

中野駅地区・中野駅南口地区の 都市計画案の概要について

1. 中野駅地区整備に係る都市計画案について
2. 中野三丁目土地地区画整理事業に係る都市計画案について
3. 中野駅南口地区地区計画及び関連都市計画に係る都市計画案について

1. 中野駅地区整備に係る都市計画案について

① 新北口駅前広場 (中野区決定)

東京都市計画道路
幹線街路 補助線第 2 2 3 号線の変更

② 西側南北通路 (中野区決定)

東京都市計画道路
特殊街路 中野歩行者専用道第 2 号線の決定

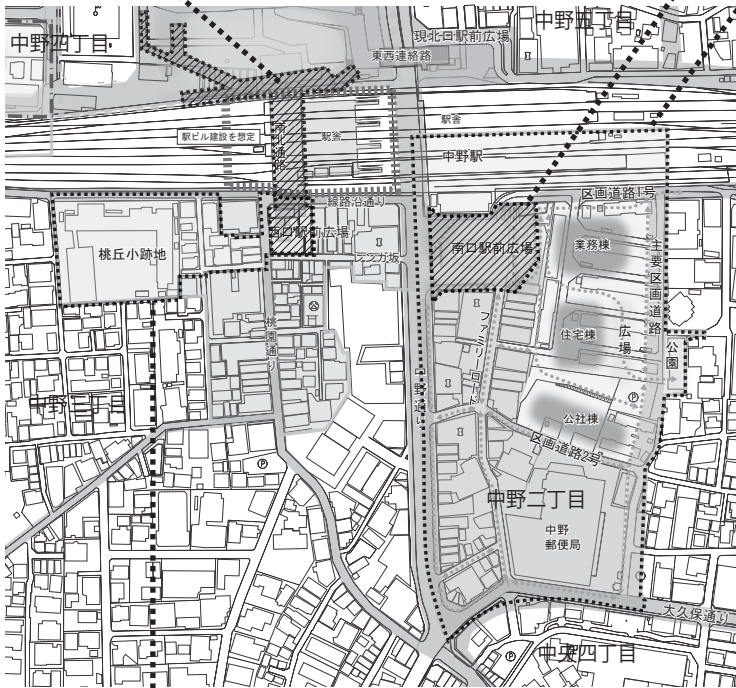
③ 中野三丁目駅前広場 (中野区決定)

東京都市計画交通広場
中野駅西口広場の決定

④ 南口駅前広場 (中野区決定)

東京都市計画道路
区画街路 中野区画街路第 5 号線の決定

東京都市計画道路
中野駅付近広場第 1 号の廃止



2. 中野三丁目土地地区画整理事業 に係る都市計画案について

(中野区決定)

東京都市計画土地地区画整理事業
中野三丁目土地地区画整理事業の決定

3. 中野駅南口地区地区計画及び 関連都市計画に係る都市計画案について

① 地区計画 (中野区決定)

東京都市計画地区計画
中野駅南口地区地区計画の決定

② 用途地域 (東京都決定)

東京都市計画
用途地域の変更

③ 高度利用地区 (中野区決定)

東京都市計画高度利用地区
中野二丁目地区の変更

④ 第一種市街地再開発事業 (中野区決定)

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

⑤ 土地地区画整理事業 (中野区決定)

東京都市計画
中野二丁目土地地区画整理事業の決定

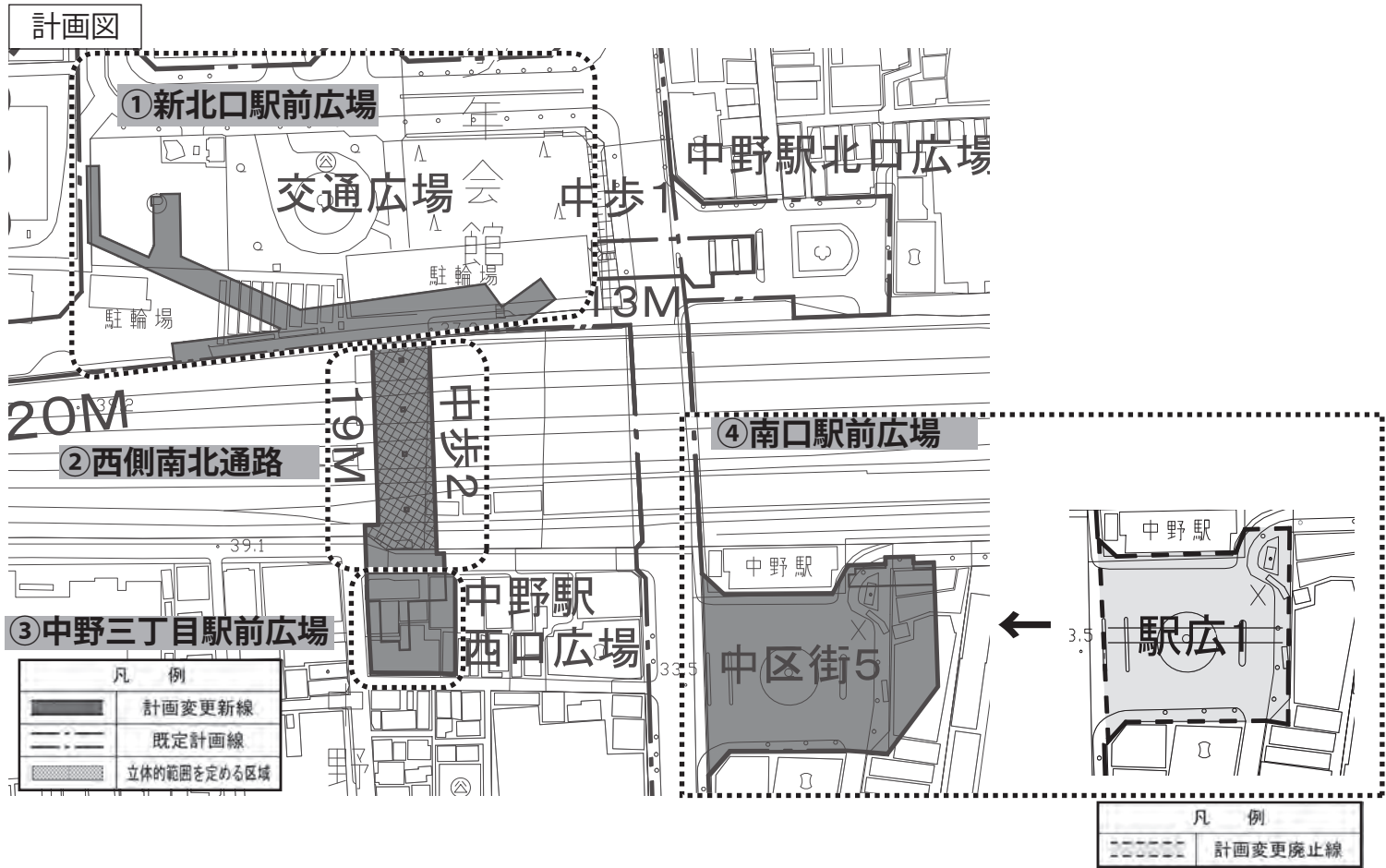
⑥ 防火地域及び準防火地域 (中野区決定)

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

⑦ 高度地区 (中野区決定)

東京都市計画高度地区の変更

1. 中野駅地区整備に係る都市計画案について



① 新北口駅前広場 (中野区決定)

東京都市計画道路 幹線街路 補助線第223号線の変更

理由 中野駅周辺において、中野歩行者専用道第2号線と接続し、歩行者空間の拡充及び交通結節点機能の強化を図るため、嵩上げ部を追加する。

変更事項 交通広場の変更 面積約15,600㎡ → 約17,600㎡ (嵩上部約2,000㎡を含む)

種別	名称		位置		区域	構造				備考	
	番号	路線名	起点	終点		主な経由地	延長	構造形式	車線の数		幅員
幹線街路	補223	補助線街路第223号線	中野区中野四丁目	中野区中野四丁目		約330m	地表式	2車線	20m	幹線街路と平面交差7箇所	
		その他	なお、中野区中野四丁目地内に交通広場を設ける。								面積約17,600㎡ (嵩上部約2,000㎡を含む)

② 西側南北通路 (中野区決定)

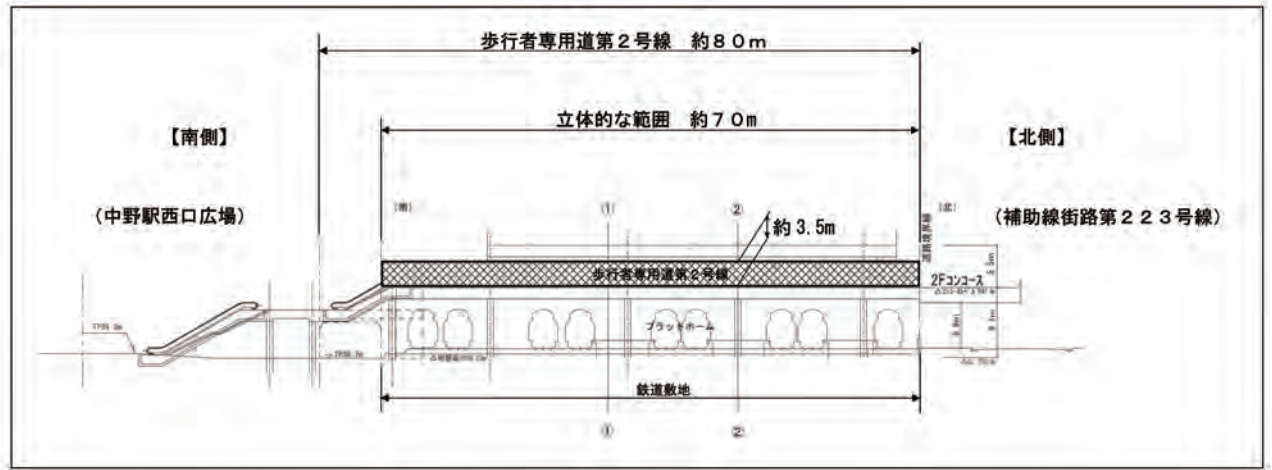
東京都市計画道路 特殊街路 中野歩行者専用道第2号線の決定

理由 中野駅周辺において、歩行者空間の拡充及び交通結節点機能の強化を図るため、嵩上げ式により歩行者専用道を追加する。なお、土地の適正かつ合理的な利用の促進を図るため、立体的な範囲を合わせて決定する。

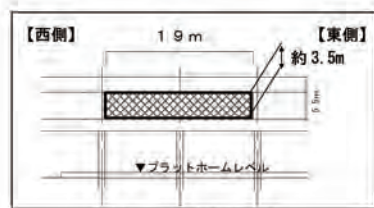
種別	名称		位置		区域	構造				備考	
	番号	路線名	起点	終点		主な経由地	延長	構造形式	車線の数		幅員
特殊街路	中歩2	中野歩行者専用道第2号線	中野区中野四丁目	中野区中野三丁目		約80m	嵩上げ式		19m	JR中央線、JR総武線、東京メトロ東西線と立体交差	歩行者専用道路 なお、中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める(延長約70mの区間を対象)

計画図

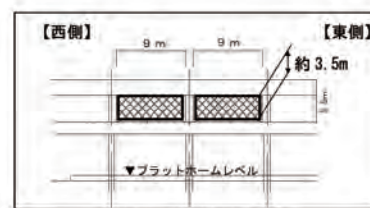
【縦断面図】



【横断面図】



【①-① 横断面図】



【②-② 横断面図】

立体的な範囲

③中野三丁目駅前広場 (中野区決定)

東京都市計画交通広場 中野駅西口広場の決定

理由 中野駅周辺において、中野歩行者専用道第2号線と接続し、歩行者空間の拡充及び交通結節点機能の強化を図るため、追加する。

名称		位置	面積	備考
番号	交通広場名			
7	中野駅西口広場	中野区中野三丁目地内	約1,200㎡ (高上部約300㎡を含む)	

④南口駅前広場 (中野区決定)

東京都市計画道路 中野駅付近広場第1号の廃止
中野区画街路第5号線の決定

理由 自動車交通空間及び歩行者空間の拡充を図るため。

変更概要 中野駅付近広場第1号 廃止
中野区画街路第5号線 新規追加

種別	名称		位置	区域	備考
	番号	路線名			
区画街路	中区街5	中野区画街路第5号線	中野区中野二丁目地内	計画図に図示の通り	交通広場 面積約4,150㎡ (高上部約150㎡を含む)

2. 中野三丁目土地区画整理事業に係る都市計画案について

(中野区決定)

東京都市計画
中野三丁目土地区画整理事業の決定

理由 広域中心拠点としてふさわしい魅力ある都市機能の創出と良好なまちなみを形成するとともに、南側の新たな玄関口となる中野駅西口広場の整備及び駅直近の基盤整備を行い、防災性や利便性を高め、地区全体の生活環境の向上を図る。

名称 中野三丁目土地区画整理事業
面積 約 1.0ha

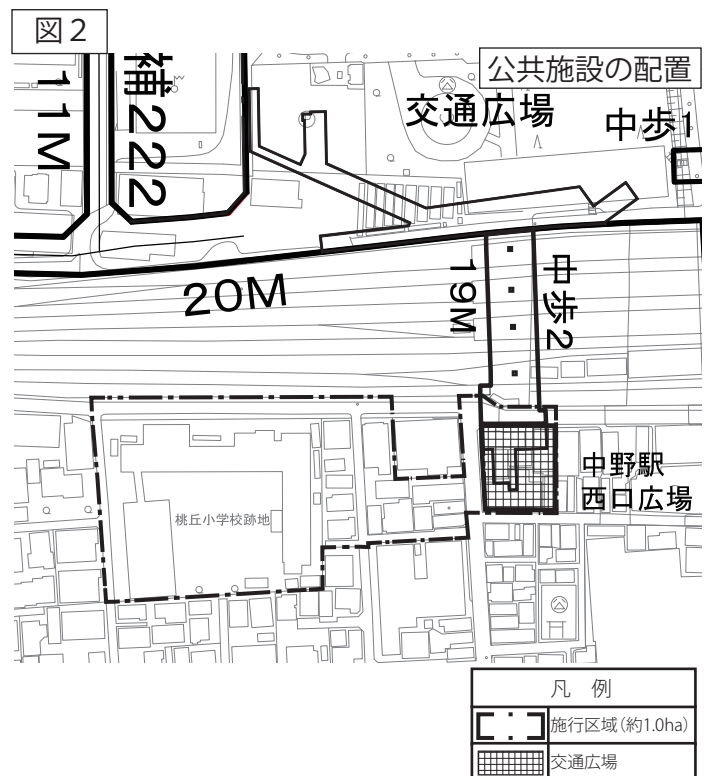
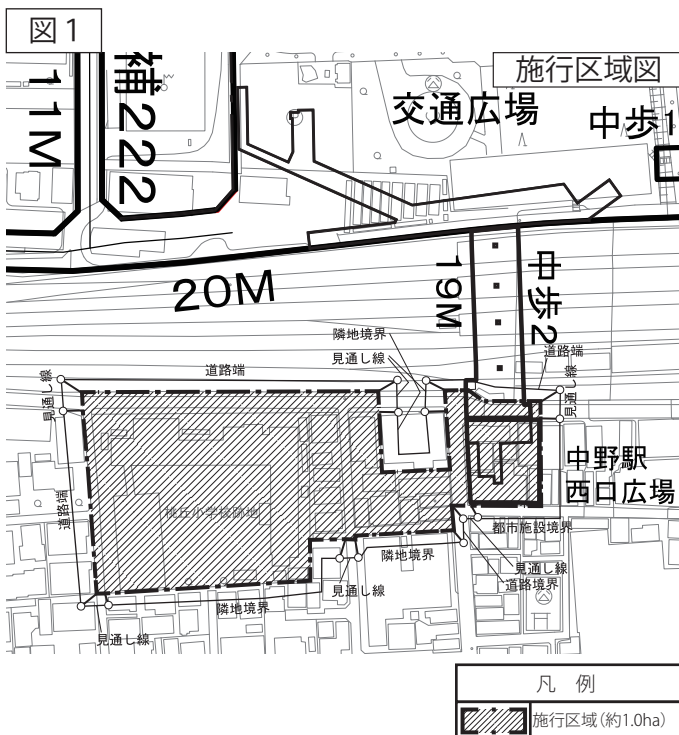
公共施設の配置

道路 土地利用や街区構成を考慮しつつ、区画道路を適正に配置する。

その他の公共施設

種別	名称	面積	備考
交通広場	中野駅西口広場	約 1,200 m ²	中野区中野三丁目地内

宅地の整備 公共施設整備にあわせて、商業・業務・住宅等の複合的な土地利用を図る。



3. 中野駅南口地区地区計画及び関連都市計画に係る都市計画案について

①地区計画（中野区決定）

東京都市計画中野駅南口地区地区計画の決定

1. 名称 中野駅南口地区地区計画

2. 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 各地内

3. 面積 約 5.2ha

4. 地区計画の目標

本地区は、中野駅南口に位置し、商業・業務施設のほか、大規模な公社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。

一方、駅直近には更新時期を迎えた公社住宅があり、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。

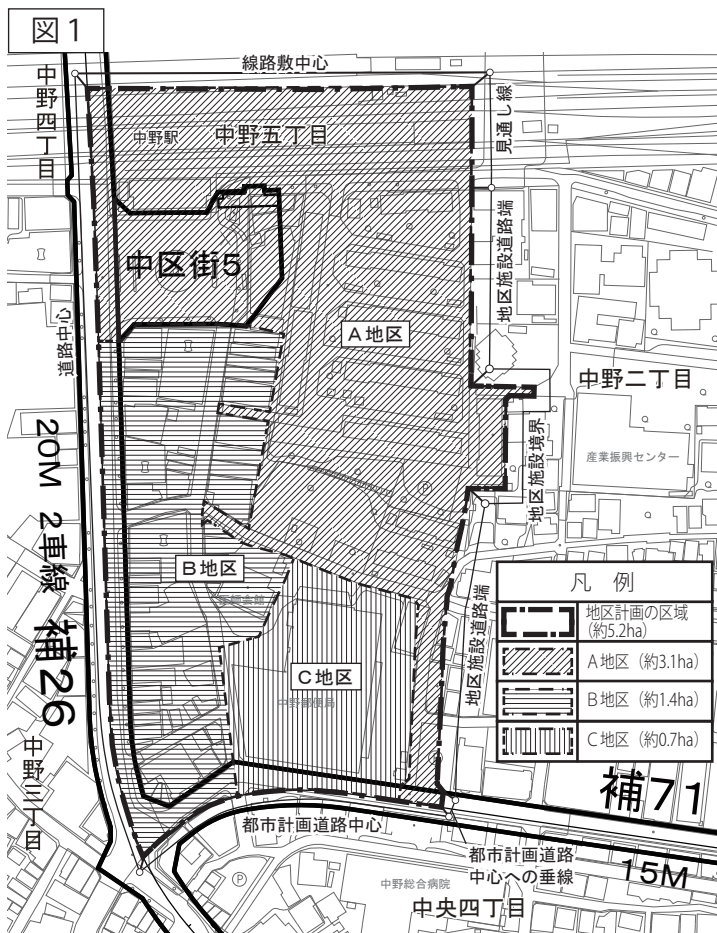
そこで、本地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、公社住宅一帯の再開発により、商業・業務、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行い、安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊とにぎわいが広がる複合市街地の形成を図る。

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。

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、3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

- 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。

- 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。

2. B地区

- 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。

3. C地区

- 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。
- 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。

5-2. 地区施設の整備の方針

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。

1. 道路

- 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。

3. 広場

- 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。
- 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。

2. 公園

- 駅周辺と住宅地と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。

4. 歩行者通路・歩道状空地

- 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。
- 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。

5-3. 建築物等の整備の方針

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。

- 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。

- 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。

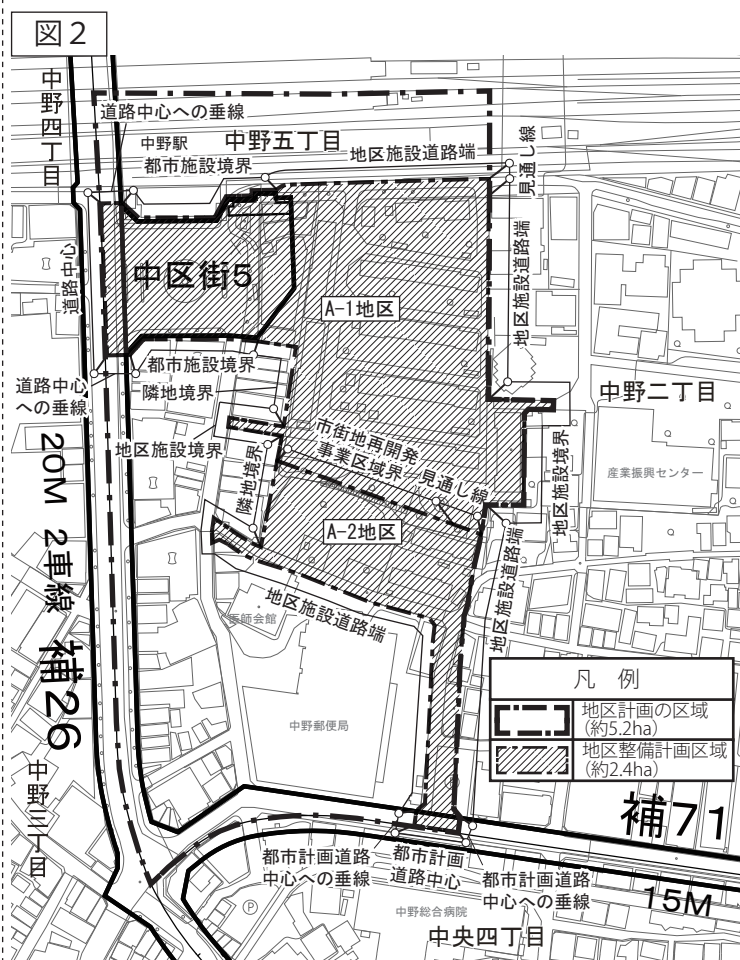
- 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

- 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。

6. 地区整備計画

6-1. 位置 中野区中野二丁目、中野三丁目及び中野五丁目各地内

6-2. 面積 約2.4ha



6-3. 地区施設の配置及び規模

道路

名称	幅員	延長	備考
主要区画道路	11.5m ~ 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

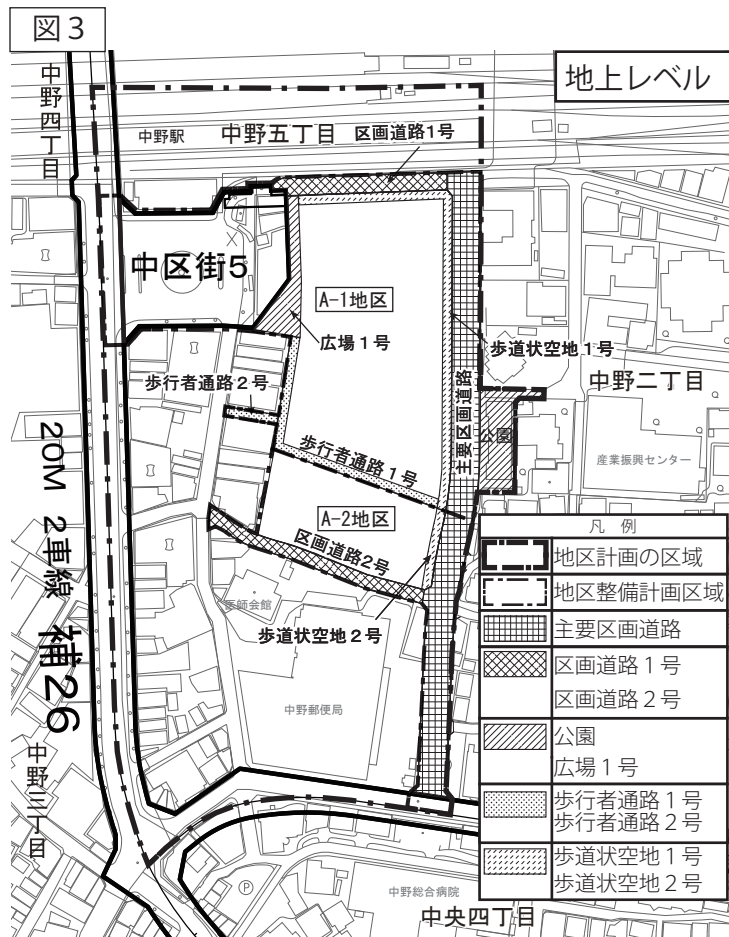
公園

名称	面積	備考
公園	約 680 m ²	新設

その他の公共空地

名称	面積	備考
広場 1号	約 500 m ²	新設
広場 2号	約 1,100 m ²	新設 (デッキレベル、階段・昇降施設を含む)

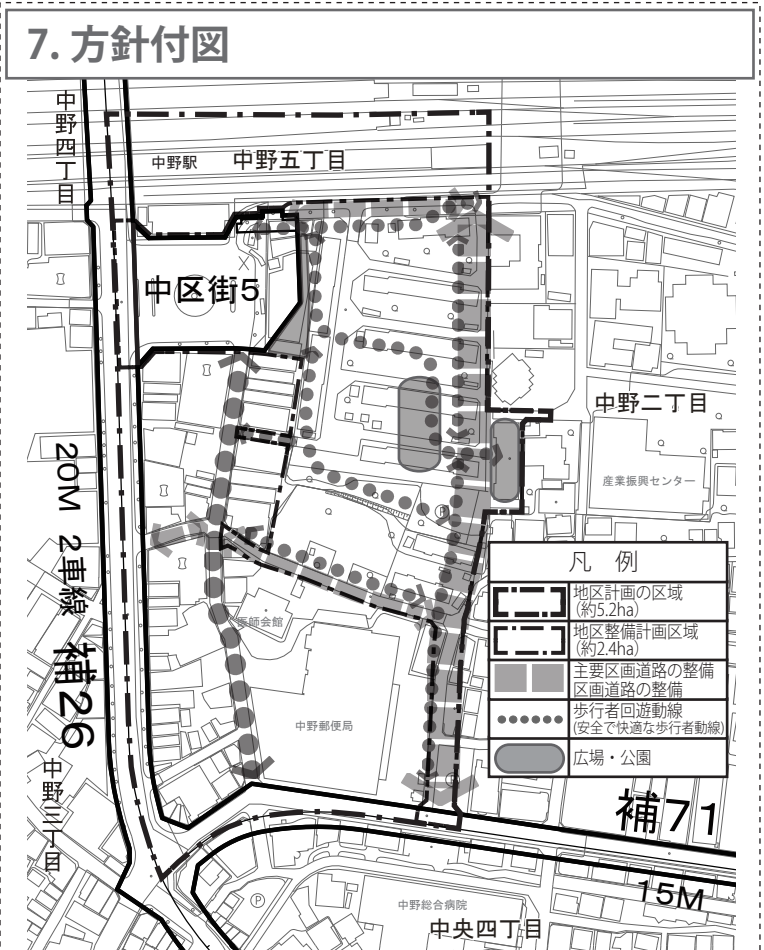
名称	幅員	延長	備考
歩行者通路 1号	4m	約 125m	新設 (植栽を含む。)
歩行者通路 2号	4m	約 20m	新設 (植栽を含む。)
歩行者通路 3号	4m	約 110m	新設 (デッキレベル、都市施設のデッキと接続、植栽を含む。)
歩行者通路 4号	4m	約 80m	新設 (デッキレベル、植栽を含む。)
歩行者通路 5号	4m	約 13m	新設 (デッキレベル・ブリッジ)
歩道状空地 1号	4m	約 200m	新設 (植栽を含む。)
歩道状空地 2号	4m	約 35m	新設 (植栽を含む。)



①地区計画（中野区決定）

6-4. 建築物等に関する事項

地区の区分	名称 面積	A-1 地区 約 1.8ha	A-2 地区 約 0.6ha
建築物等の用途の制限		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。	
		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。	
建築物の容積率の最高限度		_____	土地区画整理事業の施行区域内の敷地について、仮換地指定以前は 20/10 とする。
建築物の建ぺい率の最高限度		_____	土地区画整理事業の施行区域内の敷地について、仮換地指定以前は 6/10 とする。
建築物の敷地面積の最低限度		1,000 m ²	
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、計画図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。 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。	



3. 中野駅南口地区地区計画案及び関連都市計画案について

②用途地域（東京都決定）

東京都市計画用途地域の変更

※本案の決定は東京都が行うこととなります。

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。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積
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
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
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
④	中野区 中野二丁目及び 中央四丁目各地内	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 m ²)

※下線部は変更事項

③高度利用地区（中野区決定）

東京都市計画高度利用地区

中野二丁目地区の変更

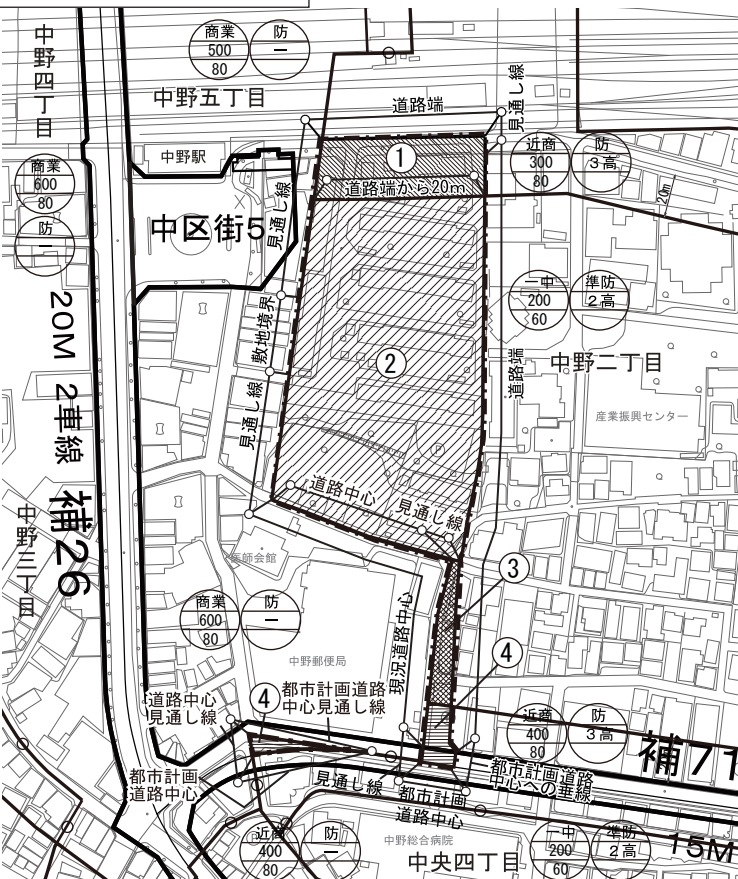
理由 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積
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

	Aゾーン	Bゾーン
面積	約 0.0ha (約 490 m ²)	約 1.0ha
容積率の最高限度	80/10	70/10
容積率の最低限度	20/10	
建ぺい率の最高限度	6/10	
建築面積の最低限度	200 m ²	
壁面の位置の制限	4.0m	

用途地域の変更の区域



高度利用地区の変更の区域・壁面の位置の制限



④ 第一種市街地再開発事業（中野区決定）

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

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、都心近接地としてふさわしい安全で快適な魅力ある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

名称 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積 約 1.0ha

・ 建築物の整備

建築面積 約 8,000 m²
延べ面積 約 96,700 m²
(容積対象面積 約 70,700 m²)
主要用途 共同住宅、事務所、店舗
高さの限度 GL+ 150m、120m
(GLはT.P.+39m)

・ 建築敷地の整備

建築敷地面積 約 10,030 m²
整備計画
・ 道路境界又は隣地境界から建物を後退させ、歩行者空間を確保する。
・ 周辺からの利用に配慮した広場を敷地内に整備する。

・ 住宅建設の目標

戸数 約 440 戸
面積 約 43,900 m² (共用部分含む)

・ 壁面の位置の制限 図2の通り



⑤ 土地区画整理事業（中野区決定）

東京都市計画土地区画整理事業
中野二丁目土地区画整理事業の決定

理由 市街地再開発事業との一体的施行により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、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推進し、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。

名称 中野二丁目土地区画整理事業
面積 約 2.4ha

公共施設の配置 道路

種別	名称	幅員	延長	備考
都市計画道路	中野区画街路第5号線	—	—	交通広場面積約 4,150 m ² (高上部150m ² 含む)
区画道路	主要区画道路	11.5m ~ 13m	約 270 m	中野駅南口地区
区画道路	区画道路 1号	8m	約 70m	地区計画で定める
区画道路	区画道路 2号	6m	約 100m	地区施設

公園

種別	面積	備考
公園	約 680 m ²	中野駅南口地区地区計画で定める地区施設

宅地の整備

公共施設整備にあわせて、商業・業務・住宅等の複合的な土地利用を図る。



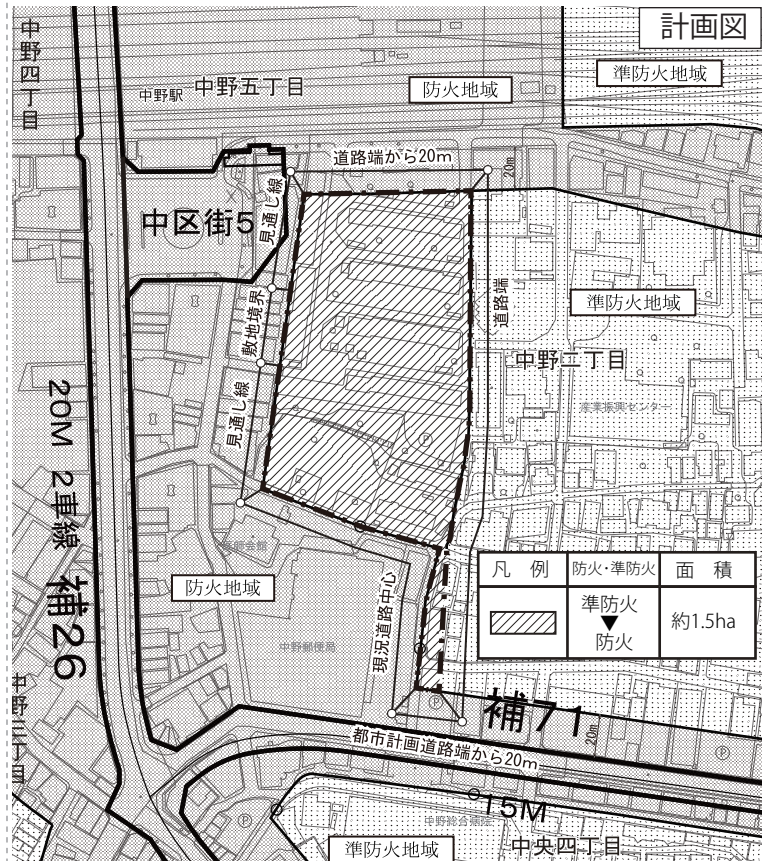
⑥ 防火地域及び準防火地域（中野区決定）

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

理由 中野駅南口地区地区計画決定に伴い、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。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野二丁目地内	準防火地域	防火地域	約 1.5ha



⑦高度地区（中野区決定）

東京都市計画高度地区の変更

理由 中野駅南口地区地区計画の決定に伴い、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。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積
中野区 中野二丁目地内	第2種 高度地区	指定なし	約1.5ha
中野区 中野二丁目、 中野五丁目及び 中央四丁目各地内	第3種 高度地区	指定なし	約0.5ha

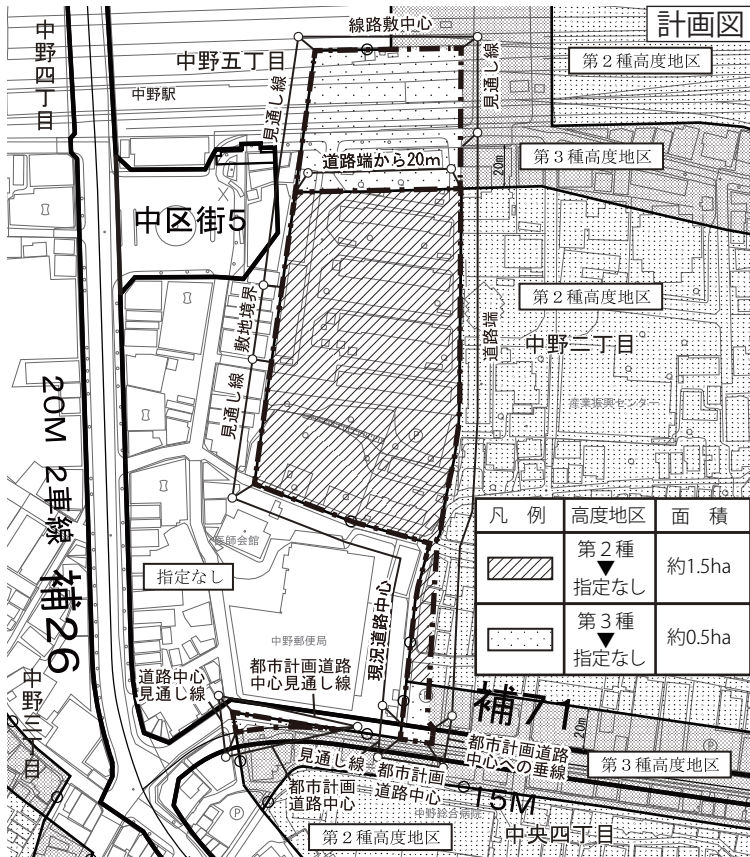
公告・縦覧について

	都市計画案 (中野区決定)	都市計画案 (東京都決定)
公告日	平成26年12月1日(月)	
縦覧期間	平成26年12月1日(月) ～ 平成26年12月15日(月)	
縦覧場所	・中野区都市基盤部 都市計画分野 (中野区役所9階3番窓口)	・中野区都市基盤部 都市計画分野 (中野区役所9階3番窓口) ・都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (東京都庁第二本庁舎21階北側)

意見書の提出について

都市計画法第17条第2項に規定する、住民及び利害関係人は、公告の日以降、案についての意見書（書式自由）を提出することができます。

	都市計画案 (中野区決定)	都市計画案 (東京都決定)
提出期限	平成26年12月15日(月)必着	
提出先	中野区都市基盤部 都市計画分野 (中野区役所9階3番窓口)	東京都都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (東京都庁第二本庁舎21階北側)
	※郵送の場合の宛先 〒164-8501 中野区中野4-8-1 中野区都市基盤部 都市計画分野	※郵送の場合の宛先 〒163-8001 住所不要 東京都都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課



今後の予定

平成27年1月～2月
都市計画審議会（東京都・中野区）
平成27年3月
都市計画決定

中野区都市政策推進室
中野駅周辺まちづくり分野
平成26年11月
電話：03-3228-8970