

中野駅西口地区まちづくりについて

1 中野駅西口地区まちづくり基本方針について

中野駅西口地区まちづくり基本方針を策定したので報告する

＊中野駅西口地区まちづくり基本方針《別紙1》

2 中野駅西口地区地区計画の決定に係る都市計画手続きについて

中野駅西口地区地区計画原案に係る手続き

平成 27 年 9 月 7 日

中野駅西口地区地区計画原案の公告

平成 27 年 9 月 8 日～9 月 24 日

中野駅西口地区地区計画原案の縦覧

3 中野駅西口地区地区計画案について

中野駅西口地区地区計画の案とすべき内容がまとまったので報告する。

＊中野駅西口地区地区計画案の概要について《別紙2》

4 今後の予定

平成 27 年 10 月 26 日

都市計画案に係る説明会

平成 27 年 11 月 上旬

都市計画案公告・縦覧、意見書受付

平成 27 年 12 月 中旬

中野区都市計画審議会諮問・答申

平成 27 年 12 月～

都市計画決定・告示

平成 28 年 1 月

中野駅西口地区まちづくり基本方針

1. 策定の目的・・・・・・・・・・	1
2. 中野駅西口地区の位置及び範囲・・・・	1
3. 中野駅西口地区の状況・・・・・・・・	1
4. 中野駅西口地区の上位計画・・・・・・	2
5. 中野駅西口地区の将来像・・・・・・・・	5
6. 中野駅西口地区の整備方針・・・・・・	6
7. まちづくりの手法と展開・・・・・・・・	7

平成 27 年 (2015 年) 10 月

中野区都市政策推進室

中野駅西口地区 まちづくり基本方針（案）

1.策定の目的

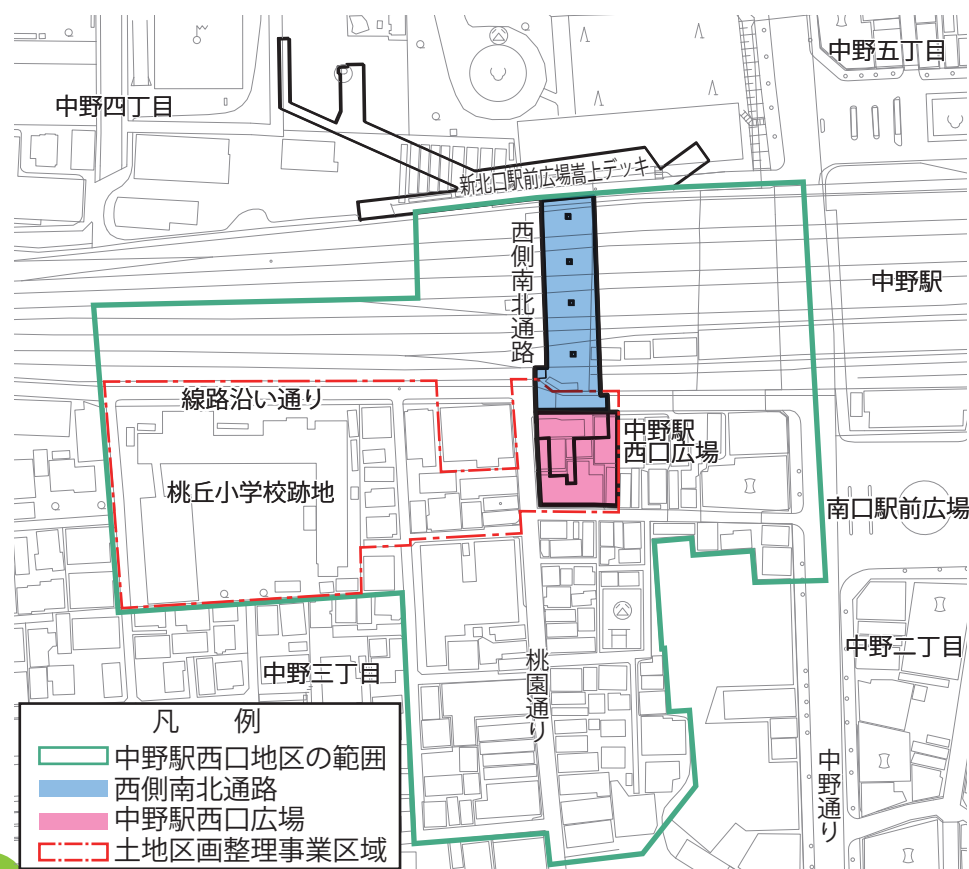
中野区では、都市計画に関する基本的な方針として定めた「中野区都市計画マスタープラン」や、中野駅周辺のまちの将来像や整備方針を示した「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3」、中野駅地区の整備の進め方を示した「中野駅地区整備基本計画」等の上位計画に基づき、中野駅周辺のまちづくりを進めています。

これを受け、上位計画に掲げる中野駅地区や中野三丁目駅直近地区に関わるまちづくりの実現を図る第一歩として、平成27年3月に中野駅西側改札とあわせて整備を行う「西側南北通路」や、その受け口となる「中野駅西口広場」、また、中野三丁目の駅直近において面的なまちづくりを行うための「中野三丁目土地区画整理事業」について都市計画決定を行いました。

本方針は、これらの都市計画に基づく事業の具現化や、まちの個性を活かしたまちづくりを推進していくため、中野の新たな玄関口となる中野駅西側の上空活用と中野三丁目駅直近地区の範囲を「中野駅西口地区」として位置づけ、地区の将来像や土地利用の方針、都市基盤の整備方針等について、今後のまちづくりの方向性を示したものです。

2.中野駅西口地区の位置及び範囲

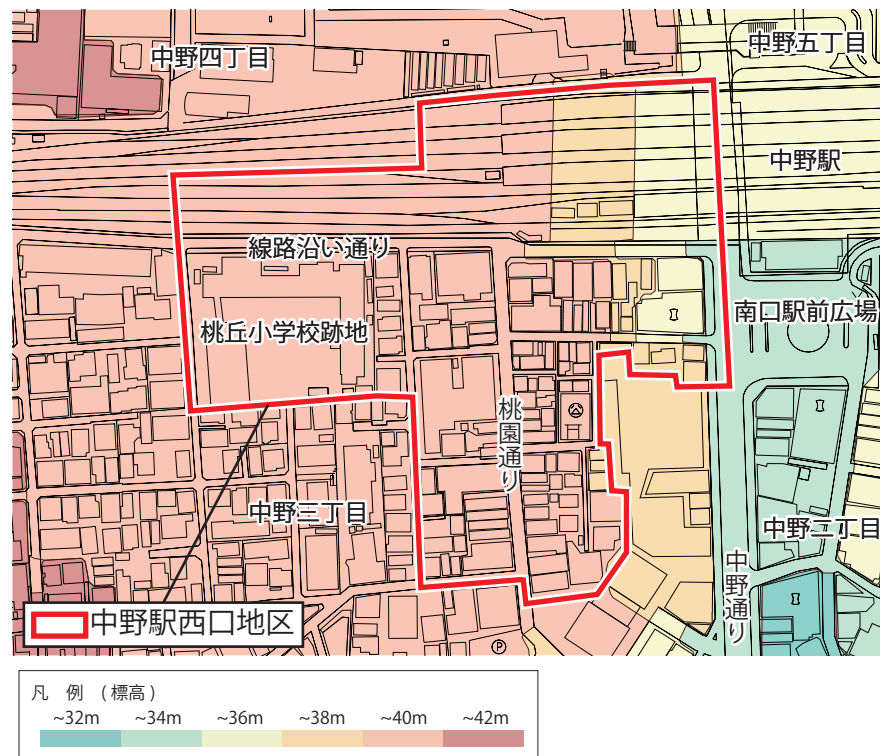
- ◎地区の名称 中野駅西口地区
- ◎地区の位置 中野区中野三丁目、中野四丁目 各地内
- ◎地区の面積 約3.7ha



3.中野駅西口地区の状況

3-1.地形

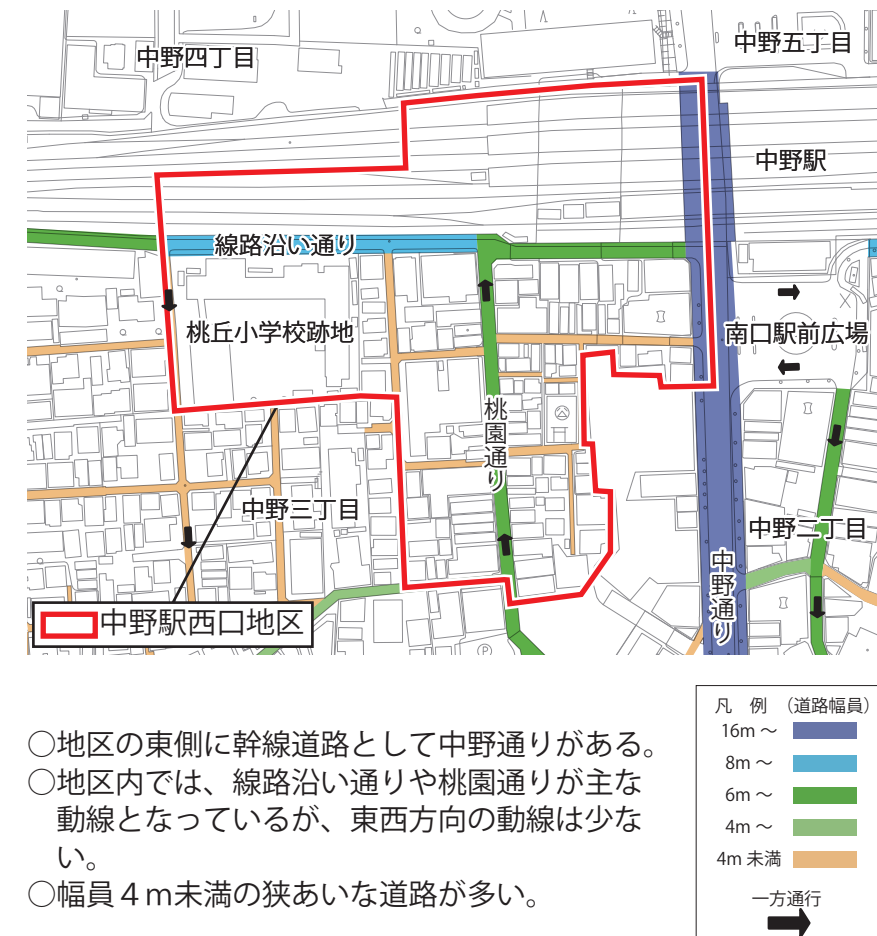
中野駅西口地区の高低差



- 標高約40mの比較的平坦な台地が広がっている。
- 地区東側の中野通りに向かい、約6mの高低差が生じている。

3-2.道路

道路幅員及び交通規制の状況

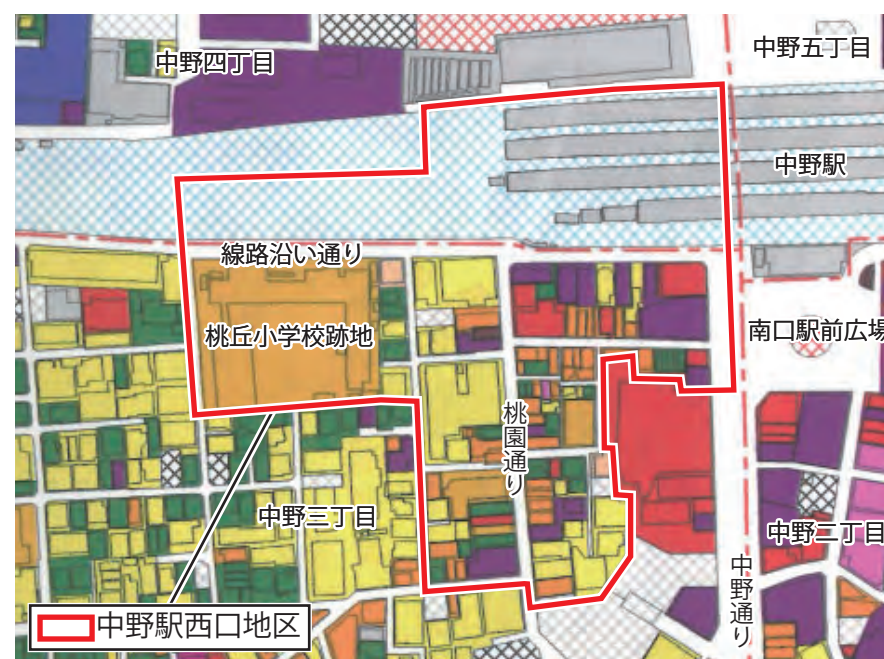


- 地区の東側に幹線道路として中野通りがある。
- 地区内では、線路沿い通りや桃園通りが主な動線となっているが、東西方向の動線は少ない。
- 幅員4m未満の狭い道路が多い。

3-3.土地利用

土地利用の現況

平成23年東京都土地利用現況調査より



- 個人商店や事務所など商業・業務施設が集積している。
- 地区の西側には、桃丘小学校跡地が立地している。
- 地区に隣接して住宅地が広がる。

土地建物用途現況凡例

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 専用独立住宅
- 集合住宅
- 専用工業・作業場
- 住居併用工場
- 倉庫・運輸関係施設
- 屋外利用地、仮設建物
- 公園・運動場等
- 未建築住地、未利用地用途変更中の土地
- 道路
- 鉄道・港湾等
- 農林漁業施設
- 田
- 畑
- 樹園地
- 採草放牧地
- 水面・河川・水路
- 森林
- 原野
- その他

4.中野駅西口地区の上位計画

4-1.中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）

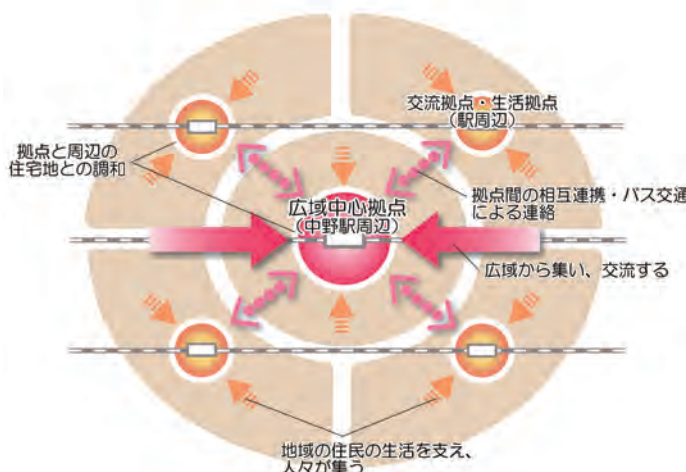
中央部地域まちづくり方針

中野駅周辺において、商業・業務や交流、高等教育、医療、文化機能など、多様な都市機能が集積し、中野の顔としてまた東京の新たな顔としてふさわしい、個性的で新しい魅力を発信する、活気とにぎわいにあふれたまちをつくります。

また、その周辺部においては、みどり豊かな、暮らしやすい住環境の整備をすすめ、だれもが安心して快適に住み続けられるまちをつくります。

【広域中心拠点】

中野駅周辺一帯は、中野の玄関口の交通結節点としての機能を強化し、商業・業務、文化その他広域性を有する諸機能の集積を強化することによって、ファッション、文化を発信する、みどり豊かで魅力・にぎわい・活気のある、東京の新たな複合拠点に育成・整備します。



中野駅周辺の総合的整備エリアのまちづくり推進

中野駅周辺は、中野区全体の行政・経済・交通などの中心核であり、区民全体の共有空間といえます。このエリアでは、既存の魅力と新たな開発が共生する、多様なまちづくりを多彩に展開することにより、将来の中野区のまちの姿を先導的に実現していきます。

また、このエリアでは、中野通りと中央線で分かれる4つのゾーンとこれらを束ね重なる中央の中野駅直近ゾーンのそれぞれの特性を踏まえつつ、一体的なランドデザインのもとにまちづくりをすすめます。

●中野四丁目ゾーン

警察大学校等跡地の大規模敷地などを活用して、環境調和型の機能複合都市空間を形成します。

●中野五丁目ゾーン

独自の商業文化と界限性のある駅前商業集積の活用と再生をすすめるとともに、後背の住宅地区の保全と改善をすすめます。

●中野二丁目ゾーン

駅直近開発による業務・商業機能の集積、ならびに、もみじ山への文化・スポーツ集積をすすめることにより、二つの拠点とそれらをつなぐにぎわいを創出し、あわせて後背の住宅地の保全と改善をすすめます。

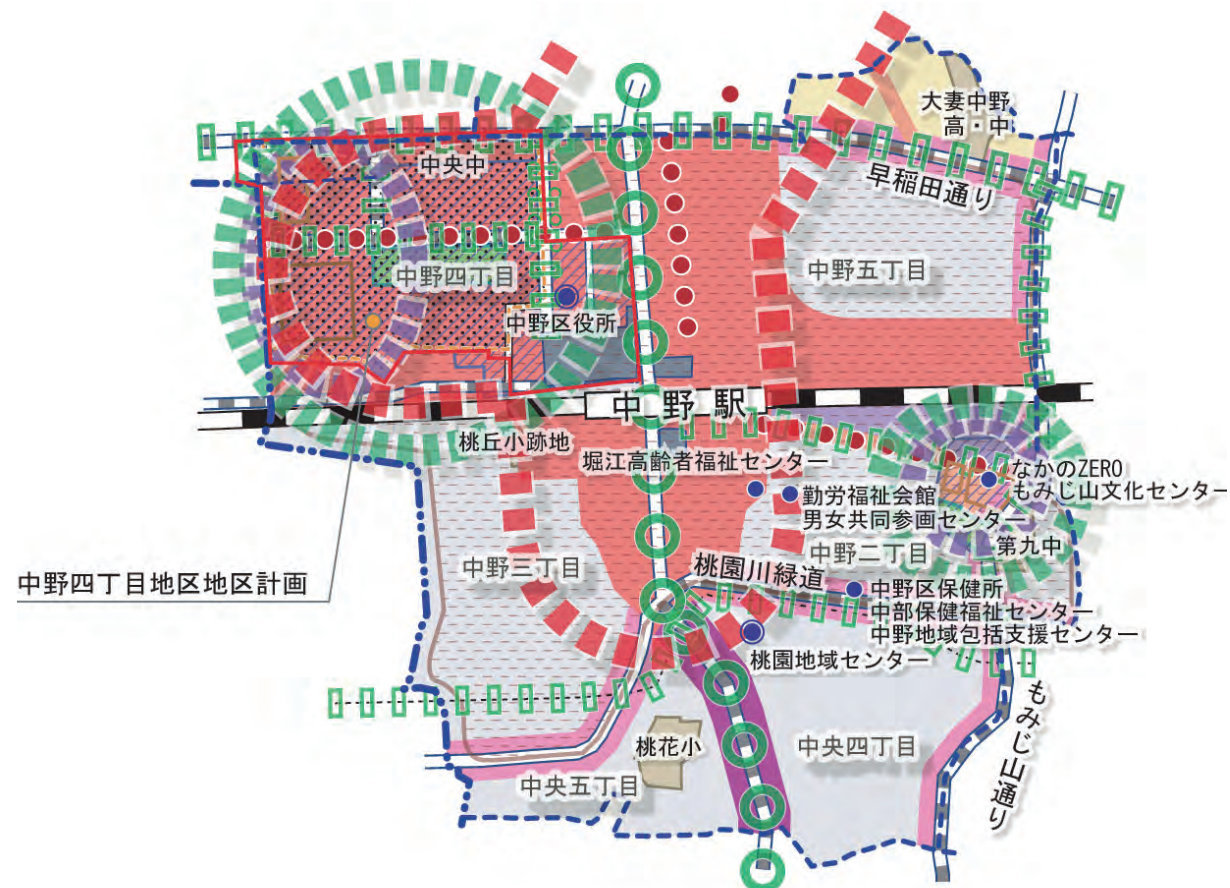
●中野三丁目ゾーン

駅直近開発により業務・商業機能の集積をすすめるとともに、後背の良好な住宅地区の保全と改善をすすめ、小劇場などの文化施設の集積を図り、にぎわいと良好な住宅地区の共存をすすめます。

●中野駅直近ゾーン

中野駅周辺の4ゾーンをつなぐ核として、中野駅地区と区役所・サンプラザ地区を中心に、中野区の玄関口となる広域的な交流拠点を形成します。

中央部地域まちづくり方針図



凡 例

- 住宅系市街地**
 - 低層住宅地区
 - 中層住宅基盤改善地区
 - 中層住宅地区
 - 特定住宅団地地区
- 商業・業務系市街地**
 - 地域商業地区
 - 商業・業務地区
- 工業系市街地**
 - 住工共存地区
- 幹線道路沿道系市街地**
 - 主要幹線道路沿道地区
 - 補助幹線道路沿道地区
- 大規模敷地地区**
 - 防災とみどりのオープンスペース
- 都市施設等**
 - 都市計画道路(未整備)
 - 都市計画公園
 - 都市計画公園(予定)
 - 都市計画道路付属広場・駅付近広場(施行済含む)
 - ふれあい道路
- 活力とらうおいのネットワーク**
 - 広域中心拠点
 - 交流拠点
 - 生活拠点
 - みどりの拠点
 - みどりの環境軸
 - みどりの補助軸
 - 水とみどりの親水軸
 - 文教創造地区
- 地区計画区域**
 - 地区計画区域
- 中野駅周辺まちづくり**
 - 中野駅周辺の総合的整備エリア
- その他**
 - 広域避難場所
 - 学校施設等<避難所>
 - 生産緑地
 - 区役所・地域センター
 - 公的施設
 - 河川
 - 鉄道・駅(JR)
 - 鉄道・駅(私鉄)
 - 鉄道・駅(地下鉄)
 - 地域区分線
 - 区境線

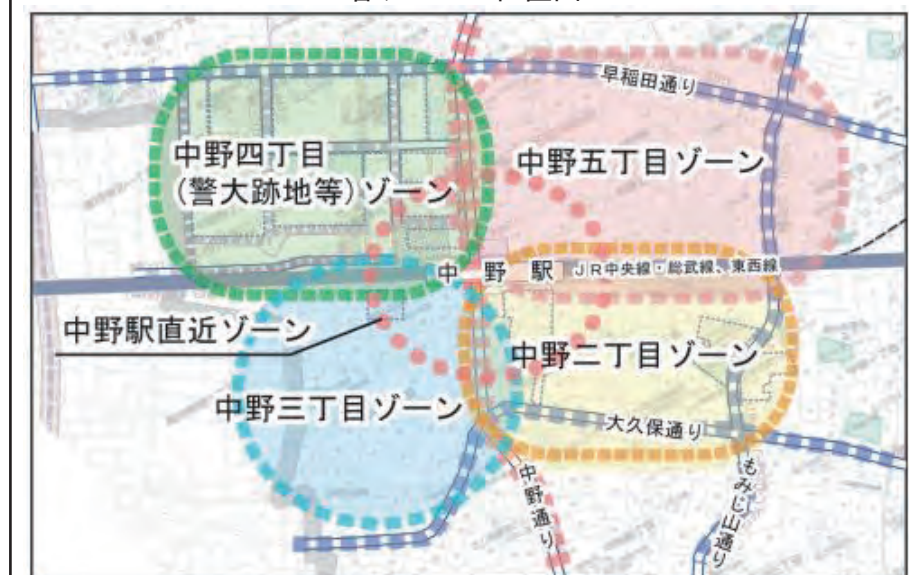
中野駅周辺のにぎわいと環境の調和するまちづくり

○中野駅周辺の「商業・業務地区」は、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などの交通環境の改善・整備をすすめながら、人々が働き、学び、集い、楽しむ「広域中心拠点」として育成します。

中野駅地区の整備、交通結節機能の強化

- 駅及び駅前広場を改善し、公共交通機関の利便性や歩行者の東西南北の回遊性を確保し、交通結節機能を強化するとともに、中野の玄関口として魅力ある駅及び周辺空間を形成します。
- ペDESTリアンデッキの活用により、東西南北の回遊動線の形成をすすめます。

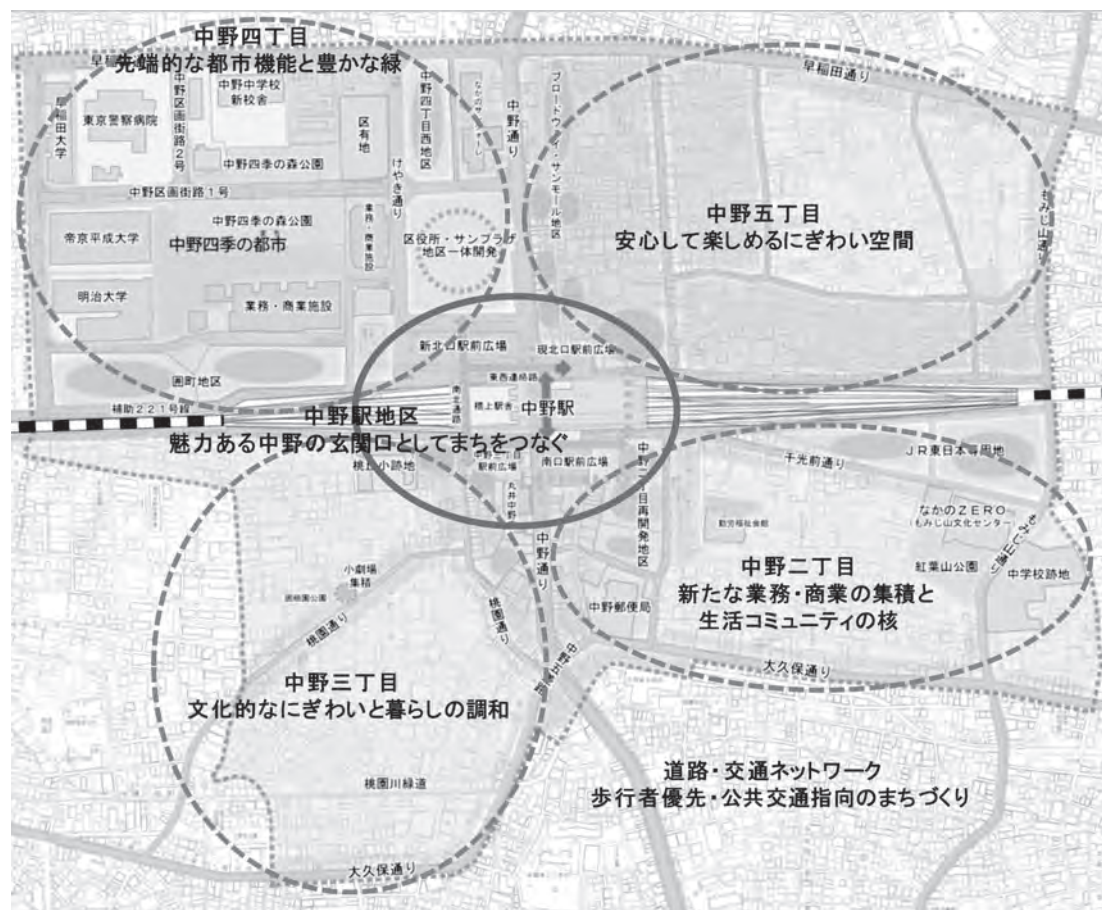
各ゾーンの位置図



4.中野駅西口地区の上位計画

4-2.中野駅周辺まちづくり ランドデザインVer.3 (平成24年6月改定)

中野駅周辺のまちづくりにあたっては、中野区都市計画マスタープランで掲げる都市整備の基本理念、「安全・安心」「持続可能性」「協働」に加え、中野駅周辺の課題や特徴を踏まえた基本的な考え方を掲げ、先導的にまちづくりを進めていきます。中野駅周辺は、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点として、多様な都市機能が集約された「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」となることをめざします。



多核回遊型都市の形成

中野駅周辺の4つの地区は、それぞれのまちの成り立ちに基づいて、まちの個性を形成してきました。そうした個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めていきます。また、4つの地区が相互に連携し合い、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ます。

中野駅地区～魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ

地区のめざすべき姿

- 駅施設や基盤の整備を通じて、駅から駅前広場、周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線を確保し、駅利用の利便性だけでなく、生活の利便性も高まっている。
- 駅、まちそれぞれの機能が融合し、魅力的なにぎわいを生み出し、さらなる来街者の増加や区民の利便性の向上につながっている。
- 中野区の玄関口としてみどりや潤いを感じられる場が創出されている。

【各地区をつなぐ動線】

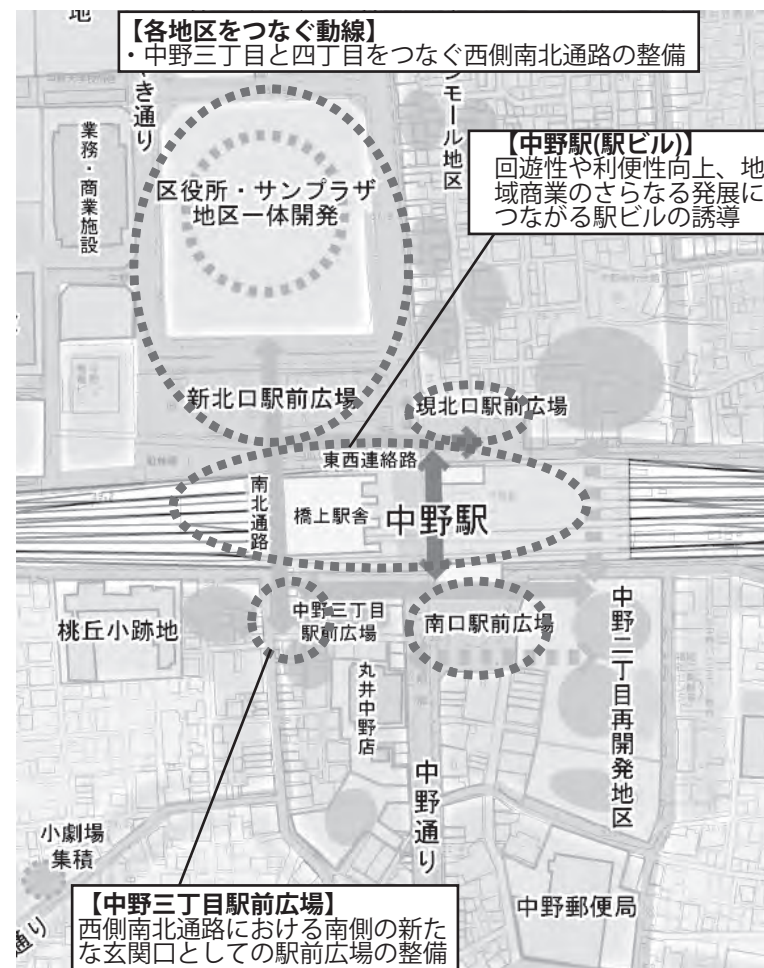
- 駅や基盤施設の整備を通じて、日常的な歩行者交通の円滑化と非常時における広域避難場所への誘導動線の確保に向け、複数の経路を整備します。
- 西側南北通路は、西側改札新設による利便性の向上とともに、中野三丁目と四丁目をつなぎ、中野通りに次ぐ南北の主要な動線として整備します。

【中野駅（駅ビル）】

- 中野駅の上空活用は、周辺地区への回遊動線を確保するためには必須のものです。駅ビルを地域全体の基盤施設として最大限有効に機能するようJRとの連携協力を築き、公共的貢献を導くこととします。中野駅西側橋上駅舎及び南北通路との一体的な整備、並びに南側東西の動線確保を進めます。

【中野三丁目駅前広場】

- 西側南北通路における南側の新たな玄関口として、歩行者の利便性を高め、回遊動線を円滑にする駅前広場を整備します。



中野三丁目地区～文化的なにぎわいと暮らしの調和

地区のめざすべき姿

- 駅直近のにぎわいや文化が、後背の落ち着いた住宅街につながり、利便性と良好な住環境が調和したまちが広がっている。
- 駅直近地区の面的な再整備によって道路交通環境が整い、地区全体の回遊性が高まり、まちの活力が向上している。

【中野三丁目駅前広場】

- 西側南北通路における南側の新たな玄関口として、歩行者の利便性を高め、回遊動線を円滑にする駅前広場を整備します。（再掲）

【中野三丁目駅直近地区及び桃丘小跡地】

- 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、防災性や利便性を高め、後背の住宅地を含む地区全体の生活環境の向上を図ります。
- 桃丘小跡地は、面的なまちづくりの事業用地として活用します。
- 中野通りを横断し南口駅前広場と接続する歩行者動線を整備し、両広場及び周辺地区の機能連携や移動の円滑化を図ります。

【桃園通り沿い地区、住宅地区】

- 駅につながる主要な歩行者動線として安全性や快適性を確保するため、共同化や建替えなどに伴い歩行者空間を創出します。
- 文化的なにぎわいのまちなみを形成するとともに、後背の良好な住環境を守ります。



4.中野駅西口地区の上位計画

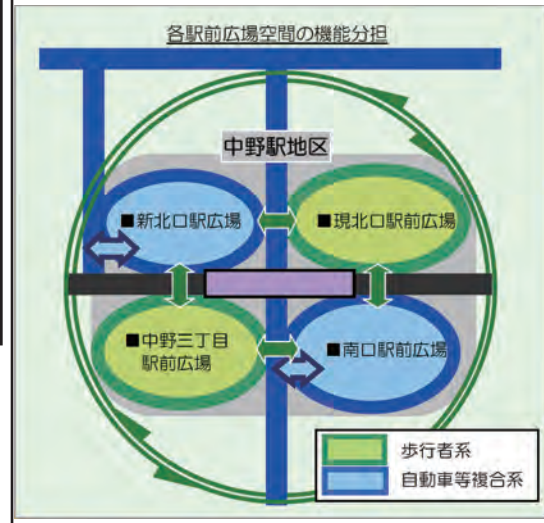
4-3.中野駅地区整備基本計画(平成26年3月改定) 駅前広場整備の考え方

東西南北の連絡路

「地区相互の回遊性を高める安全で快適な歩行者動線の確保」

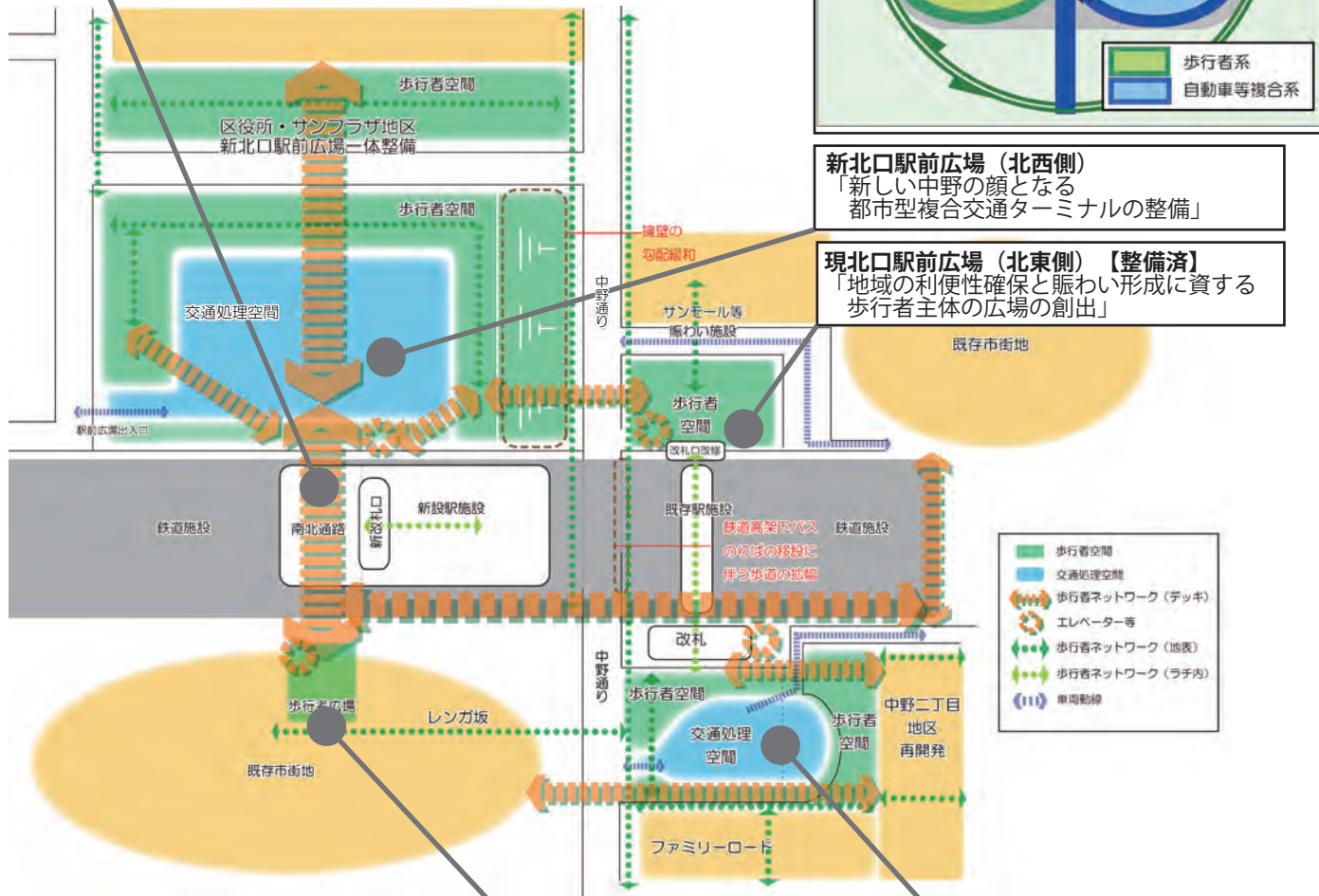
- 鉄道や自動車動線と分離するとともに、ユニバーサルデザインに配慮して相互を接続
- 非常時の広域避難場所（区役所一帯）までの避難路として必要幅員、耐震性を確保
- 具体の施設位置は、市街地の状況等を踏まえて決定。市街地側での整備が困難な箇所では、鉄道敷地内での整備等を検討
- 整備時期は北側東西連絡路（整備済）に続き、新改札に合わせて西側南北通路を整備、南側東西連絡路と東側南北通路については周辺まちづくりと合わせた整備を進める

中野駅地区整備基本計画では、4つの駅前広場について、それぞれにその機能を示しています。
新北口駅前広場と南口駅前広場については自動車等複合系、現北口駅前広場と中野三丁目駅前広場については歩行者系としています。



新北口駅前広場（北西側）
「新しい中野の顔となる都市型複合交通ターミナルの整備」

現北口駅前広場（北東側）【整備済】
「地域の利便性確保と賑わい形成に資する歩行者主体の広場の創出」



中野三丁目駅前広場（南西側）

「中野駅新改札口設置にあわせた歩行者主体の広場空間確保」

- 新改札からの歩行者を受け止め、地域の賑わいを形成するユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線・空間の確保
- 周辺との連続性、潤いを与える空間を確保
- 中野三丁目駅直近のまちづくりと合わせた新たな南側の広場整備

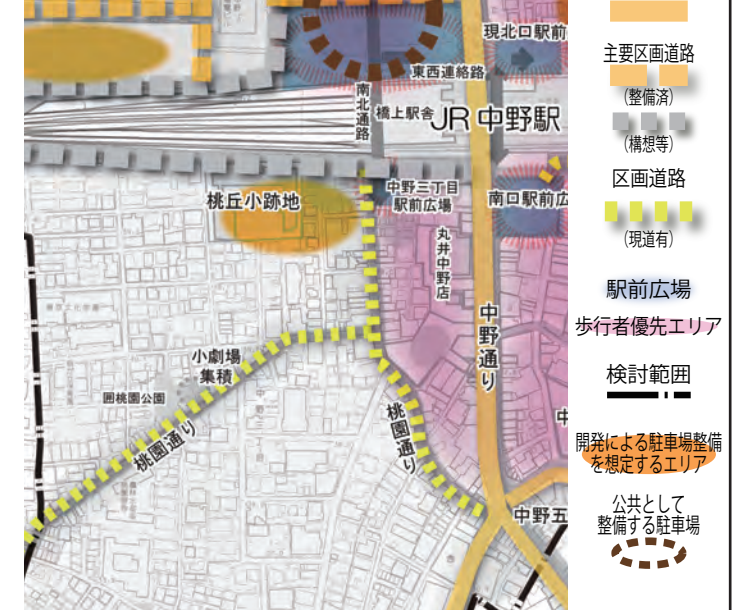
南口駅前広場（南東側）
「民間開発との連携による南口の交通ターミナル機能及び歩行者空間の強化」

中野駅周辺の主要動線の考え方

【自動車ネットワークの考え方】

- 交通アクセスの向上
・地区内は、幹線道路、交通結節点及び今後見込まれる大規模開発等との連携を高めるよう主要な道路ネットワークを形成。
- 防災性の向上
・地区内の主要な道路ネットワークは、緊急車両の進入ルートや避難ルートの確保等防災性向上も考慮。
- 【駐車場配置の考え方】
 - 中野駅周辺中心部への自動車流入の抑制
・駐車場の集約化や分散配置をはかり、出入口は歩行者優先エリアの外周に設置。
 - 開発者による駐車場整備
・将来の都市開発による駐車需要の増加に対しては、都市開発における適切な規模の駐車場を確保。

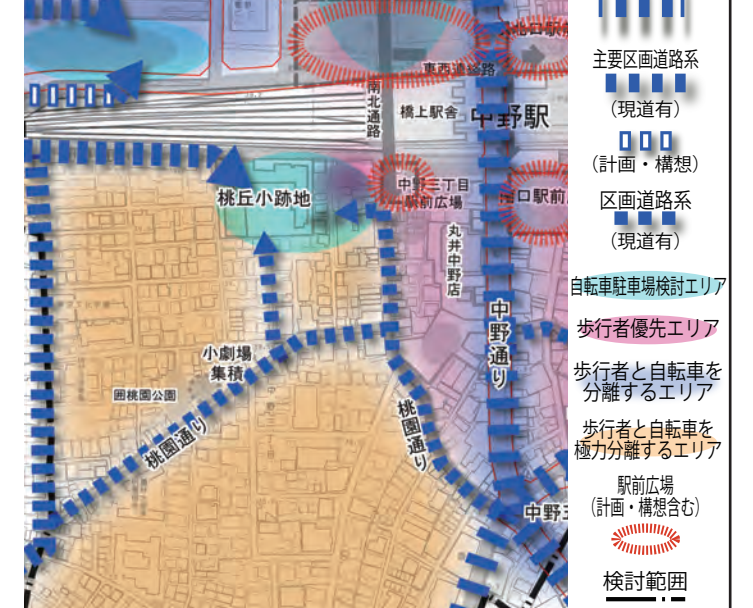
自動車ネットワークの将来イメージ図



【自転車ネットワークの考え方】

- 交通アクセス・安全性の向上
・各丁目のエリア内において、自転車駐車場までの移動や地区内の移動を円滑に行えるよう東西及び南北方向の動線を拡充。
- ・自転車走行位置の明示等により、歩行者・自動車との道路内の空間分離を図り、自転車走行環境を向上。
- 自転車駐車場の配置
・中野駅周辺中心部の歩行者優先エリアの外周に、自転車ネットワークに配慮した自転車駐車場を分散して配置する。
- ・整備にあたっては、民間開発等との連携を図り、適切な公民の役割分担に配慮する。
- ・出入口は歩行者動線との交差を避けるなど適切な位置に設けるよう配慮する。

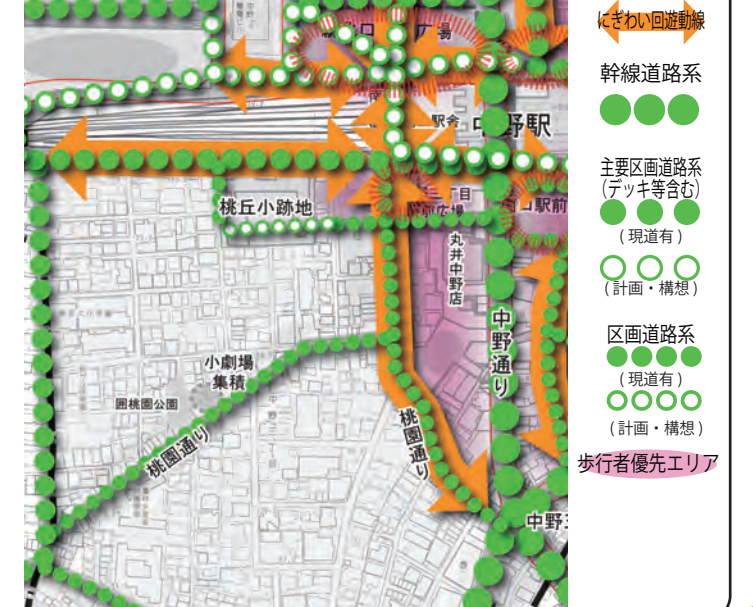
自転車ネットワークの将来イメージ図



【歩行者ネットワークの考え方】

- 駅直近の回遊性の向上
- 地区内歩行者の利便性・安全性の向上
- 防災
・避難場所へ円滑に移動が出来る道路幅員構成の歩行者ネットワークを形成。
- 【歩行者空間の考え方】
 - 歩行者空間の拡充
・共同化や街区再編整備、建築物の建て替え時に合わせたセットバック（地区計画）等により、歩行者空間（動線）の充実を図る。
 - にぎわい回遊動線・広場
・中野駅を中心として、ユニバーサルデザインで歩きやすく快適な歩行者空間を整備。

歩行者ネットワークの将来イメージ図



5.中野駅西口地区の将来像

上位計画に示すまちづくりの方針をもとに、本地区のめざすべき姿を将来像として示します。

中野駅西口地区の将来像

中野駅周辺は、中野区都市計画マスタープランにおいて、「商業・業務地区」に位置づけられており、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・整備をすすめながら、「広域中心拠点」として育成することとしています。

また、中野駅周辺地区まちづくりグランドデザイン Ver.3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ます。さらに中野駅周辺各地の整備方針として、中野駅地区については「魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ」を、中野三丁目地区については「文化的なにぎわいと暮らしの調和」をそれぞれまちのめざすべき姿として示しております。

そこで、中野駅西口地区においては、これら上位計画に示す方針やまちのめざすべき姿の実現を図るため、地区の状況や特性を踏まえ、次のように将来像を示します。

●立体道路制度の活用による駅の上空利用

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、さらなる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図ります。

●新たな駅前広場の整備や多様な都市機能の創出

中野三丁目の駅直近においては、新たな南側の玄関口となる駅前広場の整備を契機に、駅につながる安全で快適な交通動線の確保や、にぎわいを創出する駅前立地を活かした土地利用が求められています。

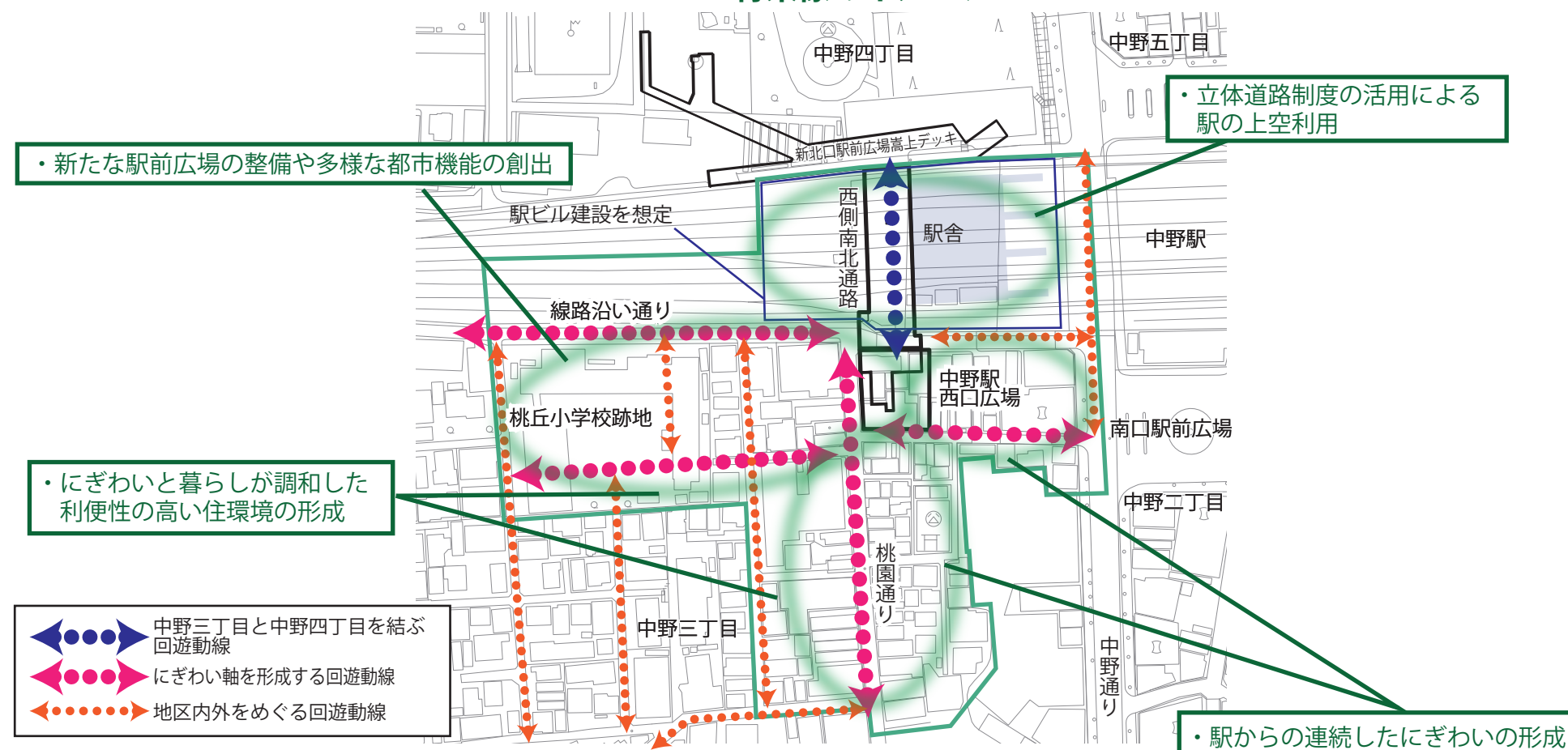
そこで、土地の有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小学校跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、防災性や利便性を高めるとともに、商業、業務、住宅など多様な都市機能を創出し、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図ります。

●駅からの連続したにぎわいの形成と暮らしの調和

駅からの連続したにぎわいの形成やまちの活力を高めるため、建物の更新にあわせて、商業・業務機能の誘導や、地区のにぎわい軸となる安全で快適な歩行者空間を創出します。また、駅直近のにぎわいと暮らしが調和した利便性の高い住環境の形成を図るとともに、建物の更新にあわせて安全で快適な歩行者空間を創出します。

※立体道路制度とは、道路の区域内に、道路と建築物の敷地を併せて利用すべき区域を定め、建築物と道路を立体的に整備し、土地を有効に利用する制度です。

将来像のイメージ



中野駅周辺地区 《広域中心拠点》

【中野区都市計画マスタープラン】

中野駅地区 《魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ》

中野三丁目地区 《文化的なにぎわいと暮らしの調和》

【中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3】

中野駅西口地区の将来像

●立体道路制度の活用による駅の上空利用

- 西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備
- 西側南北通路を介した駅周辺への回遊動線の確保
- 地域生活の利便性の向上

●新たな駅前広場の整備や多様な都市機能の創出

- 南側の新たな玄関口となる駅前広場の整備
- 面的なまちづくりによる街区の再編や道路の整備
- 安全で快適な歩行者動線を確保し、防災性や利便性を向上
- 商業・業務・住宅等の多様な都市機能を創出
- 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

●駅からの連続したにぎわいの形成と暮らしの調和

- 商業・業務機能の誘導
- 地区のにぎわい軸となる安全で快適な歩行者空間の創出
- にぎわいと暮らしが調和した利便性の高い住環境の形成

6.中野駅西口地区の整備方針

6-1.土地利用の方針

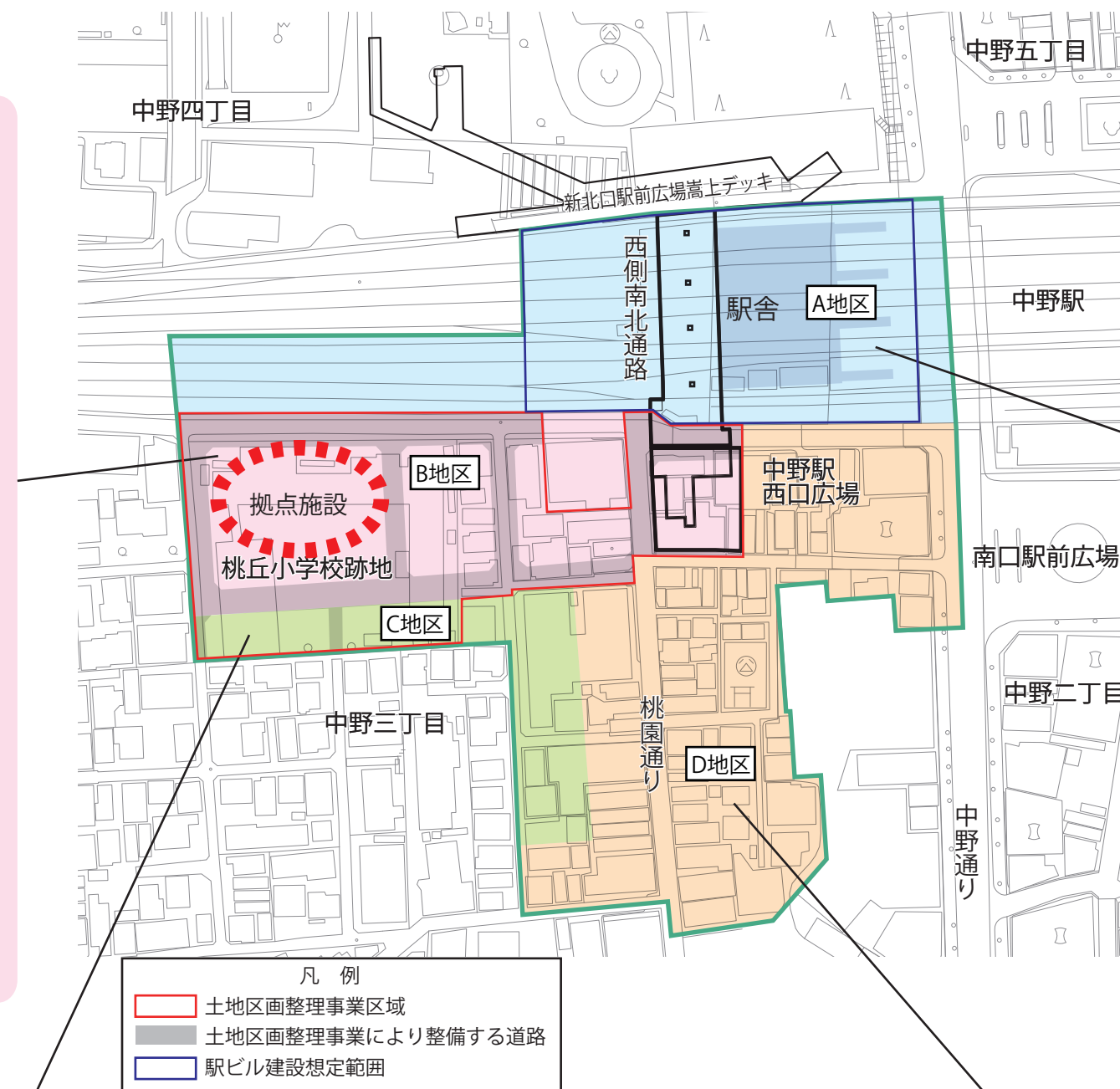
B 地区 (新たなにぎわいを創出する地区)

- 土地区画整理事業により、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の整備や街区の再編、道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性・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ります。
- 駅からの連続したにぎわいの形成を図るため、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、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ります。
- 桃丘小学校跡地を活用した、にぎわいを創出する拠点施設については、自転車駐車場と商業施設などを複合的に整備します。
- 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ります。

C 地区 (住宅地区)

- 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とともに、共同化や建替え等にあわせて、歩行者空間を創出します。
- 西側については、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します。

中野駅西口地区では、地区計画を定めて計画的にまちづくりを推進していきます。また、地区計画の策定にあたっては、地区の立地特性を踏まえ、当地区を次の4つの区域に区分して、区域ごとに土地利用の方針を示します。



西側南北通路のイメージ図

A 地区 (駅上空を中心とした地区)

- 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ます。
- 西側南北通路を介し、駅から駅前広場、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、駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図ります。
- 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ります。

D 地区 (駅前商店街を中心とした地区)

- 地区の特性や課題を踏まえ、共同化や建替え等にあわせてまちづくりの手法を検討していきます。
- 中野駅西口広場からつながる、地区のにぎわい軸となる安全で快適な歩行者空間を創出します。



中野駅西口広場のイメージ図

6-2.都市基盤等の整備の方針

西側南北通路

- 中野駅西口広場

- ## 区画道路

- 自動車・自転車駐車場**

- ### 6-3.建築物等の整備の方針

- 立体道路制度の活用による、駅の上空利用を図ります。
- 文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地として、健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るために必要な機能を誘導します。
- 適正かつ合理的な土地の有効利用を図り、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するためのルールづくりを進めます。
- 回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するためのルールづくりを進めます。
- 複合市街地として良好なまちなみの形成を図るためのルールづくりを進めます。

7-1.まちづくりの手法

地区計画によるまちづくり

地区計画に定める事項

- ## 事業によるまちづくり

立体道路制度

土地区画整理事業等

誘導型まちづくりの検討

7-2.まちづくりの展開

今後の予定

事業によるまちづくり

- 都市計画決定**
- ・西側南北通路
 - ・中野駅西口広場
 - ・土地区画整理事業

誘導型まちづくりの検討

- ・共同化や建替え等に
あわせたまちづくり

地区計画策定①

段階の整備

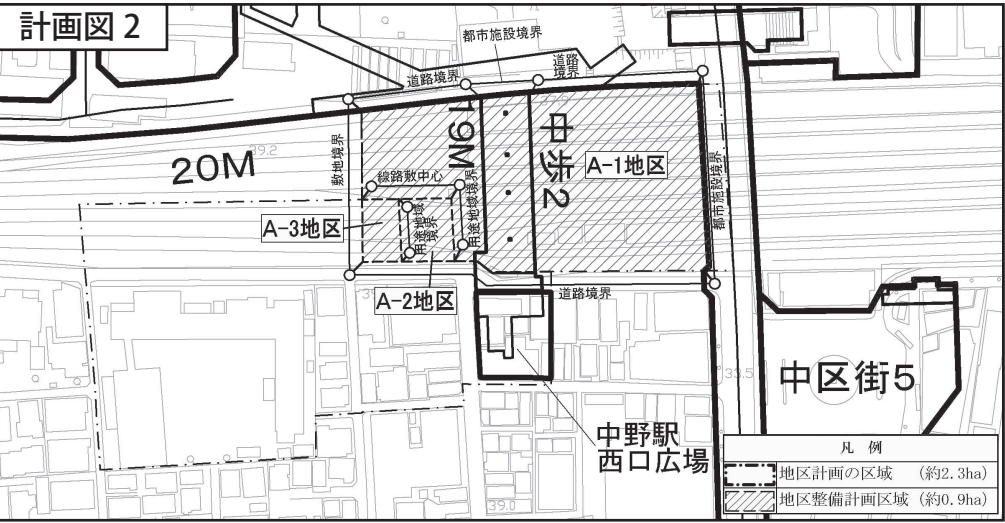
誘導型まちづくりの検討・地区計画策定②・まちづくりの進展

中野駅西口地区地区計画案の概要

6. 地区整備計画

6-1. 位置 中野区中野四丁目地内

6-2. 面積 約 0.9ha



6-3. 建築物に関する事項

(1) 地区の区分	名称	面積
	A-1 地区	約 0.8ha
	A-2 地区	約 500 m ²
	A-3 地区	約 300 m ²

(2) 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第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業、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。

(3) 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
A-3 地区	10 分の 20

(4) 建築物の建ぺい率の最高限度

A-1 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っては上記に定める数値に 1 0 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っては上記に定める数値に 1 0 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 1 0 分の 8 とされている地区外で、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 5 3 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の内にある建築物
- 2 A－1 地区及び A－2 地区において、建築基準法第 5 3 条第 5 項第一号に該当するものにあっ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。

(5) 建築物等の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は GL + 3 1 m とする。
(GL は、T. P. + 4 7. 9 m とする。)

(6) 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建築敷地（人工地盤）の境界線より 3 m 後退した線（1 号壁面線。ただし、重複利用区域を除く。）を越えて建築してはならない。ただし、次の各号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

(7) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

1. 建築物および工作物は、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. 建築物および工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮したものとする。
3. 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。
4. 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、規模及び意匠等とし、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

6-4. 立体道路に関する事項

(1) 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

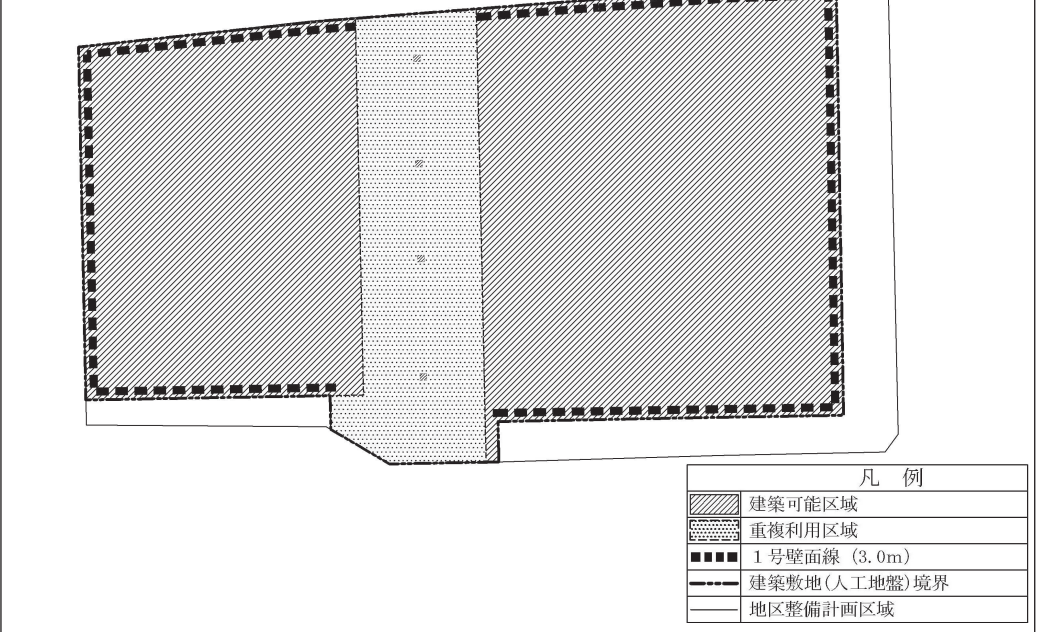
(2) 重複利用区域

計画図表示のとおり。

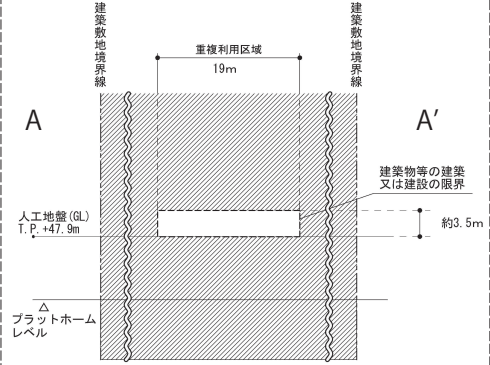
(3) 建築物等の建築又は建設の限界

計画図表示のとおり。

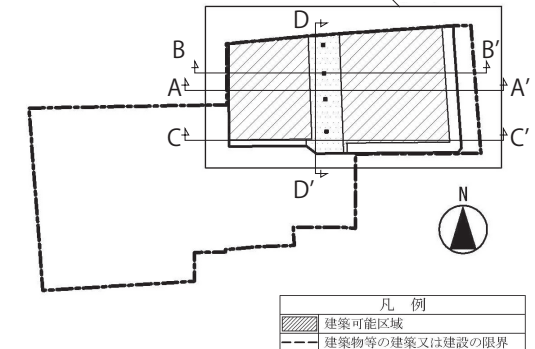
計画図 3-1 平面図



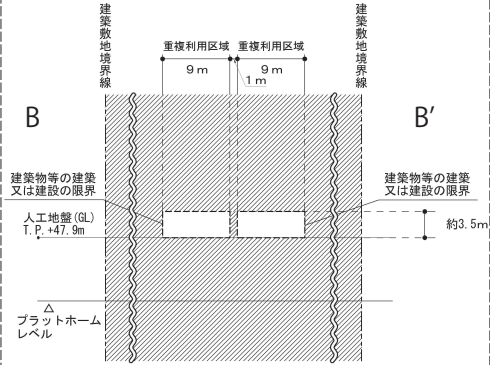
計画図 3-2 断面図



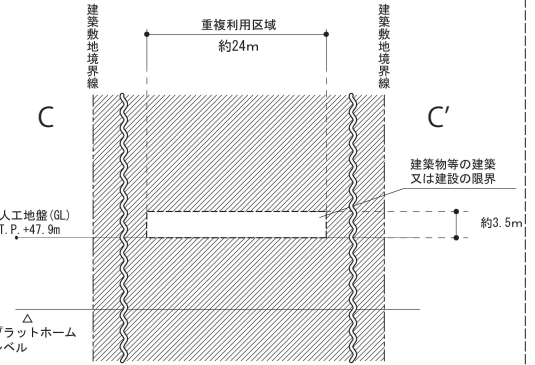
断面位置



計画図 3-3 断面図



計画図 3-4 断面図



計画図 3-5

