

地区計画によるまちづくり

中野駅西口地区の地区計画

中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課
〒164-8501 中野区中野4-11-19（中野区役所9階） TEL 03-3228-8912

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ます。

また、中野駅周辺地区まちづくりグランドデザイン Ver.3 では、中野三丁目地区について「文化的なにぎわいと暮らしの調和」を地区のめざすべき姿として示しています。

中野駅西口地区においては、これら上位計画に示すまちの将来像の実現を図るため、地区計画を定めて計画的にまちづくりを推進していきます。

- 東京都市計画地区計画 中野駅西口地区地区計画
平成28年1月8日中野区告示第1号（決定）
平成29年6月22日中野区告示第70号（変更）
令和8年2月13日中野区告示第11号（変更）



西側南北通路のイメージ図

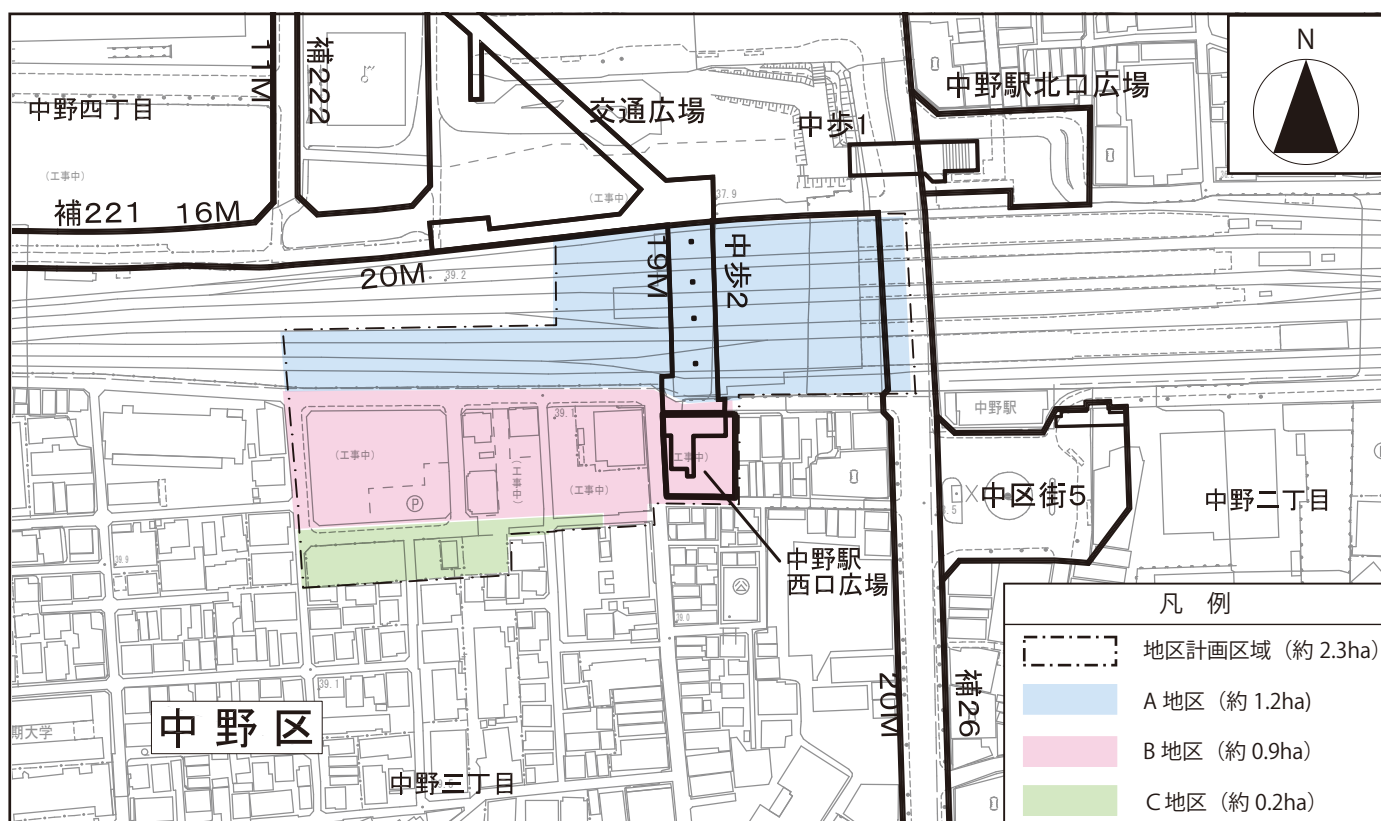
地区計画の名称・位置・面積

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



中野駅西口広場のイメージ図

◆計画図1



■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。加えて、中野駅周辺自転車駐車場整備計画（令和4年3月改定）では、中野駅周辺の将来的な自転車駐車場需要を勘案した上で自転車駐車場の規模及び配置を定め、自転車利用者の安全性や利便性を確保するとともに、各地区のまちづくりや自転車ネットワークに配慮することとしている。

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。

■区域の整備・開発及び保全に関する方針

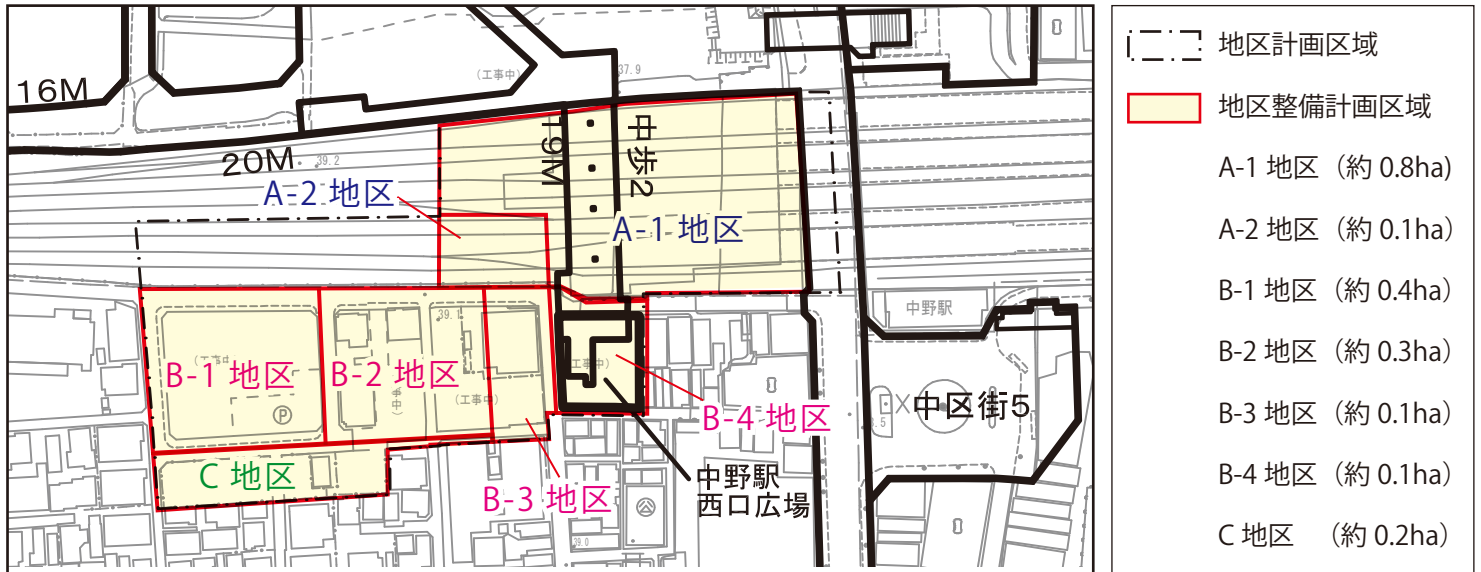
土地利用の方針	<p>地区内外における自転車交通の利便性や安全性の向上のため、地区内に自転車駐車場を整備するとともに、中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A地区 <ul style="list-style-type: none"> ・立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場及び周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含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 <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。 3. C地区 <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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 区画道路 <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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。

■地区整備計画

◆地区整備計画の位置・面積

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

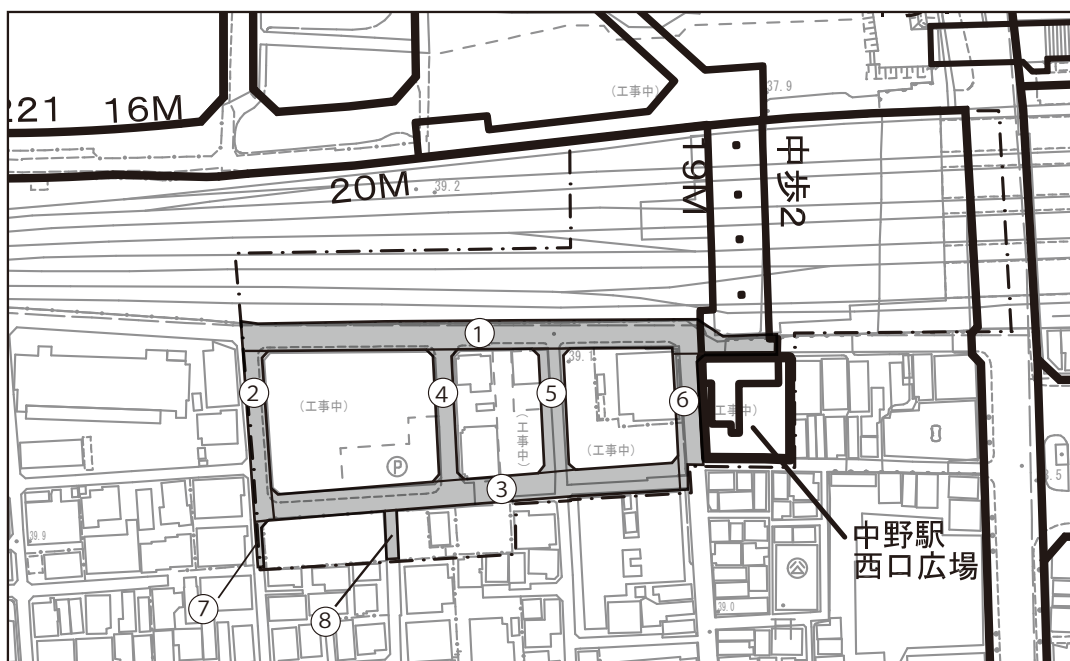
◆計画図 2-1 (地区整備計画の区域)



◆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	① 区画道路 1 号※	9m	約 180m	既存拡幅
	② 区画道路 2 号	6m(8m)	約 55m	既存拡幅
	③ 区画道路 3 号※	8m	約 130m	新設・既存拡幅
	④ 区画道路 4 号	6m	約 40m	新設
	⑤ 区画道路 5 号※	8m	約 40m	既存拡幅
	⑥ 区画道路 6 号※	8m	約 35m	既存拡幅
	⑦ 区画道路 7 号	2m(4m)	約 15m	既存拡幅
	⑧ 区画道路 8 号	4m	約 15m	新設

◆計画図 2-2 (地区施設の配置)



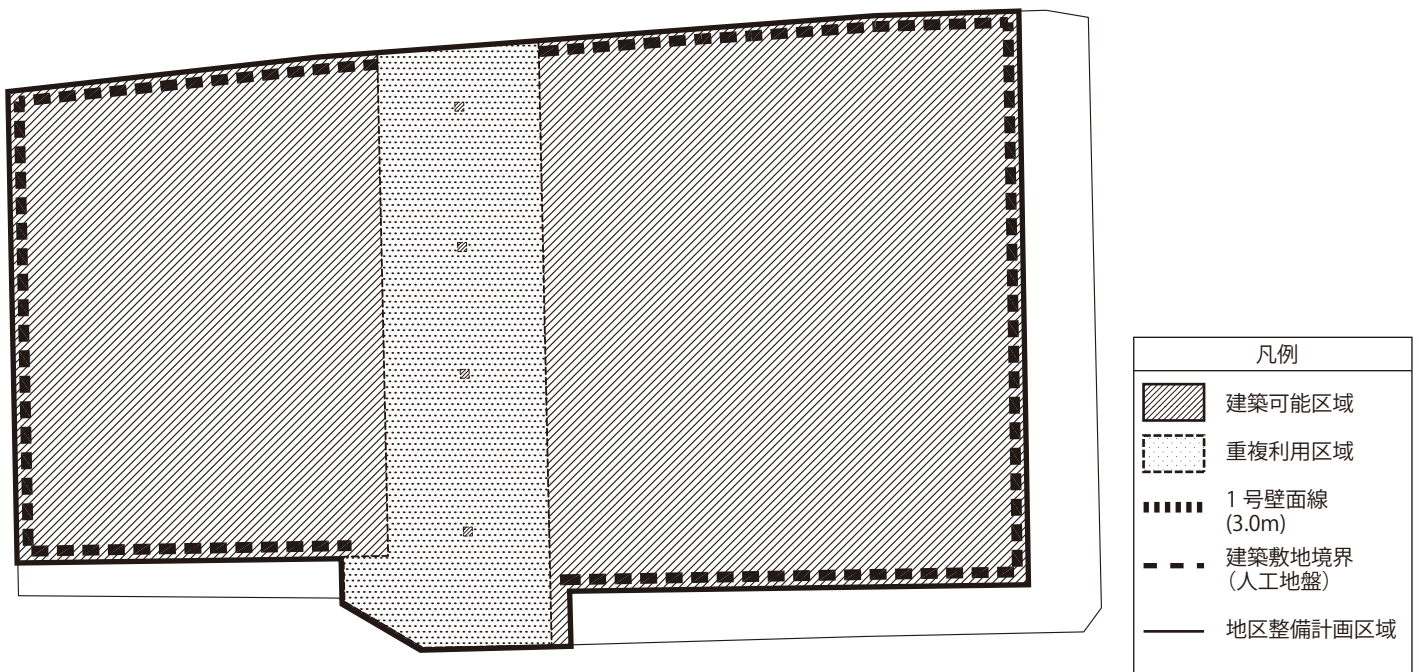
◆建築物等に関する事項（A地区）

地区の区分	名称	A-1地区	A-2地区
	面積	約0.8ha	約0.1ha
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。	
建築物の容積率の最高限度※		10分の60	10分の40
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。)	
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。)を越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	
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。 4. 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。	

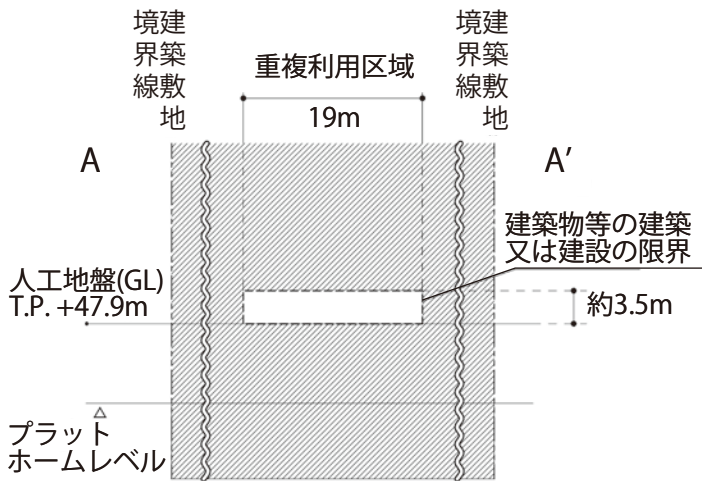
◆立体道路に関する事項

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。

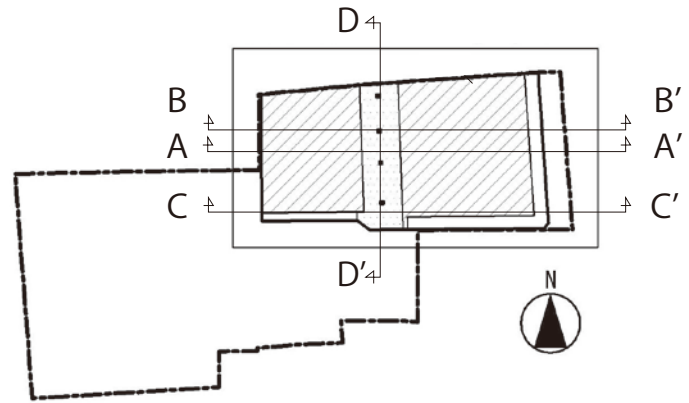
◆計画図 3-1



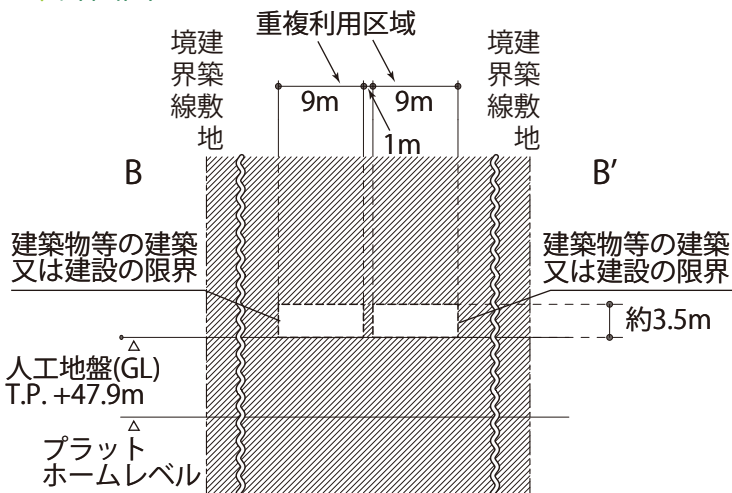
◆計画図 3-2



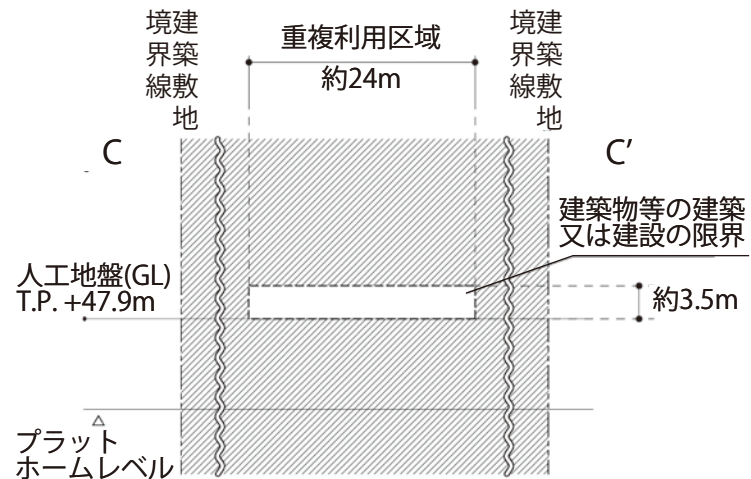
断面位置



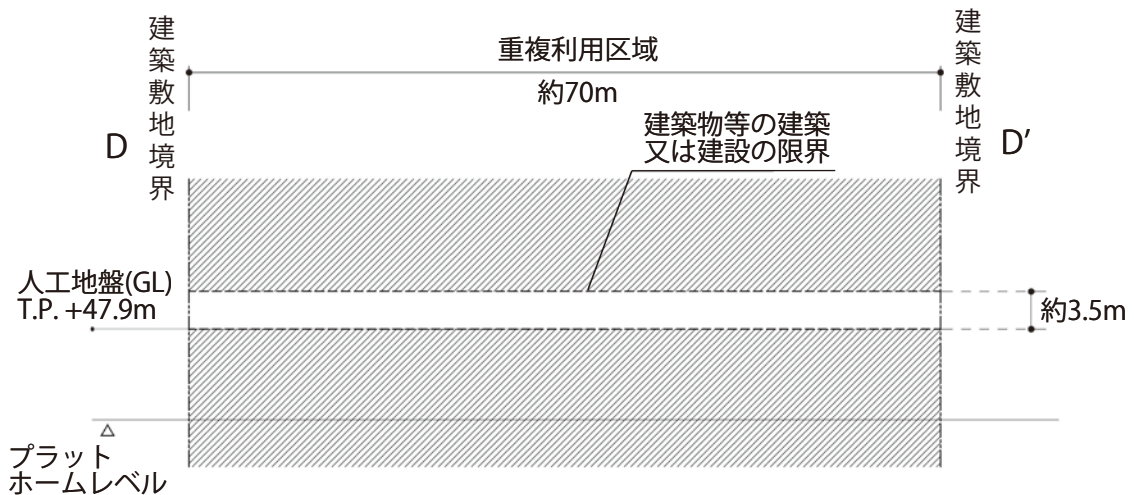
◆計画図 3-3



◆計画図 3-4



◆計画図 3-5



◆建築物等に関する事項（B地区）

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>			-
建築物の容積率の最高限度※				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。	-
	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ことができる。		-	
	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（注1）×0.4のいずれか小さいほうの数値とする。 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することができる。		-	
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、当該仮換地面積とする。		-
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。			-
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。			-
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。			-
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したものとする。			
		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。			-

◆建築物等に関する事項（C地区）

地区の区分	名称	C地区
	面積	約0.2ha
建築物の容積率の最高限度※		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。
建築物の敷地面積の最低限度		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+20mとする。（GLは地盤面の高さとする。）
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。
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。
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したものとする。
垣又はさくの構造の制限		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。 (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

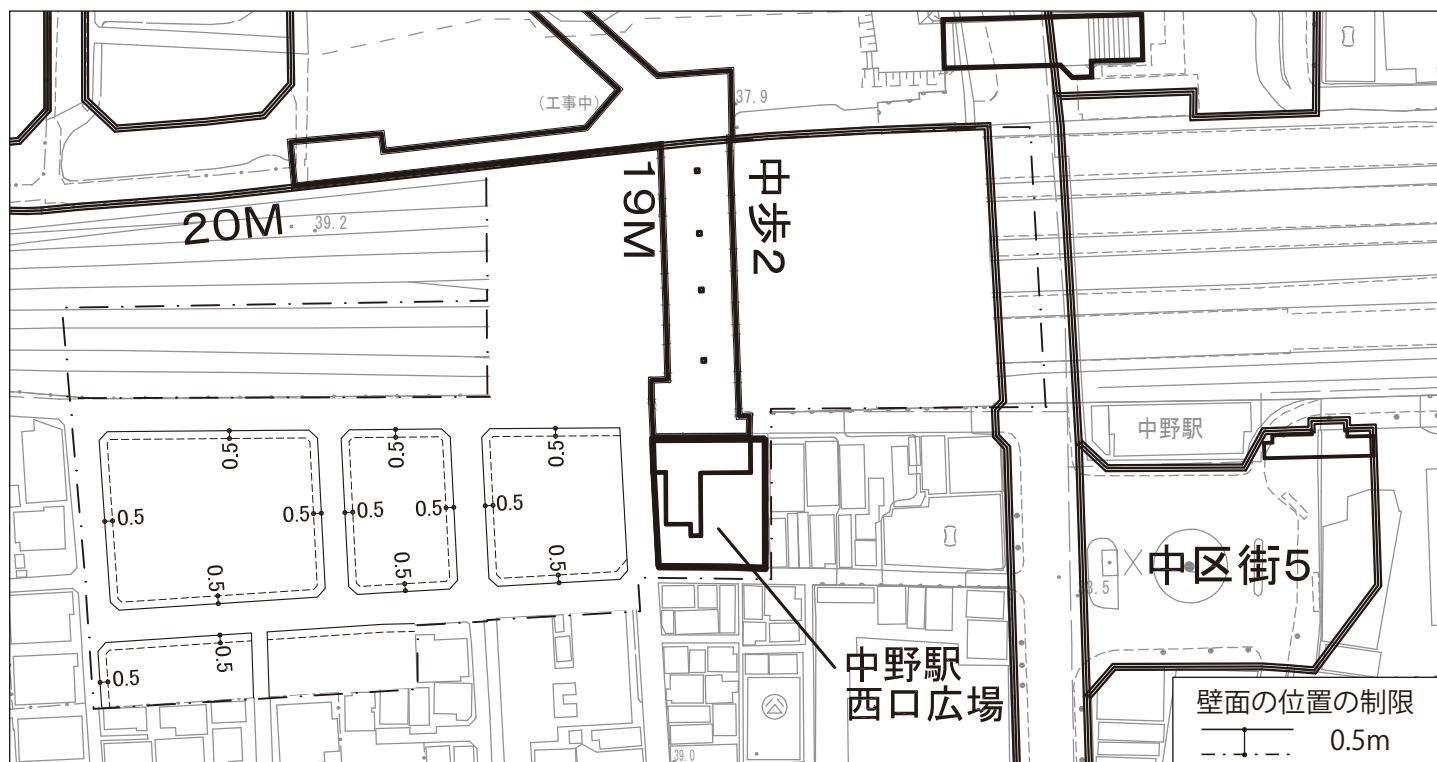
※は知事協議事項

「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) 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。）の幅員のメートルまでの数値とする。

(理由)
本地区の交通需要や利用者ニーズの変化等に対応するとともに、地区内の安全性や利便性を確保するため地区計画を変更する。

◆計画図 2-3（壁面の位置の制限）

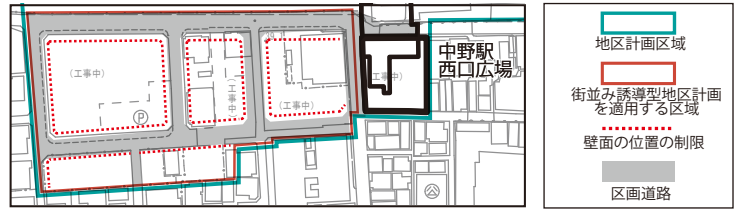
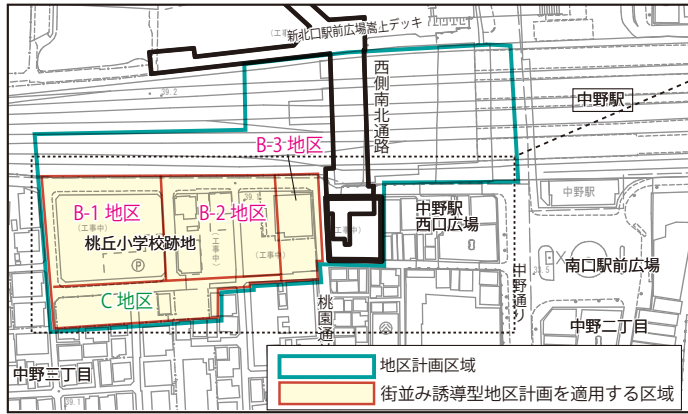


この地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) MMT利許第07-K114-3号 令和7年5月26日、(承認番号) 7都市基街都第89号 令和7年6月4日

※緩和を受けるには別途建築基準法に基づく認定が必要となります。

街並み誘導型地区計画について

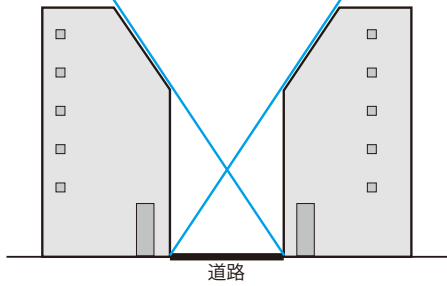
適正かつ合理的な土地の有効利用を図るとともに、地区の特性に応じた良好な街並みの形成を誘導するため、「街並み誘導型地区計画」を定める。



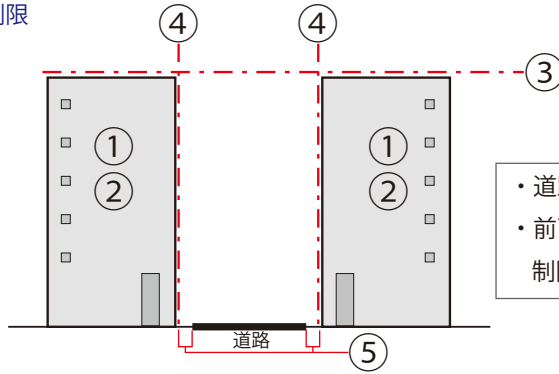
街並み誘導型地区計画において定める建築物等に関する事項 (下図参照)

- ① 容積率の最高限度 (B-1, B-2, B-3 地区 400% C 地区 200%)
- ② 敷地面積の最低限度 (B-1 地区 1000 m² B-2, B-3, C 地区 60 m²)
- ③ 高さの最高限度 (B-1, B-2, B-3 地区 31m C 地区 20m) ただし、B-1, B-2, B-3 地区において建築基準法第 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 50m とする。
- ④ 壁面の位置の制限 (0.5m)
- ⑤ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

道路斜線制限



道路斜線制限



- ・道路斜線制限を緩和
- ・前面道路幅員による容積率の制限を緩和