

東京都市計画 都市再開発の方針

I 基本的事項	1
II 策定の考え方	3
III 都市計画区域に定める事項	6
別表－1	9
別表－2（中野区抜粋）	11
別表－3（中野区抜粋）	14

東京都

I 基本的事項

1 策定の目的

東京都は、平成13年10月、東京圏を視野に入れ50年先を展望した「東京の新しい都市づくりビジョン（以下、都市づくりビジョン）」を策定した。この都市づくりビジョンでは、東京がめざす都市づくりの目標や都市像、その実現に向けて展開すべき戦略と構築すべき新たな仕組みなど、公民が一体となって都市づくりを推進していく政策誘導型都市づくりの基本的な枠組みを示している。

今後、東京都は、都市づくりビジョンで示した都市の将来像の実現に向けて、都民、企業、NPOなどの多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを展開していく。

さらに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、都市計画区域マスタープラン）」を策定し、都市づくりビジョンの主要な内容を都市計画に位置づけることとしている。

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策

を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。

※本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。

2 策定の効果

策定の効果として、主に次のことがあげられる。

- (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置づけを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- (2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体からみた十分な効果を発揮させることができる。
- (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。
- (5) 後述する2号又は2項地区においては、主に以下の措置が講じられている。
 - ①認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に対し、税制の特別措置が受けられる。
 - ②特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される。（2号地区のみ）
 - ③総合設計制度等において、容積率の割増が認められる。（2号地区のみ）

- ④都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付が認められる。
- ⑤市街地再開発事業の国庫補助採択基準の一つに位置づけられている。
- ⑥市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。

3 位置づけ

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられているものである。

II 策定の考え方

1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連

(1) 区域

「計画的な再開発が必要な市街地（以下、1号市街地）」は、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりビジョンで示したゾーン内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる範囲とする。

なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。

(2) 計画事項

1) 再開発の目標

都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。

2) 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

次に掲げる事項について定める。

- ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項
- イ 主要な都市施設の整備に関する事項
- ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項
- エ その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項

2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連 (東京及び立川都市計画区域の場合)

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下、2号地区）」の選定に当たっては、次のとおりとする。

1) 事業の進捗の状況にあわせて選定する地区
地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区（促進地区と称することとする。）を選定する。

具体的には、次の地区が考えられる。

- ① 法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区
- ② 区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区
- ③ 事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足している等、地元の体制が整っている又は整うことが見込まれる地区
- ④ 工場跡地等種地の存在、公共事業の予定などからみて、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等がみられる地区

2) 再開発の必要性に応じて選定する地区
具体的な事業計画、事業手法は定まっていなくても、地域の整備方針は定まっておらず、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区（都市再生地区と称することとする。）を選定する。

(2) 整備又は開発の計画の概要

次に掲げる事項について定める。

- ア 地区の再開発、整備等の主たる目標
- イ 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要
- ウ 建築物の更新の方針
- エ 都市施設及び地区施設の整備の方針
- オ その他
再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業（都市計画事業）、関連事業（その

他)、他計画の位置づけ

3 都市再開発法第2条の3第2項関連 (東京及び立川都市計画区域以外の場合)

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(以下、2項地区)」の選定にあたっては、2号地区に準じて行う。

(2) 整備又は開発の計画の概要

2号地区に準ずる事項を定める。

4 誘導地区

1号市街地のうち、2号又は2項地区に至らないが、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実行性あるものとするうえで、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開

発に関する公共及び民間の役割を明確にしてい
くべき地区について、当該地区のおおむねの位
置及び整備の方向について定める。

5 今後の運用

2号又は2項地区のうち、再開発に係る事業
がすべて完了した地区については、原則として
1号市街地へ変更するものとする。

また、2号又は2項地区として位置付けた後、
おおむね5年程度事業化の進展が見られない地
区については、事業化に向けた検討を行い、必
要な見直しを行うものとする。

さらに、新たな事業などを2号又は2項地区
に定める必要がある場合には、必要に応じて2
号又は2項地区の追加に伴う本方針の変更を行
うものとする。

Ⅲ 都市計画区域に定める事項

1 基本方針

再開発により、都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化など多様な機能の適正な配置などを図り、都市機能の更新や都市の再生を行う。

2 都市再開発の施策の方向

(1) 拠点の整備

- ・センター・コア再生ゾーンにおける中核拠点は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業等による複合開発を推進し、魅力と賑わいのある都市空間を備えた拠点として整備する。
- ・生活拠点においては、交通の利便性を生かし、駅周辺の地区を市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会施設などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。

- ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや都市環境再生ゾーンにおける工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業などにより、計画的に整備された複合機能を備えた拠点等として整備する。
- ・都市環境再生ゾーンにおける老朽化した住宅団地は、その周辺地区についても勘案しながら、地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業など生活利便性を備えた生活中心地等として整備する。
- ・都市再生緊急整備地域においては、民間の創意工夫を活かした市街地再開発事業、土地区画整理事業等を促進するとともに、関連する公共施設整備を進め、魅力的な都市空間を創出する。

(2) 安全な市街地の整備

- ・大震災時の延焼火災を防ぎ、逃げないですむ災害に強い都市づくりを目指すため、防災生活圈促進事業、木造住宅密集地域整備事業に

より広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難地周辺や避難路沿道は都市防災不燃化促進事業により、建築物の不燃化を促進する。

- ・ 広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域については、土地区画整理事業等と街路事業を組み合わせ一体的に整備することや防災街区整備地区計画等の活用により、安全な都市の実現を推進する。
- ・ 河川沿いの地域においては、スーパー堤防等の整備と市街地整備とを併せて行うことにより、水辺の豊かな空間を活かした良好な住環境をつくるとともに、雨水の貯留・浸透施設整備等の総合治水対策を進め、地域の防災性を高める。
- ・ 木造住宅密集地域については、市街地再開発事業、土地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、東京都建築安全条例第7条の3による防火規制、地区計画、密集住宅市街地整備事業等を活用し、建築物の防火性能の向上、街区の再編や都市基盤の整備を図り、安全な

市街地を形成する。

(3) 快適な居住環境の整備

- ・ センター・コア再生ゾーンにおいては、市街地再開発事業等によって土地の有効・高度利用を図り都心居住を促進することで、良質な住宅の供給と職住のバランスのとれた都市環境を創出する。
- ・ センター・コア再生ゾーンと都市環境再生ゾーンにわたる木造住宅密集地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。
- ・ 都市環境再生ゾーンにおける道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか住宅市街地総合整備事業や地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地となるよう誘導する。
- ・ 駅周辺地域などは、地域特性に応じ、商業、業務、文化などの機能の導入、駅前広場等の整備、緑化の推進をすすめることとあわせて、

施設建築物のバリアフリー化など地域全体のユニバーサルデザインの推進を図ることにより、快適で魅力ある都市型生活を享受できるようにする。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

- ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや隅田川沿いなどにおいては、水辺の豊かな環境を生かすとともに、河川側からの景観にも配慮し、水辺環境を生かした整備を図る。
- ・市街地の整備にあたっては、歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化を生かした景観を保全・創出する。

3 1号市街地

おおむね区部全域を1号市街地の対象範囲とし、計画事項を〔別表－1〕及び附図に示す。

4 2号地区

区域を計画図に示す。また、その整備又は開発の計画の概要を〔別表－2〕及び附図に示す。

5 誘導地区

概ねの位置及び整備の方向を〔別表－3〕に示す。

別表－1 計画的な再開発が必要な市街地（1号市街地）の計画事項

番号 地域名 (ha)	1 センター・コア再生ゾーン（おおむね首都高速中央環状線の内側の地域）	2 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン（センター・コア再生ゾーンと東京湾との間の地域）
a 再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係わる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の都市づくりへの積極的参加を促進しながら、都市再生緊急整備地域における地域整備、都心の再生、幹線道路網や公共交通機関の利便性を生かした多様な機能を持つ計画的複合市街地の形成等を推進し、都心、副都心、新拠点の育成整備を図る。 ・都心居住の推進による職住バランスの回復、木造住宅密集地域の整備、良好な住宅市街地の保全、商業や工業などの機能を併せ持つ特色ある複合市街地の形成などを図る。 ・歴史的建造物の保存、歴史的景観の再生、魅力的な都市景観形成に寄与する民間の計画的開発の誘導などを進める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国際空港機能の充実、東京港とこれに接続する物流施設の整備、広域交通ネットワークの形成、内陸部へのアクセス強化などを図る。 ・土地利用転換の計画的な誘導などを進める。 ・臨海副都心において情報通信技術関連産業の集積する国際的な情報発信拠点の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。特に、住宅地は、低層及び中低層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。中核拠点は、魅力と賑わいのある都市空間を備えた拠点として整備する。 ・生活拠点は、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、コミュニティインフラを備えた生活利便性の高い拠点として整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。 ・生活拠点は、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、コミュニティインフラを備えた生活利便性の高い拠点として整備する。 ・工場跡地など土地利用の転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、計画的に整備された複合機能を備えた拠点として整備する。
イ 主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路や城内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・駐車需要に応じた駐車施設の計画的な配置と整備を促進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路や城内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。
ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の開発において緑地の確保や屋上緑化の推進に努めると同時に、周辺の緑資源を活用し、連続性を持たせることにより、緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 ・神田川などの景観基本軸をもとにするるとともに、歴史や文化を重視した都市づくりを進めることにより、世界に誇れるうらおいと風格、にぎわいあふれる都市空間の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の開発において緑地の確保や屋上緑化の推進に努めると同時に、周辺の緑資源を活用し、連続性を持たせることにより、緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 ・臨海の景観基本軸をもとに、海と陸の双方からの眺望に優れたダイナミックな都市景観の創造を図る。

番号	地域名 (ha)	3 都市環境再生ゾーン (センター・コア再生ゾーンの外周の地域)
a	再開発の目標 都市構造の再編成、 建築物の更新、都市 環境の向上等に係 わる目標	<ul style="list-style-type: none"> ・防災都市づくりによる木造住宅密集地域の安全性の確保を図る。 ・駅周辺における都市型住宅の形成などを進め、居住環境と利便性に優れた住宅への再生を図る。 ・河川や幹線道路等の整備に併せて既存の公園や河川沿いの緑地なども活用しながら緑をつなげていく。 ・道路整備などによる地域交通体系の整序、生活拠点や生活中心地の育成、地区計画等による無秩序な小規模開発の防止、大規模な土地利用転換の適切な誘導、住宅地の良好な景観形成、都市内農地の有効活用などを推進していく。
b	土地の 高度利用 及び都市 機能の 更新に 関する 方針	
	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地、業務商業地、工業地、複合市街地などの用途を適切に配置するなど各地域の特性を生かした土地利用の誘導を図る。 ・環状7号線の外側の住宅地では、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅を形成する。環状7号線の内側の住宅地では、低層及び中低層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。 ・生活拠点は、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、コミュニティインフラを備えた生活利便性の高い拠点として整備する。 ・工場跡地など土地利用の転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め、計画的に整備された複合機能を備えた拠点として整備する。 ・老朽化した住宅団地は、居住、商業など生活利便性を備えた拠点として整備する。
	イ 主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路や域内道路及び交通広場の整備を図る。 ・鉄軌道の整備を促進する。 ・連続立体交差事業を促進する。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の開発において緑地の確保や屋上緑化の推進に努めると同時に、周辺の緑資源を活用し、連続性を持たせることにより、緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。 ・神田川、隅田川の各景観軸をもとに景観の整った街並みや良好な居住環境としての景観形成を図る。

別表ー 2 2項地区（促進地区）の整備又は開発の計画の概要（中野区抜粋）

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	洪. 1、中野. 1、杉. 6 方南 通り地区 約34.2ha (渋谷区北部、中野区南部、杉並 区東部)	中野. 2 野方駅周辺地区 約8.8ha (中野区北西部)	中野. 3 平和の森公園 (中野) 周辺地区 約73.8ha (中野区中央部)	中野. 4 中野坂上地区 約7.6ha (中野区東南部)
a 地区の再開発、 整備等の主たる 目標	大規模な火災等の発生に備え、 避難路の安全の確保を図るととも に、公共施設の整備を行い、災害 に強いまちづくりを進める。	中野区北部の拠点地区としてふ さわしい計画的かつ集団的な建物 の更新を行い、文化施設の拡充、 地域の商業の活性化と住環境の整 備を図る。	公共施設（下水道処理施設、公 園等）の整備とあわせ周辺の不燃 化を促進し、避難場所としての防 災機能を確保するとともに、より よい住環境の形成を図る。	既存の商業集積を生かしながら 業務機能の立地を進め、住宅を含 む商業、業務等の諸機能をあわせ もつ良好な市街地として整備する。
都市づくりビジョン の位置付け	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン センター・コア再生ゾーン
b 用途、密度に 関する基本的 方針、その他の 土地利用計画 の概要	方南通り沿道の中高層の商業、 業務機能をもたせ併せて良質な住 宅の配置を行い、土地の有効利用 を図っていく。	現在の良好な住宅地の環境を保 全しながら、大都市の住宅地にふ さわしい都市型住宅の供給及び既 存住宅、商業を中心に公共施設、 住宅との共同化を促進するため、 土地の高度利用を図る。	防災公園（避難場所）を中心に、 その周辺住宅地の建築物の共同化 を促進し、不燃化された中層住宅 を主体とした良好な住環境を形成 していく。	放射6号青梅街道及び環状6号 山手通り沿道に中高層の商業、業 務施設を配置し、土地の高度利用 を図るとともに、背後地について は中高層住宅地として、土地の有 効利用を図る。
c 建築物の更新 の方針	防災生活圏促進事業等により、 中高層の建築物の更新を促進し、 延焼遮断帯の形成を図る。	老朽木造建築物の不燃化、共同 化により中高層化を図る。	住宅市街地総合整備事業等により、 老朽建築物の建替えを誘導し、不 燃化及び生活空間の確保を図る。	建築物の不燃化、共同化と中高 層化を図る。
d 都市施設及 び地区施設の 整備の方針	方南通り及び東大附属中等教育 学校西側道路並びに区画道路の整 備とともに地区施設の整備を図る。	道路、公園、駐輪場及び駐車場の 整備を図る。	下水道処理施設の整備と平和の森 公園及び周辺道路の整備を図る。	環状6号線、放射6号線の整備 及び区画道路の整備を図る。
e その他 1公共及び民間の役割 や条件整備等の措置 2市街地開発事業 3都市開発諸制度 4関連事業 (都市計画事業) 5関連事業 (その他) 6他の計画の位置づけ	1 方南通りの拡幅整備は公共が 行い、不燃建築物の整備は民間 が防災生活圏促進事業等により 進める。 4 街路整備事業 (事業中) ・補助62号線 ・環状6号線 防災街区整備地区計画 (決定済) 地区計画 (決定済) 5 地区再開発事業 住宅市街地総合整備事業 (密 集型) (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対 策事業(完了) 防災生活圏促進事業 (完了) 都市防災不燃化促進事業 (完了) 6 重点地区 (住宅市街地の 開発整備の方針) 防災再開促進地区	1 組合施行の市街地再開発事業 及び地区計画により道路、公園 等の整備を図る。 2 市街地再開発事業 (完了) 4 沿道地区計画「環七」 (決定済) 5 都市防災不燃化促進事業 (完了) 沿道環境整備事業 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発 整備の方針)	1 公園、街路の整備を公共が、 不燃建築物の整備、木賃住宅の 整備等は民間が行い、総合的な まちづくりを行う。 4 公園事業 (事業中) 下水道事業 (事業中) 地区計画 (決定済) 5 都市防災不燃化促進事業 (完了) 住宅市街地総合整備事業 (密 集型) (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開 発整備の方針) 防災再開促進地区 東京都安全条例による防火規 制	1 組合施行の市街地再開発事業 等により、公共施設等の整備を 図る。 2 市街地再開発事業 (完了) 4 街路整備事業 (事業中) ・放射6号線 ・環状6号線 地区計画 (決定済) 6 重点地区 (住宅市街地の開 発整備の方針)

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 5 環状7号線沿道 (中野区) 地区 約 11.2ha (中野区西北部)	中野. 6 中野四丁目地区 約 2.7ha (中野区中央部)	中野. 7 南台・弥生町地区 約 101.7ha (中野区南部)	中野. 8 中野二丁目地区 約 5.0ha (中野区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	幹線道路の沿道に適した土地の有効利用を図るとともに、公園や緑地の適正配置と防音対策、建築物の不燃化、共同化の推進を図り、災害に強いまちづくりを進める。	避難場所の周辺地として建築物の不燃化、共同化を促進し、防災性を向上させるとともに、土地の高度利用を図り、広場、道路等の公共空間を確保しながら、商業、業務、住宅の調和した市街地として整備を進める。	災害危険度の高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図り、避難場所の安全性を確保しながら、災害に強い、安全で快適なまちづくりを進める。	中野の玄関口にふさわしい賑わいの「心」として整備を行うとともに、老朽化した公社中野住宅の建替え更新を含め、居住機能の充実を図りながら、住宅、文化、商業、業務などの調和した市街地として整備を進める。
都市づくりビジョンの位置付け	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	建築物の不燃化、共同化を促進するとともに、緩衝建築物としての機能を果たすために建築物の中高層化を図り、住宅、商業、業務施設が共存する地区として、土地の有効利用を図る。	中野区の中心核として、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、業務、商業施設の立地を進め、あわせて都市型住宅地として整備する。	幹線道路沿道では、延焼遮断帯として整備するため不燃化、共同化を進めるとともに、土地の高度利用を図る。 住宅地においては、商業、業務と住宅との調和がとれた良好な中層住宅地として土地の利用を図る。	中野区の中心核として、土地の合理的かつ健全な高度利用と、住宅、文化、商業、業務などの複合的な土地利用を図る。
c 建築物の更新の方針	住居系建築物の防音構造化を図るとともに、沿道に面する建築物については、中高層化を促進する。	老朽木造建築物の不燃化、共同化により、防災性の向上を図る。	老朽木造建築物の不燃化、共同化により、防災性の向上を図るとともに、あわせて良質な住宅供給を進める。	建築物の不燃化、共同化及び中高層化を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	環状7号線及び区画道路の整備とともに、沿道環境の向上のため緩衝緑地、公園の整備を図る。	補助74号線、区画道路及び広場等の整備を図る。	環状6号線及び補助62号線の整備、生活道路等の拡幅整備、公園、広場及びポケットパークの整備等を図る。	区画道路、駐車場等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発審制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置づけ	1 緩衝緑地、公園等の整備は公共が行い、建築物の不燃化、共同化、防音構造化、緩衝建築物の建築を民間が行い、沿道環境の整備を図る。 4 沿道地区計画「環七」(決定済) 5 都市防災不燃化促進事業 (完了) 沿道環境整備事業 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	1 組合施行の市街地再開発事業により、道路、広場等公共施設の整備を図る。 2 市街地再開発事業 (完了) 4 地区計画 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	1 公園、街路の整備を公共が、木賃住宅の改善及び不燃建築物の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 街路整備事業 (事業中) ・補助62号線 ・環状6号線 地区計画 (決定済) 防災街区整備地区計画 (決定済) 5 住宅市街地総合整備事業 (密集型) (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 防災生活圏促進事業 (完了) 都市防災不燃化促進事業 地区再開発事業 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開促進地区 東京都建築安全条例による防火規制	1 組合施行の市街地再開発事業等により、公共施設等の整備を図る。 2 市街地再開発事業 4 地区計画 5 住宅市街地整備総合支援事業 (都心共同住宅供給事業) 公社住宅建替事業 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 9 中野四丁目西地区 約18.0 ha (中野区中央部)
a 地区の再開発、 整備等の主たる 目標	低利用地や既成市街地の再編を進め、 公園、道路等の都市基盤施設を整備する とともに、土地の合理的かつ健全な高度 利用を行い、避難場所の拡充確保を図り ながら地区の防災性の向上を図る。
都市づくりビジョン の位置付け	都市環境再生ゾーン
b 用途、密度に 関する基本的 方針、その他の 土地利用計画 の概要	業務・商業、住宅、文教等の用地から なる複合市街地の形成を図り、市街地の 一体的な整備によりオープンスペースを 創出する。
c 建築物の更新 の方針	建築物の不燃化、共同化等により、防 災性の向上を図る。
d 都市施設及 び地区施設の 整備の方針	中野区画街路1号、2号、区画道路、 公園及びその他の公共施設等の整備を図 る。
e その他 1公共及び民間の役割 や条件整備等の措置 2市街地開発事業 3都市開発諸制度 4関連事業 (都市計画事業) 5関連事業(その他) 6他の計画の位置づけ	1 公園、街路の整備を公共が行い、建 築物の不燃化、共同化を民間が行い、総 合的なまちづくりを行う。 3 再開発等促進区を定める地区計画 4 街路整備事業 中野区画街路1号、2号(事業中) 公園事業 中野中央公園(事業中)

別表－3 誘導地区のおおむねの位置と整備の方向 (中野区抜粋)

地 区 名		おおむねの位置	整 備 の 方 向
1	中野－ア 中野駅周辺	中野区中央部	生活基盤施設や文化施設の立地誘導を図るとともに都市基盤施設を整備し、中野駅周辺の商業、業務の活性化と周辺地区の住環境の整備を進め、魅力ある生活、文化の中心地区を育成する。
2	中野－イ 中野大和町・野方	中野区西部	木造建築物の密集する地区の改善を図るため建物の不燃化、共同化を促進するとともに、細街路整備を促進し、防災機能の強化を図り、良好な住宅地として整備する。
3	中野－ウ 山手通り沿道	中野区東部	環状6号線の拡幅整備にあわせて住宅と商業、業務の調和のとれた土地利用の誘導を図りつつ、JR東中野駅前の交通広場の整備と駅周辺の拠点整備を進め、魅力ある快適な沿道市街地の形成を図る。
4	中野－エ 南台三・五丁目	中野区南部	木造建築物の密集する地区の改善を図るため、建築物の不燃化、共同化を促進するとともに、細街路整備を促進し、防災機能の強化を図り、良好な住宅地として整備する。また、工業施設の立地する地区は、操業環境の向上を図りつつ、周辺住宅地と調和した市街地の形成を図る。
5	中野－オ 本町二・三丁目	中野区南部	災害に強いまちづくりを目指すと共に、快適な地域環境の創造や地域の賑わいと交流の復興など総合的なまちづくりを進めていく。 特に、老朽木造住宅が密集している街区では、整備箇所の実情にあった多様なまちづくり誘導手法を使い、民間の自主更新を促し段階的にまちづくりを進める。

東京都都市計画 都市再開発の方針

新旧対照表

Ⅲ 都市計画区域に定める事項	17
別表－2（中野区抜粋）	19
別表－3（中野区抜粋）	24

東京都

(東京都市計画)

Ⅲ 都市計画に定める事項	変更案	既 決 定
1 基本方針	<p>再開発により、都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化など多様な機能の適正な配置などを図り、都市機能の更新や都市の再生を行う。</p>	<p>再開発により、都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、都市基盤の整備、防災性の向上、業務、商業、居住、文化など多様な機能の適正な配置などを図り、都市機能の更新や都市の再生を行う。</p>
<p>2 再開発の施策の方向</p>	<p>(1) 拠点の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・センター・コア再生ゾーンにおける中核拠点は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業等による複合開発を推進し、魅力と賑わいのある都市空間を備えた拠点として整備する。 ・生活拠点においては、交通の利便性を生かし、駅周辺の地区を市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会施設などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。 ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや都市環境再生ゾーンにおける工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業などにより、計画的に整備された複合機能を備えた拠点等として整備する。 ・都市環境再生ゾーンにおける老朽化した住宅団地は、その周辺地区についても勘案しながら、地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業などにより、居住、商業など生活利便性を備えた生活中心地等として整備する。 ・都市再生緊急整備地域においては、民間の創意工夫を活かした市街地再開発事業、土地区画整理事業等を促進するとともに、関連する公共施設整備を進め、魅力的な都市空間を創出する。 <p>(2) 安全な市街地の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大震災時の延焼火災を防ぎ、逃げないですむ災害に強い都市づくりを目指すため、防災生活圈促進事業、木造住宅密集地域整備事業により広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難地周辺や避難路沿道は都市防災不燃化促進事業により、建築物の不燃化を促進する。 ・広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域については、土地区画整理事業等と街路事業を組み合わせ一体的に整備することや防災街区整備地区計画等の活用により、安全な都市の実現を推進する。 ・河川沿いの地域においては、スーパー堤防等の整備と市街地整備とを併せて行うことにより、水辺の豊かな空間を活かした良好な住環境をつくるとともに、雨水の貯留・浸透施設整備等の総合治水対策を進め、地域の防災性を高める。 ・木造住宅密集地域については、市街地再開発事業、土地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、東京都建築安全条例第7条の3による防火規制、地区計画、密集住宅市街地整備事業等を活用し、建築物の防火性能の向上、街区の再編や都市基盤の整備を図り、安全な市街地を形成する。 	<p>(1) 拠点の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・センター・コア再生ゾーンにおける中核拠点は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業等による複合開発を推進し、魅力と賑わいのある都市空間を備えた拠点として整備する。 ・生活拠点においては、交通の利便性を生かし、駅周辺の地区を市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地整備総合支援事業などにより、居住、商業、物流、文化など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会施設などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する。 ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや都市環境再生ゾーンにおける工場跡地などで土地利用転換が見込まれる低未利用地については、その周辺地区も含め市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地整備総合支援事業などにより、計画的に整備された複合機能を備えた拠点等として整備する。 ・都市環境再生ゾーンにおける老朽化した住宅団地は、その周辺地区についても勘案しながら、地区計画、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地整備総合支援事業などにより、居住、商業など生活利便性を備えた生活中心地等として整備する。 ・都市再生緊急整備地域においては、民間の創意工夫を活かした市街地再開発事業、土地区画整理事業等を促進するとともに、関連する公共施設整備を進め、魅力的な都市空間を創出する。 <p>(2) 安全な市街地の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大震災時の延焼火災を防ぎ、逃げないですむ災害に強い都市づくりを目指すため、防災生活圈促進事業、木造住宅密集地域整備促進事業により広場や生活道路などを整備し、防災性の向上及び居住環境の改善に努める。特に、防災上重要な避難地周辺や避難路沿道は都市防災不燃化促進事業により、建築物の不燃化を促進する。 ・広域的に見て防災上重要度が高く火災の延焼を防止する骨格防災軸等となる都市計画道路とその周辺地域については、土地区画整理事業等と街路事業を組み合わせ一体的に整備することや防災街区整備地区計画等の活用により、安全な都市の実現を推進する。 ・河川沿いの地域においては、スーパー堤防等の整備と市街地整備とを併せて行うことにより、水辺の豊かな空間を活かした良好な住環境をつくるとともに、地域の防災性を高める。 ・木造住宅密集地域については、市街地再開発事業、土地区画整理事業、街区再編まちづくり制度、東京都建築安全条例第7条の3による防火規制、地区計画、密集住宅市街地整備促進事業等を活用し、街区の再編や都市基盤の整備を図り、安全な市街地を形成する。

Ⅲ 都市計画に定める事項	変 更 案	既 決 定
(3) 快適な居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・センター・コア再生ゾーンにおいては、市街地再開発事業等によって土地の有効・高度利用を図り都心居住を促進することで、良質な住宅の供給と職住のバランスのとれた都市環境を創出する。 ・センター・コア再生ゾーンと都市環境再生ゾーンにわたる木造住宅密集地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。 ・都市環境再生ゾーンにおける道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか<u>住宅市街地総合整備事業</u>や地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地となるよう誘導する。 ・駅周辺地域などは、地域特性に応じ、商業、業務、文化などの機能の導入、駅前広場等の整備、緑化の推進をすすめることとあわせて、施設建築物のバリアフリー化など地域全体のユニバーサルデザインの推進を図ることにより、快適で魅力ある都市型生活を享受できるようにする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・センター・コア再生ゾーンにおいては、市街地再開発事業等によって土地の有効・高度利用を図り都心居住を促進することで、良質な住宅の供給と職住のバランスのとれた都市環境を創出する。 ・センター・コア再生ゾーンと都市環境再生ゾーンにわたる木造住宅密集地域については、市街地開発事業、街区再編まちづくり制度、地区計画等を活用し、耐火性の高い建築物への建替えを促進し、安全で快適な居住環境を創出する。 ・都市環境再生ゾーンにおける道路などの公共施設が未整備な地域は、地域の実情に合わせて土地区画整理事業のほか<u>住宅市街地整備総合支援事業</u>や地区計画などを活用し、公共施設の整備・改善を図りながら、良好な居住環境の市街地となるよう誘導する。 ・駅周辺地域などは、地域特性に応じ、商業、業務、文化などの機能の導入、駅前広場等の整備、緑化の推進をすすめることとあわせて、施設建築物のバリアフリー化など地域全体のユニバーサルデザインの推進を図ることにより、快適で魅力ある都市型生活を享受できるようにする。
(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備	<ul style="list-style-type: none"> ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや隅田川沿いなどにおいては、水辺の豊かな環境を生かすとともに、河川側からの景観にも配慮し、水辺環境を生かした整備を図る。 ・市街地の整備にあたっては、歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化を生かした景観を保全・創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンや隅田川沿いなどにおいては、水辺の豊かな環境を生かすとともに、河川側からの景観にも配慮し、水辺環境を生かした整備を図る。 ・市街地の整備にあたっては、歴史的な建造物や街並みの保存に配慮するとともに、新たに整備される建造物と周辺の環境と調和を図り、歴史と文化を生かした景観を保全・創出する。
3 1号市街地	おおむね全区全域を1号市街地の対象範囲とし、計画事項を〔別表－1〕及び <u>附図</u> に示す。	おおむね全区全域を1号市街地の対象範囲とし、 <u>位置を附図並びに</u> 計画事項を〔別表－1〕に示す。
4 2号地区	<u>区域を計画図</u> に示す。また、その整備又は開発の計画の概要を〔別表－2〕及び <u>附図</u> に示す。	<u>位置を附図並びに</u> その整備又は開発の計画の概要を〔別表－2〕に示す。
5 誘導地区	概ねの位置及び整備の方向を〔別表－3〕に示す。	概ねの位置及び整備の方向を〔別表－3〕に示す。

別表－２ ２号地区の整備又は開発の計画の概要 (中野区抜粋)

(中野区)

2号地区	変更案	既決定	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	渋. 1、中野. 1、杉. 6 方南通り地区 約 34.2ha (渋谷区北部、中野区南部、杉並区東部)	渋. 1、中野. 1、杉. 6 方南通り地区 約 34.2ha (渋谷区北部、中野区南部、杉並区東部)	中野. 2 野方駅周辺地区 約 8.8ha (中野区北西部)	中野. 2 野方駅周辺地区 約 8.8ha (中野区北西部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	大規模な火災等の発生に備え、避難路の安全の確保を図るとともに、公共施設の整備を行い、災害に強いまちづくりを進める。	大規模な火災等の発生に備え、避難路の安全の確保を図るとともに、公共施設の整備を行い、災害に強いまちづくりを進める。	中野区北部の拠点地区としてふさわしい計画的かつ集団的な建物の更新を行い、文化施設の拡充、地域の商業の活性化と住環境の整備を図る。	中野区北部の拠点地区としてふさわしい計画的かつ集団的な建物の更新を行い、文化施設の拡充、地域の商業の活性化と住環境の整備を図る。
都市づくりビジョンの位置付け	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	方南通り沿道を中高層の商業、業務機能をもたせ併せて良質な住宅の配置を行い、土地の有効利用を図っていく。	方南通り沿道を中高層の商業、業務機能をもたせ併せて良質な住宅の配置を行い、土地の有効利用を図っていく。	現在の良好な住宅地の環境を保全しながら、大都市の住宅地にふさわしい都市型住宅の供給及び既存住宅、商業を中心に公共施設、住宅との共同化を促進するため、土地の高度利用を図る。	現在の良好な住宅地の環境を保全しながら、大都市の住宅地にふさわしい都市型住宅の供給及び既存住宅、商業を中心に公共施設、住宅との共同化を促進するため、土地の高度利用を図る。
c 建築物の更新の方針	防災生活圏促進事業等により、中高層の建築物の更新を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。	防災生活圏促進事業等により、中高層の建築物の更新を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。	老朽木造建築物の不燃化、共同化により中高層化を図る。	老朽木造建築物の不燃化、共同化により中高層化を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	方南通り及び東大附属中等教育学校西側道路並びに区画道路の整備とともに地区施設の整備を図る。	方南通り及び東大附属中等教育学校西側道路並びに区画道路の整備とともに地区施設の整備を図る。	道路、公園、駐輪場及び駐車場の整備を図る。	道路、公園、駐輪場及び駐車場の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置づけ	1 方南通りの拡幅整備は公共が行い、不燃建築物の整備は民間が防災生活圏促進事業等により進める。 4 街路整備事業 (事業中) ・補助6 2号線・環状6号線 防災街区整備地区計画 (決定済) 地区計画 (決定済) 5 地区再開発事業 住宅市街地総合整備事業 (密集型) (事業中) 木造住宅密集地域整備事業 (事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 (完了) 防災生活圏促進事業 (完了) 都市防災不燃化促進事業 (完了) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区	1 方南通りの拡幅整備は公共が行い、不燃建築物の整備は民間が防災生活圏促進事業等により進める。 4 街路整備事業 (事業中) ・補助6 2号線・環状6号線 防災街区整備地区計画 (決定済) 5 地区再開発事業 密集住宅市街地整備促進事業 (事業中) 木造住宅密集地域整備促進事業 (事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 (事業中) 防災生活圏促進事業 (事業中) 都市防災不燃化促進事業 (完了) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区	1 組合施行の市街地再開発事業及び地区計画により道路、公園等の整備を図る。 2 市街地再開発事業 (完了) 4 沿道地区計画「環七」 (決定済) 5 都市防災不燃化促進事業 (完了) 沿道環境整備事業 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	1 組合施行の市街地再開発事業及び地区計画により道路、公園等の整備を図る。 2 市街地再開発事業 (完了) 4 沿道地区計画「環七」 (決定済) 5 都市防災不燃化促進事業 (事業中) 沿道環境整備事業 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)

(中野区)

2号地区	変更案	既 決 定	変更案	既 決 定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 3 平和の森公園 (中野) 周辺地区 約 73.8ha (中野区中央部)	中野. 3 平和の森公園 (中野) 周辺地区 約 73.8ha (中野区中央部)	中野. 4 中野坂上地区 約 7.6ha (中野区東南部)	中野. 4 中野坂上地区 約 7.6ha (中野区東南部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	公共施設(下水道処理施設、公園等)の整備とあわせ周辺の不燃化を促進し、避難場所としての防災機能を確保するとともに、よりよい住環境の形成を図る。	公共施設(下水道処理施設、公園等)の整備とあわせ周辺の不燃化を促進し、避難場所としての防災機能を確保するとともに、よりよい住環境の形成を図る。	既存の商業集積を生かしながら業務機能の立地を進め、住宅を含む商業、業務等の諸機能をあわせもつ良好な市街地として整備する。	既存の商業集積を生かしながら業務機能の立地を進め、住宅を含む商業、業務等の諸機能をあわせもつ良好な市街地として整備する。
都市づくりビジョンの位置付け	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン センター・コア再生ゾーン	都市環境再生ゾーン センター・コア再生ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	防災公園(避難場所)を中心に、その周辺住宅地の建築物の共同化を促進し、不燃化された中層住宅を主体とした良好な住環境を形成していく。	防災公園を中心に、その周辺住宅地の建築物の共同化を促進し、不燃化された中層住宅を主体とした良好な住環境を形成していく。	放射6号青梅街道及び環状6号山手通り沿道に中高層の商業、業務施設を配置し、土地の高度利用を図るとともに、背後地については中高層住宅地として、土地の有効利用を図る。	放射6号青梅街道及び環状6号山手通り沿道に中高層の商業、業務施設を配置し、土地の高度利用を図るとともに、背後地については中高層住宅地として、土地の有効利用を図る。
c 建築物の更新の方針	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、老朽建築物の建替えを誘導し、不燃化及び生活空間の確保を図る。	都市防災不燃化促進事業、密集住宅市街地整備促進事業等により、老朽建築物の建替えを誘導し、不燃化及び生活空間の確保を図る。	建築物の不燃化、共同化と中高層化を図る。	建築物の不燃化、共同化と中高層化を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	下水道処理施設の整備と平和の森公園及び周辺道路の整備を図る。	下水道処理施設の整備と平和の森公園及び周辺道路の整備を図る。	環状6号線、放射6号線の整備及び区画道路の整備を図る。	環状6号線、放射6号線の整備及び区画道路の整備を図る。
e その他 1公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2市街地開発事業 3都市開発諸制度 4関連事業(都市計画事業) 5関連事業(その他) 6他の計画の位置づけ	1 公園、街路の整備を公共が、不燃建築物の整備、木賃住宅の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 公園事業(事業中) 下水道事業(事業中) 地区計画(決定済) 5 都市防災不燃化促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例による防火規制	1 公園、街路の整備を公共が、不燃建築物の整備、木賃住宅の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 公園事業(事業中) 下水道事業(事業中) 地区計画(決定済) 5 都市防災不燃化促進事業(事業中) 密集住宅市街地整備促進事業(事業中) 木造住宅密集地域整備促進事業(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(事業中) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区	1 組合施行の市街地再開発事業等により、公共施設等の整備を図る。 2 市街地再開発事業(完了) 4 街路整備事業(事業中) ・放射6号線 ・環状6号線 地区計画(決定済) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 組合施行の市街地再開発事業等により、公共施設等の整備を図る。 2 市街地再開発事業(完了) 4 街路整備事業(事業中) ・放射6号線 ・環状6号線 地区計画(決定済) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)

(中野区)

2号地区	変更案	既 決 定	変更案	既 決 定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 5 環状7号線沿道 (中野区) 地区 約 11.2ha (中野区西北部)	中野. 5 環状7号線沿道 (中野区) 地区 約 11.2ha (中野区西北部)	中野. 6 中野四丁目地区 約 2.7ha (中野区中央部)	中野. 6 中野四丁目地区 約 2.7ha (中野区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	幹線道路の沿道に適した土地の有効利用を図るとともに、公園や緑地の適正配置と防音対策、建築物の不燃化、共同化の推進を図り、災害に強いまちづくりを進める。	幹線道路の沿道に適した土地の有効利用を図るとともに、公園や緑地の適正配置と防音対策、建築物の不燃化、共同化の推進を図り、災害に強いまちづくりを進める。	避難場所の周辺地として建築物の不燃化、共同化を促進し、防災性を向上させるとともに、土地の高度利用を図り、広場、道路等の公共空間を確保しながら、商業、業務、住宅の調和した市街地として整備を進める。	広域避難場所の周辺地として建築物の不燃化、共同化を促進し、防災性を向上させるとともに、土地の高度利用を図り、広場、道路等の公共空間を確保しながら、商業、業務、住宅の調和した市街地として整備を進める。
都市づくりビジョンの位置付け	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	建築物の不燃化、共同化を促進するとともに、緩衝建築物としての機能を果たすために建築物の中高層化を図り、住宅、商業、業務施設が共存する地区として、土地の有効利用を図る。	建築物の不燃化、共同化を促進するとともに、緩衝建築物としての機能を果たすために建築物の中高層化を図り、住宅、商業、業務施設が共存する地区として、土地の有効利用を図る。	中野区の中心核として、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、業務、商業施設の立地を進め、あわせて都市型住宅地として整備する。	中野区の中心核として、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、業務、商業施設の立地を進め、あわせて都市型住宅地として整備する。
c 建築物の更新の方針	住居系建築物の防音構造化を図るとともに、沿道に面する建築物については、中高層化を促進する。	住居系建築物の防音構造化を図るとともに、沿道に面する建築物については、中高層化を促進する。	老朽木造建築物の不燃化、共同化により、防災性の向上を図る。	老朽木造建築物の不燃化、共同化により、防災性の向上を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	環状7号線及び区画道路の整備とともに、沿道環境の向上のため緩衝緑地、公園の整備を図る。	環状7号線及び区画道路の整備とともに、沿道環境の向上のため緩衝緑地、公園の整備を図る。	補助74号線、区画道路及び広場等の整備を図る。	補助74号線、区画道路及び広場等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発審議会 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置づけ	1 緩衝緑地、公園等の整備は公共が行い、建築物の不燃化、共同化、防音構造化、緩衝建築物の建築を民間が行い、沿道環境の整備を図る。 4 沿道地区計画「環七」(決定済) 5 都市防災不燃化促進事業 (完了) 沿道環境整備事業 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	1 緩衝緑地、公園等の整備は公共が行い、建築物の不燃化、共同化、防音構造化、緩衝建築物の建築を民間が行い、沿道環境の整備を図る。 4 沿道地区計画「環七」(決定済) 5 都市防災不燃化促進事業 (事業中) 沿道環境整備事業 (事業中) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	1 組合施行の市街地再開発事業により、道路、広場等公共施設の整備を図る。 2 市街地再開発事業 (完了) 4 地区計画 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)	1 組合施行の市街地再開発事業により、道路、広場等公共施設の整備を図る。 2 市街地再開発事業 (完了) 4 地区計画 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)

(中野区)

2号地区	変更案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	中野. 7 南台・弥生町地区 約 101.7ha (中野区南部)	中野. 7 南台・弥生町地区 約 101.7ha (中野区南部)	中野. 8 中野二丁目地区 約 5.0ha (中野区中央部)	中野. 8 中野二丁目地区 約 5.0 ha (中野区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	災害危険度の高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図り、避難場所の安全性を確保しながら、災害に強い、安全で快適なまちづくりを進める。	災害危険度の高い密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図り、災害に強い、安全で快適なまちづくりを進める。	中野の玄関口にふさわしい賑わいの「心」として整備を行うとともに、老朽化した公社中野住宅の建替え更新を含め、居住機能の充実を図りながら、住宅、文化、商業、業務などの調和した市街地として整備を進める。	中野の玄関口にふさわしい賑わいの「心」として整備を行うとともに、老朽化した公社中野住宅の建替え更新を含め、居住機能の充実を図りながら、住宅、文化、商業、業務などの調和した市街地として整備を進める。
都市づくりビジョンの位置付け	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	幹線道路沿道では、延焼遮断帯として整備するため不燃化、共同化を進めるとともに、土地の高度利用を図る。住宅地においては、商業、業務と住宅との調和がとれた良好な中層住宅地として土地の利用を図る。	幹線道路沿道では、延焼遮断帯として整備するため不燃化、共同化を進めるとともに、土地の高度利用を図る。住宅地においては、商業、業務と住宅との調和がとれた良好な中層住宅地として土地の利用を図る。	中野区を中心核として、土地の合理的かつ健全な高度利用と、住宅、文化、商業、業務などの複合的な土地利用を図る。	中野区を中心核として、土地の合理的かつ健全な高度利用と、住宅、文化、商業、業務などの複合的な土地利用を図る。
c 建築物の更新の方針	老朽木造建築物の不燃化、共同化により、防災性の向上を図るとともに、あわせて良質な住宅供給を進める。	老朽木造建築物の不燃化、共同化により、防災性の向上を図るとともに、あわせて良質な住宅供給を進める。	建築物の不燃化、共同化及び中高層化を図る。	建築物の不燃化、共同化及び中高層化を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	環状6号線及び補助62号線の整備、生活道路等の拡幅整備、公園、広場及びポケットパークの整備等を図る。	補助26号線及び補助62号線の整備、生活道路等の拡幅整備、公園、広場及びポケットパークの整備等を図る。	区画道路、駐車場等の整備を図る。	区画道路、駐車等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業(都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置づけ	1 公園、街路の整備を公共が、木賃住宅の改善及び不燃建築物の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 街路整備事業(事業中) ・補助62号線・環状6号線 地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(決定済) 5 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 防災生活圏促進事業(完了) 都市防災不燃化促進事業 地区再開発事業 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区 東京都建築安全条例による防火規制	1 公園、街路の整備を公共が、木賃住宅の改善及び不燃建築物の整備等は民間が行い、総合的なまちづくりを行う。 4 街路整備事業(事業中) ・補助62号線・環状6号線 地区計画(決定済) 防災街区整備地区計画(決定済) 5 密集住宅市街地整備促進事業(事業中) 木造住宅密集地域整備促進事業(事業中) 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(事業中) 防災生活圏促進事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業 地区再開発事業 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) 防災再開発促進地区	1 組合施行の市街地再開発事業等により、公共施設等の整備を図る。 2 市街地再開発事業 4 地区計画 5 住宅市街地整備総合支援事業(都心共同住宅供給事業) 公社住宅建替事業 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)	1 組合施行の市街地再開発事業等により、公共施設等の整備を図る。 2 市街地再開発事業 4 地区計画 5 住宅市街地整備総合支援事業(都心共同住宅供給事業) 6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)

(中野区)

2号地区	変更案	既決定
番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	<u>中野. 9 中野四丁目西地区</u> <u>約18.0 ha</u> <u>(中野区中央部)</u>	<u>(新規)</u>
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	<u>低利用地や既成市街地の再編を進め、公園、道路等の都市基盤施設を整備するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を行い、避難場所の拡充確保を図りながら地区の防災性の向上を図る。</u>	
都市づくりビジョンの位置付け	<u>都市環境再生ゾーン</u>	
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<u>業務・商業、住宅、文教等の用地からなる複合市街地の形成を図り、市街地の一体的な整備によりオープンスペースを創出する。</u>	
c 建築物の更新の方針	<u>建築物の不燃化、共同化等により、防災性の向上を図る。</u>	
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	<u>中野区画街路1号、2号、区画道路、公園及びその他の公共施設等の整備を図る。</u>	
e その他 1公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2市街地開発事業 3都市開発諸制度 4関連事業(都市計画事業) 5関連事業(その他) 6他の計画の位置づけ	<u>1 公園、街路の整備を公共が行い、建築物の不燃化、共同化を民間が行い、総合的なまちづくりを行う。</u> <u>3 再開発等促進区を定める地区計画</u> <u>4 街路整備事業</u> <u>中野区画街路1号、2号(事業中)</u> <u>公園事業 中野中央公園(事業中)</u>	

別表－3 誘導地区の概ねの位置と整備の方向 (中野区抜粋)

(中野区)

①	変更案	既決定
地区名	中野－ア 中野駅周辺	中野－ア 中野駅周辺
おおむねの位置	中野区中央部	中野区中央部
整備の方向	生活基盤施設や文化施設の立地誘導を図るとともに、 <u>都市基盤施設を整備し、中野駅周辺地区の商業、業務の活性化と周辺地区の住環境の整備を進め、魅力ある生活、文化の中心地区を育成する。</u>	<u>警察大学校等跡地の土地利用転換にあわせて広域避難広場機能の充実と生活基盤施設や文化施設の立地誘導を図るとともに、駅前地区の商業、業務の活性化と周辺地区の住環境の整備を進め、魅力ある生活、文化の中心地区を育成する。</u>

③	変更案	既決定
地区名	中野－ウ 山手通り沿道	中野－ウ 山手通り沿道
おおむねの位置	中野区東部	中野区東部
整備の方向	環状6号線の拡幅整備にあわせて住宅と商業、業務の調和のとれた土地利用の誘導を図りつつ、JR東中野駅前 <u>の交通広場の整備と駅周辺の拠点整備を進め、魅力ある快適な沿道市街地の形成を図る。</u>	環状6号線の拡幅整備にあわせて住宅と商業、業務の調和のとれた土地利用の誘導を図りつつ、JR東中野駅前広場の整備と駅周辺の拠点整備を進め、魅力ある快適な沿道市街地の形成を図る。

⑤	変更案	既決定
地区名	中野－オ 本町二・三丁目	(新規)
おおむねの位置	中野区南部	
整備の方向	<u>災害に強いまちづくりを目指すと共に、快適な地域環境の創造や地域の賑わいと交流の復興など総合的なまちづくりを進めていく。</u> 特に、老朽木造住宅が密集している街区では、整備箇所の実情にあった多様なまちづくり誘導手法を使い、民間の自主更新を促し段階的にまちづくりを進める。	