

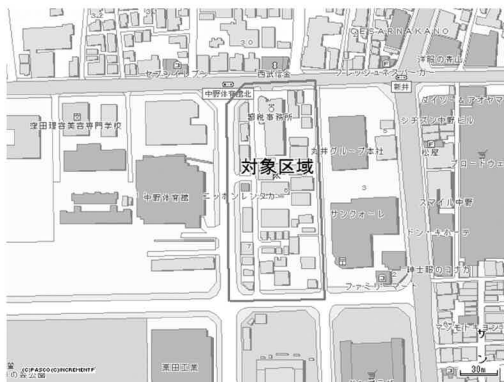
中野四丁目西地区のまちづくりについて

中野四丁目西地区（中野四丁目新北口西エリア）については、区域内地権者有志により平成29年（2017年）3月29日に市街地再開発準備組合が設立され、まちづくりの推進に向け地権者間の話し合いが進められている。

区は、これまでの準備組合活動の進捗や関係機関との協議状況を踏まえ、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」（平成30年3月策定）に沿って、本地区での第一種市街地再開発事業の実施に向けた都市計画手続きを進めることとしたので報告する。

1. まちづくりの対象区域及び権利者の合意形成状況

中野四丁目6番、7番（下図参照）



参考；権利者（土地所有者・借地権者）の数
及び準備組合員数

権利種別	人員
土地所有者	35件 (共有者を1件とみなした場合) ※東京都(都税事務所)を含む
借地権者	5件
権利者数合計	40件
準備組合員数	30件

2. 市街地再開発事業及び都市計画素案の概要

市街地再開発事業の概要：別紙1参照

都市計画素案の概要：別紙2参照

3. 今後の予定

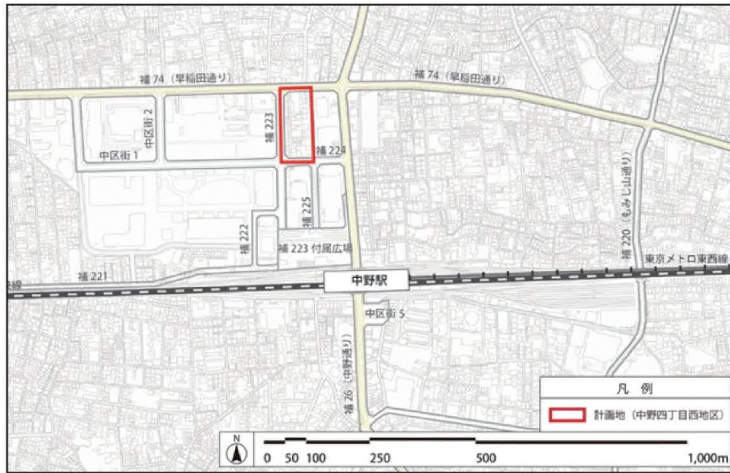
令和2年度に説明会を開催し、準備組合や東京都等の関係機関との協議をとりまとめ、令和3年度に下記の都市計画手続きを行う。

- ①東京都市計画地区計画の決定（区決定）
- ②東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（区決定）
- ③東京都市計画高度利用地区の変更（区決定）
- ④東京都市計画高度地区の変更（区決定）
- ⑤東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（区決定）
- ⑥東京都市計画用途地域の変更（都決定）

中野四丁目西地区 市街地再開発事業の概要

1. 地区の概要

地区名 : 中野四丁目西地区 (まちづくりの経緯)
 所在地 : 東京都中野区中野四丁目・新井二丁目 平成 27 年 10 月 まちづくり勉強会 開始
 区域面積 : 約 1.3ha 平成 28 年 5 月 まちづくりを考える会 設立
 用途地域 : 商業地域 (600%/80%) 平成 28 年 10 月 再開発協議会 設立
 第一種住居地域 (200%/60%) 平成 29 年 3 月 市街地再開発準備組合 設立
 接道状況 : 四方
 北 15m 公道・東 7.5m 公道
 南 15m 公道・西 20.0m 公道
 権利者数 : 40 件



2. 地区の現況と課題

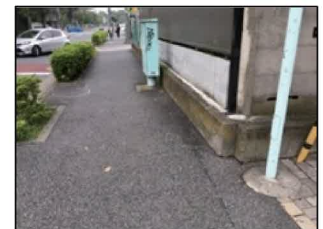


地区の課題

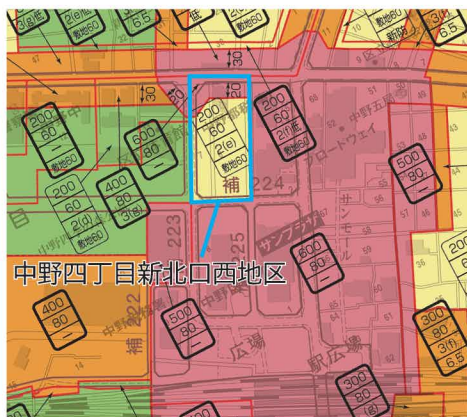
- ・土地が細分化されたまま高度利用が図られておらず、駅前周辺地区と協調した、まちのにぎわいと活力の創出に寄与する機能集積が進められていない。
- ・歩行空間が十分とは言えず、拠点地域に相応しい周辺と連続した快適な歩行者回遊ネットワークが整備されていない。
- ・地区内には細街路や袋小路が残っており、周辺地域と一帯となった防災拠点機能を果たせていない。
- ・緑地空間がなく、周辺とのみどりの連続性が創出できていない。



地区東側歩道部



地区南側歩道部



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 規制される範囲 (日影規制対象外)	用途地域	種別
a	3時間以上 2時間以上 5m以上10m未満 10m以上15m未満	第1種住居地域	第1種住居地域
b	4時間以上 2.5時間以上 1.5m	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	3時間以上 3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
d	3時間以上 2時間以上 4m	第1種商業地域	第1種商業地域
e	4時間以上 2.5時間以上 4m又は6.5m	第2種商業地域	第2種商業地域
f	5時間以上 3時間以上	近隣商業地域	近隣商業地域
g	日影時間を指定しない区域	第1種工業地域	第1種工業地域

高さ規制以外に日影規制が適用されている場合は、高さ規制以上の高さの建築物は、高さ規制対象外となる。用途地域・地区の凡例は、用途地域・地区の凡例に基づき、日影規制の対象となる区域が示されている。

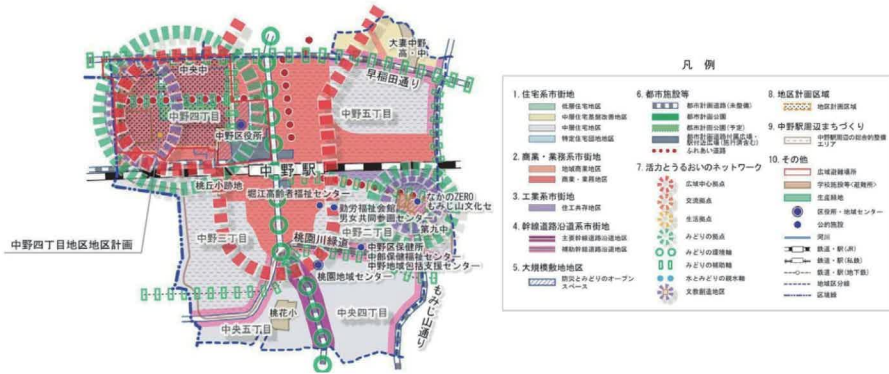
表示方法
 日影規制対象区域
 日影規制対象外区域
 高さ規制対象区域
 高さ規制対象外区域
 高さ規制対象区域
 高さ規制対象外区域

中野四丁目西地区 市街地再開発事業の概要

3. 中野区都市計画マスタープラン

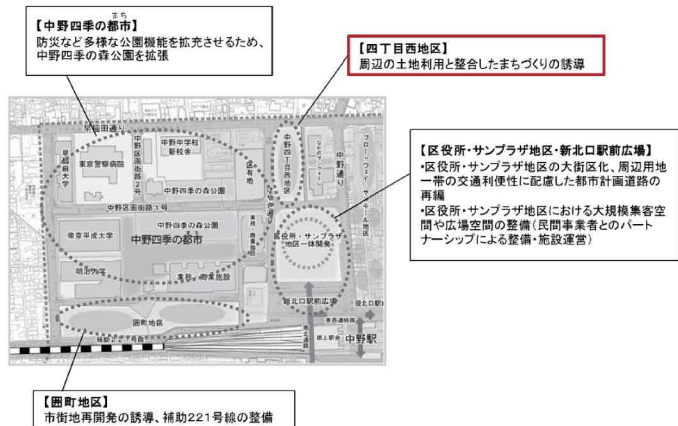
中野区では、今後の都市づくりの方針を示す、「中野区都市計画マスタープラン」を平成21年4月に策定しています。

マスタープランの地域別構想において、当地区が位置する中央部地域の中野駅周辺は「商業・業務や交流、高等教育、医療、文化機能など、多様な都市機能が集積し、中野の顔としてまた東京の新たな顔としてふさわしい、個性的で新しい魅力を発信する、活気にぎわいにあふれたまちをつくる」とされています。



4. 中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver. 3

中野区では、中野駅周辺整備の次の段階の方向性を明示し、今後のまちづくりの指針とすべき内容をまとめた「中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver. 3」を平成24年6月に策定しています。



5. 中野四丁目新北口地区まちづくり方針

中野区は、駅周辺のまちづくりをより良好なものへ誘導することを目的として平成30年3月に「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を策定しています。当方針では、当地区を含む地区の将来像や土地利用、空間形成、公共基盤整備などの方針、その実現に向けた都市計画及び市街地再開発事業の考え方が示されています。

目指す都市像：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

1. 中野四丁目新北口西エリアにおける土地利用の方針

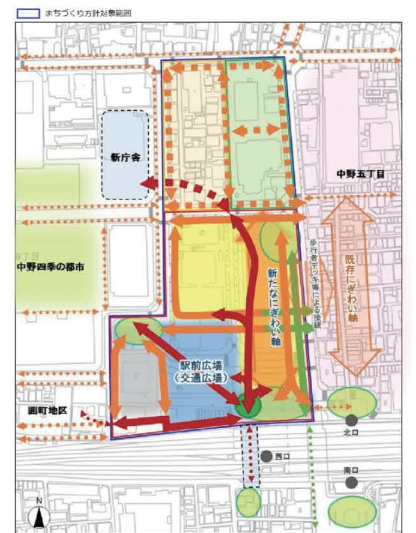
- 一体的な土地の合理的かつ健全な高度利用を図る
- まちの活力増進を担う都市型複合機能を誘導する
- にぎわい創出と利便性向上に資する機能的な連携動線やオープンスペースの整備を誘導する

2. 中野四丁目新北口西エリアに誘導する主な都市機能

- まちの活力増進を担う都市型複合機能
- 職住近接を実現する高品質なレジデンス
- 中野駅新北口駅前エリアなど隣接地区との機能的な連携動線
- 開発によって創出されるオープンスペース など

3. 中野四丁目新北口地区全体での公共基盤整備の方針

- 中野駅周辺における回遊性の向上
→デッキによる立体的な歩行者ネットワーク形成、広場空間の確保など
- 交通結節点としての円滑化・利便性の向上
→駅前広場整備、交通ネットワーク改善、駐車場確保、大型バス乗降スペース確保など



中野四丁目西地区 市街地再開発事業の概要

6. まちづくりのコンセプトと方針

にぎわい・回遊・緑のネットワークと駅前拠点機能を強化し、地域の魅力を高める潤いある快適な生活空間を創出する。

方針 1. にぎわいと活力のある複合市街地を形成する都市機能の集積と強化

- 複合市街地の形成に寄与する建築物の整備
〔商業・業務、住宅、サービス施設等の集積〕
- 周辺地域のにぎわいを強化するバス乗降場（観光バス等）の整備

方針 2. 周辺地区と連携した歩行者空間・回遊動線の整備

- 歩道状空地等による快適な回遊動線の整備
- 東側道路の歩行者専用道路化
- 歩行者の安全を確保し、まち全体の回遊性を向上させる歩行者デッキの整備
- 駅前の交通利便性を高める公共駐輪場の整備

方針 3. 安心・安全な街を創出する防災機能の強化

- 広域避難場所（中野区役所一帯）の機能強化に資するオープンスペースの確保

方針 4. 周辺地区と連続した快適な緑地空間の創出

- 周辺地区と連続したみどりの軸形成

都市基盤施設の整備や空地等の確保、住宅の確保などの地域貢献を実施し、用途地域変更と高度利用地区の指定による高容積での再開発事業の実現を目指します。

7. 再開発事業の概要

○諸元

事業名：中野四丁目西地区第一種市街地再開発事業
 施行者：中野四丁目西地区市街地再開発組合

施行地区面積	約	1.3	ha
敷地面積	約	9,470	m ²
建築面積	約	5,350	m ²
延べ面積	約	124,400	m ²
容積対象面積	約	81,710	m ²
高さ	約	165	m
階数		地上 43	階
		地下 2	階
住宅戸数	約	950	戸
住宅面積（共用部分含む）	約	97,740	m ²

○配置図



○地域の価値を高める高品質な”レジデンス”

専有部イメージ



住戸

共有部イメージ



ラウンジ



防災備蓄倉庫

○地域の暮らしやすさを強化する”生活サービス施設”

想定施設イメージ



子育て支援施設



医療施設

○地域産業を活性化させる”業務機能”



オフィスイメージ



○憩いと賑わいの心地よい”広場空間”



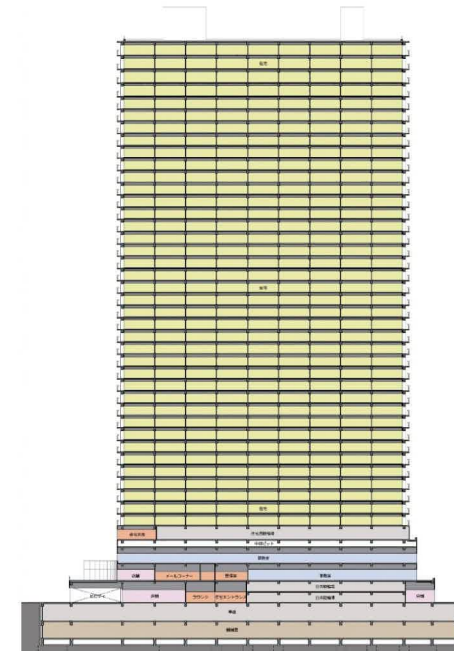
広場空間イメージ

○地域のにぎわいを”つなぐ”商業施設”



想定施設イメージ（飲食店）

- 住宅
- 住宅共用
- 業務
- 商業
- 駐車場・駐輪場
- 機械室



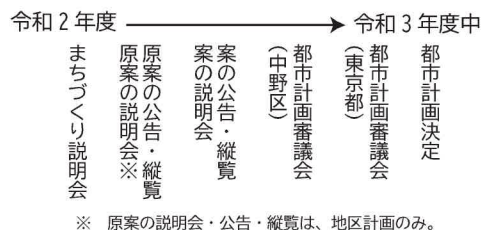
中野四丁目西地区 都市計画素案の概要

決定・変更する都市計画

- ① 東京都市計画地区計画
中野四丁目西地区地区計画の決定
- ② 東京都市計画市街地再開発事業
中野四丁目西地区
第一種市街地再開発事業の決定
- ③ 東京都市計画
高度利用地区の変更
- ④ 東京都市計画
用途地域の変更
- ⑤ 東京都市計画
高度地区の変更
- ⑥ 東京都市計画
防火地域及び準防火地域の変更



都市計画決定スケジュール（予定）



① 東京都市計画地区計画 中野四丁目西地区地区計画の決定

位置：中野区中野四丁目及び新井二丁目各地下
面積：約1.3ha

目標

● 上位計画の位置づけ
<中野区都市計画マスタープラン>
「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の高度利用や都市景観の向上、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。
<中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3>
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。
<中野四丁目新北口地区まちづくり方針>
「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」を目指す都市像として、多様な活動を支える都市機能の集積を図るとともに、新たな価値や成熟したライフスタイルを発信し、地域経済の発展をけん引することとしている。また、交通結節点として回遊性の向上によるにぎわい創出や、安全・安心で緑豊かな都市環境の形成等、国際競争力強化へ貢献する拠点整備を進めることとしている。

● 地区の現状
本地区は土地が細分化し老朽建築物が集積しており、駅周辺の商業・業務地区にふさわしい土地の高度利用がなされていない状況にある。また、中野駅周辺の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成が求められる地区である。

● 地区の将来像
本地区においては、中野の顔となる立地特性を活かし、一体的な土地の合理的かつ健全な高度利用により、まちの活力増進を担う都市型複

合機能を誘導する。あわせて、にぎわい創出と利便性向上に資する歩行者動線やオープンスペース、交通結節機能の向上を図るバス乗降場等を整備し、防災性の高い、緑あふれる市街地の形成を図る。

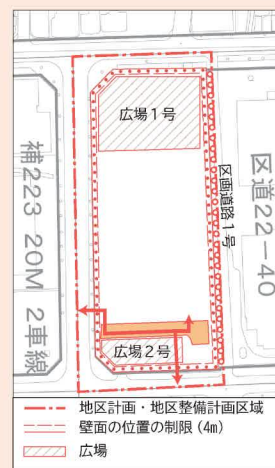
方針

- 土地利用の方針
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、地域経済の活性化を促進する商業・業務や職近接を実現する住宅等の都市機能を集積し、「グローバル都市の拠点地区」にふさわしい複合市街地の形成を図る。
中野駅周辺の回遊性を高める歩行者動線や、交通結節機能の強化を図るバス乗降場と公共の自転車駐車場、人々の憩いと交流の場となる広場を整備し、安全性と利便性の向上を図りながら、中野駅から地区内外に連続するにぎわいを創出する。
- 地区施設の整備の方針
 - ・道路：駅周辺の自転車・歩行者ネットワークの形成を図るため、区画道路を整備する。
 - ・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、人々の憩いや交流の場、来街者の溜まり空間となすとともに、災害時には避難場所の役割を担う広場を整備する。
 - ・歩行者通路（デッキレベル）：中野駅と隣接地区を結び駅周辺の回遊性の向上を図る安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩行者通路を整備する。公共の自転車駐車場から中野駅へのアクセス性とバリアフリーに配慮する。
 - ・バス乗降場：駅周辺の交通結節機能の強化を図る地域観光促進等を目的としたバス乗降場を整備する。
- 建築物等の整備の方針
 - ・複合市街地として健全な地域環境の形成を図るため、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、敷地面積の最低限度を定める。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

名称	規模
道路	区画道路1号 幅員：3.75m 延長：約150m (総幅員7.5m)
広場	広場1号 面積：約1,880㎡ 広場2号 面積：約500㎡
その他の公共施設	歩道状空地 幅員：4.0m 延長：約400m 歩行者通路 幅員：4.0m 延長：約100m バス乗降場 面積：約600㎡



建築物等に関する事項用途の制限
風俗営業の用に供する建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㎡
壁面の位置の制限
道路境界線より4m
工作物の設置の制限
壁面後退区域においては歩行者の通行の妨げとなる工作物は設置してはならない
意匠の制限
建物の外壁等は周辺環境と調和したものとする。
屋外広告物は、美観等を損なわないものとする。

② 東京都市計画市街地再開発事業 中野四丁目西地区第一種市街地再開発事業の決定

面積 約1.3ha

公共施設の整備
補助線街路74号線
補助線街路223号線
中野区画街路1号線
区画道路1号

建築物の整備
延べ面積 約124,400㎡ (容積対象) (約81,710㎡)
主要用途 商業・業務・住宅
駐車場等
高さの限度 165m

建築敷地の整備
敷地面積 約9,470㎡
敷地内に広場を設ける
道路境界線から壁面を後退させ、歩道状空地を確保する
歩行者デッキを整備する
にぎわいの形成に寄与するバス乗降場を整備する

住宅建設の目標
約950戸
約97,740㎡ (共用部分含む)

- 市街地再開発事業区域
- 壁面の位置の制限(4m)
- 区画道路1号(延長約150m)
- 高さの最高限度(165m)



③ 東京都市計画 高度利用地区の変更

面積 約1.3ha

種別	Aゾーン	Bゾーン
容積率の最高限度	950%	850%
容積率の最低限度	200%	200%
建蔽率の最高限度	50%	50%
建築面積の最低限度	200㎡	200㎡
壁面の位置の制限	4m	4m

- Aゾーン
- Bゾーン
- 壁面の位置の制限(4m)



④ 東京都市計画用途地域の変更

今後、下記内容をもとに東京都と協議を進め、決定は東京都が行うこととなります。※現在東京都と協議中であり、内容が変更になる場合があります。

種別	変更前	変更後	面積
用途地域	一種住居	商業	
容積率	200%	500%	約1.0ha
建蔽率	60%	80%	
敷地面積の最低限度	60㎡	—	

⑤ 東京都市計画高度地区の変更 面積：約1.0ha (変更前) 第二種高度地区 ▶ (変更後) 指定なし

⑥ 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更 面積：約1.0ha (変更前) 準防火地域 ▶ (変更後) 防火地域