

困町地区に係る都市計画面

- (2) 東京都市計画地区計画困町地区地区計画の決定
○総括図・計画書・位置図・計画図・参考図 1 頁
- (3) 東京都市計画用途地域の変更
○総括図・計画書・位置図・計画図 1 1 頁
- (4) 東京都市計画高度利用地区の変更 (困町東地区)
○総括図・計画書・位置図・計画図 1 7 頁
- (5) 東京都市計画第一種市街地再開発事業
困町東地区第一種市街地再開発事業の決定
○総括図・計画書・位置図・計画図 2 4 頁
- (6) 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 2 1 号線の変更
○総括図・計画書・計画図 3 0 頁
- (7) 東京都市計画高度地区の変更
○総括図・計画書・位置図・計画図 3 3 頁
- (8) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更
○総括図・計画書・位置図・計画図 3 9 頁

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）
 都市計画圏町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	圏町地区地区計画	
位 置※	中野区中野四丁目地内	
面 積※	約 3.5 h a	
地区計画の目標	<p>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いる。</p> <p>一方、地区南側を横断する都市計画道路補助 2 2 1 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。</p> <p>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 2 2 1 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。</p>	
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>1 A地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 2 2 1 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。 <p>2 B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路などの基盤の整備・改善を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用などにより、良好な住環境が整った安全な市街地を形成する。 <p>3 C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路補助 2 2 1 号線の整備に併せ、鉄道関連施設の維持保全を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>1 道路</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>2 広場</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

		<p>所となる広場を整備する。</p> <p>3 歩道状空地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中野駅や中野四季の都市（まち）を結ぶ安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。 			
建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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、にぎわいの創出を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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。</p>				
位置	中野区中野四丁目地内				
面積	約2.0ha				
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
	その他の公共空地	名称	面積		備考
		広場	約1,000㎡		新設（公共自転車駐車場出入口を含む。）
		名称	幅員	延長	備考
		歩道状空地1号	2.0m	約390m	新設
		歩道状空地2号	2.0m	約130m	新設
地区の区分	名称	A地区		C-1地区	
	面積	約1.7ha		約0.3ha	
建築物等の用途の制限※	<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(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、家庭電器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。）</p> <p>2 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。</p>			<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 事務所（ただし、近隣商業地域内に限る。）</p> <p>2 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設</p> <p>3 前各号の建築物に付属するもの</p>	
	<p>建築物等に関する事項</p>				

	(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	
建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²	—
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。	—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	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	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。	

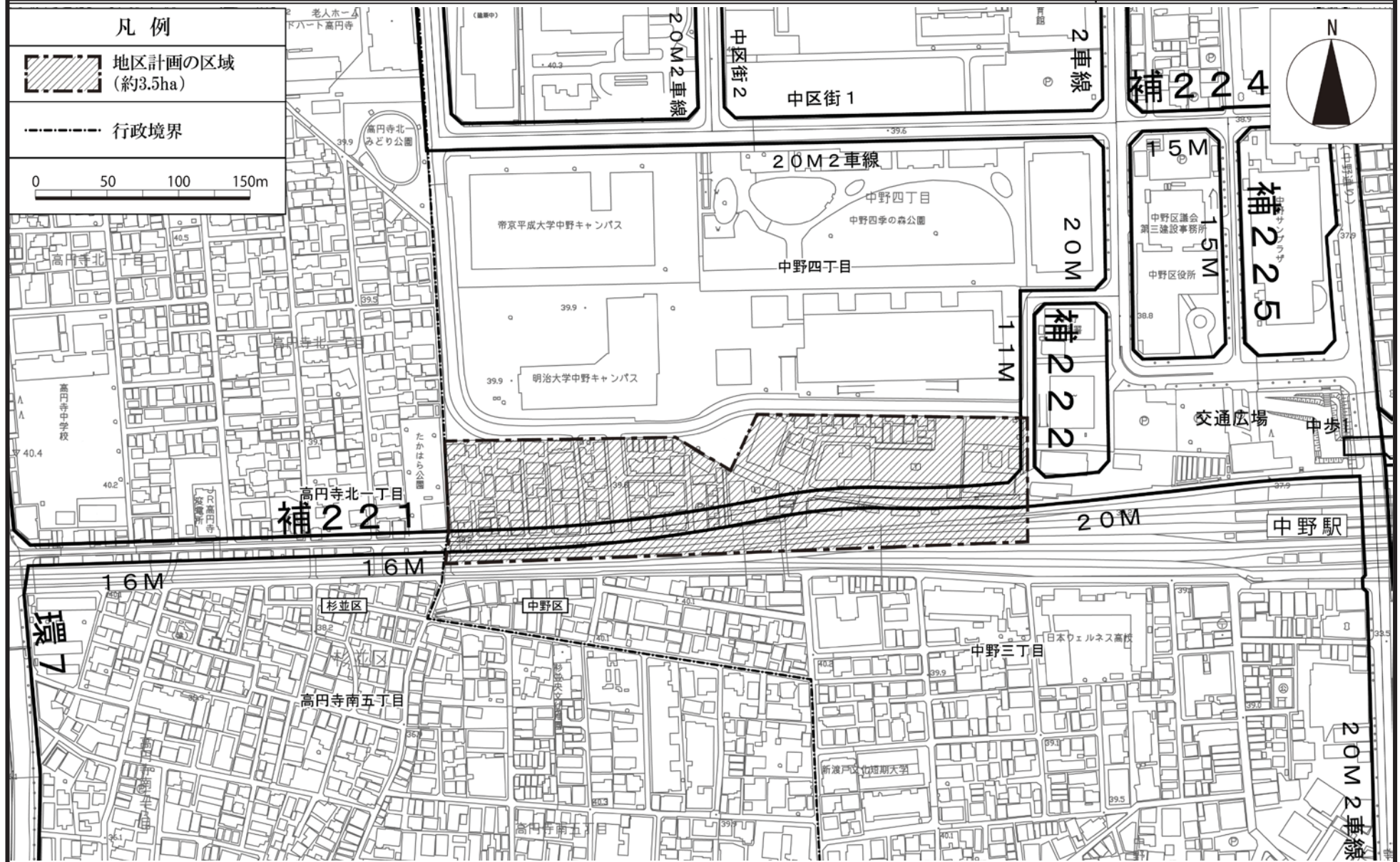
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

理由： 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、広域中心拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を定める。

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画 位置図

[中野区決定]

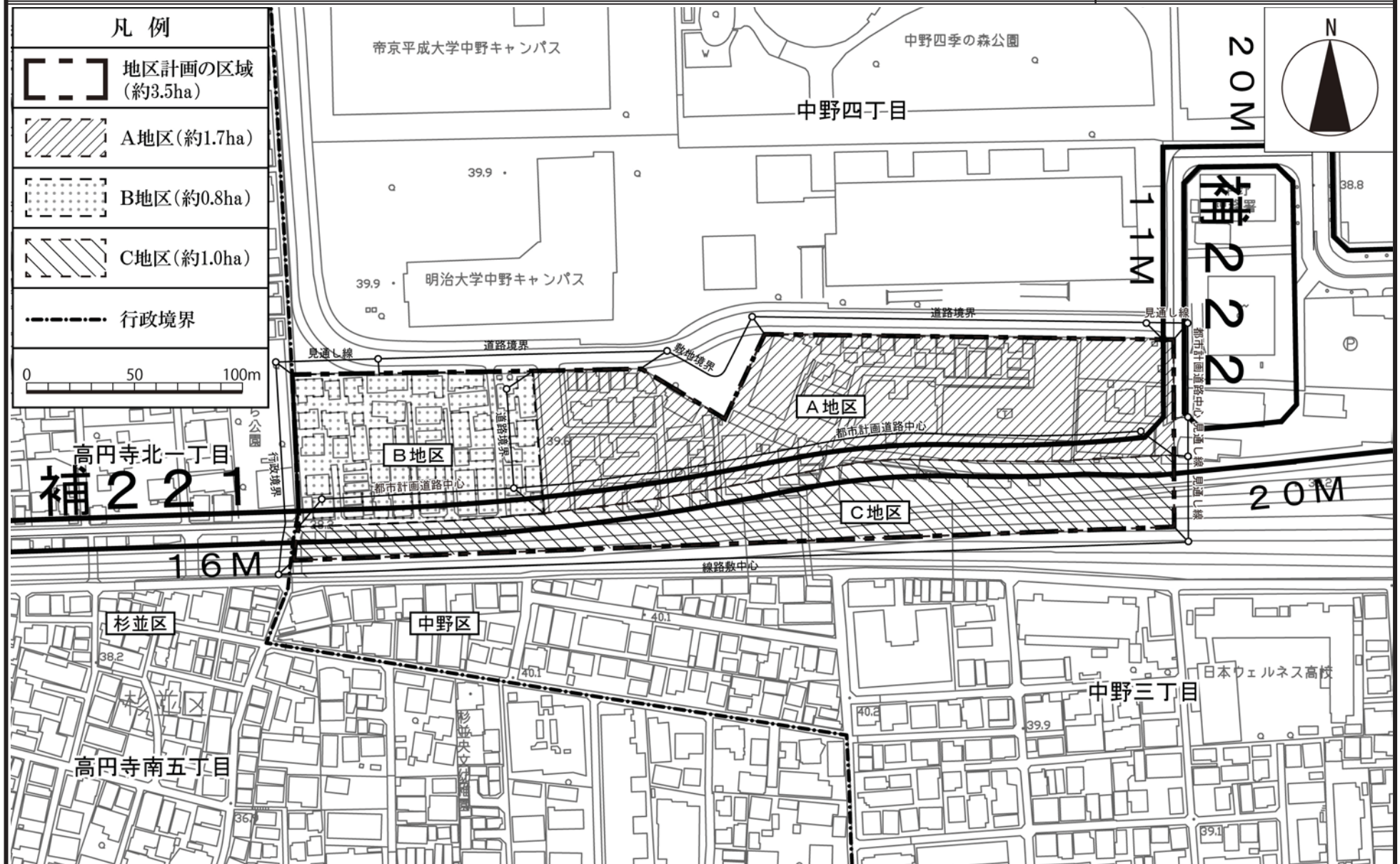


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

計画図 1

[中野区決定]

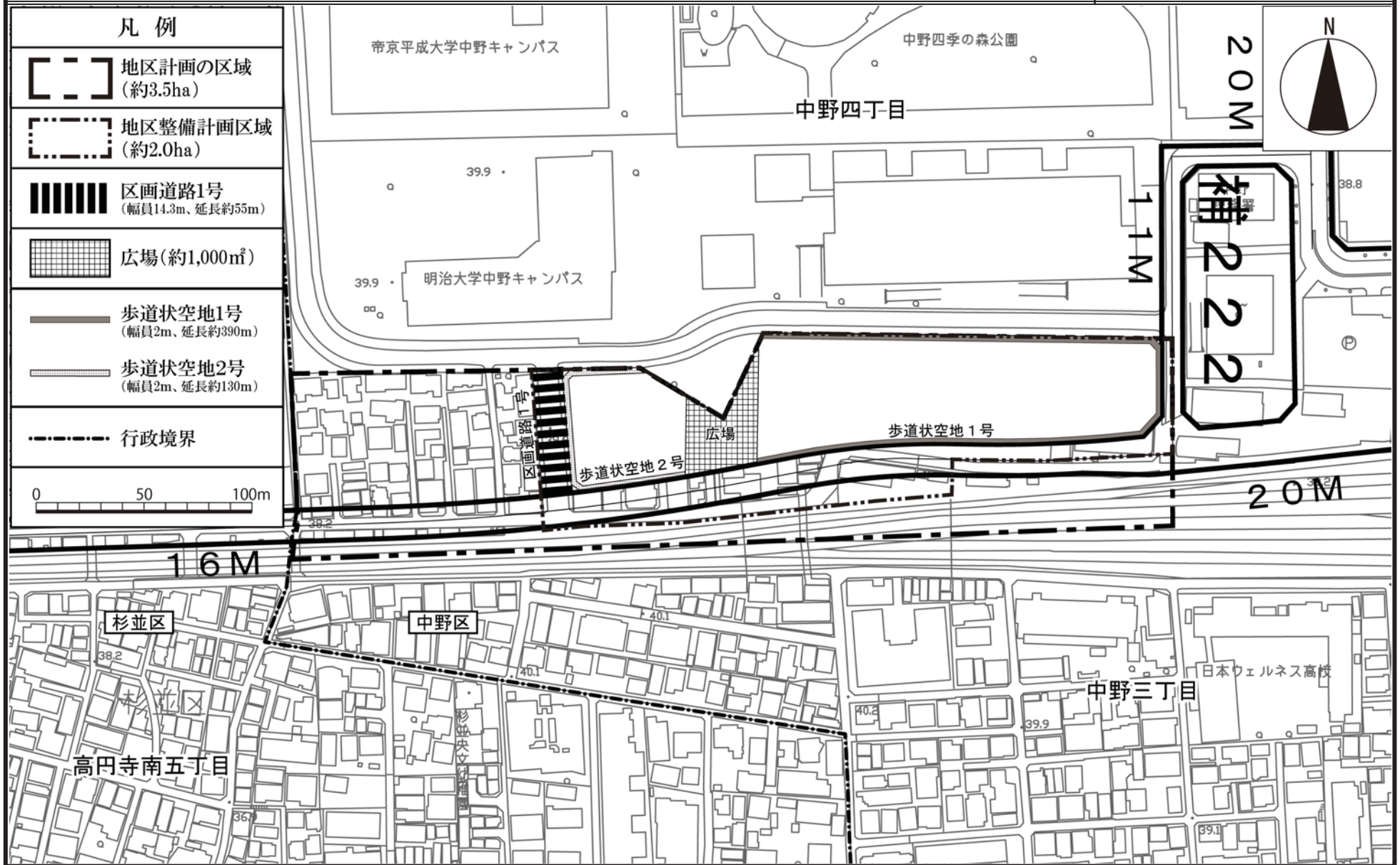


この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、（利用許諾番号）MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画

計画図 3

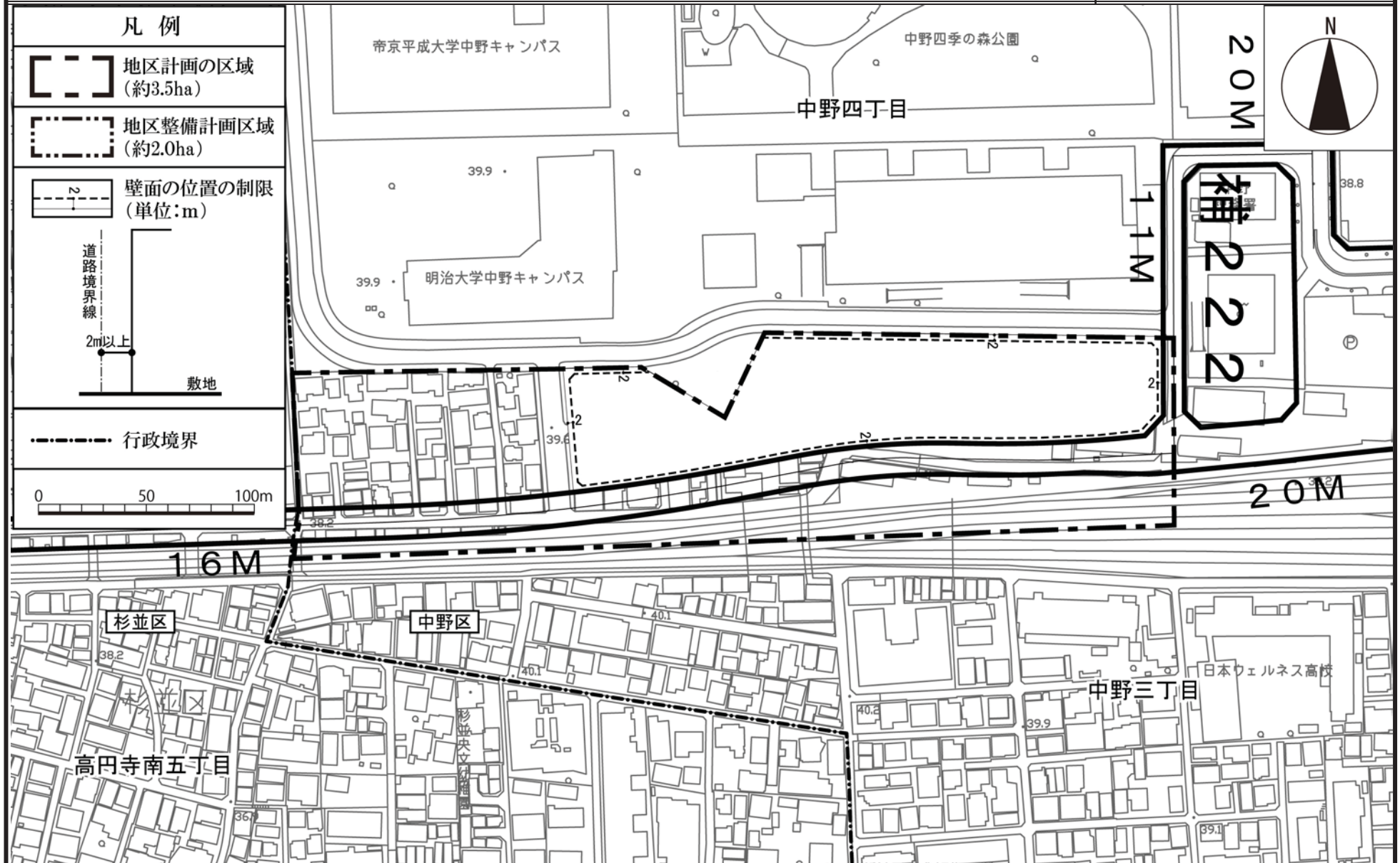
[中野区決定]



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (平成 27 年度版) を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
 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。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画地区計画 冨町地区地区計画 計画図 4

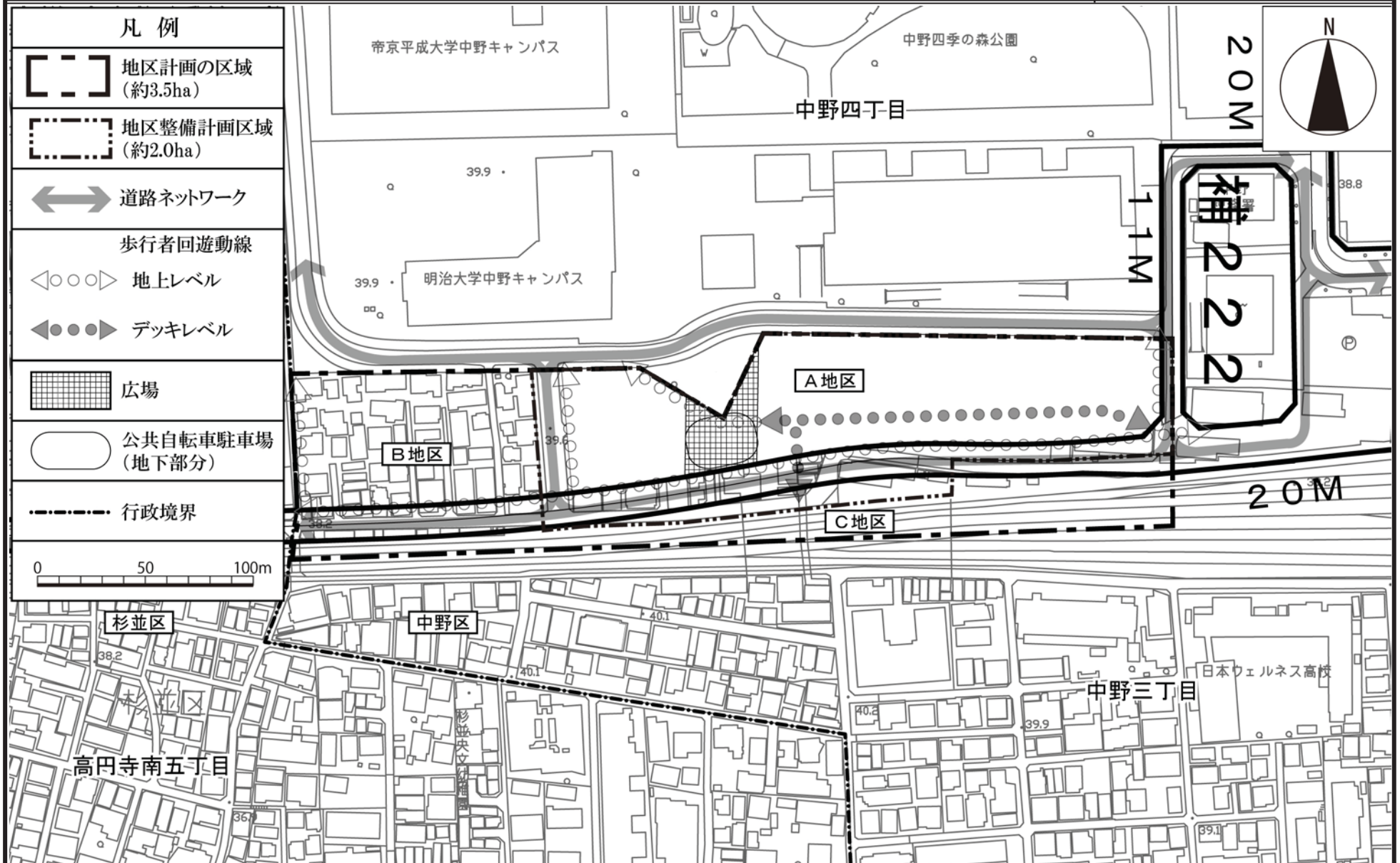
[中野区決定]



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (平成 27 年度版) を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
 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。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

東京都市計画地区計画 用町地区地区計画 参考図 (方針付図)

[中野区決定]



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (平成 27 年度版) を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基交測第 44 号 平成 27 年 6 月 24 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 27009 号—32 平成 27 年 6 月 24 日
 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。無断複製を禁ず。(承認番号) 27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

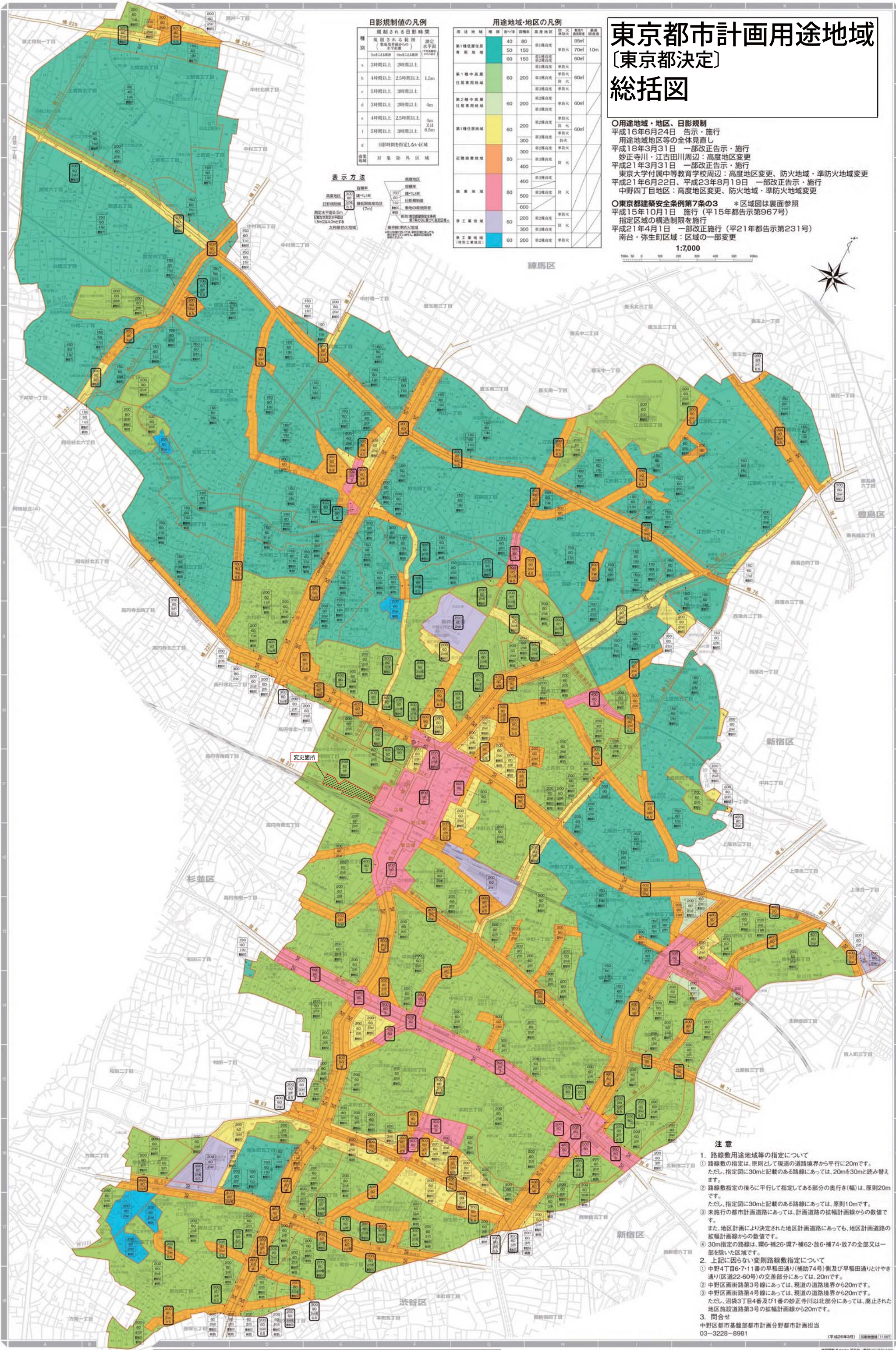
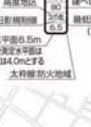
東京都計画用途地域 〔東京都決定〕 総括図

○用途地域・地区、日影規制
平成16年6月24日 告示・施行
用途地域地区等の全体見直し
平成18年3月31日 一部改正告示・施行
妙正寺川・江古田川周辺：高度地区変更
平成21年3月31日 一部改正告示・施行
東京大学付属中等教育学校周辺：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更
平成21年6月22日、平成23年8月19日 一部改正告示・施行
中野四丁目地区：高度地区変更、防火地域・準防火地域変更

○東京都建築安全条例第7条の3 *区域図は裏面参照
平成15年10月1日 施行（平15年都告示第967号）
指定区域の構造制限を施行
平成21年4月1日 一部改正施行（平21年都告示第231号）
南台・弥生町区域：区域の一部変更

日影規制値の凡例		用途地域・地区の凡例	
種別	規制される日影時間 (最高基準を中心として) ※3m以上の建物は、25m以上の建物は、 ※5m以上の建物は、25m以上の建物は、	用途地域	高度地区
a	3時間以上、2.5時間以上	第1種住居地域	第1種高度地区
b	4時間以上、2.5時間以上	第2種住居地域	第2種高度地区
c	5時間以上、2.5時間以上	第3種住居地域	第3種高度地区
d	3時間以上、2.5時間以上	第4種住居地域	第4種高度地区
e	4時間以上、2.5時間以上	第5種住居地域	第5種高度地区
f	5時間以上、2.5時間以上	第6種住居地域	第6種高度地区
g	日影時間を指定しない区域	商業地域	準防火地域
h	対象外区域	工業地域	準防火地域

表示方法



注意

- 路線数用途地域等の指定について
 - ① 路線数の指定は、原則として現道の道路境界から平行に20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路線については、20mを30mと読み替えます。
 - ② 路線数指定の後ろに平行して指定してある部分の奥行き(幅)は、原則20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路線については、原則10mです。
 - ③ 未施行の都市計画道路については、計画道路の幅員計画線からの数値です。また、地区計画により決定された地区計画道路にあっても、地区計画道路の幅員計画線からの数値です。
 - ④ 30m指定の路線は、環6・補26・環7・補62・放6・補74・放7の全部又は一部を除いた区域です。
- 上記に因らない変則路線指定について
 - ① 中野4丁目6・7・11番の早稲田通り(補助74号)側及び早稲田通りとけやき通り(区道22-60号)の交差部分については、20mです。
 - ② 中野区画街路第3号線については、現道の道路境界から20mです。
 - ③ 中野区画街路第4号線については、現道の道路境界から20mです。ただし、沼袋3丁目4番及び1番の妙正寺川以北部分については、廃止された地区施設第3号の幅員計画線から20mです。
- 問合せ
中野区都市基盤部都市計画分都計担当
03-3228-8981 (平成26年3月) 図面番号111957

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	建ぺい率	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 小計	約 60.1 ha	以下 8/10	以下 4/10	m	m ² 85	m 10	約 % 3.9	
	116.1	15/10	5/10	—	70	10	7.4	
	459.4	15/10	6/10	—	60	10	29.5	
	635.6						40.8	
第二種低層住居専用地域 小計	約 — ha	以下 —	以下 —	m	m ² —	m —	約 % —	
	—							
第一種中高層住居専用地域 小計	約 510.3 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ² 60	m —	約 % 32.7	
	510.3						32.7	
第二種中高層住居専用地域 小計	約 3.9 ha	以下 20/10	以下 60/10	m	m ² 60	m —	約 % 0.3	
	3.9						0.3	
第一種住居地域 小計	約 42.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ² 60	m —	約 % 2.8	
	23.8	30/10	6/10	—	60	—	1.5	
	66.7						4.3	
第二種住居地域 小計	約 — ha	以下 —	以下 —	m	m ² —	m —	約 % —	
	—							
準住居地域 小計	約 — ha	以下 —	以下 —	m	m ² —	m —	約 % —	

種類	面積	容積率	建ぺい率	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 小計	約 138.1 ha	以下 30/10	以下 8/10	m	m ² —	m —	約 % 8.9	
	107.6	40/10	8/10	—	—	—	6.9	
	245.7						15.8	
商業地域 小計	約 11.6 ha	以下 40/10	以下 8/10	m	m ² —	m —	約 % 0.7	
	33.0	50/10	8/10	—	—	—	2.1	
	25.0	60/10	8/10	—	—	—	1.6	
	69.6						4.5	
準工業地域 小計	約 17.6 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ² —	m —	約 % 1.1	
	1.0	30/10	6/10	—	—	—	0.1	
	18.6						1.2	
準工業地域(特別工業地区) 小計	約 8.6 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ² —	m —	約 % 0.6	
	8.6						0.6	
工業地域 小計	約 — ha	以下 —	以下 —	m	m ² —	m —	約 % —	
	—							
工業専用地域 小計	約 — ha	以下 —	以下 —	m	m ² —	m —	約 % —	
	—							
合計	約 1,559.0 ha						% 100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由 囲町地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。
(中野区分)

種類	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減
						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 ² 85 70 60	m 10 10 10	約 ha 60.1 116.1 459.4	約 % 3.9 7.4 29.5	約 ha 60.1 116.1 459.4	約 % 3.9 7.4 29.5	約 ha — — —
小計						635.6	40.8	635.6	40.8	—
第二種低層住居専用地域	以下 —	以下 —	m —	m ² —	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	以下 6/10	m —	m ² 60	m —	約 ha (510.3)	約 % (32.7)	約 ha 512.1	約 % 32.8	約 ha △ 1.8
小計						(510.3)	(32.7)	512.1	32.8	—
第二種中高層住居専用地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 60	m —	約 ha 3.9	約 % 0.3	約 ha 3.9	約 % 0.3	約 ha —
小計						3.9	0.3	3.9	0.3	—
第一種住居地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² 60 60	m — —	約 ha 42.9 23.8	約 % 2.8 1.5	約 ha 42.9 23.8	約 % 2.8 1.5	約 ha — —
小計						66.7	4.3	66.7	4.3	—
第二種住居地域	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
小計						—	—	—	—	—
準住居地域	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
小計						—	—	—	—	—

種類	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減
						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 ² — —	m — —	約 ha 138.1 (107.6)	約 % 8.9 (6.9)	約 ha 138.1 105.8	約 % 8.9 6.8	約 ha — 1.8
小計						(245.7)	(15.8)	243.9	15.6	—
商業地域	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 ha 11.6 33.0 25.0	約 % 0.7 2.1 1.6	約 ha 11.6 33.0 25.0	約 % 0.7 2.1 1.6	約 ha — — —
小計						69.6	4.5	69.6	4.5	—
準工業地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² — —	m — —	約 ha 17.6 1.0	約 % 1.1 0.1	約 ha 17.6 1.0	約 % 1.1 0.1	約 ha — —
小計						18.6	1.2	18.6	1.2	—
準工業地域(特別工業地区)	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha 8.6	約 % 0.6	約 ha 8.6	約 % 0.6	約 ha —
小計						8.6	0.6	8.6	0.6	—
工業地域	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
小計						—	—	—	—	—
工業専用地域	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
小計						—	—	—	—	—
合計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						1,559.0	100	1,559.0	100	—

変更概要

(中野区分)

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	中野区中野四丁目 地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の 最低限度 60 m ²	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 400 % 敷地面積の 最低限度 — m ²	約 ha 1.8	用途、建ぺい率、 容積率及び敷地 面積の最低限度 の変更

東京都市計画用途地域

位置図

〔東京都決定〕

東京都市計画地区計画	囲町地区地区計画	位置図	〔中野区決定〕
東京都市計画道路	幹線街路補助線街路第221号線	位置図	〔中野区決定〕
東京都市計画高度利用地区	囲町東地区	位置図	〔中野区決定〕
東京都市計画第一種市街地再開発事業	囲町東地区第一種市街地再開発事業	位置図	〔中野区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1の地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27都市基交測第44号 平成27年6月24日、（利用許諾番号）MMT利許第27009号-32 平成27年6月24日
 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。無断複製を禁ず。（承認番号）27都市基街都第34号 平成27年5月28日