

中野四丁目新北口地区及び囲町地区に係る都市計画(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(案)の説明会の実施結果、縦覧手続きの実施結果について、以下のとおり報告する。また、都市計画手続きのスケジュールの見直しについて報告する。

1. 都市計画案について

中野四丁目新北口地区における都市計画(案)の概要 《別紙1》

囲町地区における都市計画(案)の概要 《別紙2》

2. 説明会の実施結果について

(1) 開催概要

	第1回	第2回
日時	令和5年4月9日(日)	令和5年4月11日(火)
会場	14:00~15:30	19:00~20:30
参加者数	9名	13名

(2) 説明会における意見の概要

《別紙3》

3. 都市計画案の縦覧手続きの実施結果について

(1) 縦覧手続きの概要

	中野四丁目新北口地区及び囲町地区
縦覧及び意見書受付期間	令和5年4月13日から4月27日まで
縦覧人数	6名
意見書受付件数	10通(個人10通)

(2) 都市計画(案)に対する意見書の概要

《別紙4》

4. 当該都市計画の経過および今後の予定

(1) これまでの経過

令和4年12月17日 及び12月20日	都市計画（素案）の説明会
令和5年1月下旬～	地区計画（原案）等の権利者説明 中野四丁目新北口地区：個別説明 団町地区：説明会（1月28日）
令和5年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）
令和5年4月9日 及び4月11日	都市計画(案)の説明会
令和5年4月13日～	都市計画(案)の縦覧、意見書の受付（4月27日まで）

(2) 今後の予定

昨今の物価高騰の状況を受けて、令和4年12月時点より工事費等事業費の増加が見込まれることから、事業収支成立のための対応策の検討に時間を要している。また、中野駅新北口駅前エリアの再整備事業計画で誘導する機能のほかに、拠点施設の更なるにぎわいの創出や魅力の向上等につながる施設のあり方について、区の権利床活用も含め再整理を行っている。

このため、中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画手続きや市街地再開発事業のスケジュールについて見直しを行う。

中野四丁目新北口地区地区計画 変更案

1. 名称・位置・面積

- 名称 中野四丁目新北口地区地区計画
- 位置 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「中核広域拠点域」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を中心拠点として、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

現していくこととしている。

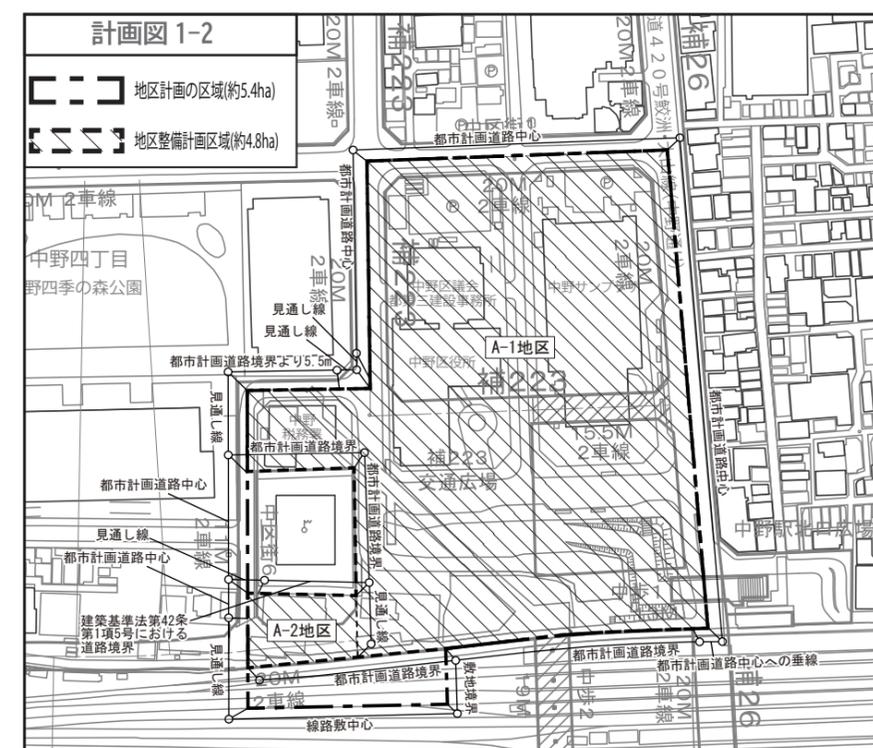
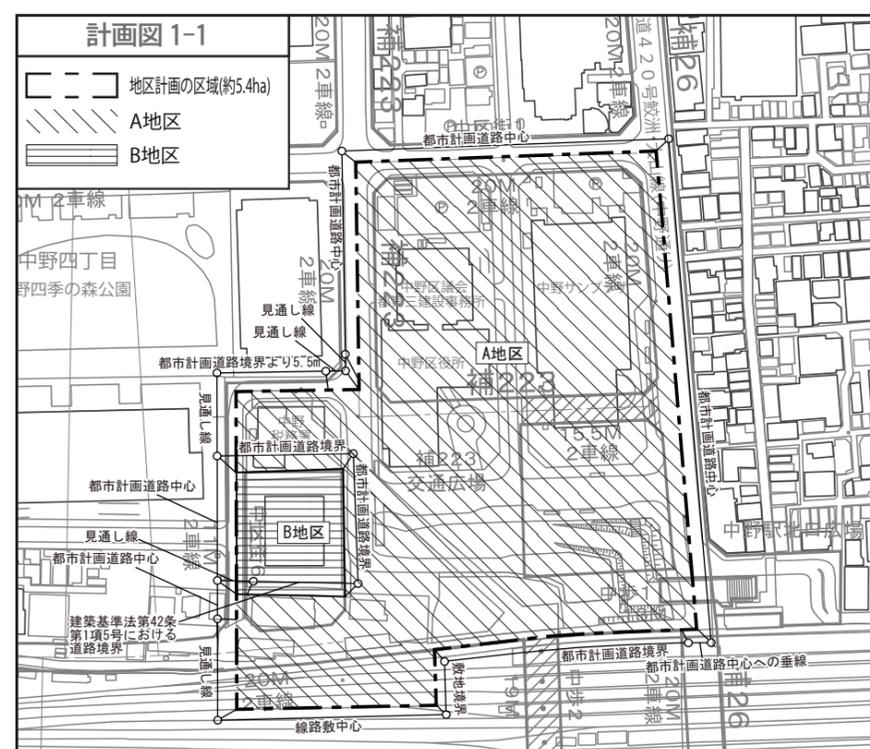
これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

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. 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。

(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、新北口駅前広場の高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进行整備する。
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經由し、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。
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、個性豊かに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

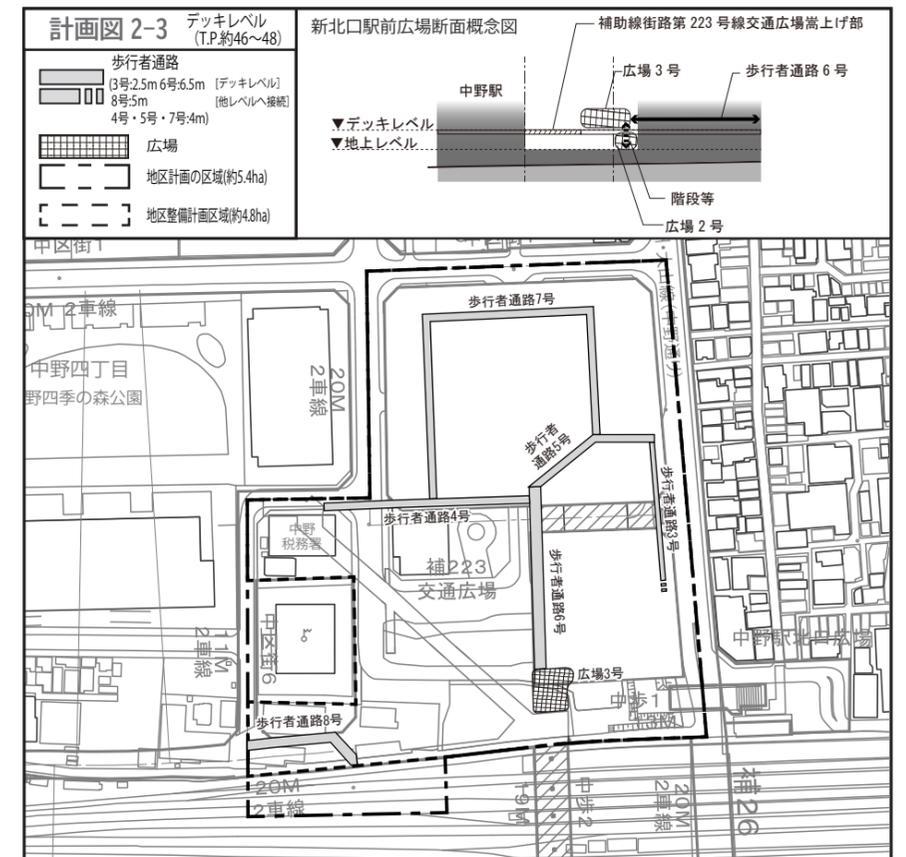
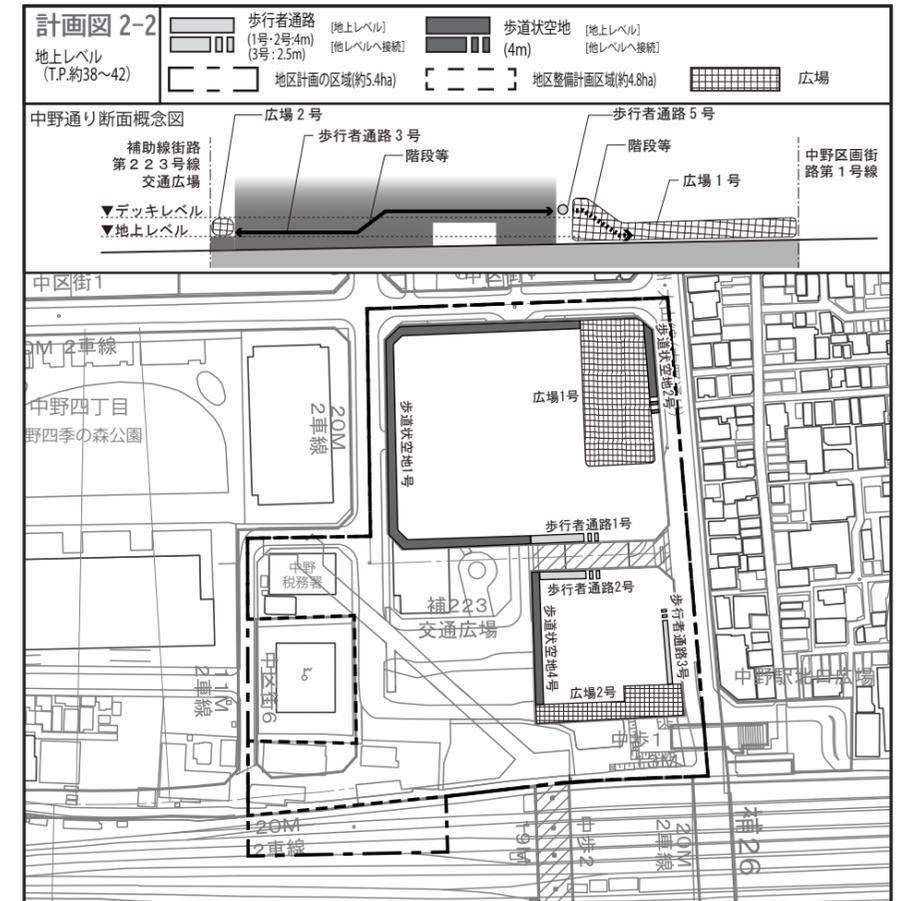
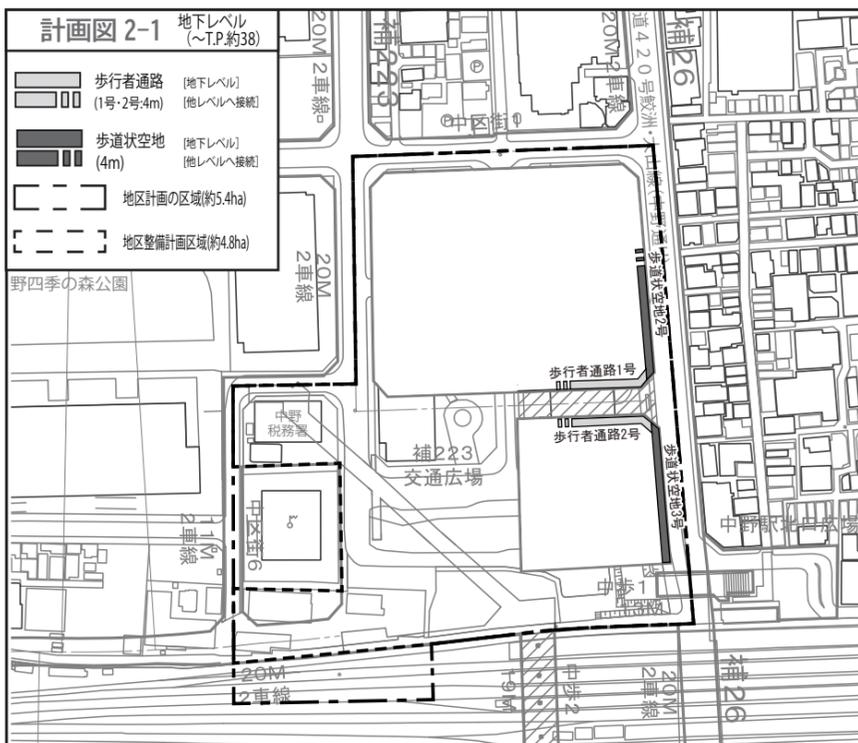
4-1. 位置・面積

- 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 m ²	-	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 ²	-	新設(地上1階レベル、階段・昇降設備含む)
広場 3号	約 380 m ²	-	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)
歩行者通路 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
歩行者通路 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
歩行者通路 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)
歩行者通路 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)
歩行者通路 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 245 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 4.6ha
A-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 m²

●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。
- 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

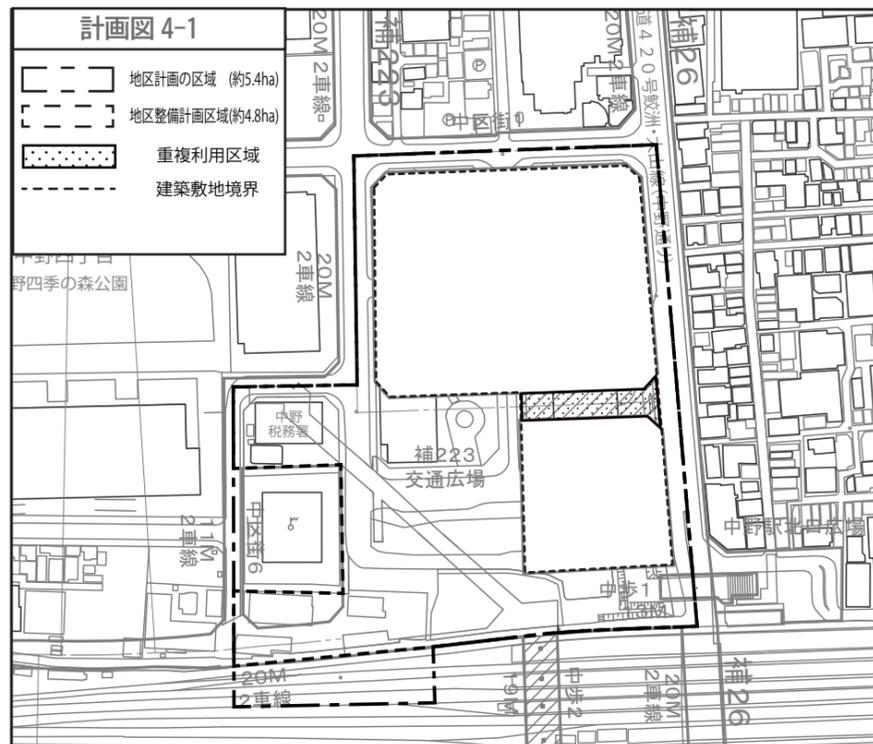
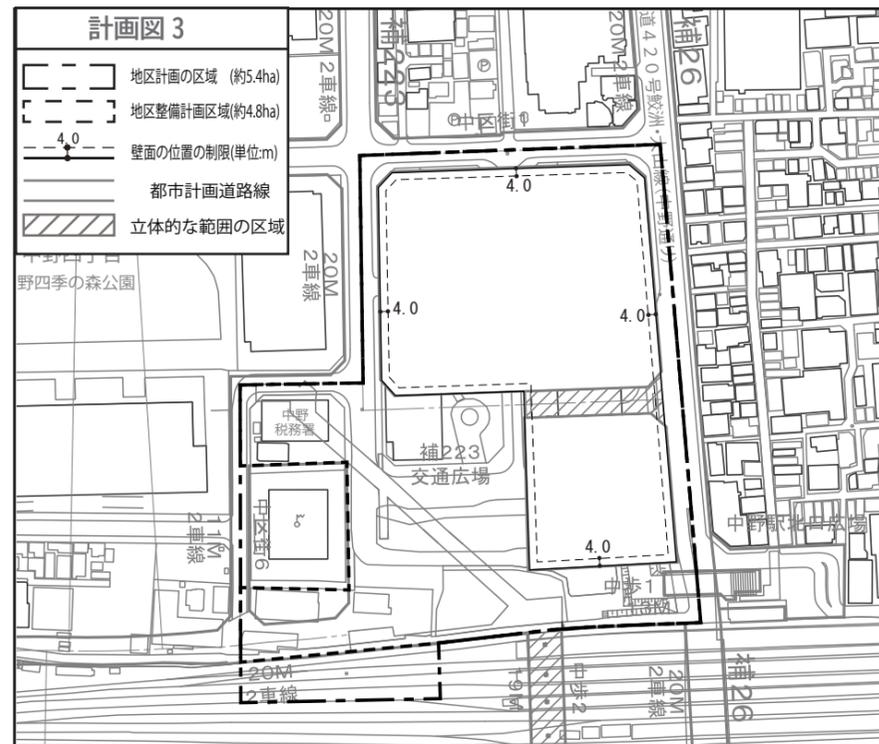
東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第 223 号線

●重複利用区域

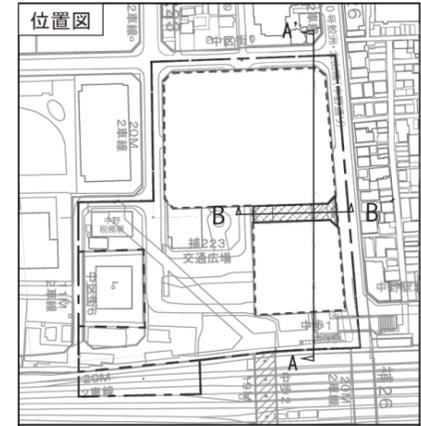
計画図表示の通り

●建築物等の建築又は建設の限界

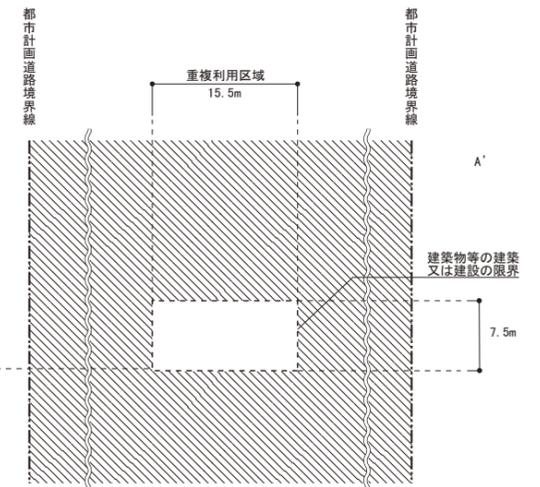
計画図表示の通り



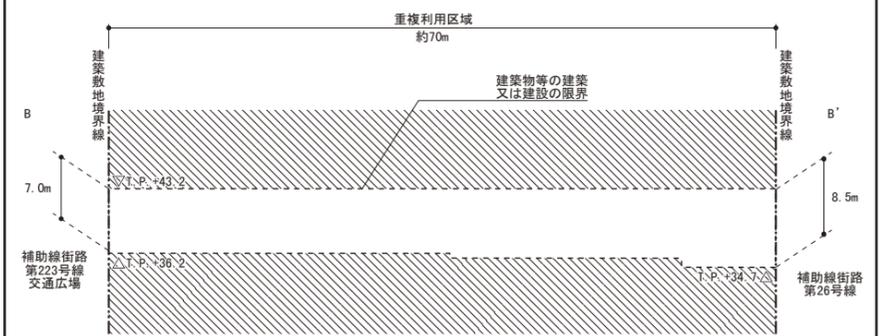
計画図 4-2・4-3 // 建築可能区域 - - - - 建築物等の建築又は建設の限界



計画図 4-2



計画図 4-3

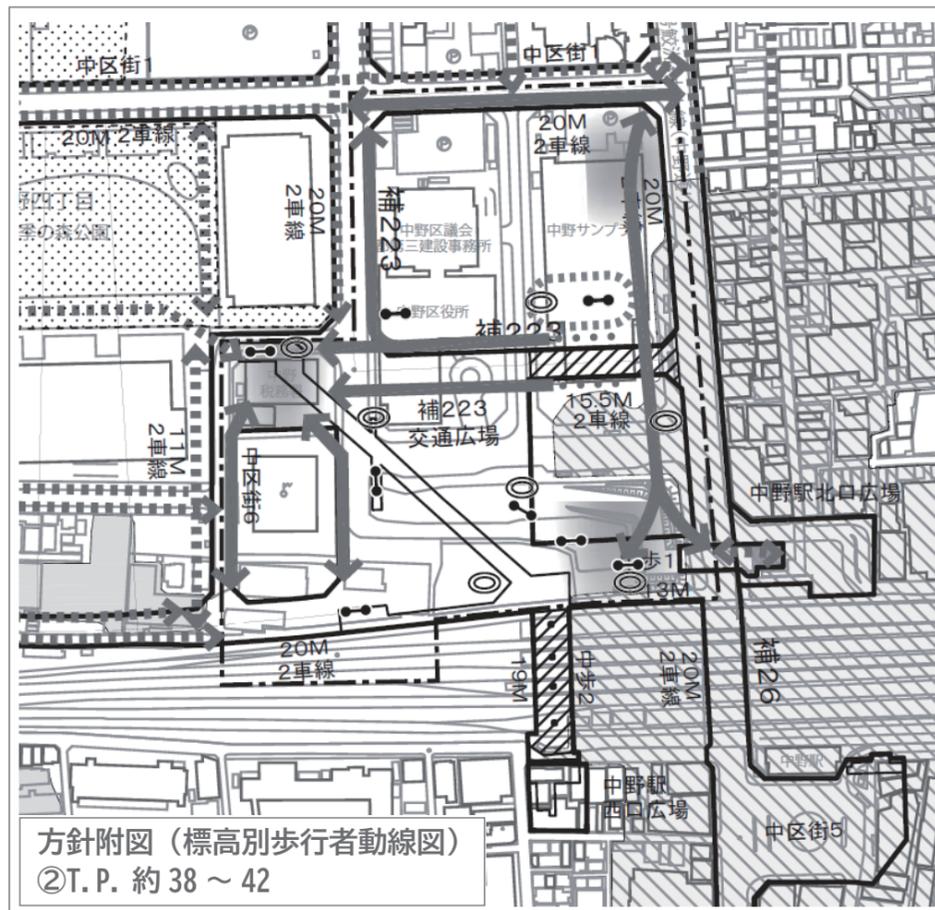


中野四丁目新北口地区地区計画 変更案

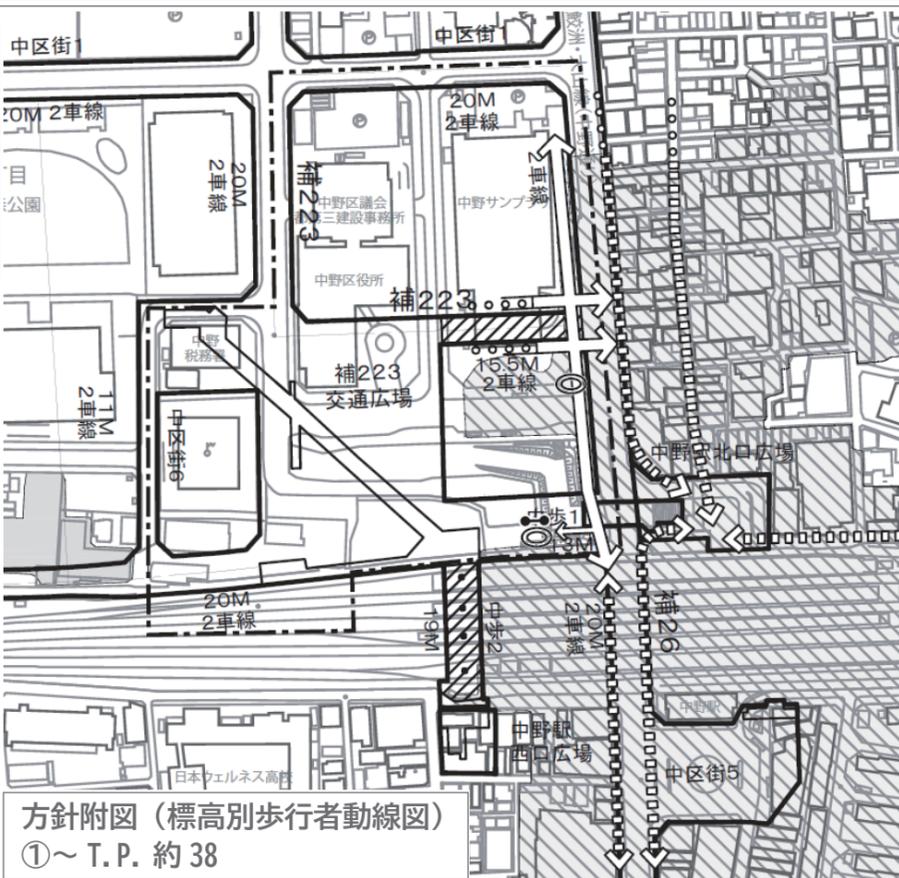
凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線 (T.P. 約46~48) [地区内方針] (中歩2と繋がるチェックレベル) [地区外構想]
	歩行者動線 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル) [地区外構想]
	歩行者動線 (~T.P. 約38) [地区内方針] (中野駅北口広場レベル) [地区外構想]
	歩行者滞留空間 (T.P. 約48) [地区内方針] (中歩2と繋がるチェックレベル)
	歩行者滞留空間 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル)
	広場・都市計画公園等 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (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]



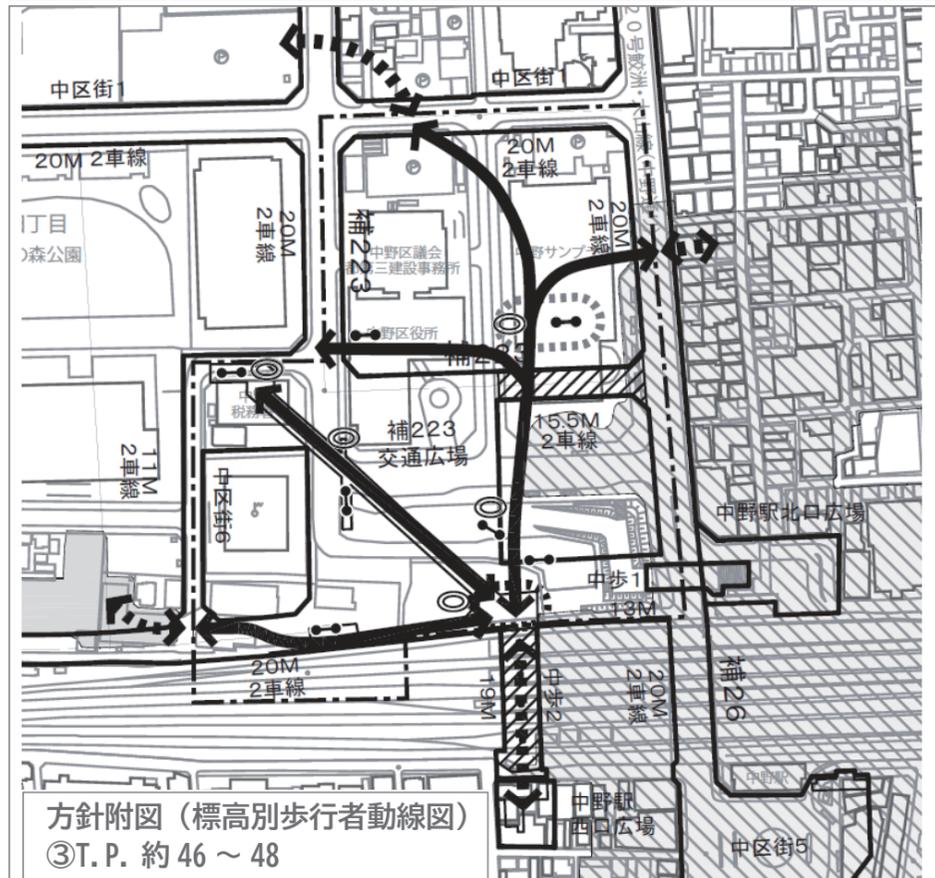
凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル) [地区外構想]
	歩行者滞留空間 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル)
	広場・都市計画公園等 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル)
	立体的な動線 (エレベーター) [地区内方針]
	立体的な動線 (階段等) [地区内方針]
	立体的な動線 (アトリウム) [地区内方針]



凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線 (~T.P. 約38) [地区内方針] (中野駅北口広場レベル) [地区外構想]
	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]



凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線 (T.P. 約46~48) [地区内方針] (中歩2と繋がるチェックレベル) [地区外構想]
	歩行者滞留空間 (T.P. 約48) [地区内方針] (中歩2と繋がるチェックレベル)
	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]



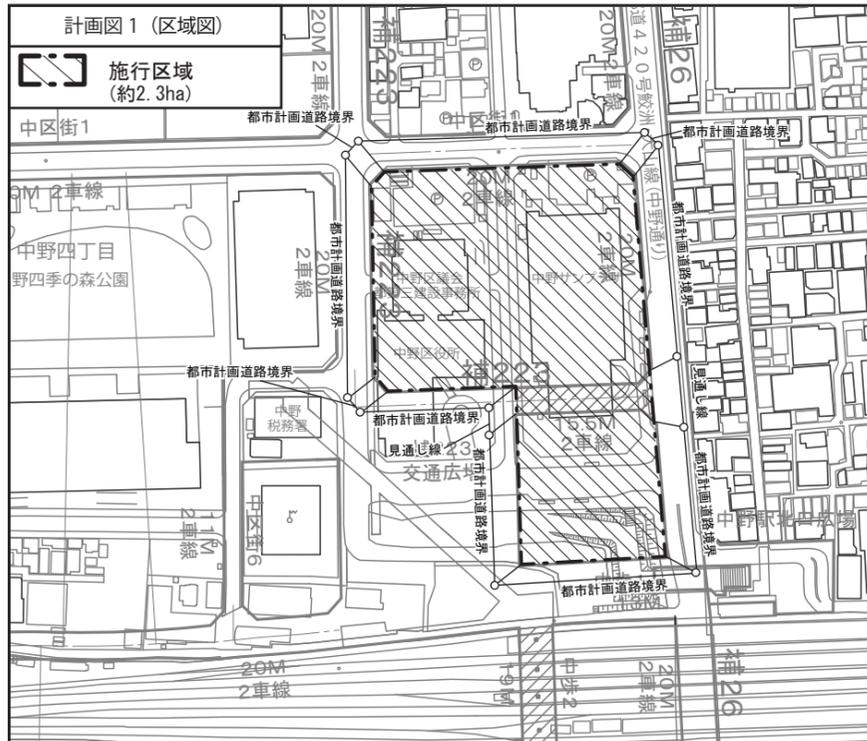
標高 (地形)	
	~T.P. 42
	~T.P. 40
	~T.P. 38

凡例 (都市計画道路)	
	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域

中野四丁目新北口地区 関連都市計画決定・変更案

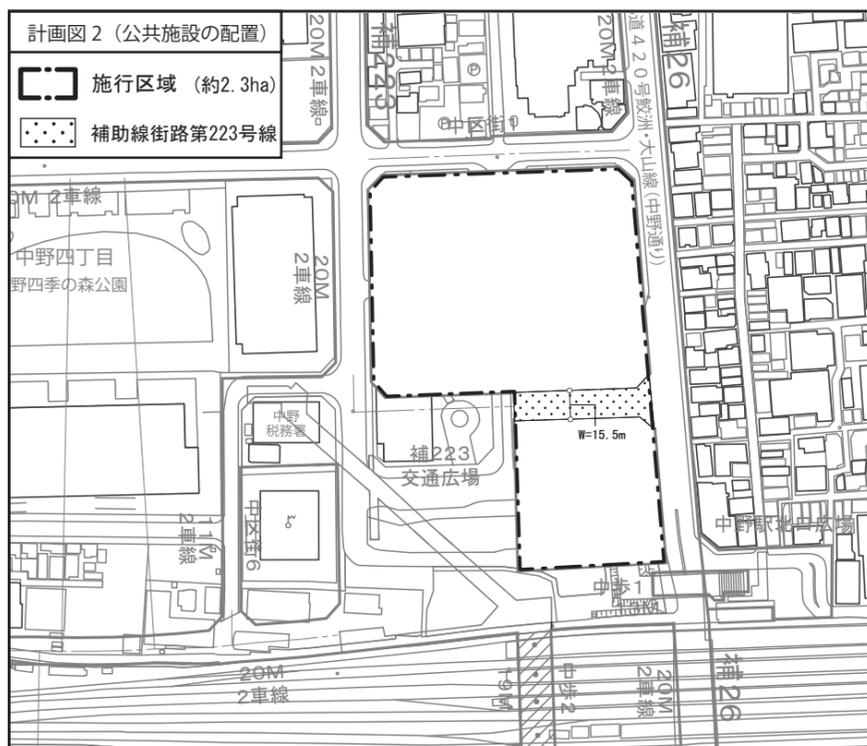
1. 市街地再開発事業（新規決定）

- 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



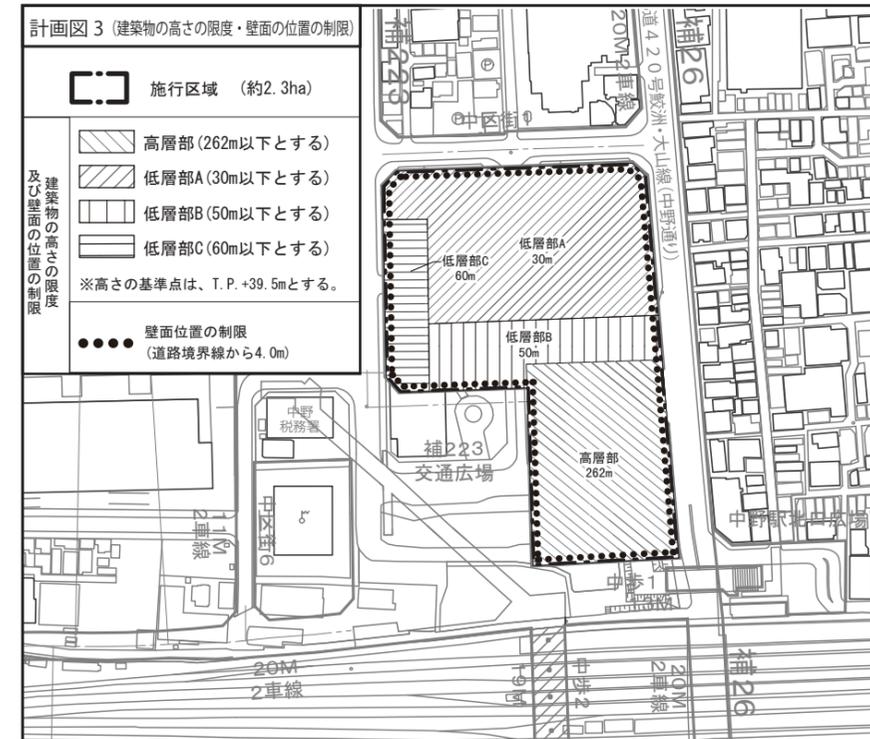
●公共施設の配置及び規模

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

- 建築面積：約 18,800 m²
- 延べ面積：約 298,000 m²
- (容積対象面積)：約 (234,600 m²)
- 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 262 m 低層部 A 30 m
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 m²
- 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。

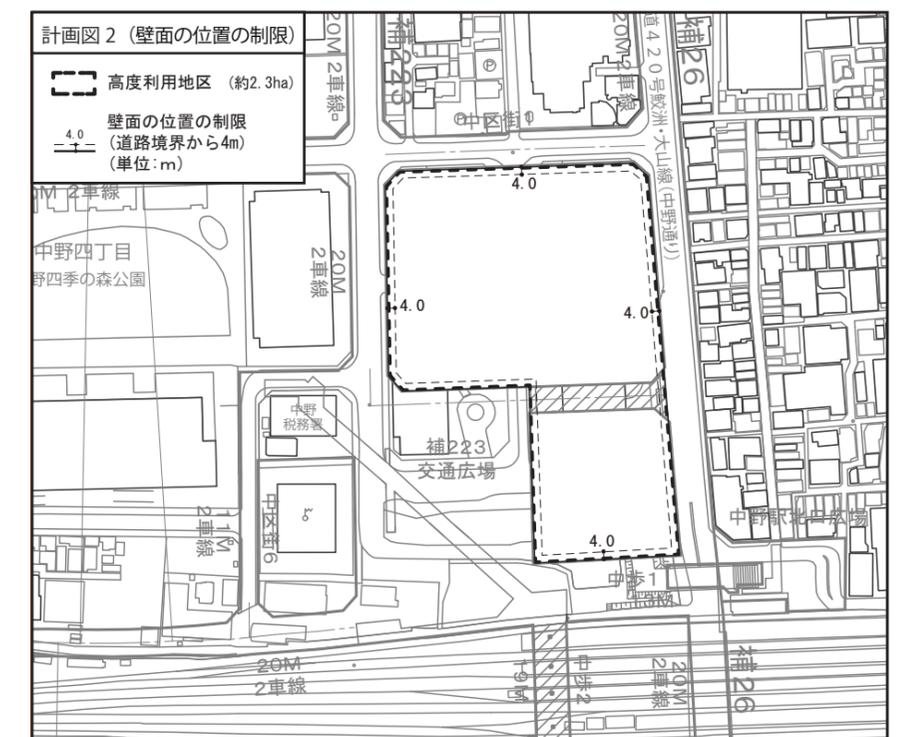
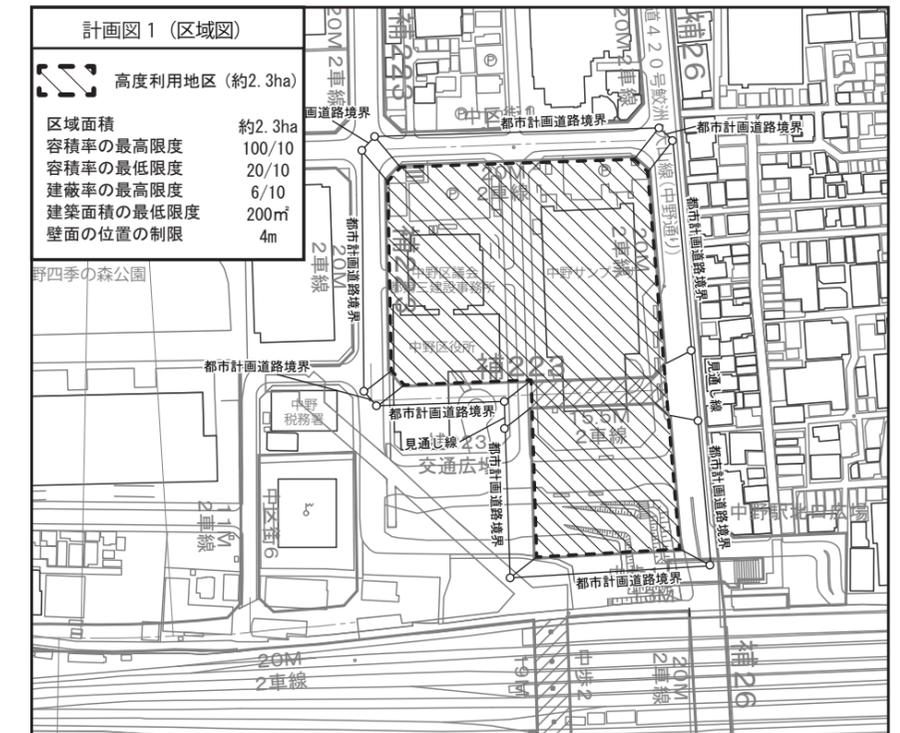
●住宅建設の目標

- 戸数：約 1,100 戸
- 面積：約 131,600 m²
- 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 m²
- 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・変更案

(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5,000㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。

 - (1) 500㎡未満の場合 10分の70
 - (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分の1.5を減じる。
- 5 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。
- 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。
- 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1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) 育成用途

育成用途は集会施設(ホール)及び業務施設とする。

3. 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
	路線名	補助線街路	構造形式
		第223号線	車線の数
			幅員
			20m
位置	起点	中野区中野四丁目	地表面式の区間
	終点	中野区中野四丁目	における鉄道等
	主な経由地		との交差の構造
			3箇所

その他

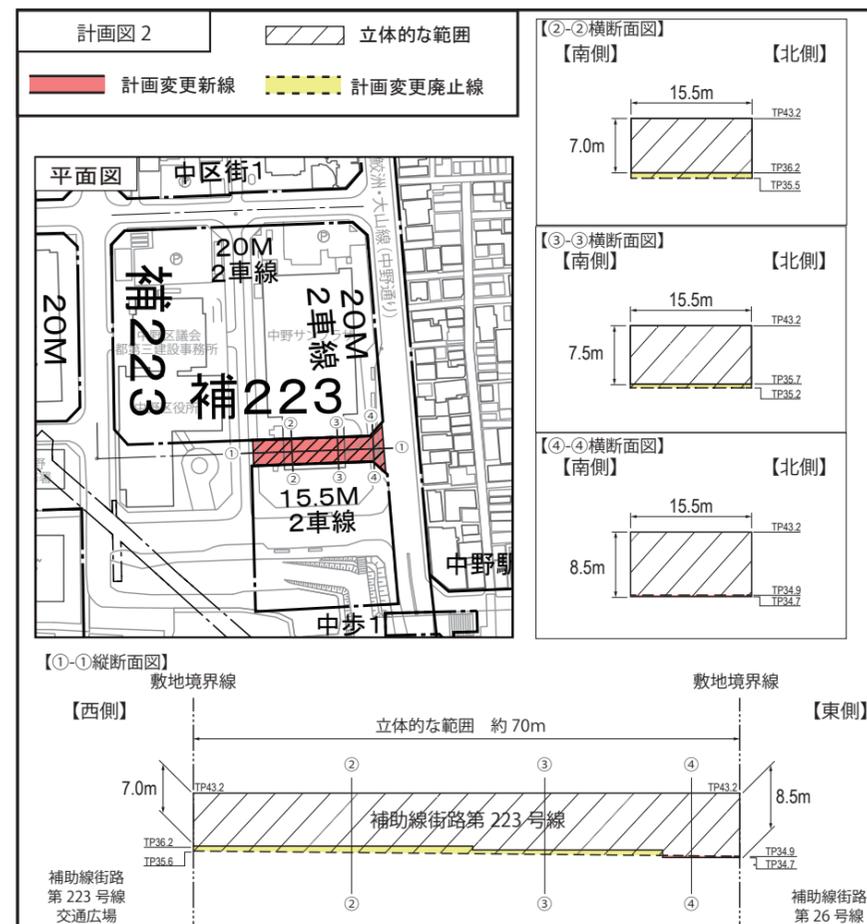
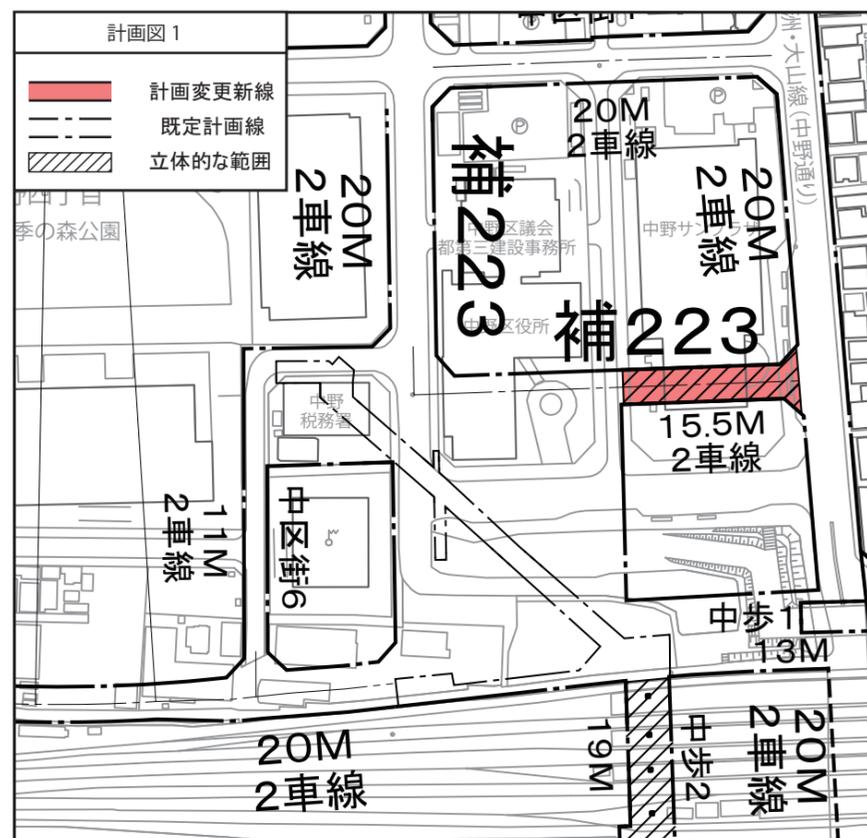
なお、中野区中野四丁目地内に交通広場(面積約19,700㎡(うち嵩上部約3,200㎡))を設ける。

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)

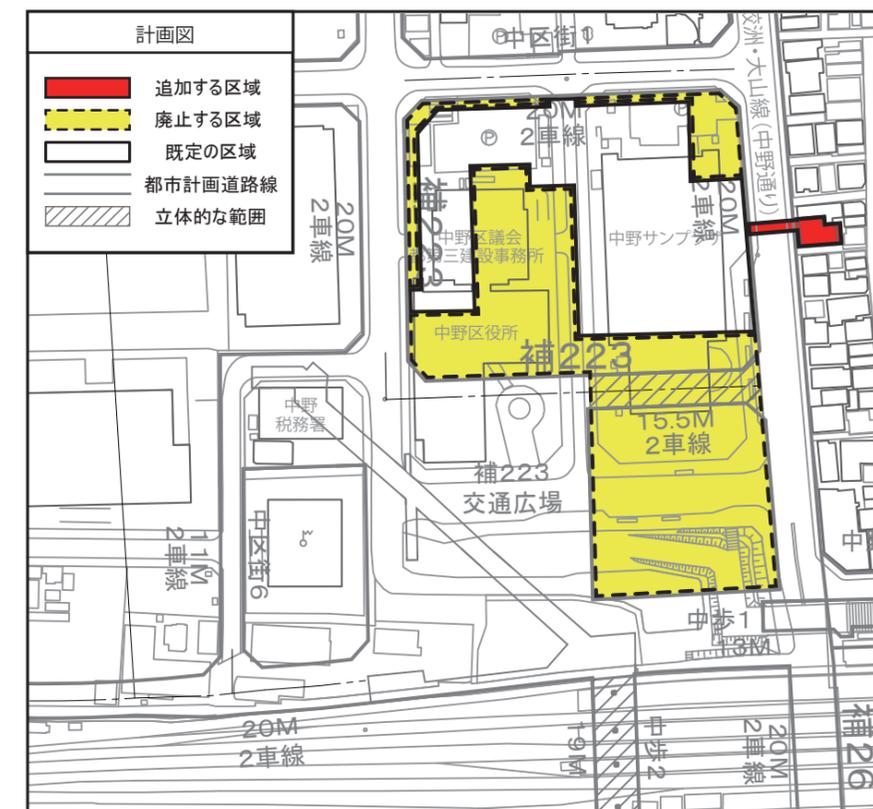


4. 都市計画駐車場(変更)

名称	番号	第23号
位置	駐車場名	中野駅北口駐車場
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

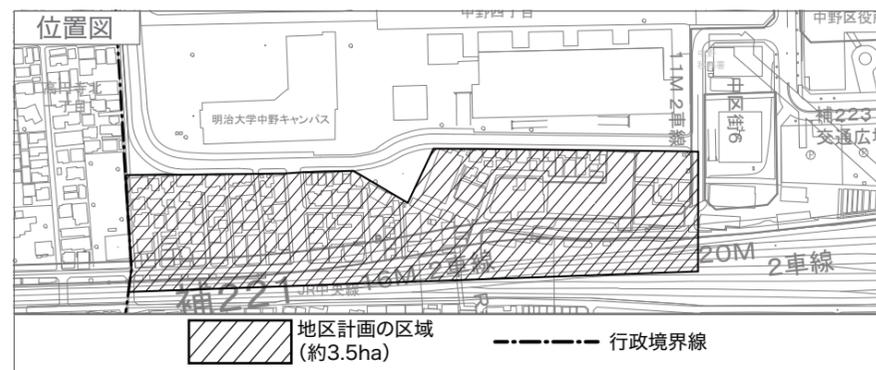
名称	第23号	中野駅北口駐車場
変更事項	1 位置の変更	中野区中野四丁目地内 → 中野区中野四丁目及び中野五丁目各地内
	2 区域の変更	計画図表示のとおり
	3 面積の変更	約2.3ha → 約1.0ha
	4 構造・階層の変更	地下1層 → 地下2層



田町地区地区計画・関連都市計画 変更案

1. 名称・位置・面積

名称：田町地区地区計画 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、「田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

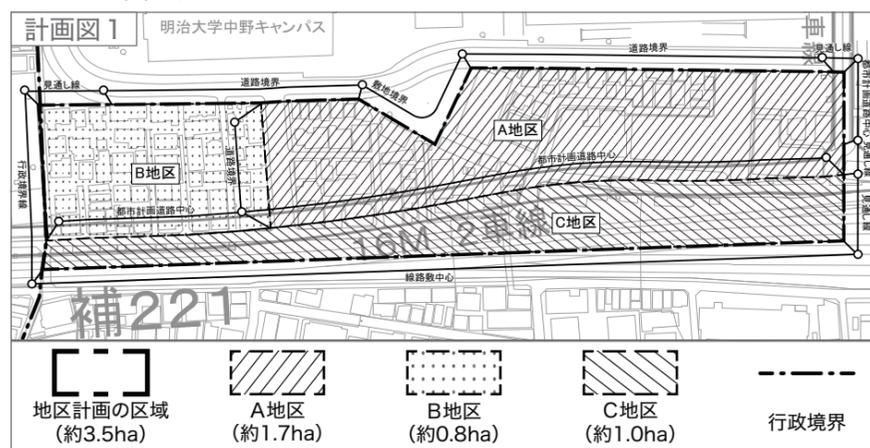
- 市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市(まち)と一体となつたにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。
- 都市計画道路補助221号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市(まち)を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、にぎわいの連続性を創出する。

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。

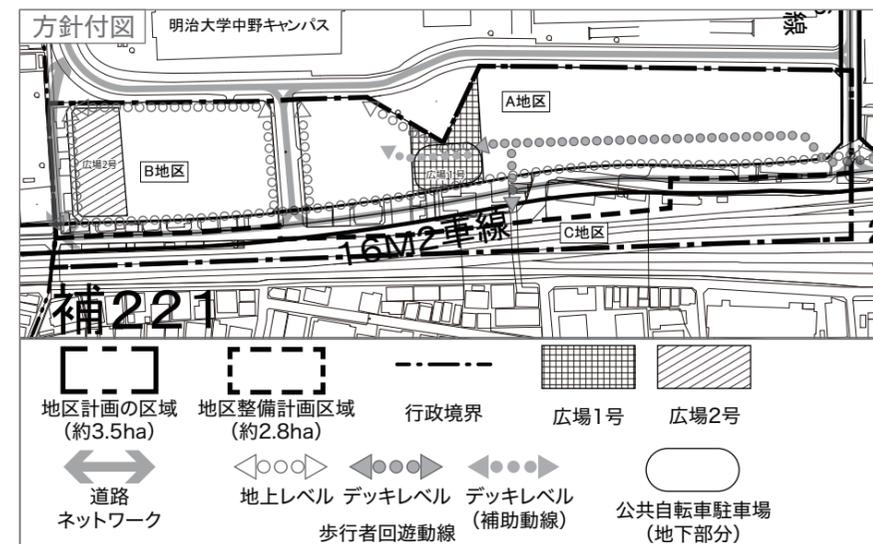
3 歩行者通路・歩道状空地

- 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。

- 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。



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

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)	約55m	拡幅

※()内は地区外を含めた全幅員

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を含む)
	広場2号	約940㎡	新設

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地1号	2.0m	約390m	新設
歩道状空地2号	2.0m	約130m	新設
歩道状空地3号	3.0m	約280m	新設
敷地内通路	3.0m	約20m	新設
歩行者通路	2.0~5.0m	約35m	新設(デッキレベル、階段を含む)

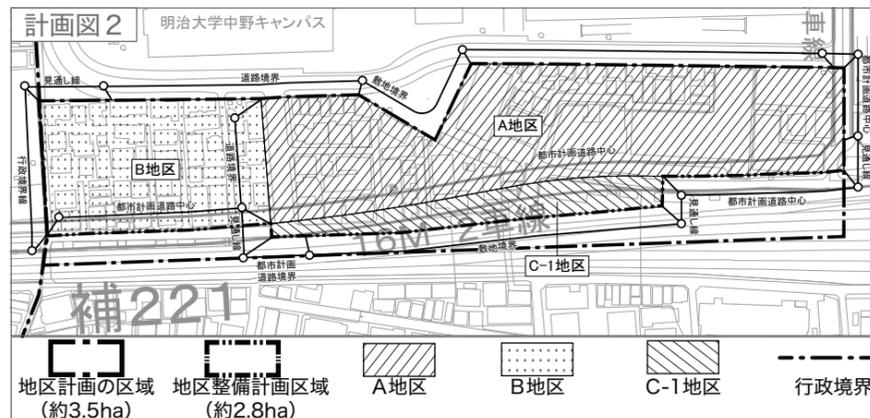


田町地区地区計画・関連都市計画 変更案

4-3. 建築物等に関する事項

●地区の区分

名称	面積
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

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - 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
 - 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。）
- 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。
 - 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの
 - 保育所その他これに類するもの

B地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - 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。）
 - 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

●建築物の敷地面積の最低限度

A地区・B地区 1,000㎡

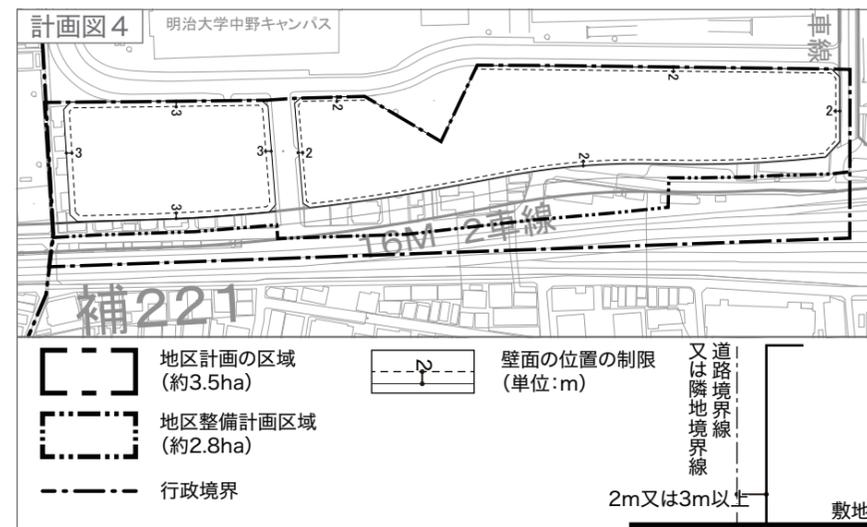
●壁面の位置の制限

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。

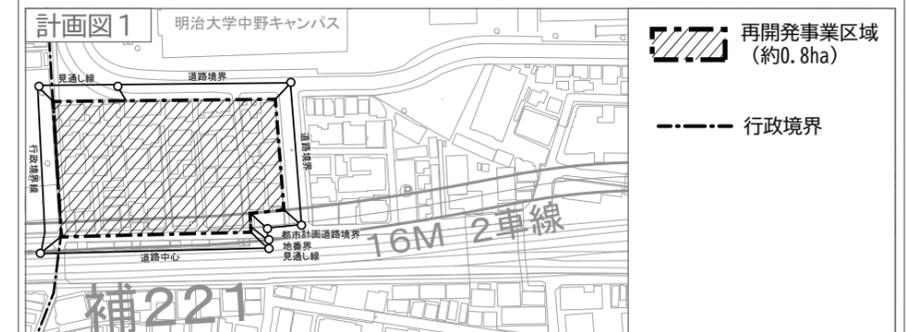
●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

A地区・B地区・C-1地区

- 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。

●市街地再開発事業の変更

●名称：田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	名称	規模	備考
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) 延長約55m ※()内は地区外を含めた全幅員	拡幅



●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	：	GL +90.0m
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㎡
整備計画	：	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

「中野四丁目新北口地区及び囲町地区 都市計画(案)の説明会」
(令和5年4月9日、11日開催)における意見の概要

No,	意見の概要
1. 中野四丁目新北口地区における都市計画(案)について	
1	高度利用地区の新規地区の追加とはどこのことなのか。また、今回の都市計画が決定されなければ、この建物を建てることができないということか。
2	再開発事業により計画されている建築物の高さは262mとのことだが、なぜこれほどの高さが必要なのか。
3	都市計画審議会での諮問・答申においては、委員が本日の説明会の質疑の内容を踏まえて判断するのか。
4	中野通りを横断するデッキから中野五丁目に降りるための場所は決まっているのか。
5	中野五丁目のまちづくりの計画がまだ進んでいないが、反対等により中野五丁目側のまちづくりを進められなくなった場合、今回決定される都市計画はどうなるのか。
2. 中野駅周辺のまちづくりについて	
6	今回の計画により、中野四丁目や五丁目だけでなく地区全体、近隣区にも相乗効果のあるまちづくりとなるのか。
7	今回の都市計画により、災害時の避難経路などに影響はないのか。
8	中野四季の森公園北側の駐輪場が使いづらく、公園周辺に違法駐輪が増えているが、区として、今後どのように対応していくのか。
9	自転車を利用する区民が多いが、囲町の駐輪場も少し遠く感じる。この市街地再開発事業により確保される駐輪場の収容台数はどれくらいを見込んでいるのか。
10	市街地再開発事業による商業施設はテナントが空くことなく入るのか。また、それにより中野が活性化するのか。
11	市街地再開発事業により大きな建物ができ、たくさん人が集まるようになると思うが、現在の商店街を訪れる人が流れてしまい、街がさびれてしまうのではないのか。
3. 中野四丁目新北口地区における拠点施設整備について	
3-1. 市街地再開発事業、区の予算などについて	
12	市街地再開発事業の事業費はいくらか。また、国や区の負担はいくらか。
13	市街地再開発事業の整備にかかる費用やランニングコストについて採算が取れているのか。
14	市街地再開発事業について、なぜ個人施行としているのか。また、なぜ区が施行者でないのか。区が施行者でない場合、施行者に対して何も意見できないのか。

No,	意見の概要
15	今回の都市計画が決定されないことなどにより市街地再開発事業が実施されない場合、施行予定者等に対し、違約金などの支払いが発生するのか。
16	市街地再開発事業により、区の土地や建物の権利はどうなるのか。
17	区の財産について、権利変換ではなく、売却などの手法もある中で、区民の財産をどうしていくのか区の考えを示してもらいたい。
18	市街地再開発事業による区の財産の処分について、過去に説明はされているのか。財産処分に関する説明は、当然に区民に情報を公開すべきであり、区としても説明を行う責任もあると思うので、財産の処分に関する説明会を設けてほしい。
19	市街地再開発事業による区の財産処分については、都市計画の手続きにおいて重要な要素となると思うが、今回の都市計画手続きとの関係を教えてほしい。
20	「中野区ゼロカーボンシティ宣言」がある中で、この事業による環境負荷はどの程度あるのか。また、どのように環境負荷を低減しようとしているのか。
21	市街地再開発事業により建築される建物は耐火構造か。また、現在の建物を解体する際のアスベスト対策はどうなっているのか。
22	市街地再開発事業により建築される建物にソーラーパネルは設置されるのか。ソーラーパネルにカドミウムが使用されているが、安全対策はどうなっているのか。
23	市街地再開発事業により1100戸の住戸が計画されているが、単なる不動産投資になってしまうのではないか。
24	再開発事業について、今後、議会に対してどのように諮っていくのか。また、区議会議員の改選にあたって、これまでの経緯についてはどのように説明を行うのか。
3-2. 環境影響評価に関する手続きについて	
25	環境アセスメントの手続きは東京都が行っているとのことだが、区民に対して環境アセスメント手続きが行われていることを広く広報してもらいたい。
26	環境アセスメント手続きについて、これから市街地再開発事業の施行予定者より環境影響評価書案に係る見解書が出されるが、見解書に対して意見を出すことはできるのか。
27	環境アセスメント手続きによる環境影響評価審議会の答申がまだ行われていない段階で、都市計画決定を行うのはおかしい。環境影響評価書が提出された後に、都市計画決定を行うのが本来の手続きだと思うが、審議会より計画の見直しについての意見があった場合のスケジュールは想定しているのか。
4. その他	
28	この説明会に参加できなかった人のために、本日の説明会の内容を公開してほしい。
29	都市計画の変更の内容について、どこがどのように変わったのかわかりにくい。
30	都市計画決定を行う前に、公聴会を開いてもらいたい。

中野四丁目新北口地区及び囲町地区
都市計画(案)に対する意見書の概要

1. 中野四丁目新北口地区における都市計画(案)について

No,	意見の概要
1. 中野四丁目新北口地区における都市計画(案)について	
1	中野サンプラザは、低層で天空率も低く、人々の癒しの場所になっている。一方、地区計画の目標の中で、「グローバル都市としての中心核を形成する」、「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」とあるが、当地区が多国籍の人たちが集う中心となるなら、静かに暮らしたいため反対である。これらの目標による更なる発展は、中野区以外の、国外からの人達によるものと思われる。区民たちを追い出して高額納税者を招致する区の方針には反対である。
2	地区施設の整備の方針3の記載にあるように、地区施設の広場は、日々の集いの場やイベント空間として、又災害時の一時避難所として機能するのか。日照の得られない場所が、小さな子供連れの家族の憩いの場になるとは思えない。また、地区計画の目標に記載のある、「グローバル都市・中野」にしたいと多数の区民が思っているとも思えない。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は区民の為のものではない。
3	高層建築物を建てることについて、区民の理解を得られておらず、高層棟を262mとすることについて、議会の賛同は得られていない。施行者の利益となるため、高度利用地区の追加決定に反対する。
4	工事費だけで中野区の年間予算をはるかに超えているが、少子化、人口減少の時代に262mの高層マンションを建設する必要はない。空が見えなくなり、富士山も見えなくなるほか、日照やビル風の問題など不安要素も多く、周辺の道路拡幅により車両の流入が増え、公共交通機関への悪影響も心配される。
5	現庁舎と中野サンプラザの老朽化への対処として、同地区市街地再開発事業の必要性和意義に異存はないが、現時点で前提となっている高層ビルの建築を可能とする都市計画案については、意思決定の不透明さ、事業費・補助額の規模、経済性の不透明さ、行政課題の優先度の低さ等の理由で見直すべき。
6	地区計画の地区施設における、その他の公共空地の広場1号、2号、3号は狭すぎる。
7	環境影響評価案に対する意見への回答がないまま計画が進んでいると聞いているが、地区計画案に記載のある広場1号は、中野サンプラザの跡地に計画されている。現状の約3倍もの高さの建物の元で風の影響等受けないのか。
8	中野四丁目と五丁目の接続は地下街を作ることにより実現し、シェルターと備蓄の機能を担保させるべき。
9	中野四丁目という名前が区民の目に留まらないように仕向けていないか。地区計画(原案)の縦覧が一人もいないなどありえない。都市再開発法には「区民に広く周知させる」とあるが、区はその努力をせず、説明会の参加者は10名以下だった。説

	明だけして、どんどん都市計画決定に向け手続きを進めようとしており、周知が不足しているのでは。
10	2月に地区計画(原案)に関する意見書を提出しようとしたが、地権者だけを提出できる対象としているとのことで受理されなかった。地権者以外の意見も取り入れるべきだ。
11	中野四丁目新北口地区地区計画の変更は文言によるもので、広場の案が出てきたこと、駐車場の範囲が狭まり、置ける台数が減ることくらいは分かるが、変更後の台数は、7千人規模のホールに適した設定になっているのか、またどのように検証されたのかまで分からない。
12	何十年も前から計画されていても、区民に知らされるのは、ほぼ土台が決まってから。ホームページを検索してまで区の情報を得ようとする人は僅かである。詳細が見えてきた今頃になっておかしさに気づいた議員もいる。
2. 中野駅周辺のまちづくりについて	
1	区役所のみ解体し、跡地を公園とすること、ログハウスや低層の建築物を建てることを提案する。また、中野駅前に、区役所と区民とで緑と農家で楽しむ空間をつくることを提案する。
2	中野区内の中野四丁目新北口地区以外の場所にも、多国籍の人たちが集う中心となるような場所をつくらないでほしい。
3. 中野四丁目新北口地区における拠点施設整備について	
3-1. 市街地再開発事業、区の予算などについて	
1	変更案として、広場以外に、区民へ還元されるような施設は考えられていないのではないか。中野サンプラザには、二千人規模のコンサート会場、式場やイベント会場、ボウリング場、スポーツジムなどがあり、これらを活用する人々が多い。
2	区民に予算を周知しないまま、中野区の土地を売却し、区民が有効活用できないような建物を作ることに反対する。 施行者が利益を得るようなタワーマンションではなく、区民に還元される建物にしてほしい。
3	議会での討論を経ず、区民に予算を周知しないまま中野区の土地を売却すること、区民が納得しないまま建物を建てることに反対する。
4	中野区の土地を売り、業者ばかりが利益を得る市街地再開発事業には反対である。違約金を払ってでも、計画を見直し、区民の為の市街地再開発事業と中野サンプラザの建て直しを希望する。
5	中野のシンボル空間とは何か。他人のマンションを中野区民のシンボルと思えない。
6	市街地再開発事業については、個人施行をただちにやめて、公共事業で実施するべきだ。
7	中野サンプラザのDNAを継承するアリーナが必要であれば、アリーナの建設・運営にだけ、中野区が主導的かつ限定的に参加する方が事業上のリスクは少なく、中野区民の期待にも合致すると考える。

8	区民と区職員とで市街地再開発事業を実施することを提案する。
9	区の財産である駅前の一等地を売却してはならず、定期借地権を設定し、区が土地を所有した状態で計画を検討すべきである。
10	中野サンプラザの地価は、1㎡あたり517万円であり、これを400億円で売却してはいけない。
11	仮に中野サンプラザ解体時期を後ろ倒しにしても、追加で発生する維持コストは15年間で32億円となる。区の財政状況から、新庁舎のため、区債発行を増額するなどし、再開発事業と切り離れた事業として行えるのでは。また、新庁舎落成までの切迫的資金調達手段としての権利変換に応じる必要性は低下したのではないか。行政や議会できちんと審議し、しかるべき手続きを踏んで、慎重にすすめるべき。
12	民間の開発事業者が投資リスクを低減し回収を急ぐため、分譲マンション販売を本計画案に取り組みことは理解できるが、投資妙味に乏しい展望フロアなどリスクの高い権利を中野区が引き受ける前提となっており、そのリスクは究極的には中野区民や国民の負担となる。 不動産市況の上昇や資材高騰等を考慮すると、事業費の更なる増加も懸念され、工事完了までに一般財源を投入せざるをえない事態さえ起こりえる。
13	国土交通省より、区が予算上見込むことになる国へ要望する補助金について、満額交付される保証はないと聞いている。子どもたちにツケを残すような方法を用いるようでは、この区に未来はない。区民に還元できる建物にするよう、再検討をお願いします。
14	区が要望する補助金は満額交付される保証がないと、国土交通省から回答をもらっているはずである。特に中野四丁目地区に関しては、このまま計画が進めば、未来に大きな負債を残すことになるだろう。
15	最大430億円の補助金は中野区の財政をただちには痛めずとも、将来の補助金獲得に少なからず影響を及ぼすと考える。将来、もっと緊急性の高い補助金が必要となる自体が発生した場合、国や都は各地から要請される補助金の交付に際して、過去実績を踏まえ、公平性を当然最重要視するはず。そもそも430億円は理論上の所望額であって満額交付される保証はないようだが、もし不足が出たら中野区は一般財源から補填するのか。
16	区民に周知されることなく開発が進められている。あれほどの高さの建物を建てることもだが、予算が示されないことのほか、税金がどのように使われるのかなど、心配なことばかりである。
17	中野サンプラザは、区民が長く親しんできた中野のシンボリックな建物だが、新たな施設は外見が大きく変わるだけでなく、施設の内訳は、施行者が儲かるよう、ほぼ住宅となっており、区民のための市街地再開発事業とは思えない。区民に親しまれてきたボウリング場やスポーツ施設も入れて欲しい。
18	三角形の外見をした中野サンプラザは、中野区のシンボルであり、全国的にも著名な建築である。また、ブロードウェイ、サンモールといった下町のような味のある五

	丁目と共に、中野のカルチャー発進地である。区民を中心に大切な思い出の場である中野サンプラザを将来世代に引き継ぎたい。
19	区民が慣れ親しんだ、三角の白い建物こそ中野らしい。六本木や渋谷に似た街並みになってしまっただけでは、それらは中野のシンボルと言えないのではないか。
20	観光地、名所旧跡などは、ほぼ歴史的価値のある建造物を中心としたスポットである。中野サンプラザは200年の耐久性を求められ設計されていると言われている。将来世代に誇れる名建築を残すことで、中野の未来を創造することを考えてほしい。
21	都庁より高い高層棟内の住宅は、他国の人を買われ、転売され、固定資産税も取れなくなり、数十年後に中野区はゴースタウン化してしまうかもしれない。
3-2. 環境影響評価に関する手続きについて	
1	新たに地区計画案に追加された、地区施設の広場1号、広場2号、広場3号や、都市計画道路の補助223号線は、環境評価をし直すべき。
4. その他	
1	平成17年3月28日条例第7号、議会の議決すべき事件等に関する条例により、“サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針に関すること”は中野区議会の議決すべき事件と定められているにも関わらず、平成20年10月24日の第3回中野区議会本会議にて、「株式会社まちづくり中野21に将来にわたって同社の所有地を保有させ、中野駅周辺のまちづくりをけん引させるものとする。」ことなどが議決され、これ以後、実質中野区のフリーハンドで現在に至っている。 条例に従うと、都市計画決定は言うに及ばず、開発事業者との覚書締結やスキームの策定にも、自ずと議決を要したのではないか。 中野区は“まちづくり中野21”の100%株主であり、実質的に中野区と同一組織に等しい。この企業を通じて進めている、中野区民の640億円相当の財産処分について、議会の議決を経ずに意思決定されていくことには違和感を覚える。
2	仮に、430億円もの税金を“まちづくり”に使うのであれば、首都直下型大地震に備え、木造住宅密集地域に対する土地区画整理事業に使うべき。
3	説明会に行けず、参考図書を見たが、一般の区民には非常に分かりづらい。

2. 囲町地区における都市計画(案)について

No,	意見の概要
1. 囲町地区における市街地再開発事業について	
1	囲町の超高層ビルを建ててデッキをつなぐと、中野四季の森公園が、日があたらなくなるのが、環境アセスメントで明らかになった。
2	駅から近い住宅となるのに、囲町の再開発ビルの3棟とも地下駐車場を作る必要があるのか疑問である。
3	囲町東地区の高層マンションにより、中野四季の森公園に大きな影ができてしまう。
4	囲町西地区から杉並にかけ、閑静な住宅街が繁華街へと変貌する可能性があるの

	では。
2.その他	
1	囲町の補助金が11億円のあてが7億円しか出なかった。バブルははじけたから高層マンションはやめよう。
2	221号線が拡幅すると、大型車が通れるようになるので、危ない道になる。杉並区の住民に「大変迷惑している」と言われた。道路を拡幅すると、固定資産税が5倍になる事が全国的に大問題になっている。
3	囲町の住民は、追い出されてしまい、人間関係(ご近所の関係性)もなくなってしまった。
4	駐車場には建設費用以外にも維持費がかかる。マンションのエレベーター代、メンテナンス、電気代もかかる。さらに、道路も作ろうとしている。メンテナンスは住民が払うことになる。住民にきちんと話していないと、トラブルになるのではないか。
5	囲町東地区の巨大駐車場、デッキ、歩道など、現住民に高負担が見込まれる。