

## 中野駅南口地区に係る都市計画の案

1	東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画の決定 *総括図・計画書・計画図	.....	14 頁
2	東京都市計画 用途地域の変更 (参考: 東京都決定) *総括図・計画書・計画図	.....	26 頁
3	東京都市計画高度利用地区 中野二丁目地区の変更 *総括図・計画書・計画図	.....	31 頁
4	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 *総括図・計画書・計画図	.....	38 頁
5	東京都市計画土地地区画整理事業 中野二丁目土地地区画整理事業の決定 *総括図・計画書・計画図	.....	44 頁
6	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・計画図	.....	49 頁
7	東京都市計画高度地区の変更 *総括図・計画書・計画図	.....	53 頁



東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）  
 都市計画 中野駅南口地区地区計画を次のように決定する。

名	中野駅南口地区地区計画
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区内
面積※	約 5.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、中野駅南口に位置し、商業・業務施設のほか、大規模な公団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。</p> <p>一方、駅直近には更新時期を迎えた公団住宅があり、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。</p> <p>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、公団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。</p> <p>また、再開発の周辺においては、建物の更新にあわせた商業・業務機能の誘導、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。</p>
土地利用の方針	<p>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。</p> <p>1 A地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>2 B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅からの連続したにぎわいと魅力的な商店街の形成を図るため、協調建替え等により、商業・業務機能を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。</li> </ul> <p>3 C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>1 道路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

<p>2 公園</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前周辺と住宅地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。</li> </ul> <p>3 広場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>4 歩行者通路・歩道状空地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2 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、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3 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。</li> <li>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。</li> </ol>																																																
<p>位置</p>	<p>中野区中野二丁目、中野三丁目及び中野五丁目各地内</p>																																																
<p>面積</p>	<p>約2.4ha</p>																																																
<p>地区施設の配置及び規模</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主要区画道路※</td> <td>11.5～13m</td> <td>約270m</td> <td>新設・拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路1号※</td> <td>8m</td> <td>約70m</td> <td>一部変更</td> </tr> <tr> <td>区画道路2号</td> <td>6m</td> <td>約100m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>公園名称</td> <td>面積</td> <td></td> <td>備考</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>約680㎡</td> <td></td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>その他の公共空地名称</td> <td>面積</td> <td></td> <td>備考</td> </tr> <tr> <td>広場1号</td> <td>約500㎡</td> <td></td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>広場2号</td> <td>約1,100㎡</td> <td></td> <td>新設 (デッキレベル、階段・昇降施設を含む。)</td> </tr> <tr> <td>歩行者通路1号</td> <td>幅員</td> <td>延長</td> <td>備考</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4m</td> <td>約125m</td> <td>新設 (植栽を含む。)</td> </tr> <tr> <td>歩行者通路2号</td> <td>4m</td> <td>約20m</td> <td>新設 (植栽を含む。)</td> </tr> </tbody> </table>	名称	幅員	延長	備考	主要区画道路※	11.5～13m	約270m	新設・拡幅	区画道路1号※	8m	約70m	一部変更	区画道路2号	6m	約100m	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	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。)	歩行者通路1号	幅員	延長	備考		4m	約125m	新設 (植栽を含む。)	歩行者通路2号	4m	約20m	新設 (植栽を含む。)
名称	幅員	延長	備考																																														
主要区画道路※	11.5～13m	約270m	新設・拡幅																																														
区画道路1号※	8m	約70m	一部変更																																														
区画道路2号	6m	約100m	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																																														
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。)																																														
歩行者通路1号	幅員	延長	備考																																														
	4m	約125m	新設 (植栽を含む。)																																														
歩行者通路2号	4m	約20m	新設 (植栽を含む。)																																														
<p>地区整備計画</p>																																																	

建築物等に関する事項	歩行者通路3号	4 m	約 110m	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	4 m	約 80m	新設(デッキレベル、植栽を含む。)	
	歩行者通路5号	4 m	約 13m	新設(デッキレベル・ブリッジ)	
	歩道状空地1号	4 m	約 200m	新設(植栽を含む。)	
	歩道状空地2号	4 m	約 35m	新設(植栽を含む。)	
	地区の区分	A-1地区		A-2地区	
	名称	約 1.8ha		約 0.6ha	
	面積	約 1.8ha		約 0.6ha	
	建築物等の用途の制限※	<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。</p> <p>2 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。</p>			
	建築物の容積率の最高限度※	—			
建築物の建ぺい率の最高限度	—				
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡				
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又は隣地境界線までの距離は、計画面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	壁面の位置の制限においては、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。				
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る。</p> <p>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。</p>				

※は知事協議事項

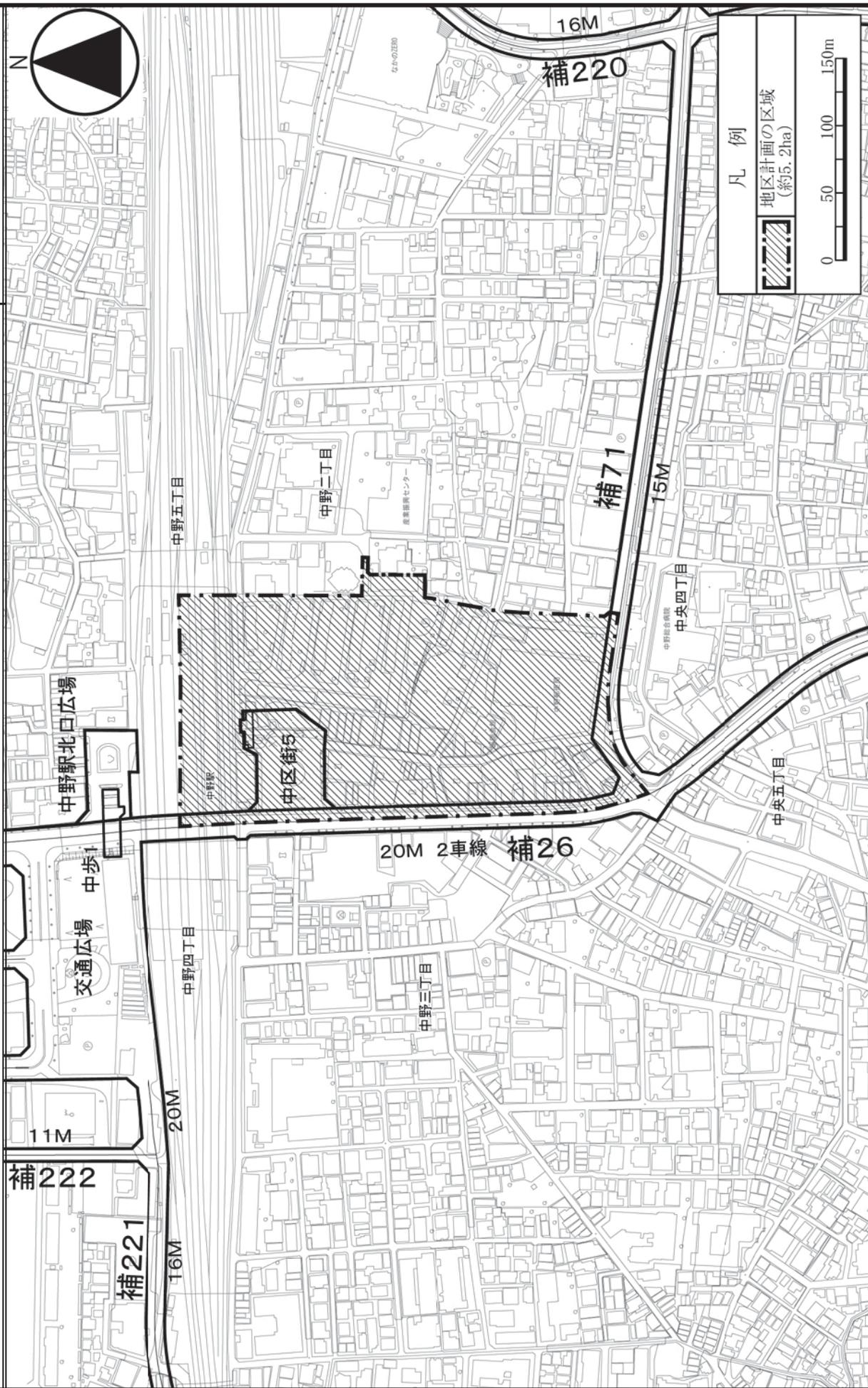
〔区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画面表示のとおり〕

〔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 中野駅南口地区地区計画

## 位置図

[中野区決定]



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺2,500分の1の地形図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)26都市基交測第123号 平成26年9月9日 (利用許諾番号)IMMT 利許第009号-25 平成26年9月9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)26都市基交測第62号 平成26年6月27日

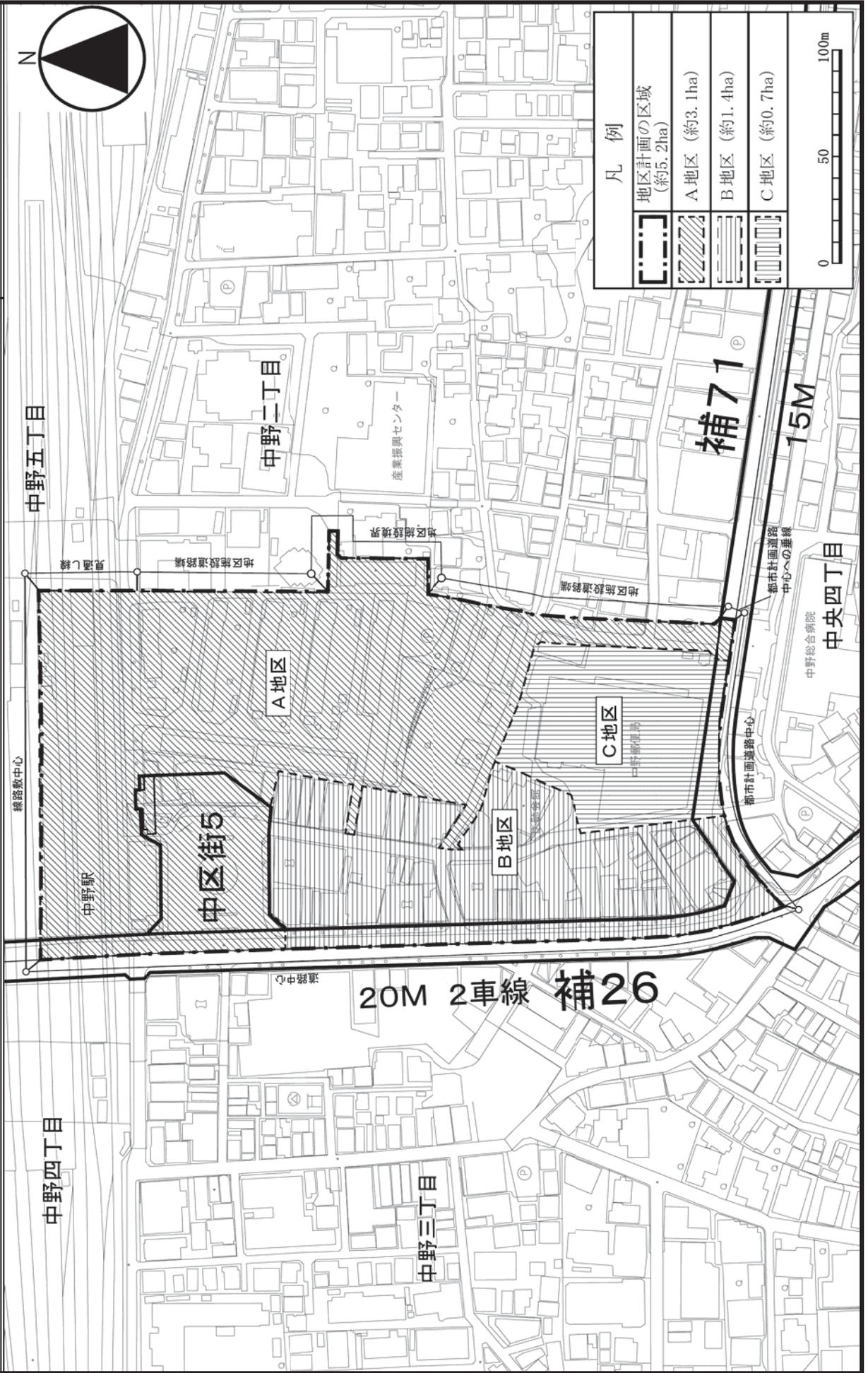
# 東京都市計画地区計画

## 中野駅南口地区地区計画

### 計画図 1

#### 土地利用の方針（ゾーニング）図

〔中野区決定〕



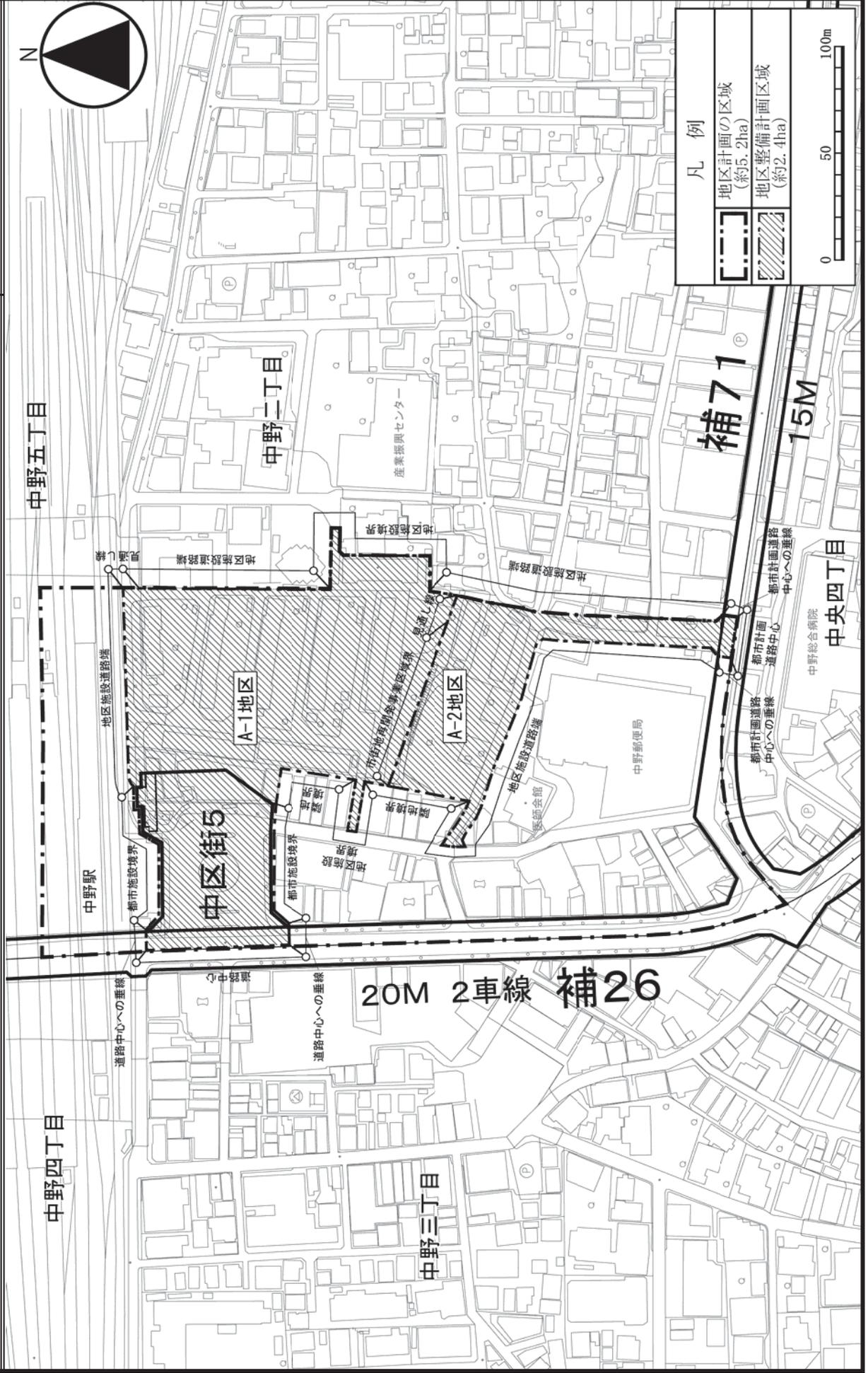
この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基測第123号 平成26年9月9日、(利用許諾番号) MMT 利許第009号-25 平成26年9月9日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基測第62号 平成26年6月27日

# 東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

## 計画図 2

地区計画区域及び地区整備計画区域図

[中野区決定]



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺2,500分の1の地形図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) 26 都市基測第123号 平成26年9月9日、(利用許諾番号) MMT 利許第009号-25 平成26年9月9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) 26 都市基測第62号 平成26年6月27日

# 東京都市計画地区計画

## 中野駅南口地区地区計画

### 計画図 3

地区施設（主要区画道路・区画道路・公園）配置図

〔中野区決定〕



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺2,500分の1の地形図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) 26 都市基測第123号 平成26年9月9日 (利用許諾番号) MMT 利許第009号-25 平成26年9月9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) 26 都市基測第62号 平成26年6月27日





# 東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

## 計画図 6

### 壁面の位置の制限の指定図

[中野区決定]

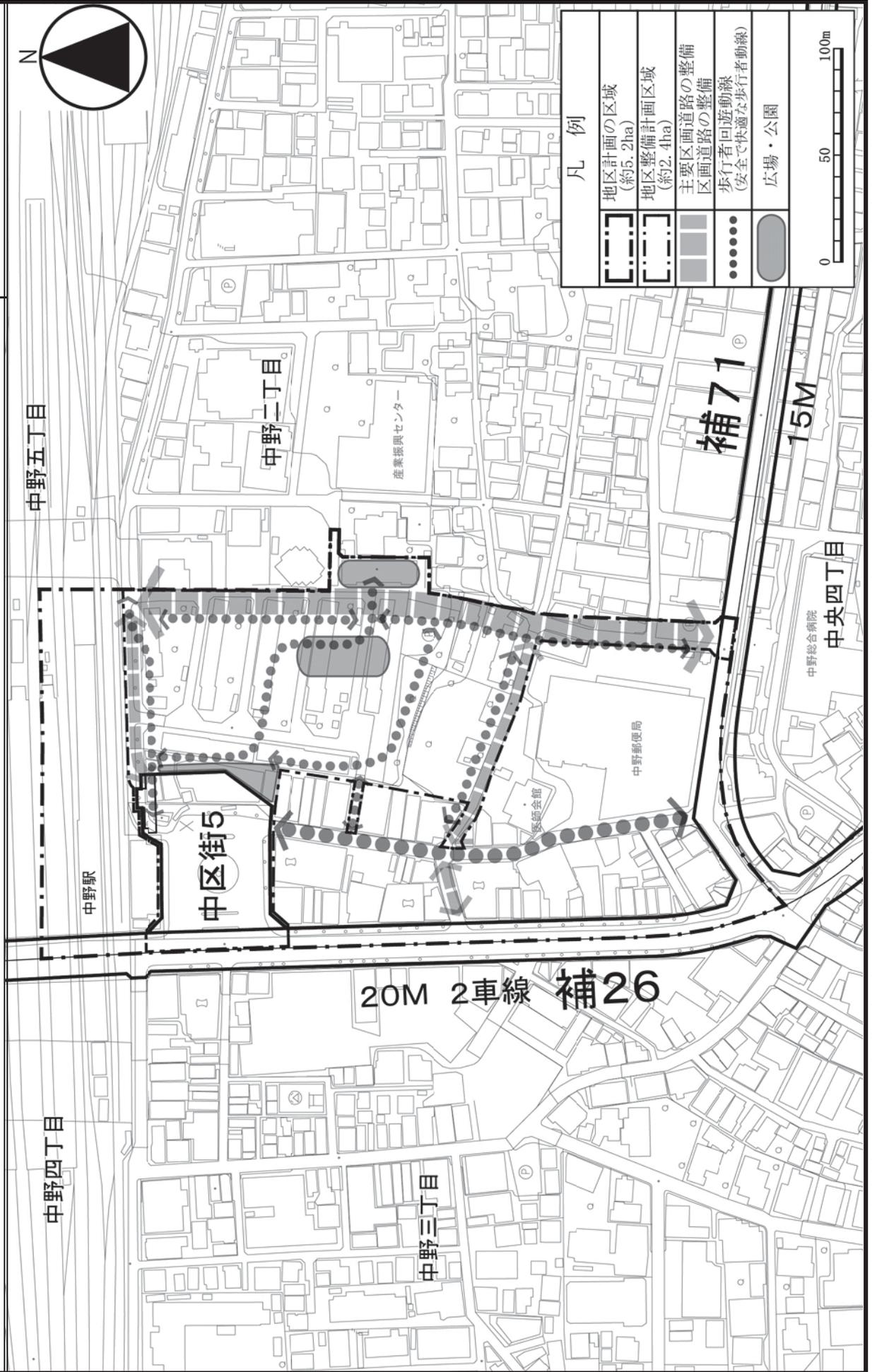


この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基交測第 123 号 平成 26 年 9 月 9 日、(利用許諾番号) MMT 利計第 009 号—25 平成 26 年 9 月 9 日  
 この地図は、(東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基交測第 62 号 平成 26 年 6 月 27 日

東京都市計画地区計画  
中野駅南口地区地区計画

方針付図

〔中野区決定〕

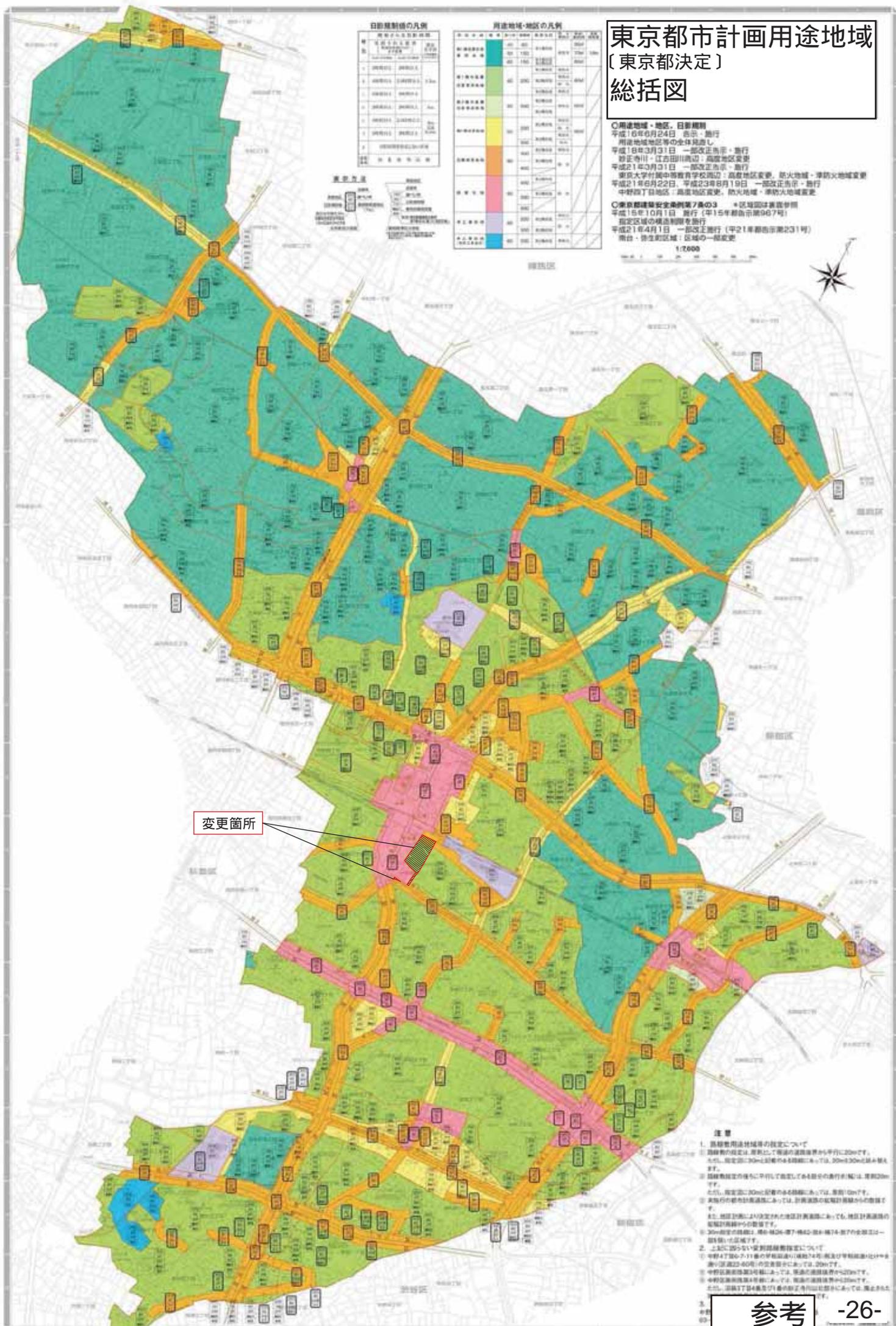


この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)26 都市基測第123号 平成26年9月9日、(利用許諾番号)MMT 利許第009号-25 平成26年9月9日  
この地図は、(東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図))を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)26 都市基測第62号 平成26年6月27日

# 東京都計画用途地域 〔東京都決定〕 総括図

日照量割合の凡例		用途地域・地区の凡例	
日照量割合	用途地域・地区	用途地域・地区	用途地域・地区
1. 日照量割合 20%以上	1. 用途地域 20%以上	2. 用途地域 15%以上	2. 用途地域 15%以上
2. 日照量割合 15%以上	2. 用途地域 15%以上	3. 用途地域 10%以上	3. 用途地域 10%以上
3. 日照量割合 10%以上	3. 用途地域 10%以上	4. 用途地域 5%以上	4. 用途地域 5%以上
4. 日照量割合 5%以上	4. 用途地域 5%以上	5. 用途地域 5%未満	5. 用途地域 5%未満
5. 日照量割合 5%未満	5. 用途地域 5%未満	6. 用途地域 5%未満	6. 用途地域 5%未満

○用途地域・地区、日照量割合  
 平成16年6月24日 告示・施行  
 用途地域地区等の名称見直し  
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行  
 新正寺川・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  
 中野区丁目地区：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 ※区域図は黄緑色参照  
 平成15年10月1日 施行（平15年都告示第967号）  
 指定区域の構造規制を施行  
 平成21年4月1日 一部改正施行（平21年都告示第231号）  
 備後・備前地区：区域の一部変更



変更箇所

- 注意
1. 用途地域・地区の指定について  
 ① 用途地域の指定は、原則として用途地域の境界線から平行に20mです。  
 ただし、指定幅が30m未満の場合は、30m未満の指定幅から指定します。  
 ② 用途地域指定の後に平行して指定した用途地域の境界線は、原則20mです。  
 ただし、指定幅が30m未満の場合は、30m未満の指定幅から指定します。  
 ③ 土地の用途が用途地域にあっては、用途地域の指定幅から指定します。  
 ④ 用途指定により指定された用途地域にあっては、用途指定の指定幅から指定します。  
 ⑤ 30m未満の指定は、原則幅20m未満の指定幅から指定します。ただし、指定幅が20m未満の場合は、指定幅から指定します。
  2. 上記に該当しない特別用途地域について  
 ① 特別用途地域3号は、用途指定の指定幅から指定します。ただし、指定幅が20m未満の場合は、指定幅から指定します。  
 ② 特別用途地域4号は、用途指定の指定幅から指定します。ただし、指定幅が20m未満の場合は、指定幅から指定します。  
 ③ 特別用途地域5号は、用途指定の指定幅から指定します。ただし、指定幅が20m未満の場合は、指定幅から指定します。  
 ④ 特別用途地域6号は、用途指定の指定幅から指定します。ただし、指定幅が20m未満の場合は、指定幅から指定します。  
 ⑤ 特別用途地域7号は、用途指定の指定幅から指定します。ただし、指定幅が20m未満の場合は、指定幅から指定します。

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	約 60.1	以下 8/10	以下 4/10	—	85	10	約 3.9 %
小計	約 116.1	15/10	5/10	—	70	10	7.4 %
第二種低層住居専用地域	約 459.4	15/10	6/10	—	60	10	29.5 %
小計	約 635.6	—	—	—	—	—	40.8 %
第一種中高層住居専用地域	約 512.1	以下 20/10	以下 6/10	—	60	—	約 32.8 %
小計	約 512.1	—	—	—	—	—	32.8 %
第二種中高層住居専用地域	約 3.9	以下 20/10	以下 60/10	—	60	—	約 0.3 %
小計	約 3.9	—	—	—	—	—	0.3 %
第一種住居地域	約 42.9	以下 20/10	以下 6/10	—	60	—	約 2.8 %
小計	約 23.8	30/10	6/10	—	60	—	1.5 %
第二種住居地域	約 66.7	以下	以下	—	—	—	約 4.3 %
小計	約 —	—	—	—	—	—	—
準住居地域	約 —	以下	以下	—	—	—	約 — %
小計	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	約 138.1	以下 30/10	以下 8/10	—	—	—	約 8.9 %
小計	約 105.8	40/10	8/10	—	—	—	6.8 %
商業地域	約 11.6	以下 40/10	以下 8/10	—	—	—	約 0.7 %
小計	約 33.0	50/10	8/10	—	—	—	2.1 %
準工業地域	約 17.6	以下 20/10	以下 6/10	—	—	—	約 1.1 %
小計	約 1.0	30/10	6/10	—	—	—	0.1 %
工業地域	約 18.6	以下 20/10	以下 6/10	—	—	—	約 1.2 %
小計	約 8.6	20/10	6/10	—	—	—	0.6 %
工業専用地域	約 —	以下	以下	—	—	—	約 — %
小計	約 —	—	—	—	—	—	—
合計	約 1,559.0	—	—	—	—	—	約 100 %

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

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。

参考：東京都決定

新旧対照表

( ) 内は変更箇所を示す。  
(中野区分)

種類	新旧対照面積表									
	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		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 <sup>2</sup> 85 70 60	m 10 10 10	約 60.1 116.1 459.4 635.6	% 3.9 7.4 29.5 40.8	約 60.1 116.1 459.4 635.6	% 3.9 7.4 29.5 40.8	ha 約 △ 0.2 △ 0.0 (約420㎡)
第二種低層住居専用地域	以下 -	以下 -	- -	m <sup>2</sup> -	m -	約 -	% -	約 -	% -	ha 約
第一種中高層住居専用地域	以下 20/10	以下 6/10	- -	m <sup>2</sup> 60	m -	約 (512.1) (512.1)	% (32.8) (32.8)	約 513.6 513.6	% 32.9 32.9	ha 約 △ 1.5
第二種中高層住居専用地域	以下 20/10	以下 6/10	- -	m <sup>2</sup> 60	m -	約 3.9 3.9	% 0.3 0.3	約 3.9 3.9	% 0.3 0.3	ha 約
第一種住居地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	- -	m <sup>2</sup> 60 60	m -	約 42.9 23.8 66.7	% 2.8 1.5 4.3	約 42.9 23.8 66.7	% 2.8 1.5 4.3	ha 約
第二種住居地域	以下 -	以下 -	- -	m <sup>2</sup> -	m -	約 -	% -	約 -	% -	ha 約
準住居地域	以下 -	以下 -	- -	m <sup>2</sup> -	m -	約 -	% -	約 -	% -	ha 約
小計						約 1,559.0	100	約 1,559.0	100	ha 約

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 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近商業地域	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	- -	m -	m -	約 (138.1) (105.8) (243.9)	% (8.9) (6.8) (15.6)	約 138.3 105.8 244.1	% 8.9 6.8 15.7	ha 約 △ 0.2 △ 0.0 (約420㎡)
小計						約 11.6 (33.0) (25.0) (69.6)	% 0.7 (2.1) (1.6) (4.5)	約 11.6 31.4 24.9 67.9	% 0.7 2.0 1.6 4.4	ha 約
準工業地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	- -	m -	m -	約 17.6 1.0 18.6	% 1.1 0.1 1.2	約 17.6 1.0 18.6	% 1.1 0.1 1.2	ha 約
小計						約 8.6 8.6	% 0.6 0.6	約 8.6 8.6	% 0.6 0.6	ha 約
工業地域	以下 -	以下 -	- -	m -	m -	約 -	% -	約 -	% -	ha 約
小計						約 -	% -	約 -	% -	ha 約
工業専用地域	以下 -	以下 -	- -	m -	m -	約 -	% -	約 -	% -	ha 約
小計						約 -	% -	約 -	% -	ha 約
合計						約 1,559.0	100	約 1,559.0	100	ha 約

参考：東京都決定

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	中野区中野二丁目 地内	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 %	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 500 %	約 0.2 ha	用途及び容積率 の変更
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 %	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 500 %	約 1.4 ha	用途、建ぺい率 及び容積率の変 更
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 %	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 600 %	約 0.1 ha	用途、建ぺい率 及び容積率の変 更
4	中野区中野二丁目 及び中央四丁目 各案内	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 400 %	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 600 %	約 0.0 ha (約420㎡)	用途及び容積率 の変更

参考：東京都決定

# 東京都都市計画用途地域

[参考] 東京都都市計画高度地区

[参考] 東京都都市計画防火地域及び準防火地域

# 計画面

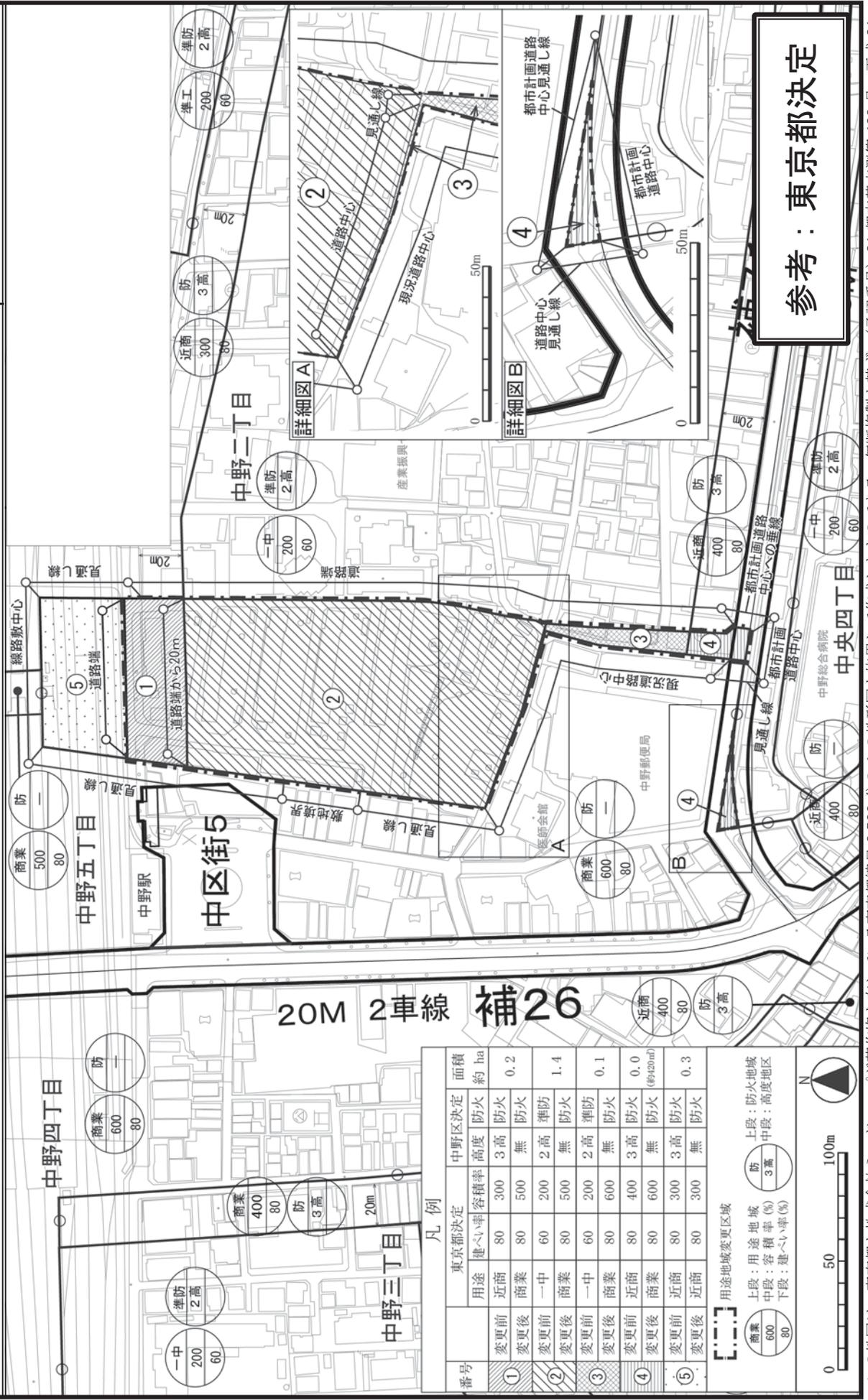
計画面

計画面

[東京都決定]

[中野区決定]

[中野区決定]



20M 2車線 補26

凡例

番号	用途	建ぺい率	容積率	中野区決定	防火	面積
①	変更前	80	300	高度	防火	約 0.2
②	変更後	80	500	無	防火	
③	変更前	60	200	2高	準防火	1.4
④	変更後	80	500	無	防火	
⑤	変更前	60	200	2高	準防火	0.1
⑥	変更後	80	600	無	防火	
⑦	変更前	80	400	3高	防火	0.0
⑧	変更後	80	600	無	防火	(約120㎡)
⑨	変更前	80	300	3高	防火	0.3
⑩	変更後	80	300	無	防火	

用途地域変更区域

商業 600 80  
防 3高

上段：防火地域  
中段：高度地区  
下段：建ぺい率(%)

0 50 100m

参考：東京都決定

この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺2,500分の1の地形図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) 26 都市基交測第123号 平成26年9月9日、(利用許諾番号) MMIT 利用第009号-25 平成26年9月9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(道路縮尺2,500分の1の地形図)を使用して作成したものである。ただし、計画面は、都市計画道路の計画面から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基交測第62号 平成26年6月27日



東京都市計画高度利用地区の変更（中野区決定）  
 都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率 の最高限度 (注1)	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建ぺい 率の最高限度 (注2)	建築物の建築面 積の最低限度	壁面の位置の 制限 (注3)	備考
※ Aゾーン	約0.0ha (約490㎡)	80/10	20/10	6/10	200㎡	4.0m	中野二丁目地区 第一種市街地 再開発事業区域
※ Bゾーン	約1.0ha	70/10	20/10	6/10	200㎡	4.0m	
小計	約1.0ha	—	—	—	—	—	
高度利用地区 (中野二丁目地区)	<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>1 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内に設ける道路境界から4mを越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で、上空に何も設けない部分に限る。)の合計の敷地面積に対する割合が10分の1未満である建築物にあっては、10分の5を減じる。</p> <p>2 建築物の用途による限度 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5を減じる。</p> <p>3 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算出した緑化率が35%未満である建築物にあっては、10分の0.6を減じる。</p> <p>(注2) 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号いずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第5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。</p> <p>(注3) 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庇を除く。</p> <p>※ 建築敷地がAゾーン及びBゾーンの区域に渡る場合においては、敷地面積、道路境界から4mを越える位置に設ける広場等の空地面積、住宅の用途に供する部分の床面積を、それぞれAゾーン及びBゾーンの区域内にある当該部分の合計面積とする。</p>						

中野区内のその他の既決定地区	面積	位置
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	中野区中野四丁目地内 中野区野方五丁目地内 中野区本町二丁目地内 中野区本町一丁目、本町二丁目、中央一丁目及び中央二丁目各地方内 中野区中央一丁目及び中央二丁目各地方内
小計	約 6.0ha	
合計	約 7.0ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画面表示のとおり」

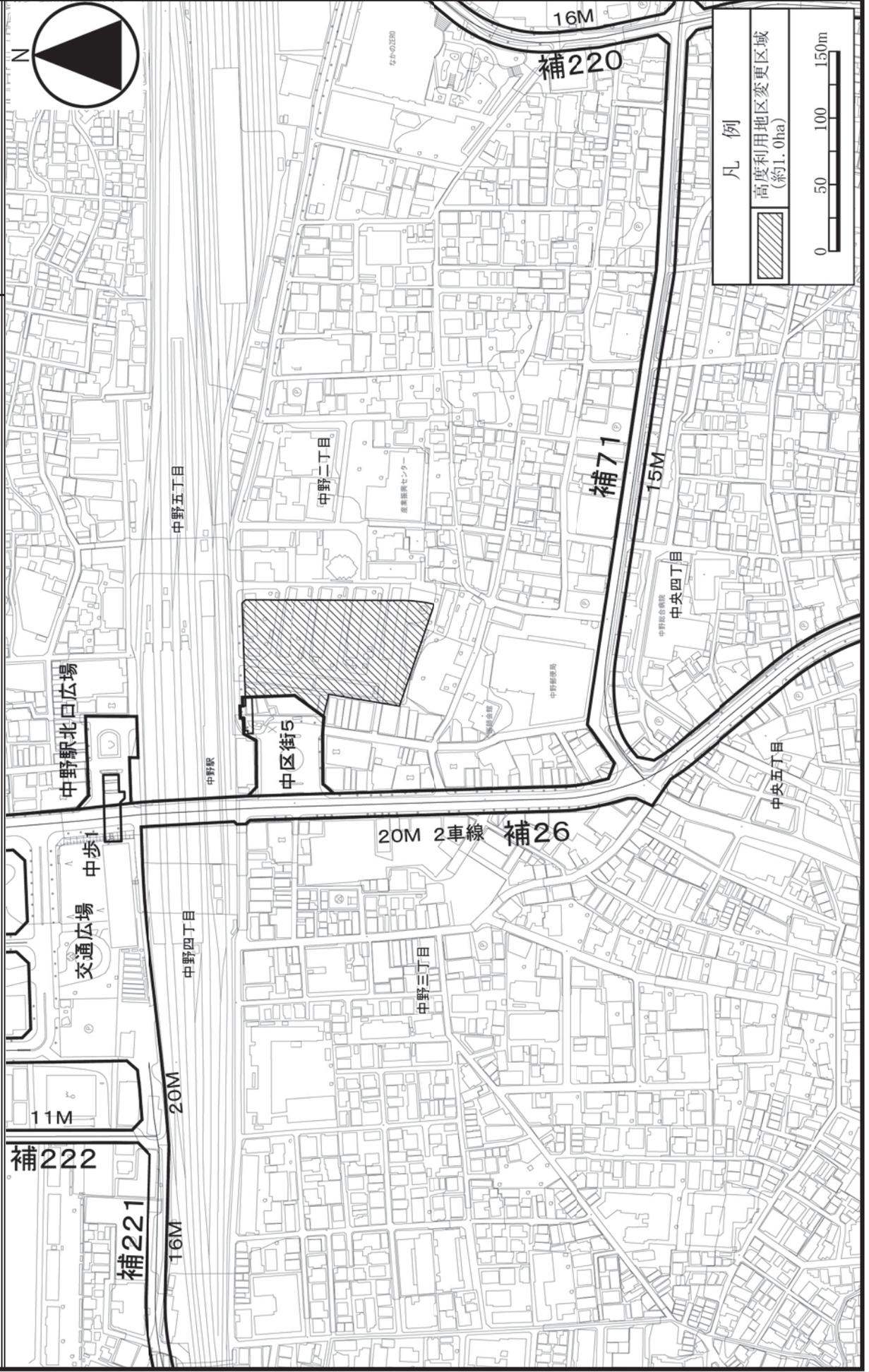
理由 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	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	

東京都市計画高度利用地区  
中野二丁目地区 位置図

[中野区決定]



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図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) 26 都市基交測第 123 号 平成 26 年 9 月 9 日、(利用許諾番号) MMT 利計第 009 号—25 平成 26 年 9 月 9 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) 26 都市基交測第 62 号 平成 26 年 6 月 27 日

# 東京都市計画高度利用地区 中野二丁目地区 計画図1 (区域図)

[中野区決定]



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

凡例

	高度利用地区
	Aゾーン
	Bゾーン

0 50 100m

この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺2,500分の1の地形図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)26都市基交測第123号 平成26年9月9日、(利用許諾番号)MMT利許第009号-25 平成26年9月9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)26都市基交測第62号 平成26年6月27日

# 東京都市計画高度利用地区

## 中野二丁目地区 計画図2 (壁面の位置の制限)

[中野区決定]



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図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) 26 都市基交測第 123 号 平成 26 年 9 月 9 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 009 号—25 平成 26 年 9 月 9 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) 26 都市基交測第 62 号 平成 26 年 6 月 27 日