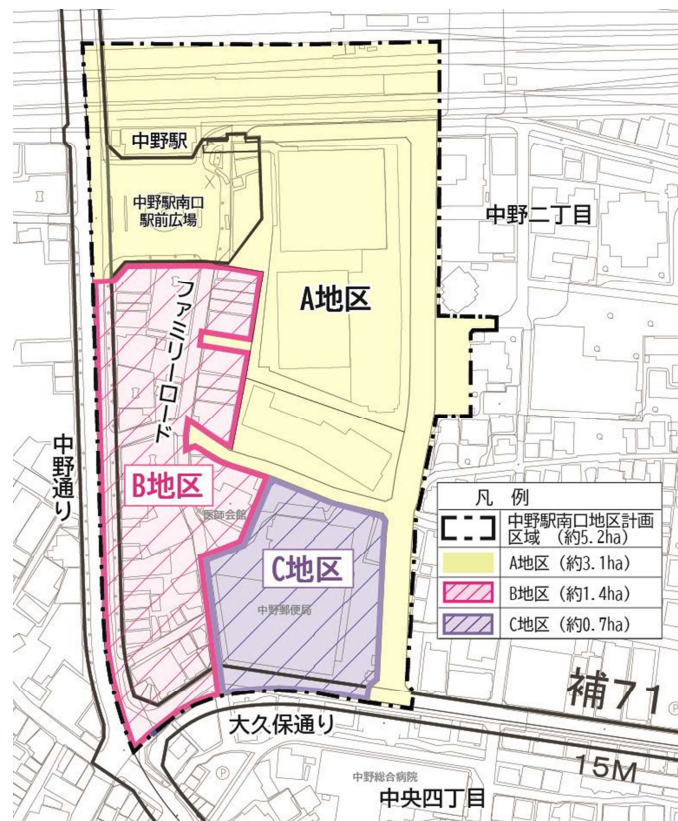


中野駅南口地区のまちづくりについて

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

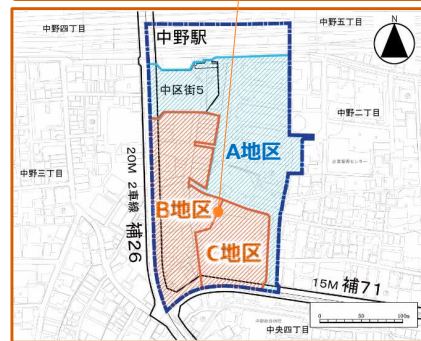
● 中野駅南口地区地区計画（地区整備計画）の変更について

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。

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

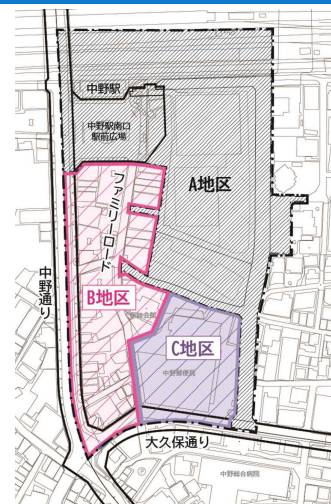


■ 中野駅南口地区地区計画の決定状況

地区計画	①目標	A地区	B地区	C地区
	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。

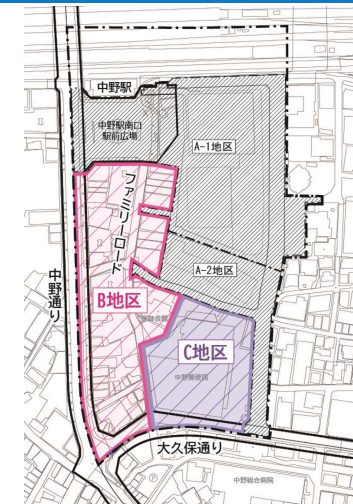
地区計画の区域



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

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

・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。

名称	幅員	延長	備考
① 主要区画道路1号	11.5m~13m	約 279m	新設・拡幅
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	5.22m~6.36m	約 197m	既存
⑤ 区画道路4号	6m	約 29m	拡幅

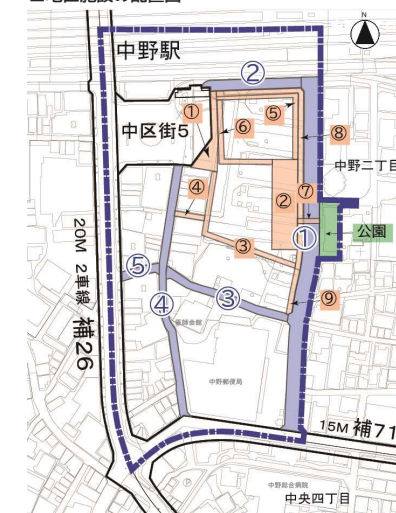
名称	面積	備考
公園	約 680㎡	新設

名称	面積	備考
① 広場1号	約 500㎡	新設
② 広場2号	約 1,100㎡	新設(デッキレベル昇降施設を含む)

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)

※ 今回の変更に伴い追加する地区施設

■ 地区施設の配置図



中野駅南口地区地区計画の変更（素案）の概要

3-2.地区整備計画による建替ルール案

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。

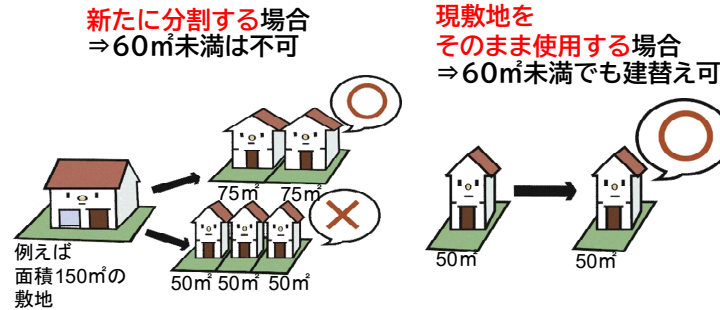
(参考) 道路幅員	現行制限	⇒	緩和後
約5.2mの場合	約312%	⇒	約 410%
6.0mの場合	360%	⇒	約 458%
6.36mの場合	約381%	⇒	480%

※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、

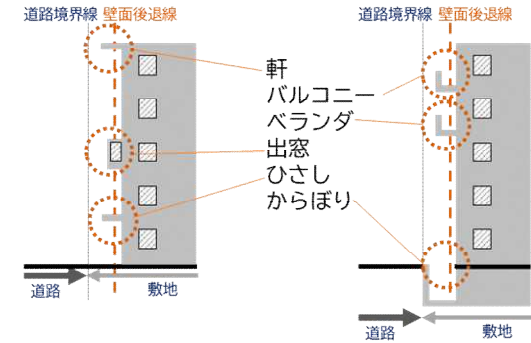
- 敷地面積の最低限度を**60㎡**とします。
- 現在60㎡未満の敷地は、新たに分割しない限り建替えは可能です。



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、

- 建築の壁面又はこれに代わる柱のほか、**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、**建物の壁面の位置を超えない**ようにします。
- 具体的な壁面後退距離は、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、

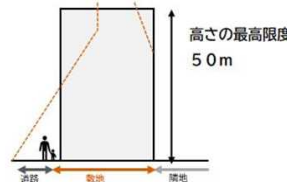
- 壁面後退した敷地部分には、**塀や看板、自動販売機など通行の妨げになる工作物を設置してはいけません。**ただし、**道路面から高さが2.5mを超える部分に設置する看板や、公益上必要なものは除きます。**



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、

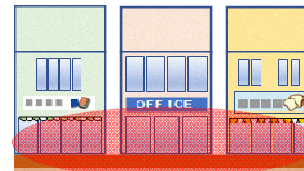
- 建築物の高さの最高限度を**50m**とします。
- ※その他、建築基準法の総合設計の規定に基づき許可の範囲内で上記限度を超えることが可能な場合があります。



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、

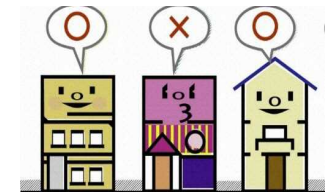
- 壁面の位置を定めた道路に面する建築物の**1階部分については、住宅用途として建築してはならない**ように建物用途のルールを定めます。



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の変更（素案）の概要

●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	●	●

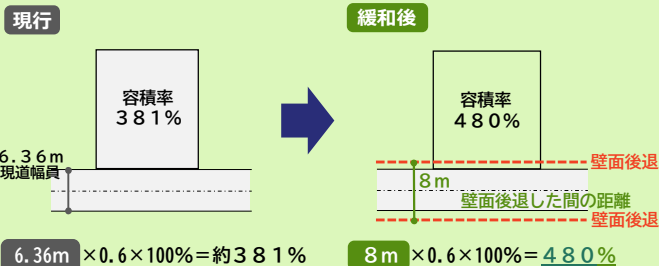
■街並み誘導型地区計画について（B地区）

・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

街並み誘導型地区計画による緩和事項（B地区）

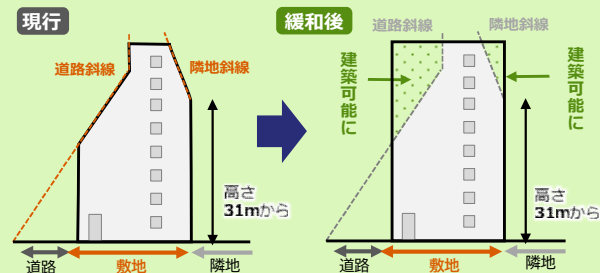
制限緩和① 前面道路幅員による容積率の制限を緩和

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



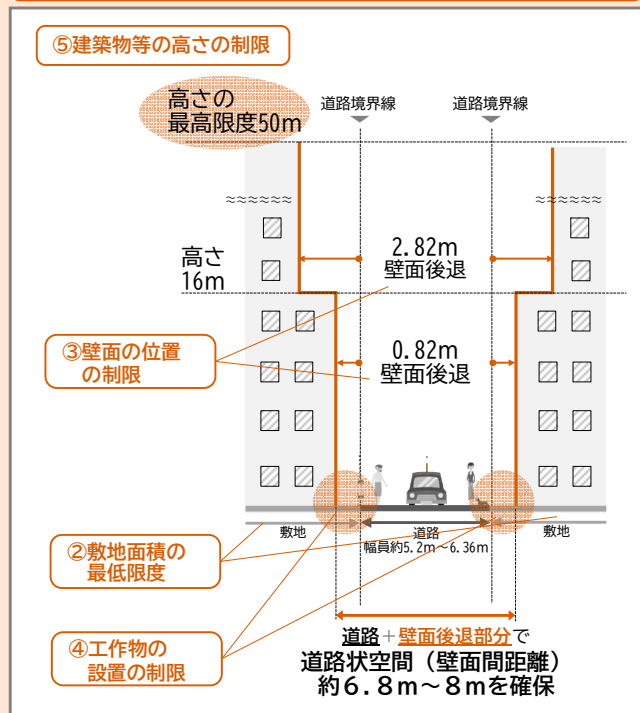
制限緩和② 道路斜線制限の緩和

制限緩和③ 隣地斜線制限の緩和

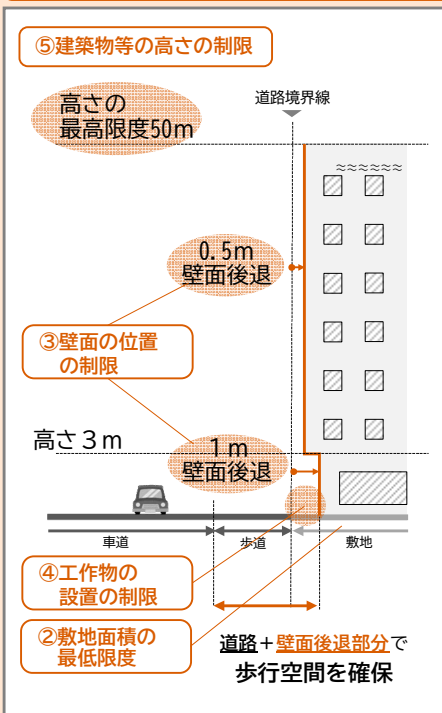


街並み誘導型地区計画による建替えルール案

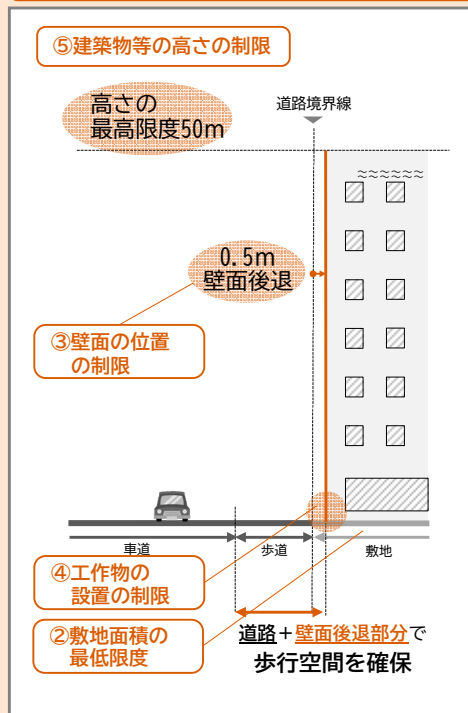
ファミリーロード沿道



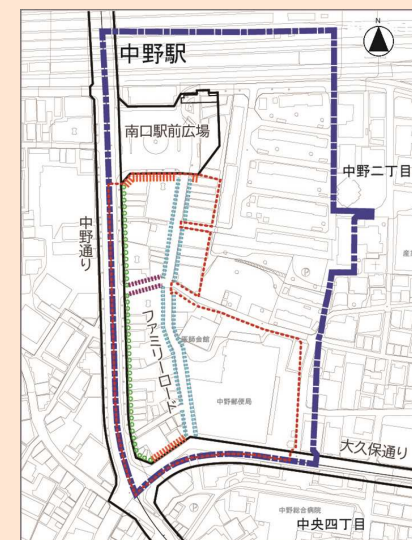
中野通り沿道



大久保通り・南口駅前広場沿道



■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の変更（素案）の概要

建築物等に関する事項

B地区

C地区

建築物等の用途の制限

壁面の位置を定めた道路に面する建築物で、その道路と面する1階部分においては、住宅等（住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿）の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。

建築物等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（ファミリーロード）が最大幅員の前面道路となる敷地では、（壁面間距離（区画道路3号+0.82m×2））×0.6×100%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してすることができる。

敷地面積の最低限度

60㎡

壁面の位置の制限（※下図参照）

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	・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 ・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	・建物高さ16m以下は道路境界線から0.82m壁面を後退 ・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	壁面線は区画道路4号の境界線	・建物高さ16m以下は道路境界線から0.82m壁面を後退 ・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

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、B地区については、区長が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ない。

工作物の設置の制限

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。

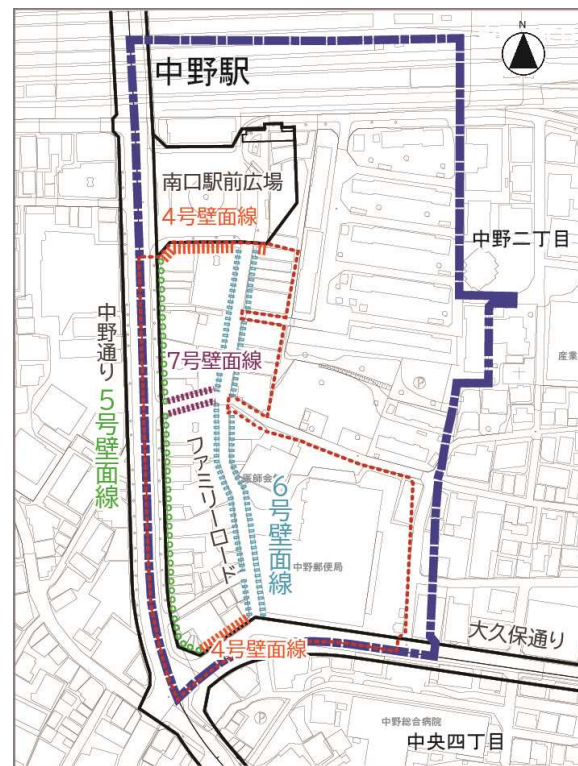
建築物等の高さの最高限度

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してすることができる。

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）

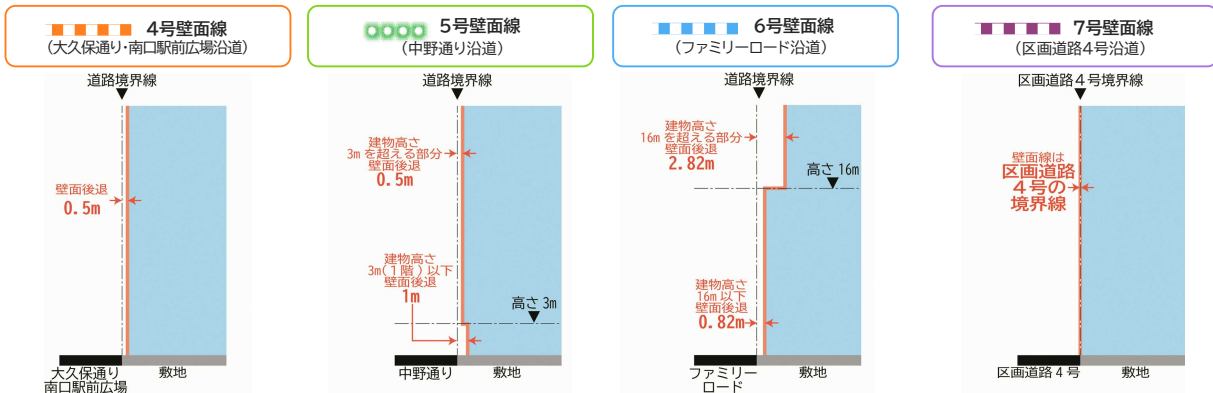


 地区計画区域
 新たに地区整備計画を定める区域

※★印は、「街並み誘導型地区計画」の適用のために定める事項(B地区)

■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（→）を超えて建築することはできません。



4.今後の予定

令和3年度 → 令和4年度

