

都市計画の案の図書

囲町地区

- ① 東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画
 - 総括図 P2
 - 計画書 P3
 - 計画図 P8

- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業 囲町西地区第一種市街地再開発事業
 - 総括図 P13
 - 計画書 P14
 - 計画図 P15

東京都市計画地区計画 〔中野区決定〕総括図 併町地区地区計画 中野区中野四丁目地内

日照規制値の凡例

種別	規制される日照時間(最低日照時間)	規定日照時間
a	2時間以上	2時間以上
b	2時間以上	2.5時間以上
c	2時間以上	3時間以上
d	2時間以上	2.5時間以上
e	2時間以上	2.5時間以上
f	2時間以上	2.5時間以上
g	1時間以上	1.5時間以上

※日照規制値は、日照規制値の算出に用いる日照時間(最低日照時間)に、日照規制値の算出に用いる日照時間(最低日照時間)の算出に用いる日照時間(最低日照時間)を加算して算出する。

用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途
第一種住居地域	40	第一種住居	第一種住居	第一種住居	第一種住居	第一種住居	第一種住居	第一種住居	第一種住居
第二種住居地域	50	第二種住居	第二種住居	第二種住居	第二種住居	第二種住居	第二種住居	第二種住居	第二種住居
第三種住居地域	60	第三種住居	第三種住居	第三種住居	第三種住居	第三種住居	第三種住居	第三種住居	第三種住居
第一種中核地域	60	第一種中核	第一種中核	第一種中核	第一種中核	第一種中核	第一種中核	第一種中核	第一種中核
第二種中核地域	80	第二種中核	第二種中核	第二種中核	第二種中核	第二種中核	第二種中核	第二種中核	第二種中核
第三種中核地域	80	第三種中核	第三種中核	第三種中核	第三種中核	第三種中核	第三種中核	第三種中核	第三種中核
第一種商業地域	80	第一種商業	第一種商業	第一種商業	第一種商業	第一種商業	第一種商業	第一種商業	第一種商業
第二種商業地域	80	第二種商業	第二種商業	第二種商業	第二種商業	第二種商業	第二種商業	第二種商業	第二種商業
第三種商業地域	80	第三種商業	第三種商業	第三種商業	第三種商業	第三種商業	第三種商業	第三種商業	第三種商業
第一種工業地域	80	第一種工業	第一種工業	第一種工業	第一種工業	第一種工業	第一種工業	第一種工業	第一種工業
第二種工業地域	80	第二種工業	第二種工業	第二種工業	第二種工業	第二種工業	第二種工業	第二種工業	第二種工業
第三種工業地域	80	第三種工業	第三種工業	第三種工業	第三種工業	第三種工業	第三種工業	第三種工業	第三種工業

表示方法

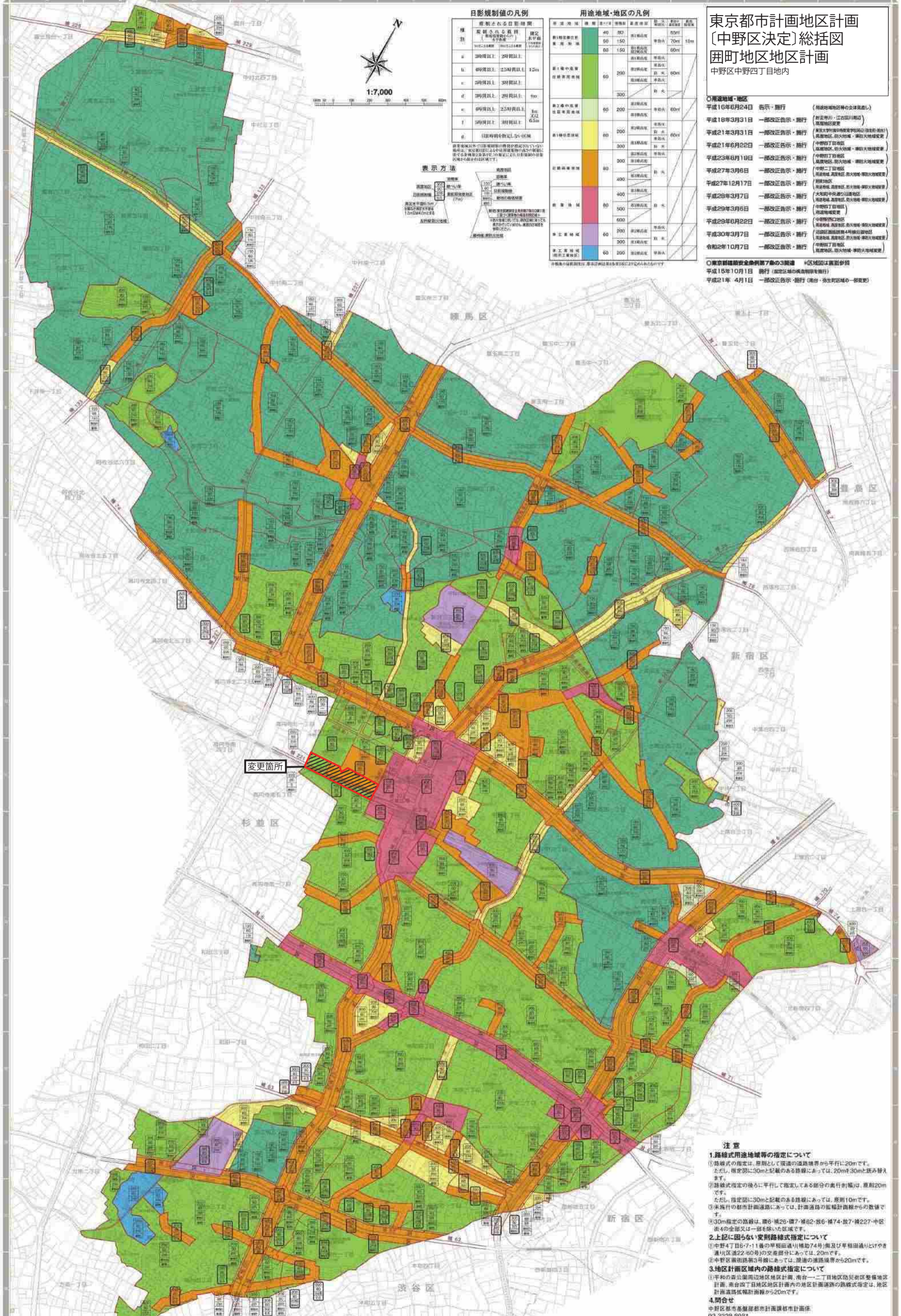
日照規制値の表示方法

用途地域・地区の表示方法

併町地区の表示方法

変更箇所

- ### 〇関連地区・地区
- 平成16年6月24日 告示・施行 (併町地区等の全域見直し)
 - 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (併町地区)
 - 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (併町地区)
 - 平成23年6月22日 一部改正告示・施行 (併町地区)
 - 平成23年6月19日 一部改正告示・施行 (併町地区)
 - 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (併町地区)
 - 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (併町地区)
 - 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (併町地区)
 - 平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (併町地区)
 - 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (併町地区)
 - 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (併町地区)
 - 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (併町地区)
- ### 〇東京都市計画安全条例第7条の3関連
- 平成15年10月1日 施行 (併町地区の構造物等を施行)
 - 平成21年4月1日 一部改正告示・施行 (併町地区の一部変更)



- ### 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、原則として道路の道路境界から平行に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、30mと読み替えます。
 - ② 路線式指定の後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図からの数値です。
 - ④ 30m指定の路線は、第6-補26・第7-補62・第7-補74・第7-補227・中野区4の全部又は一部を除いた区域です。
 2. 上記に因らぬ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ひやき通り(区道22-60号)の交差点部分については、20mです。
 - ② 中野区審判部第3号線については、現道の道路境界から20mです。
 3. 地区計画区域内の路線式指定について
 - ① 平和の森公園周辺地区地区計画、南台一丁目地区地区計画、南台二丁目地区地区計画、南台三丁目地区地区計画、南台四丁目地区地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画図から20mです。
 4. 問合せ

中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
03-3229-8981

東京都市計画地区計画の変更（中野区決定）
都市計画囲町地区地区計画を次のように変更する。

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
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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きている。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。</p> <p>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。</p>
土地利用の方針	<p>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。</p> <p>1 A地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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様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。 <p>2 B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>3 C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路補助221号線の整備にあわせ、鉄道関連施設の維持保全を図る。
地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>1 道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>2 広場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
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	<p>3 歩行者通路・歩道状空地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中野駅を結ぶ歩行者通路、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩道状空地を整備することにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。 <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 				備考
	位置	中野区中野四丁目地内			
地区施設の配置及び規模	面積	約2.8ha			
	道路	名称	幅員 ()内は地区外を含めた全幅員	延長	備考
		区画道路1号※	14.3m	約55m	一部新設
		区画道路2号※	9.8～9.9m (10.5m)	約55m	拡幅
		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及び一部デッキ下を含む。)
		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	
歩行者通路	2.0～5.0m	約35m	新設 (デッキレベル、階段を含む)		
建築物等に関する事項	地区の区分	A地区	B地区	C-1地区	
	面積	約1.7ha		約0.8ha	
建築物等の用途の制限※	<p>1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) マーじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売</p> <p>1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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、量</p> <p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 事務所 (ただし、近隣商</p>				

地区整備計画

	<p>場その他これらに類するもの (2) 工場(自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属する作業場で、床面積の合計が150㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。)</p> <p>2 歩道状空地1号に面する建築物の1階及び2階の主たる用途は、次の各号に掲げるものとする。ただし、沿道のにぎわいの創出に配慮し、区長が土地利用上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。 (1) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの (2) 保育所その他これに類するもの</p>	<p>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。)</p>	<p>業地域内に限る。) 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</p> <p>2</p> <p>3</p>
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	—
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。	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	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。	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。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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</p> <p>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。</p>	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	

※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： 中野駅新北口における交通結節機能の整備に向けた公共基盤の再編に伴い、歩行者回遊動線を整備し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を変更する。

変更概要

※ _____ は、変更又は追加箇所を示す。

名称	困町地区地区計画							
位置	中野区中野四丁目地内							
面積	約 3.5ha							
事項	旧	新						
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>1 道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>2 広場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>3 歩道状空地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩道状空地を整備することにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。 	<p>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。</p> <p>1 道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>2 広場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>3 歩行者通路・歩道状空地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中野駅を結ぶ歩行者通路、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩道状空地を整備することにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。 						
地区整備計画	中野区中野四丁目地内							
位置	約 2.8ha							
面積	約 2.8ha							
地区施設配置規模	道路							
	名称	幅員	延長	備考	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 1号※	14.3m	約55m	一部新設
	区画道路 2号※	10.5m	約55m	拡幅	区画道路 2号※	幅員 ()内は 地区外を 含む 全幅員	約55m	拡幅
						9.8～ $\frac{9.9m}{(10.5m)}$		

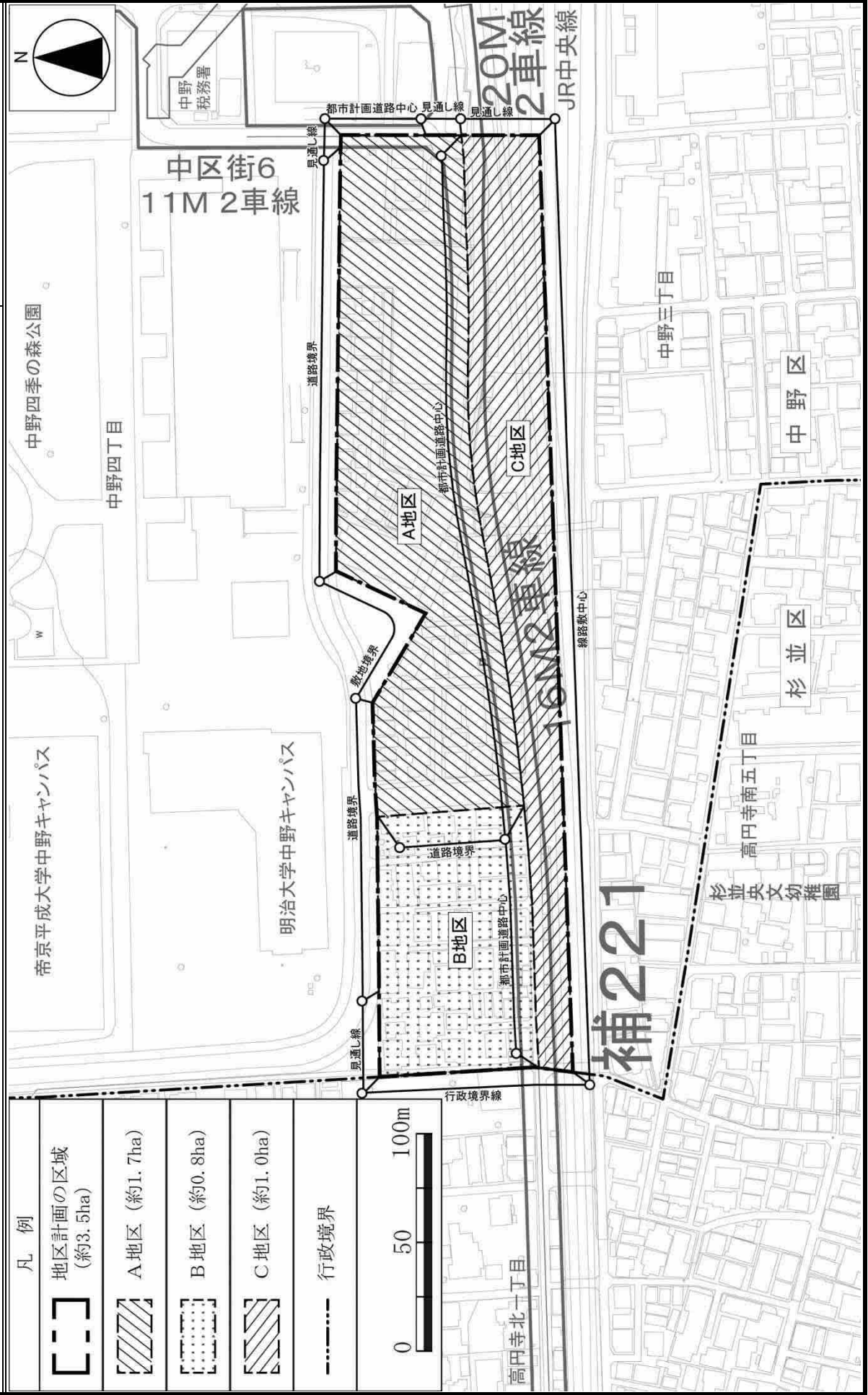
その他の 公共空地	名称	面積		備考	名称	面積		備考
		幅員	延長			幅員	延長	
	広場1号	約1,000㎡		新設(公共 自転車駐車 場出入口を 含む。)	広場1号	約1,000㎡		新設(公共 自転車駐車 場出入口及 び一部デッ キ下を含 む。)
	広場2号	約940㎡		新設	広場2号	約940㎡		新設
	歩道状空地1号	2.0m	約390m	新設	歩道状空地1号	2.0m	約390m	新設
	歩道状空地2号	2.0m	約130m	新設	歩道状空地2号	2.0m	約130m	新設
	歩道状空地3号	3.0m	約280m	新設	歩道状空地3号	3.0m	約280m	新設
	敷地内通路	3.0m	約20m	新設	敷地内通路	3.0m	約20m	新設
					歩行者通路	2.0m～ 5.0m	約35m	新設 (デッキレ ベル、階段 を含む)

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の制限については、計画図表示のとおり」
 理由：中野駅新北口における交通結節機能の整備に向けた公共基盤の再編に伴い、歩行者回遊動線を整備し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

計画図 1

〔中野区決定〕



凡 例

地区計画の区域
(約3.5ha)

A地区 (約1.7ha)

B地区 (約0.8ha)

C地区 (約1.0ha)

行政境界

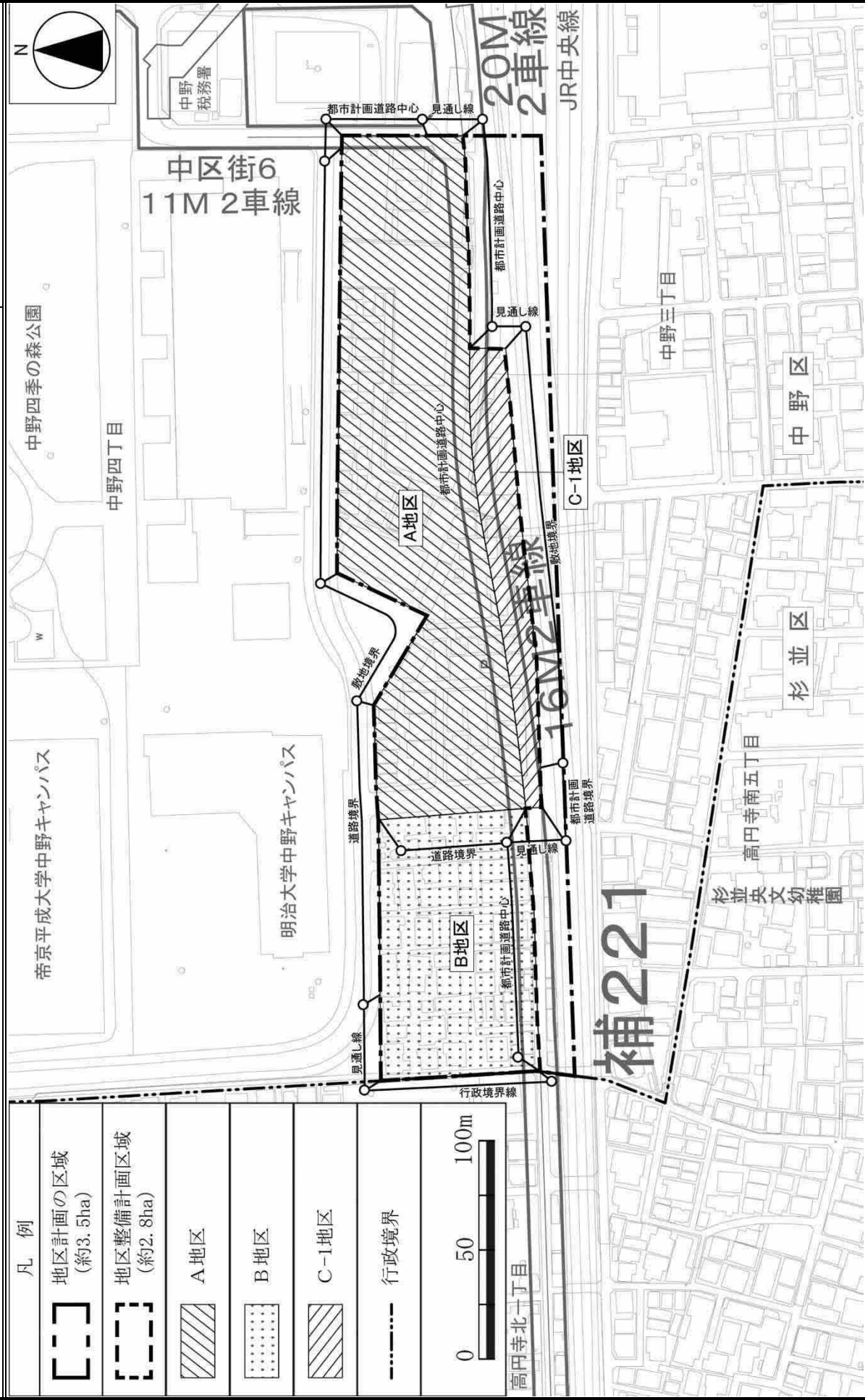


この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 04-114 号、(承認番号) 4 都市基街都第 42 号 令和 4 年 5 月 9 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

計画図 2

〔中野区決定〕

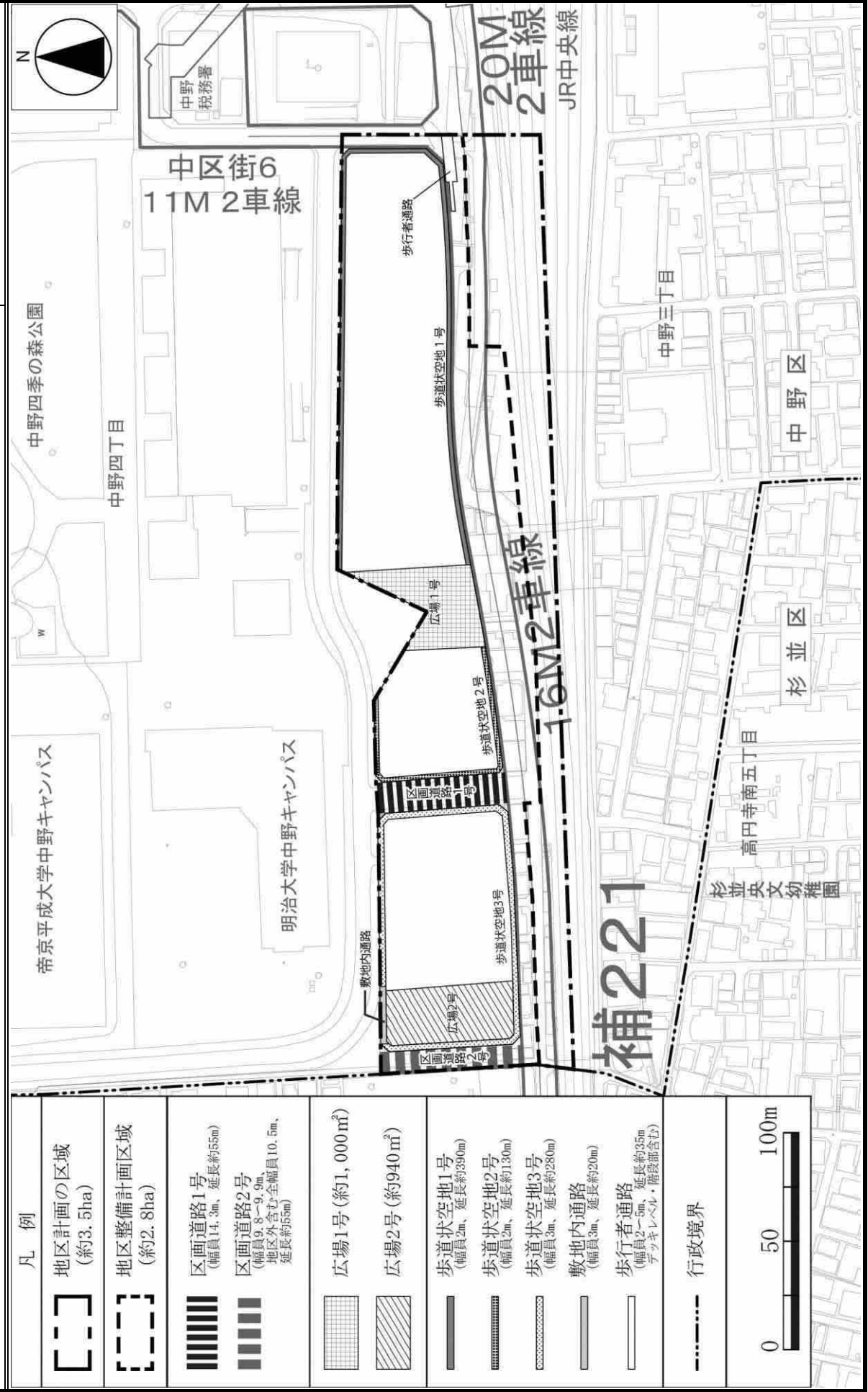


この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 04-114 号、(承認番号) 4 都市基街都第 42 号 令和 4 年 5 月 9 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

計画図3

〔中野区決定〕

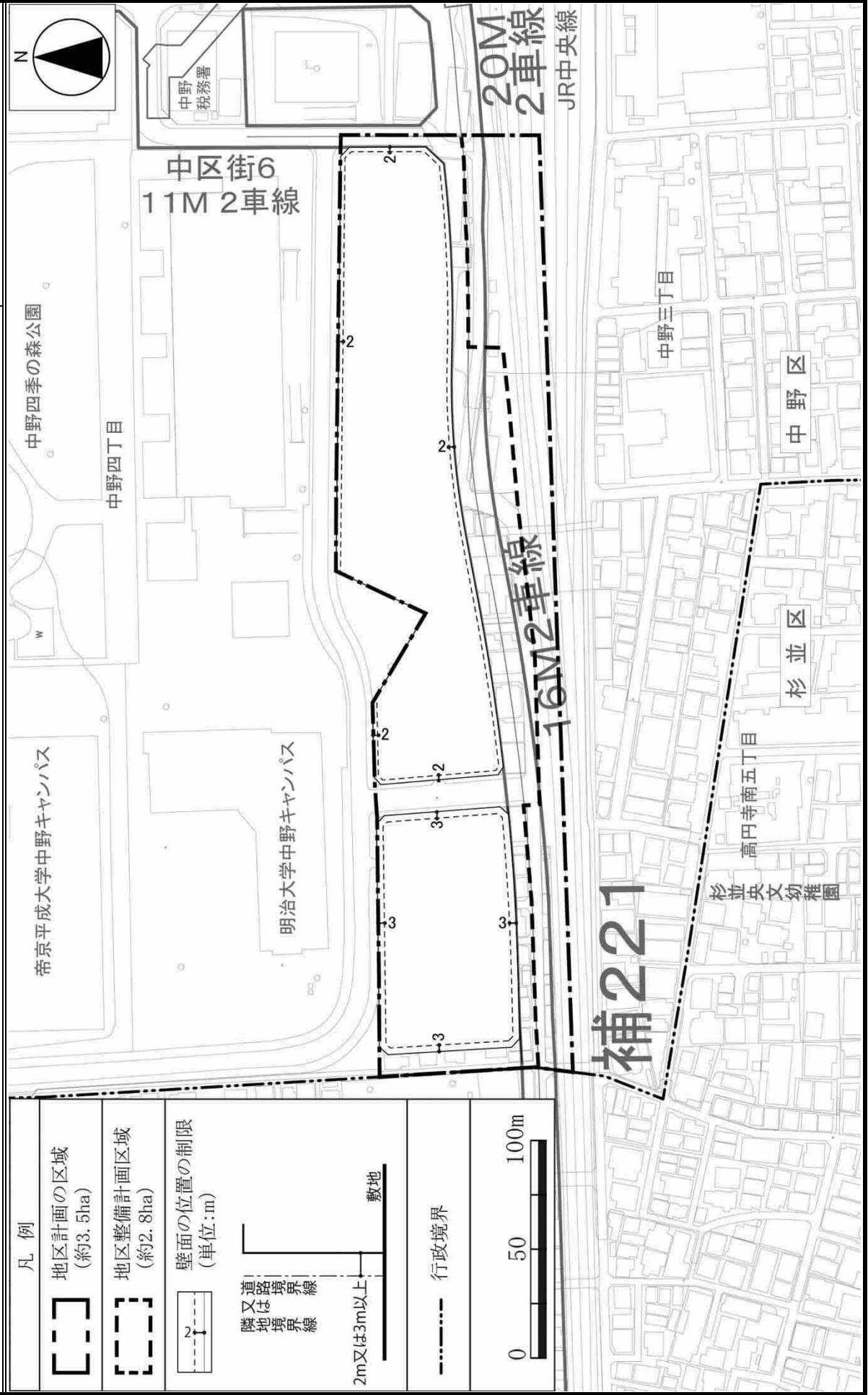


この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 04-114 号、(承認番号) 4 都市基街都第 42 号 令和 4 年 5 月 9 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

計画図 4

〔中野区決定〕

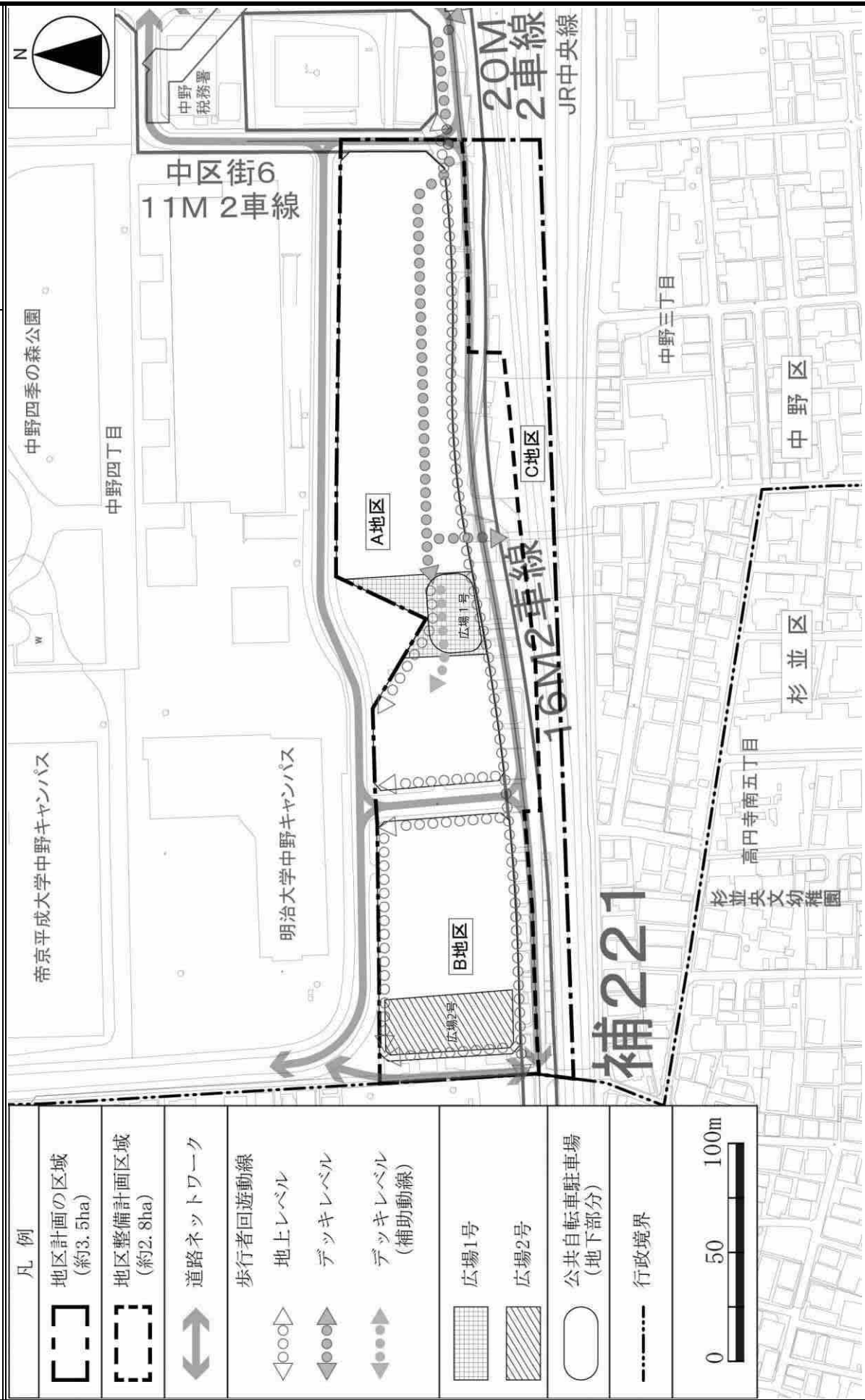


この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 04-114 号、(承認番号) 4 都市基街都第 42 号 令和 4 年 5 月 9 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

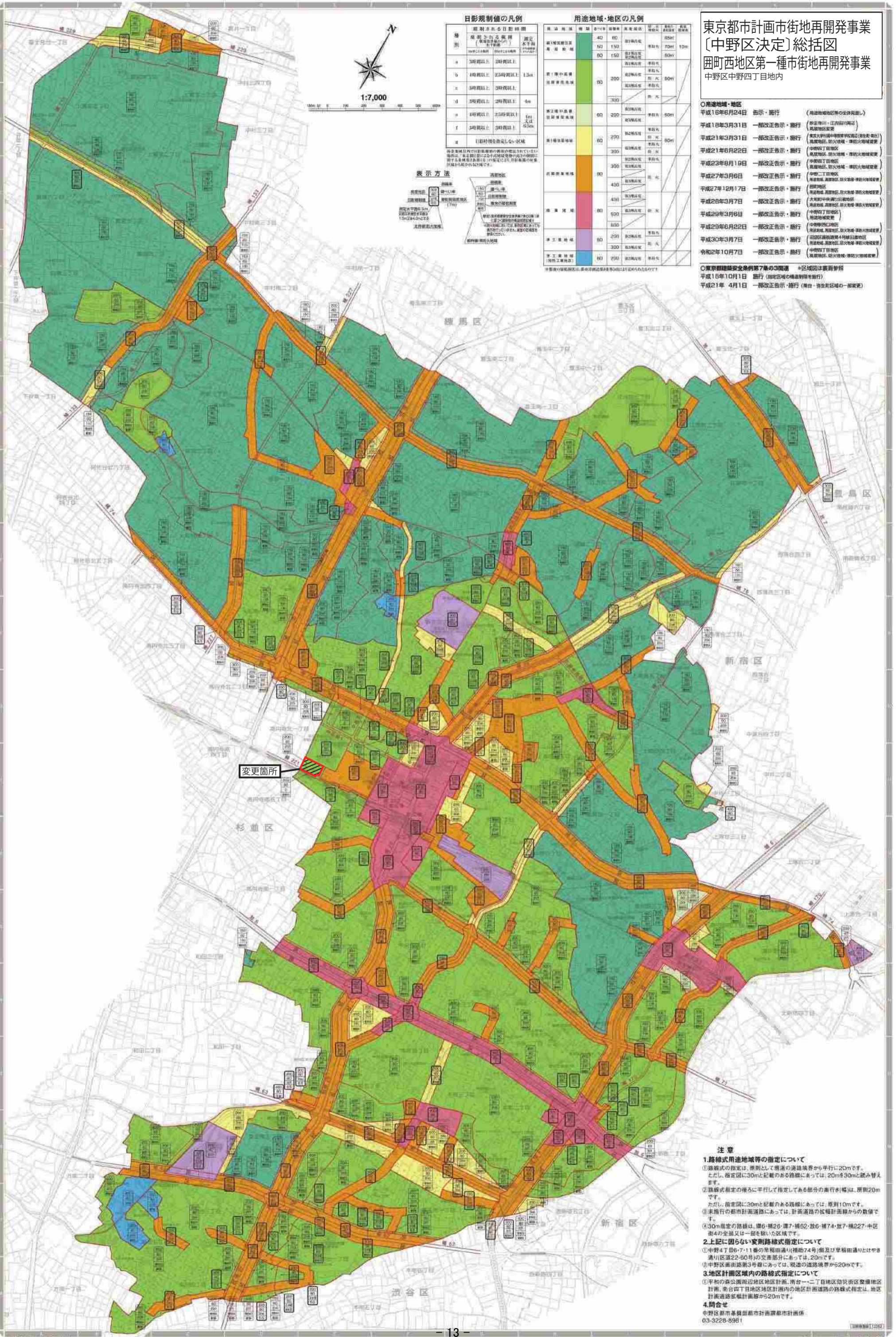
参考図 (方針付図)

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 04-114 号、(承認番号) 4 都市基街都第 42 号 令和 4 年 5 月 9 日

東京都市計画市街地再開発事業 〔中野区決定〕総括図 団町西地区第一種市街地再開発事業 中野区中野四丁目内



日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間	測定基準
1	原則として、冬期(12月)の正午	測定基準
2	3時間以上、2時間以上	1.5m
3	3時間以上、2時間以上	4m
4	3時間以上、2時間以上	1.5m以上、4m以下
5	1日1時間以上、2時間以上	1.5m以上、4m以下

用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	高さ制限	容積率	用途
第一種中高層住居専用地域	1	40	40	住居
	2	60	100	住居
	3	80	150	住居
第二種中高層住居専用地域	1	40	40	住居
	2	60	100	住居
	3	80	150	住居
第三種中高層住居専用地域	1	40	40	住居
	2	60	100	住居
	3	80	150	住居
商業地域	1	40	40	商業
	2	60	100	商業
	3	80	150	商業
工業地域	1	40	40	工業
	2	60	100	工業
	3	80	150	工業



- #### 〇用途地域・地区
- 平成15年6月24日 告示・施行 (用途地域地区の全廃廃止)
 - 平成15年3月31日 一部改正告示・施行 (高層地区変更)
 - 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東京大学中野キャンパス再開発(住居専用地域)の高層地区、第一種中高層住居専用地域)
 - 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区四丁目地区第一種中高層住居専用地域)
 - 平成23年9月19日 一部改正告示・施行 (中野区四丁目地区第一種中高層住居専用地域)
 - 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野区四丁目地区第一種中高層住居専用地域)
 - 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (中野区四丁目地区第一種中高層住居専用地域)
 - 平成28年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区四丁目地区第一種中高層住居専用地域)
 - 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区四丁目地区第一種中高層住居専用地域)
 - 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (中野区四丁目地区第一種中高層住居専用地域)
 - 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野区四丁目地区第一種中高層住居専用地域)
- #### 〇東京都市計画法第7条の3簡読
- 平成15年10月1日 施行 (指定区域の指定保留)
 - 平成21年4月1日 一部改正告示・施行 (簡読指定区域の一部変更)

- ### 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6平行に20mです。ただし、指定区域に30mと記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。
 - ② 路線式指定の線に平行して指定してある部分の幅員(幅)は、原則20mです。ただし、指定区域に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
 - ③ 未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の幅員計画からの数値です。
 - ④ 30m指定の路線は、線6・線26・線52・線62・線74・線77・線227・中野区4丁目の全線又は一部を除いた区域です。
 2. 上記に図らない実測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)幅及び早稲田通りと中野区道22-80号の交差部分にあっては、20mです。
 - ② 中野区道南第3号線にあっては、現道の道路境界から520mです。
 3. 地区計画区域内の路線式指定について
 - ① 平和の森公園周辺地区地区計画、南台一丁目地区地区計画、中野区四丁目地区地区計画、南台四丁目地区地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画から20mです。
 4. 問合せ
 - 中野区都市整備部都市計画課都市計画係
 - 03-3226-8981

東京都市計画第一種市街地再開発事業の変更（中野区決定）
 都市計画囲町西地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

名称		囲町西地区第一種市街地再開発事業			備考
施行区域面積		約0.8ha			
公共施設の配置 及び規模	道路	種別	名称	規模	新設 拡張 ()内は地区外を含めた全幅員 (囲町地区地区計画に定める地区施設)
		幹線道路	補助221号線	別に都市計画において定めるとおり	
		区画街路	区画道路2号	幅員9.8～9.9m(10.5m)、 延長約55m	
建築物の整備	建築面積	延べ面積	[容積対象面積]	高さの限度	備考
		約3,500㎡	約56,000㎡ [約34,000㎡]	共同住宅、店舗、 事務所、駐車場等	
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
		約6,200㎡	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	面積	備考		
		約490戸	約49,000㎡	共用部分を含む。	
参考		地区計画及び高度利用地区の区域内にあり。			

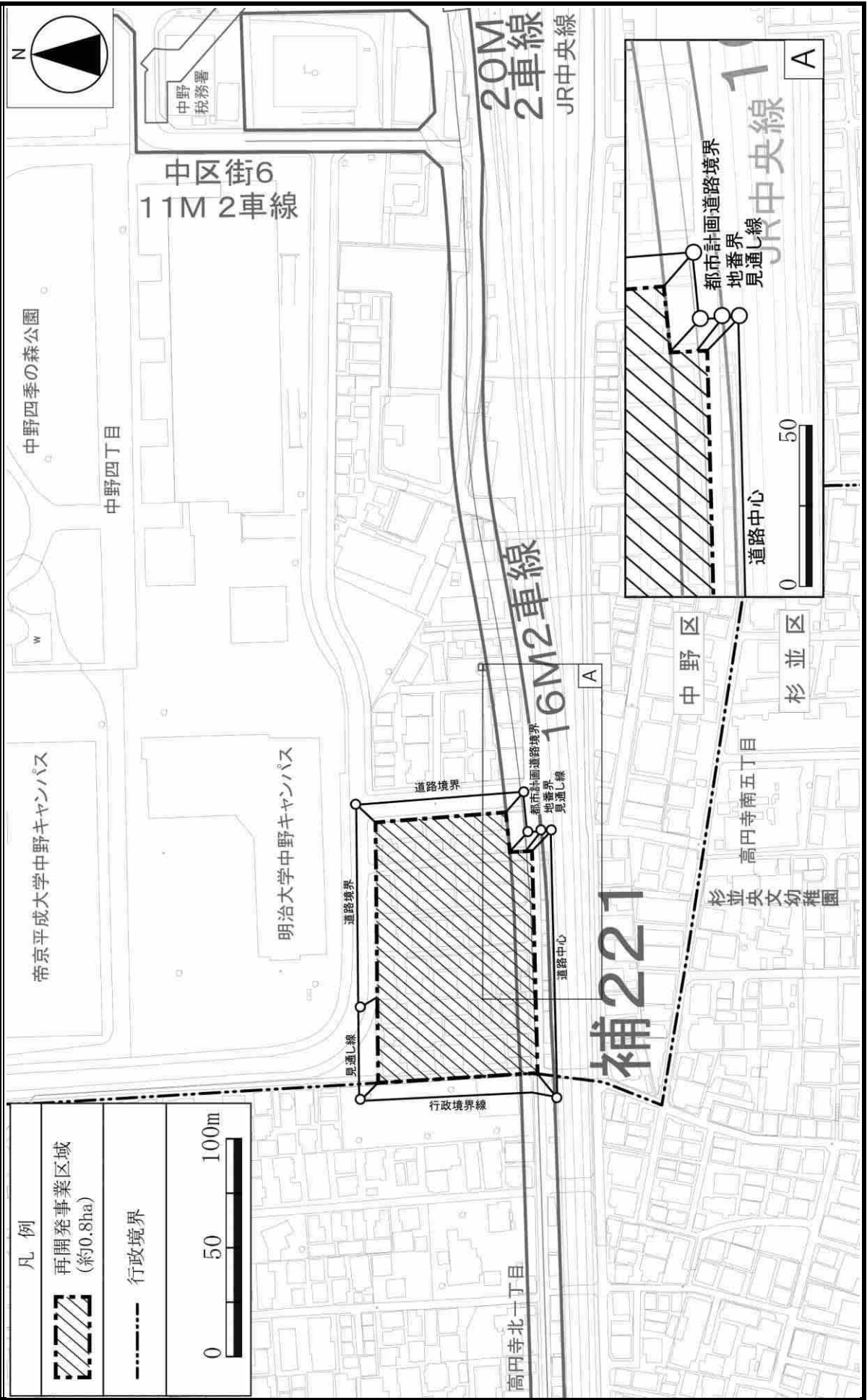
「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由： 囲町西地区第一種市街地再開発事業の進展に伴い、区画道路の諸元の詳細を定めるため、第一種市街地再開発事業を変更する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業

用町西地区第一種市街地再開発事業 計画図1 (施行区域図)

[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3 都市基交第51号、(承認番号) 2 都市基街都第285号 令和3年2月17日

東京都計画第一種市街地再開発事業

用町西地区第一種市街地再開発事業 計画図2 (公共施設の配置及び街区の配置図)

[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3 都市基交第51号、(承認番号) 2 都市基街都第285号 令和3年2月17日

東京都計画第一種市街地再開発事業

用町西地区第一種市街地再開発事業

計画図3 (建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限)

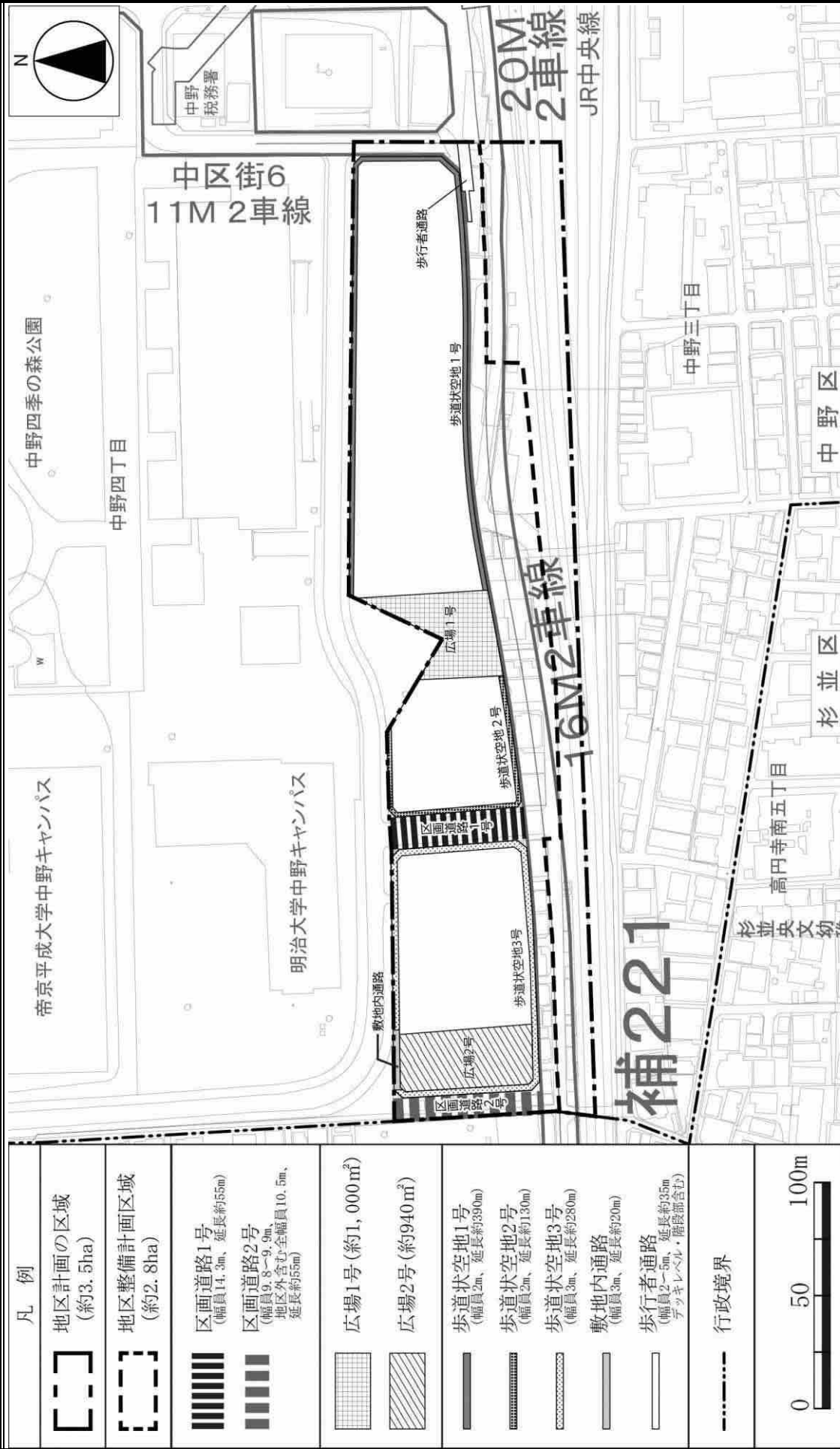
[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3 都市基交第51号、(承認番号) 2 都市基街都第285号 令和3年2月17日

東京都市計画第一種市街地再開発事業 用町地区地区計画 参考図 (地区施設の配置及び規模)

[中野区決定]



この図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3 都市基交第51号、(承認番号) 2 都市基街都第285号 令和3年2月17日

「中野四丁目新北口地区及び囲町地区 都市計画（案）の説明会」
（令和5年4月9日、11日開催）における意見の概要及び区の見解

No.	意見の概要	区の見解
1. 中野四丁目新北口地区における都市計画（案）について		
1	高度利用地区の新規地区の追加とはどこのことなのか。また、今回の都市計画が決定されなければ、この建物を建てることできないということか。	高度利用地区の新規地区の追加とは、東京都市計画高度利用地区に中野四丁目新北口駅前地区を追加するものである。本都市計画が決定に至らない場合、現在計画している拠点施設を建築することはできない。
2	再開発事業により計画されている建築物の高さは262mとのことだが、なぜこれほどの高さが必要なのか。	集客交流施設やオープンスペースなど必要な都市機能等配置を検討した結果を基に、本計画の高さの限度を262mとしている。
3	都市計画審議会での諮問・答申においては、委員が本日の説明会の質疑の内容を踏まえて判断するのか。	説明会で頂いた意見及び都市計画法第17条に基づく意見書に対する区の見解について、都市計画審議会へ報告し、都市計画の内容について審議いただく。
4	中野通りを横断するデッキから中野五丁目に降りるための場所は決まっているのか。	歩行者デッキについては、本都市計画変更案で示す、五丁目に位置する都市計画駐車場の出入口と合わせて検討している。
5	中野五丁目のまちづくりの計画がまだ進んでいないが、反対等により中野五丁目側のまちづくりを進められなくなった場合、今回決定される都市計画はどうなるのか。	現在の中野五丁目のまちづくりの進捗を踏まえ、中野四丁目と五丁目を繋ぐ歩行者動線について方針附図として位置づける。なお、今後も五丁目のまちづくりの進捗によっては、必要な調整を図っていく。
2. 中野駅周辺のまちづくりについて		
6	今回の計画により、中野四丁目や五丁目だけでなく地区全体、近隣区にも相乗効果のあるまちづくりとなるのか。	本計画によるまちづくりや周辺のまちづくりにより中野駅周辺の拠点性を高め、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引していくと考えている。
7	今回の都市計画により、災害時の避難経路などに影響はないのか。	本地区を含む周辺一帯を「広域避難場所」に位置づけており、本事業により、広域避難場所につながるデッキ等を整備

		する計画としている。
8	中野四季の森公園北側の駐輪場が使いづらく、公園周辺に違法駐輪が増えていますが、区として、今後どのように対応していくのか。	中野駅周辺自転車駐車場整備計画に基づき、公共自転車駐車場について、新北口駅前エリア、囲町地区でそれぞれ約1,500台を確保するように整備を予定している。
9	自転車を利用する区民が多いが、囲町の駐輪場も少し遠く感じる。この市街地再開発事業により確保される駐輪場の収容台数はどれくらいを見込んでいるのか。	
10	市街地再開発事業による商業施設はテナントが空くことなく入るのか。また、それにより中野が活性化するか。	中野駅新北口駅前エリアの再整備により、当地区に新たな賑わい軸を形成する商業施設を誘導することとしている。商業施設のテナントについては、民間事業者が募集することとなる。
11	市街地再開発事業により大きな建物ができ、たくさん人が集まるようになると思うが、現在の商店街を訪れる人が流れてしまい、街がさびれてしまうのではないか。	中野駅の駅ビルや市街地再開発事業による中野四丁目側のにぎわいについて、歩行者デッキ等により中野駅周辺の回遊性を高め、中野四季の都市方向や中野五丁目方向へ連続するにぎわいを形成していく。
3. 中野四丁目新北口駅前地区における拠点施設整備について		
3-1. 市街地再開発事業、区の予算などについて		
12	市街地再開発事業の事業費はいくらか。また、国や区の負担はいくらか。	市街地再開発事業の事業費に対しては、区の補助金を活用することとしており、令和4年12月時点で、事業費は約2,250億円、補助金額は約430億円と想定している。本補助金については、国庫補助金の交付対象となっており、財源確保に努めていく。
13	市街地再開発事業の整備にかかる費用やランニングコストについて採算が取れているのか。	市街地再開発事業の事業計画については、現在、施行予定者が検討を進めている。昨今の物価高騰の状況を受け、事業収支成立のための対応策について協議を進めており、こうした検討により事業が成立する見込みであることを確認してい

		る。
1 4	市街地再開発事業について、なぜ個人施行としているのか。また、なぜ区が施行者でないのか。区が施行者でない場合、施行者に対して何も意見できないのか。	本市街地再開発事業においては、当地区における地権者数が少なく、いずれも行政及び行政関係機関であるため個人施行としている。また、事業施行者については、事業遂行能力や資金調達力が求められることや、市街地再開発事業により整備される施設のポテンシャルを最大限に引き出し、より集客力と発信力のある整備・運営を行っていくため、民間活力を活用し事業を行うこととしている。区は、当地区のまちづくりを推進する立場、都市計画決定権者としての立場及び地権者としての立場として、必要な指導・助言を行っていく。
1 5	今回の都市計画が決定されないことなどにより市街地再開発事業が実施されない場合、施行予定者等に対し、違約金などの支払いが発生するのか。	都市計画の見直し等の状況となった場合、それまでに要した費用等に関わる違約金等については原則発生しない。
1 6	市街地再開発事業により、区の土地や建物の権利はどうなるのか。	区有地等資産の一部は転出補償金を受け、残余資産については、新たな区分所有の土地及び施設建築物の床に権利を交換する。
1 7	区の財産について、権利変換ではなく、売却などの手法もある中で、区民の財産をどうしていくのか区の考えを示してもらいたい。	
1 8	市街地再開発事業による区の財産の処分について、過去に説明はされているのか。財産処分に関する説明は、当然に区民に情報を公開すべきであり、区としても説明を行う責任もあると思うので、財産の処分に関する説明会を設けてほしい。	市街地再開発事業を進めるにあたっては、区民と意見交換を行いながら「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」を策定し、本計画において区有地等資産活用の考え方を示してきている。今後、市街地再開発事業に伴う区の従前資産の財産の処分について議会へ諮っていく予定である。
1 9	市街地再開発事業による区の財産処分については、都市計画の手続きにおいて重要な要素となると思うが、今回の	都市計画手続きと区の資産活用に直接的な関連はない。今後、区有地等資産の活用に係る考え方を踏まえ、本市街地再開

	都市計画手続きとの関係を教えてほしい。	発事業における事業計画を議会に報告する予定である。
20	「中野区ゼロカーボンシティ宣言」がある中で、この事業による環境負荷はどの程度あるのか。また、どのように環境負荷を低減しようとしているのか。	「中野区ゼロカーボンシティ宣言」に基づく脱炭素社会の推進のため、低炭素建築物の認定基準を満たす計画とすることや、建物消費エネルギーを抑える計画とすることについて、施行予定者が検討を進めている。
21	市街地再開発事業により建築される建物は耐火構造か。また、現在の建物を解体する際のアスベスト対策はどうなっているのか。	市街地再開発事業により建築される建物は耐火建築物となる。アスベスト対策については、今後調査を行い必要な手続きを行ったうえで、適切に処理をすると聞いている。
22	市街地再開発事業により建築される建物にソーラーパネルは設置されるのか。ソーラーパネルにカドミウムが使用されているが、安全対策はどうなっているのか。	ソーラーパネルの設置等の具体的設備については、今後、施行予定者により検討を進めていく。
23	市街地再開発事業により1100戸の住戸が計画されているが、単なる不動産投資になってしまうのではないのか。	本事業で創出される住戸は、施行予定者が中心となって販売することとなる。なお、本事業により整備される拠点施設については、にぎわいの創出や魅力の向上等につながる施設となるよう、必要な機能の導入に向けて施行予定者との調整を行っている。
24	再開発事業について、今後、議会に対してどのように諮っていくのか。また、区議会議員の改選にあたって、これまでの経緯についてはどのように説明を行うのか。	議会に対しては、事業費や資産の活用、補助金等について、適宜、報告を行っており、引き続き必要な説明を行っていく。
3-2. 環境影響評価に関する手続きについて		
25	環境アセスメントの手続きは東京都が行っているとのことだが、区民に対して環境アセスメント手続きが行われていることを広く広報してもらいたい。	環境アセスメント手続きにおける広報として、区報及び区ホームページ、区庁舎内等への掲示により案内している。
26	環境アセスメント手続きについて、こ	環境アセスメント手続きにおける環境影

	<p>れから市街地再開発事業の施行予定者より環境影響評価書案に係る見解書が出されるが、見解書に対して意見を出すことはできるのか。</p>	<p>響評価案について自治体や都民の方からいただいた意見などに対して作成された見解書が公示された後に、東京都による「都民の意見を聴く会」が開催される手続きとなっている。なお、「都民の意見を聴く会」については令和5年7月14日に開催された。</p>
27	<p>環境アセスメント手続きによる環境影響評価審議会の答申がまだ行われていない段階で、都市計画決定を行うのはおかしい。環境影響評価書が提出された後に、都市計画決定を行うのが本来の手続きだと思うが、審議会より計画の見直しについての意見があった場合のスケジュールは想定しているのか。</p>	<p>東京都より、東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価書案に関する審査意見書が公表されており、今後、本意見を踏まえ、事業を進めていく。</p>
4. その他		
28	<p>この説明会に参加できなかった人のために、本日の説明会の内容を公開してほしい。</p>	<p>頂いた意見の要旨と区の見解について、都市計画審議会及び区議会へ報告していく。また、説明会当日の説明資料については、区ホームページに掲載している。</p>
29	<p>都市計画の変更の内容について、どこがどのように変わったのかわかりにくい。</p>	<p>都市計画の内容については、説明会を開催し、質問にお答えしながらご説明させていただいた。説明会当日の説明内容の動画は区ホームページで公開している。ご不明な点についてお問い合わせいただければ、ご説明をさせていただきます。</p>
30	<p>都市計画決定を行う前に、公聴会を開いてもらいたい。</p>	<p>都市計画法では、「都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催“等”、住民の意見を反映させるための必要な措置を講ずるものとする。」と明記されており、その方法としては、説明会の開催や広報誌・パンフレットの活用、アンケートの実施などがある。区としては、都市計画案の内容だけでなく、都市計画に係る事業などについても十分にご説明し、</p>

		ご意見をいただくだけでなく、ご質問にもお答えさせていただくため説明会として開催している。
--	--	----------------------------------------------

意見書の要旨及び区の見解（中野四丁目新北口地区）

意見書の要旨

東京都市計画地区計画「中野四丁目新北口地区地区計画」、「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5年4月13日から2週間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、10通（個人10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「中野四丁目新北口地区地区計画」及び関連都市計画	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対の意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 中野サンプラザは、低層で天空率も低く、人々の癒しの場所になっている。一方、地区計画の目標の中で、「グローバル都市としての中心核を形成する」、「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」とあるが、当地区が多国籍の人たちが集う中心となるなら、静かに暮らしたいため反対である。これらの目標による更なる発展は、中野区以外の、国外からの人達によるものと思われる。区民たちを追い出して高額納税者を招致する区の方針には反対である。</p> <p>(2) 地区施設の整備の方針3の記載にあるように、地区施設の広場は、日々の集いの場やイベント空間として、又災害時の一時避難所として機能するのか。日照の得られない場所が、小さな子供連れの家族の憩いの場とは思えない。また、地区計画の目標に記載のある、「グローバル都市・中野」にした</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>II 反対の意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 中野駅新北口駅前エリアは、中野の立地特性や集積する産業・文化等の強みを最大限に生かし、だれもが暮らしやすい地域環境の向上を図り、安全で快適な街並みとなるようまちづくりを進めていく。</p> <p>(2) 地区整備計画で位置付けられる広場については、中野四季の都市と中野五丁目をつなぐ動線上に位置し、多目的ホール来場者の滞留空間やイベント空間、災害時の一時滞留空間としての利用を想定した配置としており、区民の憩いの場、交流の場となると考えている。</p>

いと多数の区民が思っているとも思えない。最先端の業務拠点～最高レベルの生活空間は区民の為のものではない。

- (3) 高層建築物を建てることについて、区民の理解を得られておらず、高層棟を262mとすることについて、議会の賛同は得られていない。施行者の利益となるため、高度利用地区の追加決定に反対する。
- (4) 工事費だけで中野区の年間予算をはるかに超えているが、少子化、人口減少の時代に262mの高層マンションを建設する必要はない。空が見えなくなり、富士山も見えなくなるほか、日照やビル風の問題など不安要素も多く、周辺の道路拡幅により車両の流入が増え、公共交通機関への悪影響も心配される。
- (5) 現中野区庁舎と中野サンプラザの老朽化への対処として、同地区再開発の必要性和意義に異存はないが、現時点で前提となっている高層ビルの建築を可能とする都市計画案については、意思決定の不透明さ、事業費・補助額の規模、経済性の不透明さ、行政課題の優先度の低さ等の理由で見直すべき。
- (6) 地区計画の地区施設における、その他の公共空地の広場1号、2号、3号は狭すぎる。

- (3) 集客交流施設やオープンスペースなど必要な都市機能等配置を検討した結果を基に、本計画の高さの限度を262mとしており、適宜、区民向け説明会の開催や、議会への説明を行っている。
- (4) 東京都環境影響評価条例に基づき、本市街地再開発事業による日影や風環境における影響について予測を行い、必要な措置を行うことを確認している。また、安全で円滑な交通を確保するよう将来交通量を推計し、大きな影響がないことを確認しており、中野駅周辺の都市基盤の整備計画と調整しながら計画を進めている。
- (5) 中野駅新北口駅前エリア再整備については、区民と意見交換を行いながら「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」、「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」を策定し、こうした計画をもとに施設計画案について検討を進めたうえで、都市計画案の作成等を行っている。なお、事業費や資金計画については、事業計画案の策定段階で確認し、進めていく。
- (6) 施設の用途や利用目的に合わせて、地区施設に定めている各広場の必要な面積を算出している。

2 事業施行に関する意見

- (1) 変更案として、広場以外に、区民へ還元されるような施設は考えられていないのではないかと。中野サンプラザには、二千人規模のコンサート会場、式場やイベント会場、ボーリング場、スポーツジムなどがあり、これらを活用する人々が多くいる。
- (2) 区民に予算を周知しないまま、中野区の土地を売却し、区民が有効活用できないような建物を作ることに反対する。
施行者が利益を得るようなタワーマンションではなく、区民に還元される建物にしてほしい。
- (3) 中野区の土地を売り、業者ばかりが利益を得る再開発には反対である。違約金を払ってでも、計画を見直し、区民の為の再開発・中野サンプラザの建て直しを希望する。
- (4) 議会での討論を経ず、区民に予算を周知しないまま中野区の土地を売却すること、区民が納得しないまま建物を建てることに反対する。

III その他の意見に関するもの

1 都市計画に関する意見

- (1) 環境影響評価案に対する意見への回答がないまま計画が進んでいると聞いているが、地区計画案の広場1号は、中野サンプラザの跡地に計画されている。現状の約3倍もの高さの建物の元で風の影響等受けないのか。

2 事業施行に関する意見

- (1) ~ (3) 区として新北口駅前エリアに必要な機能について整理し、この機能の実現に向けて施行予定者と協議を進めるとともに、区が求める機能を区民に提供するため、中野サンプラザのDNAを継承する多目的ホールや展望施設、区民等が交流の場などに利用できるバンケット・コンベンション等の機能の導入について検討をしている。
- (4) 施設計画、土地等の区関連資産の活用、事業費及び補助金等などの資金計画の検討状況について、適宜、議会へ説明を行っており、引き続き区として事業を進めていく。

III その他の意見に関するもの

1 都市計画に関する意見

- (1) 東京都環境影響評価条例に基づき、本市街地再開発事業による日影や風環境における影響について予測を行い、必要な措置を行うことを確認している。

(2) 中野四丁目と五丁目の接続は地下街を作ることにより実現し、シェルターと備蓄の機能を担保させるべき。

(3) 中野四丁目という名前が区民の目に留まらないように仕向けていないか。(地区計画原案の) 縦覧が一人もないなどありえない。都市再開発法には「区民に広く周知させる」とあるが、区はその努力をせず、説明会の参加者は10名以下だった。説明だけして、どんどん都市計画決定に向け手続きを進めようとしており、周知が不足しているのでは。

(4) 2月に(地区計画原案に関する) 意見書を提出しようとしたが、地権者だけが提出できる対象としているとのことで受理されなかったが、地権者以外の意見も取り入れるべきだ。

(5) 中野四丁目新北口地区地区計画の変更は文言によるもので、広場の案が出てきたこと、駐車場の範囲が狭まり、置ける台数が減ることくらいは分かるが、変更後の台数は、7千人規模のホールに適した設定になっているのか、またどのように検証されたのかまで分からない。

(2) 中野四丁目と五丁目をつなぐ歩行者の回遊性等を確保するため、拠点施設整備に合わせて歩行者デッキを整備することとしている。また、本拠点施設を災害時における一時滞在施設として活用できるよう整備し、防災設備を設置する方針である。

(3) 本地区区画については、地区計画位置をわかりやすく示すため、名称を「中野四丁目新北口地区地区計画」としている。また、説明会等を行う際の周知方法については、区報のほか、区ホームページにより広くご案内をしている。

(4) 意見書を提出できるものについては、都市計画法第16条第2項(「案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成する」)に定められており、本規定に基づき手続きを行っている。なお、都市計画の内容については、区民向けの説明会等を実施し、ご意見を頂きながら案を作成している。

(5) 駐車場の計画にあたっては、多目的ホールをはじめとする拠点施設を目的地とした駐車需要を算定し、駐車場法等に基づく附置義務駐車場を整備し、適切に収容台数を確保することとしている。

(6) 何十年も前から計画されていても、区民に知らされるのはほぼ土台が決まってから。ホームページを検索してまで区の情報を得ようとする人は僅かである。区議会議員も所属する委員会が違えば、詳細が見えてきた今頃になりおかしさに気づいた人もいる。

2 事業施行に関する意見

(1) 中野のシンボル空間とは何か。他人のマンションを中野区民のシンボルと思えない。

(2) 市街地再開発事業については、個人施行はただちにやめて、公共事業で実施するべきだ。

(3) 区民と区職員とで再開発事業を実施することを提案する

(4) 中野サンプラザの DNA を継承するアリーナが必要であれば、アリーナの建設・運営にだけ、中野区が主導的かつ限定的に参加する方が事業上のリスクは少なく、中野区民の期待にも合致すると考える。

(5) 区の財産である駅前の一等地を売却してはならず、定期借地権を設定し、区が土地を所有した状態で計画を検討すべきである。

(6) 中野駅新北口駅前エリア再整備については、区民と意見交換を行いながら「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」、「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」を策定し、こうした計画をもとに施設計画案について検討を進めたうえで、都市計画案の作成等を行っている。また、適宜、区民向け説明会の開催や、議会等への説明を行っている。

2 事業施行に関する意見

(1) 中野サンプラザの DNA の継承・発展や親子が楽しめる空間の創出、文化芸術等の発信拠点の形成など、拠点施設に必要な機能を導入することで、中野のシンボルとしていく。

(2) 本市街地再開発事業においては、当地区における地権者数が少なく、いずれも行政及び行政関係機関であるため個人施行とした。

(3) ・ (4) 事業施行者については、事業遂行能力や資金調達力が求められることや、市街地再開発事業により整備される施設のポテンシャルを最大限に引き出し、より集客力と発信力のある整備・運営を行っていくため、民間活力を活用し事業を行うこととしている。

(5) 区有地等従前資産の一部については、権利変換により、市街地再開発事業により整備する施設建築物の床を所有し、事業を進めていく。

(6) 中野サンプラザの地価は、1㎡あたり517万円であり、これを400億円で売却してはいけない。

(7) 仮にサンプラザ解体時期を後ろ倒しても、追加的に発生する維持コストは15年間で32億円。区の財政状況から、新中野区庁舎のため区債発行を増額するなどし、再開発事業と切り離した事業として行えるのでは。また、新区庁舎落成までの切迫的資金調達手段としての権利変換に応じる必要性は低下したのではないか。行政や議会できちんと審議し、しかるべき手続きを踏んで、慎重にすすめるべき。

(8) 民間の開発事業者が投資リスクを低減し回収を急ぐため、分譲マンション販売を本計画案に取り組むことは理解できるが、投資妙味に乏しい展望フロアなどリスクの高い権利を中野区が引き受ける前提となっており、そのリスクは究極的には中野区民や国民の負担となる。

不動産市況の上昇や資材高騰等を考慮すると、事業費の更なる増加も懸念され、工事完了までに一般財源を投入せざるをえない事態さえ起こりえる。

(9) 国土交通省より、区が予算上見込むことになる、国へ要望する補助金は、満額交付される保証はないと聞いている。子どもたちにツケを残すような方法を用いるようでは、この区に未来はない。区民に還元できる建物にするよう、再検討をお願いする。

(6)・(7) 施行地区内の土地・建物に関わる権利変換計画については、都知事の認可を受けて定められるものであり、区としても不動産鑑定評価を実施し、区有地等資産の価格について適切に確認していく。また、区有地等資産活用の考え方については、中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画において示しており、新庁舎の整備費、まちづくり中野21の借入金返済費用等として、区有地等資産のうち約400億円分の資産に関して転出補償を受け、残りの資産について権利変換を行う予定としている。なお、市街地再開発事業に係る財産の処分については、議会に諮っていく予定である。

(8)～(11) 市街地再開発事業の事業費に対しては、区の補助金を活用することとしているが、本補助金については、国庫補助金の交付対象となっており、財源確保に努めていく。

(10) 区が要望する補助金は満額交付される保証がないと、国交省から回答をもらっているはずである。特に中野四丁目地区に関しては、このまま計画が進めば、未来に大きな負債を残すことになるだろう。

(11) 最大 430 億円の補助金は中野区の財政をただちには痛めずとも、将来の補助金獲得に少なからず影響を及ぼすと考える。将来、もっと緊急性の高い補助金が必要となる自体が発生した場合、国や都は各地から要請される補助金の交付に際して、過去実績を踏まえた公平性を当然最重要視するはず。そもそも 430 億円は理論上の所望額であって満額交付される保証はないようだが、もし不足が出たら中野区は一般財源から補填するのか。

(12) 区民に周知されることなく開発が進められている。あれほどの高さの建物を建てることもだが、予算が示されないことのほか、税金がどのように使われるのかなど、心配なことばかりである。

(13) 中野区内の中野四丁目新北口地区以外の場所にも、多国籍の人たちが集う中心となるような場所はつくらないでほしい。

(12) 本市街地再開発事業を進めるにあたっては、区民と意見交換を行いながら「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」、「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」を策定し、こうした計画をもとに施設計画案について検討を進めたうえで、都市計画案の作成等を行っている。また、事業費については、適宜、議会等への説明を行っており、今後、事業計画案の策定段階で、資金計画についても報告を行う予定である。

(13) 中野駅新北口駅前エリアは、中野の立地特性や集積する産業・文化等の強みを最大限に生かし、だれもが暮らしやすい地域環境の向上を図り、安全で快適な街並みとなるようまちづくりを進めていく。

(14) 中野サンプラザは、区民が長く親しんできた中野のシンボリックな建物だが、新たな施設は外見が大きく変わるだけでなく、施設の内訳は、施行者が儲がるようにほぼ住宅となっており、区民のための再開発とは思えない。区民に親しまれてきたボウリング場やスポーツ施設も入れて欲しい。

(15) 区役所のみ解体し、跡地を公園とすること、ログハウスや低層の建築物を建てることを提案する。また、中野駅前に、区役所と区民とで緑と農家で楽しむ空間をつくることを提案する。

(16) 三角形の外見をした中野サンプラザは、中野区のシンボルであり、全国的にも著名な建築である。また、ブロードウェイ、サンモールといった下町のような味のある5丁目と共に、中野のカルチャー発進地である。区民を中心に大切な思い出の場である中野サンプラザを将来世代に引き継ぎたい。

(17) 区民に慣れ親しんだ、三角の白い建物こそ中野らしい。六本木や渋谷に似た街並みになってしまっただけでは、それらは中野のシンボルといえないのではないか。

(18) 観光地、名所旧跡などは、ほぼ歴史的価値のある建造物を中心としたスポットである。サンプラザは200年の耐久性を求められ設計されていると言われている。将来世代に誇れる名建築を残すことで、中野の未来を創造することを考えてほしい。

(14) 市街地再開発事業により整備される拠点施設については、中野サンプラザのDNAを継承する多目的ホールや展望施設、区民等が交流の場などに利用できるバンケット・コンベンション等の機能を導入する方針である。

(15)～(18) 区民の意見を踏まえ作成した、中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3に基づき、中野駅新北口駅前エリアを一体的に整備することによって安全で円滑な歩行者動線や滞留空間が十分に確保された駅前広場を整備するとともに、市街地再開発事業により本エリアのにぎわいの創出や魅力向上等につながる施設機能を区民に提供していく方針である。なお、拠点施設のデザインについては、中野のシンボルとなっている現中野サンプラザの三角形を生かしたトップデザインとしている。

(19) 都庁より高い高層棟内の住宅は、他国の人に買われ、転売され、固定資産税も取れなくなり、数十年後に中野区はゴーストタウン化してしまうかもしれない。

3 環境影響評価に関する意見

(1) 新たに地区計画案に追加された、地区施設の広場1号、広場2号、広場3号や、都市計画道路の幹線街路補助線街路223号線は、環境評価をし直すべき。

4 その他

(1) 平成17年3月28日条例第7号、議会の議決すべき事件等に関する条例により、“サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針に関する事”は中野区議会の議決すべき事件と定められているにも関わらず、平成20年10月24日の第3回中野区議会本会議にて、「所有会社（まちづくり中野21）に将来にわたって同社の所有地を保有をさせ、駅周辺のまちづくりを牽引させるものとする。」ことなどが議決され、これ以後実質中野区のフリーハンドで現在に至って

(19) 中野区の持続可能性を高めるにあたり、当地区について、地域経済の活性化につながる多様な都市機能の集積に加え、都市の低炭素化につながる環境性や災害時でも業務継続できる防災性に優れた空間創出、まちの価値を高めるエリアマネジメントの取り組みなどを誘導することによって、中野区全体の活力をけん引するとともに、個性豊かな文化、質の高い暮らしの提供を目指していく。

3 環境影響評価に関する意見

(1) 東京都環境影響評価条例に基づき、本市街地再開発事業による日影や風環境等について予測し、必要な措置を行うことを確認している。環境影響評価方法については、環境に影響を及ぼす恐れのある環境影響要因を抽出し、地域特性との関係を検討し、大気汚染、騒音・振動、土壌汚染等の12項目について、環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価を行っている。

4 その他

(1) サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針については、事業の進捗に合わせて、変更に関する議会の手続を行う予定である。なお、中野サンプラザの土地・建物については、区の資産ではないため、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例の対象外である。

いる。

条例に従うと、都市計画決定は言うに及ばず、開発事業者との覚書締結やスキームの策定にも、自ずと議決を要したのではないか。

中野区は“まちづくり中野21”の100%株主であり、実質的に中野区と同一組織に等しい。この企業を通じて進めている、中野区民の640億円相当の財産処分について、議会の議決を経ずに意思決定されていくことには違和感を覚える。

(2) 仮に、430億円もの税金を“まちづくり”に使うのであれば、首都直下型大地震に備え、木造住宅密集地域に対する土地区画整理事業に使うべき。

(3) 説明会に行けず、参考図書(説明会時に配布された資料としてよいか)を見たが、一般の区民には非常に分かりづらい。

(2) 区では、災害に強い安全なまちづくりを推進するために、地域危険度が高い地域や木造住宅密集地域などについて、建物の不燃化等、防災まちづくりを進めている。

(3) 都市計画の内容については、説明会を開催し、質問にお答えしながらご説明させていただいた。説明会当日の説明内容の動画は区ホームページで公開している。ご不明な点についてお問い合わせいただければ、ご説明をさせていただきます。

意見書の要旨及び区の見解（囲町地区）

意見書の要旨

東京都市計画地区計画「中野四丁目新北口地区地区計画」、「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5年4月13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、10通（個人10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	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対の意見に関するもの なし</p> <p>III その他の意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見 なし</p> <p>2 事業施行に関する意見 (1) 囲町の超高層ビルを建ててデッキをつなぐと、日があたらなくなるのが、環境アセスメントで明らかになった。</p> <p>(2) 駅から近い住宅となるのに、囲町の再開発ビルの3棟とも地下駐車場を作る必要があるのか疑問である。</p>	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対の意見に関するもの なし</p> <p>III その他の意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見 なし</p> <p>2 事業施行に関する意見 (1) 建設される建物は周辺用途地域による規制値を遵守した計画としている。 なお当地区の建物は、東京都環境影響評価条例における対象事業には該当していない。</p> <p>(2) 駐車場については、建設される建物の用途により一定台数の附置義務が課されることとなり、必要な台数を確保した計画としている。</p>

(3) 囲町東地区の高層マンションにより、四季の森に大きな影ができてしまう。

(4) 囲町西地区から杉並にかけ、閑静な住宅街が繁華街へと変貌する可能性があるのでは。

3 その他の意見

(1) 囲町の補助金が11億円のあてが7億円しか出なかった。バブルははじけたから高層マンションはやめよう。

(2) 221号線が拡幅すると、大型車が通れるようになるので、危ない道になる。杉並区の住民に「大変迷惑している」と言われた。道路を拡幅すると、(路線価が上昇し)固定資産税が5倍になる事が全国的に大問題になっている。

(3) 囲町の住民は、追い出されてしまい、人間関係(ご近所の関係性)もなくなってしまった。

(3) 建設される建物は周辺用途地域による日影規制値を遵守した計画としている。

(4) 囲町地区の将来像として、土地の高度利用と道路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ることになる。

3 その他の意見

(1) 囲町地区は駅直近に位置するものの、木造住宅の密集や、オープンスペースの不足、補助221号線が未整備、自動車ネットワークによる交通アクセス性の更なる向上などの課題を有していた。このような当地区の課題解決を図るため、市街地再開発事業を進めていくこととしている。

(2) 現状(区道22-100号線)は歩車分離がされていないが、補助221号線の整備後は歩車分離がなされた安心・安全な歩行者動線が確保されることとなる。

また固定資産税について都税事務所に確認したところ、固定資産税への影響は道路の幅員以外の要因も関係すると聞いている。

(3) 市街地再開発事業では、権利変換により新たに建設される建物の床を取得するか、金銭による補償を受けて転出するか

(4) 駐車場には建設費用以外にも維持費がかかる。マンションのエレベーター代、メンテナンス、電気代もかかる。さらに、道路も作ろうとしている。メンテナンスは住民が払うことになる。住民にきちんと話していないと、トラブルになるのではないか。

を住民は選択することができる。

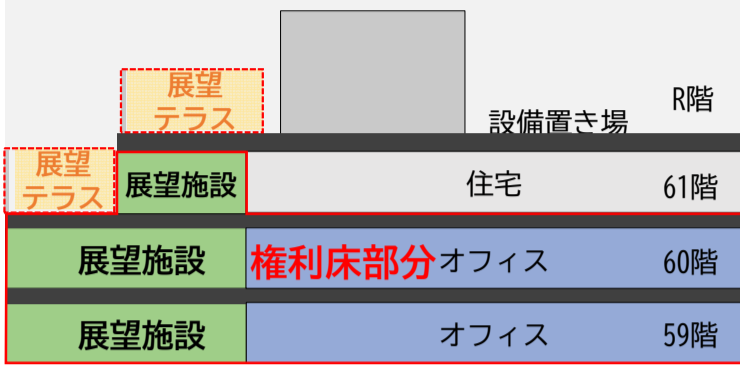
(4) 再開発ビルの完成後には、特に、戸建てにお住まいの方については管理形態が従前と異なるので、再開発組合より誤解のないよう丁寧な説明をしていく旨を聞いている。また、管理費等の支出については、今後再開発組合及び事業協力者より提案がなされることとなる。

展望フロア

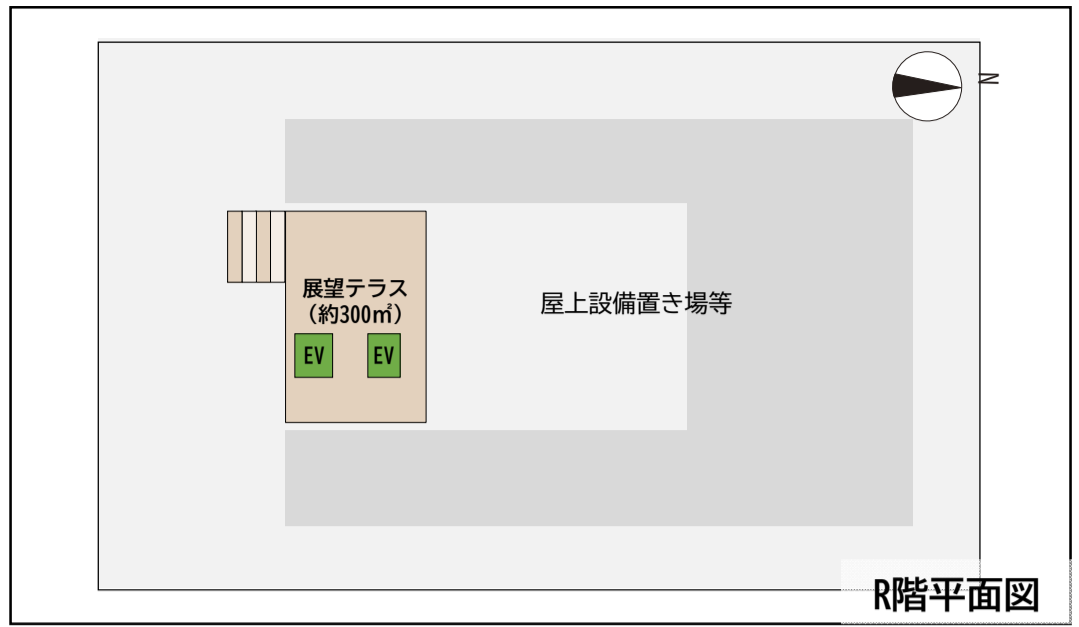
◇面積

- ・展望テラス：約1,100㎡
 - ・展望施設（59-61階）：約3,600㎡
 - ・展望ロビー：約300㎡
- 計 約3,900㎡

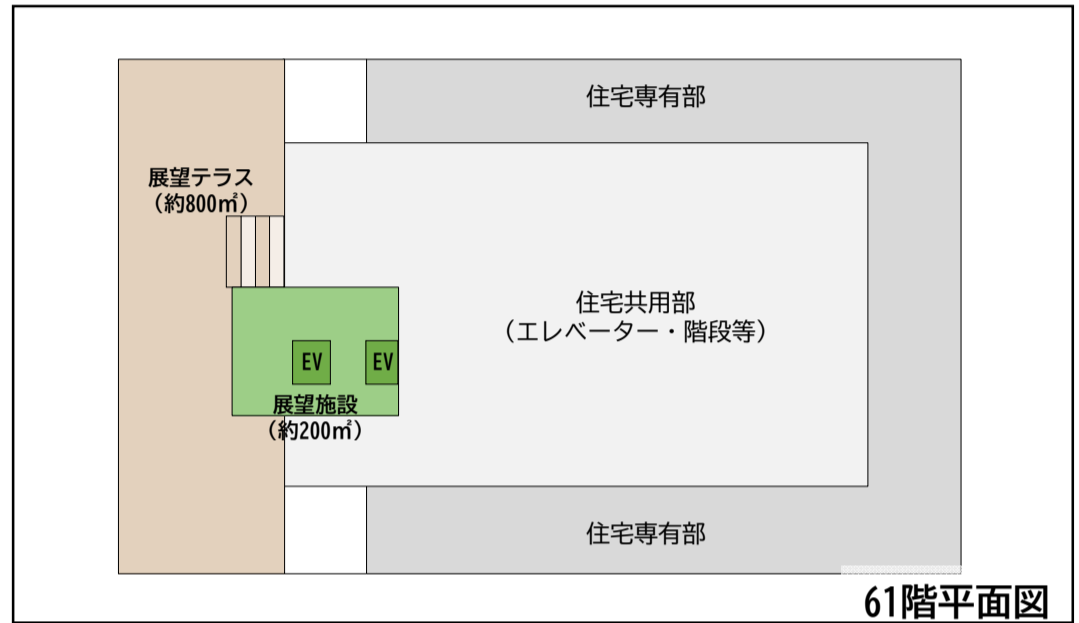
◇断面構成



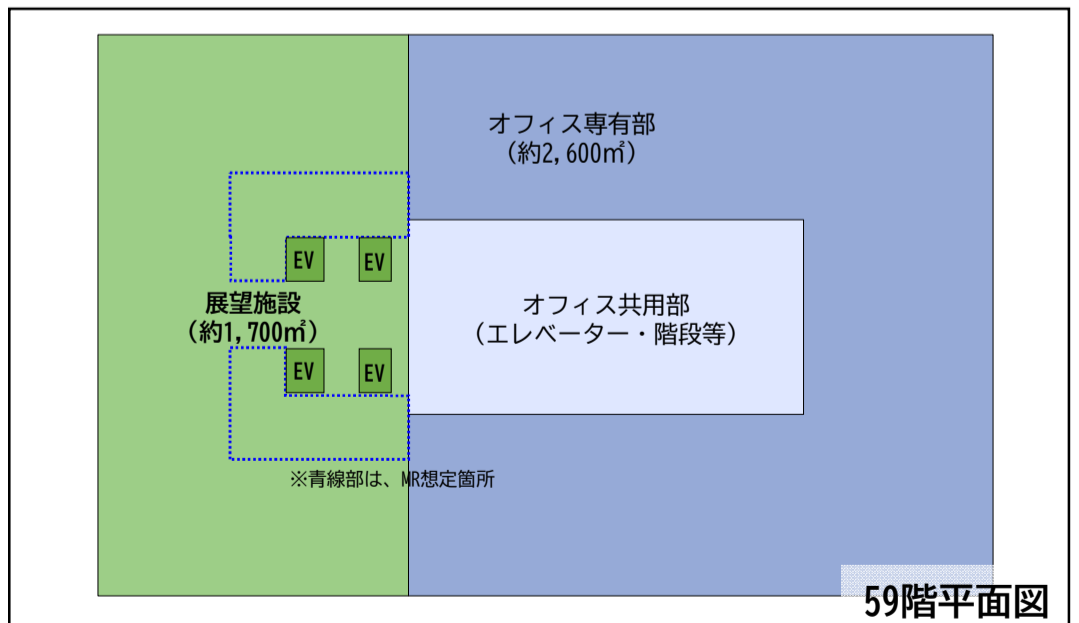
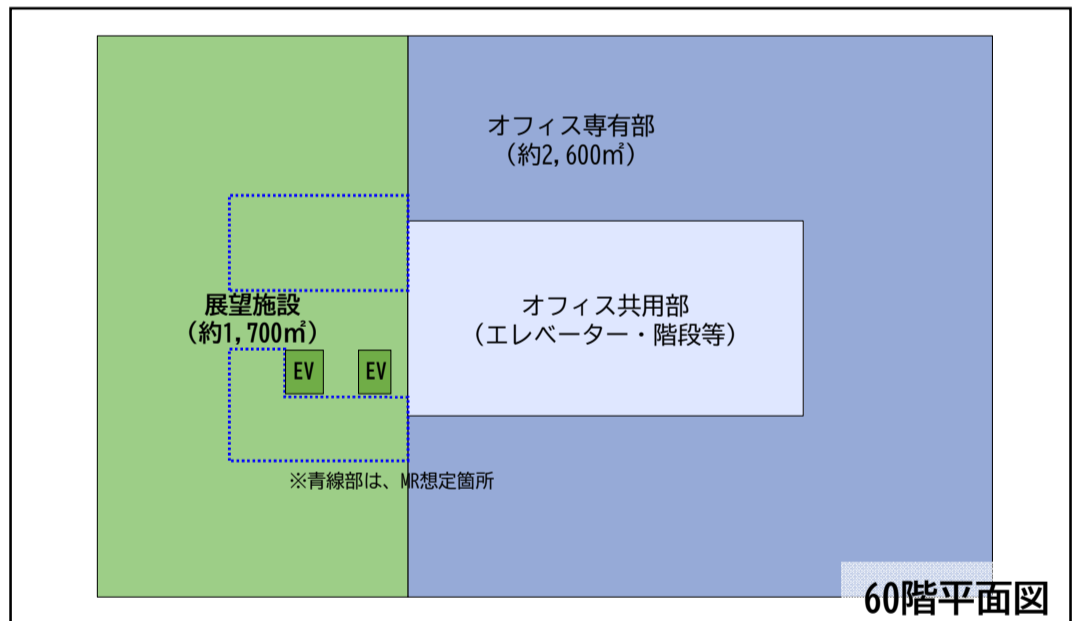
◇用途のイメージ



※展望テラスは全体共用



※展望テラスは全体共用



子どもの屋内遊び場

- ・ 駅前の立地で、子育て世代が安心・安全に利用できる施設を計画し、子育て世代をサポート
- ・ 交流機能を屋上広場まわりに集約し、賑わい・交流をにじみ出す

◇面積 約600㎡

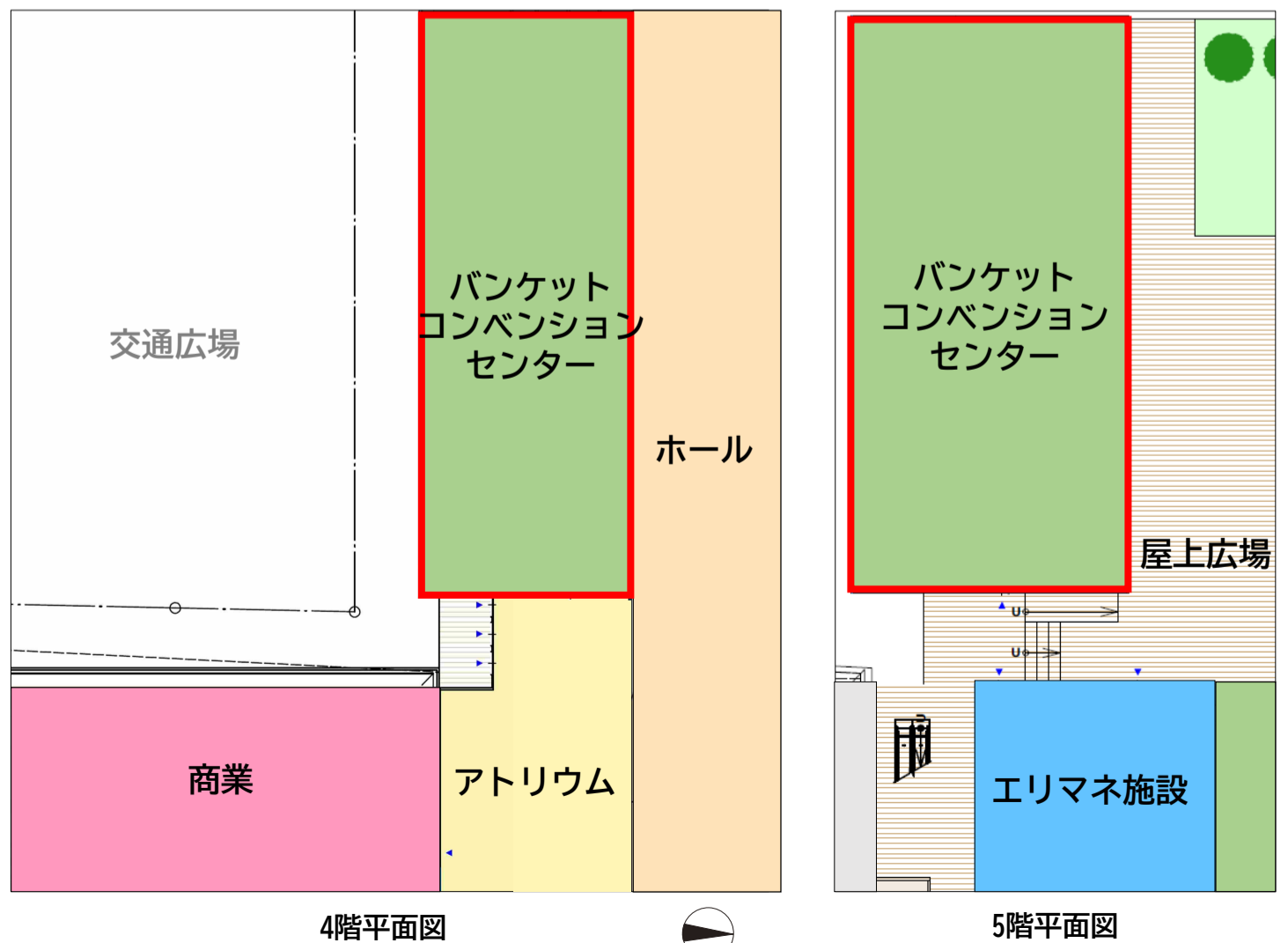


バンケット・コンベンションセンター

- ・ 中野サンプラザの区民交流機能を継承し、誰もが気軽に利用できる交流・発表の場を提供
- ・ 中野で育まれたカルチャーの発信、地域のこどもたち発表会の場としても機能
- ・ 隣接するエリマネ施設でも展示等を行い、コンベンションセンターと連携してバンケット機能を補完する
- ・ 地域住民やオフィスワーカーが気軽に中野の文化に触れ、楽しむ機会を創出



◇面積 約1,800㎡



4階平面図

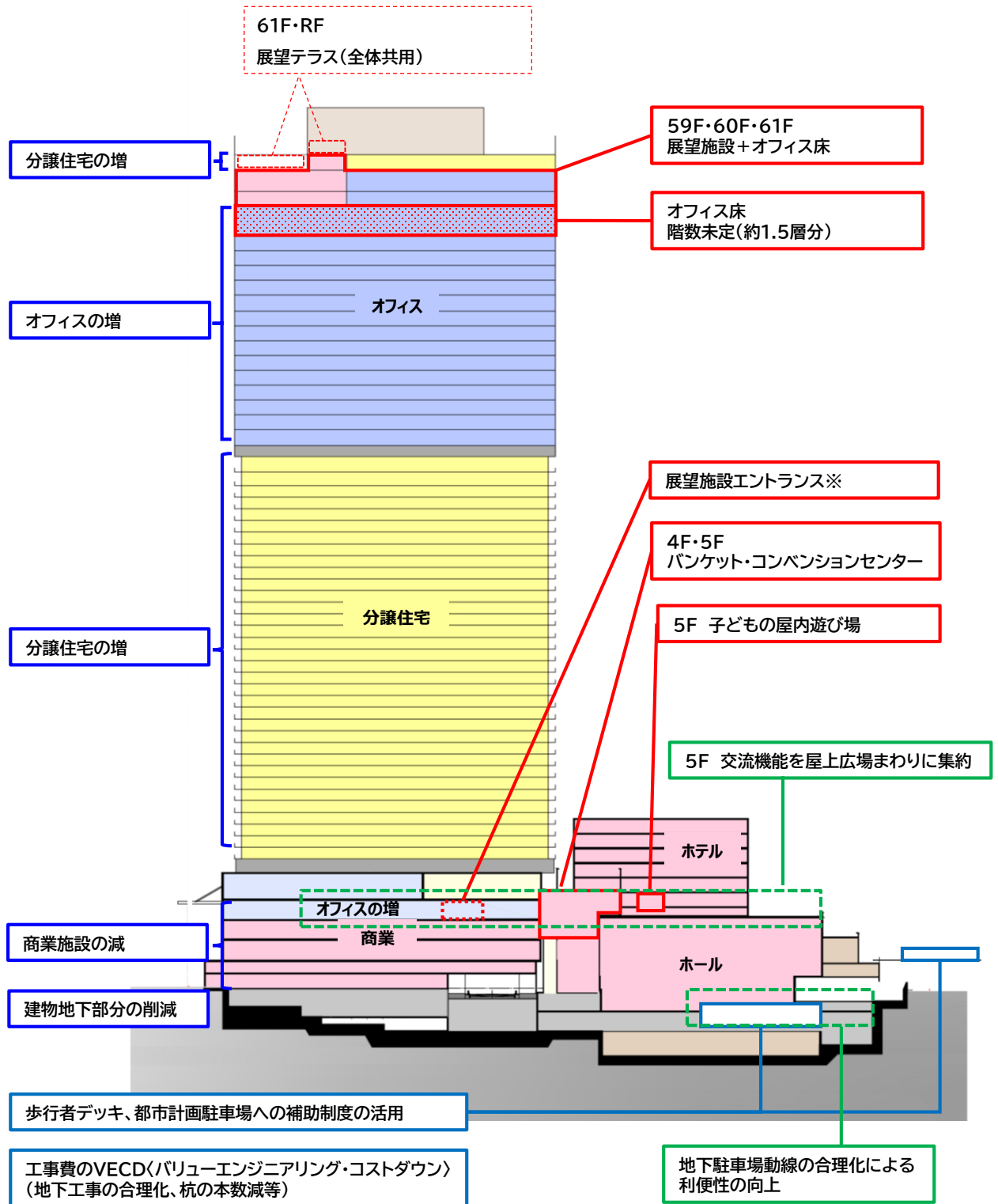
5階平面図

凡例:

権利床

収支改善対応による変更

拠点施設の機能向上のための工夫



※施設計画の概要については、現在検討中であり、詳細は今後の検討で変更となる可能性があります。

東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について(東京都決定)

1 変更概要

東京都より、東京都市計画道路幹線街路環状第6号線(以下、環状第6号線という。)の未整備区間である品川区大崎一丁目から大崎五丁目の約190メートルの区間について、現況において東京都の道路構造条例等を満たし、安全かつ円滑な交通が確保されていること等が確認されたため、現道合わせとする都市計画変更案(東京都決定)が示された。

また、平成10年の都市計画法改正に伴い、車線数を定めるよう努めることが同法施行令で規定されたことを受け、全線に渡り車線数を4車線及び6車線に決定する都市計画変更案についても併せて示されている。

なお、今回の都市計画変更案については、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、東京都から中野区に対する意見照会があったものである。

2 都市計画の案

別紙(総括図、計画書)

3 中野区に係る変更内容

車線数 (変更前) 指定なし ⇒ (変更後) 4車線
(中野区においては弥生町一丁目から東中野四丁目までの区間)

4 今後のスケジュール

令和5年11月17日 中野区ホームページに都市計画案の縦覧・意見募集の記事掲載
11月20日 中野区報に都市計画案の縦覧・意見募集の記事掲載
12月1日 都市計画案の縦覧・意見募集開始(令和5年12月15日まで)
令和6年1月以降 東京都都市計画審議会(諮問)
都市計画決定及び告示

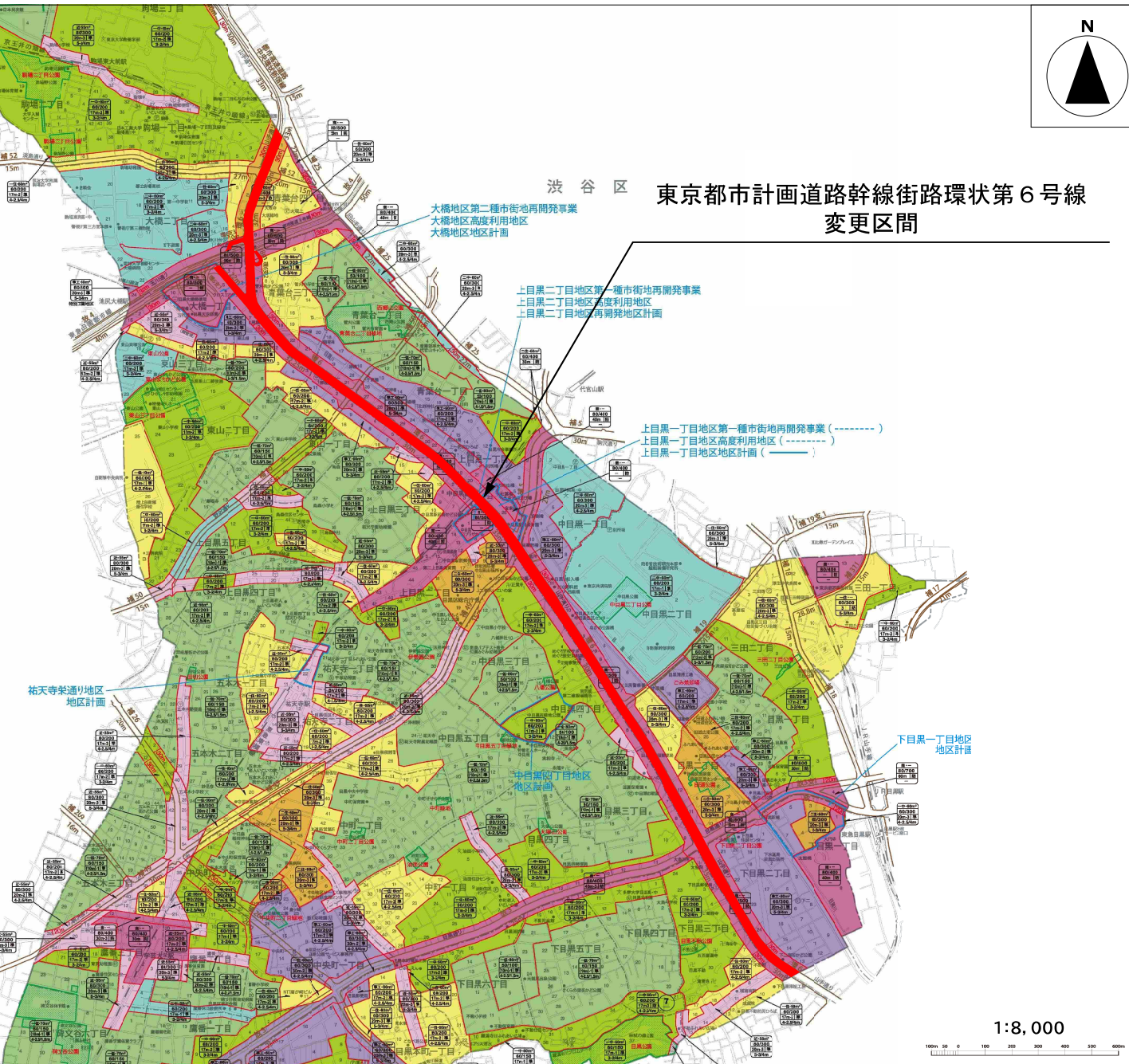
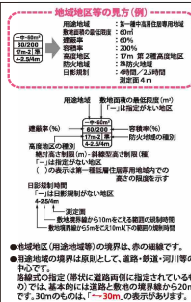
東京都市計画道路幹線街路環状第6号線 総括図2

[東京都決定]

縮尺 八千分の一

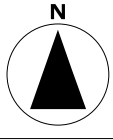


凡		例
用途地域		第一種低層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 70㎡又は80㎡)
		第一種中高層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 60㎡)
		第二種中高層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 60㎡)
		第一種住居地域 (敷地面積の最低限度 40㎡ ※北側がアライエの区域は除く)
		第二種住居地域 (敷地面積の最低限度 60㎡)
		近隣商業地域 (敷地面積の最低限度 55㎡)
		商業地域
		準工業地域 (敷地面積の最低限度 60㎡)
		特別工業地域 (敷地面積の最低限度 60㎡)
		第一種文教地域
文教地区		第二種文教地域
		斜線型 第一種・第二種・第三種
高度地区		絶対高さ型 17m・21m・30m・40m 50m・60m
		最低限度高度地区 7m (建築物の高さ 最低限7m以上)
高さの限度		高さの制限 10m・12m
		防火地域
防火地域		準防火地域
		生産緑地地区
都市施設		都市計画道路 幅50
		都市計画道路 幅15m
日影規制		都市計画公園および都市計画緑地
		ごみ焼却場
新たな防火規制 (新防火)		日影規制時間 冬冬 6.00.5 - 3 測定面 1.5m, 4m
		東京都市計画安全条例 第七类の三項に 基づく指定区域



1:8,000





東京都計画道路幹線街路環状第6号線
変更区間

凡 例

<地域地区>

- 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域 6%)
 - 第二種低層住居専用地域 6%)
 - 第一種中高層住居専用地域 6%)
 - 第二種中高層住居専用地域 6%)
 - 第一種住居地域 6%)
 - 第二種住居地域 6%)
 - 準住居地域 6%)
 - 近隣商業地域 8%)
 - 商業地域 8%)
 - 準工業地域 6%)

●容積率・高度地区・日影規制

容積率を示す(%)

高度地区を示す

日影規制対応を示す

最低限高度地区

●特別用途地区

- 第一種工業地区
- 第一種文教地区
- 第二種文教地区

●その他

- 第一種風致地区
- 第二種風致地区
- 特別緑地保全地区
- 駐車場整備地区

<都市計画施設>

●都市計画道路

- 完了部分
- 事業決定部分
- 計画決定部分
- 廃止部分

波谷区土地利用調整条例による
建築物の敷地面積の最低限度

対 象 地 域	最低限度
1 惠比寿三丁目	120㎡
2 広尾二・三丁目	180㎡
3 東三・西三丁目	110㎡
4 昭和三丁目	200㎡
5 上原二丁目	180㎡
6 上原三丁目	150㎡
7 富ヶ谷一丁目	140㎡
8 富ヶ谷二丁目	120㎡
9 西原一丁目	170㎡
10 西原二丁目	130㎡
11 西原三丁目	200㎡
12 大井町	130㎡
13 世田三丁目	80㎡

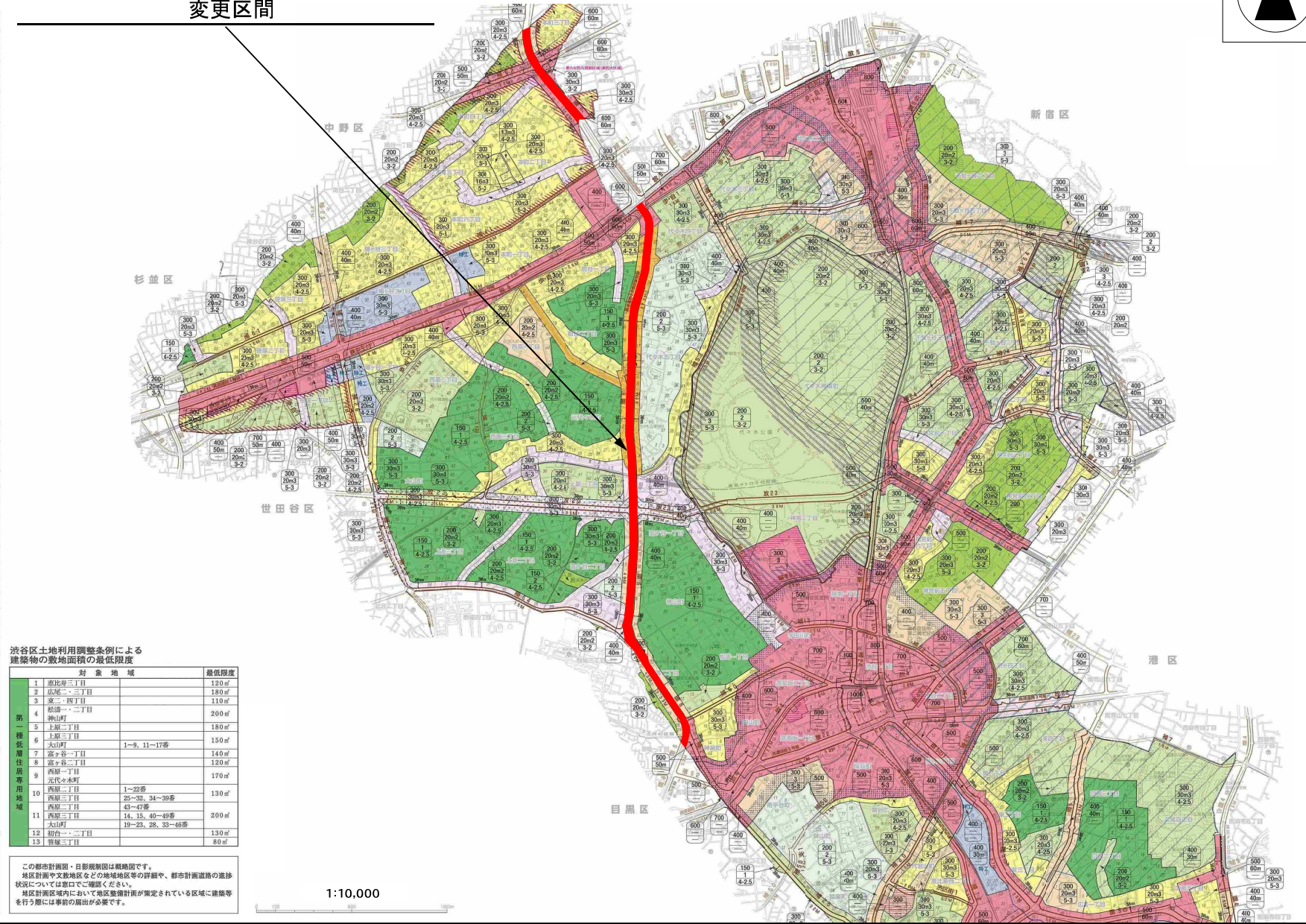
<路線式の指定>

●防火・準防火・新防火地域

防火地域(容積率400%以上の区域及び...)

準防火地域(上記以外の波谷区全域)

新たな防火規制区域(新防火地域)

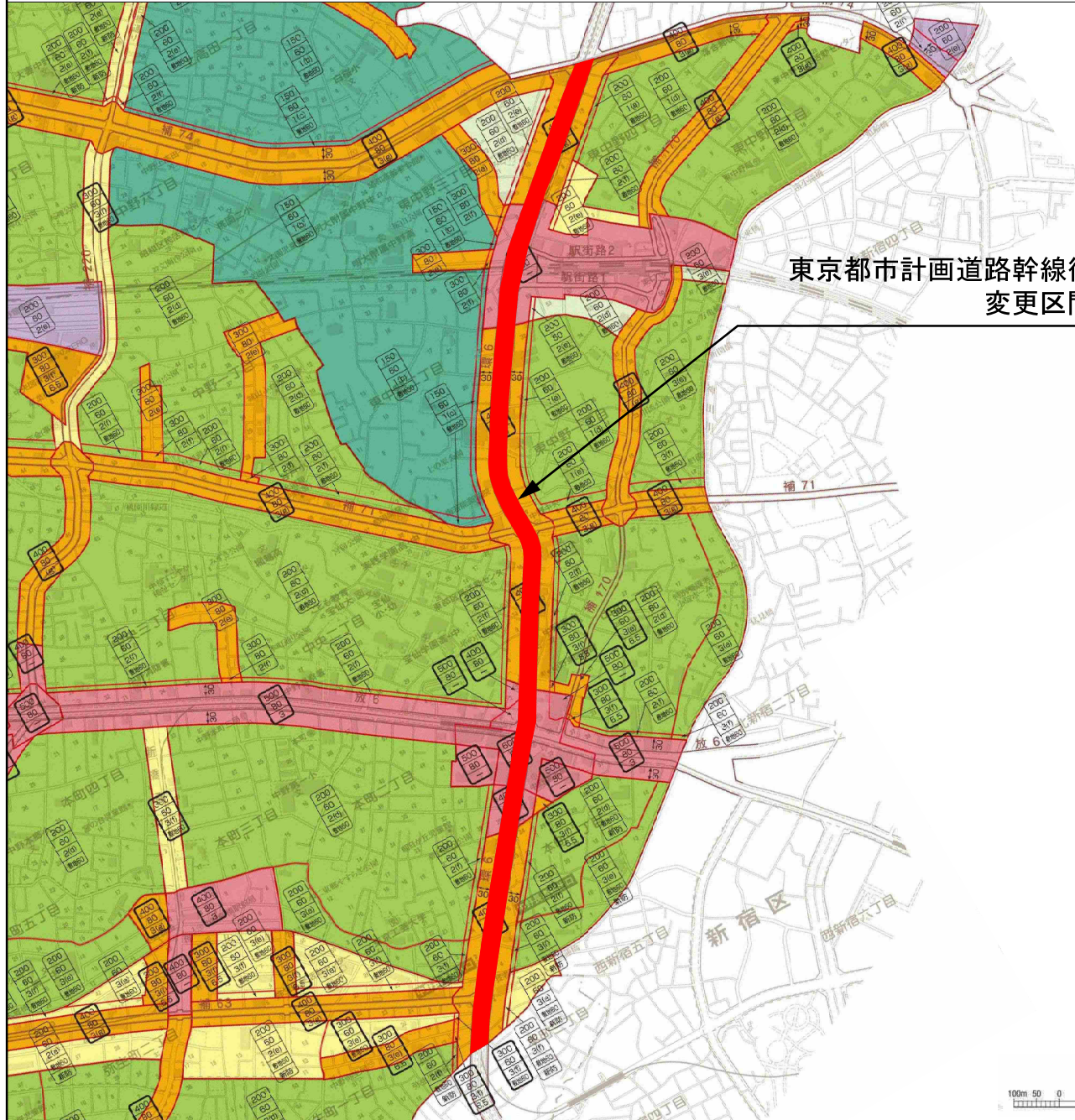
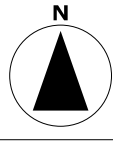


この都市計画図・日影規制図は概略図です。
 地区計画や文庫地区などの地域地区等の詳細や、都市計画道路の進捗
 状況については窓口でご確認ください。
 地区計画区域内において地区整備計画が策定されている区域に建築等
 を行う際には事前の届出が必要です。

東京都市計画道路幹線街路環状第6号線 総括図4

[東京都決定]

縮尺 七千分の一



東京都市計画道路幹線街路環状第6号線 変更区間

- 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 (妙正寺川・江古田川周辺)
/高度地区(高層) 高度地区(準防火地域) 高度地区(防火地域・準防火地域)変更
 - 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区 高度地区(防火地域・準防火地域)変更)
 - 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区 高度地区(防火地域・準防火地域)変更)
 - 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区 高度地区(防火地域・準防火地域)変更)
 - 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野二丁目地区 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域)変更
 - 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (西野地区 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域)変更
 - 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (大和町中央通り沿道地区 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域)変更
 - 平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区 用途地域)変更
 - 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野駅西口地区 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域)変更
 - 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (沼袋地区(環状第4号線沿道地区) 用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域)変更
 - 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区 高度地区、防火地域、準防火地域)変更
- 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 (南台・弥生町区域の一部変更)

日影規制値の凡例

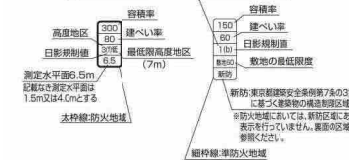
種別	規制される日影時間		高さ
	規制される範囲 (敷地界線(敷地)の 全平距離)	測定 本平面 (7m未満 の平距離)	
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
	4時間以上	2.5時間以上	
b	4時間以上	2.5時間以上	4m
	5時間以上	3時間以上	
c	3時間以上	2時間以上	4m 又は 6.5m
	4時間以上	2.5時間以上	
d	5時間以上	3時間以上	日影時間を指定しない区域
	3時間以上	2時間以上	

商業地域以外で日影規制値の種別が指定されていない場所は、東京都日影による中高層建築物の高さ規制に関する条例第2条第4号の規定により、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	容積率	高さ	防火	建ぺい率	最高 制限 高さ
第1種低層住居 専用地域	40	80	第1種高度	準防火	85%	85m
	50	150	第2種高度	準防火	70%	10m
	60	150	第3種高度	準防火	60%	60m
第1種中層 住居専用地域	60	200	第1種高度	準防火	60%	60m
			第2種高度	準防火		
			第3種高度	防火		
第2種中層 住居専用地域	60	200	第2種高度	準防火	60%	60m
			第3種高度	準防火		
			第4種高度	防火		
第1種住居地域	60	200	第2種高度	準防火	60%	60m
			第3種高度	準防火		
			第4種高度	防火		
近隣商業地域	80	300	第2種高度	準防火	60%	60m
			第3種高度	準防火		
			第4種高度	防火		
商業地域	80	400	第3種高度	防火	60%	60m
			第4種高度	防火		
			第5種高度	防火		
準工業地域 (特別工業地区)	60	200	第2種高度	準防火	60%	60m
			第3種高度	準防火		
			第4種高度	準防火		

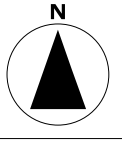
表示方法



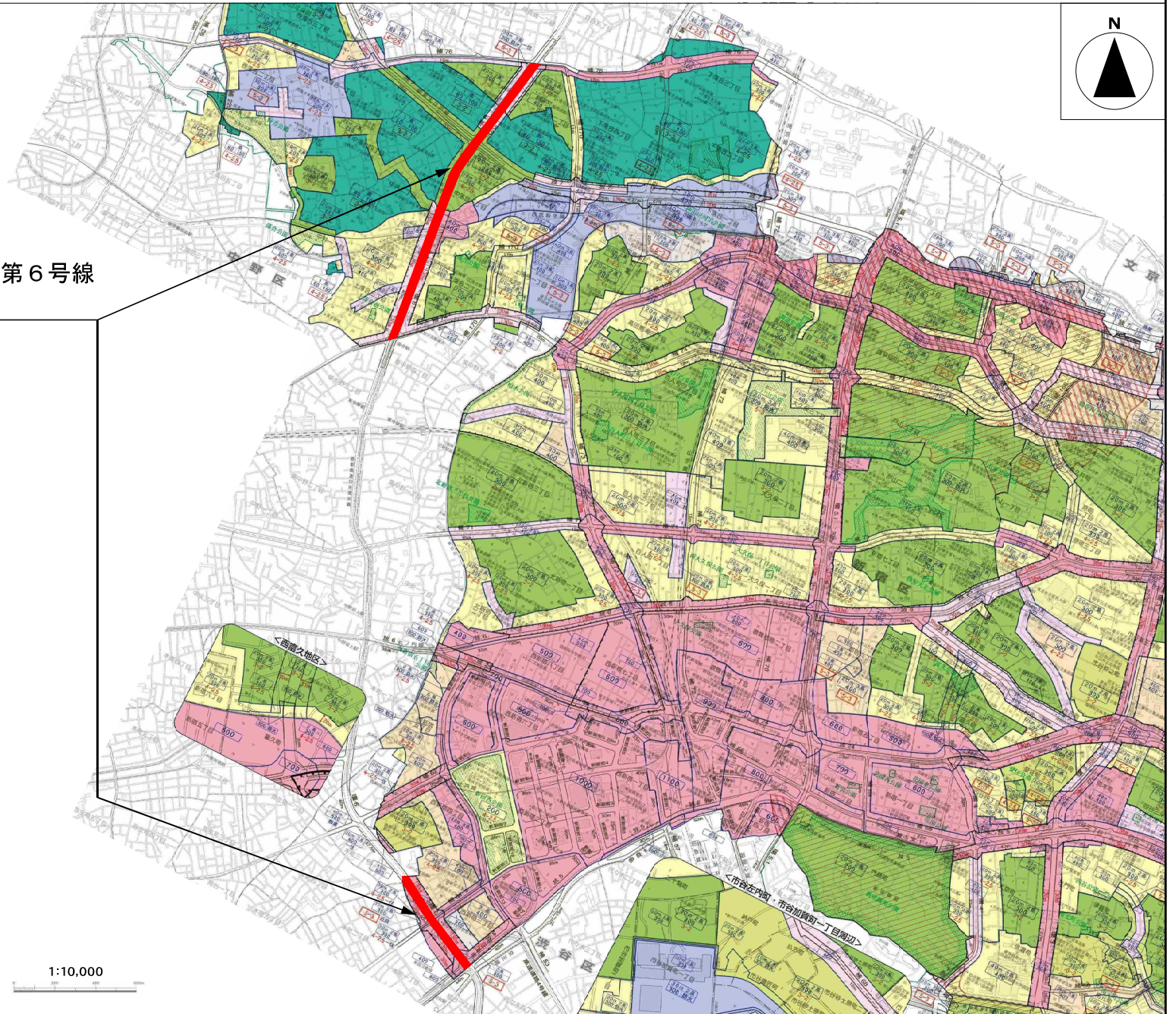
1:7,000



*数値の最低限度は、都市計画法第8条第3項により定められたものです



東京都市計画道路幹線街路環状第6号線
変更区間



凡例

	第一種低層住居専用地域 (高さの限度10m)	50・60	第一種低層住居専用地域の建蔽率は「50」と特記がある場合は50%、特記のない場合に60%です。
	第一種中高層住居専用地域	60	
	第二種中高層住居専用地域	60	
	第一種住居地域	60	
	第二種住居地域	60	
	近隣商業地域	80	
	商業地域	80	
	準工業地域	60	
	特別工業地域	60	
特別用途地区			
	第一種文教地区		
	第二種文教地区		
中高層住居専用地区			
	区分	第一種	第二種
	指定容積率(%)	300%以下	400% 500% 600%以上
高度地区			
1高	第一種高度地区	3-2	日影規制 左側の建物は敷地境界線から5mを超える範囲、右側の建物は敷地境界線から10mを超える範囲の日影を規制する時間を設けます。 測定水平面の高さは平均地盤面+0.0m ただし は、平均地盤面+1.5m は、平均地盤面+6.5m
2高	第二種高度地区	4-2.5	
3高	第三種高度地区	5-3	
20m 1高	20m 第一種高度地区	3-2	
20m 2高	20m 第二種高度地区	4-2.5	
20m 3高	20m 第三種高度地区	5-3	
30m	30m 高度地区	4-2.5	
40m	40m 高度地区	5-3	
50m	50m 高度地区		
60m	60m 高度地区		
都市施設			
	都市計画公園・緑地		
	都市計画道路	幅員 20m 15m	軌道式用途地域境界線の指定幅

1:10,000

※原則として、路線式の指定は都市計画道路がある場合は計画線から、その他は道路境界線からとし、指定幅は特記がない場合は20mとしています。(詳細はお問い合わせください)
 ※中高層住居専用地区に指定されている都市計画道路沿線の路線式指定は20mとしています。
 ※中高層住居専用地区の(第三種)については、新街区では地区指定されています。
 ※地区計画等の位置については、裏面をご覧ください。
 ※都市施設については「都市計画施設等指定計画図」をご覧ください。

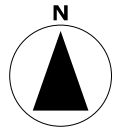
東京都市計画道路幹線街路環状第6号線 総括図6

[東京都決定]

縮尺 八千分の一

東京都市計画道路幹線街路環状第6号線 変更区間

1:4,000

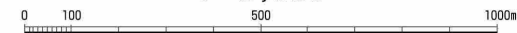


練馬区

板橋区

中野区

1:8,000



凡例	
区境	区役所 病院
町境	区民事務所 庁舎 学校
丁目境	警察署 寺院
用途地域	交番 郵便局 神社
容積率等	郵便局 主要施設
	消火栓・出張所 街区符号
第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10m)	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種生居地域	
第二種生居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
第二種準工業地域	
用途地域等の境界線のとり方 ○用途地域等の境界線は原則として道路、鉄道、河川等の中心線とてなっています。 ○路線式の指定は道路(都市計画道路がある場合はその計画線より)の端から20mです。 ただし数値の指定がある場合は、その数値となります。	
20m	20m
20m	20m
都市計画道路のない場合 都市計画道路のある場合	
建ぺい率(%)	容積率(%)
3高(低7)	3高
4-2.5	5-3
準防火地域(赤色)	新防火地域(青色)
	赤色2重
高度地区	1高:第1種高度地区 2高:第2種高度地区 3高:第3種高度地区
	12m:最低限高度地区 7m:最低限高度地区 7m:高度地区
日影規制時間	右の数値は敷地境界線等から5mを超える範囲、右の数値は敷地境界線等から10mを超える範囲で規制される日影規制時間です。測定の高さは、平均地高より4.0m(第一種低層住居専用地域は1.5m)。
	3-2
	4-2.5
	5-3
地区計画	地区計画
	高度利用地区
	特定街区
	第一種文教地区
	第二種文教地区
	駐車場整備地区(経路の位置を示したもので)
	都市計画公示したもので
	都市計画道路
	特定防災街区整備地区

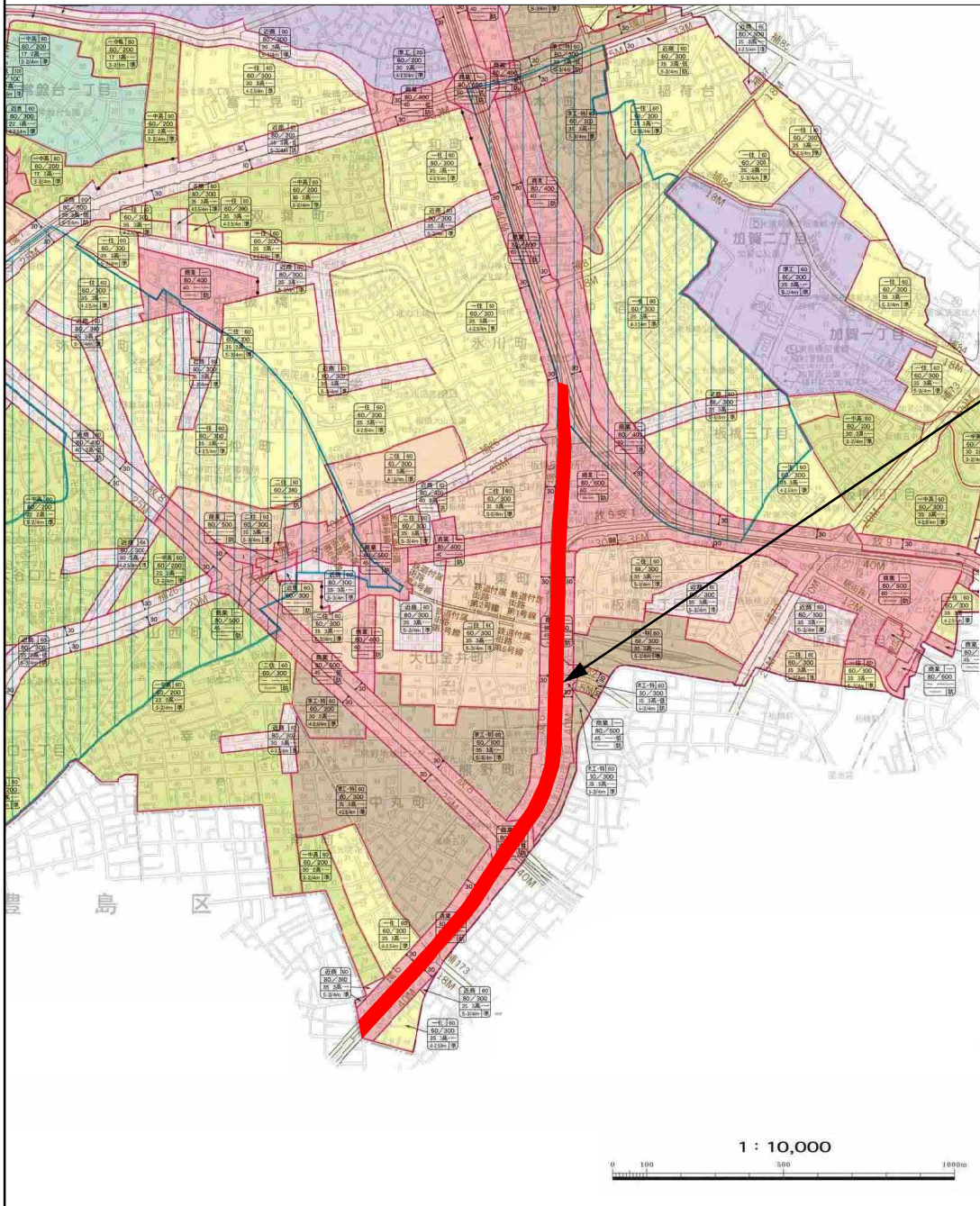
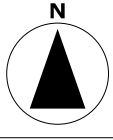
番号	告示年月日	名称	種類
①	平成16.5.20	賽田袋四丁目地区地区計画	再開発等促進区を定める地区計画
②	平成16.10.17	目白駅前地区地区計画	一般型
③	平成16.1.31	立英大学南地区地区計画	借抜き誘導型
④	平成16.11.16	環状5の1号線周辺地区地区計画	一般型
⑤	平成17.1.19	補助173号線周辺地区地区計画	一般型
⑥	平成17.1.19	環状4号線周辺地区地区計画	一般型
⑦	平成17.9.29	東池袋西四丁目地区地区計画	一般型
⑧	平成18.4.12	池袋南池袋・主幹線沿線地区地区計画	一般型
⑨	平成20.6.20	東池袋四・五丁目地区地区計画	誘導等標準
⑩	平成20.12.26	高松二丁目前通通り地区地区計画	一般型
⑪	平成21.7.31	南池袋二丁目A地区地区計画	再開発等促進区を定める地区計画
⑫	平成26.3.31	南池袋二丁目B地区地区計画	一般型
⑬	平成26.1.15	池袋東口C地区地区計画	一般型
⑭	平成28.3.7	池袋東口D地区地区計画	一般型
⑮	平成28.3.7	池袋東口A地区地区計画	一般型
⑯	平成28.3.7	池袋東口B地区地区計画	一般型
⑰	平成28.3.7	池袋東口C地区地区計画	一般型
⑱	令和4.3.14	南池袋二丁目地区地区計画	再開発等促進区を定める地区計画
⑲	令和2.3.31	池袋東口A地区地区計画	一般型
⑳	令和2.3.31	池袋東口B地区地区計画	一般型
㉑	令和2.3.31	池袋東口C地区地区計画	一般型
㉒	令和2.3.31	池袋東口D地区地区計画	一般型
㉓	令和2.3.31	池袋東口A地区地区計画	一般型
㉔	令和2.3.31	池袋東口B地区地区計画	一般型
㉕	令和2.3.31	池袋東口C地区地区計画	一般型
㉖	令和2.10.6	東池袋一丁目地区地区計画	一般型

※令和2年3月31日付で廃止

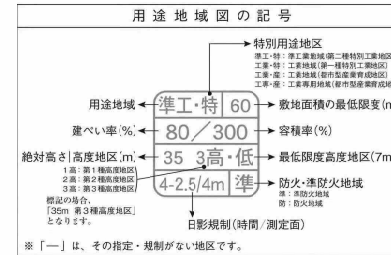
東京都市計画道路幹線街路環状第6号線 総括図7

(東京都決定)

縮尺 一万分の一



東京都市計画道路幹線街路環状第6号線 変更区間



- 建ぺい率**
建ぺい率は、敷地面積に対する建物の延床面積の割合のことをいいます。
建ぺい率(%) = 延床面積 / 敷地面積 × 100
- 容積率**
容積率は、敷地面積に対する全階の床面積の合計(延床面積)の割合のことをいいます。
容積率(%) = 延床面積 / 敷地面積 × 100
- 特別用途地区**
都市計画法に基づく特別用途地区として特別工業地区(第一種特別工業地区、第二種特別工業地区)、工業特・工業地域(第一種特別工業地区、第二種特別工業地区)、工業専用地域(都市型産業育成地区)となります。
- 最高高度地区**
本市の四区にある特別用途地区として特別工業地区(第一種特別工業地区、第二種特別工業地区)の一部に指定されており、高さ制限の適用が厳格化されています。
- 最低限度高度地区(7m)**
建築物の高さを7m以上にしなければならない地区です。
- 防火地域・準防火地域・新たな防火規制地域**
防火地域の指定により、一定規模以上の建築物に対して防火上の建築制限があります。

新たな防火規制区域
(東京都建築安全条例第7条の3の区域)

●用途地域による主な建築用途制限

用途地域	建築物の用途		規模等によっては建築できないもの		建築できないもの	
	○	△	△	×	×	×
第一種低層住居専用地域	○	△	△	×	×	×
第一種中高層住居専用地域	○	△	△	×	×	×
第二種中高層住居専用地域	○	△	△	×	×	×
第一種住居地域	○	△	△	×	×	×
第二種住居地域	○	△	△	×	×	×
準住居地域	○	△	△	×	×	×
近商	○	△	△	×	×	×
商業	○	△	△	×	×	×
準工業地域(第二種特別工業地区)	○	△	△	×	×	×
準工業地域	○	△	△	×	×	×
工業特	○	△	△	×	×	×
工業地	○	△	△	×	×	×
工業専	○	△	△	×	×	×

防火地域・準防火地域・新たな防火規制区域内の建築制限

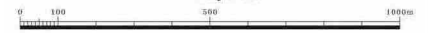
用途	防火地域	準防火地域	新たな防火規制区域
防火地域	○	△	×
準防火地域	○	△	×
新たな防火規制区域	○	△	×

※防火規制区域は、防火規制区域内の建築物に対して防火上の建築制限があります。

日影による中高層の建築物の制限表

用途	制限を受ける建築物	日影制限の適用範囲	制限される日影時間
第一種低層住居専用地域	1.5メートル以上の建築物	1.5メートル	2時間以上 2時間以上
第一種中高層住居専用地域	4メートル以上の建築物	4メートル	2時間以上 2時間以上
第二種中高層住居専用地域	4メートル以上の建築物	4メートル	2時間以上 2時間以上
第一種住居地域	4メートル以上の建築物	4メートル	2時間以上 2時間以上
第二種住居地域	4メートル以上の建築物	4メートル	2時間以上 2時間以上

1 : 10,000



※本図は都市計画法に基づき、建築基準法に基づき建築制限の適用範囲を示したもので、詳細は、各用途地域の建築制限表(東京都建築安全条例第7条の3)を参照してください。
【4】については、建築基準法第25条(高さ制限)を参照してください。

東京都市計画道路の変更（東京都決定）

東京都市計画道路中、幹線街路環状第6号線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	環6	環状第6号線	品川区東品川二丁目	板橋区氷川町	目黒区中目黒四丁目 中野区本町二丁目 新宿区中落合三丁目	約 19,990m	地表式	4車線	40m	京浜急行電鉄本線と立体交差 東日本旅客鉄道東海道本線と立体交差 東海旅客鉄道東海道新幹線、東日本旅客鉄道横須賀線と立体交差 東日本旅客鉄道山手線と立体交差 2箇所 東急電鉄池上線と立体交差 東急電鉄目黒線と立体交差 東急電鉄東横線、東京地下鉄日比谷線と立体交差 小田急電鉄小田原線と立体交差 東日本旅客鉄道総武線、中央本線と立体交差 西武鉄道新宿線と立体交差 西武鉄道池袋線と立体交差 東武鉄道東上線と立体交差 自動車専用道と立体交差8箇所 幹線街路放射第3号線と立体交差 幹線街路補助線街路第5号線と立体交差 幹線街路補助線街路第49号線と立体交差 幹線街路放射第4号線と立体交差	

									幹線街路放射第 5 号線と立体交差 幹線街路補助線街路第 25 号線と立体交差 幹線街路補助線街路第 60 号線と立体交差 幹線街路放射第 7 号線と立体交差 幹線街路放射第 8 号線と立体交差 幹線街路と平面交差 32 箇所	
車線の数の内訳	4 車線			約 17,720m						
	6 車線			約 2,270m						
その他										
支線 1	目黒区 大橋 一丁目	目黒区 大橋 一丁目		約 170m	地表式	4 車線	22m	幹線街路と平面交差 1 箇所		
支線 2	目黒区 青葉台 四丁目	目黒区 青葉台 四丁目		約 70m	地表式	1 車線	8 m	幹線街路と平面交差 1 箇所		
支線 3	目黒区 大橋 二丁目	目黒区 大橋 二丁目		約 80m	地表式	2 車線	10m	幹線街路と平面交差 1 箇所		

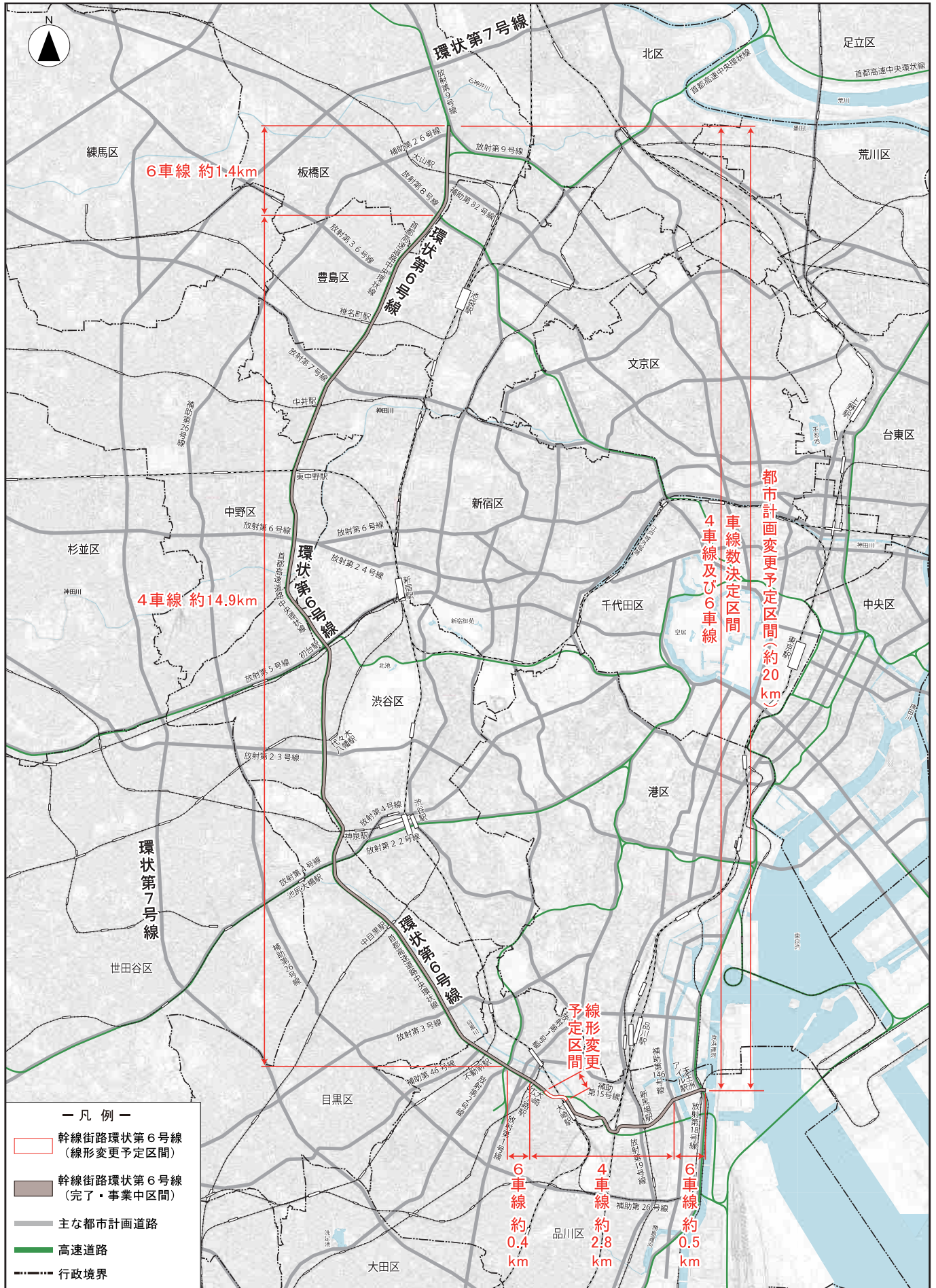
「区域及び構造は、計画図表示のとおり」

理由：必要な都市計画道路幅員や機能が確保されていることが確認されたため変更する。

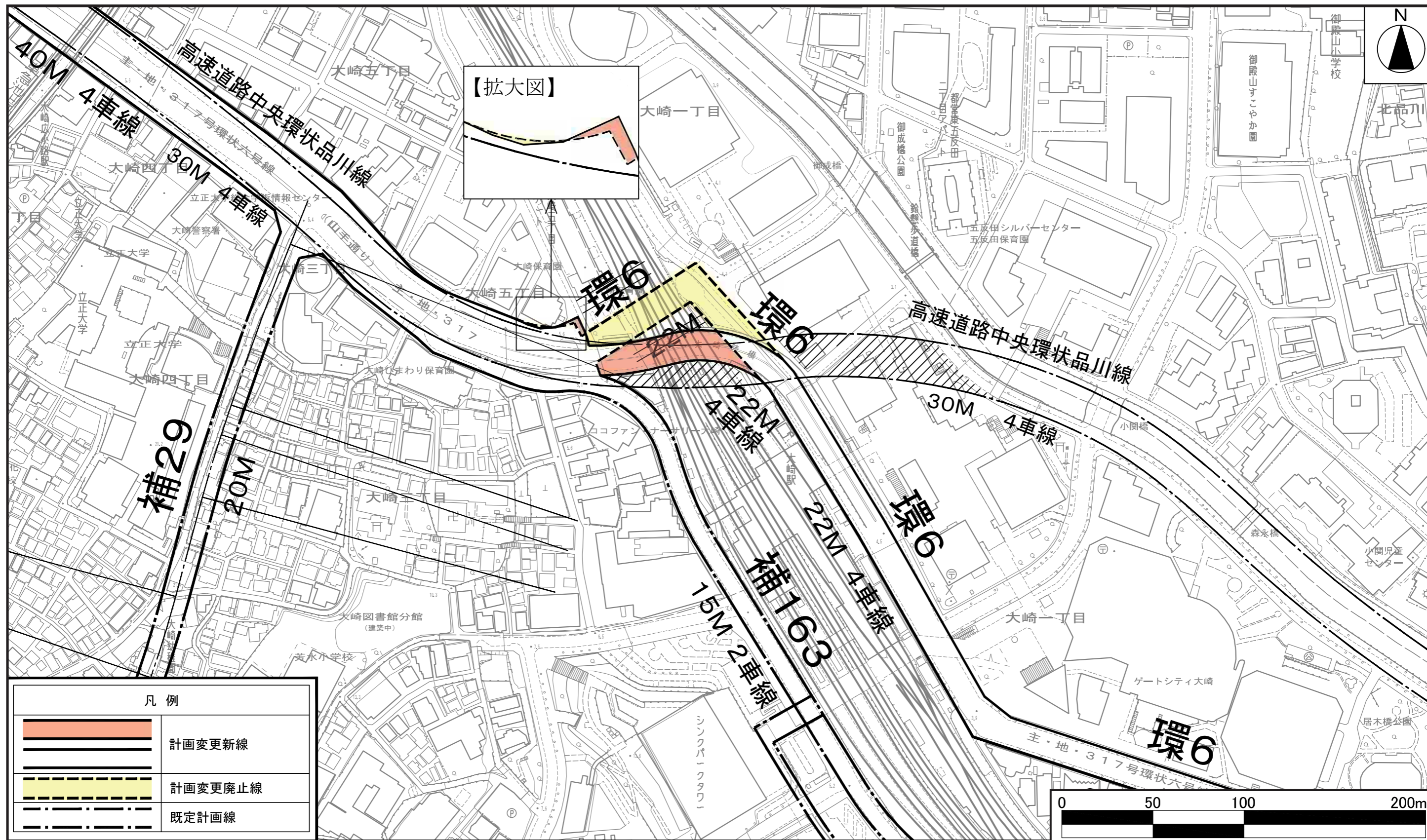
変更概要

名 称	変 更 事 項
環状第6号線	<p>1 延長の変更 約 20,050 m→約 19,990m</p> <p>2 一部線形の変更 品川区大崎一丁目～品川区大崎三丁目（中心線の振れ 最大約 43m）</p> <p>3 車線の数の決定 4車線（一部、6車線）</p> <p>4車線（支線1、目黒区大橋一丁目地内）</p> <p>1車線（支線2、目黒区青葉台四丁目地内）</p> <p>2車線（支線3、目黒区大橋二丁目地内）</p>

位置図



計画概要図



この地図は、国土院院長の承認(平29国関公第444号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(5都市基交第330号)して作成したものです。無断複製を禁じます。
 (承認番号) 5都市基街都第27号、令和5年4月25日
 この図面は平成29年に実施した航空測量をもとに作成されているため、現在の土地利用が反映されていない場合があります。

東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園における都市計画原案について

1 主な経緯等

国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会にて取りまとめられた「国家公務員宿舎の削減計画」にて対象となった宿舎(上高田)について、「国家公務員宿舎跡地利活用方針(第二次修正版策定)」に基づき、都市計画公園の代替地・拡張用地としての活用を検討し、広域避難場所の拡充を図ることを目的に、平成30年度に当該用地の売買契約を締結した。

2 都市計画の原案の概要(別紙1 計画書、別紙2 計画図を参照)

- ・都市計画公園の種類：街区公園
- ・都市計画公園の名称：第2・2・38号上高田五丁目公園
- ・都市計画公園の位置：中野区上高田五丁目地内
- ・都市計画公園の面積：約0.27ha

3 説明会の開催結果について

東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園の都市計画(原案)についての説明会を以下のとおり開催した。

(1) 開催概要

日 時：令和5年9月6日(水曜日) 19:00~20:30

会 場：上高田区民活動センター

参加者数：8名

説明資料：別紙3のとおり

(2) 説明会における意見の概要及び意見に対する考え方

別紙4のとおり

4 今後のスケジュール

- 令和6年 1月 都市計画案の作成
- 令和6年 2月 都市計画案の公告・縦覧
- 令和6年度～ 中野区都市計画審議会へ諮問・答申
都市計画決定・告示
実施設計
- 令和7年度～ 整備工事

東京都市計画公園の変更（中野区決定）（原案）

東京都市計画公園に中野第2・2・38号上高田五丁目公園を次のように追加する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公 園 名			
街区公園	中野第2・2・38号	上高田五丁目公園	中野区上高田 五丁目地内	約0.27ha	園路広場、修景施設、休養施設、遊戯施設、便益施設、管理施設

「区域は計画図表示のとおり」

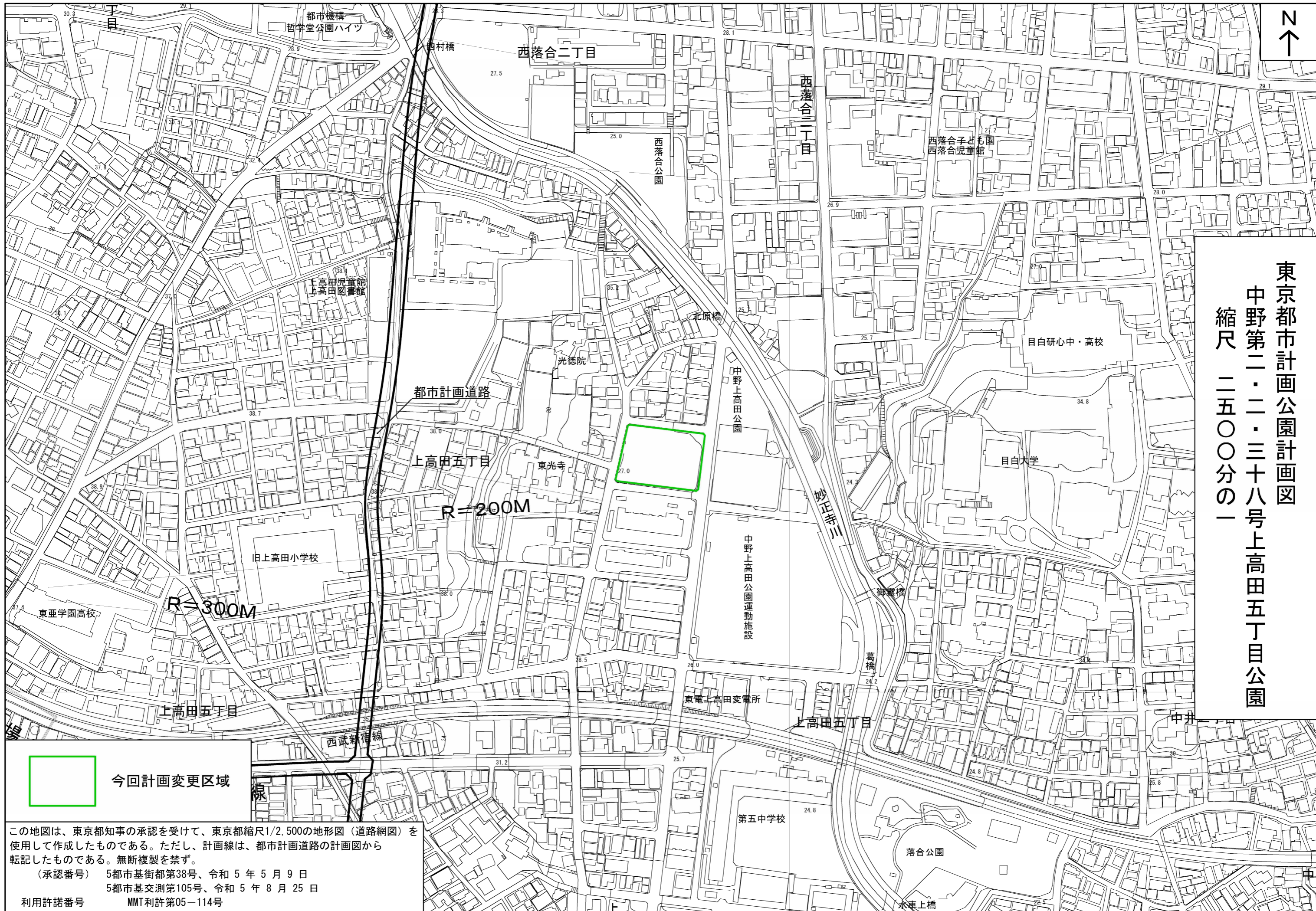
理由 防災機能・交流や休憩スペース等の機能を有するオープンスペースを将来にわたって確保するとともに、街区公園として日常的な公園機能の充実を図り、地域の利用に供するため、上記のとおり公園を追加する。

新旧対照表

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公 園 名			
街区公園	中野第2・2・38号	上高田五丁目公園	中野区上高田 五丁目地内	約0.27ha	追加



東京都市計画公園計画図
中野第二・二・三十八号上高田五丁目公園
縮尺 二五〇〇分の一



 今回計画変更区域

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） 5都市基街都第38号、令和5年5月9日
5都市基交測第105号、令和5年8月25日
利用許諾番号 MMT利許第05-114号

都市計画(原案)の説明会

東京都市計画公園中野第2・2・38号
上高田五丁目公園の追加(中野区決定)

2023年9月6日(水)19:00~20:30

場所:上高田区民活動センター

都市基盤部公園課

本日の説明内容

1. 計画地の概要
2. 都市計画公園について
3. 本計画の位置づけと基本的な考え方
4. 都市計画原案について
5. 今後の予定

1. 計画地の概要



1. 計画地の概要

当該計画地は、国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会にて取りまとめられた「国家公務員宿舎の削減計画」にて対象となった宿舎(上高田)について、「国家公務員宿舎跡地活用方針」(中野区)第二次修正版に基づき、平成30年に区が取得した土地になる。

年次	事項
平成23年度	「国家公務員宿舎の削減計画」(国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会)
平成25年度	「国家公務員宿舎跡地活用方針」(中野区)第二次修正版策定 【活用策】都市計画公園の代替地・拡張用地としての活用を検討し、広域避難場所の拡充を図る。
平成30年度	国より用地取得

2. 都市計画公園について

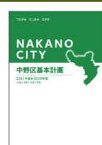
都市計画とは

都市計画に関し必要な事項を定めることで、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、それによって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

都市計画公園とは

都市計画区域内において、都市計画法第11条の都市施設として都市計画決定された公園。
都市施設については、都市計画に、都市施設の種類、名称、位置及び区域を定めるものとともに、面積等を定めるよう努める。

3. 本計画の位置づけと基本的な考え方



【中野区基本計画】



【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】



【中野区地域防災計画】

3. 本計画の位置づけと基本的な考え方

①地域住民等による公園利活用の促進

- 身近な公園緑地として利用されるよう、地域住民や公園利用者が快適に交流し、憩うことができる場として整備を行います。
- 地域特性や利用状況に適合した施設整備を行い、公園利活用の促進を図ります。

②良好な都市環境の形成

- 周辺の自然環境に配慮した整備を行い、水とみどりのネットワークの形成を計ります。
- 地域全体の緑の質や景観性の向上に寄与します。

③防災機能の確保

- 本計画地は東京都指定の広域避難場所「哲学堂公園一帯」に含まれることから、周辺と連携し、一体的な災害対策が可能となるよう、防災機能が確保される整備を行います。

4. 都市計画原案について

【計画書】

東京都市計画公園の変更(中野区決定)

東京都市計画公園に中野第2・2・38号上高田五丁目公園を次のように追加する。

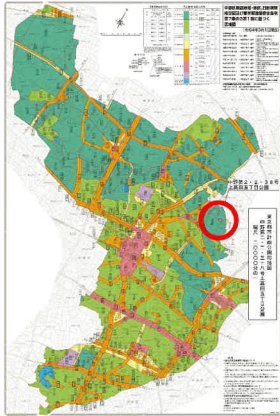
種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
街区公園	中野第2・2・38号	上高田五丁目公園	中野区上高田五丁目地内	約0.27ha	園路広場、修業施設、休養施設、遊戯施設、便益施設、管理施設

理由 防災機能・交流や休憩スペース等の機能を有するオープンスペースを将来にわたって確保するとともに、街区公園として日常的な公園機能の充実に資し、地域の利用に供するため、上記のとおり公園を追加する。

※街区公園：主に街区に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園。

※公園名については、都市計画公園の名称であり、区立公園名称とは異なります。

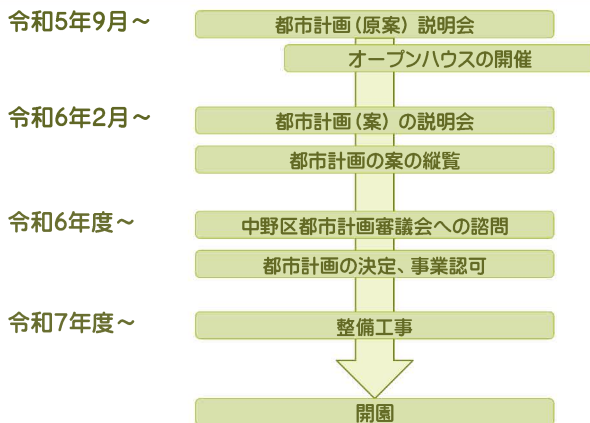
4. 都市計画原案について



4. 都市計画原案について



5. 今後の予定



お問い合わせ先

中野区都市基盤部
公園緑地課公園整備係
担当：宮崎、多賀
電話番号：03-3228-5553

東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園における
都市計画（原案）への意見・質問要旨

1 都市計画について

No.	意見・質問	区の見解
1	都市計画は国が実施しているのか、地方公共団体が実施しているのか。	都市計画は都道府県で実施するものもあれば、地方公共団体で実施するものもある。今回の公園は中野区の都市公園として設定して、中野区が整備を行っていく。
2	中野区で都市計画を行う場合は、「中野第2・2・38号」のように番号に「中野」と入っているのか。	街区公園については「中野」と付く。
3	都市計画の名称で計画主体がわかるのではなく、計画面積で計画主体が決まるのか。	公園の場合、一般的に10ha未満は地方公共団体が都市計画決定をして整備をしていく。

2 整備について

No.	意見・質問	区の見解
1	整備費の出处はどこなのか。	東京都では都市計画税が徴収されており、その財源が都市計画事業に使われる。今回の整備は都市計画事業となるので、都市計画交付金を使って整備をしていく。
2	整備の予算はどれくらいなのか。	用地の購入に約11億かかっている。整備費は今後の整備内容によって差が出る。
3	具体的な計画案について説明を行うのはいつ頃になるのか。	公園の計画内容や整備内容については、オープンハウスでご意見を伺う予定である。
4	今後、整備工事が着手されるまでに区から説明はあるのか。区民の意見が言える場があるのか。	

3 今後の予定について

No.	意見・質問	区の見解
1	2月以降の都市計画の案の縦覧についても今回の説明会と同様の内容と考えて良いのか。	都市計画の案の縦覧は、都市計画について皆様からご意見をいただくものとなっている。提示する内容は都市計画（案）の内容となり、今回の原案の説明会内容から特段の意見がなければさほど変わらないものとなる。
2	都市計画（案）の説明会では、計画がどの程度落とし込まれているのか。	

4 その他

No.	意見・質問	区の見解
1	今回の都市計画以外に、今後、都市計画の予定はあるのか。	今回の計画地以外に検討段階のものが1つある。今後、都市計画としての位置付けについて検討していく予定である。
2	質疑応答時に丁目と名前を名乗る必要がなぜあるのか。	どこから参加されたのか知りたいため。また、名前は言いたくなければ強制ではないので名乗る必要はない。
3	今回整備する公園は広域避難場所の哲学堂公園一帯に含まれるが、その範囲を教えてください。隣接する中野上高田公園や上高田北公園は含まれるのか。	哲学堂公園や中野上高田公園、新宿区の一部が哲学堂公園一帯に含まれている。上高田北公園は哲学堂公園一帯に含まれていない。
4	計画地に雑草などが生い茂っているので、管理をしっかりしていただきたい。	維持管理については、しっかりやっていきたいと思う。
5	パブリックコメントの手続きはどのようになっているのか。	パブリックコメントについては、都市計画法の中で位置付けられた意見聴取や公告・縦覧のみである。