

中野駅西口地区に係る都市計画案について

1 都市計画案の名称

(1) 東京都市計画地区計画 中野駅西口地区地区計画の決定について(中野区決定)

2 理由

理由書(別紙1)のとおり

3 都市計画の概要

(1) 東京都市計画地区計画 中野駅西口地区地区計画《決定》

○名称 中野駅西口地区地区計画

○面積 約2.3ha

4 都市計画の案

別紙2のとおり

東京都市計画地区計画 中野駅西口地区地区計画

総括図(1頁)、計画書(2頁)、位置図(6頁)、計画図(7頁)

5 当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール

平成27年 7月31日	中野駅西口地区まちづくり説明会
9月 2日	都市計画原案に係る説明会
10月 5日	都市計画原案の決定(中野区決定)
10月21日	都知事協議回答(意見なし)
10月26日	都市計画案に係る説明会
11月 2日~16日	都市計画案の公告・縦覧及び意見収集 図書の縦覧者 3名 意見書の提出 1名
12月22日	中野区都市計画審議会
平成28年1月 上旬	都市計画決定(告示)予定

6 都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

別紙3のとおり

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 中野駅西口地区地区計画

2 理由

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」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver. 3では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。

上記方針を受け、本地区においては、平成27年3月に中野駅南北地区の相互の回遊性を確保する「中野歩行者専用道第2号線（西側南北通路）」、その南側の受け口となる「中野駅西口広場」、駅直近から桃丘小跡地にかけて面的なまちづくりを行う「中野三丁目土地区画整理事業」について、都市計画決定した。

更にこれらの都市計画に基づく事業を実現するため、立体道路制度を活用した中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備及び、土地区画整理事業による土地利用の見直しとあわせた商業、業務、住宅など多様な都市機能の集積や中野駅西口広場の整備、駅につながる安全で快適な交通動線の整備を進めることが検討されている。

このような背景を踏まえ、中野区において土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進め、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、面積約2.3ヘクタールの区域について中野駅西口地区地区計画を決定するものである。

東京都計画地区計画 (中野区決定) 総括図 中野駅西口地区地区計画

中野区中野三丁目及び中野四丁目 各地内

○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
砂正寺川・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6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

○東京都建設局条例第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

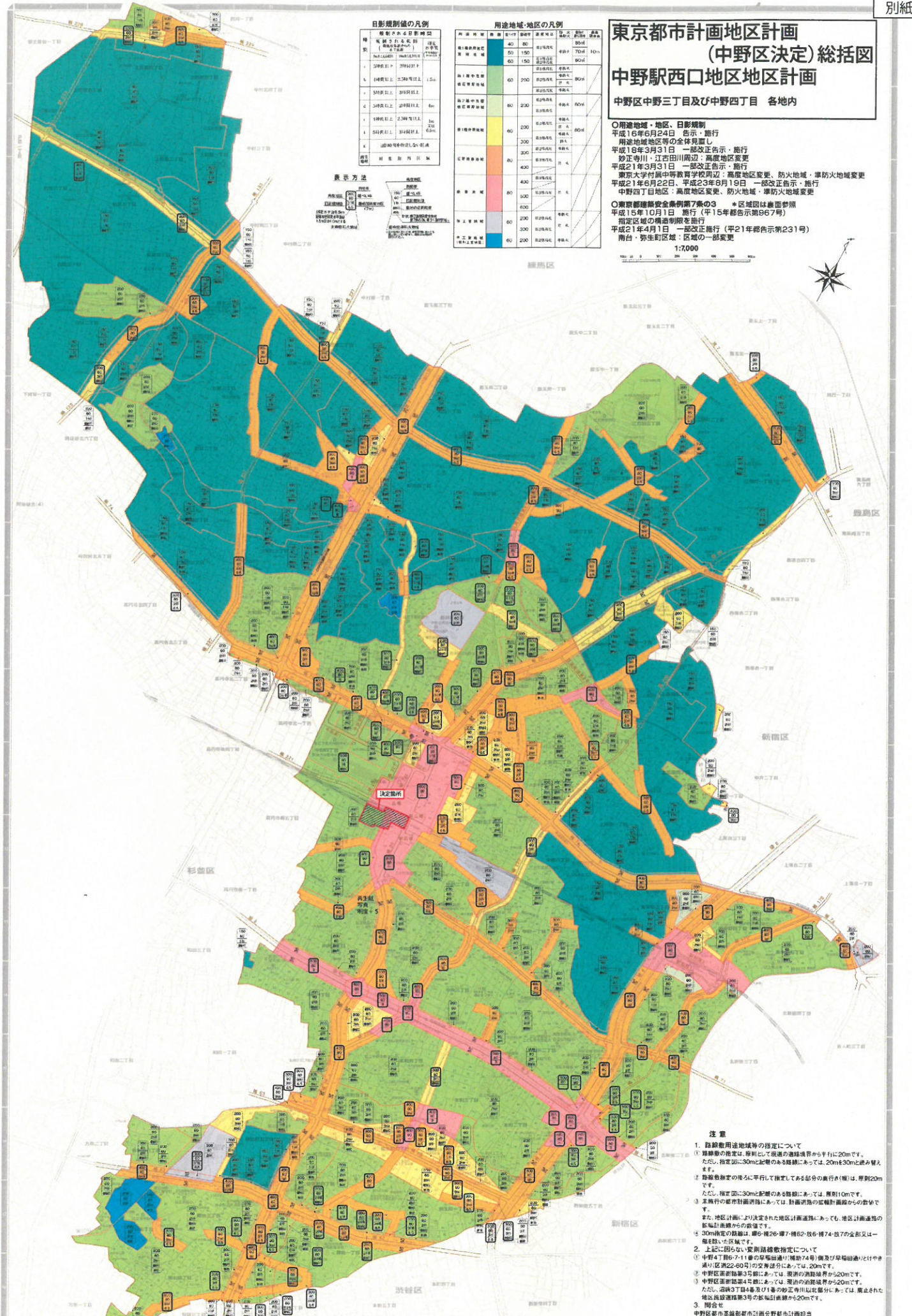
1:7000

日影規制値の凡例

種別	規制される日影時間 (連続時間) [※]	高さ制限
1	2時間以上・2時間以下	1.5m
2	3時間以上・3時間以下	4m
3	4時間以上・4時間以下	6m
4	5時間以上・5時間以下	8m
5	6時間以上・6時間以下	10m
6	7時間以上・7時間以下	12m
7	8時間以上・8時間以下	15m
8	9時間以上・9時間以下	18m
9	10時間以上・10時間以下	21m
10	11時間以上・11時間以下	24m
11	12時間以上・12時間以下	27m
12	13時間以上・13時間以下	30m
13	14時間以上・14時間以下	33m
14	15時間以上・15時間以下	36m
15	16時間以上・16時間以下	39m
16	17時間以上・17時間以下	42m
17	18時間以上・18時間以下	45m
18	19時間以上・19時間以下	48m
19	20時間以上・20時間以下	51m
20	21時間以上・21時間以下	54m
21	22時間以上・22時間以下	57m
22	23時間以上・23時間以下	60m
23	24時間以上・24時間以下	63m
24	25時間以上・25時間以下	66m
25	26時間以上・26時間以下	69m
26	27時間以上・27時間以下	72m
27	28時間以上・28時間以下	75m
28	29時間以上・29時間以下	78m
29	30時間以上・30時間以下	81m
30	31時間以上・31時間以下	84m
31	32時間以上・32時間以下	87m
32	33時間以上・33時間以下	90m

用途地域・地区の凡例

用途地域・地区	色	高さ制限	容積率	用途
第一種住居地域	赤	40	80	住居
第二種住居地域	黄	50	150	住居
第三種住居地域	緑	60	150	住居
第一種中高層住居専用地域	青	60	200	中高層住居
第二種中高層住居専用地域	黄緑	80	200	中高層住居
第三種中高層住居専用地域	黄	80	200	中高層住居
第一種商業地域	赤	40	200	商業
第二種商業地域	黄	60	200	商業
第三種商業地域	黄	80	300	商業
第一種業務地域	赤	40	200	業務
第二種業務地域	黄	60	200	業務
第三種業務地域	黄	80	300	業務
第一種工業地域	青	40	200	工業
第二種工業地域	黄	60	200	工業
第三種工業地域	黄	80	300	工業
第一種特別用途地域	赤	40	200	特別用途
第二種特別用途地域	黄	60	200	特別用途
第三種特別用途地域	黄	80	300	特別用途
第一種河川敷利用地域	青	40	200	河川敷利用
第二種河川敷利用地域	黄	60	200	河川敷利用
第三種河川敷利用地域	黄	80	300	河川敷利用
第一種公園緑地	緑	40	200	公園緑地
第二種公園緑地	黄	60	200	公園緑地
第三種公園緑地	黄	80	300	公園緑地
第一種緑地	緑	40	200	緑地
第二種緑地	黄	60	200	緑地
第三種緑地	黄	80	300	緑地
第一種遊歩道	赤	40	200	遊歩道
第二種遊歩道	黄	60	200	遊歩道
第三種遊歩道	黄	80	300	遊歩道
第一種歩道	赤	40	200	歩道
第二種歩道	黄	60	200	歩道
第三種歩道	黄	80	300	歩道
第一種歩道	赤	40	200	歩道
第二種歩道	黄	60	200	歩道
第三種歩道	黄	80	300	歩道
第一種歩道	赤	40	200	歩道
第二種歩道	黄	60	200	歩道
第三種歩道	黄	80	300	歩道
第一種歩道	赤	40	200	歩道
第二種歩道	黄	60	200	歩道
第三種歩道	黄	80	300	歩道
第一種歩道	赤	40	200	歩道
第二種歩道	黄	60	200	歩道
第三種歩道	黄	80	300	歩道
第一種歩道	赤	40	200	歩道
第二種歩道	黄	60	200	歩道
第三種歩道	黄	80	300	歩道



注意

1. 路線敷用途地域等の指定について
① 路線敷の指定は、原則として用途の道路境界から平行に20mです。
ただし、指定幅50m以上の幅のある路線敷にあっては、20mを30mと読み替えます。
② 路線敷指定の後ろに平行して指定してある部分の幅行(幅)は、原則20mです。
③ 実執行の都市計画図にあっては、計画道路の幅員計画図からの数値です。
また、地区計画により決定された地区計画道路にあっては、地区計画道路の幅員計画図からの数値です。
④ 30m指定の路線は、原則幅員26m(幅員74.7m)の全部又は一部を敷いた区域です。
2. 上記に因らない変則路線敷指定について
① 中野4丁目6-71番の早稲田通り(幅員74m)側及び早稲田通り(幅員74m)側(区画22-90号)の交差点にあっては、20mです。
② 中野区画第4号にあっては、従来の道路境界から20mです。
③ 中野区画第4号にあっては、現況の道路境界から20mです。
ただし、沿線3丁目4番及び1番の砂正寺川以北部分にあっては、廃止された地区計画道路3号の幅員計画図から20mです。
3. 問合せ
中野区都市基盤部都市計画課都市計画担当
03-3228-8981

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画の中野駅西口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	中野駅西口地区地区計画
位 置※	中野区中野三丁目、中野四丁目各地内
面 積※	約2.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅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（平成21年4月）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」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などを進め、駅周辺の回遊性を高めることとしている。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3（平成24年6月）では、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。</p> <p>このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。</p> <p>また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>土地利用の方針</p>	<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、三つの地区に区分し、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"> ・立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場、周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。 ・駅と周辺のまちの機能が融合した魅力的なにぎわいを創出するため、駅上空に商業機能等を形成し、来街者及び区民の利便性の向上を図る。 <p>2. B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業により、西側南北通路における南側の新たな玄関口として、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場を整備し、交通結節機能の強化を図るとともに、街区の再編や道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅地を含む地域全体の生活環境の向上を図る。 ・駅から連続したなにぎわいの形成と地域生活の利便性を高めるため、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、なにぎわいを創出する拠点施設の整備や商業、業務、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。

		<ul style="list-style-type: none"> ・共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間及び、人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。 <p>3. C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業により街区の再編や道路の整備を行い、地区の回遊性を高める歩行者動線を確保するとともに、駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した良好な住環境の形成を図る。 			
	地区施設の整備の方針	<p>安全・快適な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. 区画道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・円滑な交通の処理を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる回遊ネットワークの形成を図る。また、災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上を図る。 			
	建築物等の整備の方針	<p>魅力ある中野の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導と良好な街並み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> <p>1. 立体道路制度を活用して、道路の上空において建築物等の整備を一体的に行うため、都市計画道路の名称、重複利用区域、建築物等の建築又は建設の限界を定める。</p> <p>2. 複合市街地として健全な商業環境の形成と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。</p> <p>3. 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、後背の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、地区の特性に応じ、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、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>4. 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>5. 複合市街地として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、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>			
地区 整備 計画	位置	中野区中野四丁目地内			
	面積	約0.9ha			
	地区の 区分	名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区
		面積	約0.8ha	約500㎡	約300㎡
	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。			
建築物の容積率の 最高限度※	10分の60	10分の40	10分の20		

建築物の建ぺい率 の最高限度	10分の8	10分の6
	<p>1 建ぺい率の規定の適用については、次の第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあっては上記に定める数値に10分の1を加えたものをもって上記に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあっては上記に定める数値に10分の2を加えたものをもって上記に定める数値とする。</p> <p>(1)上記に定める建ぺい率の限度が10分の8とされている地区外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物</p> <p>(2)街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で建築基準法第53条第3項第二号の規定により特定行政庁が指定するもの内にある建築物</p> <p>2 A-1地区及びA-2地区において、建築基準法第53条第5項第一号に該当するものにあつては建ぺい率の規定は適用しない。</p> <p>3 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、上記の規定を適用する。</p>	
	<p>建築物等の高さの最高限度</p> <p>建築物の高さの最高限度はGL+31mとする。 (GLは、T. P. +47.9mとする。)</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の面は建築敷地(人工地盤)の境界線より3m後退した線(1号壁面線。ただし、重複利用区域を除く。)を越えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。</p> <p>(1)道路一体建築物と道路上に設けられた西側南北通路とを接続するための歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分</p> <p>(2)道路一体建築物の人工地盤を支える構造物</p> <p>(3)公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物および工作物は、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. 建築物および工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮したものとする。</p> <p>3. 西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとする。</p> <p>4. 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及び意匠等とし、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>	
立体道路に関する事項	都市計画道路の名称	東京都市計画道路 特殊街路中野歩行者専用道第2号線
	重複利用区域※	計画図表示のとおり。

	建築物等の建築又は建設の限界※	計画図表示のとおり。
--	-----------------	------------

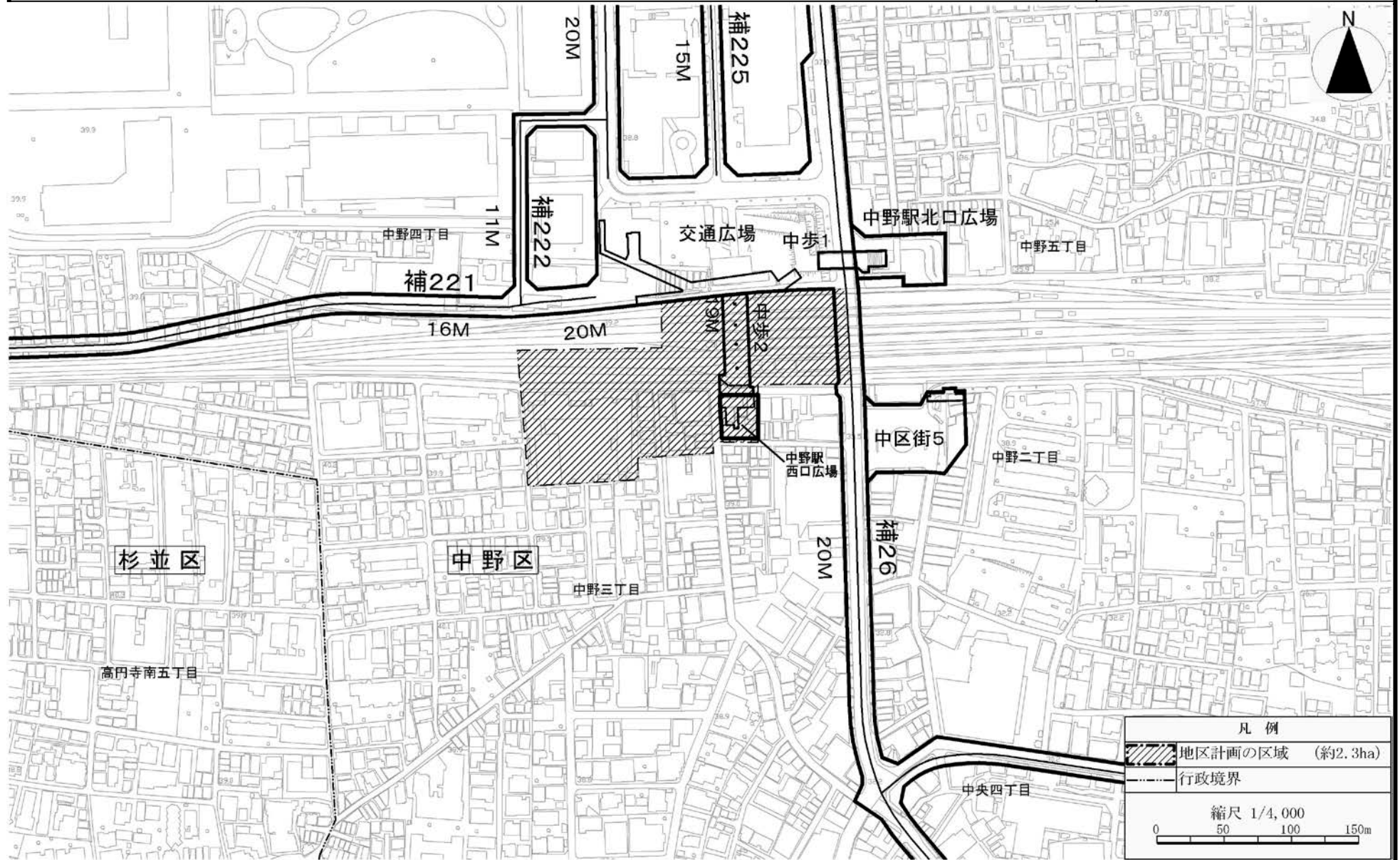
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、壁面の位置の制限、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界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有効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 中野駅西口地区地区計画

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。（27 都市基交測第 44 号・MMT 利許第 27009 号—32）
（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
中野駅西口地区地区計画

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。(27都市基交測第44号・MMT利許第27009号—32)
(承認番号)27都市基街都第34号 平成27年5月28日

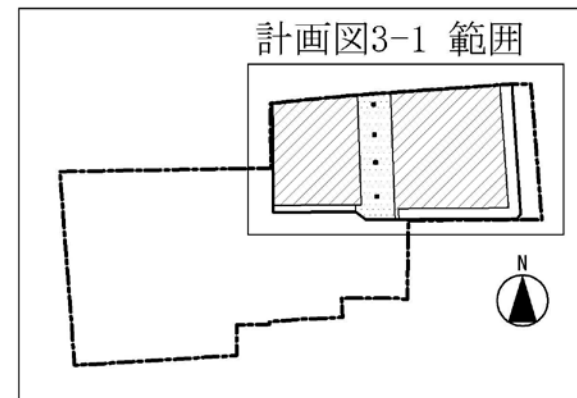
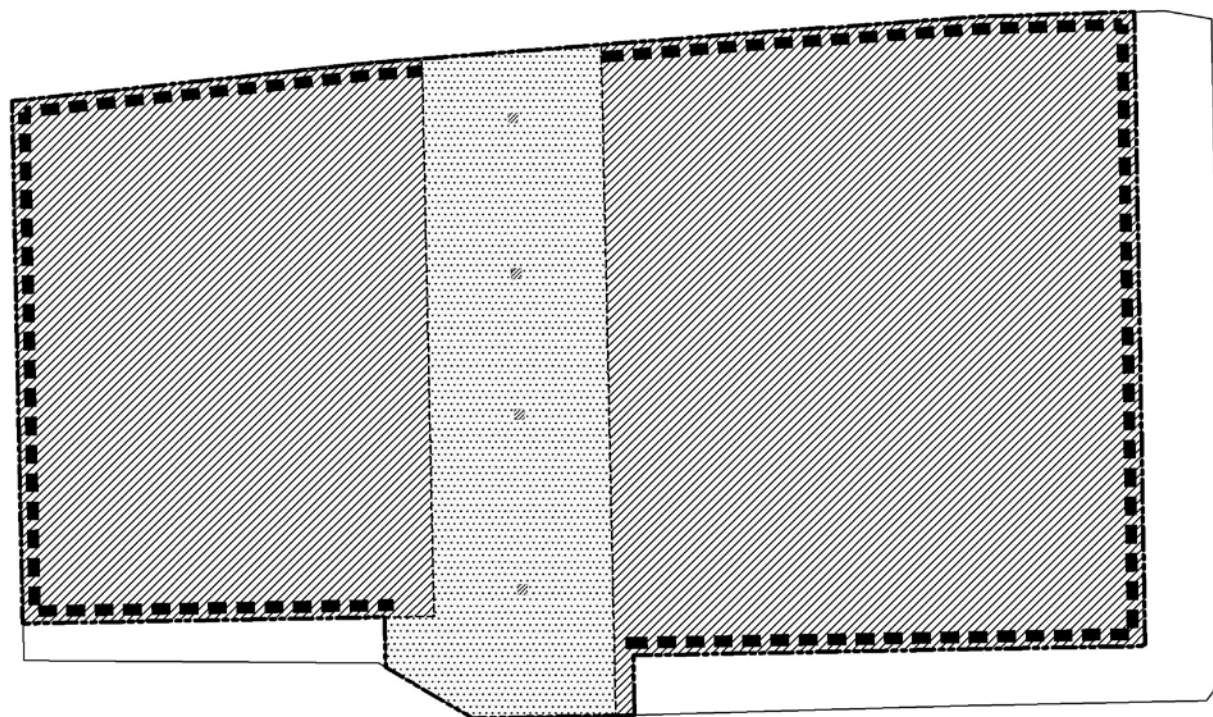
東京都市計画地区計画
中野駅西口地区地区計画

計画図 2

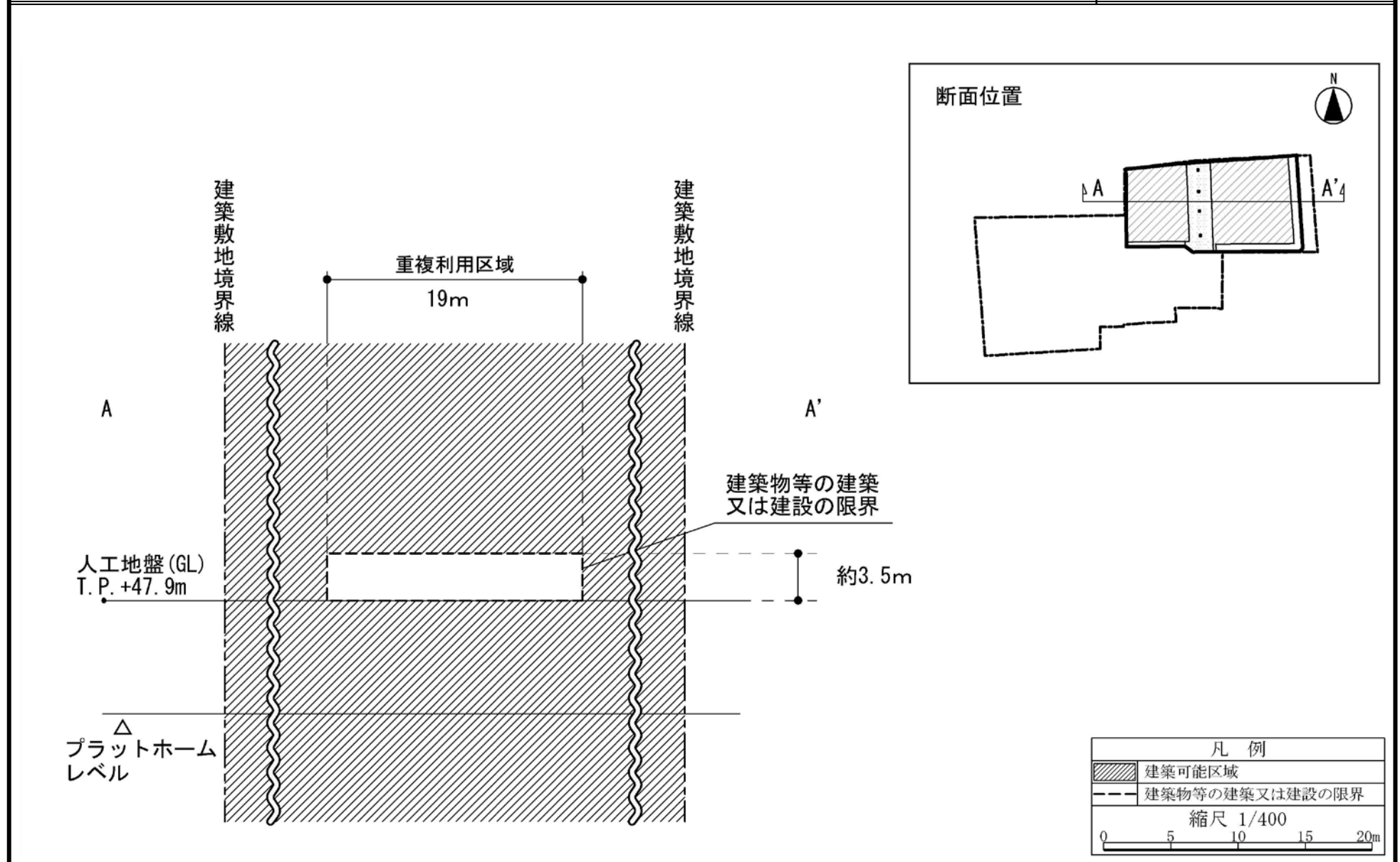
[中野区決定]

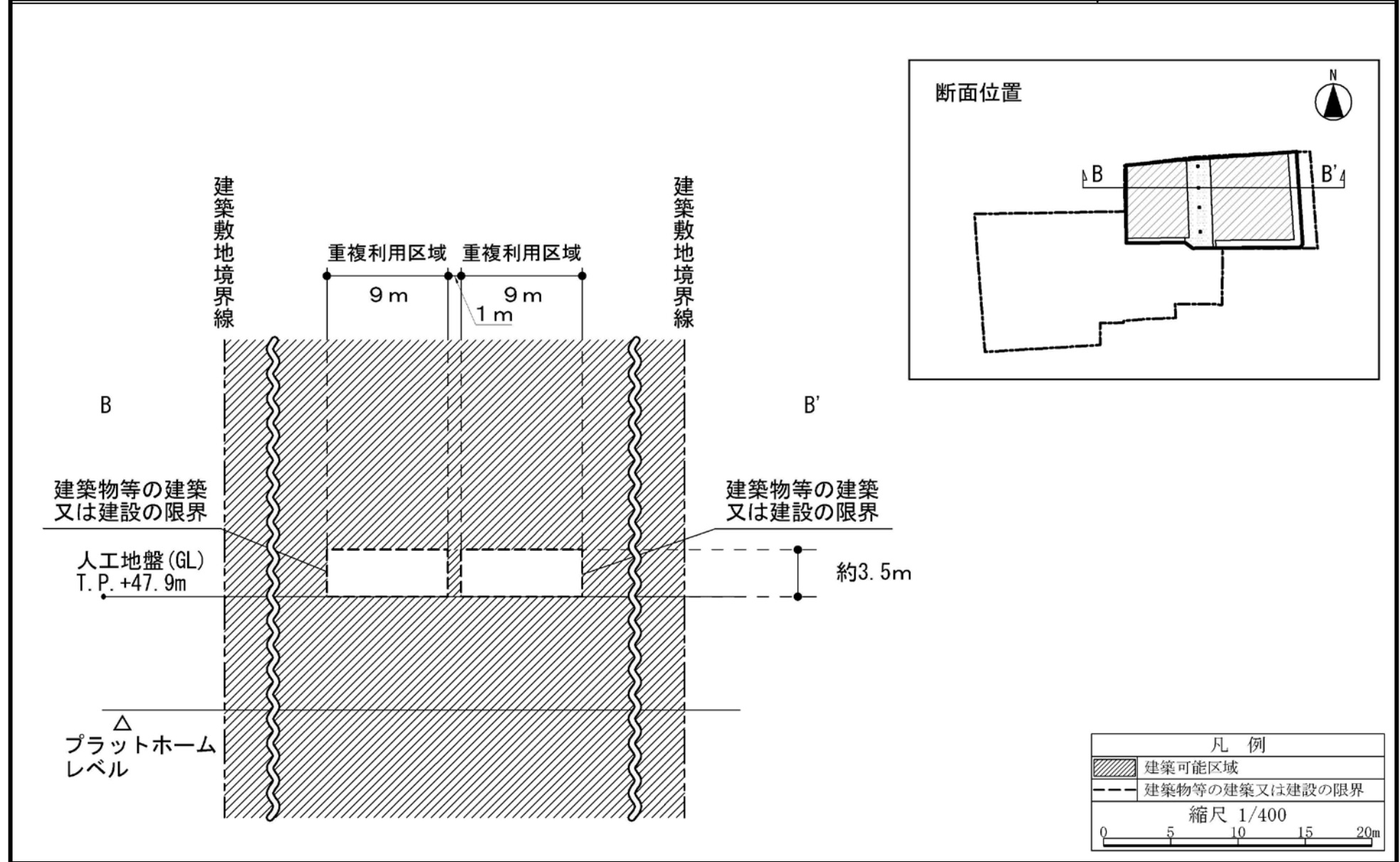


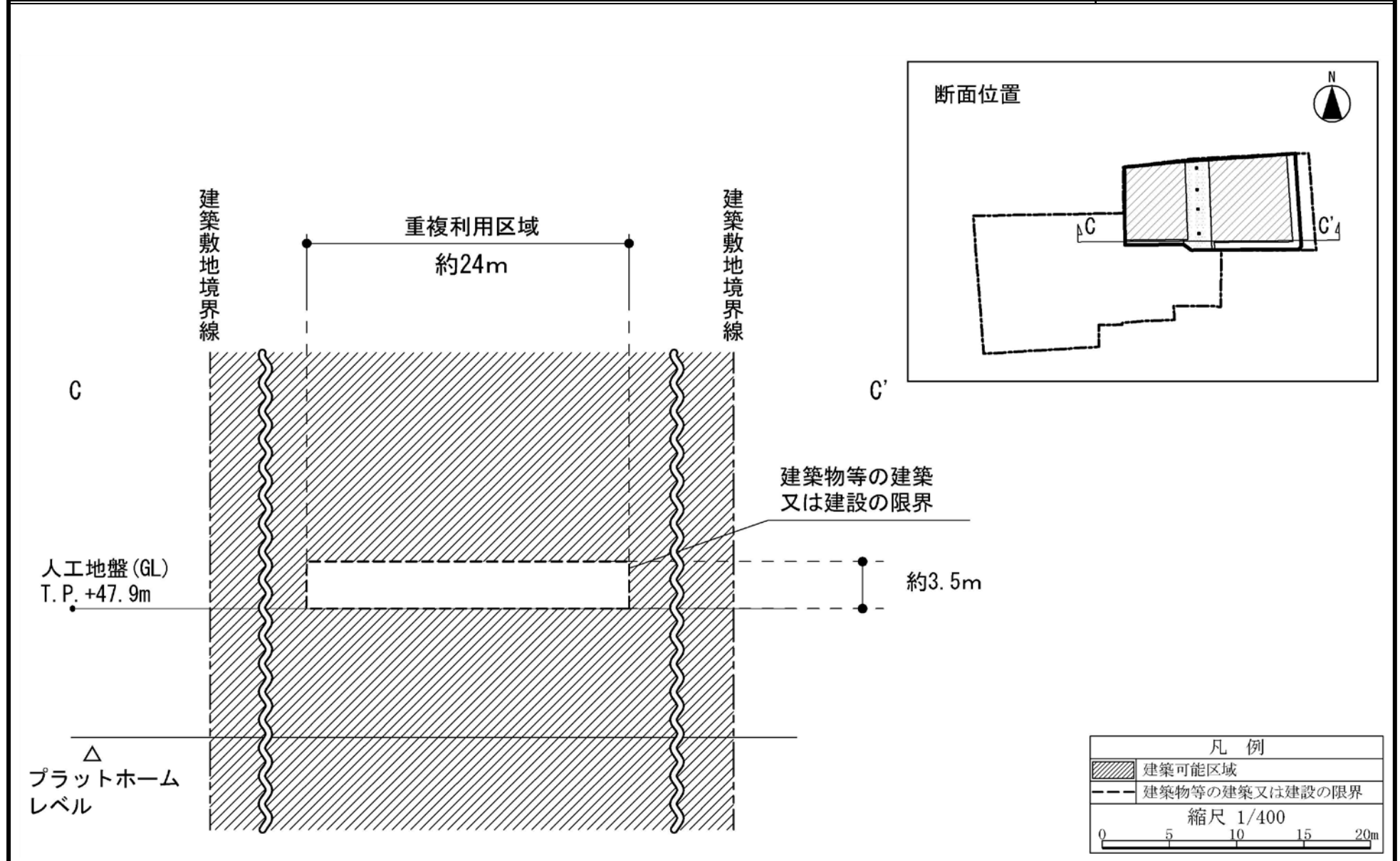
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (平成 27 年度版) を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(27 都市基交測第 44 号・MMT 利許第 27009 号—32)
(承認番号) 27 都市基街都第 34 号 平成 27 年 5 月 28 日

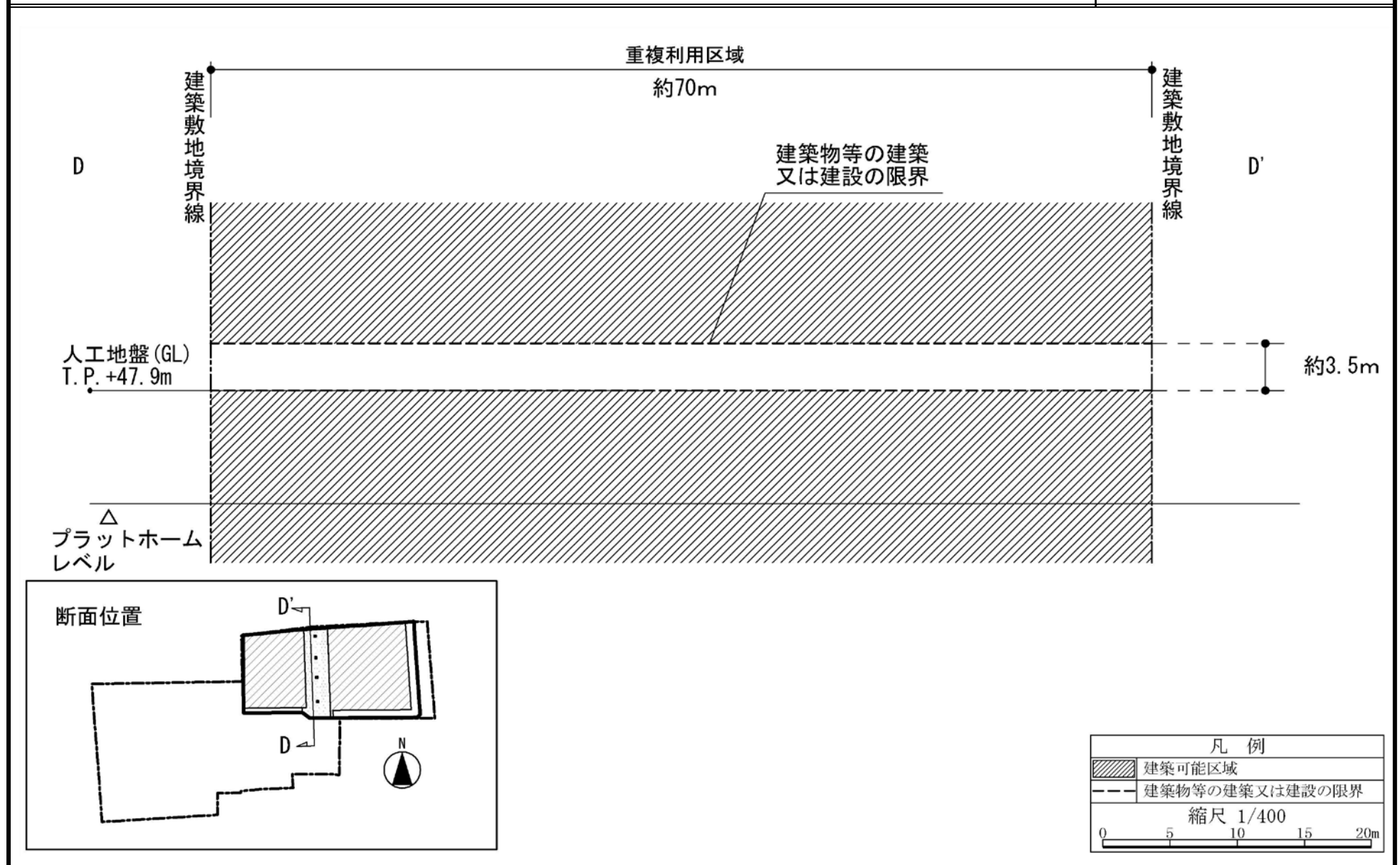


凡 例	
	建築可能区域
	重複利用区域
	1号壁面線 (3.0m)
	建築敷地(人工地盤)境界
	地区整備計画区域
縮尺 1/800	
	









意見書の要旨及び区の見解

《 中野駅西口地区地区計画の都市計画案 》

意見書の要旨

中野駅西口地区地区計画の都市計画決定に係る都市計画の案を、平成27年11月2日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定により、1通（個人1通）の意見書の提出があった。その意見の要旨は次のとおりである。

なお、都市計画の種類及び名称は次のとおりである。

中野駅西口地区地区計画に係る都市計画案

(1) 東京都市計画地区計画 中野駅西口地区地区計画の決定

名 称	意 見 書 の 要 旨	中 野 区 の 見 解
<p>中野駅西口地区地区計画に係る都市計画案</p>	<p>I 賛成の意見に関するもの なし</p> <p>II 反対の意見に関するもの なし</p> <p>III その他の意見に関するもの 1通（1名）</p> <p>1. 本都市計画案は、実質的にJR中野駅の駅ビル建設のために、駅ビル用地の建ぺい率及び容積率の指定を目論むものと見受けられるが、駅ビルと南北通路を一体的に整備する必要性について説明不足である。本来、南北通路は、中野駅の乗降者数の増加に伴う北口の混雑を緩和するために必要なものであり、西口駅舎と接続する南北通路については、その重要度を案の中で強調すべきである。また、記載されている目標・方針とは別に、駅舎の更新・商業スペースの増設などJR側に都合の良い理由が隠されている可能性があると疑う余地もあり、その点をもっと説明すべきである。</p> <p>2. 案の中では、A地区：南北通路・駅ビル、B・C地区：駅前広場・区画整理として言及されているが、既存地権者の権利に大きな影響を及ぼす恐れのある区画整理事業と、大事業者であるJRの駅ビル建設事業を同列に扱うのは不適切である。</p>	<p>1. 本地区計画案の主な目標のひとつは、中野駅周辺地区の整備において重要度の高い南北通路について、立体道路制度を活用して駅施設、駅ビル及び南北通路を一体的に整備し、回遊動線の確保や利便性の向上を図ることである。なお、本地区計画案において定める予定の「建ぺい率の最高限度」及び「容積率の最高限度」は、現用途地域に定める「建ぺい率」及び「容積率」を指定するもので、新たに指定または内容を変更するものでない。「建築物等に関する事項」についても、現在の都市計画制限を緩和する内容ではない。</p> <p>2. 本地区計画案においては、A地区、B地区及びC地区について、それぞれの地区の特性に合わせて「土地利用の方針」を定めている。また、地区整備計画はそれぞれの地区の状況に応じて段階的に定め、まちづくりを進めることとしている。</p>

3. 安全な歩行者動線の確保については、放置自転車の対策が効を奏したかと思えば、入れ替わりに自動車の駐車違反が増加し、歩行者の通行の妨げになっている。区画道路として道路幅を拡幅しても、駐車違反の取締りも併せて強化しないと歩行者の安全は確保できないと予想される。商業地としての発展と歩行者の安全確保を両立させるためには、駐車場の整備も必須であるが、本案の中では駐車場整備について触れられていないので不適切である。

3. 本地区計画案の中では記載していないが、商業地域等については、東京都駐車場条例により自動車駐車場の附置義務が定められており、本地区においても同条例に基づき、自動車駐車場が適切に整備されることとなる。