

- (2) 東京都市計画地区計画中野四丁目地区地区計画の変更について(東京都決定)
- (3) 東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)
- (4) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(中野区決定)

1. 変更の概要及び理由

警察大学校等跡地の土地利用転換を進めるため、「中野駅周辺まちづくり計画」(平成 17 年 5 月)等の上位計画に基づき、区は平成 19 年 3 月に中野駅周辺まちづくりガイドラインを、都は同 4 月に当初の中野四丁目地区地区計画を、まちづくりのルールとして決定した。

その後、国有地を取得した事業者と区による開発協議会を設け、上位計画や既定のまちづくりのルールに基づき、開発計画の協議・調整を進め、平成 21 年 6 月に開発を先行する事業者の区域について、地区整備計画に追加事項を定めるため、地区計画の第 1 回変更を行った。

今回の都市計画の変更は、その後、建築計画が具体化した後発の事業者の区域 2-1、区域 3-1 及び区域 3-2 に関し、区と合意した建築物の基本的な計画に沿って、建築物等の制限に新たな項目を追加する地区整備計画の変更を行うとともに、関連する都市計画の変更を行うものである。

2. 変更のあらまし

(2) 中野四丁目地区地区計画の変更(東京都決定) 別添資料 2 参照

- ・ 区域 2-1、3-1、3-2 について、地区整備計画の建築物に関する事項に、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度及び高さの最高限度等の必要事項を追加して定める。
 - ・ 地区施設として、歩道状空地、歩行者通路、広場を追加して定める。
- ※ なお、当該地区計画の変更については、東京都知事からの意見照会に回答するものである。

(3) 高度地区の変更(中野区決定) 別添資料 3 参照

- ・ 地区計画を変更する区域 2-1、3-1、3-2 については、再開発等促進区を定め土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の開発整備を進めるため、地区計画に建築物の高さの最高限度等を定めることとしている。
- ・ このため、現在、都市計画の地域地区の一環として定めている最高限度高度地区を当該区域において廃止する。

(4) 防火地域及び準防火地域の変更(中野区決定) 別添資料 4 参照

- ・ 地区計画を変更する区域 2-1、3-1、3-2 については、再開発等促進区を定め都市機能の向上を図るため、建築物の防火性能を高めることとしている。
- ・ このため、現在、当該区域に都市計画として定めている準防火地域を防火地域に変更する。

3. 経過及び今後のスケジュール

	平成 13 年 8 月	警察庁警察大学校、警視庁警察学校、府中市へ移転
	平成 15 年 9 月	中野区画街路第 1 号線及び第 2 号線、都市計画決定
	平成 17 年 5 月	「中野駅周辺まちづくり計画」策定
	平成 17 年 8 月	「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案の見直し」策定
	平成 18 年 3 月	土地処分方針答申（国有財産関東地方審議会）
関連都市計画及び 地区計画の決定	平成 18 年 10 月	中野区都市計画審議会報告（警察大学校跡地等の都市計画の区の検討案）
	平成 18 年 12 月	中野区都市計画審議会報告（警察大学校跡地等の地区計画の都市計画原案）
	平成 19 年 2 月	「中野四丁目地区地区計画」の都市計画案についての意見照会を中野区都市計画審議会に諮問・答申 「中野中央公園」の都市計画案を中野区都市計画審議会に諮問・答申
	平成 19 年 3 月	「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」策定
	平成 19 年 4 月	中野四丁目地区地区計画、中野中央公園の決定告示
	平成 19 年 5 月 ～22 年 3 月	国有地処分 区域 1-1：明治大学、区域 1-2：帝京平成大学、区域 4 及び区域 5：東京建物(株)等、区域 2-1：早稲田大学、区域 3-1：警視庁、区域 3-2 の一部：中野区(中学校)
関連都市計画及び 地区計画の変更(第 1 回)	平成 20 年 10 月	中野区都市計画審議会報告(警察大学校等跡地の建築計画・区域 1-1、区域 1-2、区域 4 及び区域 5)
	平成 21 年 2 月	関連都市計画案(区決定)の東京都知事同意
	平成 21 年 2 月	中野区都市計画審議会報告（地区計画及び関連都市計画の変更案）
	平成 21 年 4 月	「中野四丁目地区地区計画」の変更案についての意見照会を中野区都市計画審議会に諮問・答申 関連都市計画（高度地区、防火準防火地域、中野区画街路第 1 号線）の変更案を中野区都市計画審議会に諮問・答申
	平成 21 年 6 月	中野四丁目地区地区計画、高度地区、防火準防火地域、中野区画街路第 1 号線の変更の決定告示
	平成 22 年 6 月 ～23 年 6 月(予定)	区域 1-1、区域 1-2、区域 4 及び区域 5 の建築工事に順次着手
関連都市計画及び 地区計画の変更(第 2 回)	平成 23 年 2 月	中野区都市計画審議会報告(警察大学校等跡地の建築計画・区域 2-1、区域 3-1、区域 3-2、中野中央公園の拡張予定)
	平成 23 年 3 月	地区計画(都決定)の変更原案及び関連都市計画(区決定)の変更に関する説明会(区域内の地権者対象)
	平成 23 年 5 月	地区計画(都決定)及び関連都市計画(区決定)の変更案説明会
	平成 23 年 5 月	関連都市計画変更案(区決定)の東京都知事同意
	平成 23 年 6 月	都市計画変更案の公告・縦覧（6 月 1 日～6 月 15 日） 意見書は、地区計画変更案に関し 通、関連都市計画案に関し 通
	平成 23 年 6 月 (本日)	「中野四丁目地区地区計画」の変更案についての意見照会を中野区都市計画審議会に諮問 関連都市計画（高度地区、防火準防火地域、中野中央公園）の変更案を中野区都市計画審議会に諮問
	平成 23 年 7 月	東京都都市計画審議会（予定）
	平成 23 年 8 月	決定告示（予定）

区域2-1、区域3-1及び区域3-2の建築基本計画

■ 建物概要

区域	区域2-1	区域3-1	区域3-2
事業者	学校法人早稲田大学	警視庁	中野区
敷地面積	約7,710㎡	約3,600㎡	約10,720㎡
延床面積	約30,670㎡	約9,000㎡	約12,500㎡
容積率	370%	200%	120%
主な用途	寄宿舎・学校・店舗	警察署・寄宿舎	学校(中学校)
最高高さ	約4.3m	約37m	約27m
スケジュール(予定)	平成23年度着工 平成25年度竣工	平成24年度着工 平成26年度竣工	平成24年度着工 平成25年度竣工

■ コンセプト・施設概要

<区域2-1>

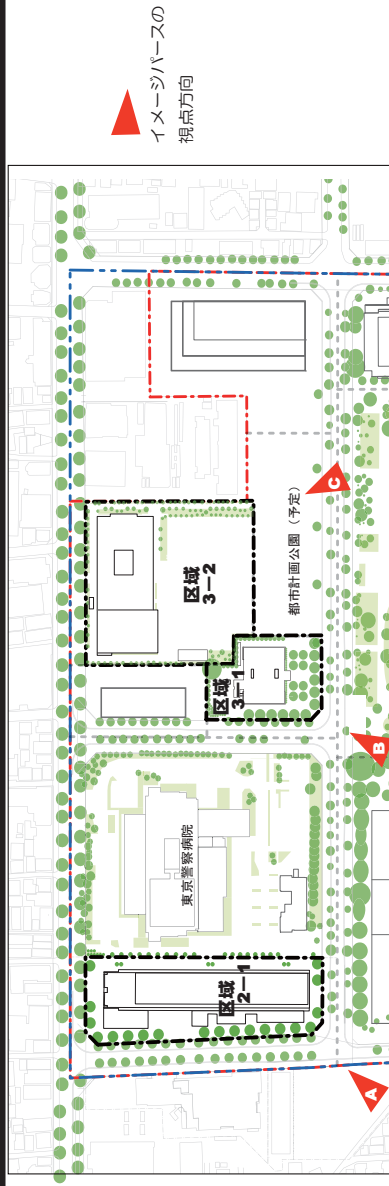
- 知識の創出・蓄積・伝播の拠点となる教育機能を発信する。
- 留学生を主とした寄宿舎を整備し地域社会と留学生の異文化交流の場づくりを目指す。
- 大学の教育研究機能を広く社会に開放するための機関を設け、地域社会に開かれた生涯学習の場づくりを目指す。

<区域3-1>

- 地区の豊かな暮らしの保障と、安全・安心・環境との調和を実現する。
- 警視庁の警察庁舎、野方警察署の単身待機宿舎及び交通機動隊駐車場の複合用途の公共施設整備を行う。
- 警察施設ではあるが、敷地の一部は定期的な場を設けず、地域社会に開かれた公共空間づくりを目指す。

<区域3-2>

- 将来の教育の変化に柔軟に対応でき、生徒の可能性を大きく引き出す教育空間をつくる。
- 区立小中学校再編計画に基づき、第九中学校と中央中学校の統合新校整備を行う。
- 安全・安心な地域住民が利用しやすい学校として、校庭・体育館・プールは、地域開放を行う。



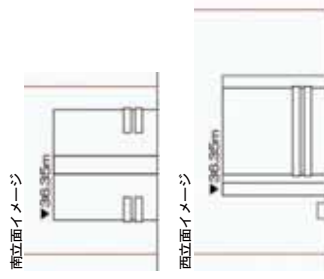
□配置計画図



A 早稲田大学イメージパース



□配置計画図



B 警視庁イメージパース



□配置計画図



C 中野区(統合中学校)イメージパース

都市計画の案の理由書

1. 種類・名称

東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画

2. 理由

中野四丁目地区は、「東京都市計画・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成16年4月）で、「都市環境再生ゾーン」に位置づけられている。土地利用の方針として、交通結節点機能などを活かした大規模な土地利用転換等が見込まれる地域においては、居住機能を積極的に誘導するとともに、業務、商業、文化など交通利便性を活かした特色ある機能の集積を誘導しながら、区域の更新を進めることなど都市生活者にとって快適性の高い複合市街地の形成を図ることとなっている。

また、「中野区都市計画マスタープラン」（平成21年4月改定）では、警察大学校等跡地は、業務・商業施設、教育施設、医療施設、官公庁施設、住宅などの多様な都市機能を導入するとともに、地域の防災拠点となる公園やオープンスペースを整備し、にぎわいと環境が調和した安全で高質な都市空間の創出を計画的に進めることとされている。

今回の変更は、これらの計画に基づき、区域2-1、区域3-1及び区域3-2の約2.9ヘクタールの区域において、開発の具体化に合わせ、地区整備計画の内容を追加するなどの地区計画の変更を行うものである。

【参考】中野四丁目地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）の構成

地区計画に定める事項		当初決定事項 ○は決定を示す	第1回変更事項 ——は変更なしを示す	今回（第2回）変更事項 ——は変更なしを示す	
名称		○	——	——	
位置		○	区界確定により一部区域線を変更	——	
面積		○	——	——	
地区計画の目標		○	——	——	
区域の整備、 開発及び保全 に関する方針	土地利用の方針	○	——	——	
	公共施設等の整備の方針	○	——	——	
	建築物等の整備の方針	○	——	——	
再開発等促進 区	位置	○	——	——	
	面積	○	——	——	
	土地利用に関する方針	○	——	——	
	主要な公共施設の配置及び規模 （いわゆる2号施設）	○	公共空地内の適用除外施設規定を追加 道路2路線を連続した1路線に変更	——	
地区整備計画	位置	○	——	——	
	面積	○	——	——	
	地区施設の配置及び規模	一部決定	一部追加、一部規模修正	一部追加、一部名称修正	
		地区の区分	○	区域1を細分化	区域2、3を細分化
	建築物等 に関する 事項	用途の制限	○	——	区域3-3（都市計画公園）を除外
		容積率の最高限度	未決定	区域1-1、1-2、4、5に決定	区域2-1に決定
		敷地面積の最低限度	未決定	区域1-1、1-2、4、5に決定	区域2-1、3-1、3-2に決定
		壁面の位置の制限	一部決定	区域1-1、1-2、4、5に新規追加及び 適用除外事項を追加	区域2-1、3-1、3-2に新規追加及び 適用除外事項を追加 区域3-3（都市計画公園）を除外
	高さの最高限度	未決定	区域1-1、1-2、4、5に決定	区域2-1、3-1、3-2に決定	
	形態、色彩、意匠の制限	○	——	——	

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）
都市計画の中野四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称	中野四丁目地区地区計画
位置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各区内
面積	約 18.0 ha
地区計画の目標	本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力あるまちづくりガイドラインを策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の開発整備を推進する。
土地利用の方針	警察大学校等跡地の土地利用転換及び街区の再編にあたっては、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保を図るとともに、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する。
公共施設等の整備の方針	<p>1) 道路等の整備方針</p> <p>① 開発に伴い発生する交通の円滑な処理を図るため、中野区画街路第1号線及び第2号線、地区外周の南北方向と東西方向に区画道路を新たに整備する。</p> <p>② 補助74号線（早稲田通り）の一部を拡張整備し、周辺交通の円滑化を図る。</p> <p>2) 公園・空地等の整備方針</p> <p>① 避難場所としての地区の役割を継続し、地域の防災性の向上に資する都市計画公園（約 1.5 ha）及び公共空地（約 1.5 ha）を整備する。都市計画公園及び公共空地の整備にあたっては、一体的に利用可能なまとまった空間となるよう配慮するとともに、積極的に緑化を推進する。</p> <p>② 都市計画公園及び公共空地との連続性に配慮して、緑地及び広場を整備する。</p> <p>3) 歩行者ネットワークの整備方針</p> <p>① 中野区画街路第1号線及び第2号線、区画道路の整備にあたっては、ゆとりある歩行者空間を創出し、安全で円滑な移動が可能なる歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路を適切に配置する。公共空地、広場及び歩行者通路1号を連携し、中野駅から西側の市街地へ至る安全で快適な「みどりの歩行者空間」を形成する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1) 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体のものとみなした場合に生じる日影の区域外に対する影響に配慮して、まちづくりガイドラインにもとづき、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。なお、地区内の病院や中学校に対する日影等の影響に配慮した計画とする。</p> <p>2) 中野駅周辺の建築物群による街並みの形成に向けて、区域5については、概ね 110 m 程度の高さ（塔屋の部分を含む）とする。ともに、周辺環境に配慮して、周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。緊急医療用ヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮する。</p> <p>3) ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおける壁面後退を行うとともに、歩道状のオープンスペースを地区施設に位置づける。中野区画街路第1号線沿道では、壁面後退により創出されたオープンスペースを活かして十分な植栽を施し、地区のシンボルとなる緑豊かな景観形成を図る。</p> <p>4) 「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画においては、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮するとともに、建築物の低層部ににぎわい創出に寄与する施設を配置するなど、中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間の形成を図る。</p>

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	5) 道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1及び区域2については概ね300%、区域4については概ね500%、区域5については概ね400%と設定し、地域の環境の整備、改善等に資する建築計画の内容等を適切に評価し、容積率の最高限度を指定することにより、区域特性に応じた都市空間を形成する。					
位置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各区内					
面積	約16.8 ha					
土地利用に関する基本方針	都市基盤施設の整備とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の諸機能が融合した魅力的な複合市街地の形成を実現する。 1) 区域1及び区域2は、知識の創出・蓄積・伝播の拠点となる大学等教育機能、地域の基幹病院としての役割を担う医療機能等を導入する。 2) 将来の区役所用地を含む区域3は、公共公益機能と都市型居住機能を主体とした複合機能ゾーンとして、都市機能の更新を図る。 3) 拠点性の高い都市機能の集積地に隣接する区域4及び区域5は、緑豊かなゆとりとらうるおいのある都市環境のもとに、駅至近の立地条件を活かして、地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能、生活利便性の向上に資するサービス機能、街なか居住を推進する都市型居住機能等が複合する土地利用を実現する。					
主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	その他の公共空地	公共空地	—	—	約1.5 ha	新設 賑わい・防災施設を除く。 (面積算定は、当該施設設置部分を除く。)
位置	区画道路					
面積	約16.8 ha					
地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		緑地1号	—	—	約1,000 m ²	新設
		緑地2号	2 m	約95 m	—	新設
		広場1号	—	—	約500 m ²	新設
		広場2号	—	—	約1,000 m ²	新設
	その他の公共空地	歩行者通路1号	4 m	約140 m	—	新設
		歩行者通路2号	4 m	約100 m	—	新設
		歩行者通路3号	4 m	約150 m	—	新設
		歩行者通路4号	4 m	約110 m	—	新設
		歩道状空地1号	2.5 m	約210 m	—	新設
		歩道状空地2号	2.5 m	約90 m	—	新設

地区施設の配置及び規模	その他の公共空地		歩道状空地3号	2 m	約 140 m	—	新設	
			歩道状空地4号	2 m	約 140 m	—	新設	
			歩道状空地5号	2.5 m	約 280 m	—	新設	
			歩道状空地6号	2 m	約 230 m	—	新設	
			歩道状空地7号	2 m	約 55 m	—	新設	
	地区の区分		区域2					
	建築物等の用途の制限		名称	区域1	区域1-1	区域1-2	区域2-1	区域2
建築物等の用途の制限		面積	約 2.0 ha	約 1.9 ha	約 1.2 ha	約 2.4 ha		
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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。						
建築物の容積率の最高限度		10分の35	10分の35	10分の37	—	—	—	
建築物の敷地面積の最低限度		1.0 ha ただし、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。	1.0 ha	0.6 ha	—	—	—	
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。 (1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設 (2) 道路から地下駐車場に通ずる車路 (3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、公共公益上必要な施設及びこの規定の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該規定に適用しない。				
建築物等の高さの最高限度		70 m	55 m	45 m	建築物の準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。			

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとす。		
	2) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。		
地区の区分	区域3		
名称	区域3-1	区域3-2	区域3-3
面積	約0.5 ha	約1.2 ha	約0.7 ha
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6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。
建築物の容積率の最高限度	—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	0.3 ha	0.6 ha	—
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。 (1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共施設 (2) 道路から地下駐車場に通ずる車路 (3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。 (1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共施設 (2) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、公共公益上の必要施設及びこの規定の適用の際、現に存する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、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

建築物等に関する事項

地区整備計画

建築物等の高さの最高限度	37 m 建築基準法施行令第2条 第1項第六号に定める高さ とする。	30 m 建築基準法施行令第2条 第1項第六号に定める高さ とする。	—	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとす。</p> <p>2) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>			
地区の区分	区域4	区域5	区域6	
名称				
面積	約 0.8 ha	約 2.9 ha	約 1.7 ha	
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>1) 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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(り)項に掲げる建築物</p>	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>1) 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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ち)項に掲げる建築物</p>		
建築物の容積率の最高限度	10分の56 ただし、中水道施設の用に供する部分は、200㎡を上限として除く。	10分の56 ただし、中水道施設、防災備蓄倉庫、地域冷暖房施設の用に供する部分は、1,700㎡を上限として除く。		
建築物の敷地面積の最低限度	0.4 ha	1.5 ha		

建築物等に関する事項

地区整備計画

<p>地区整備計画</p>	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。 (1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共施設 (2) 道路から地下駐車場に通ずる車路 (3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等</p>	<p>—</p>
<p>建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>55 m 建築物の外形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。 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) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>	<p>110 m 塔屋の部分を含む高さとする。</p> <p>—</p>

建築物の容積率の最高限度に係わる部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。

- 1 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場及び乗降場を含む）の用途に供する部分
- 2 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- 3 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）

「地区計画及び再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区整備計画の区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：大規模土地利用転換の動きに合わせて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、良好な都市環境の形成を図るため、新たに地区整備計画を定めることなどに伴い地区計画を変更する。

変更概要

※ は、変更箇所又は追加箇所を示す。

名称		中野四丁目地区地区計画										摘要
位置		中野区中野四丁目、新井二丁目及びひ野方一丁目各区内										
面積		約 18.0 ha										
事項		旧					新					
地区施設の 配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	
	その他の公共空地	緑地	-	-	約1,000㎡	新設	緑地1号	-	-	約1,000㎡	新設	
		-	-	-	-	-	緑地2号	2m	約95m	-	新設	
		広場	-	-	約500㎡	新設	広場1号	-	-	約500㎡	新設	
		-	-	-	-	-	広場2号	-	-	約1,000㎡	新設	
		-	-	-	-	-	歩行者通路4号	4m	約110m	-	新設	
		-	-	-	-	-	歩道状空地6号	2m	約230m	-	新設	
		-	-	-	-	-	歩道状空地7号	2m	約55m	-	新設	
建築物等に関する事項	地区の区分	区域2										
	名称	区域2					区域2-1					
面積	面積	約3.6ha					約1.2ha					
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	-					10分の37					
		-					0.6 ha					
地区整備計画		地区整備計画の変更に伴う変更										

壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、公共公益上必要な施設及びこの規定の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分に対しては、当該規定は適用しない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。 (1)歩行者デッキ、階段、スロープなど 円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共施設 設 (2)道路から地下駐車場に通ずる車路 (3)歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、公共公益上必要な施設及びこの規定の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分に対しては、当該規定は適用しない。
建築物等の高さの最高限度	—	45m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	—
地区の区分	名称	区域3	
		区域3-1	区域3-2
建築物等の用途の制限	面積	約0.5ha	約0.7ha
	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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。	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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。
建築物の容積率の最高限度	—	—	—

建築物等に関する事項

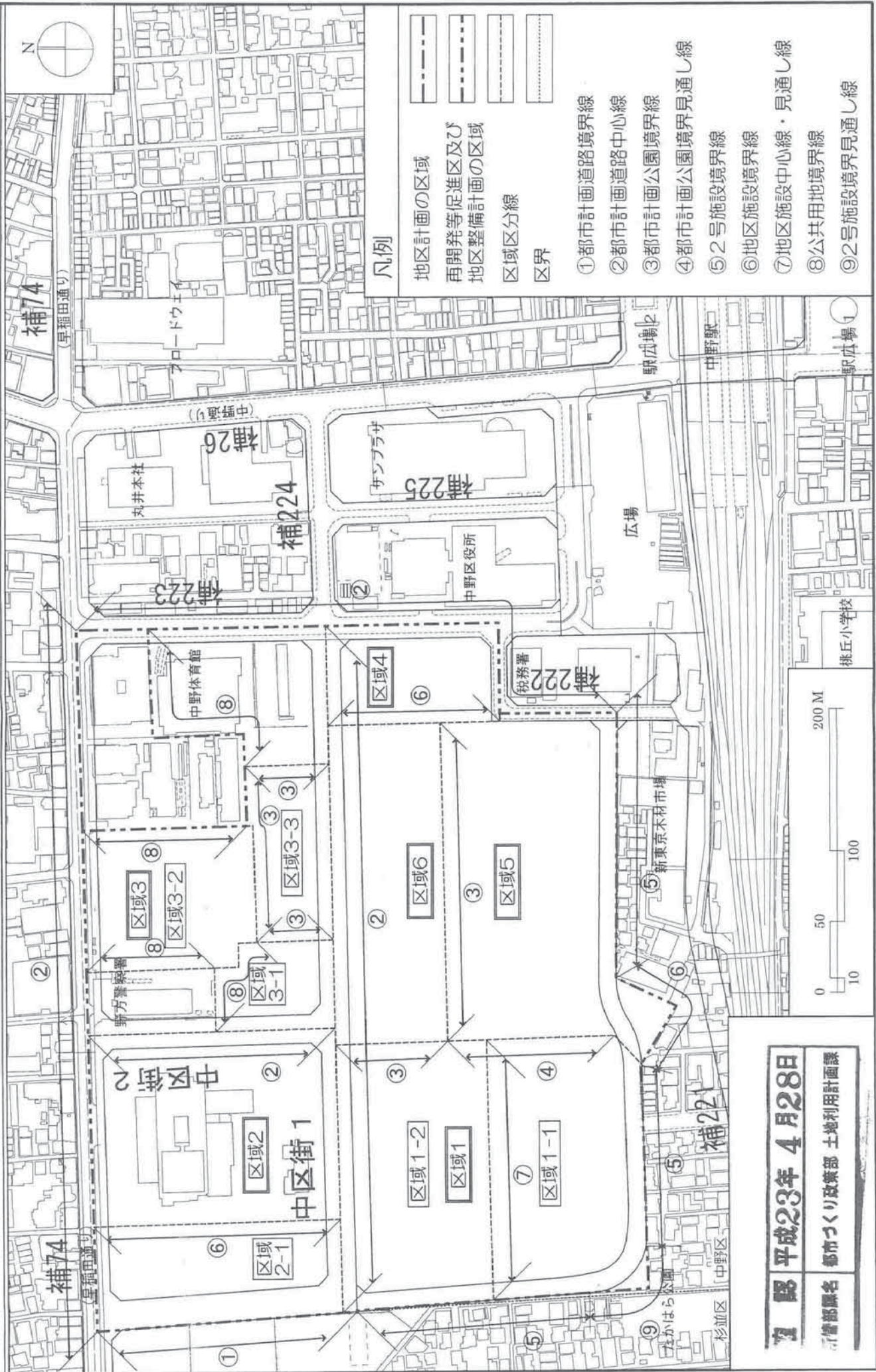
建築物の敷地面積の最低限度	-	0.3ha	0.6ha	-	-
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、公共公益上必要な施設及びこの規定の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に對しては、適用しない。</p> <p>(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設</p> <p>(2) 道路から地下駐車場に通ずる車路</p> <p>(3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に對しては、適用しない。</p> <p>(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設</p> <p>(2) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等</p>	-	-
建築物等の高さの最高限度	-	37m	30m	-	-

建築物等に関する事項

東京都市計画地区計画
中野四丁目地区地区計画 計画図 1

〔縮尺 1 : 2500〕

〔東京都決定〕



凡例

- 地区計画の区域
- 再開発等促進区及び地区整備計画の区域
- 区域区分線
- 区界

- ①都市計画道路境界線
- ②都市計画道路中心線
- ③都市計画公園境界線
- ④都市計画公園境界見通し線
- ⑤2号施設境界線
- ⑥地区施設境界線
- ⑦地区施設中心線・見通し線
- ⑧公共用地境界線
- ⑨2号施設境界見通し線

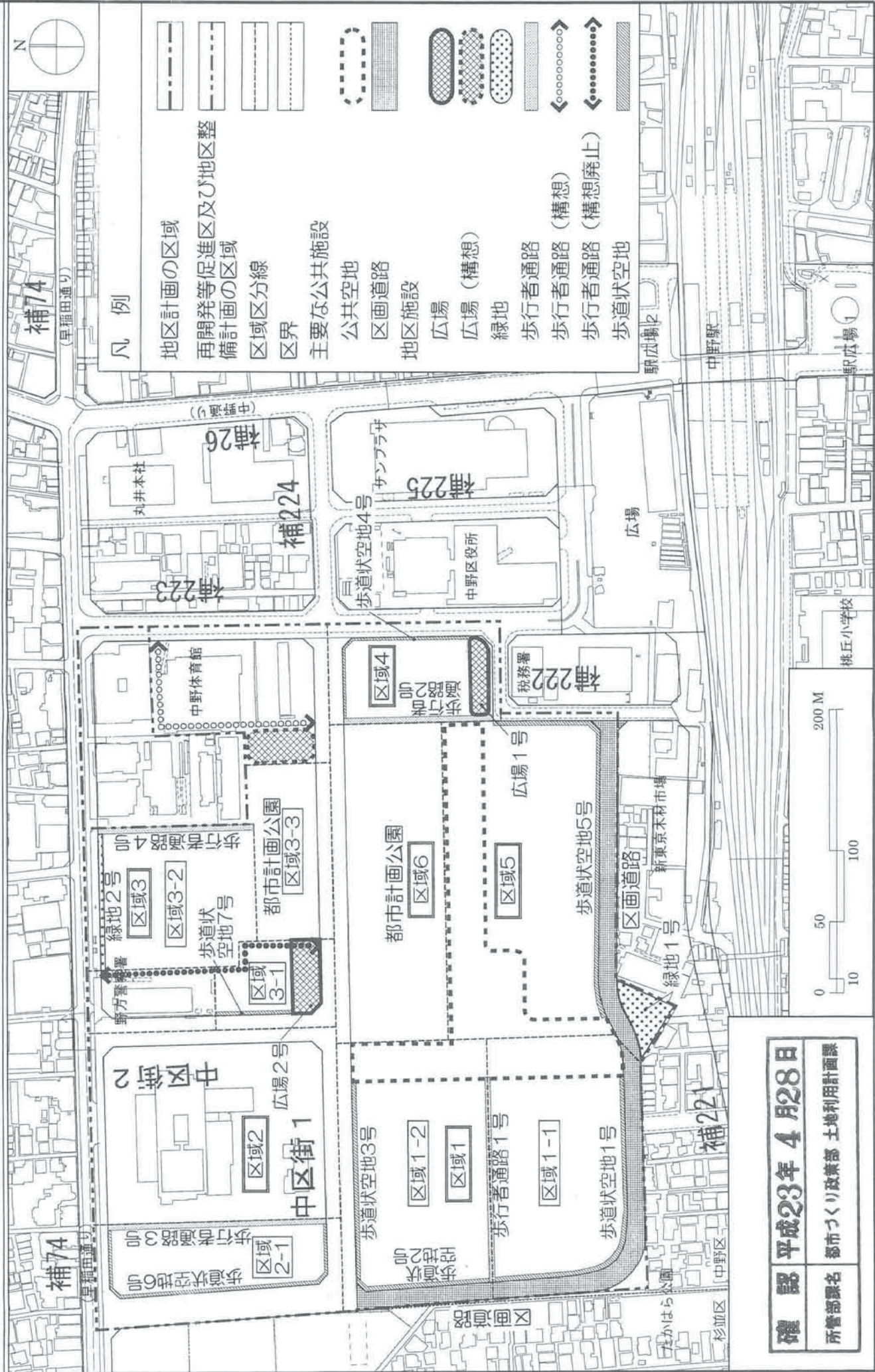
訂 平 成 23 年 4 月 28 日
管 部 署 名 都 市 づ くり 政 策 部 土 地 利 用 計 画 課

この地図は、国土地理院長の承認（平1.5国地理院公第34号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（平2.2都市基文案第448号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図（道経網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。（承諾番号）23都市基街測第5号 平成23年4月28日

東京都市計画地区区計画
中野四丁目地区区計画 計画図 2

〔東京都決定〕

〔縮尺 1 : 2500〕



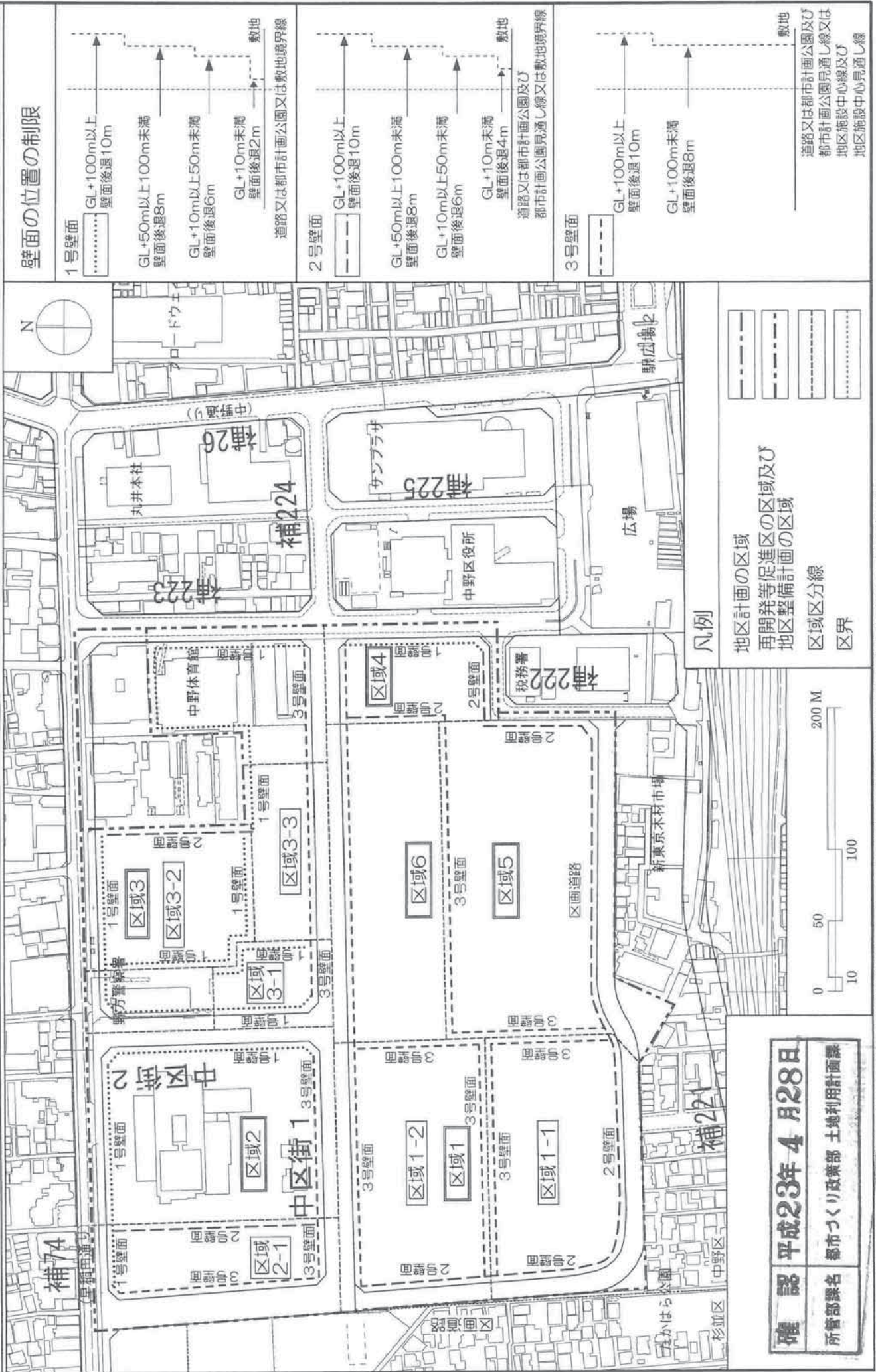
確認 平成23年 4月28日
所管部署名 都市づくり政策部 土地利用計画課

この地図は、国土地理院院長の承認（平15国土地理院公第34号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（平22都市基交第448号）して作成したものである。無断複製を禁ず。
この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図（道庁縮尺図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（株番号）23都市基交第5号 平成23年4月28日

東京都市計画地区計画
中野四丁目地区地区計画 計画図 3

[縮尺 1:2500]

[東京都決定]



壁面の位置の制限

1号壁面	<ul style="list-style-type: none"> GL+100m以上 壁面後退10m GL+50m以上100m未満 壁面後退8m GL+10m以上50m未満 壁面後退6m GL+10m未満 壁面後退2m
2号壁面	<ul style="list-style-type: none"> GL+100m以上 壁面後退10m GL+50m以上100m未満 壁面後退8m GL+10m以上50m未満 壁面後退6m GL+10m未満 壁面後退4m
3号壁面	<ul style="list-style-type: none"> GL+100m以上 壁面後退10m GL+100m未満 壁面後退8m

道路又は都市計画公園又は敷地境界線
道路又は都市計画公園及び都市計画公園見通し線又は敷地境界線
敷地

凡例

- 地区計画の区域
- 再開発等促進区の区域及び地区整備計画の区域
- 区域区分線
- 区界

確 認 平成23年 4 月28日
 所管部署名 都市づくり政策部 土地利用計画課

この地図は、国土地理院長の承認（平15国土保公第34号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（平22都市基交第445号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 この地図は、東京都幅尺1/2,500の地形図（道路線図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、新市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）23都市基街測第5号 平成23年4月28日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

2 理由

中野四丁目地区地区計画（平成19年4月決定）では、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保を図るとともに、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成するとしている。

同地区内で、開発整備を進める事業者の企画提案により、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画の変更（都決定）が予定されている。変更区域については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の開発整備を進めることから、既定の高度地区を廃止する必要がある。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積2.9haの高度地区を廃止するものである。

東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

東京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 ha 602.5	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種高度地区	約 ha 590.7 (592.9)	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 ha 256.1 (256.8)	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。	
【 最 高 限 度 】 小 計	約 ha 1,449.3 (1,452.2)		
1 制限の緩和			
(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。			
ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。			
イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より 1 メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす			
(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。			
ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和 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る場合を含む。）の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。			
イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第 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>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 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</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】	既決定地区	約 ha 96.0	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又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号及び第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
	小 計	約 ha 96.0	
合 計	約 ha 1,545.3 (1,548.2)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

中野四丁目地区における再開発等促進区を定める地区計画区域内の都市防災と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

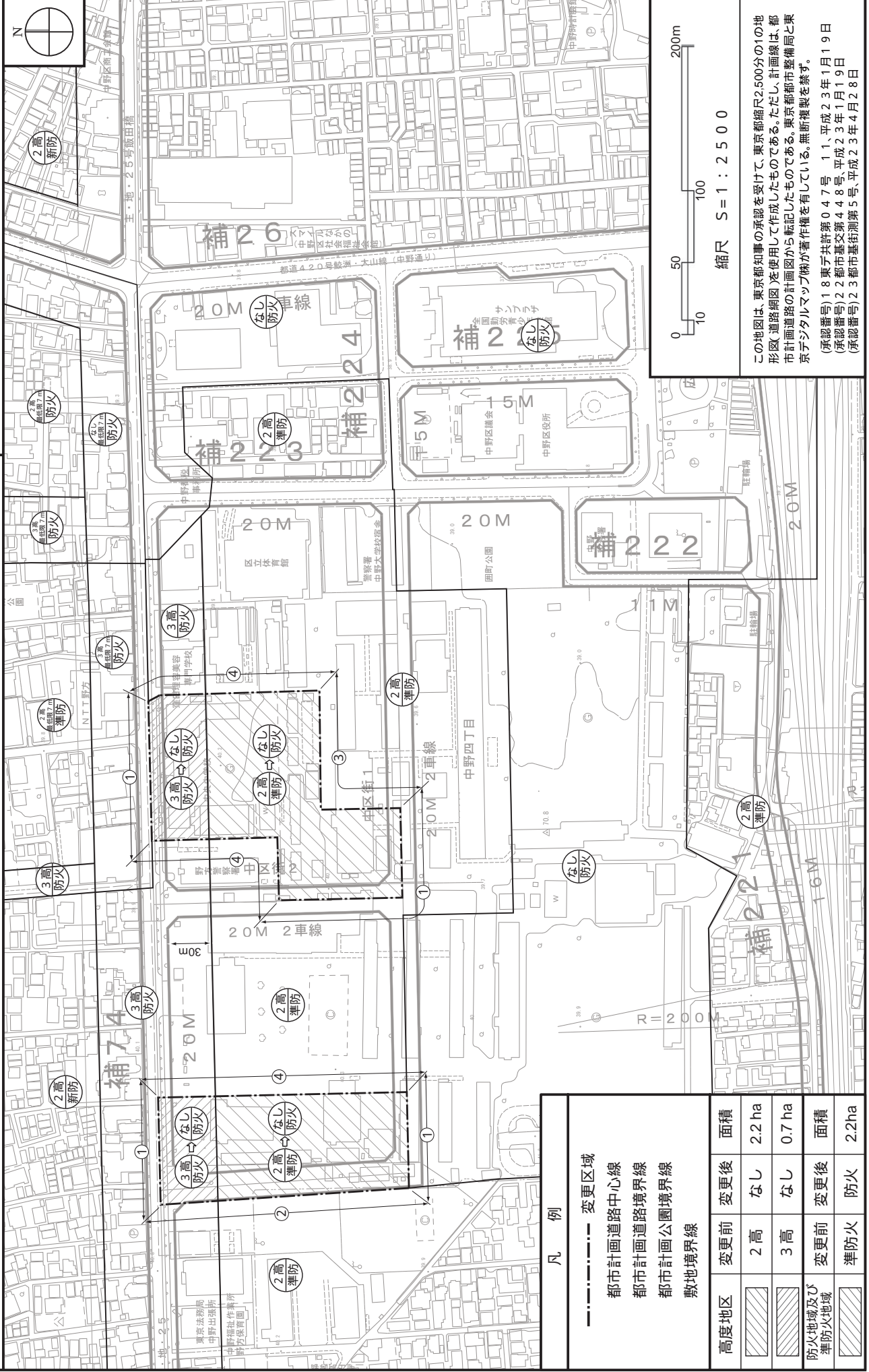
変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	中野四丁目 地内	第2種高度地区	指定なし	約 2.2 ha	
②	中野四丁目、新井二丁目及び 野方一丁目 各地内	第3種高度地区	指定なし	約 0.7 ha	

東京都市計画高度地区
東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

(中野区決定)



凡例

-----	変更区域		
-----	都市計画道路中心線		
-----	都市計画道路境界線		
-----	都市計画公園境界線		
-----	敷地境界線		
高度地区	変更前	2 高	面積
	変更後	なし	2.2 ha
防火地域及び準防火地域	変更前	3 高	面積
	変更後	なし	0.7 ha
準防火地域	変更前	準防火	面積
	変更後	防火	2.2ha

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有している。無断複製を禁ず。
(承認番号)18 東京共済第047号、11、平成23年1月19日
(承認番号)22 都市基交第448号、平成23年1月19日
(承認番号)23 都市基測第5号、平成23年4月28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

2 理由

中野四丁目地区地区計画（平成19年4月決定）では、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保を図るとともに、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成するとしている。

同地区内で、開発整備を進める事業者の企画提案により、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画の変更（都決定）が予定されている。変更区域については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、防火性能の向上のため、防火地域を指定する必要がある。

このような背景を踏まえ、都市防災の観点から検討した結果、面積2.2haの防火地域及び準防火地域の区域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）

東京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 ha 386.3 (384.1)	
準防火地域	約 ha 1,172.7 (1,174.9)	
合計	約 ha 1,559.0 (1,559.0)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

中野四丁目地区における再開発等促進区を定める地区計画区域内の都市防災と土地利用上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

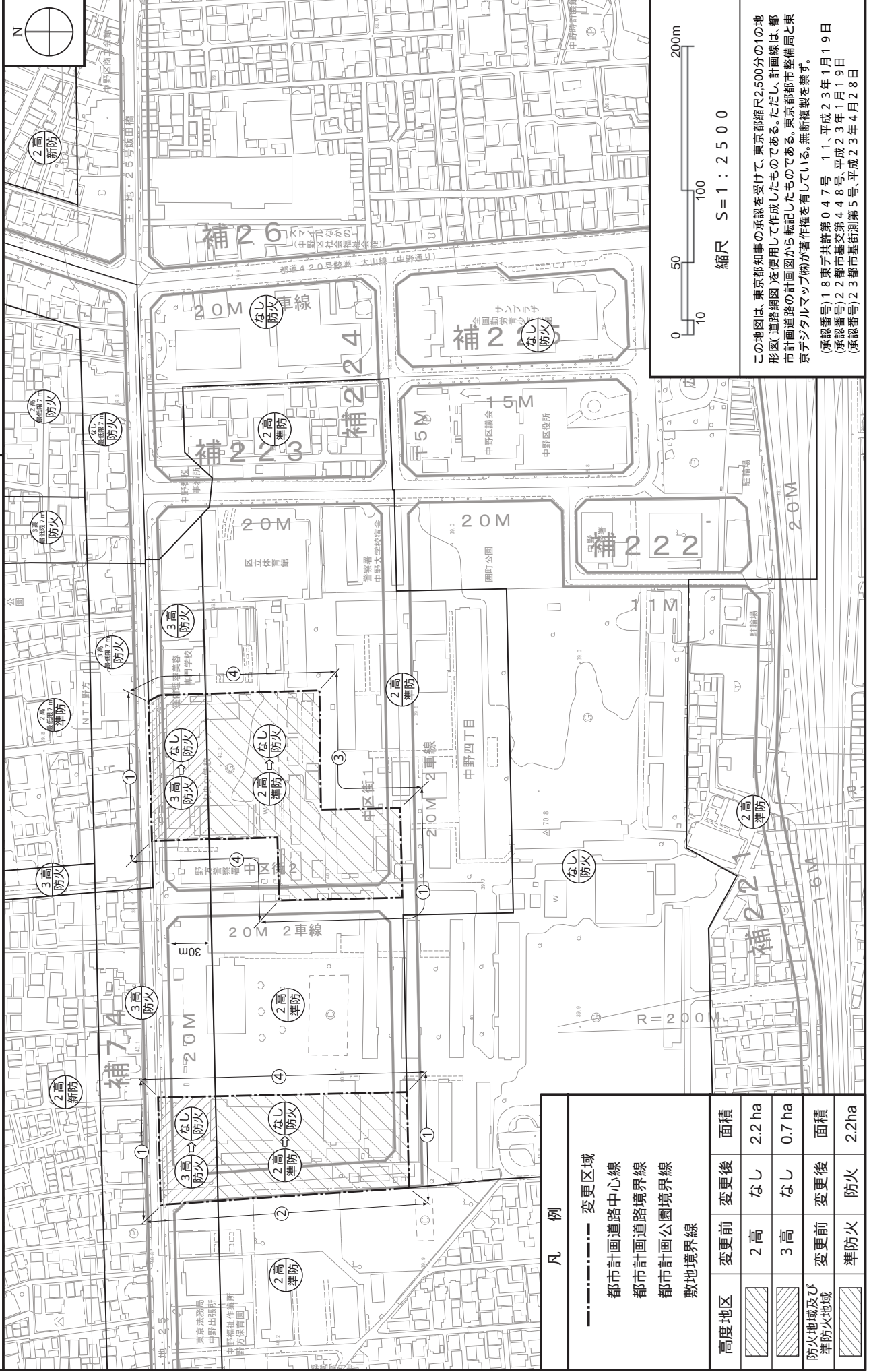
変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	中野四丁目 地内	準防火地域	防火地域	約 2.2 ha	

東京都市計画高度地区
東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

(中野区決定)



- 変更区域
- 都市計画道路中心線
- 都市計画道路境界線
- 都市計画公園境界線
- 敷地境界線

高度地区	変更前	変更後	面積
	2高	なし	2.2 ha
	3高	なし	0.7 ha
防火地域及び準防火地域	変更前	変更後	面積
	準防火	防火	2.2ha

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有している。無断複製を禁ず。
(承認番号)18東京共誌第047号、11、平成23年1月19日
(承認番号)22都市基交第448号、平成23年1月19日
(承認番号)23都市基測第5号、平成23年4月28日