

東京都市計画 地区計画

中野四丁目地区地区計画の変更原案について

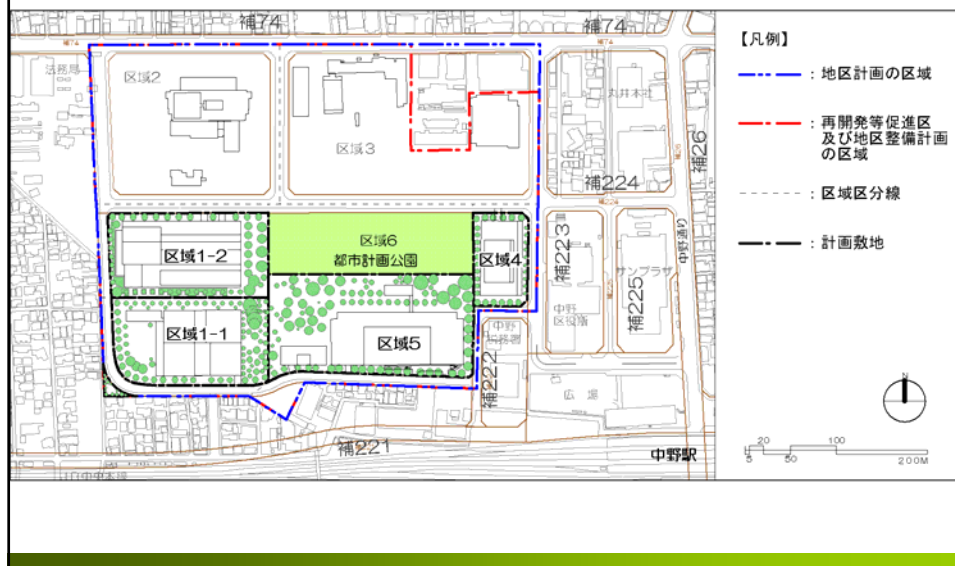
(区域1-1、1-2、4、5の地区整備計画の変更)

平成20年12月5日
東京都都市整備局
中野区拠点まちづくり推進室

位置図



位置図



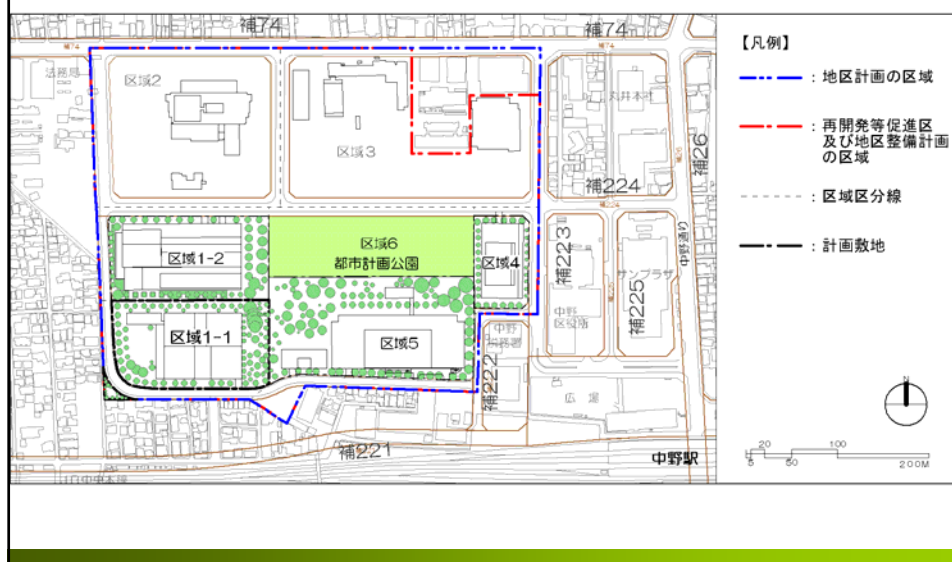
区域1-1 事業者

学校法人明治大学



建物イメージ

区域1-1 位置図

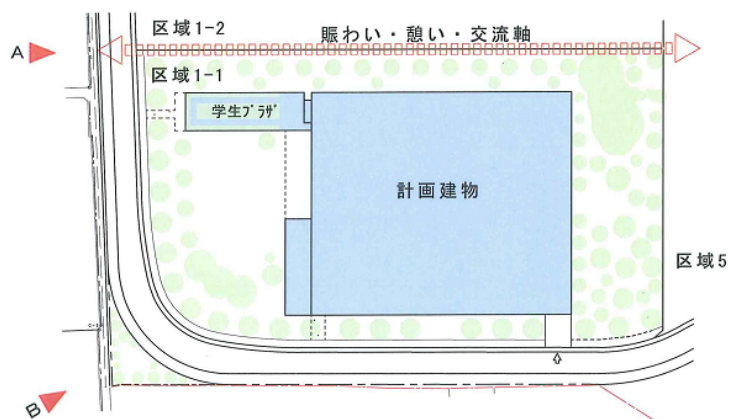


区域1-1 個別コンセプト

中野区における知識の創出・蓄積・伝播の拠点
となる大学教育研究の発信基地

区域1-1は「中野駅周辺まちづくりガイドライン
2007」に掲げる産官学連携・生涯学習などによる
社会や地域との積極的な知的交流による人材の
育成と学ぶ機能の充実を目指す。

区域1-1 配置計画図



※ 現時点の建物配置及び緑化計画であり、今後変更する可能性がある。

区域1-1 開発計画概要

敷地面積	約16,470㎡	容積対象床面積	約57,600㎡
建築面積	約6,600㎡	延べ面積	約64,200㎡
建物用途	学校(大学)	駐車場台数	60台
階数	地下2階、地上16階	着工	平成21年度(予定)
最高高さ	約70m	竣工	平成24年度(予定)

区域1-1 立面イメージ

西立面イメージ

南立面イメージ

▽約70m

▽約70m

▽約15.4m

区域1-1 イメージパース



賑わい・憩い・交流軸イメージ



建物イメージ

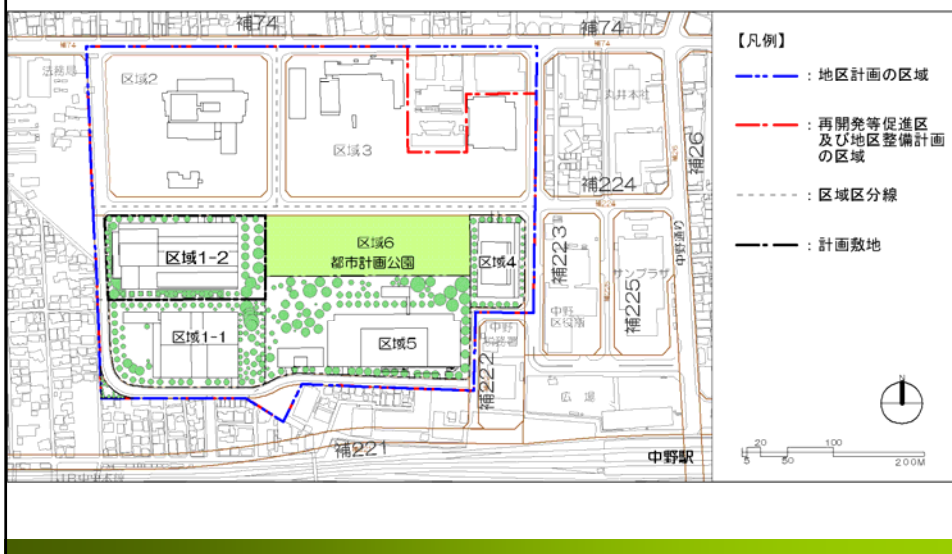
区域1-2 事業者

学校法人帝京平成大学



都市計画公園より「賑わい・憩い・交流軸」を見る

区域1-2 位置図

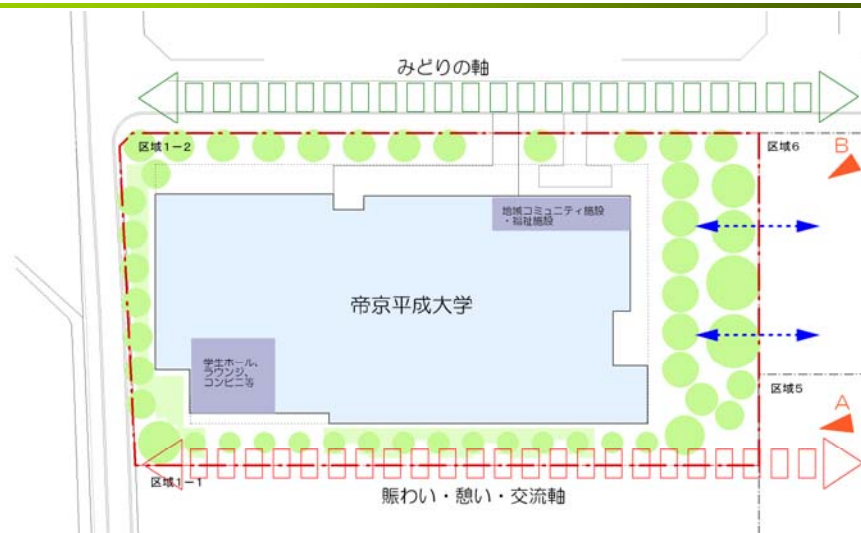


区域1-2 個別コンセプト

中野駅周辺が東京を代表するまちのひとつとなるための先導役

区域1-2は、中野四丁目地区の「教育・医療機能のゾーン」の機能的な中核を担う区域として、大学施設・オープンスペース等を中心とした機能導入とともにシンボル空間形成等を行う。

区域1-2 配置計画図



※ 現時点の建物配置及び緑化計画であり、今後変更する可能性がある。

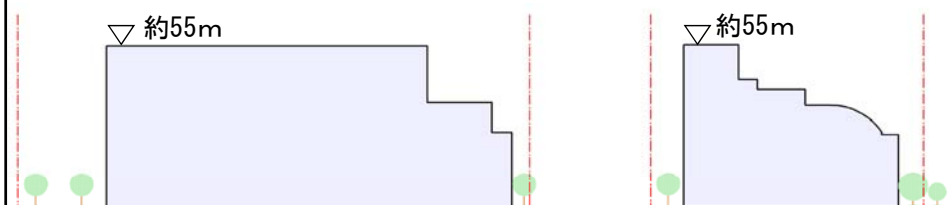
区域1-2 開発計画概要

敷地面積	約16,020㎡	容積対象床面積	約56,070㎡
建築面積	約9,800㎡	延べ面積	約62,600㎡
建物用途	学校(大学)	駐車場台数	26台
階数	地下1階、地上12階	着工	平成21年度(予定)
最高高さ	約55m	竣工	平成23年度(予定)

区域1-2 立面イメージ

北立面イメージ

東立面イメージ



区域1-2 イメージパース



Aより見る



Bより見る



鳥瞰イメージパース

区域4・5 事業者

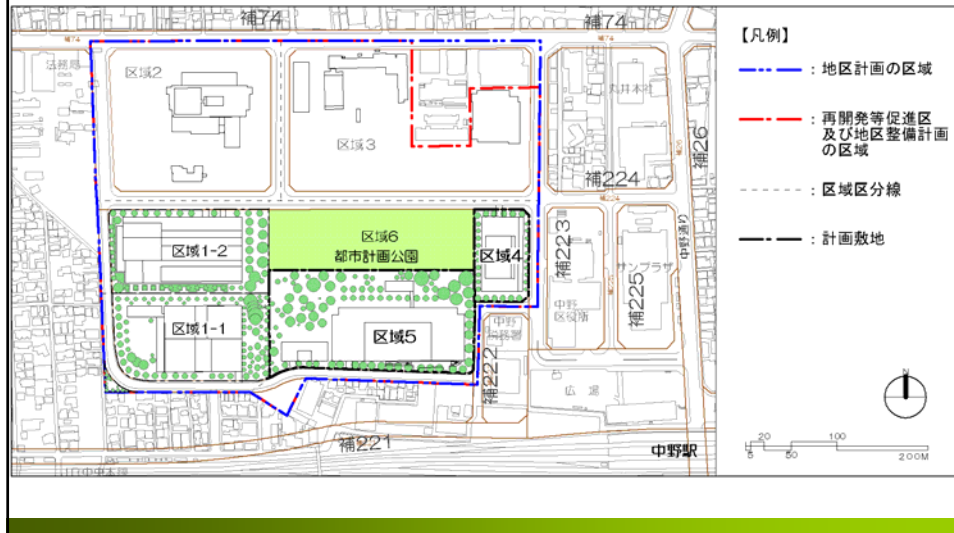
中野駅前開発特定目的会社

(開発業務受託者 東京建物株式会社)



「賑わい・憩い・交流軸」のイメージ(東側より見る)

区域4・5 位置図



区域4・5 個別コンセプト

中野駅周辺地区が東京を代表するまちのひとつとなるための先導役

区域4・5は、中野四丁目地区の賑わいゾーンの機能的な中核を担う区域として、商業・業務、居住、オープンスペース等を中心とした機能導入とともにシンボル空間の形成等を行う。これにより、「中野駅まちづくりガイドライン2007」等の掲げる「賑わいの心」の育成を牽引するリーディングプロジェクトとなることを目指す。

区域4・5 配置計画図



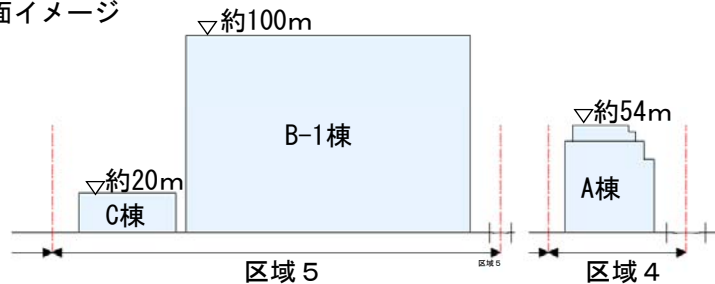
※ 現時点の建物配置及び緑化計画であり、今後変更する可能性がある。

区域4・5 開発計画概要

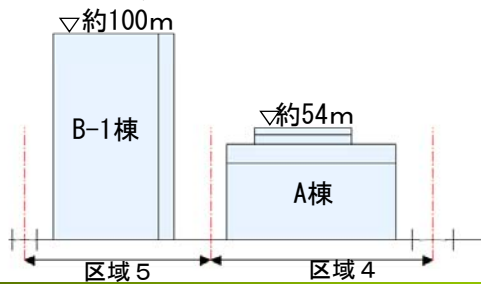
	区域4	区域5		区域4	区域5
敷地面積	約6,050㎡	約24,800㎡	容積対象 床面積	約34,080㎡	約140,600㎡
建築面積	約3,700㎡	約9,675㎡	延べ面積	約39,500㎡	約156,800㎡
建物用途	業務、商業、 駐車場	業務、商業、 住宅、駐車場	駐車場台数	92台	309台
階数	地下2階、 地上10階	地下2階、 地上22階	着工	平成21年度 (予定)	平成21年度 (予定)
最高高さ	約54m	約100m	竣工	平成23年度 (予定)	平成24年度 (予定)

区域4・5 立面イメージ

南立面イメージ



東立面イメージ



区域4・5 イメージパース



Bより見る



鳥瞰イメージパース

地区全体の複合日影図



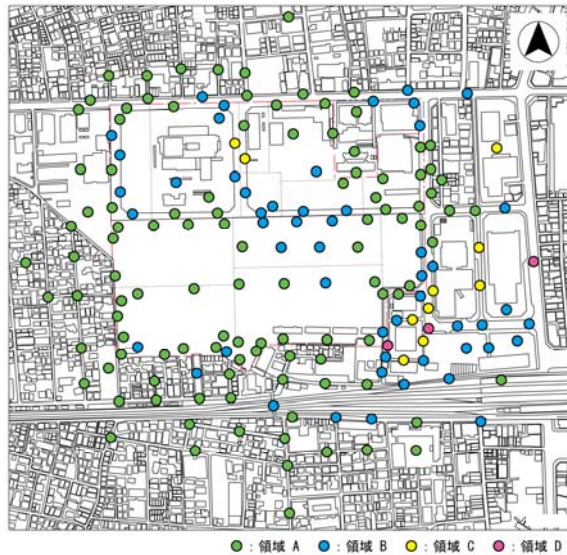
※ 現時点の施設計画に基いたシミュレーション結果である。

区域全体の風環境予測

風環境の評価手法（風工学研究所の提案する評価指標）

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
領域A	住宅地相当	$\leq 1.2\text{m/s}$	$\leq 2.9\text{m/s}$	●
領域B	低中層市街地相当	$\leq 1.8\text{m/s}$	$\leq 4.3\text{m/s}$	●
領域C	中高層市街地相当	$\leq 2.3\text{m/s}$	$\leq 5.6\text{m/s}$	●
領域D	強風地域相当	$> 2.3\text{m/s}$	$> 5.6\text{m/s}$	●

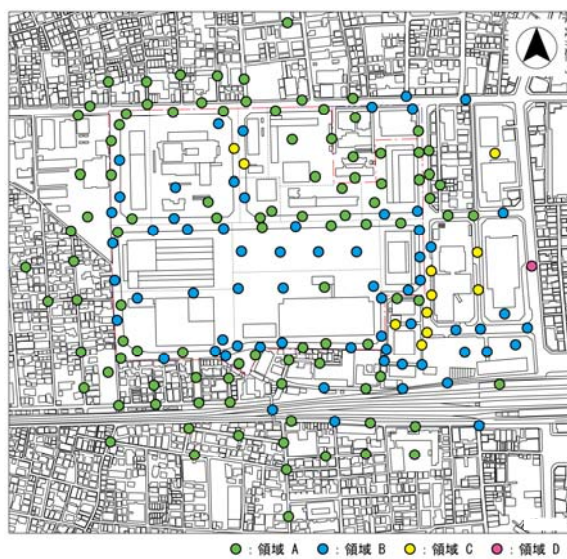
区域全体の風環境予測



建設前

※ 現時点の施設計画に基づいた
シミュレーション結果である。

区域全体の風環境予測

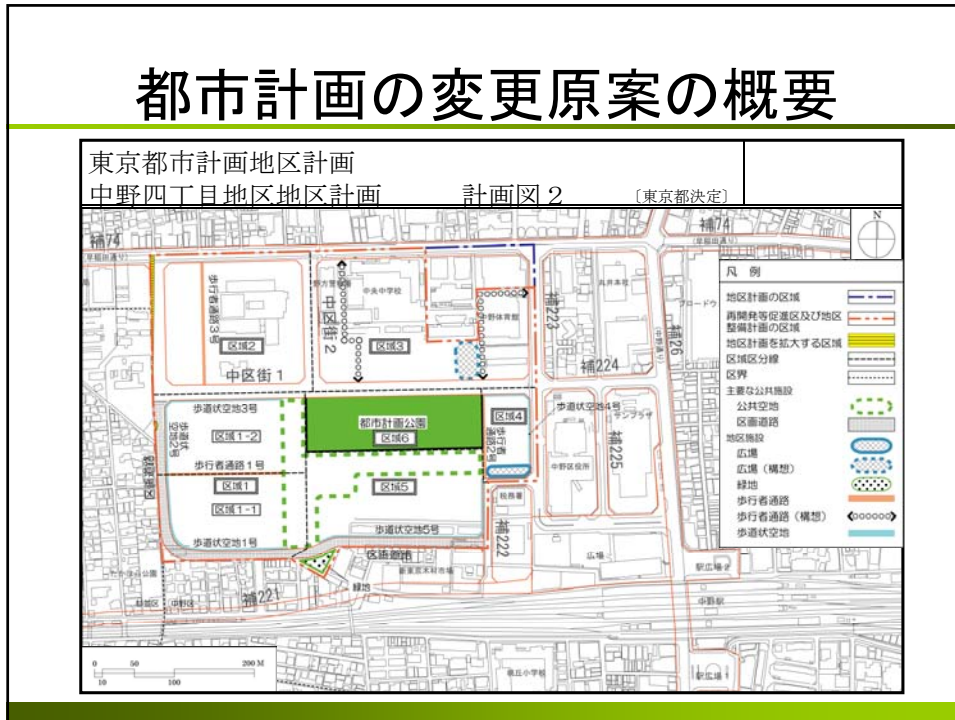


建設後
(対策後)

対策の方法：
常緑樹木を防風対策と
して配置。

※ 現時点の施設計画に基づいた
シミュレーション結果である。

都市計画の変更原案の概要



主要な公共施設

■ 再開発等促進区

(1) 2号施設 ※ _____ は、変更箇所又は追加箇所を示す。

変更前			変更後	
名称	面積	備考	面積	備考
公共空地	約1.5ha	新設	約1.5ha	新設 賑わい防災施設を除く。 (面積算定は、当該施設設置部分を除く。)

変更前			変更後		
名称	幅員	延長	名称	幅員	延長
区画道路1号	12m	約200m	区画道路	12m	約560m
区画道路2号	12m	約400m			

都市計画の変更原案の概要

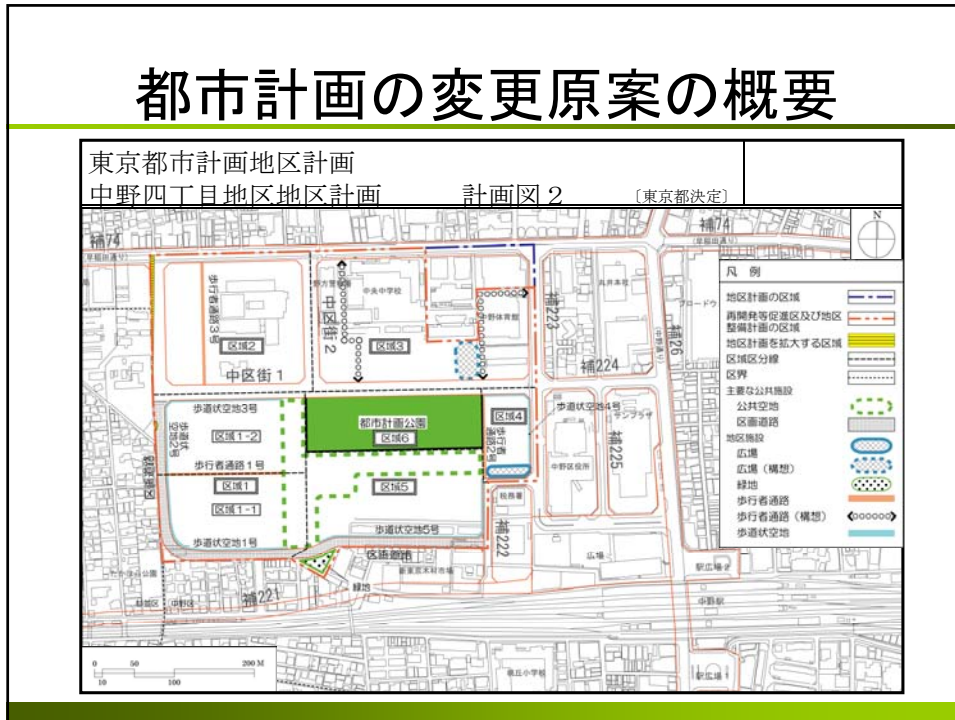


地区施設

(2) 地区施設

変更前			変更後		
名称	幅員	延長	名称	幅員	延長
歩行者通路1号	4m	約150m	歩行者通路1号	4m	約140m
歩行者通路2号	4m	約110m	歩行者通路2号	4m	約100m
—	—	—	歩道状空地1号	2.5m	約210m
—	—	—	歩道状空地2号	2.5m	約90m
—	—	—	歩道状空地3号	2m	約140m
—	—	—	歩道状空地4号	2m	約140m
—	—	—	歩道状空地5号	2.5m	約280m

都市計画の変更原案の概要



建築物等に関する事項

■ 地区整備計画の変更

建築物等に関する事項（別添図面参照）

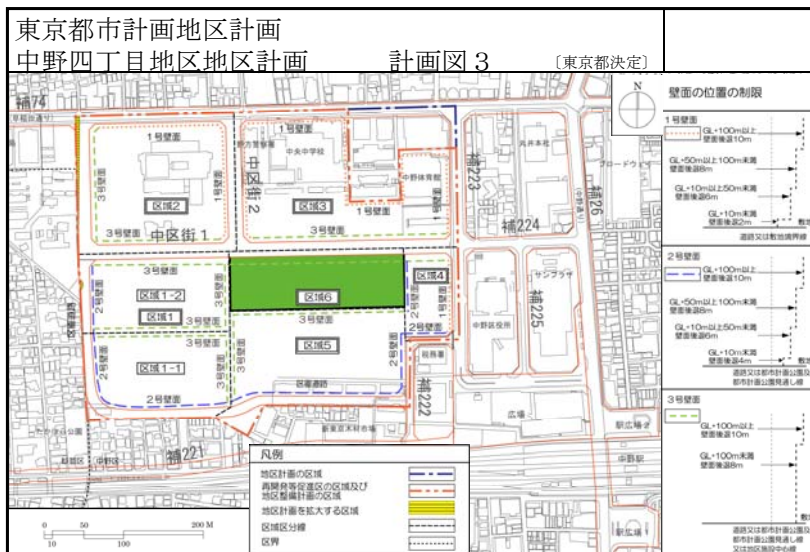
※は追加箇所を示す。

		変更及び追加内容	
地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	名称	区域1
		面積	区域1-1 約2.0ha
	建築物等の用途の制限	風営法による店舗型性風俗特殊営業の施設。	
	建築物の容積率の最高限度	10分の35	
	建築物の敷地面積の最低限度	1.0ha	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁等は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、歩行者専用デッキ等の部分を除く。	
	建築物の高さの最高限度	70m	55m
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど周辺環境に配慮した意匠とする。	

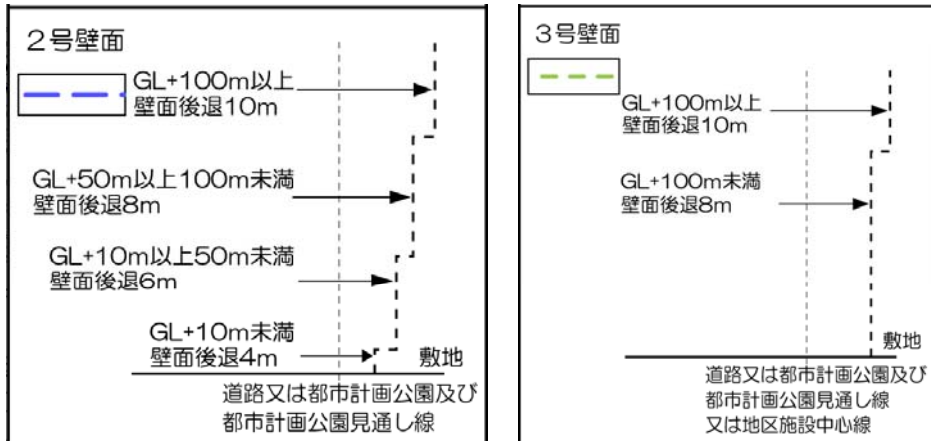
建築物等に関する事項

			変更及び追加内容	
	地区の区分	名称	区域4	区域5
		面積	約0.8ha	約2.9ha
	建築物等の用途の制限		商業地域の制限。 風営法による店舗型性風俗特殊営業の施設。	近隣商業地域の制限。 風営法による店舗型性風俗特殊営業の施設。
地区整備計画	建築物の容積率の最高限度		10分の56 ただし、中水道施設の用に供する部分は、200㎡を上限として除く。	10分の56 ただし、中水道施設、防災備蓄倉庫、地域冷暖房施設の用に供する部分は、1,700㎡を上限として除く。
	建築物の敷地面積の最低限度		0.4ha	1.5ha
	壁面の位置の制限		建築物の外壁等は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、歩行者専用デッキ等の部分を除く。	
	建築物の高さの最高限度		55m	110m
	建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど周辺環境に配慮した意匠とする。	

都市計画の変更原案の概要



壁面の位置の制限



壁面の位置の制限等による効果



地区計画に関連する都市計画変更(中野区決定)

1 都市計画道路(中野区画街路第1号線)の区域の変更

- 中野区画街路第1号線は、警察大学校等跡地の土地利用転換を図るため、平成15年9月に計画決定しており、西側の一部区域については、中野区と杉並区の行政界を区域線としています。
- 今回の変更は、中野区及び杉並区の行政界について精査し、確認することができたことに伴い、中野区画街路第1号線の区域線を変更するものです。

中野区画街路第1号線の区域の変更



地区計画に関連する都市計画変更(中野区決定)

2 高度地区の廃止

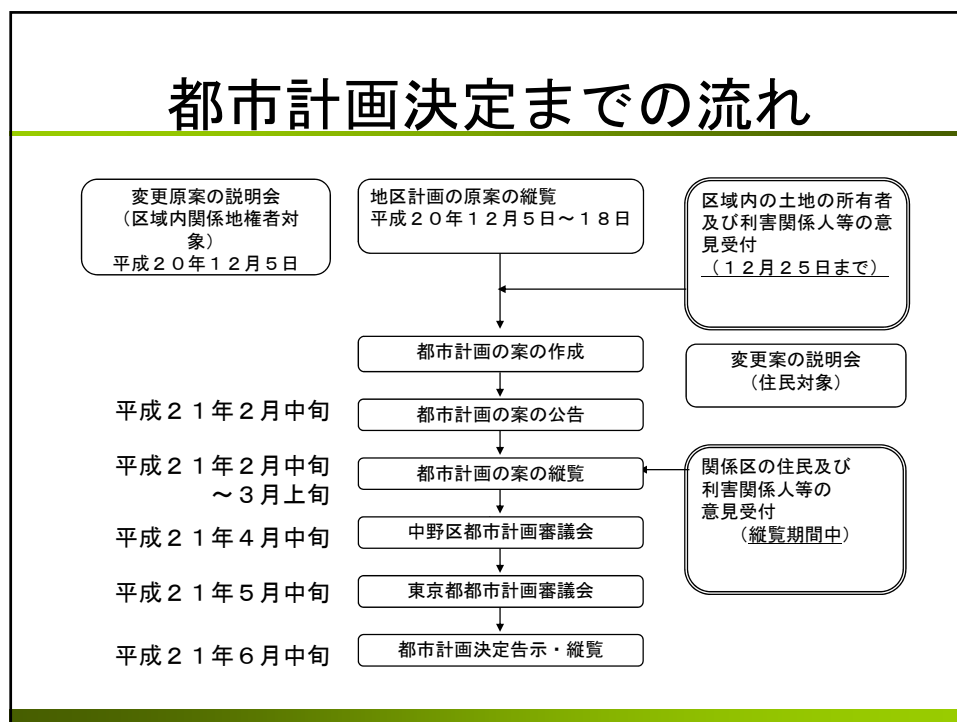
- 高度地区は、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るために指定する建物の高さの制限です。
- 区域1-1、区域1-2、区域4及び区域5については、地区計画に高さの最高限度や壁面の位置の制限などを定めることから、既定の高度地区を廃止するものです。

地区計画に関連する都市計画変更(中野区決定)

3 防火地域の指定

- 防火地域は、特に建築物等の防火性能を向上させ、火災の延焼拡大を抑制するために指定する制限です。
- 区域1-1、区域1-2、区域4及び区域5については、防火性能を向上する必要があることから、準防火地域から防火地域に変更するものです。

都市計画決定までの流れ



都市計画決定までの流れ

※ 12月25日まで行う意見書の受付は、地区計画原案に対するものです。関連する都市計画道路、高度地区、防火地域の変更について、今回は意見書の提出はできません。平成21年2月中旬予定の地区計画の案の縦覧と合わせて、関連する都市計画についても縦覧を実施し、意見書の受付を行います。

縦覧場所

○ 地区計画

- ・東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課
東京都新宿区西新宿2-8-1 TEL 03-5388-3213
(東京都庁第二本庁舎21階北側)
- ・中野区 都市整備部 都市計画担当
東京都中野区中野4-8-1 TEL 03-3228-8964
(中野区役所9階)

※ 今回の縦覧では、都市計画道路、高度地区、防火地域の縦覧は行いません。

原案に対する意見書の提出先

○ 地区計画

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)TEL 03-5388-3225
〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

※ 今回の縦覧では、都市計画道路、高度地区、防火地域への意見書の提出はできません。

問い合わせ先

○ 地区計画

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 TEL 03-5388-3318
(東京都庁第二本庁舎21階北側)

○ 地区計画、都市計画道路、高度地区、防火地域

中野区 拠点まちづくり推進室
(中野区役所9階) TEL 03-3228-8980