#### 中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画(原案)について

中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画(原案)について、次のとおり報告する。

#### 1 説明会の開催結果について

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及び中野四丁目新 北口地区・囲町地区の都市計画(素案)についての説明会を以下のとおり開催し た。

#### (1)開催概要

|      | 第一回             | 第二回             |
|------|-----------------|-----------------|
| 日時   | 令和4年12月17日(土曜日) | 令和4年12月20日(火曜日) |
|      | 14:00~16:00     | 19:00~21:00     |
| 会場   | 中野区産業振興センター     | 中野区役所           |
| 参加者数 | 12名             | 18名             |

#### (2)配付資料

別紙1のとおり

- (3)説明会における意見の概要及び意見に対する考え方 別紙 2 のとおり
- 2 中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画(原案)について
- (1)中野四丁目新北口地区

中野四丁目新北口地区における都市計画(原案)は、別紙3のとおり。

#### 「主な変更点】

| 種類   |     | 変更箇所及び変更内容 |                  |  |
|------|-----|------------|------------------|--|
| 地区計画 | 計画書 | 土地利用の方針    | ・1点目に「市街地再開発事業によ |  |
|      |     | (A-1 地区)   | り」を追記            |  |
|      |     |            | ・土地の合理的かつ健全な高度利  |  |
|      |     |            | 用を「誘導し」を「図り」に変更  |  |
| 高度利用 | 計画書 | (注1)8      | ・「空地等の確保」及び「住宅の確 |  |

| 地区   |     | 質の高い住宅等 | 保」の該当番号を明記      |
|------|-----|---------|-----------------|
|      |     |         | ・「容積率の緩和の合計が10分 |
|      |     |         | の30未満で」という表現を、他 |
|      |     |         | の規定と合わせ「容積率を減じる |
|      |     |         | 建築物」に修正         |
| 都市計画 | 計画書 | 位置      | ・中野五丁目を追加       |
| 駐車場  |     |         |                 |

#### (2) 囲町地区

囲町地区における都市計画(原案)は、別紙4のとおり

#### [主な変更点]

なし

# 3 今後の予定

令和5年1月23日~ 環境影響評価書案の縦覧(2月21日まで)

意見書の受付(3月8日まで)

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)

4月 都市計画(案)の説明会、縦覧及び意見書の受付

6月頃 都市計画決定

# 中野四丁目新北口地区及び囲町地区都市計画の説明会

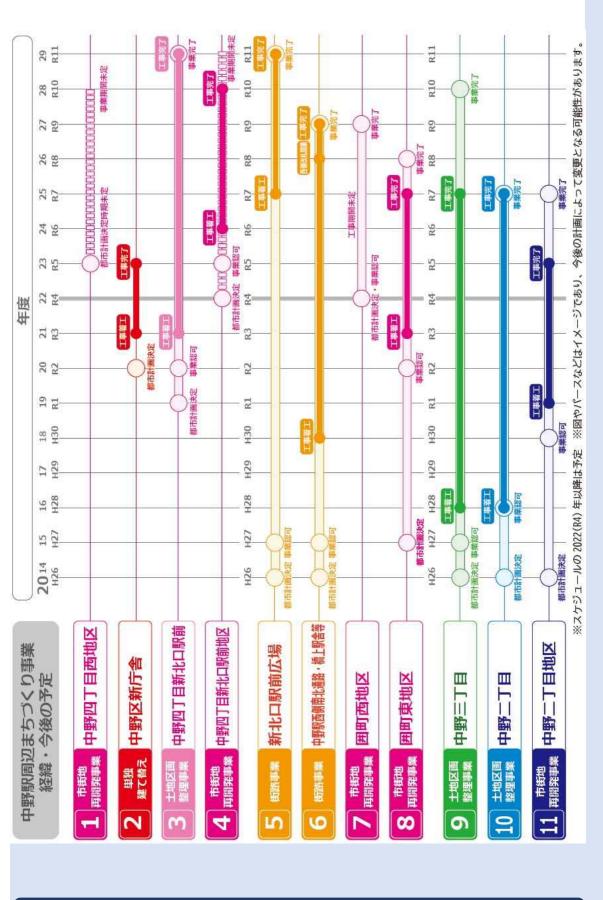
- I.中野駅周辺のまちづくりについて
- Ⅱ.中野四丁目新北口駅前地区の拠点施設計画案について(別冊)
- Ⅲ. 中野駅新北口地区・囲町地区における都市計画素案について
- IV. 今後の予定

令和4年(2022年)12月17日·20日 中野区

nakano

I.中野駅周辺のまちづくりについて





# Ⅲ.中野四丁目新北口地区・囲町地区における都市計画素案について

5

# nakano

中野四丁目新北口地区における都市計画について

# 1. 本地区のまちづくりについて

# nakano

#### 中野四丁目新北口地区まちづくり方針(平成30年3月)



中野駅新北口駅前エリア

中野四丁目新北口東エリア

#### 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』

方針 1 グローバル都市にふさわしい拠点形成 (国際競争力の強化に貢献する拠点形成/

東京西部都市圏のシンボル形成)

方針2 にぎわいと安全・安心の空間創出

(中野の魅力を発信するにぎわい空間創出/ 平常時・非常時ともに安全・安心な空間創出)

方針3 ユニバーサルデザインによる公共基盤整備

(中野駅周辺における回遊性の向上/ 交通結節点としての円滑化・利便性向上)



- ●公共基盤の再編により、中野駅周辺における回遊性の向上や交通結節点機能としての利便性を向上
- ●大街区化により、新たな都市機能の立地のための敷地規模を確保し、多機 能複合型の都市活動拠点を整備
- 就業者・生活者、来街者と駅をつなぐ結節点として、多様な歩行者が円滑 に通行できる動線確保を図るとともに、周辺地域への賑わいの波及を促進

都市計画の考え方

#### nakano

#### まちづくりの目標の早期実現のため、都市計画を2段階で定める。

#### 第1段階の都市計画 【平成30年度】

- ・安全で円滑な交通結節機能を実現する街区再編、都市基盤整備
- ・駅前立地を活かした合理的かつ健全な高度利用を誘導する 建築敷地設定
- 都市計画道路(変更)
- 都市計画駐車場(変更)
- 土地区画整理事業
- 地区計画

#### 【令和5年度予定】 第2段階の都市計画

- ・グローバル都市・中野のシンボル空間を形成する多様な 都市機能が集積した建築物整備
- ・面的な歩行者動線ネットワークの形成
- ・重複利用区域の設定



- 地区計画 (変更)
- 高度利用地区 (変更)
- 市街地再開発事業
- 都市計画道路 (変更)
  - 都市計画駐車場 (変更)

# (2) 本地区のまちづくりについて 段階の都市計画決定・変更内容





nakano

都市計画道路の位置・形状の変更 L上記うち、立体的範囲設定箇所 制制 都市計画駐車場の位置・形状の変更 土地区画整理事業の区域の新規決定 ■地区計画の新規決定

# 2. 中野四丁目新北口地区 都市計画素案の概要

#### nakano

- ●地区の将来像を示し、一定のルールを定める都市計画 中野四丁目新北口地区地区計画の変更
- ●地区計画に定めたまちづくりを具体的に進める事業に係る都市計画 市街地再開発事業の決定

高度利用地区の変更

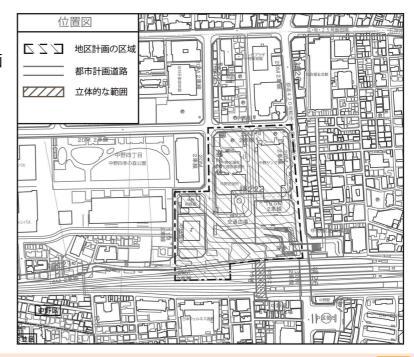
●その他の都市計画

都市計画道路の変更

都市計画駐車場の変更

#### 名称・位置・面積

中野四丁目新北口地区地区計画 中野区中野四丁目地内 約5.4ha



# 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。

#### 地区計画の目標

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。

15

# nakano

# 地区計画の目標

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。

#### 地区計画の目標

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。

17

# 区域の整備・開発及び保全に関する方針

# 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。

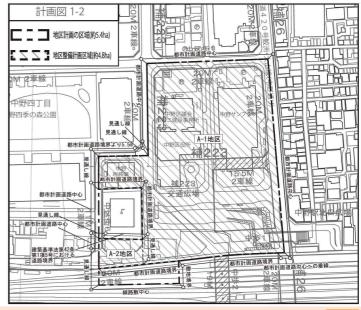


#### nakano

#### 土地利用の方針

#### (1) A-1地区

・ 集客力と発信力のある大規模集客交流機能や<mark>多様な文化交流機能、</mark>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、職住近接を現する高品質な居住機能等の多様も相を図る。また、駅前立地を生かり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。



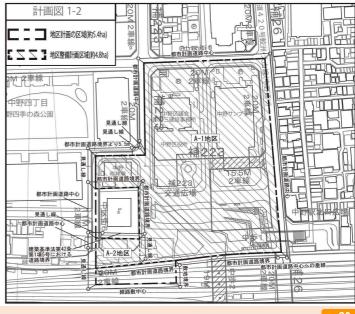
19

# 区域の整備・開発及び保全に関する方針

# 土地利用の方針

#### (1) A-1地区

• 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。

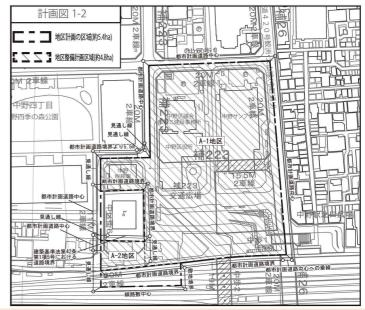


#### nakano

#### 土地利用の方針

#### (1) A-1地区

・ 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。



21

# 区域の整備・開発及び保全に関する方針

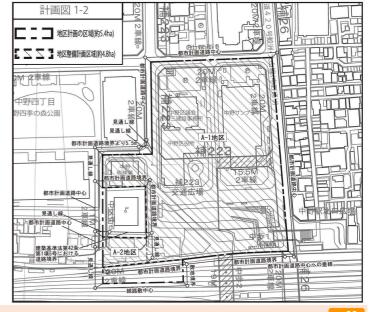
# 土地利用の方針

#### (1) A-1地区

• 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。

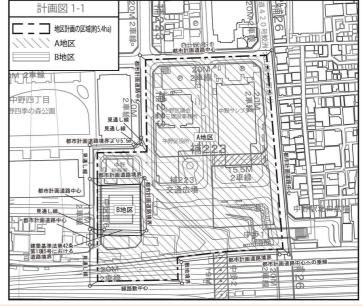


#### nakano

#### 土地利用の方針

#### 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。



22

# 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### 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。

#### nakano

#### 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。
- 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。

# 地区整備計画

# nakano

# 位置・面積・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

#### 地区施設の配置及び規模(地下レベル)

歩行者通路1号

幅員 4m 延長 約55m 新設(地下1階~地上1階レベル)

● 歩行者通路2号

幅員 4m 延長 約55m 新設(地下1階~地上1階レベル)

● 歩道状空地2号

幅員 4m 延長 約95m 新設(地下1階~地上1階レベル)

歩道状空地3号

幅員 4m 延長 約70m 新設(地下1階レベル)



#### 地区整備計画

#### 地区施設の配置及び規模

#### (地上レベル①)

#### ● 広場1号

面積 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

面積 約800㎡ 新設 (地上1階レベル、階段・昇降設 備を含む)

#### ● 歩行者通路1号(再掲)

幅員 4m 延長 約55m 新設(地下1階〜地上1階レベル)

#### ● 歩行者通路2号(再掲)

幅員 4m 延長 約55m 新設(地下1階~地上1階レベル)



27

# 地区整備計画

#### 地区施設の配置及び規模

(地上レベル②)

#### 歩行者通路3号

幅員 2.5m 延長 約85m 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

#### ● 歩道状空地1号

幅員 4m 延長 約245m 新設 (地上1階レベル)

#### ● 歩道状空地2号(再掲)

幅員 4m 延長 約95m 新設(地下1階~地上1階レベル)

#### ● 歩行状空地4号

幅員 4m 延長 約65m 新設(地上1階レベル)



#### 地区整備計画

#### 地区施設の配置及び規模

(デッキレベル①)

#### ● 広場3号

面積 約380㎡ 新設 (デッキレベル)

#### ● 歩行者通路3号(再掲)

幅員 2.5m 延長 約85m 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

幅員 2.5〜4m 延長 約100m 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



29

nakano

# 地区整備計画

# 地区施設の配置及び規模

(デッキレベル②)

#### ● 歩行者通路5号

幅員 4m 延長 約65m 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

幅員 6.5m 延長 約85m 新設 (デッキレベル)

#### ● 歩行者通路7号

幅員 4m 延長 約210m 新設 (デッキレベル)

#### ● 歩行者通路8号

幅員 5m 延長 約60m 新設 (デッキレベル)



#### 地区整備計画

# 建築物等に関する事項

#### 地区の区分

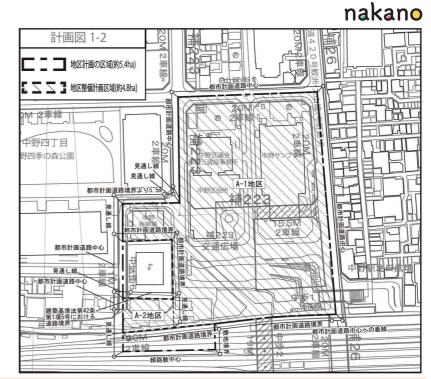
名称

面積

A-1地区

約4.6ha

A-2地区 約0.2ha



21

# 地区整備計画 建築物等に関する事項

# 建築物等の用途の制限・敷地面積の最低限度

#### 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

1,000m<sup>2</sup>

#### 地区整備計画 建築物等に関する事項

#### 地位金曜町四年来が守に戻りる事場

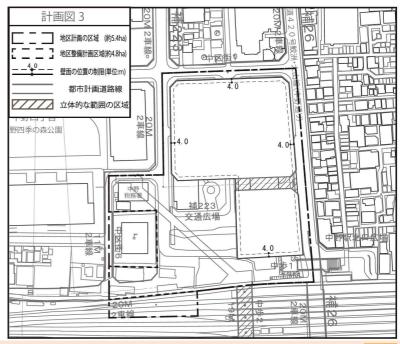
#### 壁面の位置の制限

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。



22

nakano

# 地区整備計画 建築物等に関する事項

#### その他の制限

# 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。

#### 地区整備計画 建築物等に関する事項

#### 立体道路に関する事項

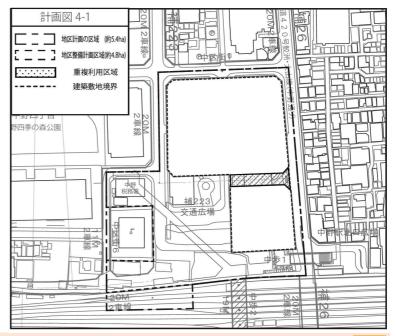
#### 立体道路に関する事項

#### 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

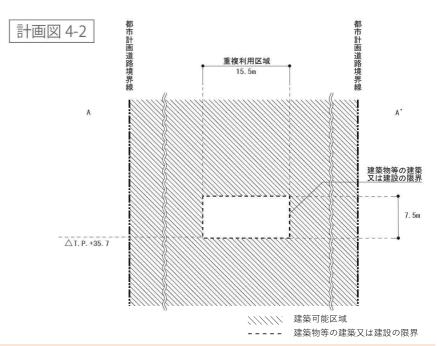
建築物等の建築又は建設の限界 計画図表示の通り



25

# 地区整備計画 立体道路に関する事項

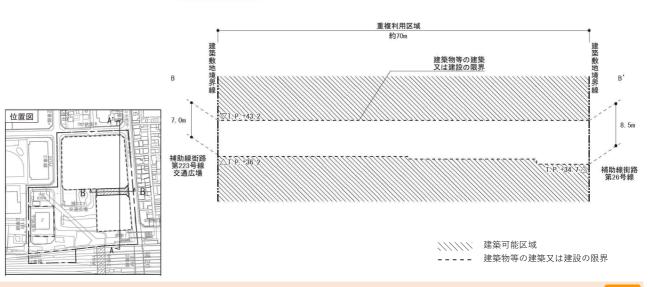
# 位置図



# 地区整備計画 立体道路に関する事項

#### nakano

#### 計画図 4-3



37

nakano

# 方針附図(歩行者動線)

|                         | 凡侈             | リ(地区計画)                           |                    |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|
| [:]                     | 地区計画の区域        |                                   |                    |
|                         | 行政境界           |                                   |                    |
| <b>₩</b>                | 歩行者動線          | (T. P. 約46~48)<br>(中歩2と繋がるデッキレベル) | [地区内方針]<br>[地区外構想] |
| <b>₩</b>                | 歩行者動線          | (T. P. 約38~42)<br>(補223交通広場レベル)   | [地区内方針]<br>[地区外構想] |
| <b>₹</b> 0000 <b>\$</b> | 歩行者動線          | (~T. P. 約38)<br>(中野駅北口広場レベル)      | [地区内方針]<br>[地区外構想] |
|                         | 歩行者<br>滞留空間    | (T.P. 約48)<br>(中歩2と繋がるデッキレベル)     | [地区内方針]            |
|                         | 歩行者<br>滞留空間    | (T.P. 約38~42)<br>(補223交通広場レベル)    | [地区内方針]            |
| [33]                    | 広場・都市<br>計画公園等 | (T.P. 約38~42)<br>(補223交通広場レベル)    |                    |
| 0                       | 立体的な動約         | 泉 (エレベーター)                        | [地区内方針]            |
| ••                      | 立体的な動線 (階段等)   |                                   | [地区内方針]            |
| Samuel Samuel           | 立体的な動績         | 湶(アトリウム)                          | [地区内方針]            |



標高 (地形)

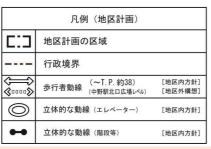
~T. P. 42

~T. P. 40

~T. P. 38



① ~T.P.約 38

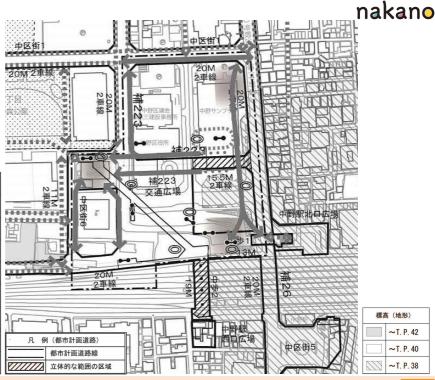


| 中区街1                         |                 | 中医街  |  |  |
|------------------------------|-----------------|--|--|--|
| 四丁目 の森公園                     | 20M 2+時で連合      | 20M ©<br>2車線 「<br>中野サンナ薬   |  |  |
| 2 博                          | 中野底似所 補223 交通広場 | 15.5M<br>2車線 ①   |  |  |
|                              | 20M<br>2車線      |  |  |  |
| ・ 凡 例(都市計画<br>都市計画)<br>が体的な第 | 道路線施囲の区域        | 25% CONTROL OF THE PARTY OF THE | TO THE WAY THE WAY TO THE WAY TO THE WAY TO THE WAY TO THE WAY THE WAY THE WA | 標高 (地形)  ~T. P. 42  ~T. P. 40  ~T. P. 38 |
| 」   一                        | 前囲の区域           | 4HTW///4   |  | ~1. P. 38                                |

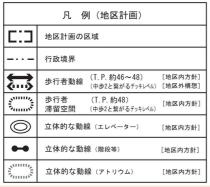
nakano

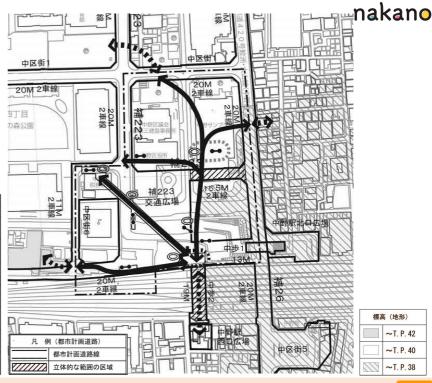
#### 方針附図 (標高別歩行者導線図) ② T.P.約 38~42

凡例 (地区計画) 地区計画の区域 行政境界 (T.P. 約38~42) (補223交通広場レベル) [地区内方針] [地区外構想] 步行者動線 (T.P.約38~42) [地区内方針] 滞留空間 (補223交通広場レベル) 広場・都市 (T.P.約38~42) 計画公園等 (補223交通広場レベル 立体的な動線 (エレベーター) [地区内方針] 立体的な動線 (階段等) [地区内方針] 立体的な動線 (アトリウム) [地区内方針]



# 方針附図 (標高別歩行者導線図) ③ T.P.約 46~48





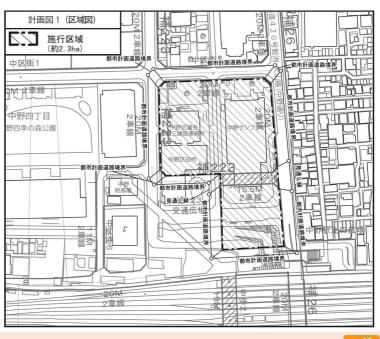
# 市街地再開発事業(新規決定)

#### 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



#### 市街地再開発事業(新規決定)

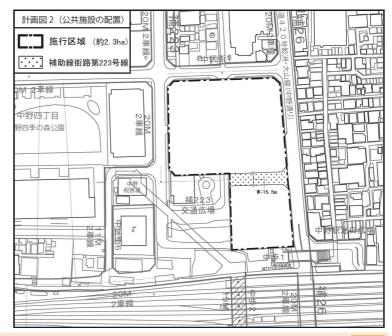
#### 公共施設の配置及び規模

#### 道路

種別 幹線街路

名称 補助線街路第223号線 備考 新設・立体道路制度の

活用を行う



# 市街地再開発事業(新規決定)

#### 建築物の整備

建築面積 :約 18,800㎡

延べ面積 :約 298,000㎡

(容積対象面積): (約 234,600㎡)

主要用途

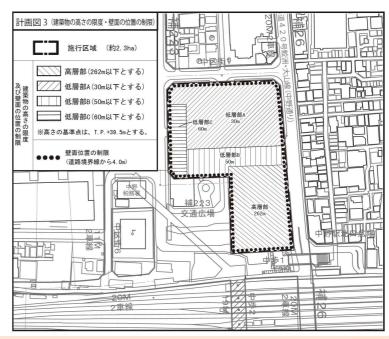
:事務所、住宅、 店舗、ホテル、 集会施設(ホール)、 駐車場等

高さの限度 :高層部 262m

30m 低層部A 50m

B 60m

:高さの基準点は T.P.+39.5mとする 備考



#### 市街地再開発事業(新規決定)

#### 建築敷地の整備

建築敷地面積 約23,460㎡

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㎡

備考 共用部分を含む

#### 備考

高度利用地区及び地区計画区域内

nakano

# 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

容積率の最高限度 :100/10 (注1)

容積率の最低限度 :20/10

建蔽率の最高限度 :6/10 (注2)

建築面積の最低限度 :200㎡

壁面の位置の制限 :4.0m (注3)



#### 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

容積率の最高限度 :100/10 (注1)

:20/10 容積率の最低限度

建蔽率の最高限度 :6/10 (注2)

建築面積の最低限度 :200m²

壁面の位置の制限 :4.0m (注3)



# 高度利用地区(新規地区追加)

(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5.000m未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とす る。

500㎡未満の場合 10分の70 (1)10分の75 (2)

500㎡以上1,000㎡未満の場合 1,000㎡以上2,000㎡未満の場合 2,000㎡以上5,000㎡未満の場合 10分の90 (3) (4) 10分の95

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。

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。

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。

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1 0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。

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。

質の高い住宅等(注4)の確保による限度

空地等の確保に対する容積率の緩和と住宅の確保に対する容積率の緩和の 合計が10分の30未満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。

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40を減じる。

- 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
- 12 建築基準法第52条第14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。

育成用途は集会施設(ホール)及び業務施設とする。

#### 都市計画道路(変更)

種別 :幹線街路

名称 番号 : 補223 路線名 : 補助線街路第223号線

位置 起点 :中野区中野四丁目

終点 :中野区中野四丁目

主な経由地

区域延長:約470m構造構造形式:地表式車線の数:2車線幅員:20m

地表式の区間における 鉄道等との交差の構造

:幹線街路と平面交差3箇所



49

# 都市計画道路(変更)

#### 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)

#### nakano 【②-②横断面図】 計画図2 ////// 立体的な範囲 【北側】 【南側】 計画変更新線 計画変更廃止線 15.5m 7.0m 中区街1 平面図 20M 2車線 【北側】 維 20M 2車線 20M N. 7.5m ω 補223 【④-④横断面図】 【南側】 【北側】 15.5M 15.5m 2車線 中野馬 8.5m 中歩1 【①-①縦断面図】 敷地境界線 敷地境界線 【西側】 【東側】 立体的な範囲 約 70m 補助線街路第 223 号線 補助線街路 第 223 号線 交通広場 補助線街路 第 26 号線

(2) 市計画の決定・変更素案

#### nakano

# 都市計画駐車場(変更)

名称 番号 :第23号

駐車場名:中野駅北口駐車場

位置 :中野区中野四丁目地内

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 区域の変更 計画図表示のとおり

2 面積の変更 約2.3ha → 約1.0ha

3 構造・階層の変更

地下1層 → 地下2層



#### nakano

# 囲町地区における都市計画について

# 1. 変更概要

53

# 1 変更概要

囲町地区の位置・範囲



# 変更概要

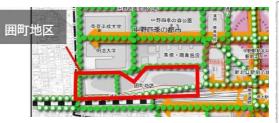
- 1. 歩行者通路の追加
- 2. 区画道路 2 号への地区内幅員の追記
- 3. 広場1号上空のデッキを明記

55

# 1 変更概要

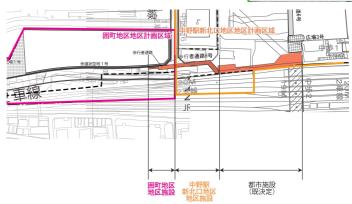
# 1. 歩行者通路の追加

- 中野駅地区整備基本計画において、 中野駅新北口と囲町地区の間は、 にぎわい回遊動線とすると共に、 歩行者ネットワークの整備を行う こととしています。
- 当該歩行者ネットワークを構成するデッキについては、 都市施設(都市計画道路嵩上げ部)中野駅新北口地区 地区施設 囲町地区 地区施設 の3施設に位置付けて整備します。
- そのうち、囲町地区の部分を追加いたします。





nakano

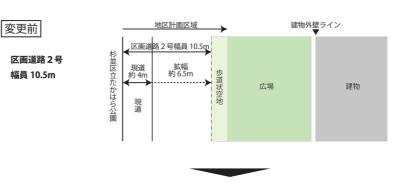


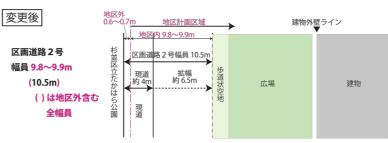
56

# 2. 区画道路2号への地区内幅員の追記

#### nakano

- 区画道路2号については、幅員 10.5mにて都市計画決定をしております。(変更前)
- 再開発事業の進展に合わせ、中野 区と杉並区の行政境界が定まりま した。
- 10.5mの幅員のうち、約0.5mが地 区外に、約10mが地区内に位置す ることになりました。
- 上記地区内の幅員を追記します。
- 地区施設の全幅員・位置に変更は ありません。
- 当該事項は、囲町地区地区計画・ 囲町西地区市街地再開発事業の該 当箇所を変更します。



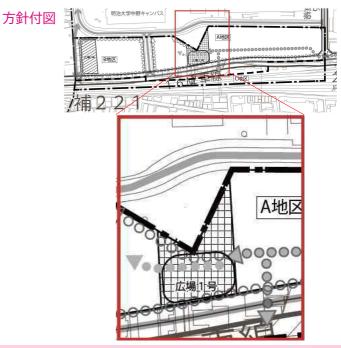


57

# 3. 広場1号上空のデッキを明記

- 囲町東地区市街地再開発事業においては、同事業で整備する2棟の 建築物の間を結ぶデッキを整備します。
- 当該デッキは歩行者回遊動線を補 完する機能も有します。そのため、 方針付図において、歩行者回遊動 線の補助動線として位置付けます。
- 合わせて、広場1号の備考欄に、 デッキ下部を含む旨を追記します。

# nakano



1 変更概要

# 2. 囲町地区 都市計画変更素案の概要

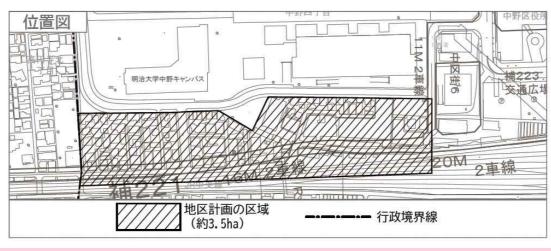
# nakano

# 名称・位置・面積

囲町地区地区計画

中野区中野四丁目地内

約3.5ha



59

#### 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。

61

# 地区計画の目標

nakano

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。

'地区都市計画変更(素案)の概要

区計

圃

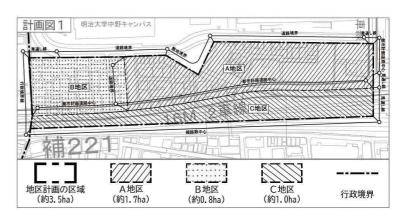
の変更素案

# 区域の整備・開発及び保全に関する方針 土地利用の方針

#### nakano

#### 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



63

# 区域の整備・開発及び保全に関する方針 土地利用の方針

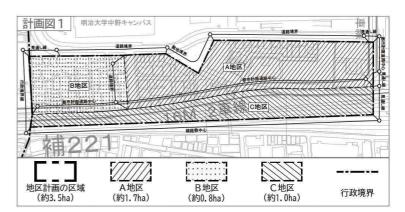
# nakano

#### 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 整備に併せ、鉄道関連施設の維 持保全を図る。



# 区域の整備・開発及び保全に関する方針 地区施設の整備の方針 nakano

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し、安全で快適な歩行者空間を確保する。

65

# 区域の整備・開発及び保全に関する方針 建築物等の整備の方針 nakano

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。

# 地区整備計画 位置・面積・地区施設の配置及び規模

# nakano

| 位置       | 中野区中野四丁目地内 |                                  | 面積 約2.8ha  |                  |
|----------|------------|----------------------------------|------------|------------------|
| 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)<br>※()内は地区外含む全幅員 | 約 55m      | 拡幅               |
| その他の公共施設 | 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 m <sup>*</sup>             | 新設         |                  |



67

# 地区整備計画 地区施設の配置及び規模

# nakano

# その他の公共施設

| 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) |



# 地区整備計画 建築物等に関する事項 地区の区分

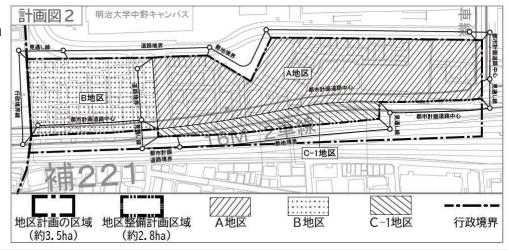
# nakano

名称 面積

**A地区** 約1.7ha

**B地区** 約0.8ha

C-1地区 約0.3ha



69

# 地区整備計画 建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限 nakano

# A地区

- 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
  - (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、家庭電気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

## B地区

- 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、畳屋、建具屋、 自転車店、家庭電気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。)

#### 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。 1
- 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

# 町 地区都市計画変更(素案)の概要 区計 の変更素案

#### 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限

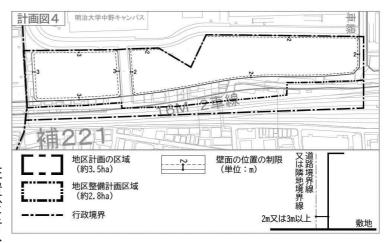
nakano

### 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。

# 建築物の敷地面積の最低制限(A地区・B地区)

1,000m<sup>2</sup>

#### 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)

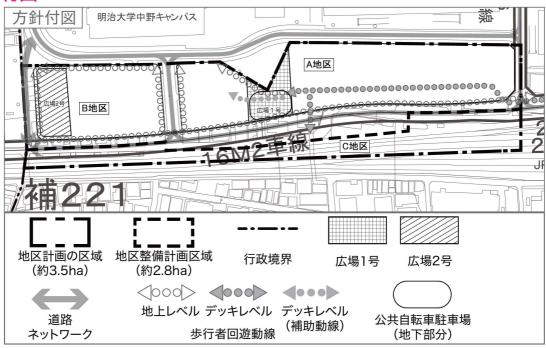
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮す るなど周辺環境と調和したものとする。
- 2 屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。

73

# 崱 '地区都市計画変更(素案)の概要 「地区計画の変更素案

方針付図

nakano



# 市街地再開発事業の変更

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

### (名称)補助221号線

(種別)幹線道路

(規模)別に都市計画において定める通り (備考)新設

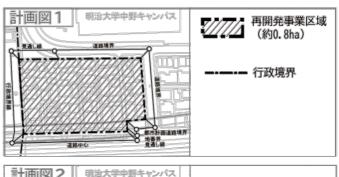
# (名称)区画道路2号

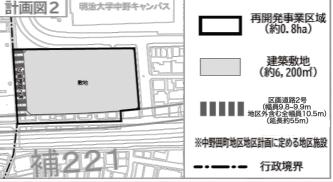
(種別)区画道路

(規模)幅員9.8~9.9m[10.5m] 延長約55m

[]は地区外含む全幅員

(備考)拡幅





75

nakano

nakano

# 市街地再開発事業の変更

#### 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 +90.0m : GL

備考 :GLはT.P.+39.6mとする

# 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

### 建築敷地の整備

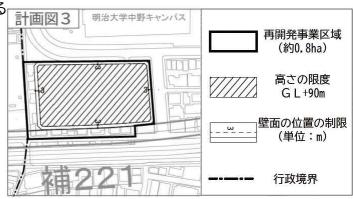
建築敷地面積 : 約6,200㎡

: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。

備考 地区計画及び高度利用地区内にあり



76

# nakano

# IV. 今後の予定

77

# nakano 今後の予定(都市計画決定手続き) 令和5年 本日 1月下旬~2月下旬 4月 5月以降 6月頃 ・都市計画案の説明会・案の公告・縦覧 都市計画審議会への諮問 都市計画素案説明会 都市計画決定 公告・縦覧 地区計画原案の 地区計画 中野駅新北口地区地区計画 囲町地区地区計画 関連都市計画 (中野区) 中野駅新北口地区 市街地再開発事業高度利用地区都市計画道路都市計画駐車場 囲町地区 市街地再開発事業

令和4年12月17日,20日 中野四丁目新北口駅前地区・囲町地区 都市計画についての説明会資料



# 中野四丁目新北口駅前地区 拠点施設整備について

野村不動産株式会社 東急不動産株式会社 住友商事株式会社 ヒューリック株式会社 東日本旅客鉄道株式会社

# 1. 計画概要

- ・ 開発コンセプト
- · 計画規模
- ・施設計画の整備方針
- 2. 今後のスケジュール

# 1.計画概要

1.計画概要 【開発コンセプト】

# <sub>N</sub> 4

# **Culture Driven City NAKANO 100**

文化を原動力とした中野100年のまちづくり

MISSION

100 年の持続性と、 グローバルな発信力を持つ都市 「NAKANO」

**VISION** 

文化を原動力として、 生活・交流・産業が活性化し、 成長し続けるまちづくり

**ACTION** 

新たな 「NAKANOサンプラザシティ」を、 地域とともに活かす仕組みづくり

#### 計画諸元

| 敷地面積      | 約 23,460 m <sup>2</sup>    |  |  |
|-----------|----------------------------|--|--|
| 延べ面積      | 約 298,000 ㎡                |  |  |
| 容積率       | 約1,000%                    |  |  |
| 主要用途      | 事務所、住宅、店舗、<br>ホテル、ホール、駐車場等 |  |  |
| 建築基準法 高さ※ | 約 250 m(最高高さ※:約 262 m)     |  |  |
| 住戸数       | 約1,100戸                    |  |  |

※建物高さはTP+39.5mからの数値を示しており平均地盤面からの高さとは異なります。

#### 配置図





#### 1.計画概要 【施設計画の整備方針】

6

- 1 地区内外をつなぐ回遊性を高める歩行者ネットワークの形成
- 2 賑わいを創出するまちにひらかれた広場空間の整備
- 3 地域活力の向上に資するバランスのとれた都市機能の導入
- 4 防災機能の強化・環境負荷低減

# 1 地区内外をつなぐ回遊性を高める歩行者ネットワークの形成



# 1.計画概要 【施設計画の整備方針】

8

# 中野駅西側南北通路と拠点施設をつなぐセントラルウォーク

- ゆとりある幅員を確保し、植栽や店舗による賑わいのある豊かな歩行者空間の創出
- ・ 出会いの広場と新北口交通広場につながる縦動線を整備





#### 地上~デッキレベルを繋ぐアトリウム

- ・ 東西動線と南北動線の結節点に立体的な縦動線となるアトリウムを計画
- ・ 視認性・象徴性の高い空間とすることで各方面から人々を建物内へ誘引





1.計画概要 【施設計画の整備方針】

N 10

# 2 賑わいを創出するまちにひらかれた広場空間の整備

7.000人規模のホール

エリアマネジメント施設

文化の交差点・アトリウム

中野四季の都市方面

中野四季の都市へのアクセス

防災機能の強化・環境負荷低減



## 歩行者ネットワークの起点となる「出会いの広場」

- 空間の広がりや見通しを確保しつつ、商業等による賑わい創出により、中野らしい玄関口を形成
- 災害時は情報提供を行い、中野四季の森公園方面への誘導機能を担う





【施設計画の整備方針】 1.計画概要

# 新しい中野のまちの中心としてにぎわいを創出する「集いの広場」

- ホールのホワイエと一体利用が可能な広場を、賑わい・商業が集積する中野五丁目との 交差点に隣接して整備
- まちの賑わいに資する大規模集客イベントや地域交流イベントを開催
- 災害時は区役所一帯が担う広域避難場所の機能を補完





N 12

### 様々な人が集まりエリアマネジメント活動の場となる「屋上広場」

- ホールの屋上に、エリアマネジメント施設や集会施設に隣接した広場を整備
- 様々な属性の人々が偶発的に出会える場として機能
- エリアマネジメント活動の場として、多様なイベントを実施





#### 1.計画概要 【施設計画の整備方針】

N<sup>14</sup>

# 3 地域活力の向上に資するバランスの取れた都市機能の導入



# 昼間人口・夜間人口・交流人口のバランスの取れた用途構成



#### 1.計画概要 【施設計画の整備方針】

N 16

# 高い情報発信力を有する最大7,000人収容のホール

- ・ ステージと観客席の距離が近い現サンプラザホールのDNAを継承
- 観客が圧倒的な臨場感を得られるホールを整備
- 中野ならではの特徴ある興行を実施

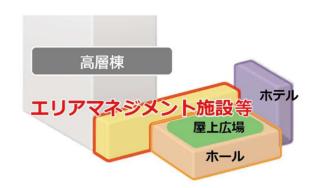




1.計画概要 【施設計画の整備方針】

### 交流の中心となるエリアマネジメント施設

エリアマネジメント活動のためのスペースを 配置し、屋上広場と一体的な利用等により地 域交流を促進





様々なニーズに対応したフレキシブルな 利用ができるスペース

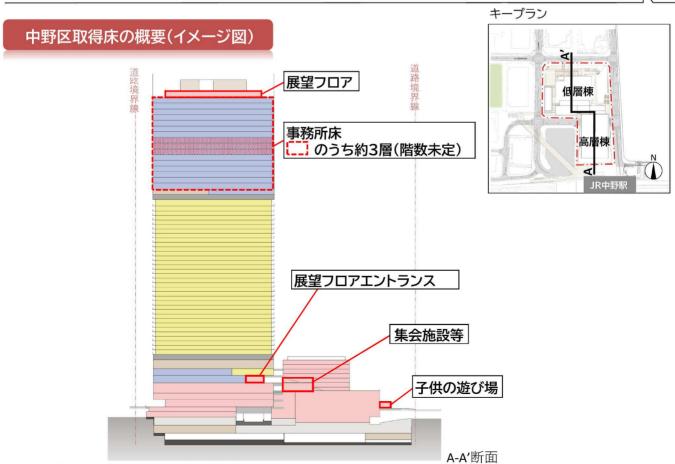


地域交流スペースとしても有効活用

#### 1.計画概要 【施設計画の整備方針】

N 18

N<sup>17</sup>



※今後の協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。

 $^{1}$  20

# 防災機能の強化・環境負荷低減

中野四季の都市方面

防災機能の強化 ·環境負荷低減

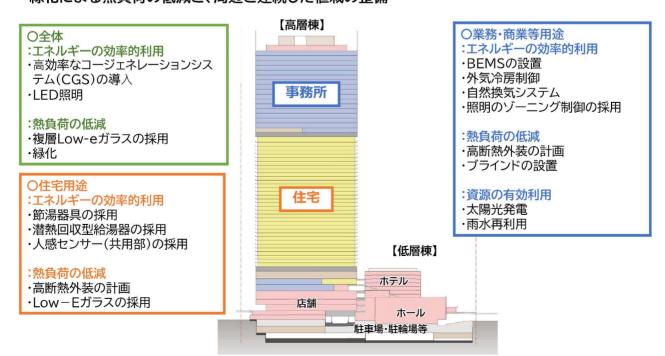


中野駅方面

#### 1.計画概要 【施設計画の整備方針】

環境負荷低減に関する対策

- エネルギーの効率的利用、熱負荷の低減により使用時のエネルギー使用量とCO2排出量を削減
- 太陽光パネルの採用等による自然エネルギーの有効活用
- 緑化による熱負荷の低減と、周辺と連続した植栽の整備



### 防災機能の強化

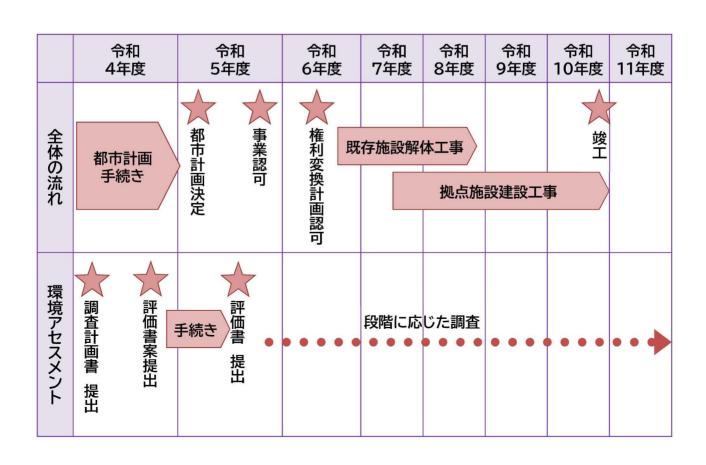
- ・ 広場や帰宅困難者の一時滞在可能なスペース(アトリウム等)、防災備蓄倉庫を整備
- ・ 災害時に、自立可能な施設内ライフライン機能を確保し、BCP強化施設として整備
- ・ 災害時避難誘導等の情報発信や四季の森公園方面への複数の避難誘導ルートを確保



< ・・・ 避難者誘導ルート

2.スケジュール

 $^{1}$ 22





# 「中野四丁目新北口地区及び囲町地区 都市計画の説明会」(令和4年12月17日・20日開催) における意見の概要及び意見に対する区・施行予定者の考え方

区)中野区 施)施行予定者

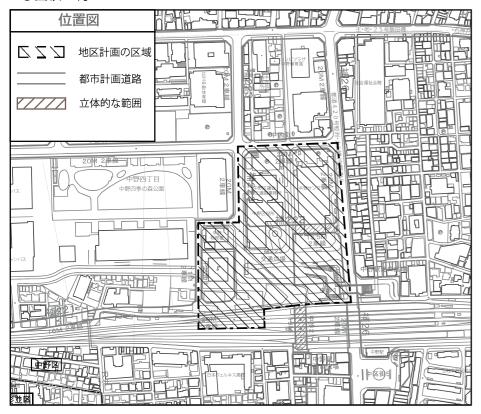
| NO. | 意見の概要   | 意見に対する考え方   |  |  |  |  |
|-----|---|---|--|--|--|--|
|     | 10.75   |   |  |  |  |  |
| 1.  |   |   |  |  |  |  |
| 1   | 高層棟は何階建ての計画か。商業・住宅・事務所<br>エリアに区分されているが、それぞれの階数は。  | 施)今後変更する可能性があるが、現時点では高層<br>棟は62階建てを計画している。大まかな内訳は、<br>下から5階程度までが商業、42階程度までが住宅、<br>60階程度までが事務所、その上が展望施設と想定<br>している。  |  |  |  |  |
| 2   | 高層棟の階数は暫定とのことだが、最終的に決定<br>する時期はいつか。   | 施)2025年度(令和7年度)の中頃を予定してい<br>る。  |  |  |  |  |
| 3   | NAKANOサンプラザシティという名称は正式<br>名称として決定しているのか。どのような経緯で<br>決定したのか。   | 施)施行予定者が提案した仮の名称であり、今後正式名称については、中野区と協議を行い検討していく予定である。   |  |  |  |  |
| 4   | 屋上広場は、劇場の上に位置するのか。  | 施)多目的ホールの上である。  |  |  |  |  |
| 5   | 高層棟が南側、広場や低層棟が北側にあり、広場が日影になったり、ビル風が常に吹いたりするのではないか。高層棟を反対側にした方が広場が活用できるのではないか。                         | 施)配置計画の検討をした結果、周辺の住宅地に配慮し、北側に低層棟、南側に高層棟や広場を配置した。北側の広場については、南側の高層棟の日影部分に入るが一時的なものであり、日影のシミュレーションを行って検討している。日影の影響や風環境については、今後の環境影響評価手続きの中で説明していく。                                 |  |  |  |  |
| 6   | デッキは坂になっているのか。デッキは建物の何<br>階部分にあるのか。   | 施)所々スロープはあるが、基本的にデッキに勾配<br>はつけずフラットな状態にする予定である。<br>セントラルウォーク及びそこから繋がるデッキ<br>は、拠点施設側の3階の高さに位置する。   |  |  |  |  |
| 7   | セントラルウォークの床の材質は何か。<br>屋根が無ければ夏場は高温になり、歩く人も少な<br>いのでは。   | 施)提示したパース図はイメージであり、人の流れが分かるよう庇を取っているが、実際はセントラルウォークの上に庇を設置し、アンブレラフリーとする構想である。材質については、耐久性等も考慮しながら検討していく。  |  |  |  |  |
| 8   | 建物の延床面積が増えることにより人も増えることになるが、デッキの幅や数は充分確保されている計画なのか。<br>交通計画は、今と同じような混雑状況になるよう検討されているのか。今よりも状況はよくなるのか。 | 施)歩行者の混雑を緩和するための交通計画を検討しており、交通管理者とも協議をしている。新たに整備される西口改札により人の流れが分散されるため、今より混雑状況は解消されると予測している。<br>区)中野駅周辺のまちづくりが全て完了した際の人流を想定し、歩行者デッキや歩道状空地に設ける通路等も加味して、人が自由に動けるような交通計画として作成している。 |  |  |  |  |
| 9   | 中野五丁目、中野四季の森公園方面へ矢印が入っているが、どういう形で繋がることを想定しているのか。  | 施)地区計画の方針附図に示されているとおり、<br>デッキで繋げる予定で、詳細は区と協議中であ<br>る。   |  |  |  |  |

|    | 中野四丁目新北口地区の計画が完了した時に、中野五丁目の賑わいは更に増えることになるのか、<br>それとも下火になってしまうのか。   | 区)現在、中野五丁目商業エリアのまちづくり基本<br>方針を検討している。四丁目の拠点施設と五丁目<br>を歩行者デッキで繋ぐ方針であるが、五丁目側に<br>も人が回遊し、両エリアの賑わいが相乗効果を生<br>むことを期待している。  |
|----|--|---|
|    | 災害時に中野四季の森公園へ誘導するということだが、中野四季の森公園にはどのくらい人が集められるのか。今でも周辺には多くの人々が居住したり働いたりしているが、集まる人たちのことを考えた十分な広さがあるのか。                           | 区)中野四季の森公園を含む中野区役所一帯の広域<br>避難場所は、区域面積約21万㎡に対して、約9万㎡<br>が避難の有効面積、避難の計画人口は約9万人とし<br>て指定されている。<br>施)基本的に、拠点施設内の事務所やホール等につ<br>いては、災害が起きた場合はその場所で留まるこ<br>ととしている。それに加えて、帰宅困難者の一時<br>滞在施設として、約3,500人の受入れを予定してい<br>る。 |
| 12 | 住宅戸数約1,100戸とあるが、1世帯を4名とすると4,400名がこの場所に居住することになり、今、自分たちが利用している店が混雑するなど、周辺への影響を心配している。店舗にはスーパーなど日用品が買える施設が入るのか。建物に住む人が使う施設を入れてほしい。 | 施)首都圏での分譲住宅における平均家族数も考慮し、1住戸あたり2〜3名が居住することを想定している。テナントについては未定であるが、スーパーマーケットも検討の一つとしている。   |
|    | 中野区が取得する展望フロアは無料/有料どちらで考えているか。   | 区)施行予定者と協議をしている段階のため、未定である。   |
| 14 | 拠点施設内の集会施設の面積はどのくらいで検討<br>しているのか。  | 区)概ね1,800㎡で考えている。中野サンプラザの<br>集会施設面積は3,500㎡弱あるが、新型コロナウイ<br>ルス感染症の拡大以前の平均稼働率が50%から<br>60%程度だったことを鑑み、面積の検討を進めて<br>いる。  |
|    | セントラルウォークの先の灰色の細長い建物は何<br>か。   | 施)中野四丁目新北口西エリアにおける市街地再開<br>発事業で想定される建物を示しており、東京都環<br>境影響評価条例に基づき公示された調査計画書の<br>情報を参考に記載している。  |
|    | 中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計i   | 画素案について   |
|    | 野四丁目新北口地区】   |   |
| 16 | 都市計画は、区、都どちらに諮問されるのか。  | 区)全て中野区決定のため中野区都市計画審議会に<br>諮問し、令和5年6月頃の決定を予定している。   |
| 17 | 中野五丁目へと繋がる歩行者デッキの位置はどこ<br>か。   | 施)今回、都市計画駐車場として、中野五丁目方面<br>へ繋がる通路を位置づけるが、歩行者デッキも同<br>様の位置で接続することを予定している。  |
| 18 | 地区計画の方針附図の4枚の違いは何か。  | 区)方針附図は、歩行者動線や立体的な動線の考え<br>方を示している。1枚目には、全ての階層(高さ)<br>の動線を記載しているが、2枚目以降は、高さ別に<br>動線を分けて記載している。  |
|    | 町地区】   |   |
| 19 | 区画道路2号の幅員の変更について、もう少し詳し<br>く説明してほしい。   | 区)区画道路2号は、既に幅員10.5mで都市計画決定<br>をしているが、その後、中野区と杉並区の行政境<br>界を取り決め、全幅員のうち9.8~9.9mが中野区域<br>内となったため、その内容を追記した。  |
| _  | その他  |   |
| 20 | 動画のナレーションが早すぎた。もう少しゆっく<br>り説明してほしい。  | 区)都市計画の内容を全て話すと膨大な情報量となるため、既決定の部分などについては説明を省略した。動画の説明の速さについては、次回以降検討する。   |

# 中野四丁目新北口地区地区計画

# |1.名称・位置・面積

- 中野四丁目新北口地区地区計画
- 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。

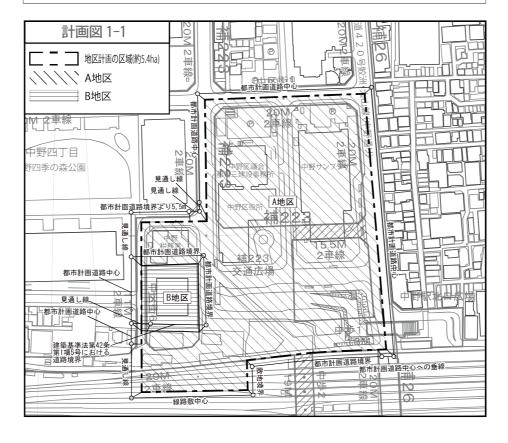
これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくり の進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野 四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を 形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済 の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節 点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環 境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととして いる。

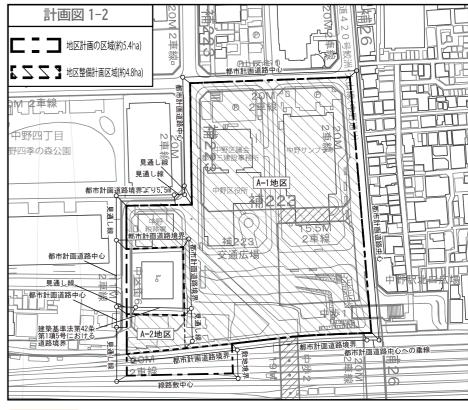
一方、本地区で半世紀近くにわたり行政、文化の中心として機能してき た中野区役所及び中野サンプラザが近年更新の時期を迎えているとともに、 隣接する中野四季の都市の開発では昼間人口が増加しており、中野駅周辺 においては、交通結節点として歩行者、自転車、自動車交通ネットワーク のさらなる利便性向上が求められている。

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。

# 3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

# 3-1. 十地利用の方針





#### 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

# 中野四丁目新北口地区地区計画。変更原案

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. 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。

# |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<mark>を整備する</mark>。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、<mark>都市計画駐車場として整備する</mark>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

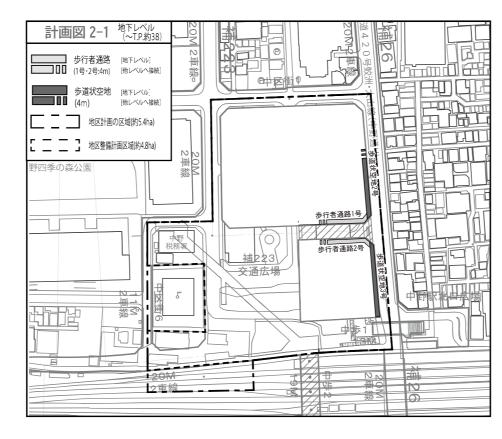
# 4-1. 位置·面積

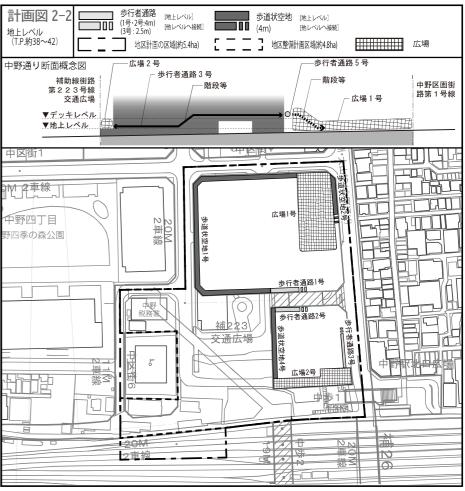
- ●位置 中野区中野四丁目地内
- ●面積 約 4.8ha

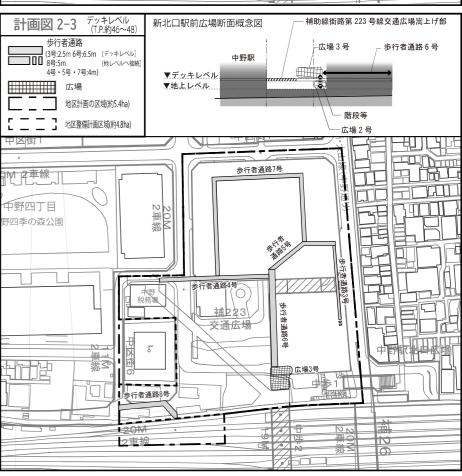
# 4-2. 地区施設の配置及び規模

#### 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 ㎡            | -                    | 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 <sup>2</sup> | -                    | 新設(地上1階レベル、階段・昇降設備含む)  |
| 広場3号     | 約 380 m <sup>2</sup> | -                    | 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)       |
| 步行者通路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       |
| 步行者通路 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             |
| 步行者通路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) |
| 步行者通路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)             |
| 步行者通路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 <mark>245</mark> 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 変更原案

# 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 4.6haA-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

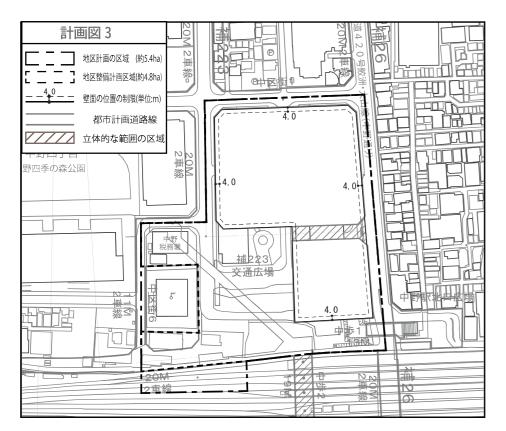
## A-1 地区

1,000 m

# ●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

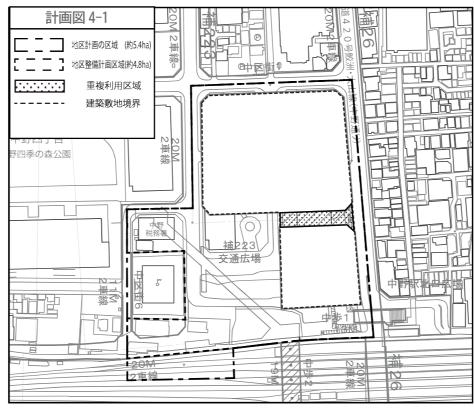
# ●種別

#### 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

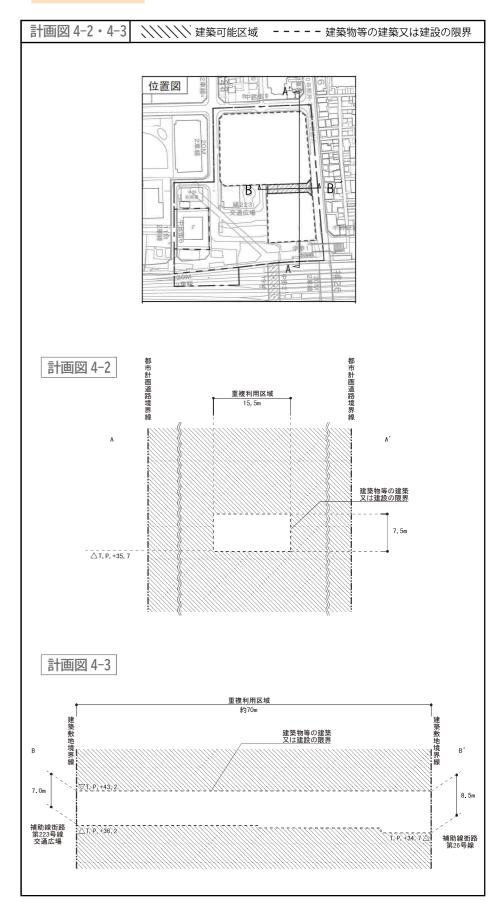
# ●重複利用区域

#### 計画図表示の通り

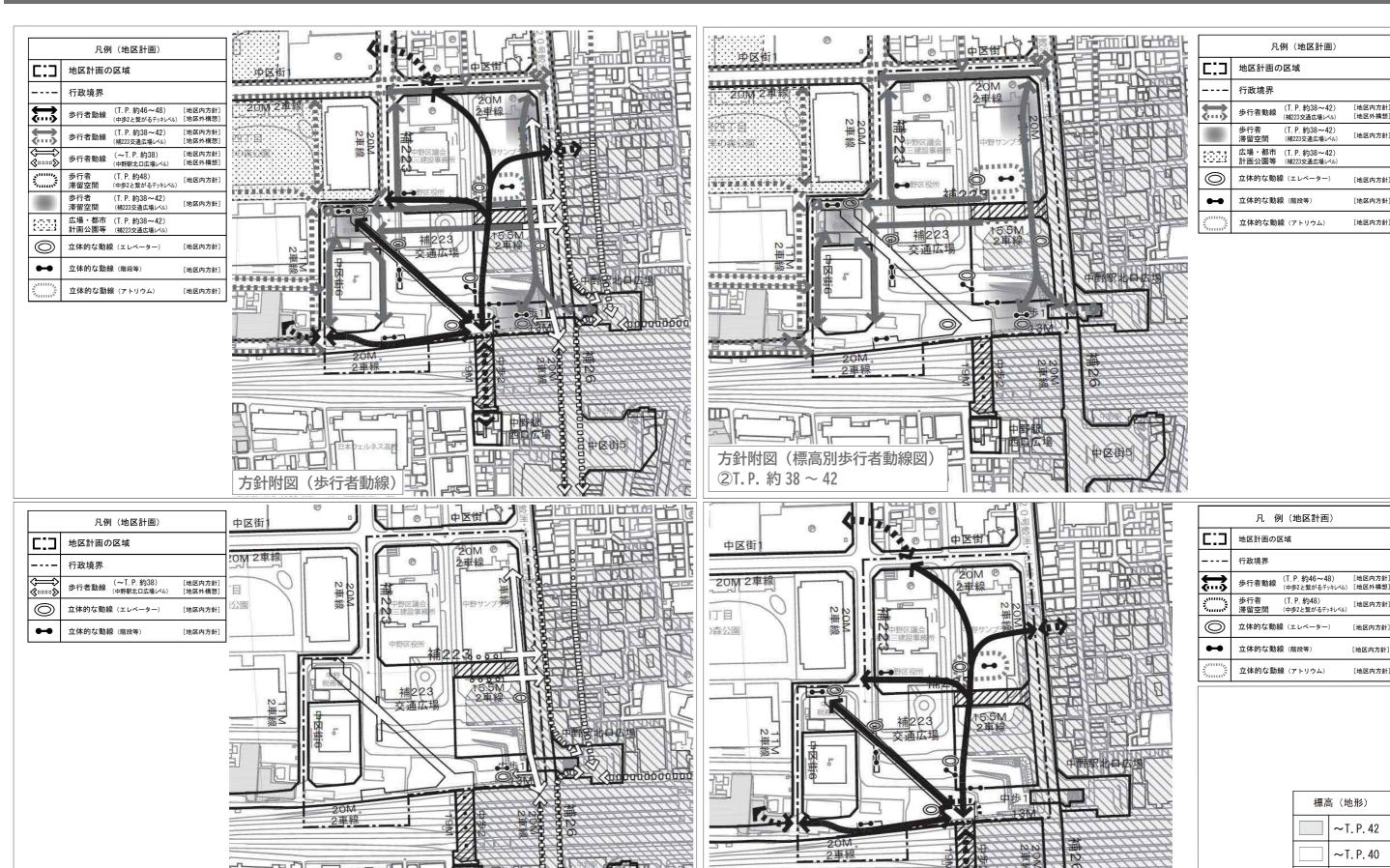


# ●建築物等の建築又は建設の限界

#### 計画図表示の通り



# 中野四丁目新北口地区地区計画 変更原案



方針附図(標高別歩行者動線図)

①~ T.P. 約38

③T.P. 約 46 ~ 48

方針附図(標高別歩行者動線図)

∼T. P. 38

都市計画道路線

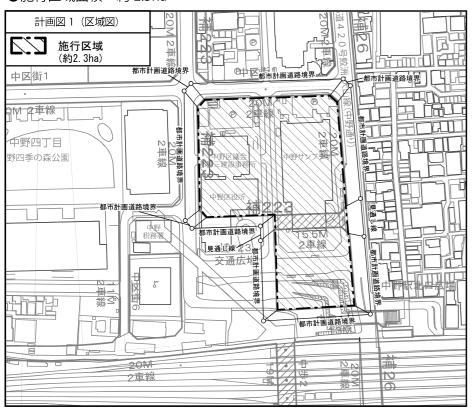
立体的な範囲の区域

凡例(都市計画道路)

# 中野四丁目新北口地区 関連都市計画決定・変更原案

●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

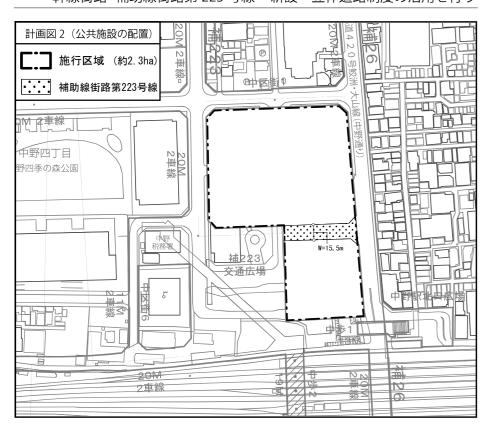
●施行区域面積:約 2.3ha



#### ●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



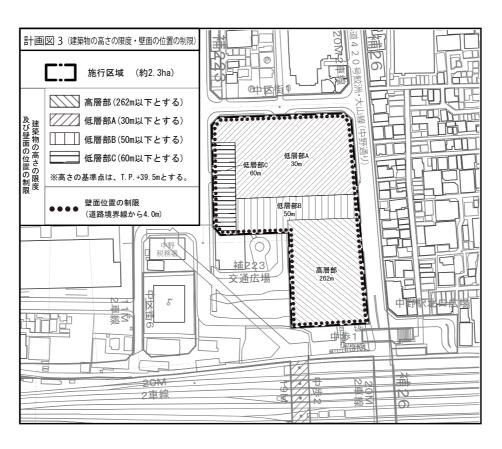
#### ●建築物の整備

:約 建築面積 18,800 m<sup>2</sup> 延べ面積 :約 298,000 m<sup>2</sup> (容積対象面積) : 約 234,600 m<sup>2</sup> )

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

262 m 30 m :高層部 低層部 A 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 m

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

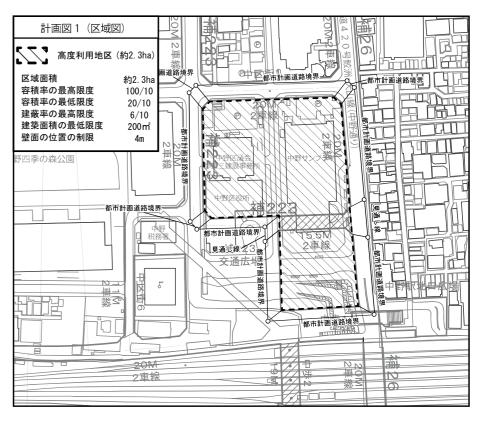
戸数:約 1,100 戸 面積:約 131,600 ㎡ 備考:共用部分を含む

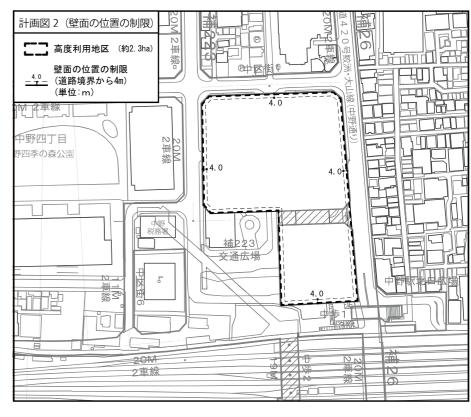
●参考:高度利用地区及び地区計画区域内

# 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 ㎡ 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

#### (注1) 建築物の容積率の最高限度の特例

#### 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。 10分の70

(1) 500㎡未満の場合 (2) 500㎡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

5 一時滞在施設等の確保による限度

─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3 5%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52条第14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) 育成用涂

育成用途は集会施設(ホール)及び業務施設とする。

# 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    |    | 車線の数    | 2 車線   |
|    |       | 第 223 号線 |    | 幅員      | 20m    |
| 位置 | 起点    | 中野区中野四丁目 |    | 地表式の区間  | 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 m)) を設ける。

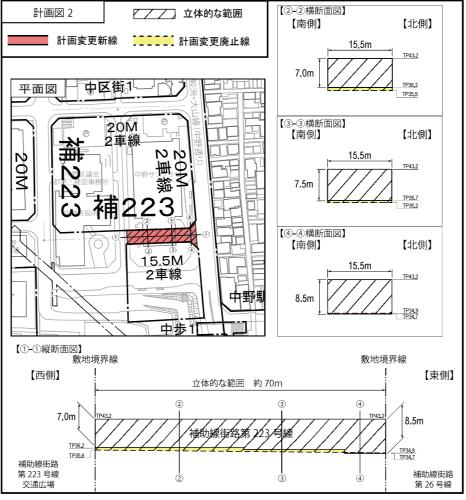
なお、中野区中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。 (延長約 70m の区間を対象。幅員 15.5m。)

#### 変更概要

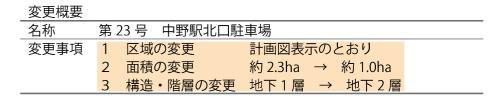
補助線街路第 223 号線

変更事項 1立体的な範囲の変更 (上下の範囲の変更)





#### 4. 都市計画駐車場 名称 番号 第23号 駐車場名 中野駅北口駐車場 位置 中野区中野四丁目及び中野五丁目各地内 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筒所

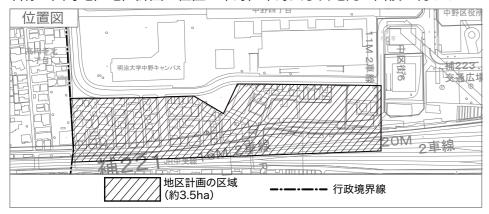




# 囲町地区地区計画・関連都市計画変更原案

# 1. 名称・位置・面積

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



# 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、「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。

# 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。

#### 1 A地区

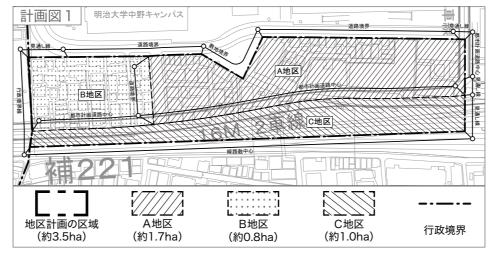
- ・市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市(まち)と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。
- ・都市計画道路補助221号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市(まち)を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、にぎわいの連続性を創出する。

#### 2 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。

#### 3 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。

#### 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。

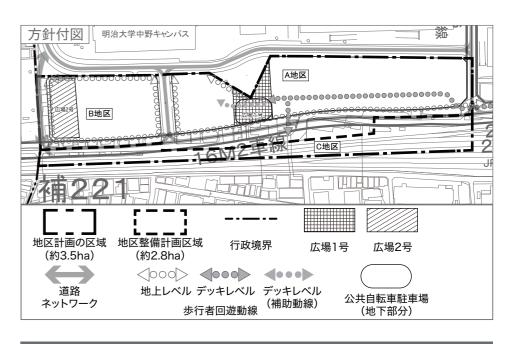
## 2 広場

- ・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。

# |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。

- 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。



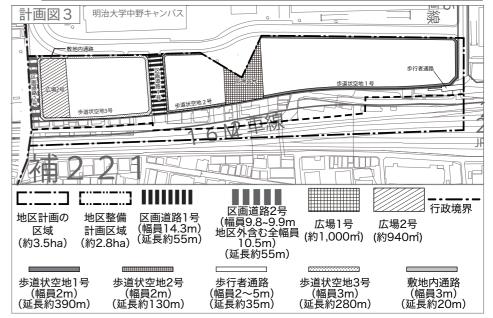
# 4. 地区整備計画

|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

| 渞           | 夕称     | 幅員※                                     | 延長                                    | 備考    |
|-------------|--------|---|---------------------------------------|-------|
| <del></del> |        | "田只"                                    | と と と と と と と と と と と と と と と と と と と | IM. 7 |
| 道<br>路      | 区画道路1号 | 14.3m                                   | 約 55m                                 | 一部新設  |
|             |        |   |                                       |       |
|             | 区画道路2号 | $9.8 \sim 9.9 \text{m} (10.5 \text{m})$ | 約 55m                                 | 拡幅    |
|             |        | ※( )内は地区外含む全幅                           |                                       |       |

| 7    | 名称            | 面積                   |   | 備考    |                                      |
|------|---------------|----------------------|---|-------|--------------------------------------|
| の他   | 広場1号 約1,000 ㎡ |                      |   | 新設(烘  | 自転車駐車場出入口 <mark>及び一部デッキ下</mark> を含む) |
| の    | 広場2号          | 約 940 m <sup>*</sup> |   | 新設    |                                      |
| 公共施設 | 名称            | 幅員                   |   | 延長    |                                      |
| 施    | 歩道状空地1号       | 2. Om                | 約 | 390 m | <br>新設                               |
| 設    | 歩道状空地2号       | 2. Om                | 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. Om                | 約 | 20 m  | 新設                                   |
|      | 步行者通路         | 2.0~5.0m             | 約 | 35 m  | 新設(デッキレベル、階段を含む)                     |

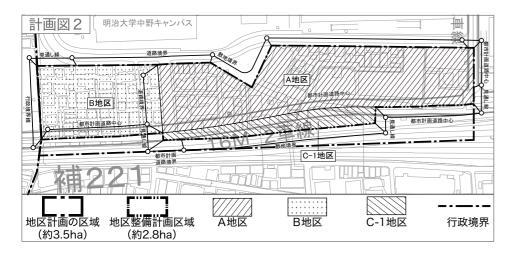


# 囲町地区地区計画・関連都市計画 変更原案

# 4-3. 建築物等に関する事項

# ●地区の区分

名称 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

- 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
- (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、家庭電気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

#### B 地区

- 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、畳屋、 建具屋、自転車店、家庭電気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 が以内のものを除く。)

### (-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
- 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

A地区・B地区 1,000 m<sup>2</sup>

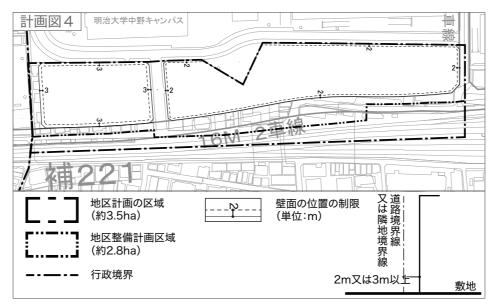
# ●壁面の位置の制限

#### 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。

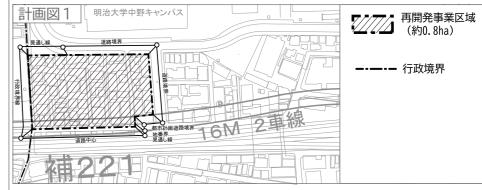
# ●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

#### A 地区・B 地区・C-1 地区

- 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、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: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 規模 備考 名称 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) 拡幅 延長約 55m ※( )内は地区外含む全幅



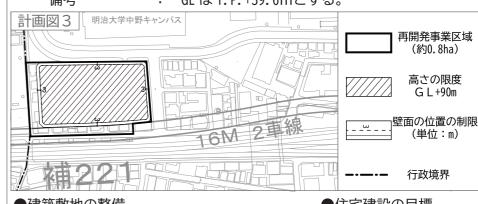
#### ●建築物の整備

建築面積 :約 3,500 m<sup>2</sup> 延べ面積 : 約 56,000 m<sup>2</sup> (容積対象面積):(約 34,000 m²)

: 共同住宅・店舗・事務所・駐車場等 主要用途

高さの限度 : GL +90.0 m

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 ㎡

: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