平成28年（2016年）11月30日
建　設　委　員　会　資　料
都市基盤部都市計画担当

平成２８年度(2016 年度）第４回 中野区都市計画審議会

日　時　　平成２８年（2016 年）　１１月　８日（火）　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

《法律の改正（風営法）に係る都市計画案件》
（１）東京都市計画防災街区整備地区計画南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画の変更について（中野区決定）
（２）東京都市計画地区計画南台四丁目地区地区計画の変更について（中野区決定）
《都市計画公園に係る都市計画案件》
（３）東京都市計画公園第４・４・３号中野公園の変更について（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
（２）中野四季の都市（まち）開発整備完了地区の用途地域変更について

３　その他

（１）事務局連絡（次回日程等について）

以　上

【第２１期中野区都市計画審議会委員名簿】

任期：平成27年(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)	1	やじま　たかし 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
	2	みやむら　みつお 宮　村　光　雄	東京都コンクリート製品協同組合常任理事、元東京都都市整備局部長
	3	たしろ　よりたか 田　代　順　孝	千葉大学名誉教授
	4	まつもと　のぶこ 松　本　暢　子	大妻女子大学社会情報学部教授
	5	むらき　みき 村　木　美　貴	千葉大学大学院工学研究科教授
区民(10)	6	たかはし　さちこ 高　橋　佐智子	中野区町会連合会
	7	あおき　たけし 青　木　　武	中野区商店街連合会
	8	たかはし　たすく 高　橋　　佐	(社)東京都宅地建物取引業協会中野区支部
	9	てらさき　つとむ 寺　崎　　務	(社)東京都建築士事務所協会中野支部
	10	すずき　てるお 鈴　木　照　男	東京商工会議所中野支部
	11	とりい　のりお 鳥　居　憲　夫	中野工業産業協会
	12	おりい　とおる 折　井　　徹	公募
	13	さいとう　こういち 齋　藤　浩　一	公募
	14	おくだいら　ともひと 奥　平　与　人	公募
	15	おおかいど　けいこ 大海渡　桂　子	公募
議会議員(5)	16	たかはし　かずちか 高　橋　かずちか	自由民主党議員団
	17	うちかわ　かずひさ 内　川　和　久	自由民主党議員団
	18	ひらやま　ひであき 平　山　英　明	公明党議員団
	19	うらの　さとみ 浦　野　さとみ	日本共産党議員団
	20	なかむら　のぶこ 中　村　延　子	民進党議員団
行政機関(3)	21	かとう　としゆき 加　藤　俊　之	東京消防庁中野消防署長
	22	おおやぎ　きよたか 大八木　清　高	警視庁中野警察署長
	23	おおやぎ　たけし 大八木　　猛	東京都第三建設事務所長

※ 都市計画審議会委員は条例で２５人以内となっている。

【２０１６年１１月８日現在】

平成２８（２０１６）年１１月８日
都 市 計 画 審 議 会 資 料
都 市 基 盤 部 都 市 計 画 担 当

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う地区計画の変更について

１　都市計画案の名称

（１）東京都市計画防災街区整備地区計画
　　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画変更について（中野区決定）
（２）東京都市計画地区計画　南台四丁目地区地区計画変更について（中野区決定）

２　理由

理由書（別紙１－１、別紙１－２）のとおり

３　都市計画の案

（１）東京都市計画防災街区整備地区計画　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画
　　別紙２－１のとおり
（２）東京都市計画地区計画　南台四丁目地区地区計画
　　別紙２－２のとおり

４　これまでの主な経緯と今後の予定

２０１６年７月５日～７月１９日　地区計画変更原案の公告・縦覧
図書の縦覧者：０名
～７月２６日　意見書収集
意見書の提出者：０名
９月１日　都知事協議回答（意見なし）
９月２１日～１０月５日　地区計画変更案の公告・縦覧
図書の縦覧者：０名
意見書収集
意見書の提出者：０名
１１月８日　中野区都市計画審議会（諮問）
１１月中旬　都市計画決定・告示（予定）

別紙１－１

都 市 計 画 の 案 の 理 由 書

１　種類・名称

東京都市計画防災街区整備地区計画　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画

２　理　　由

本地区計画は、東京都の広域避難場所に指定された東京大学教育学部附属中・高等学校等を中心とした防災拠点の形成を目指し、道路や公園等の公共施設の整備と地区特性に応じた建築物等の制限により、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、「安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目的として、平成１２年に都市計画決定された。

本地区計画では、特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画に定める建築物の用途の制限において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号。以下、「風営法」という。）第２条第１項に基づく風俗営業を規制している。

平成２７年６月２４日に風営法の一部が改正（平成２８年６月２３日施行）され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がなされ、風営法第２条第１項各号について号ずれ等が生じた。

そこで、風俗営業の対象から除外されるものは、地区計画の建築物の用途の制限においても対象外とし、引き続き制限の対象として残すものは、風営法第２条第１項各号の統合や削除に伴う号ずれに合わせ、制限が変わらないように表記を修正するため、所要の変更を行うものである。

別紙２－１

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（中野区決定）

都市計画南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置　※</td><td>中野区南台一丁目、南台二丁目、南台三丁目、南台四丁目、弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目及び弥生町五丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積　※</td><td>約２５．８ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>防災街区整備地区計画の目標</td><td>本計画は、東京都の広域避難場所に指定された東京大学教育学部附属中・高等学校等を中心とした防災拠点の形成を目指し、道路や公園等の公共施設の整備と地区特性に応じた建築物等の制限により、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、「安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td>土地利用に関する基本方針</td><td>「安心して住み続けられるまち」の形成を図るため、土地利用の方針を次のように定める。
１　区内の骨格道路である中野通り、方南通り沿道では、延焼遮断帯としての機能の強化を図るため、建物の耐火化を進めるとともに、土地の高度利用を図る。
２　近隣商業地区については、商業、業務と住宅との調和がとれた快適な商店街の形成を目指す。
３　住宅地区については、戸建住宅と集合住宅を主体とした中低層住宅地とし、道路、公園及び広場等のオープンスペースの確保を図る。
４　住宅地区のうち東京大学教育学部附属中・高等学校周辺の住宅市街地については、広域避難場所としての安全性の向上を図るため、道路基盤の整備と合わせ、共同化・協調化の積極的な推進により耐火化を誘導し、中低層住宅地として整備する。
５　災害時の延焼防止及び避難の安全性確保の機能を確保すべき主要な道路、公園等の中で、特に建築物等と一体的に整備をすべきものについては、特定地区防災施設とし、防災機能の維持、向上を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設及び地区防災施設の整備の方針</td><td>災害時の安全性確保及び良好な住環境の形成を図るに当たって基本となる道路、公園等について次の方針により整備する。
１　災害時の避難、消防、救援活動等の機能強化及び良好な住環境の形成を図るため、道路基盤のネットワーク化を図る。また、整備に当たっては歩行者が安心して歩ける生活道路として整備する。
２　ゆとりある日常生活や円滑な消防活動に資するため、公園、広場等を整備する。
３　災害時の延焼防止及び避難の安全性の確保の観点から主要な道路、公園については、地区防災施設とする。また災害時の地区内外からの避難経路の確保及び市街地特性から特に延焼防止機能等を強化すべき地区防災施設である道路については、特定地区防災施設として沿道建築物等と一体的に整備する。
４　広域避難場所の防災機能の向上及び円滑な消防活動等に資するため、同敷地内の樹木の防災機能に十分配慮し、広域避難場所内にみどりあふれる防災公園を整備する。</td></tr>
</table>

	建築物等の整備の方針	良好な住環境の形成を図るとともに防災機能の向上を図るため、地区の特性に応じた建築物等に関する制限を次のように定める。 １　近隣商業地区においては、良好な商店街形成のため建築物の用途の制限を行う。 ２　住宅地区においては、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、良好な相隣関係の維持の観点から、隣地境界線までの壁面の位置の制限を行う。 ３　災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀等を制限するとともに、うるおいのあるまちをつくるため、垣またはさくの構造の制限を定め、生け垣化を推進する。

	種類	名　　称	幅員（m）	延長（m）	面積（㎡）	備　　考
地区防災施設の区域	道路	地区集散道路第２号　※	１２	約　８０	約　　９６０	拡　幅
		区画道路第８号	6	約３１０	約１，８６０	拡　幅
		計	約０．３ｈａ			
特定地区防災施設の区域	種類	名　　称	幅員（m）	延長（m）	面積（㎡）	備　　考
	道路	地区集散道路第２号　※	１２	約　８０	約　　９６０	拡　幅
		区画道路第８号	6	約３１０	約１，８６０	拡　幅
		計	約０．３ｈａ			

特定建築物地区整備計画	位置	中野区南台一丁目、南台二丁目各地内	
	面積	約１．５ｈａ	
	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物に関して、次の１及び２に掲げる構造であること。 １　耐火建築物又は準耐火建築物とすること。 ２　特定地区防災施設から高さ５メートル未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること。
		建築物の間口率の最低限度	特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物の間口率の最低限度は１０分の７とする。
		建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設に接する敷地で特定建築物地区整備計画区域内に建築する建築物の各部分の特定地区防災施設からの高さの最低限度は５メートルとする。
		建築物の用途の制限　※	「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項第２号から第５号までに掲げ

			る風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項第２号から第６号まで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。
		壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱から、この防災街区整備地区計画による地区集散道路及び区画道路の中心線までの距離は、次の各号によらなければならない。 （１）地区集散道路第２号は、６メートル以上 （２）区画道路第６、７、８、１０、１１号は、３メートル以上
		垣又はさくの構造の制限	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、道路面から高さ６０センチメートル以内のブロック塀又はこれに類するもの、門柱及び門柱に接続する長さが１メートル２０センチメートル以下のブロック塀等はこの限りではない。

防災街区整備地区整備計画	位置	中野区南台一丁目、南台二丁目、南台三丁目、南台四丁目、弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目及び弥生町五丁目各地内								
	面積	約２５．５ｈａ								
	地区施設の配置及び規模	道路	名　　称	幅員（m）	延長（m）	備考	名　　称	幅員（m）	延長（m）	備考
			地区集散道路第１号※	９．５ｍ	約２８０ｍ	拡幅	区画道路第７号	６ｍ	約３１０ｍ	拡幅
			区画道路第１号	６ｍ	約１１０ｍ	拡幅	区画道路第９号	６ｍ	約２３０ｍ	拡幅
			区画道路第２号	６ｍ	約１２０ｍ	新設	区画道路第１０号	６ｍ	約４００ｍ	拡幅
			区画道路第３号	６ｍ	約１００ｍ	拡幅	区画道路第１１号	６ｍ	約１８０ｍ	拡幅
			区画道路第４号	６ｍ	約１９０ｍ	拡幅（一部新設）	区画道路第１２号	６ｍ	約１７０ｍ	拡幅
			区画道路第５号	６ｍ	約１２０ｍ	拡幅（一部新設）	区画道路第１３号	６ｍ	約１６０ｍ	拡幅
			区画道路第６号	６ｍ	約３００ｍ	拡幅				
		公園	名　　称	規　　模		備考	名　　称	規　　模		備考
			公園第１号	約５１８㎡		既設	公園第２号	約２９６㎡		既設
		地区の細区分	名　称	近隣商業地区			住宅地区			
			面　積	約８．２ｈａ			約１７．３ｈａ			

防災街区整備地区整備計画	（特定建築物地区整備計画の区域内の建築物等を除く） 建築物等に関する事項	建築物の用途の制限　※	「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項第２号から第５号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項第２号から第６号まで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	―――	６０㎡ 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　地区施設の整備に係る土地 ４　その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地
		壁面の位置の制限	１　建築物の壁又はこれに代わる柱から、この防災街区整備地区計画による地区集散道路及び区画道路の中心線までの距離は、次の各号によらなければならない。 （１）地区集散道路第１号は、４．７５メートル以上 （２）区画道路各号は、３メートル以上 ２　住宅地区においては、建築物の壁又はこれに代わる柱から隣地境界線までの距離は５０センチメートル以上としなければならない。	
		垣又はさくの構造の制限	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、道路面から高さ６０センチメートル以内のブロック塀又はこれに類するもの、門柱及び門柱に接続する長さが１メートル２０センチメートル以下のブロック塀等はこの限りではない。	

※は都知事協議事項

「防災街区整備地区計画の区域、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画の区域、地区の細区分の区域は、計画図表示のとおり」

理由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、風営法という。）改正に伴い、風俗営業の対象から除外されるものは、地区計画の用途の制限においても対象外とし、引き続き制限の対象として残すものは、風営法第２条第１項各号の統合や削除に伴う号ずれに合わせ、制限が変わらないように表記を修正するため地区計画を変更する。

変更概要

南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画				
事項		旧	新	摘要
特定建築物地区整備計画	建築物の用途の制限	「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項第５号から第８号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項第２号から第６号まで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。	「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項第２号から第５号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項第２号から第６号まで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。	風営法の改正に伴う変更
防災街区整備地区整備計画	建築物の用途の制限 （近隣商業地区）	「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項第５号から第８号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項第２号から第６号まで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。	「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項第２号から第５号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項第２号から第６号まで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。	風営法の改正に伴う変更

東京都市計画地区計画
（中野区決定）総括図
南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画

中野区南台一丁目、南台二丁目、南台三丁目、南台四丁目、弥生町一丁目、弥生町三丁目、弥生町四丁目及び弥生町五丁目各地内

○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、防火地域・準防火地域変更）
平成21年6月22日	一部改正告示・施行	（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
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、防火地域・準防火地域変更）
平成27年3月6日	一部改正告示・施行	（中野二丁目地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成27年12月17日	一部改正告示・施行	（囲町地区 用途地域、高度地区、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関連　※区域図は裏面参照

平成15年10月1日	施行（指定区域の構造制限を施行）	
平成21年 4月1日	一部改正告示・施行（南台・弥生町区域の一部変更）	

1:7,000

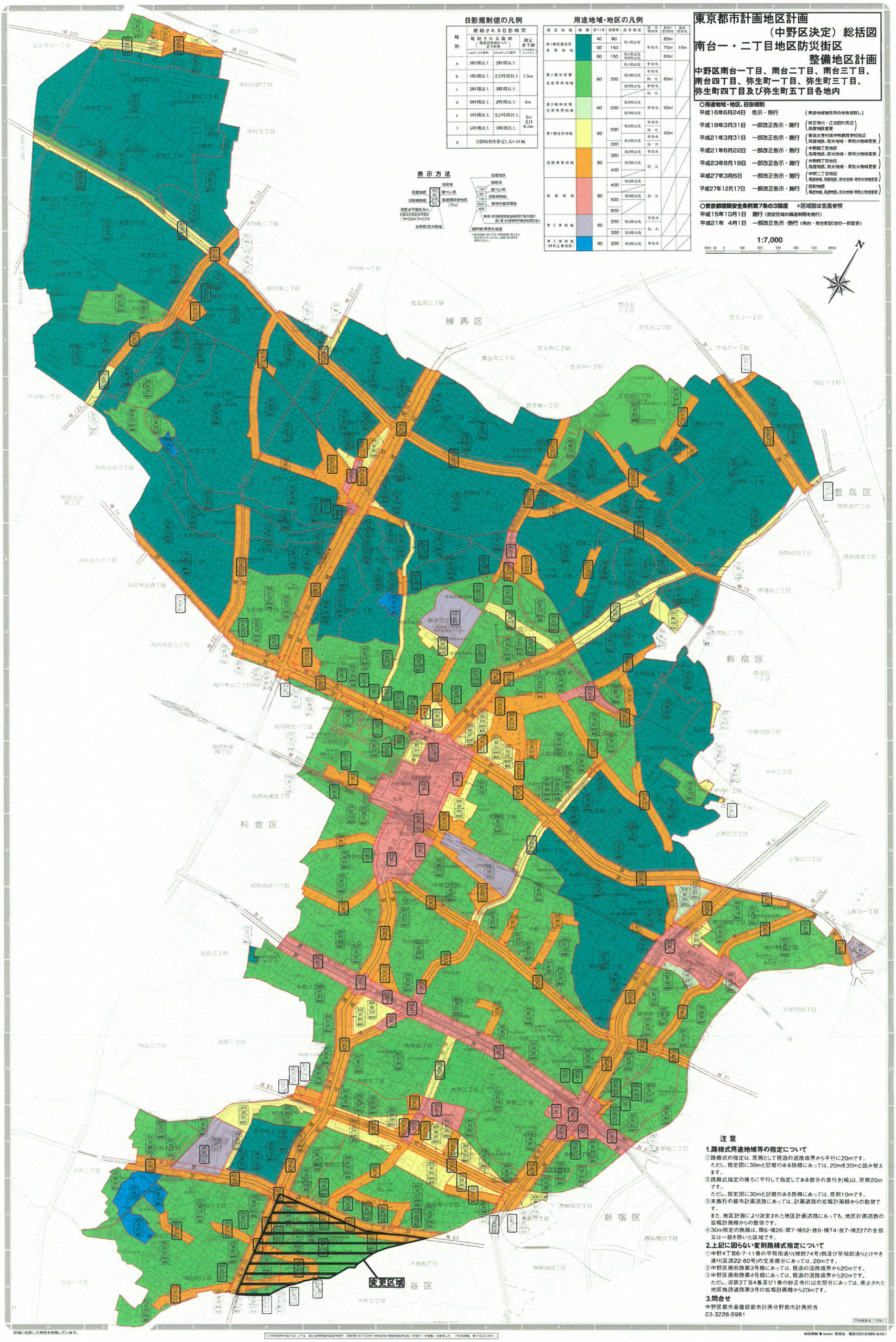
日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間		測定水平面
	規制される範囲（敷地境界線からの水平距離）		
	5mをこえる範囲	10mをこえる範囲	
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	
c	5時間以上	3時間以上	
d	3時間以上	2時間以上	4m
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	
g	日影時間を指定しない区域		

用途地域・地区の凡例

用途地域	種類	建ぺい率	容積率	高度地区	防火準防火	最高の絶対高さ	最高の相対高さ
第1種低層住居専用地域		40	80	第1種高度	準防火	85m	10m
		50	150			70m	
		60	150	第1種高度 第2種高度		60m	
第1種中高層住居専用地域		60	200	第1種高度	準防火	60m	
				第2種高度	準防火 防火		
				第3種高度	準防火 防火		
第2種中高層住居専用地域		60	200	第2種高度	準防火	60m	
				第3種高度			
第1種住居地域		60	200	第2種高度	準防火 防火	60m	
			300	第3種高度	準防火 防火		
近隣商業地域		80	300	第2種高度	準防火 防火		
			400	第3種高度			
商業地域		80	400	第3種高度	防火		
			500	第3種高度			
			600				
準工業地域		60	200	第2種高度	準防火 防火		
			300	第3種高度			
準工業地域（特別工業地区）		60	200	第2種高度	準防火		

表示方法



注意

1.路線式用途地域等の指定について

①路線式の指定は、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路線式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、計画道路の拡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も、地区計画道路の拡幅計画線からの数値です。

④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7・補227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式指定について

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、沼袋3丁目4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号の拡幅計画線から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

印刷登録 12243

説明に配慮した用紙を使用しています。

「この地図の作成にあたっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の1万分の1地形図及び数値地図2500（空間データ基盤）を使用した。（平26情使、第715-012号）」

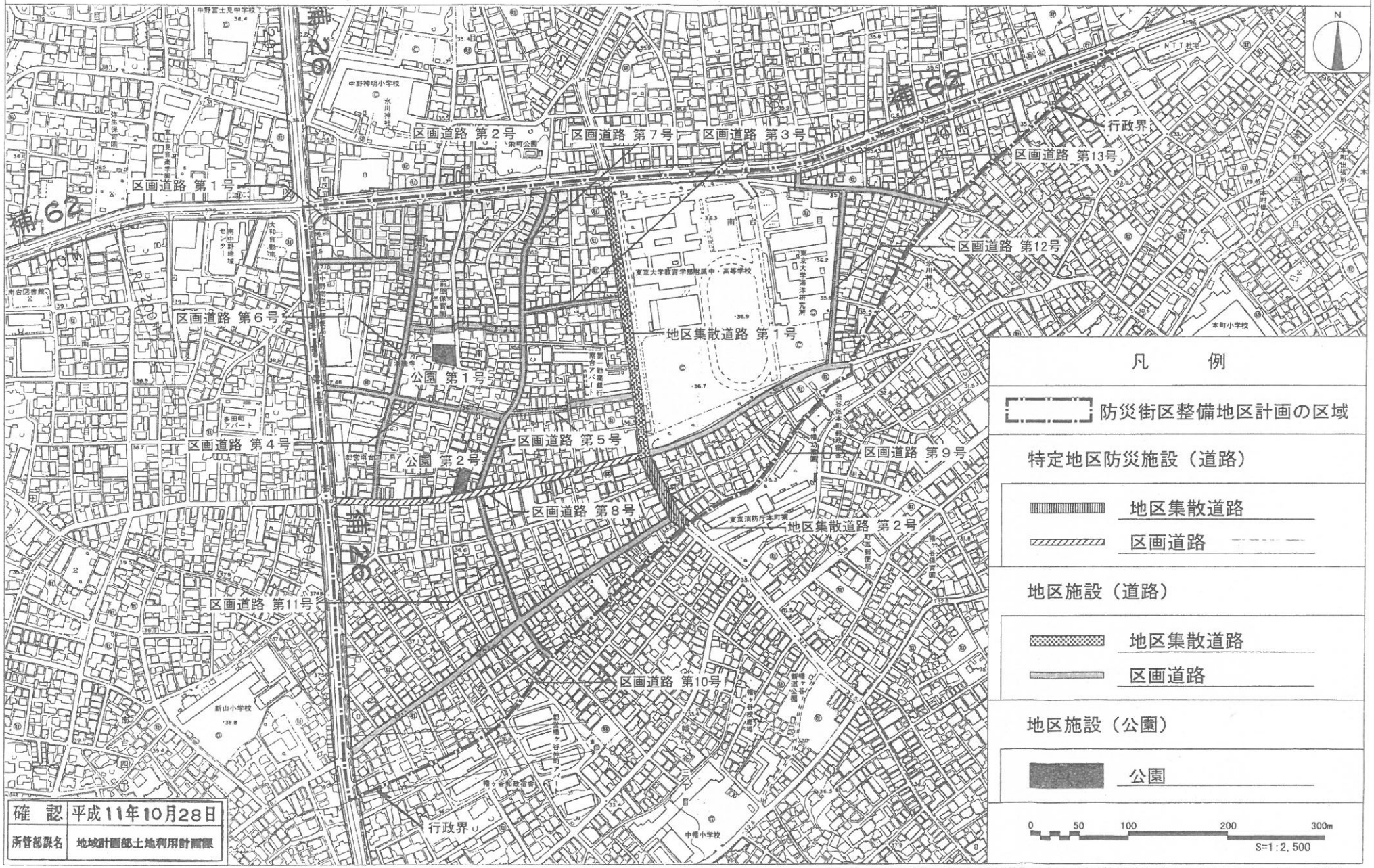
地図調製 ◆ 株式会社 昭文社・電話(03)5380-5401

東京都市計画防災街区整備地区計画　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画　計画図（その１）

確　認	平成11年10月28日
所管部課名	地域計画部土地利用計画課

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、縮尺1/3,000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）１１都市施街第７３号、平成１１年９月９日

東京都市計画防災街区整備地区計画　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画　計画図（その２）



確　認	平成11年10月28日
所管部課名	地域計画部土地利用計画課

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、縮尺1/3,000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）１１都市施街第７３号、平成１１年９月９日

都市計画の策定の経緯の概要書

東京都市計画防災街区整備地区計画　南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画の変更

事項	時期	備考
地区計画変更に関する周知	平成２８年５月２０日～	区報及びホームページ
都市計画変更原案の公告	平成２８年７月４日	
都市計画変更原案の縦覧	平成２８年７月５日から 平成２８年７月１９日まで 意見書の提出は 平成２８年７月２６日まで	縦覧者：０件 意見書：０件
中野区都市計画審議会 （原案説明）	平成２８年７月２７日	
東京都知事協議回答	平成２８年９月１日	
中野区都市計画審議会 （計画変更案説明）	平成２８年９月１日	
都市計画変更案の公告・縦覧	平成２８年９月２１日から 平成２８年１０月５日まで	縦覧者：０件 意見書：０件
中野区都市計画審議会 （諮問）	平成２８年１１月８日	
決　定　告　示	平成２８年１１月中旬	予定

別紙１－２

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　南台四丁目地区地区計画

２　理　　由

本地区計画は、区画道路の整備及び公園等の整備を進めることにより、災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図り、あわせて地区の特性に応じた建築物等に関する制限を定めることにより、「だれもが安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目的として、平成４年に都市計画決定された。

また、平成１１年には、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号。以下、「風営法」という。）の改正に伴い、「建築物の用途の制限」の表記方法を修正するため、都市計画を変更している。

このように、本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の用途の制限において、風営法第２条第１項に基づく風俗営業を規制している。

平成２７年６月２４日に風営法の一部が改正（平成２８年６月２３日施行）され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がなされ、風営法第２条第１項各号について号ずれ等が生じた。

そこで、風俗営業の対象から除外されるものは、地区計画の建築物の用途の制限においても対象外とし、引き続き制限の対象として残すものは、風営法第２条第１項各号の統合や削除に伴う号ずれに合わせ、制限が変わらないように表記を修正するため、所要の変更を行うものである。

東京都市計画地区計画の変更（中野区決定）

都市計画南台四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		南台四丁目地区地区計画
位　　置　※		中野区南台三丁目、南台四丁目及び南台五丁目各地内
面　　積　※		約１８．８ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	区画道路の整備及び公園等の整備を進めることにより、災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図り、あわせて地区の特性に応じた建築物等に関する制限を定めることにより、「だれもが安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	各地区の特性を勘案し、その将来のまちづくりの方向を住宅地区と近隣商業地区の二地区に区分し、それぞれの地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。 １．住宅地区の土地利用の方針 主として戸建住宅と共同住宅からなる住宅地とし、狭隘道路の拡幅整備や公園、広場等のオープンスペースの確保など、住環境の整備を積極的に進める。 ２．近隣商業地区の土地利用の方針 （１）．　区画道路第１号（新山通り）沿道は道路の改善とあわせ、共同建替や協調建替を進める。また、低層部を店舗、中層部は住宅として構成する快適な商店街の形成を図る。 （２）．　補助第２６号線（中野通り）沿道は共同建替等で土地の高度利用を図り、中高層建築物を主体とした商業・業務・住宅の調和のとれた商店街とする。
	地区施設の整備の方針	災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図るとともに、住環境の改善を図るため、区画道路及び公園広場等の地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。 １．区画道路は既存の道路網を活かして配置し、その整備は建築物の建替にあわせ修復的に拡幅整備する。 ２．公園、広場等の整備は、オープンスペースが不足している東・南部で優先的に行う。
	建築物等の整備の方針	安全で快適な住環境のまちの形成を図るため、地区の特性に応じ、建築物等に関する制限を以下のとおり定める。 １．住宅地区の住環境を守るため、近隣商業地区の建築物の用途の制限をする。 ２．建てづまりを防止するため、建築物の壁面の位置を制限する。 ３．災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀等を制限するとともに、うるおいのあるまちをつくるため、緑化を推進する。 ４．住宅地区の敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

地区整備計画	位　置		中野区南台三丁目、南台四丁目及び南台五丁目各地内							
	面　積		約１８．８ha							
	地区施設の配置及び規模	道　路	名　称	幅　員(m)	延 長 (m)	備　考	名　称	幅 員 (m)	延長(m)	備　考
			区画道路第１号	３～６ｍ (5.7～6m)	約７０５ｍ	拡　幅	区画道路第３号	６ｍ	約　９０ｍ	拡　幅
			区画道路第２号	３～６ｍ (5.7～6m)	約４６０ｍ	拡　幅	区画道路第４号	３ ～ ６ ｍ (5.7～6m)	約２７０ｍ	拡　幅
		公　園	名　称	規　模		備　考	名　称	規　模		備　考
			地区公園第１号	約１６０㎡		既　設	地区公園第３号	約６１０㎡		新　設
			地区公園第２号	約９９０㎡		既　設				
	建築物等に関する制限	地区の細区分	名　称	住　宅　地　区			近　隣　商　業　地　区			
			面　積	約 １６ ha			約 ２．８ ha			
		建築物の用途の制限※		――――――――――			「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項第２号から第５号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項第２号から第６号まで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		６０㎡			――――――――――			
		壁面の位置の制限		建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は５０センチメートル以上でなければならない。			――――――――――			
		かき又はさくの構造の制限		道路に面する側のかき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、道路面から高さ１メートル以内のブロック塀又はこれに類するもの、門柱及び門柱に接続する長さが１メートル２０センチ以下のブロック塀等はこの限りでない。						

「区域、地区の細区分、地区施設の配置及び道路幅員は計画図表示のとおり」　※は都知事協議事項

（　　）内数字は全道路幅員を示す

理　由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、風営法という。）改正に伴い、風俗営業の対象から除外されるものは、地区計画の建築物の用途の制限においても対象外とし、引き続き制限の対象として残すものは、風営法第２条第１項各号の統合や削除に伴う号ずれに合わせ、制限が変わらないように表記を修正するため地区計画を変更する。

変更概要

南台四丁目地区地区計画				
事　　項		旧	新	摘　　要
地区整備計画	建築物の用途の制限（近隣商業地区）	「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項第５号から第８号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項第２号から第６号まで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。	「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項第２号から第５号までに掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第６項第２号から第６号まで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。	風営法の改正に伴う変更

東京都市計画地区計画
（中野区決定）総括図
南台四丁目地区地区計画

中野区南台三丁目、南台四丁目及び
南台五丁目各地内

○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、防火地域・準防火地域変更）
平成21年6月22日	一部改正告示・施行	（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
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、防火地域・準防火地域変更）
平成27年3月6日	一部改正告示・施行	（中野二丁目地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成27年12月17日	一部改正告示・施行	（囲町地区 用途地域、高度地区、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関連　＊区域図は裏面参照

平成15年10月1日	施行（指定区域の構造制限を施行）	
平成21年 4月1日	一部改正告示・施行（南台・弥生町区域の一部変更）	

1:7,000

日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間		測定水平面
	規制される範囲（敷地境界線からの水平距離） 5mをこえる範囲	10mをこえる範囲	
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	
c	5時間以上	3時間以上	
d	3時間以上	2時間以上	4m
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	
g	日影時間を指定しない区域		

用途地域・地区の凡例

用途地域	種類	建ぺい率	容積率	高度地区	防火・準防火	壁面の位置制限	最低限度
第1種低層住居専用地域		40	80	第1種高度	準防火	85㎡	10m
		50	150			70㎡	
		60	150	第1種高度 第2種高度		60㎡	
第1種中高層住居専用地域		60	200	第1種高度	準防火	60㎡	
				第2種高度	準防火		
					防火		
				第3種高度	準防火		
					防火		
第2種中高層住居専用地域		60	200	第2種高度	準防火	60㎡	
				第3種高度			
第1種住居地域		60	200	第2種高度	準防火	60㎡	
					防火		
			300	第3種高度	準防火		
					防火		
近隣商業地域		80	300	第2種高度	準防火		
			400	第3種高度	防火		
商業地域		80	400	第3種高度	防火		
			500	第3種高度			
			600				
準工業地域		60	200	第2種高度	準防火		
			300	第3種高度	防火		
準工業地域（特別工業地区）		60	200	第2種高度	準防火		

表示方法

容積率
建ぺい率
高度地区
日影規制値
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
太枠線 防火地域

高度地区
容積率
建ぺい率
日影規制値
敷地の最低限度
制限 東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく建築物の構造制限区域
細枠線 準防火地域
※用途地域に属しない区域、容積率等の表示のない区域については、表示の区域図を参照ください。

注意

1.路線式用途地域等の指定について

①路線式の指定は、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路線式指定の裏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、計画道路の拡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も、地区計画道路の拡幅計画線からの数値です。

④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7・補227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式指定について

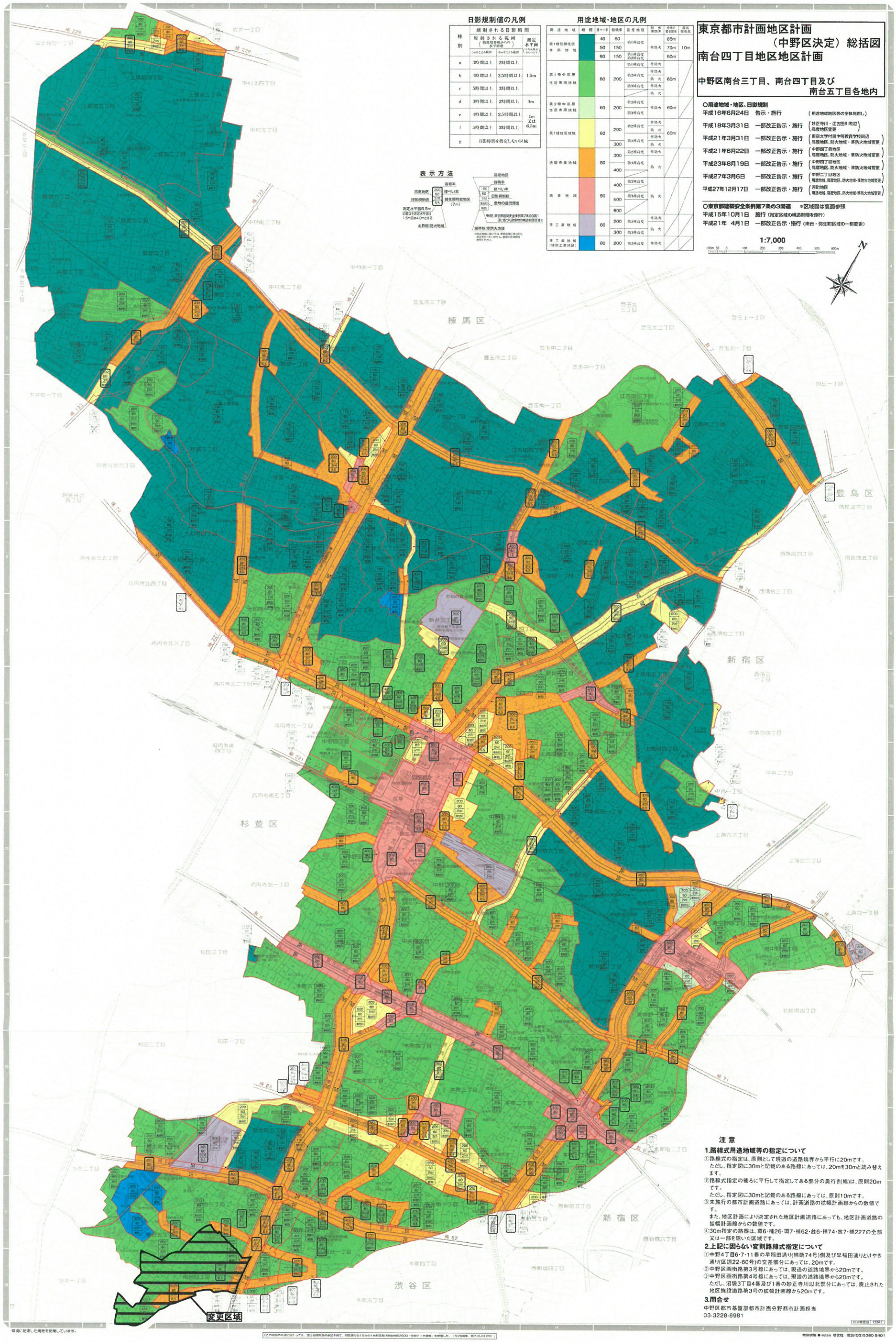
①中野4丁目6・7・11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとけやき通り(区道22-60号)の交差部分にあっては、20mです。

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、沼袋3丁目4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号の拡幅計画線から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

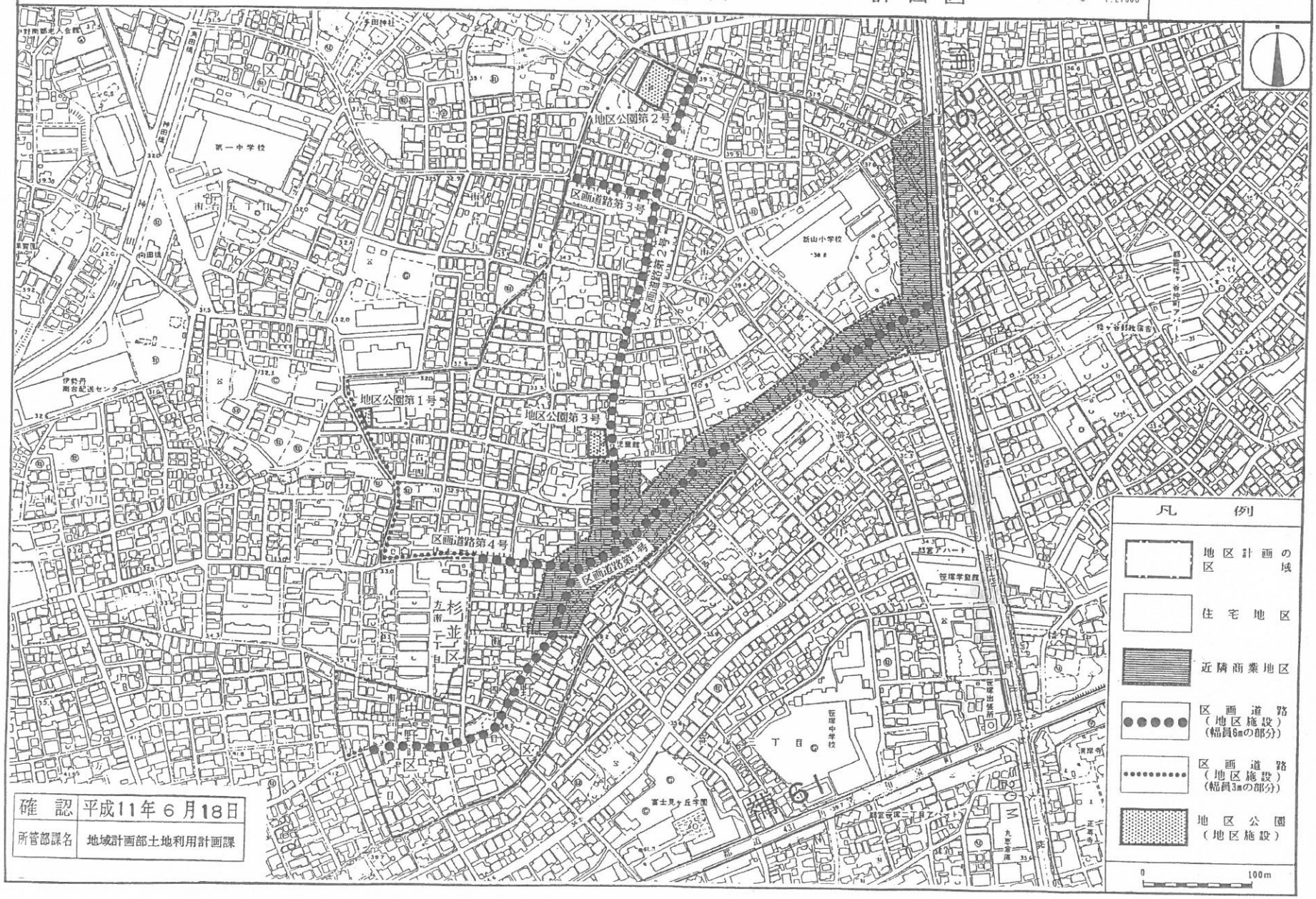


現場に配置した用紙を使用しています。

地図調製 ◆ 株式会社 昭文社 電話(03)5380-5401

東京都市計画南台四丁目地区地区計画　計画図

S = 1:2,500



確　認	平成11年6月18日
所管部課名	地域計画部土地利用計画課

都市計画の策定の経緯の概要書

東京都市計画地区計画　南台四丁目地区地区計画の変更

事項	時期	備考
地区計画変更に関する周知	平成２８年５月２０日～	区報及びホームページ
都市計画変更原案の公告	平成２８年７月４日	
都市計画変更原案の縦覧	平成２８年７月５日から 平成２８年７月１９日まで 意見書の提出は 平成２８年７月２６日まで	縦覧者：０件 意見書：０件
中野区都市計画審議会 （原案説明）	平成２８年７月２７日	
東京都知事協議回答	平成２８年９月１日	
中野区都市計画審議会 （計画変更案説明）	平成２８年９月１日	
都市計画変更案の公告・縦覧	平成２８年９月２１日から 平成２８年１０月５日まで	縦覧者：０件 意見書：０件
中野区都市計画審議会 （諮問）	平成２８年１１月８日	
決　定　告　示	平成２８年１１月中旬	予定

平成 28 年（2016 年）11 月 8 日
都 市 計 画 審 議 会 資 料
都 市 基 盤 部 都 市 計 画 担 当

東京都市計画公園第４・４・３号中野公園の変更について（中野区決定）

１.変更の概要

東京都市計画公園第４・４・３号中野公園（区公園名称：平和の森公園）の区域と面積を変更する。

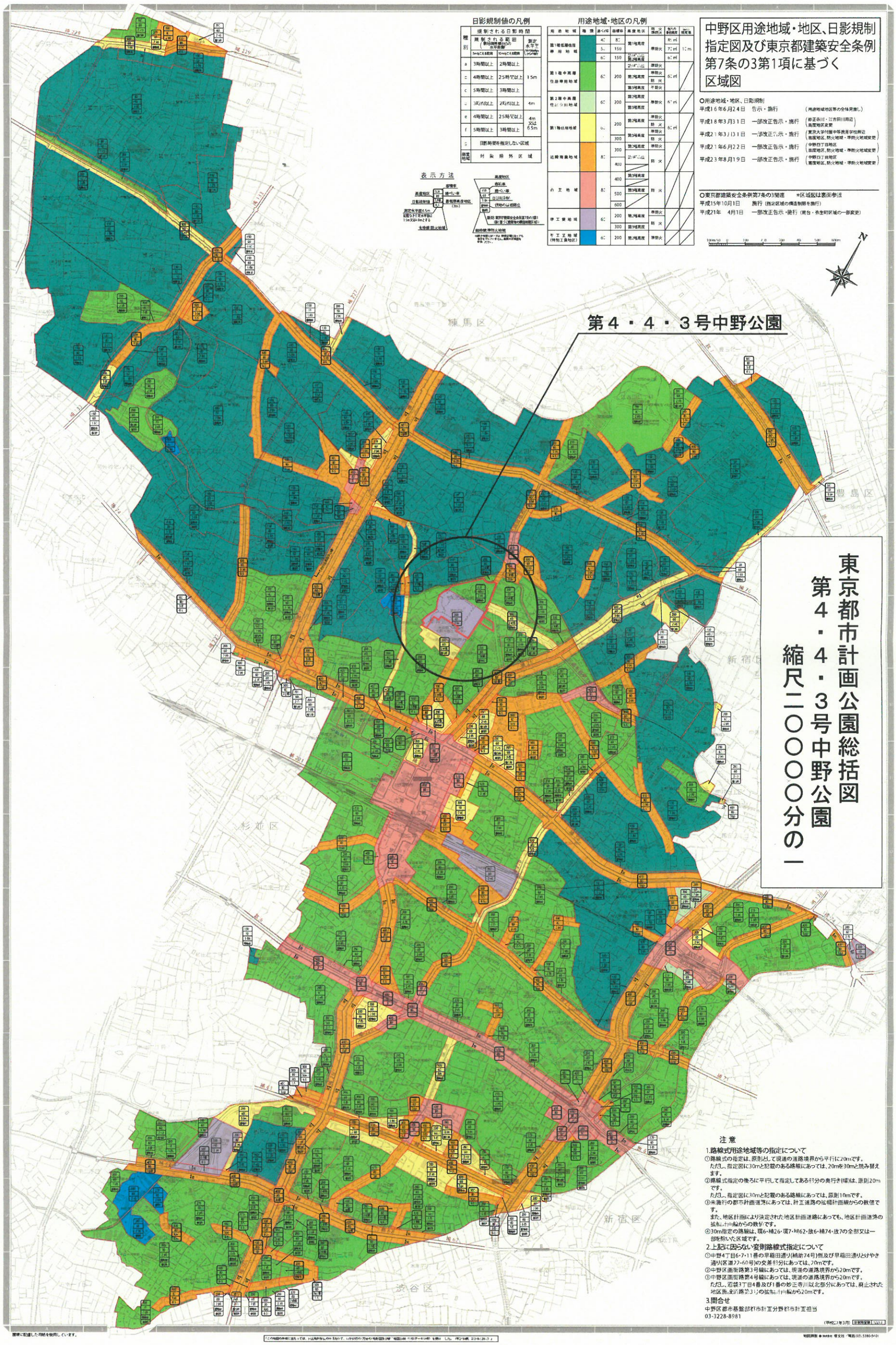
２.都市計画の案（２～５頁参照）

〇都市計画公園の種類　地区公園
〇都市計画公園の名称　第４・４・３号中野公園
〇都市計画公園の位置　中野区新井三丁目地内
〇都市計画公園の面積　約７．０ha

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２８年度	９月　６日	都市計画案の決定
	１０月１１日	東京都知事協議結果通知（意見なし）
	１０月２１日から	都市計画案の公告・縦覧及び意見収集
	１１月　４日まで	図書の縦覧者　3 名、意見書の提出　1 名
	１１月　８日	都市計画審議会へ諮問
	１１月上旬	都市計画決定・告示予定

中野区用途地域・地区、日影規制指定図及び東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく区域図



日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間（敷地境界線からの水平距離） 5mをこえる範囲	10mをこえる範囲	測定水平面（地面からの高さ）
a	3時間以上	2時間以上	1.5m
b	4時間以上	2.5時間以上	
c	5時間以上	3時間以上	
d	3時間以上	2時間以上	4m
e	4時間以上	2.5時間以上	4mまたは6.5m
f	5時間以上	3時間以上	
g	日影時間を指定しない区域		
商業地域	対象除外区域		

用途地域・地区の凡例

用途地域	種類	建ぺい率	容積率	高度地区	防火準防火	壁面の後退距離	外壁後退距離
第1種低層住居専用地域		40	80	第1種高度	準防火	0.5m	1.0m
		50	150			1.0m	
		60	150	第2種高度		1.5m	
第1種中高層住居専用地域		60	200	第2種高度	準防火	1.0m	
				第3種高度	準防火		
					防火		
第2種中高層住居専用地域		60	200	第2種高度	準防火	1.0m	
				第3種高度			
第1種住居地域		60	200	第2種高度	準防火	1.0m	
					防火		
			300	第3種高度	準防火		
					防火		
近隣商業地域		80	300	第2種高度	準防火		
			400	第3種高度	防火		
商業地域		80	400	第3種高度	防火		
			500	第3種高度			
			600				
準工業地域		60	200	第2種高度	準防火		
			300	第3種高度	防火		
工業地域（特別工業地区）		60	200	第2種高度	準防火		

表示方法

○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、防火地域・準防火地域変更）
平成21年6月22日　一部改正告示・施行　（中野四丁目地区 高度地区、防火地域・準防火地域変更）
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、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関連　＊区域図は裏面参照
平成15年10月1日　施行（指定区域の構造制限を施行）
平成21年　4月1日　一部改正告示・施行（南台・弥生町区域の一部変更）

10m 50 0 100 200 300 400 500 600m

東京都市計画公園総括図
第４・４・３号中野公園
縮尺二〇〇〇〇分の一

注意

1.路線式用途地域等の指定について
①路線式の指定は、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路線式指定の後ろに平行して指定してある斜分の奥行き(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、計画道路の拡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も、地区計画道路の拡幅計画線からの数値です。
④30m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.上記に因らない変則路線式指定について
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77-60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、若宮3丁目4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号の拡幅計画線から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

（平成27年3月）

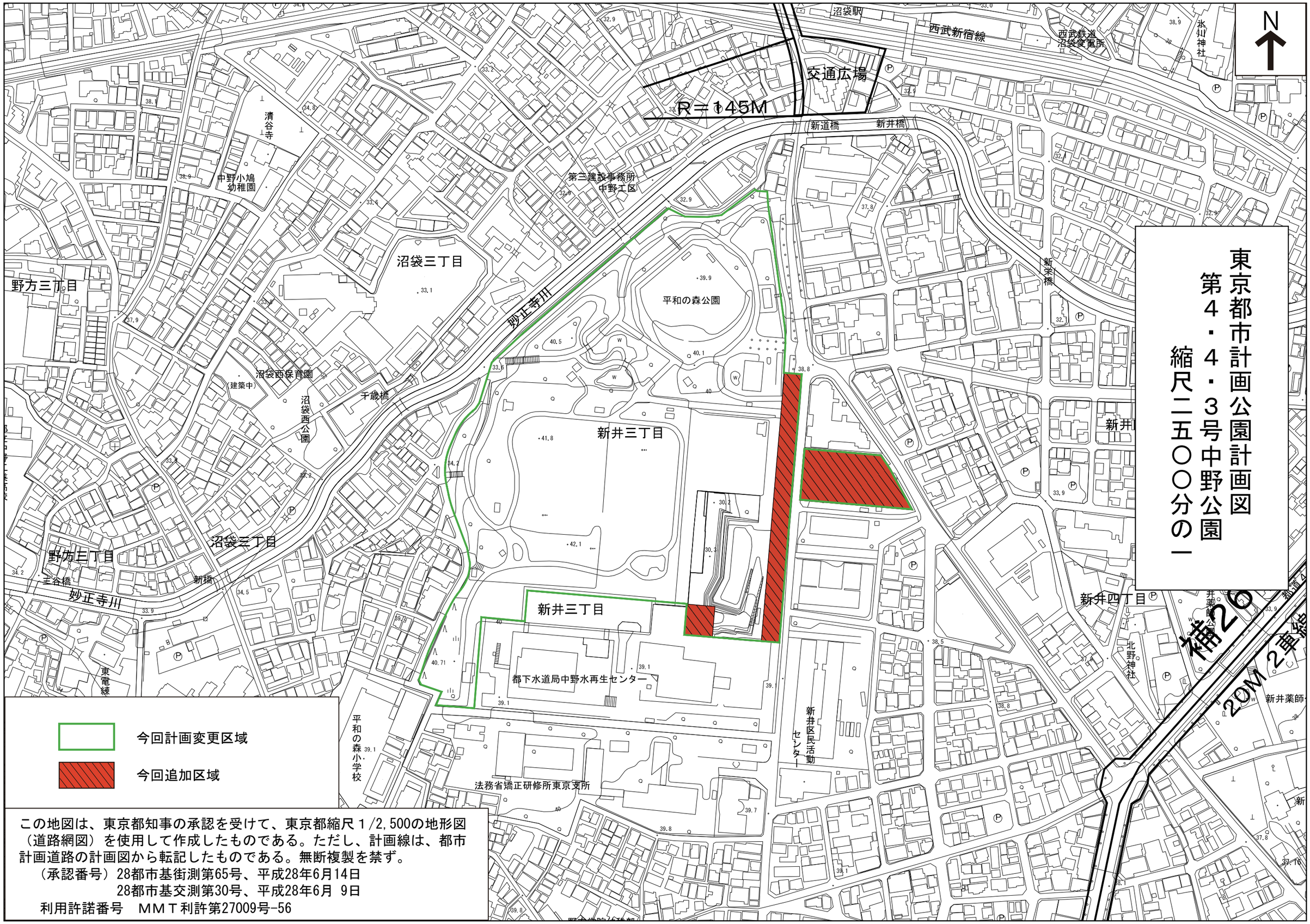
東京都市計画公園の変更（中野区決定）

東京都市計画公園第４・４・３号中野公園を次のように変更する。

種　　別	名　　称		位　　置	面　積	備　　考
	番　　号	公　園　名			
地区公園	第４・４・３号	中野公園	中野区新井 三丁目地内	約７．０ha	防災樹林帯、園路、広場、修景施設、休養施設、運動施設、遊戯施設、便益施設、管理施設

「区域は計画図表示のとおり」

理由　都市計画公園の配置、利用を検討の結果、機能の向上と利用の増進を図るため、上記のとおり公園の変更を行う。



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）28都市基街測第65号、平成28年6月14日
28都市基交測第30号、平成28年6月 9日

利用許諾番号　ＭＭＴ利許第27009号-56

参 考 1

都市計画の案の理由書

1　種類･名称

東京都市計画公園第４・４・３号中野公園

2　理由

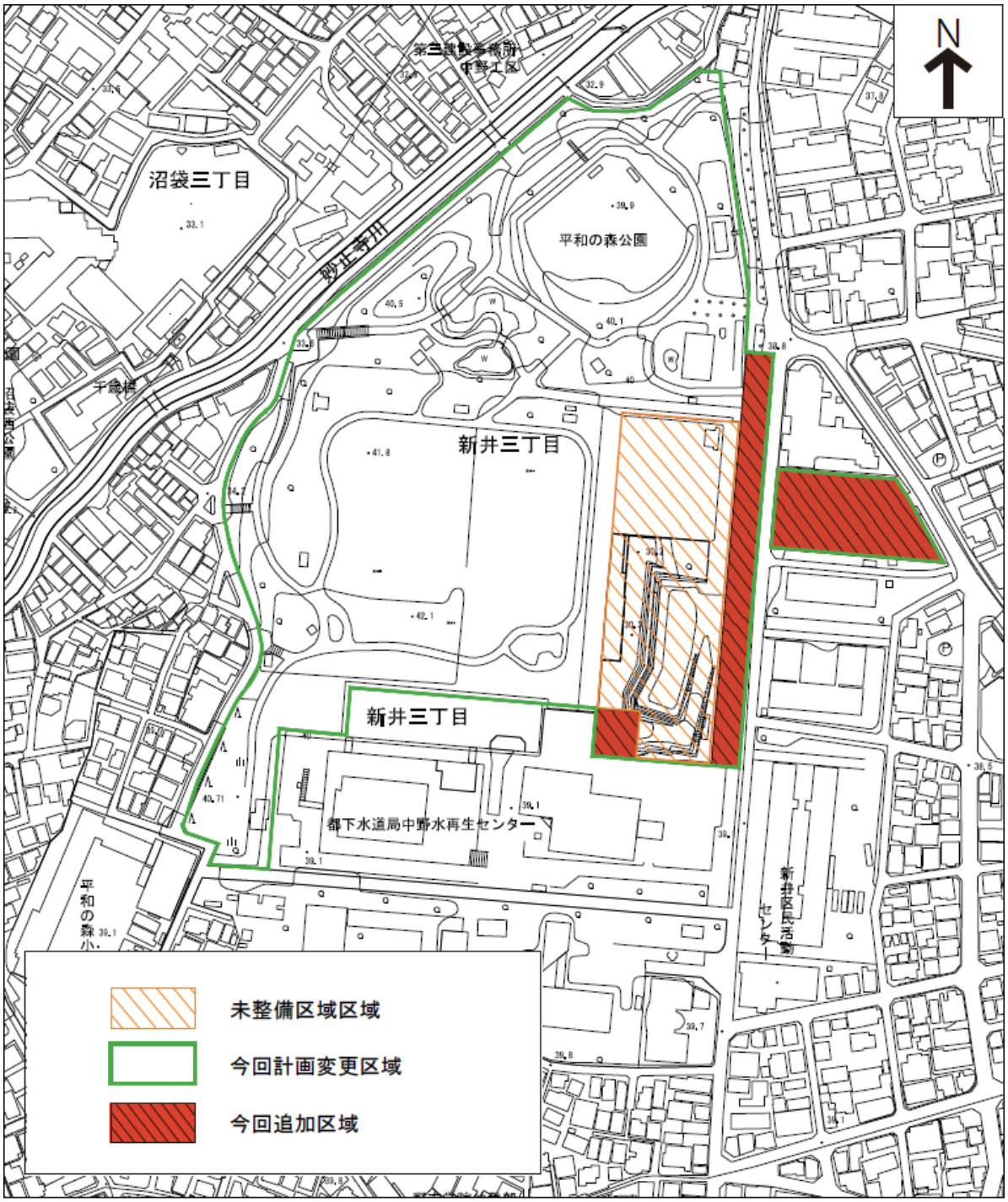
平和の森公園は、「中野区まちづくり推進計画」（昭和６１年１１月策定）において、もみじ山文化の森、区役所周辺、平和の森公園を結ぶシビックゾーンの一角に位置付けられ、水とみどりの明るい広場をメインテーマとする区民のレクリエーションの拠点として、また、災害時の避難場所となる防災公園として整備するとしている。また、「中野区公園整備基本計画」（昭和６３年１２月策定）では、自然的、文化的な特色と防災など広範な機能を持つ区内全域からの利用を対象としたシンボル公園に位置付けられている。さらに、「中野区都市計画マスタープラン」（平成２１年４月策定）では、防災とみどりのオープンスペースとしてみどりの保全･育成を図ることとしている。また、区の基本構想実施計画である「新しい中野をつくる１０か年計画（第３次）」（平成２８年４月策定）では、スポーツ・健康づくりで活力のみなぎるまちを目指して、スポーツが楽しめる大規模公園の整備や特定のスポーツ利用が可能な公園施設の整備を進めることとしている。

これらの上位計画に基づき、平和の森公園を防災とみどりのオープンスペースとして更に充実させるため、当初の都市計画決定時に道路計画が検討されていたことで都市計画公園区域の決定を留保した部分（０．２８ha）及び未整備区域に隣接する区域の一部（０．０５ha）とあわせて、隣接する国家公務員宿舎跡地（０．３ha）を取得して、公園の区域を拡張する予定である。さらに、未整備区域には屋内運動施設を設け、時代のニーズ・要求を反映させながら、スポーツ・健康増進機能、便益機能、さらには広域避難場所としての防災機能の拡充を図るために、平成２７年６月に平和の森公園再整備基本計画を策定したところである。

こうしたことから、平和の森公園を区内全域からの利用を対象とした特色のあるシンボル公園として広範な公園機能を更に充実させるため、０．６haの区域について都市計画公園の区域を拡張する都市計画変更を行うものである。

参 考 2

未整備区域図


N
沼袋三丁目
平和の森公園
新井三丁目
新井三丁目
都下水道局中野水再生センター
未整備区域区域
今回計画変更区域
今回追加区域

資　料

意見書の要旨及び区の見解

≪　東京都市計画公園第４・４・３号中野公園の都市計画案　≫

意見書の要旨

東京都市計画公園第４・４・３号中野公園の都市計画変更に係る都市計画の案を、平成２８年１０月２１日から２週間公衆の縦覧に供したところ、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、１通（個人１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。

名　称	意　見　書　の　要　旨	中　野　区　の　見　解
１．東京都市計画公園第４・４・３号中野公園に係る都市計画案	Ⅰ　賛成の意見に関するもの　　なし Ⅱ　反対の意見に関するもの　　なし Ⅲ　その他の意見に関するもの １通（１名） １．都市計画審議会資料では区域変更面積は７．１ｈａとあるが縦覧資料では７．０ｈａとなっている。どちらが正しいのか。	１．都市計画変更後の都市計画公園第４・４・３号中野公園の面積は、約７．０ｈａである。

平成 28 年（2016 年）11 月 8 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

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(原案)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、都市計画変更の原案に盛り込むべき内容を取りまとめたので報告する。

＊中野駅西口地区の都市計画変更（原案）の概要《別紙１》
＊中野駅西口地区の都市計画変更（原案）について《別紙２》
＊中野駅西口地区地区計画変更（原案）主な変更箇所について《別紙３》

２．今後の予定

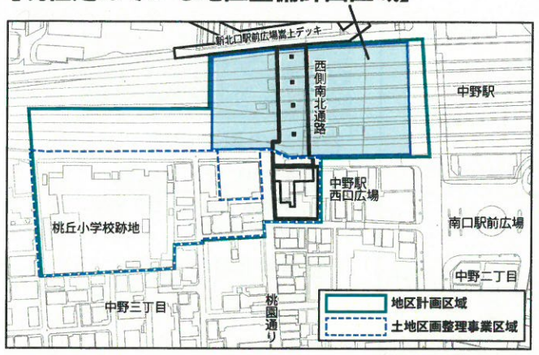
・平成 28 年 11 月～12 月　：都市計画変更の原案の説明会、同公告・縦覧
・平成 29 年 2 月～3 月　　：都市計画変更の案の説明会、同公告・縦覧
・平成 29 年 3 月～5 月　　：都市計画審議会(諮問)
・平成 29 年 6 月　　：都市計画変更の決定

別紙1

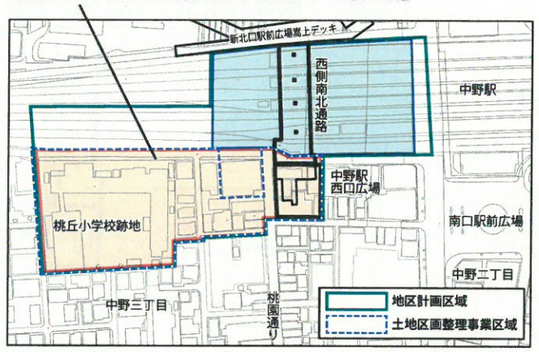
中野駅西口地区の都市計画 変更（原案）の概要

●中野駅西口地区地区計画（地区整備計画）の変更

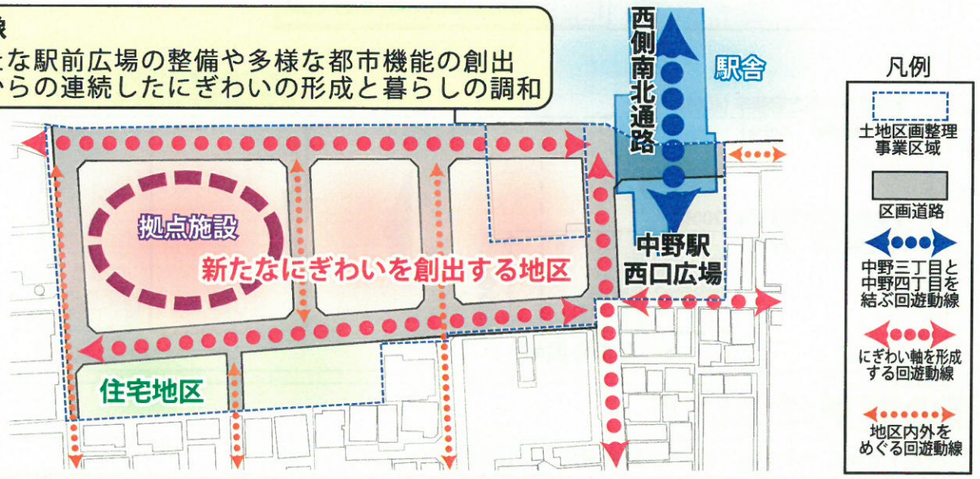
【現在定めている地区整備計画区域】



【新たに地区整備計画を定める区域】



将来像
- ●新たな駅前広場の整備や多様な都市機能の創出
- ●駅からの連続したにぎわいの形成と暮らしの調和



土地利用の方針

新たなにぎわいを創出する地区
- 土地区画整理事業による中野駅西口広場の整備や、街区の再編・道路の整備
- 地区内外の回遊性や防災性・利便性の向上
- 商業・業務・住宅等の多様な都市機能を集積
- にぎわいを創出する拠点施設の整備
- 共同化や協調建替え等にあわせて、歩行者空間やオープンスペースを創出

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住環境の形成
- 地区の回遊性を高める交通動線の確保

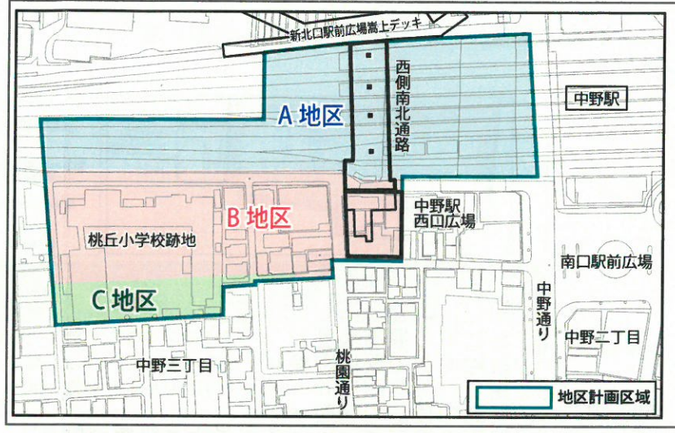
地区整備計画の変更

【区画道路の整備】
- 円滑な交通の処理と安全で快適な歩行者空間を確保
- 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
- 災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上

【街並み誘導型地区計画】
- 合理的な土地利用の促進や、良好な街並みの形成を誘導するため、一定のルールを定め、道路斜線制限や前面道路の幅員による容積率の制限を緩和する。

【誘導容積型地区計画】
- 道路等の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。

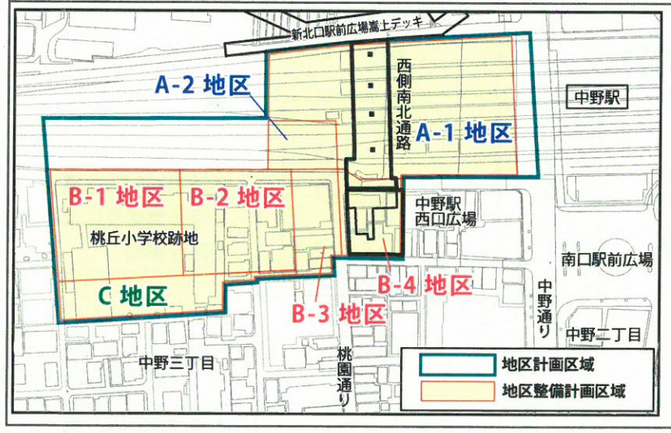
1. 土地利用方針の区域



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
- A 地区：約 1.2ha
- B 地区：約 0.9ha
- C 地区：約 0.2ha

2. 地区整備計画の区域



位置　中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内

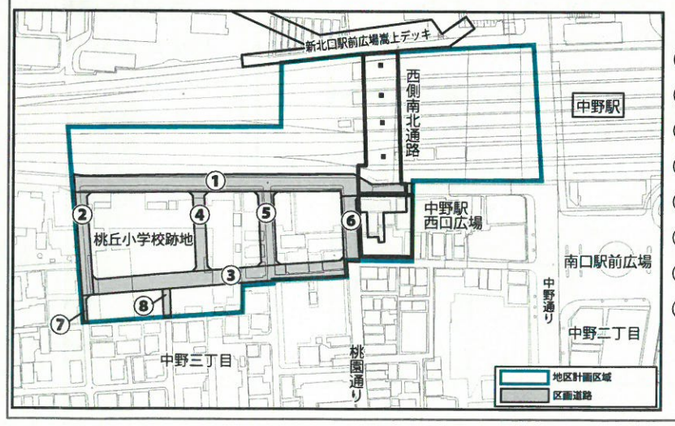
面積　A-1 地区：約 0.8ha
A-2 地区：約 0.1ha

B-1 地区：約 0.4ha
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

3. 地区施設の配置

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、地区施設として整備する区画道路の配置を定める。



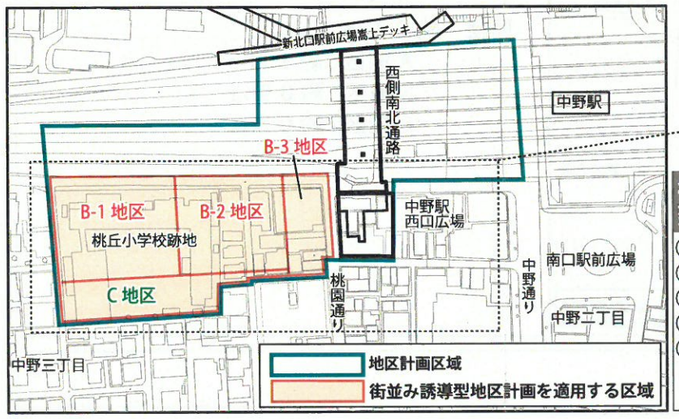
名称	幅員	延長	備考
①区画道路１号	9m	約180m	既存拡幅
②区画道路２号	6m(8m)	約 55m	既存拡幅
③区画道路３号	8m	約130m	新設･既存拡幅
④区画道路４号	6m	約 40m	新設
⑤区画道路５号	8m	約 40m	既存拡幅
⑥区画道路６号	8m	約 35m	既存拡幅
⑦区画道路７号	2m(4m)	約 15m	既存拡幅
⑧区画道路８号	4m	約 15m	新設

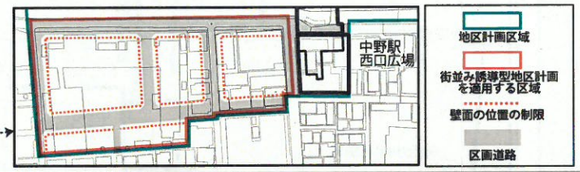
（　）は地区外を含めた全幅員

中野駅西口地区の都市計画 変更（原案）の概要

4. 街並み誘導型地区計画について

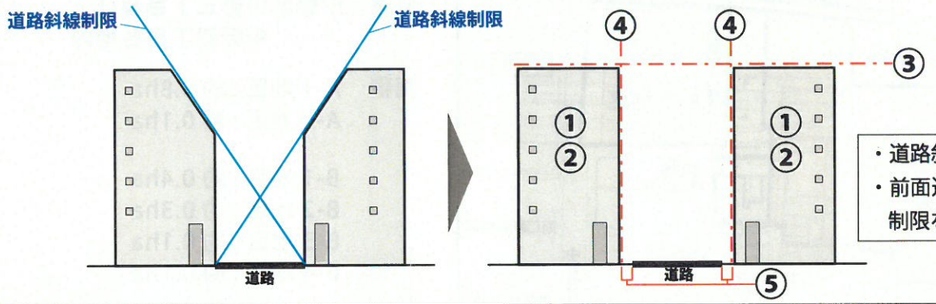
適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、地区の特性に応じた良好な街並みの形成を誘導するため、「街並み誘導型地区計画」を定める。





街並み誘導型地区計画において定める建築物等に関する事項（下図参照）

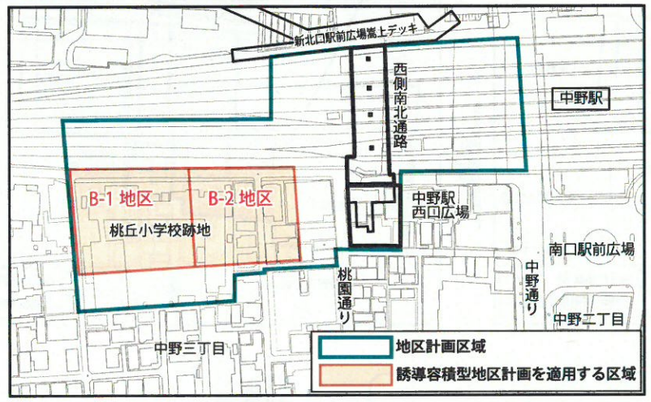
①容積率の最高限度 (B-1,B-2,B-3 地区 400%　C 地区 200%)
②敷地面積の最低限度 (B-1 地区 1000 ㎡　B-2,B-3,C 地区 60 ㎡)
③高さの最高限度 (B-1,B-2,B-3 地区 31m※　C 地区 20m)
④壁面の位置の制限 (50cm)
⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限
※ただし、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物については 50mとする。



・道路斜線制限を緩和
・前面道路幅員による容積率の制限を緩和

5. 誘導容積型地区計画について

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、「誘導容積型地区計画」を定める。

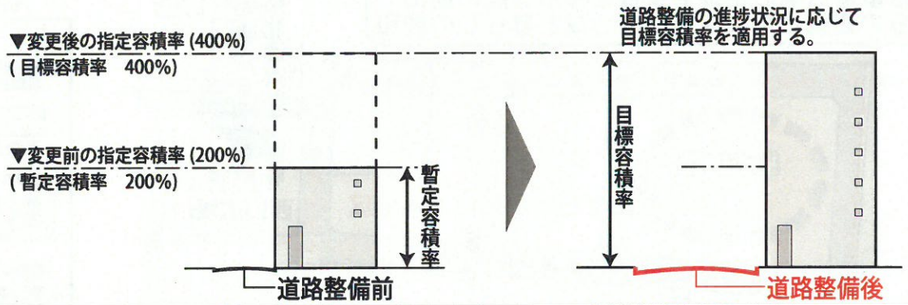


誘導容積型地区計画において定める建築物に関する事項

容積率の最高限度

暫定容積率　200%
※公共施設（道路）が未整備な段階の容積率

目標容積率　400%
※地区の市街地像を実現するうえで、目標となる容積率



6. その他の主な変更について

B 地区・C 地区関連

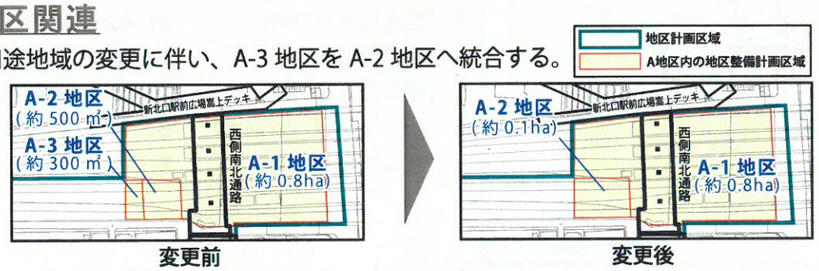
・用途の制限 (B-1,B-2,B-3 地区)
　複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限（風俗営業等や 1 階部分を住宅等の用に供する建築物）を定める。

・隣地境界線までの壁面の位置の制限 (C 地区)
　良好な相隣関係を確保するため、壁面の位置の制限 (50cm) を定める。

・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (B,C 地区)
・垣又はさくの構造の制限 (C 地区)
　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。

A 地区関連

用途地域の変更に伴い、A-3 地区を A-2 地区へ統合する。



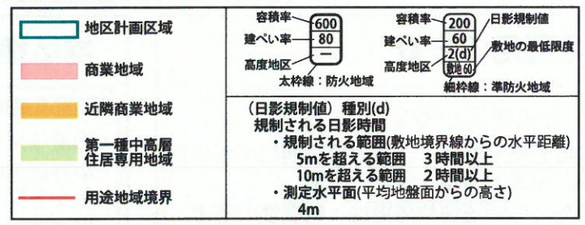
7. 関連都市計画の変更について

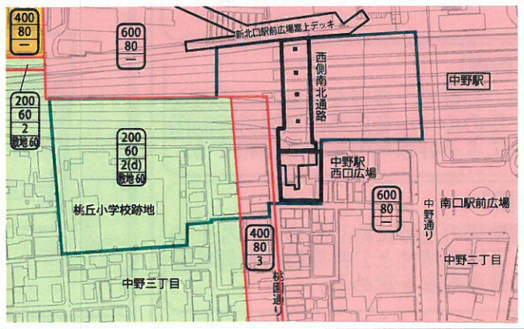
・用途地域の変更（東京都決定）※今後、本案をもとに東京都と協議を進め、決定は東京都が行うこととなります。

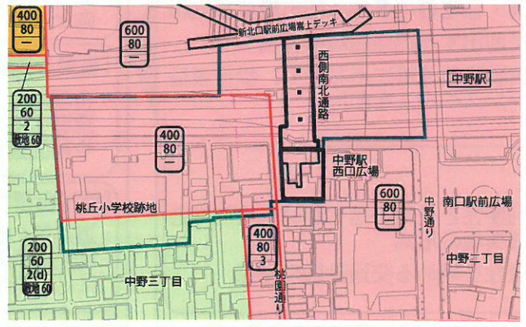
地域地区	第一種中高層住居専用地域	→	商業地域
容積率	200%	→	400%
建ぺい率	60%	→	80%

・高度地区の変更
　第 3 種高度地区　→　指定なし　（商業地域）
　街並み誘導型地区計画の区域内においては適用除外

・防火地域及び準防火地域の変更
　準防火地域　→　防火地域　（商業地域）





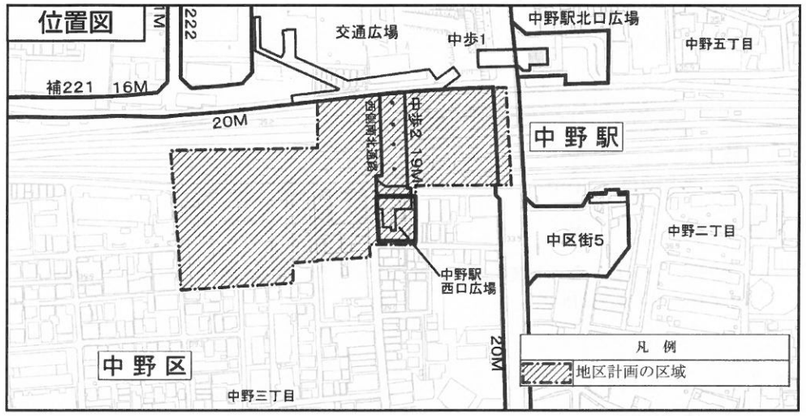


中野駅西口地区の都市計画 変更（原案）について 《地区計画》

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、ペデスト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。

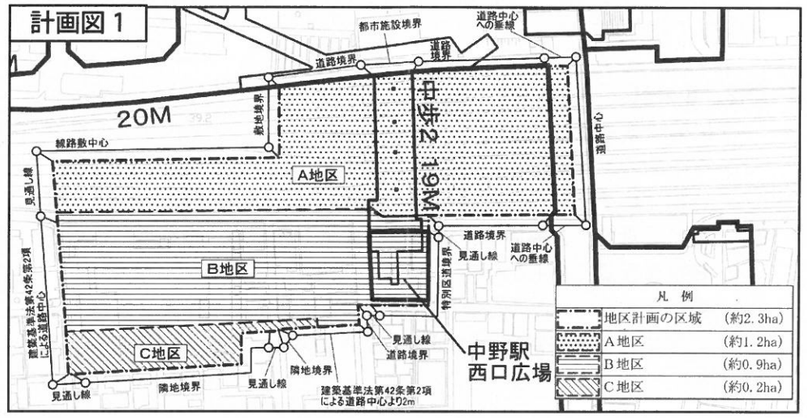
このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。

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場を整備し、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。

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（原案）について　《地区計画》

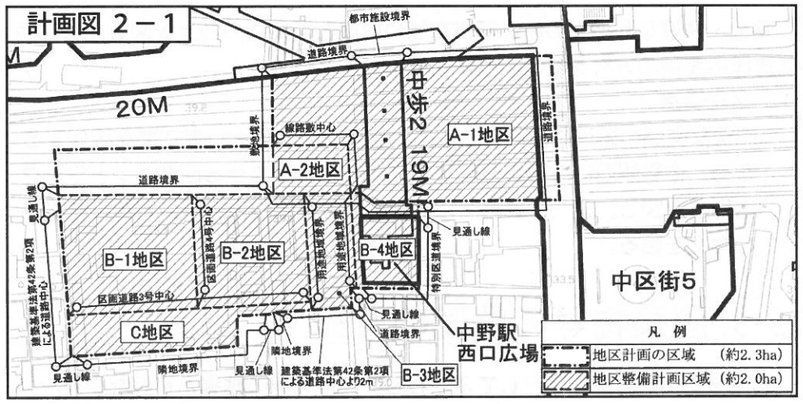
6. 地区整備計画

6-1. 位置

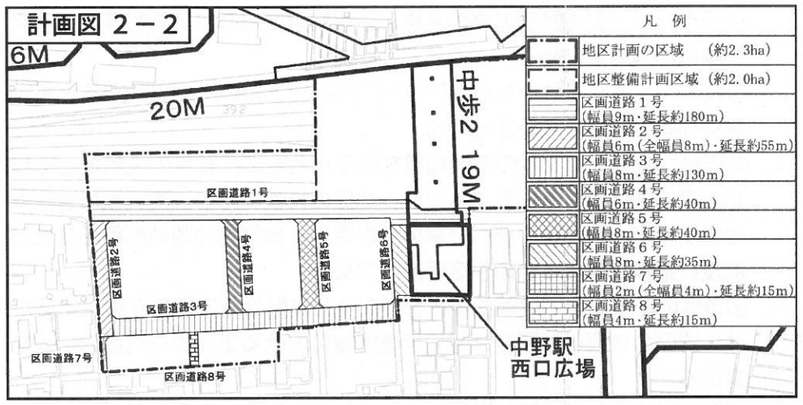
中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内

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 (　)は地区外を含めた全幅員	約　１５ｍ	新設

6-4. 建築物等に関する事項

■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。

1．１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

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ことができる。

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×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することができる。

※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の内にある建築物にあっ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．耐火建築物にあっ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。)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（計画図3-1参照）

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（原案）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。

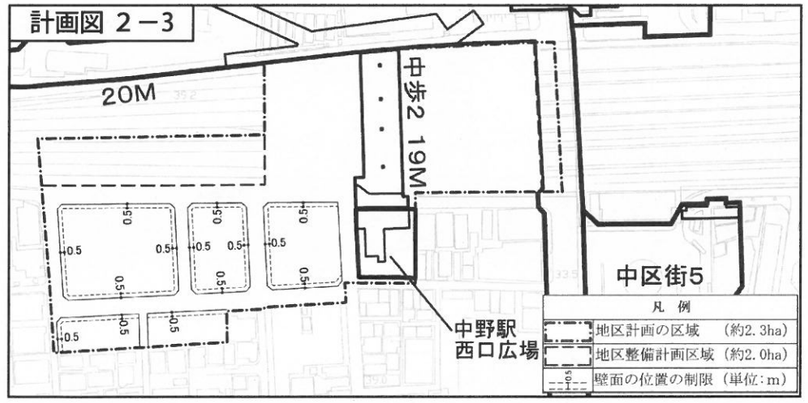
ただし、公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの並びに落下物防止及びその他歩行者の安全性を確保するために必要なひさしについてはこの限りではない。

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

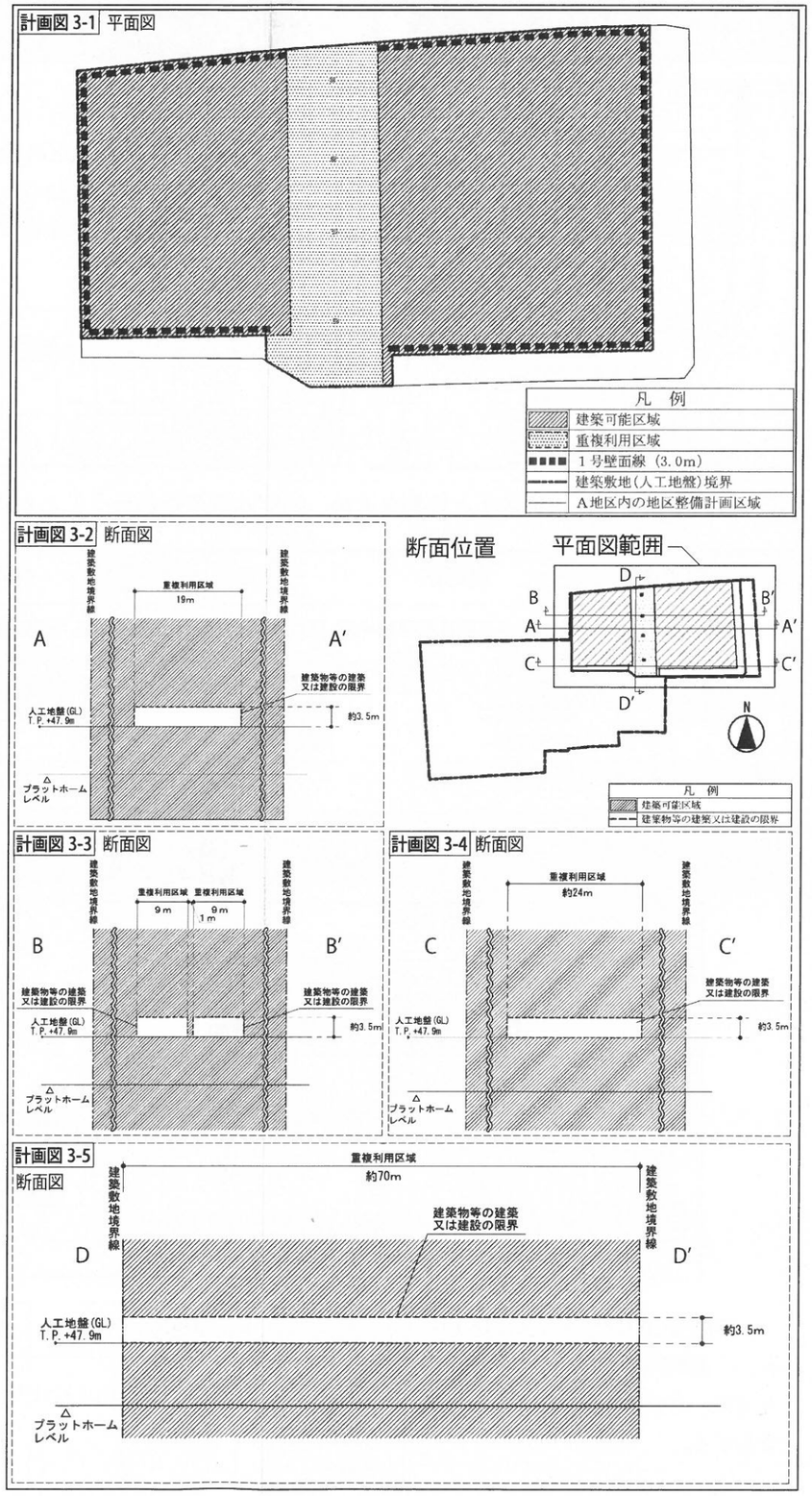
東京都市計画道路　特殊街路中野歩行者専用道第２号線

■重複利用区域

計画図表示の通り

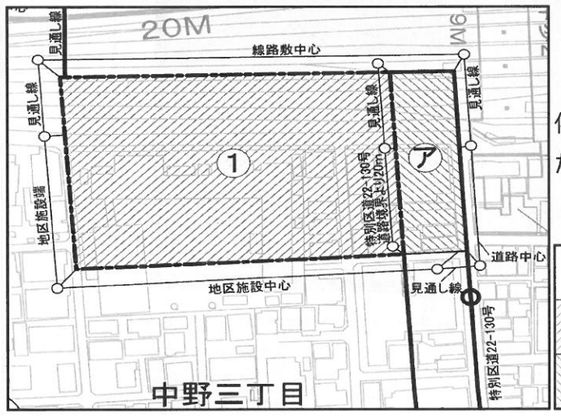
■建築物等の建築又は建設の限界

計画図表示の通り



中野駅西口地区の都市計画 変更（原案）について　《関連都市計画》

1.用途地域の変更　※東京都決定



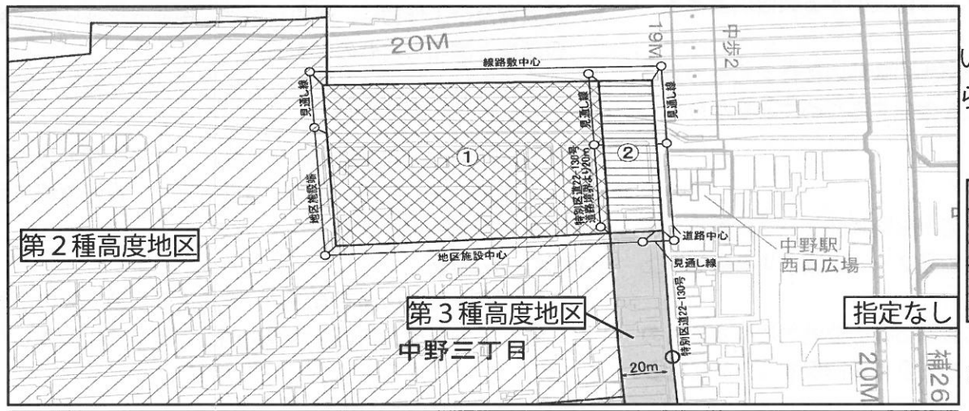
中野駅西口地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

凡例	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。

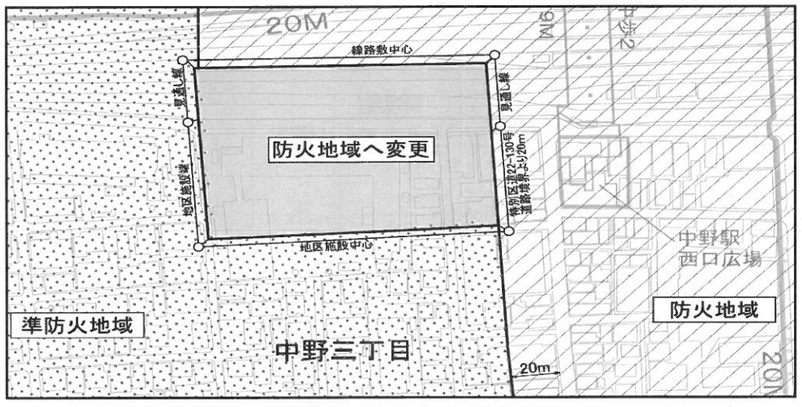
凡例	高度地区	面積
①	第２種 ▼ 指定なし	0.9ha
②	第３種 ▼ 指定なし	0.2ha

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 0.1	

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。

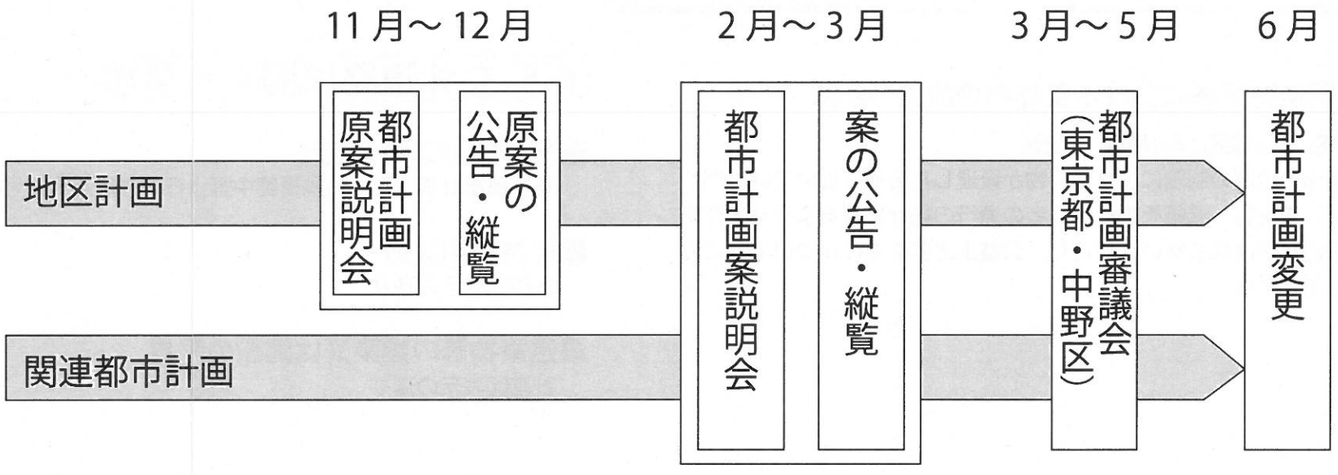
3.防火地域・準防火地域の変更



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。

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
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（原案）主な変更箇所について

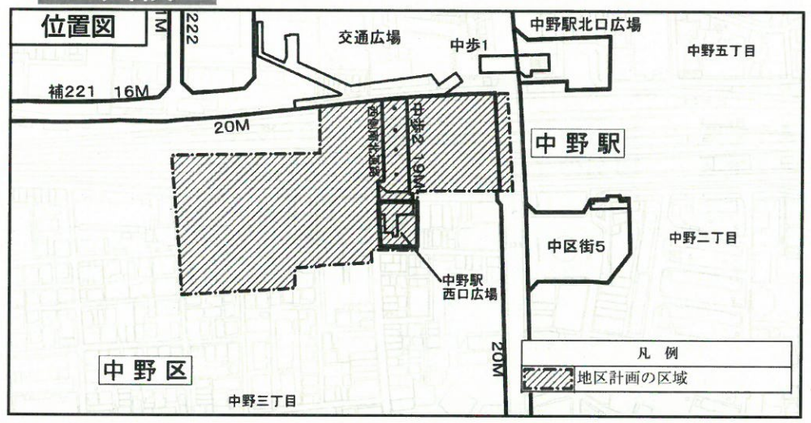
凡例　変更箇所　変更前：青文字　→　変更後：赤文字
追加箇所　赤文字
削除箇所　青文字
表記の修正箇所　黒文字

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

位置図



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、ペデスト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。

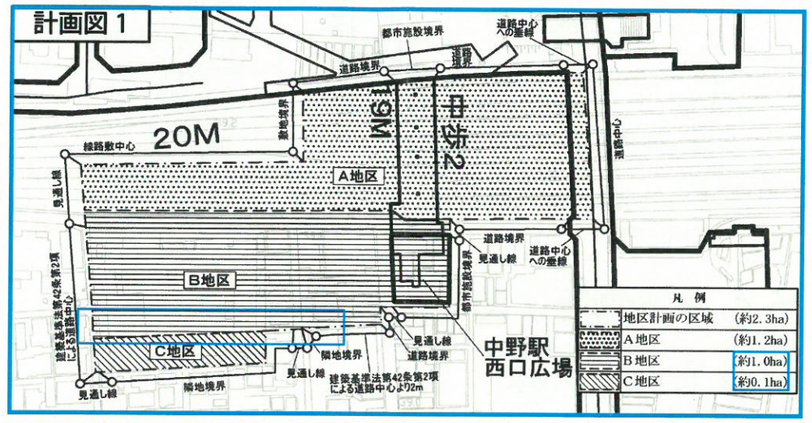
また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。

5.区域の整備・開発及び保全に関する方針

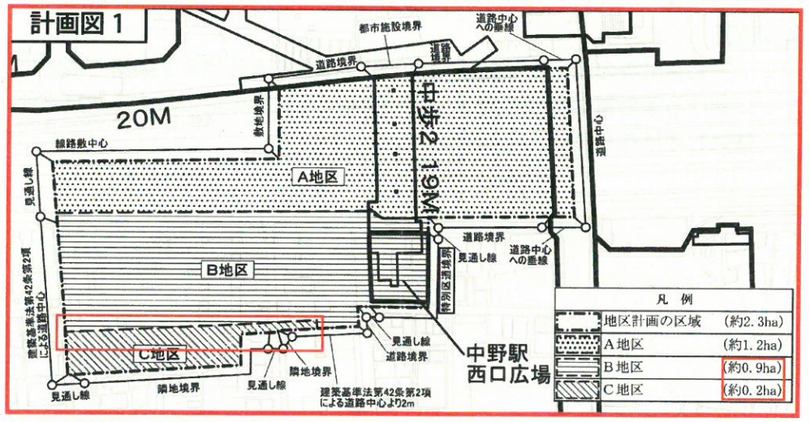
5-1.土地利用の方針

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。

計画図１



計画図１



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場を整備し、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。

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工作物の設置の制限を一体的に定め

中野駅西口地区地区計画 変更（原案）主な変更箇所について

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。

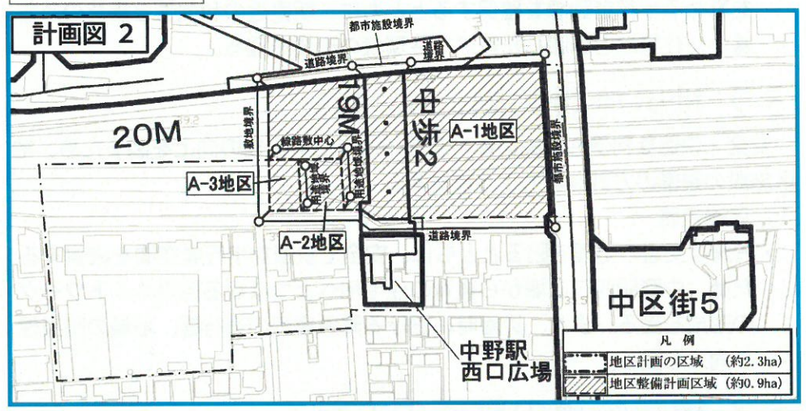
6. 地区整備計画

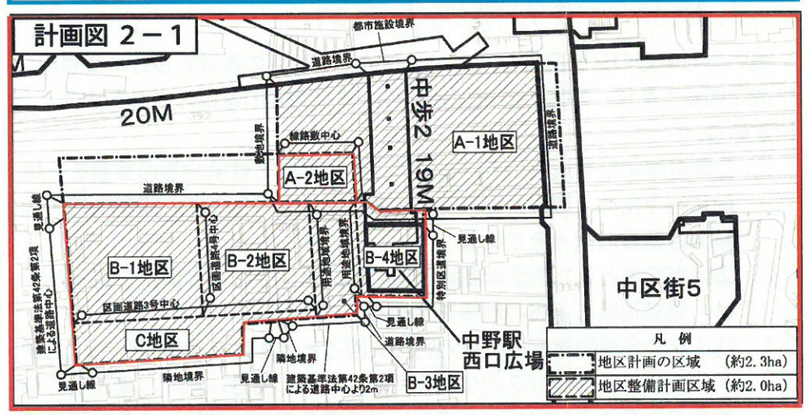
6-1. 位置

中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内

6-2. 面積

約0.9ha → 約2.0ha

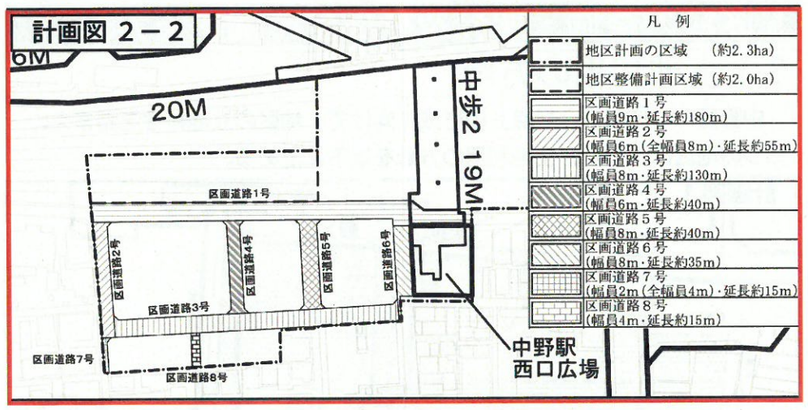




6-3.地区施設の配置及び規模

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

■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。

1．１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、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

※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ことができる。

※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。

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

※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の内にある建築物にあっ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っては建ぺい率の規定は適用しない。

↓

2．耐火建築物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。~~

■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。)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（原案）主な変更箇所について

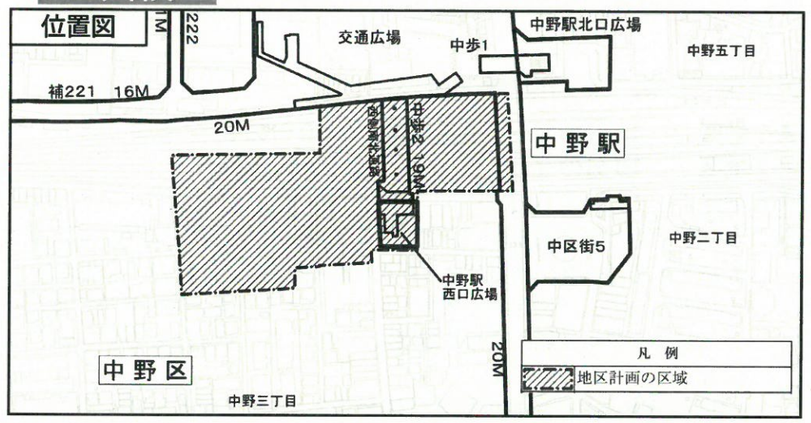
凡例　変更箇所　変更前：青文字　→　変更後：赤文字
追加箇所　赤文字
削除箇所　青文字
表記の修正箇所　黒文字

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

位置図



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、ペデスト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。

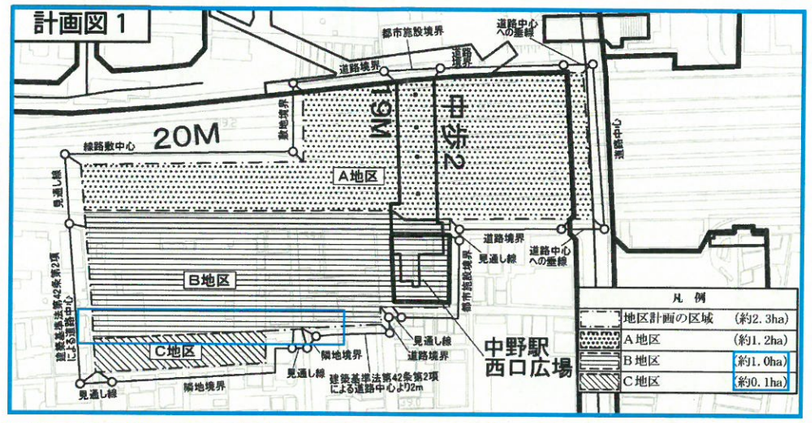
また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。

5.区域の整備・開発及び保全に関する方針

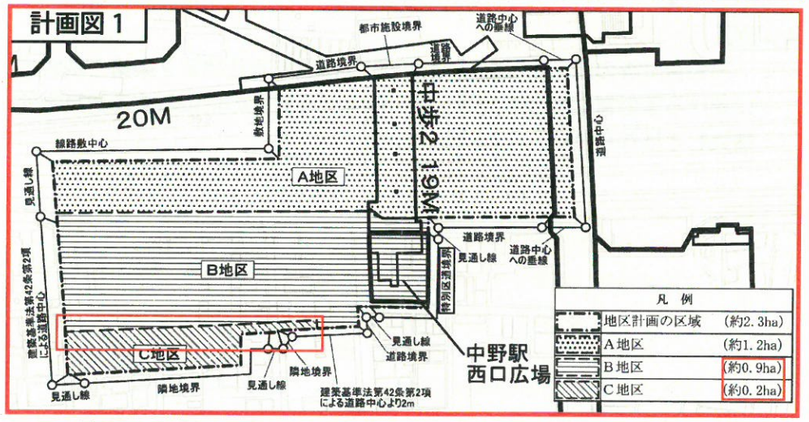
5-1.土地利用の方針

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。

計画図１



計画図１



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場を整備し、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。

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工作物の設置の制限を一体的に定め

中野駅西口地区地区計画 変更（原案）主な変更箇所について

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。

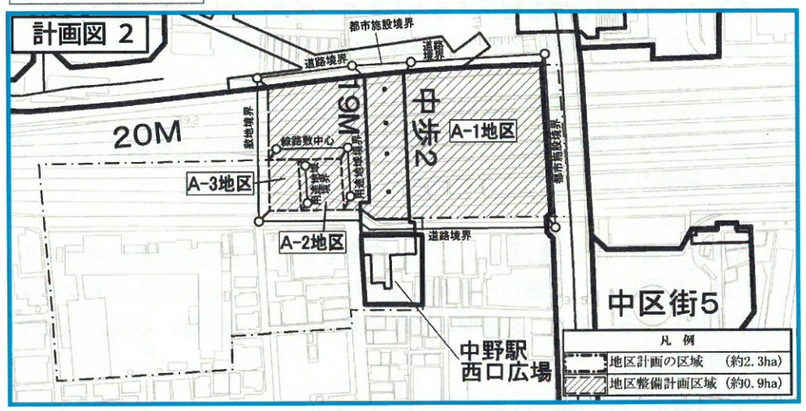
6. 地区整備計画

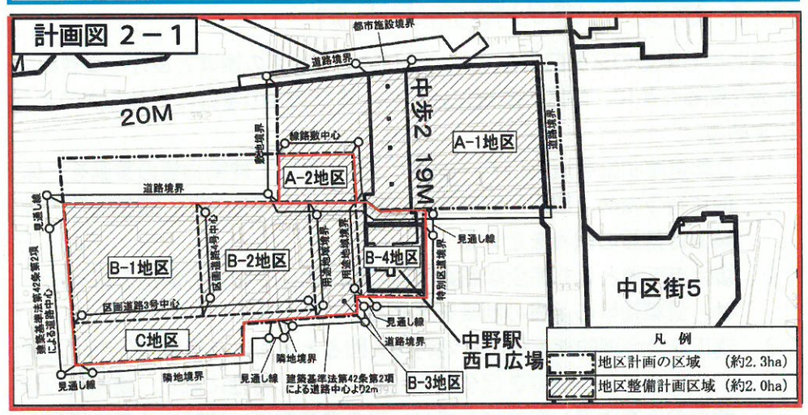
6-1. 位置

中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内

6-2. 面積

約0.9ha → 約2.0ha

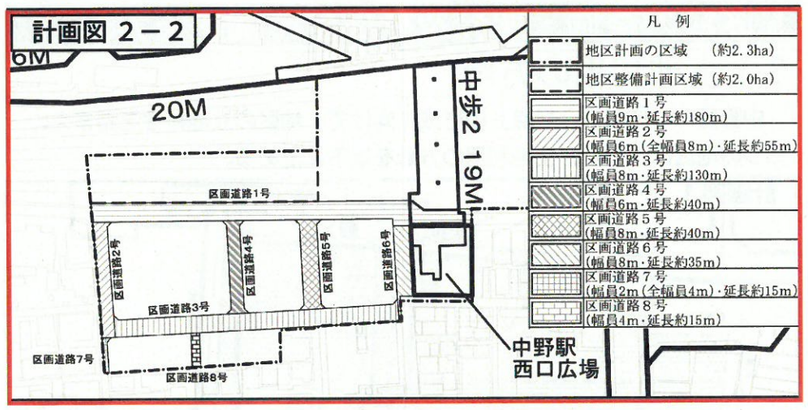




6-3.地区施設の配置及び規模

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

■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。

1．１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、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

※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ことができる。

※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。

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

※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の内にある建築物にあっ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っては建ぺい率の規定は適用しない。

↓

2．耐火建築物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。~~

■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。)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（原案）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、A-3地区

↓

A-1地区、A-2地区　**（計画図3-1参照）**

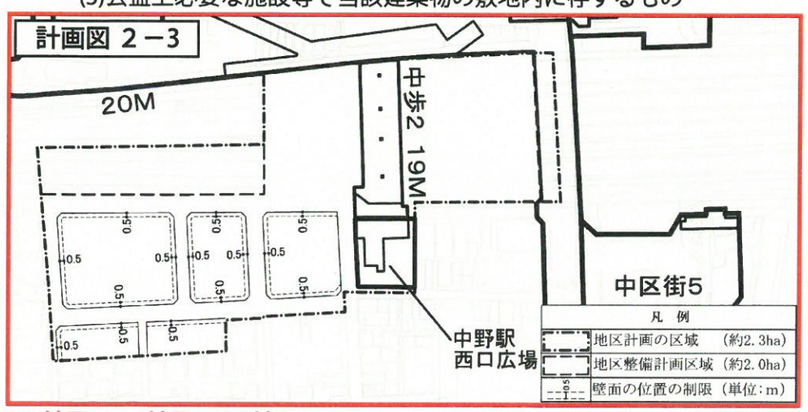
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は建築敷地(人工地盤)の境界線より３m後退した線(計画図３－１に表示する１号壁面線。ただし、重複利用区域を除く。)を超えて建築してはならない。

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

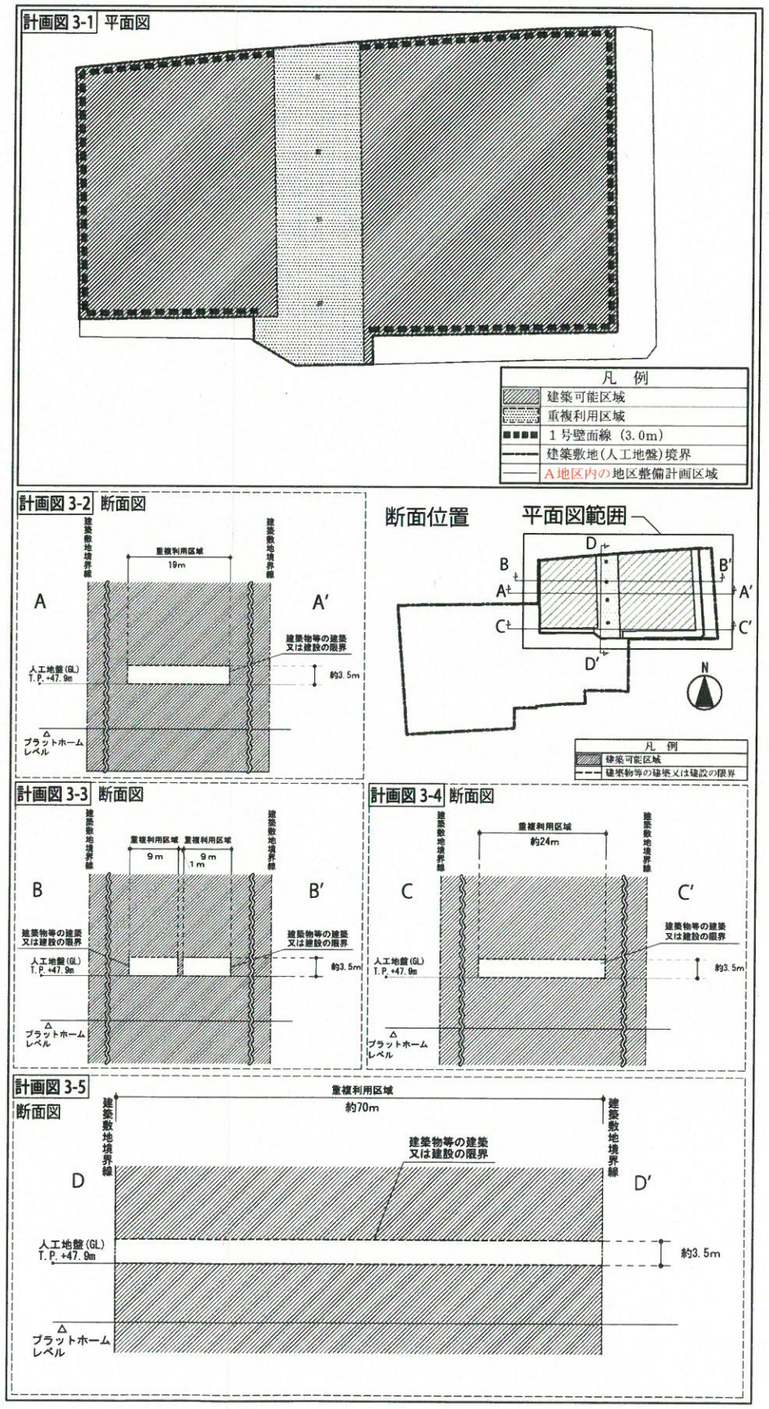
(3)その他区長が認めるもの

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



平成 28 年(2016 年)11 月 8 日
都 市 計 画 審 議 会 資 料
都市政策推進室中野駅周辺まちづくり担当

中野四季の都市（まち）開発整備完了地区の用途地域変更について

中野四季の都市（まち）は、東京都決定となる再開発等促進区を定める地区計画を適用し、警察大学校等跡地の土地利用転換を誘導してきたが、開発整備が完了した地区について、用途地域を変更する手続きが開始されるので報告する。

１．再開発等促進区を定める地区計画とは

工場跡地や埋立地など遊休地の土地利用転換に用いられる制度で、事業者による新たな道路や公園整備を前提とした用途地域・容積率変更に加えて、街区の建築計画においても、容積率や斜線制限等を緩和することで、日常一般公衆の利用に供される空地を敷地内に整備するなどの公共貢献を誘導していく地区計画である。

道路や公園など主要な公共施設や地区施設の整備を事業者が行うことを前提に、用途地域変更を先取りした「見直し相当用途・見直し相当容積率」を設定し、そのうえで街区単位に建築提案を受け、その公共貢献の程度に応じた容積率の割り増しを上乗せする仕組みとなっている。

２．開発整備完了後の用途地域変更について

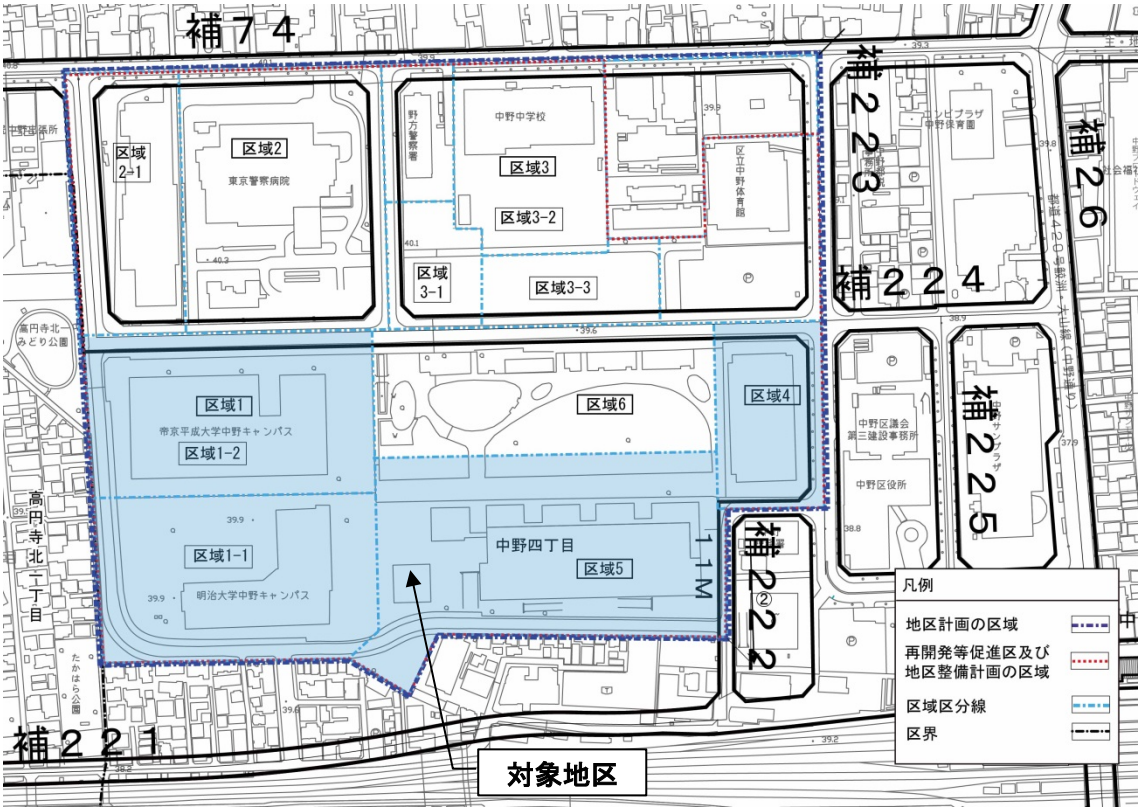
再開発等促進区を定める地区計画を定め開発整備が完了した地区においては、あらかじめ見込んでいた「見直し相当用途・見直し相当容積率」に従い、用途地域を変更することとなる。

今般、東京２３区内の開発整備が完了した地区において、東京都が用途地域を変更することとなり、中野四丁目地区でも、主要な公共施設や地区施設の整備が完了し、建築物整備も含めた土地利用転換が完了した区域１、区域４及び区域５において、用途地域、容積率及び建築物の敷地面積の最低限度を変更するものである。

３．今後の予定

平成２８年度末の変更を目途に、都市計画案の策定や都市計画審議会への諮問等、必要な都市計画手続が進められる予定。

※対象地区



※対象地区の現況

	対象地区（面積）	区域１		区域４（約 0.8ha）	区域５（約 2.9ha）
		区域１－１（約 2.0ha）	区域１－２（約 1.9ha）		
用途地域	指定用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	見直し相当用途地域	第一種中高層住居専用地域相当		商業地域相当	近隣商業地域相当
容積率	指定容積率	200%			
	見直し相当容積率	概ね 300%		概ね 500%	概ね 400%
	地区計画及び建築条例で定める容積率（割増後の容積率）	350%	350%	560%	560%
建築物の敷地面積の最低限度	用途地域で定める敷地面積の最低限度	60 ㎡			
	地区計画及び建築条例で定める敷地面積の最低限度	1.0ha		0.4ha	1.5ha