

## 中野四丁目地区地区計画原案 について (中野区都市計画審議会説明)

中 野 区

### 本日説明する内容

- 1 地区計画原案作成までの経過
- 2 中野駅周辺まちづくり計画の概要
- 3 地区計画の内容
- 4 都市計画公園の変更の内容

## 1 地区計画原案策定までの経過①

- 13年7月 警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案策定(旧)(東京都、中野区、杉並区)、財務省に要望
- 13年8月 警察大学校等が府中市に移転
- 15年7月 区長会は新たな清掃工場建設中止を決定
- 15年9月 中野駅周辺まちづくり調査検討委員会の設置
- 16年4月 中野駅周辺まちづくり計画検討素案作成

1

## 1 地区計画原案策定までの経過②

- 16年4月 中野駅周辺まちづくり区民検討会設置
- 16年4月～8月 区民と区長の対話集会
- 17年3月 中野駅周辺まちづくり計画(案)作成
- 17年4月 上記計画(案)のパブリックコメント
- 17年5月 中野駅周辺まちづくり計画策定
- 17年8月 東京都等と「『警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案』の見直し」を策定
- 17年8月 財務省に、上記見直し案を要望
- 18年3月 財務省は土地処分方針を決定
- 18年10月 中野区都市計画審議会へ警察大学校跡地等の都市計画について報告
- 18年11月 中野区からの提案を受け、東京都は地区計画の原案を作成し、公告・縦覧

2

## 2 中野駅周辺まちづくり計画の概要

～にぎわいと環境の調和するまち～

### まちづくりの基本的な考え方

中野駅周辺を中野の真の顔としての再生

- ・まちの求心力を高める
- ・交通結節点機能の強化
- ・防災拠点としての機能の確保
- ・新たな都市環境の創出

3

## 2 中野駅周辺まちづくり計画の概要

### 中野駅周辺まちづくりの基本方針

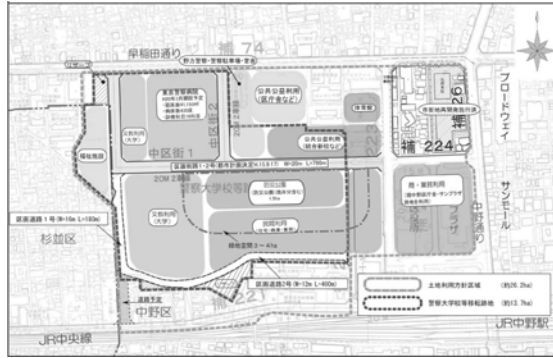
- ① 活力に満ちたまち
- ② 安全で安心なまち
- ③ 交通ネットワークと交通基盤施設
- ④ 環境共生

4

## 2 (参考)

### 警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案の見直し

■土地利用の目標  
中野駅に近接した条件を生かしながら、住宅、商業・業務施設、文教施設、官公庁施設、医療施設、防災公園及び道路等の公共施設などの機能が融合した合理的かつ健全な土地利用を目指すことにより、高度な都市機能の形成を図る。

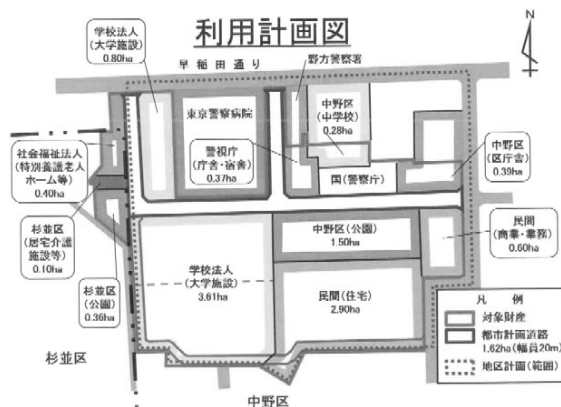


5

## 2 (参考)

### 警察大学校等移転跡地の土地処分方針の決定

■関東財務局は、平成18年3月、国有財産関東地方審議会に土地処分方針を諮問し、答申に基づき右図のように売り払い方針を決定



6

### 3 地区計画の原案の内容①

- 名称 中野四丁目地区地区計画
- 位置 中野区中野四丁目地内
- 面積 約18.0ha

7

#### 地区計画の区域



8

### 3 地区計画の原案の内容②

#### 地区計画の目標

- ◆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
- ◆まちづくりガイドラインを策定し、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
- ◆防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保
- ◆中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成
- ◆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市街地を形成

9

### 3 地区計画の原案の内容③

#### 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

##### 1) 道路等の整備方針

- ◆中野区画街路第1号線及び第2号線(幅員20m)、区画道路(幅員12m)を整備
- ◆補助74号線(早稲田通り)の一部を拡幅整備

##### 2) 公園・空地等の整備方針

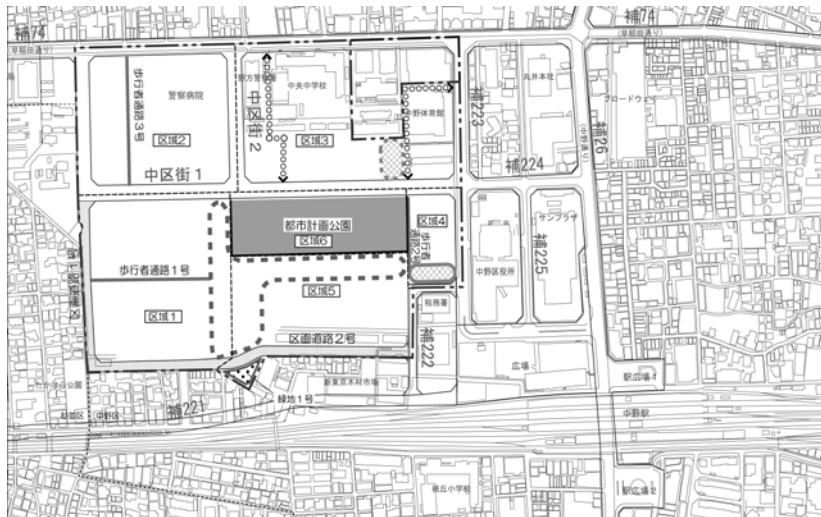
- ◆都市計画公園(約1.5ha)、公共空地(約1.5ha)を整備
- ◆緑地及び広場を整備

##### 3) 歩行者ネットワークの整備方針

- ◆中野区画街路第1号線及び第2号線、区画道路の整備により、歩行者ネットワークの骨格軸を形成
- ◆歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路を適切に配置、「みどりの歩行者空間」を形成

10

- ・道路等の整備の方針
- ・公園・空地等の整備の方針



11

### 3 地区計画の原案の内容④

#### 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

##### 1) 道路等の整備方針

- ◆中野区画街路第1号線及び第2号線(幅員20m)、区画道路(幅員12m)を整備
- ◆補助74号線(早稲田通り)の一部を拡幅整備

##### 2) 公園・空地等の整備方針

- ◆都市計画公園(約1.5ha)、公共空地(約1.5ha)を整備
- ◆緑地及び広場を整備

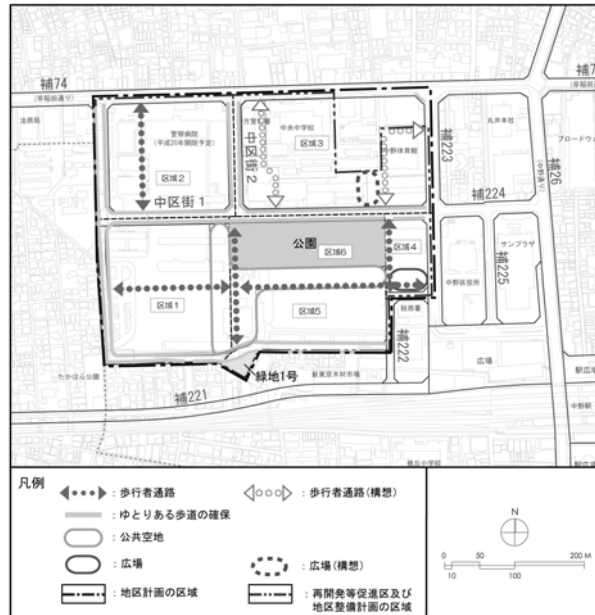
##### 3) 歩行者ネットワークの整備方針

- ◆中野区画街路第1号線及び第2号線、区画道路の整備により、歩行者ネットワークの骨格軸を形成
- ◆歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路を適切に配置、「みどりの歩行者空間」を形成

12

## 歩行者ネットワークの整備方針

【歩行者ネットワークの整備方針】



13

## 3 地区計画の原案の内容⑤

### 区域の整備、開発及び保全に関する方針

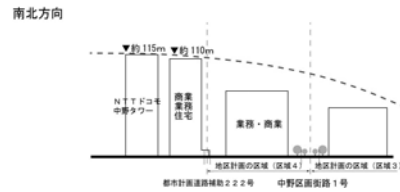
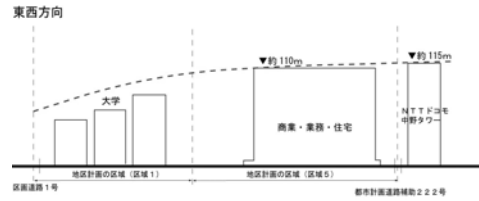
#### ■建築物等の整備の方針

- 1)
  - ◆地区外に対する日影の影響に配慮して、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
  - ◆地区内の病院や中学校に対する日影等の影響に配慮
- 2)
  - ◆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
  - ◆緊急医療用ヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮

14



## 建築物等の整備の方針 (スカイラインのイメージ)



- 丸井本社ビル：約90m
- 中野サンフォールタワー：約96m
- 中野サンプラザ：約92m
- NTTドコモ中野タワー：約115m

15

## 3 地区計画の原案の内容⑥

### 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

3)

- ◆ 道路沿いにおける壁面後退を行うとともに、歩道状のオープンスペースを地区施設に位置づけ
- ◆ 区画街路第1号線沿道では、地区のシンボルとなる緑豊かな景観を形成

4)

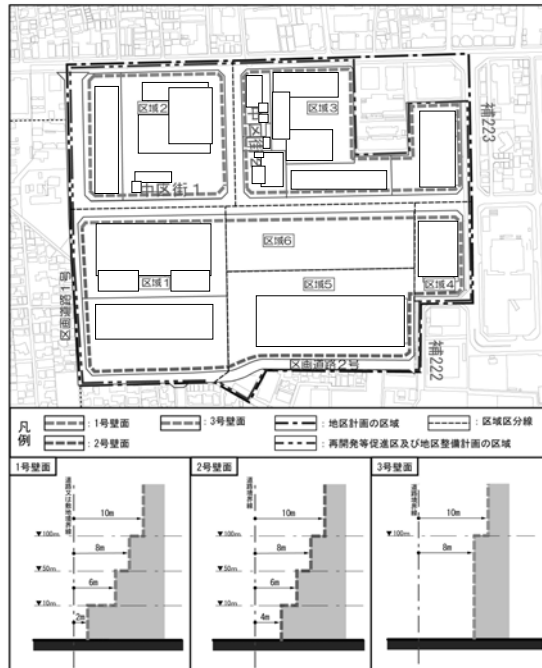
- ◆ 「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画は、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮
- ◆ 中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間を形成

5) 見直し相当容積率は、区域1及び区域2→概ね300%、  
区域4→概ね500%、区域5→概ね400%と設定

- ◆ 建築計画の内容等を評価し、容積率の最高限度を指定

16

## 壁面の位置の制限



17

## 3 地区計画の原案の内容⑦

### 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

3)

- ◆道路沿いにおける壁面後退を行うとともに、歩道状のオープンスペースを地区施設に位置づけ
- ◆区画街路第1号線沿道では、地区のシンボルとなる緑豊かな景観を形成

4)

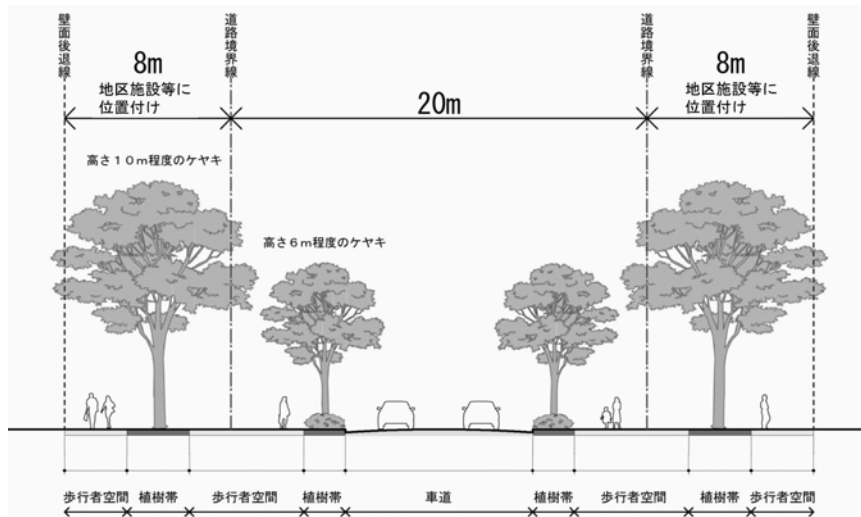
- ◆「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画は、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮
- ◆中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間を形成

5)

- ◆見直し相当容積率は、区域1及び区域2→概ね300%、区域4→概ね500%、区域5→概ね400%と設定
- ◆建築計画の内容等を評価し、容積率の最高限度を指定

18

### 区画街路1号線沿道のみどりの軸



19

## 3 地区計画の原案の内容⑧

### 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

3)

- ◆道路沿いにおける壁面後退を行うとともに、歩道状のオープンスペースを地区施設に位置づけ
- ◆区画街路第1号線沿道では、地区のシンボルとなる緑豊かな景観を形成

4)

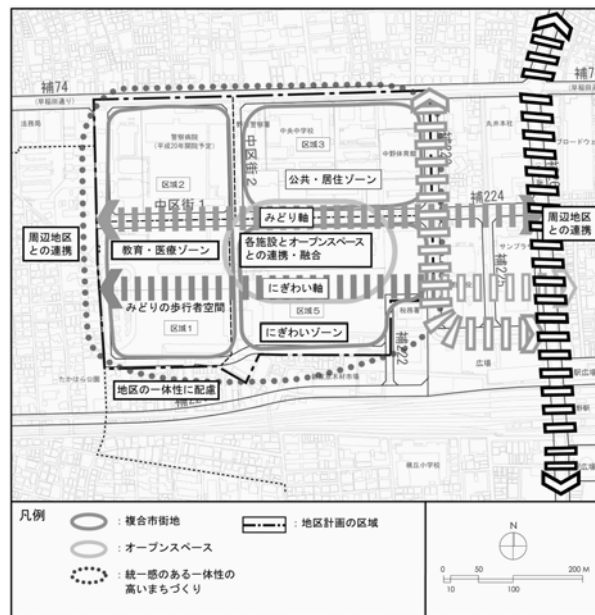
- ◆「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画は、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮
- ◆中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間を形成

5) 見直し相当容積率は、区域1及び区域2→概ね300%、区域4→概ね500%、区域5→概ね400%と設定

- ◆建築計画の内容等を評価し、容積率の最高限度を指定

20

## 土地利用及び 都市軸等の考え方



21

## 3 地区計画の原案の内容⑨

### 再開発等促進区①

- 面積 約16.8ha
- 土地利用に関する基本方針
- ◆都市基盤施設の整備とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の諸機能が融合した魅力的な複合市街地の形成
  - 1) 区域1及び区域2は、大学等教育機能、医療機能等を導入
  - 2) 区域3は、公共公益機能と都市型居住機能の更新を主体とした複合機能ゾーン
  - 3) 区域4及び区域5は、駅至近の立地条件を活かして、商業・業務機能、生活利便性の向上に資するサービス機能、街なか居住を推進する都市型居住機能等が複合する土地利用

22

## 再開発等促進区区域



23

## 3 地区計画の原案の内容

### 再開発等促進区②

#### ■ 主要な公共施設の配置及び規模(2号施設)

- ① 公共空地 → 面積約1.5ha
- ② 区画道路1号 → 幅員12m 延長約200m
- ③ 区画道路2号 → 幅員12m 延長約400m

24

### 3 地区計画の原案の内容

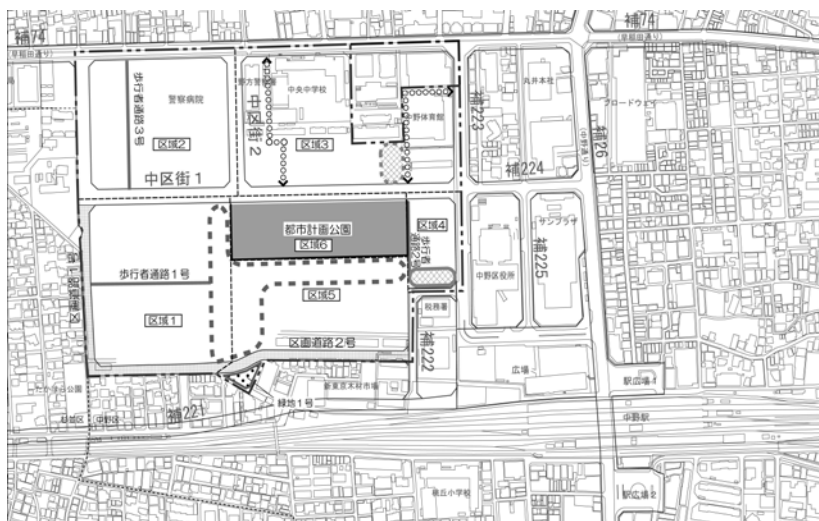
#### 地区整備計画①

- 位置 中野区中野四丁目地内
- 面積 約16.8ha
- 地区施設の配置及び規模

- ①緑地 → 面積約1000m<sup>2</sup>
- ②広場 → 面積約500m<sup>2</sup>
- ③歩行者通路1号 → 幅員4m 延長約170m
- ④歩行者通路2号 → 幅員4m 延長約100m
- ⑤歩行者通路3号 → 幅員4m 延長約150m

25

#### 主要な公共施設及び地区施設の配置及び規模



26

### 3 地区計画の原案の内容

#### 地区整備計画②

##### ■建築物等に関する事項（建築物等の用途の制限）

###### 区域1～区域5

- ・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。

###### 区域4

- ・建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(り)項に掲げる建築物は建築してはならない。

###### 区域5

- ・建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ち)項に掲げる建築物は建築してはならない。

###### 区域6 —

27

### 3 地区計画の原案の内容

#### 地区整備計画③

##### ■建築物等に関する事項(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。

##### ■建築物等に関する事項(建築物等の形態又は意匠の制限)

- 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
- 2) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与

28

## 4 都市計画公園

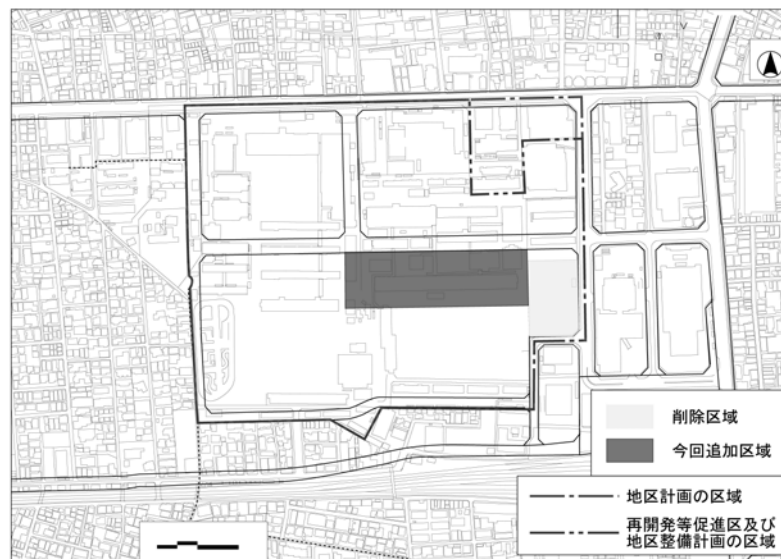
### 都市計画公園(変更)

#### 都市計画公園の変更内容

- 現状の囲町公園を、地区のほぼ中央部に予定している防災公園に付替える
- 面積 約0.5ha→約1.5ha

29

### 都市計画公園



30



## 今後の予定（見込み）

平成19年1月～ 2月

地区計画等の案の公告・縦覧

<区民説明会を開催（東京都・中野区）>

平成19年2月頃

中野区都市計画審議会に、地区計画案の意見照会  
等を諮問・答申

平成19年3月頃

東京都都市計画審議会に、地区計画の案を諮問・  
答申