

## 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)地区計画の変更について(中野区決定)
- (2) 東京都市計画用途地域の変更について(東京都決定)
- (3) 東京都市計画高度地区の変更について(中野区決定)
- (4) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(中野区決定)

### 2 理由

理由書(別紙1-1~4)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《変更》

名称 中野駅西口地区地区計画  
面積 約2.3ha

- (2) 東京都市計画用途地域《変更》

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 60㎡	商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 敷地面積の最低限度 -㎡	約0.9ha	用途、建ぺい率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更

- (3) 東京都市計画高度地区《変更》

変更箇所	変更前	変更後	面積
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0.9ha
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0.2ha

○地区計画による特例(追加)

(4) 東京都市計画防火地域及び準防火地域《変更》

変更箇所	変更前	変更後	面積
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 0.9ha

4 都市計画の案

別紙2のとおり

- (1) 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 (8 頁) 計画図 (9 頁)
- (2) 東京都市計画用途地域  
総括図 (28 頁) 計画書 (29 頁) 位置図 (30 頁) 計画図 (31 頁)
- (3) 東京都市計画高度地区  
総括図 (34 頁) 計画書 (35 頁) 位置図 (38 頁) 計画図 (39 頁)
- (4) 東京都市計画防火地域及び準防火地域  
総括図 (43 頁) 計画書 (44 頁) 位置図 (45 頁) 計画図 (46 頁)

5 当該都市計画の経緯及び今後のスケジュール

平成28年 9月20日	中野駅西口地区まちづくり説明会
12月 1日	都市計画原案に係る説明会
平成29年 2月 9日	都知事協議回答 (意見なし)
2月21日	都市計画案に係る説明会
2月22日～3月8日	都市計画案の公告・縦覧及び意見収集 図書の縦覧者 2名 意見書の提出 26通
4月20日	中野区都市計画審議会
5月19日	東京都都市計画審議会予定 (用途地域)
6月下旬	都市計画変更 (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（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されている。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されている。

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、都市計画決定された。

さらに、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地区計画を決定し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行うとともに、土地区画整理事業による土地利用の見直しと併せた商業、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、今回、土地区画整理事業の進捗に伴う街区の再編や道路等の基盤整備と併せ、駅前立地を活かし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、B-1地区、B-2地区、B-3地区、B-4地区及びC地区の面積約1.1ヘクタールの区域について地区整備計画の内容を追加するとともに、関連する土地利用の見直しに伴い、A-3地区をA-2地区へ統合する面積約0.1ヘクタールの区域について変更するため、地区計画の変更を行うものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画用途地域（中野区分・中野駅西口地区地区計画関連）

## 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（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されている。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されている。

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、都市計画決定された。

さらに、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地区計画を決定し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行うとともに、土地区画整理事業による土地利用の見直しと併せた商業、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。

こうしたことから、今回、土地区画整理事業の進捗に伴う街区の再編や道路等の基盤整備と併せ、駅前立地を活かし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、地区計画の変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、土地利用の観点から検討した結果、面積約0.9ヘクタールの区域について用途地域の変更を行うものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画高度地区

## 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（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されている。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されている。

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、都市計画決定された。

さらに、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地区計画を決定し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行うとともに、土地区画整理事業による土地利用の見直しと併せた商業、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。

こうしたことから、今回、土地区画整理事業の進捗に伴う街区の再編や道路等の基盤整備と併せ、駅前立地を活かし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、地区計画の変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、面積約1.1ヘクタールの区域について高度地区の変更を行うものである。

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

## 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（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されている。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されている。

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、都市計画決定された。

さらに、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地区計画を決定し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行うとともに、土地区画整理事業による土地利用の見直しと併せた商業、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。

こうしたことから、今回、土地区画整理事業の進捗に伴う街区の再編や道路等の基盤整備と併せ、駅前立地を活かし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、地区計画の変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、面積約0.9ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

## 中野駅西口地区に係る都市計画案

- (1) 東京都市計画地区計画中野駅西口地区地区計画の変更  
○総括図・計画書・位置図・計画図 . . . . . 1 頁
  
- (2) 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
○総括図・計画書・位置図・計画図 . . . . . 28 頁
  
- (3) 東京都市計画高度地区の変更  
○総括図・計画書・位置図・計画図 . . . . . 34 頁
  
- (4) 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・位置図・計画図 . . . . . 43 頁

# 東京都市計画地区計画 〔中野区決定〕総括図 中野区中野三丁目及び中野四丁目各区域内 (平成28年3月現在)

○用途地域・地区、日影規制  
 平成16年6月4日 告示・施行 (原簿記載地区の全件適用)  
 平成18年3月31日 一部改正告示・施行 (原簿記載地区)  
 平成21年3月31日 一部改正告示・施行 (原簿記載地区)  
 平成21年6月22日 一部改正告示・施行 (中野4丁目)  
 平成23年8月19日 一部改正告示・施行 (中野4丁目)  
 平成27年3月6日 一部改正告示・施行 (中野4丁目)  
 平成27年12月17日 一部改正告示・施行 (中野4丁目)  
 平成28年3月31日 一部改正告示・施行 (中野4丁目)  
 ○東京都市計画条例第7条の3適用 4区域区画調整  
 平成15年10月1日 施行 (中野4丁目)  
 平成21年4月1日 一部改正告示・施行 (中野4丁目)

種別	規制される高さ(建築物高さ)	規制される範囲(建築物高さ)
a	3階以上	3階以上
b	4階以上	2.5階以上
c	5階以上	3階以上
d	6階以上	3階以上
e	7階以上	2.5階以上
f	8階以上	3階以上
g	10階以上	1.0階以上

用途地域	用途地域	用途地域	用途地域	用途地域	用途地域
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第三種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域
第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種中層住居専用地域
第二種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域
第三種中層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第三種中層住居専用地域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
第三種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域
第一種商業地域	第一種商業地域	第一種商業地域	第一種商業地域	第一種商業地域	第一種商業地域
第二種商業地域	第二種商業地域	第二種商業地域	第二種商業地域	第二種商業地域	第二種商業地域
第三種商業地域	第三種商業地域	第三種商業地域	第三種商業地域	第三種商業地域	第三種商業地域
第一種業務地域	第一種業務地域	第一種業務地域	第一種業務地域	第一種業務地域	第一種業務地域
第二種業務地域	第二種業務地域	第二種業務地域	第二種業務地域	第二種業務地域	第二種業務地域
第三種業務地域	第三種業務地域	第三種業務地域	第三種業務地域	第三種業務地域	第三種業務地域
第一種遊園地域	第一種遊園地域	第一種遊園地域	第一種遊園地域	第一種遊園地域	第一種遊園地域
第二種遊園地域	第二種遊園地域	第二種遊園地域	第二種遊園地域	第二種遊園地域	第二種遊園地域
第一種緑地	第一種緑地	第一種緑地	第一種緑地	第一種緑地	第一種緑地
第二種緑地	第二種緑地	第二種緑地	第二種緑地	第二種緑地	第二種緑地
第一種公園	第一種公園	第一種公園	第一種公園	第一種公園	第一種公園
第二種公園	第二種公園	第二種公園	第二種公園	第二種公園	第二種公園
第一種河川	第一種河川	第一種河川	第一種河川	第一種河川	第一種河川
第二種河川	第二種河川	第二種河川	第二種河川	第二種河川	第二種河川
第一種緑道	第一種緑道	第一種緑道	第一種緑道	第一種緑道	第一種緑道
第二種緑道	第二種緑道	第二種緑道	第二種緑道	第二種緑道	第二種緑道
第一種道路	第一種道路	第一種道路	第一種道路	第一種道路	第一種道路
第二種道路	第二種道路	第二種道路	第二種道路	第二種道路	第二種道路
第一種駅前広場	第一種駅前広場	第一種駅前広場	第一種駅前広場	第一種駅前広場	第一種駅前広場
第二種駅前広場	第二種駅前広場	第二種駅前広場	第二種駅前広場	第二種駅前広場	第二種駅前広場
第一種駅前地区	第一種駅前地区	第一種駅前地区	第一種駅前地区	第一種駅前地区	第一種駅前地区
第二種駅前地区	第二種駅前地区	第二種駅前地区	第二種駅前地区	第二種駅前地区	第二種駅前地区
第一種駅前地区	第一種駅前地区	第一種駅前地区	第一種駅前地区	第一種駅前地区	第一種駅前地区
第二種駅前地区	第二種駅前地区	第二種駅前地区	第二種駅前地区	第二種駅前地区	第二種駅前地区



凡例  
 変更区域

変更箇所

注意  
 1 総括式用途地域等の指定について  
 ① 総括式の指定は、原則として最長の道路幅員から平行に20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、20mと読み替えます。  
 ② 総括式以外の線形に平行して示してある部分の通行幅は、原則20mです。ただし、指定図に30mと記載のある路線にあっては、原則30mです。  
 ③ 未施行の都市計画道路にあっては、計画道路の幅員計画からの数値です。  
 ④ 地区・地区・中野4丁目および中野4丁目計画区域内にあっては、地区・中野4丁目計画区域からの数値です。  
 ⑤ 30m指定の路線は、道6-6-26・道7-7-62・道6-6-74・道7-7-227の全部又は一部を指します。  
 2 上記に因らない変則総括式指定について  
 ① 中野4丁目(7-11番)の早稲田町(幅員74m)側及び早稲田町(幅員74m)側と中野4丁目(2-60番)の交差点部分については、20mです。  
 ② 中野区南第3号線にあっては、指定の道路幅員が20mです。  
 ③ 中野区南第4号線にあっては、指定の道路幅員が20mです。ただし、(道)3丁目南及び(道)3丁目北部分については、指定された地区・中野区南第3号線の幅員計画が20mです。  
 3 問合せ  
 中野区都市整備部都市計画分野都市計画担当  
 03-2228-8781



東京都市計画地区計画の変更（中野区決定）  
 都市計画中野駅西口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	中野駅西口地区地区計画
位 置※	中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内
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>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>2. B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ul>

		<p>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。</p> <p>3. C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>				
	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"> <li>・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。</li> </ul>				
	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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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及び建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>				
地区整備計画	位置	中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内				
	面積	約2.0ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 ( )は地区外を含めた全幅員	延長	備考
			区画道路1号※	9m	約180m	既存拡幅
			区画道路2号	6m(8m)	約55m	既存拡幅
			区画道路3号※	8m	約130m	新設・既存拡幅
区画道路4号			6m	約40m	新設	
区画道路5号※	8m	約40m	既存拡幅			

		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 15 m	既存拡幅				
		区画道路8号	4 m	約 15 m	新設				
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	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
		面積	約0.8ha	約0.1ha	約0.4ha	約0.3ha	約0.1ha	約0.1ha	約0.2ha
	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及び同条第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。	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、寄宿舍又は下宿（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の。				—	—	
	建築物の容積率の最高限度※	10分の60	10分の40	—	10分の40 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事ができる。	—	10分の20 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。		
	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 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事ができる。	—	—	—		
	公共施設の整備の状況に応じた容積率の			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（注1）×0.4のいずれ					

最高限度 (暫定容積率)			か小さい方の数値とする。 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。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事ができる。		
建築物の建ぺい率の最高限度	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内にある建築物にあつ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. 耐火建築物にあつては建ぺい率の規定は適用しない。				
建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000㎡	60㎡ 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。	—	60㎡ ただし、土地区画整理事業による換地面積が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。 (GLは、T.P.+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。		—	建築物の高さの最高限度は、GL+20mとする。 (GLは地盤面の高さとする。)
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	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る。 ただし、公益上必要な施設等で当該建築物の敷地		—	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に表示する区画道路の境界

	<p>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。</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>	<p>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。</p>		<p>線までの距離は、計画図2-3に表示する数値以上とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<p>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。</p>	—	<p>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。</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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			
	<p>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>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。</p>	—	—
垣又はさくの構造の制限	—	—	—	<p>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</p>

			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0.6m以内のブロック塀又はこれに類するもの (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
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、地区施設の配置、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」

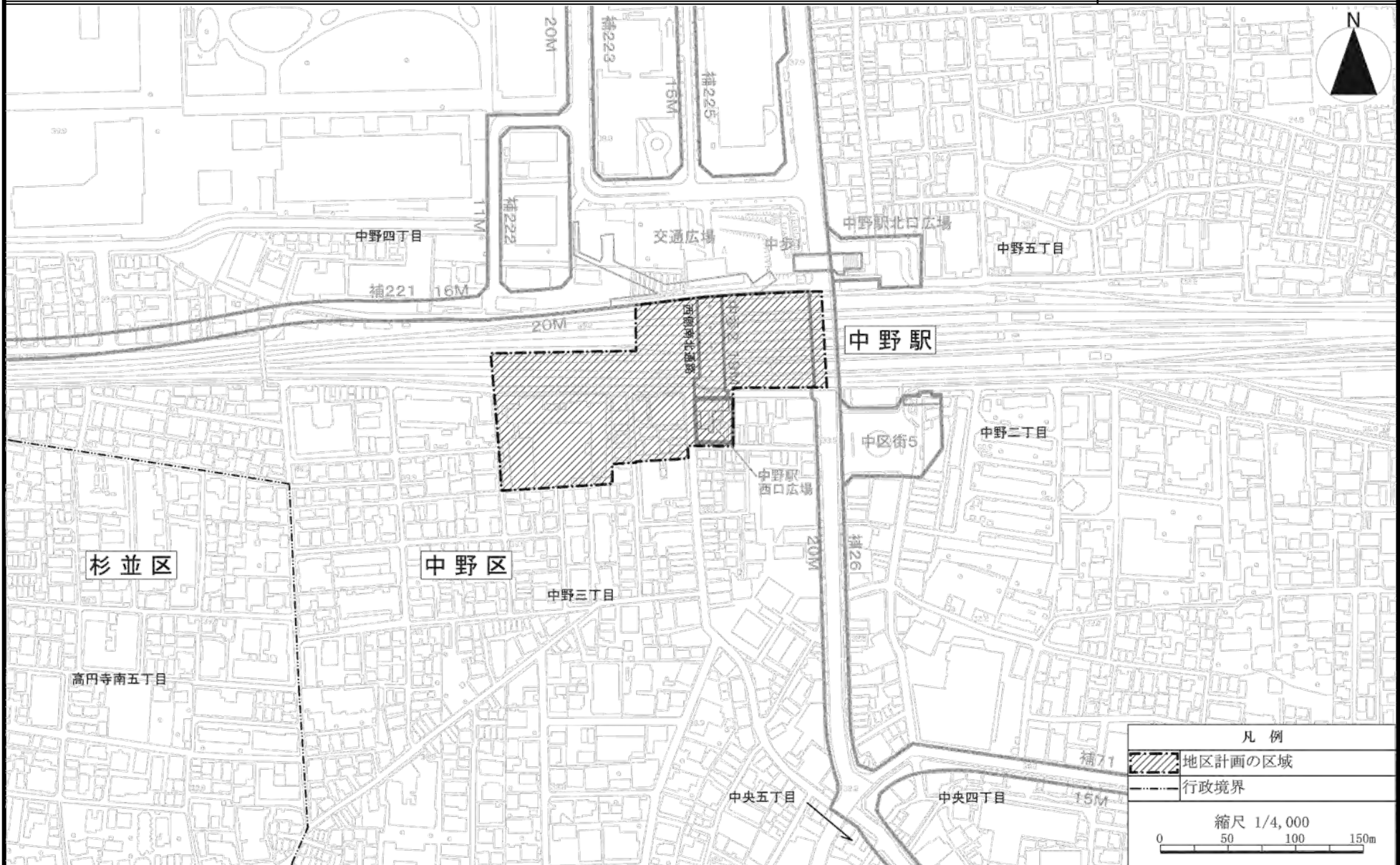
(注1) Wは、前面道路（前面道路が2以上ある時は、その幅員の最大のもの。）の幅員のメートルの数値とする。

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、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。

# 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]

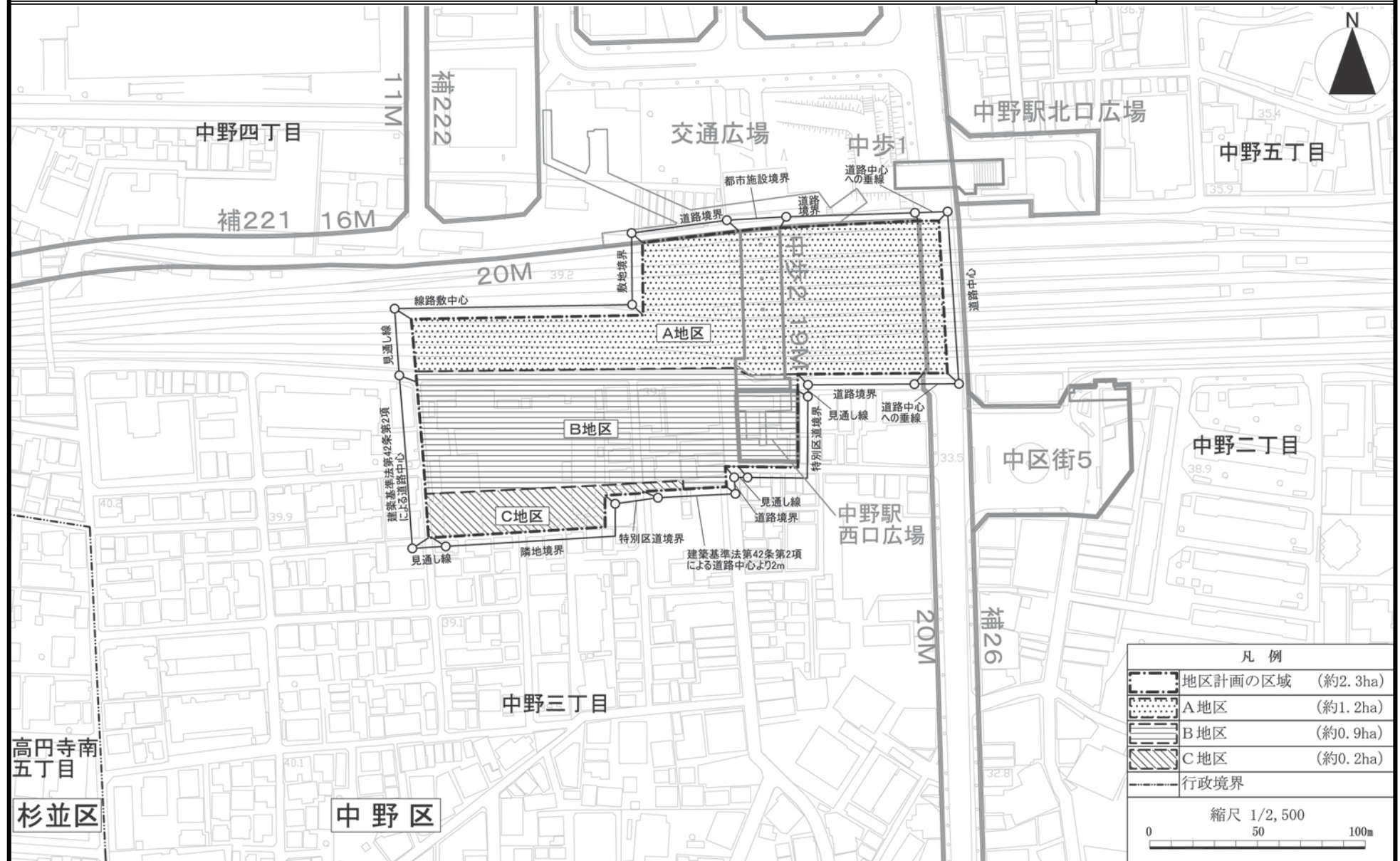


この地図は、東京都縮尺2,500分の1の地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（28都市基交測第16号・MMT利許第27009号—46）  
（承認番号）28都市基街都第191号 平成28年9月30日

# 東京都計画地区計画 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。(28 都市基交測第 16 号・MMT 利許第 27009 号—46)  
(承認番号) 28 都市基街都第 191 号 平成 28 年 9 月 30 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 - 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。(28 都市基交測第 16 号・MMT 利許第 27009 号—46)  
(承認番号) 28 都市基街都第 191 号 平成 28 年 9 月 30 日

東京都計画地区計画  
中野駅西口地区地区計画

計画図 2 - 2

[中野区決定]



凡例	
	地区計画の区域 (約2.3ha)
	地区整備計画区域 (約2.0ha)
	区画道路1号 (幅員9m・延長約180m)
	区画道路2号 (幅員6m(全幅員8m)・延長約55m)
	区画道路3号 (幅員8m・延長約130m)
	区画道路4号 (幅員6m・延長約40m)
	区画道路5号 (幅員8m・延長約40m)
	区画道路6号 (幅員8m・延長約35m)
	区画道路7号 (幅員2m(全幅員4m)・延長約15m)
	区画道路8号 (幅員4m・延長約15m)
	行政境界

縮尺 1/2,500

0 50 100m

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。(28 都市基交測第 16 号・MMT 利許第 27009 号—46)  
(承認番号) 28 都市基街都第 191 号 平成 28 年 9 月 30 日

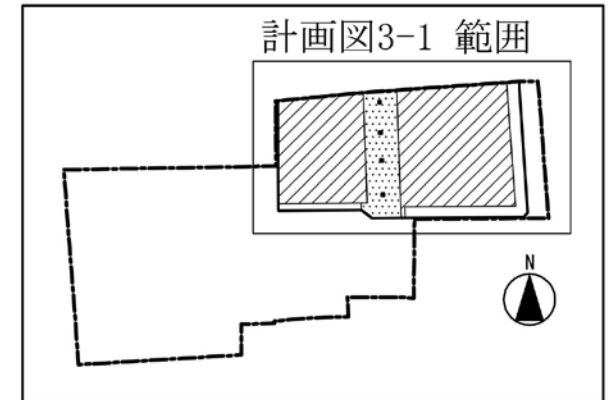
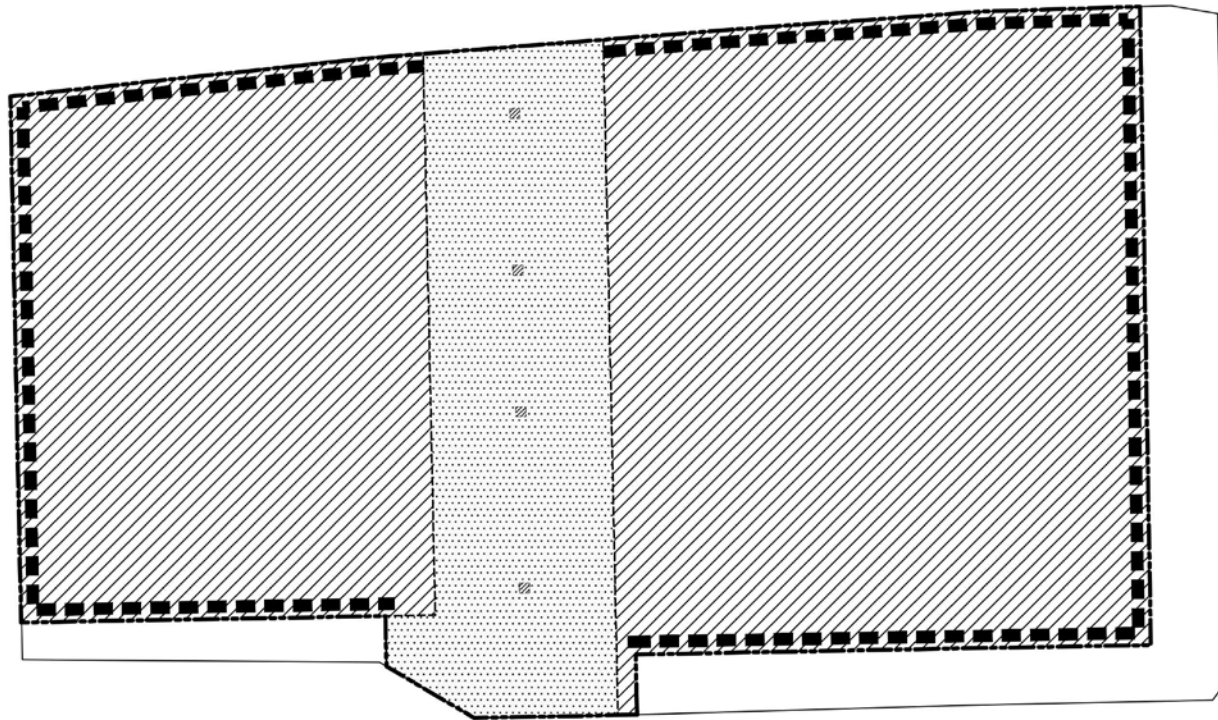
東京都都市計画地区計画  
中野駅西口地区地区計画

計画図 2-3

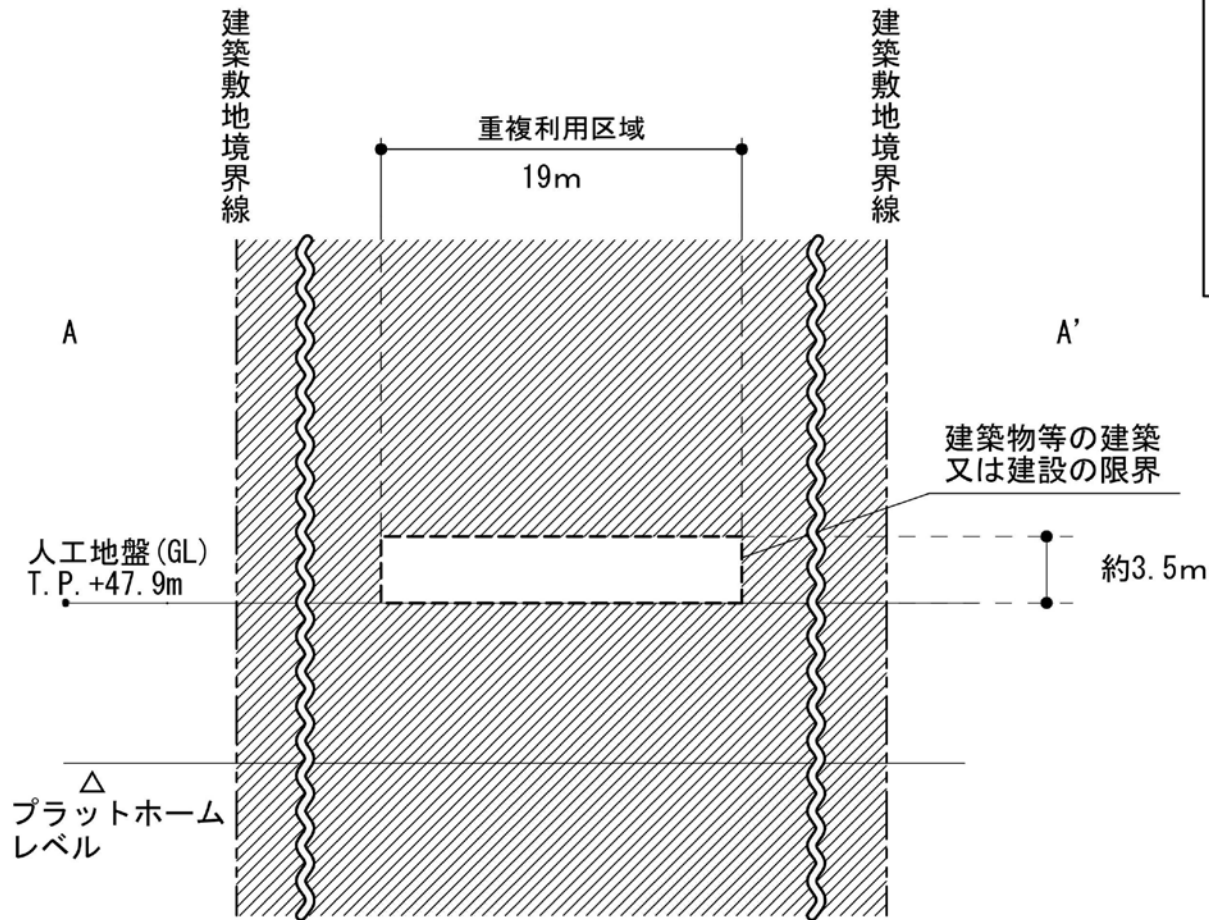
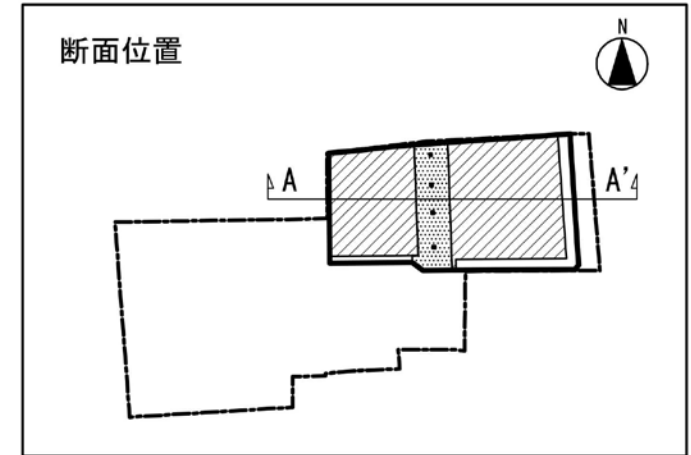
[中野区決定]



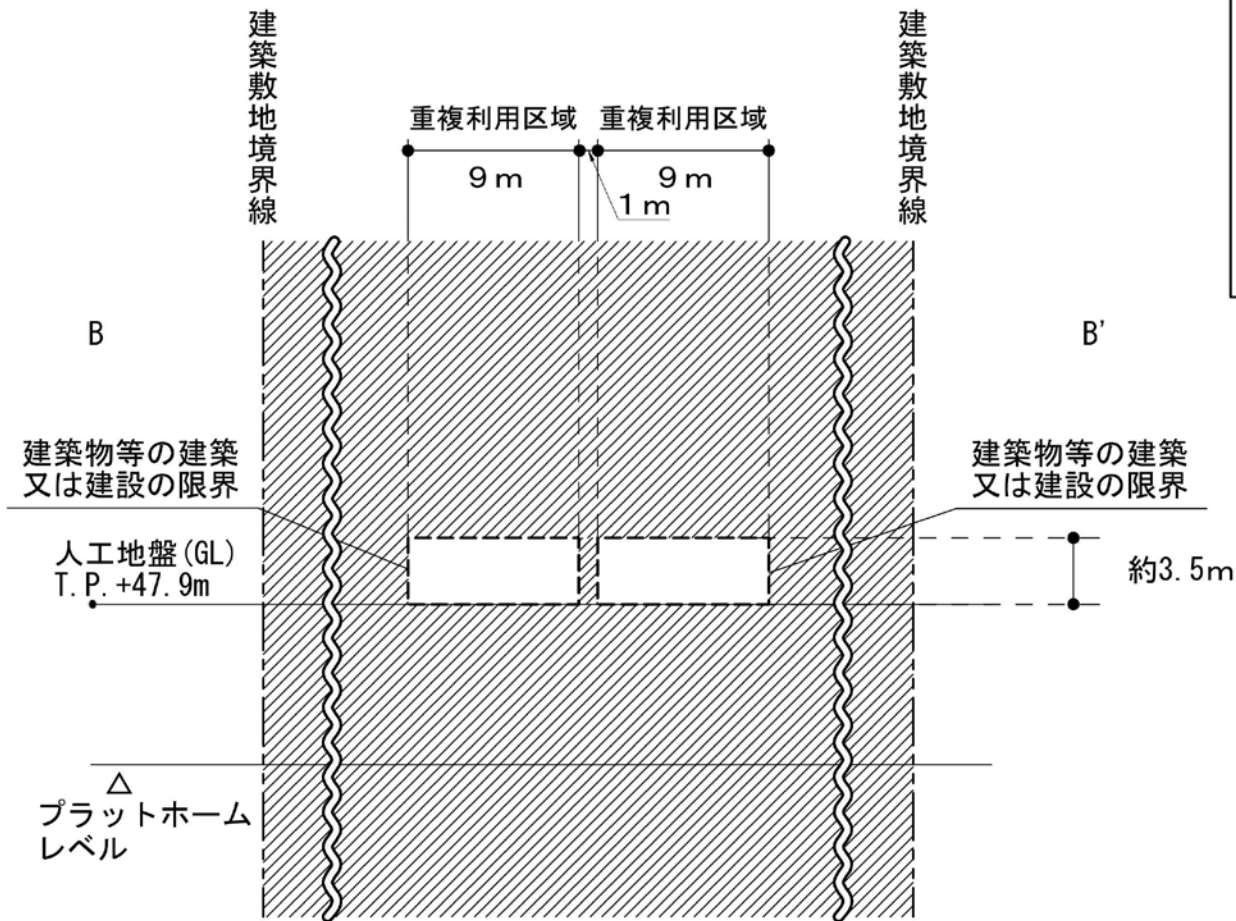
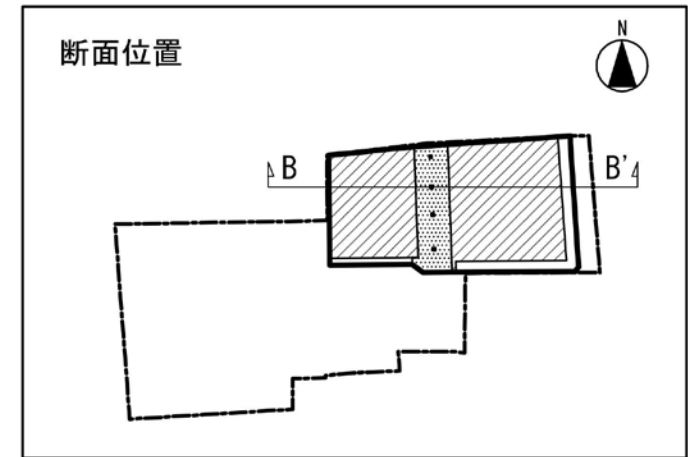
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（平成 27 年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。（28 都市基交測第 16 号・MMT 利許第 27009 号—46）  
（承認番号）28 都市基街都第 191 号 平成 28 年 9 月 30 日



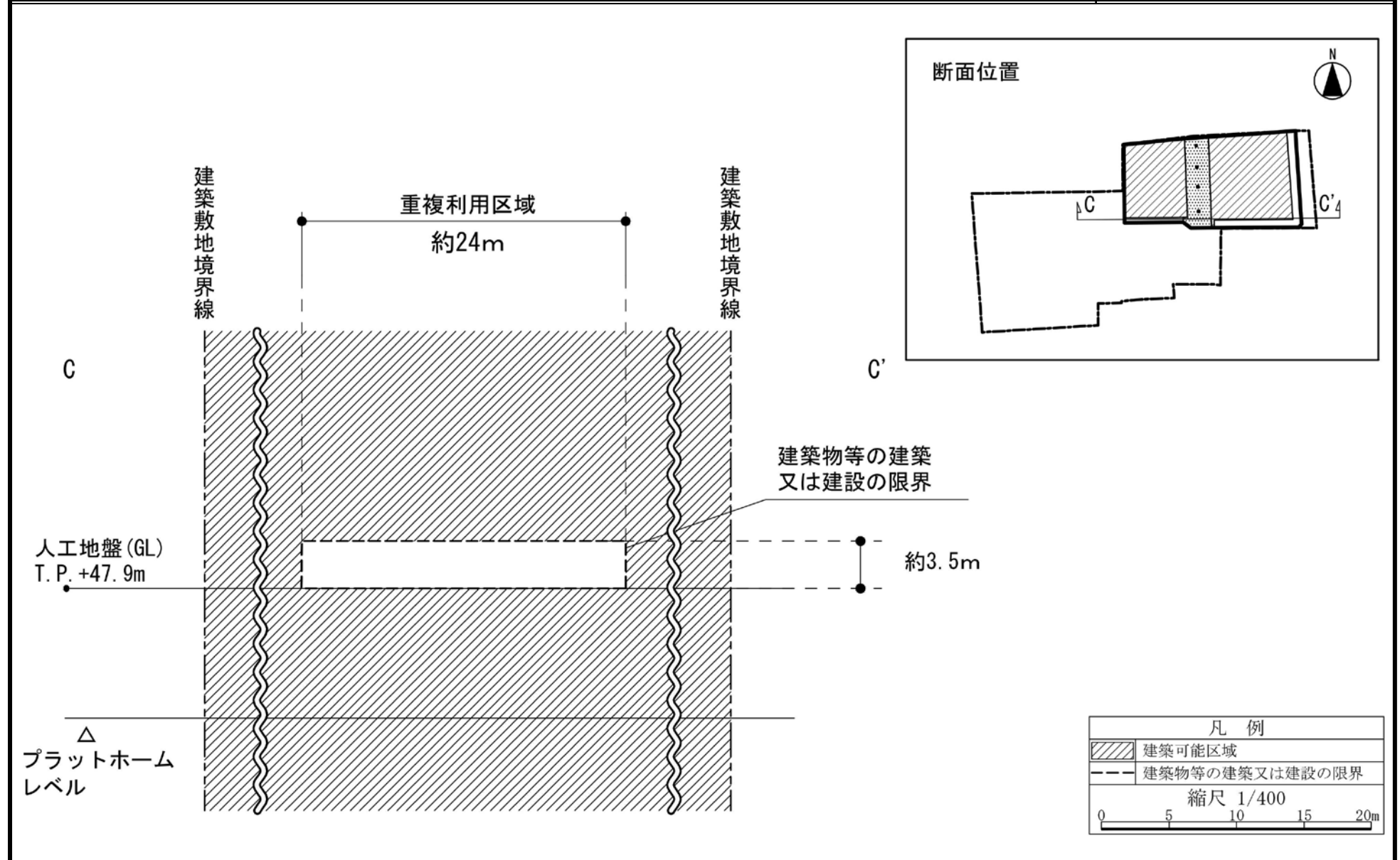
凡 例	
	建築可能区域
	重複利用区域
	1号壁面線 (3.0m)
	建築敷地(人工地盤)境界
	A地区内の地区整備計画区域
縮尺 1/800	
	

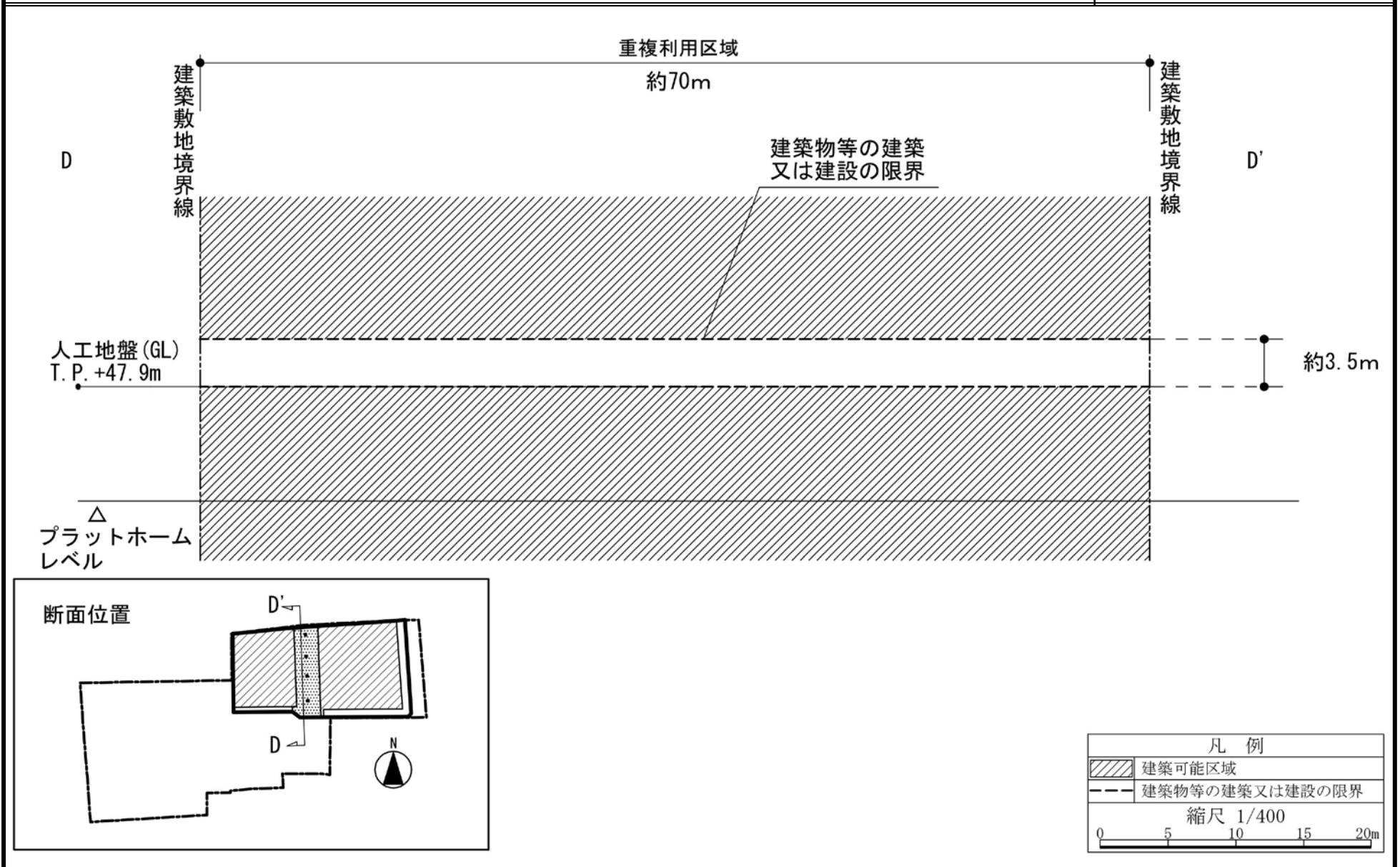


凡 例	
	建築可能区域
	建築物等の建築又は建設の限界
縮尺 1/400	



凡 例	
	建築可能区域
	建築物等の建築又は建設の限界
縮尺 1/400	
0 5 10 15 20m	







中野駅西口地区地区計画 変更(案) 新旧対照表

(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※		中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内	中野区中野三丁目、中野四丁目各地内
面積※		約2.3ha	約2.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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、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"> <li>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み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。</li> <li>(省略)</li> </ul> <p>2. B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(省略)</li> <li>(省略)</li> <li>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。<u>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。</u></li> </ul> <p>3. C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(省略)</li> </ul>	<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"> <li>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、周辺のみ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。</li> <li>(省略)</li> </ul> <p>2. B地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(省略)</li> <li>(省略)</li> <li>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。</li> </ul> <p>3. C地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(省略)</li> </ul>
	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、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界を定める。</p> <p>2. (省略)</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</p>	<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. (省略)</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</p>

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>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及び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。</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及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>				<p>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	中野区中野三丁目及び中野四丁目各地内			
	面積	約2.0ha				約0.9ha
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 ( )は地区外を含めた全幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号※	9m	約180m	既存拡幅
			区画道路2号	6m(8m)	約55m	既存拡幅
			区画道路3号※	8m	約130m	新設・既存拡幅
			区画道路4号	6m	約40m	新設
			区画道路5号※	8m	約40m	既存拡幅
			区画道路6号※	8m	約35m	既存拡幅
			区画道路7号	2m(4m)	約15m	既存拡幅
			区画道路8号	4m	約15m	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	A-1地区	<u>A-2地区</u>	A-1地区	A-2地区	A-3地区
		面積		約0.8ha	<u>約0.1ha</u>	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及び同条第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。			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	<u>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内にある建築物にあつ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。</u>  <u>2. 耐火建築物にあつては建ぺい率の規定は適用しない。</u>  <u>3. 削除</u>			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つ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つ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。 (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 (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 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。 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。		
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 <u>超</u> えて建築してはならない。 ただし、次の各号の <u>いずれか</u> に該当する建築物等はこの限りではない。 (1)～(3) (省略)			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。 (1)～(3) (省略)				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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			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。 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	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>したものとする。</p> <p>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。</p> <p>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>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>
		地区の区分	名称	B-1地区	B-2地区	B-3地区	B-4地区
		面積	約0.4ha	約0.3ha	約0.1ha	約0.1ha	
	建築物等の用途の制限※	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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のは除く。</p> <p>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の。</p>				二	
建築物の容積率の最高限度※	二	10分の40 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。	二				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	<u>区域の特性に応じた容積率の最高限度(目標容積率)</u> <u>10分の40</u> <u>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。</u>	二	二
		<u>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)</u>	<u>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(注1)×0.4のいずれか小さい方の数値とする。</u> <u>2. 地区施設の道路の道路供用開始告示後は10分の40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、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。</u>		
		<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>	<u>1,000㎡</u> <u>60㎡</u> <u>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。</u>		二
	<u>建築物等の高さの最高限度</u>	<u>建築物の高さの最高限度は、GL+31mとする。</u> <u>(GLは地盤面の高さとする。)</u> <u>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。</u>		二	

地区 整備 計画	建築 物等 に関 する 事項	壁面の位置の制限	<u>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る。</u> <u>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。</u>	二		
		<u>壁面後退区域における工作物の設置の制限</u>	<u>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。</u>	二		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. <u>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。</u>	二		
			2. <u>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。</u>			
			3. <u>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。</u>			
			<u>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。</u>	二		
		地区の 区分	名称 面積	C地区 約0.2ha		
		建築物の容積率の 最高限度※	<u>10分の20</u> <u>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。</u>			
		<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>	<u>60㎡</u> <u>ただし、土地区画整理事業による換地面積が60㎡未満の場合においては、当該換地面積とする。</u>			
		建築物等の高さの 最高限度	<u>建築物の高さの最高限度は、GL+20mとする。</u> <u>(GLは地盤面の高さとする。)</u>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p><u>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 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る。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	
		<u>壁面後退区域における工作物の設置の制限</u>	<u>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。</u>	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><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、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</u></p>	
		<u>垣又はさくの構造の制限</u>	<p><u>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い。</u></p> <p><u>(1) 道路面から高さ0.6m以内のブロック塀又はこれに類するもの</u></p> <p><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</u></p> <p><u>(3) その他区長が認めるもの</u></p>	

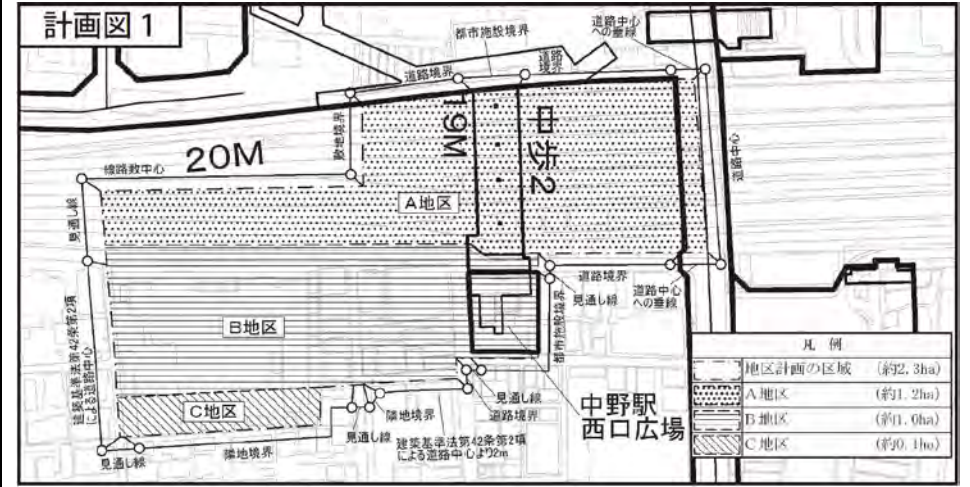
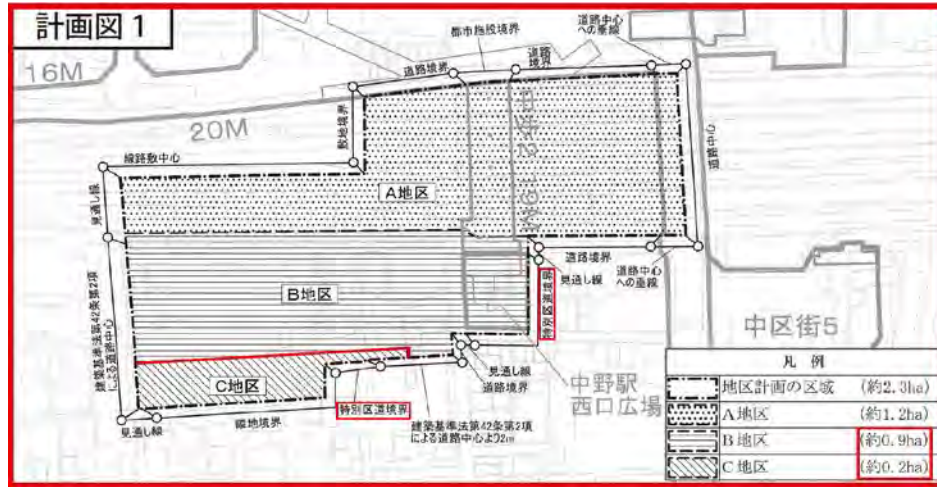
事項	変更後	変更前
	<u>(注1) Wは、前面道路（前面道路が2以上ある時は、その幅員の最大のもの。）の幅員のメートルの数値とする。</u>	

※は知事協議事項

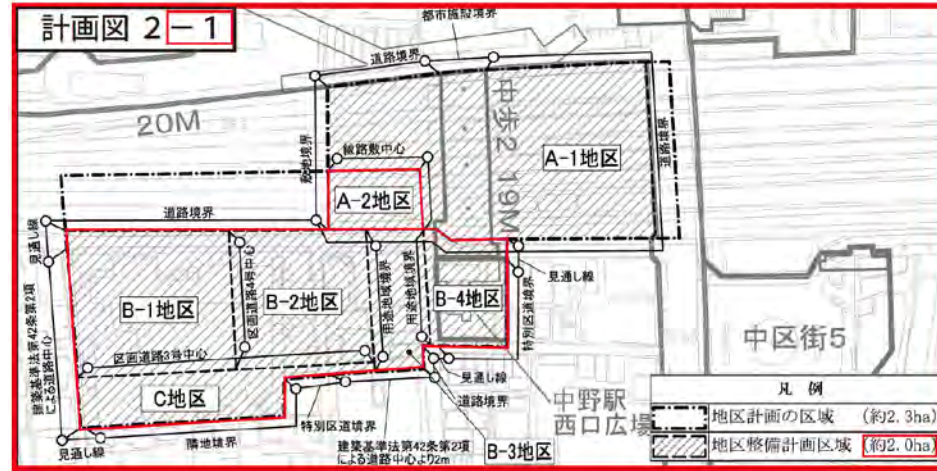
変更後

変更前

計画図1



計画図2

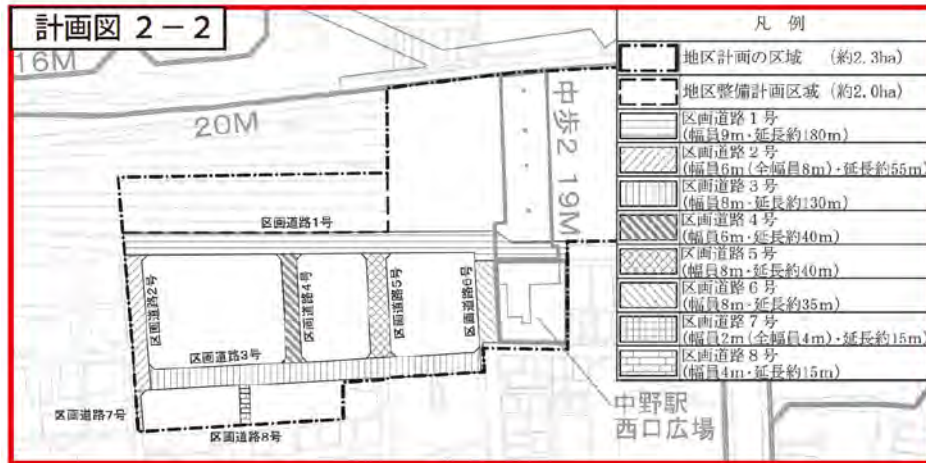




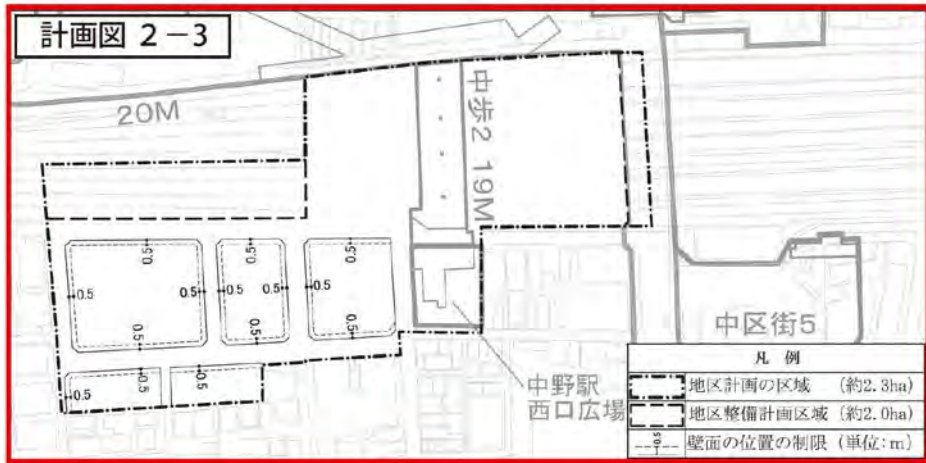
変更後

変更前

計画図2-2



計画図2-3



変更後

変更前

計画図 3-1

