

平成31年（2019年）3月25日
都市計画審議会資料
都市政策推進室中野駅周辺計画担当
都市政策推進室中野駅地区都市施設調整担当

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案について（その1）

1 都市計画案の名称

- （1）東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線及び東京都市計画道路区画街路中野区画街路第1号線の変更について（中野区決定）
- （2）東京都市計画道路区画街路中野区画街路第6号線の変更について（中野区決定）
- （3）東京都市計画道路幹線街路補助線街路第222号線及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第224号線、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第225号線の変更について（中野区決定）
- （4）東京都市計画地区計画の中野四丁目新北口地区地区計画の決定について（中野区決定）

2 都市計画の概要

- （1）東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線及び東京都市計画道路区画街路中野区画街路第1号線《変更》

名 称	変 更 事 項
補助線街路第223号線	1 終点位置の変更 中野区中野四丁目→中野区中野四丁目 2 延長の変更 約330m → 約470m 3 立体的な範囲の設定（延長約70mの区間を対象。幅員15.5m） 4 交通広場の変更 面積17,600㎡（うち嵩上部約2,000㎡） → 約19,700㎡（うち嵩上部約3,200㎡）
中野区画街路第1号線	1 延長の変更 約630m → 約770m

- （2）東京都市計画道路区画街路中野区画街路第6号線《変更》

名 称	変 更 事 項
中野区画街路第6号線	1 新規追加（延長約80m、幅員11m）

- (3) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第222号線及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第224号線、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第225号線《変更》

名 称	変 更 事 項
補助線街路第222号線	1 廃止
補助線街路第224号線	1 廃止
補助線街路第225号線	1 廃止

- (4) 東京都市計画地区計画中野四丁目新北口地区地区計画《決定》

○名称 中野四丁目新北口地区地区計画

○面積 約5.4ha

3 理由

理由書（別紙1）のとおり

4 都市計画案の図書

別添資料1のとおり

- (1) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線
 総括図（1頁）、計画書（2頁）、計画図（5頁）
 東京都市計画道路区画街路中野区画街路第1号線
 総括図（1頁）、計画書（2頁）、計画図（5頁）
- (2) 東京都市計画道路区画街路中野区画街路第6号線
 総括図（1頁）、計画書（3頁）、計画図（5頁）
- (3) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第222号線
 総括図（1頁）、計画書（3頁）、計画図（5頁）
 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第224号線
 総括図（1頁）、計画書（3頁）、計画図（5頁）
 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第225号線
 総括図（1頁）、計画書（3頁）、計画図（5頁）
- (4) 東京都市計画地区計画中野四丁目新北口地区地区計画
 総括図（8頁）、計画書（9頁）、計画図（12頁）

5 都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

別紙2のとおり

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画道路	幹線街路補助線街路第 222 号線
東京都市計画道路	幹線街路補助線街路第 223 号線
東京都市計画道路	幹線街路補助線街路第 224 号線
東京都市計画道路	幹線街路補助線街路第 225 号線
東京都市計画道路	区画街路中野区画街路第 1 号線
東京都市計画道路	区画街路中野区画街路第 6 号線

2 理由

中野駅周辺については、「中野区都市計画マスタープラン」及び「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」における将来都市像の実現に向け、「中野駅地区整備基本計画」を定め、交通機能の集約化・分担の明確化、歩行者ネットワークの強化等を行うこととしている。

このうち中野四丁目の東側では、中野区役所・中野税務署の移転や区役所・サンプラザ地区の再整備が具体化しており、中野四丁目西地区における再開発事業の準備組合の設立など、新たなまちづくりの機運も高まっている。このため区は、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を策定し、目指すべき都市像や土地利用、空間形成、公共基盤整備等の方針、その実現に向けた都市計画及び市街地開発事業の考え方を示している。

本件は、中野四丁目新北口地区における公共交通の円滑化・利便性の向上、ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な歩行者動線・空間の確保を図るため、補助線街路第 223 号線交通広場の形状及び嵩上部の位置を変更するものである。これに伴い、中野駅周辺の都市計画道路を再編するため、補助線街路第 222 号線から第 225 号線まで及び区画街路第 1 号線、6 号線を変更する。また、補助線街路第 223 号線の一部区間については、土地の適正かつ合理的な利用の促進を図るため、立体的な範囲を合わせて定める。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画

2 理由

本地区を含む中野駅周辺は、「東京都の都市づくりのグランドデザイン」において中枢広域拠点域に位置づけられている。また、「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、広域中心拠点として育成することとされている。そして「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3」では、中野区の中心拠点として、最先端の業務拠点、個性豊かな文化発信拠点、最高レベルの生活空間といった多彩な魅力を持ったまちを実現していくこととしている。

さらに、上記方針を踏まえ、区では「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を策定し、グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間として地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積、中野駅との機能的連携による周辺各地区との回遊性の向上、及び環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

一方、本地区で半世紀近くにわたり行政、文化の中心として機能してきた中野区役所及び中野サンプラザが近年更新の時期を迎えているとともに、隣接する中野四季の都市の開発では昼間人口が増加しており、中野駅周辺においては、交通結節点として歩行者、自転車、自動車交通ネットワークのさらなる利便性向上が求められている。

このような背景を踏まえ、今回、交通結節点の整備に向けた公共基盤及び街区の再編を行い、大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点を形成するため、面積5.4ヘクタールの区域について地区計画の決定を行うものである。

意見書の要旨及び区の見解

《 中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案 》

意見書の要旨

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画決定及び変更に係る都市計画の案を平成31年2月7日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項及び都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、4通（個人3通、法人1通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

なお、都市計画の種類及び名称は次のとおりである。

- (1) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線及び東京都市計画道路区画街路中野区画街路第1号線の変更（中野区決定）
- (2) 東京都市計画道路区画街路中野区画街路第6号線の変更（中野区決定）
- (3) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第222号線及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第224号線、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第225号線の変更（中野区決定）
- (4) 東京都市計画地区計画中野四丁目新北口地区地区計画の決定（中野区決定）
- (5) 東京都市計画駐車場第23号中野駅北口駐車場の変更（中野区決定）
- (6) 東京都市計画土地区画整理事業中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の決定（中野区決定）

名 称	意 見 書 の 要 旨	中 野 区 の 見 解
中野四丁目 新北口地区 に係る都市 計画変更案	I 賛成の意見に関するもの なし II 反対の意見に関するもの ○ 昨年の区長選挙においてサンプラザ解体の是非だけではなく、この新北口の開発計画の見直しも争点になっていたが、区長選の結果や計画見直しの経緯が反映されているのか不明であり、本都市計画案には反対である。 ○ 「補助223」の立体道路の部分を延長し、区役所跡地の西端まで高層の建築が可能のように都市計画を決定し、建築物の敷地として容積を確保できる部分を増やしてほしい。この部分では中野通りからの自動車動線が継続しており、交通広場機能に影響無く工夫が十分可能と判断される。 また、この容積の増加分とアリーナの縮小により、駅前の交通広場とは別に「歩行者滞留空間」を大きく確保してほしい。交通広場は広場と名前がついているが、区民が求める「歩行者滞留空間」ではない。今後開発が進み利用が増えることが予想される中野駅駅前には空地がなく、災害時に大混乱を生む可能性があり、防災広場を兼ねた広い駅前歩行者滞留空間の確保を強く要望する。	○ 本都市計画案は、平成29年10月に区民説明会、12月にパブリックコメント手続きを実施し、平成30年3月に策定した「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」に基づき定めるものである。 一方、中野駅新北口駅前エリアにおける再整備については、中野サンプラザや後継施設のあり方などに係る区民の声を踏まえつつ、周辺を含むまちづくりの経緯、影響等を勘案し、推進していくものとしたところである。 今後は本件により定められた公共基盤を与条件として、中野駅新北口駅前エリア再整備の施設計画を検討していく。 ○ 立体道路制度は、市街地の環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用の促進と都市機能の増進を図るため、道路の上空等において建物を建築可能とする制度である。一方、道路は、単に通行の場というにとどまらず、日照、採光、通風等の確保、非常時の避難路、消防活動の場などとして重要な機能を有していることから、道路と建物等が重複する区間は最低限とする必要がある。 本都市計画案は、中野通りと新北口駅前広場を結ぶ交通動線の確保と敷地の大街区化を両立させるため、立体道路制度を活用することとしているが、このような制度の趣旨を踏まえ、立体的な範囲は最低限としている。

	こうした都市計画道路の見直しと合わせ、他の都市計画の計画図や地区施設の歩行者用通路も見直すべきである。 ○ 立体道路計画については、既存の道路の付け替えであるので、立体道路制度を利用するべく理由が乏しいのではないか。公共の利益の増進よりも土地の資産価値の向上が優先されていると感じる。中野区が将来的に立体道路部分の土地所有を確約できないのであれば、立体道路制度の申請は多機能複合施設の開発施工者が申請するべきではないか。立体道路が現時点で都市計画案に定められているのは不可解である。 ○ 本案は、立体道路（補 2 2 3）により建築可能エリアが分断されており、建築の自由度が大きく制約される。この都市計画で、駅前広場を大きく取ろうとすると、北側エリアに大きなボリュームの建物を作らざるを得なくなり、北側にある道路（現計画の補 2 2 4）沿いの景観が圧迫され、影が多い陰鬱な雰囲気になりがちである。中野の未来に禍根を残す。	一方、駅前の歩行者空間の確保は重要であると考えており、本都市計画案では、補 2 2 3 号線交通広場内に十分な歩行者空間を確保している。また、この都市施設の歩行者空間と再整備施設敷地内に配置する広場が一体的な歩行者空間となるよう、地区計画の方針附図において空間確保の考え方を示している。 敷地内広場については、再整備における施設計画と合わせて配置や広さ等について検討する。 ○ 中野四丁目新北口地区まちづくり方針に掲げる中野駅新北口駅前エリアの土地利用方針では、「街区再編を行い、安全で円滑な歩行者動線や滞留空間が十分に確保された駅前広場を配置するとともに、地域経済の発展、国際競争力の強化に資する都市機能(競争力の高い大型のフロアプレートを有するオフィス等)が立地しやすい大街区化及び高度利用を誘導」するものとしている。 この方針に基づき、本都市計画案は、中野通りと新北口駅前広場を結ぶ交通動線の確保と敷地の大街区化を両立させるため、立体道路について、その制度趣旨を踏まえ、補 223 号線の一部を限定的に立体的な範囲として活用することとしている。 ○ 本都市計画案では、立体道路制度を活用することで、立体道路（補 2 2 3）の南北の区画が一つの建築敷地となり、大規模なフロアプレートでの建築が可能となるなど、今後検討を進める再整備の施設計画の自由度が高まるものである。 敷地北側における空間の確保や景観等については、今後、再整備の施設計画の際に配慮していく。
--	--	--

	○ 都市計画の制約が少ない状況で「駅前に何をどのような形で作るべきか」のコンクールなどを行い、その結果を受けて、将来計画に相応しい都市計画を決めるべきである。 現在の都市計画は駅前に大きな広場がある。建築用地は区役所とサンプラザの間に道路（補225）があり、分断されているが、この道路（補225）を撤廃することで一体感がある敷地が生まれる。この敷地は大きくゆとりがあるので、将来の中野にとって自由度が大きく、好ましいと考える。したがって、都市計画を見直す時間がないのであれば、現在の都市計画を手直しするだけで良く、この形は、かつてサンプラザができた頃に当時の区民やサンプラザの計画関係者が目指した形でもある。これを変えるのではなく、先人の意思を発展継承すべきだと思う。 ○ 立体道路部分に沿った歩行者通路については、トンネル状の狭い空間となるため、防犯の視点から人工地盤面を歩行する計画としてほしい。	○ 本都市計画案は、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」の策定に係る説明会やパブリックコメント手続きをはじめ、多くの区民や専門家の意見に基づき作成している。 都市計画の変更は、本地区及び周辺における「新北口駅前エリア再整備」「新北口西エリアまちづくり」「中野四季の都市における新区役所整備」などの各まちづくりの動きや中野四季の都市のまちびらき以降の昼間人口の増加など、近年の状況の変化を踏まえ、本地区の最適な土地利用と安全で円滑な交通ネットワークを形成するために、実施するものである。 ○ 本都市計画案では、地区計画における地区施設として立体道路部分に沿った歩行者通路を位置付けている。この通路は概ね海拔40mの新北口駅前広場と、概ね海拔37mの中野通り交差点部をつなぐ動線であり、機能的に人工地盤面の高さ（概ね海拔48m）に配置することはできない。 また、この歩行者通路を再整備施設の建物敷地側に建物と一体で設けることで、建物と連続した明るく賑わいのある空間を形成できると考えている。
--	---	--

	○ 歩道橋が交通広場上空を斜めに設置予定となっているが、安全、構造、美観等を考慮すると問題がある。多少の遠回りになるが、安全な交通を確保する為、カルバート上部付近を通過して四季の森へつづく動線としてほしい。 ○ 中野通り沿いは歩行空間が狭く、さくらまつりを開催した際などは人があふれ事故が起きやすい状況にある。新しい計画では、歩道に沿って空地を10m程度確保し、屋台、カフェ空間などが設置可能な計画としてほしい。 Ⅲ その他の意見に関するもの ○ 新区役所建設の財源を確保するために、中野四丁目区有地の一部を売却し資金を充当したいとの事だが、区分所有法による管理組合の運営コストは割高になるのが一般的である。ここは、区有地は売却せずに定期借地権を設定し、建物は区分登記又は共有にして土地の賃料収入を新区役所の整備財源に充当する方法も検討されるべきと提案する。	○ 都市計画案における都市計画道路（交通広場嵩上部）の中野駅西側南北通路から中野四季の都市方向については、通勤通学等、歩行者のピーク時交通量が極めて多い動線であり、最短距離でつながることが機能的かつ効率的な計画であると考えている。 交通広場の安全性確保については、都市計画案作成の段階で配慮しているが、今後、広場の具体的な設計を進める際に確認を行う。また、嵩上部の構造や景観への配慮等についても、今後の設計作業の中で具体的に検討を進める。 ○ 中野通り沿いの歩行者空間について、都市計画案では地区計画における地区施設として、歩道状空地（4m）を位置付けている。 今後、中野駅新北口駅前エリア再整備の施設計画検討の際に歩道状空地と合わせ、敷地内の歩行者空間を十分に確保することを検討する。 ○ 中野駅新北口駅前エリア再整備事業において、区有地等の資産を活用し、新区役所の整備財源を確保する考えであるが、資産の活用方法（事業手法）については検討中である。今後策定する再整備事業計画の中で、具体的な考え方を示すこととしている。
--	--	---

	○ 1万人アリーナを約3000人程度のホールに縮小し、容積を有効活用できる建物計画へ変更した採算計画、中野区財政計画を明確に示してほしい。 ○ 拠点施設には、アリーナやホテルなどの施設も想定されているが、従来の中野サンプラザの利用実態から観光バスの発着場所も必要になるかと思うが、その点は考慮されているのか不明である。 ○ 中野駅西口広場の用地明け渡し解体は済んでいるのに、南北通路・橋上駅舎整備の実施設設計が大幅に遅れているのは一体どうしたことか？このような状況で新しく計画を上げていくのは不誠実と感じる。早く西口南北通路の整備を進めてほしい。	○ 集客交流施設の規模や形状などを含む、中野駅新北口駅前エリア再整備における施設計画については検討中であり、今後策定する再整備事業計画の中で、具体的な考え方を示すこととしている。 ○ 平成30年3月に策定した「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」では、交通機能に係る方針として、「中野四丁目新北口地区の開発に合わせて、大型バスなどの乗降スペースの確保を検討する」こととしている。 今後の中野駅新北口駅前エリア再整備の施設計画と合わせて検討する。 ○ 中野駅西側南北通路・橋上駅舎等整備事業は、平成30年10月に準備工事である支障移転工事等に着手した。現在、実施設計作業を進めており、今後、建築確認申請手続きを進め、平成31年度には建物本体工事に着手する予定である。 区としては、鉄道事業者と協力し、出来るだけ早期の南北通路・橋上駅舎の開業を目指していく。
--	--	--

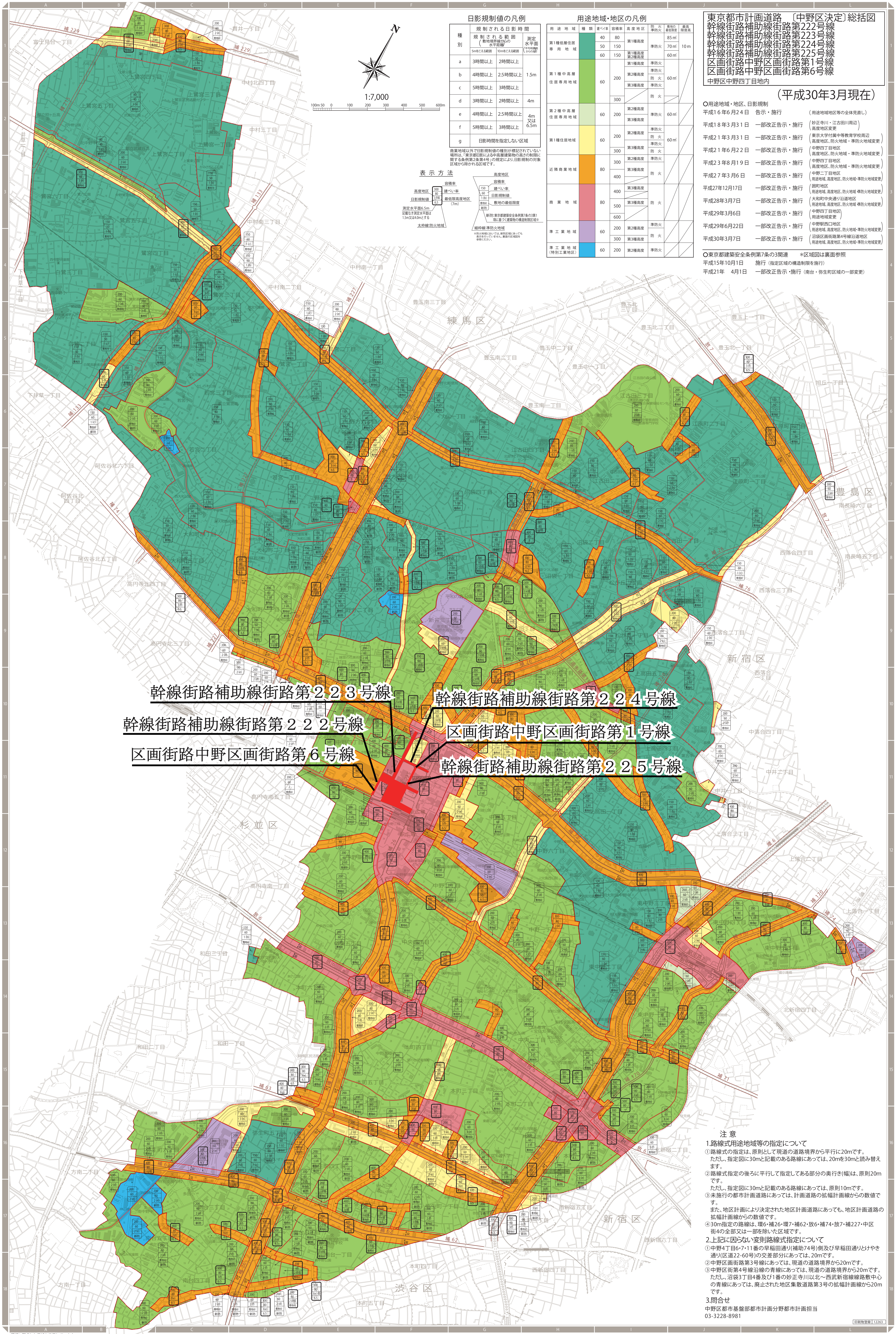
中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案（その 1）

（1）～（3）

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 3 号線の変更	
東京都市計画道路区画街路中野区画街路第 1 号線の変更	
東京都市計画道路区画街路中野区画街路第 6 号線の変更	
東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 2 号線の変更	・ ・ ・ ・ ・
東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 4 号線の変更	1 頁
東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 5 号線の変更	
＊総括図・計画書・計画図	

（4）

東京都市計画地区計画	
中野四丁目新北口地区地区計画の決定	・ ・ ・ ・ ・
＊総括図・計画書・計画図	8 頁



日影規制値の凡例		
種別	規制される日影時間 (敷地境界線から5m以内の範囲)	測定 水準面 (敷地境界線から5m以内の範囲)
a	3時間以上 2時間以上	1.5m
b	4時間以上 2.5時間以上	1.5m
c	5時間以上 3時間以上	1.5m
d	3時間以上 2時間以上	4m
e	4時間以上 2.5時間以上	4m
f	5時間以上 3時間以上	4m
g	日影時間を指定しない区域	

用途地域・地区の凡例		
用途地域	種別	高さ制限
第1種低層住宅専用地域	容積率	40 80
	容積率	50 150
	容積率	60 150
第1種中高層住宅専用地域	容積率	60 200
	容積率	60 200
	容積率	60 200
第2種中高層住宅専用地域	容積率	60 200
	容積率	60 200
	容積率	60 200
第1種住居地域	容積率	60 200
	容積率	60 200
	容積率	60 200
近隣商業地域	容積率	80 300
	容積率	80 300
	容積率	80 300
商業地域	容積率	80 500
	容積率	80 500
	容積率	80 500
準工業地域	容積率	60 200
	容積率	60 200
	容積率	60 200
準工業地域(特別工業地域)	容積率	60 200
	容積率	60 200
	容積率	60 200

東京都市計画道路(中野区決定)総括図
幹線街路補助線街路第222号線
幹線街路補助線街路第223号線
幹線街路補助線街路第224号線
幹線街路補助線街路第225号線
区画街路中野区画街路第1号線
区画街路中野区画街路第6号線
中野区中野四丁目地内
(平成30年3月現在)

○用途地域・地区、日影規制
平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区等の全体見直し)
平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (妙正寺川・江古田川周辺)
平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東京大学附属中等教育学校周辺)
平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区・準防火地域変更)
平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)

○東京都建築安全条例第7条の3関連
平成15年10月1日 施行 (指定区域の構造制限を施行)
平成21年 4月1日 一部改正告示・施行 (南台・弥生町区域の一部変更)

幹線街路補助線街路第223号線
幹線街路補助線街路第222号線
区画街路中野区画街路第6号線
幹線街路補助線街路第224号線
区画街路中野区画街路第1号線
幹線街路補助線街路第225号線

注意
1.路線式用途地域等の指定について
①路線式の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。
②路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
③未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の拡幅計画線からの数値です。
また、地区計画により決定された地区計画道路にあっては、地区計画道路の拡幅計画線からの数値です。
④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・放74・補227・中区街4の全部又は一部を除いた区域です。
2.上記に因らない変則路線式指定について
①中野4丁目6・7・11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとやき通り(区道22-60号)の交差点部分にあっては、20mです。
②中野区画街路第3号線にあっては、現道の道路境界から520mです。
③中野区街第4号線沿線の青線にあっては、現道の道路境界から520mです。
ただし、沿道3丁目4番及び1番の妙正寺川以北・西武新宿線線路敷中心の青線にあっては、廃止された地区集散道路第3号の拡幅計画線から20mです。
3.問合せ
中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981

東京都市計画道路の変更（中野区決定）

1. 東京都市計画道路中、幹線街路補助線街路第223号線他1路線を、次のように変更する。

種別	名 称		位 置			区域	構 造				備 考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経由地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	補 2 2 3	補助線街路第 2 2 3 号線	中野区中野四丁目	中野区中野四丁目		約470m	地表式	2 車線	20m	幹線街路と平面交差 3 箇所	
		その他	なお、中野区中野四丁目地内に交通広場（面積約19,700㎡（うち嵩上部約3,200㎡））を設ける。 なお、中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。 （延長約70mの区間を対象。幅員15.5m。）								
区画街路	中区街 1	中野区画街路第 1 号線	中野区中野四丁目	中野区中野四丁目		約770m	地表式	2 車線	20m	幹線街路と平面交差 3 箇所	

2. 東京都市計画道路に区画街路中野区画街路第6号線を次のように追加する。

種別	名 称		位 置			区域	構 造				備 考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経由地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
区画街路	中区街 6	中野区画街路第 6 号線	中野区中野四丁目	中野区中野四丁目		約80m	地表式	2 車線	11m	幹線街路と平面交差 2 箇所	

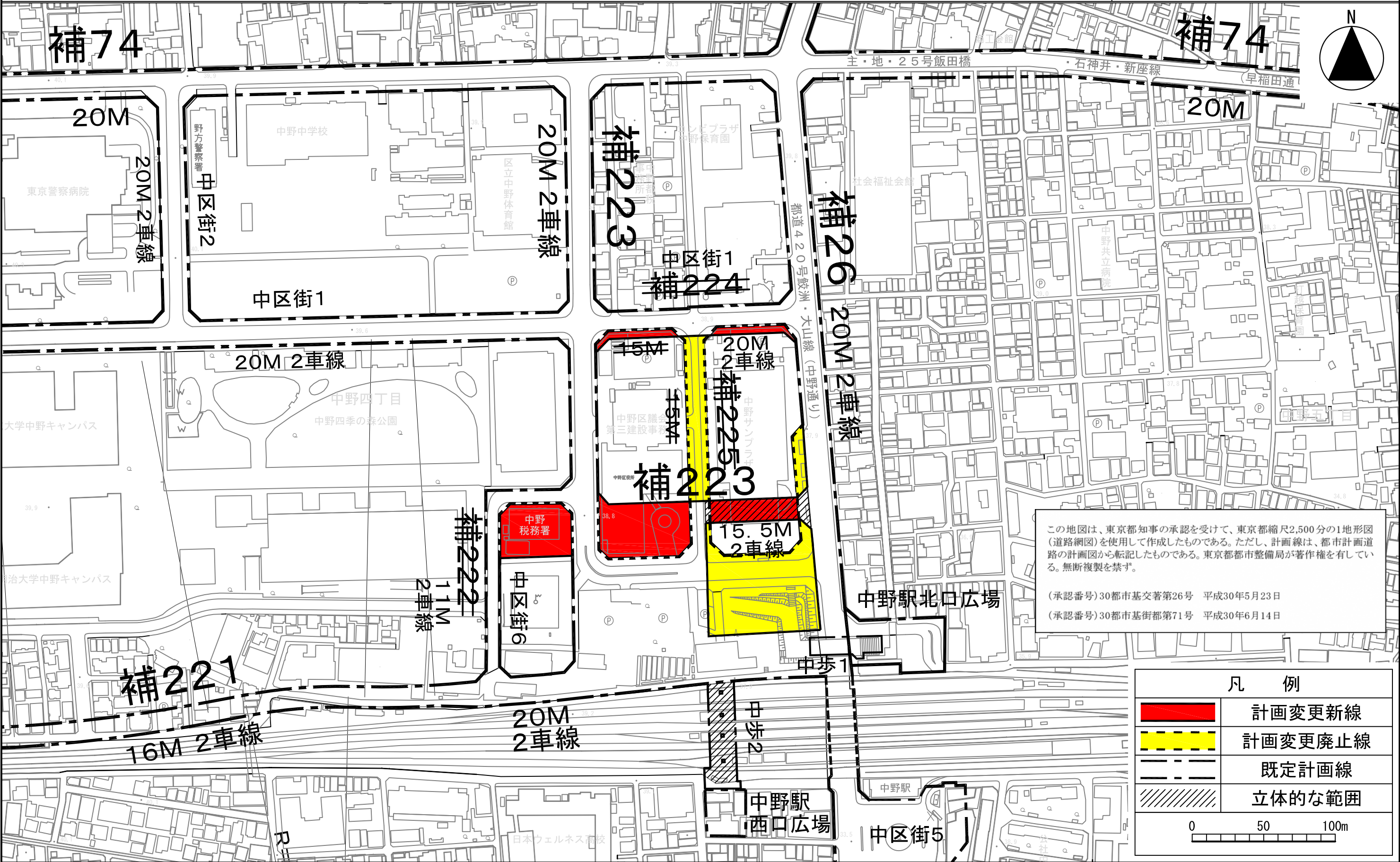
3. 東京都市計画道路中幹線街路補助線街路第 2 2 2 号線、補助線街路第 2 2 4 号線、補助線街路第 2 2 5 号線を廃止する。

「区域、立体的な範囲及び構造は計画図表示のとおり」

理由： 中野四丁目新北口地区における公共交通の円滑化・利便性の向上、ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な歩行者動線・空間の確保を図るため、補助線街路第223号線交通広場の形状及び嵩上げ部の位置を変更し、都市計画道路を再編する。また、補助線街路第223号線の一部区間については、土地の適正かつ合理的な利用の促進を図るため、立体的な範囲を合わせて定める。

変更概要

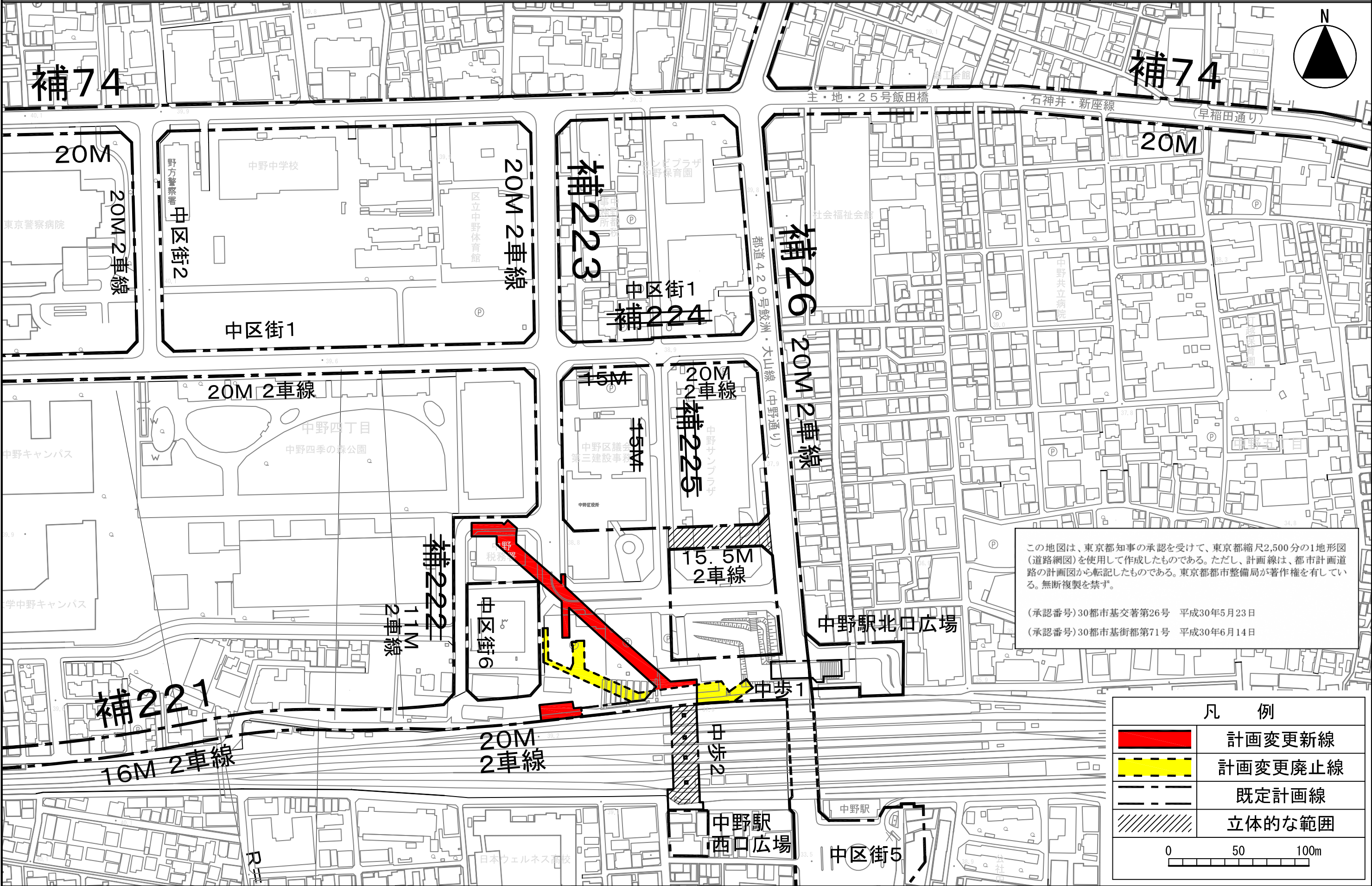
名 称	変 更 事 項
補助線街路第 2 2 3 号線	1 終点位置の変更 中野区中野四丁目→中野区中野四丁目 2 延長の変更 約330m → 約470m 3 立体的な範囲の設定（延長約70mの区間を対象。幅員15.5m） 4 交通広場の変更 面積17,600㎡（うち嵩上部約2,000㎡） → 約19,700㎡（うち嵩上部約3,200㎡）
中野区画街路第 1 号線	1 延長の変更 約630m → 約770m
中野区画街路第 6 号線	1 新規追加（延長約80m、幅員11m）
補助線街路第 2 2 2 号線	1 廃止
補助線街路第 2 2 4 号線	1 廃止
補助線街路第 2 2 5 号線	1 廃止



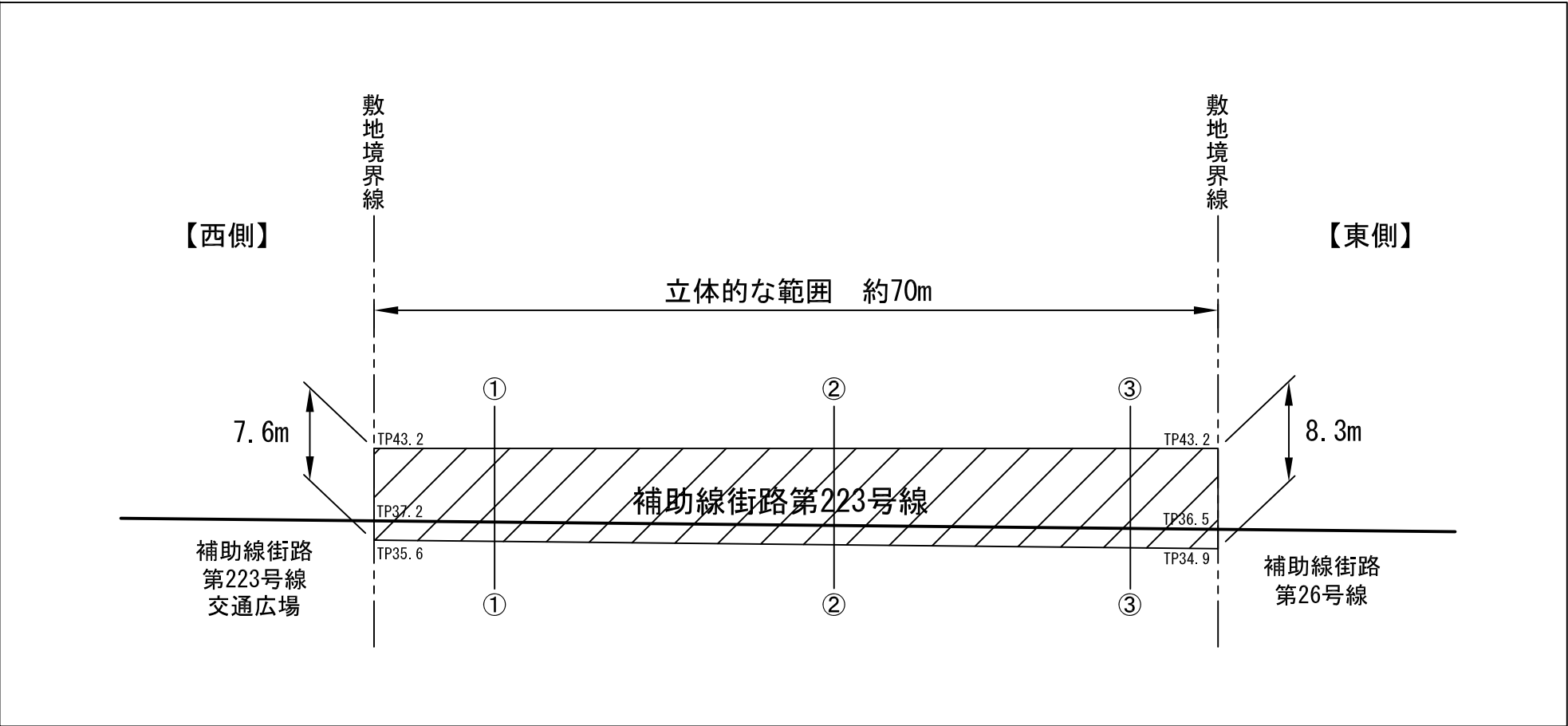
東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線（交通広場嵩上部）

縮尺 二千五百分の一

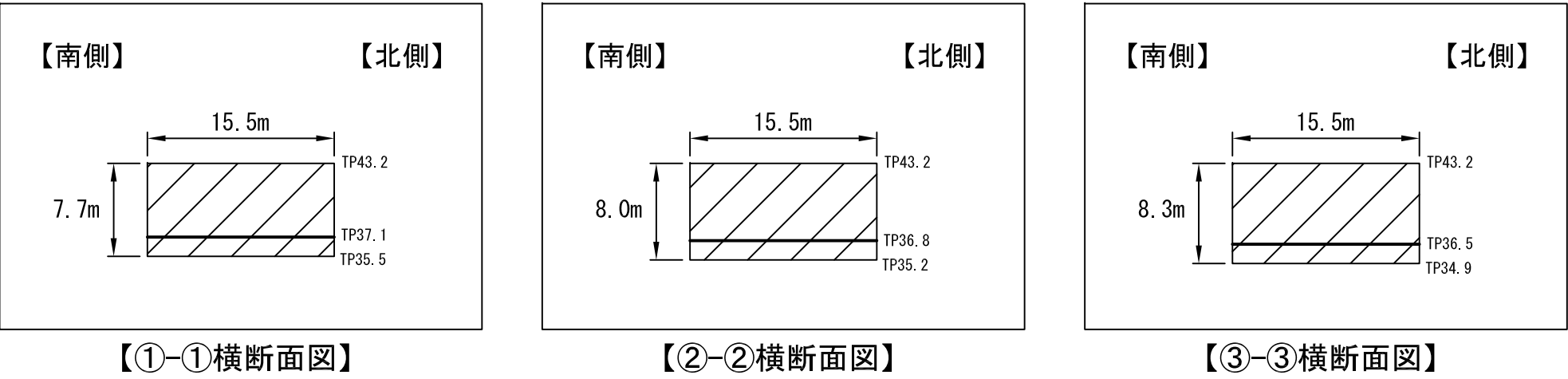
計画図2〔中野区決定〕

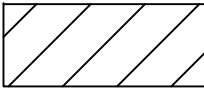


【縦断面図】



【横断面図】



 立体的な範囲



東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画の中野四丁目新北口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	中野四丁目新北口地区地区計画
位 置※	中野区中野四丁目地内
面 積※	約 5. 4 h a
地区計画の目標	中野駅北側に位置する本地区は、中野区役所や中野サンプラザなどの公共施設、文化複合施設が立地しており、今後、中野歩行者専用道第2号線（以下「西側南北通路」という。）・橋上駅舎等の整備を契機として「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」としての更なる発展が期待される地区である。 本地区を含む中野駅周辺については、東京都が策定した都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）において「中枢広域拠点域」に位置づけられており、地域の将来像として、街区再編や土地の高度利用による利便性の高い拠点の形成及び都市基盤整備により回遊性を高め独自の文化を生かしたにぎわいや活力のあふれる市街地の形成が示されている。また、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）では、「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。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3（平成24年6月）では、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点として、これまでの中野のまちの強みを活かしながら、最先端の業務拠点、個性豊かな文化発信拠点、最高レベルの生活空間といった多彩な魅力を持ったまちを実現していくこととしている。 これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。 一方、本地区で半世紀近くにわたり行政、文化の中心として機能してきた中野区役所及び中野サンプラザが近年更新の時期を迎えているとともに、隣接する中野四季の都市の開発では昼間人口が増加しており、中野駅周辺においては、交通結節点として歩行者、自転車、自動車交通ネットワークのさらなる利便性向上が求められている。 これらのことから、本地区においては、交通結節点の整備に向けた公共基盤の整備及び立体道路制度を活用した街区の再編を行い、都市機能の増進に資する大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、グローバル都市・中野の中心核にふさわしい都市活動拠点の形成を目指す。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	中野区の「広域中心拠点」として「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」を育成し、国際競争力強化への貢献や地域経済の発展をけん引する拠点施設整備を進めるため、土地利用の方針を以下のとおり定める。 ・集客力と発信力のある大規模集客交流機能や、競争力の高い業務機能、新たなにぎわいを形成する商業機能、観光・交流の拠点となる宿泊機能、職住近接を実現する高品質な居住機能等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。また、駅前立地を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、中野駅や駅ビルとの機能連携の相乗効果によって活気を生み出す市街地を形成する。 ・多様な都市機能の導入や土地の高度利用を図るため、土地区画整理事業により、現在の中野区役所及び中野サンプラザ敷地等において一体的に街区再編を行うとともに、補助線街路第 223 号線交通広場（以下「新北口駅前広場」という。）を含む公共基盤整備を行い、本地区における交通結節機能の強化を図る。 ・中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の嵩上げ部と繋がる面的な歩行者動線ネットワークの形成を図る。歩行者動線の整備にあたっては、居住者や来街者、通勤・通学者の動線の錯綜を防ぐよう配慮するとともに、動線の結節点には人々の憩いの場となる滞留空間を確保する。 ・周辺市街地と連続するにぎわいの形成や、西側南北通路北側や中野歩行者専用道第 1 号線西側に位置する新北口駅前広場歩行者滞留空間から中野四季の都市方向や中野五丁目方向への見通し等に配慮して、都市機能の増進に資する集客交流機能や商業機能等のにぎわい機能を配置する。
	地区施設の整備の方針	1. 中野通りから新北口駅前広場や中野四季の都市へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線の両側に、歩行者通路及び歩道状空地を整備する。 2. 中野駅から後背の市街地へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、西側南北通路や新北口駅前広場及び中野通りとの高低差処理を図る立体的な動線に接続する歩道状空地を中野通り沿いに整備する。 3. 建築物の整備計画の具体化に合わせ、周辺市街地につながる面的な歩行者動線ネットワークや滞留空間等の整備を位置づける。
	建築物等の整備の方針	1. 建築物の附置義務駐車場と合わせて都市計画駐車場の整備を図る。整備にあたっては、出入口を集約化することで、歩行者の安全性向上や車両の滞留を抑制し、低炭素化を目指す。 2. 地域において課題となっている路上荷捌きを踏まえ、建築物の整備と合わせて地域荷捌きスペースの誘導を図る。 3. 駅直近への自転車流入を防ぐため、建築物の整備と合わせて公共自転車駐車場の整備を図る。 4. 高度利用による拠点としての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、用途の制限を定める。 5. 中野駅周辺の円滑な自動車交通の処理を図るとともに、合理的な土地利用を図るため、立体道路制度を活用し、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線を建築物と一体的に整備する。

地区整備計画	位 置		中野区中野四丁目地内			
	面 積		約 4. 8 h a			
	地区施設の 配置及び規模	種 類	名 称	幅員	延長	備考
		そ の 他 の 公 共 空地	歩行者通路 1 号	4 m	約 7 0 m	新設
			歩行者通路 2 号	4 m	約 7 0 m	新設
			歩道状空地 1 号	4 m	約 7 0 m	新設
			歩道状空地 2 号	4 m	約 9 0 m	新設
			歩道状空地 3 号	4 m	約 7 0 m	新設
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 5 項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。			

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置については計画図表示のとおり」

理 由 ： 交通結節点の整備に向けた公共基盤及び街区の再編を行い、大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点を形成するため、面積 5.4 ヘクタールの区域について地区計画を決定する。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。（承認番号）30都市基交著第26号 平成30年5月23日 （承認番号）30都市基街都第71号 平成30年6月14日

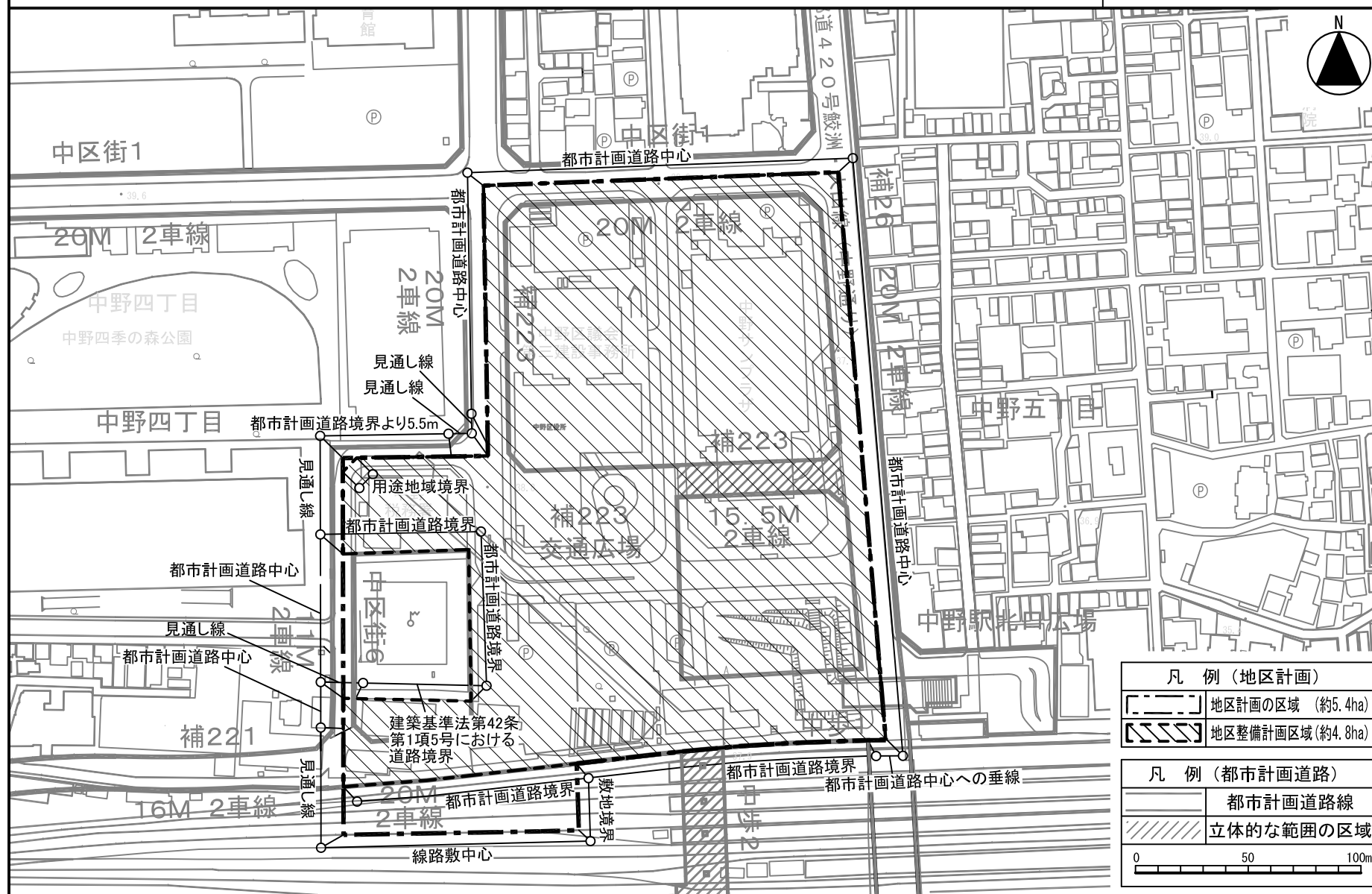
東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

計画図 1

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



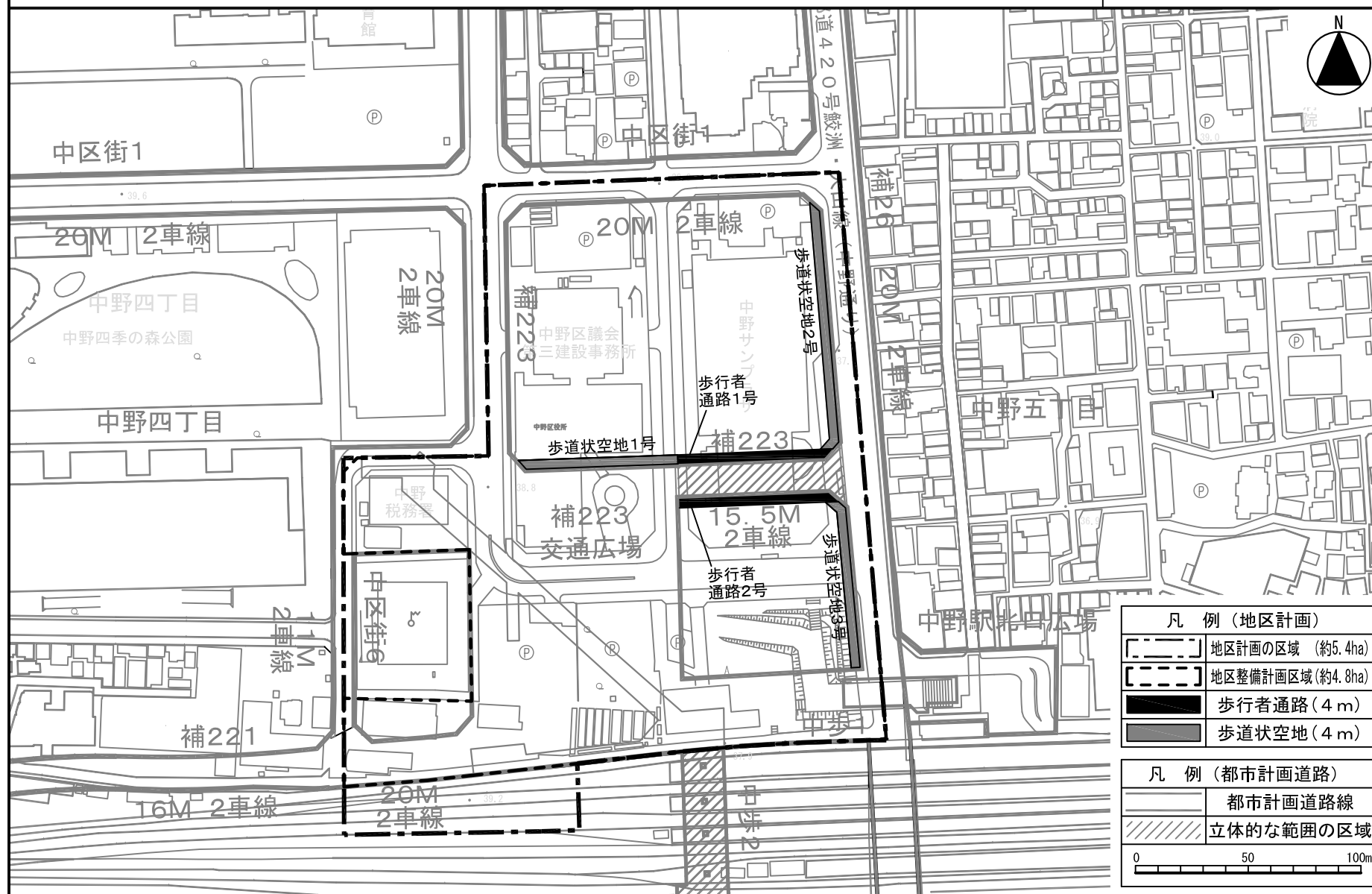
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。（承認番号）30都市基交著第26号 平成30年5月23日 （承認番号）30都市基街都第71号 平成30年6月14日

中野四丁目新北口地区地区計画

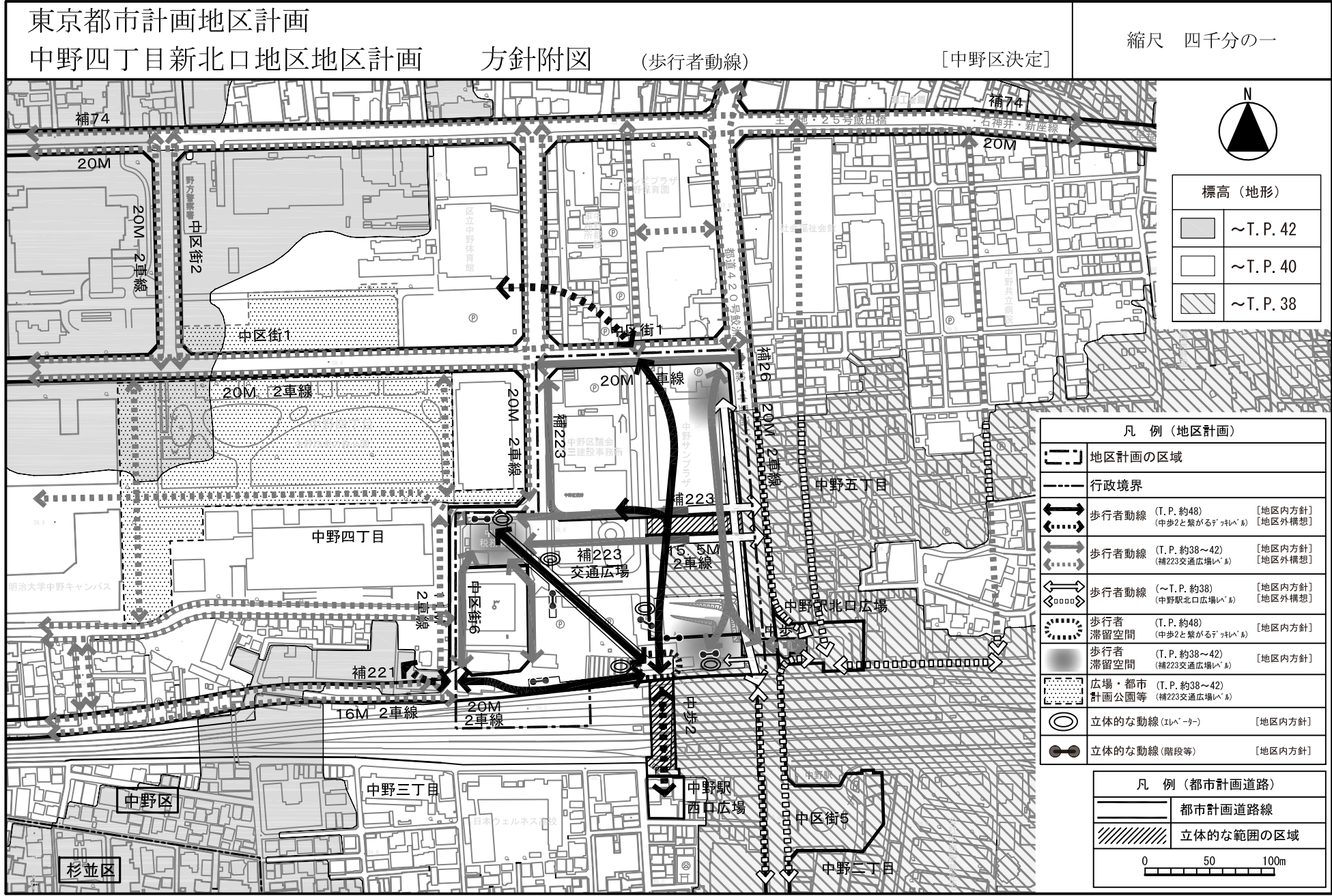
計画図 2

[中野区決定]

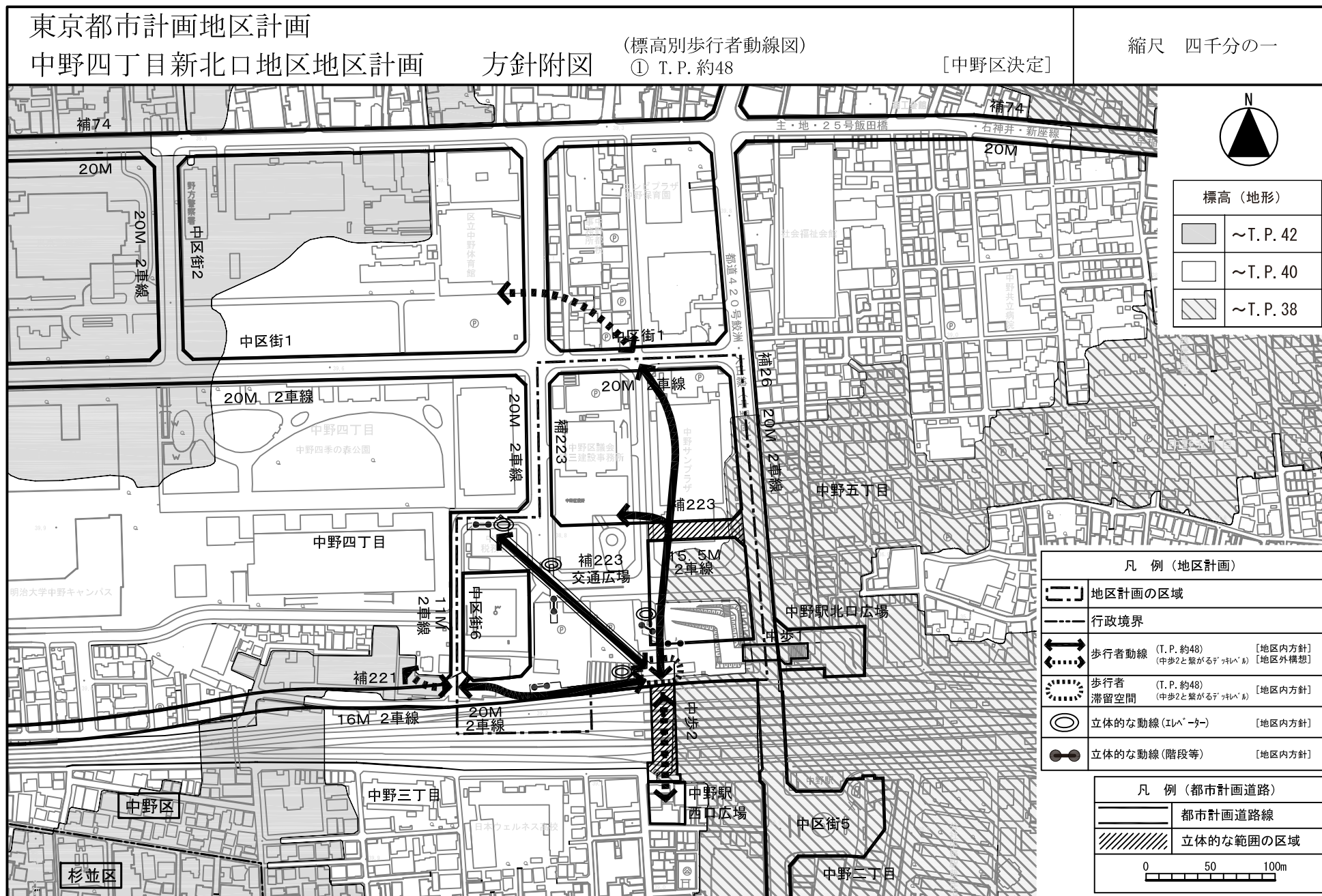
縮尺 二千五百分の一



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。（承認番号）30都市基交著第26号 平成30年5月23日 （承認番号）30都市基街都第71号 平成30年6月14日

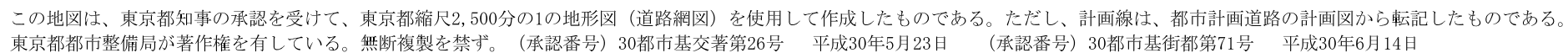


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。（承認番号）30都市基交著第26号 平成30年5月23日 （承認番号）30都市基街都第71号 平成30年6月14日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。（承認番号）30都市基交著第26号 平成30年5月23日 （承認番号）30都市基街都第71号 平成30年6月14日

縮尺 四千分の一



東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

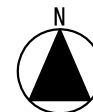
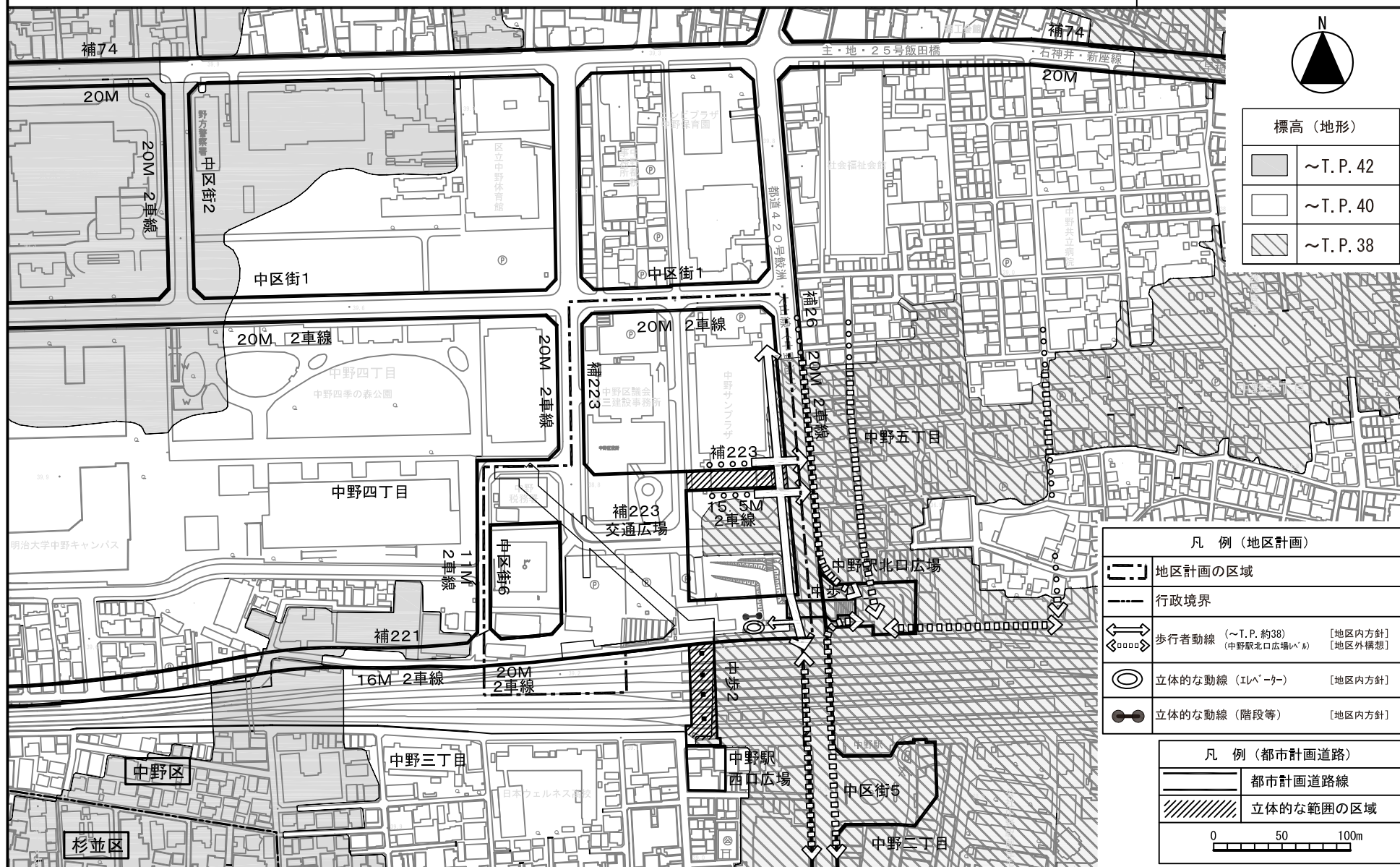
方針附図

(標高別歩行者動線図)

③ ~T.P. 約38

[中野区決定]

縮尺 四千分の一



標高（地形）

~T.P. 42

~T.P. 40

~T.P. 38

凡 例（地区計画）

地区計画の区域

行政境界

歩行者動線（~T.P. 約38） [地区内方針]
（中野駅北口広場バスター） [地区外構想]

立体的な動線（エレベーター） [地区内方針]

立体的な動線（階段等） [地区内方針]

凡 例（都市計画道路）

都市計画道路線

立体的な範囲の区域

0 50 100m