

令和5年度（2023年度）第2回中野区都市計画審議会について

標記の件について、下記のとおり開催したので報告する。

記

- 1 開催日時
令和5年（2023年）11月8日（水）午後2時00分から
- 2 開催場所
中野区役所 7階 第9・10会議室
- 3 諮問事項
 - （1）中野四丁目新北口地区に係る都市計画案件について（中野区決定）
 - （2）囲町地区に係る都市計画案件について（中野区決定）
 - （3）東京都市計画道路幹線街路環状第6号線の変更について（東京都決定）
- 4 報告事項
 - （1）東京都市計画公園中野第2・2・38号上高田五丁目公園における都市計画原案について

以上

中野四丁目新北口地区及び囲町地区に係る都市計画案件について

令和5年7月31日付都市計画審議会にて報告を行った中野四丁目新北口地区及び囲町地区において、見直しを行っていた都市計画手続きや市街地再開発事業のスケジュールが整ったので、都市計画案件について諮る。

1 都市計画の案の名称について

(1) 中野四丁目新北口地区

- ① 東京都市計画地区計画
中野四丁目新北口地区地区計画の変更
- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業
中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業の決定
- ③ 東京都市計画高度利用地区 中野四丁目新北口地区の変更
- ④ 東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第223号線の変更
- ⑤ 東京都市計画駐車場 第23号中野駅北口駐車場の変更

(2) 囲町地区

- ① 東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画の変更
- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業
囲町西地区第一種市街地再開発事業の変更

2 都市計画の案の理由

(1) 中野四丁目新北口地区

理由書(別紙1)のとおり

(2) 囲町地区

理由書(別紙2)のとおり

3 都市計画の案の概要

(1) 中野四丁目新北口地区(別紙3のとおり)

- ① 東京都市計画地区計画 《変更》

名称	中野四丁目新北口地区地区計画
面積	約5.4ha
主な変更内容	広場、歩行者通路等の地区施設追加

壁面の位置の制限等、建築物等に関する事項の設定
立体道路の重複利用区域の設定

- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業《決定》
- | | |
|--------|-------------------------|
| 名称 | 中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業 |
| 面積 | 約2.3ha |
| 主な決定内容 | 施行区域、公共施設の整備、建築物の整備等を決定 |
- ③ 東京都市計画高度利用地区 《変更》
- | | |
|--------|-----------------|
| 名称 | 中野四丁目新北口地区 |
| 面積 | 約2.3ha |
| 主な変更内容 | 中野四丁目新北口駅前地区を追加 |
- ④ 東京都市計画道路 《変更》
- | | |
|--------|-----------------|
| 名称 | 幹線街路補助線街路第223号線 |
| 延長 | 470m |
| 主な変更内容 | 立体区域の一部変更 |
- ⑤ 東京都市計画駐車場 《変更》
- | | |
|--------|---|
| 名称 | 第23号中野駅北口駐車場 |
| 面積 | 約1.0ha |
| 主な変更内容 | 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 |

(2) 囲町地区（別紙4のとおり）

- ① 東京都市計画地区計画 《変更》
- | | |
|--------|-------------------|
| 名称 | 囲町地区地区計画 |
| 面積 | 約3.5ha |
| 主な変更内容 | 地区内幅員の追記、歩行者通路の追加 |
- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業《変更》
- | | |
|--------|------------------|
| 名称 | 囲町西地区第一種市街地再開発事業 |
| 面積 | 約0.8ha |
| 主な変更内容 | 地区内幅員の追記 |

4 都市計画の案の図書

(1) 新北口地区

総括図・計画書・計画図（別紙5のとおり）

(2) 囲町地区

総括図・計画書・計画図（別紙6のとおり）

5 都市計画の案の説明会における意見の概要及び区の見解

新北口地区について、別紙7のとおり

6 都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

(1) 新北口地区

別紙8のとおり

(2) 囲町地区

別紙9のとおり

7 当該都市計画の案の経緯及び今後の予定

令和4年 12月17日・12月20日	都市計画（素案）の説明会
令和5年 1月下旬～	地区計画（原案）等の権利者説明 中野四丁目新北口地区：個別説明 囲町地区：説明会（1月28日）
令和5年1月31日～	地区計画（原案）の縦覧（2月14日まで） 意見書の受付（2月21日まで）
令和5年4月9日・4月11日	都市計画（案）の説明会
令和5年4月13日～	都市計画（案）の縦覧、意見書の受付（4月27日まで）
令和5年7月31日	都市計画審議会 （都市計画（案）の説明会の実施結果、縦覧 手続きの実施結果に関する報告）
令和5年11月予定	都市計画（案）の決定（告示）

理由書

中野四丁目新北口地区

- ① 東京都市計画地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画 P2
- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業
中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業 P3
- ③ 東京都市計画高度利用地区 中野四丁目新北口地区 P4
- ④ 東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第 2 2 3 号線 P5
- ⑤ 東京都市計画駐車場 第 2 3 号中野駅北口駐車場 P6

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 中野四丁目新北口地区地区計画

2 理由

中野駅周辺は、「東京都の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』に位置付けられており、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある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（令和4年6月）」では『商業業務地区』に位置付けられており、土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら『広域中心拠点』として育成することとしている。

これらの上位計画を踏まえ、中野四丁目新北口地区では、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）」において、『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』を将来像に掲げ、この将来像の実現に向け、平成31年3月に、都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行った。

今回、本地区で予定している拠点施設整備の計画が深度化したことに伴い、市街地再開発事業を実施するため、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとした。

地区計画においては、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図り、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点を形成することを目標とし、面積5.4ヘクタールの区域について都市計画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

中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業

2 理由

中野駅周辺は、「東京都の都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）」において『中核広域拠点域』に位置付けられており、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある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（令和4年6月）」では『商業業務地区』に位置付けられており、土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら『広域中心拠点』として育成することとしている。

これらの上位計画を踏まえ、中野四丁目新北口地区では、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）」において、『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』を将来像に掲げ、この将来像の実現に向け、平成31年3月に、都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行った。

今回、本地区で予定している拠点施設整備の計画が深度化したことに伴い、市街地再開発事業を実施するため、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとした。

第一種市街地再開発事業においては、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図り、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、面積約2.3ヘクタールの区域について都市計画の決定を行うものである。

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 中野四丁目新北口地区

2 理由

中野駅周辺は、「東京都の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』に位置付けられており、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある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（令和4年6月）」では『商業業務地区』に位置付けられており、土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら『広域中心拠点』として育成することとしている。

これらの上位計画を踏まえ、中野四丁目新北口地区では、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）」において、『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』を将来像に掲げ、この将来像の実現に向け、平成31年3月に、都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行った。

今回、本地区で予定している拠点施設整備の計画が深度化したことに伴い、市街地再開発事業を実施するため、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとした。

高度利用地区においては、中野四丁目新北口駅前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、面積約2.3ヘクタールの区域について都市計画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

東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第223号線

2 理由

中野駅周辺は、「東京都の都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）」において『中核広域拠点域』に位置付けられており、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある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（令和4年6月）」では『商業業務地区』に位置付けられており、土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら『広域中心拠点』として育成することとしている。

これらの上位計画を踏まえ、中野四丁目新北口地区では、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）」において、『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』を将来像に掲げ、この将来像の実現に向け、平成31年3月に、都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行った。

今回、本地区で予定している拠点施設整備の計画が深度化したことに伴い、市街地再開発事業を実施するため、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとした。

本路線の都市計画道路については、道路と一体的に整備を行う第一種市街地再開発事業の施設計画を見据え、道路の立体的な範囲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

東京都市計画駐車場 第23号中野駅北口駐車場

2 理由

中野駅周辺は、「東京都の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』に位置付けられており、商業、業務、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある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（令和4年6月）」では『商業業務地区』に位置付けられており、土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら『広域中心拠点』として育成することとしている。

これらの上位計画を踏まえ、中野四丁目新北口地区では、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）」において、『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』を将来像に掲げ、この将来像の実現に向け、平成31年3月に、都市計画道路、都市計画駐車場、土地区画整理事業及び地区計画の都市計画決定及び変更を行った。

今回、本地区で予定している拠点施設整備の計画が深度化したことに伴い、市街地再開発事業を実施するため、地区計画の内容を一部変更するとともに、第一種市街地再開発事業や高度利用地区、都市計画道路、都市計画駐車場を決定・変更することとした。

都市計画駐車場については、歩行者の安全性向上、中野駅周辺の回遊性向上を目的として、公共駐車場と市街地再開発事業の施設建築物の附置義務駐車場を一体的に整備し、出入口の集約化を図るため、区域、面積、構造、階数及び台数の変更を行うものである。

理由書

囲町地区

- ① 東京都市計画地区計画 囲町地区地区計画 P2

- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業
 囲町西地区第一種市街地再開発事業 P3

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、JR中央線中野駅に近接した地区であり、「都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）」において中核広域拠点域に位置付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある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。

これらのことから、当地区は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必要があるため、市街地再開発事業により多様な都市機能を誘導し公共施設整備を行うこととし、平成27年に囲町地区地区計画及び囲町東地区第一種市街地再開発事業を決定し、令和4年には囲町地区地区計画を変更し囲町西地区第一市街地再開発事業を決定している。

今回、市街地再開発事業の進展に伴い、中野駅新北口と本地区とを結ぶ歩行者回遊動線を形成するデッキを地区施設に位置づけるほか計画の深度化に伴う変更を行うため、面積約3.5ヘクタールの区域について都市計画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

囲町西地区第一種市街地再開発事業

2 理由

本地区及び囲町東地区を含む囲町地区は中野駅周辺地区に立地し、JR中央線中野駅に近接した地区であり、「都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）」において中核広域拠点域に位置付けられ、業務、商業、教育、文化・交流、居住、医療、防災などの多様な機能が集積し、にぎわいや活力のある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。

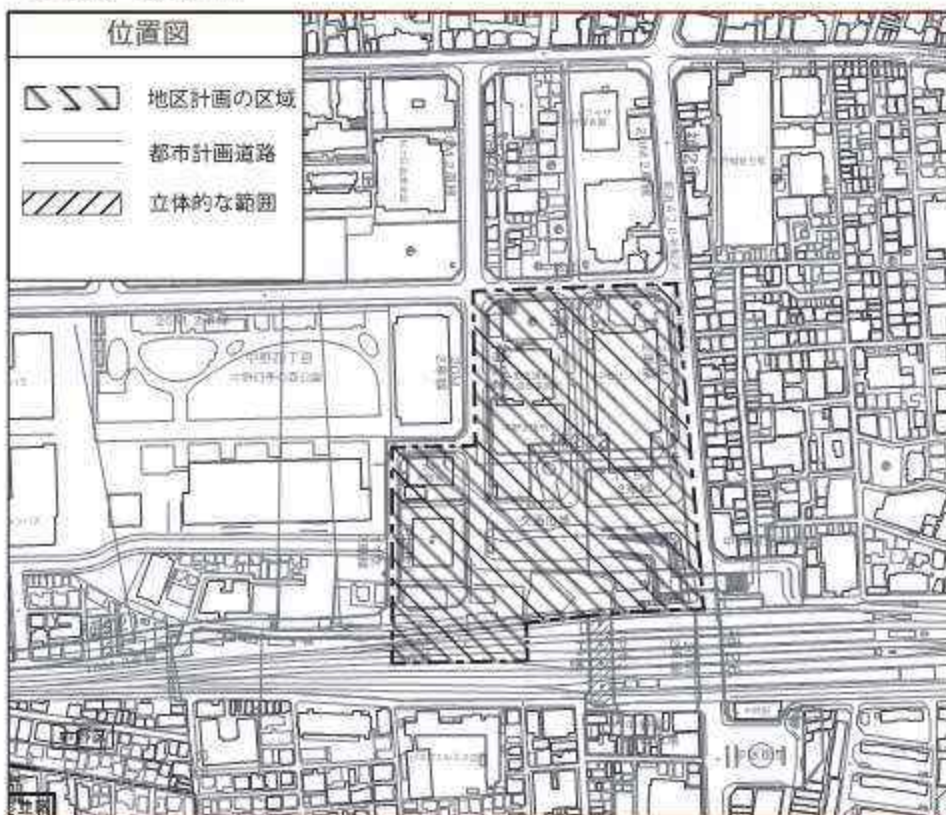
これらのことから、囲町地区は土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、駅を中心とした幹線道路ネットワークや歩行者の回遊動線の整備にあわせ、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成を図る必要があるため、市街地再開発事業により多様な都市機能を誘導し公共施設整備を行うこととし、平成27年に囲町地区地区計画及び囲町東地区第一種市街地再開発事業を決定し、令和4年には囲町地区地区計画を変更し囲町西地区第一種市街地再開発事業を決定している。

今回、囲町西地区第一種市街地再開発事業の進展に伴い、区画道路の諸元の詳細を定めるため面積約0.8ヘクタールの区域について第一種市街地再開発事業を変更するものである。

中野四丁目新北口地区地区計画 変更案

1. 名称・位置・面積

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



2. 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（令和4年6月）では、「商業業務地区」に位置づけられており、土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら「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を中心拠点として、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

現していくこととしている。

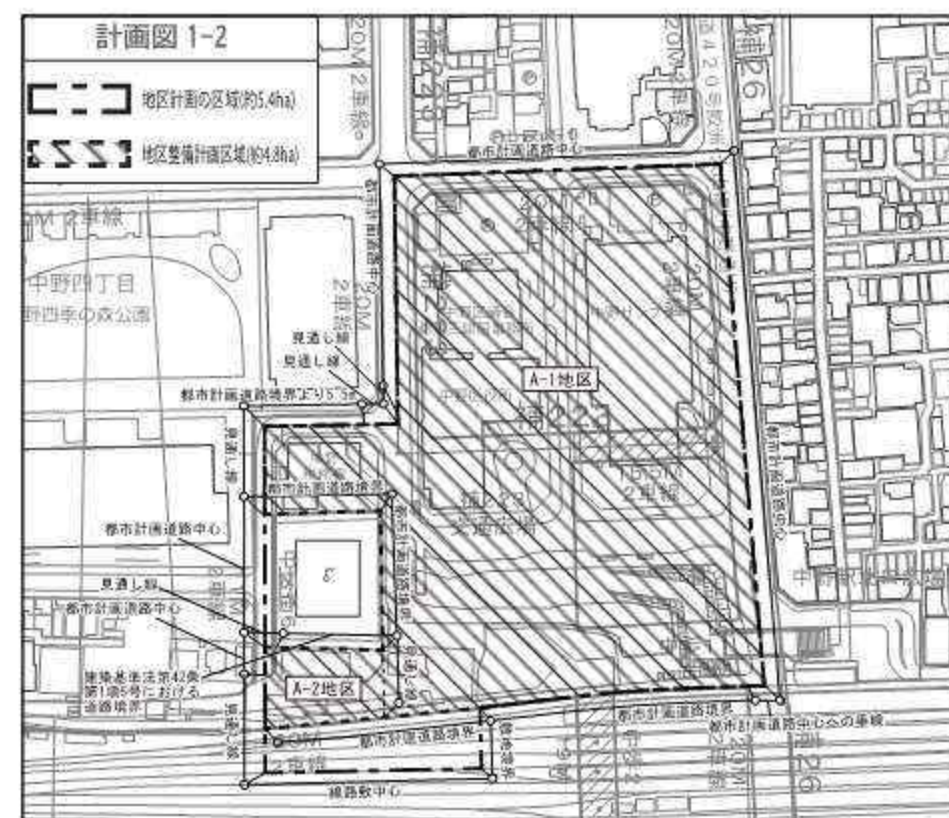
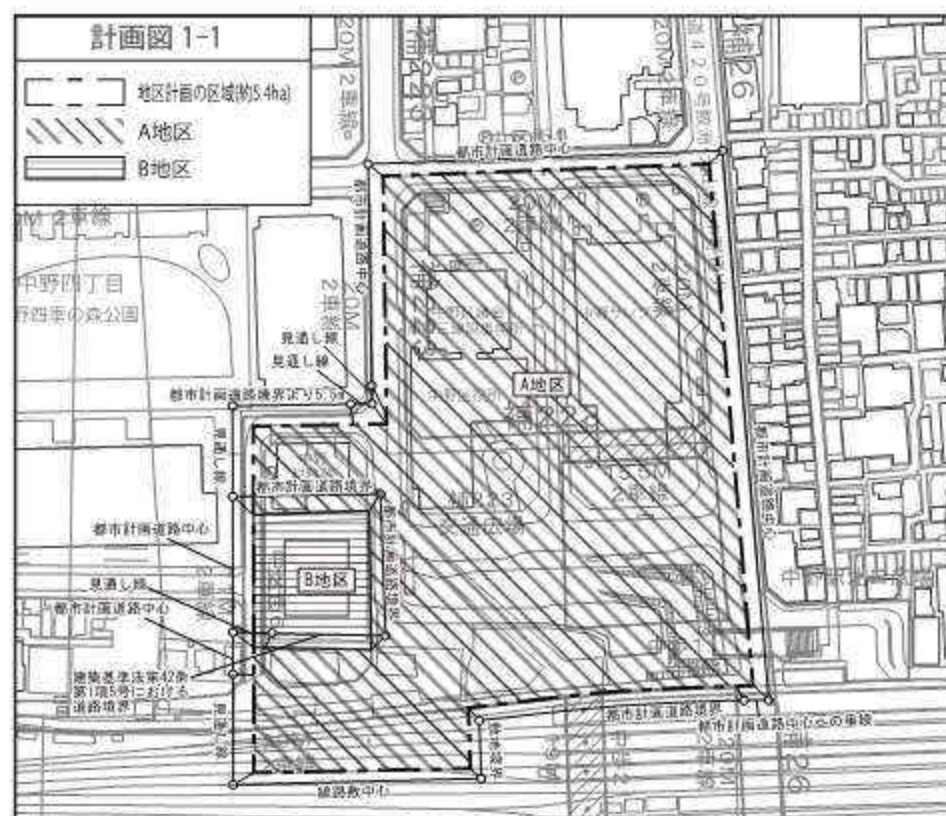
これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

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。

3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

3-1. 土地利用の方針



1 A地区

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行う。

(1) A-1地区

- ・市街地再開発事業により、集客力と発信力のある大規模集客交流機能や多様な文化交流機能、競争力の高い業務機能、新たに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図り、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、新北口駅前広場の高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、動線の結節点には歩行者の上下移動を容易にする縦動線や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

中野四丁目新北口地区地区計画 変更案

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。

(2) A-2地区

A-1地区や周辺市街地と連携した歩行者動線整備を図り、駅前立地を生かした土地の高度利用により、商業・業務等のにぎわい機能を導入する。

2 B地区

地区計画区域全体の拠点性に配慮した適切な都市機能の更新を目指す。

3-2. 地区施設の整備の方針

1. 地上レベルでは、安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、道路や駅前広場に面して歩行者通路又は歩道状空地を整備する。
2. デッキレベルでは、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、西側南北通路から地区内を経由し、周辺地区へ円滑につながる歩行者通路を整備する。
3. 地区北東側には、日々の集いの場とともに、集客交流機能の来場者の滞留空間やイベント空間、災害時の一時滞留空間としても機能する広場を整備する。
4. 新北口駅前広場歩行者滞留空間に隣接し、まちのエントランスとして機能する広場を整備する。
5. 歩行者通路、歩道状空地及び広場においては、建築物に整備される立体的な歩行者動線と連携して、バリアフリー動線を確保する。

3-3. 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を整備する。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、都市計画駐車場として整備する地域荷捌きスペースと中野五丁目方面をつなぐ荷捌き用通路を整備する。
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を整備する。
4. 高度利用により多様な都市機能を誘導し、多目的ホールや集会施設、アトリウムを含む文化・芸術等発信拠点としてふさわしい土地利用の実現を図るとともに、個性豊かににぎわいを誘導するため、用途の制限を定める。
5. 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ため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定める。
6. 複数のレベルに接続する立体的な動線においては、エレベーターやスロープ等により、安全で円滑なユニバーサルデザインの歩行者動線を確保する。

4. 地区整備計画

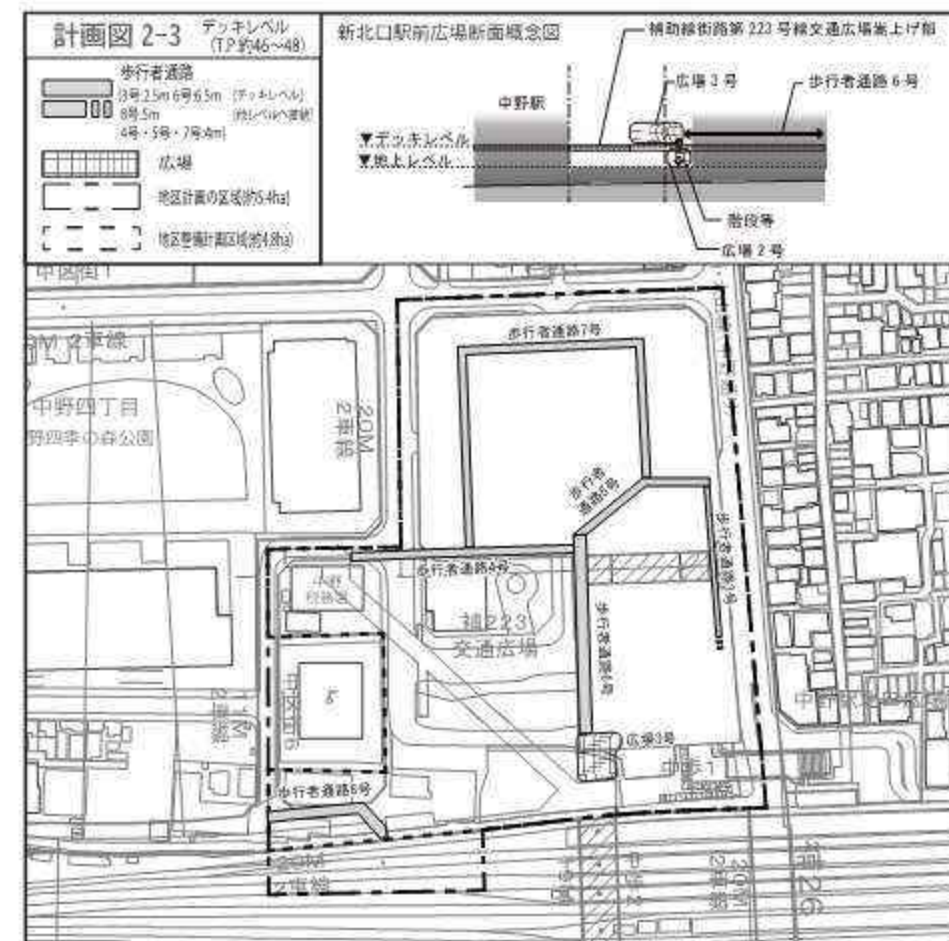
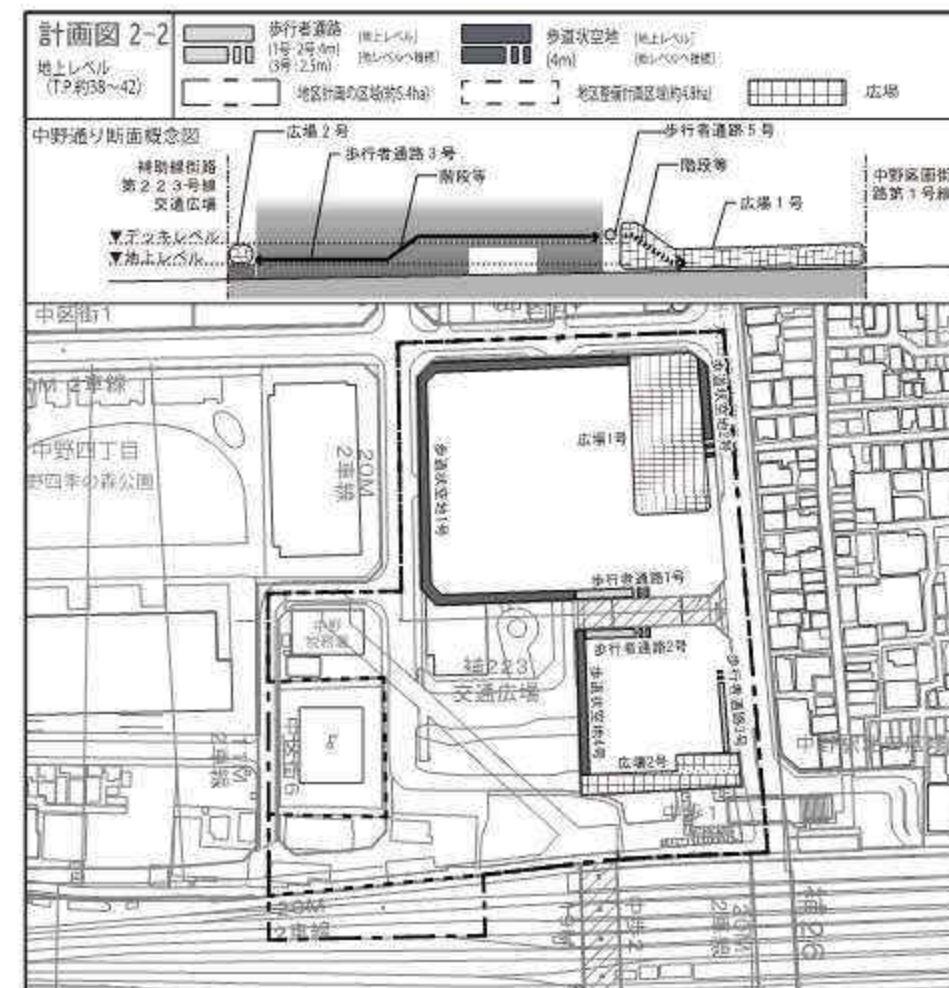
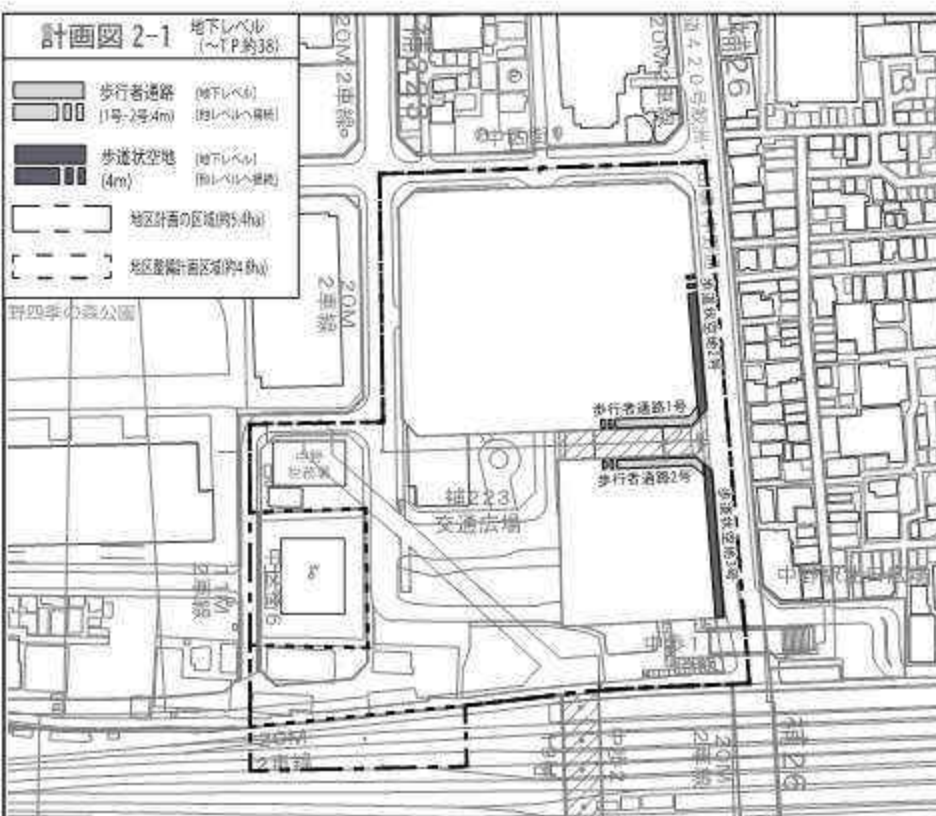
4-1. 位置・面積

- 位置 中野区中野四丁目地内
- 面積 約4.8ha

4-2. 地区施設の配置及び規模

その他の公共空地

名称	面積及び幅員	延長	備考
広場1号	約2,700㎡	-	新設(地上1階レベル、階段を含む) 歩行者通路5号に接続
広場2号	約800㎡	-	新設(地上1階レベル、階段・昇降設備含む)
広場3号	約380㎡	-	新設(デッキレベル)
歩行者通路1号	4m	約55m	新設(地下1階～地上1階レベル)
歩行者通路2号	4m	約55m	新設(地下1階～地上1階レベル)
歩行者通路3号	2.5m	約85m	新設(地上1階～デッキレベル、階段を含む) 広場2号及び歩行者通路5号に接続
歩行者通路4号	2.5～4m	約100m	新設(デッキレベル、階段及びスロープを含む) 歩道状空地1号に接続
歩行者通路5号	4m	約65m	新設(デッキレベル、階段及びスロープを含む)
歩行者通路6号	6.5m	約85m	新設(デッキレベル)
歩行者通路7号	4m	約210m	新設(デッキレベル)
歩行者通路8号	5m	約60m	新設(デッキレベル)
歩道状空地1号	4m	約245m	新設(地上1階レベル)
歩道状空地2号	4m	約95m	新設(地下1階～地上1階レベル)
歩道状空地3号	4m	約70m	新設(地下1階レベル)
歩道状空地4号	4m	約65m	新設(地上1階レベル)



中野四丁目新北口地区地区計画 変更案

4-3. 建築物等に関する事項

●地区の区分

名称	面積
A-1 地区	約 4.6ha
A-2 地区	約 0.2ha

●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。

●敷地面積の最低限度

A-1 地区
1,000 m²

●壁面の位置の制限

A-1 地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上とする。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庇を除く。

●壁面後退区域における工作物の設置の制限

A-1 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、地区内の歩行者ネットワークの形成に資する歩行者デッキ等の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

- 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。
- 2 屋外広告物は、街並みと調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。

4-4. 立体道路に関する事項

●種別

都市計画道路の名称

東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第 223 号線

●重複利用区域

計画図表示の通り

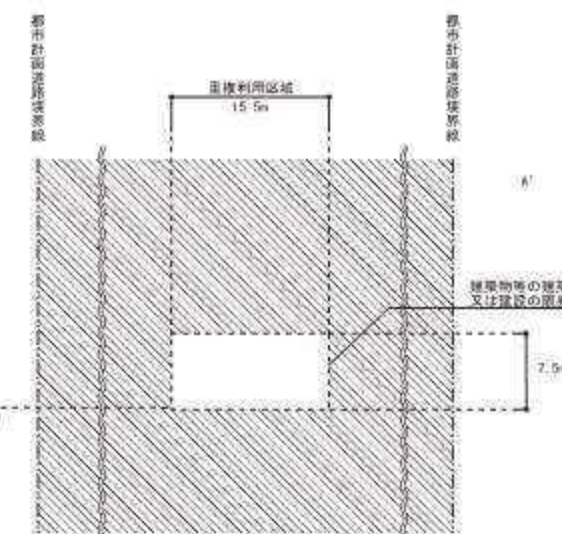
●建築物等の建築又は建設の限界

計画図表示の通り

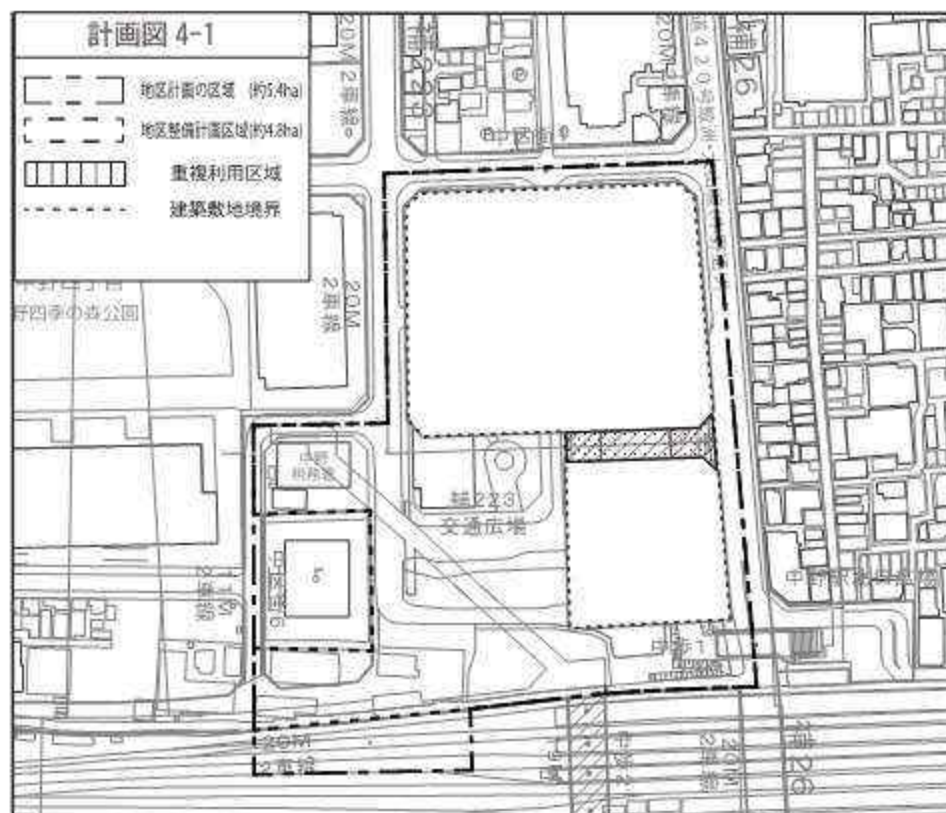
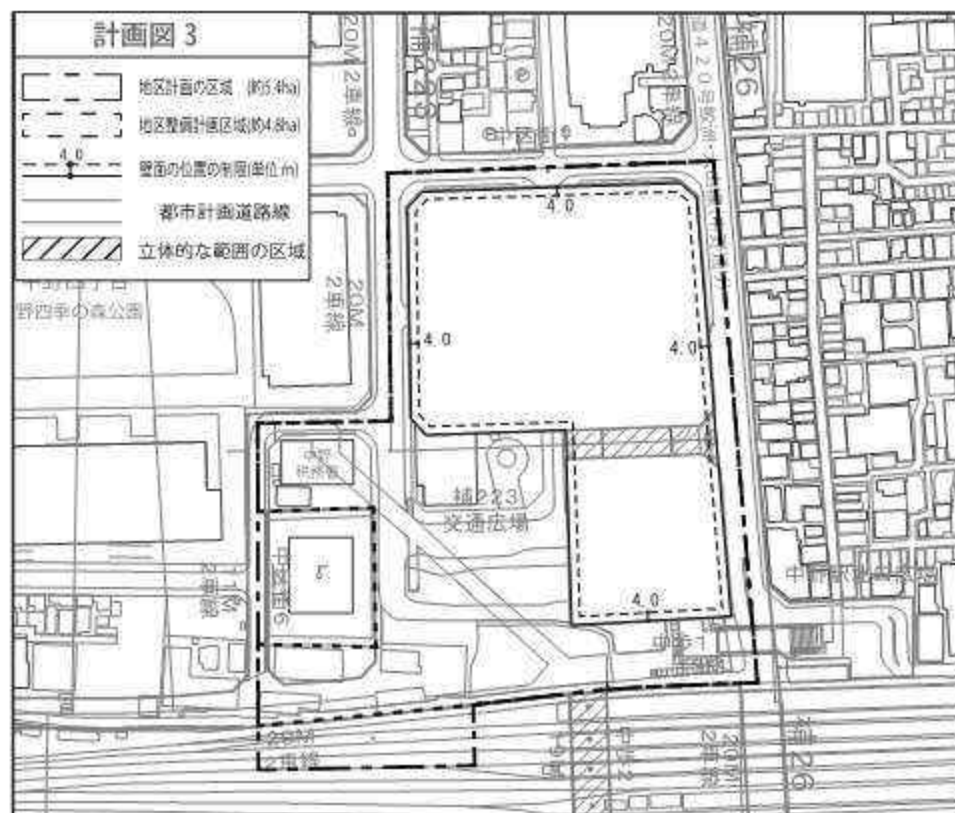
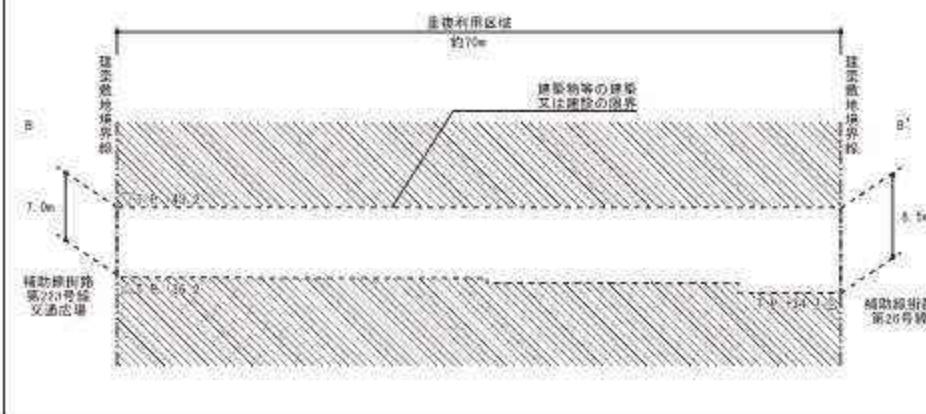
計画図 4-2・4-3 建築可能区域 建築物等の建築又は建設の限界



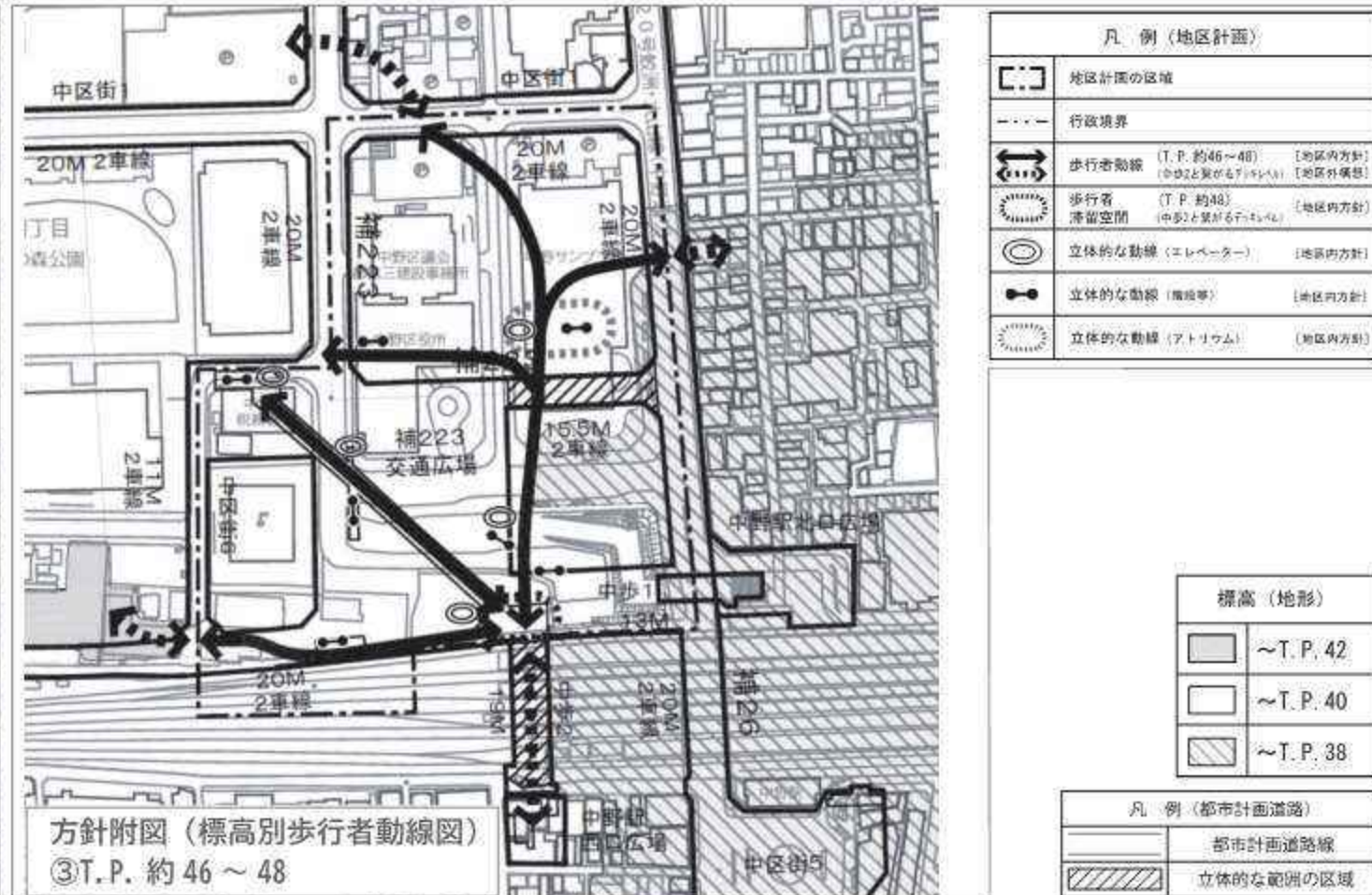
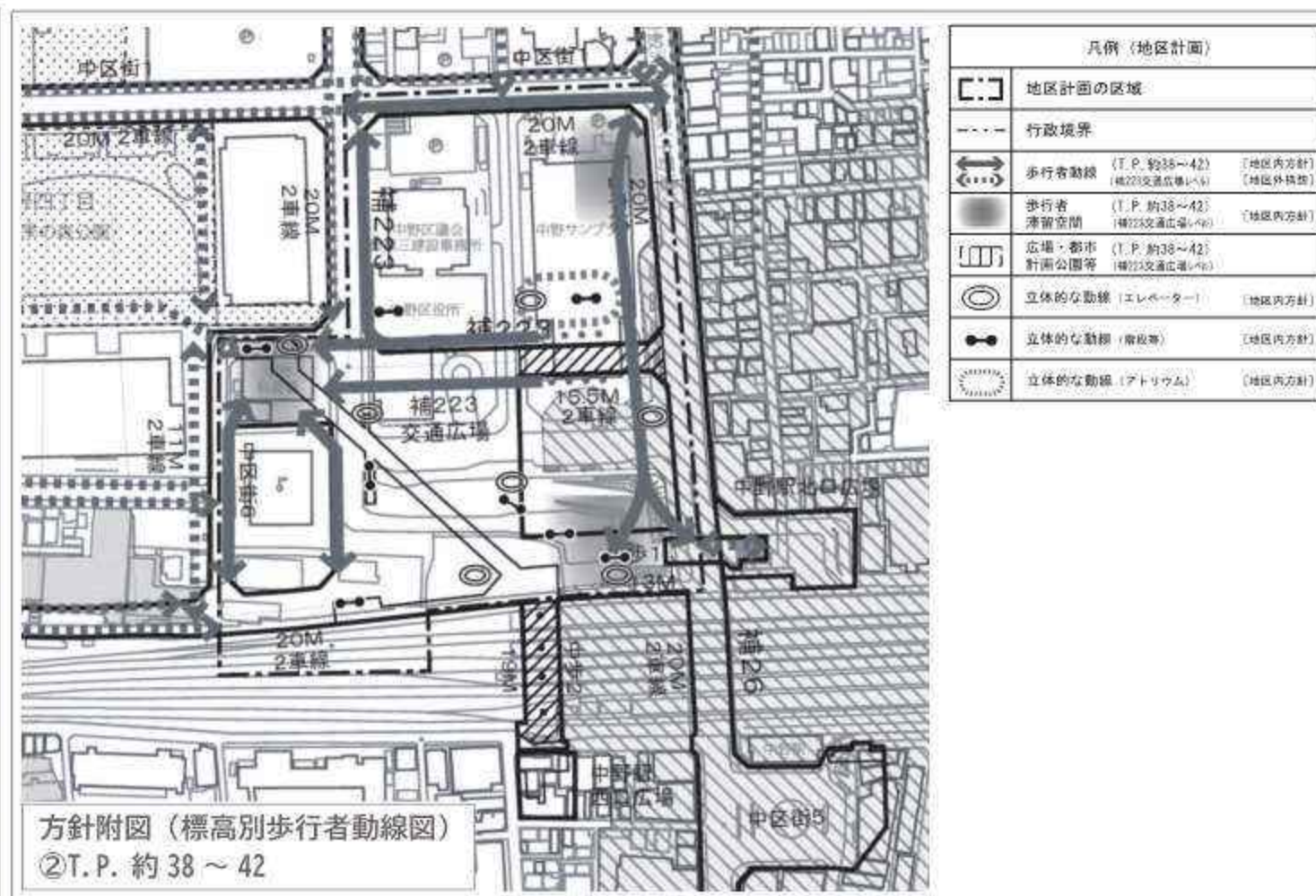
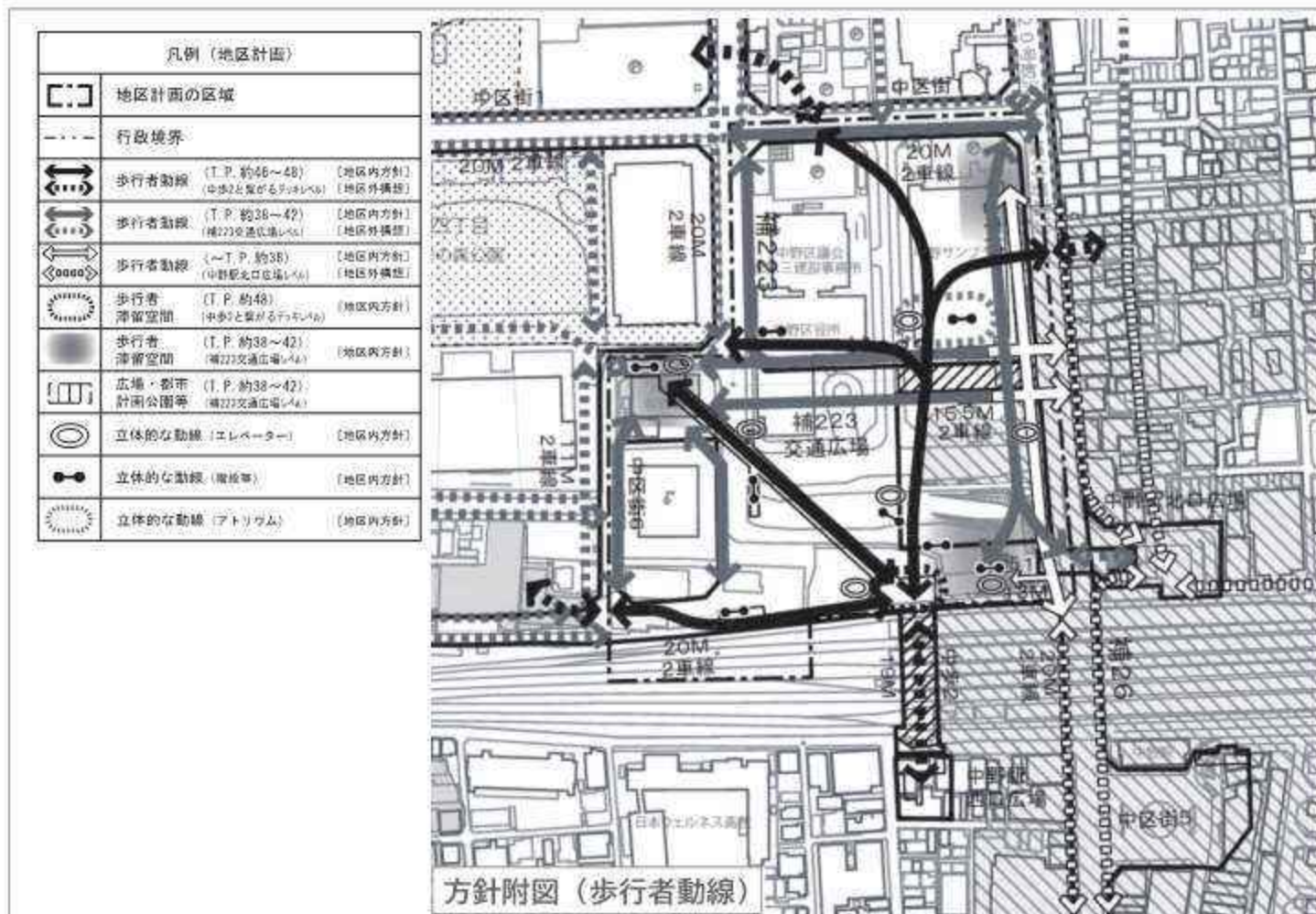
計画図 4-2



計画図 4-3



中野四丁目新北口地区地区計画 変更案



中野四丁目新北口地区 関連都市計画決定・変更案

1. 市街地再開発事業（新規決定）

- 名称：中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業
- 施行区域面積：約 2.3ha



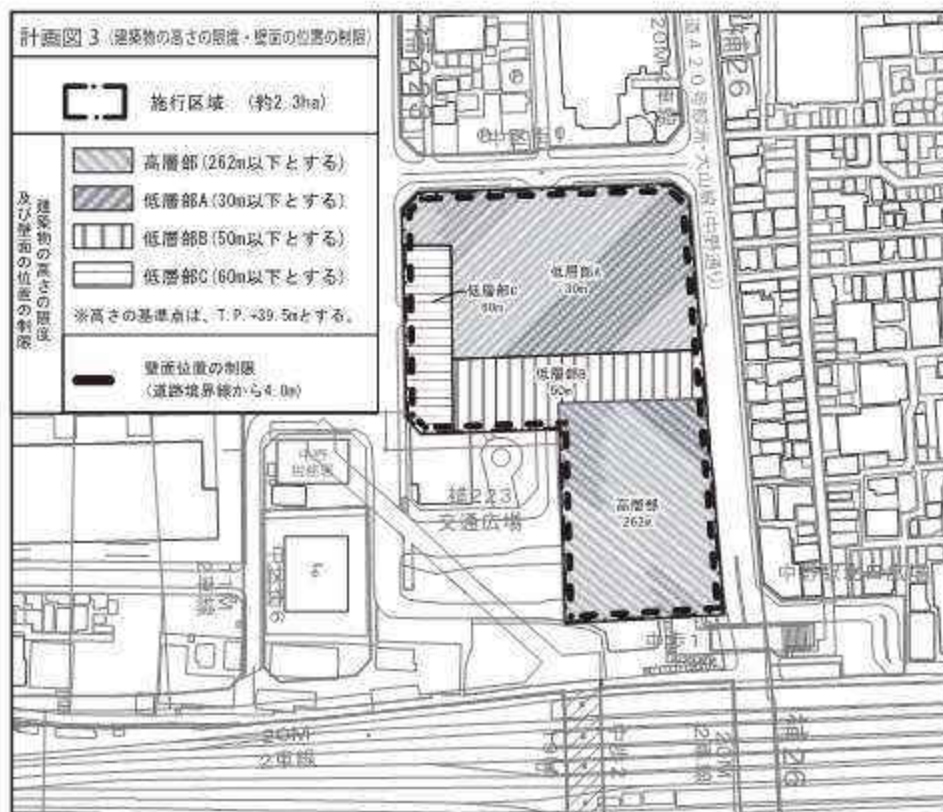
●公共施設の配置及び規模

道路種別	名称	備考
幹線街路	補助線街路第223号線	新設・立体道路制度の活用を行う



●建築物の整備

- 建築面積：約 18,800 m²
- 延べ面積：約 298,000 m²
- (容積対象面積)：約 (234,600 m²)
- 主要用途：事務所、住宅、店舗、ホテル、集会施設（ホール）、駐車場等
- 高さの限度：高層部 262 m 低層部A 30 m
低層部B 50 m 低層部C 60 m
- 備考：高さの基準点はT.P.+39.5mとする。



●建築敷地の整備

- 建築敷地面積：約 23,460 m²
- 整備計画：
 - ・地上部は、安全で快適な歩行者空間を確保するため、都市計画道路や新北口駅前広場に面して歩行者通路及び歩道状空地进行整備する。
 - ・デッキレベルは、中野五丁目方面、中野四季の都市方面、中野四丁目方面へ円滑につなぐ歩行者通路を設け、快適で利便性の高い歩行者空間を確保する。

●住宅建設の目標

- 戸数：約 1,100 戸
- 面積：約 131,600 m²
- 備考：共用部分を含む

●参考：高度利用地区及び地区計画区域内

2. 高度利用地区（新規地区追加）

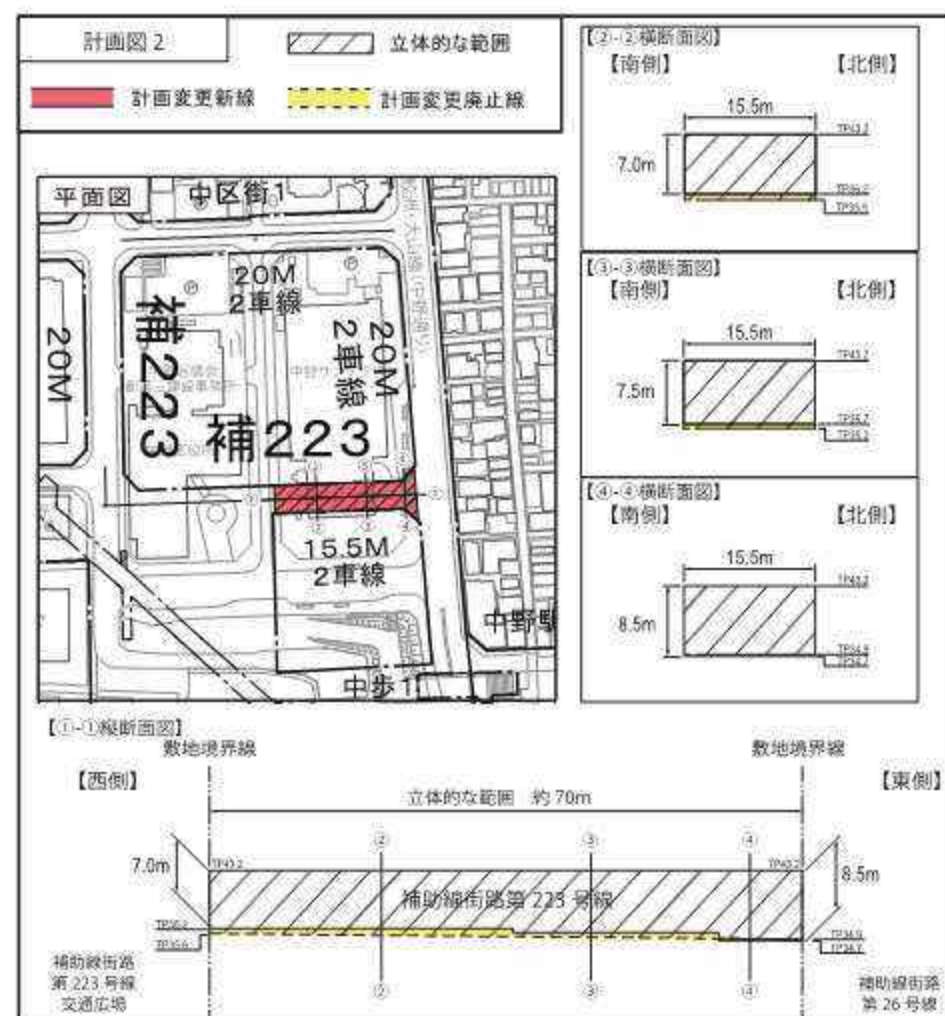
- 地区名：中野四丁目新北口駅前地区
- 面積：約 2.3ha 建蔽率の最高限度：6/10 (注2)
- 容積率の最高限度：100/10 (注1) 建築面積の最低限度：200 m²
- 容積率の最低限度：20/10 壁面の位置の制限：4.0m (注3)



中野四丁目新北口地区 関連都市計画決定・変更案

(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例

- 建築物の敷地面積の規模による限度
敷地面積が9,000㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。
(1) 500㎡未満の場合 10分の7.0
(2) 500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の7.5
(3) 1,000㎡以上2,000㎡未満の場合 10分の9.0
(4) 2,000㎡以上5,000㎡未満の場合 10分の9.5
 - 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度
道路境界線から壁面の位置の制限を超える位置に設ける広場等の空地面積(地区計画に関する都市計画に定める広場等に限る。)の合計が、敷地面積の10分の1未満の建築物にあっては、10分の4.0を減じる。
 - 公共的屋内空間の確保による限度
敷地内に設ける公共的屋内空間の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の5未満である建築物にあっては、10分の5を減じる。
 - 緑化施設の確保による限度
敷地内に設ける緑化施設の面積の合計が敷地面積の10分の1.5未満である建築物にあっては、10分の1.5を減じる。
 - 一時滞在施設等の確保による限度
一時滞在施設内に設ける待機スペースの合計面積に0.4を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合が敷地面積の10分の1未満である建築物にあっては、10分の1を減じる。
 - 宿泊施設の確保による限度
宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の2.5未満である建築物にあっては、10分の2.5を減じる。
 - 住宅の確保による限度
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3分の1未満である建築物にあっては、10分の1.5を減じる。
 - 質の高い住宅等(注4)の確保による限度
2から6における空地等の確保や7における住宅の確保の規定により容積率を減じる建築物、又は質の高い住宅等の用途に供する部分の床面積の合計に2を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合が敷地面積の10分の1.0未満である建築物にあっては、10分の1.0を減じる。
 - 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緑化率が3.5%未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。
 - 育成用途割合の設定による限度
育成用途(注5)に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、10分の4.8未満である建築物にあっては、10分の4.0を減じる。
 - 2から10の規定により減じる容積率の合計は、10分の4.0を限度とする。
 - 建築基準法第52条第14項第1号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。
- (注2) 建築率の最高限度の特例
建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。
- (注3) 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ものを除く。
- (注4) 質の高い住宅等
質の高い住宅等は長期優良住宅とする。
- (注5) 育成用途
育成用途は集会施設(ホール)及び業務施設とする。



3. 都市計画道路 (変更)

種別	幹線街路	区域	延長	約 470m	
名称	番号	補 223	構造	構造形式	地表面式
	路線名	補助線街路	車線の数	2車線	
		第 223 号線	幅員	20m	
位置	起点	中野区中野四丁目	地表面式の区間	幹線街路と	
	終点	中野区中野四丁目	における鉄道等	平面交差	
	主な経由地		との交差の構造	3箇所	

その他
 なお、中野区中野四丁目地内に交通広場(面積約 19,700㎡(うち嵩上部約 3,200㎡))を設ける。
 なお、中野区中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。
 (延長約 70m の区間を対象。幅員 15.5m。)

変更概要

名称	補助線街路第 223 号線
変更事項	1 立体的な範囲の変更(上下の範囲の変更)

4. 都市計画駐車場 (変更)

名称	番号	第 23 号
	駐車場名	中野駅北口駐車場
位置	中野区中野四丁目及び中野五丁目各地内	
面積	約 1.0ha	
構造	階層	地下 2 層
備考	駐車場台数 約 90 台 (地域荷捌き駐車場含む。) 自動二輪駐車場台数 約 80 台 出入口 3 箇所	

変更概要

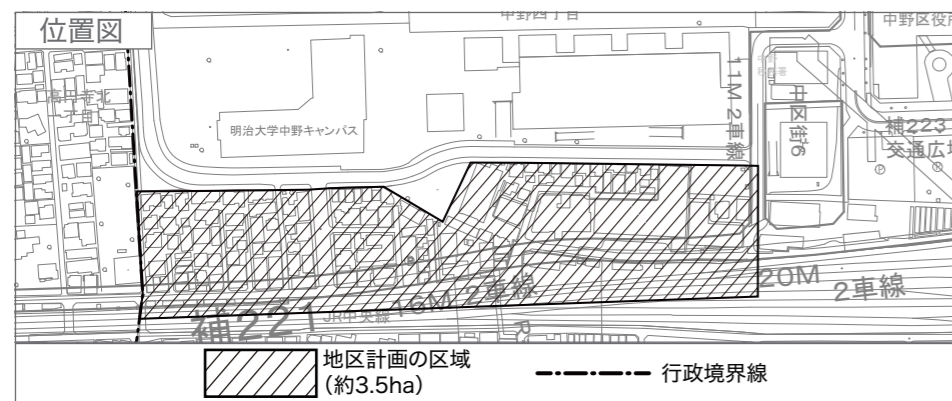
名称	第 23 号	中野駅北口駐車場
変更事項	1 位置の変更	中野区中野四丁目地内 → 中野区中野四丁目及び中野五丁目各地内
	2 区域の変更	計画図表示のとおり
	3 面積の変更	約 2.3ha → 約 1.0ha
	4 構造・階層の変更	地下 1 層 → 地下 2 層



田町地区地区計画・関連都市計画 変更案

1. 名称・位置・面積

名称：田町地区地区計画 位置：中野区中野四丁目地内 面積：約3.5ha



2. 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おり、「田町地区まちづくり方針」に基づきまちづくりを推進している。

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。

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221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。

3. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

3-1. 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

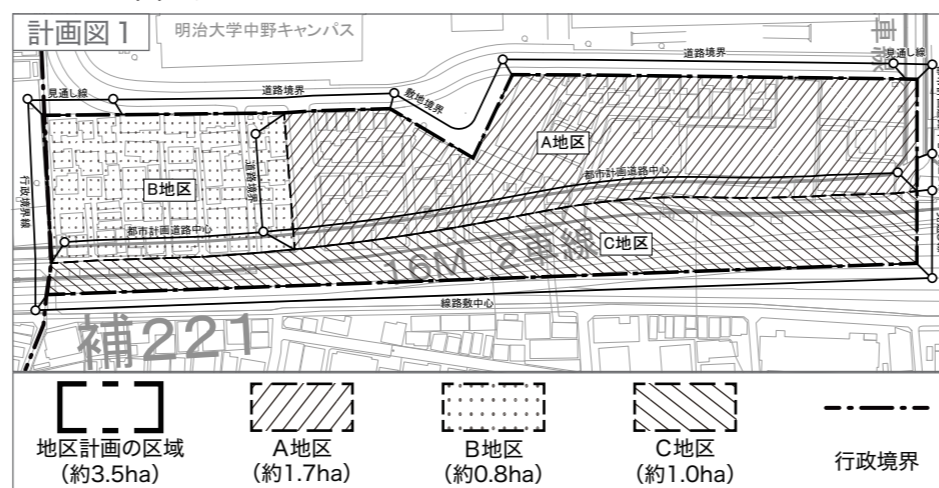
- 市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市(まち)と一体となつたにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。
- 都市計画道路補助221号線や区画道路の整備にあわせ、中野駅や中野四季の都市(まち)を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、にぎわいの連続性を創出する。

2 B地区

- 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、良好な住環境が整った安全な市街地を形成する。
- 都市計画道路補助221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する。

3 C地区

- 都市計画道路補助221号線の整備にあわせ、鉄道関連施設の維持保全を図る。



3-2. 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所となる広場を整備する。

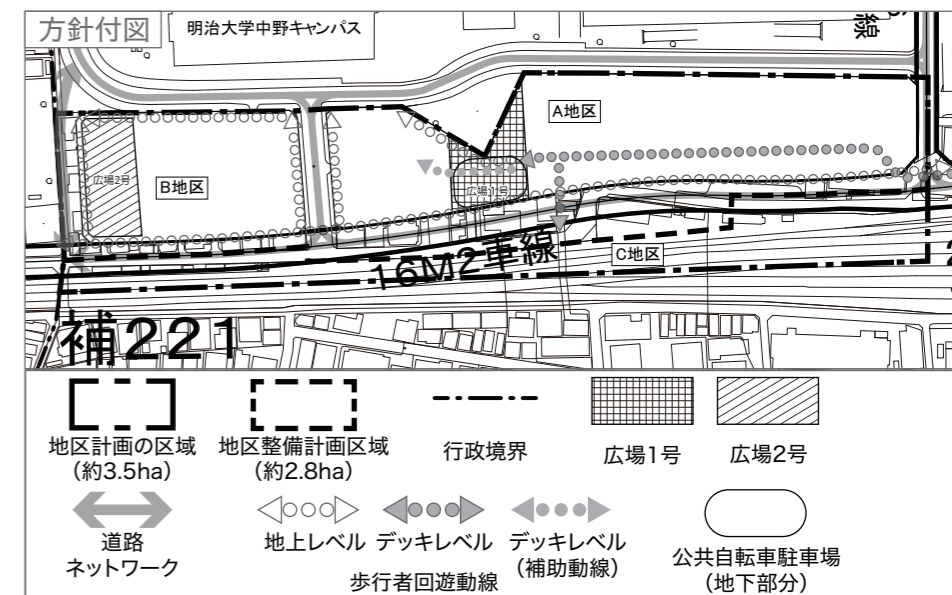
3 歩行者通路・歩道状空地

- 中野駅を結ぶ歩行者通路、中野駅や中野四季の都市(まち)を結ぶ歩道状空地を整備することにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。

3-3. 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。

- 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。
- 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。
- 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。



4. 地区整備計画

4-1. 位置・面積 位置：中野区中野四丁目地内 面積：約2.8ha

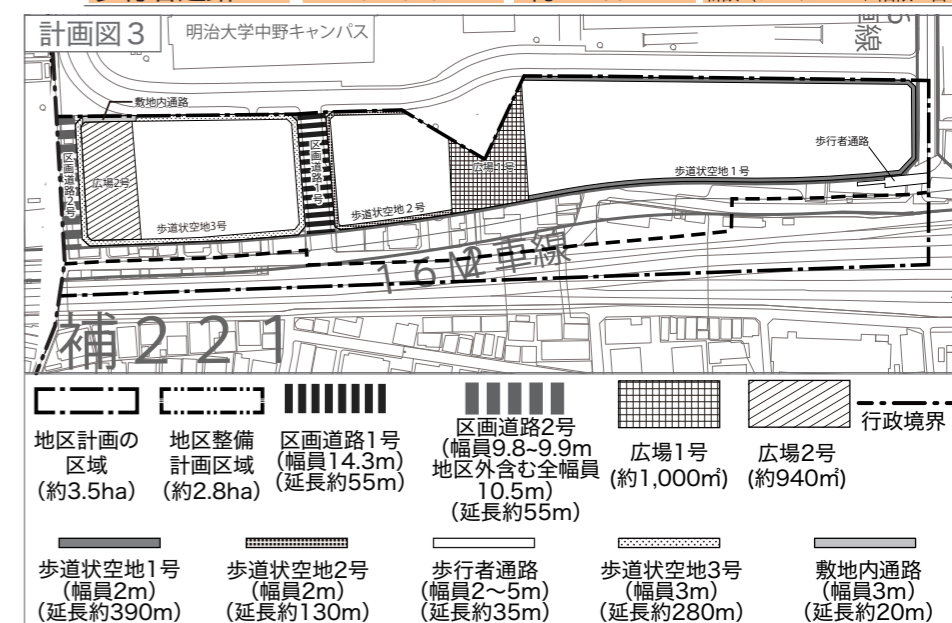
4-2. 地区施設の配置及び規模

道路	名称	幅員*	延長	備考
	区画道路1号	14.3m	約55m	一部新設
	区画道路2号	9.8~9.9m(10.5m)	約55m	拡幅

※()内は地区外を含めた全幅員

その他の公共施設	名称	面積	備考
	広場1号	約1,000㎡	新設(公共自転車駐車場出入口及び一部デッキを含む)
	広場2号	約940㎡	新設

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
歩道状空地3号	3.0m	約280m	新設
敷地内通路	3.0m	約20m	新設
歩行者通路	2.0~5.0m	約35m	新設(デッキレベル、階段を含む)

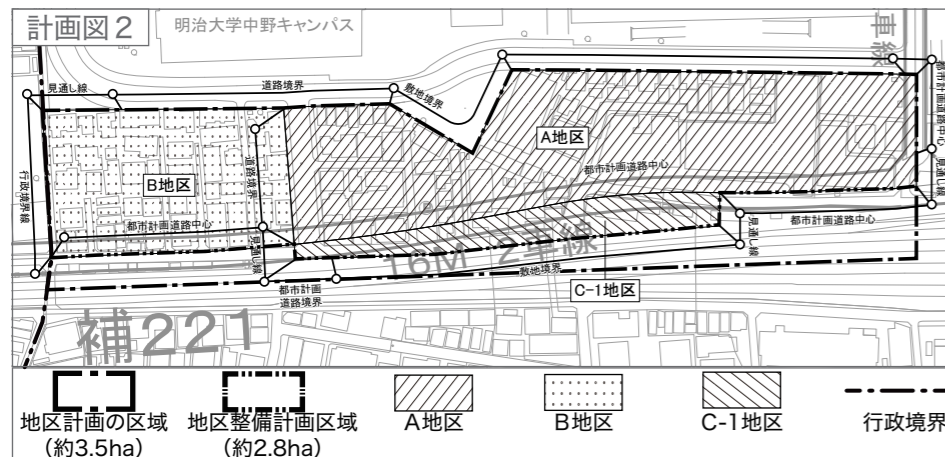


田町地区地区計画・関連都市計画 変更案

4-3. 建築物等に関する事項

●地区の区分

名称	面積
A地区	約1.7ha
B地区	約0.8ha
C-1地区	約0.3ha



●建築物等の用途の制限

A地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - 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
 - 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。）
- 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。
 - 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの
 - 保育所その他これに類するもの

B地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - 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を営む店舗に付属する作業場で床面積の合計が50㎡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50㎡以内のものを除く。）

C-1地区

- 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
- 事務所（ただし、近隣商業地域内に限る。）
 - 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設
 - 前各号の建築物に付属するもの

●建築物の敷地面積の最低限度

A地区・B地区 1,000㎡

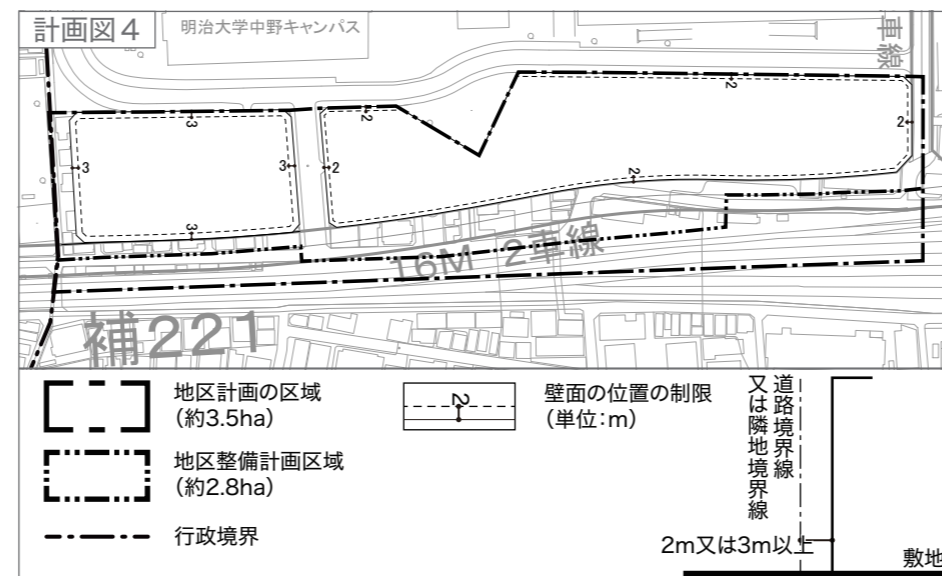
●壁面の位置の制限

A地区

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。

B地区

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、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

A地区・B地区・C-1地区

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。

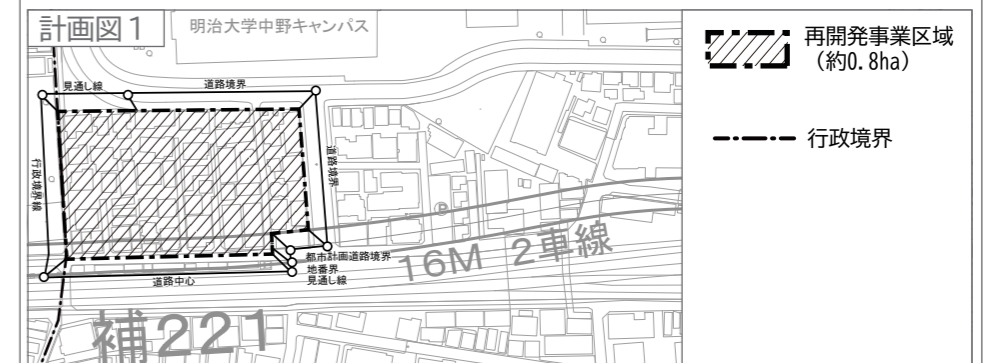
●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

A地区・B地区・C-1地区

- 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。
- 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。

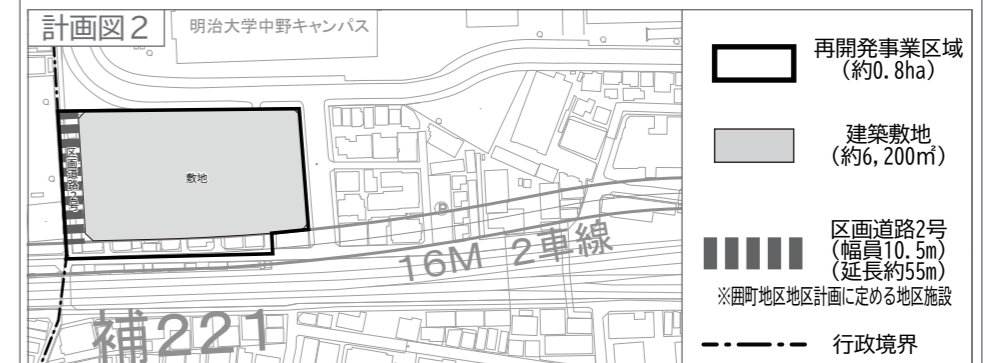
●市街地再開発事業の変更

●名称：田町西地区第一種市街地再開発事業 ●施行区域面積：約0.8ha



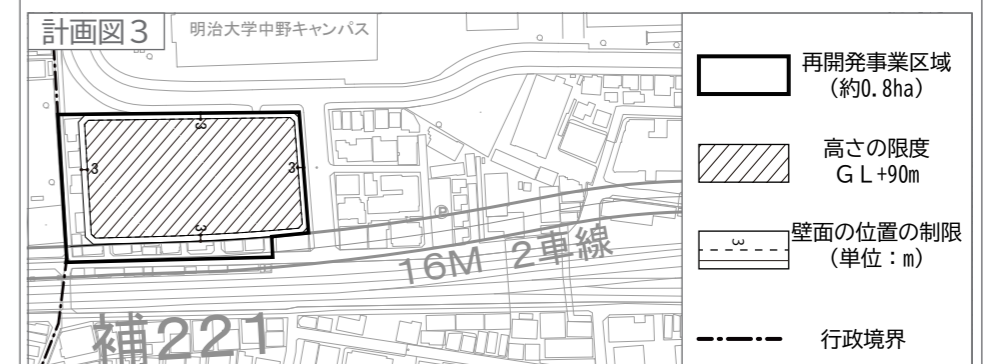
●公共施設の配置及び規模

道路	種別	名称	規模	備考
幹線道路	補助221号線		別に都市計画において定める通り	新設
区画道路	区画道路2号		幅員9.8~9.9m(10.5m) 延長約55m ※()内は地区外を含めた全幅員	拡幅



●建築物の整備

建築面積	： 約 3,500㎡
延べ面積	： 約 56,000㎡
(容積対象面積)	： (約 34,000㎡)
主要用途	： 共同住宅・店舗・事務所・駐車場等
高さの限度	： GL +90.0m
備考	： GLはT.P.+39.6mとする。



●建築敷地の整備

建築敷地面積	： 約 6,200㎡
整備計画	： 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。

●住宅建設の目標

戸数	： 約 490戸
面積	： 約 49,000㎡
備考	： 共用部分を含む

●備考：地区計画及び高度利用地区内にあり

都市計画の案の図書

中野四丁目新北口地区

① 東京都市計画地区計画 中野四丁目新北口地区地区計画		
総括図	・ ・ ・ ・ ・	P2
計画書	・ ・ ・ ・ ・	P3
計画図	・ ・ ・ ・ ・	P16
② 東京都市計画第一種市街地再開発事業 中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業		
総括図	・ ・ ・ ・ ・	P30
計画書	・ ・ ・ ・ ・	P31
計画図	・ ・ ・ ・ ・	P32
③ 東京都市計画高度利用地区 中野四丁目新北口地区		
総括図	・ ・ ・ ・ ・	P35
計画書	・ ・ ・ ・ ・	P36
計画図	・ ・ ・ ・ ・	P40
④ 東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第223号線		
総括図	・ ・ ・ ・ ・	P42
計画書	・ ・ ・ ・ ・	P43
計画図	・ ・ ・ ・ ・	P44
⑤ 東京都市計画駐車場 第23号中野駅北口駐車場		
総括図	・ ・ ・ ・ ・	P47
計画書	・ ・ ・ ・ ・	P48
計画図	・ ・ ・ ・ ・	P49

東京都計画地区計画 〔中野区決定〕総括図 中野四丁目新北口地区地区計画 中野区中野四丁目地内

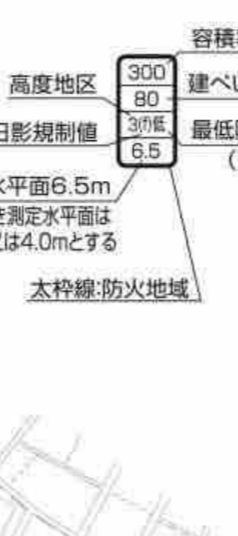
日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (最低基準値からの) 5m以上の距離	判定 水平距離 (0.5倍率)
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	2m
c	5時間以上・3時間以上	3m
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
f	5時間以上・3時間以上	6.3m

用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	高さ	防火	防火	防火	防火	防火
第1種低層住居 専用地域	第一種高層	40	80	第1種高層	準防火	85㎡	10m
	第二種高層	50	150	第2種高層	防火	70㎡	
	第三種高層	60	150	第3種高層	防火	60㎡	
第1種中層住居 専用地域	第一種高層	60	200	第1種高層	準防火	60㎡	
	第二種高層	60	200	第2種高層	防火		
	第三種高層	60	200	第3種高層	防火		
第2種中層住居 専用地域	第一種高層	60	200	第1種高層	準防火	60㎡	
	第二種高層	60	200	第2種高層	防火		
	第三種高層	60	200	第3種高層	防火		
第1種住居地域	第一種高層	60	200	第一種高層	準防火	60㎡	
	第二種高層	60	200	第二種高層	防火		
	第三種高層	60	200	第三種高層	防火		
近隣商業地域	第一種高層	80	300	第一種高層	防火		
	第二種高層	80	300	第二種高層	防火		
	第三種高層	80	300	第三種高層	防火		
商業地域	第一種高層	400	400	第一種高層	防火		
	第二種高層	400	400	第二種高層	防火		
	第三種高層	400	400	第三種高層	防火		
準工業地域	第一種高層	80	500	第一種高層	防火		
	第二種高層	60	200	第二種高層	準防火		
	第三種高層	60	200	第三種高層	準防火		
準工業地域 (特別工業地区)	第一種高層	60	200	第一種高層	準防火		
	第二種高層	60	200	第二種高層	準防火		
	第三種高層	60	200	第三種高層	準防火		

表示方法



- 用途地域・地区
 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)
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (高層地区変更)
 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (東大寺南側海蔵寺地区(決定済済済))
 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (高層地区、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 (中野四丁目地区)
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区、準防火地域変更)
 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区、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)
 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (沼袋区南側第4号線沿道地区)
 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区、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・弥生町地区の一部変更)

変更箇所 中野四丁目新北口地区地区計画

- ### 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ついては、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
 ④30m指定の路線は、環6・環7・環8・環9・環10・環11・環12・環13・環14・環15・環16・環17・環18・環19・環20・環21・環22・環23・環24・環25・環26・環27・環28・環29・環30・環31・環32・環33・環34・環35・環36・環37・環38・環39・環40・環41・環42・環43・環44・環45・環46・環47・環48・環49・環50・環51・環52・環53・環54・環55・環56・環57・環58・環59・環60・環61・環62・環63・環64・環65・環66・環67・環68・環69・環70・環71・環72・環73・環74・環75・環76・環77・環78・環79・環80・環81・環82・環83・環84・環85・環86・環87・環88・環89・環90・環91・環92・環93・環94・環95・環96・環97・環98・環99・環100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中野四丁目6-7-11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとやき通り(区道22-60号)の交差点部分については、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.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、南台一丁目地区防災街区整備地区計画、南台四丁目地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画線から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

東京都市計画地区計画の変更（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変更する。

名称	中野四丁目新北口地区地区計画
位置※	中野区中野四丁目地内
面積※	約5.4ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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（令和4年6月）では、「商業業務地区」に位置づけられており、土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら「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魅力を活かしながら、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

<p>土地利用の方針</p>	<p>1 A 地区 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行う。</p> <p>(1) A-1 地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業により、集客力と発信力のある大規模集客交流機能や多様な文化交流機能、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図り、中野駅や駅ビル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ブ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、新北口駅前広場の高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、動線の結節点には歩行者の上下移動を容易にする縦動線や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。 <p>(2) A-2 地区</p> <ul style="list-style-type: none"> A-1 地区や周辺市街地と連携した歩行者動線整備を図り、駅前立地を生かした土地の高度利用により、商業・業務等のにぎわい機能を導入する。 <p>2 B 地区 地区計画区域全体の拠点性に配慮した適切な都市機能の更新を目指す。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 地上レベルでは、安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、道路や駅前広場に面して歩行者通路又は歩道空地を整備する。 デッキレベルでは、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、西側南北通路から地区内を経由し、周辺地区へ円滑につながる歩行者通路を整備する。 地区北東側には、日々の集いの場とともに、集客交流機能の来場者の滞留空間やイベント空間、災害時の一時滞留空間としても機能する広場を整備する。 新北口駅前広場歩行者滞留空間に隣接し、まちのエントランスとして機能する広場を整備する。 歩行者通路、歩道状空地及び広場においては、建築物に整備される立体的な歩行者動線と連携して、バリアフリー動線を確保する。

建築物等の整備の方針	<p>1. 建築物の附置義務駐車場と合わせ都市計画駐車場を整備する。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。</p> <p>2. 地域において課題となっている路上荷捌きを踏まえ、都市計画駐車場として整備する地域荷捌きスペースと中野五丁目方面をつなぐ荷捌き用通路を整備する。</p> <p>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を整備する。</p> <p>4. 高度利用により多様な都市機能を誘導し、多目的ホールや集会施設、アトリウムを含む文化・芸術等発信拠点としてふさわしい土地利用の実現を図るとともに、個性豊かなにぎわいを誘導するため、用途の制限を定める。</p> <p>5. 新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線と建築物を一体的に整備するため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定める。</p> <p>6. 複数のレベルに接続する立体的な動線においては、エレベーターやスロープ等により、安全で円滑なユニバーサルデザインの歩行者動線を確保する。</p>					
	建築物等の整備の方針					
位置	中野区中野四丁目地内					
面積	約4.8ha					
地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考	
	その他の公共空地	広場1号	約2,700㎡	—	新設(地上1階レベル、階段を含む) 歩行者通路5号に接続	
		広場2号	約800㎡	—	新設(地上1階レベル、階段・昇降設備含む)	
		広場3号	約380㎡	—	新設(デッキレベル)	
		歩行者通路1号	4m	約5.5m	新設(地下1階～地上1階レベル)	
		歩行者通路2号	4m	約5.5m	新設(地下1階～地上1階レベル)	
		歩行者通路3号	2.5m	約8.5m	新設(地上1階～デッキレベル、階段を含む) 広場2号及び歩行者通路5号に接続	
		歩行者通路4号	2.5～4m	約10.0m	新設(デッキレベル、階段及びスロープを含む) 歩道状空地1号に接続	
歩行者通路5号		4m	約6.5m	新設(デッキレベル、階段及びスロープを含む)		
歩行者通路6号	6.5m	約8.5m	新設(デッキレベル)			
歩行者通路7号	4m	約21.0m	新設(デッキレベル)			

	歩行者通路8号	5m	約60m	新設(デッキレベル)
	歩道状空地1号	4m	約24.5m	新設(地上1階レベル)
	歩道状空地2号	4m	約9.5m	新設(地下1階～地上1階レベル)
	歩道状空地3号	4m	約7.0m	新設(地下1階レベル)
	歩道状空地4号	4m	約6.5m	新設(地上1階レベル)
建築物等に関する事項	地区の名称	A-1地区		A-2地区
	面積	約4.6ha		約0.2ha
	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。		
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		
	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から道路境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上とする。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庇を除く。		
	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、地区内の歩行者ネットワークの形成に資する歩行者デッキ等の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	<ol style="list-style-type: none"> 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 2 屋外広告物は、街並みと調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。 		

種別	都市計画道路の名称	東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第223号線
	重複利用区域※	計画図表示のとおり。
建築物等の建築又は建設の限界※		計画図表示のとおり。
立体道路に関する事項		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び重複利用区域等については計画図表示のとおり」
 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図り、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変更する。

中野四丁目新北口地区地区計画 変更概要

[注] 下線は、変更箇所又は追加箇所を示す。

		変更前	変更後	摘要
名称	中野四丁目新北口地区地区計画		中野四丁目新北口地区地区計画	変更なし
位置	中野区中野四丁目地内		中野区中野四丁目地内	変更なし
面積	約5.4ha		約5.4ha	変更なし
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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「中核広域拠点域」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様な魅力を持ったまちを実現していくこととしている。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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「中核広域拠点域」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（令和4年6月）では、「<u>商業業務地区</u>」に位置づけられており、<u>土地の高度利用や交通結節機能の拡充を進めながら</u>「<u>広域中心拠点</u>」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様な魅力を持ったまちを実現していくこととしている。</p> <p>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</p>	<p>文言の変更</p>	

<p>区域の整備・開発及び保全に関する</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>1 A地区</p> <p>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行う。</p> <p>(1) A-1地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業により、集客力と発信力のあ る大規模集客交流機能や多様な文化交流機能、 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図り、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 	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>地区区分の追加及び地区別方針の追記</p>
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>1 A地区</p> <p>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行う。</p> <p>(1) A-1地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業により、集客力と発信力のあ る大規模集客交流機能や多様な文化交流機能、 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図り、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 	<p>地区区分の追加及び地区別方針の追記</p>			

<p>る方針</p>	<p>・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図る。</p> <p>・中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の高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、動線の結節点には歩行者の上下移動を容易にする縦線や人々の憩いの場となる滞留空間を確保する。</p> <p>・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。</p>	<p>市街地を形成する。</p> <p>・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。</p> <p>・中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の高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、動線の結節点には歩行者の上下移動を容易にする縦線や人々の憩いの場となる滞留空間を確保する。</p> <p>・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。</p> <p>(2) A-2地区</p> <p>・A-1地区や周辺市街地と連携した歩行者動線整備を図り、駅前立地を生かした土地の高度利用により、商業・業務等のにぎわい機能を導入する。</p> <p>2 B地区</p> <p>地区計画区域全体の拠点性に配慮した適切な都市機能の更新を目指す。</p>	<p>地区施設整備の方針</p>	<p>1. 地上レベルでは、安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、<u>道路や駅前広場に面して歩行者通路又は歩道状空地を整備する。</u></p> <p>2. <u>デッキレベルでは、中野駅から後背の市街地へと</u></p>	<p>文言の追加及び表現方法の変更</p>
<p>地区施設</p>	<p>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。</p>	<p>地区施設</p>	<p>1. 地上レベルでは、安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、<u>道路や駅前広場に面して歩行者通路又は歩道状空地を整備する。</u></p> <p>2. <u>デッキレベルでは、中野駅から後背の市街地へと</u></p>	<p>文言の追加及び表現方法の変更</p>	

<p>の整備の方針</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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、西側南北通路から地区内を經由し、周辺地区へ円滑につながる歩行者通路を整備する。</p> <p>3. 地区北東側には、日々の集いの場とともに、集客・交流機能の来場者の滞留空間やイベント空間、災害時の一時滞留空間としても機能する広場を整備する。</p> <p>4. 新北口駅前広場歩行者滞留空間に隣接し、まちのエントランスとして機能する広場を整備する。</p> <p>5. 歩行者通路、歩道状空地及び広場においては、建築物に整備される立体的な歩行者動線と連携して、バリアフリー動線を確保する。</p>	<p>1. 建築物の附置義務駐車場と合わせ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。</p> <p>2. 地域において課題となっている路上荷捌きを踏まえ、都市計画駐車場として整備する地域荷捌きスペースと中野五丁目方面をつなぐ荷捌き用通路を整備する。</p> <p>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。</p> <p>4. 高度利用により多様な都市機能を誘導し、多目的ホールや集会施設、アトリウムを含む文化・芸術等発信拠点としてふさわしい土地利用の実現を図るとともに、個性豊かなにぎわいを誘導するため、用途の制限を定める。</p> <p>5. 新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線と建築物を一体的に整備するため、地区整備計画において立体道路に関する事項を定める。</p> <p>6. 複数のレベルに接続する立体的な動線においては、エレベーターやスロープ等により、安全で円滑なユニバーサルデザインの歩行者動線を確保する。</p>	<p>1. 建築物の附置義務駐車場と合わせ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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>中野区中野四丁目地内</p>	<p>中野区中野四丁目地内</p>	<p>変更なし</p>
<p>整備の方針</p>	<p>文言の追加及び表現方法の変更</p>	<p>変更なし</p>					

面	約4.8ha		約4.8ha		約4.8ha		変更なし								
	種類	名称	幅員	延長	備考	名称		幅員	延長	備考					
区整備計画	その他の公共空地	地区施設の配置及び規模				広場1号	約2,700㎡	—	—	新設(地上1階レベル、階段を含む)歩行者通路5号に接続	新規追加				
						広場2号	約800㎡	—	—	新設(地上1階レベル、階段・昇降設備含む)	新規追加				
						広場3号	約380㎡	—	—	新設(デッキレベル)	新規追加				
						歩行者通路1号	4m	約70m	新設	歩行者通路1号	4m	約5.5m	—	新設(地下1階～地上1階レベル)	延長の変更
						歩行者通路2号	4m	約70m	新設	歩行者通路2号	4m	約5.5m	—	新設(地下1階～地上1階レベル)	延長の変更
						歩行者通路3号	2.5m			歩行者通路3号	2.5m	約8.5m	—	新設(地上1階～デッキレベル、階段を含む)広場2号及び歩行者通路5号に接続	新規追加
						歩行者通路4号	2.5～4m			歩行者通路4号	2.5～4m	約10.0m	—	新設(デッキレベル、階段及びスロープを含む)歩道状空地1号に接続	新規追加
						歩行者通路5号	4m			歩行者通路5号	4m	約6.5m	—	新設(デッキレベル、階段及びスロープを含む)	新規追加
						歩行者通路6号	6.5m			歩行者通路6号	6.5m	約8.5m	—	新設(デッキレベル)	新規追加

建築物等に関する事項		名称	地区	面積	用途	制限※	備考	備考
建築物等に関する事項	建築物等に関する事項	歩行者通路 7号	A-1地区	4m	約210m	新設 (デッキレベル)	新規追加	
		歩行者通路 8号	A-1地区	5m	約60m	新設 (デッキレベル)	新規追加	
		歩道状空地 1号	A-1地区	4m	約245m	新設 (地上1階レベル)	延長の変更	
		歩道状空地 2号	A-1地区	4m	約95m	新設 (地下1階～地上1階レベル)	延長の変更	
		歩道状空地 3号	A-1地区	4m	約70m	新設 (地下1階レベル)	文言の追加	
		歩道状空地 4号	A-1地区	4m	約65m	新設 (地上1階レベル)	新規追加	
		歩道状空地 1号	A-2地区	約4.6ha	約70m	新設	新規追加	
		歩道状空地 2号	A-2地区	約4.6ha	約90m	新設	新規追加	
		歩道状空地 3号	A-2地区	約4.6ha	約70m	新設	新規追加	
		歩道状空地 4号	A-2地区	約4.6ha	約70m	新設	新規追加	
建築物等の用途制限※	建築物等の用途制限※	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。	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。	変更なし				
建築物の積低限度	建築物の積低限度	1,000㎡	—	制限の追加				
壁面の位置制限	壁面の位置制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上とする。ただし、歩行者デッキ、歩行者デッキを支えるための	制限の追加					

<p>後面退ける工事の設置制限</p>		<p>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庇を除く。</p>		
<p>建築物の形態や色彩の他の意制限</p>		<p>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、地区内の歩行者ネットワークの形成に資する歩行者デッキ等の公益上必要なものについてはこの限りではない。</p>	<p>制限の追加</p>	
<p>建築物の形態や色彩の他の意制限</p>		<p>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。 2 屋外広告物は、街並みと調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>	<p>制限の追加</p>	
<p>都市計画道路の名称</p>		<p>東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第223号線</p>	<p>新規追加</p>	
<p>立体道路に関する</p>				

	重複利用区 ※		計画図表示のとおり。	新規追加
	建築物の建築又は建設の限界※		計画図表示のとおり。	新規追加

※は知事協議事項

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区計画

位置図

[中野区決定]

縮尺 四千分の一



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) MM T利計第04-114号 (承認番号) 4都市基街第42号、令和4年5月9日

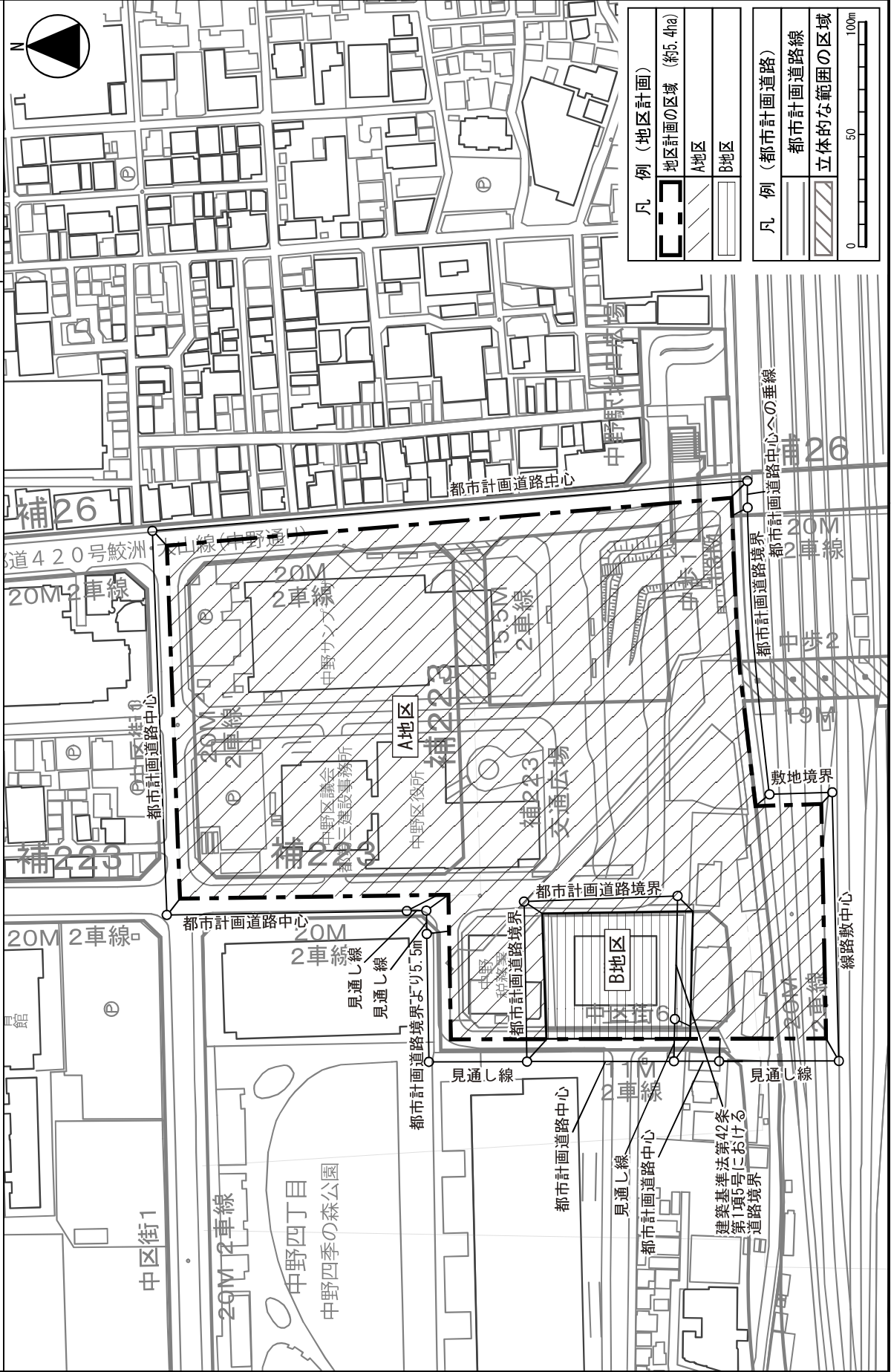
東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

計画図 1-1

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



凡例 (地区計画)

	地区計画の区域 (約5.4ha)
	A地区
	B地区

凡例 (都市計画道路)

	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域

0 50 100m

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) MM T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

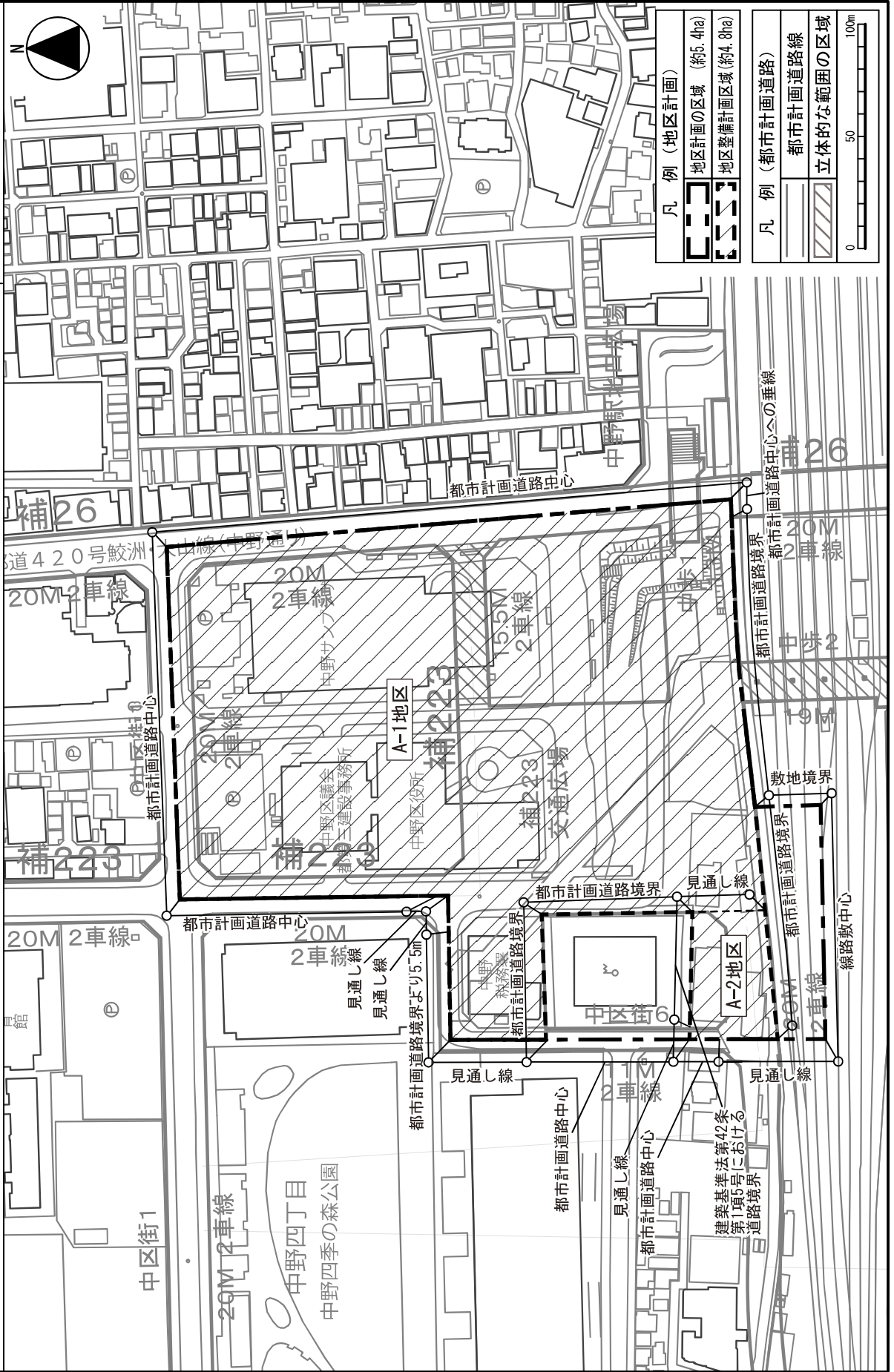
東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

計画図 1-2

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



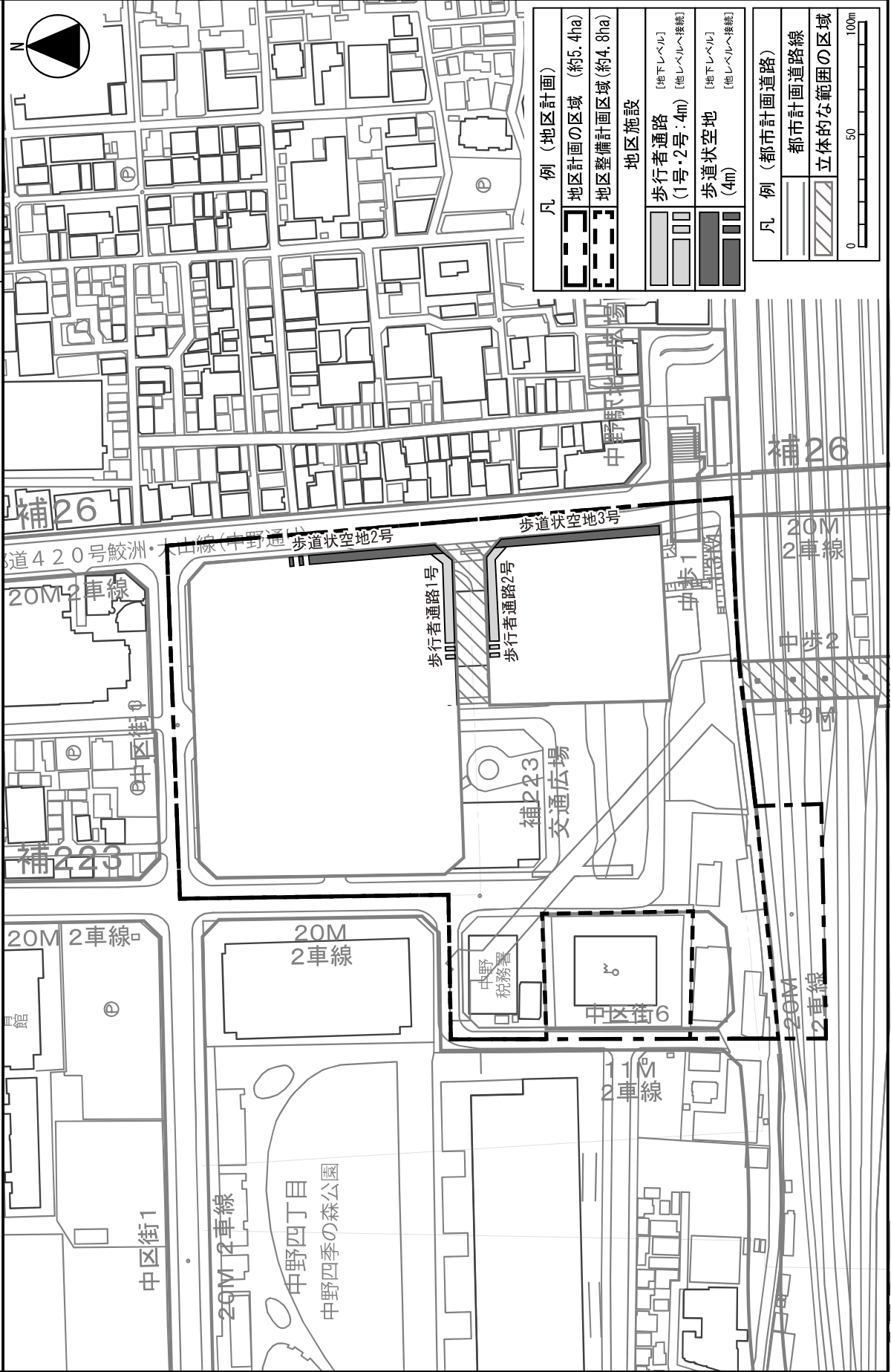
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MM T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

計画図 2-1 地下レベル (～T.P. 約38) [中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



凡例 (地区計画)

	地区計画の区域 (約5.4ha)
	地区整備計画区域 (約4.8ha)
地区施設	
	歩行者通路 [地下レベル]
	歩行者通路 (1号・2号:4m) [地レベルへ接続]
	歩道状空地 (4m) [地下レベル]
	歩道状空地 [地レベルへ接続]

凡例 (都市計画道路)

	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域

0 50 100m

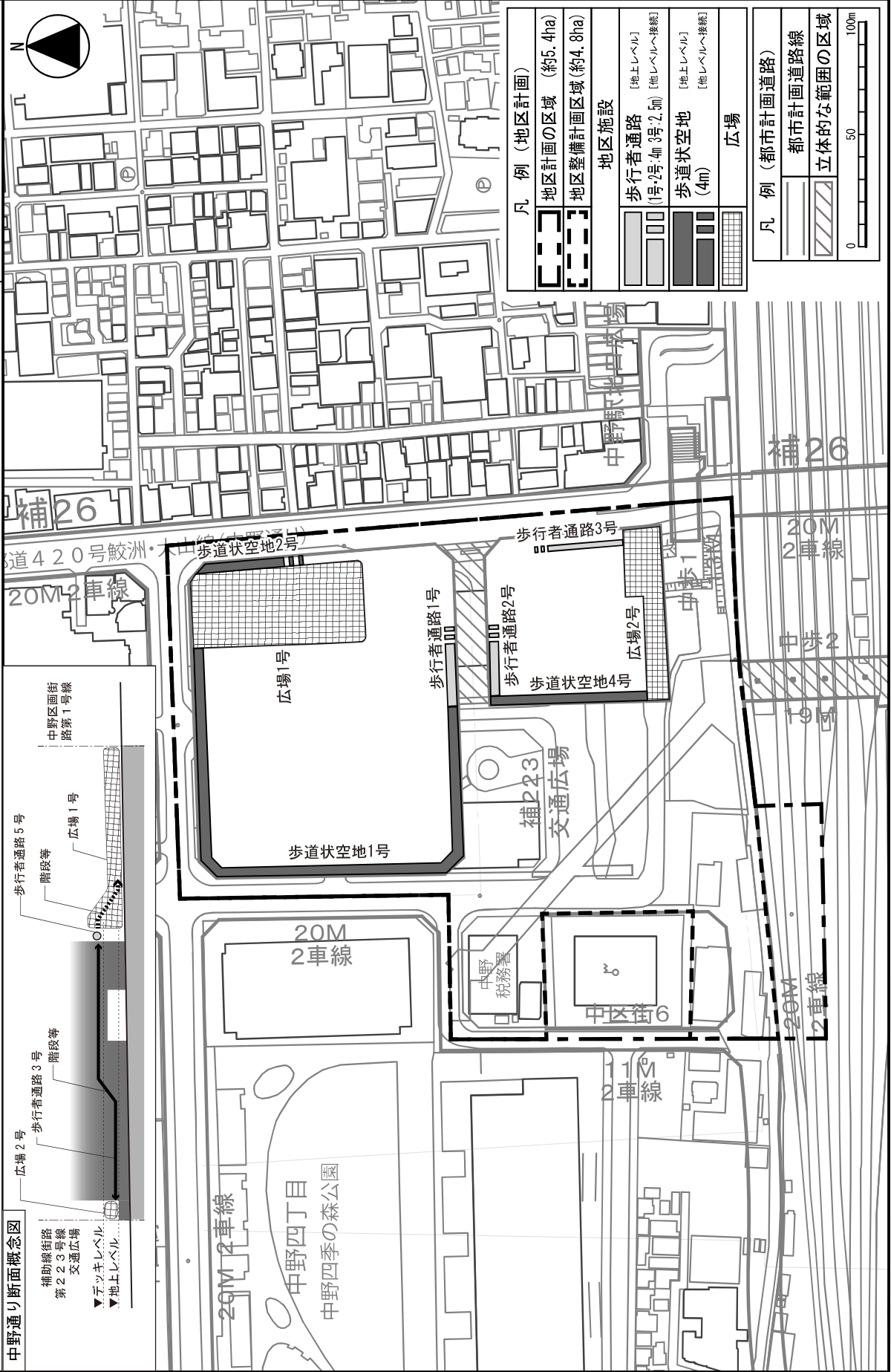
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MM/T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

計画図 2 - 2 地上レベル (T.P. 約38~42) [中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



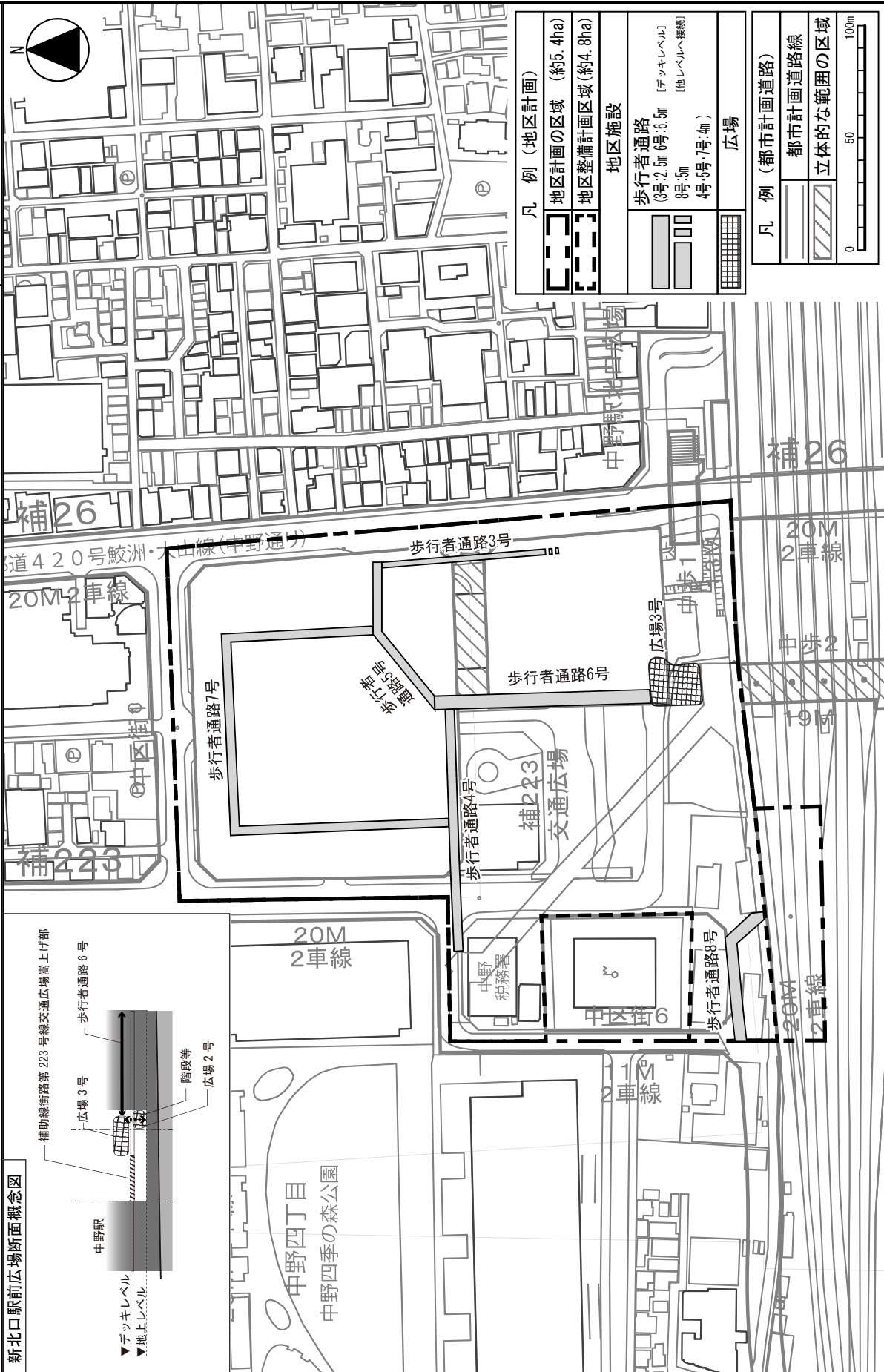
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MM/T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

計画図 2-3 デッキレベル (T.P. 約46~48) [中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



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) MM/T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

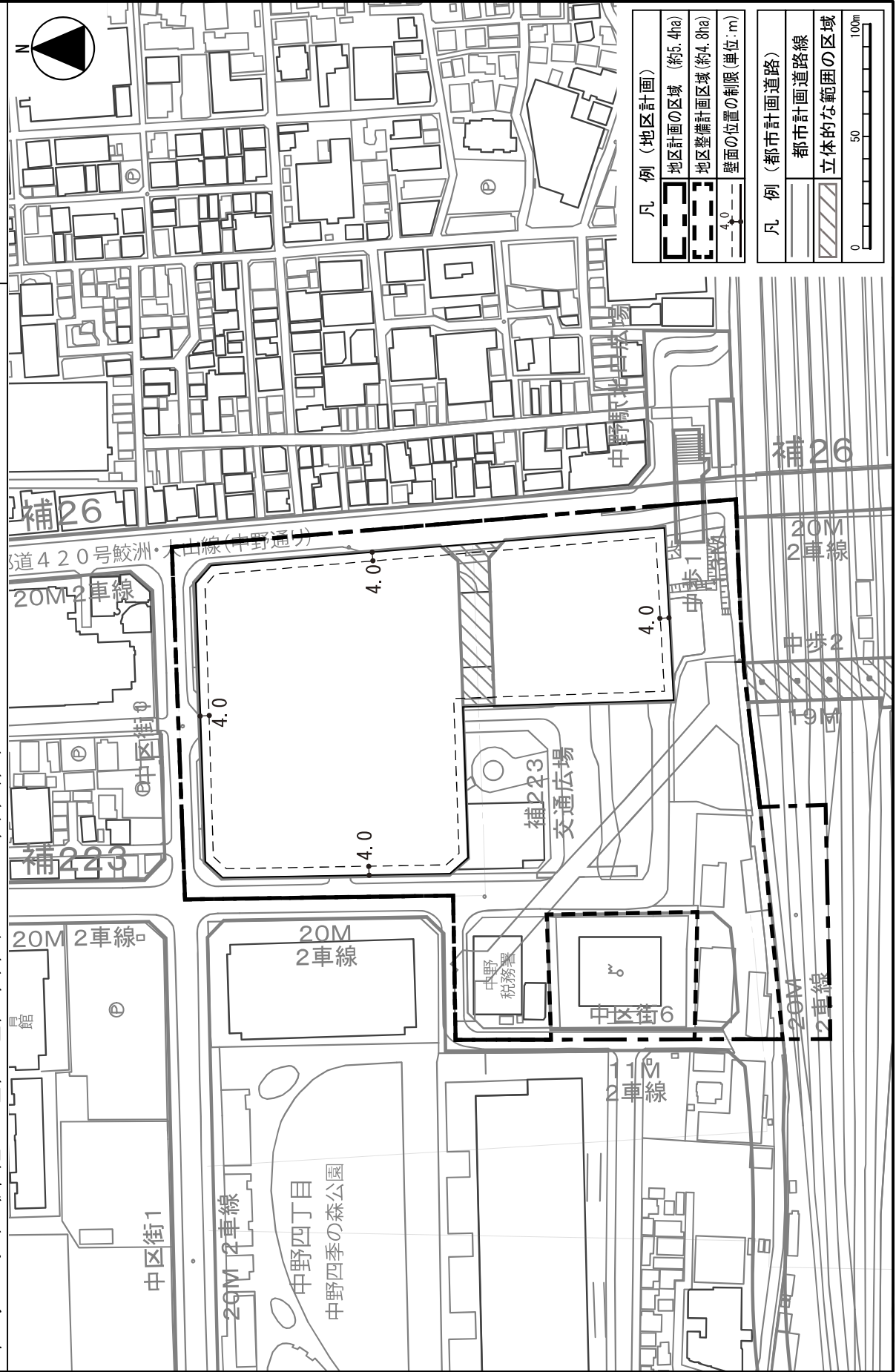
東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

計画図3

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



凡例 (地区計画)

	地区計画の区域 (約5.4ha)
	地区整備計画区域 (約4.8ha)
	壁面の位置の制限 (単位: m)

凡例 (都市計画道路)

	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域

0 50 100m

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) MM T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

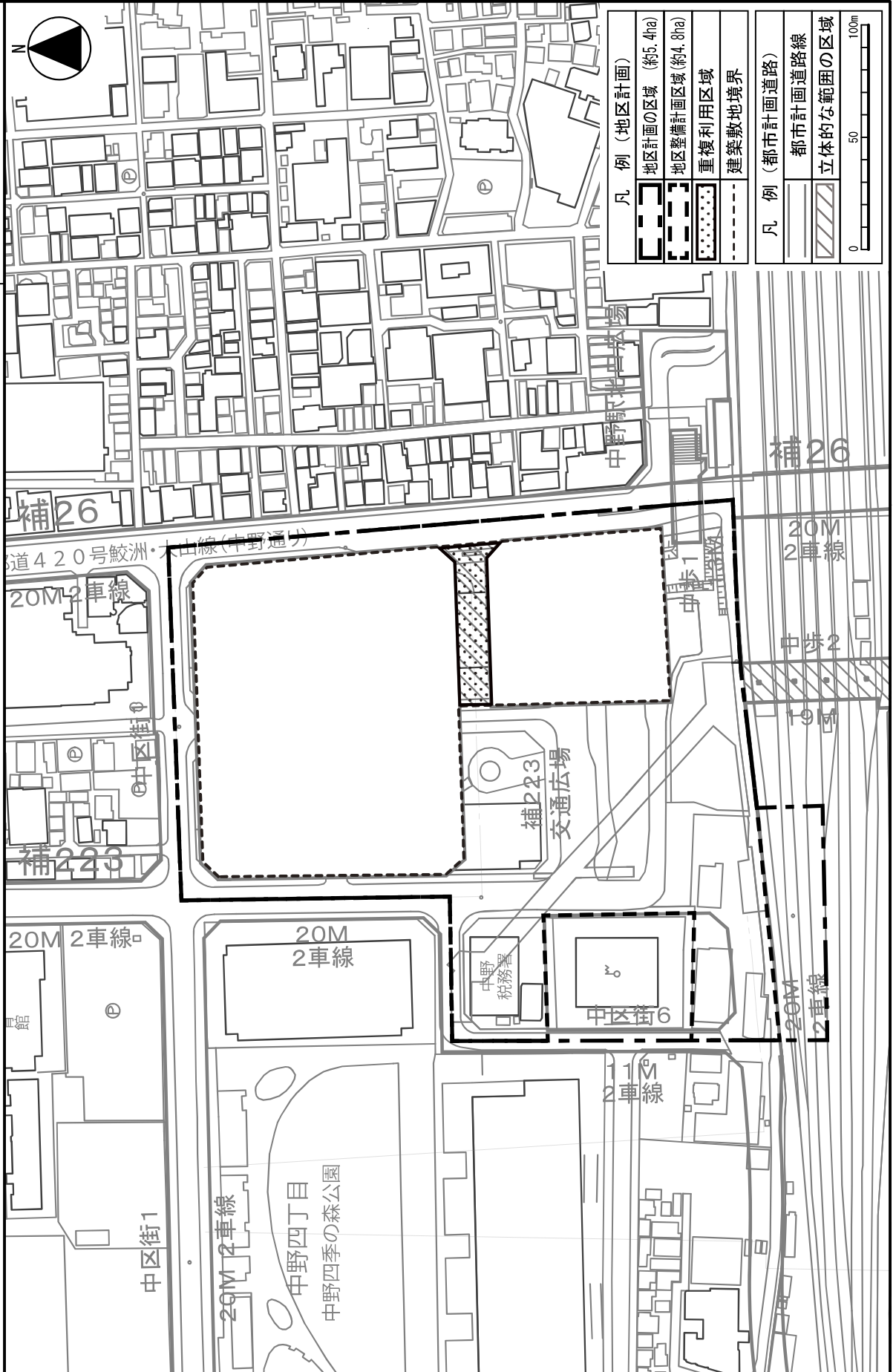
東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

計画図4-1

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



凡例 (地区計画)

- 地区計画の区域 (約5.4ha)
- 地区整備計画区域 (約4.8ha)
- 重複利用区域
- 建築敷地境界

凡例 (都市計画道路)

- 都市計画道路線
- 立体的な範囲の区域

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) MM/T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

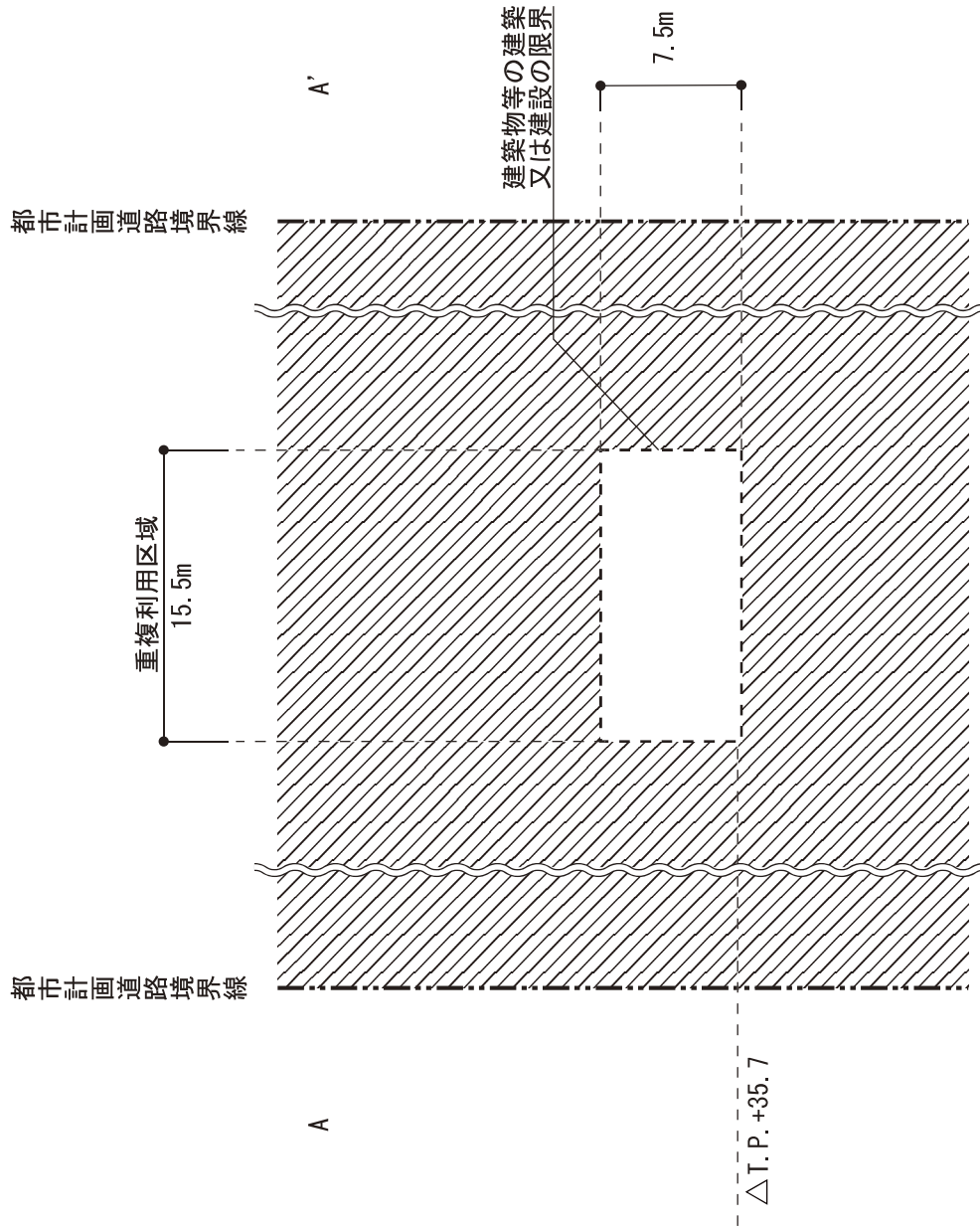
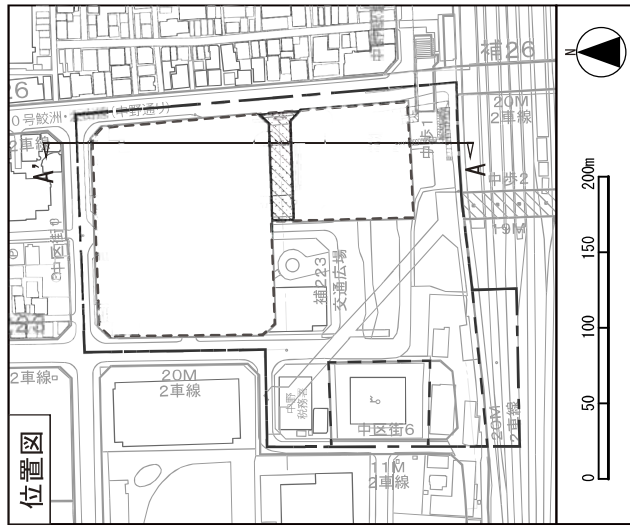
東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区計画

計画図 4-2

[中野区決定]

縮尺 四百分の一



凡 例	
	建築可能区域
	建築物等の建築又は建設の限界

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) MM T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

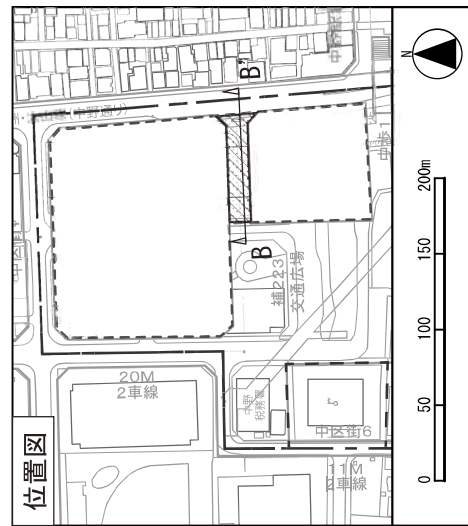
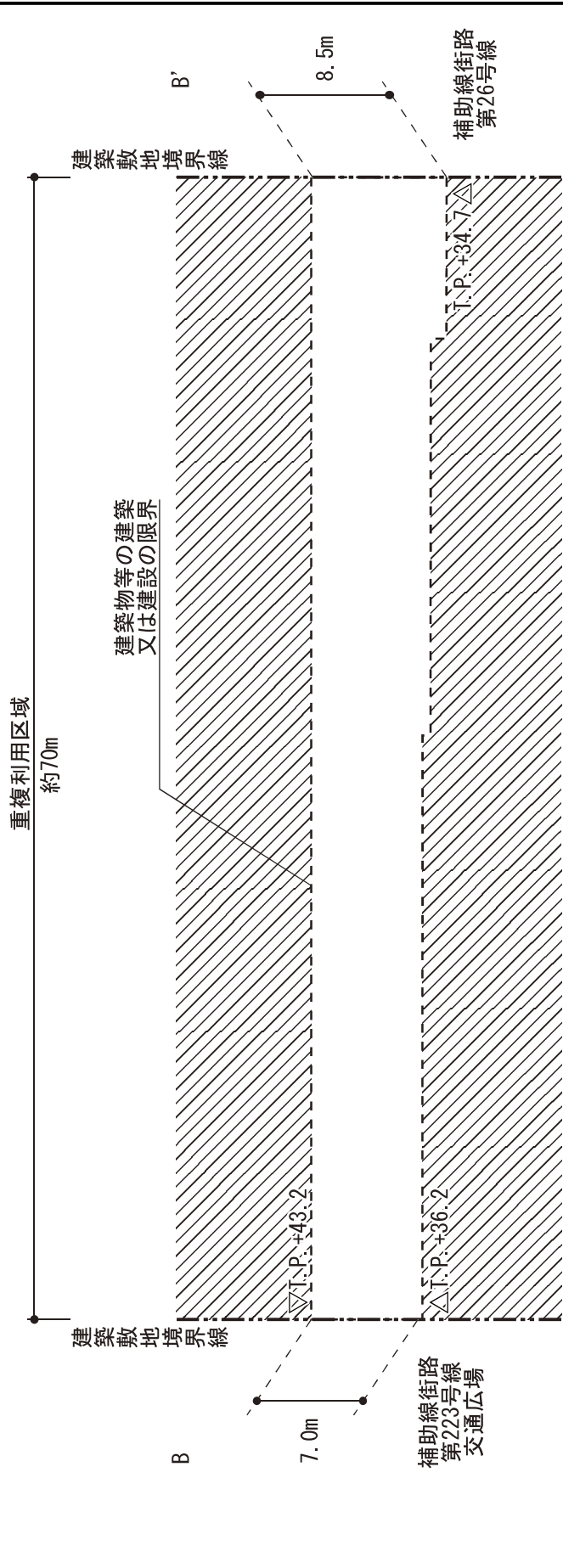
東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区計画

計画図 4-3

[中野区決定]

縮尺 四百分の一



凡 例	
	建築可能区域
	建築物等の建築又は建設の限界

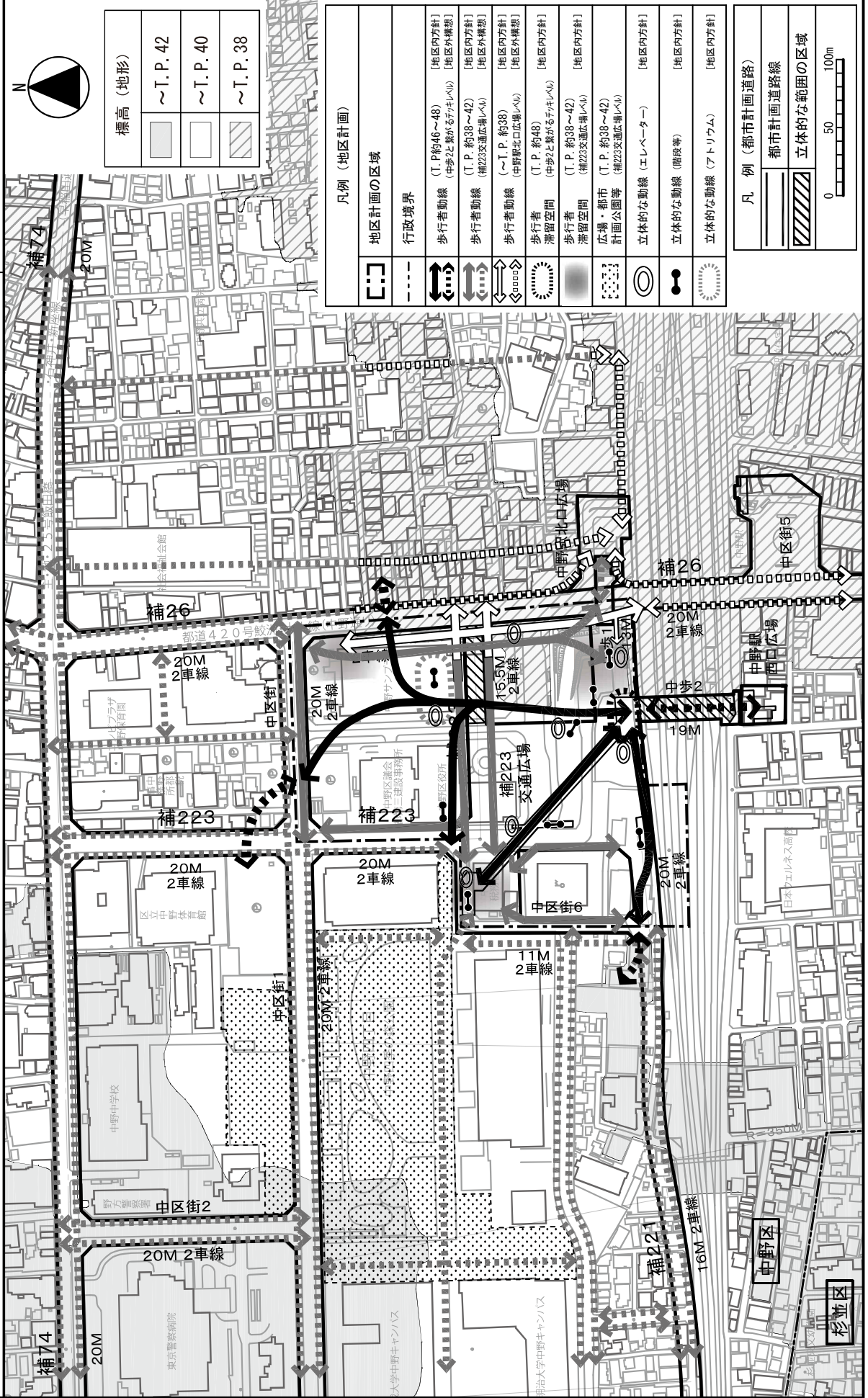
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MM/T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画 方針附图

(歩行者動線) [中野区決定]

縮尺 四千分の一



標高 (地形)	
[Symbol]	~T.P. 42
[Symbol]	~T.P. 40
[Symbol]	~T.P. 38

凡例 (地区計画)	
[Symbol]	地区計画の区域
[Symbol]	行政境界
[Symbol]	歩行者動線 (T.P.約46~48) [地区内方針] (中野2と繋がるチャレレレ) [地区外構想]
[Symbol]	歩行者動線 (T.P.約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レレ) [地区外構想]
[Symbol]	歩行者動線 (~T.P.約38) [地区内方針] (中野北口広場レレ) [地区外構想]
[Symbol]	歩行者滞留空間 (T.P.約48) [地区内方針] (中野2と繋がるチャレレレ)
[Symbol]	歩行者滞留空間 (T.P.約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レレ)
[Symbol]	広場・都市計画公園等 (T.P.約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レレ)
[Symbol]	立体的な動線 (エレベーター) [地区内方針]
[Symbol]	立体的な動線 (階段等) [地区内方針]
[Symbol]	立体的な動線 (アトリウム) [地区内方針]

凡例 (都市計画道路)	
[Symbol]	都市計画道路線
[Symbol]	立体的な範囲の区域



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) MIMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都市計画地区計画

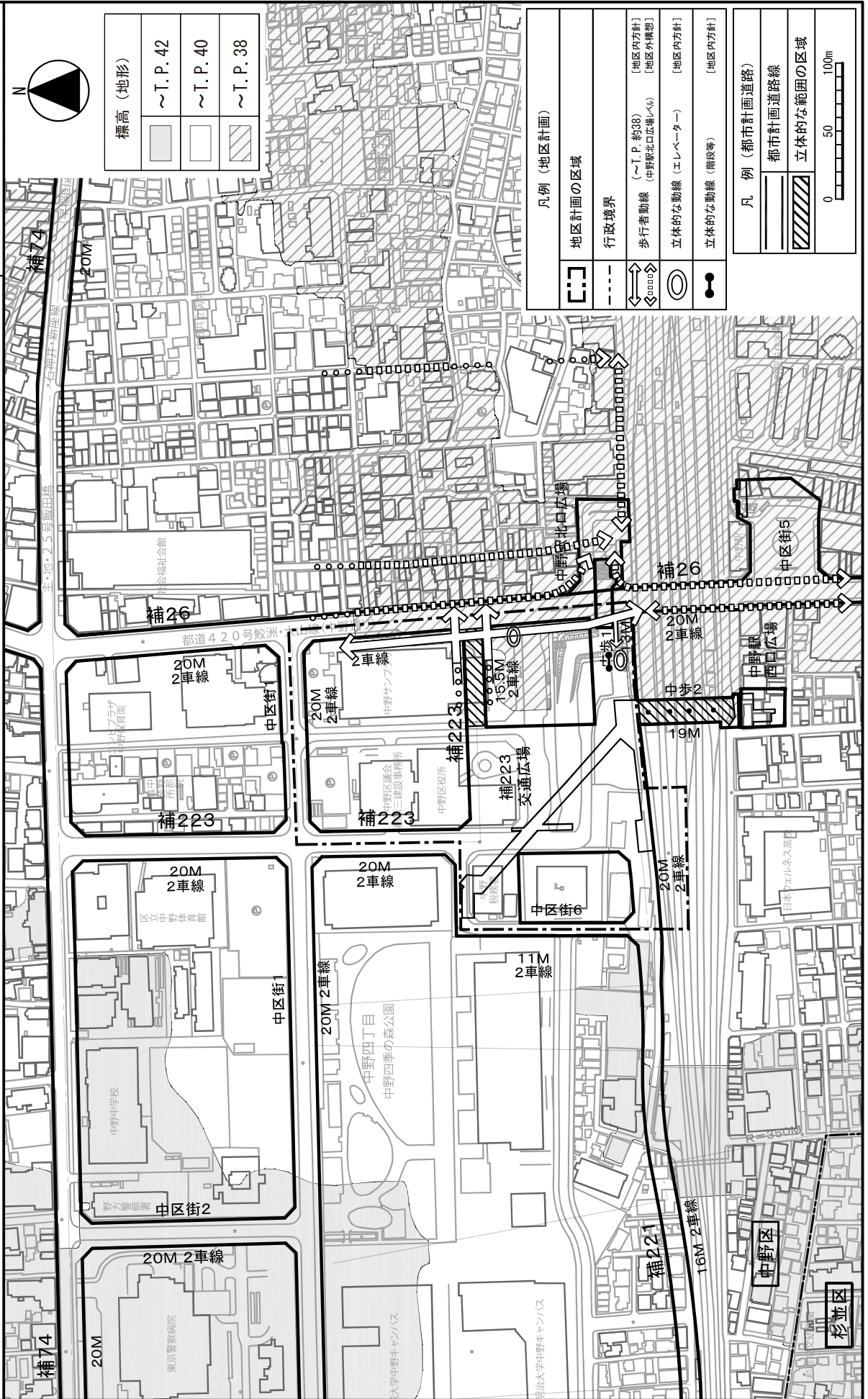
中野四丁目新北口地区地区計画 方針附图

(標高別歩行者動線図)

① ~T.P. 約38

[中野区決定]

縮尺 四千分の一



標高 (地形)	
[Pattern]	~T.P. 42
[Pattern]	~T.P. 40
[Pattern]	~T.P. 38

凡例 (地区計画)	
[Symbol]	地区計画の区域
[Symbol]	行政境界
[Symbol]	歩行者動線 (地区内方針) [地区内方針] (地区外構想) [地区外構想]
[Symbol]	立体的な動線 (エレベーター) [地区内方針]
[Symbol]	立体的な動線 (階段等) [地区内方針]

凡例 (都市計画道路)	
[Symbol]	都市計画道路線
[Symbol]	立体的な範囲の区域



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) MIMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

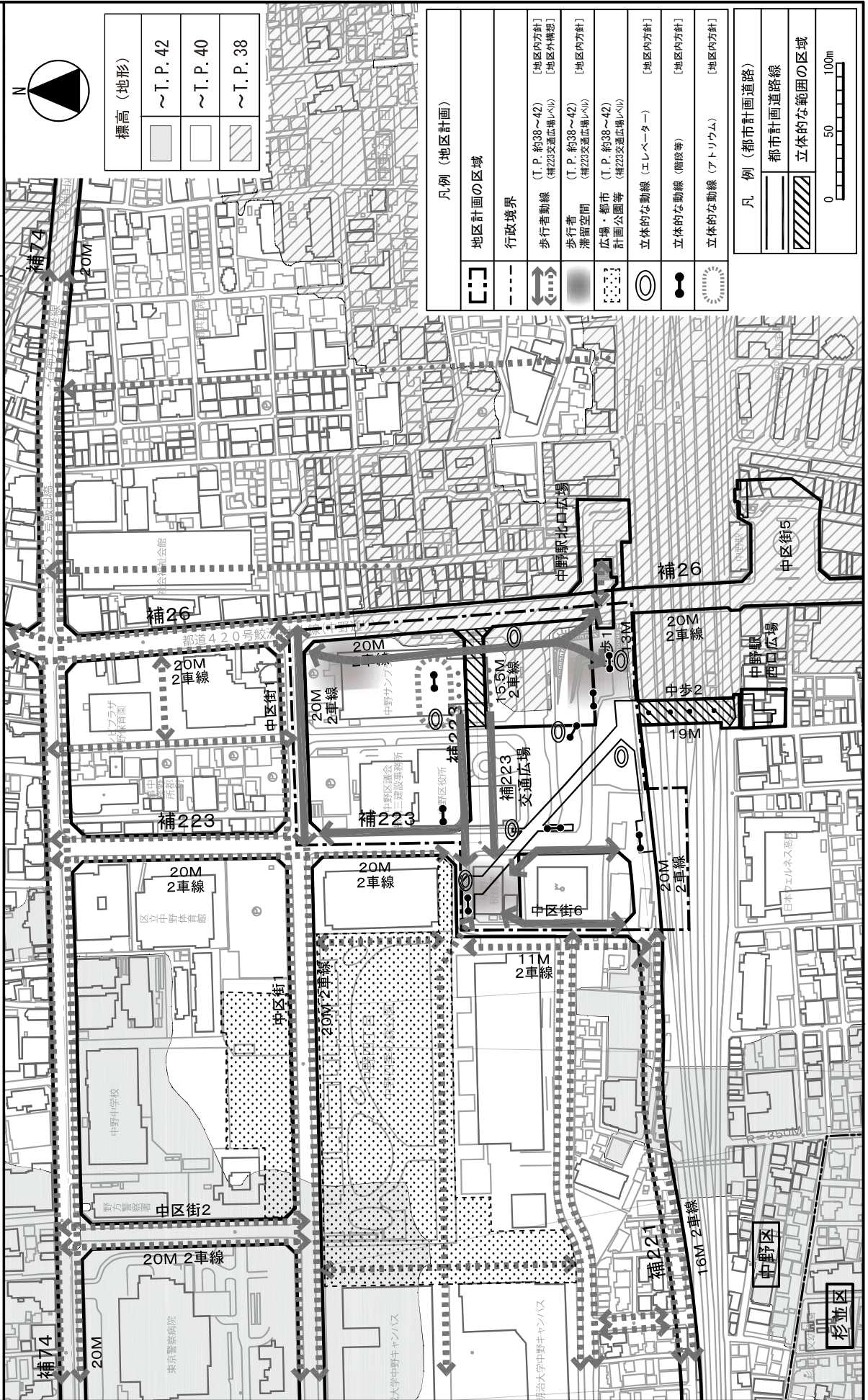
東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画 方針附图

(標高別歩行者動線図) ② T.P.約38~42

[中野区決定]

縮尺 四千分の一



標高 (地形)	
	~T.P. 42
	~T.P. 40
	~T.P. 38

凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線 (T.P.約38~42) [地区内方針] (補223交通広場) [地区外構想]
	歩行者滞留空間 (T.P.約38~42) [地区内方針]
	広場・都市計画公園等 (T.P.約38~42) [地区内方針] (補223交通広場)
	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]
	立体的な動線 (アトリウム) [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



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) MIMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都市計画地区計画

中野四丁目新北口地区地区計画

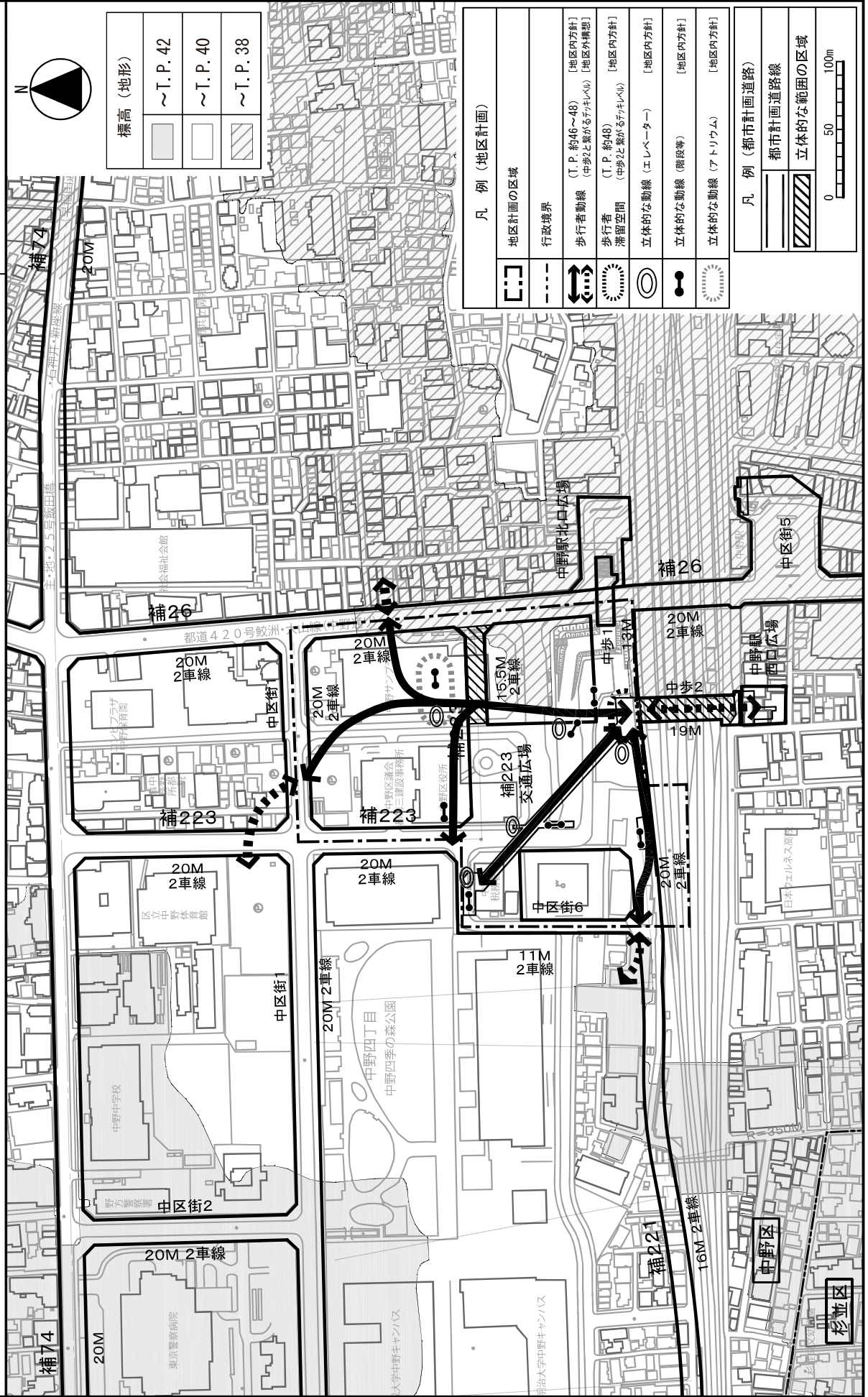
(標高別歩行者動線図)

③ T.P.約46~48

方針附图

[中野区決定]

縮尺 四千分の一



標高 (地形)	
	~T.P. 42
	~T.P. 40
	~T.P. 38

凡例 (地区計画)	
	地区計画の区域
	行政境界
	歩行者動線 (T.P.約46~48) [地区内方針] (中歩2と異なるチャイムあり) [地区外構型]
	歩行者滞留空間 (T.P.約48) [地区内方針] (中歩2と異なるチャイムあり)
	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]
	立体的な動線 (アトリウム) [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



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) MIMT利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都計画第一種市街地再開発事業 〔中野区決定〕総括図 中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業 中野区中野四丁目地内

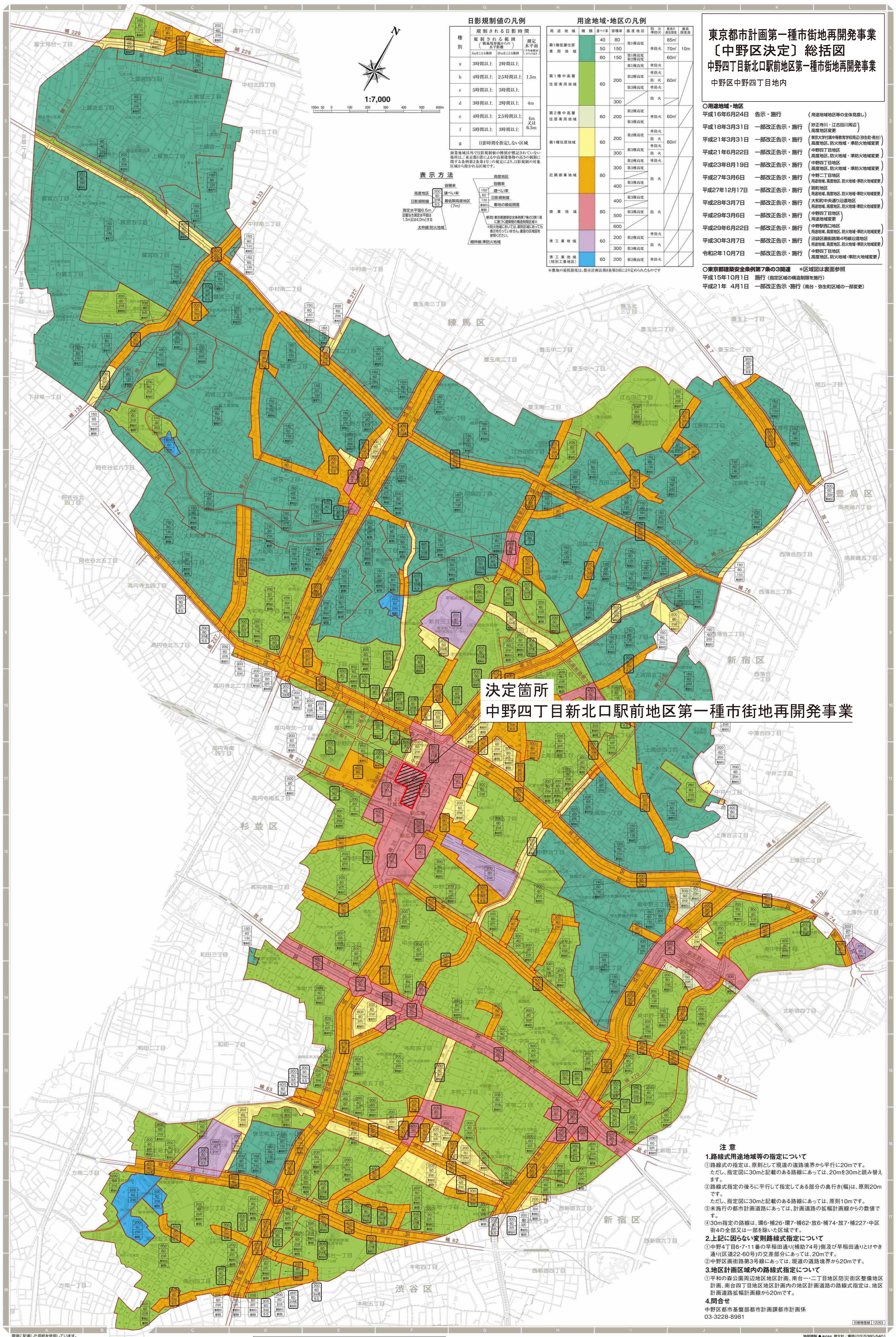
- 用途地域・地区
 平成16年6月24日 告示・施行 (用途地域地区等の全体見直し)
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (妙正寺川・江古田川周辺)
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (高度地区変更)
 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (高度地区、防火地域・準防火地域変更)
 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (高度地区、防火地域・準防火地域変更)
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域変更)
 平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区)
 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (沼袋地区、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)

日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (概算日影率の範囲) 5m以上の範囲	測定 水平距離 (7m)
a	3時間以上 2時間以上	測定水平距離5m
b	4時間以上 2.5時間以上	測定水平距離1.5m以上4.0m以下
c	5時間以上 3時間以上	測定水平距離1.5m以上4.0m以下
d	3時間以上 2時間以上	測定水平距離4m
e	4時間以上 2.5時間以上	測定水平距離4m
f	5時間以上 3時間以上	測定水平距離4m
g	日影時間を特定しない区域	

用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	高さ制限	防火	備考
第1種低層住居専用地域	40	80	準防火	防火線幅員 85m 防火線幅員 70m 防火線幅員 60m
	50	150	準防火	
	60	150	準防火	
第1種中高層住居専用地域	60	200	準防火	防火線幅員 60m
	60	200	準防火	
	60	200	準防火	
第2種中高層住居専用地域	60	200	準防火	防火線幅員 60m
	60	200	準防火	
	60	200	準防火	
第1種住居地域	60	200	準防火	防火線幅員 60m
	60	200	準防火	
	60	200	準防火	
近隣商業地域	80	300	防火	防火線幅員 60m
	80	300	防火	
	80	300	防火	
商業地域	80	400	防火	防火線幅員 60m
	80	400	防火	
	80	400	防火	
準工業地域	60	200	準防火	防火線幅員 60m
	60	200	準防火	
	60	200	準防火	
準工業地域(特別工業地区)	60	200	準防火	防火線幅員 60m
	60	200	準防火	
	60	200	準防火	



決定箇所 中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業

- ### 注意
- 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ついては、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。
 - ④ 30m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。
 - 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やき通り(区道22-60号)の交差点部分については、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。
 - 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、南台四丁目地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画線から20mです。
 - 問合せ
 中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
 03-3228-8981

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定
 都市計画第四種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積		約 2.3ha			
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	補助線街路第 2 2 3 号線	別に都市計画において定めるとおり。	新設 立体道路制度の活用を行う
建 築 物 の 備 整	建築面積		延べ面積 [容積対象面積]	高さの限度	備 考
	約 18,800 m ²		約 298,000 m ² [約 234,600 m ²]	高層部：262m 低層部 A：30m 低層部 B：50m 低層部 C：60m	高さの基準点は T.P. + 39.5m とする。
		建築敷地面積			
建 築 敷 地 の 備 整				整 備 計 画	
	約 23,460 m ²			<ul style="list-style-type: none"> ・ 地上部は、安全で快適な歩行者空間を確保するため、都市計画道路や新北口駅前広場に面して歩行者通路及び歩道状空地を整備する。 ・ デッキレベルは、中野五丁目方面、中野四季の都市方面、中野四丁目方面へ円滑につなぐ歩行者通路を設け、快適で利便性の高い歩行者空間を確保する。 	
住 宅 建 設 の 目 標	戸 数	面 積		備 考	
	約 1,100 戸	約 131,600 m ²		共用部分を含む。	
参 考	高度利用地区及び地区計画区域内にあり。				

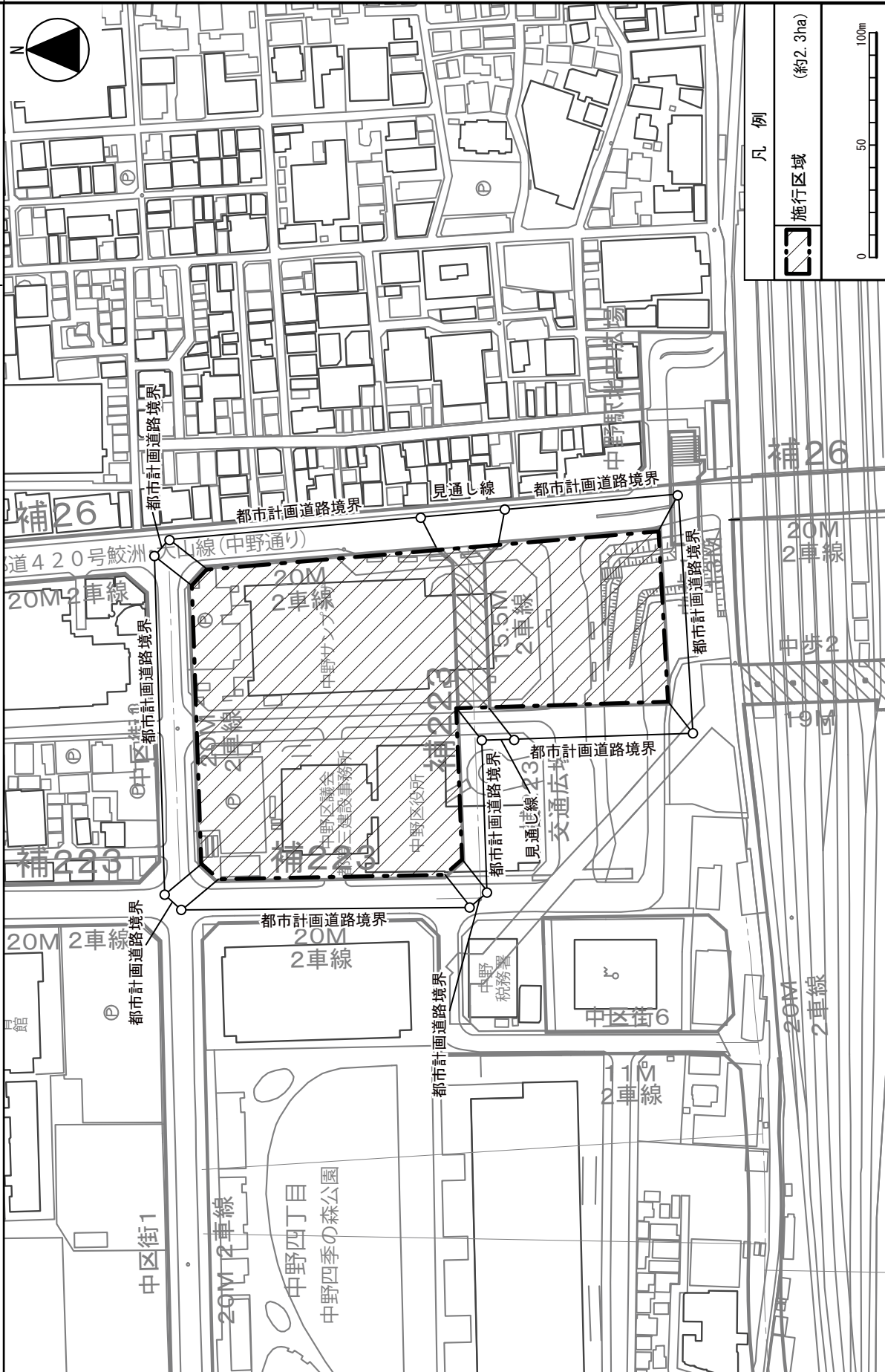
「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
 理由：大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を図り、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業

中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図1

(区域図)
[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



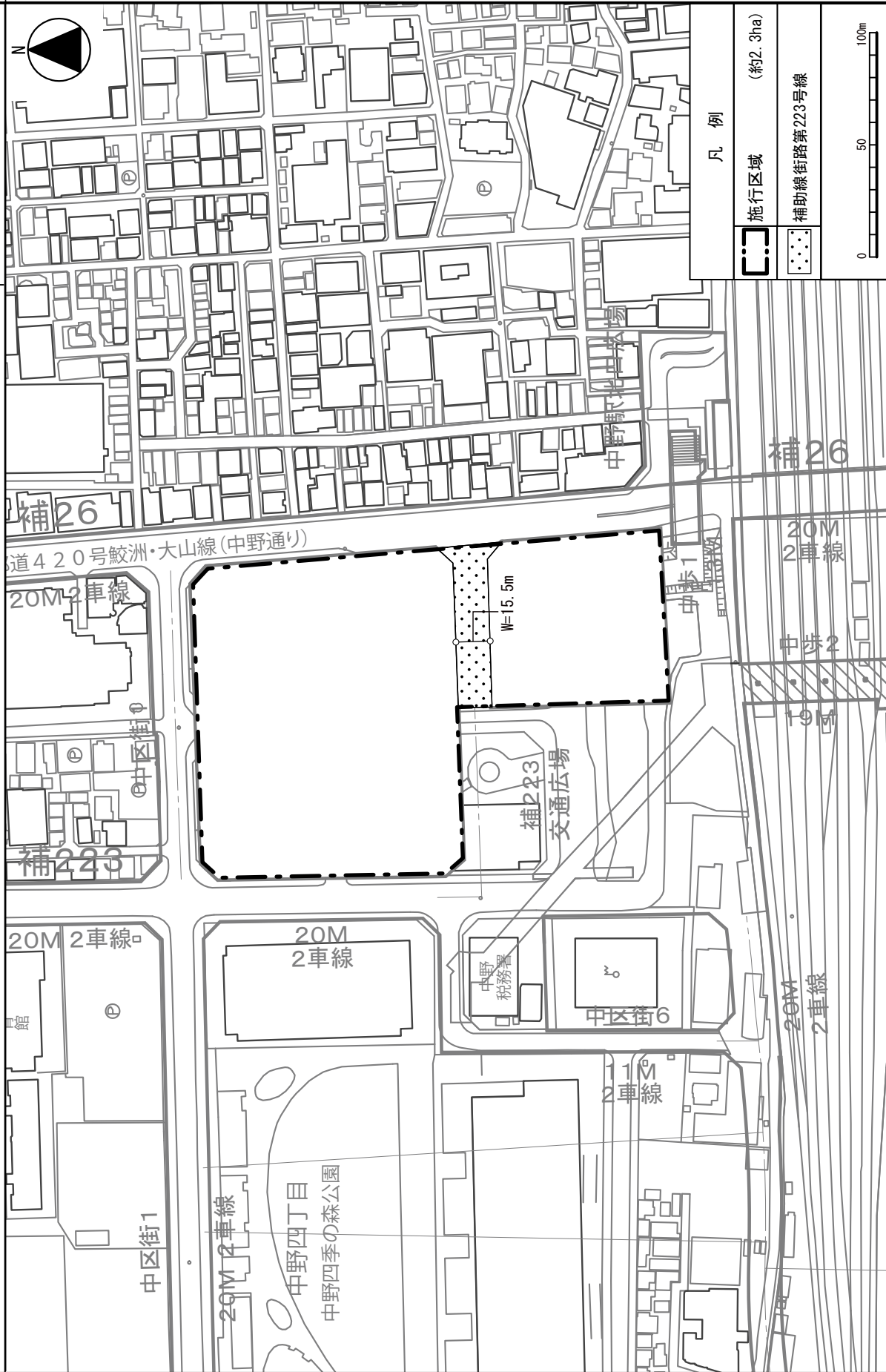
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MM/T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都計画第一種市街地再開発事業

中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図 2

(公共施設の配置)
[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



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) MM/T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街第42号、令和4年5月9日

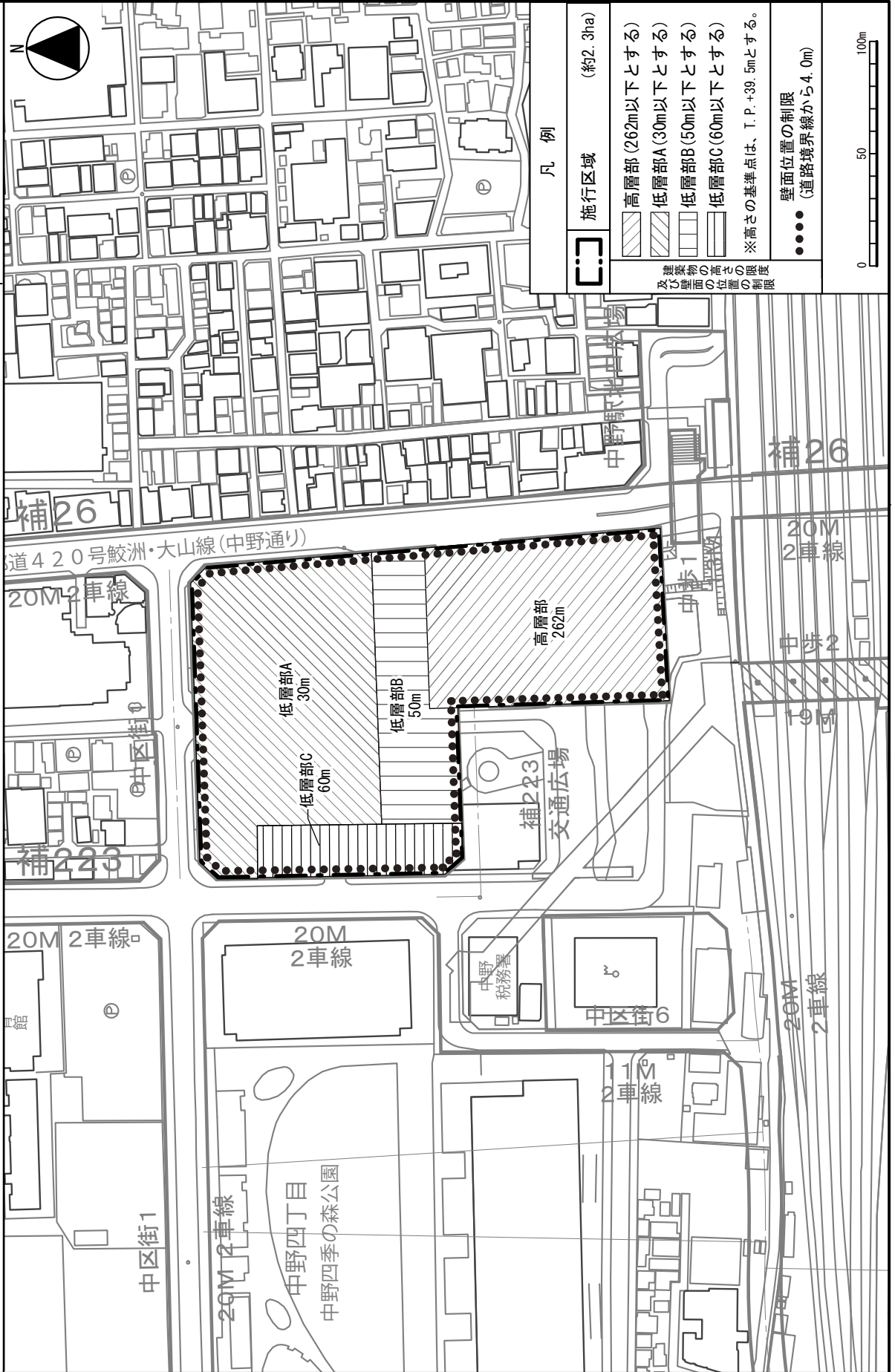
東京都計画第一種市街地再開発事業

(建築物の高さの限度・壁面の位置の制限)

中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図3

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



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04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都計画高度利用地区 〔中野区決定〕総括図 中野四丁目新北口駅前地区 中野区中野四丁目地内

- 用途地域・地区
 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)高度地区指定、東大寺町・高野町(周辺)高度地区、防火地域・準防火地域変更)
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区(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(周辺)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(周辺)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 (中野四丁目地区(周辺)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 (中野四丁目地区(周辺)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(周辺)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(周辺)高度地区、防火地域・準防火地域変更)
 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野四丁目地区(周辺)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 (沼袋区南橋通り4号線沿道地区(周辺)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(周辺)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 *区域図は前面参照
 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)

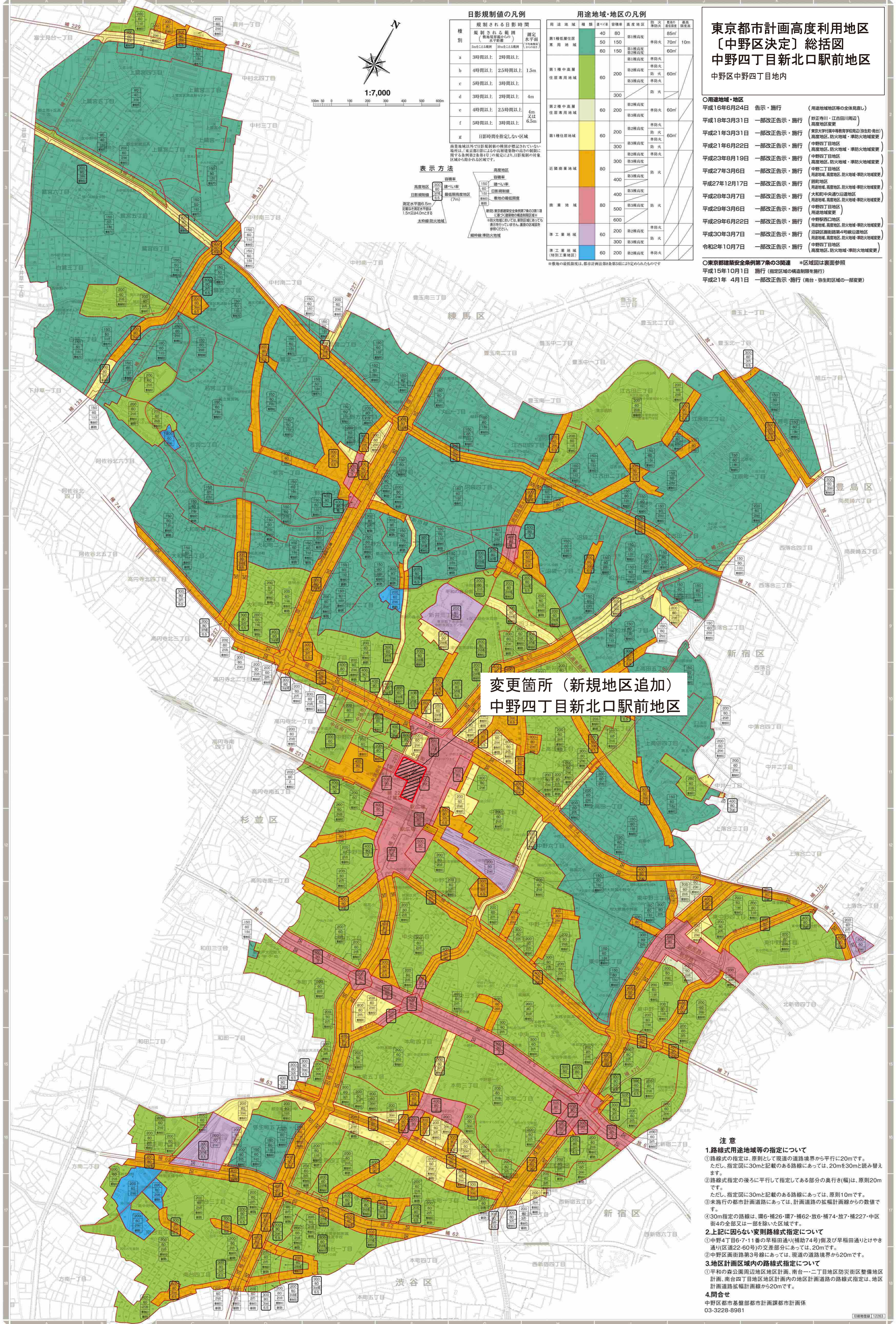
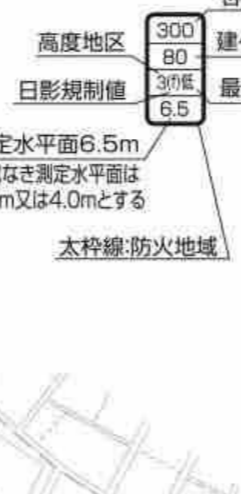
日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (概算値(最低値)の範囲) 5m以上の建物の日影	測定 水平距離 (10m以内)
a	3時間以上 2時間以上	4m
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時間以上	4m
e	4時間以上 2.5時間以上	4m
f	5時間以上 3時間以上	4m
g	日影時間を特定しない区域	なし

用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	高さ制限	防火	防火	防火
第1種低層住居 専用地域	40	80	第1種高度	準防火	85m
	50	150	第1種高度	準防火	70m
第1種中高層 住居専用地域	60	200	第2種高度	準防火	60m
	300	300	第3種高度	準防火	60m
第2種中高層 住居専用地域	60	200	第2種高度	準防火	60m
	300	300	第3種高度	準防火	60m
近隣商業地域	80	400	第3種高度	防火	
	400	400	第3種高度	防火	
商業地域	80	500	第3種高度	防火	
	600	600	第3種高度	防火	
準工業地域	60	200	第2種高度	準防火	
	300	300	第3種高度	準防火	
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



変更箇所 (新規地区追加)
中野四丁目新北口駅前地区

- ### 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、計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - ④30m指定の路線は、環6-環26-環7-環62-放6-環74-放7-環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やき通り(区道22-60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.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、南台四丁目地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画線から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

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	建築物の容積率の 最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置 の制限	備考
	約2.3ha	100/10 (注1)	20/10	6/10 (注2)	200㎡	4.0m (注3)	中野四丁目新北口 駅前地区第一種市 街地再開発事業 区域
高度利用地区 (中野四丁目 新北口駅前地区)	<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>1 建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が5,000㎡未満の建築物にあつては、下記の数値を限度とする。</p> <p>(1) 500㎡未満の場合 10分の70</p> <p>(2) 500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の75</p> <p>(3) 1,000㎡以上2,000㎡未満の場合 10分の90</p> <p>(4) 2,000㎡以上5,000㎡未満の場合 10分の95</p> <p>2 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 道路境界線から壁面の位置の制限を超える位置に設ける広場等の空地面積(地区計画に関する都市計画に定める広場等に限る。)の合計が、敷地面積の10分の1未満の建築物にあつては、10分の40を減じる。</p> <p>3 公共的屋内空間の確保による限度 敷地内に設ける公共的屋内空間の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の5未満である建築物にあつては、10分の5を減じる。</p> <p>4 緑化施設の確保による限度 敷地内に設ける緑化施設の面積の合計が敷地面積の10分の1.5未満である建築物にあつては、10分の1.5を減じる。</p> <p>5 一時滞在施設等の確保による限度 一時滞在施設内に設ける待機スペースの合計面積に0.4を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合が敷地面積の10分の1未満である建築物にあつては、10分の2.5未満である建築物にあつては、10分の2.5未満である建築物にあつては、10分の2.5未満である建築物にあつては、10分の1.5を減じる。</p> <p>6 宿泊施設の確保による限度 宿泊施設の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の2.5未満である建築物にあつては、10分の2.5未満である建築物にあつては、10分の1.5を減じる。</p> <p>7 住宅の確保による限度 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3分の1未満である建築物にあつては、10分の1.5を減じる。</p> <p>8 質の高い住宅等(注4)の確保による限度 2から6における空地等の確保や7における住宅の確保の規定により容積率を減じる建築物、又は質の高い住宅等の用途に供する部分の床面積の合計に2を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合が敷地面積の10分の1.0未満である建築物にあつては、10分の1.0を減じる。</p>						

- 9 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緑化率が35%未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。
- 10 育成用途割合の設定による限度
育成用途（注5）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、10分の4.8未満である建築物にあっては、10分の4.0を減じる。
- 11 2から10の規定により減じる容積率の合計は、10分の4.0を限度とする。
- 12 建築基準法第52条第14項1号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。
- (注2) 建蔽率の最高限度の特例
建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。
- (注3) 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。
- (注4) 質の高い住宅等
質の高い住宅等は長期優良住宅とする。
- (注5) 育成用途
育成用途は集会施設（ホール）及び業務施設とする。

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)	約1.0ha	中野区中野四丁目地内
(野方五丁目地区)	約0.4ha	中野区野方五丁目地内
(中野坂上本町二丁目地区)	約1.9ha	中野区本町二丁目地内
(中野坂上本町一丁目地区)	約1.8ha	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方内
(中野坂上中央一丁目西地区)	約0.9ha	中野区中央一丁目及び中央二丁目各地方内
(中野二丁目地区)	約1.0ha	中野区中野二丁目地内
(囲町東地区)	約2.0ha	中野区中野四丁目地内
(囲町西地区)	約0.8ha	中野区中野四丁目地内
小計	約9.8ha	
合計	約12.1ha	

「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：中野四丁目新北口駅前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

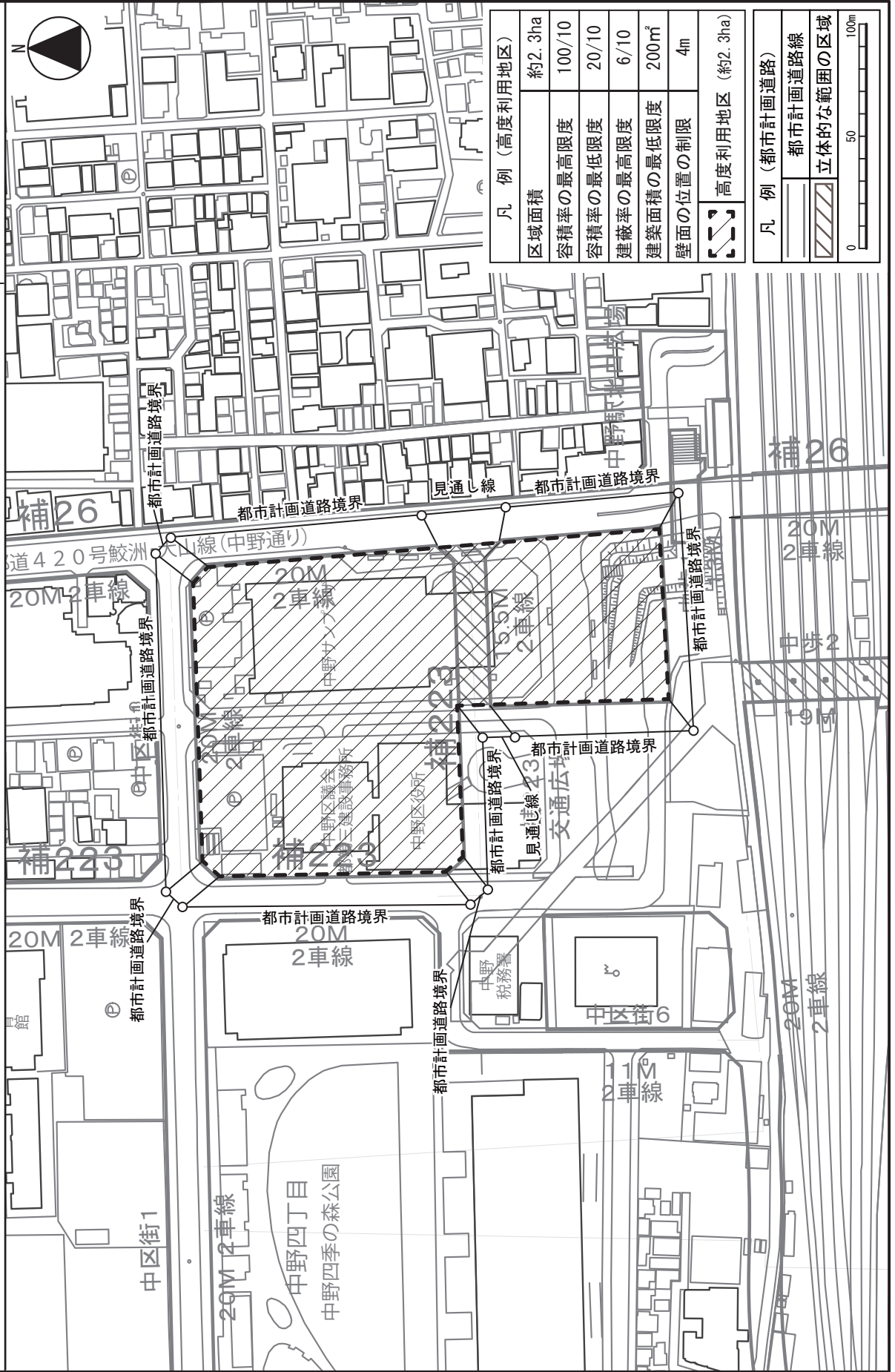
番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	中野区中野四丁目地内	指定なし	高度利用地区 (中野四丁目新北口駅前地区)	約2.3ha	既決定地区 中野四丁目東地区 野方五丁目地区 中野坂上本町二丁目地区 中野坂上本町一丁目地区 中野坂上中央一丁目西地区 中野二丁目地区 囲町東地区 囲町西地区

東京都市計画高度利用地区
中野四丁目新北口駅前地区

計画図1 (区域図)

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



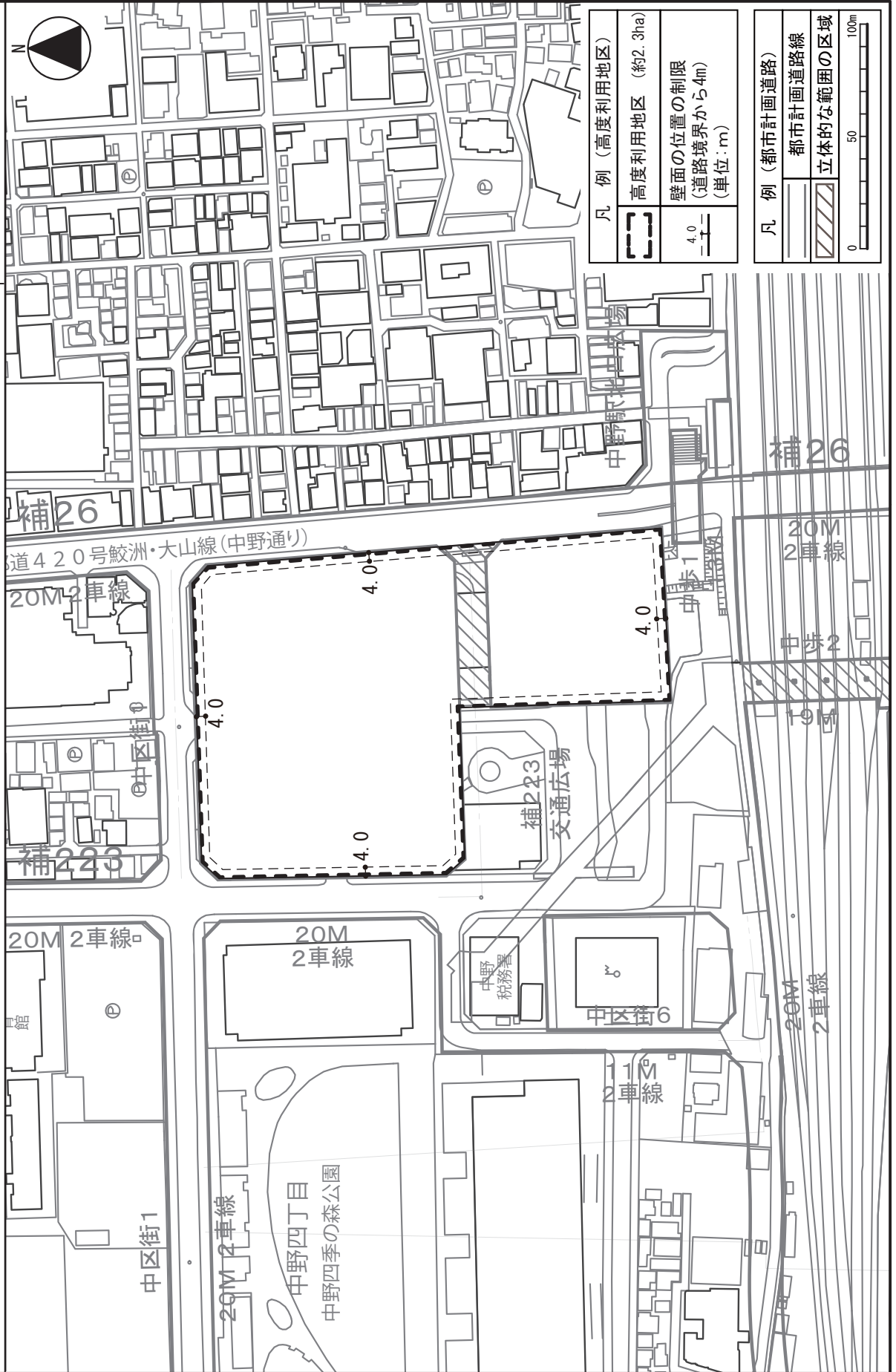
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MM T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都市計画高度利用地区
中野四丁目新北口駅前地区

計画図2 (壁面の位置の制限)

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一



凡例 (高度利用地区)	
	高度利用地区 (約2.3ha)
	壁面の位置の制限 (道路境界から4m) (単位:m)

凡例 (都市計画道路)	
	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域
0 50 100m	

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) MM T利許第04-114号 (承認番号) 4都市基街都第42号、令和4年5月9日

東京都計画道路〔中野区決定〕総括図 幹線街路補助線街路第223号線 中野区中野四丁目地内

- 用途地域・地区
 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)
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (高度地区指定)
 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (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 (中野区四丁目地区)
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (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 (中野区四丁目地区)
 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (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 (中野区四丁目地区)
 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区四丁目地区)
 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (昭和三十九年道路法第4号線沿道地区)
 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野区四丁目地区)
- 東京都建築安全条例第7条の3関連 ※区域は裏面参照
 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)

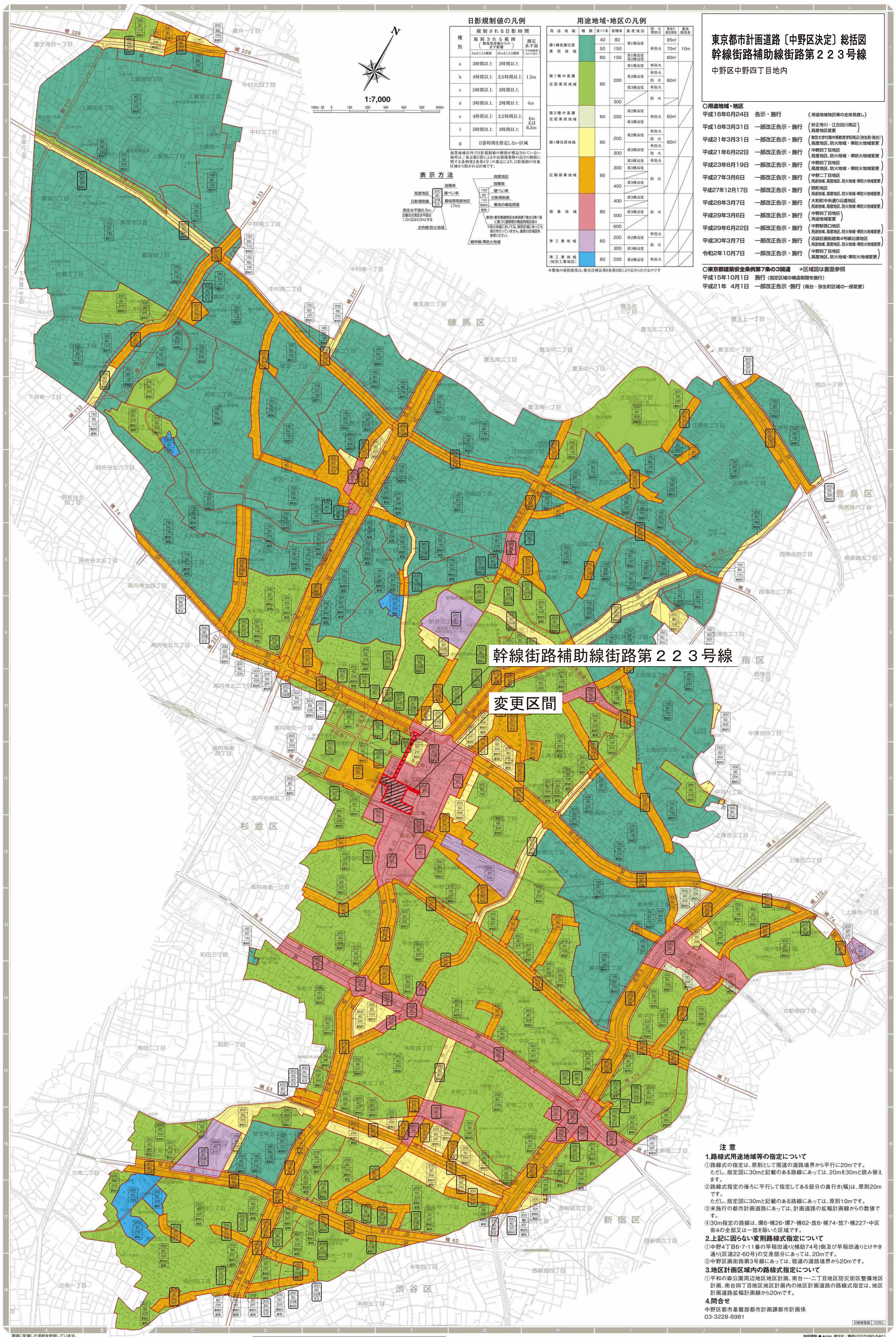
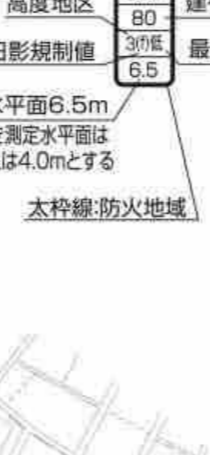
日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (概算日影時間)	測定 水平距離 5m以上と制限 15m以上と制限	測定 水平距離 4m 又は 6.5m
a	3時間以上・2時間以上		
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	種別	高さ制限	防火	防火	防火	防火	防火	防火	防火
第1種低層住居専用地域	40	80	第1種高度	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火
第1種中層住居専用地域	60	150	第1種高度	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火
第2種中層住居専用地域	60	200	第2種高度	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火
第1種住居地域	60	200	第2種高度	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火
近隣商業地域	80	300	第3種高度	防火	防火	防火	防火	防火	防火
商業地域	80	400	第3種高度	防火	防火	防火	防火	防火	防火
準工業地域	60	500	第3種高度	防火	防火	防火	防火	防火	防火
準工業地域 (特別工業地区)	60	200	第2種高度	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火
準工業地域 (特別工業地区)	60	300	第3種高度	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火

表示方法



幹線街路補助線街路第223号線

変更区間

- ## 注意
- 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、計画道路の幅員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-補227-中区街4の全部又は一部を除いた区域です。
 - 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やき通り(区道22-60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。
 - 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、南台一丁目地区防災街区整備地区計画、南台四丁目地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画線から20mです。
 - 問合せ
 中野区都市基盤部都市計画課都市計画係
 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223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
幹線街路	補223	補助線街路第223号線	中野区 中野四丁目	中野区 中野四丁目		約470m	地表式	2車線	20m	幹線街路と平面 交差3箇所
		その他	なお、中野区中野四丁目地内に交通広場（面積約19,700㎡（うち嵩上部約3,200㎡））を設ける。 なお、中野区中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。 （延長約70mの区間を対象。幅員15.5m。）							

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由：道路と一体的に整備を行う第一種市街地再開発事業の施設計画を見据え、変更を行う。

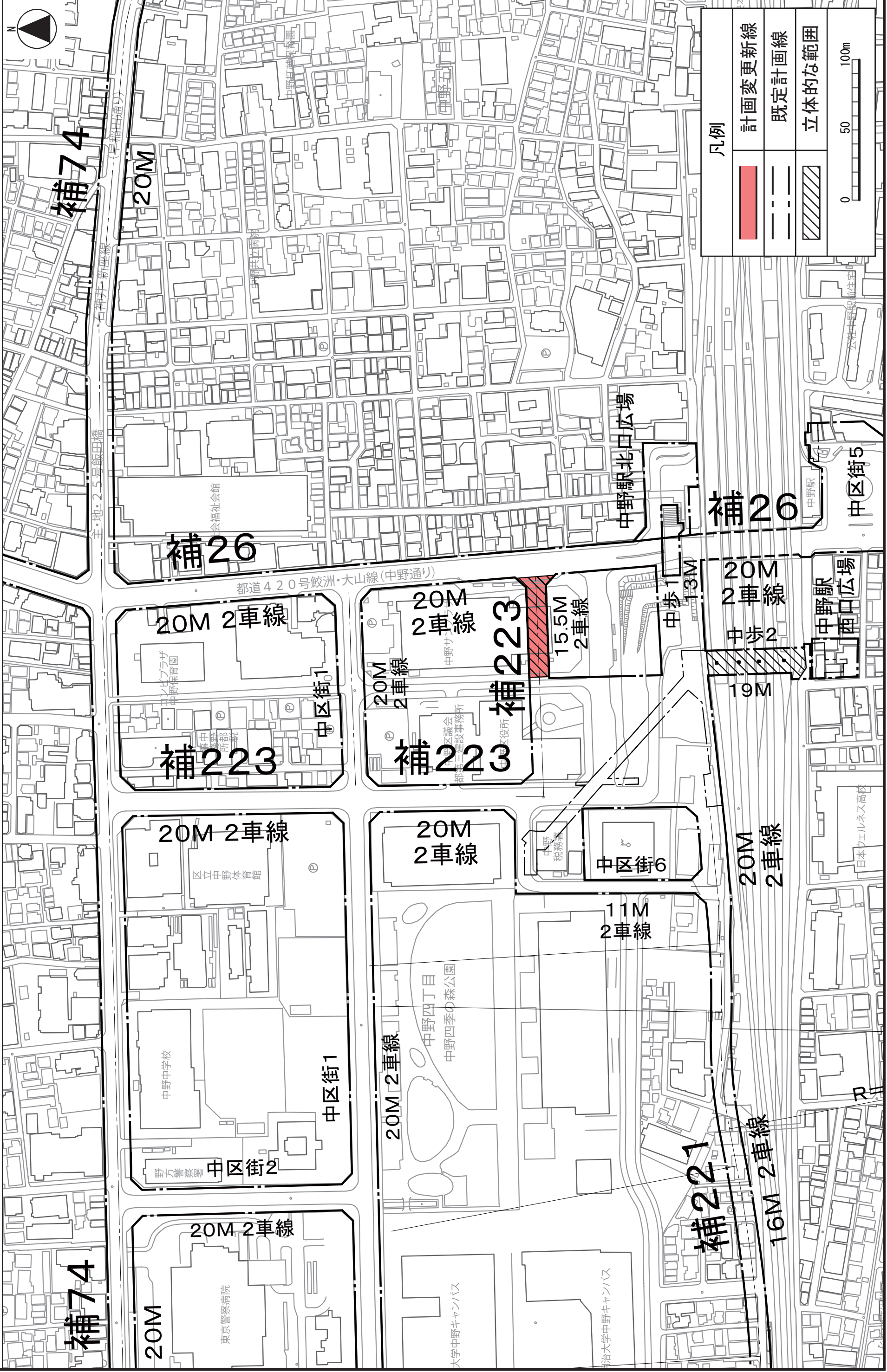
変更概要

名称	変更事項
補助線街路第223号線	1 立体的な範囲の変更（上下の範囲の変更）

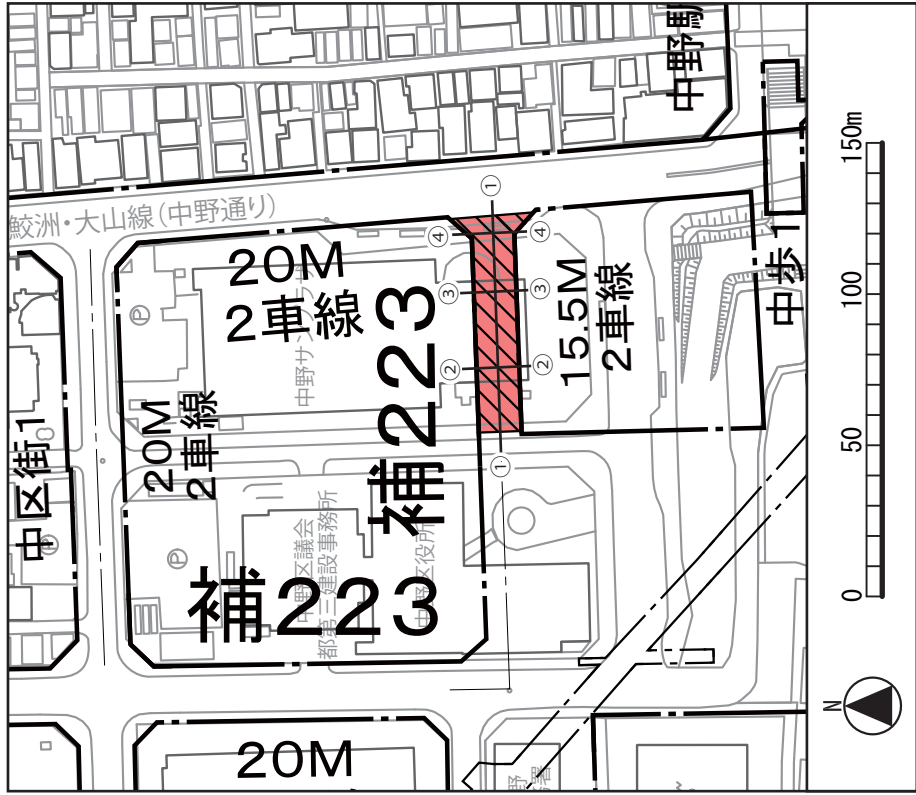
東京都市計画道路幹線街路補助線街路第223号線 計画図1

[中野区決定]

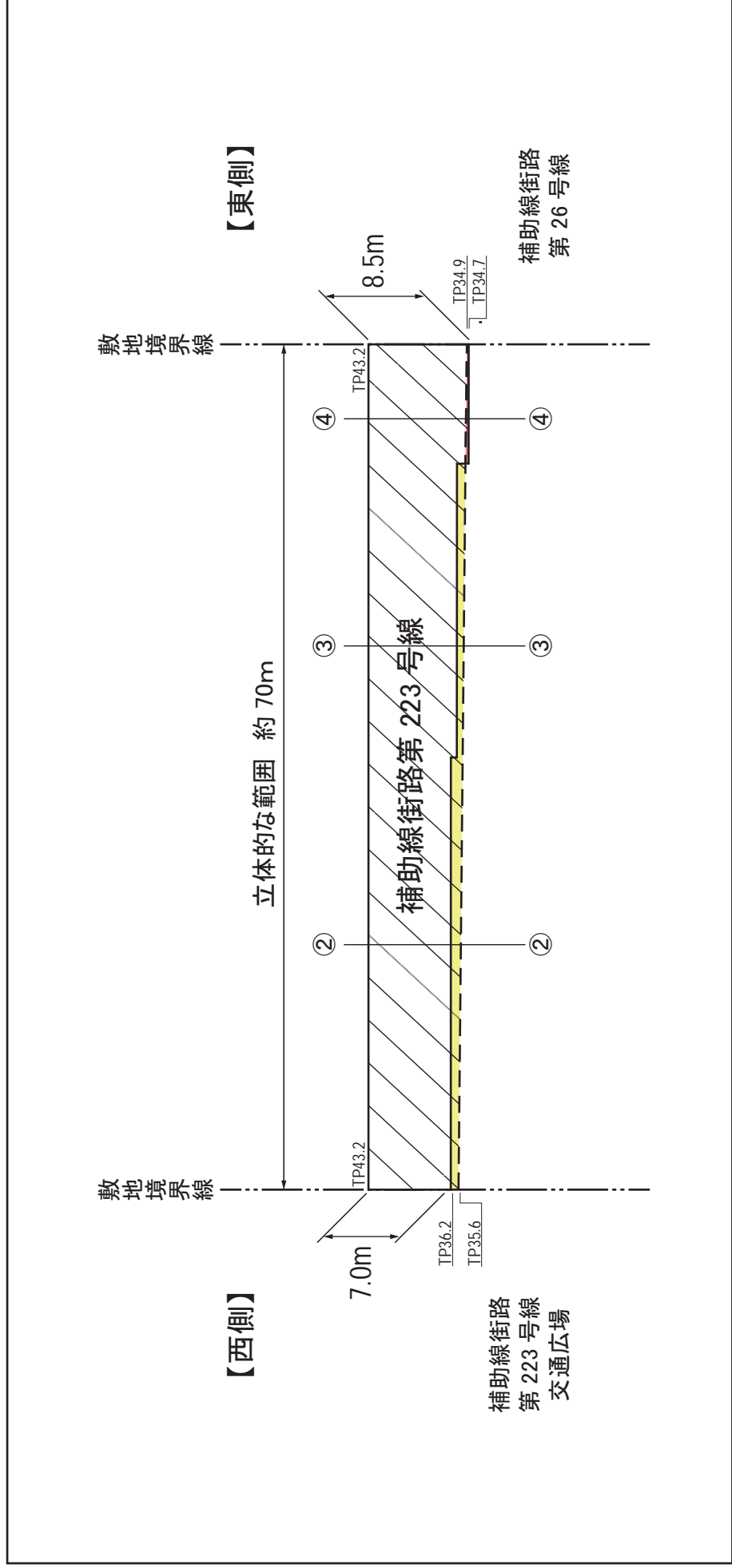
縮尺 二千五百分の一



【平面図】

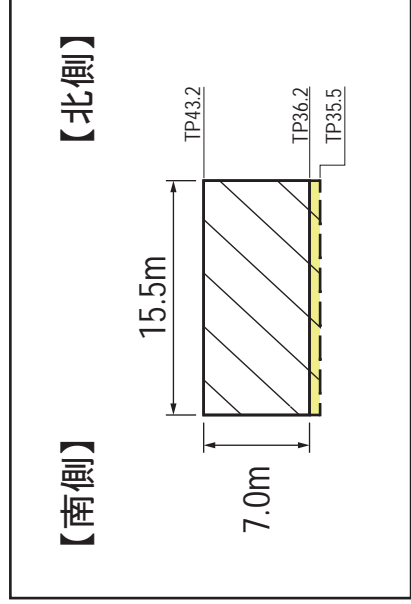


【縦断面図】

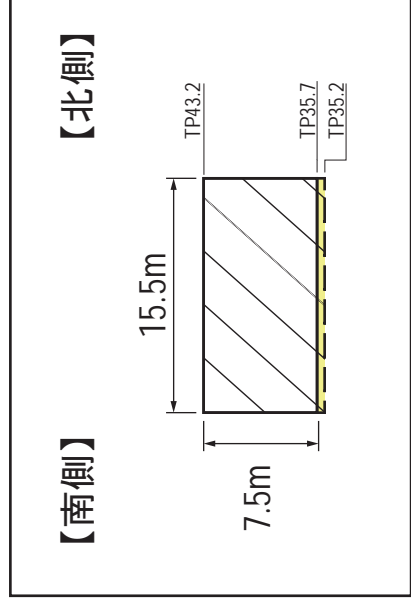


【①-①縦断面図】

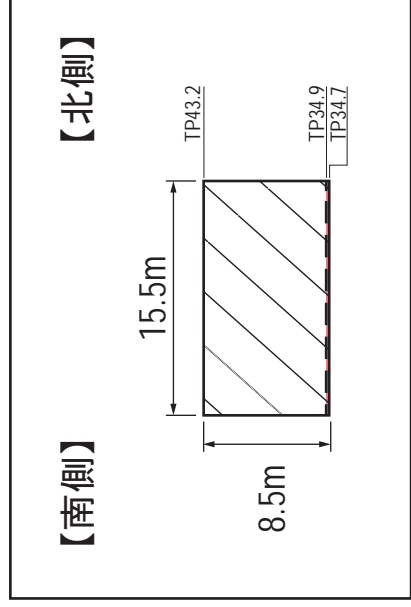
【横断面図】



【②-②横断面図】



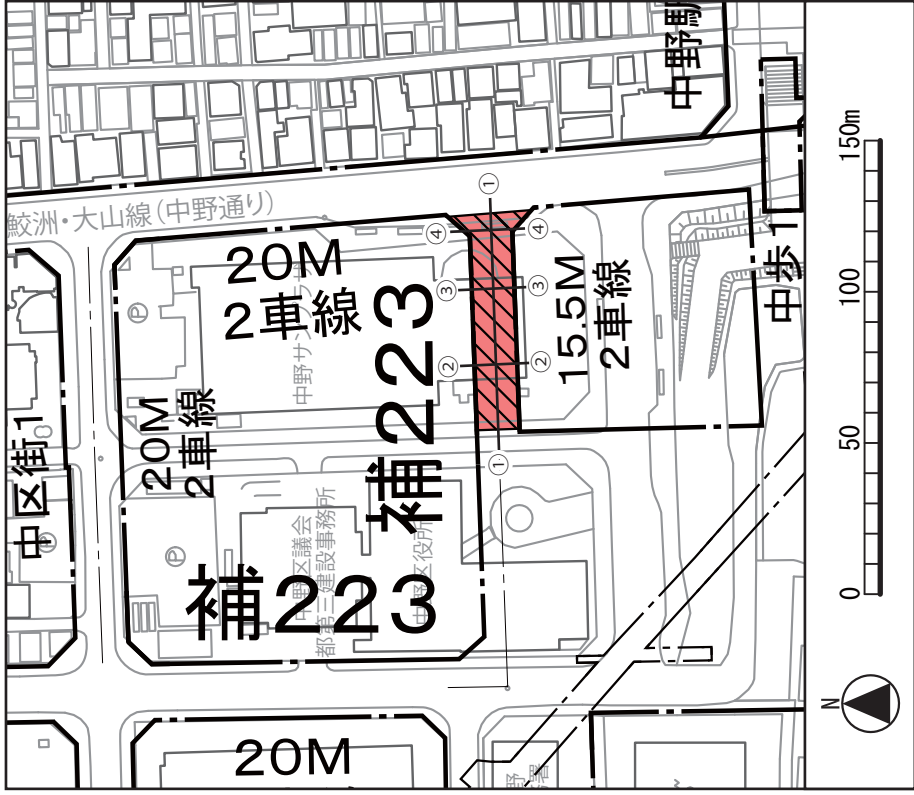
【③-③横断面図】



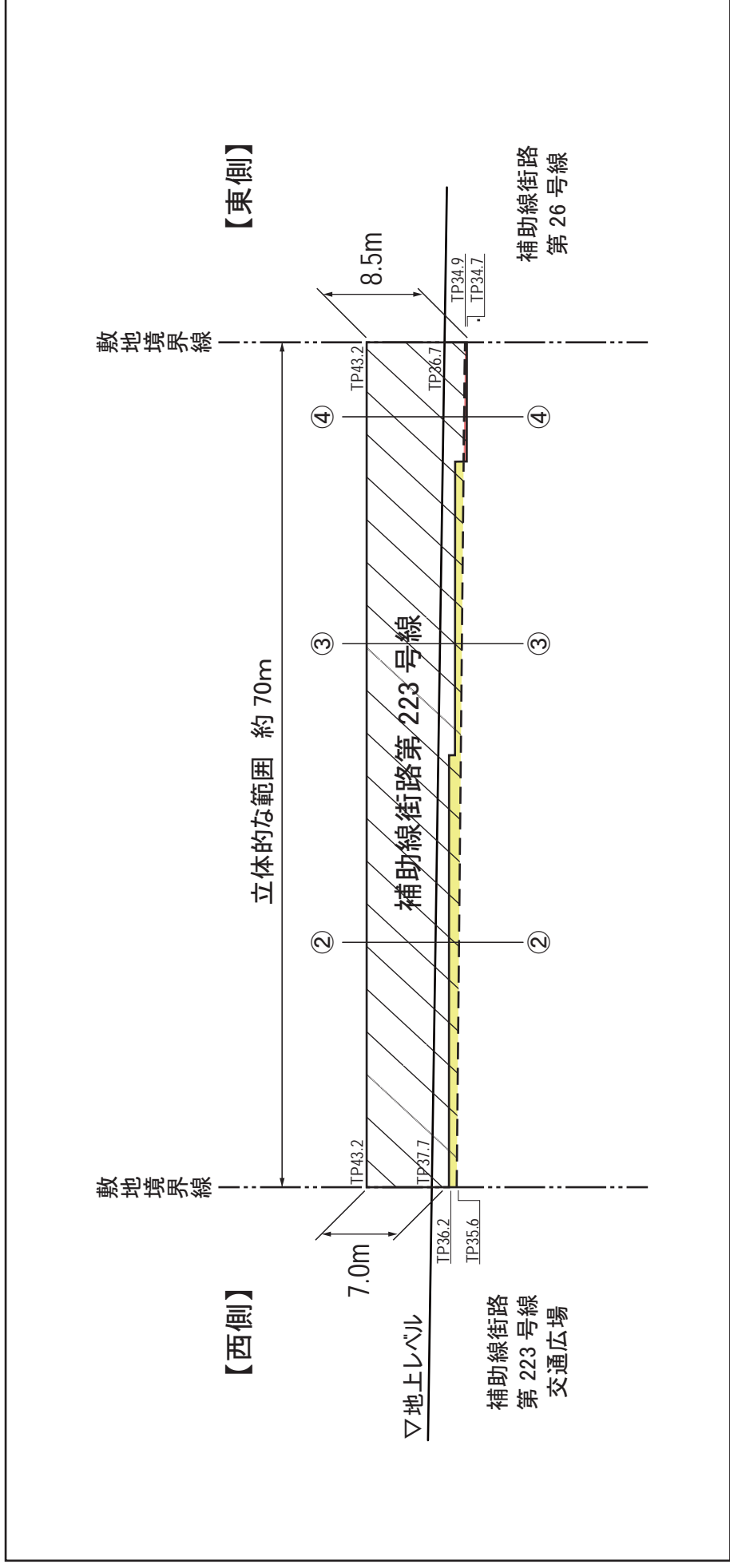
【④-④横断面図】

凡例	
	計画変更新線
	計画変更廃止線
	立体的な範囲

【平面図】

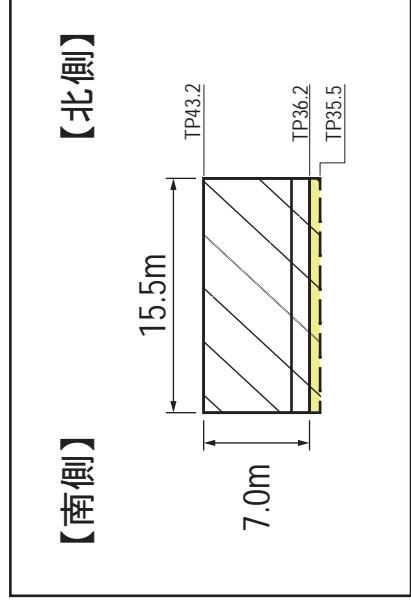


【縦断面図】

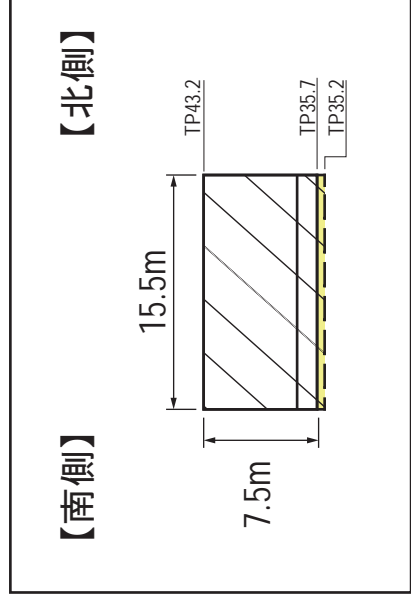


【①-①縦断面図】

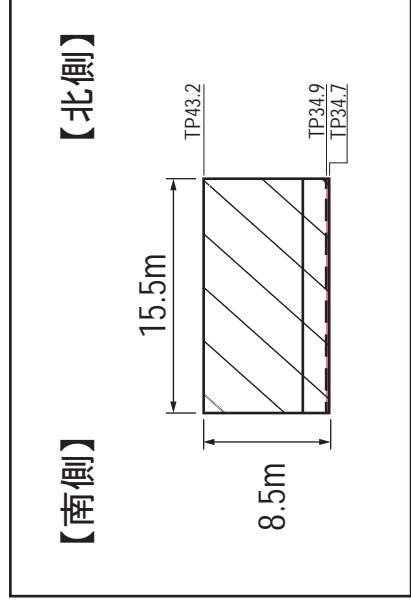
【横断面図】



【②-②横断面図】



【③-③横断面図】



【④-④横断面図】

凡例

	計画変更新線
	計画変更廃止線
	立体的な範囲

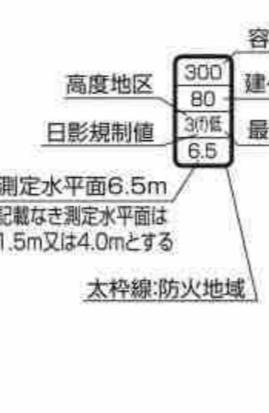
東京都計画駐車場 〔中野区決定〕総括図 第23号中野駅北口駐車場 中野区中野四丁目及び中野五丁目地内

日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (概算日影率%)	測定 水準面 高さ
a	3時間以上 2時間以上	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時間以上	4m
e	4時間以上 2.5時間以上	4m
f	5時間以上 3時間以上	4m
g	日影時間を特定しない区域	

最高高さ以外に日影規制の種別が指定されていない場合は、最高高さによる日影規制の対象となる。日影規制の対象となる区域は、日影規制の対象となる区域に指定されている区域である。

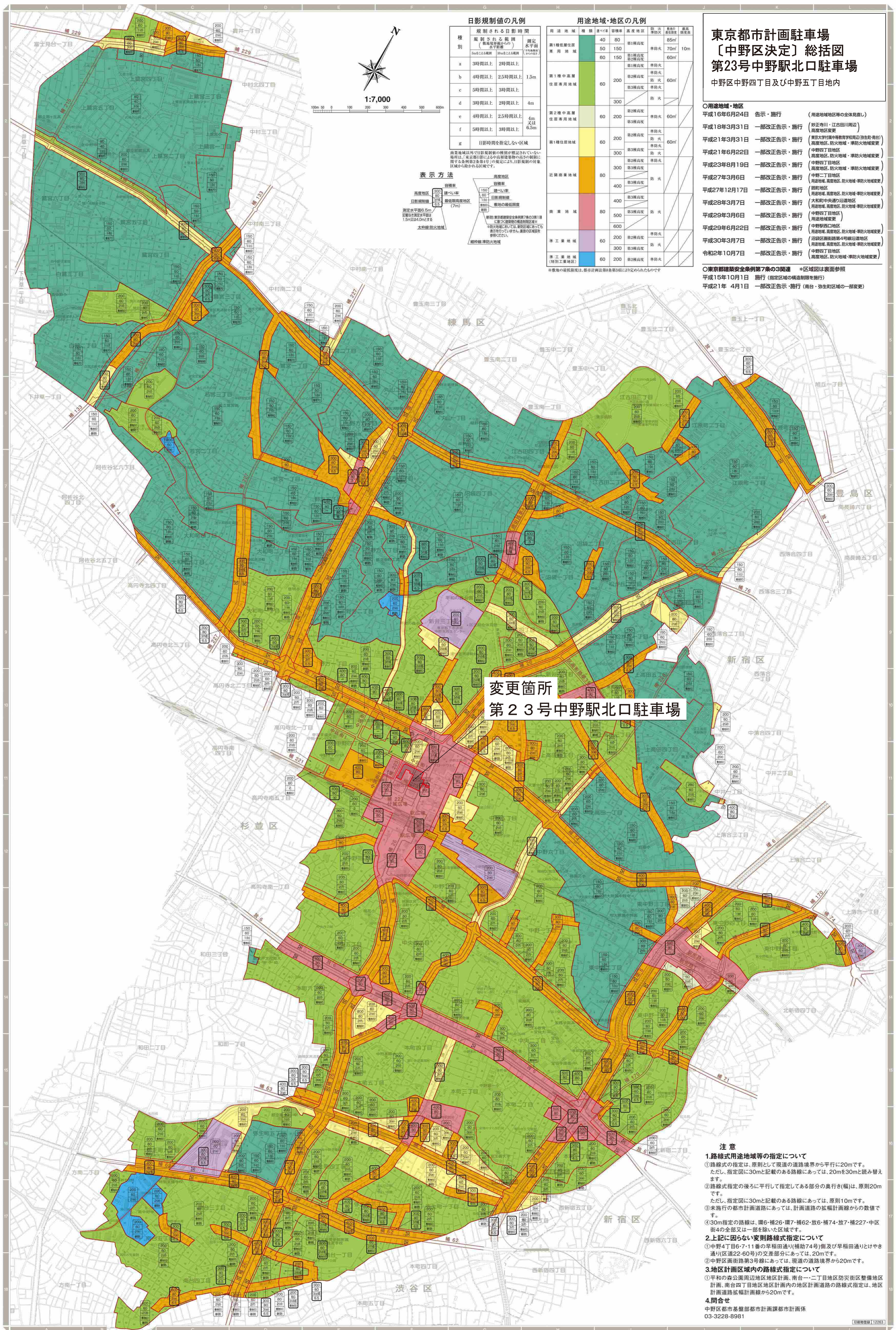
表示方法



用途地域・地区の凡例

用途地域	種別	高さ	防火	防火	防火
第1種低層住居専用地域	第1種高度	40	第1種高度	防火	防火
	第2種高度	50	第2種高度	防火	防火
第1種中高層住居専用地域	第1種高度	60	第1種高度	防火	防火
	第2種高度	200	第2種高度	防火	防火
第2種中高層住居専用地域	第1種高度	60	第1種高度	防火	防火
	第2種高度	200	第2種高度	防火	防火
第1種住居地域	第1種高度	60	第1種高度	防火	防火
	第2種高度	200	第2種高度	防火	防火
近隣商業地域	第1種高度	80	第1種高度	防火	防火
	第2種高度	400	第2種高度	防火	防火
商業地域	第1種高度	80	第1種高度	防火	防火
	第2種高度	500	第2種高度	防火	防火
準工業地域	第1種高度	60	第1種高度	防火	防火
	第2種高度	200	第2種高度	防火	防火
準工業地域(特別工業地区)	第1種高度	60	第1種高度	防火	防火
	第2種高度	200	第2種高度	防火	防火

- 用途地域・地区
 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)
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (東大寺町・東大寺町南側)
 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成28年3月7日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成29年3月6日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成29年6月22日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 平成30年3月7日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
 令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
- 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)



変更箇所
第23号中野駅北口駐車場

- ### 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ついては、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。
 - ④ 30m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やき通り(区道22-60号)の交差点部分については、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. 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、南台一丁目地区防災街区整備地区計画、南台四丁目地区計画内の地区計画道路の路線式指定は、地区計画道路幅員計画線から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

東京都市計画駐車場の変更（中野区決定）

東京都市計画第23号中野駅北口駐車場を次のように変更する。

番号	名称		位置	面積	構造		備考
	番号	駐車場名			階	層	
第23号		中野駅北口駐車場	中野区中野四丁目及び 中野五丁目各地下内	約1.0ha		地下2層	駐車場台数 約90台 (地域荷捌き駐車場含む。) 自動二輪駐車場台数 約80台 出入口3箇所

「区域は計画図表示のとおり」

理由： 歩行者の安全性向上、中野駅周辺の回遊性向上を目的として、公共駐車場と市街地再開発事業の施設建築物の附置義務駐車場を一体的に整備し、出入口の集約化を図るため、変更する。

変更概要

名称	変更事項
第23号 中野駅北口駐車場	1 位置の変更 中野区中野四丁目地下内 → 中野区中野四丁目及び中野五丁目各地下内
	2 区域の変更 計画図表示のとおり
	3 面積の変更 約2.3ha → 約1.0ha
	4 構造・階層の変更 地下1層 → 地下2層

東京都市計画駐車場第23号中野駅北口駐車場 計画図

[中野区決定]

縮尺 二千五百分の一

