

地区計画によるまちづくり

中野四丁目新北口地区の地区計画

中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

〒164-8501 中野区中野4-11-19（中野区役所9階） TEL 03-3228-8970

本地区を含む中野駅周辺は、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ます。

中野四丁目新北口地区は、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3で掲げる「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」や中野四丁目新北口地区まちづくり方針で掲げる「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」といったまちの将来像の実現を図るため、地区計画を定めて計画的にまちづくりを推進していきます。

○ 東京都市計画地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画

平成31年 3月28日中野区告示第30号（決定）

令和 5年11月15日中野区告示第117号（変更）

■ 地区計画の名称・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



■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「中枢広域拠点域」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の中心拠点として、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実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。

■区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針	- 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力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。 - 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。
地区施設の整備の方針	- 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を整備する。 - 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経由し、周辺地区へ円滑につながる歩行者通路を整備する。 - 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。 - 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。 - 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。
建築物等の整備の方針	- 建築物の附置義務駐車場と合わせ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。 - 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。 - 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。 - 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、個性豊かなにぎわいを誘導するため、用途の制限を定める。 - 新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線と建築物を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。 - 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。

◆地区整備計画の位置・面積

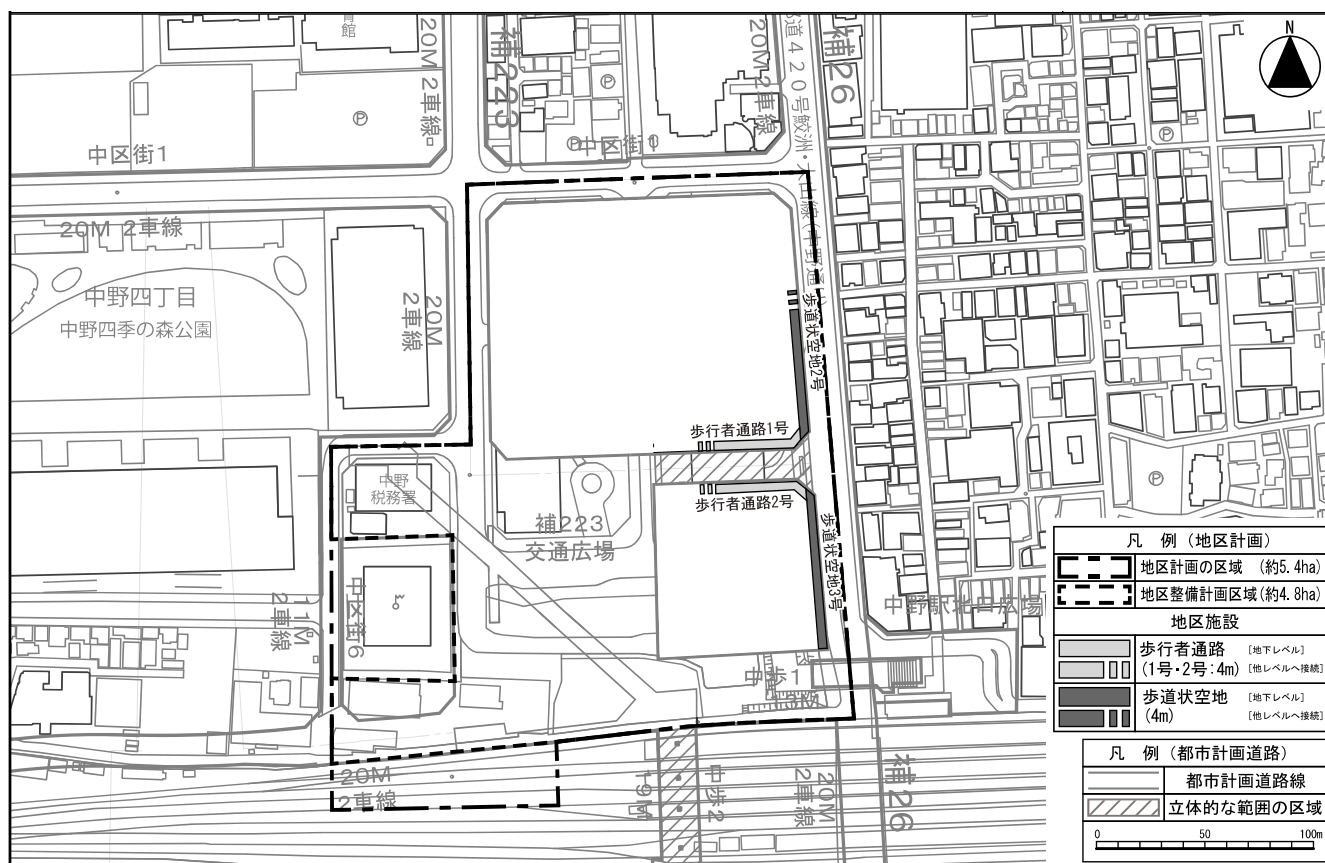
◆計画図 1-1 (地区整備計画の区域)



◆地区施設の配置及び規模

種類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考
その他の 公共空地	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）	

◆計画図 2-1 (地区施設の配置)



中野通り断面概念図

補助線街路 第2・2・3号線 交通広場
▼デッキレベル
▼地上レベル

広場2号
歩行者通路3号
階段等
歩行者通路5号
広場1号
中野区画街路第1号線

20M 2車線
中野四丁目
中野四季の森公園

20M
2車線
中野
税務署
中野区画6
20M
2車線

補223
交通広場
歩道状空地1号
歩行者通路1号
歩行者通路2号
歩道状空地4号
広場2号
中野区画1
20M
2車線
補26
歩道状空地3号

凡 例 (地区計画)

地区計画の区域 (約5.4ha)
地区整備計画区域 (約4.8ha)

地区施設

歩行者通路 (地上レベル)
(1号・2号・4号・3号・2.5号) [他レベルへ接続]
歩道状空地 (4m) [他レベルへ接続]
広場

凡 例 (都市計画道路)

都市計画道路線
立体的な範囲の区域

0 50 100m

新北口駅前広場断面概念図

補助線街路第223号線交通広場嵩上げ部
中野駅
▼デッキレベル
▼地上レベル
階段等
広場2号

中野四丁目
中野四季の森公園

2車線
20M

中野税務署
中野区役所
中野1丁目
中野2丁目
中野3丁目
中野4丁目
中野5丁目
中野6丁目
中野7丁目
中野8丁目
中野9丁目
中野10丁目
中野11丁目
中野12丁目
中野13丁目
中野14丁目
中野15丁目
中野16丁目
中野17丁目
中野18丁目
中野19丁目
中野20丁目

歩行者通路7号
歩行者通路6号
歩行者通路5号
歩行者通路4号
歩行者通路3号
歩行者通路2号
歩行者通路1号
歩行者通路8号
歩行者通路7号
歩行者通路6号
歩行者通路5号
歩行者通路4号
歩行者通路3号
歩行者通路2号
歩行者通路1号

補223交通広場
補224交通広場
補225交通広場
補226交通広場
補227交通広場
補228交通広場
補229交通広場
補230交通広場
補231交通広場
補232交通広場
補233交通広場
補234交通広場
補235交通広場
補236交通広場
補237交通広場
補238交通広場
補239交通広場
補240交通広場
補241交通広場
補242交通広場
補243交通広場
補244交通広場
補245交通広場
補246交通広場
補247交通広場
補248交通広場
補249交通広場
補250交通広場
補251交通広場
補252交通広場
補253交通広場
補254交通広場
補255交通広場
補256交通広場
補257交通広場
補258交通広場
補259交通広場
補260交通広場
補261交通広場
補262交通広場
補263交通広場
補264交通広場
補265交通広場
補266交通広場
補267交通広場
補268交通広場
補269交通広場
補270交通広場
補271交通広場
補272交通広場
補273交通広場
補274交通広場
補275交通広場
補276交通広場
補277交通広場
補278交通広場
補279交通広場
補280交通広場
補281交通広場
補282交通広場
補283交通広場
補284交通広場
補285交通広場
補286交通広場
補287交通広場
補288交通広場
補289交通広場
補290交通広場
補291交通広場
補292交通広場
補293交通広場
補294交通広場
補295交通広場
補296交通広場
補297交通広場
補298交通広場
補299交通広場
補300交通広場

凡例(地区計画)
地区計画の区域(約5.4ha)
地区整備計画区域(約4.8ha)

地区施設
歩行者通路
3号:2.5m 6号:6.5m [デッキレベル]
8号:5m [他レベルへ接続]
4号:5号:7号:4m
広場

凡例(都市計画道路)
都市計画道路線
立体的な範囲の区域

0 50 100m

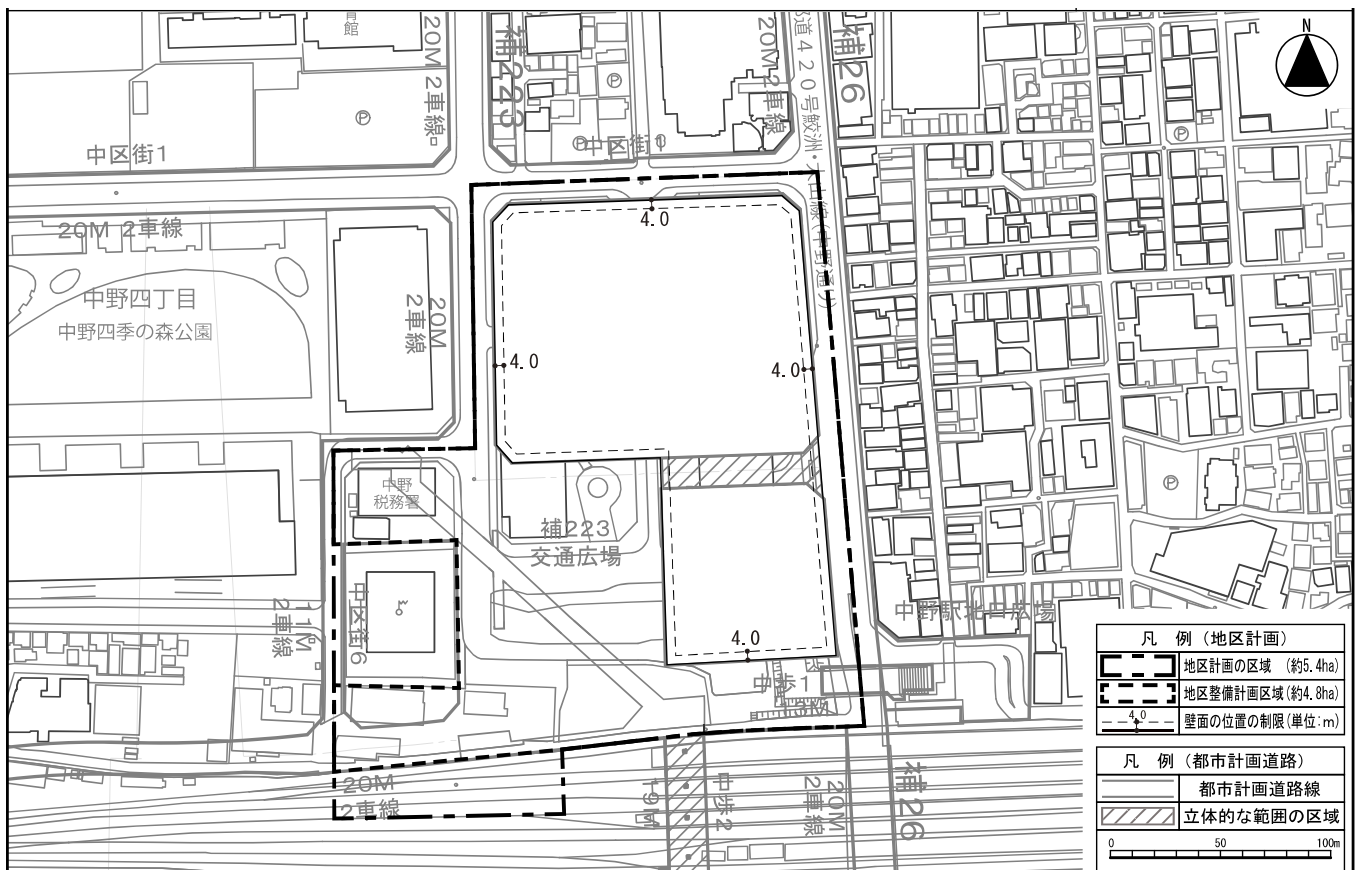
■建築物等に関する事項

地区の区分	名 称	A－1地区	A－2地区
	面 積	約 4.6ha	約 0.2ha
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。	
建築物の敷地面積の最低限度		1,000 m ²	—
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底を除く。	—
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、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		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、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。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び重複利用区域等については計画図表示のとおり」

◆計画図 3（壁面の位置の制限）



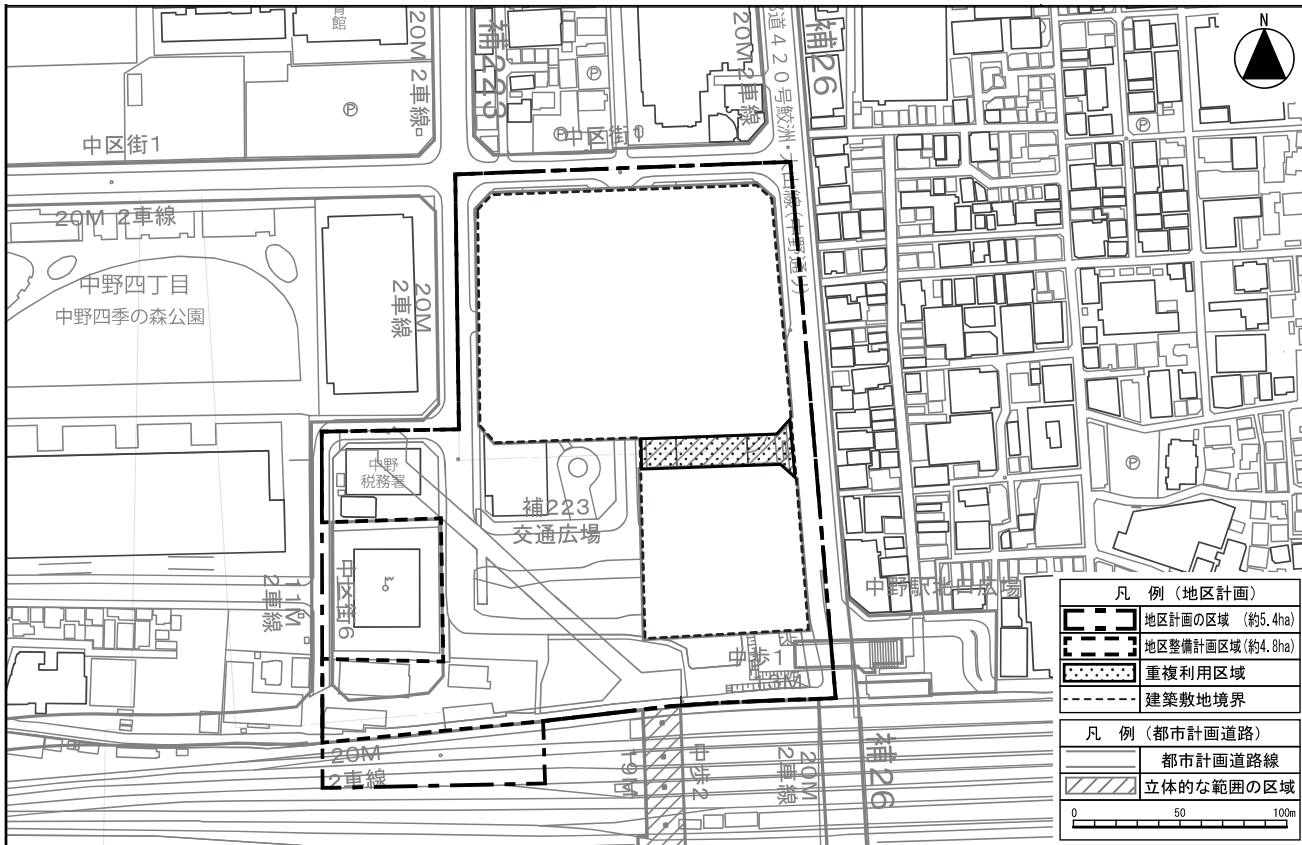
■立体道路に関する事項

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 2 2 3 号線
重複利用区域※	計画図表示のとおり。
建築物等の建築又は建設の限界※	計画図表示のとおり。

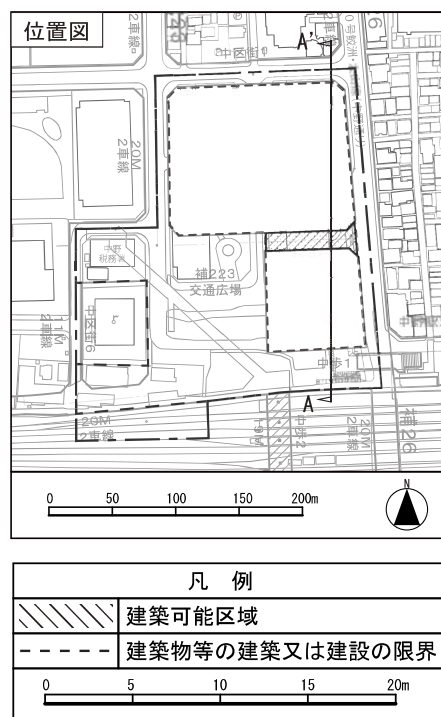
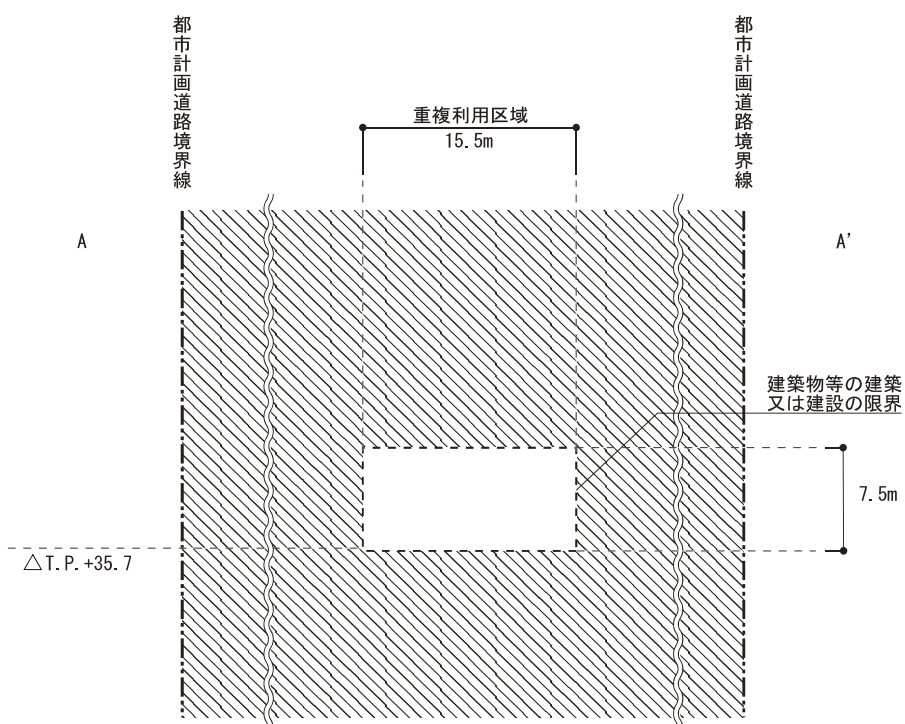
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び重複利用区域等については計画図表示のとおり」

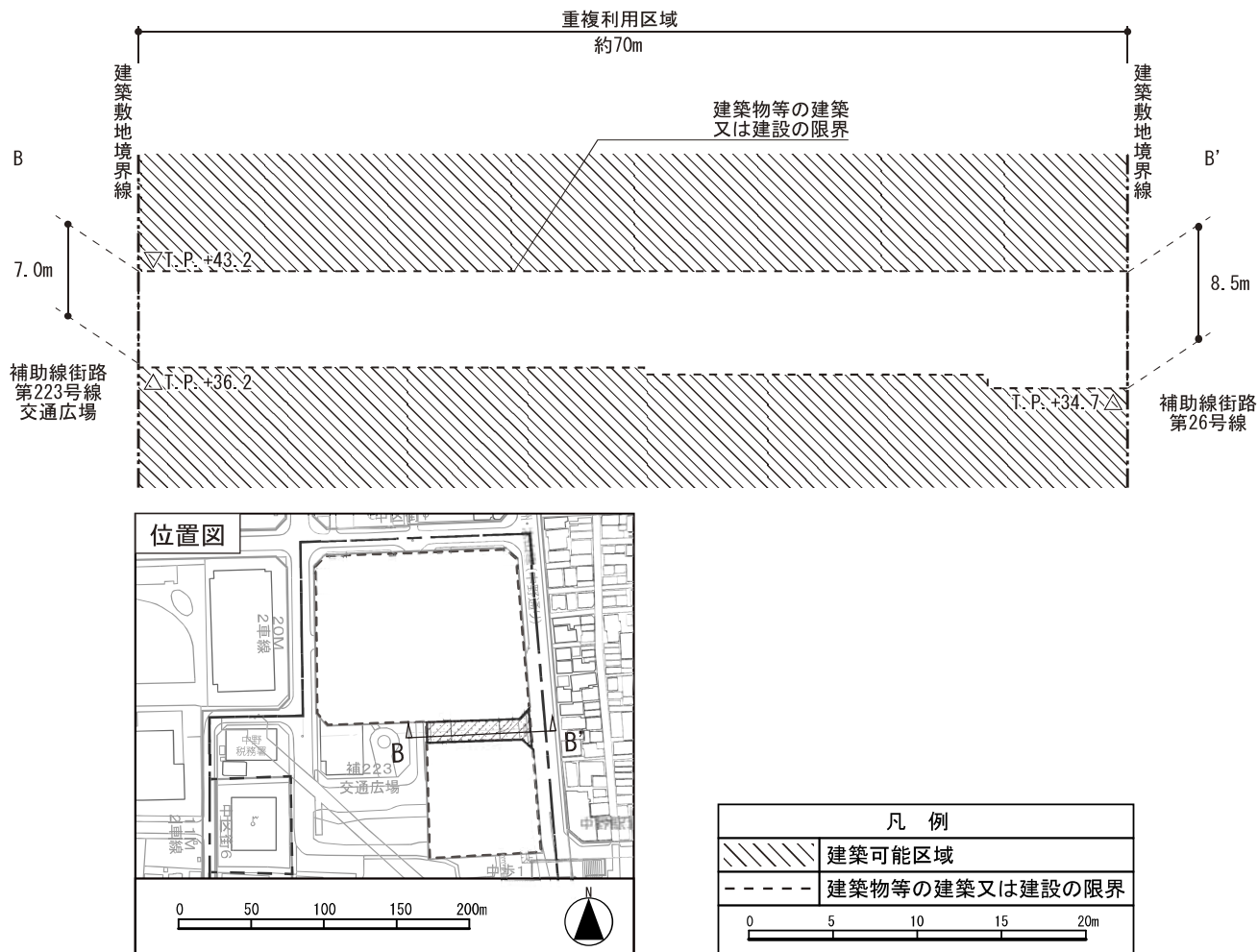
◆計画図 4-1



◆計画図 4-2

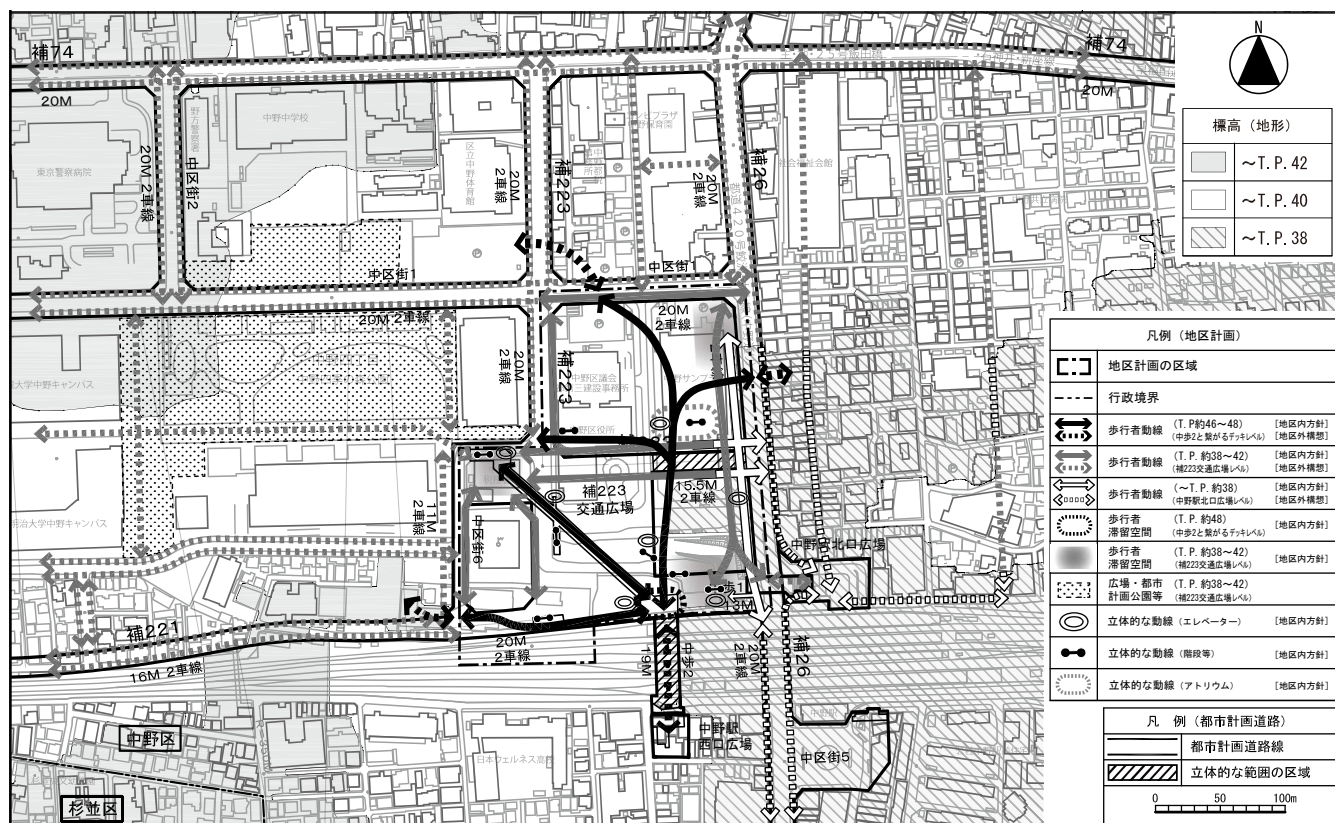


◆計画図 4-2

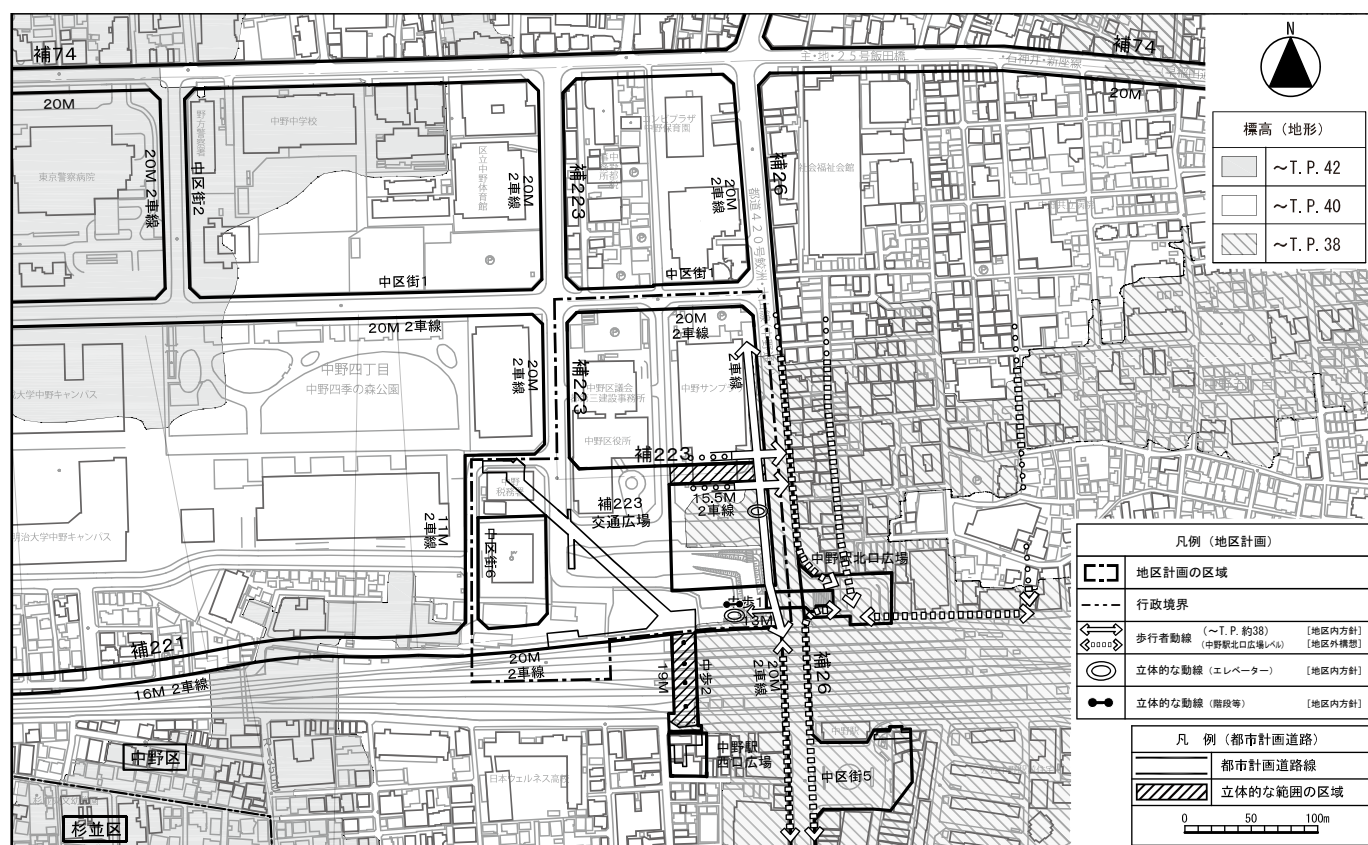


理 由：交通結節点の整備に向けた公共基盤及び街区の再編を行い、大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を図り、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点を形成するため、面積5.4ヘクタールの区域について地区計画を変更する。

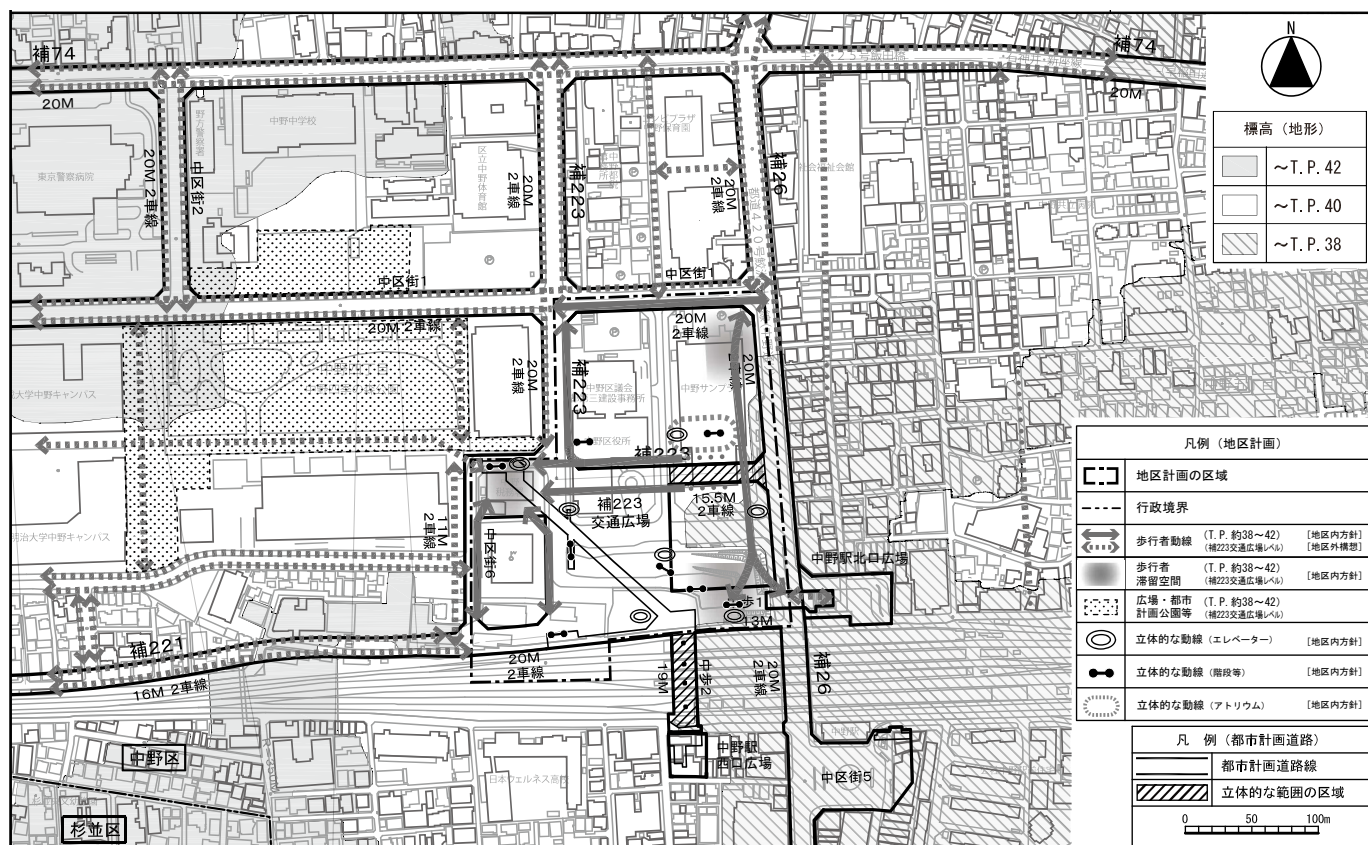
■方針附図（歩行者動線）



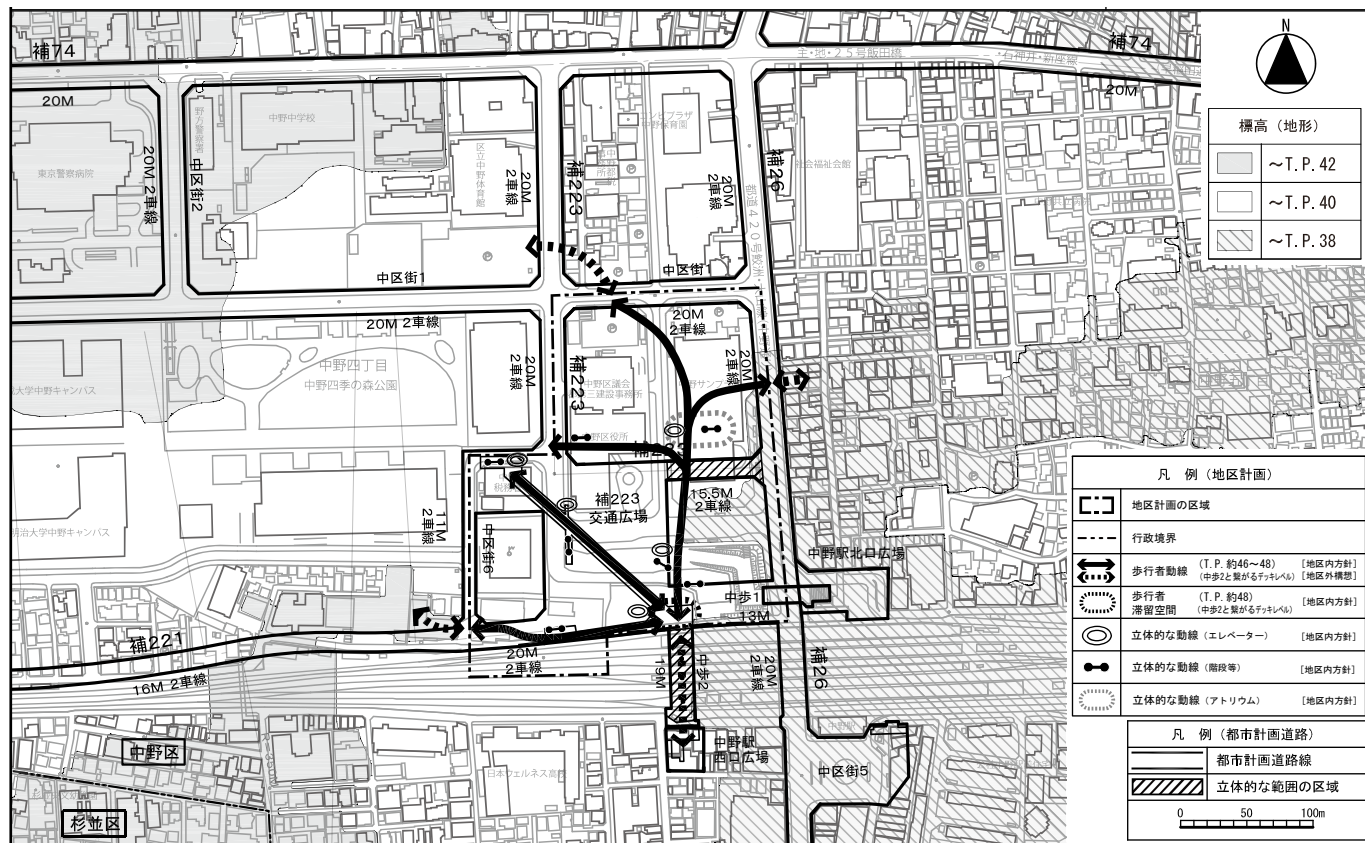
■方針附図（標高別歩行者動線図① ～T.P. 約 38）



■方針附図（標高別歩行者動線図② T.P. 約 38 ～ 42）



■方針附図（標高別歩行者動線図③ T.P. 約 46 ～ 48）



本資料に掲載している地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）MMT利許第04-114号 （承認番号）4都市基街都第42号、令和4年5月9日