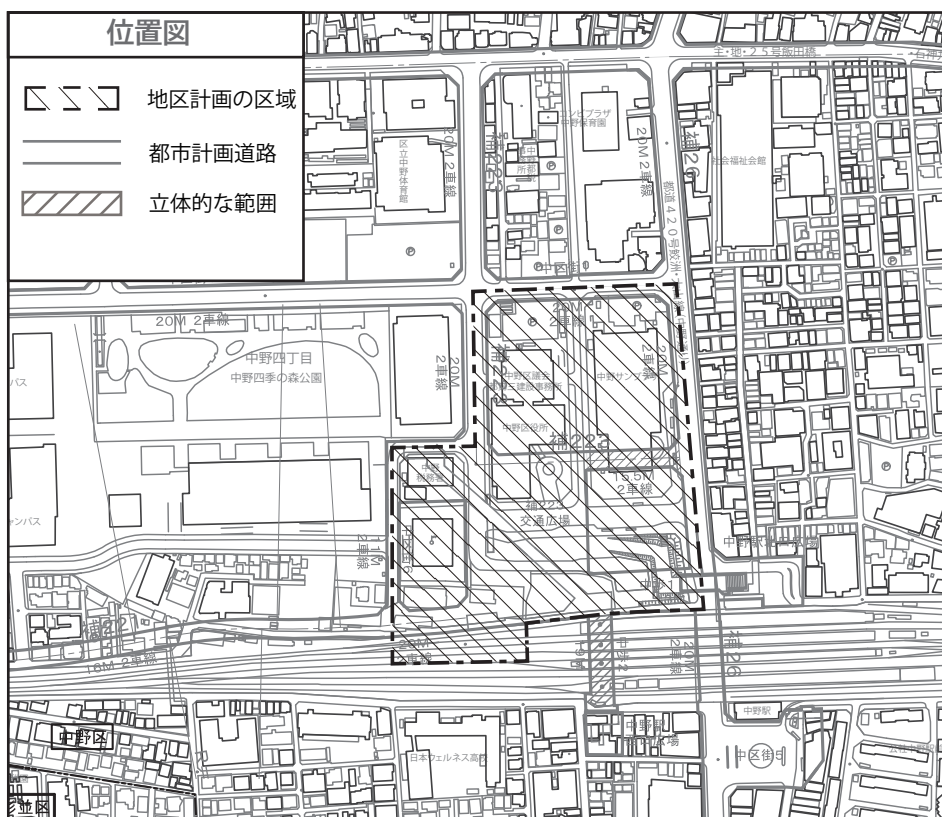


# 中野四丁目新北口地区地区計画 変更案

## 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。

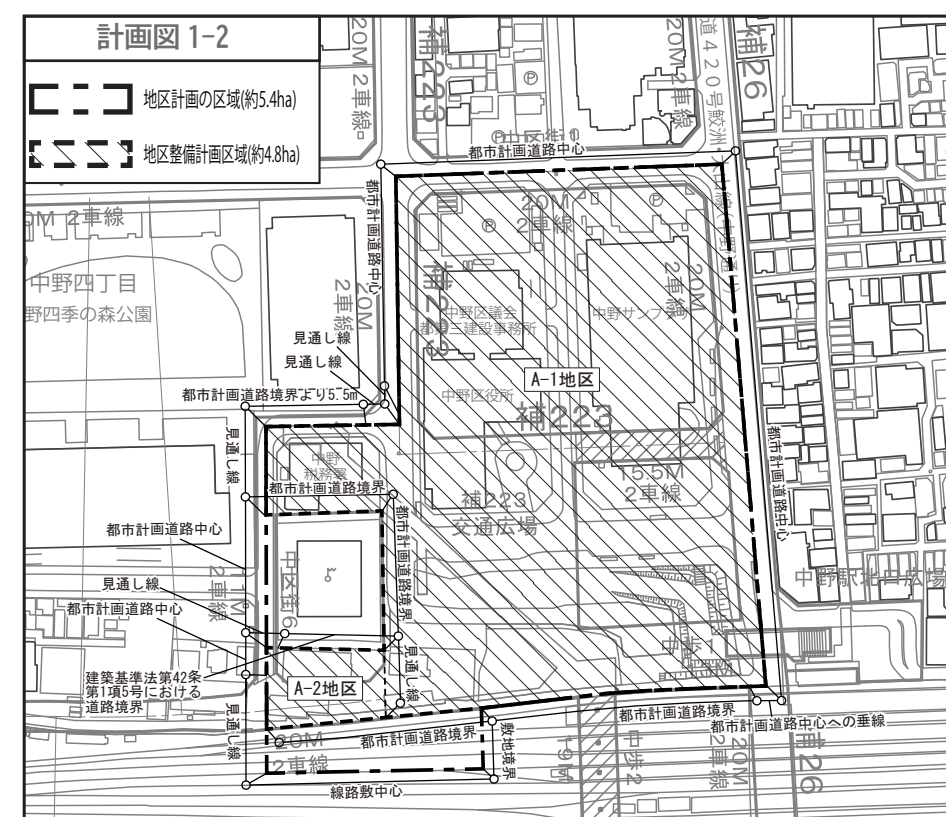
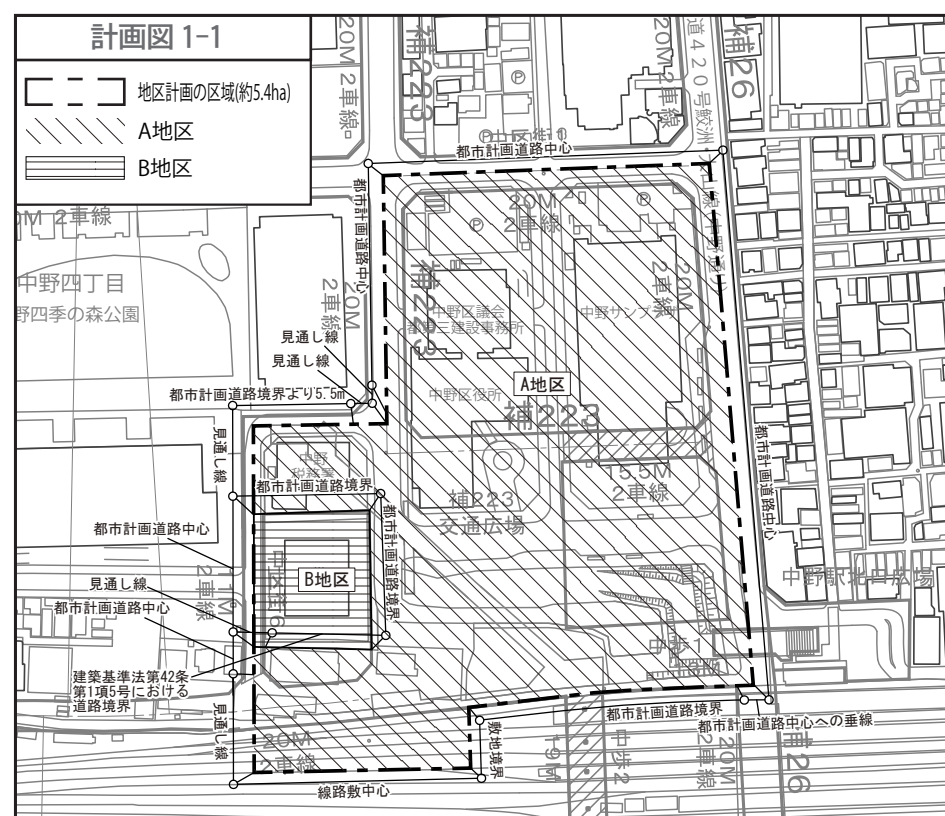
これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

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

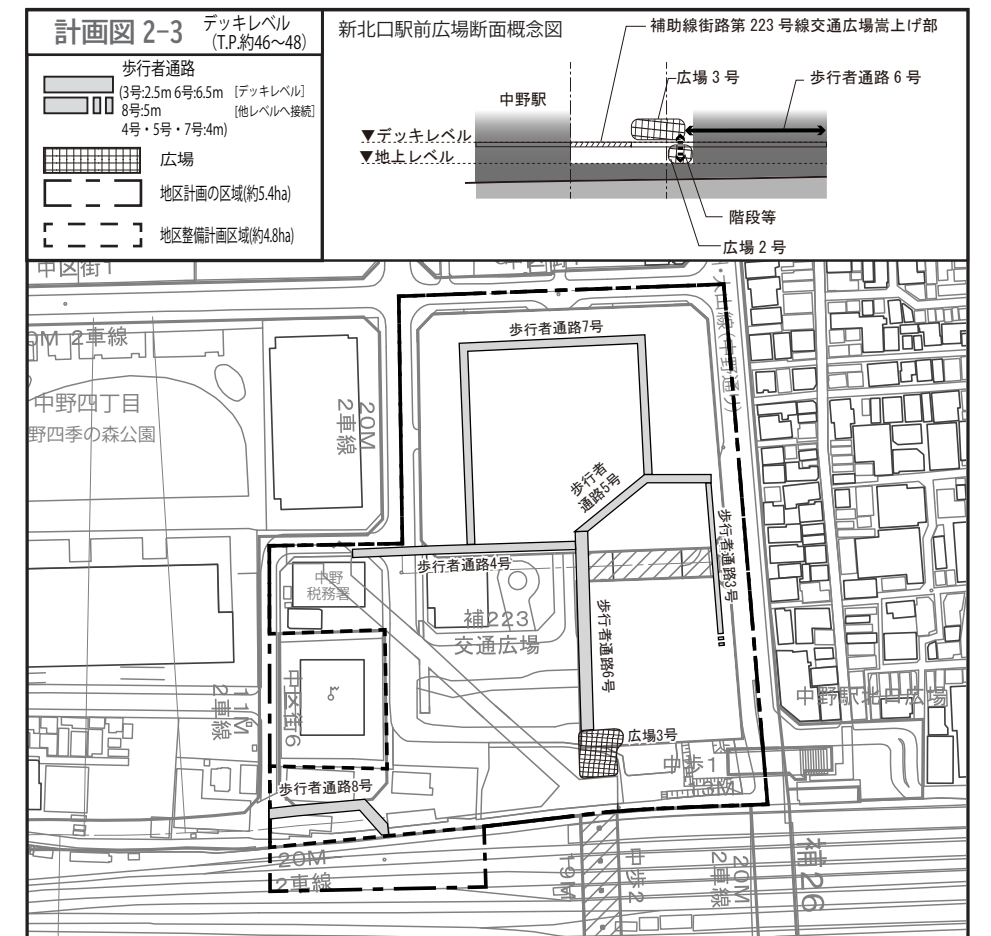
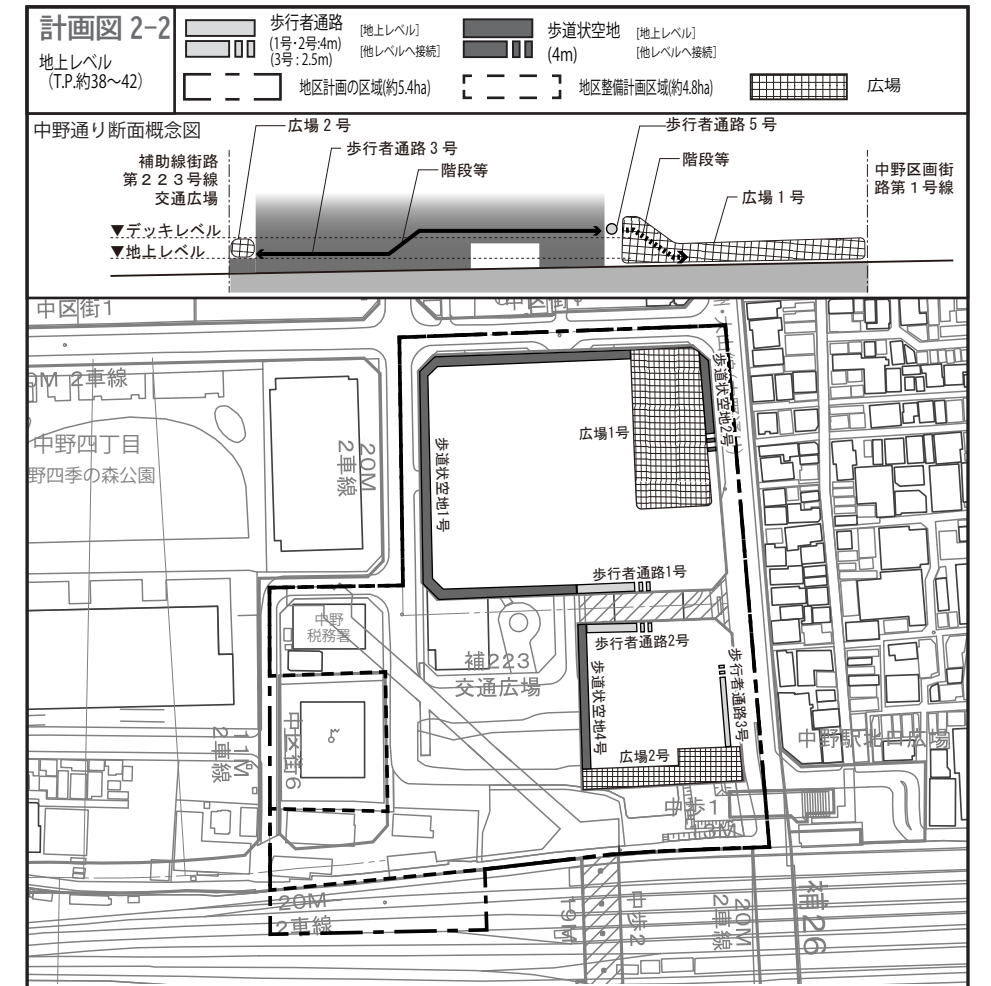
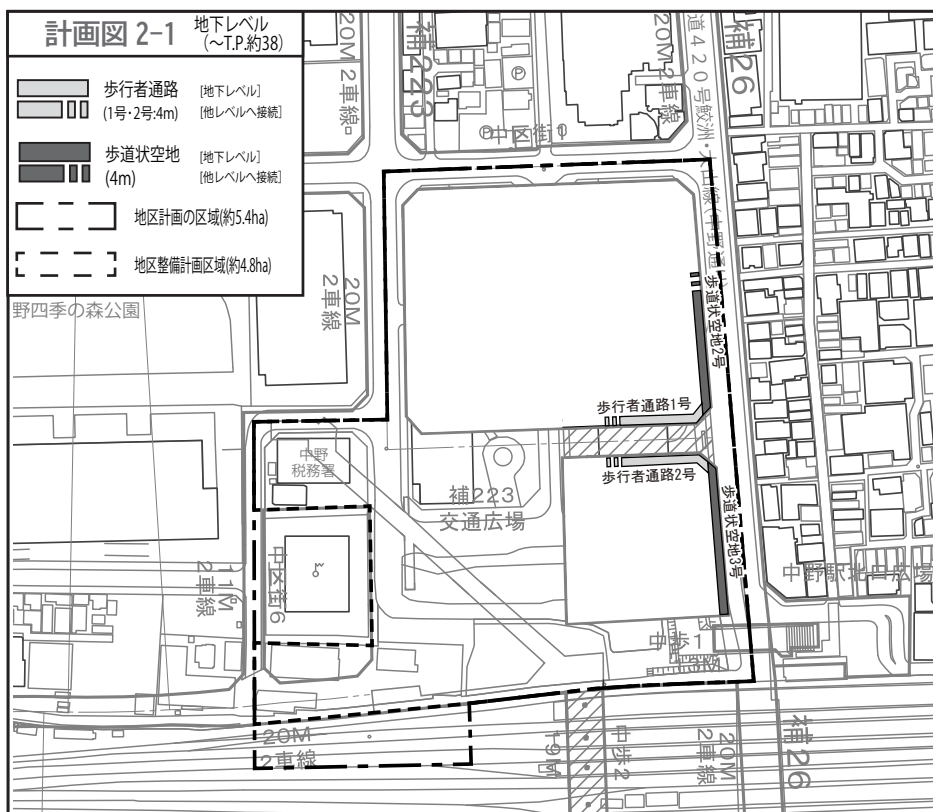
### 4-1. 位置・面積

- 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 <sup>2</sup>	-	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 <sup>2</sup>	-	新設(地上1階レベル、階段・昇降設備含む)
広場3号	約 380 m <sup>2</sup>	-	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 m<sup>2</sup>

### ●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

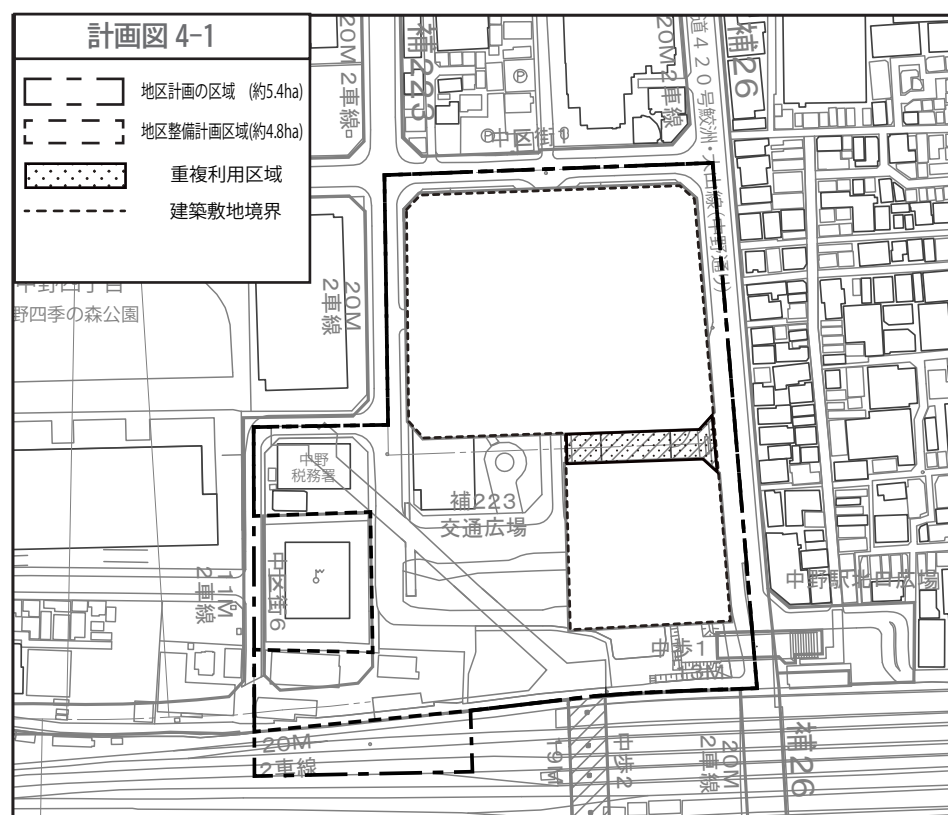
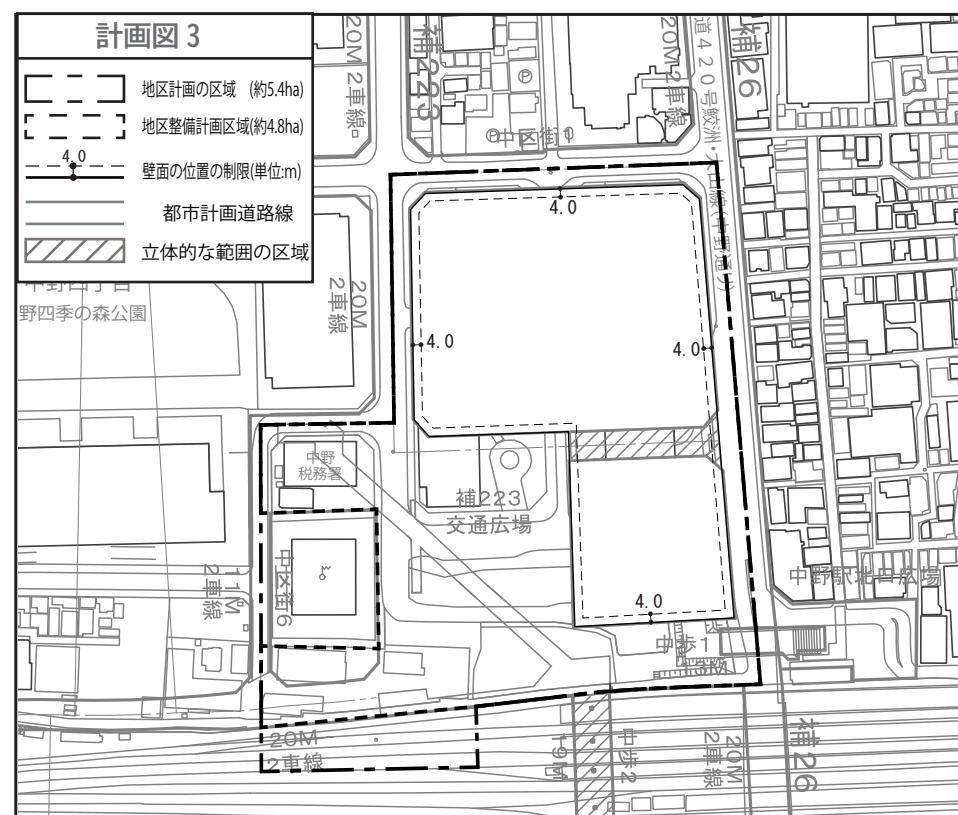
東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第 223 号線

### ●重複利用区域

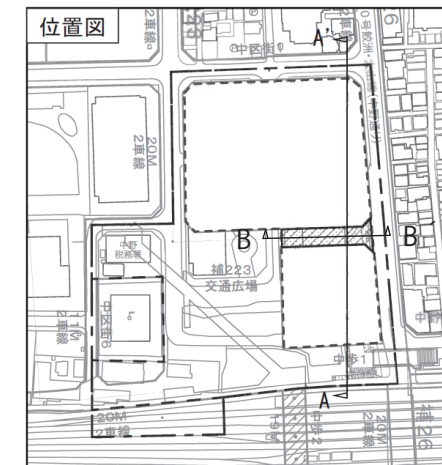
計画図表示の通り

### ●建築物等の建築又は建設の限界

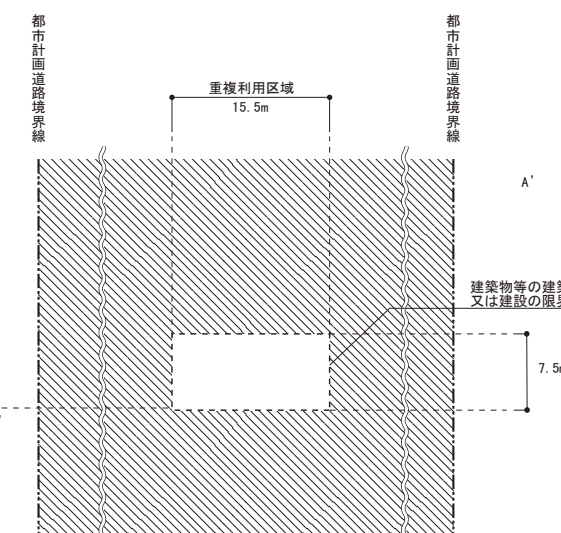
計画図表示の通り



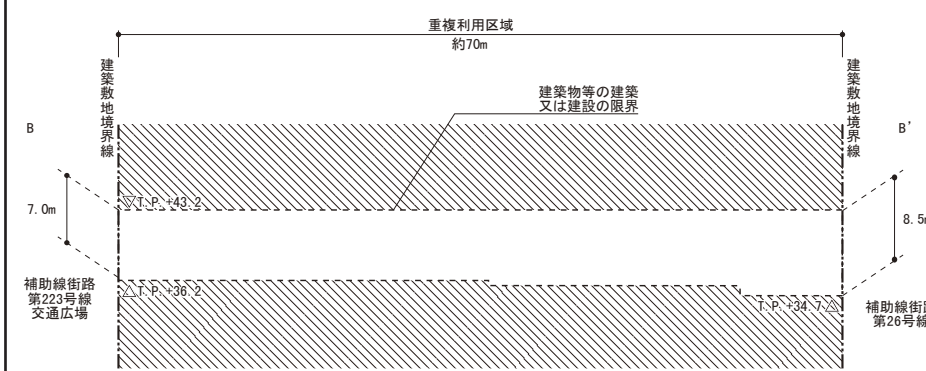
計画図 4-2・4-3 ////////////// 建築可能区域 - - - - - 建築物等の建築又は建設の限界



計画図 4-2



計画図 4-3



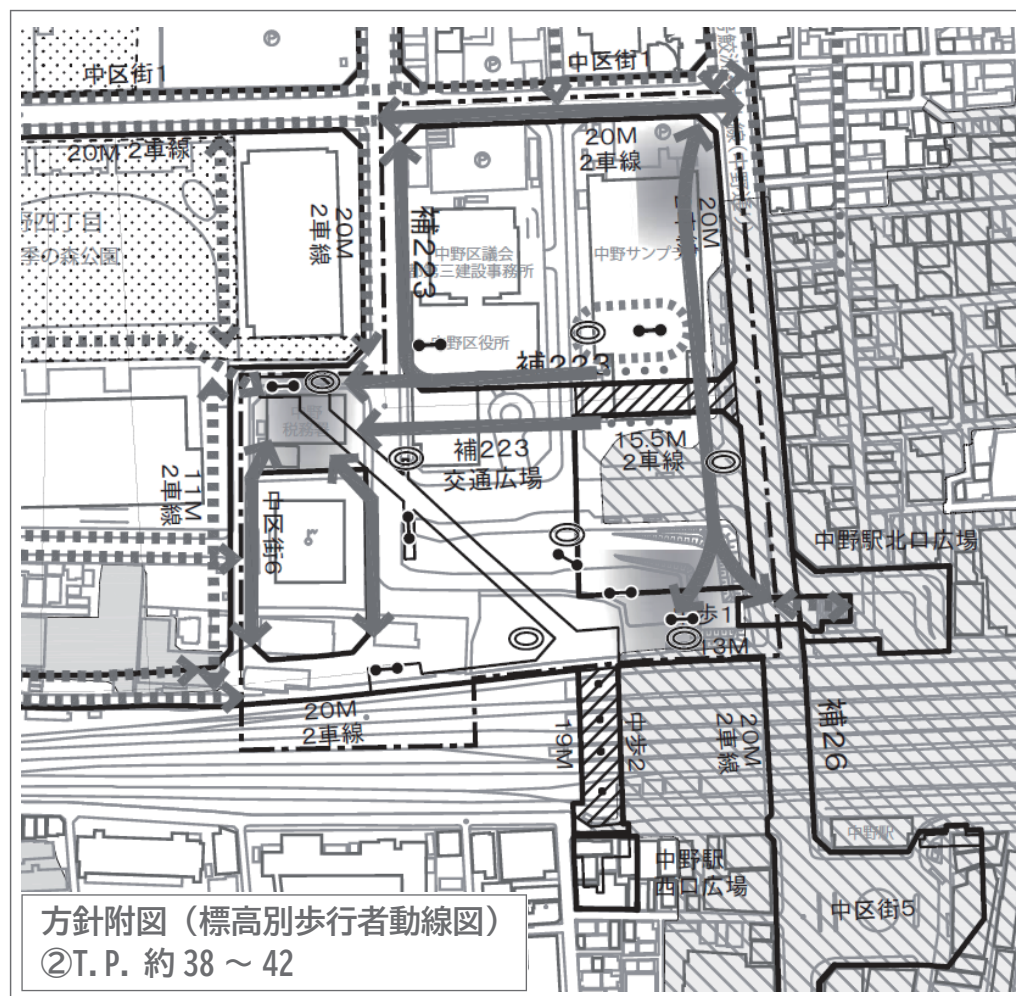


# 中野四丁目新北口地区地区計画 変更案

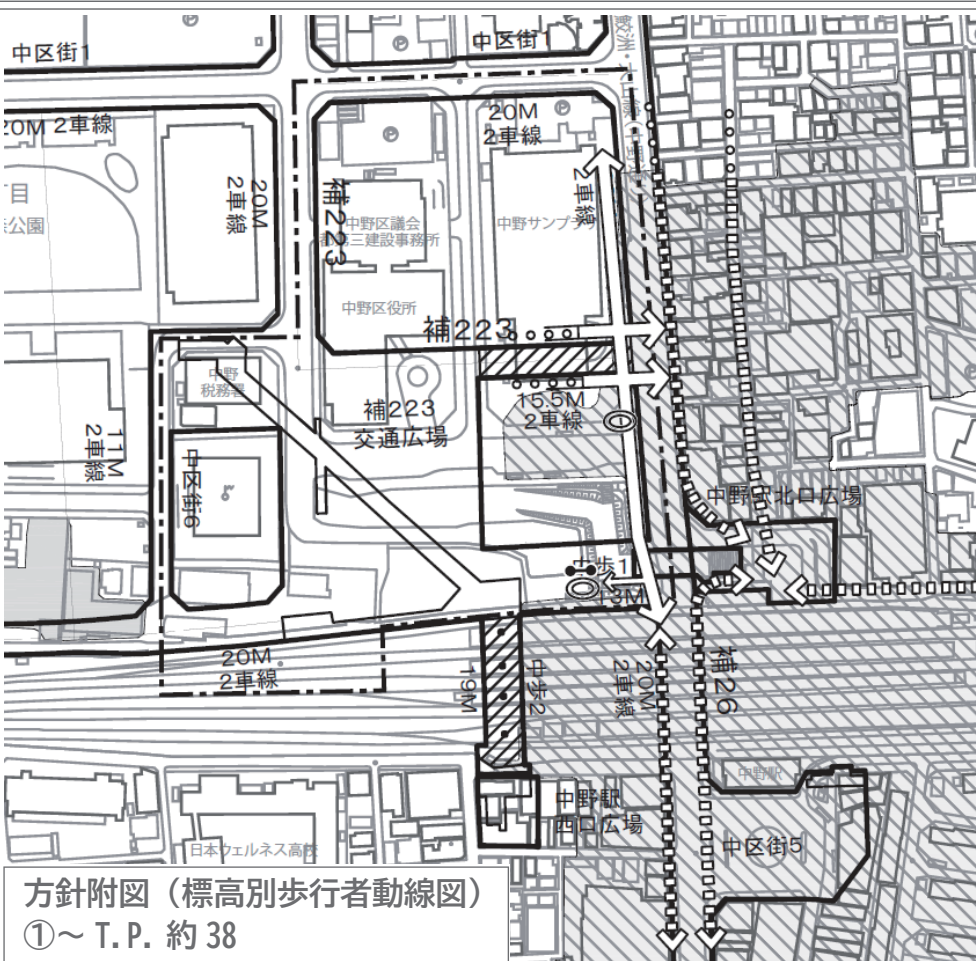
凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線 (T.P. 約46~48) [地区内方針] (中歩2と繋がるデッキレベル) [地区外構想]
	歩行者動線 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル) [地区外構想]
	歩行者動線 (~T.P. 約38) [地区内方針] (中野駅北口広場レベル) [地区外構想]
	歩行者滞留空間 (T.P. 約48) [地区内方針] (中歩2と繋がるデッキレベル)
	歩行者滞留空間 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル)
	広場・都市計画公園等 (T.P. 約38~42) [地区内方針]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

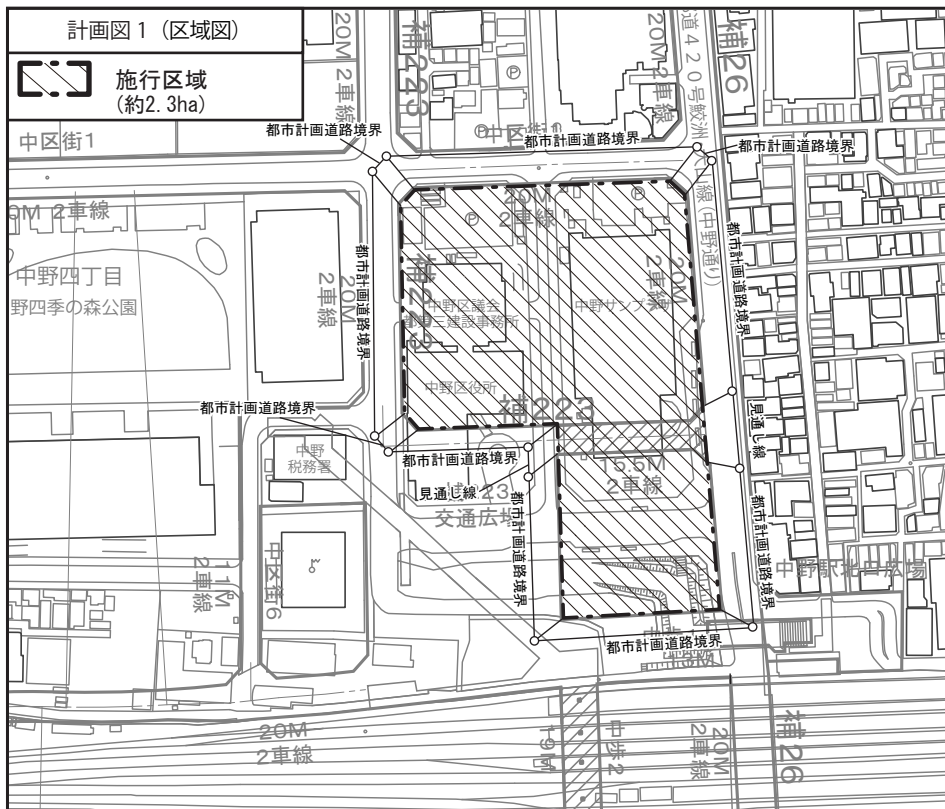


# 中野四丁目新北口地区 関連都市計画決定・変更案

## 1. 市街地再開発事業（新規決定）

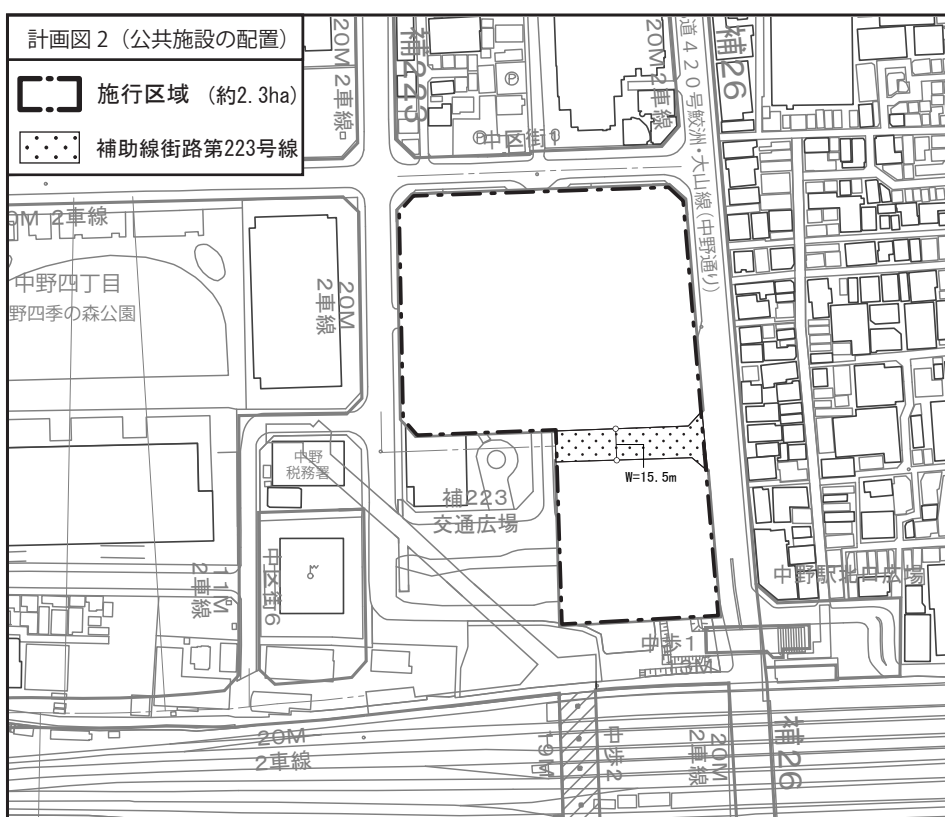
●名称：中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業

●施行区域面積：約 2.3ha



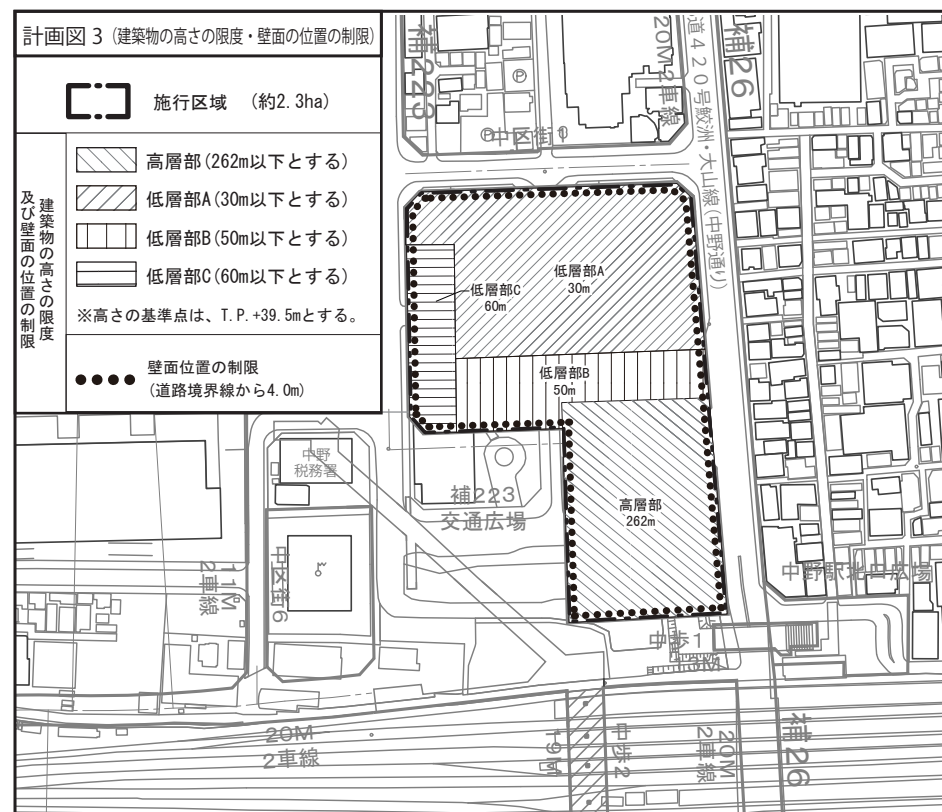
●公共施設の配置及び規模

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 m<sup>2</sup>  
 延べ面積：約 298,000 m<sup>2</sup>  
 (容積対象面積)：約 ( 234,600 m<sup>2</sup> )  
 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 m<sup>2</sup>  
 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地を整備する。
- ・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 m<sup>2</sup>  
 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

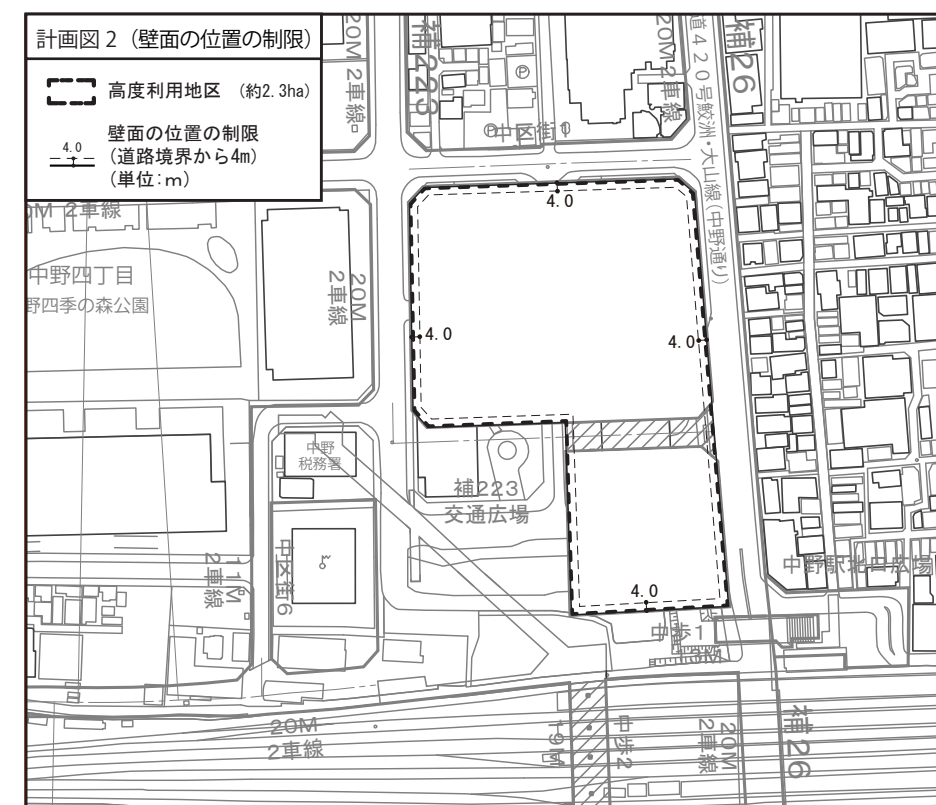
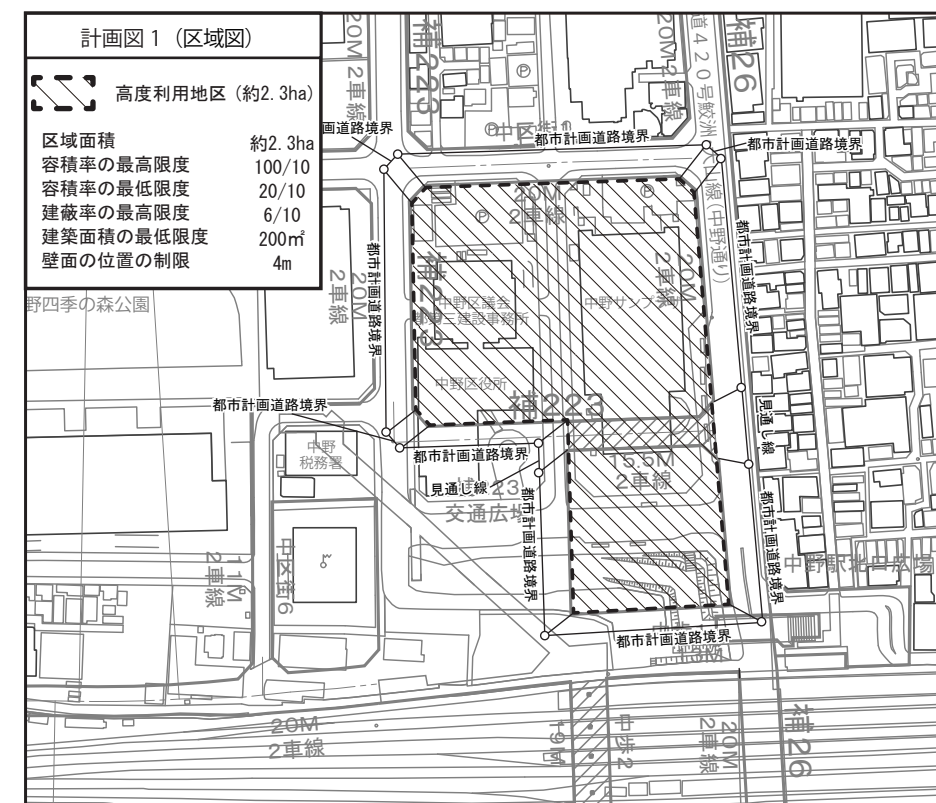
## 2. 高度利用地区（新規地区追加）

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 m<sup>2</sup>

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

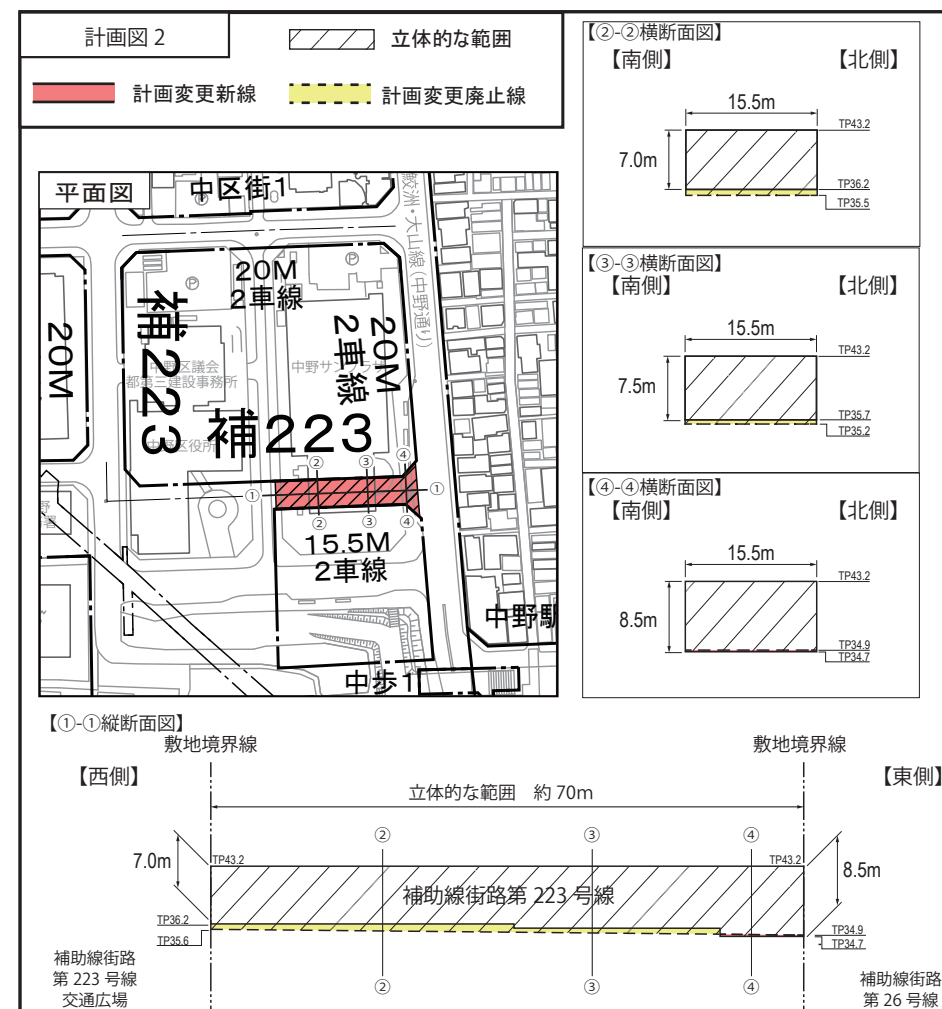
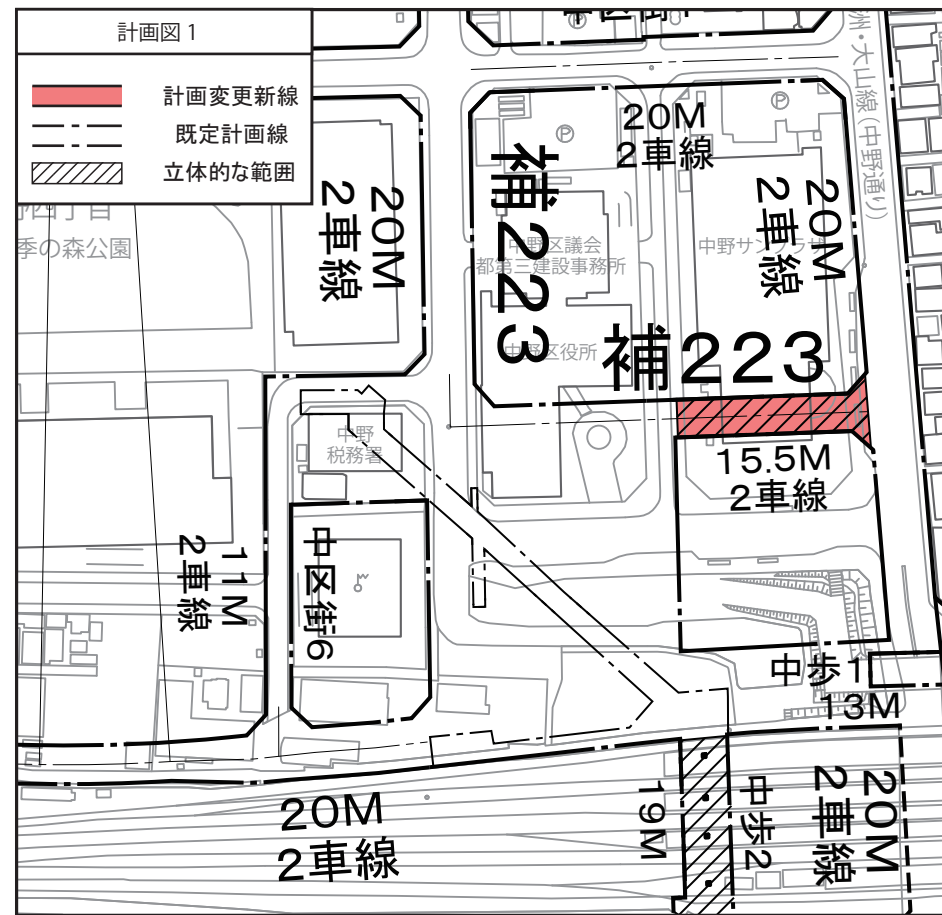
建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に示す数値以上とする。ただし、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱、落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしを除く。

(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。

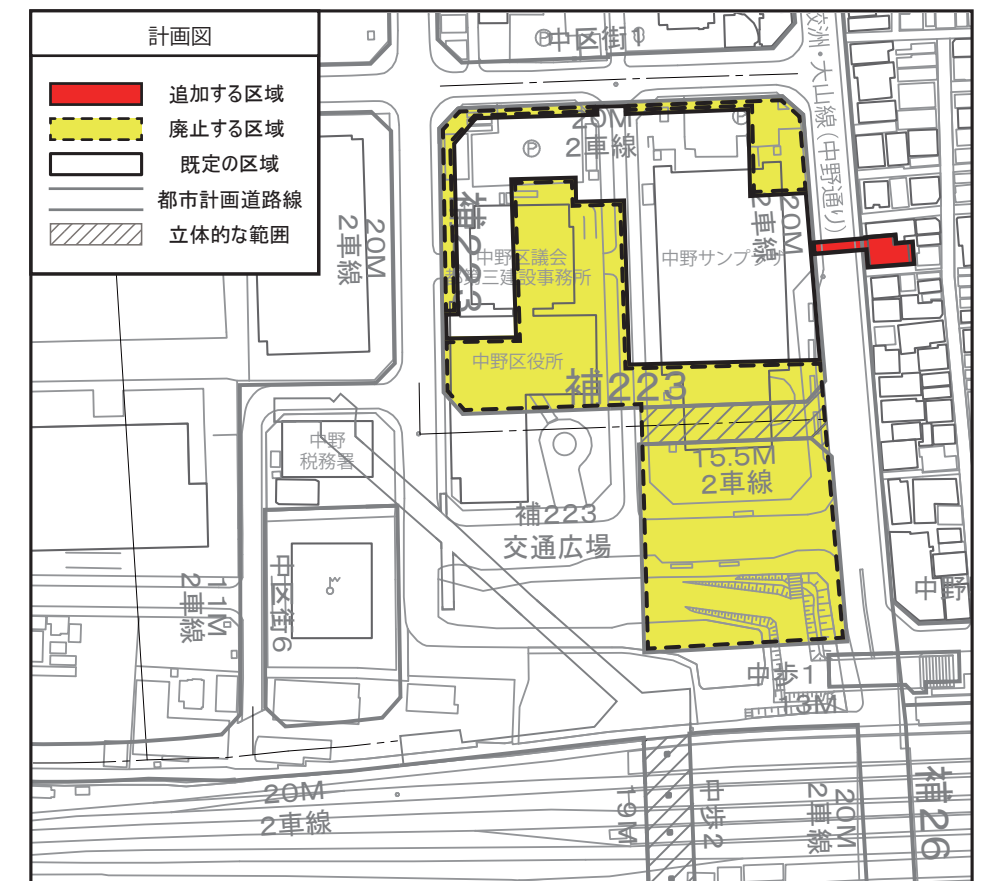


## 4. 都市計画駐車場 (変更)

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



## 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	構造形式	地表面式
	路線名	補助線街路		車線の数	2車線
		第223号線		幅員	20m
位置	起点	中野区中野四丁目	地表面式の区間	幹線街路と	
	終点	中野区中野四丁目	における鉄道等	平面交差	
	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)