

中野四季の都市（まち）の都市計画について

中野四季の都市（まち）では、「中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針」（平成31年3月策定）に基づき、中野四丁目地区地区計画の変更案策定に向けた手続きを進めており、地区計画変更原案及び開発計画等について報告する。

1. 中野四丁目地区地区計画について

（1）中野四丁目地区の現況

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

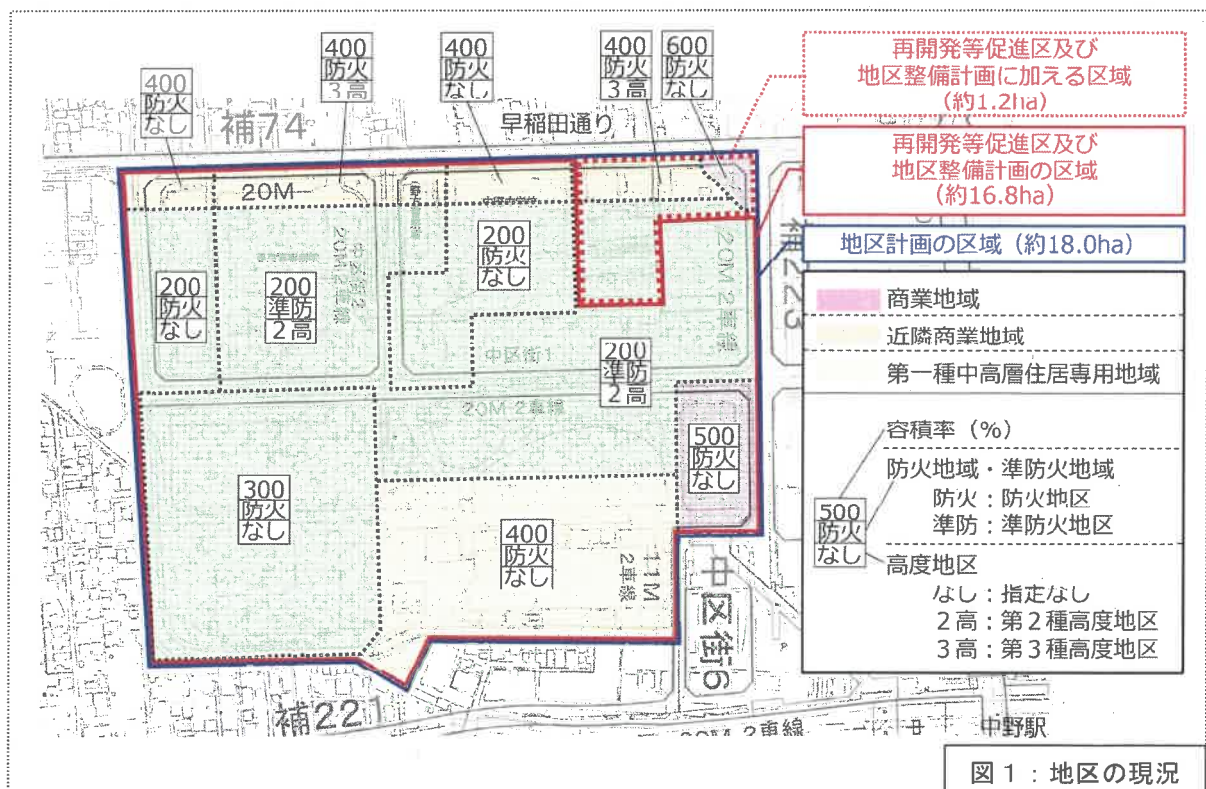
面積：約18.0ヘクタール

用途地域等：商業地域、近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域

容積率：600%、400%、300%、200%

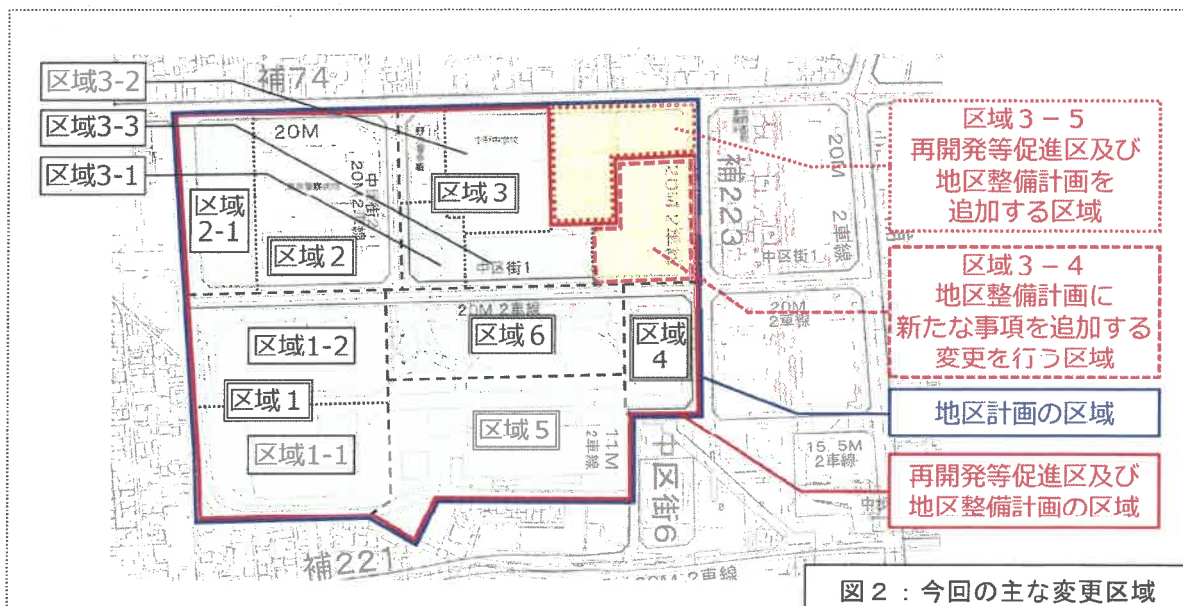
その他の指定：高度地区（高さの最高限度：第2種高度地区・第3種高度地区）

防火地域・準防火地域 等



(2) これまでの経緯

- 平成19年4月 中野四丁目地区地区計画の都市計画決定
- 平成21年6月 都市計画変更（区域1-1、1-2、4、5の地区整備計画変更）
- 平成23年8月 都市計画変更（区域2-1、3-1、3-2、3-3の地区整備計画変更）



(3) 地区計画変更（東京都決定）の要旨

これまでの開発整備やまちづくりに関する計画策定を踏まえ、地区計画の目標や区域の整備・開発及び保全に関する方針の追記等を行う。

また、再開発等促進区の区域を地区計画区域全体に拡大し、区域3-4及び区域3-5について、地区施設等の公共施設を地区整備計画に定める。

さらに、区域3-4について、建築計画が具体化したことから、建築物等に関する事項を定める。

街区	用途	事業者	面積
区域3-4	庁舎	中野区	約1.1ヘクタール
区域3-5	未定	未定	約1.2ヘクタール

(4) 地区計画変更原案の概要 *変更原案は別紙1参照

< 地区計画の目標 >

「中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針（平成31年3月）」の策定を反映した表現に改める。

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及びエリア整備方針を策定し、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。

< 区域の整備・開発及び保全に関する方針 >

● 公共施設等の整備の方針

都市計画公園（約 1.5ha）及び公共空地（約 1.5ha）を整備することとしているが、記載面積以上の整備が実現されることから、面積数値を削除する。

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 1.5 ha）~~及び公共空地~~（約 1.5 ha）~~を整備する。

● 建築物等の整備の方針

「中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針（平成 31 年 3 月）」の策定や、中野駅周辺各地区を対象とした中野区のまちづくり方針を反映した表現に改める。

また、区域 3 の道路、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概ね 400%以内とする。

- 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やエリア整備方針にもとづき、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。
- 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）とするとともに、周辺環境や中野駅周辺各地区のまちづくり方針に配慮して、周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。
- 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 3 については概ね 400%以内、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 >

● 面積

約 16.8 ha の再開発等促進区を地区計画区域全体約 18.0 ha に変更する。

● 主要な公共施設

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 1 号 (※)	—	—	約 1.5 ヘクタール	既設 (区域 1, 5)
		公共空地 2 号	—	—	約 2,600 m ²	新設

※公共空地 1 号は、名称のみ今回変更する。

< 地区整備計画 >

● 地区施設

地区施設 の配置及 び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
地区施設 の配置及 び規模	その他 の公共 施設	緑地 2 号 (※)			——	再編廃止
		歩行者通路 4 号 (※)			——	再編廃止
		歩行者通路 4 号	4m	約 100m	——	新設 デッキ、階段及び 昇降機含む
		歩道状空地 8 号	2m	約 70m	——	新設
		歩道状空地 9 号	2m	約 90m	——	新設
		歩道状空地 1 0 号	2m	約 50m	——	新設
		歩道状空地 1 1 号	2m	約 90m	——	再編新設
		緑道 1 号	4m	約 60m	——	新設
		緑道 2 号	8m	約 50m	——	新設
		緑道 3 号	4m	約 50m	——	新設
		緑道 4 号	4~10m	約 110m	——	再編新設

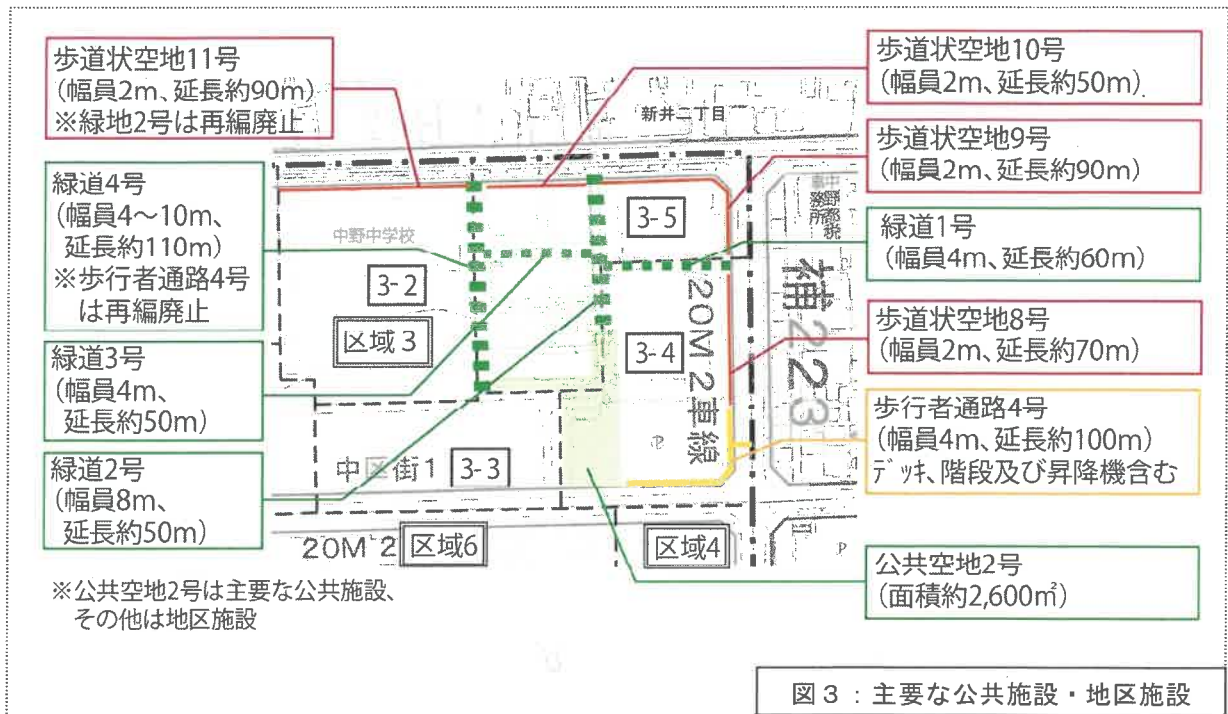
※緑地 2 号・歩行者通路 4 号は、各々歩道状空地 1 1 号・緑道 4 号に再編する。

● 建築物等に関する事項

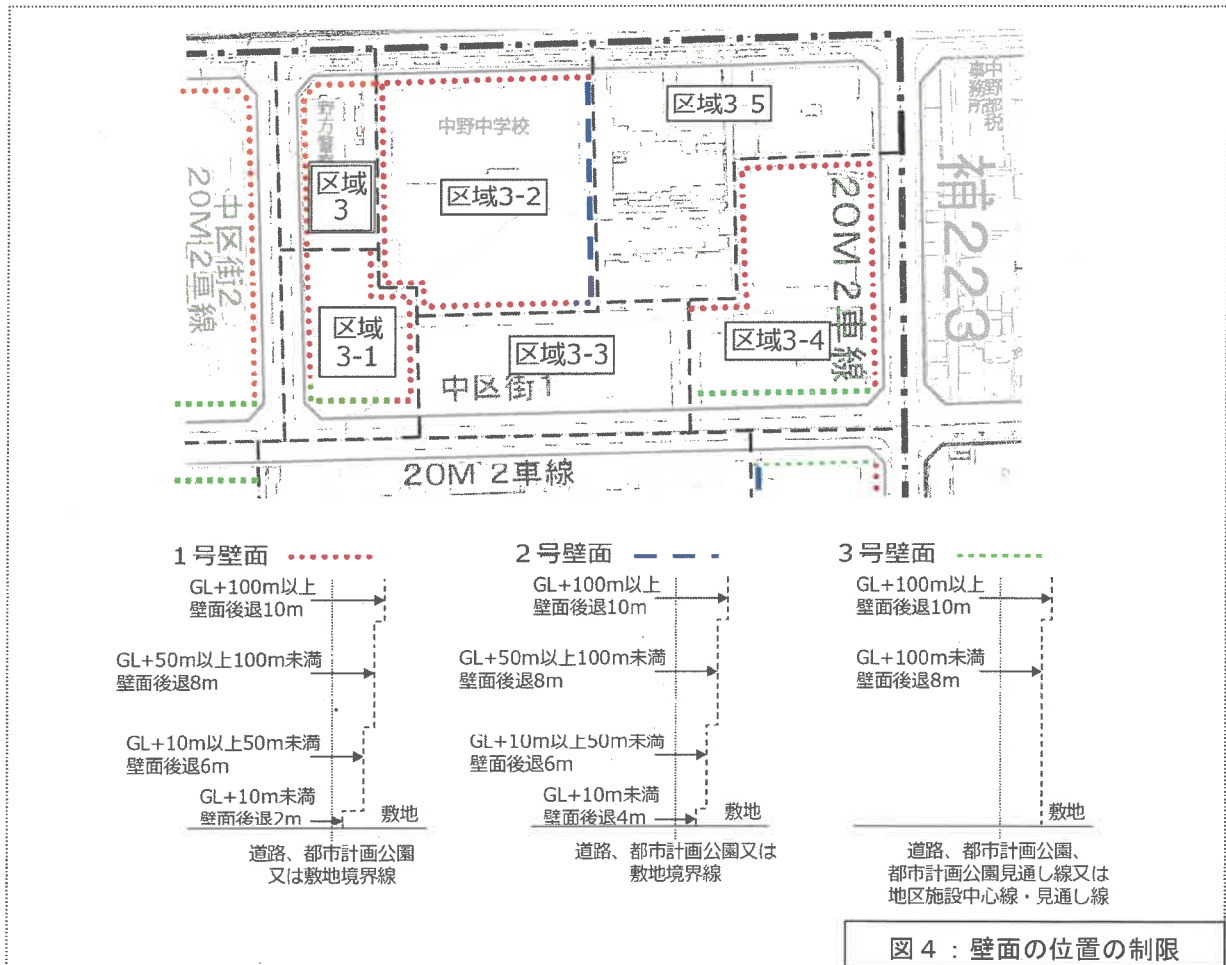
地区の 区分	名称	区域 3-4	区域 3-5
	面積	約 1.1ha	約 1.2ha
建築物等の用途の 制限 (※)	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項に掲げる店舗型性風俗特殊営 業の用に供する建築物 2) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2(り)項に掲 げる建築物		——
建築物の容積率の 最高限度		10 分の 45	——
建築物の敷地面積 の最低限度		0.5ha	——
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を 越えて建築してはならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、 適用しない。 (1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワー ク形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設 (2) 道路から地下駐車場に通ずる車路 (3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等		——
建築物等の高さの 最高限度		55m 建築基準法施行令第 2 条第 1 項第六号に定める高さとする。	——

※ 区域 4、5 の建築物の用途の制限について、平成 29 年 3 月の用途地域変更に伴い一部を削除する。

■ 主要な公共施設・地区施設



■ 壁面の位置の制限



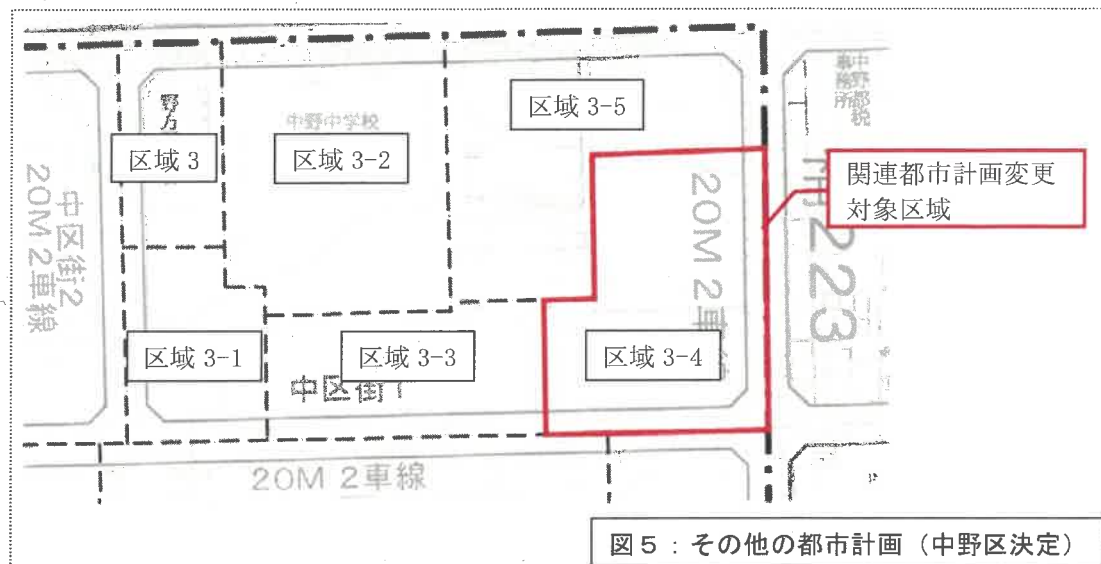
2. 地区計画に関連する都市計画変更（中野区決定）の内容

(1) 高度地区の廃止

区域 3-4 については、地区計画に高さの最高限度や壁面の位置の制限などを定めることから、既決定の高度地区を廃止する。

(2) 防火地域の指定

区域 3-4 については、建築計画の具体化に伴い、防火性能を向上する必要があることから、準防火地域から防火地域に変更する。



3. 開発計画について（区域 3-4 における新区庁舎整備）

別紙 2 参照

4. 今後の予定（都市計画決定までの流れ）

