

中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画素案について

中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画素案を取りまとめたので、以下の通り報告する。

1. 都市計画素案について

- (1) 中野四丁目新北口地区における都市計画(素案)の概要《別紙1》
中野四丁目新北口地区における都市計画(素案)《別紙2及び別紙3》
- (2) 囲町地区における都市計画(素案)の概要《別紙4》
囲町地区における都市計画(素案)《別紙5》

2. 中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画手続きについて

(1) これまでの経過

令和4年12月17日 都市計画(素案)の説明会
及び12月20日

(2) 今後の予定

令和5年1月下旬 都市計画(原案)の説明会等
～2月下旬 同原案の公告・縦覧、意見書の受付(地区計画)

令和5年4月 都市計画(案)の説明会
同案の公告・縦覧、意見書の受付

令和5年5月以降 中野区都市計画審議会(諮問)

令和5年6月頃 都市計画決定・告示

中野四丁目新北口地区における都市計画(素案)の概要

《説明用資料》

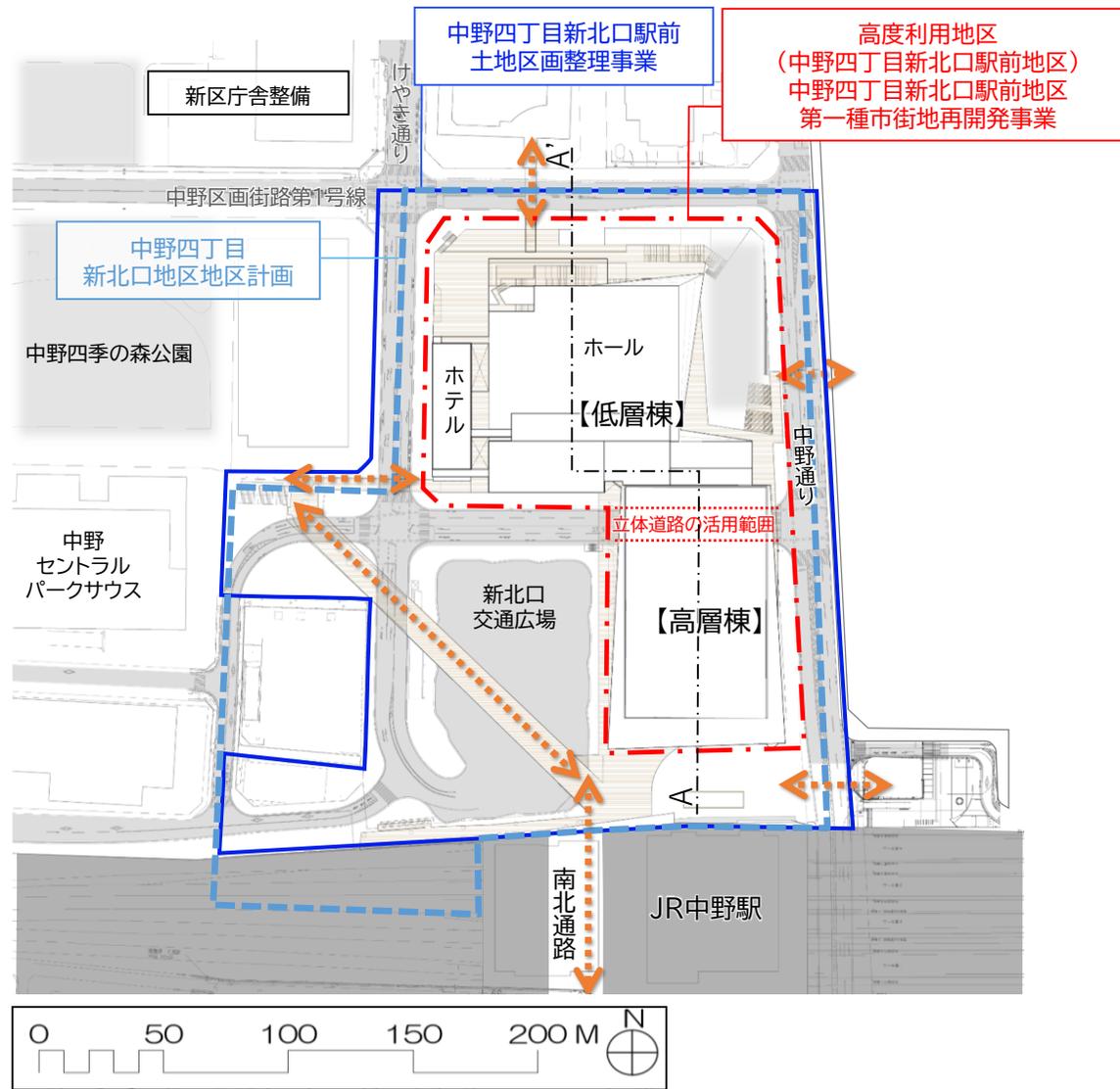
1. 拠点施設の施設計画案について
2. 中野四丁目新北口地区 都市計画(素案)の概要

令和4年（2022年）12月22日

中野区まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

1. 拠点施設の施設計画案について

計画地の配置図



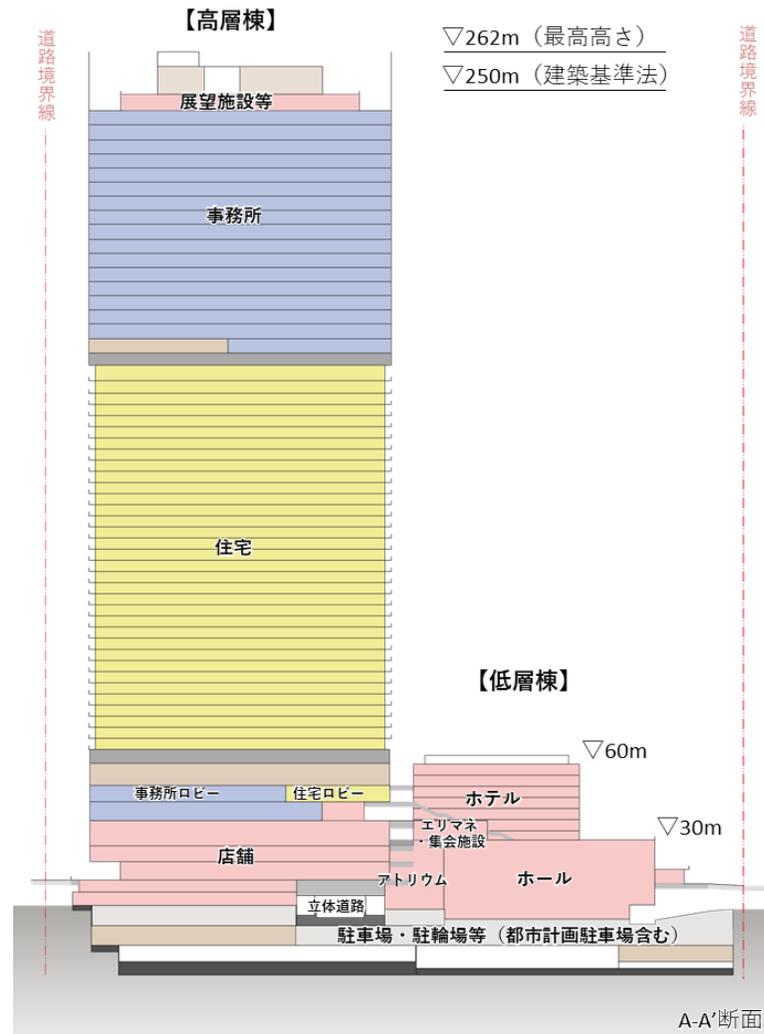
計画概要

	内容
地域/地区	商業地域/ 防火地域
敷地面積	約 23,460 m ²
建築面積	約 18,800 m ²
延べ面積	約 298,000 m ²
容積率/ 指定容積率	約 1,000% / 600%
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、 ホール、駐車場等
建築基準法 高さ※	約 250 m (最高高さ:約 262 m)
住戸数	約 1,100戸
駐車・ 駐輪台数	自動車:約875台 自動二輪:約80台 自転車:約4,400台

※建物高さはTP+39.5mからの数値を示しており平均地盤面からの高さとは異なります。

※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。
※位置・規模等、運営主体・管理等の詳細については、今後の協議とします。

計画地の断面イメージ

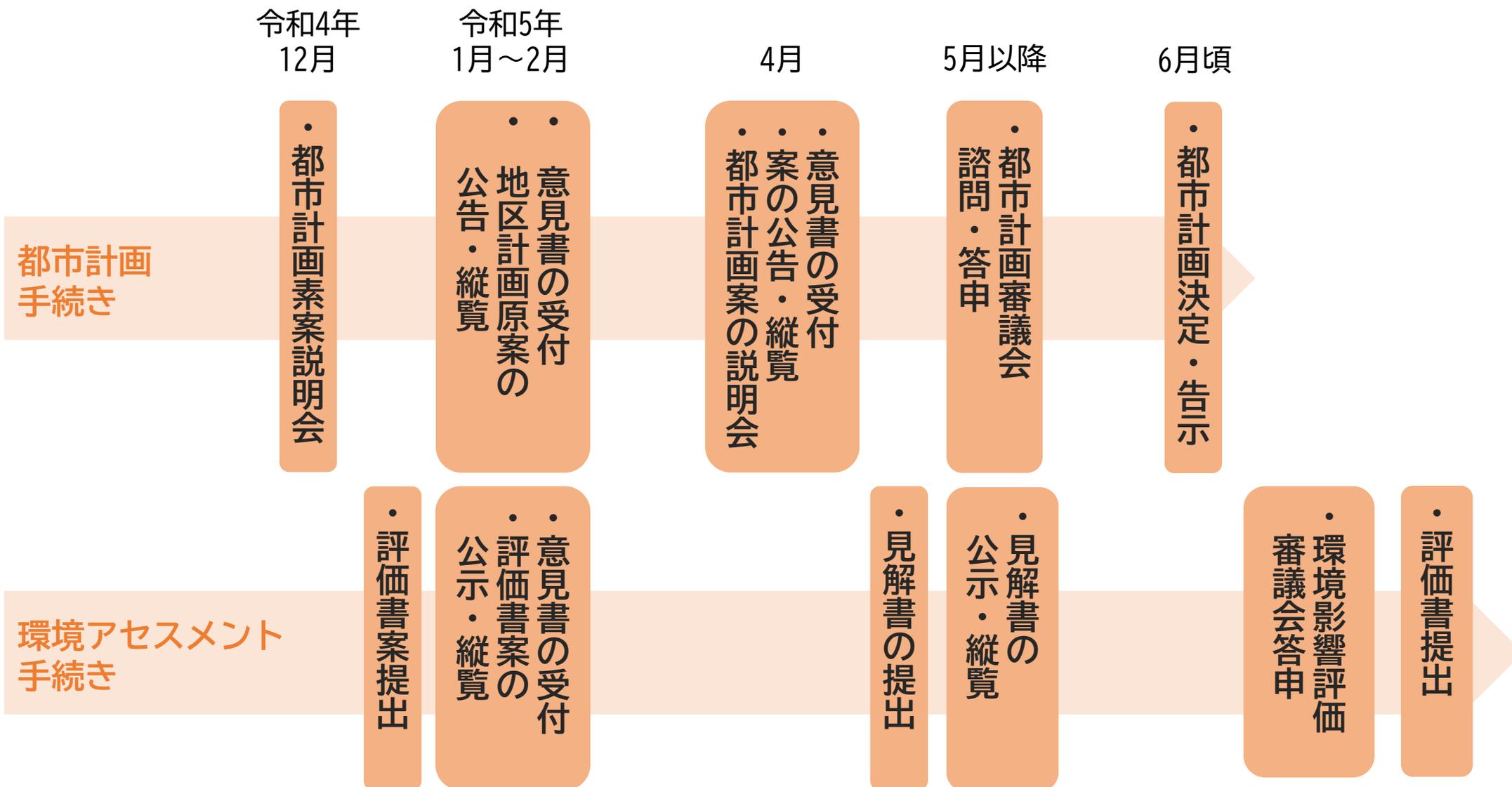


外観イメージ



※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。
 ※位置・規模等、運営主体・管理等の詳細については、今後の協議とします。

都市計画手続き及び環境アセスメント手続きについて



2. 中野四丁目新北口地区 都市計画(素案)の概要

- 地区の将来像を示し、一定のルールを定める都市計画

中野四丁目新北口地区地区計画の変更

- 地区計画に定めたまちづくりを具体的に進める事業に係る都市計画

市街地再開発事業の決定

高度利用地区の変更

- その他の都市計画

都市計画道路の変更

都市計画駐車場の変更

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。

地区計画の目標

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（令和4年6月）では、「商業業務地区」に位置づけられており、土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら「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を中心拠点として、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。

地区計画の目標

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。

地区計画の目標

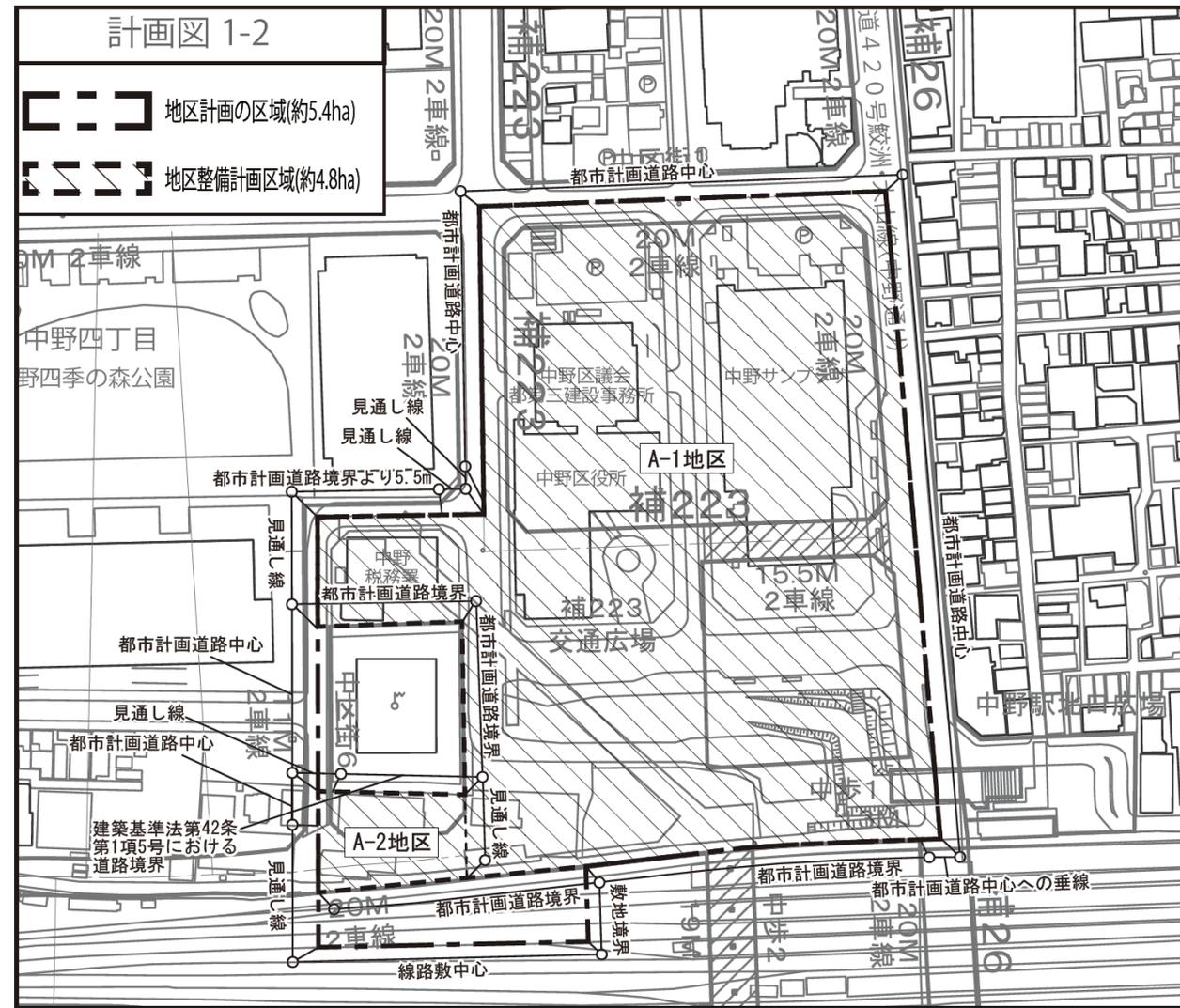
これらのことから、本地区においては、交通結節点の整備に向けた公共基盤の整備及び立体道路制度を活用した街区の再編を行い、都市機能の増進に資する大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、グローバル都市・中野の中心核にふさわしい都市活動拠点の形成を目指す。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

(1) A-1地区

- 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、動線の結節点には歩行者の上下移動を容易にする縦動線や人々の憩いの場となる滞留空間を確保する。



区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区施設の整備の方針

1. 地上レベルでは、安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、道路や駅前広場に面して歩行者通路又は歩道状空地を整備する。
2. デッキレベルでは、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、西側南北通路から地区内を経由し、周辺地区へ円滑につながる歩行者通路を整備する。
3. 地区北東側には、日々の集いの場とともに、集客交流機能の来場者の滞留空間やイベント空間、災害時の一時滞留空間としても機能する広場を整備する。
4. 新北口駅前広場歩行者滞留空間に隣接し、まちのエントランスとして機能する広場を整備する。
5. 歩行者通路、歩道状空地及び広場においては、建築物に整備される立体的な歩行者動線と連携して、バリアフリー動線を確保する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

建築物等の整備の方針

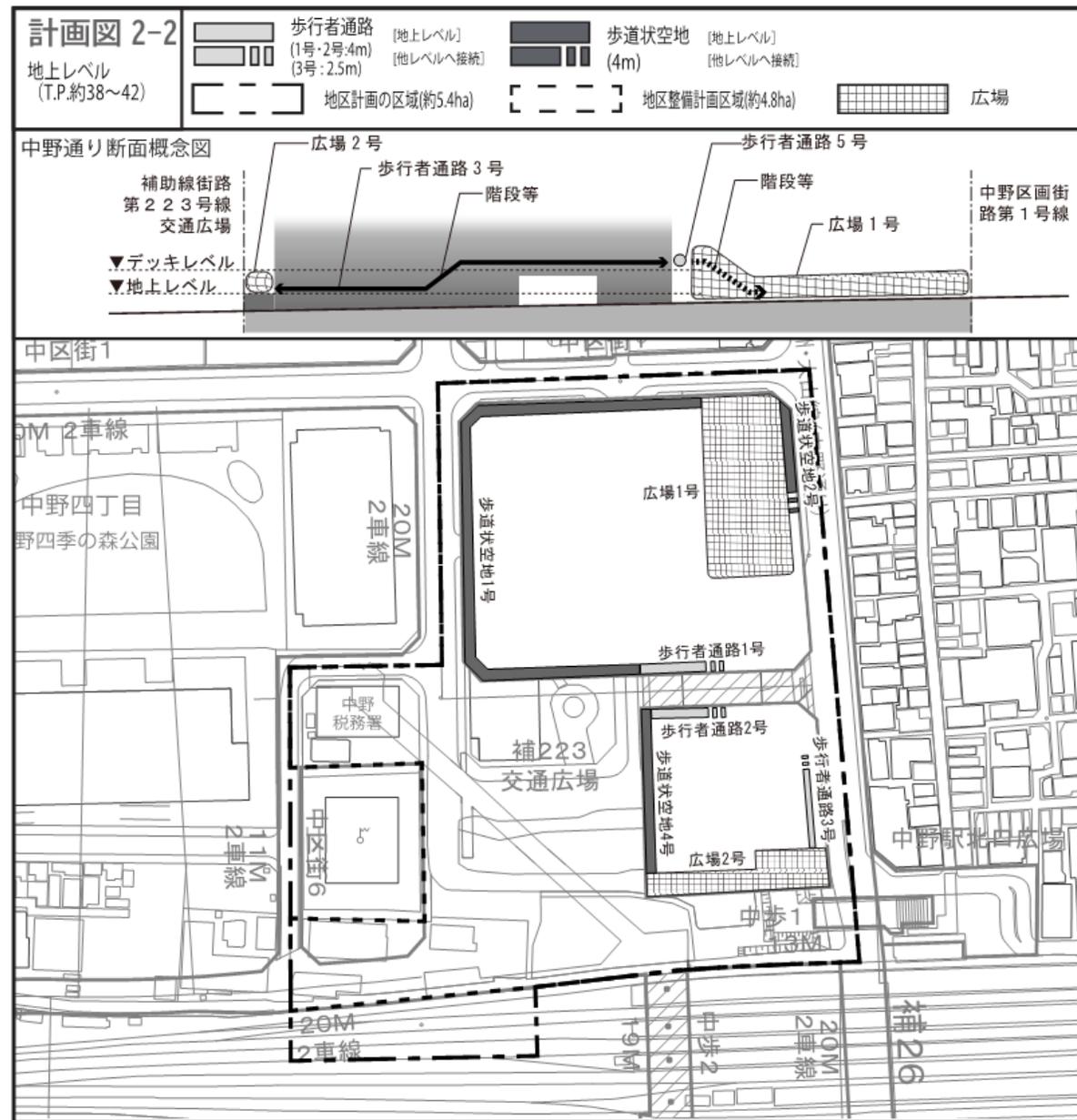
1. 建築物の附置義務駐車場と合わせて都市計画駐車場を整備する。整備にあたっては、出入口を集約化することで、歩行者の安全性向上や車両の滞留を抑制し、低炭素化を目指す。
2. 地域において課題となっている路上荷捌きを踏まえ、都市計画駐車場として整備する地域荷捌きスペースと中野五丁目方面をつなぐ荷捌き用通路を整備する。
3. 駅直近への自転車流入を防ぐため、建築物の整備と合わせて公共自転車駐車場を整備する。
4. 高度利用により多様な都市機能を誘導し、多目的ホールや集会施設、アトリウムを含む文化・芸術等発信拠点としてふさわしい土地利用の実現を図るとともに、個性豊かなにぎわいを誘導するため、用途の制限を定める。
5. 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ため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定める。
6. 複数のレベルに接続する立体的な動線においては、エレベーターやスロープ等により、安全で円滑なユニバーサルデザインの歩行者動線を確保する。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

(地上レベル①)

- **広場1号**
面積 約2,700㎡
新設 (地上1階レベル、階段を含む)
歩行者通路5号に接続
- **広場2号**
面積 約800㎡
新設 (地上1階レベル、階段・昇降設備を含む)
- **歩行者通路1号 (再掲)**
幅員 4m 延長 約55m
新設 (地下1階～地上1階レベル)
- **歩行者通路2号 (再掲)**
幅員 4m 延長 約55m
新設 (地下1階～地上1階レベル)

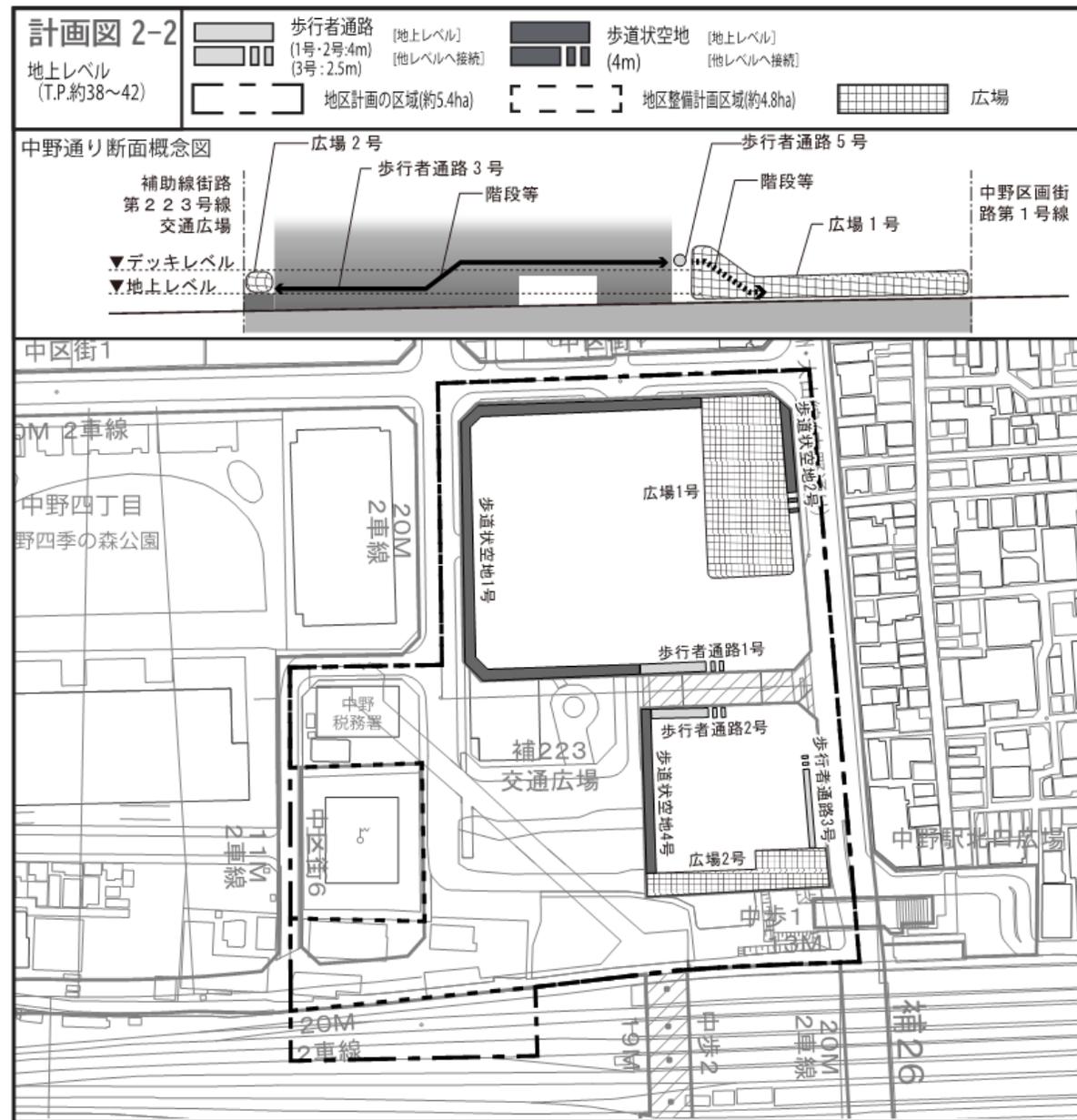


地区整備計画

地区施設の配置及び規模

(地上レベル②)

- **歩行者通路3号**
幅員 2.5m 延長 約85m
新設（地上1階～デッキレベル、階段を含む）
広場2号及び歩行者通路5号に接続
- **歩道状空地1号**
幅員 4m 延長 約245m
新設（地上1階レベル）
- **歩道状空地2号(再掲)**
幅員 4m 延長 約95m
新設（地下1階～地上1階レベル）
- **歩行状空地4号**
幅員 4m 延長 約65m
新設（地上1階レベル）



地区整備計画

地区施設の配置及び規模

(デッキレベル①)

● 広場3号

面積 約380m²

新設（デッキレベル）

● 歩行者通路3号（再掲）

幅員 2.5m 延長 約85m

新設（地上1階～デッキレベル、階段を含む）

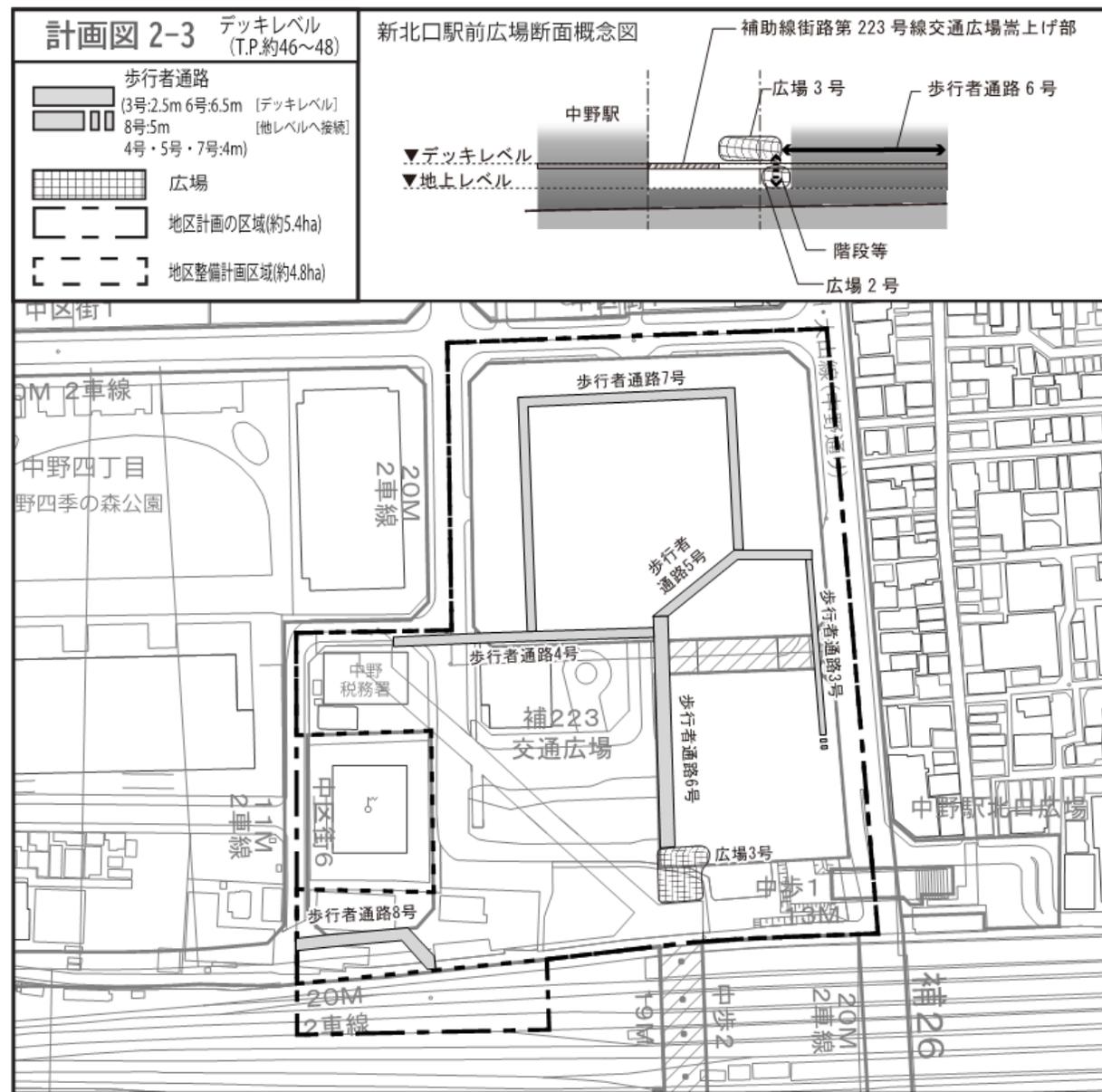
広場2号及び歩行者通路5号に接続

● 歩行者通路4号

幅員 2.5～4m 延長 約100m

新設（デッキレベル、階段及びスロープを含む）

歩道状空地1号に接続

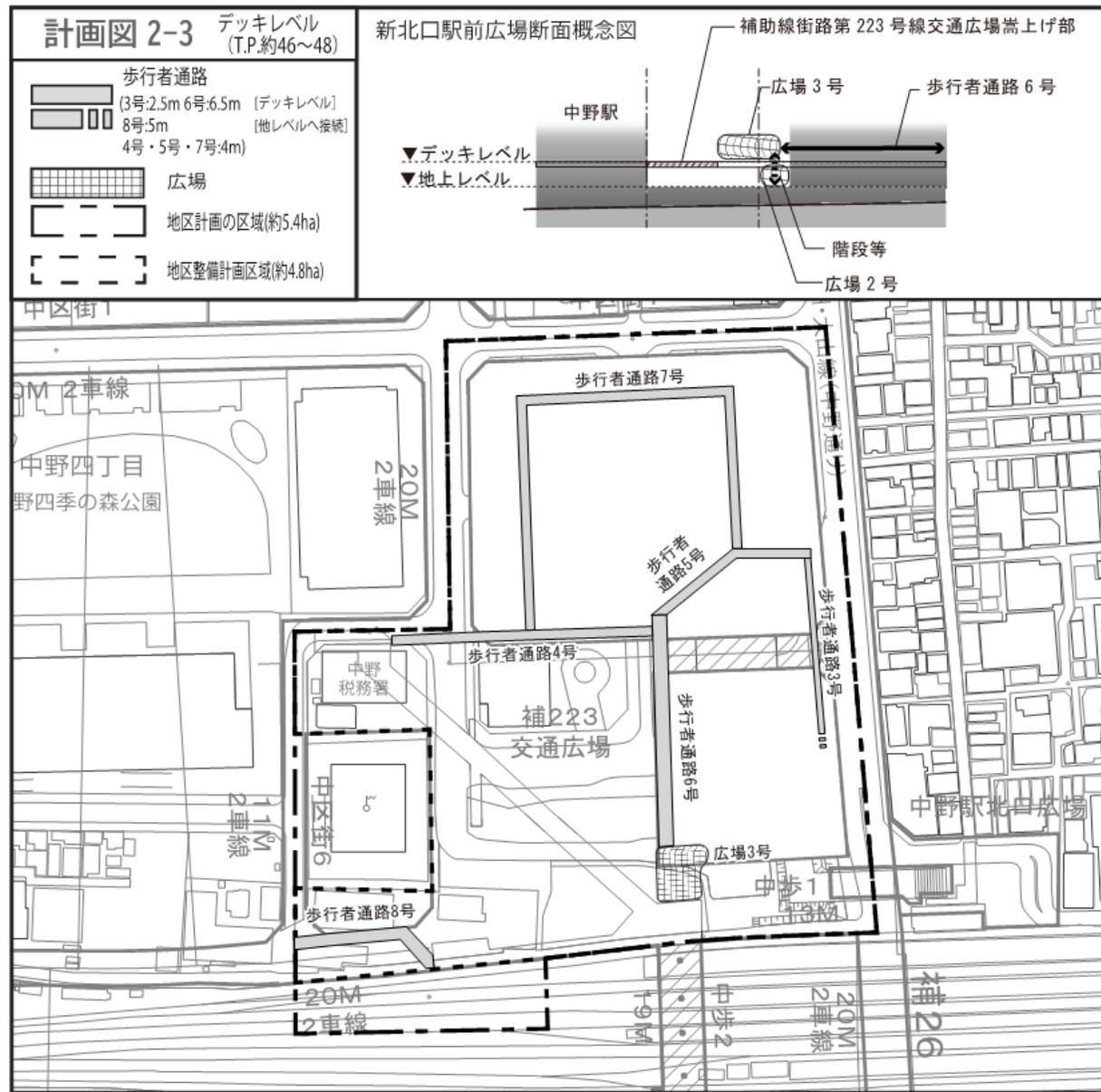


地区整備計画

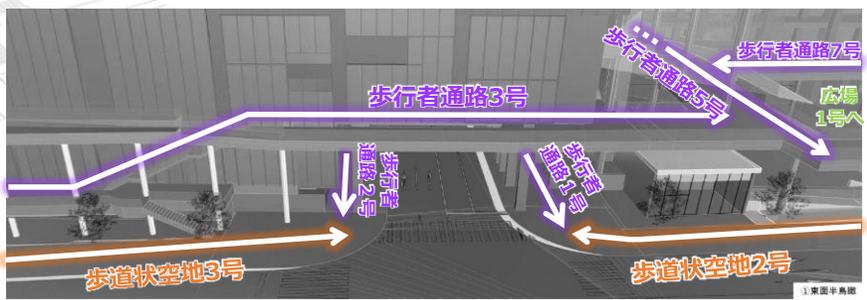
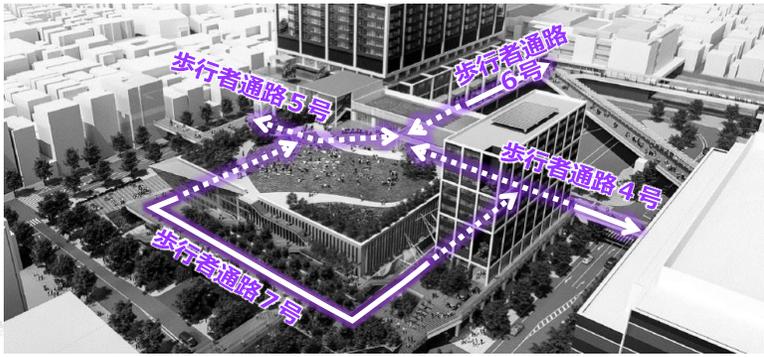
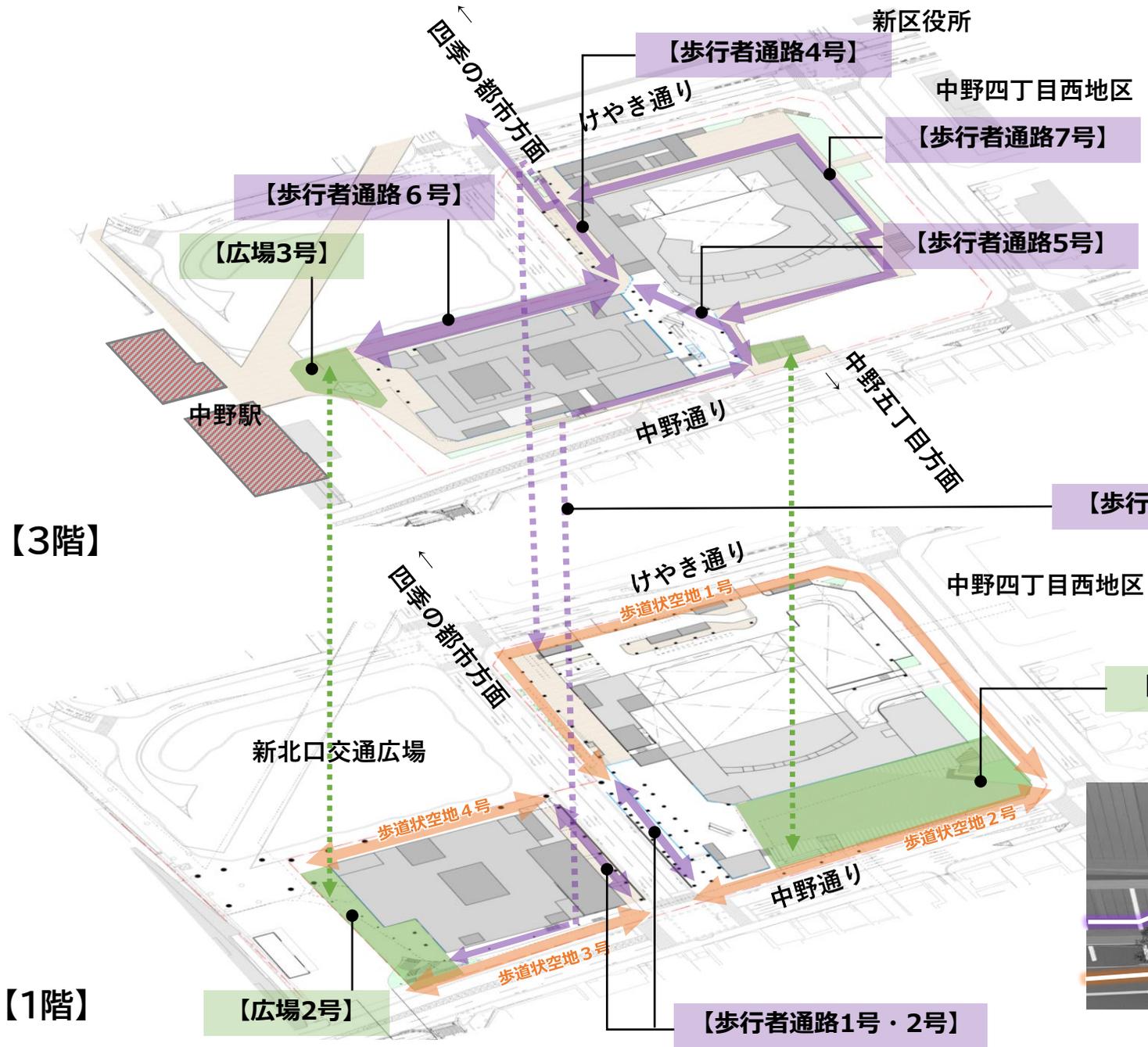
地区施設の配置及び規模

(デッキレベル②)

- **歩行者通路5号**
幅員 4m 延長 約65m
新設（デッキレベル、階段及びスロープを含む）
- **歩行者通路6号**
幅員 6.5m 延長 約85m
新設（デッキレベル）
- **歩行者通路7号**
幅員 4m 延長 約210m
新設（デッキレベル）
- **歩行者通路8号**
幅員 5m 延長 約60m
新設（デッキレベル）



【補足説明】地区施設の配置について



地区整備計画 建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限・敷地面積の最低限度

建築物等の用途の制限

A-1地区・A-2地区

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。

敷地面積の最低限度

A-1地区

1,000m²

地区整備計画 建築物等に関する事項

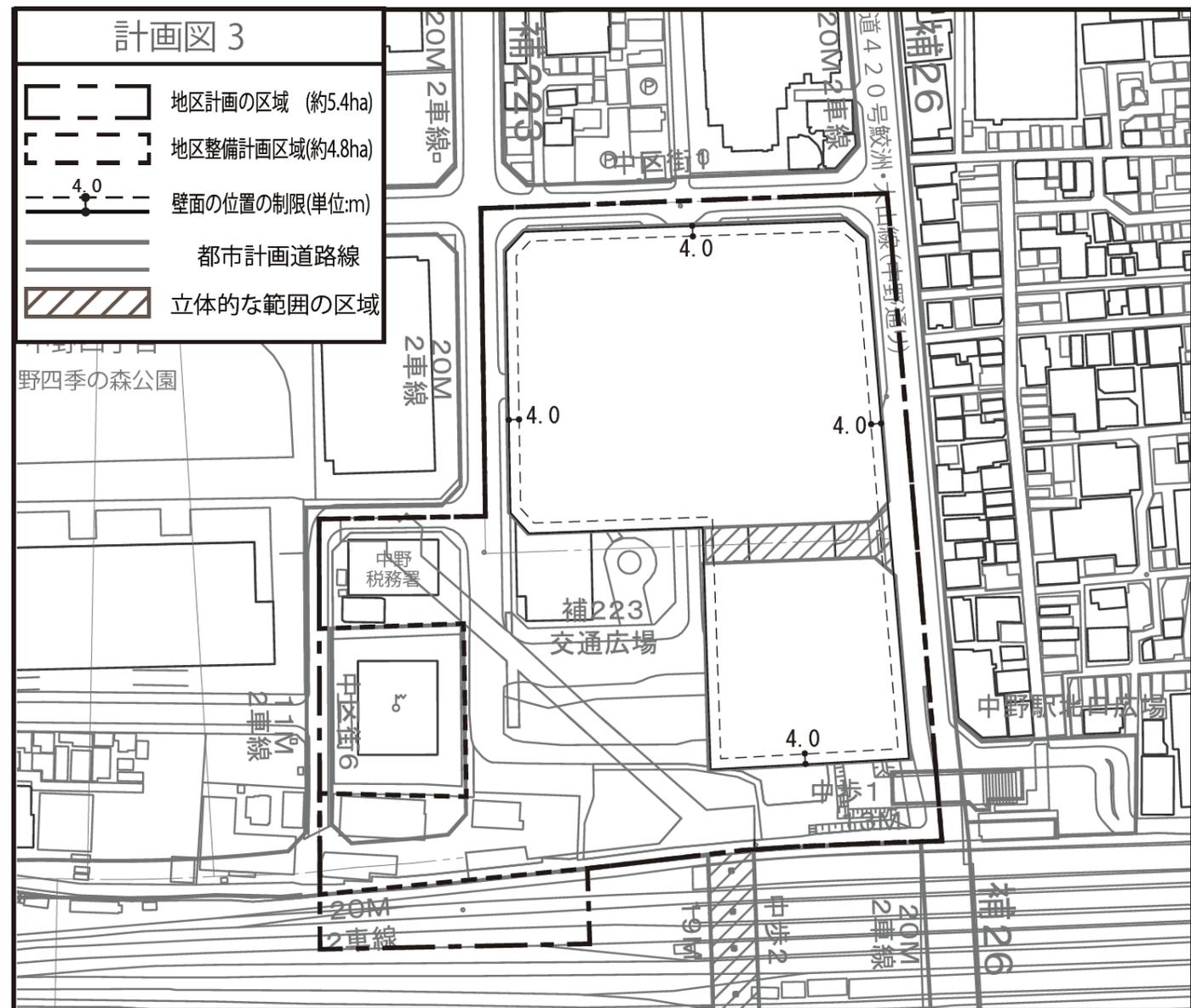
壁面の位置の制限

壁面の位置の制限

A-1地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上とする。

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庇を除く。



地区整備計画 建築物等に関する事項

その他の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限（A-1地区）

壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、門、へい、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、地区内の歩行者ネットワークの形成に資する歩行者デッキ等の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（A-1地区・A-2地区）

- 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、街並みと調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

地区整備計画 建築物等に関する事項

立体道路に関する事項

立体道路に関する事項

種別

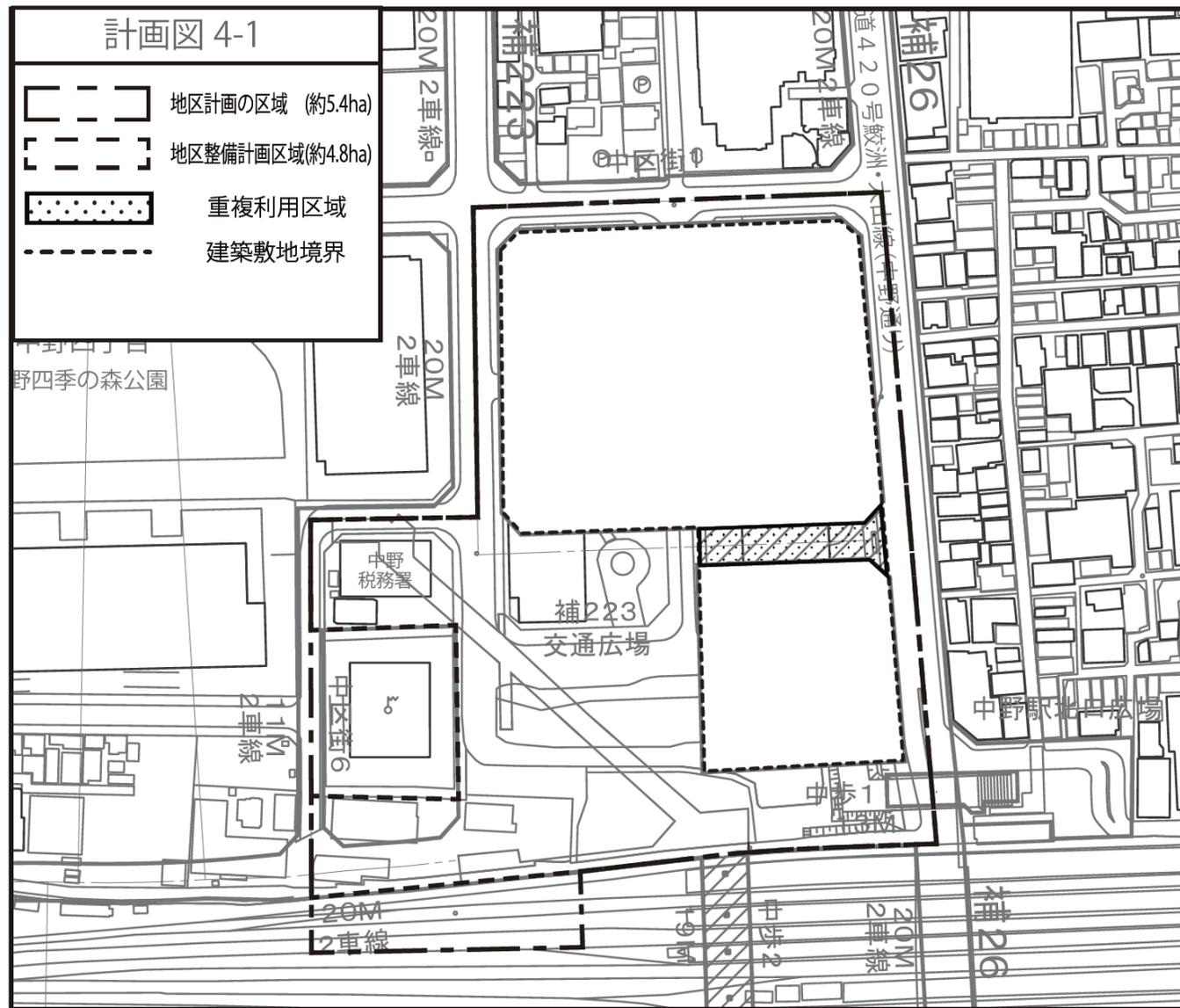
都市計画道路の名称
東京都市計画道路
幹線街路補助線街路第223号線

重複利用区域

計画図表示の通り

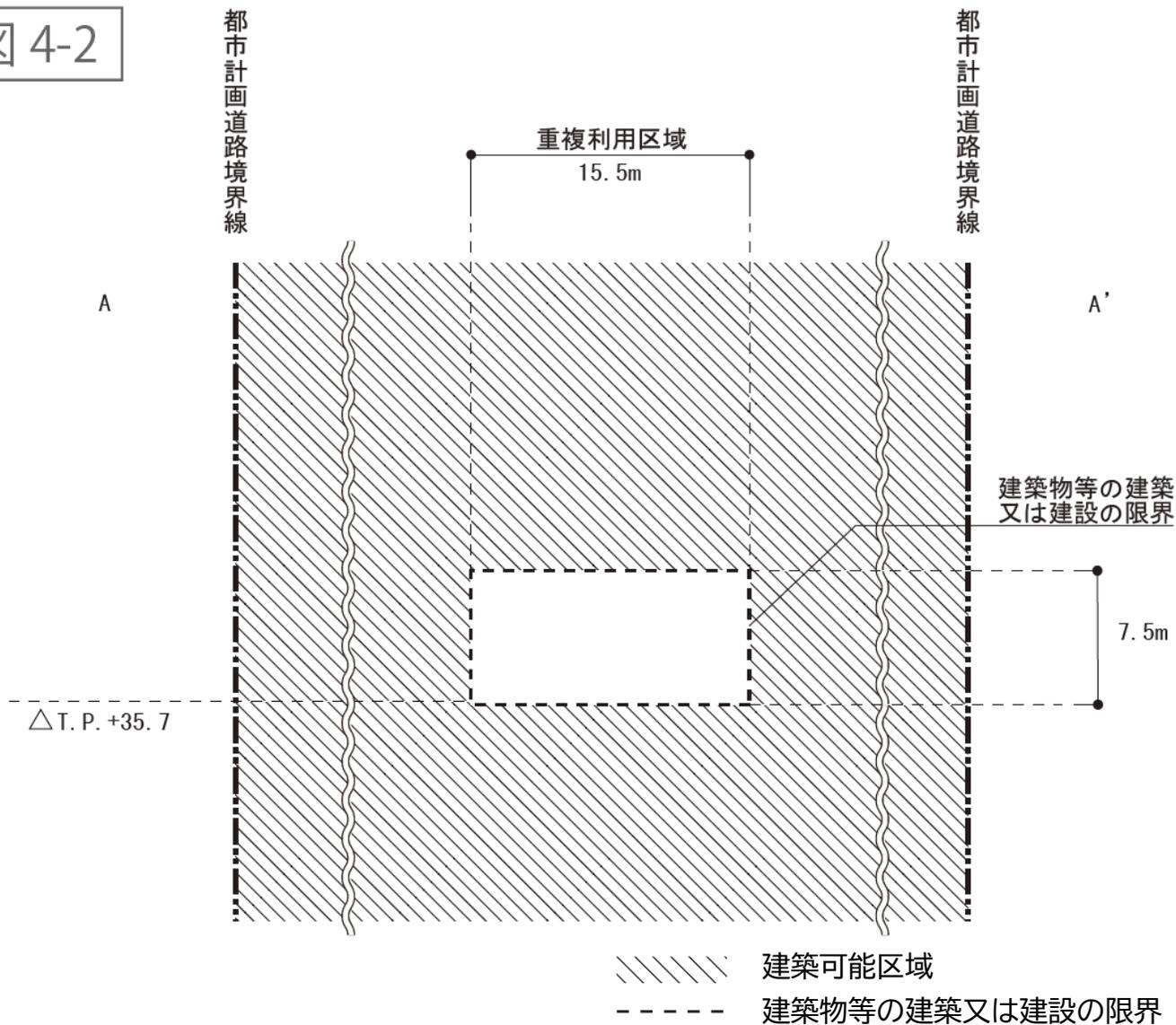
建築物等の建築又は建設の限界

計画図表示の通り

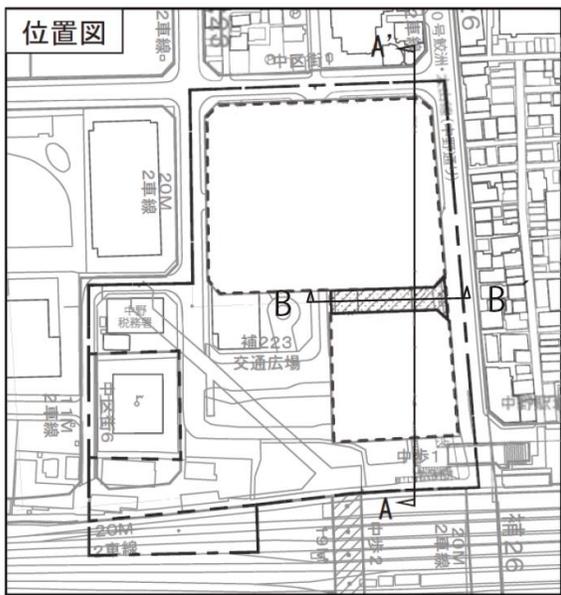


地区整備計画 立体道路に関する事項

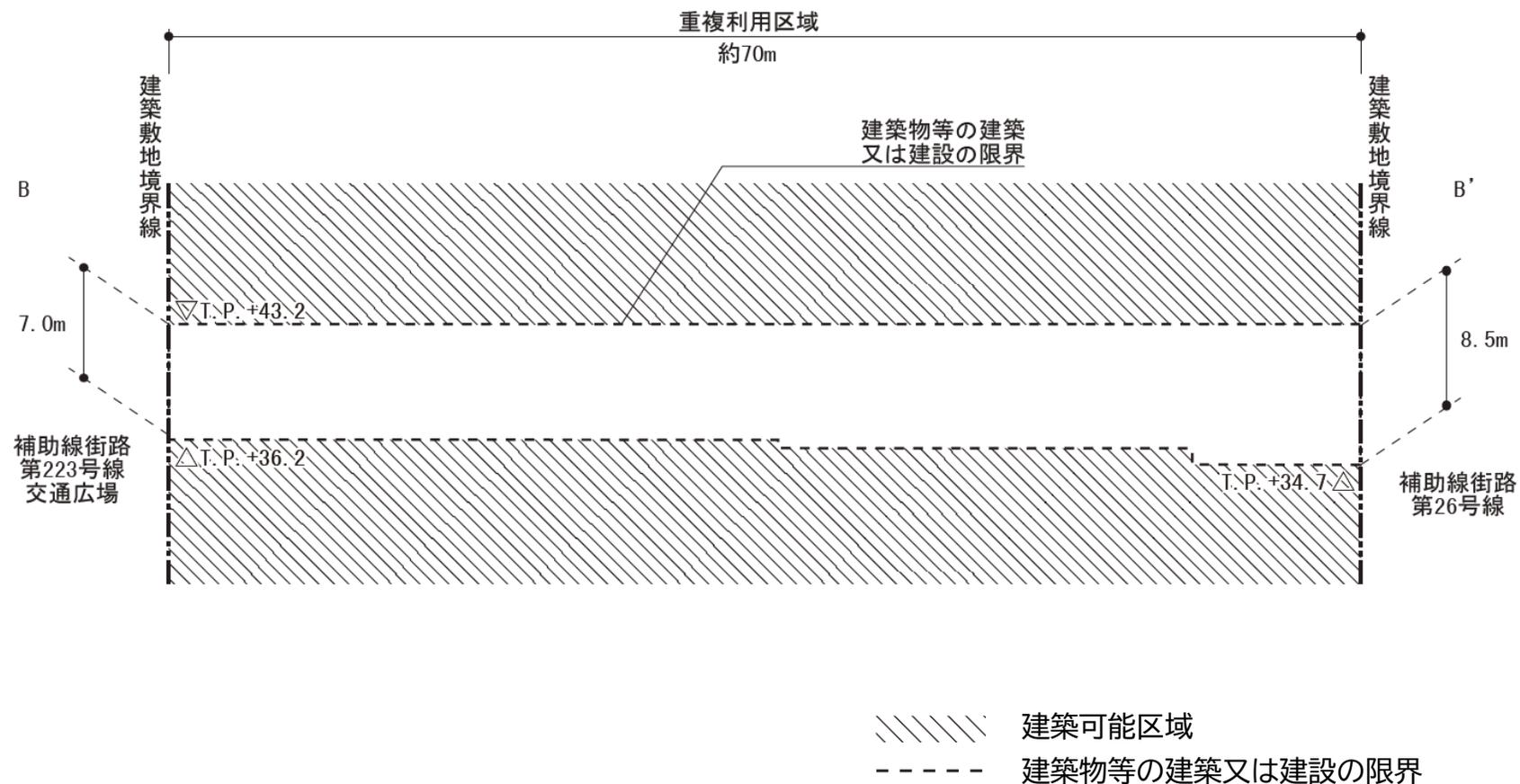
計画図 4-2



地区整備計画 立体道路に関する事項



計画図 4-3



方針附図 (標高別歩行者導線図)

① ~T.P.約 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） （中野駅北口広場レベル）	[地区内方針] [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

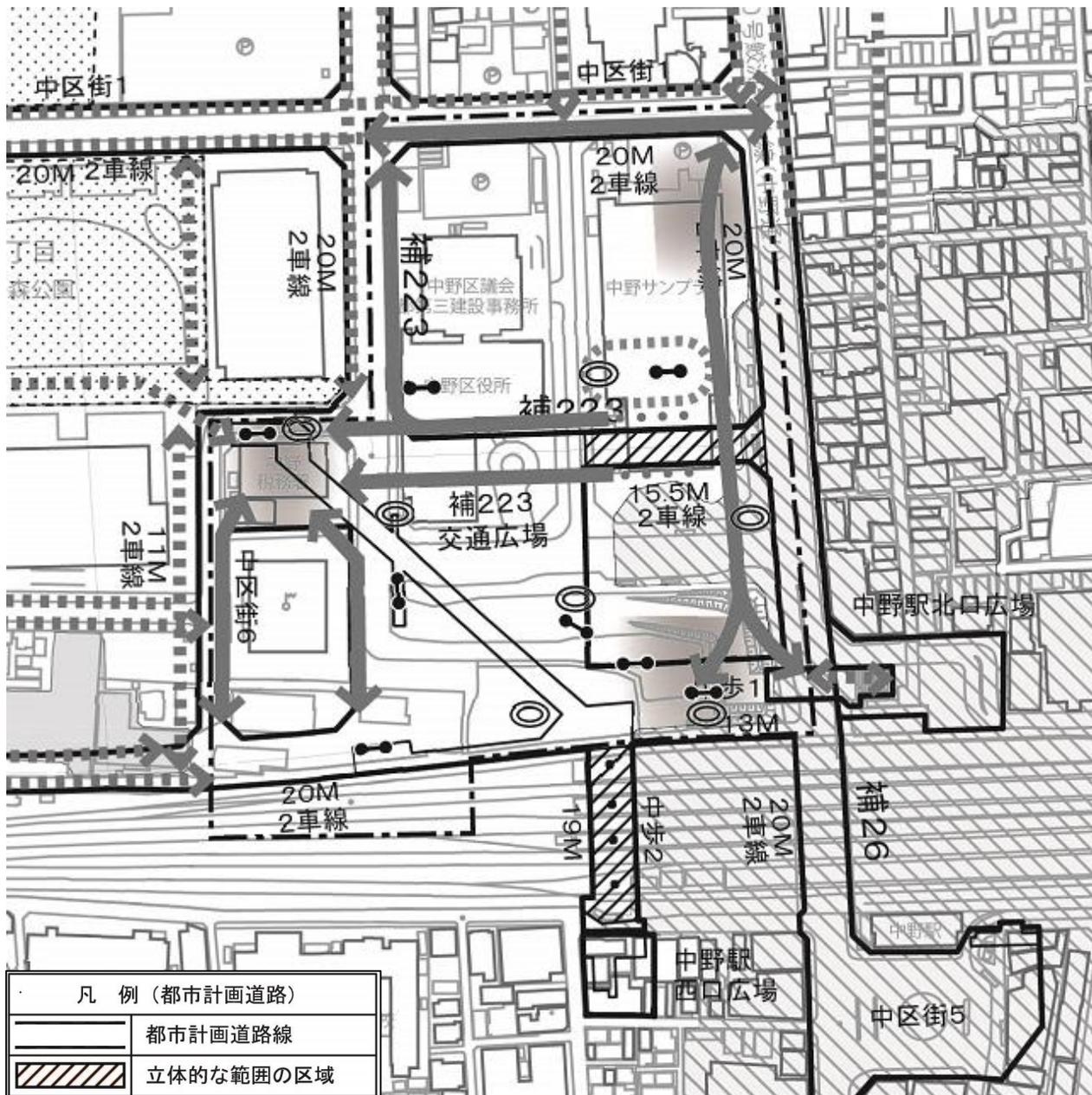


標高（地形）	
	～T.P. 42
	～T.P. 40
	～T.P. 38

方針附図 (標高別歩行者導線図)

② T.P.約 38~42

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38~42) (補223交通広場レベル)	[地区内方針] [地区外構想]
	歩行者 滞留空間 (T.P. 約38~42) (補223交通広場レベル)	[地区内方針]
	広場・都市 計画公園等 (T.P. 約38~42) (補223交通広場レベル)	
	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]
	立体的な動線 (アトリウム)	[地区内方針]



標高 (地形)	
	~T.P. 42
	~T.P. 40
	~T.P. 38

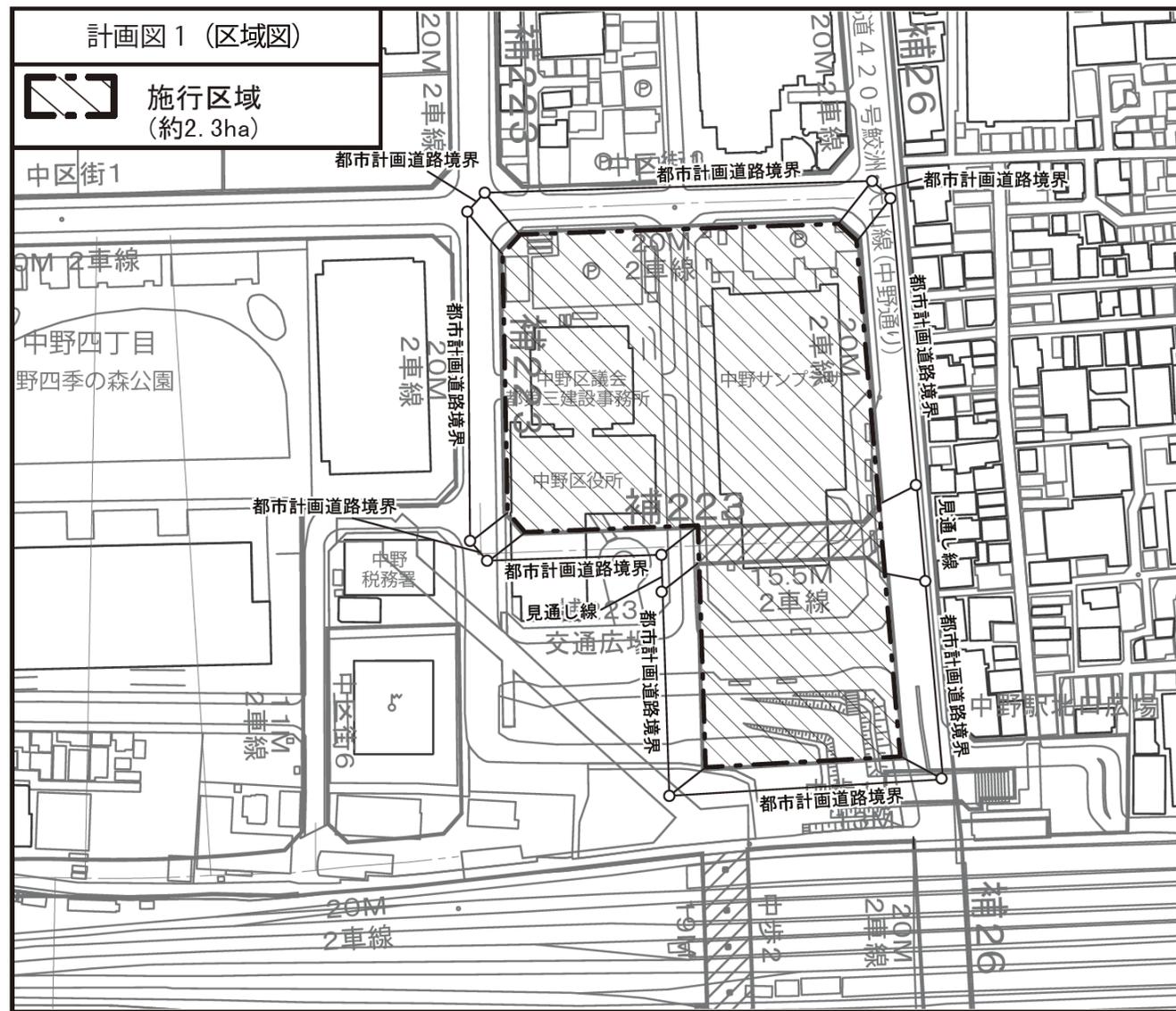
市街地再開発事業 (新規決定)

名称

中野四丁目新北口駅前地区
第一種市街地再開発事業

施行区域面積

約2.3ha



市街地再開発事業 (新規決定)

建築敷地の整備

建築敷地面積 約23,460㎡

- 整備計画
- 地上部は、安全で快適な歩行者空間を確保するため、都市計画道路や新北口駅前広場に面して歩行者通路及び歩道状空地を整備する。
 - デッキレベルは、中野五丁目方面、中野四季の都市方面、中野四丁目方面へ円滑につなぐ歩行者通路を設け、快適で利便性の高い歩行者空間を確保する。

住宅建設の目標

戸数 約1,100戸

面積 約131,600㎡

備考 共用部分を含む

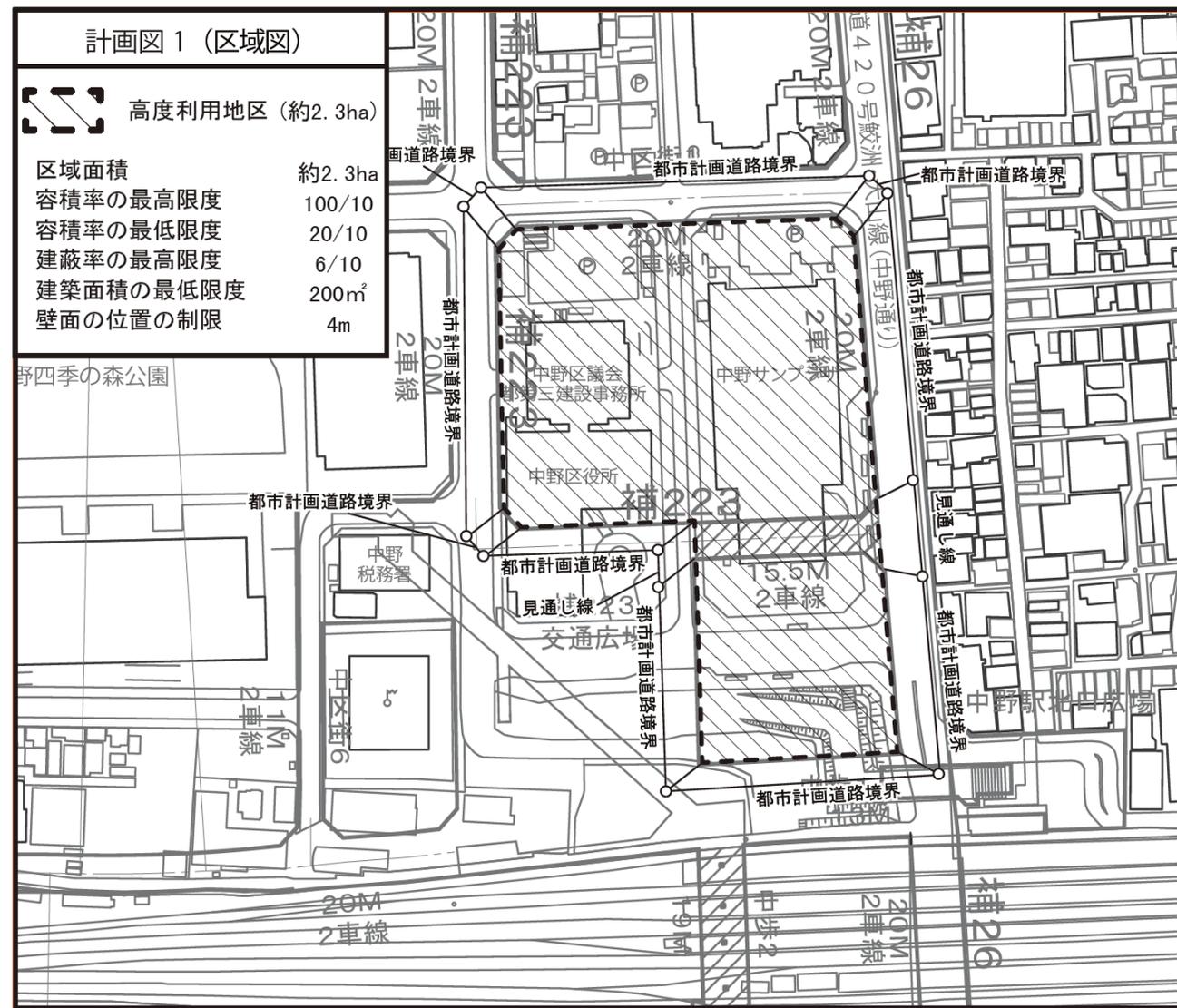
備考

高度利用地区及び地区計画区域内

高度利用地区 (新規地区追加)

地区名：中野四丁目新北口駅前地区

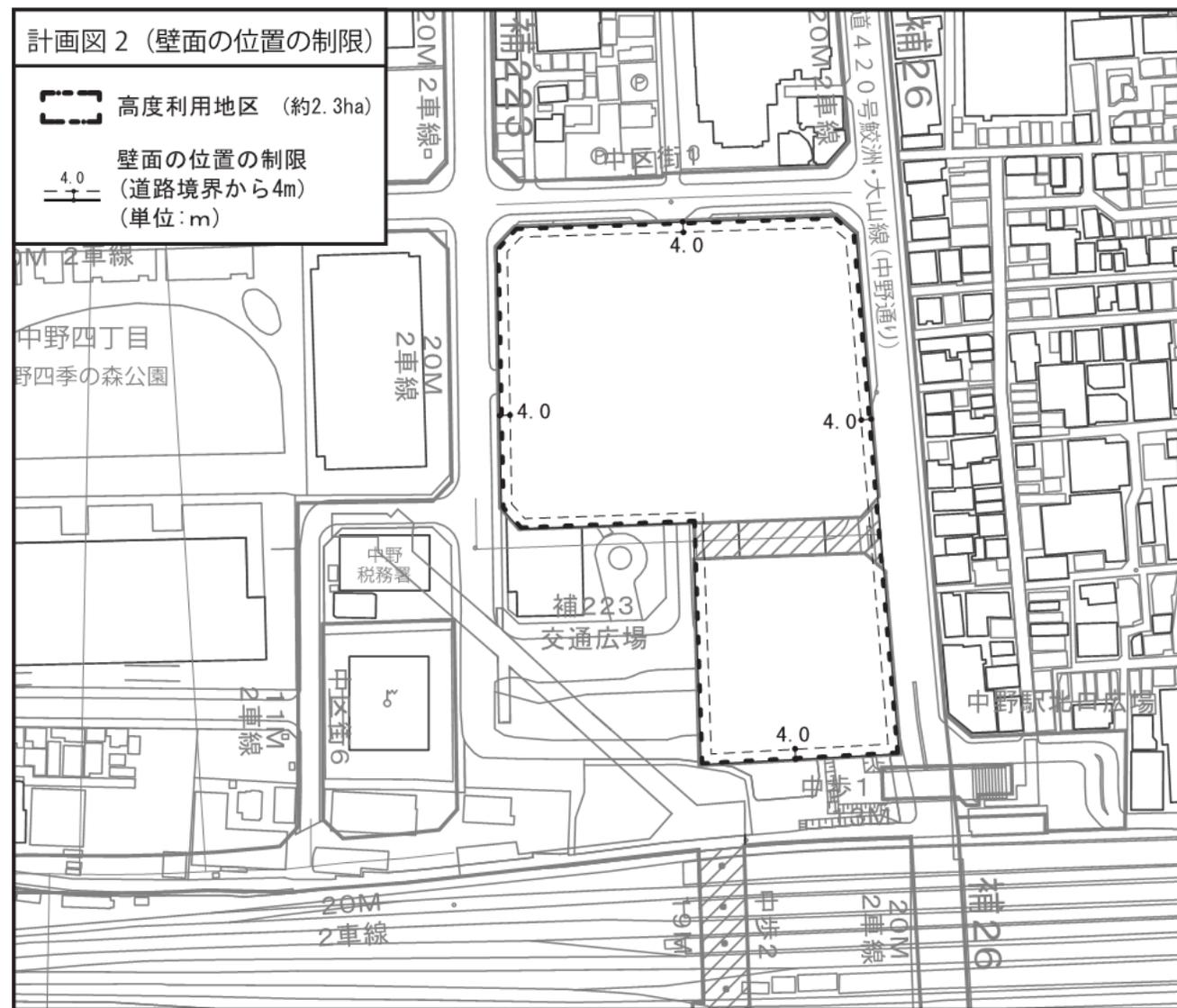
面積	: 約2.3ha
容積率の最高限度	: 100/10 (注1)
容積率の最低限度	: 20/10
建蔽率の最高限度	: 6/10 (注2)
建築面積の最低限度	: 200㎡
壁面の位置の制限	: 4.0m (注3)



高度利用地区 (新規地区追加)

地区名：中野四丁目新北口駅前地区

- 面積 : 約2.3ha
- 容積率の最高限度 : 100/10 (注1)
- 容積率の最低限度 : 20/10
- 建蔽率の最高限度 : 6/10 (注2)
- 建築面積の最低限度 : 200㎡
- 壁面の位置の制限 : 4.0m (注3)



2 (2) 高度利用地区 (新規地区追加)

(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例

- 1 建築物の敷地面積の規模による限度
敷地面積が5,000㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。

(1) 500㎡未満の場合	10分の70
(2) 500㎡以上1,000㎡未満の場合	10分の75
(3) 1,000㎡以上2,000㎡未満の場合	10分の90
(4) 2,000㎡以上5,000㎡未満の場合	10分の95
- 2 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度
道路境界線から壁面の位置の制限を超える位置に設ける広場等の空地面積(地区計画に関する都市計画に定める広場等に限る。)の合計が、敷地面積の10分の1未満の建築物にあっては、10分の40を減じる。
- 3 公共的屋内空間の確保による限度
敷地内に設ける公共的屋内空間の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の5未満である建築物にあっては、10分の5を減じる。
- 4 緑化施設の確保による限度
敷地内に設ける緑化施設の面積の合計が敷地面積の10分の1.5未満である建築物にあっては、10分の1.5を減じる。
- 5 一時滞在施設等の確保による限度
一時滞在施設内に設ける待機スペースの合計面積に0.4を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合が敷地面積の10分の1未満である建築物にあっては、10分の1を減じる。
- 6 宿泊施設の確保による限度
宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の2.5未満である建築物にあっては、10分の2.5を減じる。
- 7 住宅の確保による限度
住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が3分の1未満である建築物にあっては、10分の15を減じる。

- 8 質の高い住宅等(注4)の確保による限度
空地等の確保に対する容積率の緩和と住宅の確保に対する容積率の緩和の合計が10分の30未満又は質の高い住宅等の用途に供する部分の床面積の合計に2を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合が敷地面積の10分の10未満である建築物にあっては、10分の10を減じる。
- 9 地上部及び建築物上の緑化率による限度
東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき緑化率が35%未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。
- 10 育成用途割合の設定による限度
育成用途(注5)に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、10分の4.8未満である建築物にあっては、10分の40を減じる。
- 11 2から10の規定により減じる容積率の合計は、10分の40を限度とする。
- 12 建築基準法第52条第14項第1号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。

(注2) 建蔽率の最高限度の特例

建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。

(注3) 壁面の位置の制限

建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に示す数値以上とする。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。

(注4) 質の高い住宅等

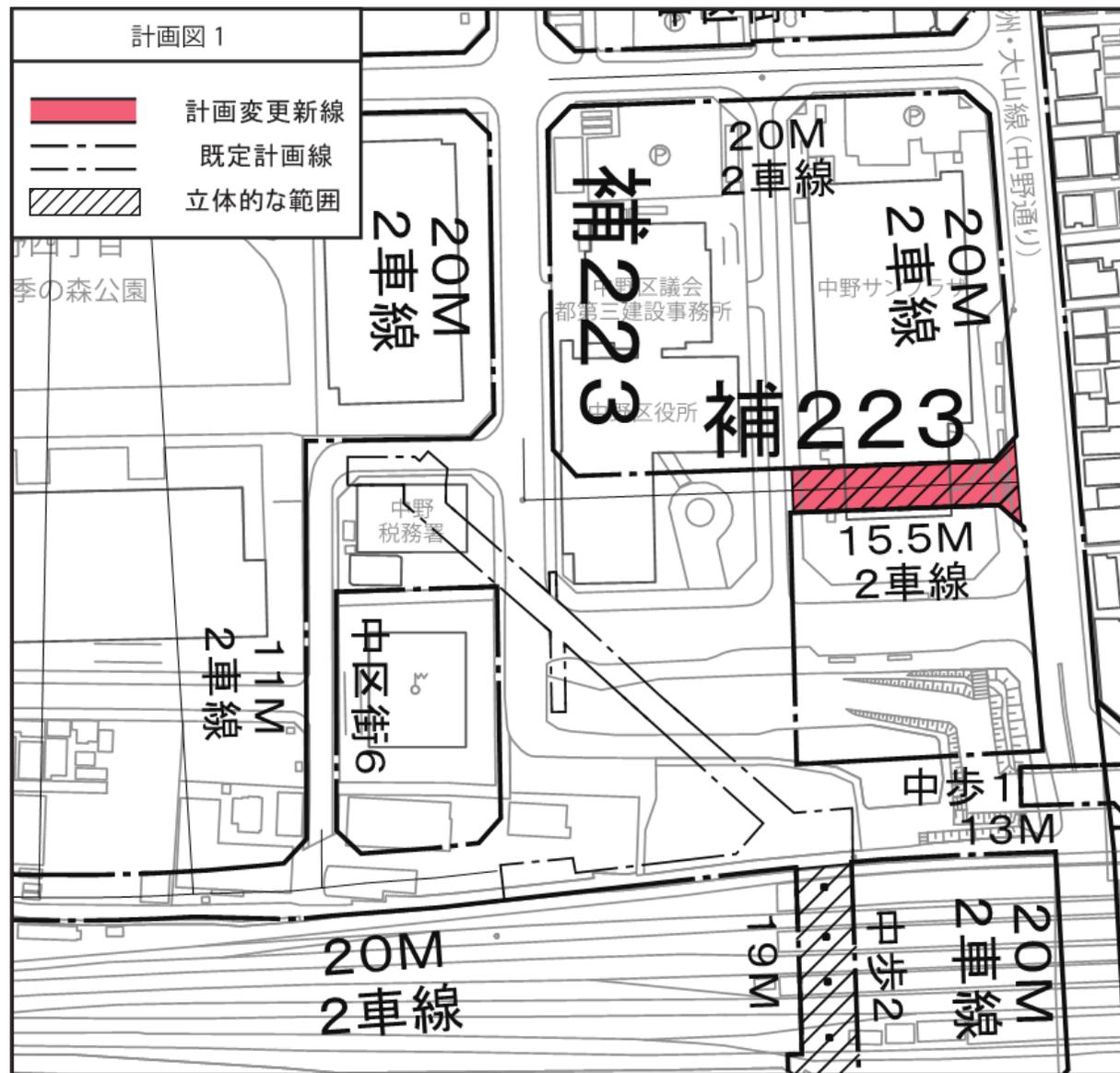
質の高い住宅等は長期優良住宅とする。

(注5) 育成用途

育成用途は集会施設(ホール)及び業務施設とする。

都市計画道路 (変更)

種別	: 幹線街路	
名称	番号	: 補223
	路線名	: 補助線街路第223号線
位置	起点	: 中野区中野四丁目
	終点	: 中野区中野四丁目
区域 構造	主な経由地	
	延長	: 約470m
	構造形式	: 地表式
	車線の数	: 2車線
	幅員	: 20m
	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	: 幹線街路と平面交差3箇所



都市計画駐車場 (変更)

名称 番号 : 第23号
 駐車場名 : 中野駅北口駐車場
 位置 : 中野区中野四丁目地内
 面積 : 約1.0ha
 構造 階層 : 地下2層

備考

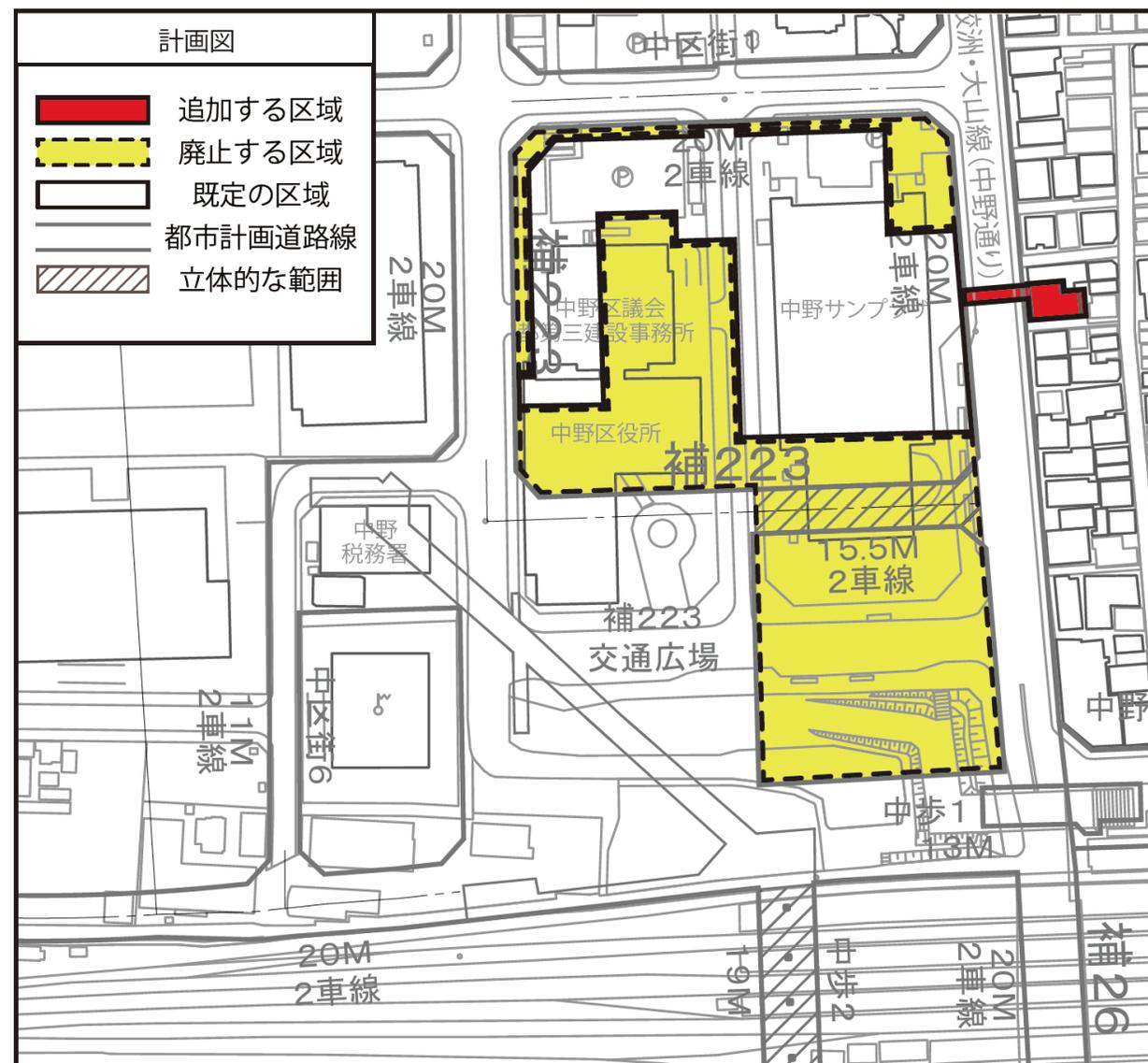
: 駐車場台数 約90台
 (地域荷捌き駐車場含む。)
 自動二輪駐車場台数 約80台
 出入口3箇所

変更概要

名称 : 第23号 中野駅北口駐車場

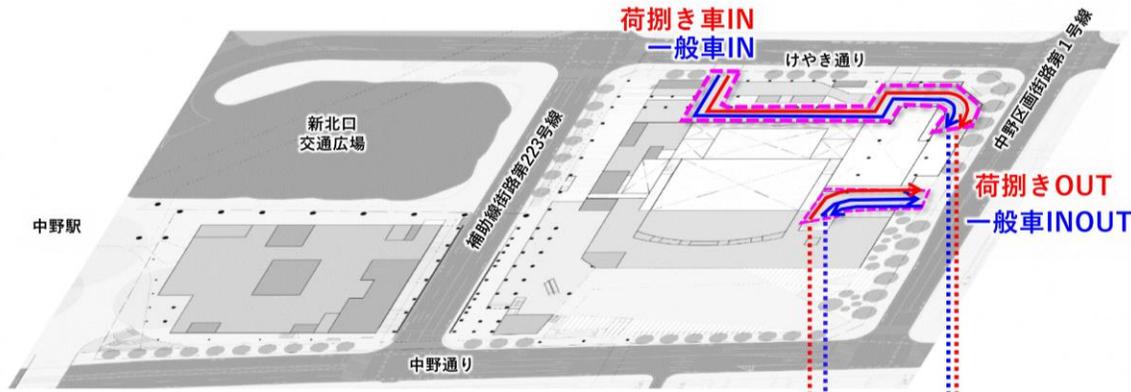
変更事項 :

- 1 区域の変更 計画図表示のとおり
- 2 面積の変更 約2.3ha → 約1.0ha
- 3 構造・階層の変更
 地下1層 → 地下2層

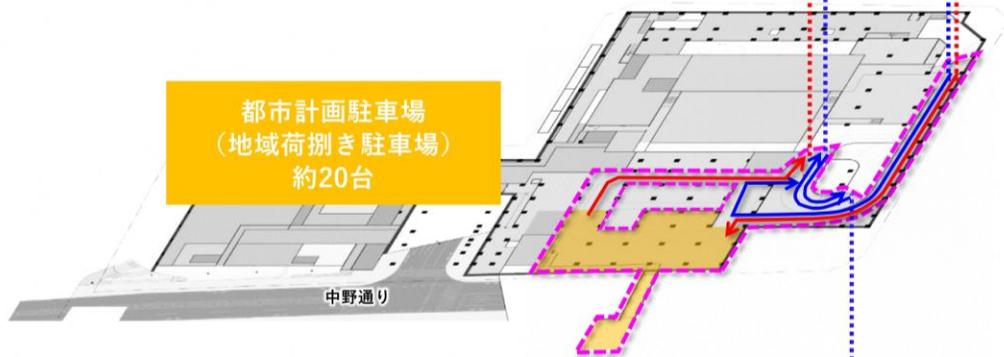


【補足説明】 都市計画駐車場の変更について

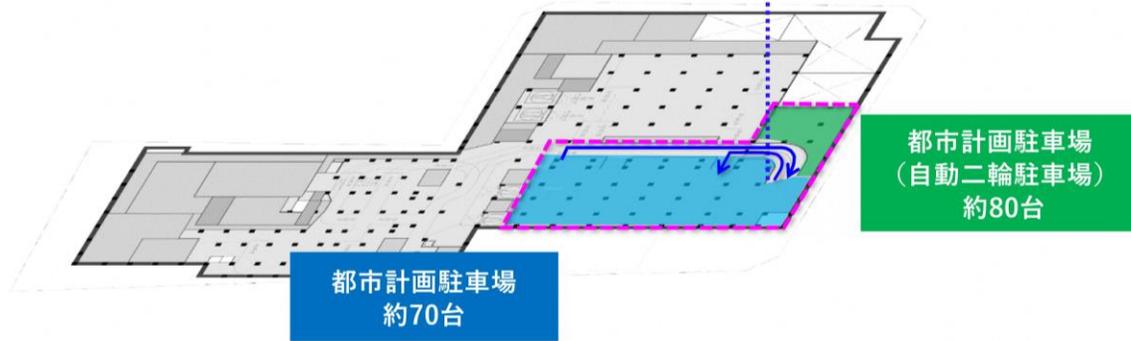
【1階】



【地下1階】

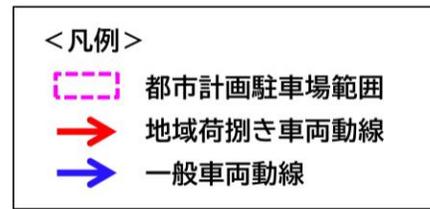


【地下2階】



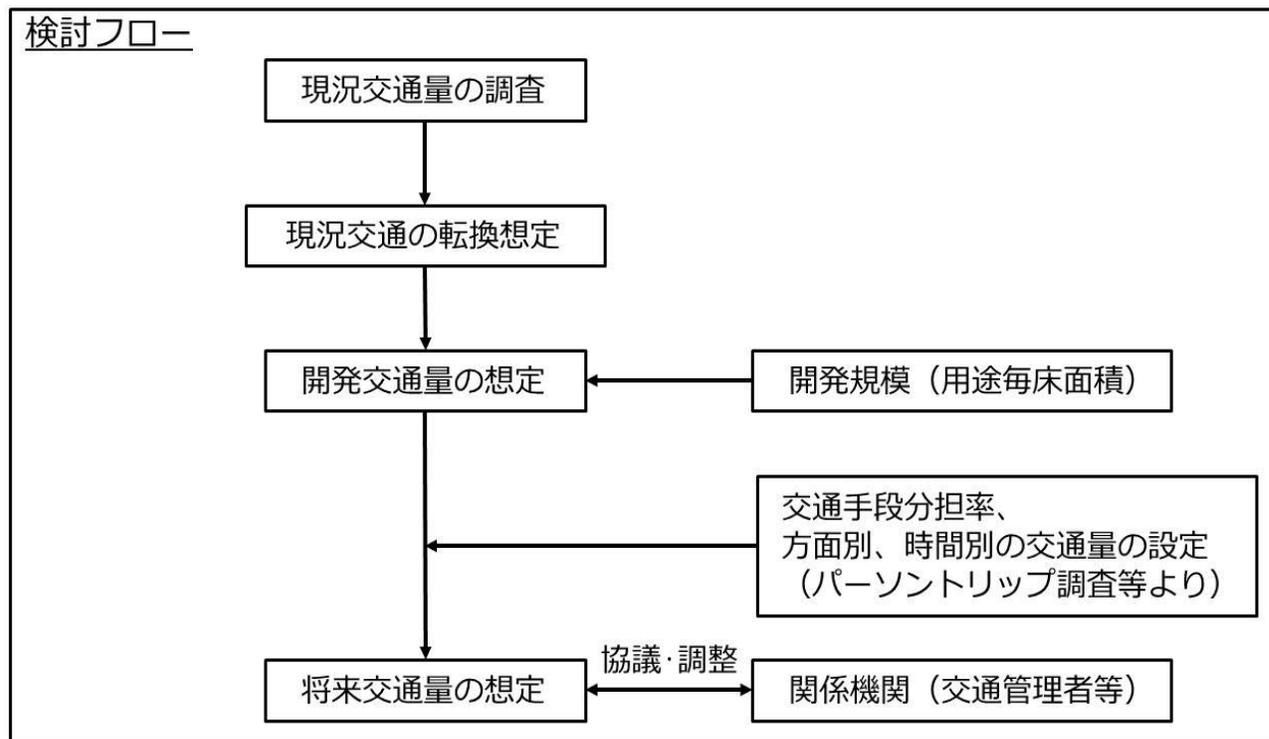
※車両動線は、都市計画駐車場に関わる動線のみを表現

名称	番号	第23号
	駐車場名	中野駅北口駐車場
位置	中野区中野四丁目地内	
面積 (投影面積)	約1.0ha	
構造/階層	地下2層	
備考	駐車場台数 約90台 (地域荷捌き駐車場含む。) 自動二輪駐車場台数 約80台 出入口3箇所	



交通計画検討の手法

- 平成26年度に行った中野駅西側南北通路等に係る都市計画決定など、中野駅周辺各地区のまちづくりに係る都市計画決定・変更にあたっては、中野駅周辺で想定される開発規模を前提とした交通計画検討を行っており、今回も同様に検討を実施
- 検討は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」に基づき実施



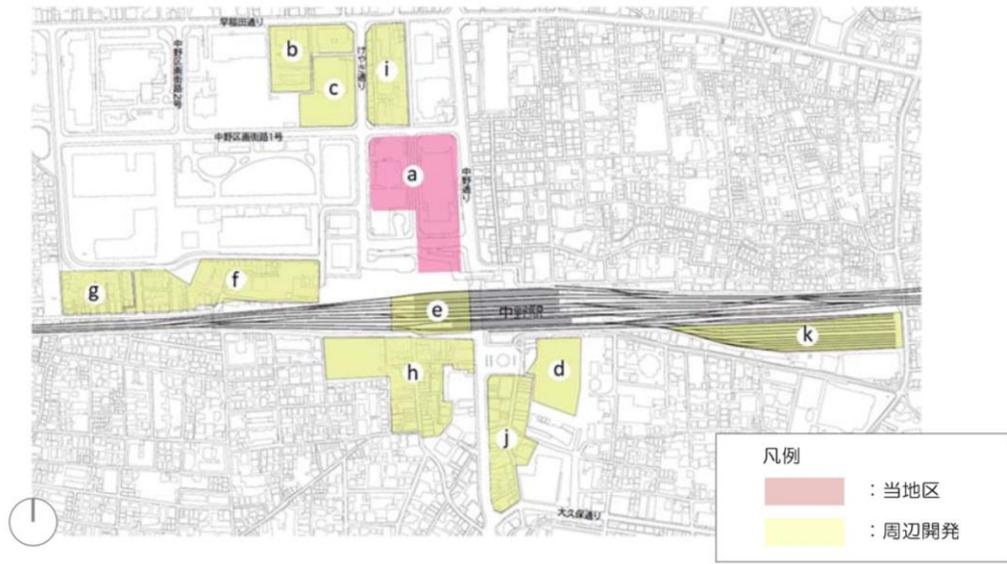
交通計画検討の手法

【検討にあたっての前提】

中野駅周辺の都市基盤整備にあたっては、中野四季の都市（まち）や当地区を含む中野駅周辺の開発により約25万人（鉄道約16万人、バス・歩行者約9万人）増加するものと予想し、将来の駅前広場や周辺の歩行者動線の利用者数の合計を約48万人と想定

【今回の検討について】

将来交通量の予測にあたり、当地区に加えて、以下の地区の開発規模を想定した上で検討



〈周辺開発による自動車交通量予測〉

番号	名称
a	中野四丁目新北口拠点施設（本計画）
b	区域3
c	新区役所
d	中野二丁目再開発
e	JR線路上空
f	団町東地区再開発
g	団町西地区再開発
h	中野3丁目まちづくり
i	中野4丁目西地区
j	中野二丁目ファミリーロード
k	中野二丁目JR車庫用地

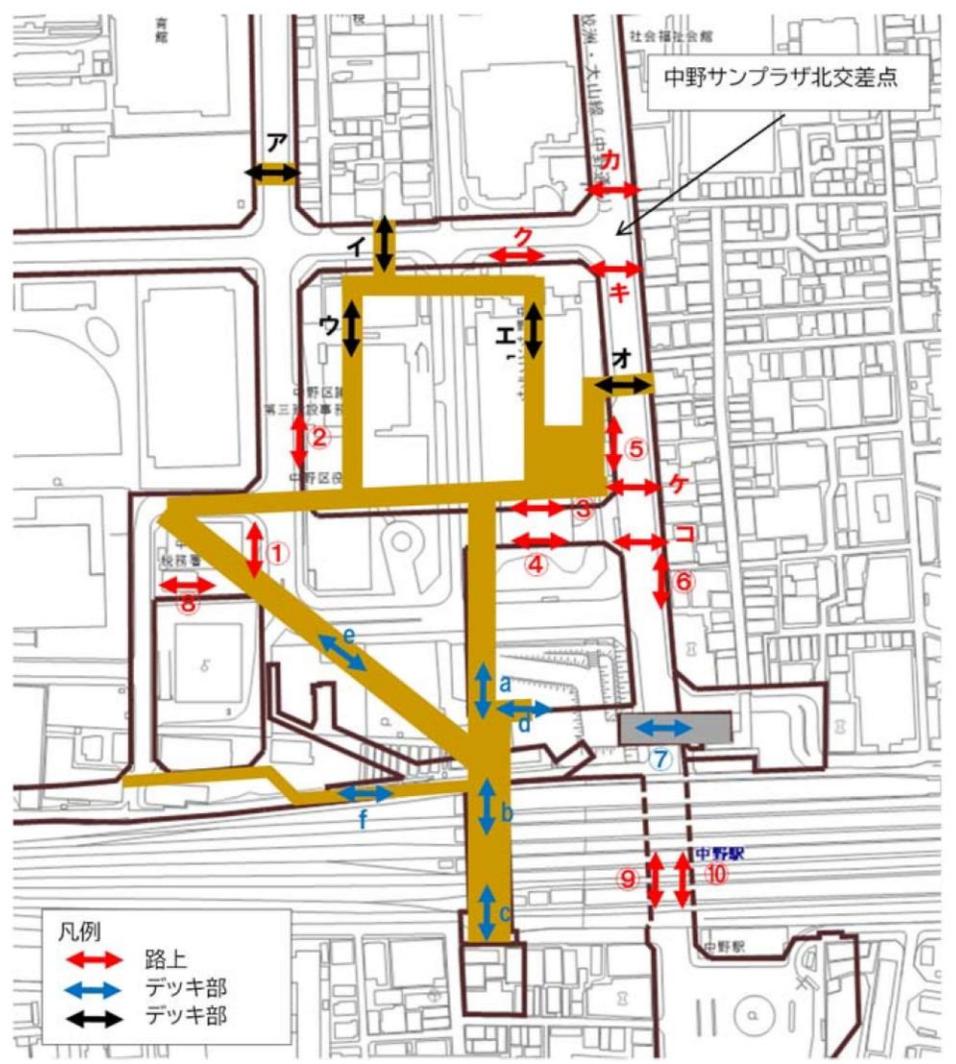
歩行者交通量について

- 図の地点において、計画幅員に対する歩行者サービス水準を検証
- 以下のとおり全てのピーク時間帯において、全ての地点でサービス水準Aを充足

ピーク時間帯		サービス水準
8時台	通勤・通学交通が最大	A
12時台	中野サンプラザ北交差点の横断歩行者が最大	A
17時台	周辺開発を含めた開発増加発生集中量が最大	A
18時台	当開発の開発増加交通量が最大	A
21時台	ホールからの帰宅による発生交通量が最大	A

サービス水準	歩行状態	歩行者流量
A	自由歩行	～ 27人/m・分
B	やや制約	27 ～ 51人/m・分
C	やや困難	51 ～ 71人/m・分
D	困難	71 ～ 87人/m・分
E	ほとんど不可能	87 ～ 100人/m・分
サービス水準	歩行状態	歩行者流量

※歩行者流量を1m・1時間あたりにすると、サービス水準Aは1,620人/m・時未満



〈歩行者交通量の評価地点〉

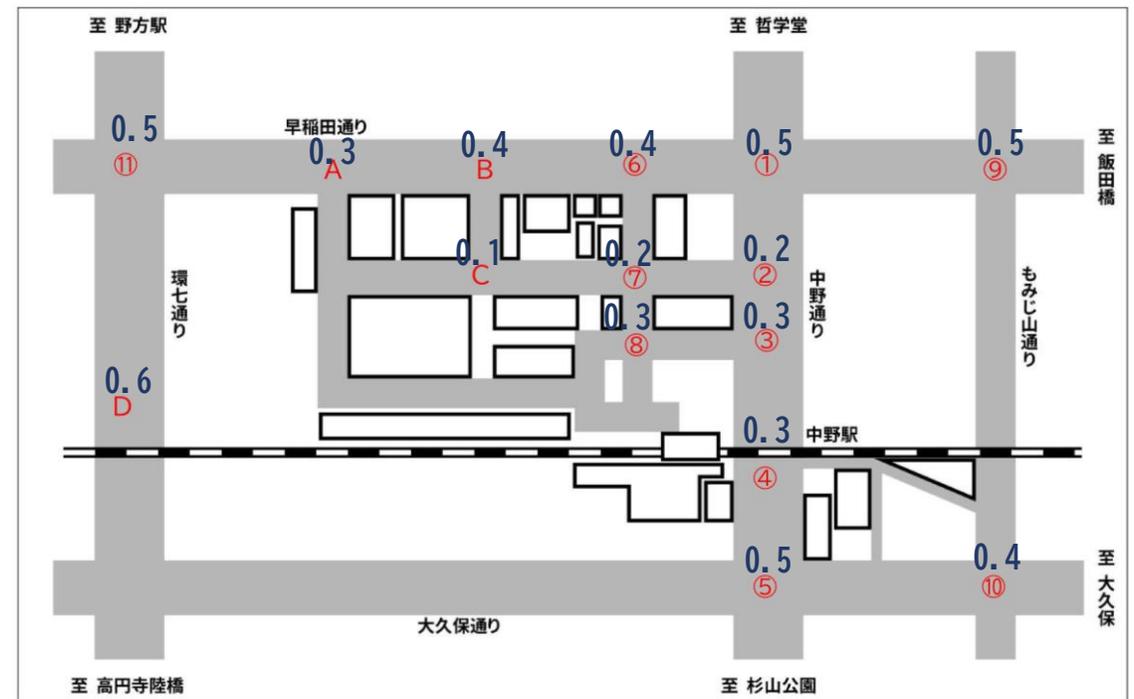
自動車交通量について

- 主要交差点に流入する自動車交通量（※1）を算定し、交差点需要率（※2）を検証

※1 中野通りの荷捌き駐車対策が行われることを前提として、検証を実施。

※2 単位時間に交差点が信号処理出来る交通量に対し、実際流入する交通量の比率のこと。
交差点需要率が0.9を超えると処理能力に不足を生じる可能性がある。

- 下図のとおり、全ての地点で限界値（0.9）を下回ることを確認



交差点名	
①	新井
②	中野サンプラザ北
③	中野区役所前
④	中野駅南口
⑤	中野五差路
⑥	中野体育館北
⑦	中野区役所北西
⑧	北口駅前広場
⑨	天神坂上
⑩	紅葉山公園下
⑪	大和陸橋

交差点名	
A	早稲田大学北
B	野方警察署前
C	東京警察病院前
D	高円寺駅入口

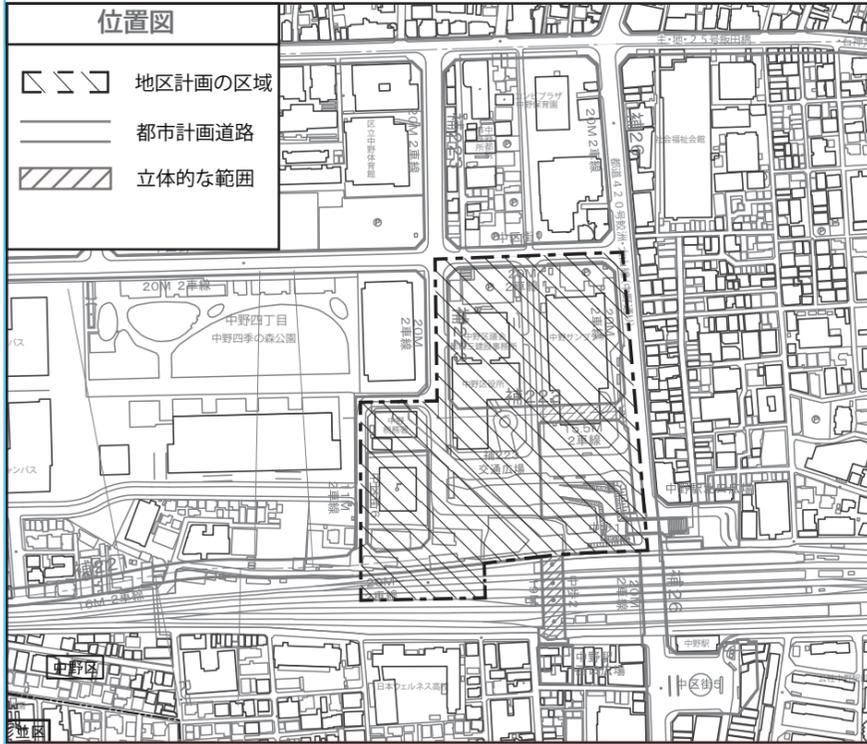
<将来における自動車交通量の評価>

※各地点における将来の交差点需要率を記載。
数値は、小数点第2位を切上げ

中野四丁目新北口地区地区計画 変更素案

1. 名称・位置・面積

- 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 5.4ha



2. 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「中核広域拠点域」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（令和4年6月）では、「商業業務地区」に位置づけられており、土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら「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を中心拠点として、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

現していくこととしている。

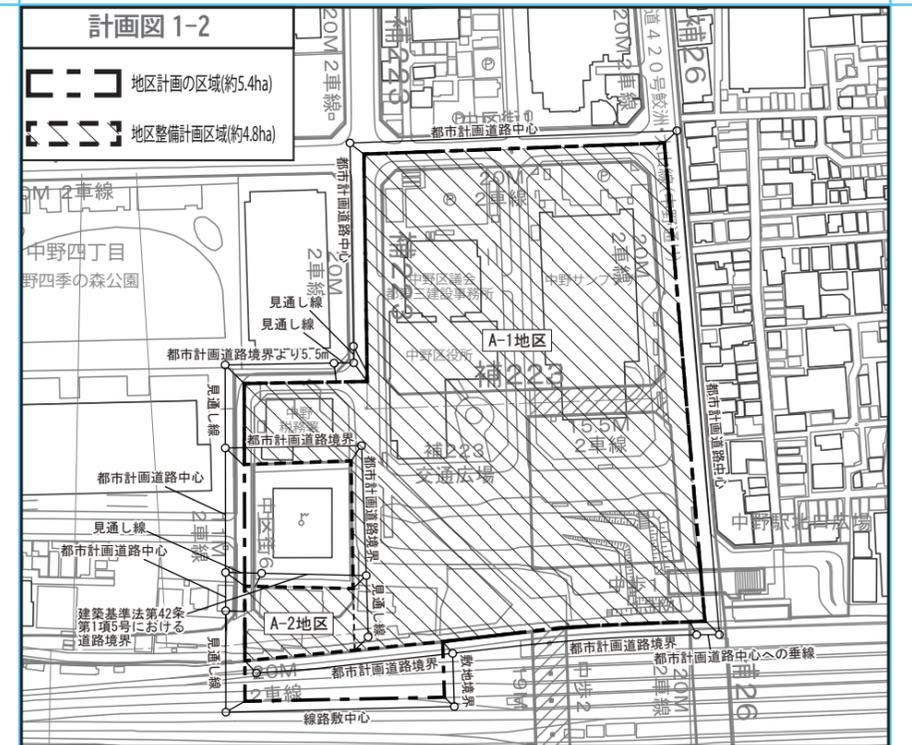
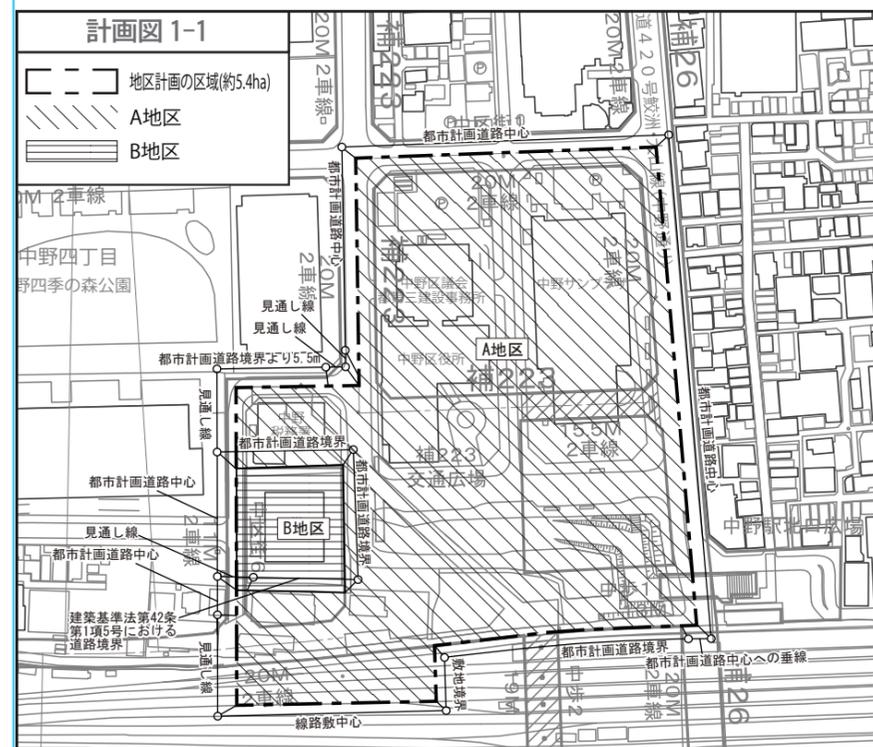
これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

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。

3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

3-1. 土地利用の方針



1 A地区

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行う。

(1) A-1地区

- ・集客力と発信力のある大規模集客交流機能や多様な文化交流機能、競争力の高い業務機能、新たに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力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、新北口駅前広場の高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、動線の結節点には歩行者の上下移動を容易にする縦動線や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

中野四丁目新北口地区地区計画 変更素案

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。

(2) A-2地区

・A-1地区や周辺市街地と連携した歩行者動線整備を図り、駅前立地を生かした土地の高度利用により、商業・業務等のにぎわい機能を導入する。

2 B地区

地区計画区域全体の拠点性に配慮した適切な都市機能の更新を目指す。

3-2. 地区施設の整備の方針

1. 地上レベルでは、安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、道路や駅前広場に面して歩行者通路又は歩道状空気を整備する。
2. デッキレベルでは、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、西側南北通路から地区内を経由し、周辺地区へ円滑につながる歩行者通路を整備する。
3. 地区北東側には、日々の集いの場とともに、集客交流機能の来場者の滞留空間やイベント空間、災害時の一時滞留空間としても機能する広場を整備する。
4. 新北口駅前広場歩行者滞留空間に隣接し、まちのエントランスとして機能する広場を整備する。
5. 歩行者通路、歩道状空地及び広場においては、建築物に整備される立体的な歩行者動線と連携して、バリアフリー動線を確保する。

3-3. 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を整備する。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、都市計画駐車場として整備する地域荷捌きスペースと中野五丁目方面をつなぐ荷捌き用通路を整備する。
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を整備する。
4. 高度利用により多様な都市機能を誘導し、多目的ホールや集会施設、アトリウムを含む文化・芸術等発信拠点としてふさわしい土地利用の実現を図るとともに、個性豊かににぎわいを誘導するため、用途の制限を定める。
5. 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ため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定める。
6. 複数のレベルに接続する立体的な動線においては、エレベーターやスロープ等により、安全で円滑なユニバーサルデザインの歩行者動線を確保する。

4. 地区整備計画

4-1. 位置・面積

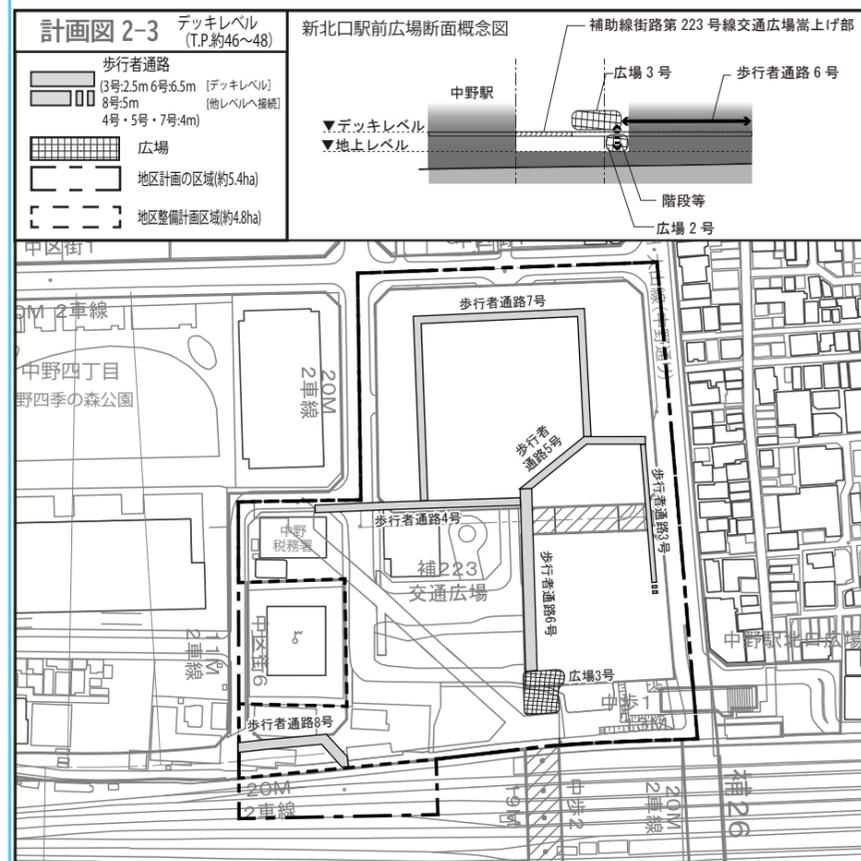
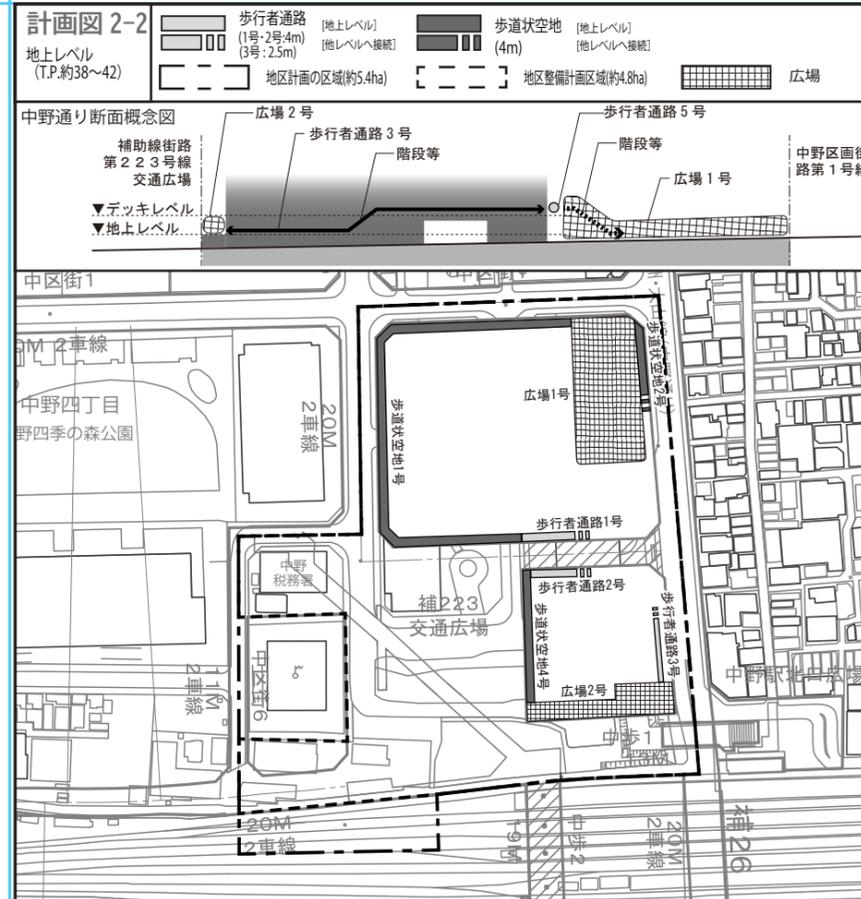
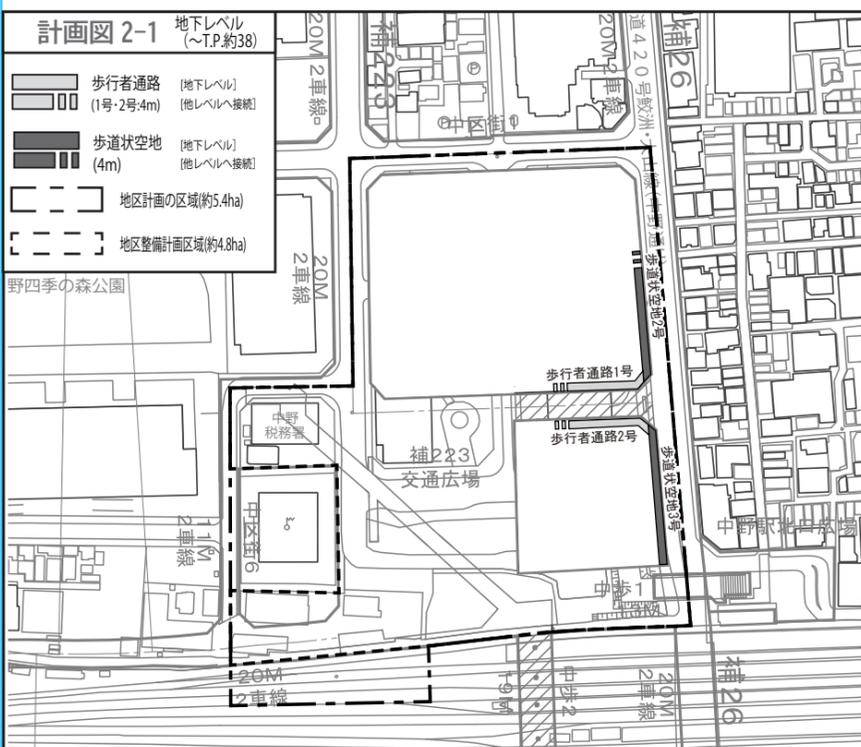
●位置 中野区中野四丁目地内

●面積 約 4.8ha

4-2. 地区施設の配置及び規模

その他の公共空地

名称	面積及び幅員	延長	備考
広場 1号	約 2,700 m ²	-	新設(地上1階レベル、階段を含む) 歩行者通路5号に接続
広場 2号	約 800 m ²	-	新設(地上1階レベル、階段・昇降設備含む)
広場 3号	約 380 m ²	-	新設(デッキレベル)
歩行者通路 1号	4 m	約 55 m	新設(地下1階～地上1階レベル)
歩行者通路 2号	4 m	約 55 m	新設(地下1階～地上1階レベル)
歩行者通路 3号	2.5 m	約 85 m	新設(地上1階～デッキレベル、階段を含む) 広場 2号及び歩行者通路 5号に接続
歩行者通路 4号	2.5～4 m	約 100 m	新設(デッキレベル、階段及びスロープを含む) 歩道状空地 1号に接続
歩行者通路 5号	4 m	約 65 m	新設(デッキレベル、階段及びスロープを含む)
歩行者通路 6号	6.5 m	約 85 m	新設(デッキレベル)
歩行者通路 7号	4 m	約 210 m	新設(デッキレベル)
歩行者通路 8号	5 m	約 60 m	新設(デッキレベル)
歩道状空地 1号	4 m	約 245 m	新設(地上1階レベル)
歩道状空地 2号	4 m	約 95 m	新設(地下1階～地上1階レベル)
歩道状空地 3号	4 m	約 70 m	新設(地下1階レベル)
歩道状空地 4号	4 m	約 65 m	新設(地上1階レベル)



中野四丁目新北口地区地区計画 変更素案

4-3. 建築物等に関する事項

●地区の区分

名称	面積
A-1 地区	約 4.6ha
A-2 地区	約 0.2ha

●建築物等の用途の制限

A-1 地区・A-2 地区

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。

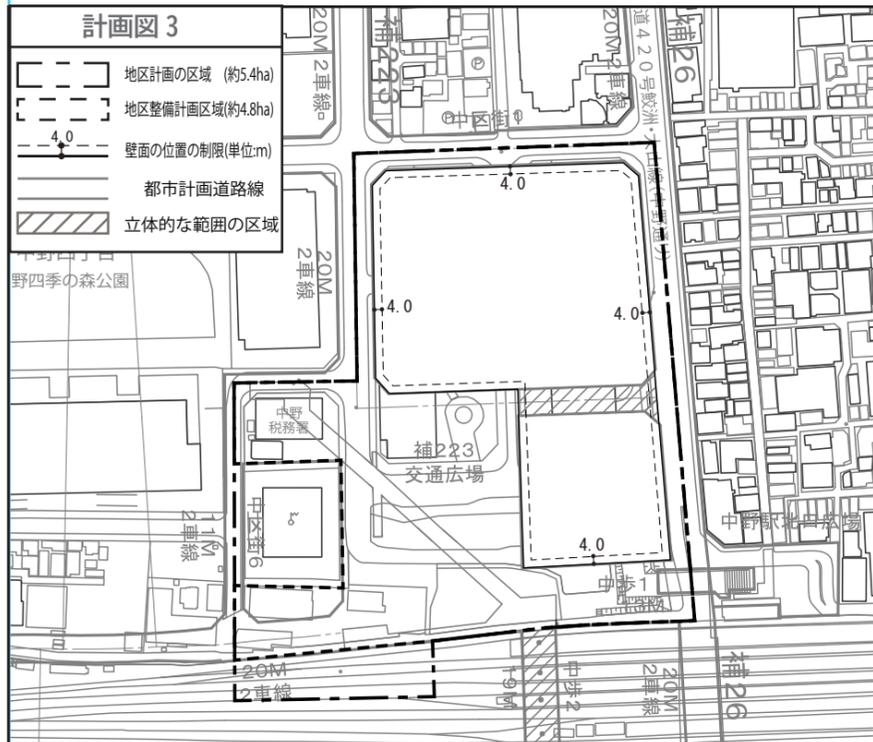
●敷地面積の最低限度

A-1 地区
1,000 m²

●壁面の位置の制限

A-1 地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上とする。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庇を除く。



●壁面後退区域における工作物の設置の制限

A-1 地区

壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、門、へい、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、地区内の歩行者ネットワークの形成に資する歩行者デッキ等の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

A-1 地区・A-2 地区

- 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。
- 2 屋外広告物は、街並みと調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

4-4. 立体道路に関する事項

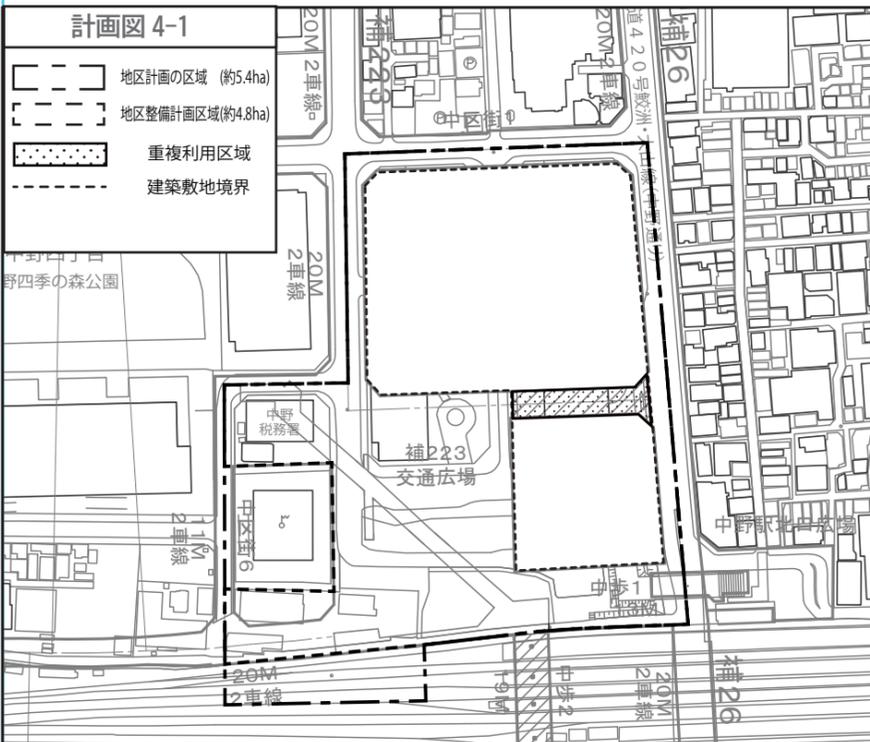
●種別

都市計画道路の名称

東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第 223 号線

●重複利用区域

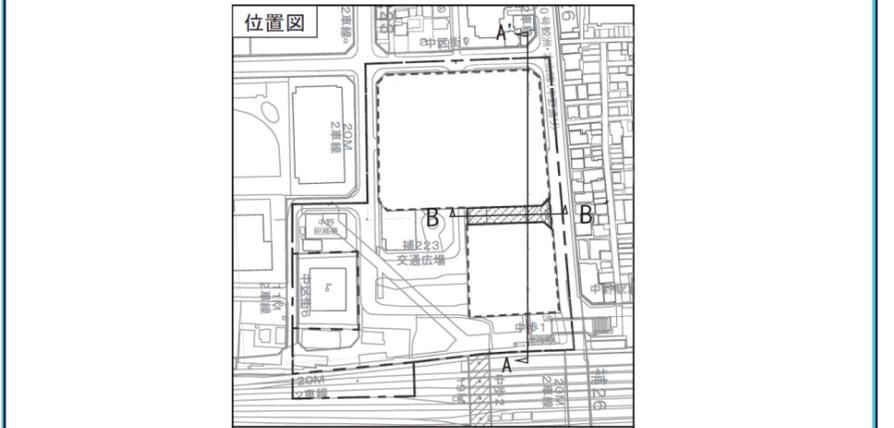
計画図表示の通り



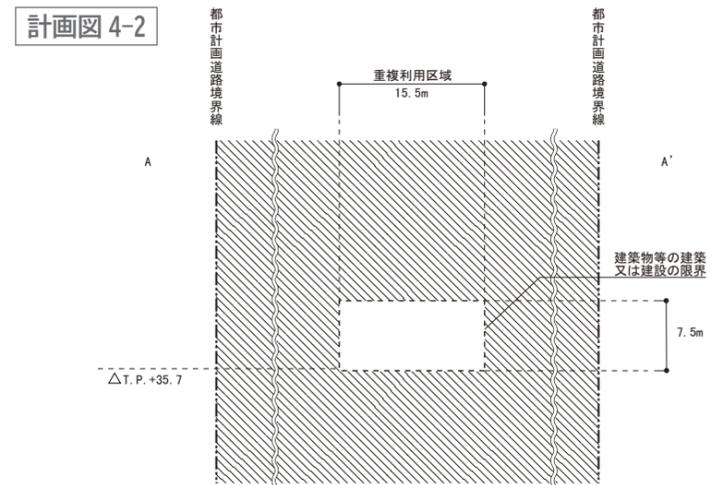
●建築物等の建築又は建設の限界

計画図表示の通り

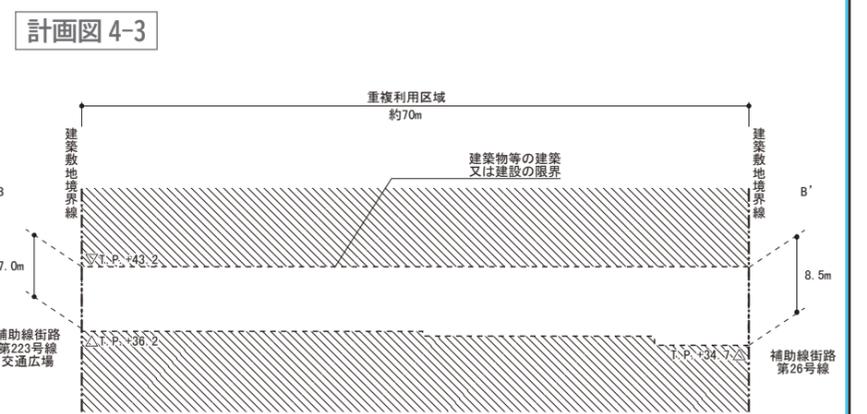
計画図 4-2・4-3 ////////////// 建築可能区域 - - - - - 建築物等の建築又は建設の限界



計画図 4-2

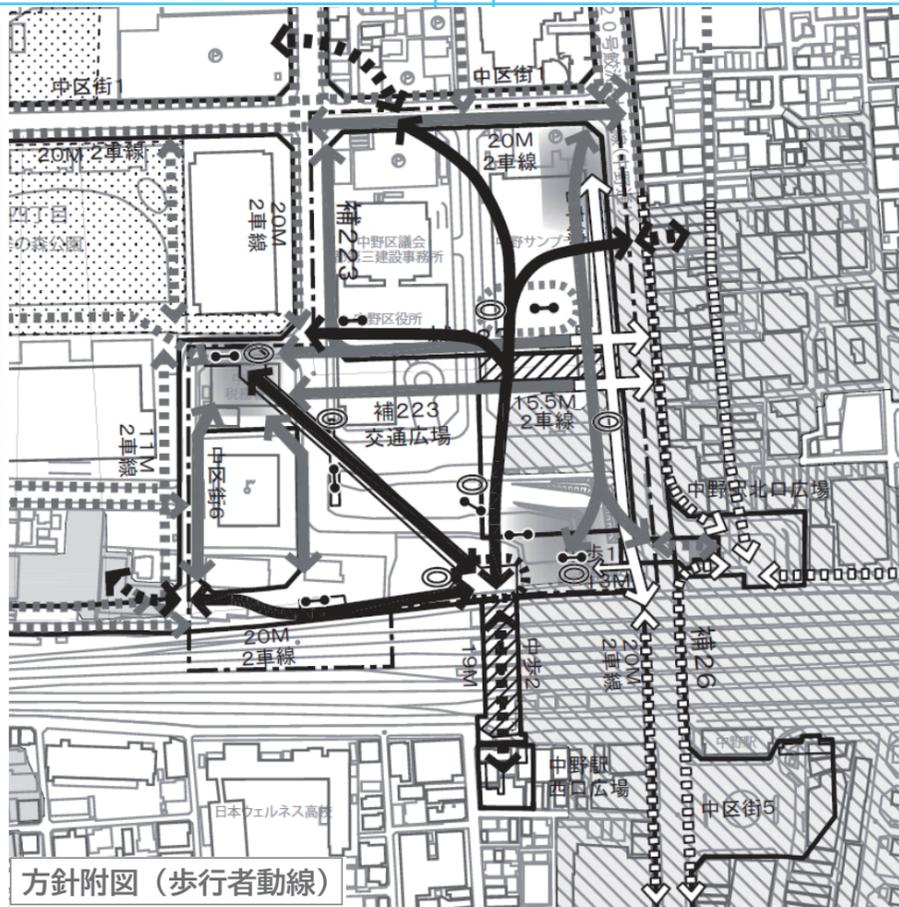


計画図 4-3

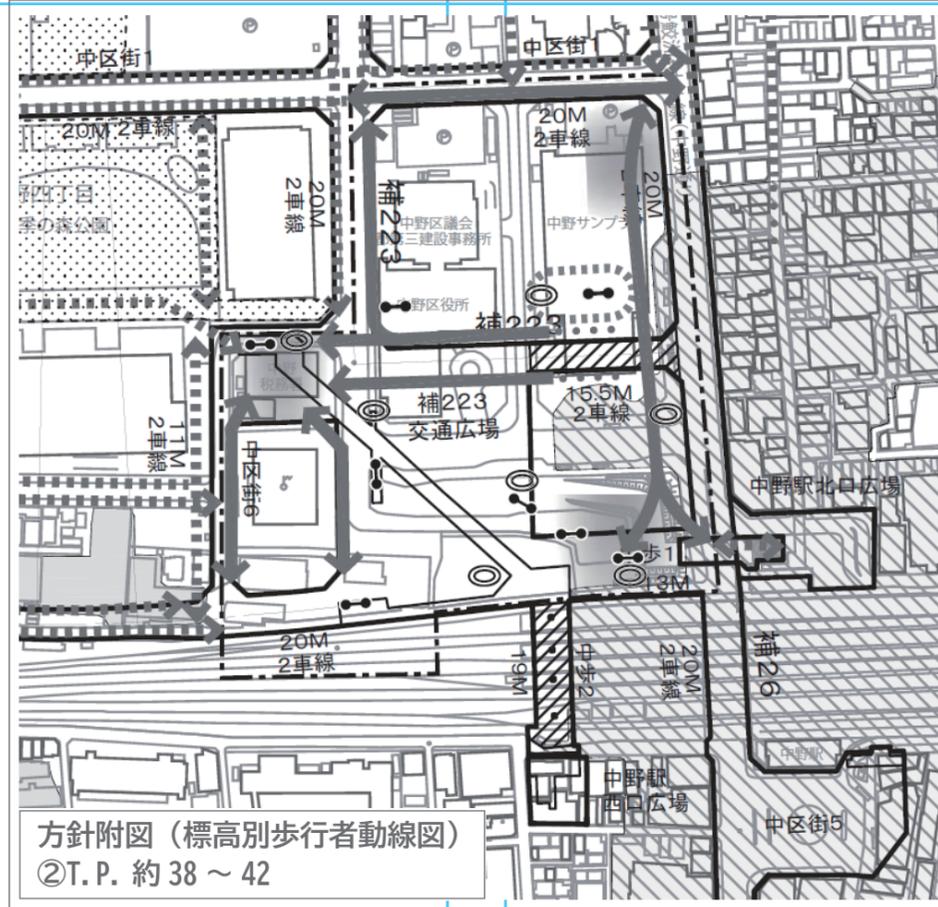


中野四丁目新北口地区地区計画 変更素案

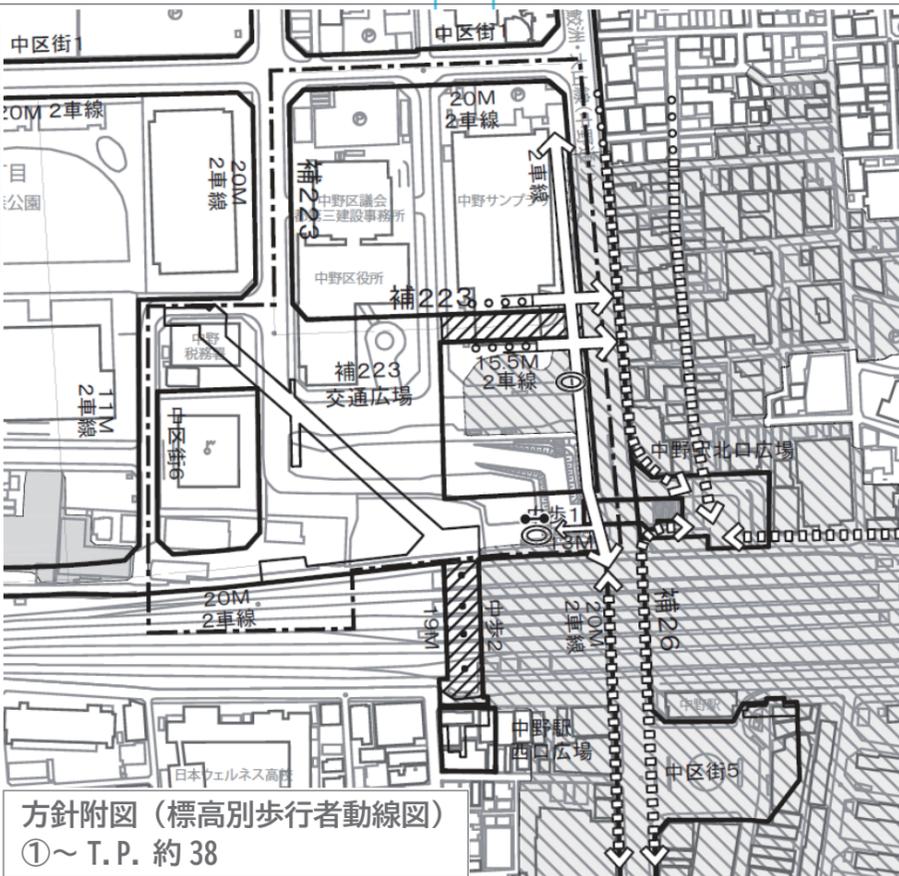
凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線 (T.P. 約46~48) [地区内方針] (中歩2と繋がるチェックレベル) [地区外構想]
	歩行者動線 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル) [地区外構想]
	歩行者動線 (~T.P. 約38) [地区内方針] (中野駅北口広場レベル) [地区外構想]
	歩行者滞留空間 (T.P. 約48) [地区内方針] (中歩2と繋がるチェックレベル)
	歩行者滞留空間 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル)
	広場・都市計画公園等 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル)
	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]
	立体的な動線 (アトリウム) [地区内方針]



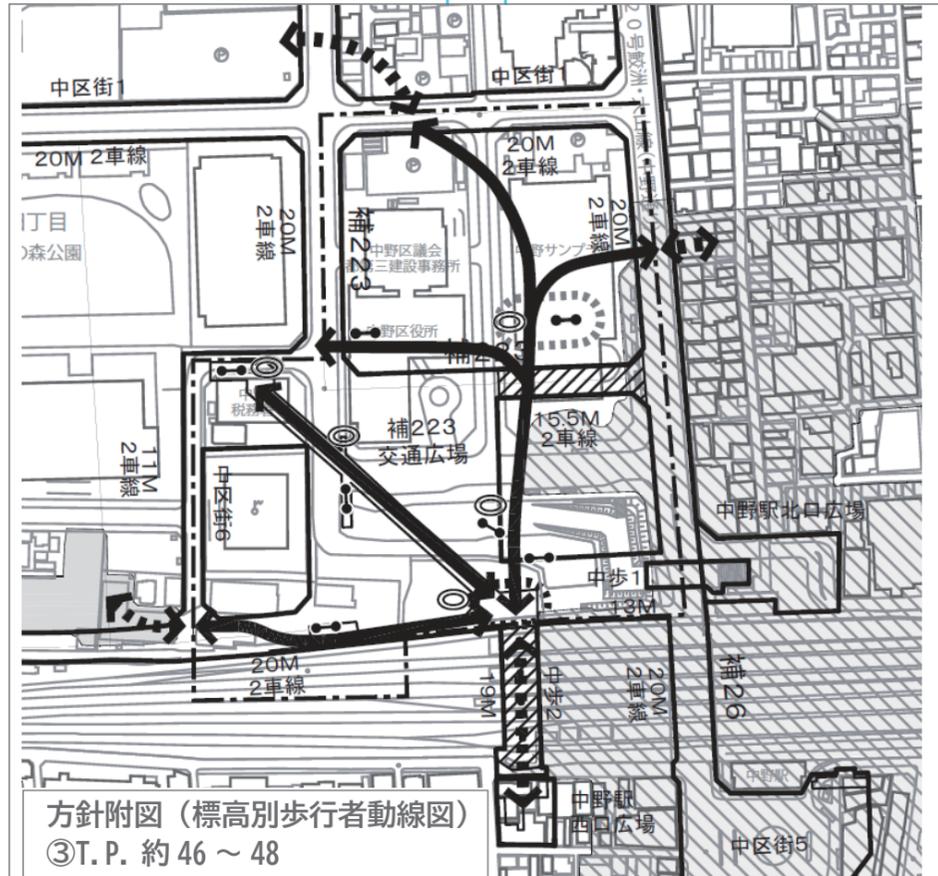
凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル) [地区外構想]
	歩行者滞留空間 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル)
	広場・都市計画公園等 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル)
	立体的な動線 (エレベーター) [地区内方針]
	立体的な動線 (階段等) [地区内方針]
	立体的な動線 (アトリウム) [地区内方針]



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] (中野駅北口広場レベル) [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 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線 (T.P. 約46~48) [地区内方針] (中歩2と繋がるチェックレベル) [地区外構想]
	歩行者滞留空間 (T.P. 約48) [地区内方針] (中歩2と繋がるチェックレベル)
	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]
	立体的な動線 (アトリウム) [地区内方針]



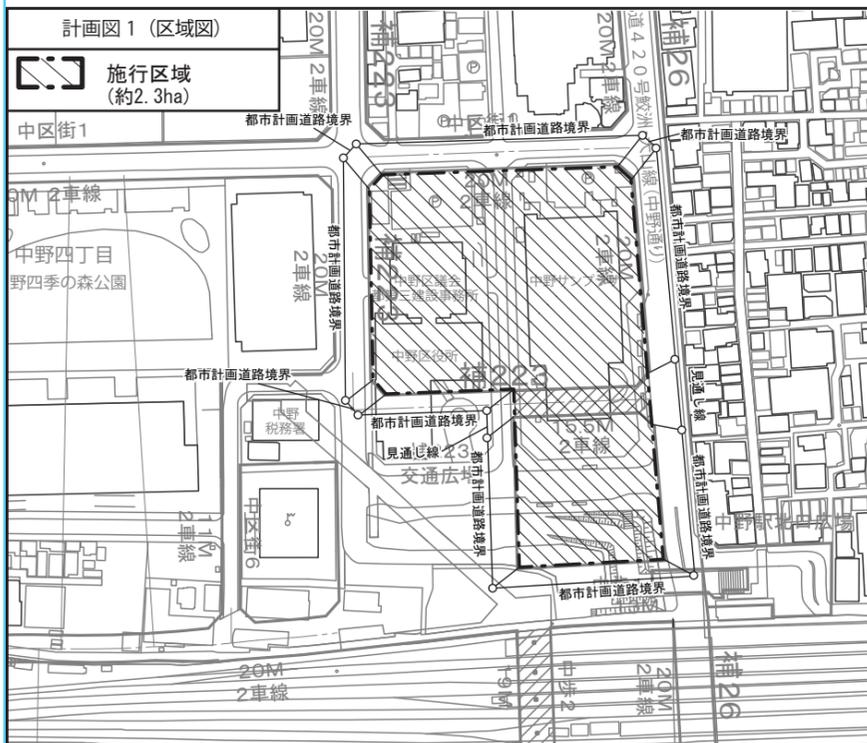
標高 (地形)	
	~T.P. 42
	~T.P. 40
	~T.P. 38

凡例 (都市計画道路)	
	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域

中野四丁目新北口地区 関連都市計画決定・変更素案

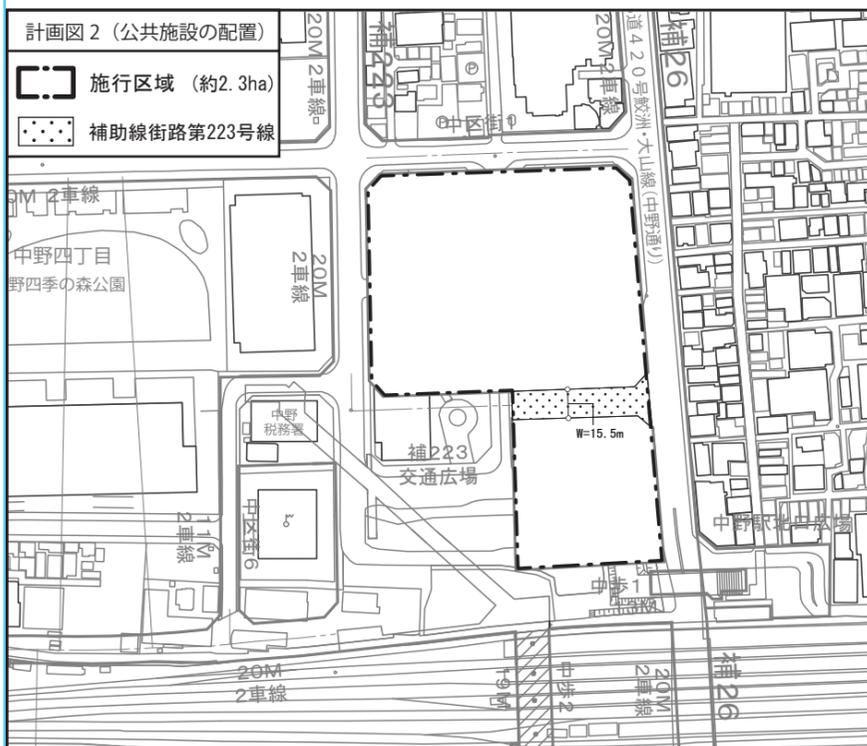
1. 市街地再開発事業（新規決定）

- 名称：中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業
- 施行区域面積：約 2.3ha



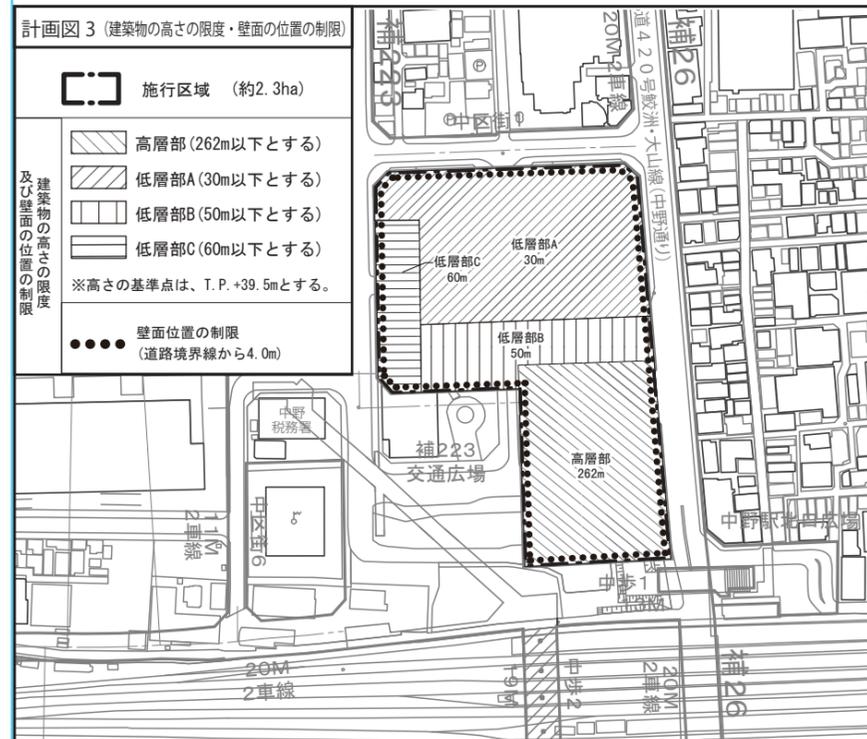
●公共施設の配置及び規模

道路種別	名称	備考
幹線街路	補助線街路第 223 号線	新設・立体道路制度の活用を行う



●建築物の整備

- 建築面積：約 18,800 m²
- 延べ面積：約 298,000 m²
- (容積対象面積)：約 (234,600 m²)
- 主要用途：事務所、住宅、店舗、ホテル、集会施設（ホール）、駐車場等
- 高さの限度：高層部 262 m 低層部 A 30 m
低層部 B 50 m 低層部 C 60 m
- 備考：高さの基準点は T.P.+39.5m とする。



●建築敷地の整備

- 建築敷地面積：約 23,460 m²
- 整備計画：
 - ・地上部は、安全で快適な歩行者空間を確保するため、都市計画道路や新北口駅前広場に面して歩行者通路及び歩道状空を整備する。
 - ・デッキレベルは、中野五丁目方面、中野四季の都市方面、中野四丁目方面へ円滑につなぐ歩行者通路を設け、快適で利便性の高い歩行者空間を確保する。

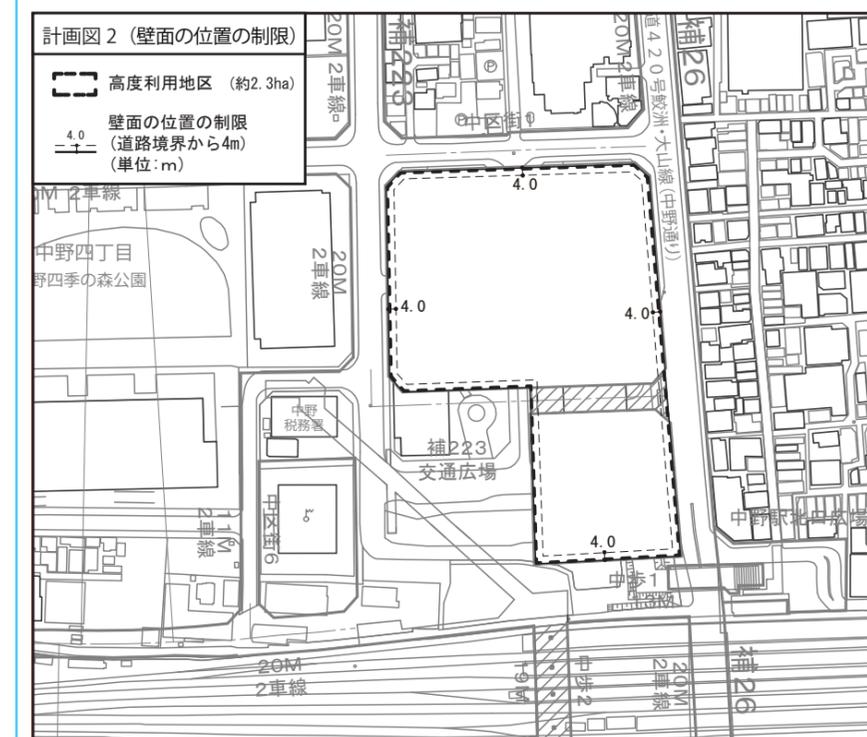
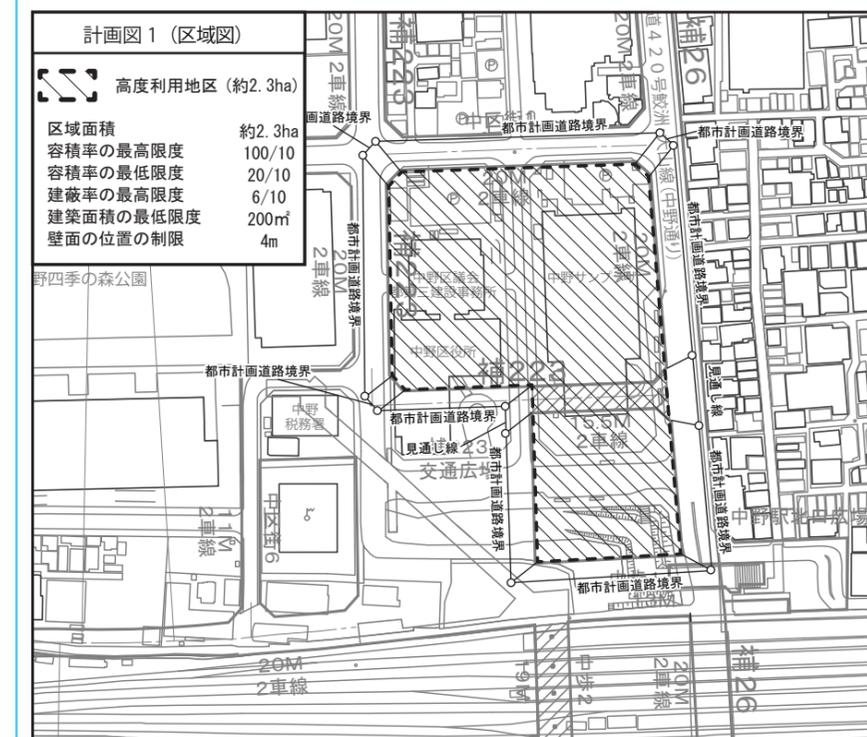
●住宅建設の目標

- 戸数：約 1,100 戸
- 面積：約 131,600 m²
- 備考：共用部分を含む

●参考：高度利用地区及び地区計画区域内

2. 高度利用地区（新規地区追加）

- 地区名：中野四丁目新北口駅前地区
- 面積：約 2.3ha 建蔽率の最高限度：6/10 (注2)
- 容積率の最高限度：100/10 (注1) 建築面積の最低限度：200 m²
- 容積率の最低限度：20/10 壁面の位置の制限：4.0m (注3)



中野四丁目新北口地区 関連都市計画決定・変更素案

(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例

建築物の敷地面積の規模による限度

敷地面積が5,000㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。

- (1) 500㎡未満の場合 10分の70
- (2) 500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の75
- (3) 1,000㎡以上2,000㎡未満の場合 10分の90
- (4) 2,000㎡以上5,000㎡未満の場合 10分の95

2 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度

道路境界線から壁面の位置の制限を超える位置に設ける広場等の空地面積(地区計画に関する都市計画に定める広場等に限る。)の合計が、敷地面積の10分の1未満の建築物にあっては、10分の40を減じる。

3 公共的屋内空間の確保による限度

敷地内に設ける公共的屋内空間の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の5未満である建築物にあっては、10分の5を減じる。

4 緑化施設の確保による限度

敷地内に設ける緑化施設の面積の合計が敷地面積の10分の1.5未満である建築物にあっては、10分の1.5を減じる。

5 一時滞在施設等の確保による限度

一時滞在施設内に設ける待機スペースの合計面積に0.4を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合が敷地面積の10分の1未満である建築物にあっては、10分の1を減じる。

6 宿泊施設の確保による限度

宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の2.5未満である建築物にあっては、10分の2.5を減じる。

7 住宅の確保による限度

住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が3分の1未満である建築物にあっては、10分の15を減じる。

8 質の高い住宅等(注4)の確保による限度

空地等の確保に対する容積率の緩和と住宅の確保に対する容積率の緩和の合計が10分の30未満又は質の高い住宅等の用途に供する部分の床面積の合計に2を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合が敷地面積の10分の10未満である建築物にあっては、10分の10を減じる。

9 地上部及び建築物上の緑化率による限度

東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき緑化率が35%未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。

10 育成用途割合の設定による限度

育成用途(注5)に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、10分の4.8未満である建築物にあっては、10分の40を減じる。

11 2から10の規定により減じる容積率の合計は、10分の40を限度とする。

12 建築基準法第52条第14項第1号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。

(注2) 建蔽率の最高限度の特例

建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。

(注3) 壁面の位置の制限

建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に示す数値以上とする。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ものを除く。

(注4) 質の高い住宅等

質の高い住宅等は長期優良住宅とする。

(注5) 育成用途

育成用途は集会施設(ホール)及び業務施設とする。

3. 都市計画道路(変更)

種別	幹線街路	区域延長	約470m
名称	番号 補223	構造	構造形式 地表面式
	路線名 補助線街路 第223号線	車線の数	2車線
		幅員	20m
位置	起点 中野区中野四丁目	地表面式の区間	幹線街路と
	終点 中野区中野四丁目	における鉄道等	平面交差
	主な経由地	との交差の構造	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。

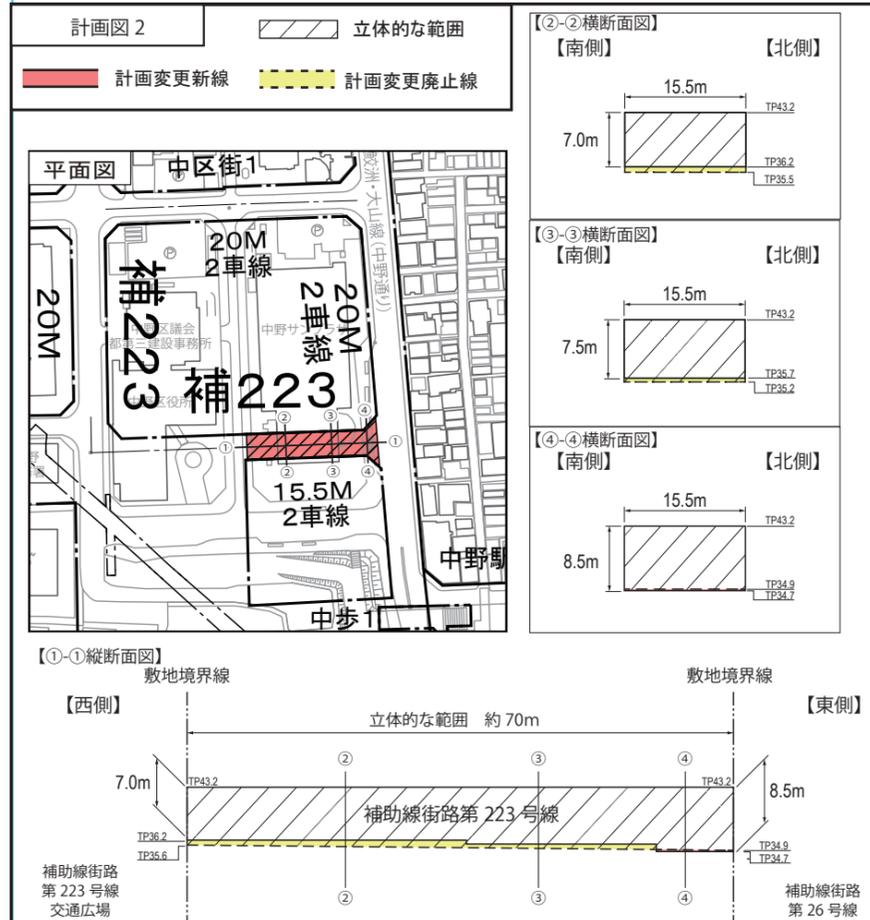
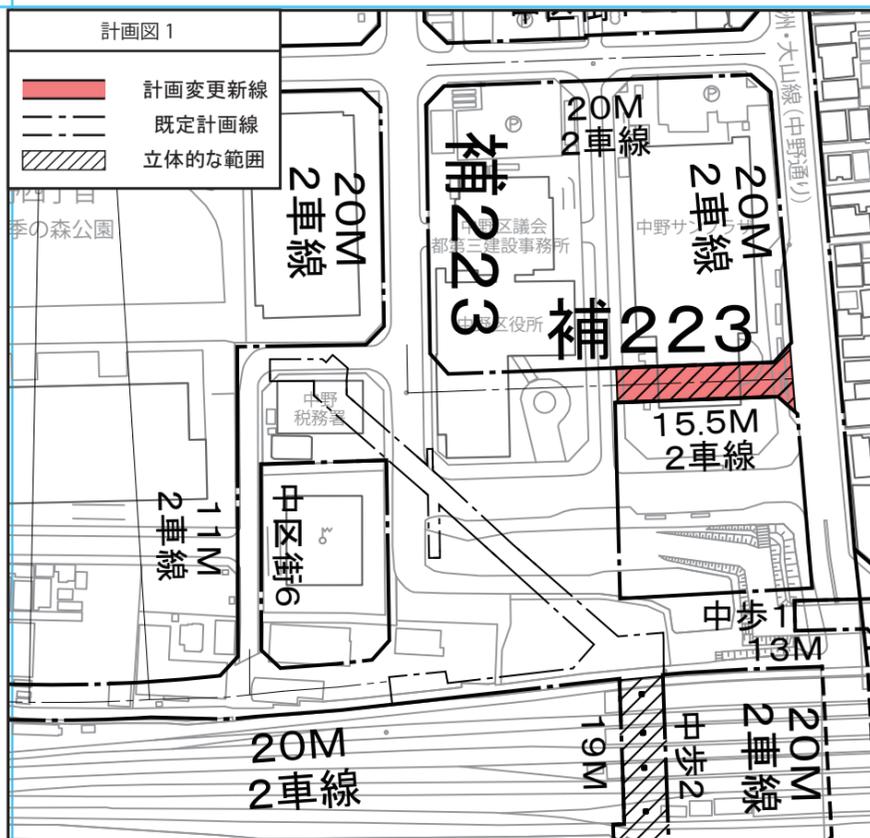
なお、中野区中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。

(延長約70mの区間を対象。幅員15.5m。)

変更概要

名称 補助線街路第223号線

変更事項 1 立体的な範囲の変更(上下の範囲の変更)

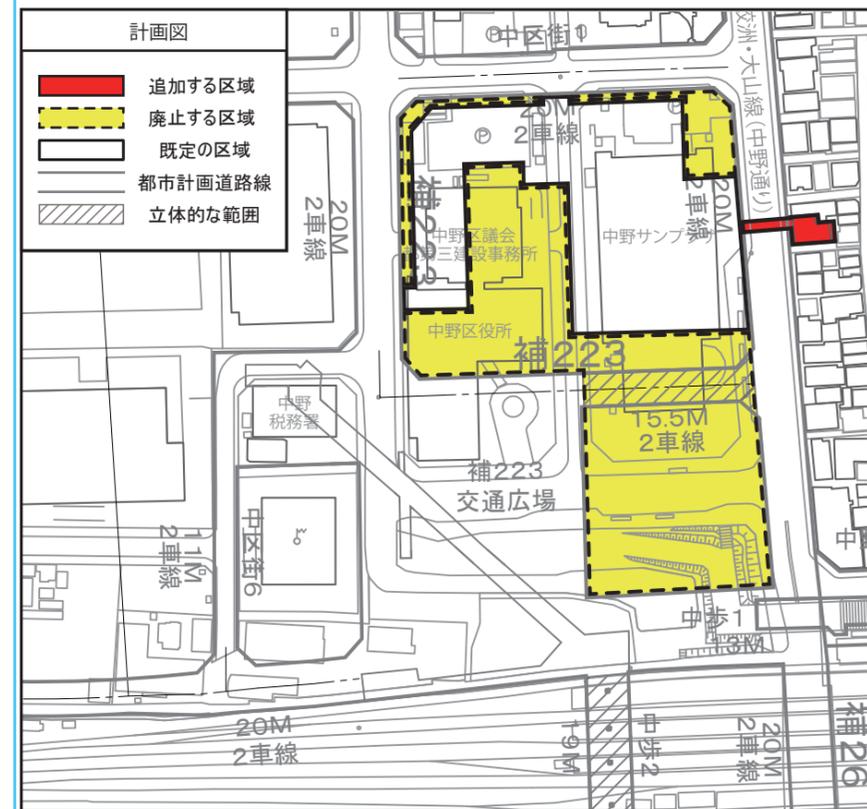


4. 都市計画駐車場(変更)

名称	番号	第23号
	駐車場名	中野駅北口駐車場
位置		中野区中野四丁目地内
面積		約1.0ha
構造	階層	地下2層
備考		駐車場台数 約90台 (地域荷捌き駐車場含む。) 自動二輪駐車場台数 約80台 出入口3箇所

変更概要

名称	第23号 中野駅北口駐車場
変更事項	1 区域の変更 計画図表示のとおり 2 面積の変更 約2.3ha → 約1.0ha 3 構造・階層の変更 地下1層 → 地下2層



国町地区における都市計画（素案）の概要

《説明用資料》

1. 変更概要

2. 国町地区 都市計画変更(素案)の概要

令和4年（2022年）12月22日

中野区まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

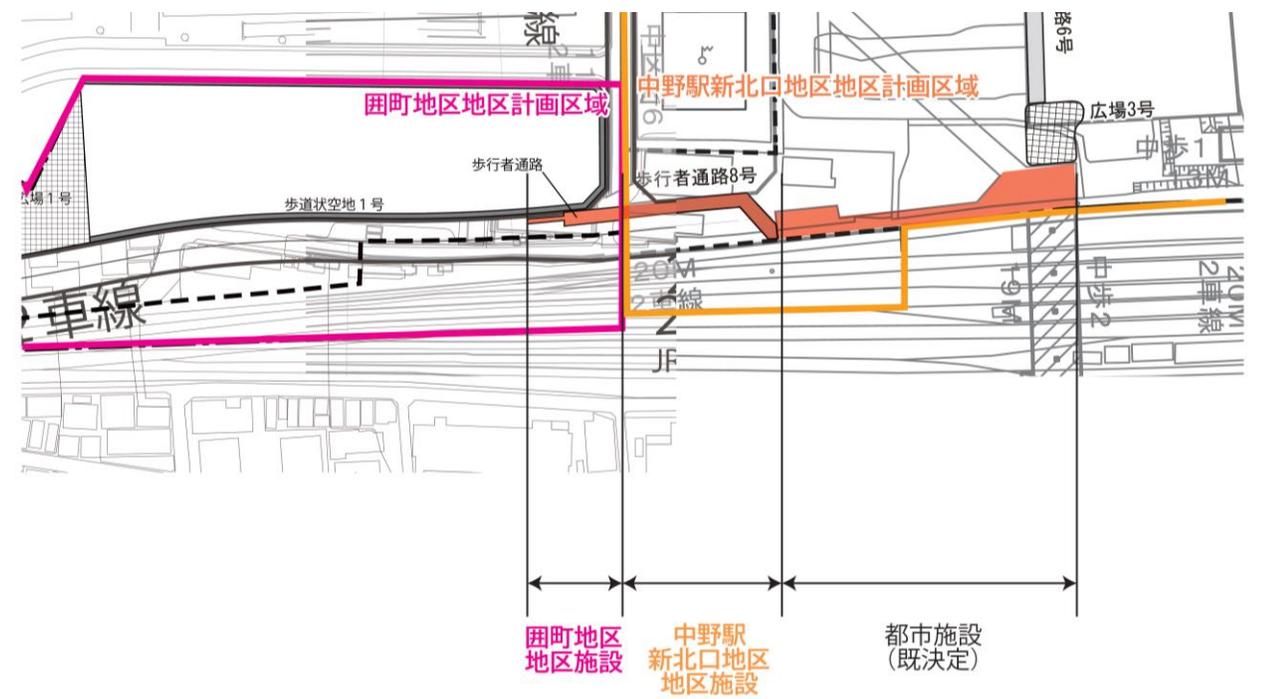
1. 变更概要

変更概要

1. 歩行者通路の追加
2. 区画道路2号への地区内幅員の追記
3. 広場1号上空のデッキを明記

1. 歩行者通路の追加

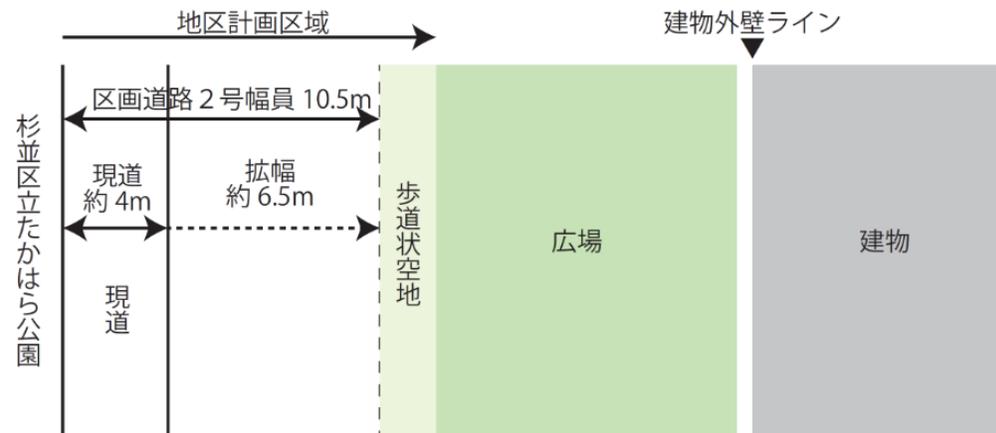
- 中野駅地区整備基本計画において、中野駅新北口と囲町地区の間は、にぎわい回遊動線とすると共に、歩行者ネットワークの整備を行うこととしています。
- 当該歩行者ネットワークを構成するデッキについては、都市施設(都市計画道路嵩上げ部) 中野駅新北口地区 地区施設 囲町地区 地区施設 の3施設に位置付けて整備します。
- そのうち、囲町地区の部分を追加いたします。



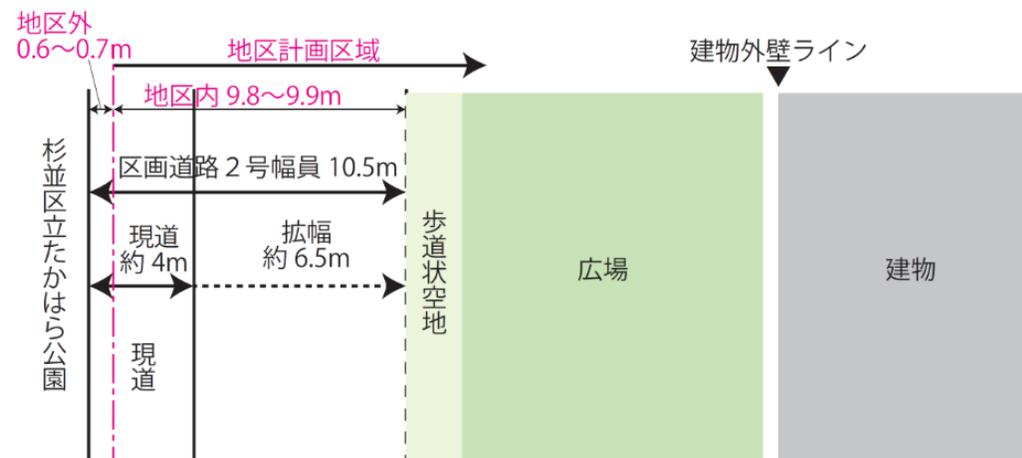
2. 区画道路2号への地区内幅員の追記

- 区画道路2号については、幅員10.5mにて都市計画決定をしております。(変更前)
- 再開発事業の進展に合わせ、中野区と杉並区の行政境界が定まりました。
- 10.5mの幅員のうち、約0.5mが地区外に、約10mが地区内に位置することになりました。
- 上記地区内の幅員を追記します。
- 地区施設の全幅員・位置に変更はありません。
- 当該事項は、団町地区地区計画・団町西地区市街地再開発事業の該当箇所を変更します。

変更前

区画道路2号
幅員 10.5m

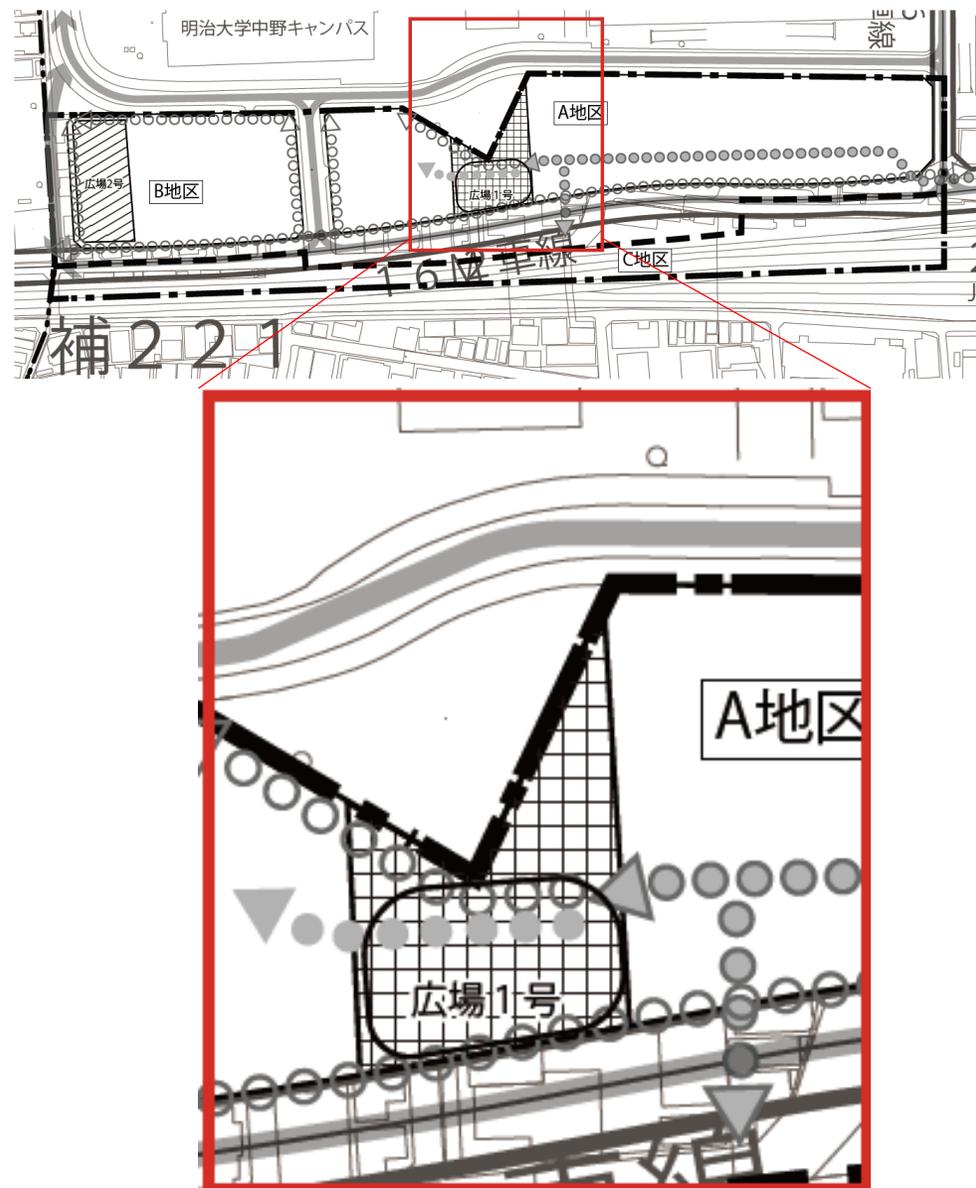
変更後

区画道路2号
幅員 9.8~9.9m
(10.5m)
()は地区外含む
全幅員

3. 広場1号上空のデッキを明記

- 囲町東地区市街地再開発事業においては、同事業で整備する2棟の建築物の間を結ぶデッキを整備します。
- 当該デッキは歩行者回遊動線を補完する機能も有します。そのため、方針付図において、歩行者回遊動線の補助動線として位置付けます。
- あわせて、広場1号の備考欄に、デッキ下部を含む旨を追記します。

方針付図



2. 用町地区 都市計画変更(素案)の概要

2 (1) 名称・位置・面積

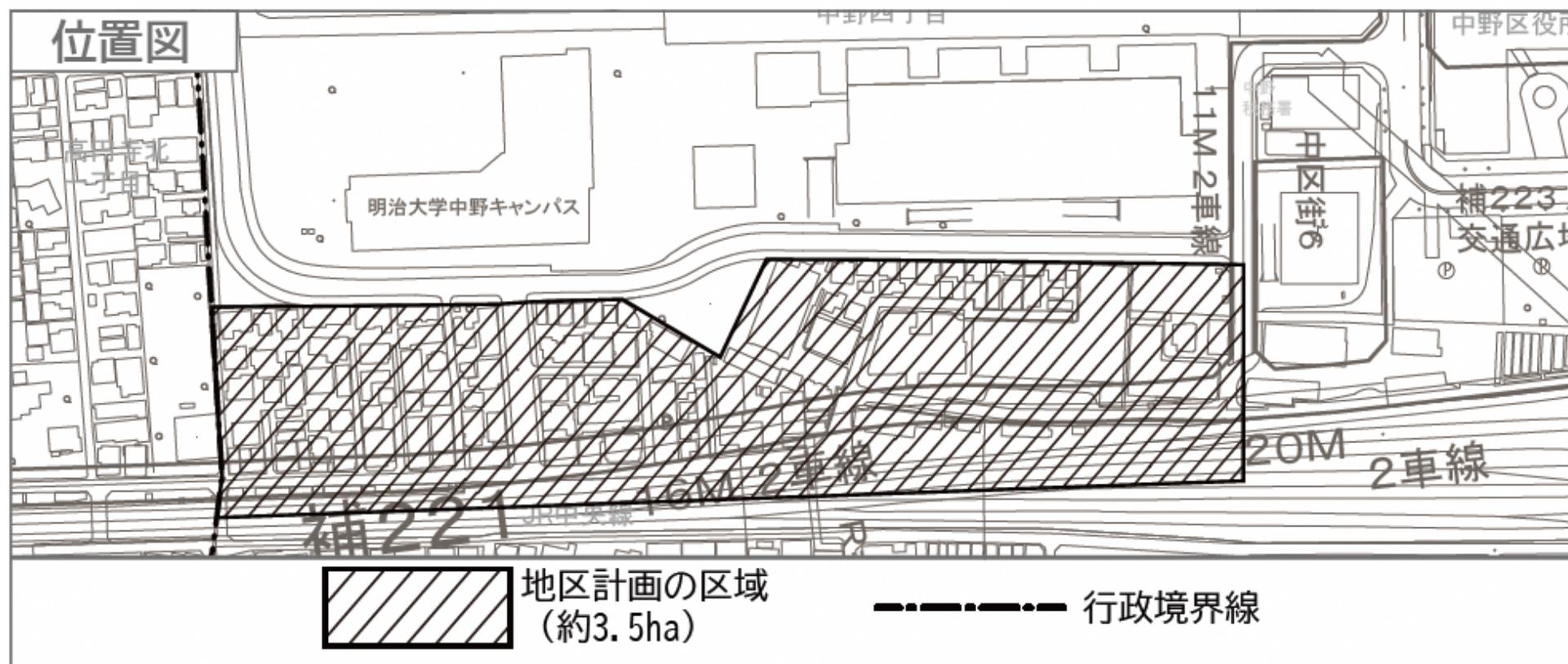
2 国町地区都市計画変更(素案)の概要

(1) 国町地区地区計画の変更素案

国町地区地区計画

中野区中野四丁目地内

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、「国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。

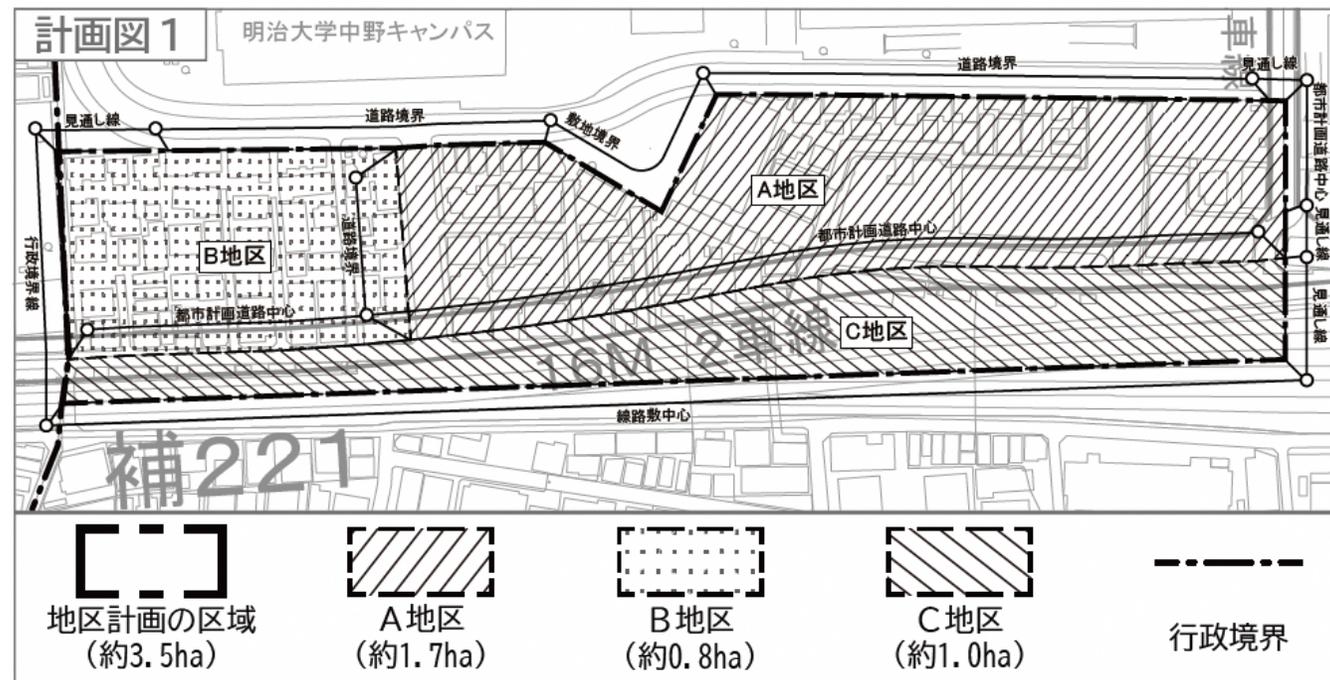
地区計画の目標

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

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。



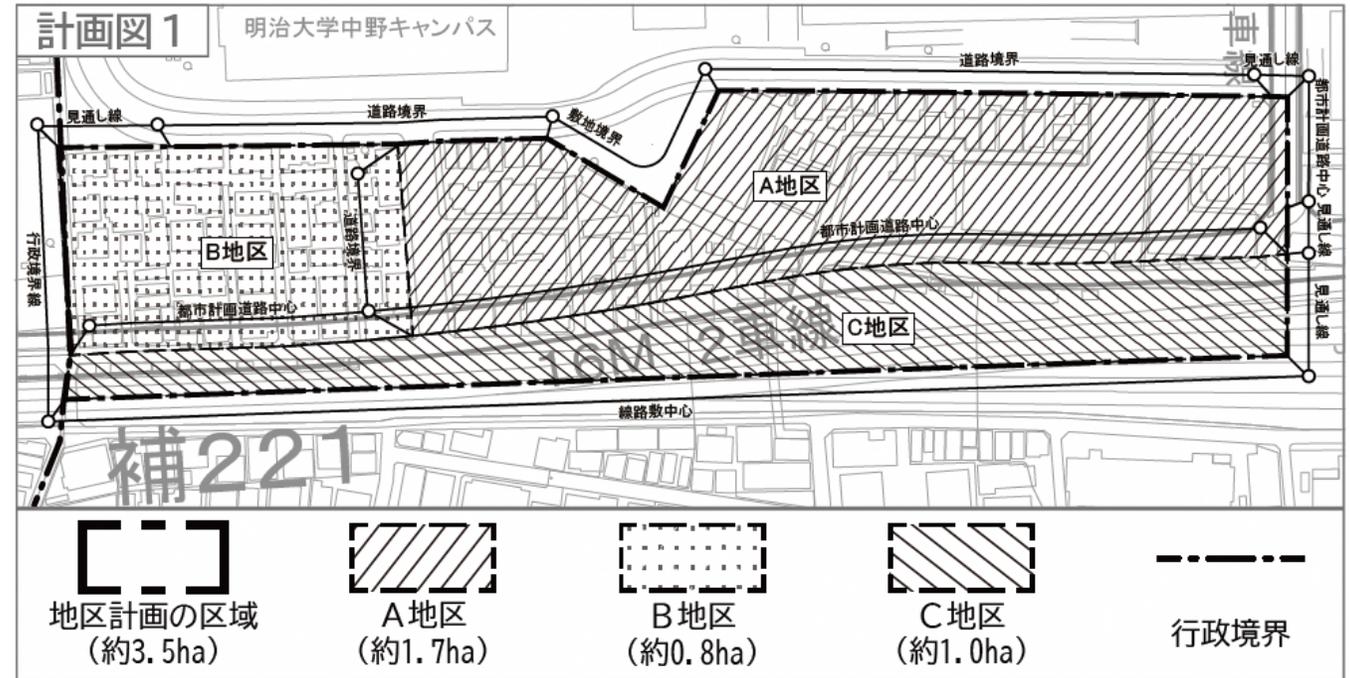
区域の整備・開発及び保全に関する方針 土地利用の方針

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。

C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。



区域の整備・開発及び保全に関する方針 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し、安全で快適な歩行者空間を確保する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針 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。

地区整備計画 位置・面積・地区施設の配置及び規模

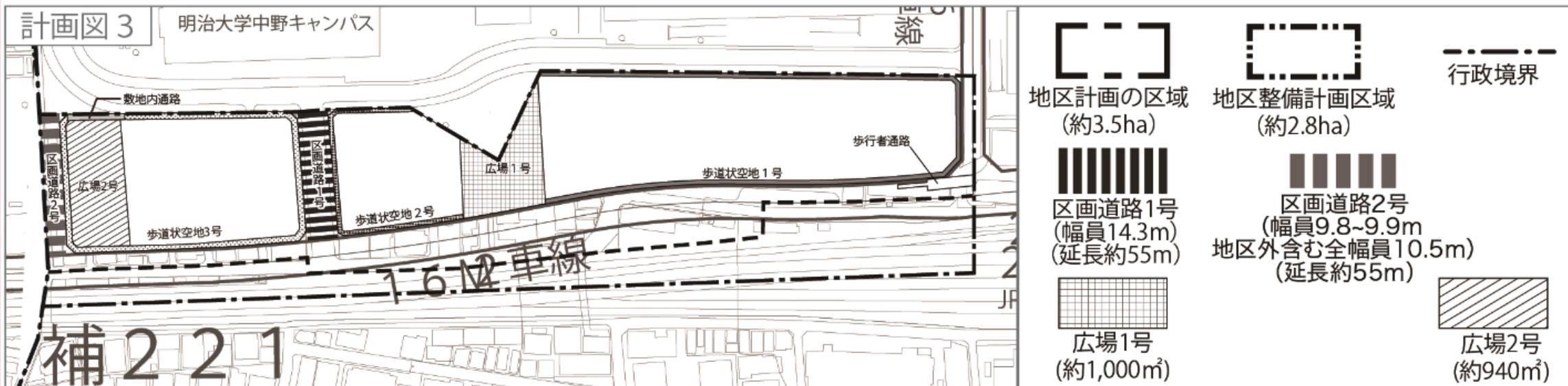
位置 中野区中野四丁目地内 面積 約2.8ha

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

※()内は地区外含む全幅員

その他の公共施設

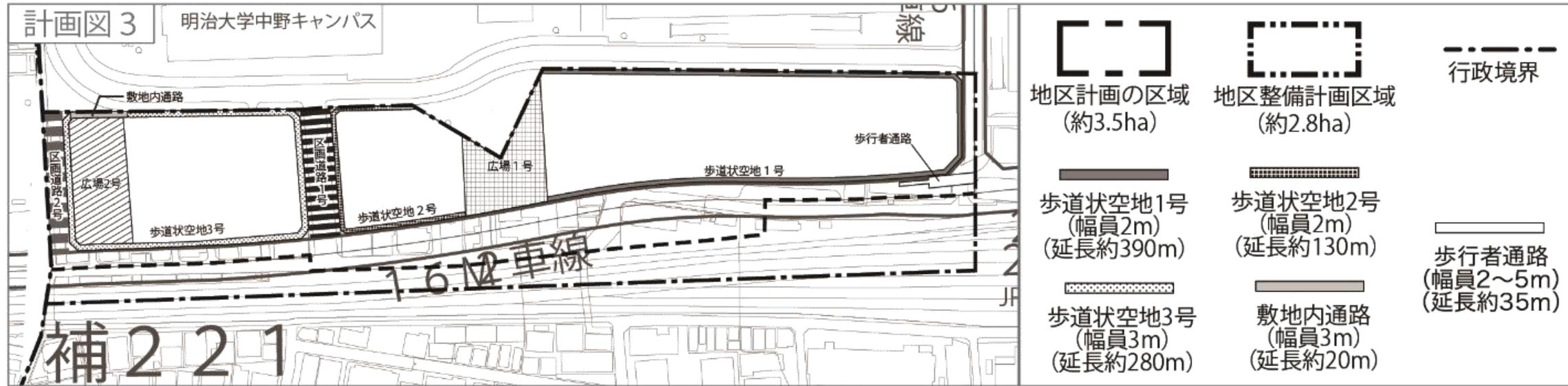
名称	面積	備考
広場1号	約1,000 m ²	新設 (公共自転車駐車場出入口及び一部デッキ下を含む)
広場2号	約940 m ²	新設



地区整備計画 地区施設の配置及び規模

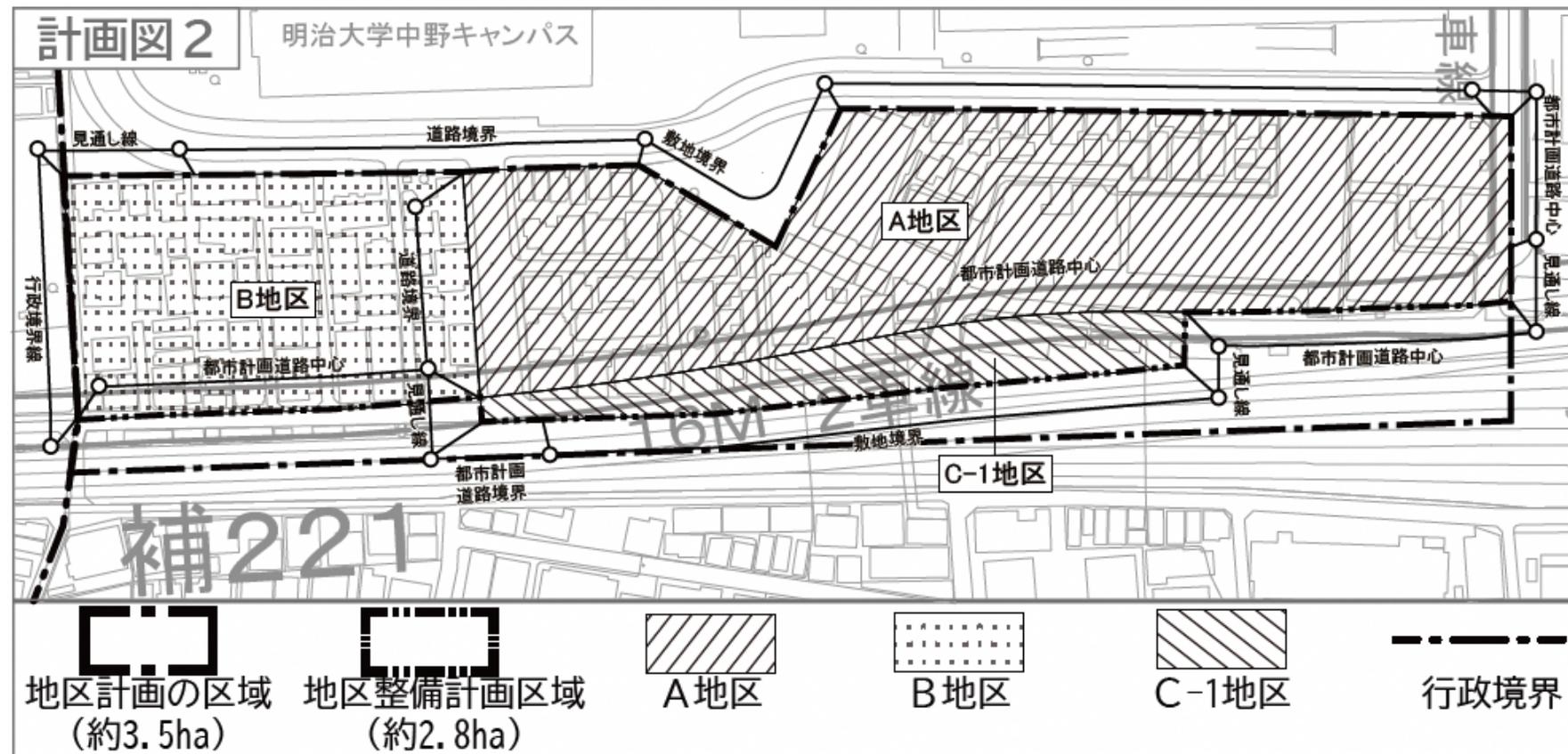
その他の公共施設

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地 1号	2.0m	約 390 m	新設
歩道状空地 2号	2.0m	約 130 m	新設
歩道状空地 3号	3.0m	約 280 m	新設
敷地内通路	3.0m	約 20 m	新設
歩行者通路	2.0~5.0m	約 35 m	新設 (デッキレベル、階段を含む)



地区整備計画 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



地区整備計画 建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限

A地区

1. 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
 - (1) 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
 - (2) 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㎡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。）
2. 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。
 - (1) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの
 - (2) 保育所その他これに類するもの

地区整備計画 建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限

B地区

- 1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
 - (1) 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㎡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㎡以内のものを除く。）

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。

- 1 事務所（ただし、近隣商業地域内に限る。）
- 2 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設
- 3 前各号の建築物に付属するもの

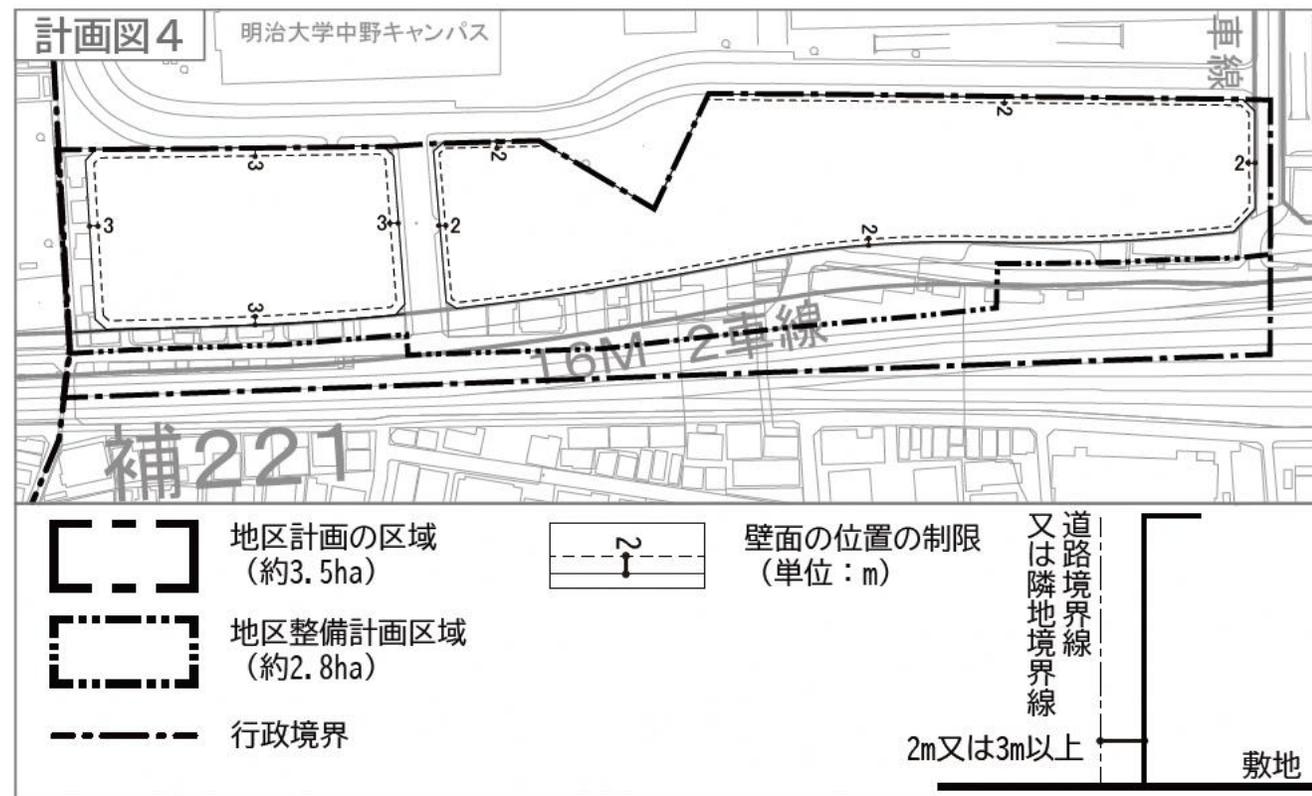
地区整備計画 建築物等に関する事項 壁面の位置の制限

A地区

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。

B地区

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。



地区整備計画 建築物等に関する事項 その他の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限 (A地区・B地区・C-1地区)

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。

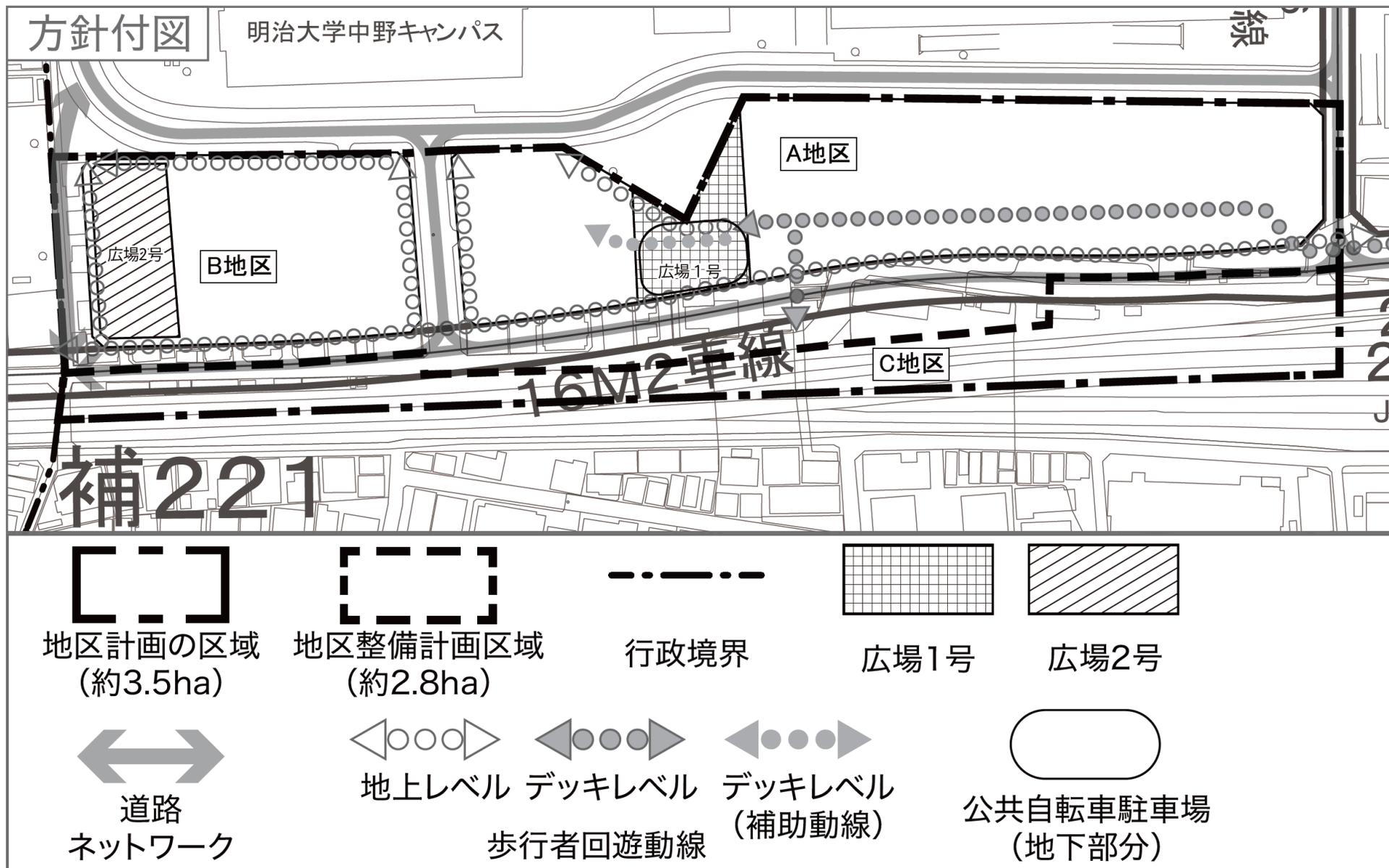
建築物の敷地面積の最低制限 (A地区・B地区)

1,000㎡

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (A地区・B地区・C-1地区)

- 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、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。

方針付図



市街地再開発事業の変更

名称

田町西地区第一種市街地再開発事業

施行区域面積

約0.8ha

公共施設の配置及び規模 道路

(名称)補助221号線

(種別)幹線道路

(規模)別に都市計画において定める通り

(備考)新設

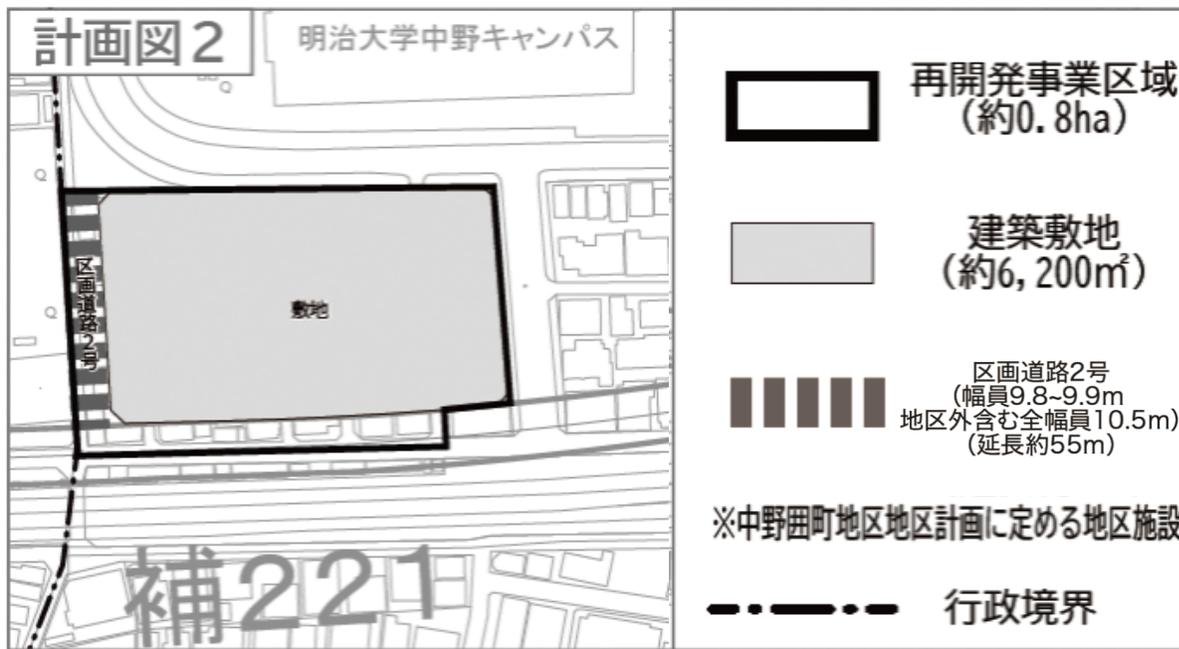
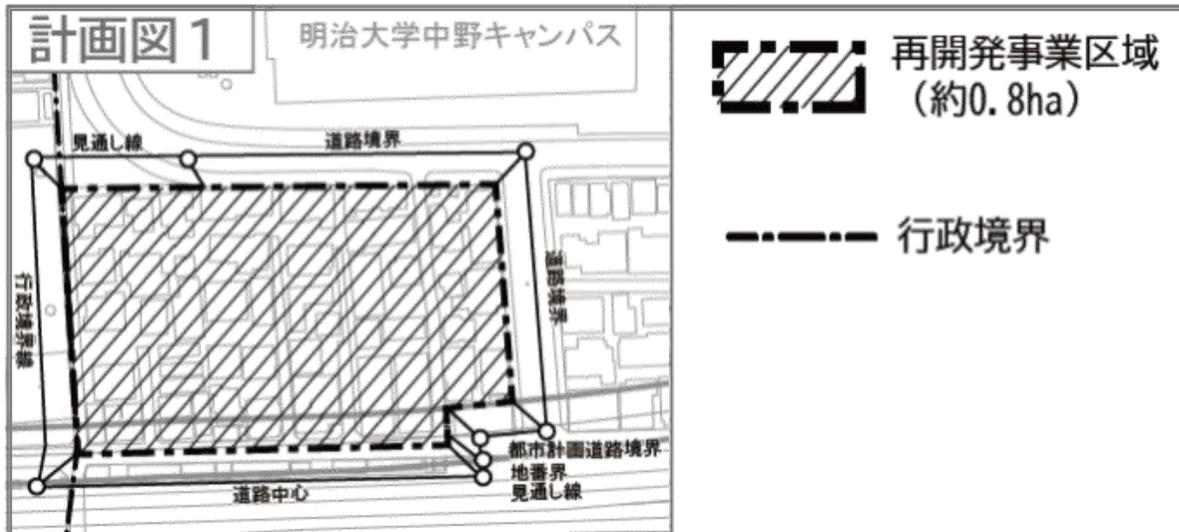
(名称)区画道路2号

(種別)区画道路

(規模)幅員9.8~9.9m[10.5m] 延長約55m

[] は地区外含む全幅員

(備考)拡幅



(2) 市街地再開発事業の変更

建築物の整備

- 建築面積 : 約 3,500 m^2
 延べ面積 : 約 56,000 m^2
 (容積対象面積) : (約34,000 m^2)
 主要用途 : 共同住宅・店舗
 事務所・駐車場等
 高さの限度 : GL +90.0m
 備考 : GLはT.P.+39.6mとする

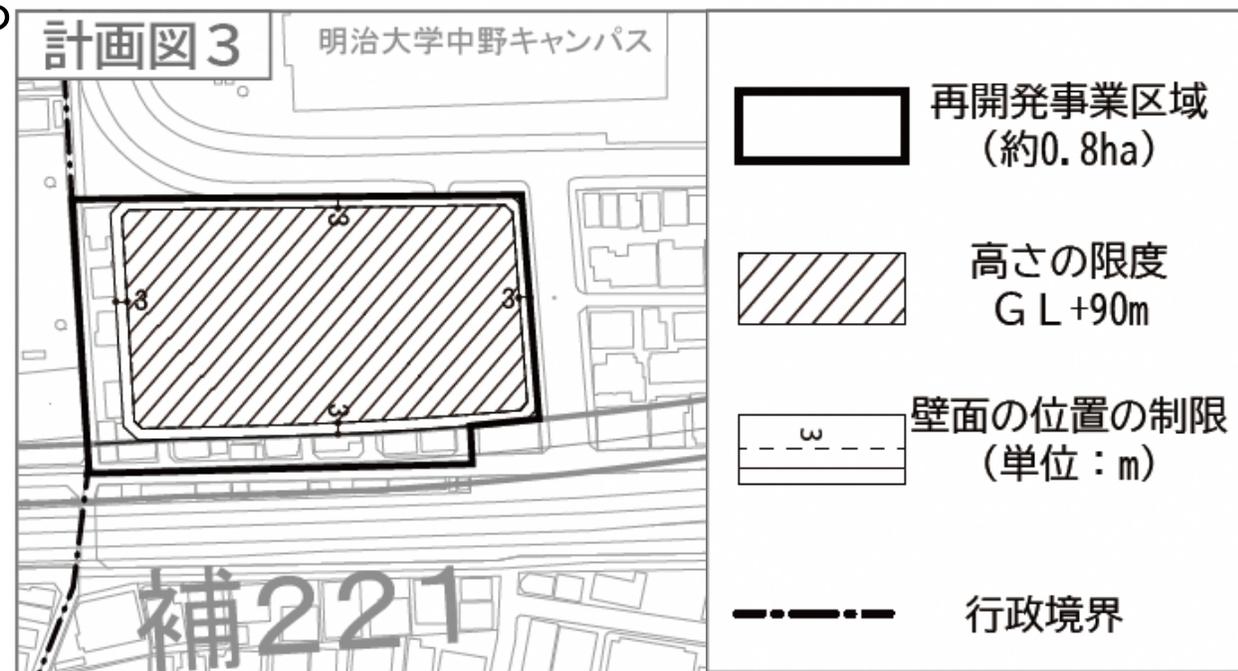
住宅建設の目標

- 戸数 : 約 490戸
 面積 : 約 49,000 m^2
 備考 : 共用部分を含む

建築敷地の整備

- 建築敷地面積 : 約6,200 m^2
 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。

備考 地区計画及び高度利用地区内にあり

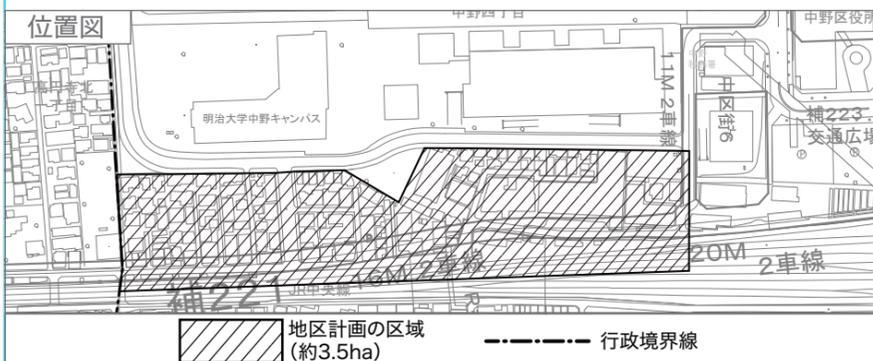


囲町地区地区計画 変更素案等

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

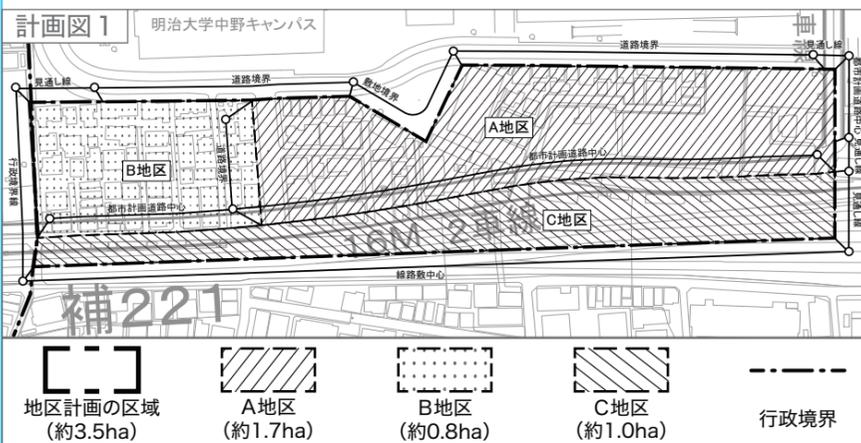
本地区は、中野駅北口の西側に位置し、住宅を中心に木材倉庫、区の自転車駐車場などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしており、「囲町地区まちづくり方針」に基づきまちづくりを推進している。

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。

5. 区域の整備・開発及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。

- 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**
 - 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。
- C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。

5-2. 地区施設の整備の方針

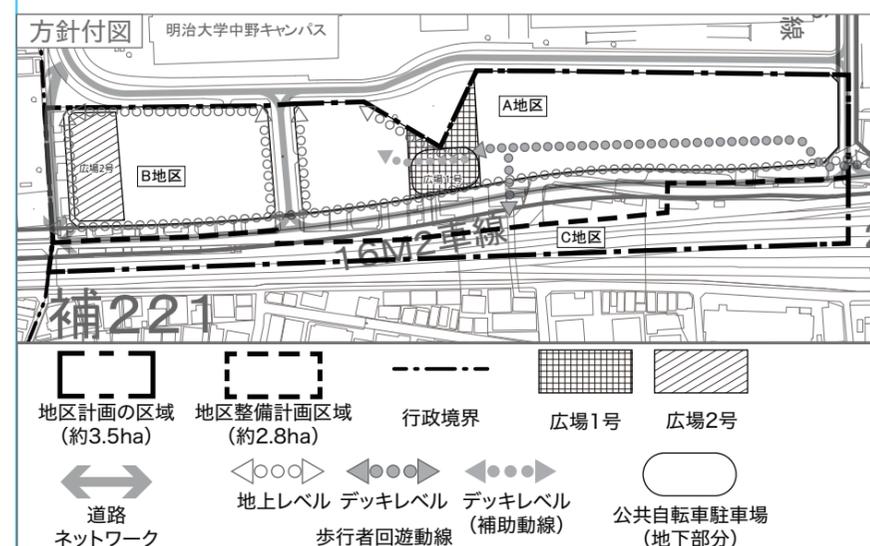
広域中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

- 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。

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。



団町地区地区計画 変更素案等

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 2.8ha

6-3. 地区施設の配置及び規模

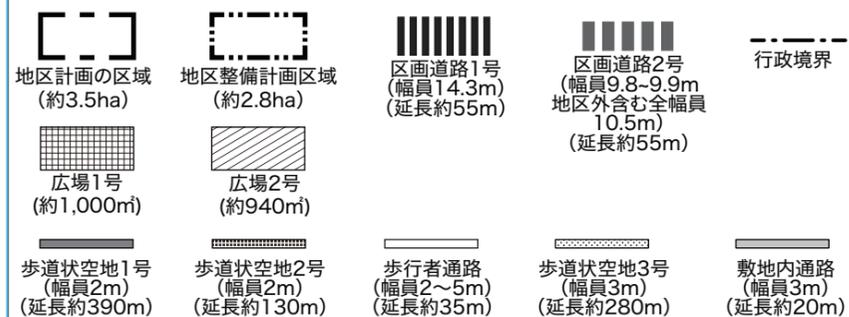
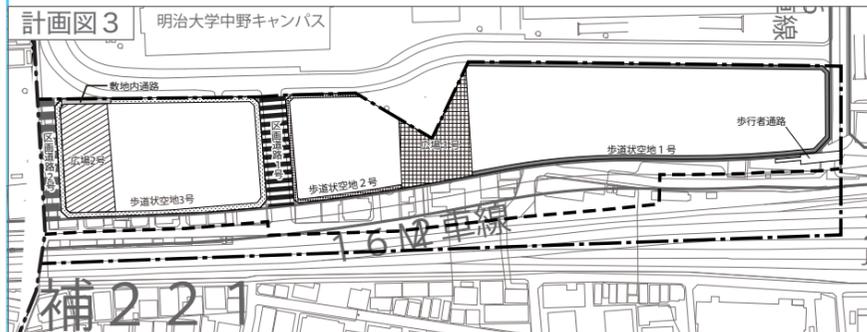
名称	幅員*	延長	備考
区画道路1号	14.3m	約 55m	一部新設
区画道路2号	9.8~9.9m(10.5m)	約 55m	拡幅

※()内は地区外含む全幅員

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

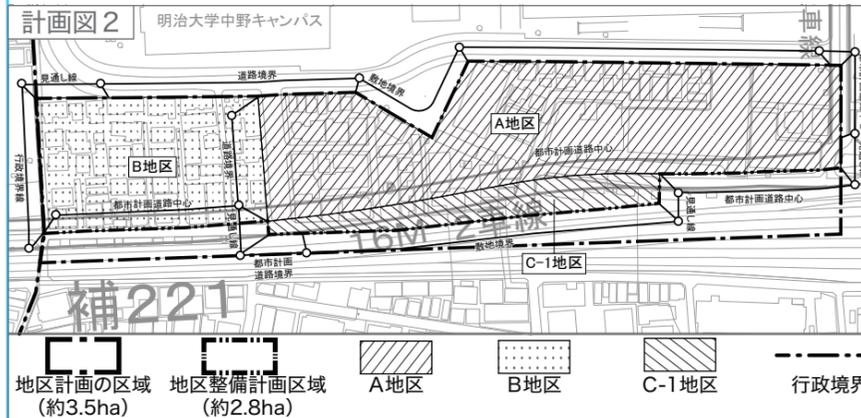
名称	幅員	延長	備考
歩道状空地1号	2.0m	約 390 m	新設
歩道状空地2号	2.0m	約 130 m	新設
歩道状空地3号	3.0m	約 280 m	新設
敷地内通路	3.0m	約 20 m	新設
歩行者通路	2.0~5.0m	約 35 m	新設(デッキレベル、階段を含む)



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
B地区	約 0.8ha
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。
 (1) 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
 (2) 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。
 (1) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの
 (2) 保育所その他これに類するもの

B地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 (1) 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。)

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

A地区・B地区 1,000 m²

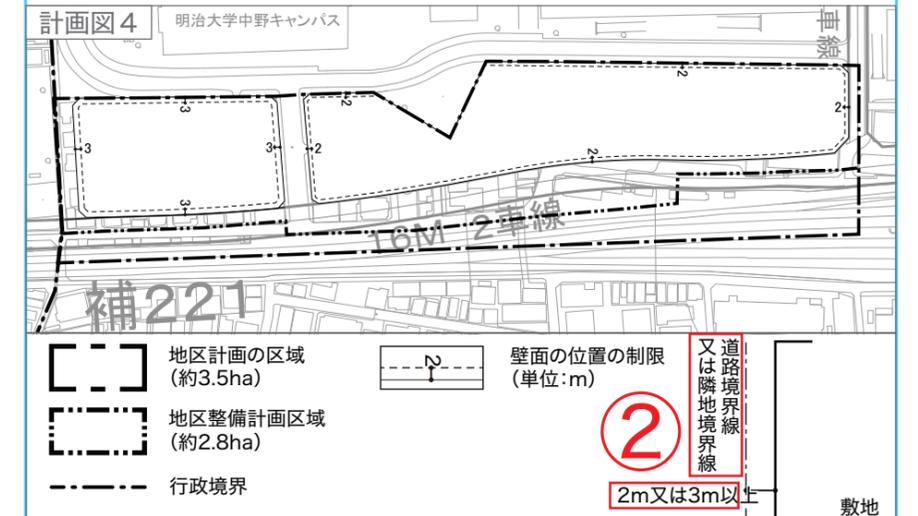
●壁面の位置の制限

A地区

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。

B地区

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

A地区・B地区・C-1地区

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

A地区・B地区・C-1地区

- 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。