

地区計画の変更に関する都市計画原案の説明会

～中野四丁目地区地区計画における地区整備計画の変更について～

平成23年3月24日木曜日

1

目 次

1. 地区の現況と経緯
2. 施設計画の概要
 - (1) 早稲田大学の整備について
 - (2) 警察署・宿舎の整備について
 - (3) 中野区第九中学校・中央中学校統合新校について
 - (4) 日影の影響について
3. 地区計画の変更原案の概要
4. 今後のスケジュール

2

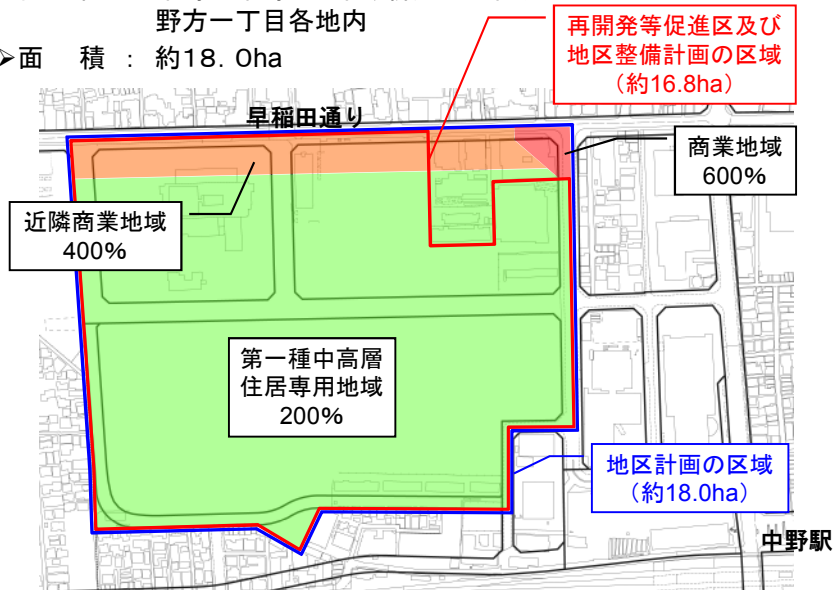
1. 地区の現況と経緯

中野四丁目地区地区計画

3

現況

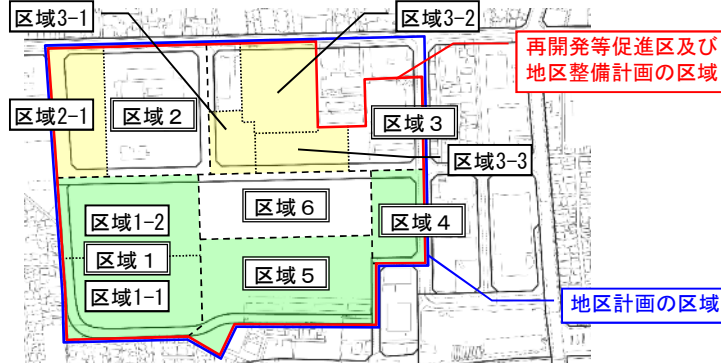
- 位置：中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内
- 面積：約18.0ha



4

現況と経緯

- 平成19年 4月 「中野四丁目地区地区計画」都市計画決定
- 平成21年 6月 都市計画変更(区域1-1、1-2、4、5 地区整備計画変更)

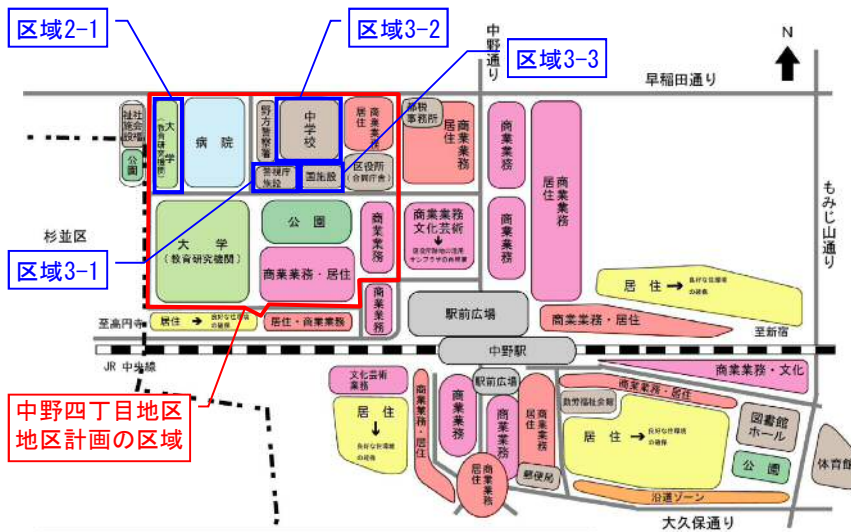


今回変更区域(地区整備計画変更)

区域	面積	用途	事業者	
2	2-1	約1.2ha	寄宿舎・学校・店舗	学校法人早稲田大学
3	3-1	約0.5ha	警察署・寄宿舎	東京都(警視庁)
	3-2	約1.2ha	学校(中学校)	中野区
	3-3	約0.7ha	都市計画公園	中野区

上位計画での位置づけ

中野駅周辺地区まちづくりガイドライン2007(H.20.10一部修正)



この図は、中野駅周辺における概ね20年後のまちの姿をイメージしています。

2. 施設計画の概要

(1) 早稲田大学の整備について

中野四丁目地区地区計画

位置図



計画の概要

名称	早稲田大学(仮称)中野国際コミュニティプラザ
用途	寄宿舍、学校、店舗
寮生数	約960人(予定)
教室数	小教室11室、中教室1室、大教室1室、多目的ホール2室
着工時期	平成24年2月(予定)
供用開始時期	平成26年4月(予定)

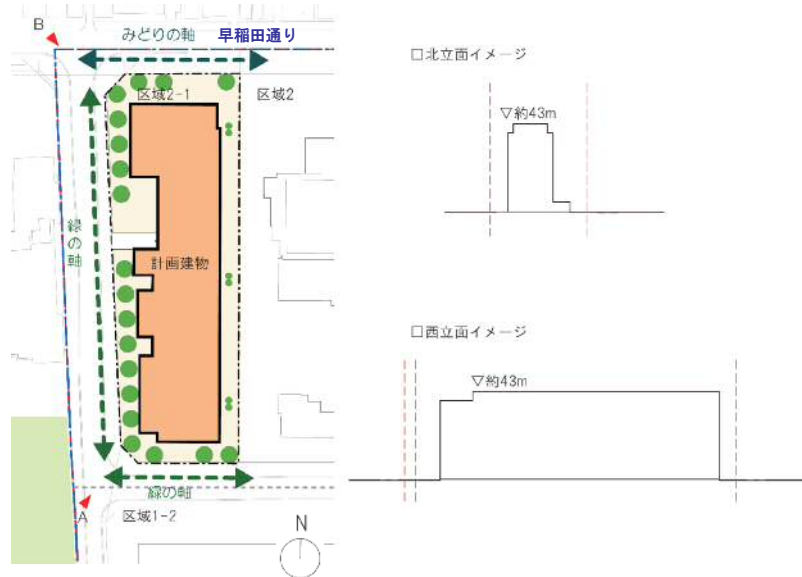
建築物の概要

敷地面積	約7,710㎡(早稲田通り拡幅前、約7,950㎡)
延べ面積	約30,670㎡(容積対象床面積約28,520㎡)
容積率	約370%
建築面積	約3,800㎡
建ぺい率	約49%
階数	地下1階、地上11階、塔屋1階
建物高さ	約43m
駐車台数	21台
駐輪台数	825台(寄宿舍用700台、学校用100台、店舗用25台)

イメージパース



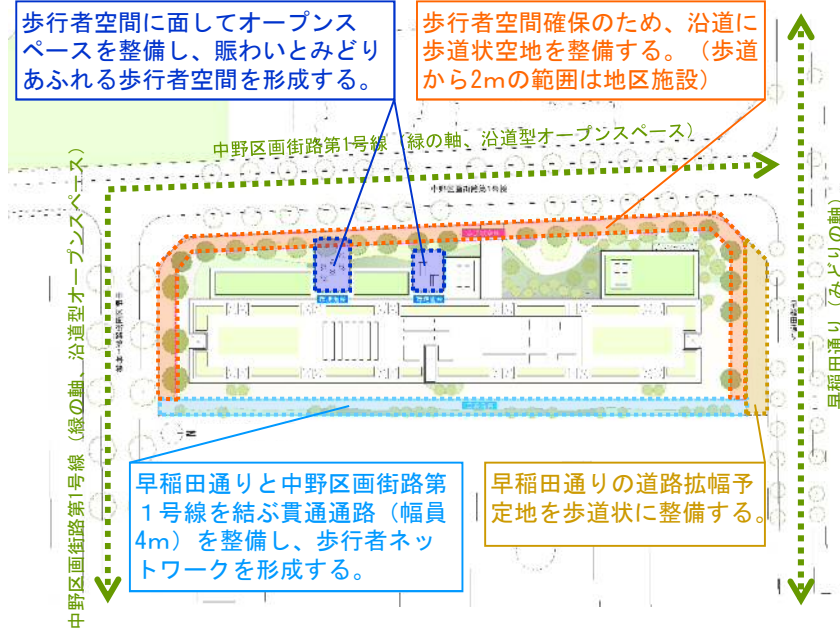
配置計画



公共空地等の整備

歩行者空間に面してオープンスペースを整備し、賑わいとみどりをあふれる歩行者空間を形成する。

歩行者空間確保のため、沿道に歩道状空地を整備する。(歩道から2mの範囲は地区施設)



風環境

- 計画建物建設前



領域区分	年平均風速相当 (累積頻度55%の風速)	日最大風速の年平均相当 (累積頻度95%の風速)	記号
A 住宅地相当	≦1.2m/s	≦2.9m/s	●
B 低中層市街地相当	≦1.8m/s	≦4.3m/s	●
C 中高層市街地相当	≦2.3m/s	≦5.6m/s	●
D 強風地域相当	>2.3m/s	>5.6m/s	●

風環境

- 計画建物建設後(対策後)



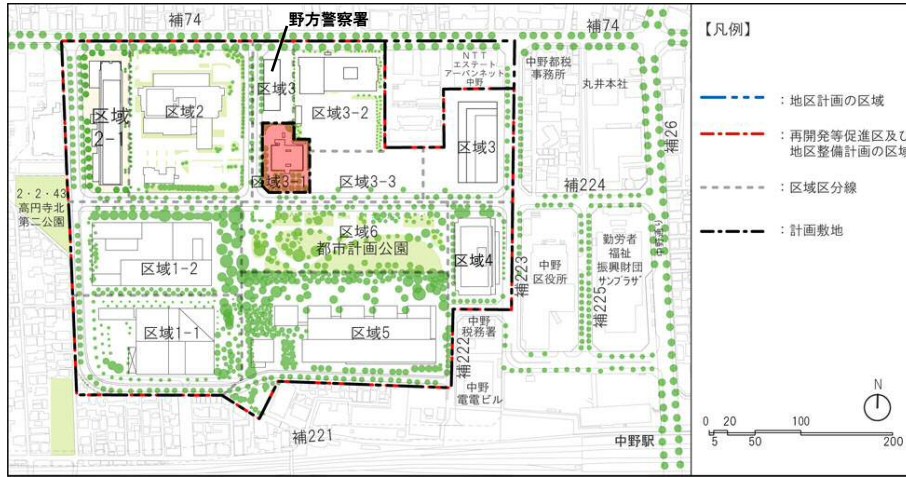
領域区分	年平均風速相当 (累積頻度55%の風速)	日最大風速の年平均相当 (累積頻度95%の風速)	記号
A 住宅地相当	$\leq 1.2\text{m/s}$	$\leq 2.9\text{m/s}$	●
B 低中層市街地相当	$\leq 1.8\text{m/s}$	$\leq 4.3\text{m/s}$	●
C 中高層市街地相当	$\leq 2.3\text{m/s}$	$\leq 5.6\text{m/s}$	●
D 強風地域相当	$> 2.3\text{m/s}$	$> 5.6\text{m/s}$	●

2. 施設計画の概要

(2) 警察署・宿舍の整備について

中野四丁目地区地区計画

位置図



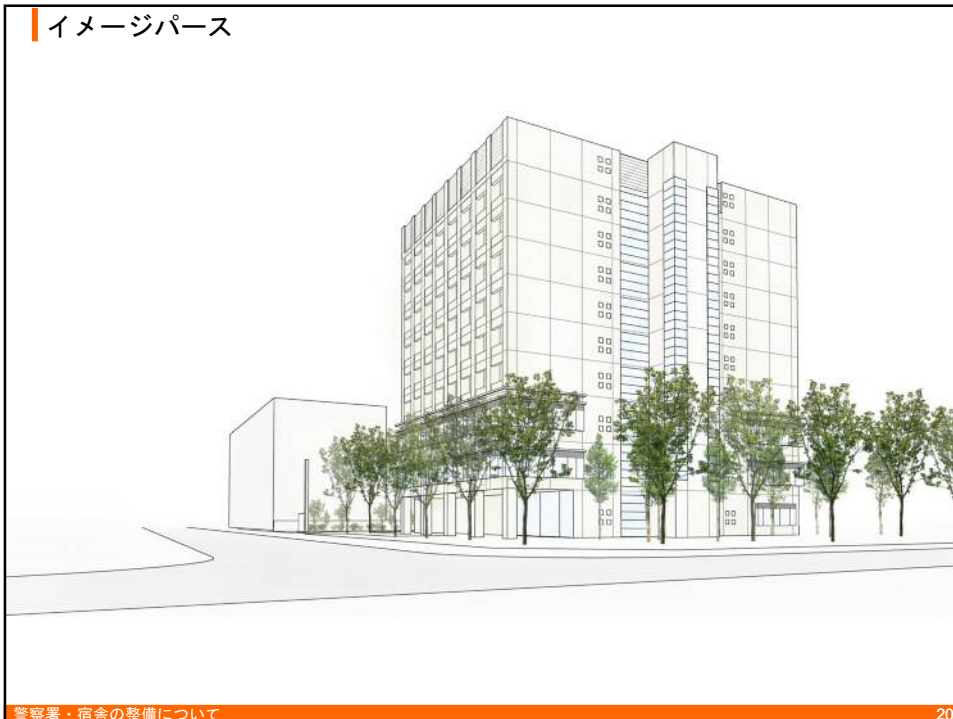
計画の概要

名称	警視庁野方庁舎(仮称)
用途	警察署、寄宿舍
職員数	約100人
居住人口(宿舍)	約60人
着工時期	平成24年6月(予定)
竣工時期	平成26年10月(予定)

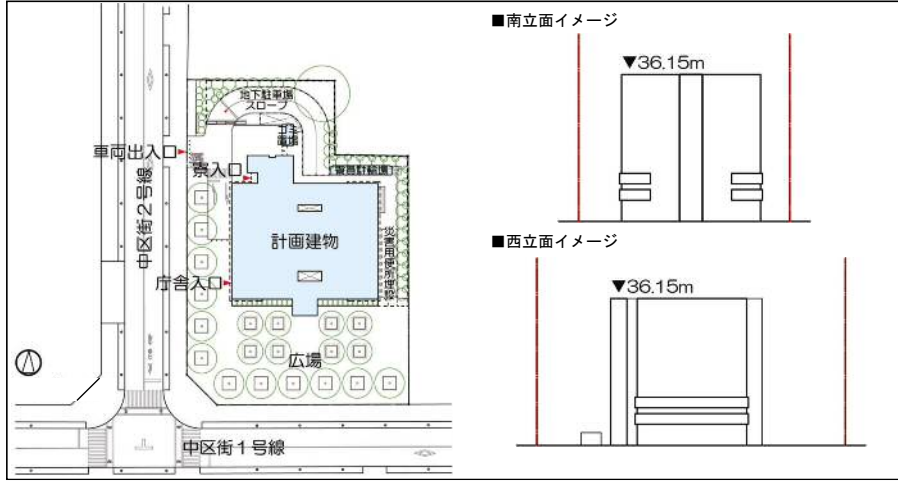
建築物の概要

敷地面積	約3,600㎡
延べ面積	約9,000㎡(容積対象床面積約7,200㎡)
容積率	約200%
建築面積	約1,030㎡
建ぺい率	約29%
階数	地下1階、地上9階、塔屋1階
建物高さ	約36.15m
駐車台数	33台
駐輪台数	寄宿舍用62台 ほか55台

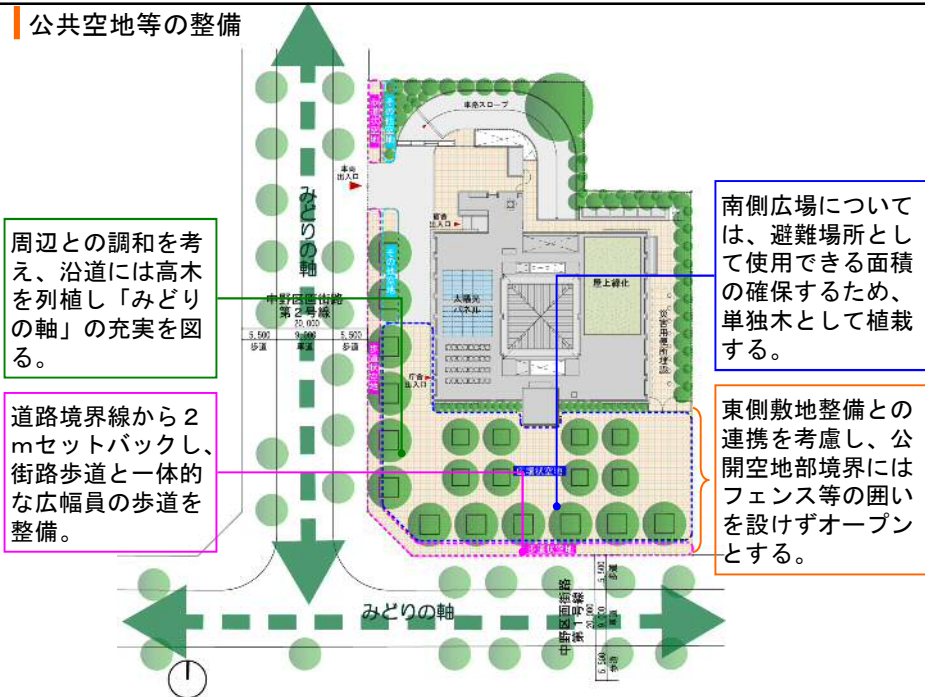
イメージパース



配置計画

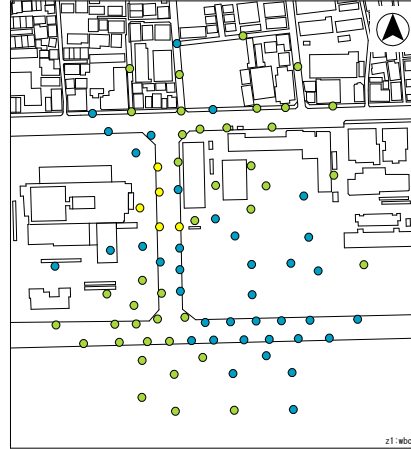


公共空地等の整備



風環境

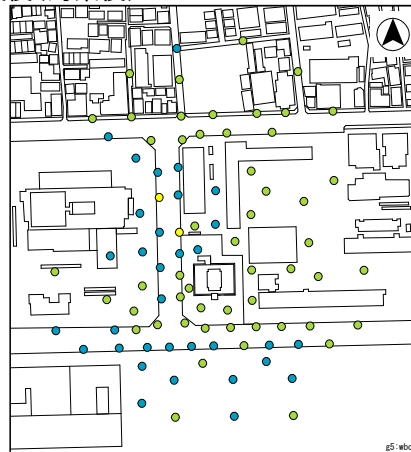
- 計画建物建設前



領域区分	年平均風速相当 (累積頻度55%の風速)	日最大風速の年平均相当 (累積頻度95%の風速)	記号
A 住宅地相当	$\leq 1.2\text{m/s}$	$\leq 2.9\text{m/s}$	●
B 低中層市街地相当	$\leq 1.8\text{m/s}$	$\leq 4.3\text{m/s}$	●
C 中高層市街地相当	$\leq 2.3\text{m/s}$	$\leq 5.6\text{m/s}$	●
D 強風地域相当	$> 2.3\text{m/s}$	$> 5.6\text{m/s}$	●

風環境

- 計画建物建設後(対策後)



領域区分	年平均風速相当 (累積頻度55%の風速)	日最大風速の年平均相当 (累積頻度95%の風速)	記号
A 住宅地相当	$\leq 1.2\text{m/s}$	$\leq 2.9\text{m/s}$	●
B 低中層市街地相当	$\leq 1.8\text{m/s}$	$\leq 4.3\text{m/s}$	●
C 中高層市街地相当	$\leq 2.3\text{m/s}$	$\leq 5.6\text{m/s}$	●
D 強風地域相当	$> 2.3\text{m/s}$	$> 5.6\text{m/s}$	●

2. 施設計画の概要

(3) 中野区立第九中学校・中央中学校統合新校の整備について

中野四丁目地区地区計画

位置図



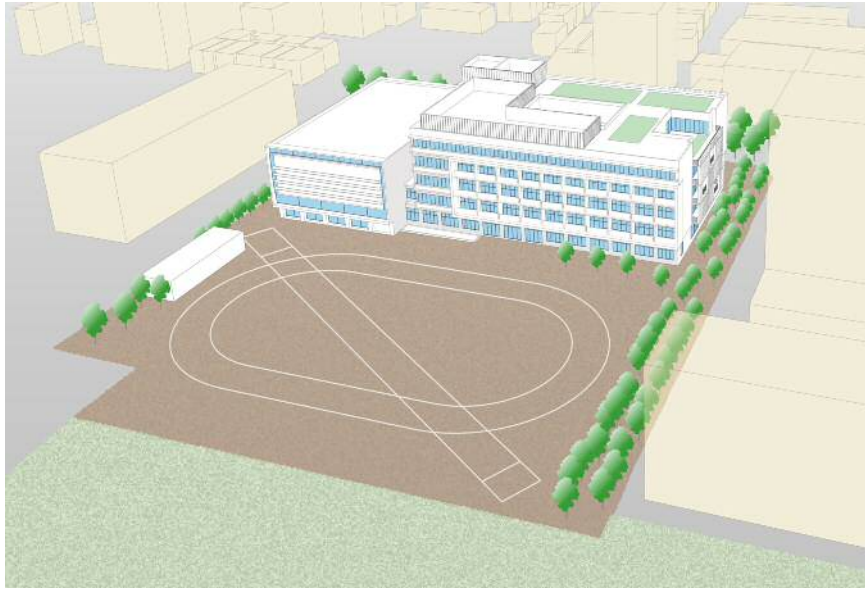
計画の概要

名称	中野区立第九中学校・中央中学校統合新校
用途	学校(中学校)
生徒数	約470人
教職員数	約30人
着工時期	平成24年4月(予定)
供用開始時期	平成26年4月(予定)

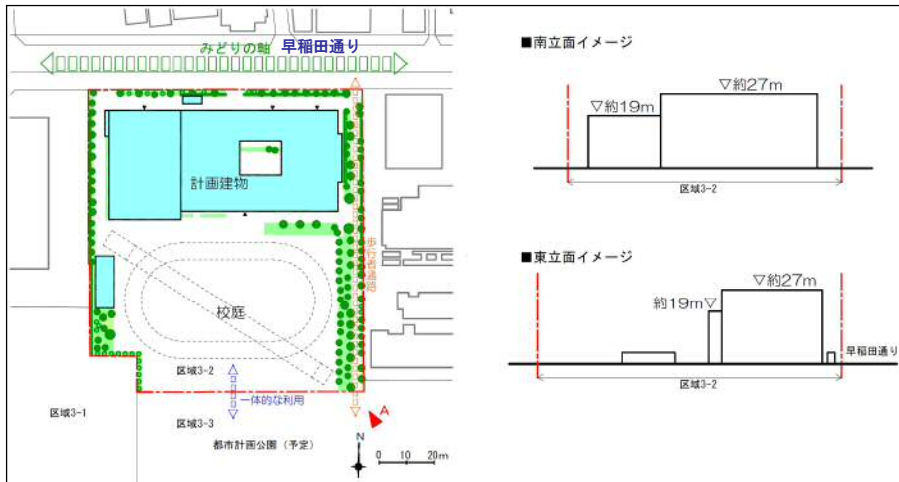
建築物の概要

敷地面積	約10,720㎡(早稻田通り拡幅前、約11,250㎡)
延べ面積	約12,500㎡(容積対象床面積約12,400㎡)
容積率	約116%
建築面積	約3,100㎡
建ぺい率	約29%
階数	地下1階、地上5階
建物高さ	約27m
駐車台数	3台
駐輪台数	45台(教職員用15台、外来用30台)

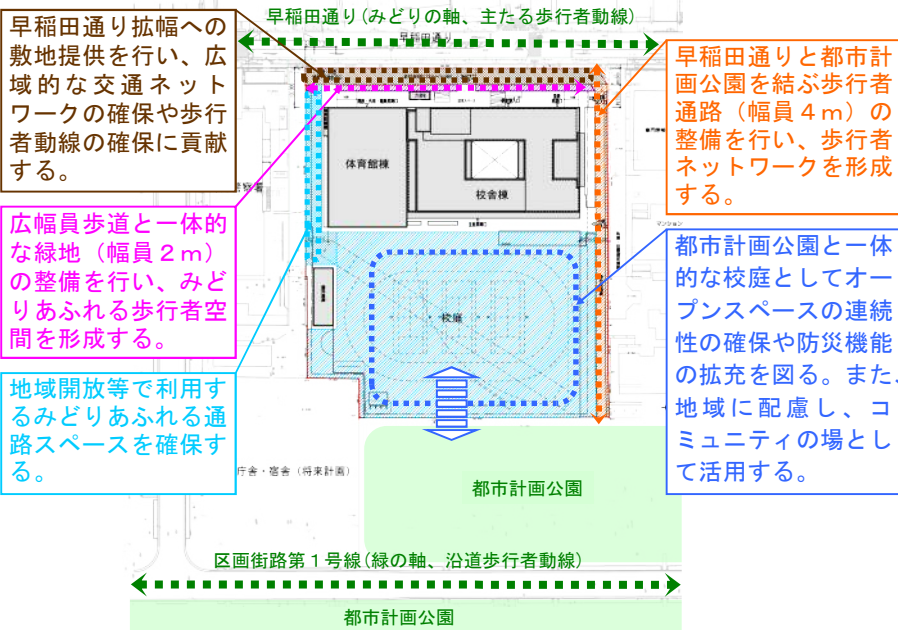
イメージパース



配置計画



公共空地等の整備

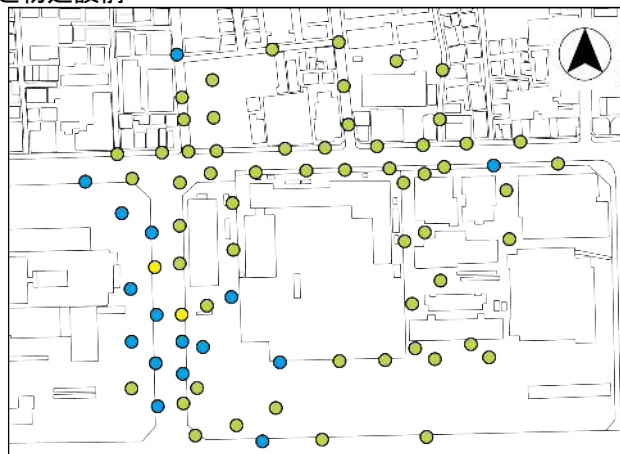


中野区立第九中学校・中央中学校統合新校の整備について

31

風環境

計画建物建設前



領域区分	年平均風速相当 (累積頻度55%の風速)	日最大風速の年平均相当 (累積頻度95%の風速)	記号
A 住宅地相当	≦1.2m/s	≦2.9m/s	●
B 低中層市街地相当	≦1.8m/s	≦4.3m/s	●
C 中高層市街地相当	≦2.3m/s	≦5.6m/s	●
D 強風地域相当	>2.3m/s	>5.6m/s	●

中野区立第九中学校・中央中学校統合新校の整備について

32

風環境

- 計画建物建設後(対策後)



領域区分	年平均風速相当 (累積頻度55%の風速)	日最大風速の年平均相当 (累積頻度95%の風速)	記号
A 住宅地相当	$\leq 1.2\text{m/s}$	$\leq 2.9\text{m/s}$	●
B 低中層市街地相当	$\leq 1.8\text{m/s}$	$\leq 4.3\text{m/s}$	●
C 中高層市街地相当	$\leq 2.3\text{m/s}$	$\leq 5.6\text{m/s}$	●
D 強風地域相当	$> 2.3\text{m/s}$	$> 5.6\text{m/s}$	●

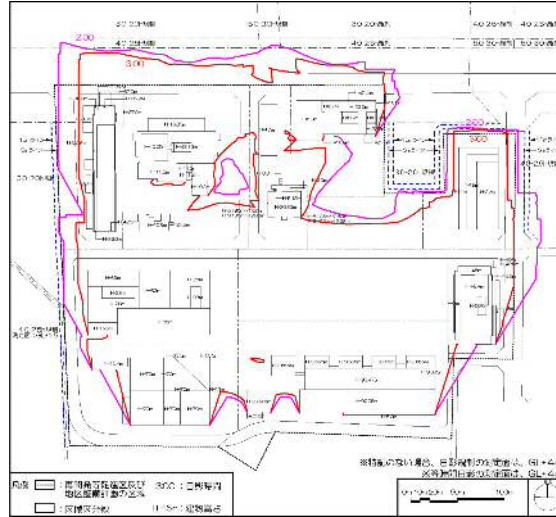
2. 施設計画の概要

(4) 日影の影響について

中野四丁目地区地区計画

環境（複合日影への配慮）

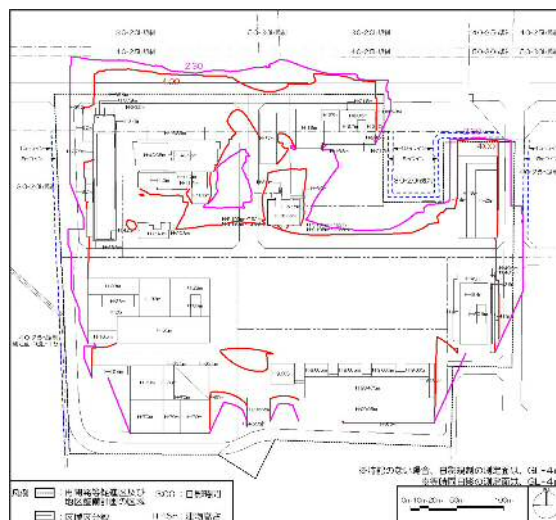
- 区域内の複数建築物を一つの敷地にあるものとみなしたときの区域外に生ずる日影



3h-2h,4m

35

環境（複合日影への配慮）



4h-2.5h,4m

36

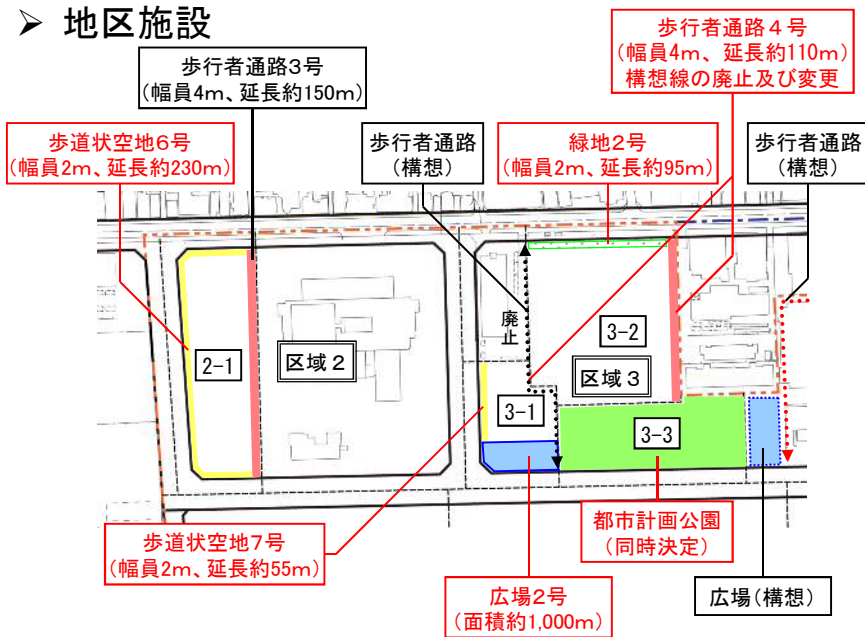
3. 地区計画の変更原案の概要

中野四丁目地区地区計画

37

地区整備計画

➤ 地区施設



38

地区整備計画

➤ 建築物等に関する事項

	区域2-1	区域3-1	区域3-2	区域3-3
面積	約1.2ha	約0.5ha	約1.2ha	約0.7ha
容積率の最高限度	370%	—	—	—
敷地面積の最低限度	0.6ha	0.3ha	0.6ha	—
高さの最高限度	45m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	37m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	30m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	—
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するものとする。			

※「形態又は色彩その他の意匠の制限」は現地区整備計画から変更なし。

39

地区整備計画

➤ 建築物等に関する事項

● 壁面の位置の制限

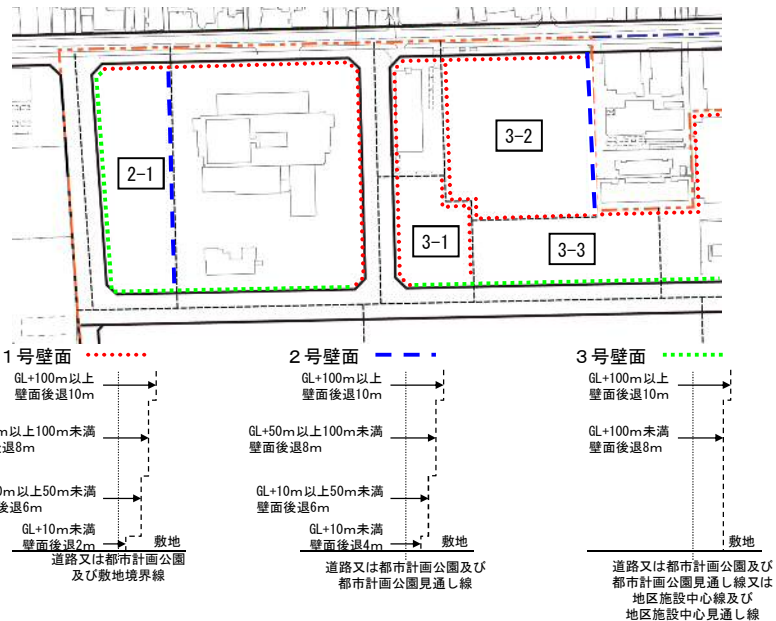
区域2-1
<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。</p> <p>(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設</p> <p>(2) 道路から地下駐車場に通ずる車路</p> <p>(3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等</p>

40

●壁面の位置の制限

区域 3-1	区域 3-2
<p>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。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。</p> <p>(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設</p> <p>(2) 道路から地下駐車場に通ずる車路</p> <p>(3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等</p>	<p>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。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。</p> <p>(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設</p> <p>(2) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等</p>

●壁面の位置の制限

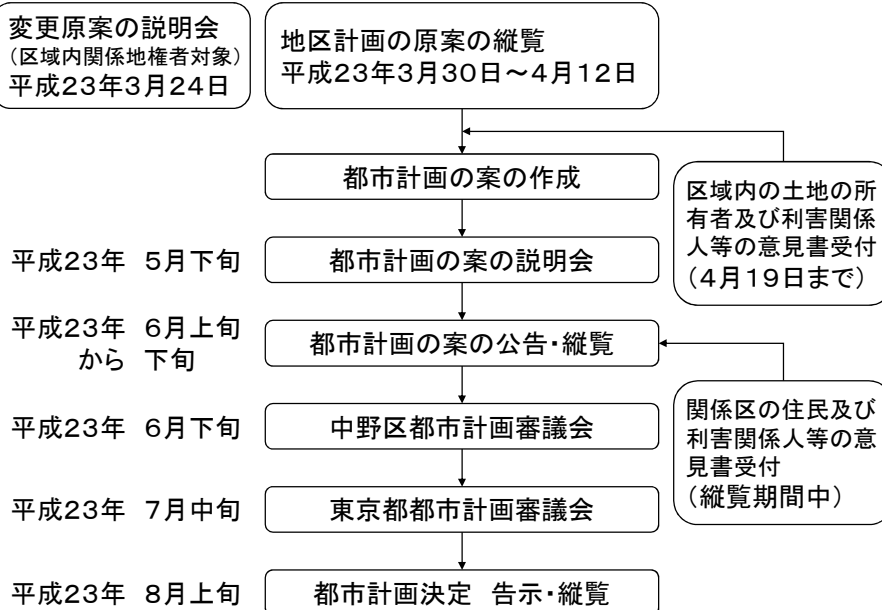


その他の都市計画（中野区決定）

- 都市計画公園（中野中央公園）の区域及び面積の変更
面積約1.5ha ⇒ 約2.08ha
（約0.58ha追加）
- 高度地区の廃止
区域2-1、区域3-1及び区域3-2 ⇒ 高度地区廃止
- 防火地域及び準防火地域の変更
区域2-1、区域3-1及び区域3-2
準防火地域 ⇒ 防火地域

43

今後のスケジュール（予定）



44

縦覧場所等

➤ 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

東京都庁第二本庁舎21階北側 03-5388-3213(直通)

(中野区)

都市整備部都市計画担当

中野区役所 9階 03-3228-8964(直通)

➤ 意見書の提出先

(東京都)

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課

03-5388-3225(直通)