

中野駅南口地区のまちづくりについて

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、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に盛り込むべき内容を取りまとめたので、下記のとおり報告する。

1. 中野駅南口地区のまちづくりについて

別紙1のとおり

2. 地区計画の変更について

別紙2のとおり

3. 今後の予定

- 令和4年9月～10月 地区計画変更原案の説明会（説明動画ネット配信併用）
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（説明動画ネット配信併用）
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

中野駅南口地区のまちづくりについて

《説明資料》

1. 中野駅南口地区のまちづくりについて
2. 地区計画の変更概要
3. 今後の予定

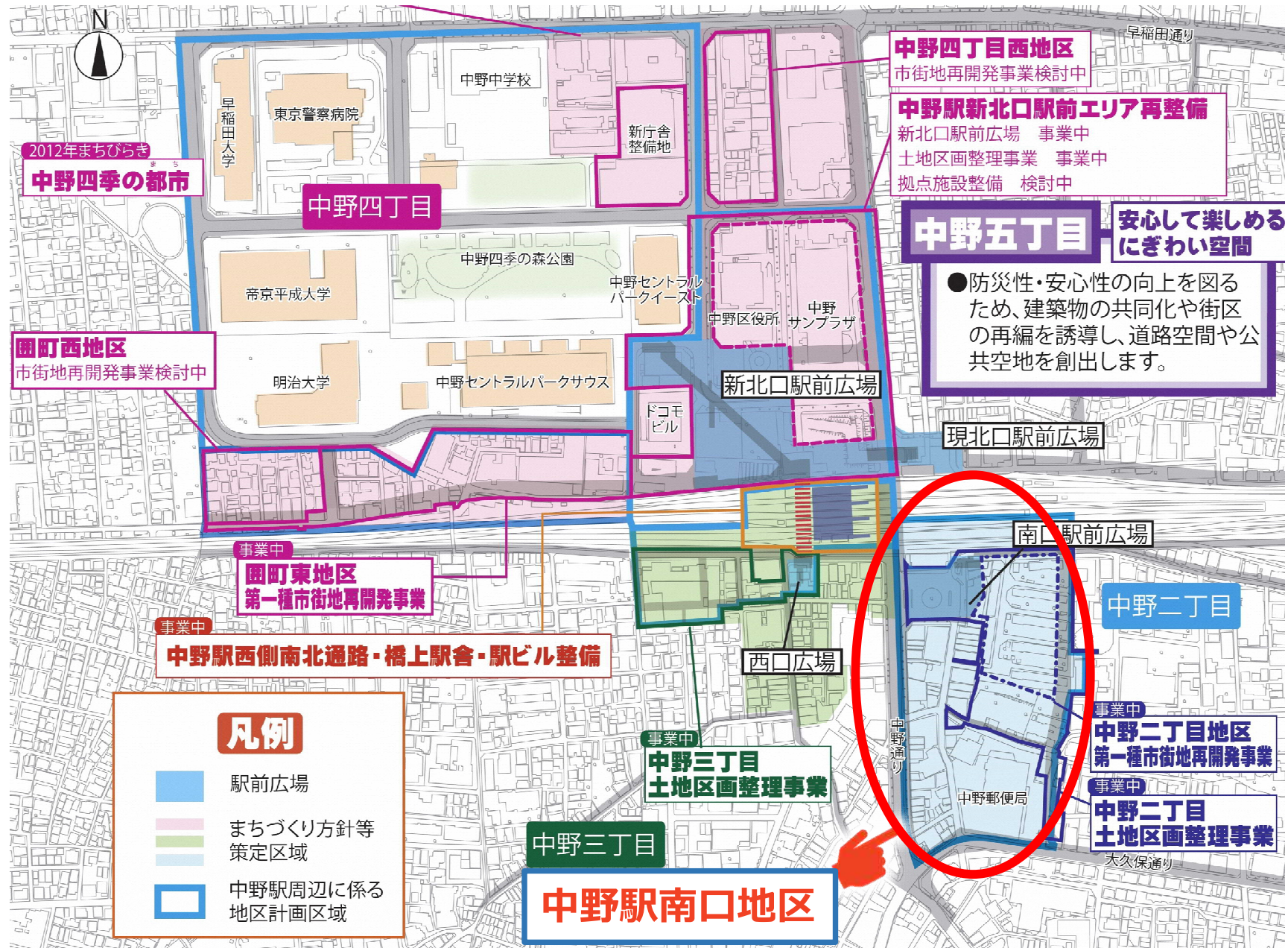
令和4年9月2日

中野区 まちづくり推進部

中野駅周辺まちづくり課



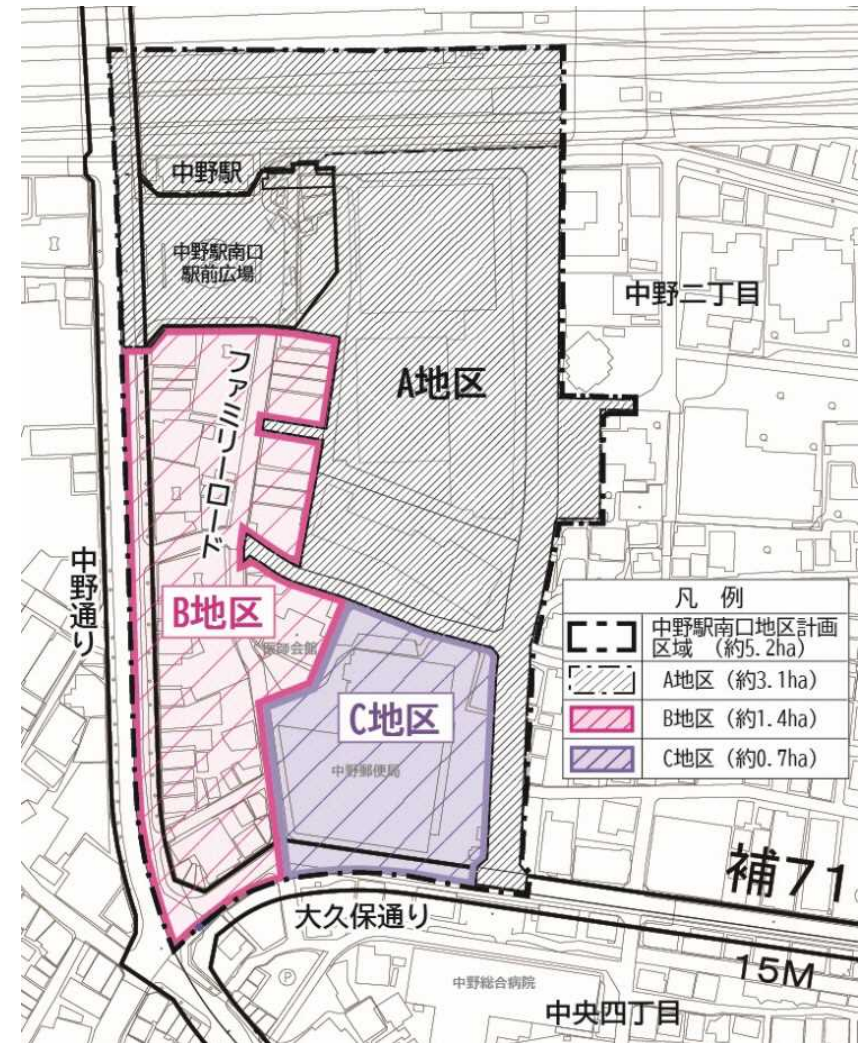
1.中野駅南口地区のまちづくりについて



まちづくりの経緯

- 「中野駅南口地区」においては、再開発による南口の新たなにぎわいの核の形成や南口駅前広場の拡張整備等を実現していくとともに、これを契機とした周辺地区のまちづくりを進めるため、平成26年10月にまちの将来像や土地利用方針などをお示した「中野駅南口地区まちづくり方針」を策定しました。
- その後、「中野駅南口地区」の具体的なまちづくりの取り組みとして、平成27年3月に「中野駅南口地区地区計画」をはじめ、関連する都市計画事業について都市計画決定を行いました。
- 現在、A地区では、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おります。

中野駅南口地区地区計画の区域



まちづくりの経緯

平成26年 「中野駅南口地区まちづくり方針」の策定

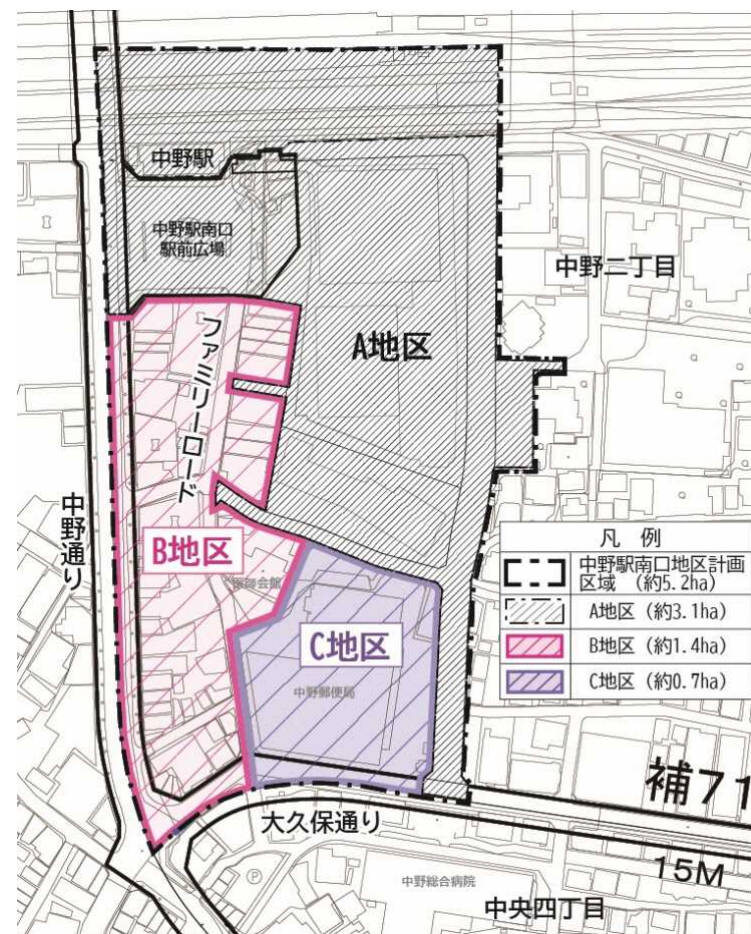
平成27年 「中野駅南口地区地区計画」の都市計画決定

- 中野駅南口地区地区計画では、平成27年3月の決定時に
①目標 ②方針 ③地区整備計画（まちづくりのルール）
を定めています。
- A地区については、市街地再開発事業等の計画を踏まえ
①目標・②方針・③地区整備計画を定めています。
- B地区、C地区では、商業・業務機能の誘導、駅から連続したにぎわいと魅力的な商店街の形成、歩行者空間やオープンスペースの創出などを①目標・②方針に定めています。

地区計画の構成と決定状況

	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 (まちづくりのルール)	決定済	未決定	未決定

中野駅南口地区地区計画の区域



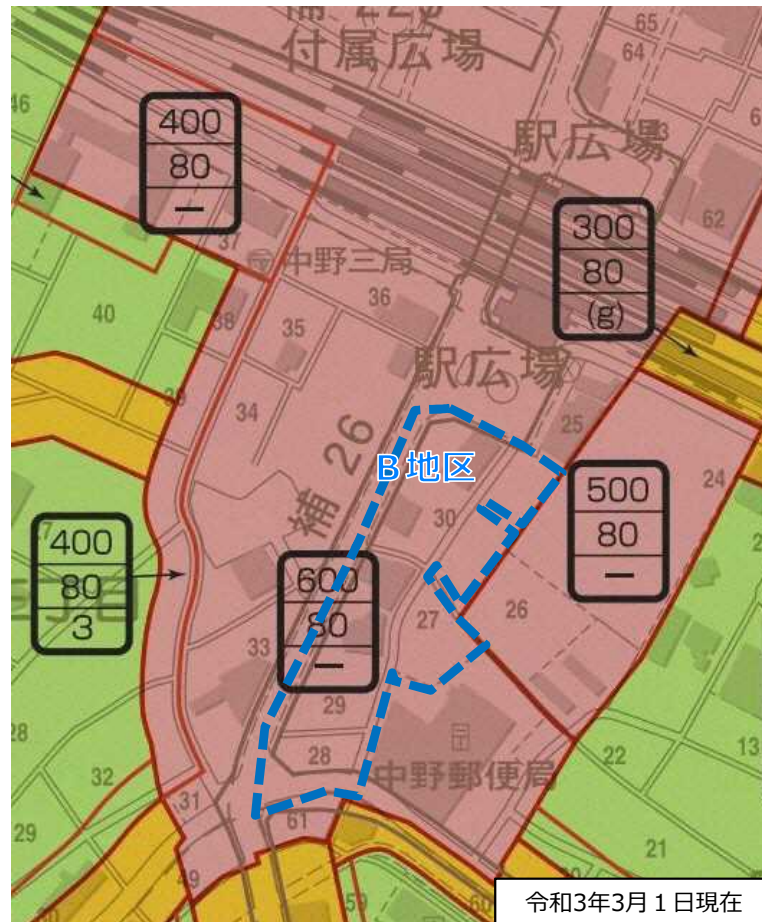
■今後、A地区の再開発事業により新たな南口のにぎわいの核の形成が期待されます。B地区及びC地区においても、これを契機とした商業地域にふさわしい駅から連続したにぎわいを創出していくため、③地区整備計画を定め、駅前立地を活かした土地の有効利用を進めていきたいと考えております。

中野駅南口地区（B地区）の概況

用途地域

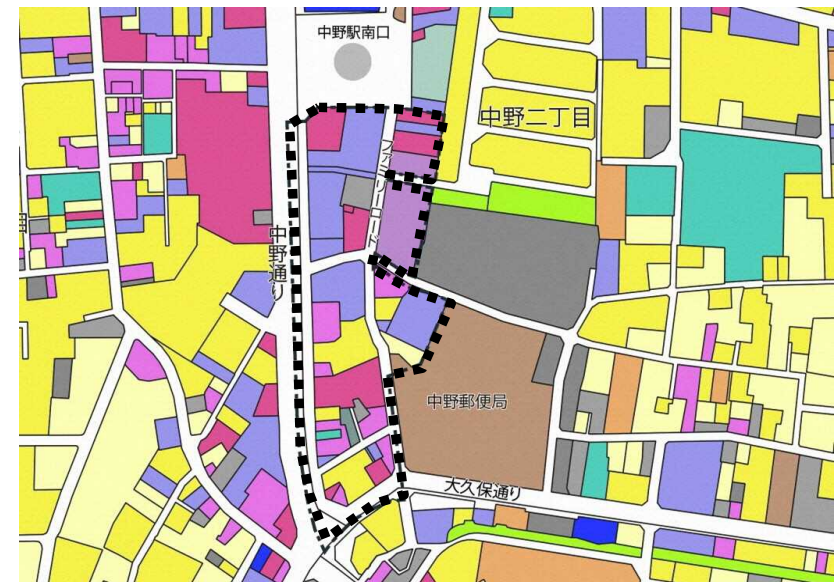
B地区の用途地域は「商業地域」に指定されており、
建蔽率・容積率は中野区内で最も高い値となっています。

- 用途地域 商業地域
- 建蔽率 80%
- 容積率 600%



土地利用

B地区の各建物の用途別において、約86%が業務・商業施設等、約14%が集合住宅・独立住宅となっており、
地区全体の大半が業務・商業施設等として土地利用されています。



平成28年度 東京都土地利用現況調査より

凡例

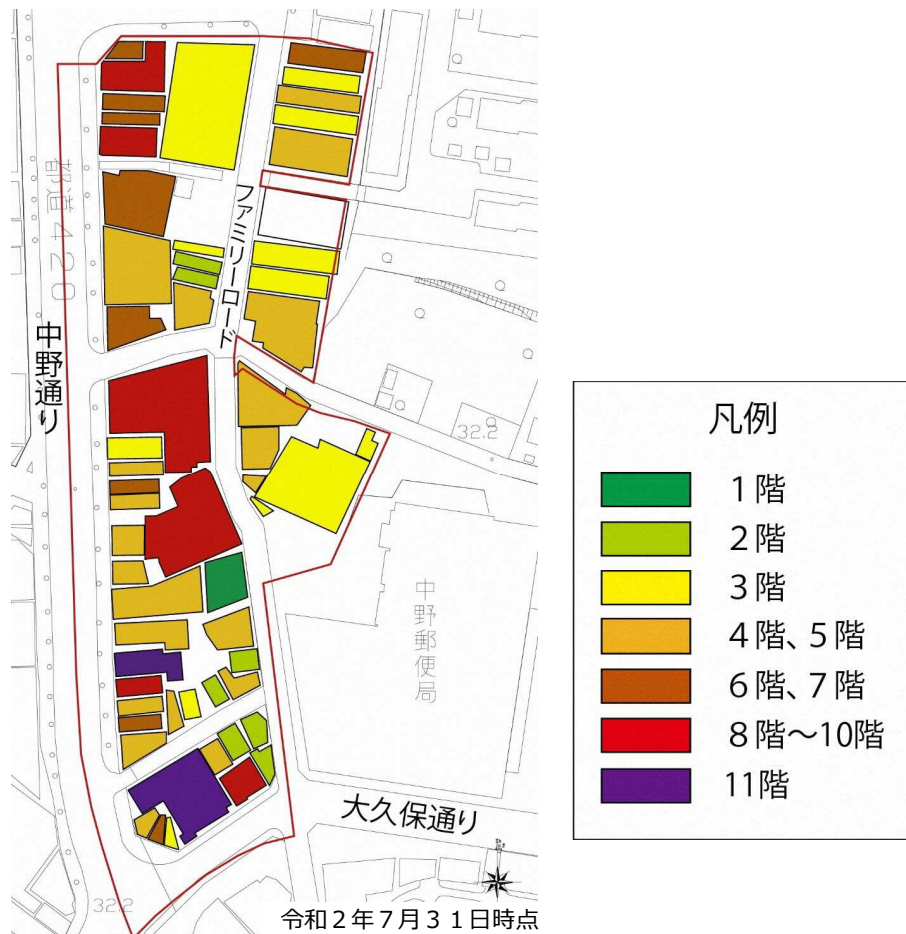
- | | | |
|---------------------|-----------|------------|
| 土地利用の現況
(平成28年度) | 専用商業施設 | 倉庫運輸関係施設 |
| 官公庁施設 | 住商併用施設 | 屋外利用地・仮設建物 |
| 教育文化施設 | 宿泊・遊興施設 | 公園、運動場等 |
| 厚生医療施設 | スポーツ・興行施設 | 未利用地等 |
| 供給処理施設 | 独立住宅 | 道路 |
| 事務所建築物 | 集合住宅 | 鉄道等 |
| | 住居併用工場 | |

中野駅南口地区（B地区）の概況

建物階数

B地区の建物階数を見ると「5階建て以下」が約7割近くを占め、「6～11階建て」が約3割となっています。

中野通りや大久保通りに面した建物に比べ、ファミリーロードに面した建物の階数が低い傾向にあります。



建物の築年数の現況

B地区の建物築年数は、約6割近くが築30年以上の建物で、旧耐震基準（昭和56年5月）以前に建築された築40年以上の建物は全体の3割を超える状況となっています。

築年数	建物棟数	割合(%)
10年未満	5棟	9%
10年以上20年未満	7棟	12%
20年以上30年未満	6棟	11%
30年以上40年未満	12棟	21%
40年以上50年未満	14棟	24%
50年以上	7棟	12%
不明	6棟	11%
計	57棟	100%

※築年数の割合は、B地区の全建物57棟のうち、令和2年6月時点において登記事項に記載された51棟の新築年月日より集計しております

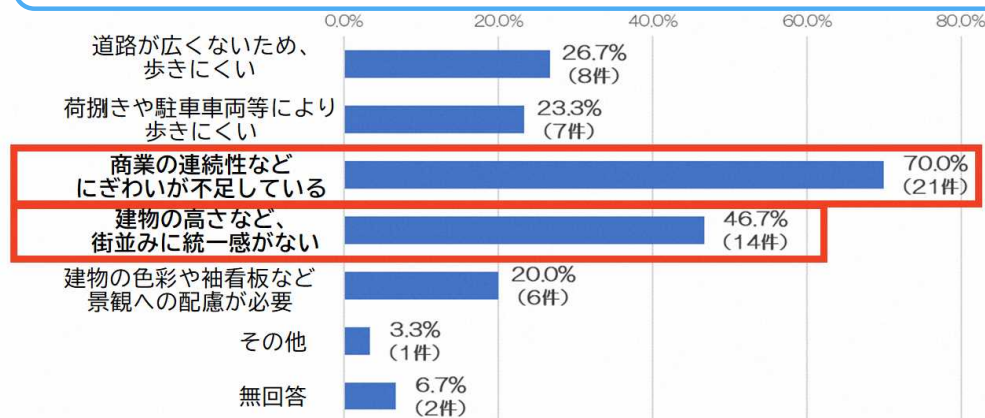
旧耐震基準（昭和56年5月）以前の建物

中野駅南口地区（B地区）の意向調査結果と現況

まちづくり意向調査結果

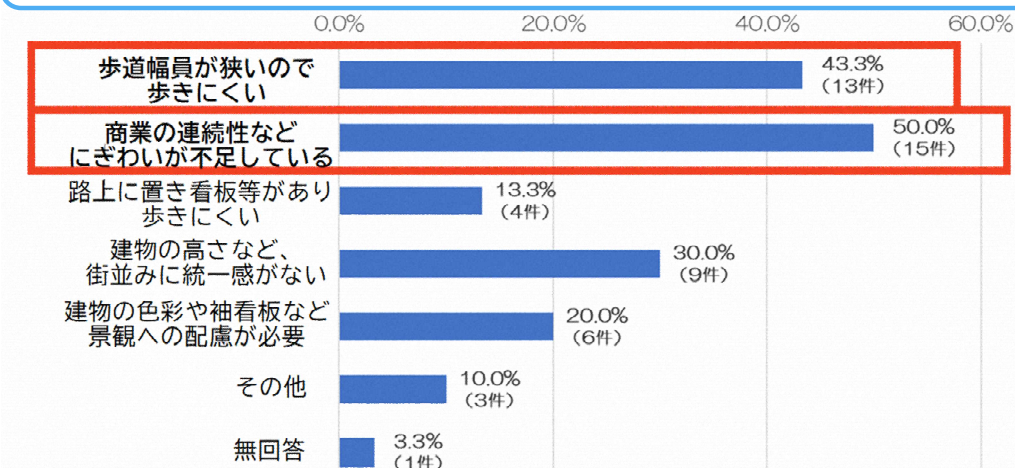
※令和3年1月実施のまちづくり意向調査より（回答者数＝30、回収率16.9％）

ファミリーロードにおいて、現在の道路及び沿道環境をどのようにお感じですか？



- 各道路共通で「商業の連続性など、にぎわいが不足している」が最も多い。
- 中野通り、大久保通り、南口駅前広場では、「歩道幅員が狭いので歩きにくい」が多い。
- ファミリーロードでは、「建物の高さなど、街並みに統一感がない」が多い。

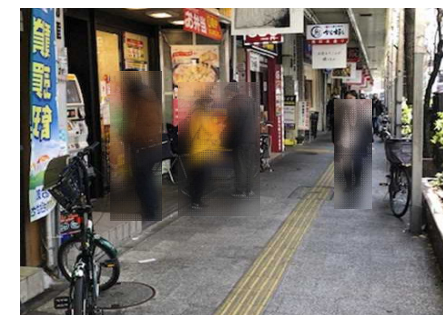
中野通り、大久保通り、南口駅前広場において、現在の道路及び沿道環境をどのようにお感じですか？



現況



ファミリーロード



中野通り（歩道部）

B地区におけるまちづくり検討の整理

土地利用の状況

- 地区全体の大半が業務・商業施設等として土地利用されている。

地区の問題点

- 道路や歩行者空間が狭い。
- 前面道路の幅員が狭いため、指定容積率600%まで適用できない敷地がある。
- 斜線制限により高度利用が図りにくい状況となっている。
- 地区の建物階数は「5階建て以下」が約7割近くを占めており、高度利用が図られていない。特にファミリーロードに面した建物の階数が低い傾向にある。
- 旧耐震基準（昭和56年5月）以前に建築された築40年以上の建物は、地区全体の3割を超える状況となっている。

**これらの問題点等を踏まえた「地区の将来像」の設定と
実現に向けた「地区計画制度」の活用**

B地区の将来像と実現に向けた「地区計画制度」の活用

B地区における将来像

- 商業・業務機能を誘導し、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。
- 安全で快適に歩行できるよう歩行者空間を創出する。
- 駅前立地を活かした土地の有効利用を誘導し、統一感のある良好な街並み形成を図る。

将来像の実現に向けて、
地区計画制度（街並み誘導型地区計画）
を導入します

B地区の将来像と実現に向けた「地区計画制度」の活用

地区計画制度について

- 地区計画とは、地区の特性や課題を踏まえ、目指すべき将来像を設定し、地区の実情にあった一定のルールを都市計画に定め、まちづくりを実現していく手法です。
- この一定のルールには、様々なルールを組み合わせた地区計画制度がありますが、B地区の将来像の実現に向けた手法の一つとして、「街並み誘導型地区計画」があります。

街並み誘導型地区計画とは

- 地区計画制度の一つで、建物の壁面の位置や高さ等について一定の条件を定めることで、容積率の制限や斜線制限などを緩和し、建替え時における土地の有効利用を図りやすくするとともに、歩行者空間の確保や統一感のある良好な街並み形成を図ることを目的とした地区計画です。

地区計画の特徴

特徴① 建物等を建替えるときのルールです。

- それぞれの建物を建替える時に適用されます。
- ルールが導入されてもすぐに建替える必要はありません。

特徴② 地区の特性に応じて独自に決めることのできるルールです

- 「都市計画」は、都市全体を対象にしたルールですが、「地区計画」は、地区特性に応じ、オーダーメイドでまちづくりを進めるためのルールを決めることができます。

特徴③

街並み誘導型地区計画の緩和を受けるには、別途、建築基準法に基づく認定が必要です。

- 街並み誘導型地区計画による緩和を受けるには、建築基準法に基づく特定行政庁の認定が必要です。
※B地区の認定基準は、現在検討中です。

参考

認定を受ける際には別途条件が付され、中野区の他地区の例としては下記のものがあります。
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

これまでのまちづくり検討に係る取組み状況

令和元年度

B地区（ファミリーロード周辺）のまちづくりに関する意向調査を実施

- まちづくりの検討を進めるため、B地区に土地または建物を所有している権利者を対象とした意向調査を行いました。

令和2年度

B地区（ファミリーロード周辺）のまちづくり勉強会を開催（計3回開催）

- 街並み誘導型地区計画の導入効果やまちづくりルール（案）をご説明し、第3回では意向調査を行いました。※新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点から書面にて勉強会を開催

令和3年度

8月 まちづくりオープンハウス（パネル展示説明会）の開催

- まちづくりルール（案）の内容をより詳しくご説明する場としてオープンハウスを開催。パネルでの説明のほか、模型などご覧いただきながら、街並み誘導型地区計画を導入した街並みのイメージをご説明しました。



12月 まちづくりルール（地区計画）に関するたたき台の説明会の開催

- 令和2年度の意向調査およびオープンハウスで頂いたご意見を反映した、まちづくりルール（地区計画）に関するたたき台をご説明しました。
※新型コロナウイルス感染症の動向を鑑み、動画配信（2週間）にて説明会を開催
- 動画配信と合わせて、たたき台に関する意向調査を実施。（B地区の権利者を対象）

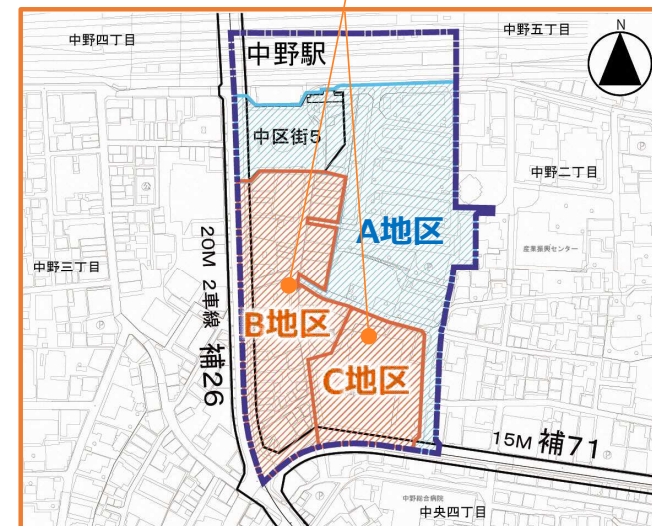
3月 中野駅南口地区地区計画の変更（素案）についての説明会

- これまでの検討を踏まえて作成した、地区計画変更の素案についてご説明しました。
※新型コロナウイルス感染症の動向を鑑み、動画配信（2週間）にて説明会を開催

2.地区計画の変更概要

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。

新たに地区整備計画を定める区域



地区計画	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

14

地区計画の目標

- ・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。

- ・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。

- ・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。

中野駅

中野駅南口
駅前広場

ファミリーロード

A地区

B地区

中野通り

中野郵便局

C地区

大久保通り

中野総合病院

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)

地区計画の目標・方針について

建築物等の整備方針

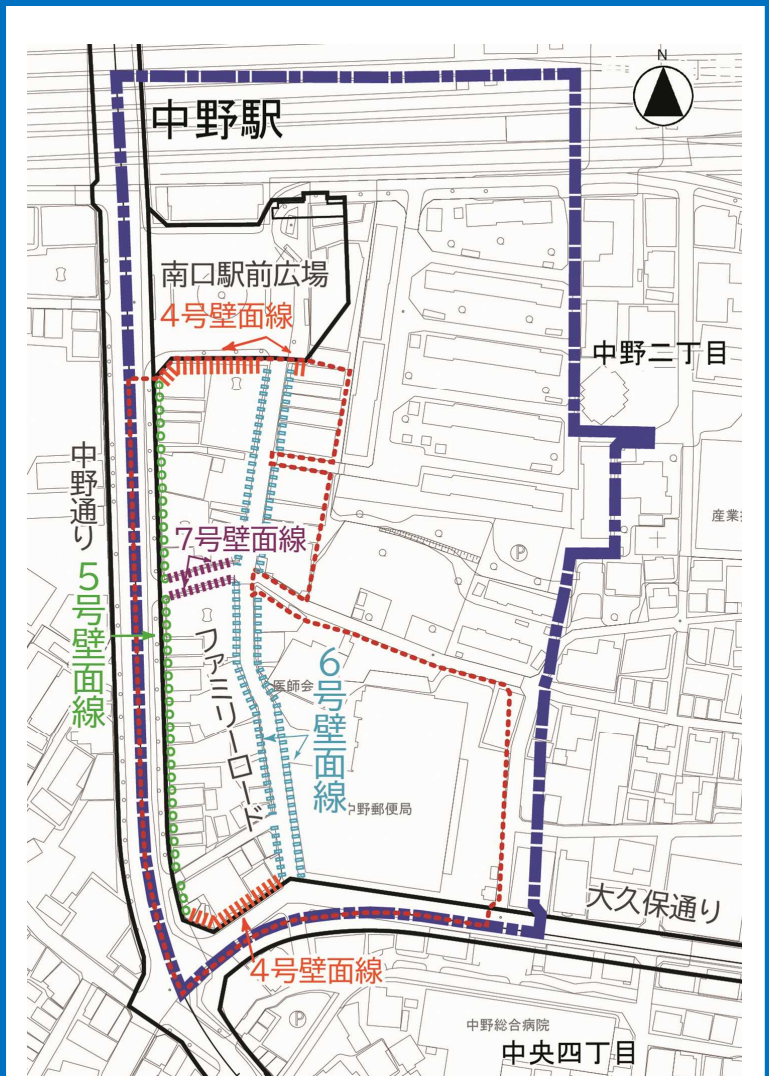
B地区（街並み誘導型地区計画）

- 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、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。

壁面の位置の制限（各壁面線）



地区整備計画について

地区整備計画の位置、面積、地区の区分

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

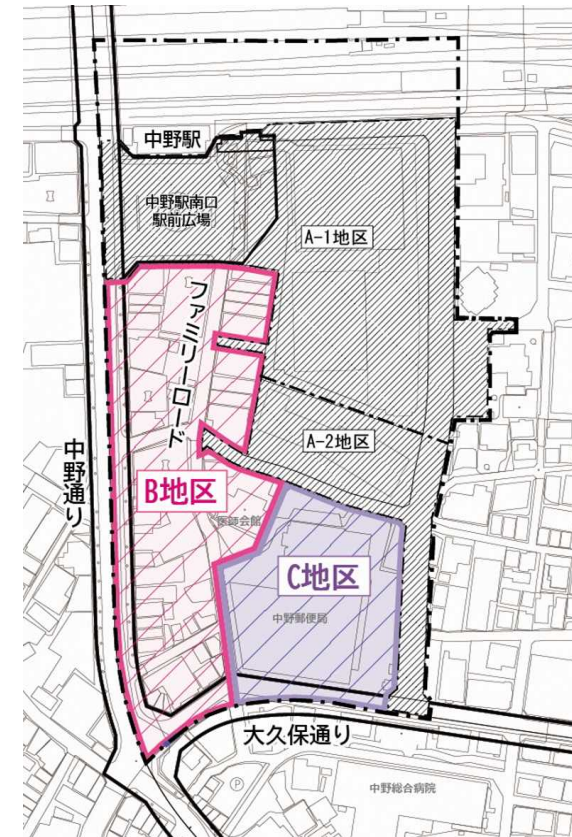
面積

約 4.5 ha

地区の区分

A-1地区 約 1.8 ha
A-2地区 約 0.6 ha
B 地区 約 1.4 ha
C 地区 約 0.7 ha

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)

地区整備計画 ■ 地区施設の配置及び規模

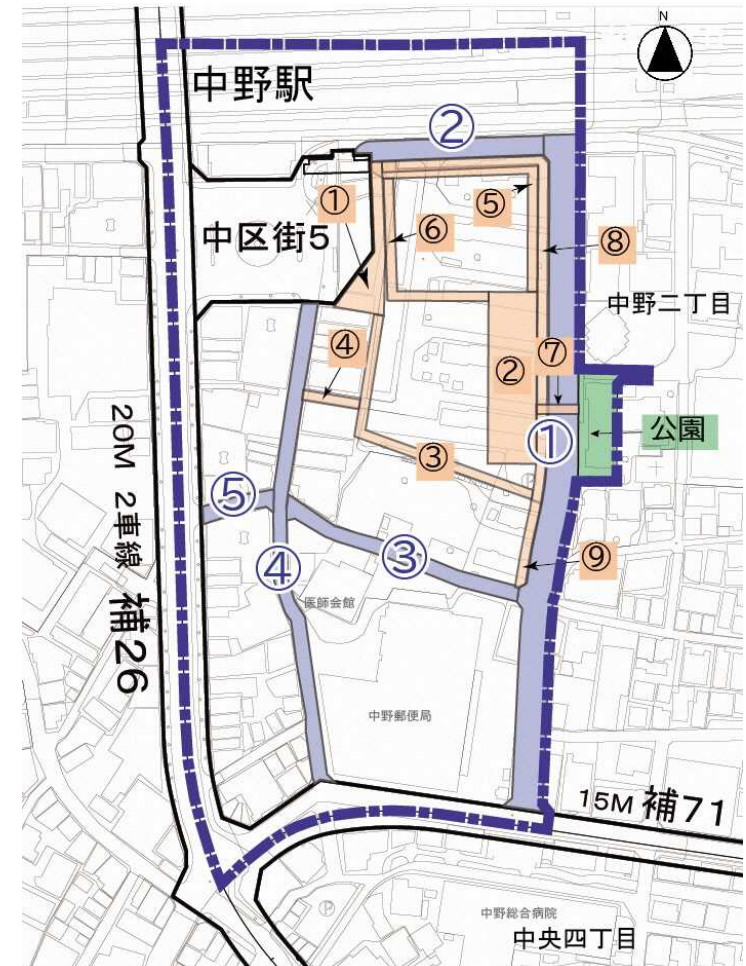
安全で快適な都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の配置・規模を定める。

道路	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

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)



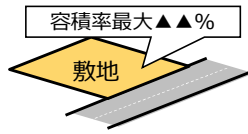
※ 今回の変更に伴い追加する地区施設

地区整備計画の全体像

新たな建物ルール

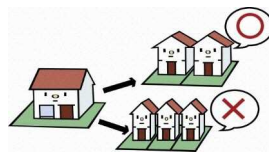
ルール①

容積率の最高限度



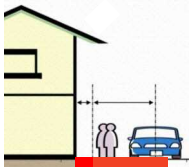
ルール②

敷地面積の最低限度



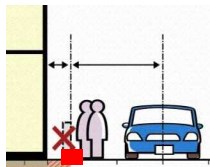
ルール③

壁面の位置の制限



ルール④

工作物の設置の制限



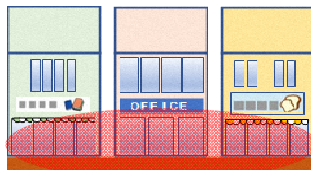
ルール⑤

建築物等の高さの最高限度



ルール⑥

建築物等の用途の制限



ルール⑦

建築物等の形態・色彩の制限



適用されるルール

- ・ B地区については、
ルール①～⑦ が適用されます。
- ・ C地区については、
ルール③・④・⑦ が適用されます。

街並み誘導型地区計画の適用

- ・ B地区に導入する
「街並み誘導型地区計画」では、
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
に適用され、
現行のルールで受ける制限の一部が
緩和 されます。

地区整備計画について

具体的な建替えルールの解説

今回、B地区及びC地区において地区整備計画を定める①～⑦の具体的な建替えルールについて、ご説明します。

	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	●	●

地区整備計画について（B地区関連）

ルール①

建築物の容積率の最高限度

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。

※区画道路3号の幅員を壁面間距離とみなした時に、区画道路3号が最大幅員の前面道路となる敷地の場合。

- この他に、建築基準法の特定道路・総合設計の規定に基づき、容積率の緩和が可能となる場合があります。

「前面道路幅員による容積率」の制限緩和について

例）道路幅員が6.36mの場合（容積率の制限緩和）

$$(6.36\text{m} + 0.82\text{m} \times 2) \times 0.6 \times 100\% = \underline{480\%}$$

- ・建物の壁面後退（道路幅員6.36＋1.64m）により8mの壁面間距離が確保され、その壁面間距離に応じた容積率が適用される

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

地区整備計画について（B地区関連）

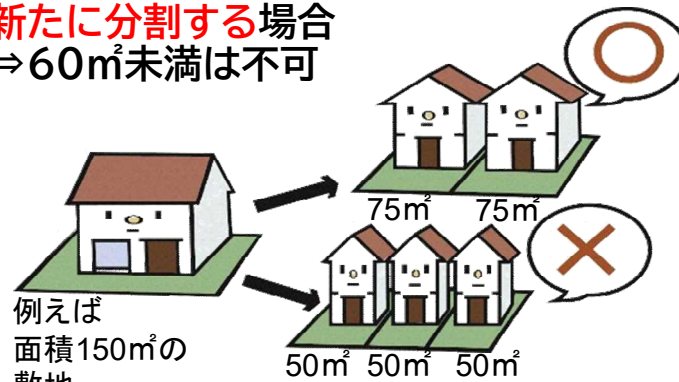
ルール②

建築物の敷地面積の最低限度

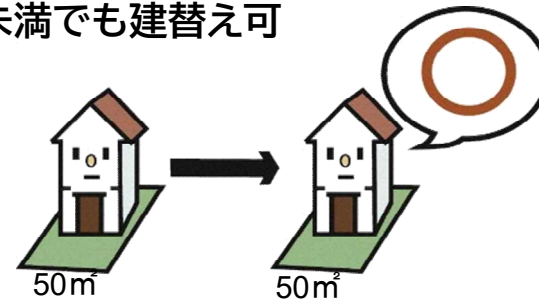
敷地の細分化を防止し、良好な市街地環境を保全するため、

- 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。

新たに分割する場合
⇒60㎡未満は不可



現敷地をそのまま使用する場合
⇒60㎡未満でも建替え可



地区整備計画について（B地区・C地区関連）

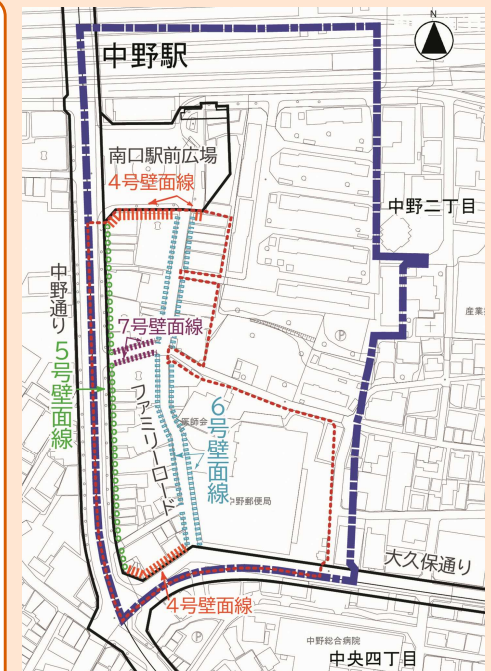
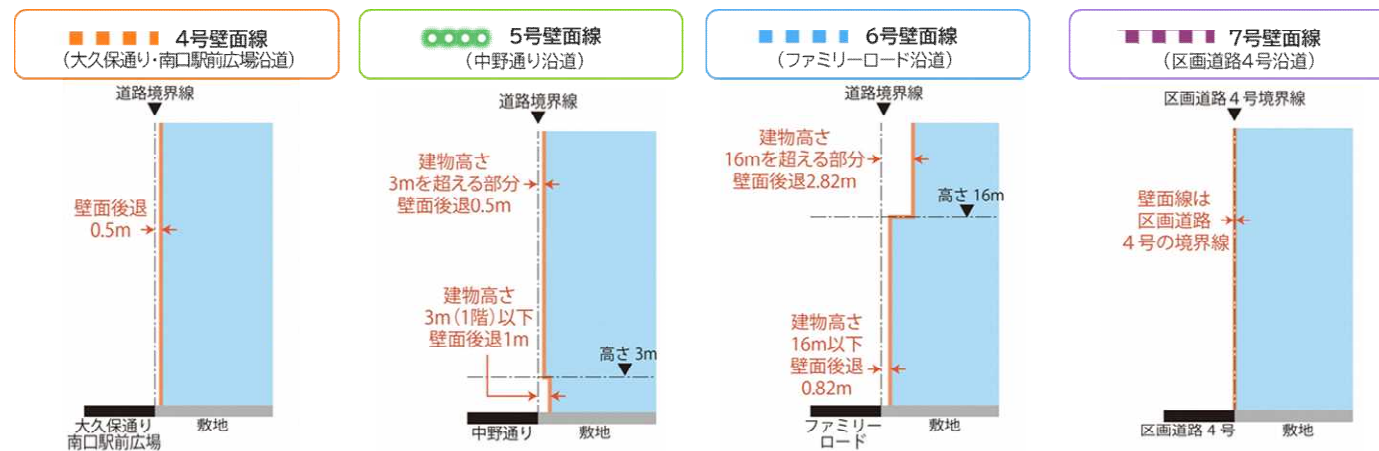
ルール③

壁面の位置の制限

安全で快適な歩行者空間を創出するため、

- 下図に示す壁面の位置を超えて建築することはできないようにします。

各通りの壁面の位置の制限の図解



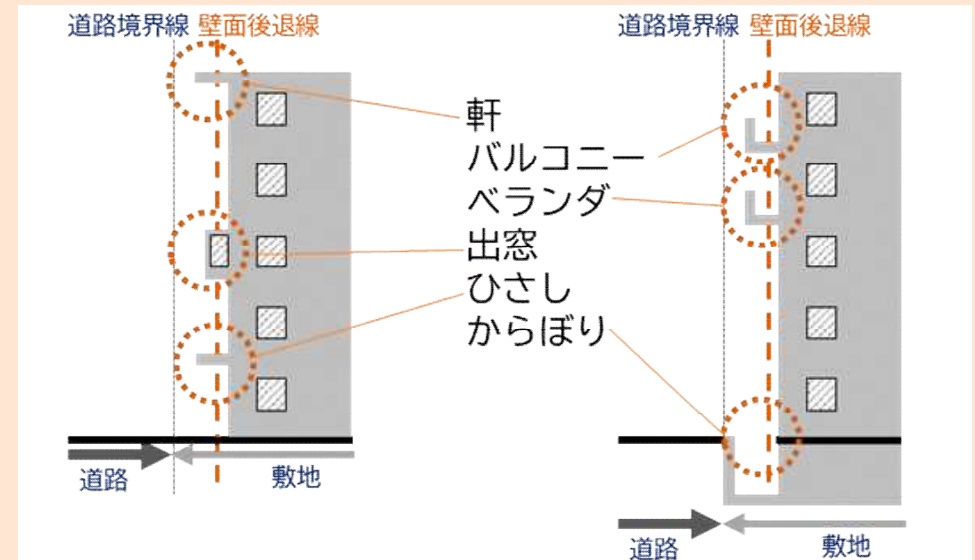
地区整備計画について（B地区・C地区関連）

ルール③

壁面の位置の制限

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。



地区整備計画について（B地区・C地区関連）

ルール④

壁面後退区域における工作物の設置の制限

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ならないようにします。
- 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は除きます。

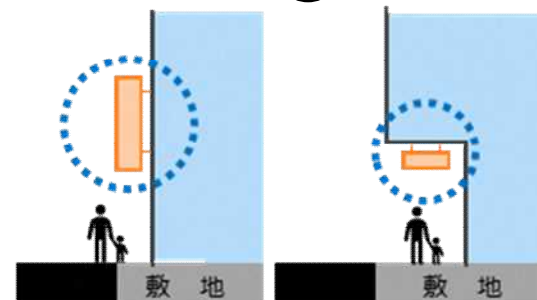
通行の妨げになるもの

×



一定の範囲内の看板や
公益上必要なもの

○



高さ2.5m以上の位置の看板

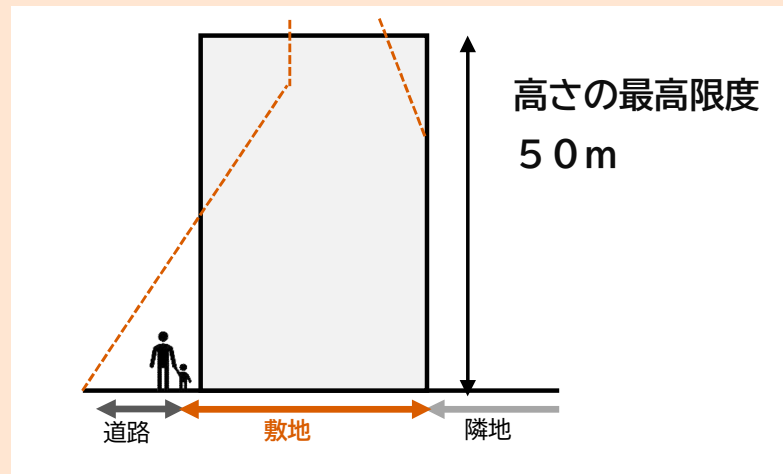
地区整備計画について（B地区関連）

ルール⑤

建築物等の高さの最高限度

土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導するため、

- 建物の高さの最高限度を50mとします。
- ただし、建築基準法第59条の2第1項（総合設計）の規定に基づき許を受けた建築物は、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ます。



※建物の最高高さの上限を定めたもので、建物の高さを50mにしなければならないものではありません。

地区整備計画について（B地区関連）

ルール⑥

建築物等の用途の制限

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で1階部分（道路に面する部分に限る。）については、住宅等（共同住宅、寄宿舍又は下宿）の用に供する建築物を建築してはならないようにします。
- 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。



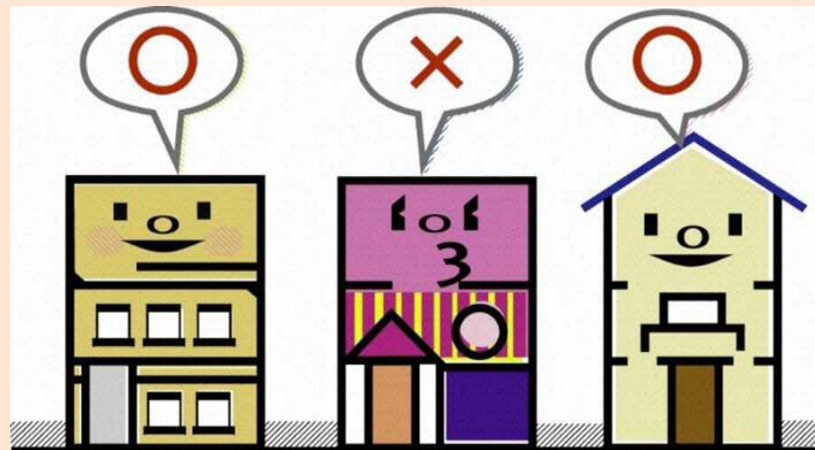
地区整備計画について（B地区・C地区関連）

ルール⑦

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な街並みの形成を図るため、

- 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します。
- 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します。



【解説】 街並み誘導型地区整備計画の概要

新たな建物ルール

制限緩和

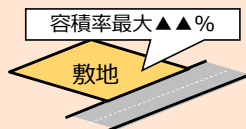
街並み誘導型地区計画では、5つの建物のルールを定める必要があります

新たな建物ルール

■上記の緩和を受けるためには、**以下の5つのルール**を定め、ルールに沿った建物を建てる必要があります。

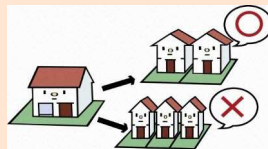
ルール①

容積率の最高限度



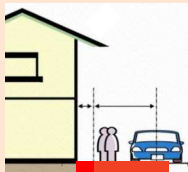
ルール②

敷地面積の最低限度



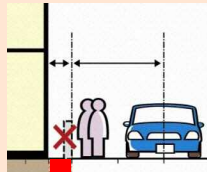
ルール③

壁面の位置の制限



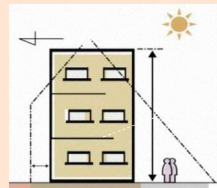
ルール④

工作物の設置の制限



ルール⑤

建築物等の高さの最高限度



→前ページより

街並み誘導型地区計画の導入により、
現行の制限が緩和されます

導入の効果

- 容積率の制限・斜線制限が緩和されます。
- 建替えの際の設計の自由度が上がり、土地利用のポテンシャルが現状より向上します。

制限緩和①

容積率の制限の緩和

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

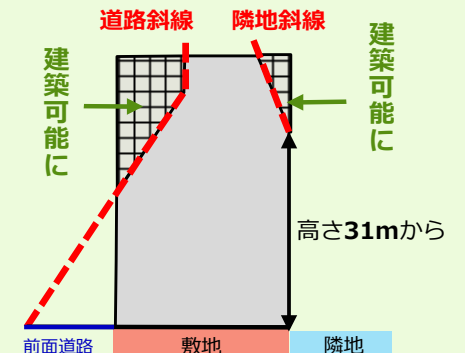


制限緩和②

道路斜線制限の緩和

制限緩和③

隣地斜線制限の緩和



地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

街並み誘導型地区計画による建替えルール

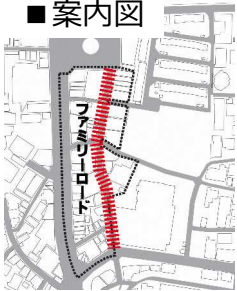
B地区の各道路沿道敷地における建替えルール

- ファミリーロード沿道敷地における建替えルール
- 中野通り沿道敷地における建替えルール
- 大久保通り・南口駅前広場沿道敷地における建替えルール

地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

ファミリーロード沿道敷地における建替えルール（B地区）

■案内図



- ファミリーロード沿道の敷地では、道路幅員による容積率の制限により、指定容積率600%まで適用できない敷地があります。
- そこで、街並み誘導型地区計画を導入した地区整備計画（まちづくりルール）を定めることで、以下のメリットが期待できます。

街並み誘導型地区計画の導入によるメリット

歩行者空間が広がる

- ・ 安全・安心な歩行・買い物空間が確保されます。

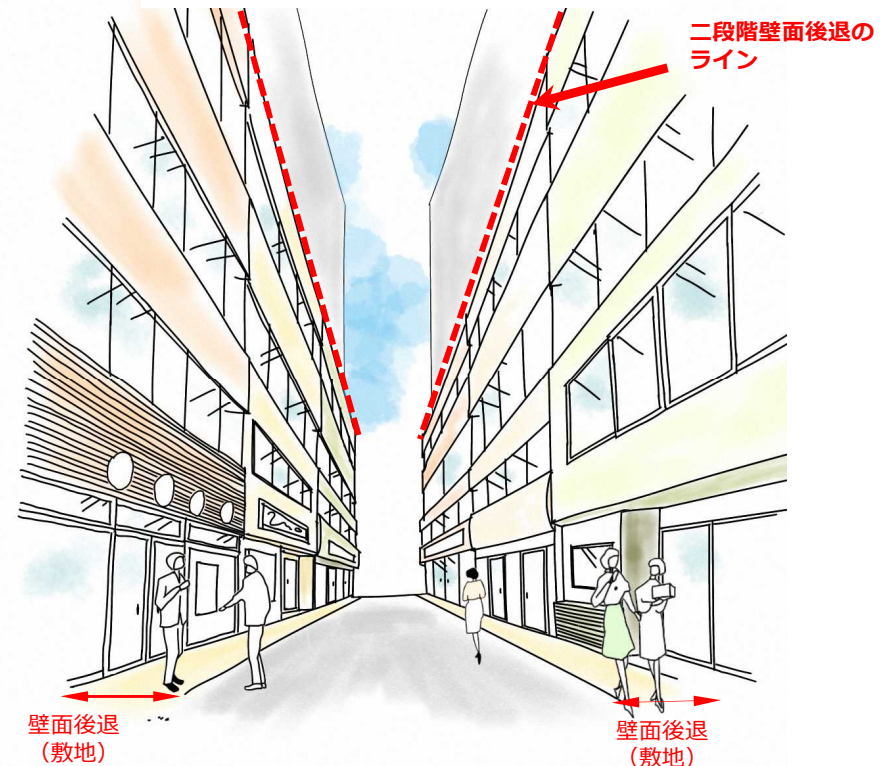
高い建物を建てやすくなる

- ・ 現行のルールよりも斜線制限が緩和され、建替えの際の設計の自由度が上がり、効率的な土地利用を図ることができます。

統一感のある街並みが形成される

- ・ 建物の低中層部と高層部で壁面や高さをルール化することで、建物の連続性や圧迫感を抑えることができ、統一感のある良好な街並みが形成されていきます。

■将来のまちなみのイメージ



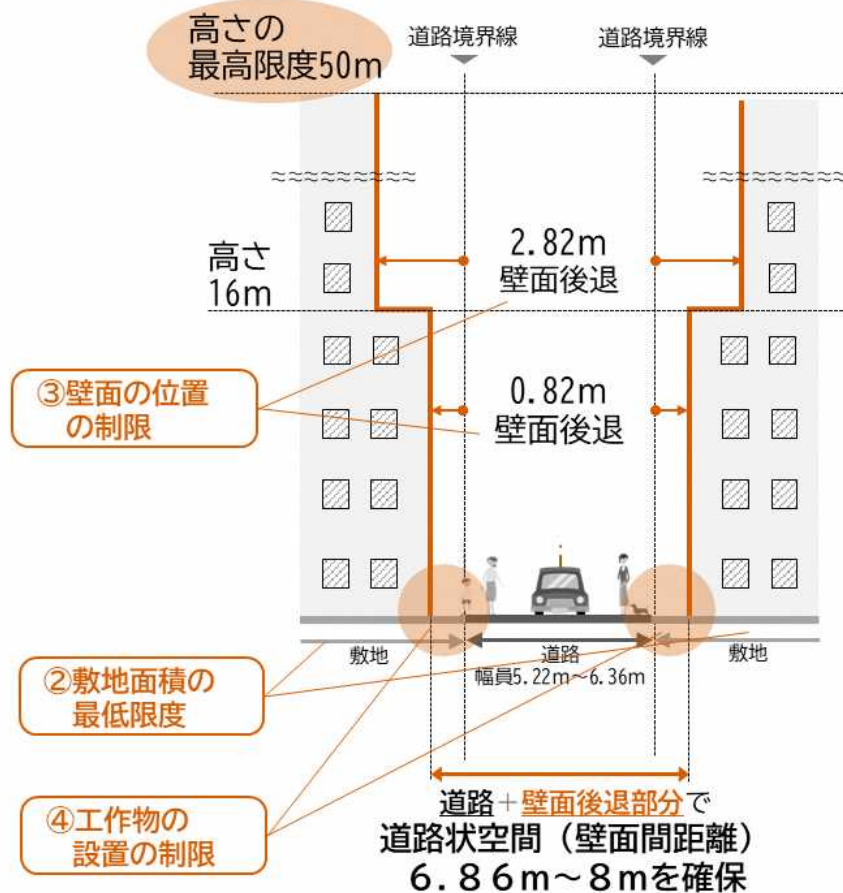
B地区の街並み誘導型地区計画について

ファミリーロード沿道敷地における建替えルール（B地区）

建替えルール

⑤建築物等の高さの制限

①建築物の容積率の最高限度



制限が緩和される内容

制限緩和①

容積率の制限の緩和

容積率の限度 = $[\text{前面道路の幅員}] \times 0.6^{\ast} \times 100\%$

$\ast$ B地区（商業系用途地域）の場合：0.6

◆容積率の最高限度は 60/10（600%）とします。

◆ただし、ファミリーロードの幅員を壁面間距離とみなした時に、ファミリーロードが最大幅員の前面道路となる敷地の場合は、

$$[\text{壁面間距離} (= \text{道路幅員} + 0.82\text{m} \times 2)] \times 0.6 \times 100\%$$

で求めた数値を上限とします。

〈参考〉	道路幅員	現行	緩和後
	5.22mの場合	約313%	⇒ 約411%
	6.00mの場合	360%	⇒ 約458%
	6.36mの場合	約381%	⇒ 480%

◆この他に、建築基準法の特定道路・総合設計の規定に基づき、容積率の緩和が可能となる場合があります。

制限緩和②

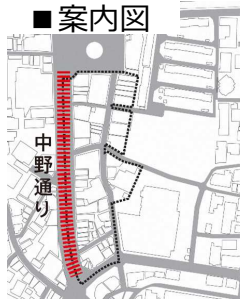
道路斜線制限の緩和

制限緩和③

隣地斜線制限の緩和

地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

中野通り沿道敷地における建替えルール（B地区）



- 中野通り沿道の敷地では、前面道路が広幅員のため、指定容積率600%まで適用できますが、街並み誘導型地区計画を導入した地区整備計画（まちづくりルール）を定めることで、以下のメリットが期待できます。

街並み誘導型地区計画の導入によるメリット

歩行者空間が広がる

- 中野通りの歩道部と連続して建物の1階部分の歩行空間が広がることで、より快適な歩行・買い物空間が確保されます。

効率的な土地利用が図れる

- 現行のルールよりも斜線制限が緩和され、建替えの際の設計の自由度が上がり、効率的な土地利用を図ることができます。

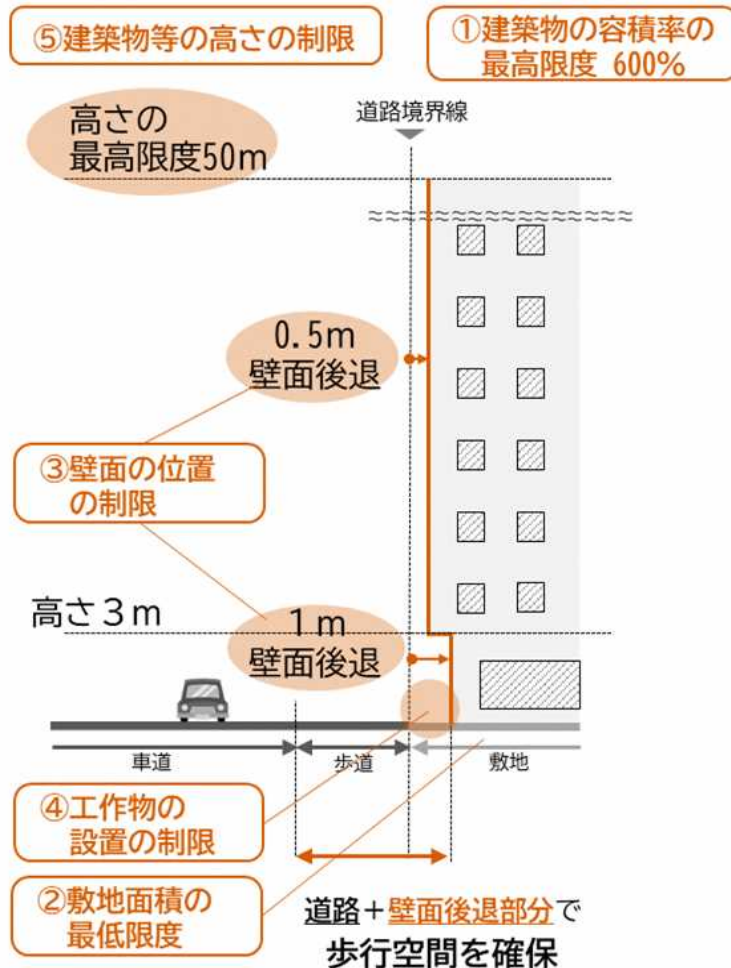
■将来のまちなみのイメージ



地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

中野通り沿道敷地における建替えルール（B地区）

建替えルール



制限が緩和される内容

制限緩和②

道路斜線制限の緩和

制限緩和③

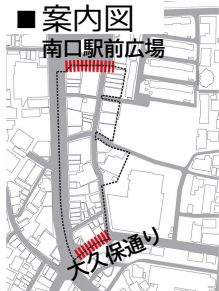
隣地斜線制限の緩和

◆**現行**：①高さ30m以上で道路斜線制限が影響する
②高さ31m以上で隣地斜線制限が影響する

◆**緩和後**：斜線制限が適用除外となり、高さ50m
まで、真っすぐ建てられる

地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

大久保通り・南口駅前広場沿道敷地における建替えルール（B地区）



- 大久保通り・南口駅前広場沿道の敷地では、前面道路が広幅員のため、指定容積率600%まで適用できますが、街並み誘導型地区計画を導入した地区整備計画（まちづくりルール）を定めることで、以下のメリットが期待できます。

街並み誘導型地区計画の導入によるメリット

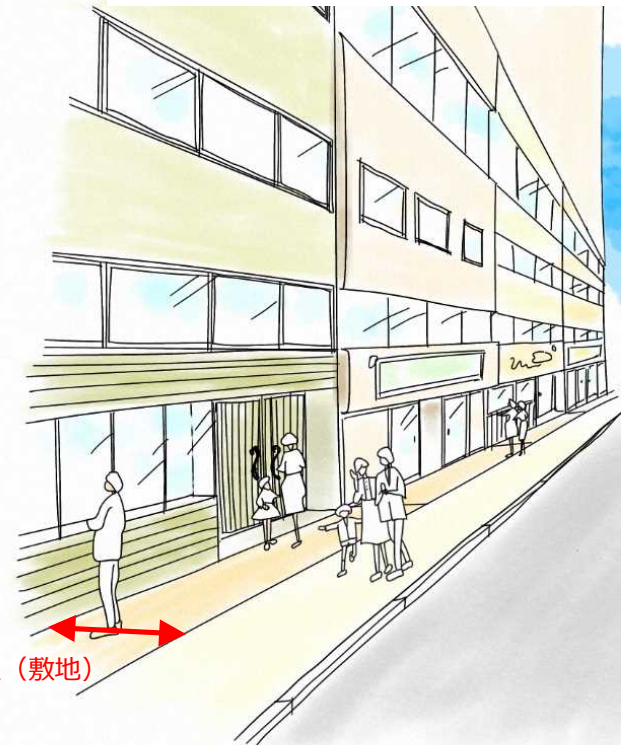
歩行者空間が広がる

- ・ 大久保通り・南口駅前広場の歩道部と連続して建物の1階部分の歩行空間が広がることで、より快適な歩行・買い物空間が確保されます。

効率的な土地利用が図れる

- ・ 現行のルールよりも斜線制限が緩和され、建替えの際の設計の自由度が上がり、効率的な土地利用を図ることができます。

■ 将来のまちなみのイメージ

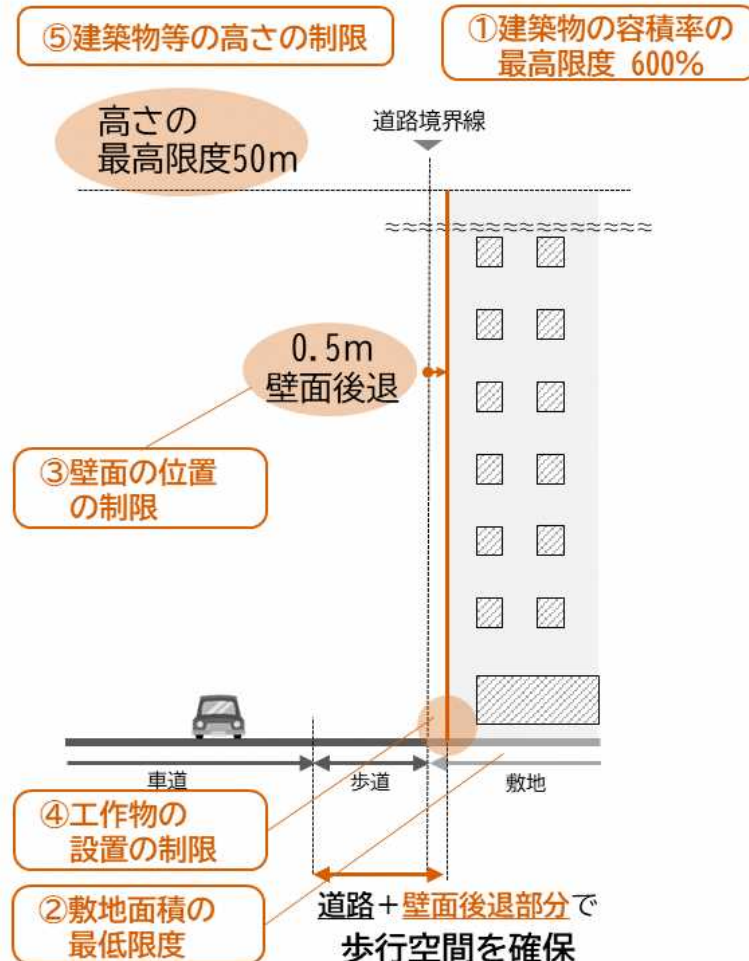


壁面後退（敷地）

地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

大久保通り・南口駅前広場沿道敷地における建替えルール（B地区）

建替えルール



制限が緩和される内容

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

大久保通り沿道の敷地

- ◆**現行**：①高さ22.5m以上で道路斜線制限が影響する
②高さ 31 m以上で隣地斜線制限が影響する

◆**緩和後**：斜線制限が適用除外となり、高さ50m
まで、真っすぐ建てられる

南口駅前広場沿道に面する敷地

- ◆**現行**：①高さ31m以上で隣地斜線制限が影響する

◆**緩和後**：斜線制限が適用除外となり、高さ50m
まで、真っすぐ建てられる

3.今後の予定

令和4年度

9月～10月

地区計画変更(原案)説明会

原案の公告・縦覧

12月

地区計画変更(案)説明会

案の公告・縦覧

令和5年1月

都市計画審議会

3月

地区計画変更決定・告示

【凡例】 変更箇所 赤文字

1. 名称

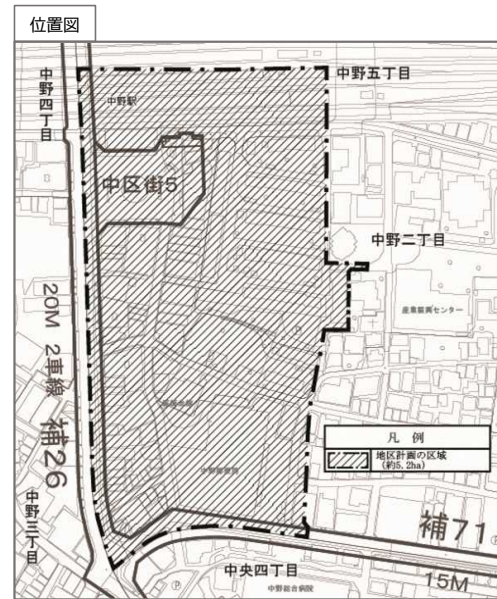
中野駅南口地区地区計画

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。

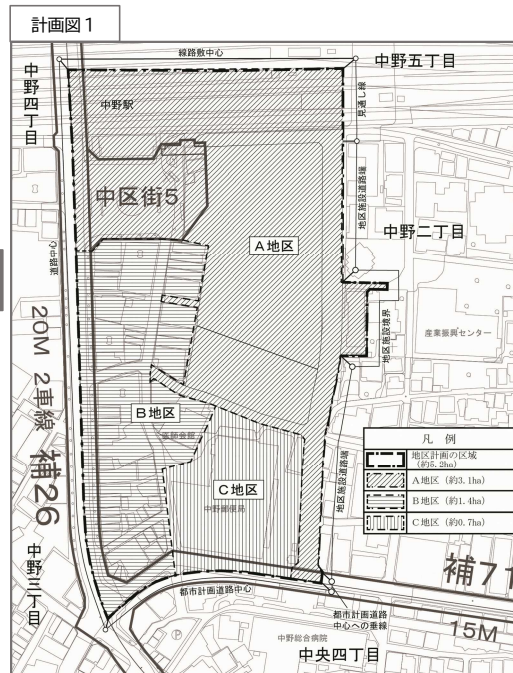
そこで、本地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、公社住宅一帯の再開発により、商業・業務、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行い、安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊とにぎわいが広がる複合市街地の形成を図る。

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. 步行者通路・步道状空地

・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の変更について

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、寄宿舎又は下宿（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。

$(12 - W_r)(70 - L) / 70$

（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 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ことができる。

（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㎡ （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の変更について

