令和4年度

第一回 中野区都市計画審議会

別紙1

1 理	由書 ·········	P 3
2 都	市計画図書(総括図・計画書・位置図・計画図)	
(1)	東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の変更(中野区決定)・	P13
(2)	東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P27
(3)	東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更(中野区決定)・・・・・	P37
(4)	東京都市計画高度利用地区囲町西地区の変更(中野区決定)・・・・・	P45
(5)	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の決定(中野区決定)・・・・・・	P55
(6)	東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)・・・・・・・・・・・	P65

1 理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画

2 理 由

本地区を含む中野駅周辺地区は、JR中央線中野駅に近接した地区であり、「都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)」において中枢広域拠点域に位置付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。

また、中野区都市計画マスタープランにおいては「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されている。

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いという課題がある。

これらのことから、当地区は土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、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にあわせ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図る必要があるため、市街地再開発事業により多様な都市機能を誘導し公共施設整備を行うこととし、平成27年に囲町地区地区計画を決定し、地区東側の区域について地区整備計画を定め囲町東地区市街地再開発事業が実施されている。

このような背景を踏まえ、地区西側の区域についても市街地再開発事業による地区の目標や将来像の実現のため、囲町地区地区計画の区域のうち面積約0.8~クタールについて地区整備計画を定める等の都市計画変更を行うものである。

1 種類・名称 東京都市計画高度地区

2 理由

本地区及び囲町東地区を含む囲町地区は中野駅周辺地区に立地し、 JR中央線中野駅に近接した地区であり、「都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)」において中枢広域拠点域に位置付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が 集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。

また、中野区都市計画マスタープランにおいては「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されている。

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いという課題がある。

これらのことから、囲町地区は土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、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にあわせ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図る必要があるため、市街地再開発事業により多様な都市機能を誘導し公共施設整備を行うこととし、平成27年に囲町地区地区計画を決定し、同時に囲町地区の東側区域にて囲町東地区第一種市街地再開発事業を定め、事業が実施されている。

この度、囲町地区西側の区域についても地区の目標や将来像の実現のため、囲町地区地区計画に地区整備計画を定める等の都市計画変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約0.8~クタールの区域について高度地区の変更を行うものである。

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

2 理 由

本地区及び囲町東地区を含む囲町地区は中野駅周辺地区に立地し、 JR中央線中野駅に近接した地区であり、「都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)」において中枢広域拠点域に位置付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が 集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。

また、中野区都市計画マスタープランにおいては「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されている。

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いという課題がある。

これらのことから、囲町地区は土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、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にあわせ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図る必要があるため、市街地再開発事業により多様な都市機能を誘導し公共施設整備を行うこととし、平成27年に囲町地区地区計画を決定し、同時に囲町地区の東側区域にて囲町東地区第一種市街地再開発事業を定め、事業が実施されている。

この度、囲町地区西側の区域についても地区の目標や将来像の実現のため、囲町地区地区計画に地区整備計画を定める等の都市計画変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、面積約0.8~クタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区 囲町西地区

2 理由

本地区及び囲町東地区を含む囲町地区は中野駅周辺地区に立地し、 JR中央線中野駅に近接した地区であり、「都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)」において中枢広域拠点域に位置付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が 集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。

また、中野区都市計画マスタープランにおいては「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されている。

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いという課題がある。

これらのことから、囲町地区は土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、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にあわせ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図る必要があるため、市街地再開発事業により多様な都市機能を誘導し公共施設整備を行うこととし、平成27年に囲町地区地区計画を決定し、同時に囲町地区の東側区域にて囲町東地区第一種市街地再開発事業を定め、事業が実施されている。

この度、この度、囲町地区西側の区域についても市街地再開発事業による地区の目標や将来像の実現のため、囲町西地区第一種市街地再開発事業を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、面積約0.8~クタールの区域について高度利用地区の変更を行うものである。

1 種類・名称

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

2 理 由

本地区及び囲町東地区を含む囲町地区は中野駅周辺地区に立地し、 JR中央線中野駅に近接した地区であり、「都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)」において中枢広域拠点域に位置付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が 集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。

また、中野区都市計画マスタープランにおいては「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されている。

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いという課題がある。

これらのことから、囲町地区は土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、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にあわせ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図る必要があるため、市街地再開発事業により多様な都市機能を誘導し公共施設整備を行うこととし、平成27年に囲町地区地区計画を決定し、同時に囲町地区の東側区域にて囲町東地区第一種市街地再開発事業を定め、事業が実施されている。

この度、囲町地区西側の区域についても地区の目標や将来像の実現のため、囲町地区地区計画に地区整備計画を定める等の都市計画変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約0.8~クタールの区域について第一種市街地再開発事業を決定するものである。

1 種類·名称

東京都市計画用途地域(中野区分)

2 理由

本地区を含む中野駅周辺地区は、JR中央線中野駅に近接した地区であり、「都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)」において中枢広域拠点域に位置付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。

また、中野区都市計画マスタープランにおいては「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されている。

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いという課題がある。

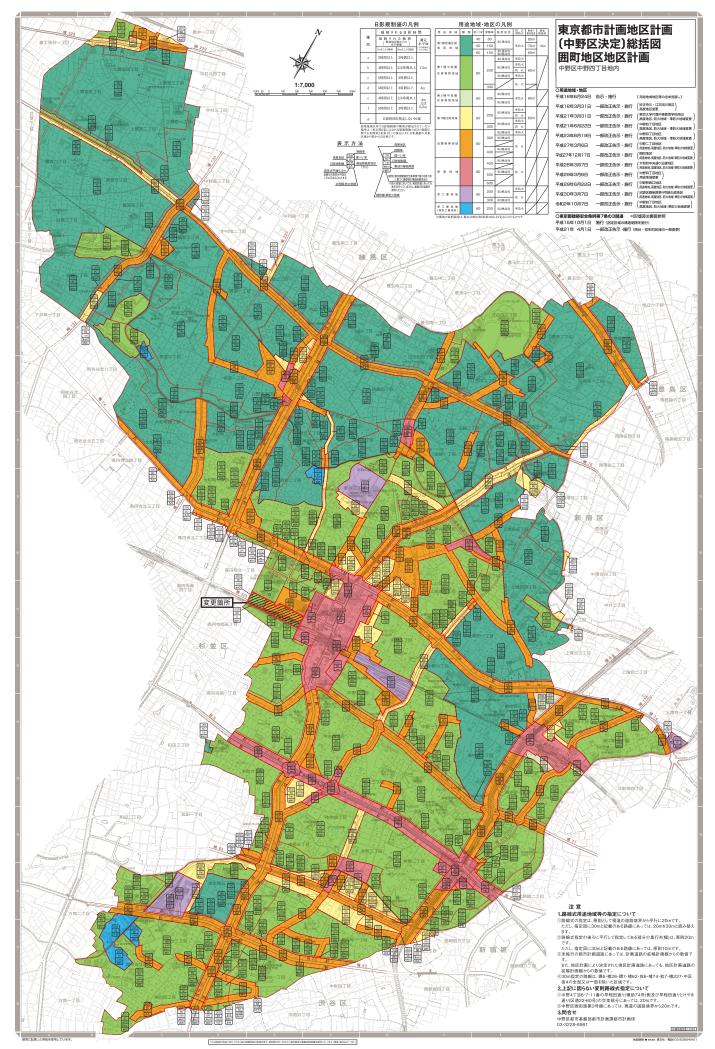
こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備にあわせ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図るため、平成27年に定めた囲町地区地区計画の区域のうち、面積約0.8ヘクタールの区域について、この度市街地再開発事業の実施にあわせて地区整備計画を追加決定することとなった。

このような背景を踏まえ、囲町地区地区計画の変更及び囲町西地区 第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的、かつ健全な高 度利用と都市機能の更新を図るため、土地利用上の観点から検討した 結果、面積約0.8~クタールの区域について用途地域の変更を行う ものである。

2 都市計画図書

- (1) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の変更(中野区決定)
- (2) 東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)
- (3) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更(中野区決定)
- (4) 東京都市計画高度利用地区囲町西地区の変更(中野区決定)
- (5) 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の決定(中野区決定)
- (6) 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)

(1) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の変更(中野区決定)



	K
	N
	٠,
	4
	.,
	₩,
	lm.
1111	E.
ńΚ	1/2
山	١
浴	~
1~1	
\triangle	٧.7
14	1
HH1	~
(中野区決定)	6
$\overline{}$	·
	*
	′,`
\mathbb{H}	44
更	
£χ	1
1011	1=
\cap	+
0	1]111
ᇤ	1~
巴	\triangle
4	Z,
1111 □	4
1. 1	1.
	X
$\overline{\Box}$	$\overline{\nabla}$
玉	7
1-	1
HIII	———
1	=
445	1##
11111111	1111
東京都市計画地区計画の変勇	数古学画田田名区地区学画を茶のしてい物画、
1-	12
₩	+
1 /⊏	11111
JnZ	1
147	T
1m/	\simeq
ШК	7/1

7	<u> </u>
	地스地스라며
位 置※	中野区中野四丁目地内
面 積※	
地区計画の目標	19 a facts / 1 27 スカ tent/ 5/5
土地利用の方針	隣接する地区との連携を図りながら、中野区の「広域中心拠点」を形成するため、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。 1 A地区
区域の対	・ 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。
難に、開	・都市計画道路補助221号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市(まち)を結ぶ歩行者ネットワークを 形成し、にぎわいの連続性を創出する。2 B地区
発及び保全	・ 市街地再開発事業によいます。・ 都市計画道路補助22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。
関 地区施設の整備プ の方針	広域中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。 1 道路
4大单	
	2 広場 ・潤いとゆとりある都市空間の形成と防災性の向上を図るため、人々の憩い・交流の場、災害時における一時的な避難場所 となる広場を整備する。

歩道状空地を整備する。	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 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	しの意匠の制限を定める。			備考			備 老	車場出入口を含む。)		備考					C-1 地区	約0.3ha	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
保するため、歩道状空	間の実現を図るため、例 出を誘導するため、建築定める。 限、壁面後退区域におい	四遊性のめる女宝で快週な歩付者空间を催保するだめ、壁面の仏直の制限、壁面俊越と奥における工作物の設直の制限を定る。 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。	「目地内			一部新設	拉幅		新設(公共自転車駐車場出入口	新設		新設	新設	新設	新設	B地区	8 h a	各号に掲げる建築物は、建築しいたない。 こない。 工場(自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電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
を結ぶ安全で快適な歩行者空間を確保するため、	にふさわしい都市空 もに、にぎわいの創た 地面積の最低限度をが め、壁面の位置の制				子 河	約55m	35 5 m	積	0 0 0 m²	4 0 m²	延長	新390m	33	約280m	約20m	B	約0.	1 次の各号に掲げる建築物は、 てはならない。 (1) 工場(自家販売のために 造業を営む店舗及び洋別 屋、建具屋、自転車店、 器具店その他これらに業 一ビス業を営む店舗にや
中野四季の都市(まち)	O形成と広域中心拠点 環境の形成を図るとと 図るため、建築物の敷 テ者空間を確保するた				幅員	14.3m	10.5 m	囲	約1,	() () () () () () () () () ()	幅員	2.0 m	2.0m	3.0 m	3.0 m	\mathbb{X}	' h a	各号に掲げる建築物は、建築してない。マージャン屋、ぱちんこ屋、射的マージャン屋、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
	2配慮した複合市街地の5。 ず地として健全な地域3つ合理的な土地利用を10ある安全で快適な歩/			1	名 称	区画道路1号※	区画道路2号※	名 称	広場1号	広場2号	名 称	歩道状空地1号	歩道状空地2号	歩道状空地3号	敷地內通路	A地区	約1.7	1 次の各号に掲げる建築物は、 はならない。 (1) マージャン屋、ぱちん、 場、勝馬投票券発売所、 場その他これらに類する (2) 工場(自家販売のため! 業を営む店舗及び洋服品 具屋、自転車店、家庭電急
3 歩道状空地 · 中野駅や	周辺環境に よっに定める。 1 複合市街 2 適正かつ。 3 回遊性のな	3 回遊性の める。 4 複合市律	中野区中野四丁	中野区中野匹 約2.8ha	道 名 の サ の か の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も の も も の も の も の も の も の も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る も る る る る る る る る る る る る る							名 称	面積	途の制限				
1	健築物等の整備の方針		位置	面積	地区施設の配置がでは	及い規模										地区の区分	新羅	を な な を を を を を を を を を を を を を
1			型区 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型 型															

機を使 作業 信以内 に以内		生の面 及を超 方止及 5 ため	の通行の妨げになるような工作物をするなど周辺環境と調和したものと
m3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50m3以内のものを除く。)	$1, 000 \mathrm{m}^2$	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。	: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。 ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。 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 美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。
の他これらに類するサービス業を 営む店舗に付属する作業場で、床 面積の合計が150㎡以内のもの 並びに原動機を使用する印刷を営 む工場で作業場の床面積の合計が 150㎡以内のものを除く。) 2 歩道状空地1号に面する建築物の1階 及び2階の主たる用途は、次の各号に掲 げるものとする。ただし、沿道のにぎわ いの創出に配慮し、区長が土地利用上や むを得ないと認めた場合は、この限りで はない。 (1)店舗、飲食店、展示場その他これら に類するもの	$1, 000 \mathrm{m}^2$	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、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。	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。 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。 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。
	建築物の敷地面積の最 低限度	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 建築物等の形態又は色 彩その他の意匠の制限

「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 : 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、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

※は知事協議事項

