3．中野駅南口地区地区計画案及び関連都市計画案について

②用途地域（東京都決定）

東京都市計画用途地域の変更

※本案の決定は東京都が行うこととなります。
※次回の審議にて、意見回答の諮問を行います。

理由　中野駅南口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。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積
①	中野区 中野二丁目地内	近隣商業地域 建ぺい率　80% 容積率　300%	<u>商業地域</u> 建ぺい率 80% 容積率　<u>500%</u>	約　ha 0.2
②	中野区 中野二丁目地内	第一種中高層 住居専用地域 建ぺい率　60% 容積率　200%	<u>商業地域</u> 建ぺい率 <u>80%</u> 容積率　<u>500%</u>	約　ha 1.4
③	中野区 中野二丁目地内	第一種中高層 住居専用地域 建ぺい率　60% 容積率　200%	<u>商業地域</u> 建ぺい率 <u>80%</u> 容積率　<u>600%</u>	約　ha 0.1
④	中野区 中野二丁目及び 中央四丁目各地内	近隣商業地域 建ぺい率　80% 容積率　400%	<u>商業地域</u> 建ぺい率 80% 容積率　<u>600%</u>	約　ha 0.0 （約 420 ㎡）

※下線部は変更事項

③高度利用地区（中野区決定）

東京都市計画高度利用地区
中野二丁目地区の変更

理由　中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

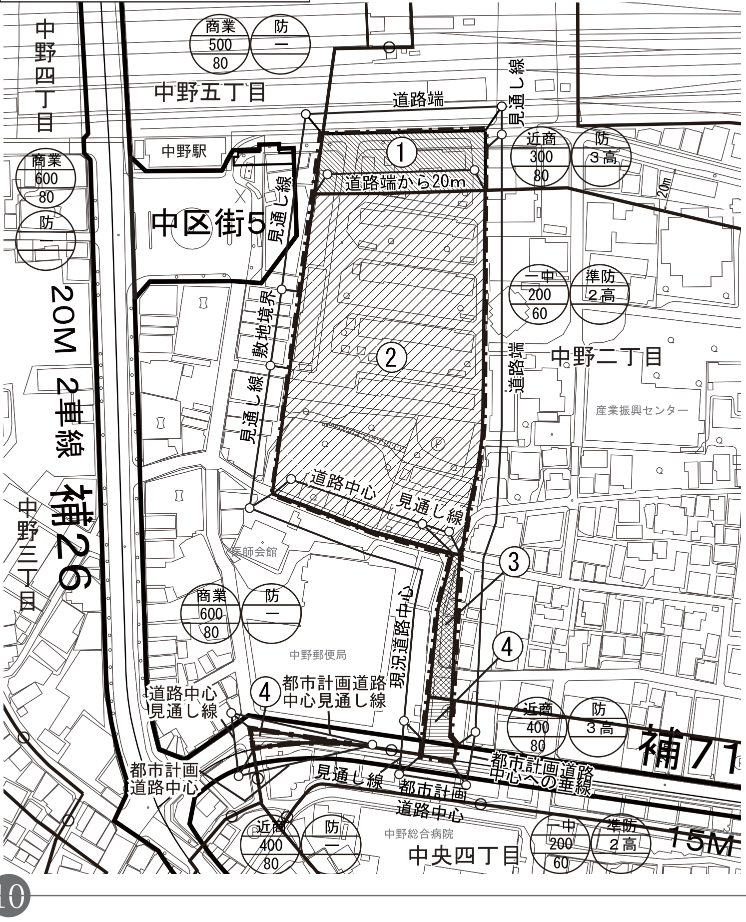
変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野二丁目地内	指定なし	高度利用地区 （中野二丁目地区）	約 1.0ha

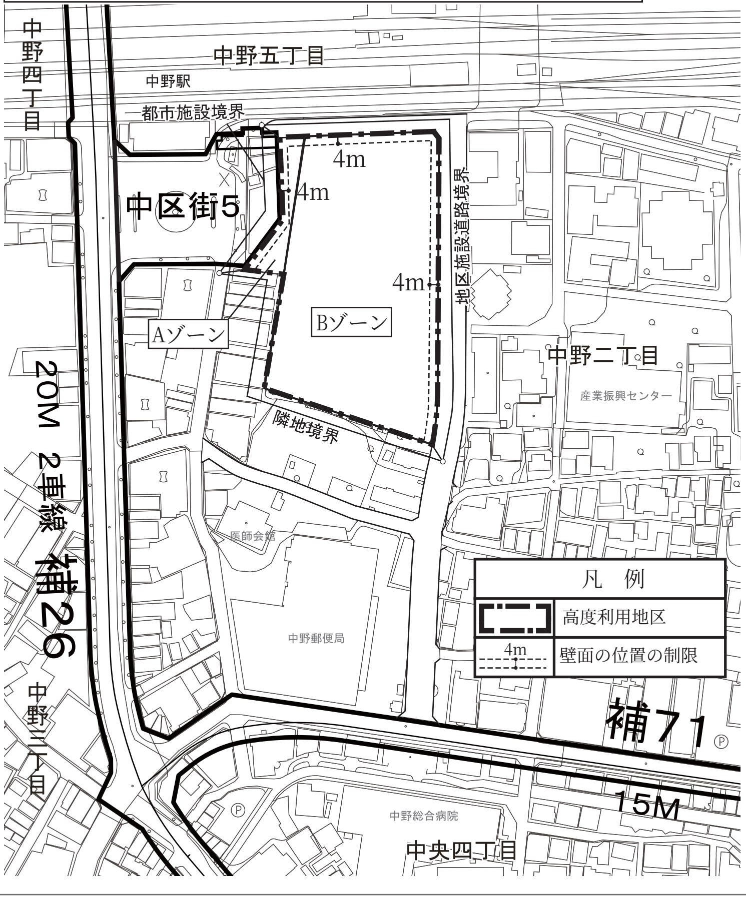
	A ゾーン	B ゾーン
面積	約 0.0ha （約 490 ㎡）	約 1.0ha
容積率の最高限度	80/10	70/10
容積率の最低限度	20/10	
建ぺい率の最高限度	6/10	
建築面積の最低限度	200 ㎡	
壁面の位置の制限	4.0m	

中野区内のその他の既決定地区		変更前	変更後
高度利用地区 (中野四丁目東地区) (野方五丁目地区) (中野坂上本町二丁目地区) (中野坂上本町一丁目地区) (中野坂上中央一丁目西地区)	 約 1.0ha 約 0.4ha 約 1.9ha 約 1.8ha 約 0.9ha	約 6.0ha	約 7.0ha

用途地域の変更の区域



高度利用地区の変更の区域・壁面の位置の制限



④第一種市街地再開発事業 (中野区決定)

東京都市計画第一種市街地再開発事業
中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の決定

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、都心近接地としてふさわしい安全で快適な魅力ある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

名称	中野二丁目地区第一種市街地再開発事業	
施行区域面積	約 1.0ha	
・建築物の整備		
建築面積		約　8,000 ㎡
延べ面積		約 96,700 ㎡ (容積対象面積　約 70,700 ㎡)
主要用途		共同住宅、事務所、店舗
高さの限度		GL+　150m、120m (GL は T.P.+39m)
・建築敷地の整備		
建築敷地面積		約 10,030 ㎡
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。 ・周辺からの利用に配慮した広場を敷地内に整備する。
・住宅建設の目標		
戸数		約 440 戸
面積		約 43,900 ㎡ (共用部分含む)
・壁面の位置の制限　図２の通り		

図１

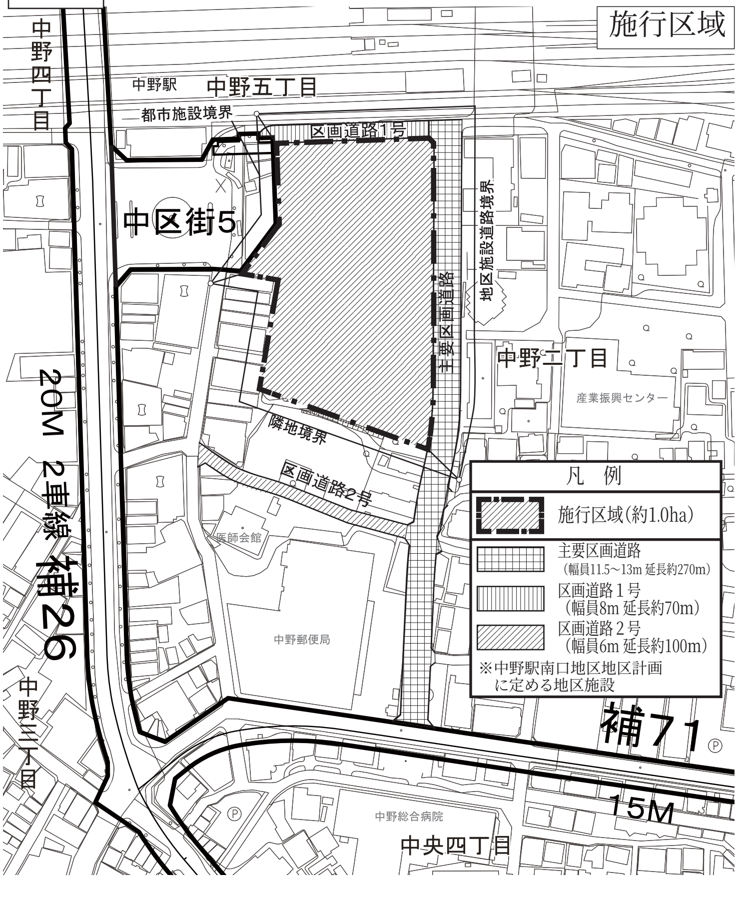
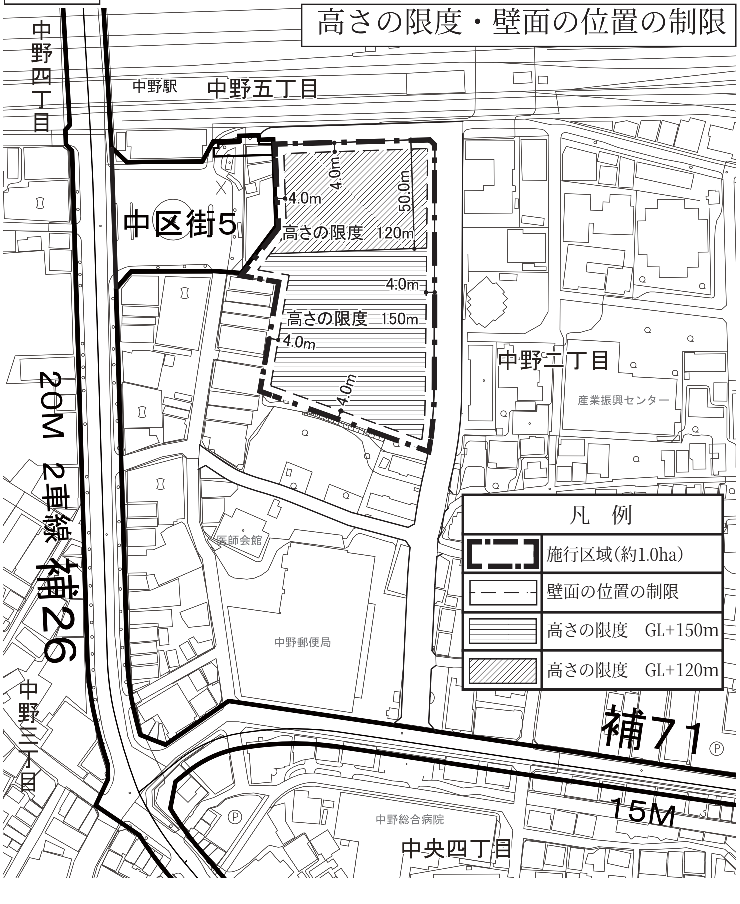


図２



⑤土地区画整理事業（中野区決定）

東京都市計画土地区画整理事業
中野二丁目土地区画整理事業の決定

理由　市街地再開発事業との一体的施行により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、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推進し、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。

名称　中野二丁目土地区画整理事業
面積　約 2.4ha

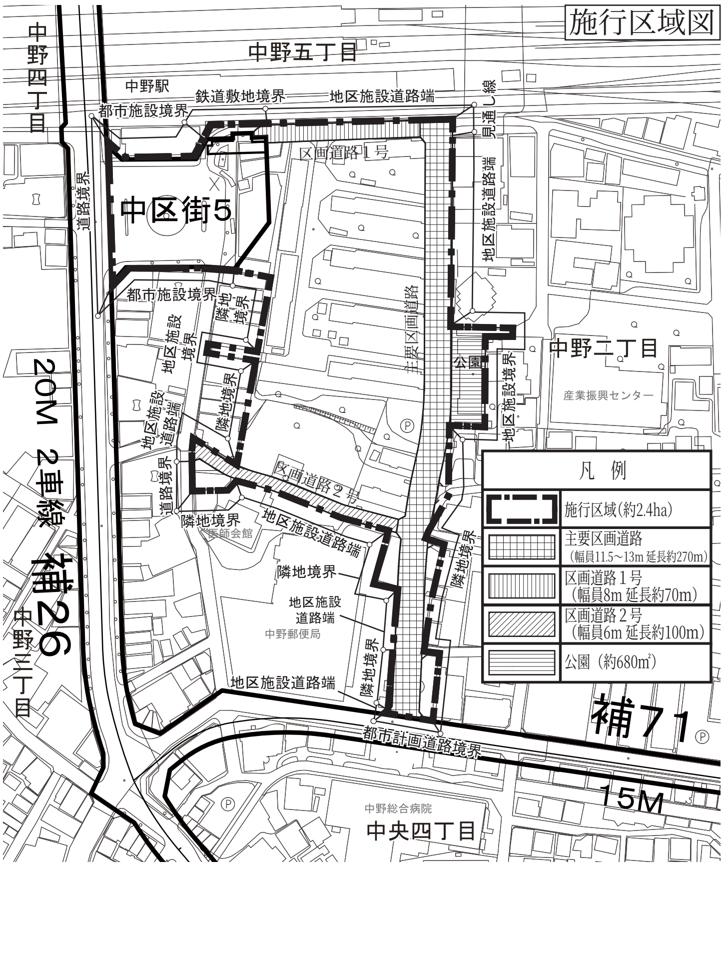
公共施設の配置
道路

種別	名称	幅員	延長	備　考
都市計画道路	中野区画街路第5号線	―	―	交通広場 面積約 4,150 ㎡ (嵩上部150㎡含む)
区画道路	主要区画道路	11.5m ~13 m	約 270 m	中野駅南口地区地区計画で定める地区施設
区画道路	区画道路１号	8m	約 70 m	
区画道路	区画道路２号	6m	約 100 m	

公園

種別	面積	備考
公園	約 680 ㎡	中野駅南口地区地区計画で定める地区施設

宅地の整備
公共施設整備にあわせて、商業・業務・住宅等の複合的な土地利用を図る。



⑥防火地域及び準防火地域（中野区決定）

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

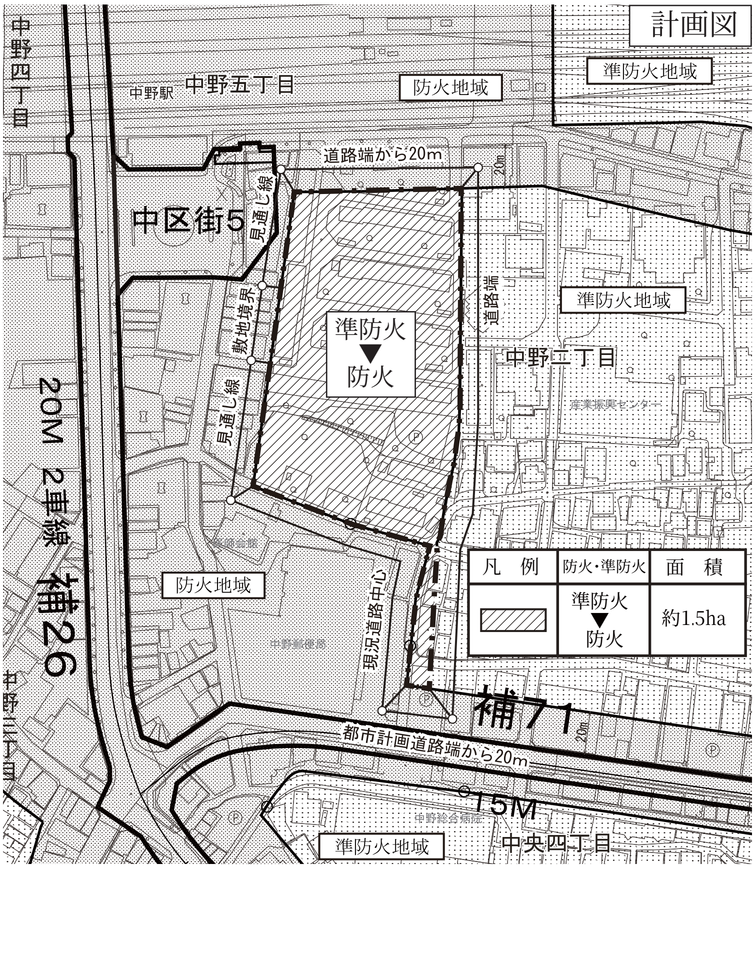
理由　中野駅南口地区地区計画決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野二丁目地内	準防火地域	防火地域	約 1.5ha

種類	面積	備考
防火地域	約 387.8 ha (386.3)	中野区中野二丁目地内 1.5ha 増
準防火地域	約 1,171.2 ha (1,172.7)	中野区中野二丁目地内 1.5ha 減
合計	約 1,559.0 ha (1,559.0)	

面積欄の（　）内は変更前を示す。



⑦高度地区（中野区決定）

東京都市計画高度地区の変更

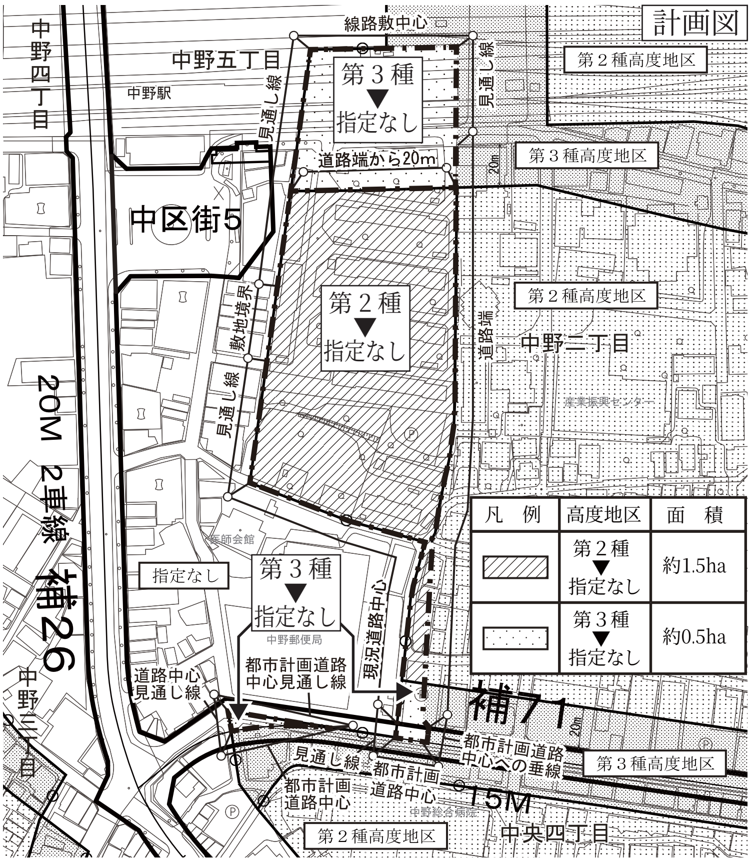
理由　中野駅南口地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野二丁目地内	第２種 高度地区	指定なし	約 1.5ha
中野区 中野二丁目， 中野五丁目及び 中央四丁目各地内	第３種 高度地区	指定なし	約 0.5ha

種　　類		面　　積
〔最高限度〕	第１種 高度地区	約　602.5　ha
	第２種 高度地区	約　589.2　ha (590.7)
	第３種 高度地区	約　255.6　ha (256.1)
	小　計	約　1,447.3　ha (1,449.3)

面積欄の（　）内は変更前を示す。



公告・縦覧について

	都市計画案 （中野区決定）	都市計画案 （東京都決定）
公告日	平成２６年１２月１日（月）	
縦覧期間	平成２６年１２月１日（月） ～　平成２６年１２月１５日（月）	
縦覧場所	・中野区都市基盤部 都市計画分野 （中野区役所９階３番窓口）	・中野区都市基盤部 都市計画分野 （中野区役所９階３番窓口） ・都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 （東京都庁第二本庁舎 21 階北側）

意見書の提出について

都市計画法第 17 条第２項に規定する、住民及び利害関係人は、公告の日以降、案についての意見書（書式自由）を提出することができます。

	都市計画案 （中野区決定）	都市計画案 （東京都決定）
提出期限	平成２６年１２月１５日（月）必着	
提出先	中野区都市基盤部 都市計画分野 （中野区役所９階３番窓口） ※郵送の場合の宛先 〒164-8501 中野区中野 4-8-1 中野区都市基盤部 都市計画分野	東京都都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 （東京都庁第二本庁舎 21 階北側） ※郵送の場合の宛先 〒163-8001　住所不要 東京都都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課

今後の予定

平成 27 年１月～２月
　都市計画審議会（東京都・中野区）
平成 27 年３月
　都市計画決定

中野区都市政策推進室
中野駅周辺まちづくり分野
平成 26 年 11 月
電話：03-3228-8970