

中野駅西口地区まちづくりについて

1 中野駅西口地区の都市計画変更（案）について

中野駅西口地区地区計画及び関連都市計画の変更に向けて、都市計画変更の案とすべき内容がまとまったので報告する。

*中野駅西口地区の都市計画変更（案）について《別紙1-1》

*中野駅西口地区地区計画変更（案）主な変更箇所について《別紙1-2》

2 中野駅西口地区の都市計画変更に係る都市計画手続きについて

(1) 中野駅西口地区地区計画変更（原案）に係る手続き

平成28年12月1日	中野駅西口地区地区計画の都市計画変更に関する 原案説明会の開催《別紙2》
平成28年12月2日	中野駅西口地区地区計画変更（原案）の公告
平成28年12月2日～16日	中野駅西口地区地区計画変更（原案）の縦覧

(2) 今後の予定

平成29年2月～3月	都市計画変更の案の説明会、同公告・縦覧
平成29年4月～5月	都市計画審議会諮問・答申（中野区・東京都）
平成29年6月	都市計画変更の決定・告示

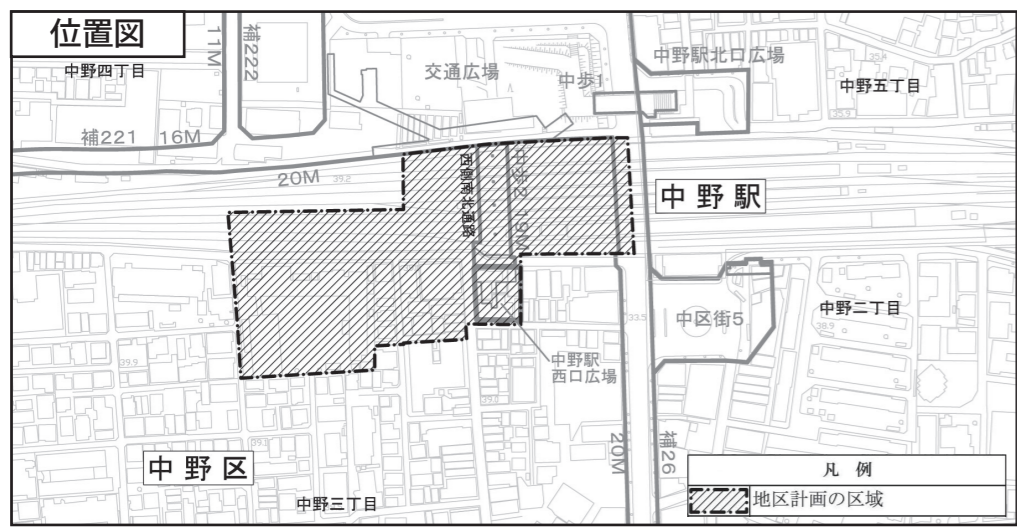
中野駅西口地区の都市計画 変更（案）について

《地区計画》

1. 名称 中野駅西口地区地区計画

2. 位置 中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内

3. 面積 約 2.3ha



4. 地区計画の目標

本地区は、中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）において「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3（平成24年6月）では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。

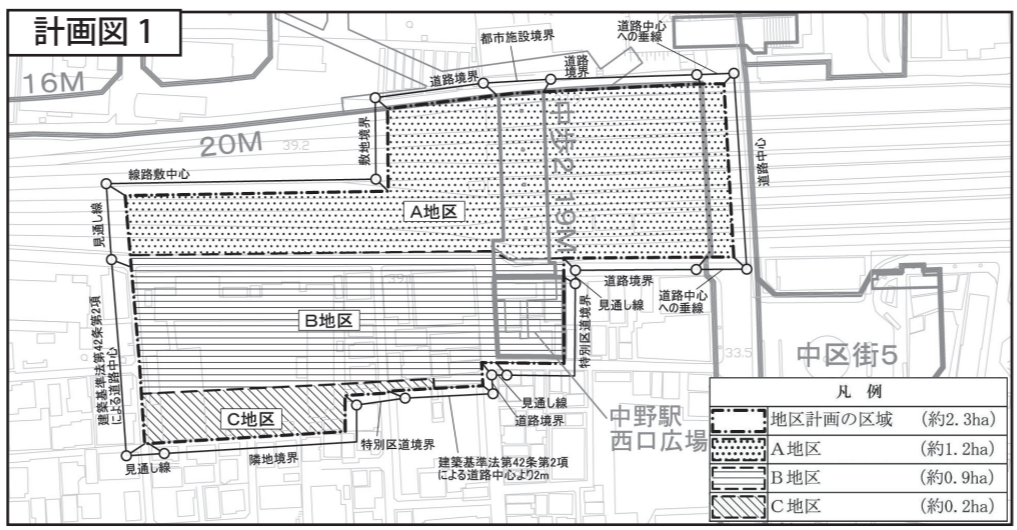
このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。

また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。

5. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

5-1. 土地利用の方針

中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。



1. A地区
 - ・立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場及び周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。
 - ・駅と周辺のまちの機能が融合した魅力的なにぎわいを創出するため、駅上空に商業機能等を形成し、来街者及び区民の利便性の向上を図る。
2. B地区
 - ・土地地区画整理事業により、西側南北通路における南側の新たな玄関口として、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場を整備し、交通結節機能の強化を図るとともに、街区の再編や道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅地を含む地域全体の生活環境の向上を図る。
 - ・駅から連続したにぎわいの形成と地域生活の利便性を高めるため、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、にぎわいを創出する拠点施設の整備や商業、業務、住宅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。
 - ・共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間及び、人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。また、拠点施設には一般交通の機能の向上に資する施設として自転車駐車を整備し、地区内外における自転車交通の利便性及び安全性の向上を図る。

3. C地区
 - ・土地地区画整理事業により街区の再編や道路の整備を行い、地区の回遊性を高める歩行者動線を確保するとともに、駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した良好な住環境の形成を図る。

5-2. 地区施設の整備の方針

安全・快適な利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

1. 区画道路
 - ・円滑な交通の処理を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる回遊ネットワークの形成を図る。また、災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上を図る。

5-3. 建築物等の整備の方針

魅力ある中野の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導と良好な街並みの形成を図るために、地区の状況に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。

1. 立体道路制度を活用して、道路の上空において建築物等の整備を一体的に行うため、都市計画道路の名称、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界を定める。
2. 複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
3. 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、地区の特性に応じ、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。
4. 回遊性のある安全で快適な歩行者空間及び良好な相隣関係を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
5. 複合市街地として良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。
6. B地区及びC地区において計画図2-3で壁面の位置の制限が定められた敷地については、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、地区の特性に応じた良好な街並みの形成を誘導するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を一体的に定める。これにより、道路斜線制限と前面道路幅員による容積率の制限を緩和する。
7. 土地地区画整理事業等による都市基盤整備の進捗に応じた合理的な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度を定める。

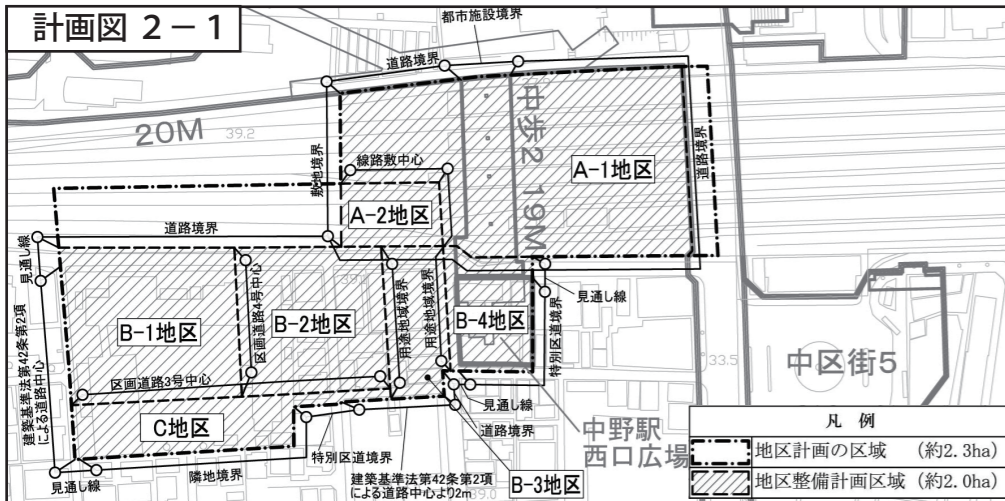
中野駅西口地区の都市計画 変更 (案) について

《地区計画》

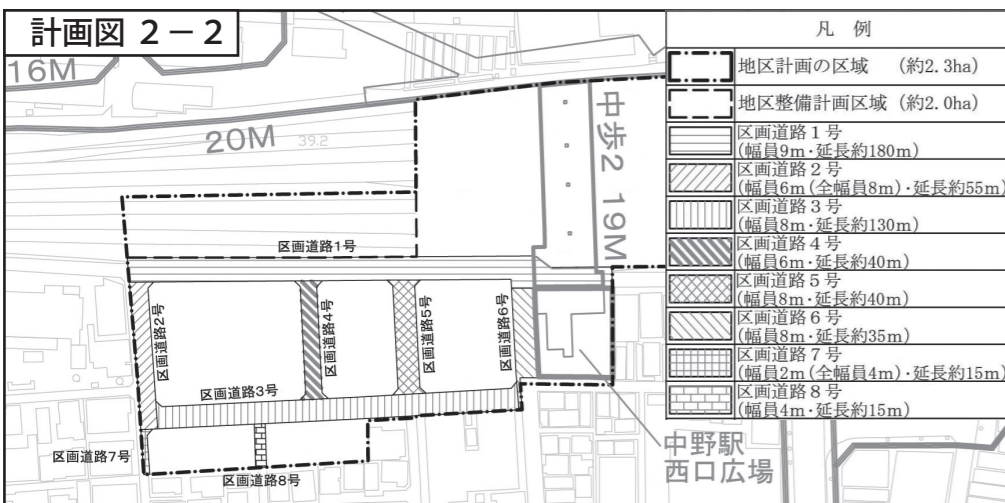
6. 地区整備計画

6-1. 位置 中野区中野三丁目及び中野四丁目各区内

6-2. 面積 約2.0ha



6-3. 地区施設の配置及び規模



名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	9m	約180m	既存拡幅
区画道路2号	6m(8m)	約55m	既存拡幅
区画道路3号	8m	約130m	新設・既存拡幅
区画道路4号	6m	約40m	新設
区画道路5号	8m	約40m	既存拡幅
区画道路6号	8m	約35m	既存拡幅
区画道路7号	2m(4m)	約15m	既存拡幅
区画道路8号	4m	約15m	新設

()は地区外を含めた全幅員

6-4. 建築物等に関する事項

■地区の区分

名称	面積	名称	面積	名称	面積
A-1地区	約0.8ha	B-1地区	約0.4ha	C地区	約0.2ha
A-2地区	約0.1ha	B-2地区	約0.3ha		
		B-3地区	約0.1ha		
		B-4地区	約0.1ha		

■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。

B-1地区、B-2地区、B-3地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下「住宅等」という。）の用に供するもの。

ただし、住宅等の用に供する玄関、階段、昇降機、管理室、ごみ置場、機械室、倉庫、駐車場、自転車駐車場その他区長が認めるものは除く。

2. 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もの。

■建築物の容積率の最高限度

A-1地区	10分の60
A-2地区	10分の40
B-3地区	10分の40 ^{※1}
C地区	10分の20 ^{※2}

B-1地区、B-2地区

区域の特性に応じた容積率の最高限度(目標容積率)

10分の40^{※1}

公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度(暫定容積率)

1. 地区施設の道路の道路供用開始告示前は10分の20又は $W \times 0.4$ のいずれか小さい方の数値とする。^{※3}
2. 地区施設の道路の道路供用開始告示後は10分の40とする。^{※1}

^{※1} ただし、建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとしてできる。

^{※2} ただし、区画道路7号のみに接する敷地については10分の18とし、区画道路8号のみに接する敷地については10分の16とする。

^{※3} Wは、前面道路（前面道路が2以上ある時は、その幅員の最大のもの。）の幅員のメートルの値とする。

■建築物の建ぺい率の最高限度

A-1地区、A-2地区

10分の8

1. 建ぺい率の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で建築基準法第53条第3項第二号の規定により特定行政庁が指定するもの内にある建築物にあつては上記に定める数値に10分の1を加えたものをもって上記に定める数値とする。
2. 耐火建築物にあつては建ぺい率の規定は適用しない。

■建築物の敷地面積の最低限度

B-1地区	1000㎡
B-2地区、B-3地区	60㎡ ^{※4}
C地区	60㎡ ^{※4}

^{※4} ただし、土地区画整理事業による換地(仮換地を含む。以下同じ。)面積が60㎡未満の場合においては、当該換地面積とする。

■建築物等の高さの最高限度

A-1地区、A-2地区

建築物の高さの最高限度は、GL+31mとする。
(GLはT.P.+47.9mとする。)

B-1地区、B-2地区、B-3地区

建築物の高さの最高限度は、GL+31mとする。
(GLは地盤面の高さとする。)

ただし、建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物についてはGL+50mとする。

C地区

建築物の高さの最高限度は、GL+20mとする。
(GLは地盤面の高さとする。)

■壁面の位置の制限

A-1地区、A-2地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は建築敷地(人工地盤)の境界線より3m後退した線(計画図3-1に表示する1号壁面線。ただし、重複利用区域を除く。)を超えて建築してはならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等はこの限りではない。
(1)道路一体建築物と道路上に設けられた西側南北通路とを接続するための歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分

(2)道路一体建築物の人工地盤を支える構造物

(3)公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの

中野駅西口地区の都市計画 変更（案） について

《地区計画》

B-1地区、B-2地区、B-3地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図2-2に表示する区画道路の境界線までの距離は、計画図2-3に表示する数値以上とする。

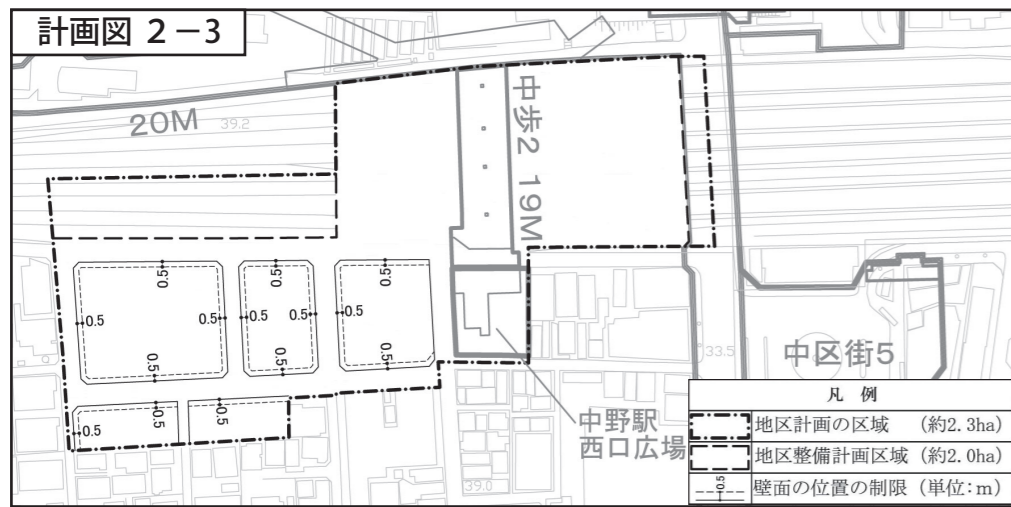
ただし、公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの並びに落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしについてはこの限りではない。

C地区

1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図2-2に表示する区画道路の境界線までの距離は、計画図2-3に表示する数値以上とする。

ただし、公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの並びに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についてはこの限りではない。

2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上としなければならない。



■壁面後退区域における工作物の設置の制限

B-1地区、B-2地区、B-3地区、C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、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、B-1地区、B-2地区、B-3地区、B-4地区、C地区

1. 建築物及び工作物は、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. 建築物及び工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮したものとする。
3. 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、意匠等とし、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

A-1地区、A-2地区

西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとする。

B-1地区、B-2地区、B-3地区

区画道路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとする。

■垣又はさくの構造の制限

C地区

道路に面する側の垣又はさくの構造は生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。

- (1) 道路面から高さ0.6m以内のブロック塀又はこれに類するもの
- (2) 門柱及び門柱に接続する長さが1.2m以下のブロック塀等
- (3) その他区長が認めるもの

6-5. 立体道路に関する事項

■都市計画道路の名称

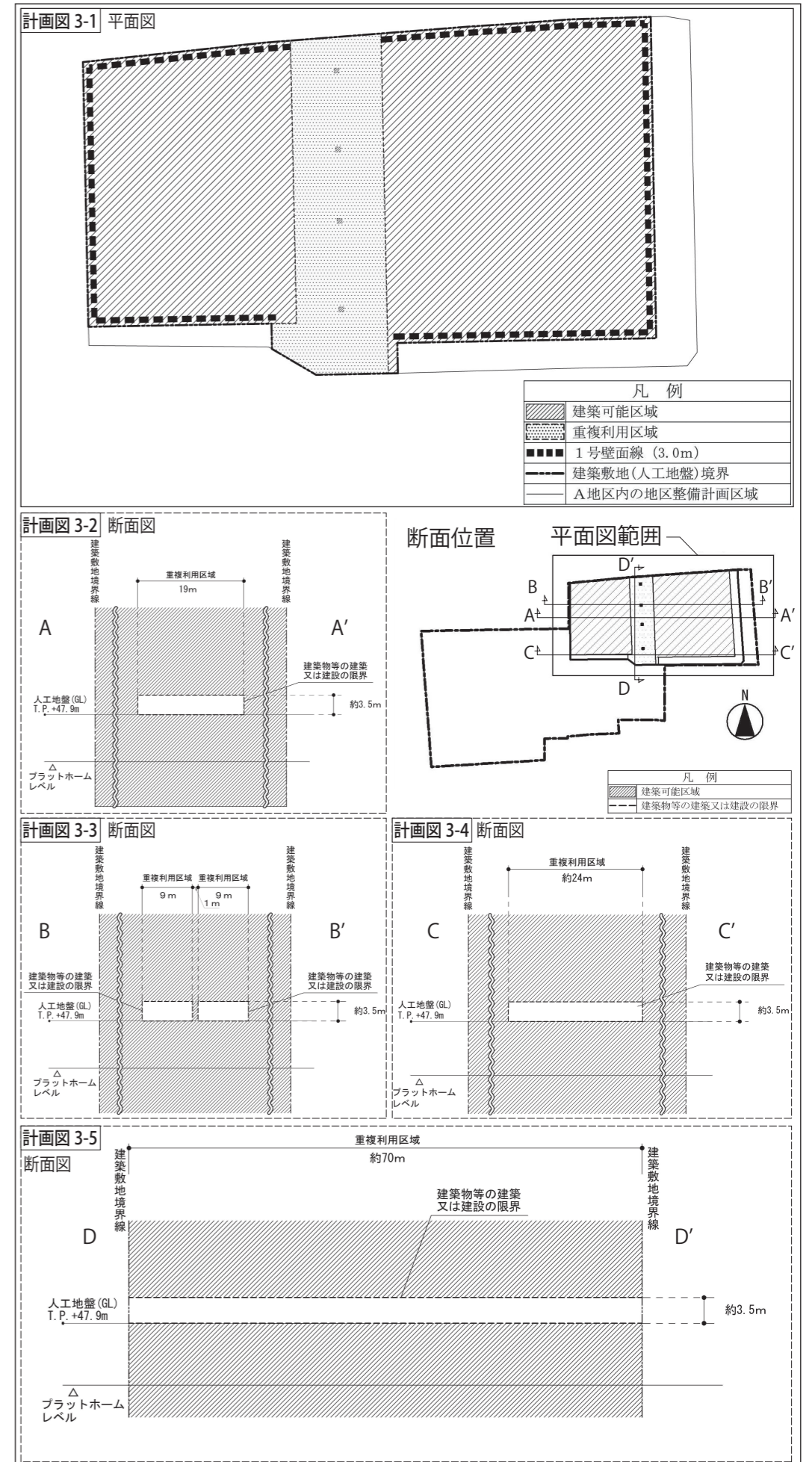
東京都市計画道路 特殊街路中野歩行者専用道第2号線

■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

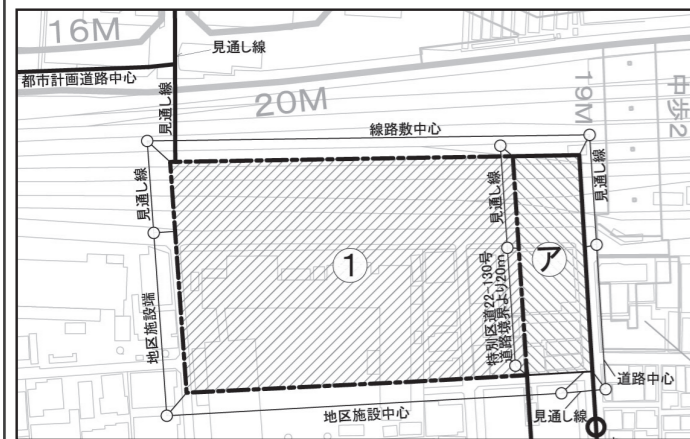
計画図表示の通り。



中野駅西口地区の都市計画 変更（案） について

《関連都市計画》

1.用途地域の変更 ※東京都決定



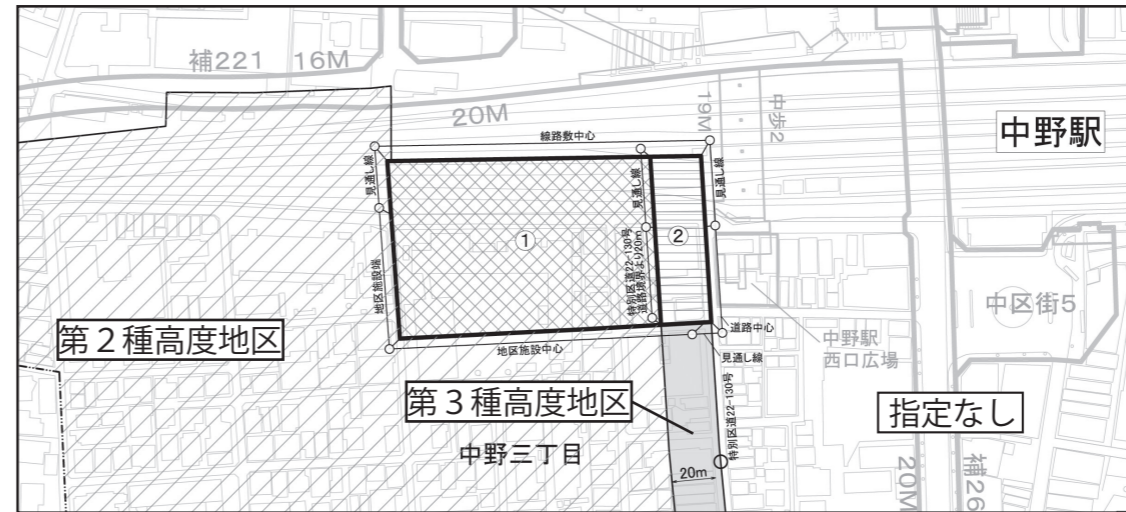
中野駅西口地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

番号	東京都決定				中野区決定		面積 約 ha
	用途	建ぺい率	容積率	敷地面積の最低限度	高度	防火	
①	一中 商業	60 ↓ 80	200 ↓ 400	60㎡ ↓ —	2高 ↓ —	準防 ↓ 防火	0.9
ア	商業 ↓ 商業	80 ↓ 80	400 ↓ 400	— ↓ —	3高 ↓ —	防火 ↓ 防火	0.2

※今後、本案をもとに東京都と協議を進め、決定は東京都が行うこととなります。

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	中野区 中野三丁目及び 中野四丁目 各地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 敷地面積の 最低限度 60㎡	商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 敷地面積の 最低限度 —	約 ha 0.9	用途、建ぺい率、 容積率及び敷地面積の最低限度 の変更

2.高度地区の変更



中野駅西口地区地区計画の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

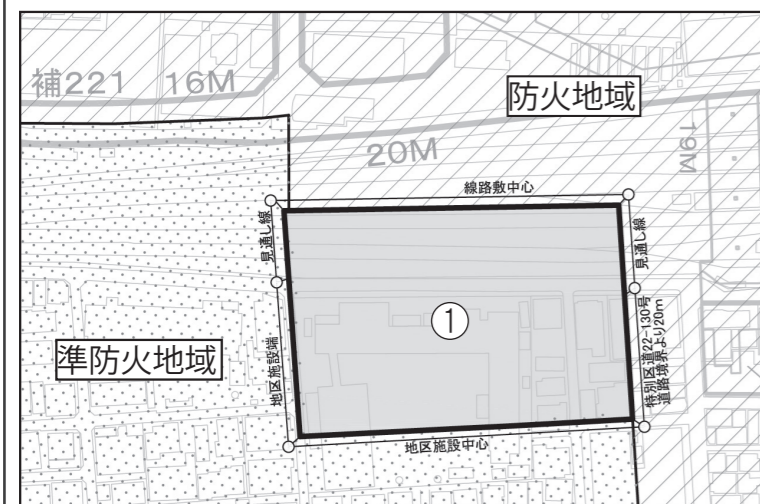
番号	高度地区	面積
①	第2種 ▼ 指定なし	約 0.9ha
②	第3種 ▼ 指定なし	約 0.2ha

地区計画による特例

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の10に規定する地区整備計画の区域内において、建築基準法第68条5の5第2項の規定により建築基準法第56条の規定を適用しない建築物については、高度地区による建築物の高さの最高限度の規定は適用しない。

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	中野区 中野三丁目及び 中野四丁目各地内	第2種高度地区	指定なし	約 ha 0.9	
2	中野区 中野三丁目及び 中野四丁目各地内	第3種高度地区	指定なし	約 ha 0.2	

3.防火地域・準防火地域の変更

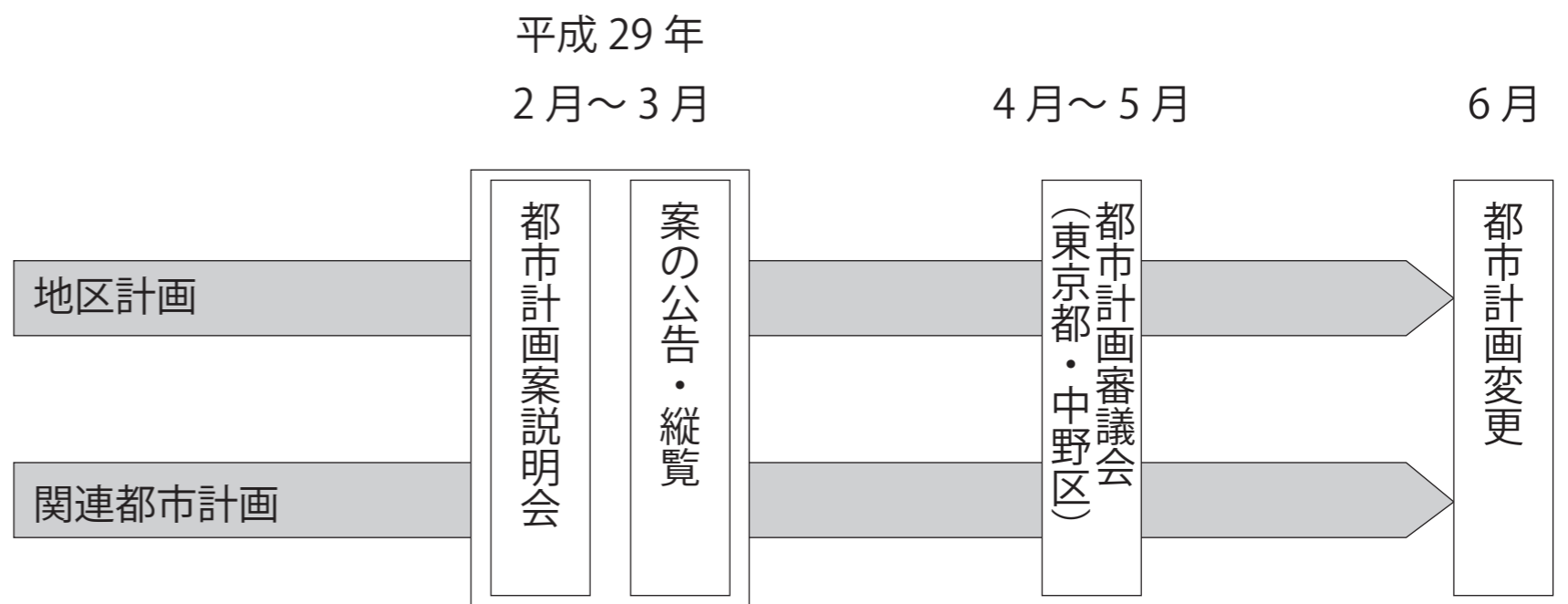


番号	防火地域及び 準防火地域	面積
①	準防火地域 ▼ 防火地域	約 0.9ha

中野駅西口地区地区計画の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	中野区 中野三丁目及び 中野四丁目 各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 0.9	

今後の予定



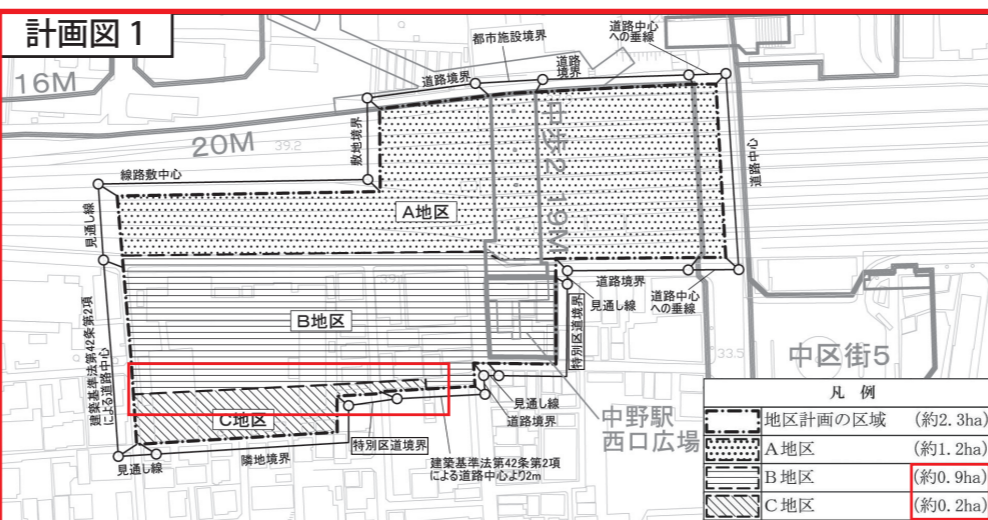
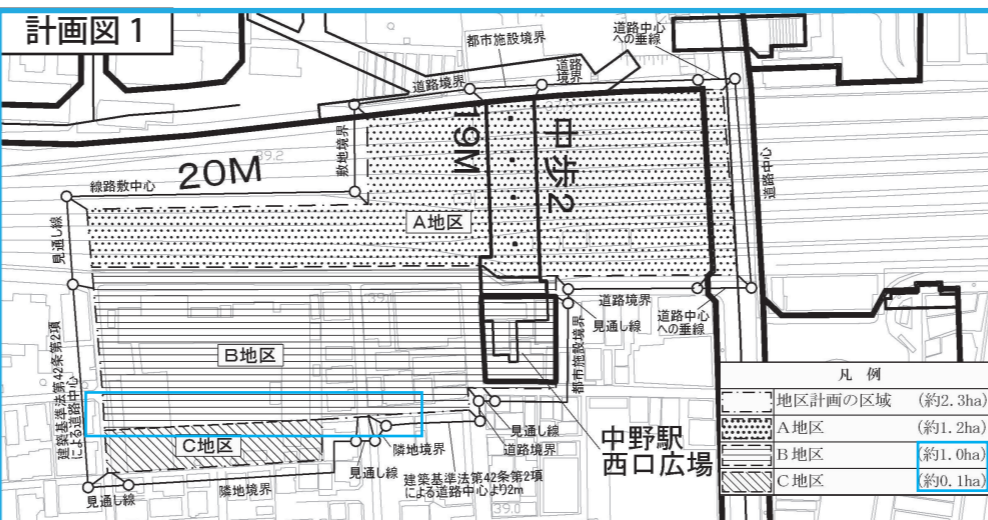
中野駅西口地区地区計画 変更（案） 主な変更箇所について

凡例	変更箇所	変更前：青文字 → 変更後：赤文字
	追加箇所	赤文字
	削除箇所	青文字
	表記の変更箇所	黒文字

5.区域の整備・開発及び保全に関する方針

5-1.土地利用の方針

中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。



- A地区**
 - 立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場及び周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。
 - 駅と周辺のまちの機能が融合した魅力的なにぎわいを創出するため、駅上空に商業機能等を形成し、来街者及び区民の利便性の向上を図る。
- B地区**
 - 土地区画整理事業により、西側南北通路における南側の新たな玄関口として、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場を整備し、交通結節機能の強化を図るとともに、街区の再編や道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅地を含む地域全体の生活環境の向上を図る。
 - 駅から連続したにぎわいの形成と地域生活の利便性を高めるため、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、にぎわいを

創出する拠点施設の整備や商業、業務、住宅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。

- 共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間及び、人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。また、**拠点施設には一般交通の機能の向上に資する施設として自転車駐車を整備し、地区内外における自転車交通の利便性及び安全性の向上を図る。**

3. C地区

- 土地区画整理事業により街区の再編や道路の整備を行い、地区の回遊性を高める歩行者動線を確保するとともに、駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した良好な住環境の形成を図る。

5-2. 地区施設の整備の方針

安全・快適な利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

1. 区画道路

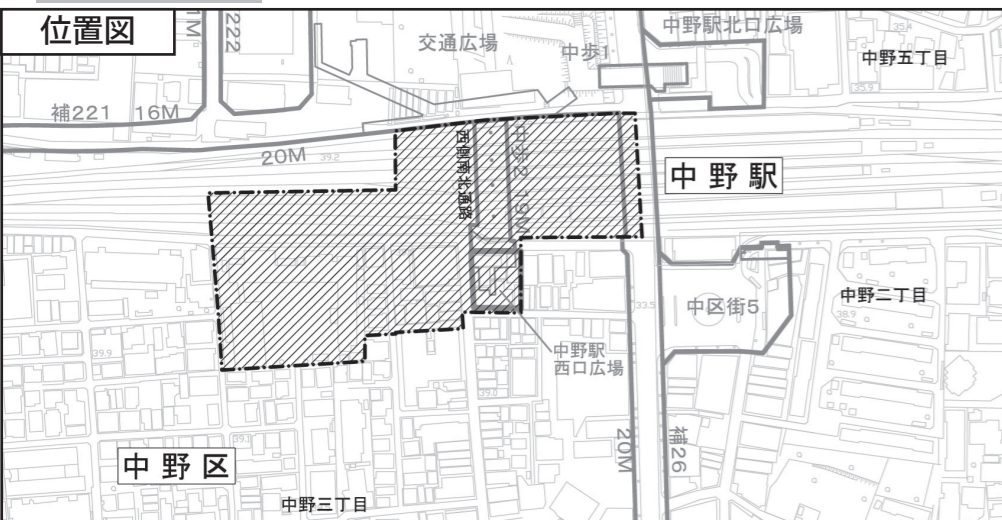
- 円滑な交通の処理を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる回遊ネットワークの形成を図る。また、災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上を図る。

5-3. 建築物等の整備の方針

魅力ある中野の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導と良好な街並みの形成を図るために、地区の状況に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。

- 立体道路制度を活用して、道路の上空において建築物等の整備を一体的に行うため、都市計画道路の名称、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界を定める。
- 複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、地区の特性に応じ、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。
- 回遊性のある安全で快適な歩行者空間及び**良好な相隣関係**を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 複合市街地として良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。
- B地区及びC地区において計画図2-3で壁面の位置の制限が定められた敷地については、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、地区の特性に応じた良好な街並みの形成を誘導するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置**

- 名称** 中野駅西口地区地区計画
- 位置** 中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内
- 面積** 約 2.3ha



4.地区計画の目標

本地区は、中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）において「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3（平成24年6月）では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。

このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。

また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。

中野駅西口地区地区計画 変更 (案) 主な変更箇所について

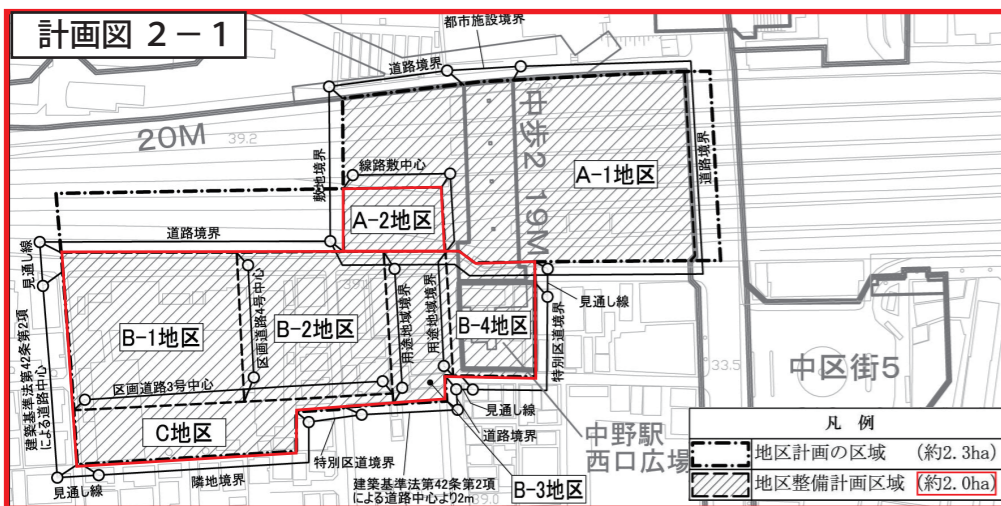
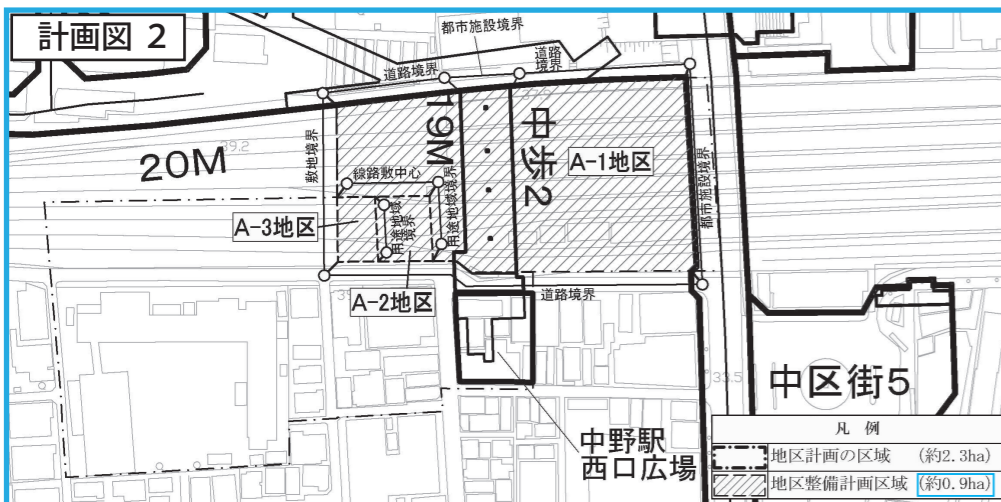
の制限を一体的に定める。これにより、道路斜線制限と前面道路幅員による容積率の制限を緩和する。

7. 土地区画整理事業等による都市基盤整備の進捗に応じた合理的な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度を定める。

6. 地区整備計画

6-1. 位置 中野区中野三丁目及び中野四丁目各区内

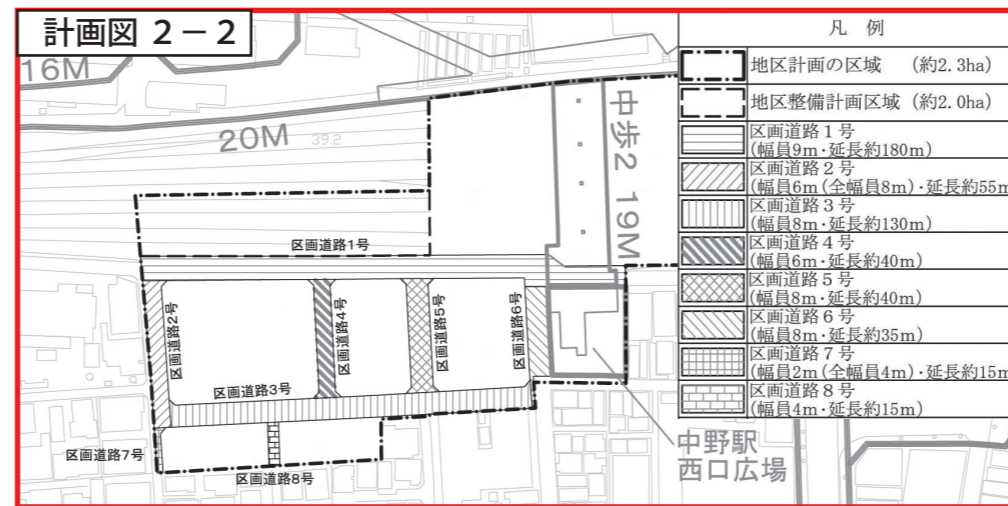
6-2. 面積 約0.9ha → 約2.0ha



6-3. 地区施設の配置及び規模

名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	9m	約180m	既存拡幅
区画道路2号	6m(8m)	約55m	既存拡幅
区画道路3号	8m	約130m	新設・既存拡幅
区画道路4号	6m	約40m	新設
区画道路5号	8m	約40m	既存拡幅
区画道路6号	8m	約35m	既存拡幅
区画道路7号	2m(4m)	約15m	既存拡幅
区画道路8号	4m	約15m	新設

()は地区外を含めた全幅員



6-4. 建築物等に関する事項

■地区の区分		名称	面積	名称	面積
A-1地区	約0.8ha	A-1地区	約0.8ha	A-1地区	10分の8
A-2地区	約500㎡	A-2地区	約0.1ha	A-2地区	10分の8
A-3地区	約300㎡	B-1地区	約0.4ha	A-3地区	10分の6
		B-2地区	約0.3ha		
		B-3地区	約0.1ha		
		B-4地区	約0.1ha		
		C地区	約0.2ha		

■建築物等の用途の制限

A-1地区、A-2地区、A-3地区

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。

B-1地区、B-2地区、B-3地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下「住宅等」という。）の用に供するもの。
ただし、住宅等の用に供する玄関、階段、昇降機、管理室、ごみ置場、機械室、倉庫、駐車場、自転車駐車場その他区長が認めるものは除く。
- 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もの。

■建築物の容積率の最高限度

A-1地区	10分の60	A-1地区	10分の60
A-2地区	10分の40	A-2地区	10分の40
A-3地区	10分の20	B-3地区	10分の40 ^{※1}
		C地区	10分の20 ^{※2}

B-1地区、B-2地区

区域の特性に応じた容積率の最高限度(目標容積率)

10分の40^{※1}

公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度(暫定容積率)

1. 地区施設の道路の道路供用開始告示前は10分の20又はW^{※3}×0.4のいずれか小さい方の数値とする。
2. 地区施設の道路の道路供用開始告示後は10分の40とする。^{※1}

- ※1 ただし、建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとする。
- ※2 ただし、区画道路7号のみに接する敷地については10分の18とし、区画道路8号のみに接する敷地については10分の16とする。
- ※3 Wは、前面道路（前面道路が2以上ある時は、その幅員の最大のもの。）の幅員のメートルの数値とする。

■建築物の建ぺい率の最高限度

A-1地区	10分の8	A-1地区	10分の8
A-2地区	10分の8	A-2地区	10分の8
A-3地区	10分の6		

1. 建ぺい率の規定の適用については、次の第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては上記に定める数値に10分の1を加えたものをもって上記に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては上記に定める数値に10分の2を加えたものをもって上記に定める数値とする。
(1) 上記に定める建ぺい率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物
(2) 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で建築基準法第53条第3項第二号の規定により特定行政庁が指定するもの内にある建築物

1. 建ぺい率の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で建築基準法第53条第3項第二号の規定により特定行政庁が指定するもの内にある建築物にあつては上記に定める数値に10分の1を加えたものをもって上記に定める数値とする。

2. A-1地区及びA-2地区において、建築基準法第53条第5項第一号に該当するものにあつては建ぺい率の規定は適用しない。

2. 耐火建築物にあつては建ぺい率の規定は適用しない。

3. 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、上記の規定を適用する。

■建築物の敷地面積の最低限度

B-1地区	1000㎡
B-2地区、B-3地区	60㎡ ^{※4}
C地区	60㎡ ^{※4}

※4 ただし、土地区画整理事業による換地(仮換地を含む。以下同じ。)面積が60㎡未満の場合においては、当該換地面積とする。

中野駅西口地区地区計画 変更（案） 主な変更箇所について

■建築物等の高さの最高限度

A-1地区、**A-2地区**、A-3地区



A-1地区、**A-2地区**

建築物の高さの最高限度は、GL+31mとする。(GLはT.P.+47.9mとする)

B-1地区、B-2地区、B-3地区

建築物の高さの最高限度は、GL+31mとする。(GLは地盤面の高さとする)

ただし、建築基準法第59条の第1項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物についてはGL+50mとする。

C地区

建築物の高さの最高限度は、GL+20mとする。(GLは地盤面の高さとする)

■壁面の位置の制限

A-1地区、**A-2地区**、A-3地区

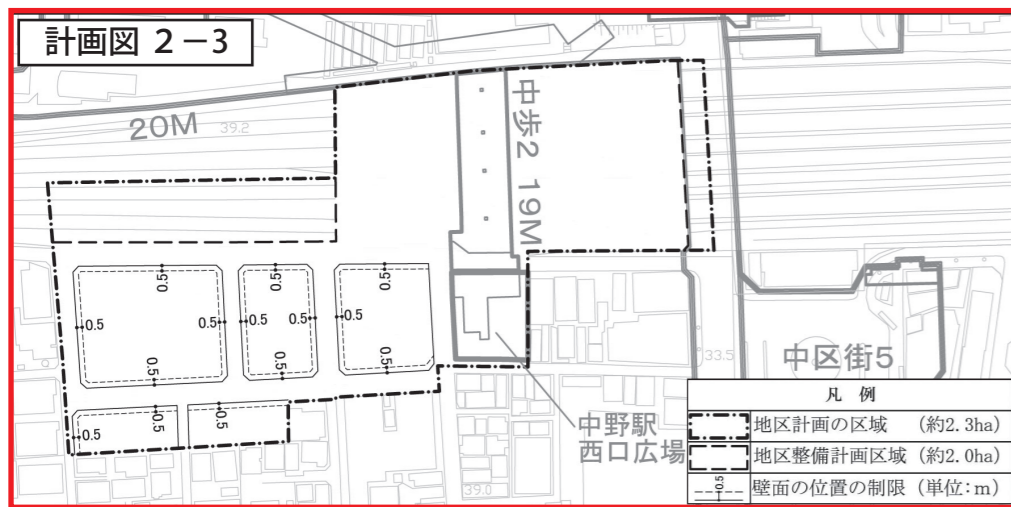


A-1地区、**A-2地区**

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は建築敷地(人工地盤)の境界線より3m後退した線(計画図3-1に表示する1号壁面線。ただし、重複利用区域を除く。)を超えて建築してはならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等はこの限りではない。

- (1)道路一体建築物と道路上に設けられた西側南北通路とを接続するための歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分
- (2)道路一体建築物の人工地盤を支える構造物
- (3)公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの



B-1地区、B-2地区、B-3地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図2-2に表示する区画道路の境界線までの距離は、計画図2-3に表示する数値以上とする。

ただし、公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの並びに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についてはこの限りではない。

C地区

1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図2-2に表示する区画道路の境界線までの距離は、計画図2-3に表示する数値以上とする。

ただし、公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの並びに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についてはこの限りではない。

2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上としなければならない。

■壁面後退区域における工作物の設置の制限

B-1地区、B-2地区、B-3地区、C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、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**、A-3地区



A-1地区、**A-2地区**、B-1地区、B-2地区、B-3地区、B-4地区、C地区

1. 建築物及び工作物は、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. 建築物及び工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮したものとする。
3. 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、意匠等とし、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

A-1地区、**A-2地区**、A-3地区



A-1地区、**A-2地区**

西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとする。

B-1地区、B-2地区、B-3地区

区画道路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとする。

■垣又はさくの構造の制限

C地区

道路に面する側の垣又はさくの構造は生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。

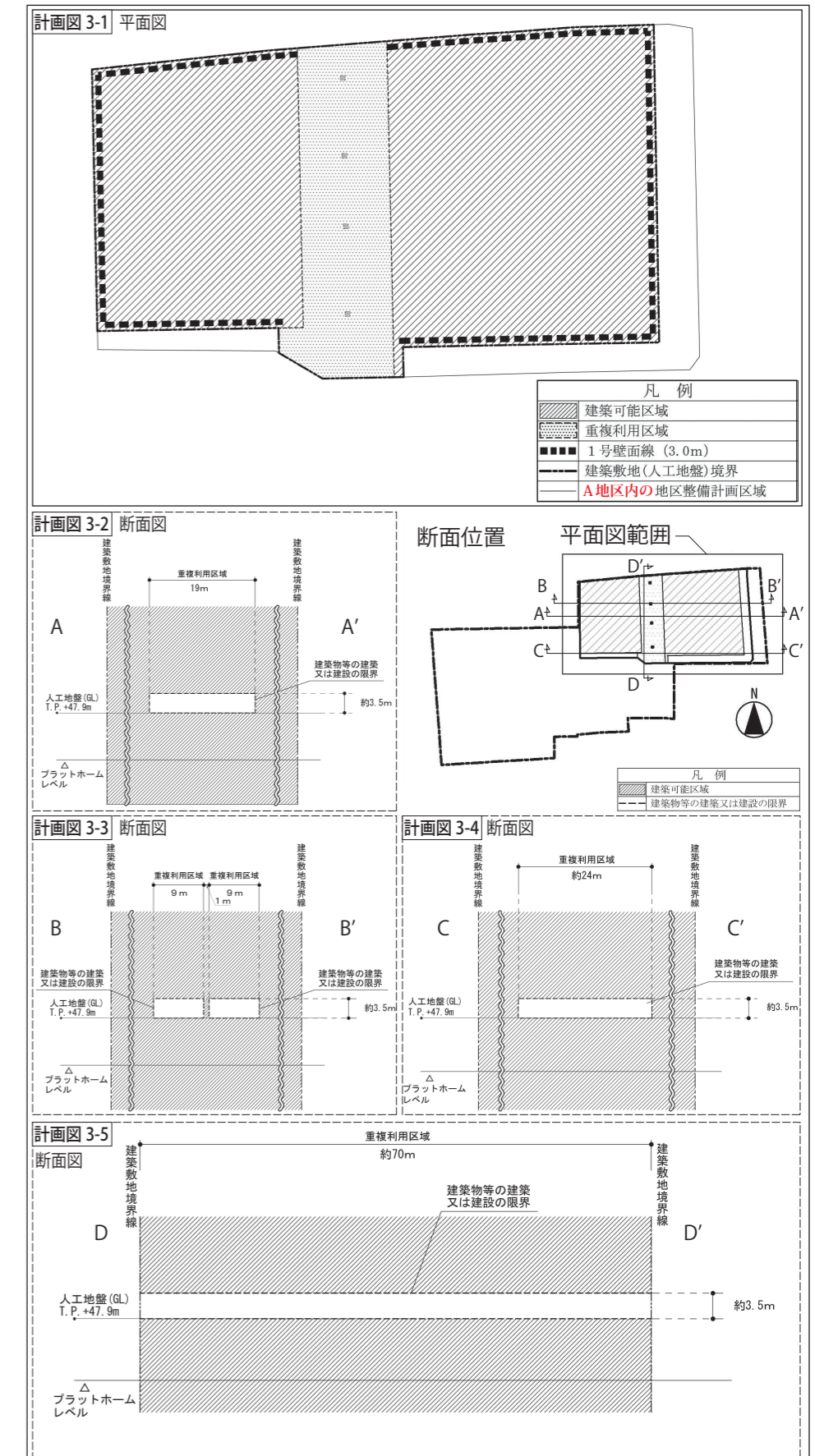
- (1)道路面から高さ0.6m以内のブロック塀又はこれに類するもの
- (2)門柱及び門柱に接続する長さが1.2m以下のブロック塀等
- (3)その他区長が認めるもの

6-5. 立体道路に関する事項

■都市計画道路の名称 東京都市計画道路 特殊街路中野歩行者専用道第2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。



中野駅西口地区地区計画の都市計画変更に関する
原案説明会の開催結果について

1 開催概要

日 時：平成28年12月1日（木）19：00～20：30

会 場：中野区役所 9階 第11、12、13会議室

参加者：17名

説明内容：中野駅周辺のまちづくりについて

中野駅西口地区まちづくりについて

中野駅西口地区地区計画の変更原案について

2 主な意見・質問とそれに対する区の回答・見解

意見・質問の概要	回答・見解
壁面の位置の制限が0.5mとあるが、これは決定なのか。	今回は原案として提示している。今後手続きを進め、都市計画審議会の諮問を経て最終的に都市計画決定される。
B地区の建築物の用途の制限について、1階に住宅、共同住宅等を建築してはならないとある。1階に住宅はできないのか。	B地区は商業地域として新たなにぎわいを創出する地区に位置づけており、1階の住宅用途は制限がある。2階からの住宅用途は可能である。 C地区については、後背の住宅地と調和がとれる住宅地区に位置付けており、1階からの住宅用途が可能である。