



## 2. 困町地区まちづくり方針(案)について

### 困町地区まちづくり方針(案)の構成

1. はじめに
2. 困町地区の現状と課題
3. 困町地区の上位計画
4. 困町地区の将来像
5. 困町地区におけるまちづくり方針
6. 困町東地区における事業手法

## 策定の目的

### 中野駅周辺地区

平成24年4月の中野四季の都市のまちびらき

- ・昼間人口約2万人の増加

西側南北通路、中野駅南口地区の再開発

- ・平成26年度末の都市計画決定、平成27年度の事業化

### 囲町東地区

市街地再開発準備組合(平成23年9月設立)

- ・再開発に向けた土地利用計画や施設建築物の検討

### 囲町西地区

囲町西地区まちづくり推進検討会(平成26年5月設立)

- ・まちづくり検討、勉強会の開催

## 策定の目的

### 【上位計画】

- ・中野区都市計画マスタープラン・
- ・中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3



### 【実現に向けて】

- 市街地再開発に合わせた補助221号線の整備



### 【囲町地区まちづくり方針の策定】

- ・囲町地区におけるまちの将来像
- ・土地利用方針、都市基盤整備の方針等





## 中野区都市計画マスタープラン

### 中野駅周辺

#### 広域中心拠点

東京の新たな顔としてふさわしい  
活気とにぎわいにあふれたまち

### 囲町地区

住民の合意のもとに、建物の不燃化、住環境の向上、補助221号線などの都市基盤の整備など、防災まちづくりや土地の高度利用をすすめます。  
特に、駅至近の場所については、その立地を活かした都市機能の導入を図ります。

### 中央部地域まちづくり方針



## 中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3

### 中野四丁目地区

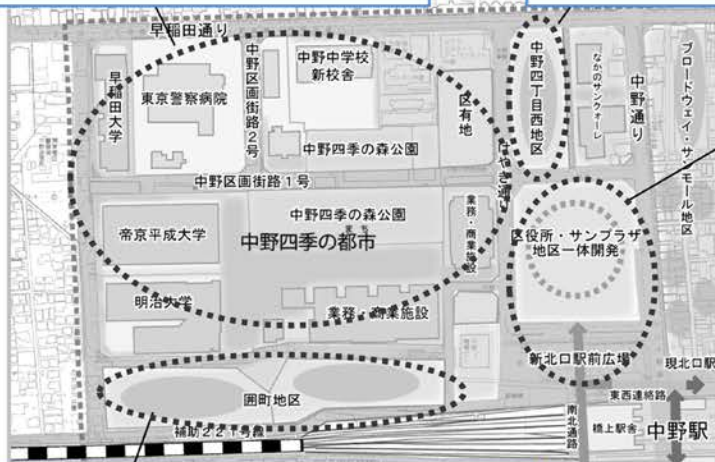
→ 先端的な都市機能と豊かな緑

#### 【中野四季の都市】

防災など多様な公園機能を拡充させるため、中野四季の森公園を拡張

#### 【四丁目西地区】

周辺の土地利用と整合したまちづくりの誘導



#### 【囲町地区】

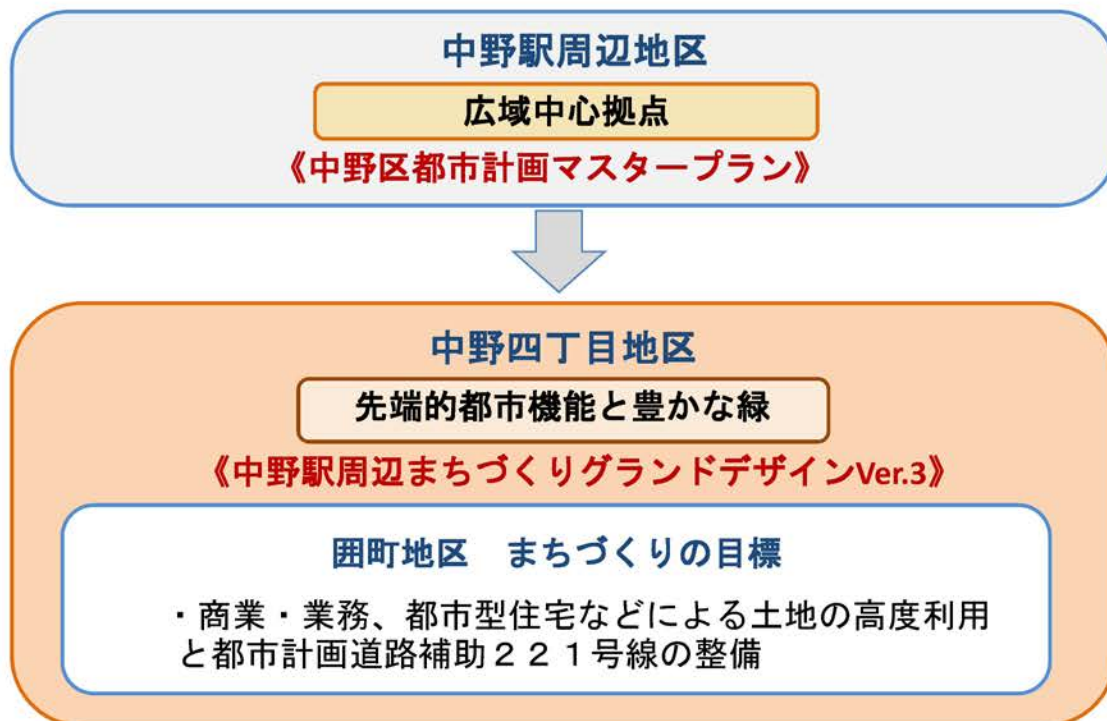
市街地再開発の誘導、補助221号線の整備

#### 【区役所・サンプラザ地区・新北口駅前広場】

- ・区役所・サンプラザ地区の大街区化、周辺用地一体の交通利便性に配慮した都市計画道路の再編
- ・区役所・サンプラザ地区における大規模集客空間や広場空間の整備（民間事業者とのパートナーシップによる整備・施設運営）



### 囲町地区の将来像(1)



### 囲町地区の将来像(2)



## 土地利用の方針(1)

3つの区域に区分して、区域ごとに土地利用の方針を示す。

◎ A地区(東地区)

◎ B地区(西地区)

◎ C地区(鉄道関連地区)

地区計画の範囲



13

## 土地利用の方針(2)

◎ A地区(東地区) (※再開発準備組合)

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誘導し、中野四季の都市と一体となった商業・業務などの新たな都市機能を導入し、にぎわいと活気にあふれる拠点形成を図るとともに、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の整備を図る。

都市計画道路補助221号線などの整備とあわせ、中野駅や中野四季の都市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。

14



### 土地利用の方針(3)

#### ◎ B地区(西地区) (※まちづくり推進検討会)

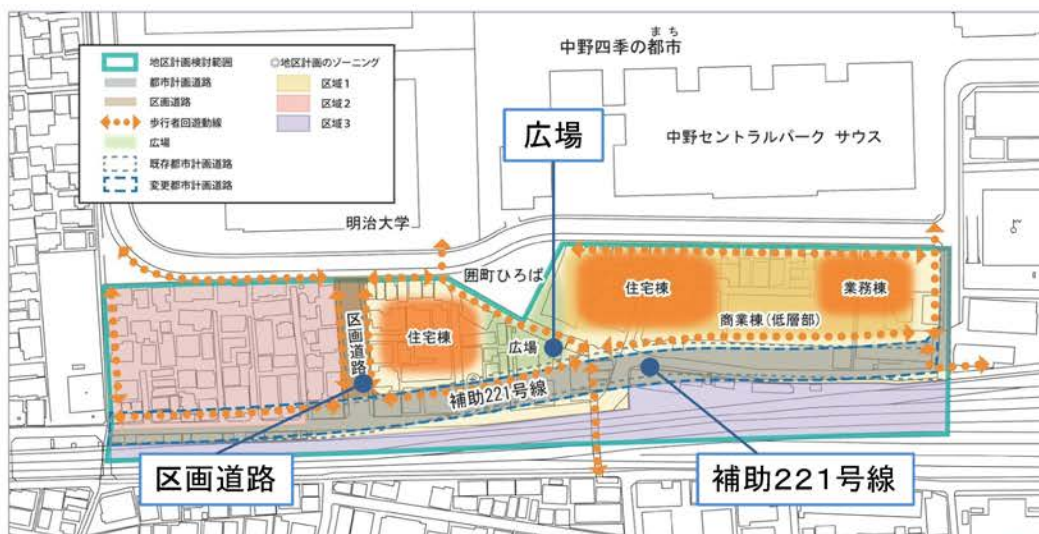
道路基盤施設の整備・改善を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用などにより、良好な環境が整った安全な住宅市街地を形成する。

#### ◎ C地区(鉄道関連地区)

都市計画道路補助221号線の整備に合わせ、鉄道関連施設の維持保全を図る。

### 都市基盤整備の方針

- ◎都市基盤施設
  - (1)補助221号線の整備
  - (2)道路等の整備 ——— ・区画道路
  - (3)広場の整備
  - (4)その他の施設 ——— ・歩行者用通路、歩道状空地





## 都市基盤施設の方針

### ◎都市基盤施設

#### 広場・オープンスペースのイメージ



※囲町ひろばとの一体的活用を図る

17

## 囲町東地区のまちづくり方針(1)

### ・商業・業務等の育成

商業・業務施設、都市型住宅など多様な都市機能の集積  
中野の玄関口として良好な街並み、空間の創出、回遊動線の整備

### ・良質な住宅供給

駅周辺において地域の住生活を支える拠点の育成  
職住近接型で多様な付加価値の享受できる都市型住宅の供給  
家族型住宅の供給、安心して暮らせる住環境の誘導  
ユニバーサルデザインによるバリアフリー住宅の誘導

### ・安全・安心

安全性の高い市街地の形成  
安全で快適なまちづくり

### ・良好な都市環境

省エネルギー・脱温暖化への取り組み  
みどりのインフラの保全・育成

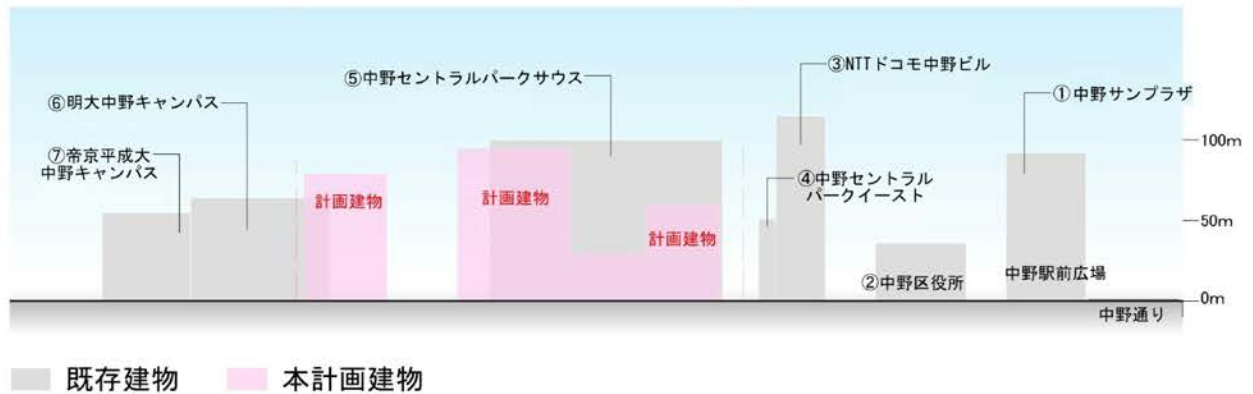
18

## 囲町東地区のまちづくり方針(2)

### ・街並み形成

駅周辺の中野の顔及び東京の新たな顔となる街並み  
調和のとれた街並み

周辺の高層建築群：中野駅北側



## 囲町東地区のまちづくり方針(3)

### ・再開発施設建築物

#### 東棟

- ・低層部 商業施設、中野駅周辺における連続した歩行者回遊動線への配慮
- ・高層部 業務棟(東側)、住宅棟(西側)

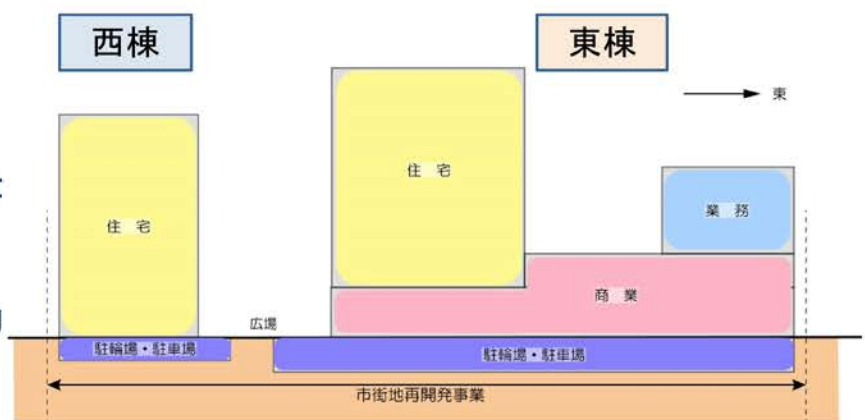
#### 西棟

- ・住宅棟

#### オープンスペース

- ・人々の憩いや交流の場となる空間
- ・歩行者回遊動線の確保
- ・災害時における緊急活動の場

再開発施設建築物の建物用途イメージ





## 囲町東地区のまちづくり方針(4)

### 再開発施設建築物の建物イメージ



## 囲町東地区における事業手法

- ・名称 (仮) 囲町東地区第一種市街地再開発事業
- ・施行予定区域 下図のとおり
- ・施行予定区域面積 約2.0ha
- ・施行予定者 (仮) 囲町東地区市街地再開発組合
- ・主要用途 住宅、業務、商業施設

施行予定区域図



## 今後の整備予定

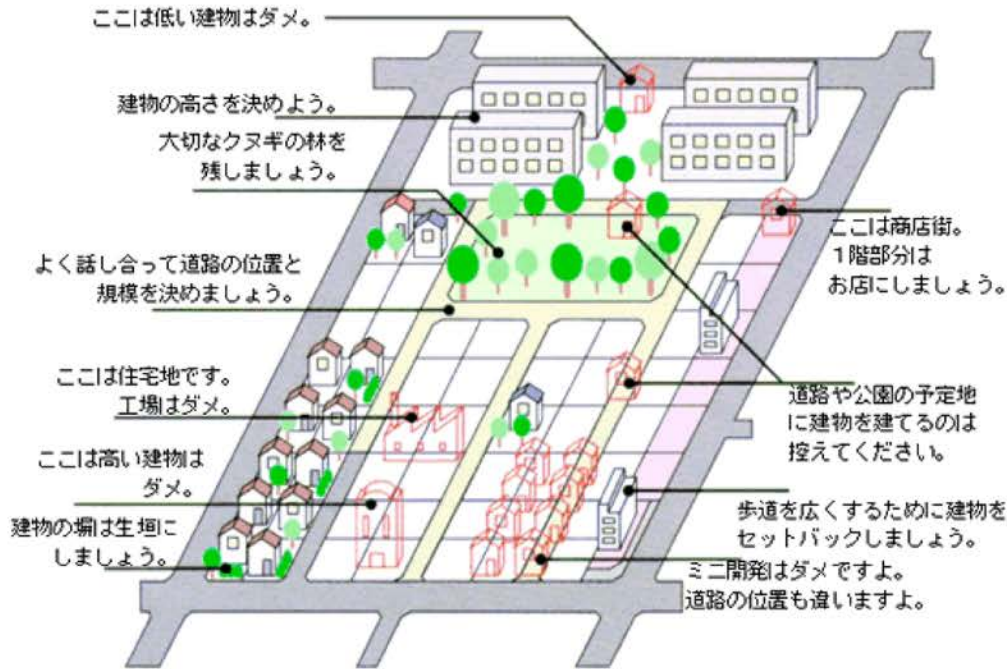
	平成27年度	平成28年度～平成29年度	平成30年度～平成33年度	平成34年度～
中野困町東地区 第一種市街地再開発 事業	都市計画手続～組合設立認可～権利変換計画認可		建設工事	

### 3. 困町地区地区計画(素案)及び 関連都市計画(素案)について



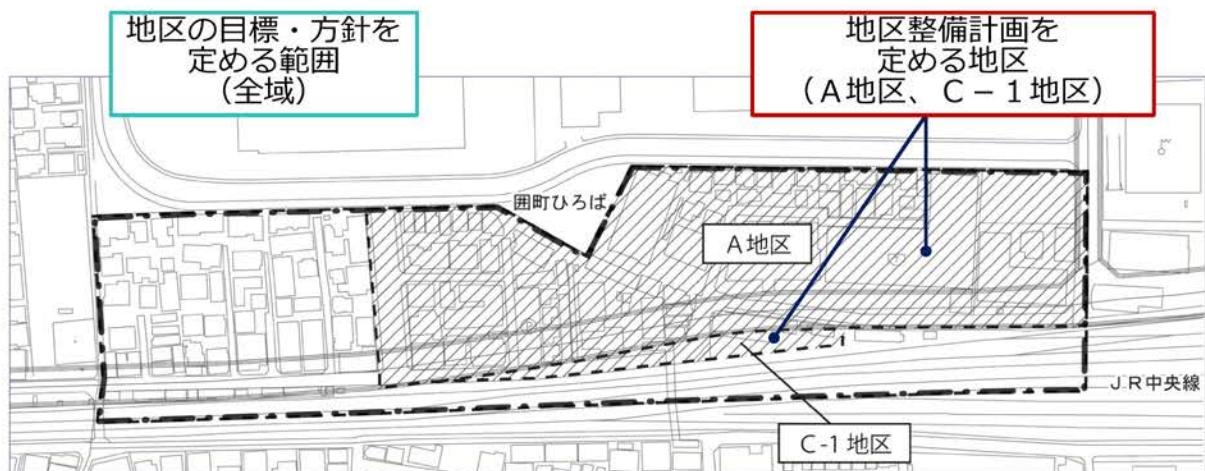
地区計画の構成

1.目標 2.方針 3.地区整備計画



目標・方針、地区整備計画を定める区域

- 地区の目標・方針を定める区域      地区全域
- 地区整備計画を定める区域          A地区、C-1地区



## 地区の将来像と目標

### 上位計画の位置づけやまちの課題

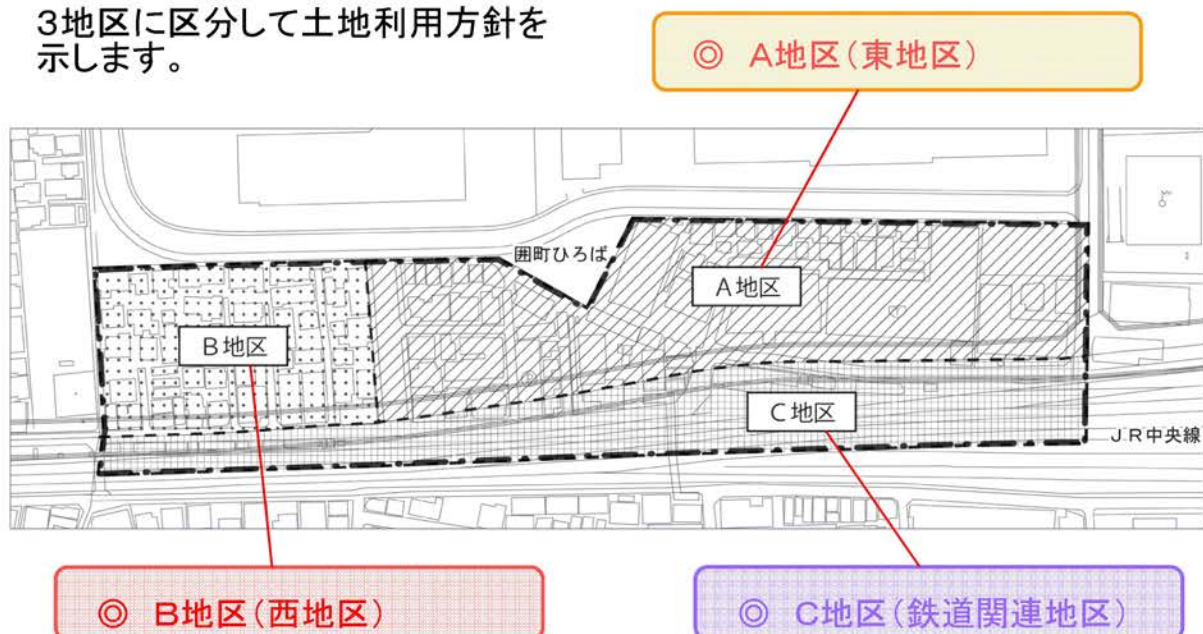


中野駅や中野四季の都市(まち)との近接性を活かし、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市計画道路補助221号線などの整備を促進することにより、

- ① 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の形成を図る。
- ② 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。

## 土地利用の方針

地区の特性を踏まえ、3地区に区分して土地利用方針を示します。





## 土地利用の方針

◎ A地区(東地区)

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号線や区画道路などの整備にあわせ、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。

## 土地利用の方針

◎ B地区(西地区)

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(鉄道関連地区)

都市計画道路補助221号線の整備にあわせ、鉄道関連施設の維持保全を図る。

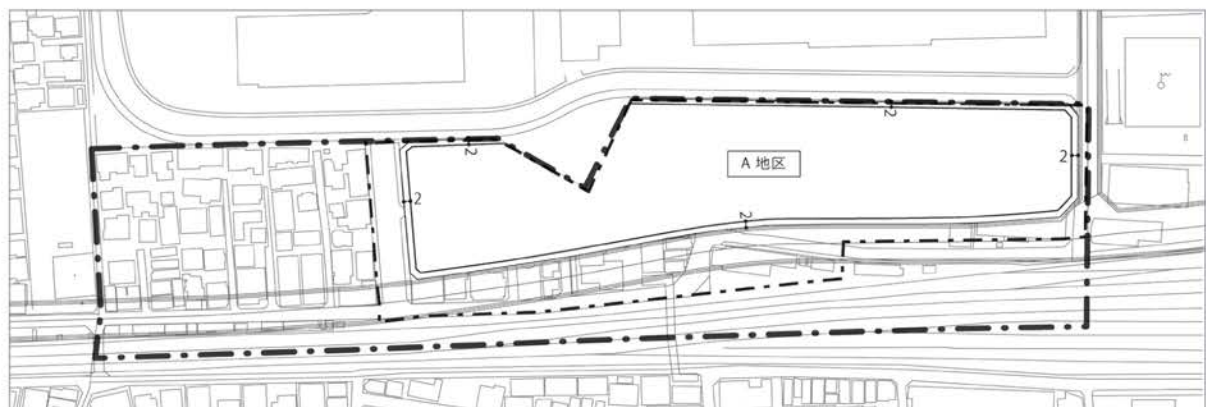
### 地区施設の整備方針と計画

- 道路 区画道路1号 (幅員 14.3m)
- 広場 (面積 約 1,000㎡)
- 歩道状空地 1号・2号 (幅員 2m)



### 建築物の整備方針と計画

- 用途の制限 制限する用途(パチンコ屋など)、誘導する用途(店舗など)
- 敷地面積の最低限度 1,000㎡
- 壁面の位置の制限 2m(下図指定のとおり)
- 工作物の設置の制限 壁面の位置の制限による後退区域内
- 形態・色彩・意匠の制限 原色を避け、周辺環境と調和





## 関連都市計画の構成

地区の将来像を示し、一定のルールを定める

■ 地区計画

地区計画を実現するためのベースとなる都市計画変更

- 用途地域の変更(東京都決定)
- 高度利用地区の変更
- 防火・準防火地域の変更
- 高度地区の変更

地区計画に定めたまちづくりを具体的に進めるための事業

■ 市街地再開発事業

基盤整備に伴う都市計画

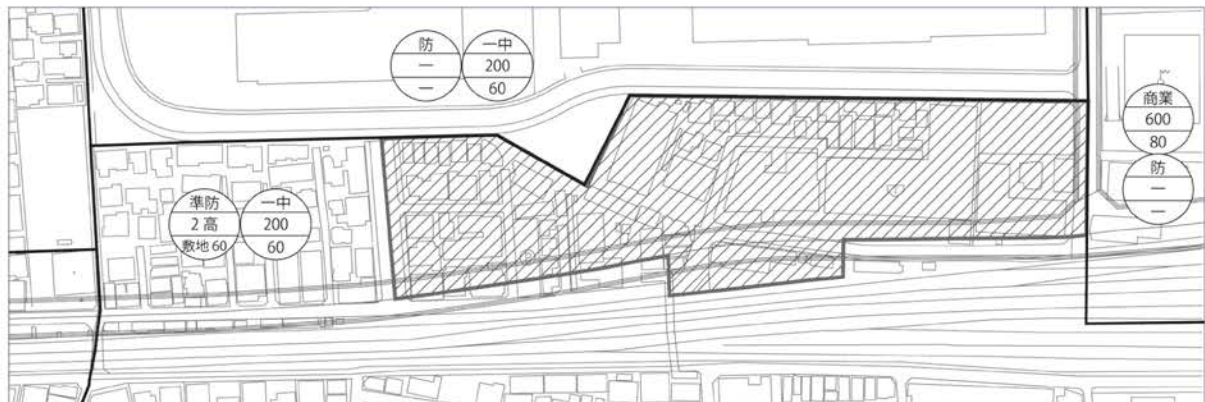
■ 補助221号線の変更

## 用途地域の変更(東京都決定)

- ・第一種中高層住居専用地域から、近隣商業地域へ変更
- ・容積率200%から、400%へ変更

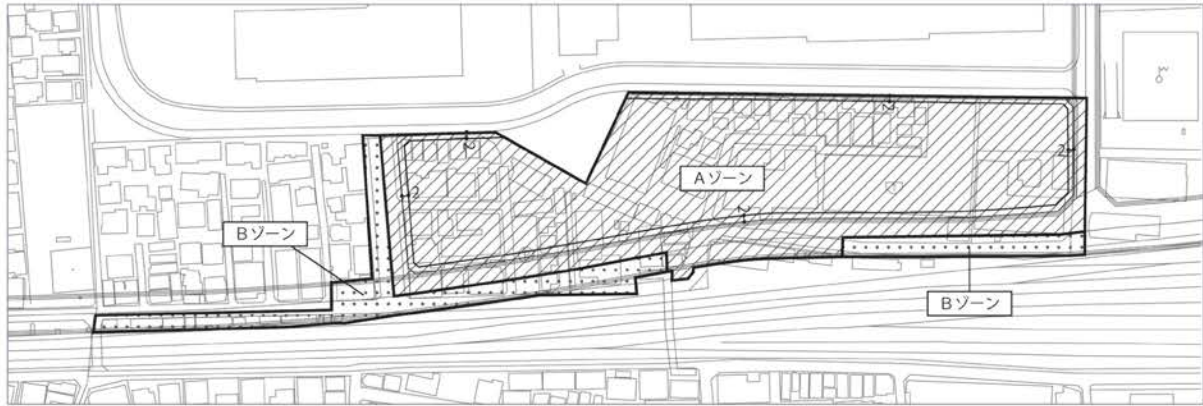
凡 例		用途	建ぺい率 (%)	敷地面積の最低限度	容積率 (%)	面積 (ha)
/	変更前	一中	60	60 m <sup>2</sup>	200	約 1.8
	変更後	近商	80	—	400	

※今後、素案をもとに  
東京都と協議を進め、  
東京都が決定



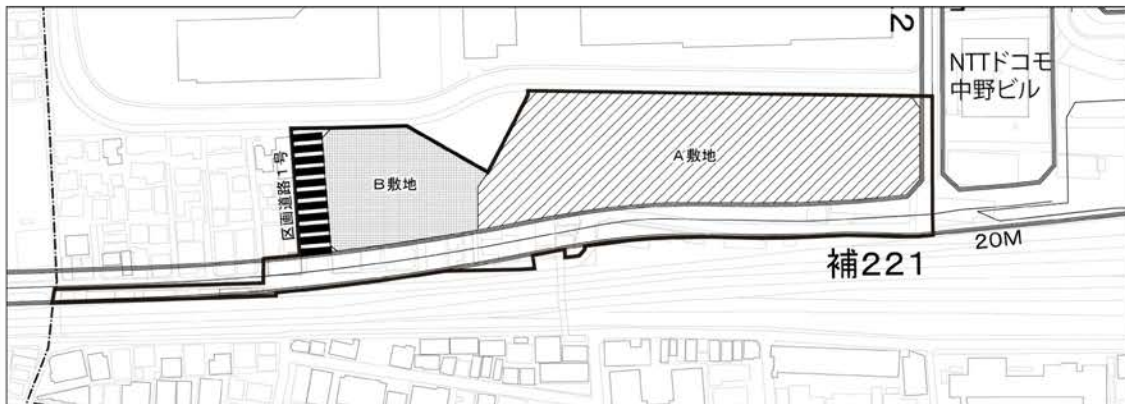
高度利用地区の変更

	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率 最高限度	建築面積 最低限度	壁面の位置 の制限
Aゾーン	60/10	20/10	5/10	200㎡	2.0m
Bゾーン	20/10	7/10	6/10	—	なし



市街地再開発事業

	敷地面積	建築面積	延べ面積	容積対象	主要用途	高さの制限
A敷地	10,050㎡	6,800㎡	87,500㎡	60,290㎡	共同住宅、 事務所、 店舗	100m
B敷地	3,160㎡	1,700㎡	29,500㎡	18,960㎡	共同住宅	90m





## 市街地再開発事業

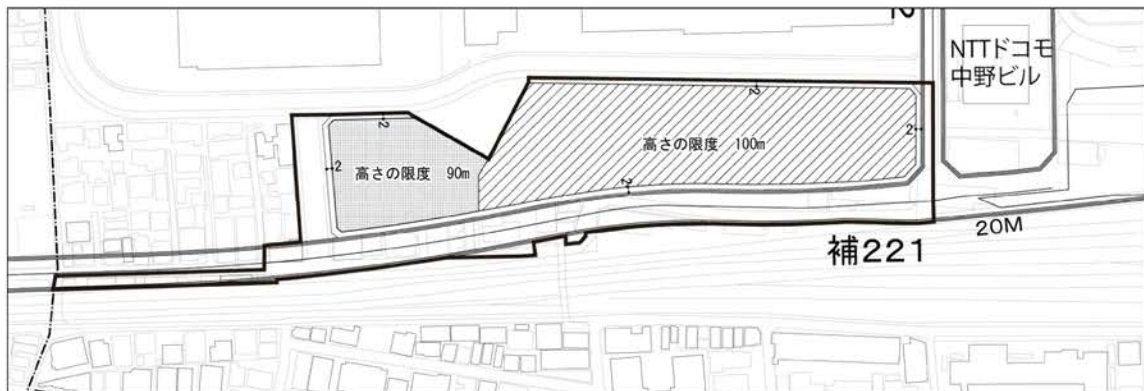
■壁面の位置の制限 下図の通り

■整備計画

道路境界より建物を後退させ、道路と一体化した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49,100㎡(容積対象床面積)



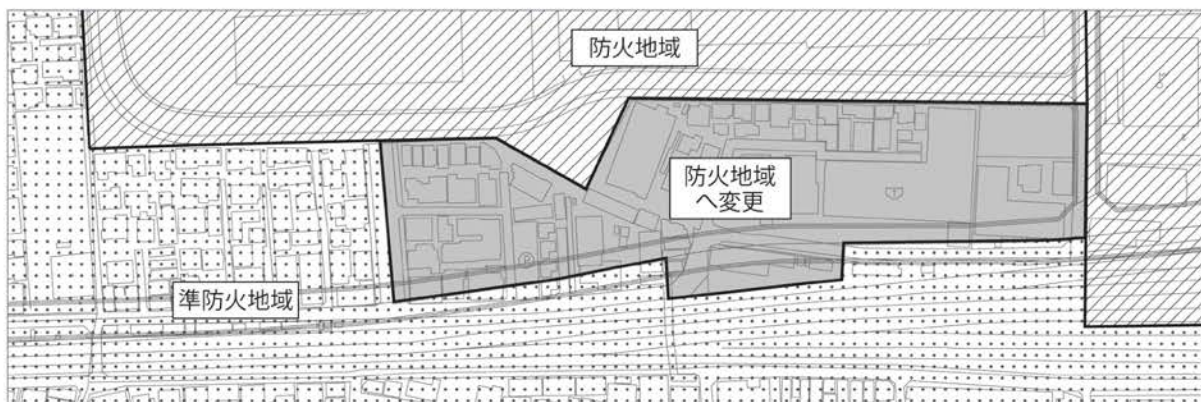
## 防火地域・準防火地域の変更

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します。

■区域 中野四丁目地内

■変更内容 準防火地域から防火地域へ変更

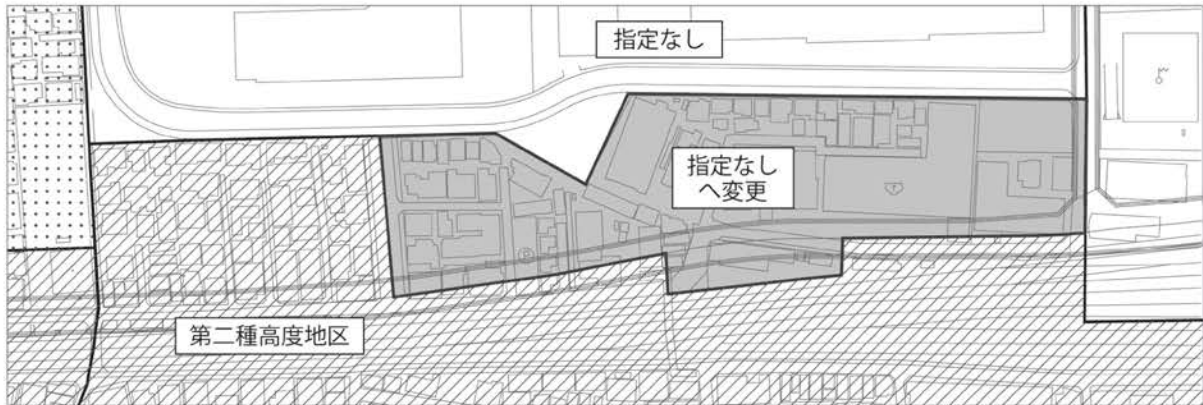
■変更面積 約1.8ha



## 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、高度地区を変更します。

- 区域 中野四丁目地内
- 変更内容 第二種高度地区から指定なしへ変更
- 変更面積 約1.8ha



## 補助221号線の変更

- 延長 約770m(中野区内:460m)
- 幅員 16m(一部20m)
- 変更概要 一部区域の変更(線形の変更)

