平成29年(2017年)2月7日都市計画審議会資料都市政策推進室中野駅周辺地区整備担当

中野駅西口地区まちづくりについて

1 中野駅西口地区の都市計画変更(案)について

中野駅西口地区地区計画及び関連都市計画の案とすべき内容がまとまったので報告する。

*中野駅西口地区の都市計画 変更(案)について《別紙1-1》

*中野駅西口地区地区計画変更(案)変更箇所について《別紙1-2》

2 中野駅西口地区の都市計画変更に係る都市計画手続きについて

(1) 中野駅西口地区地区計画原案に係る手続き

平成28年12月1日 原案説明会の開催

平成28年12月2日 中野駅西口地区地区計画原案の公告

平成28年12月2日~16日 中野駅西口地区地区計画原案の縦覧

縦覧者 意見書の提出 1件

(2) 今後の予定

平成29年2月中旬 都市計画案に係る説明会

平成29年2月下旬~ 都市計画案公告・縦覧、意見書受付

平成29年4月 中野区都市計画審議会諮問・答申

平成29年6月 都市計画決定・告示

中野駅西口地区の都市計画 変更(案)について

《地区計画》

1. 名称

中野駅西口地区地区計画

2. 位置

中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内

3. 面積

約 2.3ha



4. 地区計画の目標

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ブラン(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、ペデスト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。

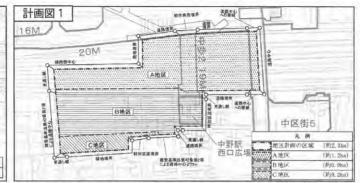
このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。

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。

5.区域の整備・開発及び保全に関する方針

5-1. 土地利用の方針

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。



1. A地区

- ・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、駅から駅前広場及び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。
- 2. B地区
- ・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、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。
- ・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。また、拠点施設には一般交通の機能の向上に資する施設として自転車駐車場を整備し、地区内外における自転車交通の利便性及び安全性の向上を図る。

3. C地区

・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。

5-2. 地区施設の整備の方針

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。

1. 区画道路

・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。

5-3. 建築物等の整備の方針

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。

- 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、重複利用区域及び建築物等の建築又 は建設の限界を定める。
- 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。
- 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、建築物の建べい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限 度及び建築物等の高さの最高限度を定める。
- 4. 回遊性のある安全で快適な歩行者空間及び良好な相隣関係を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を 定める。
- 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及び垣又はさくの構造の制限を定める。
- 6. B地区及びC地区において計画図2-3で壁面の位置の制限が定められた敷地については、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、地区の特性に応じた良好な街並みの形成を誘導するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を一体的に定める。これにより、道路斜線制限と前面道路幅員による容積率の制限を緩和する。
- 7. 土地区画整理事業等による都市基盤整備の進捗に応じた合理的な土地利 用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた容積率の最高 限度を定める。

中野駅西口地区の都市計画 変更 (案) について

《地区計画》

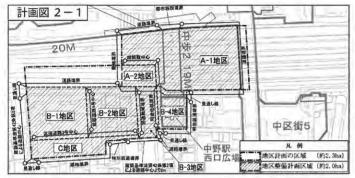
6. 地区整備計画

6-1 位置

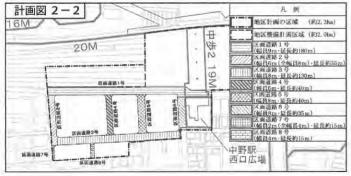
中野区中野三丁月及75中野四丁月各地内

6-2. 面積

約2.0ha



6-3. 地区施設の配置及び規模



1	名称	幅員	延長			備考
Į	区画道路1号	9 m	約1	8	0 m	既存拡幅
Į	区画道路2号	6 m(8 m)	約	5	5 m	既存拡幅
	区画道路3号	8 m	約1	3	0 m	新設·既存拡幅
	区画道路4号	6 m	約	4	0 m	新設
[区画道路5号	8 m	約	4	0 m	既存拡幅
	区画道路6号	8 m	約	3	5 m	既存拡幅
	区画道路7号	2 m(4 m)	約	1	5 m	既存拡幅
	区画道路8号	4 m ()は地区外を 含めた全幅員	約	1	5 m	新設

6-4. 建築物等に関する事項

■地区の区分

名称 面積 名称 面積 名称 面積 A-1 地区 約 0.8ha B-1 地区 約 0.4ha C地区 約0.2ha A-2 地区 約 0.1ha B-2 地区 約 0.3ha

> B-3 地区 約 0.1ha B-4 地区 約 0.1ha

■建築物等の用途の制限

A-1地区、A-2地区

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 に掲げる風俗堂業及び同条第5項に該当する堂業の用に供する建築物は 建築してはならない。

B-1地区、B-2地区、B-3地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

1. 1階を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(以下「住宅等」という。) の用に供するもの。

ただし、住宅等の用に供する玄関、階段、昇降機、管理室、ごみ 置場、機械室、倉庫、駐車場、自転車駐車場その他区長が認めるも、A-1地区、A-2地区 のは除く。

2. 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及び同条第5項に該当する営業の用に供するも B-1地区、B-2地区、B-3地区 0

■建築物の容積率の最高限度

A-1地区 10分の60 A-2地区 10分の40 B-3地区 10分の40*1 C地区 10分の20*2

B-1地区、B-2地区

区域の特性に応じた容積率の最高限度(目標容積率)

10分の40*1

公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度(暫定容積率)

- 1. 地区施設の道路の道路供用開始告示前は10分の20又はW×0.4の いずれか小さい方の数値とする。**3
- 2. 地区施設の道路の道路供用開始告示後は10分の40とする。※1
- ※1 ただし、建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき許可を受けた 建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとすること ができる。
- ※2 ただし、区画道路7号のみに接する敷地については10分の18とし、区画道路8 号のみに接する敷地については10分の16とする。
- ※3 Wは、前面道路(前面道路が2以上ある時は、その幅員の最大のもの。)の幅員の メートルの値とする。

■建築物の建ぺい率の最高限度

A-1地区 A-2地区

10分の8

- 1. 建ぺい率の規定の適用については、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 するものの内にあ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する。
- 2. 耐火建築物にあっては建べい率の規定は適用しない。

■建築物の敷地面積の最低限度

B-1地区 1000m B-2地区、B-3地区 60㎡*4 C地区 60m*4

※4 ただし、土地区画整理事業による換地(仮換地を含む。以下同じ。)面積が60㎡未満 の場合においては、当該換地面積とする。

■建築物等の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、GL+31mとする。

(GI はTP+47.9mとする。)

建築物の高さの最高限度は、GL+31mとする。

(GLは地盤面の高さとする。)

ただし、建築基準法第59条の2第1項(総合設計)の規定に基づき許 可を受けた建築物についてはGL+50mとする。

C地区

建築物の高さの最高限度は、GL+20mとする。 (GI は地盤面の高さとする。)

■壁面の位置の制限

A-1地区、A-2地区

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(計画図3-1に表示する1号壁面線。ただし、重複利用 区域を除く。)を超えて建築してはならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等はこの限りではない。 (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

- (2)道路一体建築物の人工地盤を支える構造物
- (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

中野駅西口地区の都市計画 変更 (案)について

B-1地区、B-2地区、B-3地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図2-2に表示する区 画道路の境界線までの距離は、計画図2-3に表示する数値以上とす 3

ただし、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並び に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 についてはこの限りではない。

C地区

1 建築物の外壁又はされに代わる柱の面から計画図2-2に表示する 区画道路の境界線までの距離は、計画図2-3に表示する数値以上 A-1地区、A-2地区 とする。

ただし、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 並びに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 なひさしについてはこの限りではない。

2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は 0.5m以上としなければならない。

■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

A-1地区、A-2地区、B-1地区、B-2地区、B-3地区、B-4地区、C地区

- 1. 建築物及び工作物は、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。
- 2. 建築物及び工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮したもの とする
- 3. 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、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。

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

B-1地区、B-2地区、B-3地区

区画道路に面する店舗、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。

計画図 2-3 告 20M 中区街5 凡 例 地区計画の区域 (約2,3ha 地区整備計画区域(約2.0ha 壁面の位置の制限 (単位: m)

■垣又はさくの構造の制限

C地区

道路に面する側の垣又はさくの構造は生け垣又は透視可能な ネットフェンス等としなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではな

(1)道路面から高さ0.6 m以内のブロック塀又はこれに類する 4,0

(2)門柱及び門柱に接続する長さが1.2m以下のブロック塀等 (3)その他区長が認めるもの

■壁面後退区域における工作物の設置の制限

B-1地区、B-2地区、B-3地区、C地区

壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、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。

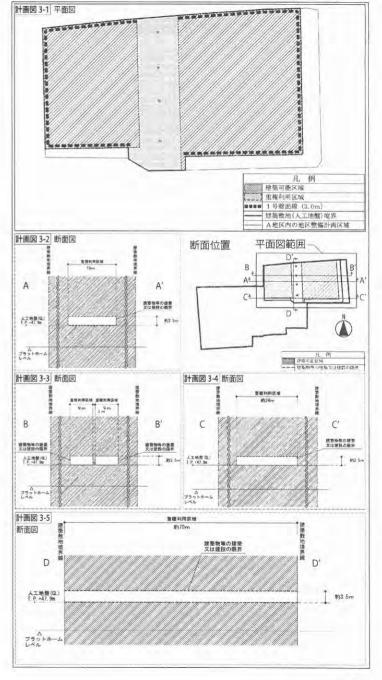
ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。

6-5. 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 計画図表示の通り。

■建築物等の建築又は建設の限界 計画図表示の通り。



中野駅西口地区の都市計画 変更 (案) について

《関連都市計画》

1.用途地域の変更 ※東京都決定



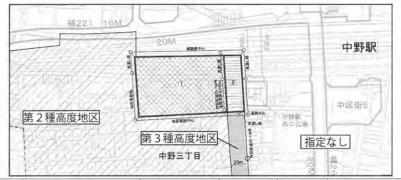
中野駅西口地区地区計画の変更に 伴い、土地利用上の観点から検討し た結果、用途地域を変更する。

ez. (1		東京都決定				中野区决定		
番号	用途	建八い申	容積率	整定直接の 最近接度	高度	Wick	約 ha	
1	前業	60 1 80	200 1 400	60 m	2高	香防 防火	0.9	
7	商業	80 ↓ 80	400 400	ī	3高	防火	0. 2	

※今後、本案をもとに東京都と協議を進め、決定は東京都が行うこととなります。

番号	変更箇所	変更	巨前	変更後	ź	值	積	ti	睛考
1	中野三丁目及び 中野四丁目	Life Committee of the C	住居専用地域 60% 200% 60 ㎡	商業地域 建ペい率 容積率 敷地面積の 最低限度	80% 400% —	約	0.9	容積率	建べい率、 区及び敷地 の最低限度

2.高度地区の変更



番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	中野区 中野三丁目及び 中野四丁目各地内	第2種高度地区	指定なし	約 ha 0.9	
2	中野区 中野三丁目及び 中野四丁目各地内	第3種高度地区	指定なし	約 ha 0.2	

中野駅西口地区地区計画の変更に伴 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。

番号	高度地区	面積
1	第2種 ▼ 指定なし	約 0, 9ha
(2)	第3種 ▼ 指定なし	約 0. 2ha

地区計画による特例

都市計画法(昭和43年法律第 100号) 第12条の10に規定する 地区整備計画の区域内において、建築 基準法第68条5の5第2項の規定に より建築基準法第56条の規定を適用 しない建築物については、高度地区に よる建築物の高さの最高限度の規定は 適用しない。

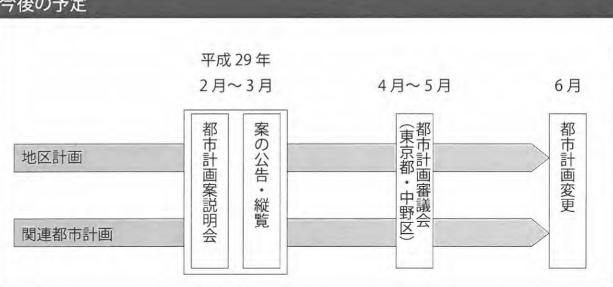
3.防火地域・準防火地域の変更



中野駅西口地区地区計画の 変更に伴い、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。

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	中野区 中野三丁目及び 中野四丁目 各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 0.9	

今後の予定



別紙1-2

中野駅西口地区地区計画変更(案)変更箇所について 《新旧対照表》

中野駅西口地区地区計画 変更(案) 変更箇所について

(注) 下線部は、変更箇所又は追加箇所を示す。

	事	項	変更後	変更前
	名	称	中野駅西口地区地区計画	中野駅西口地区地区計画
	位	置※	中野区中野三丁目 <u>及び</u> 中野四丁目各地内	中野区中野三丁目、中野四丁目各地内
	面	積※	約2.3 h a	約2.3 h a
区	土地利用	の方針	中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特	中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特
域			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	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
\mathcal{O}			定める。	定める。
整			1. A地区	1. A地区
備			・立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西	・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、駅から駅前広場及	側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場、
開			び周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時	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
発			における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を	おける広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含
及			含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。	めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。
び			· (省略)	· (省略)
保入			2. B地区	2. B地区
全に			・ (省略)・ (省略)	・ (省略)・ (省略)
関			- ・共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間及び、人々	・共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間及び、人々
すす			の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅	の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅
うる			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	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
方			る。また、拠点施設には一般交通の機能の向上に資する	る。
針			施設として自転車駐車場を整備し、地区内外における自	
-			転車交通の利便性及び安全性の向上を図る。	
			3. C地区	3. C地区
			· (省略)	· (省略)
	建築物等	の整備の方針	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	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	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。	築物等の整備の方針を次のように定める。
			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	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	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 <mark>及び</mark> 建築物等の建築又は建設の限界を定める。	利用区域、建築物等の建築又は建設の限界を定める。
			2. (省略)	2. (省略)
			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	の住宅地と調和した良好な住環境を保全するため、地区

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	の特性に応じ、建築物の ペい率の最高限度、建築・ 築物等の高さの最高限度を 4. 回遊性のある安全で快適 係を確保するため、設置の における工作物の設置の制 における市街地とし色彩る。 の構造の制限を定める。 6. B地区及びC地区地区 地の有効利用を図るを 地の有効利用を図る 地の有効利用を図を誘導す 限度、建築物の敷地面積 高限度、建築物の敷地面積 高限度、壁面の制限を一体 斜線制限と前面道路幅 る。 7. 土地区画整理事業等によ 合理的な土地利用を図る 整備状況に応じた容積率の	物の敷地面積の 地面積の 地面積の 地面積の 地面積の が定歩では がである。 をおででのがでする。 ではいいでは、 ができるでである。 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	最低限度 <u>及び</u> 建 低限度 <u>及び</u> 建 関度な相隣関域 図及でか性のないによい。 を対して、の理じ率高おりをでかけ、緩にはでいるがである。 でかけ、ののでは、はでいるがでは、はでいる。 を対して、ののでは、はでいるができる。 でかけ、はでいる。 でかけ、後に共のでは、はでいる。 でいたでのでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは、はいいでは	の特性に応じ、建築物の容積率の最高限度、建築物の建 ペい率の最高限度、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。 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。 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。
地	位 置	中野区 <u>中野三丁目及び</u> 中野四つ	⁻ 目 <u>各</u> 地内		中野区中野四丁目地内
区	面積	約 <u>2.0</u> ha			約0.9ha
整備計画	地区施設の配種類置及び規模	名称 幅員 クを含めた全 幅員	- 1 51t -12	<u>備考</u>	
	道路	<u>区画道路1号※</u> 9 m	<u>約180m</u>		
		区画道路 2 号 <u>6 m (8 m)</u>	<u>約 55m</u>	<u> </u>	
		区画道路 3 号※ 8 m 区画道路 4 号 6 m	<u>約130m</u>		
		区画道路 4 号 6 m 区画道路 5 号※ 8 m	<u>約 40 m</u> 約 40 m		
		区画道路 6 号 ※ 8 m	約 35 m	既存拡幅	
		区画道路7号 2 m (4 m)	約 15m		
		区画道路 8 号 4 m	<u>約 15m</u>	新設	

地	建	地区の 名称	A-1地区	A-2地区	A-1地区	A-2地区	A-3地区	
区	築	区分面積	約0.8ha	<u></u> 約0.1ha	約0.8ha	約500 m²	約300 m²	
整	物	建築物等の用途の	風俗営業等の規制及び業務の	の適正化等に関する法律第2条	風俗営業等の規制	及び業務の適正化等に	こ関する法律第2条	
備	等	制限※	第1項各号に掲げる風俗営業	及び同条第5項に該当する営業	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			
計	に		の用に供する建築物は建築して	はならない。	用に供する建築物は	建築してはならない。		
画	関	建築物の容積率の	10分の60	10分の40	10分の60	10分の40	10分の20	
	す	最高限度※						
	る	建築物の建ぺい率	10分の8		10分の8		10分の6	
	事	の最高限度	1. 建ペい率の規定の適用に	ついては、街区の角にある敷地	1. 建ペい率の規定		の第一号又は第二号	
	項			築基準法第53条第3項第二号		する建築物にあつては		
			の規定により特定行政庁が打	肯定するものの内にある建築物	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	
			にあっては上記に定める数値	直に10分の1を加えたものを	一号及び第二号に	該当する建築物にあつ	ては上記に定める数	
			<u>もって上記に定める数値とす</u>	<u>な。</u>	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。			
						虐ぺい率の限度が10		
					_ · · · ·	o、防火地域内にあるi		
						る敷地又はこれに準ず		
						賃第二号の規定により	特定行政庁が指定す	
					るものの内にあ		- L. Mr. H. Mr. M. Mr.	
			2. 耐火建築物にあっては建ぺ	い率の規定は適用しない。		A-2地区において、		
						該当するものにあって	ては建べい率の規定	
			3. 削除		は適用しない。	T+ 1 11614 o 4 41 >= 1	k 7 111 (A) = 100	
			3. 削床			防火地域の内外にわる	//	
						物の全部が耐火建築物の全部が耐火建築物の全部が耐火を	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
					の規定を適用する		のとみなし(、上記	
		壁面の位置の制限	建築物の対験又はこれに仕	 わる柱の面は建築敷地(人工地	.,	<u>。</u> これに代わる柱の面に	ナ油筑動地 / / 丁地	
		空間の位置の削削	盤)の境界線より3m後退した			m後退した線 (1号		
				域を除く。)を超えて建築しては		111仮返した線(1 / 5/3)を越えて建築しては	· · · · · ·	
			万型 国	戦を除く。) を <u>他</u> ん く 産業 し く は	後門用凸塊で除く。) を越たく建築しては	(4) (4 V ·)	
			1	いに該当する建築物等はこの限	ただし 次の各号	号に該当する建築物等	はけての限りでけた	
			りではない。	0. に成当りも足来的守体にの成	No.	八〇四月,切在来的五	ria C V PA / C IA A	
			(1)~(3) (省略)		(1)~(3) (省略)			
		建築物等の形態又	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	色を避け、街並み形成に配慮す	· / · / · · · · · · · · · · · · · · · ·	作物は、原色を避け、	街並み形成に配慮す	
		は色彩その他の意				調和したものとする。	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
		匠の制限	2. 建築物 <mark>及び</mark> 工作物は、歩行	者の安全で快適な通行に配慮	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	

地区整備計画	築物等に関す	建築物等の形態又 は色彩その他の意 匠の制限	したものとする。 3. 屋外広告物は、建築物との等に配慮した設置位置、形な都市景観の形成に寄与す 西側南北通路に面する店舗、は、にぎわいの形成と快適な生ものとする。	が態、規模 <u>、</u> 意[るものとする。 飲食店等商業∫ ☆行空間との連続	匠等とし、良好 施設の正面部分 売性に配慮した	慮したものとする。 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。 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。
	る事	地区の名称	<u>B-1地区</u> <u>B-2地区</u>	<u>B-3地区</u>	<u>B-4地区</u>	
	項	区分 面積		<u>約0.1ha</u>	<u>約0.1ha</u>	
	一只	建築物等の用途の	次に掲げる建築物は建築して			
		制限※	1. 1階を住宅、共同住宅、寄		<u> </u>	
			<u>(以下「住宅等」という。)</u> もの。ただし、住宅等の用に			
			階段、昇降機、管理室、ご			
			室、倉庫、駐車場、自転車駐			
			長が認めるものは除く。			
			2. 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			
			営業及び同条第5項に該当す	る営業の用に		
		7-4-	<u>供するもの。</u>			
		建 築	<u>–</u>	<u>10分の40</u> ただし、建	<u>=</u>	
		物		築基準法第5		
		0	Table	9条の2第1		
		容	Table	項(総合設計)		
		積 率	Table	の規定に基づ き許可を受け		
		<i>D</i>		た建築物につ		
		最	Table	いては、その		
		高		許可の範囲内		
		限		において、上		
		度		記限度を超え		
		*		るものとする		
			Table	ことができ		
			<u> </u>	<u>る。</u>		

	1 .	1		
地	建	建	区域の特性に	<u>10分の40</u>
区	築	築	応じた容積率	<u>ただし、建築基準法第59</u> <u>-</u> <u>-</u> <u>-</u> <u>-</u>
整	物	物	の最高限度	条の2第1項(総合設計)の 条の2第1項(総合設計)の
備	等	\mathcal{O}	(目標容積率)	規定に基づき許可を受けた建
計	12	容		築物については、その許可の
画	関	積		範囲内において、上記限度を
	す	率		超えるものとすることができ
	る	の		<u>る。</u>
	事	最	公共施設の整	<u>3. 地区施設の道路の道路供</u>
	項	高	備の状況に応	用開始告示前は10分の2
		限	じた容積率の	<u>0又はW(注1)×0.4の</u>
		度	最高限度	いずれか小さい方の数値と
		×	(暫定容積率)	する。
		, , ,	<u> </u>	2. 地区施設の道路の道路供
				用開始告示後は10分の4
				0とする。ただし、建築基
				<u>* と </u>
				(総合設計)の規定に基づ
				き許可を受けた建築物につ
				いては、その許可の範囲内
				において、上記限度を超え
				<u>るものとすることができ</u>
				<u>る。</u>
		建等	築物の敷地面積	$1,000 \mathrm{m}^2$ $60 \mathrm{m}^2$
			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ただし、土地区画整理事業
			<u> </u>	
				以下同じ。)面積が60㎡未
				満の場合においては、当該換
				地面積とする。
		建多	築物等の高さの	建築物の高さの最高限度は、GL+31mと
			高限度	する。 -
				(GLは地盤面の高さとする。)
				ただし、建築基準法第59条の2第1項
				(総合設計)の規定に基づき許可を受けた建
				築物についてはGL+50mとする。
1	1			

1	7 -L		74 Mail - 11 Hay 2 2 2 2 2 2 3 3 4 1 2 2 2 2 3 3	
地	建	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から	
区	築		計画図2-2に表示する区画道路の境界線ま	
整	物		での距離は、計画図2-3に表示する数値以	
備	等		<u>上とする。</u>	
計	に		ただし、公益上必要な施設等で当該建築物	
画	関		の敷地内に存するもの並びに落下物防止及び	
	す		その他歩行者の安全性を確保するために必要	
	る		なひさしについてはこの限りではない。	
	事	壁面後退区域にお	壁面の位置の制限により建築物が後退した	
	項	ける工作物の設置	区域においては、門、へい、広告物、看板そ	
	,	の制限	の他歩行者の通行の妨げになるような工作物	
		2 101187	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	1. 建築物及び工作物は、原色を避け、街並み形成に配	富 す
		は色彩その他の意	るなど周辺環境と調和したものとする。	
		匠の制限	2. 建築物及び工作物は、歩行者の安全で快適な通行に	邢 唐
		500 0 110 16X	したものとする。	ALL/EX
			3. 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、意匠等とし、	
			な都市景観の形成に寄与するものとする。	KN
			区画道路に面する店舗、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。	
		地区の名称	C地区	
		区分面積	<u> </u>	
		建築物の容積率の	<u> </u>	
		最高限度※	ただし、区画道路7号のみに接する敷地については1	0.45
		取问似及公	の18とし、区画道路8号のみに接する敷地については	
			分の16とする。	
		建築物の敷地面積	60 m ²	VII. 0
		の最低限度	ただし、土地区画整理事業による換地面積が60㎡未済	
		-1. P. 1. 1. 1.	場合においては、当該換地面積とする。	
		建築物等の高さの	建築物の高さの最高限度は、GL+20mとする。	
		最高限度	<u>(GLは地盤面の高さとする。)</u>	

地	建	壁面の位置の制限	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図2-2				
区	築		に表示する区画道路の境界線までの距離は、計画図2-3				
整	物		に表示する数値以上とする。				
備	等		ただし、公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存				
計	に		するもの並びに落下物防止及びその他歩行者の安全性を確				
画	関		保するために必要なひさしについてはこの限りではない。				
	す		2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線ま				
	る		での距離は0.5m以上としなければならない。				
	事	壁面後退区域にお	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域において				
	項	ける工作物の設置	は、門、へい、広告物、看板その他歩行者の通行の妨げにな				
		<u>の制限</u>	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				
			<u>なものについてはこの限りではない。</u>				
		建築物等の形態又	1. 建築物及び工作物は、原色を避け、街並み形成に配慮する				
		は色彩その他の意	など周辺環境と調和したものとする。				
		匠の制限	2. 建築物及び工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮し				
			<u>たものとする。</u>				
			3. 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、意匠等とし、良好な都				
			<u>市景観の形成に寄与するものとする。</u>				
		垣又はさくの構造	道路に面する側の垣又はさくの構造は生け垣又は透視可能				
		の制限	なネットフェンス等としなければならない。ただし、次の各				
			号のいずれかに該当するものはこの限りではない。				
			(1)道路面から高さ 0.6 m以内のブロック塀又はこれに類する				
			<u> </u>				
			(2)門柱及び門柱に接続する長さが1.2m以下のブロック塀等				
			(3) その他区長が認めるもの				

事項	変更後	変更前
	(注1) Wは、前面道路(前面道路が2以上ある時は、その幅員の最大のもの。)の幅員のメートルの数値とする。	

※は知事協議事項

