

平成30年度（2018年度）第5回中野区都市計画審議会について

標記の件について、下記のとおり開催したので報告する。

記

1 開催日時

平成31年（2019年）3月25日（月）午後3時から

2 開催場所

中野区役所 4階 区議会第1委員会室

3 諮問事項

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

※諮問事項のうち、(1)～(4)を「中野四丁目新北口地区に係る都市計画案件について（その1）」として説明し、(5)・(6)を「中野四丁目新北口地区に係る都市計画案件について（その2）」として説明した。

4 その他

事務連絡（次回日程等について）

以上

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

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案について(その1)

1 都市計画案の名称

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

2 都市計画の概要

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

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

- (2) 東京都市計画道路区画街路中野区画街路第6号線《変更》

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

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

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

- (4) 東京都市計画地区計画中野四丁目新北口地区地区計画《決定》

- 名称 中野四丁目新北口地区地区計画
- 面積 約5.4ha

3 理由

理由書（別紙1）のとおり

4 都市計画案の図書

別添資料1のとおり

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

5 都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

別紙2のとおり

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

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

2 理由

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

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

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

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画

2 理由

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

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

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

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

意見書の要旨及び区の見解

《 中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案 》

意見書の要旨

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

なお、都市計画の種類及び名称は次のとおりである。

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

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

こうした都市計画道路の見直しと合わせ、他の都市計画の計画図や地区施設の歩行者用通路も見直すべきである。

○ 立体道路計画については、既存の道路の付け替えであるので、立体道路制度を利用するべく理由が乏しいのではないか。公共の利益の増進よりも土地の資産価値の向上が優先されていると感じる。中野区が将来的に立体道路部分の土地所有を確約できないのであれば、立体道路制度の申請は多機能複合施設の開発施工者が申請するべきではないか。立体道路が現時点で都市計画案に定められているのは不可解である。

○ 本案は、立体道路（補 2 2 3）により建築可能エリアが分断されており、建築の自由度が大きく制約される。この都市計画で、駅前広場を大きく取ろうとすると、北側エリアに大きなボリュームの建物を作らざるを得なくなり、北側にある道路（現計画の補 2 2 4）沿いの景観が圧迫され、影が多い陰鬱な雰囲気になりがちである。中野の未来に禍根を残す。

一方、駅前の歩行者空間の確保は重要であると考えており、本都市計画案では、補 2 2 3 号線交通広場内に十分な歩行者空間を確保している。また、この都市施設の歩行者空間と再整備施設敷地内に配置する広場が一体的な歩行者空間となるよう、地区計画の方針附図において空間確保の考え方を示している。

敷地内広場については、再整備における施設計画と合わせて配置や広さ等について検討する。

○ 中野四丁目新北口地区まちづくり方針に掲げる中野駅新北口駅前エリアの土地利用方針では、「街区再編を行い、安全で円滑な歩行者動線や滞留空間が十分に確保された駅前広場を配置するとともに、地域経済の発展、国際競争力の強化に資する都市機能（競争力の高い大型のフロアプレートを有するオフィス等）が立地しやすい大街区化及び高度利用を誘導」するものとしている。

この方針に基づき、本都市計画案は、中野通りと新北口駅前広場を結ぶ交通動線の確保と敷地の大街区化を両立させるため、立体道路について、その制度趣旨を踏まえ、補 223 号線の一部を限定的に立体的な範囲として活用することとしている。

○ 本都市計画案では、立体道路制度を活用することで、立体道路（補 2 2 3）の南北の区画が一つの建築敷地となり、大規模なフロアプレートでの建築が可能となるなど、今後検討を進める再整備の施設計画の自由度が高まるものである。

敷地北側における空間の確保や景観等については、今後、再整備の施設計画の際に配慮していく。

- 都市計画の制約が少ない状況で「駅前に何をどのような形で作るべきか」のコンクールなどを行い、その結果を受けて、将来計画に相応しい都市計画を決めるべきである。

現在の都市計画は駅前に大きな広場がある。建築用地は区役所とサンプラザの間に道路（補225）があり、分断されているが、この道路（補225）を撤廃することで一体感がある敷地が生まれる。この敷地は大きくゆとりがあるので、将来の中野にとって自由度が大きく、好ましいと考える。したがって、都市計画を見直す時間がないのであれば、現在の都市計画を手直しするだけで良く、この形は、かつてサンプラザができた頃に当時の区民やサンプラザの計画関係者が目指した形でもある。これを変えるのではなく、先人の意思を発展継承すべきだと思う。

- 立体道路部分に沿った歩行者通路については、トンネル状の狭い空間となるため、防犯の視点から人工地盤面を歩行する計画としてほしい。

- 本都市計画案は、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」の策定に係る説明会やパブリックコメント手続きをはじめ、多くの区民や専門家の意見に基づき作成している。

都市計画の変更は、本地区及び周辺における「新北口駅前エリア再整備」「新北口西エリアまちづくり」「中野四季の都市における新区役所整備」などの各まちづくりの動きや中野四季の都市のまちびらき以降の昼間人口の増加など、近年の状況の変化を踏まえ、本地区の最適な土地利用と安全で円滑な交通ネットワークを形成するために、実施するものである。

- 本都市計画案では、地区計画における地区施設として立体道路部分に沿った歩行者通路を位置付けている。この通路は概ね海拔40mの新北口駅前広場と、概ね海拔37mの中野通り交差点部をつなぐ動線であり、機能的に人工地盤面の高さ（概ね海拔48m）に配置することはできない。

また、この歩行者通路を再整備施設の建物敷地側に建物と一体で設けることで、建物と連続した明るく賑わいのある空間を形成できると考えている。

○ 歩道橋が交通広場上空を斜めに設置予定となっているが、安全、構造、美観等を考慮すると問題がある。多少の遠回りになるが、安全な交通を確保する為、カルバート上部付近を通過して四季の森へつづく動線としてほしい。

○ 中野通り沿いは歩行空間が狭く、さくらまつりを開催した際などは人があふれ事故が起きやすい状況にある。新しい計画では、歩道に沿って空地を10m程度確保し、屋台、カフェ空間などが設置可能な計画としてほしい。

Ⅲ その他の意見に関するもの

○ 新区役所建設の財源を確保するために、中野四丁目区有地の一部を売却し資金を充当したいとの事だが、区分所有法による管理組合の運営コストは割高になるのが一般的である。ここは、区有地は売却せずに定期借地権を設定し、建物は区分登記又は共有にして土地の賃料収入を新区役所の整備財源に充当する方法も検討されるべきと提案する。

○ 都市計画案における都市計画道路（交通広場嵩上部）の中野駅西側南北通路から中野四季の都市方向については、通勤通学等、歩行者のピーク時交通量が極めて多い動線であり、最短距離でつなぐことが機能的かつ効率的な計画であると考えている。

交通広場の安全性確保については、都市計画案作成の段階で配慮しているが、今後、広場の具体的な設計を進める際に確認を行う。また、嵩上部の構造や景観への配慮等についても、今後の設計作業の中で具体的に検討を進める。

○ 中野通り沿いの歩行者空間について、都市計画案では地区計画における地区施設として、歩道状空地（4m）を位置付けている。

今後、中野駅新北口駅前エリア再整備の施設計画検討の際に歩道状空地と合わせ、敷地内の歩行者空間を十分に確保することを検討する。

○ 中野駅新北口駅前エリア再整備事業において、区有地等の資産を活用し、新区役所の整備財源を確保する考えであるが、資産の活用方法（事業手法）については検討中である。今後策定する再整備事業計画の中で、具体的な考え方を示すこととしている。

○ 1万人アリーナを約3000人程度のホールに縮小し、容積を有効活用できる建物計画へ変更した採算計画、中野区財政計画を明確に示してほしい。

○ 拠点施設には、アリーナやホテルなどの施設も想定されているが、従来の中野サンプラザの利用実態から観光バスの発着場所も必要になるかと思うが、その点は考慮されているのか不明である。

○ 中野駅西口広場の用地明け渡し解体は済んでいるのに、南北通路・橋上駅舎整備の実施設設計が大幅に遅れているのは一体どうしたことか？このような状況で新しく計画を拓げていくのは不誠実と感じる。早く西口南北通路の整備を進めてほしい。

○ 集客交流施設の規模や形状などを含む、中野駅新北口駅前エリア再整備における施設計画については検討中であり、今後策定する再整備事業計画の中で、具体的な考え方を示すこととしている。

○ 平成30年3月に策定した「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」では、交通機能に係る方針として、「中野四丁目新北口地区の開発に合わせて、大型バスなどの乗降スペースの確保を検討する」こととしている。

今後の中野駅新北口駅前エリア再整備の施設計画と合わせて検討する。

○ 中野駅西側南北通路・橋上駅舎等整備事業は、平成30年10月に準備工事である支障移転工事等に着手した。現在、実施設計作業を進めており、今後、建築確認申請手続きを進め、平成31年度には建物本体工事に着手する予定である。

区としては、鉄道事業者と協力し、出来るだけ早期の南北通路・橋上駅舎の開業を目指していく。

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案（その1）

(1) ～ (3)

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第2 2 3号線の変更

東京都市計画道路区画街路中野区画街路第1号線の変更

東京都市計画道路区画街路中野区画街路第6号線の変更

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第2 2 2号線の変更

.....

1 頁

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第2 2 4号線の変更

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第2 2 5号線の変更

*総括図・計画書・計画図

(4)

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画の決定

.....

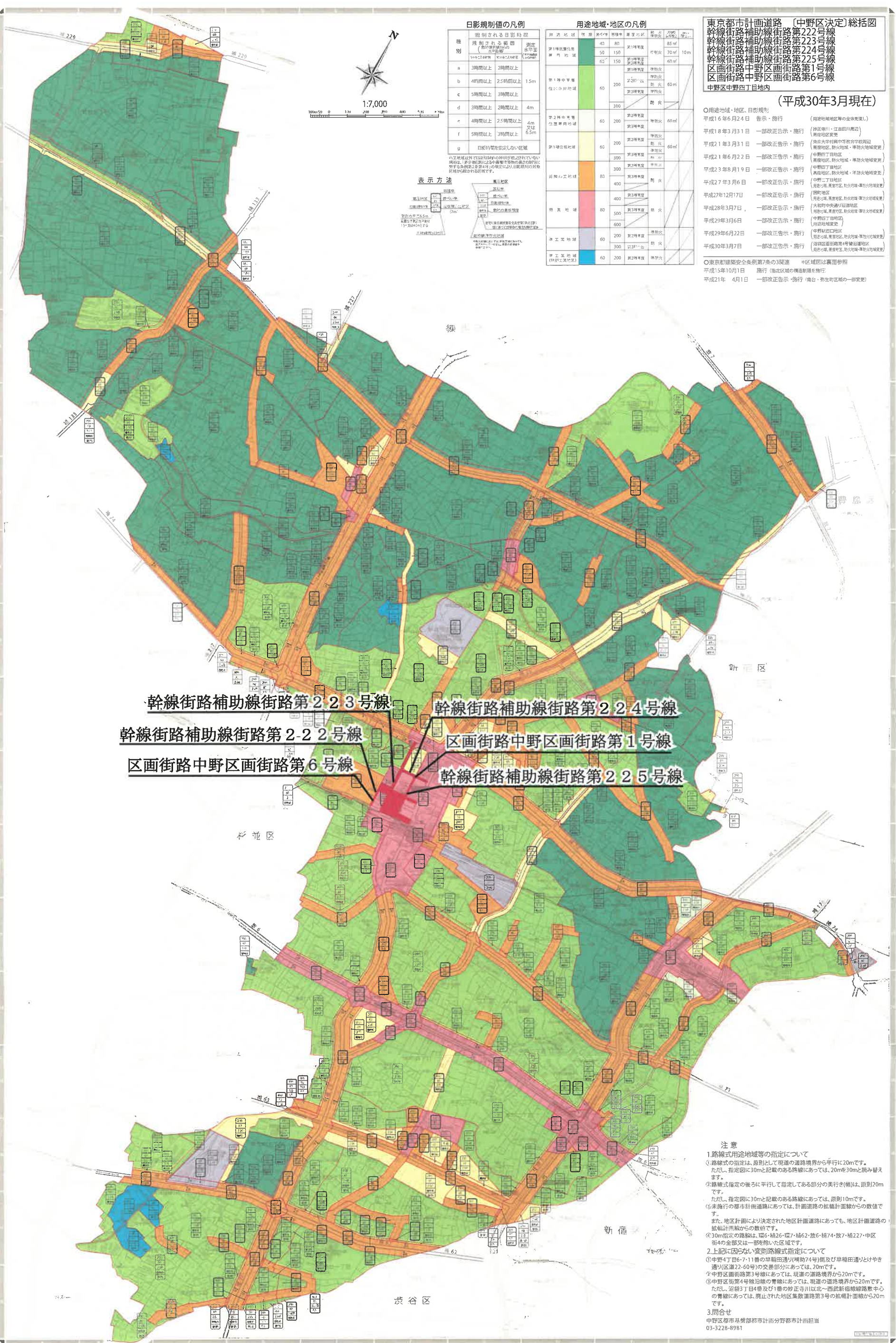
8 頁

*総括図・計画書・計画図

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

- 用途地域・地区、日照規制
 平成16年6月24日 告示・施行
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行
 平成21年6月22日 一部改正告示・施行
 平成23年8月19日 一部改正告示・施行
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行
 平成28年3月7日 一部改正告示・施行
 平成29年3月6日 一部改正告示・施行
 平成29年6月22日 一部改正告示・施行
 平成30年3月7日 一部改正告示・施行
- （用途地域等の変更履歴）
 （修正例）江古田川周辺
 高層地区変更
 東京都府立中等教育学校周辺
 高層地区、防火地域、準防火地域変更
 中野区丁目地区
 高層地区、防火地域、準防火地域変更
 中野区丁目地区
 高層地区、防火地域、準防火地域変更
 中野区丁目地区
 高層地区、防火地域、準防火地域変更
 中野区丁目地区
 高層地区、防火地域、準防火地域変更
 中野区丁目地区
 高層地区、防火地域、準防火地域変更
 中野区丁目地区
 高層地区、防火地域、準防火地域変更
 中野区丁目地区
 高層地区、防火地域、準防火地域変更

日照規制値の凡例		用途地域・地区の凡例	
種別	規制される日照時間 （測定の範囲） （測定の範囲） （測定の範囲）	用途地域	地区
a	3時間以上 2時間以上	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
b	4時間以上 2.5時間以上	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
c	5時間以上 3時間以上	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
d	3時間以上 2時間以上	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
e	4時間以上 2.5時間以上	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
f	5時間以上 3時間以上	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
g	日照規制を定めない区域	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域



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

注意
 1. 路線式用途地域等の指定について
 ① 路線式の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
 ② 指定図に30mと記載のある路線にあっては、20mに30mに狭み替えます。
 ③ 路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の通行幅(幅員)は、原則20mです。
 ④ 指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
 ⑤ 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。
 また、地区計画により決定された地区計画道路にあっては、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。
 ⑥ 30m指定の路線は、幅6・補26・環7・補62・放6・補74・放7・補227・中区街4の全部又は一部を除いた区域です。
 2. 上記に因らない変則路線式指定について
 ① 中野4丁目6・7・11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとけやき通り(区道22-60号)の交差部分にあっては、20mです。
 ② 中野区画街路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
 ③ 中野区街4号線沿線の専線にあっては、現道の道路境界から20mです。
 ④ 池袋3丁目4番及び1番の杉正守川以北～西武新宿線線路敷中心の専線にあっては、廃止された地区集積道路第3号の幅員計画線から20mです。
 3. 問合せ
 中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
 03-3228-8981

東京都市計画道路の変更（中野区決定）

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

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経由地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹線街路	補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	地表式	2車線	20m	幹線街路と平面 交差3箇所	
		その他	<p>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。</p> <p>なお、中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。 （延長約70mの区間を対象。幅員15.5m。）</p>								
区画街路	中区街1	中野区画街 路第1号線	中野区中 野四丁目	中野区中 野四丁目		約770m	地表式	2車線	20m	幹線街路と平面 交差3箇所	

2. 東京都市計画道路に区画街路中野区画街路第6号線を次のように追加する。

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

3. 東京都市計画道路中幹線街路補助線街路第222号線、補助線街路第224号線、補助線街路第225号線を廃止する。

「区域、立体的な範囲及び構造は計画図表示のとおり」

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

変更概要

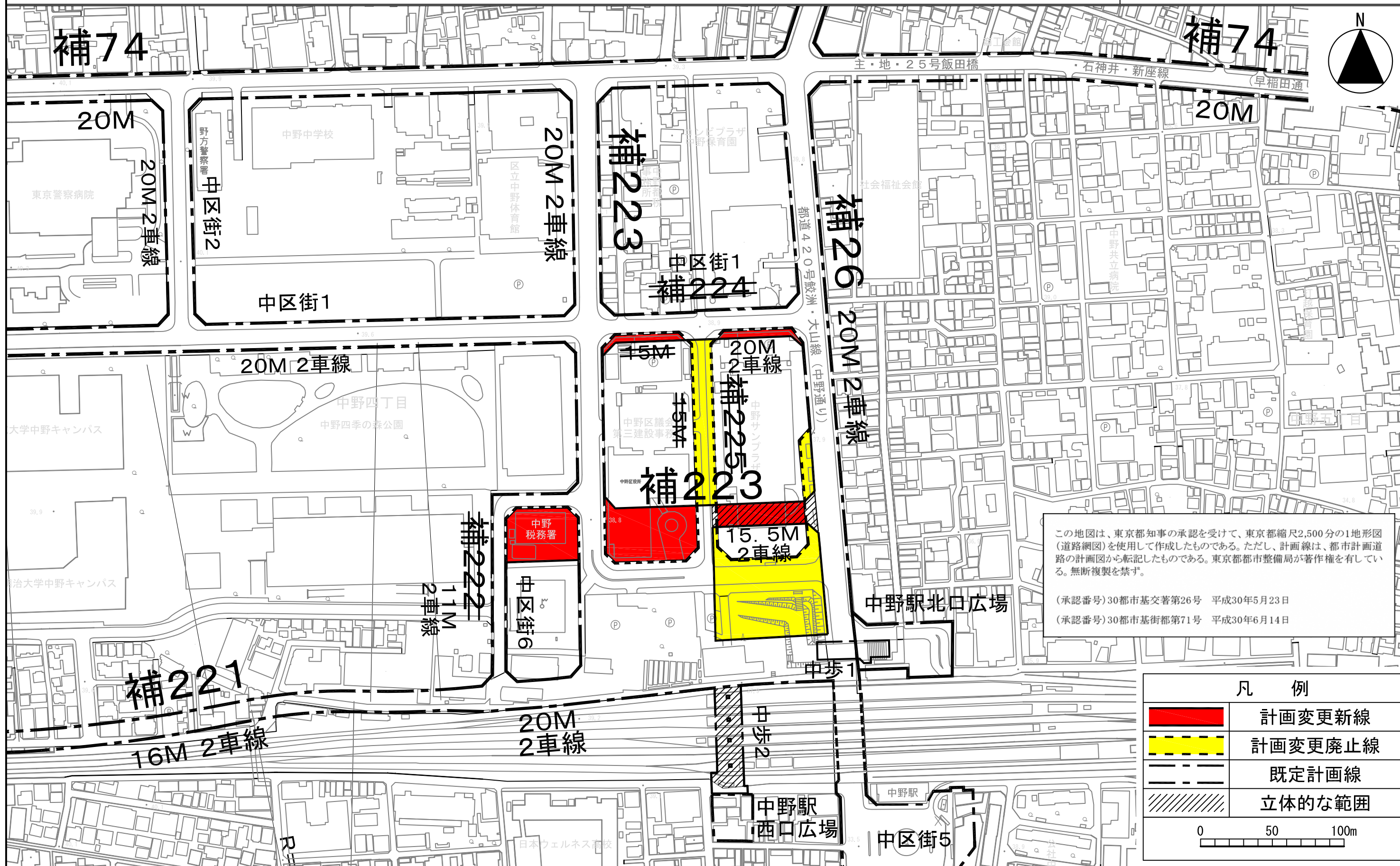
名 称	変 更 事 項
補助線街路第 2 2 3 号線	1 終点位置の変更 中野区中野四丁目→中野区中野四丁目 2 延長の変更 約330m → 約470m 3 立体的な範囲の設定（延長約70mの区間を対象。幅員15.5m） 4 交通広場の変更 面積17,600㎡（うち嵩上部約2,000㎡） → 約19,700㎡（うち嵩上部約3,200㎡）
中野区画街路第 1 号線	1 延長の変更 約630m → 約770m
中野区画街路第 6 号線	1 新規追加（延長約80m、幅員11m）
補助線街路第 2 2 2 号線	1 廃止
補助線街路第 2 2 4 号線	1 廃止
補助線街路第 2 2 5 号線	1 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

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第222～225号線

東京都市計画道路区画街路中野区画街路第1・6号線

縮尺 二千五百分の一

計画図1 [中野区決定]



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地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。

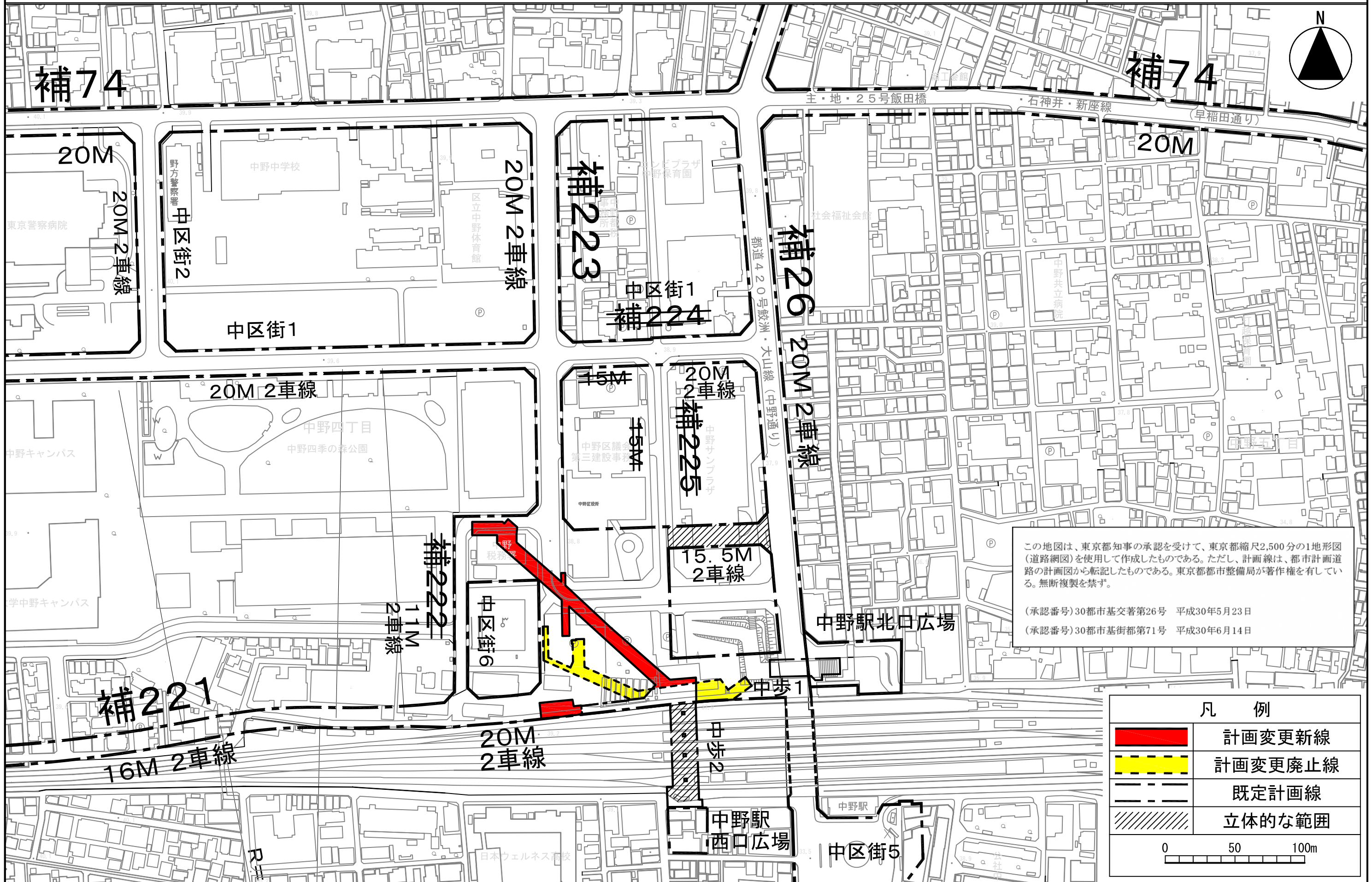
(承認番号)30都市基交著第26号 平成30年5月23日
 (承認番号)30都市基街都第71号 平成30年6月14日

凡 例	
	計画変更新線
	計画変更廃止線
	既定計画線
	立体的な範囲

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線（交通広場嵩上部）

計画図2 [中野区決定]

縮尺 二千五百分の一

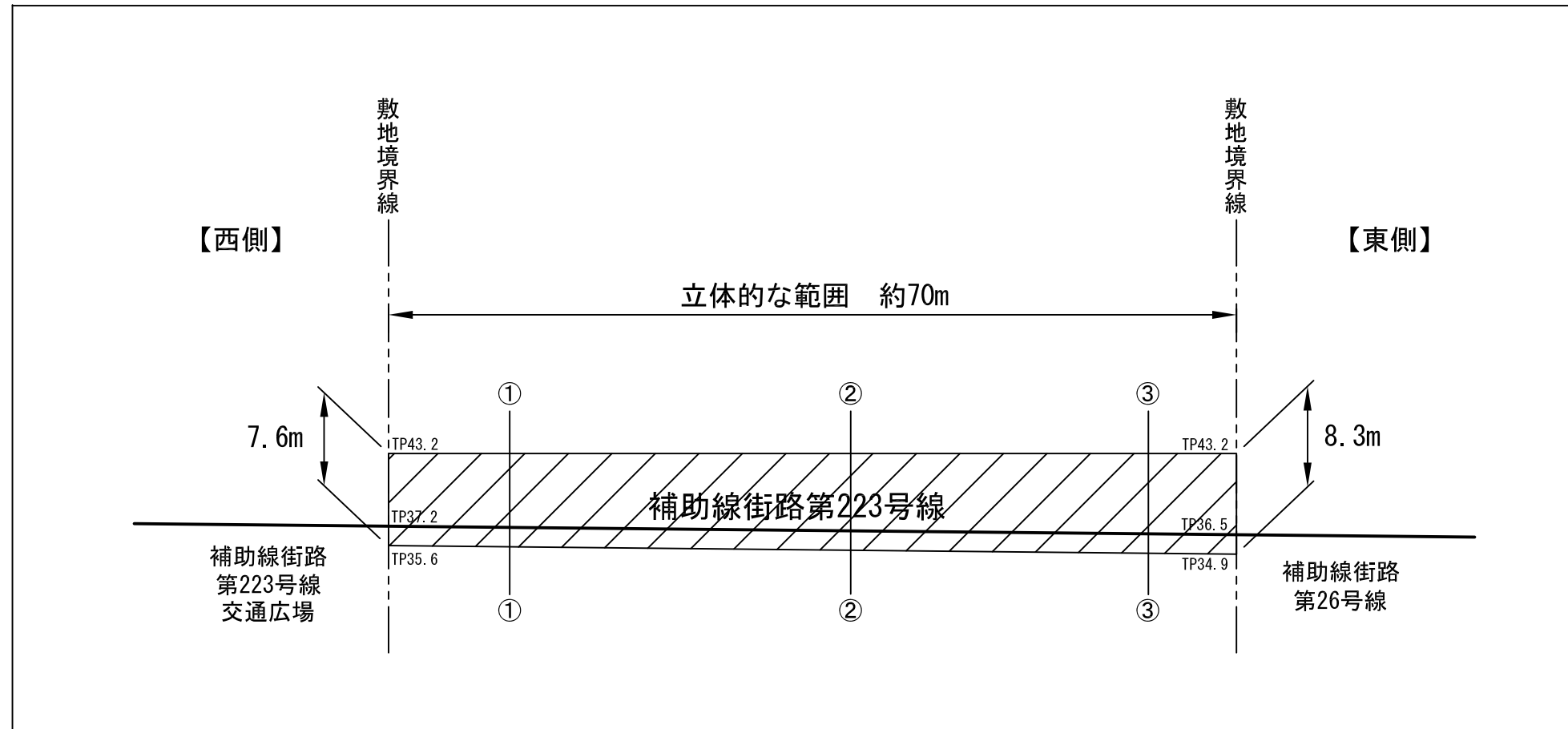


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。

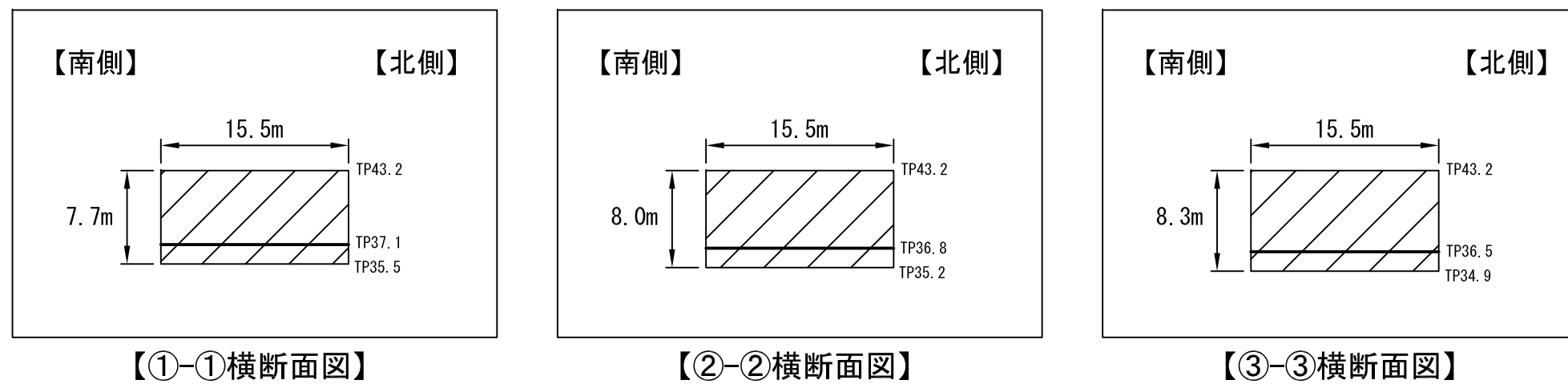
(承認番号)30都市基交著第26号 平成30年5月23日
 (承認番号)30都市基街都第71号 平成30年6月14日


凡 例	
	計画変更新線
	計画変更廃止線
	既定計画線
	立体的な範囲

【縦断面図】



【横断面図】



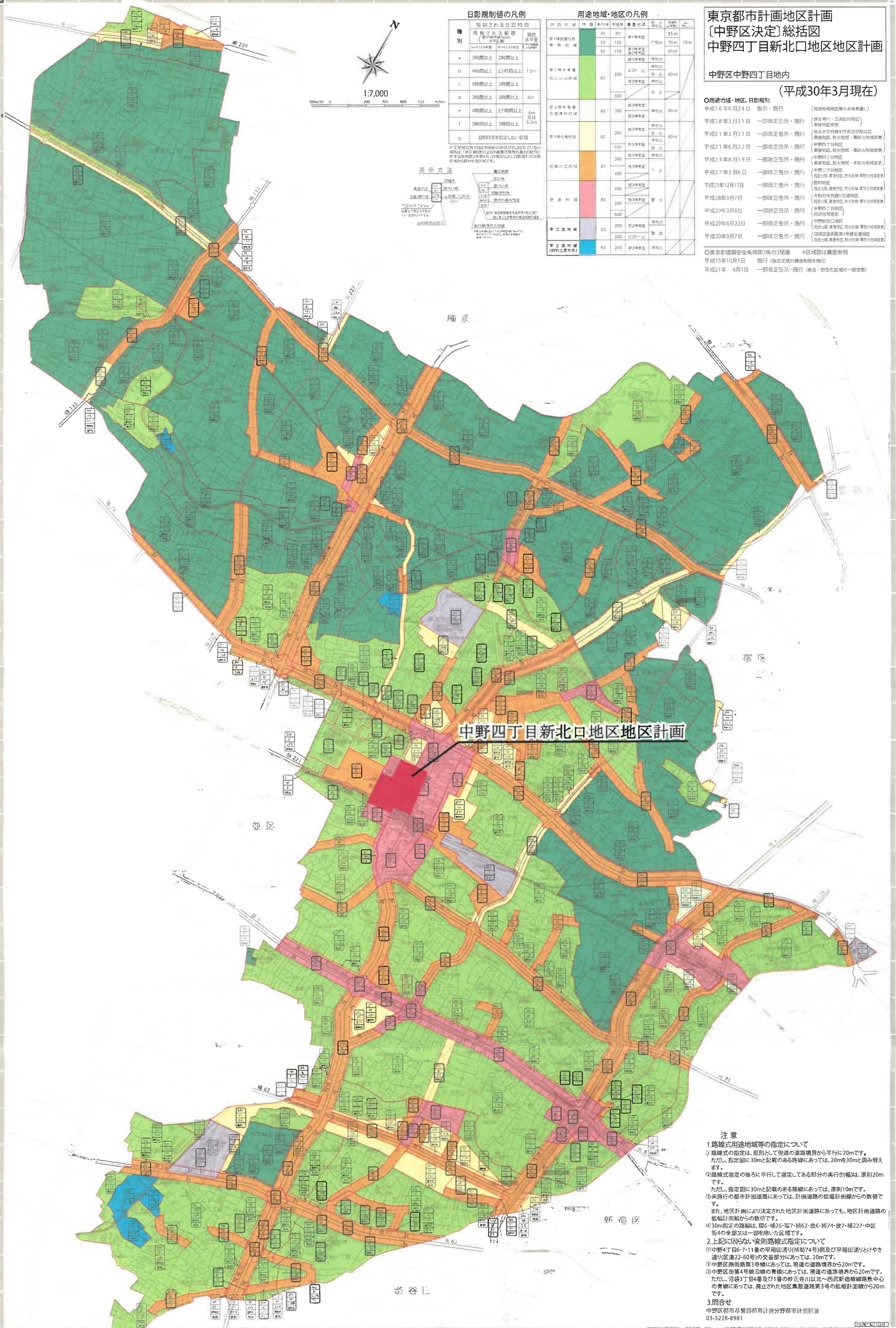
 立体的な範囲

東京都市計画地区計画 (中野区決定)総括図 中野四丁目新北口地区地区計画

中野区中野四丁目地内
(平成30年3月現在)

- 用途地域・地区、日影規制
- 平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区等の全換表) (新正寺川、江西田川周辺)
 - 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (高層地区変更)
 - 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東北大学付属中等教育学校周辺)
 - 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 - 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (高層地区、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 (高層地区、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 (高層地区、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 (高層地区、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 (中野四丁目地区)
 - 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 - 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (用途地域地区変更)
- 東京都市計画安全条例第7条の3関連 *区域図は異図参照
- 平成15年10月1日 施行 (指定区域の構造規制を施行)
 - 平成21年 4月1日 一部改正告示・施行 (南台、教王町地区の一部変更)

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 (概算値) 11時～15時	用途地域	用途地区	用途地区	用途地区
a	3時間以上	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
b	4時間以上	第2種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
c	5時間以上	第3種中高層住居専用地域	第3種中高層住居専用地域	第3種中高層住居専用地域	第3種中高層住居専用地域
d	3時間以上	第1種中層住居専用地域	第1種中層住居専用地域	第1種中層住居専用地域	第1種中層住居専用地域
e	4時間以上	第2種中層住居専用地域	第2種中層住居専用地域	第2種中層住居専用地域	第2種中層住居専用地域
f	5時間以上	第3種中層住居専用地域	第3種中層住居専用地域	第3種中層住居専用地域	第3種中層住居専用地域
g	日影規制を設けない区域	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第3種低層住居専用地域	第4種低層住居専用地域



中野四丁目新北口地区地区計画

- 注意
- 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と読み替えず。
 - ②路線式指定の後方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。
 - また、地区計画により決定された地区計画道路にあっては、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - ④30m指定の路線は、第6-補26-環7-補62-放6-補74-放7-補227-中区街4の全部又は一部を除いた区域です。
 - ⑤上記に因らない変形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)前及び早稲田通りとけき通り(区道22-60号)の交差点にあっては、20mです。
 - ②中野区街第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
 - ③中野区街第4号線沿線の曹線にあっては、現道の道路境界から20mです。ただし、沿線3丁目4番及び1番の妙正寺川以北～西武新宿線橋脚敷中心の曹線にあっては、廃止された地区計画道路第3号の幅員計画線から20mです。
- 3.問合せ
中野区都市基盤部都市計画分科都市計画担当
03-3228-8981

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画の中野四丁目新北口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	中野四丁目新北口地区地区計画
位 置※	中野区中野四丁目地内
面 積※	約5.4ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>本地区を含む中野駅周辺については、東京都が策定した都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）において「中枢広域拠点域」に位置づけられており、地域の将来像として、街区再編や土地の高度利用による利便性の高い拠点の形成及び都市基盤整備により回遊性を高め独自の文化を生かしたにぎわいや活力のあふれる市街地の形成が示されている。また、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）では、「商業・業務地区」に位置づけられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3（平成24年6月）では、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点として、これまでの中野のまちの強みを活かしながら、最先端の業務拠点、個性豊かな文化発信拠点、最高レベルの生活空間といった多彩な魅力を持ったまちを実現していくこととしている。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>中野区の「広域中心拠点」として「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」を育成し、国際競争力強化への貢献や地域経済の発展をけん引する拠点施設整備を進めるため、土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集客力と発信力のある大規模集客交流機能や、競争力の高い業務機能、新たなにぎわいを形成する商業機能、観光・交流の拠点となる宿泊機能、職住近接を実現する高品質な居住機能等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。また、駅前立地を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、中野駅や駅ビルとの機能連携の相乗効果によって活気を生み出す市街地を形成する。 ・多様な都市機能の導入や土地の高度利用を図るため、土地区画整理事業により、現在の中野区役所及び中野サンプラザ敷地等において一体的に街区再編を行うとともに、補助線街路第 223 号線交通広場（以下「新北口駅前広場」という。）を含む公共基盤整備を行い、本地区における交通結節機能の強化を図る。 ・中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の嵩上げ部と繋がる面的な歩行者動線ネットワークの形成を図る。歩行者動線の整備にあたっては、居住者や来街者、通勤・通学者の動線の錯綜を防ぐよう配慮するとともに、動線の結節点には人々の憩いの場となる滞留空間を確保する。 ・周辺市街地と連続するにぎわいの形成や、西側南北通路北側や中野歩行者専用道第 1 号線西側に位置する新北口駅前広場歩行者滞留空間から中野四季の都市方向や中野五丁目方向への見通し等に配慮して、都市機能の増進に資する集客交流機能や商業機能等のにぎわい機能を配置する。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中野通りから新北口駅前広場や中野四季の都市へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線の両側に、歩行者通路及び歩道状空地を整備する。 2. 中野駅から後背の市街地へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、西側南北通路や新北口駅前広場及び中野通りとの高低差処理を図る立体的な動線に接続する歩道状空地を中野通り沿いに整備する。 3. 建築物の整備計画の具体化に合わせ、周辺市街地につながる面的な歩行者動線ネットワークや滞留空間等の整備を位置づける。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の附置義務駐車場と合わせて都市計画駐車場の整備を図る。整備にあたっては、出入口を集約化することで、歩行者の安全性向上や車両の滞留を抑制し、低炭素化を目指す。 2. 地域において課題となっている路上荷捌きを踏まえ、建築物の整備と合わせて地域荷捌きスペースの誘導を図る。 3. 駅直近への自転車流入を防ぐため、建築物の整備と合わせて公共自転車駐車場の整備を図る。 4. 高度利用による拠点としての健全な地域環境の形成を図るとともに、にぎわいの創出を誘導するため、用途の制限を定める。 5. 中野駅周辺の円滑な自動車交通の処理を図るとともに、合理的な土地利用を図るため、立体道路制度を活用し、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線を建築物と一体的に整備する。

地区整備計画	位 置		中野区中野四丁目地内			
	面 積		約4.8ha			
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅員	延長	備考
		その他の公共空地	歩行者通路1号	4m	約70m	新設
			歩行者通路2号	4m	約70m	新設
			歩道状空地1号	4m	約70m	新設
			歩道状空地2号	4m	約90m	新設
歩道状空地3号	4m		約70m	新設		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。				

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置については計画図表示のとおり」

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

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

位置図

[中野区決定]

縮尺 四千分の一



凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
凡例 (都市計画道路)	
	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域
0 50 100m	

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

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

計画図 1

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



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

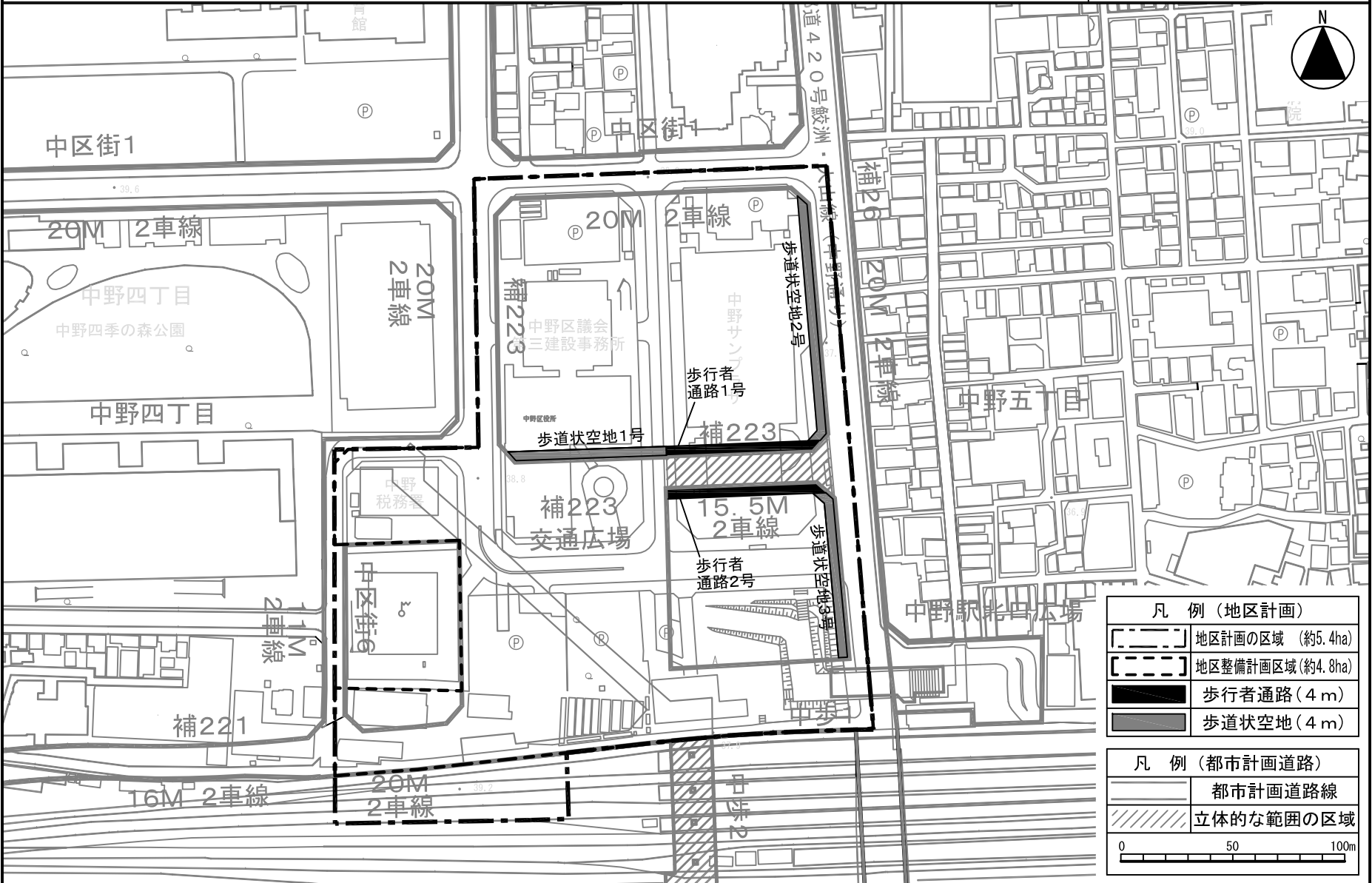
東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

計画図 2

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域 (約5.4ha)
	地区整備計画区域(約4.8ha)
	歩行者通路(4m)
	歩道状空地(4m)

凡例 (都市計画道路)	
	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域

0 50 100m

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

東京都市計画地区計画

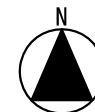
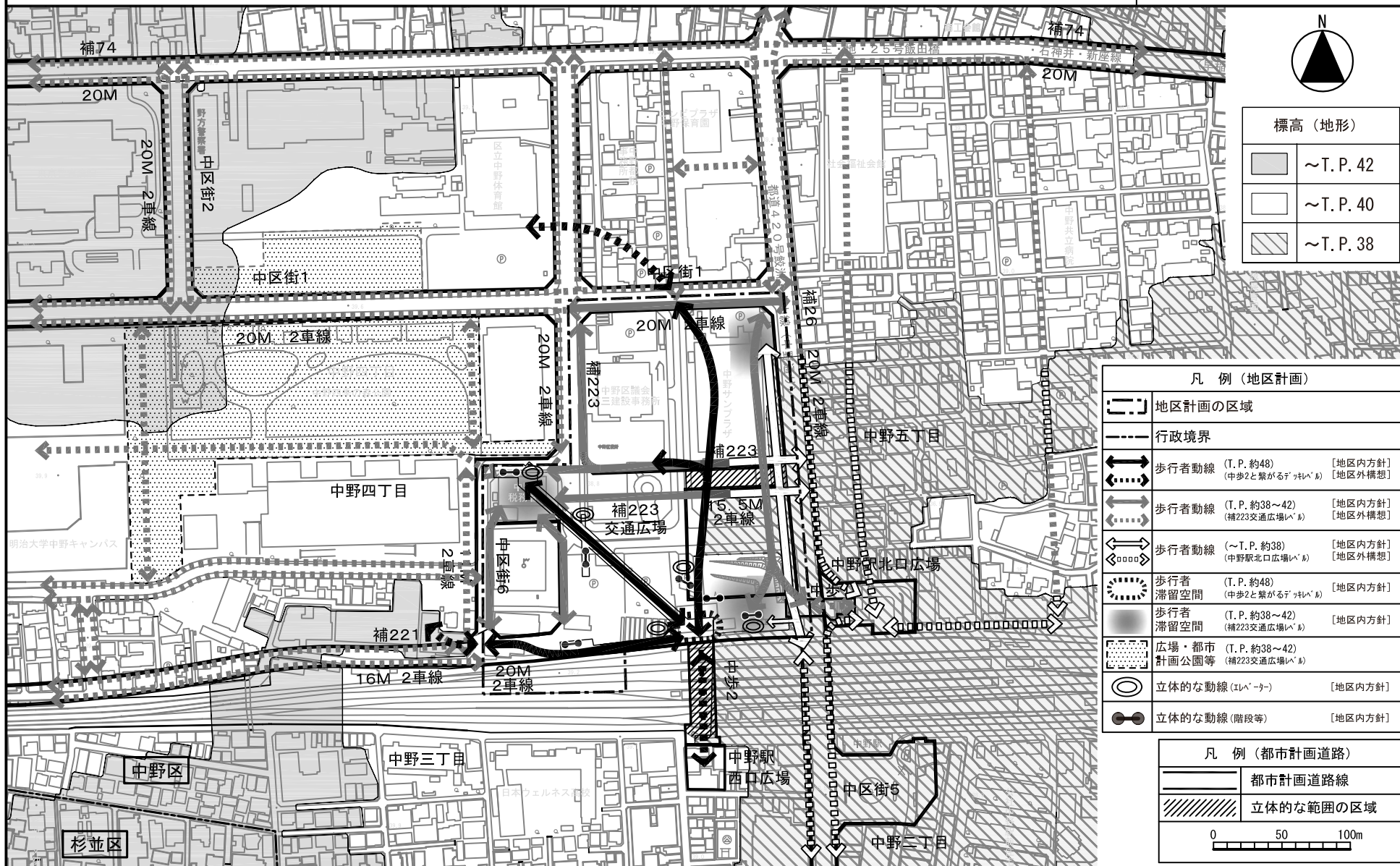
中野四丁目新北口地区地区計画

方針附図

(歩行者動線)

[中野区決定]

縮尺 四千分の一



標高 (地形)

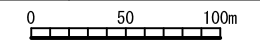
	~T. P. 42
	~T. P. 40
	~T. P. 38

凡例 (地区計画)

	地区計画の区域	
	行政境界	
	歩行者動線 (T. P. 約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 (しべ〜カ)	[地区内方針]
	立体的な動線 (階段等)	[地区内方針]

凡例 (都市計画道路)

	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域



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

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

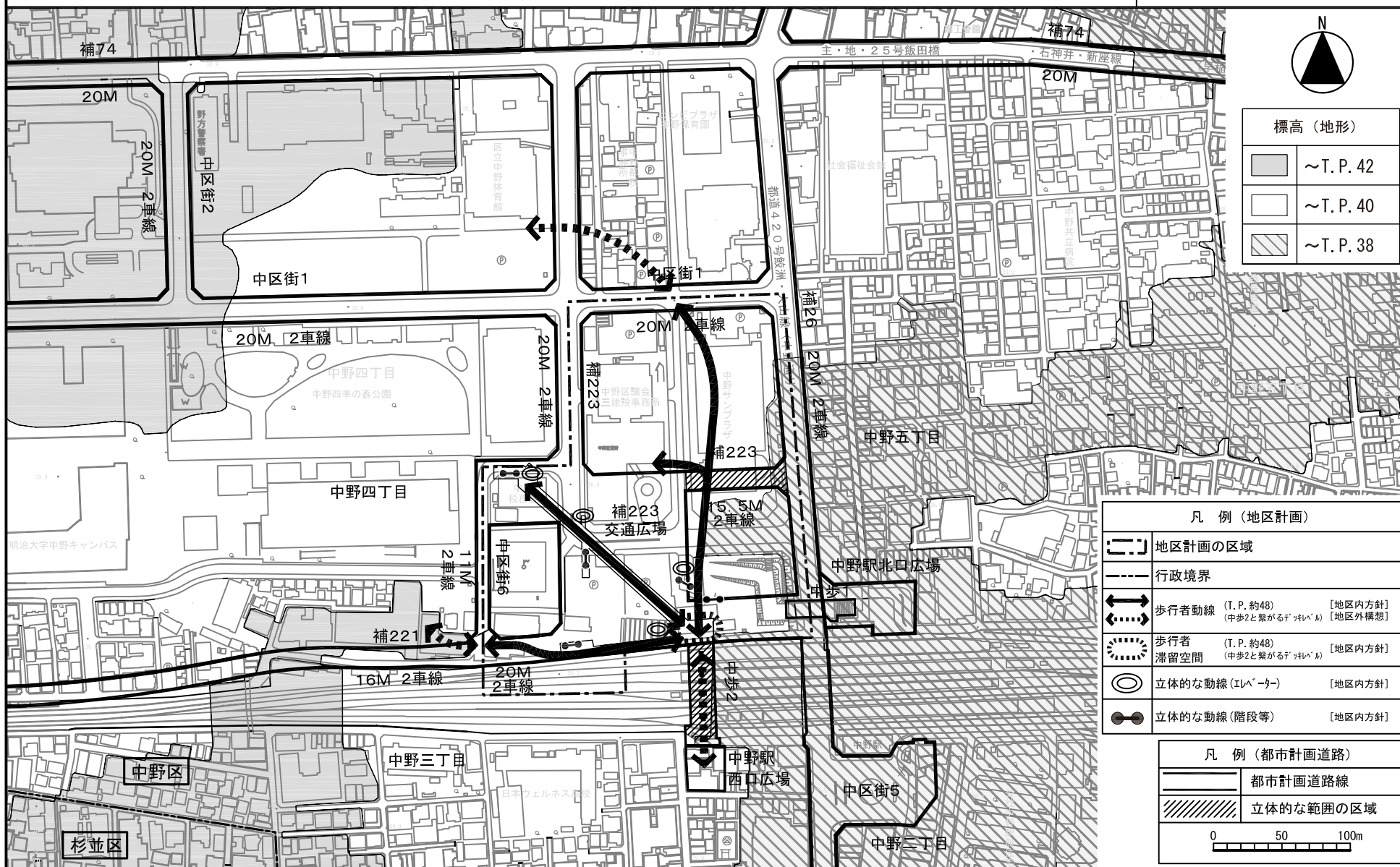
方針附図

(標高別歩行者動線図)

① T.P. 約48

[中野区決定]

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（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。（承認番号）30都市基交著第26号 平成30年5月23日 （承認番号）30都市基街都第71号 平成30年6月14日

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

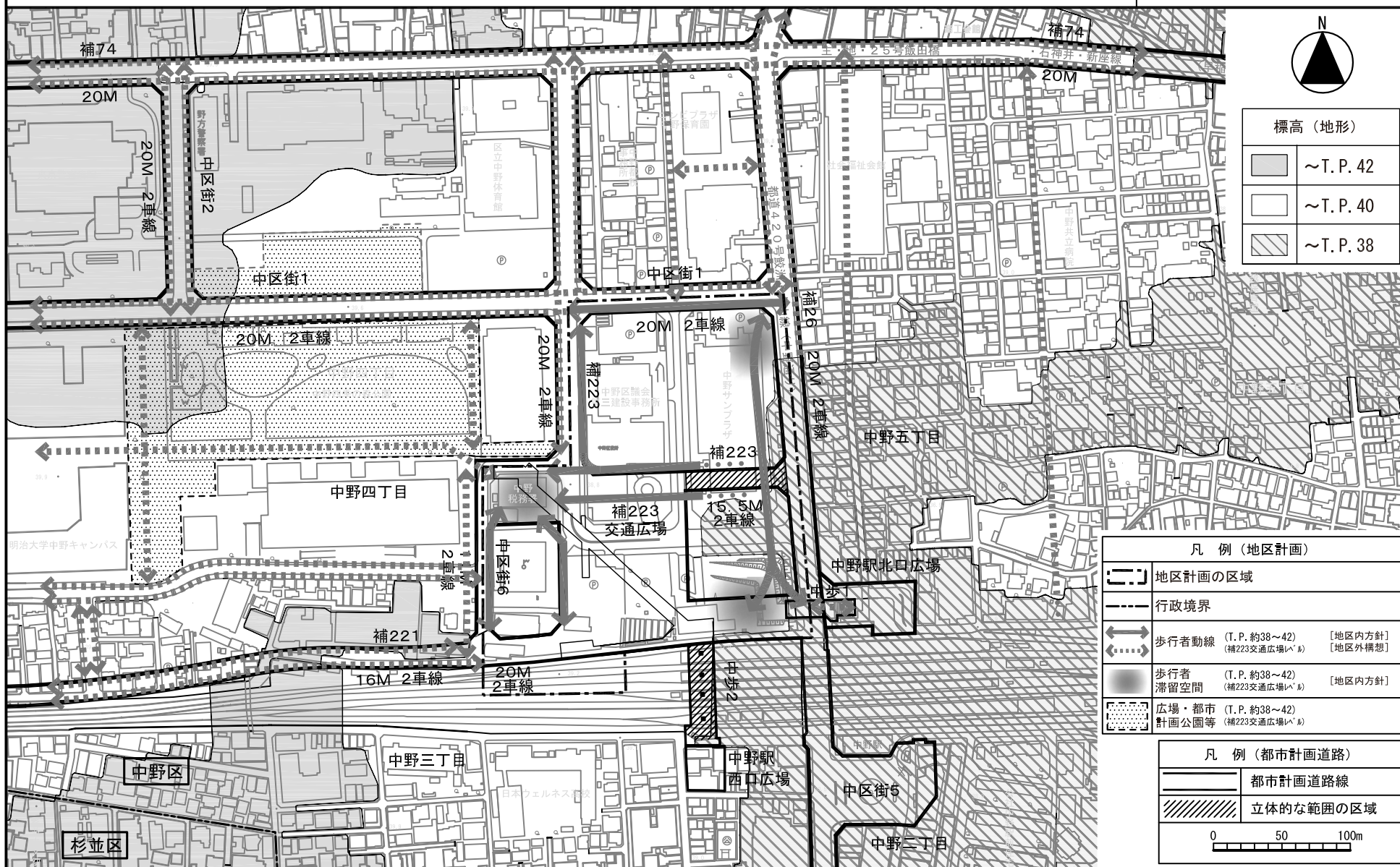
方針附図

(標高別歩行者動線図)

② T.P. 約38~42

[中野区決定]

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(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。(承認番号)30都市基交著第26号 平成30年5月23日 (承認番号)30都市基街都第71号 平成30年6月14日

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

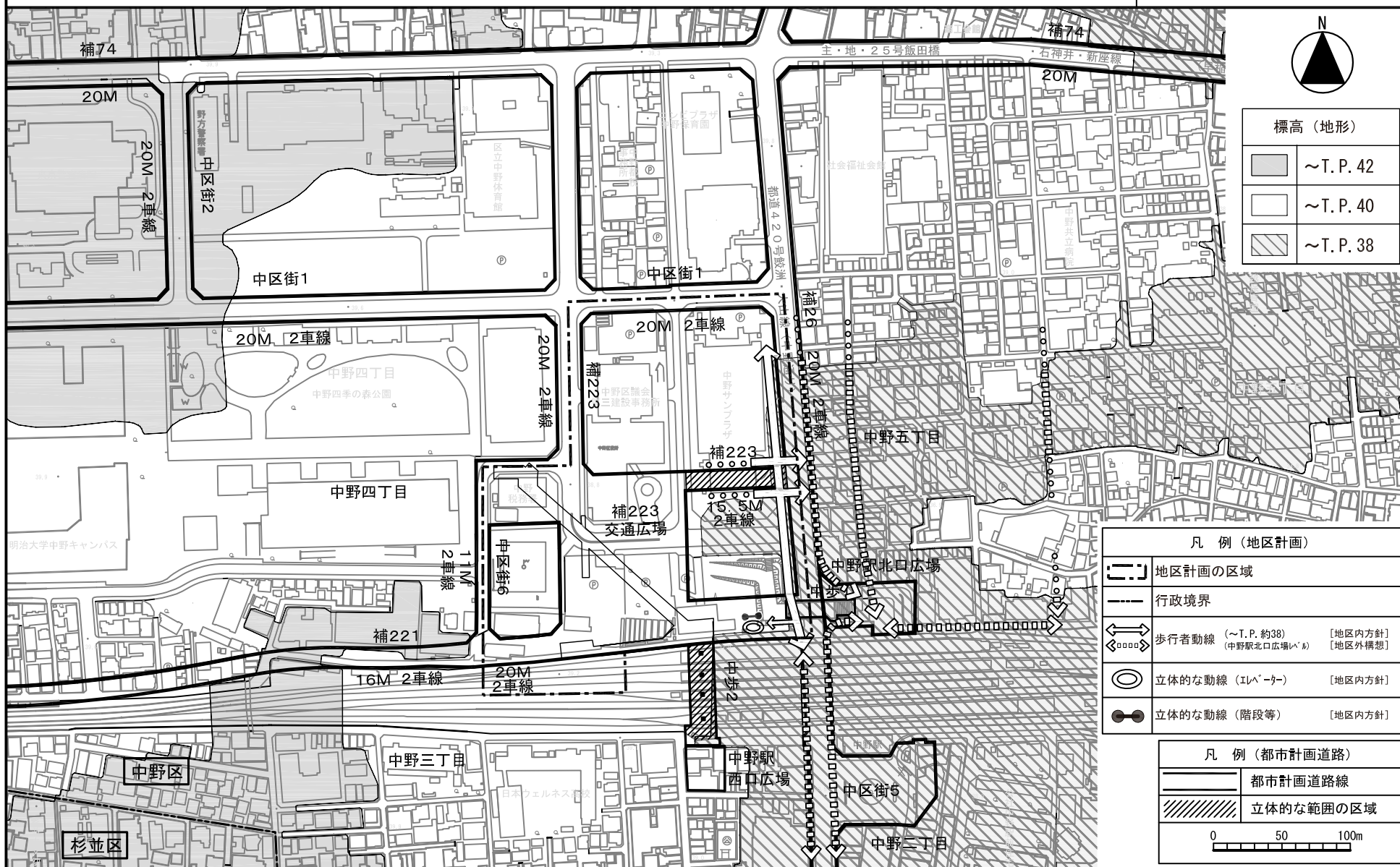
方針附図

(標高別歩行者動線図)

③ ~T.P.約38

[中野区決定]

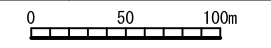
縮尺 四千分の一



標高（地形）	
	~T.P. 42
	~T.P. 40
	~T.P. 38

凡例（地区計画）	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線（~T.P.約38）
	歩行者動線（中野駅北口広場以外）
	立体的な動線（エレベーター）
	立体的な動線（階段等）

凡例（都市計画道路）	
	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域



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

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案について（その1）

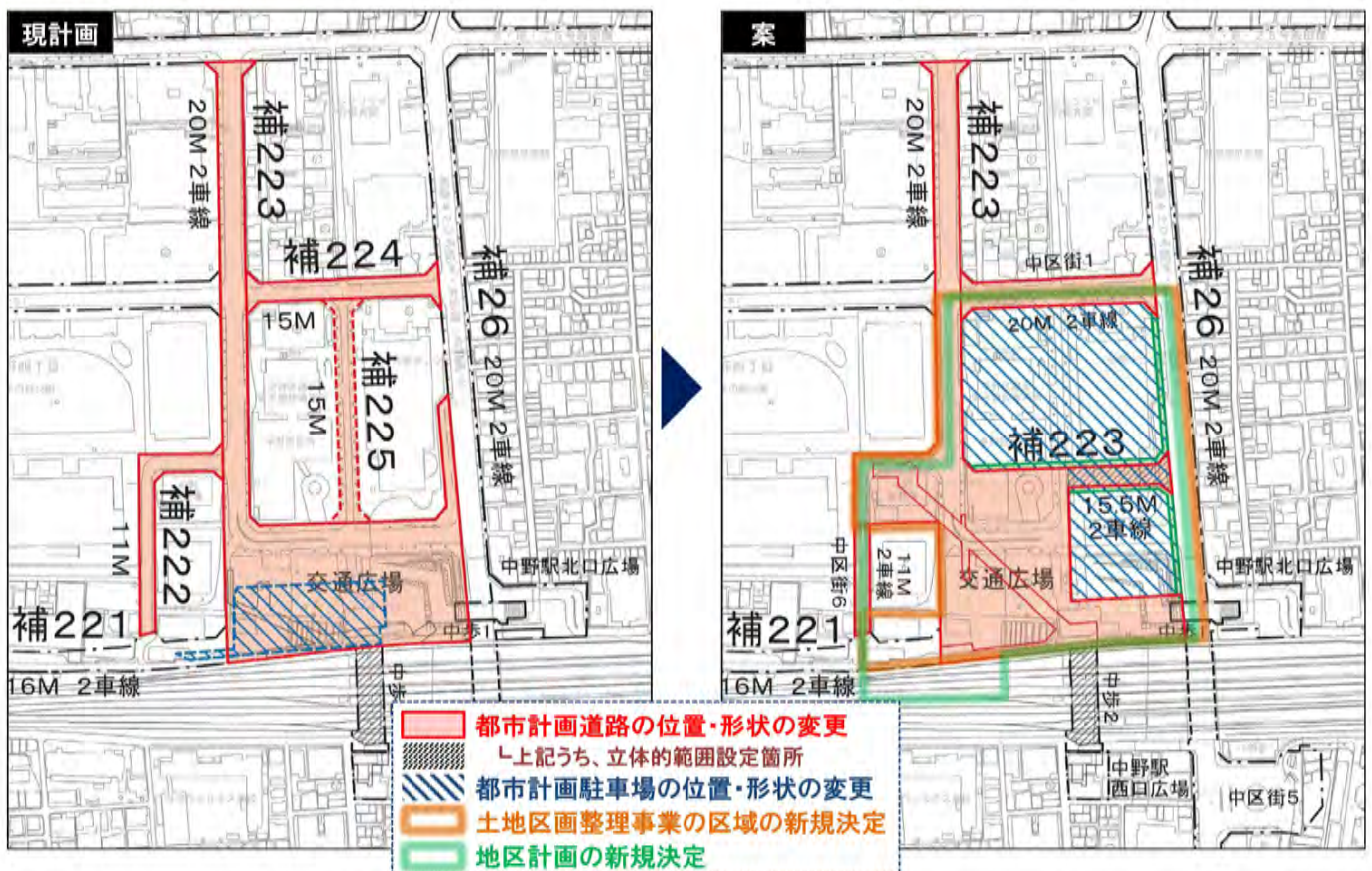
2. 都市計画の概要
3. 理由
4. 都市計画案の図書

平成31年3月

中野区 都市政策推進室

2. 都市計画の概要

1



名称

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

理由

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

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

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

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

理由

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

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

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

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

4. 都市計画案の図書

4

(1) ~ (3) 東京都市計画道路の変更 (中野区決定)

計画図



4. 都市計画案の図書

5

(1) ~ (3) 東京都市計画道路の変更 (中野区決定)

理由

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

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

種別	名称		位置		区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点		主な経由地	延長	構造形式	車線の数	
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	地表式	2車線	20m	幹線街路と平面交差3箇所
		その他	なお、中野区中野四丁目地内に交通広場(面積約19,700㎡(うち嵩上部約3,200㎡))を設ける。 なお、中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。 (延長約70mの区間を対象。幅員15.5m。)							
区画街路	中区街1	中野区画街路第1号線	中野区中野四丁目	中野区中野四丁目		約770m	地表式	2車線	20m	幹線街路と平面交差3箇所

(1) ~ (3) 東京都市計画道路の変更 (中野区決定)

2. 東京都市計画道路に区画街路中野区画街路第6号線を次のように追加する。

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

3. 東京都市計画道路中幹線街路補助線街路第222号線、補助線街路第224号線、補助線街路第225号線を廃止する。

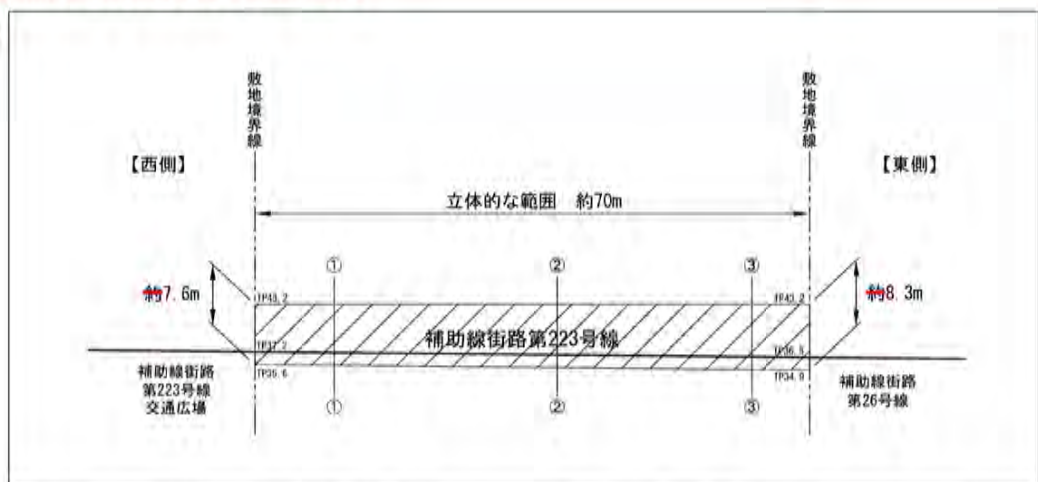
変更概要

名称	変更事項
補助線街路第223号線	1 終点位置の変更 中野区中野四丁目→中野区中野四丁目 2 延長の変更 約330m → 約470m 3 一部区域の変更 中野区中野四丁目地内 4-3 立体的な範囲の設定 (延長約70mの区間を対象。幅員15.5m) 5-4 交通広場の変更 面積17,600㎡ (うち嵩上部約2,000㎡) → 約19,700㎡ (うち嵩上部約3,200㎡)
中野区画街路第1号線	1 延長の変更 約630m → 約770m
中野区画街路第6号線	1 新規追加 (延長約80m、幅員11m)
補助線街路第222号線	1 廃止
補助線街路第224号線	1 廃止
補助線街路第225号線	1 廃止

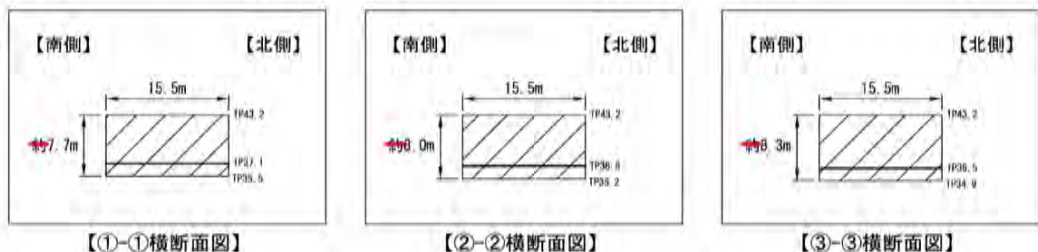
(1) ~ (3) 東京都市計画道路の変更 (中野区決定)

計画図

【縦断面図】



【横断面図】



立体的な範囲

(6) 東京都計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画の中野四丁目新北口地区地区計画を次のように決定する。

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

1.名称 中野四丁目新北口地区地区計画

2.位置 中野区中野四丁目地内

3.面積 約5.4ha

4.地区計画の目標

中野駅北側に位置する本地区は、中野区役所や中野サンプラザなどの公共施設、文化複合施設が立地しており、今後、中野歩行者専用道第2号線（以下「西側南北通路」という。）・橋上駅舎等の整備を契機として「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」としての更なる発展が期待される地区である。

本地区を含む中野駅周辺については、東京都が策定した都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）において「中枢広域拠点域」に位置づけられており、地域の将来像として、街区再編や土地の高度利用による利便性の高い拠点の形成及び都市基盤整備により回遊性を高め独自の文化を生かしたにぎわいや活力のあふれる市街地の形成が示されている。また、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）では、「商業・業務地区」に位置づけられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3（平成24年6月）では、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点として、これまでの中野のまちの強みを活かしながら、最先端の業務拠点、個性豊かな文化発信拠点、最高レベルの生活空間といった多彩な魅力を持ったまちを実現していくこととしている。

これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を高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。

4. 都市計画案の図書

(6) 東京都計画地区計画の決定（中野区決定）

5.区域の整備・開発及び保全に関する方針**5-1.土地利用の方針**

中野区の「広域中心拠点」として「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」を育成し、国際競争力強化への貢献や地域経済の発展をけん引する拠点施設整備を進めるため、土地利用の方針を以下のとおり定める。

- ・ 集客力と発信力のある大規模集客交流機能や、競争力の高い業務機能、新たなにぎわいを形成する商業機能、観光・交流の拠点となる宿泊機能、職住近接を実現する高品質な居住機能等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。また、駅前立地を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、中野駅や駅ビルとの機能連携の相乗効果によって活気を生み出す市街地を形成する。
- ・ 多様な都市機能の導入や土地の高度利用を図るため、土地区画整理事業により、現在の中野区役所及び中野サンプラザ敷地等において一体的に街区再編を行うとともに、補助線街路第223号線交通広場（以下「新北口駅前広場」という。）を含む公共基盤整備を行い、本地区における交通結節機能の強化を図る。
- ・ 中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の嵩上げ部と繋がる面的な歩行者動線ネットワークの形成を図る。歩行者動線の整備にあたっては、居住者や来街者、通勤・通学者の動線の錯綜を防ぐよう配慮するとともに、動線の結節点には人々の憩いの場となる滞留空間を確保する。
- ・ 周辺市街地と連続するにぎわいの形成や、西側南北通路北側や中野歩行者専用道第1号線西側に位置する新北口駅前広場歩行者滞留空間から中野四季の都市方向や中野五丁目方向への見通し等に配慮して、都市機能の増進に資する集客交流機能や商業機能等のにぎわい機能を配置する。

5-2.地区施設の整備の方針

1. 中野通りから新北口駅前広場や中野四季の都市へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線の両側に、歩行者通路及び歩道状空地を整備する。
2. 中野駅から後背の市街地へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、西側南北通路や新北口駅前広場及び中野通りとの高低差処理を図る立体的な動線に接続する歩道状空地を中野通り沿いに整備する。
3. 建築物の整備計画の具体化に合わせ、周辺市街地につながる面的な歩行者動線ネットワークや滞留空間等の整備を位置づける。

5-3.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。

(6) 東京都市計画地区計画の決定 (中野区決定)

6.地区整備計画

6-1.位置 中野区中野四丁目内

6-2.面積 約4.8ha



(6) 東京都市計画地区計画の決定 (中野区決定)

6-3.地区施設の配置及び規模

その他の公共空地

名称	幅員	延長	備考
歩行者通路1号	4 m	約70m	新設
歩行者通路2号	4 m	約70m	新設
歩道状空地1号	4 m	約70m	新設
歩道状空地2号	4 m	約90m	新設
歩道状空地3号	4 m	約70m	新設

6-4.建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限※

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。

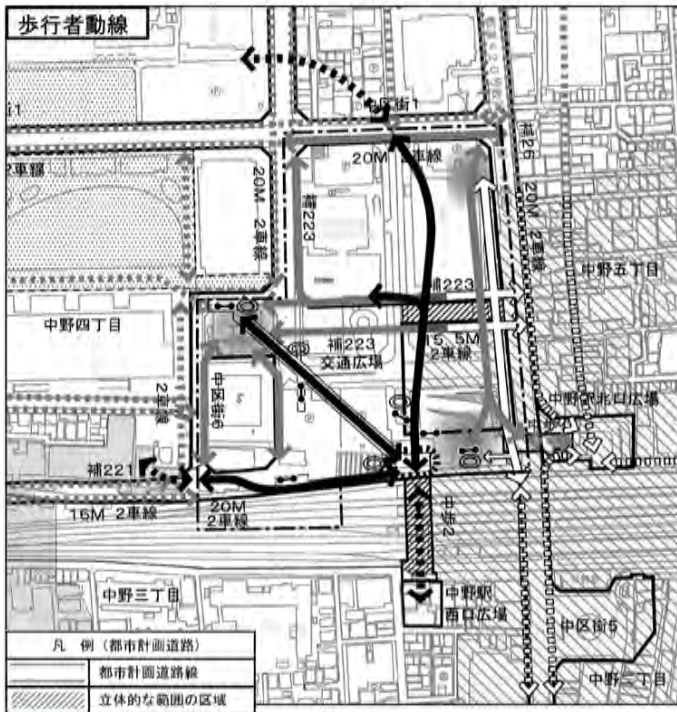
※は知事協議事項



(6) 東京都市計画地区計画の決定 (中野区決定)

方針附図

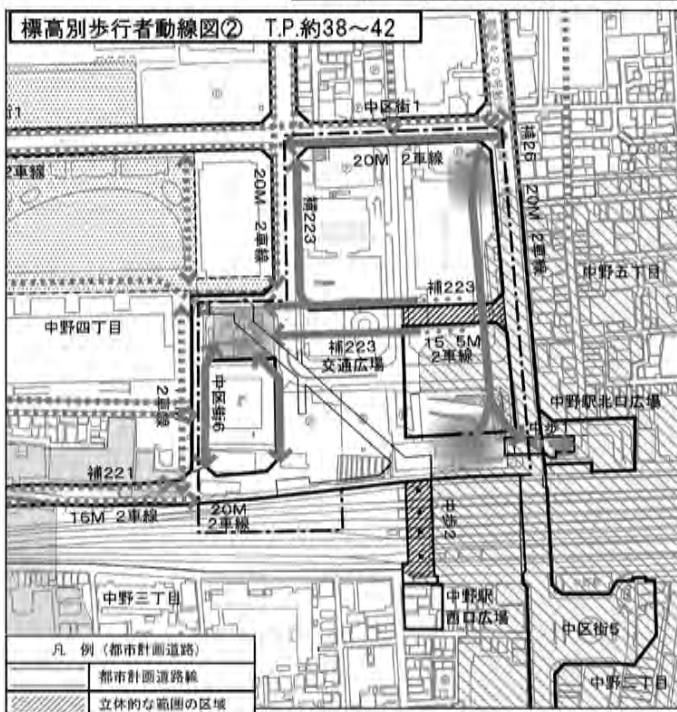
凡例		地区計画の区域		歩行者動線 (T.P. 約40) (中野2と繋がるT.P.約40)	[地区内方針] [地区外構型]		広場・都市 計画公園等 (T.P. 約38~42) (補223交通広場等)	[地区内方針]	
		歩行者 滞留空間 (T.P. 約40) (中野2と繋がるT.P.約40)	[地区内方針]		歩行者動線 (T.P. 約38~42) (補223交通広場等)	[地区内方針] [地区外構型]		立体的な動線 (3L~4)	[地区内方針]
		歩行者 滞留空間 (T.P. 約38~42) (補223交通広場等)	[地区内方針]		歩行者動線 (~T.P. 約38) (中野駅北口広場等)	[地区内方針] [地区外構型]		立体的な動線 (階段等)	[地区内方針]



(6) 東京都市計画地区計画の決定 (中野区決定)

方針附図

凡例		地区計画の区域		歩行者動線 (T.P. 約40) (中野2と繋がるT.P.約40)	[地区内方針] [地区外構型]		広場・都市 計画公園等 (T.P. 約38~42) (補223交通広場等)	[地区内方針]	
		歩行者 滞留空間 (T.P. 約40) (中野2と繋がるT.P.約40)	[地区内方針]		歩行者動線 (T.P. 約38~42) (補223交通広場等)	[地区内方針] [地区外構型]		立体的な動線 (3L~4)	[地区内方針]
		歩行者 滞留空間 (T.P. 約38~42) (補223交通広場等)	[地区内方針]		歩行者動線 (~T.P. 約38) (中野駅北口広場等)	[地区内方針] [地区外構型]		立体的な動線 (階段等)	[地区内方針]



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

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案について(その2)

1 都市計画案の名称

- (5) 東京都市計画駐車場第23号中野駅北口駐車場の変更について(中野区決定)
- (6) 東京都市計画土地区画整理事業中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の決定について(中野区決定)

2 都市計画の概要

- (5) 東京都市計画駐車場第23号中野駅北口駐車場《変更》

名称	変更事項
第23号 中野駅北口駐車場	1 区域及び面積の変更 面積 約0.6ha → 約2.3ha

- (6) 東京都市計画土地区画整理事業中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業《決定》
 - 名称 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業
 - 面積 約5.1ha

3 理由

理由書(別紙1)のとおり

4 都市計画案の図書

別添資料1のとおり

- (5) 東京都市計画駐車場第23号中野駅北口駐車場
総括図(1頁)、計画書(2頁)、計画図(3頁)
- (6) 東京都市計画土地区画整理事業中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業
総括図(4頁)、計画書(5頁)、計画図(6頁)

5 都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

- (5)、(6)に係る意見はなし

6 中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画の経緯及び今後のスケジュール

平成30年10月23日～30日	地区計画原案の説明（個別説明）
11月 1日	地区計画原案の公告
11月 2日～22日	地区計画原案の縦覧 図書縦覧者 4名 意見書の提出 0名
平成31年 1月10日	東京都知事協議 回答（意見なし）
2月 2日、 5日	都市計画案に係る説明会
2月 7日	都市計画案の公告
2月 8日～21日	都市計画案の縦覧 図書縦覧者 3名 意見書の提出 4件
3月25日	中野区都市計画審議会
4月～	都市計画決定（告示）予定

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

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

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

本件は、中野四丁目新北口まちづくり方針に基づき、公共駐車場と民間建物の附置義務駐車場を一体的に整備、出入り口の集約化を図り、歩行者への安全性及び回遊性向上を目的に区域、面積を変更するものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画土地区画整理事業 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業

2 理由

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

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

本件は、中野駅新北口の交通結節点の形成に向けて公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、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が集積した複合的な土地利用を図るため、土地区画整理事業を決定するものである。

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案（その2）

(5)

東京都市計画駐車場第23号中野駅北口駐車場の変更

*総括図・計画書・計画図

.....

1頁

(6)

東京都市計画土地区画整理事業

中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の決定

*総括図・計画書・計画図

.....

4頁

東京都計画土地地区画整理事業
〔中野区〕総括図
中野四丁目新北口駅前土地画整理事業

(平成30年3月現在)

- 用途地域・地区日影規制
平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域区域等の全廃措置)
平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (外正寺川・江古田川周辺
(高層地区変更)
平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東京大学付属中等教育学校周辺
(高層地区・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 (中野区7丁目地区
(高層地区・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
(高層地区・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 (中野二丁目地区
(防火地域・準防火地域・準防火地域変更)
平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (大塚町中央通り沿道地区
(高層地区・準防火地域・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 (中野四丁目地区
(用途地域変更)
平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区西口地区
(用途地域・高層地区・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 (中野区西口地区
(用途地域・高層地区・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・高層地区・防火地域・準防火地域変更)
○東京都建築安全条例第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・羽生町区域の一部変更)

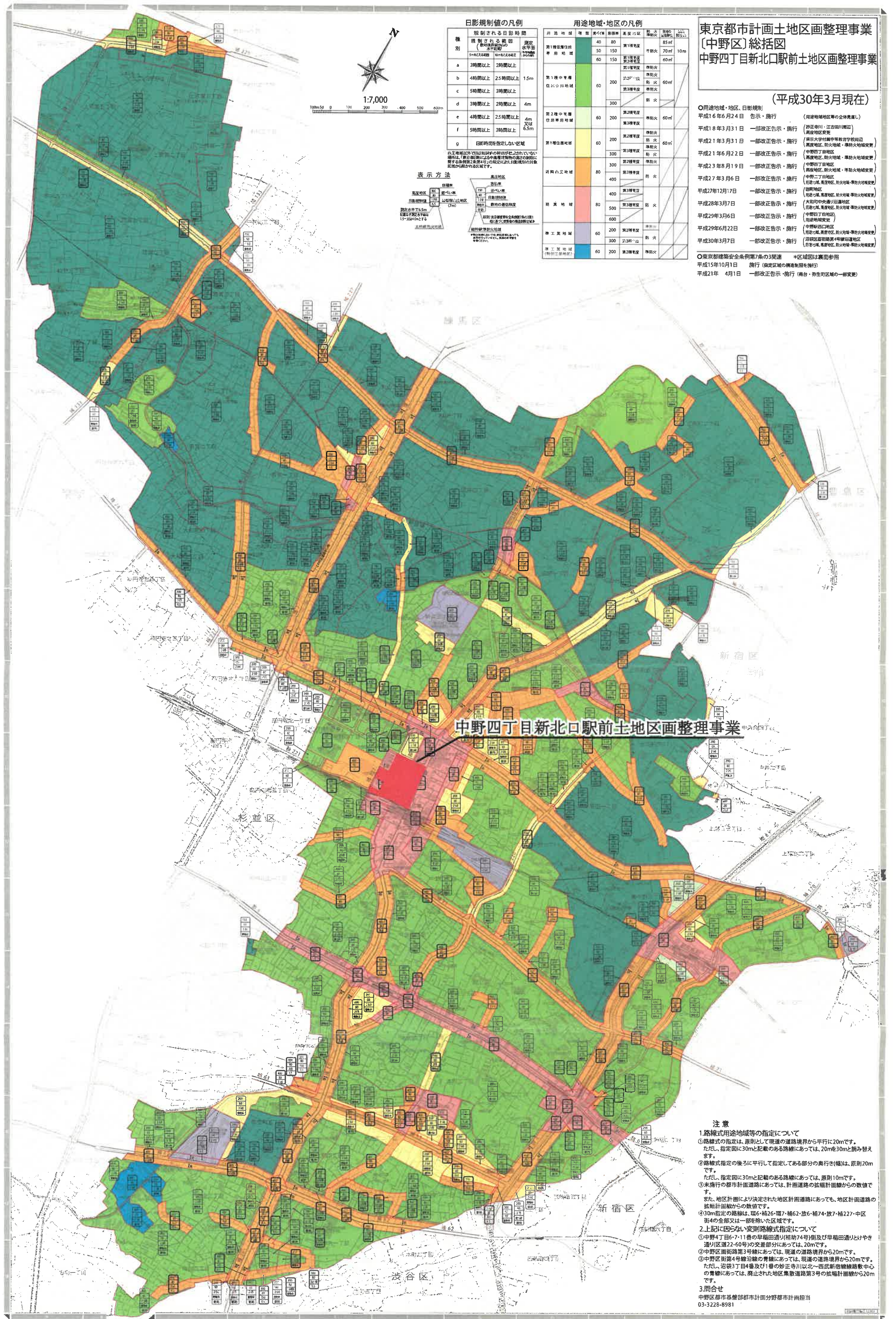
日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間(時刻帯)	高さ(建築物の高さ)
a	3時間以上 2時間以上	1.5m
b	4時間以上 3時間以上	4m
c	5時間以上 3時間以上	4m 又は 6.5m
d	3時間以上 2時間以上	4m
e	4時間以上 2.5時間以上	4m
f	5時間以上 3時間以上	4m 又は 6.5m
g	日影時間を指定しない区域	

表示方法
高さ規制
防火地域
準防火地域
用途地域
日照時間

用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	種別	種別	種別	種別	種別	種別
第一種中高層住居専用地域	40	80	第三種中高層住居専用地域	40	80	第一種中高層住居専用地域	85m ² 10m
第二種中高層住居専用地域	50	150	第二種中高層住居専用地域	50	150	準防火地域	70m ² 10m
第三種中高層住居専用地域	60	150	第一種中高層住居専用地域	60	200	準防火地域	70m ² 10m
第一種中高層住居専用地域	60	200	第一種中高層住居専用地域	60	200	準防火地域	70m ² 10m
第一種中高層住居専用地域	60	200	第一種中高層住居専用地域	60	200	準防火地域	70m ² 10m
第一種中高層住居専用地域	60	200	第一種中高層住居専用地域	60	200	準防火地域	70m ² 10m



中野四丁目新北口駅前土地画整理事業

- 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ついては、20mを30mと読み替えます。
② 路線式指定の後に記載のある部分については、原則10mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線については、原則10mです。
③ 未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。
また、地区計画により決定された地区計画道路についても、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。
④ 30m指定の路線は、道幅6.5m・幅7.0m・幅7.5m・幅8.0m・幅8.5m・幅9.0m・幅9.5m・幅10.0mの指定幅員による指定です。
2. 上記に因らない変則路線指定について
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画22-60号の交差点については、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 中野区画街路4号線沿線の青線については、現道の道路境界から20mです。
ただし、沿線3丁目4番及び1番の妙正寺川以北～西武新宿線線路敷中心の青線については、廃止された地区集積道第3号の幅員計画線から20mです。
3. 問合せ
中野区都市整備部都市計画分野都市計画担当
03-3226-8981

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。

名 称		位 置	面 積	構 造	備 考
番 号	駐車場名			階 層	
第23号	中野駅北口駐車場	中野区中野四丁目地内	約2.3ha	地下1層	計画台数 約70台

「区域は計画図表示のとおり」

理 由： 中野四丁目新北口地区まちづくり方針に従い、公共駐車場と民間建物の附置義務駐車場を一体的に整備、出入口の集約化を図り、歩行者への安全性向上、中野駅地区の回遊性向上を目的に区域、面積を変更する。

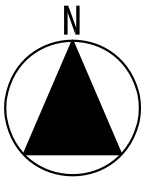
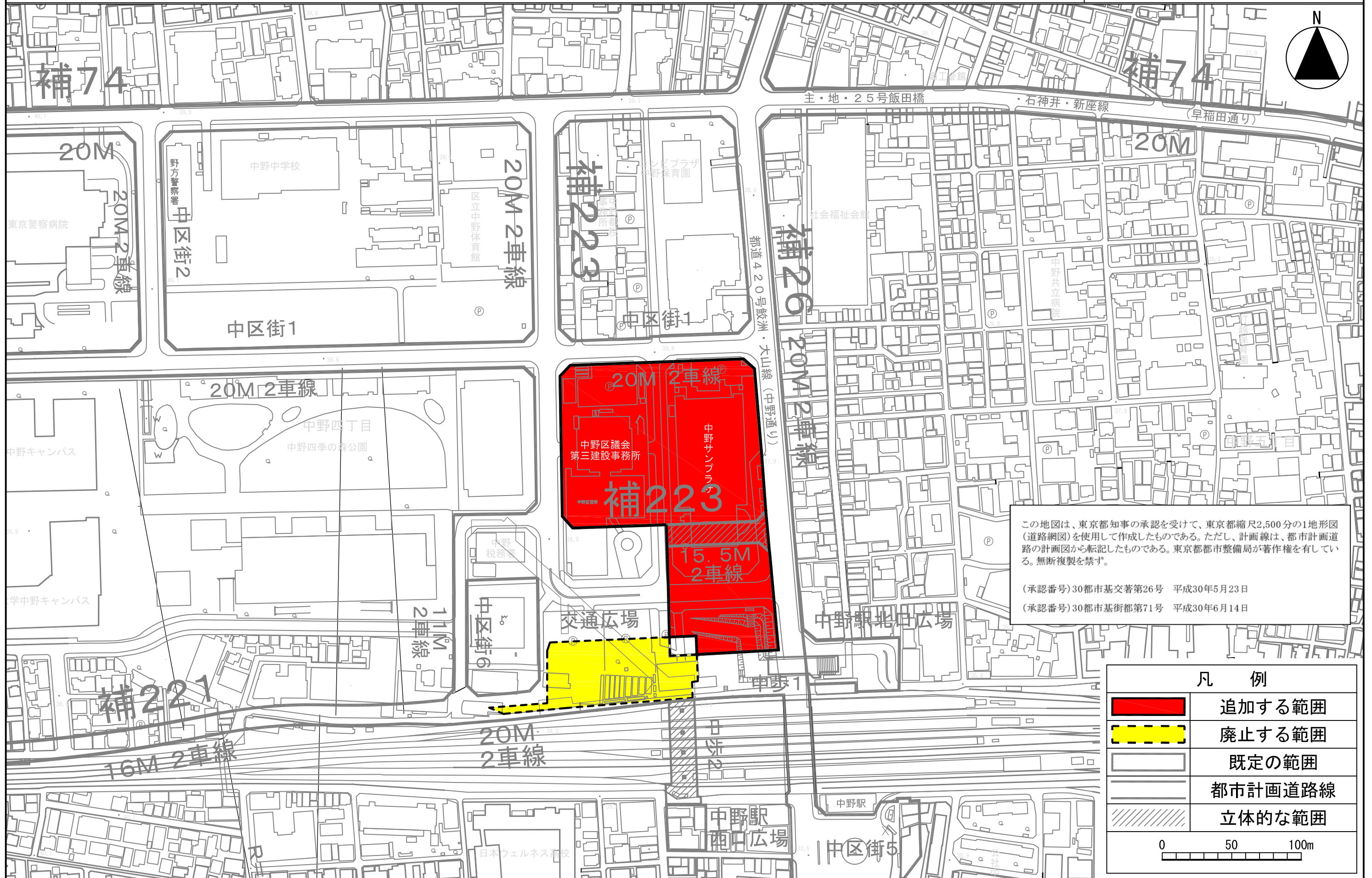
変更概要

名 称	変 更 事 項
第23号 中野駅北口駐車場	1 区域及び面積の変更 面積 約0.6ha → 約2.3ha

東京都市計画駐車場第23号中野駅北口駐車場

計画図1 [中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局が著作権を有している。無断複製を禁ず。

(承認番号)30都市基交著第26号 平成30年5月23日
 (承認番号)30都市基街都第71号 平成30年6月14日

凡 例	
	追加する範囲
	廃止する範囲
	既定の範囲
	都市計画道路線
	立体的な範囲

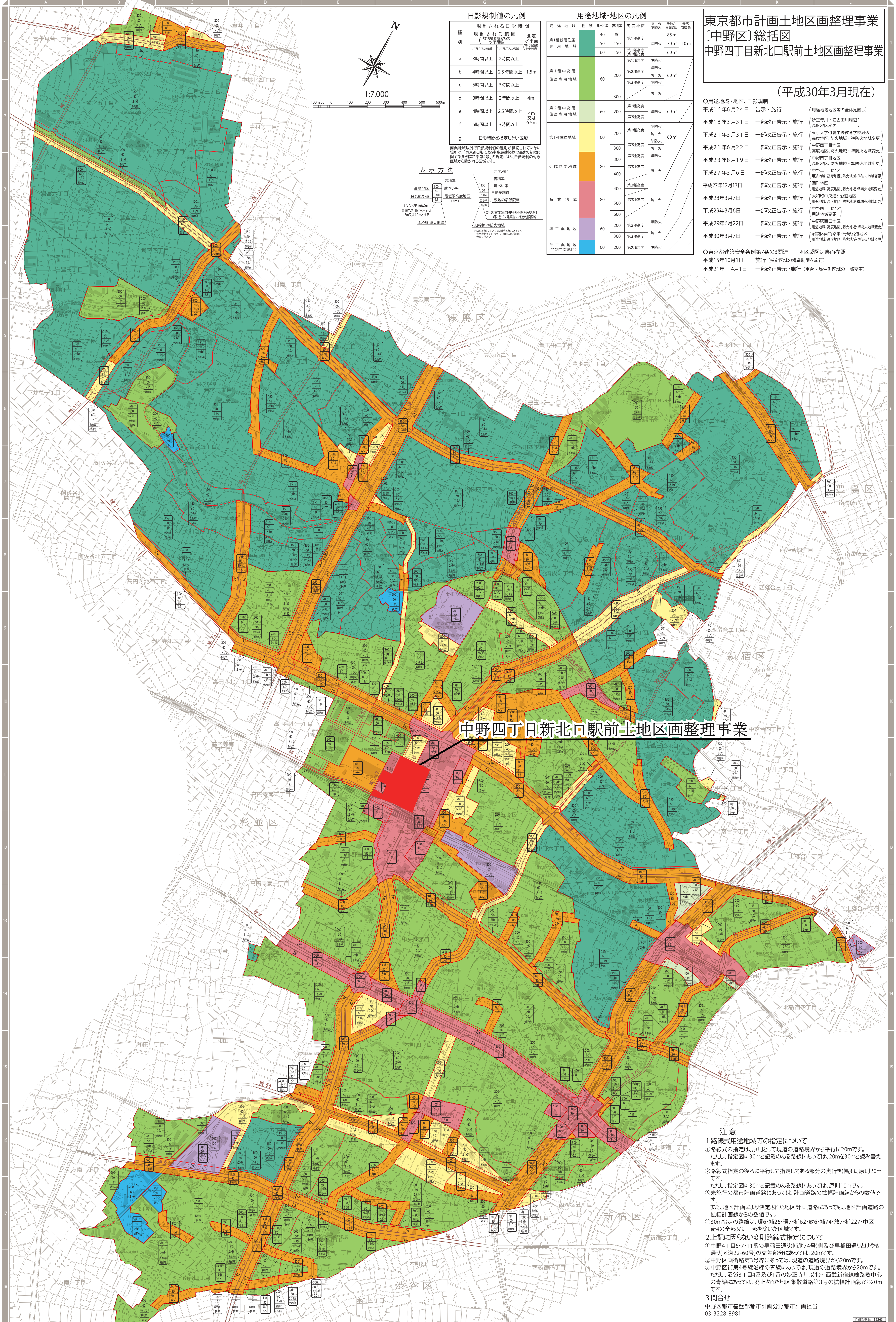
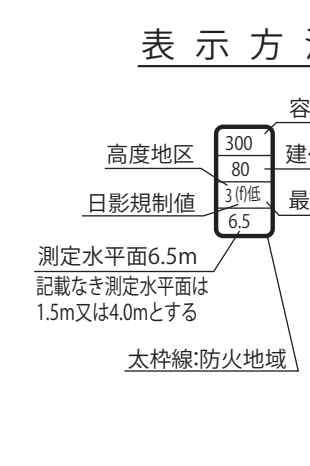
0 50 100m

東京都市計画土地地区画整理事業 〔中野区〕総括図 中野四丁目新北口駅前土地地区画整理事業

(平成30年3月現在)

- 用途地域・地区・日影規制
 平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区等の全体見直し)
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (妙正寺川・江古田川周辺) 高度地区変更
 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) 高度地区・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) 用途地域・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) 用途地域・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 (中野四丁目地区) 用途地域・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 (中野四丁目地区) 用途地域・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 (中野四丁目地区) 用途地域・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 (中野四丁目地区) 用途地域・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 (中野四丁目地区) 用途地域・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 (中野四丁目地区) 用途地域・防火地域・準防火地域変更
- 東京都建築安全条例第7条の3関連 地区区域は裏面参照
 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・弥生町地区の一部変更)

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 (敷地境界線内の 高さ制限) 5m以下は敷地 10m以下は敷地 の平均高さ	用途地域	種別
a	3時間以上 2時間以上	第1種低層住居 専用地域	第一種低層住居 専用地域
b	4時間以上 2.5時間以上	第一種中高層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域
c	5時間以上 3時間以上	第二種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域
d	3時間以上 2時間以上	第三種中高層 住居専用地域	第三種中高層 住居専用地域
e	4時間以上 2.5時間以上	第一種商業地域	第一種商業地域
f	5時間以上 3時間以上	第二種商業地域	第二種商業地域
g	日影時間を指定しない区域	第三種商業地域	第三種商業地域



中野四丁目新北口駅前土地地区画整理事業

- 注意
- 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ついては、20mと30mと読み替えます。
 ②路線式指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
 ただし、指定図に30mと記載のある路線については、20mと30mと読み替えます。
 ③未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画数からの数値です。
 また、地区計画により決定された地区計画道路にあっても、地区計画道路の幅員計画数からの数値です。
 ④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7・補227・中区街40の全部又は一部を除いた区域です。
 - 上記に因らない変則路線指定について
 ①中野4丁目6-7-11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通り及びやき通り(区道22-60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50mです。
 ③中野区画街路4号線沿線の青線については、現道の道路境界から20mです。
 ただし、沿道3丁目4番及び1番の妙正寺川以北～西新宿線路敷中心の青線については、廃止された地区集積道路3号の幅員計画線から20mです。
 - 問合せ
 中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
 03-3228-8981

東京都市計画土地区画整理事業の決定（中野区決定）

都市計画の中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業を次のように決定する。

名	称	中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業						
面	積	約5.1ha						
公共施設の配置	道	路	種別	名称	幅員	延長	備考	
			都市計画道路	幹線街路	補助線街路第26号線	別に都市計画において定めるとおり。		
					補助線街路第221号線			
		補助線街路第223号線			交通広場を設ける。			
		区画街路	中野区画街路第1号線					
			中野区画街路第6号線					
		特殊街路	中野歩行者専用道第1号線		事業完了			
宅地の整備	商業・業務・住宅等の複合的な土地利用を図るとともに、宅地の整備と併せ、別に都市計画において定める都市計画駐車場（第23号中野駅北口駐車場）を確保する。							

「施行区域及び公共施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

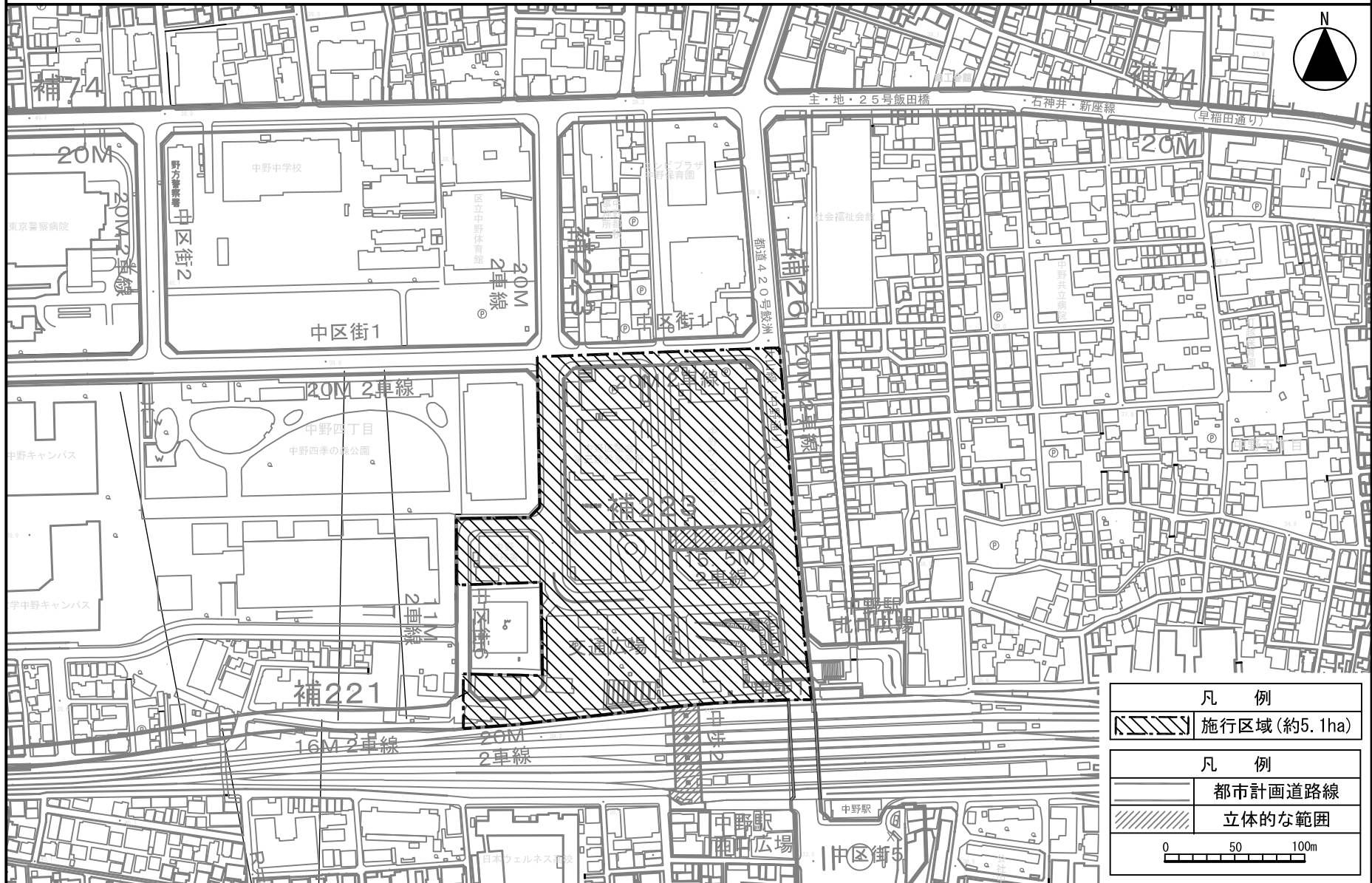
交通結節点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。

東京都市計画土地区画整理事業
中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業

位置図

[中野区決定]

縮尺 四十分の一



凡 例	
	施行区域(約5.1ha)
凡 例	
	都市計画道路線
	立体的な範囲
0 50 100m	

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

東京都市計画土地区画整理事業

中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業 計画図1 (施行区域図) [中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



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

東京都市計画土地区画整理事業

中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業 計画図2 (公共施設の配置) [中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



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

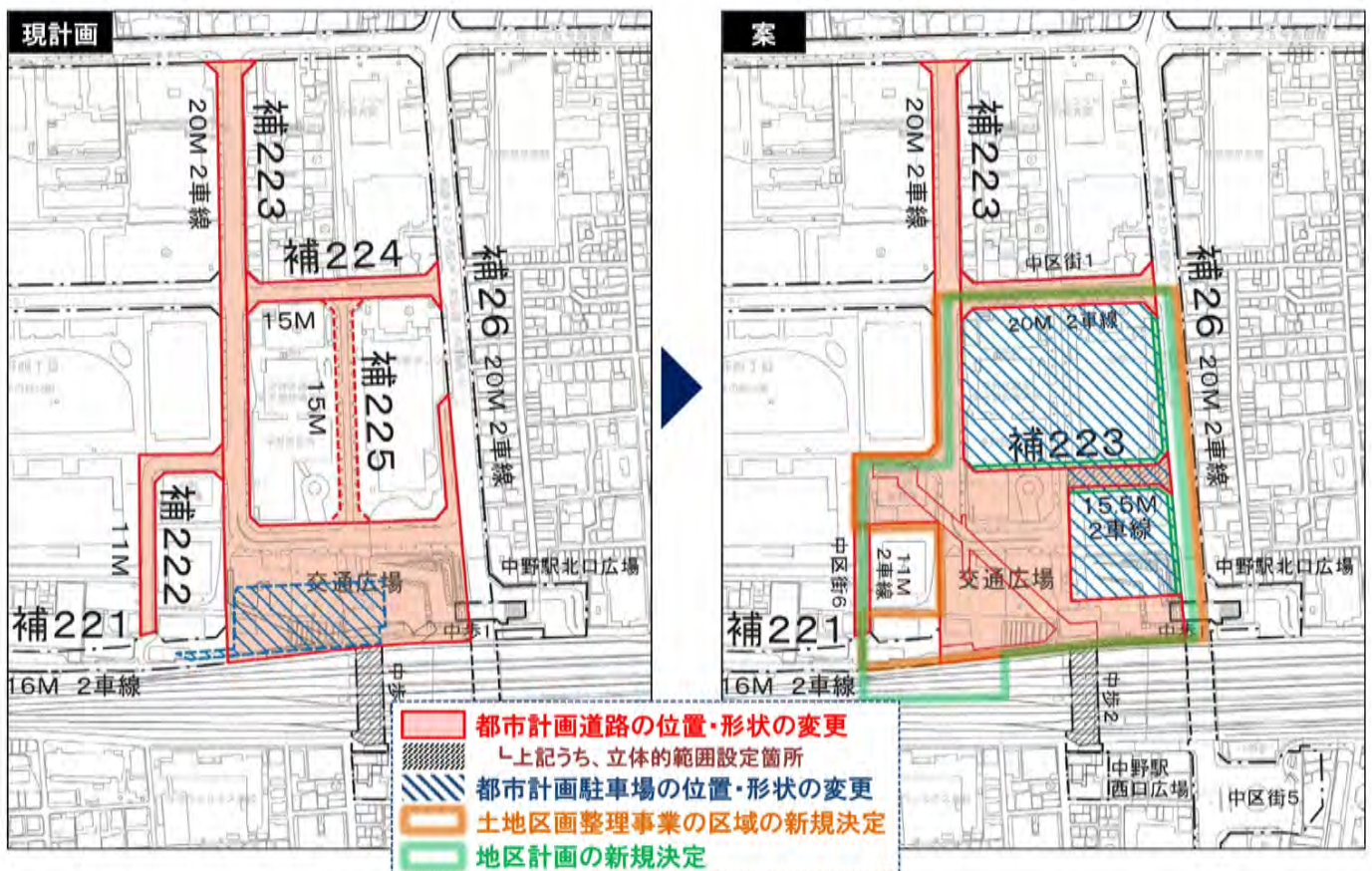
中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画案について（その2）

2. 都市計画の概要
3. 理由
4. 都市計画案の図書

平成31年3月
中野区 都市政策推進室

2. 都市計画の概要

1



名称

東京都市計画駐車場 第23号中野駅北口駐車場

理由

中野駅周辺については、「中野区都市計画マスタープラン」及び「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer3」における将来都市像の実現に向け、「中野駅地区整備基本計画」を定め、交通機能の集約化・分担の明確化、歩行者ネットワークの強化等を行うこととしている。

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

本件は、中野四丁目新北口まちづくり方針に基づき、公共駐車場と民間建物の附置義務駐車場を一体的に整備、出入り口の集約化を図り、歩行者への安全性及び回遊性向上を目的に区域、面積を変更するものである。

名称

東京都市計画土地区画整理事業 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業

理由

中野駅周辺については、「中野区都市計画マスタープラン」及び「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer3」における将来都市像の実現に向け、「中野駅地区整備基本計画」を定め、交通機能の集約化・分担の明確化、歩行者ネットワークの強化等を行うこととしている。

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

本件は、中野駅新北口の交通結節点の形成に向けて公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、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が集積した複合的な土地利用を図るため、土地区画整理事業を決定するものである。

4. 都市計画案の図書

4

(1) 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。

理由

中野四丁目新北口地区まちづくり方針に従い、公共駐車場と民間建物の附置義務駐車場を一体的に整備、出入り口の集約化を図り、歩行者への安全性向上、中野駅地区の回遊性向上を目的に区域、面積を変更する。

計画概要

名称		位置	面積	構造	備考
番号	駐車場名			階層	
第23号	中野駅北口駐車場	中野区中野四丁目地内	約2.3ha	地下1層	計画台数 約70台

変更概要

名称	変更事項
第23号 中野駅北口駐車場	1 区域及び面積の変更 面積 約0.6ha → 約2.3ha

4. 都市計画案の図書

5

(1) 東京都市計画駐車場の変更（中野区決定）

計画図



凡例	
	追加する範囲
	廃止する範囲
	既定の範囲
	都市計画道路線
	立体的な範囲

(2) 東京都市計画土地地区画整理事業の決定（中野区決定）

都市計画の中野四丁目新北口駅前土地地区画整理事業を次のように決定する。

理由

交通結節点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、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が集積した複合的な土地利用を図る。

名称 中野四丁目新北口駅前土地地区画整理事業
面積 約5.1ha

公共施設の配置
道路

種別	名称	幅員	延長	備考
都市計画道路	幹線街路	補助線街路第26号線	別に都市計画において定めるとおり。	交通広場を設ける。
		補助線街路第221号線		
		補助線街路第223号線		
	区画街路	中野区画街路第1号線		
		中野区画街路第6号線		
	特殊街路	中野歩行者専用道第1号線		

宅地の整備 商業・業務・住宅等の複合的な土地利用を図るとともに、宅地の整備と併せ、別に都市計画において定める都市計画駐車場（第23号中野駅北口駐車場）を確保する。

(2) 東京都市計画土地地区画整理事業の決定（中野区決定）

計画図

