

中野四丁目地区地区計画変更原案等について

区は、「中野四季の都市(まち)北東エリア整備方針」(平成31年3月策定)で示す将来像を実現するため、再開発等促進区を定める地区計画を活用し、北東エリア全体で安全で魅力的な都市空間創出を目指すこととしている。

今般、新区庁舎の具体的な建築計画がまとまったことを踏まえ、新区庁舎整備とエリア内の将来開発に向け、地区整備計画等の変更を行う段階となった。このため、中野四丁目地区地区計画の変更案策定の手続きを進めており、地区計画変更原案及び関連する都市計画の変更について報告する。

1. 中野四丁目地区地区計画変更原案(東京都決定)について

(1) 中野四丁目地区の現況

位置：中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内

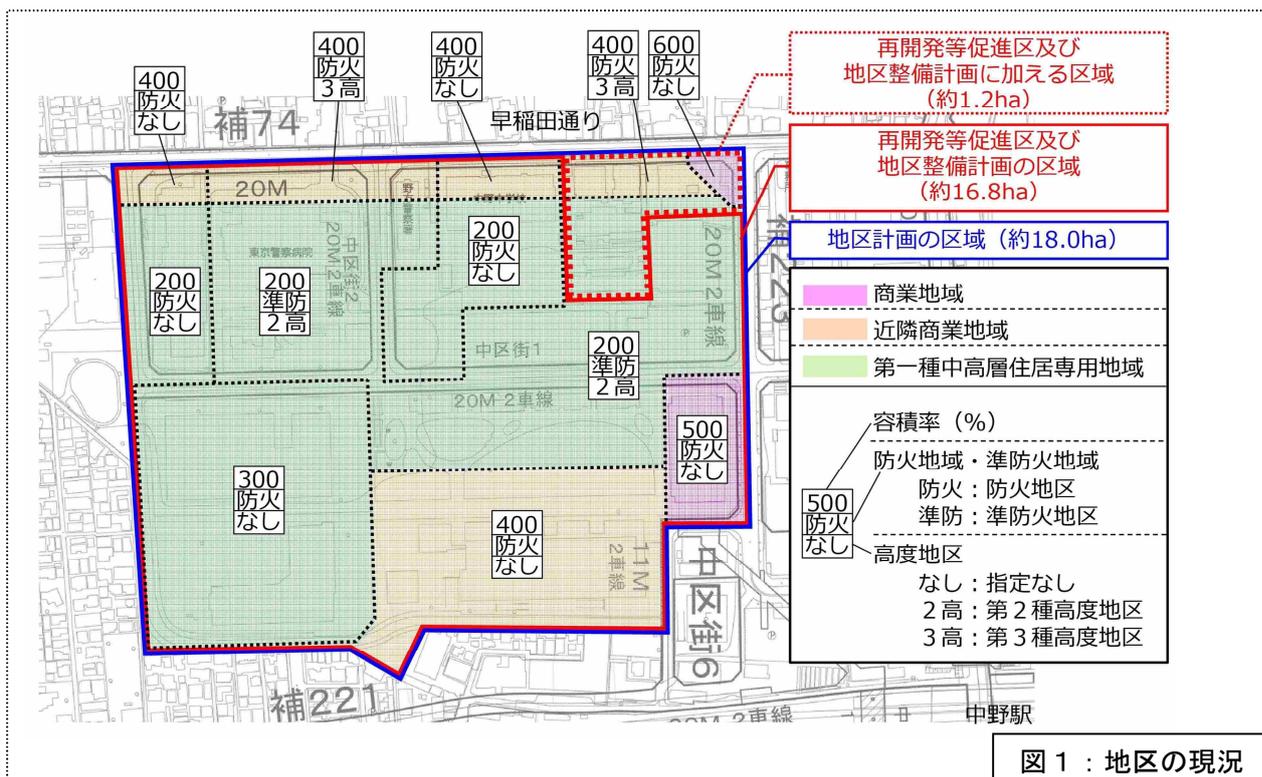
面積：約18.0ha

用途地域等：商業地域、近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域

容積率：600%、400%、300%、200%

その他の指定：高度地区(高さの最高限度：第2種高度地区・第3種高度地区)

防火地域・準防火地域 等



(2) 地区計画変更の要旨

これまでの開発整備やまちづくりに関する計画策定を踏まえ、地区計画の目標や区域の整備・開発及び保全に関する方針の追記等を行う。

また、再開発等促進区の区域を地区計画区域全体に拡大し、区域3-4及び区域3-5について、地区施設等の公共施設を地区整備計画に定める。

さらに、区域3-4について、建築計画が具体化したことから、建築物等に関する事項を定める。

街区	用途	事業者	面積
区域3-4	庁舎	中野区	約1.1ha
区域3-5	未定	未定	約1.2ha

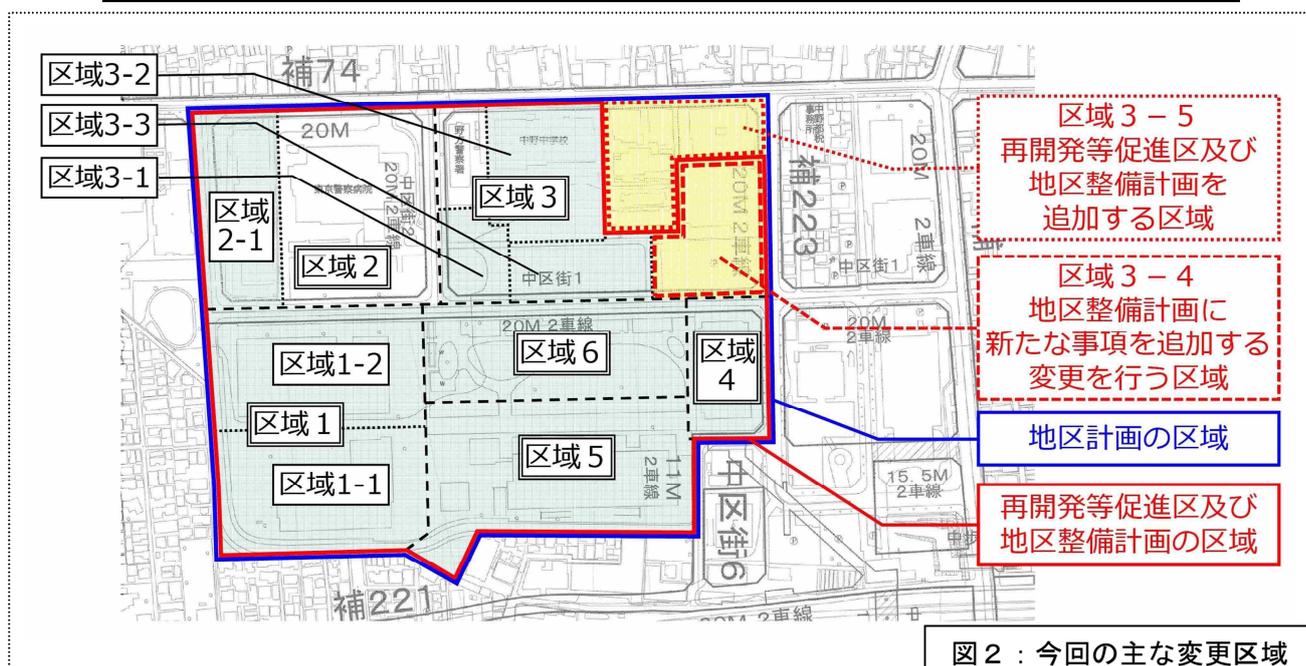


図2：今回の主な変更区域

【参考】再開発等促進区を定める地区計画とは

まとまった低未利用地などの土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と建築物等の一体的な整備計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図る総合的な開発整備を進めることを目的とした制度。

<p>都市計画 ○都市全体の広い範囲を対象として定める</p>
<p>地区計画 ○地区の特性を踏まえ、地区独自のきめ細かなルールを定める</p>
<p>再開発等促進区</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 土地の有効利用、都市機能の増進、住宅・業務床等特定用途の供給促進、地域の活性化の拠点づくり等の誘導 ○ 建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画、実施 ○ 用途・容積率の制限、建築物の高さの制限等について一般規制を超えることが可能

【参考】中野四丁目地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）の構成と経緯

平成19年4月 中野四丁目地区地区計画の都市計画決定

平成21年6月 都市計画変更（区域1-1、1-2、4、5の地区整備計画変更）

平成23年8月 都市計画変更（区域2-1、3-1、3-2、3-3の地区整備計画変更）

地区計画に定める事項		今回（第3回）変更事項 ——は変更なしを示す	
名称		——	
位置		——	
面積		——	
地区計画の目標		中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針の策定を反映した記述に修正	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	——	
	公共施設等の整備の方針	都市計画公園及び公共空地の面積数値を削除	
	建築物等の整備の方針	中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針や中野駅周辺各地区のまちづくり方針策定を反映した記述に修正 区域3の将来見直しを想定した容積率を追加	
再開発等促進区	位置	——	
	面積	面積を拡大	
	土地利用に関する方針	——	
	主要な公共施設の配置及び規模	一部追加、一部名称修正	
地区整備計画	位置	——	
	面積	面積を拡大	
	地区施設の配置及び規模	一部追加、一部再編廃止	
	建築物等に関する事項	地区の区分	区域3を拡大（区域3-5）、区域3を細分化
		用途の制限	区域3-4を修正 区域4、5を修正（開発整備完了後の用途地域変更の反映）
		容積率の最高限度	区域3-4に決定
		敷地面積の最低限度	区域3-4に決定
		壁面の位置の制限	区域3-4に決定
		高さの最高限度	区域3-4に決定
形態、色彩、意匠の制限		——（区域3-5にも適用）	

(3) 地区計画変更原案の概要 *変更原案は別紙参照

< 地区計画の目標 >

「中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針（平成31年3月）」の策定を反映した表現に改める。

本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力あるまちづくりを実現するため、まちづくりガイドライン及びエリア整備方針を策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の開発整備を推進する。

< 区域の整備・開発及び保全に関する方針 >

●公共施設等の整備の方針

都市計画公園（約1.5ha）及び公共空地（約1.5ha）を整備することとしているが、記載面積以上の整備が実現されることから、面積数値を削除する。

①避難場所としての地区の役割を継続し、地域の防災性の向上に資する都市計画公園~~（約1.5ha）~~及び公共空地~~（約1.5ha）~~を整備する。

●建築物等の整備の方針

「中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針（平成31年3月）」の策定や、中野駅周辺各地区を対象とした中野区のまちづくり方針を反映した表現に改める。

また、区域3の道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を概ね400%以内とする。

- 1) 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体のものとみなした場合に生じる日影の区域外に対する影響に配慮して、まちづくりガイドラインやエリア整備方針にもとづき、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。
- 2) 中野駅周辺の建築物群による街並みの形成に向けて、区域5については、概ね110m程度の高さ（塔屋の部分を含む）とするとともに、周辺環境や中野駅周辺各地区のまちづくり方針に配慮して、周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。
- 5) 道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1及び区域2については概ね300%、区域3については概ね400%以内、区域4については概ね500%、区域5については概ね400%と設定し、地域の環境の整備、改善等に資する建築計画の内容等を適切に評価し、容積率の最高限度を指定することにより、区域特性に応じた都市空間を形成する。

< 再開発等促進区 >

●面積

約 16.8 haの再開発等促進区を地区計画区域全体約 18.0 haに変更する。

●主要な公共施設

主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	その他の公共空地	公共空地 1 号 (※)	—	—	約 1.5ha	既設
		公共空地 2 号	—	—	約 2,600 m ²	新設

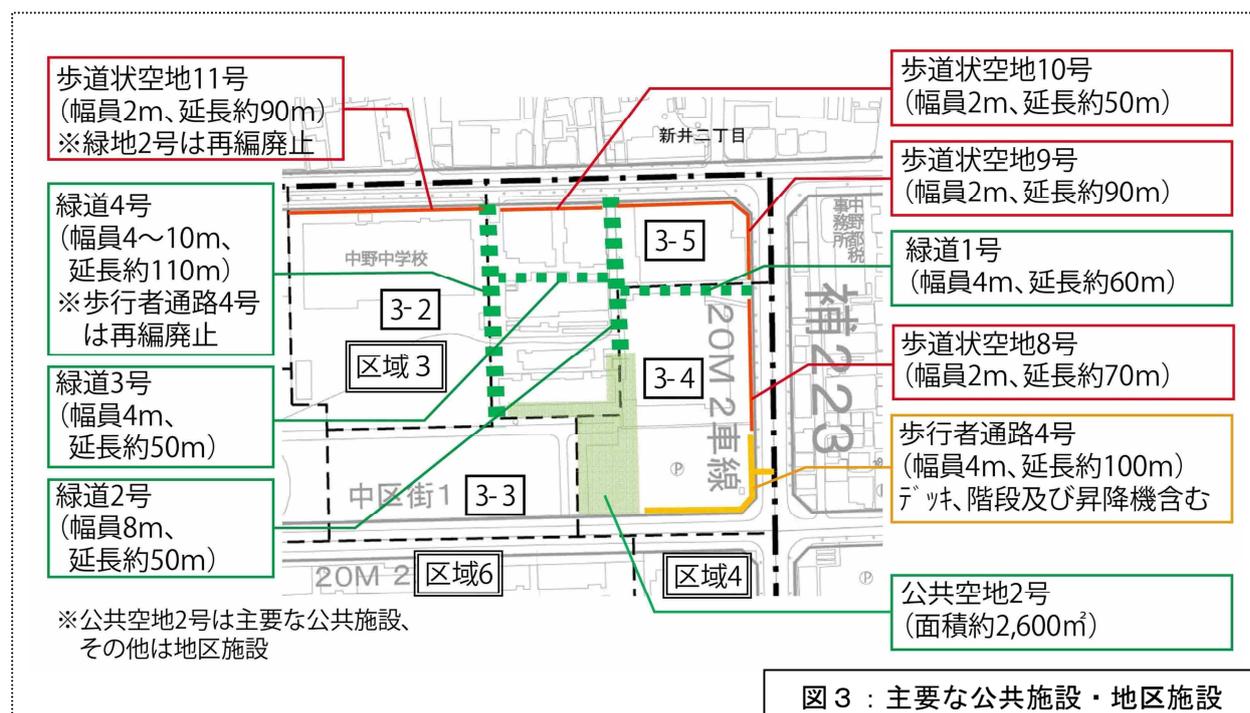
※公共空地 1 号は、名称のみ今回変更する。

< 地区整備計画 >

●地区施設

地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	その他の公共施設	緑地 2 号 (※)			—	再編廃止
		歩行者通路 4 号 (※)			—	再編廃止
		歩行者通路 4 号	4m	約 100m	—	新設 デッキ、階段及び昇降機含む
		歩道状空地 8 号	2m	約 70m	—	新設
		歩道状空地 9 号	2m	約 90m	—	新設
		歩道状空地 10 号	2m	約 50m	—	新設
		歩道状空地 11 号	2m	約 90m	—	再編新設
		緑道 1 号	4m	約 60m	—	新設
		緑道 2 号	8m	約 50m	—	新設
		緑道 3 号	4m	約 50m	—	新設
		緑道 4 号	4~10m	約 110m	—	再編新設

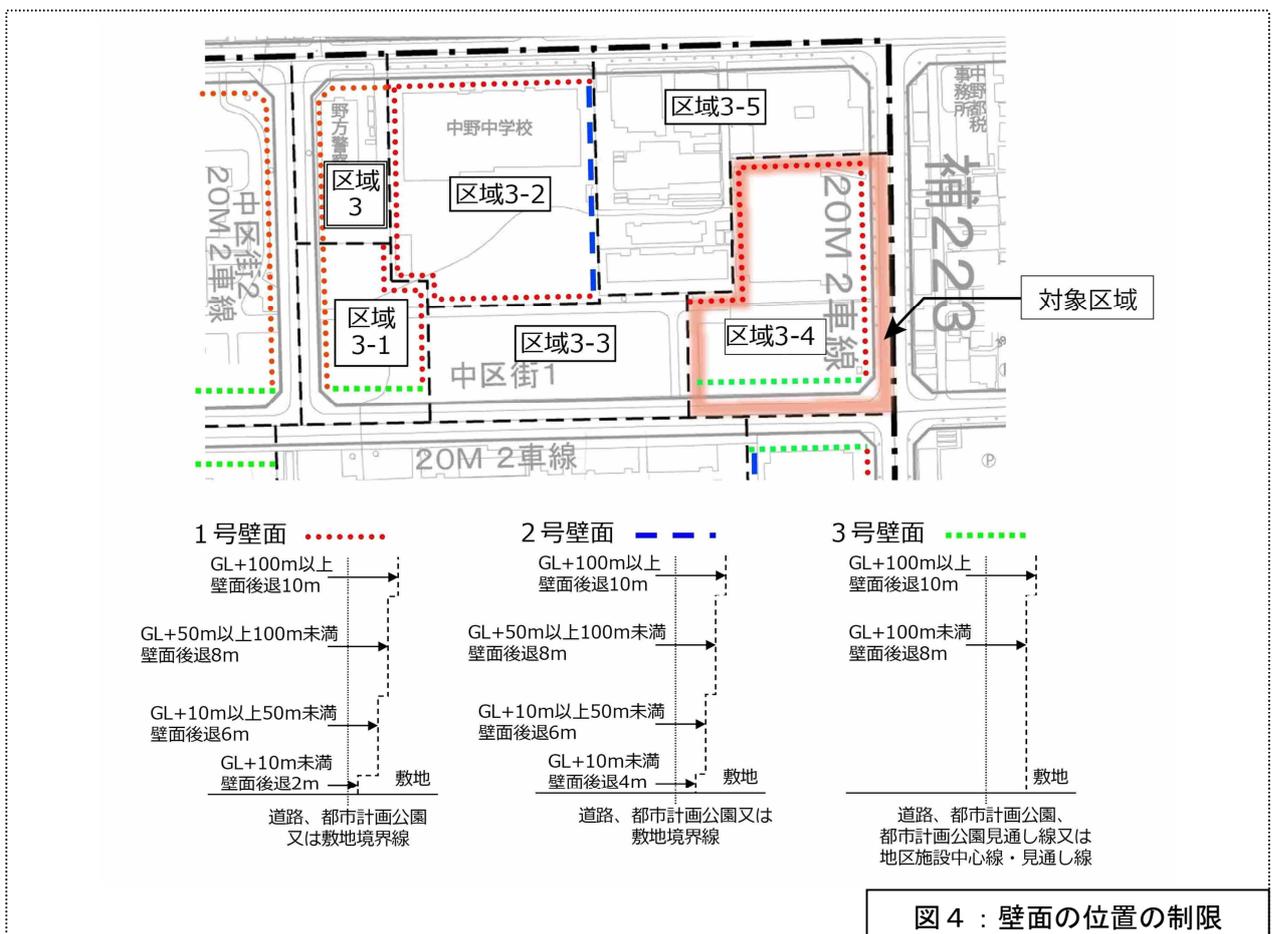
※緑地 2 号・歩行者通路 4 号は、各々歩道状空地 11 号・緑道 4 号に再編する。



● 建築物等に関する事項

地区の区分	名称	区域 3-4	区域 3-5
	面積	約 1.1ha	約 1.2ha
建築物等の用途の制限 (※)	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(り)項に掲げる建築物		—
建築物の容積率の最高限度	10分の45		—
建築物の敷地面積の最低限度	0.5ha		—
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。 (1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設 (2) 道路から地下駐車場に通ずる車路 (3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等		—
建築物等の高さの最高限度	55m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。		—

※ 区域 4、5 の建築物の用途の制限について、平成 29 年 3 月の用途地域変更に伴い一部を削除する。

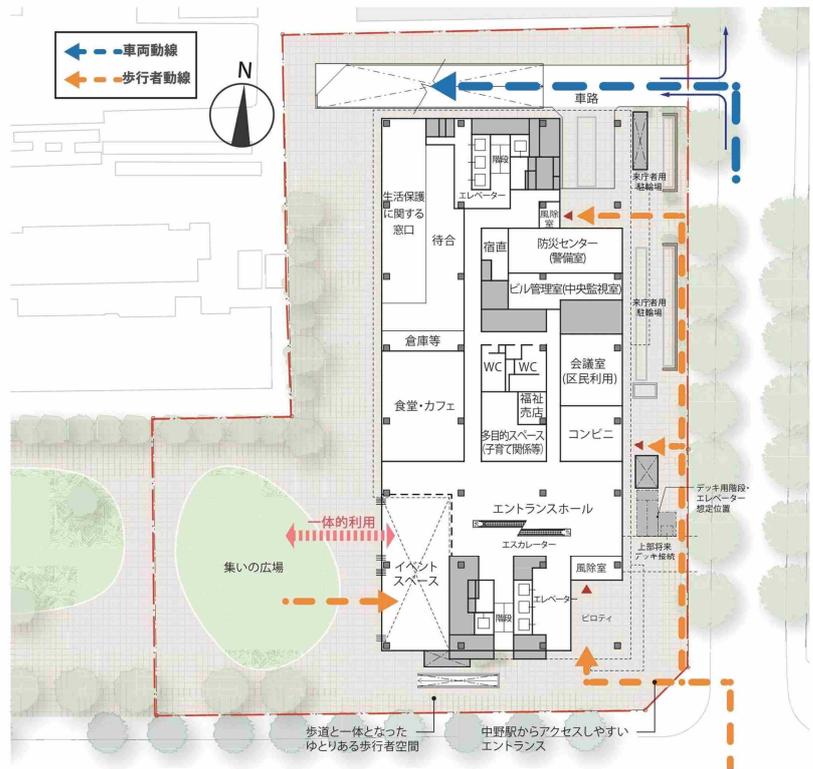


【参考】中野区新庁舎整備基本設計

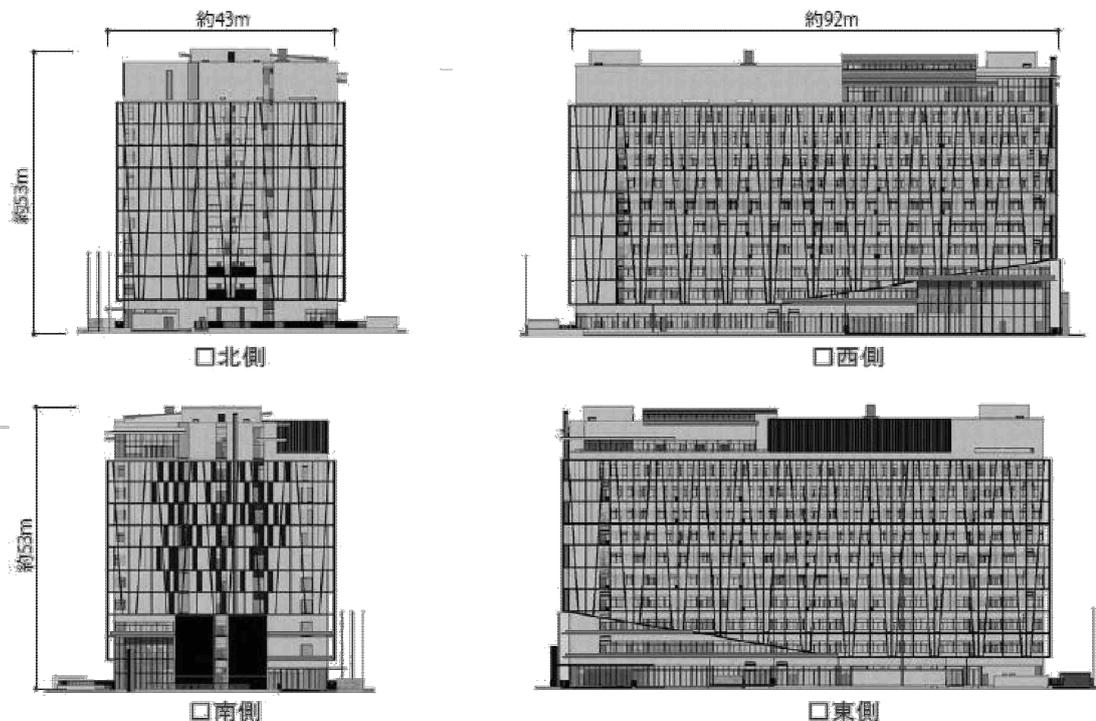
《計画規模概要》

用途：庁舎
 構造：鉄骨造、
 鉄骨鉄筋コンクリート造
 規模：地上11階、地下2階
 高さ：約53m
 延床面積：約47,000 m²
 容積対象面積：約38,500 m²

《配置図》



《立面イメージ》



※基本設計時のものであり今後変更となる場合がある。

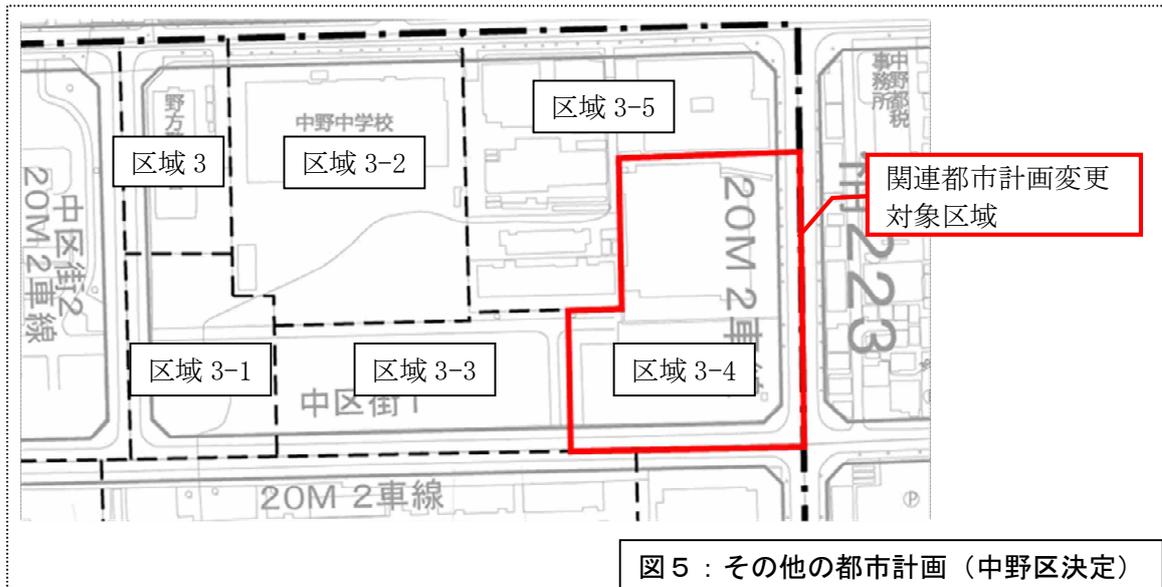
2. 地区計画に関連する都市計画変更（中野区決定）の内容

（1）高度地区の廃止

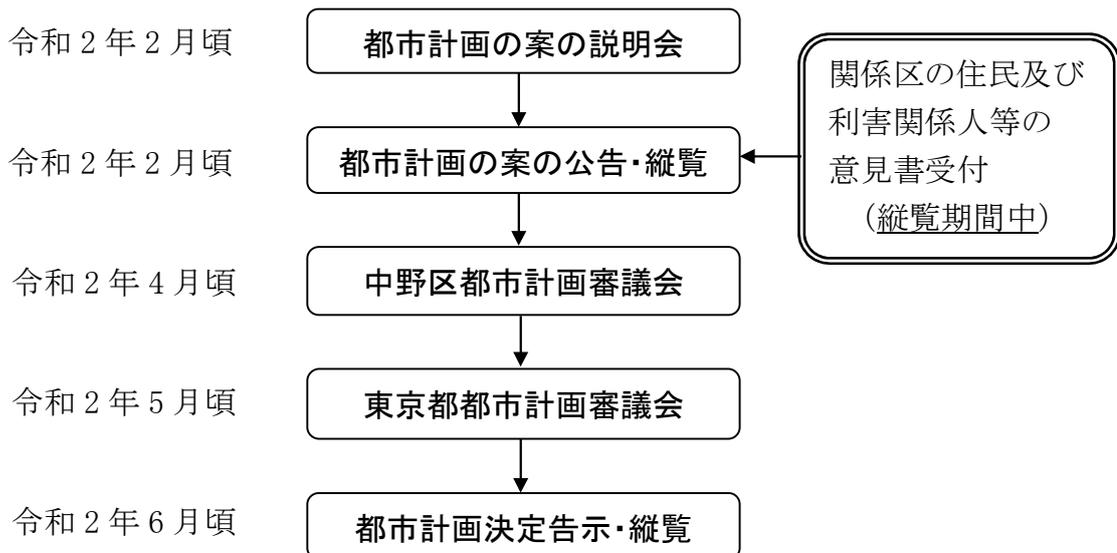
区域 3-4 については、地区計画に高さの最高限度や壁面の位置の制限などを定めることから、既決定の高度地区を廃止する。

（2）防火地域の指定

区域 3-4 については、建築計画の具体化に伴い、防火性能を向上する必要があることから、準防火地域から防火地域に変更する。



3. 今後の予定（都市計画決定までの流れ）



中野四丁目地区地区計画 変更原案

別紙

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

中野四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称	中野四丁目地区地区計画	
位置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内	
面積	約 18.0ha	
地区計画の目標	本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力あるまちづくりを実現するため、まちづくりガイドライン 及びエリア整備方針 を策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の開発整備を推進する。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	警察大学校等跡地の土地利用転換及び街区の再編にあたっては、防災公園等の都市基盤施設の整備を進め、避難場所としての安全性の確保を図るとともに、中野駅周辺の「賑わいの心」の整備・育成と連携し、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する。
	公共施設等の整備の方針	<p>1) 道路等の整備方針</p> <p>① 開発に伴い発生する交通の円滑な処理を図るため、中野区画街路第1号線及び第2号線、地区外周の南北方向と東西方向に区画道路を新たに整備する。</p> <p>② 補助74号線（早稲田通り）の一部を拡幅整備し、周辺交通の円滑化を図る。</p> <p>2) 公園・空地等の整備方針</p> <p>① 避難場所としての地区の役割を継続し、地域の防災性の向上に資する都市計画公園及び公共空地を整備する。都市計画公園及び公共空地の整備にあたっては、一体的に利用可能なまとまった空間となるよう配慮するとともに、積極的に緑化を推進する。</p> <p>② 都市計画公園及び公共空地との連続性に配慮して、緑地及び広場を整備する。</p> <p>3) 歩行者ネットワークの整備方針</p> <p>① 中野区画街路第1号線及び第2号線、区画道路の整備にあたっては、ゆとりある歩行者空間を創出し、安全で円滑な移動が可能な歩行者ネットワークの骨格軸とする。</p> <p>② 地区内外の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路を適切に配置する。公共空地、広場及び歩行者通路1号を連携し、中野駅から西側の市街地へ至る安全で快適な「みどりの歩行者空間」を形成する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1) 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体のものとみなした場合に生じる日影の区域外に対する影響に配慮して、まちづくりガイドラインやエリア整備方針にもとづき、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。なお、地区内の病院や中学校に対する日影等の影響に配慮した計画とする。</p> <p>2) 中野駅周辺の建築物群による街並みの形成に向けて、区域5については、概ね110m程度の高さ（塔屋の部分を含む）とするとともに、周辺環境や中野駅周辺各地区のまちづくり方針に配慮して、周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。緊急医療用ヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮する。</p> <p>3) ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおける壁面後退を行うとともに、歩道状</p>

		<p>のオープンスペースを地区施設に位置づける。中野区画街路第1号線沿道では、壁面後退により創出されたオープンスペースを活かして十分な植栽を施し、地区のシンボルとなる緑豊かな景観形成を図る。</p> <p>4) 「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画においては、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮するとともに、建築物の低層部ににぎわい創出に寄与する施設を配置するなど、中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間の形成を図る。</p> <p>5) 道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1及び区域2については概ね300%、区域3については概ね400%以内、区域4については概ね500%、区域5については概ね400%と設定し、地域の環境の整備、改善等に質する建築計画の内容等を適切に評価し、容積率の最高限度を指定することにより、区域特性に応じた都市空間を形成する。</p>					
再開発等促進区	位置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内					
	面積	約 18.0ha					
	土地利用に関する基本方針	<p>都市基盤施設の整備とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益等の諸機能が融合した魅力的な複合市街地の形成を実現する。</p> <p>1) 区域1及び区域2は、知識の創出・蓄積・伝播の拠点となる大学等教育機能、地域の基幹病院としての役割を担う医療機能等を導入する。</p> <p>2) 将来の区役所用地を含む区域3は、公共公益機能と都市型居住機能を主体とした複合機能ゾーンとして、都市機能の更新を図る。</p> <p>3) 拠点性の高い都市機能の集積地に隣接する区域4及び区域5は、緑豊かなゆとりとうるおいのある都市環境のもとに、駅至近の立地条件を活かして、地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能、生活利便性の向上に資するサービス機能、街なか居住を推進する都市型居住機能等が複合する土地利用を実現する。</p>					
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	その他の公共空地	公共空地 1号	—	—	約 1.5ha	既設 賑わい・防災施設を除く。 (面積算定は、当該施設設置部分を除く。)	
		公共空地 2号	—	—	約 2,600 m²	新設	
	道路	区画道路	12m	約 560m	—	既設	
地区整備計画	位置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内					
	面積	約 18.0ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		その他の公共施設	緑地 1号	—	—	約 1,000 m ²	既設
			広場 1号	—	—	約 500 m ²	既設
			広場 2号	—	—	約 1,000 m ²	既設
			歩行者通路 1号	4m	約 140m	—	既設
	歩行者通路 2号		4m	約 100m	—	既設	

歩行者通路 3号	4m	約 150m	—	既設
歩行者通路 4号	4m	約 100m	—	新設・デッキ、階段及び昇降機含む
歩道状空地 1号	2.5m	約 210m	—	既設
歩道状空地 2号	2.5m	約 90m	—	既設
歩道状空地 3号	2m	約 140m	—	既設
歩道状空地 4号	2m	約 140m	—	既設
歩道状空地 5号	2.5m	約 280m	—	既設
歩道状空地 6号	2m	約 230m	—	既設
歩道状空地 7号	2m	約 55m	—	既設
歩道状空地 8号	2m	約 70m	—	新設
歩道状空地 9号	2m	約 90m	—	新設
歩道状空地 10号	2m	約 50m	—	新設
歩道状空地 11号	2m	約 90m	—	新設
緑道 1号	4m	約 60m	—	新設
緑道 2号	8m	約 50m	—	新設
緑道 3号	4m	約 50m	—	新設
緑道 4号	4~10m	約 110m	—	新設

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	区域 1		区域 2	
			区域 1 - 1	区域 1 - 2	区域 2 - 1	
	面積	約 2.0ha	約 1.9ha	約 1.2ha	約 2.4ha	
	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（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項に掲げる店舗型性風俗特殊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 35	10 分の 35	10 分の 37	—	
建築物の敷地面積の最低限度	1.0ha ただし、建築基準法第 86 条に定める「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和」を適用する区域については、当該一団地を一の敷地とみなし適用する。	1.0ha	約 0.6ha	—		
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。			建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはな		

		(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設 (2) 道路から地下駐車場に通ずる車路 (3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等			らない。 ただし、公共公益上必要な施設及びこの規定の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。	
建築物等の高さの最高限度	70m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	55m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	45m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	—		
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) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。					
地区の区分	名称	区域3				
	面積	区域3-1 約0.5ha	区域3-2 約1.2ha	区域3-3 約0.7ha	区域3-4 約1.1ha	区域3-5 約1.2ha
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（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。		—	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2(り)項に掲げ		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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。

				る建築物		
建築物の容積率の最高限度	—	—	—	10分の45	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	0.3ha	0.6ha	—	0.5ha	—	—
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。</p> <p>(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設</p> <p>(2) 道路から地下駐車場に通ずる車路</p> <p>(3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。</p> <p>(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設</p> <p>(2) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等</p>	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。</p> <p>(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設</p> <p>(2) 道路から地下駐車場に通ずる車路</p> <p>(3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等</p>	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、公共公益上必要な施設及びこの規定の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p>
建築物等の高さの最高限度	37m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	30m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	—	55m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	—	—
建築物等の形態又は	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。					

色彩その他の意匠の制限	2) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。			
地区の区分	名称	区域4	区域5	区域6
	面積	約0.8ha	約2.9ha	約1.7ha
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(昭和23年法律第122号)第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊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56 ただし、中水道施設の用に供する部分は、200㎡を上限として除く。	10分の56 ただし、中水道施設、防災備蓄倉庫、地域冷暖房施設の用に供する部分は、1,700㎡を上限として除く。		—
建築物の敷地面積の最低限度	0.4ha	1.5ha ただし、建築基準法第86条に定める「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和」を適用する区域については、当該一団地を一の敷地とみなし適用する。		—
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。 (1)歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共公益施設 (2)道路から地下駐車場に通ずる車路 (3)歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等		—	
建築物等の高さの最高限度	55m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	110m 塔屋の部分を含む高さとする。		—
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) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。			

「地区計画及び再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：大規模土地利用転換の動きにあわせて、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、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。

変更概要

※ _____ は、変更又は追加個所を示す。

名称	中野四丁目地区地区計画		
位置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内		
面積	約 18.0ha		
事項	旧	新	摘要
地区計画の目標	<p>本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力あるまちづくりを実現するため、まちづくりガイドラインを策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の開発整備を推進する。</p>	<p>本地区は、中野の新しい拠点として、21世紀を先導する魅力あるまちづくりを実現するため、まちづくりガイドライン及ビエリア整備方針を策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進する。また、みどりの保全と緑化の推進、資源・エネルギーの有効活用など、地区全体で環境保全型の開発整備を推進する。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p>1) 道路等の整備方針</p> <p>① 開発に伴い発生する交通の円滑な処理を図るため、中野区画街路第1号線及び第2号線、地区外周の南北方向と東西方向に区画道路を新たに整備する。</p> <p>② 補助74号線（早稲田通り）の一部を拡幅整備し、周辺交通の円滑化を図る。</p> <p>2) 公園・空地等の整備方針</p> <p>① 避難場所としての地区の役割を継続し、地域の防災性の向上に資する都市計画公園（約1.5ha）及び公共空地（約1.5ha）を整備する。都市計画公園及び公共空地の整備にあたっては、一体的に利用可能なまとまった空間となるよう配慮するとともに、積極的に緑化を推進する。</p> <p>② 都市計画公園及び公共空地との連続性に配慮して、緑地及び広場を整備する。</p> <p>3) 歩行者ネットワークの整備方針</p> <p>① 中野区画街路第1号線及び第2号線、区画道路の整備にあたっては、ゆとりある歩行者空間を創出し、安全で円滑な移動が可能な歩行者ネットワークの骨格軸とする。</p> <p>② 地区内外の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路を適切に配置する。公</p>	<p>1) 道路等の整備方針</p> <p>① 開発に伴い発生する交通の円滑な処理を図るため、中野区画街路第1号線及び第2号線、地区外周の南北方向と東西方向に区画道路を新たに整備する。</p> <p>② 補助74号線（早稲田通り）の一部を拡幅整備し、周辺交通の円滑化を図る。</p> <p>2) 公園・空地等の整備方針</p> <p>① 避難場所としての地区の役割を継続し、地域の防災性の向上に資する都市計画公園及び公共空地を整備する。都市計画公園及び公共空地の整備にあたっては、一体的に利用可能なまとまった空間となるよう配慮するとともに、積極的に緑化を推進する。</p> <p>② 都市計画公園及び公共空地との連続性に配慮して、緑地及び広場を整備する。</p> <p>3) 歩行者ネットワークの整備方針</p> <p>① 中野区画街路第1号線及び第2号線、区画道路の整備にあたっては、ゆとりある歩行者空間を創出し、安全で円滑な移動が可能な歩行者ネットワークの骨格軸とする。</p> <p>② 地区内外の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークを整備するため、歩行者通路を適切に配置する。公</p>	

	<p>共空地、広場及び歩行者通路1号を連携し、中野駅から西側の市街地へ至る安全で快適な「みどりの歩行者空間」を形成する。</p>	<p>共空地、広場及び歩行者通路1号を連携し、中野駅から西側の市街地へ至る安全で快適な「みどりの歩行者空間」を形成する。</p>	
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体のものとなした場合に生じる日影の区域外に対する影響に配慮して、まちづくりガイドラインにもとづき、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。なお、地区内の病院や中学校に対する日影等の影響に配慮した計画とする。 2) 中野駅周辺の建築物群による街並みの形成に向けて、区域5については、概ね110m程度の高さ（塔屋の部分を含む）とするとともに、周辺環境に配慮して、周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。緊急医療用ヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮する。 3) ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおける壁面後退を行うとともに、歩道状のオープンスペースを地区施設に位置づける。中野区画街路第1号線沿道では、壁面後退により創出されたオープンスペースを活かして十分な植栽を施し、地区のシンボルとなる緑豊かな景観形成を図る。 4) 「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画においては、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮するとともに、建築物の低層部ににぎわい創出に寄与する施設を配置するなど、中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間の形成を図る。 5) 道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1及び区域2については概ね300%、区域4については概ね500%、区域5については概ね400%と設定し、地域の環境の整備、改善等に資する建築計画の内容等を適切に評価し、容積率の最高限度を指定することにより、区域特性に応じた都市空間を形成する。 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体のものとなした場合に生じる日影の区域外に対する影響に配慮して、まちづくりガイドラインやエリア整備方針にもとづき、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、必要な建築物等に関する事項を定める。なお、地区内の病院や中学校に対する日影等の影響に配慮した計画とする。 2) 中野駅周辺の建築物群による街並みの形成に向けて、区域5については、概ね110m程度の高さ（塔屋の部分を含む）とするとともに、周辺環境や中野駅周辺各地区のまちづくり方針に配慮して、周辺市街地に向けて徐々に街並みの高さを低減する。緊急医療用ヘリポートの進入区域内にある建築物等の高さは、進入表面の上に出ることがないように配慮する。 3) ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおける壁面後退を行うとともに、歩道状のオープンスペースを地区施設に位置づける。中野区画街路第1号線沿道では、壁面後退により創出されたオープンスペースを活かして十分な植栽を施し、地区のシンボルとなる緑豊かな景観形成を図る。 4) 「みどりの歩行者空間」に面した部分の建築計画においては、歩行者空間の連続性及びヒューマンスケールに配慮するとともに、建築物の低層部ににぎわい創出に寄与する施設を配置するなど、中野駅を基点としたにぎわいのある歩行者空間の形成を図る。 5) 道路、公園など都市基盤施設の整備や再開発による土地利用転換後、将来見直すことを想定した指定容積率を、区域1及び区域2については概ね300%、区域3については概ね400%以内、区域4については概ね500%、区域5については概ね400%と設定し、地域の環境の整備、改善等に資する建築計画の内容等を適切に評価し、容積率の最高限度を指定することにより、区域特性に応じた都市空間を形成する。 	

再開発等促進区	位置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内											
	面積	約 16.8ha					約 18.0ha						
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	
		その他の公共空地	公共空地	—	—	約 1.5ha	新設 賑わい・防災施設を除く。 (面積算定は、当該施設設置部分を除く。)	公共空地 1号	—	—	約 1.5ha	既設 賑わい・防災施設を除く。 (面積算定は、当該施設設置部分を除く。)	
道路	区画道路	12m	約 560m	—	新設	公共空地 2号	二	二	約 2,600 m²	新設			
		区画道路	12m	約 560m	—	新設	区画道路	12m	約 560m	—	既設		
地区整備計画	位置	中野区中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内											
	面積	約 16.8ha					約 18.0ha						
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	
		その他の公共施設	緑地1号	—	—	約 1,000 m ²	新設	緑地1号	—	—	約 1,000 m ²	既設	
			緑地2号	2m	約 95m	—	新設						
			広場1号	—	—	約 500 m ²	新設	広場1号	—	—	約 500 m ²	既設	
			広場2号	—	—	約 1,000 m ²	新設	広場2号	—	—	約 1,000 m ²	既設	
			歩行者通路1号	4m	約 140m	—	新設	歩行者通路1号	4m	約 140m	—	既設	
			歩行者通路2号	4m	約 100m	—	新設	歩行者通路2号	4m	約 100m	—	既設	
			歩行者通路3号	4m	約 150m	—	新設	歩行者通路3号	4m	約 150m	—	既設	
歩行者通路4号			4m	約 110m	—	新設							
							歩行者通	4m	約 100m	—	新設・デッ		

						路4号					キ、階段及び昇降機含む
		歩道状空地1号	2.5m	約210m	—	新設	歩道状空地1号	2.5m	約210m	—	既設
		歩道状空地2号	2.5m	約90m	—	新設	歩道状空地2号	2.5m	約90m	—	既設
		歩道状空地3号	2m	約140m	—	新設	歩道状空地3号	2m	約140m	—	既設
		歩道状空地4号	2m	約140m	—	新設	歩道状空地4号	2m	約140m	—	既設
		歩道状空地5号	2.5m	約280m	—	新設	歩道状空地5号	2.5m	約280m	—	既設
		歩道状空地6号	2m	約230m	—	既設	歩道状空地6号	2m	約230m	—	既設
		歩道状空地7号	2m	約55m	—	既設	歩道状空地7号	2m	約55m	—	既設
							歩道状空地8号	2m	約70m	—	新設
							歩道状空地9号	2m	約90m	—	新設
							歩道状空地10号	2m	約50m	—	新設
							歩道状空地11号	2m	約90m	—	新設
							緑道1号	4m	約60m	—	新設
							緑道2号	8m	約50m	—	新設
							緑道3号	4m	約50m	—	新設
							緑道4号	4~10m	約110m	—	新設
地区整備計画	地区の区分	名称	区域3				区域3				
			区域3-1	区域3-2	区域3-3		区域3-1	区域3-2	区域3-3	区域3-4	区域3-5
		面積	約0.5ha	約1.2ha	約0.7ha	約1.5ha	約0.5ha	約1.2ha	約0.7ha	約1.1ha	約1.2ha
	建築物	風俗営業等の規制及び業務			風俗営業等	風俗営業等の規			次の各	風俗営	

等の用途の制限

の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。

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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。

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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。

号に掲げるものは建築してはならない。
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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建

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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。

								建築物 2)建築 基準 法(昭 和25 年法 律第 201 号)別 表第 2(り) 項に 掲げ る建 築物			
建築物 の容積 率の最 高限度	—	—	—	—	—	—	—	<u>10分の 45</u>	二	二	
建築物 の敷地 面積の 最低限 度	0.3ha	0.6ha	—	—	0.3ha	0.6ha	—	<u>0.5ha</u>	二	二	
壁面の 位置の 制限	建築物の 外壁又はこ れに代わる 柱は、計画 図に示す壁 面線を越え て建築して はならない。 ただし、次 の各号の一 に該当する 建築物の部	建築物の 外壁又はこ れに代わる 柱は、計画 図に示す壁 面線を越え て建築して はならない。 ただし、次 の各号の一 に該当する 建築物の部	—	建築物の外 壁又はこれ に代わる柱 は、計画図 に示す壁面 線を越えて 建築しては ならない。 ただし、公 共公益上必 要な施設及 びこの規定	建築物の外 壁又はこれ に代わる柱 は、計画図 に示す壁面 線を越えて 建築しては な	建築物の外 壁又はこれ に代わる柱 は、計画図 に示す壁面 線を越えて 建築しては な	—	<u>建築物 の外壁 又はこ れに代 わる柱 は、計 画図に 示す壁 面線を 越えて 建築し てはな ら</u>	二	建築物 の外壁 又はこ れに代 わる柱 は、計 画図に 示す壁 面線を 越えて 建築し てはな ら	

分に対しては、適用しない。

(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共施設

(2) 道路から地下駐車場に通ずる車路

(3) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な

分に対しては、適用しない。

(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分及び公共施設

(2) 歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な

の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

らない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。

(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分及び公共施設

らない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。

(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分及び公共施設

ない。ただし、次の各号の一に該当する建築物の部分に対しては、適用しない。

(1) 歩行者デッキ、階段、スロープなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分及び公共施設

ない。ただし、公共公益上必要な施設及びこの規定の適用の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

					(2)道路から地下駐車に通ずる車路 (3)歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等	(2)歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等		(2)道路から地下駐車に通ずる車路 (3)歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な庇等			
建築物等の高さの最高限度	37m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	30m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	—	—	37m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	30m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	—	55m 建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さとする。	—	—	—
建築物等の形態又は色彩その他の	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) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠				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) 屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和の取れたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠						

意匠の制限		などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。			などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。			
地区の区分	名称	区域4	区域5	区域6	区域4	区域5	区域6	
建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>2) <u>建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(り)項に掲げる建築物</u></p>	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>2) <u>建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ち)項に掲げる建築物</u></p>	—	<p>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6項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p>	—		

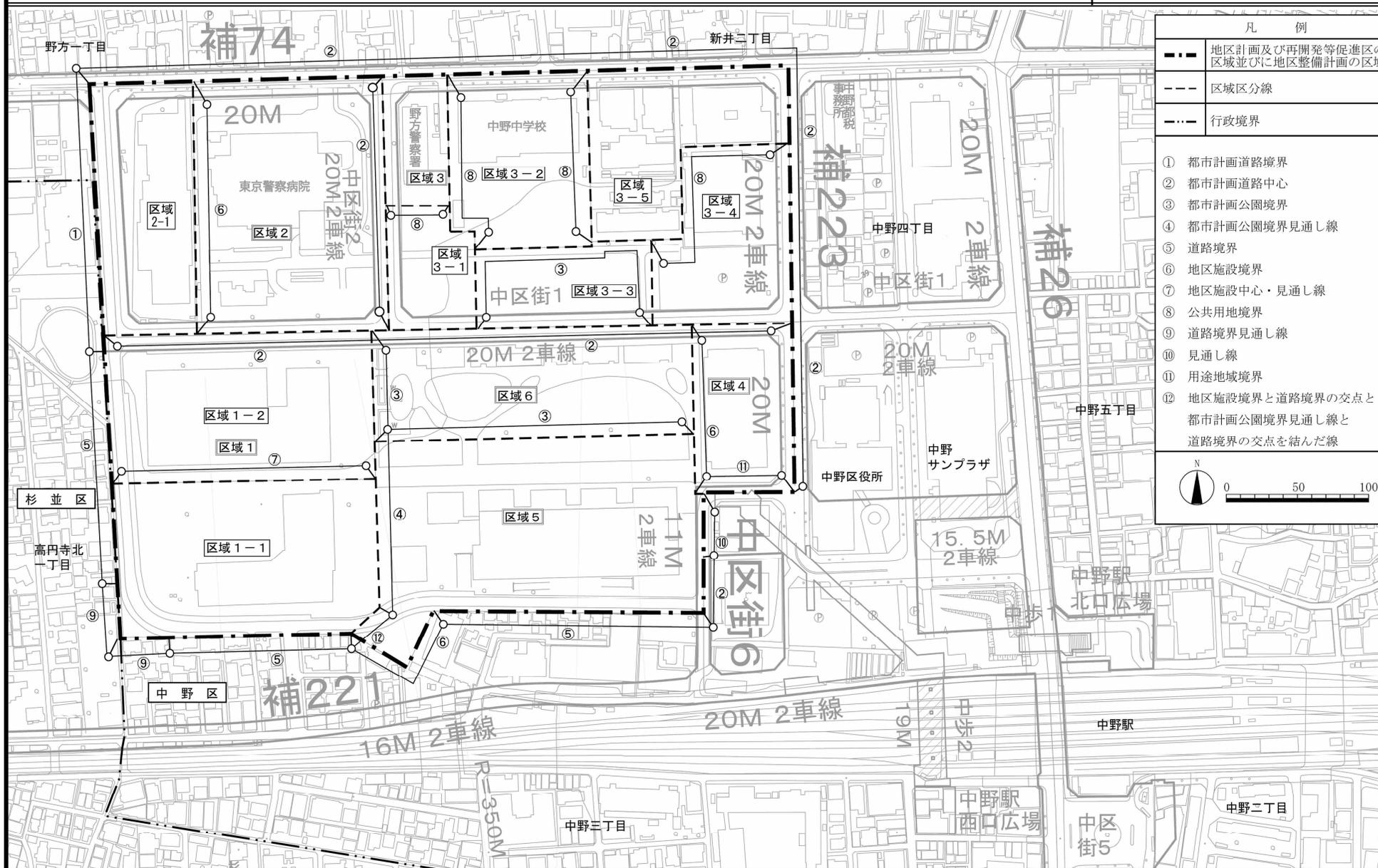
「地区計画及び再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：大規模土地利用転換の動きにあわせて、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、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 中野四丁目地区地区計画

計画図 1

〔東京都決定〕



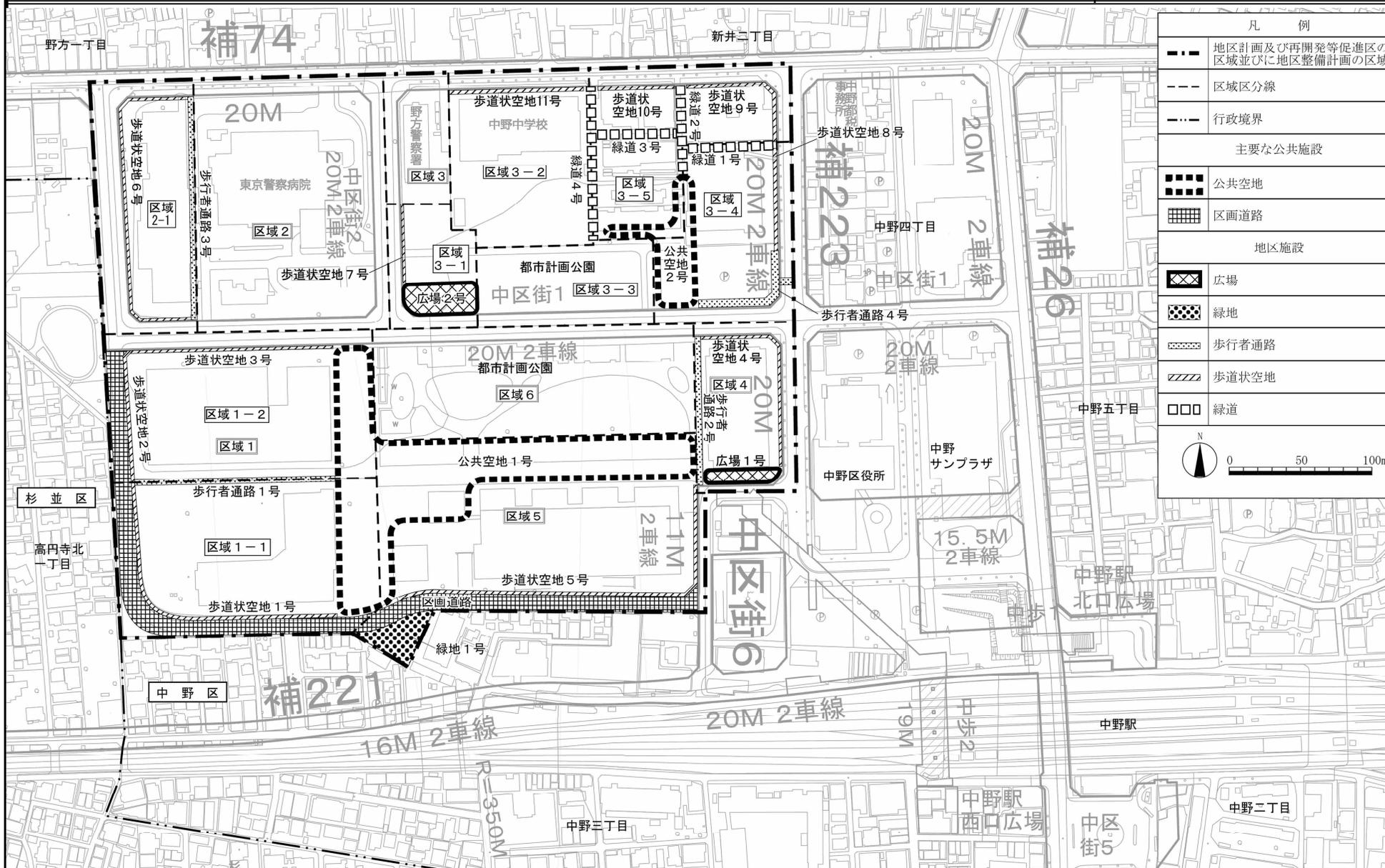
※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 3 1 都市基交著第 5 1 号

※ (承認番号) 3 1 都市基街都第 2 1 1 号、令和元年 1 1 月 2 6 日

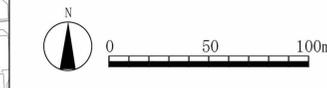
東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画

計画図 2

[東京都決定]



凡 例	
	地区計画及び再開発等促進区の区域並びに地区整備計画の区域
	区域区分線
	行政境界
主要な公共施設	
	公共空地
	区画道路
地区施設	
	広場
	緑地
	歩行者通路
	歩道状空地
	緑道



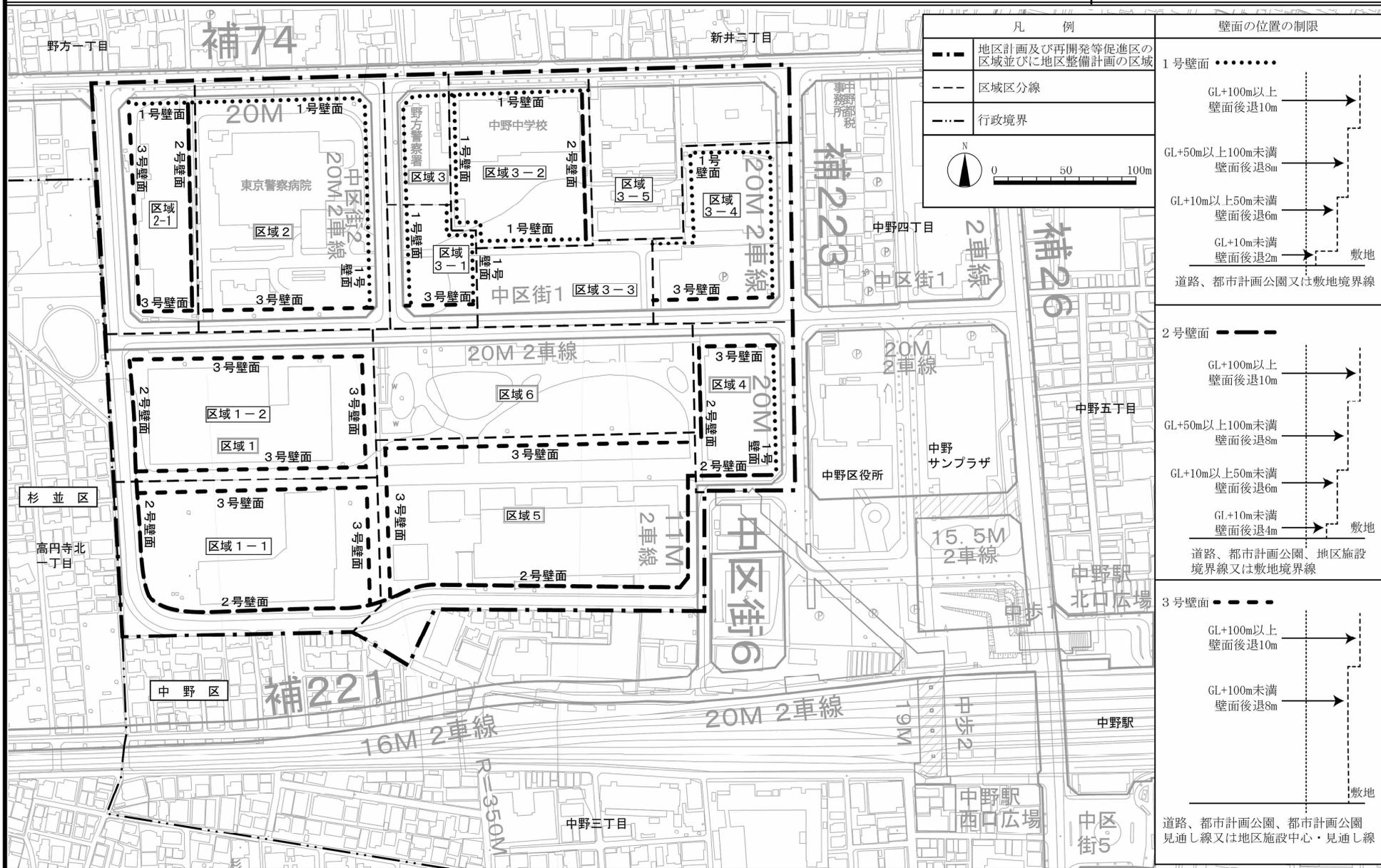
※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 3 1 都市基交著第 5 1 号

※ (承認番号) 3 1 都市基街都第 2 1 1 号、令和元年 1 1 月 2 6 日

東京都市計画地区計画 中野四丁目地区地区計画

計画図 3

[東京都決定]



凡 例	壁面の位置の制限
<ul style="list-style-type: none"> 地区計画及び再開発等促進区の区域並びに地区整備計画の区域 区域区分線 行政境界 	<p>1号壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> GL+100m以上 壁面後退10m GL+50m以上100m未満 壁面後退8m GL+10m以上50m未満 壁面後退6m GL+10m未満 壁面後退2m <p>敷地 道路、都市計画公園又は敷地境界線</p>
	<p>2号壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> GL+100m以上 壁面後退10m GL+50m以上100m未満 壁面後退8m GL+10m以上50m未満 壁面後退6m GL+10m未満 壁面後退4m <p>敷地 道路、都市計画公園、地区施設 境界線又は敷地境界線</p>
	<p>3号壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> GL+100m以上 壁面後退10m GL+100m未満 壁面後退8m <p>敷地 道路、都市計画公園、都市計画公園 見通し線又は地区施設中心・見通し線</p>

※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 3 1 都市基交著第 5 1 号

※ (承認番号) 3 1 都市基街都第 2 1 1 号、令和元年 1 1 月 2 6 日