

東京都市計画  
住宅市街地の開発整備の方針  
(素案)

— 抜粋 —

東京都



## 1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び方針に従って、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものである。

また、あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「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」という。）、「東京都住宅マスタープラン」（以下、「住宅マスタープラン」という。）、都市再開発の方針及び防災街区整備方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

### (1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
- ② 都市計画制度の円滑な適用
- ③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、東京都区部の住環境・住宅市街地の効果的、効率的な整備の推進を図る。

### (2) 位置づけ

本方針は、住宅マスタープランの内容（「住生活基本法」に基づき定める住宅等の供給計画及び「重点供給地域」を含む。）に適合するよう策定する。

また、「東京構想2000」、「東京の新しい都市づくりビジョン」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、防災街区整備方針及び区の基本構想等と整合を図り策定する。

### (3) 対象区域

本方針における対象区域は、次のとおりである。

| 区 分      | 区市町村  | 対 象 区 域                   |
|----------|-------|---------------------------|
| 東京都市計画区域 | 東京都区部 | 行政区域全域及び多摩川、江戸川河口を結ぶ圏内の水面 |

## 2 住宅市街地の開発整備の目標

### (1) 実現すべき住宅市街地のあり方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市やまち並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、住居の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらす、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、かつては住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきたが、成熟社会を迎えつつある中で、住宅市街地の持続可能性を重視する方向へと転換してきている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現とともに、「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活を実現する」ことを基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住

宅市街地の整備にあたっては、各地域の特性をいかすことが必要であることから、「東京の新しい都市づくりビジョン」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図る。

本都市計画区域は、この中の3つのゾーンに属しており、基本的な目標や地域特性を踏まえた上で、ゾーンごとの実現すべき住宅市街地の目標を次のとおり定める。

#### ① センター・コア再生ゾーン

最先端の業務・商業・文化などの都市機能と居住機能が調和したにぎわいのある複合市街地や、管理の行き届いた中高層のマンションが建ち並ぶ落ち着いたあるまちなみなど、国際都市東京としての風格や魅力を備えた居住環境を形成している。

都市の利便性や文化性、娯楽性等を求める若者、東京の都市活動を支えるビジネスマンや専門職、現役を退き第二の人生を楽しむ高齢者など、年齢や職業等の異なる多様な人々が集まり、それぞれのライフスタイルを楽しみながら、いきいきと住生活を営んでいる。

#### ② 東京ウォーターフロント活性化ゾーン

ITなど最先端の業務・産業・研究施設やエンターテインメント性の高い娯楽・商業施設、コンベンション施設などとともに、高さや色彩など景観への配慮が行き届いた集合住宅が計画的に整備され、国際都市東京を代表する美しい水辺景観を備えた魅力あ

る複合市街地が形成される。

多くの来訪者でにぎわう一方で、都心との近接性や多様な機能の導入による利便性を活かし、場所や時間を固定化しない勤務形態や自由度の高い生活スタイルなど新しい職住近接型の居住スタイルを求める若いファミリー世帯や単身者、DINKS、高齢者世帯など多様な世代・世帯が居住し、都市的な利便性やアメニティを享受する。

### ③ 都市環境再生ゾーン

かつて老朽木造住宅が密集していた地域では、緑豊かな歩行空間や統一感のある沿道のまち並みを備えた延焼遮断帯となる広がりを持った緑の軸が形成されるとともに、生活道路や公共空地が整備された中に、建替えや耐震改修が施された戸建住宅や共同建替えによる低中層の集合住宅が建ち並ぶ、安全で緑豊かな住宅地が形成されている。駅周辺は、商店街や保育所など多様な機能が集積し、地域の住生活を支える拠点としてにぎわう。

木造住宅密集地域の整備においては、従前居住者への配慮がなされ、地域コミュニティが適切に維持される。センター・コアに近接する利便性の高い地域であることから、学生や職住近接を求める若年勤労者なども多く居住している。

ゾーンの外側の地域は、周辺環境と調和した中層の共同住宅や、比較的ゆとりある敷地を備えた戸建住宅が建ち並ぶ中に、公園、緑地や農地などまとまった緑が共存する閑静な住宅地が

形成され、徒歩圏内に生活利便施設等があり、地域の人々の暮らしを支えている。

居住者の地域への関心が高く、景観づくり、防犯・防災活動など、住宅地のマネジメント活動に地域住民が主体的に取り組んでいて、そうした活動は住宅地の魅力を高め、個々の住宅の資産価値をも高めている。

## (2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現」に向けて、次の目標を定める。

### ① 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

#### 目標1 災害などに強い安全な住宅まちづくり

地震や水害などの災害や、侵入窃盗をはじめ日常生活に潜む危険に対して、安全性の高い住まいづくり・まちづくりをめざす。

#### 目標2 長寿命で質の良い住宅ストックの形成

世代を超えて長期にわたり使用が可能な品質・性能を備えた良質な住宅ストックの形成をめざす。

#### 目標3 環境や景観等に配慮した持続可能な住宅まちづくり

住まいづくりにおける環境負荷の低減や、美しいまち並みと緑豊かな住環境を備え、暮らしやすく愛着の持てる住宅市街地の形成をめざす。

目標4 良質な公共住宅ストックの形成とまちづくりへの活用

公共住宅のストックについて、適切に維持・更新し、良質なストックの形成をめざすとともに、地域のまちづくりに資するよう活用する。

## ② 住宅市場の環境整備

目標5 ニーズに応じた住まいを安全に選択できる市場の実現

都民がそれぞれの価値観やライフスタイル、ライフステージに応じた住まいを、安全かつ適切に選択できる市場の実現をめざす。

目標6 住宅が長期にわたり活用される市場の実現

良質な中古住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるなど、住宅の資産価値が持続し、長く活用される市場の実現をめざす。

目標7 地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり

工務店など地域の住宅関連事業者の活力を活かして、良質な住まいづくりをめざす。

## ③ 都民の居住の安定確保

目標8 公共住宅のセーフティネット機能の向上

住宅に困窮する都民の居住の安定が確保されるよう、公共住宅におけるセーフティネット機能の向上をめざす。

目標9 民間住宅における住まいの安心確保

住宅の大部分を占める民間住宅において、高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等が安心して暮らせるようにすることをめざす。

目標10 地震などの災害を受けた地域の復興に向けた体制整備

大地震をはじめとする自然災害に対して、起こりうる事態を想定し、迅速かつ円滑な復興を図ることのできる体制づくりをめざす。

## 3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

### (1) 住宅市街地における土地利用

都心居住の推進、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

① 環状7号線の外側の地域では、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地として土地利用を誘導する。

② 環状7号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を維持すべき地域を除き、原則として中高層住宅を主体とした住宅地として土地利用を誘導する。

さらに、センター・コア・エリア内では、都心居住を重点的に進

めるため、都市基盤とのバランスや周辺環境にも配慮しながら、特定街区、高度利用地区の指定等、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強化し、職住が複合した住宅市街地の形成を図る。

## (2) 住宅市街地の整備又は開発の方針

### ア 住宅市街地の特性を踏まえた類型区分

各ゾーンには、異なる特性・課題を有した住宅市街地が包含されていることから、ゾーン区分とは別に、東京の住宅市街地を、土地利用の特性や整備の方向の類似性に着目して4つの類型に区分する。

本都市計画区域においては、これらのうち、全ての類型があり、それぞれの区域の状況に応じて対応を図る。

#### ① 居住機能の強化を図る区域

センター・コア再生ゾーンと東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンのうち、木造住宅密集地域の整備を図る区域に属する部分を除いた区域である。

業務・商業等の機能と住宅との複合化などにより、居住機能を強化し、複合市街地を形成していく。

#### ② 木造住宅密集地域の整備を図る区域

JR山手線と環状七号線の間やJR中央線沿線一帯を中心に広範に分布する、老朽木造住宅が密集し、基盤も未整備な住宅市街地である。

老朽木造住宅等の建替えや生活道路等の整備を促進し、防災性や住環境に優れた利便性の高い住宅市街地の形成を図っていく。

#### ③ 住環境の維持・向上を図る区域

区部周辺部に広範に広がる、基盤が整備され比較的良好な環境を備えた住宅市街地である。

空間のゆとりや周辺環境に配慮しながら、地域の特性を活かし、住環境の維持・向上を図っていく。

#### ④ 既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域

区部周辺部に分布する、スプロール化などにより形成され、基盤が未整備な住宅市街地である。

住宅市街地の更新の機会をとらえ、都市機能の集積化や住宅地の再編に取り組み、持続可能なまちづくりを進めていく。

### イ 住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地類型の分布や構成等を踏まえ、次のとおり、地域別の住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

なお、都市再生特別措置法に基づき指定された「都市再生緊急整備地域」において整備又は開発を行う場合には、その地域整備方針も踏まえて整備等を進める。

#### ① センター・コア再生ゾーン

(居住機能の強化を図る区域)

都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業

務・商業等の機能が中心の市街地では、風環境への配慮や緑化の推進などヒートアイランド対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における緑豊かな広がりをもった統一感のあるまち並みの形成等に配慮しつつ、地区計画や都市開発諸制度等の適切な運用や所有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに合わせて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく。

ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導していく。建替えに際しては、周辺環境との調和やまち並み景観等に十分配慮した計画となるよう地区計画等の活用を誘導していく。また、既存不適格マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を国に要求していく。

(木造住宅密集地域の整備を図る区域)

沿道一体整備事業等により延焼遮断帯を形成するとともに、その内側は、木造住宅密集地域整備事業、防災街区整備事業などにより、共同住宅への建替えの促進、主要生活道路や公共空地の整備等、土地の有効利用を図る。

- ② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン  
(居住機能の強化を図る区域)

大規模な住宅開発等が行われる際には、地域の景観やまちづくりの基準に基づき、海上、水際からの眺めや緑化の推進などヒートアイランド対策等に配慮し、水辺を活かした景観形成を誘導していく。

河川や運河の護岸整備と大規模な住宅開発との連携により、魅力ある親水空間の整備を誘導していく。

新たに整備された大規模な複合市街地や超高層住宅については、事業者と居住者が協力して適切な管理を行うよう誘導し、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていく。

- ③ 都市環境再生ゾーン

(木造住宅密集地域の整備を図る区域)

都市計画道路と沿道の一体的整備により、沿道建築物の共同化・不燃化を一体的に推進し、延焼遮断帯の早期形成を図るとともに、延焼遮断帯の内側では、木造住宅密集地域整備事業等の事業制度と街区再編まちづくり制度等の都市計画・建築規制制度との効果的な組み合わせによる住宅等の建替えや主要生活道路の整備を推進していく。

駅やその周辺の再整備の機会をとらえて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。

(住環境の維持・向上を図る区域)

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等



による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好なまち並みの形成を推進していく。

(既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域)

駅周辺の再開発や住宅市街地の更新の機会をとらえ、スプロール化によって形成された、基盤が未整備な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

## 4 重点地区等の整備又は開発の方針

### (1) 重点地域

#### ア 地域の設定

業務・商業機能等とあわせて、都心居住の推進、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、首都機能を担う東京圏の中心であるセンター・コア・エリア(おおむね首都高速中央環状線の内側)を「重点地域」として位置づける。

#### イ 整備又は開発の方針

重点地域においては、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強化し、都心居住の重点的な推進を図る。

地域の特性に応じて、住居系用途地域における高容積率メニューの適用、中高層階住居専用地区の指定等を積極的に進めるほか、特定街区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画

等の諸制度の活用を図る。

### (2) 重点地区

#### ア 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

#### イ 選定基準

重点地区には、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定にあたっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

#### ウ 具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえるとともに、都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

| 番号・地区名                        | 中野. 1 中野坂上地区  | 中野. 2 方南通り地区   | 中野. 3 中野四丁目地区   | 中野. 4 野方駅周辺地区   |
|-------------------------------|---|--|---|---|
| 面積 (ha)                       | 約 8ha   | 約 15ha   | 約 3ha   | 約 9ha   |
| 概ねの位置                         | 中野区東南部  | 中野区南部  | 中野区中央部  | 中野区北西部  |
| 整備ゾーン区分                       | 都市環境再生ゾーン<br>センター・コア再生ゾーン   | 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   |
| a 地区の整備又は開発の目標                | 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。                      | 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、公共施設の整備を図り、災害に強いまちづくりを進める。  | 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。 | 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。                      |
| 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 | 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。 | 方南通り沿道を中高層の商業・業務機能をもたせ、あわ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。  | 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。                                      | 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 都市施設及び地区施設の整備の方針            | 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。   | 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。  | 補助74号線、区画道路及び広場等の整備を図る。   | 道路、公園、駐輪場及び駐車場の整備を図る。   |
| d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等  | 組合施行等の市街地再開発事等により、公共施設等の整備を図る。  | 公共が方南通りの拡幅整備を図り、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。  | 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。  | 組合施行の市街地再開発事業及び沿道地区計画により道路、公園等の整備を図る。   |
| 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定  | 市街地再開発事業(完了)<br>地区計画(決定済)   | 緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了)<br>地区再開発事業<br>都市防災不燃化促進事業(完了)<br>防災生活圏促進事業(完了)<br>住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中)<br>木造住宅密集地域整備事業(事業中)<br>防災街区整備地区計画(決定済) | 市街地再開発事業(完了)<br>地区計画  | 沿道環境整備事業(事業中)<br>市街地再開発事業(完了)<br>都市防災不燃化促進事業(完了)<br>都市防災総合推進事業(完了)<br>沿道地区計画(決定済)     |
| その他の特記すべき事項                   | 街路整備事業(事業中)<br>・放射6号線<br>・環状6号線   |  |   |   |

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

| 番号・地区名   | 中野. 5 南台・弥生町地区   | 中野. 6 平和の森公園周辺地区   | 中野. 7 中野二丁目地区   | 中野. 8 弥生町六丁目地区                           |
|--|--|--|---|--|
| 面積 (ha)  | 約 94ha   | 約 74ha   | 約 5ha   | 約 2ha                                    |
| 概ねの位置  | 中野区南部  | 中野区中央部   | 中野区中央部  | 中野区南西部                                   |
| 整備ゾーン区分  | 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                                |
| a 地区の整備又は開発の目標   | 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、災害に強い、安全で快適なまちづくりを進める。  | 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。  | 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。 | 公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。 |
| 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。<br>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利用を図る。   | 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。  | 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。  | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。               |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針   | 補助26号線及び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。  | 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。   | 区画道路、駐車場等の整備を図る。  | 十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。          |
| d<br>・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 | 公共は公園、街路の整備を、民間は木賃住宅の改善及び不燃建築物の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う。<br><br>緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了)<br>地区再開発事業<br>都市防災不燃化促進事業<br>都市防災総合推進事業<br>防災生活圏促進事業(完了)<br>住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中)<br>木造住宅密集地域整備事業(事業中)<br>地区計画(決定済)<br>防災街区整備地区計画(決定済)<br><br>街路整備事業(事業中)<br>・補助62号線<br>・環状6号線 | 公共は公園、街路の整備を、民間は不燃建築物の整備、木賃住宅の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う。<br><br>緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了)<br>都市防災総合推進事業(事業中)<br>都市防災不燃化促進事業(完了)<br>住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中)<br>木造住宅密集地域整備事業(事業中)<br>地区計画(決定済)<br><br>下水道事業(事業中)<br>公園事業(事業中) | 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。<br><br>公社住宅建替事業<br>市街地再開発事業<br>住宅市街地総合整備事業(都心共同住宅供給事業)<br>地区計画        | 公社住宅建替事業(完了)                             |

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

| 番号・地区名  | 中野. 10 白鷺一丁目地区   | 中野. 11 野方五丁目地区  | 中野. 12 環状7号線沿道中野地区  | 中野. 13 上高田四丁目地区  |
|---|--|---|---|--|
| 面積 (ha)   | 約 3ha  | 約 1ha   | 約 12ha  | 約 1ha  |
| 概ねの位置   | 中野区西部  | 中野区北西部  | 中野区北西部  | 中野区東部  |
| 整備ゾーン区分   | 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  |
| a 地区の整備又は開発の目標  | 居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替を推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。 | 計画的に建替を実施することにより、敷地の有効利用並びに居住水準の向上を図るとともに、今後の高齢化社会に配慮した良質な住宅の供給を図る。 | 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、また建築物の不燃化、共同化の推進を図り、災害に強いまちづくりを進める。   | 居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替を推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。 |
| 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   | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。   | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。  | 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。   | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。   |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針  | 十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。   | 団地隣接の道路拡幅整備を行う。   | 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。   | 十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。   |
| d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 | 公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を推進する。<br><br>公営住宅建替事業<br>一団地の住宅施設(決定済)                           | 機構住宅建替事業  | 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。<br><br>沿道環境整備事業(事業中)<br>都市防災総合推進事業(完了)<br>都市防災不燃化促進事業(完了)<br>沿道地区計画(決定済) | 公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を推進する。<br><br>公営住宅建替事業(事業中)                                       |

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| 番号・地区名<br>面積(ha)   | 中野. 14 白鷺二・三丁目地区<br>約 4ha                | ※中野. 16 南台五丁目地区<br>約 1ha                 | ※中野. 17 江原町一丁目地区<br>約 3ha                |
| 概ねの位置  | 中野区北西部                                   | 中野区南部                                    | 中野区北部                                    |
| 整備ゾーン区分  | 都市環境再生ゾーン                                |  |  |
| a 地区の整備又は開発の目標   | 公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。 | 公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。 | 公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。 |
| 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  | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。               | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。               | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。               |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針   | 十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。          | 十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。          | 十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。          |
| d<br>・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 | 公社住宅建替事業<br>一団地の住宅施設(決定済)                | 公社住宅建替事業                                 | 公社住宅建替事業<br>一団地の住宅施設(決定済)                |

東京都市計画  
住宅市街地の開発整備の方針  
(素案)  
(新旧対照表)  
— 抜粋 —

東京都



(変更案)

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び方針に従って、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものである。

また、あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「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」という。 )、「東京都住宅マスタープラン」(以下、「住宅マスタープラン」という。 )、都市再開発の方針及び防災街区整備方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
- ② 都市計画制度の円滑な適用

(既決定)

1 策定の目的等

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び方針に従って、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものである。

また、あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「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」という。 )、「東京都住宅マスタープラン」(以下、「住宅マスタープラン」という。 )、都市再開発の方針及び防災街区整備方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
- ② 都市計画制度の円滑な適用



**(変更案)**

③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、東京都区部の住環境・住宅市街地の効果的、効率的な整備の推進を図る。

**(2) 位置づけ**

本方針は、住宅マスタープランの内容(「住生活基本法」に基づき定める住宅等の供給計画及び「重点供給地域」を含む。)に適合するよう策定する。

また、「東京構想2000」、「東京の新しい都市づくりビジョン」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、防災街区整備方針及び区の基本構想等と整合を図り策定する。

**(3) 対象区域**

本方針における対象区域は、次のとおりである。

| 区 分      | 区市町村  | 対 象 区 域                   |
|----------|-------|---------------------------|
| 東京都市計画区域 | 東京都区部 | 行政区域全域及び多摩川、江戸川河口を結ぶ圏内の水面 |

**2 住宅市街地の開発整備の目標**

**(1) 実現すべき住宅市街地のあり方**

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供

**(既決定)**

③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、東京都区部の住環境・住宅市街地の効果的、効率的な整備の推進を図る。

**(2) 位置づけ**

本方針は、住宅マスタープランの内容(「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づき定める住宅等の供給計画及び「重点供給地域」を含む。)に適合するよう策定する。

また、「東京構想2000」、「東京の新しい都市づくりビジョン」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、防災街区整備方針及び区の基本構想等と整合を図り策定する。

**(3) 対象区域**

本方針における対象区域は、次のとおりである。

| 区 分      | 区市町村  | 対 象 区 域                   |
|----------|-------|---------------------------|
| 東京都市計画区域 | 東京都区部 | 行政区域全域及び多摩川、江戸川河口を結ぶ圏内の水面 |

**2 住宅市街地の開発整備の目標**

**(1) 実現すべき住宅市街地の目標**

21世紀の成熟社会において、東京には、日本の首都として、

### (変更案)

を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものである。

また、住宅は都市やまち並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したがって、経済的活力や文化的魅力とあいまって、住居の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するものである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、かつては住宅・住宅地の大量供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図ることに重点が置かれてきたが、成熟社会を迎えつつある中で、住宅市街地の持続可能性を重視する方向へと転換してきている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現とともに、「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活を実現する」ことを基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備にあたっては、各地域の特性をいかすことが必要であることから、「東京の新しい都市づくりビジョン」におい

### (既決定)

また、世界の枢要な都市として、その高度で多様な蓄積を最大限に発揮し、わが国及び国際社会の発展に貢献することが求められる。

東京がこうした重要な役割を果たしていくためには、東京それ自身が活力をもって持続的に発展することが不可欠である。そして、この東京の発展は、同時に、東京に暮らす都民が真の豊かさを実感できる生活を実現するものでなければならない。

このようなことから、本方針においては、東京が活力をもって持続的に発展する中で、都民が真の豊かさを実感できる「豊かでいきいきとした東京居住を実現する」ことを基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備にあたっては、各地域の特性をいかすことが必要であることから、「東京構想2000」において地域の特性を

### (変更案)

て地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図る。

本都市計画区域は、この中の3つのゾーンに属しており、基本的な目標や地域特性を踏まえた上で、ゾーンごとの実現すべき住宅市街地の目標を次のとおり定める。

#### ① センター・コア再生ゾーン

最先端の業務・商業・文化などの都市機能と居住機能が調和したにぎわいのある複合市街地や、管理の行き届いた中高層のマンションが建ち並ぶ落ち着いたまちなみなど、国際都市東京としての風格や魅力を備えた居住環境を形成している。

都市の利便性や文化性、娯楽性等を求める若者、東京の都市活動を支えるビジネスマンや専門職、現役を退き第二の人生を楽しむ高齢者など、年齢や職業等の異なる多様な人々が集まり、それぞれのライフスタイルを楽しみながら、いきいきと住生活を営んでいる。

#### ② 東京ウォーターフロント活性化ゾーン

ITなど最先端の業務・産業・研究施設やエンターテインメント性の高い娯楽・商業施設、コンベンション施設などとともに、高さや色彩など景観への配慮が行き届いた集合住宅が計画的に整備され、国際都市東京を代表する美しい水辺景観を備えた魅力ある複合市街地が形成される。

多くの来訪者でにぎわう一方で、都心との近接性や多様な機

### (既決定)

踏まえて設定した9つの各エリアごとに、状況に応じて対応を図る。

本都市計画区域は、この中の4つのエリアに属しており、基本的な目標や地域特性を踏まえた上で、エリアごとの実現すべき住宅市街地の目標を次のとおり定める。

#### ① センター・コア・エリア

国際都市として、首都の中核として、業務・商業機能が集積するとともに、土地の有効・高度利用により共同住宅が多く立地し、高密度の中にもゆとりある居住を実現する。また、皇居や都市公園などの豊かな緑や、文化施設に恵まれた環境の中で、人々がいきいきと居住できる場を実現する。

#### ② 臨海エリア

ウォーターフロントや空港への近接性を活かし、24時間型の都市活動ニーズにも対応した、国際都市としての新しい都市型居住の場が創出され、東京の活力を支える多様な世代や世帯、世界の人々が交流し、居住できる場を実現する。

(変更案)

能の導入による利便性を活かし、場所や時間を固定化しない勤務形態や自由度の高い生活スタイルなど新しい職住近接型の居住スタイルを求める若いファミリー世帯や単身者、DINKS、高齢者世帯など多様な世代・世帯が居住し、都市的な利便性やアメニティを享受する。

③ 都市環境再生ゾーン

かつて老朽木造住宅が密集していた地域では、緑豊かな歩行空間や統一感のある沿道のまち並みを備えた延焼遮断帯となる広がりを持った緑の軸が形成されるとともに、生活道路や公共空地が整備された中に、建替えや耐震改修が施された戸建住宅や共同建替えによる低中層の集合住宅が建ち並ぶ、安全で緑豊かな住宅地が形成されている。駅周辺は、商店街や保育所など多様な機能が集積し、地域の住生活を支える拠点としてにぎわう。

木造住宅密集地域の整備においては、従前居住者への配慮がなされ、地域コミュニティが適切に維持される。センター・コアに近接する利便性の高い地域であることから、学生や職住近接を求める若年勤労者なども多く居住している。

ゾーンの外側の地域は、周辺環境と調和した中層の共同住宅や、比較的ゆとりある敷地を備えた戸建住宅が建ち並ぶ中に、公園、緑地や農地などまとまった緑が共存する閑静な住宅地が形成され、徒歩圏内に生活利便施設等があり、地域の人々の暮らしを支えている。

(既決定)

③ 区部西部・南部エリア

防災性、快適性が確保され、副都心や、エリア内外の個性あるまちへの近接性を活かし、若年単身者、ファミリー世帯、高齢者等多様な世代や世帯が活動をくり広げられる、魅力とゆとりある居住の場を実現する。

**(変更案)**

居住者の地域への関心が高く、景観づくり、防犯・防災活動など、住宅地のマネジメント活動に地域住民が主体的に取り組んでいて、そうした活動は住宅地の魅力を高め、個々の住宅の資産価値をも高めている。

**(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標**

「成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現」に向けて、次の目標を定める。

① 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成

目標1 災害などに強い安全な住宅まちづくり

地震や水害などの災害や、侵入窃盗をはじめ日常生活に潜む危険に対して、安全性の高い住まいづくり・まちづくりをめざす。

目標2 長寿命で質の良い住宅ストックの形成

世代を超えて長期にわたり使用が可能な品質・性能を備えた良質な住宅ストックの形成をめざす。

目標3 環境や景観等に配慮した持続可能な住宅まちづくり

住まいづくりにおける環境負荷の低減や、美しいまち並み

**(既決定)**

④ 区部東部・北部エリア

水と緑のうるおいある住環境のもとで、都心に近接し、利便性が高く、住・商・工の共存する活力あふれるまちで、多様な世代や世帯の人々が活発に活動し居住できる場を実現する。

**(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標**

「豊かでいきいきとした東京居住を実現する」ため、次の4つの目標を定める。

① 都心居住の推進や活力ある地域コミュニティの形成を促進する

など、「活力が生まれる居住」の実現を図る。

(変更案)

と緑豊かな住環境を備え、暮らしやすく愛着の持てる住宅市街地の形成をめざす。

目標4 良質な公共住宅ストックの形成とまちづくりへの活用

公共住宅のストックについて、適切に維持・更新し、良質なストックの形成をめざすとともに、地域のまちづくりに資するよう活用する。

② 住宅市場の環境整備

目標5 ニーズに応じた住まいを安全に選択できる市場の実現

都民がそれぞれの価値観やライフスタイル、ライフステージに応じた住まいを、安全かつ適切に選択できる市場の実現をめざす。

目標6 住宅が長期にわたり活用される市場の実現

良質な中古住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるなど、住宅の資産価値が持続し、長く活用される市場の実現をめざす。

目標7 地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり

工務店など地域の住宅関連事業者の活力を活かして、良質な住まいづくりをめざす。

③ 都民の居住の安定確保

目標8 公共住宅のセーフティネット機能の向上

住宅に困窮する都民の居住の安定が確保されるよう、公共住宅におけるセーフティネット機能の向上をめざす。

目標9 民間住宅における住まいの安心確保

(既決定)

② 良質で多様な住宅の供給促進や分譲マンション対策の推進を図るなど、「ニーズに応じた選択ができる居住」の実現を図る。

③ 高齢者住宅対策の推進や安心して子育てできる住宅・住環境の整備により、「だれもが安心して暮らせる居住」の実現を図る。

(変更案)

住宅の大部分を占める民間住宅において、高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等が安心して暮らせるようにすることをめざす。

目標10 地震などの災害を受けた地域の復興に向けた体制整備

大地震をはじめとする自然災害に対して、起こりうる事態を想定し、迅速かつ円滑な復興を図ることのできる体制づくりをめざす。

**3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針**

**(1) 住宅市街地における土地利用**

都心居住の推進、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

- ① 環状7号線の外側の地域では、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地として土地利用を誘

(既決定)

- ④ 美しさや品格のあるまち並みの形成や環境に配慮した住まいづくりの促進、災害に強く、安全な住環境・市街地への整備・再生を促進し、「活力が生まれる居住」、「ニーズに応じた選択ができる居住」及び「だれもが安心して暮らせる居住」を支える住宅市街地の形成を図る。

**3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針**

**(1) 住宅市街地における土地利用**

都心居住の推進、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

- ① 環状7号線の外側の地域では、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地として土地利用を誘

(変更案)

導する。

- ② 環状7号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を維持すべき地域を除き、原則として中高層住宅を主体とした住宅地として土地利用を誘導する。

さらに、センター・コア・再生ゾーン内では、都心居住を重点的に進めるため、都市基盤とのバランスや周辺環境にも配慮しながら、特定街区、高度利用地区の指定等、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強化し、職住が複合した住宅市街地の形成を図る。

(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針

ア 住宅市街地の特性を踏まえた類型区分

各ゾーンには、異なる特性・課題を有した住宅市街地が包含されていることから、ゾーン区分とは別に、東京の住宅市街地を、土地利用の特性や整備の方向の類似性に着目して4つの類型に区分する。

本都市計画区域においては、これらのうち、全ての類型があり、それぞれの区域の状況に応じて対応を図る。

① 居住機能の強化を図る区域

センター・コア再生ゾーンと東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンのうち、木造住宅密集地域の整備を図る区域に属する部分を除いた区域である。

(既決定)

導する。

- ② 環状7号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を維持すべき地域を除き、原則として中高層住宅を主体とした住宅地として土地利用を誘導する。

さらに、センター・コア・エリア内では、都心居住を重点的に進めるため、都市基盤とのバランスや周辺環境にも配慮しながら、特定街区、高度利用地区の指定等、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強化し、職住が複合した住宅市街地の形成を図る。

(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針

ア 住宅市街地の特性を踏まえた整備ゾーンによる区分

住宅マスタープランに基づき、東京の住宅市街地を、土地利用の現況や特性、整備の方向等が類似する6つの整備ゾーンに区分する。

本都市計画区域においては、これらのうち、次の5つの整備ゾーンがあり、それぞれのゾーンの状況に応じて対応を図る。

① 居住機能維持・再生ゾーン

センター・コアに位置し、交通の利便性が高く、都市基盤が比較的整備されているゾーンである。

都心3区(千代田区、中央区、港区)を中心に、業務・商業



(変更案)

業務・商業等の機能と住宅との複合化などにより、居住機能を強化し、複合市街地を形成していく。

② 木造住宅密集地域の整備を図る区域

JR山手線と環状七号線の間やJR中央線沿線一帯を中心に広範に分布する、老朽木造住宅が密集し、基盤も未整備な住宅市街地である。

老朽木造住宅等の建替えや生活道路等の整備を促進し、防災性や住環境に優れた利便性の高い住宅市街地の形成を図っていく。

③ 住環境の維持・向上を図る区域

区部周辺部に広範に広がる、基盤が整備され比較的良好な環境を備えた住宅市街地である。

空間のゆとりや周辺環境に配慮しながら、地域の特性を活かし、住環境の維持・向上を図っていく。

④ 既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域

区部周辺部に分布する、スプロール化などにより形成され、基盤が未整備な住宅市街地である。

(既決定)

系の土地利用を主体としつつ、近年、土地の高度利用による共同住宅の立地も進みつつある市街地と、その周辺の比較的古くから形成されている下町などの住宅市街地に大別される。

このゾーンにおいては、居住の場としての維持・再生を図ることを主眼に住宅市街地の整備を進める。

② 土地利用転換誘導ゾーン

臨海部や荒川沿川の豊かな水辺空間に接し、交通利便性やセンター・コアへの近接性が高いゾーンである。

工場跡地や埋立地などが広がり、東京の活力を生み出す職住近接の都市型住宅地としての大きな可能性を有している。

このゾーンにおいては、適切な土地利用転換を促進することを主眼に住宅市街地の整備を進める。

③ 木造住宅密集市街地整備ゾーン

JR山手線と環状七号線の間やJR中央線を中心として広範に分布している、木造住宅密集地域からなるゾーンである。

老朽木造住宅等が密集し、地震や都市型水害などの災害危険性が高く、住環境の改善がなされないままで敷地の細分化や住宅の更新が進むおそれがある。

このゾーンにおいては、木造住宅密集地域の再生を図ることを主眼に住宅市街地の整備を進める。

④ 住環境維持・向上ゾーン

区部外周に広がる、水や緑に恵まれた比較的良好な環境の住宅市街地からなるゾーンである。

(変更案)

住宅市街地の更新の機会をとらえ、都市機能の集積化や住宅地の再編に取り組み、持続可能なまちづくりを進めていく。

イ 住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地類型の分布や構成等を踏まえ、次のとおり、地域別の住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

なお、都市再生特別措置法に基づき指定された「都市再生緊急整備地域」において整備又は開発を行う場合には、その地域整備方針も踏まえて整備等を進める。

① センター・コア再生ゾーン  
(居住機能の強化を図る区域)

都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、風環境への配慮や緑化の推進などヒートアイランド対策や、文化財庭園等の周辺

(既決定)

農地や雑木林など緑の多い住宅地であるが、敷地の細分化や市街化の進展に伴い、空間のゆとりや緑が減少する傾向がある。

このゾーンにおいては、住環境の維持・向上を図ることを主眼に住宅市街地の整備を進める。

⑤ 緑とゆとりの住宅地形成ゾーン

区部外周に点在するゾーンであり、緑とゆとりを備えている一方、十分な基盤整備を伴わない宅地化や敷地の細分化等による無秩序な市街化が進む傾向がある。

このゾーンにおいては、緑地、農地等の恵まれた環境をいかすことを主眼に住宅市街地の整備を進める。

イ 住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地に係る整備ゾーンの分布や構成等を踏まえ、次のとおり、地域別の住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

なお、都市再生特別措置法に基づき指定された「都市再生緊急整備地域」において整備又は開発を行う場合には、その地域整備方針も踏まえて整備等を進める。

① センター・コア・エリア

センター・コア・エリアは、大部分が居住機能維持・再生ゾーンからなっている。周囲には木造住宅密集市街地整備ゾーン等も存在している。

総合設計制度等の建築基準法や都市計画法に基づく建築

### (変更案)

の眺望の保全、幹線道路の沿道における緑豊かな広がりをもった統一感のあるまち並みの形成等に配慮しつつ、地区計画や都市開発諸制度等の適切な運用や所有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに合わせて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく。

ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導していく。建替えに際しては、周辺環境との調和やまち並み景観等に十分配慮した計画となるよう地区計画等の活用を誘導していく。また、既存不適格マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を国に要求していく。

#### (木造住宅密集地域の整備を図る区域)

沿道一体整備事業等により延焼遮断帯を形成するとともに、その内側は、木造住宅密集地域整備事業、防災街区整備事業などにより、共同住宅への建替えの促進、主要生活道路や公共空地の整備等、土地の有効利用を図る。

#### ② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

##### (居住機能の強化を図る区域)

大規模な住宅開発等が行われる際には、地域の景観やまちづくりの基準に基づき、海上、水際からの眺めや緑化の推進な

### (既決定)

物を誘導する仕組みの適用や都心共同住宅供給事業等の展開により、民間主体による職住が複合したまちづくりプロジェクトを支援・誘導する。

下町地域では、事業継承者や就業者が地域に住み続けられるよう、職住一体型の住宅の整備や、IT化の進展に対応した住工・住商調和型の複合市街地の整備を支援する。

木造住宅密集市街地では、災害に強く、高密な中にもゆとりある魅力的な都市型住宅地として整備・再生を図る。

#### ② 臨海エリア

臨海エリアは、土地利用転換誘導ゾーンや居住機能維持・再生ゾーンからなっている。

再開発等促進区を定める地区計画等の都市計画制度や都

## (変更案)

どヒートアイランド対策等に配慮し、水辺を活かした景観形成を誘導していく。

河川や運河の護岸整備と大規模な住宅開発との連携により、魅力ある親水空間の整備を誘導していく。

新たに整備された大規模な複合市街地や超高層住宅については、事業者と居住者が協力して適切な管理を行うよう誘導し、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていく。

### ③ 都市環境再生ゾーン

(木造住宅密集地域の整備を図る区域)

都市計画道路と沿道の一体的整備により、沿道建築物の共同化・不燃化を一体的に推進し、延焼遮断帯の早期形成を図るとともに、延焼遮断帯の内側では、木造住宅密集地域整備事業等の事業制度と街区再編まちづくり制度等の都市計画・建築規制制度との効果的な組み合わせによる住宅等の建替えや主要生活道路の整備を推進していく。

駅やその周辺の再整備の機会をとらえて、集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。

(住環境の維持・向上を図る区域)

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好なまち

## (既決定)

心共同住宅供給事業等により、都心居住の推進に寄与する民間プロジェクトを誘導し、業務・商業、文化、レクリエーション等の機能を整備するとともに、水辺空間を活かした快適な住宅市街地を創出する。

整備にあたっては、美しさや品格のあるまち並みの形成に配慮するとともに、高耐久住宅や環境共生住宅の供給をはじめ、多様化するライフスタイルやニーズに対応し得る職住近接の都市型住宅地の形成を図る。

### ③ 区部西部・南部エリア

区部西部・南部エリアは、木造住宅密集市街地整備ゾーンが広範に広がっている。エリアの西側には、住環境維持・向上ゾーン、緑とゆとりの住宅地形成ゾーンが存在している。

広範に広がる木造住宅密集市街地では、生活道路、緑地帯やポケットパークなどのオープンスペースの整備とあわせて、建物の不燃化を促進し、災害時の基礎的安全性の早期確保を図り、良好な住宅地への整備・再生を推進する。

個性あるまちやその周辺では、地区計画等により、まちの魅力を活かしつつ、都民の主体的な住宅まちづくりを支援し、個々の建替えを適切に誘導するとともに、緑や景観に優れた住環境の形成を図る。

農地などが比較的多く残っている地区では、環境や防災上の観点から生産緑地の保全に努めるとともに、住宅建設を行う場合には、ミニ開発等による敷地の無秩序な細分化の防止に

**(変更案)**

並みの形成を推進していく。

(既成住宅市街地の計画的再生・再編を図る区域)

駅周辺の再開発や住宅市街地の更新の機会をとらえ、スプロール化によって形成された、基盤が未整備な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

**(既決定)**

配慮し、地区計画や建築協定の活用により、良好な住環境を備えた住宅市街地の形成を図る。

④ 区部東部・北部エリア

区部東部・北部エリアは、木造住宅密集地域整備ゾーンが広がっているほか、荒川沿川には土地利用転換誘導ゾーン、エリアの北東部には住環境維持・向上ゾーンが広がっている。

荒川沿川に多く分布する工場跡地等の低・未利用地では、住宅市街地整備総合支援事業等を活用し、豊かな水辺や緑を活かしたまち並みの形成を図る。

木造住宅密集市街地では、生活道路やオープンスペースの整備とあわせた建物の不燃化を促進し、防災性の向上と住環境の整備を推進するとともに、地区の特性に応じて住工等が調和した活力ある住宅市街地の形成を図る。

木造住宅密集市街地の周辺では、地元区と連携し、地区計画等を活用して、地区住民の活発なコミュニティの形成を図りながら、ミニ開発等による敷地の無秩序な細分化を防止し、住環境の維持・向上を促進する。

また、初期に開発された住宅団地では、高齢者の居住継続を支援しながら、既存住宅のバリアフリー化等のリフォームや建替えを適切に支援・誘導する。

(変更案)

4 重点地区等の整備又は開発の方針

(1) 重点地域

ア 地域の設定

業務・商業機能等とあわせて、都心居住の推進、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、首都機能を担う東京圏の中心であるセンター・コア・エリア(おおむね首都高速中央環状線の内側)を「重点地域」として位置づける。

イ 整備又は開発の方針

重点地域においては、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強化し、都心居住の重点的な推進を図る。

地域の特性に応じて、住居系用途地域における高容積率メニューの適用、中高層階住居専用地区の指定等を積極的に進めるほか、特定街区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画等の諸制度の活用を図る。

(2) 重点地区

ア 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整

(既決定)

4 重点地区等の整備又は開発の方針

(1) 重点地域

ア 地域の設定

業務・商業機能等とあわせて、都心居住の推進、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、首都機能を担う東京圏の中心であるセンター・コア・エリア(おおむね首都高速鉄道中央環状線の内側)を「重点地域」として位置づける。

イ 整備又は開発の方針

重点地域においては、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強化し、都心居住の重点的な推進を図る。

地域の特性に応じて、住居系用途地域における高容積率メニューの適用、中高層階住居専用地区の指定等を積極的に進めるほか、特定街区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画等の諸制度の活用を図る。

(2) 重点地区

ア 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整

**(変更案)**

備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

**イ 選定基準**

重点地区には、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定にあたっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

**ウ 具体的な地区の計画**

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえるとともに、都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

**(既決定)**

備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

**イ 選定基準**

重点地区には、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定にあたっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

**ウ 具体的な地区の計画**

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえるとともに、都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

|  | 変更案  | 既 決 定  | 変更案  | 既 決 定   |
|--|--|--|--|---|
| 番号・地区名   | 中野.1 中野坂上地区  | 中野.1 中野坂上地区  | 中野.2 方南通り地区  | 中野.2 方南通り地区   |
| 面積 (ha)  | 約 8ha  | 約 8ha  | 約 15ha   | 約 15ha  |
| 概ねの位置  | 中野区東南部   | 中野区東南部   | 中野区南部  | 中野区南部   |
| 整備ゾーン区分  | 都市環境再生ゾーン<br>センター・コア再生ゾーン  | 木造住宅密集市街地整備ゾーン   | 都市環境再生ゾーン  | 木造住宅密集市街地ゾーン  |
| a 地区の整備又は開発の目標   | 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。   | 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、公共施設の整備を図り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、公共施設の整備を図り災害に強いまちづくりを進める。  |
| 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  | 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。                      | 方南通り沿道を中高層の商業・業務機能をもたせ、あわ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、あわ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。   |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針   | 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。  | 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。   |
| d<br>・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 | 組合施行等の市街地再開発事等により、公共施設等の整備を図る。<br><br>市街地再開発事業(完了)<br>地区計画(決定済)<br><br>街路整備事業(事業中)<br>・放射 6号線<br>・環状 6号線 | 組合施行等の市街地再開発事等により、公共施設等の整備を図る。<br><br>市街地再開発事業(完了)<br>地区計画(決定済)<br><br>街路整備事業(事業中)<br>・放射 6号線<br>・環状 6号線 | 公共が方南通りの拡幅整備を図り、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。<br><br>緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了)<br>地区再開発事業<br>都市防災不燃化促進事業(完了)<br>防災生活圏促進事業(完了)<br>住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中)<br>木造住宅密集地域整備事業(事業中)<br>防災街区整備地区計画(決定済)<br><br>街路整備事業(事業中)<br>・補助62号線<br>・環状 6号線 | 公共が方南通りの拡幅整備を図り、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。<br><br>緊急木造住宅密集地域防災対策事業(事業中)<br>地区再開発事業<br>都市防災不燃化促進事業(完了)<br>防災生活圏促進事業(事業中)<br>密集住宅市街地整備促進事業(事業中)<br>木造住宅密集地域整備促進事業(事業中)<br>防災街区整備地区計画(決定済)<br><br>街路整備事業(事業中)<br>・補助62号線<br>・環状 6号線 |



別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

|  | 変更案   | 既 決 定   | 変更案  | 既 決 定   |
|--|---|---|--|---|
| 番号・地区名   | 中野.3 中野四丁目地区  | 中野.3 中野四丁目地区  | 中野.4 野方駅周辺地区   | 中野.4 野方駅周辺地区  |
| 面積 (ha)  | 約 3ha   | 約 3ha   | 約 9ha  | 約 9ha   |
| 概ねの位置  | 中野区中央部  | 中野区中央部  | 中野区北西部   | 中野区北西部  |
| 整備ゾーン区分  | 都市環境再生ゾーン   | 木造住宅密集市街地整備ゾーン  | 都市環境再生ゾーン  | 木造住宅密集市街地整備ゾーン  |
| a 地区の整備又は開発の目標   | 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。 | 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。 | 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。  |
| 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  | 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。                                      | 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 都市施設及び地区施設の整備の方針   | 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。   | 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。   |
| d<br>・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 | 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。<br><br>市街地再開発事業(完了)地区計画  | 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。<br><br>市街地再開発事業(完了)地区計画  | 組合施行の市街地再開発事業及び沿道地区計画により道路、公園等の整備を図る。<br><br>沿道環境整備事業(事業中)<br>市街地再開発事業(完了)<br>都市防災不燃化促進事業(完了)<br>都市防災総合推進事業(完了)<br>沿道地区計画(決定済) | 組合施行の市街地再開発事業及び沿道地区計画により道路、公園等の整備を図る。<br><br>沿道環境整備事業(事業中)<br>市街地再開発事業(完了)<br>都市防災不燃化促進事業(事業中)<br>沿道地区計画(決定済) |

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

|   | 変更案   | 既 決 定  | 変更案   | 既 決 定   |
|---|---|--|---|---|
| 番号・地区名  | 中野.5 南台・弥生町地区   | 中野.5 南台・弥生町地区  | 中野.6 平和の森公園周辺地区   | 中野.6 平和の森公園周辺地区   |
| 面積 (ha)   | 約 94ha  | 約 94ha   | 約 74ha  | 約 74ha  |
| 概ねの位置   | 中野区南部   | 中野区南部  | 中野区中央部  | 中野区中央部  |
| 整備ゾーン区分   | 都市環境再生ゾーン   | 木造住宅密集市街地整備ゾーン   | 都市環境再生ゾーン   | 木造住宅密集市街地整備ゾーン  |
| a 地区の整備又は開発の目標  | 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、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。  | 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。   |
| 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。<br>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。<br>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利用を図る。   | 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。   | 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。   |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針  | 補助26号線及び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。  | 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。  |
| d<br>・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・その他の特記すべき事項 | 公共は公園、街路の整備を、民間は木質住宅の改善及び不燃建築物の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う<br><br>緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了)<br>地区再開発事業<br>都市防災不燃化促進事業<br>都市防災総合推進事業<br>防災生活圏促進事業(完了)<br>住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中)<br>木造住宅密集地域整備事業(事業中)<br>地区計画(決定済)<br>防災街区整備地区計画(決定済)<br><br>街路整備事業(事業中)<br>・補助62号線<br>・環状6号線 | 公共は公園、街路の整備を、民間は木質住宅の改善及び不燃建築物の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う<br><br>緊急木造住宅密集地域防災対策事業(事業中)<br>地区再開発事業<br>都市防災不燃化促進事業<br>防災生活圏促進事業(事業中)<br>密集住宅市街地整備促進事業(事業中)<br>木造住宅密集地域整備促進事業(事業中)<br>地区計画(決定済)<br>防災街区整備地区計画(決定済)<br><br>街路整備事業(事業中)<br>・補助62号線<br>・環状6号線 | 公共は公園、街路の整備を、民間は不燃建築物の整備、木質住宅の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う<br><br>緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了)<br>都市防災総合推進事業(事業中)<br>都市防災不燃化促進事業(完了)<br>住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中)<br>木造住宅密集地域整備事業(事業中)<br>地区計画(決定済)<br><br>下水道事業(事業中)<br>公園事業(事業中) | 公共は公園、街路の整備を、民間は不燃建築物の整備、木質住宅の整備等を図り、総合的なまちづくりを行う<br><br>緊急木造住宅密集地域防災対策事業(事業中)<br>都市防災不燃化促進事業(事業中)<br>密集住宅市街地整備促進事業(事業中)<br>木造住宅密集地域整備促進事業(事業中)<br>地区計画(決定済)<br><br>下水道事業(事業中)<br>公園事業(事業中) |

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

|  | 変更案   | 既 決 定   | 変更案                                      | 既 決 定   |
|--|---|---|--|---|
| 番号・地区名   | 中野.7 中野二丁目地区  | 中野.7 中野二丁目地区  | 中野.8 弥生町六丁目地区                            | 中野.8 弥生町六丁目地区   |
| 面積 (ha)  | 約 5ha   | 約 5ha   | 約 2ha                                    | 約 2ha   |
| 概ねの位置  | 中野区中央部  | 中野区中央部  | 中野区南西部                                   | 中野区南西部  |
| 整備ゾーン区分  | 都市環境再生ゾーン   | 木造住宅密集市街地整備ゾーン  | 都市環境再生ゾーン                                | 木造住宅密集市街地整備ゾーン  |
| a 地区の整備又は開発の目標   | 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。 | 公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。 | 計画的に建替えを実施することにより、住宅の居住水準の向上を図るとともに、今後の高齢化社会に配慮した住宅を建設し、周辺環境と調和した都市景観づくりをするなど良好な社会資本の形成を図る。 |
| 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  | 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。  | 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。  | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。               | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。  |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針   | 区画道路、駐車場等の整備を図る。  | 区画道路、駐車場等の整備を図る。  | 十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。          | 住宅の居住水準、性能水準の向上を図り、公園、緑地を整備する。  |
| d<br>・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 | 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。<br><br>公社住宅建替事業<br>市街地再開発事業<br>住宅市街地総合整備事業<br>(都心共同住宅供給事業)<br>地区計画    | 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。<br><br>公社住宅建替事業<br>市街地再開発事業<br>住宅市街地整備総合支援事業<br>地区計画                  | 公社住宅建替事業(事業中)                            | 公社住宅建替事業  |

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

|  | 変 更 案 | 既 決 定   | 変 更 案   | 既 決 定   |
|--|-------|---|---|---|
| 番号・地区名   |       | 中野 .9 上鷺宮三丁目地区  | 中野 .10 白鷺一丁目地区  | 中野 .10 白鷺一丁目地区  |
| 面積 (ha)  |       | 約 1ha   | 約 3ha   | 約 3ha   |
| 概ねの位置  |       | 中野区北西部  | 中野区西部   | 中野区西部   |
| 整備ゾーン区分  |       | 木造住宅密集市街地整備ゾーン  | 都市環境再生ゾーン   | 木造住宅密集市街地整備ゾーン  |
| a 地区の整備又は開発の目標   |       | 計画的に建替えを実施することにより、住宅の居住水準の向上を図るとともに、今後の高齢化社会に配慮した住宅を建設し、周辺環境と調和した都市景観づくりをするなど良好な社会資本の形成を図る。 | 居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。 | 居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。 |
| 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  |       | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。  | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。  | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。  |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針   |       | 住宅の居住水準、性能水準の向上を図り、公園、緑地を整備する。  | 十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。  | 十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。  |
| d<br>・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 |       | 公社住宅建替事業  | 公営住宅建替事業<br>一団地の住宅施設(決定済)   | 公営住宅建替事業  |

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

|  | 変更案   | 既 決 定   | 変更案   | 既 決 定  |
|--|---|---|---|--|
| 番号・地区名   | 中野 .11 野方五丁目地区  | 中野 .11 野方五丁目地区  | 中野 .12 環状 7号線沿道中野地区   | 中野 .12 環状 7号線沿道中野地区  |
| 面積 (ha)  | 約 1ha   | 約 1ha   | 約 12ha  | 約 12ha   |
| 概ねの位置  | 中野区北西部  | 中野区北西部  | 中野区北西部  | 中野区北西部   |
| 整備ゾーン区分  | 都市環境再生ゾーン   | 木造住宅密集市街地整備ゾーン  | 都市環境再生ゾーン   | 木造住宅密集市街地整備ゾーン   |
| a 地区の整備又は開発の目標   | 計画的に建替えを実施することにより敷地の有効利用並びに居住水準の向上を図るとともに、今後の高齢化社会に配慮した良質な住宅の供給を図る。 | 計画的に建替えを実施することにより敷地の有効利用並びに居住水準の向上を図るとともに、今後の高齢化社会に配慮した良質な住宅の供給を図る。 | 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、また建築物の不燃化、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、また建築物の不燃化、共同化の推進を図り、災害に強いまちづくりを進める。  |
| 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  | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。  | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。  | 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。   | 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。                                    |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針   | 団地隣接の道路拡幅整備を行う  | 団地隣接の道路拡幅整備を行う  | 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。   |
| d<br>・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 | 機檻住宅建替事業  | 公団住宅建替事業  | 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。<br><br>沿道環境整備事業(事業中)<br>都市防災総合推進事業(完了)<br>都市防災不燃化促進事業(完了)<br>沿道地区計画(決定済) | 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。<br><br>沿道環境整備事業(事業中)<br>都市防災不燃化促進事業(事業中)<br>沿道地区計画(決定済) |

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

|  | 変更案  | 既 決 定  | 変更案                                     | 既 決 定   |
|--|--|--|---|---|
| 番号・地区名   | 中野 .13 上高田四丁目地区  | 中野 .13 上高田四丁目地区  | 中野 .14 白鷺二・三丁目地区                        | 中野 .14 白鷺二・三丁目地区  |
| 面積 (ha)  | 約 1ha  | 約 1ha  | 約 4ha                                   | 約 4ha   |
| 概ねの位置  | 中野区東部  | 中野区東部  | 中野区北西部                                  | 中野区北西部  |
| 整備ゾーン区分  | 都市環境再生ゾーン  | 木造住宅密集市街地整備ゾーン   | 都市環境再生ゾーン                               | 木造住宅密集市街地整備ゾーン  |
| a 地区の整備又は開発の目標   | 居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替を推進するとともに、敷地の有効活用により 住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。 | 居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替を推進するとともに、敷地の有効活用により 住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。 | 公社住宅の建替を推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。 | 建替を実施することにより、住宅の居住水準の向上を図るとともに、今後の高齢化社会に配慮した住宅を建設し、周辺環境と調和した都市景観づくりをするなど、良好な社会資本の形成を図る。 |
| 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  | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。   | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。   | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。              | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。  |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針   | 十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。   | 十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。   | 十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。         | 住宅の居住水準、性能水準の向上を図り、道路、公園、緑地を整備する。   |
| d<br>・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 | 公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を推進する。<br><br>公営住宅建替事業(事業中)                                       | 公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を推進する。<br><br>公営住宅建替事業(事業中)                                       | 公社住宅建替事業<br>一団地の住宅施設(決定済)               | 公社住宅建替事業<br>一団地の住宅施設  |

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

|  | 変更案 | 既 決 定  | 変更案                                      | 既 決 定 |
|--|-----|--|--|-------|
| 番号・地区名   |     | 中野.15 上鷺宮四丁目地区   | 中野.16 南台五丁目地区                            |       |
| 面積 (ha)  |     | 約 1ha  | 約 1ha                                    |       |
| 概ねの位置  |     | 中野区北西部   | 中野区南部                                    |       |
| 整備ゾーン区分  |     | 木造住宅密集市街地整備ゾーン   |  |       |
| a 地区の整備又は開発の目標   |     | 建替えを実施することにより、住宅の居住水準の向上を図るとともに、今後の高齢化社会に配慮した住宅を建設し、周辺環境と調和した都市景観づくりをするなど、良好な社会資本の形成を図る。 | 公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。 |       |
| 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  |     | 周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。   | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。               |       |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針   |     | 住宅の居住水準の向上、住環境整備、安全な歩行者空間の整備を図る。   | 十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。          |       |
| d<br>・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 |     | 公社住宅建替事業（事業中）  | 公社住宅建替事業                                 |       |

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

|  | 変 更 案                                    | 既 決 定 |
|--|--|-------|
| 番号・地区名   | 中野.17 江原町一丁目地区                           |       |
| 面積 (ha)  | 約 3ha                                    |       |
| 概ねの位置  | 中野区北部                                    |       |
| 整備ゾーン区分  |  |       |
| a 地区の整備又は開発の目標   | 公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。 |       |
| 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  | 周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。               |       |
| c 都市施設及び地区施設の整備の方針   | 十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。          |       |
| d<br>・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等<br><br>・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定<br><br>・ その他の特記すべき事項 | 公社住宅建替事業<br>一団地の住宅施設(決定済)                |       |