

囲町地区の都市計画案に係る説明会

中野区都市政策推進室
中野駅周辺まちづくり分野

1. 中野駅周辺および囲町地区のまちづくりについて
2. 囲町地区地区計画案および関連都市計画案の概要について

平成27年9月16日



1. 中野駅周辺および囲町地区のまちづくりについて

1-1. 中野駅周辺まちづくりの現況

1. 中野駅周辺および囲町地区のまちづくりについて

1-1. 中野駅周辺まちづくりの現況



- 地区計画検討範囲
- 都市計画道路
- 区画道路
- 歩行者回遊動線
- 広場
- 既存都市計画道路
- 変更都市計画道路
- 地区計画のゾーニング
- 区域1
- 区域2
- 区域3
- 市街地再開発事業施行予定区域
- 市街地再開発事業施行区域



- まちづくりの検討範囲
- 土地区画整理事業施行区域
- 誘導型まちづくりの検討範囲

- 地区計画のゾーニング
- A地区
- B地区
- C地区
- 主要区画道路
- 区画道路
- 歩行者回遊動線
- 広場・公園
- 既存の駅前広場
- 駅前広場拡張部分
- 交通空間の拡充
- 歩行者空間の拡充
- 土地区画整理事業施行区域
- 市街地再開発事業施行区域



1. 中野駅周辺および囲町地区のまちづくりについて

1-2. 囲町地区まちづくり方針

囲町地区まちづくり方針の構成

1. はじめに
2. 囲町地区の現状と課題
3. 囲町地区の上位計画
4. 囲町地区の将来像
5. 囲町地区におけるまちづくり方針
6. 囲町東地区における事業手法

まちづくりの主な課題

土地利用

木材倉庫



戸建て住宅エリア



防災

中野四季の都市との境界



行き止まり道路



道路基盤

未整備の補助221号線



中野区自転車保管場所



環境

囲町ひろば



区道22-440号線



中野区都市計画マスタープラン

中野駅周辺

広域中心拠点

東京の新たな顔としてふさわしい
活気とにぎわいにあふれたまち

囲町地区

住民の合意のもとに、建物の不燃化、住環境の向上、補助221号線などの都市基盤の整備など、防災まちづくりや土地の高度利用をすすめます。

特に、駅至近の場所については、その立地を活かした都市機能の導入を図ります。

中央部地域まちづくり方針



中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3

中野四丁目地区



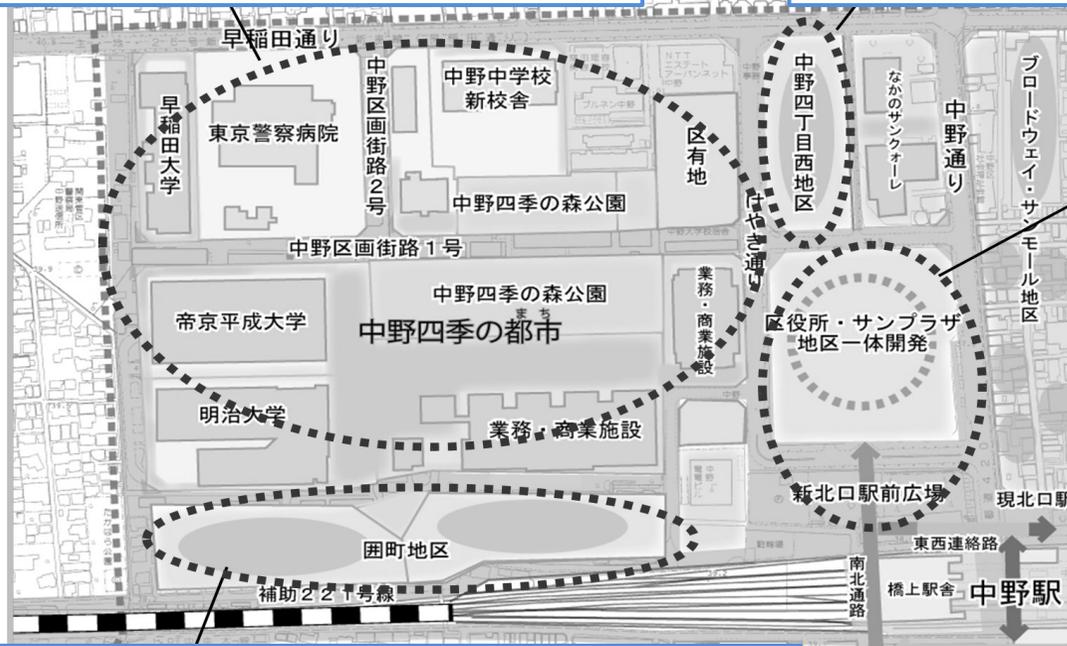
先端的な都市機能と豊かな緑

【中野四季の都市】

防災など多様な公園機能を拡充させるため、中野四季の森公園を拡張

【四丁目西地区】

周辺の土地利用と整合したまちづくりの誘導



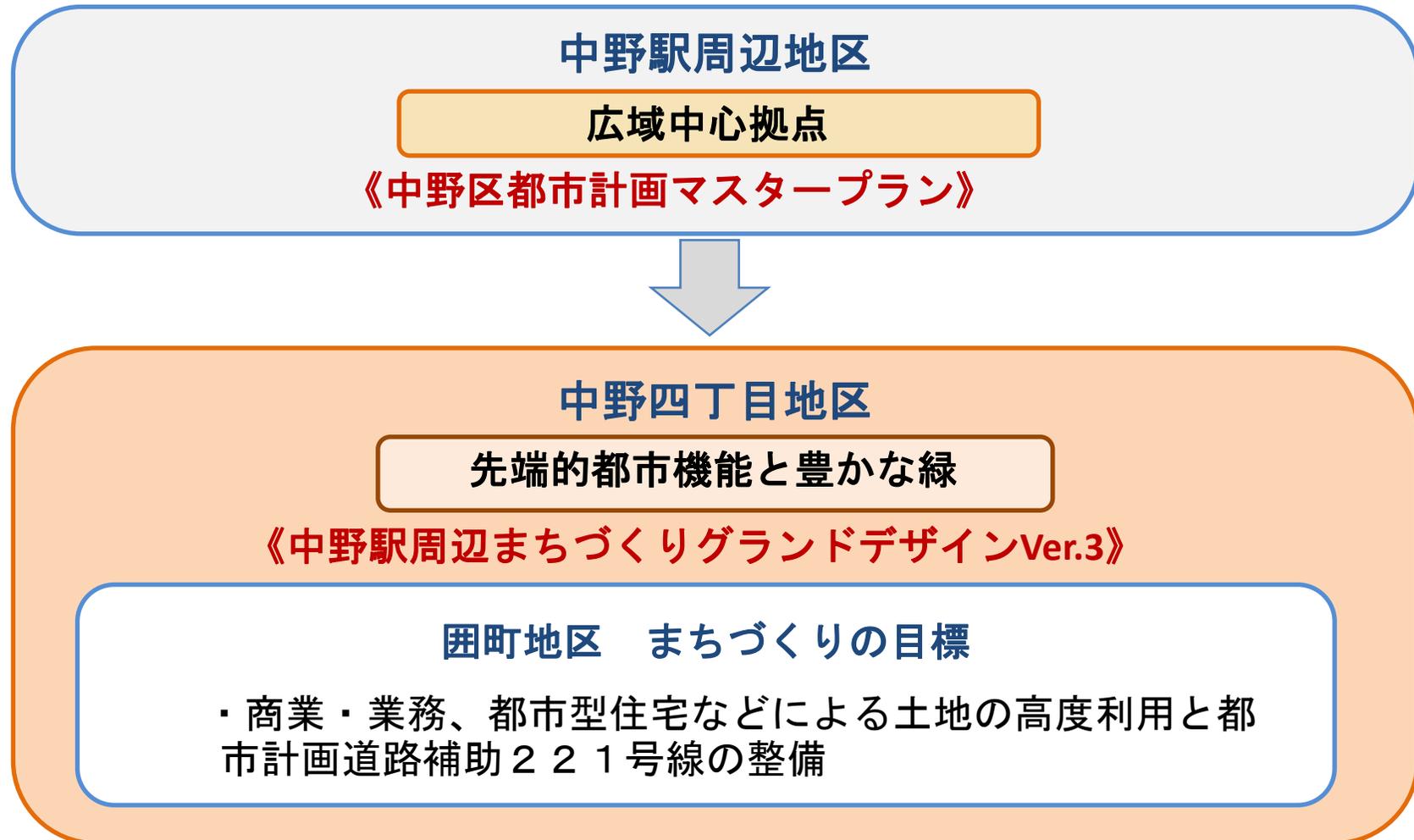
【区役所・サンプラザ地区・新北口駅前広場】

- ・区役所・サンプラザ地区の大街区化、周辺用地一体の交通利便性に配慮した都市計画道路の再編
- ・区役所・サンプラザ地区における大規模集客空間や広場空間の整備(民間事業者とのパートナーシップによる整備・施設運営)

【囲町地区】

市街地再開発の誘導、補助221号線の整備

囲町地区の将来像(1)



囲町地区の将来像(2)

にぎわい活動拠点

中野四季の都市と一体となった商業・業務機能などの集積

良質で多機能な都市型住宅の導入による職住近接のまちづくり

交通

補助221号線の整備、道路基盤施設の充実

回遊性のあるにぎわい軸の創出

自転車駐車場の整備

防災

建築物の不燃化・耐震化

中野四季の森公園までの安全な避難経路の確保

環境

緑豊かな潤いのある市街地環境の形成

環境に対する負荷の少ない市街地の形成

土地利用の方針(2)

◎ A地区(東地区) (※再開発準備組合)

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。

土地利用の方針(3)

◎ B地区(西地区) (※まちづくり推進検討会)

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ど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(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。

都市基盤整備の方針

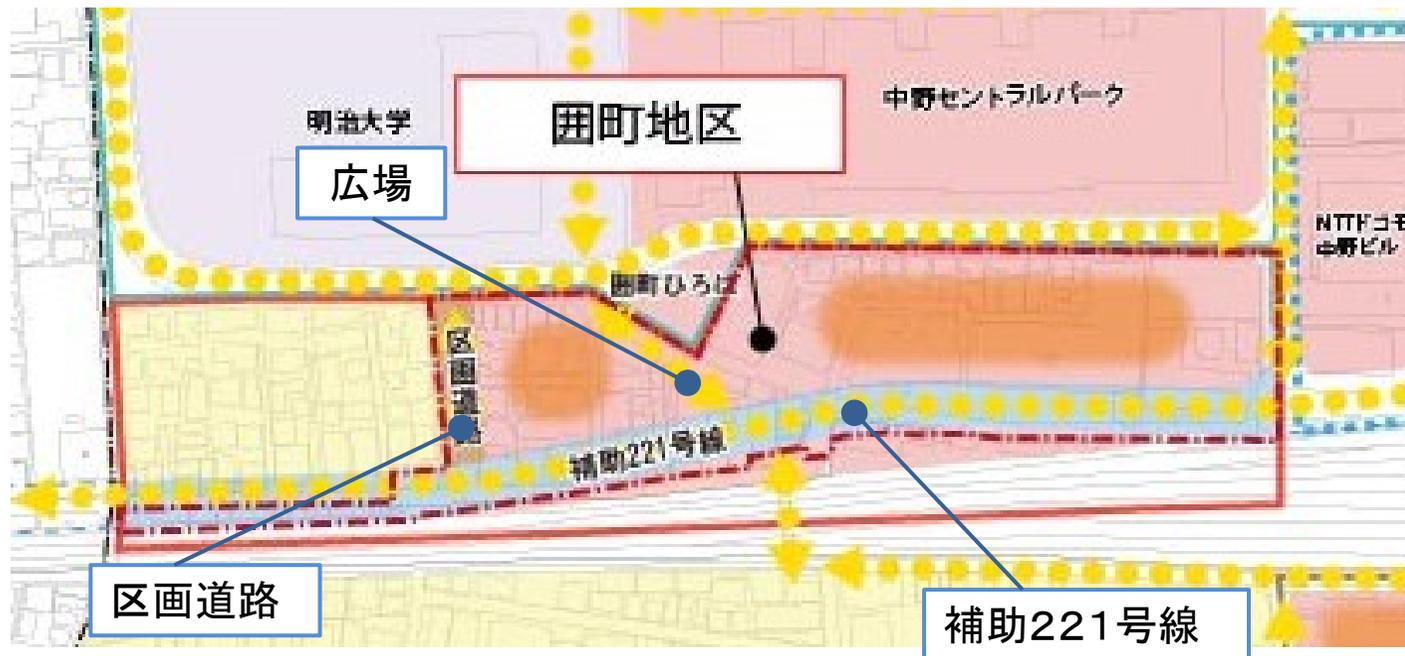
◎都市基盤施設

(1) 補助221号線の整備

(2) 道路等の整備 ———— ・区画道路

(3) 広場の整備

(4) その他の施設 ———— ・歩道状空地



囲町東地区のまちづくり方針(1)

・商業・業務等の育成

商業・業務施設、都市型住宅など多様な都市機能の集積
中野の玄関口として良好な街並み、空間の創出、回遊動線の整備

・良質な住宅供給

駅周辺において地域の住生活を支える拠点の育成
職住近接型で多様な付加価値の享受できる都市型住宅の供給
家族型住宅の供給、安心して暮らせる住環境の誘導
ユニバーサルデザインによるバリアフリー住宅の誘導

・安全・安心

安全性の高い市街地の形成
安全で快適なまちづくり

・良好な都市環境

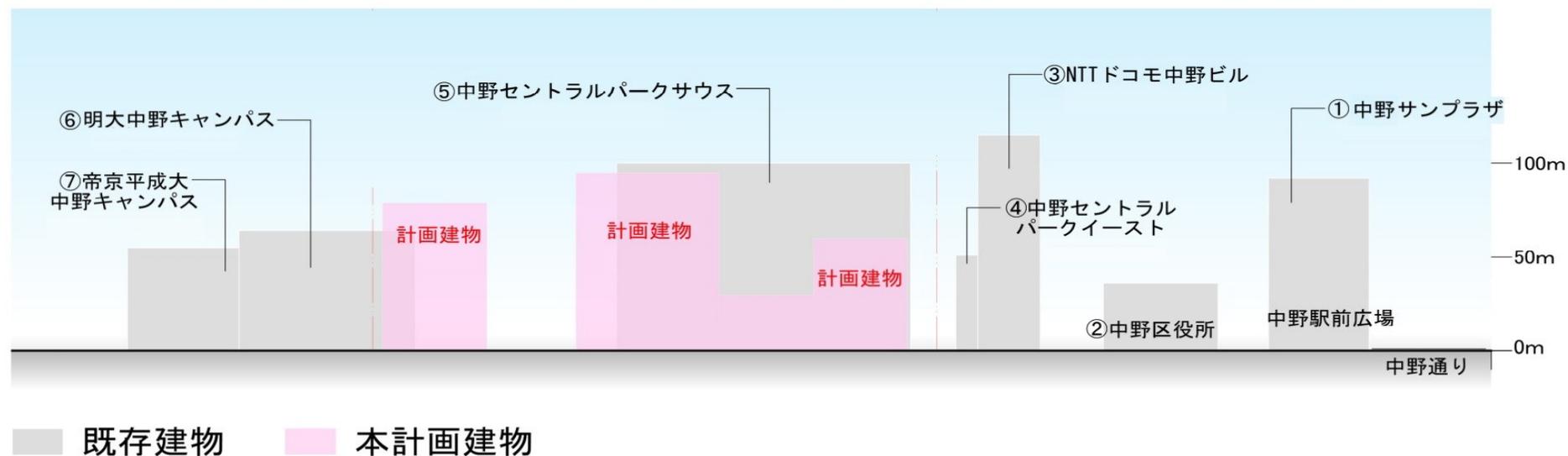
省エネルギー・脱温暖化への取り組み
みどりのインフラの保全・育成

囲町東地区のまちづくり方針(2)

・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
調和のとれた街並み

周辺の高層建築群：中野駅北側



囲町東地区のまちづくり方針(3)

・再開発施設建築物

東棟

- ・低層部 商業施設、中野駅周辺における連続した歩行者回遊動線への配慮
- ・高層部 業務棟(東側)、住宅棟(西側)

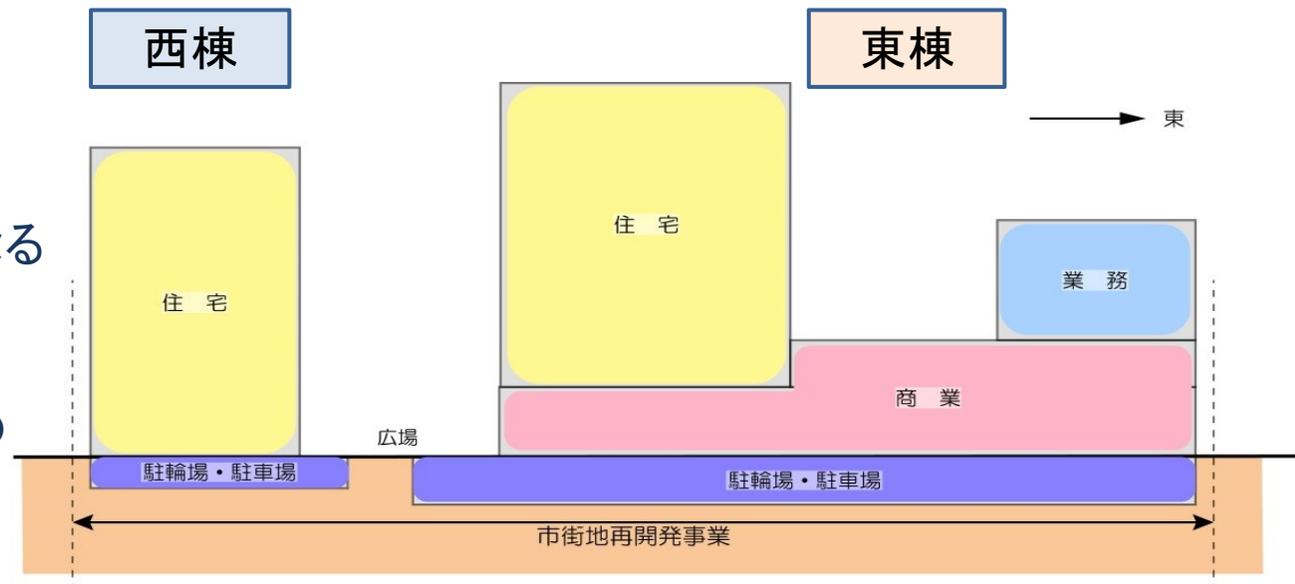
西棟

- ・住宅棟

オープンスペース

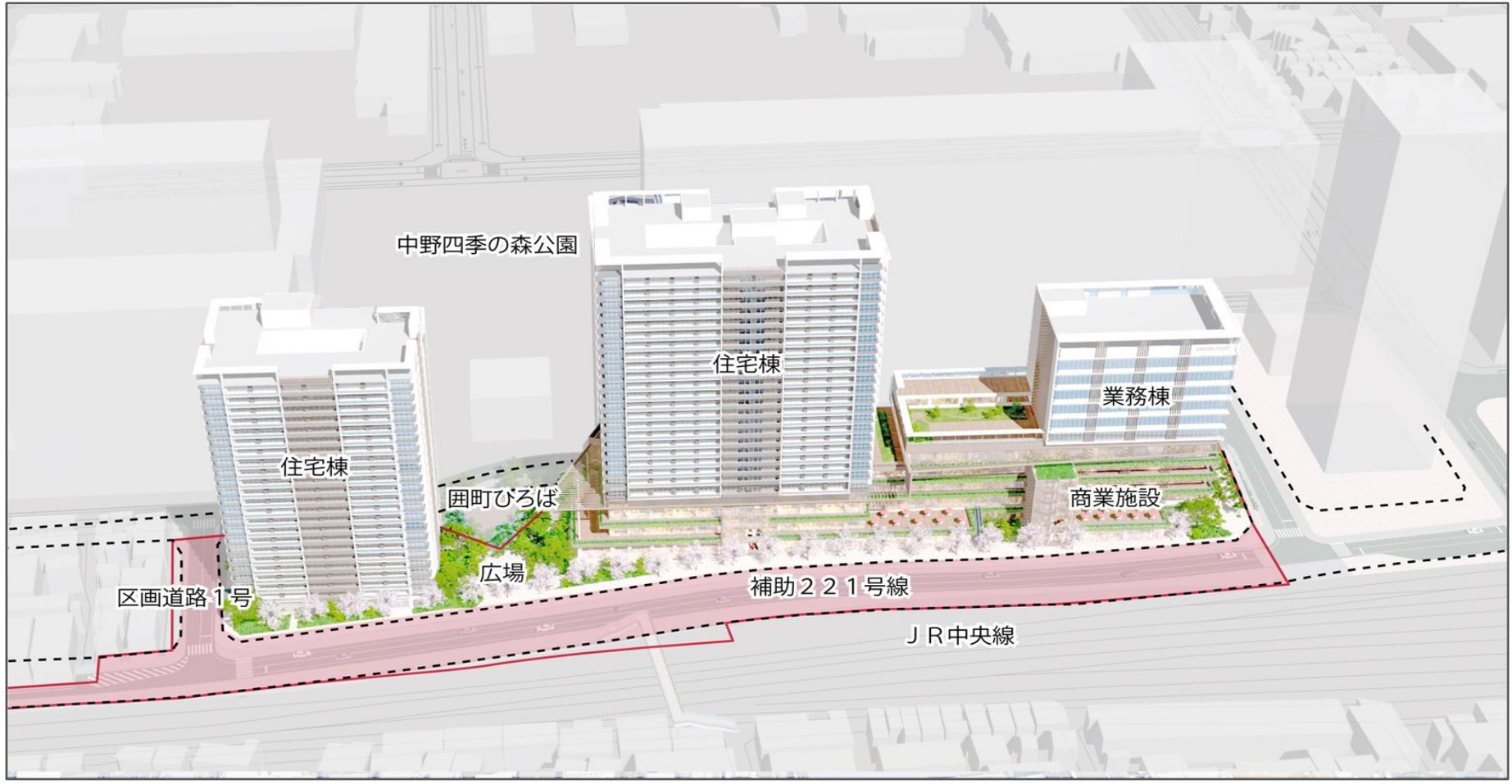
- ・人々の憩いや交流の場となる空間
- ・歩行者回遊動線の確保
- ・災害時における緊急活動の場

再開発施設建築物の建物用途イメージ



囲町東地区のまちづくり方針(4)

再開発施設建築物の建物イメージ



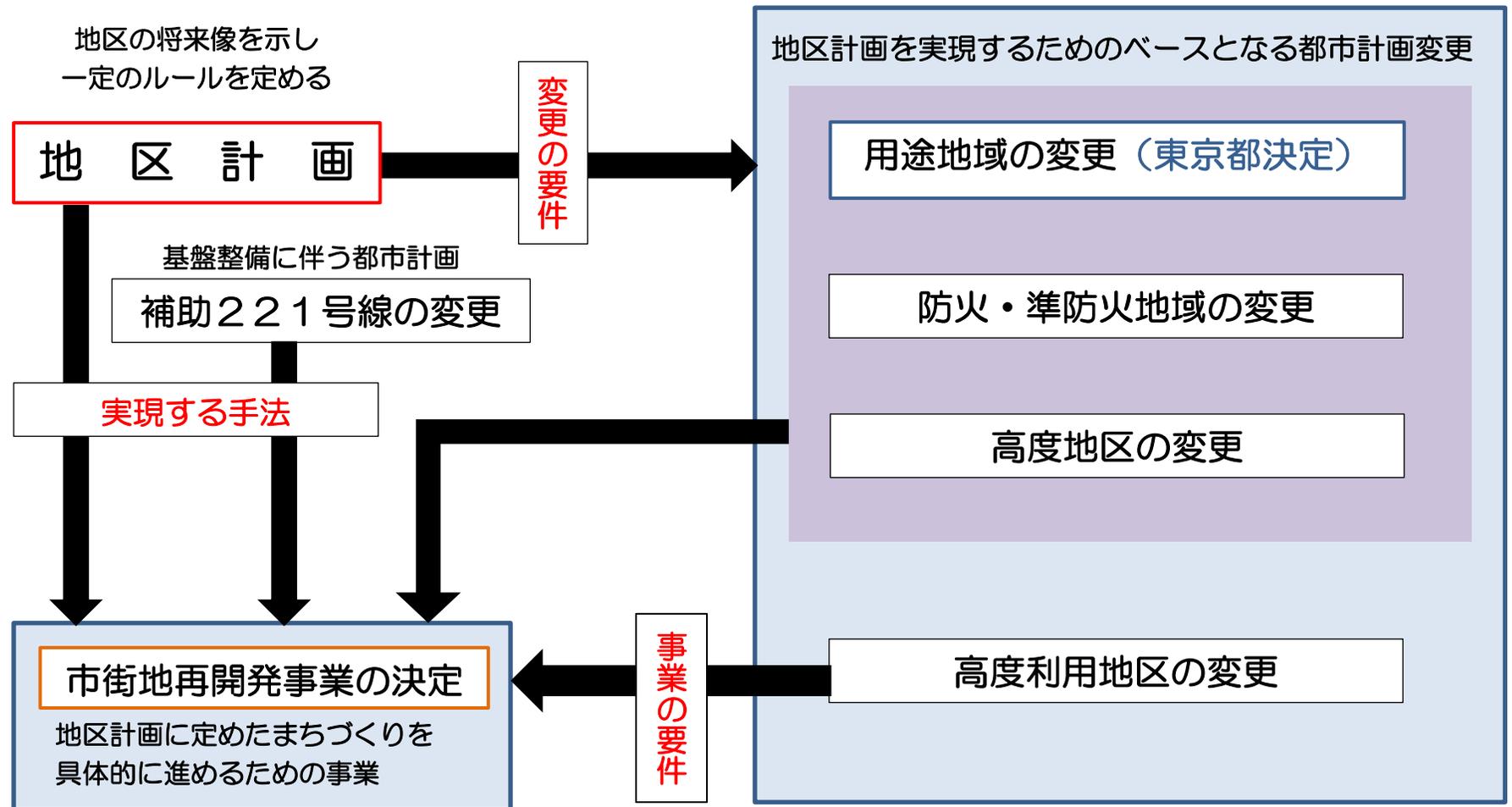
今後の整備予定

	平成27年度	平成28年度～平成29年度	平成30年度～平成33年度	平成34年度～
中野囲町東地区 第一種市街地再開発 事業		都市計画手続～組合設立認可～権利変換計画認可	建設工事	

2. 国町地区地区計画案および関連都市計画案の概要について

2-1. 国町地区地区計画案の概要について

困町地区まちづくりに係る都市計画の関連性について

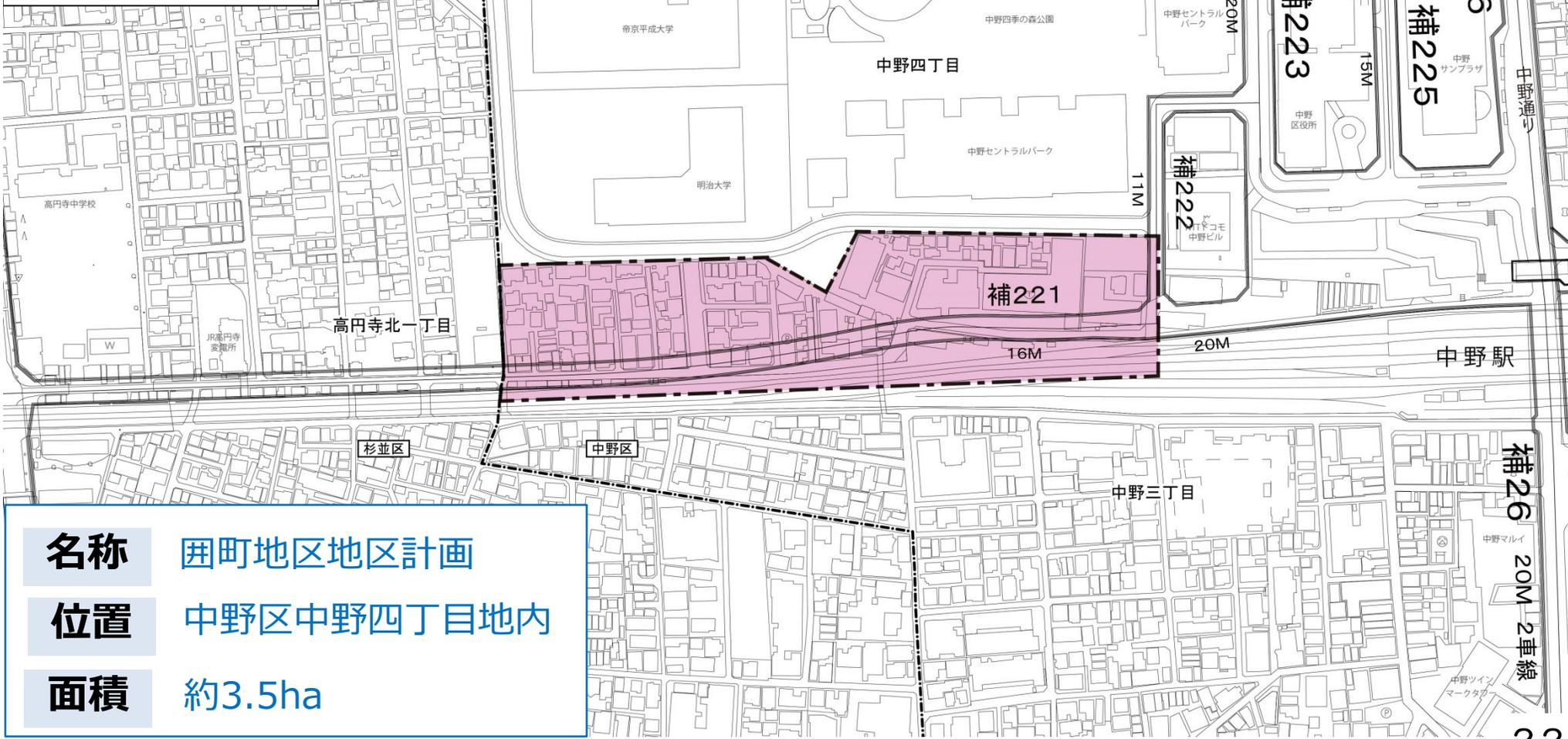


凡例

 地区計画の区域 (約3.5ha)

 行政境界

0 50 100 150m



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

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いる。

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

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

1 A地区（東地区）（再開発準備組合）

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

2 B地区（西地区）（まちづくり推進検討会）

- ・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。

3 C地区（鉄道関連地区）

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

地区施設の整備の方針

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

1 道路

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

2 広場

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

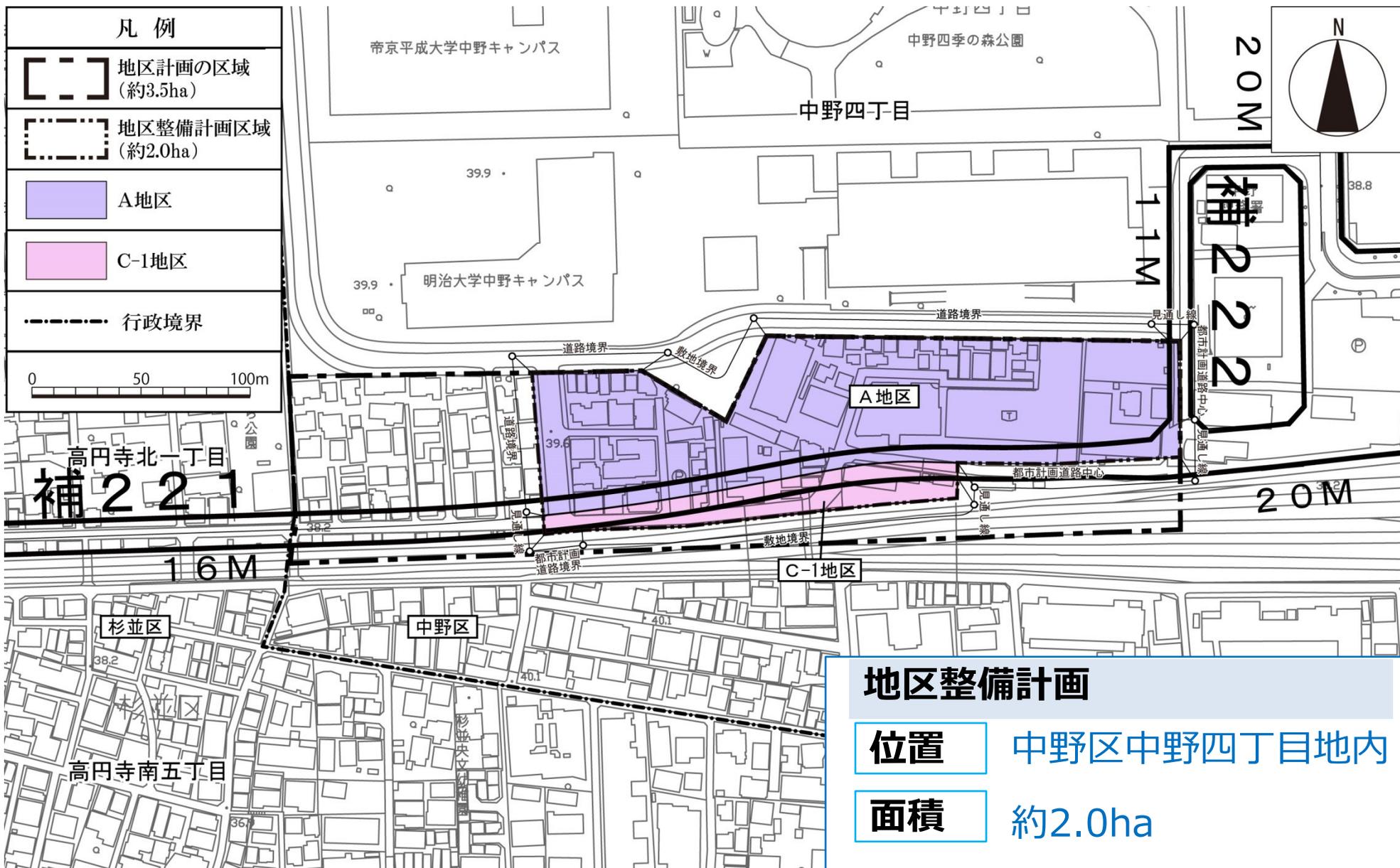
3 歩道状空地

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

建築物等の整備の方針

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

- 1 複合市街地として健全な地域環境の形成を図るとともに、にぎわいの創出を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- 3 回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 4 複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。



地区整備計画

位置 中野区中野四丁目地内

面積 約2.0ha

地区施設の配置及び規模

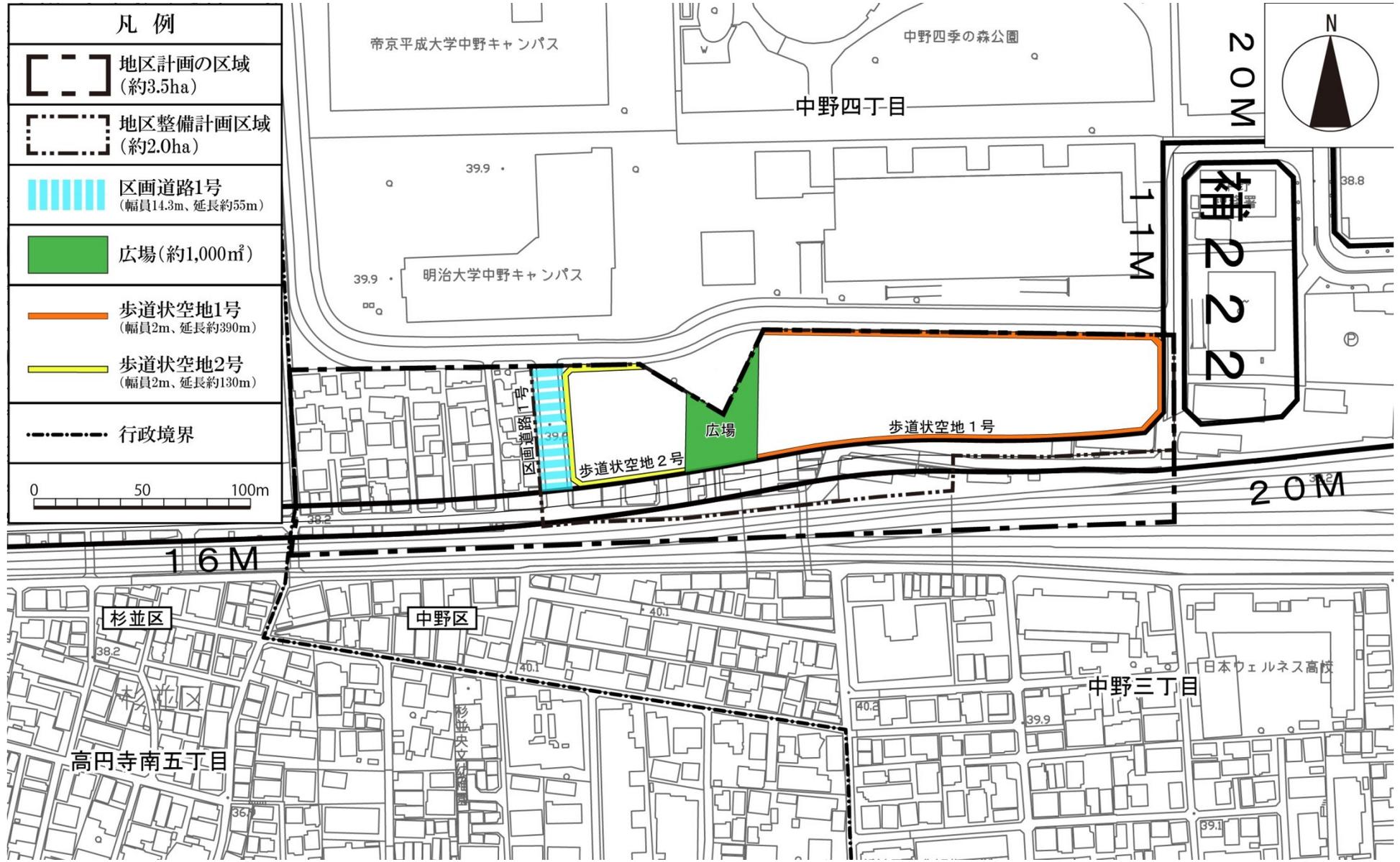
■ 道路

名称	幅員	延長	備考
区画道路 1 号	14.3m	約55m	一部新設

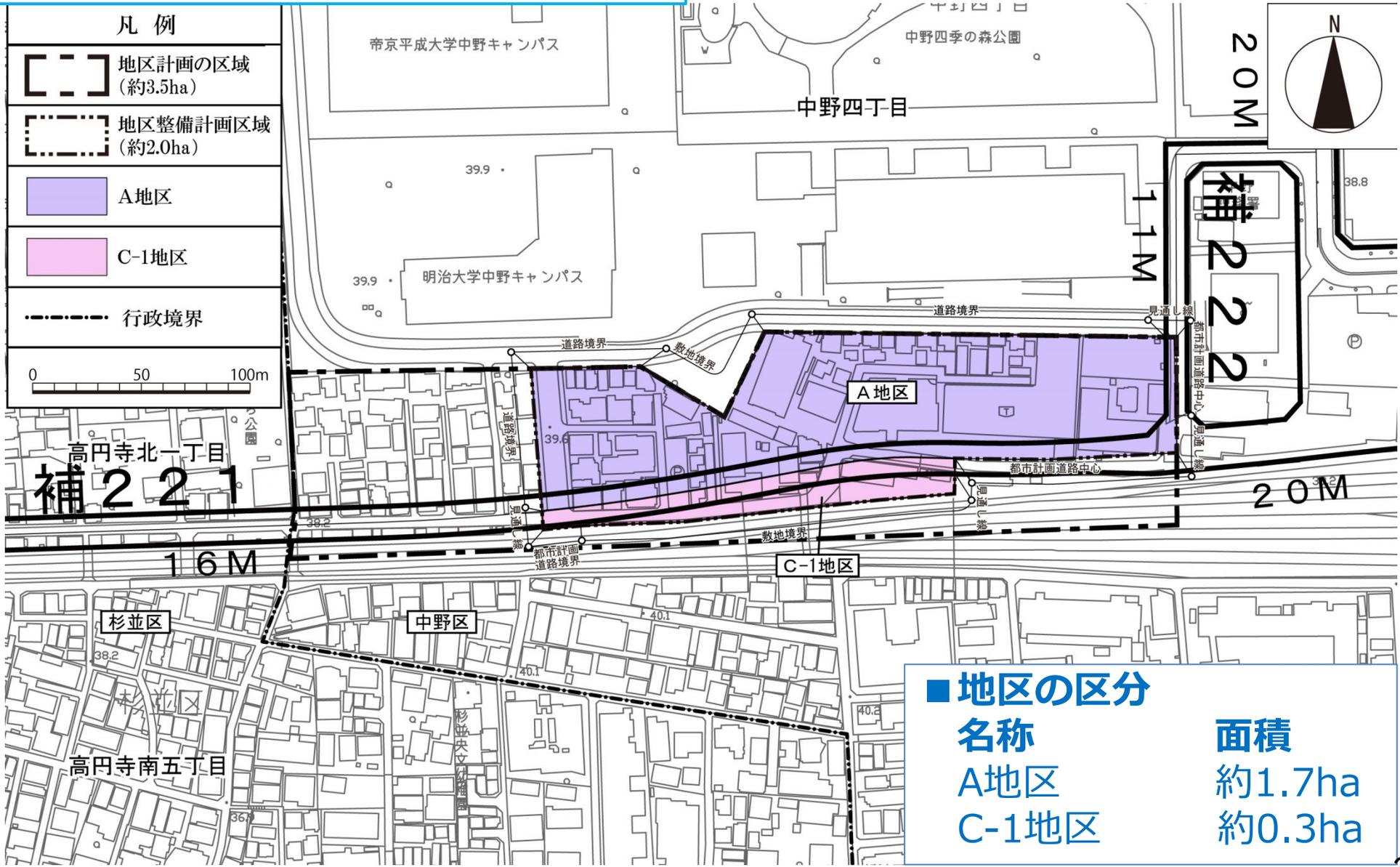
■ その他の公共空地

名称	面積	備考
広場	約1,000m ²	新設 (公共自転車駐車場出入口を含む)

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地 1 号	2m	約390m	新設
歩道状空地 2 号	2m	約130m	新設



建築物等に関する事項



■ 建築物等の用途の制限

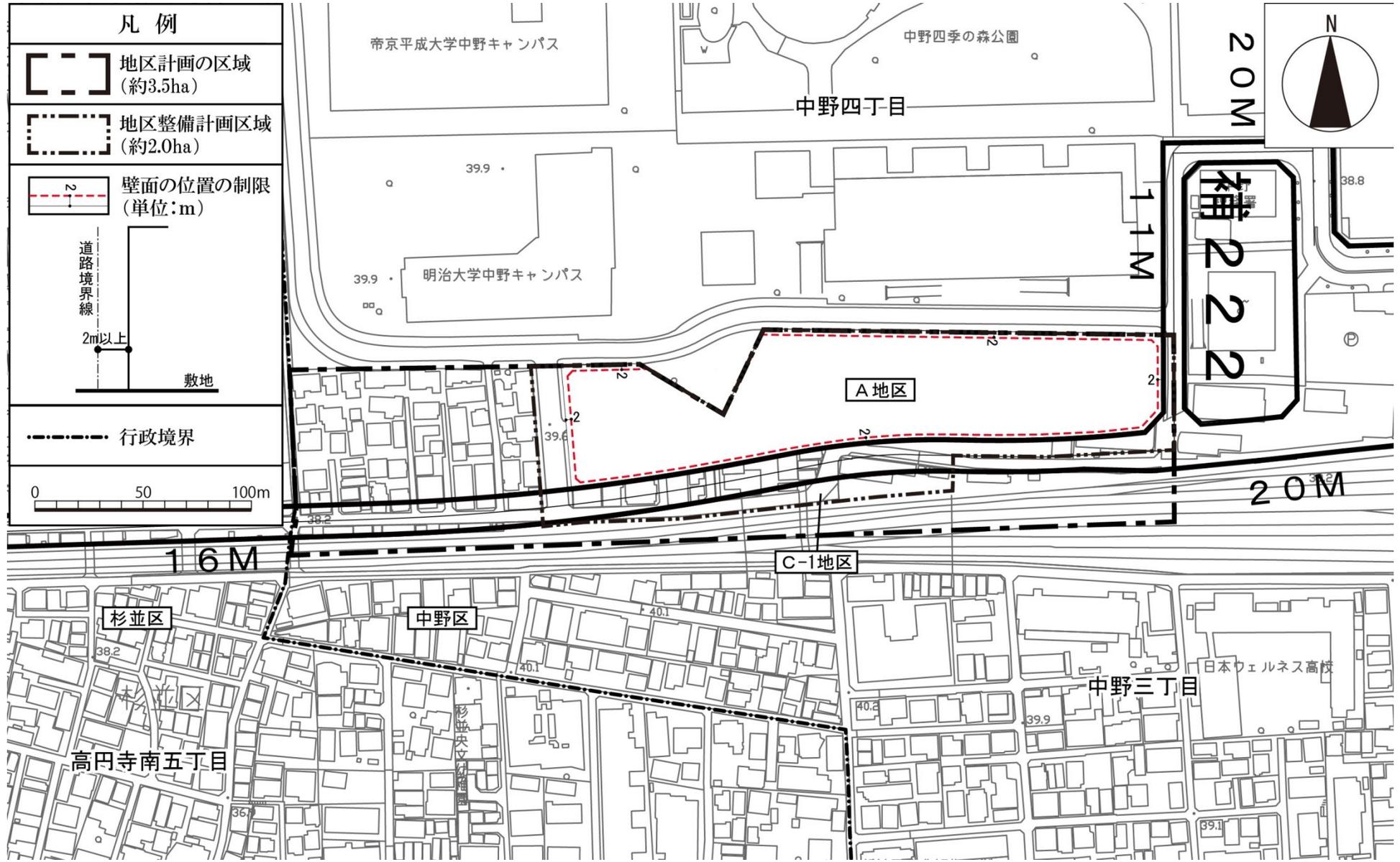
A地区

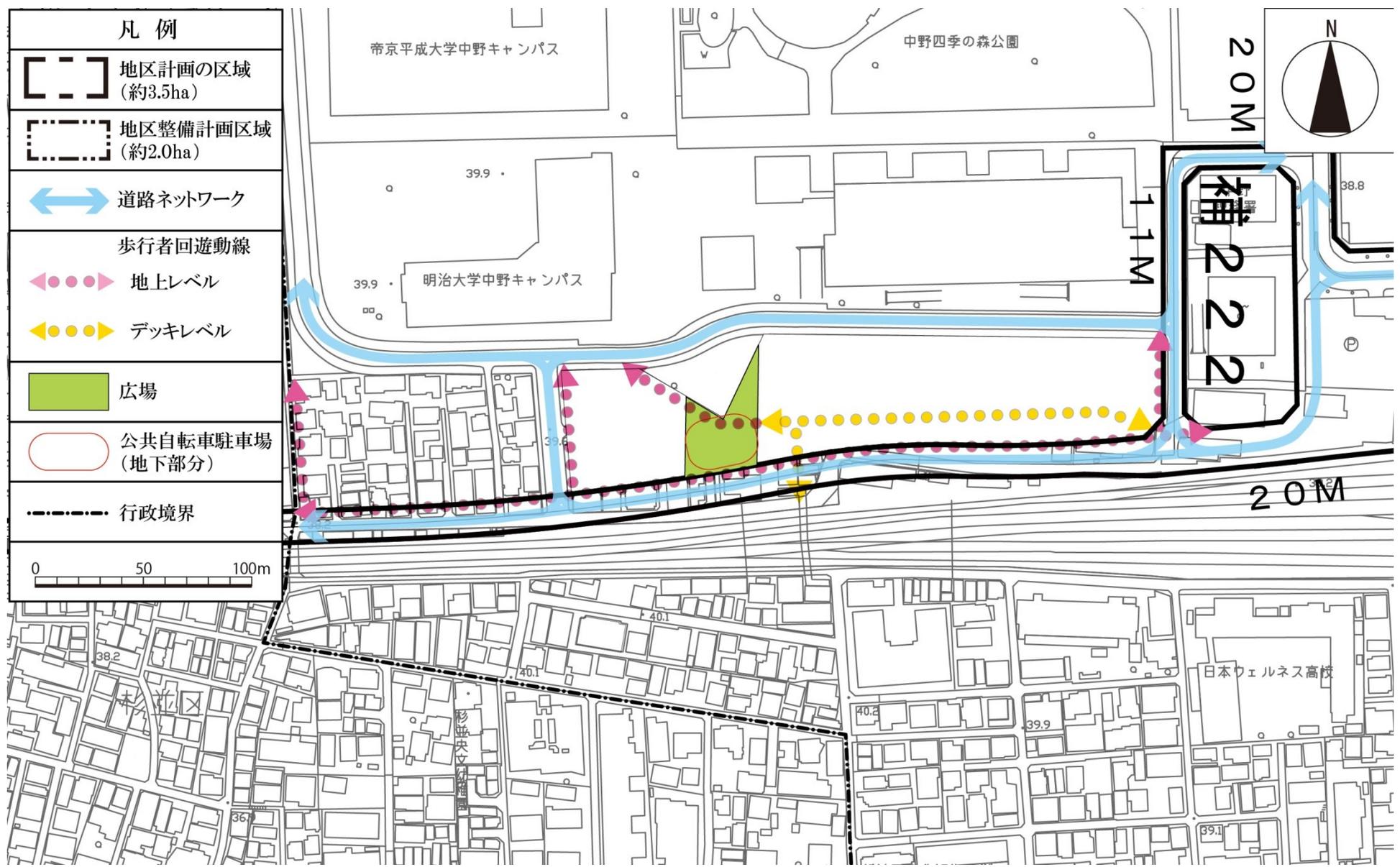
1. 次に掲げる建築物は建築してはならない。
 - (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 - (2) 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属する作業場で床面積の合計が150㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）
2. 歩道状空地1号に面する建築物の1階及び2階の主たる用途は、次の各号に掲げるものとする。ただし、沿道のにぎわいの創出に配慮し、区長が土地利用上やむを得ないと認め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

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

	A地区	C-1地区
■ 建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	—
■ 壁面の位置の制限	建築物の壁面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。	—
■ 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。	
■ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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. 因町地区地区計画案および関連都市計画案の概要について

2-2. 関連都市計画案の概要について

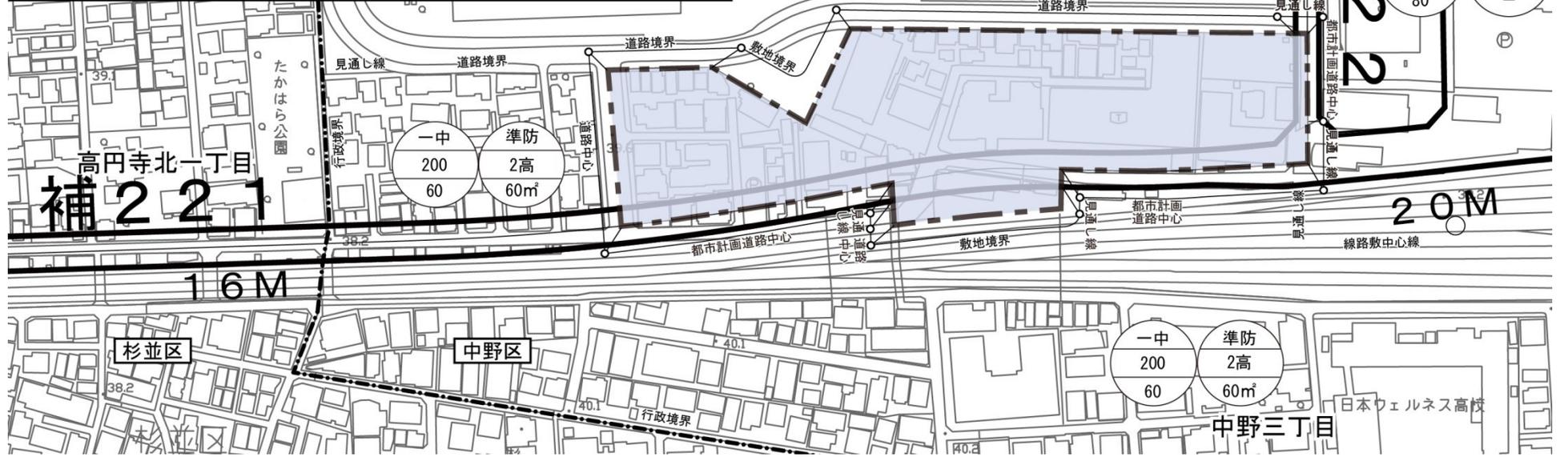
用途地域の変更(東京都決定)

困町地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

- ・ 第一種中高層住居専用地域から、近隣商業地域へ変更 ※今後、案をもとに東京都協議をすすめ、東京都が決定
- ・ 容積率200%から400%へ変更

凡例	東京都決定				中野区決定		面積 (ha)
	用途	建ぺい率	敷地面積の最低限度	容積率	高度	防火	
変更前	一中	60	60㎡	200	2高	準防	1.8
変更後	近商	80	—	400	—	防火	

<p>用途地域変更区域</p> <p>行政境界</p>	<p>一中 200 60</p> <p>上段:用途地域 中段:容積率(%) 下段:建ぺい率(%)</p>	<p>準防 2高 60㎡</p> <p>上段:防火地域 中段:高度地区 下段:敷地面積の最低限度</p>
-----------------------------	--	--



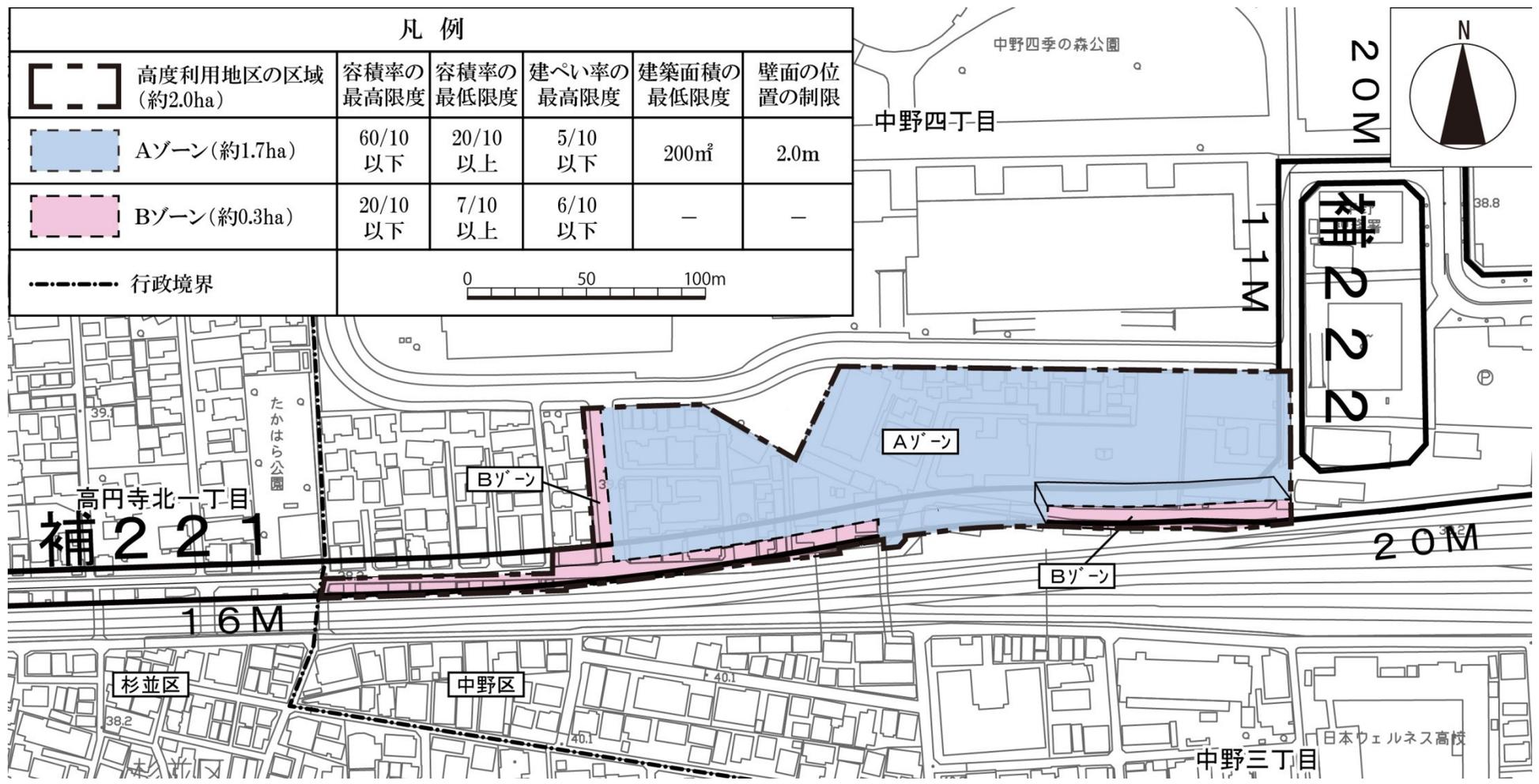
高度利用地区の変更(中野区決定)

困町東地区第一種市街地再開発の実施に伴い、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、高度利用地区を変更する。

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野四丁目地内	指定なし	高度利用地区 (困町東地区)	約2.0ha

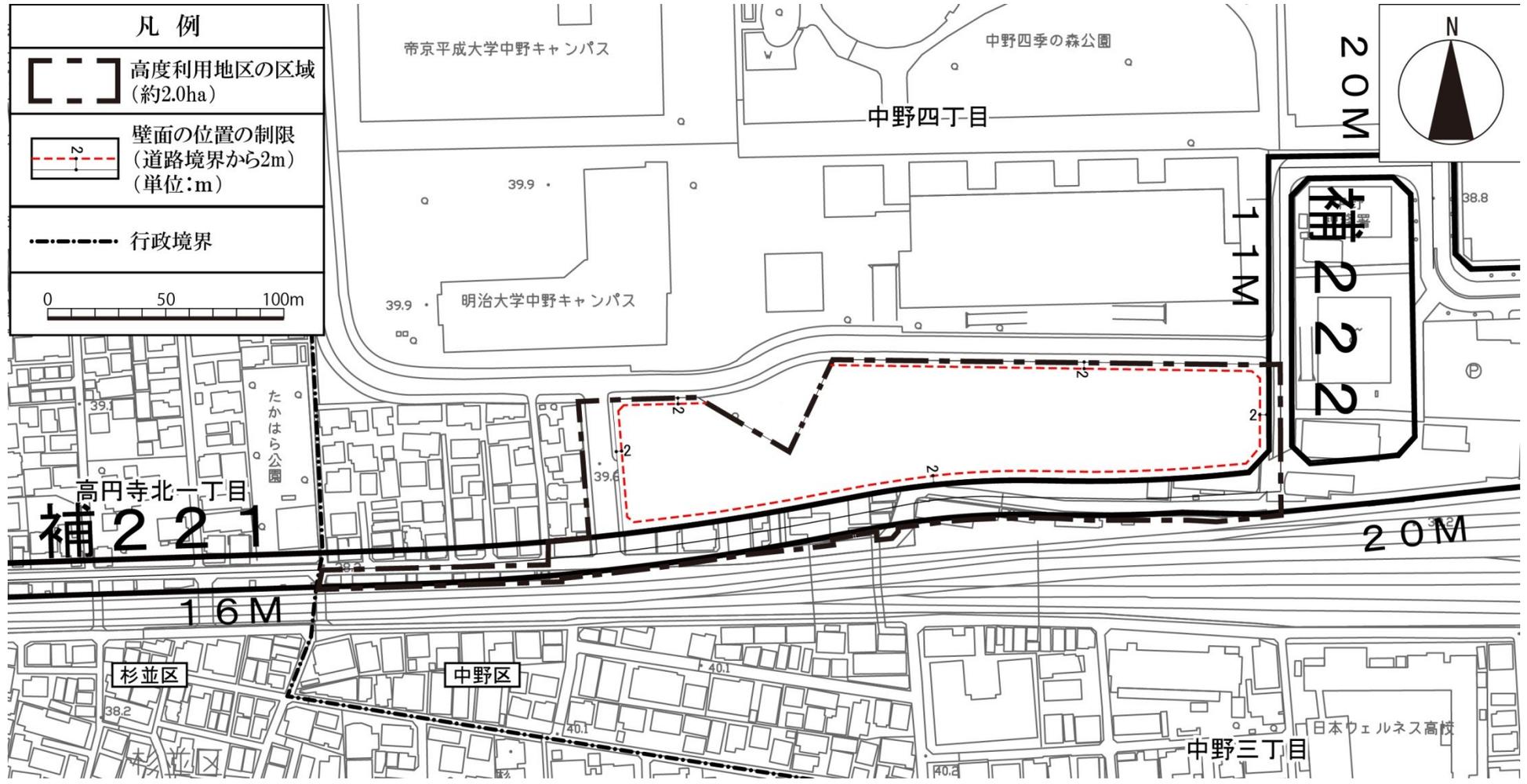
種類 区分	面積	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率 最高限度	建築面積 最低限度	壁面の位 置の制限
Aゾーン	約1.7ha	60/10	20/10	5/10	200m ²	2.0m
Bゾーン	約0.3ha	20/10	7/10	6/10	—	なし
小計	約2.0ha	—	—	—	—	—

高度利用地区の変更(中野区決定)



高度利用地区の変更(中野区決定)

壁面の位置の制限



第一種市街地再開発事業の決定(中野区決定)

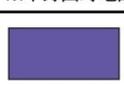
土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、都心近接地としてふさわしい安全で快適な魅力ある複合都市を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

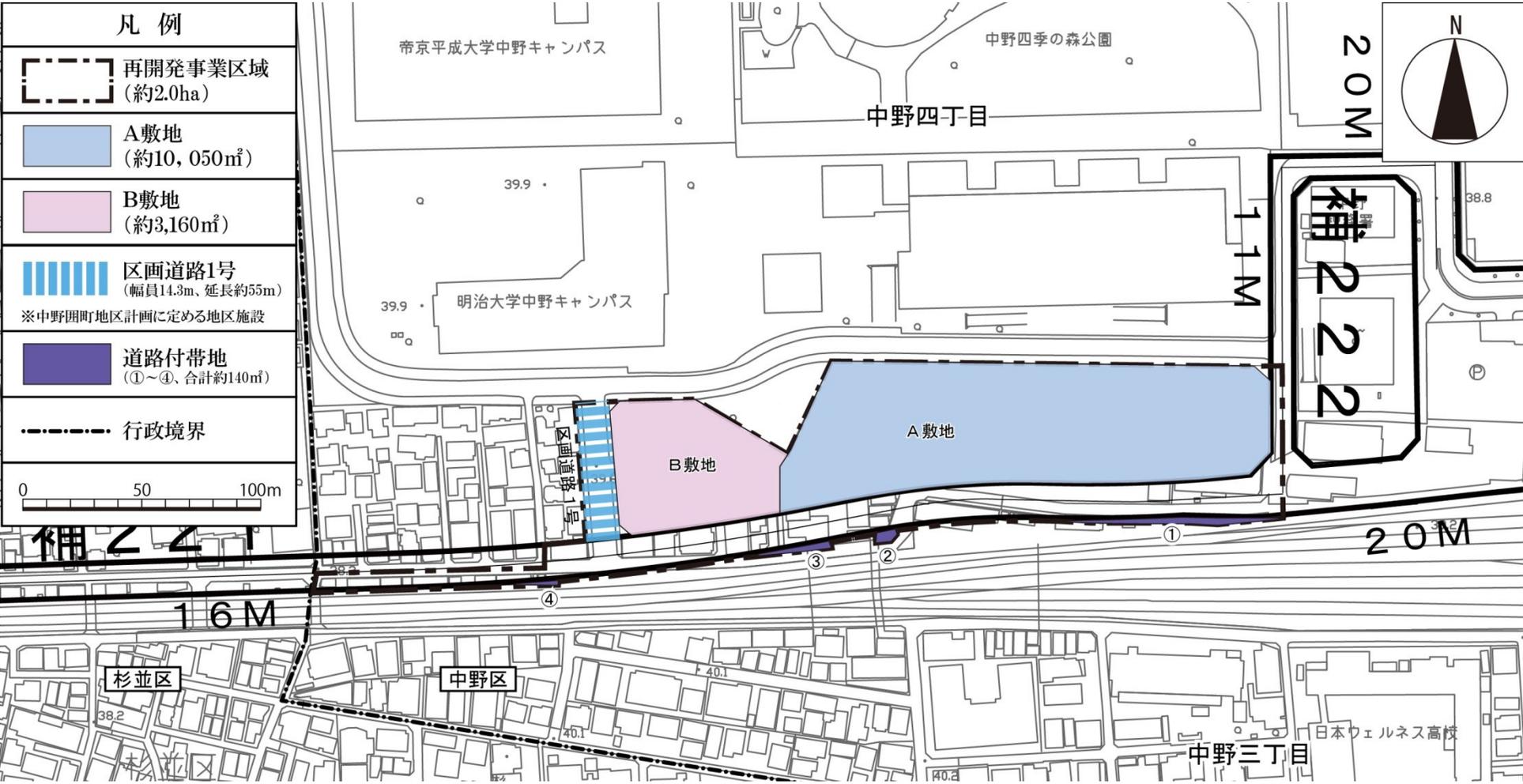
名 称 : 困町東地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積 : 約2.0ha

	敷地面積	建築面積	延べ面積	容積対象面積	主要用途	高さの限度
A敷地	約10,050㎡	約6,800㎡	約87,500㎡	約60,290㎡	共同住宅 事務所 店舗	GL+100m
B敷地	約3,160㎡	約1,700㎡	約29,500㎡	約18,960㎡	共同住宅	GL+90m

第一種市街地再開発事業の決定(中野区決定)

公共施設の配置及び街区の配置

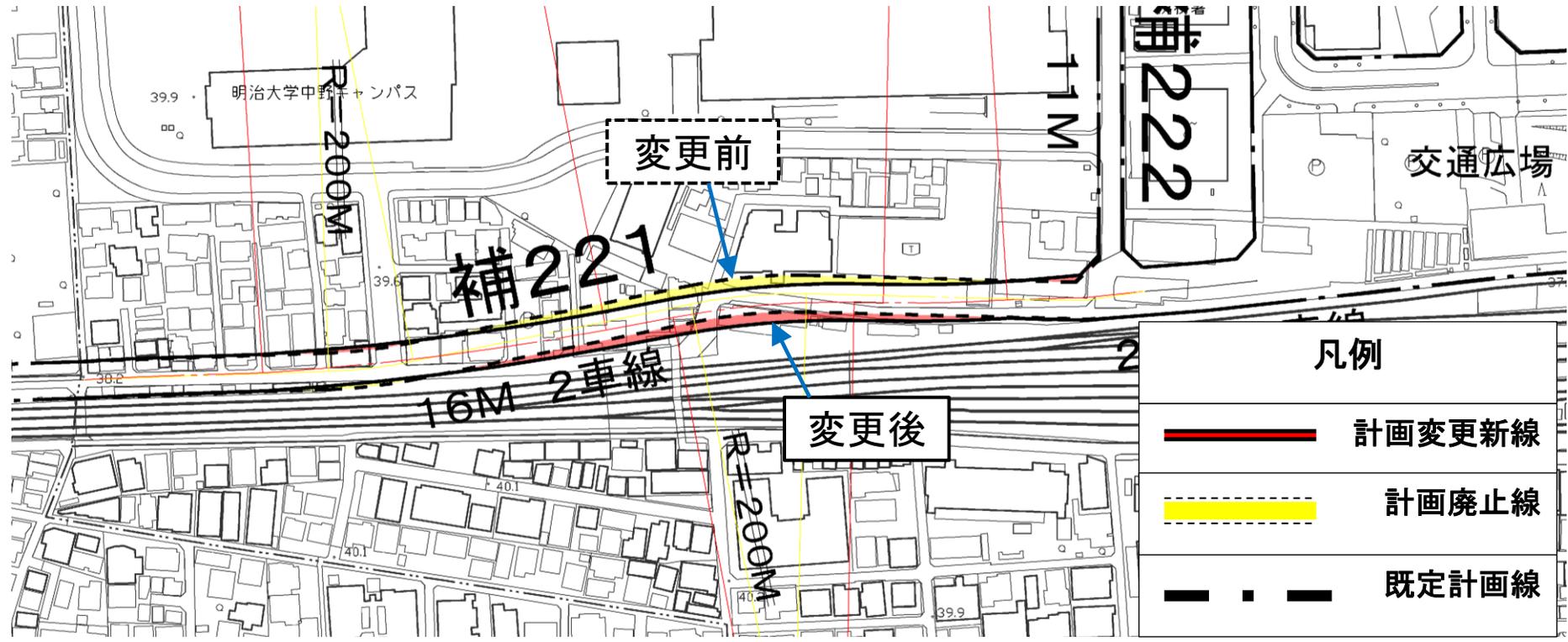
凡 例	
	再開発事業区域 (約2.0ha)
	A敷地 (約10,050㎡)
	B敷地 (約3,160㎡)
	区画道路1号 (幅員14.3m、延長約55m) ※中野囲町地区計画に定める地区施設
	道路付帯地 (①~④、合計約140㎡)
	行政境界



補助線街路第221号線の変更(中野区決定)

困町東地区第一種市街地再開発事業に伴い、土地利用の合理化を図るとともに、自動車及び歩行者等の交通の円滑化を図るため、補助線街路第221号線を変更する。

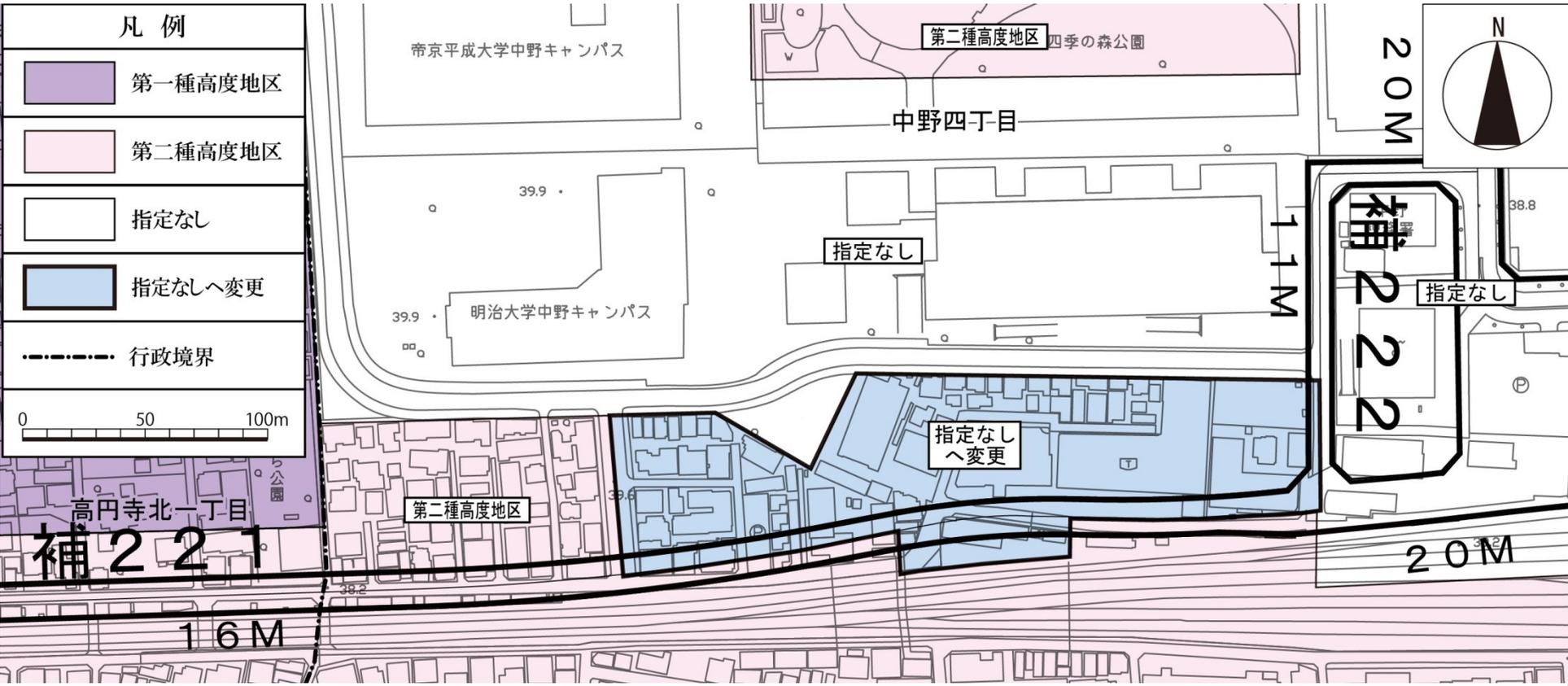
- 延長の変更 約770m→約760m
- 一部区域の変更 中野区中野四丁目地内
- 車線の数の決定 2車線(中野区中野四丁目地内 延長約470m)



高度地区の変更(中野区決定)

囲町地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

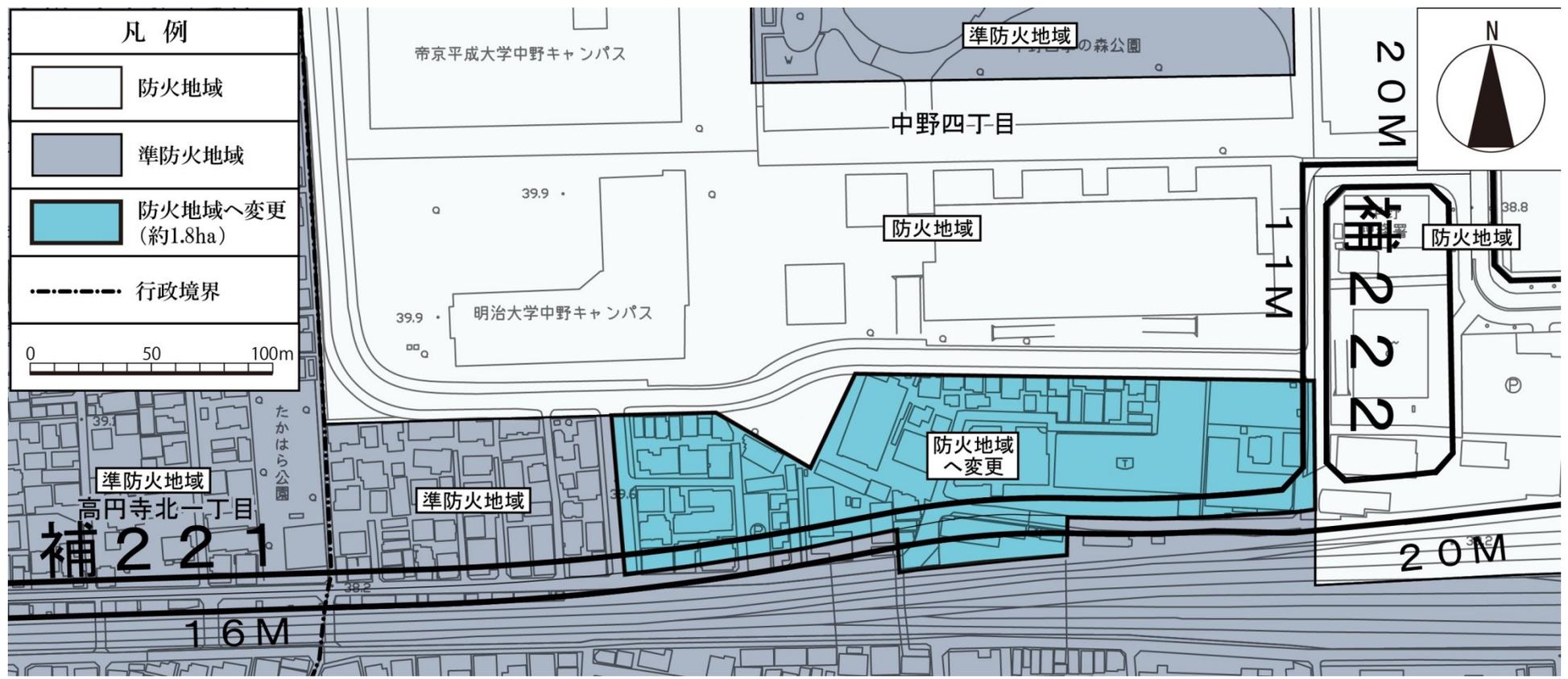
- 変更箇所 中野区中野四丁目地内
- 変更面積 約1.8ha
- 変更事項 第2種高度地区から指定なしへ変更



防火地域及び準防火地域の変更(中野区決定)

困町地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

- 変更箇所 中野区中野四丁目地内
- 変更面積 約1.8ha
- 変更事項 準防火地域から防火地域へ変更



公告・縦覧について

	都市計画案 (中野区決定)	都市計画案 (東京都決定)
公告日	平成27年9月24日(木)	
縦覧期間	平成27年9月24日(木)～平成27年10月8日(木)	
縦覧場所	<ul style="list-style-type: none"> ・中野区都市基盤部 都市計画分野 (中野区役所9階3番窓口) 	<ul style="list-style-type: none"> ・中野区都市基盤部 都市計画分野 (中野区役所9階3番窓口) ・東京都都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (東京都庁第二本庁舎21階北側)

意見書の提出について

都市計画法第17条第2項に規定する、住民及び利害関係人は、公告の日以降、案についての意見書(書式自由)を提出することができる。

	都市計画法案 (中野区決定)	都市計画法案 (東京都決定)
提出期限	平成27年10月8日(木)必着	
提出先	<ul style="list-style-type: none"> ・中野区都市基盤部 都市計画分野 (中野区役所9階3番窓口) ※郵送の場合の宛先 〒164-8501 中野区中野4-8-1 中野区都市基盤部 都市計画分野 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (東京都庁第二本庁舎21階北側) ※郵送の場合の宛先 〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1 東京都都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課

本日

9月24日～10月8日

10月～11月

12月

都市計画案説明会

案の公告・縦覧
意見書の提出

都市計画審議会（都・区）

都市計画決定

地区計画

関連
都市計画