

地区計画によるまちづくり

囲町地区の地区計画

〒164-8501 中野区中野 4-8-1 TEL 03-3228-8970
中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

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」に位置づけられており、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・整備をすすめながら、「広域中心拠点」として育成することとしています。

本地区計画は、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3に描く中野四丁目のめざすべき姿である「先端的な都市機能と豊かな緑」や、囲町地区の整備方針である市街地再開発に合わせた補助221号線の整備の実現に向け、当地区におけるまちの将来像や土地利用方針、都市基盤の整備方針等を示したものです。

囲町地区においては、これら上位計画に示すまちの将来像の実現を図るため、地区計画を定めて計画的にまちづくりを推進していきます。

- 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画
平成27年12月17日 中野区告示第126号 (決定)
令和4年6月17日 中野区告示第76号 (変更)
令和5年11月15日 中野区告示第122号 (変更)

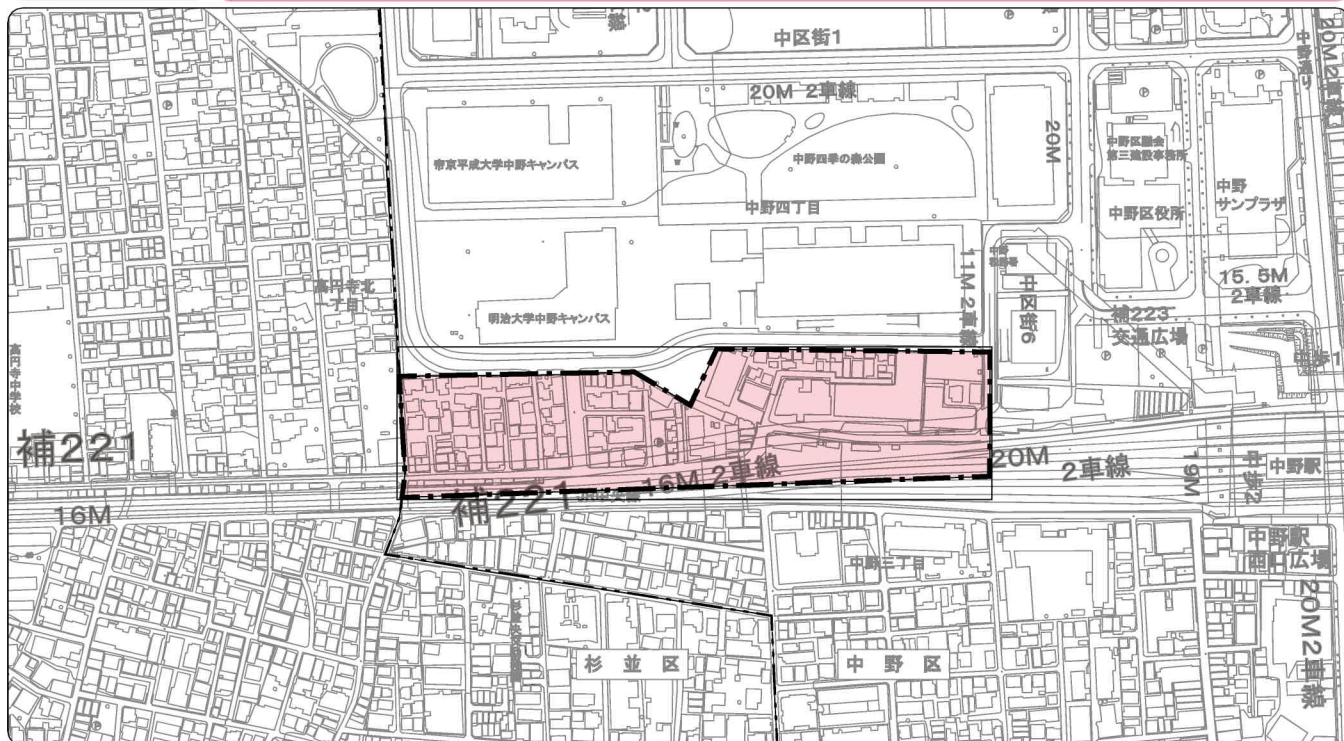
地区計画の名称・位置・面積

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

地区整備計画区域 地区計画の区域 (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。

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。

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。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。

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 歩行者通路・歩道状空地
 - ・中野駅を結ぶ歩行者通路、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩道状空地を整備することにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。

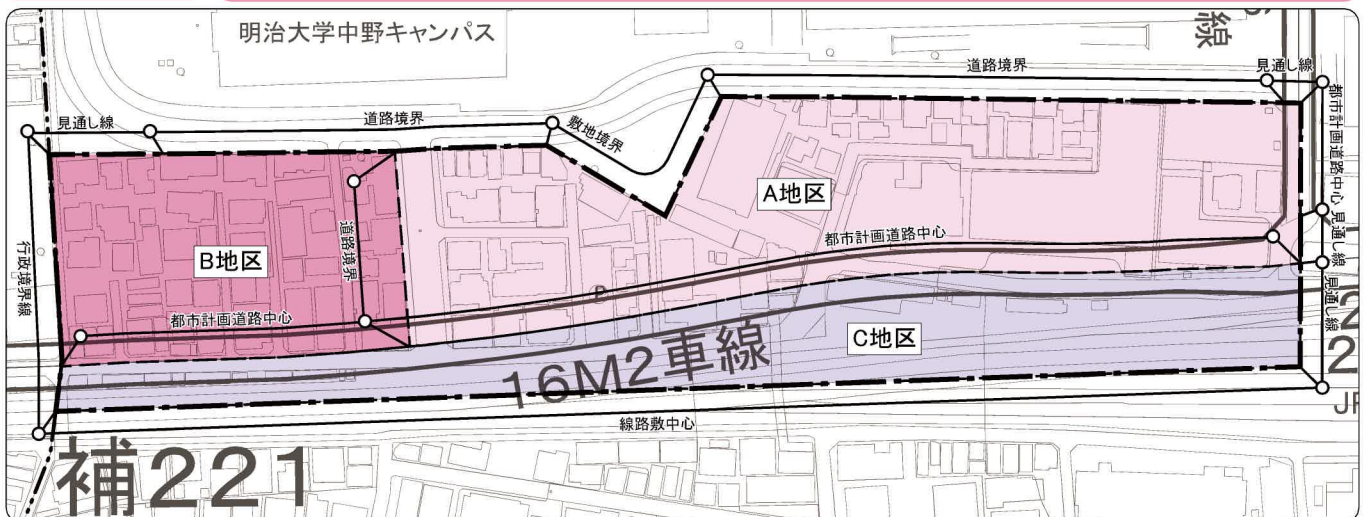
建築物等の整備の方針

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。

土地利用の方針

□ A地区 ■ B地区 □ C地区



地区整備計画

地区整備計画の位置・面積

位置 中野区中野四丁目地内

面積 約 2.8ha

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
区画道路 2号	9.8 ~ 9.9m(10.5m)	約 55m	拡幅	

※()内は地区外を含めた全幅員

その他の 公共施設	名称	面積	備考
	広場 1号	約 1,000 m ²	新設 (公共自転車駐車場出入口及び一部デッキ下を含む)
	広場 2号	約 940 m ²	新設

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 390m	新設
	歩道状空地 2号	2.0m	約 130m	新設
	歩道状空地 3号	3.0m	約 280m	新設
	敷地内通路	3.0m	約 20m	新設
	歩行者通路	2.0 ~ 5.0m	約 35m	新設 (デッキレベル、階段を含む)

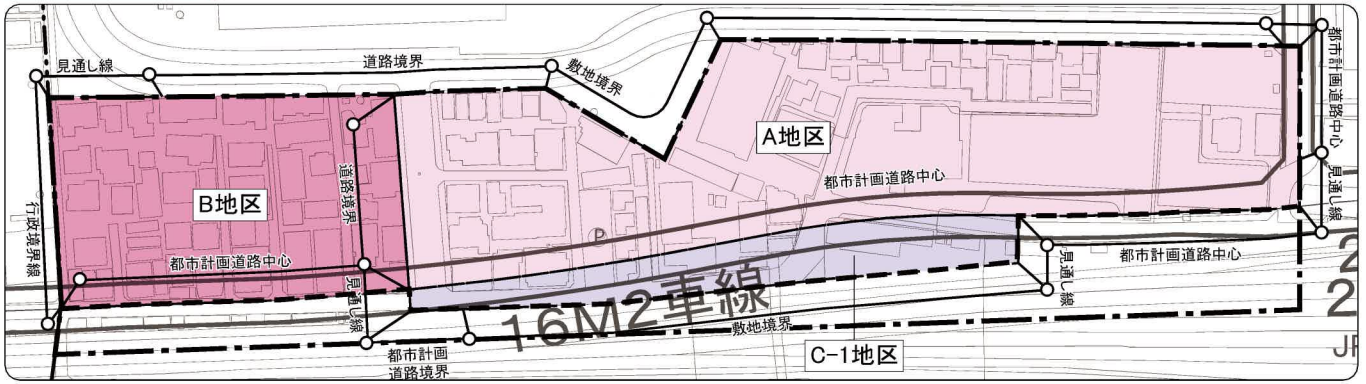
建築物等に関する事項

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
建築物等の 用途の制限		<ol style="list-style-type: none"> 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 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 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 m²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 m²以内のものを除く。) 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。 <ol style="list-style-type: none"> 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの 保育所その他これに類するもの 	<ol style="list-style-type: none"> 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 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 m²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 m²以内のものを除く。) 	<ol style="list-style-type: none"> 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 事務所 (ただし、近隣商業地域内に限る。) 鉄道事業法第 8 条第 1 項に規定する鉄道施設 前各号の建築物に付属するもの
建築物の敷地面積の 最低限度		1,000 m ²		
壁面の位置の制限		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。	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。	
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"> 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。 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。 		

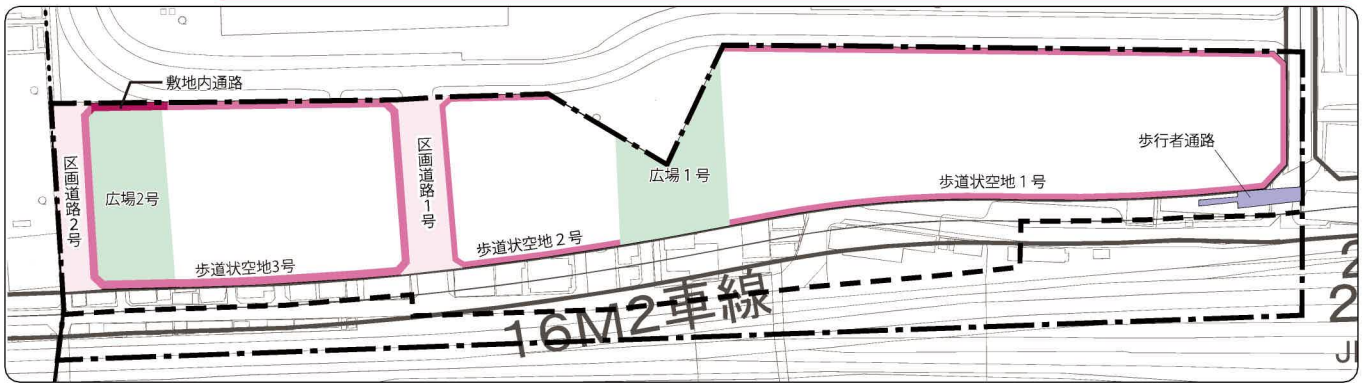
「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図 (概要) (次ページ) 表示のとおり」

囲町地区地区計画 計画図（概要）と整備イメージ

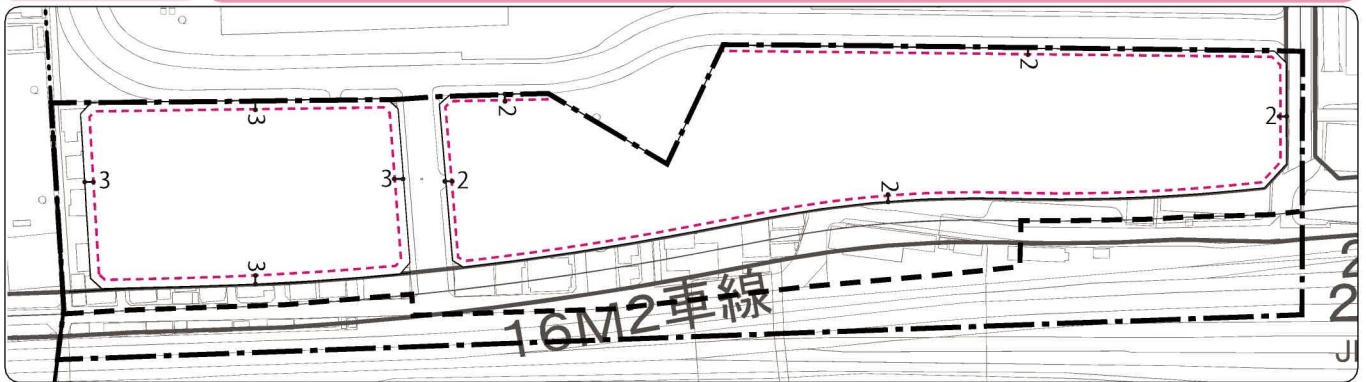
地区整備計画区域 地区整備計画区域（約 2.8ha） A地区 B地区 C-1地区



地区施設の配置 区画道路 広場 歩道状空地 敷地内通路 歩行者通路



壁面の位置の制限 壁面の位置の制限（単位：m）



施設建築物の整備イメージ（B地区）



広場1号の整備イメージ



施設建築物の整備イメージ（A地区）



このパンフレットの地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものです。無断複製を禁じます。
 (承認番号) 3 都市基交第 51 号、(承認番号) 2 都市基街都第 285 号 令和 3 年 2 月 17 日
 掲載しているパース図等は現時点での予定であり、今後変更となる可能性があります。