

中野駅西口地区まちづくりについて

1. 中野駅西口地区の都市計画変更(原案)について

中野駅西口地区地区計画及び関連都市計画の変更に向けて、都市計画変更の原案に盛り込むべき内容を取りまとめたので報告する。

- * 中野駅西口地区の都市計画変更（原案）の概要《別紙 1》
- * 中野駅西口地区の都市計画変更（原案）について《別紙 2》
- * 中野駅西口地区地区計画変更（原案）主な変更箇所について《別紙 3》

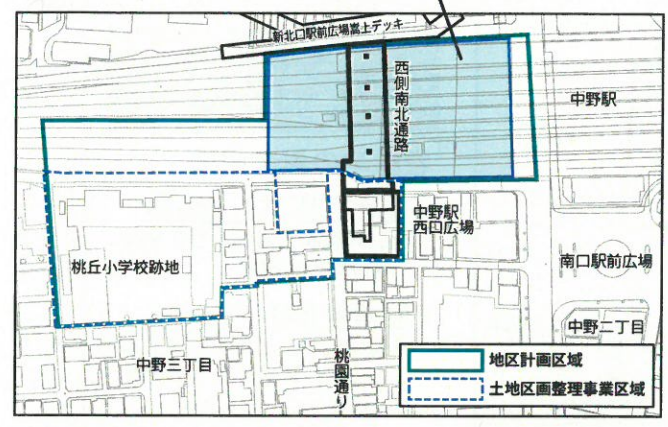
2. 今後の予定

- ・平成 28 年 11 月～12 月 : 都市計画変更の原案の説明会、同公告・縦覧
- ・平成 29 年 2 月～3 月 : 都市計画変更の案の説明会、同公告・縦覧
- ・平成 29 年 3 月～5 月 : 都市計画審議会(諮問)
- ・平成 29 年 6 月 : 都市計画変更の決定

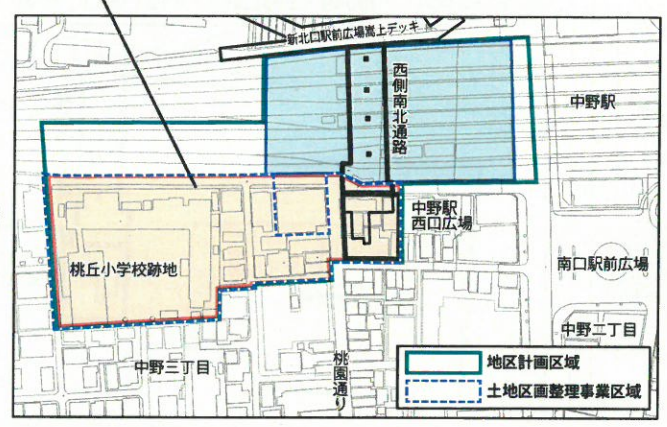
中野駅西口地区の都市計画 変更(原案)の概要

●中野駅西口地区地区計画(地区整備計画)の変更

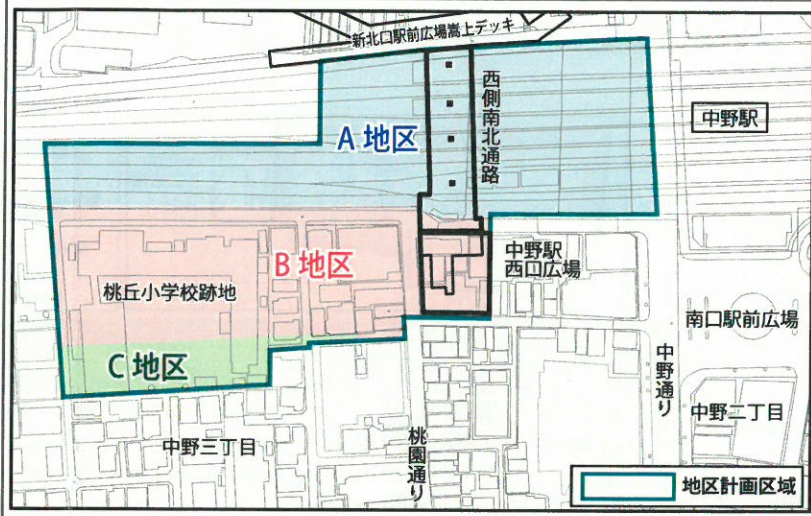
【現在定めている地区整備計画区域】



【新たに地区整備計画を定める区域】



1. 土地利用方針の区域

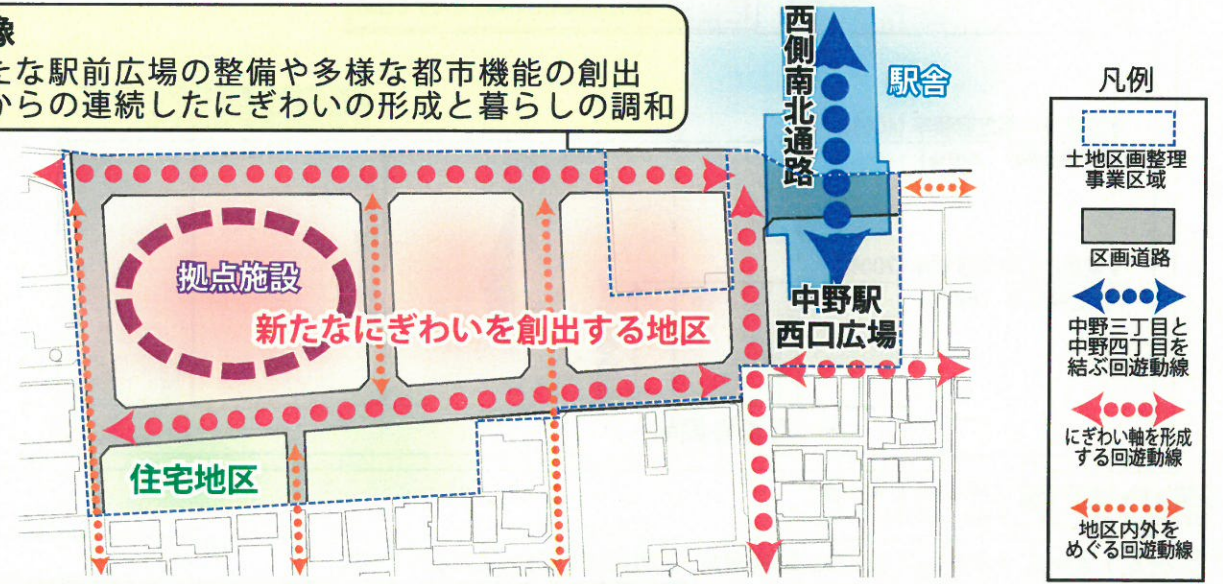


位置 中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内

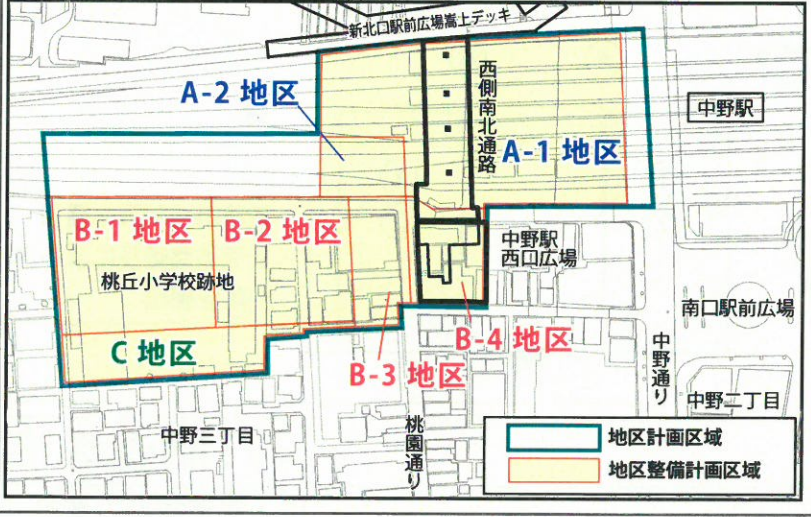
面積 約 2.3ha
 A地区: 約 1.2ha
 B地区: 約 0.9ha
 C地区: 約 0.2ha

将来像

- 新たな駅前広場の整備や多様な都市機能の創出
- 駅からの連続したにぎわいの形成と暮らしの調和



2. 地区整備計画の区域



位置 中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内

面積 A-1地区: 約 0.8ha
 A-2地区: 約 0.1ha
 B-1地区: 約 0.4ha
 B-2地区: 約 0.3ha
 B-3地区: 約 0.1ha
 B-4地区: 約 0.1ha
 C地区: 約 0.2ha

土地利用の方針

新たににぎわいを創出する地区

- ・土地区画整理事業による中野駅西口広場の整備や、街区の再編・道路の整備
- ・地区内外の回遊性や防災性・利便性の向上
- ・商業・業務・住宅等の多様な都市機能を集積
- ・にぎわいを創出する拠点施設の整備
- ・共同化や協調建替え等にあわせて、歩行者空間やオープンスペースを創出

住宅地区

- ・駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した住環境の形成
- ・地区の回遊性を高める交通動線の確保

地区整備計画の変更

【区画道路の整備】

- ・円滑な交通の処理と安全で快適な歩行者空間を確保
- ・中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる回遊ネットワークの形成
- ・災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上

【街並み誘導型地区計画】

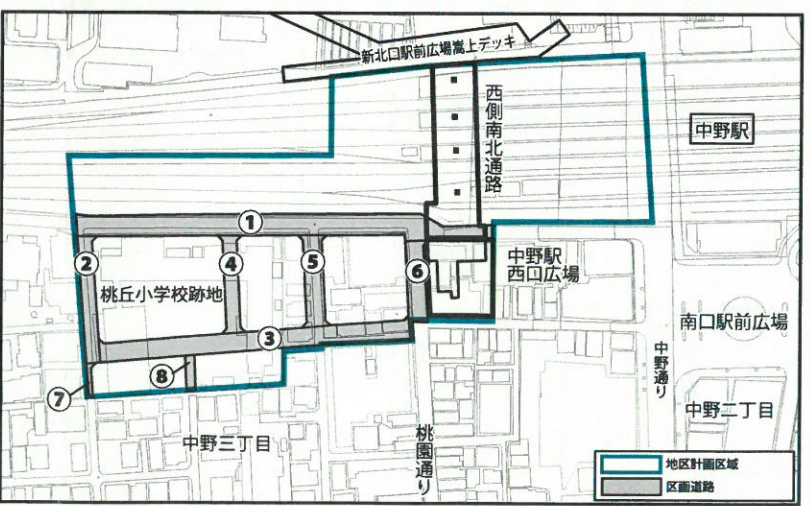
- ・合理的な土地利用の促進や、良好な街並みの形成を誘導するため、一定のルールを定め、道路斜線制限や前面道路の幅員による容積率の制限を緩和する。

【誘導容積型地区計画】

- ・道路等の都市基盤整備の進捗に応じた合理的な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度を定める。

3. 地区施設の配置

安全・快適な利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設として整備する区画道路の配置を定める。



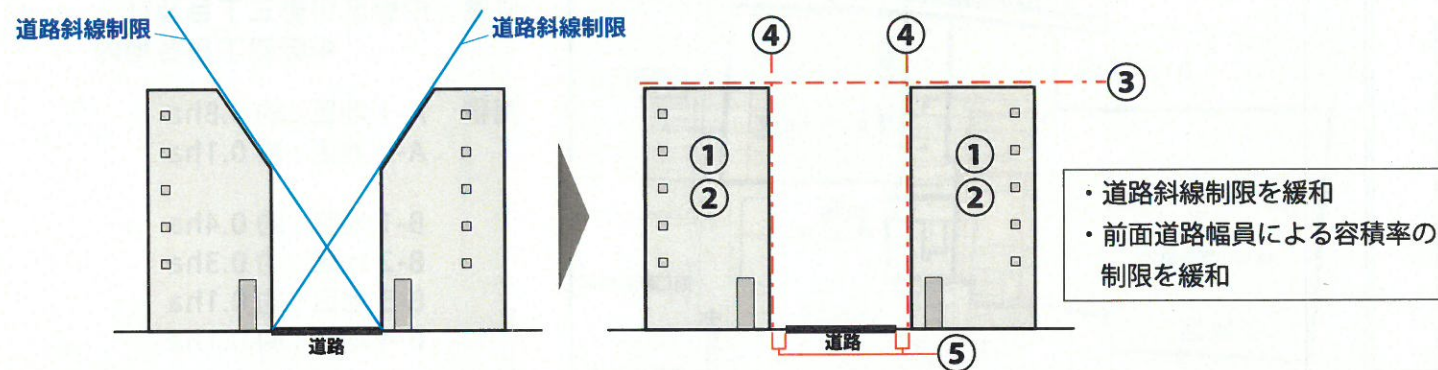
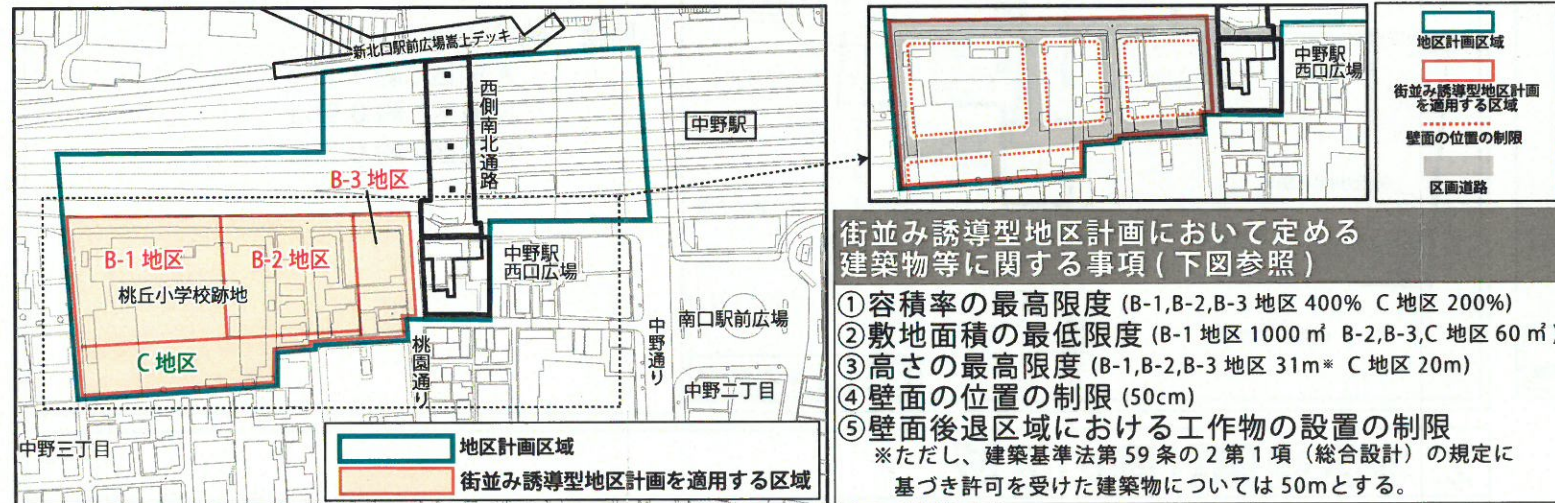
名称	幅員	延長	備考
①区画道路1号	9m	約180m	既存拡幅
②区画道路2号	6m(8m)	約55m	既存拡幅
③区画道路3号	8m	約130m	新設・既存拡幅
④区画道路4号	6m	約40m	新設
⑤区画道路5号	8m	約40m	既存拡幅
⑥区画道路6号	8m	約35m	既存拡幅
⑦区画道路7号	2m(4m)	約15m	既存拡幅
⑧区画道路8号	4m	約15m	新設

()は地区外を含めた全幅員

中野駅西口地区の都市計画 変更(原案)の概要

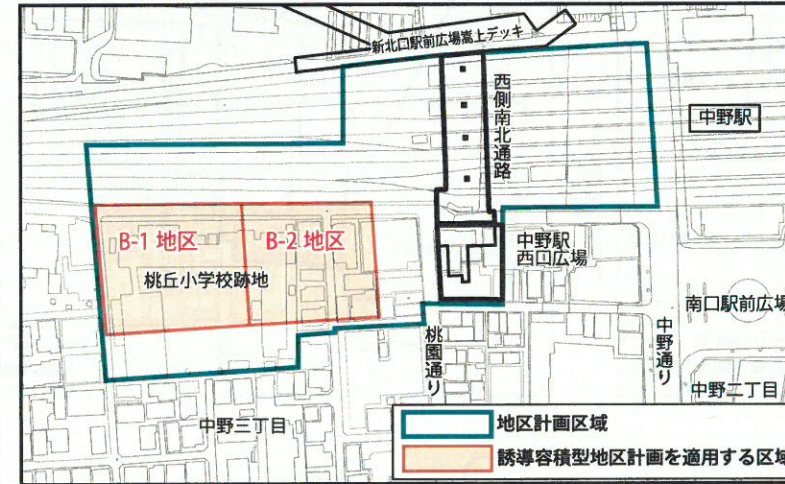
4. 街並み誘導型地区計画について

適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、地区の特性に応じた良好な街並みの形成を誘導するため、「街並み誘導型地区計画」を定める。



5. 誘導容積型地区計画について

土地区画整理事業等による都市基盤整備の進捗に応じた合理的な土地利用を図るため、「誘導容積型地区計画」を定める。



誘導容積型地区計画において定める建築物に関する事項

容積率の最高限度

暫定容積率 200%

※公共施設(道路)が未整備な段階の容積率

目標容積率 400%

※地区の市街地像を実現するうえで、目標となる容積率

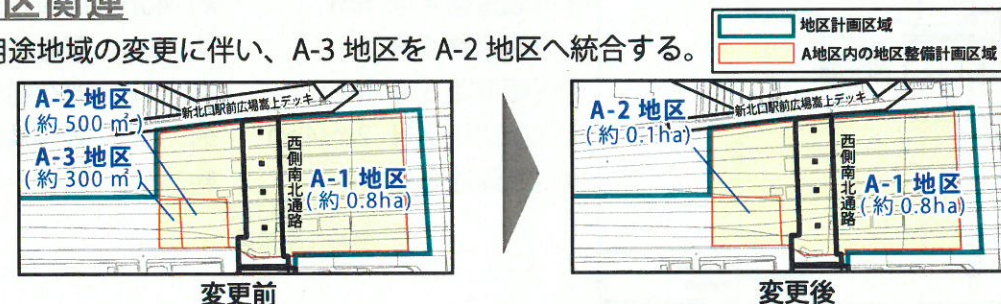
6. その他の主な変更について

B 地区・C 地区関連

- 用途の制限 (B-1, B-2, B-3 地区)
複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限(風俗営業等や1階部分を住宅等の用に供する建築物)を定める。
- 隣地境界線までの壁面の位置の制限 (C 地区)
良好な相隣関係を確保するため、壁面の位置の制限(50cm)を定める。
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (B, C 地区)
- 垣又はさくの構造の制限 (C 地区)
複合市街地として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、垣又はさくの構造の制限を定める。

A 地区関連

用途地域の変更に伴い、A-3 地区を A-2 地区へ統合する。



7. 関連都市計画の変更について

用途地域の変更(東京都決定) ※今後、本案をもとに東京都と協議を進め、決定は東京都が行うこととなります。

- 地域地区 第一種中高層住居専用地域 → 商業地域
容積率 200% → 400%
建ぺい率 60% → 80%
- 高度地区の変更
第3種高度地区 → 指定なし(商業地域)
街並み誘導型地区計画の区域内においては適用除外
- 防火地域及び準防火地域の変更
準防火地域 → 防火地域(商業地域)

