平成１８年（２００６年）１２月 14 日
都　市　計　画　審　議　会　資　料
拠点まちづくり推進室警察大学校等跡地整備担当

警察大学校等跡地等に係わる地区計画について

１　経緯

- 平成 18 年　３月　　関東財務局、警察大学校等跡地の処分方針等を決定
- 平成 18 年 10 月　中野区都市計画審議会へ警察大学校跡地等の都市計画について報告
- 平成 18 年 11 月　東京都が地区計画原案を作成し、公告・縦覧（縦覧期間 11 月 16 日～29 日）
- 平成 18 年 11 月 16 日　地区計画原案の地権者説明会開催（東京都・中野区共催）
- 平成 18 年 12 月 11 日　地区計画等の区民説明会開催

２　地区計画原案の内容

別紙「東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）（原案）」参照

３　今後の予定

- 平成 19 年１月～２月　地区計画等の案の公告・縦覧、区民説明会開催（東京都・中野区）
- 平成 19 年２月頃　　中野区都市計画審議会に地区計画案の意見照会等について諮問・答申
- 平成 19 年３月中旬　　東京都都市計画審議会に地区計画案の諮問・答申

東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）（原案）
都市計画中野四丁目地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>中野四丁目地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約 18.0ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、中野の新しい拠点として、21 世紀を先導する魅力あるまちづくりを実現するため、まちづくりガイドラインを策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。跡地の土地利用転換及び街区の再編にあたっては、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保を図るとともに、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の市街地を形成する。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>公共施設等の整備の方針</td><td>１）道路等の整備方針
① 開発に伴い発生する交通の円滑な処理を図るため、中野区画街路第 1 号線及び第 2 号線、地区外周の南北方向と東西方向に区画道路を新たに整備する。
② 補助 74 号線（早稲田通り）の一部を拡幅整備し、周辺交通の円滑化を図る。
２）公園・空地等の整備方針
① 避難場所としての地区の役割を継続し、地域の防災性の向上に資する都市計画公園（約 1.5ha）及び公共空地（約 1.5ha）を整備する。都市計画公園及び公共空地の整備にあたっては、一体的に利用可能なまとまった空間となるよう配慮するとともに、積極的に緑化を推進する。
② 都市計画公園及び公共空地との連続性に配慮して、緑地及び広場を整備する。
３）歩行者ネットワークの整備方針
① 中野区画街路第１号線及び第２号線、区画道路の整備にあたっては、ゆとりある歩行者空間を創出し、安全で円滑な移動が可能な歩行者ネットワークの骨格軸とする。
② 地区内外の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路を適切に配置する。公共空地、広場及び歩行者通路１号を連携し、中野駅から西側の市街地へ至る安全で快適な「みどりの歩行者空間」を形成する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>１）再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体のものとみなした場合に生じる日影の区域外に対する影響に配慮して、まちづくりガイドラインにもとづき、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。なお、地区内の病院や中学校に対する日影等の影響に配慮した計画とする。
２）中野駅周辺の建築物群による街並みの形成に向けて、区域５については、概ね 110m 程度の高さ（塔屋の部分を含む）とするとともに、周辺環境に配慮して、周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。緊急医療用ヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮する。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="6">３）ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおける壁面後退を行うとともに、歩道状のオープンスペースを地区施設に位置づける。中野区画街路第１号線沿道では、壁面後退により創出されたオープンスペースを活かして十分な植栽を施し、地区のシンボルとなる緑豊かな景観形成を図る。
４）「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画においては、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮するとともに、建築物の低層部ににぎわい創出に寄与する施設を配置するなど、中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間の形成を図る。
５）道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域１及び区域２については概ね 300％、区域４については概ね 500％、区域５については概ね 400％と設定し、地域の環境の整備、改善等に資する建築計画の内容等を適切に評価し、容積率の最高限度を指定することにより、区域特性に応じた都市空間を形成する。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">再開発等促進区</td><td>位　　置</td><td colspan="6">中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td colspan="6">約 16.8ha</td></tr>
<tr><td>土地利用に関する基本方針</td><td colspan="6">都市基盤施設の整備とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の諸機能が融合した魅力的な複合市街地の形成を実現する。
１）区域１及び区域２は、知識の創出･蓄積･伝播の拠点となる大学等教育機能、地域の基幹病院としての役割を担う医療機能等を導入する。
２）将来の区役所用地を含む区域３は、公共公益機能と都市型居住機能を主体とした複合機能ゾーンとして、都市機能の更新を図る。
３）拠点性の高い都市機能の集積地に隣接する区域４及び区域５は、緑豊かなゆとりとうるおいのある都市環境のもとに、駅至近の立地条件を活かして、地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能、生活利便性の向上に資するサービス機能、街なか居住を推進する都市型居住機能等が複合する土地利用を実現する。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">主要な公共施設の配置及び規模</td><td>種　類</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>面　積</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>その他の公共空地</td><td>公共空地</td><td>―</td><td>―</td><td>約 1.5ha</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="2">道路</td><td>区画道路１号</td><td>12m</td><td>約 200m</td><td></td><td>新設</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>12m</td><td>約 400m</td><td></td><td>新設</td></tr>
</table>

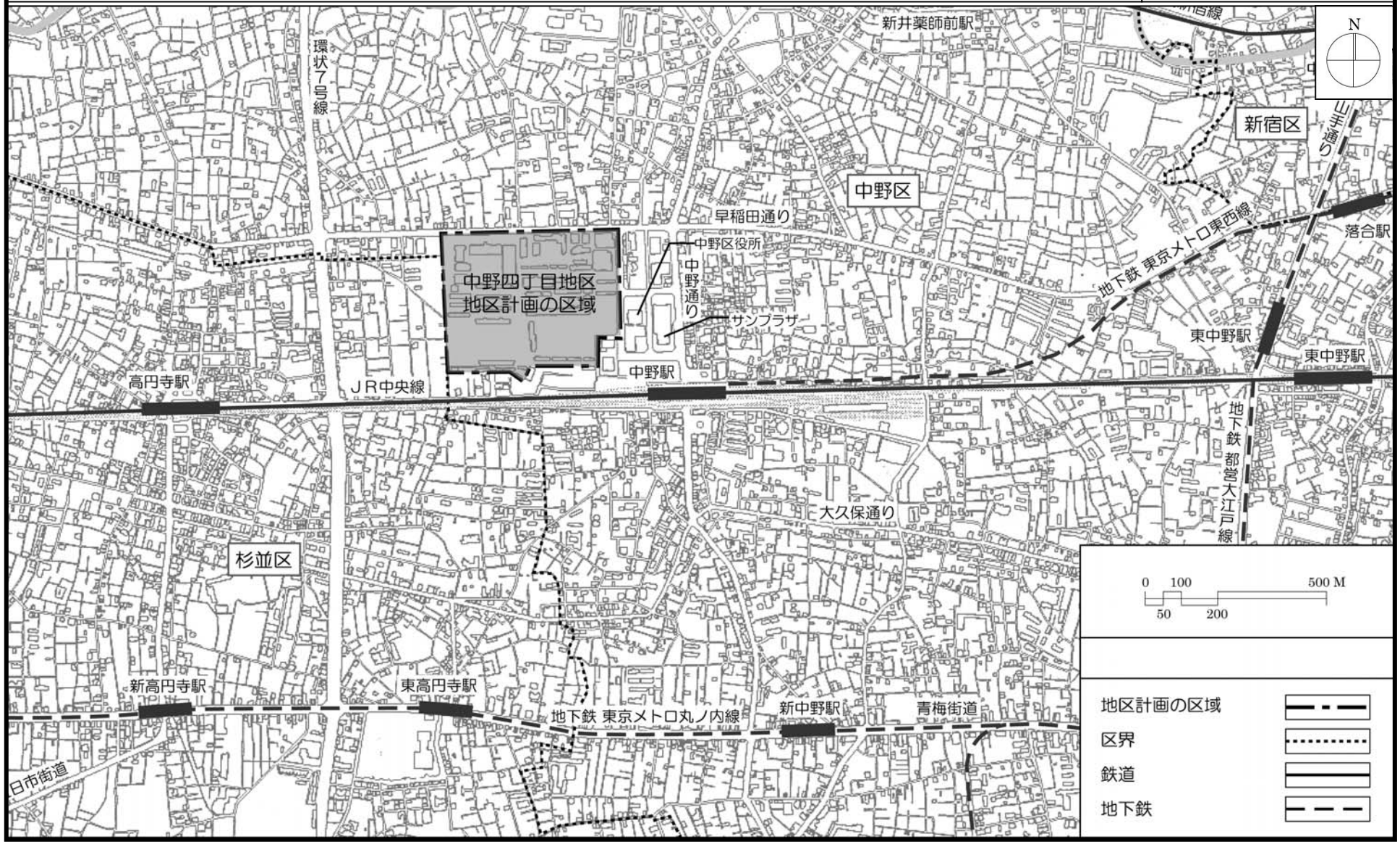
<table>
<tr><td rowspan="15">地区整備計画</td><td colspan="3">位置</td><td colspan="7">中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面積</td><td colspan="7">約 16.8ha</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td><td>面　　積</td><td colspan="2">備　　考</td></tr>
<tr><td rowspan="5">その他の公共施設</td><td>緑地</td><td>—</td><td>—</td><td>約 1,000 ㎡</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>広場</td><td>—</td><td>—</td><td>約 500 ㎡</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>歩行者通路 1 号</td><td>4m</td><td>約 150m</td><td>—</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>歩行者通路 2 号</td><td>4m</td><td>約 110m</td><td>—</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td>歩行者通路 3 号</td><td>4m</td><td>約 150m</td><td>—</td><td colspan="2">新設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>区域 1</td><td>区域 2</td><td>区域 3</td><td>区域 4</td><td>区域 5</td><td>区域 6</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約 3.9ha</td><td>約 3.6ha</td><td>約 3.9ha</td><td>約 0.8ha</td><td>約 2.9ha</td><td>約 1.7ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第６項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。</td><td>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第６項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。</td><td>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第６項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。</td><td>次の各号に掲げるものは建築してはならない
１）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第６項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物
２）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第２(り)項に掲げる建築物</td><td>次の各号に掲げるものは建築してはならない
１）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第６項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物
２）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第２(ち)項に掲げる建築物</td><td>—</td></tr>
</table>

		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、公共公益上必要な施設及びこの規定の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	１）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 ２）屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

「地区計画及び再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」
理由：大規模土地利用転換の動きに合わせて、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、良好な都市環境を形成するため、地区計画を決定する。

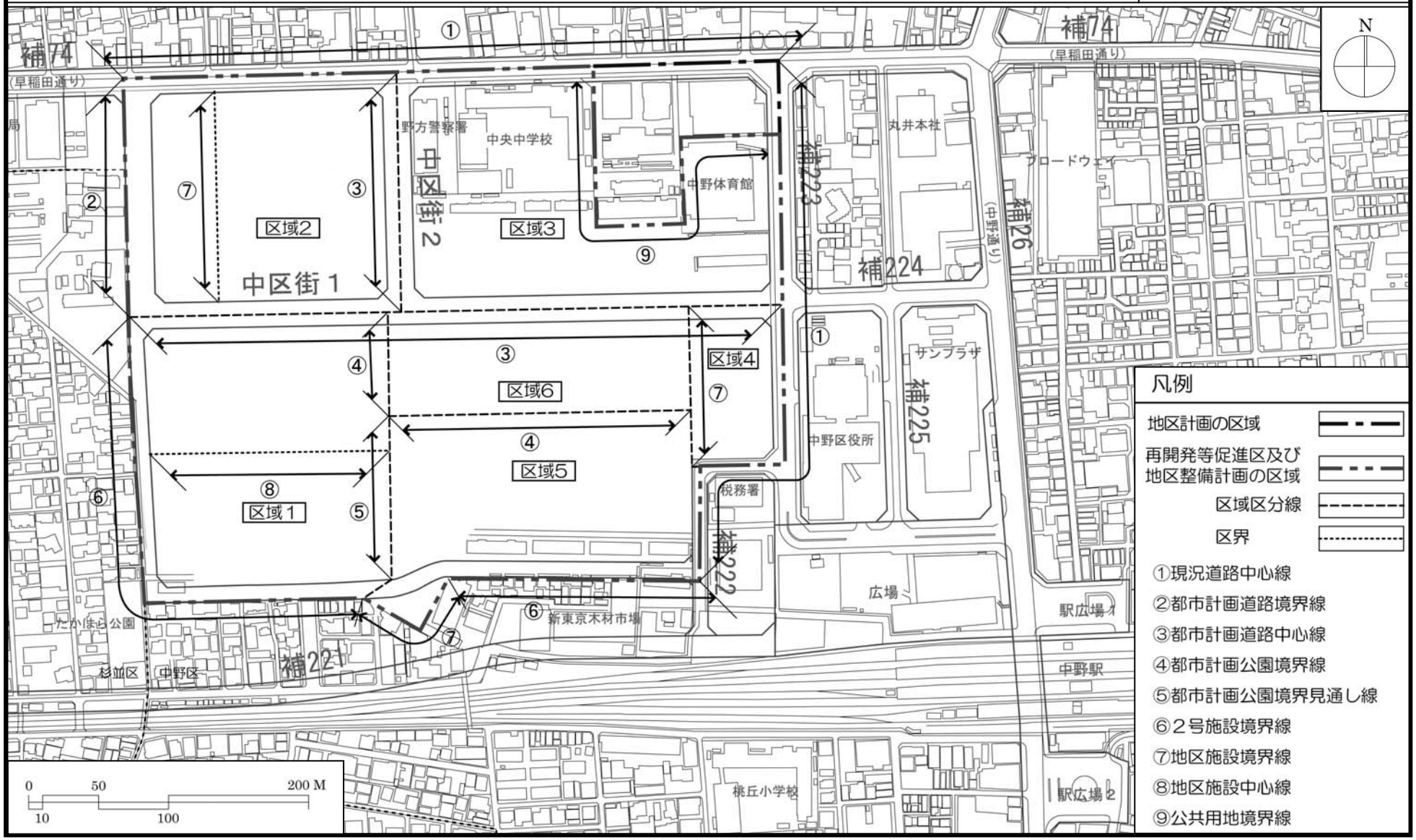
東京都市計画地区計画
中野四丁目地区地区計画　　位置図

〔東京都決定〕



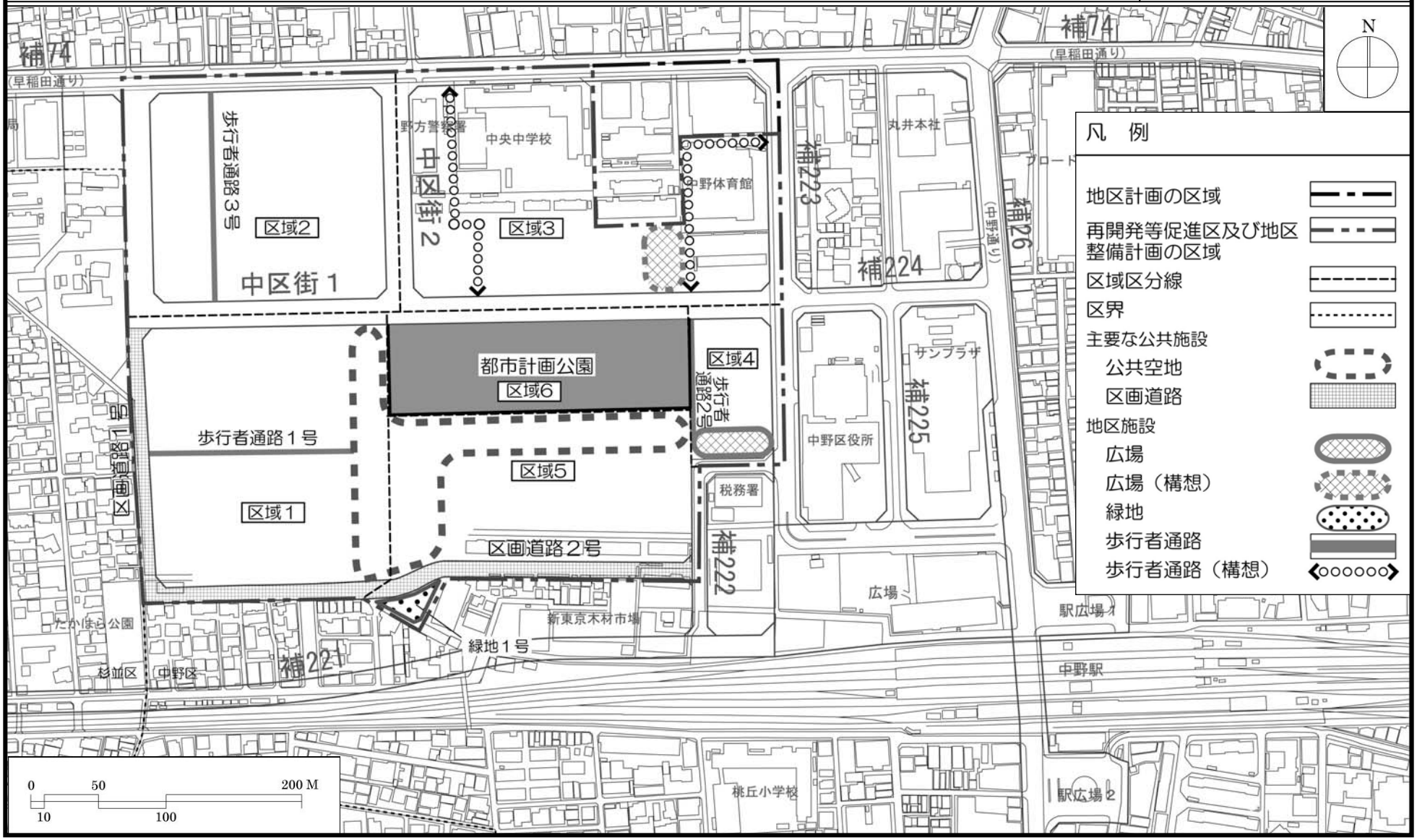
東京都市計画地区計画
中野四丁目地区地区計画　　計画図１

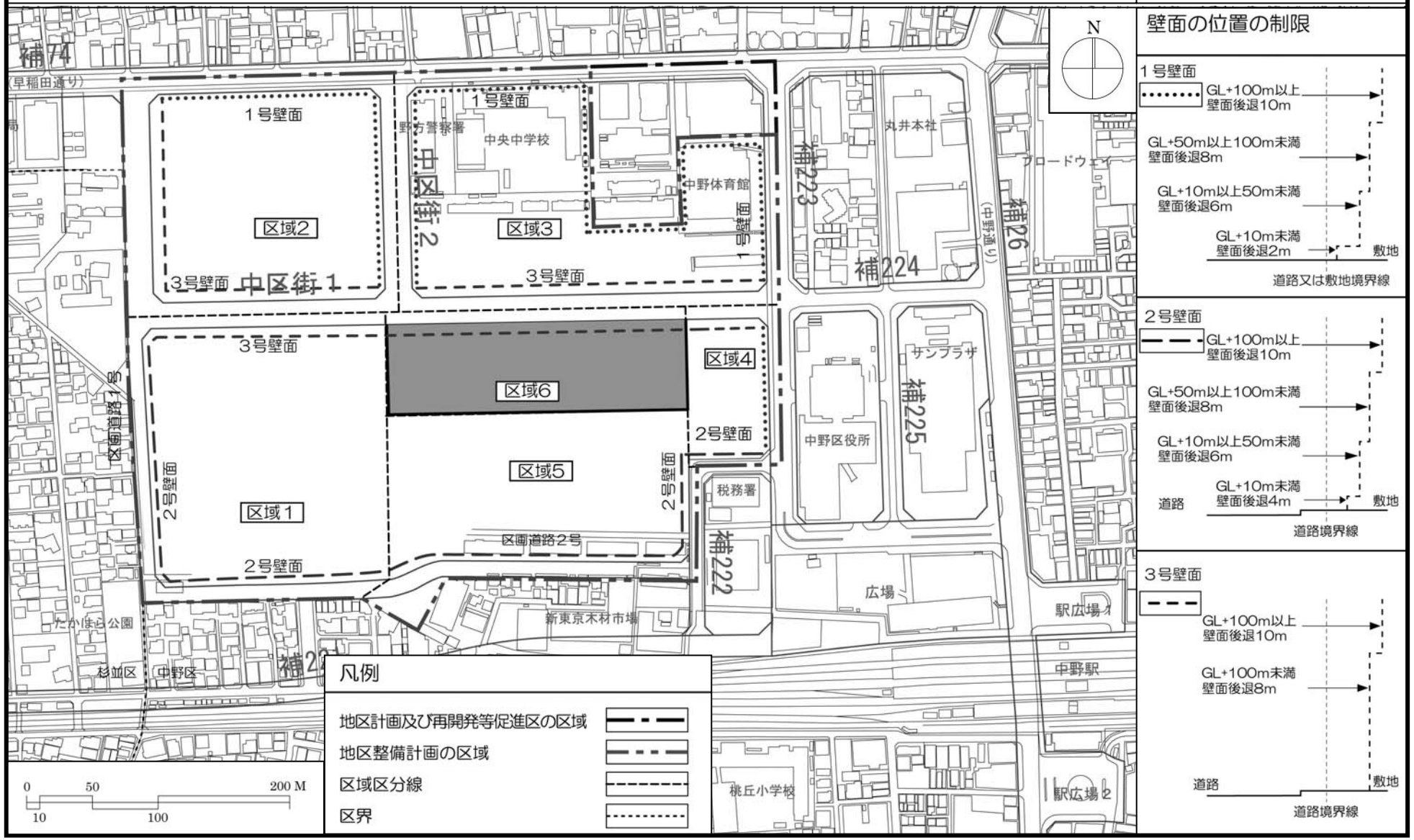
〔東京都決定〕



東京都市計画地区計画
中野四丁目地区地区計画　　計画図２

〔東京都決定〕



東京都市計画地区計画
中野四丁目地区地区計画　　計画図３

〔東京都決定〕