

中野四丁目地区地区計画原案 説明会

東京都・中野区

本日説明する内容

- 1 都市計画原案作成までの経過
- 2 上位計画の位置付け
- 3 地区計画の原案の内容
- 4 都市計画決定までの流れ

1 都市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 都市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11月 中野区都市計画マスタープランを一部修正
- 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

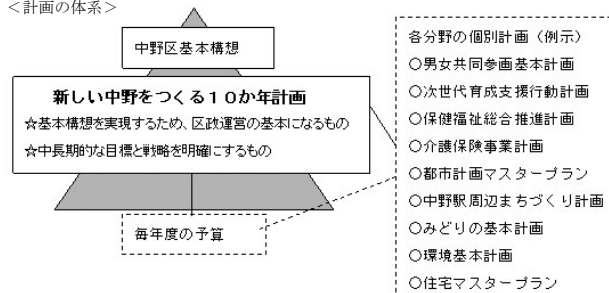
2

2 上位計画の位置付け①

基本構想

- 【持続可能な活力あるまちづくり】の10年後】
- 中野駅周辺は、にぎわいの中心として業務・商業施設、住宅、教育機関などさまざまな施設が複合的に誘導され、広域避難場所としての機能とみどり豊かな空間を備えたまちとなっている。

<計画の体系>



3

2 上位計画の位置付け②

都市計画マスタープラン

- 警察大学校移転跡地については、広域避難場所としての機能を高めるため、防災公園の整備をすすめるとともに、みどり豊かなオープンスペースの確保や商業・業務・住宅施設・教育施設の整備、医療施設などの導入に向け、JR中野駅周辺における賑わいの心の整備・育成と連携し、周辺地域や関係機関などとの調整を図りながら土地利用転換を計画的にすすめる。

(平成18年11月一部修正)

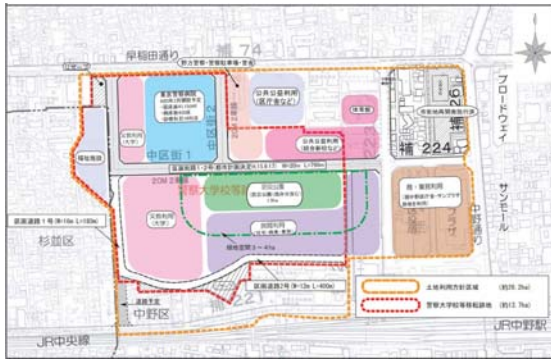


4

2 上位計画の位置付け③

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。

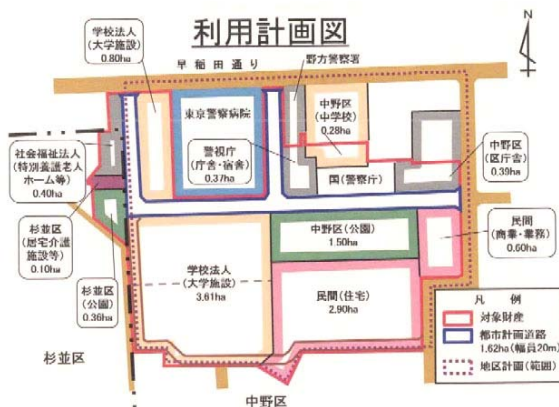


5

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



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

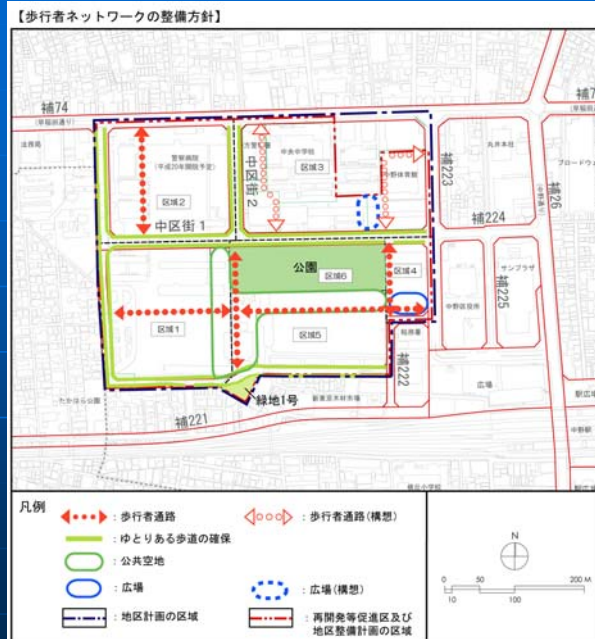
2) 公園・空地等の整備方針

- ◆ 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

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

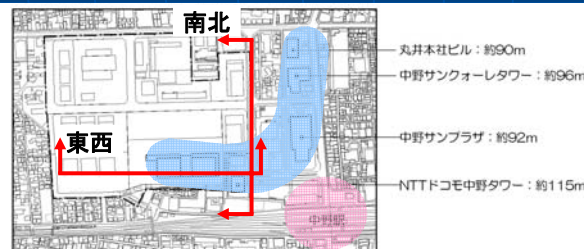
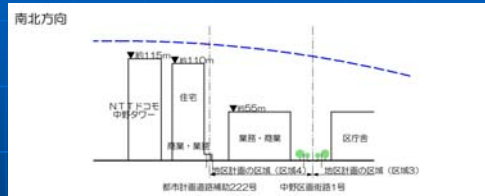
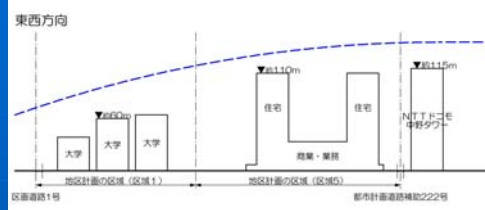
区域の整備、開発及び保全に関する方針

■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)



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

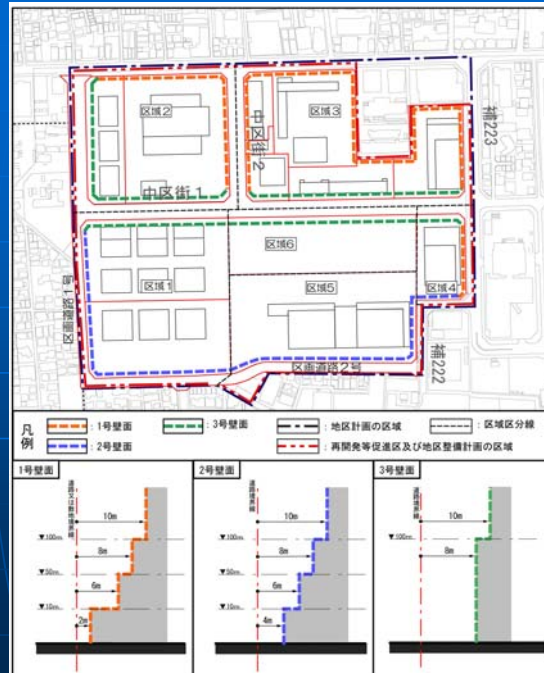
5) 見直し相当容積率は、区域1及び区域2→概ね300%、

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

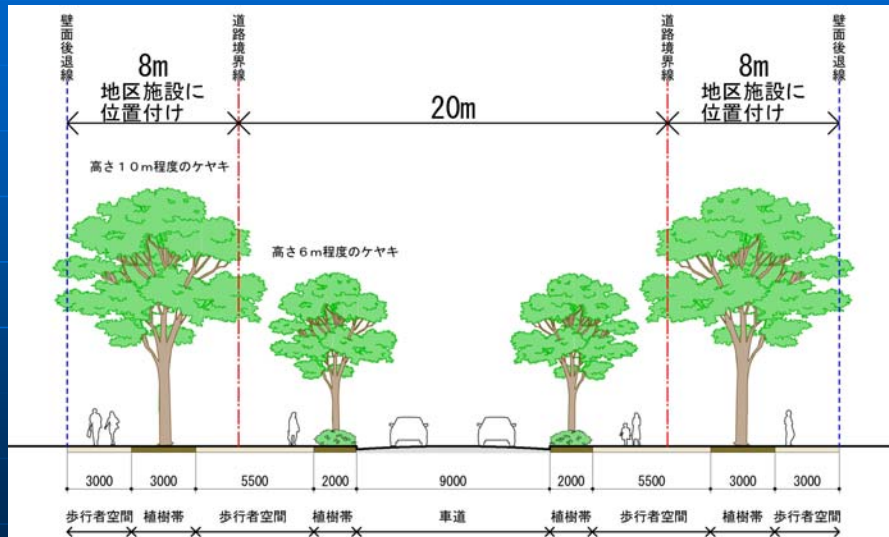
5)

- ◆ 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)

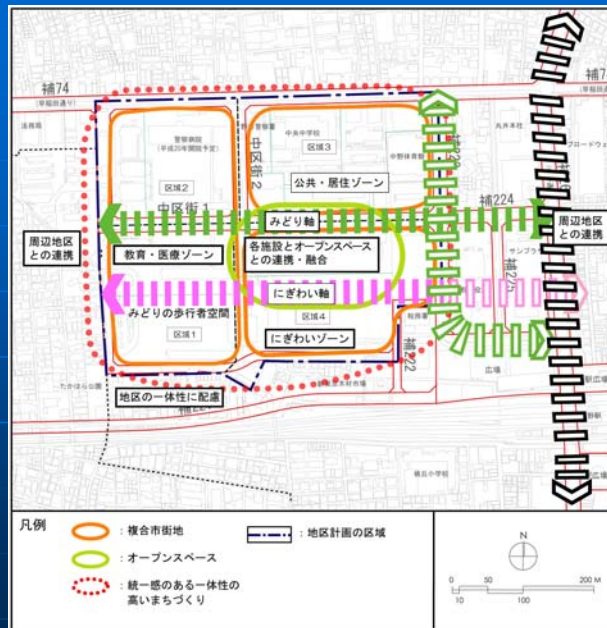
- ◆ 「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画は、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮
- ◆ 中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間を形成

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

みどりの歩行者空間



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、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

主要な公共施設の配置及び規模



25

3 地区計画の原案の内容

地区整備計画①

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

- ①緑地 → 面積約1000㎡
- ②広場 → 面積約500㎡
- 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

26

地区施設の配置及び規模



27

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 ・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2 ・同上
- 区域3 ・同上
- 区域4 ・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。
・建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(リ)項に掲げる建築物は建築してはならない。
- 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。
・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 ---

28

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

29

地区計画以外の都市計画

以下の都市計画は、中野四丁目地区地区計画の決定にあわせて、中野区が決定します。

- 都市計画公園
- 高度地区
- 防火地域

30

4 地区計画に関する都市計画決定までの流れ

お手数ですが、お手元の資料
をご覧ください

都市計画決定までの流れ

平成18年 11月 16日

都市計画の原案の説明会
(区域内関係地権者対象)

平成18年11月 16日
から11月29日

都市計画の原案の縦覧

区域内の土地の所有者及び利害関係人等の意見受付
(12月6日まで)

12月中旬 区主催説明会
(区域内及び周辺住民対象)

都市計画の案の作成

1月中旬 住民説明会
(区域内及び周辺住民対象)

平成19年 1月下旬
から 2月上旬

都市計画の案の縦覧

関係区の住民及び利害関係人等の意見受付
(縦覧期間中)

平成19年 3月中旬

東京都都市計画審議会

平成19年 4月上旬

都市計画決定告示・縦覧

原案の縦覧場所

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (東京都第二本庁舎21階北側)
中野区 都市整備部 都市計画担当

原案に対する意見書の提出先

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課
〒163-8001 新宿区西新宿二丁目8番1号

問い合わせ先

東京都 都市整備局 都市づくり政策部
土地利用計画課 再開発等促進区担当係
中野区 拠点まちづくり推進室

TEL 03-5388-3318 (直通)

TEL 03-3228-8980 (直通)