

困町地区まちづくりについて

1 困町地区地区計画（原案）について

困町地区地区計画の原案の内容について報告する。

* 困町地区地区計画（原案）について 《別紙 1》

- ・平成 27 年 6 月 30 日 : 都市計画の原案の説明会
- ・平成 27 年 7 月 1 日～15 日 : 都市計画の原案の公告・縦覧
～22 日 : 意見収集

2 都市計画の原案の縦覧結果について

- ・函書の縦覧者 9 名
- ・意見書の提出 13 件

3 都市計画決定に係るスケジュール（予定）

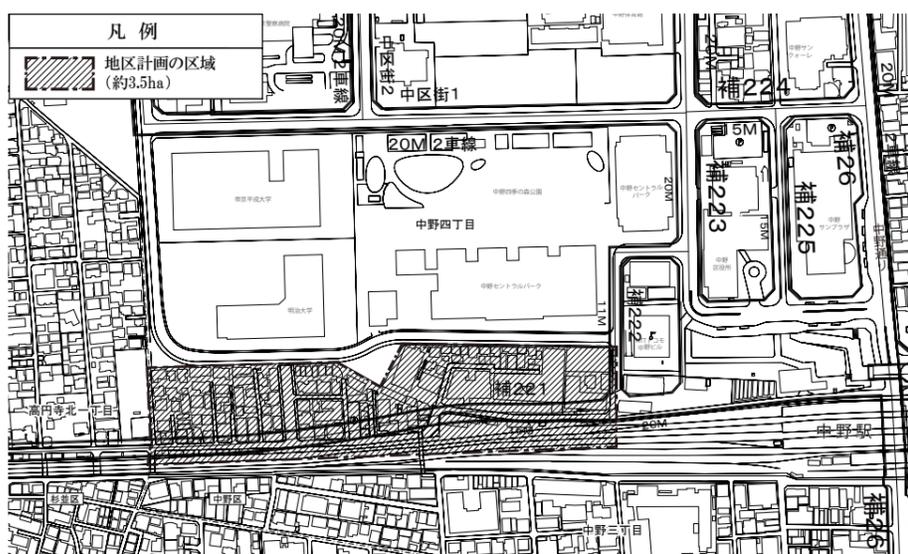
- ・平成 27 年 9～10 月 : 都市計画の案の説明会、同公告・縦覧
- ・平成 27 年 10～11 月 : 都市計画審議会（諮問）
- ・平成 27 年 12 月 : 都市計画決定

囲町地区地区計画（原案）について

1. 名称 囲町地区地区計画

2. 位置 中野区中野四丁目地内

3. 面積 約 3.5ha



4. 地区計画の目標

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

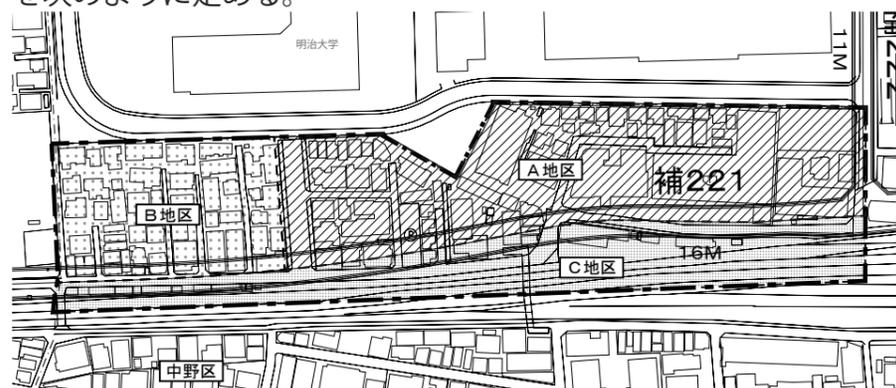
一方、地区南側を横断する都市計画道路補助221号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北自由通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。

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

5. 区域の整備・開発および保全に関する方針

5-1. 土地利用の方針

隣接する地区との連携を図りながら、中野区の「広域中心拠点」を形成するため、地区の立地特性を踏まえ、3つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。



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)

■ A地区

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

■ B地区

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

■ C地区

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

5-2. 地区施設の整備の方針

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

■ 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。

5-3. 建築物等の整備の方針

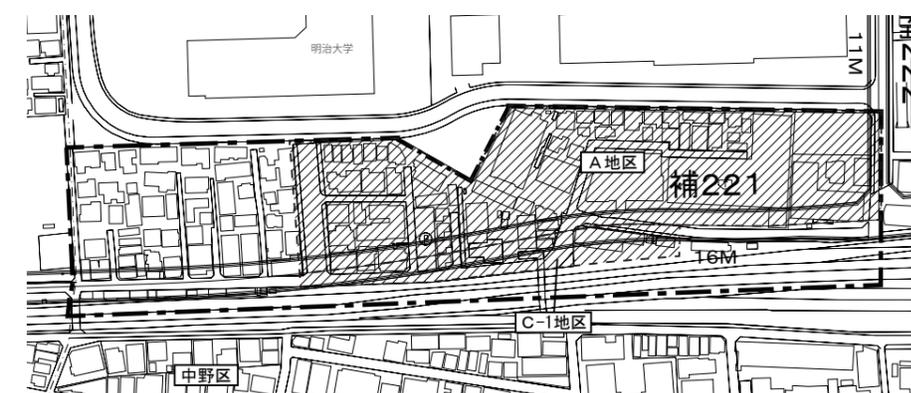
周辺環境に配慮した複合市街地の形成と広域中心拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。

- 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。

6. 地区整備計画

6-1. 位置 中野区中野四丁目地内

6-2. 面積 約 2.0ha



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

用町地区地区計画（原案）について

6-3. 地区施設の配置及び規模

■道路

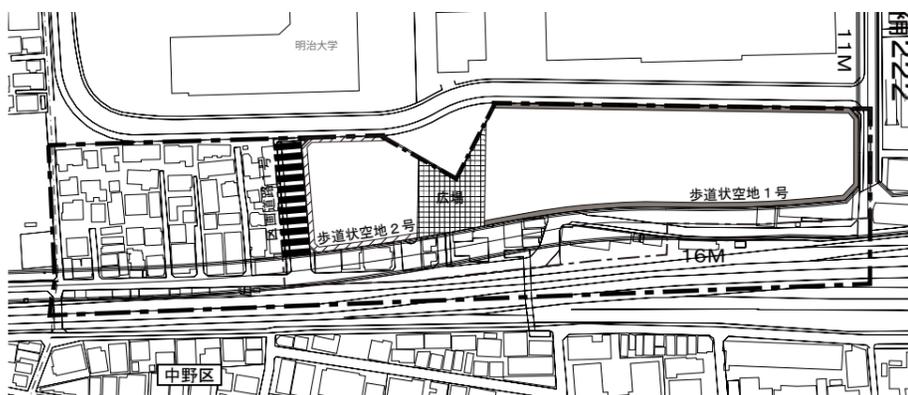
名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	14.3m	約55m	一部新設

■その他の公共空地

名称	面積	備考
広場	約1,000㎡	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

凡例	
	地区計画の区域 (約3.5ha)
	地区整備計画区域 (約2.0ha)
	区画道路1号 (幅員14.3m, 延長約55m)
	広場 (約1,000㎡)
	歩道状空地1号 (幅員2m, 延長約390m)
	歩道状空地2号 (幅員2m, 延長約130m)



6-4. 建築物等に関する事項

■地区の区分

名称	面積
A地区	約1.7ha
C-1地区	約0.3ha

■建築物等の用途の制限

A地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 - 工場(自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電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。)

- 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

C-1地区

- 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
- 事務所(ただし、近隣商業地域内に限る。)
 - 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設
 - 前各号の建築物に付属するもの

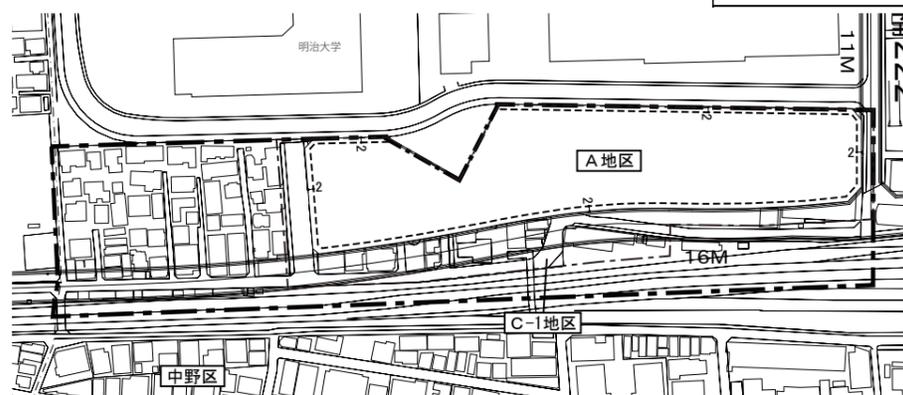
■建築物の敷地面積の最低限度

1,000㎡ (A地区)

■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越えてはならない。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庇を除く。(A地区)

凡例	
	地区計画の区域 (約3.5ha)
	地区整備計画区域 (約2.0ha)
	壁面の位置の制限 (単位:m)
	道路境界線より2m以上
	敷地



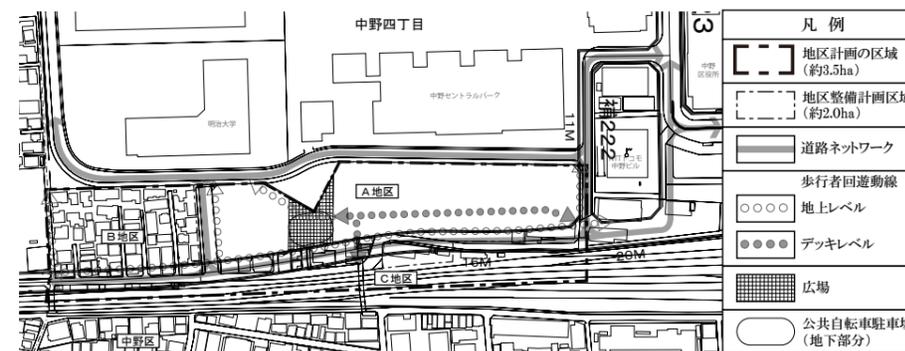
■壁面後退区域における工作物の設置の制限

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

■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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

7. 方針付図



8. 今後の予定

