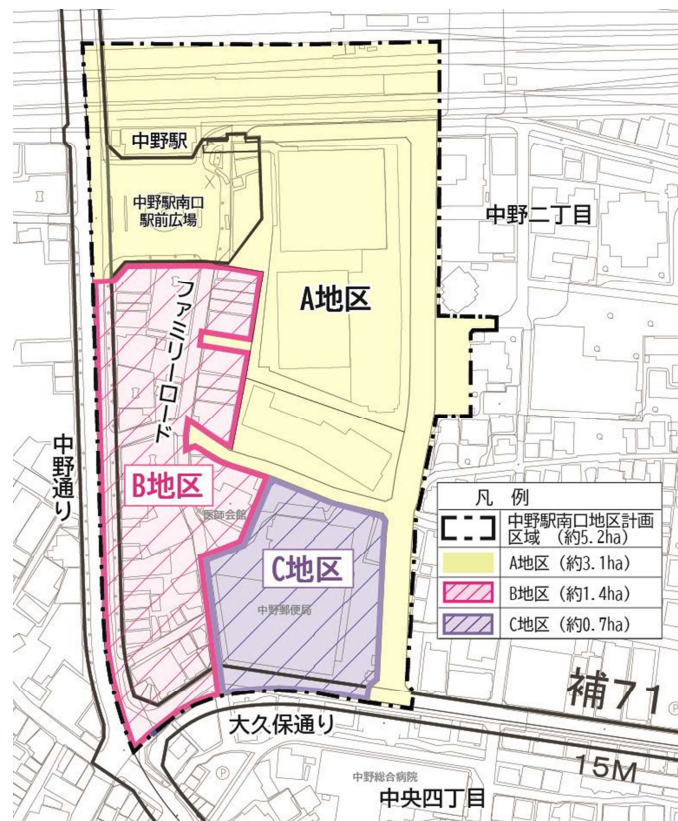


中野駅南口地区のまちづくりについて

中野駅南口地区では、2015年3月に中野駅南口地区地区計画（以下「地区計画」という。）を都市計画決定（下図参照）し、A地区においては、再開発による南口のにぎわいの核の形成や駅前広場の拡張整備等を行うため、現在、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るまちづくり事業を進めている。

一方、これに隣接する再開発周辺のB地区（ファミリーロード周辺）及びC地区（中野郵便局周辺）についても、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などを地区計画の目標・方針に定めている。今後、A地区の再開発事業による新たな南口のにぎわいの核が形成されることから、B地区及びC地区（ファミリーロード沿道部分）においても、これを契機とした商業地域にふさわしい駅からの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ていきたいと考えている。

このことから、B地区及びC地区（ファミリーロード沿道部分）について、地区計画の目標や方針に示すまちづくりの実現に向け、地区の実情や特性を踏まえたまちづくりのルールとなる地区計画の変更素案を取りまとめたので、報告する。



1. これまでの検討状況

2019年度

- ・まちづくりに関する意向調査の実施（関係権利者を対象）

2020年度

- ・まちづくり勉強会の実施（全3回 書面開催）
※街並み誘導型地区計画の導入を想定した地区計画制度等について
- ・まちづくりに関する意向調査の実施（関係権利者を対象）

2021年度

- ・まちづくりオープンハウス開催（パネル展示説明会）
- ・まちづくりルール（地区計画）に関するたたき台の説明会開催
※同たたき台に関する意向調査の実施（関係権利者を対象）
- ・測量調査の実施

2. 地区計画の変更素案の概要について

別紙のとおり

3. 今後の予定について

2021年度

- 地区計画の変更素案の説明会

2022年度

- 地区計画変更に係る都市計画変更手続
 - ・地区計画の変更原案の説明会、同原案の公告・縦覧
 - ・地区計画の変更案の説明会、同案の公告・縦覧
 - ・中野区都市計画審議会諮問、都市計画変更決定・告示

中野駅南口地区地区計画の変更（素案）の概要

● 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。



■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	未決定	未決定

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

1. 地区計画の目標

- B地区・C地区
 - 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。

2-2. 地区施設の整備方針

- 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。

2-1. 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や、商業・業務機能を誘導し、駅から連続したにぎわいのある魅力的な商店街の形成と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。

2-3. 建築物等の整備の方針

- B地区（街並み誘導型地区計画）
 - 土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導するため、「街並み誘導型地区計画」を導入し、建築物の高さの最高限度や壁面の位置の制限等について一定の条件を定め、道路斜線制限、隣地斜線制限、前面道路幅員による容積率制限を緩和することで、安全で快適な歩行者空間を確保し、駅から連続したにぎわいの創出と統一感のある良好な街並みの形成を図る。
- 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。

■地区施設の配置図

区画道路	名称	幅員	延長	面積	備考
④	区画道路3号	5.22m~6.36m	約 197m	約 197m	既存
	区画道路4号	6m	約 29m	約 29m	拡幅
公園	名称	面積	備考		
	公園	約 680㎡	新設		
その他の公共	名称	面積	備考		
	① 広場1号	約 500㎡	新設		新設(デッキレベル、階段、昇降施設を含む)
	② 広場2号	約 1,100㎡	新設		新設(デッキレベル、階段、昇降施設を含む)
	③ 歩行者通路1号	4m	約 123m	新設	新設(植栽を含む)
	④ 歩行者通路2号	4m	約 24m	新設	新設(植栽を含む)
その他の公共	名称	幅員	延長	備考	
	⑤ 歩行者通路3号	4m	約 109m	新設	新設(デッキレベル、都市施設のデッキと接続、植栽を含む)
その他の公共	名称	幅員	延長	備考	
	⑥ 歩行者通路4号	4m	約 70m	新設	新設(デッキレベル、植栽を含む)

※ 今回の変更に伴い追加する地区施設

