

平成28年(2016年)2月1日
建設委員会資料
都市政策推進室中野駅周辺地区整備担当

囲町地区まちづくりについて

1 囲町地区の都市計画決定及び変更について

- 都市計画の種類：①東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画(中野区決定)
②東京都市計画高度利用地区 囲町東地区(中野区決定)
③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(中野区決定)
④東京都市計画道路幹線街路 補助線街路第221号
 (中野区決定)
⑤東京都市計画高度地区(中野区決定)
⑥東京都市計画防火地域及び準防火地域(中野区決定)
⑦東京都市計画用途地域(東京都決定)

告示日：平成27年12月17日

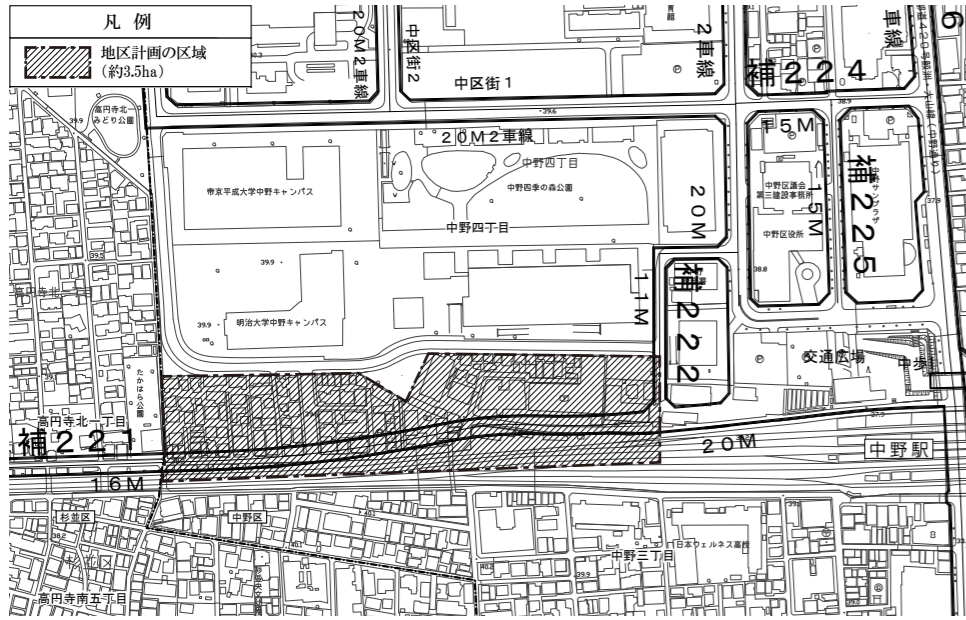
都市計画の概要：別添資料のとおり

囲町地区地区計画の概要について

1. 名称 囲町地区地区計画

2. 位置 中野区中野四丁目地内

3. 面積 約 3.5ha



4. 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。

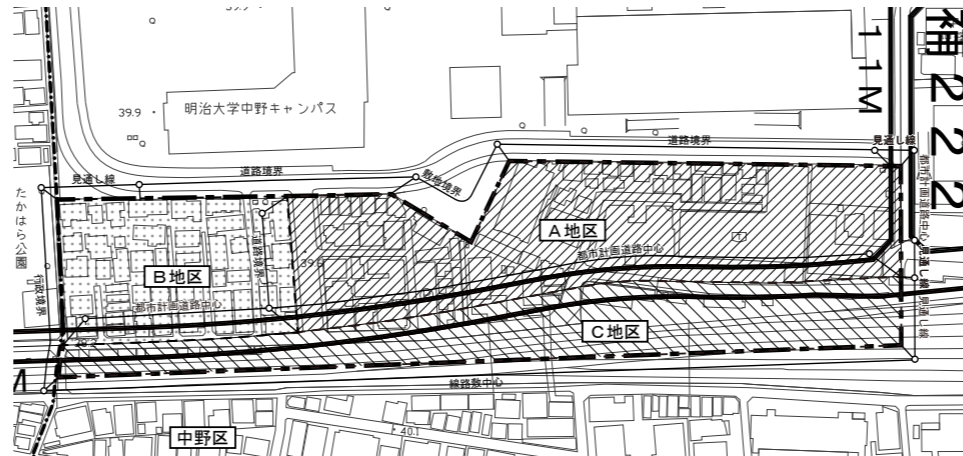
一方、地区南側を横断する都市計画道路補助221号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により、歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。

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。

5. 区域の整備・開発および保全に関する方針

5-1. 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。



凡例	
[---]	地区計画の区域 (約3.5ha)
[斜線]	A地区 (約1.7ha)
[点線]	B地区 (約0.8ha)
[逆斜線]	C地区 (約1.0ha)

■ 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。

■ B地区

- 道路などの基盤の整備・改善を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用などにより、良好な住環境が整った安全な市街地を形成する。

■ 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。

5-2. 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。

5-3. 建築物等の整備の方針

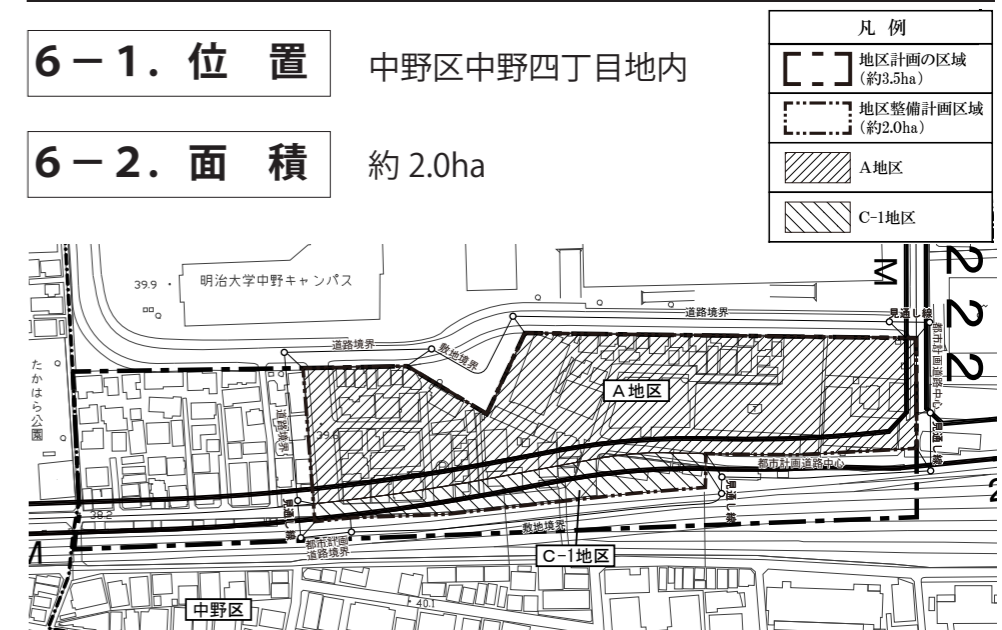
周辺環境に配慮した複合市街地の形成と広域中心拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。

- 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。

6. 地区整備計画

6-1. 位置 中野区中野四丁目地内

6-2. 面積 約 2.0ha



凡例	
[---]	地区計画の区域 (約3.5ha)
[点線]	地区整備計画区域 (約2.0ha)
[斜線]	A地区
[逆斜線]	C-1地区

囲町地区地区計画の概要について

6-3. 地区施設の配置及び規模

■道路

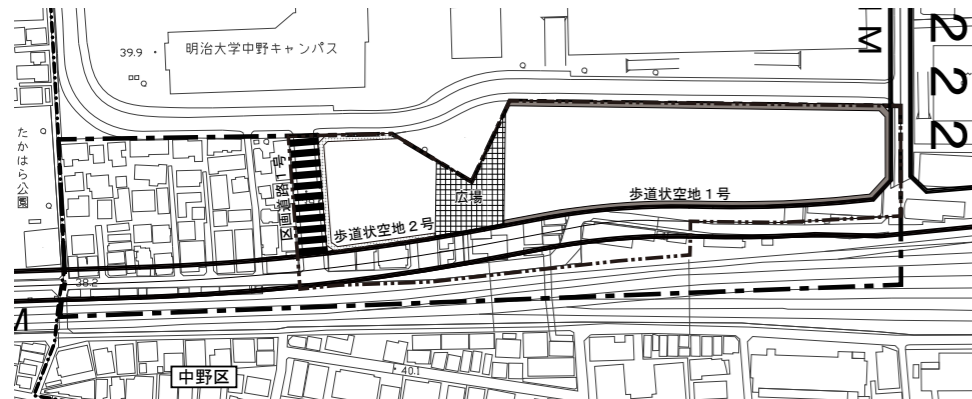
名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	14.3m	約55m	一部新設

■その他の公共空地

名称	面積	備考
広場	約1,000㎡	新設 (公共自転車駐車場出入口を含む。)

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

凡例	
	地区計画の区域 (約3.5ha)
	地区整備計画区域 (約2.0ha)
	区画道路1号 (幅員14.3m、延長約55m)
	広場(約1,000㎡)
	歩道状空地1号 (幅員2m、延長約390m)
	歩道状空地2号 (幅員2m、延長約130m)



6-4. 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
C-1地区	約0.3ha

■建築物等の用途の制限

A地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - 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

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。)

- 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。
 - 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

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。

- 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

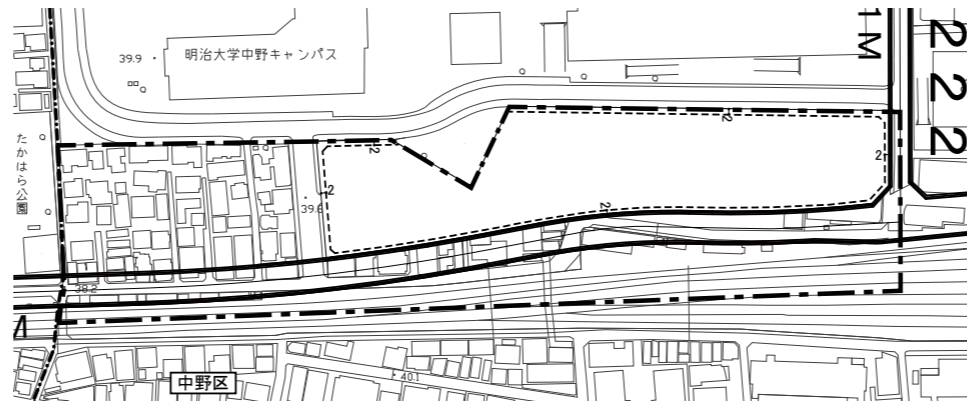
1,000㎡(A地区)

■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。(A地区)

凡例	
	地区計画の区域 (約3.5ha)
	地区整備計画区域 (約2.0ha)
	壁面の位置の制限 (単位:m)
	道路ネットワーク
	歩行者回遊動線
	地上レベル
	デッキレベル
	広場
	公共自転車駐車場 (地下部分)



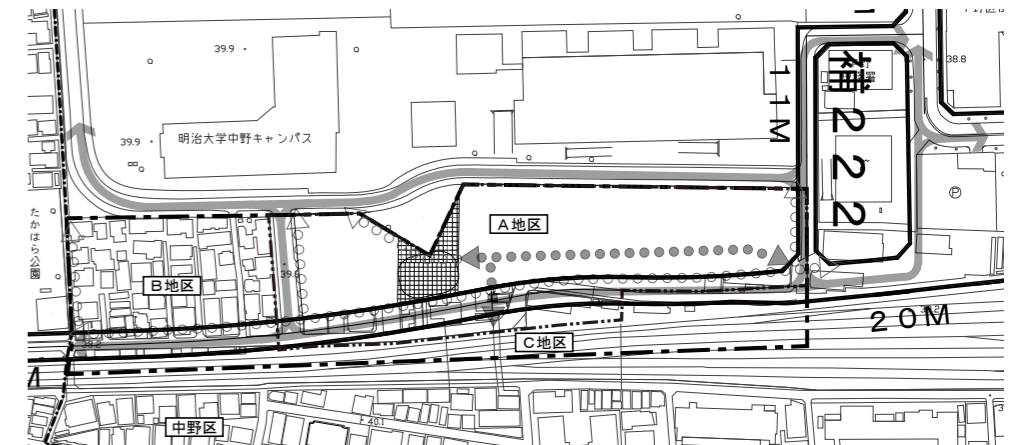
■壁面後退区域における工作物の設置の制限

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

- 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。

7. 方針付図



凡例	
	地区計画の区域 (約3.5ha)
	地区整備計画区域 (約2.0ha)
	道路ネットワーク
	歩行者回遊動線
	地上レベル
	デッキレベル
	広場
	公共自転車駐車場 (地下部分)

囲町地区関連都市計画の概要について

1. 用途地域の変更（東京都決定）

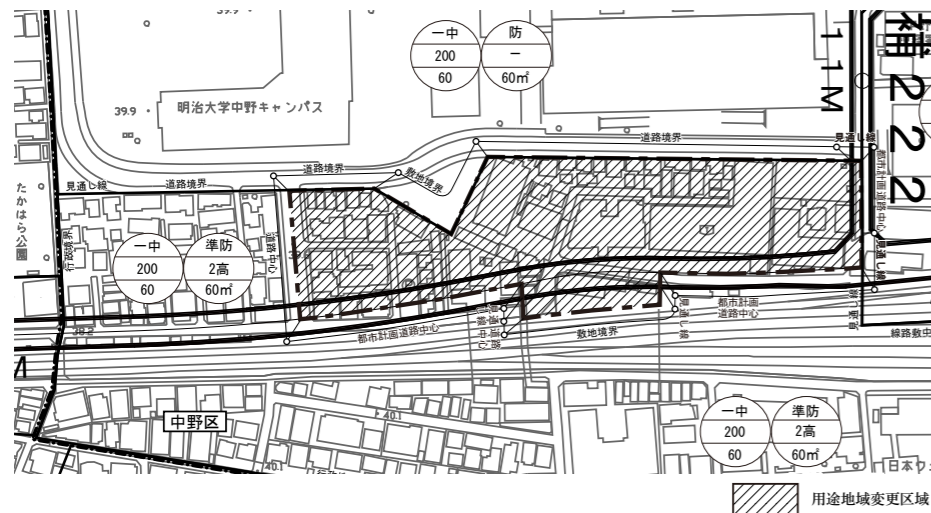
囲町地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

※今後、本案をもとに東京都と協議をすすめ、決定は東京都が行うこととなります。

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野四丁目地内	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	約 1.8 ha
	建ぺい率 60%	建ぺい率 <u>80%</u>	
	敷地面積の最低限度 60㎡	敷地面積の最低限度 二	
	容積率 200%	容積率 <u>400%</u>	

※下線は変更箇所

用途地域の変更の区域



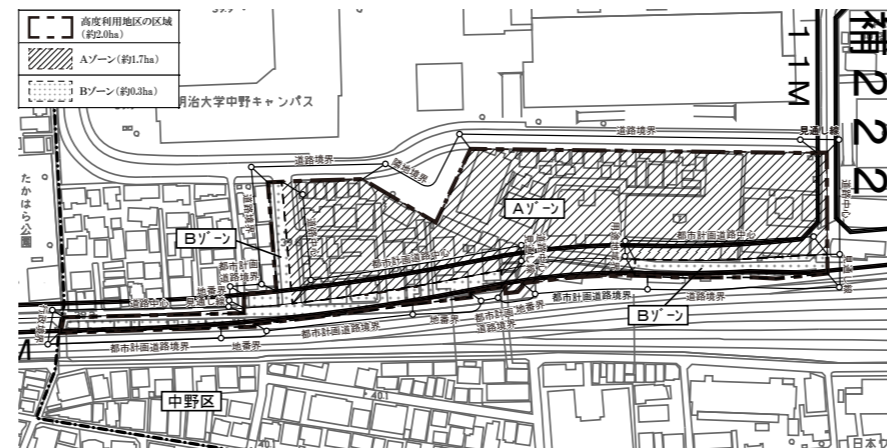
2. 高度利用地区の変更

囲町東地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、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、高度利用地区を変更する。

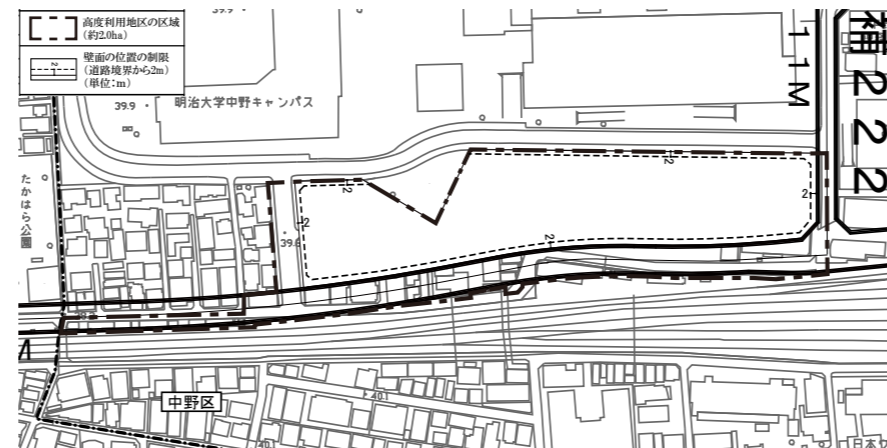
変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野四丁目地内	指定なし	高度利用地区 (囲町東地区)	約 2.0 ha

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率の最高限度		建築物の容積率の最低限度		壁面の位置の制限	
		最高限度	最低限度	最高限度	最低限度		
高度利用地区 (囲町東地区)	Aゾーン	約 1.7ha	60/10	20/10	5/10	200㎡	2.0m
	Bゾーン	約 0.3ha	20/10	7/10	6/10	-	なし
	小計	約 2.0ha	-	-	-	-	-

高度利用地区の変更の区域



壁面の位置の制限

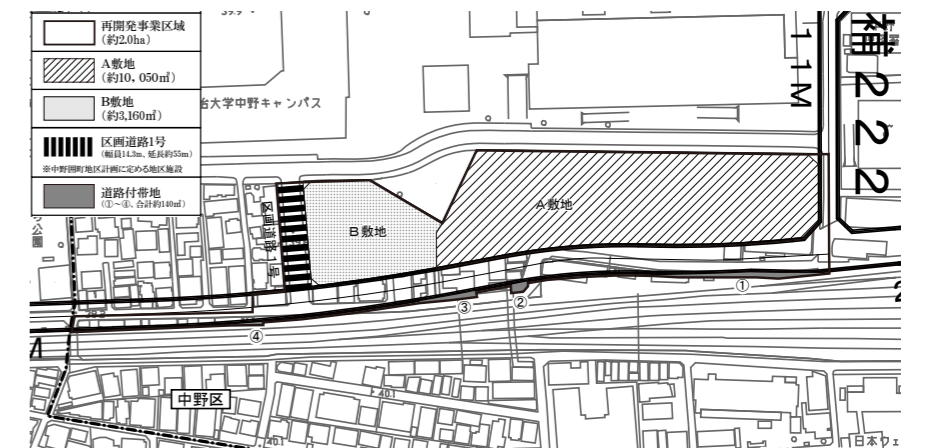


3. 第一種市街地再開発事業の決定

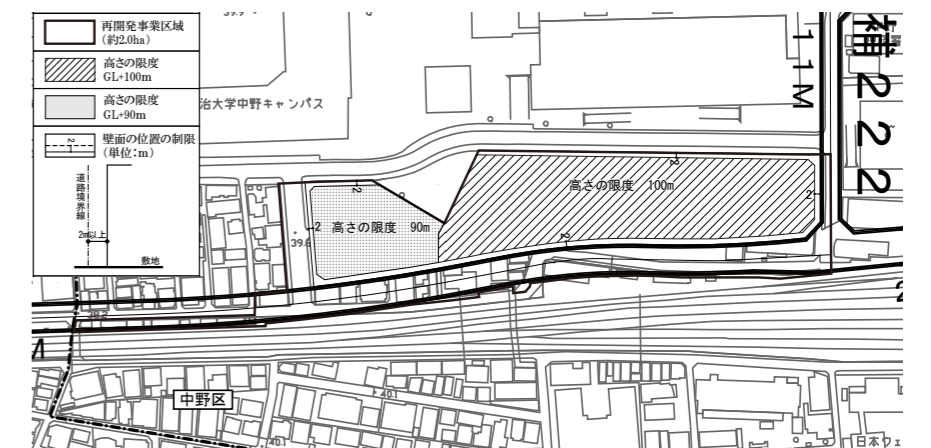
土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、都心近接地としてふさわしい安全で快適な魅力のある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

名称	囲町東地区第一種市街地再開発事業	
施行区域面積	約 2.0ha	
建築敷地面積	(A敷地) 約 10,050㎡	(B敷地) 約 3,160㎡
建築面積	(A敷地) 約 6,800㎡	(B敷地) 約 1,700㎡
延べ面積	(A敷地) 約 87,500㎡ [容積対象 約 60,290㎡]	(B敷地) 約 29,500㎡ [容積対象 約 18,960㎡]
主要用途	共同住宅、事務所、店舗	
高さの限度	(A敷地) GL+100m	(B敷地) GL+90m
壁面の位置の制限	図のとおり	
建築敷地の整備計画	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。	
住宅建設の目標	(戸数) 約 600戸 (面積) 約 69,500㎡ ※共用部分を含む。	

公共施設の配置及び街区の配置



建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限



囲町地区関連都市計画の概要について

4. 補助線街路第221号線の変更

囲町東地区第一種市街地再開発事業に伴い、土地利用の合理化を図るとともに、自動車及び歩行者等の交通の円滑化を図るため、補助線街路第221号線を変更する。

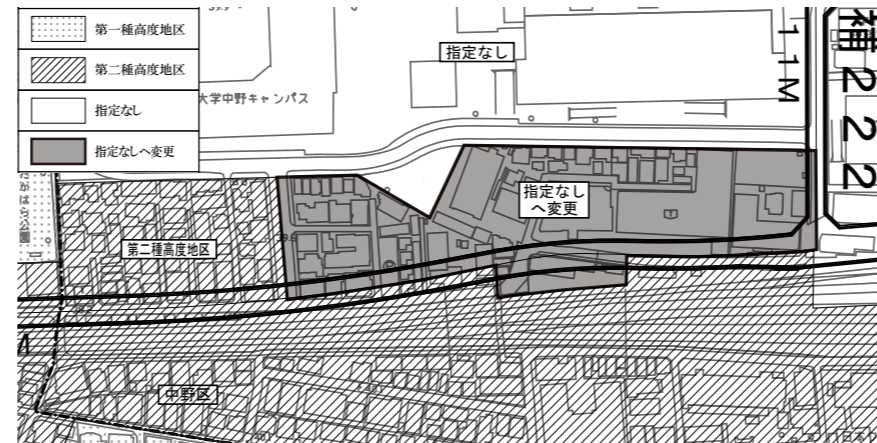
名称	変更事項
補助線街路 第221号線	1 延長の変更 約770m→約760m
	2 一部区域の変更 中野区中野四丁目地内
	3 車線の数の決定 2車線（中野区中野四丁目地内 延長約470m）



5. 高度地区の変更

囲町地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

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 1.8 ha



6. 防火地域及び準防火地域の変更

囲町地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

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 1.8 ha

