

囲町地区に係る都市計画案について

1 都市計画案の名称

- (2) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の決定について(中野区決定)
- (3) 東京都市計画用途地域の変更について(東京都決定)
- (4) 東京都市計画高度利用地区囲町東地区の変更について(中野区決定)
- (5) 東京都市計画第一種市街地再開発事業
 囲町東地区第一種市街地再開発事業の決定について(中野区決定)
- (6) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第221号線の変更について(中野区決定)
- (7) 東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)
- (8) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(中野区決定)

2 理由

理由書(別紙1-1~7)のとおり

3 都市計画の概要

- (2) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画《決定》

名称 囲町地区地区計画
面積 約3.5ha

- (3) 東京都市計画用途地域《変更》

| 変更箇所 | 変更前 | 変更後 | 面積 | 備考 |
|------------|---|--|--------|---------------------------------------|
| 中野区中野四丁目地内 | 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 敷地面積の 最低限度 60㎡ | 近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 敷地面積の 最低限度 -㎡ | 約1.8ha | 用途、建ぺい率、 容積率及び敷地 面積の最低限度 の変更 |

- (4) 東京都市計画高度利用地区(囲町東地区)《変更》

| 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 (囲町東地区) | 約2.0ha |

- (5) 東京都市計画第一種市街地再開発事業
 囲町東地区第一種市街地再開発事業《決定》
 名称 囲町東地区第一種市街地再開発事業
 面積 約 2.0ha

- (6) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 1 号線《変更》

| 名 称 | 変 更 事 項 |
|-----------------|---|
| 補助線街路第 2 2 1 号線 | 1 延長の変更 約 770m→約 760m 2 一部区域の変更 (中野区中野四丁目地内) 3 車線の数の決定 2車線 (中野四丁目地内 延長約 470m) |

- (7) 東京都市計画高度地区《変更》

| 変更箇所 | 変更前 | 変更後 | 面積 |
|------------|-----------|------|---------|
| 中野区中野四丁目地内 | 第 2 種高度地区 | 指定なし | 約 1.8ha |

- (8) 東京都市計画防火地域及び準防火地域《変更》

| 変更箇所 | 変更前 | 変更後 | 面積 |
|------------|-------|------|---------|
| 中野区中野四丁目地内 | 準防火地域 | 防火地域 | 約 1.8ha |

4 都市計画の案

別紙 2 のとおり

- (2) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画
 総括図 (1 頁) 計画書 (2 頁) 位置図 (5 頁) 計画図 (6 頁) 参考図 (10 頁)
- (3) 東京都市計画用途地域
 総括図 (11 頁) 計画書 (12 頁) 位置図 (15 頁) 計画図 (16 頁)
- (4) 東京都市計画高度利用地区 (囲町東地区)
 総括図 (17 頁) 計画書 (18 頁) 位置図 (21 頁) 計画図 (22 頁)
- (5) 東京都市計画第一種市街地再開発事業 (囲町東地区第一種市街地再開発事業)
 総括図 (24 頁) 計画書 (25 頁) 位置図 (26 頁) 計画図 (27 頁)
- (6) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 1 号線
 総括図 (30 頁) 計画書 (31 頁) 計画図 (32 頁)
- (7) 東京都市計画高度地区
 総括図 (33 頁) 計画書 (34 頁) 位置図 (37 頁) 計画図 (38 頁)
- (8) 東京都市計画防火地域及び準防火地域
 総括図 (39 頁) 計画書 (40 頁) 位置図 (41 頁) 計画図 (42 頁)

5 当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール

| | | |
|-------|-------------|--|
| 平成27年 | 6月4日 | 囲町地区まちづくり説明会 |
| | 6月30日 | 都市計画原案に係る説明会 |
| | 9月4日、11日 | 都知事協議回答（意見なし） |
| | 9月16日 | 都市計画案に係る説明会 |
| | 9月24日～10月8日 | 都市計画案の公告・縦覧及び意見収集 図書縦覧者 3名 意見書の提出 4通 |
| | 10月19日 | 中野区都市計画審議会 |
| | 11月17日 | 東京都都市計画審議会予定（用途地域） |
| | 12月中旬 | 都市計画決定（告示）予定 |

6 都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

別紙3のとおり

都市計画の案の理由書

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、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 2 2 1 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。このため、市街地再開発事業により商業・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ことが検討されている。

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、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、面積約 3.5 ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定するものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（囲町地区）

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、「東京の都市づくりビジョン（改定）（平成21年7月）」において都市環境再生ゾーンに位置付けられ、業務、商業、教育、医療、文化、居住などが集積し、にぎわいと活力のある安全で利便性の高い複合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、面積約3.5ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定することとなった。

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1.8ヘ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。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区 囲町東地区

2 理由

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。このため、市街地再開発事業により商業・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ことが検討されている。

こうしたことから、中野区において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、面積約2.0ヘクタールの区域について囲町東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2.0ヘ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。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

囲町東地区第一種市街地再開発事業

2 理由

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。このため、市街地再開発事業により商業・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ことが検討されている。

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、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、面積約3.5ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定することとなった。

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2.0ヘ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。

都市計画の案の理由書

1. 種類・名称

東京都市計画道路幹線街路 補助線街路第221号線

2. 理由

本路線は、JR中央線の鉄道敷に沿って環状7号線と補助26号線を東西に接続する路線として計画決定され、未整備となっている。

一方、中野駅周辺では、大規模国有地の土地利用転換を契機として新たな都市機能の集積が進んでいる。また中野区は、平成24年6月に「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」を策定し、中野駅を中心とした地区の基盤整備や、周辺街区における都市開発事業等による合理的かつ健全な土地の高度利用を推進している。

このようななか、本路線の一部を含む区域において、第一種市街地再開発事業の機運が高まり、再開発事業による公共施設整備の一環として、区域に含まれる本路線を整備していくこととなった。

この第一種市街地再開発事業の都市計画決定に伴い、本路線の南側に存する鉄道敷の範囲と調整を行うことで土地利用の合理化を図るとともに、地域の主要な路線として自動車及び歩行者等の交通の円滑化を図るため、本路線の一部区域の変更等を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

2 理由

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。このため、市街地再開発事業により商業・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ことが検討されている。

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、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、面積約3.5ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定することとなった。

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1.8ヘ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。

都市計画の案の理由書

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。このため、市街地再開発事業により商業・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ことが検討されている。

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、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、面積約3.5ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定することとなった。

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1.8ヘ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。