

令和4年度（2022年度）第4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4年（2022年）12月22日（木）午後2時から

2 開催場所

中野区役所 4階 区議会第1・2委員会室

3 諮問事項

《用途地域等の一括変更に係る都市計画案について》

- (1) 東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）
- (2) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）
- (3) 東京都市計画特別工業地区の変更（中野区決定）
- (4) 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
- (5) 東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）

4 報告事項

- (1) 東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定（中野区決定について）
- (2) 弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画原案の縦覧結果について
- (3) 中野駅南口地区のまちづくりについて
- (4) 中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画素案について
- (5) 特定生産緑地の指定について

5 その他

- (1) 事務連絡（次回日程等について）

以上

## 用途地域等の一括変更に係る都市計画案について

### 1. 変更の概要

東京都では、平成16年の用途地域等の見直し以降、地域のまちづくりに合わせて地区計画を定め、迅速かつ効果的に用途地域を変更してきた。

一方で、前回の見直しから約18年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更(変化)などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合がみられることから、今回これに伴う用途地域等の変更を東京都全域で一括して実施するものである。また、本資料は東京都がICTのさらなる活用やオープンデータ化等を推進していることから、GISデータで資料作成することとなり、GIS化により面積に変更が生じる場合も都市計画変更となる。

### 2. 都市計画案の名称

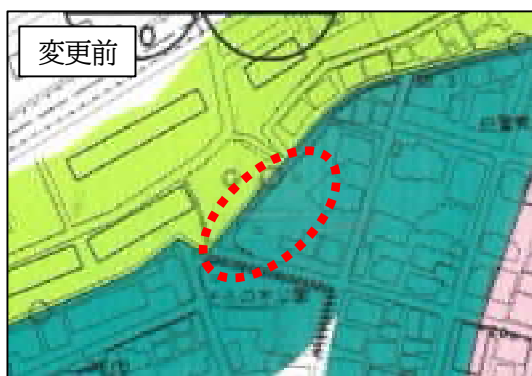
- (1) 東京都市計画高度地区の変更(中野区決定)
- (2) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更(中野区決定)
- (3) 東京都市計画特別工業地区の変更(中野区決定)
- (4) 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)
- (5) 東京都市計画区域区分の変更(東京都決定)

### 3. 都市計画の概要

- (1) 東京都市計画高度地区(変更)

※地形地物の変更に伴う変更

変更前	変更後	変更面積
第1種高度地区	第2種高度地区	約0.0ha(約300㎡)



(2) 東京都市計画防火地域及び準防火地域（変更）

※面積再計測による変更

種類	変更前面積	変更後面積	備考
防火地域	約 393.9ha	約 395.5ha	面積を再計測した結果、面積を変更する。 位置及び区域の変更はない。
準防火地域	約 1,165.1ha	約 1,162.1ha	

(3) 東京都市計画特別工業地区（変更）

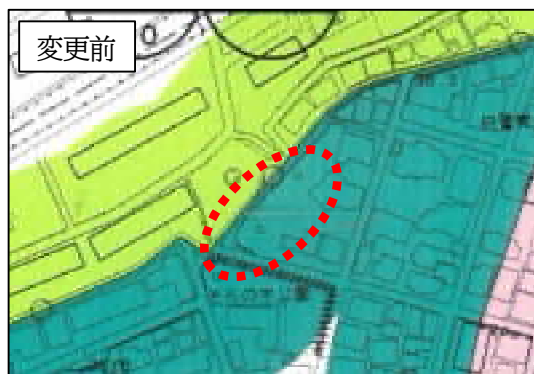
※面積再計測による変更

変更箇所	種類	変更前面積	変更後面積	備考
中野区南台三丁目及び 中野区南台五丁目各地内	特別工業地区	約 6.6ha	約 6.6ha	面積を再計測した結果、 面積を変更する。 位置及び区域の変更はない。
中野区野方二丁目地内		約 1.3ha	約 1.3ha	
中野区若宮二丁目地内		約 0.7ha	約 0.8ha	

(4) 東京都市計画用途地域（変更）

※地形地物の変更に伴う変更

変更前	変更後	変更面積	備考
第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	約 0.0ha (約 300 m <sup>2</sup> )	用途、建蔽率、 容積率及び敷地 面積の最低限度 の変更並びに高 さの限度の廃止
建蔽率 50%	建蔽率 60%		
容積率 150%	容積率 200%		
高さの限度 10m	高さの限度 —		
敷地面積の 最低限度 70 m <sup>2</sup>	敷地面積の 最低限度 60 m <sup>2</sup>		



(5) 東京都市計画区域区分（変更）

中野区はすべて市街化区域であり今回変更なし。

※江東区、品川区、江戸川区で区域区分の変更あり。

#### 4. 都市計画の案

- (1) 東京都市計画高度地区  
別紙1（総括図、変更箇所図、案の理由書、計画書）
- (2) 東京都市計画防火地域・準防火地域  
別紙2（総括図、案の理由書、計画書）
- (3) 東京都市計画特別工業地区  
別紙3（総括図、案の理由書、計画書）
- (4) 東京都市計画用途地域  
別紙4（総括図、変更箇所図、案の理由書、計画書）
- (5) 東京都市計画区域区分  
別紙5（総括図、案の理由書、計画書）

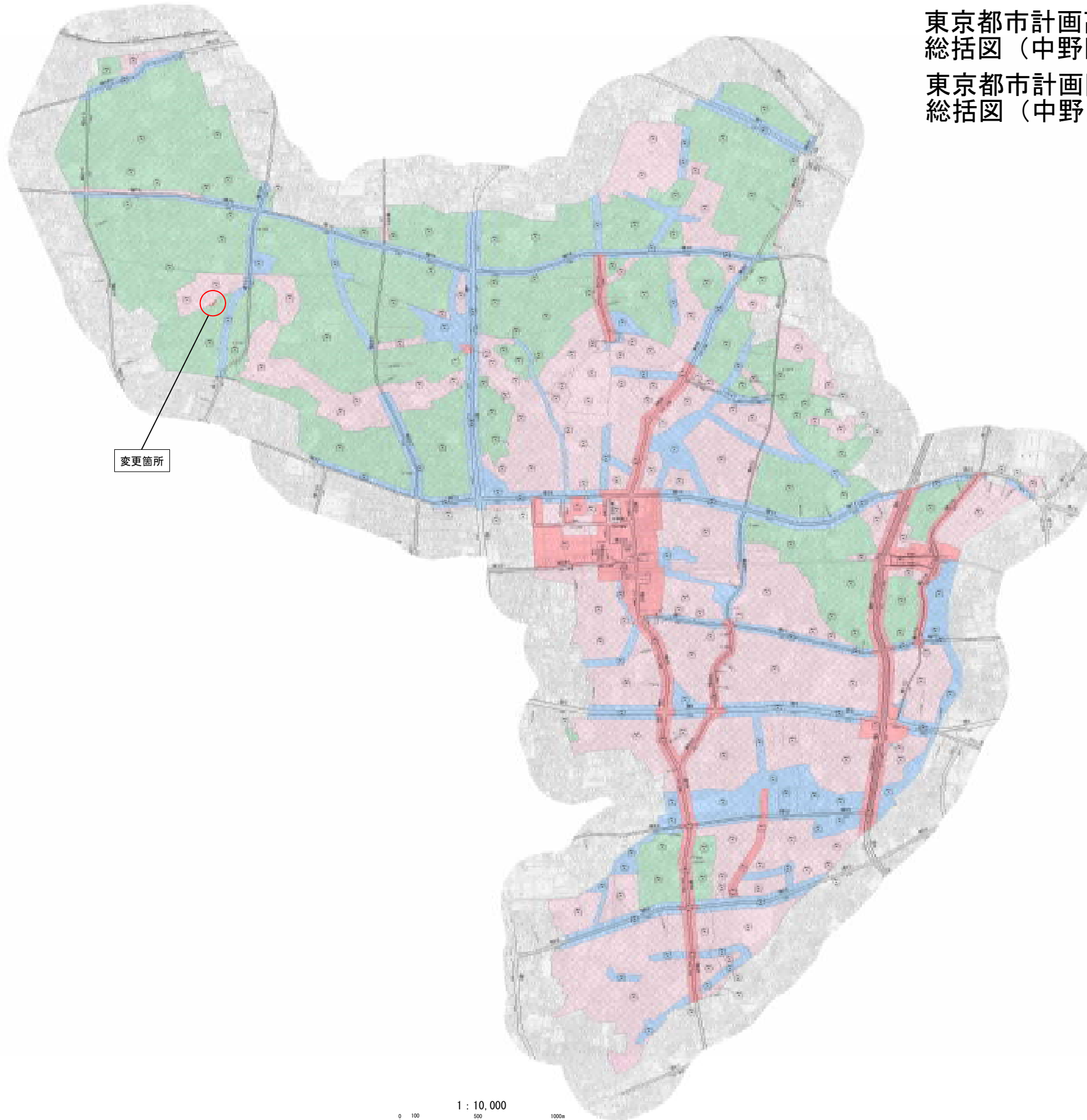
#### 5. 当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール

- 令和4年1月24日 都市計画素案を権利者へ説明
- 3月31日 都市計画原案策定
- 12月1日～ 都市計画案の縦覧
- 15日 ・ 図書の縦覧者 1名  
・ 意見書の提出 なし
- 令和5年4月下旬 都市計画決定告示

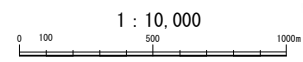


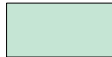






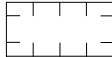




東京都市計画高度地区  
 総括図（中野区決定）  
 東京都市計画防火地域及び準防火地域  
 総括図（中野区決定）



変更箇所



凡 例	
	第 1 種 高 度 地 区
	第 2 種 高 度 地 区
	第 3 種 高 度 地 区
	防 火 地 域
	第 1 種 高 度 地 区
	第 2 種 高 度 地 区
	第 3 種 高 度 地 区
	最 低 限 高 度 地 区
	防 火 地 域
	準 防 火 地 域

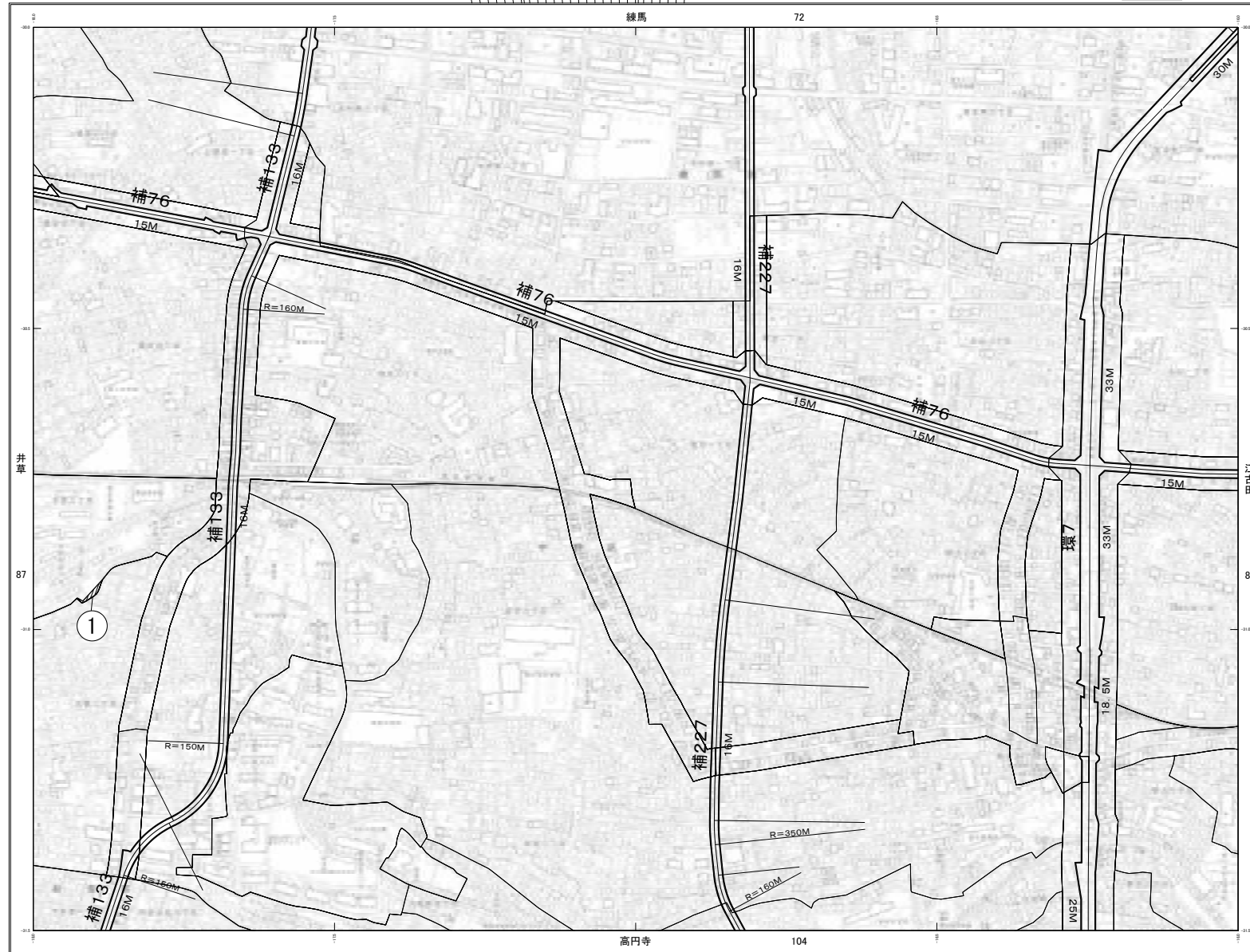
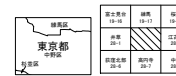
この図面は、国土交通省の承認を受けた図面に基づいて作成されたものである。（承認番号）第24第0第26号  
 この図面は、東京都建設局の承認を受けた図面に基づいて作成されたものである。（承認番号）第24第0第26号  
 （図面番号）2024年度第4号、承認番号）2024年度第73号、令和2年7月20日  
 （図面番号）2024年度第110号、令和2年8月21日

# 中野区 用途地域

東京都計画用途地域(東京都決定)計画図 88  
 [参考]東京都計画高度地区(中野区決定)計画図  
 [参考]東京都計画防火地域及び準防火地域(中野区決定)計画図

1:2,500 [参考]東京都計画特別用途地区(中野区決定)計画図  
 28-2 (IX-LD05-2) [X-3-14] (道路幅員作成年度)

## 鷺宮



平野 9年 用途  
 平野 10年 用途  
 平野 21年 用途  
 平成 26年度  
 1. 平成 24年 11月 用途地区 等 変更  
 2. 平成 24年 7月 用途地区

番号	変更前							変更後											
	用途地域				高度	防火	特別用途	用途地域				高度	防火	特別用途					
用途	建蔽	容積	敷地	用途				建蔽	容積	敷地									
1	一低	50	150	70	10	—	—	1高	準防火	—	一中	60	200	60	—	—	2高	準防火	—

### 凡例

1 用途地帯は、平成 10 年国土交通省令第 9 号の認定による平面角測量係数の誤り按算高さ  
 2 図法は、改正 2 次図法  
 3 平面図内座標値は、世界測地系で、内閣府の告示による( 北緯 35 度 40 分 30.00 秒、東経 139 度 42 分 10.00 秒、標高 0.00 米、縮尺 1/25,000、方位角の誤差: 0.5 秒( 0.000 5 度) )  
 4 圖式(メートル単位)の基準は、東京湾平均海面上( 平均 )  
 5 等高線の間隔は、5 メートル  
 6 固定地籍の中心方向( 磁石の針の北方系方向 )は、下野内郡郡と郡界の中心北方系方向を基準として、上野市界( 北緯 35 度 40 分 30.00 秒、東経 139 度 42 分 10.00 秒 )で表示した方向との角度、真北・磁北は、30°、磁北の磁偏角 C、10° 磁北で表示  
 7 方位角(1°)の精度は、この方位角に於て、真北の磁北は、真北の 10°、磁北の 10°  
 8 東京 17 年 用途地区( 用途地区 )は、( 2017.10.1 年 10 月 1 日 ) から施行  
 9 東京 17 年 用途地区( 用途地区 )は、( 2017.10.1 年 10 月 1 日 ) から施行

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画高度地区（中野区分）

## 2 理由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成 8 年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、東京都市計画用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 300 平米の区域について、高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種 高度地区	約 h a 598.2 (598.2)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種 高度地区	約 h a 584.2 (584.2)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第 3 種 高度地区	約 h a 254.5 (254.5)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小 計	約 h a 1,436.9 (1,436.9)		
〔 最 高 限 度 〕	<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用す</p>		

	<p>る場合を含む。)の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>2 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>3 地区計画による特例 都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の10に規定する地区整備計画の区域内において、基準法第68条5の5第2項の規定により基準法第56条の規定を適用しない建築物については、当該規定は適用しない。</p> <p>4 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第2号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの</p> <p>(2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるものその他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p> <p>(3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
--	--	--

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最低限度〕	方南通り地区	約 ha 105.4 (105.4)	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの
	平和の森公園周辺地区		
	環状7号線中野地区		
	東京大学付属中等教育学校周辺地区		
	大和町中央通り沿道地区		
沼袋区画街路第4号線沿道地区			
小 計	約 ha 105.4 (105.4)		
合 計	約 ha 1,542.3 (1,542.3)		

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

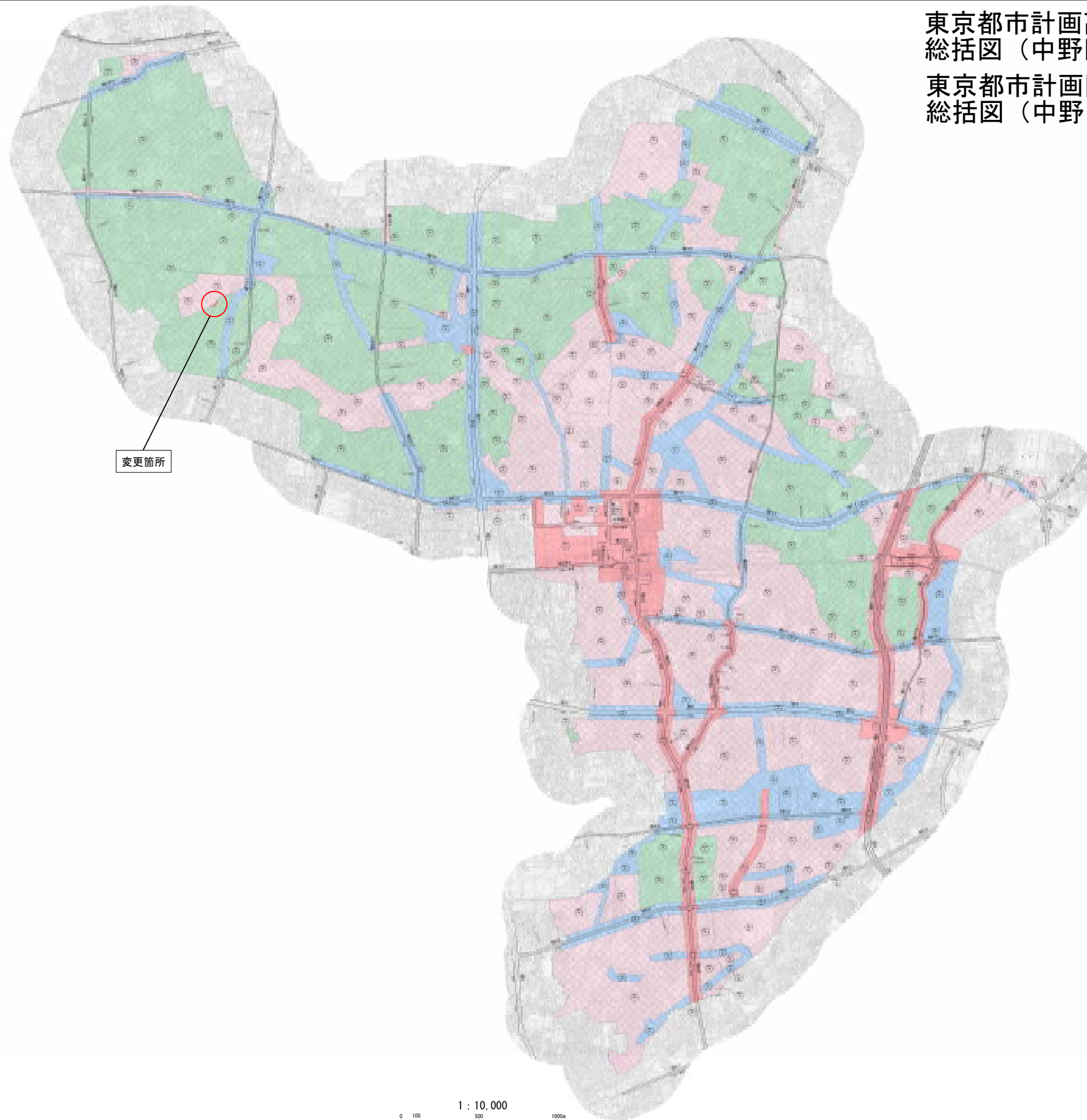
理 由：用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

## 変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	中野区白鷺二丁目地内	第1種高度地区	第2種高度地区	約0.0ha	約300㎡



東京都市計画高度地区  
 総括図（中野区決定）  
 東京都市計画防火地域及び準防火地域  
 総括図（中野区決定）



変更箇所

1 : 10,000  
 0 100 500 1000m

凡 例	
	第 1 種 高 度 地 区
	第 2 種 高 度 地 区
	第 3 種 高 度 地 区
	防 火 地 域
	第 1 種 高 度 地 区
	第 2 種 高 度 地 区
	第 3 種 高 度 地 区
	最 低 限 高 度 地 区
	防 火 地 域
	準 防 火 地 域

この図面は、国土交通省の承認を受けた図面に基づいて作成されたものである。（承認番号）平成24年02月26日  
 この図面は、東京都都市計画委員会において、東京都都市計画（1）の決定を経て作成されたものである。（決定番号）2012年07月20日  
 （変更番号）2012年07月20日（変更番号）2012年07月20日  
 （承認番号）2012年07月20日（承認番号）2012年07月20日



# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域（中野区分）

## 2 理由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成 8 年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、東京都市計画用途地域の変更に伴い、面積を再計測した結果、防火地域及び準防火地域の面積を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 h a 395.5 (393.9)	
準防火地域	約 h a 1,162.1 (1165.1)	
合 計	約 h a 1,557.6 (1559.0)	

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

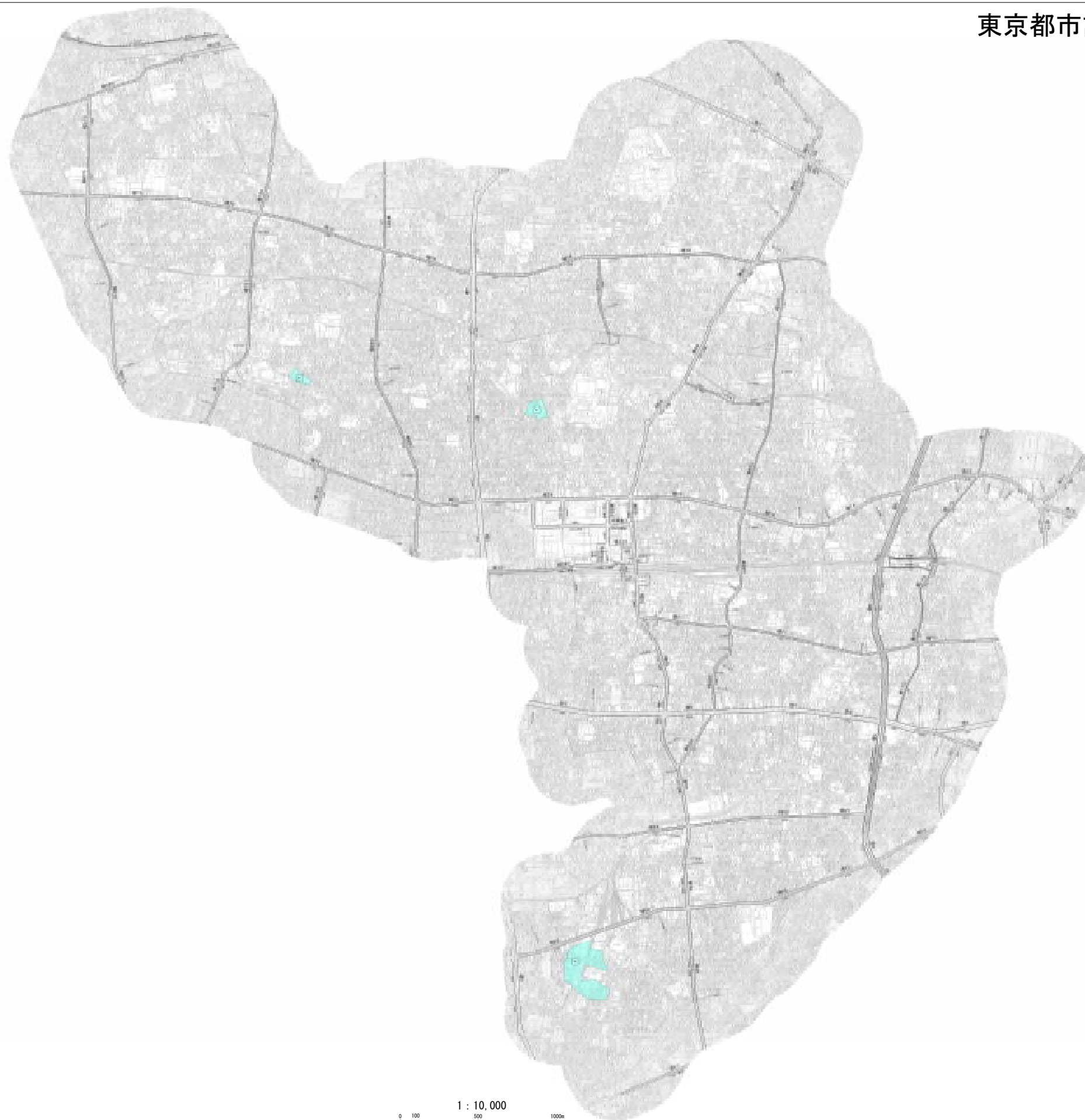
理 由

用途地域の変更に伴い、防火地域及び準防火地域の面積を変更する。

変更概要

種類	変更前面積	変更後面積	面積	備考
防火地域	約 393.9 ha	約 395.5 ha	約 1.6ha	面積を再計測した結果、面積を変更する。 位置及び区域の変更はない。
準防火地域	約 1,165.1 ha	約 1,162.1 ha	約 3.0ha	

# 東京都市計画特別用途地区総括図 (中野区決定)



1 : 10,000  
0 100 500 1000m

凡 例	
	特別用途地区

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画特別工業地区（中野区分）

## 2 理由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成 8 年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、東京都市計画用途地域の変更に伴い、面積を再計測した結果、特別工業地区の面積を変更するものである。

東京都市計画特別工業地区の変更（中野区決定）

都市計画特別工業地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
特別工業地区	約 h a 8. 7 (8. 6)	
小 計	約 h a 8. 7 (8. 6)	

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

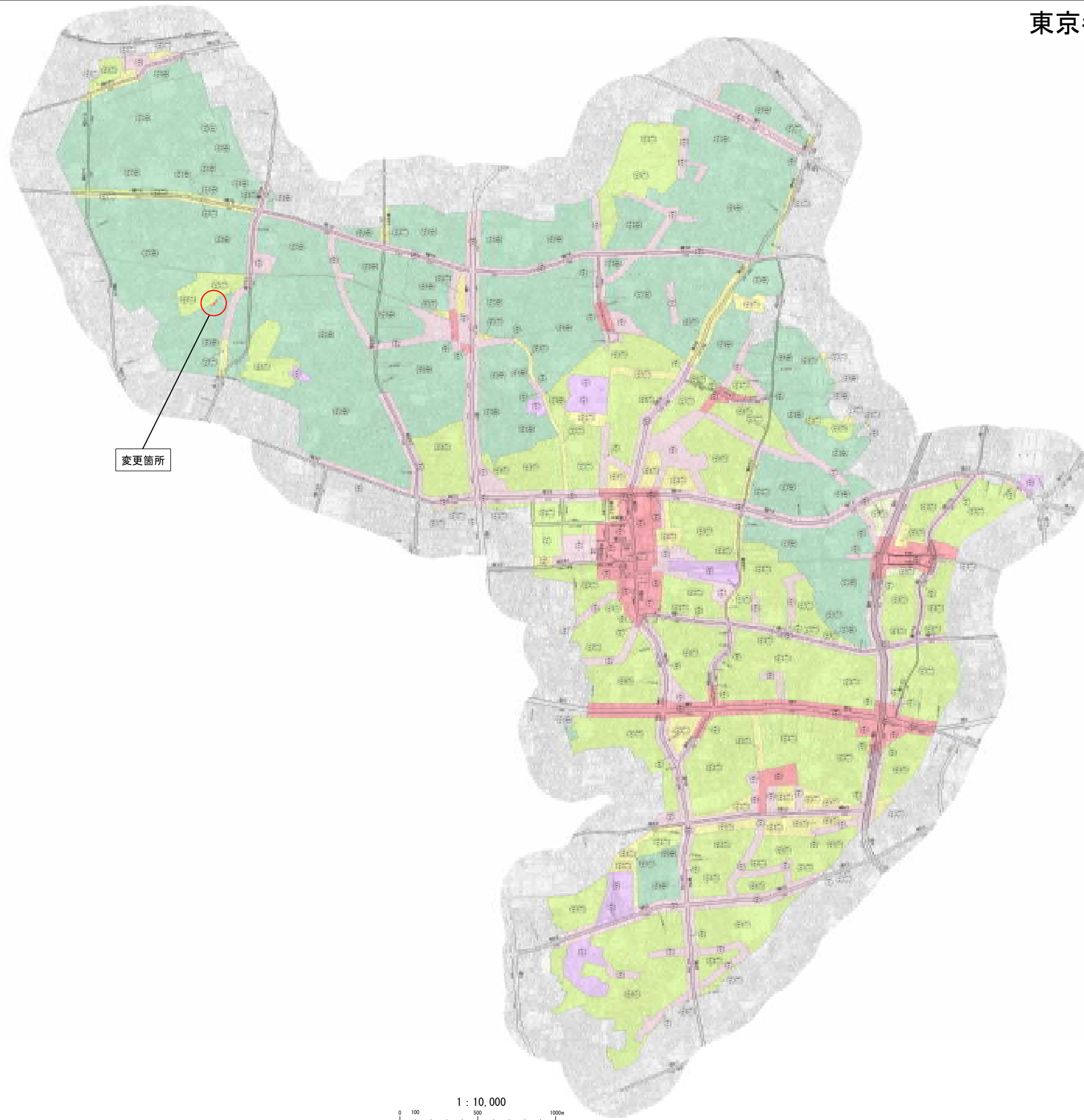
理 由

用途地域の変更に伴い、特別工業地区の面積を変更する。








変更概要

変更箇所	種類	変更前面積	変更後面積	備考
中野区南台三丁目及び 中野区南台五丁目各地内	特別工業地区	約     h a 6. 6	約     h a 6. 6	面積を再計測した結果、面積を変更する。 位置及び区域の変更はない。
中野区野方二丁目地内		約     h a 1. 3	約     h a 1. 3	
中野区若宮二丁目地内		約     h a 0. 7	約     h a 0. 8	

# 東京都市計画用途地域総括図 (東京都決定)



変更箇所

凡 例	
用途地域 中野区内で指定されているもののみを表示	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域

1 : 10,000  
0 100 500 1000m





# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画用途地域

## 2 理由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成 8 年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

また、ICT の更なる活用やオープンデータ化等の推進のため、区域区分や用途地域等の計画図、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 4 条関係図書について、地理情報システム (GIS) データを活用して作成する。

このような背景を踏まえ、地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、面積約 177.8 ヘクタールの区域について、用途地域を変更する。

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	
第一種 低層住居 専用地域	約 ha 60.0 116.0 454.7	以下 8/10 15/10 15/10	以下 4/10 5/10 6/10	m — — —	m <sup>2</sup> 85 70 60	m 10 10 10	約 % 3.9 7.4 29.2	
小計	630.7						40.5	
第二種 低層住居 専用地域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —	
小計								
第一種 中高層住居 専用地域	約 ha 501.1 3.9	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> 60 —	m — —	約 % 32.2 0.3	
小計	505.0						32.5	
第二種 中高層住居 専用地域	約 ha 4.0	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 60	m —	約 % 0.3	
小計	4.0						0.3	
第一種 住居地域	約 ha 44.7 21.8 0.8	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m <sup>2</sup> 60 60 —	m — — —	約 % 2.9 1.4 0.1	
小計	67.3						4.4	
第二種 住居地域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —	
小計								
準住居地域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —	
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	
近隣 商業地域	約 ha 140.6 111.2	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 % 9.0 7.1	
小計	251.8						16.1	
商業地域	約 ha 12.9 33.7 24.9	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m <sup>2</sup> — — —	m — — —	約 % 0.8 2.2 1.6	
小計	71.5						4.6	
準工業地域	約 ha 26.3 1.0	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 % 1.7 0.1	
小計	27.3						1.8	
工業地域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —	
小計								
工業 専用地域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —	
小計								
合計	約 ha 1,557.6	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	% 100	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

地形地物の変更等に伴い、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	新旧対象面積表				
						新		旧		増減 (A-B)
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下 8/10 15/10 15/10	以下 4/10 5/10 6/10	m — — —	m <sup>2</sup> 85 70 60	m 10 10 10	約 ha 60.0 (116.0) 454.7 (630.7)	約 % 3.9 (7.4) 29.2 (40.5)	約 ha 60.0 (116.0) 454.7 (630.7)	約 % 3.9 (7.4) 29.2 (40.5)	約 ha 約 0.0 [約300m <sup>2</sup> ] △0.0 [約300m <sup>2</sup> ]
小 計										
第二種 低層住居 専用地域	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計										
第一種 中高層住居 専用地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> 60 —	m — —	約 ha (501.1) 3.9 (505.0)	約 % (32.2) 0.3 (32.5)	約 ha (501.1) 3.9 (505.0)	約 % (32.2) 0.3 (32.5)	約 ha 0.0 [約300m <sup>2</sup> ] 0.0 [約300m <sup>2</sup> ]
小 計										
第二種 中高層住居 専用地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 60	m —	約 ha 4.0	約 % 0.3	約 ha 4.0	約 % 0.3	約 ha
小 計										
第一種 住居地域	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m <sup>2</sup> 60 60 —	m — — —	約 ha 44.7 21.8 0.8 67.3	約 % 2.9 1.4 0.1 4.4	約 ha 44.7 21.8 0.8 67.3	約 % 2.9 1.4 0.1 4.4	約 ha
小 計										
第二種 住居地域	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha
小 計										
準住居地域	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha
小 計										

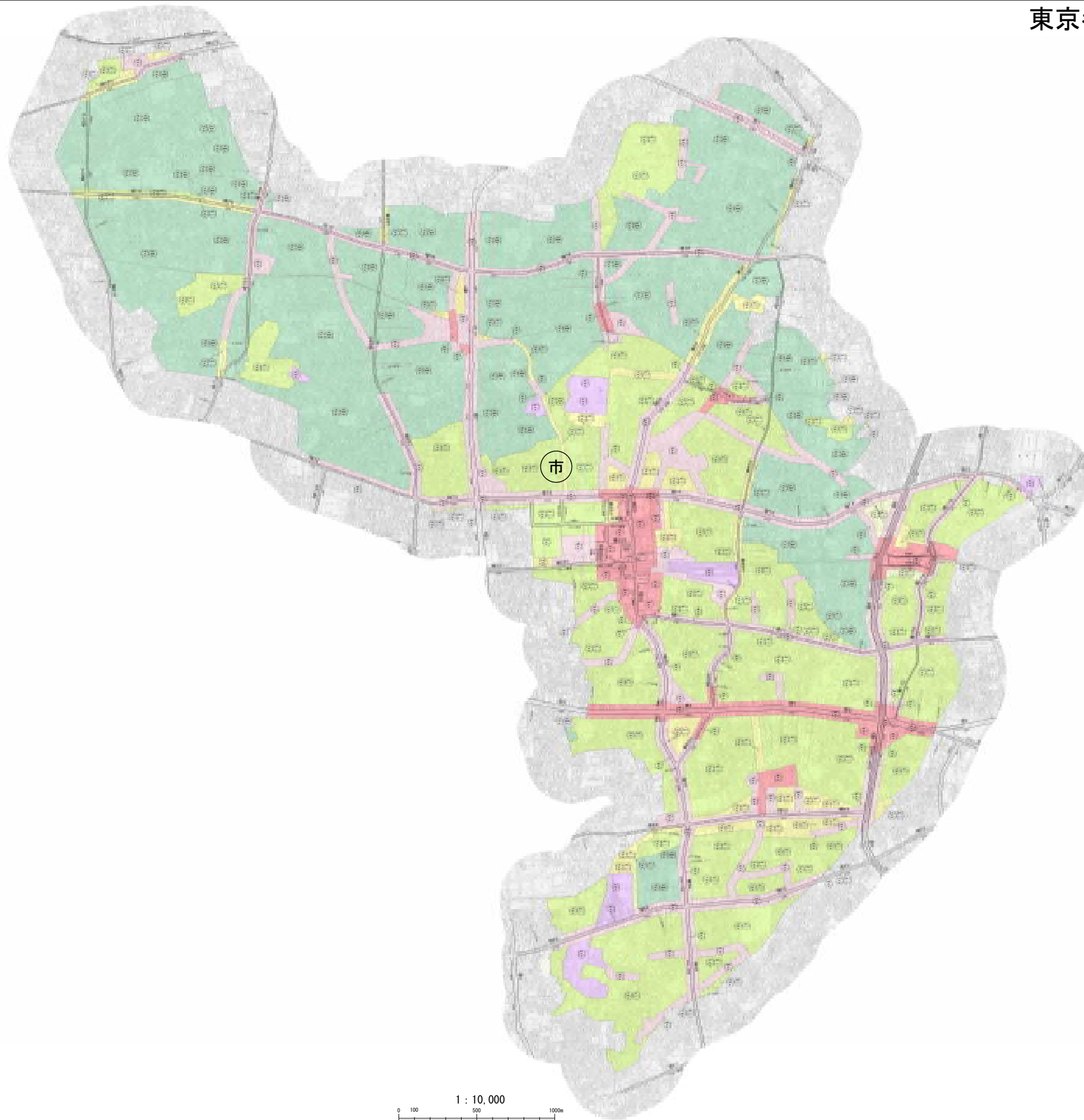
種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物 の高さ の限度	新旧対象面積表				
						新		旧		増減 (A-B)
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近 隣 商業地域	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 ha 140.6 111.2 251.8	約 % 9.0 7.1 16.1	約 ha 140.6 111.2 251.8	約 % 9.0 7.1 16.1	約 ha
小 計										
商業地域	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m <sup>2</sup> — — —	m — — —	約 ha 12.9 33.7 24.9 71.5	約 % 0.8 2.2 1.6 4.6	約 ha 12.9 33.7 24.9 71.5	約 % 0.8 2.2 1.6 4.6	約 ha
小 計										
準工業地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 ha 26.3 1.0 27.3	約 % 1.7 0.1 1.8	約 ha 26.3 1.0 27.3	約 % 1.7 0.1 1.8	約 ha
小 計										
工業地域	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha
小 計										
工業 専用地域	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha
小 計										
合 計						約 ha 1,557.6	% 100	約 ha 1,557.6	% 100	

変更概要

(中野区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
中野区白鷺二丁目 地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 高さの限度 10m 敷地面積の 最低限度 70㎡	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の 最低限度 60㎡	約 ha 0.0 (約300㎡)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更並びに高さの限度の廃止

# 東京都市計画区域区分総括図 (東京都決定)



凡 例	
用途地域 中野区内で指定されているもののみを表示	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	市街化区域
中野区は、全て市街化区域です。	

1 : 10,000  
0 100 500 1000m

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画区域区分

## 2 理由

本都市計画区域は、都心部からおおむね 15km 圏内に位置し、東京都区部の全域並びに多摩川及び江戸川河口を結ぶ圏内の水面を加えた区域を都市計画区域として定めている。

今回、公有水面の埋立てや道路の整備による地形地物の変更などに伴う区域境界の明確化に対応するため、これらに関する変更を一括して実施する。

都市計画変更を行う区域のうち、江東区及び品川区については、公有水面の埋立しゅん功認可の告示を受けたものを市街化区域へ編入するものである。

江戸川区については、地形地物の変更に伴う区域境界の明確化に対応するため、区域区分の変更を行う。

東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）

東京都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分  
計画図表示のとおり

理 由

地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、区域区分を変更する。

(参考)  
人口フレーム (千人)

区 分		年 次	2015年 (平成27年)	2030年 (令和12年)
都市計画区域内人口			9,273	9,956
	市街化区域内人口		9,273	9,956
	配分する人口		9,273	9,956
	保留する人口		-	-
	(特定保留)		-	-
	(一般保留)		-	-

市街化区域及び市街化調整区域 (ha)

市街化区域	市街化調整区域
58,179.4	4,060.2



変更概要

	変更箇所	変更前	変更後	面積
1	江東区有明三丁目地内	市街化調整区域	市街化区域	約 0.1ha
2	品川区東品川二丁目地内	市街化調整区域	市街化区域	約 0.4ha
3	品川区東品川三丁目地内	市街化調整区域	市街化区域	約 0.2ha
4	江戸川区小松川一丁目地内	市街化区域	市街化調整区域	約 0.0ha
5	江戸川区小松川一丁目地内	市街化調整区域	市街化区域	約 0.1ha
6	江戸川区小松川一丁目地内	市街化区域	市街化調整区域	約 0.0ha
7	江戸川区小松川一丁目地内	市街化調整区域	市街化区域	約 0.5ha
8	江戸川区臨海町六丁目地内及び地先	市街化区域	市街化調整区域	約 25.8ha

## 東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定 (中野区決定)について

東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定において、中野区都市計画審議会の答申を踏まえて、下記のとおり案からの一部修正を行ったので報告する。

### 記

#### 1 修正内容

○新旧対照表

別紙1(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・新旧対照表)のとおり

○計画書

別紙2(東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画計画書)のとおり

#### 2 都市計画決定の告示日

令和4年12月19日(月)

#### (参考)

中野区都市計画審議会の答申(抜粋)

東京都市計画地区計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画の決定(中野区決定)  
・案のとおり了承する。なお、以下の意見を付す。

[付帯意見]

当該地区計画の決定に際し、「土地利用の方針」に示される「みどり豊かで良好な住環境の形成」の補強として、「区域内の既存樹木を可能な限り活用する」といった趣旨が伝わるよう表現を工夫されたい。

東京都都市計画上高田四丁目17番～19番地区地区計画・新旧対照表

		修正後	修正前
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>a 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、<u>地域の防災性の向上を図るとともに、区域内の既存樹木を可能な限り活用し、みどり豊かで良好な住環境の形成を図る。</u></p> <p>b 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。</p> <p>c 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。</p> <p>d 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。</p>	<p>a 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、<u>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。</u></p> <p>b 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。</p> <p>c 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。</p> <p>d 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。</p>

## 東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画上高田四丁目 17 番～19 番地区地区計画を次のように決定する。

名 称	上高田四丁目 17 番～19 番地区地区計画	
位 置※	中野区上高田四丁目地内	
面 積※	約 2.5 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、中野駅から北東に約 1.5 km 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>	
区 保 全 に 整 備 す る 開 発 及 び	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>a 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、地域の防災性の向上を図るとともに、区域内の既存樹木を可能な限り活用し、みどり豊かで良好な住環境の形成を図る。</li> <li>b 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。</li> <li>c 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。</li> <li>d 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。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	1 区画道路

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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点部の安全にも配慮する。</li> <li>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。</li> </ul> <p>2 緑道</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>3 公園（上高田台公園）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>4 広場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>5 緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>					
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>					
地区整備計画	位置	中野区上高田四丁目地内					
	面積	約2.1ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積	幅員	延長	備考
		道路	区画道路	—	4m	約180m	新設（一部、廃止）
		公園	公園 （上高田台公園）	約840㎡	—	—	既存
		その他の公共空地	緑道1号	—	4m	約15m	一部、新設 区有通路及び壁面の位置の制限により確保される歩行者空間部分
緑道2号			—	4m	約110m		
緑道3号	—		4m	約45m	新設（緑地、階段等を含む）		

		広場	約350㎡	—	—	新設
		緑地1号	約400㎡	—	—	既設
		緑地2号	約300㎡	—	—	既設
		緑地3号	約900㎡	—	—	新設
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡ ただし、公共施設等公益上必要なものについてはこの限りではない。 また、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。				
	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までの距離は、計画図3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。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。 (1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段等及びこれらに設置する柱、壁その他これらに類するもの (2) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 (3) 建築物の出入口に設置する庇及びこれを支える柱 (4) 歩行者又は施設利用者等の安全を確保するために必要な庇、手すり、柵その他これらに類するもの (5) 駐車場の用に供する車路の出入口の部分 (6) ガス供給に係る整圧器等公益上必要なもの (7) 敷地面積が50㎡以下の建築物の敷地で区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた建築物				
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	1 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。 2 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。				
	垣又は柵の構造の制限	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。ただし、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。				
	建築物の緑化率の最低限度	5,000㎡以上の敷地で建築行為を行う場合、1.5/10				

「区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由： 集合住宅の再生等を契機に、土地の有効利用を図り、緑豊かで良好な居住環境や防災性の高い安全・安心な地区を形成するため地区計画を決定する。

## 弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する都市計画原案の縦覧結果について

### 1 主な経緯等

- ・令和4年3月:地権者19名が参加して「弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会(以下、「地元組織」という。)」が設立
- ・令和4年7月:地元組織から区に対して「まちづくり提案書」の提出
- ・令和4年9月:「防災街区整備事業によるまちづくりの提案」について都計審報告
- ・令和4年10月:「防災街区整備事業に関する都市計画原案」について都計審報告
- ・令和4年11月:「防災街区整備事業に関する都市計画原案」の地元説明会開催

(日時・場所) 11/13 午前・午後、11/14 夜の計3回・弥生区民活動センター

(参加状況) 参加延べ人数 60名

(主な意見) ①全般的な密集市街地の改善に向けたご意見  
②日照等の周辺に与える影響に関するご意見  
③隣接する神社の擁壁に関するご意見  
など

### 2 都市計画原案の地元説明会資料

説明資料及び配布資料は別添1及び2の通り

### 3 都市計画原案の縦覧図書

総括図、計画書及び計画図は別添3の通り

### 4 原案の縦覧結果

#### (1) 原案の縦覧及び意見書提出の期間

令和4年11月14日(月)から11月28日(月)まで(意見書提出は12月5日(月)まで)

#### (2) 原案の縦覧結果

閲覧者:3名、意見書提出者:0名

### 5 今後のスケジュール

- ・令和5年2月 都市計画の案の公告縦覧等
- ・令和5年上半期 中野区都市計画審議会への諮問  
都市計画の決定告示

# 弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業 に関する都市計画原案説明会

中野区 まちづくり推進部

まちづくり事業課

令和4年11月13日・14日

1

## 本日の説明内容

1. 地区の現況と「まちづくり課題」
2. 主な経緯
3. 上位・関連計画
4. 地元まちづくり提案と「整備方針」
5. 防災街区整備事業に関する都市計画の原案
6. 今後のスケジュール

2



# 1. 地区の現況と「まちづくり課題」

3

## 位置・範囲

- 弥生町二丁目19番地区は、東京メトロ丸ノ内線中野新橋駅の南東約200mに位置し、地区の北側は本郷通りの一部を、南側は弥生町二丁目公園を含む面積約0.2haの地区です。



出典：なかの便利地図

4

## 地区の現況と課題

- 北側に都市計画道路補助第63号線（本郷通り）が計画決定されており、拡幅用地を確保する必要があります。  
（現況幅員10.9m、計画幅員15m）



5

## 地区の現況と課題

- 行き止まりの狭隘道路や接道不良敷地に木造老朽建築物が多く密集しており、個人による自力更新が困難な建物もあることから、持続可能性に課題があります。



6

## 地区の現況と課題

- 南側の弥生町二丁目公園は、災害時には避難や救援活動、情報収集の拠点となりますが、高低差のある老朽化した公園擁壁の安全性を確保する必要があります。



7

8

## 2. 主な経緯

9

### 主な経緯

#### 平成28年11月

- ・ 権利者主体のまちづくりにより、地域の課題等を話し合う場として「権利者懇談会」を設立。その後、「共同化検討会」に改組



#### 令和4年3月

- ・ 防災街区整備事業の具体的な検討を進めるため、地区内地権者19名が参加して、「弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会」（以下、「地元準備会」という。）を設立



#### 令和4年3月

- ・ 地元準備会と旭化成不動産レジデンス株式会社との間で事業協力協定を締結



#### 令和4年7月

- ・ 地元準備会が中野区に、防災街区整備事業による「まちづくり提案書」を提出

10

### 3. 上位・関連計画

11

#### 防災生活圈と延焼遮断帯

- 東京都の「防災都市づくり推進計画」では、燃え広がらないまちを目標に、一定規模の市街地の外周を「延焼遮断帯」で囲む「防災生活圈」の形成を目指しています。
- 「延焼遮断帯」とは、都市計画道路などの沿道を耐火建築物等により不燃化することで、市街地火災の延焼を遮断しようとするものです。

防災生活圈と延焼遮断帯のイメージ



出典：「防災都市づくり推進計画」（東京都）

12



## 防災再開発促進地区

- 当地区を含む弥生町地区（約51ha）は、東京都決定の「防災街区整備方針」の中で「防災再開発促進地区」に位置付けられ、密集市街地を防災街区（延焼防止及び避難上の機能等が確保された街区）として整備するために、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区とされています。



13

## 重点整備地域と不燃化特区

- 当地区を含む弥生町三丁目周辺地区は、東京都の「防災都市づくり推進計画」において、特に早期の改善が必要とされる「重点整備地域」に位置付けられ、「不燃化特区」にも指定されており、老朽木造建築物の建替え・除却への助成など、不燃化を強力に推進しています。

南台・本町(渋)・西新宿地域整備計画図（市街地の不燃化）



出典：「防災都市づくり推進計画」（東京都）

14

# 弥生町三丁目周辺地区地区計画

- 本年4月には、弥生町三丁目周辺地区全域（約21.5ha）に「地区計画」が決定されました。
- 土地利用方針では、本郷通り沿道の不燃化と土地の高度利用による延焼遮断帯としての機能の強化、拡幅整備に伴う歩道空間の確保、共同化等による居住環境の改善などの方針が示されています。
- 地区施設の整備方針では、南側の公園を地区施設とし、地域住民が親しめる快適な憩いの場であるとともに、災害時の避難や救援活動、情報収集の拠点として位置付けています。

弥生町三丁目周辺地区地区計画 計画概要図（一部）



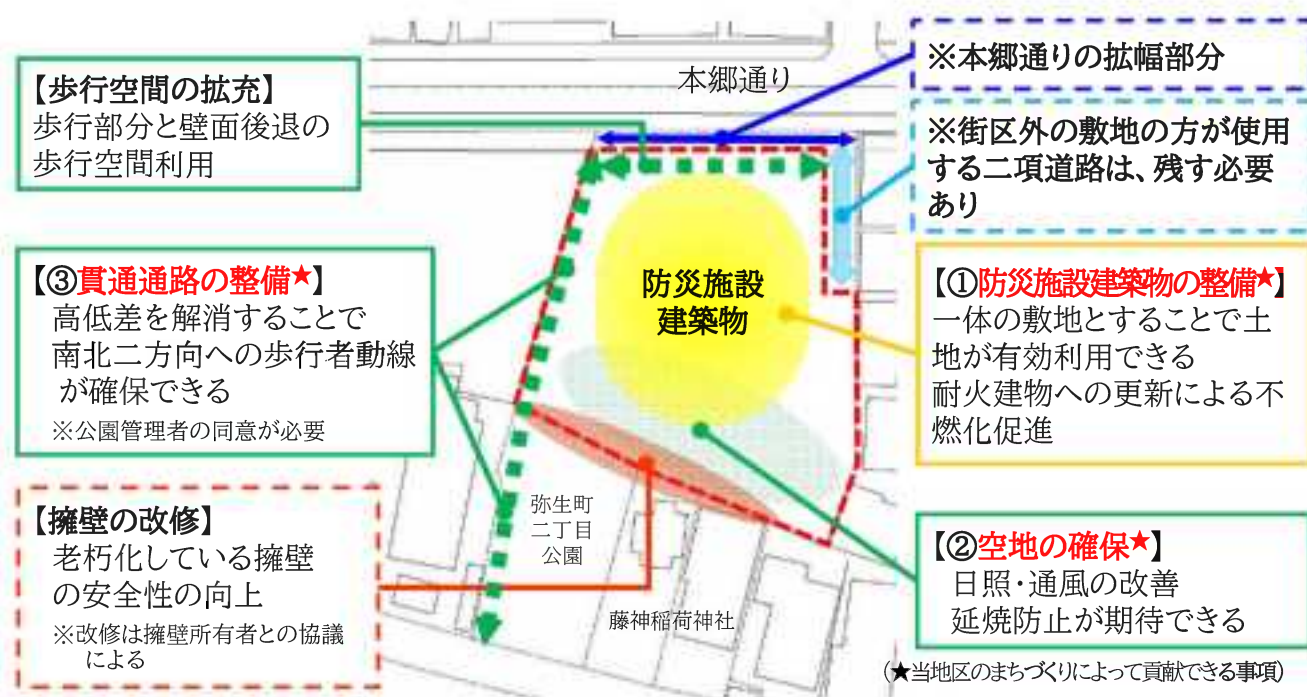
## 4. 地元まちづくり提案と「整備方針」

17

### まちづくり提案書の概要

#### 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。





- ① 本郷通りの拡幅部分を歩道空間として確保し、建物の不燃化とあわせて延焼遮断帯としての機能を強化することで、都市の防災性向上に寄与する。
- ② 行き止まり道路や接道不良敷地が集中する街区の老朽建築物が更新され、大街区化により有効利用が図られ、土地の合理的かつ健全な利用を可能とする。
- ③ 老朽化した公園擁壁の改修、南北に通り抜ける歩行者動線を確保し、周辺の密集市街地における延焼防止上及び避難上の機能の確保に貢献する。

## 5.防災街区整備事業に関する 都市計画の原案

21

### 特定防災街区整備地区とは

- 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され、**建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等**を定めます。
- 「特定防災機能」とは、火事または地震が発生した場合、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**のことをいいます。



22

## 特定防災街区整備地区の都市計画原案

- 下図の約0.2haの土地の区域において、建築物の敷地面積の最低限度を100㎡とし、建築物の壁面の位置の制限として、西側の隣地境界から3m以上の距離を確保します。ただし、歩行者の安全を確保するために必要なスロープや階段等は、壁面の位置の制限から除きます。

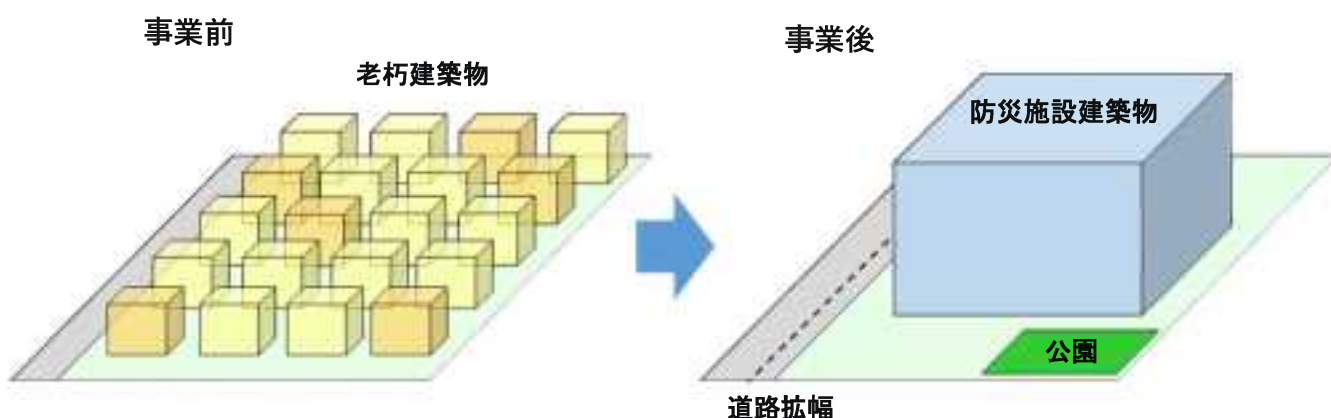


23

## 防災街区整備事業とは

- 密集市街地整備法に基づき、土地や建物の共同化を基本とする事業です。
- 老朽化した建築物を除却し、防災機能を備えた建築物（防災施設建築物）と公共施設の整備を行うことで、特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ります。

### 防災街区整備事業のイメージ



24

## 防災街区整備事業の都市計画原案

- 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、特定防災機能が確保された良好な都市環境となるよう「施行区域」を定めます。
- 都市計画の位置付けのある2つの公共施設として、補助第63号線の拡幅と、弥生町二丁目公園の北側擁壁部分の改修を行います。
- 延焼遮断帯としての機能強化のため、防災施設建築物は耐火建築物とし、高さは7m以上とします。



25

## 防災街区整備事業の都市計画原案

- 防災施設建築物の配列として、特定防災街区整備地区の西側の壁面の位置の制限に加えて、「まちづくり提案書」の計画内容も考慮し、公園側及び東側隣地境界から下図に示す数値以上の壁面の位置の制限を設けます。
- また、西側隣地境界からの壁面の位置の制限を受ける敷地部分において、2つの公共施設を結び、補助第63号線から弥生町二丁目公園に通り返りできる避難上有効となる歩行者動線を設けることとしています。

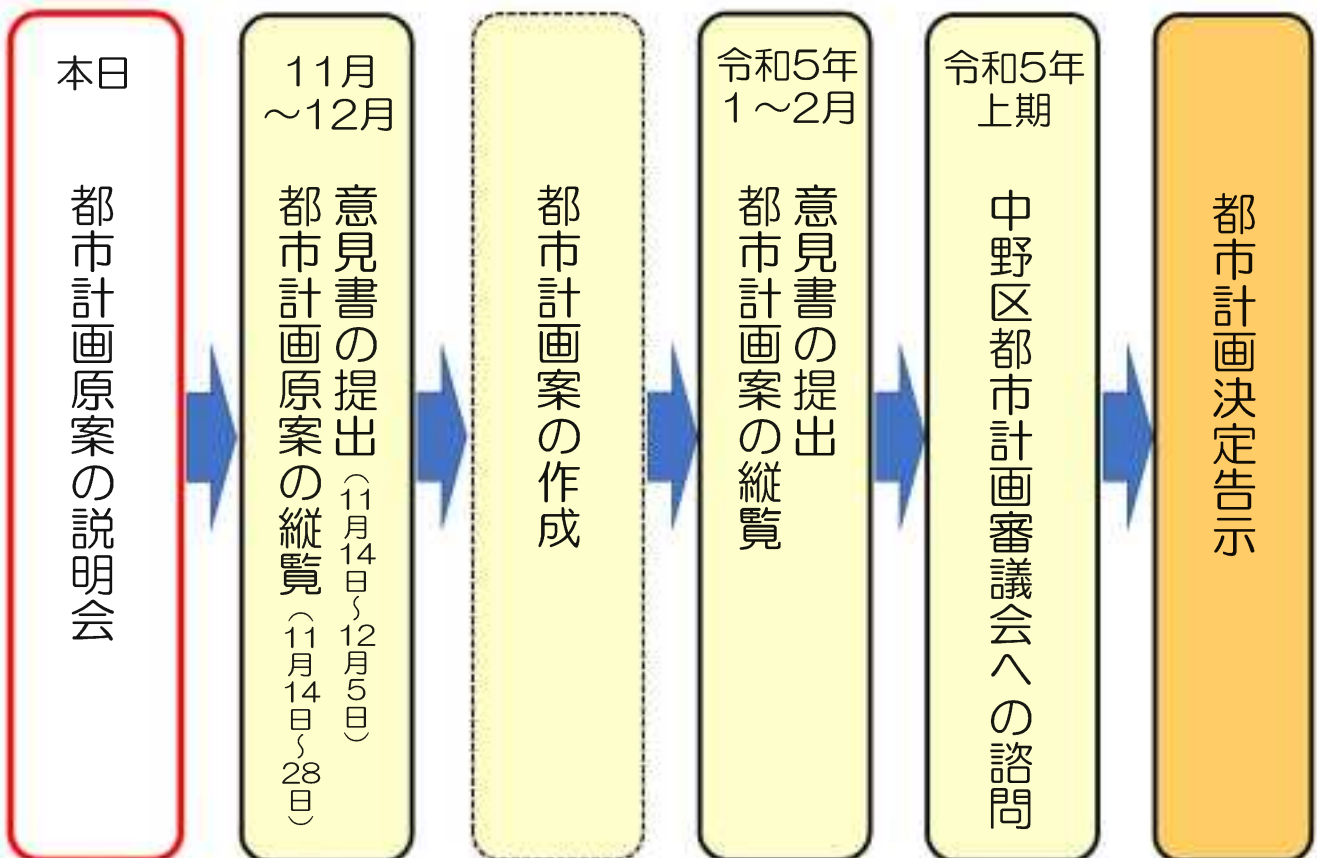


26

## 6. 今後のスケジュール

27

### 今後のスケジュール



28

## 【お問合せ先】

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課  
弥生町防災まちづくり担当（中野区役所9階）

担当：黒岩、石橋

電話：03-3228-8774（直通）  
（平日8：30～17：00）

mail：yayoichou@city.tokyo-nakano.lg.jp

## 【都市計画原案の縦覧場所、意見書の提出先】

中野区 都市基盤部 都市計画課 都市計画係  
（中野区役所9階）

# 弥生町二丁目19番地区の防災街区整備事業に関する 都市計画原案について

令和4年11月13日・14日

中野区



## 主な経緯等

都市計画の決定を予定している弥生町二丁目19番地区（以下、「当地区」という。）は、東京メトロ丸ノ内線中野新橋駅の南東約200mに位置する面積約0.2haの地区です。

当地区を含む弥生町地区（約51ha）は、東京都決定の「防災街区整備方針」の中で、「防災再開発促進地区」に位置付けられ、密集市街地を防災街区（延焼防止及び避難上の機能等が確保された街区）として整備するために、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区とされています。

また、その中で、弥生町三丁目周辺地区は、東京都の「防災都市づくり推進計画」において、特に早期の改善が必要とされる「重点整備地域」に位置付けられ、「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）」にも指定されており、本年4月には、弥生町三丁目周辺地区全域（約21.5ha）に「地区計画」を決定しました。

当地区は、行き止まりの狭隘道路に木造老朽建築物が多く密集しており、建築物の共同化によって、地域の防災性向上及び居住環境を改善するものです。本年3月に当地区の地権者19名が参加し、「弥生町二丁目19番街区防災街区整備事業準備会（以下、「地元準備会」という。）」が設立され、本年7月27日に、地元準備会から中野区に対し、防災街区整備事業による「まちづくり提案書」の提出がありました。

中野区では、「まちづくり提案書」の内容が地区計画の地区整備方針に即した内容であることも考慮し、新たに中野区決定の都市計画の原案（「特定防災街区整備地区」及び「防災街区整備事業」）を作成しました。

### ■位置図



## 都市計画原案（中野区決定）の概要

### ■特定防災街区整備地区（弥生町二丁目19番地区）で定める内容

種類	位置	面積	区域	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	約0.2ha	計画図1に示すとおり	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

### ■防災街区整備事業（弥生町二丁目19番地区）で定める内容

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0.2ha			
公共施設の配置及び規模	種類	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返け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の区域内			



■東京都計画特定防災街区整備地区（弥生町二丁目19番地区）



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



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

■東京都計画防災街区整備事業（弥生町二丁目19番地区）

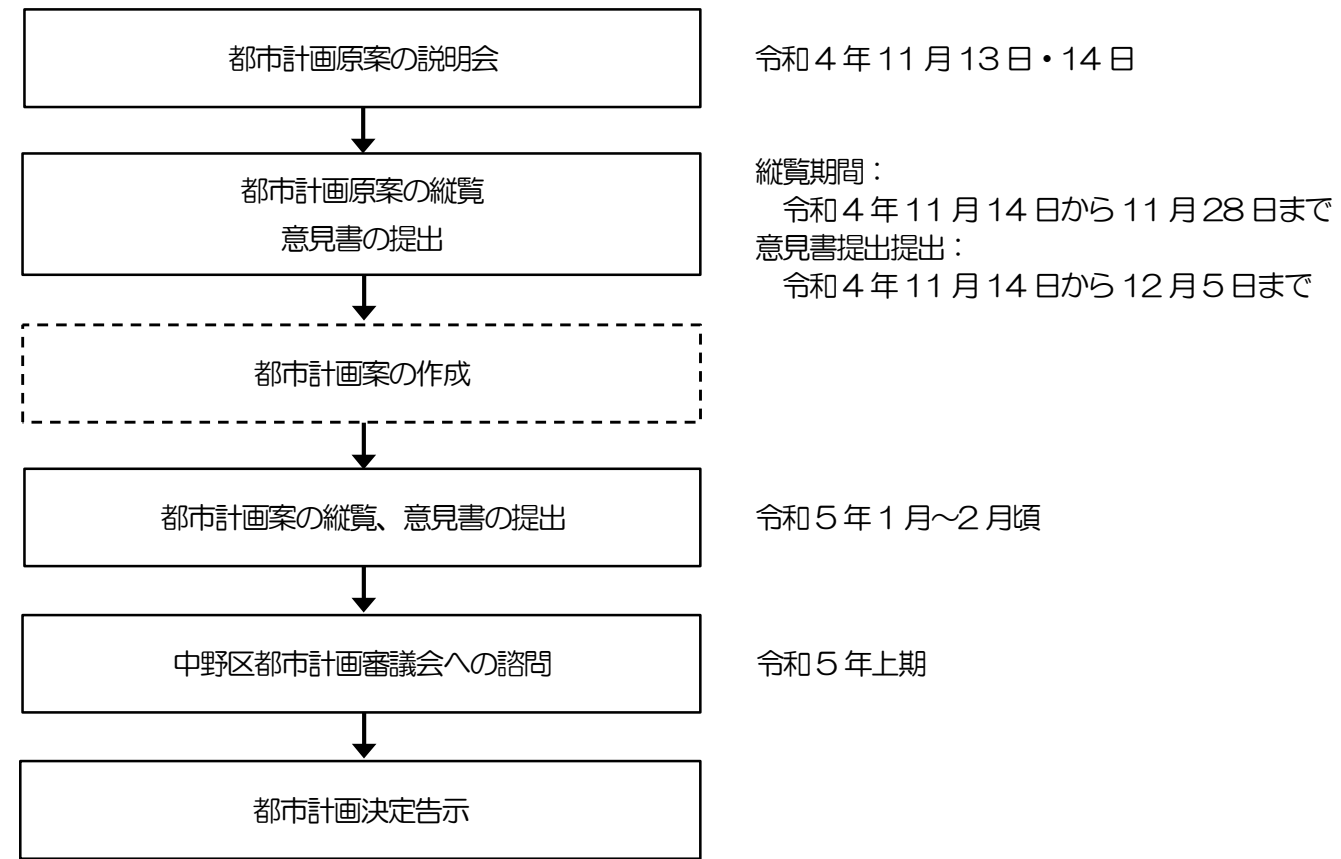


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日  
 この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日



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

## 都市計画決定までの流れ（都市計画手続き）



### ■ 本日の内容の問合せ先及び縦覧場所、意見書の提出先について

#### 【本日の内容のお問合せ先】

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 弥生町防災まちづくり担当（中野区役所9階）

担当：黒岩、石橋

電話：03-3228-8774（直通、平日8時30分～17時00分）

mail：yayoichou@city.tokyo-nakano.lg.jp

#### 【都市計画原案に対する縦覧場所及び意見書の提出先】

中野区 都市基盤部 都市計画課 都市計画係（中野区役所9階）

住所：東京都中野区中野四丁目8番1号

※意見書の提出方法などご不明な点は、上記の問合せ先までご連絡ください。







東京都市計画防災街区整備事業の決定(中野区決定)

都市計画弥生町二丁目 19 番地区防災街区整備事業を次のように決定する。

種 類	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			
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 m <sup>2</sup>	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。	7 m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じ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			

「位置、施行区域、公共施設の配置及び防災施設建築物の整備に関する計画の配列は計画図表示のとおり」

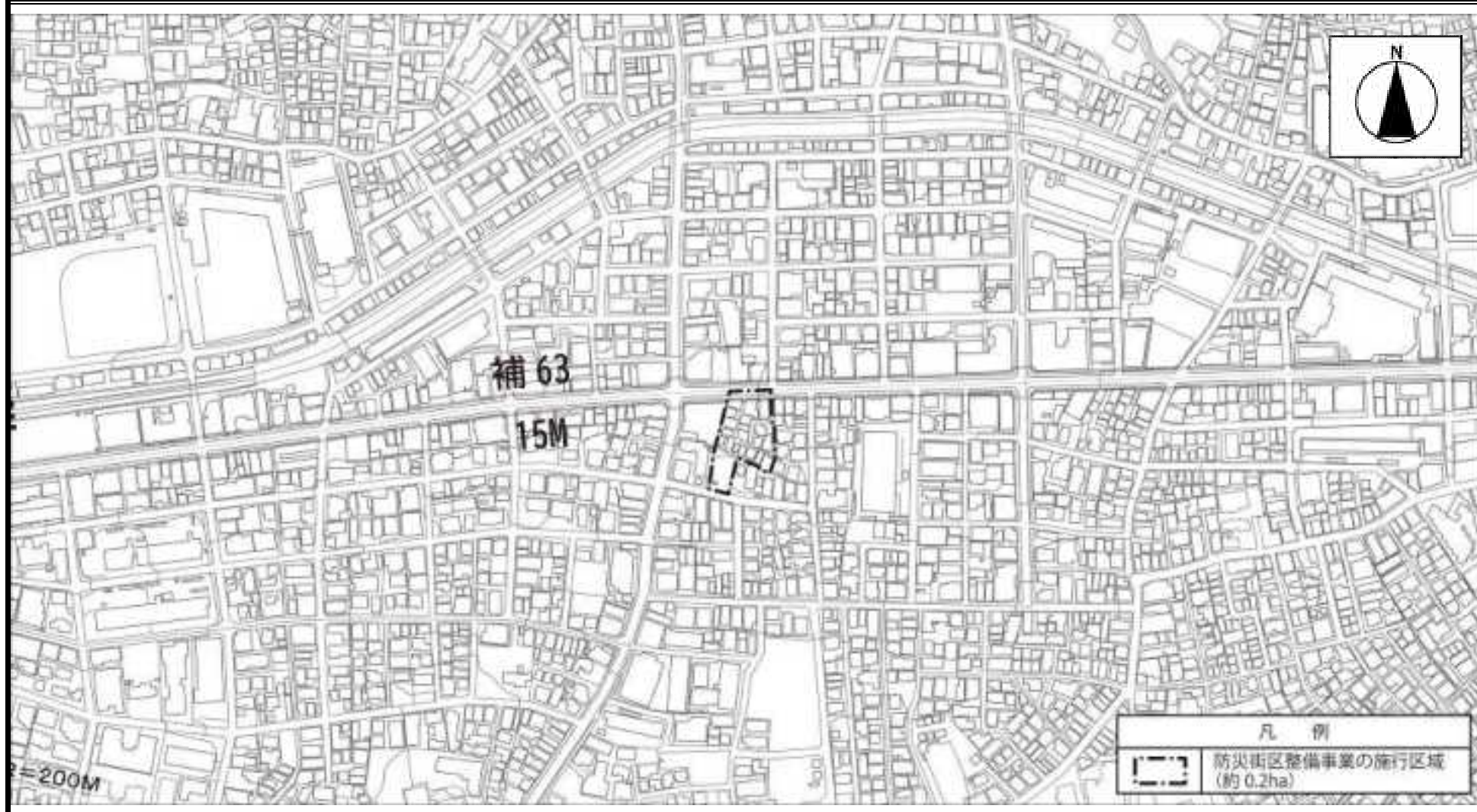
理 由 : 特定防災機能の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るため、防災街区整備事業を決定する。

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

位置図

〔中野区決定〕

縮尺 四千分の一



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

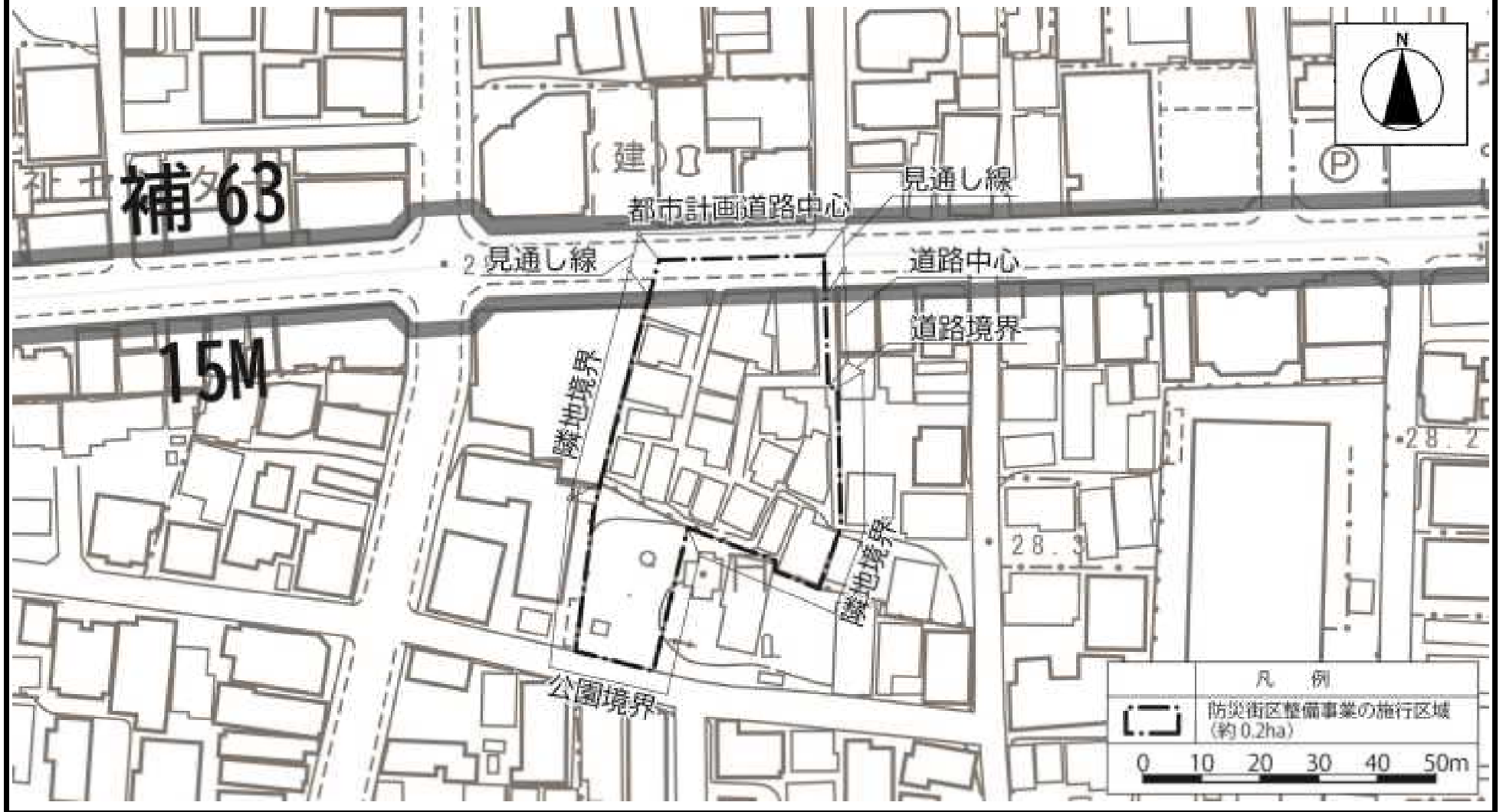
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日

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1 施行区域図

〔中野区決定〕

縮尺 千分の一



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〔中野区決定〕

縮尺 千分の一



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

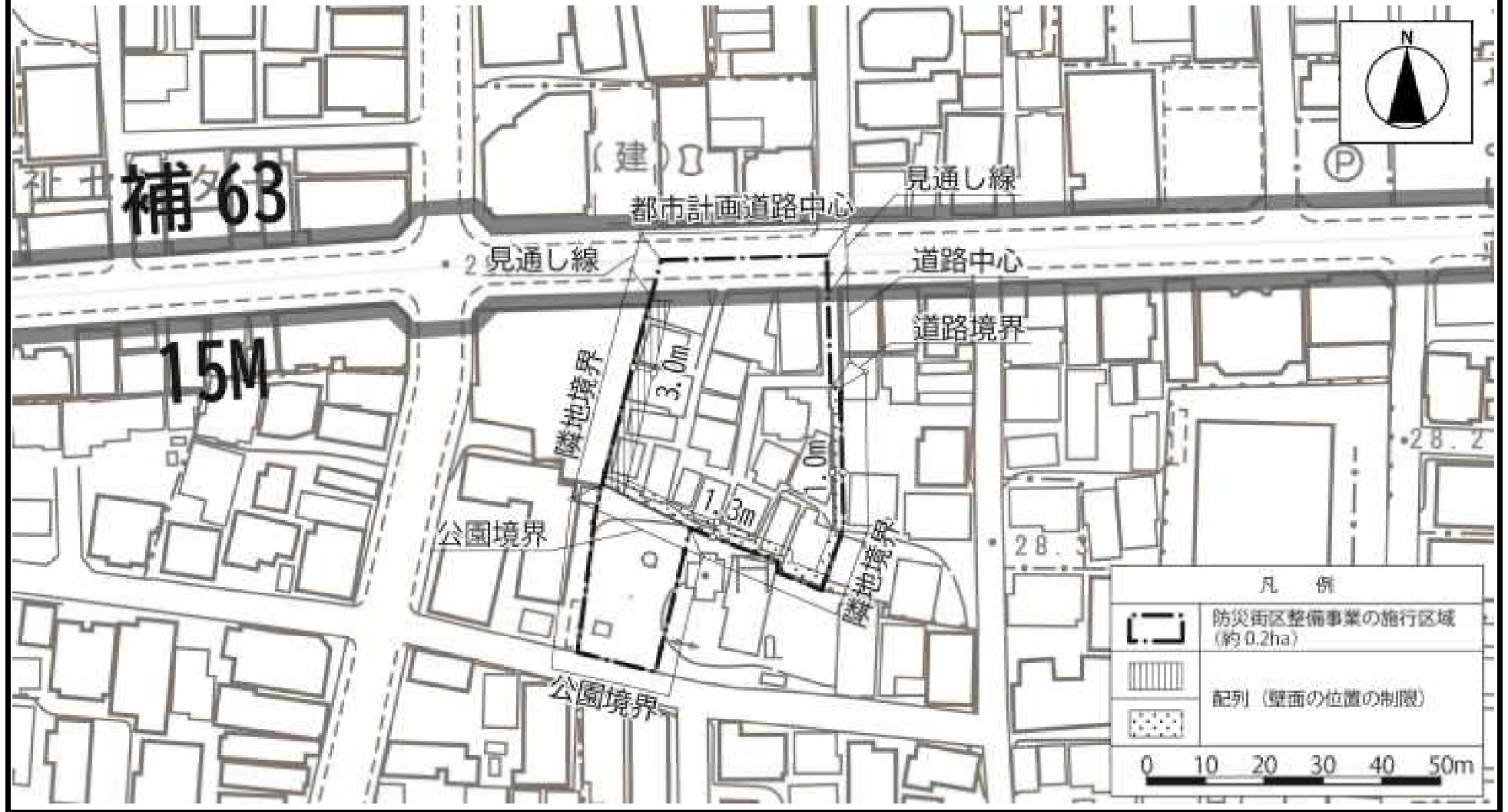
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)4都市基街都第182号、令和4年8月30日



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3 配列 [中野区決定]

縮尺 千分の一



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



東京都計画特定防災街区整備地区 (弥生町二丁目19番地区) [中野区決定] 総括図

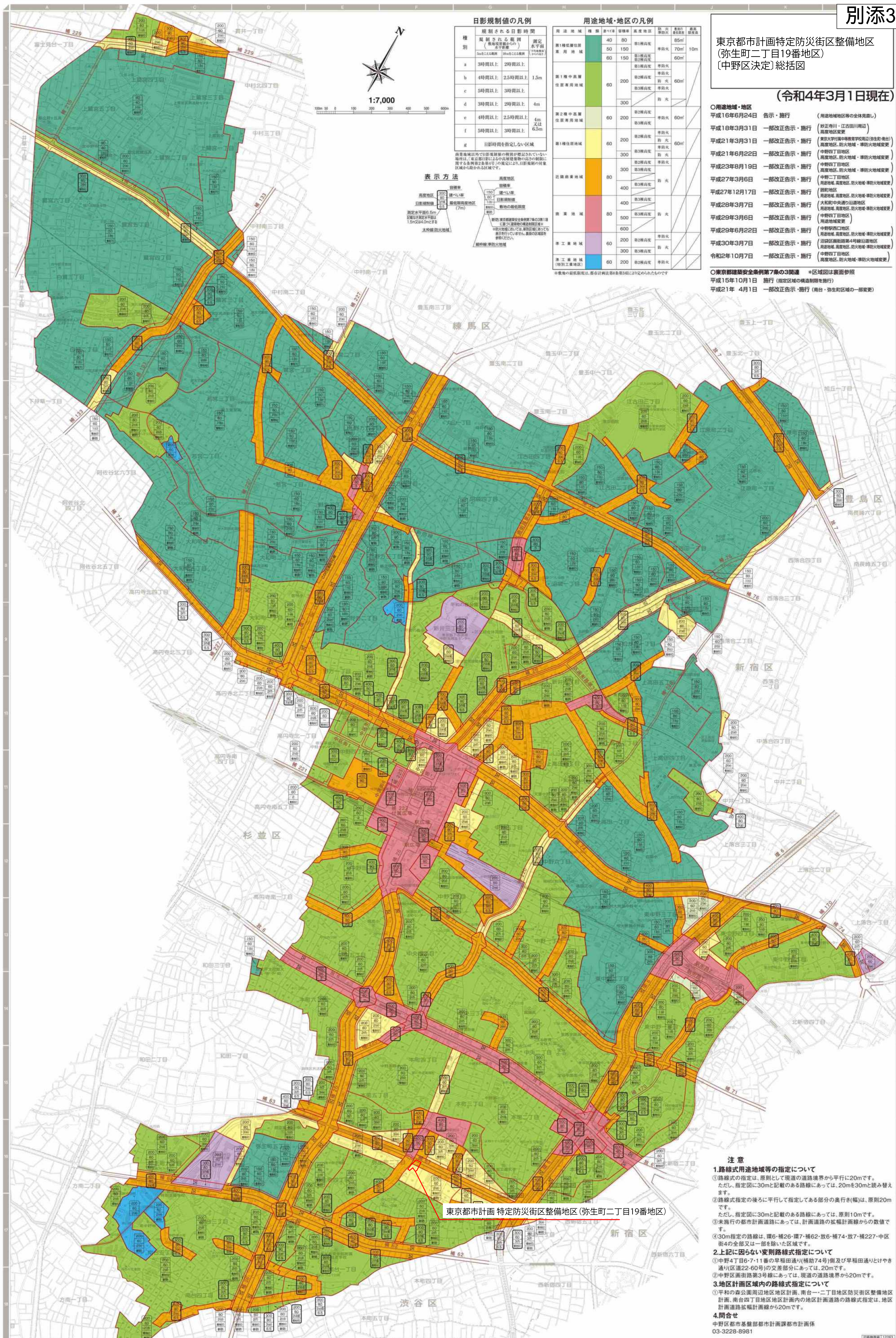
(令和4年3月1日現在)

- 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 (中野区丁目地区)  
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 (沼袋区南橋通り4号線沿道地区)  
令和2年10月7日 一部改正告示・施行 (中野区丁目地区)
- 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)

種別	規制される日影時間 (概算値(時分))	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

日影時間を測定しない区域  
最高建築物以外の日影規制値の測定がされていない場合は、最高建築物の測定高さ(4m)を測定水準面として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とする。

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



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(補防74号側)及び早稲田通り(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



東京都市計画特定防災街区整備地区の決定(中野区決定)

都市計画特定防災街区整備地区を次のように決定する。

種 類	位 置	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
特定防災街区整備地区 (弥生町二丁目 19 番地 区)	中野区弥生町 二丁目 19 番の 一部	約 0.2 ha	100 m <sup>2</sup>	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

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

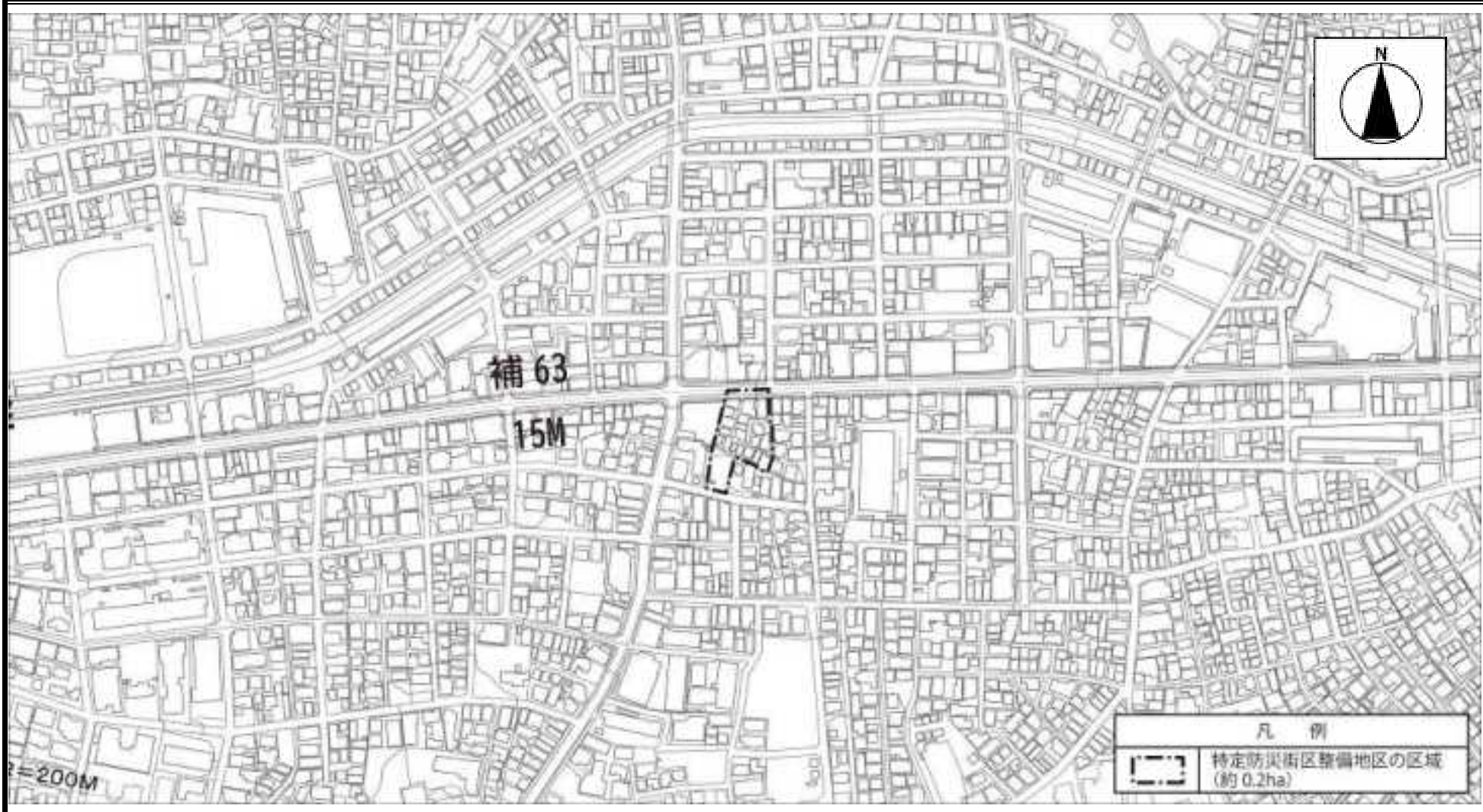
理 由 : 特定防災機能の確保及び土地の合理的かつ健全な利用を図るため、特定防災街区整備地区を決定する。

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)

位置図

〔中野区決定〕

縮尺 四千分の一



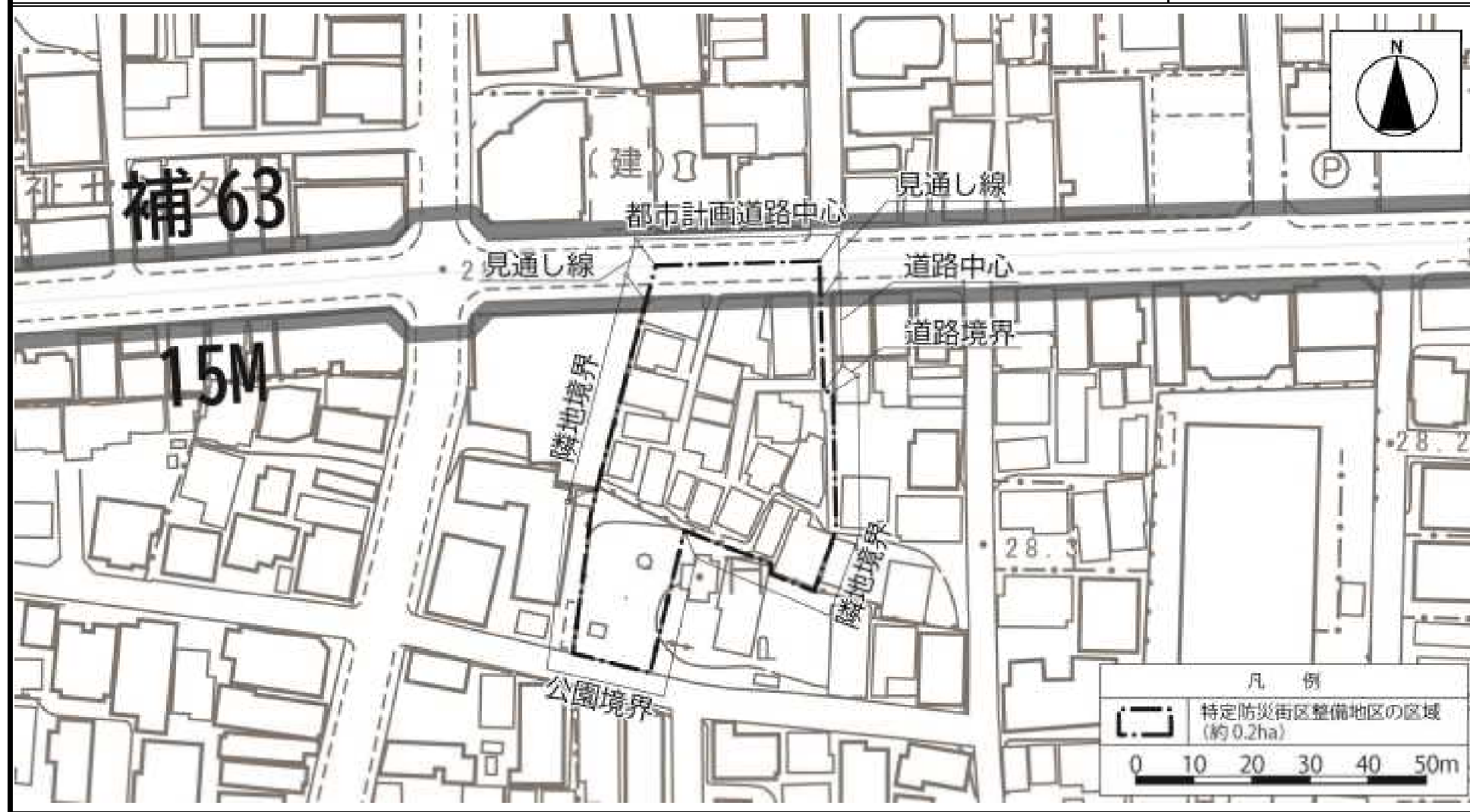
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日

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 [中野区決定]

縮尺 千分の一



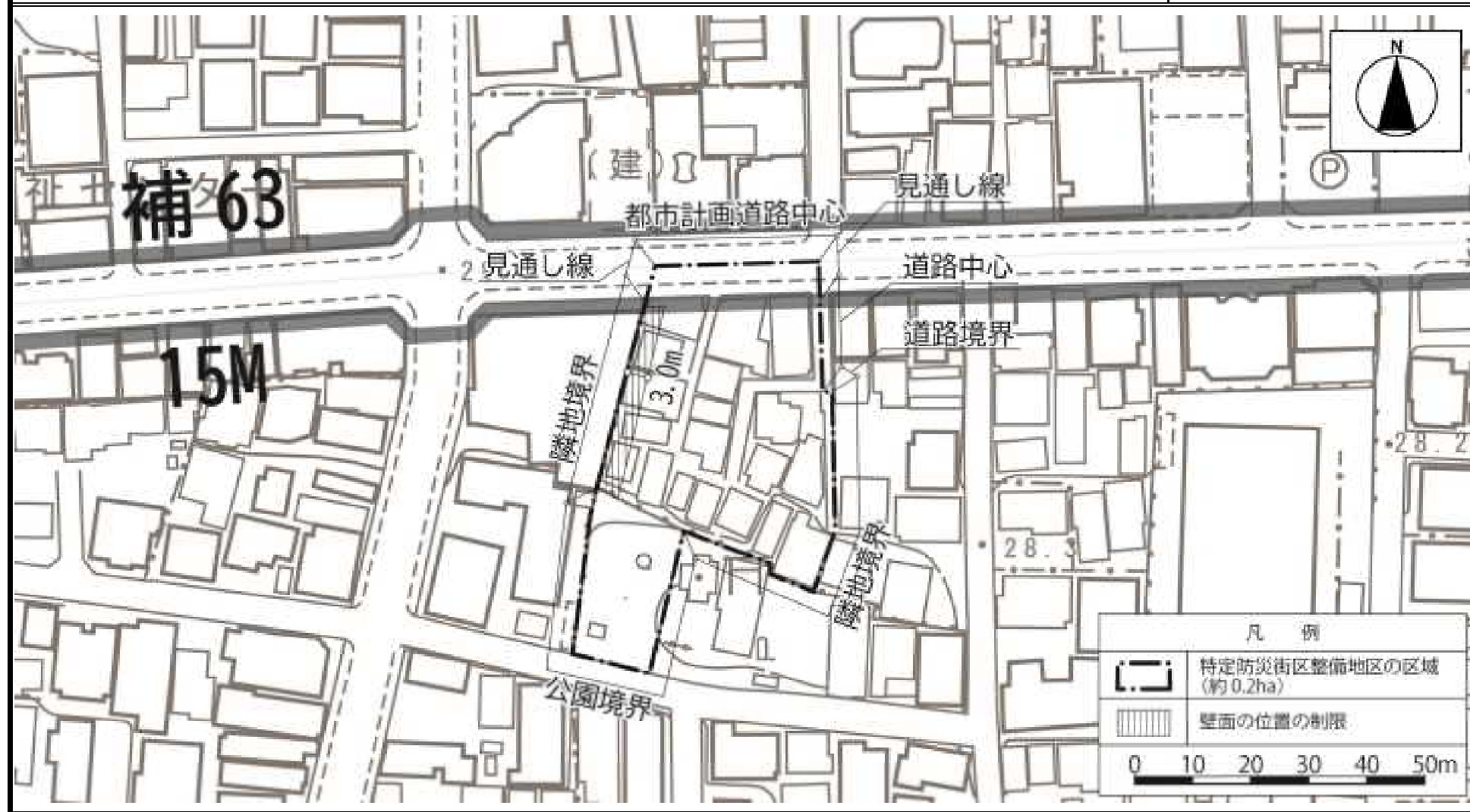
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)MMT 利許第04-114号、令和4年8月3日

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

東京都市計画特定防災街区整備地区  
(弥生町二丁目19番地区)

計画図2 壁面の位置の制限 [中野区決定]

縮尺 千分の一



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

## 中野駅南口地区のまちづくりについて

中野駅南口地区地区計画の変更案を取りまとめたので、下記の通り報告する。

### 1 中野駅南口地区地区計画の変更案について

- \*中野駅南口地区地区計画変更（案）の概要について《別紙1》
- \*中野駅南口地区地区計画変更（案）について《別紙2》

### 2 中野駅南口地区地区計画の変更に係る都市計画手続きについて

#### (1) 中野駅南口地区地区計画変更（原案）に係る手続き

令和4年 9月18日 9月21日 10月10日 10月11日	地区計画変更原案の説明会（説明動画ネット配信併用） ※説明動画ネット配信期間は、9月12日～10月13日まで
令和4年 9月22日 ～10月6日	地区計画変更原案の公告・縦覧 図書縦覧者 1名
令和4年 9月22日 ～10月13日	地区計画変更原案の意見書の提出受付 意見書の提出 1通

#### (2) 今後の予定

- 令和4年12月 地区計画変更案の説明会（説明動画ネット配信併用）  
同案の公告・縦覧
- 令和5年1月 中野区都市計画審議会（諮問）
- 令和5年3月 地区計画変更決定・告示

# 中野駅南口地区地区計画変更（案）の概要について

## 《説明資料》

- 1.地区計画変更（案）の概要
- 2.今後の予定

令和4年12月22日

中野区 まちづくり推進部

中野駅周辺まちづくり課





# 1.地区計画変更（案）の概要



## 地区計画（地区整備計画）の変更について

中野駅南口地区地区計画におけるB地区及びC地区について、駅前立地を活かした土地の有効利用を進め、商業地域にふさわしい駅から連続したにぎわいを創出するため、建物を建替える際のまちづくりのルールとなる「地区整備計画」を定めます。



### 地区計画の構成と決定状況

地区計画	A地区			B地区			C地区		
	①目標	②方針	③地区整備計画	①目標	②方針	③地区整備計画	①目標	②方針	③地区整備計画
	決定済	決定済	決定済	決定済	決定済	決定済	決定済	決定済	決定済
	決定済	決定済	決定済	今回新規決定	今回新規決定	今回新規決定	今回新規決定	今回新規決定	今回新規決定

今回は、平成27年3月に都市計画決定された「中野駅南口地区地区計画」のうち、新たにB地区及びC地区（ファミリーロード沿道部分）の地区整備計画を定めます。

## 地区計画の目標・方針について

### 地区計画の目標

#### B地区・C地区関連

- 再開発の周辺地区においては、商業地域にふさわしい駅から連続したにぎわいを創出するため、駅前立地を活かした土地の有効利用を進め、建物の更新にあわせた商業・業務機能の誘導、安全で快適な歩行者空間やオープンスペースの創出、防災性の向上を図る。

### 土地利用の方針

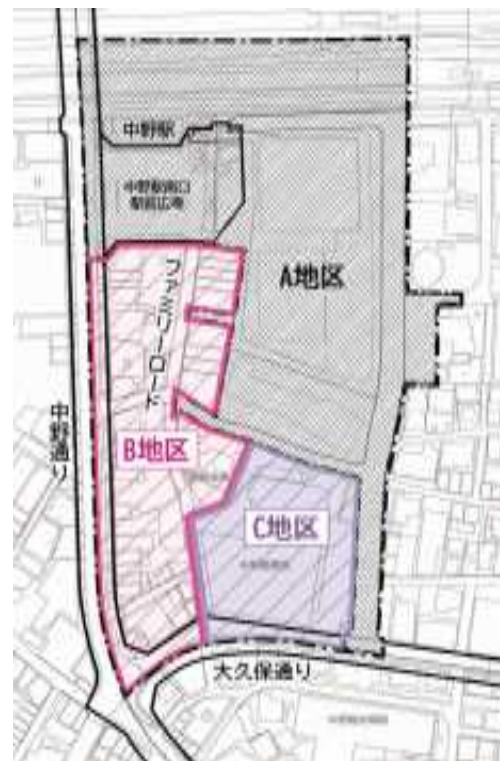
#### B地区

- 駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出、商業・業務機能の誘導、駅から連続したにぎわいのある魅力的な商店街の形成、統一感のある街並みの形成を図る。

#### C地区

- 一体的な土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、隣接地区との連携によるにぎわいと利便性の向上を図る。
- 歩行者空間やオープンスペースを創出し、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。

### 地区計画の区域



位置：  
中野区中野二丁目、  
中野三丁目、  
中野四丁目、  
中野五丁目及び  
中央四丁目地内

凡例	
	中野駅南口地区計画区域（約5.2ha）
	A地区（約3.1ha）
	B地区（約1.4ha）
	C地区（約0.7ha）

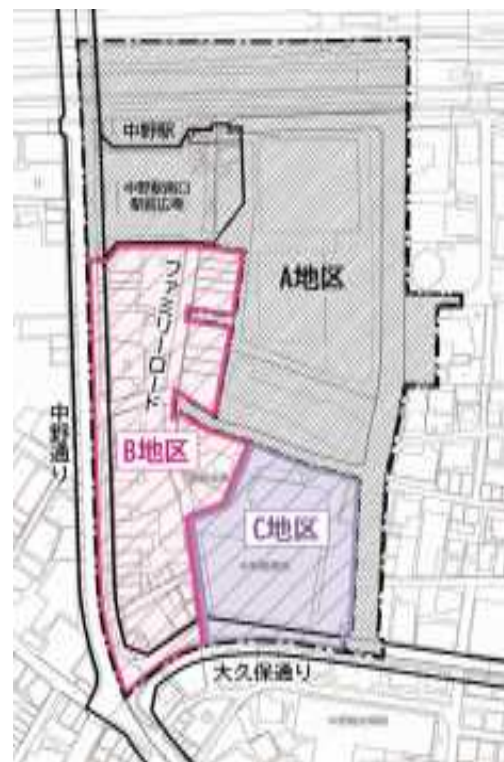
## 地区計画の目標・方針について

### 地区施設の整備の方針

#### 区画道路の配置（B地区・C地区）

- ・ 緊急車両の通行や誰もが安心して歩行できる区画道路を整備する。
- ・ 再開発の周辺地区においては、沿道の壁面後退と一体的に機能する安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を配置する。

### 地区計画の区域



位置：  
中野区中野二丁目、  
中野三丁目、  
中野四丁目、  
中野五丁目及び  
中央四丁目各地内

凡例	
	中野駅南口地区計画区域（約5.2ha）
	A地区（約3.1ha）
	B地区（約1.4ha）
	C地区（約0.7ha）

## 地区計画の目標・方針について

### 建築物等の整備の方針

#### B地区（街並み誘導型地区計画）

- 安全で快適な歩行者空間を確保し、統一感のある良好な街並み形成を誘導するため、右図で壁面の位置の制限が定められた敷地（7号壁面線を定めた道路のみに面する敷地を除く）について、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を定め、道路斜線制限、隣地斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限を緩和し、土地の合理的かつ健全な有効利用を図るとともに、駅から連続したにぎわいの創出と魅力的な商店街の形成を図る。

#### C地区

- B地区と一体的に良好な街並みの形成を誘導するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

### 壁面の位置の制限（各壁面線）





## 地区整備計画について

### 地区整備計画の位置、面積、地区の区分

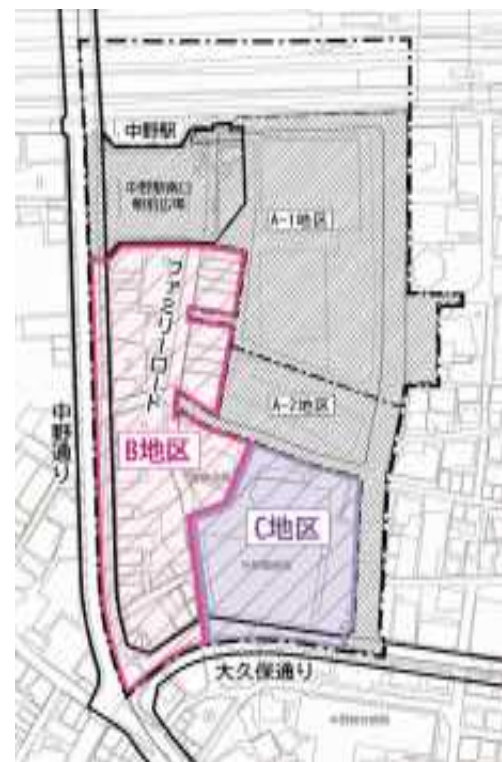
**位置** 中野区中野二丁目、中野三丁目、  
中野五丁目及び中央四丁目各地内

**面積** 約 4.5 ha

**地区の区分**

A-1地区	約 1.8 ha
A-2地区	約 0.6 ha
B地区	約 1.4 ha
C地区	約 0.7 ha

### 地区整備計画の区域



位置：  
中野区中野二丁目、  
中野三丁目、  
中野五丁目及び  
中央四丁目各地内

凡例	
	中野駅南口地区計画区域 (約5.2ha)
	A-1地区 (約1.8ha)
	A-2地区 (約0.6ha)
	B地区 (約1.4ha)
	C地区 (約0.7ha)

## 地区整備計画 ■ 地区施設の配置及び規模

安全で快適な都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の配置・規模を定める。

道路	名称	幅員	延長	備考
	① 主要区画道路	11.5m~13m	約 279m	新設・拡幅
	② 区画道路1号	8m	約 73m	一部変更
	③ 区画道路2号	6m	約 102m	拡幅
	④ 区画道路3号	5.22~6.36m	約 197m	既存
	⑤ 区画道路4号	6m	約 29m	拡幅

公園	名称	面積	備考
	公園	約 680㎡	新設

その他の公共空地	名称	面積	備考
	① 広場1号	約 500㎡	新設
② 広場2号	約 1,100㎡	新設(デッキレベル、階段・昇降施設を含む)	

その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
	③ 歩行者通路1号	4m	約 123m	新設(植栽を含む)
	④ 歩行者通路2号	4m	約 24m	新設(植栽を含む)
	⑤ 歩行者通路3号	4m	約 109m	新設(デッキレベル、都市施設のデッキと接続、植栽を含む)
	⑥ 歩行者通路4号	4m	約 79m	新設(デッキレベル、植栽を含む)
	⑦ 歩行者通路5号	4m	約 13m	新設(デッキレベル・ブリッジ)
	⑧ 歩道状空地1号	4m	約 204m	新設(植栽を含む)
	⑨ 歩道状空地2号	4m	約 35m	新設(植栽を含む)



※  今回の変更に伴い追加する地区施設

## 地区整備計画について

## 具体的な建替えルールの解説

今回、B地区及びC地区において地区整備計画を定める①～⑦の具体的な建替えルールについて、ご説明します。

	B地区	C地区
①建築物の容積率の最高限度	●	—
②建築物の敷地面積の最低限度	●	—
③壁面の位置の制限	●	●
④壁面後退区域における工作物の設置の制限	●	●
⑤建築物等の高さの最高限度	●	—
⑥建築物等の用途の制限	●	—
⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●

## 地区整備計画について（B地区関連）

## ルール①

## 建築物の容積率の最高限度

土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導するため、

- 容積率の最高限度は 60/10（600％）とします。
- ただし、ファミリーロード（区画道路3号）沿道では、  
〔壁面間距離（＝道路幅員＋0.82m×2）〕×0.6×100％とします。  
※区画道路3号の幅員を壁面間距離とみなした時に、区画道路3号が最大幅員の前面道路となる敷地の場合。
- この他に、建築基準法の特定道路・総合設計の規定に基づき、容積率の緩和が可能となる場合があります。

## 「前面道路幅員による容積率」の制限緩和について

例) 道路幅員が6.36mの場合（容積率の制限緩和）  
 $(6.36\text{m} + 0.82\text{m} \times 2) \times 0.6 \times 100\% = \underline{480\%}$   
 ・建物の壁面後退（道路幅員6.36＋1.64m）により8mの壁面間距離が確保され、その壁面間距離に応じた容積率が適用される

参考) 道路幅員	現行制度	⇒	緩和後
5.22mの場合	約313%	⇒	<u>約411%</u>
6.0 mの場合	360%	⇒	<u>約458%</u>
6.36mの場合	約381%	⇒	<u>480%</u>



## 地区整備計画について（B地区関連）

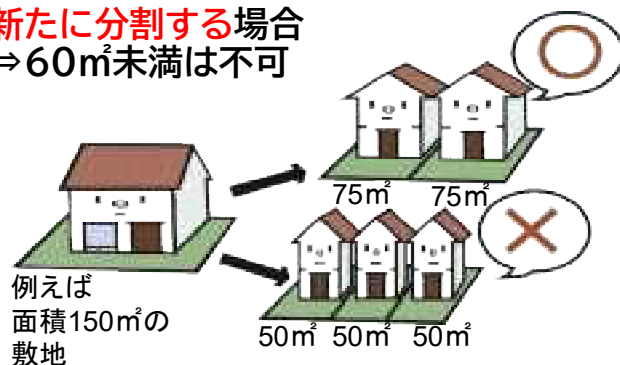
## ルール②

## 建築物の敷地面積の最低限度

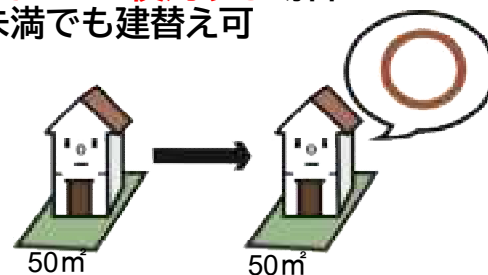
敷地の細分化を防止し、良好な市街地環境を保全するため、

- 敷地面積の最低限度を $60\text{m}^2$ とします。
- ただし、建築物の敷地として現に使用している土地等、または、その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地は除きます。
- 現在  $60\text{m}^2$  未満の敷地は、新たに分割しない限り建替えは可能です。

新たに分割する場合  
⇒  $60\text{m}^2$  未満は不可



現敷地をそのまま使用する場合  
⇒  $60\text{m}^2$  未満でも建替え可



地区整備計画について（B地区・C地区関連）

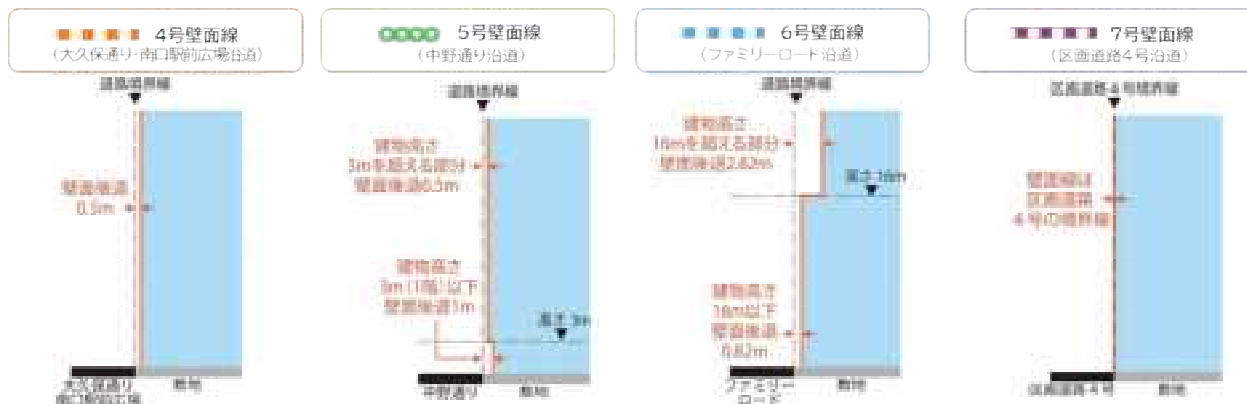
ルール③

壁面の位置の制限

安全で快適な歩行者空間を創出するため、

- 下図に示す壁面の位置を超えて建築することはできないようにします。

各通りの壁面の位置の制限の図解



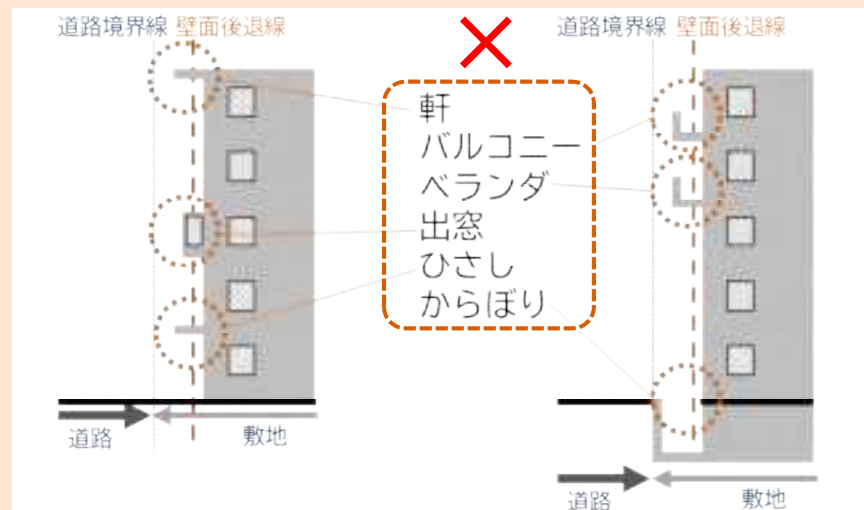
## 地区整備計画について（B地区・C地区関連）

## ルール③

## 壁面の位置の制限

統一感のある良好な街並み形成を誘導するため、

- 建築物の壁面又はこれに代わる柱のほか、ひさし（アーケードと機能を一体とし、歩行者の利便性に資するものを除く）、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼり等の建築物の各部分は、建築物の壁面の位置を超えないようにします。（ただし、敷地の形態上又は土地の利用上、やむを得ないと認められたものについてはこの限りではない。） ※（ ）内は、B地区に適用。



※建築物の壁面の位置はP12を参照。

## 地区整備計画について（B地区・C地区関連）

## ルール④

## 壁面後退区域における工作物の設置の制限

安全で快適な歩行者空間を確保するため、

- 壁面後退した敷地部分には、門、へい、広告物、看板、自動販売機など通行の妨げになる工作物を設置してはならないようにします。
- ただし、道路面から高さが2.5mを超える部分に設置する看板、または公益上必要なものは除きます。

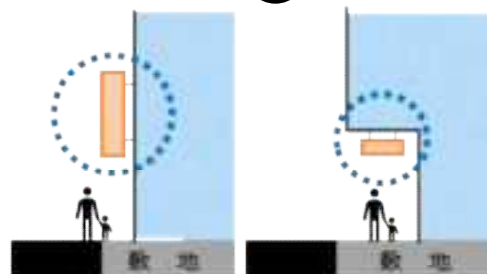
通行の妨げになるもの

×



一定の範囲内の看板や  
公益上必要なもの

○



高さ2.5m以上の位置の看板

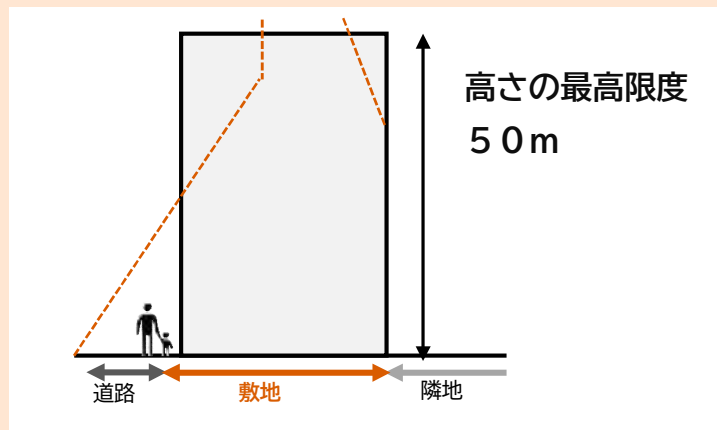
## 地区整備計画について（B地区関連）

## ルール⑤

## 建築物等の高さの最高限度

土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導するため、

- 建築物等の高さの最高限度を50mとします。
- ただし、建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとすることができます。



※建物の最高高さの上限を定めたもので、建物の高さを50mにしなければならないものではありません。

## 地区整備計画について（B地区関連）

## ルール⑥

## 建築物等の用途の制限

駅から連続したにぎわいの創出を図るため、

- 壁面の位置を定めた道路に面する建築物で1階部分（道路に面する部分に限る。）については、住宅等（共同住宅、寄宿舍又は下宿）の用に供する建築物を建築してはならないようにします。
- ただし、住宅等の用に供する玄関、階段、昇降機、管理室、ごみ置場、機械室、倉庫、駐車場、自転車駐車場その他区長が認めるものは除きます。



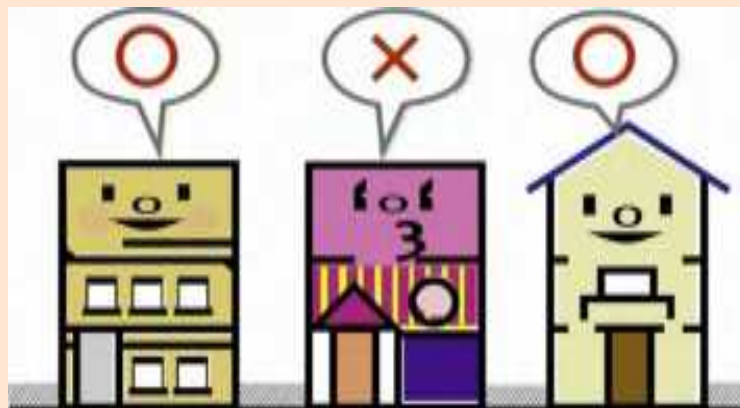
## 地区整備計画について（B地区・C地区関連）

## ルール⑦

## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な街並みの形成を図るため、

- 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します。
- 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します。





## 地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

### 地区整備計画で定める事項

#### 建築物等に関する事項

	B地区	C地区
① 建築物の容積率の最高限度	●	—
② 建築物の敷地面積の最低限度	●	—
③ 壁面の位置の制限	●	●
④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	●	●
⑤ 建築物等の高さの最高限度	●	—
⑥ 建築物等の用途の制限	●	—
⑦ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●

### 街並み誘導型地区計画について（□ B地区）

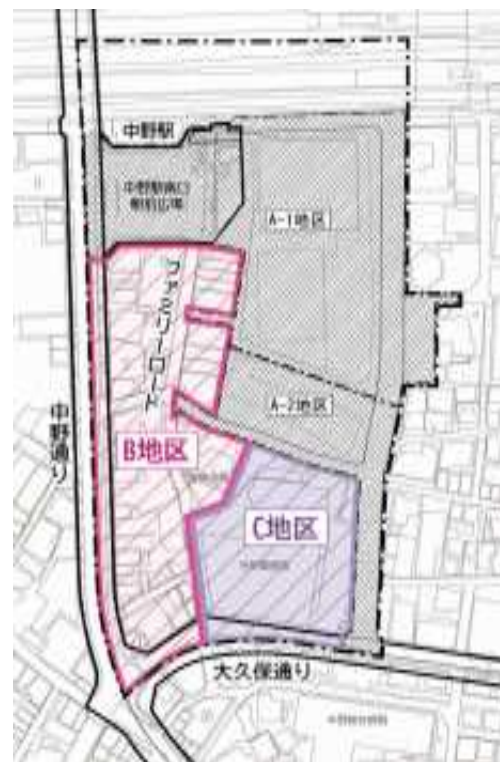
- 地区計画制度の一つで、**建物の壁面の位置や建物の高さの制限など、上記の①～⑤を定め、さらに区の条例で②③⑤を定める**ことで、斜線制限や前面道路の幅員による容積率の制限の緩和が可能となります。

※緩和にあたっては、建築基準法の規定に基づく特定行政庁の認定が必要

《参考》中野区の他地区の事例

- 排気口の位置の配慮、内装制限の強化、耐震性の向上、壁面後退部分を歩道状に整備等

### 地区整備計画の区域



凡例	
<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	中野駅南口地区計画区域（約5.2ha）
<span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	A-1地区（約1.8ha）
<span style="background-color: #e0e0e0; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	A-2地区（約0.6ha）
<span style="background-color: #ffb6c1; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	B地区（約1.4ha）
<span style="background-color: #d8bfd8; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	C地区（約0.7ha）

位置：  
中野区中野二丁目、  
中野三丁目、  
中野五丁目、及び  
中央四丁目各地内



## 【解説】 街並み誘導型地区整備計画の概要

新たな建物ルール

制限緩和

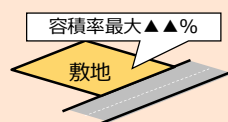
街並み誘導型地区計画では、5つの建物のルールを定める必要があります

### 新たな建物ルール

■上記の緩和を受けるためには、以下の5つのルールを定め、ルールに沿った建物を建てる必要があります。

#### ルール①

容積率の最高限度



#### ルール②

敷地面積の最低限度



#### ルール③

壁面の位置の制限



#### ルール④

工作物の設置の制限



#### ルール⑤

建築物等の高さの最高限度



街並み誘導型地区計画の導入により、  
現行の制限が緩和されます

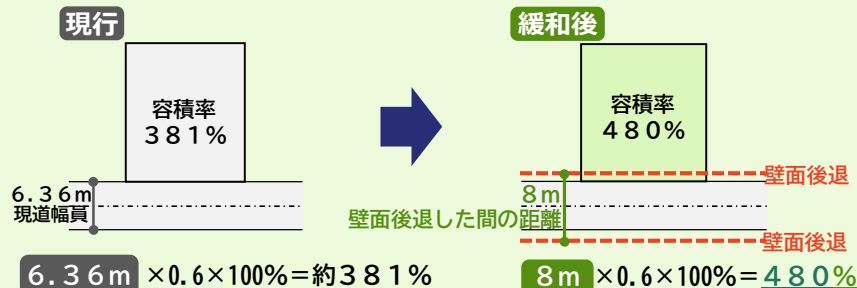
### 導入の効果

- 容積率の制限・斜線制限が緩和されます。
- 建替えの際の設計の自由度が上がり、土地利用のポテンシャルが現状より向上します。

#### 制限緩和①

#### 容積率の制限の緩和

例) ファミリーロード沿道敷地で前面道路の幅員が6.36mの場合

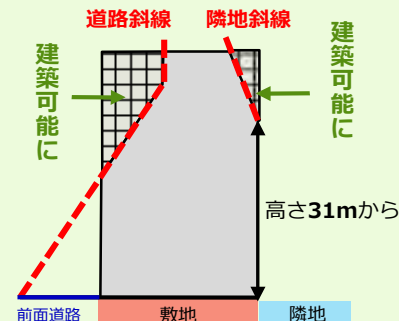


#### 制限緩和②

道路斜線制限の緩和

#### 制限緩和③

隣地斜線制限の緩和



「街並み誘導型地区計画」を導入すること...

→前ページより

## 地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

### 街並み誘導型地区計画による建替えルール

## B地区の各道路沿道敷地における建替えルール

- ファミリーロード沿道敷地における建替えルール
- 中野通り沿道敷地における建替えルール
- 大久保通り・南口駅前広場沿道敷地における建替えルール

## 地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

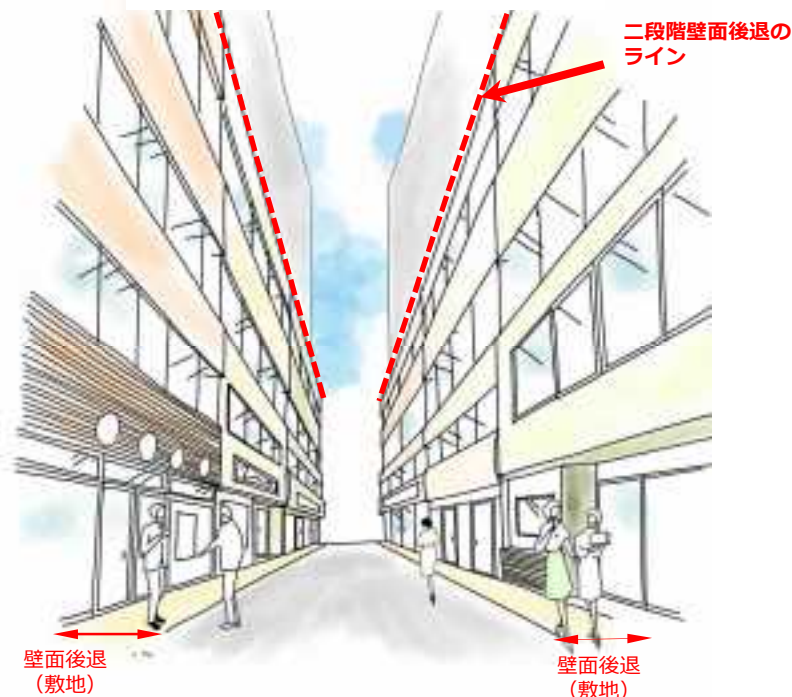
### ファミリーロード沿道敷地における建替えルール（B地区）

■案内図



- ファミリーロード沿道の敷地では、道路幅員による容積率の制限により、指定容積率600%まで適用できない敷地があります。
- そこで、街並み誘導型地区計画を導入した地区整備計画（まちづくりルール）を定めることで、以下のメリットが期待できます。

■将来のまちなみのイメージ



### 街並み誘導型地区計画の導入によるメリット

#### 歩行者空間が広がる

- 安全・安心な歩行・買い物空間が確保されます。

#### 高い建物を建てやすくなる

- 現行のルールよりも斜線制限が緩和され、建替えの際の設計の自由度が上がり、効率的な土地利用を図ることができます。

#### 統一感のある街並みが形成される

- 建物の低中層部と高層部で壁面や高さをルール化することで、建物の連続性や圧迫感を抑えることができ、統一感のある良好な街並みが形成されていきます。

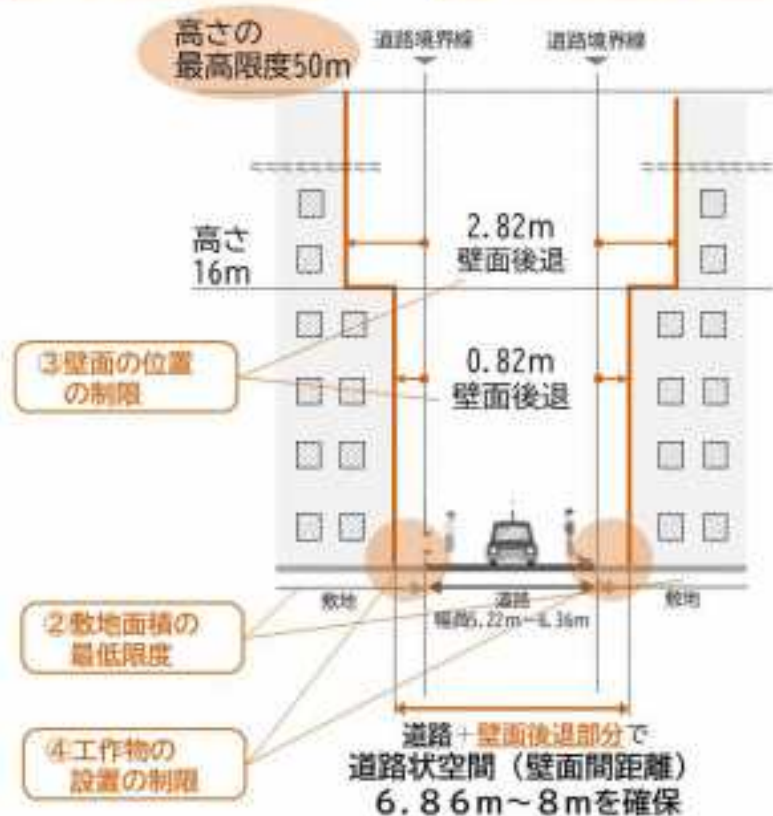
## B地区の街並み誘導型地区計画について

## ファミリーロード沿道敷地における建替えルール（B地区）

## 建替えルール

⑤ 建築物等の高さの制限

① 建築物の容積率の最高限度



## 制限が緩和される内容

制限緩和①

容積率の制限の緩和

容積率の限度 = 〔前面道路の幅員〕 × 0.6※ × 100%

※ B地区（商業系用途地域）の場合：0.6

◆ 容積率の最高限度は 60/10（600%）とします。

◆ ただし、ファミリーロードの幅員を壁面間距離とみなした時に、ファミリーロードが最大幅員の前面道路となる敷地の場合は、

〔壁面間距離（=道路幅員+0.82m×2）〕 × 0.6 × 100%

で求めた数値を上限とします。

〈参考〉	道路幅員	現行	緩和後
	5.22mの場合	約313%	⇒ 約411%
	6.00mの場合	360%	⇒ 約458%
	6.36mの場合	約381%	⇒ 480%

◆ この他に、建築基準法の特定道路・総合設計の規定に基づき、容積率の緩和が可能となる場合があります。

制限緩和②

道路斜線制限の緩和

制限緩和③

隣地斜線制限の緩和

## 地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

### 中野通り沿道敷地における建替えルール（B地区）

#### ■案内図



- 中野通り沿道の敷地では、前面道路が広幅員のため、指定容積率600%まで適用できますが、街並み誘導型地区計画を導入した地区整備計画（まちづくりルール）を定めることで、以下のメリットが期待できます。

#### ■将来のまちなみのイメージ

### 街並み誘導型地区計画の導入によるメリット

#### 歩行者空間が広がる

- 中野通りの歩道部と連続して建物の1階部分の歩行空間が広がることで、より快適な歩行・買い物空間が確保されます。

#### 効率的な土地利用が図れる

- 現行のルールよりも斜線制限が緩和され、建替えの際の設計の自由度が上がり、効率的な土地利用を図ることができます。

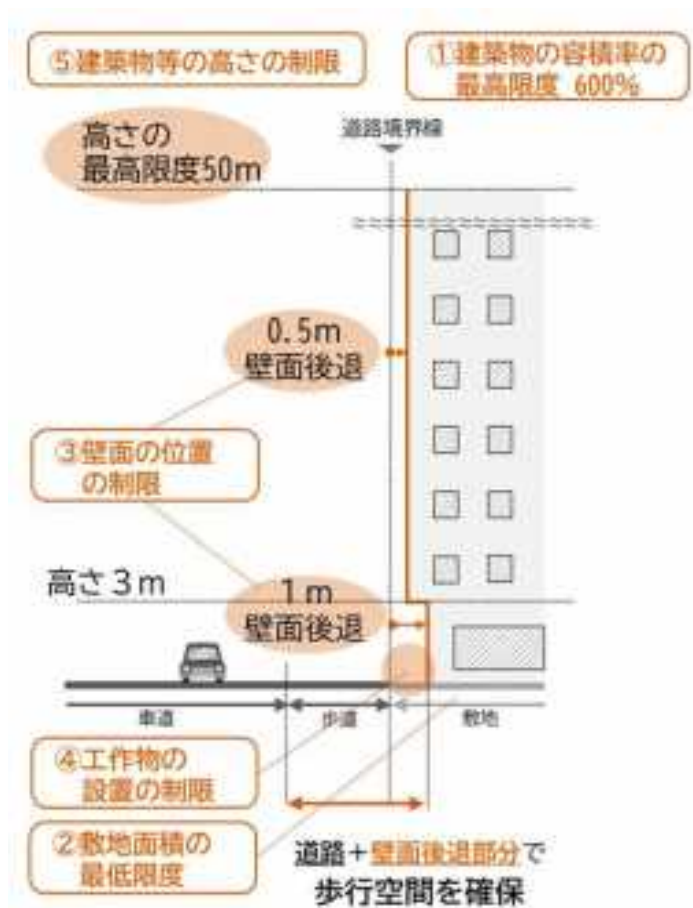




地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

中野通り沿道敷地における建替えルール（B地区）

建替えルール



制限が緩和される内容

制限緩和②

道路斜線制限の緩和

制限緩和③

隣地斜線制限の緩和

◆ 現行：①高さ30m以上で道路斜線制限が影響する  
②高さ31m以上で隣地斜線制限が影響する

◆ 緩和後：斜線制限が適用除外となり、高さ50mまで、真つすぐ建てられる

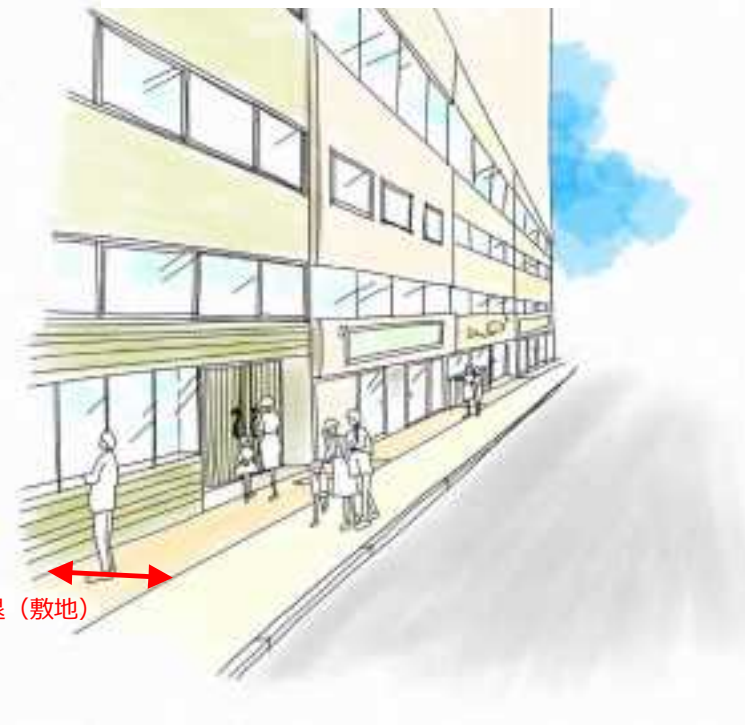
## 地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

### 大久保通り・南口駅前広場沿道敷地における建替えルール（B地区）



- 大久保通り・南口駅前広場沿道の敷地では、前面道路が広幅員のため、指定容積率600%まで適用できますが、街並み誘導型地区計画を導入した地区整備計画（まちづくりルール）を定めることで、以下のメリットが期待できます。

#### ■将来のまちなみのイメージ



#### 街並み誘導型地区計画の導入によるメリット

##### 歩行者空間が広がる

- 大久保通り・南口駅前広場の歩道部と連続して建物の1階部分の歩行空間が広がることで、より快適な歩行・買い物空間が確保されます。

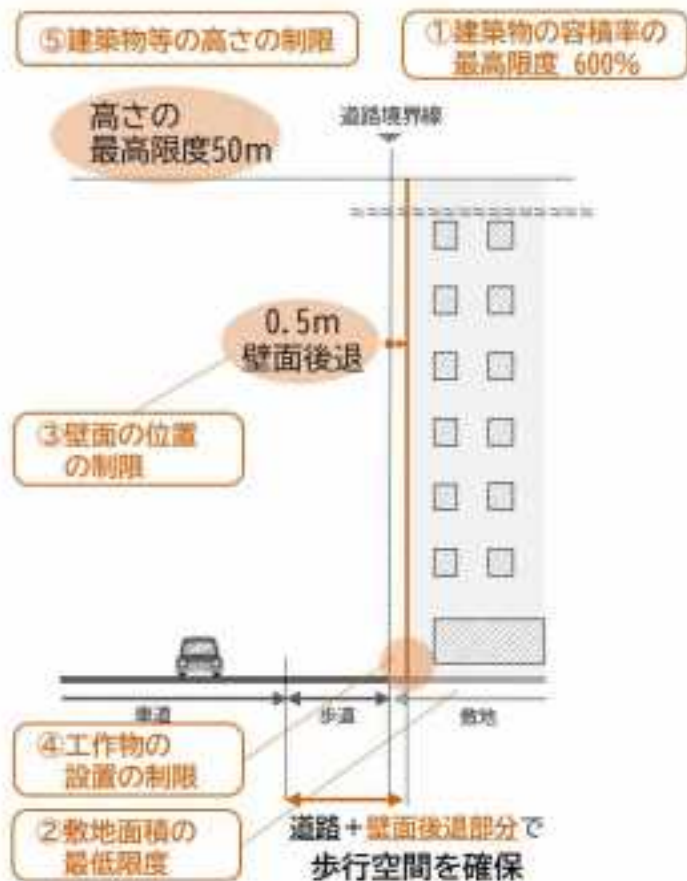
##### 効率的な土地利用が図れる

- 現行のルールよりも斜線制限が緩和され、建替えの際の設計の自由度が上がり、効率的な土地利用を図ることができます。

地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

大久保通り・南口駅前広場沿道敷地における建替えルール（B地区）

建替えルール



制限が緩和される内容

制限緩和② 道路斜線制限の緩和

制限緩和③ 隣地斜線制限の緩和

大久保通り沿道の敷地

- ◆**現行**：①高さ22.5m以上で道路斜線制限が影響する  
②高さ 31 m以上で隣地斜線制限が影響する

◆**緩和後**：斜線制限が適用除外となり、**高さ50m**まで、真っすぐ建てられる

南口駅前広場沿道に面する敷地

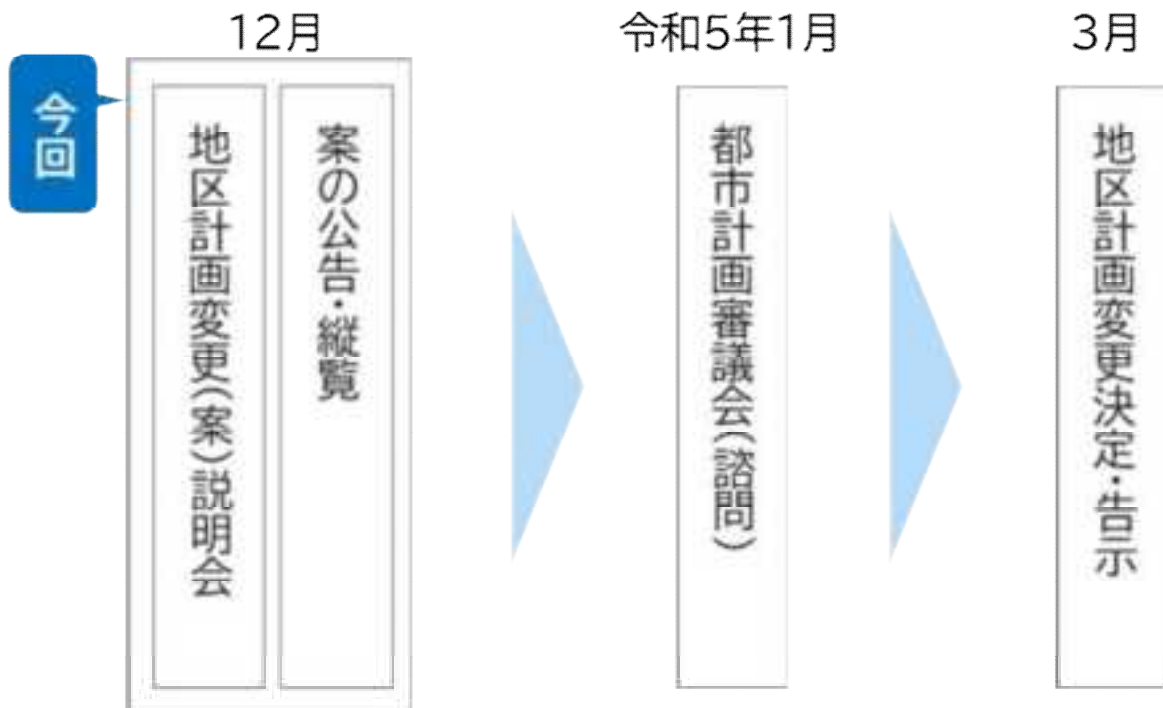
- ◆**現行**：①高さ31m以上で隣地斜線制限が影響する

◆**緩和後**：斜線制限が適用除外となり、**高さ50m**まで、真っすぐ建てられる



## 2.今後の予定

令和4年度



# 中野駅南口地区地区計画変更(案)について

【凡例】変更箇所：赤文字・赤枠線

## 1. 名称

中野駅南口地区地区計画

## 2. 位置

中野区中野二丁目、中野三丁目、中野四丁目、中野五丁目及び中央四丁目各地内

## 3. 面積

約5.2ha

位置図



## 4. 地区計画の目標

本地区は、中野駅南口に位置し、商業・業務施設のほか、大規模な公社住宅の団地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」に位置づけられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備をすすめながら「広域中心拠点」として育成することとしている。

一方、駅直近には更新時期を迎えた公社住宅があり、駅前立地を活かした土地利用が十分に図られていない状況にある。また、駅前広場の

歩行者空間の不足やバス・タクシーなどの交通の輻輳解消、高低差のある地形に対応したユニバーサルデザインに配慮した交通動線の改善など、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、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、公社住宅一帯の再開発により、商業・業務、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行い、安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊とにぎわいが広がる複合市街地の形成を図る。

また、再開発の周辺地区においては、**商業地域にふさわしい駅から連続したにぎわいを創出するため、駅前立地を活かした土地の有効利用を進め、建物の更新にあわせた商業・業務機能の誘導、安全で快適な歩行者空間やオープンスペースの創出、防災性の向上を図る。**

## 5. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 5-1. 土地利用の方針

中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、3つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。

計画図1



#### 1. A地区

・土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により駅前広場の拡張整備や広場空間を確保し、中野駅南口の玄関口として交通結節機能の強化を図るとともに、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、南口のにぎわいの核となる商業・業務・都市型住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。

・駅から周辺への回遊性を高めるユニバーサルデザインに配慮した東西南北の交通動線の整備や、人々の憩いや交流の場となる広場空間を確保し、安全性と利便性の向上を図るとともに、にぎわいの連続性を創出する。

#### 2. B地区

・駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出、商業・業務機能の誘導、駅から連続したにぎわいのある魅力的な商店街の形成、統一感のある街並みの形成を図る。

#### 3. C地区

・一体的な土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、隣接地区との連携によるにぎわいと利便性の向上を図る。

・歩行者空間やオープンスペースを創出し、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。

### 5-2. 地区施設の整備の方針

安全、快適で利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

#### 1. 道路

・円滑な自動車・自転車交通の処理を図るとともに、道路内の空間分離による安全で快適な歩行者動線を確保するため、主要区画道路を整備する。また、緊急車両の通行や誰もが安心して歩行できる区画道路を整備する。

・再開発の周辺地区においては、沿道の壁面後退と一体的に機能する安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を配置する。

#### 2. 公園

・駅周辺と住宅地とをつなぐ良好な環境の形成、緑化の推進、潤いとゆとりのある歩行者ネットワークの連続性を図るため、公園を整備する。

#### 3. 広場

・駅前広場の拡張と合わせて安全で快適な歩行者空間を確保するため、広場を整備する。

・潤いとゆとりのある都市空間の形成と防災性の向上を図るため、人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、災害時における緊急活動等の場として提供できる広場を整備する。

#### 4. 歩行者通路・歩道状空地

・駅前広場、広場、地区東側住宅地を結び、駅周辺の回遊性や利便性を高めるため、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者通路を整備する。  
・安全で快適な歩行者空間を創出するため、主要区画道路及び区画道路と一体化した歩道状空地を整備する。

### 5-3. 建築物等の整備の方針

魅力ある複合市街地にふさわしい土地利用の誘導と良好な駅前環境の形成を図るために、地区の状況に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。

1. 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、にぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

2. **A地区においては、適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに、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。**

3. **B地区においては、安全で快適な歩行者空間を確保し、統一感のある良好な街並み形成を誘導するため、計画図6で壁面の位置の制限が定められた敷地（7号壁面線を定めた道路のみに面する敷地を除く）について、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定め、道路斜線制限、隣地斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限を緩和し、土地の合理的かつ健全な有効利用を図るとともに、駅から連続したにぎわいの創出と魅力的な商店街の形成を図る。**

4. **C地区においては、B地区と一体的に良好な街並みの形成を誘導するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。**

5. 複合市街地として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。



# 中野駅南口地区地区計画変更(案)について

## 6. 地区整備計画

### 6-1. 位置

中野区中野二丁目、中野三丁目、中野五丁目及び中央四丁目各地内

### 6-2. 面積

約4.5ha

### 6-3. 地区施設の配置及び規模

名称	幅員	延長	備考
主要区画道路	11.5m～13m	約279m	新設・拡幅
区画道路1号	8m	約73m	一部変更
区画道路2号	6m	約102m	拡幅
区画道路3号	5.22～6.36m	約197m	既存
区画道路4号	6m	約29m	拡幅

名称	面積	備考
公園	約680㎡	新設
名称	面積	備考
広場1号	約500㎡	新設
広場2号	約1,100㎡	新設(デッキレベル、階段・昇降施設を含む)

名称	幅員	延長	備考
歩行者通路1号	4m	約123m	新設(植栽を含む)
歩行者通路2号	4m	約24m	新設(植栽を含む)
歩行者通路3号	4m	約109m	新設(デッキレベル、都市施設のデッキと接続、植栽を含む)
歩行者通路4号	4m	約79m	新設(デッキレベル、植栽を含む)
歩行者通路5号	4m	約13m	新設(デッキレベル・ブリッジ)
歩道状空地1号	4m	約204m	新設(植栽を含む)
歩道状空地2号	4m	約35m	新設(植栽を含む)

### 6-4. 建築物等に関する事項

#### (1) 地区の区分

A-1地区 約1.8ha

A-2地区 約0.6ha

B地区 約1.4ha

C地区 約0.7ha

#### (2) 建築物等の用途の制限

・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項各号に掲げる風俗営業、同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。(A-1地区, A-2地区)

・1階及び2階には、主たる用途として店舗、飲食店、事務所、診療所、保育所その他これらに類する施設を導入するものとする。(A-1地区)

・次に掲げる建築物を建築してはならない。

1. 計画図6に示す壁面の位置を定めた道路に面する建築物の1階部分(道路に面する部分に限る。)を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(以下、「住宅等」という。)の用に供するもの。ただし、住宅等の用に供する玄関、階段、昇降機、管理室、ごみ置場、機械室、倉庫、駐車場、自転車駐車場その他区長が認めるものは除く。(B地区)

#### (3) 建築物の容積率の最高限度

・土地区画整理事業の施行区域内の敷地について、仮換地指定以前は20/10とする。(A-2地区)

・容積率の最高限度は60/10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合においては各号で定める値とする。(B地区)

1. 区画道路3号の幅員を壁面間距離(区画道路3号の幅員に1.64メートル(計画図6に示す6号壁面線の道路高さにおける後退距離0.82メートルの2倍の数値)を加えたものをいう。以下同じ)とみなした時に、区画道路3号が最大幅員の前面道路となる敷地においては、壁面間距離のメートルの数値に0.6を乗じた数値を上限とする。

この場合において、当該敷地が建築基準法第52条第9項(特定道路)に該当する場合は、次の式によって計算した数値を壁面間距離に加えることができるものとする。

$(12-Wr)(70-L)/70$

(この式において、Wr及びLは、それぞれ次の数値を表すものとする。

Wr 前面道路の幅員(ただし区画道路3号については壁面間距離とする)(単位:メートル)

L 建築基準法第52条第9項の特定道路からその建築物の敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長(単位:メートル)

2. 建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとする。

#### (4) 建築物の建蔽率の最高限度

・土地区画整理事業の施行区域内の敷地について、仮換地指定以前は6/10とする。(A-2地区)

#### (5) 建築物の敷地面積の最低限度

1,000㎡ (A-1地区, A-2地区)  
60㎡

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

1. 建築物の敷地として現に使用されている土地  
2. 所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地  
3. その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地(B地区)

#### (6) 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は、計画図6に示す壁面の位置を超えて建築することは出来ない。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庇を除く。(A-1地区, A-2地区)

・建築物の壁面又はこれに代わる柱の面又はひさし(アーケードと機能を一体とし、歩行者の利便性に資するものを除く)、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼり等の建築物の各部分は、計画図6に示す壁面の位置を超えて建築することは出来ない。ただし、敷地の形態上又は土地の利用上、区長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。(B地区)

・建築物の壁面又はこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼり等の建築物の各部分は、計画図6に示す壁面の位置を超えて建築することは出来ない。(C地区)

#### (7) 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、公益上必要なものについてはこの限りではない。(A-1地区, A-2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、自動販売機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、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。

1. 道路面から高さが2.5mを超える部分に設置する看板

2. 公益上必要なもの(B地区, C地区)

#### (8) 建築物等の高さの最高限度

・建築物等の高さの最高限度は50mとする。ただし、建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとする。ことができる。(B地区)

#### (9) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

・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。(A-1地区, A-2地区, B地区, C地区)

・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。(A-1, A-2, B地区, C地区)



# 中野駅南口地区地区計画変更(案)について

## 7. 計画図(計画図2~計画図6)

計画図2



計画図3





# 中野駅南口地区地区計画変更(案)について

計画図4



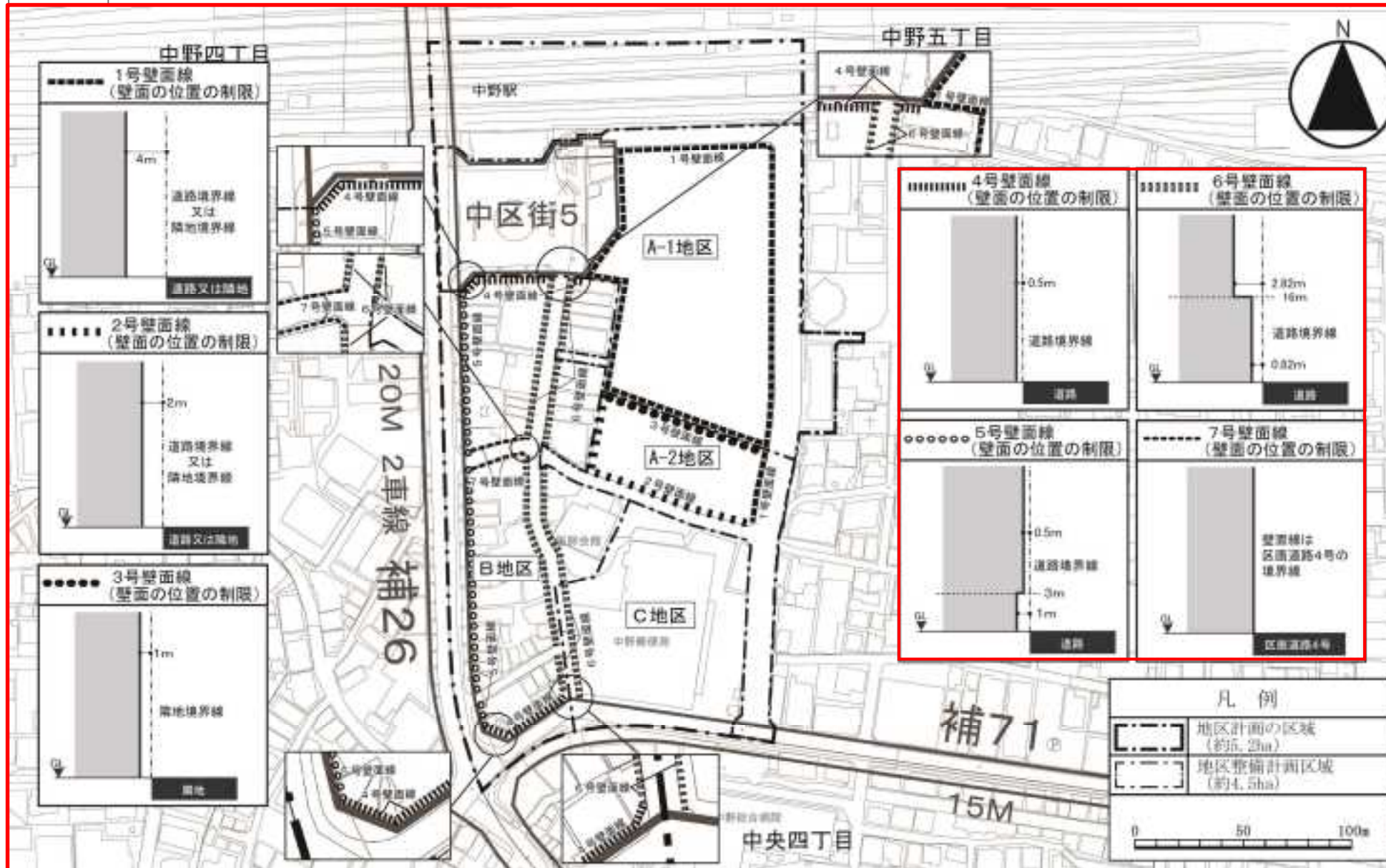
計画図5





# 中野駅南口地区地区計画変更(案)について

計画図6



## 8. 方針付図

方針付図



## 9. 今後の予定

令和4年度

今回

12月

令和5年1月

3月

地区計画変更(案)説明会  
案の公告・縦覧

都市計画審議会(諮問)

地区計画変更決定・告示

## 中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画素案について

中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画素案を取りまとめたので、以下の通り報告する。

### 1. 都市計画素案について

- (1) 中野四丁目新北口地区における都市計画(素案)の概要《別紙1》  
中野四丁目新北口地区における都市計画(素案)《別紙2及び別紙3》
- (2) 囲町地区における都市計画(素案)の概要《別紙4》  
囲町地区における都市計画(素案)《別紙5》

### 2. 中野四丁目新北口地区及び囲町地区における都市計画手続きについて

#### (1) これまでの経過

令和4年12月17日 都市計画(素案)の説明会  
及び12月20日

#### (2) 今後の予定

令和5年1月下旬 都市計画(原案)の説明会等  
～2月下旬 同原案の公告・縦覧、意見書の受付(地区計画)

令和5年4月 都市計画(案)の説明会  
同案の公告・縦覧、意見書の受付

令和5年5月以降 中野区都市計画審議会(諮問)

令和5年6月頃 都市計画決定・告示



# 中野四丁目新北口地区における都市計画(素案)の概要

## 《説明用資料》

1. 拠点施設の施設計画案について
2. 中野四丁目新北口地区 都市計画(素案)の概要

令和4年(2022年)12月22日

中野区まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

## 1. 拠点施設の施設計画案について

計画地の配置図



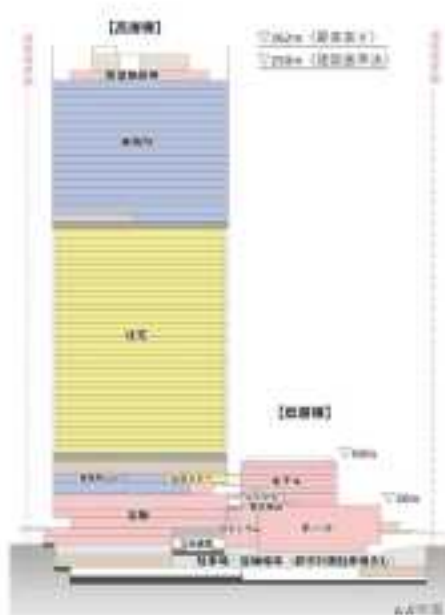
計画概要

	内容
地域/地区	商業地域/ 防火地域
敷地面積	約 23,460 m <sup>2</sup>
建築面積	約 18,800 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 298,000 m <sup>2</sup>
容積率/ 指定容積率	約 1,000% / 600%
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)
住戸数	約 1,100戸
駐車・ 駐輪台数	自動車:約875台 自動二輪:約80台 自転車:約4,400台

※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。

※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。  
※位置・規模等、運営主体・管理等の詳細については、今後の協議とします。

計画地の断面イメージ

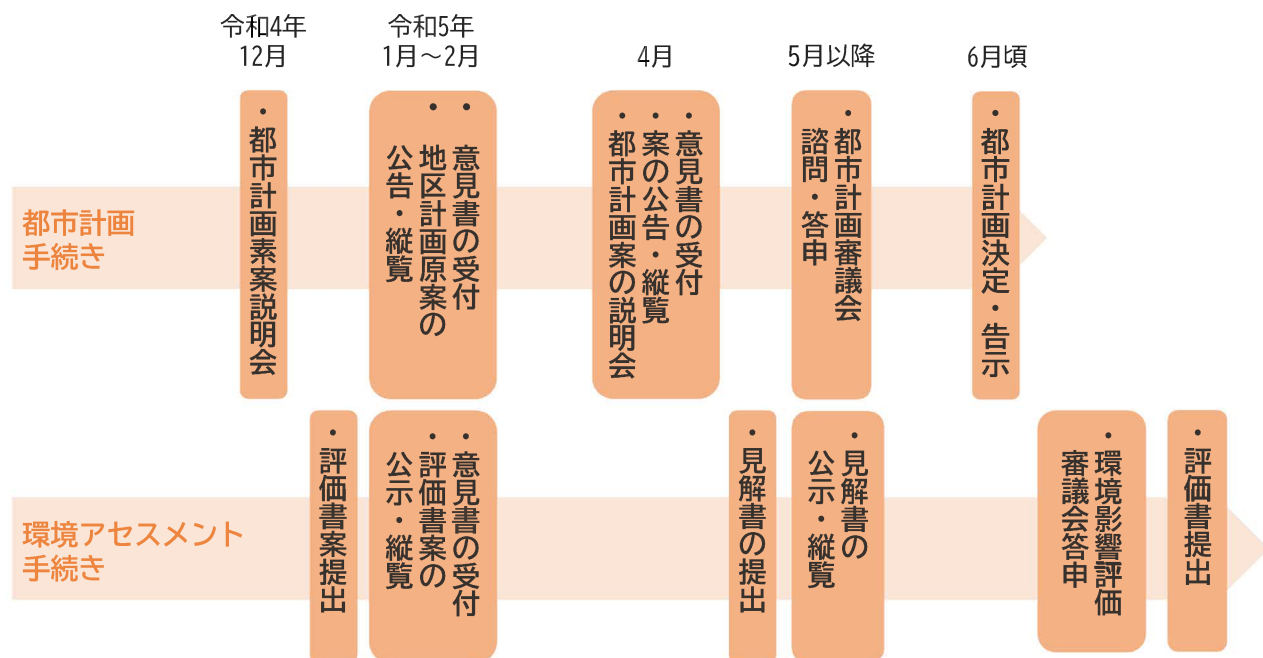


外観イメージ



※今後の行政協議により、計画内容に変更が生じる可能性があります。  
※位置・規模等、運営主体・管理等の詳細については、今後の協議とします。

都市計画手続き及び環境アセスメント手続きについて



2. 中野四丁目新北口地区 都市計画(素案)の概要

- 地区の将来像を示し、一定のルールを定める都市計画

中野四丁目新北口地区地区計画の変更

- 地区計画に定めたまちづくりを具体的に進める事業に係る都市計画

市街地再開発事業の決定

高度利用地区の変更

- その他の都市計画

都市計画道路の変更

都市計画駐車場の変更

### 名称・位置・面積

中野四丁目新北口地区地区計画

中野区中野四丁目地内

約5.4ha



## 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。

## 地区計画の目標

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。

## 地区計画の目標

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。

## 地区計画の目標

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。



区域の整備・開発及び保全に関する方針  
 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。



区域の整備・開発及び保全に関する方針  
 土地利用の方針

(1) A-1地区

- 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。





区域の整備・開発及び保全に関する方針  
 土地利用の方針

(1) A-1地区

- 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。



区域の整備・開発及び保全に関する方針  
 土地利用の方針

(1) A-1地区

- 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。



区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

(1) A-1地区

- 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。

(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。



区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

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。



## 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 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。

## 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 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、個性豊かな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。



## 地区整備計画

### 位置・面積・地区施設の配置及び規模

**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(地下レベル)

- **歩行者通路1号**  
幅員 4m 延長 約55m  
新設(地下1階~地上1階レベル)
- **歩行者通路2号**  
幅員 4m 延長 約55m  
新設(地下1階~地上1階レベル)
- **歩道状空地2号**  
幅員 4m 延長 約95m  
新設(地下1階~地上1階レベル)
- **歩道状空地3号**  
幅員 4m 延長 約70m  
新設(地下1階レベル)

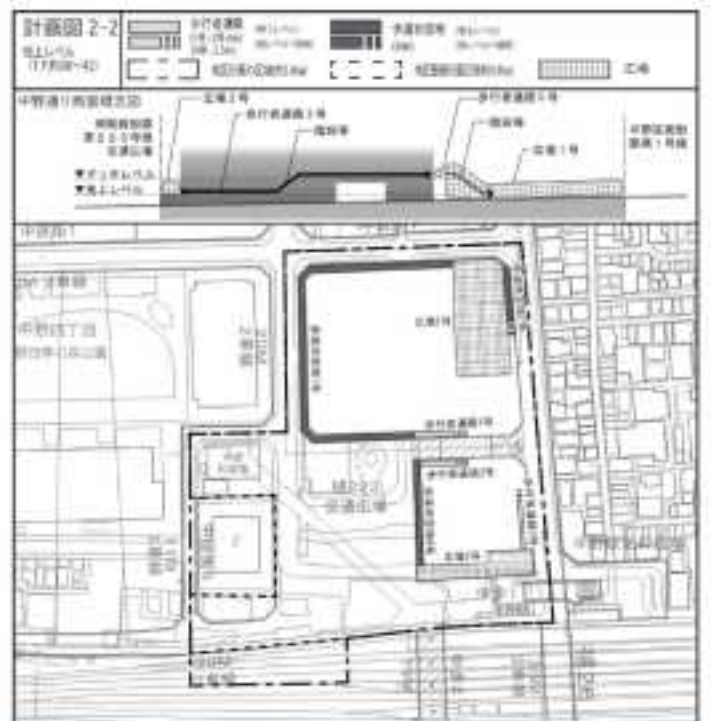


## 地区整備計画

### 地区施設の配置及び規模

(地上レベル①)

- **広場1号**  
面積 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**  
面積 約800㎡  
新設(地上1階レベル、階段・昇降設備を含む)
- **歩行者通路1号(再掲)**  
幅員 4m 延長 約55m  
新設(地下1階~地上1階レベル)
- **歩行者通路2号(再掲)**  
幅員 4m 延長 約55m  
新設(地下1階~地上1階レベル)

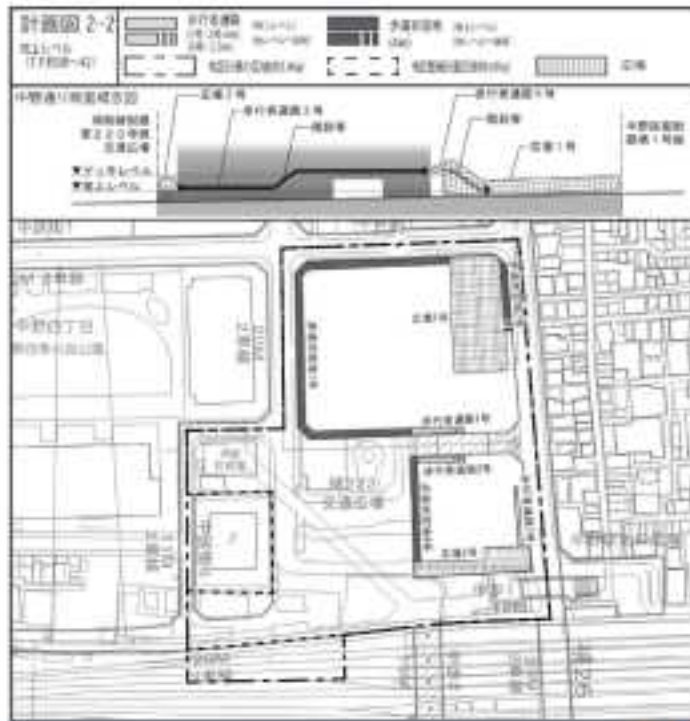


地区整備計画

地区施設の配置及び規模

(地上レベル②)

- 歩行者通路3号  
 幅員 2.5m 延長 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
- 歩道状空地1号  
 幅員 4m 延長 約245m  
 新設（地上1階レベル）
- 歩道状空地2号(再掲)  
 幅員 4m 延長 約95m  
 新設（地下1階～地上1階レベル）
- 歩行状空地4号  
 幅員 4m 延長 約65m  
 新設（地上1階レベル）



地区整備計画

地区施設の配置及び規模

(デッキレベル①)

- 広場3号  
 面積 約380㎡  
 新設（デッキレベル）
- 歩行者通路3号（再掲）  
 幅員 2.5m 延長 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  
 幅員 2.5～4m 延長 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

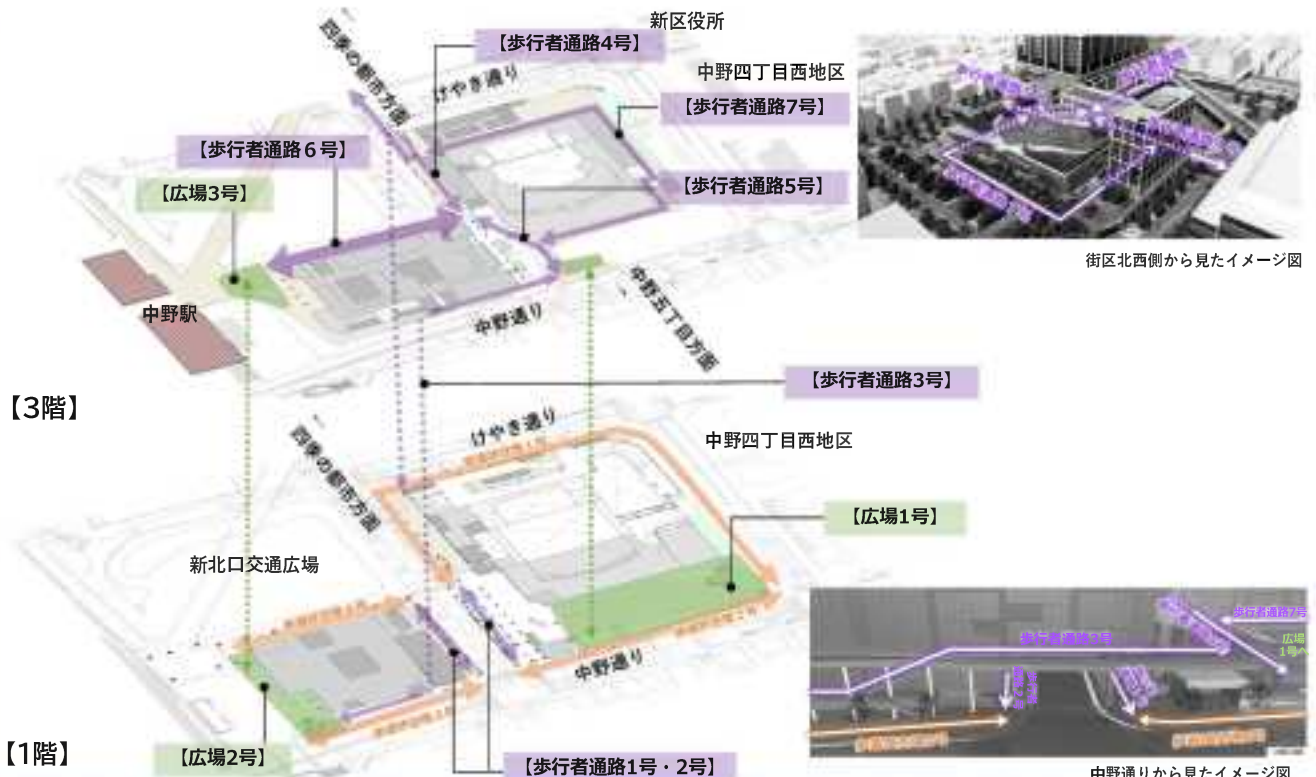


地区整備計画

地区施設の配置及び規模

(デッキレベル②)

- 歩行者通路5号  
幅員 4m 延長 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  
幅員 6.5m 延長 約85m  
新設（デッキレベル）
- 歩行者通路7号  
幅員 4m 延長 約210m  
新設（デッキレベル）
- 歩行者通路8号  
幅員 5m 延長 約60m  
新設（デッキレベル）





地区整備計画  
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



地区整備計画 建築物等に関する事項  
建築物等の用途の制限・敷地面積の最低限度

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㎡

## 地区整備計画 建築物等に関する事項

### 壁面の位置の制限

#### 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。



## 地区整備計画 建築物等に関する事項

### その他の制限

#### 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る。
- 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。

地区整備計画 建築物等に関する事項

立体道路に関する事項

立体道路に関する事項

種別

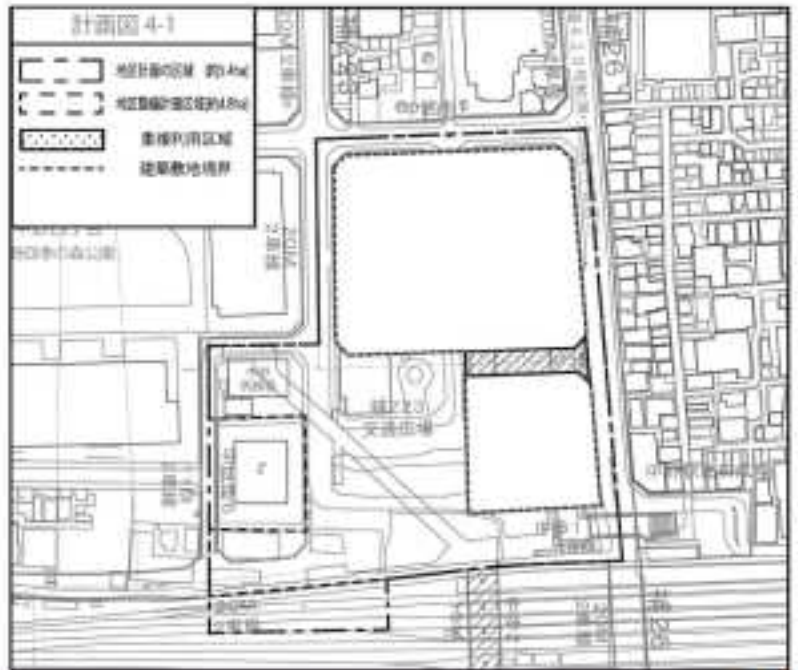
都市計画道路の名称  
 東京都市計画道路  
 幹線街路補助線街路第223号線

重複利用区域

計画図表示の通り

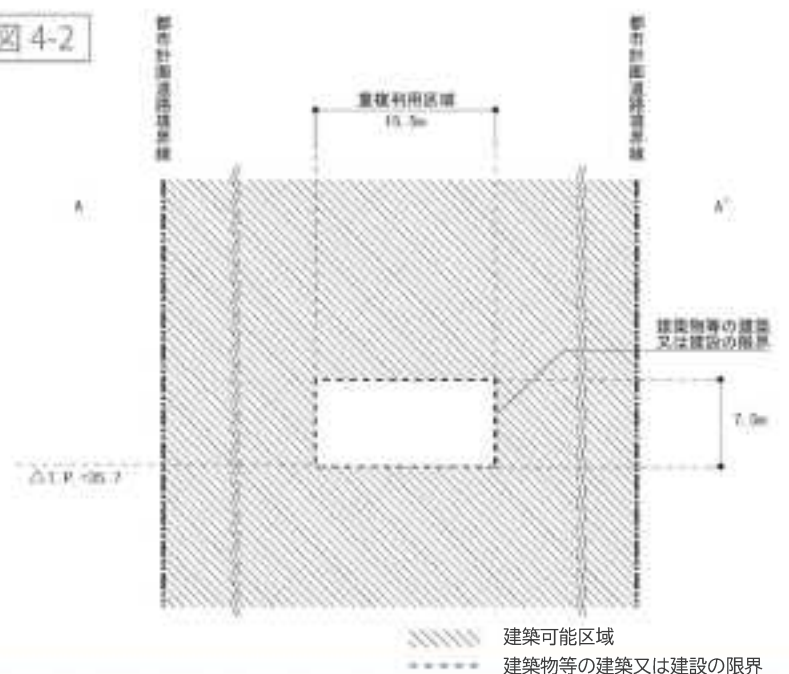
建築物等の建築又は建設の限界

計画図表示の通り



地区整備計画  
 立体道路に関する事項

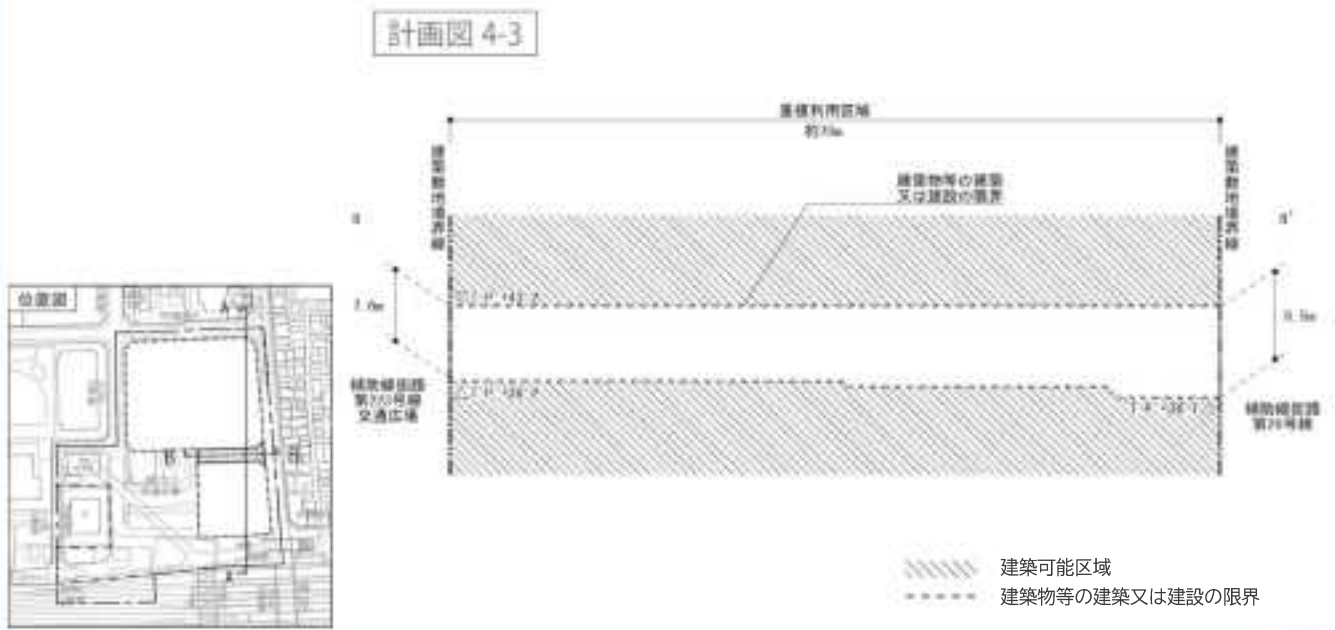
計画図 4-2





(1) 中野四丁目自新北口地区地区計画の変更素案

地区整備計画  
立体道路に関する事項



(1) 中野四丁目自新北口地区地区計画の変更素案

方針附図（歩行者動線）



方針附図  
 (標高別歩行者導線図)  
 ① ~T.P.約 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） （標高別歩行者導線図）
	立体的な動線（エレベーター）
	立体的な動線（階段等）



方針附図  
 (標高別歩行者導線図)  
 ② T.P.約 38～42

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） （標高別歩行者導線図）
	歩行者 導線空間（T.P.約38～42） （標高別歩行者導線図）
	広場・駅前 計画公園等（T.P.約38～42） （標高別歩行者導線図）
	立体的な動線（エレベーター）
	立体的な動線（階段等）
	立体的な動線（アトリウム）



方針附图  
 (標高別歩行者導線図)  
 ③ T.P.約 46~48

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) (地区内方向) (中野と繋がるとして示す) (地区外方向)
	歩行者導線空間 (T.P.約46) (地区内方向) (中野と繋がるとして示す)
	立体的な動線 (エレベーター) (地区内方向)
	立体的な動線 (階段等) (地区内方向)
	立体的な動線 (アトリウム) (地区内方向)



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





### 市街地再開発事業(新規決定)

#### 公共施設の配置及び規模

##### 道路

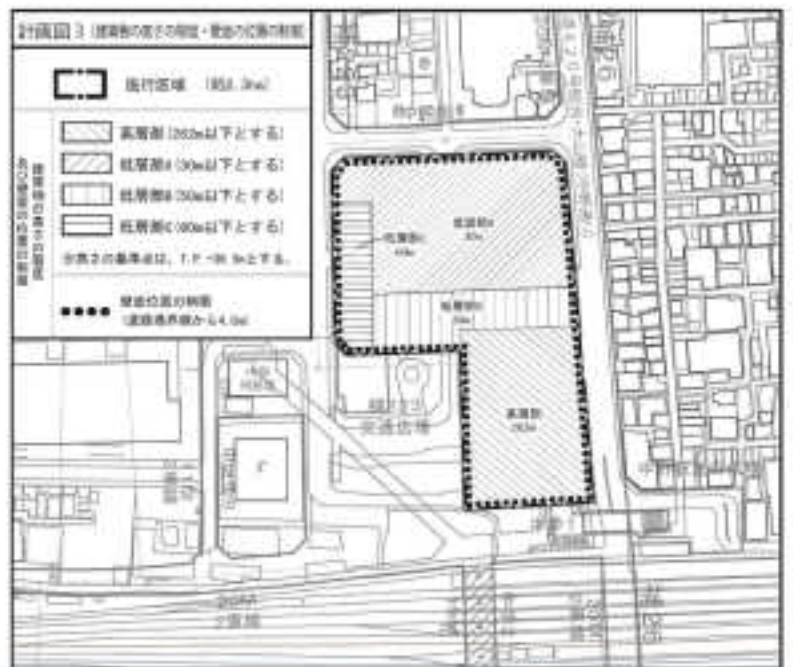
種別	幹線街路
名称	補助線街路第223号線
備考	新設・立体道路制度の活用を行う



### 市街地再開発事業(新規決定)

#### 建築物の整備

建築面積	: 約 18,800㎡
延べ面積	: 約 298,000㎡
(容積対象面積)	: (約 234,600㎡)
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 262m 低層部A 30m B 50m C 60m
備考	: 高さの基準点は T.P. +39.5mとする



## 市街地再開発事業（新規決定）

### 建築敷地の整備

建築敷地面積 約23,460㎡

- 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 約1,100戸

面積 約131,600㎡

備考 共用部分を含む

### 備考

高度利用地区及び地区計画区域内

## 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
容積率の最高限度	:100/10 (注1)
容積率の最低限度	:20/10
建蔽率の最高限度	:6/10 (注2)
建築面積の最低限度	:200㎡
壁面の位置の制限	:4.0m (注3)



## 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
容積率の最高限度	:100/10 (注1)
容積率の最低限度	:20/10
建蔽率の最高限度	:6/10 (注2)
建築面積の最低限度	:200㎡
壁面の位置の制限	:4.0m (注3)



## 高度利用地区（新規地区追加）

(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例

- 1 建築物の敷地面積の規模による限度  
敷地面積が5,000㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。
    - (1) 500㎡未満の場合 10分の70
    - (2) 500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の75
    - (3) 1,000㎡以上2,000㎡未満の場合 10分の90
    - (4) 2,000㎡以上5,000㎡未満の場合 10分の95
  - 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未満の建築物にあっては、10分の40を減じる。
  - 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っては、10分の5を減じる。
  - 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っては、10分の1.5を減じる。
  - 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っては、10分の1を減じる。
  - 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っては、10分の2.5を減じる。
  - 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っては、10分の15を減じる。
  - 8 質の高い住宅等(注4)の確保による限度  
空地等の確保に対する容積率の緩和と住宅の確保に対する容積率の緩和の合計が10分の30未満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10未満である建築物にあっては、10分の10を減じる。
  - 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40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40を限度とする。
  - 12 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。



### 都市計画道路 (変更)

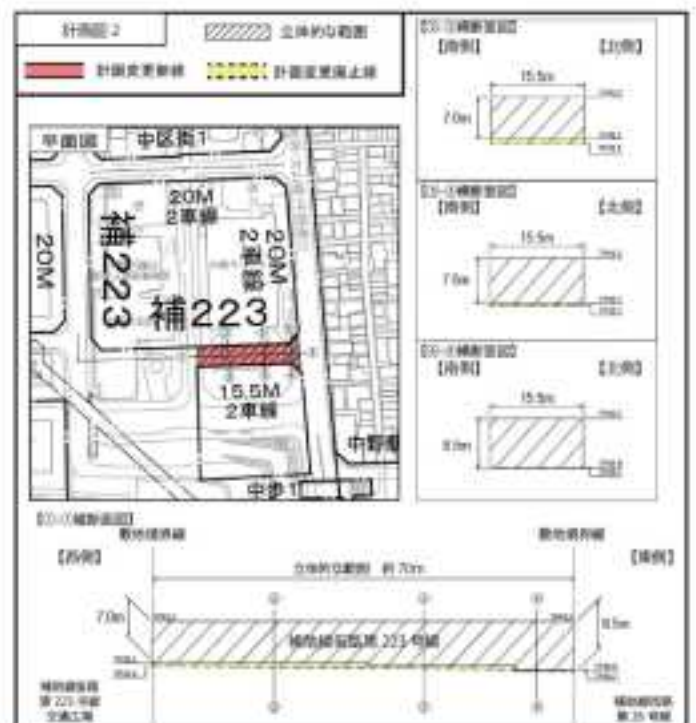
種別	: 幹線街路
名称	番号 : 補223
路線名	: 補助線街路第223号線
位置	起点 : 中野区中野四丁目 終点 : 中野区中野四丁目
主要な経由地	
区域	延長 : 約470m
構造	構造形式 : 地表式 車線の数 : 2車線 幅員 : 20m 地表式の区間における 鉄道等との交差の構造 : 幹線街路と平面交差3箇所



### 都市計画道路 (変更)

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)



### 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**

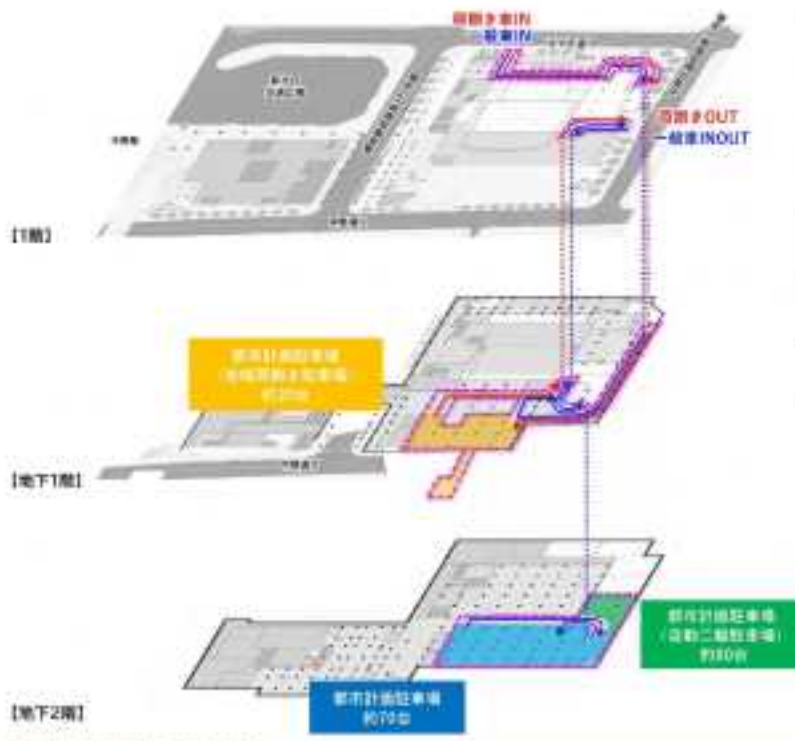
: 駐車場台数 約90台  
 (地域荷捌き駐車場含む。)  
 自動二輪駐車場台数 約80台  
 出入口3箇所

**変更概要**

名称 : 第23号 中野駅北口駐車場

**変更事項 :**

- 1 区域の変更 計画図表示のとおり
- 2 面積の変更 約2.3ha → 約1.0ha
- 3 構造・階層の変更  
 地下1層 → 地下2層

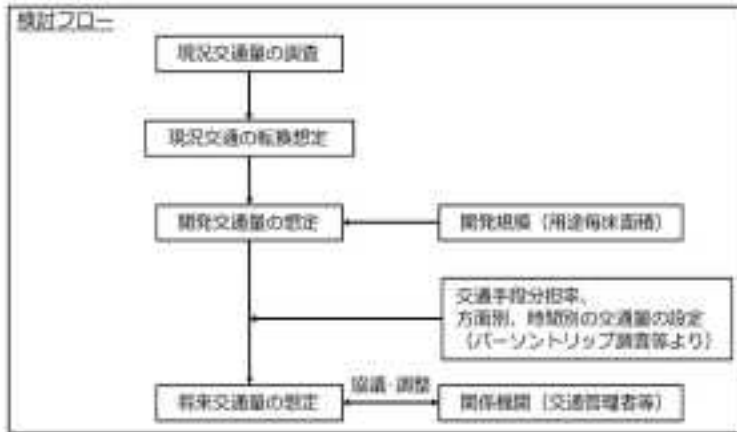


名称	番号	第23号
	駐車場名	中野駅北口駐車場
位置	中野区中野四丁目地内	
面積 (指定面積)	約1.0ha	
構造・階層	地下2層	
備考	基本構造図 5/10 号 (地域荷捌き駐車場含む。) 自動二輪駐車場台数 約80台 出入口3箇所	



## 交通計画検討の手法

- 平成26年度に行った中野駅西側南北通路等に係る都市計画決定など、中野駅周辺各地区のまちづくりに係る都市計画決定・変更にあたっては、中野駅周辺で想定される開発規模を前提とした交通計画検討を行っており、今回も同様に検討を実施
- 検討は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」に基づき実施



## 交通計画検討の手法

### 【検討にあたっての前提】

中野駅周辺の都市基盤整備にあたっては、中野四季の都市（まち）や当地区を含む中野駅周辺の開発により約25万人（鉄道約16万人、バス・歩行者約9万人）増加するものと予想し、将来の駅前広場や周辺の歩行者動線の利用者数の合計を約48万人と想定

### 【今回の検討について】

将来交通量の予測にあたり、当地区に加えて、以下の地区の開発規模を想定した上で検討



番号	名称
a)	中野四丁目新北口駅前広場（本計画）
b)	駅前広場
c)	駅前広場
d)	中野四丁目駅前広場
e)	駅前広場上空
f)	駅前地区再開発
g)	駅前地区再開発
h)	中野四丁目駅前広場
i)	中野四丁目駅前広場
j)	中野四丁目駅前広場
k)	中野四丁目駅前広場



## 歩行者交通量について

- 図の地点において、計画幅員に対する歩行者サービス水準を検証
- 以下のとおり全てのピーク時間帯において、全ての地点でサービス水準Aを充足

ピーク時間帯		サービス水準
8時台	通勤・通学交通が最大	A
12時台	中野サンプラザ北交差点の横断歩行者が最大	A
17時台	周辺開発を含めた開発増加発生集中量が最大	A
18時台	当開発の開発増加交通量が最大	A
21時台	ホールからの帰宅による発生交通量が最大	A

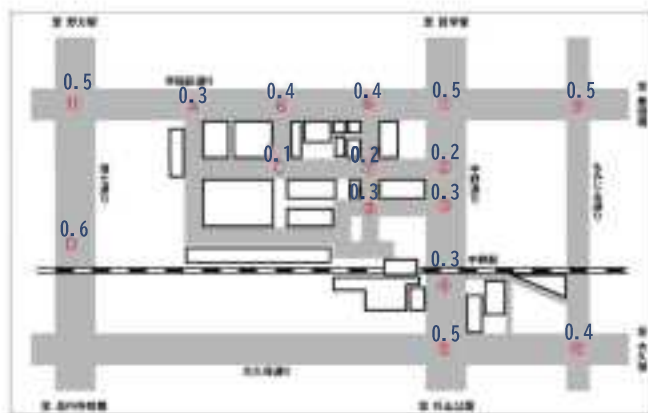
サービス水準	歩行状態	歩行者流量
A	自由歩行	~ 27人/m・分
B	やや遅延	27 ~ 51人/m・分
C	やや遅延	51 ~ 71人/m・分
D	遅延	71 ~ 87人/m・分
E	ほとんど不可能	87 ~ 100人/m・分
サービス水準	歩行状態	歩行者流量

※歩行者流量を1m・1時間あたりとする  
サービス水準Aは1,620人/m・時未満



## 自動車交通量について

- 主要交差点に流入する自動車交通量（※1）を算定し、交差点需要率（※2）を検証
  - ※1 中野通りの荷捌き駐車対策が行われることを前提として、検証を実施。
  - ※2 単位時間に交差点が信号処理出来る交通量に対し、実際流入する交通量の比率のこと。交差点需要率が0.9を超えると処理能力に不足を生じる可能性がある。
- 下図のとおり、全ての地点で限界値（0.9）を下回ることを確認



<将来における自動車交通量の評価>

※各地点における将来の交差点需要率を記載。  
数値は、小数点第2位を切上げ

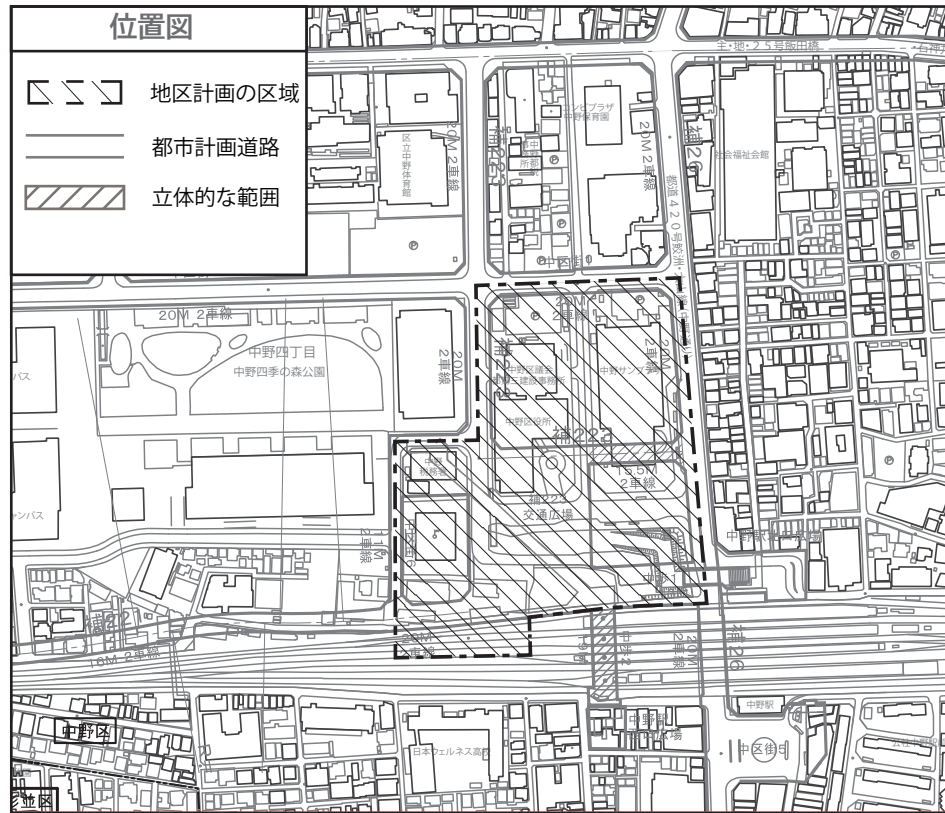
交差点名
① 新井
② 中野サンプラザ北
③ 中野区役所前
④ 中野駅南口
⑤ 中野五差路
⑥ 中野体育館北
⑦ 中野区役所北西
⑧ 北口駅前広場
⑨ 天神坂上
⑩ 紅葉山公園下
⑪ 大和陸橋

交差点名
A 早稲田大学北
B 野方警察署前
C 東京警察病院前
D 高円寺駅入口

# 中野四丁目新北口地区地区計画 変更素案

## 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。

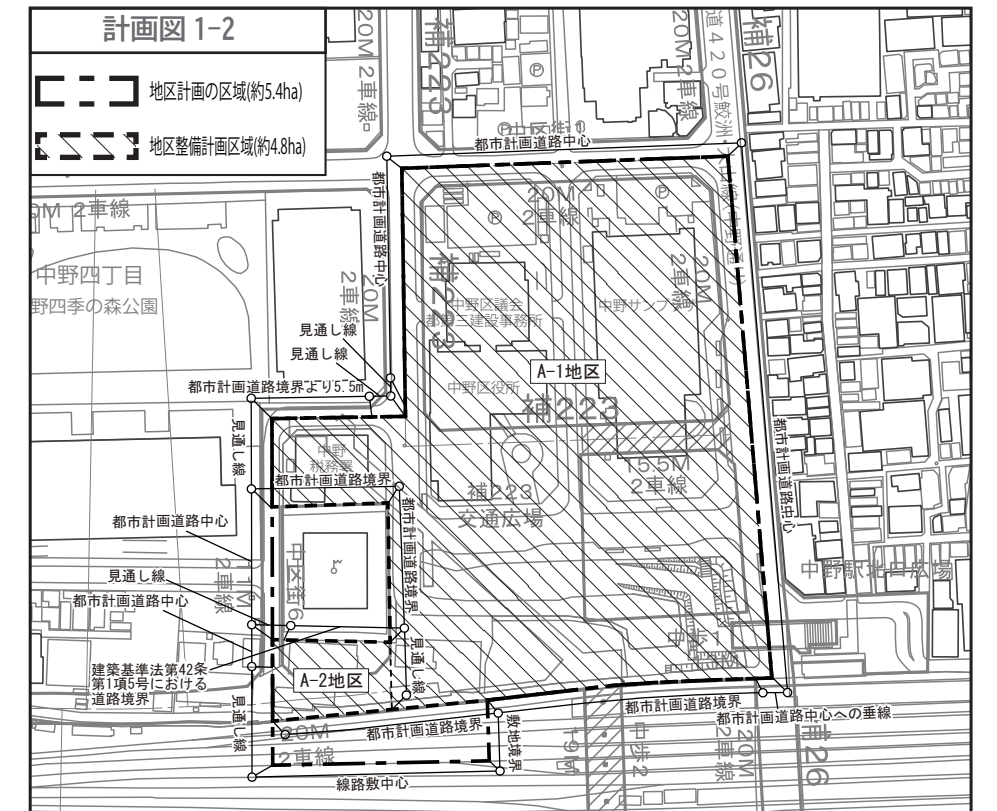
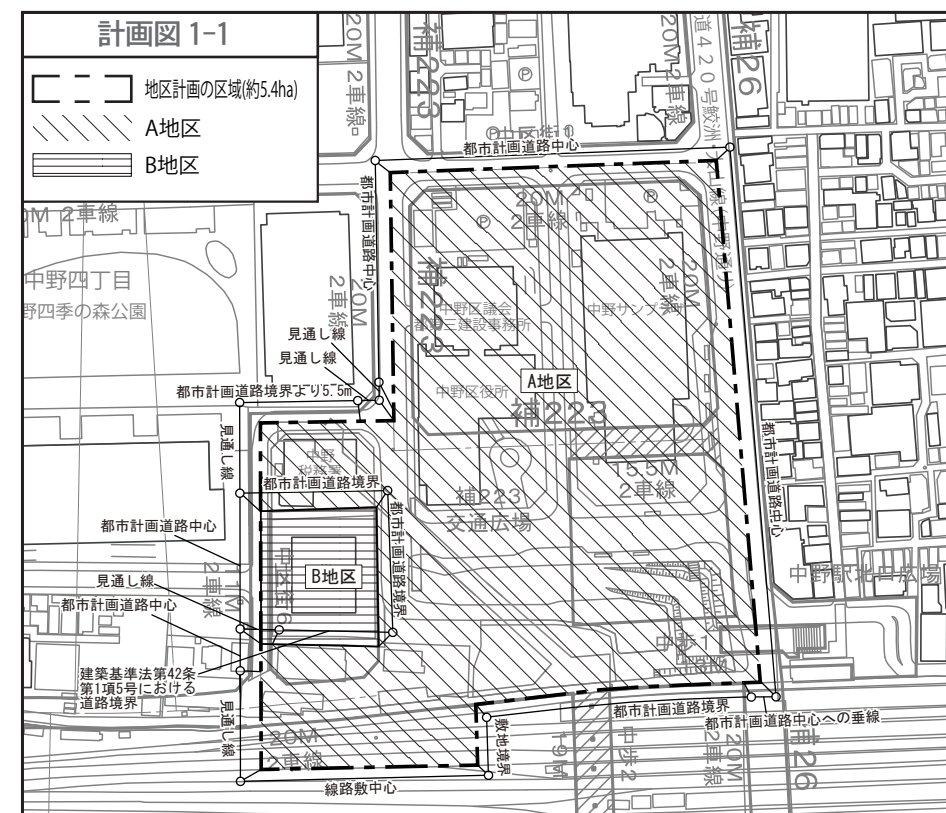
これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

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

- ・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力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



# 中野四丁目新北口地区地区計画 変更素案

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気を整備する。
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、個性豊かな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

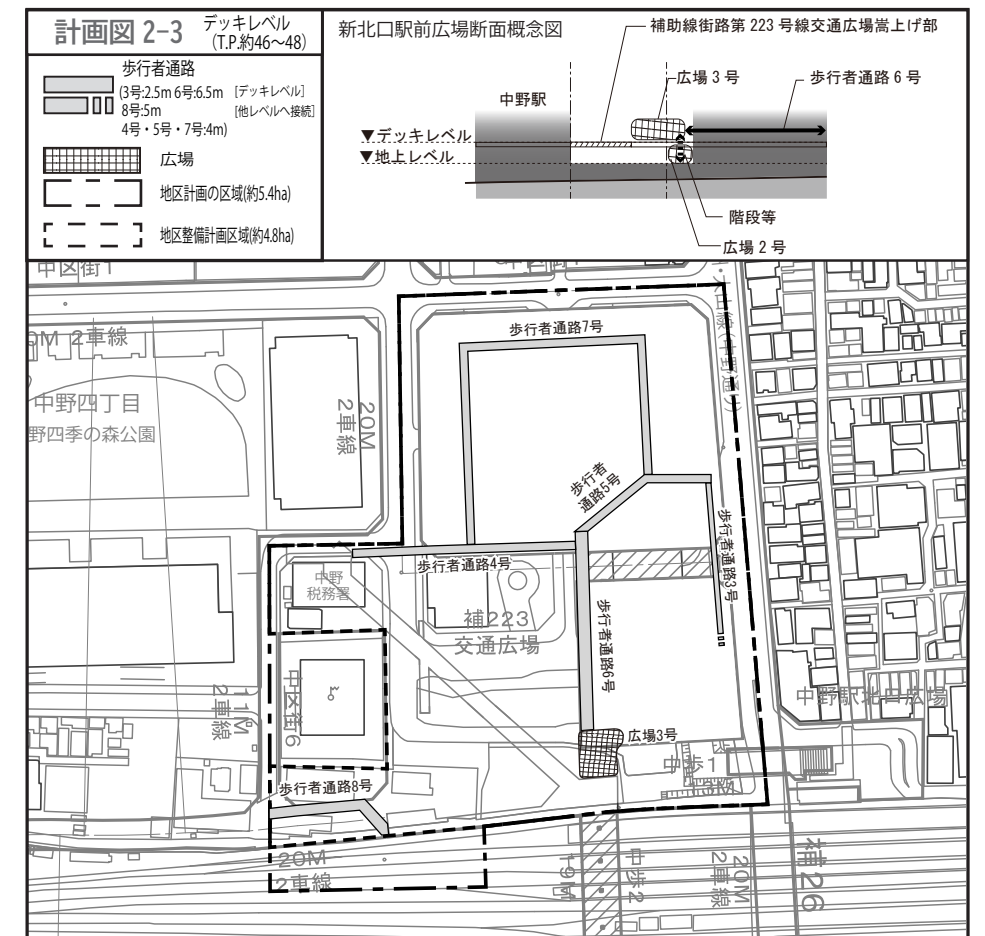
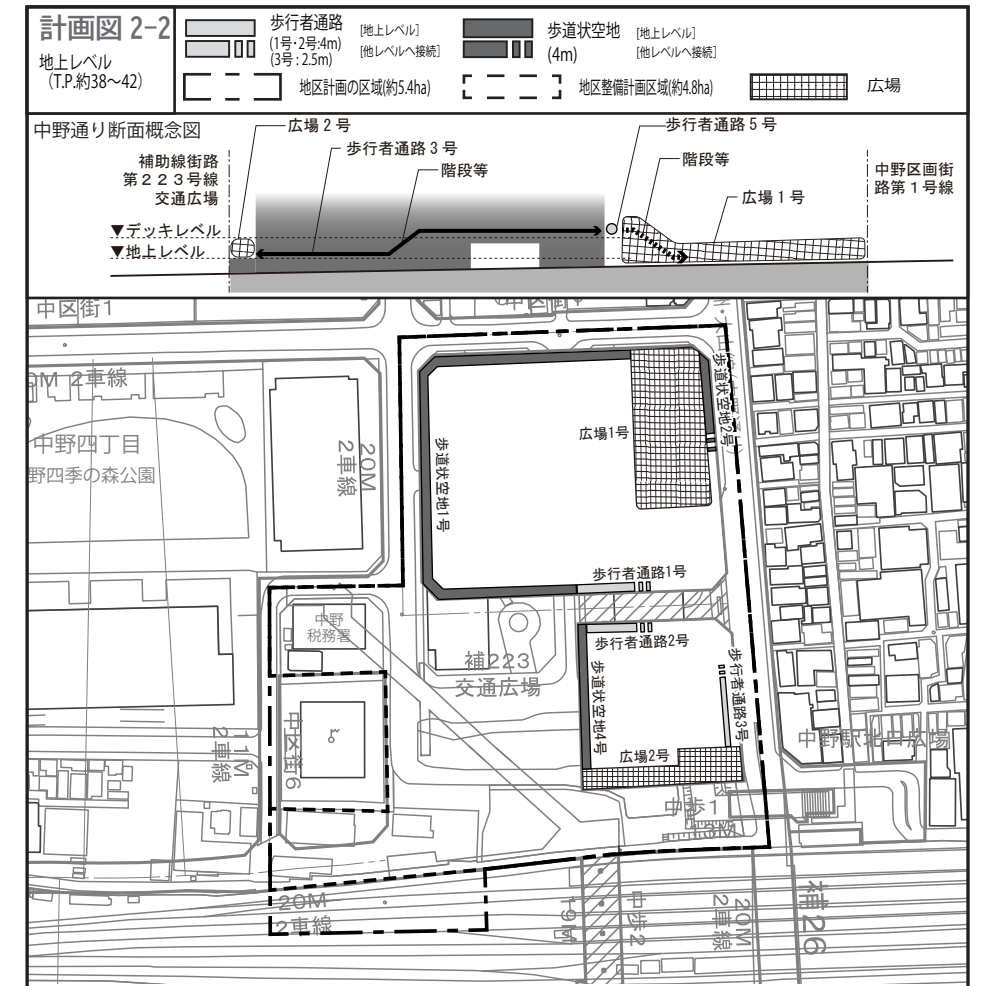
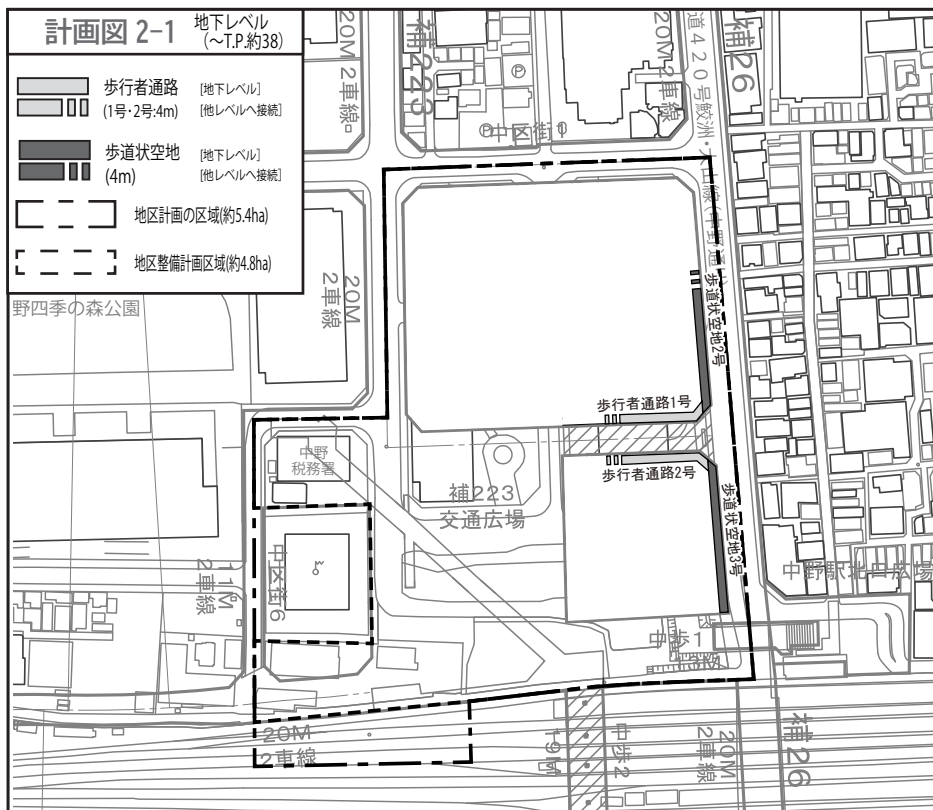
### 4-1. 位置・面積

- 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 m <sup>2</sup>	-	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 m <sup>2</sup>	-	新設(地上1階レベル、階段・昇降設備含む)
広場3号	約 380 m <sup>2</sup>	-	新設(デッキレベル)
歩行者通路1号	4 m 約 55 m	約 55 m	新設(地下1階～地上1階レベル)
歩行者通路2号	4 m 約 55 m	約 55 m	新設(地下1階～地上1階レベル)
歩行者通路3号	2.5 m 約 85 m	約 85 m	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	2.5～4 m 約 100 m	約 100 m	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	4 m 約 65 m	約 65 m	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	6.5 m 約 85 m	約 85 m	新設(デッキレベル)
歩行者通路7号	4 m 約 210 m	約 210 m	新設(デッキレベル)
歩行者通路8号	5 m 約 60 m	約 60 m	新設(デッキレベル)
歩道状空地1号	4 m 約 245 m	約 245 m	新設(地上1階レベル)
歩道状空地2号	4 m 約 95 m	約 95 m	新設(地下1階～地上1階レベル)
歩道状空地3号	4 m 約 70 m	約 70 m	新設(地下1階レベル)
歩道状空地4号	4 m 約 65 m	約 65 m	新設(地上1階レベル)





# 中野四丁目新北口地区地区計画 変更素案

## 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 m<sup>2</sup>

### ●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

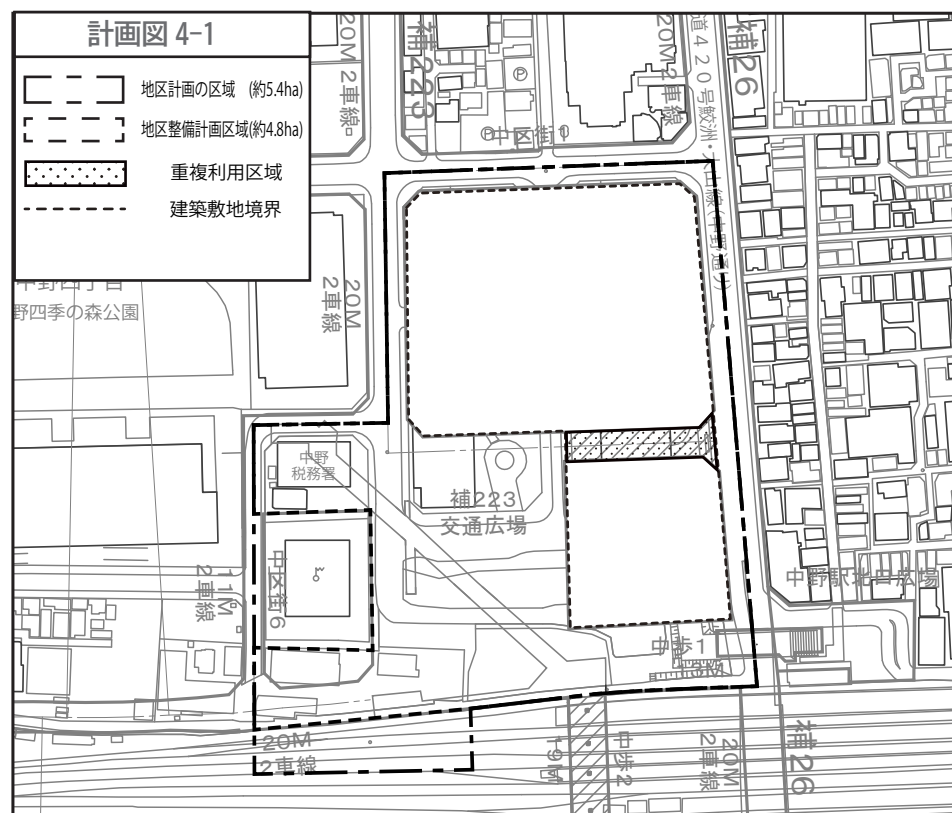
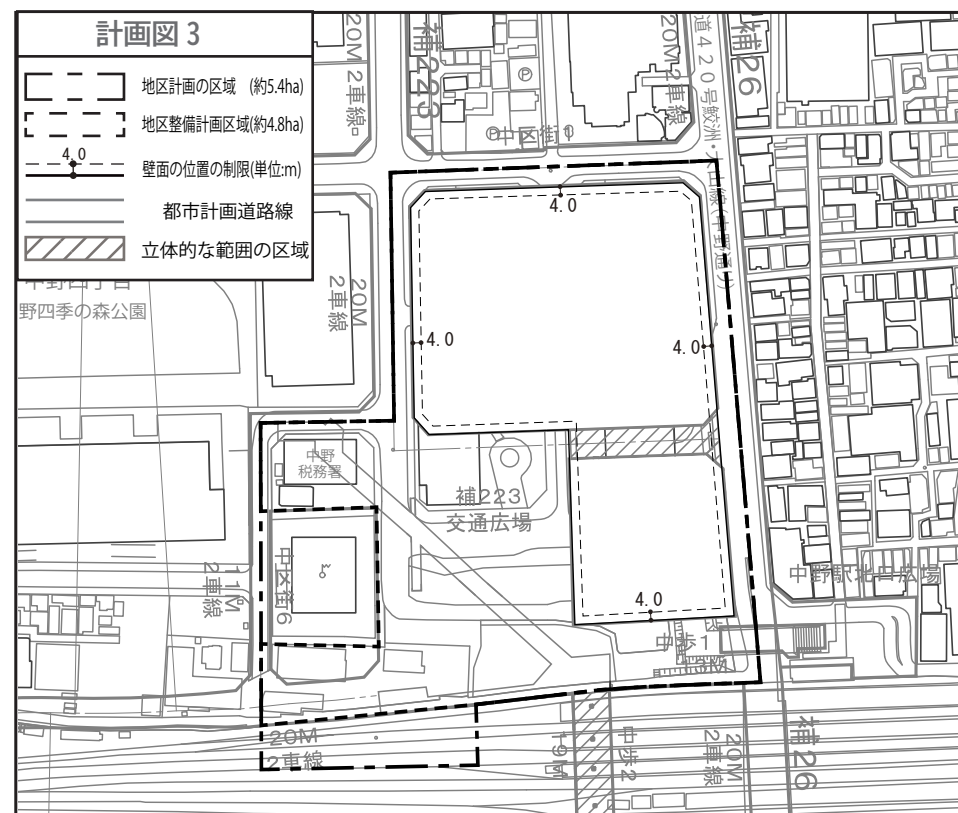
東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第 223 号線

### ●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

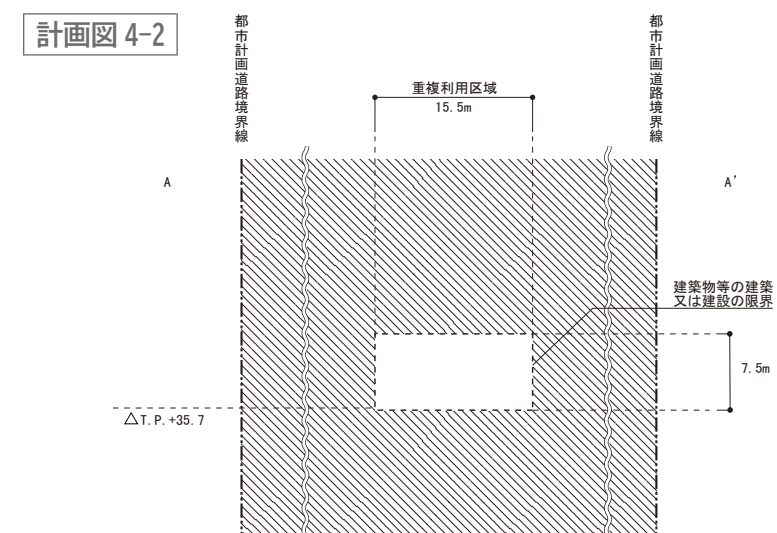
計画図表示の通り



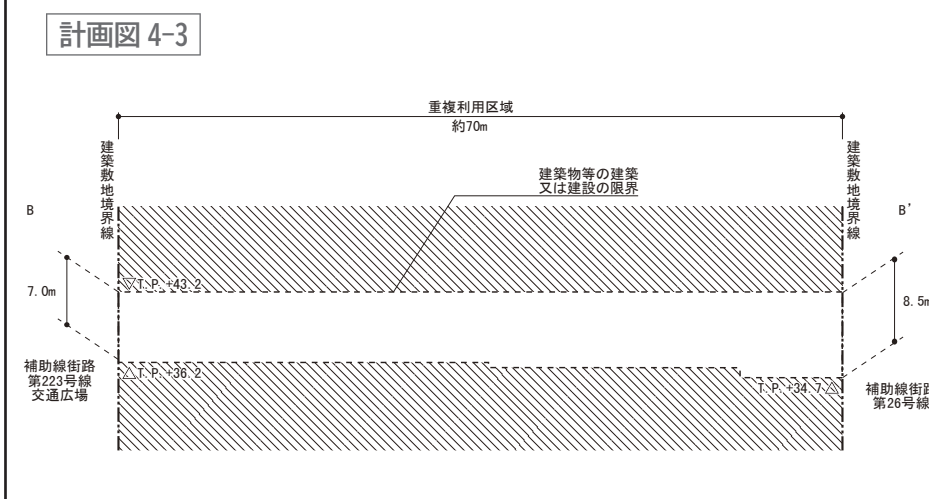
計画図 4-2・4-3 // 建築可能区域 - - - - 建築物等の建築又は建設の限界



計画図 4-2



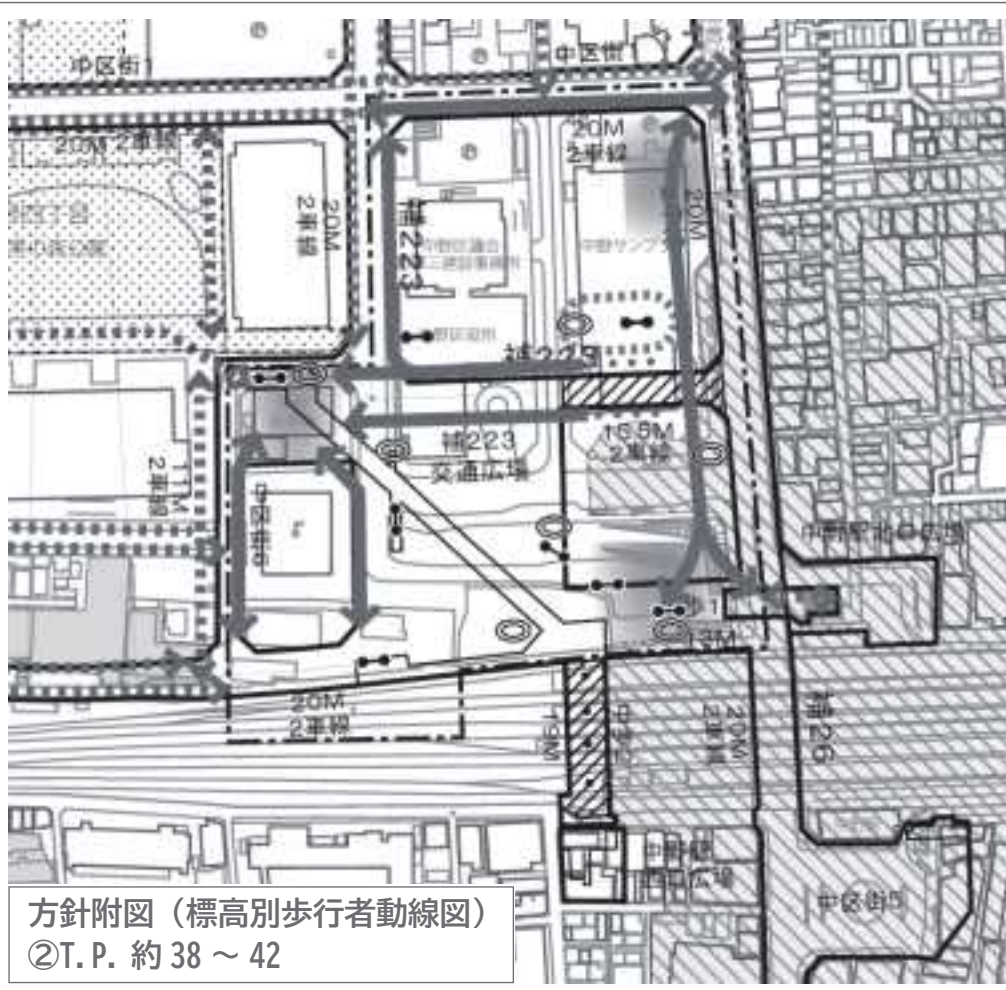
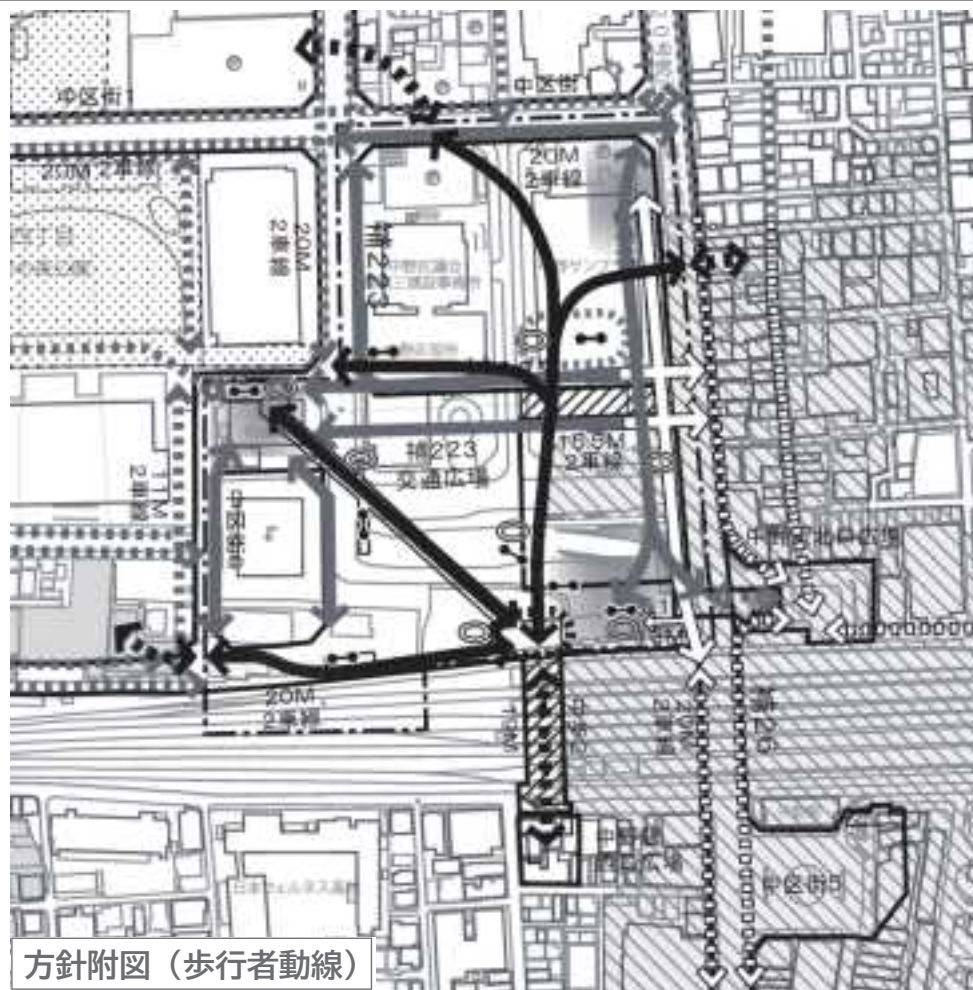
計画図 4-3





# 中野四丁目新北口地区地区計画 変更素案

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と繋がるデッキレベル) [地区外構想]
	歩行者動線 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル) [地区外構想]
	歩行者動線 (~T.P. 約38) [地区内方針] (中野駅北口広場レベル) [地区外構想]
	歩行者 滞留空間 (T.P. 約48) [地区内方針] (中歩2と繋がるデッキレベル)
	歩行者 滞留空間 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル)
	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]
	立体的な動線 (アトリウム) [地区内方針]



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) [地区内方針] (中野駅北口広場レベル) [地区外構想]
	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 (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交通広場レベル) [地区外構想]
	歩行者 滞留空間 (T.P. 約38~42) [地区内方針] (補223交通広場レベル)
	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]
	立体的な動線 (アトリウム) [地区内方針]

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と繋がるデッキレベル) [地区外構想]
	歩行者 滞留空間 (T.P. 約48) [地区内方針] (中歩2と繋がるデッキレベル)
	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]
	立体的な動線 (アトリウム) [地区内方針]

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

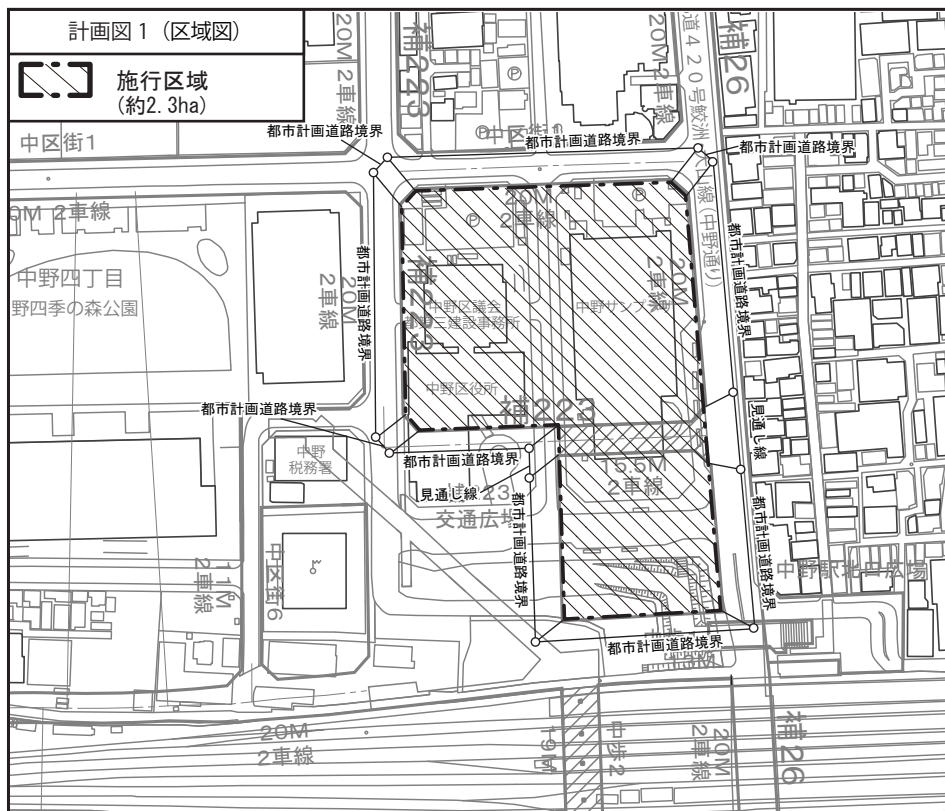
凡例 (都市計画道路)	
	都市計画道路線
	立体的な範囲の区域



# 中野四丁目新北口地区 関連都市計画決定・変更素案

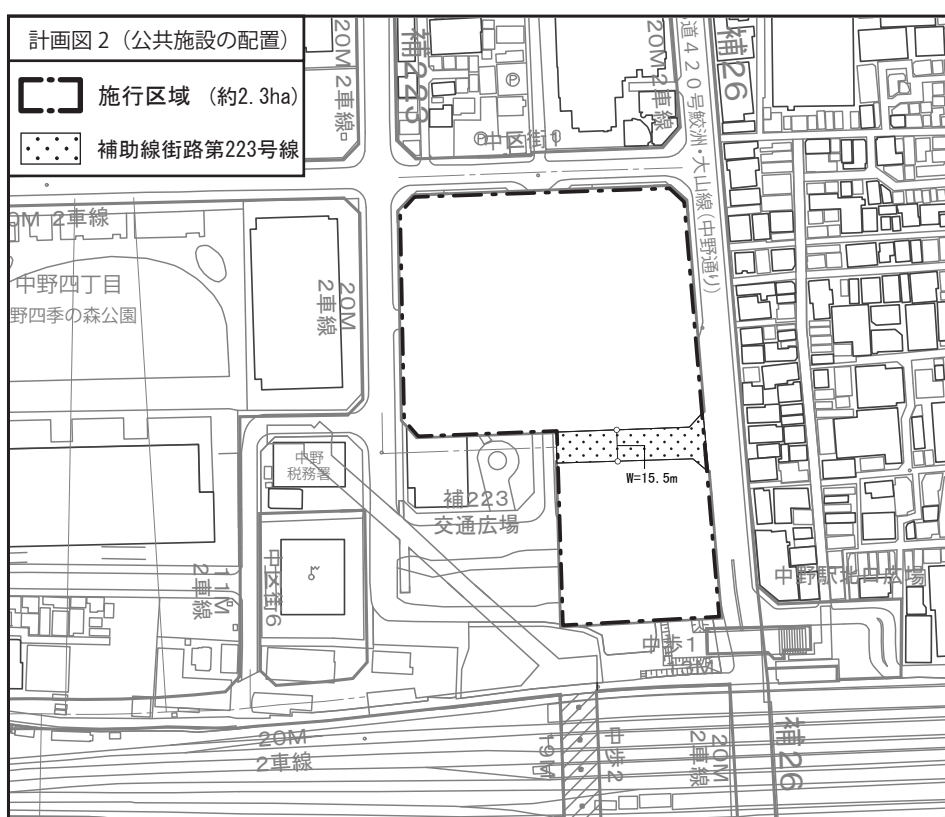
## 1. 市街地再開発事業（新規決定）

- 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



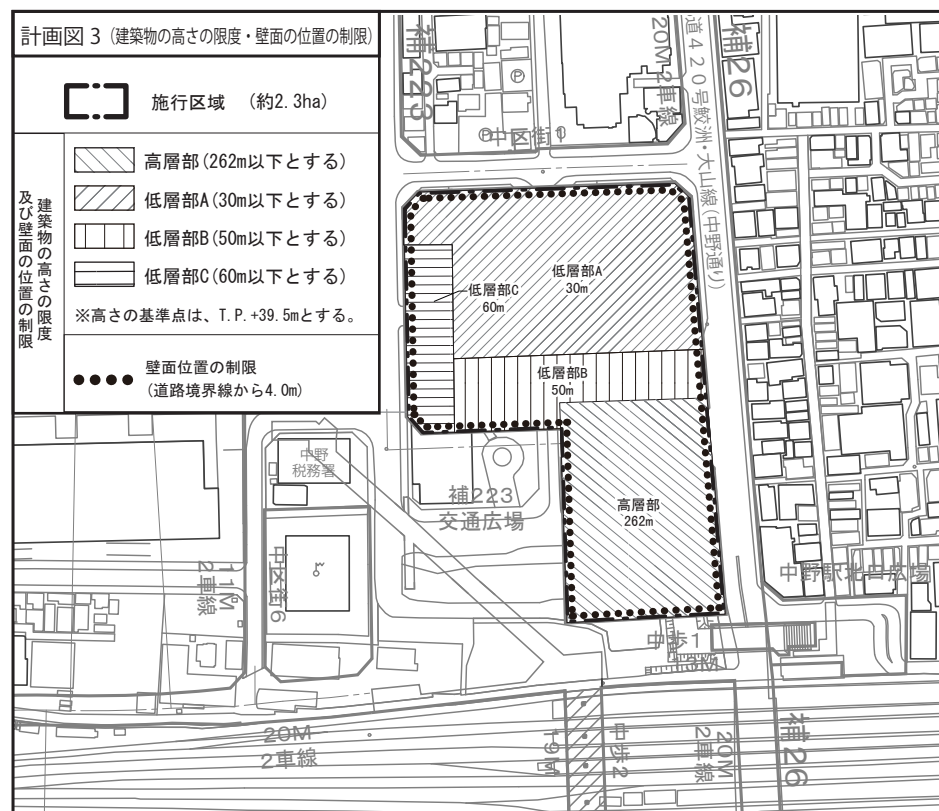
### ●公共施設の配置及び規模

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 m<sup>2</sup>
- 延べ面積：約 298,000 m<sup>2</sup>
- (容積対象面積)：約 ( 234,600 m<sup>2</sup> )
- 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 m<sup>2</sup>
- 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。

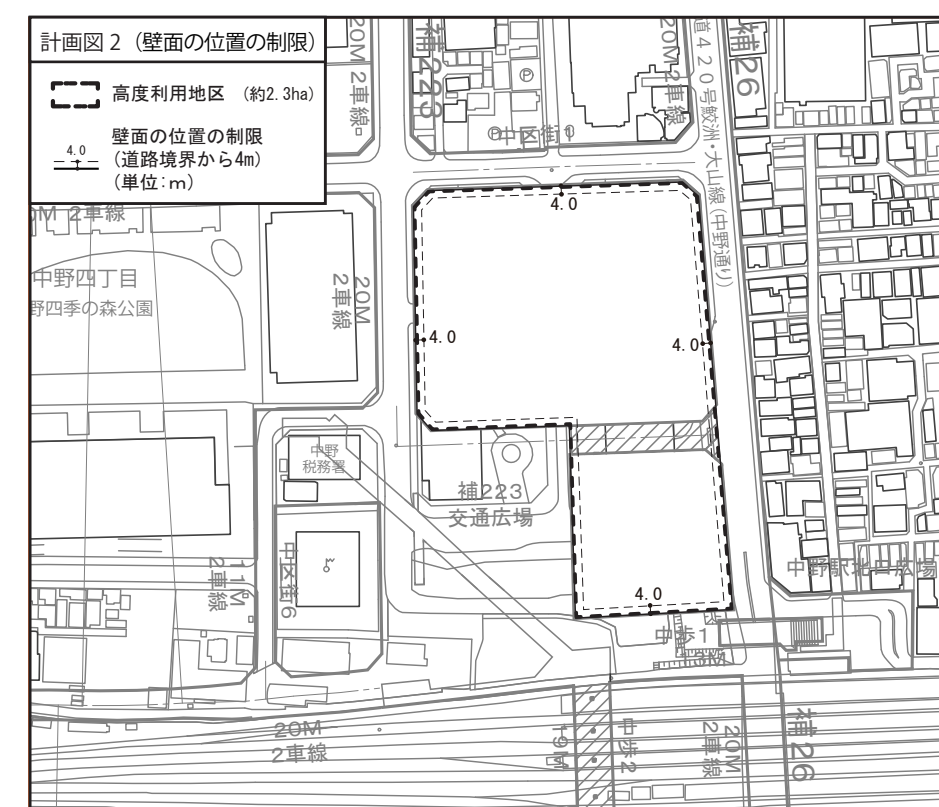
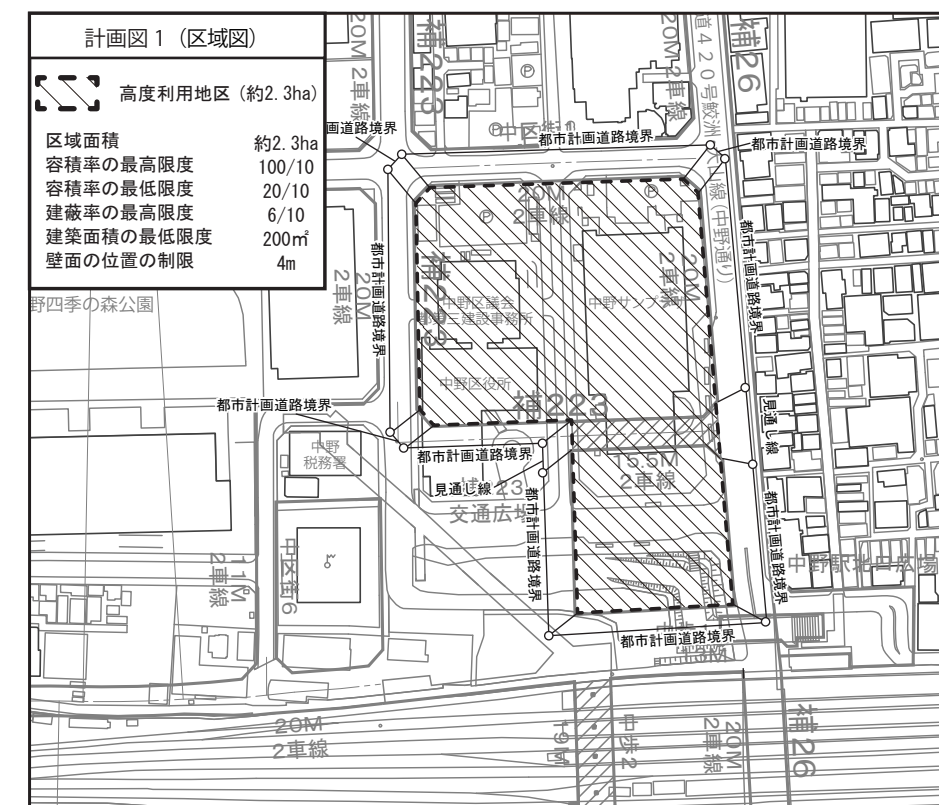
### ●住宅建設の目標

- 戸数：約 1,100 戸
- 面積：約 131,600 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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・変更素案

(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例

- 1 建築物の敷地面積の規模による限度  
敷地面積が5,000㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。  
 (1) 500㎡未満の場合 10分の70  
 (2) 500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の75  
 (3) 1,000㎡以上2,000㎡未満の場合 10分の90  
 (4) 2,000㎡以上5,000㎡未満の場合 10分の95
- 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未満の建築物にあっては、10分の40を減じる。
- 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っては、10分の5を減じる。
- 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っては、10分の1.5を減じる。
- 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っては、10分の1を減じる。
- 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っては、10分の2.5を減じる。
- 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っては、10分の15を減じる。
- 8 質の高い住宅等(注4)の確保による限度  
空地等の確保に対する容積率の緩和と住宅の確保に対する容積率の緩和の合計が10分の30未満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10未満である建築物にあっては、10分の10を減じる。
- 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40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40を限度とする。
- 12 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。

## 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	構造形式
	路線名	補助線街路	車線の数
		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
	終点	中野区中野四丁目	における鉄道等
	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。

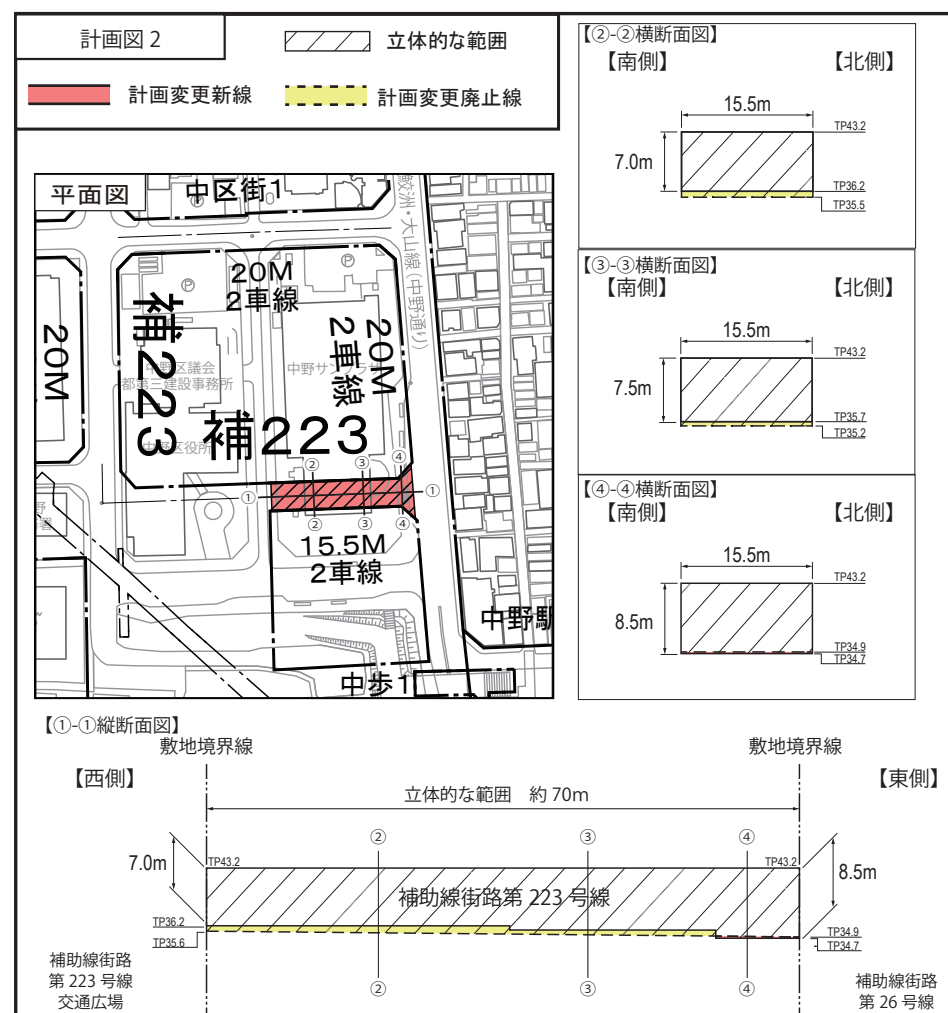
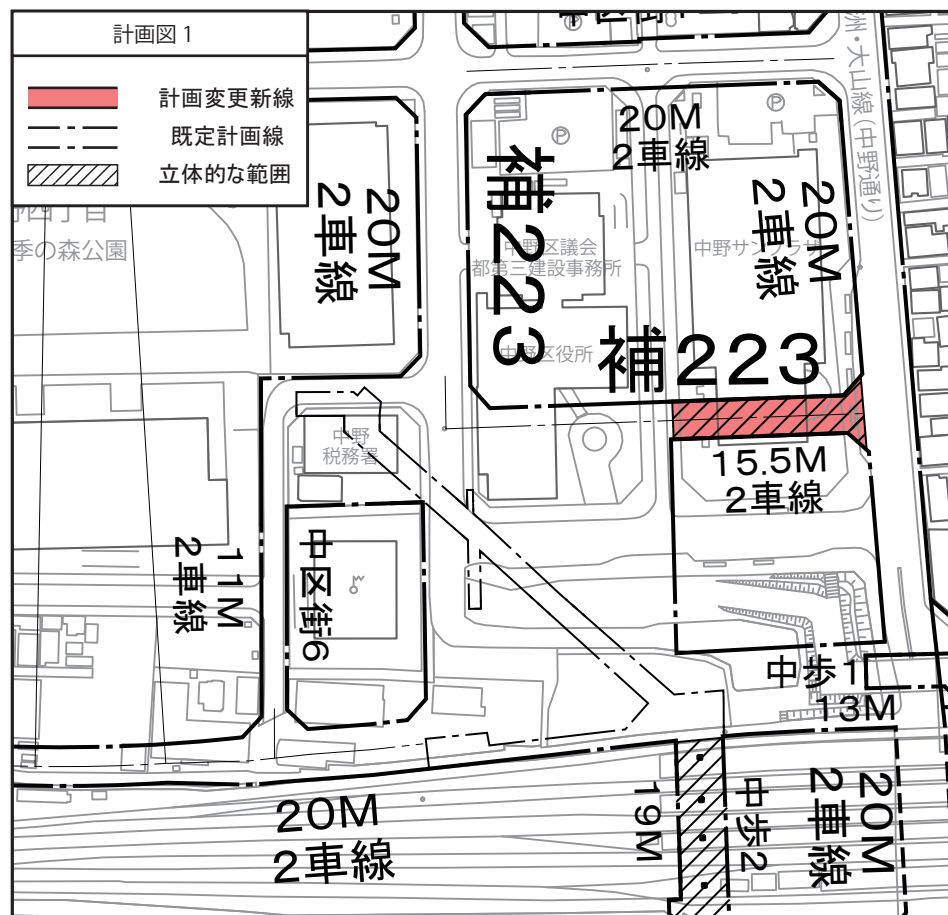
なお、中野区中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。

(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)

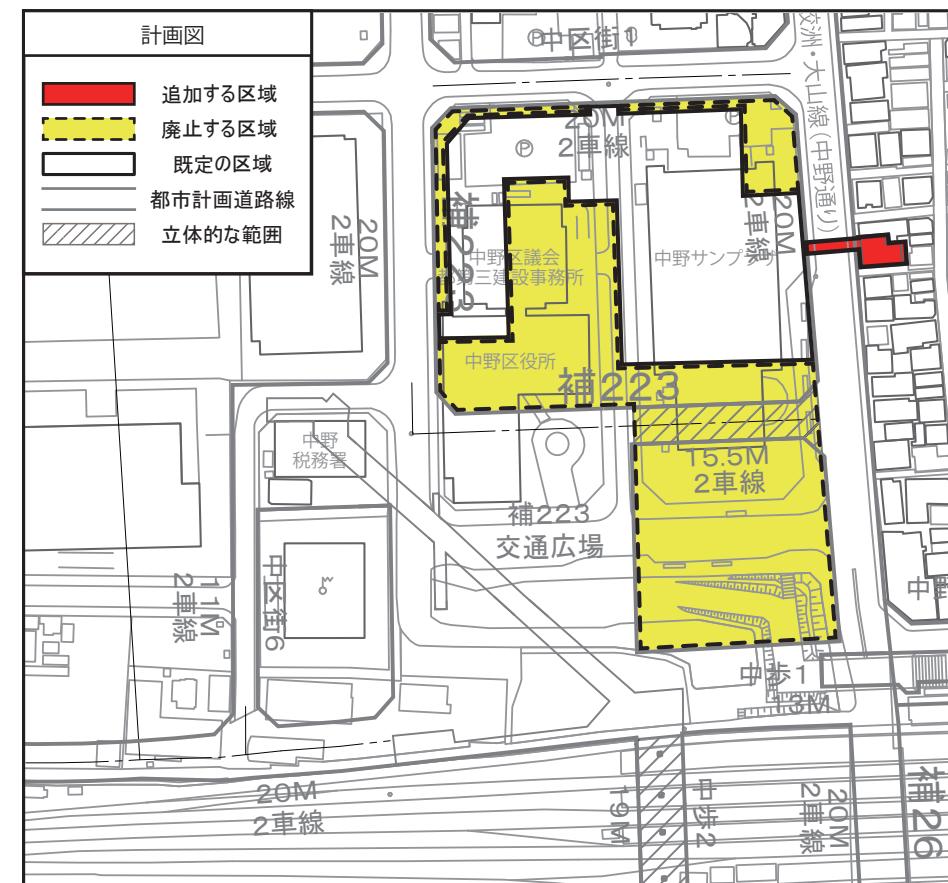


## 4. 都市計画駐車場(変更)

名称	番号	第23号
	駐車場名	中野駅北口駐車場
位置		中野区中野四丁目地内
面積		約1.0ha
構造	階層	地下2層
備考		駐車台数 約90台 (地域荷捌き駐車場含む。) 自動二輪駐車台数 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 区域の変更	計画図表示のとおり
	2 面積の変更	約2.3ha → 約1.0ha
	3 構造・階層の変更	地下1層 → 地下2層



# 囲町地区における都市計画（素案）の概要

《説明用資料》

1. 変更概要
2. 囲町地区 都市計画変更(素案)の概要

令和4年（2022年）12月22日

中野区まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

## 1. 変更概要



## 変更概要

1. 歩行者通路の追加
2. 区画道路2号への地区内幅員の追記
3. 広場1号上空のデッキを明記



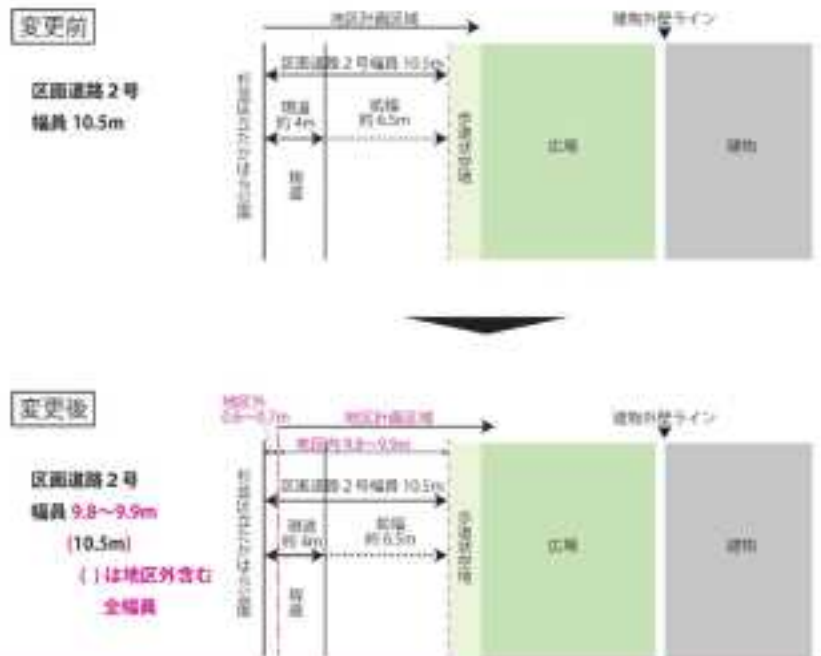
## 1. 歩行者通路の追加

- 中野駅地区整備基本計画において、中野駅新北口と囲町地区の間は、にぎわい回遊動線とすると共に、歩行者ネットワークの整備を行うこととしています。
- 当該歩行者ネットワークを構成するデッキについては、都市施設(都市計画道路路高上げ部) 中野駅新北口地区 地区施設 囲町地区 地区施設 の3施設に位置付けて整備します。
- そのうち、囲町地区の部分を追加いたします。



## 2. 区画道路2号への地区内幅員の追記

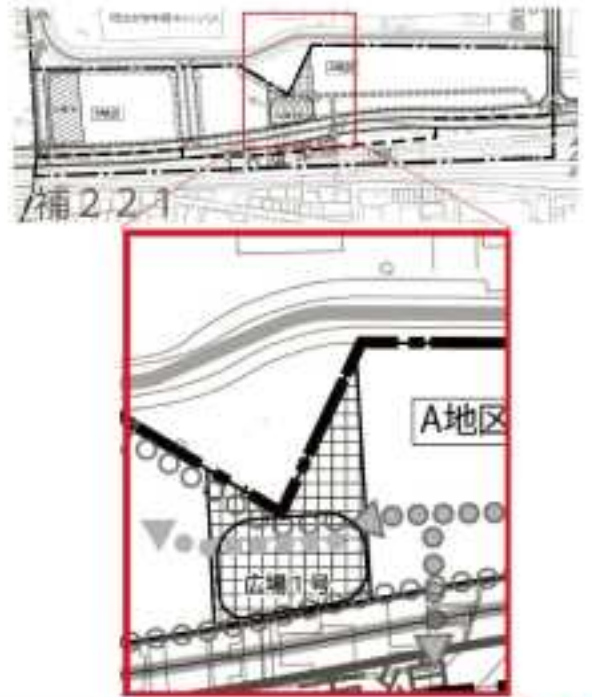
- 区画道路2号については、幅員10.5mにて都市計画決定をしております。(変更前)
- 再開発事業の進展に合わせ、中野区と杉並区の行政境界が定まりました。
- 10.5mの幅員のうち、約0.5mが地区外に、約10mが地区内に位置することになりました。
- 上記地区内の幅員を追記します。
- 地区施設の全幅員・位置に変更はありません。
- 当該事項は、囲町地区地区計画・囲町西地区市街地再開発事業の該当箇所を変更します。



### 3. 広場1号上空のデッキを明記

- 囲町東地区市街地再開発事業においては、同事業で整備する2棟の建築物の間を結ぶデッキを整備します。
- 当該デッキは歩行者回遊動線を補完する機能も有します。そのため、方針付図において、歩行者回遊動線の補助動線として位置付けます。
- あわせて、広場1号の備考欄に、デッキ下部を含む旨を追記します。

方針付図



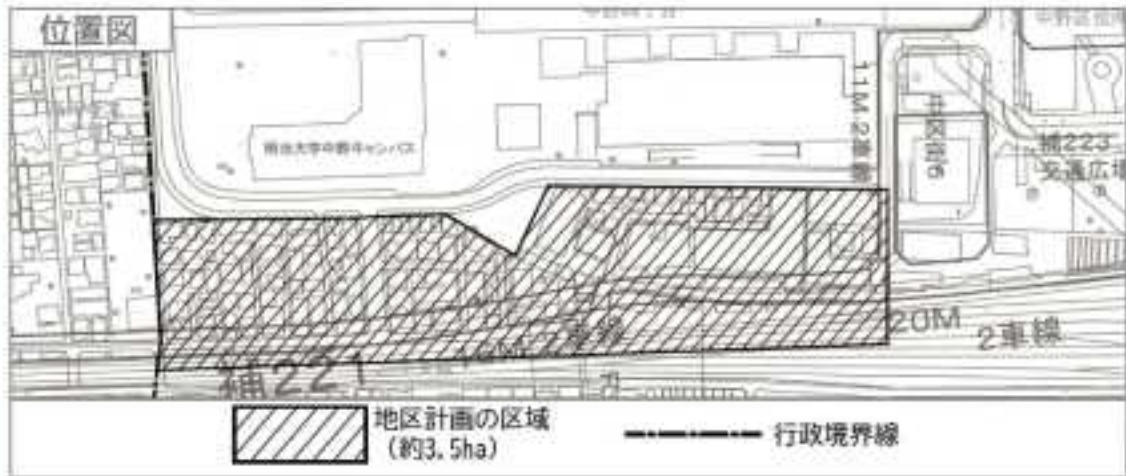
## 2. 囲町地区 都市計画変更(素案)の概要

**名称・位置・面積**

囲町地区地区計画

中野区中野四丁目地内

約3.5ha

**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、「囲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。



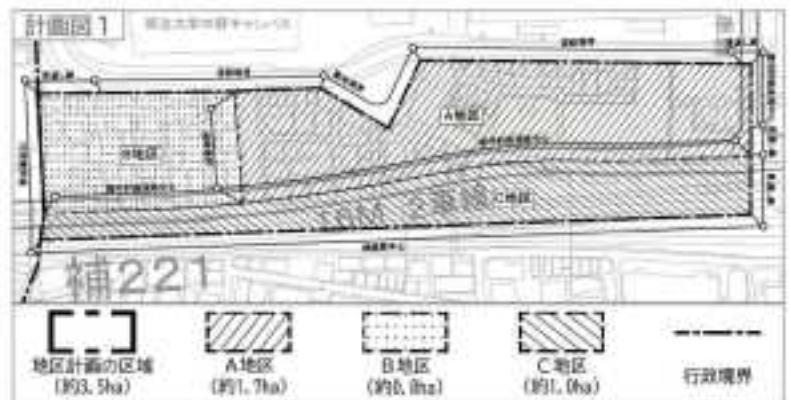
## (1) 地区計画の目標

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。

## (1) 区域の整備・開発及び保全に関する方針 土地利用の方針

## A地区

- 市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市（まち）と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。
- 都市計画道路補助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。



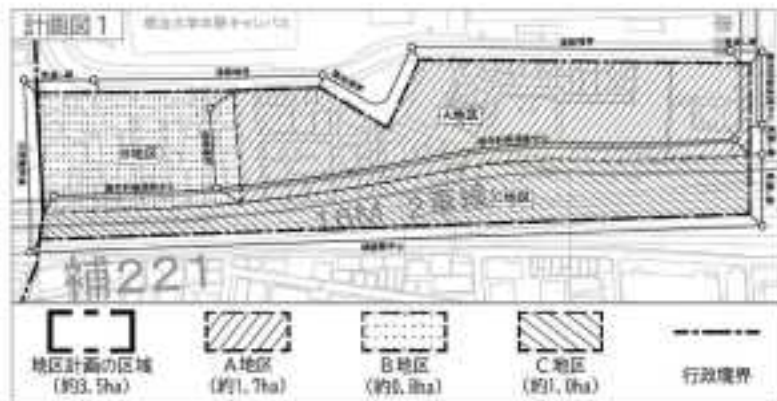
## 区域の整備・開発及び保全に関する方針 土地利用の方針

### 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。

### 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。



## 区域の整備・開発及び保全に関する方針 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。

### 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。

### 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。

### 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し、安全で快適な歩行者空間を確保する。





(1) 地区整備計画 地区施設の配置及び規模

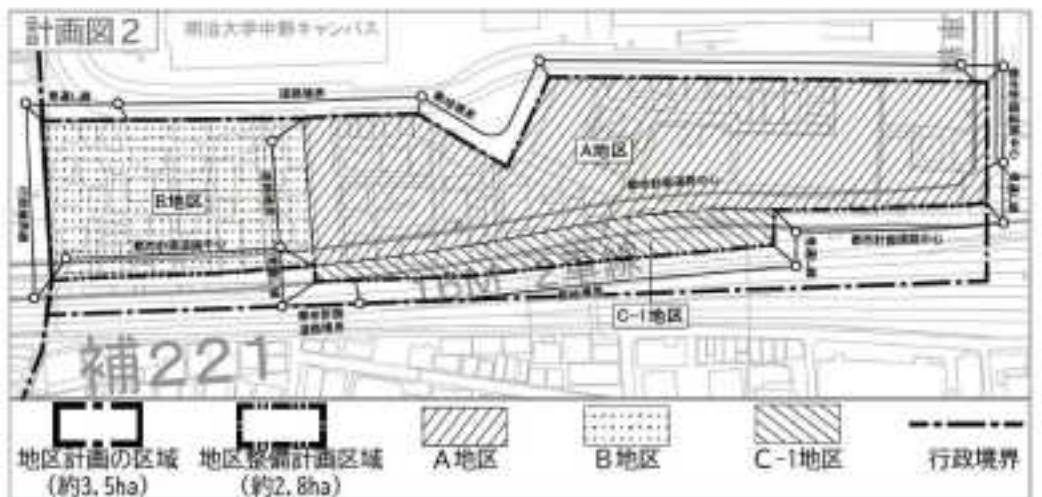
その他の公共施設

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地1号	2.0m	約 390 m	新設
歩道状空地2号	2.0m	約 130 m	新設
歩道状空地3号	3.0m	約 280 m	新設
敷地内通路	3.0m	約 20 m	新設
歩行者通路	2.0~5.0m	約 35 m	新設(デッキレベル、階段を含む)



(1) 地区整備計画 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



## 地区整備計画 建築物等に関する事項 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業を営む店舗に付属する作業場で、床面積の合計が150㎡以内のもの並びに原動機を使用する印刷を営む工場で作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）
- 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

## 地区整備計画 建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限

### 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業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

(1) 地区整備計画 建築物等に関する事項 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。



(1) 地区整備計画 建築物等に関する事項 その他の制限

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。

建築物の敷地面積の最低制限 (A地区・B地区)

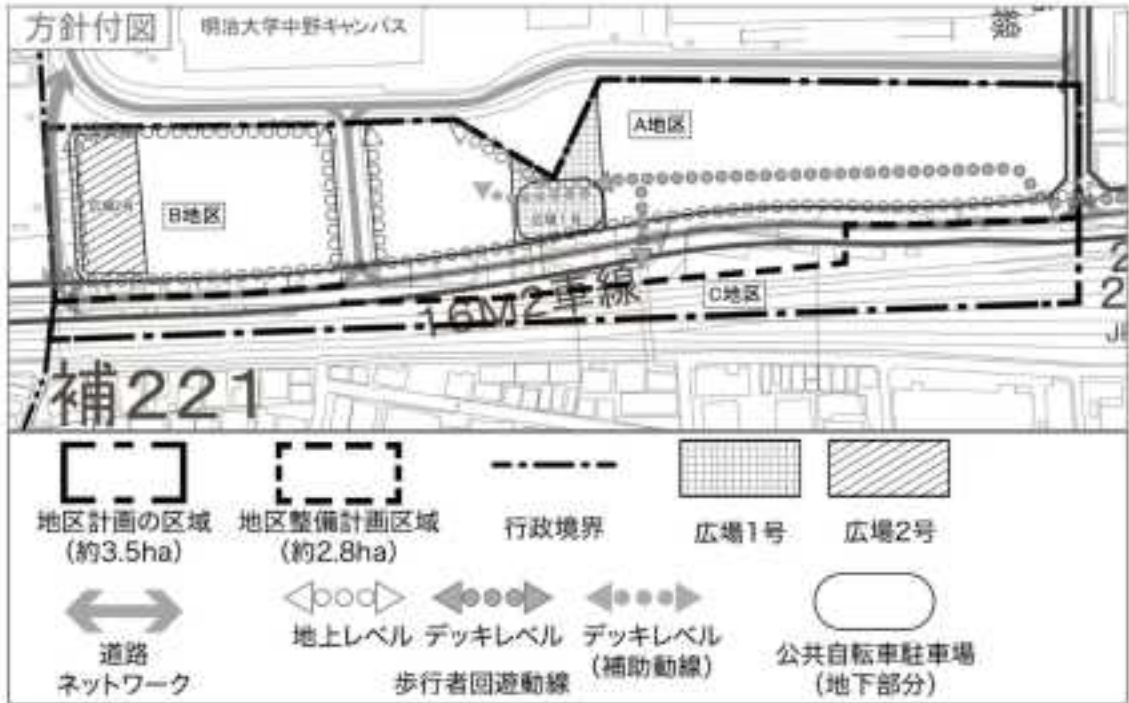
1,000㎡

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)

- 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。
- 2 屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする。



(1) 方針付図



(2) 市街地再開発事業の変更

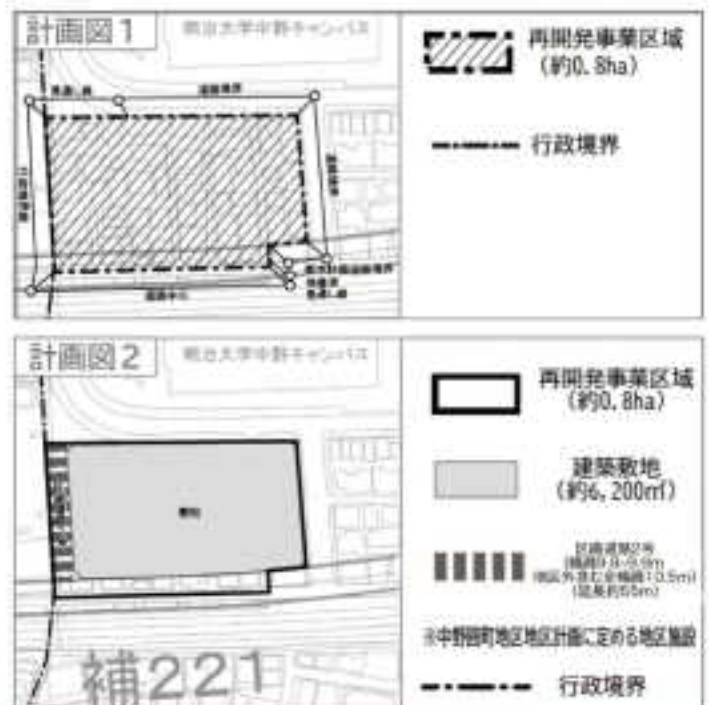
名称  
 囲町西地区第一種市街地再開発事業

施行区域面積  
 約0.8ha

公共施設の配置及び規模  
 道路

(名称)補助221号線  
 (種別)幹線道路  
 (規模)別に都市計画において定める通り  
 (備考)新設

(名称)区画道路2号  
 (種別)区画道路  
 (規模)幅員9.8~9.9m[10.5m] 延長約55m  
 [ ] は地区外含む全幅員  
 (備考)拡幅



(2) 市街地再開発事業の変更

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

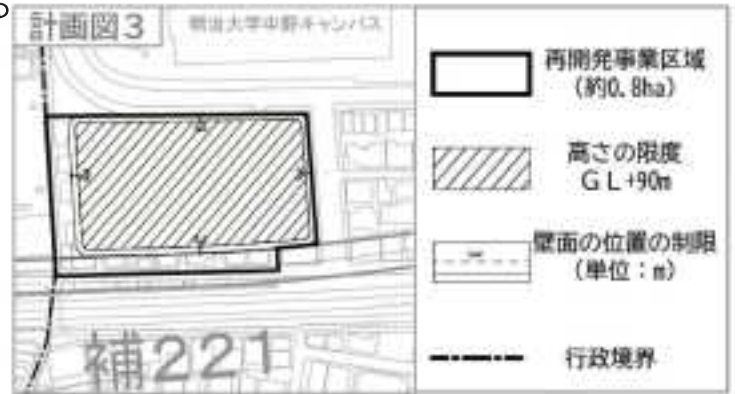
住宅建設の目標

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

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。

備考 地区計画及び高度利用地区内にあり

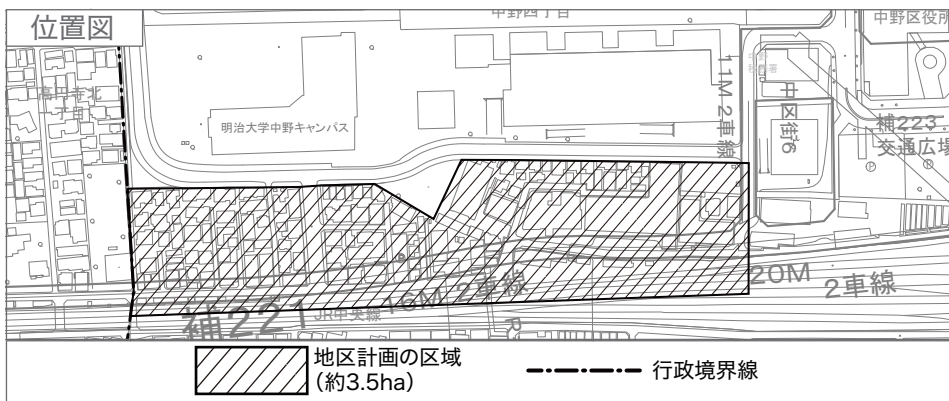


# 囲町地区地区計画 変更素案等

1. 名称 囲町地区地区計画

2. 位置 中野区中野四丁目地内

3. 面積 約 3.5ha



## 4. 地区計画の目標

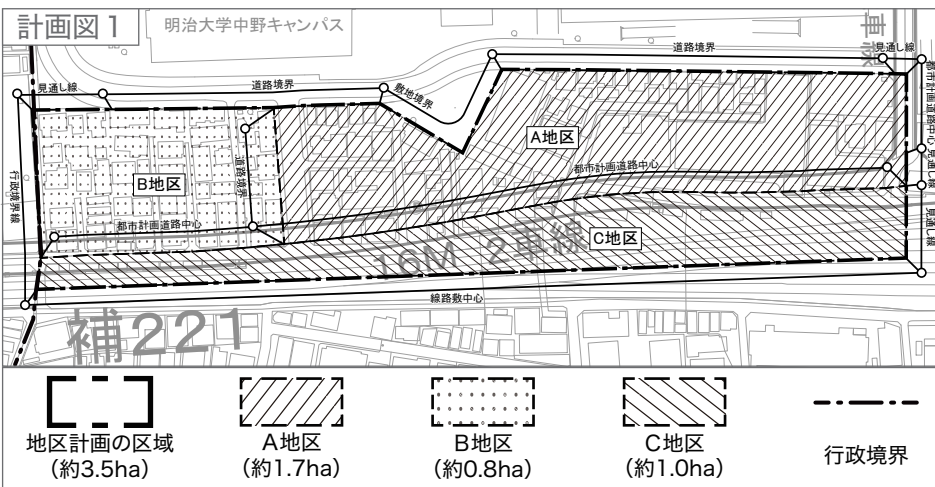
本地区は、中野駅北口の西側に位置し、住宅を中心に木材倉庫、区の自転車駐車場などが立地している地区である。本地区を含む中野駅周辺地区は、中野区都市計画マスタープランにおいて「商業・業務地区」に位置付けられており、再開発などによる土地利用の高度化、景観の向上や駅前交通結節機能の改善・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしており、「囲町地区まちづくり方針」に基づきまちづくりを推進している。

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。

## 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



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。

- A地区**
  - 市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務や多様な世代のニーズに合わせた良質で多機能な都市型住宅などの都市機能を整備し、中野四季の都市(まち)と一体となったにぎわいと活気にあふれる複合市街地の形成を図る。
  - 都市計画道路補助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。
- 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。
- 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。

### 5-2. 地区施設の整備の方針

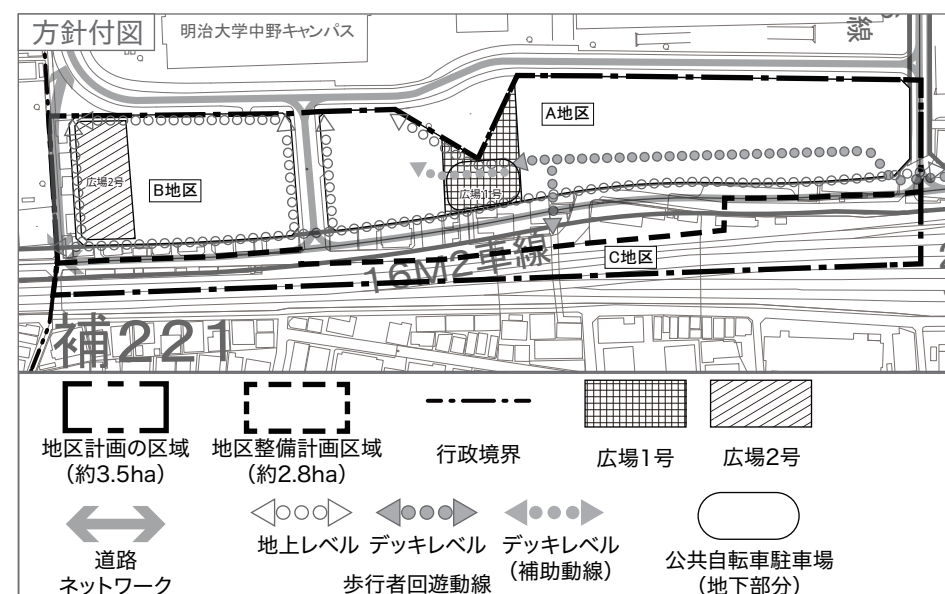
広域中心拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

- 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。
- 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。
- 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。

### 5-3. 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。





# 団町地区地区計画 変更素案等

## 6. 地区整備計画

6-1. 位置 中野区中野四丁目地内

6-2. 面積 約 2.8ha

### 6-3. 地区施設の配置及び規模

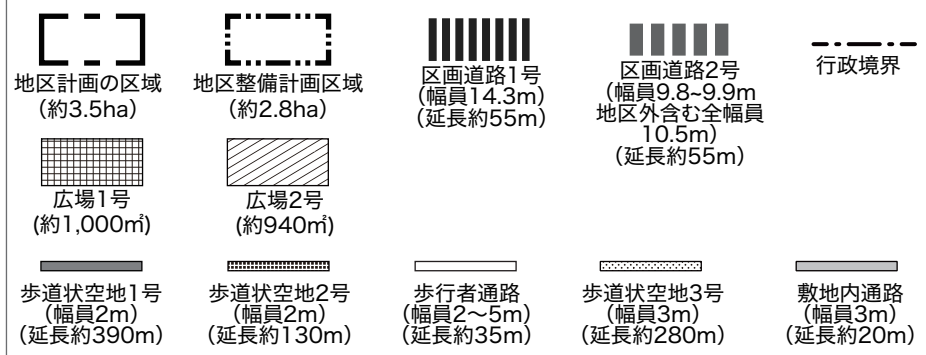
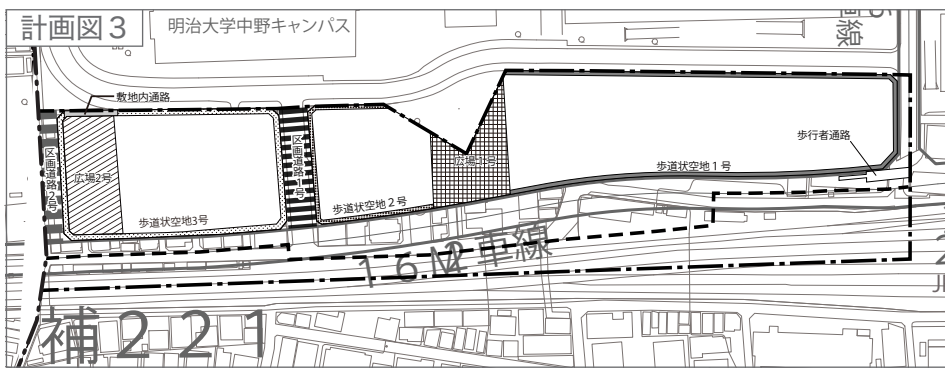
#### 道路

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) ※( )内は地区外含む全幅員	約 55m	拡幅

#### その他の公共施設

名称	面積	備考
広場1号	約1,000 m <sup>2</sup>	新設 (公共自転車駐車場出入口及び一部デッキ下を含む)
広場2号	約 940 m <sup>2</sup>	新設

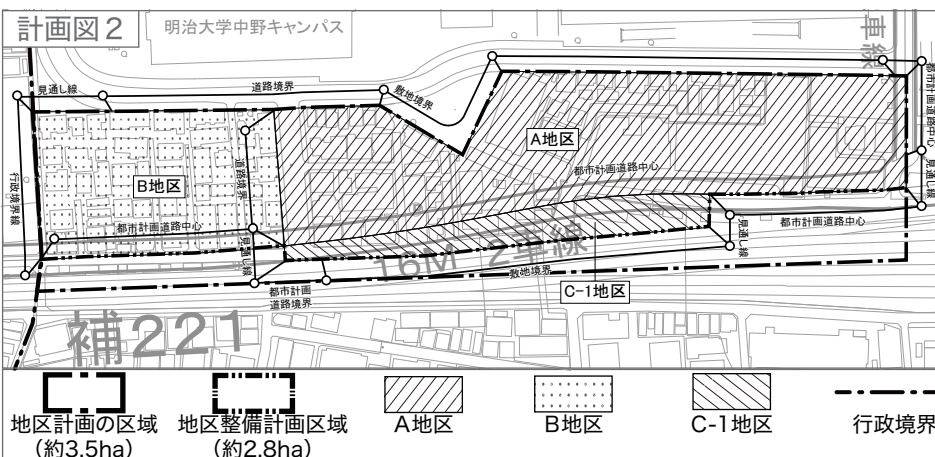
名称	幅員	延長	備考
歩道状空地1号	2.0m	約 390 m	新設
歩道状空地2号	2.0m	約 130 m	新設
歩道状空地3号	3.0m	約 280 m	新設
敷地内通路	3.0m	約 20 m	新設
歩行者通路	2.0~5.0m	約 35 m	新設 (デッキレベル、階段を含む)



### 6-4. 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。  
(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの  
(2) 工場 (自家販売のために食品製造業を営む店舗及び洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービスを営む店舗に付属する作業場で床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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。  
(1) 店舗、飲食店、展示場その他これらに類するもの  
(2) 保育所その他これに類するもの

##### B地区

- 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。  
(1) 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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>

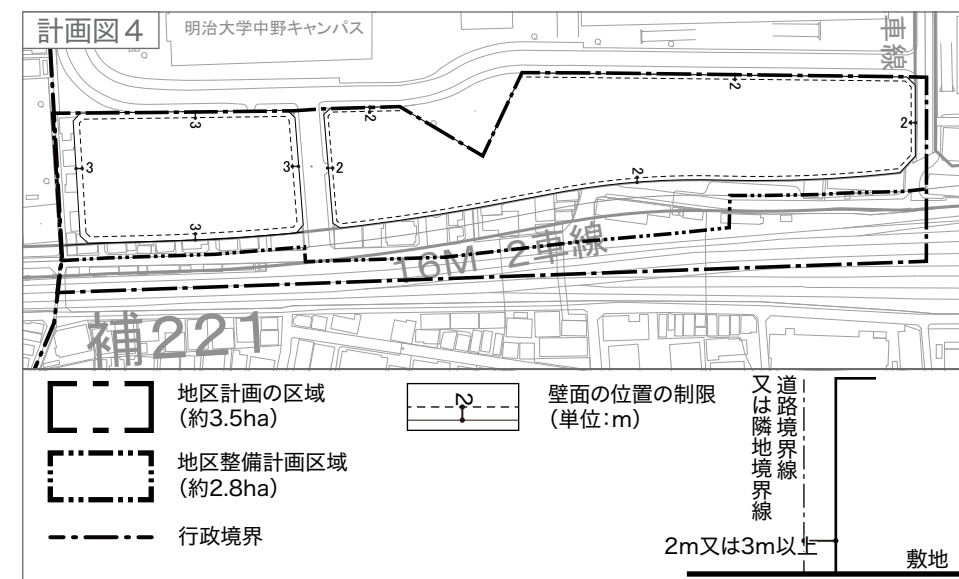
#### ●壁面の位置の制限

##### 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。

## 特定生産緑地の指定について

### 1 概要

区内の生産緑地地区については、区北西部地域における貴重なみどりとオープンスペースの機能、役割を果たしていることから、区は生産緑地法に基づく生産緑地地区に指定し継続的な保全に努めてきた。

この度、本指定から30年の期限が到来する生産緑地地区について、その保全に向け期限を10年間延長する特定生産緑地の指定を行ったので報告する。

### 2 経過

生産緑地法第10条の2第3項に基づき、特定生産緑地指定申請書兼農地等利害関係人同意書を受理した農地について、都市計画審議会の意見聴取を経て令和4年10月に同法第10条の2第4項に基づく特定生産緑地の指定及び公示を行い、合わせて利害関係人へ通知した。

### 3 今回指定した特定生産緑地

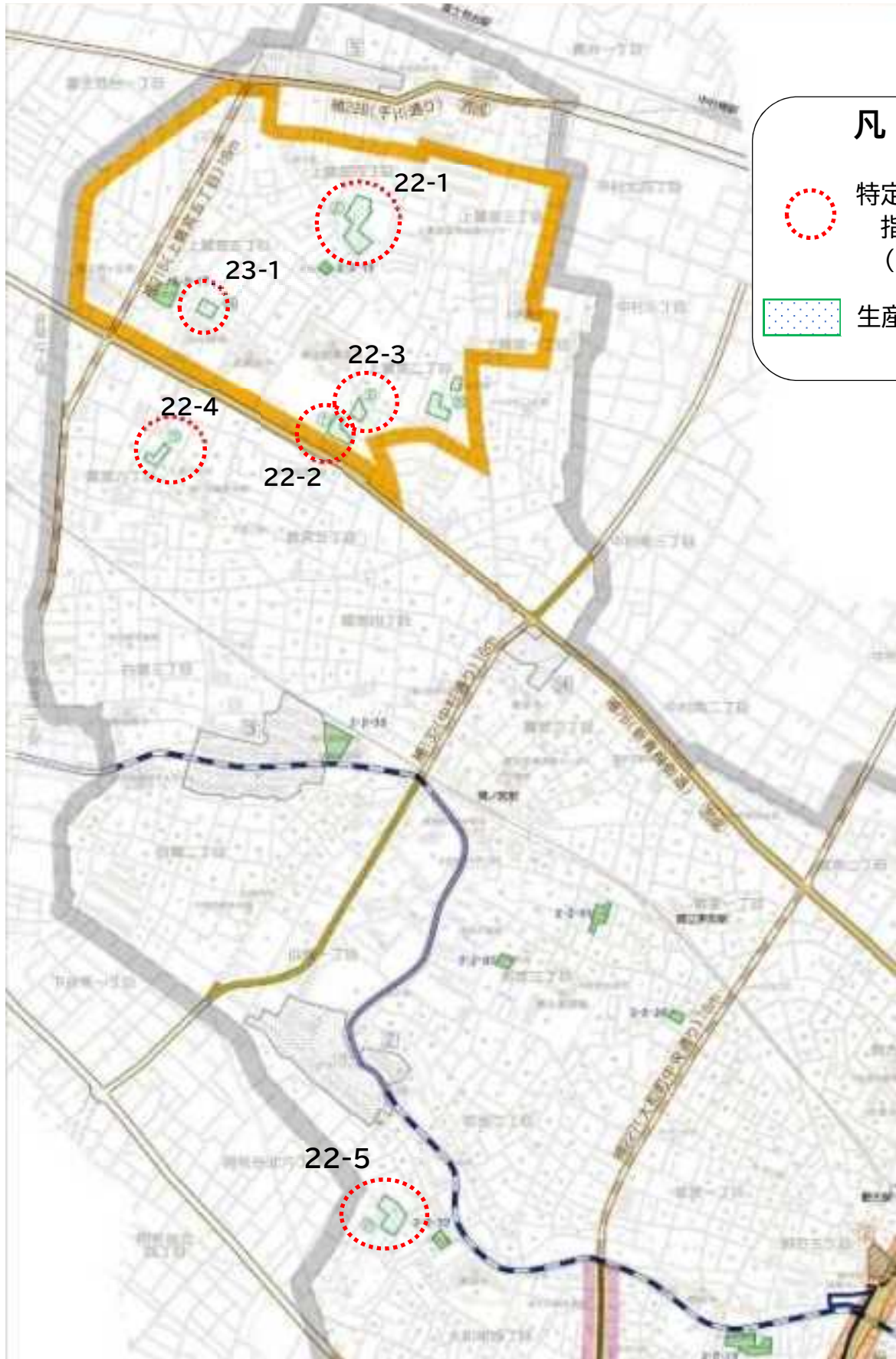
番号	地区名	対象場所	面積 (㎡)	現状	生産緑地地区の指定	特定生産緑地への移行
22-1	上鷺宮	上鷺宮四丁目	約3,920	畑	平成4年11月	令和4年11月
22-2	上鷺宮	上鷺宮二丁目	約1,360	畑	平成4年11月	令和4年11月
22-3	上鷺宮	上鷺宮二丁目	約880	畑	平成4年11月	令和4年11月
22-4	鷺宮	鷺宮六丁目	約550	畑	平成4年11月	令和4年11月
22-5	大和町	大和町四丁目	約3,100	畑	平成4年11月	令和4年11月
23-1	上鷺宮	上鷺宮五丁目	約1,190	畑	平成5年10月	令和5年10月
			計6地区 (約1.1ha)			

※上記以外の生産緑地は、30年の期限が到来していない地区である。今後、期限到来時に区は農地所有者の同意を受け特定生産緑地の指定等に向けた手続きを行う。

### 4 指定した特定生産緑地の位置図

裏面のとおり

# 位置図



特定生産緑地指定箇所