

平成27年度(2015年度)第3回 中野区都市計画審議会

日 時 平成27年(2015年) 10月 19日(月) 午後2時から

会 場 中野区役所 4階 区議会第1委員会室

次 第

1 諮問事項

《都市計画公園に係る都市計画案件》

(1) 東京都市計画公園第3・3・123号弥生町六丁目公園の追加について(中野区決定)

《囲町地区に係る都市計画案件》

(2) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の決定について(中野区決定)

(3) 東京都市計画用途地域の変更について(東京都決定)

(4) 東京都市計画高度利用地区囲町東地区の変更について(中野区決定)

(5) 東京都市計画第一種市街地再開発事業

囲町東地区第一種市街地再開発事業の決定について(中野区決定)

(6) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第221号線の変更について(中野区決定)

(7) 東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)

(8) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(中野区決定)

2 報告事項

(1) 中野駅西口地区まちづくりについて

- ・中野駅西口地区まちづくり基本方針について
- ・中野駅西口地区地区計画案について

(2) 大和町中央通り沿道地区地区計画(原案)について

3 その他

以 上

【第 2 1 期中野区都市計画審議会委員名簿】

任期：平成 27(2015)年 6 月 26 日～平成 29 (2017) 年 6 月 25 日

区分	氏 名	備 考
学 識 経 験 者 (5)	矢 島 隆	日本大学客員教授、公益財団法人 区画整理促進機構理事長
	宮 村 光 雄	東京都コンクリート製品協同組合常任顧問、元東京都都市整備局部長
	田 代 順 孝	千葉大学名誉教授
	松 本 暢 子	大妻女子大学社会情報学部教授
	村 木 美 貴	千葉大学大学院工学研究科教授
区 民 (10)	高 橋 佐智子	中野区町会連合会
	青 木 武	中野区商店街連合会
	高 橋 佐	(社)東京都宅地建物取引業協会中野区支部
	寺 崎 務	(社)東京都建築士事務所協会中野支部
	鈴 木 照 男	東京商工会議所中野支部
	鳥 居 憲 夫	中野工業産業協会
	折 井 徹	公募
	齋 藤 浩 一	公募
	奥 平 与 人	公募
	大海渡 桂 子	公募
議 会 議 員 (5)	高 橋 かずちか	自由民主党議員団
	内 川 和 久	自由民主党議員団
	平 山 英 明	公明党議員団
	浦 野 さとみ	日本共産党議員団
	中 村 延 子	民主党議員団
行政 機関 (3)	宇佐美 幸 悦	東京消防庁中野消防署長
	大八木 清 高	警視庁中野警察署長
	新 谷 景 一	東京都第三建設事務所長

※ 都市計画審議会委員は条例で 2 5 人以内となっている。

【 2 0 1 5 年 1 0 月 1 9 日現在】

2015年度(平成27年度) 中野区都市計画審議会幹事名簿

	職 名	氏 名
1	政策室長	高 橋 信 一
2	都市政策推進室長	長 田 久 雄
3	都市政策推進室西武新宿線沿線まちづくり担当部長	角 秀 行
4	都市政策推進室副参事(統括副参事)(産業振興担当)	青 山 敬一郎
5	都市政策推進室副参事(グローバル戦略推進担当、中野駅周辺計画担当)	石 井 大 輔
6	都市政策推進室副参事心得(都市観光・地域活性化担当、都市観光推進担当、都市魅力創出担当)	藤 永 益 次
7	都市政策推進室副参事(中野駅周辺まちづくり担当)	松 前 友香子
8	都市政策推進室副参事(中野駅周辺地区整備担当)	吉 田 陽 市
9	都市政策推進室副参事(中野駅周辺地区整備担当)	立 原 英里雄
10	都市政策推進室副参事(中野駅地区都市施設整備担当)	小 幡 一 隆
11	都市政策推進室副参事(西武新宿線沿線まちづくり担当、沼袋駅周辺まちづくり担当)	山 本 健 一
12	都市政策推進室副参事(新井薬師前駅周辺まちづくり担当)	近 江 淳 一
13	都市政策推進室副参事(野方・井荻駅間沿線まちづくり担当)	小 林 裕 幸
14	都市基盤部長	尾 崎 孝
15	都市基盤部参事(都市計画担当)	豊 川 士 朗
16	都市基盤部副参事(道路用地担当)	松 原 弘 宜
17	都市基盤部副参事(地域まちづくり担当、大和町まちづくり担当)	荒 井 弘 巳
18	都市基盤部副参事(弥生町まちづくり担当)	安 田 道 孝
19	都市基盤部副参事(統括副参事)(道路・公園管理担当)	志 賀 聡
20	都市基盤部副参事(都市基盤整備担当)	千 田 真 史
21	都市基盤部副参事(建築担当)	小山内 秀 樹
22	都市基盤部副参事(防災・都市安全担当)	鈴 木 崇
23	都市基盤部副参事(生活安全担当、交通対策担当)	伊 東 知 秀

(2015年8月27日現在)

【事務局】

1	都市基盤部参事(都市計画担当)	豊 川 士 朗
2	都市基盤部経営担当係長	細 野 修 一

中野区役所代表 03(3389)1111

**東京都市計画公園第 3・3・123 号弥生町六丁目公園の追加について
(中野区決定)**

- 1 変更概要
東京都市計画公園第 3・3・123 号弥生町六丁目公園を追加する。
- 2 都市計画の案（2～5 頁参照）
 - 都市計画公園の種類 近隣公園
 - 都市計画公園の名称 第 3・3・123 号弥生町六丁目公園
 - 都市計画公園の位置 中野区弥生町六丁目地内
 - 都市計画公園の面積 約 1.0ha
- 3 当該都市計画公園の経緯及び今後のスケジュール
 - 平成 27 年 3 月 16 日 国より用地取得
 - 8 月 19 日 都市計画原案説明会
 - 8 月 21 日 都市計画案の決定
 - 9 月 10 日 都知事協議回答（意見なし）
 - 9 月 29 日 都市計画案の公告・縦覧及び意見収集
 - ～ 図書の縦覧者 名
 - 10 月 13 日 意見書の提出 名
 - 10 月 19 日 都市計画審議会へ諮問
 - 10 月下旬 都市計画決定（告示）予定

東京都市計画公園の変更（中野区決定）

東京都市計画公園に第 3・3・1 2 3 号弥生町六丁目公園を次のように追加する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公 園 名			
近隣公園	第 3・3・1 2 3 号	弥生町六丁目公園	中野区弥生町 六丁目地内	約 1.0ha	園路広場、修景施設、休養施設、遊戯施設、運動施設、便益施設、管理施設、災害応急対策施設

3

「区域は計画図表示のとおり」

理由 防災機能を有する都市計画公園の配置について検討した結果、広域避難場所における災害活動拠点となるオープンスペースの創出を図るため、上記のとおり公園を追加する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画公園第3・3・123号弥生町六丁目公園

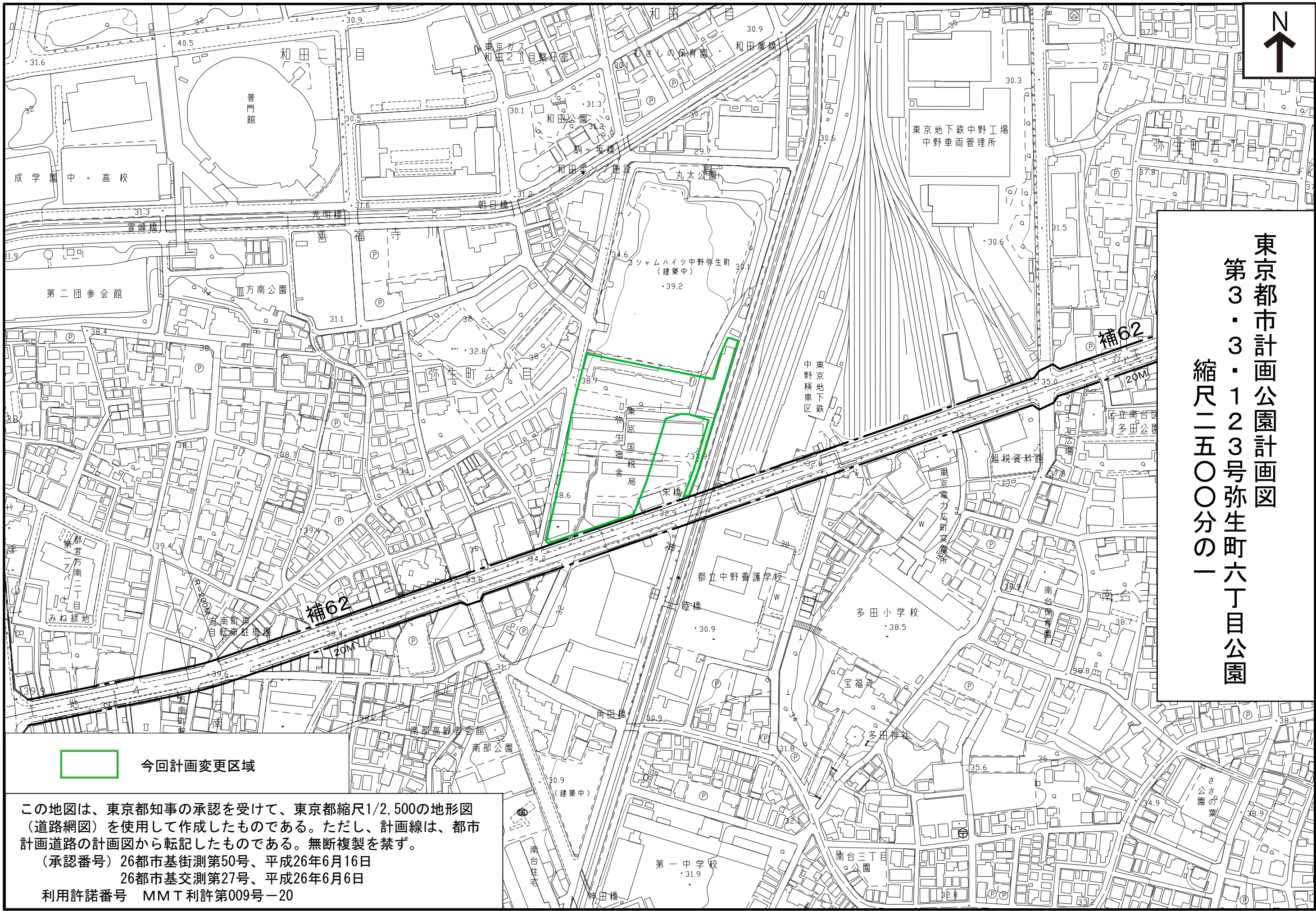
2 理由

中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月策定）における施策の方針「地震災害に強いまちづくり」の中で、この弥生町六丁目用地(国家公務員宿舎跡地)は大規模敷地地区とされ、区は防災とみどりのオープンスペースを整備することにより、災害に強い安全なまち、快適な住環境のだれもが住み続けられるまちづくりをすすめることとしている。

また、中野区みどりの基本計画（平成21年8月策定）における実現施策の中で防災公園の整備を挙げ、弥生町六丁目用地（国家公務員宿舎跡地）を活用し、防災機能を持った公園の整備を行うものとしている。

現在、弥生町六丁目地区の広域避難場所は、隣接区にまたがる「コーシャハイム中野弥生町・立正佼成会大聖堂一帯」であるが、この場所には災害活動拠点となるオープンスペースのある公園がないため、これを整備することが緊急の課題であり、公園用地を取得したところである。

こうしたことから、防災機能を有するオープンスペースを将来にわたって確保するとともに、近隣公園として日常的な公園機能の充実を図り、広く区民の利用に供するため、当該用地約1.0ヘクタールの区域について都市計画決定をしようとするものである。



東京都市計画公園計画図
第3・3・123号弥生町六丁目公園
縮尺二五〇〇分の一

今回計画変更区域

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）26都市基街測第50号、平成26年6月16日
26都市基交測第27号、平成26年6月6日
利用許諾番号 MMT利許第009号-20

平成27年（2015年）10月19日
都市計画審議会資料
都市政策推進室中野駅周辺地区整備担当

囲町地区に係る都市計画案について

1 都市計画案の名称

- (2) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の決定について（中野区決定）
- (3) 東京都市計画用途地域の変更について（東京都決定）
- (4) 東京都市計画高度利用地区囲町東地区の変更について（中野区決定）
- (5) 東京都市計画第一種市街地再開発事業
 囲町東地区第一種市街地再開発事業の決定について（中野区決定）
- (6) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第221号線の変更について（中野区決定）
- (7) 東京都市計画高度地区の変更について（中野区決定）
- (8) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（中野区決定）

2 理由

理由書（別紙1-1～7）のとおり

3 都市計画の概要

- (2) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画《決定》

名称 囲町地区地区計画
面積 約3.5ha

- (3) 東京都市計画用途地域《変更》

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
中野区中野四丁目地内	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㎡	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 敷地面積の 最低限度 —㎡	約1.8ha	用途、建ぺい率、 容積率及び敷地 面積の最低限度 の変更

- (4) 東京都市計画高度利用地区（囲町東地区）《変更》

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区中野四丁目地内	指定なし	高度利用地区 （囲町東地区）	約2.0ha

(5) 東京都市計画第一種市街地再開発事業

囲町東地区第一種市街地再開発事業《決定》

名称 囲町東地区第一種市街地再開発事業

面積 約 2.0ha

(6) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 1 号線《変更》

名 称	変 更 事 項
補助線街路第 2 2 1 号線	1 延長の変更 約 770m→約 760m 2 一部区域の変更 (中野区中野四丁目地内) 3 車線の数決定 2車線 (中野四丁目地内 延長約 470m)

(7) 東京都市計画高度地区《変更》

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区中野四丁目地内	第 2 種高度地区	指定なし	約 1.8ha

(8) 東京都市計画防火地域及び準防火地域《変更》

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区中野四丁目地内	準防火地域	防火地域	約 1.8ha

4 都市計画の案

別紙 2 のとおり

(2) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画

総括図 (1 頁) 計画書 (2 頁) 位置図 (5 頁) 計画図 (6 頁) 参考図 (10 頁)

(3) 東京都市計画用途地域

総括図 (11 頁) 計画書 (12 頁) 位置図 (15 頁) 計画図 (16 頁)

(4) 東京都市計画高度利用地区 (囲町東地区)

総括図 (17 頁) 計画書 (18 頁) 位置図 (21 頁) 計画図 (22 頁)

(5) 東京都市計画第一種市街地再開発事業 (囲町東地区第一種市街地再開発事業)

総括図 (24 頁) 計画書 (25 頁) 位置図 (26 頁) 計画図 (27 頁)

(6) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 1 号線

総括図 (30 頁) 計画書 (31 頁) 計画図 (32 頁)

(7) 東京都市計画高度地区

総括図 (33 頁) 計画書 (34 頁) 位置図 (37 頁) 計画図 (38 頁)

(8) 東京都市計画防火地域及び準防火地域

総括図 (39 頁) 計画書 (40 頁) 位置図 (41 頁) 計画図 (42 頁)

5 当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール

平成27年	6月4日	囲町地区まちづくり説明会
	6月30日	都市計画原案に係る説明会
	9月4日、11日	都知事協議回答（意見なし）
	9月16日	都市計画案に係る説明会
	9月24日～10月8日	都市計画案の公告・縦覧及び意見収集 図書の縦覧者 3名 意見書の提出 4通
	10月19日	中野区都市計画審議会
	11月17日	東京都都市計画審議会予定（用途地域）
	12月中旬	都市計画決定（告示）予定

6 都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

別紙3のとおり

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画

2 理 由

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」として育成することとしている。

一方、地区南側を横断する都市計画道路補助 221 号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。このため、市街地再開発事業により商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図ることが検討されている。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約 3.5 ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定するものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（囲町地区）

2 理 由

本地区を含む中野駅周辺地区は、ＪＲ中央線中野駅に近接した地区であり、「東京の都市づくりビジョン（改定）（平成２１年７月）」において都市環境再生ゾーンに位置付けられ、業務、商業、教育、医療、文化、居住などが集積し、にぎわいと活力のある安全で利便性の高い複合市街地を形成することとしている。

また、中野区都市計画マスタープランにおいては「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」として育成することとされている。

一方、地区南側を横断する都市計画道路補助２２１号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多いという課題がある。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備にあわせ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図るため、面積約３．５ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約１．８ヘクタールの区域について用途地域の変更を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区 囲町東地区

2 理 由

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」として育成することとしている。

一方、地区南側を横断する都市計画道路補助221号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。このため、市街地再開発事業により商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図ることが検討されている。

こうしたことから、中野区において広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約2.0ヘクタールの区域について囲町東地区第一種市街地再開発事業を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、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るため、面積約2.0ヘクタールの区域について高度利用地区の変更を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

囲町東地区第一種市街地再開発事業

2 理 由

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」として育成することとしている。

一方、地区南側を横断する都市計画道路補助221号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。このため、市街地再開発事業により商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図ることが検討されている。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約3.5ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約2.0ヘクタールの区域について第一種市街地再開発事業を決定するものである。

都市計画の案の理由書

1. 種類・名称

東京都市計画道路幹線街路 補助線街路第221号線

2. 理由

本路線は、JR中央線の鉄道敷に沿って環状7号線と補助26号線を東西に接続する路線として計画決定され、未整備となっている。

一方、中野駅周辺では、大規模国有地の土地利用転換を契機として新たな都市機能の集積が進んでいる。また中野区は、平成24年6月に「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」を策定し、中野駅を中心とした地区の基盤整備や、周辺街区における都市開発事業等による合理的かつ健全な土地の高度利用を推進している。

このようななか、本路線の一部を含む区域において、第一種市街地再開発事業の機運が高まり、再開発事業による公共施設整備の一環として、区域に含まれる本路線を整備していくこととなった。

この第一種市街地再開発事業の都市計画決定に伴い、本路線の南側に存する鉄道敷の範囲と調整を行うことで土地利用の合理化を図るとともに、地域の主要な路線として自動車及び歩行者等の交通の円滑化を図るため、本路線の一部区域の変更等を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

2 理 由

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」として育成することとしている。

一方、地区南側を横断する都市計画道路補助221号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。このため、市街地再開発事業により商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図ることが検討されている。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約3.5ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.8ヘクタールの区域について高度地区の変更を行うものである。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

2 理 由

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」として育成することとしている。

一方、地区南側を横断する都市計画道路補助221号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。このため、市街地再開発事業により商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図ることが検討されている。

こうしたことから、中野区において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、面積約3.5ヘクタールの区域について囲町地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、面積約1.8ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

囲町地区に係る都市計画案

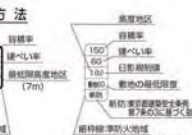
- (2) 東京都市計画地区計画囲町地区地区計画の決定
○総括図・計画書・位置図・計画図・参考図 1 頁
- (3) 東京都市計画用途地域の変更
○総括図・計画書・位置図・計画図 1 1 頁
- (4) 東京都市計画高度利用地区の変更（囲町東地区）
○総括図・計画書・位置図・計画図 1 7 頁
- (5) 東京都市計画第一種市街地再開発事業
囲町東地区第一種市街地再開発事業の決定
○総括図・計画書・位置図・計画図 2 4 頁
- (6) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 1 号線の変更
○総括図・計画書・計画図 3 0 頁
- (7) 東京都市計画高度地区の変更
○総括図・計画書・位置図・計画図 3 3 頁
- (8) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更
○総括図・計画書・位置図・計画図 3 9 頁

中野区中野四丁目地内

○用途地域・地区、日影規制
平成16年6月24日 告示・施行
用途地域地区等の全体見直し
平成18年3月31日 一部改正告示・施行
妙正寺川・江古田川周辺：高度地区変更
平成21年3月31日 一部改正告示・施行
東京大学付属中等教育学校周辺：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更
平成21年6月22日、平成23年8月19日 一部改正告示・施行
中野四丁目地区：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更

○東京都建築安全条例第7条の3 *区域図は裏面参照
平成15年10月1日 施行(平15年都告示第967号)
指定区域の構造制限を施行
平成21年4月1日 一部改正施行(平21年都告示第231号)
南台・弥生町区域:区域の一部変更

1:7,000



練馬区

決定区域

注意

- ① 路線敷用用途減等の指定について
① 路線敷の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。
 - ② 路線敷指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
 - ③ 未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の幅幅計画線からの数値です。
また、地区計画により決定された地区計画道路にあっては、地区計画道路の幅幅計画線からの数値です。
 - ④ 30m指定の路線は、環6-楠26-環7-楠62-放6-楠74-放7の全部又は一部を除いた区域です。
2. 上記に因る任意変則路線敷指定について
- ① 中野4丁目及び7-11番の早稲田通(補助74号)側及び早稲田通とけやき通(区道22-66号)の交差点部分にあっては、20mです。
 - ② 中野区画街路第3号線にあっては、現道の道路境界から±20mです。
 - ③ 中野区画街路第4号線にあっては、現道の道路境界から±20mです。
ただし、沿鉄3丁目4番及び5番の妙正寺川以北部分にあっては、廃止された地区施設道路第3号の幅幅計画線から±20mです。
3. 問合せ
中野区中野区基盤部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981
- (中野区都市計画課 12/27/2017)

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）
都市計画囲町地区地区計画を次のように決定する。

名 称		囲町地区地区計画
位 置※		中野区中野四丁目地内
面 積※		約 3. 5 h a
地区計画の目標		本地区は、中野駅北口の西側に位置し、住宅を中心に木材倉庫、区の自転車駐車場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」として育成することとしている。 一方、地区南側を横断する都市計画道路補助 2 2 1 号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅や集合住宅が密集しており、道路幅員が狭く、かつ行き止まり道路が多くなっている。また、地区北側では中野四季の都市（まち）が整備され、将来的には中野駅西側南北通路や橋上駅舎、新北口駅前広場の整備により、歩行者交通や自動車交通の変化が予想され、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備など、公共施設整備が必要な地区である。 そこで、本地区においては、中野駅や中野四季の都市（まち）との近接性を活かし、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市計画道路補助 2 2 1 号線などの整備を促進することにより、商業・業務や都市型住宅などの多様な都市機能が集積し、職住が近接するにぎわい活動拠点を形成するとともに、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩行者ネットワークの形成や広場などのオープンスペースを整備し、防災性の高い緑豊かな市街地の形成を図る。
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	隣接する地区との連携を図りながら、中野区の「広域中心拠点」を形成するため、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。 1 A地区 ・市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。 ・都市計画道路補助 2 2 1 号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、にぎわいの連続性を創出する。 2 B地区 ・道路などの基盤の整備・改善を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用などにより、良好な住環境が整った安全な市街地を形成する。 3 C地区 ・都市計画道路補助 2 2 1 号線の整備に併せ、鉄道関連施設の維持保全を図る。
	地区施設の整備の方針	広域中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。 1 道路 ・交通の円滑な処理を実現するとともに、災害時における緊急車両の通行を確保するため、区画道路を整備し、中野四季の都市（まち）との道路ネットワークの充実を図る。 2 広場 ・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、人々の憩い・交流の場、災害時における一時的な避難場

地区整備計画			所となる広場を整備する。			
			3 歩道状空地 ・中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。			
	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広域中心拠点に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 複合市街地として健全な地域環境の形成を図るとともに、にぎわいの創出を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 回遊性のある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 複合市街地として調和のとれた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を定める。			
	位 置		中野区中野四丁目地内			
	面 積		約2.0ha			
	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路1号※	14.3m	約55m	一部新設
		その他の公共空地	名 称	面 積		備 考
			広場	約1,000㎡		新設（公共自転車駐車場出入口を含む。）
			名 称	幅 員	延 長	備 考
			歩道状空地1号	2.0m	約390m	新設
			歩道状空地2号	2.0m	約130m	新設
	地区の区分	名 称	A地区			C-1地区
		面 積	約1.7ha			約0.3ha
		建築物等の用途の制限※	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの （2）工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗に付属する作業場で床面積の合計が150㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。） 2 歩道状空地1号に面する建築物の1階及び2階の主たる用途は、次の各号に掲げるものとする。ただし、沿道のにぎわいの創出に配慮し、区長が土地利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。			次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 事務所（ただし、近隣商業地域内に限る。） 2 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設 3 前各号の建築物に付属するもの

		(1) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの (2) 保育所その他これに類するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	1, 0 0 0 m ²	—
	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、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱、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	壁面の位置が制限された区域においては、門、塀、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、地区の区分、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、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を定める。

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画 位置図

〔中野区決定〕



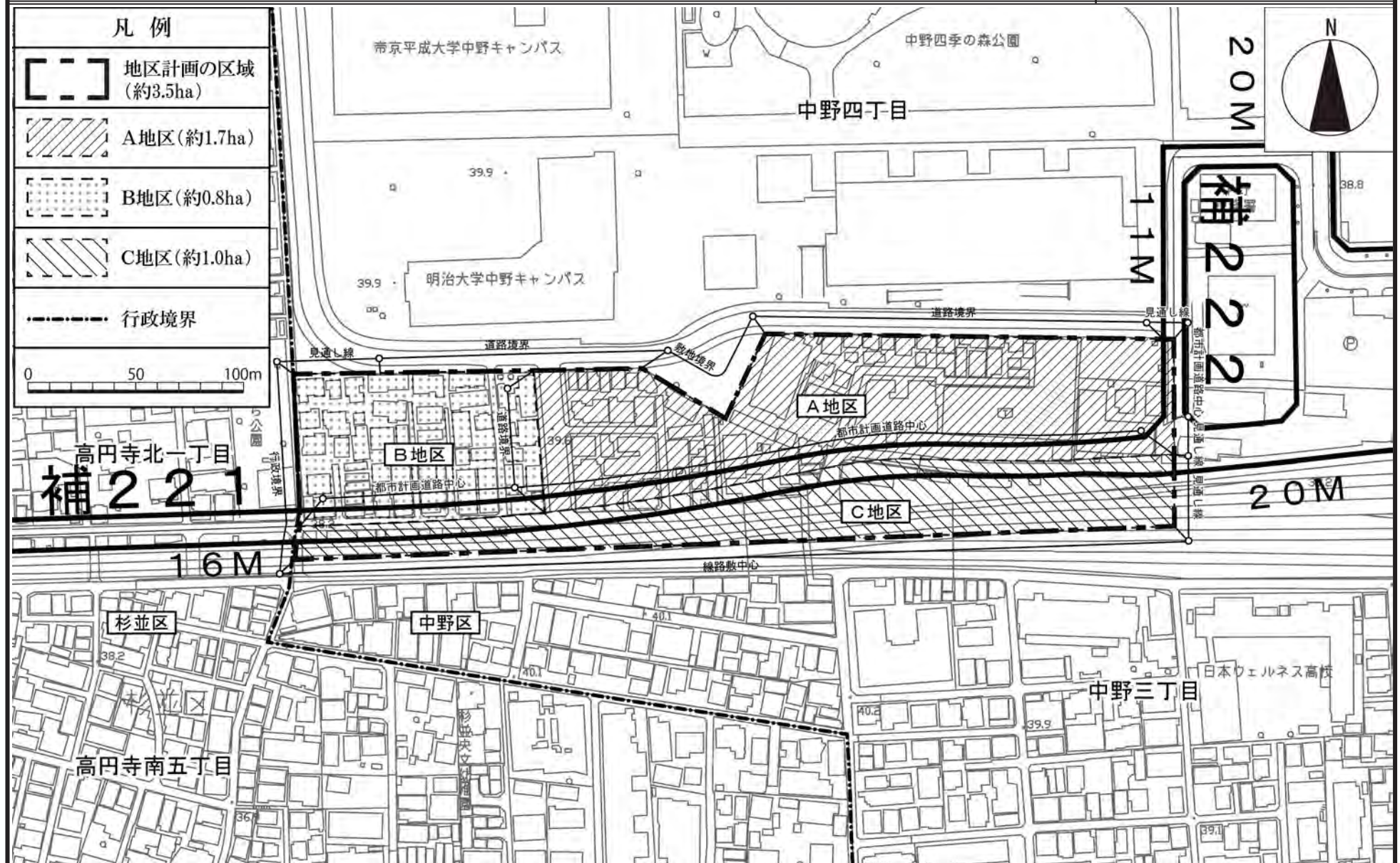
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画地区計画

用町地区地区計画

計画図 1

〔中野区決定〕

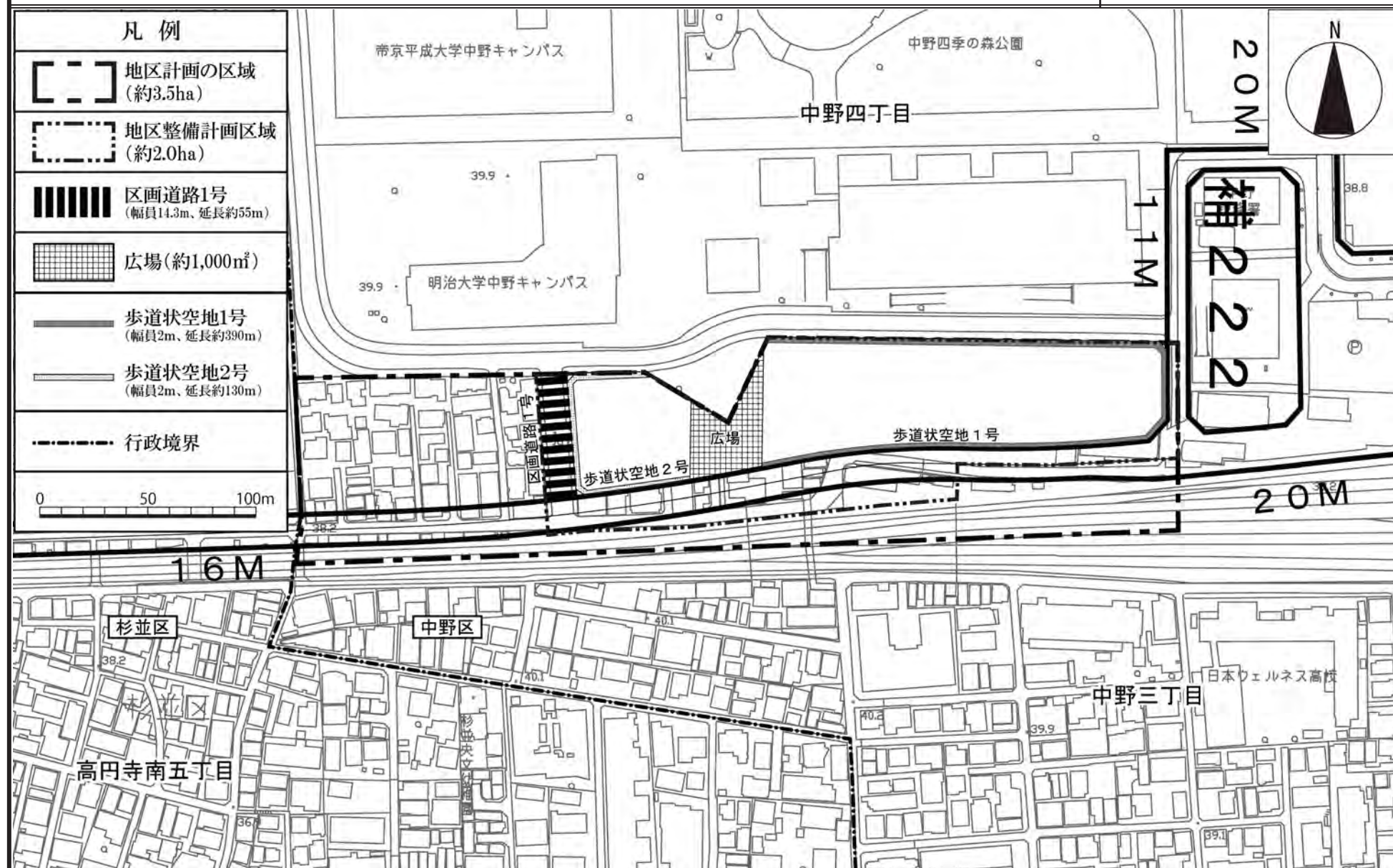


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

計画図 3

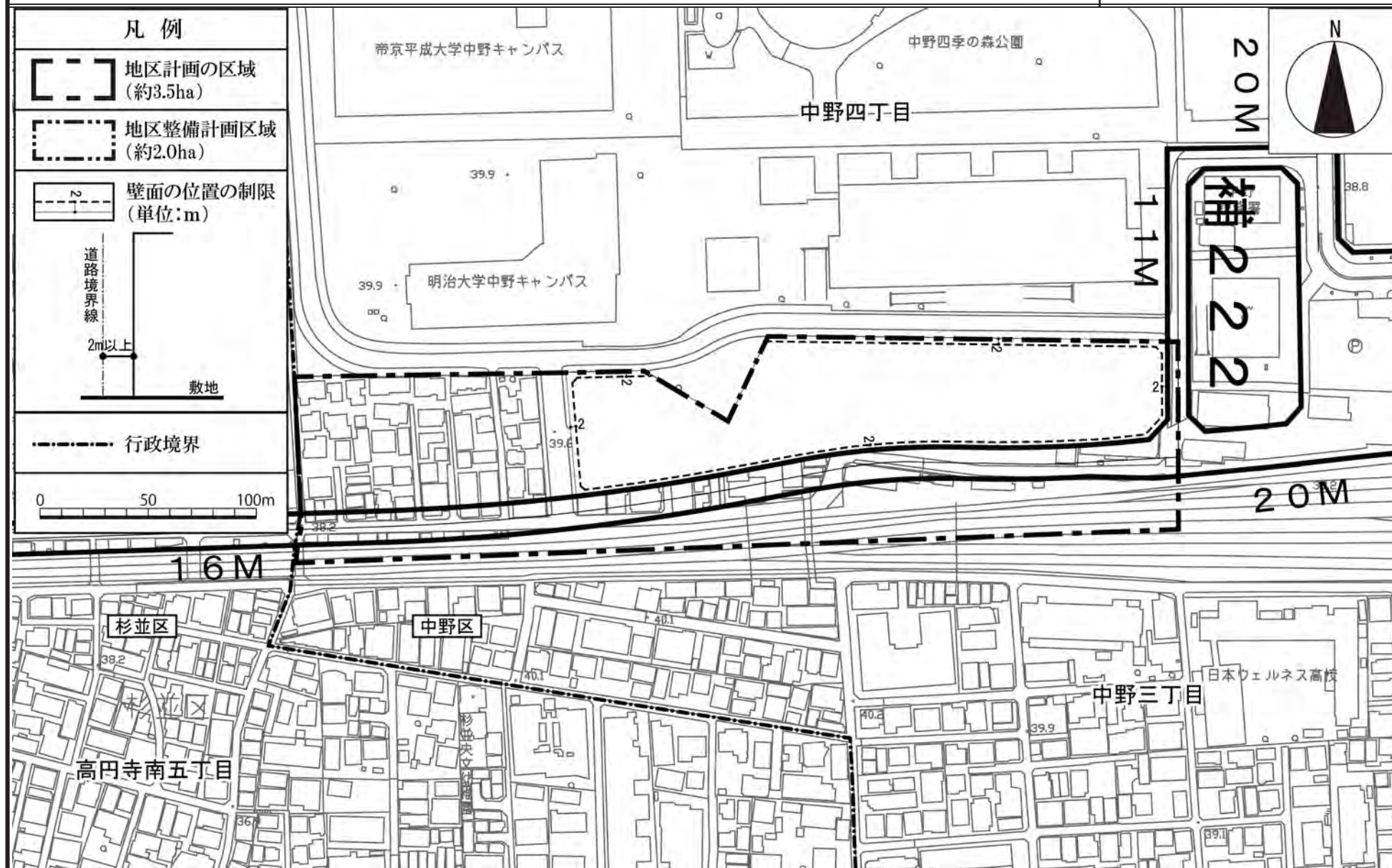
〔中野区決定〕



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画 計画図 4

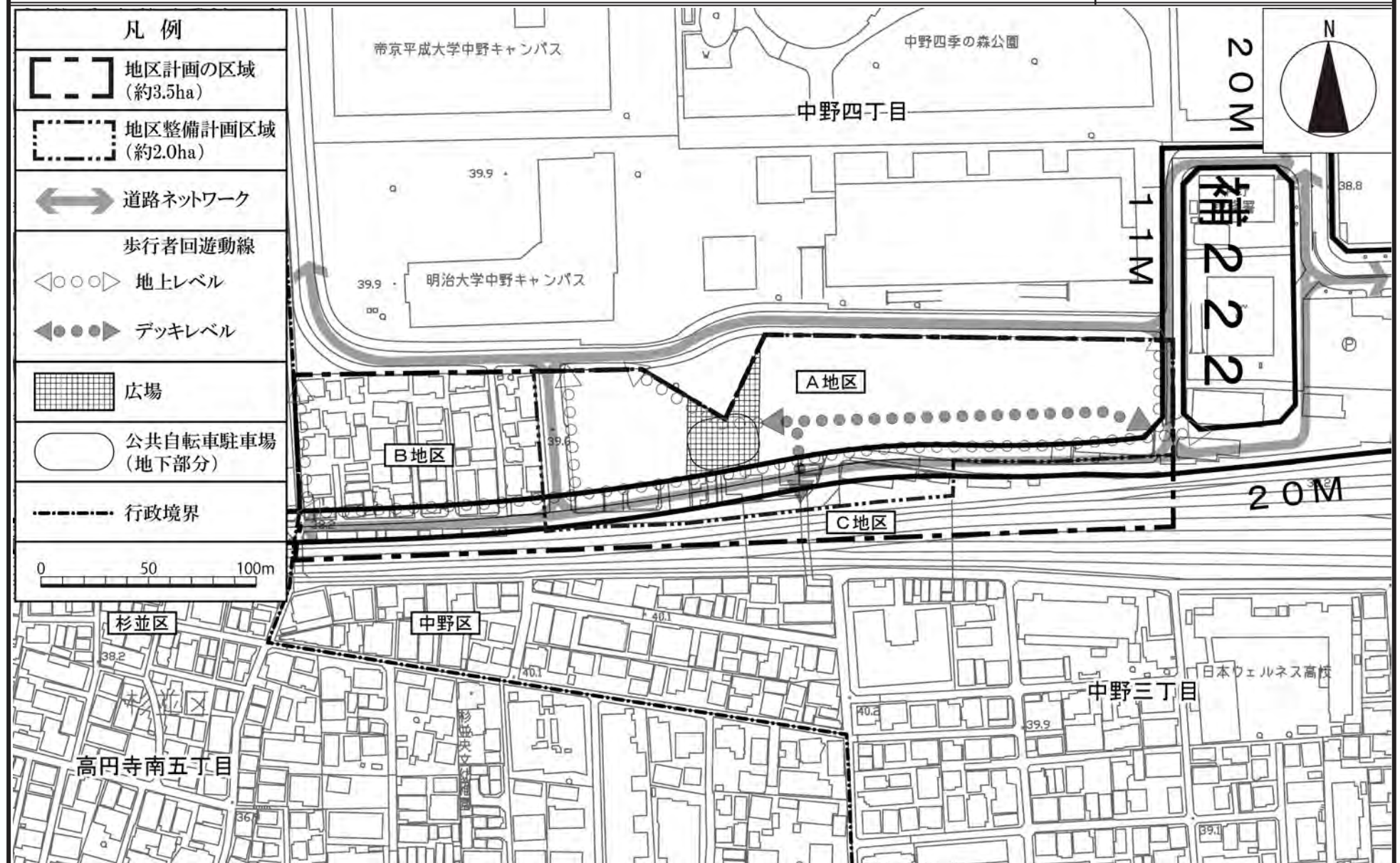
〔中野区決定〕



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

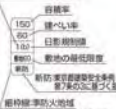
東京都市計画地区計画 国町地区地区計画 参考図（方針付図）

〔中野区決定〕



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

○東京都建築安全条例第7条の3 * 区域図は裏面参照
平成15年10月1日 施行(平15年都告示第967号)
指定区域の構造制限を施行
平成21年4月1日 一部改正施行(平21年都告示第231号)
南台・弥生町区域: 区域の一部変更



① 路線敷用途地域等の指定について

① 路線敷の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線においては、20mと30mと読み替えます。

② 路線敷数指定の後ろに平行して指定定有る部分の実行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線については、原則10mです。

③ 未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。

また、地区計画により決定された地区計画道路であっても、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。

④ 30m以下の路線は、環状道-補6-環7-補6-放6-補6-放7の全部又は一部を除いた区域です。

2. 上記に因らない変則路線敷数指定について

① 中野区4丁目7-11番の早稲田通り(補助第4号)側及び早稲田通り(早稲田22-60号)の左支分路においては、20mです。

② 中野区花園街第3号線においては、現道の道路境界から20mです。

③ 中野区花園街第4号線においては、現道の道路境界から20mです。
ただし、沿鉄3丁目4番及び1番の妙正寺川以北部分については、廃止された地区施設道路第3号の幅員計画線から20mです。

3. 問合せ
中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981

(その他お問い合わせ先)

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
都市計画用途地域を次のように変更する。

（中野区分）

種 類	面 積	容 積 率	建ぺい率	外壁の後退距離の 限度	建築物の敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	備 考	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	60.1	8/10	4/10	－	85	10	3.9	
	116.1	15/10	5/10	－	70	10	7.4	
	459.4	15/10	6/10	－	60	10	29.5	
小 計	635.6						40.8	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	－	－	－	－	－	－	－	
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	510.3	20/10	6/10	－	60	－	32.7	
	510.3						32.7	
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	3.9	20/10	60/10	－	60	－	0.3	
	3.9						0.3	
第 一 種 住 居 地 域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	42.9	20/10	6/10	－	60	－	2.8	
	23.8	30/10	6/10	－	60	－	1.5	
	66.7						4.3	
第 二 種 住 居 地 域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	－	－	－	－	－	－	－	
準住居地域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	－	－	－	－	－	－	－	

種 類	面 積	容 積 率	建ぺい率	外壁の後退距離の 限度	建築物の敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	備 考	
近 隣 商 業 地 域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	138.1	30/10	8/10	－	－	－	8.9	
	107.6	40/10	8/10	－	－	－	6.9	
	245.7						15.8	
商 業 地 域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	11.6	40/10	8/10	－	－	－	0.7	
	33.0	50/10	8/10	－	－	－	2.1	
	25.0	60/10	8/10	－	－	－	1.6	
小 計	69.6						4.5	
準工業地域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	17.6	20/10	6/10	－	－	－	1.1	
	1.0	30/10	6/10	－	－	－	0.1	
	18.6						1.2	
準工業地域 （特別工業地区） 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	8.6	20/10	6/10	－	－	－	0.6	
	8.6						0.6	
工 業 地 域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	－	－	－	－	－	－	－	
工 業 地 域 専 用 地 域 小 計	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	－	－	－	－	－	－	－	
合 計	約 ha						%	
	1,559.0						100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由 囲町地区地区計画の決定に伴い、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。

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。
(中野区分)

種 類	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地面積の 最低限度	建築物 の高さの 限度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	8/10	4/10	—	85	10	60.1	3.9	60.1	3.9	
	15/10	5/10	—	70	10	116.1	7.4	116.1	7.4	
	15/10	6/10	—	60	10	459.4	29.5	459.4	29.5	
小 計						635.6	40.8	635.6	40.8	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
第 一 種 中高層住居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	60	—	(510.3)	(32.7)	512.1	32.8	△ 1.8
小 計						(510.3)	(32.7)	512.1	32.8	
第 二 種 中高層住居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	60	—	3.9	0.3	3.9	0.3	
小 計						3.9	0.3	3.9	0.3	
第 一 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	60	—	42.9	2.8	42.9	2.8	
	30/10	6/10	—	60	—	23.8	1.5	23.8	1.5	
小 計						66.7	4.3	66.7	4.3	
第 二 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										

種 類	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地面積の 最低限度	建築物 の高さの 限度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近 隣 商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	8/10	—	—	—	138.1	8.9	138.1	8.9	
	40/10	8/10	—	—	—	(107.6)	(6.9)	105.8	6.8	1.8
小 計						(245.7)	(15.8)	243.9	15.6	
商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	11.6	0.7	11.6	0.7	
	50/10	8/10	—	—	—	33.0	2.1	33.0	2.1	
小 計						25.0	1.6	25.0	1.6	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	17.6	1.1	17.6	1.1	
	30/10	6/10	—	—	—	1.0	0.1	1.0	0.1	
小 計						18.6	1.2	18.6	1.2	
準工業地域 (特別工業地区)	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	8.6	0.6	8.6	0.6	
小 計						8.6	0.6	8.6	0.6	
工 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
工 業 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
合 計						約 ha 1,559.0	% 100	約 ha 1,559.0	% 100	約 ha

変更概要

(中野区分)

番号	変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
1	中野区中野四丁目 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 m ²	近隣商業地域 建 ぺ い 率 80 % 容 積 率 400 % 敷地面積の 最 低 限 度 — m ²	約 ha 1.8	用途、建ぺい率、 容積率及び敷地 面積の最低限度 の変更

東京都市計画用途地域

位置図

〔東京都決定〕

東京都市計画地区計画

囲町地区地区計画

位置図

〔中野区決定〕

東京都市計画道路

幹線街路補助線街路第221号線

位置図

〔中野区決定〕

東京都市計画高度利用地区

囲町東地区

位置図

〔中野区決定〕

東京都市計画第一種市街地再開発事業

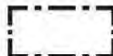
囲町東地区第一種市街地再開発事業

位置図

〔中野区決定〕

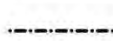
凡 例

 用途地域変更区域

 地区計画区域

 補助221号線

 市街地再開発事業区域
及び高度利用地区区域

 行政境界

0 50 100 150m



この地図は、東京都縮尺2,500分の1の地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27都市基交測第44号 平成27年6月24日、（利用許諾番号）MMT利許第27009号-32 平成27年6月24日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27都市基街都第34号 平成27年5月28日

東京都市計画用途地域

〔参考〕東京都市計画高度地区

〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

計画図

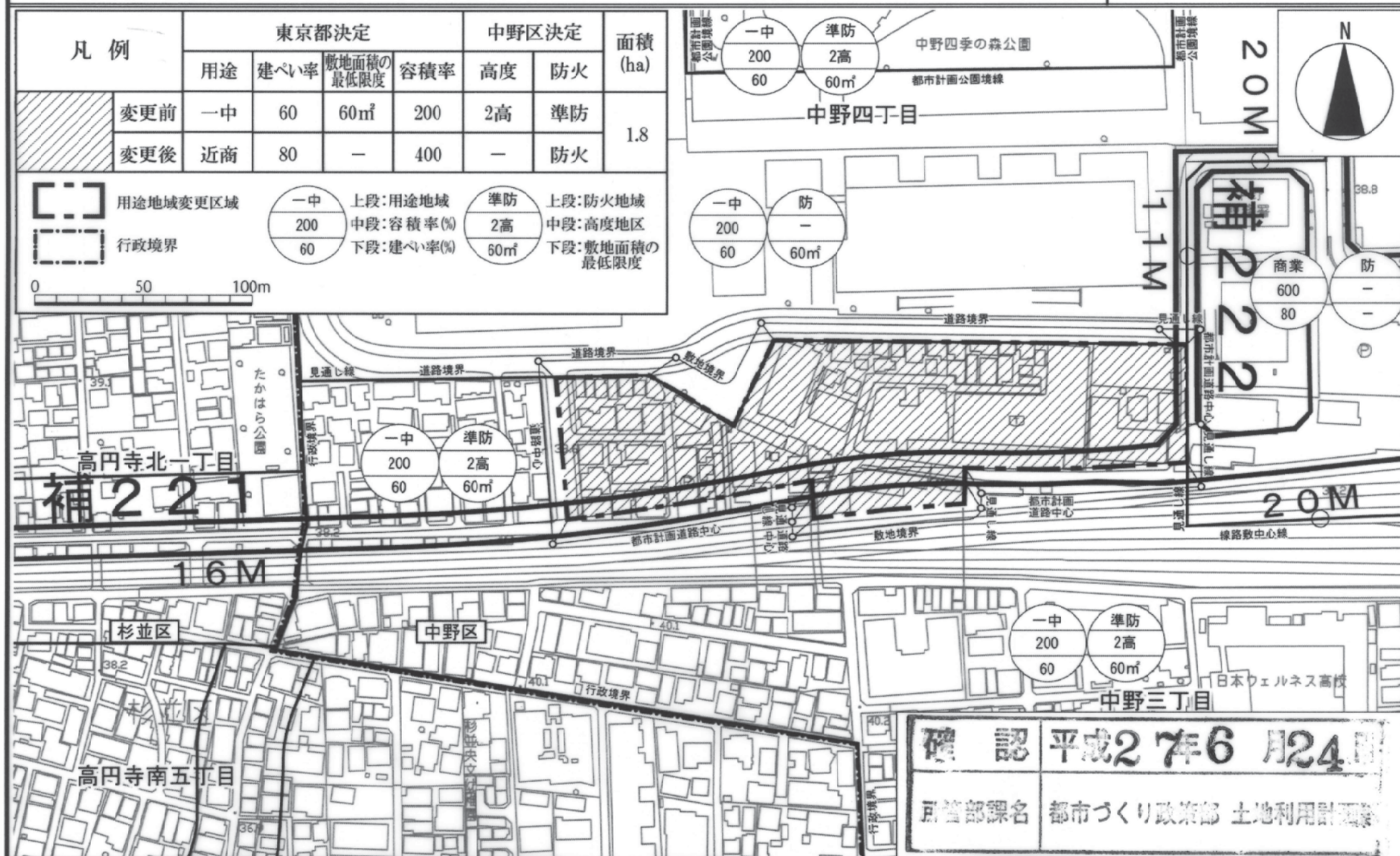
計画図

〔東京都決定〕

〔中野区決定〕

〔中野区決定〕

縮尺 二千五百分の一



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

中野区中野四丁目地内

○用途地域・地区、日影規制
平成16年6月24日 告示・施行
用途地域地区等の全体見直し
平成18年3月31日 一部改正告示・施行
妙正寺川・江古田川周辺：高度地区変更
平成21年3月31日 一部改正告示・施行
東京大学付属中等教育学校周辺：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更
平成21年6月22日、平成23年8月19日 一部改正告示・施行
中野四丁目地区：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更

○東京都建築安全条例第7条の3 *区域図は裏面参照
平成15年10月1日 施行(平15年都告示第967号)
指定区域の構造制限を施行
平成21年4月1日 一部改正施行(平21年都告示第231号)
南台・弥生町区域:区域の一部変更

1:7,000



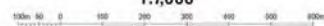
表示方法

容積率 300
 高度地区 80
 日照規制 5/6
 6.5
 建ぺい率 35%
 最低限高度地区 (7m)
 測定水平面6.5m
 記載なき測定水平面は1.5m又は4.0mとする
 大井原防火地域

高度地区
容積率
150 建ぺい率
60 日照規制値
100 敷地の最低限度
敷地
新防 東京市建築安全条例
第7条の3に基づく
耐震標準防火地域

用途地域	種別	建ぺい率	建捨率	高度制限	防火区画	防火区画の面積率	最低建ぺい率	
第1種住居地区 居住専用地域	緑	40	80			85㎡	10m	
		50	150	第1種高度 第2種高度	準防火	70㎡		
		60	150			60㎡		
第1種中・高層 住居専用地域	黄緑	60	200	第1種高度 第2種高度 第3種高度	準防火 防火 準防火	60㎡		
第2種中・高層 住居専用地域	黄緑	60	200	第1種高度 第3種高度	準防火 準防火	60㎡		
第1種住居地域	黄	60	200	第2種高度 第3種高度 第4種高度	防火 防火 防火	60㎡		
近隣商業地域	オレンジ	80	300	第2種高度 第3種高度	準防火 準防火			
商業地域 (準工業地区)	赤	80	400	第3種高度 第1種高度	防火 -			
準工業地域	紫	60	300	第2種高度 第3種高度	準防火 防火			
準工業地域 (準工業地区)	青	80	200	第2種高度	準防火			

練馬区



注意

- ① 路線敷用途地域等の指定について
- ① 路線敷の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、20mと30mと読み替えます。
- ② 路線敷指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
- ③ 未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の幅幅計画線からの数値です。
また、地区計画により決定された地区計画道路にあって、地区計画道路の幅幅計画線からの数値です。
- ④ 30m指定の路線は、環6-補26-環7-補62-放6-補74-放7の全部又は一部を除いた区域です。
2. 上記に因らぬ変更路線敷指定について
- ① 中野区4丁目6-7・11番の早稲田通(補助74号)側及び早稲田通(通り)とやき通(区道122-60号)の交差部分にあっては、20mです。
- ② 中野区画街路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
- ③ 中野区画街路第4号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
ただし、沿袋3丁目4番及び6番の妙正寺川以北部分にあっては、廃止された地区施設道路第3号の幅幅計画線から20mです。
3. 問合せ
中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981
- (「中野区都市計画」122頁)

東京都市計画高度利用地区の変更（中野区決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類 (地区名・区分)		面 積	建築物の容積率 の最高限度 (注 1)	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建ぺい 率の最高限度 (注 2)	建築物の建築面 積の最低限度	壁面の位置の 制限 (注 3)	備考
高度利用地区 (囲町東地区)	A ゾーン	約 1.7 h a	6 0 / 1 0	2 0 / 1 0	5 / 1 0	2 0 0 m ²	2. 0 m	囲町東地区 第一種市街地 再開発事業区域
	B ゾーン	約 0.3 h a	2 0 / 1 0	7 / 1 0	6 / 1 0	—	なし	
	小計	約 2.0 h a	—	—	—	—	—	—
	(注 1) 建築物の容積率の最高限度の特例 1 建築物の用途による限度 住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が 2 分の 1 未満である建築物にあっては、最高限度から下記の割合を減じる。 ア 3 分の 1 以上 2 分の 1 未満の場合 1 0 分の 5 イ 3 分の 1 未満の場合 1 0 分の 1 0 2 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が 3 5 % 未満である建築物にあっては、1 0 分の 0. 4 を減じる。 (注 2) 建築基準法第 5 3 条第 3 項第 1 号又は第 2 号いずれかに該当する建築物にあっては 1 0 分の 1 を、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は同条第 5 項第 1 号に該当する建築物にあっては 1 0 分の 2 を加えた数値とする。 (注 3) 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に示す数値以上とする。ただし、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための柱、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を除く。							

中野区内のその他の既決定地区	面 積	位 置
高度利用地区 (中野四丁目東地区) (野方五丁目地区) (中野坂上本町二丁目地区) (中野坂上本町一丁目地区) (中野坂上中央一丁目西地区) (中野二丁目地区)	約 1. 0 h a 約 0. 4 h a 約 1. 9 h a 約 1. 8 h a 約 0. 9 h a 約 1. 0 h a	中野区中野四丁目地内 中野区野方五丁目地内 中野区本町二丁目地内 中野区本町一丁目、本町二丁目、中央一丁目及び中央二丁目各地内 中野区中央一丁目及び中央二丁目各地内 中野区中野二丁目地内
小 計	約 7. 0 h a	
合 計	約 9. 0 h a	

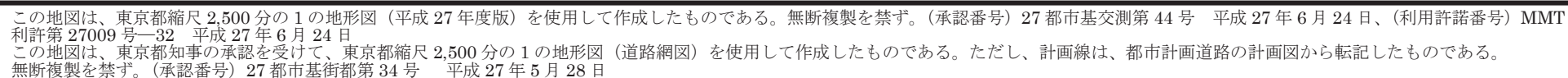
「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由 囲町東地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、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るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

番 号	変更箇所	変更前	変更後	面 積	備 考
1	中野区中野四丁目地内	指定なし	高度利用地区 (囲町東地区)	約2.0ha	

〔中野区決定〕



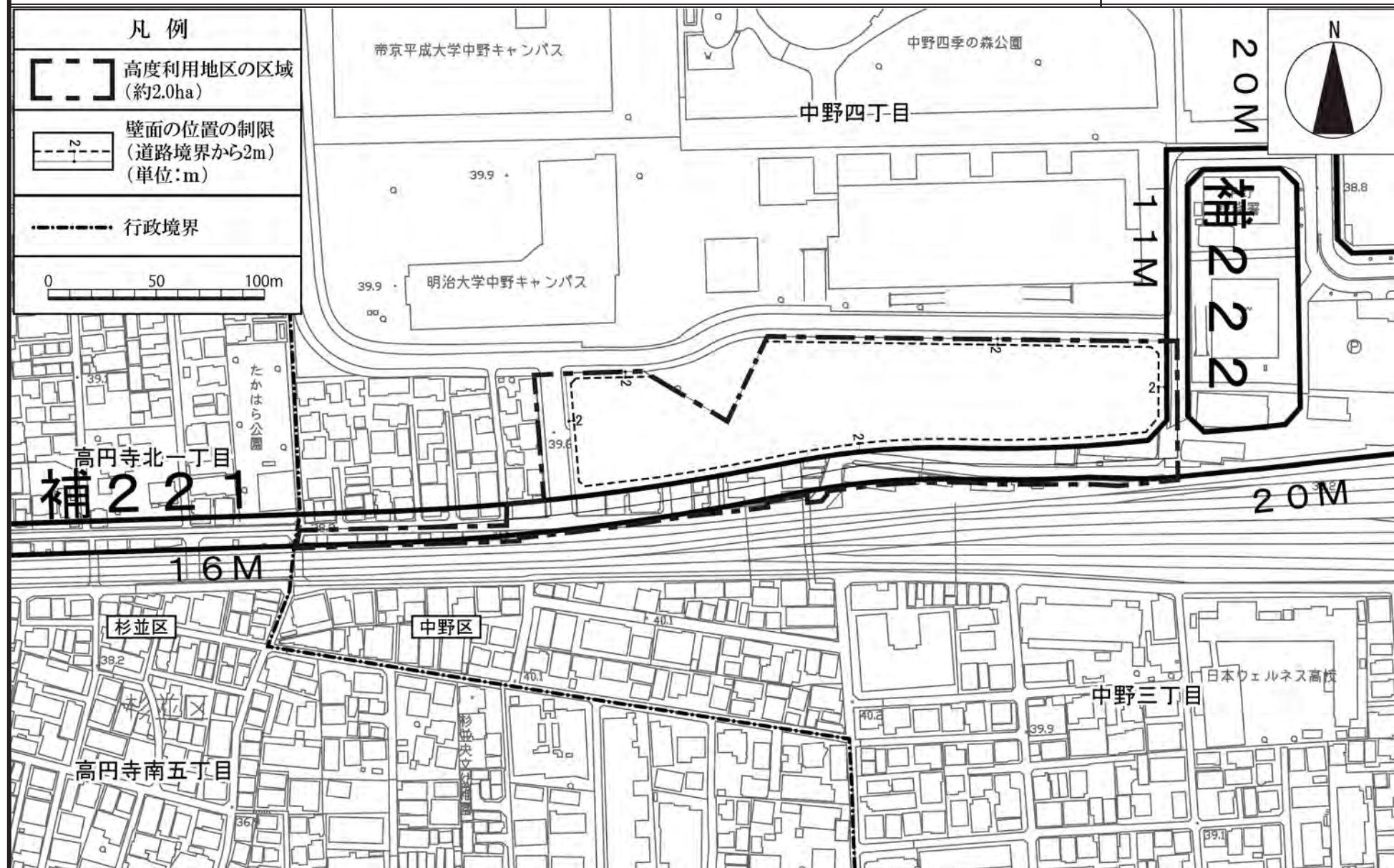
〔中野区決定〕

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画高度利用地区

囲町東地区 計画図 2 (壁面の位置の制限)

[中野区決定]



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (平成 27 年度版) を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 27009 号-32 平成 27 年 6 月 24 日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（中野区決定）
 都市計画囲町東地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		団町東地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 2. 0 h a				
公共施設の配置 及び規模	道路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	補助 2 2 1 号線	別に都市計画において定めるとおり		新設
		幹線街路	補助 2 2 2 号線	別に都市計画において定めるとおり		整備済み
		区画街路	区画道路 1 号	幅員 1 4. 3 m、延長約 5 5 m		一部新設
	その他の公共施設		道路付帯地（4 か所、合計約 1 4 0 m ² ）			新設
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考
	A	約 6, 8 0 0 m ²	約 8 7, 5 0 0 m ² [約 6 0, 2 9 0 m ²]	共同住宅、事務所、店舗	G L + 1 0 0 m	G L は、 T. P. + 4 0. 5 m とする。
	B	約 1, 7 0 0 m ²	約 2 9, 5 0 0 m ² [約 1 8, 9 6 0 m ²]	共同住宅	G L + 9 0 m	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画			
	A	約 1 0, 0 5 0 m ²	道路境界又は隣地境界から建物を後退させ、歩行者空間を確保する。			
	B	約 3, 1 6 0 m ²				
住宅建設の目標			戸 数	面 積		備 考
			約 6 0 0 戸	約 6 9, 5 0 0 m ²		共用部分を含む。
参 考			地区計画及び高度利用地区の区域内にあり			

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、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、都心近接地としてふさわしい安全で快適な魅力のある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業 国町東地区第一種市街地再開発事業 位置図

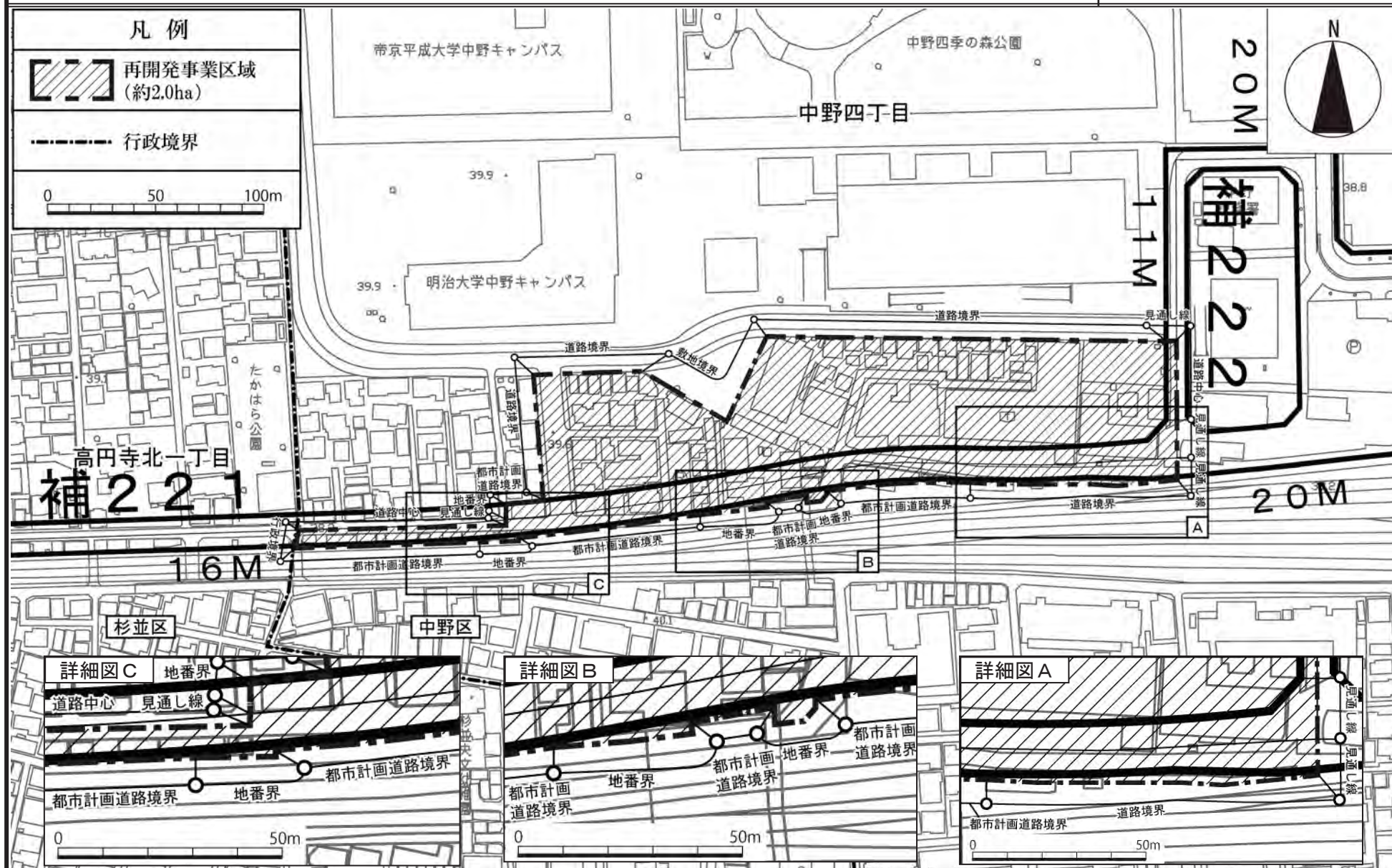
〔中野区決定〕



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業 国町東地区第一種市街地再開発事業 計画図1(施行区域図)

[中野区決定]

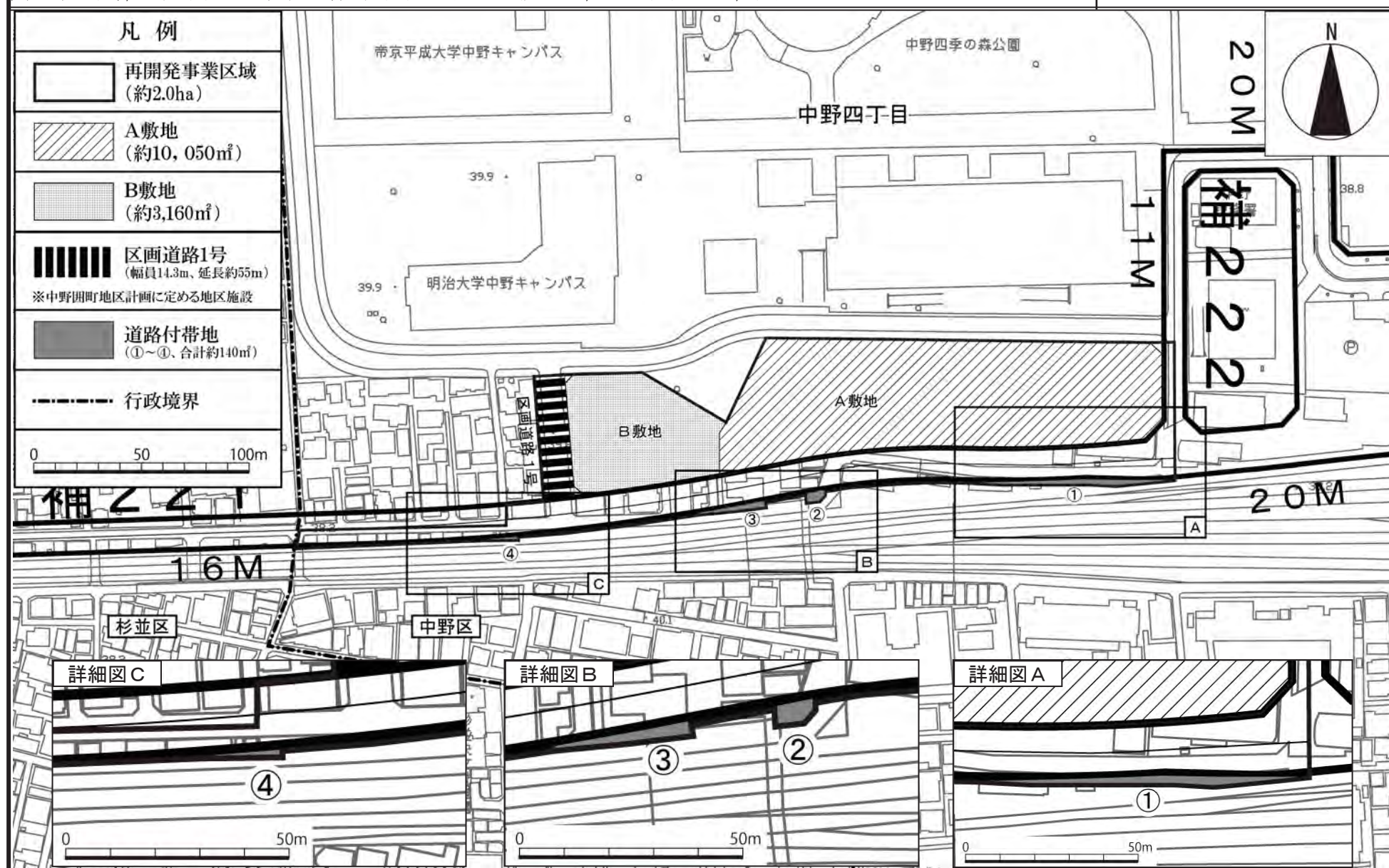


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

町町東地区第一種市街地再開発事業 計画図2(公共施設の配置及び街区の配置図)

[中野区決定]

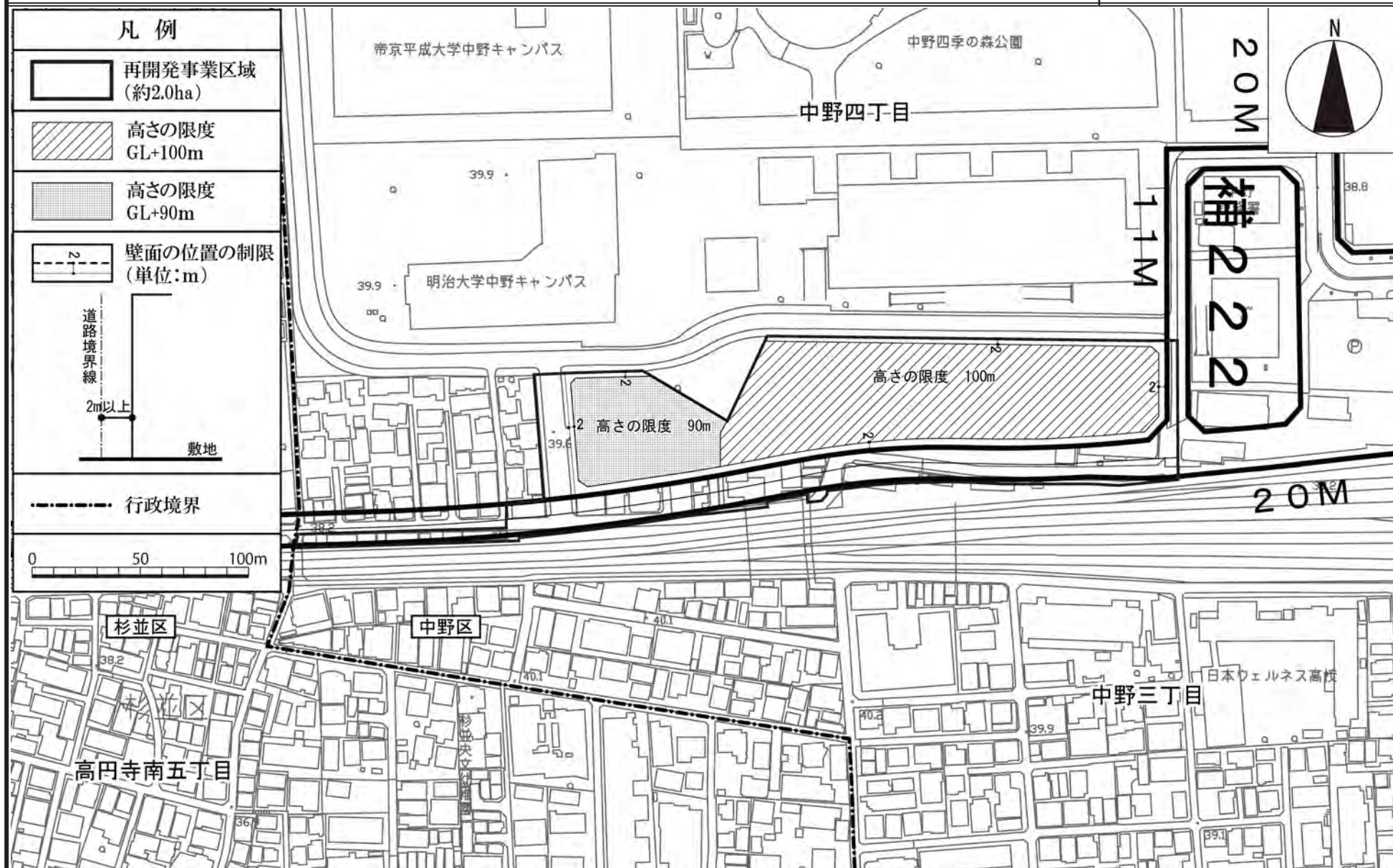


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (平成 27 年度版) を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

町田東地区第一種市街地再開発事業 計画図3 (建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限)

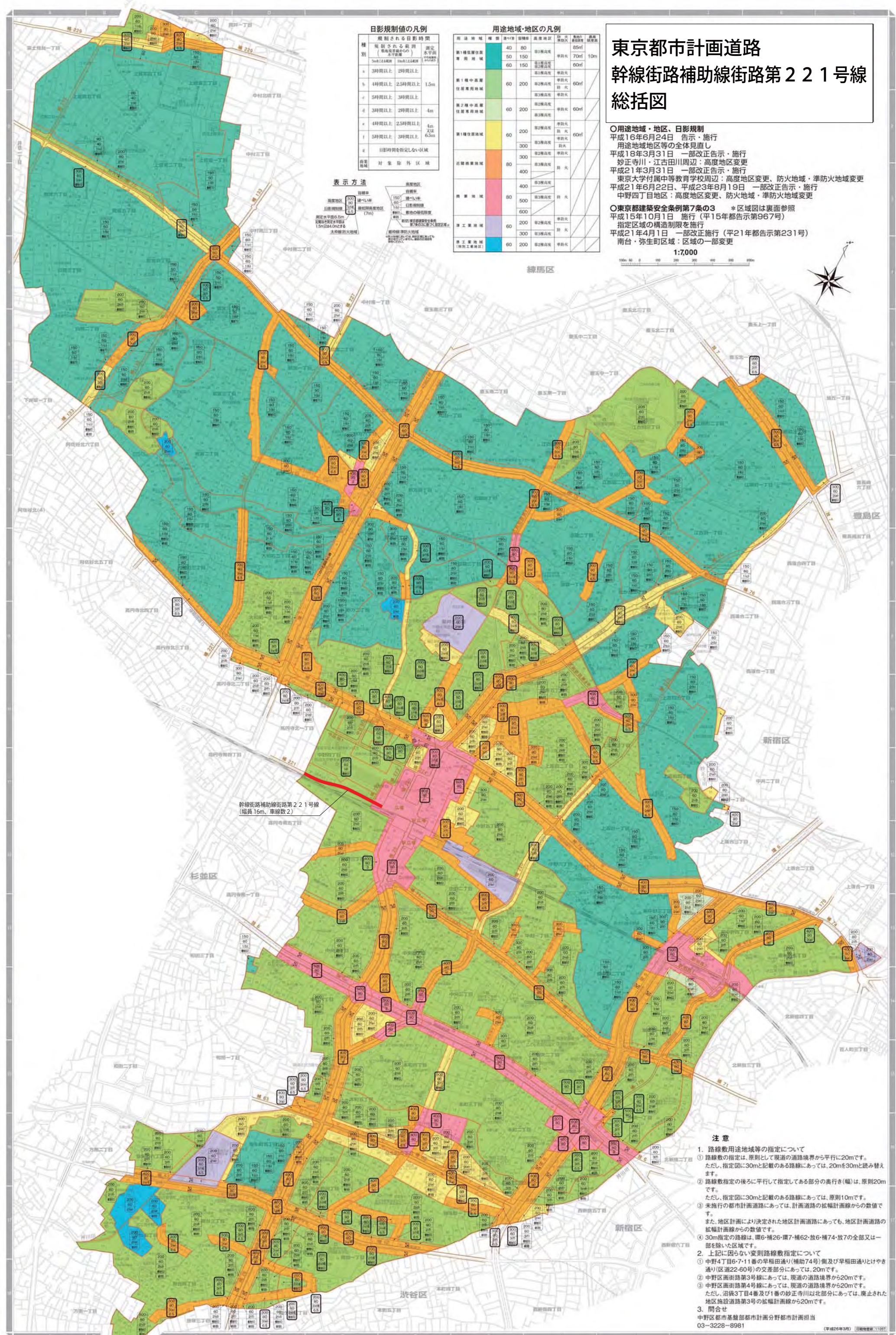
[中野区決定]



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (平成 27 年度版) を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

○用途地域・地区、日影規制
平成16年6月24日 告示・施行
用途地域地区等の全体見直し
平成18年3月31日 一部改正告示・施行
妙正寺川・江古田川周辺：高度地区変更
平成21年3月31日 一部改正告示・施行
東京大学付属中等教育学校周辺：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更
平成21年6月22日、平成23年8月19日 一部改正告示・施行
中野四丁目地区：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更

○東京建築安全条例第7条の3 *区域図は裏面参照
平成15年10月1日 施行（平15年都告示第967号）
指定区域の構造制限を施行
平成21年4月1日 一部改正施行（平21年都告示第231号）
南台・弥生町区域：区域の一部変更



- ## 注 意
1. 路線敷用途地域等の指定について
路線の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定国に30mと記載のある路線にあっては、20mを30mと読み替えます。
 2. 路線敷指定のほかに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定国に30mと記載のある路線にあっては、原則10mです。
 3. 未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の幅幅計画線からの数値です。
また、地区計画により決定された地区計画道路にあっては、地区計画道路の幅幅計画線からの数値です。
 4. 30m指定の路線は、環6・幅26・環7・幅62・幅64・幅74・幅7の全部又は一部を除く区域です。
2. 上記に因らぬ変則路線敷指定について
① 中野4丁目6・7・11番の早稲田通(補助74)側及び早稲田通とけきき通り(区道22-60号)の交差部分にあっては、20mです。
② 中野区西面街路第3号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
③ 中野区西面街路第4号線にあっては、現道の道路境界から20mです。
ただし、沿袋3丁目番及び1番の妙正寺川以北部分にあっては、廃止された地区施設道路第3号の幅幅計画線から20mです。
 3. 問合せ
中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981

東京都市計画道路の変更（中野区決定）

東京都市計画道路中、幹線街路補助線街路第 2 2 1 号線を、次のように変更する。

種 別	名 称		位 置			区域	構造				備 考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経由地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹 線 街 路	補 221	補助線街路第 221 号線	中野区 中野四 丁目	杉並区 高円寺 北一丁 目		約 760m	地表式	2	16m		
	車線の数の内訳		2 車線			約 470m					

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由：中野囲町東地区市街地再開発事業に伴い、土地利用の合理化を図るとともに、自動車及び歩行者等の交通の円滑化を図るため、変更する。

変更概要

名 称	変 更 事 項	
補助線街路第 221 号線	1 延長の変更	約 770m→約 760m
	2 一部区域の変更	中野区中野四丁目地内
	3 車線の数決定	2 車線（中野区中野四丁目地内 延長約 470m）

東京都市計画高度地区 〔中野区決定〕総括図

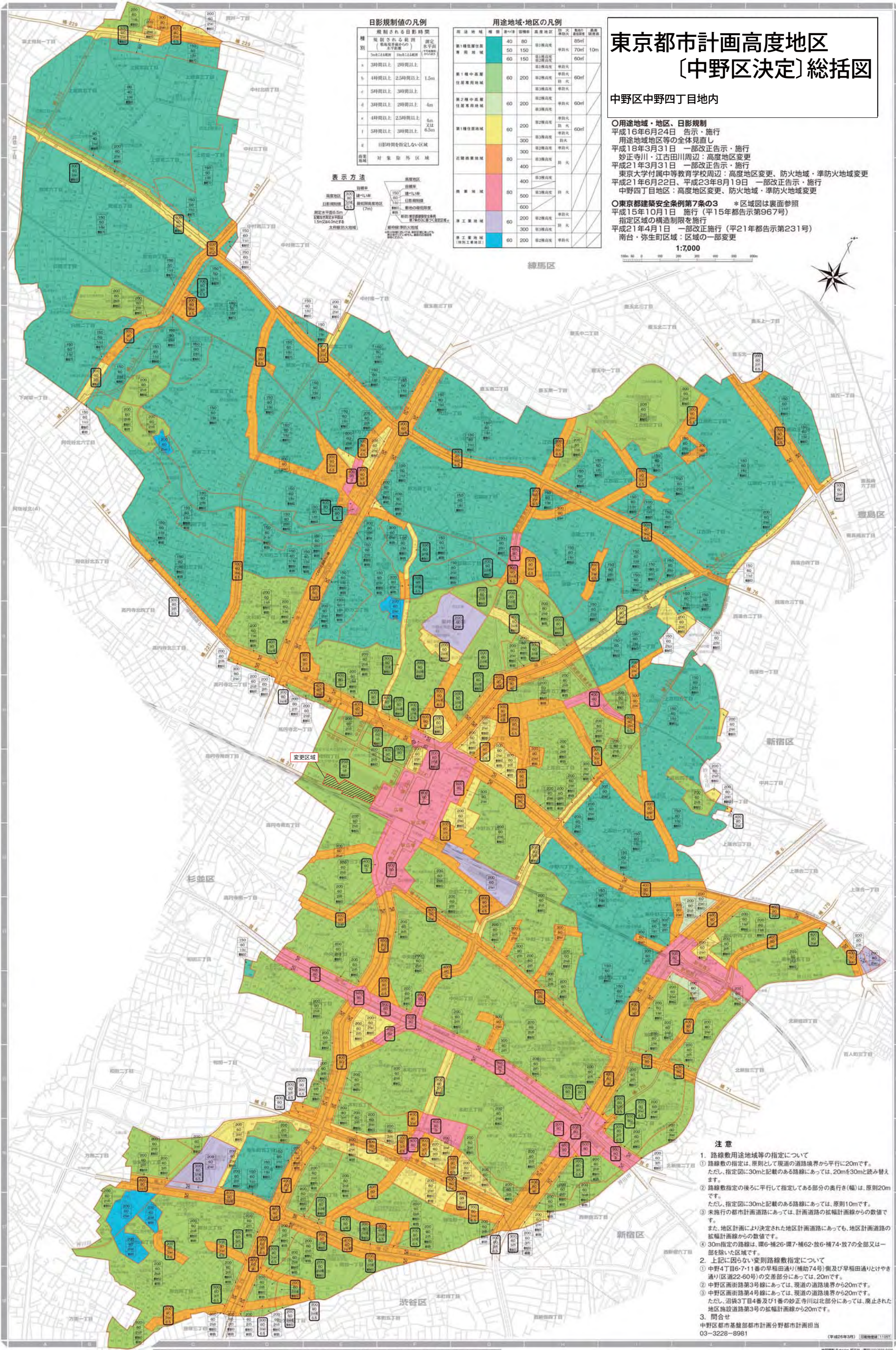
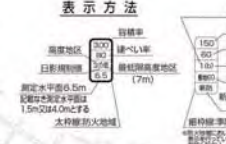
中野区中野四丁目地内

○用途地域・地区、日影規制
平成16年6月24日 告示・施行
用途地域地区等の全体見直し
平成18年3月31日 一部改正告示・施行
妙正寺川・江古田川周辺：高度地区変更
平成21年3月31日 一部改正告示・施行
東京大学付属中等教育学校周辺：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更
平成21年6月22日、平成23年8月19日 一部改正告示・施行
中野四丁目地区：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更
○東京都建築安全条例第7条の3 *区域図は裏面参照
平成15年10月1日 施行（平15年都告示第967号）
指定区域の構造制限を施行
平成21年4月1日 一部改正施行（平21年都告示第231号）
南台・弥生町区域：区域の一部変更

1:7,000

日影規制値の凡例			用途地域・地区の凡例		
種別	規制される日影時間 (午前6時から午後6時までの 日影時間)	指定 水平線 (地上高0.5m) (地上高1.5m) (地上高2.5m)	用途地域	種別	高度地区
a	3時間以上	2.5時間以上	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
b	4時間以上	2.5時間以上	1.5m	第2種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
c	5時間以上	3時間以上	4m	第3種中高層住居専用地域	第3種中高層住居専用地域
d	3時間以上	2.5時間以上	4m	第1種商業地区	第1種商業地区
e	4時間以上	2.5時間以上	4m	第2種商業地区	第2種商業地区
f	5時間以上	3時間以上	4m	第3種商業地区	第3種商業地区
g	日影時間を指定しない区域			第1種工業地区	第1種工業地区
h	対象外区域			第2種工業地区	第2種工業地区
i	対象外区域			第3種工業地区	第3種工業地区

表示方法



注意

- 路線数用途地域等の指定について
① 路線数の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線については、20mを30mと読み替えます。
② 路線数指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線については、原則10mです。
③ 未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。
また、地区計画により決定された地区計画道路であっても、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。
④ 30m指定の路線は、環6・環7・環8・環9・環10・環11の全部又は一部を除いた区域です。
2. 上記に因らない変則路線数指定について
① 中野4丁目6・7・11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとけやき通り(区道22-60号)の交差部分については、20mです。
② 中野区画街路第3号線については、現道の道路境界から20mです。
③ 中野区画街路第4号線については、現道の道路境界から20mです。
ただし、沼袋3丁目4番及び1番の妙正寺川以北部分については、廃止された地区施設道路第3号の幅員計画線から20mです。
3. 問合せ
中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981
(平成26年3月) 印刷番号111957

東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第 1 種 高度地区	約 h a 6 0 2 . 5	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0 . 6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
	第 2 種 高度地区	約 h a 5 8 7 . 4 (5 8 9 . 2)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1 . 2 5 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0 . 6 倍に 1 5 メートルを加えたもの以下とする。	
	第 3 種 高度地区	約 h a 2 5 5 . 6	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1 . 2 5 倍に 1 0 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0 . 6 倍に 2 0 メートルを加えたもの以下とする。	
	小 計	約 h a 1 , 4 4 5 . 5 (1 , 4 4 7 . 3)		
	1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より 1 メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号、以下「基準法」という。）第 8 6 条第 1 項（同法第 8 6 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第 8 6 条第 2 項（同法第 8 6 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の			

土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。

2 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

3 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第2号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
一 最 低 限 度	既決定地区	約 h a 9 6 . 0	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	方南通り地区			
	平和の森公園周辺地区			
度	環状7号線中野地区	約 h a 9 6 . 0		
	東京大学附属中等教育学校周辺地区			
小 計		約 h a 9 6 . 0		
合 計		約 h a 1, 5 4 1 . 5 (1, 5 4 3 . 3)		

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

困町地区地区計画の決定に伴い、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。

変更概要

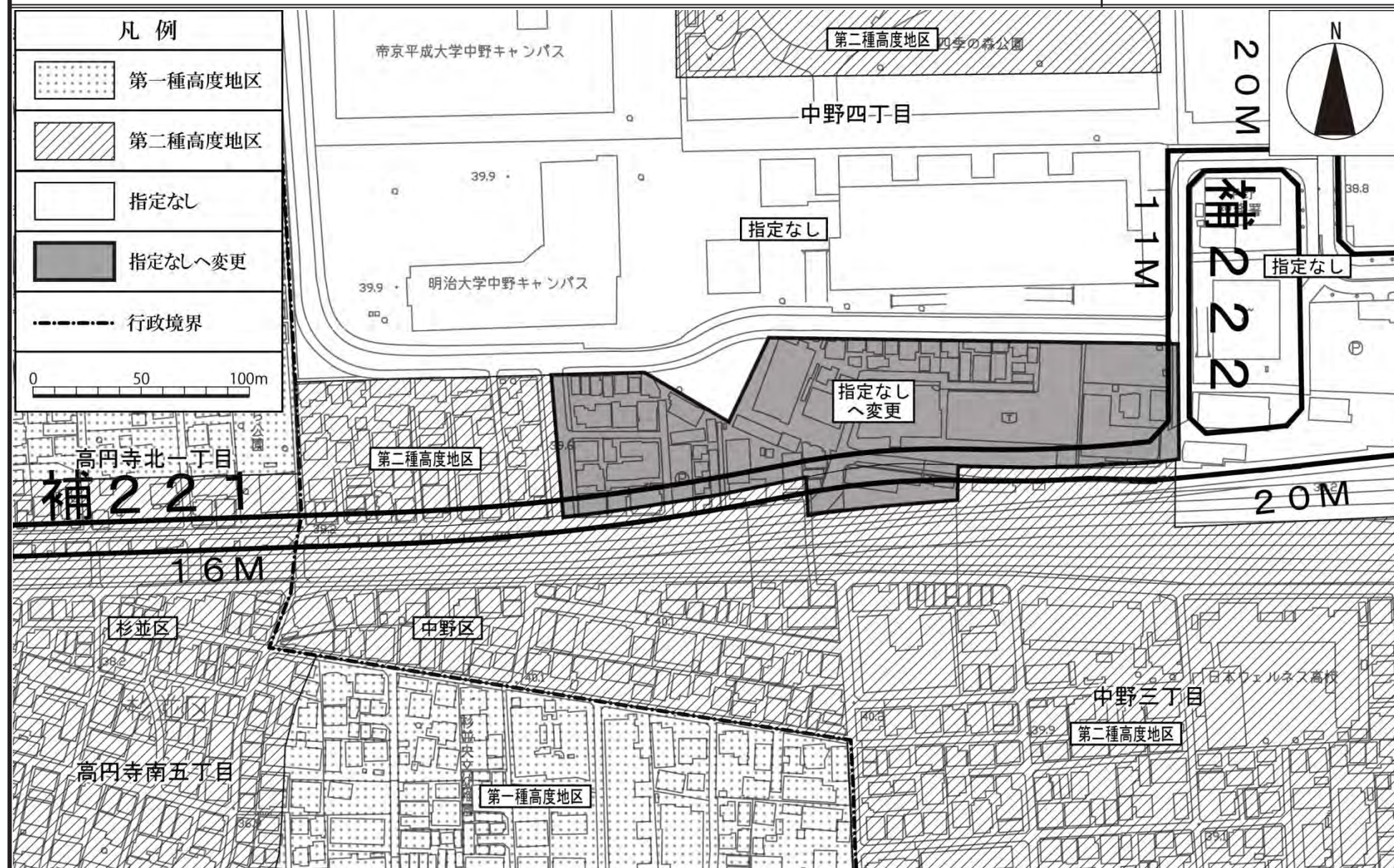
番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	中野区中野四丁目地内	第2種高度地区	指定なし	約 h a 1 . 8	

〔中野区決定〕



東京都市計画高度地区 計画図

〔中野区決定〕



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画 防火地域及び準防火地域 〔中野区決定〕総括図

中野区中野四丁目地内

○用途地域・地区、日影規制
平成16年6月24日 告示・施行
用途地域地区等の全体見直し
平成18年3月31日 一部改正告示・施行
妙正寺川・江古田川周辺：高度地区変更
平成21年3月31日 一部改正告示・施行
東京大学付属中等教育学校周辺：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更
平成21年6月22日、平成23年8月19日 一部改正告示・施行
中野四丁目地区：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更

○東京都建築安全条例第7条の3
平成15年10月1日 施行（平15年都告示第967号）
指定区域の構造制限を施行
平成21年4月1日 一部改正施行（平21年都告示第231号）
南台・弥生町区域：区域の一部変更

1:7,000

日影規制値の凡例			
種別	規制される日影時間 (午前8時から午後4時までの 日影時間)	高さ （建築物の最高部分の 高さ）	高さ （建築物の最高部分の 高さ）
a	3時間以上	2.5時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	1.5m
c	5時間以上	3時間以上	4m
d	3時間以上	2.5時間以上	4m 又は 6.5m
e	4時間以上	2.5時間以上	4m 又は 6.5m
f	5時間以上	3時間以上	4m 又は 6.5m
g	日影時間を指定しない区域		
h	対象外区域		

用途地域・地区の凡例			
用途地域	種別	高さ (建築物の最高部分の 高さ)	高さ (建築物の最高部分の 高さ)
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第二種中高層住居専用地域
第三種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第三種中高層住居専用地域
第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第一種中層住居専用地域
第二種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第二種中層住居専用地域
第三種中層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第三種中層住居専用地域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第二種低層住居専用地域
第三種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第三種低層住居専用地域
第一種単独住居地域	第一種単独住居地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第一種単独住居地域
第二種単独住居地域	第二種単独住居地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第二種単独住居地域
第三種単独住居地域	第三種単独住居地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第三種単独住居地域
第一種商業地域	第一種商業地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第一種商業地域
第二種商業地域	第二種商業地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第二種商業地域
第三種商業地域	第三種商業地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第三種商業地域
第一種工業地域	第一種工業地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第一種工業地域
第二種工業地域	第二種工業地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第二種工業地域
第三種工業地域	第三種工業地域	40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300 320 340 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 620 640 660 680 700 720 740 760 780 800 820 840 860 880 900 920 940 960 980 1000	第三種工業地域

表示方法

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

防火地域

準防火地域

高度地区

用途地域

日影規制

注意

- 路線数用途地域等の指定について
① 路線数の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線については、20mを30mと読み替えます。
② 路線数指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。
ただし、指定図に30mと記載のある路線については、原則10mです。
③ 未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。
また、地区計画により決定された地区計画道路であっても、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。
④ 30m指定の路線は、環6・環26・環7・環62・放6・補74・放7の全部又は一部を除いた区域です。
2. 上記に因らない変則路線数指定について
① 中野4丁目6・7・11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとけやき通り(区道22-60号)の交差部分については、20mです。
② 中野区画街路第3号線については、現道の道路境界から20mです。
③ 中野区画街路第4号線については、現道の道路境界から20mです。
ただし、沼袋3丁目4番及び1番の妙正寺川以北部分については、廃止された地区施設道路第3号の幅員計画線から20mです。
3. 問合せ
中野区都市基盤部都市計画分野都市計画担当
03-3228-8981
(平成26年3月) 印刷番号111957

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 h a 3 8 9 . 6 (3 8 7 . 8)	中野区中野四丁目地内 1 . 8 h a 増
準防火地域	約 h a 1 , 1 6 9 . 4 (1 , 1 7 1 . 2)	中野区中野四丁目地内 1 . 8 h a 減
合 計	約 h a 1 , 5 5 9 . 0 (1 , 5 5 9 . 0)	

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

囲町地区地区計画の決定に伴い、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。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面 積	備考
中野区中野四丁目地内	準防火地域	防火地域	約 h a 1 . 8	

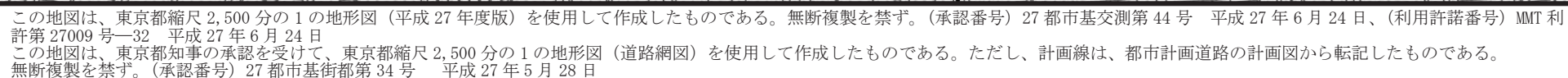
東京都市計画防火地域及び準防火地域 位置図

〔中野区決定〕



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

〔中野区決定〕



意見書の要旨及び区の見解

《 囲町地区の都市計画案 》

意見書の要旨

囲町地区の都市計画決定及び変更に係る都市計画の案を、平成２７年９月２４日から２週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第１７条第２項及び都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１７条第２項の規定により、４通（個人４通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

なお、都市計画の種類及び名称は次のとおりである。

囲町地区に係る都市計画案

- （１）東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画の決定
- （２）東京都市計画高度利用地区 囲町東地区の変更
- （３）東京都市計画第一種市街地再開発事業 囲町東地区第一種市街地再開発事業の決定
- （４）東京都市計画道路幹線街路 補助線街路第２２１号線の変更
- （５）東京都市計画高度地区の変更
- （６）東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

名 称	意 見 書 の 要 旨	中 野 区 の 見 解
囲町地区に係る都市計画案	I 賛成の意見に関するもの 2 通（2 名） 1．現在の囲町は道路幅員が狭い上、行き止まりの道路が多く、地震や火災などの災害に非常に弱い。また、環境面でもみどりがなく、家が近接しすぎて良くない。これらの問題を一気に解決し、都市型住宅へ移行するのは大変すばらしいことであり、是非この計画を推進し実施出来ることを切に望む。 2．囲町に生まれ育っているが、常に防災面での不安があった。防災に強いまちづくり、自分たちの子ども、孫たちが安心して暮らせるまちを早急に整備していく必要がある。 II 反対の意見に関するもの 1 通（1 名） 3．市街地再開発事業により整備される施設建築物の住宅、事務所、店舗などの供給量、需要についてどのような根拠で決定したのか。また、供給しながら買い手がつかなかった場合、開発事業費の回収の責任はだれが負うことになるのか。 4．準備組合が地権者の80数%が参加して合意されたといわれているが、地権者の定義、分母と分子は何かなどの情報提供が不十分である。	1～2．意見を参考に今後のまちづくりを推進していく。 3．当地区の市街地再開発事業施行予定者である再開発準備組合において、生活再建のために必要な床についての権利者の意向調査に加え、床需要調査を行ったうえ決定しており、最終的には設計段階で供給量を確定していく。事業実施にあたっては、施行者である再開発組合が責任をもって行う。 4．準備組合の加入率や、おおむねの合意の状況について、土地の所有権及び借地権を有する者（共有持分はあわせて1名とする）を権利者としており、分母は総権利者数、分子は合意権利

	5. 地区内の権利者の権利をどのように評価しているのか。また、事業後も当地区で営業希望の場合の補償や、アパート居住者などへの対応など、現に住んでいる方々の生活がどうなるのか、居住者の中で情報が共有されていない。 6. 再開発の区域に地区計画では B 地区とされている土地が含まれている。B 地区の地権者でありながら、どうして A 地区の再開発組合に入ることができるのか。 Ⅲ その他の意見に関するもの 1 通（1 名） 7. A 地区の高層化に反対する。A 地区に高さ 100 m や 90 m の高層ビルが周囲からわずか 2 m の空地を残すのみで建設されとなれば、ビル風の強さは現在以上となることが強く懸念される。安全に通行できる道をなくさないでほしい。 8. A 地区、さらにそれに続く B 地区の開発により、隣接するエリアへの住環境に配慮のないまま計画が進められることは勘弁してほしい。特に、冬季の午前中の日射を奪うことのないよう、建物の低層化、セットバックの拡大を求める。 9. 工事の施工にあたっては、車両の往来や夜間工事の制限等、	者数である。情報提供は説明会等において行っている。 5. 都市再開発法に基づき、施行者が従前資産の評価や権利者への補償を行うこととなる。事業の仕組みや生活再建については再開発準備組合が権利者を対象に説明会を開催し、理解を深めている。 6. 市街地再開発事業の区域と、地区計画の区域は必ずしも一致しない為、地区計画に定める B 地区の土地であっても市街地再開発事業の区域に含めることができる。 7. 再開発準備組合では開発が風環境に及ぼす影響について、風洞実験を行っており、その結果を今後の設計に活かしていくこととなる。 8. 今後の設計においても、施設建築物による日影は、条例で定める規制値以内に収める。 9. 工事着手前に施行者である再開発組合が工事説明会等により
--	--	---

	今後も近隣住民への配慮と話し合いを要望する。 10. 補助第221号線の杉並区側は狭隘であるため、中野区側が整備されると、車両や自転車の通行量が急増し、きわめて危険な状態が予想される。整備にあたっては、杉並区との密接な協議、住民に対して事前の説明を行うよう求める。	情報提供していくこととなる。 10. 交通管理者と協議の上、安全対策に充分配慮する。整備にあたっては、施行者である再開発組合より事前に情報提供していくこととなる。
--	--	---

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案について

＊中野駅西口地区地区計画案の概要《別紙2》

3 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

（1）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2日	中野駅西口地区地区計画原案の説明会
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～24日	中野駅西口地区地区計画原案の縦覧 図書縦覧者：4件
平成27年9月8日～28日	意見収集 意見書の提出：1件

（2）今後の予定

平成27年10月26日	地区計画案に係る説明会
平成27年11月上旬	地区計画案公告・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～平成28年1月	都市計画決定・告示

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

1.策定の目的

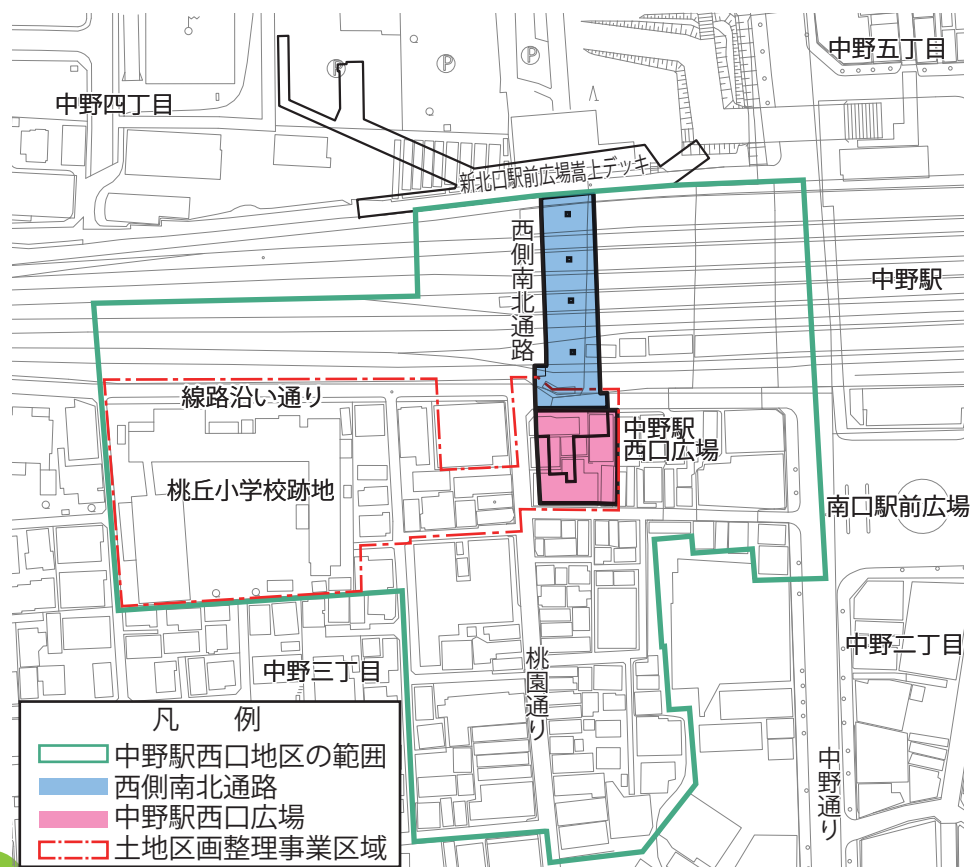
中野区では、都市計画に関する基本的な方針として定めた「中野区都市計画マスタープラン」や、中野駅周辺のまちの将来像や整備方針を示した「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3」、中野駅地区の整備の進め方を示した「中野駅地区整備基本計画」等の上位計画に基づき、中野駅周辺のまちづくりを進めています。

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

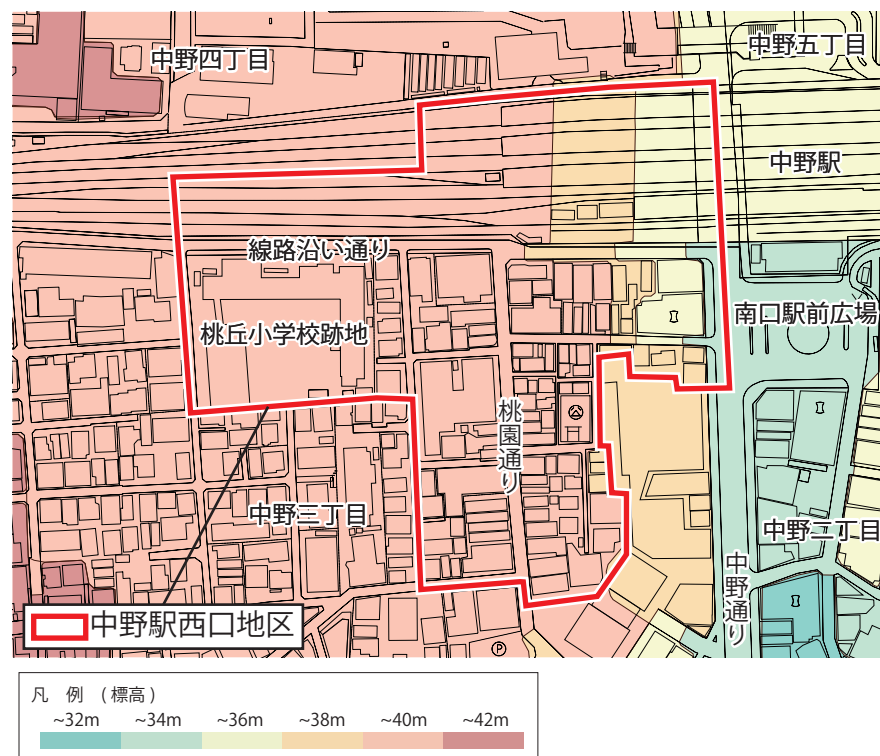
- ◎地区の名称 中野駅西口地区
- ◎地区の位置 中野区中野三丁目、中野四丁目 各地内
- ◎地区の面積 約3.7ha



3.中野駅西口地区の状況

3-1.地形

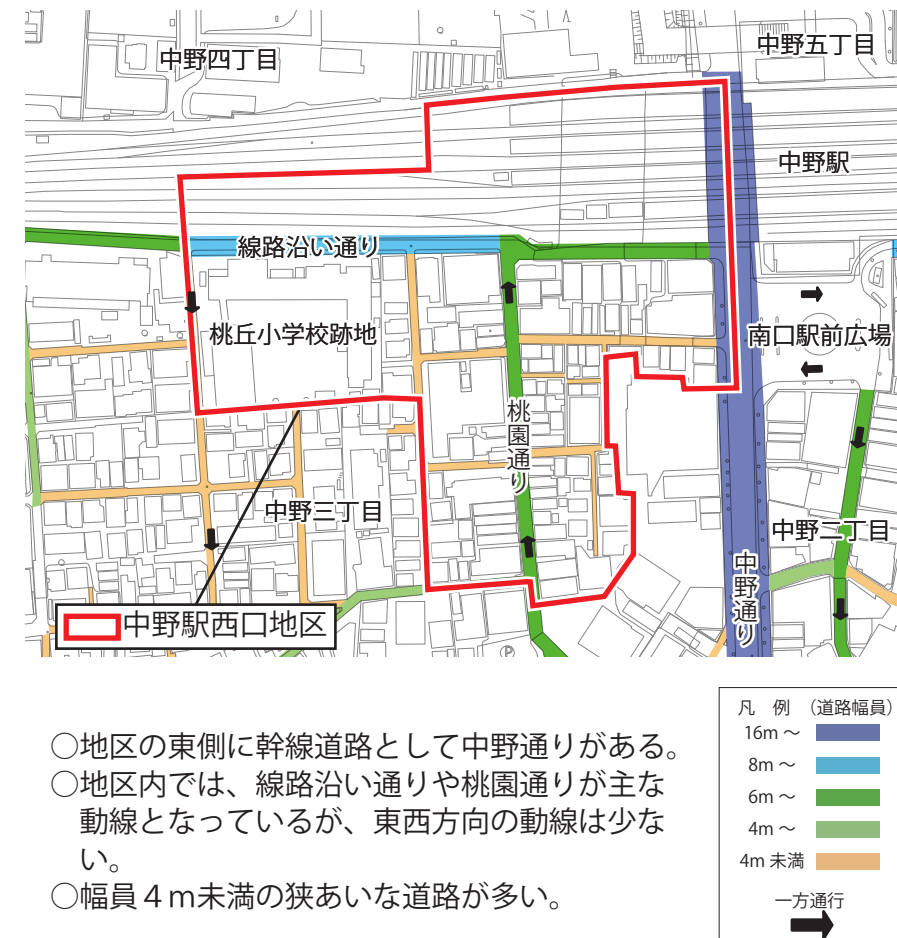
中野駅西口地区の高低差



- 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

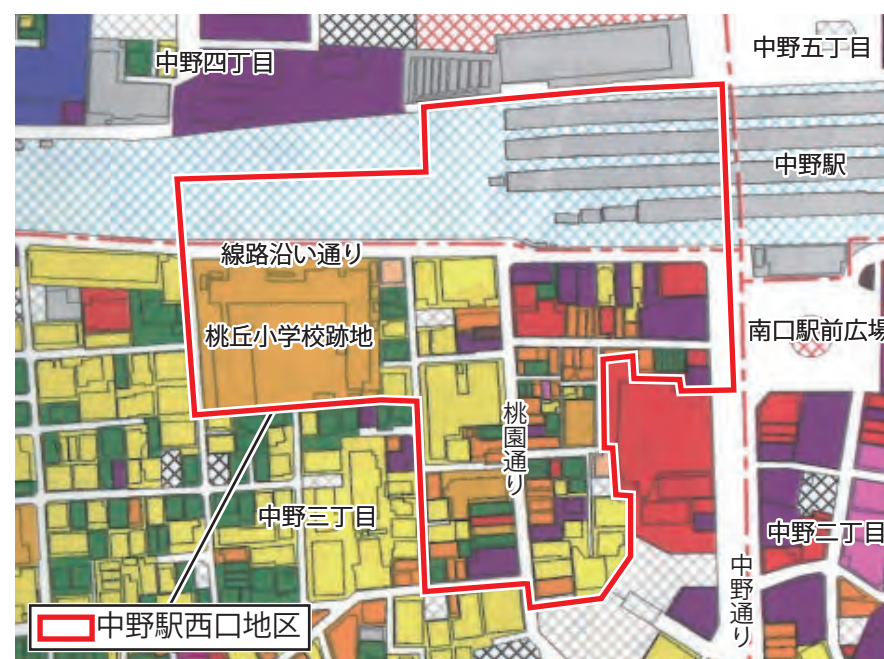


- 地区の東側に幹線道路として中野通りがある。
- 地区内では、線路沿い通りや桃園通りが主な動線となっているが、東西方向の動線は少ない。
- 幅員4m未満の狭い道路が多い。

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）

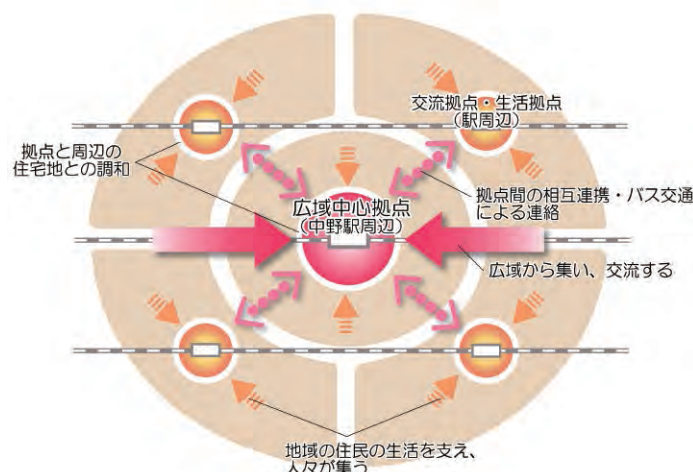
中央部地域まちづくり方針

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。

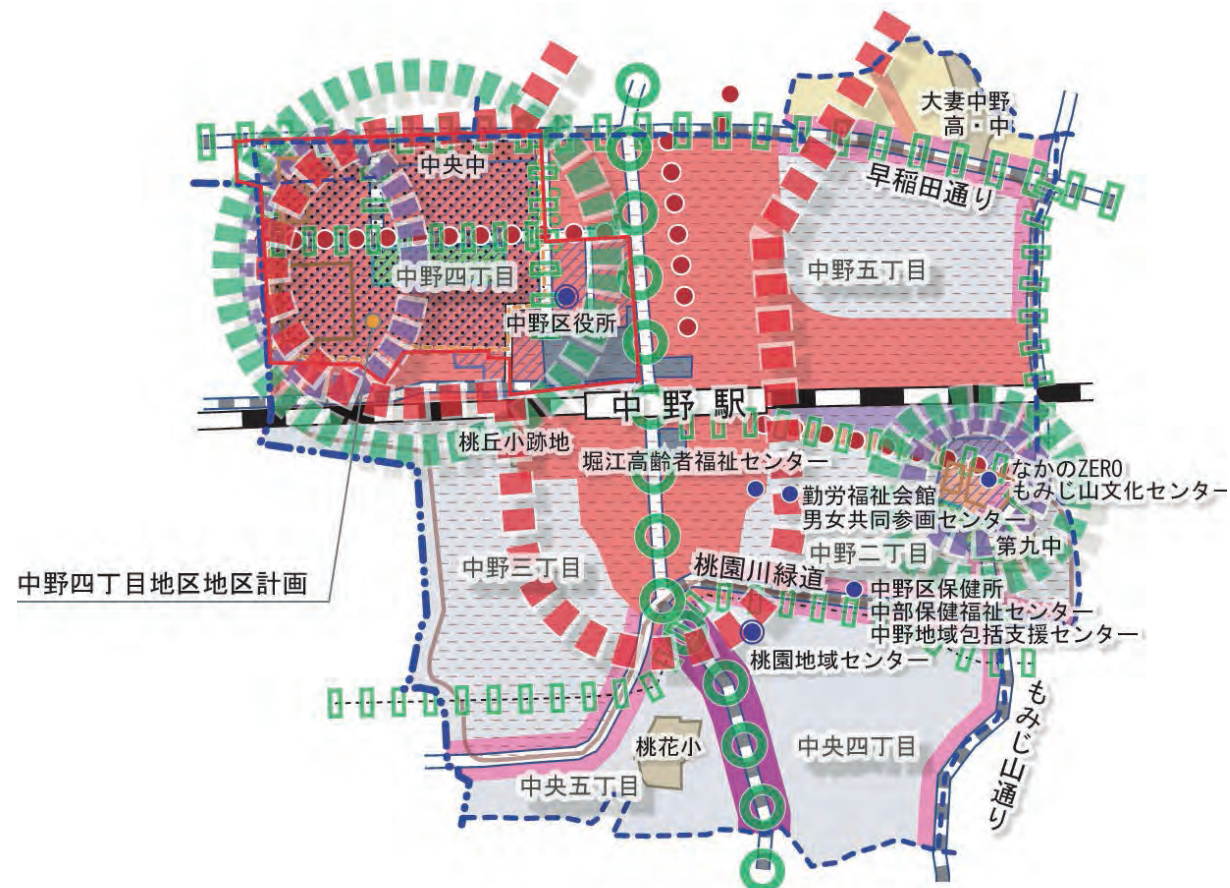
●中野三丁目ゾーン

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
- 活力とる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

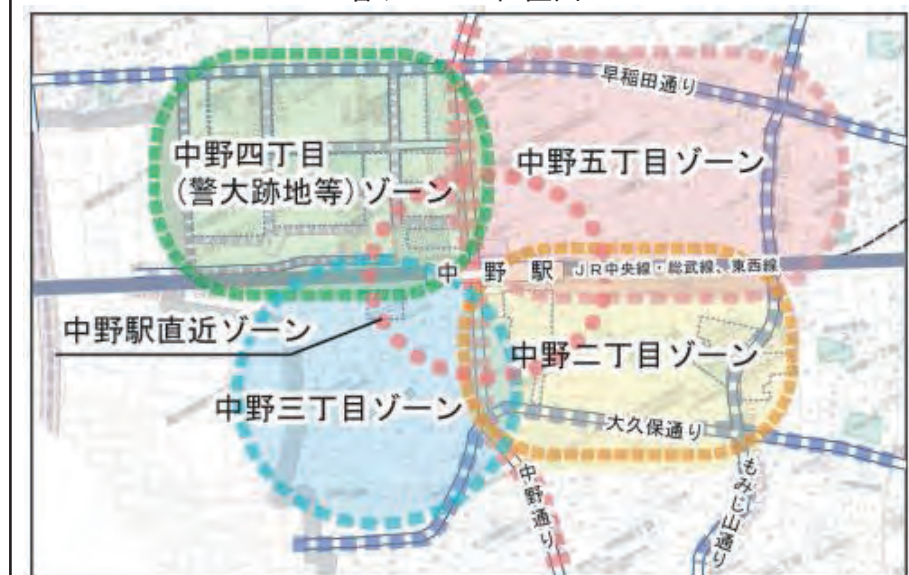
中野駅周辺のにぎわいと環境の調和するまちづくり

○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。

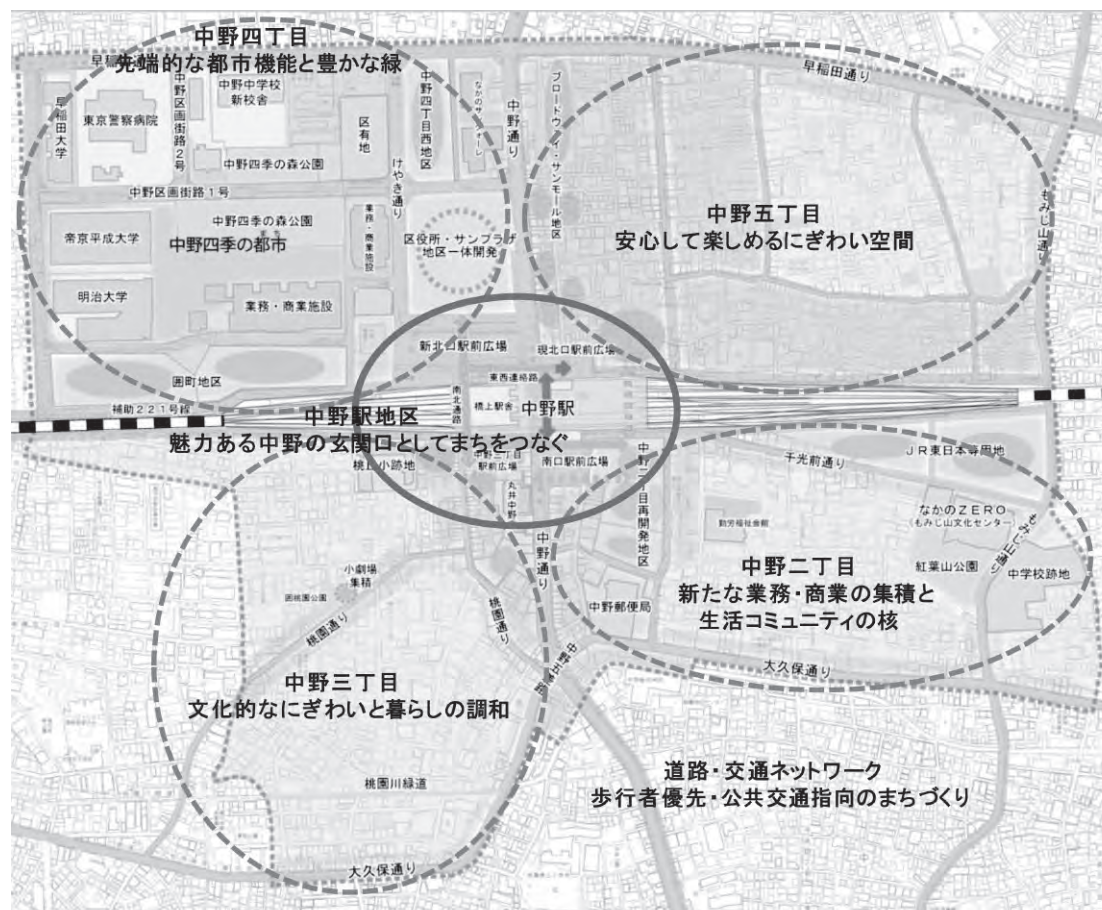
各ゾーンの位置図



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】

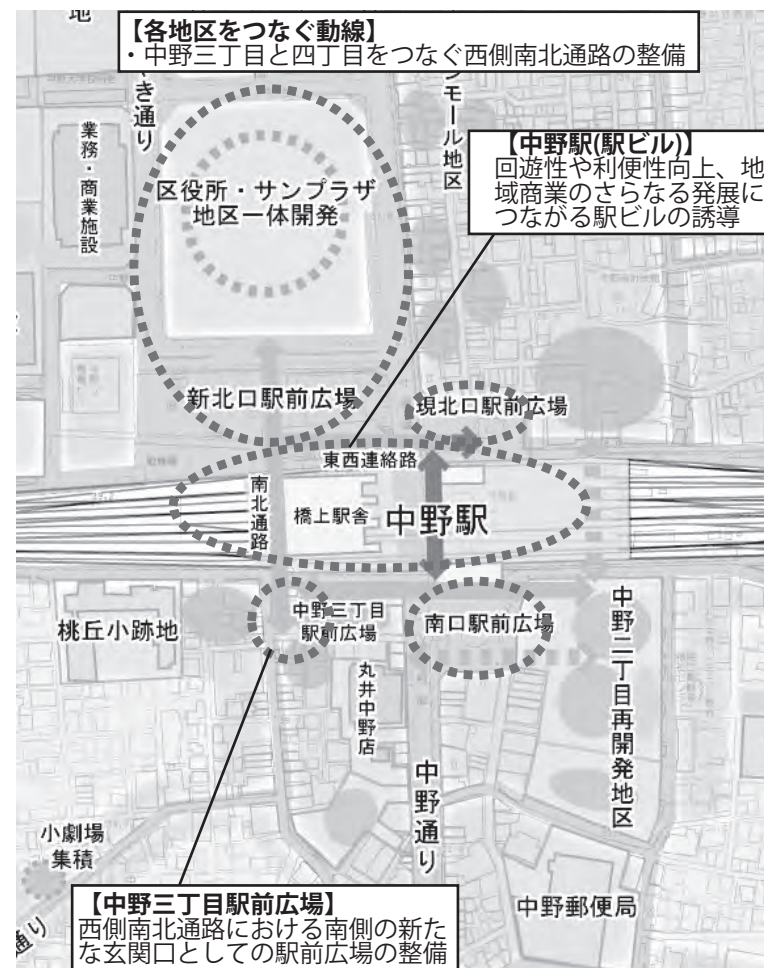
- 駅や基盤施設の整備を通じて、日常的な歩行者交通の円滑化と非常時における広域避難場所への誘導動線の確保に向け、複数の経路を整備します。
- 西側南北通路は、西側改札新設による利便性の向上とともに、中野三丁目と四丁目をつなぎ、中野通りに次ぐ南北の主要な動線として整備します。

【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、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に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

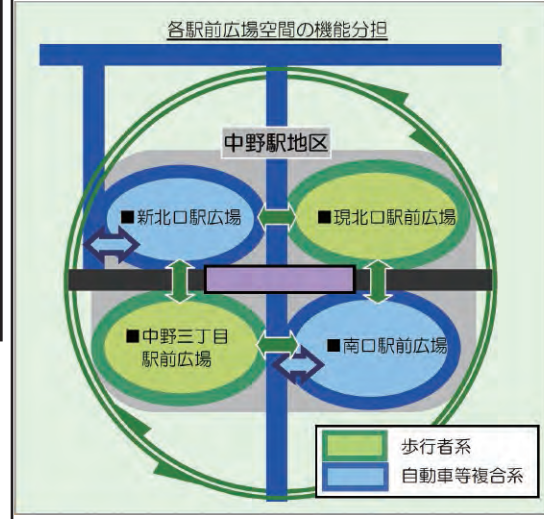
4-3.中野駅地区整備基本計画(平成26年3月改定) 駅前広場整備の考え方

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」

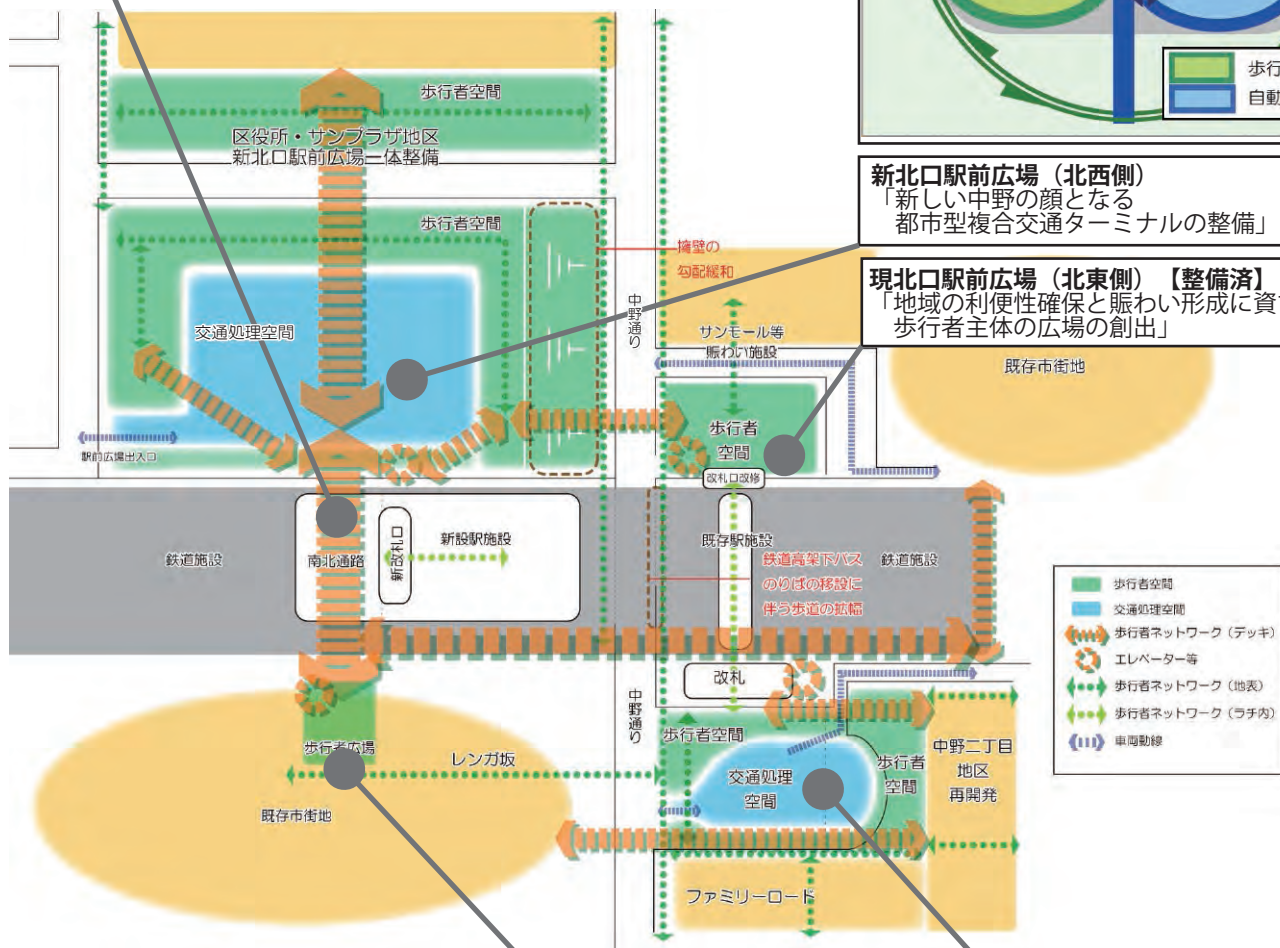
- 鉄道や自動車動線と分離するとともに、ユニバーサルデザインに配慮して相互を接続
- 非常時の広域避難場所（区役所一帯）までの避難路として必要幅員、耐震性を確保
- 具体の施設位置は、市街地の状況等を踏まえて決定。市街地側での整備が困難な箇所では、鉄道敷地内での整備等を検討
- 整備時期は北側東西連絡路（整備済）に続き、新改札に合わせて西側南北通路を整備、南側東西連絡路と東側南北通路については周辺まちづくりと合わせた整備を進める

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

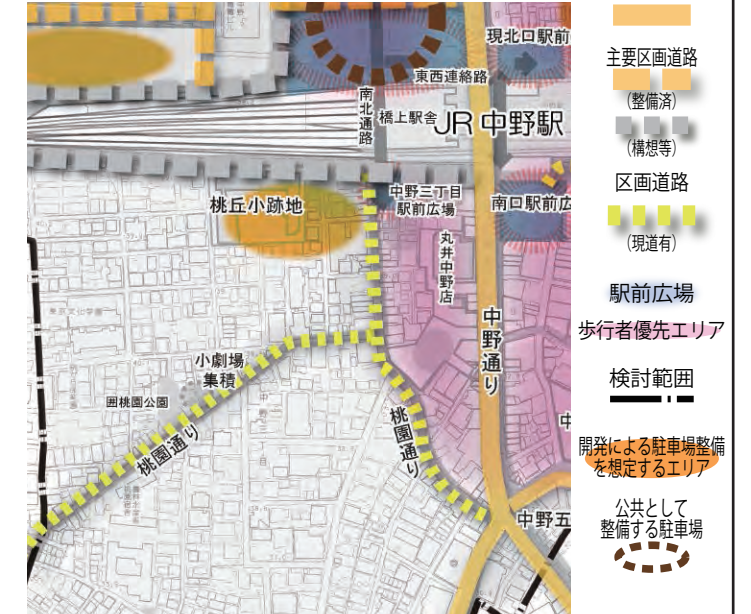
南口駅前広場（南東側）
「民間開発との連携による南口の交通ターミナル機能及び歩行者空間の強化」

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。

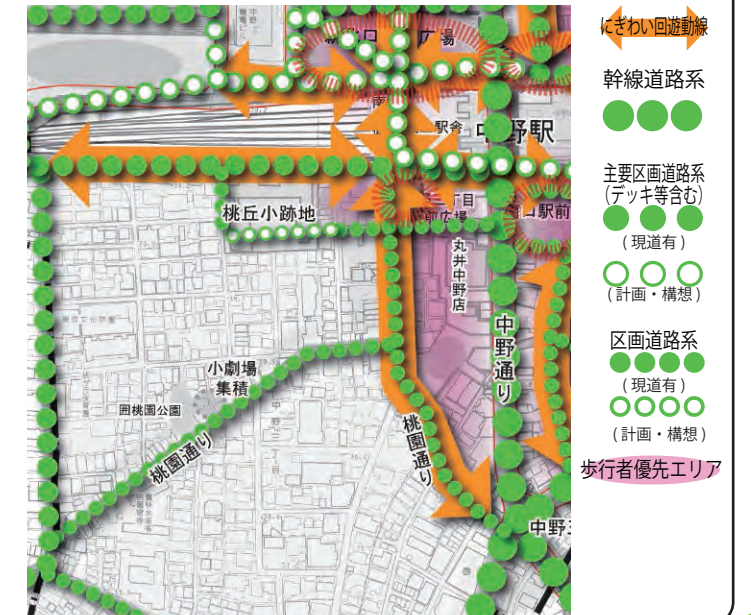
自転車ネットワークの将来イメージ図



【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。

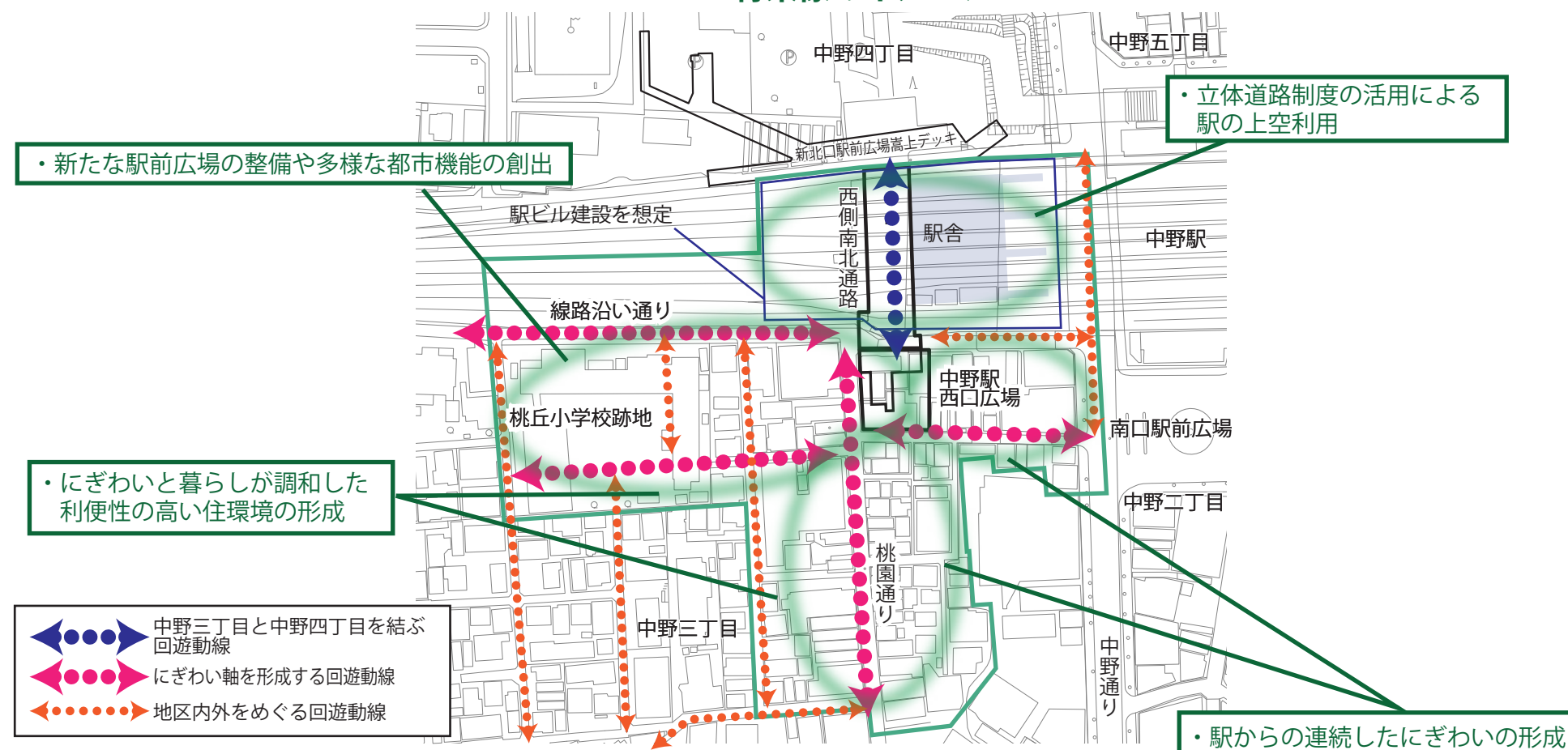
そこで、土地の有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小学校跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、防災性や利便性を高めるとともに、商業、業務、住宅など多様な都市機能を創出し、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図ります。

●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

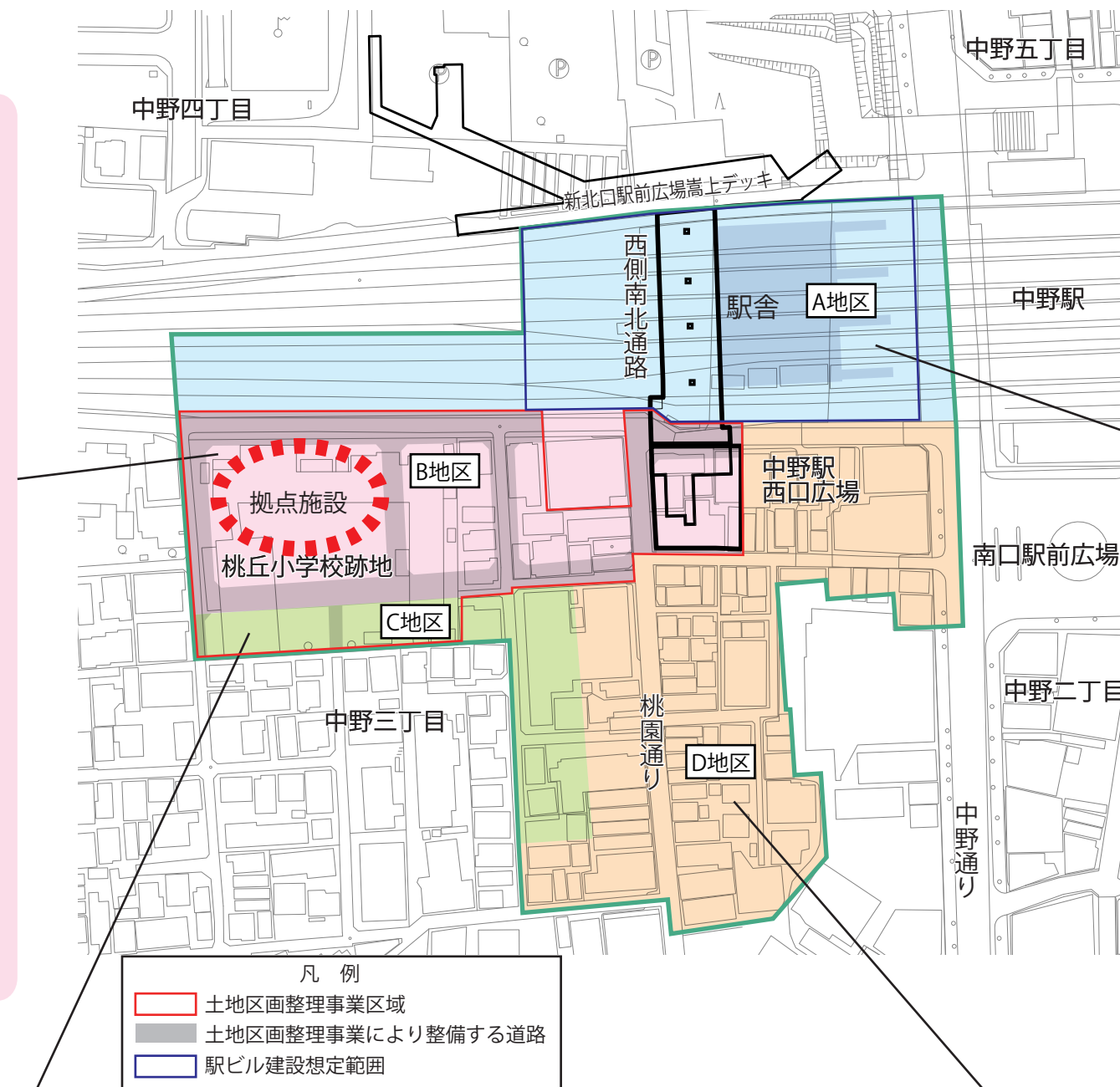
B 地区 (新たなにぎわいを創出する地区)

- 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た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。



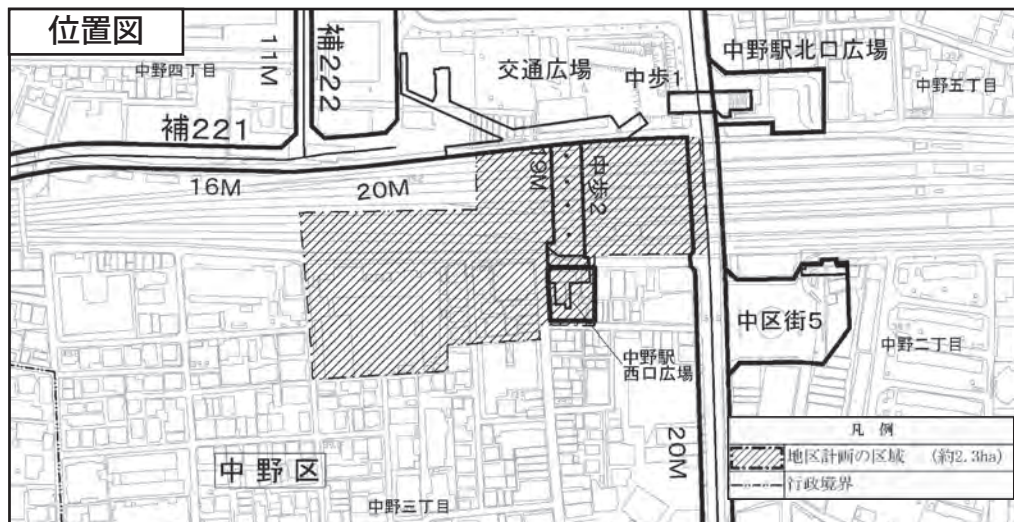
中野駅西口広場のイメージ図

中野駅西口地区地区計画案の概要

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、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グランドデザイン 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。

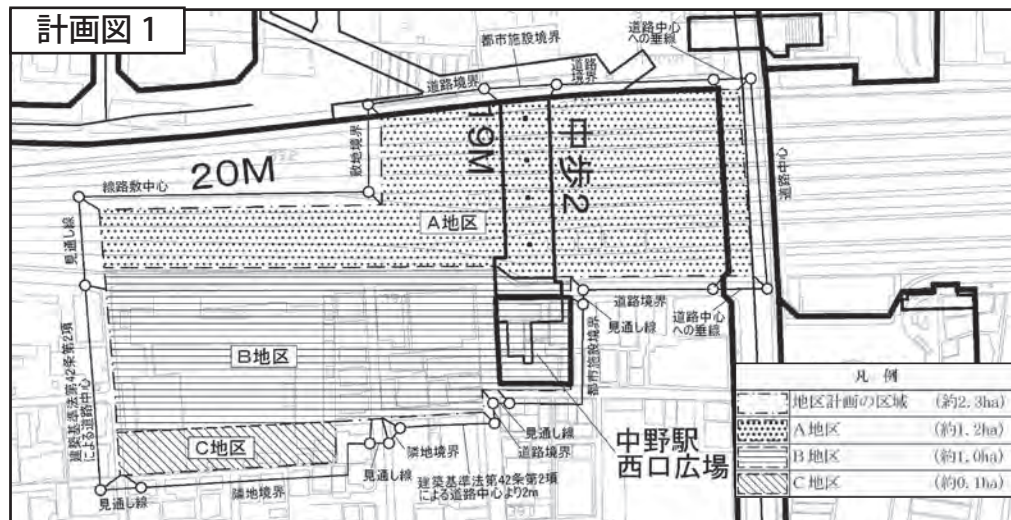
このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。

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、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。

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。

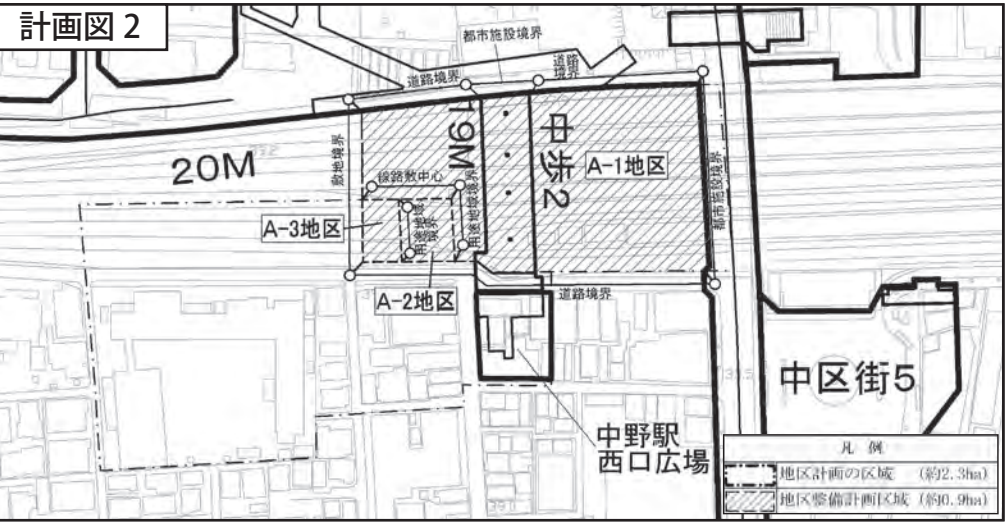
- 立体道路制度を活用して、道路の上空において建築物等の整備を一体的に行うため、都市計画道路の名称、重複利用区域、建築物等の建築又は建設の限界を定める。
- 複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、地区の特性に応じ、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 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、垣又はさくの構造の制限を定める。

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

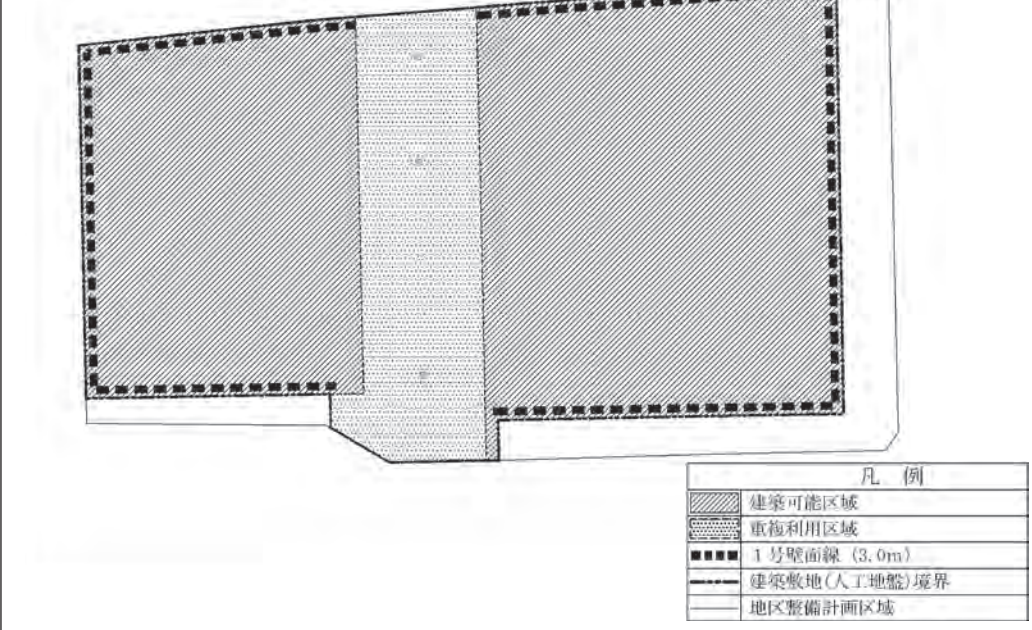
(2) 重複利用区域

計画図表示のとおり。

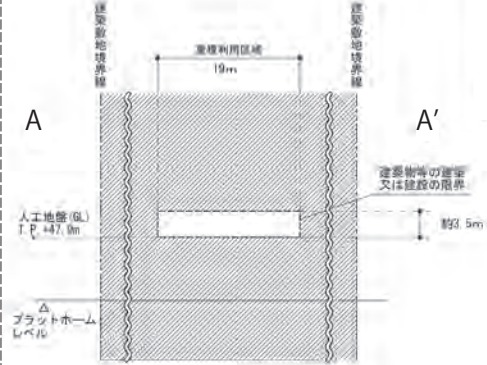
(3) 建築物等の建築又は建設の限界

計画図表示のとおり。

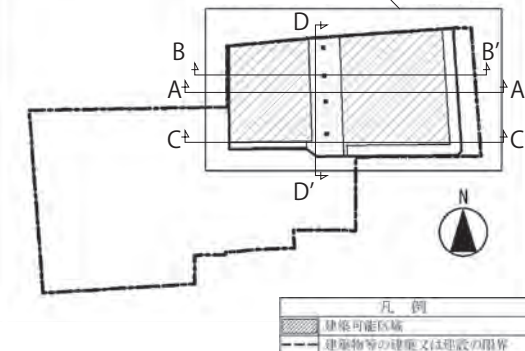
計画図 3-1 平面図



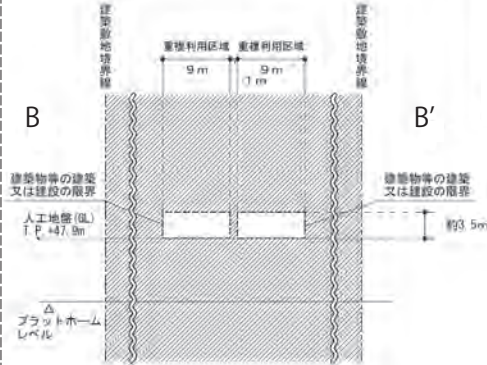
計画図 3-2 断面図



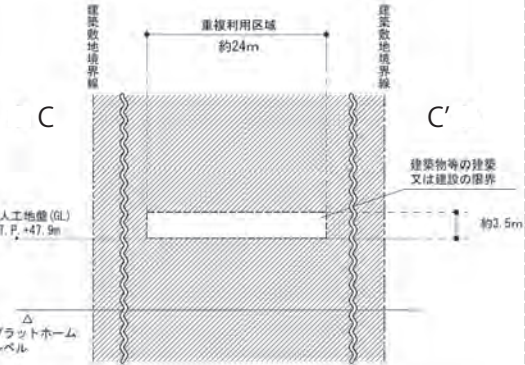
断面位置



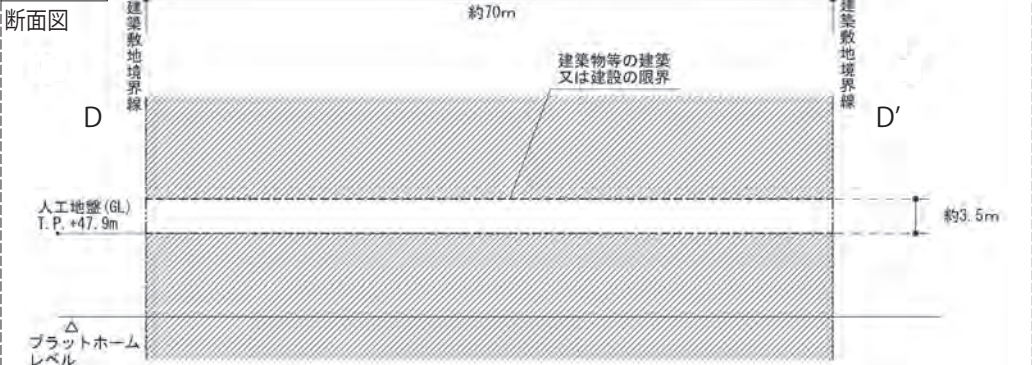
計画図 3-3 断面図



計画図 3-4 断面図



計画図 3-5



大和町中央通り沿道地区地区計画原案について

1. 大和町中央通り沿道地区地区計画原案について

- ・大和町中央通り沿道地区地区計画原案（別紙）
- 【参考】都市計画の変更内容（素案）

2. これまでの経緯

- ・大和町地域防災まちづくり説明会（大和町地区を対象）平成25年8月
- ・不燃化特区制度に関する説明会（沿道地区を対象）平成26年4月
- ・大和町まちづくり方針素案説明会（大和町地区を対象）6月
- ・都市防災不燃化促進事業導入に向けた説明会（沿道地区を対象）10月
- ・大和町まちづくり方針案説明会（大和町地区を対象）平成27年3月
- ・地区計画等素案説明会平成27年8月28、30日

3. 今後の予定について

- ・地区計画等原案説明会10月8日
- ・地区計画等原案の縦覧、意見聴取9日～
- ・都市計画の概要説明会11月下旬
- ・地区計画案及び都市計画変更案の縦覧12月
- ・地区計画及び都市計画変更の諮問平成28年1月（中野区決定）
- ・用途地域変更の諮問2月（東京都決定）
- ・都市計画決定及び不燃化促進区域の指定3月（予定）

大和町中央通り沿道地区地区計画（原案）について

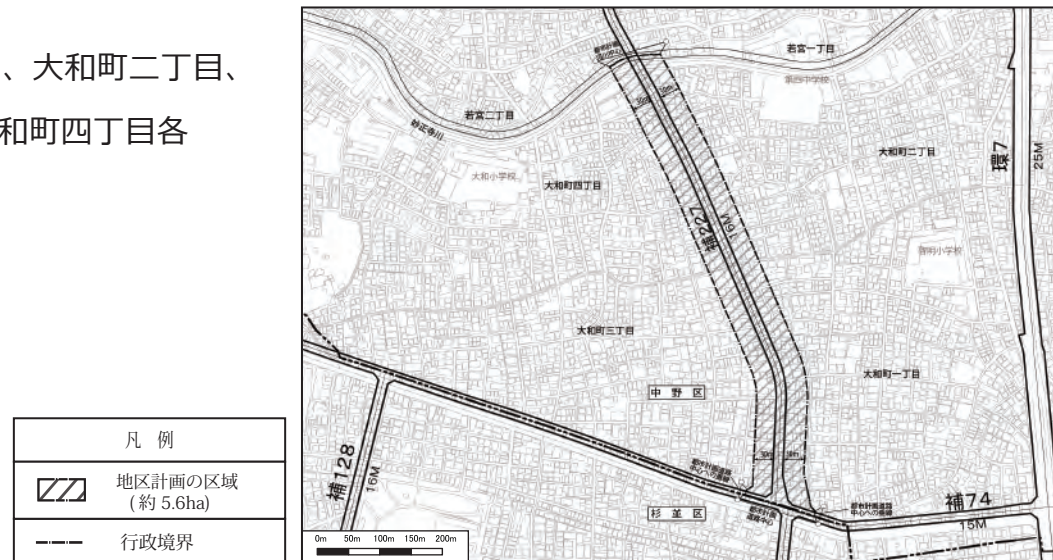
別紙

1. 地区計画の名称・面積・位置

名称：大和町中央通り沿道地区地区計画

面積：約 5.6 ha

位置：中野区大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目各
地内



2. 地区計画の目標

中野区都市計画マスタープラン等の上位計画や、大和町中央通り沿道地区まちづくり方針（案）に示す本地区の将来像に基づき、地区計画の目標を以下のように定めます。

■地区計画の目標

本地区は、ＪＲ中央線高円寺駅の北側及び西武新宿線野方駅・都立家政駅の南側に位置する大和町中央通り（東京都市計画道路事業補助線街路第２２７号線）の沿道市街地であり、中野区都市計画マスタープランにおいて、後背の住宅地との調和を図りつつ、快適な歩行者空間やにぎわいのある沿道街並みの創出を図る補助幹線道路沿道地区に位置付けられ、商住併用建物を中心に、地区の特性を踏まえて、土地の有効利用の誘導、延焼遮断帯としての機能強化を図ることとしている。

一方で、本地区は、老朽化した木造建築物が密集しており災害時の危険性が高くなっていることから、大和町中央通りの拡幅整備が行なわれることとなった。そのため、延焼遮断帯の形成や適切な土地利用の誘導に伴うにぎわいの創出など、拡幅整備にあわせたまちづくりが必要な地区である。

そこで、本地区においては災害に強く安全で、だれもが安心して快適に住み続けられるまちの実現を目標とする。

3. 土地利用の方針

地区の特性を踏まえ、土地利用の方針を以下のように定めます。

■土地利用の方針

大和町中央通りの拡幅整備とあわせて、沿道建物の不燃化を促進することで延焼遮断帯として整備する。また、生活利便施設の充実を図りながら住宅供給を促進することでにぎわいある複合市街地を形成する。

4. 建築物の整備方針と計画

地区整備計画の区域（地区計画区域と同範囲）においては、良好な市街地形成を図るとともに防災性能を確保するため、建築物等の整備の方針を次のように定めます。

●建築物の用途の制限

地区にふさわしい、健全な賑わいが創出される建物利用を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。

「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項に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項に掲げ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

敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

60平方メートル

ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。

- 1 建築物の敷地として現に使用されている土地
- 2 所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地
- 3 都市計画道路の整備に係る土地
- 4 その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地

●垣又はさくの構造の制限

ブロック塀等の倒壊による危険を防止し、緑化の推進を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

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にしなければならない。

ただし、道路面から高さ 60 センチメートル以内のブロック塀はこの限りではない。

●建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

複合市街地として調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並みに配慮するなど周辺環境と調和したものとする。

大和町中央通り沿道地区都市計画（素案）について

※図面は一部簡略化

1. 用途地域の変更（東京都決定）

大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更します。

区域 大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目
各地内
変更内容 第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ変更
変更面積 約 1.4ha

番号		凡 例					
		用途	建ぺい率 %	容積率 %	高さの 限度 m	敷地面積 の最低限度 ㎡	面積 約 ha
①	変更前	一低	60	150	10	60	0.4
	変更後	近商	80	300	—	—	
②	変更前	一低	60	150	10	60	0.6
	変更後	近商	80	300	—	—	
③	変更前	一中	60	200	—	60	0.4
	変更後	近商	80	300	—	—	

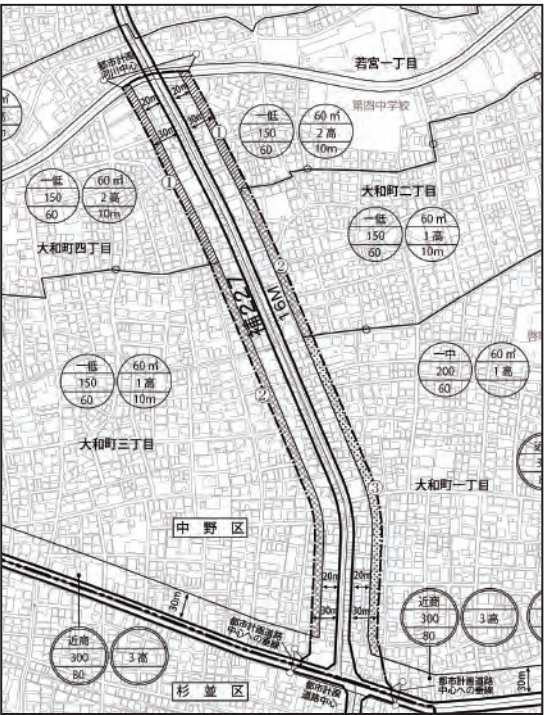
一低
150
60

上段：用途地域
中段：容積率 (%)
下段：建ぺい率 (%)

60 m
1高
10m

上段：敷地面積の最低限度
中段：高度地区 (最低限)
下段：高さの最高限度

丸：準防火地域 二重丸：防火地域

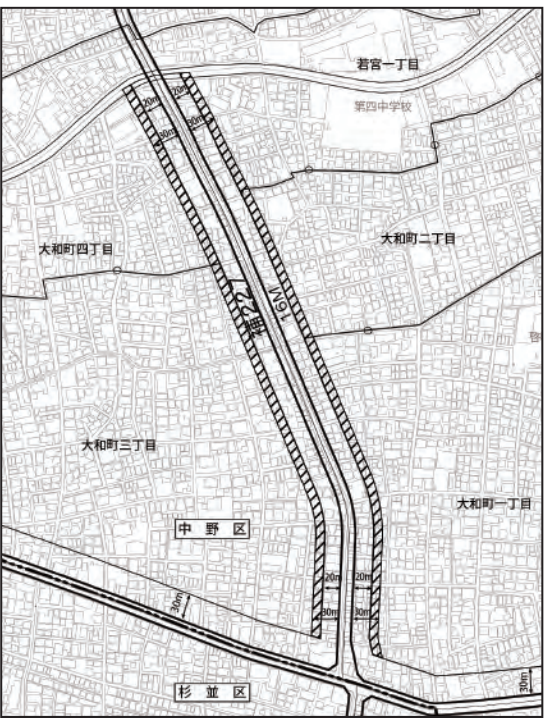


2. 防火地域の変更

大和町中央通り沿道地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約 1.4ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行ないます。

区域 大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目
各地内
変更内容 準防火地域から防火地域へ変更
変更面積 約 1.4ha

凡 例	防火・準防火	面 積
	準防火	約 1.4ha
	防火	
	行政境界	

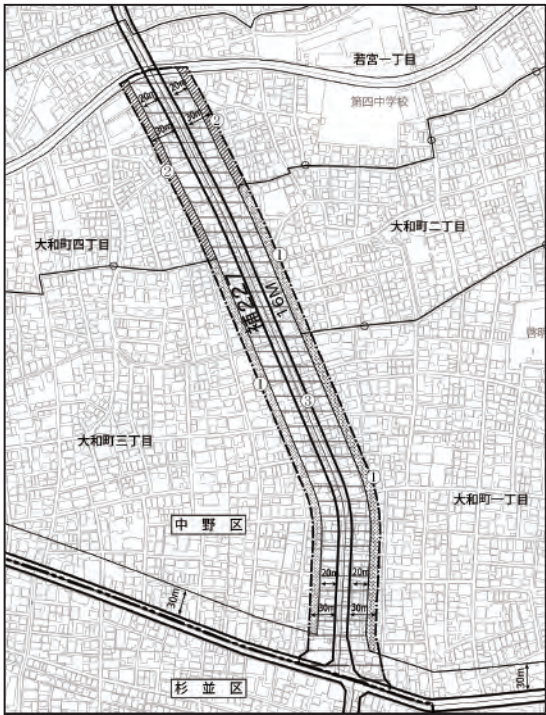


3. 高度地区の変更

大和町地区地区計画の決定に伴い、延焼遮断帯の形成と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 5.6ヘクタールの区域について高度地区の変更を行ないます。

区域 大和町一丁目、大和町二丁目、
大和町三丁目及び大和町四丁目
各地内
変更内容 第一種高度地区及び第二種高度地区から第三種高度地区へ変更
最低限高度地区 7 m の指定
変更面積 約 5.6ha

凡 例	最低限高度地区	高度地区	面 積
①	指定なし ▼ 7 m	第一種 ▼ 第三種	約 1.0ha
②	指定なし ▼ 7 m	第二種 ▼ 第三種	約 0.4ha
③	指定なし ▼ 7 m	第三種 ▼ 第三種	約 4.2ha
行政境界			



4. 今後の予定

