

【件名】

中野四丁目西地区の市街地再開発事業について

【要旨】

中野四丁目西地区（中野四丁目新北口西エリア）について、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、当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を進めることとしたので報告する。

- 1 市街地再開発事業及び都市計画の概要について
別紙のとおり

- 2 地権者同意状況

現在（令和 8 年 6 月時点）の地権者同意状況は下表のとおり

地権者	同意件数
39 件	28 件（71.7%）

※共有者も 1 件とみなす

- 3 今後の予定

令和 8 年	7 月 15 日	都市計画審議会報告
	7 月 17 日、18 日	まちづくりに関する説明会（区、準備組合）
	8 月	原案説明会（区）
	11 月	案説明会（区）
令和 9 年	3 月	都市計画決定・告示

- 4 その他

決定及び変更する都市計画

- (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) 東京都市計画用途地域の変更（都決定）
- (6) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（区決定）
- (7) 東京都市計画道路中野区画街路一号線の変更（区決定）

中野四丁目西地区の市街地再開発事業について

別紙

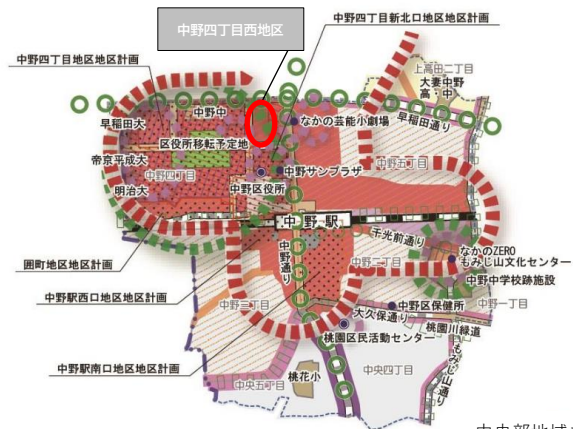
■ 上位計画における位置づけ

中野区都市計画マスタープラン(令和4年6月)

- 中央部地域
- ・ 街区再編や土地の高度利用により商業・業務や交流、高等教育、医療、文化、居住機能を集積
 - ・ 中野の顔としてまた東京の新たな顔にふさわしい、個性的で新しい魅力を発信
 - ・ 利便性の高い活力とにぎわいの拠点を形成

中野四丁目西地区

- ・ 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
- ・ 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



中央部地域まちづくり方針図

凡 例			
1. 土地利用	2. 都市施設	3. 都市の骨格(拠点と軸)	4. 地区計画等区域
(1)住宅系市街地	都市計画道路(整備済)	広域中心拠点	地区計画等区域
低層住宅地区	(事業中)	生活拠点	中野駅周辺まちづくり
中層住宅密集改善地区	(計画決定)	文化創造拠点	中野駅周辺の総合的整備エリア
中層住宅地区	(建設・事業中)	みどりと防災の拠点	
特定住宅地区	都市計画公園(建設・事業中)	みどりと防災の環境軸	
	都市計画緑道(計画決定)	みどりと防災の環境軸	
(2)商業・業務系市街地	都市計画緑道(計画決定)	水とみどりの環境軸	
商業業務地区	駅前広場(計画決定)	水とみどりの環境軸	
商業業務地区	(完成・事業中)	水とみどりの環境軸	
(3)工業系市街地	3. 都市の骨格(拠点と軸)	水とみどりの環境軸	
工業系市街地	都市計画道路(整備済)	水とみどりの環境軸	
工業系市街地	(事業中)	水とみどりの環境軸	
(4)幹線道路沿道市街地	都市計画公園(建設・事業中)	水とみどりの環境軸	
主要幹線道路沿道地区	都市計画緑道(計画決定)	水とみどりの環境軸	
補助幹線道路沿道地区	駅前広場(計画決定)	水とみどりの環境軸	
(5)大規模複合地区	都市計画緑道(計画決定)	水とみどりの環境軸	
防災とみどりのオープンスペース	駅前広場(計画決定)	水とみどりの環境軸	

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)

中野四丁目地区の整備方針

敷地が広く高容積な業務・商業系の集積と高規格な住宅、広大なオープンスペースを生かした防災機能や豊かな緑など、新たな都市空間を目指します。

中野四丁目西地区

区役所・サンプラザ地区等におけるにぎわいと整合性や連続性を踏まえ、土地の有効利用を図るため、地区計画などにより周辺の土地利用と整合したまちづくりを誘導します。

中野四丁目地区のめざすべき姿



中野四丁目新北口地区まちづくり方針 (平成30年3月)

まちづくりの方針

- ・ 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ため、次の3点をまちづくりの基本方針とします。
- 【方針Ⅰ】 グローバル都市にふさわしい拠点形成
- 【方針Ⅱ】 にぎわいと安全・安心の空間創出
- 【方針Ⅲ】 ユニバーサルデザインによる公共基盤整備

中野四丁目新北口地区における街区再編の必要性

- ・ グローバル都市づくりの中心となる拠点整備に向け土地の有効利用や都市機能の高度化、居住環境の向上を図るとともに、安全で円滑な交通結節機能を整備するため、街区再編が不可欠となっています。

中野四丁目新北口地区に求められる役割

- ・ 国際競争力強化に貢献
- ・ 地域経済の発展をけん引
- ・ 周辺各地区との回遊性の向上
- ・ 防災性の強化

土地利用の方針

- ・ 中野駅新北口の開設によって中野の顔となる立地特性を生かし、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。

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

景観形成の考え方

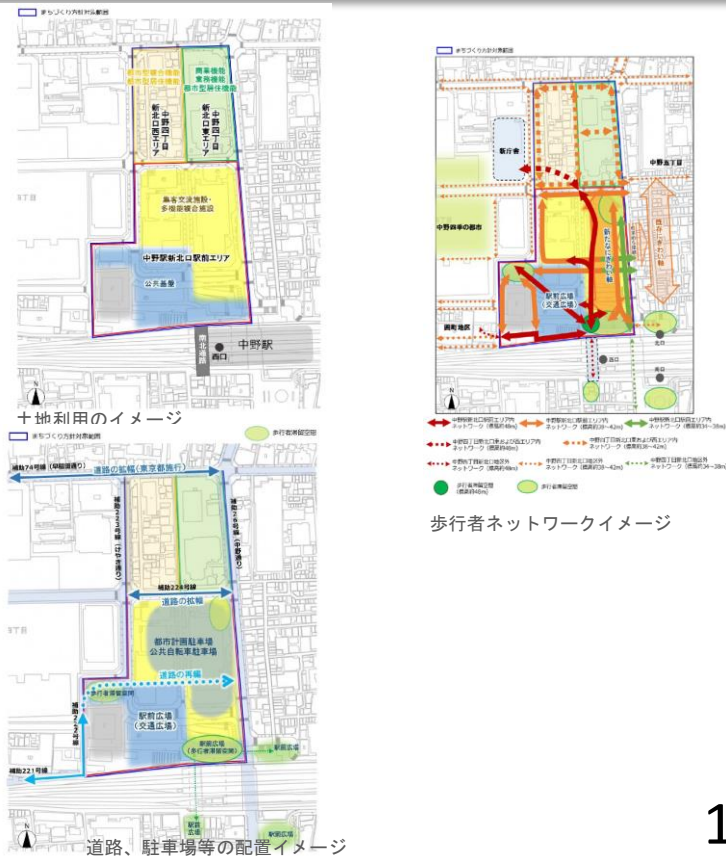
- ・ グローバル都市にふさわしい拠点形成に向け、中野のシンボルと同時に、東京西部都市圏の新たなシンボルとなる景観を形成します。
- ・ 多様な都市機能の集積を実現する高層建築物や大規模集客交流施設の誘導などによる「シンボリックな景観の形成」や、周辺地区との回遊性向上につながる歩行者動線と広場空間の最適な配置による「にぎわい空間による街並み形成」、中野の顔とまちの個性を印象付ける空間デザインによる「快適で質の高い都市環境の創出」を図っていきます。

にぎわいと安全・安心の空間創出

- ・ にぎわいや憩いの広場空間、歩行者動線となる「オープンスペース」の誘導
- ・ 環境性の向上に資する設備の導入によりエネルギー負荷の低減
- ・ 既存のみどりを適切に維持・管理するとともに、まちづくりの進捗に合わせて、みどりのネットワークを形成
- ・ 集客交流施設やオープンスペース等、災害時における屋内外の滞留空間を確保し、中野駅付近に滞留する区民や帰宅困難者等を円滑に受け入れるための機能拡充

公共基盤整備の方針

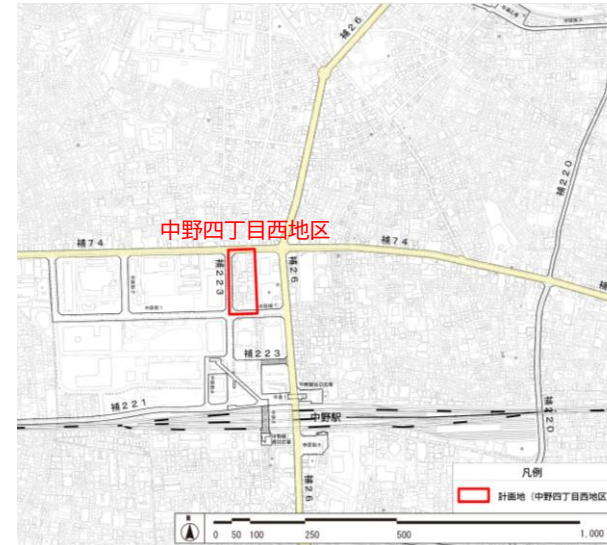
- ・ 中野駅周辺における回遊性の向上(歩行者ネットワーク)
 - 歩行者デッキや地上の歩行者動線により、中野四季の都市(まち)や中野五丁目地区、新しい区役所など地区内外の円滑な歩行者ネットワークを形成
- ・ 交通結節点としての円滑化・利便性の向上(交通ネットワーク)
 - 中野区画街路1号線拡幅整備
 - 早稲田通りの拡幅整備(東京都施行)



■地区の現況と課題

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 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
- 道路状況：四方
北 15m公道・東 7.5m公道
南16.0～18.0m公道・西 20.0m公道
- 権利者数：39件



地区の現況と課題

建物用途現況



建物用途
(土地利用現況調査をもとに作成)

官公庁施設
教育文化施設
事務所建築物
専用商業施設
住商併用建物
独立住宅
集合住宅
住居併用工場
倉庫運搬関係施設
屋外利用地・仮設建物 (仮設等)
未利用地

建物構造現況



建物構造
(建物登記簿をもとに作成)

RC造・SRC造
鉄骨造
木造
不明

建物築年数現況



築年数
(建物登記簿をもとに作成)
※1981年6月以降は新耐震基準

1991年～2000年
1981年～1990年
1971年～1980年
～1970年
不明

- 中野駅周辺地区と比較して、当地区は土地が細分化されており、一体的な土地の合理的かつ健全な土地利用がなされていない。
- 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。
- 幅員が十分でない歩道・道路や行き止まり道路が存在。
- 旧耐震建物が多く、木造住宅等が混在し、建物の老朽化も進んでいるなど耐火・耐震上に課題。
- 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。
- 中野区の広域中心拠点として、地域経済活性化や交流人口増加への対応が必要。

まちづくりの
必要性

安全・安心の
まちづくりと利便性の向上

中野駅周辺という
広域中心拠点の一翼を担う

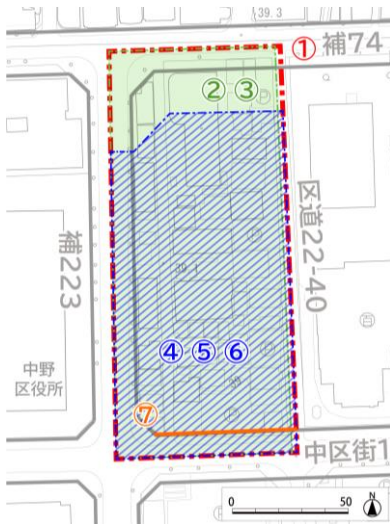
地区のポテンシャルを生かした
都市機能集積と地域経済の活性化

中野四丁目西地区の市街地再開発事業について

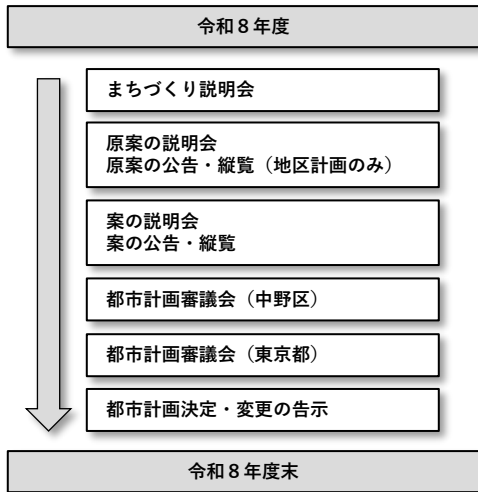
別紙

■市街地再開発事業に係る都市計画について

決定する都市計画

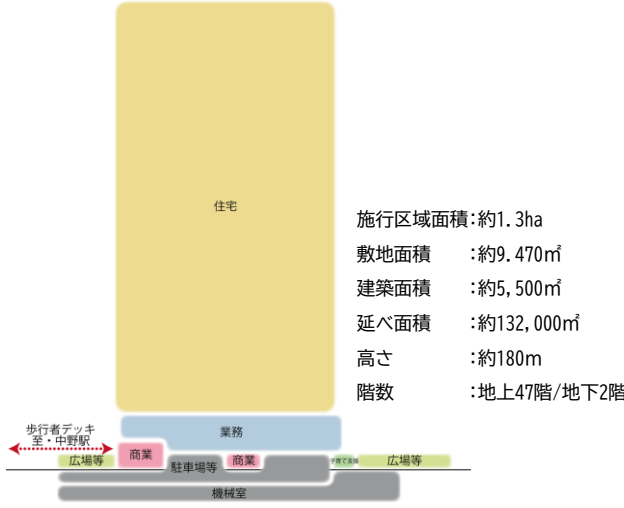


- ①東京都市計画地区計画
中野四丁目西地区地区計画の決定
- ②東京都市計画市街地再開発事業
中野四丁目西地区
第一種市街地再開発事業の決定
- ③東京都市計画
高度利用地区の変更
- ④東京都市計画
用途地域の変更
- ⑤東京都市計画
高度地区の変更
- ⑥東京都市計画
防火地域及び準防火地域の変更
- ⑦東京都市計画道路
中野区画街路第一号線の変更



■現時点で準備組合が検討している事業概要

計画建物の概要・断面イメージ



現時点の想定ため今後の検討状況に応じて変更する可能性があります。

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 中野区中野四丁目地内 面積 約1.3ha

地区計画の目標

- 上位計画の位置づけ
＜中野区都市計画マスタープラン＞
 - ▶ 中野駅周辺は、多様な都市機能が集積した「新たな活力とにぎわいのシンボル」の形成を図り、土地の高度利用や建物の更新、個性を活かした魅力ある多様な都市機能を誘導する。
- ＜中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3＞
 - ▶ 中野駅周辺は、ユニバーサルデザインに基づいた水平・垂直方向の円滑な歩行者ネットワークを構築する。
- ＜中野四丁目新北口地区まちづくり方針＞
 - ▶ 本地区は、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、隣接地区との機能的な連携動線やオープンスペース等を誘導する。

- 土地利用の方針
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・業務や職住近接を実現する高品質な都市型住宅等の都市機能を集積し、中野駅周辺における「活力とにぎわいの拠点」としてふさわしい複合市街地の形成を図る。
また、中野駅周辺の回遊性を高める安全かつ快適な利便性の高い歩行者動線や、交通結節機能の強化を図る公共的自転車駐車場を整備し、歩行者動線の結節点には、回遊性の拠点として上下移動を容易にする縦動線を配置したアトリウムを整備する。あわせて、周辺地区への回遊を促すために、人々の憩いと交流の場となる潤いある滞留空間を適切に配置することで、安全性と利便性の向上を図りながらみどりとにぎわいの連続性を創出する。

- 建築物等の整備の方針
 1. 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。
 2. 敷地の細分化を防止し良好な市街地環境を確保するため、敷地面積の最低限度を定める。
 3. 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. 周辺環境に配慮した景観形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。

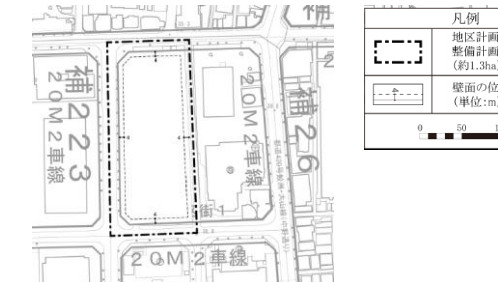
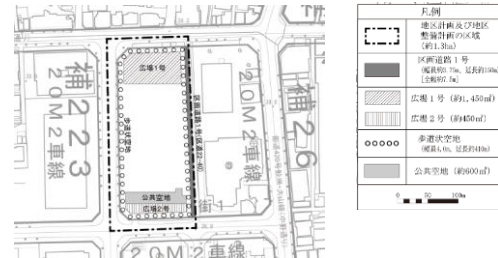
- 地区施設の整備の方針
 1. 道路：駅周辺の安全かつ快適で利便性の高い歩行者・自転車ネットワークの形成を図るため、区画道路を整備する。
 2. 広場：地区北側には、潤いとゆとりある都市空間の形成と防災性の向上を図るため、住民の憩いと交流の場、災害時における避難場所の役割を担う広場1号を整備する。地区南側には、中野駅や隣接地区から歩行者を迎え入れる拠点にふさわしい都市空間の形成を図るため、公共空地と一体となって来街者の滞留空間やイベント空間となる、にぎわいの形成に寄与する広場2号を整備する。
 3. 歩道状空地：安全かつ快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、道路に面して歩道状空地を整備する。
 4. 歩行者通路（デッキレベル）：中野駅や隣接地区を円滑に結び、駅周辺の回遊性や駅と公共的自転車駐車場のアクセス性の向上を図る安全かつ快適な利便性の高い歩行者空間を確保するため、アトリウムと連携した歩行者通路を整備する。
 5. 公共空地：歩行者動線の結節点となるアトリウムに面して、地域のにぎわいの核となる空間形成を図るため、広場2号と一体となって来街者の滞留空間やイベント空間となる、にぎわいの形成に寄与する公共空地を整備する。

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(総幅員7.5m) 延長：約150m
広場	広場1号	面積：約1,450㎡
	広場2号	面積：約450㎡
その他の公共施設	歩道状空地	幅員：4.0m 延長：約410m
	歩行者通路	幅員：4.0m 延長：約100m
	公共空地	面積：約600㎡

- 建築物等に関する事項
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1項に規定する風俗営業を営む建築物及び同条第6項に規定す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。
建築物の敷地面積の最低限度
 - ▶ 1,000㎡
壁面の位置の制限
 - ▶ 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越えて建築してはならない。ただし、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱、落下物防止柵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。
工作物の設置の制限
 - ▶ 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、公益上必要なものについてはこの限りではない。
意匠の制限
 - ▶ 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。
 - ▶ 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。



中野駅における「活力とにぎわいの拠点」としてふさわしい複合市街地を形成するため、市街地再開発事業等を契機に、都市基盤施設の整備による中野駅周辺の回遊性の向上、敷地の共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市型複合機能の誘導、安全かつ快適な歩行者空間と一体となった広場空間の確保による防災性の向上を図ることで、広域避難場所の強化に資するとともに、中野駅周辺の玄関口としてふさわしい賑わい拠点を形成

中野四丁目西地区の市街地再開発事業について

別紙

■市街地再開発事業に係る都市計画について

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

施行区域面積 約1.3ha

公共施設

- ・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

建築敷地の整備

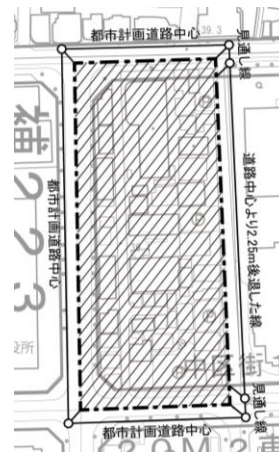
- ・敷地面積 約9,470㎡
- ・周辺からの利用に配慮した広場を敷地内に確保する
- ・道路境界線から建物を後退させ、歩道状空地を確保する
- ・歩行者デッキを整備する
- ・駅周辺の回遊性を高める歩行者ネットワークを形成する

建築物の整備

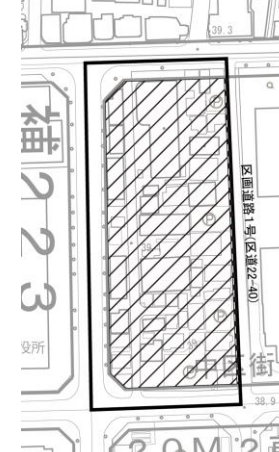
- ・延べ面積 約132,000㎡
(容積対象:約85,910㎡)
- ・建築面積 約5,500㎡
- ・主要用途 商業・業務・住宅・駐車場
- ・高さの限度 180m

住宅建設の目標

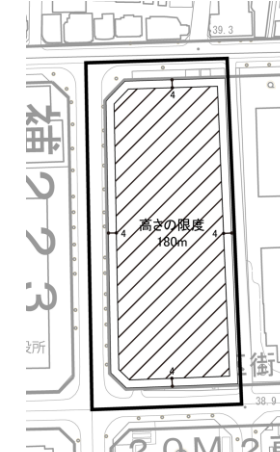
- ・約1,020戸
- ・約103,850㎡(共用部を含む)



凡 例	
	再開発事業区域 (約1.3ha)



凡 例	
	再開発事業区域 (約1.3ha)
	建築敷地 (約9,470㎡)
	区画道路1号 (幅員約7.5m、延長約150m) ※中野四丁目西地区計画に定める地区施設

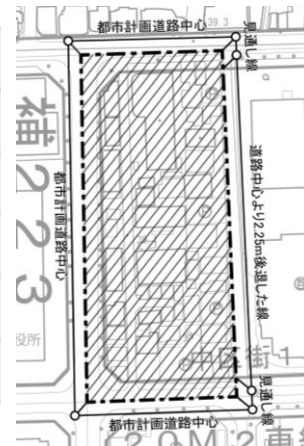


凡 例	
	再開発事業区域 (約1.3ha)
	高さの限度 (GL+180m)
	壁面の位置の制限 (道路境界から4m) (単位:m)

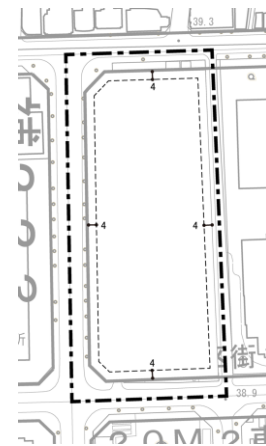
③東京都市計画 高度利用地区の変更

施行区域面積 約1.3ha

種別	
容積率の最高限度	900%
容積率の最低限度	200%
建蔽率の最高限度	50%
建築面積の最低限度	200㎡
壁面の位置の制限	4m



凡 例	
	高度利用地区区域 (約1.3ha)
容積率の最高限度	90/10
容積率の最低限度	20/10
建蔽率の最高限度	5/10
建築面積の最低限度	200㎡
壁面の位置の制限	4m



凡 例	
	高度利用地区区域 (約1.3ha)
	壁面の位置の制限 (道路境界から4m) (単位:m)

④東京都市計画 用途地域の変更

種別	変更前	変更後	面積
用途地域	一種住居地域	商業地域	約1.1ha
容積率	200%	600%	
建蔽率	60%	80%	
敷地面積の最低限度	60㎡	—	

※東京都と協議中のため計画に変更が生じる場合があります。

⑤東京都市計画高度地区の変更

(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

(変更前) 準防火地域

(変更後) 防火地域

⑦東京都市計画道路中野区画街路第一号線の変更

路線名 : 中野区画街路第1号線

延長 : 約770m

幅員 : 20m

変更事項: 道路の一部区域の変更

凡例	
	計画変更新線
	既定計画線

