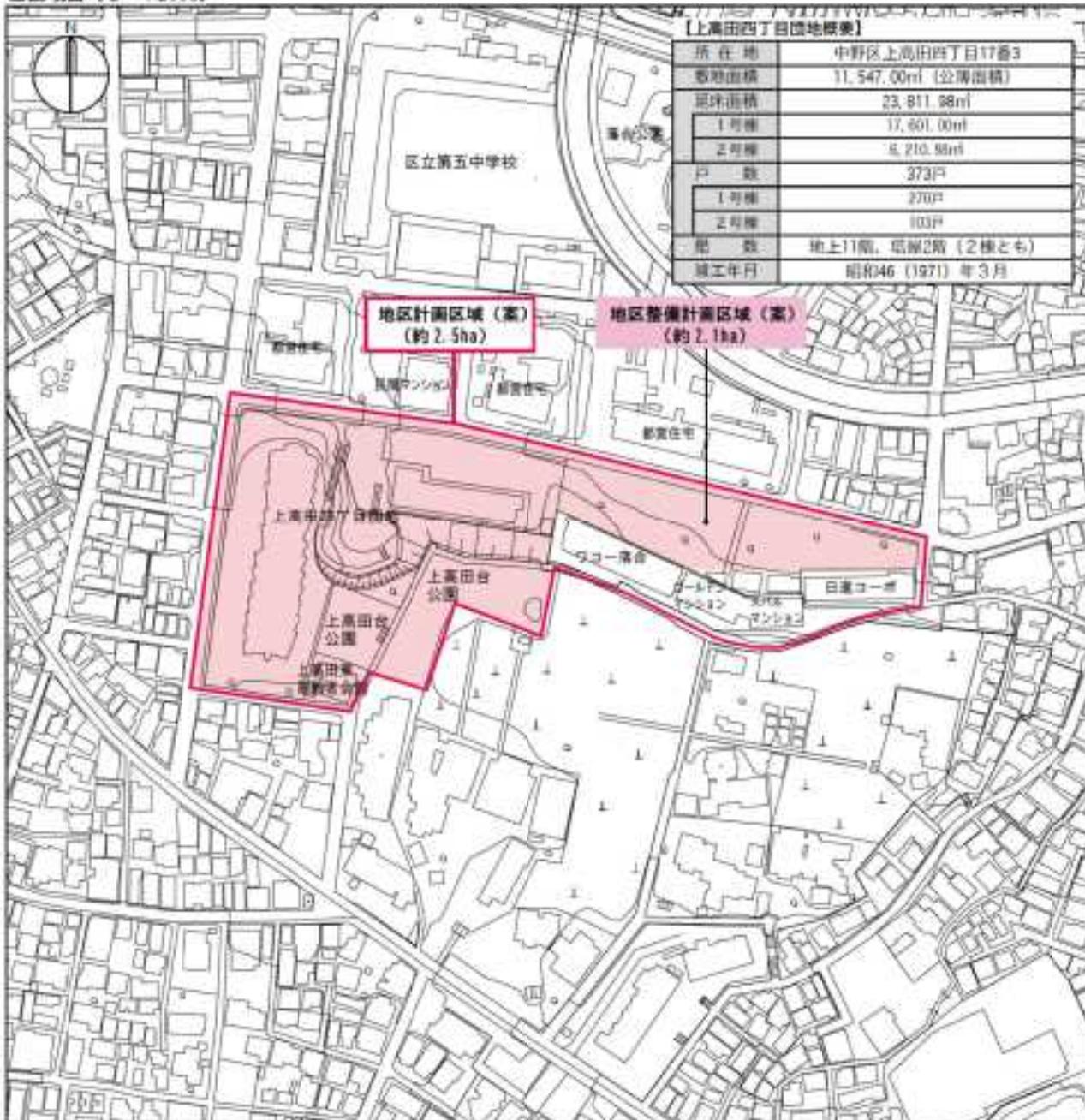
- ◆昭和62年～平成元年：第一種中高層住居専用地域、容積率200%、第二種高度地区、日照規制3H-2H(4m)

□位置図



2 地区計画区域(案)

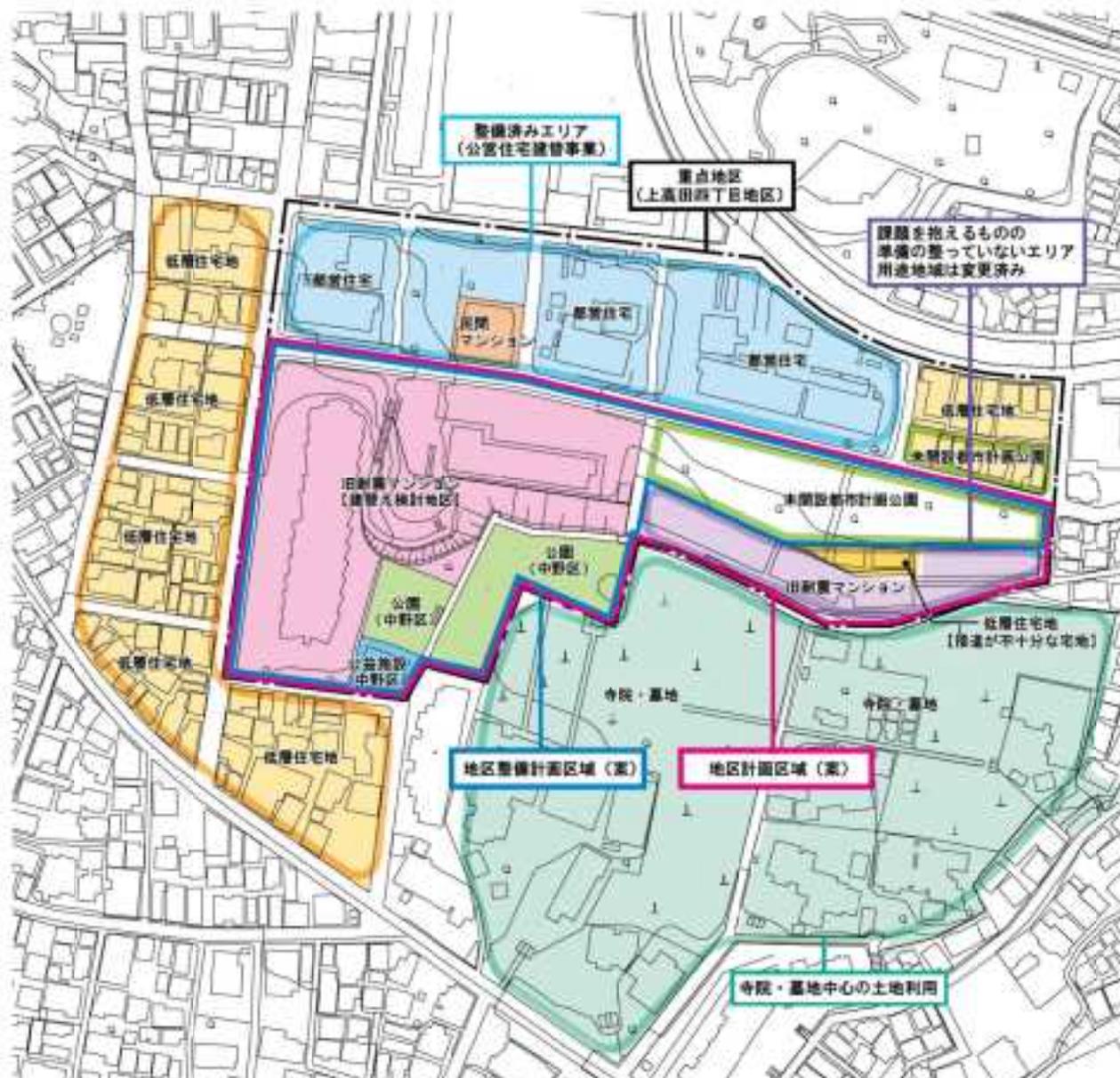
□区域図(S=1:2000)



この地図は、東京都知事承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず(承認番号)3都市基文案第51号

3 区域設定の考え方

地区及び周辺が抱える課題の解消のために、必要な区域を街区単位で設定する。
 そのうち、まちづくりの熟度が高まっていないエリアを、地区整備計画を定めず、
 地区の目標及び整備の方針のみを定める区域とする。



この地図は、東京都知事の手配を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。最新情報を必ず（承認番号）2 都市基本条例第 51 号



地区及び周辺の現状と課題の整理

①地区周辺の防災上の課題

地区の南側一帯に防災上課題のある地区が存在する。

- ・東京都 防災都市づくり推進計画 水適住宅密集地域 : 上高田一・二・三丁目
- ・東京都 防災街区整備方針 防災再開発促進地区 : 上落合地区
- ・東京都 地震に関する地域危険度 総合危険度4 : 上高田一・二丁目、上落合三丁目

②広域避難場所や避難所と隣接

地区の一部及び北側に隣接している、都営アパートや第五中学校、落合公園等の区域が、震災、火災などにより、地域にいたることが危険になったときに住民が避難する「広域避難場所（哲学堂公園一帯）」に指定されている。また、第五中学校は、災害時における救援、救援活動の拠点となる「避難所」にも指定されている。

- ・広域避難場所 哲学堂公園一帯 : 避難計画人口 80,419人、避難有効面積 105,006㎡、1人あたりの避難有効面積 1.31㎡/人
- ・避難所 第五中学校 : 収容想定人数 約 1,100人

③旧耐震基準のマンションが集積

地区内には築 50 年の上高田四丁目団地を始め、昭和 56 年以前に建築された旧耐震基準のマンションが5棟立地している。

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 1. 上高田四丁目団地 (築 50 年) : 住戸数 373 戸 | 4. スパルマンション (築 54 年) : 住戸数 20 戸 |
| 2. ワコー商会 (築 51 年) : 住戸数 63 戸 | 5. 日達コーポ (築 49 年) : 住戸数 42 戸 |
| 3. ゴールドマンション (築 58 年) : 住戸数 23 戸 | → 合計 521 戸 |

④大規模敷地による安全性が高く良好な環境

上高田四丁目団地は、既存不適格建築物であるが、敷地が大規模であることから、広い空地を有し、樹木等の緑化空間も充実しており、周囲に防災上課題のある地区がある中、安全性が高く良好な環境の地区の形成に寄与している。



⑤水と緑のある潤いある周辺環境

上高田四丁目団地や都営アパート等の大規模敷地、上高田台公園、寺院等によるまとまった緑化空間があり、また、妙正寺川沿いの親水空間もあることから潤いのある環境が形成している。

広域的には、江古田の森公園から哲学堂公園、中野上高田公園へと妙正寺川沿いに緑化空間が連続する「緑の軸」が形成している。



【現状・課題図1：防災（①～③）】



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず（承認番号）3都市基交審第 51号

【現状・課題図2：土地利用・緑（④・⑤）】



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず（承認番号）3都市基交審第 51号

⑥長期未開設の都市計画公園

昭和39年の都市計画決定から未整備のまま、長期にわたり閉鎖管理されている未開設の都市計画公園があり、貴重な空間が活かされていない。



⑦接道が不十分な宅地

未開設の都市計画公園の南側には、敷地形状が東西に長く、狭い道路のみに接道するマンションや、接道が不十分な宅地が存在している。

⑧高低差等による歩行者ネットワークの不足

地区の南北には、約11mの高低差があり、これをつなぐ歩行者動線が不十分な状況である。(現状、行き止まり道路から階段状の区有地、区地を通るルートのみ) そのため、災害時の避難や上高田台公園と未開設都市計画公園の機能連携等の課題を抱えている。

また、上高田町丁目地の南側には、幅員2.73mの区有通路、区有通路と接続した幅員4m未満の狭い道路が存在しており、高低差もあることから複雑な形状の道路となっている。

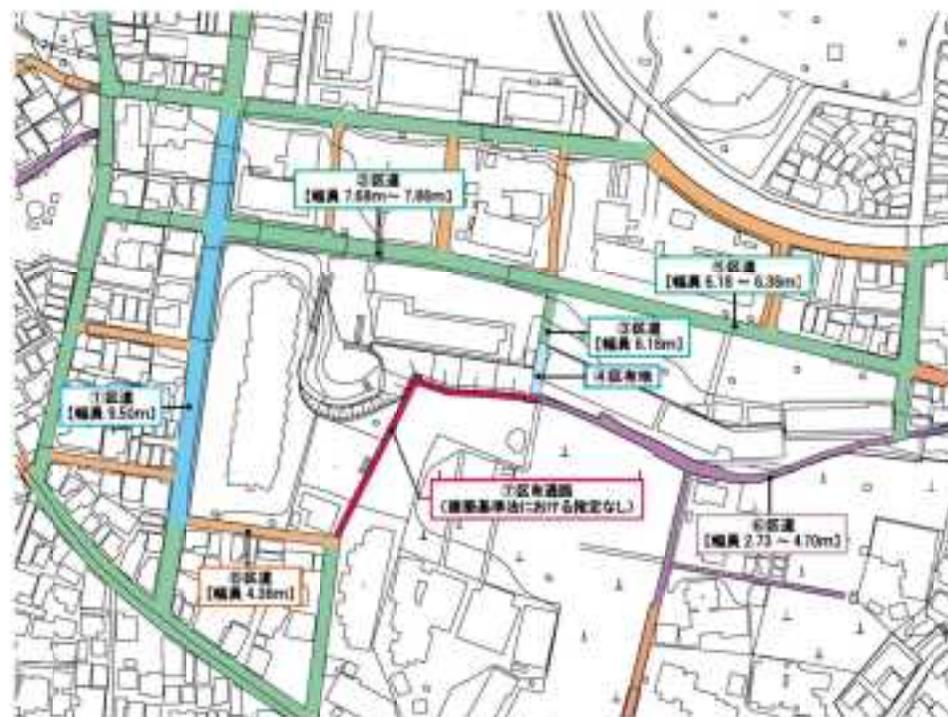


【現状・課題図3：インフラ(⑥~⑧)】



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京府縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず(承認番号)3都庁基交審第51号

【参考：地区周囲の道路の状況】



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京府縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず(承認番号)3都庁基交審第51号

中野区地区まちづくり条例抜粋（地区計画等申出制度関連条文）

（目的）

第1条 この条例は、中野区（以下「区」という。）の将来あるべきまちの姿の実現を目指して、区、区民等及び事業者の責務を明らかにするとともに、区民等が主体的に参加する身近な地区のまちづくり（以下「地区まちづくり」という。）に関する手続を定めることにより、区、区民等及び事業者の協働によるまちづくりを推進することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 区民等 区内に住所を有する者、区内の土地所有者等、区内で事業を営む者及び区内の事業所に勤める者をいう。
- (2) 地区住民等 第6条第1項に規定する地区まちづくり構想の対象となる地区内に住所を有する者、当該地区内の土地所有者等、当該地区内で事業を営む者及び当該地区内の事業所に勤める者をいう。
- (3) 事業者 区内における市街地の整備に係る事業を行う者をいう。
- (4) 土地所有者等 土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者をいう。

（都市計画提案の審査基準）

第12条 都市計画提案については、法令に基づく都市計画に関する基準のほか、次に掲げる基準に基づき審査するものとする。

- (1) 中野区都市計画マスタープランその他の行政計画で定めるまちづくりの方針と整合していること。
- (2) 安全で快適なまちづくりの推進に寄与し、公共の利益の増進に資することを目的とするものであること。
- (3) 都市計画提案の目的及び内容に合理的な理由があること。
- (4) 都市計画提案に係る区域に合理的な理由があること。
- (5) 都市計画提案の周知を図るため、当該提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民及び土地所有者等（以下単に「住民等」という。）に対して、説明会が開催されていること。
- (6) 都市計画提案に係る区域の周辺環境に配慮していること。
- (7) 都市計画提案の内容が関係法令及びまちづくりに関する計画、方針等に適合していること。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要があると認める基準に即していること。

（地区計画等の住民原案の申出手続等）

第16条 地区計画等の住民原案の申出をしようとする者（以下「住民原案申出人」という。）は、規則で定めるところにより区長に地区計画等の住民原案の申出をしなければならない。

- 2 住民原案申出人は、地区計画等の住民原案の申出をしようとするときは、その旨をあらかじめ区長に届け出なければならない。

- 3 区長は、前項に規定する届出があったときは、住民原案申出人に対して申出に必要な情報の提供等を行うものとする。
- 4 住民原案申出人は、地区計画等の住民原案についてその住民原案に係る区域内の住民等に対し説明会を開催し、当該住民等の意見を十分に聴取するとともに、地区計画等の住民原案が土地利用の規制の変更に関する事項を含むときは、その住民原案に係る区域内及び区域の周辺の住民等を対象として説明会を開催し、当該住民等の意見を十分に聴取しなければならない。
- 5 区長は、地区計画等の住民原案の申出があったときは、第12条に規定する基準に基づいて、当該地区計画等の住民原案の申出を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該地区計画等の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その旨を住民原案申出人に通知するとともに、速やかに地区計画等の原案を作成しなければならない。
- 6 区長は、地区計画等の住民原案の申出を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、その旨及びその理由を住民原案申出人に通知するとともに、その内容を公表しなければならない。
- 7 区長は、前2項に規定する判断をするに当たっては、あらかじめ中野区都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(地区計画等の住民原案に係る再審査の手続)

- 第17条 住民原案申出人は、前条第6項に規定する通知の内容に不服があるときは、同項に規定する公表の日の翌日から起算して2週間以内に、区長に対して当該地区計画等の住民原案の再審査を申し出ることができる。
- 2 区長は、前項に規定する申出があったときは、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該地区計画等の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その旨を住民原案申出人に通知するとともに、速やかに地区計画等の原案を作成しなければならない。
 - 3 区長は、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、その旨及びその理由を住民原案申出人に通知するとともに、その内容を公表しなければならない。
 - 4 区長は、前2項に規定する判断をするに当たっては、あらかじめ中野区都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

弥生町三丁目周辺地区地区計画の案について

1 変更経緯

弥生町三丁目周辺地区は、木造住宅が密集し災害時の危険性が高いことから、東京都防災都市づくり推進計画において早期改善が必要とされる「重点整備地域」に位置づけられ、また、特に重点的かつ集中的に改善を図る地区として「不燃化特区」にも指定されている。

中野区では平成24年に地域住民と「弥生町三丁目周辺地区まちづくりの会(平成26年に弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会に改組)」を立ち上げ、地域住民への説明会や意見交換会等を重ね、地域と協働で防災まちづくりを推進してきている。

今般、平成31年に都営川島町アパート跡地に先行導入した「弥生町三丁目地区地区計画」を変更し、弥生町三丁目周辺地区全域に拡大する「弥生町三丁目周辺地区地区計画の案」を作成した。

2 都市計画の案

- 別紙(総括図、計画書、計画図)のとおり

3 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

- 補助資料のとおり

4 今後のスケジュール

- 令和4年2月 地区計画の案の公告・縦覧
- 令和4年4月 中野区都市計画審議会(諮問)
- 令和4年上半期 地区計画の都市計画決定及び告示

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画弥生町三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	弥生町三丁目周辺地区地区計画
位 置※	中野区弥生町一丁目、弥生町二丁目、弥生町三丁目及び弥生町四丁目の各地内
面 積※	約 21.5ha
地区計画の目標	<p>弥生町三丁目周辺地区は、中野区の南端に位置し、中野新橋駅に近く都心への利便性が高い住宅地として発展してきた。戸建て住宅と木造アパートが混在した高密度な街区が多く、道路や公園等の都市基盤も脆弱なため、「中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）」においては、災害時の延焼拡大や建物倒壊の危険性が高い地域として、狭あい道路の拡幅、建築物の不燃化・耐震化を図りながら、防災まちづくりを進めるとしている。また、東京都の「防災都市づくり推進計画（令和3年3月改定）」では重点整備地域に指定されており、あわせて、木造密集市街地の防災性向上と居住環境の改善を目的とした東京都不燃化推進特定整備地区にも指定されている。</p> <p>本計画は、避難道路ネットワーク等の整備や、老朽建築物の建て替え等による不燃化を促進し、災害に強く安全で誰もが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目標とする。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>広域的な都市計画道路である補助62号（方南通り）及び補助63号（本郷通り）の沿道では、延焼遮断帯としての機能を強化するため、建築物の不燃化を促進するとともに、土地の高度利用を図る。また、広域避難場所としての東京大学教育学部附属中等教育学校一帯の安全性の向上を図るため、防火地域に指定されている地区南西エリアにおいては、避難道路の整備とともに、建て替えにあわせて耐火建築物等を誘導し不燃化を促進する。</p> <p>1 近隣商業地区A 商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区として土地の高度利用を図る。補助62号（方南通り）及び補助63号（本郷通り）沿道は、拡幅整備に伴う歩道空間の確保や、無電柱化、植栽帯の設置を推進する。また、柳通り沿道は、中野新橋駅周辺へとつながるふれあい道路として、地域とふれあう商店や住商併用建物等の立地を促進する。</p> <p>2 近隣商業地区B 商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区とする。川島通り沿道等の商店街は地区住民の日常を支える身近な商店街として育成し、まちの賑わいやコミュニティ形成等の取り組みを促進する。</p> <p>3 住宅地区A 戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、中小規模な店舗・事務所等が複合する住宅地区とする。行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等による建て替えにあわせた居住環境の改善を図る。</p> <p>4 住宅地区B 戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、一定の店舗等が複合する住宅地区とする。行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等による建て替えにあわせた居住環境の改善を図る。</p>

地区施設の整備の方針	地区施設の整備の方針を次のように定める。				
	<p>1 道路 避難路の確保と日常生活の利便性の向上を図るため、避難道路と区画道路を地区施設とする。 また、避難道路は、災害時の円滑な避難活動、消防活動等に資するため、無電柱化による有効幅員を確保することで、防災機能の向上を図る。</p> <p>2 公園 地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の避難や救援活動、情報収集の拠点となる公園を地区施設とする。</p>				
建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標を踏まえ、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1 良好な商店街の形成及び住宅地の環境を保護するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を防止し、住宅地としての良好な居住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 建築物の建て詰まりを防止し、ゆとりある居住環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 調和のとれた落ち着いたある街並みを創出するため、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5 災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀等を制限するとともに、潤いのある街並みを形成するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>				
位置	中野区弥生町一丁目、弥生町二丁目、弥生町三丁目及び弥生町四丁目の各地内				
面積	約 21.5ha				
地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
		避難道路 1号	6.00m	約 160m	拡幅
		避難道路 2号	5.45m	約 150m	既設
		避難道路 3号	6.00m	約 300m	既設
		避難道路 4号	6.00m	約 590m	既設
		避難道路 5号	6.00m	約 210m	拡幅
		避難道路 6号	6.00m	約 160m	既設
		避難道路 7号	5.45m	約 340m	既設
		避難道路 8号	5.45m	約 140m	既設
		避難道路 9号※	10.91m	約 150m	既設
		区画道路 1号	5.00m	約 38m	既設
		区画道路 2号	5.00m	約 58m	既設
	公 園	名 称	規 模		備 考
		公園 1号	約 1,330 m ²		既設 (川島公園)
		公園 2号	約 390 m ²		既設 (弥生こぶし公園)
公園 3号		約 420 m ²		既設 (弥生町二丁目公園)	
公園 4号		約 730 m ²		既設 (ぱんだ公園)	

地区の区分	名称	近隣商業地区A	近隣商業地区B	住宅地区A	住宅地区B
	面積	約 4.5ha	約 2.0ha	約 3.8ha	約 11.2ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号及び第5号に掲げる風俗営業の用に供する建築物並びに同条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。		—	
	建築物の敷地面積の最低限度	—		60㎡ ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。 1 地区計画の決定告示日において、建築物の敷地として現に使用されている土地 2 地区計画の決定告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地 3 地区施設の整備に係る土地 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地	
	壁面の位置の制限	—		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は50cm以上としなければならない。	
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並みの形成に配慮する等周辺環境と調和したものとする。			
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。 ただし、道路面から高さ60cm以内のブロック塀又はこれに類するもの、門柱及び門柱に接続する長さが1m20cm以下のブロック塀等又は区長が認めたものはこの限りではない。			
	土地の利用に関する事項	緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、地区内では積極的な緑化を推進する。			

※は知事協議事項

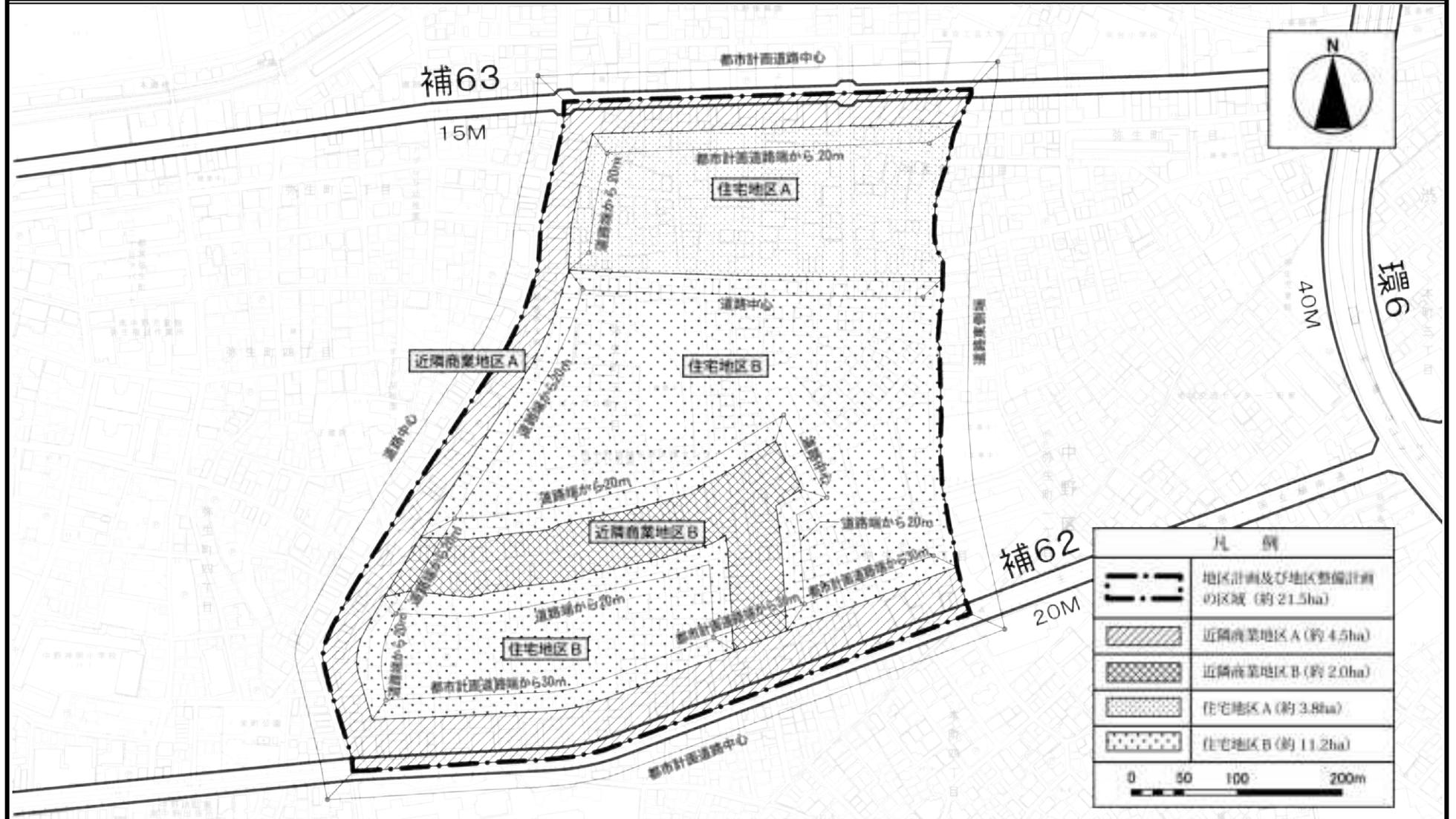
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

〔理由〕 地区の防災性向上と居住環境の改善を図るため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画

弥生町三丁目周辺地区地区計画 計画図 1

[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 3都市基交著第51号

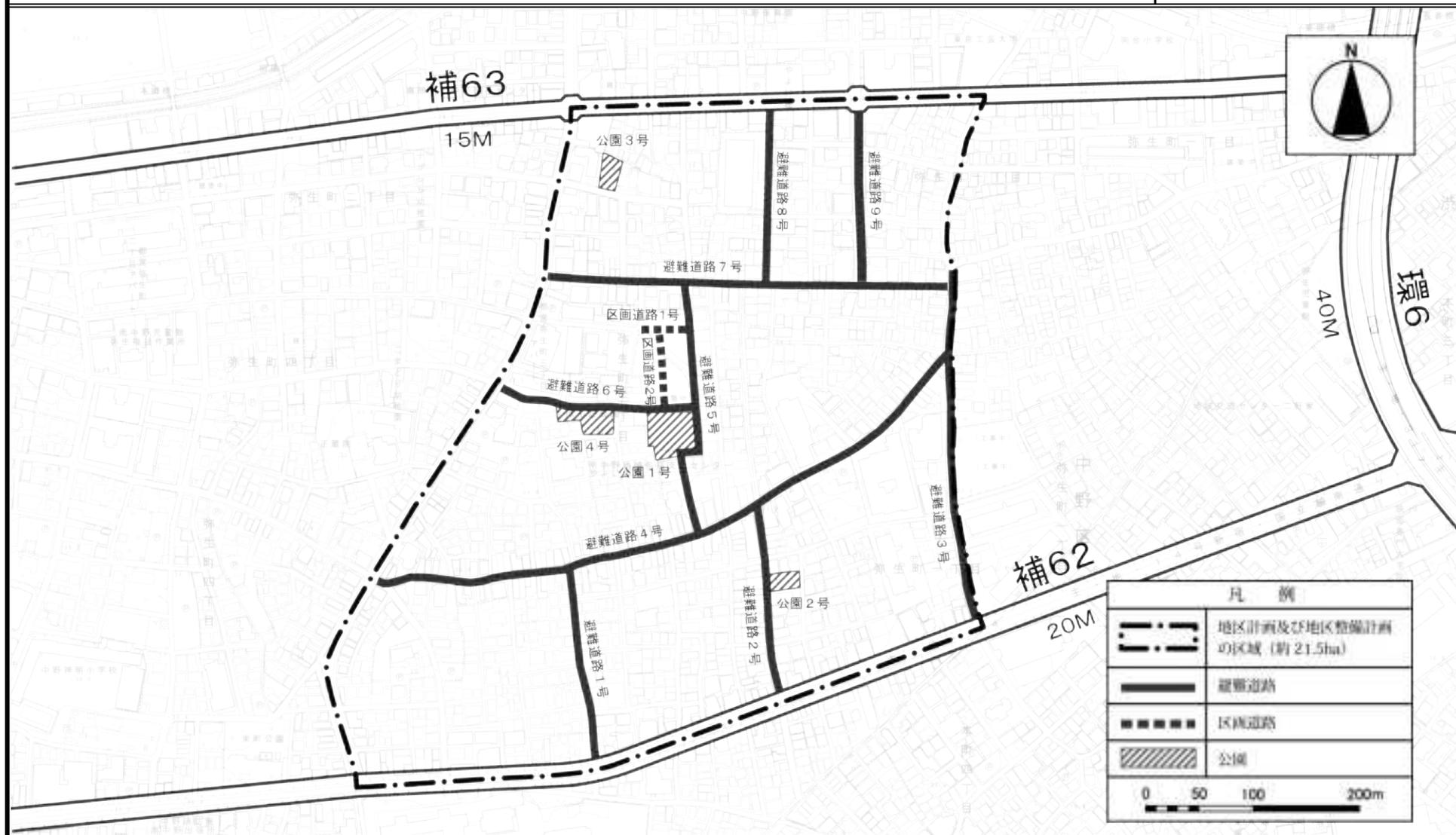
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。

無断複製を禁ず。(承認番号) 3都市基街都第236号、令和3年12月14日

東京都市計画地区計画

弥生町三丁目周辺地区地区計画 計画図 2

[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)3都市基交著第51号

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。

無断複製を禁ず。(承認番号)3都市基街都第236号、令和3年12月14日

弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

令和3年度 第2回中野区都市計画審議会

まちづくり推進部まちづくり事業課

令和4年(2022年)1月21日

本日の説明内容

1. まちづくりの経緯
2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要
3. スケジュール

1. まちづくりの経緯

平成24年度 ☆ 「弥生町三丁目周辺地区まちづくりの会」発足

平成25年度 ☆ 「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」策定
☆ 東京都より「不燃化特区」の指定（約21.3ha）

平成26年度 ☆ 「弥生町三丁目周辺地区まちづくり協議会」設立
☆ 避難道路5号・6号（公共整備型）工事着手

平成28年度 ☆ まちづくり協議会より「まちづくり提案書」を区へ提出
☆ 都営川島町アパート跡地の土地区画整理事業の認可

平成30年度 ☆ 都営川島町アパート跡地の土地区画整理事業の完了
☆ 避難道路5号・6号（公共整備型）の供用開始
☆ 川島公園の開園
☆ 「弥生町三丁目地区地区計画（現行地区計画）」の決定

1. まちづくりの経緯

令和2年度 ✧ 避難道路1号（公共整備型）の用地買収完了

令和3年度 7月「弥生町三丁目地区地区計画の変更概要」の議会報告

10月「弥生町三丁目周辺地区地区計画原案」の議会報告

10月「弥生町三丁目周辺地区地区計画原案」の地元説明会開催

- 日時：10/10(日)午前・午後、10/15(金)夜の計3回
- 場所：弥生区民活動センター
- 参加状況：新型コロナウイルス感染拡大防止のため事前申込み制とし13名の方々が出席
会場に来られない方に対し区ホームページで説明会資料を掲載し約800件の閲覧

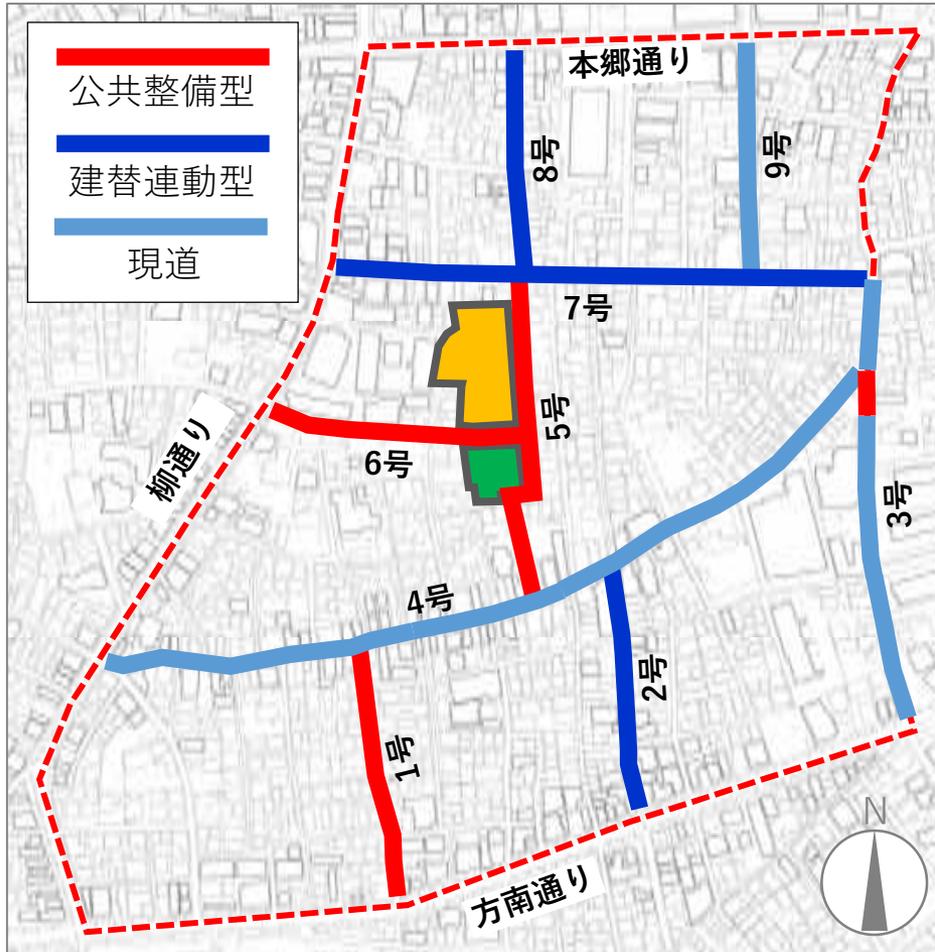
12月「弥生町三丁目周辺地区地区計画原案の縦覧開始」の議会報告

12月「弥生町三丁目周辺地区地区計画原案」の公告・縦覧

- 公告・縦覧期間：12/14～12/28（2週間公衆の縦覧）
- 意見書提出期間：～1/4
- 縦覧等の結果：閲覧者3名、意見書提出者0名

1. まちづくりの経緯 防災まちづくり事業計画（平成25年度策定）

目標：令和7年度までに地区全体の不燃領域率70%



避難道路ネットワーク

①避難道路ネットワーク等の整備

- 道路の新設や拡幅整備
- 行き止まり道路の解消

②都営川島町アパート跡地の活用

- 区画道路、代替地の整備
- 避難道路、新設公園の整備

③建物不燃化促進

- 建替え補助の導入
- 接道不良敷地の解消

④防災まちづくりルール確立

- 地区計画の導入

1. まちづくりの経緯 現行地区計画

弥生町三丁目地区 地区計画

(面積 約0.5ha)

地区施設

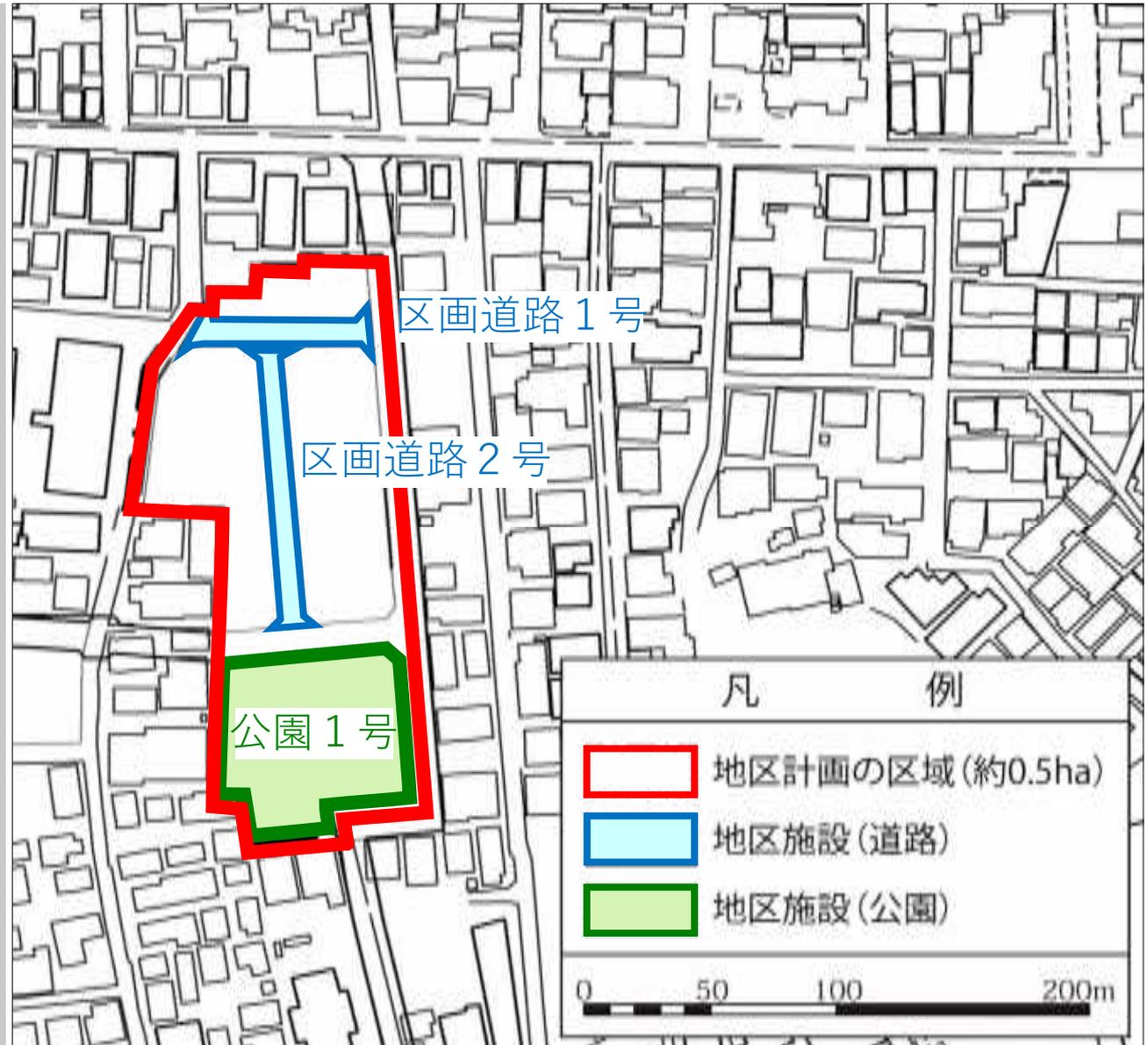
- 区画道路 1号
- 区画道路 2号
- 公園 1号

建築物等に関する事項

- 壁面の位置の制限
- 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限
- 垣又はさくの構造の制限

土地の利用に関する事項

- 緑化の推進



2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 (参考) まちづくり提案書

○まちづくり提案書の地区計画に関する主な内容

① 避難道路の整備・位置づけ

- 避難道路（公共整備型）の早期完成の期待
- 避難道路8号は現道幅員が狭く、沿道地権者の負担を懸念

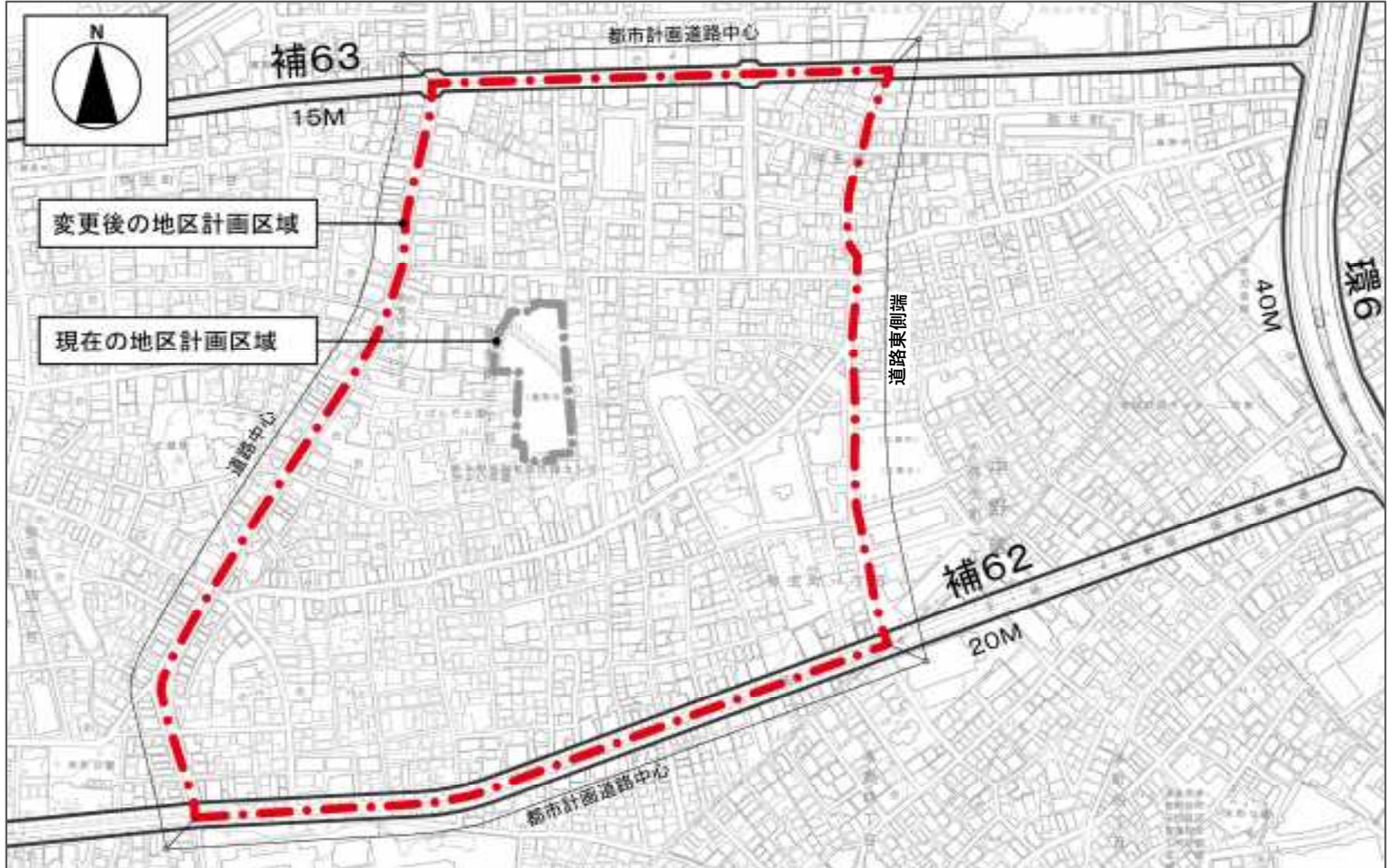
② 倒壊のおそれがある沿道のブロック塀などの規制（沿道の垣・さくの制限）

③ 健全な住環境保全のための建物用途の制限（風営法関連施設の制限）

④ 継続的かつ着実に防災まちづくりを進めるための地区計画導入

2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 地区計画の名称と区域

名称：弥生町三丁目周辺地区地区計画（区域面積：21.5ha）



2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

地区計画の目標

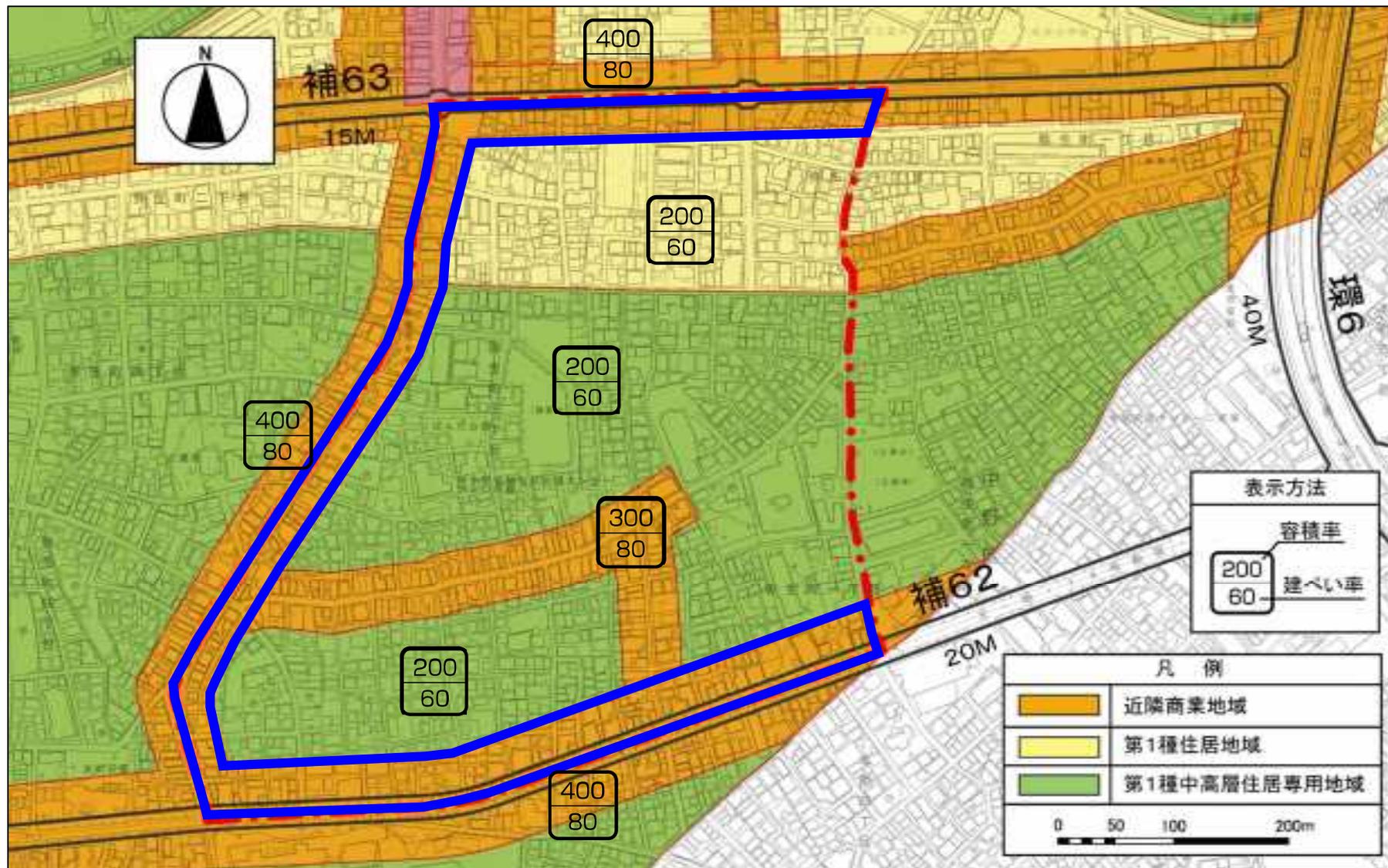
弥生町三丁目周辺地区は、中野区の南端に位置し、中野新橋駅に近く、都心への利便性が高い住宅地として発展してきた。戸建て住宅と木造アパートが混在した高密度な街区が多く、道路や公園等の都市基盤も脆弱なため、東京都の「防災都市づくり推進計画」では重点整備地域に指定されており、東京都不燃化推進特定整備地区にも指定されている。

本計画は、避難道路ネットワーク等の整備や、老朽建築物の建て替え等による不燃化を促進し、災害に強く安全で誰もが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目標とする。

2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の 案の概要

(参考) 用途地域

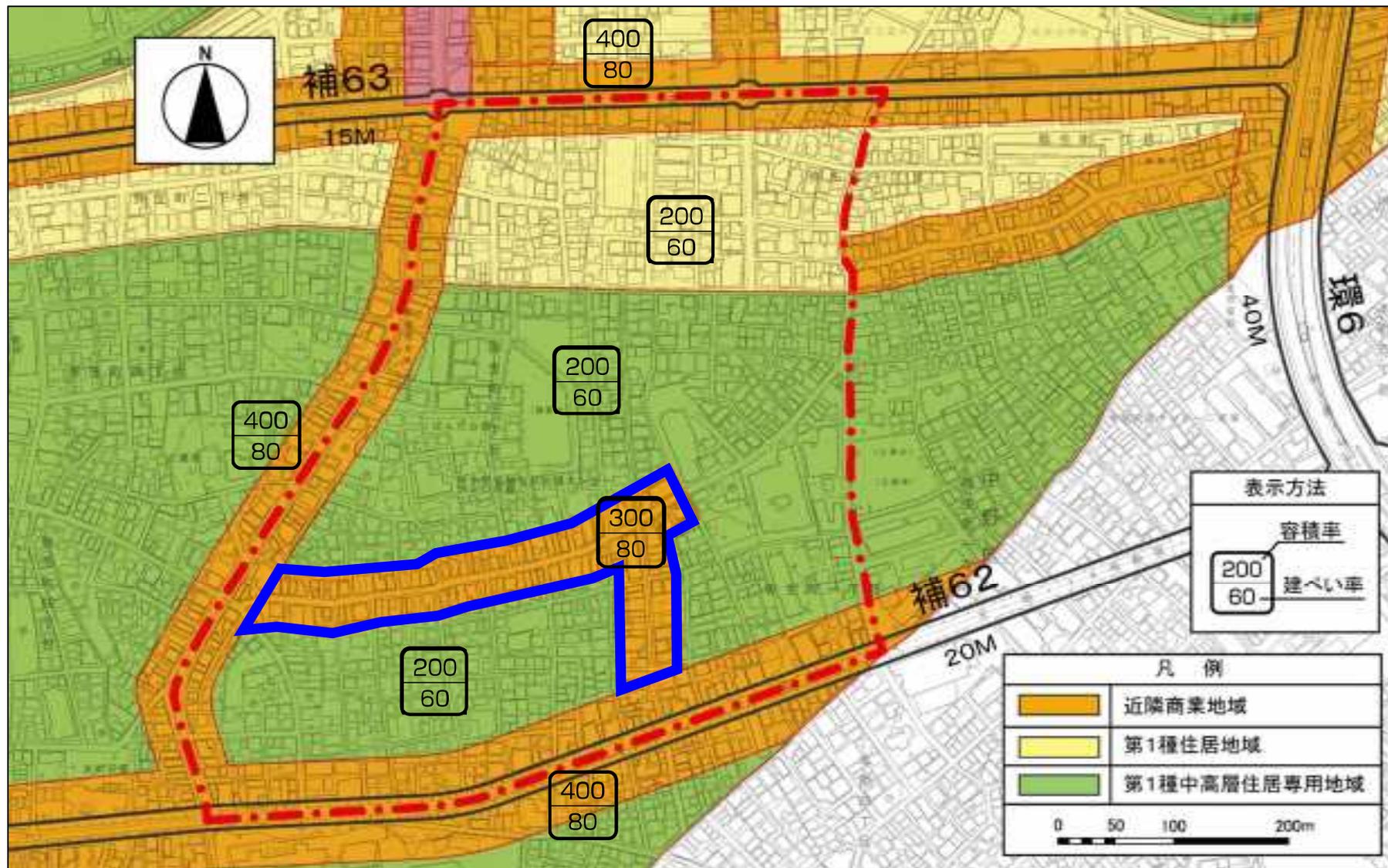
○近隣商業地域(容積率:400%)



2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の 案の概要

(参考) 用途地域

○近隣商業地域(容積率:300%)



2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

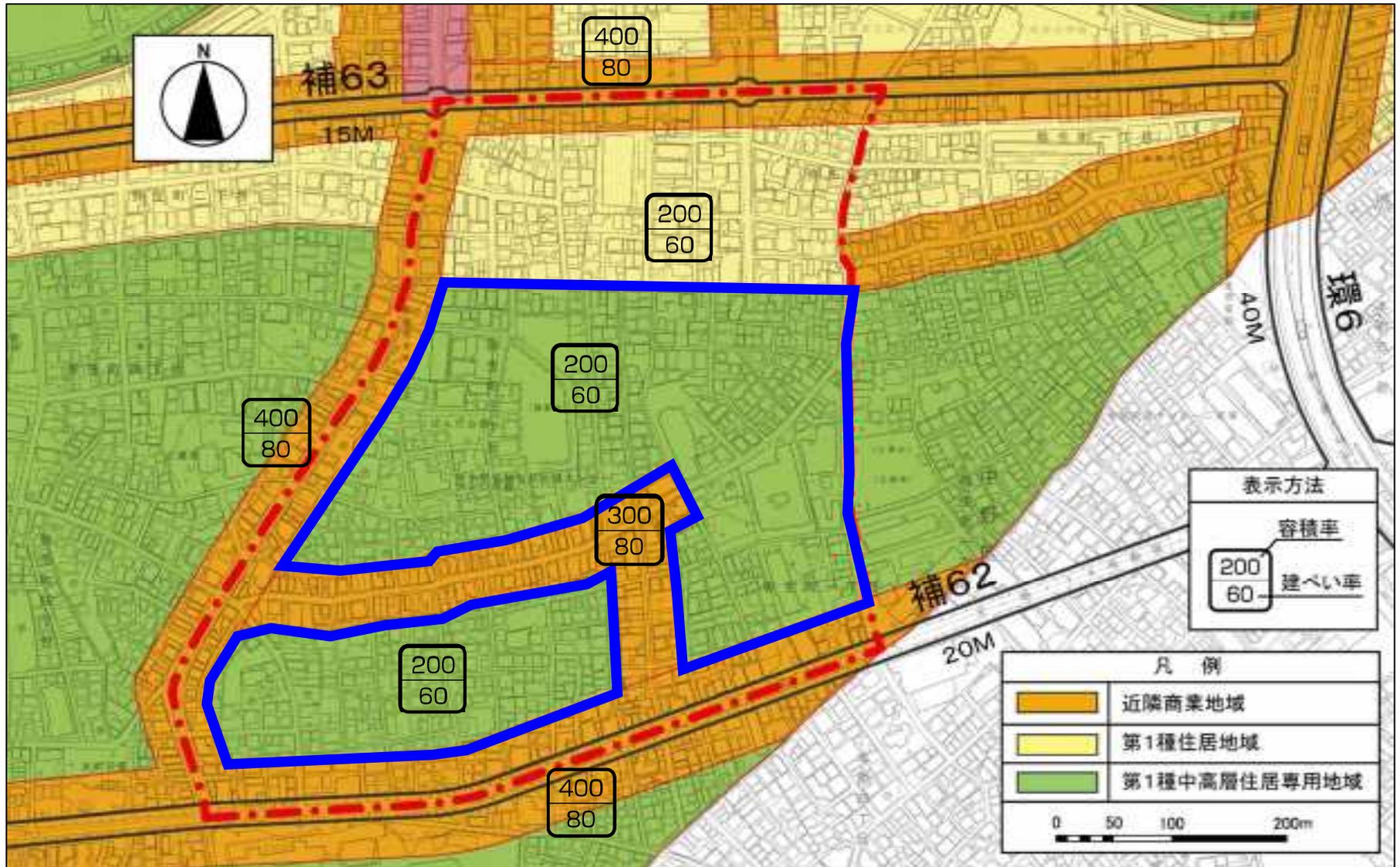
(参考) 用途地域

○第1種住居地域(容積率:200%)



2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 (参考) 用途地域

○第1種中高層住居専用地域(容積率:200%)



2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 土地利用の方針

○地区区分と土地利用の方針



2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

土地利用の方針

○延焼遮断帯の機能を強化



- 方南通りと本郷通りの沿道において、延焼遮断帯としての機能を強化

- 防火地域に指定されている地区南西エリアにおいて、避難道路の整備とともに、建て替えにあわせて耐火建築物等を誘導し、不燃化を促進

凡 例	
	: 防火地域
	: 延焼遮断帯
	: 広域避難場所

2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 土地利用の方針

○近隣商業地区A



- 商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区として、土地の高度利用
- 方南通りと本郷通りの沿道では、拡幅整備に伴う歩道空間の確保や、無電柱化、植栽帯の設置を推進
- 柳通りの沿道では、中野新橋駅周辺へとつながるふれあい道路として、地域とふれあう商店や住商併用建物等の立地を促進

2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 土地利用の方針

○近隣商業地区B



- 商業、業務と住宅との調和がとれた快適な近隣商業地区
- 川島通り沿道等の商店街については、地区住民の日常を支える身近な商店街として育成し、まちの賑わいやコミュニティ形成等の取り組みを促進

2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

土地利用の方針

○住宅地区A



- 戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、中小規模な店舗・事務所等が複合する住宅地区
- 行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等により建て替えにあわせて居住環境を改善

2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

土地利用の方針

○住宅地区B



- 戸建て住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅と、一定の店舗等が複合する住宅地区
- 行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区においては、共同化等により建て替えにあわせて居住環境を改善

1 道路

避難路の確保と日常生活の利便性の向上を図るため、避難道路と区画道路を地区施設とする。

また、避難道路は、災害時の円滑な避難活動、消防活動等に資するため、無電柱化による有効幅員を確保することで、防災機能の向上を図る。

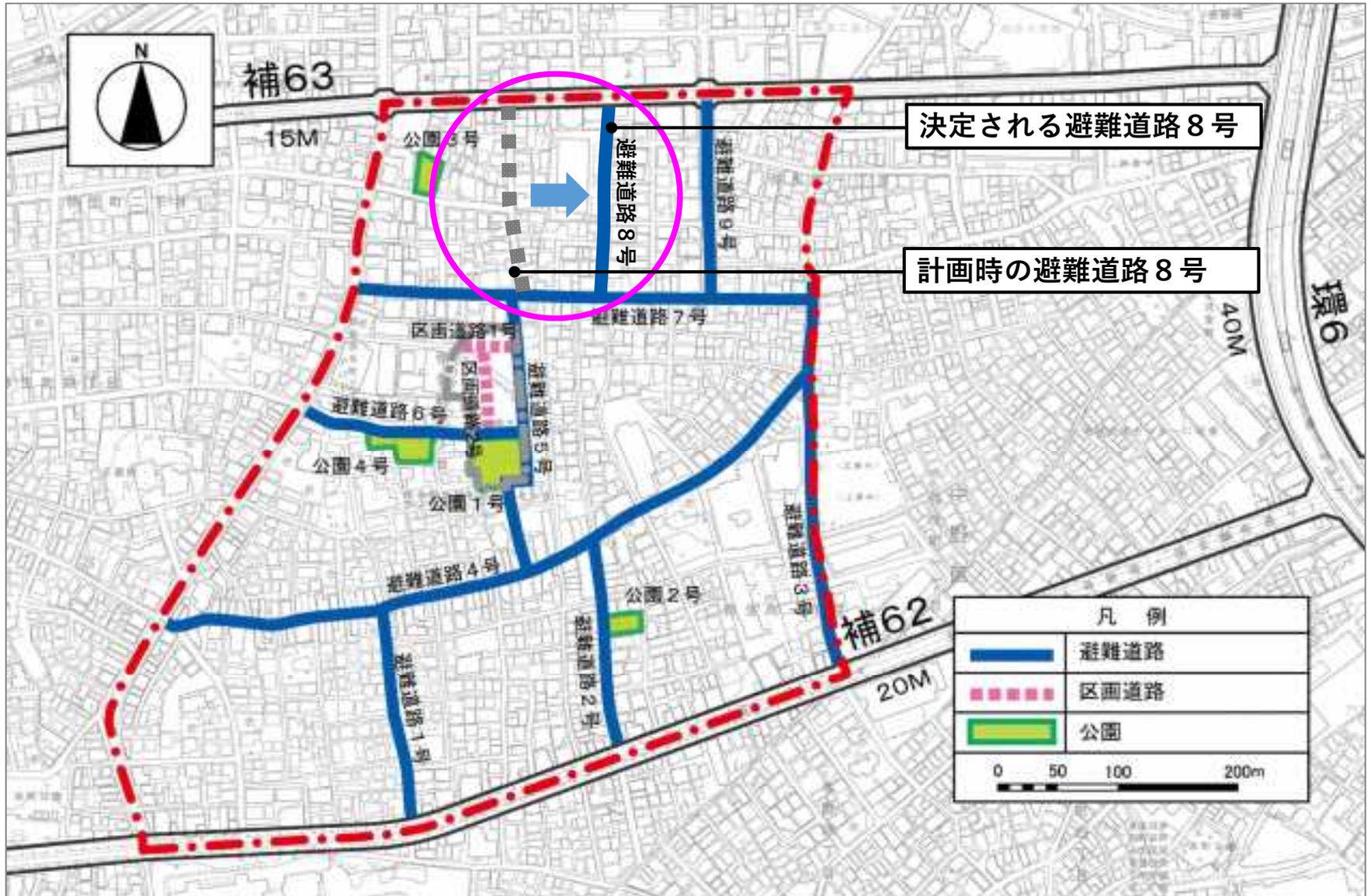
2 公園

地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の避難や救援活動、情報収集の拠点となる公園を地区施設とする。



2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 地区施設の配置及び規模

※まちづくり提案内容を考慮し、避難道路8号の位置を決定



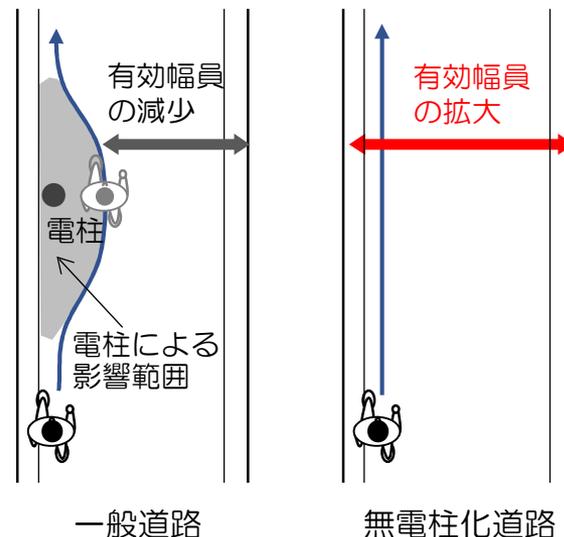
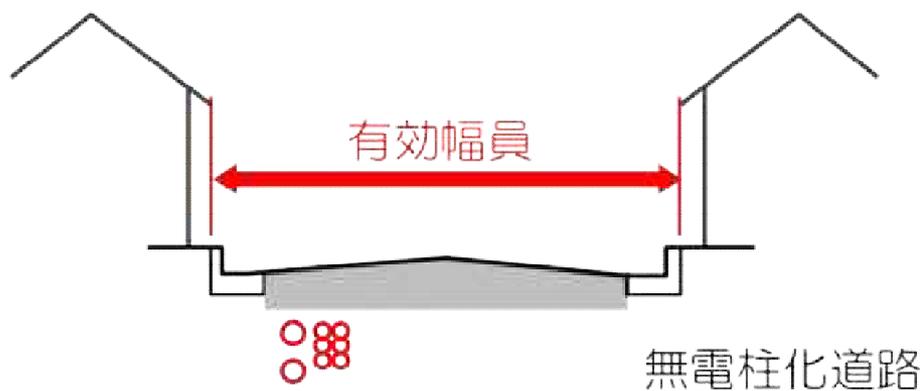
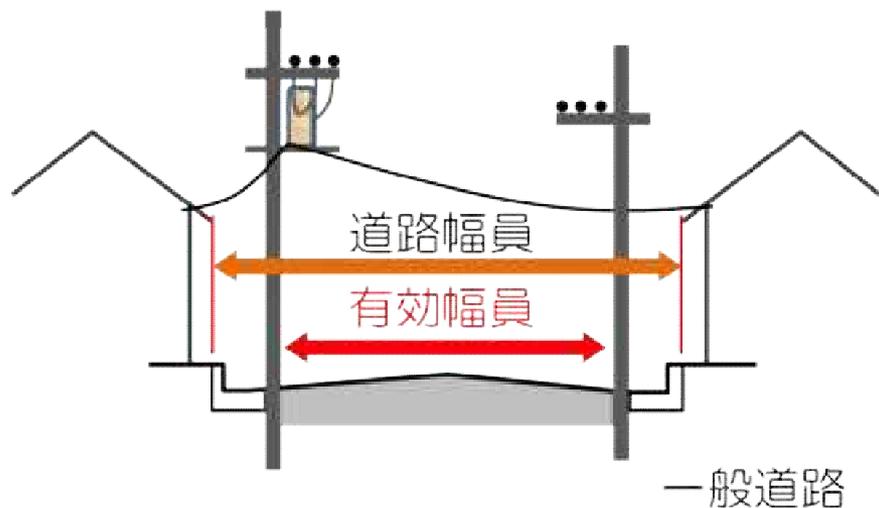
2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 地区施設の配置及び規模

○道路

名称	整備状況	計画幅員	延長
避難道路1号	拡幅	幅員6.00m	約160m
避難道路2号	既設	幅員5.45m※	約150m
避難道路3号	既設	幅員6.00m	約300m
避難道路4号	既設	幅員6.00m	約590m
避難道路5号	拡幅	幅員6.00m	約210m
避難道路6号	既設	幅員6.00m	約160m
避難道路7号	既設	幅員5.45m※	約340m
避難道路8号	既設	幅員5.45m※	約140m
避難道路9号	既設	幅員10.91m	約150m
区画道路1号	既設	幅員5.00m	約38m
区画道路2号	既設	幅員5.00m	約58m

※無電柱化により有効幅員を確保

○無電柱化とは



- 電柱は道路境界から道路内に70cm程度占有しており、道路構造物の干渉によっては1m以上占有しているケースも見受けられる。
- 人や車は電柱を回避し蛇行して通行するため、電柱の前後を含め占有幅以上に有効幅員が狭くなる。
- 無電柱化により有効幅員の確保が期待でき、一般に拡幅整備と比較して短期間での実施が可能である。

2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 地区施設の配置及び規模

○公園

名称	整備状況	面積	公園名称
公園1号	既設	約1,330 m ²	川島公園
公園2号	既設	約390 m ²	弥生こぶし公園
公園3号	既設	約420 m ²	弥生町二丁目公園
公園4号	既設	約730 m ²	ぱんだ公園

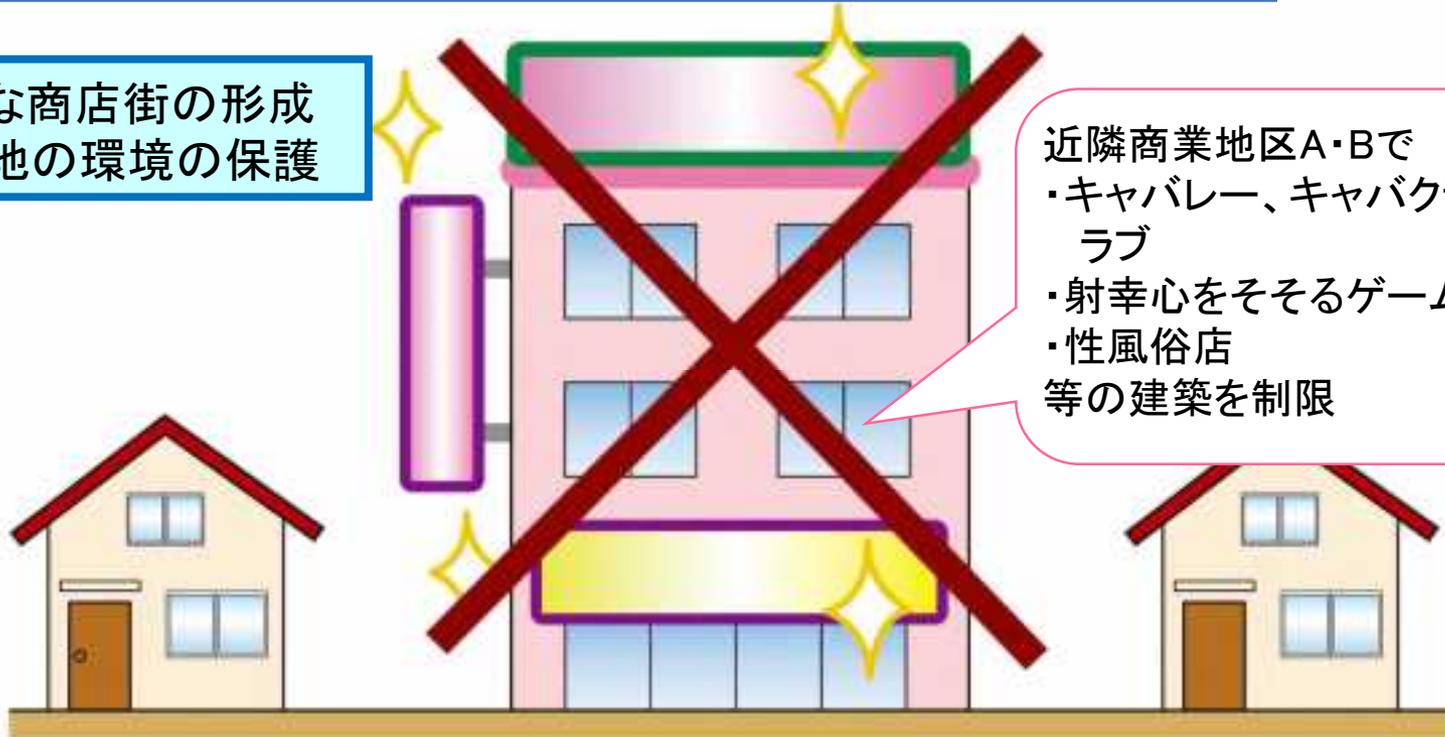
2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 建築物等に関する事項①

○建築物の用途の制限(近隣商業地区A・B)

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号及び第5号に掲げる風俗営業の用に供する建築物並びに同条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は、建築してはならない。



良好な商店街の形成
住宅地の環境の保護



近隣商業地区A・Bで
・キャバレー、キャバクラ、ナイトクラブ
・射幸心をそそるゲームセンター
・性風俗店
等の建築を制限

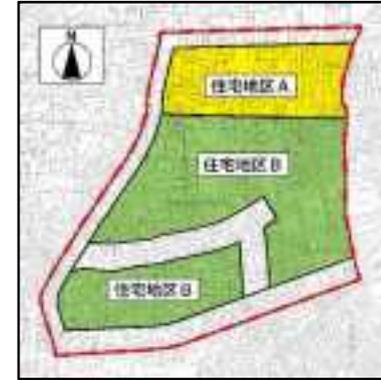
2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 建築物等に関する事項②

○建築物の敷地面積の最低限度（住宅地区A・B）

60㎡とする。

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

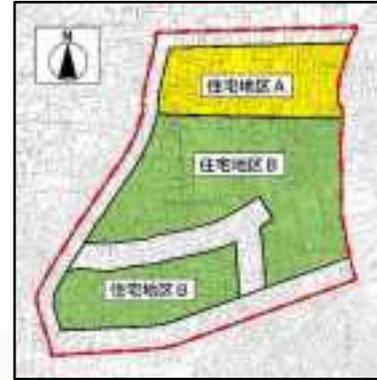
- 1 地区計画の決定告示日において、建築物の敷地として現に使用されている土地
- 2 地区計画の決定告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地
- 3 地区施設の整備に係る土地
- 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地



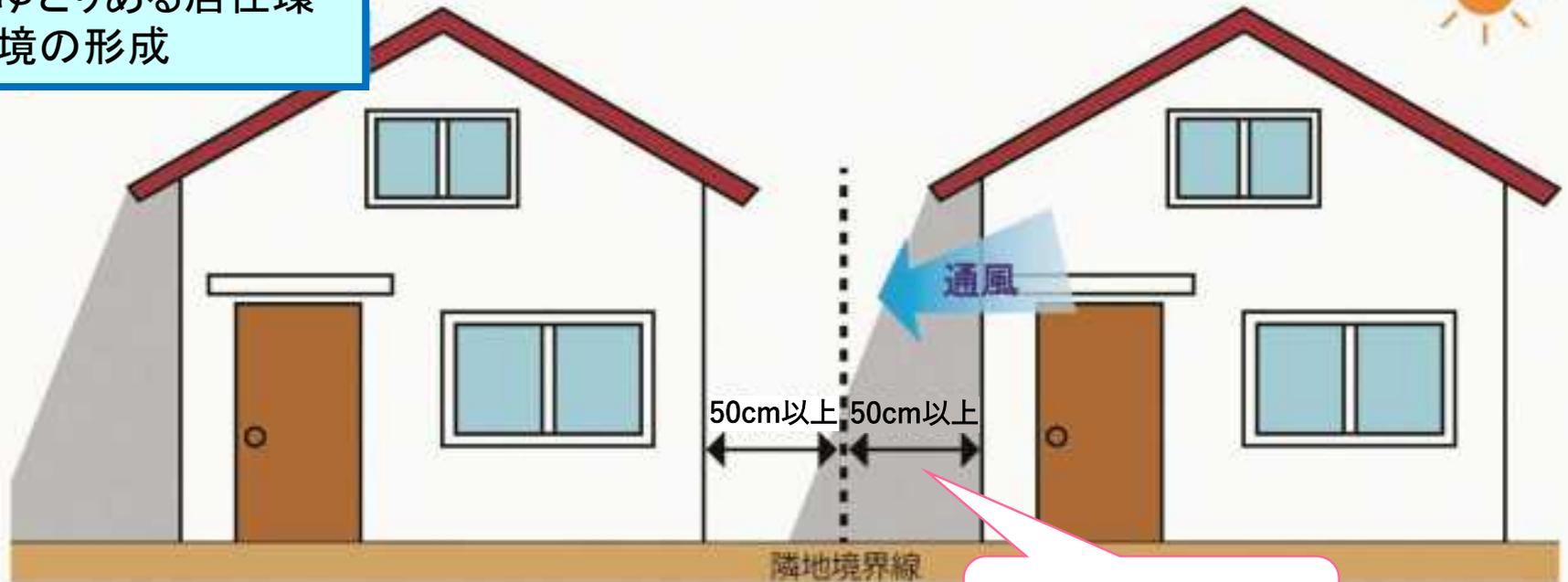
2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 建築物等に関する事項③

○壁面の位置の制限(住宅地区A・B)

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は50cm以上でなければならない。



建て詰まりの防止
ゆとりある居住環境の形成



隣地境界線から
50cm以上離す

2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 建築物等に関する事項④

○建築物の形態又は色彩その他意匠の制限(地区全体)

建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和したものとする。



建物の外壁・屋根の色彩(原色)の制限

落ち着いたある街並みの創出



2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要 建築物等に関する事項⑤

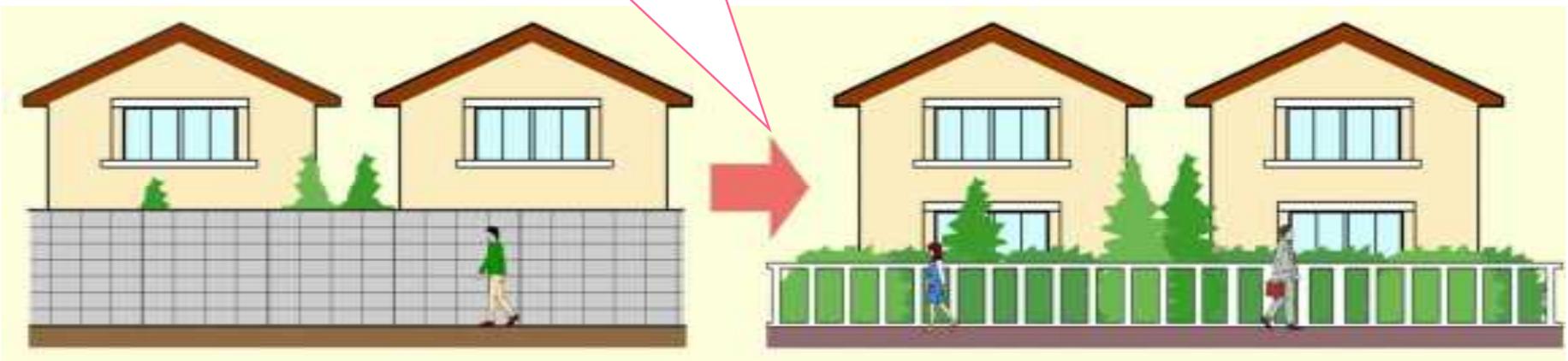
○垣又はさくの構造の制限(地区全体)

道路に面する側の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。
ただし、道路面から高さ60cm以内のブロック塀又はこれに類するもの、門柱及び門柱に接続する長さが1m20cm以下のブロック塀等又は区長が認めたものはこの限りではない。



生垣又は透視可能なネットフェンスとする

- ・倒壊危険性のあるブロック塀等の制限
- ・潤いある街並みの形成



2. 弥生町三丁目周辺地区地区計画の案の概要

土地の利用に関する事項

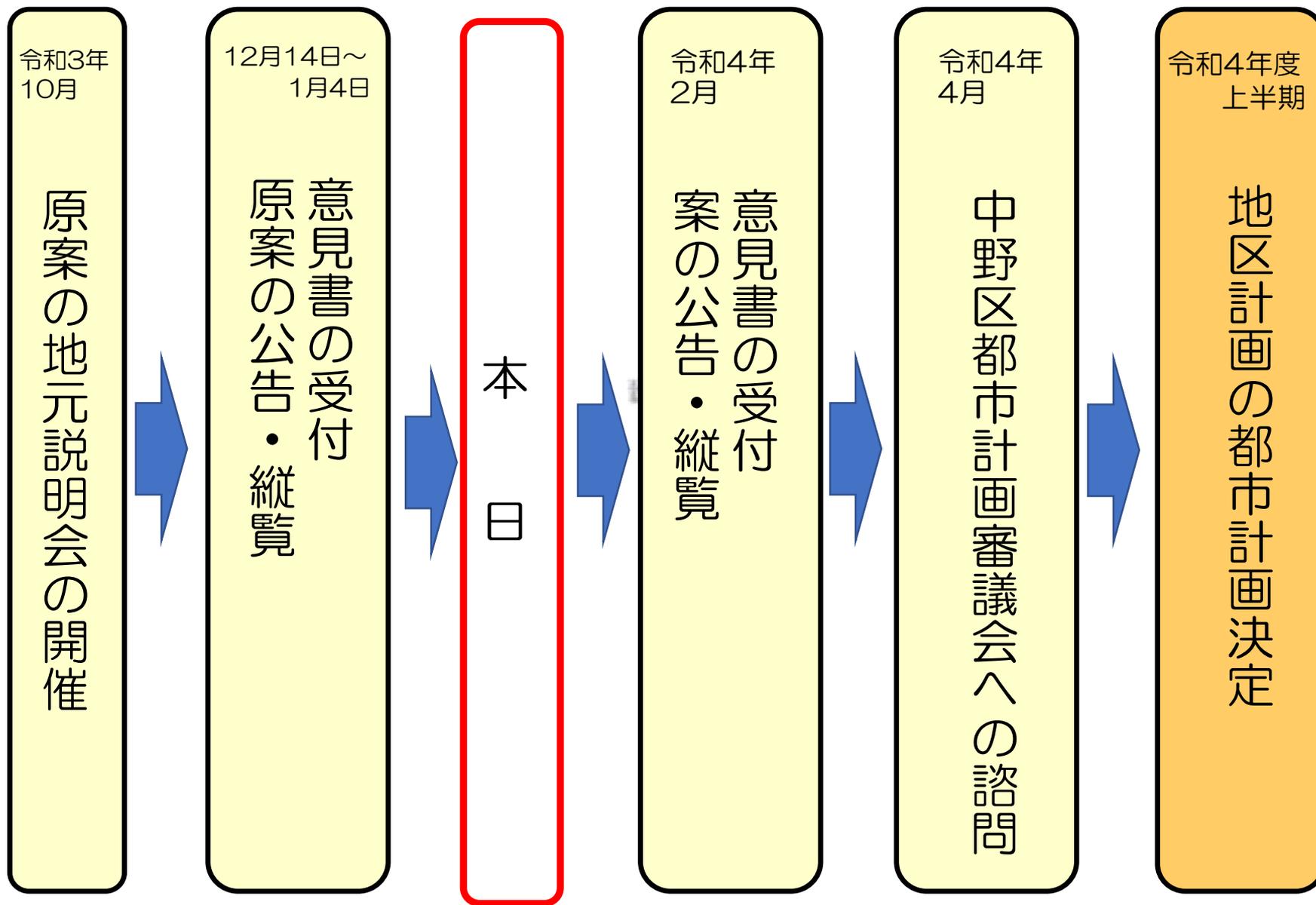
○土地の利用に関する事項(地区全体)

緑豊かで潤いある街並みを形成するため、地区内では積極的な緑化を推進する。



積極的な緑化を推進する

3. スケジュール



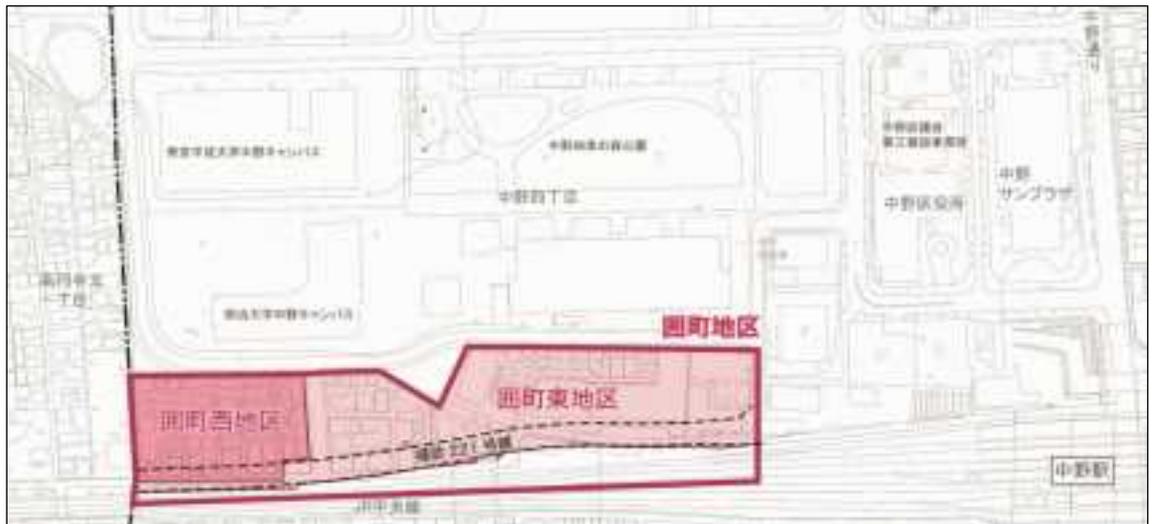
囲町地区のまちづくりについて

中野四丁目に位置する囲町地区においては、『囲町地区まちづくり方針（2015年8月）』に基づいてまちづくりが進められており、「囲町東地区」については、既に市街地再開発事業の組合設立認可がなされ、組合によって事業が進められているところである。

この度、「囲町西地区」においても、市街地再開発事業について、中野囲町西地区市街地再開発準備組合及び関係機関との協議・検討が進展し、市街地再開発事業の実施が見込まれる段階となった。そのため、現在区では『囲町地区まちづくり方針』についてこれらの内容を反映させる改定を行うと共に、市街地再開発事業の実施に必要な都市計画変更・決定手続きを行っている。このことについて下記の通り報告する。

1 囲町西地区について

① 位置



② まちづくりの経緯

2011年	9月	東地区準備組合設立
2013年	4月	西地区まちづくりを考える会発足
2015年	12月	東地区の市街地再開発事業にかかる都市計画決定
2018年	4月	西地区準備組合設立

③ 囲町西地区内の権利者数

- ・ 権利者数 41件
- ・ 準備組合員数 30件
- ・ 加入率 73.2%

2 囲町地区まちづくり方針の改定（別紙1・説明資料参照）

（主な改定内容）

- ・引用している関連上位計画等において改定等がなされたものの更新
- ・囲町西地区のまちづくりの方針を追記
- ・囲町西地区における市街地再開発事業の方針を追記

3 囲町西地区市街地再開発事業にかかる都市計画について （別紙2・説明資料参照）

① 決定・変更する都市計画

1) 囲町地区地区計画の変更 囲町西地区に地区整備計画を設定 ※目標・方針については2015年に設定済み
2) 囲町西地区第一種市街地再開発事業の決定 3) 高度利用地区の変更 囲町西地区に市街地再開発事業区域・高度利用地区を設定
4) 用途地域の変更（東京都決定） 5) 高度地区の変更 6) 防火地域及び準防火地域の変更 用途地域を一中高(容積率200%)から一住(容積率300%)に変更、 併せて高度地区を廃止し準防火地域から防火地域へ変更

② 経緯

2021年10月（都市計画素案）説明会の開催・意見募集

12月（都市計画原案）説明会の開催・公告・縦覧・意見書の提出

4 今度の予定

（都市計画手続き関連）

2022年 2月 都市計画案の説明会(2/16)

都市計画案の公告・縦覧・意見書の提出(2/17～3/3)

4月～ 都市計画審議会（中野区・東京都）への諮問

6月 都市計画決定・変更告示

（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

団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」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^{まち}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、団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「中核広域拠点域」では、「高密度な道路・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、中核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。

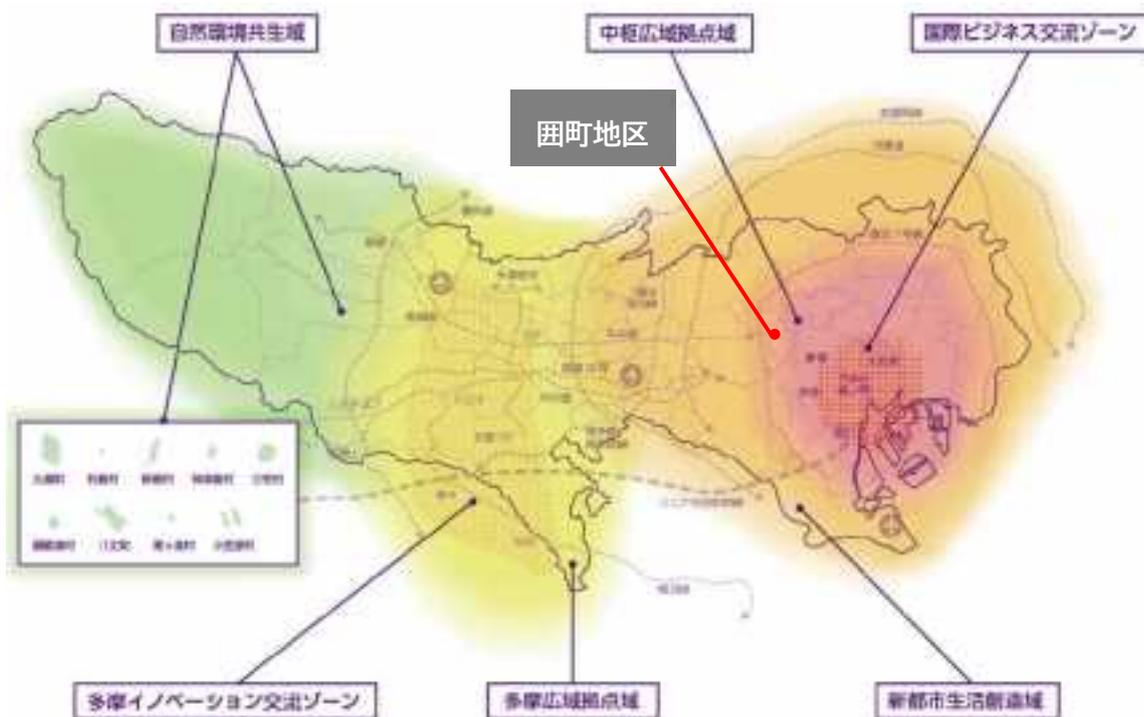


図 3 4つの地域区分と2つのゾーン

(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。

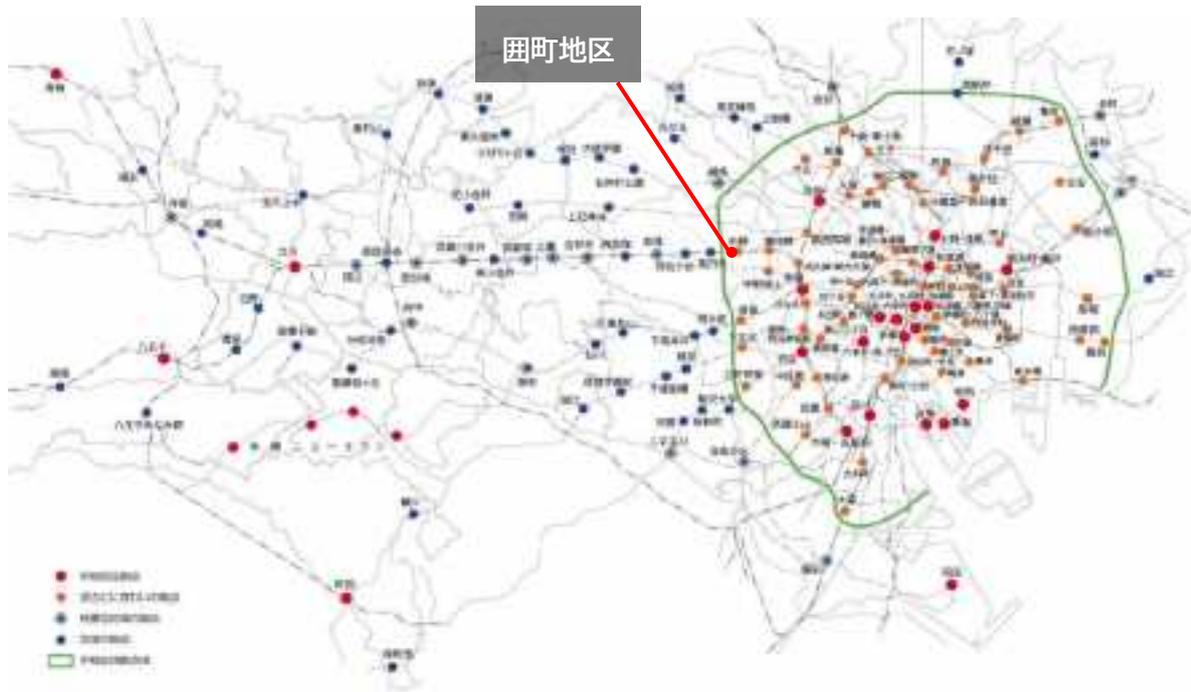


図 4 中核的な拠点等のイメージ

(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、密度に関する基本の方針、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。

(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、密度に関する基本の方針、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。

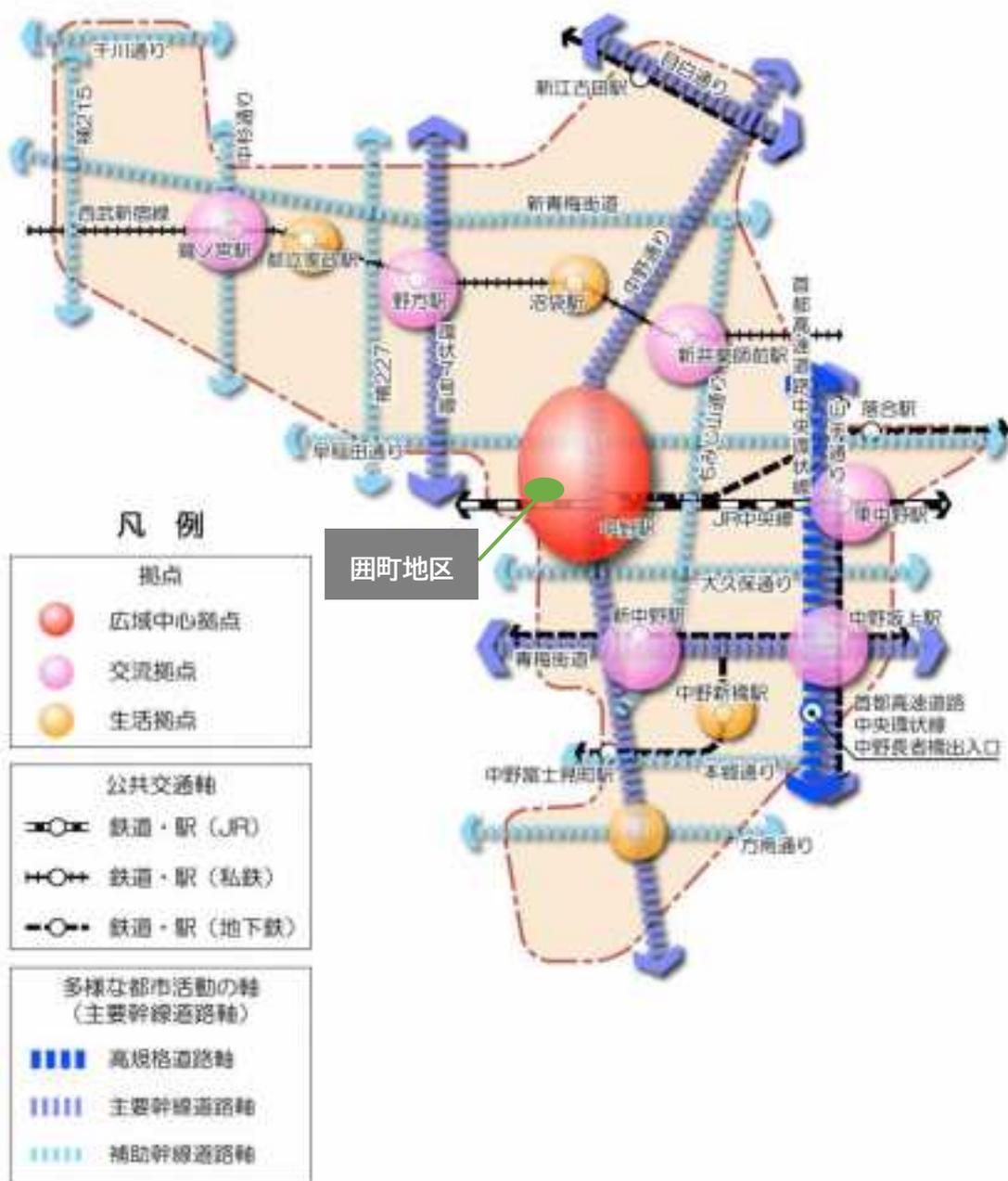


図 6 基本的なまちの構造

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DESTリアンデッキの整備などをすすめ、駅周辺の回遊性を高めるとともに、新井薬師方面への広がりをつなぐ工夫をします。
- 囲町地区は、住民の合意のもとに、建物の不燃化、住環境の向上、補助221号線（中野四丁目線路側）などの都市基盤の整備など、防災まちづくりや土地の高度利用をすすめます。特に、駅至近の場所についてはその立地を活かした都市機能の導入を図ります。

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。



田町地区
中野四丁目地区地区計画

凡例

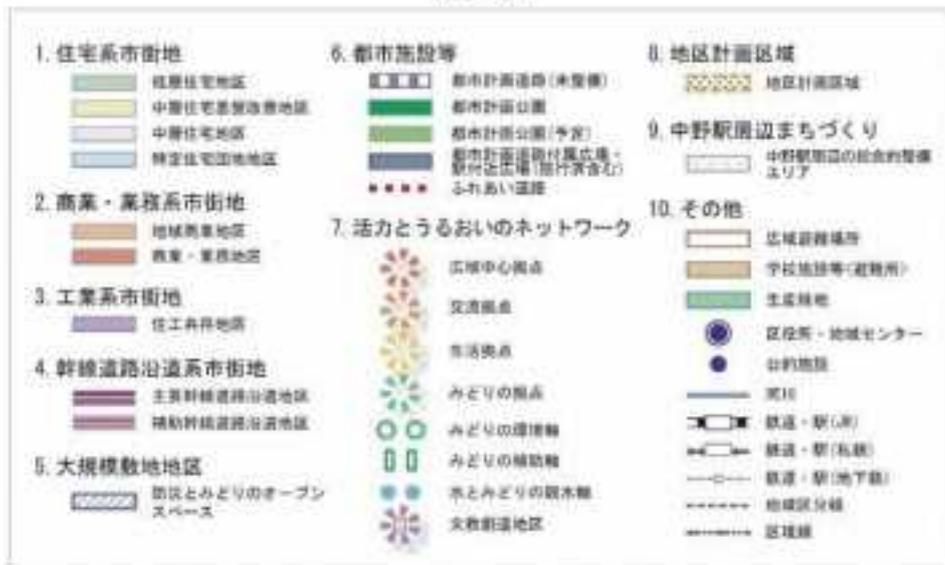


図 7 中央部地域まちづくり方針図

(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、活力と魅力を高めしていきます。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。

【田町地区】

- 駅前の立地と周辺道路交通環境を活かし、田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。

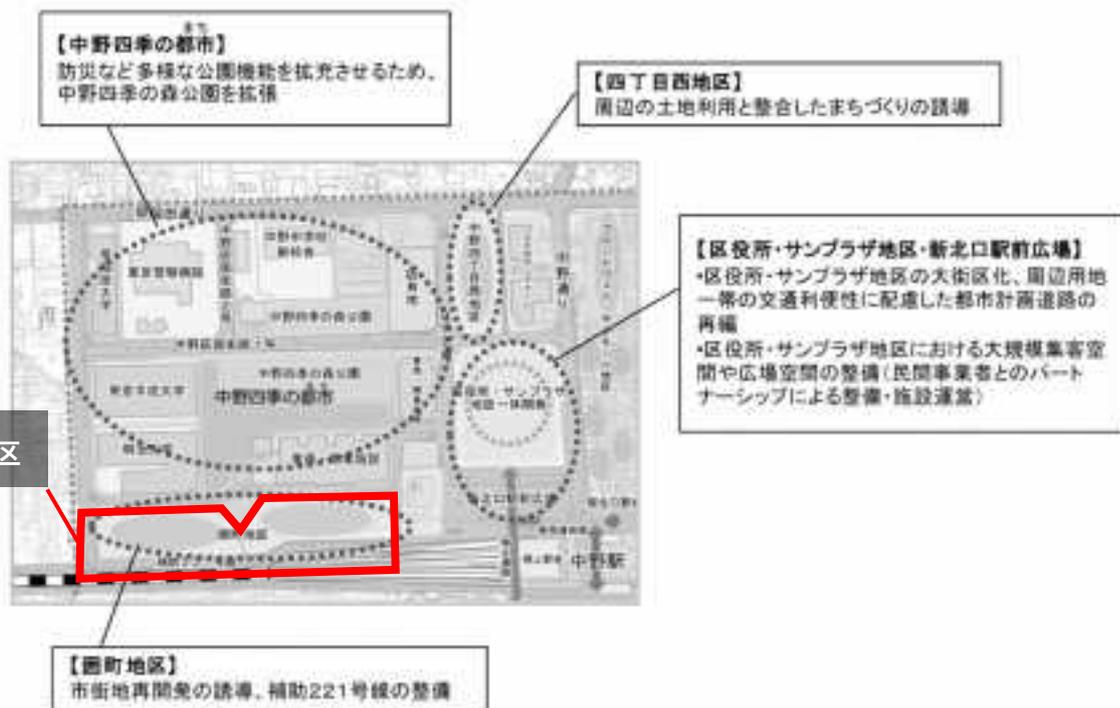


図 9 各地区の整備方針

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。

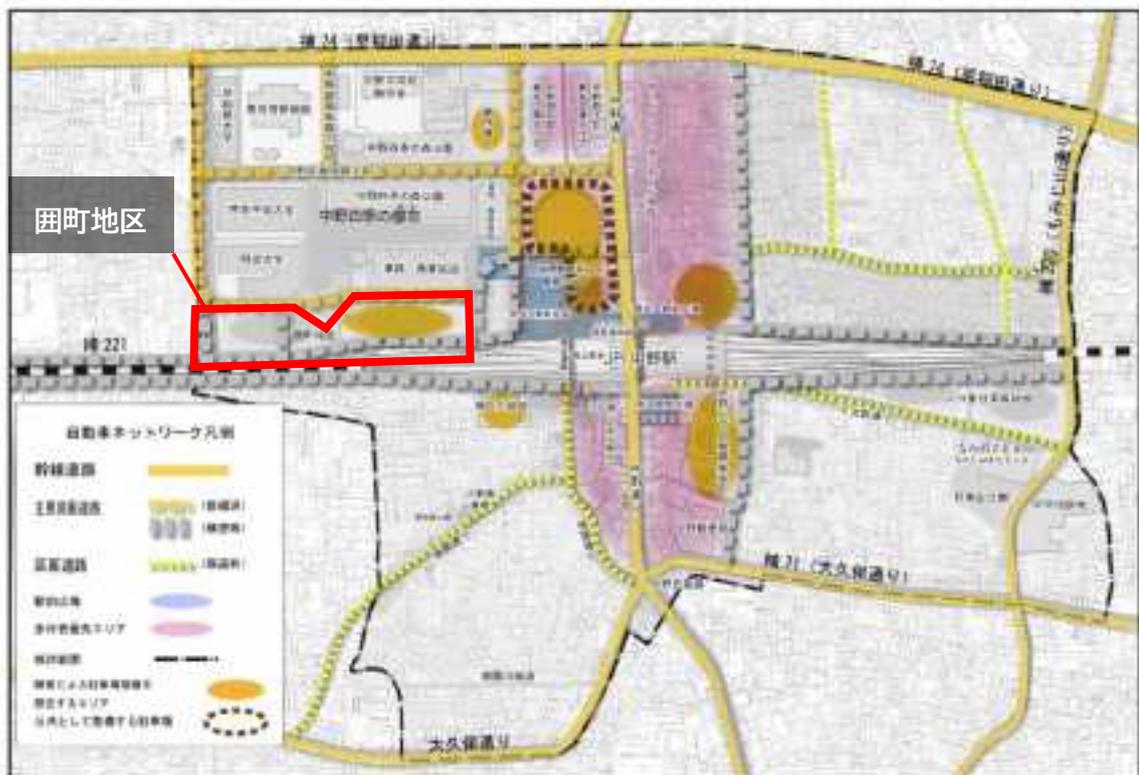


図 10 自動車ネットワークの将来イメージ

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。

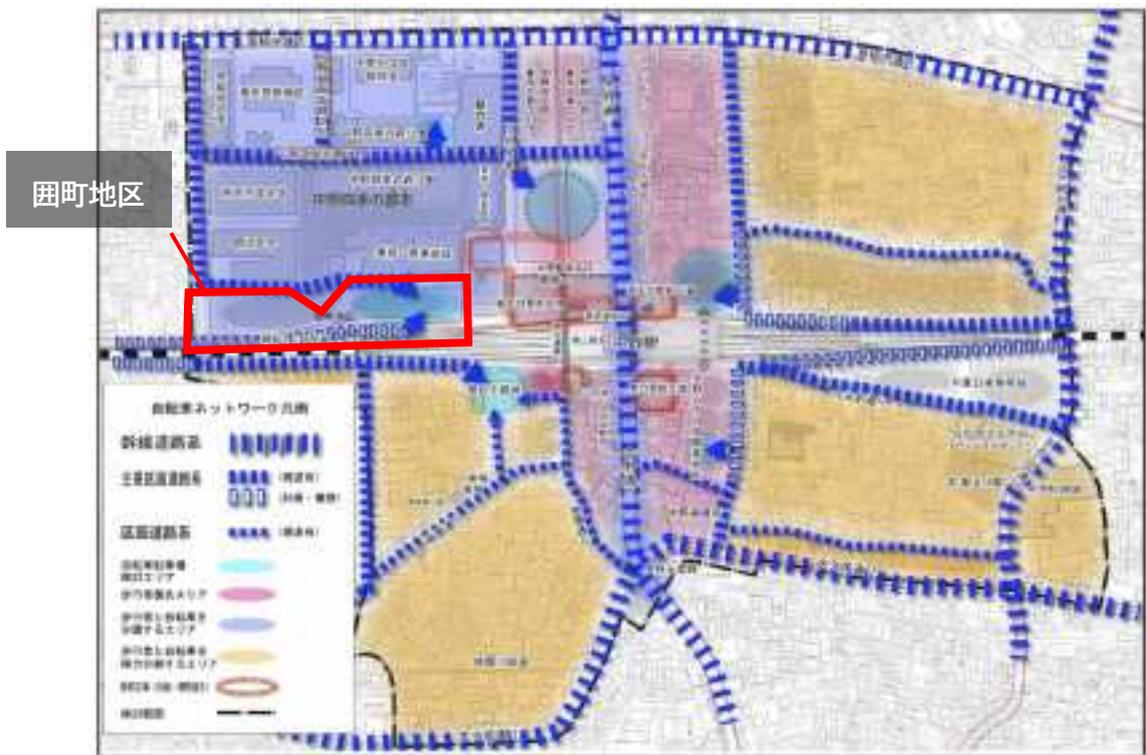


図 12 自転車ネットワークの将来イメージ図

(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
団町地区	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。

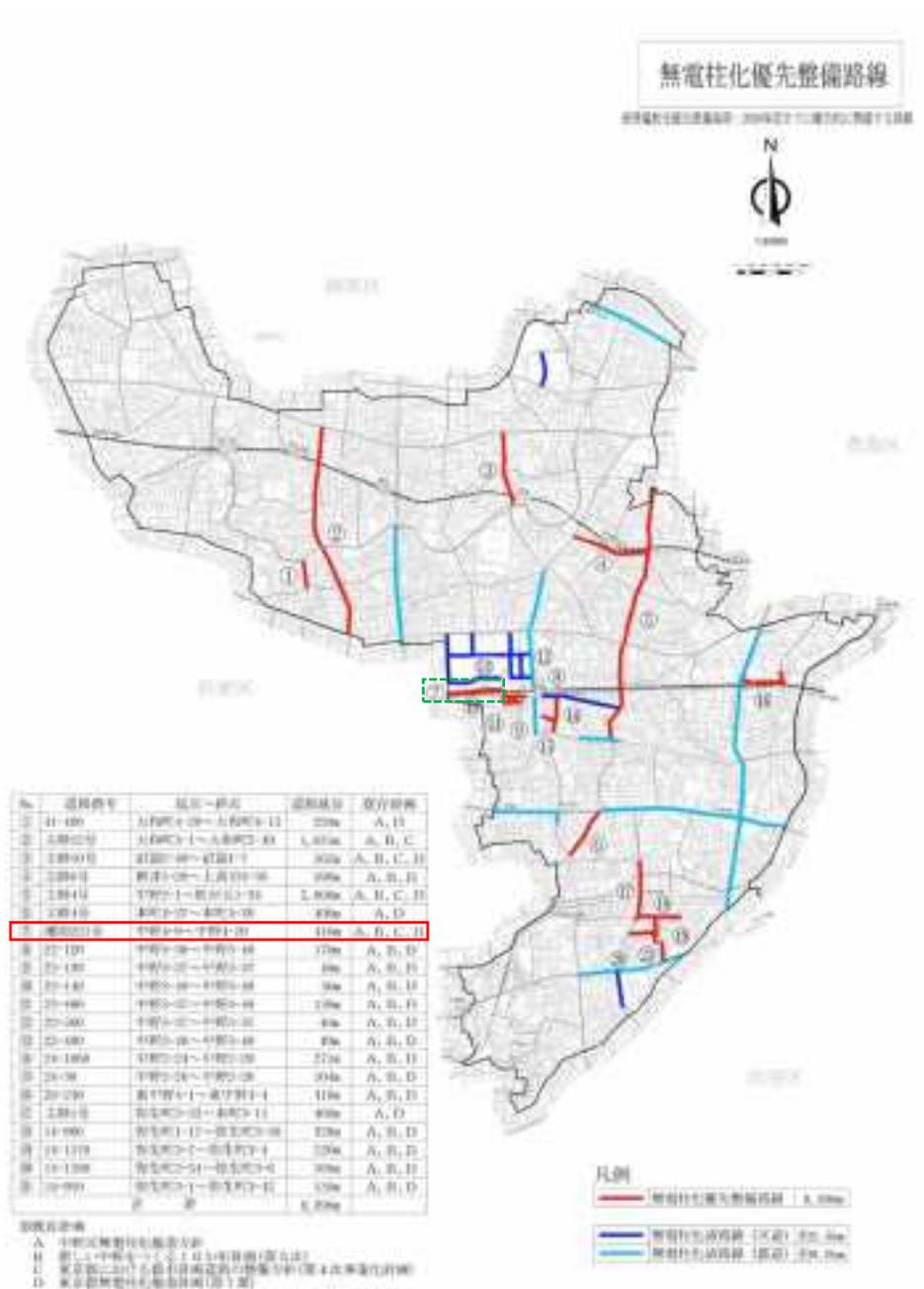


図 14 無電柱化優先整備路線図

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、困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

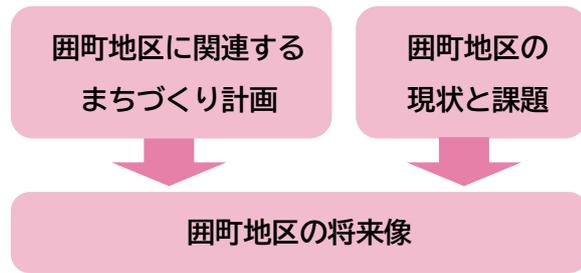
- 隣接する囲町ひろばへの動線確保が必要である。
- 地区内には公園がなく区道22-440号線（通称おまつり広場）だけが地区内で唯一のまとまったオープンスペースとなっている。



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

田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^{まち}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^{まち}、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。

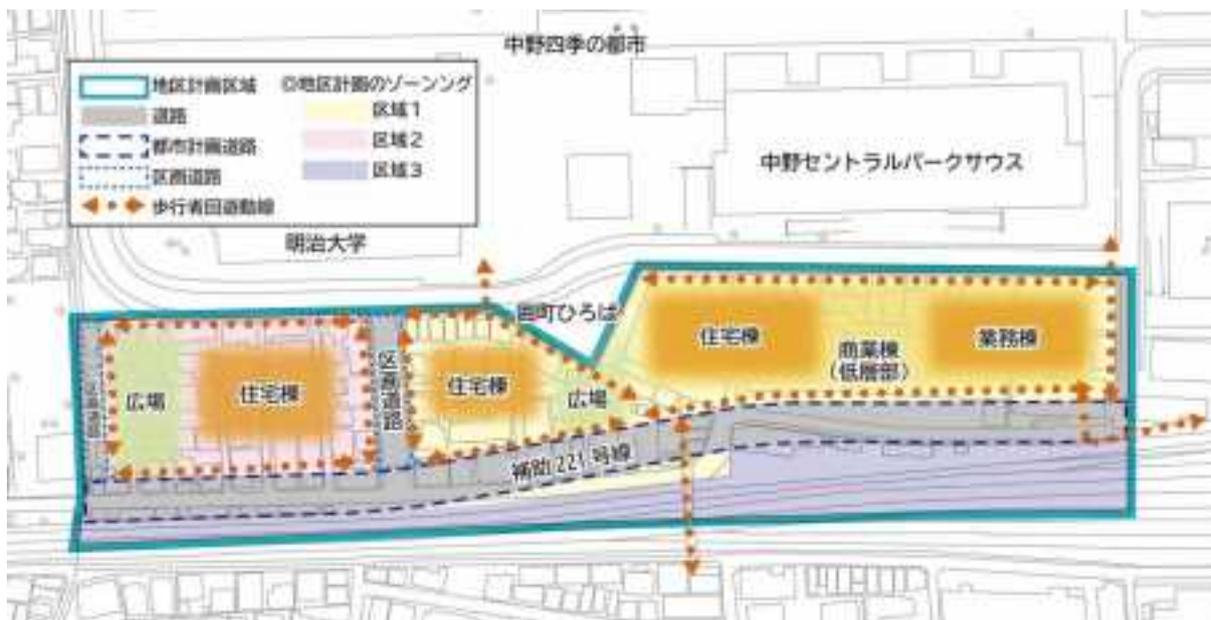


図 21 都市基盤施設の配置

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。

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。

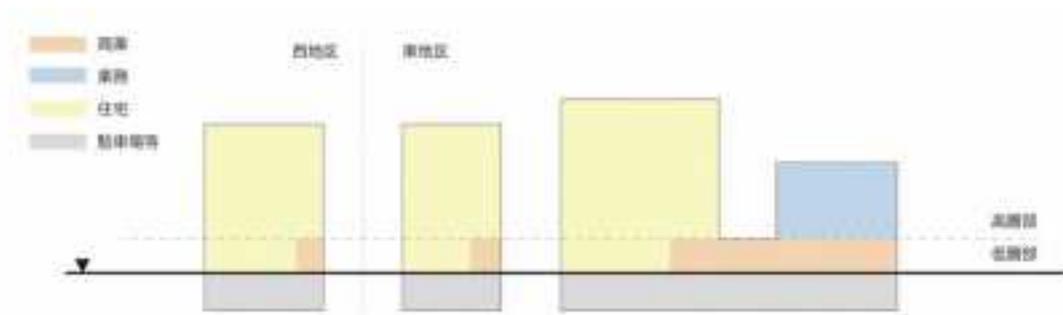


図 26 市街地再開発事業の用途配置イメージ

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. 困町西地区市街地再開発事業（予定）

(1) 事業概要

- 名称 困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 困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 困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)



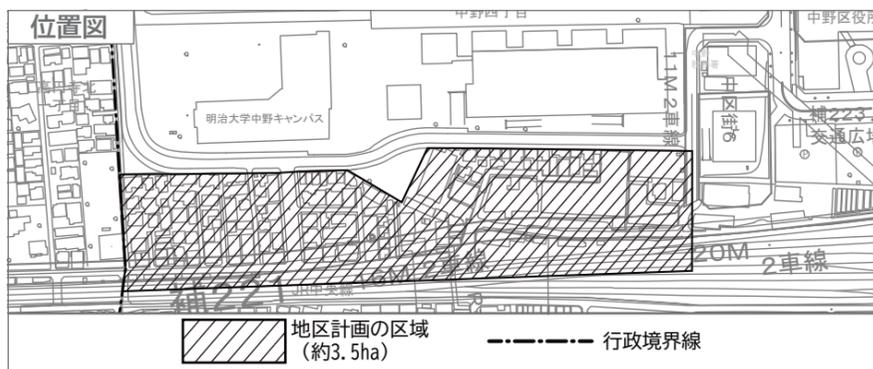
図 31 整備イメージ図

囲町地区地区計画について

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

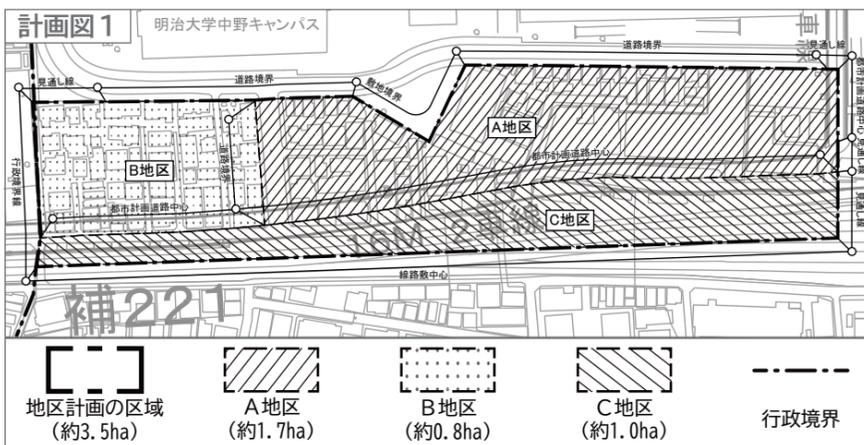
本地区は、中野駅北口の西側に位置し、住宅を中心に木材倉庫、区の自転車駐車場などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしており、「**囲町地区まちづくり方針**」に基づきまちづくりを推進している。

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。

国町地区地区計画について

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

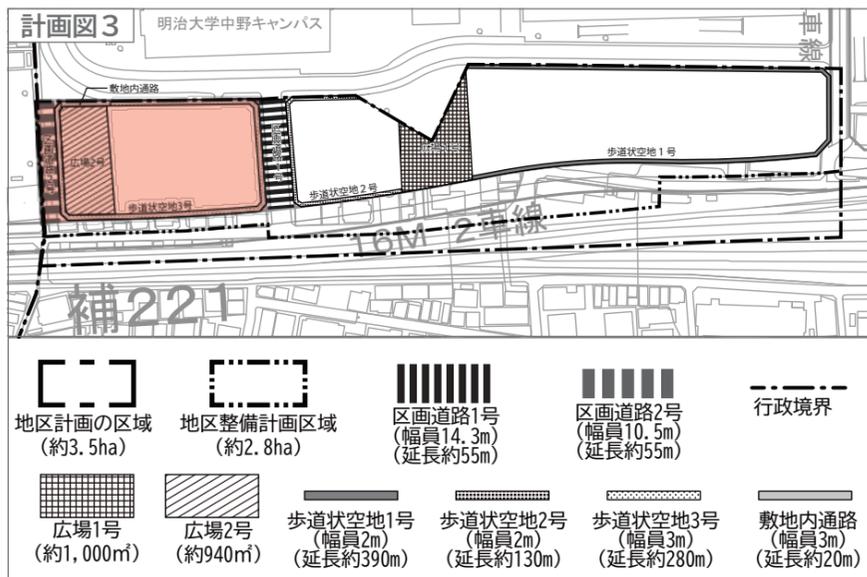
道路

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

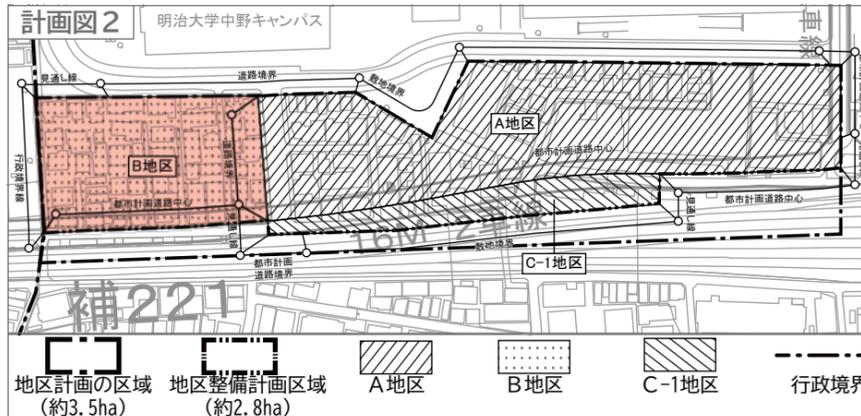
名称	幅員	延長	備考
歩道状空地1号	2.0m	約390m	新設
歩道状空地2号	2.0m	約130m	新設
歩道状空地3号	3.0m	約280m	新設
敷地内通路	3.0m	約20m	新設



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

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 - 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービスを営む店舗に付属する作業場で床面積の合計が150㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）
- 歩道状空地1号に面する建築物の1階及び2階の主たる用途は、次の各号に掲げるものとする。ただし、沿道のにぎわいの創出に配慮し、区長が土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。
 - 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの
 - 保育所その他これに類するもの

B地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - 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、家庭電器器具店その他これらに類するサービス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。

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

●建築物の敷地面積の最低限度

A地区・B地区 1,000㎡

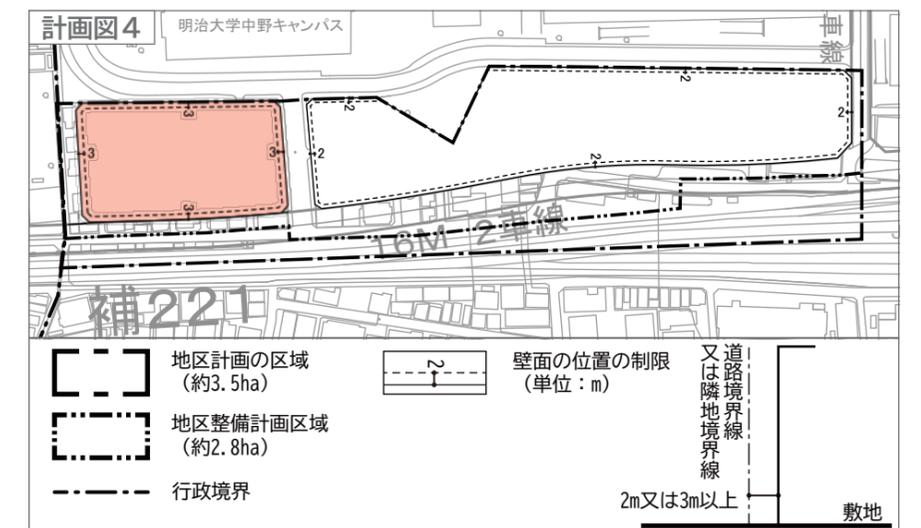
●壁面の位置の制限

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

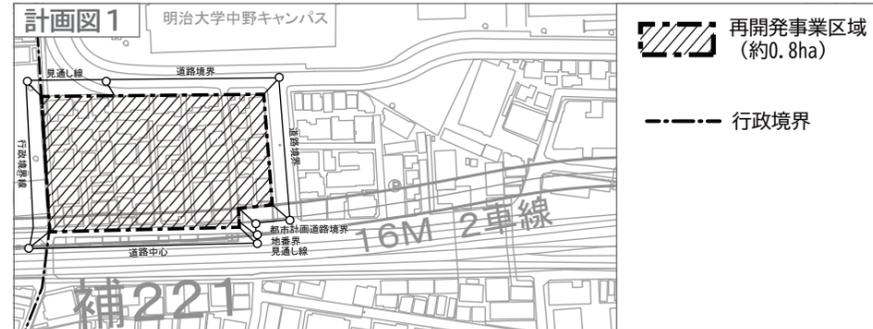
A地区・B地区・C-1地区

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

因町地区 関連都市計画について

1. 市街地再開発事業の決定

- 名称 : 因町西地区第一種市街地再開発事業
- 施行区域面積 : 約 0.8ha



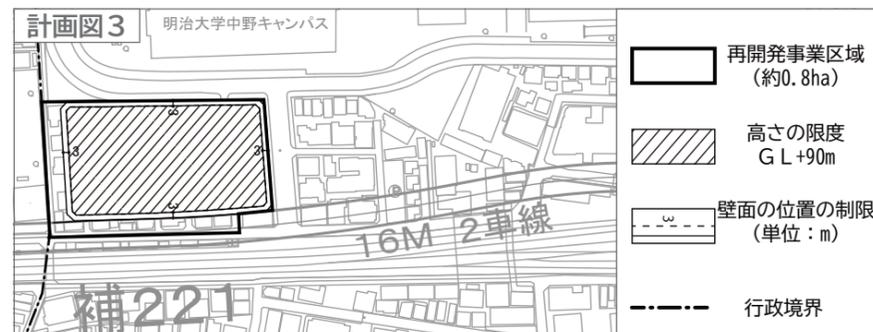
●公共施設の配置及び規模

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 m²
- 延べ面積 : 約 56,000 m²
- (容積対象面積) : (約 34,000 m²)
- 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。

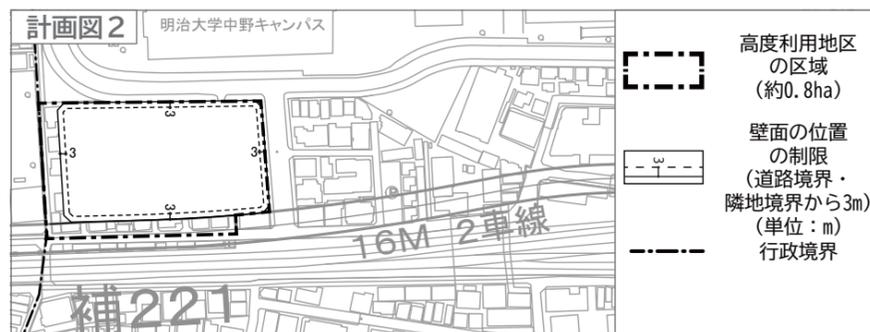
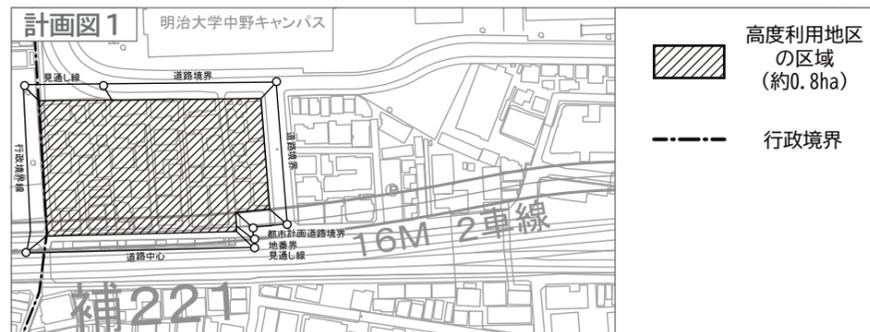


- 建築敷地の整備
建築敷地面積 : 約 6,200 m²
整備計画 : 道路境界又は隣地境界から建物を後退させ、歩行者空間を確保する。
- 住宅建設の目標
戸数 : 約 490 戸
面積 : 約 49,000 m²
備考 : 共用部分を含む

●備考 : 地区計画及び高度利用地区内にあり

2. 高度利用地区の変更

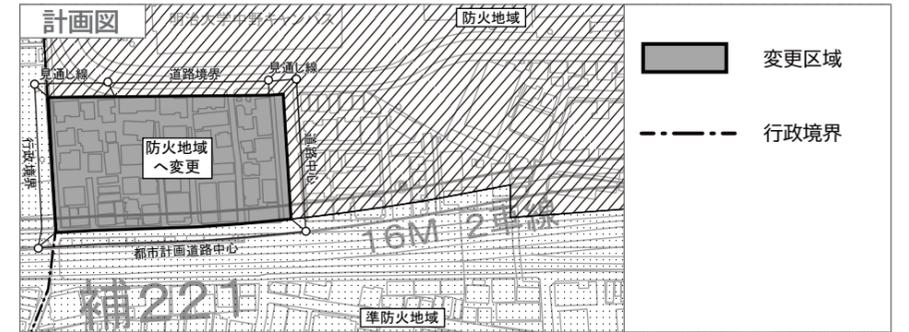
- 面積 : 約 0.8ha
- 容積率の最高限度 : 55/10 (注1)
- 容積率の最低限度 : 20/10
- 建蔽率の最高限度 : 4/10 (注2)
- 建築面積の最低限度 : 200 m²
- 壁面の位置の制限 : 3.0m (注3)



- (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しさを除く。

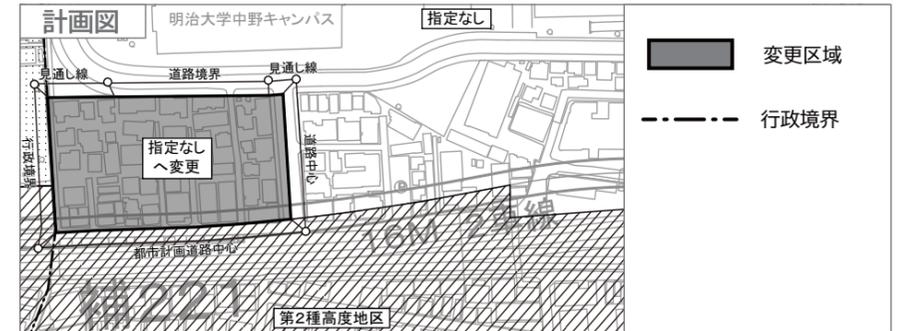
3. 防火地域及び準防火地域の変更

- 変更前 : 準防火地域
- 変更後 : 防火地域
- 面積 : 約 0.8ha



4. 高度地区の変更

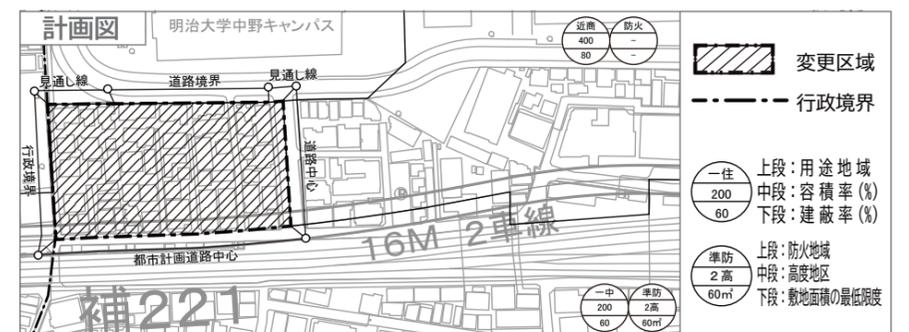
- 変更前 : 第2種高度地区
- 変更後 : 指定なし
- 面積 : 約 0.8ha



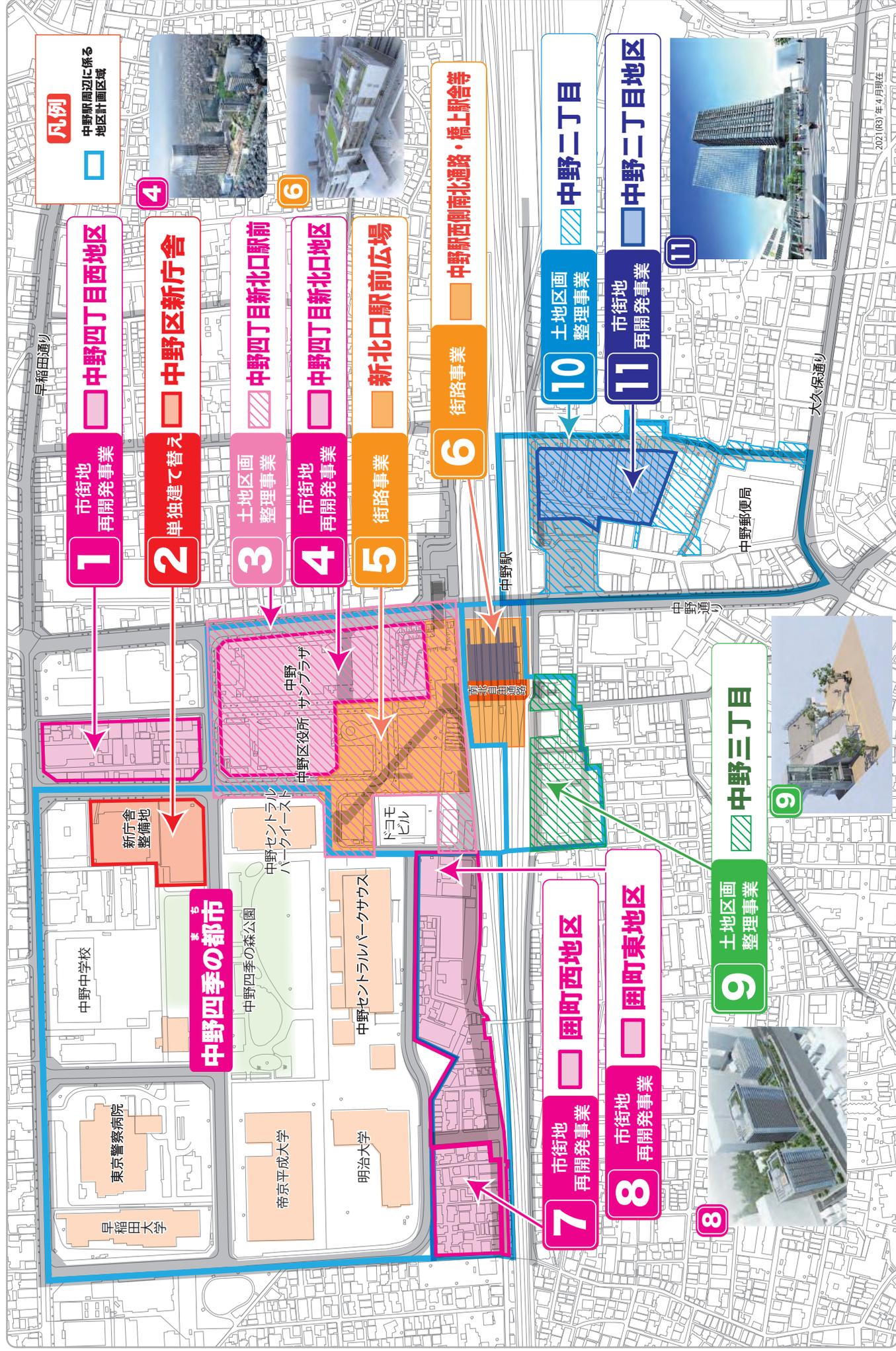
5. 用途地域の変更

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 m ²		— m ²	



中野駅周辺 まちづくり事業 一覧



※図やハースなどはイメージであり、今後の計画によって変更となる可能性があります。

1. 囲町地区まちづくり方針の改定について

1-2. 主な関連・上位計画

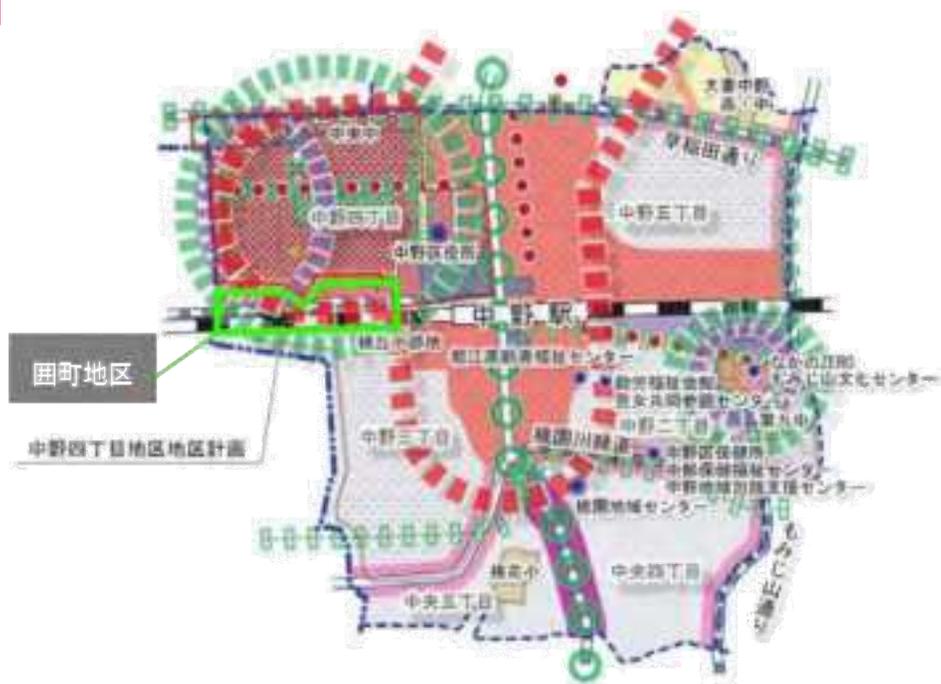
中野区都市計画マスタープラン

広域中心拠点

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。

囲町地区

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。



1. 囲町地区まちづくり方針の改定について

1-2. 主な関連・上位計画

中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3

中野四丁目地区の 目指すべき姿と整備方針

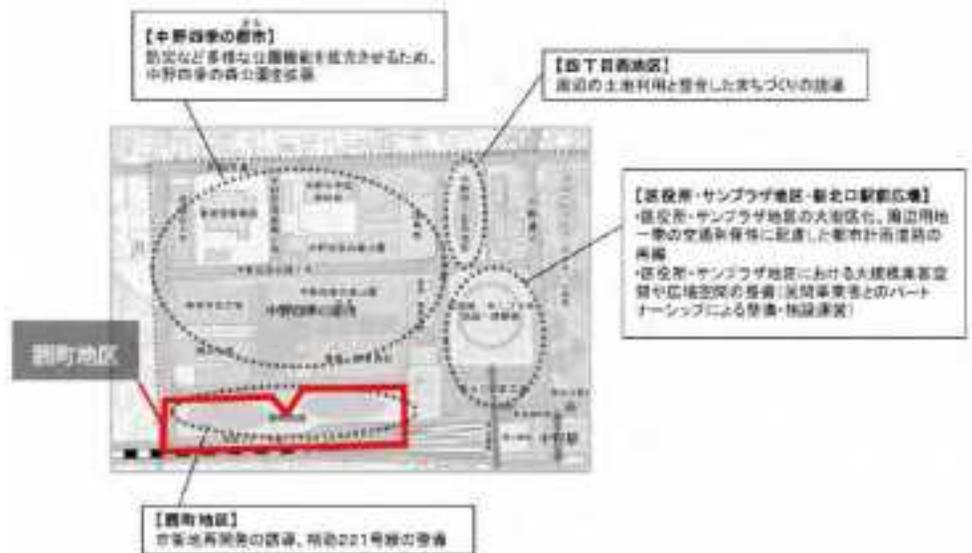
～先進的な都市機能と豊かな緑

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。



1. 囲町地区まちづくり方針の改定について

1-2. 主な関連・上位計画

中野駅地区整備基本計画 自動車ネットワークの考え方

交通アクセスの向上

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。



1. 囲町地区まちづくり方針の改定について

1-3. 囲町地区の現状と課題 土地利用

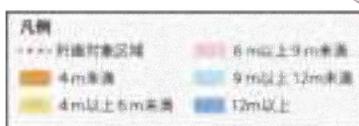
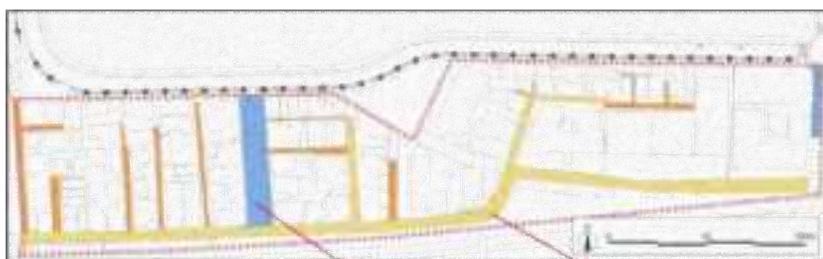
- 住宅中心の土地利用
- 敷地の多くは小規模となっている
- 駅直近にふさわしい高度利用が図られていない



1. 囲町地区まちづくり方針の改定について

1-3. 囲町地区の現状と課題 交通・防災・環境

- 区画道路の多くは幅員4m未満の狭あい道路
- 歩行者・自転車・自動車の道路内の空間分離が図られていない。
- 避難場所への安全な避難路の確保がなされていない
- まとまったオープンスペースは「おまつり広場」のみ
- 道路や広場といった公共基盤の整備が必要な地区



区道 22-440 号線
(通称：おまつり広場)

区道 22-100 号線



1-4. 囲町地区の将来像

交通・防災・環境

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。

1-5. 囲町地区におけるまちづくり方針

土地利用の方針

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(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。



1-5. 囲町地区におけるまちづくり方針 土地利用の方針

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(まち)を結ぶ歩行者ネットワークを形成する。

C地区（鉄道関連地区）

都市計画道路補助221号線の整備に合わせ、鉄道関連施設の維持保全を図る。



1-5. 囲町地区におけるまちづくり方針 都市基盤整備の方針

道路の整備

221号線

- ・ 市街地再開発事業にて整備
- ・ 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
- ・ 歩車道の分離など交通安全対策を図る
- ・ 沿道の緑化を推進
- ・ 電線類の地中化を促進

区画道路

- ・ 市街地再開発事業及び道路事業によって整備
- ・ 歩行者の安全確保
- ・ 電線類の地中化を促進



1-5. 囲町地区におけるまちづくり方針 都市基盤整備の方針

道路以外の都市基盤整備

- 広場
- 歩行者用通路・歩道状空地
- 自動車駐車場
- 自転車駐車場



広場のイメージ



1-5. 囲町地区におけるまちづくり方針 まちづくりの方針

商業・業務等の育成

- 多様な都市機能の集積
- 東京の新たな活動拠点としての育成
- 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



囲町東地区の商業・業務棟のイメージ

良質な住宅供給

- 中野駅周辺の住生活を支える拠点として育成
- 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



囲町西地区の住宅棟のイメージ

1-5. 囲町地区におけるまちづくり方針 まちづくりの方針

街並み形成

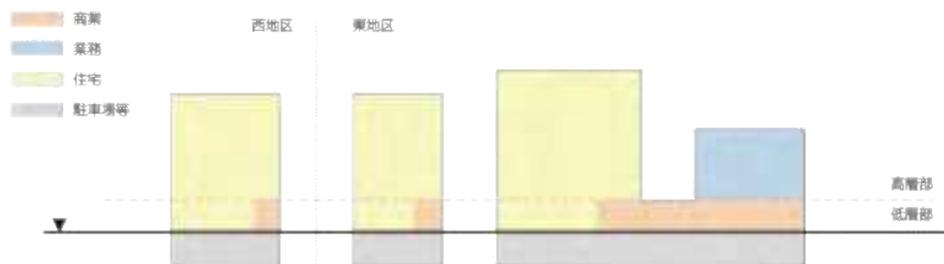
- ・ 駅周辺の中野の顔及び東京の新たな顔となる街並みの形成
- ・ 中野及び東京の新たな顔として、個性的で新しい魅力を発信する、活気とにぎわいにあふれたまちを目指す
- ・ 中野駅新北口駅前エリアを中心に、中野駅周辺に立地する高層建築群とその周辺が一体的なまとまりをもった東京の新たなシンボル、ランドマークとなることを考慮
- ・ 広域中心拠点にふさわしい新たな街並み形成



1-5. 囲町地区におけるまちづくり方針 まちづくりの方針

市街地再開発事業

- ・ 駅に近い東寄りの建物低層部を中心に商業施設を配置
高層部に業務施設（業務棟）を配置
- ・ 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
- ・ 広場等のオープンスペースについては、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・安全にもつなげる取組等を推進



1-6. 囲町地区における事業手法

囲町西地区市街地再開発事業

(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



囲町東地区市街地再開発事業

(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



1-6. 囲町地区における事業手法

今後の予定・整備予定

市街地再開発事業完了予定

囲町東地区	2026年度
囲町西地区	2027年度

囲町東地区・囲町西地区市街地再開発事業完了時の整備イメージ (2027年度)



2. 囲町地区の都市計画変更・決定内容について

〔参考〕 変更・決定する都市計画

- 地区の将来像を示し、一定のルールを定める都市計画

囲町地区地区計画の変更

- 地区計画に定めたまちづくりを具体的に進める事業に係る都市計画

市街地再開発事業の決定

高度利用地区の変更

- 地区計画を実現するためのベースとなる都市計画

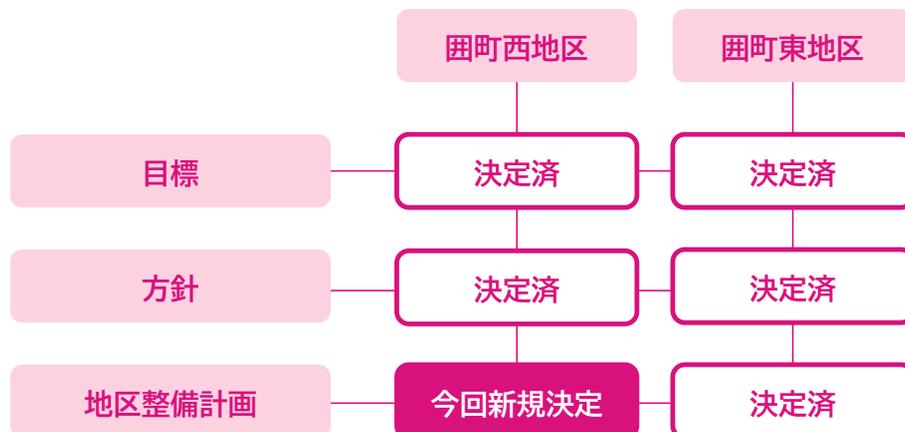
用途地域の変更（東京都決定）

高度地区の変更

防火地域・準防火地域の変更

2. 囲町地区の都市計画変更・決定内容について

〔参考〕 囲町地区地区計画の決定状況



25

2. 囲町地区の都市計画変更・決定内容について

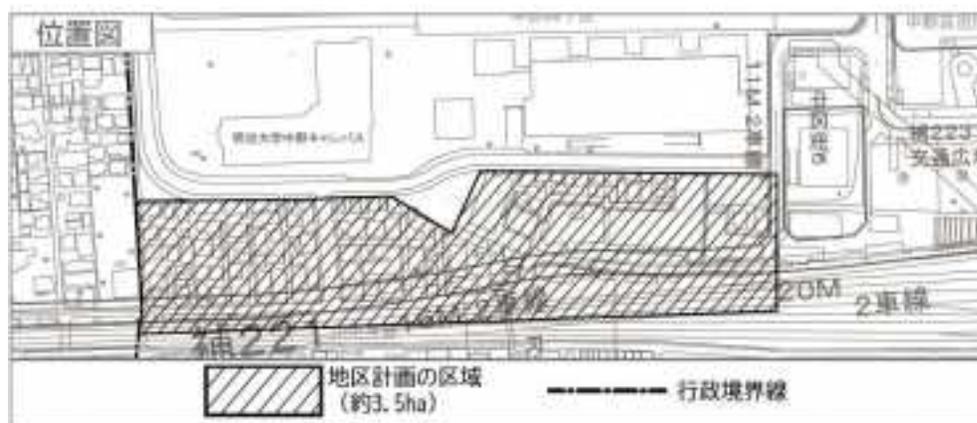
2-1. 囲町地区地区計画の内容

名称・位置・面積

名称 囲町地区地区計画

位置 中野区中野四丁目地内

面積 約3.5ha



26

2-1. 囲町地区地区計画の内容

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。

2-1. 囲町地区地区計画の内容

地区計画の目標

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。

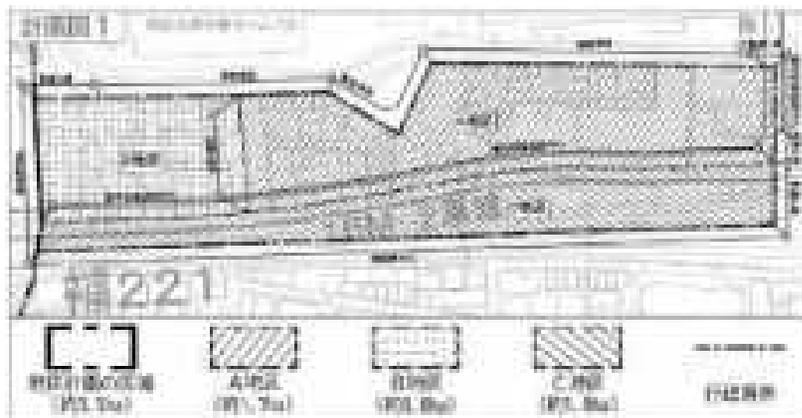
2-1. 囲町地区地区計画の内容

区域の整備・開発及び保全に関する方針
土地利用の方針

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

A地区

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



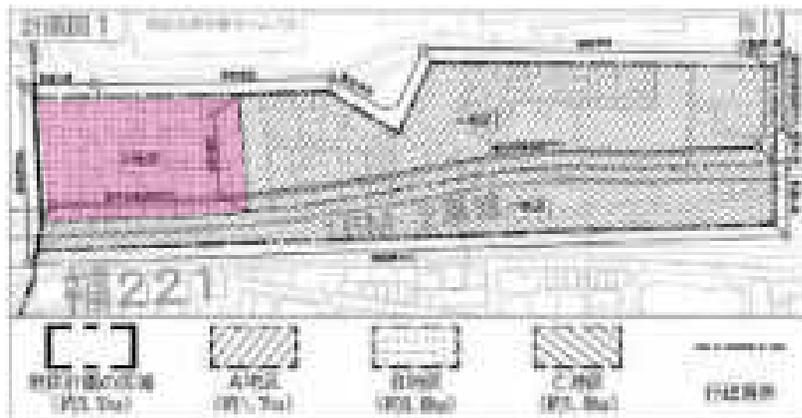
2-1. 囲町地区地区計画の内容

区域の整備・開発及び保全に関する方針
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

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。



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。

2-1. 囲町地区地区計画の内容

区域の整備・開発及び保全に関する方針 地区施設の整備の方針

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

道路

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

広場

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

歩道状空地

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

2-1. 囲町地区地区計画の内容

区域の整備・開発及び保全に関する方針 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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

2. 囲町地区の都市計画変更・決定内容について

2-1. 囲町地区地区計画の内容

地区整備計画

位置・面積・地区施設の配置及び規模

位置 中野区中野四丁目地内

面積 約2.8ha

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口を含む)
広場2号	約940㎡	新設



33

2. 囲町地区の都市計画変更・決定内容について

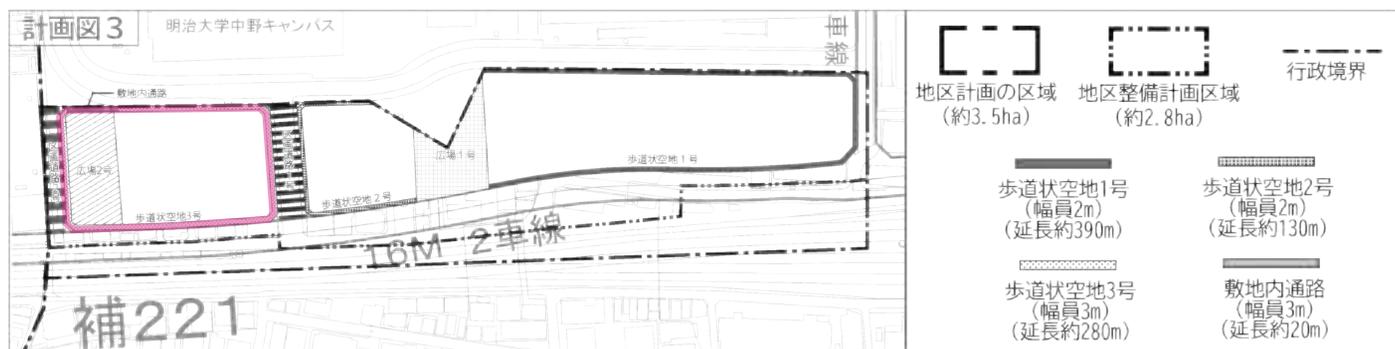
2-1. 囲町地区地区計画の内容

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他の公共施設

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

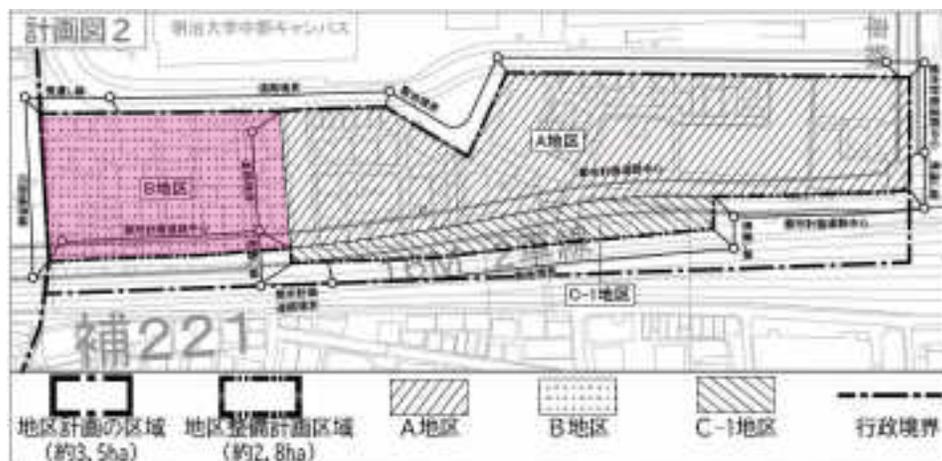


34

2-1. 囲町地区地区計画の内容

地区整備計画
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



2-1. 囲町地区地区計画の内容

地区整備計画
建築物等に関する事項
建築物等の用途の制限

A地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 - 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属する作業場で床面積の合計が150㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）
- 歩道状空地1号に面する建築物の1階及び2階の主たる用途は、次の各号に掲げるものとする。ただし、沿道のにぎわいの創出に配慮し、区長が土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。
 - 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの
 - 保育所その他これに類するもの

2-1. 囲町地区地区計画の内容

地区整備計画
建築物等に関する事項
建築物等の用途の制限

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

2-1. 囲町地区地区計画の内容

地区整備計画
建築物等に関する事項
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。



2-1. 囲町地区地区計画の内容

地区整備計画
建築物等に関する事項
その他の制限

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。

建築物の敷地面積の最低制限（A地区・B地区・C-1地区）

1,000㎡

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。

2-2. 囲町地区 関連都市計画の内容

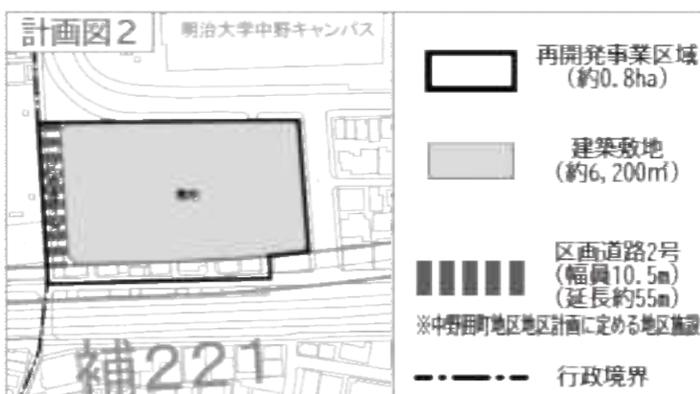
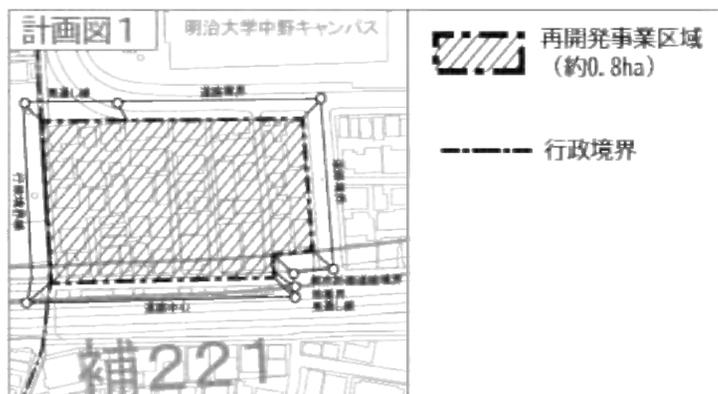
市街地再開発事業の決定

名称
囲町西地区第一種市街地再開発事業

公共施設の配置及び規模

施行区域面積
約0.8ha

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



市街地再開発事業の決定

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. 34,00㎡)
- 主要用途 : 共同住宅・店舗・事務所・駐車場等
- 高さの限度 : GL +90.0m
- 備考 : GLはT.P.+39.6mとする

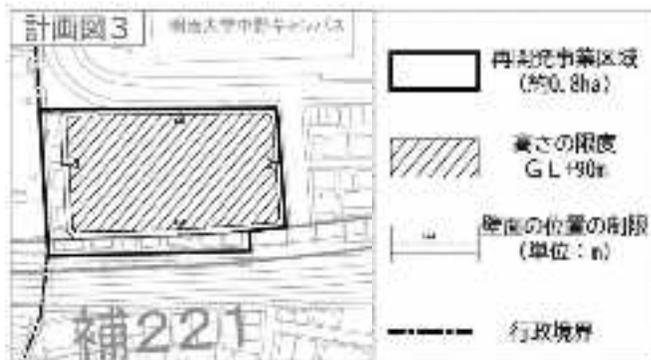
建築敷地の整備

- 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

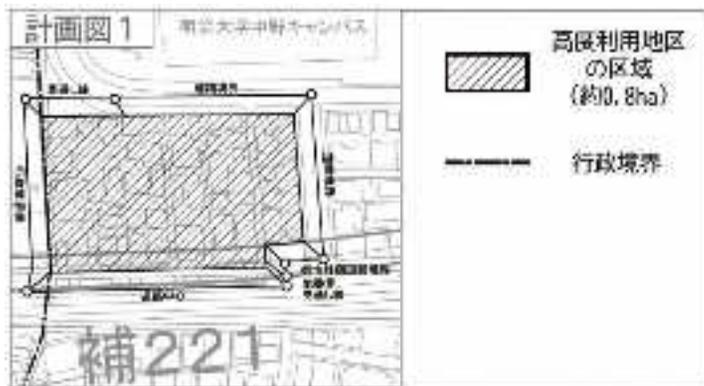
住宅建設の目標

- 戸数: 約 490戸
- 面積: 約 49,000㎡
- 備考: 共用部分を含む



2-2. 囲町地区 関連都市計画の内容
高度利用地区の変更

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



2-2. 囲町地区 関連都市計画の内容

高度利用地区の変更

- ※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。
- ※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。
- ※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又は隣地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。

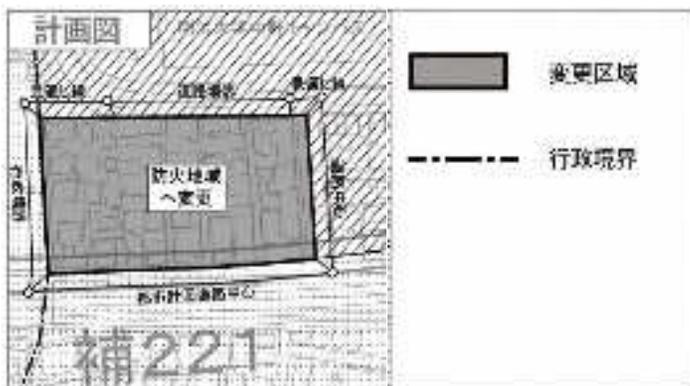
2-2. 囲町地区 関連都市計画の内容

防火地域及び準防火地域の変更・高度地区の変更

防火地域及び準防火地域の変更

変更前 変更後
準防火地域 → 防火地域

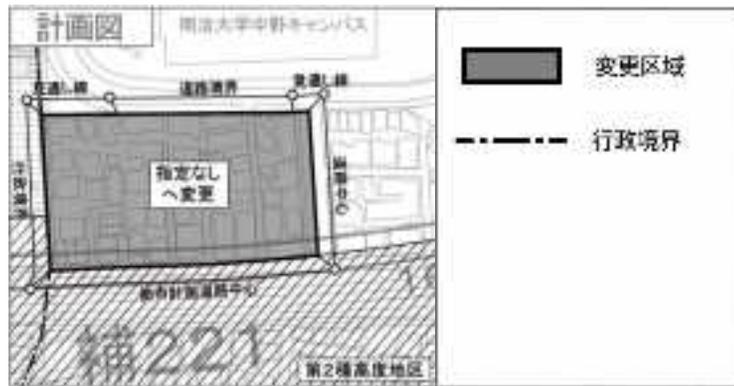
面積 約0.8ha



高度地区の変更

変更前 変更後
第2種高度地区 → 指定なし

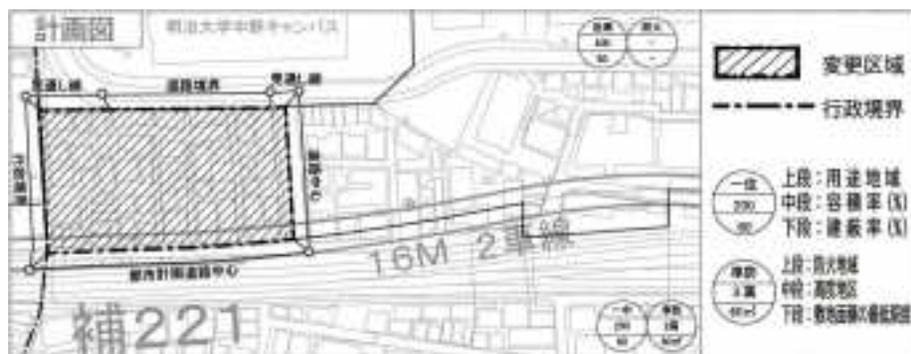
面積 約0.8ha



2-2. 囲町地区 関連都市計画の内容

用途地域の変更（東京都決定）

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



今後、本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となります。

※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。

第24期中野区都市計画審議会委員名簿

◎会長 ○副会長 (任期：令和3年(2021年)6月26日～令和5年(2023年)6月25日)

区分		氏名	備考
学識経験者 (5)	1	おおさわ まさはる ◎大沢 昌玄	日本大学理工学部教授
	2	おおさわ あきひこ ○大澤 昭彦	東洋大学理工学部准教授
	3	いながき けいこ 稲垣 景子	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授
	4	さなだ じゅんこ 真田 純子	東京工業大学環境・社会理工学院准教授
	5	だいもん はじめ 大門 創	國學院大學研究開発推進機構准教授
区民 (9)	6	たかはし さちこ 高橋 佐智子	中野区町会連合会
	7	たつみ まさふみ 辰巳 正文	中野区商店街連合会
	8	いしい ひろみ 石井 弘美	東京都宅地建物取引業協会中野区支部
	9	ふくしま けんや 福島 賢哉	東京都建築士事務所協会中野支部
	10	すずき てるお 鈴木 照男	東京商工会議所中野支部
	11	たかやま よしあき 高山 義章	中野工業産業協会
	12	きむら ふくみ 木村 福美	公募
	13	くろだ りか 黒田 理佳	公募
14	はやし まさあき 林 昌明	公募	
区議会議員 (7)	15	いちかわ しんたろう 市川 しんたろう	自由民主党議員団
	16	たかはし かずちか 高橋 かずちか	自由民主党議員団
	17	すぎやま つかさ 杉山 司	立憲民主党・無所属議員団
	18	ひやま たかし ひやま 隆	立憲民主党・無所属議員団
	19	ひらやま ひであき 平山 英明	公明党議員団
	20	くぼ りか 久保 りか	公明党議員団
21	ながさわ かずひこ 長沢 和彦	日本共産党議員団	
行政機関 (3)	22	うえはら みねたか 上原 源隆	東京消防庁中野消防署長
	23	ぬまた しんご 沼田 慎吾	警視庁中野警察署長
	24	すごう ともよし 周郷 友義	東京都第三建設事務所長

都市計画審議会委員は条例で25人以内となっている。

○：人事異動による委員変更

【令和4年(2022年)1月21日現在】