

中野四丁目新北口地区及び囲町地区に係る都市計画案件について

令和5年7月31日付都市計画審議会にて報告を行った中野四丁目新北口地区及び囲町地区において、見直しを行っていた都市計画手続きや市街地再開発事業のスケジュールが整ったので、都市計画案件について語る。

1 都市計画の案の名称について

（1）中野四丁目新北口地区

- ① 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変更
- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業
中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業の決定
- ③ 東京都市計画高度利用地区 中野四丁目新北口地区の変更
- ④ 東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第223号線の変更
- ⑤ 東京都市計画駐車場 第23号中野駅北口駐車場の変更

（2）囲町地区

- ① 東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画の変更
- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業
囲町西地区第一種市街地再開発事業の変更

2 都市計画の案の理由

（1）中野四丁目新北口地区

理由書（別紙1）のとおり

（2）囲町地区

理由書（別紙2）のとおり

3 都市計画の案の概要

（1）中野四丁目新北口地区（別紙3のとおり）

- ① 東京都市計画地区計画 《変更》

名称	中野四丁目新北口地区地区計画
面積	約5.4ha
主な変更内容	広場、歩行者通路等の地区施設追加

壁面の位置の制限等、建築物等に関する事項の設定
立体道路の重複利用区域の設定

② 東京都市計画第一種市街地再開発事業《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
面積 約2.3ha
主な決定内容 施行区域、公共施設の整備、建築物の整備等を決定

③ 東京都市計画高度利用地区 《変更》

名称 中野四丁目新北口地区
面積 約2.3ha
主な変更内容 中野四丁目新北口駅前地区を追加

④ 東京都市計画道路 《変更》

名称 幹線街路補助線街路第223号線
延長 470m
主な変更内容 立体区域の一部変更

⑤ 東京都市計画駐車場 《変更》

名称 第23号中野駅北口駐車場
面積 約1.0ha
主な変更内容 施設計画に合わせた位置・形状の変更
自動二輪駐車場、地域荷捌き駐車場を台数に追加

(2) 囲町地区(別紙4のとおり)

① 東京都市計画地区計画 《変更》

名称 囲町地区地区計画
面積 約3.5ha
主な変更内容 地区内幅員の追記、歩行者通路の追加

② 東京都市計画第一種市街地再開発事業《変更》

名称 囲町西地区第一種市街地再開発事業
面積 約0.8ha
主な変更内容 地区内幅員の追記

4 都市計画の案の図書

(1) 新北口地区

総括図・計画書・計画図（別紙5のとおり）

(2) 囲町地区

総括図・計画書・計画図（別紙6のとおり）

5 都市計画の案の説明会における意見の概要及び区の見解

新北口地区について、別紙7のとおり

6 都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

(1) 新北口地区

別紙8のとおり

(2) 囲町地区

別紙9のとおり

7 当該都市計画の案の経緯及び今後の予定

令和4年 12月17日・12月20日	都市計画（素案）の説明会
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）
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9日・4月11日	都市計画（案）の説明会
令和5年4月13日～	都市計画（案）の縦覧、意見書の受付（4月27日まで）
令和5年7月31日	都市計画審議会 （都市計画（案）の説明会の実施結果、縦覧 手続きの実施結果に関する報告）
令和5年11月予定	都市計画（案）の決定（告示）

理由書

中野四丁目新北口地区

- ① 東京都市計画地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画 P2
- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業
中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業 P3
- ③ 東京都市計画高度利用地区 中野四丁目新北口地区 P4
- ④ 東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第 2 2 3 号線 P5
- ⑤ 東京都市計画駐車場 第 2 3 号中野駅北口駐車場 P6

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

中野駅周辺は、「東京都の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』に位置付けられており、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。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』に位置付けられており、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。

これらの上位計画を踏まえ、中野四丁目新北口地区では、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成３０年３月）」において、『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』を将来像に掲げ、この将来像の実現に向け、平成３１年３月に、都市計画道路、都市計画駐車場、土地地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行った。

今回、本地区で予定している拠点施設整備の計画が深度化したことに伴い、市街地再開発事業を実施するため、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとした。

地区計画においては、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図り、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点を形成することを目標とし、面積５.４ヘクタールの区域について都市計画の変更を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業

2 理由

中野駅周辺は、「東京都の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』に位置付けられており、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。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』に位置付けられており、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。

これらの上位計画を踏まえ、中野四丁目新北口地区では、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成３０年３月）」において、『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』を将来像に掲げ、この将来像の実現に向け、平成３１年３月に、都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行った。

今回、本地区で予定している拠点施設整備の計画が深度化したことに伴い、市街地再開発事業を実施するため、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとした。

第一種市街地再開発事業においては、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図り、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、面積約２．３ヘクタールの区域について都市計画の決定を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区 中野四丁目新北口地区

2 理由

中野駅周辺は、「東京都の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』に位置付けられており、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。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』に位置付けられており、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。

これらの上位計画を踏まえ、中野四丁目新北口地区では、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）」において、『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』を将来像に掲げ、この将来像の実現に向け、平成31年3月に、都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行った。

今回、本地区で予定している拠点施設整備の計画が深度化したことに伴い、市街地再開発事業を実施するため、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとした。

高度利用地区においては、中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、面積約2.3ヘクタールの区域について都市計画の変更を行うものである。

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223号線

2 理由

中野駅周辺は、「東京都の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』に位置付けられており、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。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』に位置付けられており、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。

これらの上位計画を踏まえ、中野四丁目新北口地区では、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）」において、『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』を将来像に掲げ、この将来像の実現に向け、平成31年3月に、都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行った。

今回、本地区で予定している拠点施設整備の計画が深度化したことに伴い、市街地再開発事業を実施するため、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとした。

本路線の都市計画道路については、道路と一体的に整備を行う第一種市街地再開発事業の施設計画を見据え、道路の立体的な範囲の変更を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画駐車場 第23号中野駅北口駐車場

2 理由

中野駅周辺は、「東京都の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』に位置付けられており、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。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』に位置付けられており、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。

これらの上位計画を踏まえ、中野四丁目新北口地区では、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）」において、『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』を将来像に掲げ、この将来像の実現に向け、平成31年3月に、都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行った。

今回、本地区で予定している拠点施設整備の計画が深度化したことに伴い、市街地再開発事業を実施するため、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとした。

都市計画駐車場については、歩行者の安全性向上、中野駅周辺の回遊性向上を目的として、公共駐車場と市街地再開発事業の施設建築物の附置義務駐車場を一体的に整備し、出入口の集約化を図るため、区域、面積、構造、階数及び台数の変更を行うものである。

理由書

囲町地区

① 東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画	．．．．． P2
② 東京都市計画第一種市街地再開発事業 囲町西地区第一種市街地再開発事業	．．．．． P3

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 囲町地区地区計画

2 理 由

本地区を含む中野駅周辺地区は、ＪＲ中央線中野駅に近接した地区であり、「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付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。

また、中野区都市計画マスタープランにおいては「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されている。

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いという課題がある。

これらのことから、当地区は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、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にあわせ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図る必要があるため、市街地再開発事業により多様な都市機能を誘導し公共施設整備を行うこととし、平成２７年に囲町地区地区計画及び囲町東地区第一種市街地再開発事業を決定し、令和４年には囲町地区地区計画を変更し囲町西地区第一市街地再開発事業を決定している。

今回、市街地再開発事業の進展に伴い、中野駅新北口と本地区とを結ぶ歩行者回遊動線を形成するデッキを地区施設に位置づけるほか計画の深度化に伴う変更を行うため、面積約３．５ヘクタールの区域について都市計画の変更を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

囲町西地区第一種市街地再開発事業

2 理 由

本地区及び囲町東地区を含む囲町地区は中野駅周辺地区に立地し、ＪＲ中央線中野駅に近接した地区であり、「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付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある市街地を形成することとしている。

また、中野区都市計画マスタープランにおいては「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されている。

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いという課題がある。

これらのことから、囲町地区は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、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にあわせ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図る必要があるため、市街地再開発事業により多様な都市機能を誘導し公共施設整備を行うこととし、平成２７年に囲町地区地区計画及び囲町東地区第一種市街地再開発事業を決定し、令和４年には囲町地区地区計画を変更し囲町西地区第一種市街地再開発事業を決定している。

今回、囲町西地区第一種市街地再開発事業の進展に伴い、区画道路の諸元の詳細を定めるため面積約０．８ヘクタールの区域について第一種市街地再開発事業を変更するものである。

中野四丁目新北口地区地区計画 変更案

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ブ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。

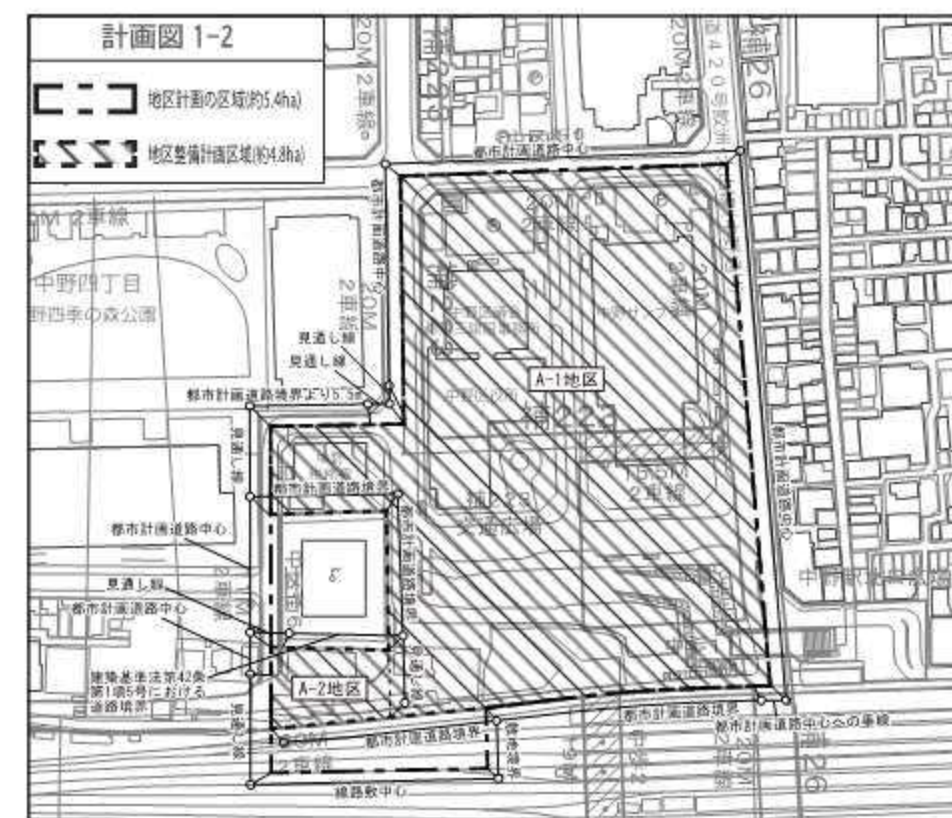
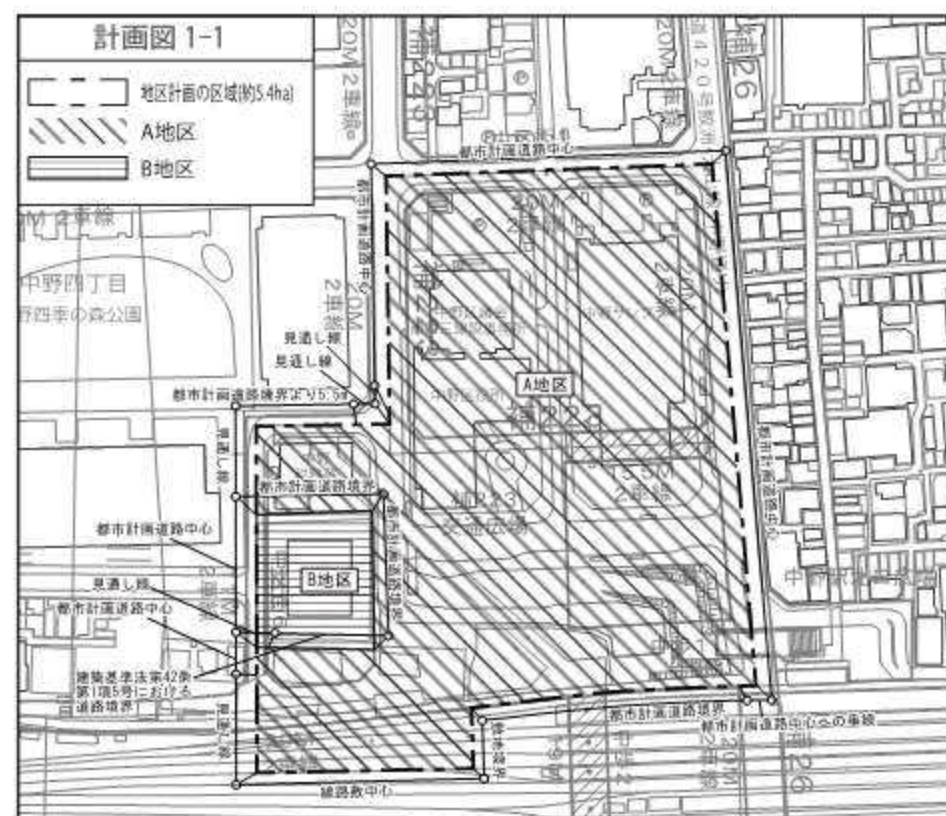
これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

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ブ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ブ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

中野四丁目新北口地区地区計画 変更案

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. テッキレベルでは、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

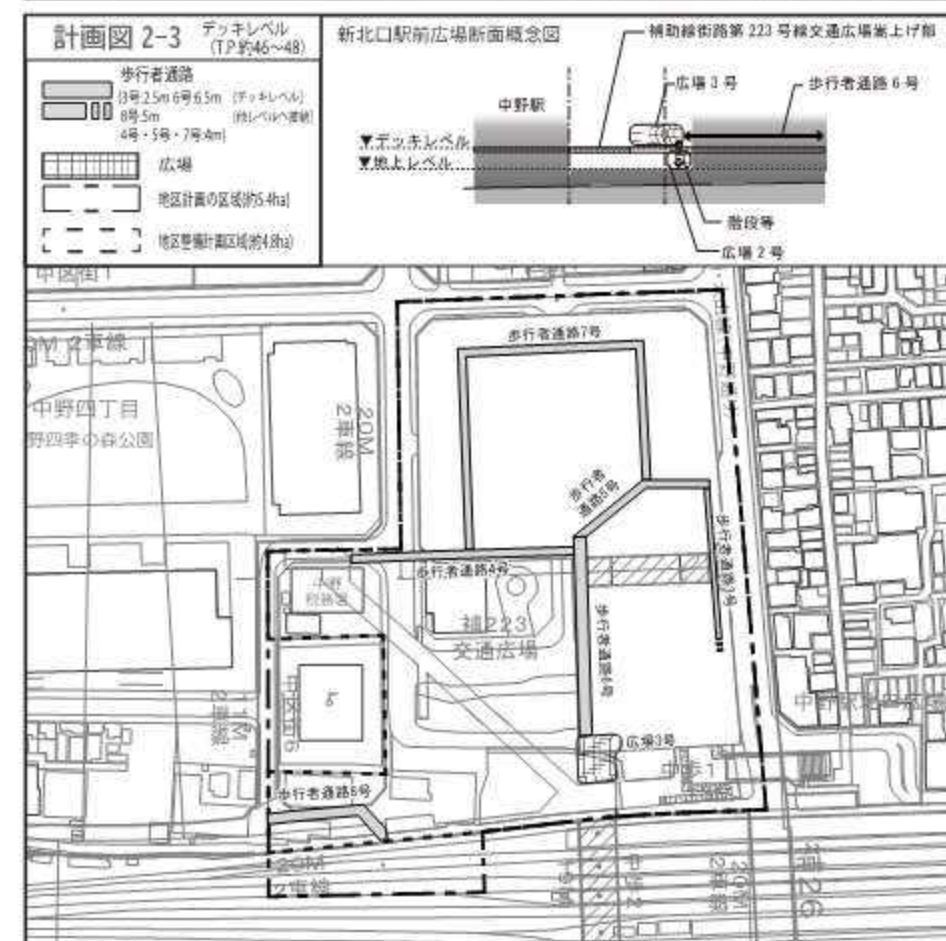
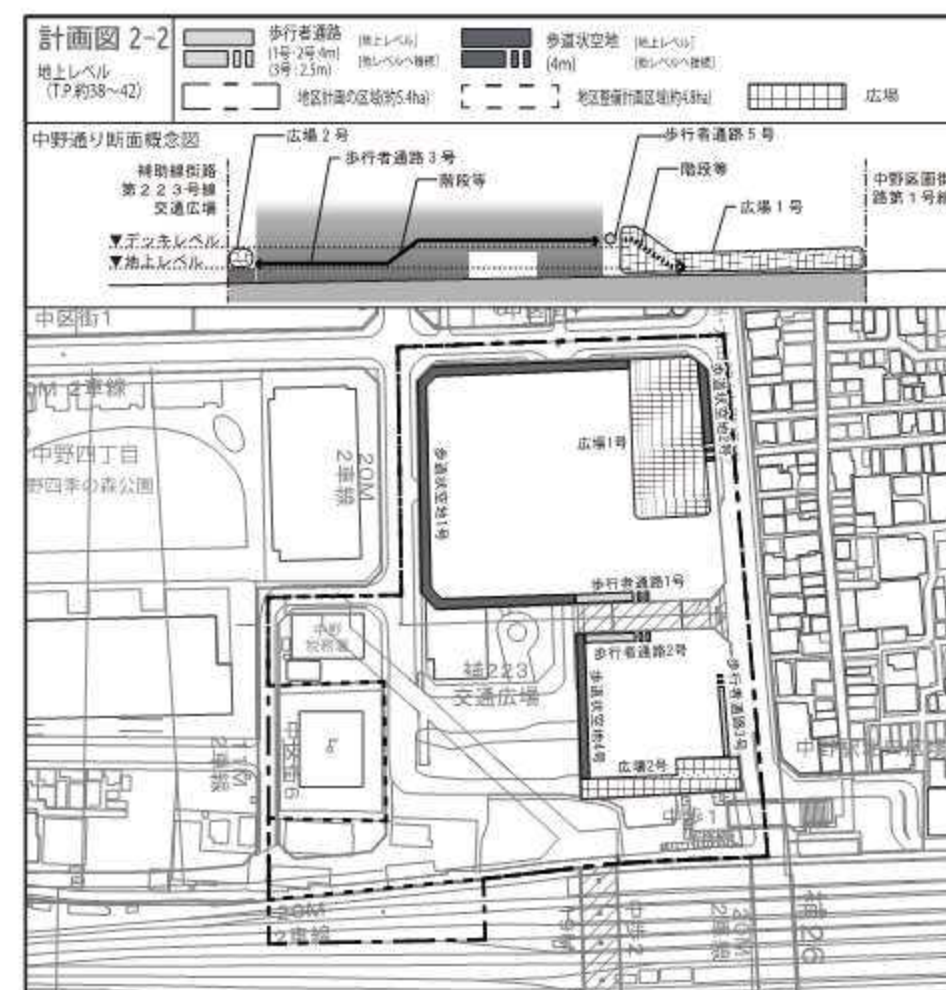
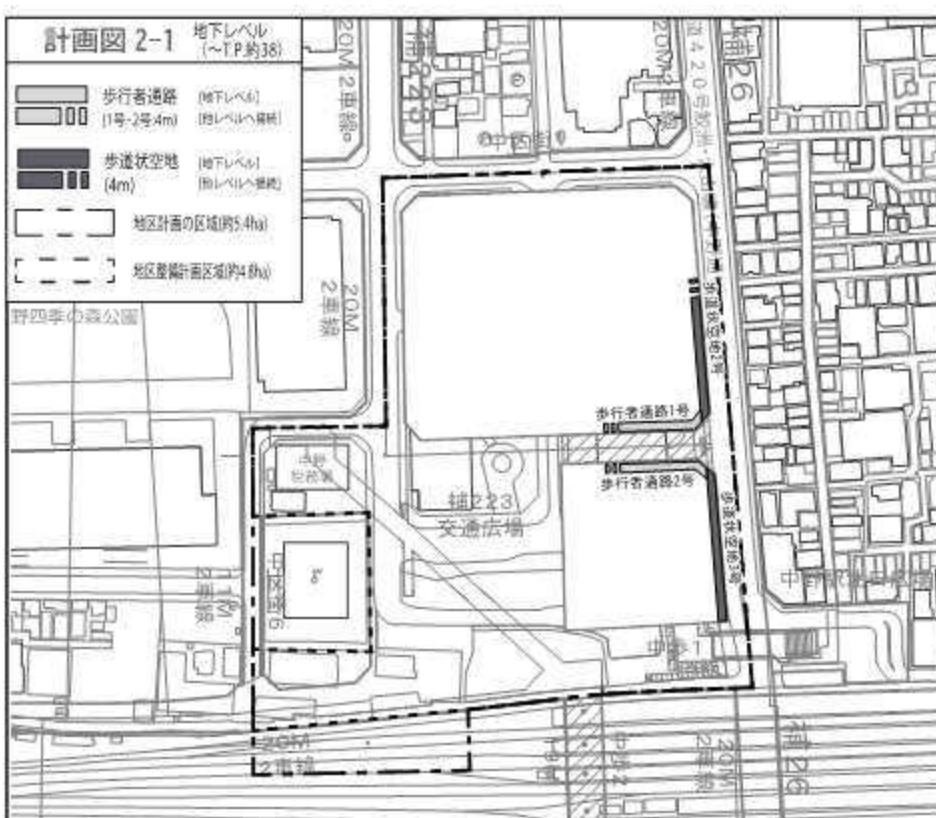
4-1. 位置・面積

- 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 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

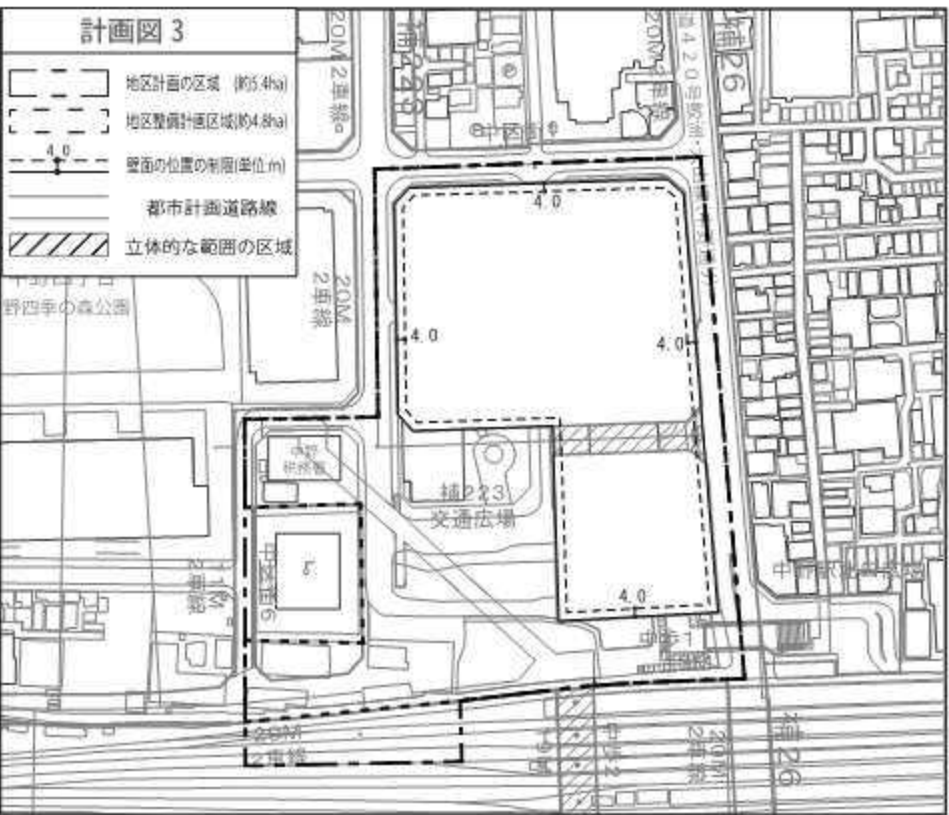
A-1 地区

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。

4-4. 立体道路に関する事項

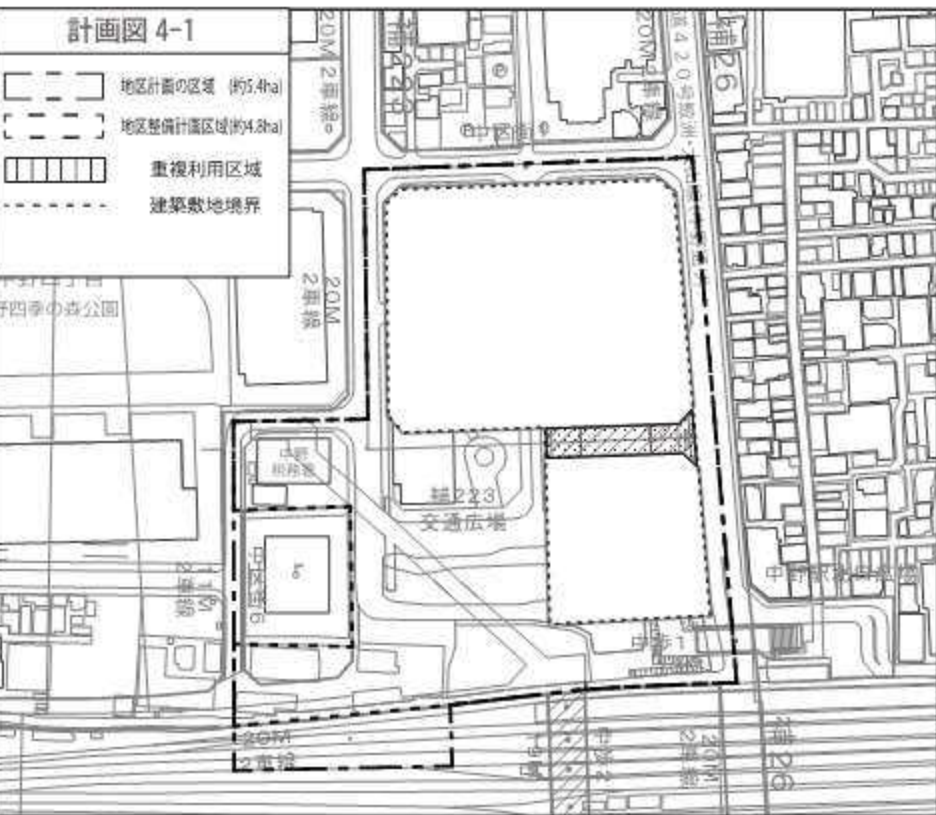
●種別

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

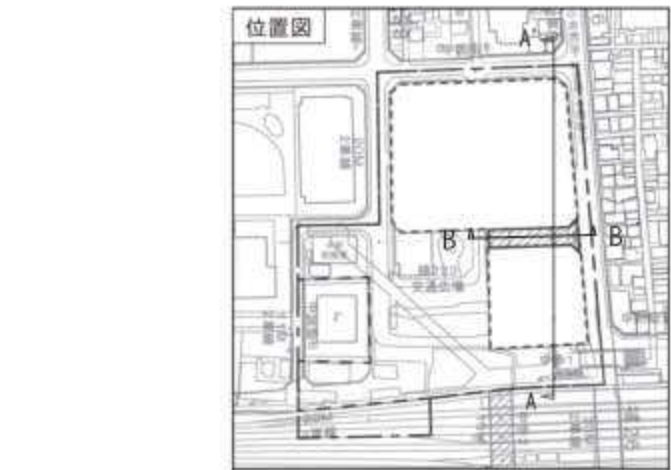
計画図表示の通り



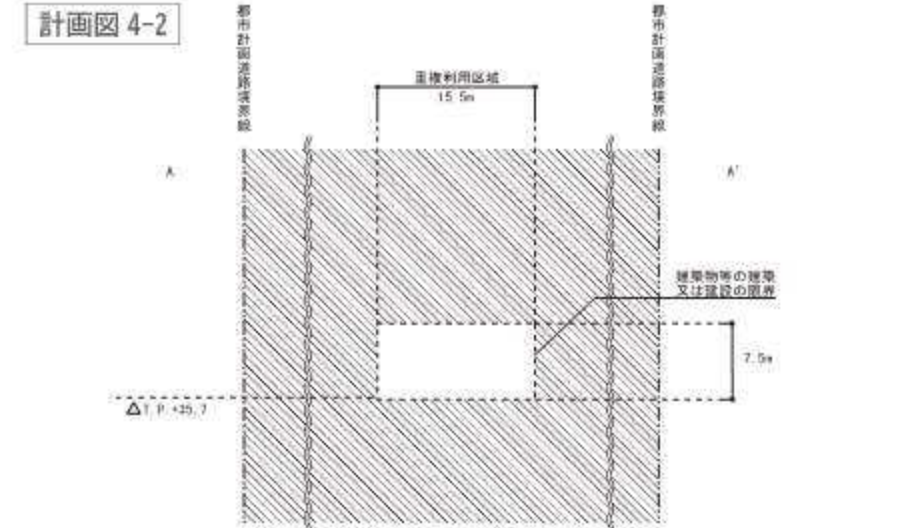
●建築物等の建築又は建設の限界

計画図表示の通り

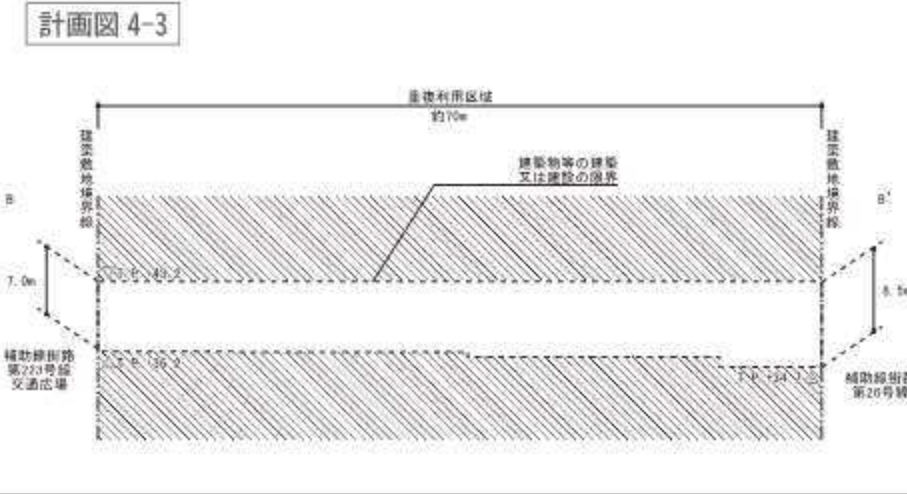
計画図 4-2・4-3 // 建築可能区域 - - - - 建築物等の建築又は建設の限界



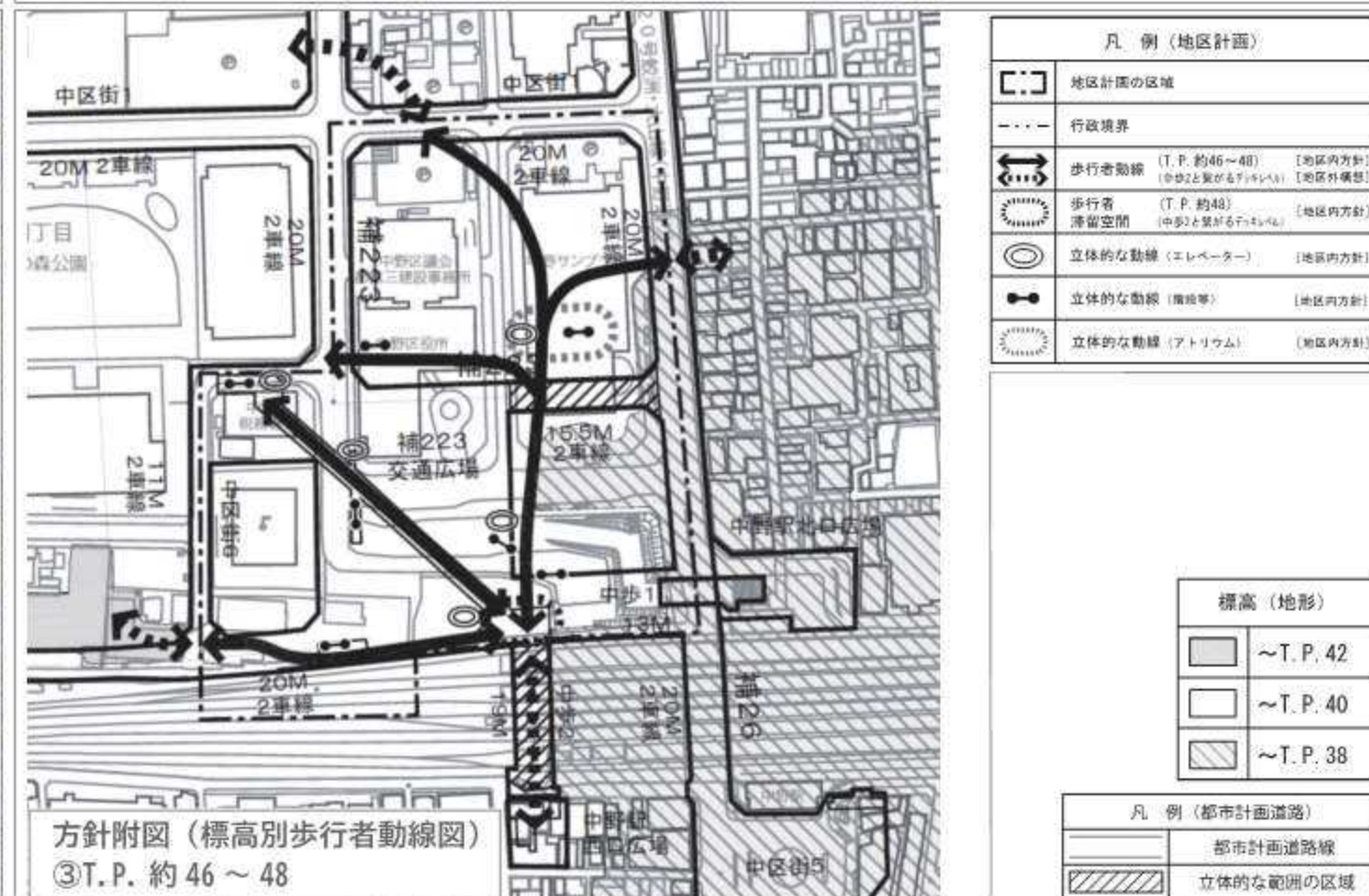
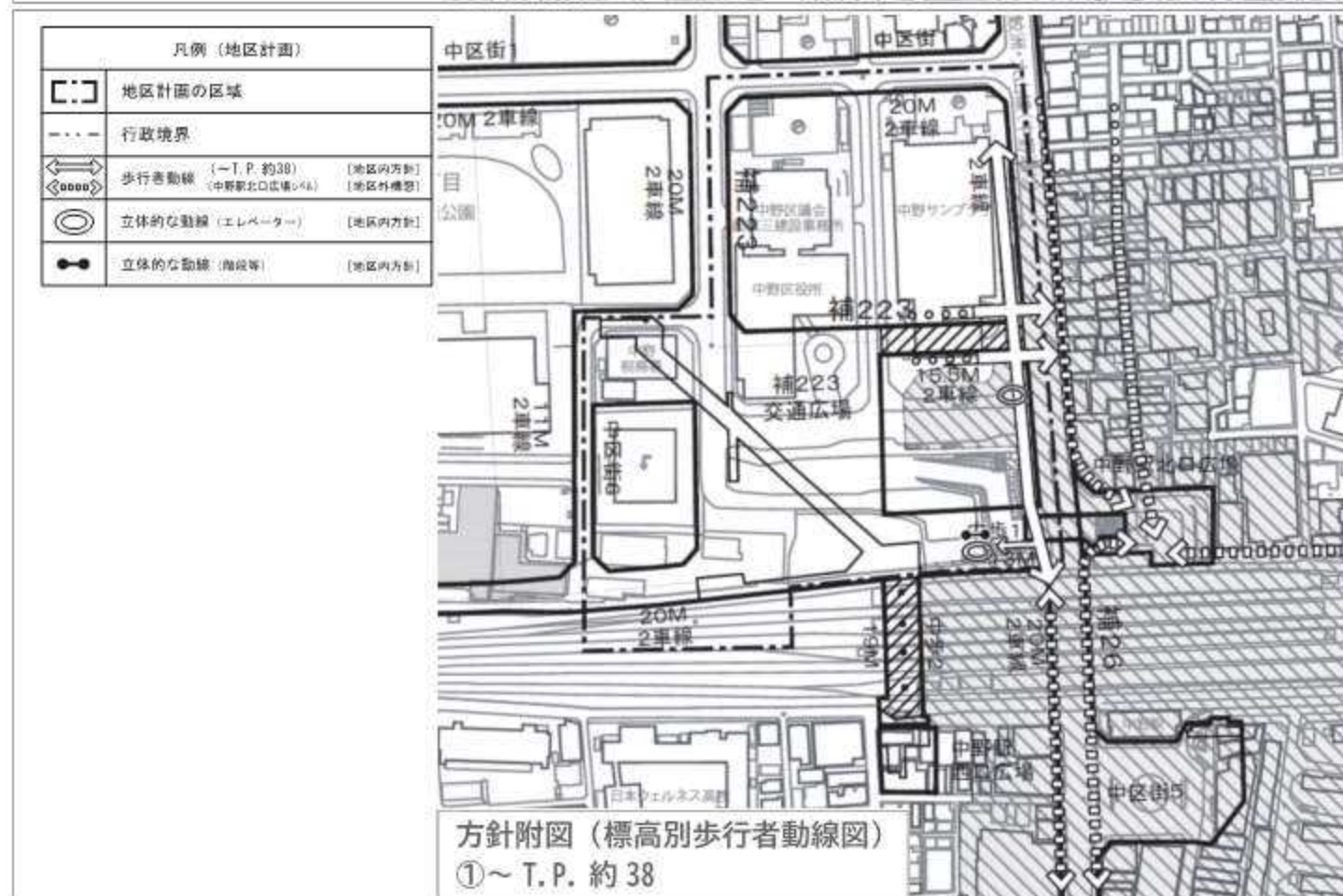
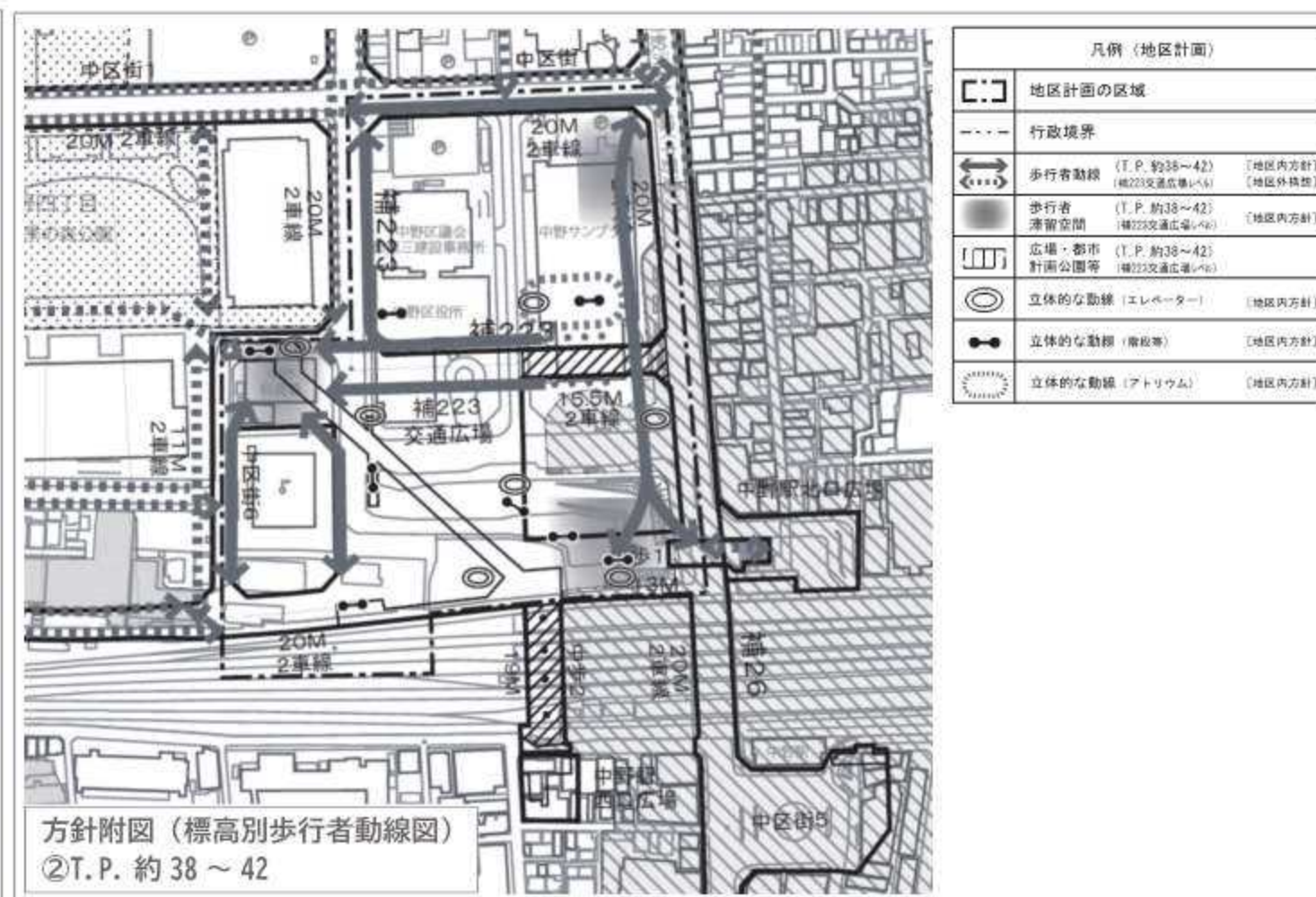
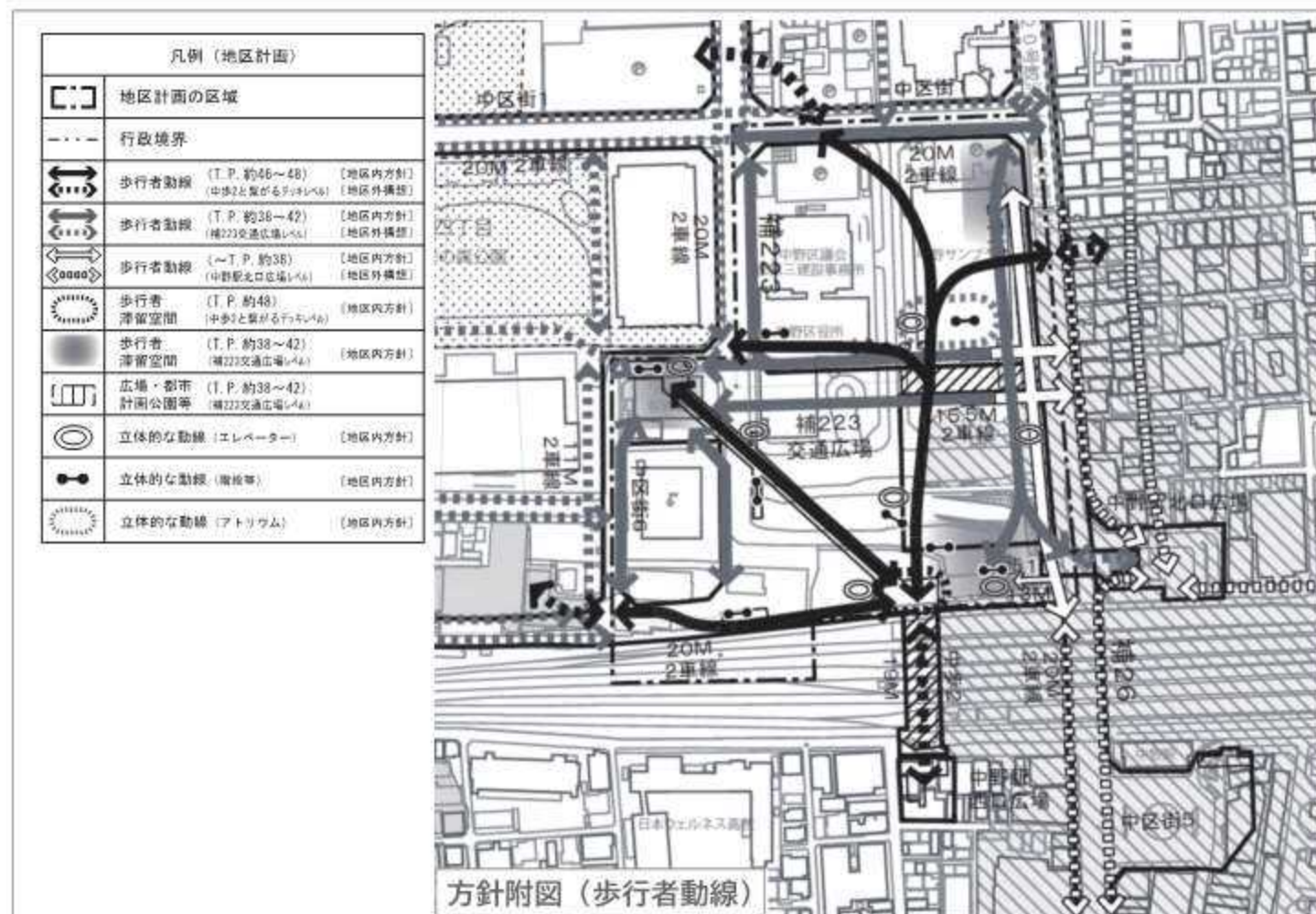
計画図 4-2



計画図 4-3



中野四丁目新北口地区地区計画 変更案



中野四丁目新北口地区 関連都市計画決定・変更案

1. 市街地再開発事業（新規決定）

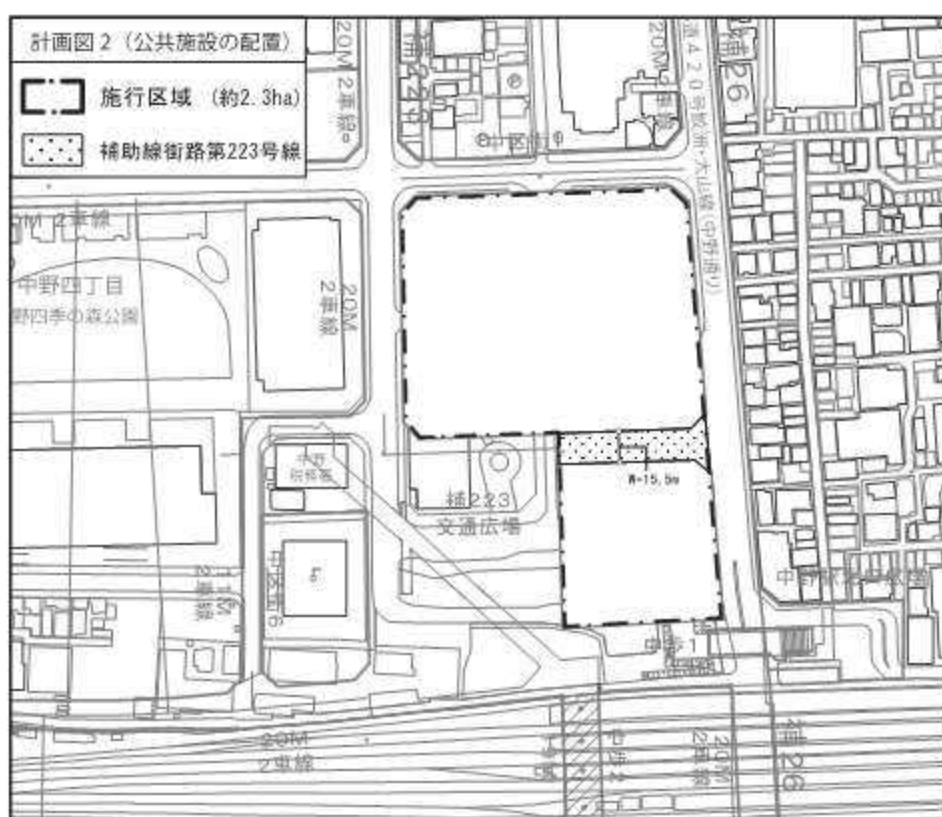
●名称：中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業

●施行区域面積：約2.3ha



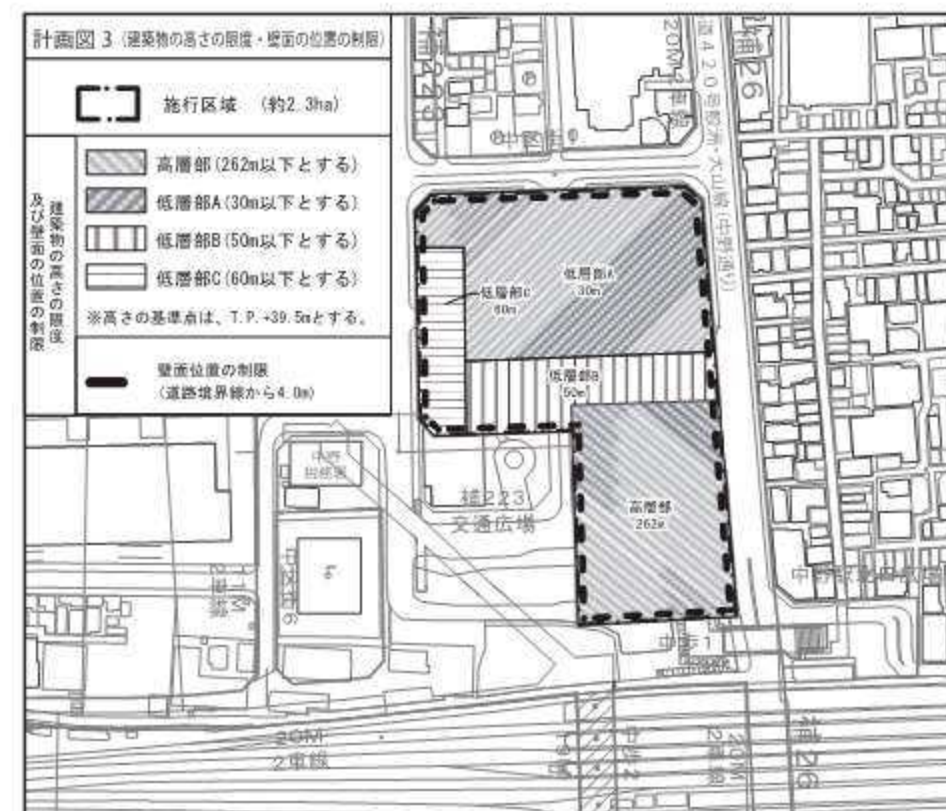
●公共施設の配置及び規模

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 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) 5,000㎡未満の場合 | 10分の70 |
| (2) 5,000㎡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1、5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53条第1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) 建築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

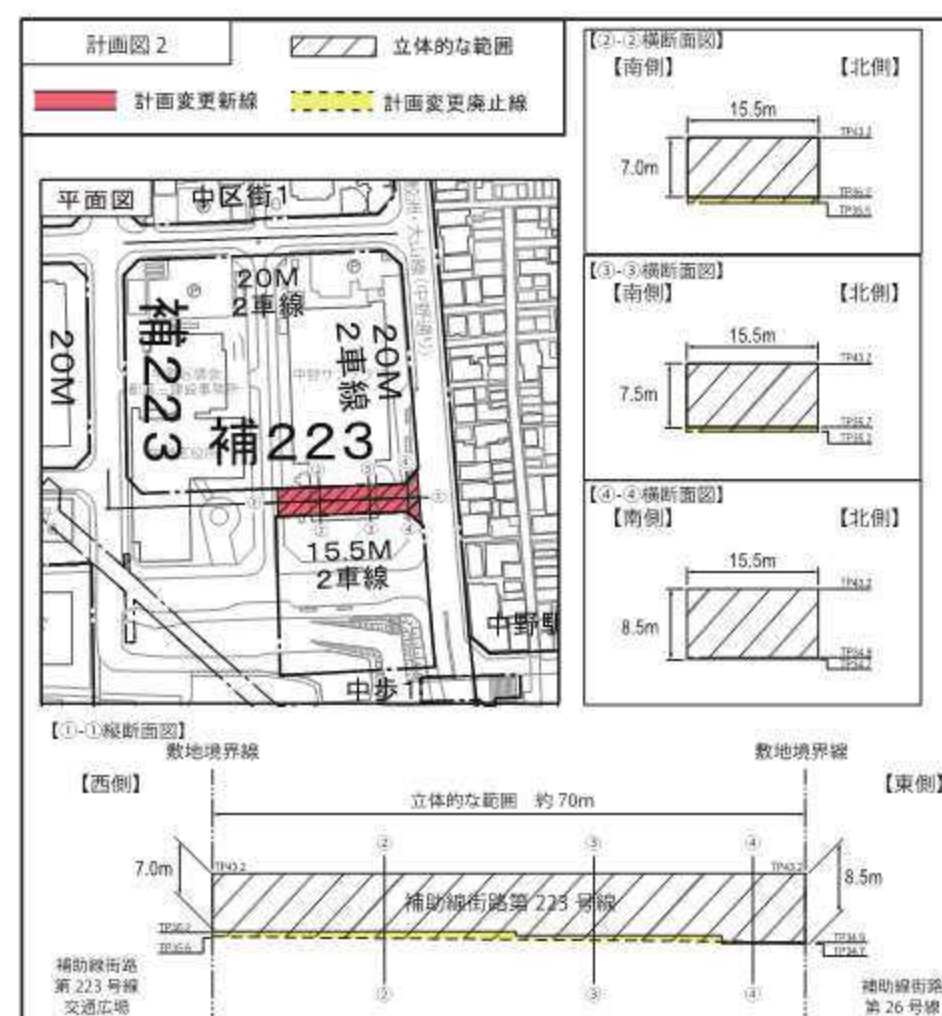
建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に示す数値以上とする。ただし、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱、落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしを除く。

(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。



4. 都市計画駐車場(変更)

名称	番号	第23号
位置	駐車場名	中野駅北口駐車場
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 位置の変更 中野区中野四丁目地内 → 中野区中野四丁目及び中野五丁目各地内 2 区域の変更 計画図表示のとおり 3 面積の変更 約2.3ha → 約1.0ha 4 構造・階層の変更 地下1層 → 地下2層



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	地表式
	路線名	補助線街路 第 223 号線		車線の数	2 車線
位置				幅員	20m
	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。)

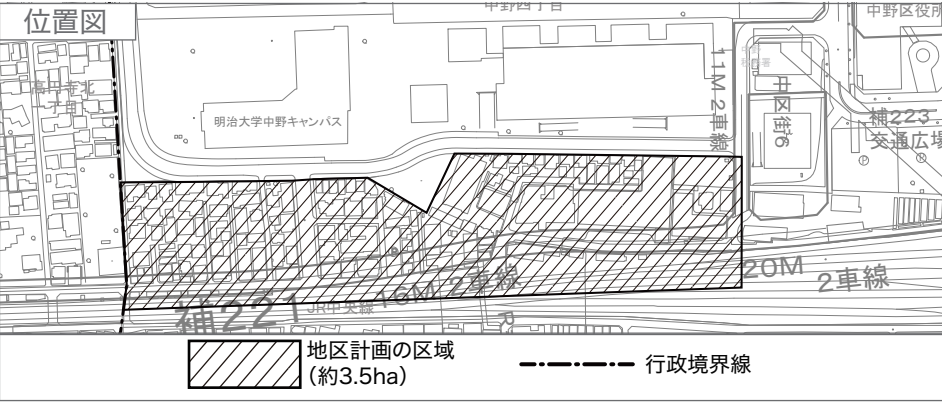
変更概要

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)

田町地区地区計画・関連都市計画 変更案

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。

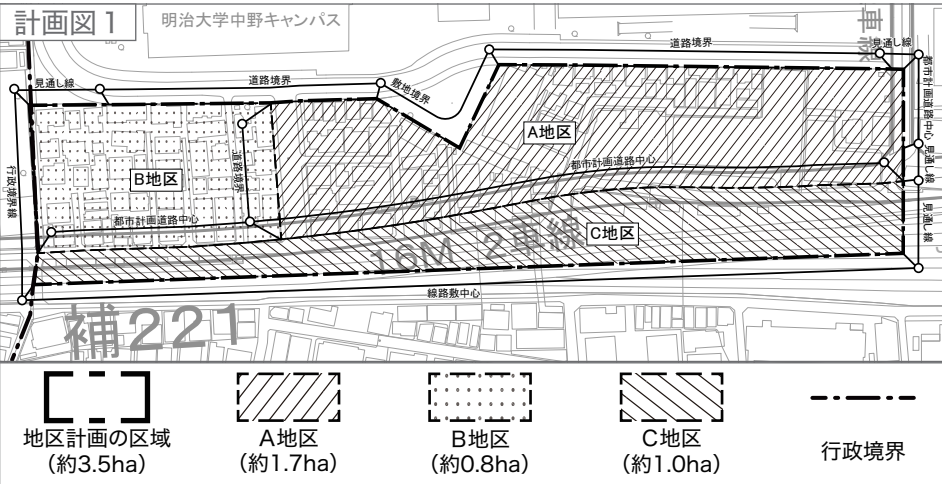
3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

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。

- 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。

- 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。



3-2. 地区施設の整備の方針

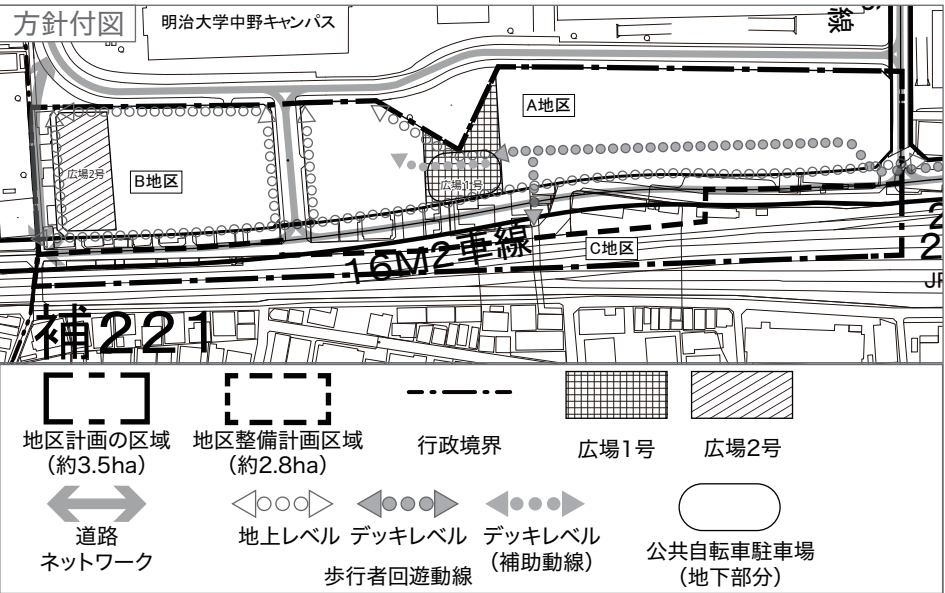
広域中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

- 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。

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

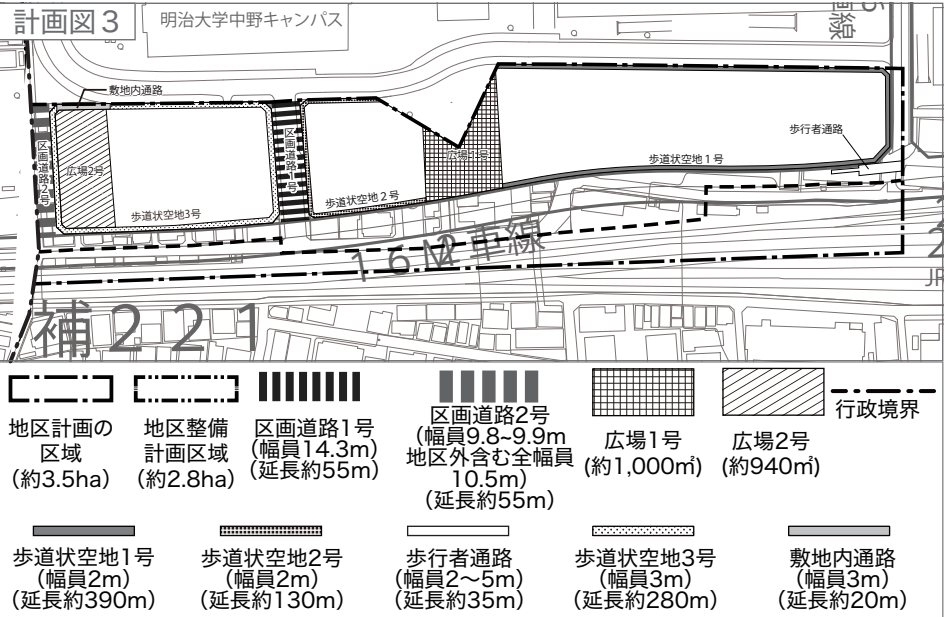
4-2. 地区施設の配置及び規模

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

※() 内は地区外を含めた全幅員

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)

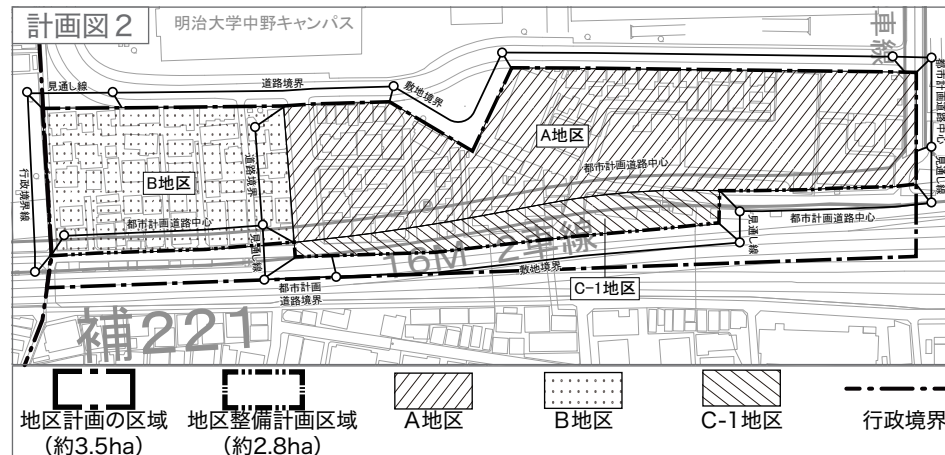


田町地区地区計画・関連都市計画 変更案

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㎡

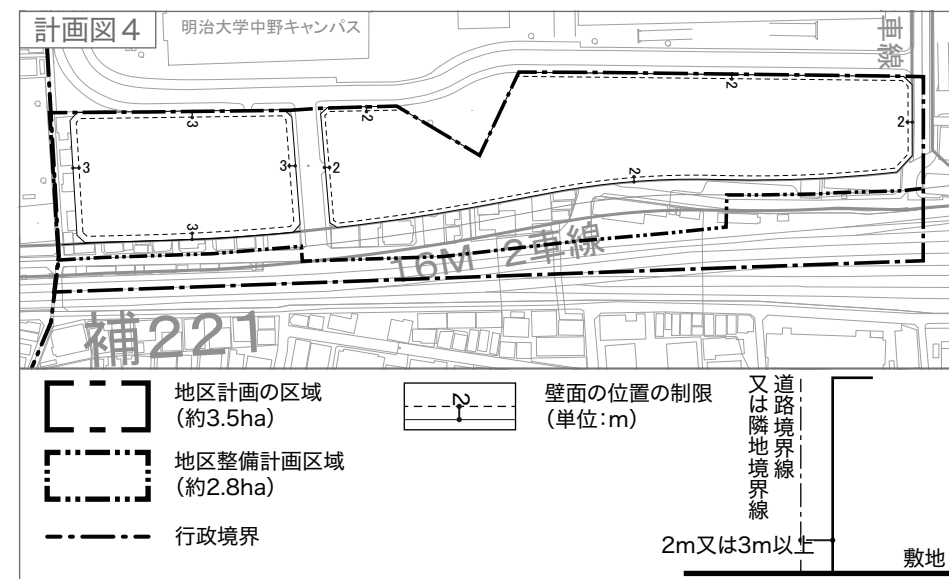
●壁面の位置の制限

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。

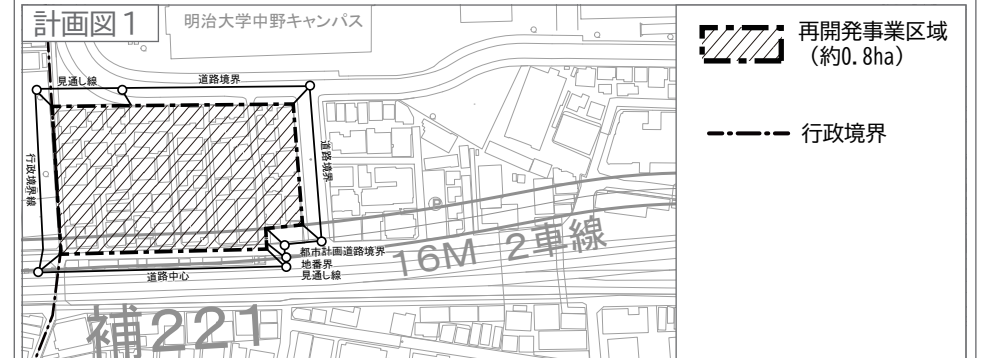
●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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。

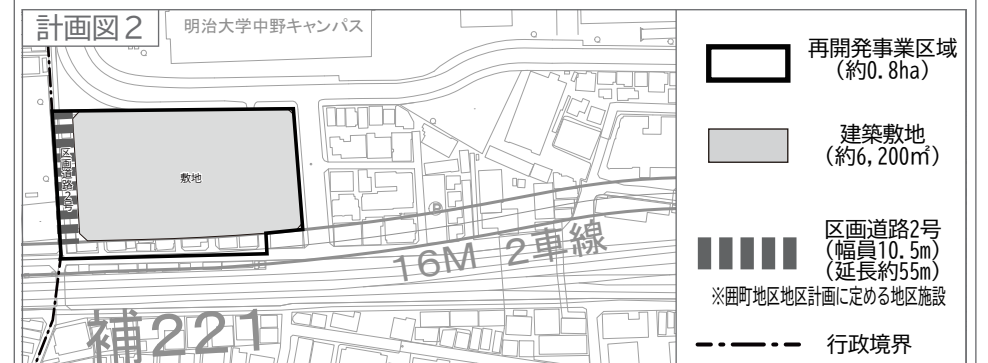
●市街地再開発事業の変更

●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



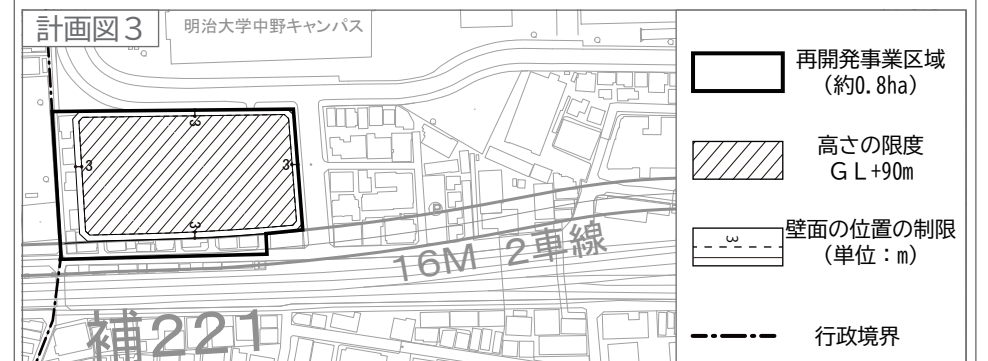
●公共施設の配置及び規模

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 ※()内は地区外を含めた全幅員	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。

●備考：地区計画及び高度利用地区内にあり

●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

都市計画の案の図書

中野四丁目新北口地区

- | | | |
|---|------------------------------|-----------|
| ① | 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 | ．．．．． P2 |
| | 計画書 | ．．．．． P3 |
| | 計画図 | ．．．．． P16 |
| ② | 東京都市計画第一種市街地再開発事業 | |
| | 中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業 | |
| | 総括図 | ．．．．． P30 |
| | 計画書 | ．．．．． P31 |
| | 計画図 | ．．．．． P32 |
| ③ | 東京都市計画高度利用地区 中野四丁目新北口地区 | |
| | 総括図 | ．．．．． P35 |
| | 計画書 | ．．．．． P36 |
| | 計画図 | ．．．．． P40 |
| ④ | 東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第 2 2 3 号線 | |
| | 総括図 | ．．．．． P42 |
| | 計画書 | ．．．．． P43 |
| | 計画図 | ．．．．． P44 |
| ⑤ | 東京都市計画駐車場 第 2 3 号中野駅北口駐車場 | |
| | 総括図 | ．．．．． P47 |
| | 計画書 | ．．．．． P48 |
| | 計画図 | ．．．．． P49 |

東京都市計画地区計画の変更（中野区決定）

都市計画中野四丁目新北口地区地区計画を次のように変更する。

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（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。

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ブ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。
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。

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と建築物を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。					
地区施設の配置及び規模	位置	中野区中野四丁目地内					
	面積	約4.8ha	名称	面積及び幅員	延長	備考	
地区整備計画	その他の公共空地		広場1号	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	約800㎡	—	新設（地上1階レベル、階段・昇降設備含む）	
			広場3号	約380㎡	—	新設（デッキレベル）	
			歩行者通路1号	4m	約5.5m	新設（地下1階～地上1階レベル）	
			歩行者通路2号	4m	約5.5m	新設（地下1階～地上1階レベル）	
			歩行者通路3号	2.5m	約8.5m	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	2.5～4m	約10.0m	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	4m	約6.5m	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	6.5m	約8.5m	新設（デッキレベル）	
			歩行者通路7号	4m	約21.0m	新設（デッキレベル）	

	歩行者通路 8 号		5 m	約 6 0 m	新設 (デッキレベル)
	歩道状空地 1 号		4 m	約 2 4 5 m	新設 (地上 1 階レベル)
	歩道状空地 2 号		4 m	約 9 5 m	新設 (地下 1 階～地上 1 階レベル)
	歩道状空地 3 号		4 m	約 7 0 m	新設 (地下 1 階レベル)
	歩道状空地 4 号		4 m	約 6 5 m	新設 (地上 1 階レベル)
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A－1 地区		A－2 地区
		面積	約 4．6 ha		約 0．2 ha
	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。			
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²			
	壁面の位置の制限	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	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	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。			

立体道路に関する事項		都市計画道路の種別	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※	計画図表示のとおり。
		建築物等の建築又は建設の限界※	計画図表示のとおり。

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び重複利用区域等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図り、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変更する。

中野四丁目新北口地区地区計画 変更概要

[注] 下線は、変更箇所又は追加箇所を示す。

名 称	変更前	変更後	摘要
位 置※	中野四丁目新北口地区地区計画	中野四丁目新北口地区地区計画	変更なし
面 積※	中野区中野四丁目地内 約 5. 4 h a	中野区中野四丁目地内 約 5. 4 h a	変更なし
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、「<u>商業業務地区</u>」に位置づけられており、<u>土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら</u>、「<u>広域中心拠点</u>」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	文言の変更

区域の整備・開発及び保全に関する 土地利用の方針	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。	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。	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 地区区分の追加及び地区別方針の追記
---	--	--	---

方 針			地 区 施 設
	・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。	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。	地区施設整備の方針 文言の追加及び表現方法の変更
地 区 施 設	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。	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、<u>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。</u> 2. <u>デッキレベルでは、中野駅から後背の市街地へと</u>	

の整備の方針	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。	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、まちな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。	1. 建築物の附置義務駐車場と合わせ都市計画駐車場の整備する。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の整備する。 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と建築物を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。	文言の追加及び表現方法の変更	変更なし
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。	1. 建築物の附置義務駐車場と合わせ都市計画駐車場の整備する。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の整備する。 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と建築物を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。	中野区中野四丁目地内	中野区中野四丁目地内	変更なし
地					

面		積		約 4. 8 h a				約 4. 8 h a				変更なし	
地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	新規追加			
		その他の公共空地					新規追加						
	地区施設の配置及び規模										新規追加		
											新規追加		
											新規追加		
											新規追加		
											延長の変更		
											延長の変更		
											新規追加		
											新規追加		
											新規追加		
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			
										新規追加			

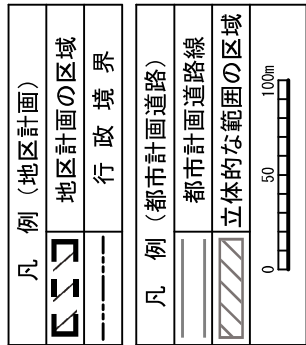
建築物等に関する事項				地区の区分		名称						
				面積								
	建築物等の用途制限※	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。					歩行者通路7号		4m	約210m	新設（デッキレベル）	新規追加
	建築面積の最低限度						歩行者通路8号		5m	約60m	新設（デッキレベル）	新規追加
	壁面の位置制限						歩道状空地1号		4m	約70m	新設	延長の変更
							歩道状空地2号		4m	約90m	新設	延長の変更
							歩道状空地3号		4m	約70m	新設	文言の追加
							歩道状空地4号		4m	約65m	新設（地下1階レベル）	新規追加
							A-1地区		A-2地区		新規追加	
							約4.6ha		約0.2ha		新規追加	
											変更なし	
							1,000㎡		—		制限の追加	
											制限の追加	

		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。			
壁面退ける工物の設置制限		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。		制限の追加	
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限		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、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。		制限の追加	
種別道路の名称	東京都計画	東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第223号線			新規追加
立体道路に関する					

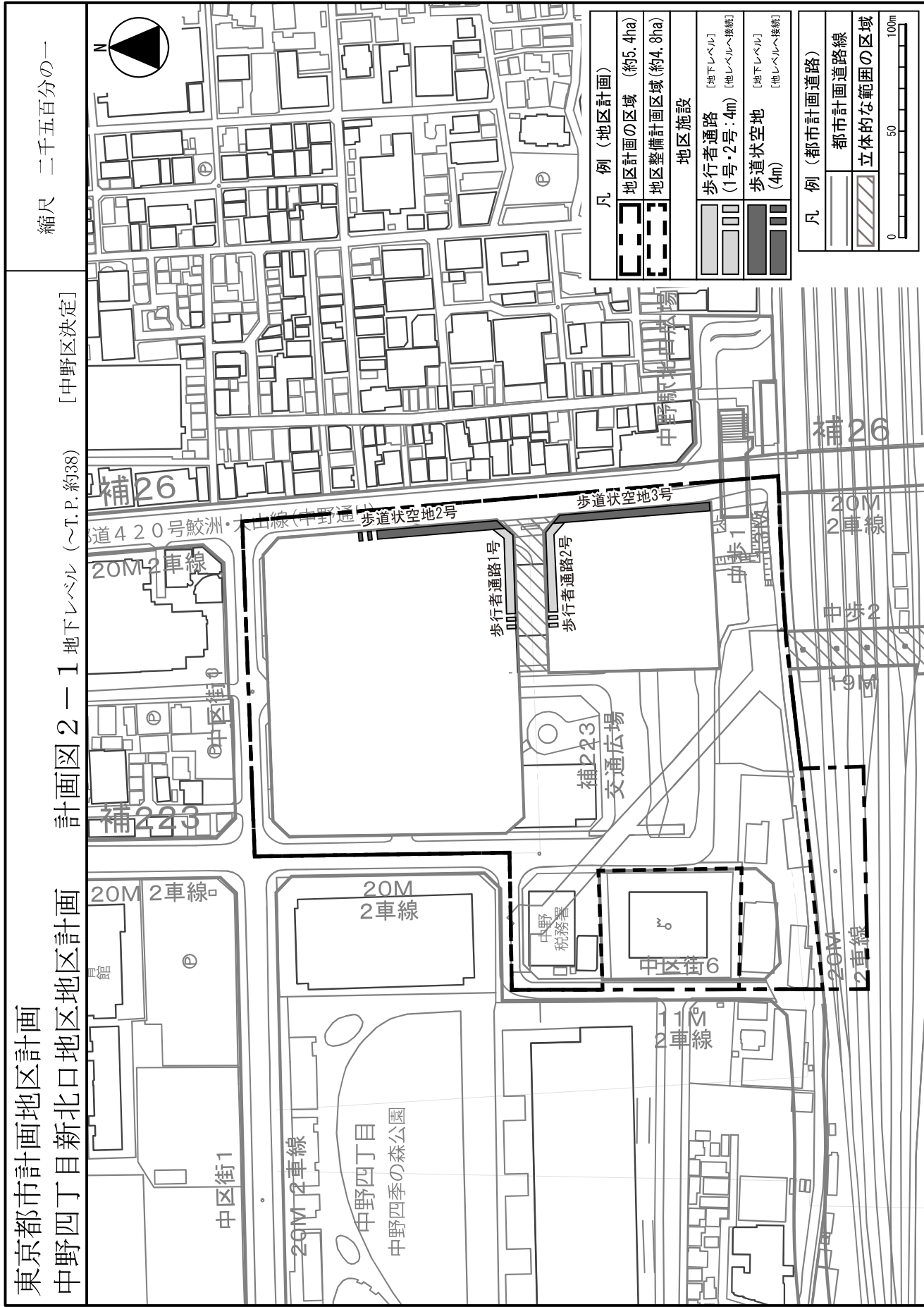
事項	重複利用区域※		計画図表示のとおり。	新規追加
	建築物等の建築又は建設の限界※		計画図表示のとおり。	新規追加

※は知事協議事項

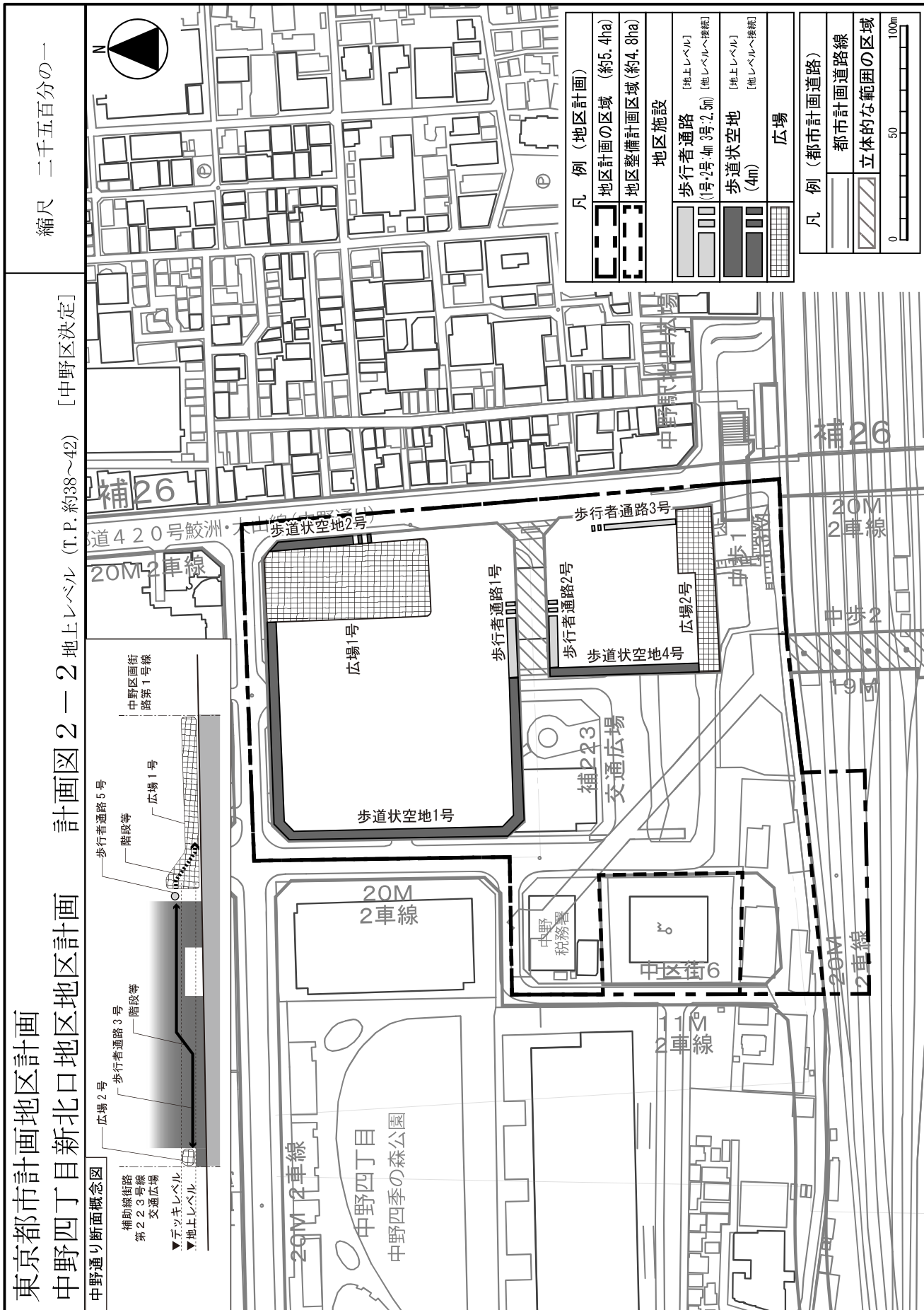
縮尺 四千分の一



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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MM T利計第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日



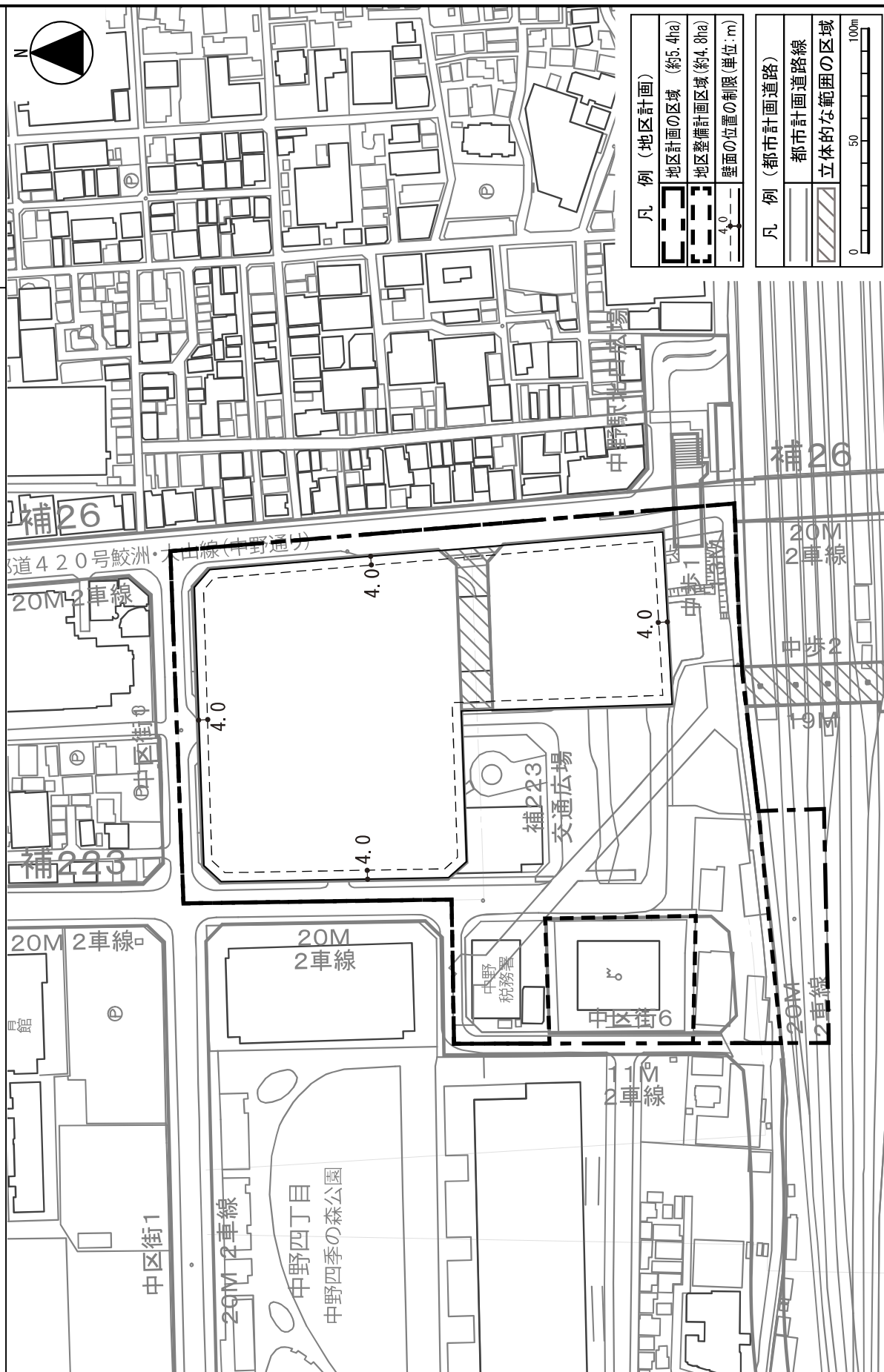
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MM T利計第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

中野四丁目新北口地区地区計画

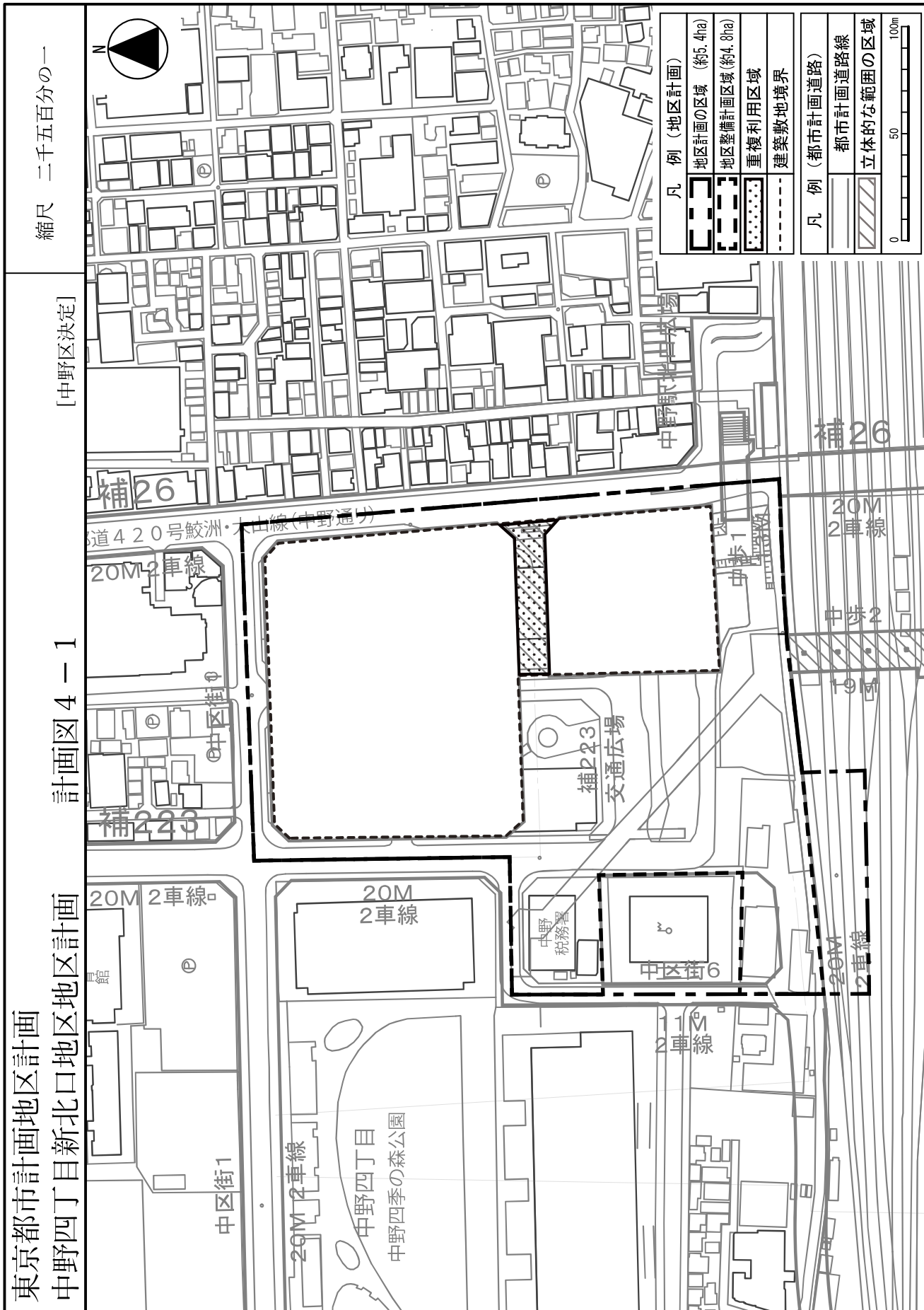
3
圖
圖
十

[中野区決定]

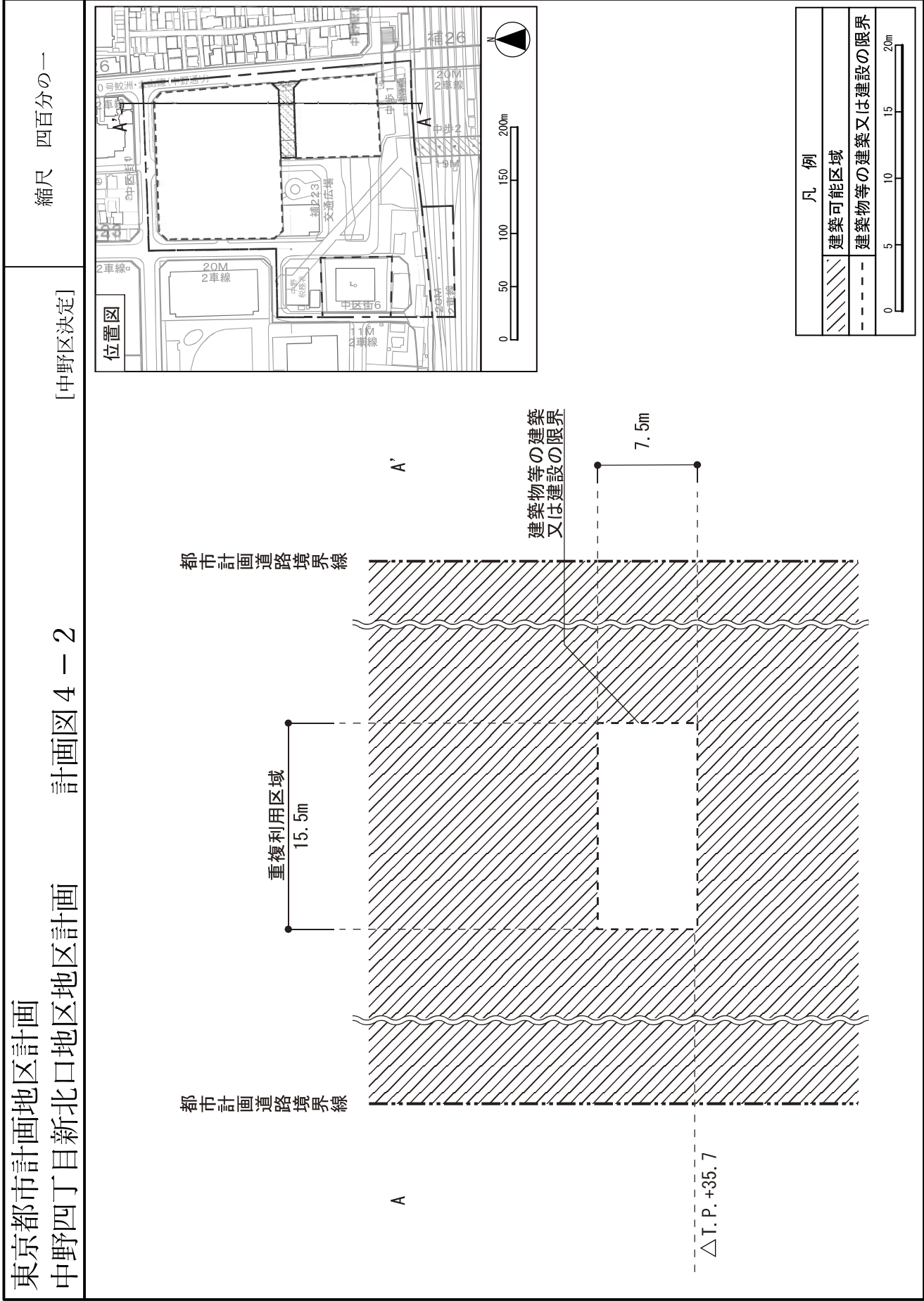
縮尺 二千五百分の一

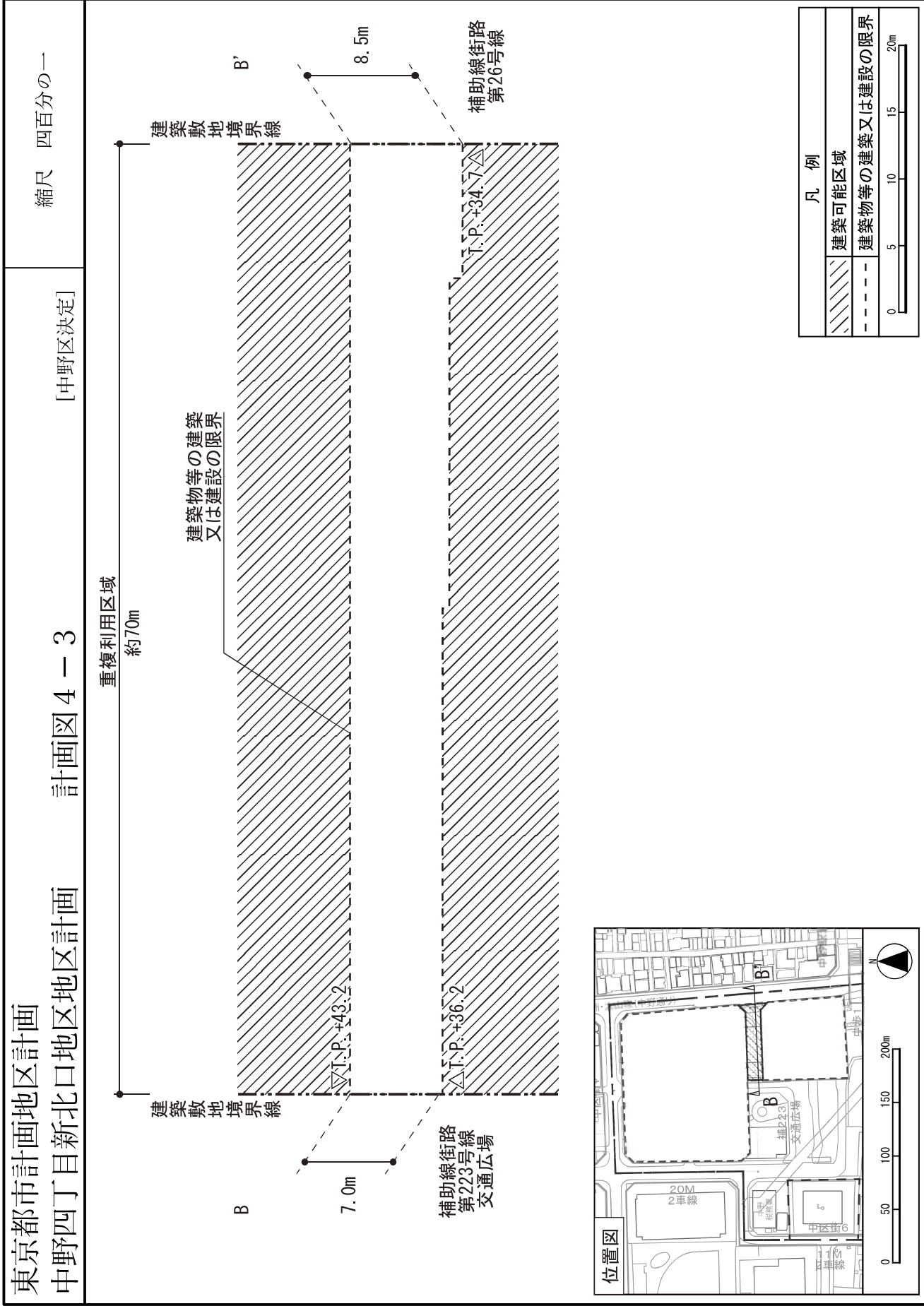


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

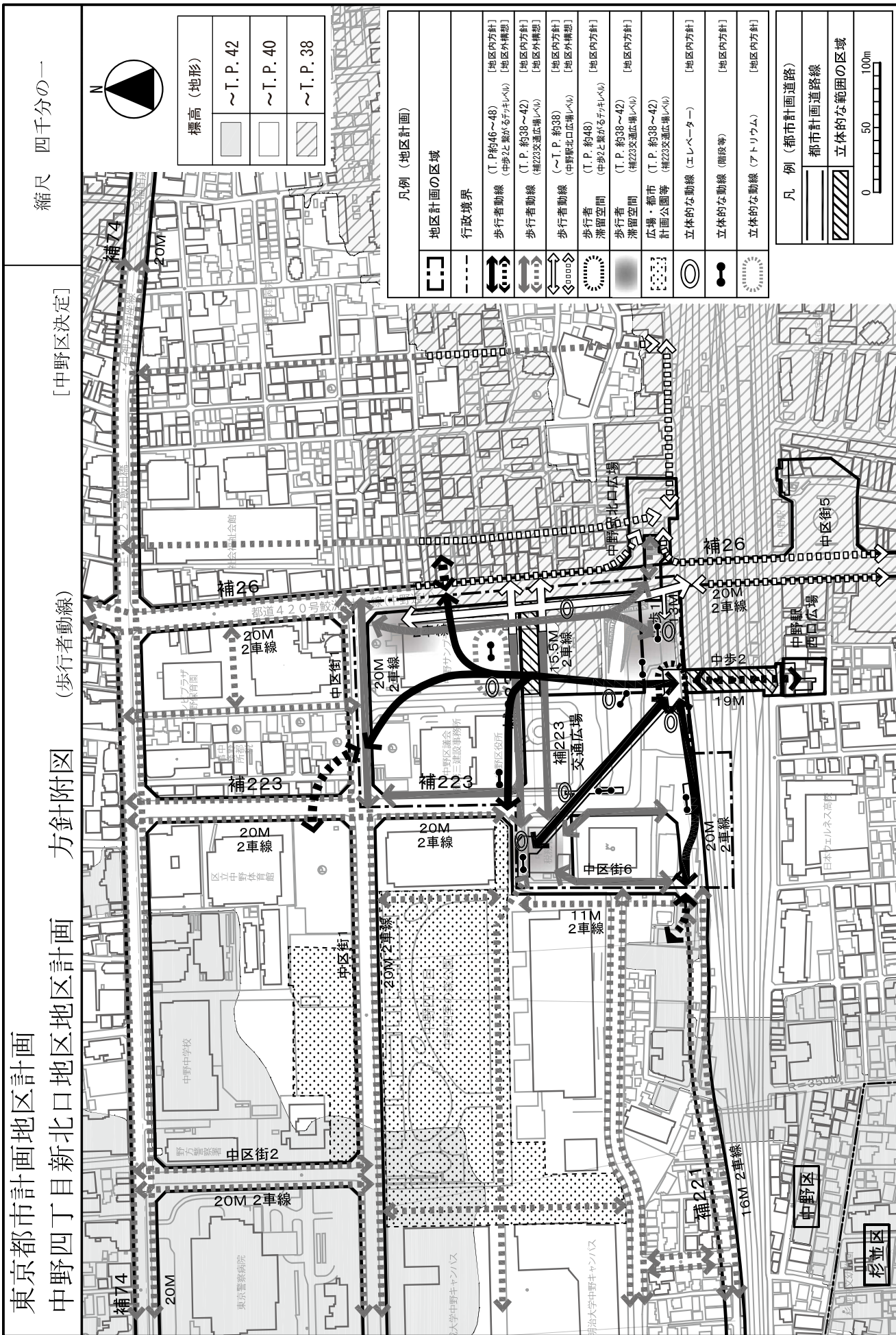


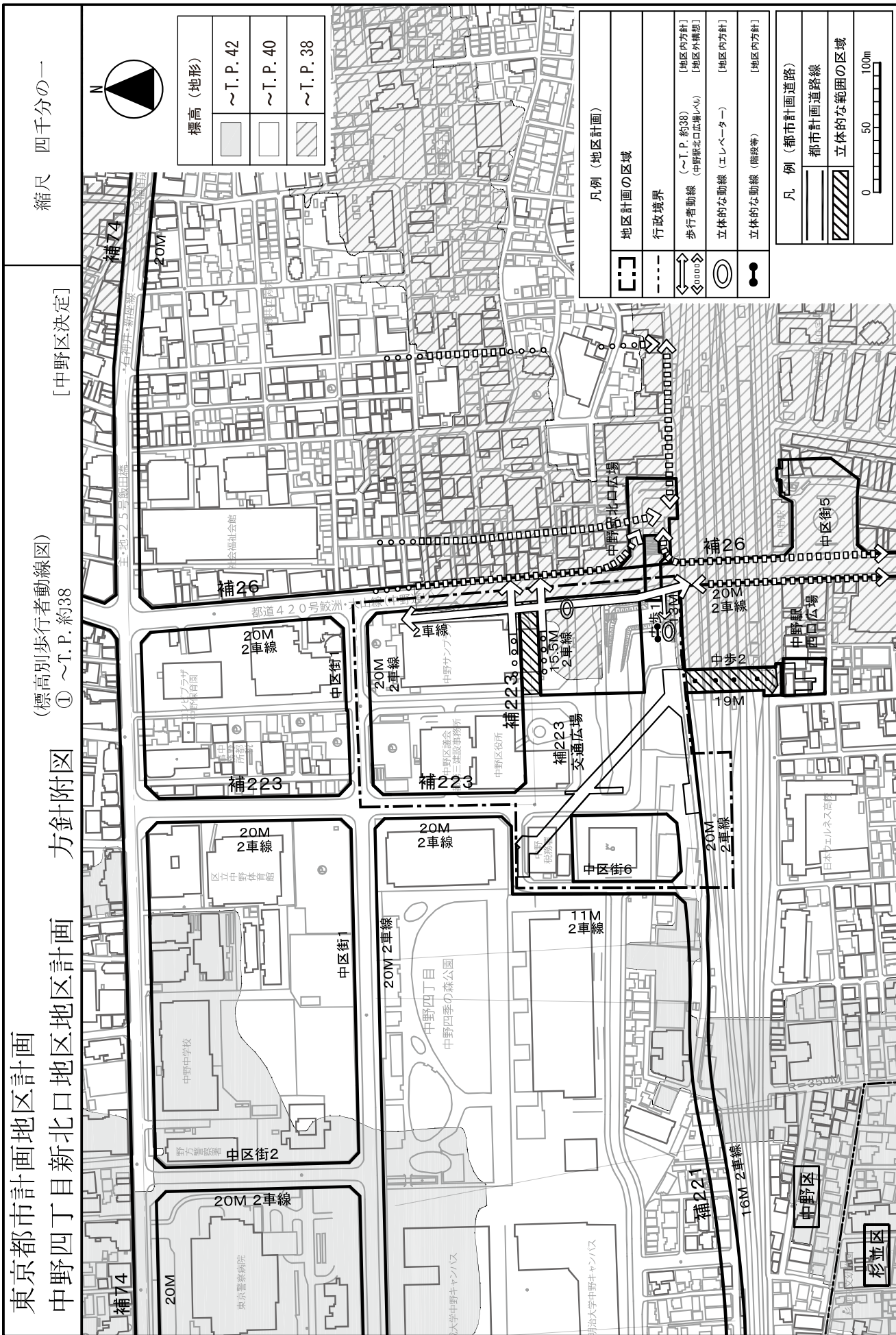
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MM T利計第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日





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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MM T利計第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日



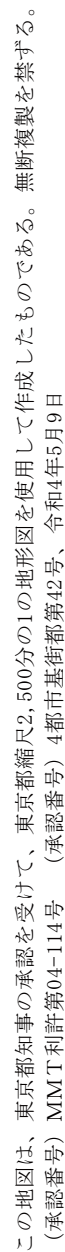


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

中野四丁目新北口地区地区計画

方针附图

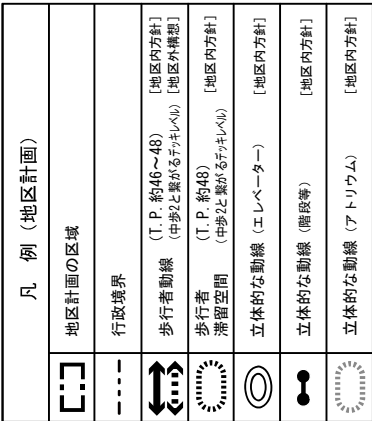
縮尺 四千分の一



中野四丁目新北口地区地区計画

方針附图

縮尺 四千分の一



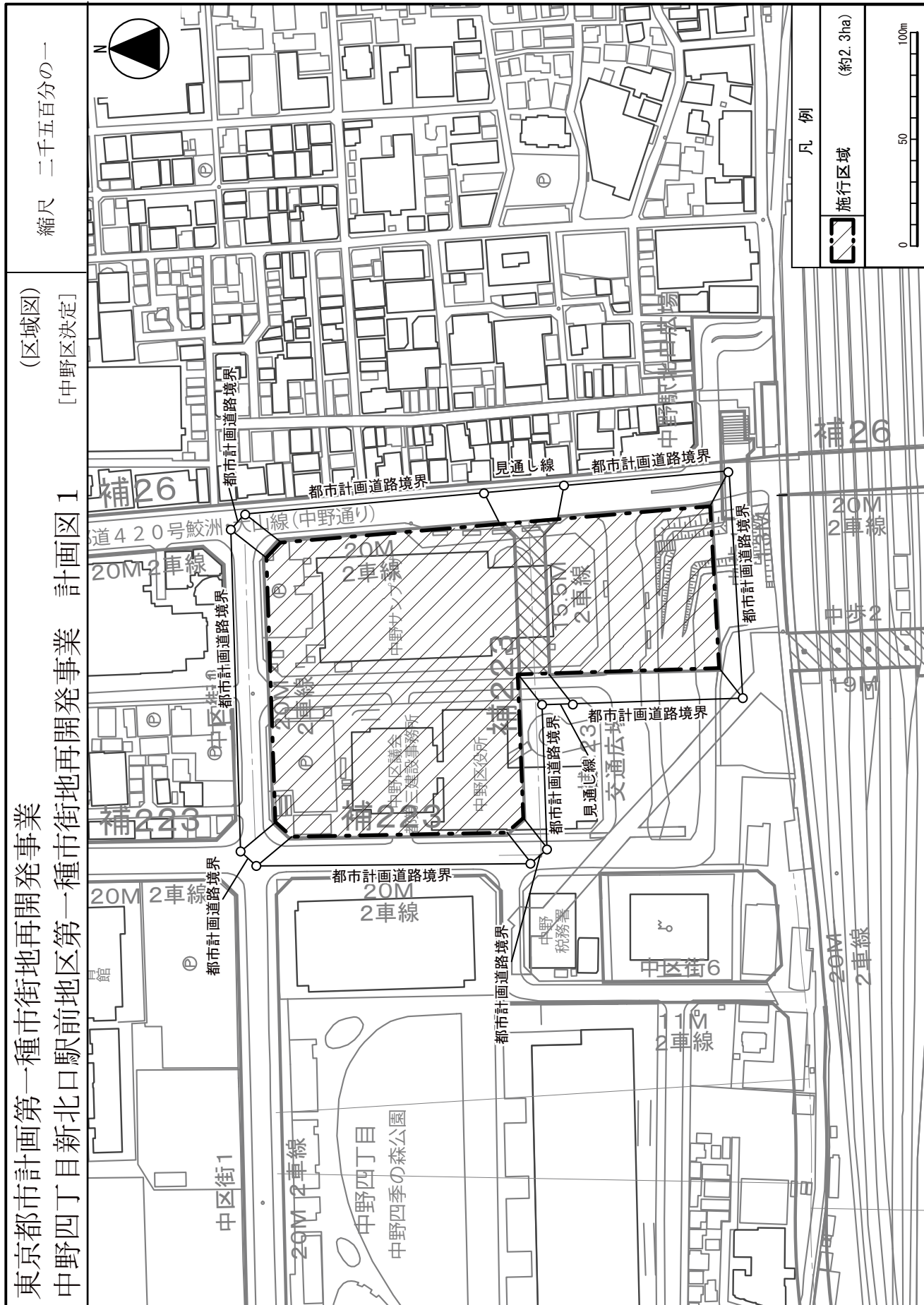
凡 例 (都市計画道路)	
	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域
	

(承認番号) MMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定
都市計画第四種市街地再開発事業を次のように決定する。

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	種 別	名 称	規 模	備 考		
	幹線街路	補助線街路第 2 2 3 号線	別に都市計画において定めるとおり。	新設	立体道路制度の活用を行う	
建 築 物 の 備 整	建築面積	延べ面積 〔容積対象面積〕	主要用途	高さの限度	備 考	
	約 18,800 ㎡	約 298,000 ㎡ 〔約 234,600 ㎡〕	事務所、住宅、店舗、 ホテル、集会施設（ホー ル）、 駐車場等	高層部：262m 低層部 A： 30m 低層部 B： 50m 低層部 C： 60m	高さの基準点は T.P. + 39.5m とする。	
建 築 敷 地 の 備 整	建築敷地面積	整 備 計 画				
	約 23,460 ㎡	- 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	面 積	備 考			
	約 1,100 戸	約 131,600 ㎡	共用部分を含む。			
参 考	高度利用地区及び地区計画区域内にあり。					

「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
理由：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図り、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、第一種市街地再開発事業を決定する。



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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

(建築物の高さの限度・壁面の位置の制限)

縮尺 二千五百分の一



施行区域
(約2.3ha)

建築物の高さ及び壁面の位置

※高さの基準点は、T.P.+39.5mとする。

●●●●●
壁面位置の制限
(道路境界線から4.0m)

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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都市計画高度利用地区の変更（中野区決定）
都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率 の最高限度	建築物の容積率の 最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置 の制限	備考
高度利用地区 (中野四丁目 新北口駅前地区)	約2.3ha	100/10 (注1)	20/10	6/10 (注2)	200㎡	4.0m (注3)	中野四丁目新北口 駅前地区第一種市 街地再開発事業 区域
	(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						
	(2) 500㎡以上1,000㎡未満の場合						
	(3) 1,000㎡以上2,000㎡未満の場合						
	(4) 2,000㎡以上5,000㎡未満の場合						
	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。

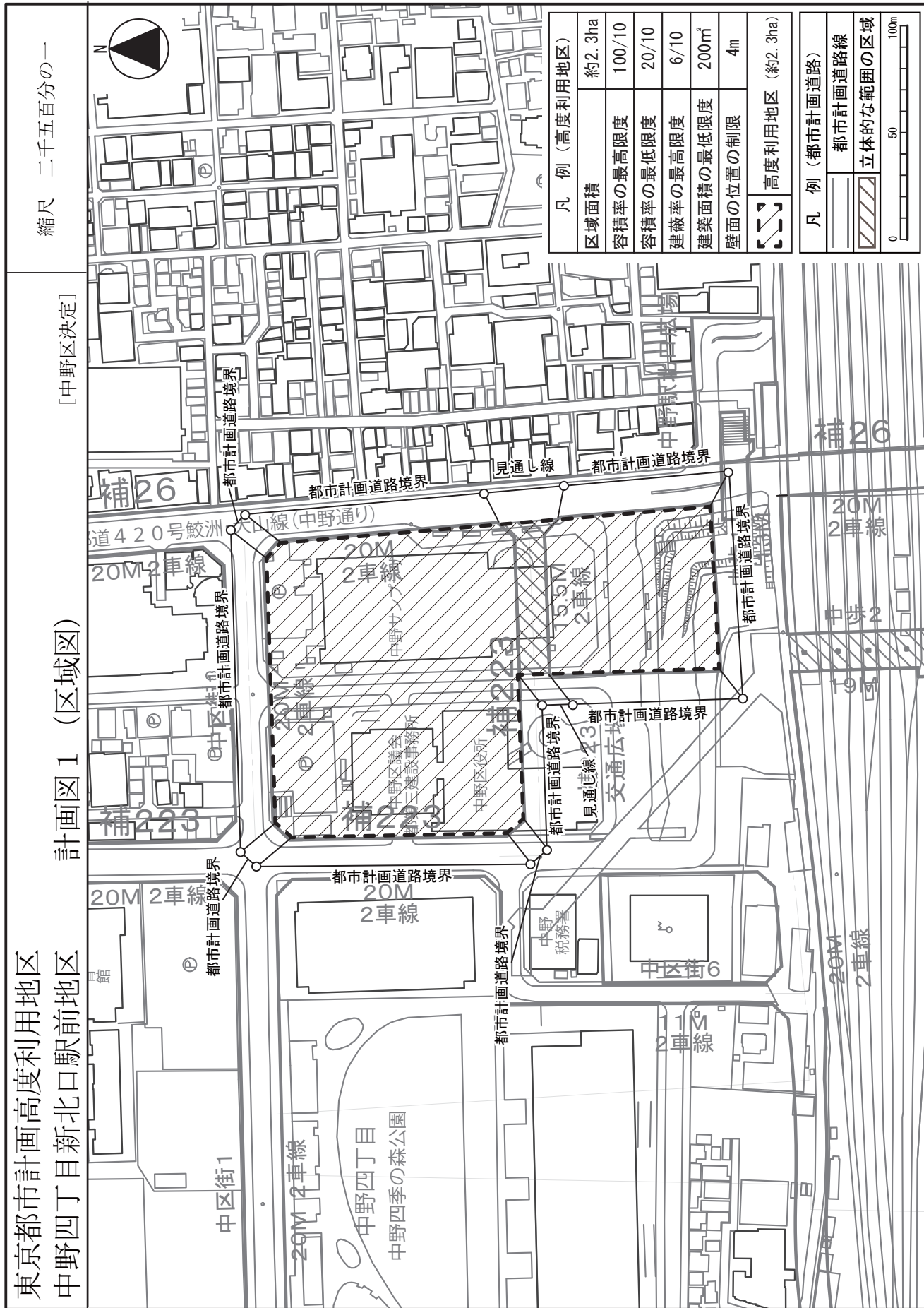
中野区内のその他の既決定地区	面 積	位 置
高度利用地区		
(中野四丁目東地区)	約 1. 0 ha	中野区中野四丁目地内
(野方五丁目地区)	約 0. 4 ha	中野区野方五丁目地内
(中野坂上本町二丁目地区)	約 1. 9 ha	中野区本町二丁目地内
(中野坂上本町一丁目地区)	約 1. 8 ha	中野区本町一丁目、本町二丁目、中央一丁目及び中央二丁目各地内
(中野坂上中央一丁目西地区)	約 0. 9 ha	中野区中央一丁目及び中央二丁目各地内
(中野二丁目地区)	約 1. 0 ha	中野区中野二丁目地内
(堀町東地区)	約 2. 0 ha	中野区中野四丁目地内
(堀町西地区)	約 0. 8 ha	中野区中野四丁目地内
小 計	約 9. 8 ha	
合 計	約 1 2. 1 ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

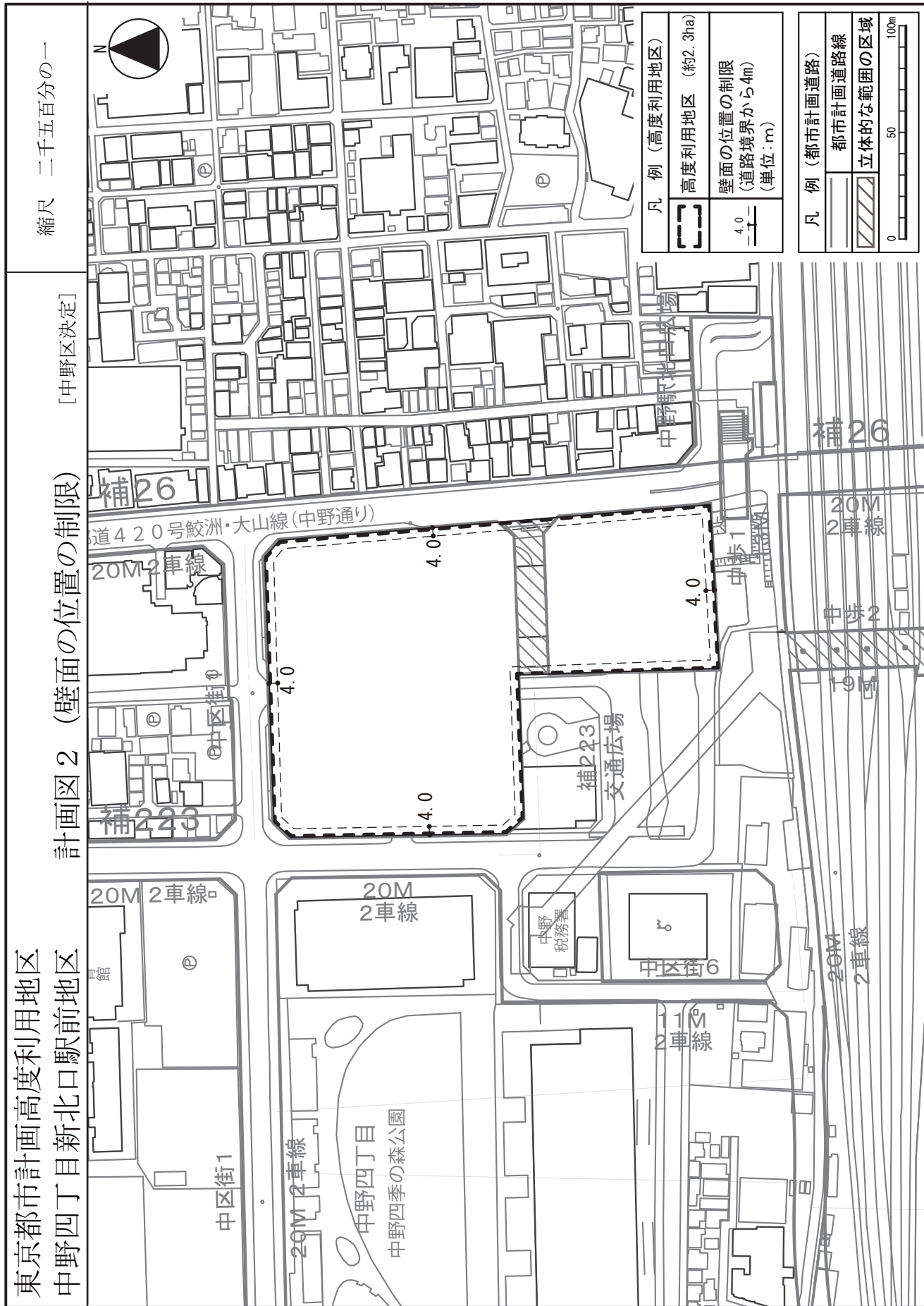
理 由：中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

番 号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	中野区中野四丁目地内	指定なし	高度利用地区 (中野四丁目新北口駅前地区)	約2.3ha	既決定地区 中野四丁目東地区 野方五丁目地区 中野坂上本町二丁目地区 中野坂上本町一丁目地区 中野坂上中央一丁目西地区 中野二丁目地区 囲町東地区 囲町西地区



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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都市計画道路の変更（中野区決定）

東京都市計画道路中、幹線街路補助線街路第223号線を次のように変更する。

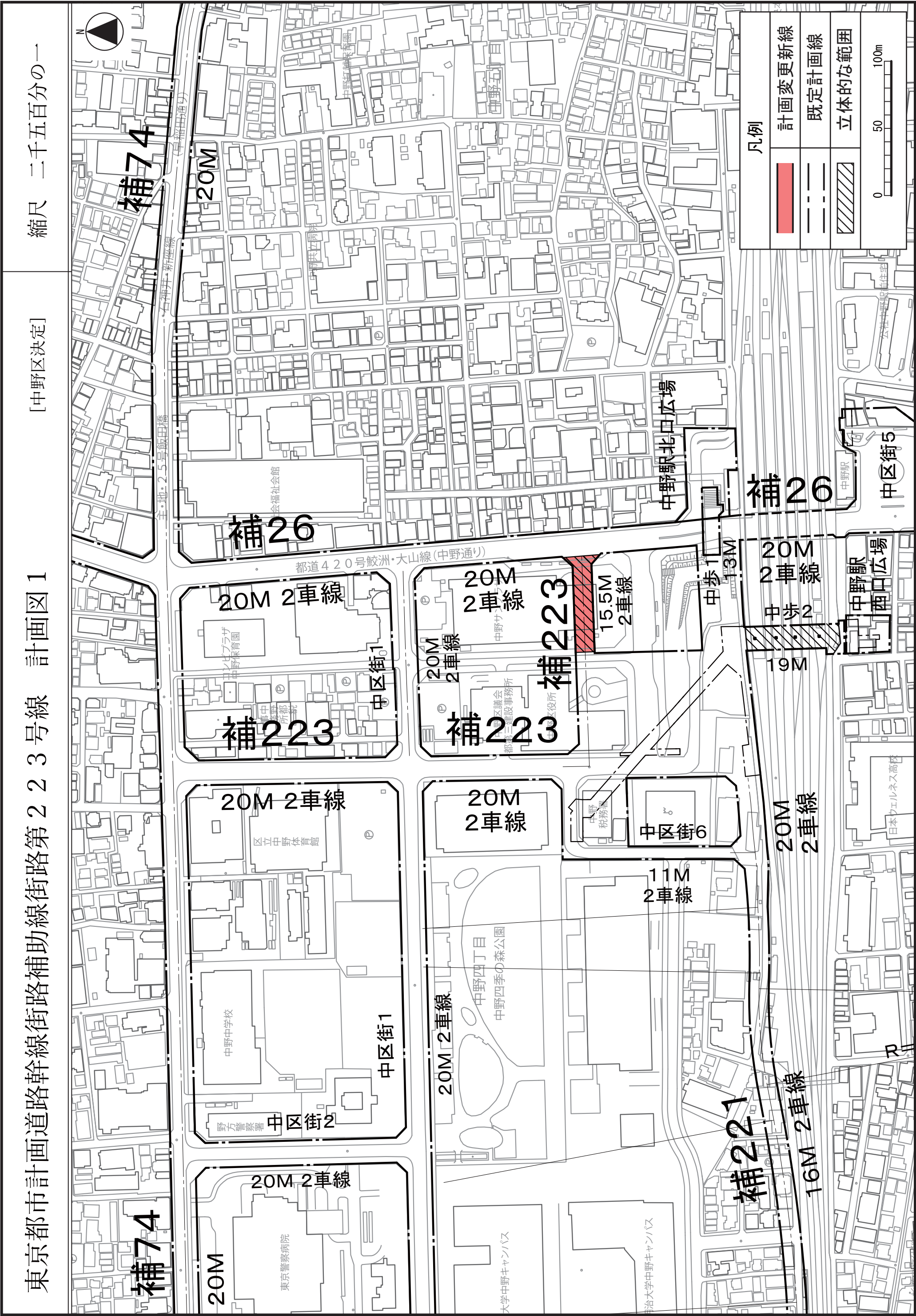
種別	名称		位置		区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経由地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造
幹線街路	補223	補助線街路第223号線	中野区 中野四丁目	中野区 中野四丁目		約470m	地表面式	2車線	20m	幹線街路と平面交差3箇所
		その他	なお、中野区中野四丁目地内に交通広場（面積約19,700㎡（うち嵩上部約3,200㎡））を設ける。 なお、中野区中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。 (延長約70mの区間を対象。幅員15.5m。)							

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

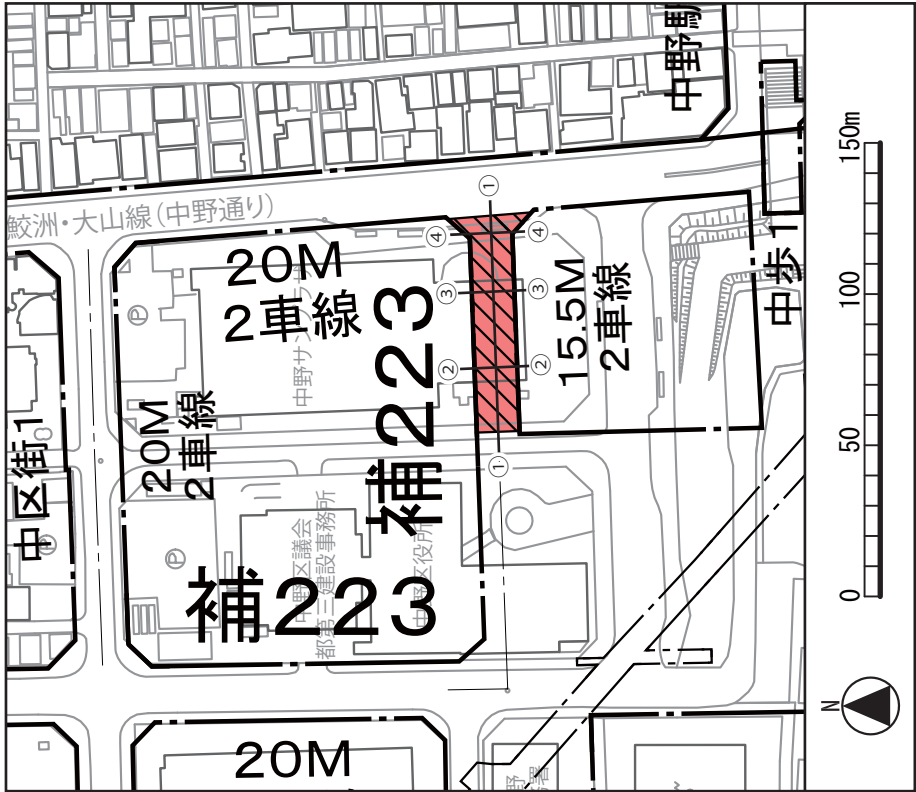
理由：道路と一体的に整備を行う第一種市街地再開発事業の施設計画を見据え、変更を行う。

変更概要

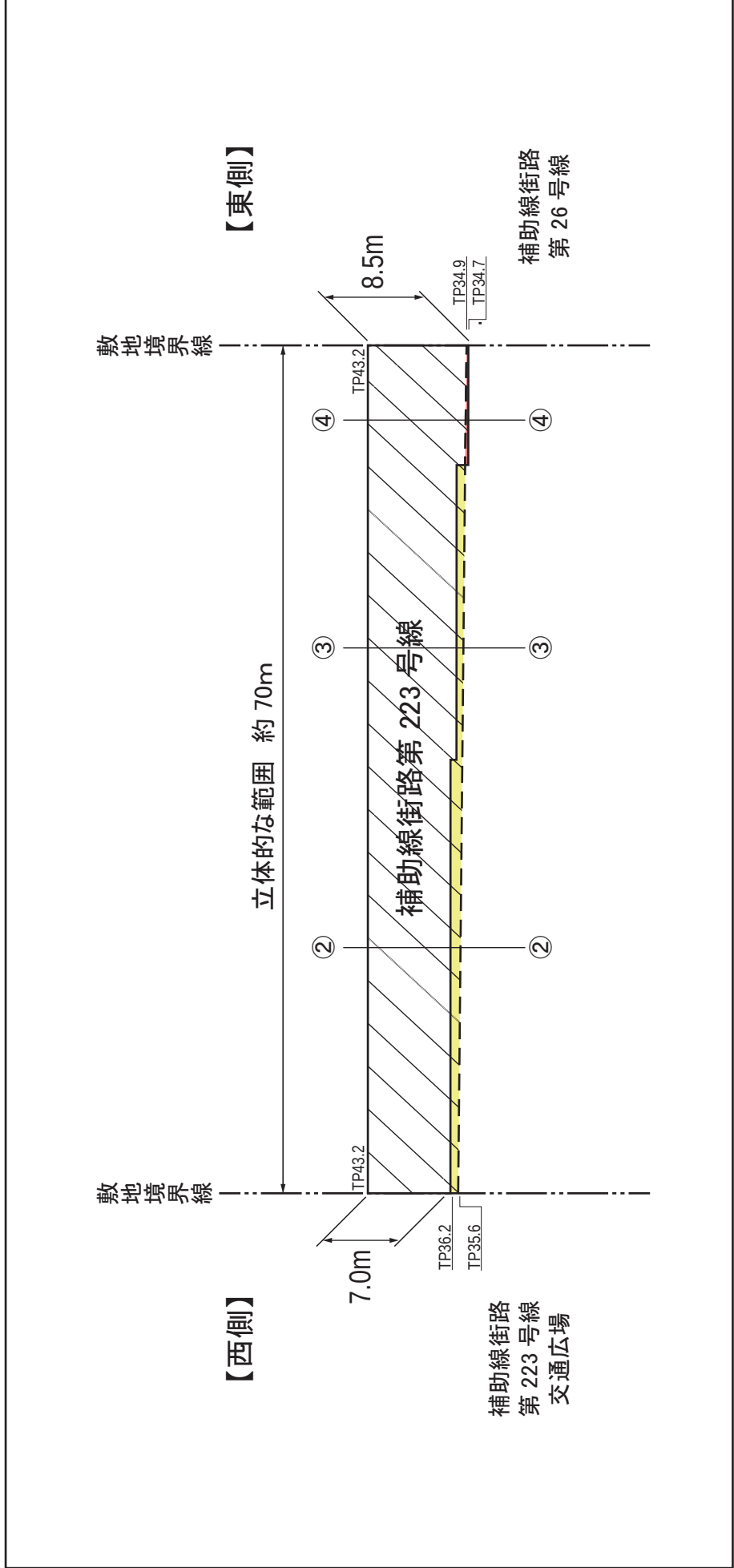
名称	変更事項
補助線街路第223号線	1 立体的な範囲の変更（上下の範囲の変更）



【平面図】

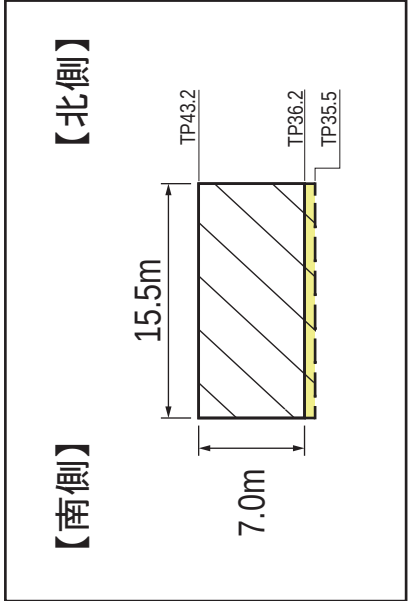


【縦断面図】

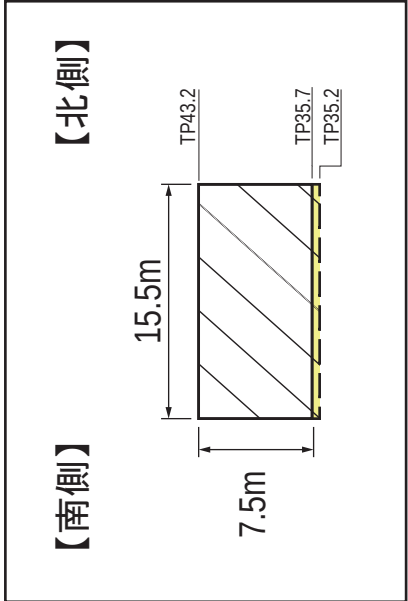


【①-①縦断面図】

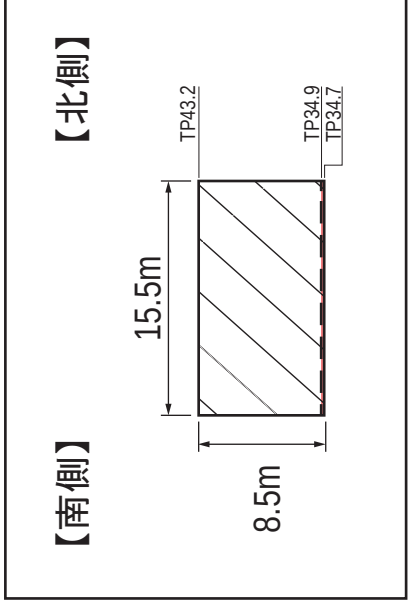
【横断面図】



【②-②横断面図】

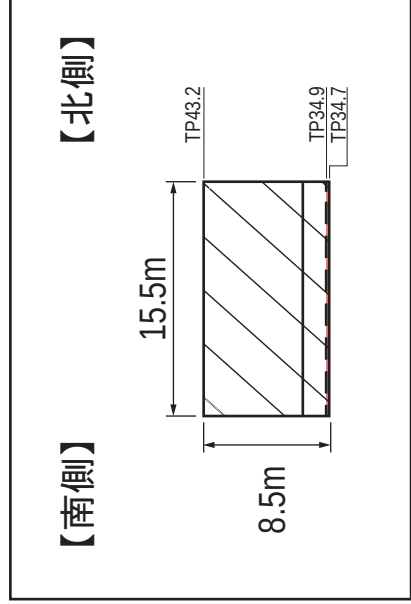
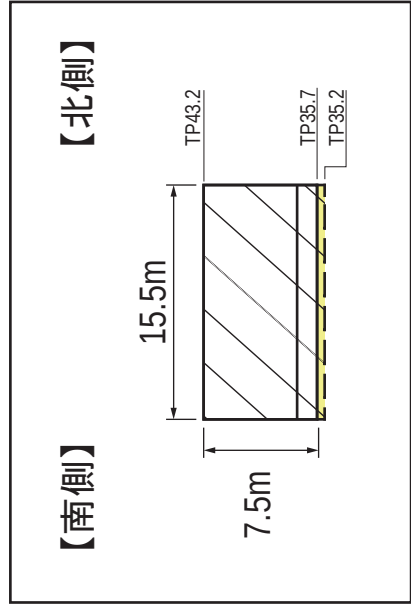
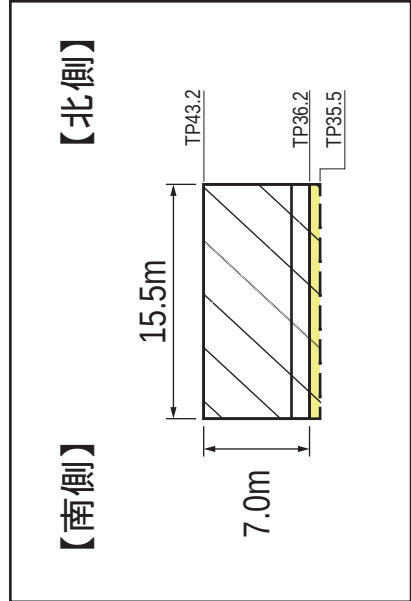
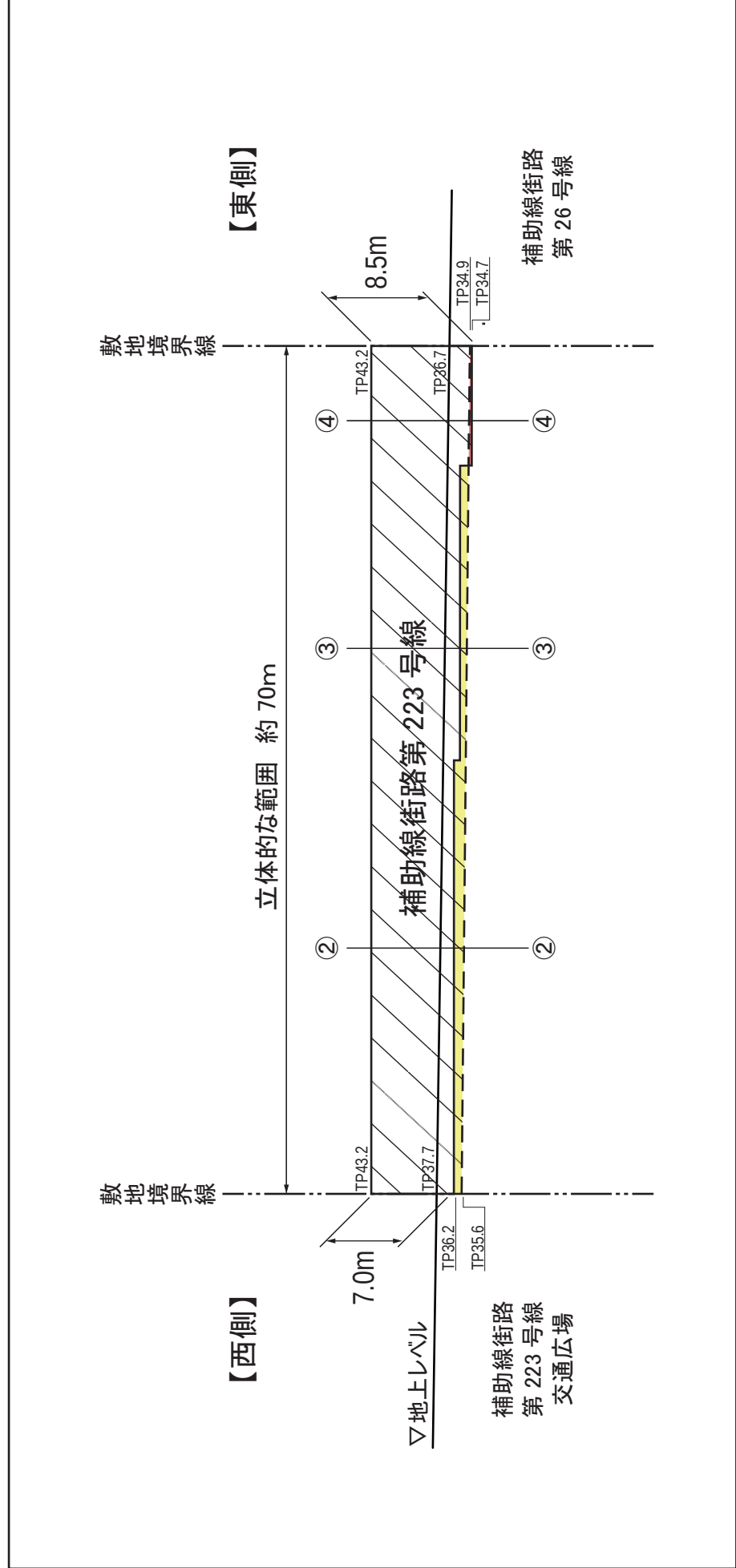
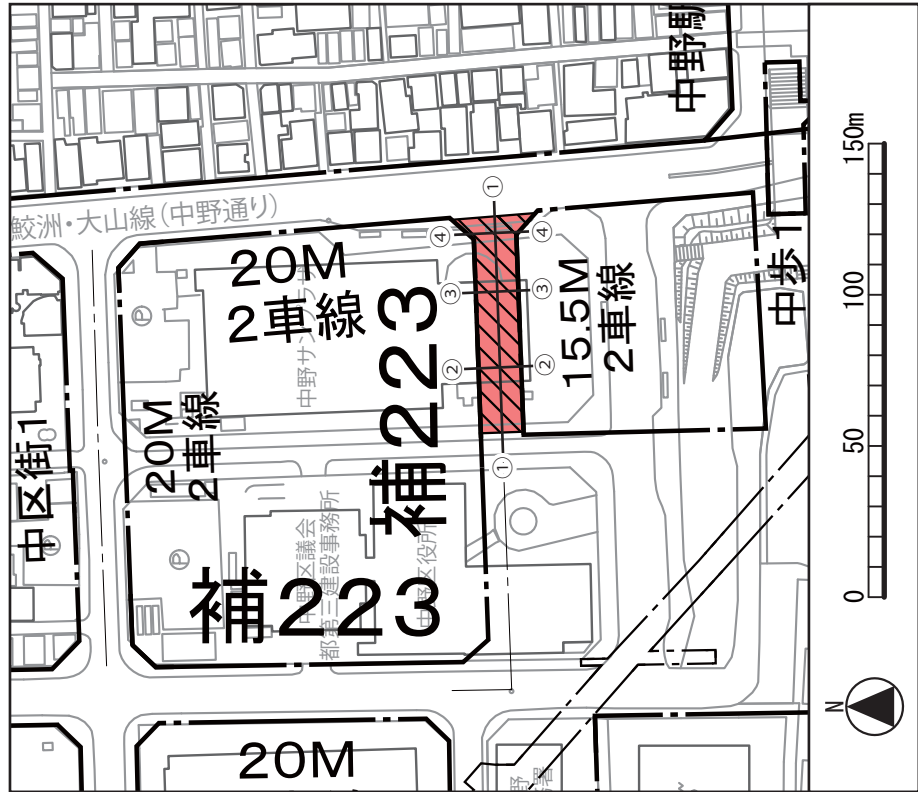


【③-③横断面図】



【④-④横断面図】

凡例	
	計画変更新線
	計画変更廃止線
	立体的な範囲



凡例	
	計画変更新線
	計画変更廃止線
	立体的な範囲

凡例

計画変更新線	
--------	--

計画変更廃止線

立体的な範囲

【2-2横断面図】

【3-3横断面图】

【4-4横断面図】

[illegible]

日影規制値の凡例

用途・地域・地区の凡例

種別	規制される日影時間	測定 水平面 の面積率 (%)の注記	用途・地域	種類	高さ・幅	高度地区	防火 防風 防風防炎 敷地の 最低高度 最高 高度		
a	3時間以上・2時間以上	9m以下となる敷地 10m以下となる区域 (そのほかあり)	第1種低層住居 専用地域	60	40 80	第1種高度 第2種高度	85m 70m 60m		
b	4時間以上・2.5時間以上	1.5m			150	第1種高度 第2種高度 防火	10m		
c	5時間以上・3時間以上				150	第1種高度 第2種高度 防火			
d	3時間以上・2時間以上	4m			300	第3種高度 防火			
e	4時間以上・2.5時間以上	4m 又は 6.5m	第2種中高層 住居専用地域	60	200	第2種高度 第3種高度	60m		
f	5時間以上・3時間以上				300	第3種高度 防火			
g	日影時間を指定しない区域		第3種住居地域	60	200	第2種高度 第3種高度	60m		
					300	第3種高度 防火			
					300	第3種高度 防火			
					300	第3種高度 防火			
商業地域以外で日影規制値の種類が指定されていない場合は、東京都第一部より高層建築物の高さの制限に関する条例等を取り扱う。の地区に日影規制の対象区域から除かれる区域である。			近隣商業地域	80	400	第3種高度 防火			
					400	第3種高度 防火			
					400	第3種高度 防火			
					400	第3種高度 防火			
			商業地域	80	500	第3種高度 防火			
					600	第3種高度 防火			
					600	第3種高度 防火			
			工業地域	60	200	第2種高度 第3種高度	60m		
					300	第3種高度 防火			
			工業地域 (特別工業地区)	60	200	第2種高度	準防火		

注

種別	容積率
べいし率	建ぺい率
低層商業地区 (7m)	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の
低層準防火地域	150 60 120 容積率 敷地の 敷地の 敷地の

変更箇所
第23号中野駅北口駐車場

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と記載のある路線は、20mを30mと読み替えます。

② 路線式指定の後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と記載のある路線は、原則10mです。

③ 未施作の都市計画道路については、計画道路の幅員計画からの数値です。

④ 30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補4・放7・補227・中區街4の全部又は一部を除いた区域です。

2. 上記に因らぬ変則路線式指定について

① 中野4丁目4-11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとけやき通り(補助22-66号)の交差部分については、20mです。

② 中野区画街路3号線については、現道の道路境界から±20mです。

3. 地区計画図内地区の路線式指定について

① 平和の森公園周辺地区地区計画、南台一・二丁目地区防災型整備地区計画、南台四丁目地区計画の地区計画道路の路線式指定は、地計計画道路幅員計画線から±20mです。

4. 問合せ

中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
03-3228-6981

東京都市計画駐車場の変更（中野区決定）

東京都市計画第23号中野駅北口駐車場を次のように変更する。

番号	名称		位置	面積	構造		備考
		駐車場名			階	層	
第23号		中野駅北口駐車場	中野区中野四丁目及び 中野五丁目各地下内	約1.0ha	地下2層		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

「区域は計画図表示のとおり」

理由： 歩行者の安全性向上、中野駅周辺の回遊性向上を目的として、公共駐車場と市街地再開発事業の施設建築物の附置義務駐車場を一体的に整備し、出入口の集約化を図るため、変更する。

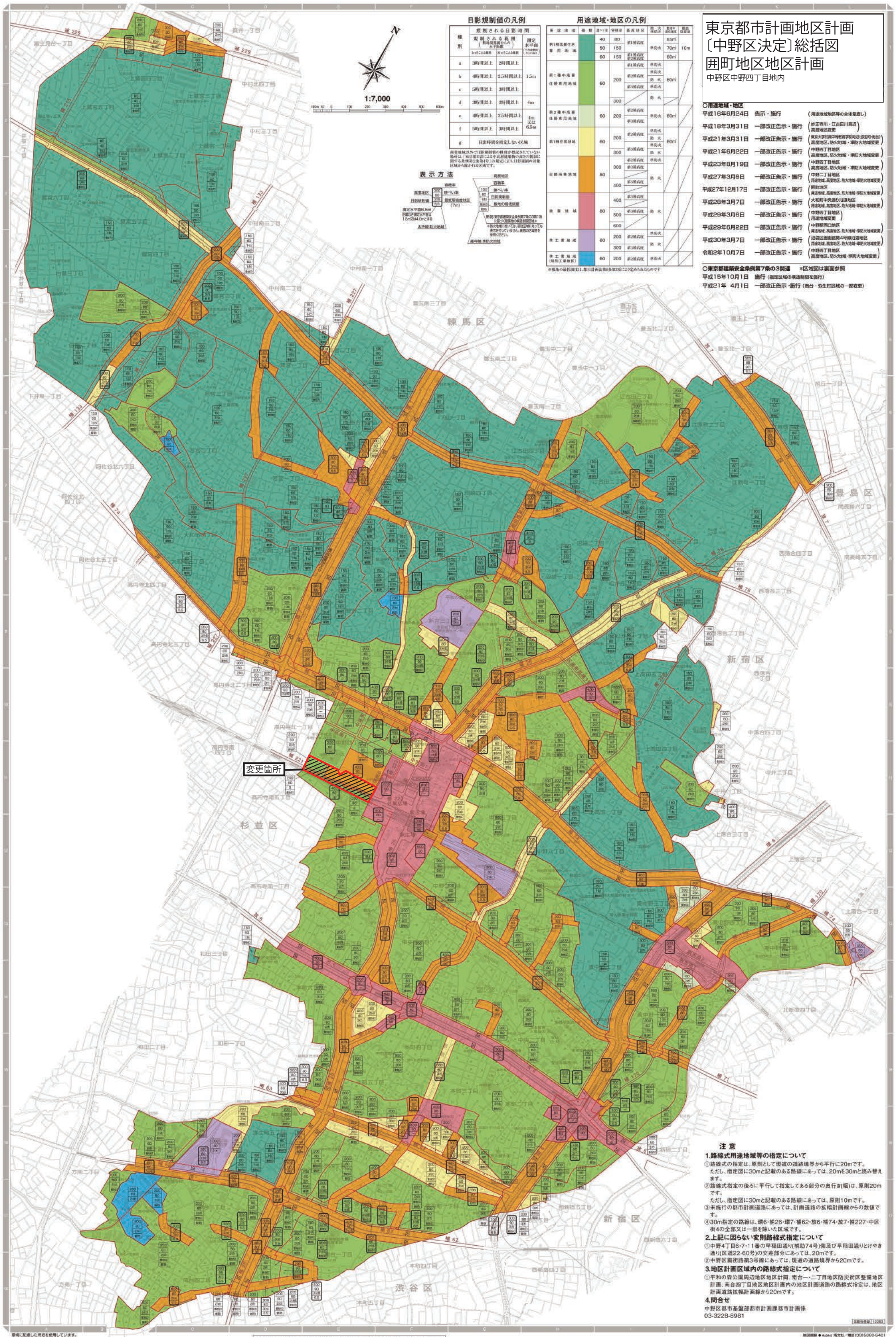
変更概要

名称	変更事項
第23号 中野駅北口駐車場	1 位置の変更 中野区中野四丁目地下内 → 中野区中野四丁目及び中野五丁目各地下内
	2 区域の変更 計画図表示のとおり
	3 面積の変更 約2.3ha → 約1.0ha
	4 構造・階層の変更 地下1層 → 地下2層

都市計画の案の図書

囲町地区

①	東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画	
	総括図	．．．．． P2
	計画書	．．．．． P3
	計画図	．．．．． P8
②	東京都市計画第一種市街地再開発事業	
	囲町西地区第一種市街地再開発事業	
	総括図	．．．．． P13
	計画書	．．．．． P14
	計画図	．．．．． P15



東京都市計画地区計画
〔中野区決定〕総括図
用地区画地区計画
中野区中野四丁目地内

- 用途地域・地区
平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区等の全廃見直し)
平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (特定寺川、江古田川両河川
高野地区変更)
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(池袋町地区)
高野地区、防火地域、準防火地域変更)
平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区
高野地区、防火地域、準防火地域変更)
平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区
高野地区、防火地域、準防火地域変更)
平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (用途地域、高野地区、防火地域、準防火地域変更)
平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (用途地域、高野地区、防火地域、準防火地域変更)
平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (用途地域、高野地区、防火地域、準防火地域変更)
平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (用途地域、高野地区、防火地域、準防火地域変更)
平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (用途地域、高野地区、防火地域、準防火地域変更)
平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (用途地域、高野地区、防火地域、準防火地域変更)
令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (用途地域、高野地区、防火地域、準防火地域変更)
- 東京建設安全条例第7条の3関連 *区域図は裏面参照
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・発生町区域の一部変更)

- 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、計画道路の幅員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・補74・放7・補227・中野街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けやき通り(区道22-60号)の交差点部分にあっては、20mです。
②中野区画道路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
3.地区計画区域内の路線式指定について
①平和の森公園周辺地区地区計画、南台一丁目地区防災街区整備地区計画、南台四丁目地区地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画線から20mです。
4.問合せ
中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
03-3228-8981

東京都市計画地区計画の変更（中野区決定）
都市計画囲町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	囲町地区地区計画
位 置※	中野区中野四丁目地内
面 積※	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、「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。
	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様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。
地区施設の方針	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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	

		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。							
建築物等の整備の方針	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。 1 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。 2 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。 3 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。 4 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。							
		中野区中野四丁目地内							
		約2.8ha							
		地区施設の配置及び規模	道路	名 称	幅 員 ()内は地区外を含めた全幅員	延 長	備 考		
								区画道路1号※	14.3m
	区画道路2号※			9.8～9.9m (10.5m)	約55m	拡幅			
	その他 の公共 空地			面 積	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）			
		地区の区分	A地区		B地区		C-1地区		
			約1.7ha		約0.8ha		約0.3ha		
建築物等に関する事項		地区の区分	名 称		面 積	1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) マーじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売			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
	建築物等の用途の制限※			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、量					

地区整備計画

		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	屋、建具屋、自転車店、家庭電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。）	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
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	—	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画面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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画面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	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。	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。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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 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。	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、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画面表示のとおり」

理 由： 中野駅新北口における交通結節機能の整備に向けた公共基盤の再編に伴い、歩行者回遊動線を整備し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を変更する。

変更概要

※_____は、変更又は追加個所を示す。

名称		囲町地区地区計画				
位置		中野区中野四丁目地内				
面積		約 3.5ha				
事項						
		旧		新		
地区計画の目標		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 歩道状空地 ・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。		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。		
地区整備計画		中野区中野四丁目地内				
位置		約 2.8ha				
面積		約 2.8ha				
地区施設及び規模		道路	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路 1 号※	1 4 . 3 m	約 5 5 m	一部新設	
		区画道路 2 号※	1 0 . 5 m	約 5 5 m	拡張	

その他の 公共空地	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考
	広場 1 号	約 1, 0 0 0 m ²		新設（公共 自転車駐車 場出入口を 含む。）	広場 1 号	約 1, 0 0 0 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 9 4 0 m ²		新設	広場 2 号	約 9 4 0 m ²		新設
	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
	歩道状空地 1 号	2. 0 m	約 3 9 0 m	新設	歩道状空地 1 号	2. 0 m	約 3 9 0 m	新設
	歩道状空地 2 号	2. 0 m	約 1 3 0 m	新設	歩道状空地 2 号	2. 0 m	約 1 3 0 m	新設
	歩道状空地 3 号	3. 0 m	約 2 8 0 m	新設	歩道状空地 3 号	3. 0 m	約 2 8 0 m	新設
	敷地内通路	3. 0 m	約 2 0 m	新設	敷地内通路	3. 0 m	約 2 0 m	新設
					歩行者通路	$\frac{2. 0}{5. 0}$ m	約 3 5 m	新設 (デッキレ ベル、階段 を含む)

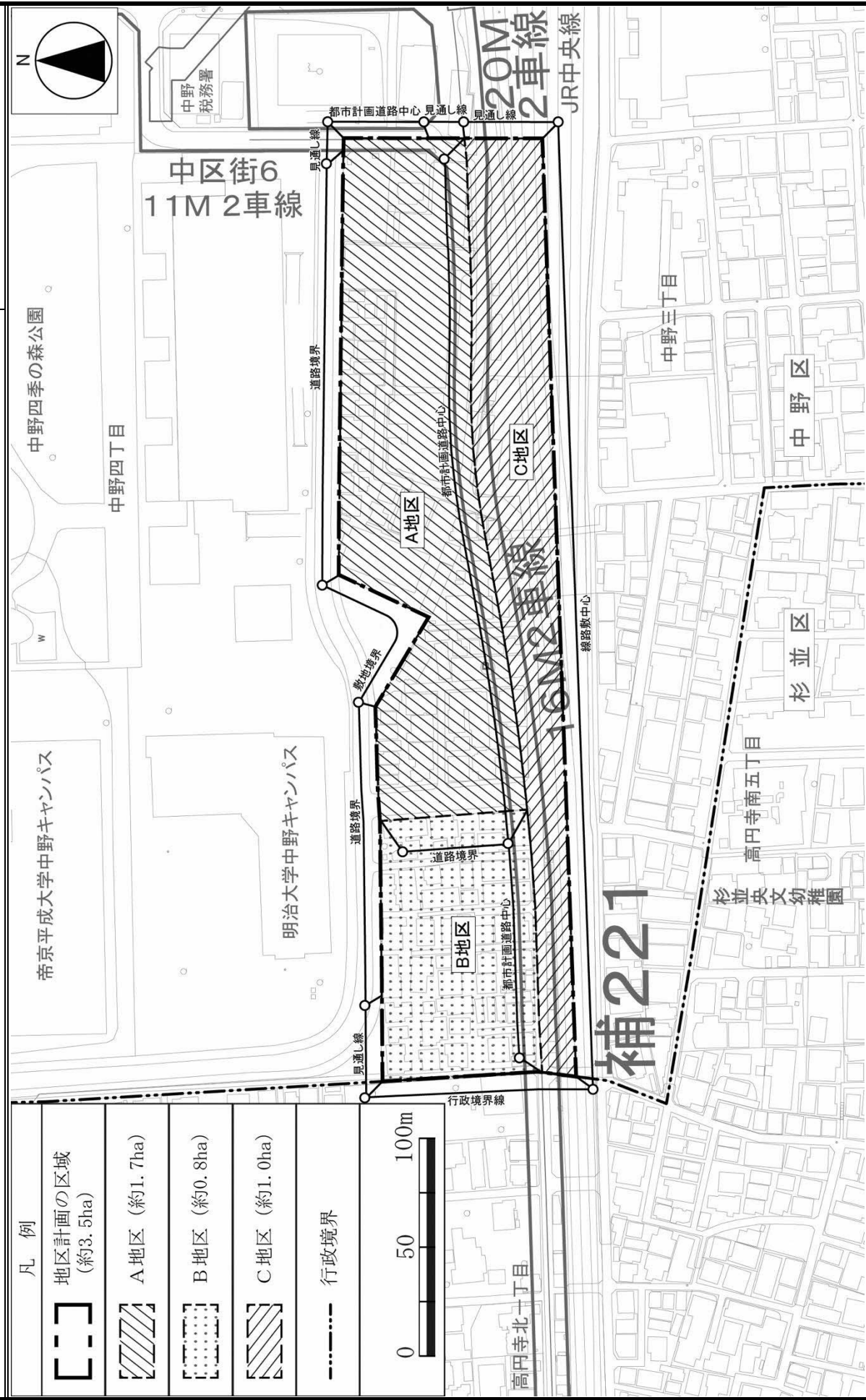
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理 由 ： 中野駅新北口における交通結節機能の整備に向けた公共基盤の再編に伴い、歩行者回遊動線を整備し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

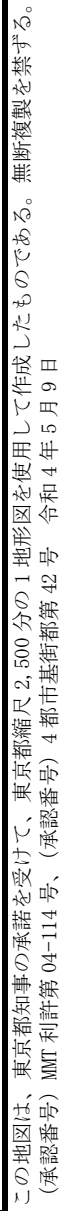
計画図 1

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 04-114 号、(承認番号) 4 都市基街都第 42 号 令和 4 年 5 月 9 日

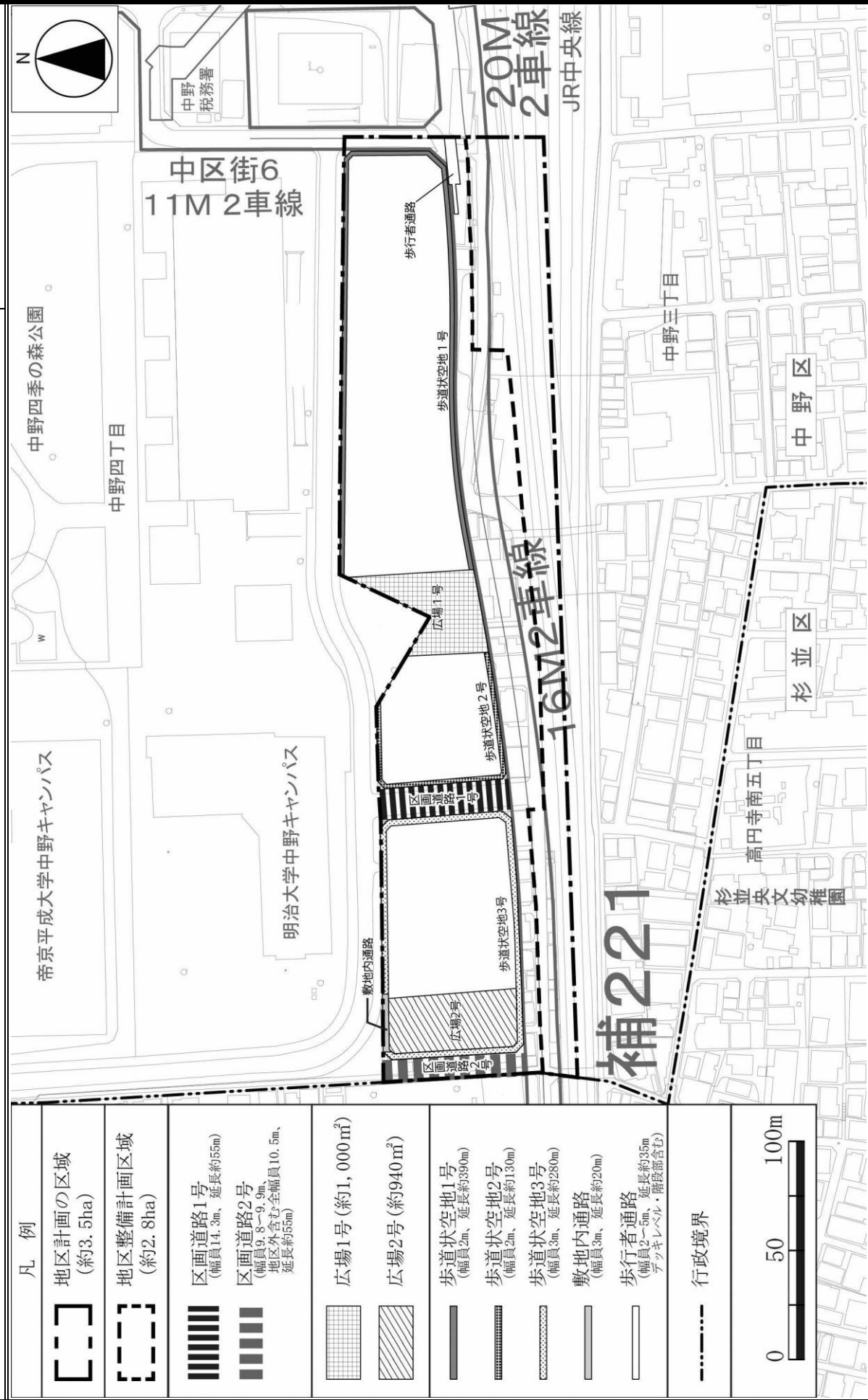
計画図2



東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

計画図 3

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 04-114 号、(承認番号) 4 都市基街都第 42 号 令和 4 年 5 月 9 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

計画図 4

〔中野区決定〕

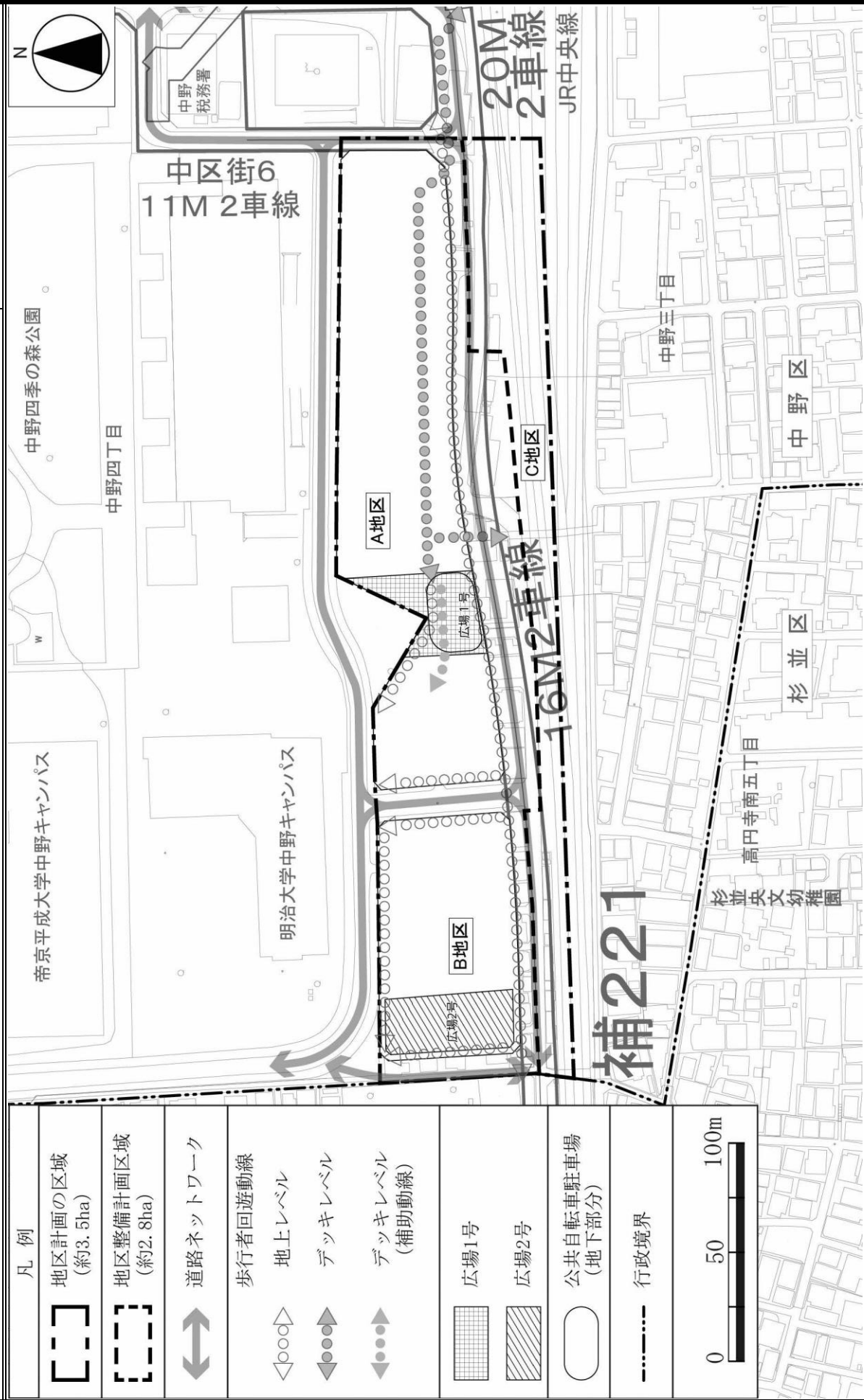


この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 04-114 号、(承認番号) 4 都市基街都第 42 号 令和 4 年 5 月 9 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

参考図（方針付図）

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 04-114 号、(承認番号) 4 都市基街都第 42 号 令和 4 年 5 月 9 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業の変更（中野区決定）

都市計画囲町西地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

名 称		囲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とおり	新設
		区画街路	区画道路2号	幅員9.8～9.9m（10.5m）、 延長約55m	拡張 （ ）内は地区外を含めた全幅員 (囲町地区地区計画に定める地区施設)
建築物の整備	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	高さの限度	主要用途	備 考
				約56,000㎡ [約34,000㎡]	
建築敷地の整備	建築敷地面積	整 備 計 画			
	約6,200㎡	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	面積	備考	
		約490戸	約49,000㎡	共用部分を含む。	
参 考		地区計画及び高度利用地区の区域内にあり。			

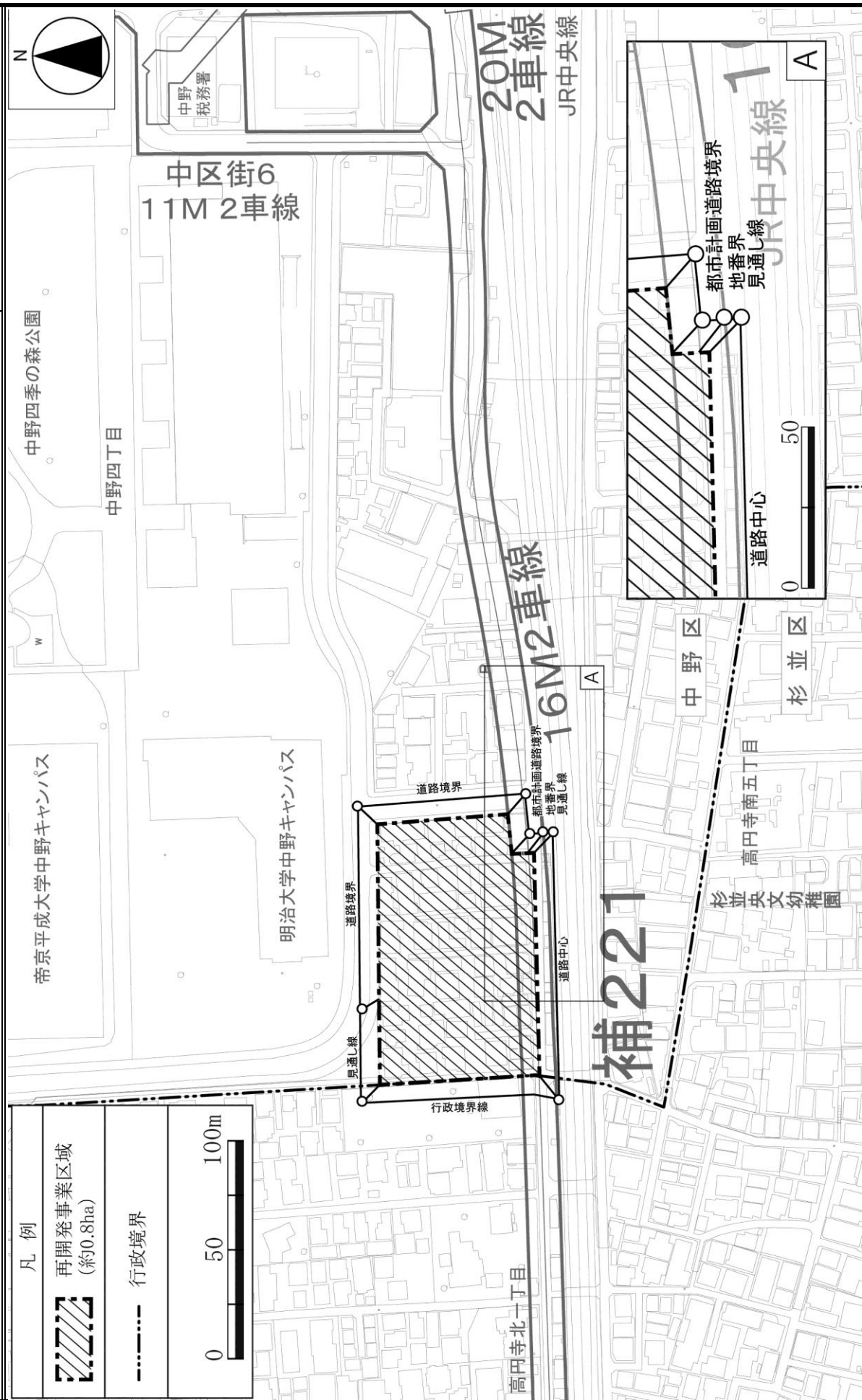
「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由 ： 囲町西地区第一種市街地再開発事業の進展に伴い、区画道路の諸元の詳細を定めるため、第一種市街地再開発事業を変更する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業

用町西地区第一種市街地再開発事業 計画図1 (施行区域図)

[中野区決定]



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3 都市基交第51号、(承認番号) 2 都市基街都第285号 令和3年2月17日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

用町西地区第一種市街地再開発事業

計画図2 (公共施設の配置及び街区の配置図)

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3 都市基交第51号、(承認番号) 2 都市基街都第285号 令和3年2月17日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

用町西地区第一種市街地再開発事業

計画図3 (建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限)

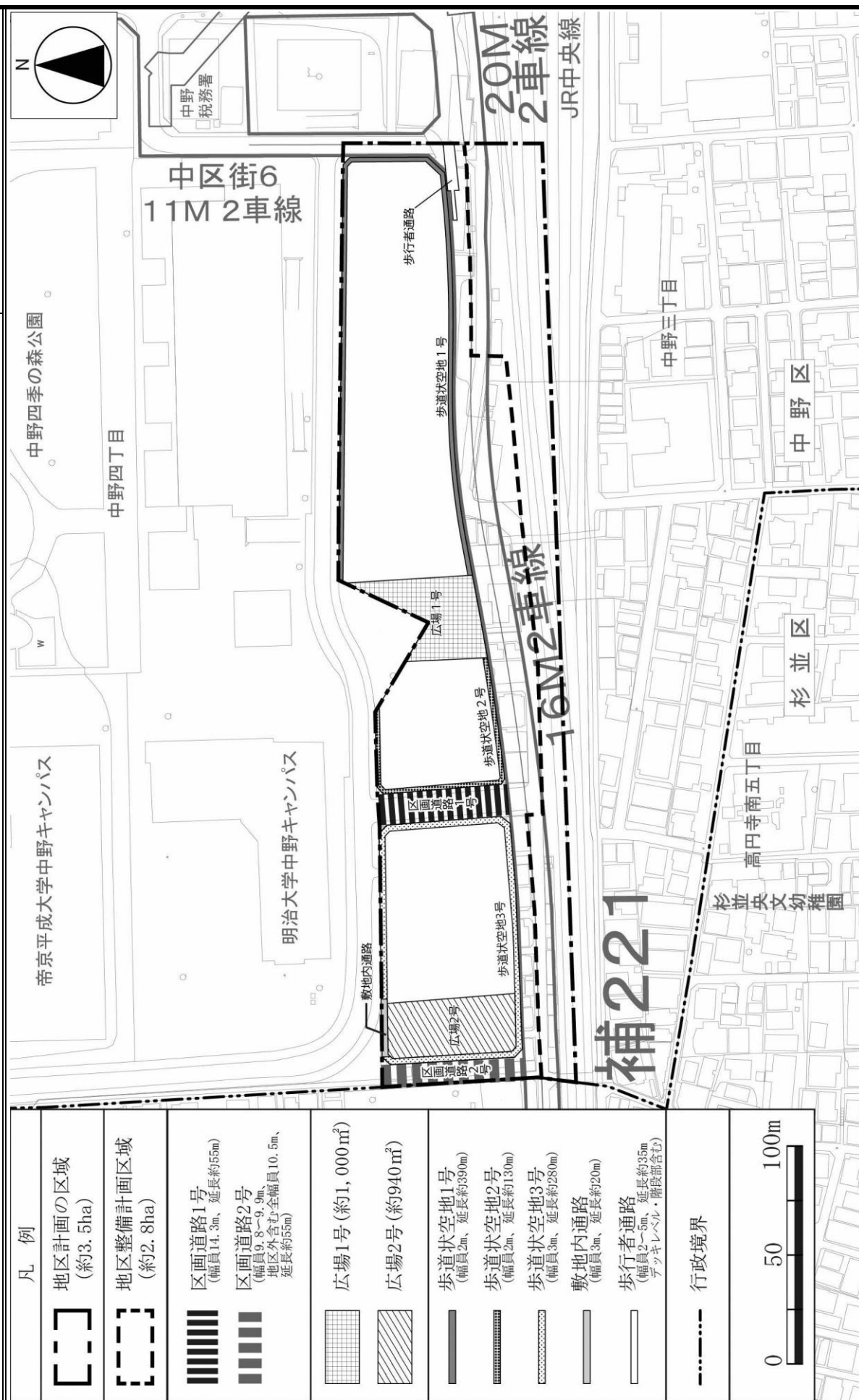
〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3 都市基交第51号、(承認番号) 2 都市基街都第285号 令和3年2月17日

東京都市計画第一種市街地再開発事業
 国町地区地区計画 参考図 (地区施設の配置及び規模)

〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交著第51号、(承認番号) 2都市基街都第285号 令和3年2月17日

「中野四丁目新北口地区及び囲町地区 都市計画（案）の説明会」
（令和5年4月9日、11日開催）における意見の概要及び区の見解

No.	意見の概要	区の見解
1. 中野四丁目新北口地区における都市計画（案）について		
1	高度利用地区の新規地区の追加とはどのようなことなのか。また、今回の都市計画が決定されなければ、この建物を建てることができないということか。	高度利用地区の新規地区の追加とは、東京都市計画高度利用地区に中野四丁目新北口駅前地区を追加するものである。本都市計画が決定に至らない場合、現在計画している拠点施設を建築することはできない。
2	再開発事業により計画されている建築物の高さは26.2mとのことだが、なぜこれほどの高さが必要なのか。	集客交流施設やオープンスペースなど必要な都市機能等配置を検討した結果を基に、本計画の高さの限度を26.2mとしている。
3	都市計画審議会での諮問・答申においては、委員が本日の説明会の質疑の内容を踏まえて判断するのか。	説明会で頂いた意見及び都市計画法第17条に基づく意見書に対する区の見解について、都市計画審議会へ報告し、都市計画の内容について審議いただく。
4	中野通りを横断するデッキから中野五丁目に降りるための場所は決まっているのか。	歩行者デッキについては、本都市計画変更案で示す、五丁目に位置する都市計画駐車場の出入口と合わせて検討している。
5	中野五丁目のまちづくりの計画がまだ進んでいないが、反対等により中野五丁目側のまちづくりを進められなくなった場合、今回決定される都市計画はどうなるのか。	現在の中野五丁目のまちづくりの進捗を踏まえ、中野四丁目と五丁目を繋ぐ歩行者動線について方針附図として位置づける。なお、今後も五丁目のまちづくりの進捗によっては、必要な調整を図っていく。
2. 中野駅周辺のまちづくりについて		
6	今回の計画により、中野四丁目や五丁目だけでなく地区全体、近隣区にも相乗効果のあるまちづくりとなるのか。	本計画によるまちづくりや周辺のまちづくりにより中野駅周辺の拠点性を高め、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引していくと考えている。
7	今回の都市計画により、災害時の避難経路などに影響はないのか。	本地区を含む周辺一帯を「広域避難場所」に位置づけており、本事業により、広域避難場所につながるデッキ等を整備

		する計画としている。
8	中野四季の森公園北側の駐輪場が使いづらく、公園周辺に違法駐輪が増えていますが、区として、今後どのように対応していくのか。	中野駅周辺自転車駐車場整備計画に基づき、公共自転車駐車場について、新北口駅前エリア、囲町地区でそれぞれ約1,500台を確保するように整備を予定している。
9	自転車を利用する区民が多いが、囲町の駐輪場も少し遠く感じる。この市街地再開発事業により確保される駐輪場の収容台数はどれくらいを見込んでいるのか。	
10	市街地再開発事業による商業施設はテナントが空くことなく入るのか。また、それにより中野が活性化するか。	中野駅新北口駅前エリアの再整備により、当地区に新たな賑わい軸を形成する商業施設を誘導することとしている。商業施設のテナントについては、民間事業者が募集することとなる。
11	市街地再開発事業により大きな建物ができ、たくさん人が集まるようになると思うが、現在の商店街を訪れる人が流れてしまい、街がさびれてしまうのではないか。	中野駅の駅ビルや市街地再開発事業による中野四丁目側のにぎわいについて、歩行者デッキ等により中野駅周辺の回遊性を高め、中野四季の都市方向や中野五丁目方向へ連続するにぎわいを形成していく。
3. 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		
3-1. 市街地再開発事業、区の予算などについて		
12	市街地再開発事業の事業費はいくらか。また、国や区の負担はいくらか。	市街地再開発事業の事業費に対しては、区の補助金を活用することとしており、令和4年12月時点で、事業費は約2,250億円、補助金額は約430億円と想定している。本補助金については、国庫補助金の交付対象となっており、財源確保に努めていく。
13	市街地再開発事業の整備にかかる費用やランニングコストについて採算が取れているのか。	市街地再開発事業の事業計画については、現在、施行予定者が検討を進めている。昨今の物価高騰の状況を受け、事業収支成立のための対応策について協議を進めており、こうした検討により事業が成立する見込みであることを確認してい

		る。
1 4	市街地再開発事業について、なぜ個人施行としているのか。また、なぜ区が施行者でないのか。区が施行者でない場合、施行者に対して何も意見できないのか。	本市街地再開発事業においては、当地区における地権者数が少なく、いずれも行政及び行政関係機関であるため個人施行としている。また、事業施行者については、事業遂行能力や資金調達力が求められることや、市街地再開発事業により整備される施設のポテンシャルを最大限に引き出し、より集客力と発信力のある整備・運営を行っていくため、民間活力を活用し事業を行うこととしている。区は、当地区のまちづくりを推進する立場、都市計画決定権者としての立場及び地権者としての立場として、必要な指導・助言を行っていく。
1 5	今回の都市計画が決定されないことなどにより市街地再開発事業が実施されない場合、施行予定者等に対し、違約金などの支払いが発生するのか。	都市計画の見直し等の状況となった場合、それまでに要した費用等に関わる違約金等については原則発生しない。
1 6	市街地再開発事業により、区の土地や建物の権利はどうなるのか。	区有地等資産の一部は転出補償金を受け、残余資産については、新たな区分所有の土地及び施設建築物の床に権利を交換する。
1 7	区の財産について、権利変換ではなく、売却などの手法もある中で、区民の財産をどうしていくのか区の考えを示してもらいたい。	
1 8	市街地再開発事業による区の財産の処分について、過去に説明はされているのか。財産処分に関する説明は、当然に区民に情報を公開すべきであり、区としても説明を行う責任もあると思うので、財産の処分に関する説明会を設けてほしい。	市街地再開発事業を進めるにあたっては、区民と意見交換を行いながら「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」を策定し、本計画において区有地等資産活用の考え方を示してきている。今後、市街地再開発事業に伴う区の従前資産の財産の処分について議会へ諮っていく予定である。
1 9	市街地再開発事業による区の財産処分については、都市計画の手続きにおいて重要な要素となると思うが、今回の	都市計画手続きと区の資産活用に直接的な関連はない。今後、区有地等資産の活用に係る考え方を踏まえ、本市街地再開

	都市計画手続きとの関係を教えてほしい。	発事業における事業計画を議会に報告する予定である。
20	「中野区ゼロカーボンシティ宣言」がある中で、この事業による環境負荷はどの程度あるのか。また、どのように環境負荷を低減しようとしているのか。	「中野区ゼロカーボンシティ宣言」に基づく脱炭素社会の推進のため、低炭素建築物の認定基準を満たす計画とすることや、建物消費エネルギーを抑える計画とすることについて、施行予定者が検討を進めている。
21	市街地再開発事業により建築される建物は耐火構造か。また、現在の建物を解体する際のアスベスト対策はどうなっているのか。	市街地再開発事業により建築される建物は耐火建築物となる。アスベスト対策については、今後調査を行い必要な手続きを行ったうえで、適切に処理をすると聞いている。
22	市街地再開発事業により建築される建物にソーラーパネルは設置されるのか。ソーラーパネルにカドミウムが使用されているが、安全対策はどうなっているのか。	ソーラーパネルの設置等の具体的設備については、今後、施行予定者により検討を進めていく。
23	市街地再開発事業により1100戸の住戸が計画されているが、単なる不動産投資になってしまうのではないか。	本事業で創出される住戸は、施行予定者が中心となって販売することとなる。 なお、本事業により整備される拠点施設については、にぎわいの創出や魅力の向上等につながる施設となるよう、必要な機能の導入に向けて施行予定者との調整を行っている。
24	再開発事業について、今後、議会に対してどのように諮っていくのか。また、区議会議員の改選にあたって、これまでの経緯についてはどのように説明を行うのか。	議会に対しては、事業費や資産の活用、補助金等について、適宜、報告を行っており、引き続き必要な説明を行っていく。
3-2. 環境影響評価に関する手続きについて		
25	環境アセスメントの手続きは東京都が行っているとのことだが、区民に対して環境アセスメント手続きが行われていることを広く広報してもらいたい。	環境アセスメント手続きにおける広報として、区報及び区ホームページ、区庁舎内等への掲示により案内している。
26	環境アセスメント手続きについて、こ	環境アセスメント手続きにおける環境影

	れから市街地再開発事業の施行予定者より環境影響評価書案に係る見解書が出されるが、見解書に対して意見を出すことはできるのか。	響評価案について自治体や都民の方からいただいた意見などに対して作成された見解書が公示された後に、東京都による「都民の意見を聴く会」が開催される手続きとなっている。なお、「都民の意見を聴く会」については令和5年7月14日に開催された。
27	環境アセスメント手続きによる環境影響評価審議会の答申がまだ行われていない段階で、都市計画決定を行うのはおかしい。環境影響評価書が提出された後に、都市計画決定を行うのが本来の手続きだと思うが、審議会より計画の見直しについての意見があった場合のスケジュールは想定しているのか。	東京都より、東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価書案に関する審査意見書が公表されており、今後、本意見を踏まえ、事業を進めていく。
4. その他		
28	この説明会に参加できなかった人のために、本日の説明会の内容を公開してほしい。	頂いた意見の要旨と区の見解について、都市計画審議会及び区議会へ報告していく。また、説明会当日の説明資料については、区ホームページに掲載している。
29	都市計画の変更の内容について、どこがどのように変わったのかわかりにくい。	都市計画の内容については、説明会を開催し、質問にお答えしながらご説明させていただいた。説明会当日の説明内容の動画は区ホームページで公開している。ご不明な点についてお問い合わせいただければ、ご説明をさせていただく。
30	都市計画決定を行う前に、公聴会を開いてもらいたい。	都市計画法では、「都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催“等”、住民の意見を反映させるための必要な措置を講ずるものとする。」と明記されており、その方法としては、説明会の開催や広報誌・パンフレットの活用、アンケートの実施などがある。区としては、都市計画案の内容だけでなく、都市計画に係る事業などについても十分にご説明し、

		ご意見をいただくだけでなく、ご質問にもお答えさせていただくため説明会として開催している。
--	--	--

意見書の要旨及び区の見解（中野四丁目新北口地区）

意見書の要旨

東京都市計画地区計画「中野四丁目新北口地区地区計画」、「囲町地区地区計画」他関連都市計画の決定に係る都市計画の案を令和５年４月１３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項の規定に基づき、１０通（個人１０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。

名称	意見書の要旨	中野区の見解
東京都市計画地区計画「中野四丁目新北口地区地区計画」及び関連都市計画	I 賛成意見に関するもの なし II 反対の意見に関するもの 1 都市計画に関する意見 （１）中野サンプラザは、低層で天空率も低く、人々の癒しの場所になっている。一方、地区計画の目標の中で、「グローバル都市としての中心核を形成する」、「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」とあるが、当地区が多国籍の人たちが集う中心となるなら、静かに暮らしたいため反対である。これらの目標による更なる発展は、中野区以外の、国外からの人達によるものと思われる。区民たちを追い出して高額納税者を招致する区の方針には反対である。 （２）地区施設の整備の方針３の記載にあるように、地区施設の広場は、日々の集いの場やイベント空間として、又災害時の一時避難所として機能するのか。日照の得られない場所が、小さな子供連れの家族の憩いの場とは思えない。また、地区計画の目標に記載のある、「グローバル都市・中野」にした	I 賛成意見に関するもの II 反対の意見に関するもの 1 都市計画に関する意見 （１）中野駅新北口駅前エリアは、中野の立地特性や集積する産業・文化等の強みを最大限に生かし、だれでもが暮らしやすい地域環境の向上を図り、安全で快適な街並みとなるようまちづくりを進めていく。 （２）地区整備計画で位置付けられる広場については、中野四季の都市と中野五丁目をつなぐ動線上に位置し、多目的ホール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の利用を想定した配置としており、区民の憩いの場、交流の場となると考えている。

いと多数の区民が思っているとも思えない。最先端の業務拠点～最高レベルの生活空間は区民の為のものではない。

(3) 高層建築物を建てることについて、区民の理解を得られておらず、高層棟を262mとすることについて、議会の賛同は得られていない。施行者の利益となるため、高度利用地区の追加決定に反対する。

(4) 工事費だけで中野区の年間予算をはるかに超えているが、少子化、人口減少の時代に262mの高層マンションを建設する必要はない。空が見えなくなり、富士山も見えなくなるほか、日照やビル風の問題など不安要素も多く、周辺の道路拡幅により車両の流入が増え、公共交通機関への悪影響も心配される。

(5) 現中野区庁舎と中野サンプラザの老朽化への対処として、同地区再開発の必要性和意義に異存はないが、現時点で前提となっている高層ビルの建築を可能とする都市計画案については、意思決定の不透明さ、事業費・補助額の規模、経済性の不透明さ、行政課題の優先度の低さ等の理由で見直すべき。

(6) 地区計画の地区施設における、その他の公共空地の広場1号、2号、3号は狭すぎる。

(3) 集客交流施設やオープンスペースなど必要な都市機能等配置を検討した結果を基に、本計画の高さの限度を262mとしており、適宜、区民向け説明会の開催や、議会への説明を行っている。

(4) 東京都環境影響評価条例に基づき、本市街地再開発事業による日影や風環境における影響について予測を行い、必要な措置を行うことを確認している。また、安全で円滑な交通を確保するよう将来交通量を推計し、大きな影響がないことを確認しており、中野駅周辺の都市基盤の整備計画と調整しながら計画を進めている。

(5) 中野駅新北口駅前エリア再整備については、区民と意見交換を行いながら「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」、「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」を策定し、こうした計画をもとに施設計画案について検討を進めたうえで、都市計画案の作成等を行っている。なお、事業費や資金計画については、事業計画案の策定段階で確認し、進めていく。

(6) 施設の用途や利用目的に合わせて、地区施設に定めている各広場の必要な面積を算出している。

2 事業施行に関する意見

- (1) 変更案として、広場以外に、区民へ還元されるような施設は考えられていないのではないかと。中野サンプラザには、二千人規模のコンサート会場、式場やイベント会場、ボーリング場、スポーツジムなどがあり、これらを活用する人々が多くいる。
- (2) 区民に予算を周知しないまま、中野区の土地を売却し、区民が有効活用できないような建物を作ることに反対する。
施行者が利益を得るようなタワーマンションではなく、区民に還元される建物にしてほしい。
- (3) 中野区の土地を売り、業者ばかりが利益を得る再開発には反対である。違約金を払ってでも、計画を見直し、区民の為の再開発・中野サンプラザの建て直しを希望する。
- (4) 議会での討論を経ず、区民に予算を周知しないまま中野区の土地を売却すること、区民が納得しないまま建物を建てることに反対する。

III その他の意見に関するもの

1 都市計画に関する意見

- (1) 環境影響評価案に対する意見への回答がないまま計画が進んでいると聞いているが、地区計画案の広場1号は、中野サンプラザの跡地に計画されている。現状の約3倍もの高さの建物の元で風の影響等受けないのか。

2 事業施行に関する意見

- (1) ～ (3) 区として新北口駅前エリアに必要な機能について整理し、この機能の実現に向けて施行予定者と協議を進めるとともに、区が求める機能を区民に提供するため、中野サンプラザのDNAを継承する多目的ホールや展望施設、区民等が交流の場などに利用できるバンケット・コンベンション等の機能の導入について検討をしている。
- (4) 施設計画、土地等の区関連資産の活用、事業費及び補助金等などの資金計画の検討状況について、適宜、議会へ説明を行っており、引き続き区として事業を進めていく。

III その他の意見に関するもの

1 都市計画に関する意見

- (1) 東京都環境影響評価条例に基づき、本市街地再開発事業による日影や風環境における影響について予測を行い、必要な措置を行うことを確認している。

(2) 中野四丁目と五丁目の接続は地下街を作ることにより実現し、シェルターと備蓄の機能を担保させるべき。

(3) 中野四丁目という名前が区民の目に留まらないように仕向けていないか。(地区計画原案の)縦覧が一人もいないなどありえない。都市再開発法には「区民に広く周知させる」とあるが、区はその努力をせず、説明会の参加者は10名以下だった。説明だけして、どんどん都市計画決定に向け手続きを進めようとしており、周知が不足しているのでは。

(4) 2月に(地区計画原案に関する)意見書を提出しようとしたが、地権者だけが提出できる対象としているとのことで受理されなかったが、地権者以外の意見も取り入れるべきだ。

(5) 中野四丁目新北口地区地区計画の変更は文言によるもので、広場の案が出てきたこと、駐車場の範囲が狭まり、置ける台数が減ることくらいは分かるが、変更後の台数は、7千人規模のホールに適した設定になっているのか、またどのように検証されたのかまで分からない。

(2) 中野四丁目と五丁目をつなぐ歩行者の回遊性を確保するため、拠点施設整備に合わせて歩行者デッキを整備することとしている。また、本拠点施設を災害時における一時滞在施設として活用できるよう整備し、防災設備を設置する方針である。

(3) 本地区計画については、地区計画位置をわかりやすく示すため、名称を「中野四丁目新北口地区地区計画」としている。また、説明会等を行う際の周知方法については、区報のほか、区ホームページにより広くご案内をしている。

(4) 意見書を提出できるものについては、都市計画法第16条第2項(「案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成する」)に定められており、本規定に基づき手続きを行っている。なお、都市計画の内容については、区民向けの説明会等を実施し、ご意見を頂きながら案を作成している。

(5) 駐車場の計画にあたっては、多目的ホールをはじめとする拠点施設を目的地とした駐車需要を算定し、駐車場法等に基づく附置義務駐車場を整備し、適切に収容台数を確保することとしている。

(6) 何十年も前から計画されていても、区民に知らされるのはほぼ土台が決まってから。ホームページを検索してまで区の情報を得ようとする人は僅かである。区議会議員も所属する委員会が違えば、詳細が見えてきた今頃になりおかしさに気づいた人もいる。

2 事業施行に関する意見

(1) 中野のシンボル空間とは何か。他人のマンションを中野区民のシンボルと思えない。

(2) 市街地再開発事業については、個人施行はただちにやめて、公共事業で実施するべきだ。

(3) 区民と区職員とで再開発事業を実施することを提案する

(4) 中野サンプラザの DNA を継承するアリーナが必要であれば、アリーナの建設・運営にだけ、中野区が主導的かつ限定的に参加する方が事業上のリスクは少なく、中野区民の期待にも合致すると考える。

(5) 区の財産である駅前の一等地を売却してはならず、定期借地権を設定し、区が土地を所有した状態で計画を検討すべきである。

(6) 中野駅新北口駅前エリア再整備については、区民と意見交換を行いながら「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」、「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」を策定し、こうした計画をもとに施設計画案について検討を進めたうえで、都市計画案の作成等を行っている。また、適宜、区民向け説明会の開催や、議会等への説明を行っている。

2 事業施行に関する意見

(1) 中野サンプラザの DNA の継承・発展や親子が楽しめる空間の創出、文化芸術等の発信拠点の形成など、拠点施設に必要な機能を導入することで、中野のシンボルとしていく。

(2) 本市街地再開発事業においては、当地区における地権者数が少なく、いずれも行政及び行政関係機関であるため個人施行とした。

(3) ・ (4) 事業施行者については、事業遂行能力や資金調達力が求められることや、市街地再開発事業により整備される施設のポテンシャルを最大限に引き出し、より集客力と発信力のある整備・運営を行っていくため、民間活力を活用し事業を行うこととしている。

(5) 区有地等従前資産の一部については、権利変換により、市街地再開発事業により整備する施設建築物の床を所有し、事業を進めていく。

(6) 中野サンプラザの地価は、1㎡あたり 517 万円であり、これを 400 億円で売却してはいけない。

(7) 仮にサンプラザ解体時期を後ろ倒しても、追加的に発生する維持コストは 15 年間で 32 億円。区の財政状況から、新中野区庁舎のため区債発行を増額するなどし、再開発事業と切り離した事業として行えるのでは。また、新区庁舎落成までの切迫的資金調達手段としての権利変換に応じる必要性は低下したのではないか。行政や議会できちんと審議し、しかるべき手続きを踏んで、慎重にすすめるべき。

(8) 民間の開発事業者が投資リスクを低減し回収を急ぐため、分譲マンション販売を本計画案に取り組むことは理解できるが、投資妙味に乏しい展望フロアなどリスクの高い権利を中野区が引き受ける前提となっており、そのリスクは究極的には中野区民や国民の負担となる。

不動産市況の上昇や資材高騰等を考慮すると、事業費の更なる増加も懸念され、工事完了までに一般財源を投入せざるをえない事態さえ起こりえる。

(9) 国土交通省より、区が予算上見込むことになる、国へ要望する補助金は、満額交付される保証はないと聞いている。子どもたちにツケを残すような方法を用いるようでは、この区に未来はない。区民に還元できる建物にするよう、再検討をお願いする。

(6)・(7) 施行地区内の土地・建物に関わる権利変換計画については、都知事の認可を受けて定められるものであり、区としても不動産鑑定評価を実施し、区有地等資産の価格について適切に確認していく。また、区有地等資産活用の考え方については、中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画において示しており、新庁舎の整備費、まちづくり中野 21 の借入金返済費用等として、区有地等資産のうち約 400 億円分の資産に関して転出補償を受け、残りの資産について権利変換を行う予定としている。なお、市街地再開発事業に係る財産の処分については、議会に諮っていく予定である。

(8)～(11) 市街地再開発事業の事業費に対しては、区の補助金を活用することとしているが、本補助金については、国庫補助金の交付対象となっており、財源確保に努めていく。

(10) 区が要望する補助金は満額交付される保証がないと、国交省から回答をもらっているはずである。特に中野四丁目地区に関しては、このまま計画が進めば、未来に大きな負債を残すことになるだろう。

(11) 最大 430 億円の補助金は中野区の財政をただちには痛めずとも、将来の補助金獲得に少なからず影響を及ぼすと考ええる。将来、もっと緊急性の高い補助金が必要となる自体が発生した場合、国や都は各地から要請される補助金の交付に際して、過去実績を踏まえた公平性を当然最重要視するはず。そもそも 430 億円は理論上の所望額であって満額交付される保証はないようだが、もし不足が出たら中野区は一般財源から補填するのか。

(12) 区民に周知されることなく開発が進められている。あれほどの高さの建物を建てることもだが、予算が示されないことのほか、税金がどのように使われるのかなど、心配なことばかりである。

(13) 中野区内の中野四丁目新北口地区以外の場所にも、多国籍の人たちが集う中心となるような場所はつくらないでほしい。

(12) 本市街地再開発事業を進めるにあたっては、区民と意見交換を行いながら「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」、「中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画」を策定し、こうした計画をもとに施設計画案について検討を進めたうえで、都市計画案の作成等を行っている。また、事業費については、適宜、議会等への説明を行っており、今後、事業計画案の策定段階で、資金計画についても報告を行う予定である。

(13) 中野駅新北口駅前エリアは、中野の立地特性や集積する産業・文化等の強みを最大限に生かし、だれもが暮らしやすい地域環境の向上を図り、安全で快適な街並みとなるようまちづくりを進めていく。

(14) 中野サンプラザは、区民が長く親しんできた中野のシンボリックな建物だが、新たな施設は外見が大きく変わるだけでなく、施設の内訳は、施行者が儲かるようにほぼ住宅となっており、区民のための再開発とは思えない。区民に親しまれてきたボウリング場やスポーツ施設も入れて欲しい。

(15) 区役所のみ解体し、跡地を公園とすること、ログハウスや低層の建築物を建てることを提案する。また、中野駅前に、区役所と区民とで緑と農家で楽しむ空間をつくることを提案する。

(16) 三角形の外見をした中野サンプラザは、中野区のシンボルであり、全国的にも著名な建築である。また、ブロードウェイ、サンモールといった下町のような味のある5丁目と共に、中野のカルチャー発進地である。区民を中心に大切な思い出の場である中野サンプラザを将来世代に引き継ぎたい。

(17) 区民に慣れ親しんだ、三角の白い建物こそ中野らしい。六本木や渋谷に似た街並みになってしまえば、それらは中野のシンボルといえないのではないか。

(18) 観光地、名所旧跡などは、ほぼ歴史的価値のある建造物を中心としたスポットである。サンプラザは200年の耐久性を求められ設計されていると言われている。将来世代に誇れる名建築を残すことで、中野の未来を創造することを考えてほしい。

(14) 市街地再開発事業により整備される拠点施設については、中野サンプラザのDNAを継承する多目的ホールや展望施設、区民等が交流の場などに利用できるバンケット・コンベンション等の機能を導入する方針である。

(15)～(18) 区民の意見を踏まえ作成した、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3に基づき、中野駅新北口駅前エリアを一体的に整備することによって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整備するとともに、市街地再開発事業により本エリアのにぎわいの創出や魅力向上等につながる施設機能を区民に提供していく方針である。なお、拠点施設のデザインについては、中野のシンボルとなっている現中野サンプラザの三角形を生かしたトップデザインとしている。

(19) 都庁より高い高層棟内の住宅は、他国の人を買われ、転売され、固定資産税も取れなくなり、数十年後に中野区はゴーストタウン化してしまうかもしれない。

3 環境影響評価に関する意見

(1) 新たに地区計画案に追加された、地区施設の広場1号、広場2号、広場3号や、都市計画道路の幹線街路補助線街路223号線は、環境評価をし直すべき。

4 その他

(1) 平成17年3月28日条例第7号、議会の議決すべき事件等に関する条例により、“サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針に関する事”は中野区議会の議決すべき事件と定められているにも関わらず、平成20年10月24日の第3回中野区議会本会議にて、「所有会社（まちづくり中野21）に将来にわたって同社の所有地を保有をさせ、駅周辺のまちづくりを牽引させるものとする。」ことなどが議決され、これ以後実質中野区のフリーハンドで現在に至って

(19) 中野区の持続可能性を高めるにあたり、当地区について、地域経済の活性化につながる多様な都市機能の集積に加え、都市の低炭素化につながる環境性や災害時でも業務継続できる防災性に優れた空間創出、まちの価値を高めるエリアマネジメントの取り組みなどを誘導することによって、中野区全体の活力をけん引するとともに、個性豊かな文化、質の高い暮らしの提供を目指していく。

3 環境影響評価に関する意見

(1) 東京都環境影響評価条例に基づき、本市街地再開発事業による日影や風環境等について予測し、必要な措置を行うことを確認している。環境影響評価方法については、環境に影響を及ぼす恐れのある環境影響要因を抽出し、地域特性との関係を検討し、大気汚染、騒音・振動、土壌汚染等の12項目について、環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価を行っている。

4 その他

(1) サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針については、事業の進捗に合わせて、変更に関する議会の手続を行う予定である。なお、中野サンプラザの土地・建物については、区の資産ではないため、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例の対象外である。

いる。

条例に従うと、都市計画決定は言うに及ばず、開発事業者との覚書締結やスキームの策定にも、自ずと議決を要したのではないか。

中野区は“まちづくり中野21”の100%株主であり、実質的に中野区と同一組織に等しい。この企業を通じて進めている、中野区民の640億円相当の財産処分について、議会の議決を経ずに意思決定されていくことには違和感を覚える。

(2) 仮に、430億円もの税金を“まちづくり”に使うのであれば、首都直下型大地震に備え、木造住宅密集地域に対する土地区画整理事業に使うべき。

(3) 説明会に行けず、参考図書(説明会時に配布された資料としてよいか)を見たが、一般の区民には非常に分かりづらい。

(2) 区では、災害に強い安全なまちづくりを推進するために、地域危険度が高い地域や木造住宅密集地域などについて、建物の不燃化等、防災まちづくりを進めている。

(3) 都市計画の内容については、説明会を開催し、質問にお答えしながらご説明させていただいた。説明会当日の説明内容の動画は区ホームページで公開している。ご不明な点についてお問い合わせいただければ、ご説明をさせていただく。

意見書の要旨及び区の見解（囲町地区）

意見書の要旨

東京都市計画地区計画「中野四丁目新北口地区地区計画」、「囲町地区地区計画」他関連都市計画の決定に係る都市計画の案を令和5年4月13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項の規定に基づき、10通（個人10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。

名称	意見書の要旨	中野区の見解
東京都市計画地区計画「囲町地区地区計画」及び関連都市計画	I 賛成意見に関するもの なし II 反対の意見に関するもの なし III その他の意見に関するもの 1 都市計画に関する意見 なし 2 事業施行に関する意見 （1）囲町の超高層ビルを建ててデッキをつなぐと、日があたらなくなることが、環境アセスメントで明らかになった。 （2）駅から近い住宅となるのに、囲町の再開発ビルの3棟とも地下駐車場を作る必要があるのか疑問である。	I 賛成意見に関するもの なし II 反対の意見に関するもの なし III その他の意見に関するもの 1 都市計画に関する意見 なし 2 事業施行に関する意見 （1）建設される建物は周辺用途地域による規制値を遵守した計画としている。 なお当地区の建物は、東京都環境影響評価条例における対象事業には該当していない。 （2）駐車場については、建設される建物の用途により一定台数の附置義務が課されることとなり、必要な台数を確保した計画としている。

	(3) 囲町東地区の高層マンションにより、四季の森に大きな影ができてしまう。 (4) 囲町西地区から杉並にかけ、閑静な住宅街が繁華街へと変貌する可能性があるのでは。 3 その他の意見 (1) 囲町の補助金が11億円のあてが7億円しか出なかった。バブルははじけたから高層マンションはやめよう。 (2) 221号線が拡幅すると、大型車が通れるようになるので、危ない道になる。杉並区の住民に「大変迷惑している」と言われた。道路を拡幅すると、(路線価が上昇し)固定資産税が5倍になる事が全国的に大問題になっている。 (3) 囲町の住民は、追い出されてしまい、人間関係(ご近所の関係性)もなくなってしまった。	(3) 建設される建物は周辺用途地域による日影規制値を遵守した計画としている。 (4) 囲町地区の将来像として、土地の高度利用と道路基盤整備がなされるとともに、囲町東地区では商業・業務や都市型住宅など多様な都市機能が集積する複合市街地が、また囲町西地区では良好な環境が整った安全で快適な都市型住宅市街地が形成されることになる。 3 その他の意見 (1) 囲町地区は駅直近に位置するものの、木造住宅の密集や、オープンスペースの不足、補助221号線が未整備、自動車ネットワークによる交通アクセス性の更なる向上などの課題を有していた。このような当地区の課題解決を図るため、市街地再開発事業を進めていくこととしている。 (2) 現状(区道22-100号線)は歩車分離がされていないが、補助221号線の整備後は歩車分離がなされた安心・安全な歩行者動線が確保されることとなる。 また固定資産税について都税事務所に確認したところ、固定資産税への影響は道路の幅員以外の要因も関係すると聞いている。 (3) 市街地再開発事業では、権利変換により新たに建設される建物の床を取得するか、金銭による補償を受けて転出するか
--	--	---

	(4) 駐車場には建設費用以外にも維持費がかかる。マンションのエレベーター代、メンテナンス、電気代もかかる。さらに、道路も作ろうとしている。メンテナンスは住民が払うことになる。住民にきちんと話していないと、トラブルになるのではないか。	を住民は選択することができる。 (4) 再開発ビルの完成後には、特に、戸建てにお住まいの方については管理形態が従前と異なるので、再開発組合より誤解のないよう丁寧な説明をしていく旨を聞いている。また、管理費等の支出については、今後再開発組合及び事業協力者より提案がなされることとなる。
--	--	---

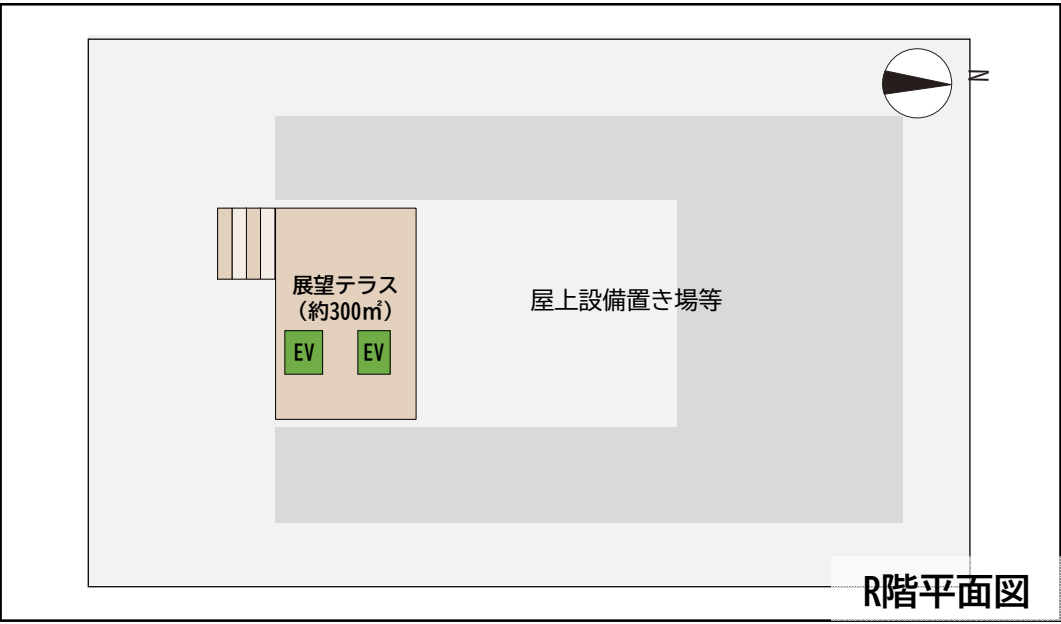
展望フロア

- ◇面積
- ・展望テラス：約1,100㎡
 - ・展望施設（59-61階）：約3,600㎡
 - ・展望ロビー：約300㎡
- 計 約3,900㎡

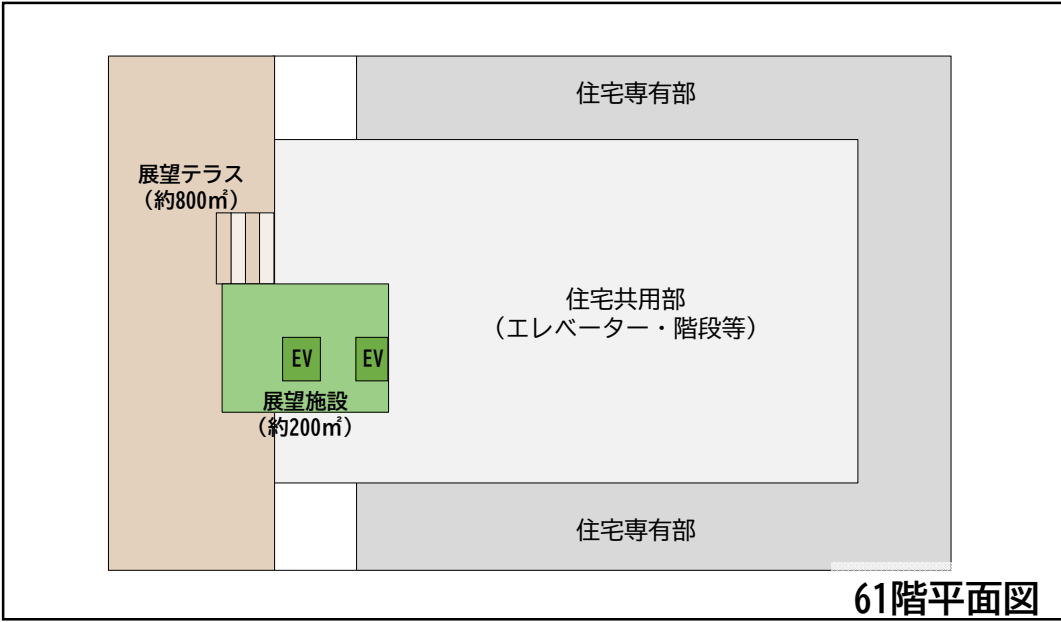
◇断面構成

	展望テラス	設備置き場	R階
展望テラス	展望施設	住宅	61階
展望施設	権利床部分	オフィス	60階
展望施設		オフィス	59階

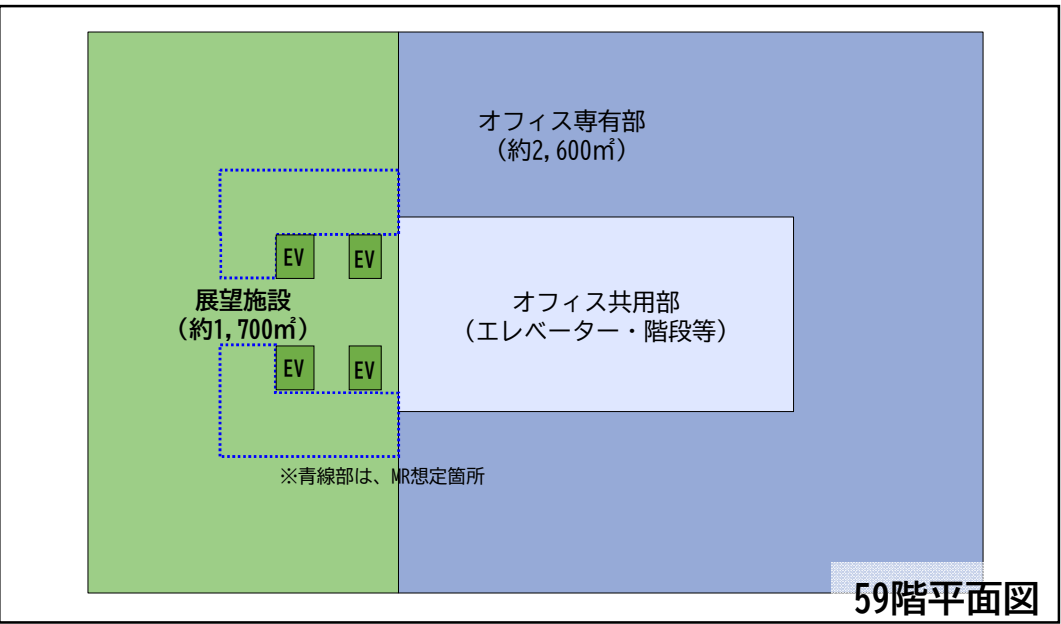
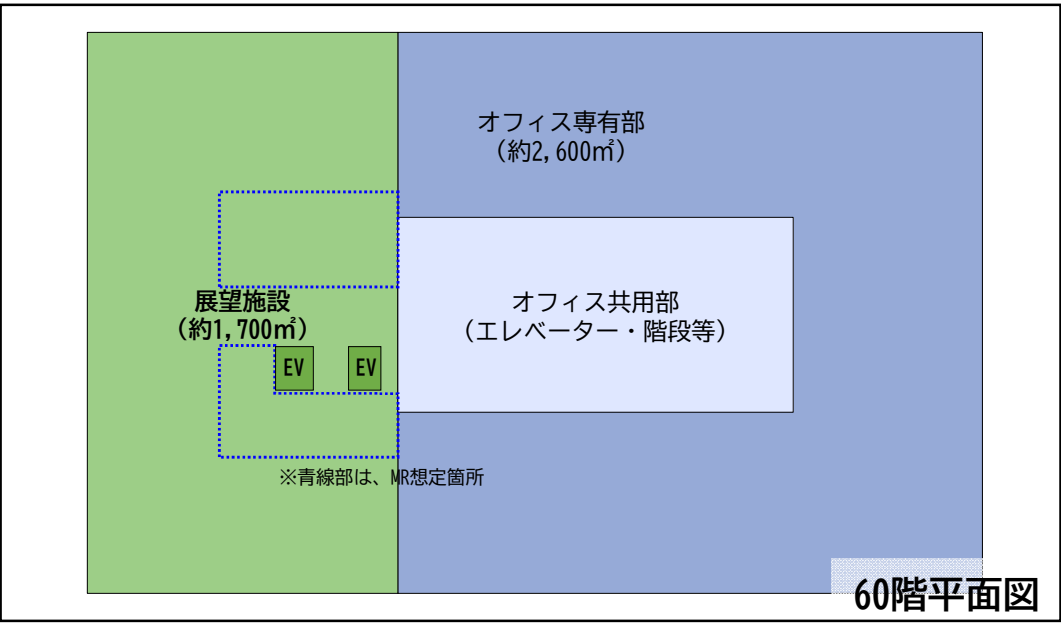
◇用途のイメージ



※展望テラスは全体共用



※展望テラスは全体共用



子どもの屋内遊び場

- ・ 駅前の立地で、子育て世代が安心・安全に利用できる施設を計画し、子育て世代をサポート
- ・ 交流機能を屋上広場まわりに集約し、賑わい・交流をにじみ出す

◇面積
約600㎡

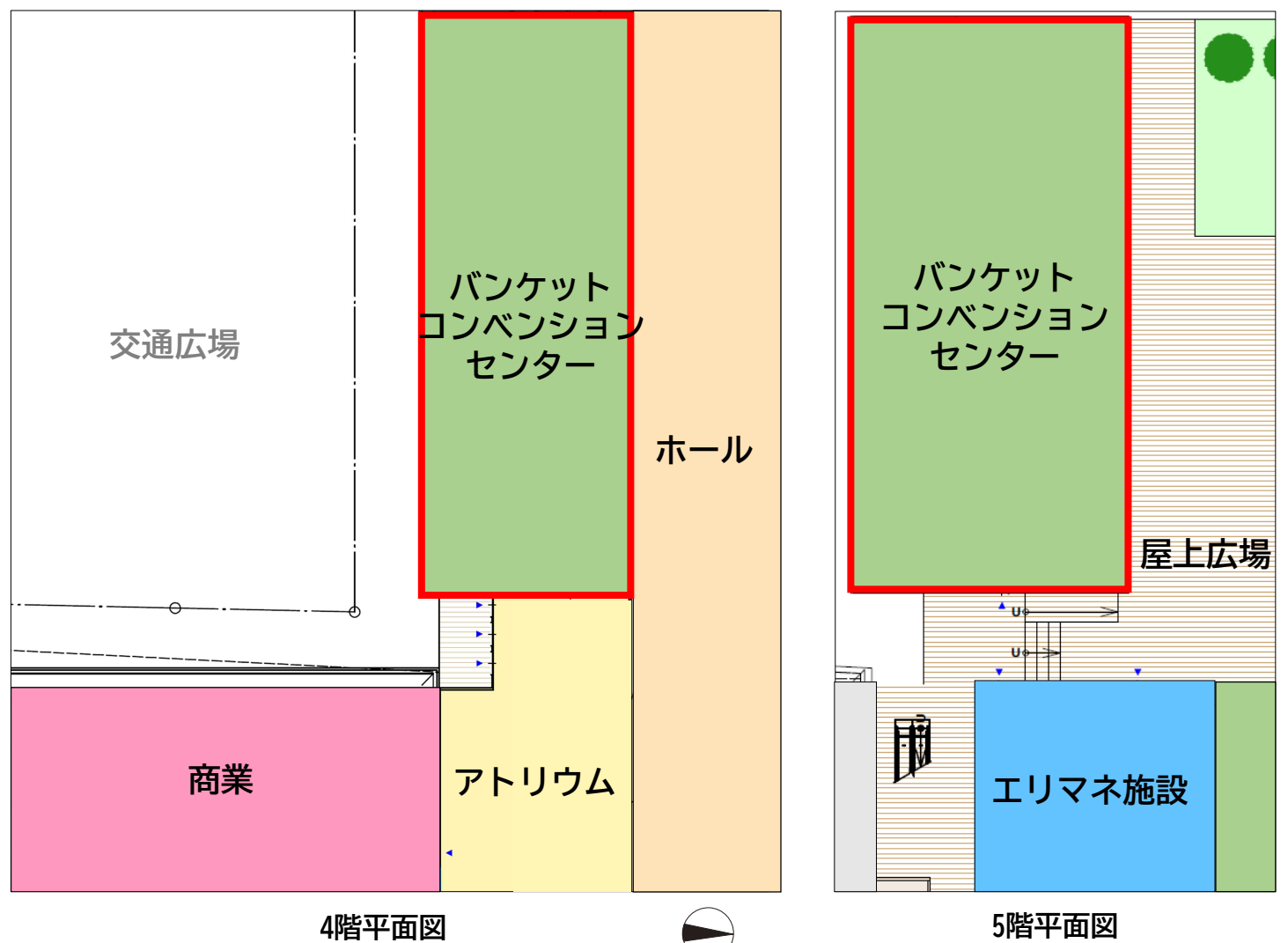


バンケット・コンベンションセンター

- ・ 中野サンプラザの区民交流機能を継承し、誰もが気軽に利用できる交流・発表の場を提供
- ・ 中野で育まれたカルチャーの発信、地域のこどもたち発表会の場としても機能
- ・ 隣接するエリマネ施設でも展示等を行い、コンベンションセンターと連携してバンケット機能を補完する
- ・ 地域住民やオフィスワーカーが気軽に中野の文化に触れ、楽しむ機会を創出



◇面積 約1,800㎡



4階平面図

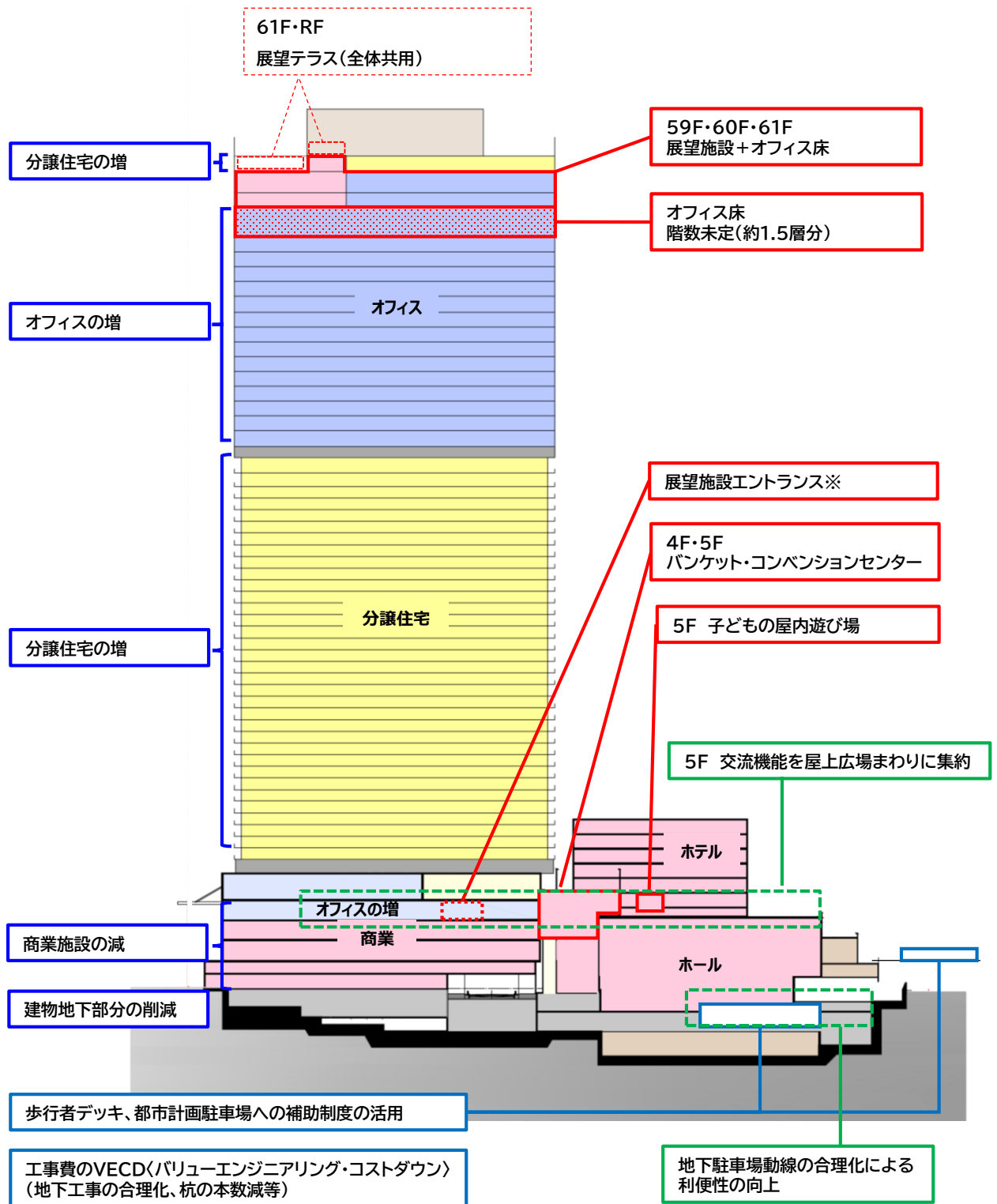
5階平面図

凡例:

権利床

収支改善対応による変更

拠点施設の機能向上のための工夫



※施設計画の概要については、現在検討中であり、詳細は今後の検討で変更となる可能性があります。