

東京都市計画地区計画の決定(中野区決定)
都市計画 中野四丁目西地区地区計画を次のように決定する。

名 称		中野四丁目西地区地区計画
位 置 ※		中野区中野四丁目地内
面 積 ※		約 1.3ha
地区計画の目標		中野四丁目西地区（以下、「本地区」という。）は、中野駅の北側に位置し、中野区役所にも隣接する利便性の高い地区である。中野駅周辺では、中野四季の都市における豊かなみどり空間の創出や中野駅新北口における街区再編が進んでいる一方、本地区は、土地の細分化や老朽建物の集積が見られ、災害時には隣接している広域避難場所へ影響を及ぼすおそれがあるなど、中野の顔となる立地特性を生かした土地利用や防災性の向上が求められている。また、都市計画道路が一部未整備となっていることや、歩行者、自転車等の動線が交錯、混雑しているなど都市基盤にも課題を有している。 「中野区都市計画マスタープラン（令和４年６月改定）」では、中野駅周辺は、多様な都市機能が集積した『新たな活力とにぎわいのシンボル』の形成を図り、土地の高度利用や建物の更新、個性を活かした魅力ある多様な都市機能を誘導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、中野駅周辺は、ユニバーサルデザインに基づいた水平・垂直方向の円滑な歩行者ネットワークを構築することとしている。さらに、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成３０年３月）」では、本地区において、まちの活力増進を担う都市型複合機能、職住近接を実現する高品質なレジデンス、隣接地区との機能的な連携動線やオープンスペース等を誘導することとしている。 これらを踏まえ、中野区における『活力とにぎわいの拠点』としてふさわしい複合市街地を形成するため、市街地再開発事業等を契機に、都市基盤施設の整備による中野駅周辺の回遊性の向上、敷地の共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市型複合機能の誘導、安全かつ快適な歩行者空間と一体となった広場空間の確保による防災性の向上を図ることで、広域避難場所の強化に資するとともに、中野の玄関口としてふさわしいにぎわい拠点を形成する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、地域経済の活性化を促進する商業・業務や職住近接を実現する高品質な都市型住宅等の都市機能を集積し、中野区における『活力とにぎわいの拠点』としてふさわしい複合市街地の形成を図る。 また、中野駅周辺の回遊性を高める安全かつ快適で利便性の高い歩行者動線や、交通結節機能の強化を図る公共的自転車駐車を整備し、歩行者動線の結節点には、回遊性の拠点として上下移動を円滑にするアトリウムを整備する。あわせて、周辺地区への回遊を促すために、人々の憩いと交流の場となる潤いある滞留空間を適切に配置することで、安全性と利便性の向上を図りながらみどりとにぎわいの連続性を創出する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	中野区の『活力とにぎわいの拠点』としてふさわしい利便性の向上や安全・安心の質の高い都市環境を実現するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。 1 道路 - 中野駅周辺の安全かつ快適で利便性の高い歩行者・自転車ネットワークの形成を図るため、地区東側道路を区画道路として地区施設に位置付け、整備する。 2 広場 - 地区北側には、潤いとゆとりある都市空間の形成と防災性の向上を図るため、住民の憩いと交流の場、災害時における避難場所の隣接地として機能を補完する広場1号を整備する。 - 地区南側には、中野駅や隣接地区から歩行者を迎え入れる拠点にふさわしい都市空間の形成を図るため、公共空地と一体となって来街者の滞留空間やイベント空間となる、にぎわいの形成に寄与する広場2号を整備する。 3 歩道状空地 - 安全かつ快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、道路に面して歩道状空地を整備する。 4 歩行者通路 - 中野駅や隣接地区を円滑に結び、駅周辺の回遊性や駅と公共的自転車駐車場のアクセス性の向上を図る安全かつ快適な利便性の高い歩行者空間を確保するため、デッキレベルでアトリウムと連携した歩行者通路を整備する。 5 公共空地 - 歩行者動線の結節点となるアトリウムに面して、地域のにぎわいの核となる空間形成を図るため、広場2号と一体となって来街者の滞留空間やイベント空間となる、にぎわいの形成に寄与する公共空地を整備する。				
	建築物等の整備の方針	周辺環境に配慮した複合市街地の形成と中野区の『活力とにぎわいの拠点』としてふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。 1 健全な地域環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防止し良好な市街地環境を形成するため、敷地面積の最低限度を定める。 3 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 周辺環境に配慮した建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員 [] は地区外を含む全幅員を示す。	延 長	備 考
			区画道路1号	3.75m [7.5m]	約150m	既設

地区整備計画

地区施設の 配置及び規模	広 場	名 称	面 積		備 考	
		広場 1 号	約 1,450 m ²		新設	
		広場 2 号	約 450 m ²		新設（公共空地と接続、デッキ下を含む）	
	その他の 公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		歩道状空地	4.0m	約 410m	新設	
		歩行者通路	4.0m	約 100m	新設（デッキレベル、昇降施設を含む）	
		名 称	面 積		備 考	
		公共空地	約 600 m ²		新設（広場 2 号と接続、ピロティ空間、アトリウムと一体的に整備する空地）	
	建築物等に関する事項	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（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業を営む建築物及び同条第 6 項に規定する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 物 の 敷 地 面 積 の 最低限度		1,000 m ² ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。		
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は、計画図 4 に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、歩行者通路となる歩行者デッキ、その歩行者デッキを支えるための柱、落下物防止柵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		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、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、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。				

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

理由 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、活力とにぎわいの拠点にふさわしい複合市街地を形成するため、地区計画を定める。