令和８年度庁議報告事項
第１２回庁議（２０２６年９月２９日）まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

【件名】

中野四丁目西地区都市計画（案）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）における第一種市街地再開発事業に係る中野四丁目西地区地区計画及び関連都市計画案について報告する。

１　中野四丁目西地区の都市計画（案）の概要について

別紙１のとおり

２　まちづくりに関する説明会開催について

⑴　中野四丁目西地区のまちづくりに関する説明会

ア　日時

①　令和８年７月１７日（金）１９：００～２０：３０

②　令和８年７月１８日（土）１４：００～１５：３０

イ　会場

中野区産業振興センター

ウ　参加人数

５７名（２日間合計）

エ　説明項目

①　中野四丁目西地区のまちづくりについて

②　中野四丁目西地区における市街地再開発事業の検討状況等について

③　市街地再開発事業等に係る都市計画について

④　今後の予定について

オ　主な意見・質問とそれに対する回答

別紙２のとおり

⑵　中野四丁目西地区地区計画原案説明会

ア　日時及び会場

①　令和８年８月７日（金）１９：００～２０：４５　区役所６０４、６０５会議室

②　令和８年８月８日（土）１４：００～１５：３０　中野区産業振興センター

イ　参加人数

９６名（２日間合計）

ウ　説明項目

①　中野四丁目西地区のまちづくりについて

②　中野四丁目西地区地区計画（原案）について

③　関連都市計画（素案）について

④　今後の予定について

エ　主な意見・質問とそれに対する回答

別紙３のとおり

⑶　中野四丁目西地区地区計画原案に関する意見書について

ア　縦覧期間

令和８年８月１０日（月）～令和８年８月２４日（月）

イ　意見書提出期間

令和８年８月１０日（月）～令和８年８月３１日（月）

ウ　意見書提出件数

５３件

エ　主な意見・質問とそれに対する回答

別紙４のとおり

３　今後の予定

令和８年１１月１１日　都市計画審議会報告

１１月２７日（金）、２８日（土）

中野四丁目西地区都市計画（案）説明会

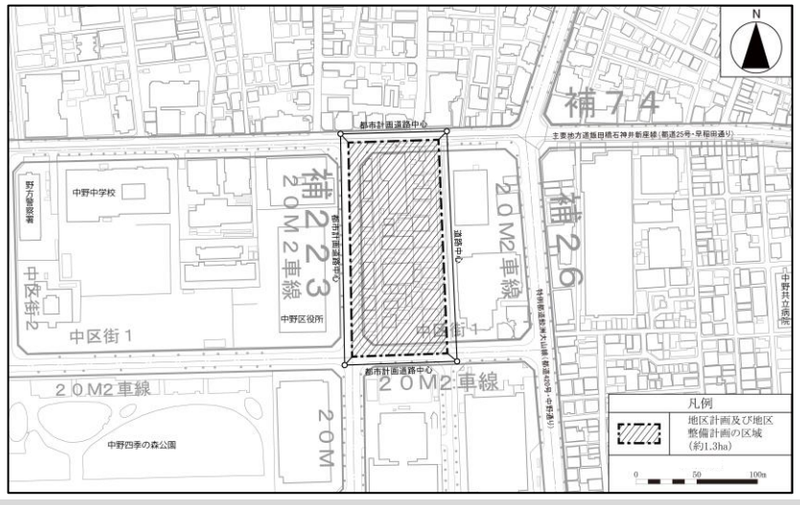
令和９年３月　都市計画決定・告示

中野四丁目西地区都市計画（案）の概要について

別紙１

中野四丁目西地区地区計画（案）の概要

１．名称 ： 中野四丁目西地区地区計画
２．位置 ： 中野区中野四丁目地内
３．面積 ： 約1.3ha



４．地区計画の目標

中野四丁目西地区（以下「本地区」という。）は、中野駅の北側に位置し、中野区役所にも隣接する利便性の高い地区である。中野駅周辺では、中野四季の都市における豊かなみどり空間の創出や中野駅新北口における街区再編が進んでいる一方、本地区は、土地の細分化や老朽建物の集積が見られ、災害時には隣接している広域避難場所へ影響を及ぼすおそれがあるなど、中野の顔となる立地特性を生かした土地利用や防災性の向上が求められている。また、都市計画道路が一部未整備となっていることや、歩行者、自転車等の動線が交錯、混雑しているなど都市基盤にも課題を有している。

「中野区都市計画マスタープラン（令和４年６月改定）」では、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、個性を生かした魅力ある多様な都市機能を誘導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、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こととしている。さらに、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成３０年３月）」では、本地区において、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こととしている。

これらを踏まえ、中野区における「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及び都市型複合機能の誘導並びに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、中野の玄関口としてふさわしいにぎわい拠点を形成する。

５．区域の整備・開発及び保全に関する方針

５－１．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、中野区における「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で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円滑にする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。

５－２．地区施設の整備の方針

中野区の「活力とにぎわいの拠点」としてふさわしい利便性の向上や安全・安心の質の高い都市環境を実現するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

１　道路

- 中野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、地区東側道路を区画道路として地区施設に位置付け、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及び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隣接地として機能を補完する広場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

- 中野駅と隣接地区とを円滑に結び、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、デッキレベルで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。

５－３．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及び中野区の「活力とにぎわいの拠点」として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　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形成するため、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、壁面の位置の制限及び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建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。

中野四丁目西地区都市計画（案）の概要について

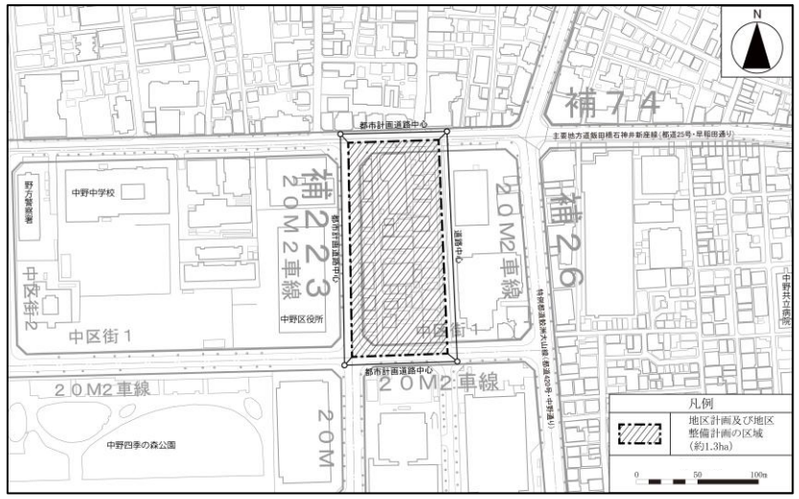
別紙１

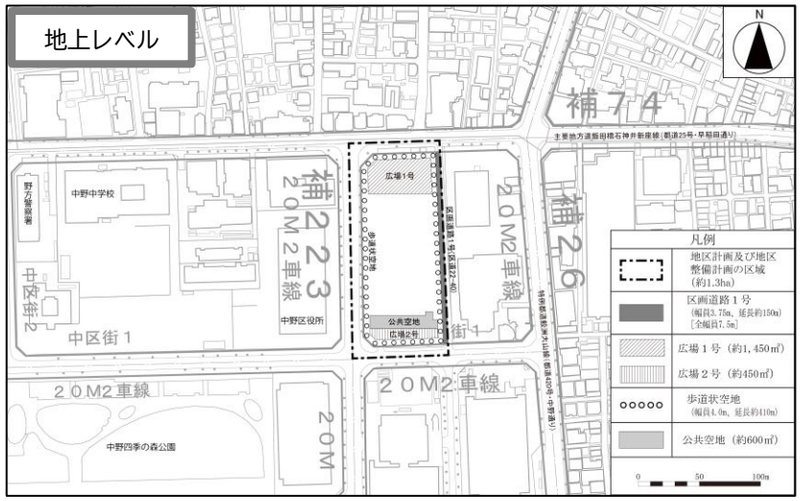
中野四丁目西地区地区計画（案）の概要

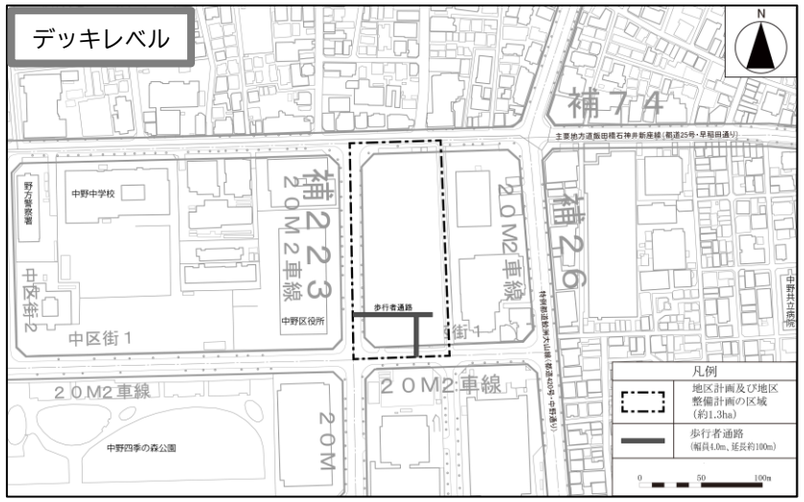
６．地区整備計画

６－１．位置：中野区中野四丁目地内

６－２．面積：約1.3ha







６－３．地区施設の配置及び規模

■　道路			
名称	**幅員【】は地区外を含む全幅員を示す。**	**延長**	備考
区画道路１号	３．７５m【７．５m】	約１５０m	既設
■　広場			
名称	**面積**		**備考**
広場１号	約１，４５０㎡		新設
広場２号	約４５０㎡		新設（公共空地と接続、デッキ下を含む。）
■　その他の公共空地			
名称	**幅員**	**延長**	**備考**
歩道状空地	４．０m	約４１０m	新設
歩行者通路	４．０m	約１００m	新設（デッキレベル、昇降施設を含む。）
名称	**幅員**		**備考**
公共空地	約６００㎡		新設（広場２号と接続、ピロティ空間、アトリウムと一体的に整備する空地）

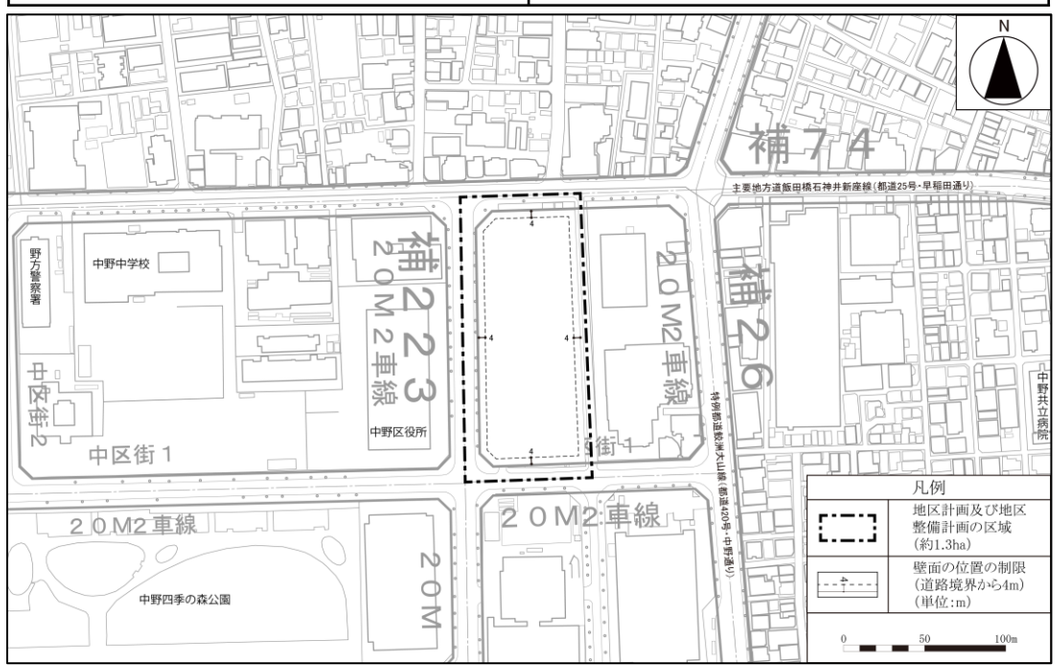
中野四丁目西地区都市計画（案）の概要について

別紙１

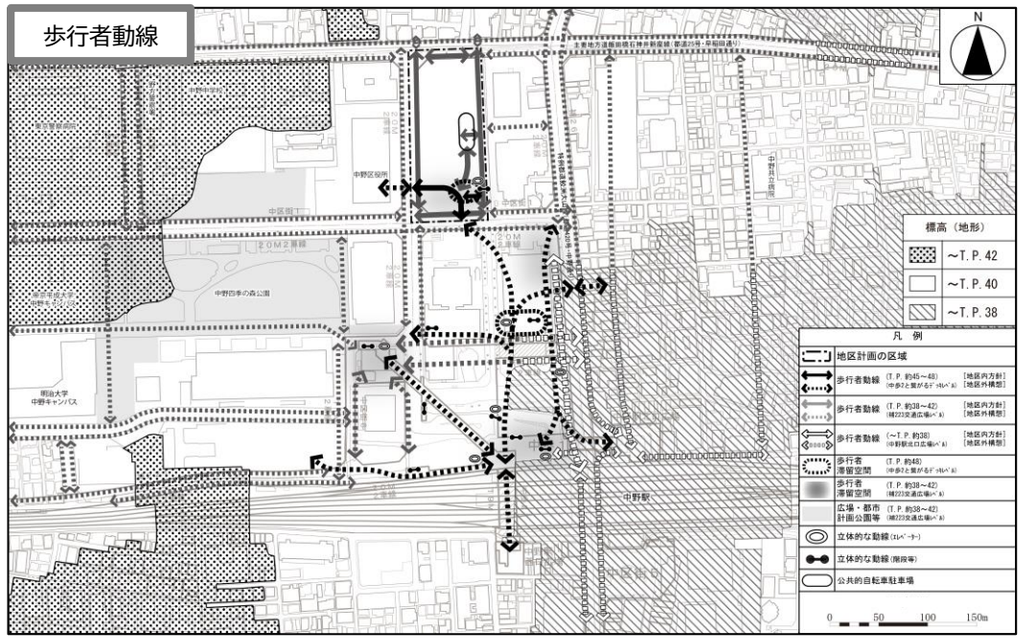
中野四丁目西地区地区計画（案）の概要

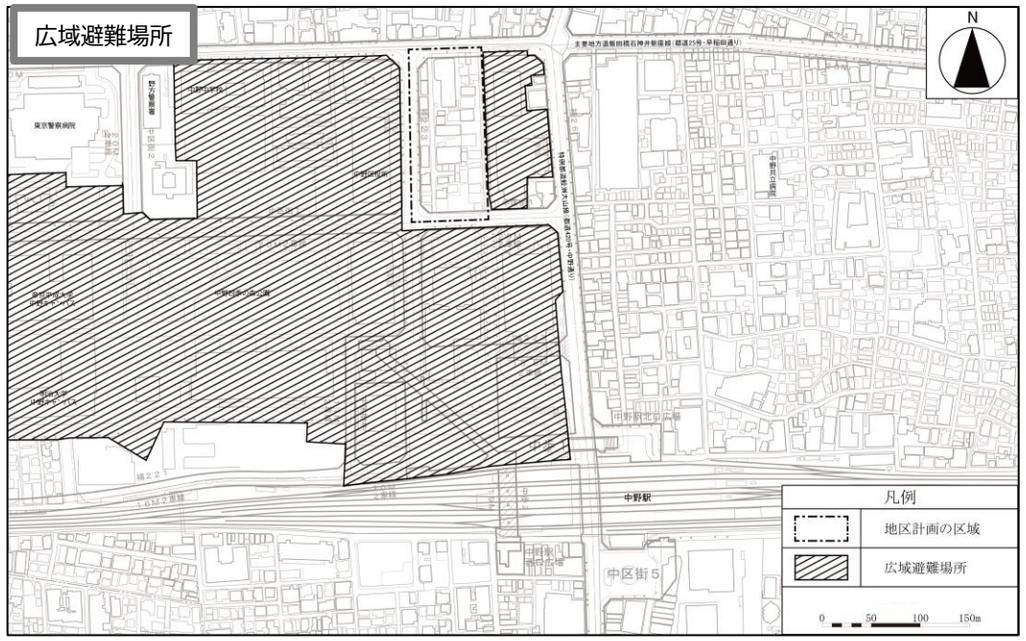
６－４．建築物等に関する事項

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㎡ ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。
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４に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ただし、歩行者通路となる歩行者デッキ、その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。
壁面後退区域における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、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	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。



７．方針附図





中野四丁目西地区都市計画（案）の概要について

別紙１

中野四丁目西地区関連都市計画（案）の概要

１．用途地域の変更（東京都決定）

中野四丁目西地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、面積約１．１ヘクタールの区域について、用途地域の変更を行う。
＊今後、本案をもとに東京都と協議を進め、東京都が決定

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㎡	－	

２．高度地区の変更

中野四丁目西地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約１．１ヘクタールの区域について、高度地区の変更を行う。

- 位　　置：中野区中野四丁目地内
- 面　　積：約１．１ha

（変更前）第二種高度地区

（変更後）指定なし

３．防火地域及び準防地域の変更

中野四丁目西地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約１．１ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域の変更を行う。

- 位　　置：中野区中野四丁目地内
- 面　　積：約１．１ha

（変更前）準防火地域

（変更後）防火地域

中野四丁目西地区都市計画（案）の概要について

別紙１

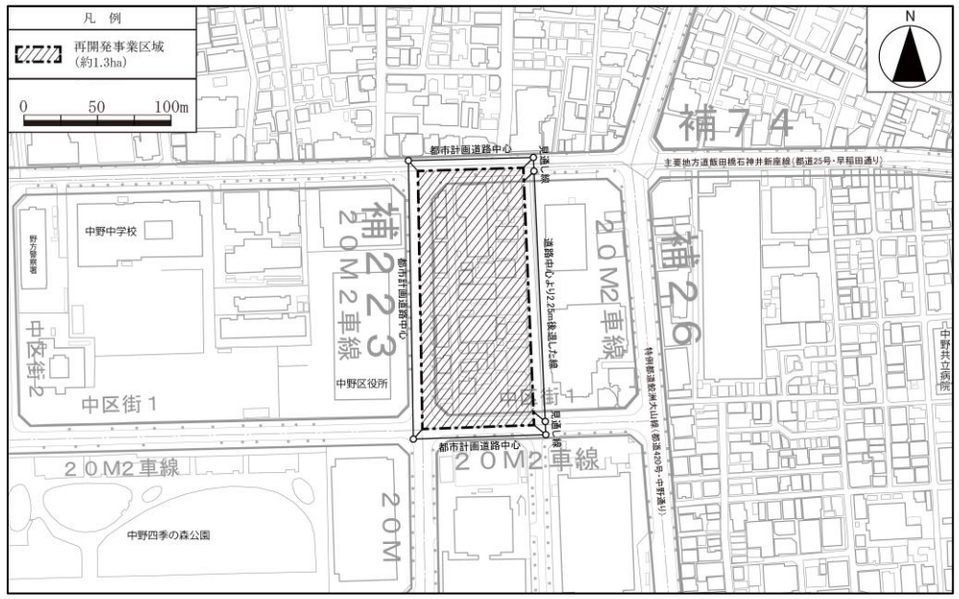
中野四丁目西地区関連都市計画（案）の概要

４．第一種市街地再開発事業の決定

敷地の共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市型複合機能の誘導並びに都市基盤施設の整備による回遊性の向上、広場空間の確保などによる防災性の向上を図り、「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、土地利用上の観点から検討した結果、面積約１．３ヘクタールの区域について、第一種市街地再開発事業を決定する。

■ 名　　称：中野四丁目西地区　第一種市街地再開発事業
■ 施行区域面積：約１．３ha

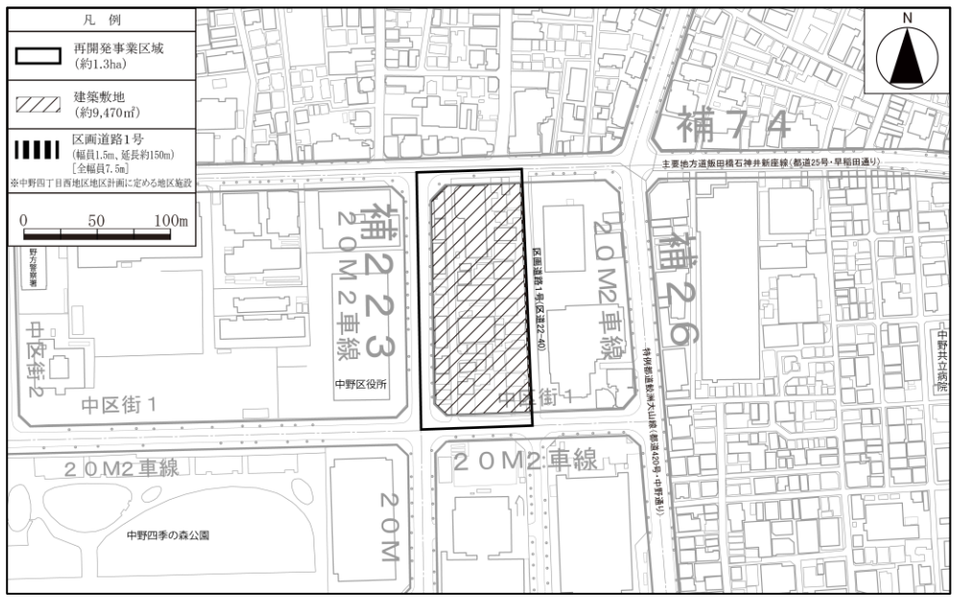
敷地面積	建築面積	延べ面積
約９，４７０㎡	約５，５００㎡	約１３２，０００㎡
容積対象面積	主要用途	高さの制限
約８５，９１０㎡	商業、業務、住宅、駐車場	１８０m

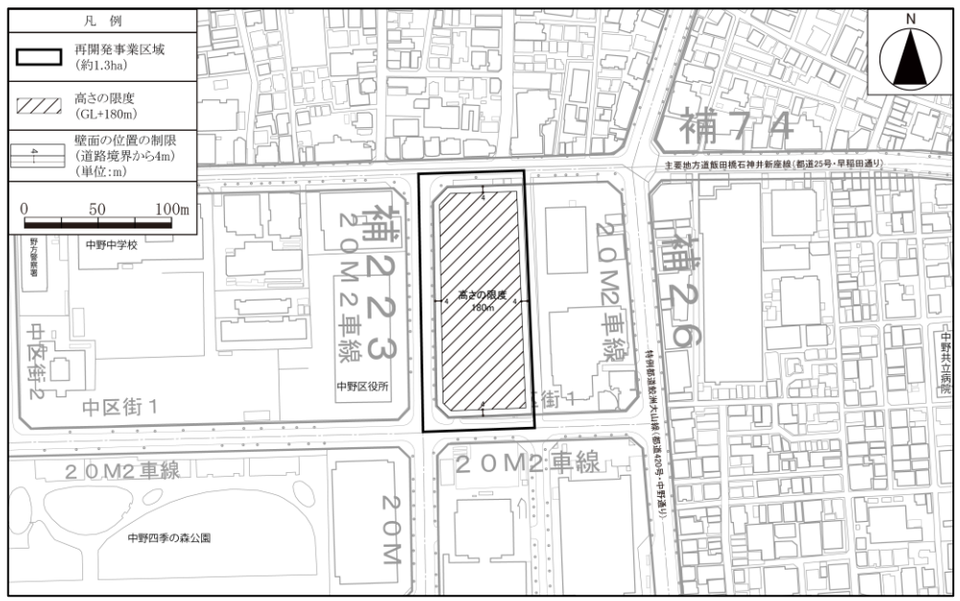


■ 公共施設
名称：区画道路１号
規模：幅員１．５m（７．５m）　＊（ ）内は全幅員を示す
延長：約１５０m

■ 壁面の位置の制限：道路境界線から４m
■ 整備計画
- 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とともに、隣接地区に連絡する歩行者デッキの整備を行い、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。

■ 住宅建設の目標
戸数：約１，０２０戸
面積：約１０３，８５０㎡（共用部分を含む）





中野四丁目西地区地区計画（案）及び関連都市計画（案）について

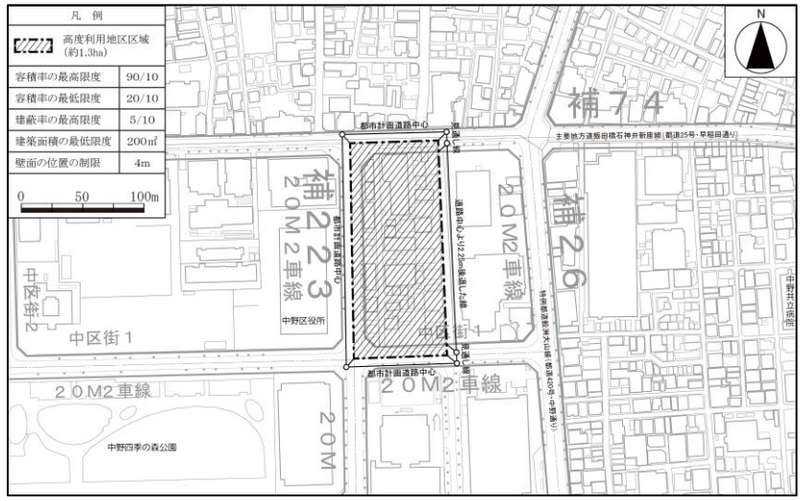
別紙１

中野四丁目西地区関連都市計画（案）の概要

５．高度利用地区の変更

中野四丁目西地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、面積約１．３ヘクタールの区域について、高度利用地区の変更を行う。

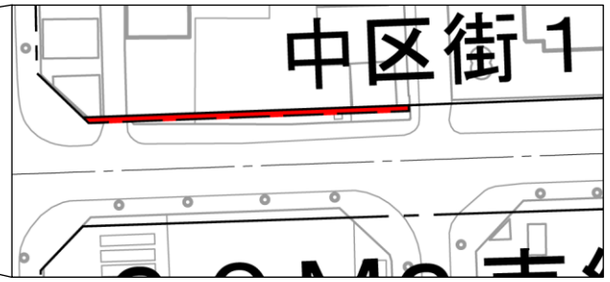
容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
90/10	20/10	5/10	200㎡	4m



６区画街路中野区画街路第１号線の変更

中野四丁目西地区第一種市街地再開発事業に伴う土地利用の合理化に合わせ、地域の主要な路線として歩行者の円滑化を図るため、本路線の一部区域を変更する。

- 延　　長：約770m
- 幅　　員：20m
- 変更概要：一部区域の変更



別紙２

中野四丁目西地区のまちづくりに関する説明会 主な意見・質問及び回答

Ｎｏ．	意見・質問の概要	回答
地権者同意について		
1	地権者の同意はどれくらい取れているか。	同意率は現在７１．７％である。 （準備組合回答）
2	同意率７１．７％とあったが、組合設立に賛成している人は何人いるか。	組合設立は次のステップになるため、現時点で組合設立の同意について確認していない。 （準備組合回答）
3	アンケートにおける「再開発事業の検討を進めること自体は反対ではない」との回答についても同意に含まれているが、本当に「賛成」しているか。	面談等でお話させていただき、都市計画に反対でないことを確認している。 （準備組合回答）
事業について		
4	中野四丁目新北口駅前地区が止まっている中で、４７階建マンションの事業が成立するか。	中野四丁目新北口駅前地区の再整備事業計画については見直しがかかっている状態であるが、当地区はそれとは別の開発であり、事業の実現性は確保できるものと考えている。 （準備組合回答）
5	１８０ｍという高さについて、現在の高さになった経緯について教えてほしい。	高さについては、地権者の生活再建と周辺への影響を考えていくことが重要である。 本事業の用途構成は中野区の上位計画にあるまちづくりの実現を担うための必要機能として計画しており、現在の施設計画でないと、権利者の生活再建の水準に至らないと考えている。 （準備組合回答）

6	階高を抑えられないか。	生活再建とつながる内容になっているため、現時点の規模は必要だと考えている。 （準備組合回答）
7	用途を住宅ではなくビジネスホテルに変更できないか。	用途については、複合化すると事業の成立性に影響するため、駅周辺のまちづくりの中で考えるべき内容と考えている。 （準備組合回答）
住宅計画・人口増加について		
8	再開発ビルが完成した際にどれくらい住民が増えるか。	住宅が約１，０２０戸の計画となっているため、仮に１世帯あたり２人と仮定すると、約２，０４０人が増えることになる。 （準備組合回答）
9	住宅がメインの開発とのことだが、各住戸について住戸の規模、バリエーション、どの程度の金額で分譲する予定か教えてほしい。	住戸の規模、バリエーションは、現時点で定まっていない。地権者の生活再建を考慮した上で、どの程度の住戸規模になるか、今後設計を進めながら検討する。 価格については、市況による変化や分譲する時期が先になることから、現時点での回答は難しい。 （準備組合回答）
１０	高級な分譲住宅ではなく、駅前に低廉な価格の住宅が必要だと考えているか。	本事業については、地権者の生活再建を大事に考えていかなければならない中で、事業性も踏まえると、区分所有マンションにならざるを得ないと想定している。 （中野区回答）
１１	修繕が出来ないというマンションがあるが、約１，０２０戸の規模で合意形成が整うか。	修繕については、区分所有の合意形成に関する法律の人数要件も変更されており、高層建築物が増えてきている中で、時代に応じて変更される可能性も考慮されるところであり、状況を見据えながら、どのよう

		な管理組織・修繕計画を検討するかが重要だと考えている。 （準備組合回答）
環境影響・緑化について		
１２	風環境のシミュレーションには、区役所・サンプラザ地区における再開発後に想定される高層建築物を反映させるべき。	環境アセスメントの調査計画書を提出時点で、中野四丁目新北口駅前地区の再整備計画が明らかになっていなかったため、当該地区は現況のままで風環境のシミュレーションを行った。 （準備組合回答）
１３	実際に風環境が悪化した場合、どのような対策を取るか。	防風植栽や防風フェンスなど各種防風対策があるため、状況にあった適切な対策を講じる。 （準備組合回答）
１４	西側のけやき通りのケヤキは残してほしいと考えるが、ケヤキを撤去することになるか。	残せる樹木については残していくが、施設計画上、車の出入口となる場所など、やむを得ない箇所について、移植等が必要になることを想定している。 （中野区回答）
その他		
１５	良い計画だと思い聞いていた。本事業で整備される公共駐輪場を利用できるのか、本事業によるまちに対するメリットについて詳しく聞きたい。	公共自転車駐車場の整備は、当地区における公共貢献の１つである。また、東側の道路から公共自転車駐車場を通り、２階デッキから中野駅に繋がることで、アクセス性向上がメリットであると考えている。 （準備組合回答）
１６	保育施設は民間運営となるか。	保育施設については、現段階において子育て支援施設を整備する方向性は固まっているが、具体な内容や運営者等は決まっていない。 （準備組合回答）

別紙３

中野四丁目西地区地区計画原案説明会 主な意見・質問及び回答

Ｎｏ．	意見・質問の概要	回答
上位計画について		
1	サンプラザ計画が未定のまま再開発を進めてよいのか。サンプラザ・旧区役所地区の方針が決まらないまま中野四丁目西地区の計画を進めると、全体のまちづくりがちぐはぐにならないか。	サンプラザ地区は計画見直し中だが、四丁目西地区は上位計画に基づいて進めており、整合性は保たれていると認識している。
2	上位計画（グランドデザイン等）は見直さないのか。平成２４年・平成３０年の計画は古く、見直すべきではないか。	現在も関連事業が同計画に基づいて進行しており、現時点で見直しは考えていない。
事業性・補助金について		
3	再開発補助金は何に使われるのか。税金による補助金は事業者の利益ではなく、どのような目的で使われるか。	広場、公共空地といった共同施設整備費など交付対象については交付要綱で定められている。
建築計画について		
4	なぜ建物高さ１８０ｍが必要なのか。１６５ｍから１８０ｍになった理由は何か。タワーマンションでなければならないのか。	広場、アトリウム、歩行者ネットワーク、電気室の移設、住宅確保、事業性などを踏まえて設定している。高さ１８０ｍは現時点の都市計画上の上限である。
5	用途地域を大きく変更する理由は何か。商業地域化や１８０ｍの高層マンション計画は妥当か。	東京都の「都市づくりのグランドデザイン」や周辺の用途地域との整合を踏まえ、商業地域へ変更する。高層住宅は耐震性を確保し、非常用電源等の防災対策も講じる想定である。

住宅供給について		
6	高品質レジデンスは必要か。	住宅は地権者の生活再建や事業性、広域拠点としての役割を踏まえ設定している。
7	今後どれくらい住宅が増えるのか。サンプラザ地区などを含めると、合計でどれくらい住宅が供給されるのか。学校などの受け入れは大丈夫か。	学校受入れについては関係部署と協議をしており、今後調整を図っていく。
地権者合意について		
8	区はどのように同意率７１％を確認したか。	合意形成の主体は準備組合であり、 区は準備組合と協議し、一部の地権者について確認している。
9	同意率７１．７％の根拠について、「再開発の検討を進めること自体は反対ではない」という回答を賛成に含めたか。	準備組合による意向調査、アンケート、面談などをもとに集計している。区はその報告を受け、内容について確認している。
防災について		
１０	防災施設整備について、防火水槽、井戸、浄化槽など地域防災施設の整備を考えているか。	建築計画の詳細は事業者が検討する。地域全体の防災性向上や広域避難場所としての機能確保を目指す。
環境影響・緑化について		
１１	日影・景観への影響は。区役所の太陽光パネルや展望スペース、景観に影響が出るのではないか。	建築基準法等に適合している。冬至の日でも区役所への影響は限定的と認識している。
１２	区役所前のケヤキ並木は残るのか。区役所と計画地の間の並木は伐採されるか。	残せる樹木については残していくが、施設計画上、車の出入口となる場所など、やむを得ない箇所について、移植等が必要になることを想定している。
広場・交通について		
１３	四季の森公園があるのに広場を２か所整備する理由は何か。	歩行者ネットワークや回遊性向上により四季の森公園から周辺地域へつながるウォーカブルな空間形成を目指している。

１４	歩行者ネットワーク整備で自転車利用が不便にならないか。動く歩道の設置はできないか。	駅周辺は歩行者優先とし、自転車は周辺駐輪場を利用してもらう考えであり、動く歩道は維持管理面で難しい。デッキやエレベーター整備によりバリアフリー動線を確保する。
その他		
１５	意見書への回答は公表されるのか。縦覧期間中に提出した意見書への回答は公開されるか。	類似意見をまとめた形で回答し、区ホームページで公表する。
１６	縦覧や意見提出はインターネットでできるか。遠方に住んでいるためネットで閲覧できるか。	ネット閲覧可能。メールで意見提出もできる。

別紙４

中野四丁目西地区地区計画原案に関する意見書について

意見書提出件数：５３件

地区計画原案に対する賛成意見：４７件

地区計画原案に対する反対意見：６件

＊地区計画原案に対する意見を一部要約し、同一内容の意見については一つにまとめて掲載しています。

①原案に対する賛成意見

Ｎｏ．	意見・質問の概要
まちづくり全般に関するもの	
1	地区計画原案のとおり、容積率・高さの限度や広場を設ける内容なら資産の向上は確実視できる。中野の魅力をより高めるためにも地区計画原案を進めることに賛同する。
2	近年、中野駅周辺が発展していく中で、当地区の将来にも期待するため原案通り進めてほしい。
3	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。近年、工事費上昇について聞くこともあるが、中野駅周辺の再開発が進む中、この地区も早く中野のまちづくりの一助になるよう事業を進めていきたい。この原案には地権者で考えてきた地域貢献内容が反映されているため、早く都市計画の手続きを進めてほしい。
4	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。中野駅至近であるこの場所は、魅力あふれるまちである一方、耐震性や防災、高齢化といったいくつかの課題を抱えている。将来、子供達に、そして孫達に誇れるまちにすべきであり、そのた

	めには、この都市計画原案に基づく再開発事業の実現が不可欠です。今回の都市計画が決定され、早期に再開発事業が進んでほしい。
5	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。今後、再開発事業については、周辺への影響、特に風環境等について関係法令を遵守のうえ、早期に都市計画決定を進めてほしい。
6	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。土地の価格も上がっているが有効利用には、まとまった土地であることが必要で敷地の共同化は一つの方法である。中野四丁目西地区の地区計画では、容積率や高さ制限が見直され、かつ、歩行者通路や公共空地を整備して周辺への配慮も盛り込まれており、当地区の土地を高度に利用できる法整備がされるものと理解している。地区計画原案に基づき、速やかに都市計画決定してほしい。
7	土地の合理的かつ健全な高度利用を図る市街地再開発事業を進め、地域経済の活性化を促進する商業・業務の集積や職住近接を実現する都市型住宅の集積、また、安全かつ快適で利便性の高い歩行者空間整備、公共的駐輪場の整備、回遊性の拠点としてのアトリウムの整備、人々の憩いと交流の場となり防災にも寄与する広場の整備などにより、活力とにぎわいの拠点にふさわしい複合市街地の形成を図るとする中野四丁目西地区地区計画原案に賛同するとともに、早期の都市計画決定を望む。
8	街の課題を解決できる良い計画だと思うため、中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。早く都市計画決定がなされ、市街地再開発組合のもとで再開発事業が進み、当地区及び中野駅周辺が地区施設の整備の方針に定める「中野区の活力とにぎわいの拠点」となり、利便性の向上や安全・安心の質の高い都市整備が実現されることを強く望む。
9	中野が、穏やかな雰囲気の中にも地域コミュニティの結束が生まれやすいような、住んでいて心地よい空間・安心安全なまちであってほしい。この計画が進み実現することを切に望むため、中野四丁目西地区地区計画の早期の都市計画決定を望む。
１０	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。建物の老朽化が進みその維持管理に苦慮している。一日も早く都市計画決定がなされ、市街地再開発組合のもとで再開発事業が進み、当地区及び中野駅周辺が地区施設の整備の方針に定める「中野区の活力とにぎわいの拠点」となり利便性の向上や安全・安心の質の高い都市整備が実現されることを強く望む。

１１	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。よりよいまちづくりになるように計画を深度化し、大切な資産を権利変換するため、今後の世代に引き継げるような建物計画や広場などの整備を行ってほしい。早期に事業が進んでほしい。
１２	中野四丁目西地区の地区計画原案の全ての内容について賛成する。本地区は、中野駅及び中野区役所に近接する利便性の高い地区である一方、土地の細分化、老朽建築物、狭い道路、歩行者空間及びオープンスペースの不足などの課題を抱えている。地区全体を対象とした地区計画及び市街地再開発事業が必要と考える。本地区計画原案は、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、中野駅周辺の活力とにぎわいの拠点を形成するものであり、防災性及び安全性の向上だけでなく、中野駅周辺全体の一体的なまちづくり及び回遊性の向上に資するものと考える。区画道路、広場１号及び２号、歩道状空地、歩行者通路及び公共的な自転車駐車場等を整備することで、歩行者、自転車及び自動車の動線が整理され、駅や隣接地区との連続性が高まるとともに、歩行者の安全性、バリアフリー及び中野駅周辺の回遊性が向上する。さらに、広場及び公共空地の整備は、平常時には住民及び来街者の憩い、交流、休憩、イベント及び地域活動の場となり、災害時には一時的な避難、防災活動及び情報提供の場として活用でき、地域内外の方々の安全・安心な暮らしに寄与すると考える。２０２６年度中の都市計画決定告示に向けて手続きを進めてほしい。
防災に関するもの	
１３	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。当地区の多くの建物は老朽化が激しく耐用年数が過ぎており、耐震性に不安な状況があるが、現在の建築基準法および東京都建築安全条例の建築制限（容積率・高度地区による高さ制限）では現況建物と同じ規模高さの建築物への再建築ができないため、安心・安全なまちとするためには法整備が必要と考える。このため、地区計画原案を基にした都市計画決定を望む。
１４	中野四丁目西地区の地区計画原案の説明を聞き、街の課題を解決できる良い計画だと思うので賛成する。この地区は、買い物にも駅にも近く便利な場所ですが、道路がせまく緊急車も通りにくい。
１５	道路も狭く緊急時を考えると、早く、地震や火災などの災害に強いまちづくりをしてほしい。中野四丁目西地区地区計画に係る原案に賛成する。再開発により、愛着のある中野が安心なまちになることを望む。

１６	地区内は建物が密集して道路も狭いため、大きな地震や豪雨等の自然災害のニュースを見ると、いつも心配になる。再開発が完成すれば安心して住むことができ、高齢になっても駅まで歩行者デッキで安全に行け、広場により緑豊かな住環境になり、人が集いまちに活力が生まれる。私たちの願い・中野のまちの課題改善の一翼を担う想いが反映されていると思うため、中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。
１７	当地区は、中野区役所に隣接する利便性の高い地区ですが、土地が細分化されていてかつ老朽建物も多くあることから災害時の防災性の問題や、立地特性を活かした活力とにぎわいの拠点となるような土地の利用がなされていない。そのため、活力とにぎわいの拠点にふさわしい複合市街地を形成するため、市街地再開発事業を契機に、都市基盤施設整備による回遊性の向上、敷地の共同化と都市型複合機能の誘導、安全かつ快適な歩行者空間整備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とする中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。
１８	利便性の高い立地を生かし、防災面が強化され、緑の多い環境が整い、安全な歩行者空間ができる。地区内地権者だけではなく中野区民にとっても良いことだと思うため、この案に賛成する。是非、早急に整備できるよう進めてほしい。
まちづくりの機運に関するもの	
１９	一定の同意が確認できた今、地域のまちづくり機運は高まっている。一方で事業環境は大変厳しくなってきている。今後の情勢に柔軟に対応するためにも、一日でも早く事業としての確度を高めていくべきと考える。中野区が考えるまちづくりを実現するために、中野四丁目西地区の地区計画原案通り早期に都市計画決定を行うことを望む。
２０	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。合意形成が一定程度進捗した。一日も早く都市計画決定され、市街地再開発組合のもとで再開発事業が進み、当地区及び中野駅周辺が地区施設の整備の方針に定める「中野区の活力とにぎわいの拠点」となり利便性の向上や安全・安心の質の高い都市整備が実現されることを強く望む。
基盤整備に関するもの	
２１	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。中野駅至近の立地で開発により土地を高度に利用できるようにするべき場所と認識している。まちづくり方針にある歩行者ネットワークの形成や交通利便性の向上は、大規模開発に相応しい方

	針で、課題の認識も踏まえたまちづくりの必要性に賛同できるため、地区計画の目標どおり、まちづくりを実現してほしい。この地区計画原案等の都市計画により再開発事業を進められるよう、速やかに都市計画決定してほしい。
２２	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。中野は様々な属性の区民がいるが活動しやすい憩いの広場ができることに期待する。また賑わいに資する商業施設にも期待する。長年の時間を要した分良い建物計画にして進めてほしい。
２３	公共貢献としてバス停留所を検討していたが、滞留して憩える広場ができる案になった。人が集まりにぎわうことでまちが活きるため、中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。
２４	中野四丁目西地区は、地区内に老朽ビル・木造家屋が密集し、敷地が細分化されたうえ、青空駐車場が多く、土地の有効利用が図られておらず、緑地やまとまったオープンスペースの不足を感じる。地区計画原案には、当地区の課題・特性を踏まえたまちづくり方針が掲げられ、昨今の震災・水害などに対する防災性の向上は当地区にも必要であり、また、中野駅周辺の歩行者ネットワーク・利便性の向上には当地区の事業推進が不可欠で、当地区を高度に利用することで地域に潤いを与える緑や滞留空間を整備して、地区外の方も享受できるにぎわいの創出に寄与することができる。中野四丁目西地区地区計画原案の推進、都市計画決定手続きを進めてほしい。
２５	再開発事業によって中野のまちの活性化に繋がると同時に、新たに建て替えることができ、まちづくりと生活再建が同時に行える事業と認識している。広場や公共駐輪場、歩道空間等が整備されることで中野のまちづくりに寄与でき、当地区が進めるまちづくりに賛成する。
２６	当地区は、中野区役所に隣接しているが中野区における活力とにぎわいの拠点となっていない。安全でかつ快適な歩行者空間整備、人々の憩いと交流の場となる広場整備、アトリウム整備により回遊性づくりによる活力とにぎわいの拠点を目指す中野四丁目西地区の地区計画の原案に賛同し、早期の都市計画決定をしてほしい。
２７	老朽化が進む建物が多い当地区は、土地も細分化しておりそのため高度利用が進んでいない。さらに快適で利便性の高い歩行者空間も整っていない。市街地再開発事業による敷地の共同化に伴う土地の高度利用を進め、歩道状空地の確保による安全で快適な歩行者空間の整備、それと一体となった広場整備による防災性の向上などにより活力とにぎわいのある拠点づくりを目指すとする地区計画の原案に賛同し、早期の都市計画決定をしてほしい。

２８	中野区役所に隣接する当地区は、老朽化した建物が多く防災上問題がある。また、土地が細分化されていて土地の高度利用がすすんでいないため活力とにぎわいに乏しい地区となっている。中野区の活力とにぎわいの拠点としてふさわしい利便性の向上や安全・安心で質の高い都市環境を実現するための道路整備や防災性向上や住民の交流の場、災害時の避難場所としての広場の整備、安全・快適で利便性の高い歩行者空間確保のための歩道状空地整備など、複合市街地を作ろうとする当地区の地区計画原案に賛同し、早期の都市計画決定を望む。
２９	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。区域内に整備される歩行者通路は、将来のまちの利便性を考えたもので、次世代に残せる計画案です。大宮や立川駅のペデストリアンデッキのように憩いの場を設けるなど、地上の広場だけでない歩行者空間の整備が必要と思う。そのためにもサンプラザ地区の計画も合わせてまちを創造し、四丁目のまちづくりを完成させてほしい。
３０	利便性の高い施設、緑豊かな憩いの広場、みんなが使える駐輪場、災害に強いまち、高齢者が安心して歩ける道路やデッキ、誇りに思える中野のまちづくりを区民として強く望む。早く地区計画の都市計画手続きを進めてほしい。
３１	災害に強いまち、高齢者も安心して駅や区役所に行ける歩行者デッキの整備、緑多い広場、それらを検討している。一日も早く事業を進め、より具体的な検討をして、地権者も、地域の人も安心して暮らせる中野のまちをつくりたい。この思いが生かされていることを確認したので、中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。
３２	当地区の計画は、駅前の駐輪不足を解消する公共駐輪場や歩行者ネットワークを構築するデッキ、賑わい等に資する広場など、中野駅北口のまちづくりに資するものです。今後の世代に引き継げるような建物計画になることを望みます。当地区の原案通りにまちづくりを進めることに異論ない。
３３	中野四丁目西地区の地区計画原案に賛成する。高齢者でも歩きやすく、バリアフリーのデッキで駅まで行ける計画や方針、考え方はまちにとっても非常に良いと考える。一日でも早く進めてほしい。

②原案に対する反対意見

Ｎｏ．	意見・質問の概要
都市計画手続きに関するもの	
３４	【要旨】１　中野四丁目西地区の再開発に反対する。 ２　中野四丁目西地区都市計画にかかる原案及びこれと一体的に検討されている第一種市街地再開発事業等の都市計画（本件計画）について、直ちに手続を中止することを求める。 ３　本件計画につき、都市計画案を確定し都市計画審議会に付議する前に、都市計画法第１６条１項の趣旨に基づき、公聴会の開催を求める。 【理由】 １　権利者の３分の１以上の方が再開発に反対を表明しており、積極的に賛成の意見を明らかにしていないと思われる方を含めると住民の多くの方が再開発に大きな疑問を抱いている。 ２　本地区では、地区計画に加えて、第一種市街地再開発事業、高度利用地区、用途地区、高度地区、防災地域及び準防火地域、都市計画道路等の複数の都市計画の決定又は変更が一体的に検討されているが、本件計画を決定又は変更する必要性・合理性は一切無い。 ３　建築物の規模・高さ、土地利用、交通、歩行者環境、防災、景観、日照・風環境等を通じて、計画区域内のみならず周辺市街地にも長期的かつ広範な影響を及ぼし得るもので、説明会及び書面による意見募集のみで住民等の意見聴取を終了させるのではなく、住民や利害関係者が慎重に検討して意見表明等ができるだけの十分な時間を確保して開催することを求める。
３５	中野四丁目西地区 地区計画 原案について、以下の理由から反対する。 ・中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画の遅れの問題 中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画が見直しとなったため、区は令和９年２月に中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画を改定すると発表している。従って中野四丁目西地区地区計画は、令和９年２月以降に進めるのが、上位計画である

	中野区都市計画マスタープランの計画実施手順に沿うことになる。中野四丁目西地区地区計画は、令和８年度内に都市計画決定・告示となっている。これは明らかに拙速である。 ・土地の高度利用の問題 本計画は４７階・高さ約１８０ｍという大規模な建築物を計画しているが、この規模と高さが都市計画上必要不可欠であることを示す十分な説明がなされていない。防災性の向上、歩行者空間の整備、駅周辺の回遊性向上等の目的について、より低層・小規模な整備によって達成することができないのか、複数の代替案を比較検討すべきである。用途地域を一種住居地域から商業地域へ変更する、という変更ありきの「土地の高度利用化＝まちづくり」になっている点が問題である。 ・地権者の合意率の問題 地権者の合意率を都市計画手続開始の判断材料とするのであれば、合意率だけでなく、反対および賛成に慎重な姿勢の地権者が、どのような理由で賛成できないのか、その意見に対して区および準備組合がどのような対応や改善策を提示したのかを明らかにすべきである。合意率という数字だけで判断している点が問題である。 ・権利変換計画の問題 都市計画決定・告示の後に権利変換計画認可と書かれている。都市計画決定後、地権者が再開発事業に反対した場合、どの段階でどのような権利制限が生じるのか、権利変換・転出・明渡しに至るまでの手続きと地権者の権利救済について、都市計画決定前に十分説明すべきである。地権者の権利を守ることが優先されておらず問題である。

③原案に対するその他意見

Ｎｏ．	意見・質問の概要
３６	再開発について、今回の件では、他と比べ公共性が薄く、タワーマンションに２００億の税金が使われるのは理解できない。「活力とにぎわいの拠点』の意味が理解されているのか疑問である。

【区の回答・見解】

まちづくり全般について
○　東京都の都市づくり方針や周辺の用途地域との整合を踏まえた用途地域の変更により、集約型の都市構造によるまちづくりを進めている。 ○　現在の同意率を踏まえ、地域の機運が高まってきていると認識している。 ○　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を整備し、安全で安心なまちづくりを進める必要性があると認識している。 ○　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を誘導する。 ○　工事費高騰なども注視しながらまちづくりを進めて行く。
環境・防災について
○　周辺と自然に溶け込んだみどり空間を創出するとともに、みどりのネットワークを誘導する。 ○　旧耐震建物や木造住宅等が混在し、建物の老朽化や耐震性、幅員が十分でない歩道や道路に課題があり、安心・安全なまちづくりを進める必要性があると認識している。今後、防災性の向上を図るまちづくりを進めていく。 ○　事業者は、風環境等については関係法令を遵守し、実際の風環境の状況にあった適切な対策を講じる予定である。
基盤整備について
○　公共自転車駐車場の整備や、デッキレベルでアトリウムと連携した歩行者通路の整備による、歩行者ネットワークの形成を誘導する。 ○　『活力とにぎわいの拠点』としてふさわしい利便性の向上や安全・安心の質の高い都市環境を実現するため、住民の憩いと交流の場や、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を誘導する。 ○　事業者は、安全かつ快適な歩行者空間と一体となった広場空間の整備を予定している。 ○　事業者は、駅からのデッキや歩道状空地の整備により安全かつ利便性の高い歩行者空間の確保し、住民の憩いと交流の場やにぎわいの形成に寄与する広場の整備を予定している。

○　事業者は、公共貢献としてデッキの整備、公共自転車駐車場の整備、子育て支援施設の整備、アトリウム空間の整備を予定している。
都市計画手続きに関するもの
○　現在の同意率を踏まえ、事業に対する地区内の熟度や地域の機運が高まってきていると認識している。今後、都市計画説明会を開催し都市計画の内容等について十分な説明を行った上で、本年度内の都市計画決定に向けて手続きを進める予定である。 ○　令和８年７月１７日及び１８日に中野四丁目西地区のまちづくり説明会、併せて住民の意見を反映させるために、令和８年８月７日及び８日に中野四丁目西地区地区計画原案説明会を開催した。
その他
○　高さについては、本事業の用途構成が中野区の上位計画にある職住近接のまちづくりの実現を担うための必要な機能を踏まえていると考えており、周辺への影響や地権者の生活再建についても配慮し、都市計画上の高さの最高限度を１８０ｍとした。