

## 中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画原案について

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

### 1. 説明会の開催結果について

中野四丁目新北口駅前地区における拠点施設整備について及び中野四丁目新北口地区・囲町地区の都市計画（素案）についての説明会を以下の通り開催した。

#### (1) 開催概要

	第一回	第二回
日時	令和4年12月17日（土曜日） 14:00～16:00	令和4年12月20日（火曜日） 19:00～21:00
会場	中野区産業振興センター	中野区役所
参加者数	12名	18名

#### (2) 説明会における意見の概要及び意見に対する考え方

別紙1のとおり

### 2. 都市計画（原案）について

#### (1) 中野四丁目新北口地区

中野四丁目新北口地区における都市計画（原案）の概要《別紙2》

#### [主な変更点]

種類		変更箇所及び変更内容	
地区計画	計画書	土地利用の方針 (A-1地区)	・1点目に「市街地再開発事業により」を追記 ・土地の合理的かつ健全な高度利用を「誘導し」を「図り」に変更
高度利用地区	計画書	(注1) 8 質の高い住宅等	・「空地等の確保」及び「住宅の確保」の該当番号を明記 ・「容積率の緩和の合計が10分の30未満で」という表現を、他の規定と合わせ「容積率を減じる建築物」に修正
都市計画 駐車場	計画書	位置	・中野五丁目を追加

(2) 囲町地区

囲町地区における都市計画（原案）の概要《別紙3》

[主な変更点]

なし

3. 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

令和5年1月23日～ 環境影響評価書案の縦覧（2月21日まで）  
意見書の受付（3月8日まで）

令和5年1月下旬～ 地区計画（原案）等の権利者説明  
中野四丁目新北口地区：個別説明  
囲町地区：説明会（1月28日）

(2) 今後の予定

令和5年1月31日～ 地区計画（原案）の縦覧（2月14日まで）  
意見書の受付（2月21日まで）

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及び田町地区 都市計画の説明会」（令和4年12月17日・20日開催）  
 における意見の概要及び意見に対する区・施行予定者の考え方

区) 中野区 施) 施行予定者

NO.	意見の概要	意見に対する考え方
1. 中野四丁目新北口駅前地区における拠点施設整備について		
1	高層棟は何階建ての計画か。商業・住宅・事務所エリアに区分されているが、それぞれの階数は。	施) 今後変更する可能性があるが、現時点では高層棟は62階建てを計画している。大まかな内訳は、下から5階程度までが商業、42階程度までが住宅、60階程度までが事務所、その上が展望施設と想定している。
2	高層棟の階数は暫定とのことだが、最終的に決定する時期はいつか。	施) 2025年度（令和7年度）の中頃を予定している。
3	NAKANOサンプラザシティという名称は正式名称として決定しているのか。どのような経緯で決定したのか。	施) 施行予定者が提案した仮の名称であり、今後正式名称については、中野区と協議を行い検討していく予定である。
4	屋上広場は、劇場の上に位置するのか。	施) 多目的ホールの上である。
5	高層棟が南側、広場や低層棟が北側にあり、広場が日影になったり、ビル風が常に吹いたりするのではないかと。高層棟を反対側にした方が広場が活用できるのではないかと。	施) 配置計画の検討をした結果、周辺の住宅地に配慮し、北側に低層棟、南側に高層棟や広場を配置した。北側の広場については、南側の高層棟の日影部分に入るが一時的なものであり、日影のシミュレーションを行って検討している。日影の影響や風環境については、今後の環境影響評価手続きの中で説明していく。
6	デッキは坂になっているのか。デッキは建物の何階部分にあるのか。	施) 所々スロープはあるが、基本的にデッキに勾配はつけずフラットな状態にする予定である。セントラルウォーク及びそこから繋がるデッキは、拠点施設側の3階の高さに位置する。
7	セントラルウォークの床の材質は何か。屋根が無ければ夏場は高温になり、歩く人も少ないのでは。	施) 提示したパース図はイメージであり、人の流れが分かるよう庇を取っているが、実際はセントラルウォークの上に庇を設置し、アンブレラフリーとする構想である。材質については、耐久性等も考慮しながら検討していく。
8	建物の延床面積が増えることにより人も増えることになるが、デッキの幅や数は充分確保されている計画なのか。交通計画は、今と同じような混雑状況になるよう検討されているのか。今よりも状況はよくなるのか。	施) 歩行者の混雑を緩和するための交通計画を検討しており、交通管理者とも協議をしている。新たに整備される西口改札により人の流れが分散されるため、今より混雑状況は解消されると予測している。 区) 中野駅周辺のまちづくりが全て完了した際の人流を想定し、歩行者デッキや歩道状空地に設ける通路等も加味して、人が自由に動けるような交通計画として作成している。
9	中野五丁目、中野四季の森公園方面へ矢印が入っているが、どういう形で繋がることを想定しているのか。	施) 地区計画の方針附図に示されているとおり、デッキで繋げる予定で、詳細は区と協議中である。

10	中野四丁目新北口地区の計画が完了した時に、中野五丁目の賑わいは更に増えることになるのか、それとも下火になってしまうのか。	区)現在、中野五丁目商業エリアのまちづくり基本方針を検討している。四丁目の拠点施設と五丁目を歩行者デッキで繋ぐ方針であるが、五丁目側にも人が回遊し、両エリアの賑わいが相乗効果を生むことを期待している。
11	災害時に中野四季の森公園へ誘導するということだが、中野四季の森公園にはどのくらい人が集められるのか。今でも周辺には多くの人々が居住したり働いたりしているが、集まる人たちのことを考えた十分な広さがあるのか。	区)中野四季の森公園を含む中野区役所一帯の広域避難場所は、区域面積約21万㎡に対して、約9万㎡が避難の有効面積、避難の計画人口は約9万人として指定されている。 施)基本的に、拠点施設内の事務所やホール等については、災害が起きた場合はその場所で留まることとしている。それに加えて、帰宅困難者の一時滞在施設として、約3,500人の受入れを予定している。
12	住宅戸数約1,100戸とあるが、1世帯を4名とすると4,400名がこの場所に居住することになり、今、自分たちが利用している店が混雑するなど、周辺への影響を心配している。店舗にはスーパーなど日用品が買える施設が入るのか。建物に住む人が使う施設を入れてほしい。	施)首都圏での分譲住宅における平均家族数も考慮し、1住戸あたり2~3名が居住することを想定している。テナントについては未定であるが、スーパーマーケットも検討の一つとしている。
13	中野区が取得する展望フロアは無料/有料どちらで考えているか。	区)施行予定者と協議をしている段階のため、未定である。
14	拠点施設内の集会施設の面積はどのくらいで検討しているのか。	区)概ね1,800㎡で考えている。中野サンプラザの集会施設面積は3,500㎡弱あるが、新型コロナウイルス感染症の拡大以前の平均稼働率が50%から60%程度だったことを鑑み、面積の検討を進めている。
15	セントラルウォークの先の灰色の細長い建物は何か。	施)中野四丁目新北口西エリアにおける市街地再開発事業で想定される建物を示しており、東京都環境影響評価条例に基づき公示された調査計画書の情報を参考に記載している。
<b>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素案について</b>		
<b>【中野四丁目新北口地区】</b>		
16	都市計画は、区、都どちらに諮問されるのか。	区)全て中野区決定のため中野区都市計画審議会に諮問し、令和5年6月頃の決定を予定している。
17	中野五丁目へと繋がる歩行者デッキの位置はどこか。	施)今回、都市計画駐車場として、中野五丁目方面へ繋がる通路を位置づけるが、歩行者デッキも同様の位置で接続することを予定している。
18	地区計画の方針附図の4枚の違いは何か。	区)方針附図は、歩行者動線や立体的な動線の考え方を示している。1枚目には、全ての階層(高さ)の動線を記載しているが、2枚目以降は、高さ別に動線を分けて記載している。
<b>【囲町地区】</b>		
19	区画道路2号の幅員の変更について、もう少し詳しく説明してほしい。	区)区画道路2号は、既に幅員10.5mで都市計画決定をしているが、その後、中野区と杉並区の行政境界を取り決め、全幅員のうち9.8~9.9mが中野区域内となったため、その内容を追記した。
<b>3. その他</b>		
20	動画のナレーションが早すぎた。もう少しゆっくり説明してほしい。	区)都市計画の内容を全て話すと膨大な情報量となるため、既決定の部分などについては説明を省略した。動画の説明の速さについては、次回以降検討する。

# 中野四丁目新北口地区地区計画 変更原案

## 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現

現していくこととしている。

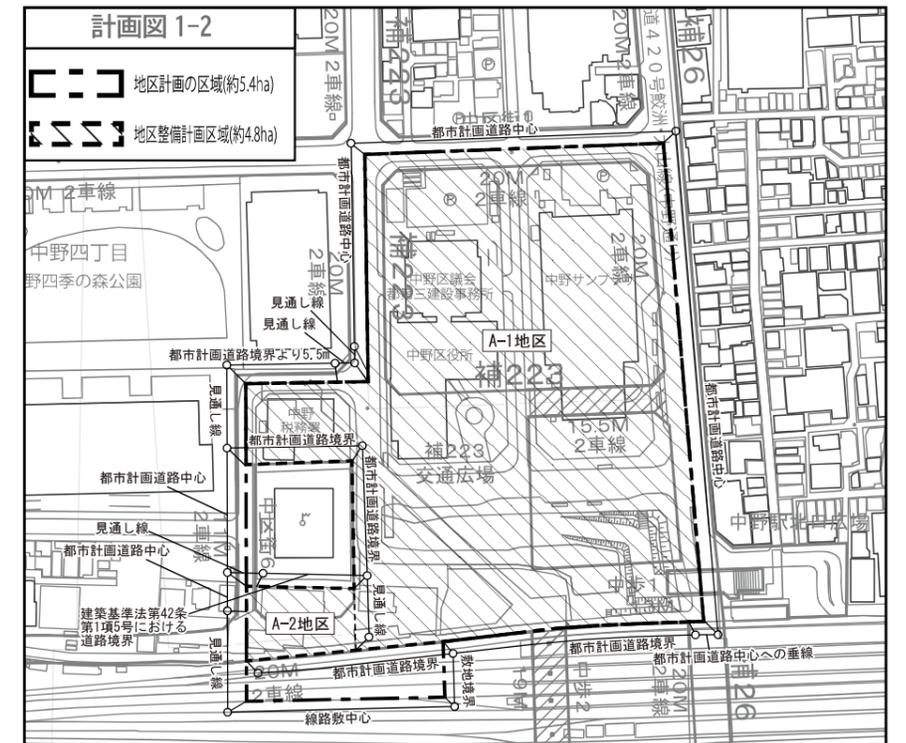
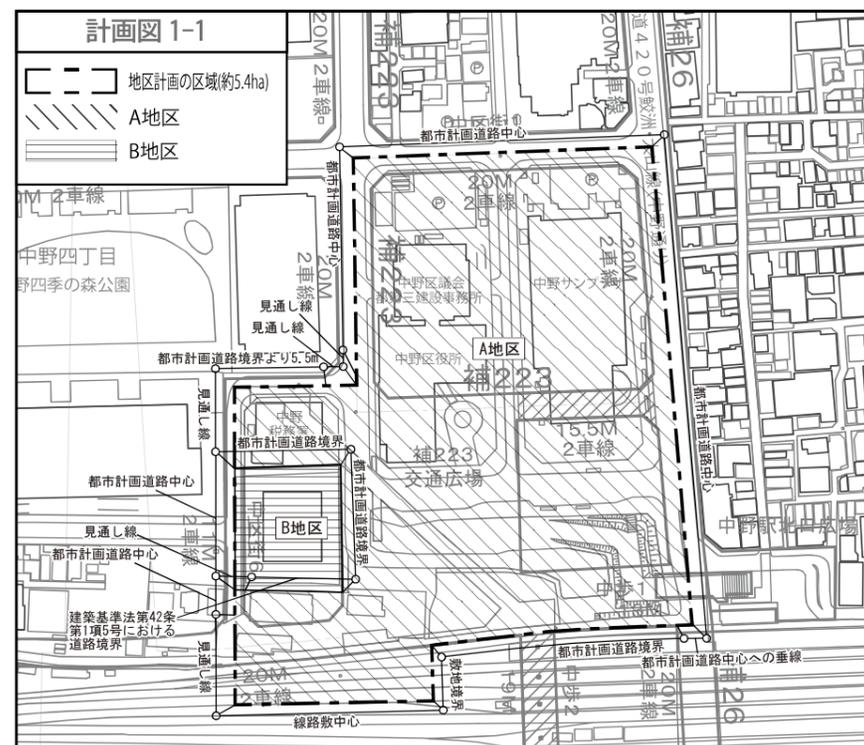
これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

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

- ・市街地再開発事業により、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図り、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

# 中野四丁目新北口地区地区計画 変更原案

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。

## (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。

## 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。

## 4. 地区整備計画

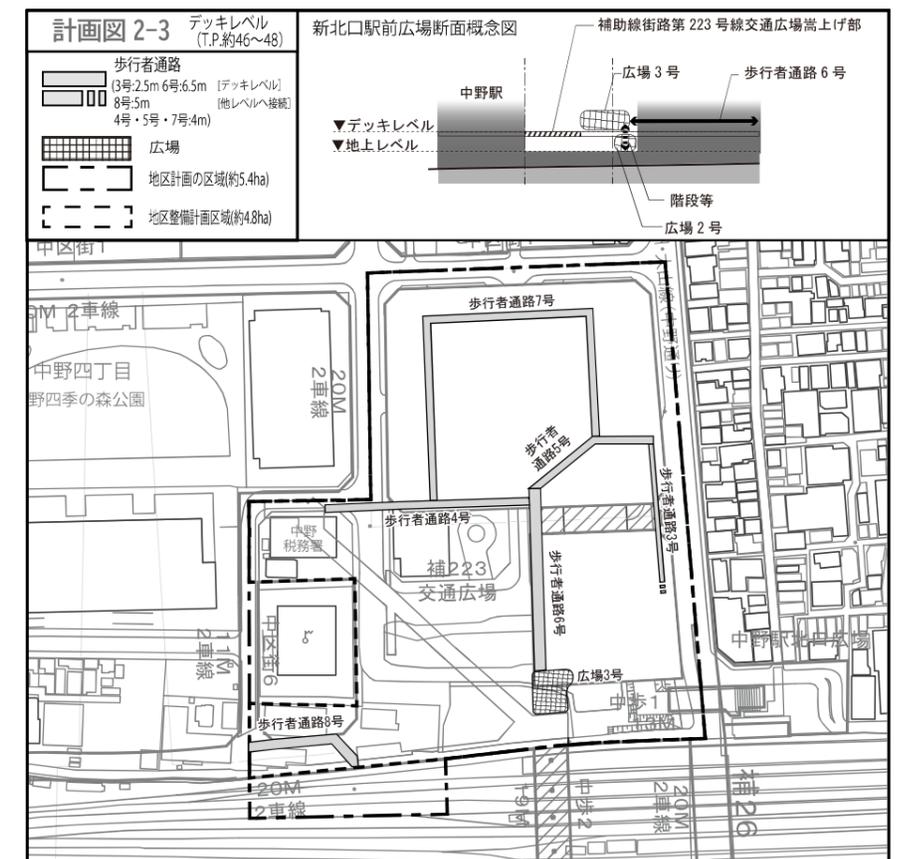
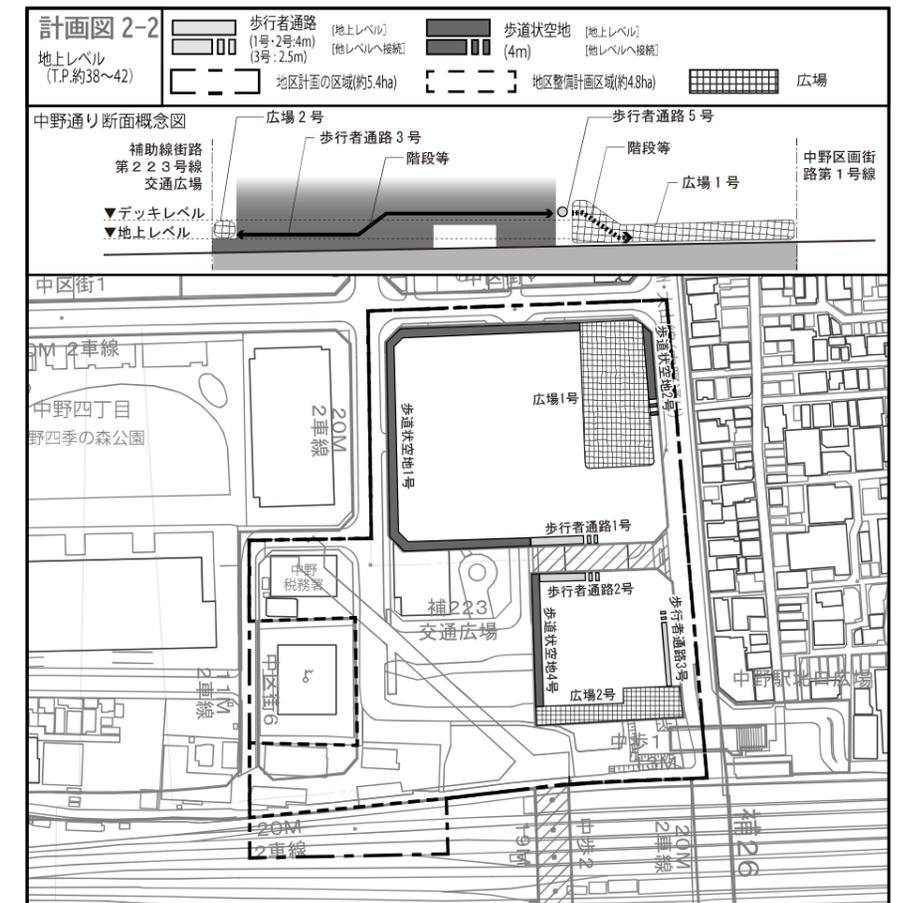
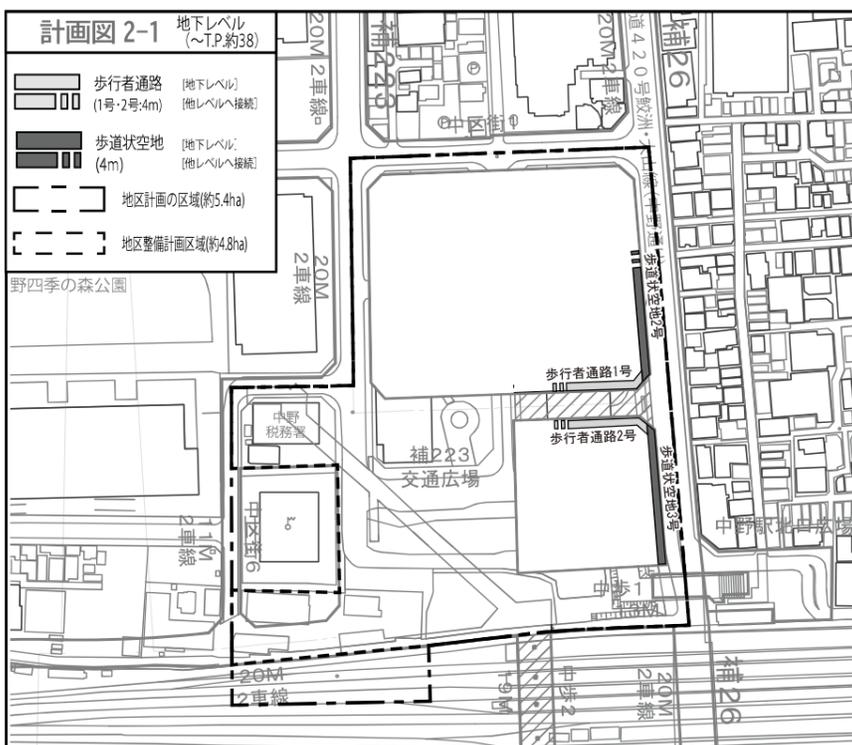
### 4-1. 位置・面積

- 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 <sup>2</sup>	-	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 <sup>2</sup>	-	新設(地上1階レベル、階段・昇降設備含む)
広場 3号	約 380 m <sup>2</sup>	-	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 変更原案

## 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。

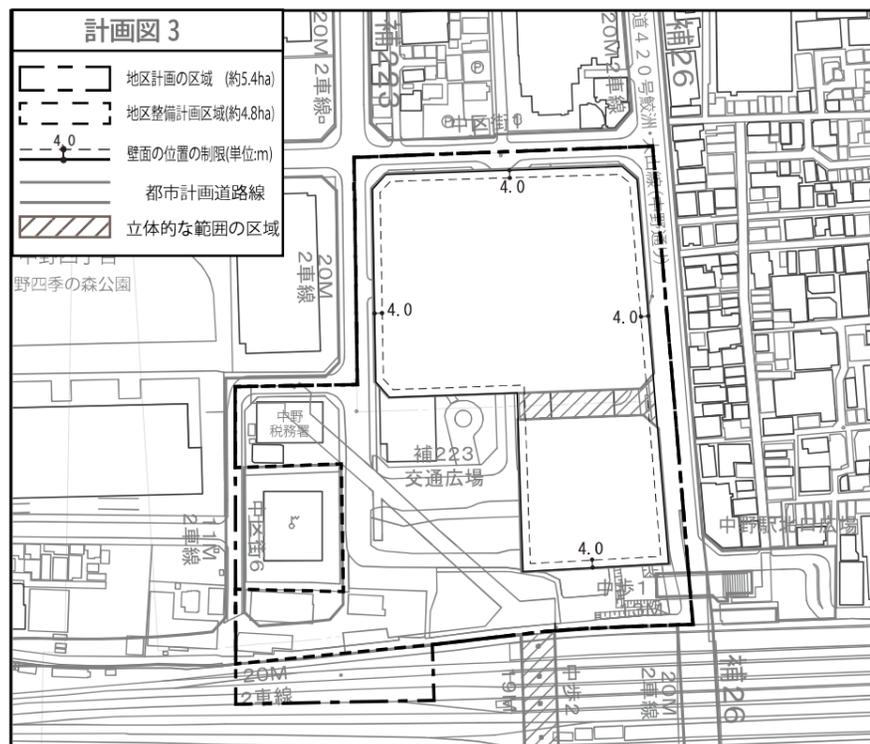
### ●敷地面積の最低限度

A-1 地区  
1,000 m<sup>2</sup>

### ●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

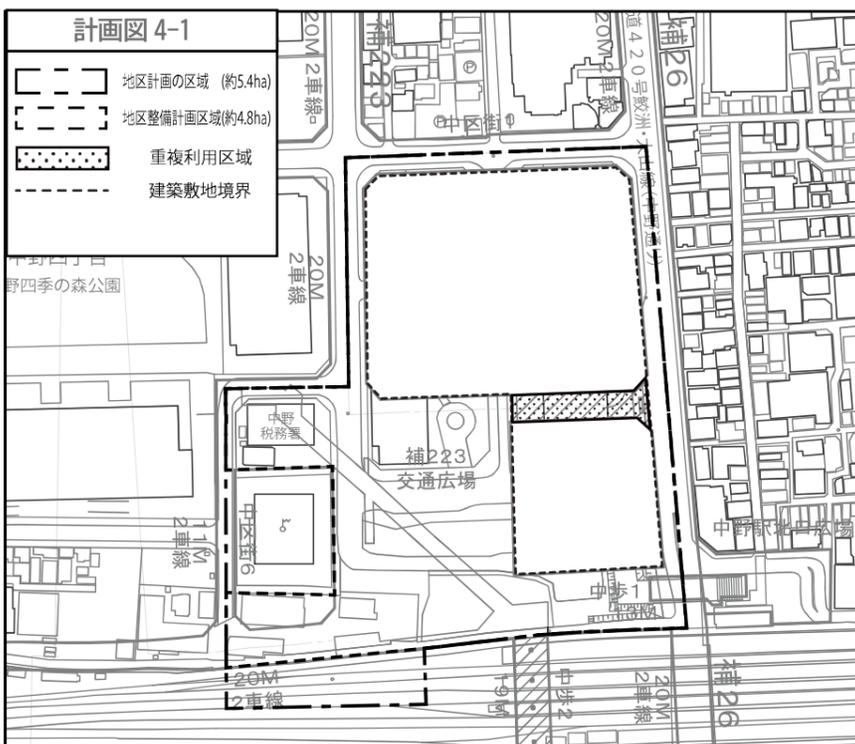
### ●種別

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

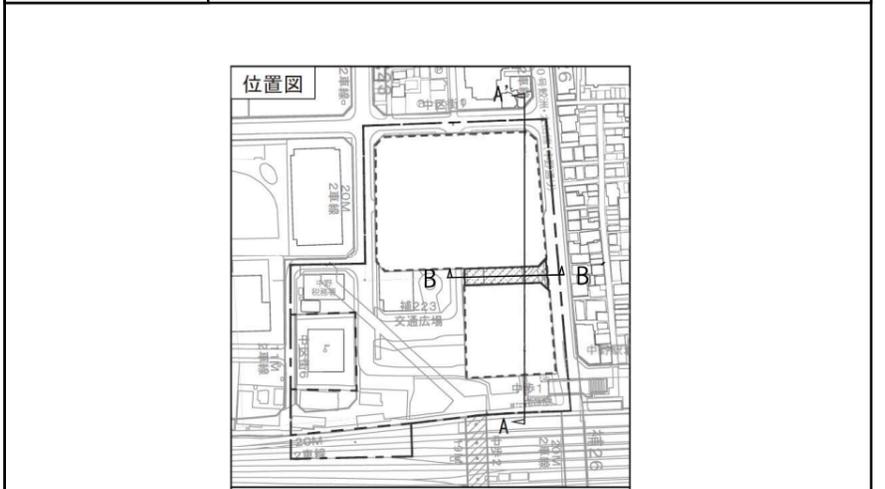
計画図表示の通り



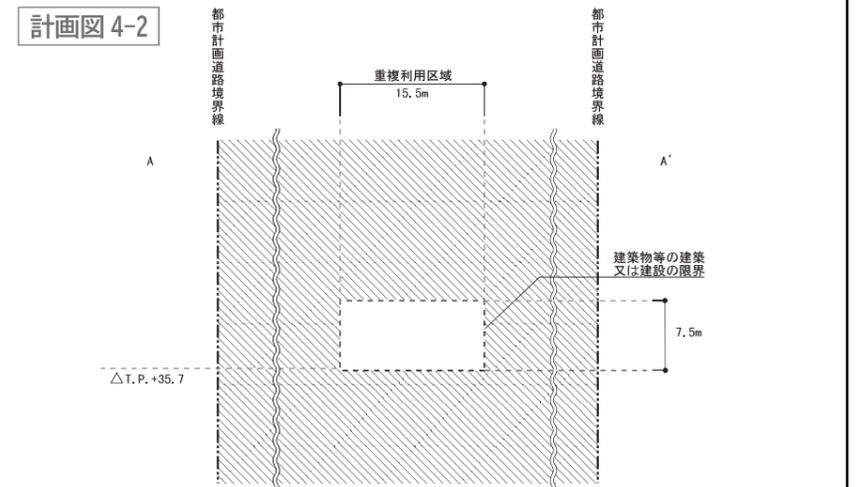
## ●建築物等の建築又は建設の限界

計画図表示の通り

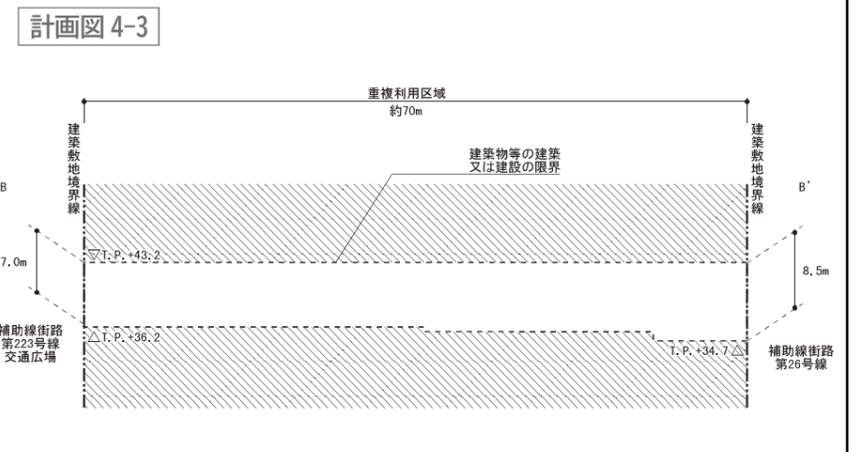
計画図 4-2・4-3 〰〰〰〰 建築可能区域 - - - - 建築物等の建築又は建設の限界



計画図 4-2

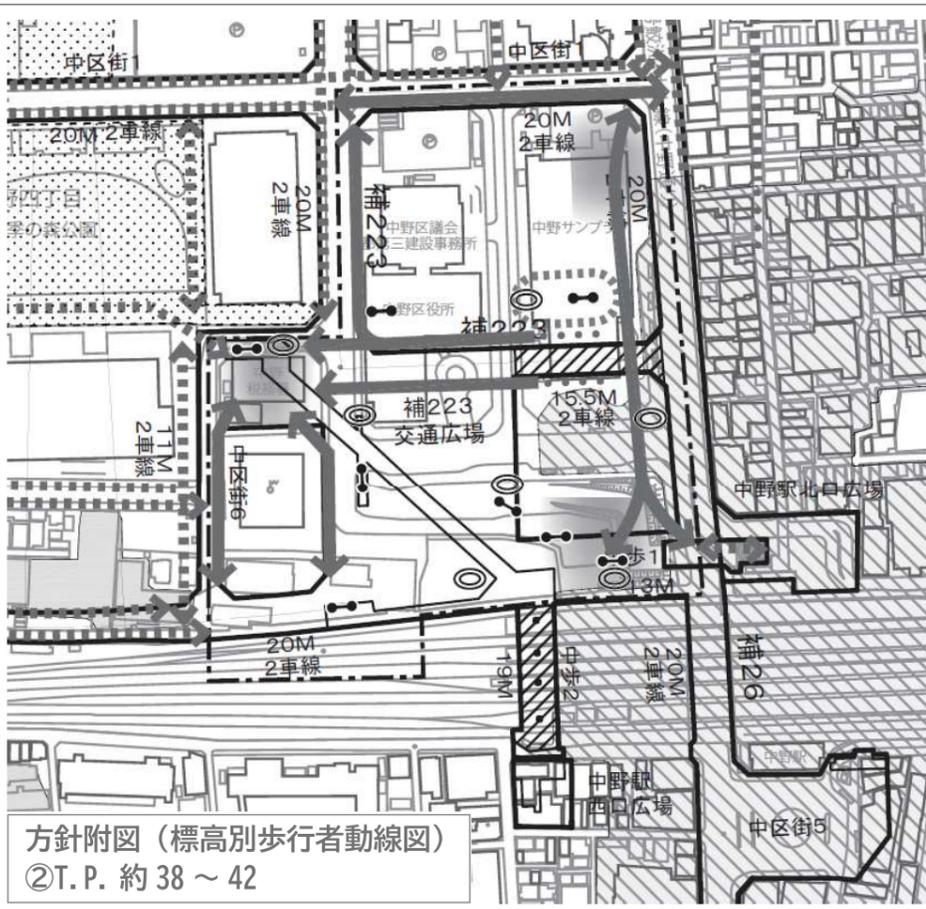
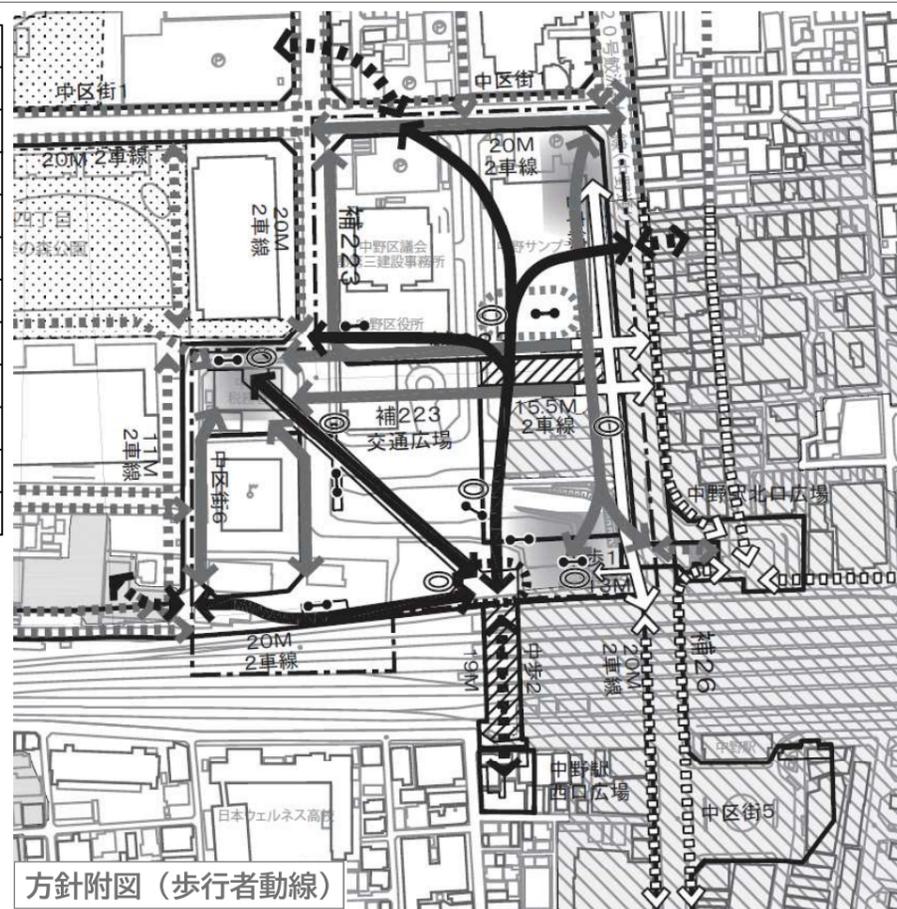


計画図 4-3



# 中野四丁目新北口地区地区計画 変更原案

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と繋がるデッキレベル) [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と繋がるデッキレベル)
	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と繋がるデッキレベル) [地区外構想]
	歩行者滞留空間 (T.P. 約48) [地区内方針] (中歩2と繋がるデッキレベル)
	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]

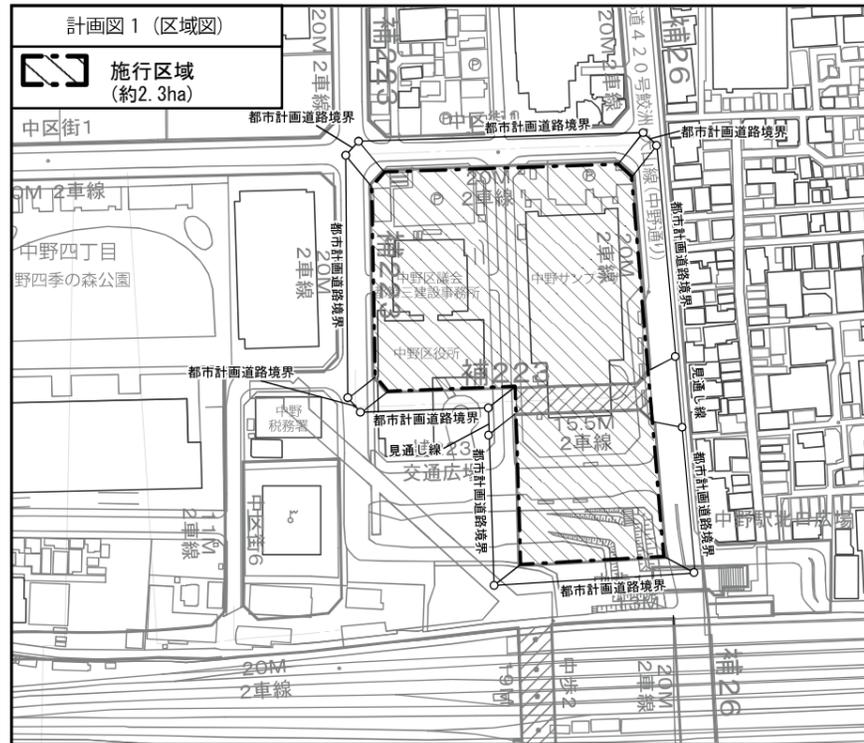
標高（地形）	
	~T.P. 42
	~T.P. 40
	~T.P. 38

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・変更原案

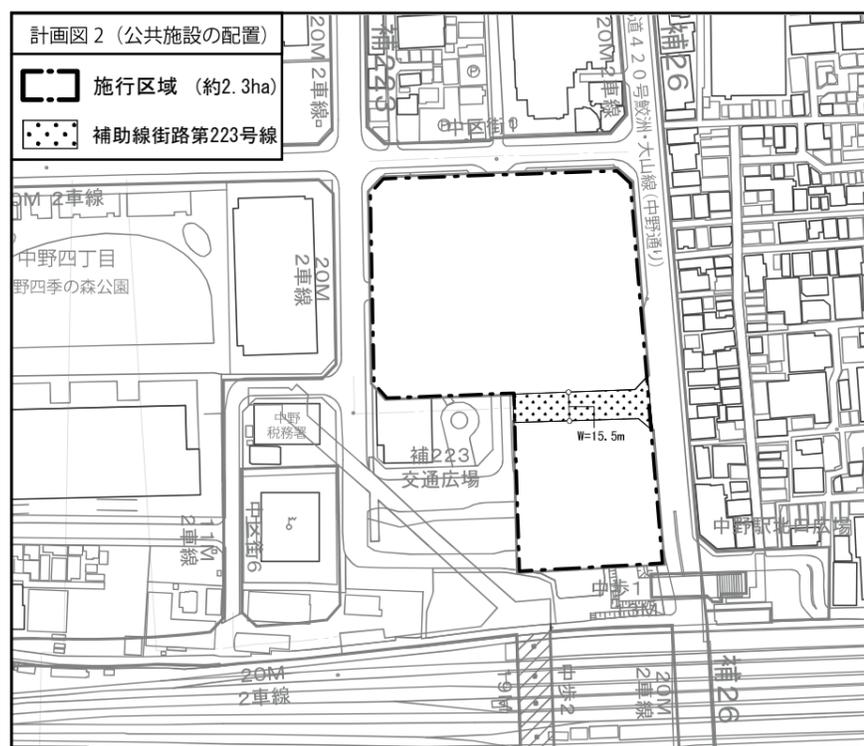
## 1. 市街地再開発事業（新規決定）

- 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



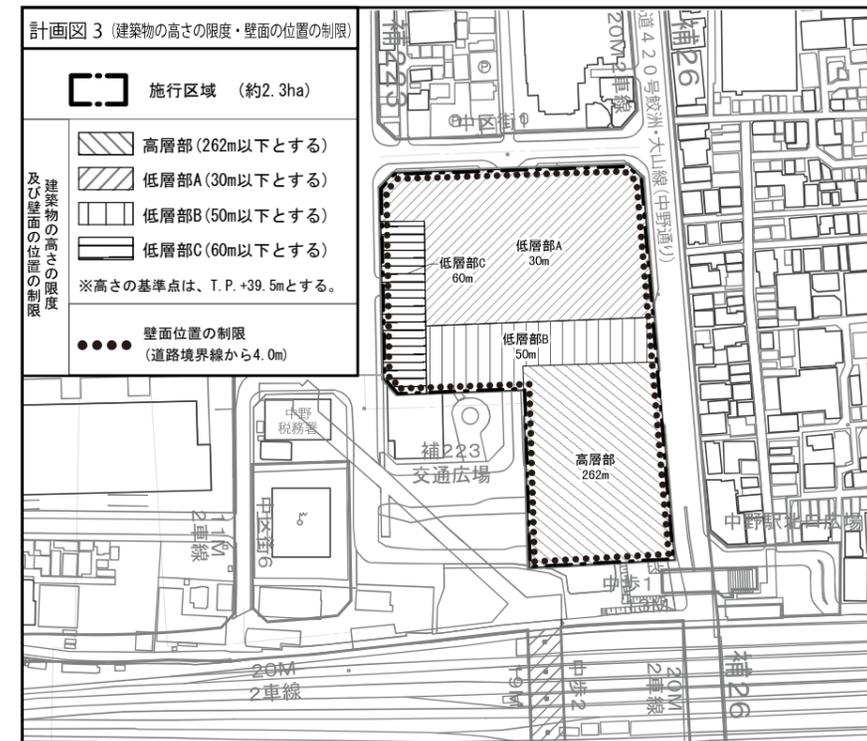
### ●公共施設の配置及び規模

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 m<sup>2</sup>
- 延べ面積：約 298,000 m<sup>2</sup>
- (容積対象面積)：約 ( 234,600 m<sup>2</sup> )
- 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 m<sup>2</sup>
- 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。

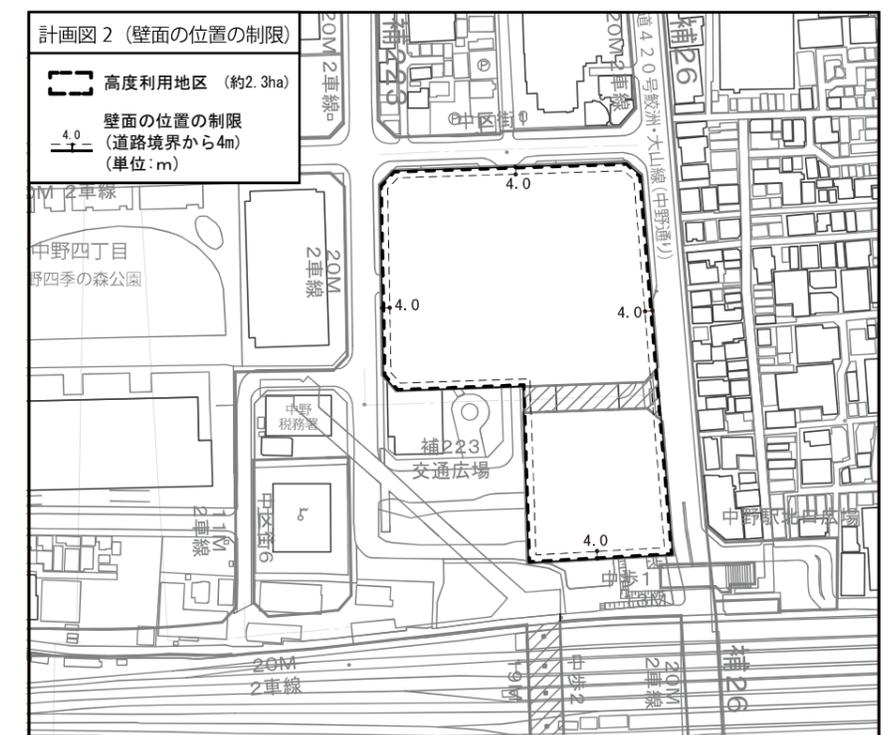
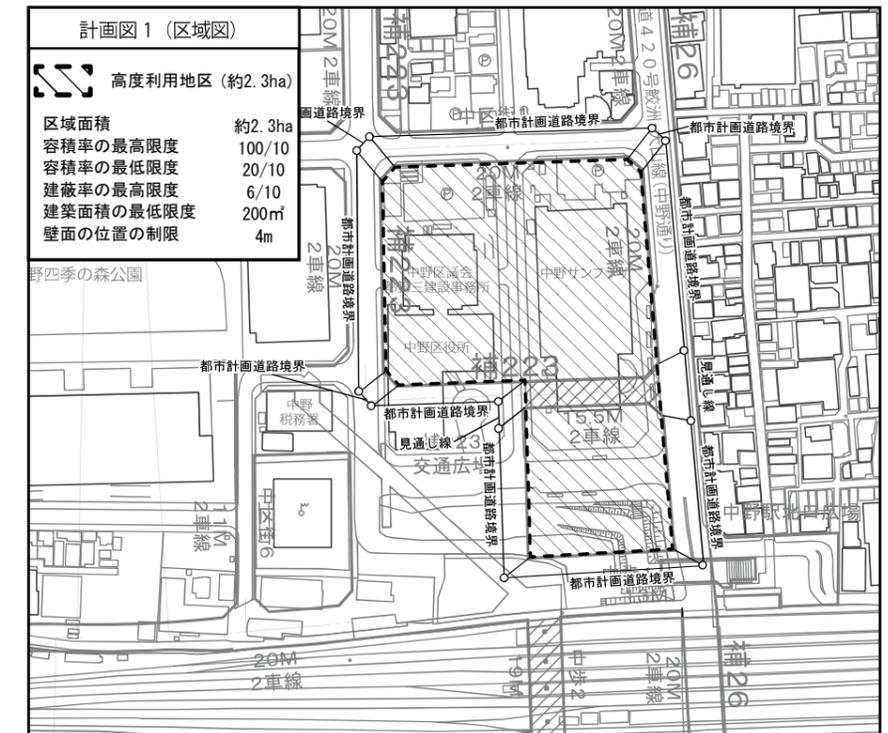
### ●住宅建設の目標

- 戸数：約 1,100 戸
- 面積：約 131,600 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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・変更原案

(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

2から6における空地等の確保や7における住宅の確保の規定により容積率を減じる建築物、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4.0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4.0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。

## 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
位置	起点	中野区中野四丁目	幅員	20m
	終点	中野区中野四丁目	地表面式の区間	幹線街路と
	主な経由地		における鉄道等	平面交差
			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。

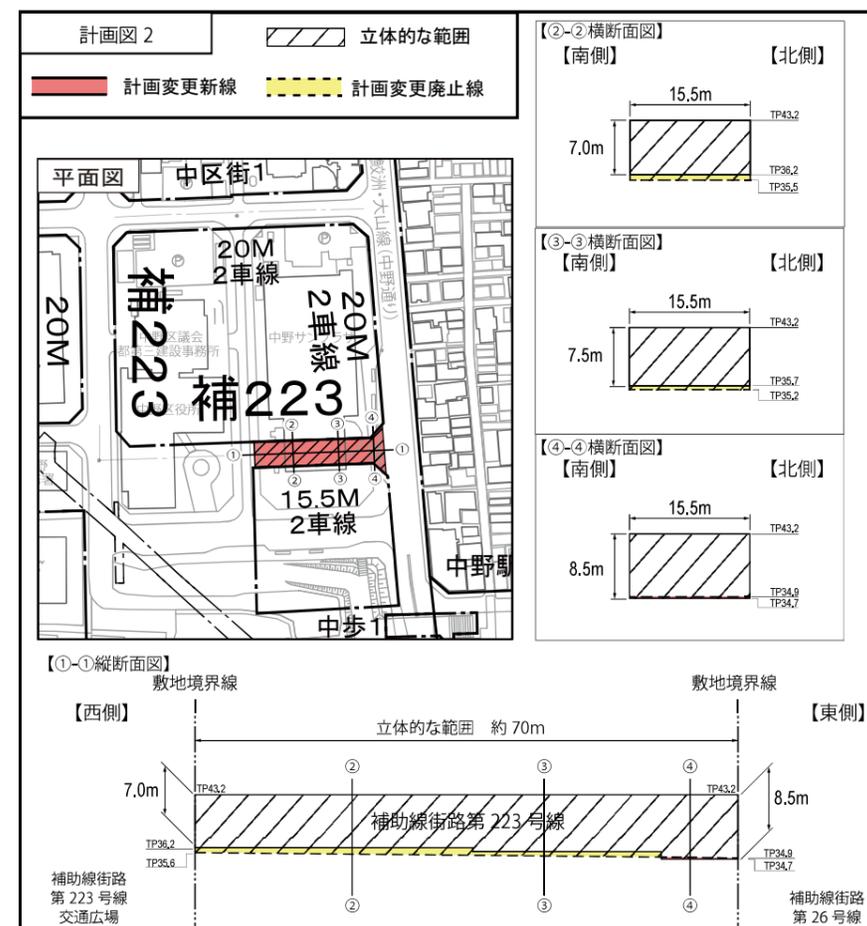
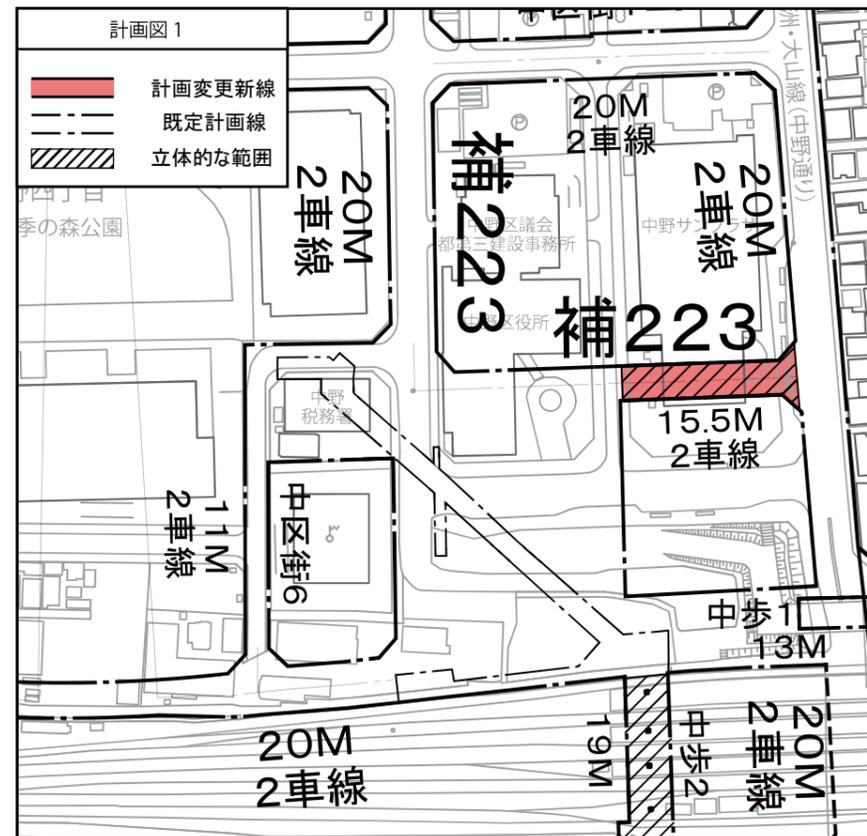
なお、中野区中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。

(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)

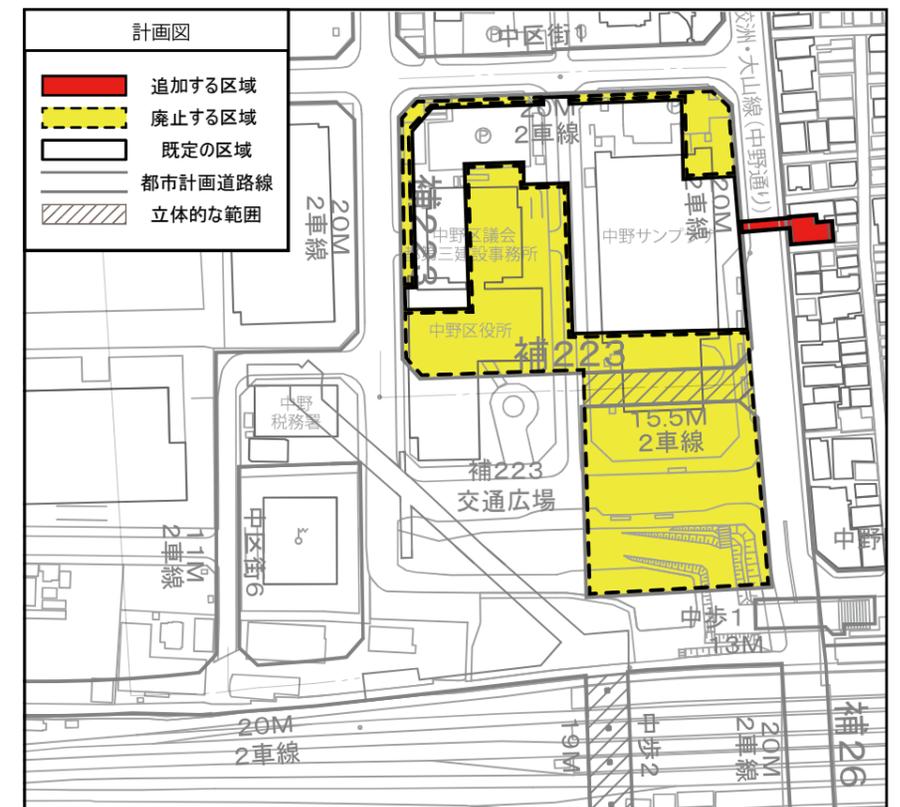


## 4. 都市計画駐車場(変更)

名称	番号	第23号
	駐車場名	中野駅北口駐車場
位置	中野区中野四丁目及び中野五丁目各地下	
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

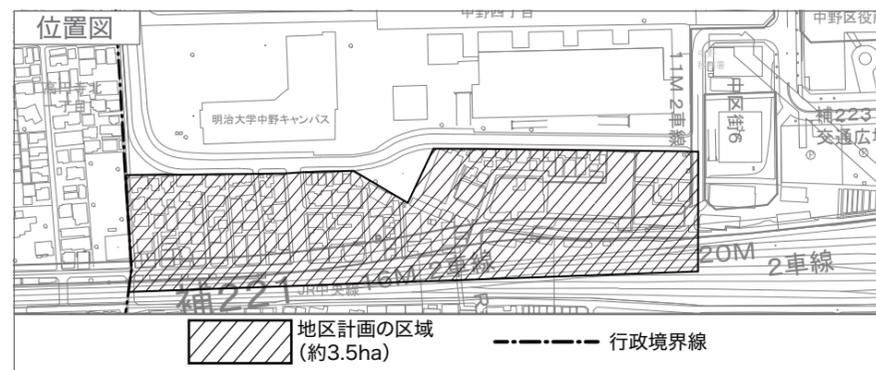
名称	第23号	中野駅北口駐車場
変更事項	1 区域の変更	計画図表示のとおり
	2 面積の変更	約2.3ha → 約1.0ha
	3 構造・階層の変更	地下1層 → 地下2層



# 田町地区地区計画・関連都市計画 変更原案

## 1. 名称・位置・面積

名称：田町地区地区計画 位置：中野区中野四丁目地内 面積：約3.5ha



## 2. 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、「田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。

## 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

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。

#### 1 A地区

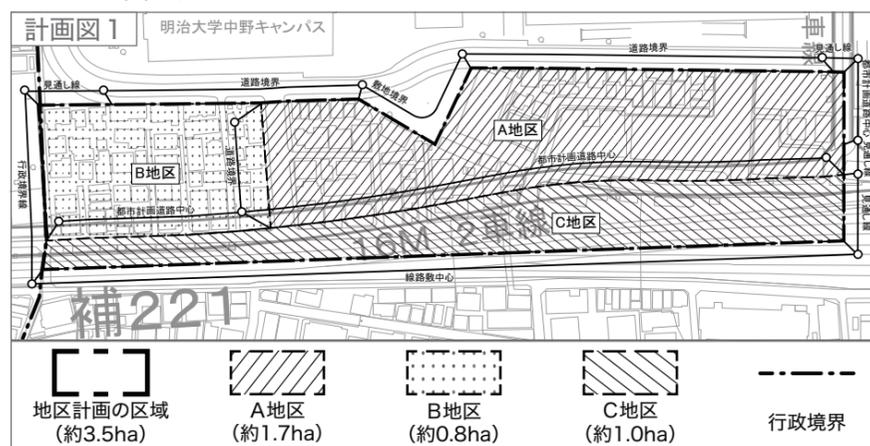
- 市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市(まち)と一体となつたにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。
- 都市計画道路補助221号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市(まち)を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、にぎわいの連続性を創出する。

#### 2 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。

#### 3 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。



### 3-2. 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。

#### 1 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。

#### 2 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。

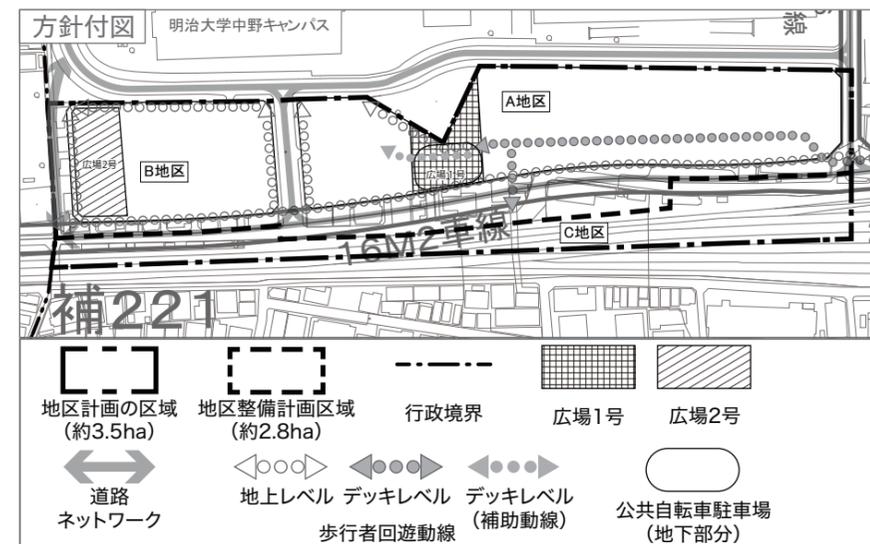
#### 3 歩行者通路・歩道状空地

- 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。

### 3-3. 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。



## 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2.8ha

### 4-2. 地区施設の配置及び規模

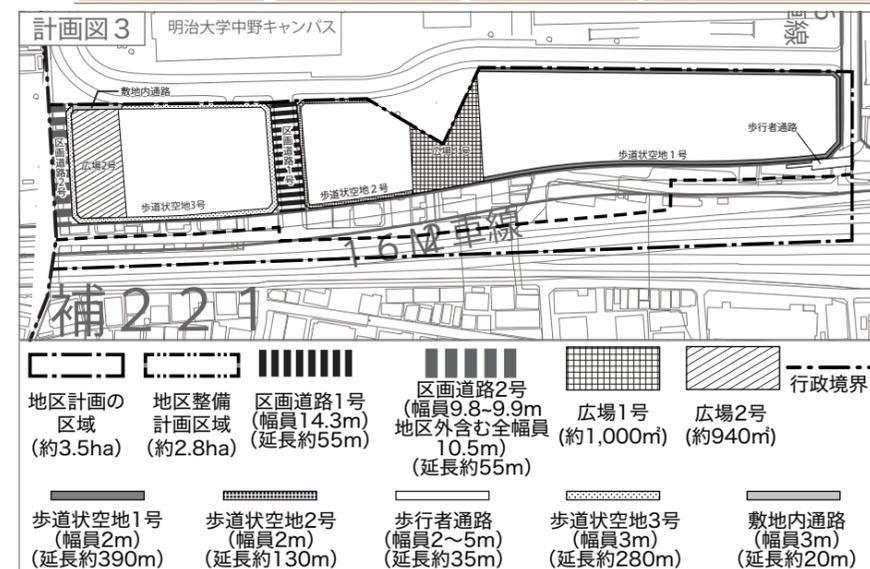
道路	名称	幅員*	延長	備考
	区画道路1号	14.3m	約55m	一部新設
	区画道路2号	9.8~9.9m(10.5m)	約55m	拡幅

※( )内は地区外含む全幅

その他の公共施設	名称	面積	備考
	広場1号	約1,000㎡	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㎡	新設

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

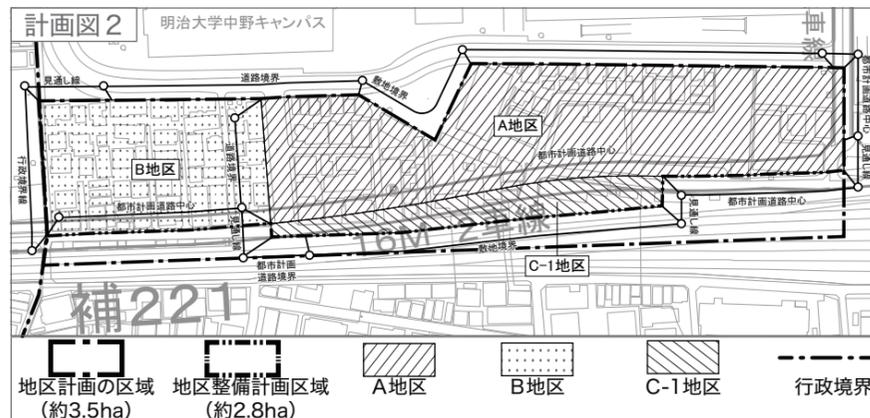


# 田町地区地区計画・関連都市計画 変更原案

## 4-3. 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。
  - 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、家庭電器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㎡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

#### B地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
  - 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、家庭電器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㎡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。
- 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㎡

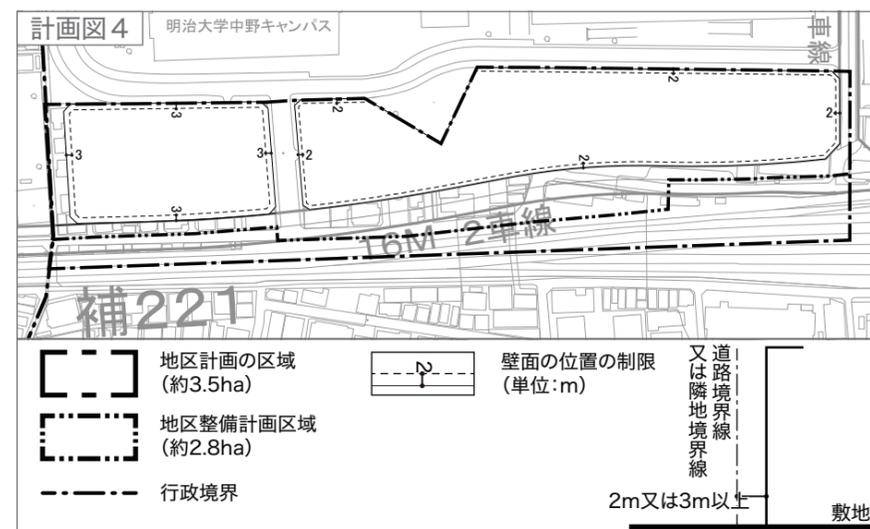
### ●壁面の位置の制限

#### 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。

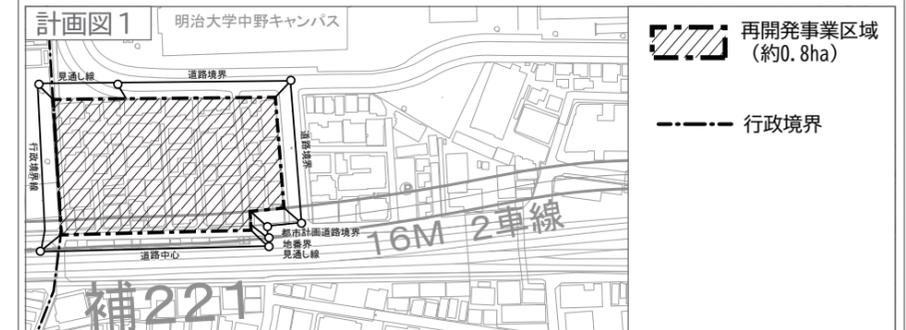
### ●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

#### 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。

## ●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	種別	名称	規模	備考
幹線道路	補助221号線		別に都市計画において定める通り	新設
区画道路	区画道路2号		幅員9.8~9.9m(10.5m) 延長約55m ※( )内は地区外含む全幅	拡幅



### ●建築物の整備

建築面積	： 約 3,500㎡
延べ面積	： 約 56,000㎡
(容積対象面積)	： (約 34,000㎡)
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。



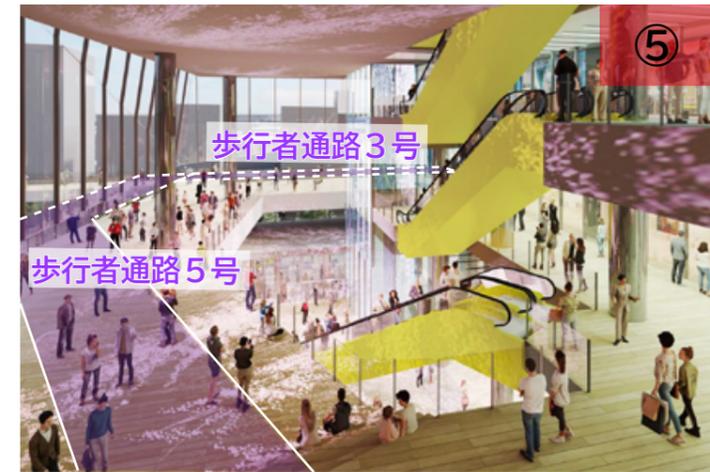
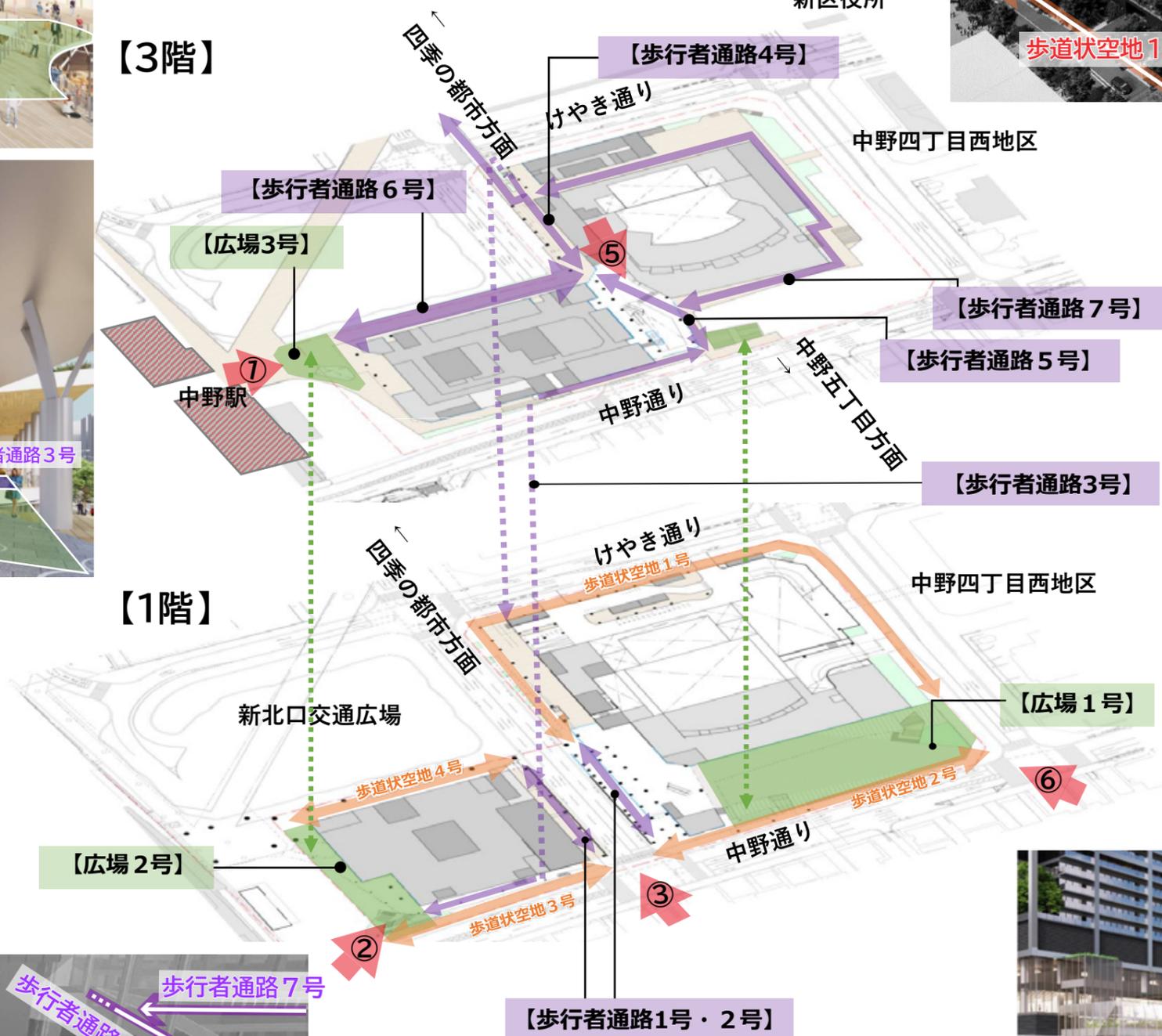
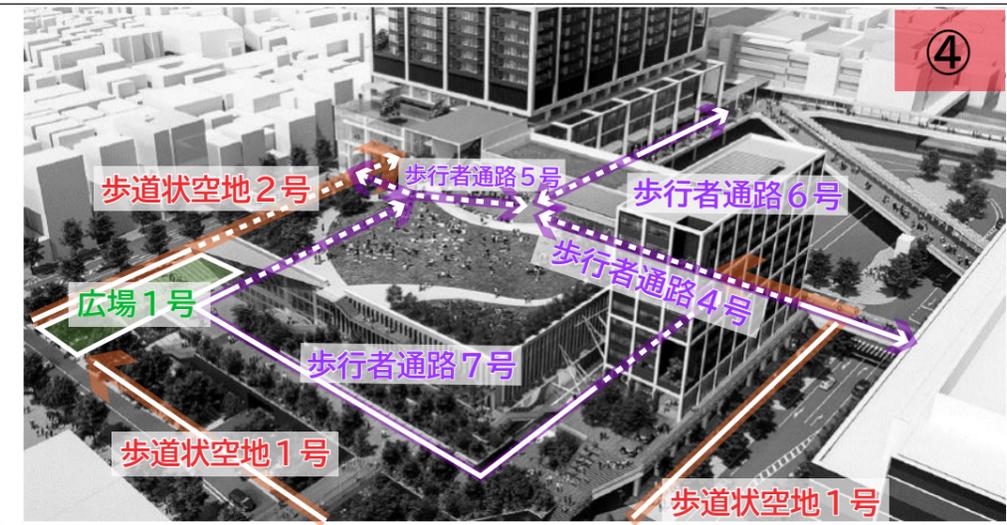
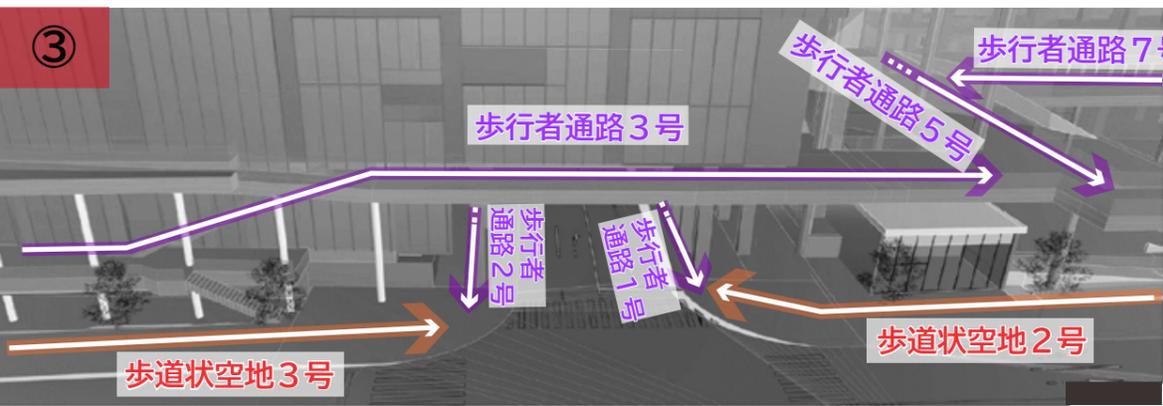
### ●建築敷地の整備

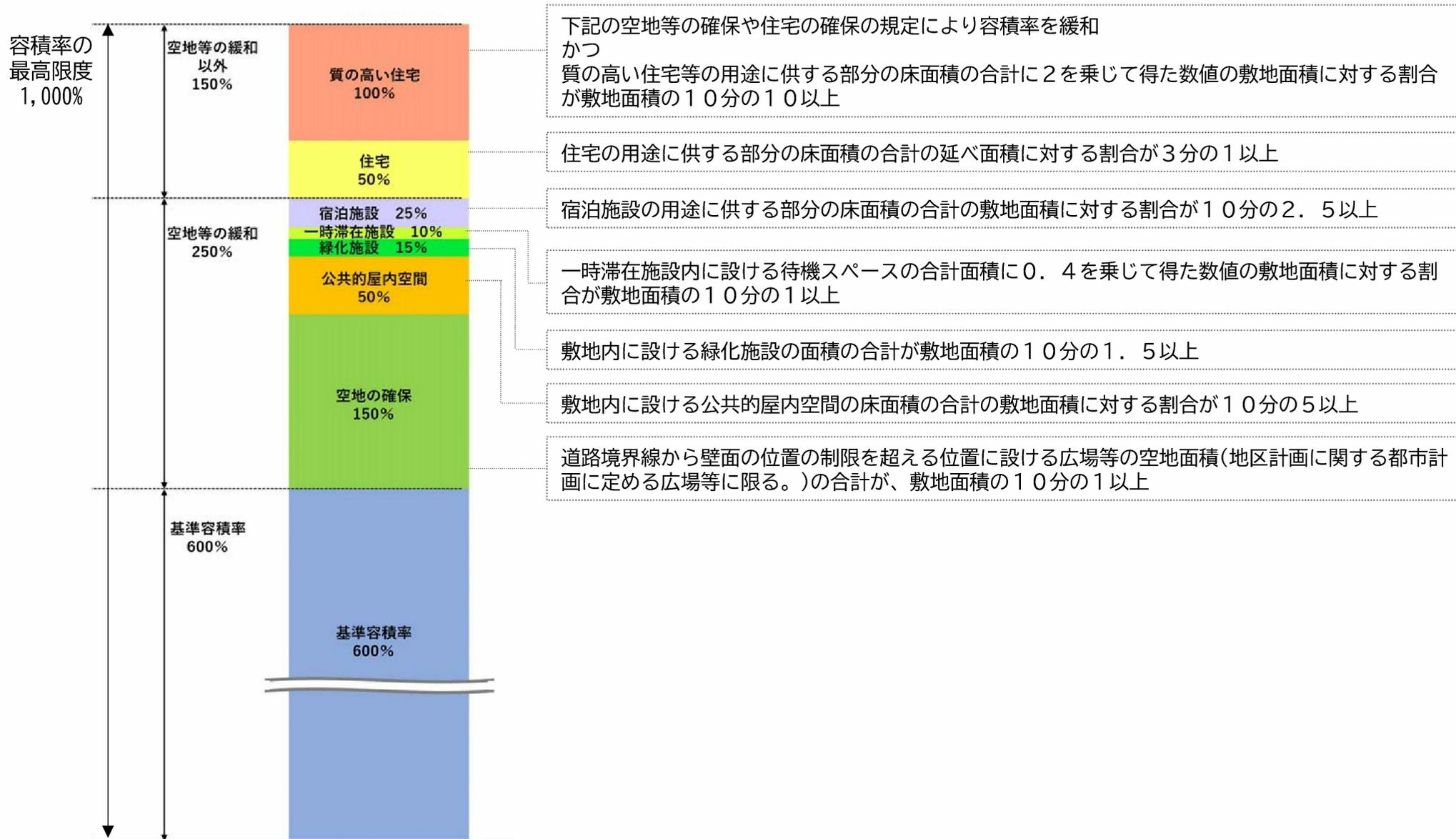
建築敷地面積	： 約 6,200㎡
整備計画	： 道路境界又は隣地境界から建物を後退させ、歩行者空間を確保する。

### ●住宅建設の目標

戸数	： 約 490戸
面積	： 約 49,000㎡
備考	： 共用部分を含む

●備考：地区計画及び高度利用地区内にあり





地区	住宅戸数 (2023年1月 時点)	備考
中野二丁目地区	397戸	事業中
囲町東地区	807戸	事業中
囲町西地区	約490戸	都市計画決定 済
中野四丁目新北口駅前地区	約1,100戸	都市計画決定 未
中野四丁目西地区	約950戸	都市計画決定 未
計	約3,750戸(3,744戸)	