

平成 19 年（2007 年）2 月 8 日

建設委員会資料

拠点まちづくり推進室警察大学校等跡地整備担当

## 中野四丁目地区地区計画案・東京都市計画公園の変更案について

1 中野四丁目地区地区計画案（東京都決定） 別冊のとおり  
(参考資料付)

2 東京都市計画公園の変更案（中野区決定） 別冊のとおり

3 今後の予定

① 中野区都市計画審議会

平成 19 年 2 月 15 日（予定）

- ・ 東京都からの、中野四丁目地区地区計画案の意見照会に係る諮問・答申
- ・ 東京都市計画公園（中野中央公園）の変更案に係る諮問・答申

② 東京都都市計画審議会

平成 19 年 3 月 16 日（予定）

- ・ 中野四丁目地区地区計画案の諮問・答申

③ 都市計画の告示

- ・ 平成 19 年 4 月上旬（予定）

東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）（案）

都市計画中野四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	中野四丁目地区地区計画
位 置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内
面 積	約 18.0 h a
地区計画の目標	本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力あるまちづくりを実現するため、まちづくりガイドラインを策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の開発整備を推進する。
土地利用の方針	警察大学校等跡地の土地利用転換及び街区の再編にあたっては、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保を図るとともに、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1) 道路等の整備方針</p> <p>① 開発に伴い発生する交通の円滑な処理を図るため、中野区画街路第1号線及び第2号線、地区外周の南北方向と東西方向に区画道路を新たに整備する。</p> <p>② 補助74号線（早稲田通り）の一部を拡幅整備し、周辺交通の円滑化を図る。</p> <p>2) 公園・空地等の整備方針</p> <p>① 避難場所としての地区の役割を継続し、地域の防災性の向上に資する都市計画公園（約1.5ha）及び公共空地（約1.5ha）を整備する。都市計画公園及び公共空地の整備にあたっては、一体的に利用可能なまとまった空間となるよう配慮するとともに、積極的に緑化を推進する。</p> <p>② 都市計画公園及び公共空地との連続性に配慮して、緑地及び広場を整備する。</p> <p>3) 歩行者ネットワークの整備方針</p> <p>① 中野区画街路第1号線及び第2号線、区画道路の整備にあたっては、ゆとりある歩行者空間を創出し、安全で円滑な移動が可能な歩行者ネットワークの骨格軸とする。</p> <p>② 地区内外の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路を適切に配置する。公共空地、広場及び歩行者通路1号を連携し、中野駅から西側の市街地へ至る安全で快適な「みどりの歩行者空間」を形成する。</p>
建築物等の整備の方針	1) 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体のものとみなした場合に生じる日影の区域外に対する影響に配慮して、まちづくりガイドラインにもとづき、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。なお、地区内の病院や中学校に対する日影等の影響に配慮した計画とする。

- 2) 中野駅周辺の建築物群による街並みの形成に向けて、区域5については、概ね110m程度の高さ（塔屋の部分を含む）とともに、周辺環境に配慮して、周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。緊急医療用ヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮する。
- 3) ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおける壁面後退を行うとともに、歩道状のオープンスペースを地区施設に位置づける。中野区画街路第1号線沿道では、壁面後退により創出されたオープンスペースを活かして十分な植栽を施し、地区のシンボルとなる緑豊かな景観形成を図る。
- 4) 「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画においては、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮するとともに、建築物の低層部にぎわい創出に寄与する施設を配置するなど、中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間の形成を図る。
- 5) 道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1及び区域2については概ね300%、区域4については概ね500%、区域5については概ね400%と設定し、地域の環境の整備、改善等に資する建築計画の内容等を適切に評価し、容積率の最高限度を指定することにより、区域特性に応じた都市空間を形成する。

再開発等促進区	位 置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内					
	面 積	約16.8ha					
	土地利用に関する基本方針	<p>都市基盤施設の整備とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の諸機能が融合した魅力的な複合市街地の形成を実現する。</p> <p>1) 区域1及び区域2は、知識の創出・蓄積・伝播の拠点となる大学等教育機能、地域の基幹病院としての役割を担う医療機能等を導入する。</p> <p>2) 将来の区役所用地を含む区域3は、公共公益機能と都市型居住機能を主体とした複合機能ゾーンとして、都市機能の更新を図る。</p> <p>3) 拠点性の高い都市機能の集積地に隣接する区域4及び区域5は、緑豊かなゆとりあるおのづかる都市環境のもとに、駅至近の立地条件を活かして、地域活力とぎわい向上に資する商業・業務機能、生活利便性の向上に資するサービス機能、街なか居住を推進する都市型居住機能等が複合する土地利用を実現する。</p>					
	主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		その他の公共空地	公共空地	—	—	約1.5ha	新設
		道路	区画道路1号	12m	約200m		新設
			区画道路2号	12m	約400m		新設

地区整備計画	位置		中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内						
	面積		約 16. 8ha						
	地区施設の配置及び規模	種類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考		
		その他の公共施設	緑地	—	—	約 1, 000 m <sup>2</sup>	新設		
			広場	—	—	約 500 m <sup>2</sup>	新設		
			歩行者通路 1 号	4m	約 150m	—	新設		
			歩行者通路 2 号	4m	約 110m	—	新設		
			歩行者通路 3 号	4m	約 150m	—	新設		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	区域 1	区域 2	区域 3	区域 4	区域 5	区域 6
		面積	約 3. 9ha	約 3. 6ha	約 3. 9ha	約 0. 8ha	約 2. 9ha	約 1. 7ha	
		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（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げるものは建築してはならない 1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2 (り) 項に掲げる建築物	次の各号に掲げるものは建築してはならない 1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2 (ち) 項に掲げる建築物	—

	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、公共公益上必要な施設及びこの規定の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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</p> <p>2) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>

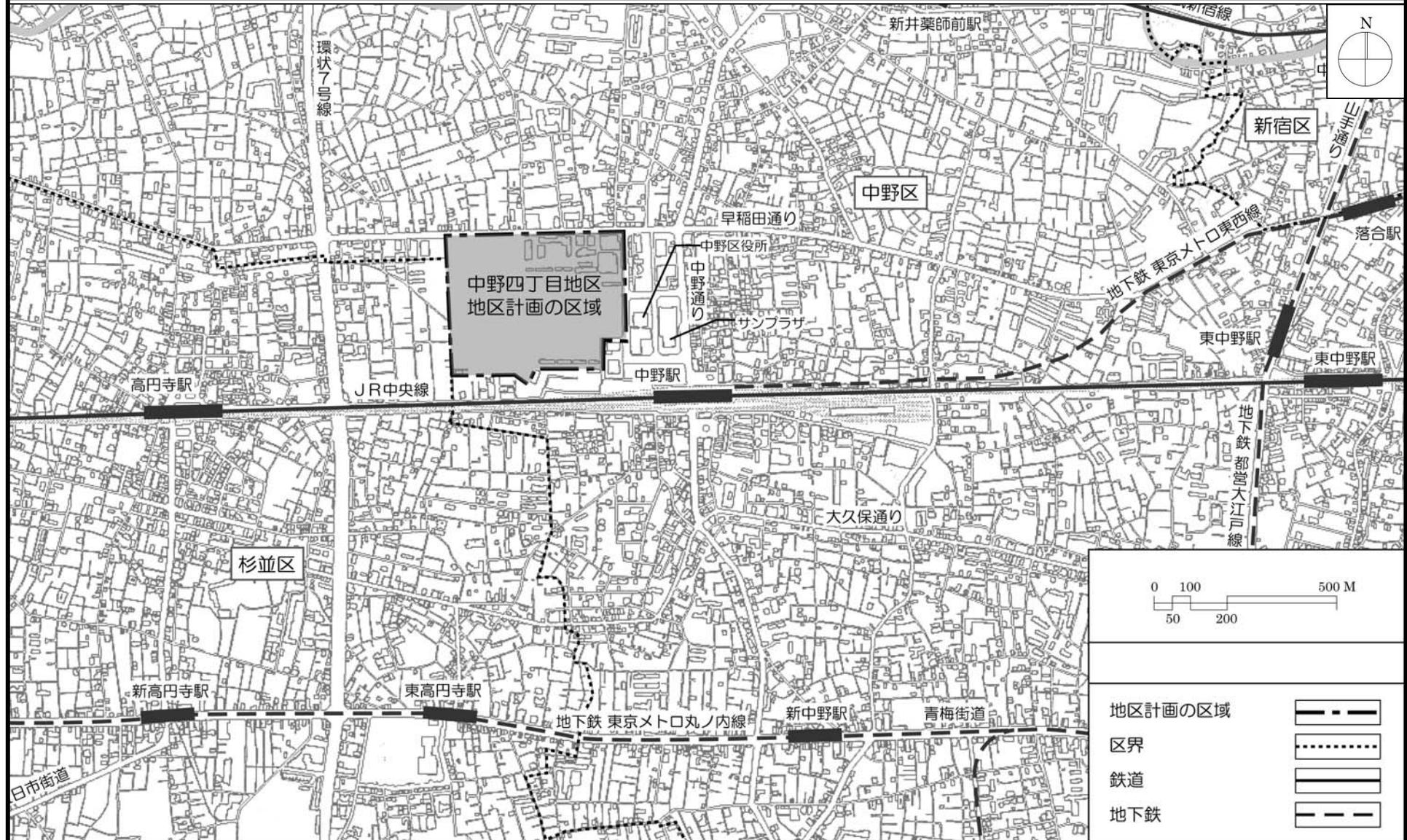
「地区計画及び再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：大規模土地利用転換の動きに合わせて、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、良好な都市環境を形成するため、地区計画を決定する。

# 東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画

## 位置図

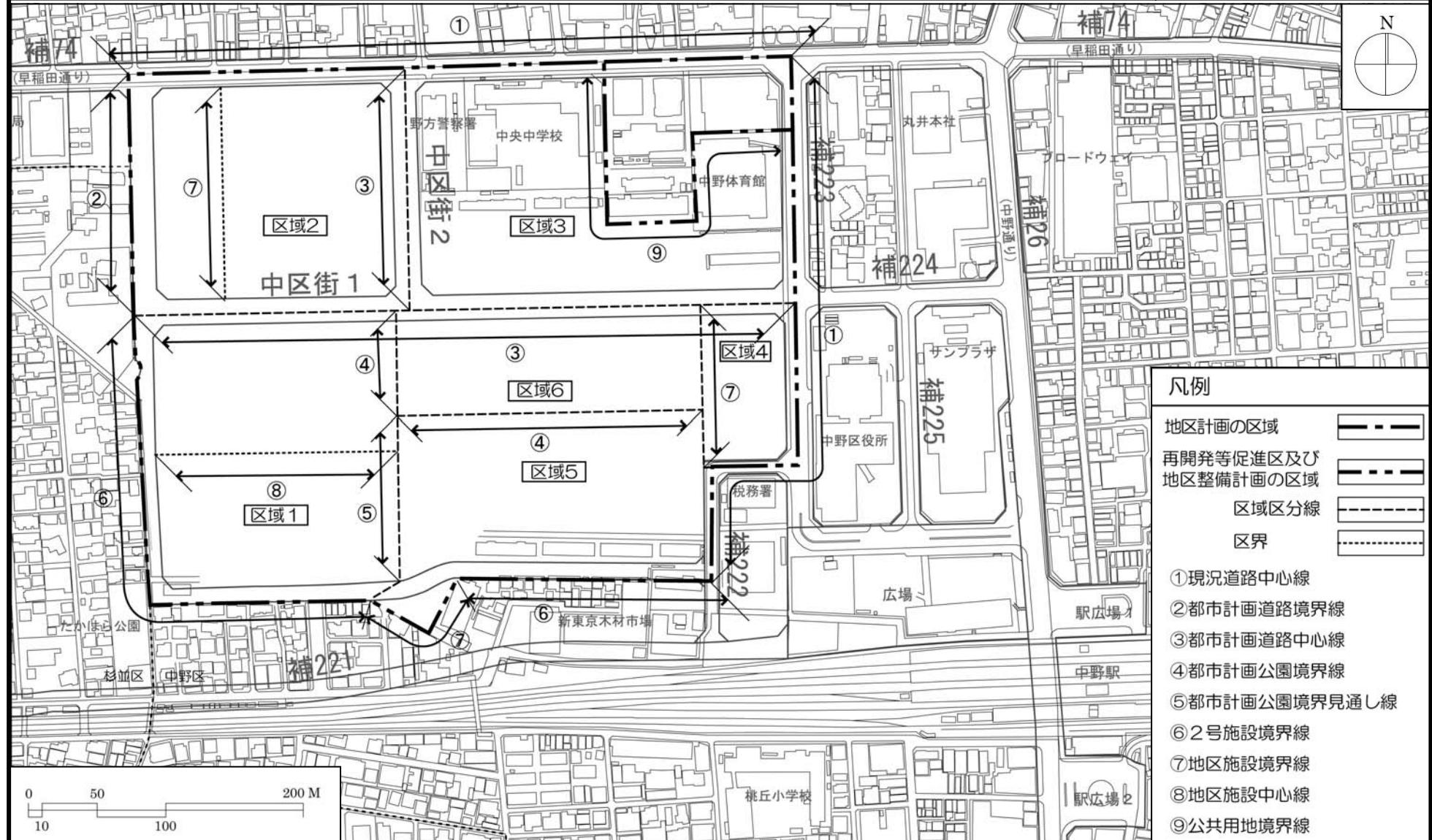
[東京都決定]



# 東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画

## 計画図 1

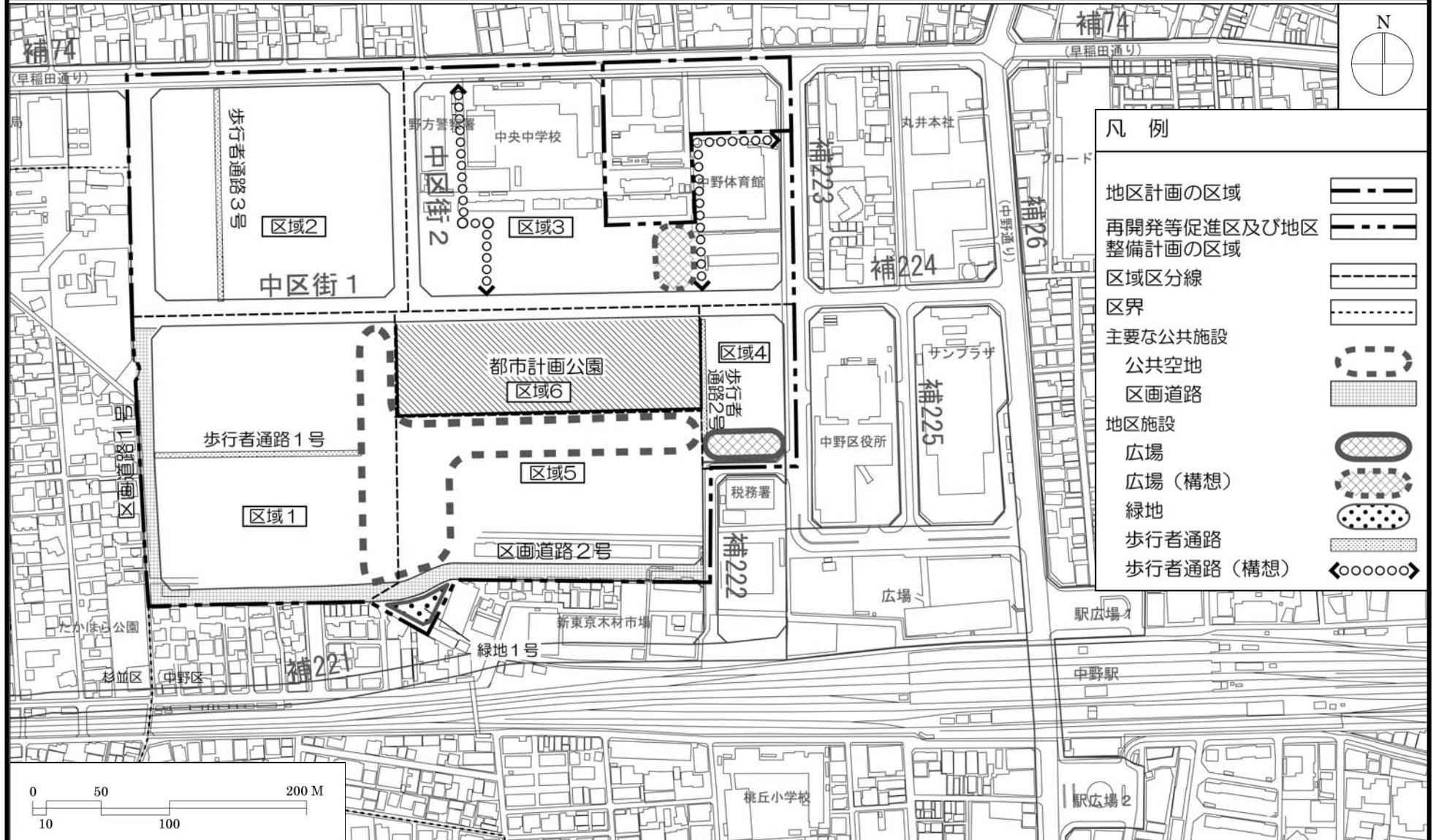
〔東京都決定〕



# 東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画

計画図 2

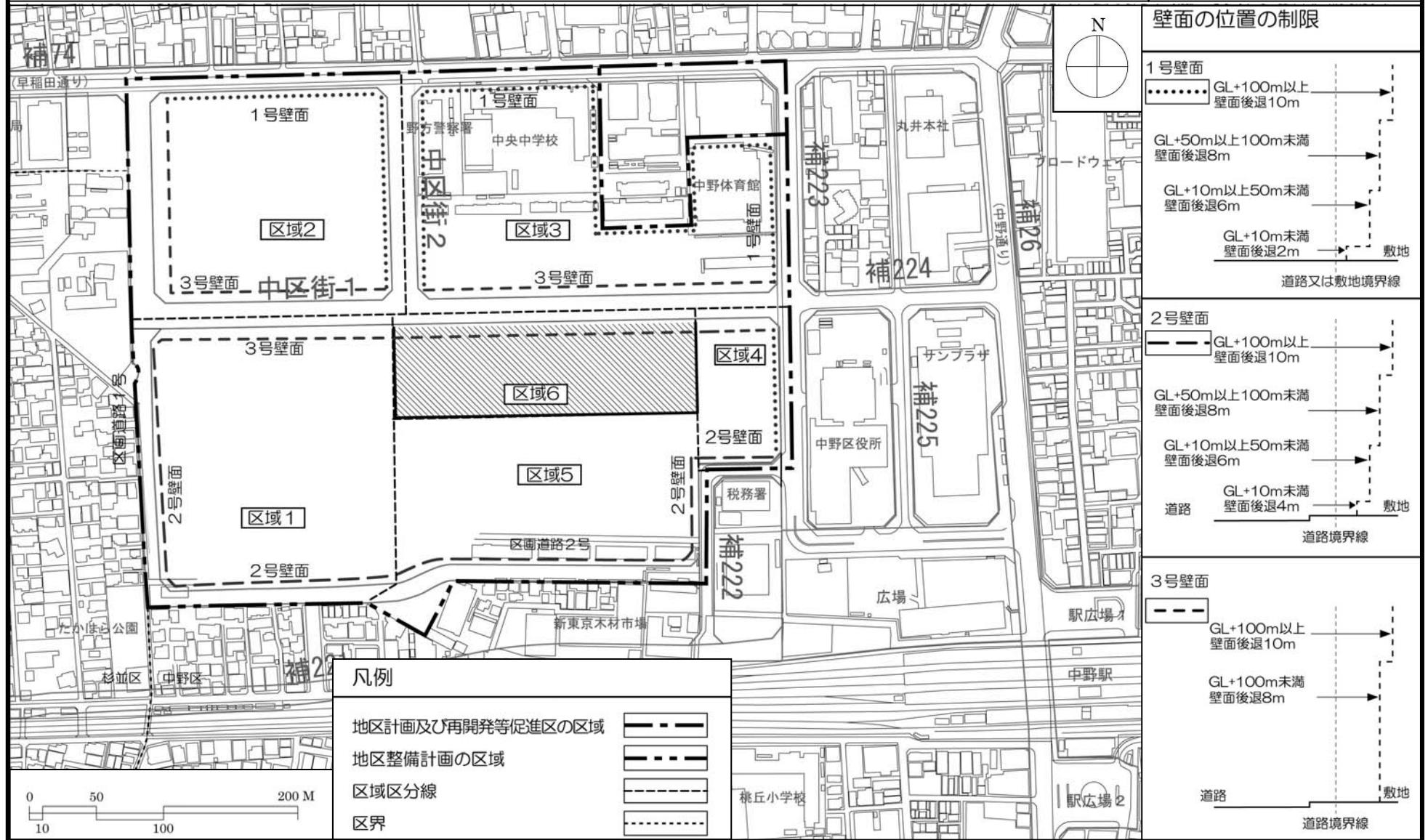
〔東京都決定〕



# 東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画

計画図 3

〔東京都決定〕



## 地区計画の案と原案との対照表

項目	地区計画（案）	地区計画（原案）	修正理由
位置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内	中野区中野四丁目地内	地区計画の北側の区域境は、都市計画道路の中心としている。現状の町丁境が現道の南端にあることから、訂正を行った。
地区計画の目標	<p>本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力あるまちづくりを実現するため、まちづくりガイドラインを策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の開発整備を推進する。</p>	<p>本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力あるまちづくりを実現するため、まちづくりガイドラインを策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。</p> <p>跡地の土地利用転換及び街区の再編にあたっては、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保を図るとともに、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する。</p> <p>また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の市街地を形成する。</p>	<p>「地区計画の目標」のうち、土地利用の方針に係わる部分を、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」の「土地利用の方針」として独立させ、わかりやすくした。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>警察大学校等跡地の土地利用転換及び街区の再編にあたっては、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保を図るとともに、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する。</p>	<p>【項目なし】</p>	
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1) <u>再開発等促進区の区域内</u>の複数建築物を一体のものとみなした場合に生じる日影の区域外に対する影響に配慮して、(以下省略)</p>	<p>1) 地区内の複数の建築物を一体のものとみなした場合に生じる日影の地区外に対する影響に配慮して、(以下省略)</p>	<p>「地区内」の定義を明確にするため、修正を行った。</p>

## 東京都市計画公園の変更（中野区決定）（案）

東京都市計画公園中中野第2・2・32号中野中央公園を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公 園 名			
近隣公園	第3・3・109号	中野中央公園	中野区中野四丁目地内	約 1.5ha	園路広場、修景施設、休養施設、遊戯施設、運動施設、便益施設、管理施設、災害応急対策施設

「区域は計画図表示のとおり」

理由 都市計画公園の配置、利用を検討の結果、機能の向上と利用の増進を図るため、中野四丁目地区再開発等促進区を定める地区計画の決定に併せ上記のとおり公園の変更を行う。

### 新 旧 対 照 表

新 旧	種 别	名 称		位 置	面 積	摘 要
新	近隣公園	第3・3・109号	中野中央公園	中野区中野四丁目地内	約 1.5ha	種別、名称、区域、面積の変更
旧	街区公園	中野第2・2・32号			約 0.50ha	

## 変更概要

名称	変更事項		
第3・3・109号中野中央公園	1. 種別の変更 2. 名称の変更 3. 区域の変更 4. 面積の変更	街区公園 中野第2・2・32号中野中央公園 計画図表示のとおり 約0.50ha	→近隣公園 →第3・3・109号中野中央公園 →約1.5ha

東京都計画公園計画図  
第3・3・109号中野中央公園  
縮尺式千五百分の一

縮尺式千五百分之二

