別紙2－3

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

東京都市計画用途地域総括図

N

1:7,000

100m 50 0 100 200 300 400 500 600m

日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間		
	規制される範囲（敷地境界線からの水平距離）		測定水平面（平均地盤面からの高さ）
	5mを超える範囲	10mを超える範囲	
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		

商業地域以外では日影規制の種別が都記されていない場所は、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第2条第4号」の規定により、日影規制の対象区域から除かれる区域です。

表示方法

高度地区
容積率
建ぺい率
日影規制値
敷地の最低限度
新防: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※
※防火地域においては、新防区域に当っても表示を行っていません。裏面の区域図を参照ください。

高度地区
容積率
建ぺい率
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は4.0mとする
太枠線:防火地域
細枠線:準防火地域

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	敷地の最低限度	絶対高さ限度
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	防火		
				第3種高度	準防火		
			300		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㎡	
				第3種高度	防火		
			300		準防火		
					防火		
近隣商業地域		80	300	第2種高度	準防火		
				第3種高度	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		
			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		

※敷地の最低限度は、都市計画法第8条第3項により定められたものです

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(弥生町・南台) 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）
平成28年3月7日	一部改正告示・施行	（大和町中央通り沿道地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成29年3月6日	一部改正告示・施行	（中野四丁目地区 用途地域変更）
平成29年6月22日	一部改正告示・施行	（中野駅西口地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
平成30年3月7日	一部改正告示・施行	（沿袋区画街路第4号線沿道地区 用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更）
令和2年10月7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）

凡 例

変更箇所

変更箇所

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。

④30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7・補227・中区街4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.地区計画区域内の路線式指定について

①平和の森公園周辺地区地区計画、南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画、南台四丁目地区地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路拡幅計画線から20mです。

4.問合せ

中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
03-3228-8981

印刷物登録 12263

環境に配慮した用紙を使用しています。

「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の1万分の1地形図及び基盤地図情報を使用した。（平31情使、第29-011号）」

地図調製 ● 株式会社 昭文社／電話(03)5380-5401

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	建蔽率	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	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第一種低層住居専用地域	60.1	8/10	4/10	—	85	10	3.9	
	116.1	15/10	5/10	—	70	10	7.4	
	455.7	15/10	6/10	—	60	10	29.2	
小　計	631.9						40.5	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—	
小　計								
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第一種中高層住居専用地域	502.2	20/10	6/10	—	60	—	32.2	
	3.9	30/10	6/10	—	—	—	0.3	
小　計	506.1						32.5	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第二種中高層住居専用地域	3.9	20/10	6/10	—	60	—	0.3	
小　計	3.9						0.3	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第一種住居地域	42.9	20/10	6/10	—	60	—	2.8	
	23.8	30/10	6/10	—	60	—	1.5	
	0.8	30/10	6/10	—	—	—	0.1	
小　計	67.5						4.3	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第二種住居地域	—	—	—	—	—	—	—	
小　計								
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
準住居地域	—	—	—	—	—	—	—	
小　計								

種　類	面　積	容積率	建蔽率	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	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
近隣商業地域	140.3	30/10	8/10	—	—	—	9.0	
	110.5	40/10	8/10	—	—	—	7.1	
小　計	250.8						16.1	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
商業地域	12.8	40/10	8/10	—	—	—	0.8	
	33.8	50/10	8/10	—	—	—	2.2	
	25.0	60/10	8/10	—	—	—	1.6	
小　計	71.6						4.6	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
準工業地域	26.2	20/10	6/10	—	—	—	1.7	
	1.0	30/10	6/10	—	—	—	0.1	
小　計	27.2						1.7	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
工業地域	—	—	—	—	—	—	—	
小　計								
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—	
小　計								
	約　ha						%	
合　計	1,559.0						100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理　由　：　上高田四丁目１７番～１９番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）

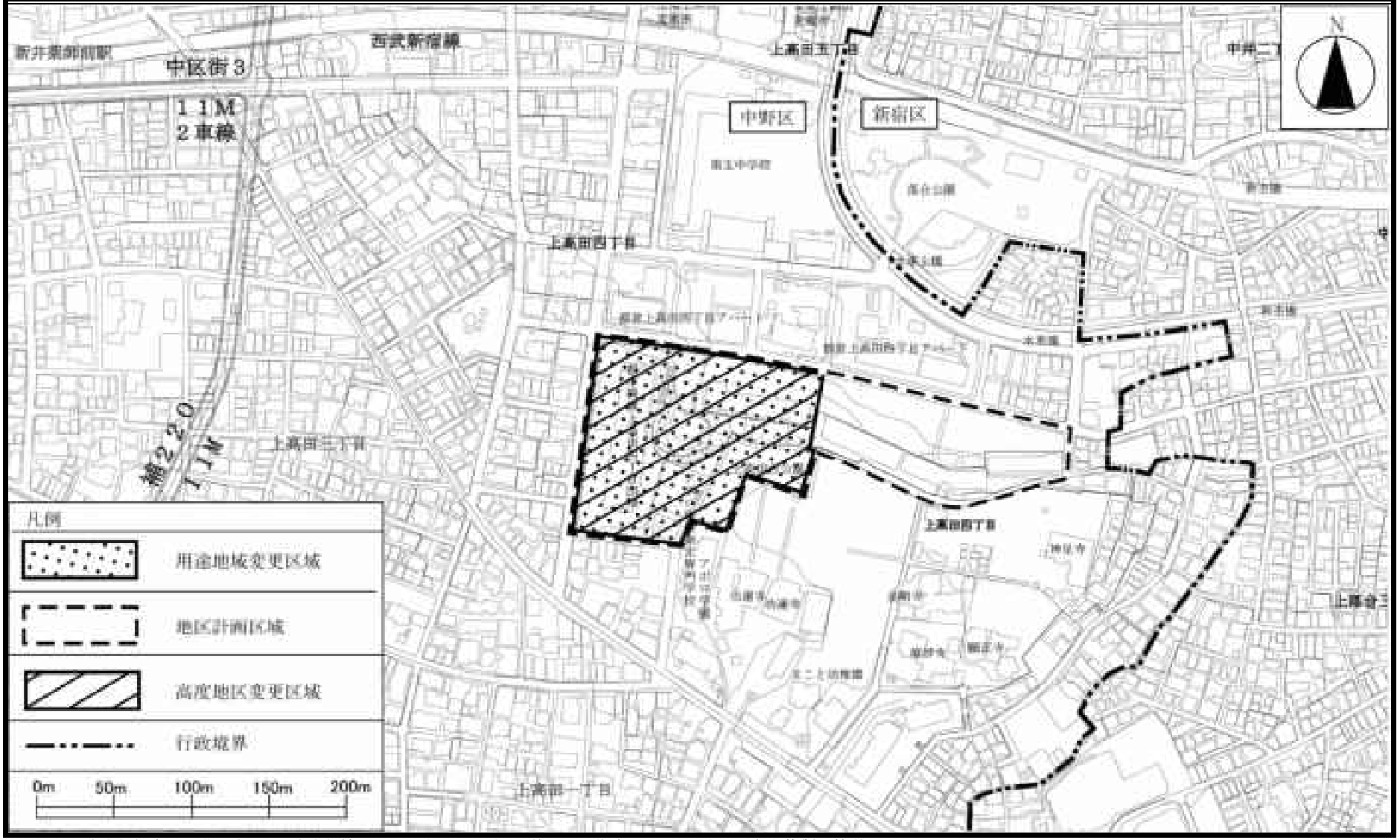
種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				増減 [A-B]
						新		旧		
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第一種	8/10	4/10	—	85	10	60.1	3.9	60.1	3.9	
低層住居	15/10	5/10	—	70	10	116.1	7.4	116.1	7.4	
専用地域	15/10	6/10	—	60	10	(455.7)	(29.2)	(457.3)	(29.3)	△1.6
小計						(631.9)	(40.5)	(633.5)	(40.6)	△1.6
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第二種	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
低層住居										
専用地域										
小計										
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第一種	20/10	6/10	—	60	—	(502.2)	(32.2)	(500.6)	(32.1)	1.6
中高層住居	30/10	6/10	—	—	—	3.9	0.3	3.9	0.3	
専用地域										
小計						(506.1)	(32.5)	(504.5)	(32.4)	1.6
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第二種	20/10	6/10	—	60	—	3.9	0.3	3.9	0.3	
中高層住居										
専用地域										
小計						3.9	0.3	3.9	0.3	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第一種	20/10	6/10	—	60	—	42.9	2.8	42.9	2.8	
住居地域	30/10	6/10	—	60	—	23.8	1.5	23.8	1.5	
	30/10	6/10	—	—	—	0.8	0.1	0.8	0.1	
小計						67.5	4.3	67.5	4.3	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第二種	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住居地域										
小計										
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
準住居地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										

種類	容積率	建蔽率	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				増減 [A-B]
						新		旧		
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
近隣	30/10	8/10	—	—	—	140.3	9.0	140.3	9.0	
商業地域	40/10	8/10	—	—	—	110.5	7.1	110.5	7.1	
小計						250.8	16.1	250.8	16.1	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
商業地域	40/10	8/10	—	—	—	12.8	0.8	12.8	0.8	
	50/10	8/10	—	—	—	33.8	2.2	33.8	2.2	
	60/10	8/10	—	—	—	25.0	1.6	25.0	1.6	
小計						71.6	4.6	71.6	4.6	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
準工業地域	20/10	6/10	—	—	—	26.2	1.7	26.2	1.7	
	30/10	6/10	—	—	—	1.0	0.1	1.0	0.1	
小計						27.2	1.7	27.2	1.7	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
工業地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
						約 ha	%	約 ha	%	
合計						1,559.0	100	1,559.0	100	

東京都市計画用途地域　　位置図　　〔東京都決定〕

〔参考〕東京都市計画高度地区　　位置図　　〔中野区決定〕

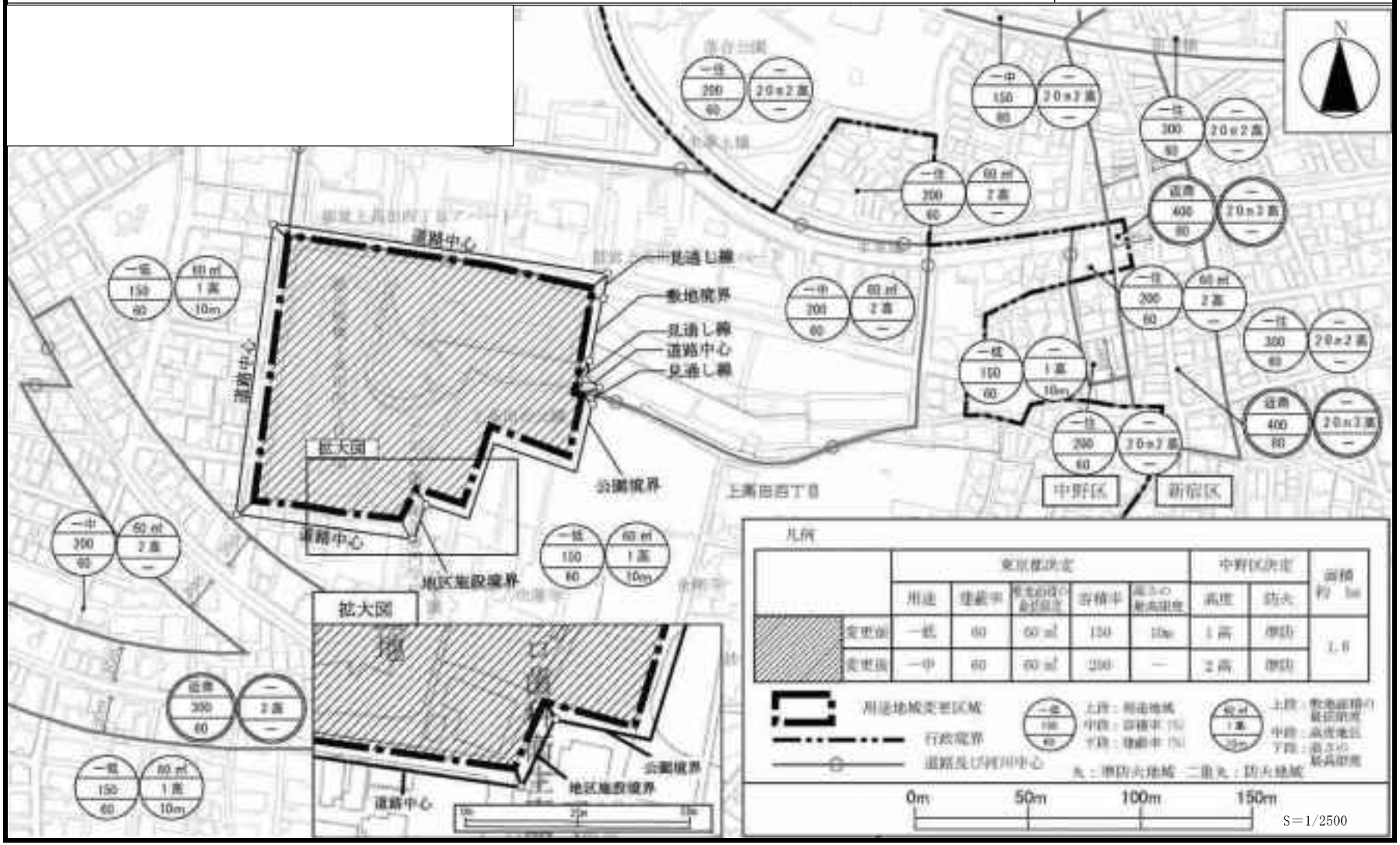
〔参考〕東京都市計画地区計画上高田四丁目１７番～１９番地区地区計画　　位置図　　〔中野区決定〕



この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）MMT 利許第 04-K114-1 号　令和 4 年 6 月 24 日　（承認番号）４都市基街都第 125 号　令和 4 年 7 月 4 日

東京都市計画用途地域　　計画図　〔東京都決定〕

〔参考〕東京都市計画高度地区　　位置図　〔中野区決定〕



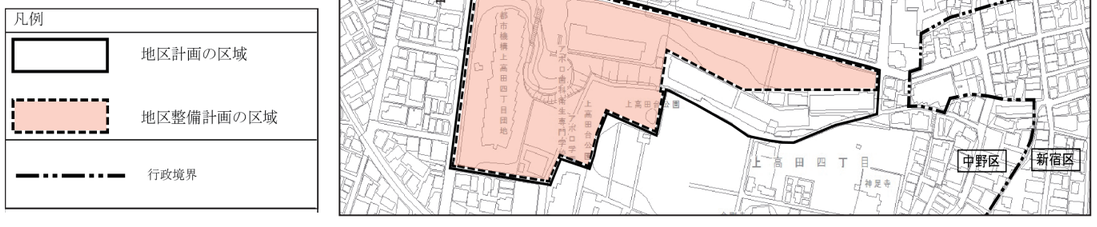
この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）MMT利許第04-K114-1号　令和4年6月24日

上高田四丁目１７番～１９番地区都市計画案概要

別紙３

１．地区計画制度の概要及び名称・面積・位置

地区計画制度概要：地区計画とは、「地区計画の目標」「土地利用の方針」などを定め、「地区整備計画」において、建築物の建て替えルールなどを定めるものである。
名称：上高田四丁目１７番～１９番地区地区計画
面積：約２．５ha
位置：上高田四丁目地内



２．地区計画の目標

本地区は、中野駅から北東に約1.5ｋｍの距離に位置し、最寄り駅である西武新宿線新井薬師前駅が北西約450ｍに位置するほか、東中野駅や落合駅、中井駅にも近接し、都心への交通利便性が高い地区である。

本地区の南側一帯には防災上の課題を抱える木造密集地域が広がっている。一方、地区の一部及び北側の隣接地には広域避難場所（哲学堂公園一帯）や避難所（第五中学校）があり、防災上の拠点となっている。本地区はこの２つのエリアの間に位置しており、旧耐震基準による集合住宅が集積した地区である。

そのうち、地区の西側に位置して、大規模敷地を有する集合住宅については、オープンスペースや緑化空間も充実していることから、地域の良好な環境形成に寄与している。また、敷地内の広場は、中野区地域防災計画において、上高田高層団地防災会の防災活動拠点に位置付けられている。なお、敷地内には防災性に課題のある斜面地が現存している。

一方、本地区東側には、長期未開設の都市計画公園があり、貴重な広がりのある空間がいかされていない。当該公園の南側には、狭あい道路にのみ接道する旧耐震基準による集合住宅や接道が不十分な小規模宅地が存在する。また、本地区の地形には高低差があり、南北方向の歩行者交通のための空間が不十分であることから、歩行者ネットワークに課題を抱えている。

本地区は、中野区都市計画マスタープランでは、中層住宅地区に位置付けられるとともに、住宅市街地の開発整備の方針では、重点地区（上高田四丁目地区）に位置付けられ、敷地を有効活用することにより、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ることとされている。

このような地区及び周辺地域の状況を踏まえ、以下のような市街地形成を図ることを目標とする。

１　防災性の高い地区を形成し、広域避難場所等と連携する一体的な防災拠点の形成
２　集合住宅の再生等により土地の有効利用を図り、多様な世代が快適に生活でき、みどり豊かで良好な環境の形成
３　安全で快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、地区内公園等をつなぐみどりのネットワークを形成
４　都市計画公園の整備に併せた公共施設の再編等により、公園・道路等の機能を拡充するとともに、安全で快適な歩行者空間を形成することで、みどり豊かな住環境を形成

【問い合わせ先】　〒164-8501　中野区中野四丁目８番１号
担当　：中野区まちづくり推進部まちづくり計画課まちづくり計画係　根本、山下、上村
電　話：03（3228）5463（直通）（午前８時３０分～午後５時）
メール：　matidukurikeikaku@city.tokyo-nakano.lg.jp

３．土地利用の方針

○大規模敷地を有する集合住宅の建て替えにあわせた適正な土地の有効利用により、広場や緑化空間等のオープンスペースを確保し、みどり豊かで良好な住環境の形成を図るとともに、地域の防災性の向上を図る。
○オープンスペースには、防災関連施設の設置や円滑な避難活動に寄与する空間を形成し、北側に位置する避難所等と連携した防災拠点の形成を図る。
○旧耐震基準による集合住宅の建て替えにより、敷地の安全性を確保し、地域の安全性向上に寄与する。
○都市計画公園の整備に併せた公共施設の再編等により、公園・道路等の機能を拡充するとともに、安全で快適な歩行者空間を形成することで、みどり豊かな住環境を形成する。

４．建築物等の整備の方針と地区整備計画の内容

建築物等の整備の方針①

敷地内に有効な空地を確保し、防災性を高めるとともに、ゆとりのある良好な住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

（地区整備計画の内容）

建築物の敷地面積の最低限度を５，０００㎡とする。
※１公益施設等公益上必要なものについてはこの限りではない。
※２建築基準法第８６条に定める一の敷地とみなすこと等による制限の緩和を適用する区域については、当該一団地を一の敷地とみなし適用する。

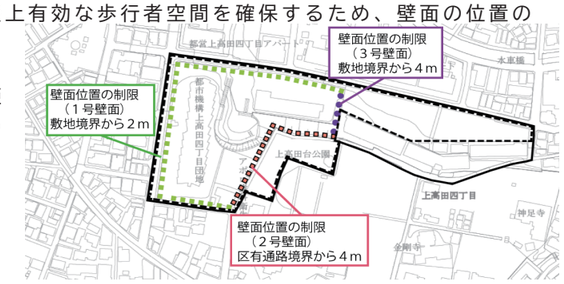
建築物等の整備の方針②

圧迫感に配慮するとともに、安全で快適かつ防災上有効な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。

（地区整備計画の内容）

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、右図に示す壁面線を超えて建築してはならない。

壁面後退による空地は、樹木や緑地、土地の高低差等に配慮しながら歩行者空間を確保する。



建築物等の整備の方針③

地区の良好な街並み形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定める。

（地区整備計画の内容）

○建築物等の形態、意匠、色彩は周辺の環境と調和したものとする。
○屋外広告物を設置する場合は、周辺環境との調和を図り、景観を良好に維持できる色彩・構造とするとともに、腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用してはならない。

建築物等の整備の方針④

敷地内の緑化を推進し、潤いある街並みを形成するため、垣又は柵の構造の制限及び土地利用に関する事項を定める。

（地区整備計画の内容）

道路に面して設置する垣又は柵は、生垣又は透視性のあるフェンス等とする。
※地盤面からの高さが0.6ｍ以下の部分についてはこの限りでない。

建築物等の整備の方針⑤

本地区におけるみどりの保全と創出を図るため緑化率を定める。

（地区整備計画の内容）

5,000㎡以上の敷地で建築行為を行う場合、建築物の緑化率の最低限度を１．５／１０とする。

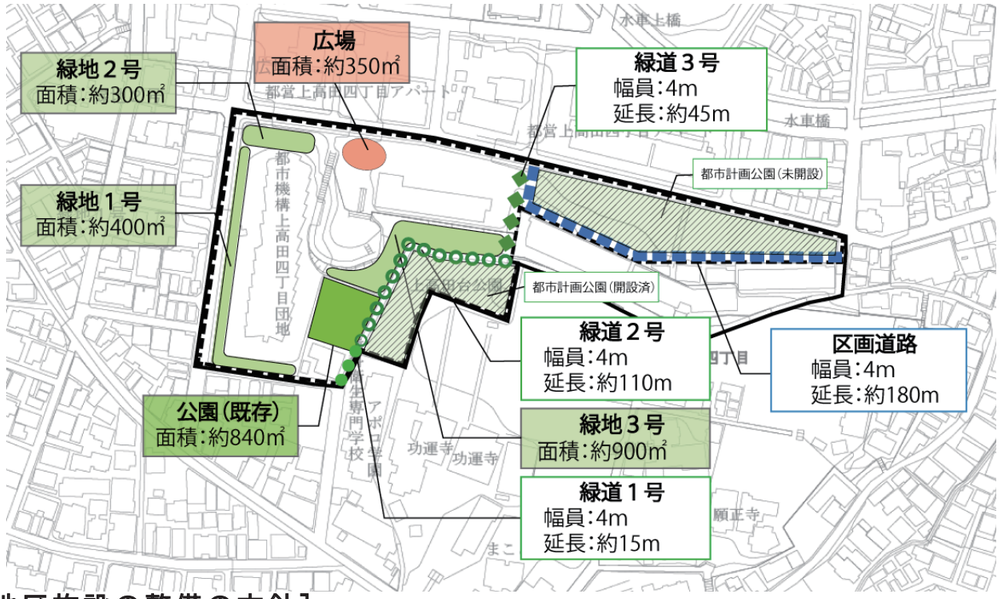
建築物等の整備の方針⑥

建築物等の配置及び形状等は、周辺市街地への日影環境や圧迫感の軽減に配慮する。

上高田四丁目１７番～１９番地区都市計画案概要

５．地区施設の整備の方針と地区整備計画の内容

［地区施設に関する地区整備計画の内容］



［地区施設の整備の方針］

ア　区画道路

都市計画公園の整備に併せて道路の配置替えを行い、公園の中央を分断する道路を廃止して公園周囲に道路を配置する。また、整備の際には、隣接する都市計画公園と連携した歩車共存道路として整備するとともに、接続する既存道路との交差部の安全にも配慮する。

このことにより、公園機能の拡充、歩行者ネットワークの確保、隣接する宅地の接道状況の改善など、土地利用の健全化と防災性の向上を図る。

イ　緑道

みどりが感じられるゆとりある歩行者空間を確保するとともに、高低差のある地区の南北方向の歩行者交通を円滑化し、地区内外の緑化空間をつなぐみどりのネットワークの形成を図る。また、高低差のある地区内公園の連携を強化し、公園機能の向上を図る。

災害時の円滑な避難活動に寄与するものとして、防災性の向上を図る。

ウ　公園（上高田台公園）

地域住民の憩いの場・交流の場、災害時の避難スペースとしての機能の維持・向上を図る。

エ　広場

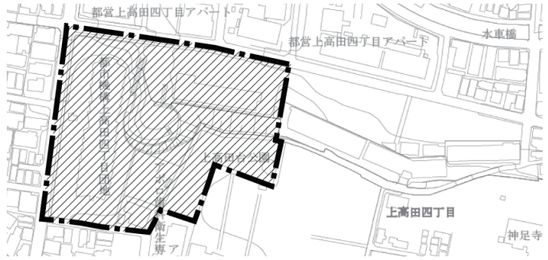
地域の憩いの場となるとともに、隣接する広域避難場所や避難所と連携し、かまどベンチ、マンホールトイレ等の防災関連設備を備えた防災性を向上させる広場を整備する。

オ　緑地

植栽や樹木等と壁面の位置の制限により確保される歩行者空間を一体的に整備するとともに、斜面地の緑化により、潤いのあるみどり豊かな沿道景観を形成する。

６．用途地域の変更（東京都決定）

区域：上高田四丁目地内
変更面積：約１.６ha
変更内容：第１種低層住居専用地域から第１種中高層住居専用地域へ変更

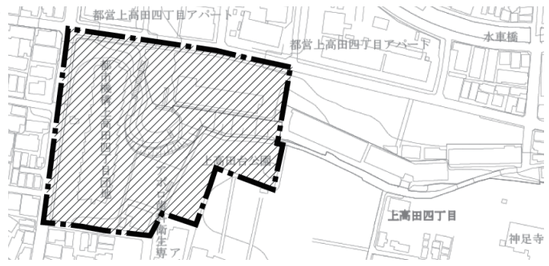


凡例		用途	建ぺい率	敷地面積の最低限度	容積率	高さの最高限度	面積
	変更前	第1種低層住居専用地域	６０	６０㎡	１５０	１０m	約1.6ha
	変更後	第1種中高層住居専用地域	６０	６０㎡	２００	—	

７．高度地区の変更（中野区決定）

区域：上高田四丁目地内
変更面積：約１.６ha
変更内容：第１種高度地区から第２種高度地区へ変更

凡例		用途	面積
	変更前	第１種高度地区	約1.6ha
	変更後	第2種高度地区	



８．今後のスケジュール

令和４年１０月～

都市計画審議会諮問（都）
都市計画審議会諮問（区）

→

令和４年１２月～

都市計画決定

別紙４

上高田四丁目１７番～１９番地区に係る都市計画案に対する意見の要旨及び区の見解

１　地区施設に関すること

No.	意見・質問	区の見解
緑道２号		
1	緑道２号は、上高田四丁目団地管理組合法人（以下「管理組合」という。）所有の土地を使用して拡幅し、整備費も管理組合が負担するのか。公の用に供する道路の整備費は、区が負担すべきではないか。	当該地区施設は、管理組合から申出のあった地区計画住民原案の内容を踏まえて、区有地と民有地を一体で地区施設に定めたものである。なお、民有地部分の整備については、土地所有者の負担となる。また、緑道２号における民有地の活用は、提出された住民原案を審査するにあたって、中野区地区まちづくり条例第１２条に規定する審査基準のうち「安全で快適なまちづくりの推進に寄与し、公共の利益の増進に資することを目的とするもの」に適合すると判断した項目の一つである。
2	整備後の管理費も管理組合が負担するのか。	土地の管理に関する負担は、土地所有者に帰属することが原則となるが、緑道２号は、民有地と区有地が一体的に機能を提供することになるため、管理方法等については、土地所有者間で協議して定めることになる。
緑道３号		
1	なぜ、管理組合の所有地のみで当該施設を整備する必要があるのか。隣接する区の所有地も活用すべきではないか。	当該地区施設は、管理組合から申出のあった地区計画住民原案の内容を踏まえて、管理組合の所有地を地区施設に定めたものである。また、高低差によって南北の歩行者ネットワークが不足しているなどの現況を踏まえ、案の位置に地区施設を定めることが有効と考えている。また、緑道３号における民有地の活用は、提出された住民原案を審査するにあたって、中野区地区まちづくり条例第１２条に規定する審査基準のうち「安全で快適なまちづくりの推進に寄与し、公共の利益の増進に資することを目的とするもの」に適合すると判断した項目の一つである。

区画道路		
1	区画道路に隣接するマンションに住んでいるが、整備の際、マンションと区画道路を仕切るようなものを設置してもらうことは可能か。	区画道路の隣接地については、区道との接道に関する調整のほか、相隣関係としての調整が必要となるため、柵等により区画を分けることも選択肢の一つである。
2	整備した場合の交通量の検証は行っているのか。	区画道路の起終点が車両交通量の少ない道路に接道していることから、自動車が多く通行することは想定していない。主に公園利用者等の利用を想定している。
3	東側の既存道路との交差部は、狭い範囲に３本の道路が交差することになる。通学路でもあり、南側の斜面からスピードを出して降りてくる自転車もいることから、交通上の安全確保ができないのではないか。	皆さんからいただいたご意見も踏まえて、地区施設の整備の方針に、公園と連携した歩車共存道路として整備する旨と、接続する既存道路との交差部の安全に配慮する旨を追記している。道路・公園の整備工事の際は、地域のご意見等を伺いながら、必要な措置を講じたい。
4	違法駐車が増えるのではないか。	違法駐車対策のためにボラードを設置するなど、道路・公園の整備工事の際に必要な措置を講じたい。
5	違法駐車対策のために、区画道路の入口に車止めを設けるのか。	現時点では、車止めの設置は考えていない。
6	区画道路の整備によって、既存樹木がなくなり､約 700 ㎡の緑地が失われることになる。	道路・公園の整備工事の際には、既存樹木を可能な限り活用しながら、みどりの質と量を確保していきたい。
7	日進コーポやワコー落合マンション北側の緑地は、マンションと戸建て住宅の間の目隠しとなっており、マンション通路側の景観にも役立っていることから、そのまま保存してほしい。	
8	未接道の宅地が建替を行うまでの間、区画道路を暫定的に遊歩道として運用し、自動車の通行は、緊急時のみにしてほしい。	区画道路の整備は、公園を整備する段階で、都市計画公園区域のほぼ中央に位置する既存道路の廃止と同時に行う予定であり、暫定的な運用は考えていない。

９	用途地域変更のために、区画道路の整備が絶対条件となるのか。どのようなことを東京都から求められているのか。	当該区画道路の整備は、今回の用途地域変更の条件ではない。用途地域の変更は、地区計画の内容等を踏まえて定めることが原則である。
１０	未接道宅地は、現在、都市計画公園区域の中央にある道をいかした上で、Ｔ字道路を整備すれば解消できる。公園面積を削って、区画道路を整備する必要はないのではないか。	行き止まり道路は公道の規格・基準から、新設道路のとしては、望ましくない。 都市計画公園区域のほぼ中央に位置する既存道路を廃止して、敷地を一団とすることにより、多くの公園機能を提供することが可能となる。また、水路等各種公共施設と隣接する民有地の現状から、街区を再編して公園機能と連携した道路を整備することが必要であると判断している。
１１	都市計画公園区域の中央にある道路の両脇に、壁が築かれている訳ではない。同一平面で整備し、車止めをして奥の住民の使用道とすれば分断はされない。	
１２	中央の道路をいかして、２つの違う機能の公園ができてもおもしろいのではないか。	
１３	区画道路の出入り口は、都市計画公園北側の６ｍ道路側に設けてほしい。道路の出口に家屋がないので、アクセルの踏み間違えがあっても事故にならない。	
１４	利用頻度が低いと予想される道路を新設するのは、税金の無駄遣いである。	
１５	区画道路の具体的な代替え案を提案するので、検討してほしい。	
１６	区画道路の幅は、４ｍではなく３ｍとして、一方通行の生活道路にしてほしい。	４ｍの幅は、公道に関する基準の最低幅員である。

２　その他

No.	意見・質問	区の見解
1	地区計画の区域と地区整備計画区域は何が違うのか、。	整備計画区域は、まちの将来像実現のために、建築のルールや地区施設などを具体的に定める区域である。整備計画区域を定めていない区域は、まちづくりに関する機運や熟度に応じて、段階的に取組を進めていくことになる。
2	住民原案の当初案では、東側の区域及び区画道路については、地区計画の区域に含まれていなかったと聞いている。当初案から、現在の地区計画までの検討・変更までのプロセスを知りたい。	本地区計画の区域及び地区施設は、令和４年４月に管理組合から申出のあった地区計画住民原案と同じである。
3	公園の整備は反対である。今のまま自然を残してほしい。あまり人の手を入れない木々や雑草の良さを分かってほしい。	当該箇所は、昭和３９年の都市計画決定から長期にわたり閉鎖管理されており、貴重な空間が活かされていないと認識しており、公園開設を目指している。 なお、公園の整備工事の際には、既存樹木を可能な限り活用しながら、みどりの質と量を確保していきたい。
4	公園が整備されることはありがたいが、ごみや駐輪の問題が発生する懸念もある。公園内に駐輪場を設置するなどの配慮をお願いしたい。また、管理方法等について、定期的に地域と行政が話ができる場を設けてほしい。	道路・公園の整備工事の際には、公園や区画道路の管理は区が行うので、地域の方と連携を図りながら、必要な措置を講じたい。
5	区画道路は、違法駐車、違法駐輪、ごみの不法投棄の場となる可能性が高い。防犯上の問題も生じる。	

３　区画道路周辺の住民からの要望

区画道路周辺の住民から、区画道路の整備について以下のとおり、署名が提出された。

（１）署名人数

６２名

（２）要望内容

①区画道路と既存道路との接続場所を見直し、危険な交差点を作らないこと。

②成長した樹木をできるだけ伐採せず、緑地を失う面積を最小限にとどめるよう、区画道路の経路を見直すこと。

４　区の見解（総括）

（１）緑道の整備について

・管理組合から申出のあった地区計画住民原案の内容を踏まえて、緑道２号は区有地及び民有地、緑道３号は民有地を地区施設に指定した。

・民有地の活用については、提出された住民原案の審査において、中野区地区まちづくり条例第１２条に規定する審査基準のうち「安全で快適なまちづくりの推進に寄与し、公共の利益の増進に資することを目的とするもの」に適合すると判断した項目の一つである。

（２）区画道路について

①整備が必要な理由

・都市計画公園区域のほぼ中央に位置する既存道路を廃止して、敷地を一団とすることにより、多くの公園機能を提供することが可能となる。

・水路等各種公共施設と隣接する民有地の現状から、街区を再編して公園機能と連携した道路空間の整備が必要である。

②東側の既存道路との交差部の安全確保

・地区施設の整備の方針に、公園と連携した歩車共存道路として整備する旨と、接続する既存道路との交差部の安全に配慮する旨を記載している。

・道路・公園の整備工事の際は、地域のご意見等を伺いながら、必要な措置を講じたい。

③みどりの確保

・道路・公園の整備工事の際は、既存樹木を可能な限り活用しながら、みどりの質と量を確保していきたい。

④整備に伴う不法投棄、違法駐車、違法駐輪の発生

・道路・公園等の管理は区が行うので、地域の方と連携を図りながら、必要な措置を講じたい。

令和４年（２０２２年）１０月２０日
都 市 計 画 審 議 会 資 料
まちづくり推進部まちづくり事業課

弥生町二丁目１９番の一部における防災街区整備事業に関する都市計画の原案について

１　主な経緯等

令和４年７月２７日に、弥生町二丁目１９番街区防災街区整備事業準備会から区に対して、共同化により居住環境を改善し、密集市街地における延焼防止上及び避難上確保されるべき機能（以下、「特定防災機能」という。）の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、防災街区整備事業による「まちづくり提案書」の提出があった。

区では、この「まちづくり提案書」の内容を考慮し、区決定の「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」の都市計画の原案を作成した。

２　都市計画の原案の概要（別紙１ 計画書、別紙２ 計画図を参照）

（１）特定防災街区整備地区（中野区決定）

密集市街地整備法第３１条に基づき、密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献する防災街区として整備すべき区域として、別紙の土地の区域において、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定める。

（２）防災街区整備事業（中野区決定）

上記の特定防災街区整備地区内において、密集市街地整備法第１２０条に基づき、適正な配置及び規模の公共施設を備えることにより、特定防災機能が確保された良好な都市環境となるように「施行区域」を定め、施行区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに施行区域における土地の合理的かつ健全な利用が図られるよう「防災施設建築物の整備に関する計画」等を定める。

３　今後のスケジュール

令和４年１１月　地元説明会
　　原案の公告・縦覧等
令和５年　２月　案の公告・縦覧等
　　４月　都市計画審議会に諮問、都市計画の決定告示

（参考）弥生町二丁目１９番街区防災街区整備事業準備会からの「まちづくり提案書」（抜粋）

■弥生町二丁目 19 番の一部における防災街区整備事業に関する都市計画の原案について

別紙1 計画書

1）東京都市計画特定防災街区整備地区（中野区決定）

種類	位置	区域	面積	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	備考
密集市街地整備法による特定防災街区整備地区（弥生町二丁目 19 番地区）	弥生町二丁目 19 番の一部	計画図 1 に示すとおり	約 0.2 ha	100 ㎡	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図 2 に示す西側隣地境界から 3m以上の距離を確保しなければならない。ただし、歩行者の安全を確保する為に必要なスロープ、階段、手すり、上屋及び庇の部分並びに附属する門や塀の建築物等はこの限りではない。	弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業施行区域

2）東京都市計画防災街区整備事業（中野区決定）

種類	密集市街地整備法による防災街区整備事業			
名称	弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業			
施行区域	計画図 1 に示すとおり			
施行区域の面積	約 0.2 ha			
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模	備考
	道路	補助第 63 号線	別に都市計画に定めるとおり	拡幅
	公園	弥生町二丁目公園	約 390 ㎡	既設 公園の北側擁壁部分を改修する。
防災施設建築物の整備に関する計画	構造	高さ	配列	備考
	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等による耐火建築物とする。	7m 以上	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図 3 に示すそれぞれの境界から計画図 3 に示すそれぞれの数値以上の距離を確保しなければならない。ただし、次に該当する建築物等はこの限りではない（西側隣地境界からの壁面の位置の制限は下記 2 を除く）。 1　歩行者の安全を確保する為に必要なスロープ、階段、手すり、上屋及び庇の部分並びに附属する門や塀 2　駐車場の用に供する車路出入口、駐輪場、給排気施設の部分	西側隣地境界からの壁面の位置の制限をうける敷地部分において、補助第 63 号線から弥生町二丁目公園に通り抜けできる避難上有効となる歩行者動線を設ける。
備考	特定防災街区整備地区内			

公共施設の配置及び規模は計画図 2 に示すとおり

別紙２　計画図

■東京都市計画特定防災街区整備地区（弥生町二丁目 19 番地区）

計画図１　区域図

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図（道路網図）を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）4都市基街都第182号、令和4年8月30日

計画図２　壁面の位置の制限

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図（道路網図）を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）4都市基街都第182号、令和4年8月30日

■東京都市計画防災街区整備事業　弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業

計画図２　公共施設配置図

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図（道路網図）を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）4都市基街都第182号、令和4年8月30日

計画図３　配列

この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図（道路網図）を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）4都市基街都第182号、令和4年8月30日

参考

弥生町二丁目19番街区の
防災街区整備事業による
「まちづくりの提案」（抜粋）

令和4年7月

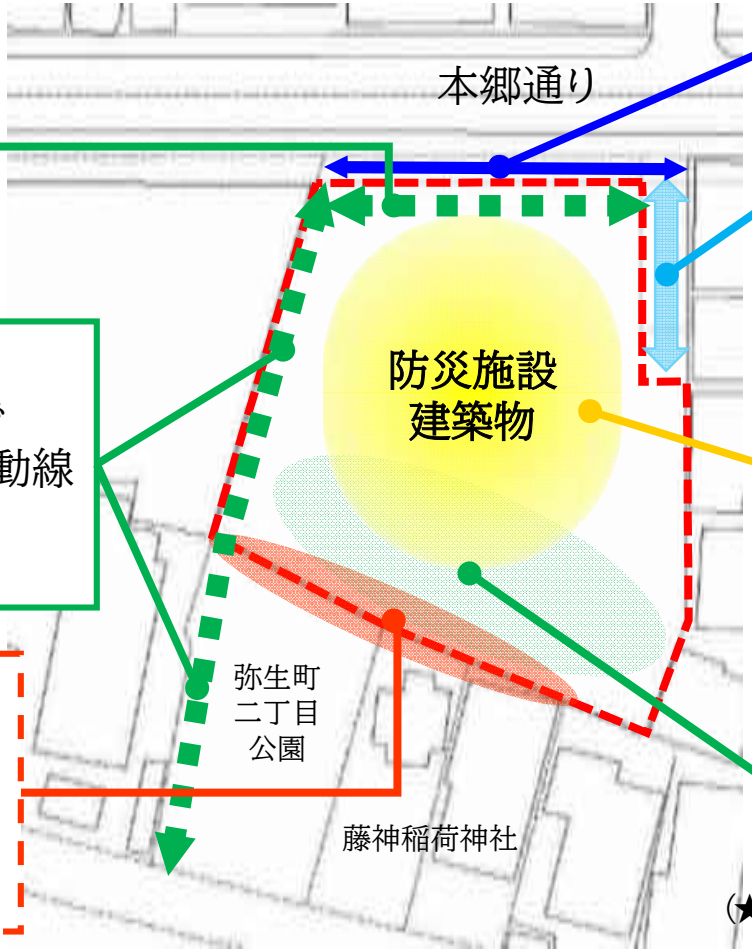
弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会

4. まちづくり提案

4-1. これまでの検討を踏まえた地元意向による防災施設建築物の整備方針

周辺密集市街地における特定防災機能（延焼防止及び避難上の機能）の効果的な確保のため、①「防災施設建築物の整備★」、②「空地の確保★」、③「貫通通路の整備★」を行います。

これにより、防災性・居住性の向上を図り、延焼防止及び避難上の機能の確保に貢献します。



【歩行空間の拡充】
歩行部分と壁面後退の歩行空間利用

※本郷通りの拡幅部分

※街区外の敷地の方が使用する二項道路は、残す必要あり

【③貫通通路の整備★】
高低差を解消することで南北二方向への歩行者動線が確保できる
※公園管理者の同意が必要

【①防災施設建築物の整備★】
一体の敷地とすることで土地が有効利用できる
耐火建物への更新による不燃化促進

【擁壁の改修】
老朽化している擁壁の安全性の向上
※改修は擁壁所有者との協議による

【②空地の確保★】
日照・通風の改善
延焼防止が期待できる

（★当地区のまちづくりによって貢献できる事項）

4. まちづくり提案

4-2. 防災施設建築物の計画案

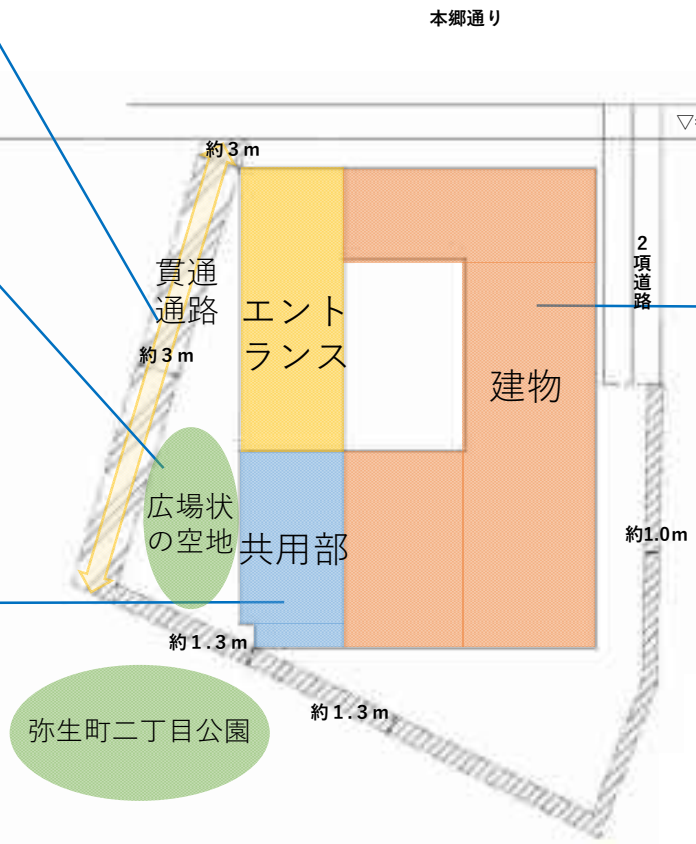
・**建物の不燃化**により、延焼防止に配慮。本郷通り沿道の延焼遮断帯の形成を実現します。
・**貫通通路**を設けることにより、隣接公園と接続可能にし、避難、消火、救援活動に貢献。
・**壁面後退による隣地との離隔確保**により、空地を大きくとることで延焼の拡大を防ぎます。

⇒上記の整備方針により、共同化による防災性・居住性の向上を図ります。

貫通通路
・本郷通りと弥生町二丁目公園を結ぶ貫通通路

広場状の空地
・かまどベンチやマンホールトイレを配置し、防災拠点として機能

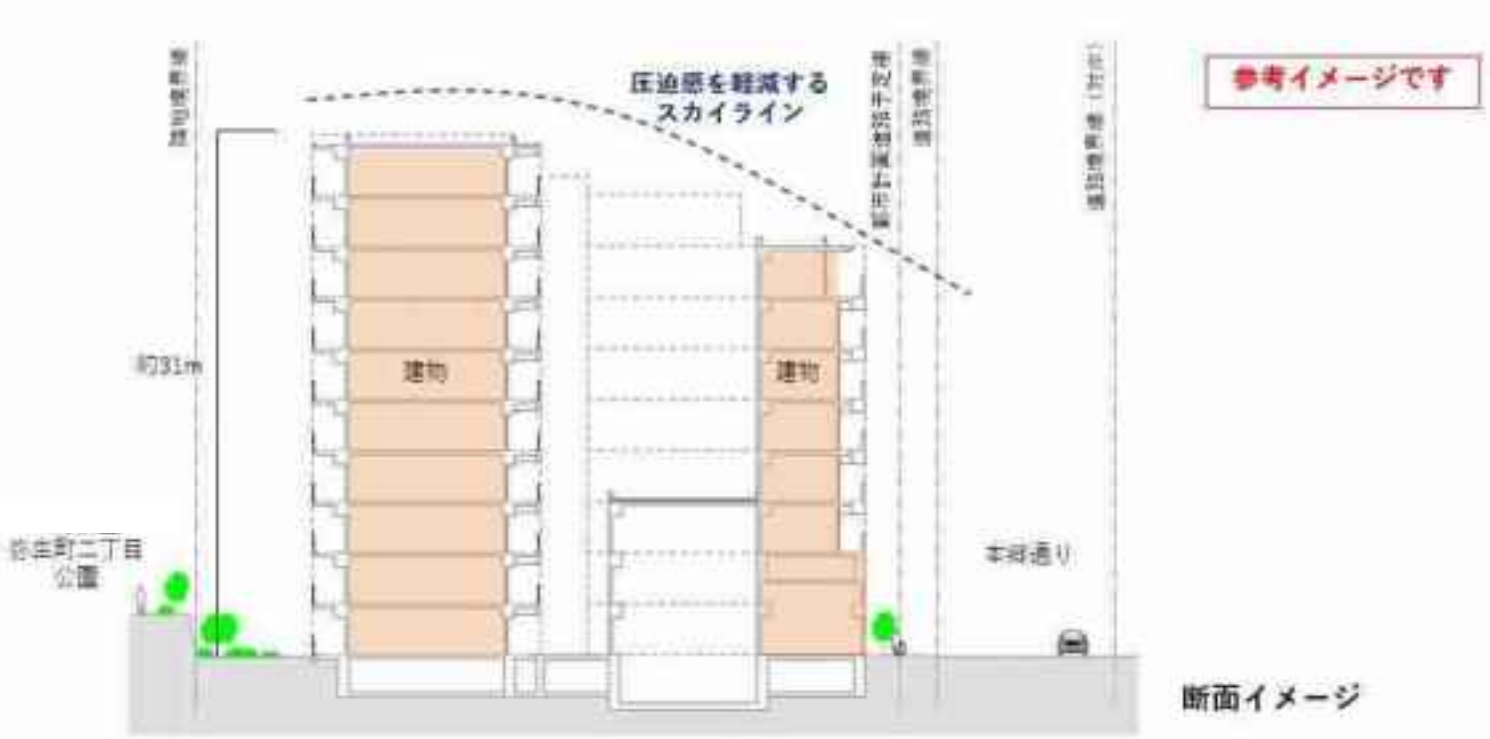
共用部
・災害時は一次避難施設として地域に開放可能に
・アフターコロナに対応し、ワークスペースを計画



配棟計画
・壁面後退による離隔を取り、ゆとりある配棟を計画。
・空地を大きくとることで、延焼の拡大を防ぎ、町全体の防災力向上に貢献

※建物計画については計画段階であり、決定したものではありません。

4. まちづくり提案



敷地面積※	約1,400㎡（約423.5坪）	規模	地上10階
容積対象面積	約4,060㎡（約1,228.2坪）	構造	鉄筋コンクリート造
専有面積	約3,900㎡（約1,179.8坪）	建物高さ	約31ｍ
計画容積率	約290％	住戸数	約70戸
主要用途	共同住宅	駐車・駐輪台数	駐車13台・駐輪128台

※ 2項道路、都市計画道路の幅員は調査中のため、敷地面積は変更の可能性があります。

令和４年（２０２２年）１０月２０日
都 市 計 画 審 議 会 資 料
まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

中野四丁目新北口駅前地区におけるこれまでの検討状況と今後の都市計画手続きについて

１　中野四丁目新北口駅前地区におけるこれまでの検討状況について　《別紙》

（１）本地区のまちづくりについて
（２）第一段階の都市計画決定の概要
（３）第二段階の都市計画決定に向けた検討状況

２　今後の都市計画手続きについて

・令和４年１２月以降　　都市計画手続
・令和５年　　６月頃　　本事業に関連する都市計画決定
・令和６年　　１月頃　　事業計画認可
　　７月頃　　権利変換計画認可、工事着手
・令和１０年度　　竣工

別紙

中野四丁目新北口駅前地区におけるこれまでの検討状況について

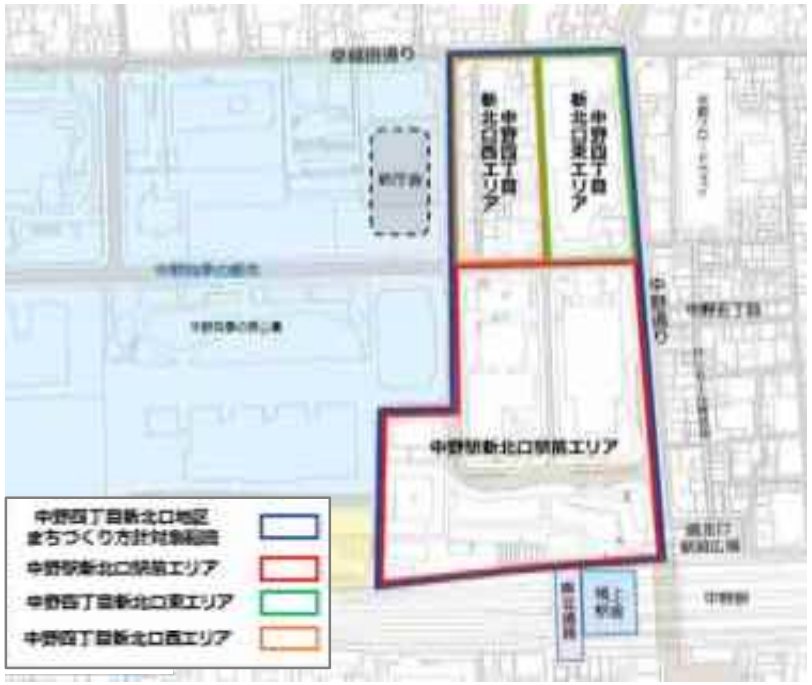
１．本地区のまちづくりについて
２．第一段階の都市計画決定の概要
３．第二段階の都市計画決定に向けた検討状況

令和4年10月20日
中野区　まちづくり推進部　中野駅周辺まちづくり課

（1）まちづくりの方針（中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月））

目指す都市像　『グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間』

方針１　グローバル都市にふさわしい拠点形成
（国際競争力の強化に貢献する拠点形成/東京西部都市圏のシンボル形成）
方針２　にぎわいと安全・安心の空間創出
（中野の魅力を発信するにぎわい空間創出/平常時・非常時ともに安全・安心な空間創出）
方針３　ユニバーサルデザインによる公共基盤整備
（中野駅周辺における回遊性の向上/交通結節点としての円滑化・利便性向上）



- 公共基盤の再編により、中野駅周辺における回遊性の向上や交通結節点機能としての利便性を向上
- 大街区化により、新たな都市機能の立地のための敷地規模を確保し、多機能複合型の都市活動拠点を整備
- 就業者・生活者、来街者と駅をつなぐ結節点として、多様な歩行者が円滑に通行できる動線確保を図るとともに、周辺地域への賑わいの波及を促進

（2）都市計画の考え方

まちづくりの目標の早期実現のため、都市計画を2段階で定める。

以下について都市計画決定

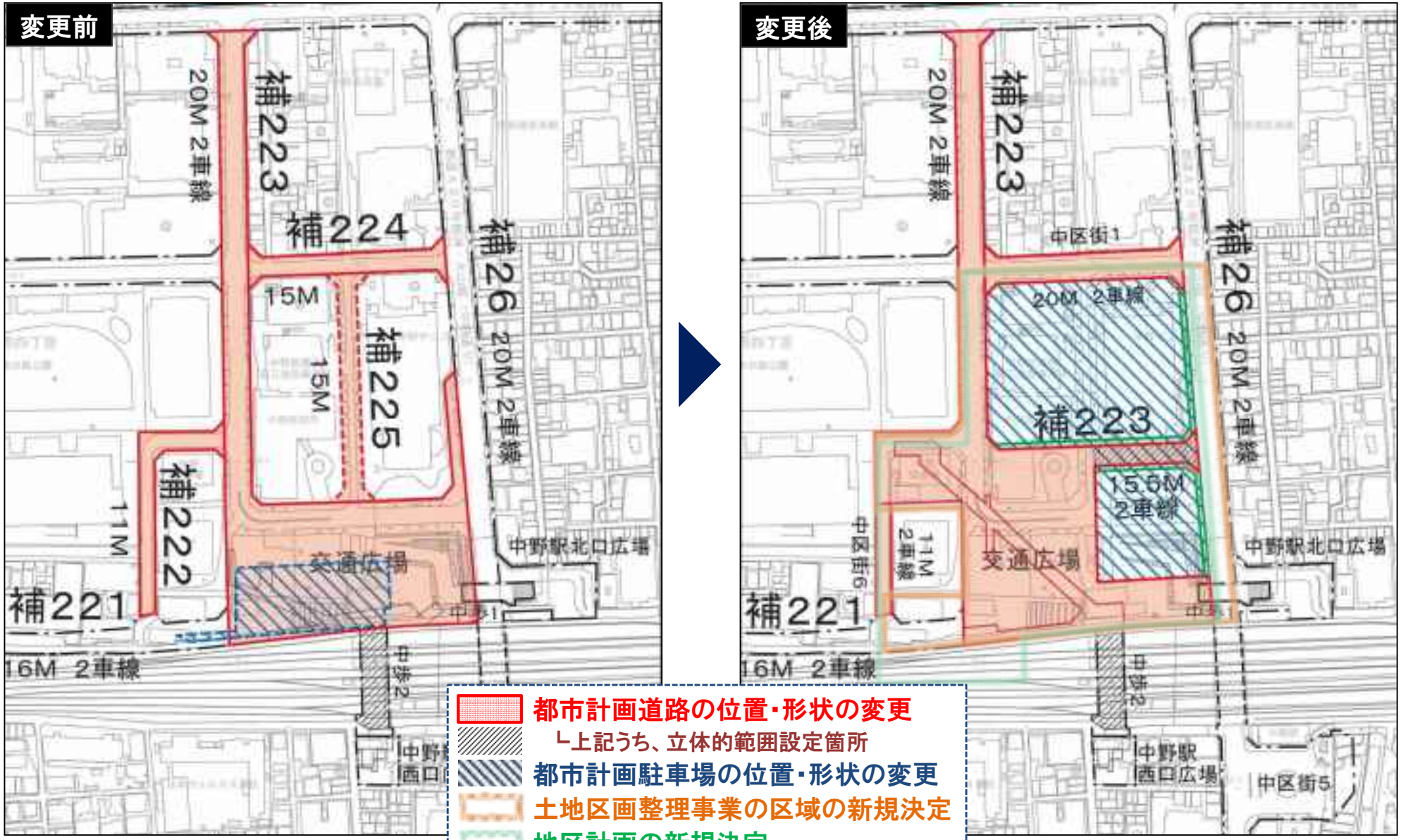
第１段階の都市計画　【平成30年度】
- 安全で円滑な交通結節機能を実現する街区再編、都市基盤整備
- 駅前立地を活かした合理的かつ健全な高度利用を誘導する建築敷地設定

→
- ●都市計画道路(変更)
- ●都市計画駐車場(変更)
- ●土地区画整理事業
- ●地区計画

第２段階の都市計画　【令和５年度予定】
- グローバル都市・中野のシンボル空間を形成する多様な都市機能が集積した建築物整備
- 面的な歩行者動線ネットワークの形成
- 重複利用区域の設定

→
- ●地区計画(変更)
- ●高度利用地区(変更)
- ●市街地再開発事業
- ●都市計画道路(変更)
- ●都市計画駐車場(変更)

（3）第１段階の都市計画決定（平成30年度）について

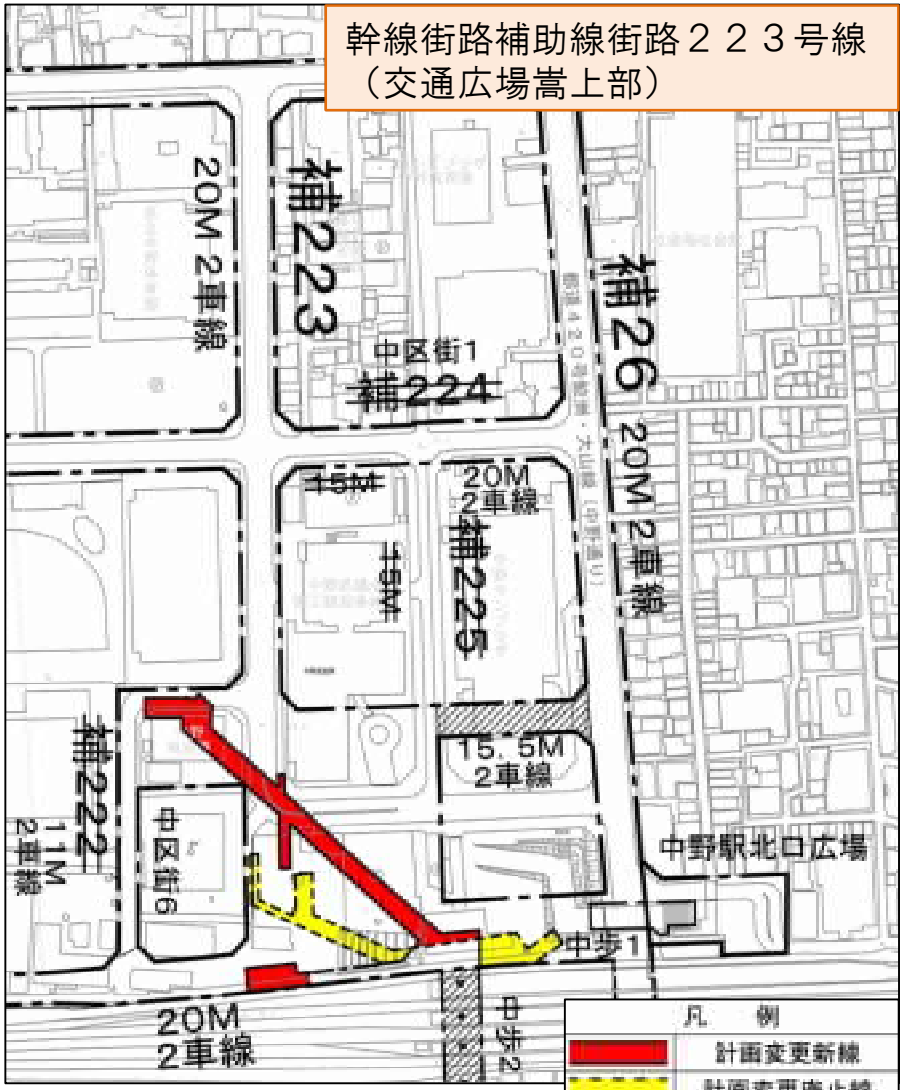


（1） 東京都市計画道路の変更（中野区決定）

計画図

幹線街路補助線街路２２２～２２５号線
区画街路中野区画街路第１・６号線

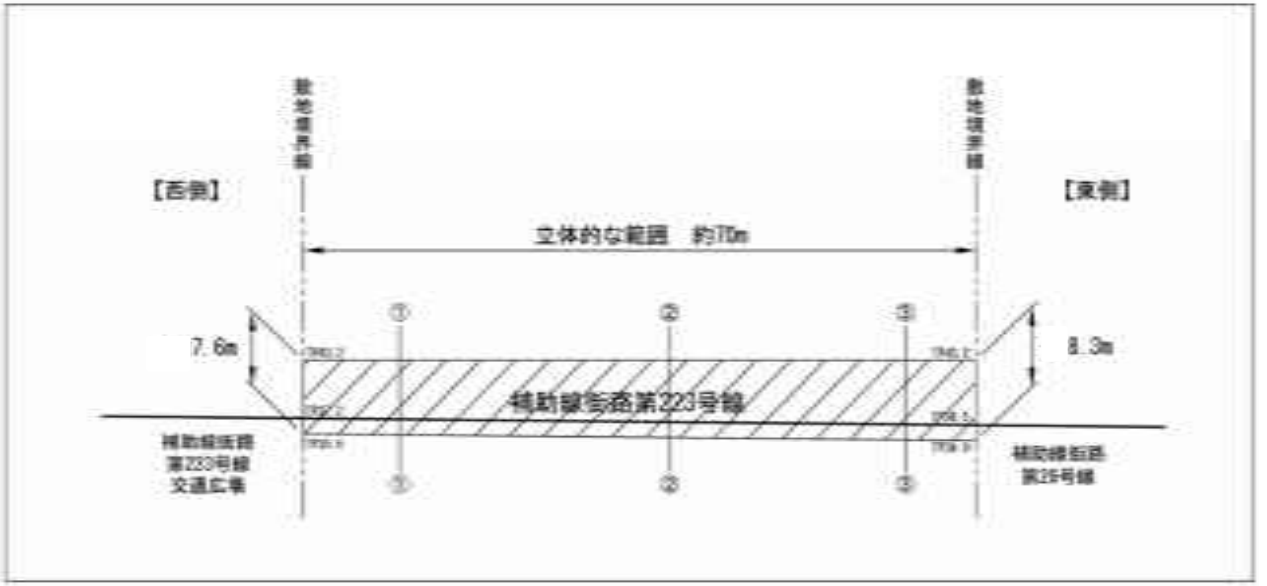
幹線街路補助線街路２２３号線
（交通広場嵩上部）



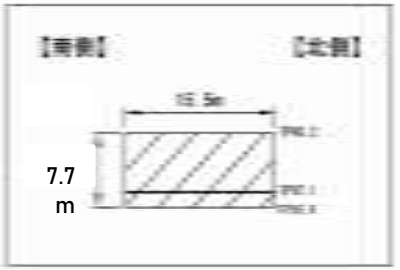
（1） 東京都市計画道路の変更（中野区決定）

■幹線街路補助線街路２２３号線　立体的な範囲について

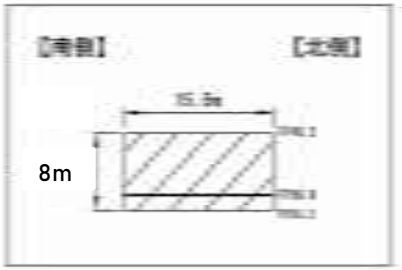
【縦断面図】



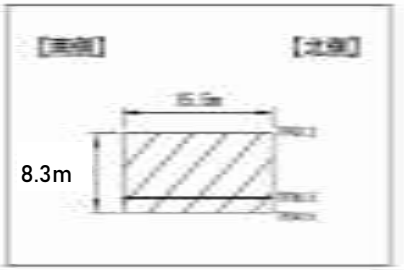
【横断面図】



【1-1横断面図】



【2-2横断面図】

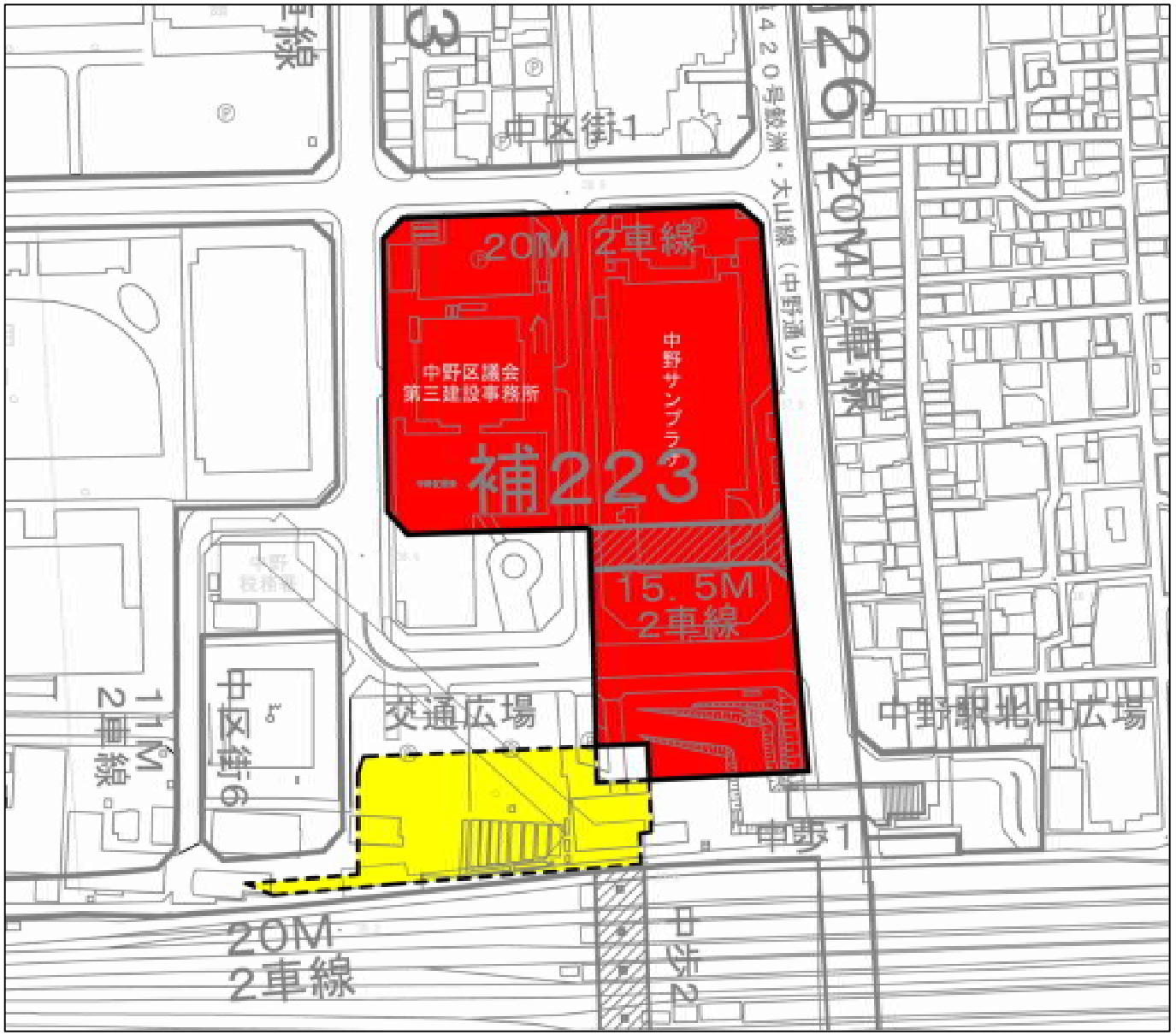


【3-3横断面図】

立体的な範囲

（2） 東京都市計画駐車場の変更（中野区決定）

計画図



凡　例	
	追加する範囲
	廃止する範囲
	既定の範囲
	都市計画道路線
	立体的な範囲

（3） 東京都市計画土地区画整理事業の決定（中野区決定）

計画図

施行区域図

凡例	
	施行区域（約5.1ha）

凡例	
	都市計画道路線
	立体的な範囲

公共施設の配置

凡例	
	施行区域（約5.1ha）
	都市計画道路

凡例	
	都市計画道路線
	立体的な範囲

（４）　東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画中野四丁目新北口地区地区計画を次のように決定する。

理由　交通結節点の整備に向けた公共基盤及び街区の再編を行い、大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点を形成するため、面積5.4ヘクタールの区域について地区計画を決定する。

1.名称	中野四丁目新北口地区地区計画	2.位置	中野区中野四丁目地内	3.面積	約5.4ha

4.地区計画の目標

中野駅北側に位置する本地区は、中野区役所や中野サンプラザなどの公共施設、文化複合施設が立地しており、今後、中野歩行者専用道第２号線（以下「西側南北通路」という。）・橋上駅舎等の整備を契機として「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」としての更なる発展が期待される地区である。

本地区を含む中野駅周辺については、東京都が策定した都市づくりのグランドデザイン（平成２９年９月）において「中枢広域拠点域」に位置づけられており、地域の将来像として、街区再編や土地の高度利用による利便性の高い拠点の形成及び都市基盤整備により回遊性を高め独自の文化を生かしたにぎわいや活力のあふれる市街地の形成が示されている。また、中野区都市計画マスタープラン（平成２１年４月）では、「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。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、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、これまでの中野のまちの強みを活かしながら、最先端の業務拠点、個性豊かな文化発信拠点、最高レベルの生活空間といった多彩な魅力を持ったまちを実現していくこととしている。

これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

一方、本地区で半世紀近くにわたり行政、文化の中心として機能してきた中野区役所及び中野サンプラザが近年更新の時期を迎えているとともに、隣接する中野四季の都市の開発では昼間人口が増加しており、中野駅周辺においては、交通結節点として歩行者、自転車、自動車交通ネットワークのさらなる利便性向上が求められている。

これらのことから、本地区においては、交通結節点の整備に向けた公共基盤の整備及び立体道路制度を活用した街区の再編を行い、都市機能の増進に資する大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、グローバル都市・中野の中心核にふさわしい都市活動拠点の形成を目指す。

（４） 東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

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」として「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」を育成し、国際競争力強化への貢献や地域経済の発展をけん引する拠点施設整備を進めるため、土地利用の方針を以下のとおり定める。

- 集客力と発信力のある大規模集客交流機能や、競争力の高い業務機能、新たなにぎわいを形成する商業機能、観光・交流の拠点となる宿泊機能、職住近接を実現する高品質な居住機能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。また、駅前立地を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、中野駅や駅ビルとの機能連携の相乗効果によって活気を生み出す市街地を形成する。
- 多様な都市機能の導入や土地の高度利用を図るため、土地区画整理事業により、現在の中野区役所及び中野サンプラザ敷地等において一体的に街区再編を行うとともに、補助線街路第223号線交通広場（以下「新北口駅前広場」という。）を含む公共基盤整備を行い、本地区における交通結節機能の強化を図る。
- 中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の嵩上げ部と繋がる面的な歩行者動線ネットワークの形成を図る。歩行者動線の整備にあたっては、居住者や来街者、通勤・通学者の動線の錯綜を防ぐよう配慮するとともに、動線の結節点には人々の憩いの場となる滞留空間を確保する。
- 周辺市街地と連続するにぎわいの形成や、西側南北通路北側や中野歩行者専用道第１号線西側に位置する新北口駅前広場歩行者滞留空間から中野四季の都市方向や中野五丁目方向への見通し等に配慮して、都市機能の増進に資する集客交流機能や商業機能等のにぎわい機能を配置する。

5-2.地区施設の整備の方針

1. 中野通りから新北口駅前広場や中野四季の都市へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線の両側に、歩行者通路及び歩道状空地を整備する。

2. 中野駅から後背の市街地へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、西側南北通路や新北口駅前広場及び中野通りとの高低差処理を図る立体的な動線に接続する歩道状空地を中野通り沿いに整備する。

3. 建築物の整備計画の具体化に合わせ、周辺市街地につながる面的な歩行者動線ネットワークや滞留空間等の整備を位置づける。

5-3.建築物等の整備の方針

1. 建築物の附置義務駐車場と合わせて都市計画駐車場の整備を図る。整備にあたっては、出入口を集約化することで、歩行者の安全性向上や車両の滞留を抑制し、低炭素化を目指す。

2. 地域において課題となっている路上荷捌きを踏まえ、建築物の整備と合わせて地域荷捌きスペースの誘導を図る。

3. 駅直近への自転車流入を防ぐため、建築物の整備と合わせて公共自転車駐車場の整備を図る。

4. 高度利用による拠点としての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、用途の制限を定める。

5. 中野駅周辺の円滑な自動車交通の処理を図るとともに、合理的な土地利用を図るため、立体道路制度を活用し、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線を建築物と一体的に整備する。

（４） 東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

6-3.地区施設の配置及び規模

その他の公共空地

名称	幅員	延長	備考
歩行者通路１号	４ｍ	約７０ｍ	新設
歩行者通路２号	４ｍ	約７０ｍ	新設
歩道状空地１号	４ｍ	約７０ｍ	新設
歩道状空地２号	４ｍ	約９０ｍ	新設
歩道状空地３号	４ｍ	約７０ｍ	新設

計画図

6-4.建築物等に関する事項

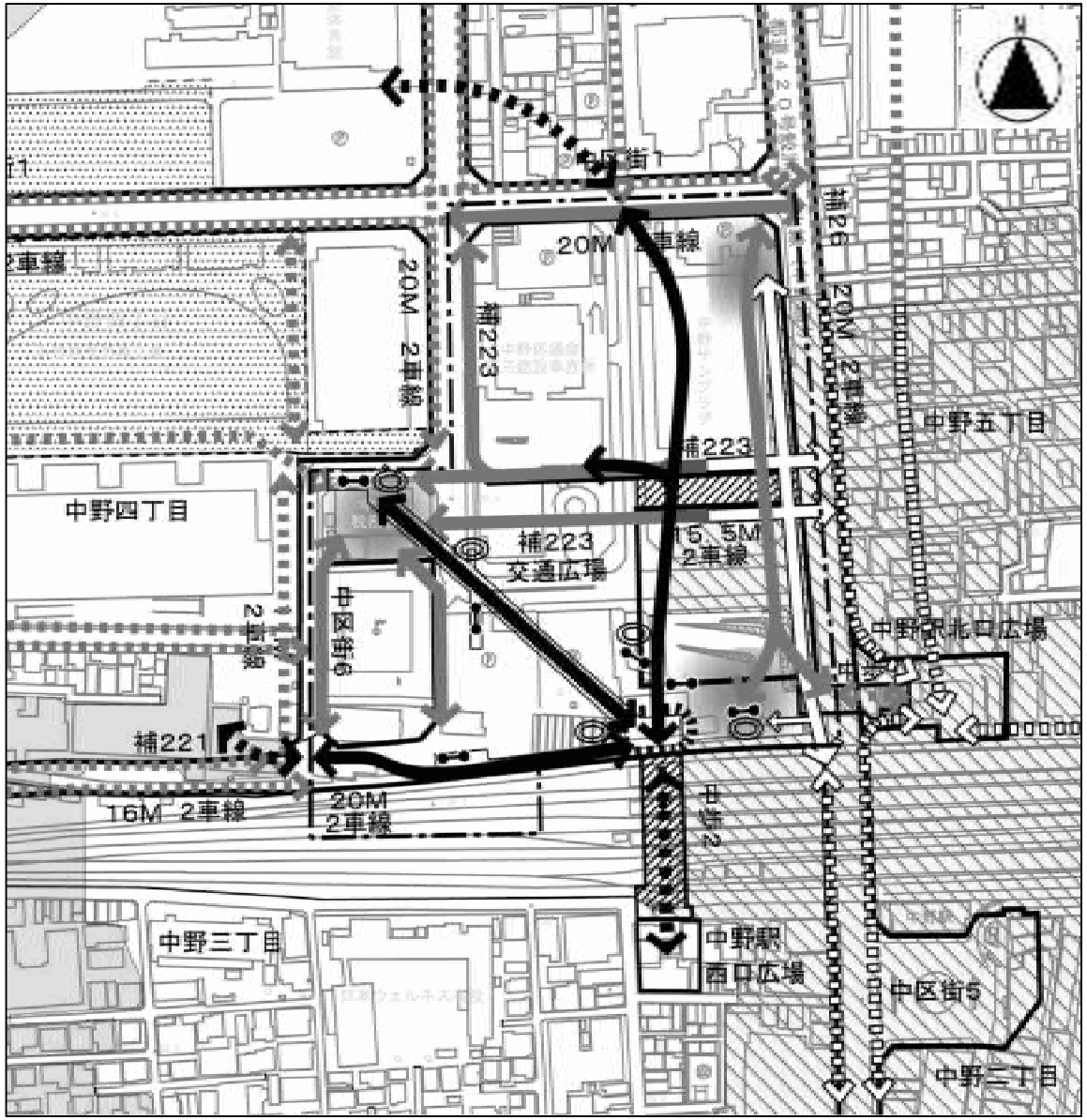
建築物等の用途の制限※

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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。

※は知事協議事項

（4） 東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

方針附図（歩行者動線）



凡　例

	地区計画の区域	
	歩行者滞留空間（T.P約48） （中歩2と繋がるデッキレベル）	［地区内方針］
	歩行者滞留空間（T.P約38～42） （補223交通広場レベル）	［地区内方針］
	歩行者動線（T.P約48） （中歩2と繋がるデッキレベル）	［地区内方針］ ［地区外構想］
	歩行者動線（T.P約38～42） （補223交通広場レベル）	［地区内方針］ ［地区外構想］
	歩行者動線（～T.P約38） （中野駅北口広場レベル）	［地区内方針］ ［地区外構想］
	広場・都市計画公園等 （T.P約38～42） （補223交通広場レベル）	
	立体的な動線（エレベーター）	［地区内方針］
	立体的な動線（階段等）	［地区内方針］

凡　例（都市計画道路）	
	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域

標高（地形）	
	～T.P.42
	～T.P.40
	～T.P.38

（１）拠点施設整備の方針（中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（令和２年１月））

拠点施設整備のコンセプト

中野駅新北口駅前エリアの拠点施設整備は、以下のコンセプトに基づき進めるものとします。
拠点施設整備により、地域経済の発展や国際競争力の強化、まちの回遊性や安全・安心の向上を図り、持続可能で活力のある都市の形成に貢献していきます。

中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる。

中野サンプラザは、ホールで行われてきた数々の音楽公演やイベントによって、ポピュラー音楽の発展や中野の文化醸成に寄与し、「中野サンプラザ」ブランドを確立してきました。また、会議場、宴会場などは区民や企業などの会合、交流の場として利用され、施設の外観とともに多くの人々の印象に刻まれてきました。
新たな拠点施設整備にあたっては、ポピュラー音楽公演を主用途としたホールや人々の交流の場、中野サンプラザの記憶を残すデザイン、ブランドとしての名称など、中野サンプラザのDNAを継承するとともに、多様な人・文化・産業・情報が集積し、魅力的なコンテンツを世界に発信する、中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成を目指します。

中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる。

中野駅周辺は、地区ごとに形成された個性的な街並みが魅力である一方、回遊性の向上が課題となっています。
先行する中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備と並行して進められる拠点施設整備では、面的なユニバーサルデザインの歩行者ネットワークの整備や結節点における広場空間の整備、調和のとれた街並み形成を誘導することによって中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまち、居心地が良く、歩きたくなるまちの形成を目指します。

未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。

中野区役所や中野サンプラザが建設されてから約半世紀、この間に社会や経済の情勢も大きく変わり、これからは地域における持続可能性を高め、未来へと続いていくまちづくりが求められています。
中央線沿線など周辺地域を視野に入れた地域経済の活性化につながる多様な都市機能の集積に加え、都市の低炭素化につながる環境性や災害時でも業務継続できる防災性に優れた空間創出、まちの価値を高めるエリアマネジメントの取組みなどを誘導することによって、中野区全体の活力をけん引するとともに、個性豊かな文化、質の高い暮らし環境を目指します。

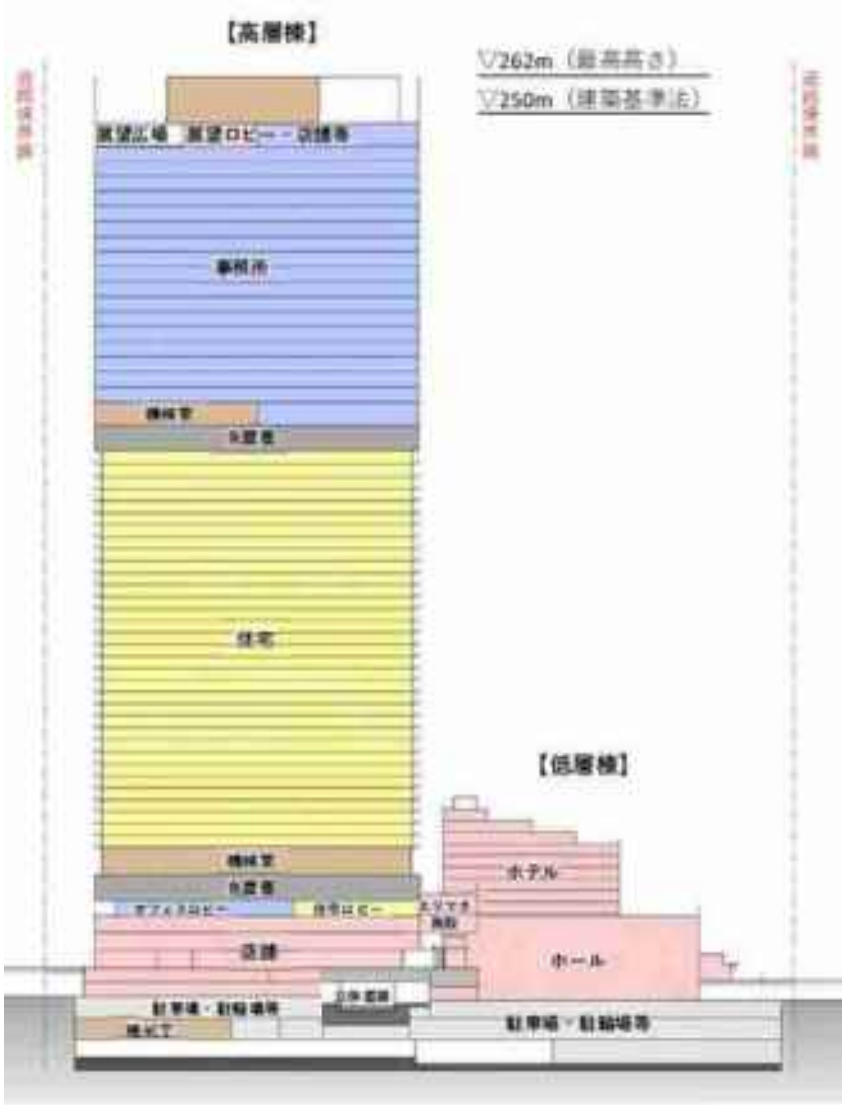
（２）拠点施設整備民間事業者の募集・選定及び施行予定者の決定（令和３年５月）

施行予定者

代表事業者	野村不動産株式会社
共同事業者	東急不動産株式会社
	住友商事株式会社
	ヒューリック株式会社
	東日本旅客鉄道株式会社

（3）検討中の市街地再開発事業の概要

■計画地の断面イメージ



■ 計画概要

※建物高さはTP＋39.5mからの数値を示しており平均地盤面からの高さとは異なります。

	内 容
敷地面積	約 23,460 ㎡
延べ面積	約 298,000 ㎡
容積率	約1,000%
主要用途	事務所、住宅、店舗、ホテル、ホール、駐車場等
建築基準法高さ※	約 250 m（最高高さ※：約 262 m）

■計画地の配置図

※　中野四丁目新北口駅前地区個人施行予定者作成　（令和3年12月6日議会報告資料）

（3）検討中の市街地再開発事業の概要

※　中野四丁目新北口駅前地区個人施行予定者作成　（令和3年12月6日議会報告資料）

（4）検討中の都市計画概要

地区計画の変更

高度利用地区の変更(追加)・
第一種市街地再開発事業の決定

都市計画道路の変更

都市計画駐車場の変更

項目	主な決定内容
地区計画（変更）	• 広場、歩行者通路等の地区施設の追加 • 壁面の位置の制限等、建築物等に関する事項の設定 • 立体道路（補助線街路第223号線）の重複利用区域の設定
高度利用地区（変更）	• 中野四丁目新北口駅前地区を追加
第一種市街地再開発事業（決定）	• 施行区域、公共施設の整備、建築物の整備等を新規決定
都市計画道路（変更）	• 補助線街路第223号線立体区域の一部変更
都市計画駐車場（変更）	• 施設計画に合わせた位置・形状の変更 • 自動二輪駐車場、地域荷捌き駐車場を台数に追加