

中野四季の都市（まち）に係る都市計画案について

1. 都市計画案の名称

(参考) 東京都市計画地区計画中野四丁目地区地区計画の変更について（東京都決定）

(1) 東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

(2) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）

2. 都市計画変更の概要

警察大学校等跡地の土地利用転換を図るため、平成19年4月に都決定となる中野四丁目地区地区計画をまちづくりのルールとして決定し、区域内地権者の建築計画の具体化に合わせて、建築物等の制限に新たな項目を追加するなど、地区計画の変更を行い、中野四季の都市（まち）の開発整備を進めてきた。

今回は、中野区の本庁舎整備計画の具体化や地区計画区域内のまちづくりの進展に合わせて地区計画を変更することに伴い、関連する都市計画の変更を行うものである。

3. 都市計画案について

(参考) 中野四丁目地区地区計画の変更（東京都決定）

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

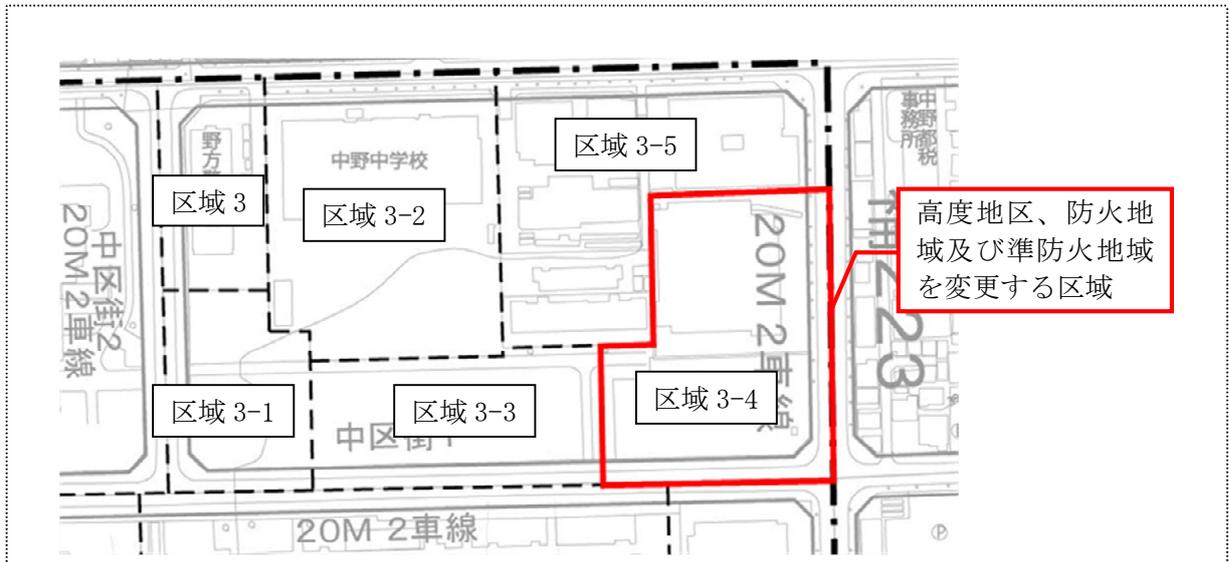
(1) 高度地区の変更（中野区決定） ※別紙1参照

地区計画を変更する区域3-4については、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とともに、一体的、総合的な市街地の開発整備を進めるため、地区整備計画に建築物の高さの最高限度等を定めることとしている。

このため、現在、都市計画の地域地区の一環として定めている最高限度高度地区を当該区域において廃止する。

(2) 防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定） ※別紙2参照

地区計画を変更する区域3-4については、都市機能の向上を図るため、建築物の防火性能を高めることとしている。このため、現在、当該区域に都市計画として定めている準防火地域を防火地域に変更する。



4. 都市計画の案に対する意見書の要旨及び区の見解

都市計画の案について令和2年2月19日から3月4日まで縦覧を行ったところ、意見書の提出はなかった。

5. 今後のスケジュール

都の意見照会に対して回答を行った中野四丁目地区地区計画の変更案については、令和2年9月7日に予定されている東京都都市計画審議会に諮問される。

その結果を待って、都区同時に10月上旬の都市計画決定（告示）を予定している。

【参考 1】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

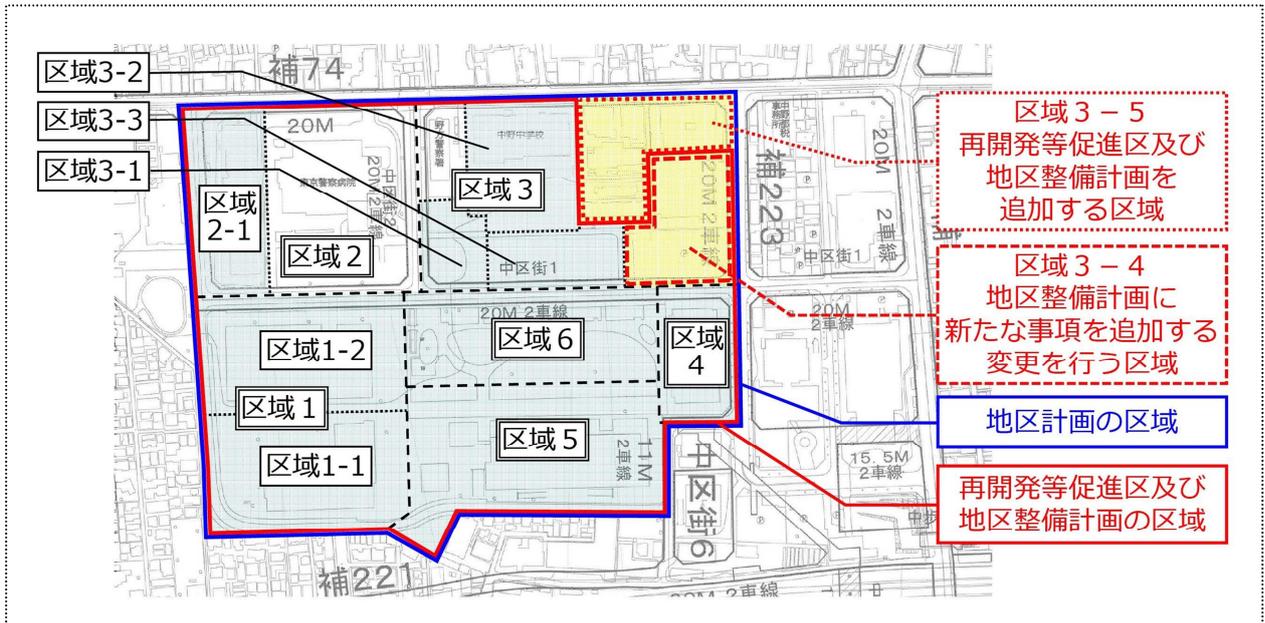
平成 21 年 6 月 都市計画変更（区域 1-1、1-2、4、5 の地区整備計画変更）

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）

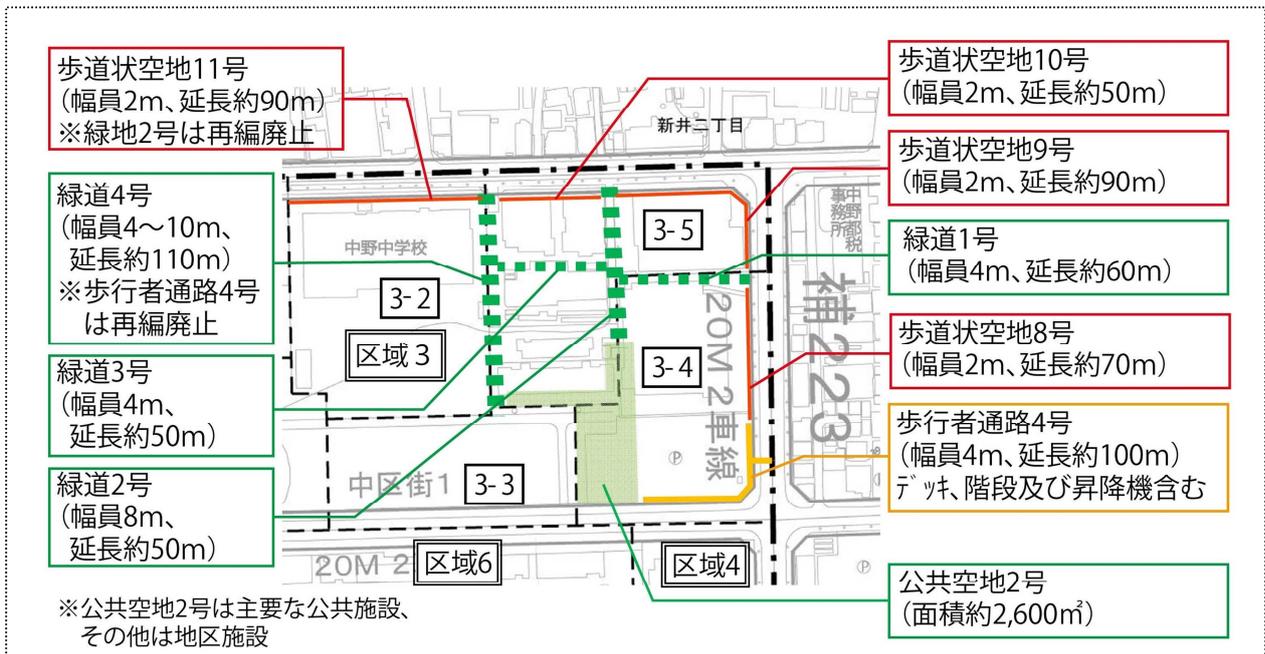
地区計画に定める事項		今回（第 3 回）変更事項 ——は変更なしを示す	
名称		——	
位置		——	
面積		——	
地区計画の目標		中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針の策定を反映した記述に修正	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	——	
	公共施設等の整備の方針	都市計画公園及び公共空地の面積数値を削除	
	建築物等の整備の方針	中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針や中野駅周辺各地区のまちづくり方針策定を反映した記述に修正 区域 3 の将来見直しを想定した容積率を追加	
再開発等促進区	位置	——	
	面積	面積を拡大	
	土地利用に関する方針	——	
	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）		

【参考2】中野四丁目地区地区計画の変更概要

■地区整備計画の変更と再開発等促進区及び地区整備計画の区域の追加



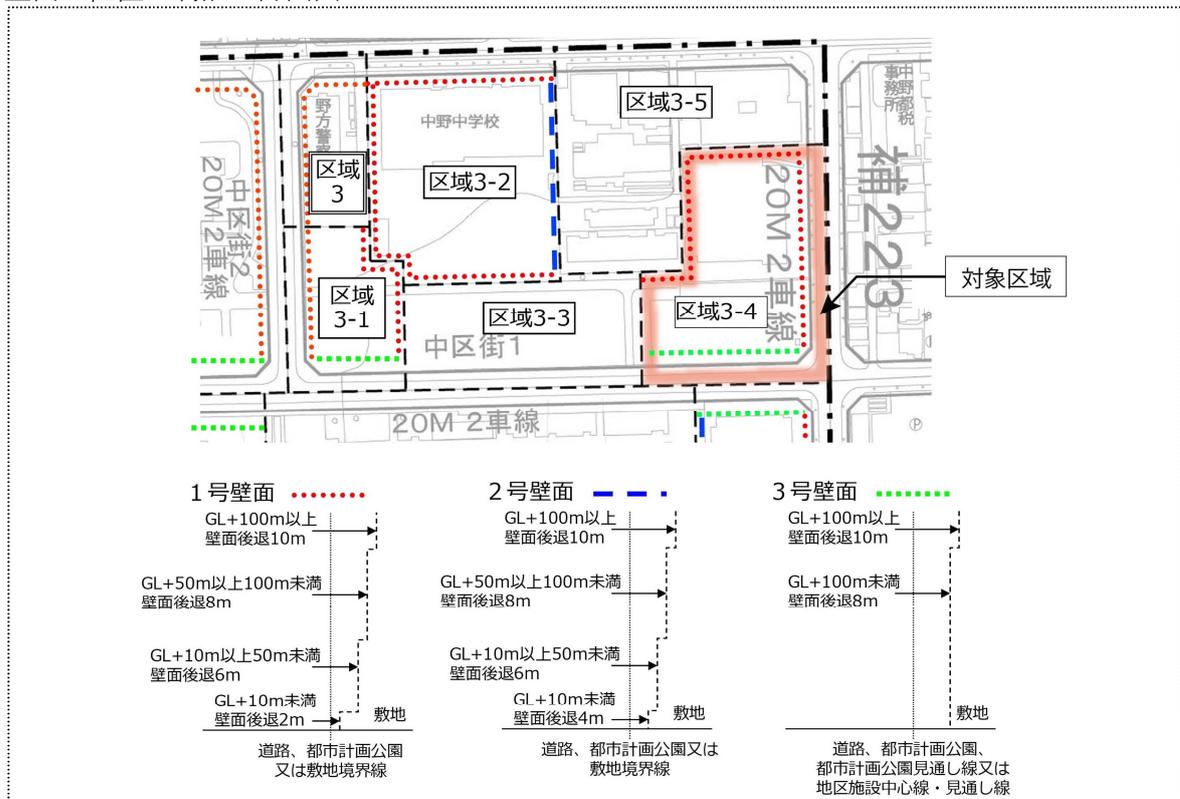
■主要な公共施設と地区施設



■区域3-4の建築物に関する事項

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。

壁面の位置の制限 計画図



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

中野四丁目地区地区計画（平成19年4月決定）では、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、住居、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する、としている。

同地区内で本庁舎の整備を進める中野区の企画提案により、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画の変更（都決定）が予定されている。変更区域については、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とともに、一体的、総合的な市街地の開発整備を進めることから、既定の高度地区を廃止する必要がある。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積1.1haの高度地区を廃止する変更を行うものである。

東京都市計画高度地区の変更（中野区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種 高度地区	約 ha 600.7	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種 高度地区	約 ha 584.6 (585.7)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第 3 種 高度地区	約 ha 253.8	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小 計	約 ha 1,439.1 (1,440.2)		
〔 最 高 限 度 〕	1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規		

	<p>定を適用する。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>2 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の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> <p>3 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、基準法第68条5の5第2項の規定により基準法第56条の規定を適用しない建築物については、当該規定は適用しない。</p> <p>4 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第2号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの</p> <p>(2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるものその他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p> <p>(3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
--	---	--

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最低限度〕	方南通り地区	約 h a 105.8	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	平和の森公園周辺地区			
	環状7号線中野地区			
	東京大学付属中等教育学校周辺地区			
	大和町中央通り沿道地区			
沼袋区画街路第4号線沿道地区				
	小 計	約 h a 105.8		
	合 計	約 h a 1,544.9 (1,546.0)		

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由 : 中野四丁目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、高度地区を変更する。

変更概要

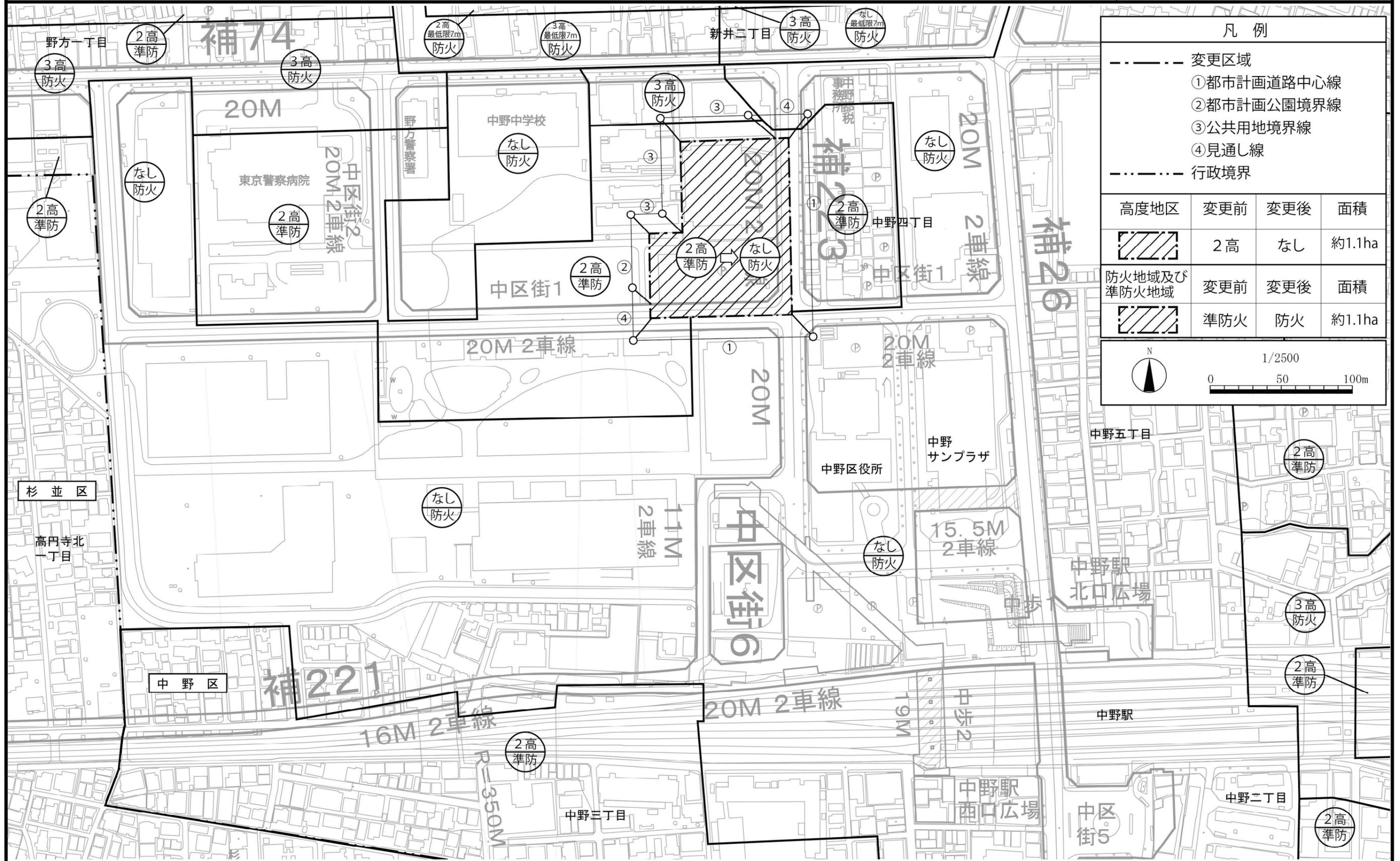
番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	中野四丁目地内	第2種高度地区	指定なし	約1.1ha	

東京都市計画高度地区

東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

[中野区決定]



凡例

- 変更区域
- ① 都市計画道路中心線
- ② 都市計画公園境界線
- ③ 公共用地境界線
- ④ 見通し線
- 行政境界

高度地区	変更前	変更後	面積
	2高	なし	約1.1ha

防火地域及び準防火地域	変更前	変更後	面積
	準防火	防火	約1.1ha

1/2500

0 50 100m

※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) 31 都市基交著第 51 号 ※ (承認番号) 31 都市基街都第 211 号、令和元年 11 月 26 日

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

中野四丁目地区地区計画（平成19年4月決定）では、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、としている。

同地区内で本庁舎の整備を進める中野区の企画提案により、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画の変更（都決定）が予定されている。変更区域については、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とともに、防火性能の向上のため、防火地域を指定する必要がある。

このような背景を踏まえ、都市防災の観点から検討した結果、面積1.1haの防火地域及び準防火地域の区域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（中野区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 h a 394.2 (393.1)	中野区中野四丁目地内 約1.1ha増
準防火地域	約 h a 1,164.8 (1,165.9)	中野区中野四丁目地内 約1.1ha減
合 計	約 h a 1,559.0 (1,559.0)	

「位置、種類及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

中野四丁目地区地区計画の変更に伴い、都市防火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

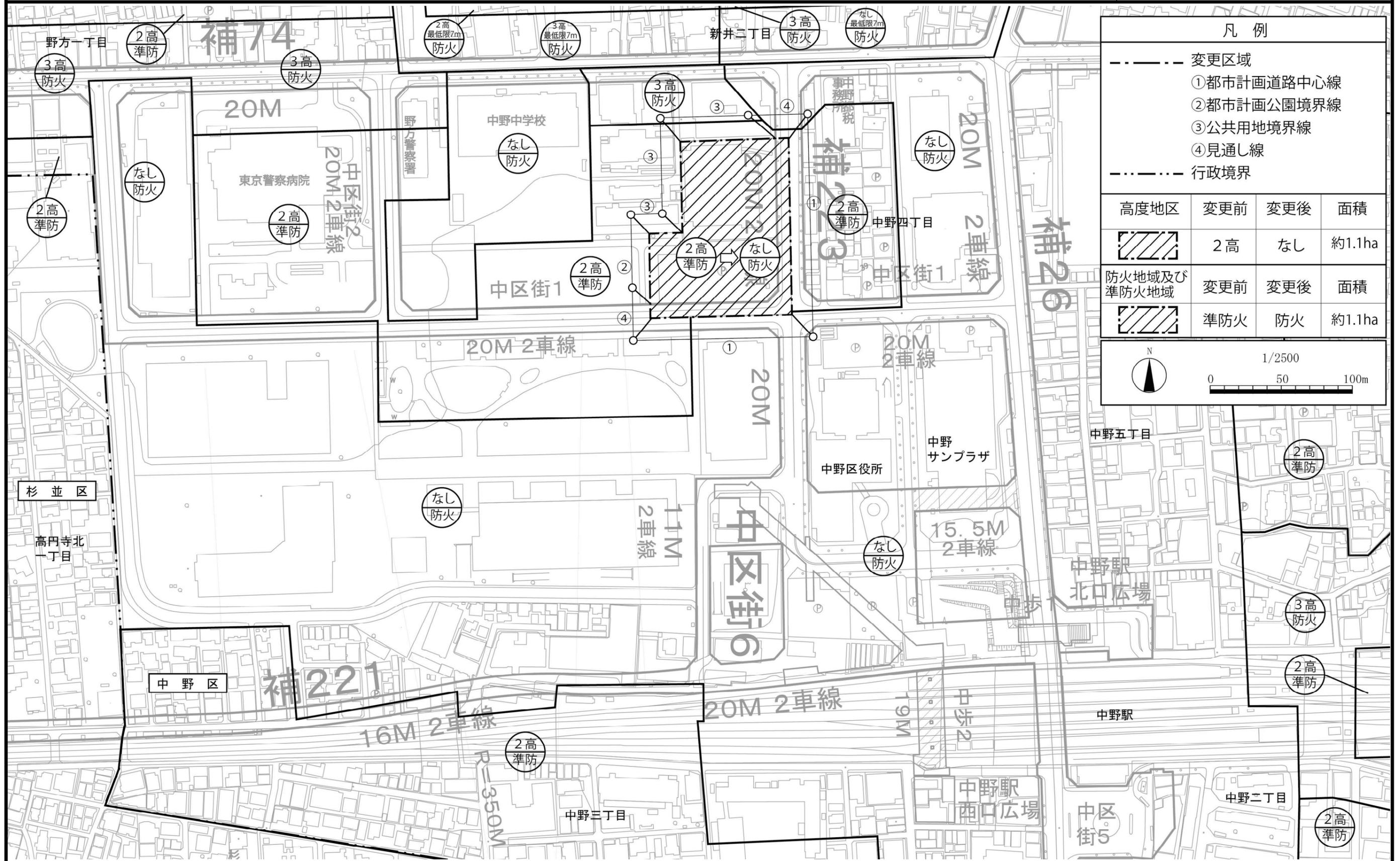
番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	中野四丁目地内	準防火地域	防火地域	約1.1ha	

東京都市計画高度地区

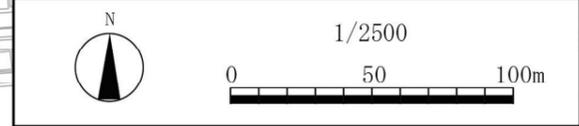
東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

[中野区決定]



凡例			
-----	変更区域		
①	都市計画道路中心線		
②	都市計画公園境界線		
③	公共用地境界線		
④	見通し線		
-----	行政境界		
高度地区	変更前	変更後	面積
	2高	なし	約1.1ha
防火地域及び準防火地域	変更前	変更後	面積
	準防火	防火	約1.1ha



※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) 31 都市基交著第 51 号 ※ (承認番号) 31 都市基街都第 211 号、令和元年 11 月 26 日