

令和4年（2022年）12月6日  
中野駅周辺整備・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料  
まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

## 中野駅南口地区地区計画変更（案）について

中野駅南口地区地区計画の変更案を取りまとめたので、下記の通り報告する。

### 1. 中野駅南口地区地区計画変更（案）について

- \*中野駅南口地区地区計画変更（案）の概要について《別紙1》
- \*中野駅南口地区地区計画変更（案）について《別紙2》

### 2 中野駅南口地区地区計画の変更に係る都市計画手続きについて

#### (1) 中野駅南口地区地区計画変更（原案）に係る手続き

令和4年 9月18日 9月21日 10月10日 10月11日	地区計画変更原案の説明会（説明動画ネット配信併用） ※説明動画ネット配信期間は、9月12日～10月13日まで
令和4年 9月22日 ～10月6日	地区計画変更原案の公告・縦覧

#### (2) 今後の予定

- |         |                                      |
|---------|--------------------------------------|
| 令和4年12月 | 地区計画変更案の説明会（説明動画ネット配信併用）<br>同案の公告・縦覧 |
| 令和5年1月  | 中野区都市計画審議会（諮問）                       |
| 令和5年3月  | 地区計画変更決定・告示                          |

# 中野駅南口地区地区計画変更（案）の概要について

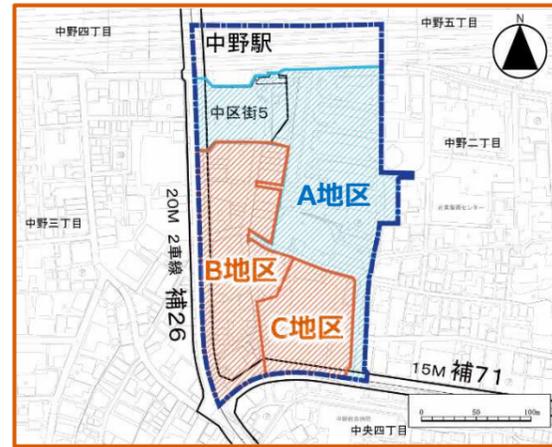
## ●中野駅南口地区地区計画（地区整備計画）の変更について

中野駅南口地区地区計画におけるB地区及びC地区について、駅前立地を活かした土地の有効利用を進め、商業地域にふさわしい駅から連続したにぎわいを創出するため、建物を建替える際のまちづくりのルールとなる地区整備計画を定めます。

### 現在定めている地区整備計画区域



### 新たに地区整備計画を定める区域

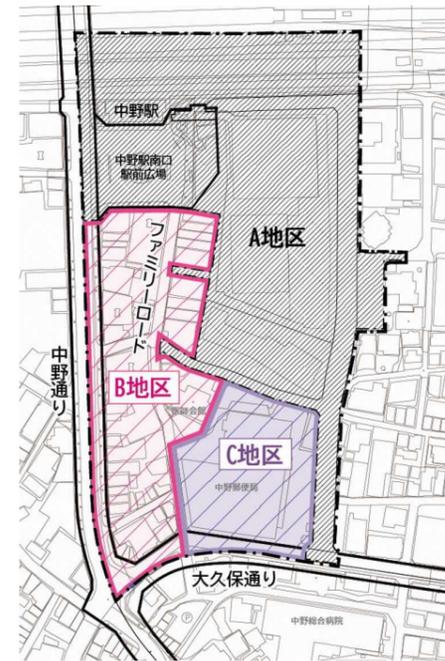


■中野駅南口地区地区計画の決定状況

地区計画	決定状況		
	A地区	B地区	C地区
①目標	決定済	決定済	決定済
②方針	決定済	決定済	決定済
③地区整備計画	決定済	今回新規決定	今回新規決定

今回は、平成27年3月に都市計画決定された「中野駅南口地区地区計画」のうち、新たにB地区及びC地区の地区整備計画を定めます。

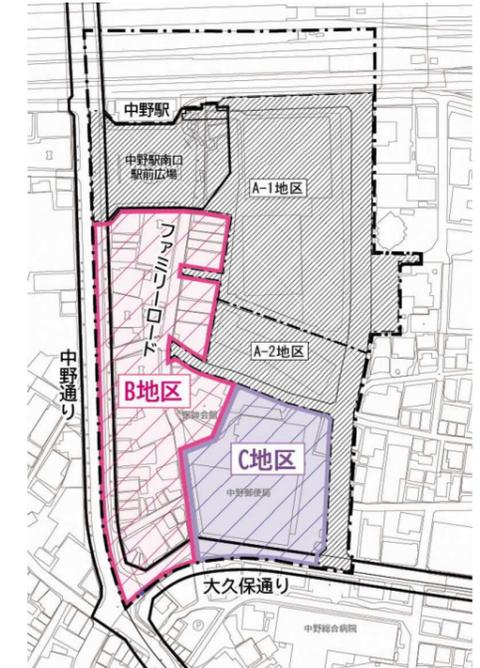
## 地区計画の区域



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

凡例	
	中野駅南口地区計画区域 (約5.2ha)
	A地区 (約3.1ha)
	B地区 (約1.4ha)
	C地区 (約0.7ha)

## 地区整備計画の区域



位置：  
中野区中野二丁目、  
中野三丁目、  
中野五丁目及び  
中央四丁目各地内

凡例	
	中野駅南口地区計画区域 (約5.2ha)
	A-1地区 (約1.8ha)
	A-2地区 (約0.6ha)
	B地区 (約1.4ha)
	C地区 (約0.7ha)

## 1.地区計画の目標

### ■B地区・C地区に関する目標

- 再開発の周辺地区においては、商業地域にふさわしい駅から連続したにぎわいを創出するため、駅前立地を活かした土地の有効利用を進め、建物の更新にあわせた商業・業務機能の誘導、安全で快適な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。

## 2-1.土地利用の方針

### ■B地区

- 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するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出、商業・業務機能の誘導、駅から連続したにぎわいのある魅力的な商店街の形成、統一感のある街並みの形成を図る。

### ■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。

## 2-2.地区施設の整備の方針

### ■区画道路の配置（B地区・C地区）

- 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。
- 再開発の周辺地区においては、沿道の壁面後退と一体的に機能する安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を配置する。

## 2-3.建築物等の整備の方針

### ■B地区

- 安全で快適な歩行者空間を確保し、統一感のある良好な街並み形成を誘導するため、P4の右図で壁面の位置の制限が定められた敷地（7号壁面線を定めた道路のみに面する敷地を除く）について、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を定め、道路斜線制限、隣地斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限を緩和し、土地の合理的かつ健全な有効利用を図るとともに、駅から連続したにぎわいの創出と魅力的な商店街の形成を図る。

### ■C地区

- B地区と一体的に良好な街並みの形成を誘導するため、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。

## 3-1.地区施設の配置

安全で快適な都市空間の形成と防災性の向上を図るため、以下のとおり、地区施設の配置・規模を定めます。

道路	名称	幅員	延長	備考
	① 主要区画道路		11.5m~13m	約 279m
② 区画道路1号		8m	約 73m	一部変更
③ 区画道路2号		6m	約 102m	拡幅
④ 区画道路3号		5.22~6.36m	約 197m	既存
⑤ 区画道路4号		6m	約 29m	拡幅

公園	名称	面積	備考
	公園	約 680㎡	新設

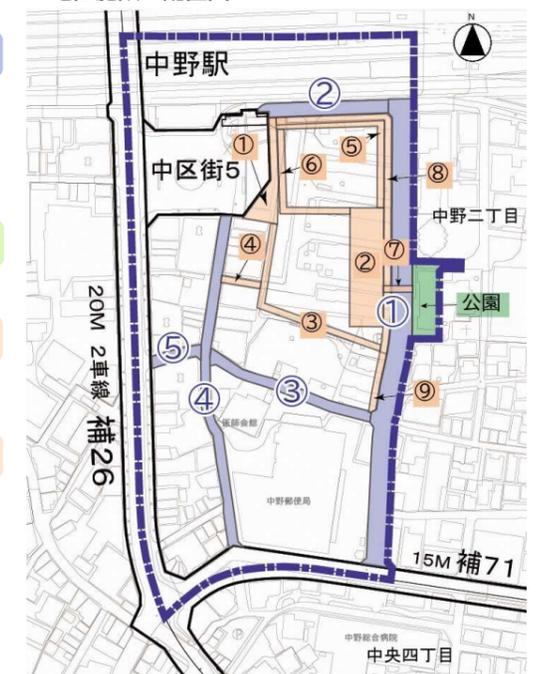
  

その他の公共空地	名称	面積	備考
	① 広場1号	約 500㎡	新設
② 広場2号	約 1,100㎡	新設(デッキレベル、階段・昇降施設を含む)	

その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
	③ 歩行者通路1号	4m	約 123m	新設(植栽を含む)
④ 歩行者通路2号	4m	約 24m	新設(植栽を含む)	
⑤ 歩行者通路3号	4m	約 109m	新設(デッキレベル、都市施設のデッキと接続、植栽を含む)	
⑥ 歩行者通路4号	4m	約 79m	新設(デッキレベル、植栽を含む)	
⑦ 歩行者通路5号	4m	約 13m	新設(デッキレベル・ブリッジ)	
⑧ 歩道状空地1号	4m	約 204m	新設(植栽を含む)	
⑨ 歩道状空地2号	4m	約 35m	新設(植栽を含む)	

### ■地区施設の配置図



# 中野駅南口地区地区計画変更（案）の概要について

## 3-2.地区整備計画による建替えルール

### ①容積率の最高限度 **B地区**

土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導するため、

- 容積率の最高限度は60/10（600%）とします。
- ただし、ファミリーロード（区画道路3号）沿道では、**壁面間距離（道路幅員+0.82m×2）×0.6×100%**とします。

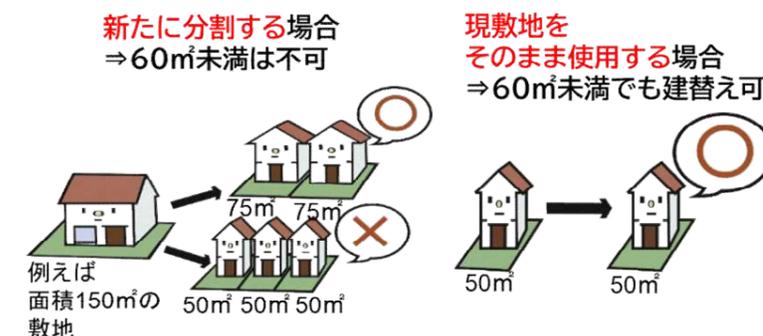
（参考）道路幅員	現行制度	⇒	緩和後
5.22mの場合	約313%	⇒	約411%
6.0 mの場合	360%	⇒	約458%
6.36mの場合	約381%	⇒	480%

※この他、建築基準法の特定道路・総合設計の規定に基づき容積緩和が可能な場合があります。

### ②敷地面積の最低限度 **B地区**

敷地の細分化を防止し、良好な市街地環境を保全するため、

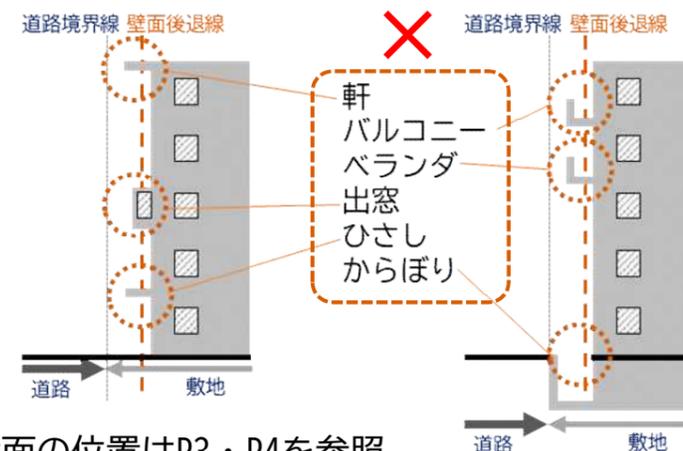
- 敷地面積の**最低限度を60㎡**とします。
- ただし、建築物の敷地として現に使用している土地等、または、その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地は除きます。
- 現在60㎡未満の敷地は、新たに分割しない限り建替えは可能です。



### ③壁面の位置の制限 **B地区** **C地区**

統一感のある良好な街並み形成を誘導するため、

- 建築物の壁面又はこれに代わる柱のほか、ひさし（アーケードと機能を一体とし、歩行者の利便性に資するものを除く）、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼり等の建築物の各部分は、建築物の壁面の位置を超えないようにします。（ただし、敷地の形態上又は土地の利用上、やむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。） ※（ ）内は、B地区に適用。



※建築物の壁面の位置はP3・P4を参照。

### ④工作物の設置の制限 **B地区** **C地区**

安全で快適な歩行者空間を確保するため、

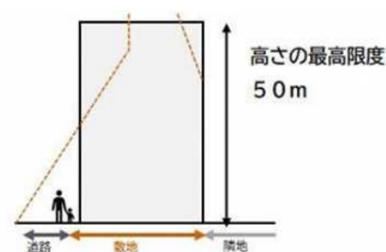
- 壁面後退した敷地部分には、門、へい、広告物、看板、自動販売機など通行の妨げになる工作物を設置してはいけません。ただし、道路路面から高さが2.5mを超える部分に設置する看板や、公益上必要なものは除きます。



### ⑤高さの最高限度 **B地区**

土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導するため、

- 建築物等の高さの最高限度を50mとします。
- ※その他、建築基準法の総合設計の規定に基づき許可の範囲内で上記限度を超えることが可能な場合があります。



### ⑥建築物等の用途の制限 **B地区**

駅から連続したにぎわいの創出を図るため、

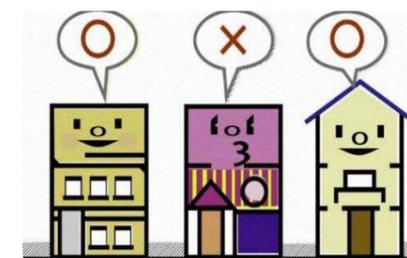
- 壁面の位置を定めた道路に面する建築物の**1階部分については、住宅用途として建築してはならないように建物用途のルールを定めます。**ただし、住宅用途に供する玄関、階段、昇降機、管理室、ごみ置場、機械室、倉庫、駐車場、自転車駐車場その他区長が認めるものは除きます。



### ⑦建築物等の形態・色彩の制限 **B地区** **C地区**

良好な街並みの形成を図るため、

- 建物の外壁・柱の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和のとれたものとします。
- 屋外広告物は、設置位置、形態、規模、意匠などに配慮し、良好な都市景観の形成に寄与するものとします。



# 中野駅南口地区地区計画変更（案）の概要について

## ●地区整備計画で定める建築物等に関する事項（建替えルール）と街並み誘導型地区計画について

建築物等に関する事項	B地区	C地区
①建築物の容積率の最高限度	●	—
②建築物の敷地面積の最低限度	●	—
③壁面の位置の制限	●	●
④壁面後退区域における工作物の設置の制限	●	●
⑤建築物等の高さの最高限度	●	—
⑥建築物等の用途の制限	●	—
⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●

### ■街並み誘導型地区計画について（□ B地区）

- 地区計画制度の一つで、**建物の壁面の位置や建物の高さの制限など上記の①～⑤を定め、さらに区の条例で②③⑤を定めることで、斜線制限や前面道路の幅員による容積率の制限の緩和が可能となります。**
- ※緩和にあたっては、建築基準法の規定に基づく特定行政庁の認定が必要  
《参考》中野区の他地区の事例
  - ・排気口の位置の配慮、内装制限の強化、耐震性の向上、壁面後退部分を歩道状に整備等

### 街並み誘導型地区計画による緩和事項（B地区）

#### 制限緩和① 前面道路幅員による容積率の制限を緩和

例) ファミリーロード沿道敷地で前面道路の幅員が6.36mの場合

**現行**

6.36m 現道幅員

容積率 381%

$6.36m \times 0.6 \times 100\% = \text{約} 381\%$

**緩和後**

8m 壁面後退した間の距離

容積率 480%

$8m \times 0.6 \times 100\% = 480\%$

#### 制限緩和② 道路斜線制限の緩和

#### 制限緩和③ 隣地斜線制限の緩和

**現行**

道路斜線

高さ 31mから

**緩和後**

隣地斜線

高さ 31mから

建築可能に

街並み誘導型地区計画による建替えルール案

### ファミリーロード沿道

⑤建築物等の高さの制限

高さの最高限度50m

高さ16m

2.82m 壁面後退

0.82m 壁面後退

③壁面の位置の制限

②敷地面積の最低限度

④工作物の設置の制限

道路境界線

敷地

道路 幅員5.22m～6.36m

道路+壁面後退部分で道路状空間（壁面間距離）6.86m～8mを確保

### 中野通り沿道

⑤建築物等の高さの制限

高さの最高限度50m

0.5m 壁面後退

③壁面の位置の制限

高さ3m

1m 壁面後退

④工作物の設置の制限

②敷地面積の最低限度

道路境界線

敷地

車道

歩道

道路+壁面後退部分で歩行空間を確保

### 大久保通り・南口駅前広場沿道

⑤建築物等の高さの制限

高さの最高限度50m

0.5m 壁面後退

③壁面の位置の制限

④工作物の設置の制限

②敷地面積の最低限度

道路境界線

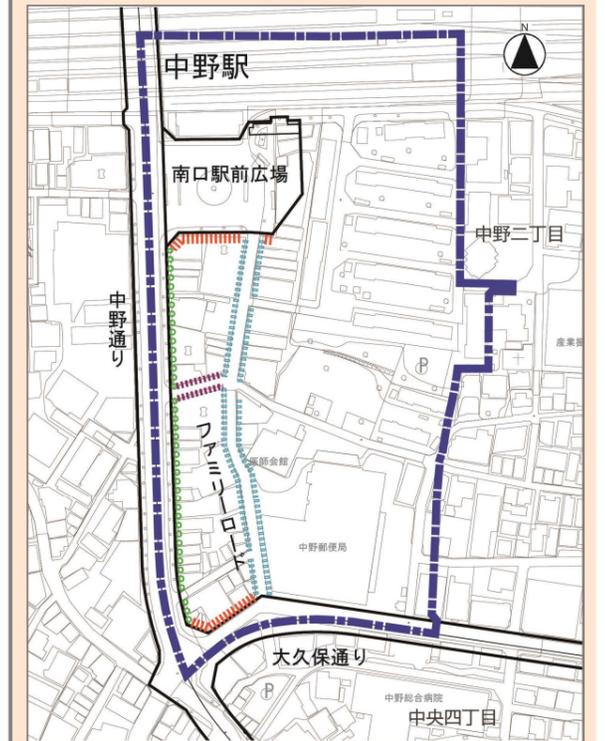
敷地

車道

歩道

道路+壁面後退部分で歩行空間を確保

### ■各道路沿道敷地に定める壁面後退部分



# 中野駅南口地区地区計画変更（案）の概要について

## 建築物等に関する事項

### 建築物等の用途の制限

右図の壁面の位置を定めた道路に面する建築物で1階部分（道路に面する部分に限る。）を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（以下「住宅等」という。）の用に供する建築物を建築してはならない。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。

### 建築物の容積率の最高限度

容積率の最高限度は60/10とする。ただし、次の各号に該当する場合は各号で定める値とする。  
 1. 区画道路3号の幅員を壁面間距離（区画道路3号+0.82m×2）とみなした時に、区画道路3号が最大幅員の前面道路となる敷地においては、壁面間距離のメートルの数値に0.6を乗じた数値を上限とする。  
 この場合において、当該敷地が建築基準法第52条第9項（特定道路）に該当する場合は、 $(12-Wr)(70-L)/70$ によって計算した数値を壁面間距離に加えることができるものとする。この式において、Wr及びLは、それぞれ次の数値を表すものとする。  
 Wr：前面道路の幅員（ただし区画道路3号については壁面間距離とする）（単位：メートル）  
 L：特定道路からその建築物の敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長（単位：メートル）  
 2. 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、その許可の範囲において、上記限度を超えるものとする。

### 敷地面積の最低限度

60㎡  
 ただし、建築物の敷地として現に使用されている土地等、または、その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地は、この限りではない。

### 壁面の位置の制限

4号壁面線 (大久保通り・南口駅前広場沿道)	5号壁面線 (中野通り沿道)	6号壁面線 (ファミリーロード沿道)	7号壁面線 (区画道路4号)	6号壁面線 (ファミリーロード沿道)
道路境界線から0.5m壁面を後退	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物高さ3m以下(1階部分)は道路境界線から1m壁面を後退</li> <li>建物高さ3mを超える部分は道路境界線から0.5m壁面を後退</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物高さ16m以下は道路境界線から0.82m壁面を後退</li> <li>建物高さ16mを超える部分は道路境界線から2.82m壁面を後退</li> </ul>	壁面線は区画道路4号の境界線	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物高さ16m以下は道路境界線から0.82m壁面を後退</li> <li>建物高さ16mを超える部分は道路境界線から2.82m壁面を後退</li> </ul>

建築物の壁面又はこれに代わる柱の面、又はひさし（アーケードと機能を一体とし、歩行者の利便性に資するものを除く）、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼり等の建築物の各部分は上記の壁面の位置を超えて建築することはできない。（ただし、敷地の形態上又は土地の利用上、区長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りでない。）※（ ）内は、B地区に適用。

### 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、自動販売機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、道路面から高さが2.5mを超える部分に設置する看板、または公益上必要なものについてはこの限りではない。

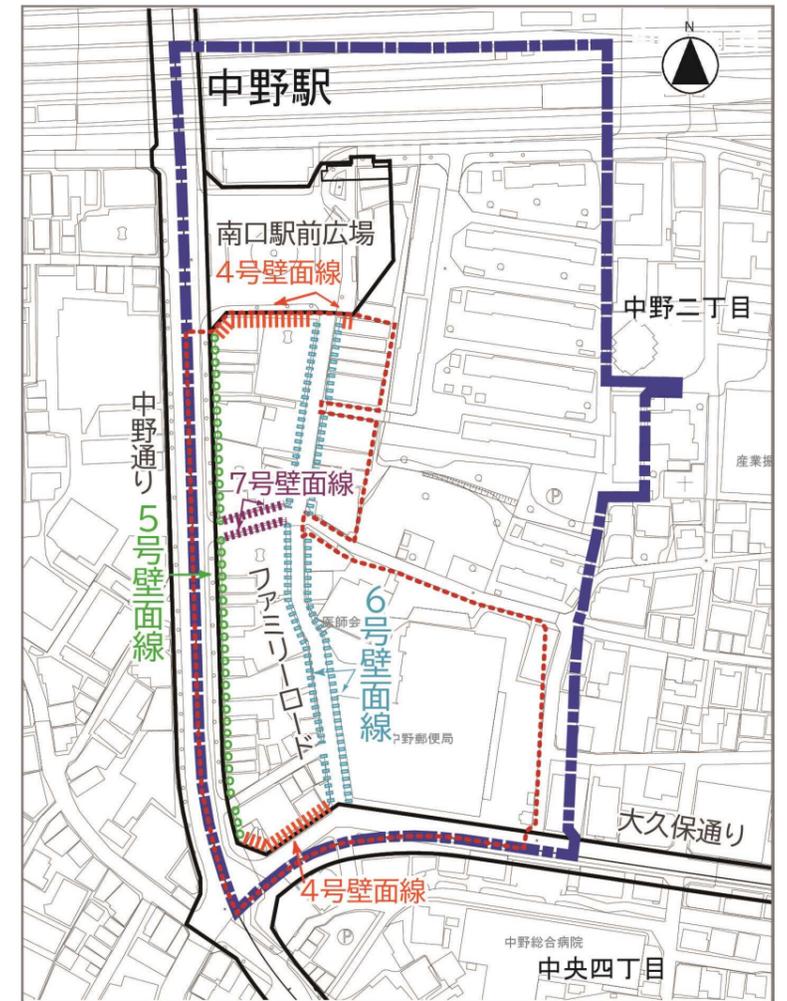
### 建築物等の高さの最高限度

50m  
 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。

### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠制限

- 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。
- 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。

## 壁面の位置の制限（各壁面後退線）



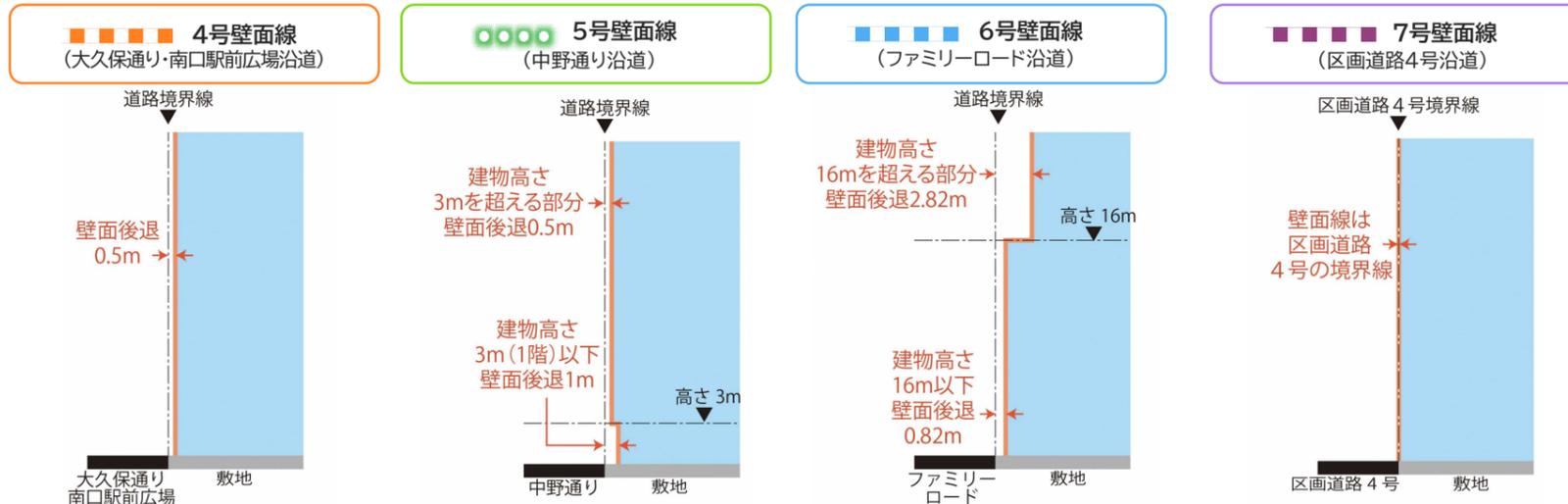
地区計画区域 新たに地区整備計画を定める区域

※★印は、B地区において「街並み誘導型地区計画」の適用のために定める事項です。

※今回の地区計画変更においては、その他、A地区に関する事項について一部変更がございます。

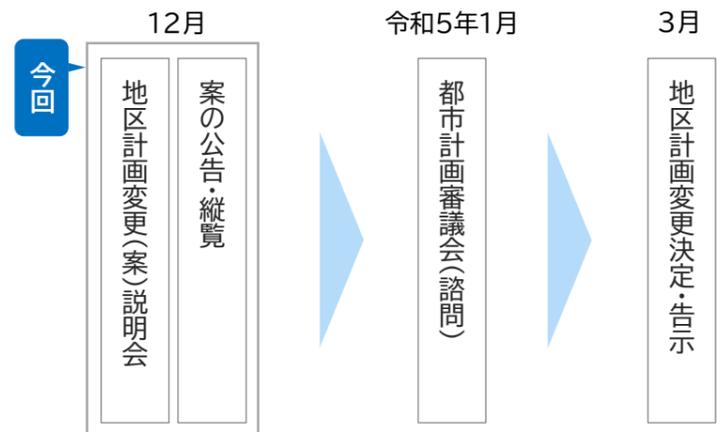
## 各道路の沿道敷地に定める壁面の位置の制限（図解）

建築物の壁面又はこれに代わる柱の面、又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼり等の建築物の各部分は、下図の各通りの壁面の位置（赤線）を超えて建築することはできません。



## 4. 今後の予定

令和4年度



# 中野駅南口地区地区計画変更(案)について

【凡例】変更箇所：赤文字・赤枠線

## 1. 名称

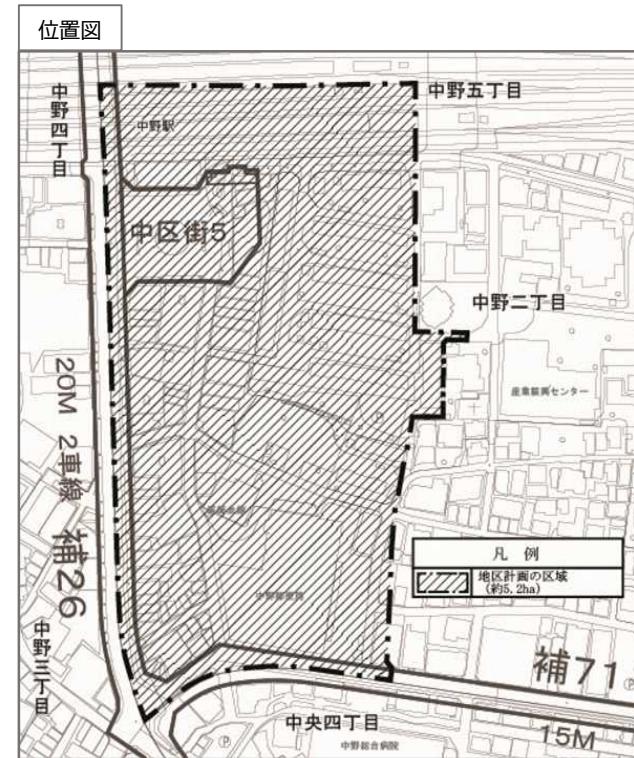
中野駅南口地区地区計画

## 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。

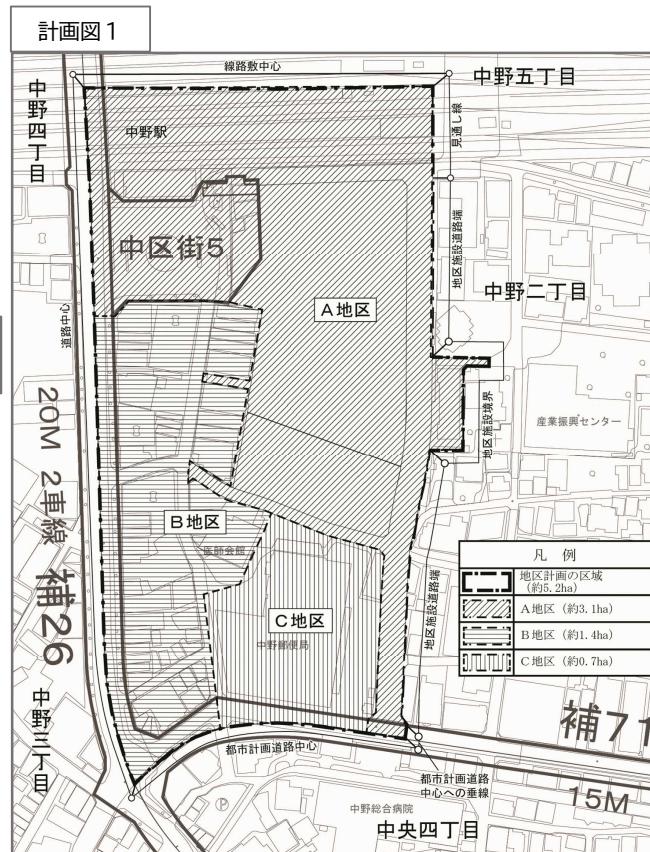
そこで、本地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、公社住宅一帯の再開発により、商業・業務、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行い、安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊とにぎわいが広がる複合市街地の形成を図る。

また、再開発の周辺地区においては、**商業地域にふさわしい駅から連続したにぎわいを創出するため、駅前立地を活かした土地の有効利用を進め、建物の更新にあわせた商業・業務機能の誘導、安全で快適な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するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出、商業・業務機能の誘導、駅から連続したにぎわいのある魅力的な商店街の形成、統一感のある街並みの形成を図る。

### 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。

・再開発の周辺地区においては、沿道の壁面後退と一体的に機能する安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を配置する。

#### 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。

#### 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。

### 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。

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. **A地区においては、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、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに、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。**

3. **B地区においては、安全で快適な歩行者空間を確保し、統一感のある良好な街並み形成を誘導するため、計画図6で壁面の位置の制限が定められた敷地（7号壁面線を定めた道路のみに面する敷地を除く）について、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定め、道路斜線制限、隣地斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限を緩和し、土地の合理的かつ健全な有効利用を図るとともに、駅から連続したにぎわいの創出と魅力的な商店街の形成を図る。**

4. **C地区においては、B地区と一体的に良好な街並みの形成を誘導するため、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。

# 中野駅南口地区地区計画変更(案)について

## 6. 地区整備計画

### 6-1. 位置

中野区中野二丁目、中野三丁目、中野五丁目及び中央四丁目各地内

### 6-2. 面積

約4.5ha

### 6-3. 地区施設の配置及び規模

名称	幅員	延長	備考
主要区画道路	11.5m～13m	約279m	新設・拡幅
区画道路1号	8m	約73m	一部変更
区画道路2号	6m	約102m	拡幅
区画道路3号	5.22～6.36m	約197m	既存
区画道路4号	6m	約29m	拡幅

名称	面積	備考
公園	約680㎡	新設
名称	面積	備考
広場1号	約500㎡	新設
広場2号	約1,100㎡	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123m	新設(植栽を含む)
歩行者通路2号	4m	約24m	新設(植栽を含む)
歩行者通路3号	4m	約109m	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79m	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204m	新設(植栽を含む)
歩道状空地2号	4m	約35m	新設(植栽を含む)

### 6-4. 建築物等に関する事項

#### (1) 地区の区分

A-1地区 約1.8ha

A-2地区 約0.6ha

B地区 約1.4ha

C地区 約0.7ha

#### (2) 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。(A-1地区, A-2地区)

・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。(A-1地区)

・次に掲げる建築物を建築してはならない。

1. 計画図6に示す壁面の位置を定めた道路に面する建築物の1階部分(道路に面する部分に限る。)を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(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。(B地区)

#### (3) 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。(A-2地区)

・容積率の最高限度は60/10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合においては各号で定める値とする。(B地区)

1. 区画道路3号の幅員を壁面間距離(区画道路3号の幅員に1.64メートル(計画図6に示す6号壁面線の道路高さにおける後退距離0.82メートルの2倍の数値)を加えたものをいう。以下同じ)とみなした時に、区画道路3号が最大幅員の前面道路となる敷地においては、壁面間距離のメートルの数値に0.6を乗じた数値を上限とする。

この場合において、当該敷地が建築基準法第52条第9項(特定道路)に該当する場合は、次の式によって計算した数値を壁面間距離に加えることができるものとする。

(12-Wr)(70-L)/70

(この式において、Wr及びLは、それぞれ次の数値を表すものとする。

Wr 前面道路の幅員(ただし区画道路3号については壁面間距離とする)(単位:メートル)

L 建築基準法第52条第9項の特定道路からその建築物の敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長(単位:メートル)

2. 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。

#### (4) 建築物の建蔽率の最高限度

・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。(A-2地区)

#### (5) 建築物の敷地面積の最低限度

1,000㎡ (A-1地区, A-2地区)  
60㎡

ただし、次の各号の一に該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。

1. 建築物の敷地として現に使用されている土地  
2. 所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地  
3. その他区長が公益上やむを得ないと認めた土地(B地区)

#### (6) 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は、計画図6に示す壁面の位置を超えて建築することは出来ない。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。(A-1地区, A-2地区)

・建築物の壁面又はこれに代わる柱の面又はひさし(アーケードと機能を一体とし、歩行者の利便性に資するものを除く)、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼり等の建築物の各部分は、計画図6に示す壁面の位置を超えて建築することは出来ない。ただし、敷地の形態上又は土地の利用上、区長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。(B地区)

・建築物の壁面又はこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、からぼり等の建築物の各部分は、計画図6に示す壁面の位置を超えて建築することは出来ない。(C地区)

#### (7) 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。(A-1地区, A-2地区)

・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、自動販売機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、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。

1. 道路面から高さが2.5mを超える部分に設置する看板

2. 公益上必要なもの(B地区, C地区)

#### (8) 建築物等の高さの最高限度

・建築物等の高さの最高限度は50m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。ことができる。(B地区)

#### (9) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

・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。(A-1地区, A-2地区, B地区, C地区)

・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。(A-1, A-2, B地区, C地区)

# 中野駅南口地区地区計画変更(案)について

## 7. 計画図(計画図2~計画図6)

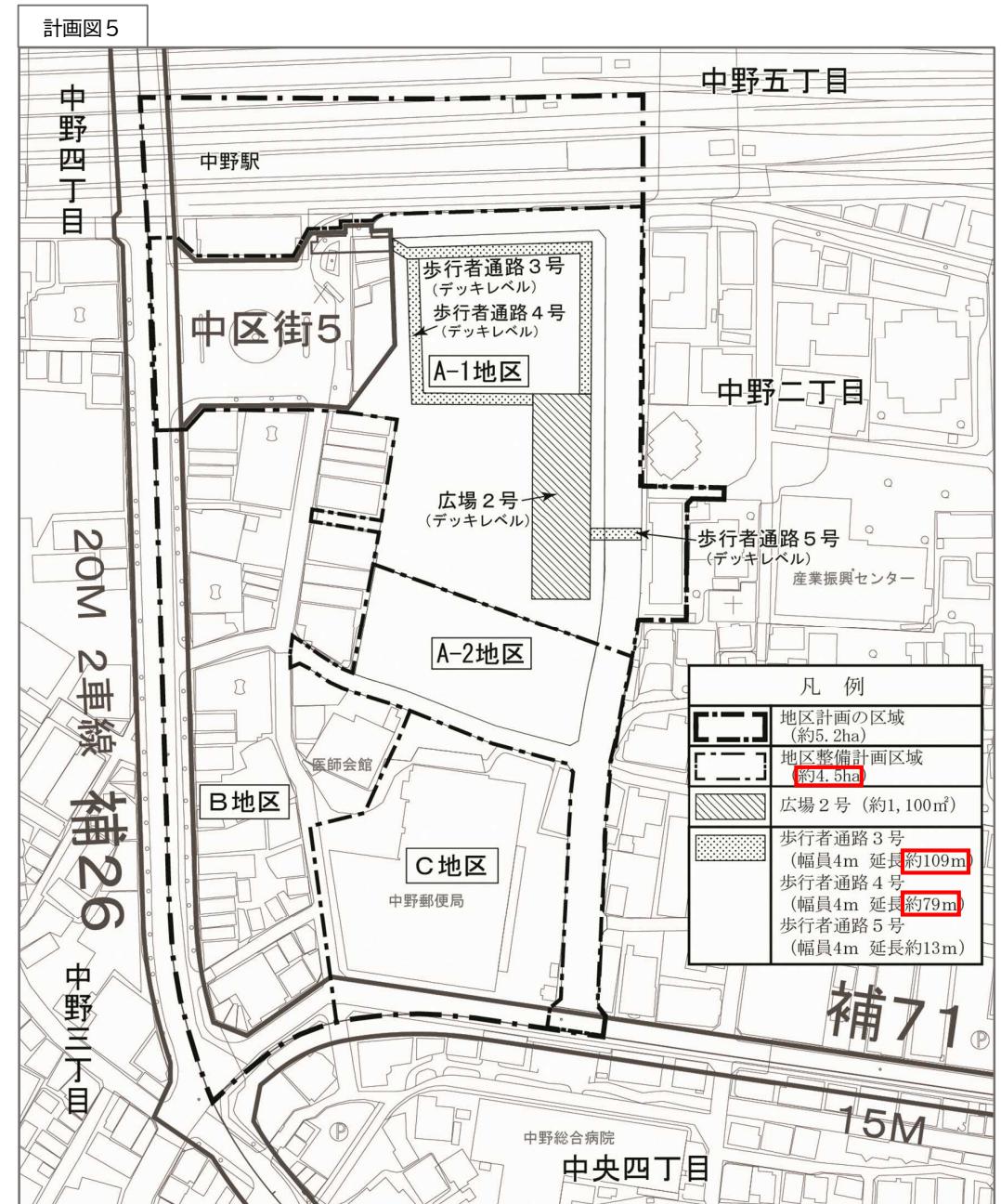
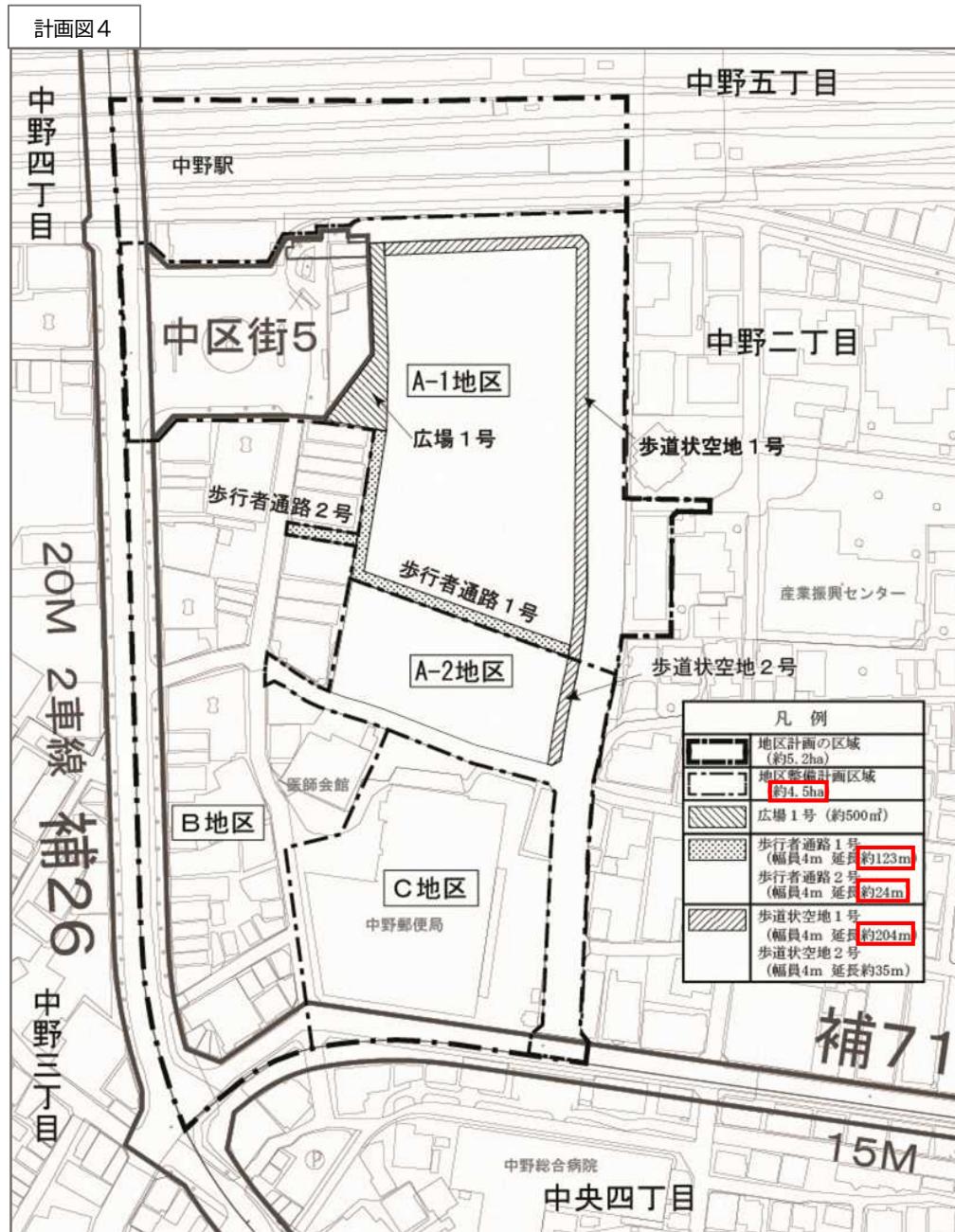
計画図2



計画図3

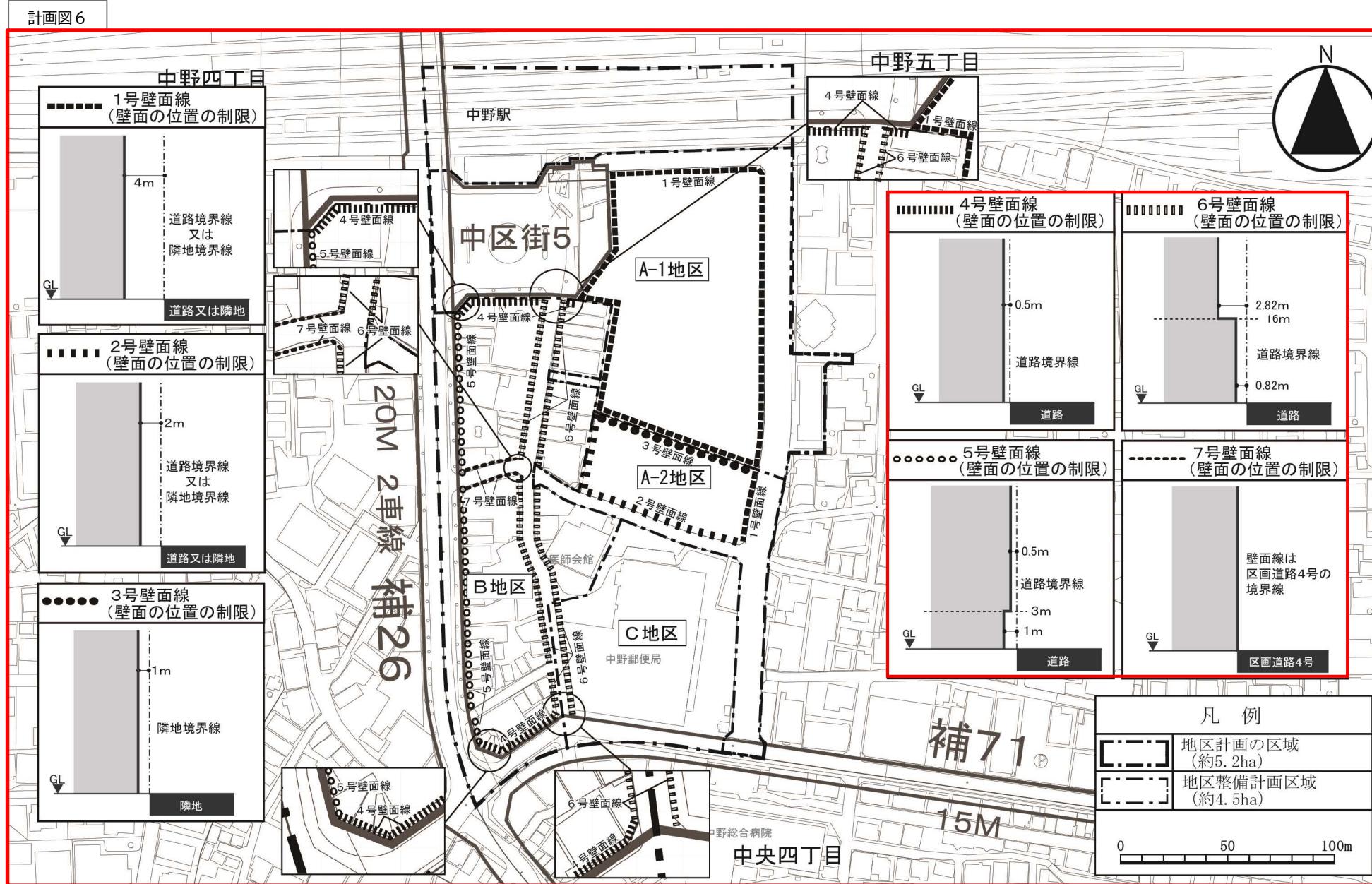


# 中野駅南口地区地区計画変更(案)について



# 中野駅南口地区地区計画変更(案)について

## 8. 方針付図



## 9. 今後の予定

