

囲町地区 都市計画変更(素案)説明会資料

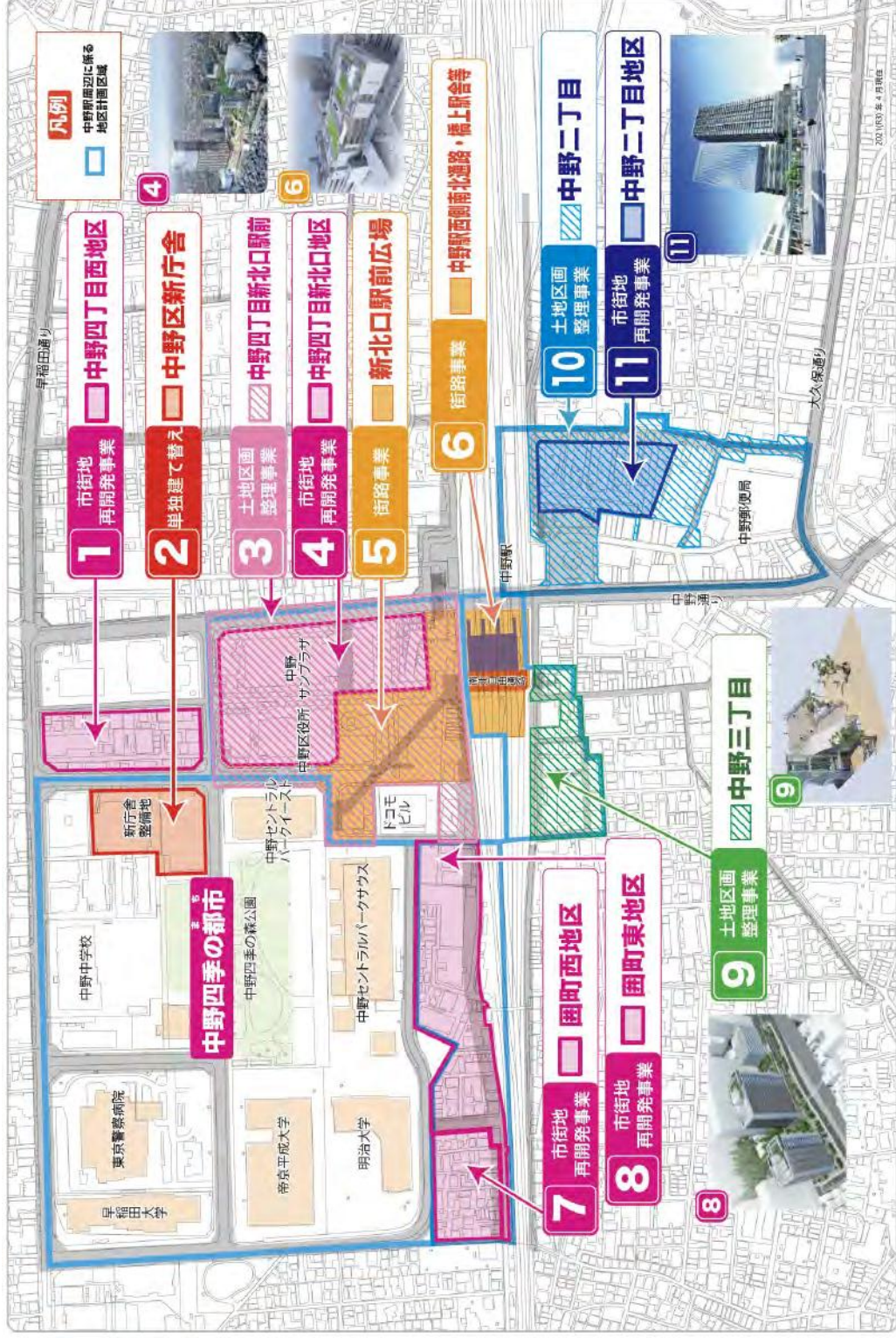
1. 中野駅周辺のまちづくりについて
2. 囲町地区まちづくり方針（改定素案）の概要
3. 囲町地区 都市計画変更(素案)の概要

2021年（令和3年）10月15日・24日

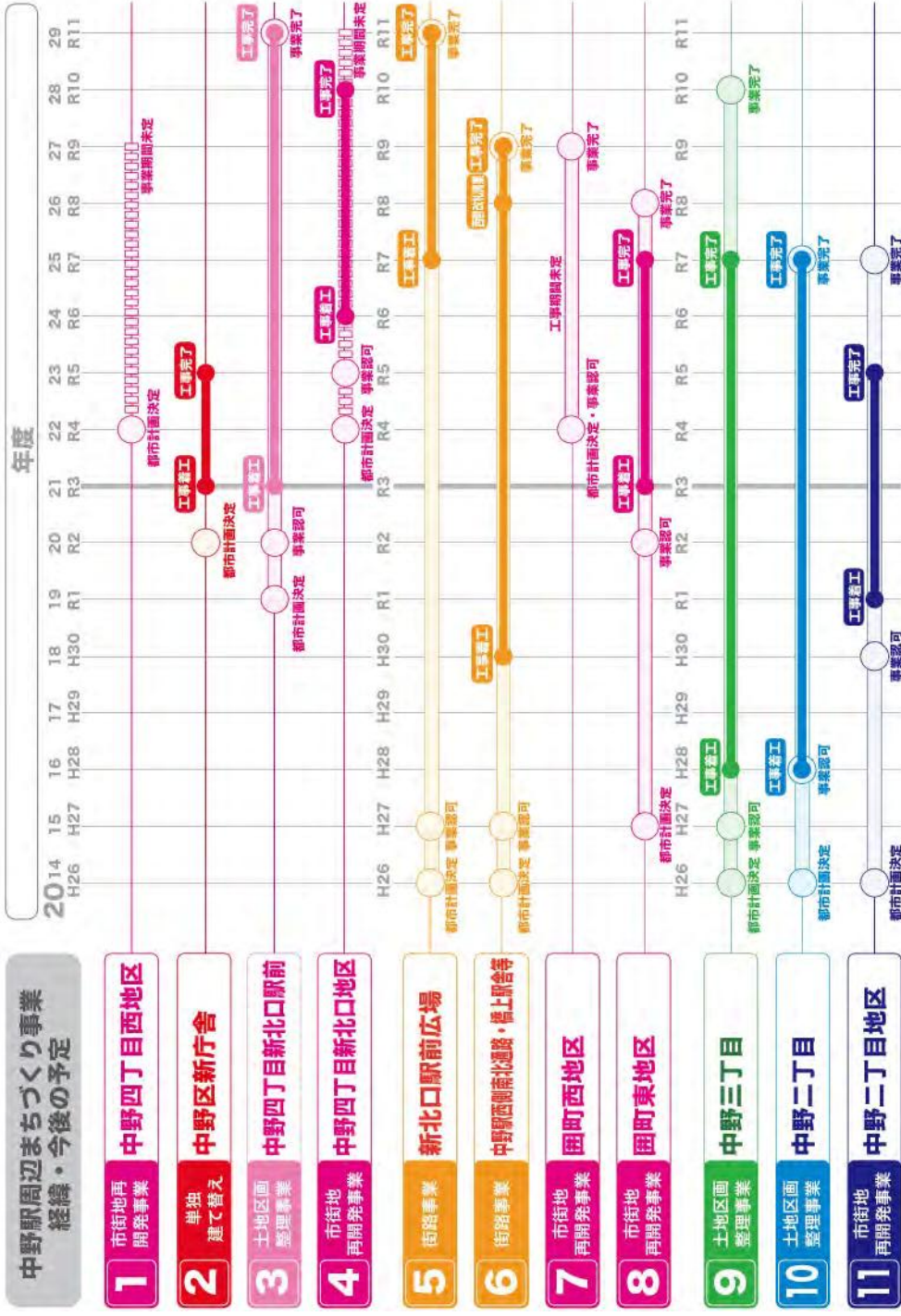
中野区まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

1. 中野駅周辺のまちづくりについて

1. 中野駅周辺のまちづくりについて



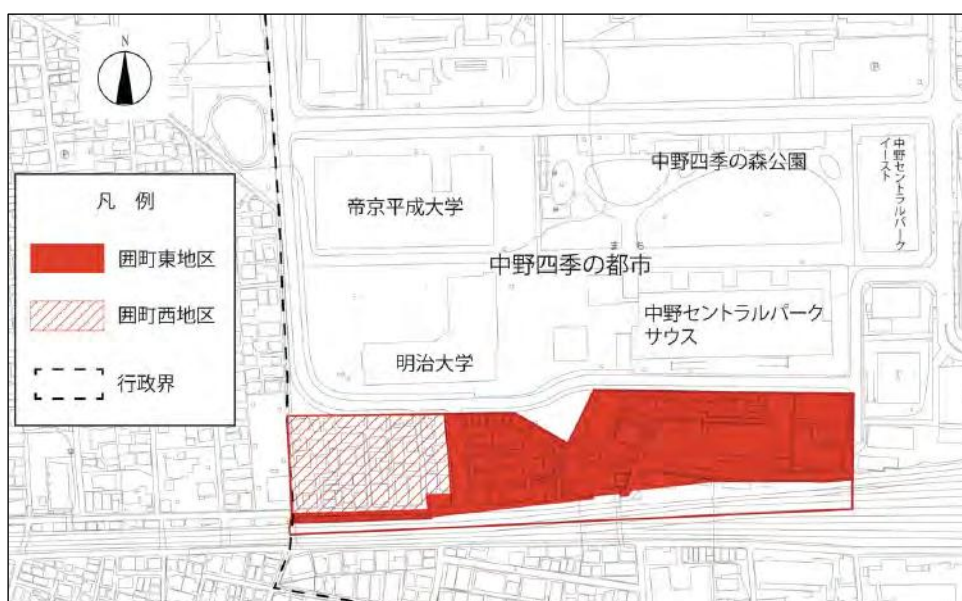
1. 中野駅周辺のまちづくりについて



※スケジュールの2021(R3)年以降は予定 ※図やパ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。

2. 囲町地区まちづくり方針（改定素案）の概要

2-1. 囲町地区の位置・範囲



2-2. 囲町地区のまちづくりの経緯と主な改定内容

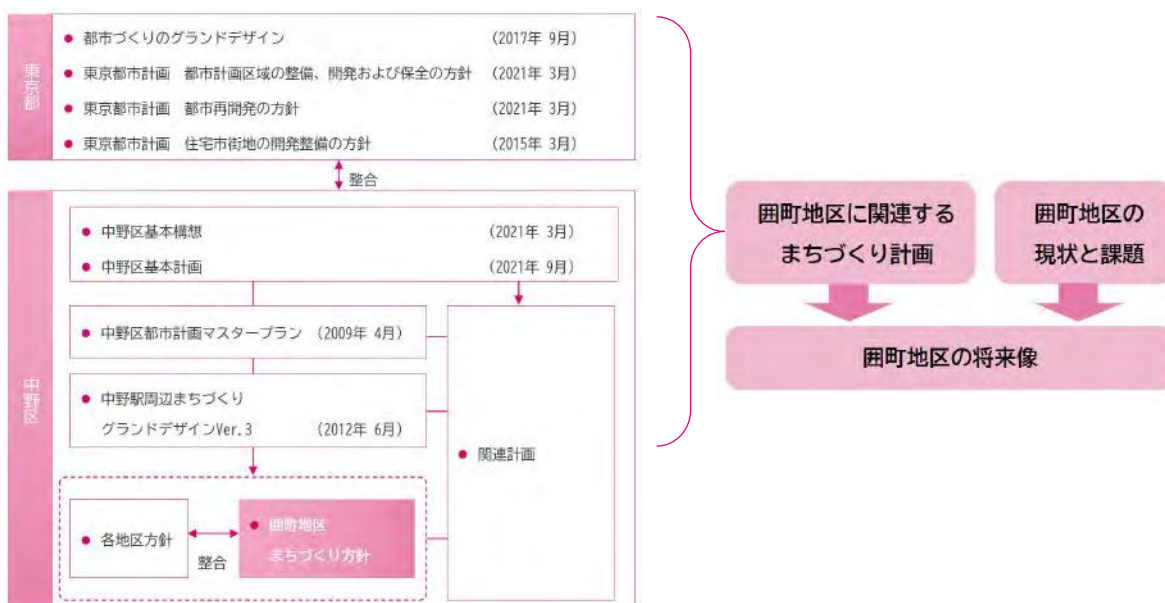
囲町地区のまちづくりの経緯

- 2015年 囲町地区まちづくり方針策定
 - 囲町地区地区計画 決定
 - 囲町東地区市街地再開発事業 関連都市計画 変更・決定
- 2018年 中野囲町西地区市街地再開発準備組合設立
- 2020年 囲町東地区市街地再開発組合設立

主な改定内容

- 関連上位計画等の改定等に伴う記載内容の更新
- 囲町西地区のより詳細な将来像・方針の追記

2-3. 囲町地区まちづくり方針の位置付けと構成



2-2. 主な関連・上位計画

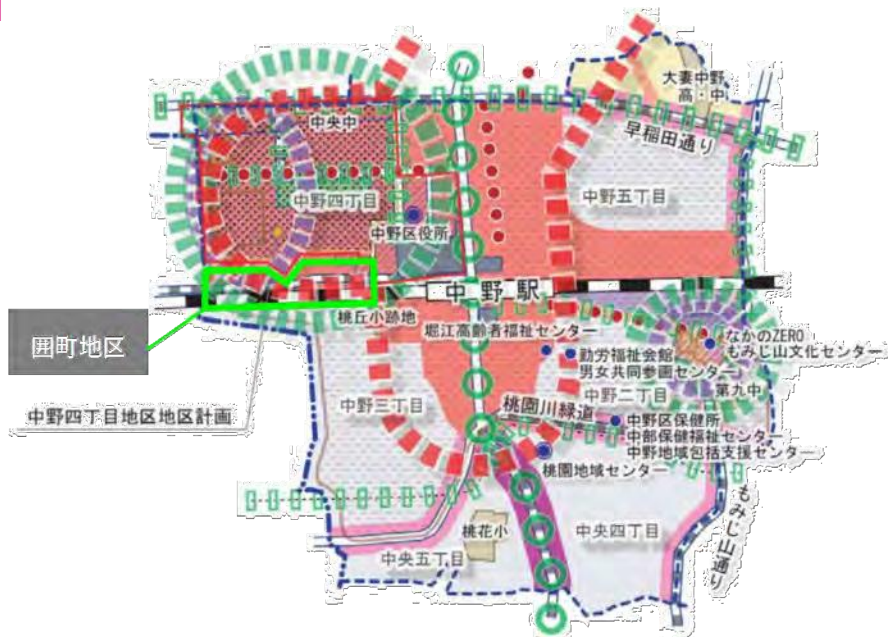
中野区都市計画マスタープラン

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。



2-2. 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

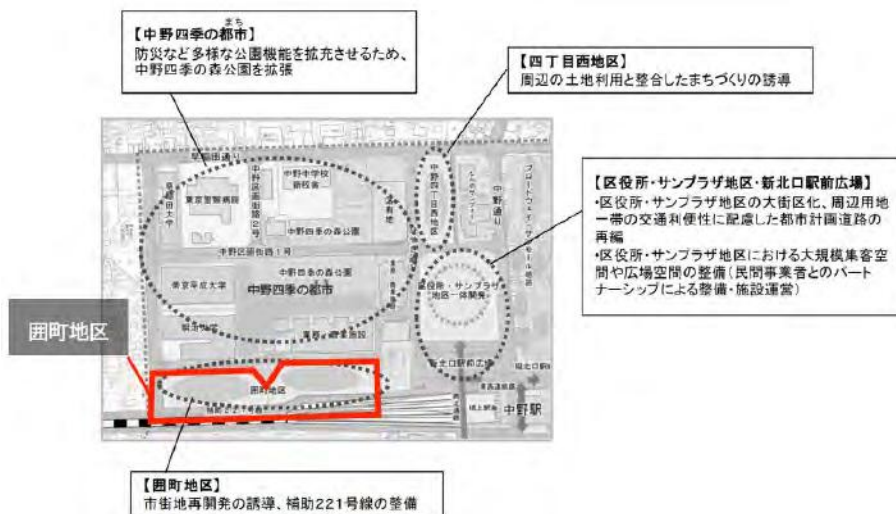
～先進的な都市機能と豊かな緑

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。

囲町地区

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。



2-2. 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。



2-2. 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。



2-2. 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。



2-3. 囲町地区の現状と課題

土地利用

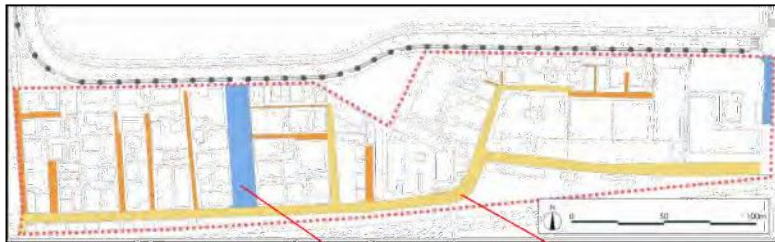
- 住宅中心の土地利用
- 敷地の多くは小規模となっている
- 駅直近にふさわしい高度利用が図られていない



2-3. 囲町地区の現状と課題

交通・防災・環境

- 区画道路の多くは幅員4m未満の狭あい道路
- 歩行者・自転車・自動車の道路内の空間分離が図られていない。
- 避難場所への安全な避難路の確保がなされていない
- まとまったオープンスペースは「おまつり広場」のみ
- 道路や広場といった公共基盤の整備が必要な地区



凡例	
--- 計画対象区域	6m以上9m未満
■ 4m未満	9m以上12m未満
■ 4m以上6m未満	12m以上

区道 22-440 号線
(通称：おまつり広場)

区道 22-100 号線



2-4. 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. にぎわい活動の拠点

- (1) 新たなにぎわい拠点の形成
- (2) 住生活を支える拠点の形成、職住近接のまちづくり

2. 交通基盤が整備されたまち

- (1) 道路基盤施設の充実
- (2) 回遊性のあるにぎわい軸の創出
- (3) 自転車駐車場の整備

3. 安心・安全なまち

- (1) 建築物の不燃化・耐震化の推進
- (2) 中野四季の森公園までの安全な避難経路の確保

4. 緑豊かなうるおいのあるまち

- (1) 緑豊かなうるおいのある市街地環境の形成
- (2) 環境に対する負荷の少ない市街地の形成

2-5. 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。



2-5. 囲町地区におけるまちづくり方針 土地利用の方針

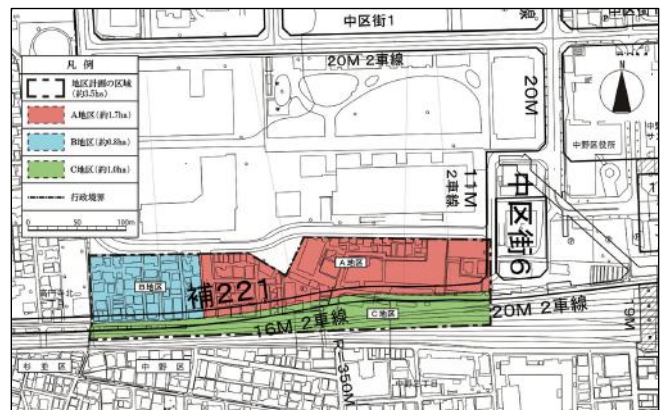
B地区（囲町西地区）

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。



2-5. 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



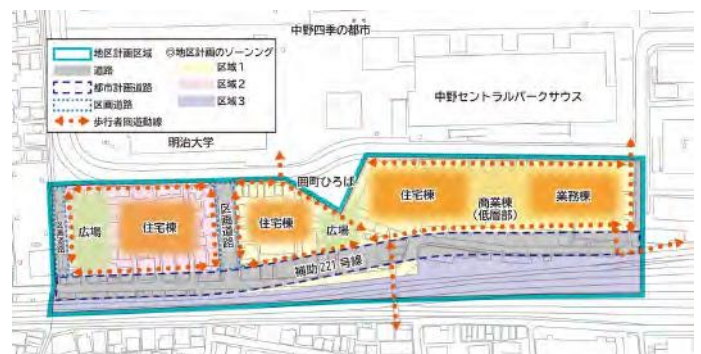
2-5. 囲町地区におけるまちづくり方針 都市基盤整備の方針

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



2-5. 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

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

安全・安心

安全性の高い市街地の形成

- ・ 災害時における緊急活動の場として提供できる広場やオープンスペースを整備
- ・ 歩行者動線の確保により安全な避難経路を確保

安全で快適なまちづくり

- ・ 安全で快適なユニバーサルデザインに配慮したまちづくり

良好な都市環境

省エネルギー・脱炭素化への取組み

- ・ 地球環境に配慮した計画的な開発整備を誘導
- ・ 省エネルギー型まちづくりや施設運営の取組みを推進

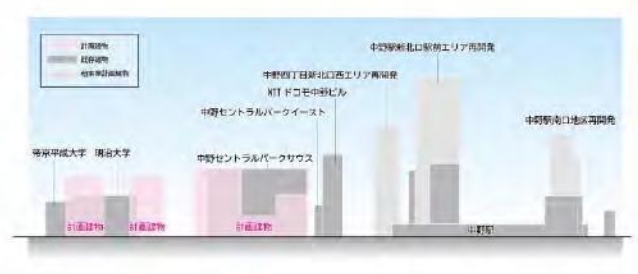
みどりのインフラの保全

- ・ 潤いとゆとりのある歩行者ネットワークの形成
- ・ 接道部などの敷地内の緑化推進

2-5. 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

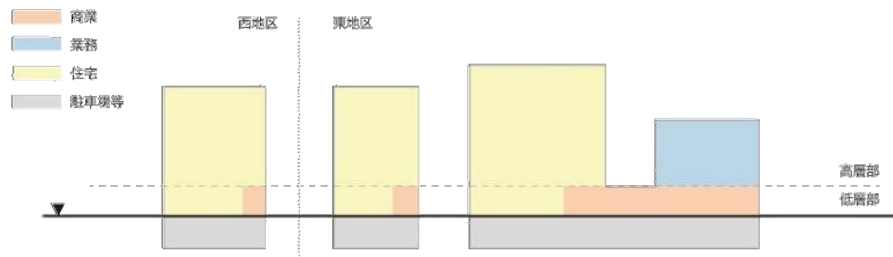
- ・ 駅周辺の中野の顔及び東京の新たな顔となる街並みの形成
- ・ 中野及び東京の新たな顔として、個性的で新しい魅力を発信する、活気とにぎわいあふれたまちを目指す
- ・ 中野駅新北口駅前エリアを中心に、中野駅周辺に立地する高層建築群とその周辺が一体的なまとまりをもった東京の新たなシンボル、ランドマークとなることを考慮
- ・ 広域中心拠点にふさわしい新たな街並み形成



2-5. 国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



2-6. 国町地区における事業手法

国町西地区市街地再開発事業

(事業概要)

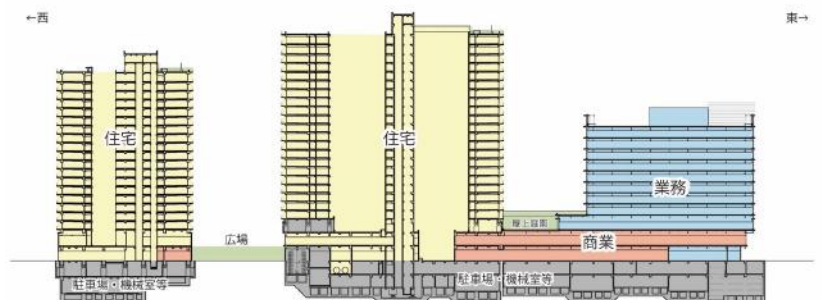
名称	国町西地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積	約0.8ha
施行予定者	国町西地区市街地再開発組合
導入用途	住宅、商業



国町東地区市街地再開発事業

(事業概要)

名称	国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	国町東地区市街地再開発組合
導入用途	住宅、業務、商業



2-6. 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）



3. 囲町地区 都市計画変更(素案)の概要

- 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

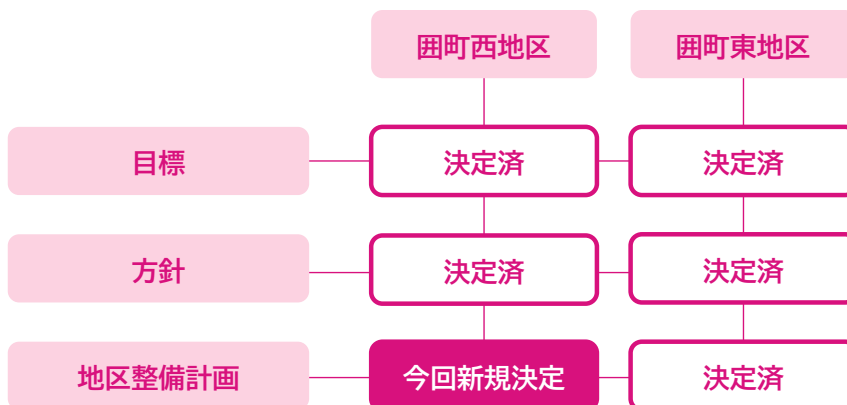
- 地区計画を実現するためのベースとなる都市計画

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

囲町地区地区計画



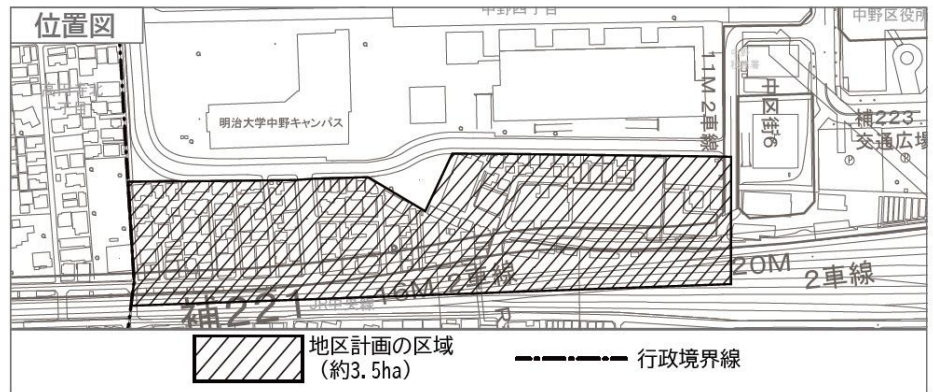
3-1. 囲町地区地区計画の変更素案

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



3-1. 囲町地区地区計画の変更素案

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。

3-1. 囲町地区地区計画の変更素案

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。

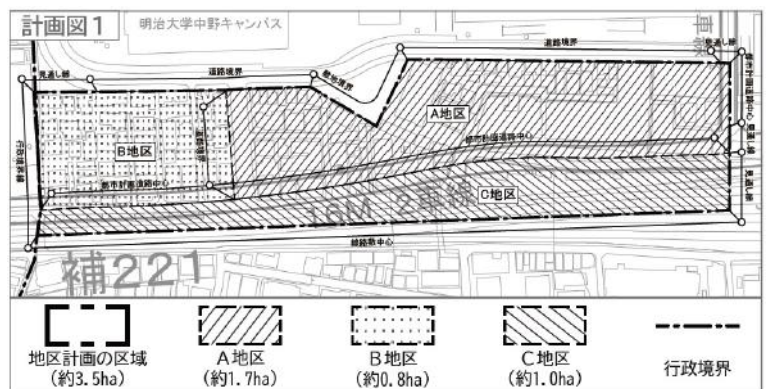
3-1. 囲町地区地区計画の変更素案

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。



3-1. 囲町地区地区計画の変更素案

区域の整備・開発及び保全に関する方針
土地利用の方針

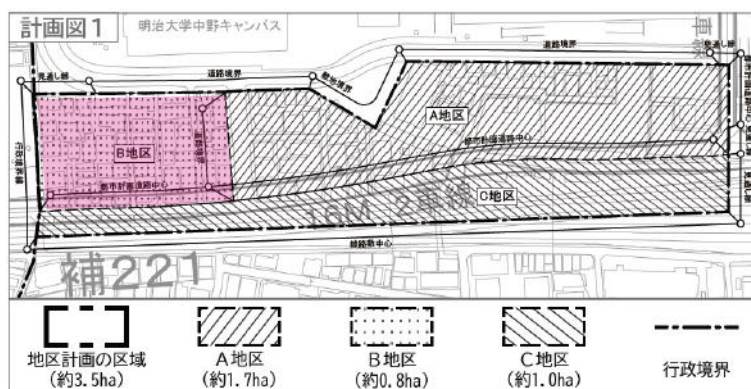
隣接する地区との連携を図りながら、中野区の「広域中心拠点」を形成するため、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める

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。



3-1. 囲町地区地区計画の変更素案

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。

3-1. 囲町地区地区計画の変更素案

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。

3-1. 囲町地区地区計画の変更素案

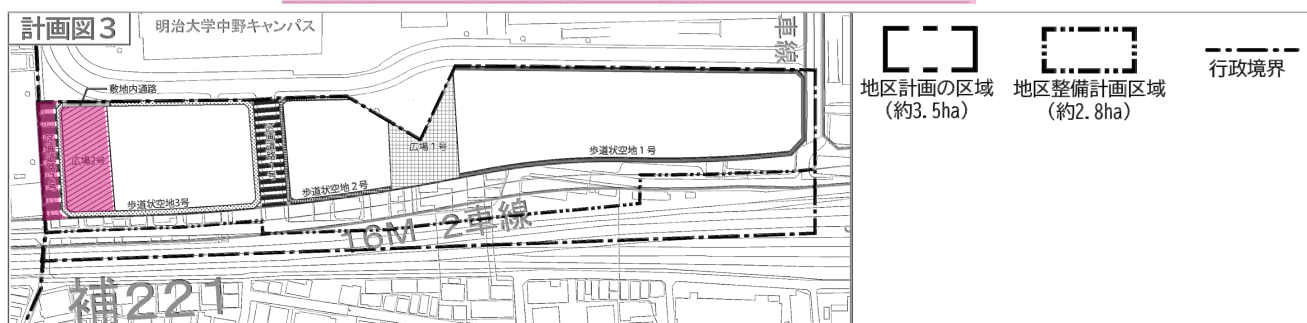
地区整備計画

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	10.5m	約55m	拡幅
その他の公共施設	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を含む)	
	広場2号	約940㎡	新設	

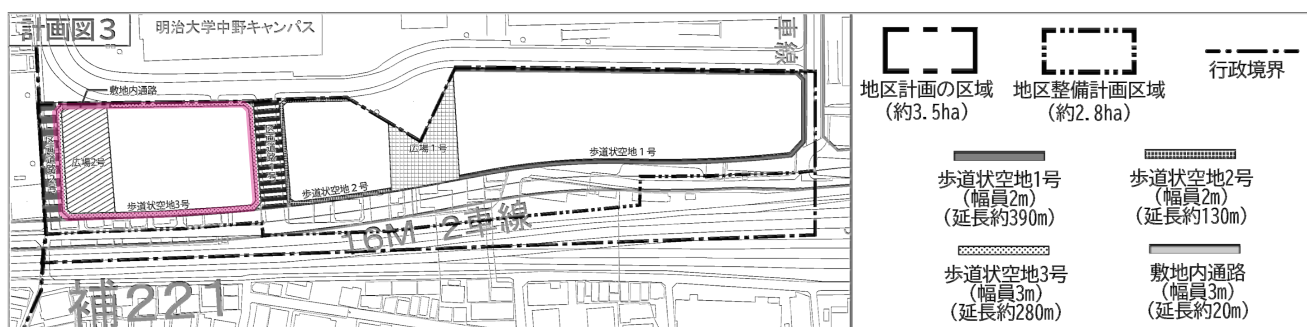


3-1. 囲町地区地区計画の変更素案

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

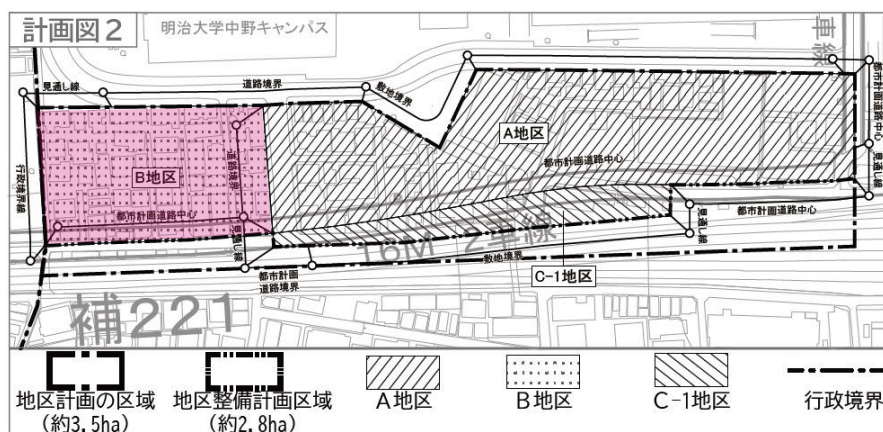
名称	幅員	延長	備考
歩道状空地1号	2.0m	約 390 m	新設
歩道状空地2号	2.0m	約 130 m	新設
歩道状空地3号	3.0m	約 280 m	新設
敷地内通路	3.0m	約 20 m	新設



3-1. 囲町地区地区計画の変更素案

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



3-1. 田町地区地区計画の変更素案

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

1. 次の各号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

3-1. 田町地区地区計画の変更素案

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

3-1. 国町地区地区計画の変更素案

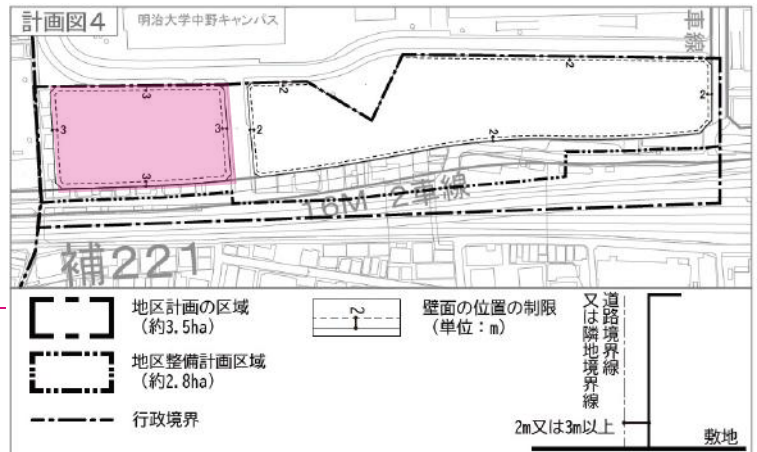
地区整備計画
建築物等に関する事項
壁面の位置の制限

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。



3-1. 国町地区地区計画の変更素案

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。
- 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。

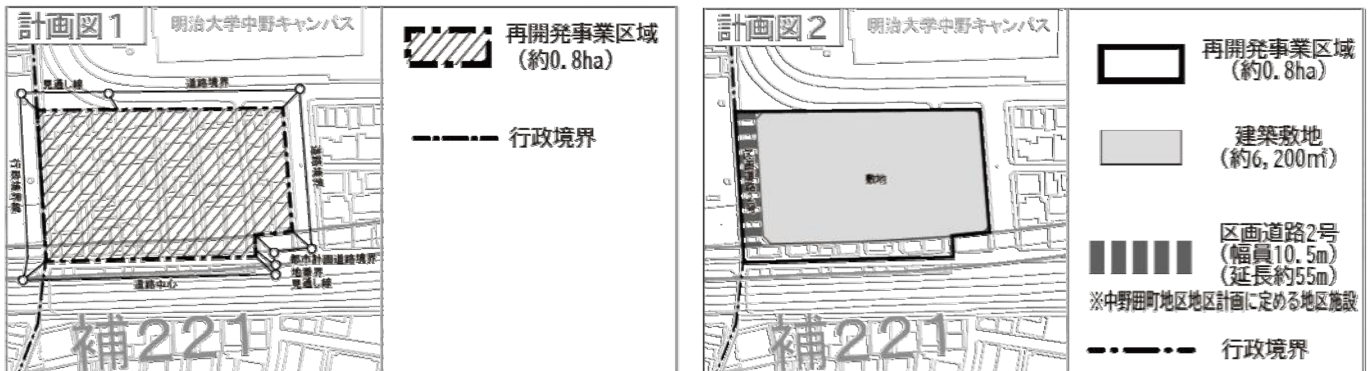
3-2. 田町地区 関連都市計画の決定・変更素案 市街地再開発事業の決定

名称
田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定める通り	新設
	区画道路	区画道路 2 号	幅員 10.5m 延長約 55m	拡幅



3-2. 田町地区 関連都市計画の決定・変更素案 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

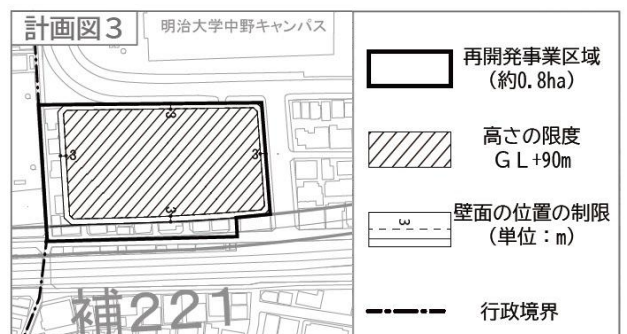
住宅建設の目標

戸数: 約 490戸
 面積: 約 49,000㎡
 備考: 共用部分を含む

建築敷地の整備

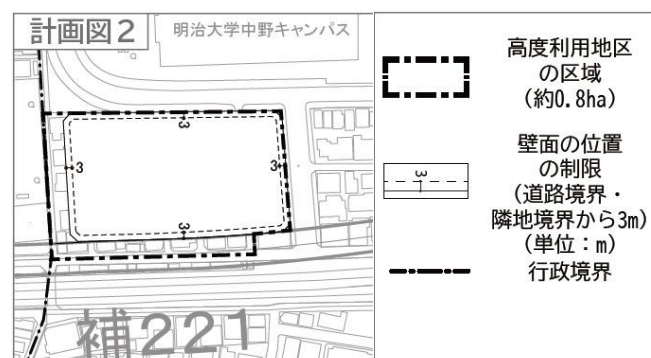
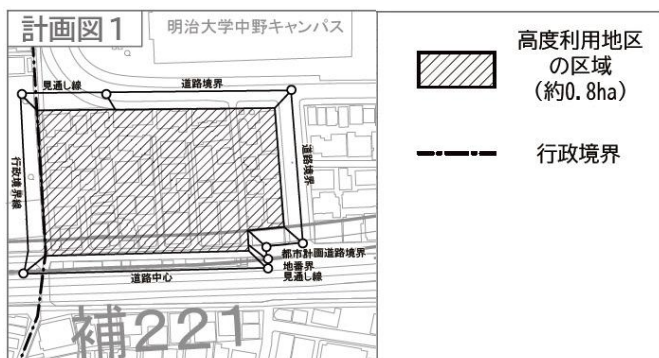
建築敷地面積 : 約6,200㎡
 整備計画 : 道路境界又は隣地境界から建物を後退させ、歩行者空間を確保する。

備考 地区計画及び高度利用地区内にあり



3-2. 囲町地区 関連都市計画の決定・変更素案 高度利用地区の変更

面積 : 約 0.8ha
 容積率の最高限度 : 55/10
 容積率の最低限度 : 20/10
 建蔽率の最高限度 : 4/10
 建築面積の最低限度 : 200 m²
 壁面の位置の制限 : 3.0m

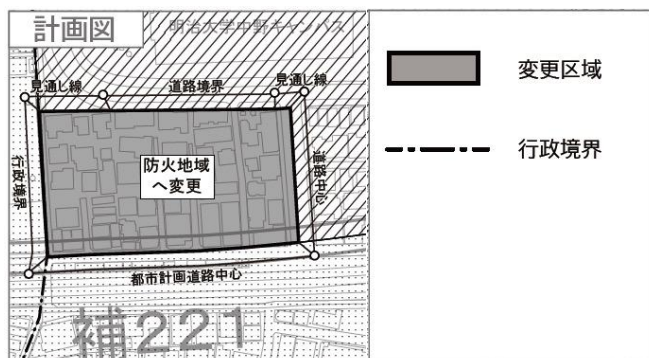


3-2. 囲町地区 関連都市計画の決定・変更素案 防火地域及び準防火地域の変更・高度地区の変更

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

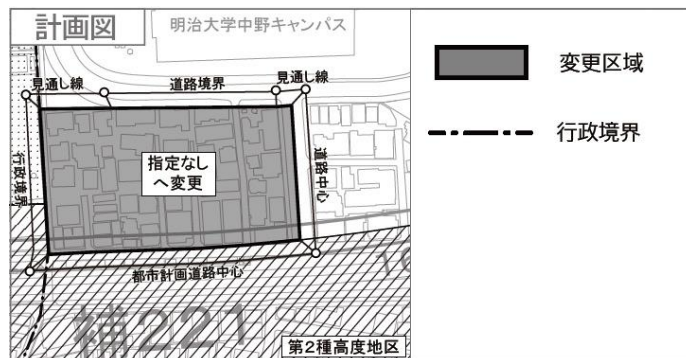
面積 約0.8ha



高度地区の変更

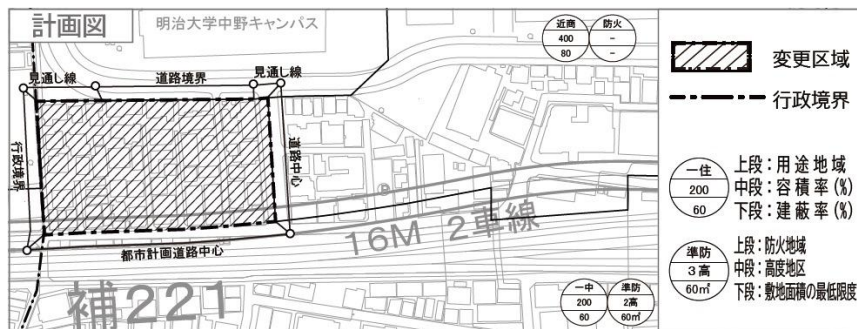
変更前 変更後
 第2種高度地区 → 指定なし

面積 約0.8ha



3-2. 国町地区 関連都市計画の決定・変更素案 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㎡		1㎡
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。

今後の予定(都市計画決定手続き)

