

# 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

本地区は、「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」に位置付けられている。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18年11月一部修正）では、警察大学校等移転跡地については、広域避難場所としての機能を高めるため、防災公園の整備をすすめるとともに、みどり豊かなオープンスペースの確保や商業・業務・住宅施設・教育施設の整備、医療施設などの導入に向け、JR中野駅周辺における賑わいの心の整備・育成と連携し、周辺地域や関係機関などとの調整を図りながら土地利用転換を計画的に進めることとなっている。

今回の変更は、これらの計画に基づき、区域1-1、区域1-2、区域4及び区域5の約7.6ヘクタールの区域において、開発計画の具体化に合わせ、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。

東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）

都市計画中野四丁目地区地区計画を次のようにする。

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地内	
面 積	約 18.0ha	
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を実現するため、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。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	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）の一部を拡幅整備し、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1.5ha）及び公共空地（約1.5ha）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歩行者ネットワークの骨格軸とする。</p> <p>② 地区内外の回遊性の向上に資す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	1) 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体のもの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。

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	<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110m程度の高さ(塔屋の部分を含む)とするとともに、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、地域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> <p>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。</p>
--------------------	------------	--

再開発等促進区	位置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内
	面積	約16.8ha

再開発等促進区	土地利用に関する基本方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
---------	--------------	---

再開発等促進区	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1.5ha	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。)
		道路	区画道路	12m	約560m	—	新設

地区整備計画

位 置		中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内							
面 積		約 16.8ha							
地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考			
	その他の公共施設	緑地	—	—	約 1,000 m <sup>2</sup>	新設			
		広場	—	—	約 500 m <sup>2</sup>	新設			
		歩行者通路 1 号	4m	約 140m	—	新設			
		歩行者通路 2 号	4m	約 100m	—	新設			
		歩行者通路 3 号	4m	約 150m	—	新設			
		歩道状空地 1 号	2.5m	約 210m	—	新設			
		歩道状空地 2 号	2.5m	約 90m	—	新設			
		歩道状空地 3 号	2m	約 140m	—	新設			
		歩道状空地 4 号	2m	約 140m	—	新設			
歩道状空地 5 号	2.5m	約 280m	—	新設					
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	区域 1		区域 2	区域 3	区域 4	区域 5	区域 6
			区域 1-1	区域 1-2					
	面 積	約 2.0ha	約 1.9ha	約 3.6ha	約 3.9ha	約 0.8ha	約 2.9ha	約 1.7ha	

地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>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。</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（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>	<p>—</p>
-------------------	--	--	--	----------

地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>10分の35</p>	<p>10分の35</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>—</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>1.0ha 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。</p>	<p>1.0ha</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>0.4ha</p>	<p>1.5ha 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。</p>	<p>—</p>

地区整備計画

建築物等に関する事項

<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。</p> <p>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。</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、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。</p> <p>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。</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>—</p>
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>70m</p> <p>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。</p>	<p>55m</p> <p>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。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>55m</p> <p>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。</p>	<p>110m</p> <p>塔屋の部分を含む高さとする。</p>	<p>—</p>
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</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>						

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1 m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、主要な公共施設の配置及び地区施設の配置、地区の区分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図り、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											
位置		中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内											
面積		約18.0ha											
事項		旧						新					摘要
再開発等促進区	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	名称	幅員	延長	面積	備考	地区整備計画の変更に伴う変更
		その他の公共空地	公共空地	—	—	約1.5ha	—	公共空地	—	—	約1.5ha	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。)	
			道路	区画道路1号	12m	約200m	—	新設	区画道路	12m	約560m	—	
区画道路2号	12m	約400m	—	新設	道路線形の見直しに伴う変更								
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	歩行者通路1号	4m	約150m	—	新設	歩行者通路1号	4m	約140m	—	新設	地区整備計画の変更
			歩行者通路2号	4m	約110m	—	新設	歩行者通路2号	4m	約100m	—	新設	
			—	—	—	—	—	歩道状空地1号	2.5m	約210m	—	新設	
			—	—	—	—	—	歩道状空地2号	2.5m	約90m	—	新設	
			—	—	—	—	—	歩道状空地3号	2m	約140m	—	新設	
			—	—	—	—	—	歩道状空地4号	2m	約140m	—	新設	
			—	—	—	—	—	歩道状空地5号	2.5m	約280m	—	新設	

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分	名称	区域 1	区域 1	
			区域 1-1	区域 1-2
	面積	約 3.9ha	約 2.0ha	約 1.9ha
	建築物の容積率の最高限度	—	10分の35	10分の35
	建築物の敷地面積の最低限度	—	1.0ha 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。	1.0ha
	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。	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	
	建築物等の高さの最高限度	—	70m 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。	55m 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。

地区整備計画の変更に伴う変更

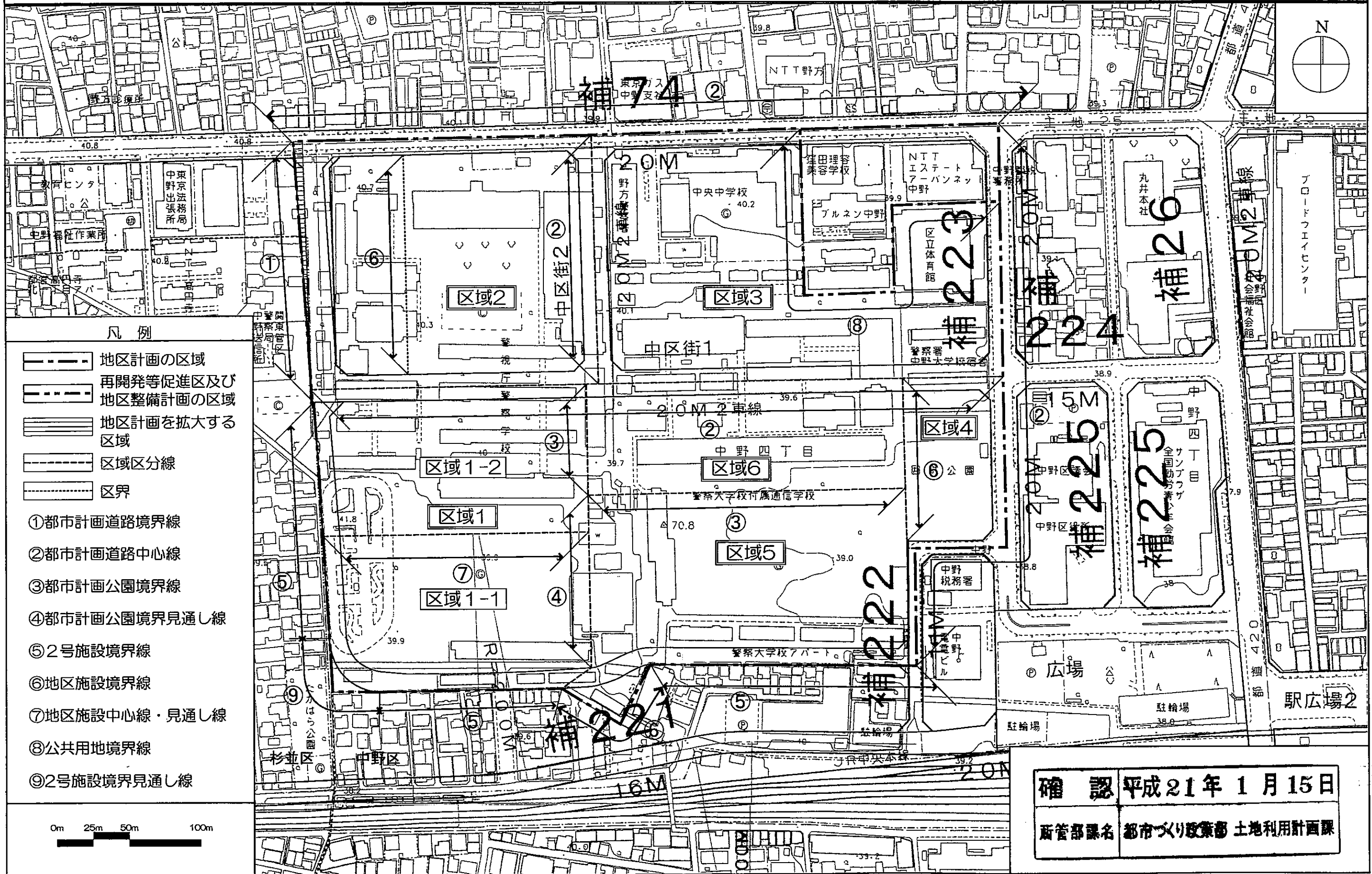
地区整備計画  
建築物等に関する事項

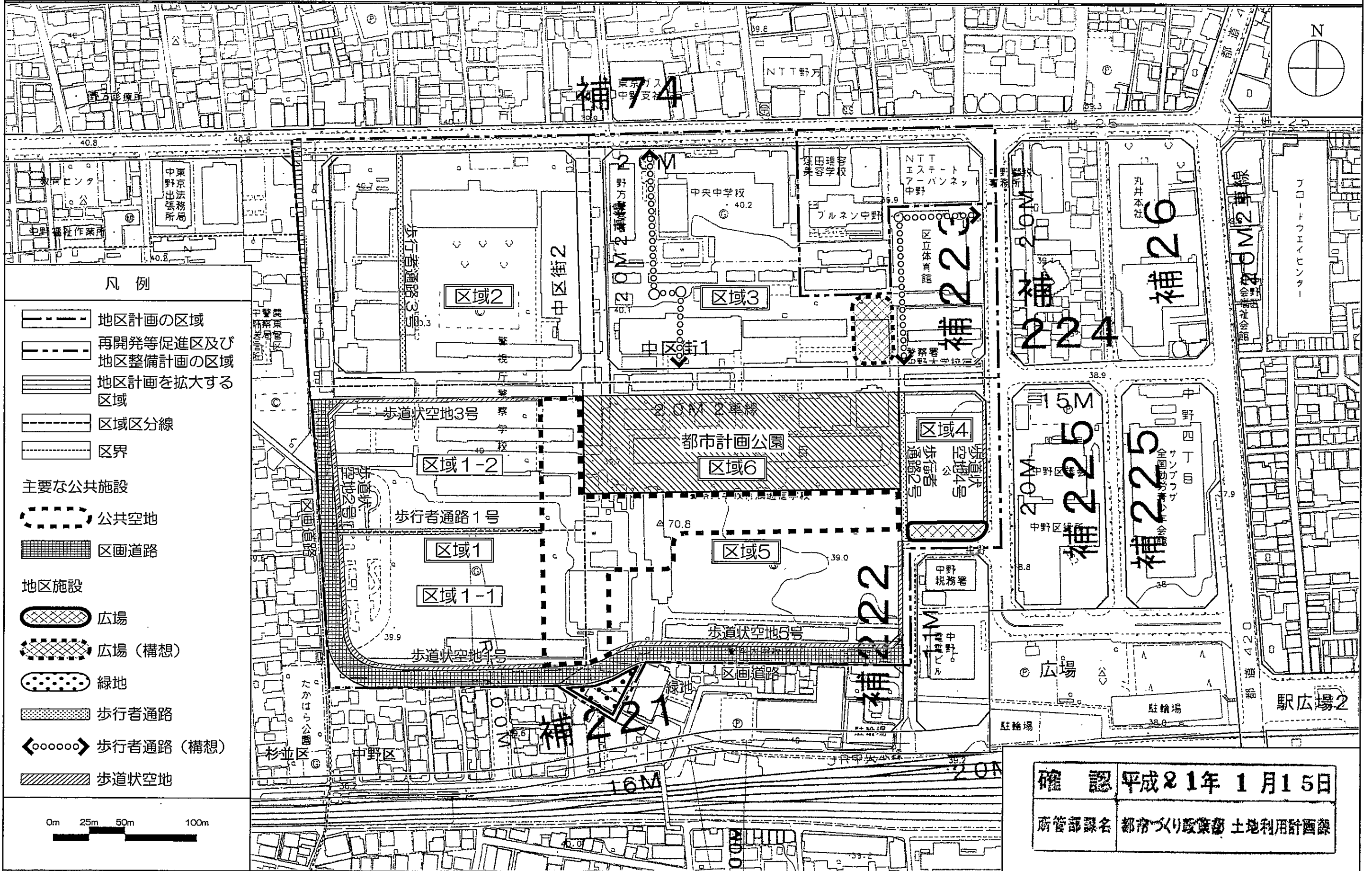
地区の区分	名称	区域 4	区域 4
建築物の容積率の最高限度	—	—	10分の56 ただし、中水道施設の用に供する部分は、200㎡を上限として除く。
建築物の敷地面積の最低限度	—	—	0.4ha
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、公共公益上必要な施設及びこの規定の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>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。</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。</p> <p>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。</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>
建築物等の高さの最高限度	—	—	55m 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。

地区整備計画の変更に伴う変更

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	区域5	区域5	地区整備計画の変更に伴う変更
		建築物の容積率の最高限度	—	—	<u>10分の56</u> <u>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。</u>	
		建築物の敷地面積の最低限度	—	—	<u>1.5ha</u> <u>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。</u>	
		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。</p> <p>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。</p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(2) 道路から地下駐車場に通ずる車路</u></p> <p><u>(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</u></p>		
建築物等の高さの最高限度	—	—	<u>110m</u> <u>塔屋の部分を含む高さとする。</u>			

事 項	旧	新	摘 要
		<p><u>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。</u></p> <p>1 <u>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</u></p> <p>2 <u>共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分</u></p> <p>3 <u>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)</u></p>	記述の追加

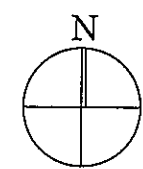




凡例

- 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
- 地区計画を拡大する区域
- 区域区分線
- 区界
- 主要な公共施設
- 公共空地
- 区画道路
- 地区施設
- 広場
- 広場 (構想)
- 緑地
- 歩行者通路
- 歩行者通路 (構想)
- 歩道状空地

確認 平成21年 1月15日  
 所管部署名 都市づくり政策部 土地利用計画課



- 壁面の位置の制限**
- 1号壁面** .....  
 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 → 敷地  
 道路又は敷地境界線
- 2号壁面** - - - - -  
 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 → 敷地  
 道路又は都市計画公園及び  
都市計画公園見通し線
- 3号壁面** - - - - -  
 GL+100m以上  
壁面後退10m  
 GL+100m未満  
壁面後退8m  
 敷地  
 道路又は都市計画公園及び  
都市計画公園見通し線又は  
地区施設中心線及び  
地区施設中心見通し線

- 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
  - ==== 地区計画を拡大する  
区域
  - - - - - 区域区分線
  - ..... 区界



**確認** 平成21年1月15日  
 所管部署名 都府つり政策部 土地利用計画課