

令和4年度

第一回 中野区都市計画審議会

別紙2

意見書の要旨及び区の見解

意見書の要旨

東京都市計画地区計画「囲町地区地区計画」他関連都市計画の決定に係る都市計画の案を令和4年2月17日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定に基づき、40通（個人38通、法人2通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

名称	意見書の要旨	中野区の見解
東京都市計画地区計画「囲町地区地区計画」及び関連都市計画に関するもの	<p>I 賛成の意見に関するもの</p> <p>29 通</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 囲町地区は駅直近の立地であるにもかかわらず、木造低層の建物が多く土地が有効的に活用されていない。再開発により土地の有効活用を図ってほしい。囲町地区は15年ほど前から再開発の検討を行ってきたので、成就してほしい。 2. 囲町地区は木造の建物が多く老朽化が進んでいる。また、幅員4m未満の狭隘道路が多くあり緊急車両の出入りが困難であるため、地震などの災害時に倒壊の恐れがあり居住者が心配である。都市計画道路補助221号線の整備やオープンスペースの確保、建物の不燃化・耐震化を図るため、再開発により安心・安全なまちづくりを行うべきである。 3. 補助221号線の整備による中野駅への安全で快適な動線確保など中野駅周辺がより良くなることを望む。 	<p>中野区の見解</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 囲町地区まちづくり方針において囲町地区は高度利用を進めることとしており、長期に亘り市街地再開発事業の実施を検討してきた。意見を参考に事業の実現を図っていく。 2. ご意見の通り、地区として防災性やオープンスペースの不足の課題を抱えており、市街地再開発事業により安心・安全なまちづくりを実現していく。 3. 市街地再開発事業にて補助221号線を整備することとなり、歩車分離のなされた安全で快適な交通動線の確保を目指していく。

4. 囲町地区は木造の建物が多く老朽化が進んでいるため、地震時に倒壊の恐れがないか心配である。また、囲町地区は武蔵野台地に位置しており、浸水の恐れはないと思うが、近年の異常気象には注視すべきである。再開発建物は止水板や非常用発電機、非常時の備品を備えているため有事の際でも生活環境を著しく侵されることはないと考えられる。再開発により安心・安全なまちになることを望む。
 5. 囲町西地区周辺には四季の都市やたかはら公園などの緑のあるオープンスペースが整備されているが、囲町東地区と囲町西地区で1,000戸以上の住宅を供給し、かつ大学が複数存していることから十分なオープンスペースがあるとは言えない。囲町地区の再開発にて広場整備を進めてほしい。
 6. 囲町地区は地区内に幅員4m未満の狭あい道路が多くあり緊急車両の出入りが困難である。四季の都市が広域避難場所として設定されているが、囲町地区は北側のフェンスや緩衝帯があるため、四季の都市に避難するには、お祭り広場を経由する必要があるため、時間を要し、導線効率が悪い。地区南側道路は幅員とは言えず有事の際に通行できない可能性があり、避難経路の確保が困難となる。再開発により歩行者導線を確保し、安全な避難経路を整備することを望む。
4. 囲町地区はご意見にある通り防災性の課題があり、市街地再開発事業により課題解決を図っていききたい。
なお、施設建築物の詳細な災害対応の仕様については、今後組合にて検討していくこととなる。
 5. 囲町東地区市街地再開発事業にて約1,000㎡、囲町西地区市街地再開発事業にて約940㎡の広場がそれぞれ整備されることとなる。
 6. ~7. ご意見の通り囲町地区として狭あい道路、避難経路の確保といった課題があり、ご意見を参考に市街地再開発事業の実施により防災性の向上を図っていききたい。

7. 地区内に幅員 4m 未満の狭あい道路が多くあり緊急車両の出入りが困難である。また、夜は暗い道が多い。再開発により安全なまちとなることを望む。
8. 中野駅の新西口改札及び補助 221 号線の整備により中野駅へのより安全で快適な導線が確保されることを望む。また、囲町地区は木造の建物が多く老朽化が進んでいるため、地震時に倒壊の恐れがないか心配である。再開発により不燃化・耐震化を図り安心・安全なまちとなることを望む。
9. 中野駅周辺は各所で開発が起こっており、囲町東地区でも市街地再開発事業の工事が始まる。15 年ほど前から再開発の検討を行ってきた囲町西地区だけが取り残されることなく、駅周辺の一角として再開発を進めていくべきである。
10. 囲町地区は中野駅まで 10 分以内の好立地で潜在能力がある。また、住民合意形成が進み成熟時期と考えている。
地区全体の住環境を考えるならば、木造低層建物の不燃化実施、地区内の幅員 4m 未満の狭あい道路の解消による緊急車両の出入口確保や災害時の避難通路確保が最低限必要である。中野サンプラザの再開発、新改札の整備、駅前広場の整備など多くの開発予定があり、囲町地区も周辺開発と連携しながら進めるべきである。
8. ご意見にある通り、囲町地区として防災性の課題があり、市街地再開発事業にて補助 2 2 1 号線の整備と合わせて歩車分離のなされた安全で快適な交通動線の確保と防災性の向上を目指していく。
9. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 にて中野駅周辺全体のまちづくりの将来像を示しており、その実現のためには囲町西地区の市街地再開発事業も不可欠である。囲町西地区をはじめ、各地区の事業を推進し、中野駅周辺のまちづくりを推進していきたい。
10. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 にて中野駅周辺全体のまちづくりの将来像を示しており、囲町地区は土地の高度利用を進め、多様な都市機能を導入することとしており、また防災性の課題を持つ地区である。
これら中野駅周辺全体の将来像の実現や囲町地区の課題解決のために市街地再開発事業を実現していきたい。

11. 現在子育て中だが、補助 221 号線の整備の必要性を切に感じる。人通りが多く自転車やバイクも多く走り、スピードを出している。歩道と車道の区別がないので、ベビーカーを押しているとすぐ横を自転車や大型車が通り過ぎていき、危険である。再開発によって道路が整備され、子どもと散歩できる緑のスペースができることを望む。他地区の方で囲町は路地裏があってノスタルジックなところが良いと言う方がいるようですが、地区内に住んでいる人間そして私達若い世代のこともっと考えてほしいと思います。
12. 囲町西地区は古い木造家屋が密集しており、狭あい道路と行き止まりの多い地域である。その中で、建物修繕工事の車輛を路上に何日間も駐車したり、ご自宅の庭木の処分に「たき火」を行っているところが見受けられる。また、最近では高齢者の一人暮らしや空き家も増えてきて、ごみ集積所の清掃当番の協力者が少なく、不法投棄ゴミが放置されたままのことが多く、美感を損なうだけでなく放火などが心配である。再開発に反対する人もいるが、ぜひ再開発事業を積極的に推進し安心して次世代に残せる町にしてみらいたい。
13. 囲町の立地の良さを生かして、道路環境を整え災害に強い町に生まれ変わることを切望する。囲町西地区内において、再開発事業は民間業者と行政が二人三脚で利潤を追求し地権者の資産を奪うものであるという情報を広めたり、
11. 囲町地区の2つの再開発事業の実施により、地区内道路の歩車分離がなされ、安心・安全な交通動線が確保されることとなる。いただいたご意見を参考に、市街地再開発事業及びまちづくりを推進していきたい。
12. ご意見の通り囲町地区として狭あい道路、行き止まり道路と行った課題があり、ご意見を参考に市街地再開発事業の実施による防災性の向上やまちづくりの推進を図っていききたい。
また、一般的に事業実施により焚き火、空き家、不法投棄に関する課題は解決されるものと見込まれ、高齢者の一人暮らしについても関連部署と連携し必要な対策を講じていく。
13. 囲町地区まちづくり方針において高度利用を進め多様な都市機能を導入することとしており、また防災性に関する課題もあることから、将来像の実現と課題解決のためにも市街地再開発事業の実施が必要である。

地権者の不安を煽る人がいる。「まちづくりのコンセプト」を全く理解しようとしなない身勝手な行動に憤りを感じますが、住人同士で話し合うことはあっても争うことはしたくありません。どうか理不尽な反対勢力に屈せず、正しく市街地再開発事業を進めていって頂きたいと思います。

14. 私の家系は80年近く囲町に住んでおり大変愛着がある。しかし、このままでいいとは全く思わない。それは、沢山の問題点が解決されないままである。

木造密集地域であり、救急車や消防車が入れない狭い道路が多く、高齢化が進み空き家も目立ち始めている。若い世代には安全、安心で緑豊かな町としてバトンタッチしていきたい思いである。再開発事業によって長年に渡り解決されなかった点を解決し住み続けたい街となることを願う。

15. まちづくりは、未来永劫継続的に行われる。時代に合わせ魅力的なまちを創り上げるのは住民の義務でもある。囲町西地区が都市計画決定を目前としており、様々な不安を乗り越え生まれ変わったまちで再び暮らしたい。

16. 囲町西地区では権利者の約8割が開発に賛同しており、今後の本組合設立に必要な法定要件2/3を満たしている。一方囲町西地区内には賛同していない権利者もいるため、そういった方々にも配慮しながら進めてほしい。

区としても、現在様々な意見をお持ちの権利者がいらっしゃることも把握しており、事業の公共性やまちづくりの意義などにご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけ、事業の実現を図っていく。

- 14.～15. 中野駅周辺では警察大学校等跡地の開発を皮切りに、100年に一度と言われるまちづくりを各地区で推進しているところである。囲町西地区においても市街地再開発事業の実現により、中野駅周辺のまちづくりを推進し、後世に誇れるまちづくりを推進していきたい。

16. 本事業は上位計画に定める街の将来像の実現や地区の課題解決に必要なものであり、一定のご理解をいただいている反面、様々な意見をお持ちの権利者がいらっしゃることも把握している。引き続き事業の公共性やまちづくりの意義などにご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけ、事業の実現

17. 準備組合開催の説明会や事務局員の戸別訪問により、事業の概要やスケジュールなどの情報は随時入ってくる。まちづくりの検討自体は何年も前から行っているため、今後も情報の提供を徹底したうえで進めてほしい。

18. 囲町地区では10年以上前からまちづくりの検討を行ってきた。囲町東地区ではこれから工事が始まる段階にある。囲町西地区としても囲町東地区に遅れをとらないように計画を進めてほしい。

19. 囲町地区は高齢者が多いため、今後空き家が増えていくのではないのかと思っている。高齢者が居住していても息子や孫の世代が同居していれば空き家になることはないが、必ずしも全家庭がそういう状況にはない。家族構成や生活スタイルが年々変化していく中で戸建ての管理をする事は重労働である。囲町西地区内の権利者全員がマンション生活を望んでいるわけではないが、再開発により住宅を整備することで幅広い世代の誘致を行い、活気のあるまちにしてほしい。

を図っていく。

17. これまでも中野区及び準備組合にて周知を行ってきたところであるが、今後も引き続き継続し、まちづくりの推進を図っていききたい。

18. ご意見にある通り、囲町東地区においては令和4年2月の権利変換計画の認可により、事業が本格化している。一方囲町西地区については都市計画決定後の組合設立認可手続きに向けて、事業の公共性やまちづくりの意義などにご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけ、なるべく早期の事業実施を目指していく。

19. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3において、職住近接のライフスタイルの実現や、高齢者がいつまでも住み続けられる多機能な住宅や、ファミリー層が暮らしやすい良質な住宅が供給され、駅周辺の定住人口の増加を目標としており、市街地再開発事業による実現を目指すと共に、エリアマネジメント等により事業後も継続したにぎわい形成を目指していく。

なお、市街地再開発事業は権利変換によって施設建築物の床の取得が原則であるが、権利者の希望によっては金銭による補償を受け、地区外に代替物件を取得することも可能な事業となっている。

II 反対の意見に関するもの

7 通

(内、意見の一部に都市計画に関する反対意見を含むもの 4 通)

20. 高円寺北一丁目という低層住宅地の隣接地で、南東の採光を遮る形で高さ 90m もの高層ビル群を建てる計画は納得できるものではない。

高円寺北一丁目の住民の日照を奪い、深刻な風害に晒すことについてどう考えているのか。

警察大学校跡地へ明治大学が建築を行う際は大学と地域住民の話し合いにより周辺環境へ配慮したことと比べ、区の計画は周辺への影響を軽んじている。明治大学校舎の高さを超えないようにすべきである

また、中野区の方針として、警察大学校跡地の建物高さは、NTT ドコモ中野ビルの線に揃えるというものがあったが、それを超える変更は土地の高度利用の一言で片付けられるものではない。

20. 囲町地区におけるまちの将来像の実現や地区の課題の解決には土地の高度利用が必要であり、また防災性に関する課題解決や居住者の生活再建も踏まえ、市街地再開発事業による整備が必要である。

建物高さについては、中野駅周辺の街並み形成として中野駅新北口駅前エリアを中心に周辺部に向けて建物高さを低減していくとともに、東京警察病院へのヘリコプターの侵入角度の確保を考慮し、90m としている。

その上で、周辺環境への配慮として、日影規制については、囲町西地区内の日影規制は無くなるものの、地区外の日影規制に変更はなく、特に地区西側の低層住宅街（第 1 種低層住居専用地域区域）については現状の制限にて計画することとなる。

風環境については、準備組合がコンピューターシミュレーションによる検討を行っており、建築後においても概ね建築前の評価指標と同等である「低中層市街地相当の風環境」が保たれる計画となっている。

また、中野四季の都市の建物高さについては、「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」に基づき整備したものである。なお、本事業の建物高さは囲町地区まちづくり方針に基づき、NTT ドコモビルよりも低い計画となっている。

- | | |
|---|---|
| <p>21. 過去の中野四季の都市の開発による騒音・風害・日影増などの影響について中野区は責任も取らず反省もないままに、その隣接地で行われる今回の都市計画変更を進めるべきではない。</p> | <p>21. 中野四季の都市の開発は「再開発等促進区を定める地区計画」を用いて各開発事業者が整備したものである。その中で環境への配慮として、日照・風環境等についての検討を行い必要な対策を講じることを確認した上で開発を行っている。本事業においても風環境・日影に関する検討、対策を行い、騒音に関しても条例に基づいた規制値内にて事業を進めていくこととなる。</p> |
| <p>22. 高層マンションについては建設反対である。
周辺への日影の影響に配慮し、建物配置はなるべく南側、建物高さはより低くすべきである。</p> | <p>22. 囲町地区におけるまちの将来像の実現や地区の課題の解決には土地の高度利用が必要であり、また防災性に関する課題解決や居住者の生活再建も踏まえ、市街地再開発事業による整備が必要である。本事業の建物計画は、周辺環境へ配慮し、囲町西地区西側に広場を配置し、建物は東側へ配置し、建物高さを含む施設計画は周辺の日影規制を遵守したものとしている。</p> |
| <p>23. 今回の計画は、ディベロッパー・ゼネコンが莫大な利益を得るだけで、周辺住民の利益にはならず、開発後の関連開発等と併せて多額の税金が還流することになる。それは将来の行政の財政圧迫につながり、行政サービスの低下につながるものなので、行うべきではない。一日も早く、この行政ぐるみのディベロッパー・ゼネコン支援の仕組みを解体すべきである。大企業に税金を還流させて大儲けさせるといった従来型の税金の使い方では国民の命を守ることにはならない、国民の幸せにはつながらない。これからの行政がやるべきことは国民をケアするサービス基盤を充</p> | <p>23. 区としては、市街地再開発事業による上位計画に定めるまちの将来像の実現、地区の課題解決や都市計画道路の整備等事業の公共性を鑑み市街地再開発補助等を行っていくが、補助等採択にあたっては事業内容、費用対効果等を精査し、適正に補助等を行っていく。</p> |

実させることである。国民の住環境を守り、幸せな生活への道を示し、消費購買力を高めることである。住民の自由と権利をより尊重して拡充していくことである。行政は、税金、まちづくりの仕組みを国民生活の向上にこそ活かすという本来の姿に立ち返るよう求める。

24. 市街地再開発事業に反対する。

市街地再開発事業は非常に落ち着いた住み心地の良い現在の環境を阻害するものであり、戸建住宅の取得維持に傾けて来た者の長年の努力を踏みにじることに外ならない。

囲町西地区は中野駅周辺のまちづくりに組み込まれる必要のない地域で、駅から程よく離れた閑静な住宅街を形成しており、今の住まいに充分満足して暮らしているので、マンション暮らしが今よりも快適になるとは到底思えない。地権者の意向にかかわらず転居を望まない者まで無理やり高層ビルに移住させようとの計画には賛同できない。

防災の観点からもこの地域は高台に位置しているので水害の恐れはありませんし、火災の際にも高層ビルに居住しているよりも余程速やかに避難できるはずです。今後、都市計画道路221号線が整備されることに伴ってさらに安全性は高まるに違いない。

24. 囲町地区におけるまちの将来像の実現や地区の課題の解決には土地の高度利用が必要であり、また防災性に関する課題解決や居住者の生活再建も踏まえ、市街地再開発事業による整備が必要である。

地区の防災性については、指摘のとおり水害については比較的危険度が低いですが、避難所への安全な避難路が確保されていない敷地があり、木造、防火木造の建物が多く地区全体として防災性の向上が必要な地区である。

上位計画に定める将来像を実現し、地区の課題を解決し、まちづくりを推進するため、市街地再開発事業を進めていきたい。

- | | |
|--|---|
| <p>25. 当地区は隣接する杉並区に続く閑静な住宅街であり、高層マンションを建てるべきではない。にぎわいを求めるのではなく、静かな今の環境を守っていくべきだ。</p> <p>高層マンションは周囲に電波障害等を招き将来起きるであろう大地震時に大きな不安が残る。</p> | <p>25. 囲町地区は駅直近に位置するものの、木造住宅が密集しており、オープンスペースが不足しているなどの課題を有する。一方、中野駅周辺では商業・業務・都市型住宅等の機能集積が求められている。</p> <p>これら地区の課題解決をし、コンパクトな都市づくりを実現し、かつ地区内居住者が引き続き地区内にて生活再建を行うため、土地の有効かつ健全な高度利用が必要である。</p> <p>一方、周辺の住宅環境に配慮し、囲町地区の2つの再開発事業においては、駅直近の東地区東側に業務・商業機能を導入し、囲町西地区については住宅中心の市街地再開発事業としている。</p> <p>なお、電波障害については、準備組合にて影響範囲を予測・調査し、電波障害が明らかになった場合は共同受信設備設置等の対策を行うこととなる。</p> |
| <p>26. 計画建物の高さについて、周辺住民との話し合いの場を設け再考すべきである。</p> | <p>26. 本計画の建物高さは中野駅周辺の高層建築群による景観形成、警察病院のヘリコプターの侵入角度の確保等を踏まえ、90mとして都市計画の素案を作成している。</p> <p>その後、中野区において素案説明会、中野区ホームページによる意見募集、案の説明会、縦覧及び意見書の受付を行うと共に、準備組合が周辺住民への施設計画の戸別説明を行い、様々な意見を踏まえ今回案を定めているものである。</p> |
| <p>27. 約2年前に行われた意向調査の結果をもって都市計画を推進するのは不適切である。</p> | <p>27. 本市街地再開発事業についてはまちづくり方針で定めた将来像の実現や地区の課題解決に必要な事業であることから、意向調査、準組加入者数、事業の公共性等を総合的に判</p> |

28. 全員が納得しないままに計画のみが力と金で進み、少数派の声がねじ伏せられ、有無を言わずに従わなければならないことはあってはならないはずだ。

今まで通り普通に自分の家で暮らしたい。

29. 本地区の都市計画決定にあたり、2020年8月の準備組合アンケートにおいて、「事業の検討を進めて欲しい」と「検討を進めることに反対はしない」の回答が合わせて8割を超えたということだが、「検討を進めることに反対はしない」という回答は「進めて欲しい」にはあらず、あくまで白紙状態と解釈すべきである。

その後、2022年1月には区宛に「都市計画を決定しないで欲しい」旨の要望書が14件提出されており、これらの声を無視して強引に進めている。

断して進めている。

現在一定のご理解をいただいている反面、様々な意見をお持ちの権利者がいらっしゃることも把握している。引き続き事業の公共性やまちづくりの意義などにご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけていく。

28. 中野区では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まちづくりを推進している所である。権利者の間でも様々なまちづくりの議論がなされてきたが、その中で、本地区内では権利者による市街地再開発準備組合が設立され、全体説明会や戸別面談などにより意見交換を行ってきた。現在様々な意見をお持ちの権利者がいらっしゃることも把握しており、引き続き、事業の公共性やまちづくりの意義などにご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけていく。

29. まちづくり方針で定めた将来像の実現や地区の課題解決のために市街地再開発事業の必要性についてご理解をいただいている方が一定数いる反面、様々な意見をお持ちの権利者がいらっしゃることも把握している。実際にご意見にある要望書以外にも地権者の方から都市計画やまちづくりに関する意見をいただいております。意見の内容によっては準備組合と共に、積極的な対応を行っている。引き続き様々な意見に耳を傾け、事業へのご理解をいただけるよう丁寧な説明を心がけていく。

- | | |
|--|---|
| <p>30. 囲町以外にも今後の中野駅周辺開発のために超高層ビルを乱立させることができるようにしている。</p> | <p>30. 本都市計画変更区域は囲町地区に限られており、囲町以外の地区で現状の建築物の形態規制が緩和されるものではない。</p> |
| <p>31. 囲町西地区に関しては通常通りの手法で解決でき、市街地再開発事業で地権者の私権を大きく制限するほどの公共性は見出せない。</p> | <p>31. 本事業は、上位計画に定める将来像の実現、道路・広場・歩道状空地等の整備による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の実現のために必要な事業である。</p> |
| <p>32. 地区西側に位置する建物については事業区域に入れなくても問題ないのではないかと。</p> | <p>32. 上位計画に定める将来像の実現、道路・広場・歩道状空地等の整備による地区一帯の安全性や、地区全体の防災性の向上のためには、囲町西地区全体での事業実施が不可欠である。</p> |
| <p>33. 説明会の開催に関して、高円寺北1丁目の住人に対して招集を掛けなかった理由を伺いたい。
中野区の開発計画で実際に影響を受ける高円寺北1丁目の住人に説明会を開催していないのではないかと。
都市計画案に関する説明会の資料は高円寺北1丁目の住民に配布したのか。
中野囲町西地区市街地再開発準備組合が近隣説明に回ったが、その対象者のうち何人が中野区主催の説明会に参加したのか。</p> | <p>33. 素案説明会の周知については、中野区ホームページ・中野区報への掲載、高円寺北一丁目町会への情報提供を、案の説明会については、中野区ホームページ・中野区報・杉並区ホームページ・杉並区広報への掲載を行なっている。
これらの説明会については、参加に制限はかけておらず誰でも参加可能なものである。
また、説明会資料の戸別配布はしておらず、中野区ホームページにて公表している。
なお、準備組合が近隣説明を行った区域の方の説明会への参加人数については集計していない。</p> |

	<p>Ⅲ その他の意見に関するもの</p> <p>2通</p> <p>(内、意見の一部に都市計画に関するその他の意見を含むもの 2通)</p> <p>34. 説明会の開催について、中野区だけでなく杉並区側にも十分な周知をお願いしたい。</p> <p>35. 区画道路2号から中野四丁目地区の区画道路に直接接続する構造にすると、通行車両が増加し、現状でも歩行者、自転車、自動車交通が多い道路が、より一層危険になる。</p> <p>36. 90mの高層ビルを西地区に建設した場合の台風発生時のシミュレーションを提示すべきではないのか</p>	<p>34. 素案説明会の周知については、中野区ホームページ・中野区報への掲載、高円寺北一丁目町会への情報提供を行なっている。</p> <p>案の説明会については、中野区ホームページ・中野区報・杉並区ホームページ・杉並区広報への掲載を行なっている。</p> <p>35. 区画道路2号と中野四丁目地区の区画道路については、将来杉並区部分も含む補助221号線の整備に合わせて直接接続していく。区画道路2号について、現状は歩車分離がなされていないが、整備後は歩車分離がなされた安心・安全な動線が確保されることとなる。</p> <p>36. 風環境については、環境アセスメントにおける基準と同等の検討により、風環境評価指数の指標の前後比較を準備組合がコンピューターシミュレーションにより行っている。なお、風環境については日常的な環境を想定しており台風などの特異的なものについては対象としていない。</p>
その他の意見	<p>I 賛成の意見に関するもの</p> <p>3通</p> <p>37. 安全・安心な町を作りたい そのために公園等のオープンスペース、建物の不燃化、耐震化を図るべきと考える</p>	<p>37. 区としてもオープンスペースの拡充、不燃化や耐震化は必要と考えており、安心・安全なまちづくりを推進していく。</p>

38. 一地権者として、これまで同様、中野区・東京都の支援を仰ぎながら安心・安全な街づくりを進めて参りたいと願う。中野区の引続きのご支援をお願い申し上げます。

II 反対の意見に関するもの

2通

(内、意見の一部にその他の事項に関する反対意見を含むもの 2通)

39. 地権者達は管理費・共益費・修繕積立金や駐車場代といったその後続く新たな支出の不安を抱え続ける。

40. 現在の住宅に住み続けたい。また、今まで築いた財産を脅かされ損をすることは、財産権及び生存権の侵害である。

41. 代替地の提案もあるが、現在の土地・建物と同条件の代替地があるとは思えない。

III その他の意見に関するもの

2通

(内、意見の一部にその他の事項に関するその他の意見を含むもの 1通)

38. ご意見の通り、安心・安全なまちの実現に向けて、関係機関とも協力しまちづくりを推進していく。

39. 管理費等については、準備組合より、今後の全体説明会や個別面談の機会に示されると思う。土地の評価額等についても今後準備組合より示されていくこととなる。

40. 市街地再開発事業では、都市再開発法に基づき現在の土地建物の評価額を算出し、権利変換により新たに建築された建物の等価の床を取得するか、金銭による補償を受けて転出し、地区外に代替地の取得も可能であり、現在の財産は適切に補償されることとなる。

41. 準備組合より、生活再建に向けた代替地の提案について協力する旨を聞いている。

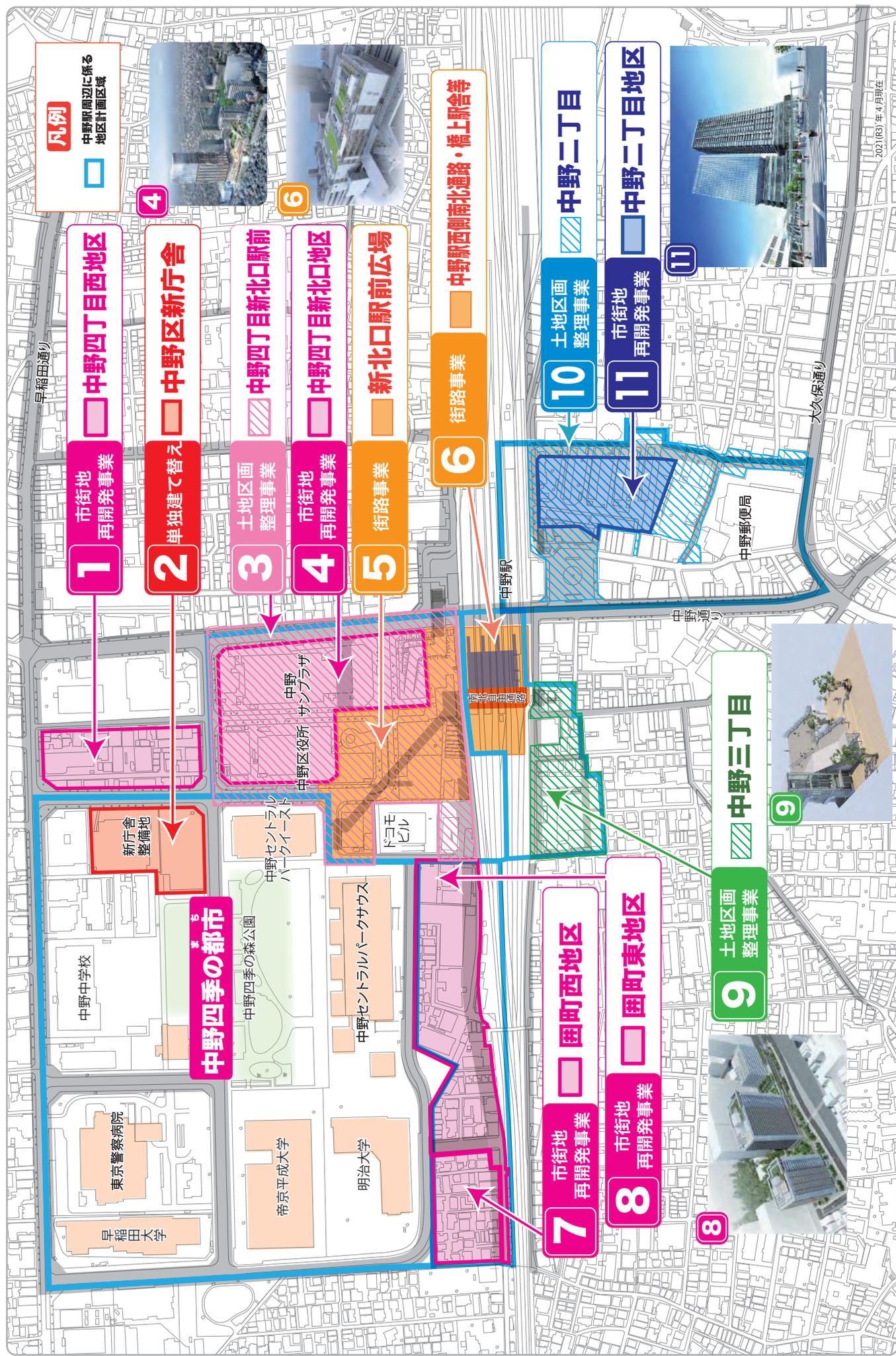
	<p>42. 中野区は単身者が多く、地区内のアパートも外国人含め単身の賃貸居住者多く、入れ替わりもあるため、顔が見えず不安がある。その上、囲町地区は狭あい道路が多く、夜は道が暗く人通りも少ないため、防犯上の不安がある。再開発建物竣工後にも、若い担い手が増えて、町会活動を継続していけるようにしてほしい。</p> <p>43. 複数回の引っ越しや、将来の管理費や駐車場代の負担増が心配である。しっかりとした相談や提案をお願いしたい。不安がないようにしてもらいたい。</p>	<p>42. 市街地再開発事業後においても、安心安全の取り組みや地域活動の支援等を行っていききたい。</p> <p>43. 複数回の引っ越し、将来の管理費や駐車場代については準備組合が権利者を対象に複数回の説明会や個別面談を開催しており、生活再建について理解を深めていくこととしている。</p>
--	---	---

国町地区に係る都市計画案件について 説明資料

1. 国町地区まちづくり方針（改訂版）について
2. 国町地区の都市計画変更・決定内容について



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（改訂版）について

1-2. 主な関連・上位計画

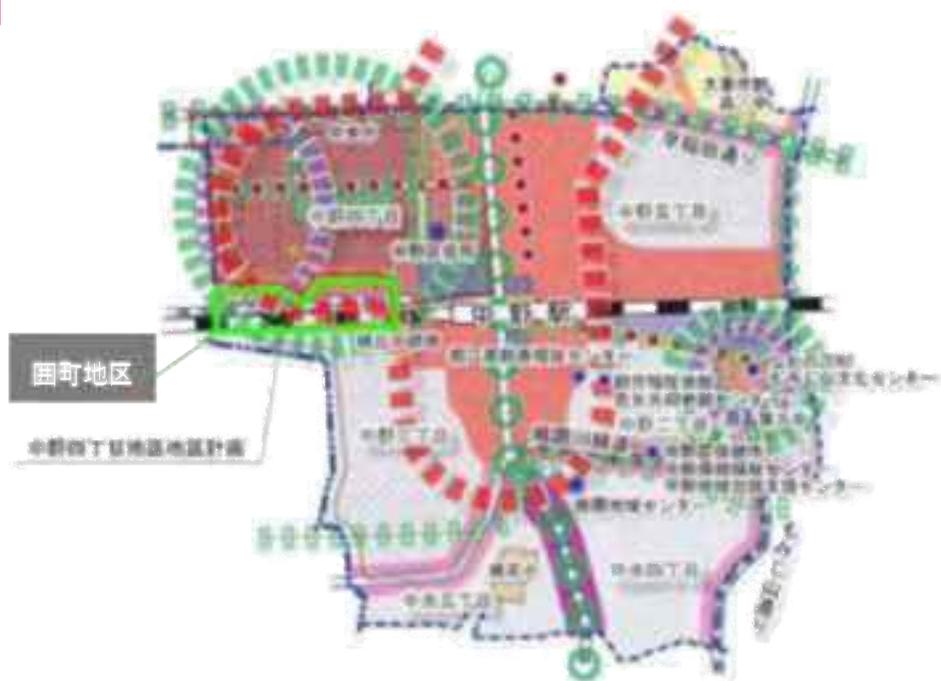
中野区都市計画マスタープラン

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. 田町地区まちづくり方針（改訂版）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。

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。



1. 田町地区まちづくり方針（改訂版）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。



1-2. 主な関連・上位計画

中野駅地区整備基本計画
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

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。



1-2. 主な関連・上位計画

中野駅地区整備基本計画
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

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。



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

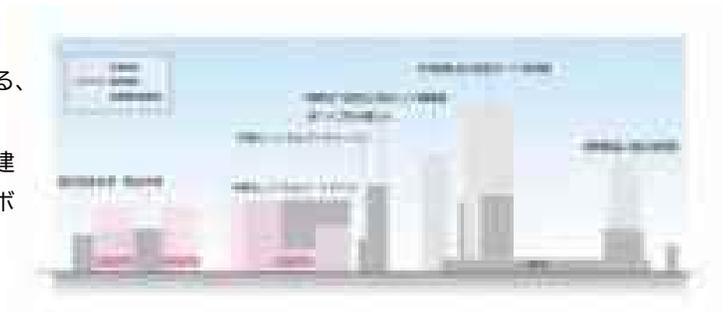


囲町西地区の住宅棟のイメージ

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

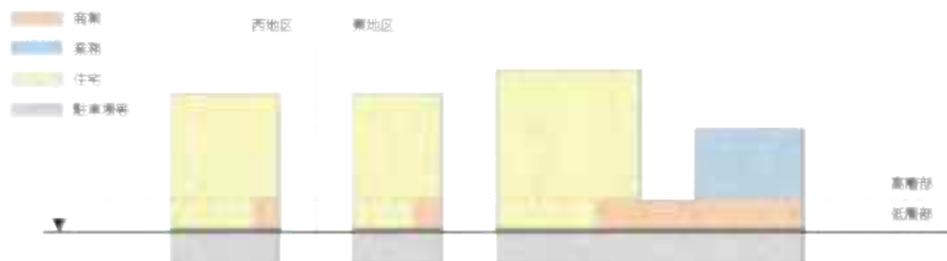
- ・ 駅周辺の中野の顔及び東京の新たな顔となる街並みの形成
- ・ 中野及び東京の新たな顔として、個性的で新しい魅力を発信する、活気にぎわいにあふれたまちを目指す
- ・ 中野駅新北口駅前エリアを中心に、中野駅周辺に立地する高層建築群とその周辺が一体的なまとまりをもった東京の新たなシンボル、ランドマークとなることを考慮
- ・ 広域中心拠点にふさわしい新たな街並み形成



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）

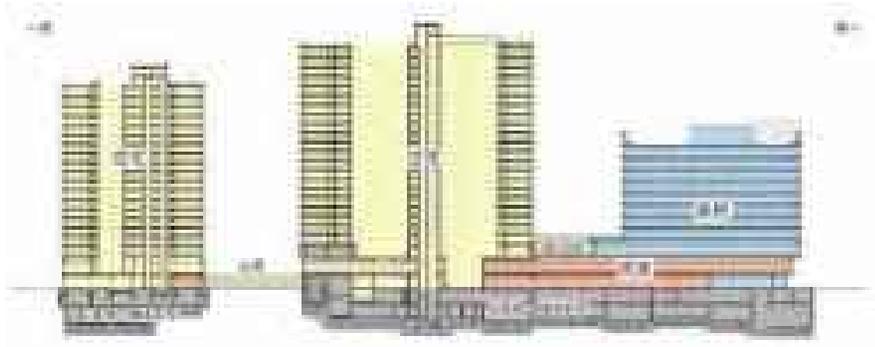
名称 囲町西地区第一種市街地再開発事業
 施行区域面積 約0.8ha
 施行予定者 囲町西地区市街地再開発組合
 導入用途 住宅、商業



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

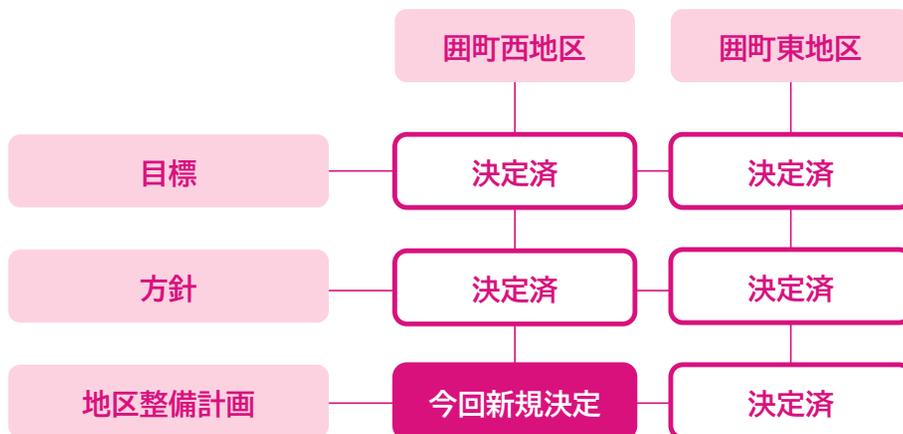
用途地域の変更（東京都決定）

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

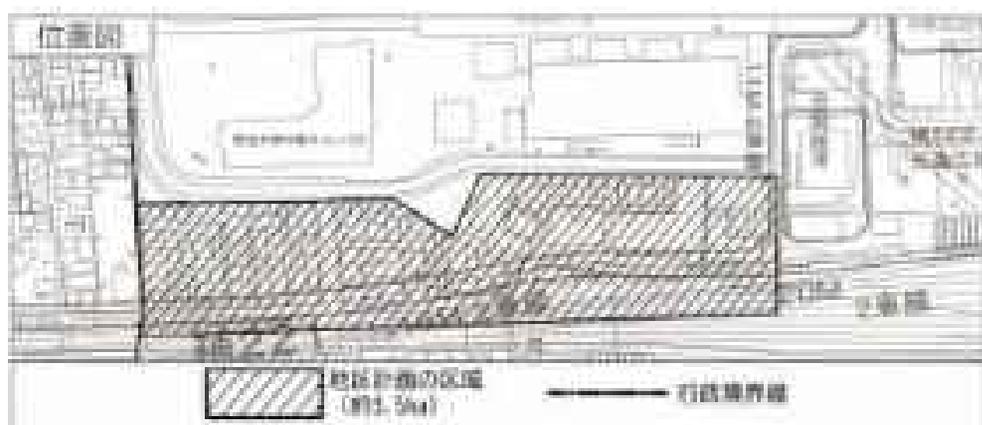
2-1. 囲町地区地区計画の内容

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。

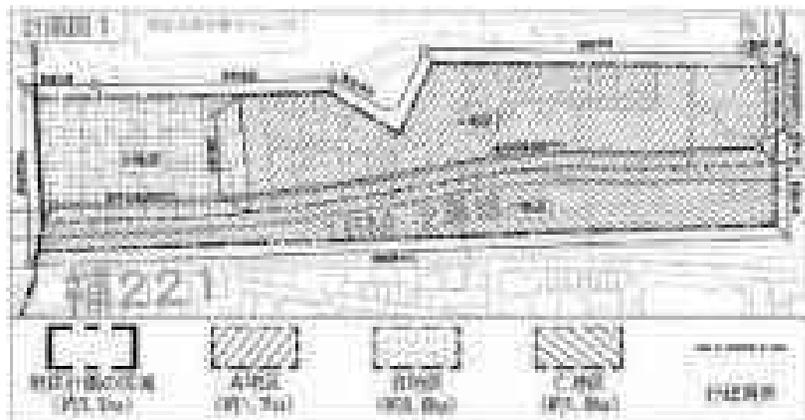
2-1. 囲町地区地区計画の内容

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な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

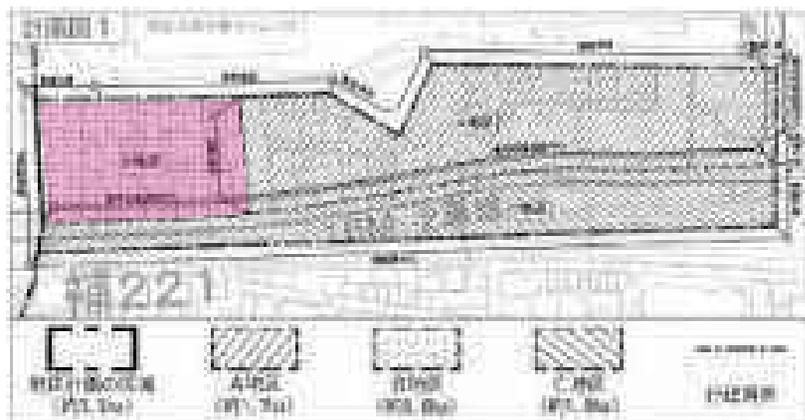
隣接する地区との連携を図りながら、中野区の「広域中心拠点」を形成するため、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める

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

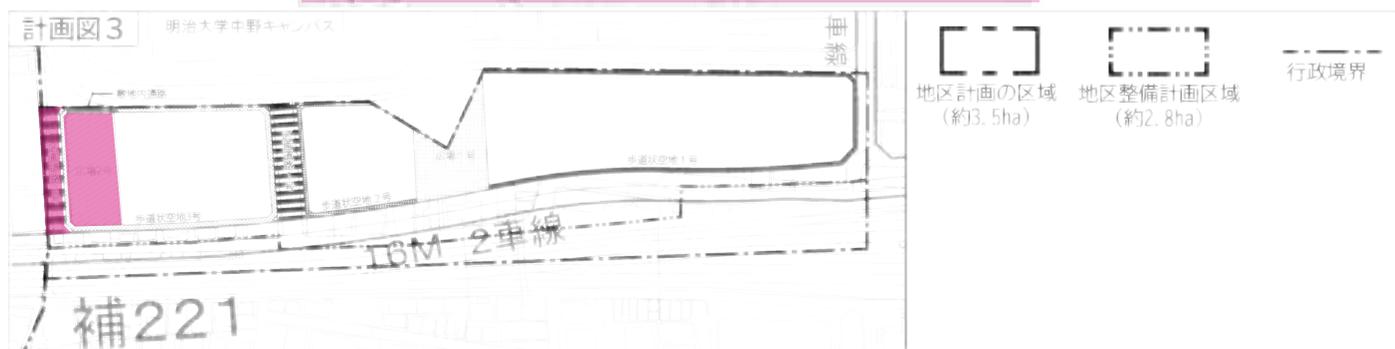
面積 約2.8ha

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	16.5m	約55m	拡張

その他の公共施設

名称	面積	備考
広場1号	約1,000㎡	新設 (区内の既存駐車場土入れに併設)
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

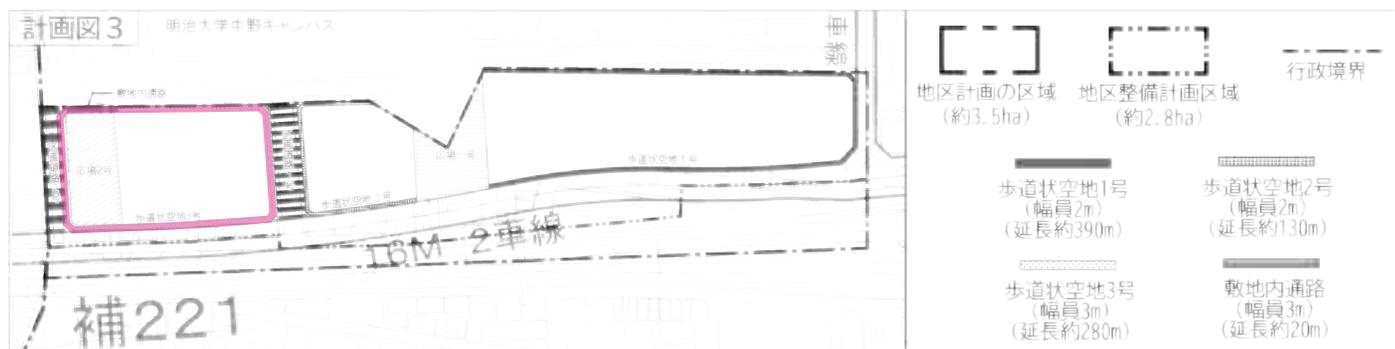
2-1. 囲町地区地区計画の内容

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	1.0m	約390m	新設
歩道状空地2号	1.0m	約130m	新設
歩道状空地3号	1.0m	約280m	新設
敷地内通路	1.0m	約20m	新設

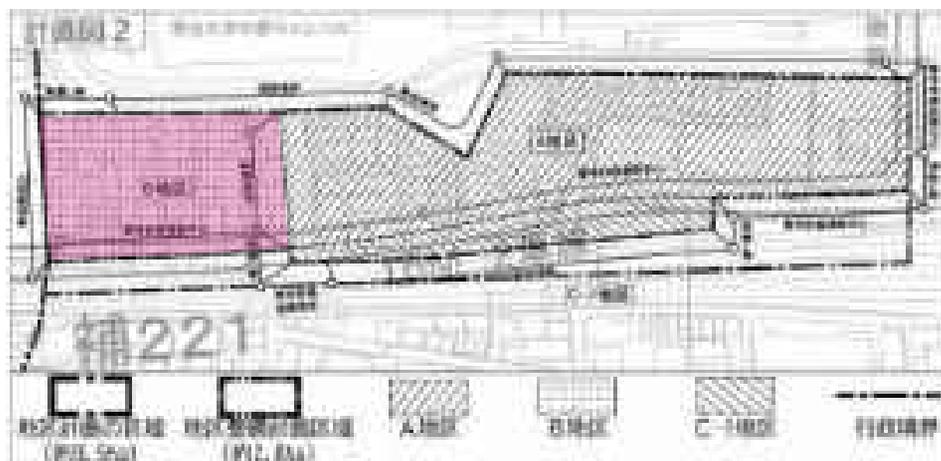


34

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

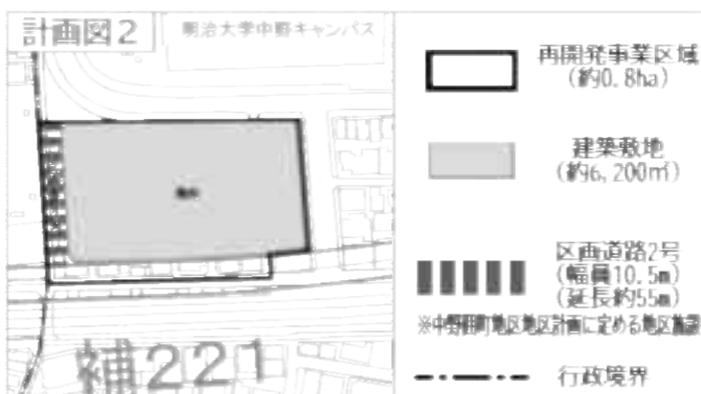
名称
囲町西地区第一種市街地再開発事業

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足利を通り	新設
区画道路	区画道路2号	幅員10.5m 延長約55m	延長



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 34,000㎡)
- 主要用途 : 共同住宅・店舗・事務所・駐車場等
- 高さの限度 : GL +90.0m
- 備考 : GLはT.P.+39.6mとする

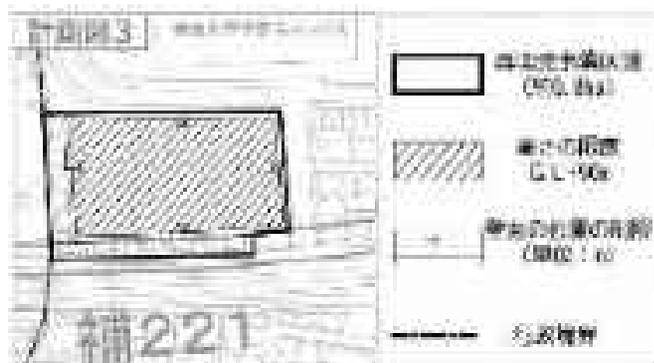
建築敷地の整備

- 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

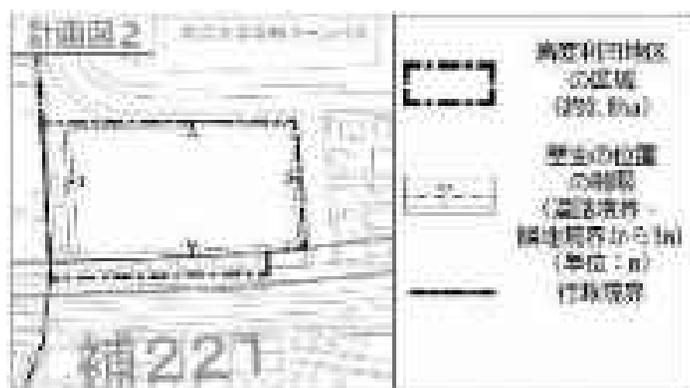
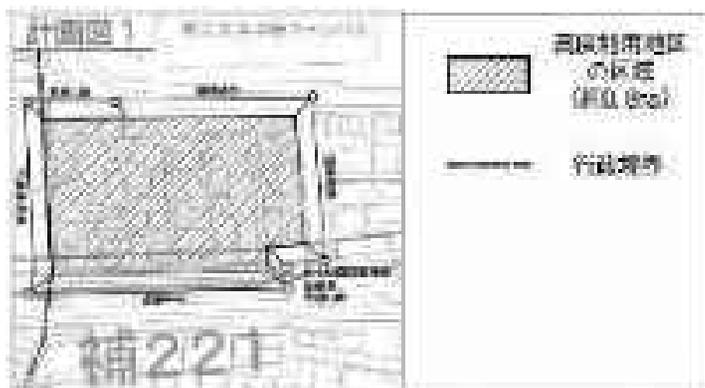
住宅建設の目標

- 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 : 28/10
- 建築高さの最高限度 : 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。

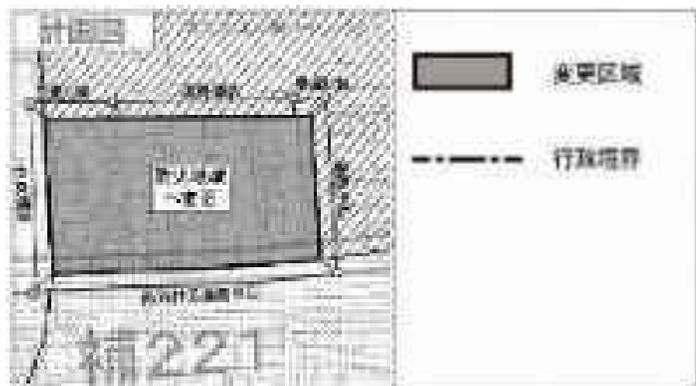
2-2. 囲町地区 関連都市計画の内容

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

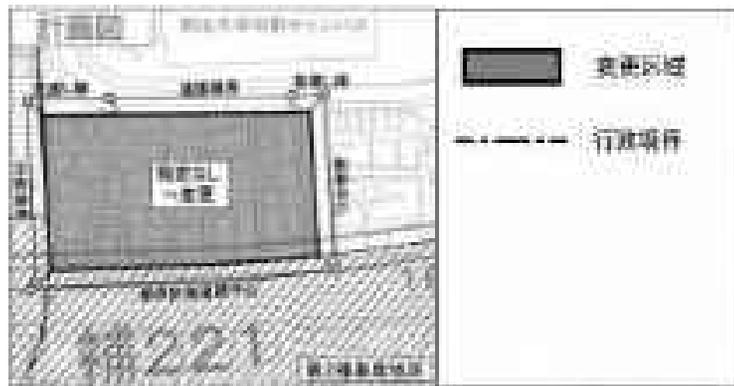
面積 約0.8ha



高度地区の変更

変更前 変更後
第二種高度地区 → 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。

特定生産緑地の指定について（意見聴取）

区は、指定から30年の申出基準日が到来する生産緑地地区について、特定生産緑地の指定に向け農地所有者の意向を確認するなど準備を進めてきた。

この度、生産緑地法（以下「法」という）第10条の2第1項の規定により別紙1のとおり特定生産緑地を指定するにあたり、法第10条の2第3項の規定に基づき都市計画審議会の意見の聴取を行う。

1 特定生産緑地制度とは

本制度は、都市のみどりやオープンスペースの確保など良好な都市環境形成を目指して、平成29年に都市緑地法及び生産緑地法の改正により創設された。

申出基準日までに特定生産緑地として区が指定することで、買取申出ができる期日を10年延長する制度である。特定生産緑地に指定された場合、農地所有者はこれまでの生産緑地と同じ行為制限を受ける一方、税制優遇が継続される。また特定生産緑地の指定から10年経過するまでに手続きを行えば、指定の期限をさらに延長することが可能である（法第10条の3）。

2 区内の特定生産緑地の指定について

	地区数	面積
区全体の生産緑地地区	7	約1.31ha
近く期限が到来する生産緑地地区 （平成4年～5年に指定）	6	約1.10ha
令和4年指定予定の生産緑地地区	6	約1.10ha

3 これまでの経過と今後の予定

令和2年2月	農地所有者等へ申出基準日到来の通知
令和2年～令和3年	農地所有者及び利害関係人に対して同意を確認
令和4年4月	都市計画審議会へ意見の聴取
令和4年5月以降	指定及び公示（予定）

<別紙資料>

- ・別紙1 特定生産緑地（中野区）の指定
- ・別紙2 特定生産緑地（中野区）指定図
- ・別紙3 特定生産緑地 全体位置図

特定生産緑地（中野区）の指定

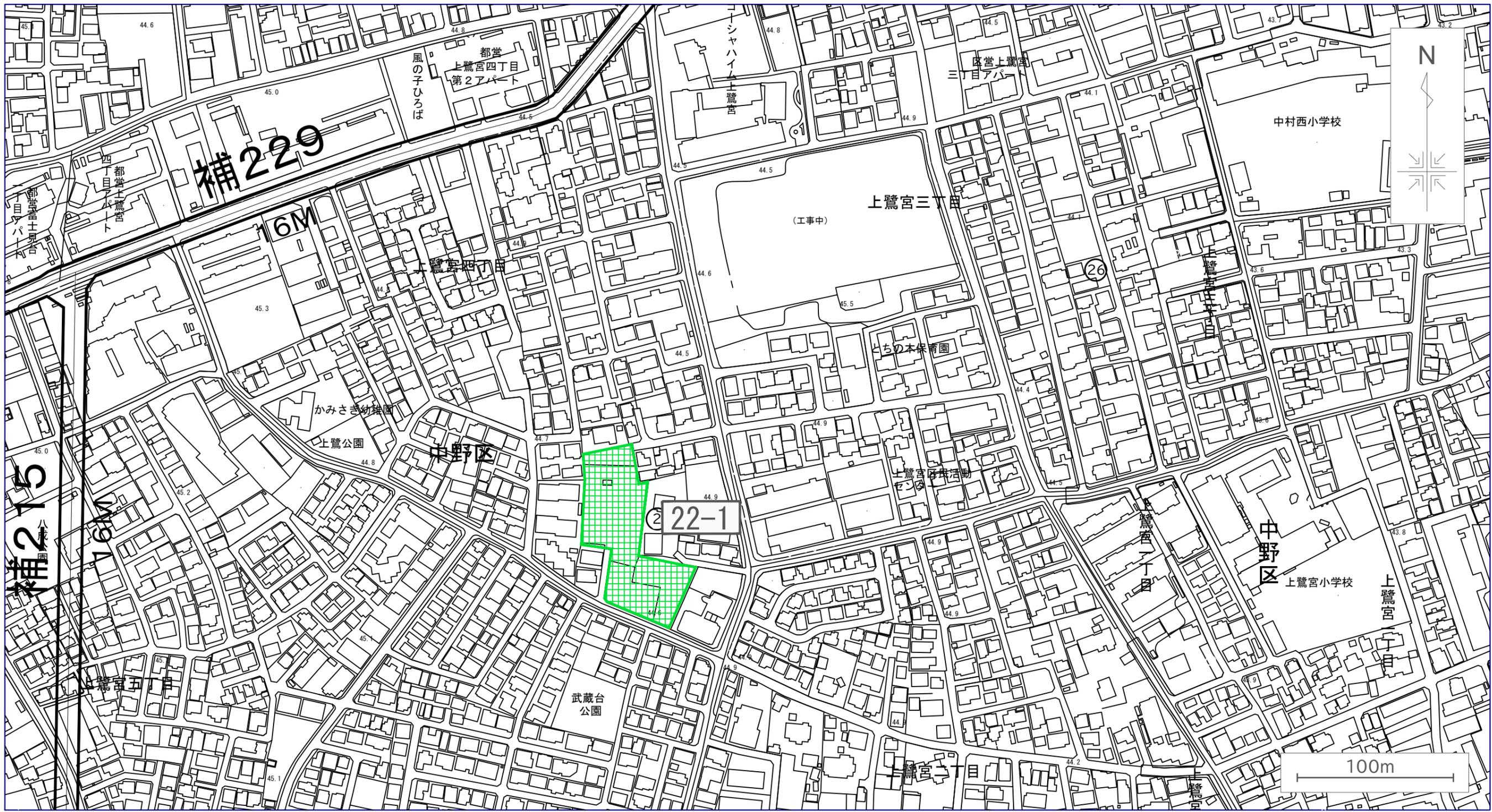
生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 10 条の 2 第 1 項の規定に基づき、特定生産緑地を次のように指定する。

番号	位 置	生産緑地 地区番号	面 積		申出基準日	備考	図面 番号	
			生産緑地地区 (都市計画)	特定生産緑地				
				既に指定されて いる区域				新たに指定する 区域
22-1	中野区上鷺宮四丁目地内	2	約 3,920 m ²	0 m ²	約 3,920 m ²	2022 年 11 月 5 日		1
22-2	中野区上鷺宮二丁目地内	7	約 1,360 m ²	0 m ²	約 1,360 m ²	2022 年 11 月 5 日		2
22-3	中野区上鷺宮二丁目地内	8	約 880 m ²	0 m ²	約 880 m ²	2022 年 11 月 5 日		2
22-4	中野区鷺宮六丁目地内	15	約 1,115 m ²	0 m ²	約 550 m ²	2022 年 11 月 5 日		2
22-5	中野区大和町四丁目地内	21	約 3,100 m ²	0 m ²	約 3,100 m ²	2022 年 11 月 5 日		3
23-1	中野区上鷺宮五丁目地内	24	約 1,190 m ²	0 m ²	約 1,190 m ²	2023 年 10 月 18 日		2

「区域は指定図表示のとおり」

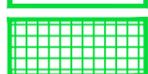
特定生産緑地（中野区） 指定図

図面番号： 1 / 3



縮尺 1 : 2, 500

凡例

	都市計画生産緑地地区
	特定生産緑地新規指定区域

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278号 令和4年3月3日

特定生産緑地（中野区） 指定図

図面番号： 2 / 3

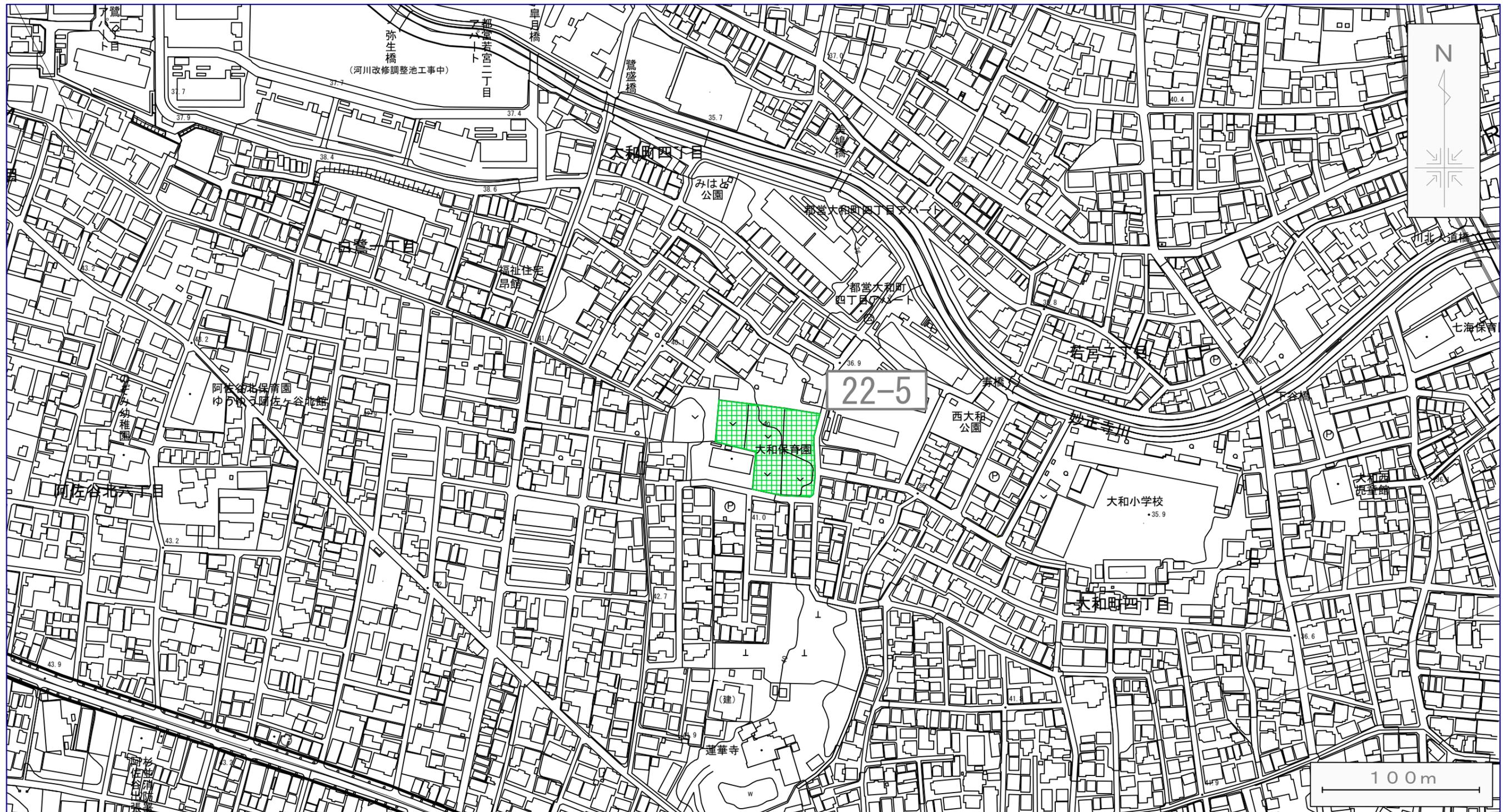


凡例

-  都市計画生産緑地地区
-  特定生産緑地新規指定区域

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278号 令和4年3月3日

縮尺 1 : 2,500



凡例

-  都市計画生産緑地地区
-  特定生産緑地新規指定区域

縮尺 1 : 2, 500

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278号 令和4年3月3日

特定生産緑地 全体位置図

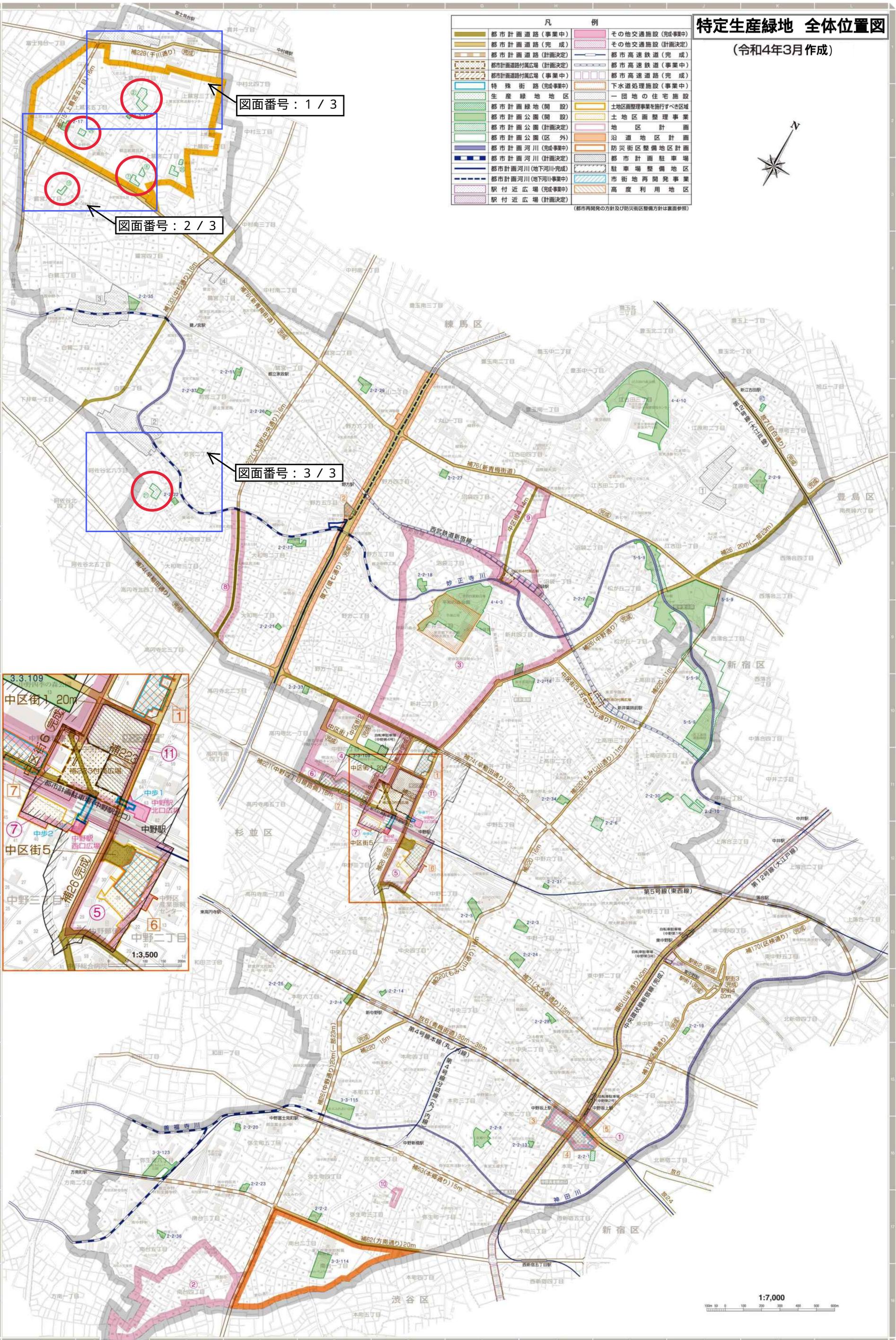
(令和4年3月作成)

凡 例			
	都市計画道路(事業中)		その他交通施設(完成事業中)
	都市計画道路(完成)		その他交通施設(計画決定)
	都市計画道路(計画決定)		都市高速鉄道(完成)
	都市計画道路付属広場(計画決定)		都市高速鉄道(事業中)
	都市計画道路付属広場(事業中)		都市高速道路(完成)
	特殊街路(完成事業中)		下水道処理施設(事業中)
	生産緑地地区		一団地の住宅施設
	都市計画緑地(開設)		土地区画整理事業を施行すべき区域
	都市計画公園(開設)		土地区画整理事業
	都市計画公園(計画決定)		地区計画
	都市計画公園(区外)		沿道地区計画
	都市計画河川(完成事業中)		防災街区整備地区計画
	都市計画河川(計画決定)		都市計画駐車場
	都市計画河川(地下河川完成)		駐車場整備地区
	都市計画河川(地下河川事業中)		市街地再開発事業
	駅付近広場(完成事業中)		高度利用地区
	駅付近広場(計画決定)		

(都市再開発の方針及び防災街区整備の方針は裏面参照)



1:7,000



図面番号：1 / 3

図面番号：2 / 3

図面番号：3 / 3

上高田四丁目17番～19番地区地区計画住民原案の申出に係る 区の判断等について(意見聴取)

上高田四丁目団地管理組合法人が、中野区地区まちづくり条例第16条第1項に基づき、区長に地区計画住民原案の申出を行った。

当該地区計画住民原案の申出を踏まえた地区計画の決定をする必要があるかどうかを、区が判断するにあたり、中野区地区まちづくり条例(以下「条例」という。)第16条第7項の規定により、都市計画審議会の意見を聴取する。

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について、申し出ることができる制度である。

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、条例において、「区長は、地区計画等の住民原案の申出があった時は、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、必要があると認めるときは、速やかに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、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。

2 地区計画住民原案の申出人等

(1) 申出人

上高田四丁目団地管理組合法人

(2) 申出年月日

令和4年4月1日

(3) 申出区域

上高田四丁目地内 約2.5ha

3 地区計画住民原案について

(1) 提案書

別紙1「上高田四丁目17番～19番地区 地区計画住民原案提案書」
のとおり

(2) 提案書(概要版)

別紙2「上高田四丁目17番～19番地区 地区計画住民原案提案書
(概要版)」のとおり

4 申出人による説明会及び意見聴取の経過等

別紙3「中野区地区まちづくり条例第16条第4項の説明会及び意見聴取について」のとおり

5 地区計画住民原案に係る区の判断について

(1) 判断

申出内容を踏まえた地区計画の決定を行うことが必要であると判断する。

(2) 理由

条例第12条に規定する基準に、適合すると認められるため。

詳細は、別紙4「中野区地区まちづくり条例第12条の規定との適合について」のとおり。

6 今後のスケジュール（申出内容を踏まえた地区計画を決定する場合）

令和4年	5月	申出人に地区計画を決定する必要があると認める旨を通知
	7月頃	地区計画原案に係る手続き（都市計画法第16条）
	8月頃	地区計画の案に係る手続き（都市計画法第17条）
	11月頃	地区計画及び関連都市計画の諮問
	12月頃	都市計画決定

■地区概要等

□地区概要

所在地	東京都中野区上高田四丁目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
防火地域	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%
日影規制	4時限～2.5時限(測定水平面1.5m)、3時限～2時限(測定水平面4m)

□用途地域等の指定状況の変遷

【上高田四丁目団地及び上高田公園等の用途地域等の変遷】

- ◆昭和46年建築時点：住居地域、第2種容積地区(容積率200%)
- ◆昭和48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、日影規制4H-2.5H(1.5m)
- ◆平成6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、日影規制4H-2.5H(1.5m)

【未開発都市計画公園及び92-3合等マンション群、北側整宅住宅等の用途地域見直し】

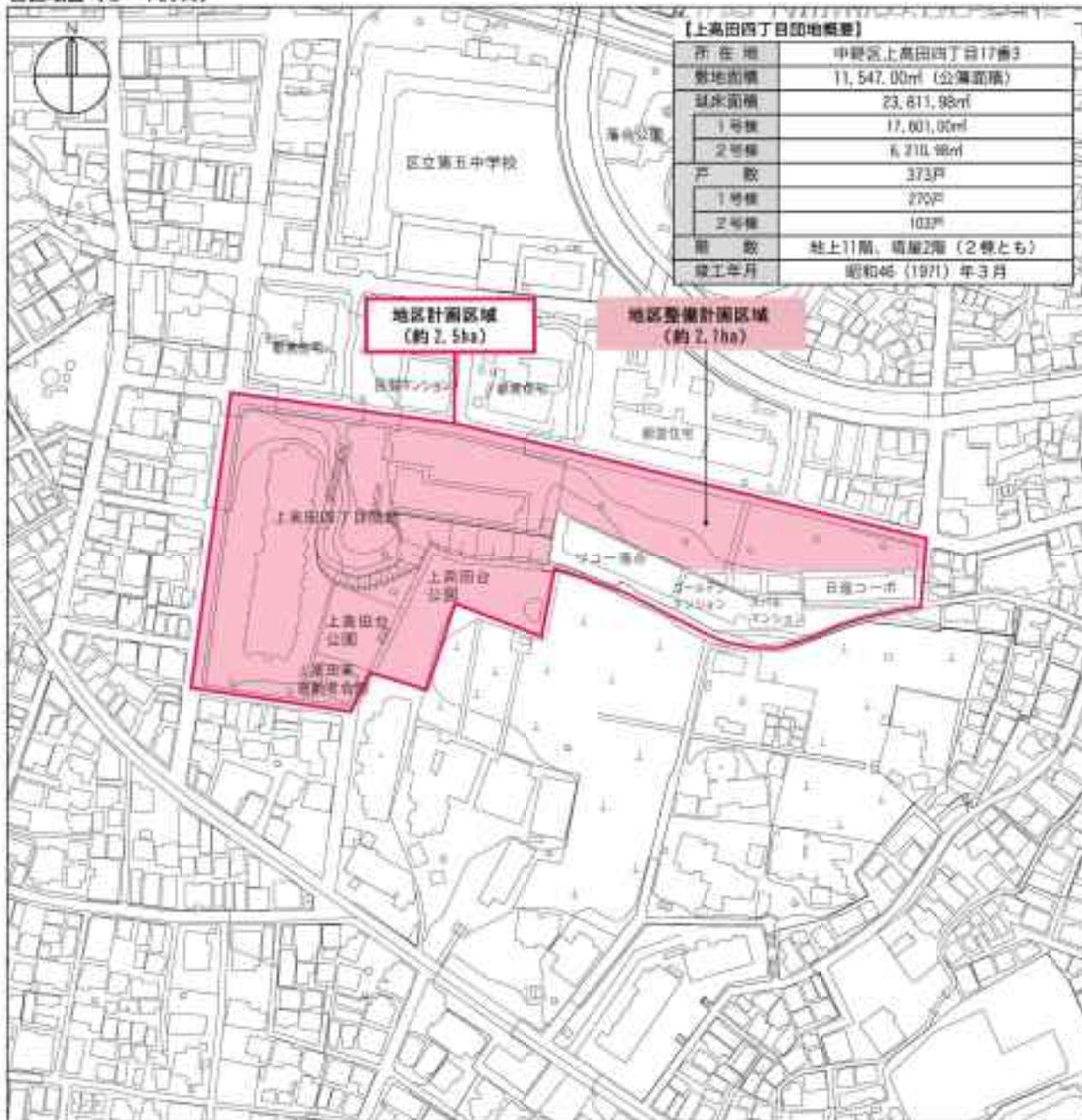
- ◆昭和62年～平成元年：第一種中高層住居専用地域、容積率200%、第二種高度地区、日影規制3H-2H(4m)

□位置図



■地区計画区域

□区域図 (S=1:2000)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、事業面積に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)東京都交産第51号

■都市計画の位置付け

口中野区用途地域等指定図（令和3年3月1日現在）



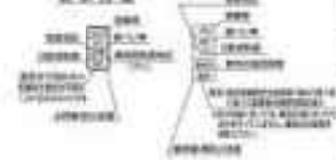
日影規制等の凡例

種別	規制内容	適用地域
1	日影規制（高さ制限）	地区計画区域
2	日影規制（高さ制限）	地区計画区域
3	日影規制（高さ制限）	地区計画区域
4	日影規制（高さ制限）	地区計画区域
5	日影規制（高さ制限）	地区計画区域

用途地域・地区の凡例

用途地域	地区	色	備考
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	緑色	地区計画区域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	黄色	地区計画区域
第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	赤色	地区計画区域
第二種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	青色	地区計画区域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	茶色	地区計画区域
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	茶色	地区計画区域
第一種住居地域	第一種住居地域	茶色	地区計画区域
第二種住居地域	第二種住居地域	茶色	地区計画区域
第三種住居地域	第三種住居地域	茶色	地区計画区域
第四種住居地域	第四種住居地域	茶色	地区計画区域
第一種商業地域	第一種商業地域	茶色	地区計画区域
第二種商業地域	第二種商業地域	茶色	地区計画区域
第一種工業地域	第一種工業地域	茶色	地区計画区域
第二種工業地域	第二種工業地域	茶色	地区計画区域
第一種緑地	第一種緑地	茶色	地区計画区域
第二種緑地	第二種緑地	茶色	地区計画区域
第一種公園	第一種公園	茶色	地区計画区域
第二種公園	第二種公園	茶色	地区計画区域
第一種河川	第一種河川	茶色	地区計画区域
第二種河川	第二種河川	茶色	地区計画区域
第一種道路	第一種道路	茶色	地区計画区域
第二種道路	第二種道路	茶色	地区計画区域

表示方法



口中野区都市計画概要図（令和3年3月1日現在）



（4）都市計画道路

道路種別	道路名称	区画番号	道路幅員	道路種別	道路名称	区画番号	道路幅員
第一種市道	第一種市道	100	20m	第一種市道	第一種市道	100	20m
第二種市道	第二種市道	200	10m	第二種市道	第二種市道	200	10m
第三種市道	第三種市道	300	5m	第三種市道	第三種市道	300	5m

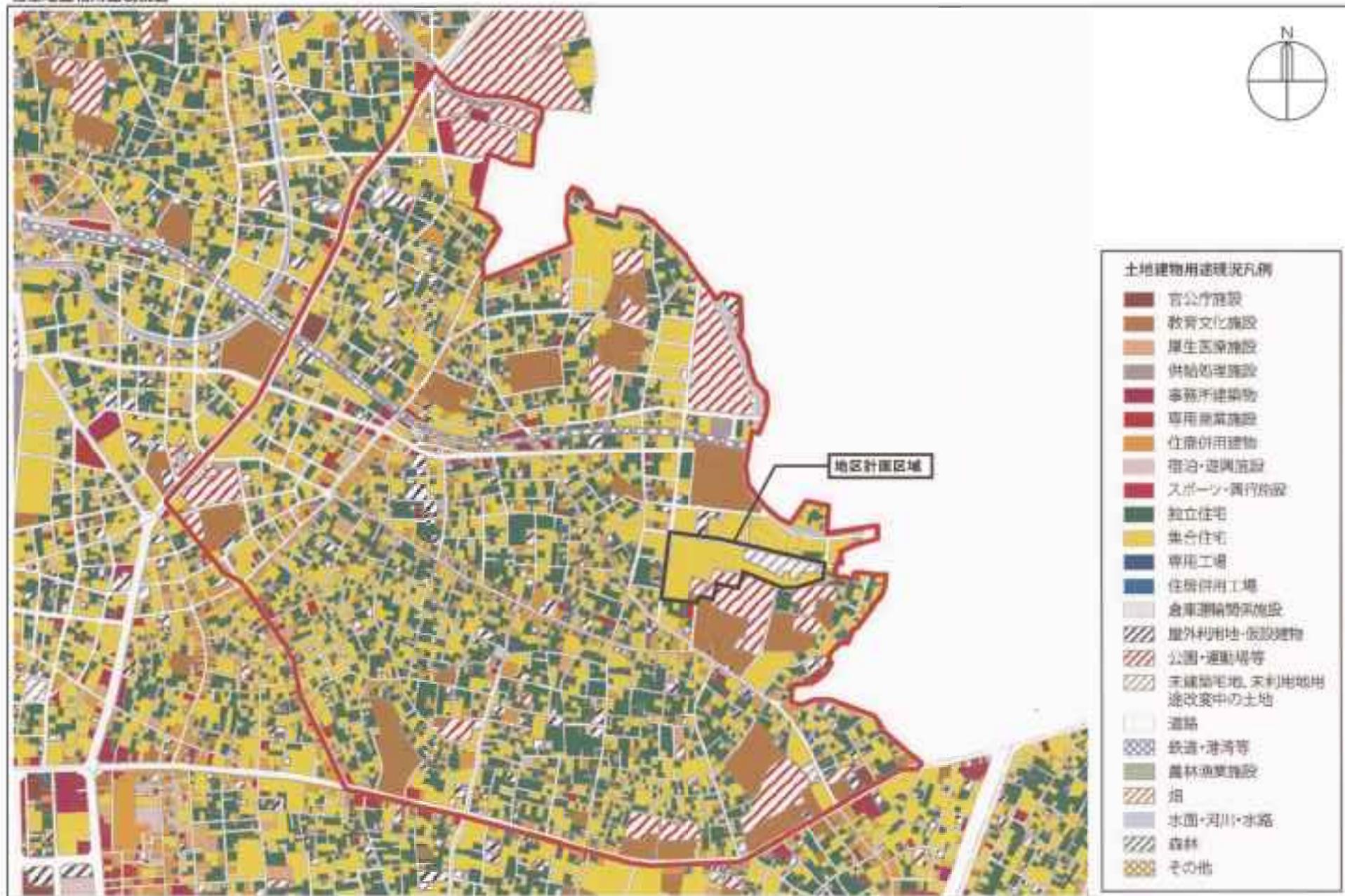
（12）都市計画公園

公園種別	公園名称	区画番号	公園面積
第一種公園	第一種公園	100	1000㎡
第二種公園	第二種公園	200	500㎡

色	用途地域	色	用途地域
茶色	第一種住居専用地域	茶色	第一種公園
黄色	第二種住居専用地域	茶色	第二種公園
赤色	第一種中層住居専用地域	茶色	第一種河川
青色	第二種中層住居専用地域	茶色	第二種河川
緑色	第一種中高層住居専用地域	茶色	第一種道路
黄色	第二種中高層住居専用地域	茶色	第二種道路
赤色	第一種商業地域	茶色	第一種緑地
青色	第二種商業地域	茶色	第二種緑地
緑色	第一種工業地域	茶色	第一種河川
黄色	第二種工業地域	茶色	第二種河川
茶色	第一種住居地域	茶色	第一種道路
茶色	第二種住居地域	茶色	第二種道路
茶色	第三種住居地域	茶色	第一種公園
茶色	第四種住居地域	茶色	第二種公園
茶色	第一種商業地域	茶色	第一種河川
茶色	第二種商業地域	茶色	第二種河川
茶色	第一種工業地域	茶色	第一種道路
茶色	第二種工業地域	茶色	第二種道路
茶色	第一種緑地	茶色	第一種公園
茶色	第二種緑地	茶色	第二種公園

■土地利用現況

□土地建物用途現況図



■上位計画の整理（東京都）

	主な上位計画	当地区等の位置付け	主な記載内容	
東京都	都市づくりのグランドデザイン (平成29年9月)	・中核広域拠点域(西部)	第4章 目指すべき新しい都市像/3 新たな地域区分/(2) 新たな地域区分/中核広域拠点域 域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、緑や水辺空間の保全・創出などが進み、中心部では高密度の、周辺部では中密度の建物が混在している。また、中心部では高密度の、周辺部では中密度の建物が混在している。	
	東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (令和3年3月)	・中核広域拠点域(西部、第七周辺)	第4 主要な都市計画の決定の方針 / 1 主要な都市計画の決定の方針 1 多様な住まい方・働き方を支える都市づくり(土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針) / (1) 主要用途の配置の方針 ①住宅地 -中核広域拠点域では、外周部などにおいて良好な環境及び中層の住宅地の環境を保全しつつ、 質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する。 5 緑と水の豊かな都市の構築(環境に関する主要な都市計画の決定の方針) / (1) 自然環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針 ①公園などの整備に関する方針 -広域的に連続し、みどりの青森を形成する遊歩道や河川、用水路などにおいて、地域の状況やニーズに応じてみどりの連続性を確保する公園・緑地を配置する。特に河川沿いの公園・緑地については、浸水被害軽減に資する調節池も含めた一体的な公園整備を推進していく。 ②まちづくりに関するみどりの保全・創出に関する方針 -緑化率の向上を図るための地区計画などを効果的に活用し、まちづくりによるみどりの創出を誘導する。	
	住宅市街地の開発整備の方針 (平成27年3月)	・重点地区 (中野13 上高田西丁目地区)	a.地区の整備又は開発の目標 居住水準の向上を図るため、老朽化した密集住宅の撤換を推進するとともに、 敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街元の創出を推進し、地域の活性化を図る。 b.用途、密度に関する基本の方針その他土地利用計画の概要 周辺環境と調和を図りながら、土地の高度利用を図る。 c.都市施設及び地区施設の整備の方針 十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。 d. -公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 公共と民間との適切な役割分担の下に事業を推進する。 -実態調査の進捗調査等での計画の検証及び決定又は変更予定 公営住宅建設事業(完了) 地区計画	
	防災都市づくり推進計画 (令和3年3月)	・特になし ・重点地区 ・整備地域(大和町・野方集積)	特になし	
	東京の都市づくりビジョン (平成21年7月)	・都市圏再生ゾーン ・高層部7周辺	第3章 めざすべき都市像/第4 地域像/3 都市圏再生ゾーン 【ゾーンの概略】 (概略1)コミュニティ活動の核づくり(中野13)まちづくり -都市型住宅地や高齢者・女性の就業の場、子育て等の支援施設の整備を促進するとともに、ユニバーサルデザインを推進し、公共交通のネットワークが整備された、歩いて暮らせる利便性に優れたコンパクトな生活圏の整備を図る。 (概略14:木造住宅密集地域の安全性の確保と環境の向上) -重点整備地域などを中心に、道路などの基盤整備、公園や緑地などのオープンスペースの拡大を図るとともに、地域の自主的な更新や民間の積極的な参加を促進する仕組みなどにより、建築物の不燃化、耐震化を推進し、地域の防災性を向上させる。その他の住宅地においても、敷地の細分化を抑制し、低層や中高層の建物が混在した、街並みの整った良好な住環境を醸成した住宅地への再生を図り、ゾーン全体の安全性を高める。 (特色ある地域の再生策) ①西高層7周辺 -環状6号線と環状7号線の間に広がる木造住宅密集地域は、都市計画道路の整備に合わせた良質道路等の形成や建築物の耐震化・不燃化などが進み、緑豊かで良好な住環境を醸成した安全なまちに再生	
東京都住宅マスタープラン (平成29年3月)	・中核広域拠点域 ・重点供給地域(区部) ・特定促進地区(上高田西丁目地区)	第3章 住宅政策の目標と具体的な施策展開/第2節 目標に向けた施策展開/目標5 安全で良質なマンションストックの形成 (2)老朽マンション等の再生の促進 ○ まちづくりと連携した老朽マンション等の再生 -マンション再生まちづくり制度の創設や建築士の円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等、まちづくりと連携した老朽マンション等の再生に努めます。 第4章 住宅市街地の整備の方向/第2節 基本的な考え方 ① 木造住宅密集地域の改善や土砂災害警戒区域等の既存不適格住宅の撤換、老朽化したマンション等の整備する地域の再生、大規模住宅団地の再生、災害被災者向け賃貸住宅の創設など、地域特性に応じて、 質的又は一体的に解決すべき課題に対する取組を、まちづくりと連携して、重点的に進めます。 【別表】住宅基本法に基づき重点供給地域/2 重点供給地域及び特定促進地区一覧 -主な計画・整備手法 -公営住宅建設事業(完了)、地区計画		

■上位計画の整理（中野区）

	主な上位計画	当地区等の位置付け	主な計画内容
中野区	<p>中野区都市計画マスタープラン (平成21年4月)</p>	<p>土地利用区分 中層住居地域 地域区分 北東部地域</p>	<p>第2章 都市計画の目標/3. 都市整備の基本方針 3-1. 土地利用の基本方針 土地利用の区分/中層住居地域 -生活道路が整い、利便性・経済性・防災性に優れ、土地の有効利用と合わせて数世代にわたるオープンスペースを確保した、中核層住宅を中心とする良質な都市型住宅地へと誘導する地区(地域の日常生活を支える身近な商店街を含む)</p> <p>高層の体系/良質な住宅系市街地の形成/中層住宅地区-中層住宅高層改善地区の住環境整備 -土地の有効利用、緑化スペース・オープンスペースの確保 -都市基盤が整った地域における、良好な住環境保全あるいは一層の向上、敷地面積の防止、不燃化・共同化促進、必要に応じて都市基盤の整備も実施</p> <p>3-3. 良好な住がい住環境づくりの基本方針/(2)住環境の保全・改善 ①マンションなどの周辺との調和 -マンションや既存住宅、住宅団地の建設や建て替えにあたっては、景観性や米との調和、緑化や多様な環境配慮の促進、ゆとりある空間構成、住環境の向上を図るよう誘導します。</p> 
	<p>中野区みどりの基本計画 (平成31年1月)</p>	<p>地域区分 北東部地域 近隣街 社寺林の保全</p>	<p>第5章 地域別特色施策の方針/ロー5- 北東部地域 (2)みどりの整備方針 みどりの施策の有効活用、防災や川沿いのみどりを活かした地域整備 既設新緑緑地を軸とす防災事業と連携したみどりの充実 -地域にゆかりのあるみどり空間の保全 -近隣街のみどりの良好な状態での保全 -新たな自然緑地の充実</p> 

■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。

- ・東京府 防災計画づくり推進計画 水浸し危険地域 上高田一・二・三丁目
- ・東京府 防災街区整備方針 防災再開発促進地区 上高田地区
- ・東京府 地震に関する地域危険度 総合危険度4 上高田一・二丁目、上高田三丁目

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、地域にす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、災害時における教護、会議活動の拠点となる「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 約 4,000 人、避難有効面積 100,000 ㎡、1 人当たりの避難有効面積 1.31 ㎡/人
- ・避難所 第五中学校 収容能力人数 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. マンションC (築 54 年) | 住戸数 25 戸 |
| 2. マンションA (築 51 年) | 住戸数 67 戸 | 5. マンションD (築 49 年) | 住戸数 42 戸 |
| 3. マンションB (築 50 年) | 住戸数 22 戸 | →合計 527 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、東京府知事の承認を受けて、東京府面積 2,500 分の1地籍図を利用して作成したものである。最新版図を必ず（図説番号）3 都庁国土政策課 51 号

【現状・課題図2：土地利用・緑（④・⑤）】



この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府面積 2,500 分の1地籍図を利用して作成したものである。最新版図を必ず（図説番号）3 都庁国土政策課 51 号

⑥長期未開設の都市計画公園

昭和33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、貴重な空間が失われていない。



⑦接道が不十分な宅地

未開設の都市計画公園の周囲には、地形形状が東西に長く、狭い道路のみに接続するマンションや、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1mの高低差があり、これとつながり歩行者動線が不十分な状況である。(駅状、行き止まり道路から階段状の区有地、団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縦横連絡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の区有道路、区有道路と接続した幅員4m未満の狭い道路が存在しており、貴状で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）】



この図は、 aerial photographの基礎を基に、 aerial photograph 2,500分の1縮尺図を利用し作成したものである。
 詳細は必ず「図説巻の3」都市計画巻31号

【参考：地区周辺の道路の状況】



この図は、 aerial photographの基礎を基に、 aerial photograph 2,500分の1縮尺図を利用し作成したものである。
 詳細は必ず「図説巻の3」都市計画巻31号

■地区整備の考え方の整理

■上位計画等の整理

①東京都

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

・市街地整備手法等の効果的活用

【都市づくりのランドデザイン】

・緑や水辺空間の保全・創出

・中密度の緑豊かで潤いのある複合市街地

・魅力的な居住生活

【住宅市街地の開発整備の方針】

・敷地の有効活用による住環境の整備

・多様な機能が調和した街区の形成

・周辺環境と調和と土地の高度利用

・地区計画の活用

②中野区

【中野区都市計画マスタープラン】

・利便性・快適性・防災性に優れた良質な都市型住宅地

・土地の有効利用と合わせたゆとりあるオープンスペースの確保

・住宅団地の建て替えにあたっての周辺住宅地との調和、

緑化や地球環境配慮の推進

【中野区みどりの基本計画】

・妙正寺川のみどりを活かした地域整備

・大規模公園と一体となったみどりの創出

・既存樹木の保全と緑地創出

■地区整備課題の整理

【防災】

・区域周囲の防災上課題のある地区の存在

・区域北側に広域避難場所や避難所が隣接

・老朽化マンションが集積

【土地利用・緑】

・大規模敷地による安全性が高く良好な環境

・水と緑のある潤いのある周辺環境

・整備がされていない未開設の都市計画公園

・道路が不十分な小規模宅地の存在

【インフラ】

・都営アパート周辺の整備された道路網、歩行者空間

・土地の高低差により歩行者ネットワークが分断



■地区の目標

木造密集地域の中の貴重な大規模空間を活かした、老朽化マンションの再生によるまちづくり

■地区の将来像

- ① 防災性の高い地区を形成し、広域避難場所、避難所と連携する一体的な防災拠点を形成
- ② 土地の有効利用を図り、多様な世代が快適に生活でき、周辺住宅地にも配慮した緑豊かで良好な環境の形成
- ③ 歩行者ネットワークを形成するとともに、緑をつなぐ広域的な緑のネットワークを形成
- ④ 都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化

■地区の将来像

① 防災性の高い地区を形成し、広域避難場所、避難所と連携する一体的な防災拠点を形成

- ・老朽マンションを耐震性の高い安全な建物に更新
- ・大規模敷地を有効活用し、防災上有効な空地や緑地空間を創出するとともに、防災関連施設等を整備
- ・隣接する広域避難場所や避難所、上高田公園と連携し、一体的な防災拠点を形成



② 土地の有効利用を図り、周辺住宅地にも配慮した緑豊かで良好な環境の形成

- ・老朽マンションの建て替えにより安全性の高い街区を形成
- ・団地再生に際し、大規模敷地を活かした土地の有効利用により、オープンスペースの創出
- ・周辺の緑とつながる緑地空間の保全・増進を図り、緑豊かで魅力的な地域環境の創出に貢献



③ 歩行者ネットワークを形成するとともに、周辺の緑をつなぐ広域的な緑のネットワークを形成

- ・公園や緑地、周辺の緑を回遊できる快適な緑道空間の確保
- ・安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、広域避難場所、避難所とのネットワーク強化による防災性向上
- ・地域の利便性を向上させる。高低差のある南北交通を円滑にする歩行者動線の確保



④ 都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化

- ・都市計画公園を整備し、地域の憩い・交流の場となる空間を創出し、住環境向上に寄与
- ・道路等の公共施設の再編により、分断された都市計画公園の統合や未接道宅地の改善を図り、土地利用を健全化



【整備イメージ図1：防災（①）】

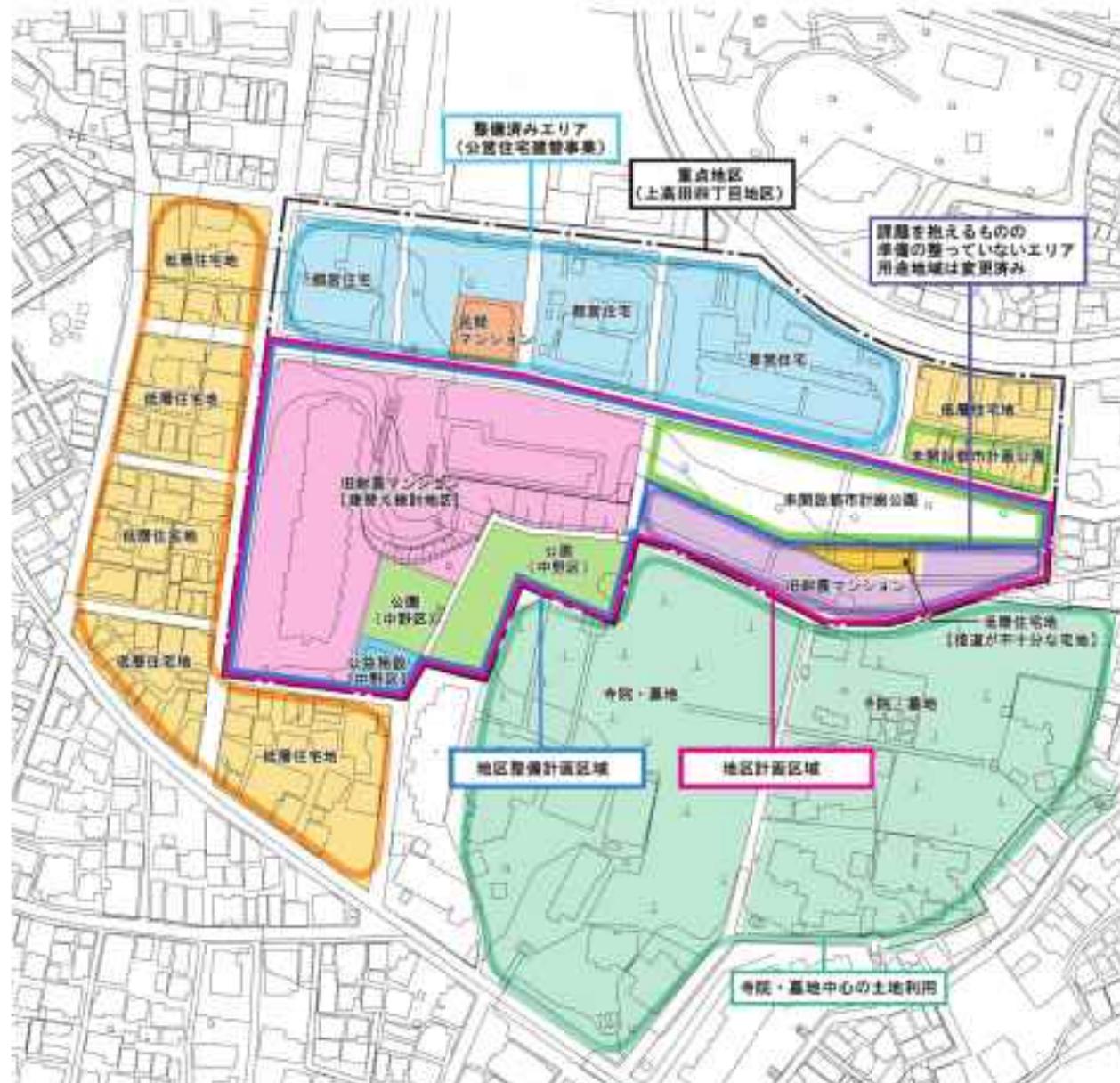


【整備イメージ図2：土地利用・インフラ・緑（②③④）】



■区域設定の考え方

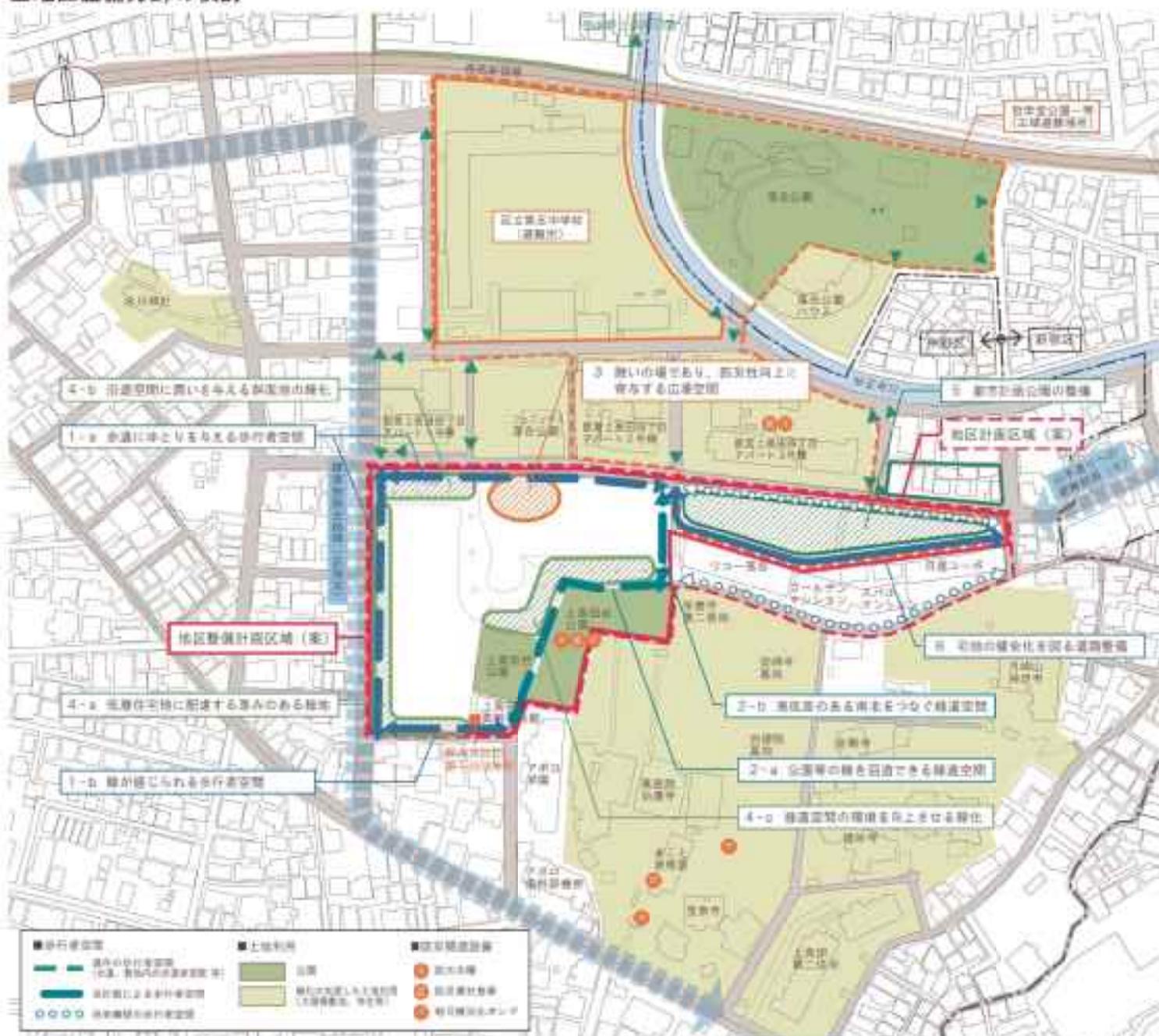
地区及び周辺が抱える課題の解消のために、必要な区域を街区単位で設定する。そのうち、まちづくりの熟度が高まっていないエリアを、地区整備計画を定めず、地区の目標及び整備の方針のみを定める区域とする。



この地図は、東京都市計画の承認を受けて、東京都議決 2,500分の1地形図を利用して作成したものである。最新複製を禁ず（承認番号）東京都建築部第1号



■地区整備方針の検討



※上高田中央一丁目地区 南側ないし、南側ないしを指して「まちづくり計画・まちづくり緑地」より「次期まちづくりの骨格図」

■地区計画住民原案の概要

(1) 計画書（概要）

地区計画の目標	地区及び周辺地域の状況を基まえ、以下のような市街地形成を図ることを目標とする。					
	<ol style="list-style-type: none"> 1 防災性の高い地区を形成し、広域避難場所等と連携する一体的な防災拠点の形成 2 住宅団地の再生等により土地の有効利用を図り、多様な世代が快適に生活でき、緑豊かで良好な環境の形成 3 安全で快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、地区内公園等をつなぐ緑のネットワークを形成 4 都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化 					
位置	中野区上高田四丁目地内					
面積	約2.1ha					
計画書の趣意及び 重要事項の概要	種別	名称	面積	幅員	延長	備考
	道路	区画道路	—	4m	約180m	新設（一部、廃止）
	公園	公園 （上高田台公園）	約840㎡	—	—	既存
	その他の 公共空地	緑地1号	—	4m	約15m	一部、新設 区画道路及び壁面の位置 の制限により確保される 歩行者空間部分
		緑地2号	—	4m	約110m	
		緑地3号	—	4m	約45m	新設 （緑地、広場等を含む）
		広場	約350㎡	—	—	
		緑地1号	約400㎡	—	—	
緑地2号		約300㎡	—	—		
緑地3号	約900㎡	—	—	新設		
計画書の趣意及び 重要事項の概要	建築物の建ぺい率 の最高限度	6/10 ただし、建築基準法第53条第3項第二号に該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とする。				
	建築物の敷地面積 の最低限度	5,000㎡				
	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までの距離は、計画図（壁面後退の制限）に示す壁面線を越えて建築してはならない。				
	建築物等の形態 又は色彩 その他意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の形態、意匠、色彩は周辺の環境と調和したものとする。 2 屋外広告物を設置する場合は、周辺環境との調和を図り、景観を良好に維持できる色彩・構造とするとともに、腐朽、腐食、被損しやすい材料を使用してはならない。 				
	垣又は柵の構造 の制限	道路に面して設置する垣又は柵は、圧迫感を軽減するために生垣又は透視性のあるフェンス等とする。ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。				
	建築物の緑化率の 最低限度	5,000㎡以上の敷地で建築行為を行う場合、1.5/10				

(2) 計画図（地区施設等）



(3) 計画図（壁面後退の制限）



■地区及び周辺の現状と課題の整理(概要)

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。

②広域避難所や避難所と隣接

地区の一部及び北側に隣接している、都宮アパートや第五中学校、落合公園等の区域が「広域避難所(哲学堂公園一帯)」に指定されている。また、第五中学校は、「避難所」にも指定されている。

③旧耐震基準のマンションが集中

地区内には第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。

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、周辺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宮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、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。

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、狭い道路にのみ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、これきつなく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、民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。



この地図は、東京都市部の評価を受けて、東京都市圏2500分の1地形図を基盤として作成したものである。無断複製を禁ず(用途番号)3都市基盤交差第1号

■地区の将来像

① 防災性の高い地区を形成し、広域避難場所、避難所と連携する一体的な防災拠点を形成

- ・老朽マンションを耐震性の高い安全な建物に更新
- ・大規模敷地を有効活用し、防災上有効な空地や緑地空間を創出するとともに、防災関連施設等を整備
- ・隣接する広域避難場所や避難所、上高田公園と連携し、一体的な防災拠点を形成



② 土地の有効利用を図り、周辺住宅地にも配慮した緑豊かで良好な環境の形成

- ・老朽マンションの建替えにより安全性の高い街区を形成
- ・団地再生に際し、大規模敷地を活かした土地の有効利用により、オープンスペースの創出
- ・周辺の緑とつながる緑地空間の保全・増進を図り、緑豊かで魅力的な地域環境の創出に貢献



③ 歩行者ネットワークを形成するとともに、周辺の緑をつなぐ広域的な緑のネットワークを形成

- ・公園や緑地、周辺の緑を回遊できる快適な緑道空間の確保
- ・安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、広域避難場所、避難所とのネットワーク強化による防災性向上
- ・地域の利便性を向上させる。高低差のある南北交通を円滑にする歩行者動線の確保



④ 都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化

- ・都市計画公園を整備し、地域の憩い・交流の場となる空間を創出し、住環境向上に寄与
- ・道路等の公共施設の再編により、分断された都市計画公園の統合や未接道宅地の改善を図り、土地利用を健全化。



【整備イメージ図1：防災（①）】



【整備イメージ図2：土地利用・インフラ・緑（②③④）】



■地区計画住民原案の概要

(1) 計画書(概要)

地区計画の目標	地区及び周辺地域の状況を踏まえ、以下のような市街地形成を図ることを目標とする。					
	<ol style="list-style-type: none"> 1 防災性の高い地区を形成し、広域避難場所等と連携する一体的な防災拠点の形成 2 住宅団地の再生等により土地の有効利用を図り、多様な世代が快適に生活でき、緑豊かで良好な環境の形成 3 安全で快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、地区内公園等をつなぐ緑のネットワークを形成 4 都市計画公園の整備に併せた土地再編等による土地利用の健全化 					
位置	中野区上高田四丁目地内					
面積	約2.1ha					
その地域の計画内容	種別	名称	面積	幅員	延長	備考
	道路	区画道路	—	4m	約180m	新設(一部、廃止)
	公園	公園(上高田台公園)	約840㎡	—	—	既存
	その他の公共空地	緑地1号	—	4m	約15m	一部、新設 区画道路及び壁面の位置の制限により確保される歩行者空間部分
		緑地2号	—	4m	約110m	
		緑地3号	—	4m	約45m	
		広場	約350㎡	—	—	新設
		緑地1号	約400㎡	—	—	既設
緑地2号		約300㎡	—	—		
緑地3号	約900㎡	—	—	新設		
建築物等に關する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の1を加えた数値とする。				
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡				
	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までの距離は、計画図3に示す壁面線を越えて建築してはならない。				
	建築物等の形態又は色彩その他周辺の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の形態、景圧、色彩は周辺の環境と調和したものとす。 2 屋外広告物を設置する場合は、周辺環境との調和を図り、景観を良好に維持できる色彩・構造とするとともに、腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用してはならない。 				
	塀又は柵の構造の制限	道路に面して設置する塀又は柵は、圧迫感を軽減するために生垣又は透視性のあるフェンス等とする。ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。				
	建築物の緑化率の最低限度	5,000㎡以上の敷地で建築行為を行う場合、1.5/10				

(2) 計画図(地区施設等)



(3) 計画図(壁面後退の制限)



中野区地区まちづくり条例第 16 条第 4 項の説明会及び意見聴取について

1.地区計画住民原案区域内の土地所有者等を対象とする説明会

(1)説明会対象範囲

土地所有者等(地方公共団体等を除く):474 件

(2)周知方法

開催案内及び説明会資料を各戸配布又は郵送

2.地区計画住民原案区域内及び区域外の住民等を対象とする説明会

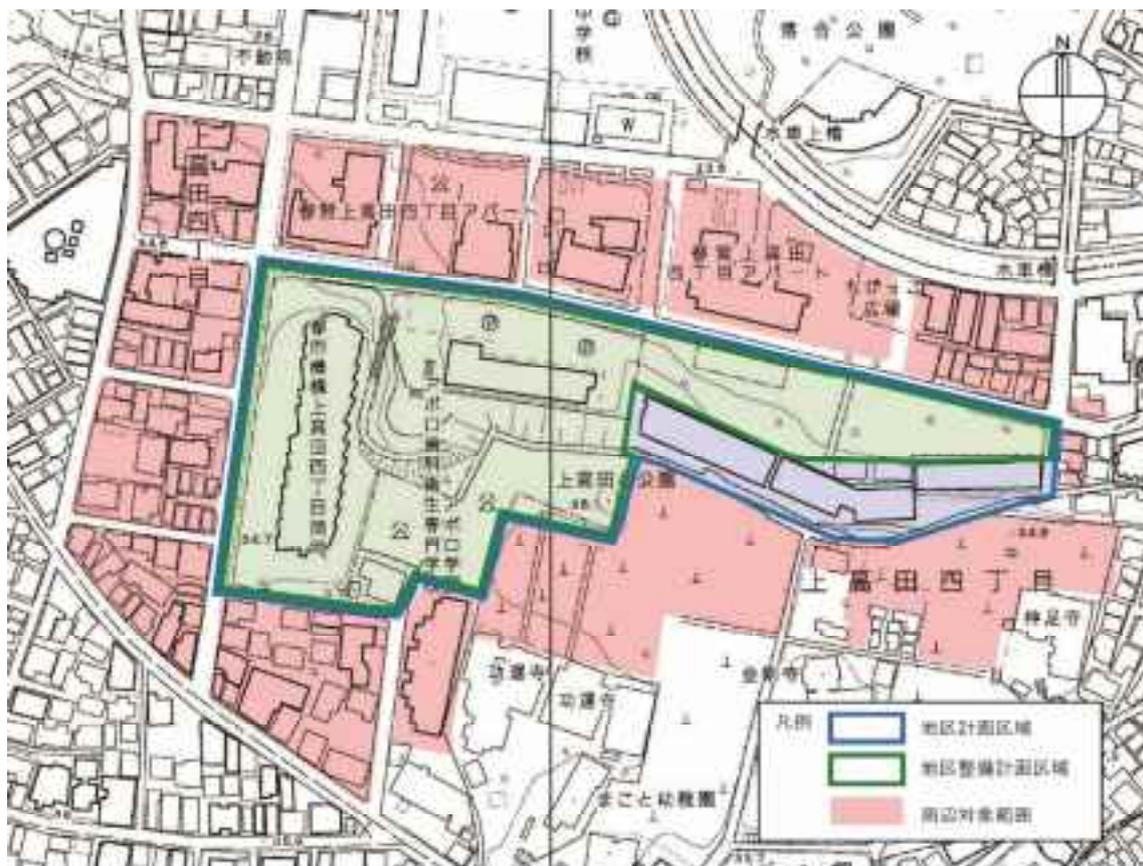
(1)説明会対象範囲

区域内および区域外の住民等:約 990 件

(下図色塗り範囲)

(2)周知方法

開催案内および説明概要資料を各戸配布



3.説明会の開催日程および参加人数

日時	説明会対象者	開催場所	参加人数
令和3年6月25日(金) 9:30～ 11:00～ 13:00～ 14:30～ 16:00～ 17:30～ 19:00～(計7回)	地区整備計画区域内の土地 所有者等(地方公共団体等を 除く)	上高田四丁目団地集会 室	計61名
令和3年6月26日(金) 9:30～ 11:00～ 13:00～ 14:30～ 16:00～ 17:30～ 19:00～(計7回)	地区整備計画区域内の土地 所有者等(地方公共団体等を 除く)	上高田四丁目団地集会 室	計71名
令和4年2月26日(土) 15:00～16:00	地区整備計画区域外の土地 所有者等	上高田区民活動センター 2階 洋室1・2	0名
令和4年2月26日(土) 18:00～19:00	地区整備計画区域外の土地 所有者等	マンション A 集会室	9名
令和4年3月1日(火) 19:00～20:00	地区整備計画区域外の土地 所有者等	上高田区民活動センター 2階 洋室1・2	2名
令和4年3月8日(火) 19:00～20:00	区域内及び区域外の住民等	上高田区民活動センター 2階 洋室1・2	6名
令和4年3月12日(火) 10:00～11:00	区域内及び区域外の住民等	上高田区民活動センター 2階 洋室1・2	6名
令和4年3月12日(火) 14:00～15:00	区域内及び区域外の住民等 (上高田四丁目団地のみ)	上高田四丁目団地 集会室	2名
参加人数計			157名

5 説明会における質問及び応答の抜粋

1 都市計画の手続に関すること

No.	意見・質問	回答
1	上高田四丁目団地管理組合での同意書の数はどの程度必要なのか。	中野区との協議では、区分所有者の2/3以上の同意書が必要との案がでていますが、それに関わらず、できるだけ多くの方の同意を得たいと考えています。
2	説明会という事で案内状が投函されているが、この計画は決定事項なのか。	決定事項ではありません。今回の説明会は、上高田四丁目団地が申出人として、皆さんに地区計画の住民原案の説明を行い、ご意見を伺う場です。

2 地区施設に関すること

No.	意見・質問	回答
緑地1号		
1	上高田四丁目団地の西側・北側には既に1m程の歩道があるので、拡幅する必要はないと思う。	我々としては歩道幅員が不足していると考えており、団地敷地内に2m程度の歩行者空間を整備し、合わせて3m程度の幅員を確保することを考えています。
2	通学児童や車いすの方も多いエリアなので、今ある緑も確保しながら、歩道状空地の整備もあわせて行って欲しい。	緑を確保しながら歩行者空間を整備出来るように、検討を進めていきます。
緑道1～3号		
1	緑道の仕上げとイメージについて教えてほしい。	詳細は今後の検討事項となります。舗装の仕上げに関わらず、周りに緑のある歩行者空間というイメージです。
2	緑道1号～2号については、自動車が通れるようになるのか。	現状と同様に自動車が通れないようにすることを考えています。
3	緑道3号は上高田四丁目団地の関係者しか通れないのか。	地域の皆様が通行出来る歩行者空間を整備します。
4	緑道3号はかなりの高低差があるが、自転車や車椅子なども通れるのか。	緑道3号は、階段状に整備していくことを予定しています。エレベーターの設置等のバリアフリー対応は、考えていません。

No.	意見・質問	回答
区画道路		
1	新たに整備する区画道路は不要だと思う。工事中の騒音や、区画道路への車両の通行音や違法駐車などの懸念もある。	頂いたご意見は、申出手続きの際に、中野区にお伝えしますが、我々としては区画道路の整備は必要と考えています。
2	都市計画公園の南側の区道路を計画は、必要ないと思う。公園が道路に囲われて安全性が損なわれるような気がする。	
3	南側のマンションも道路の接道を南側で取っているので必要性を感じない。	
4	区画道路は、都市計画公園の南側を舗装して遊歩道のような形になるのか。	区画道路の具体的な整備方法は決まっています。

3 上高田四丁目団地の建替えに関すること

No.	意見・質問	回答
1	建替えの具体的な時期はいつ頃なのか。	現状、団地内でも建替を行うことには至っていません。 具体的な時期等については、今後の進捗状況に応じて説明していきます。
2	上高田四丁目団地は、建替え後は2棟になるのか、1棟の大きなものになるのか、5,000㎡というのは今と比べて変化があるのか。	敷地面積の最低限度の5,000㎡以上というのは、あくまで地区計画上の定めであり、最低5,000㎡以上は必要であろうという考え方です。建替え後の建物計画は現在未定ですが、10,000㎡以上ある上高田四丁目団地の敷地を分割する前提ということではありません。
3	どの程度の高さの建物を計画しているのか。	現時点では、第一種中高層住居専用地域、容積率200%の範囲内の建物という説明しかできません。

4 その他

No.	意見・質問	回答
1	上高田四丁目団地の東側を地区計画区域に含めた理由は何か。地権者の理解は、得られるのか。	東側の都市計画公園が長期未開設であることが大きな地域課題であると捉え、この公園の整備等を行うことが重要だと考えました。東側のマンション群は、具体的な整備計画をを定めない方針区域として、理解を得ようと考えています。
2	上高田四丁目団地管理組合法人は用途地域を変更したいのか。	上高田四丁目団地は、現状、既存不適格という問題を抱えており、この問題を解消すべく用途地域変更を目指しています。 なお、用途地域変更は東京都が地区計画に併せて決定するものであることから、今回の住民原案には含まれておりません。
3	用途地域変更後の容積率は200%を目指しているのか。	隣接する都営住宅等の部分が、第一種中高層住居専用地域、容積率200%の指定状況であるため、同様の用途地域の指定を目指しています。
4	レッドゾーンの問題も地区計画が進まないと解決されないのか。	レッドゾーン解消と地区計画の策定については、直接的な関係はありませんが、レッドゾーンの全面的な解消のためには、地区計画によるマンション建替えが必要と考えております。
5	用途地域が変更された際には、高さ制限は設けられないのか。	現状の第一種低層住居専用地域よりも規制は緩くなりますが、第一種中高層住居専用地域になれば隣接地と同様の高さ制限や日影規制等がかかります。

中野区地区まちづくり条例第12条の規定との適合について

	条例第12条の規定	判断項目
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	【東京都】 ○都市づくりのランドデザイン ○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 ○住宅市街地の開発整備の方針 ○東京の都市づくりビジョン ○東京都住宅マスタープラン 【中野区】 ○中野区都市計画マスタープラン ○中野区みどりの基本計画
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	<防災> 防災性向上に寄与する広場空間の確保、歩行者ネットワークの強化による災害時の避難経路形成 <土地利用・緑> 大規模敷地を活かした土地の有効利用によるオープンスペース創出、緑地空間の創出と保全 <道路・公園> 都市計画公園、道路等の公共施設の再編による土地利用の健全化、南北をつなぐ緑道空間の形成
3	目的及び内容に合理的な理由があること	○大規模敷地による良好な環境の形成 ○未接道宅地の解消 ○耐震補強が困難な旧耐震マンションの再生 ○良質な住宅供給
4	区域に合理的な理由があること	地区及び周辺の課題解消に向けた地区の将来像と、地形・地物等の現況を踏まえた設定
5	当該区域及び周辺の住民及び土地所有者等に対して、説明会が開催されていること	別紙3「中野区地区まちづくり条例第16条第4項の説明会及び意見聴取について」のとおり開催
6	区域の周辺環境に配慮していること	○低層住宅地の圧迫感に配慮した壁面位置の指定 ○周辺との緩衝帯となる厚みある緑地空間の確保 ○垣又は柵の構造に関する制限
7	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 ※考慮すべき関連計画を含む	○中野区地域防災計画 ○地震に関する地域危険度測定調査

	条例第12条の規定	判断項目
8	<p>その他区長が必要があると認める基準に即していること</p>	<p>1 適用区域 ((1)~(5)のいずれかに該当すること) (1)都市再開発の方針の「再開発促進地区」に選定されている区域 (2)住宅市街地の開発整備の方針の「重点地区」に選定されている区域 (3)防災街区整備方針の「防災再開発促進地区」に指定されている区域 (4)住生活基本法に基づく「特定促進地区」に指定されている区域 (5)広域避難場所や避難所に隣接するなど、市街地の防災機能が特に必要と認められる区域</p> <p>2 求める地域貢献の内容 (1)防災まちづくりの推進 (2)脱炭素社会の実現に向けたまちづくりの推進 (3)みどりの保全と創出の推進 (4)子育て家庭にとって魅力的な空間・施設等の充実 (5)福祉のまちづくりの推進 (6)公共施設の機能の補完 (7)その他地域の市街地環境の改善に必要と認められるもの</p> <p>3 地区計画住民原案の区域 上記1の(2)(4)(5)に該当</p> <p>4 地区計画住民原案の地域貢献の内容 (1)避難所等と連携した防災拠点の形成 (2)緑地・緑道の充実 (3)緑化率の上乗せ・保全規定によるみどりの創出と保全の推進 (4)公園機能の拡充や広場空間の整備による子育て家庭にとって魅力的な空間・施設の充実 (5)東京都福祉のまちづくり条例の基準に配慮した高低差のある南北をつなぐ歩行者通路（緑道）や、安全で快適な歩行者空間の整備 (6)災害時の避難機能にも寄与する歩行者ネットワークの形成 (7)長期未開設の都市計画公園等、公共施設の再編による地域の市街地環境の改善</p>

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	國學院大學観光まちづくり学部准教授
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	すぎもと さとこ 杉本 聡子	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	おだなか みつる 小田中 光	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。

【令和4年(2022年)4月20日現在】

令和4年度（2022年度） 中野区都市計画審議会幹事名簿

	職 名	氏 名
1	都市基盤部長	なら こうじ 奈良 浩二
2	都市基盤部都市計画課長	やすだ みちたか 安田 道孝
3	都市基盤部道路課長	いのうえ ゆうき 井上 雄城
④	都市基盤部公園課長	むらた けんすけ 村田 賢佑
⑤	都市基盤部建築課長	つかもと こうじ 塚本 剛史
⑥	都市基盤部交通政策課長	みやぎわ しんじ 宮澤 晋史
⑦	都市基盤部住宅課長	おちあい まりこ 落合 麻理子
8	まちづくり推進部長	とよかわ しろう 豊川 士朗
9	まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり担当部長	まつまえ ゆかこ 松前 友香子
10	まちづくり推進部まちづくり計画課長	ちだ しんじ 千田 真史
11	まちづくり推進部野方以西担当課長	くどう とらのすけ 工藤 虎之介
⑫	まちづくり推進部まちづくり事業課長	おぐら よしのり 小倉 芳則
13	まちづくり推進部まちづくり用地担当課長	さかい まぎかつ 酒井 雅勝
14	まちづくり推進部街路用地担当課長	ながぬま あきら 長沼 彰
15	まちづくり推進部新井薬師前・沼袋駅周辺まちづくり担当課長	おおみ じゅんいち 近江 淳一
16	まちづくり推進部防災まちづくり担当課長	さんのへ ゆうじ 三戸 勇二
17	まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課長（中野駅新北口駅前エリア担当課長兼務）	おぼた かずたか 小幡 一隆
18	まちづくり推進部中野駅地区・周辺基盤整備担当課長	いしはら ちづる 石原 千鶴
⑬	まちづくり推進部中野駅周辺地区担当課長（中野駅周辺エリアマネジメント担当課長兼務）	やまもと みつお 山本 光男

【事務局】

1	都市基盤部都市計画課長	やすだ みちたか 安田 道孝
2	都市基盤部都市計画課庶務係長	ほそかわ ひろゆき 細川 広行
3	都市基盤部都市計画課庶務係主任	ほりい しょうへい 堀井 翔平