

(第 58 号議案)

中野区中野駅南口地区における建築物の制限に関する条例について

中野駅南口地区では、中野区都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき、平成 26 年 10 月に中野駅南口地区まちづくり方針を策定し、平成 27 年 3 月には中野駅南口地区地区計画（別添都市計画図書の写し参照）が都市計画決定され、その中で地区整備計画を定めた。

このため、地区整備計画に定められた建築物に関する事項のうち、重要なものを条例として定め、建築制限を行っていく。

1. 地区計画制度と建築条例との関係

地区整備計画が定められた地区計画の区域内で行われる建築行為や土地の区画形質の変更等は、届出・勧告制度により、地区計画への適合を求められることとなる。（都市計画法第 58 条の 2）

さらに、地区計画の建築物等に関する事項が区市町村で条例化された場合には、建築基準法に基づく制限事項とすることができる。（建築基準法 68 条の 2）

なお、条例に定められる事項は、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、壁面の位置の制限等に関する事項で、地区計画の内容として定められたものであり、定める基準は政令に規定されている。（建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5）

2. 条例の内容

①適用区域 中野駅南口地区地区計画において地区整備計画が定められた区域

②制限事項

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の建ぺい率の最高限度
- ・ 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
- ・ 壁面の位置の制限

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画の中野駅南口地区地区計画を次のように決定する。

別添 都市計画図書の写し

名 称		中野駅南口地区地区計画
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
面 積※		約 5.2ha
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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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。
	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。

地区整備計画

		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。 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。 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。			
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。 1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。 2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。 3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。 4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。			
	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			
	面積	約 2.4ha			
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※	11.5～13m	約 270m	新設・拡幅
		区画道路 1 号※	8 m	約 70m	一部変更
		区画道路 2 号	6 m	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	4 m	約 125m	新設（植栽を含む。）
		歩行者通路 2 号	4 m	約 20m	新設（植栽を含む。）

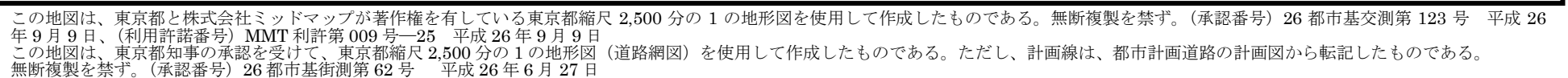
建築物等に関する事項			歩行者通路 3 号	4 m	約 110m	新設（デッキレベル、都市施設のデッキと接続、植栽を含む。）
			歩行者通路 4 号	4 m	約 80m	新設（デッキレベル、植栽を含む。）
			歩行者通路 5 号	4 m	約 13m	新設（デッキレベル・ブリッジ）
			歩道状空地 1 号	4 m	約 200m	新設（植栽を含む。）
			歩道状空地 2 号	4 m	約 35m	新設（植栽を含む。）
	地区の区分	名 称	A－1 地区			A－2 地区
		面 積	約 1.8ha			約 0.6ha
	建築物等の用途の制限※	1	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（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。				

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

〔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、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、地区計画を定める。

〔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

計画図 1

〔中野区決定〕



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺 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) 26 都市基交測第 123 号 平成 26 年 9 月 9 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 009 号—25 平成 26 年 9 月 9 日
 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 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基街測第 62 号 平成 26 年 6 月 27 日

東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

計画図 2

〔中野区決定〕



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺 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) 26 都市基交測第 123 号 平成 26 年 9 月 9 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 009 号—25 平成 26 年 9 月 9 日
 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 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基街測第 62 号 平成 26 年 6 月 27 日

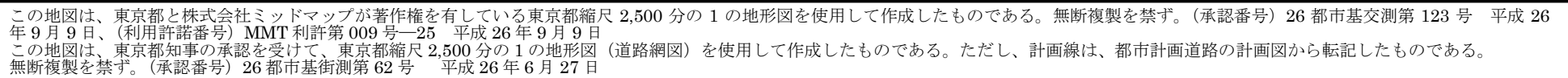
東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

計画図 3

〔中野区決定〕



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺 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) 26 都市基交測第 123 号 平成 26 年 9 月 9 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 009 号—25 平成 26 年 9 月 9 日
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 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基街測第 62 号 平成 26 年 6 月 27 日



東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

計画図 5 (デッキレベル)

〔中野区決定〕



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺 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) 26 都市基交測第 123 号 平成 26 年 9 月 9 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 009 号—25 平成 26 年 9 月 9 日
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 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基街測第 62 号 平成 26 年 6 月 27 日

東京都市計画地区計画 中野駅南口地区地区計画

計画図 6

〔中野区決定〕



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺 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) 26 都市基交測第 123 号 平成 26 年 9 月 9 日、(利用許諾番号) MMT 利許第 009 号—25 平成 26 年 9 月 9 日
 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 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。
 無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基街測第 62 号 平成 26 年 6 月 27 日

