

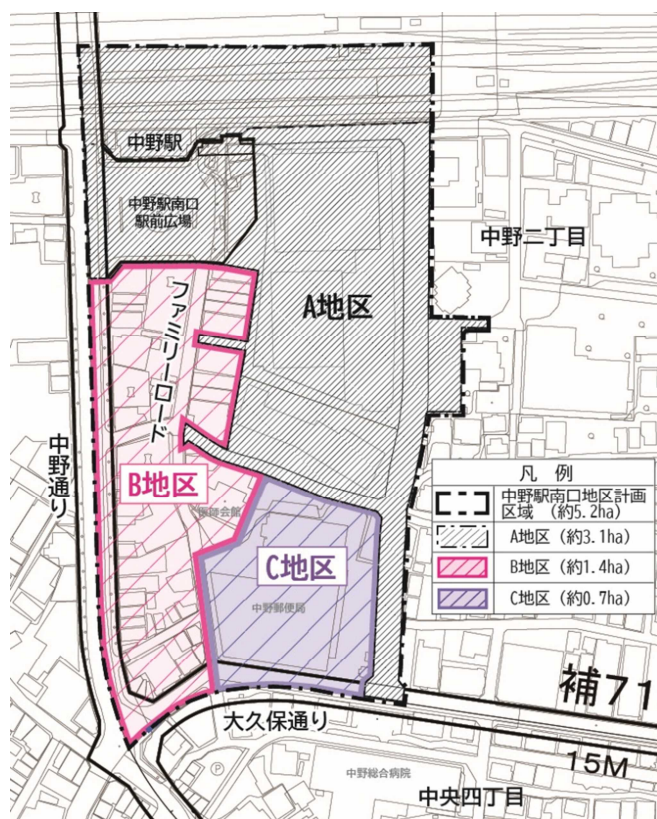
令和4年（2022年）8月19日
中野駅周辺整備・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料
まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり課

中野駅南口地区地区計画変更（原案）について

中野駅南口地区では、平成 27 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。

今般、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原案に盛り込むべき内容を取りまとめたので、報告する。



1. 地区計画変更（原案）について

別紙1、別紙2のとおり

＊中野駅南口地区地区計画変更（原案）の概要について《別紙1》

＊中野駅南口地区地区計画変更（原案）について《別紙2》

2. 今後の予定について

○令和4年 9月～10月 地区計画変更原案の説明会、同原案の公告・縦覧

○令和4年12月 地区計画変更案の説明会、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（原案）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。

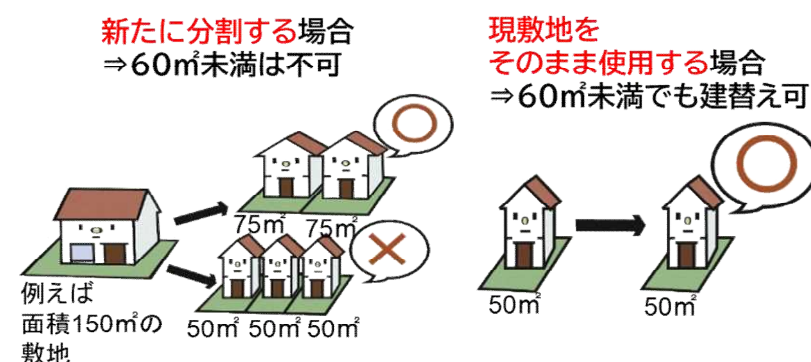
（参考）	道路幅員	現行制限	⇒	緩和後
	約5.2mの場合	約312％	⇒	約410％
	6.0mの場合	360％	⇒	約458％
	6.36mの場合	約381％	⇒	480％

※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、

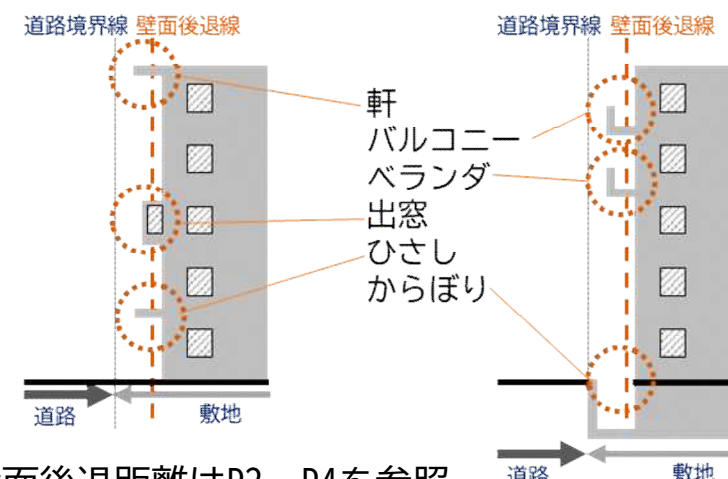
- 敷地面積の最低限度を60㎡とします。
- 現在60㎡未満の敷地は、新たに分割しない限り建替えは可能です。



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。



※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、

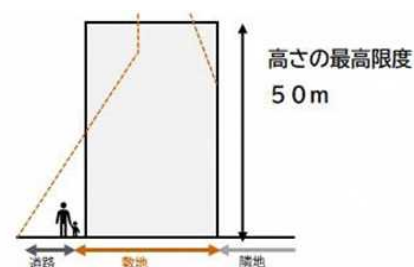
- 壁面後退した敷地部分には、門、へい、広告物、看板、自動販売機など通行の妨げになる工作物を設置してはいけません。ただし、道路路面から高さが2.5mを超える部分に設置する看板や、公益上必要なものは除きます。



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、

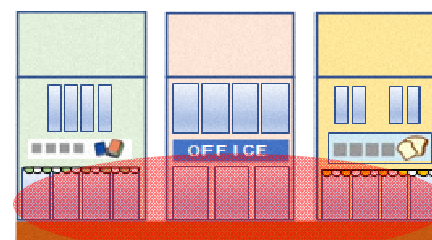
- 建築物の高さの最高限度を50mとします。
- ※その他、建築基準法の総合設計の規定に基づき許可の範囲内で上記限度を超えることが可能な場合があります。



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、

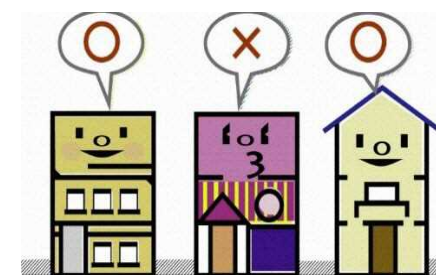
- 壁面の位置を定めた道路に面する建築物の1階部分については、住宅用途として建築してはならないように建物用途のルールを定めます。



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変更（原案）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	●	●

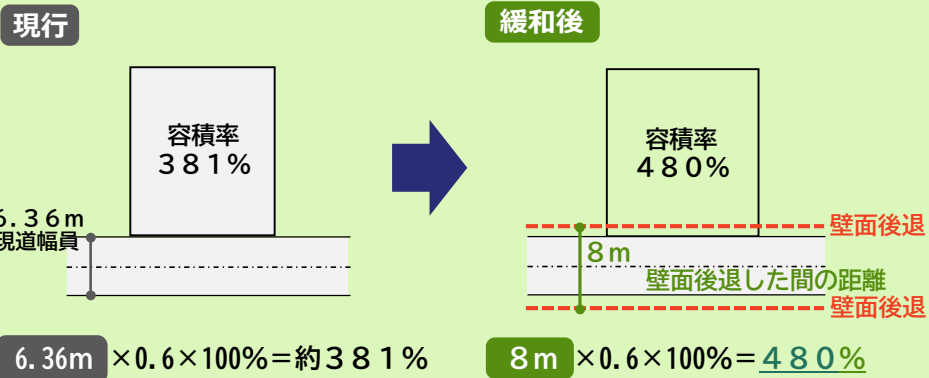
■街並み誘導型地区計画について（B地区）

- 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）

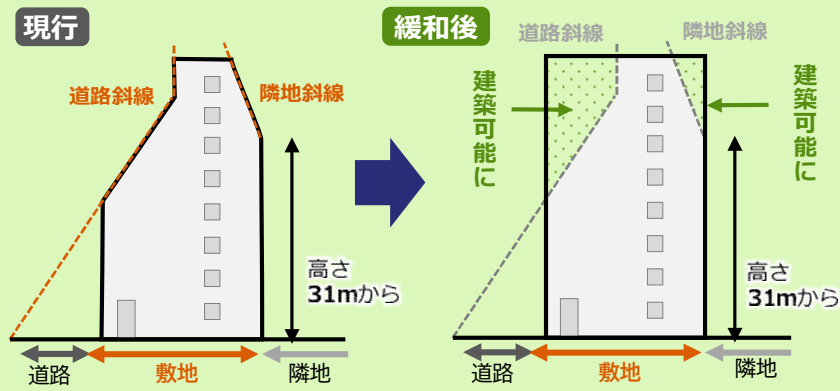
制限緩和① 前面道路幅員による容積率の制限を緩和

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



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



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

道路境界線

道路境界線

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+壁面後退部分で
道路状空間（壁面間距離）
約6.8m～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

道路境界線

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+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

道路境界線

0.5m
壁面後退

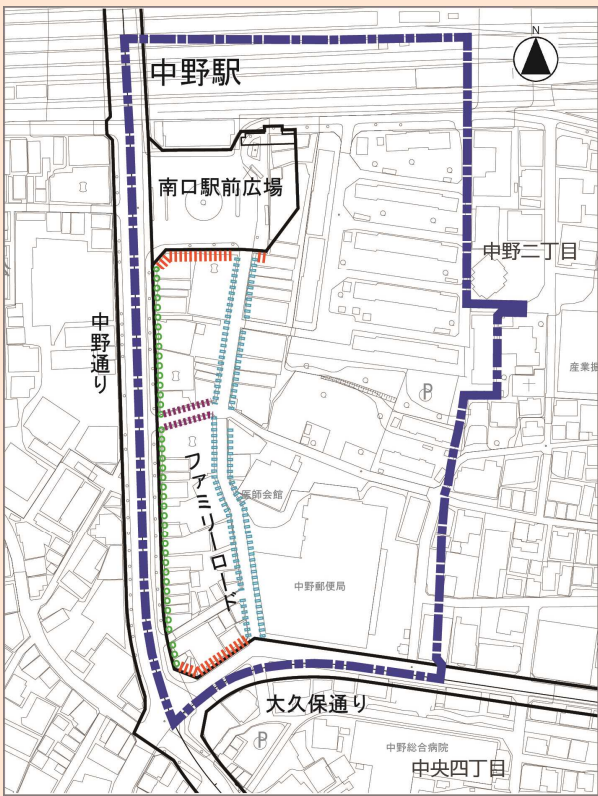
③壁面の位置
の制限

④工作物の
設置の制限

②敷地面積の
最低限度

道路+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（原案）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

建築物の容積率の最高限度★

敷地面積の最低限度★

壁面の位置の制限（※下図参照）★

工作物の設置の制限★

建築物等の高さの最高限度★

建築物等の形態又は色彩その他の意匠制限

B地区

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。

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、 $(12-W_r)(70-L)/70$ 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、 W_r 及び L は、それぞれ次の数値を表すものとする。
 W_r ：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ことができる。

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は、この限りではない。

4号壁面線
(大久保通り・南口駅前広場道)

道路境界線から0.5m壁面を後退

5号壁面線
(中野通り道)

・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

6号壁面線
(ファミリーロード道)

・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

7号壁面線
(区画道路4号)

壁面線は区画道路4号の境界線

6号壁面線
(ファミリーロード道)

・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（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。

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。

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ことができる。

・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。

C地区

—

—

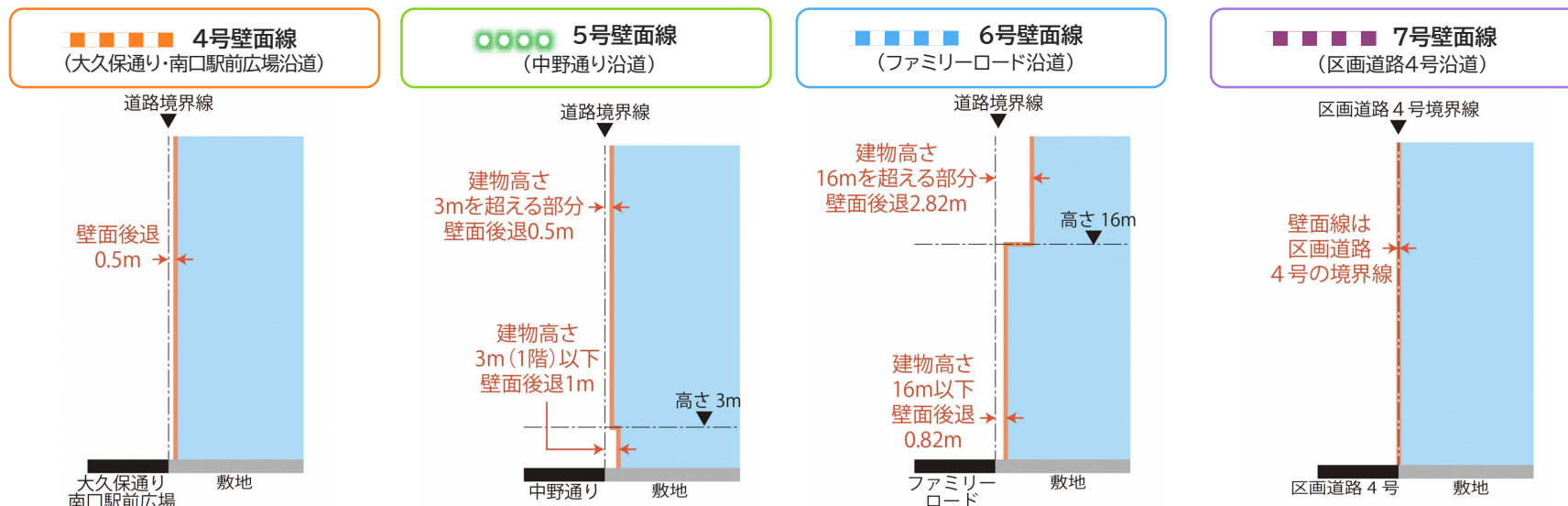
—

—

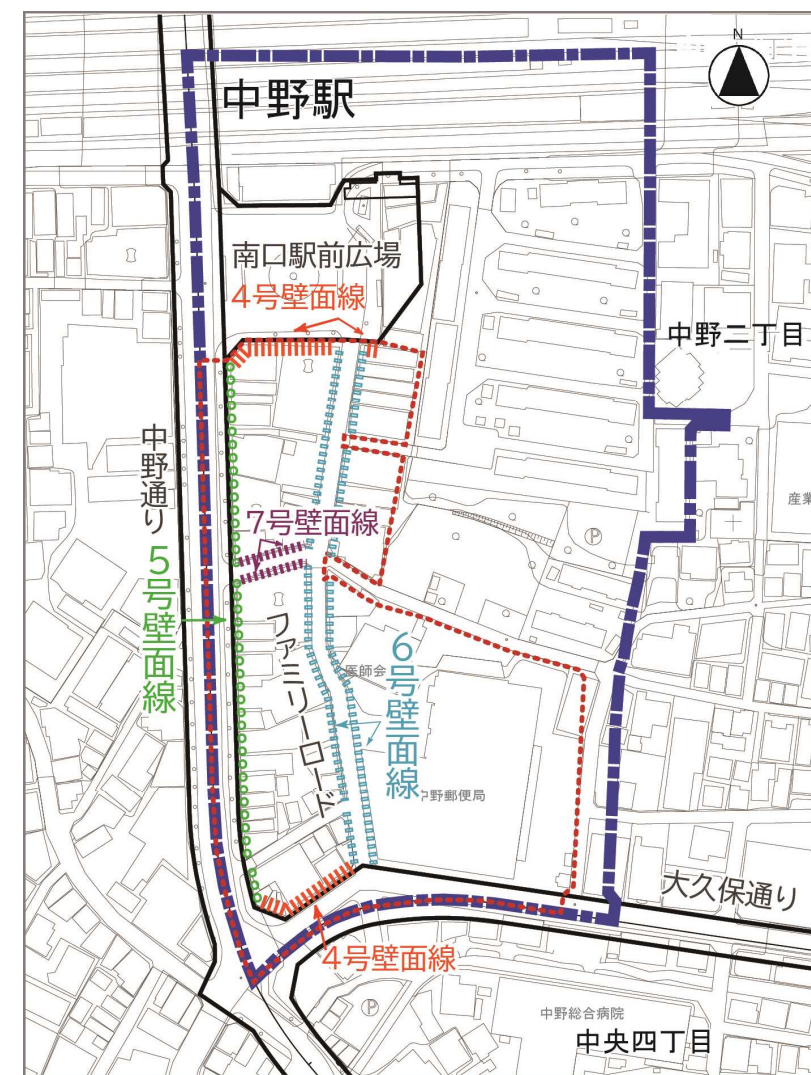
※★印は、「街並み誘導型地区計画」の適用のために定める事項(B地区)

■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。

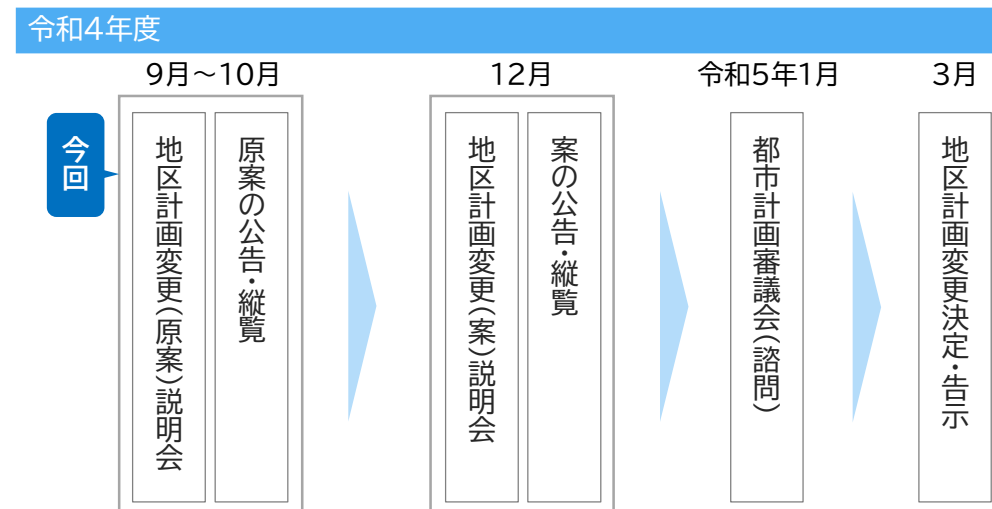


■壁面の位置の制限（各壁面後退線）



 地区計画区域  新たに地区整備計画を定める区域

4. 今後の予定



中野駅南口地区地区計画変更(原案)について

【凡例】 変更箇所 赤文字

1. 名 称

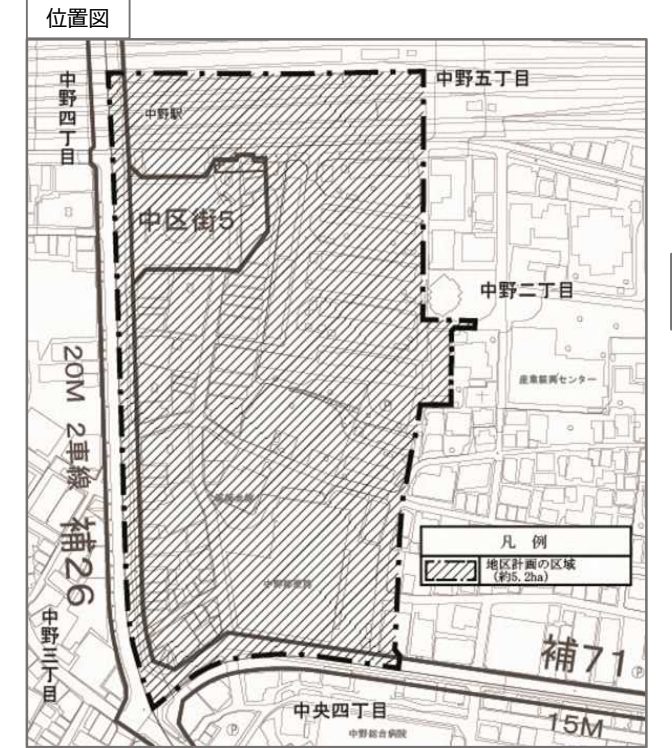
中野駅南口地区地区計画

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。

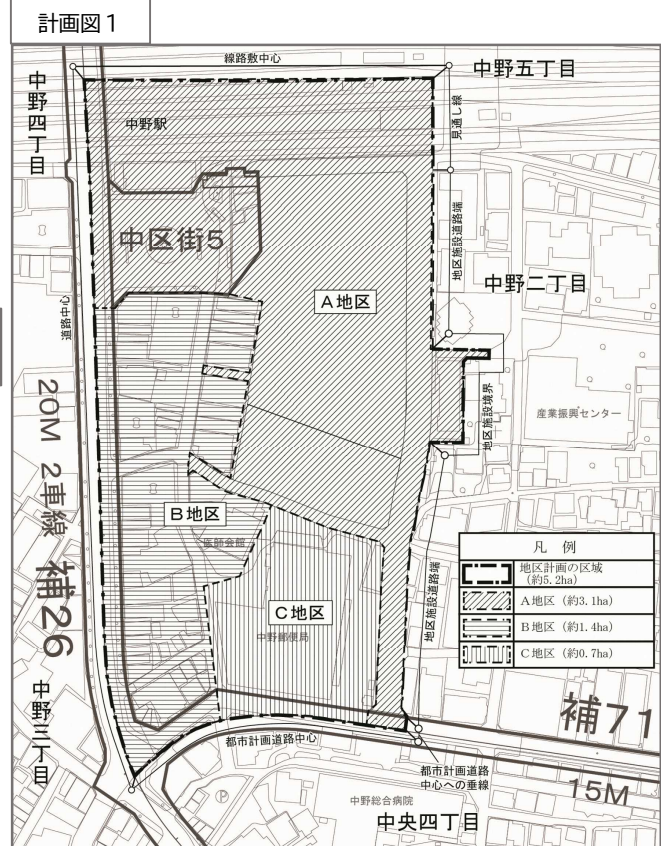
そこで、本地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、公社住宅一帯の再開発により、商業・業務、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行い、安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊とにぎわいが広がる複合市街地の形成を図る。

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(原案)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
①主要区画道路	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 階段・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歩行者空地1号	4m	約204m	新設（植栽を含む）
⑨歩行者空地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。（A-2地区）

- （5）建築物の敷地面積の最低限度
- $$1,000\text{m}^2 \quad (\text{A-1地区, A-2地区})$$
$$60\text{m}^2$$
- 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しし（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しし、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。

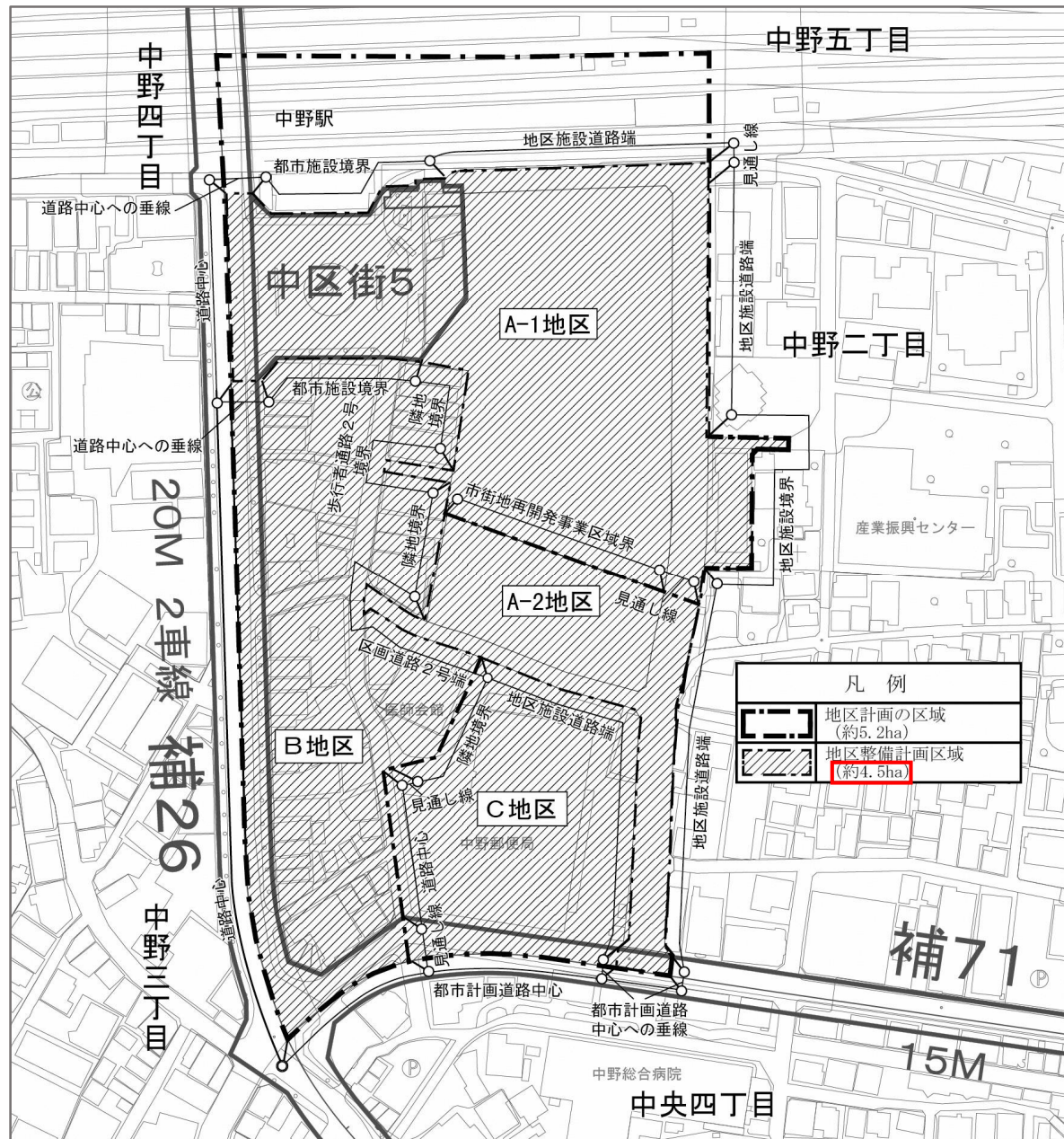
- 1．道路面から高さが2.5mを超える部分に設置する看板
- 2．公益上必要なもの（B地区, C地区）

- （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。

- （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(原案)について

計画図 2



計画図 3



中野駅南口地区地区計画変更(原案)について

