

中野駅南口地区地区計画の変更（素案）について

説明会

- 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（素案）について
- 3.今後の予定

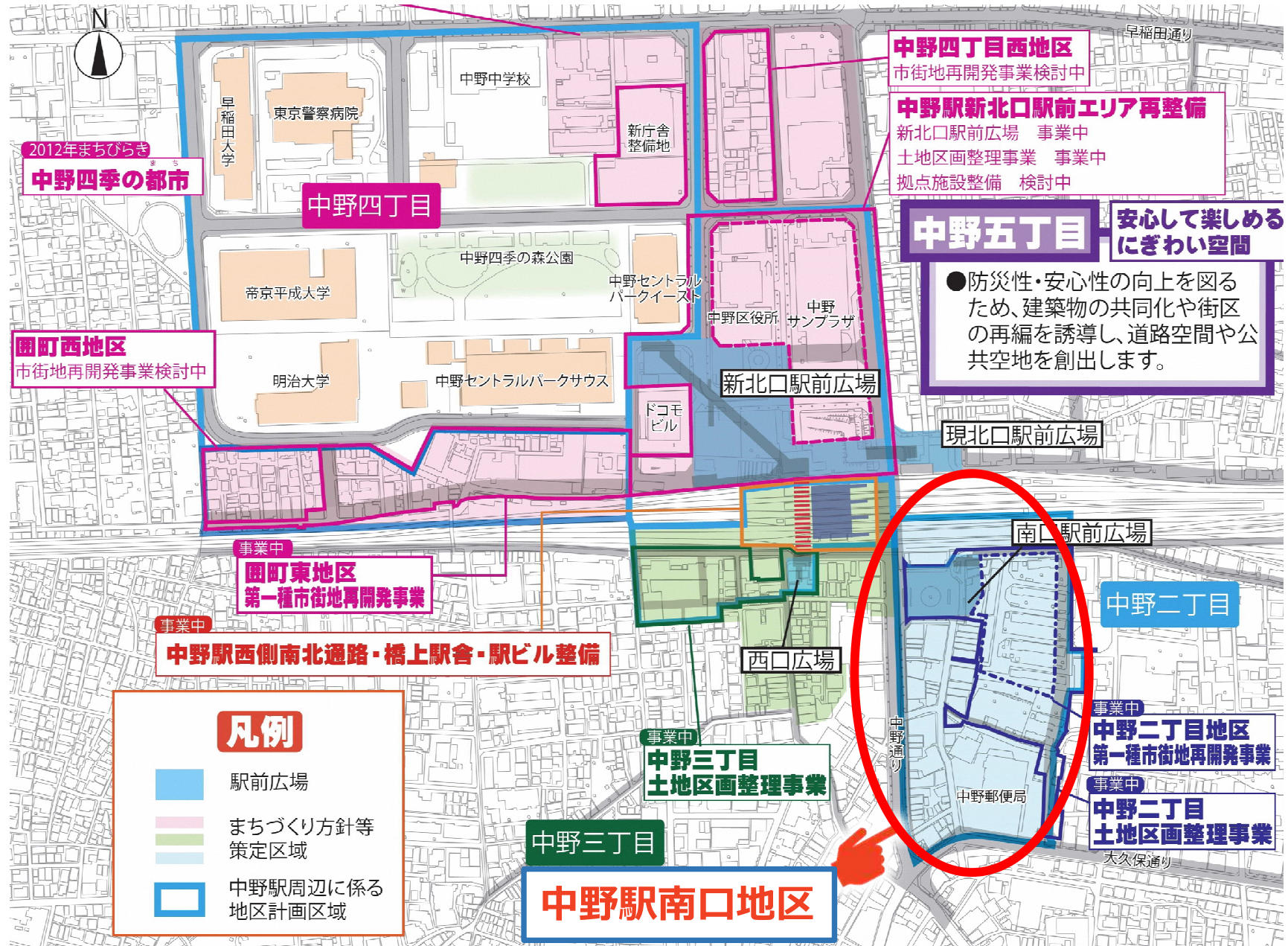
令和4年3月

中野区 まちづくり推進部

中野駅周辺まちづくり課



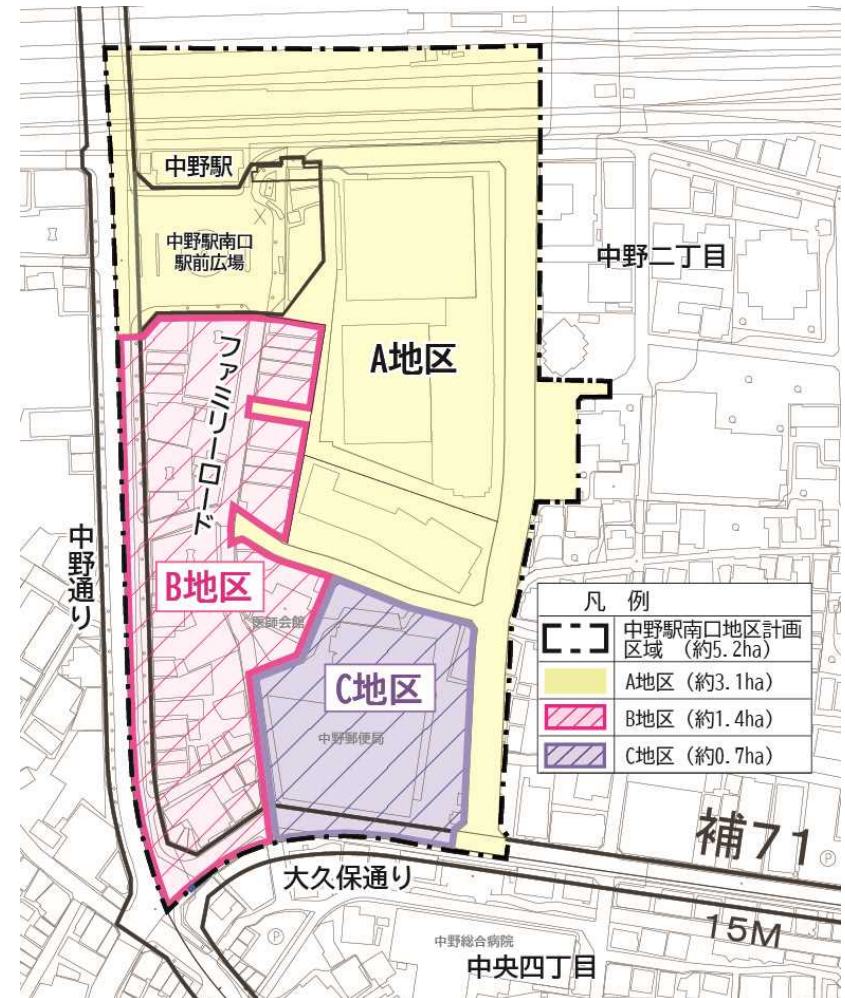
1.中野駅南口地区のまちづくりについて



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

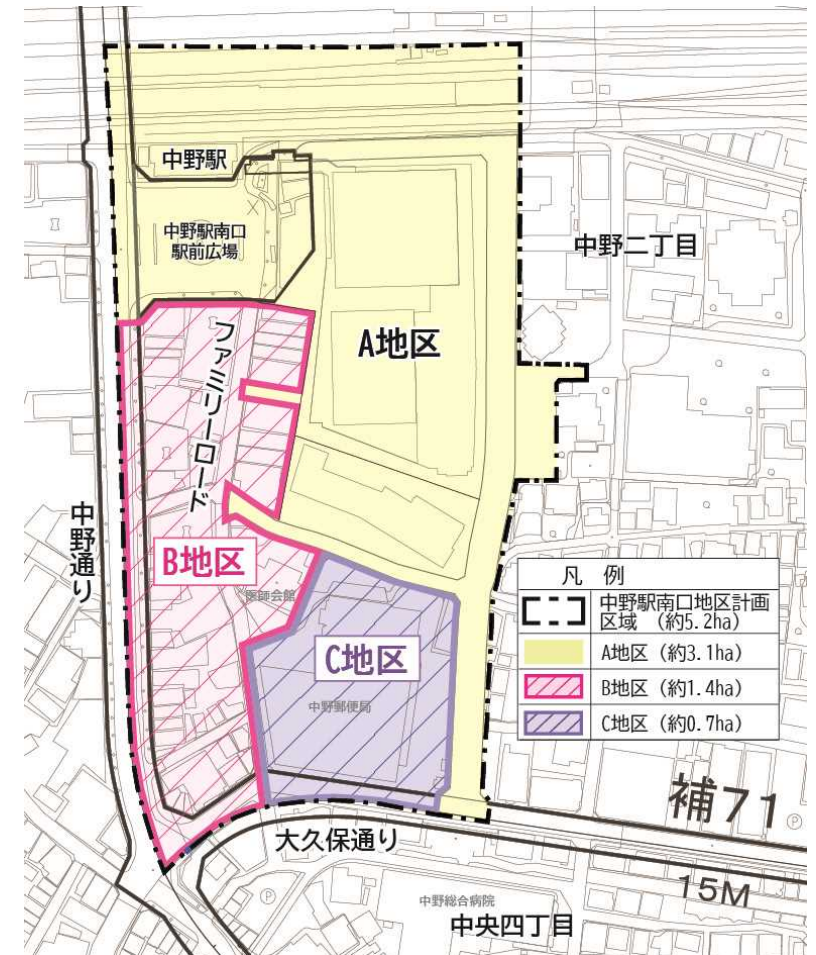
平成27年 「中野駅南口地区地区計画」の都市計画決定

- 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

用途地域等の指定状況

※令和2年3月1日現在

用途地域は「商業地域」に指定されており、建蔽率（80%）・容積率（600%）は中野区内で最も高い値となっている。

土地利用の現況

※平成28年度東京都土地利用現況調査より

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る。

建物階数の現況

※令和2年7月31日時点

「5階建て以下」が約7割を占め、「6～11階建て」が約3割となっている。

建物築年数

※令和2年7月31日時点

約6割が築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る。

中野区用途地域・地区等の区域図



B地区

商業地域

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に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、中野区のお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、模型なども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）

今回

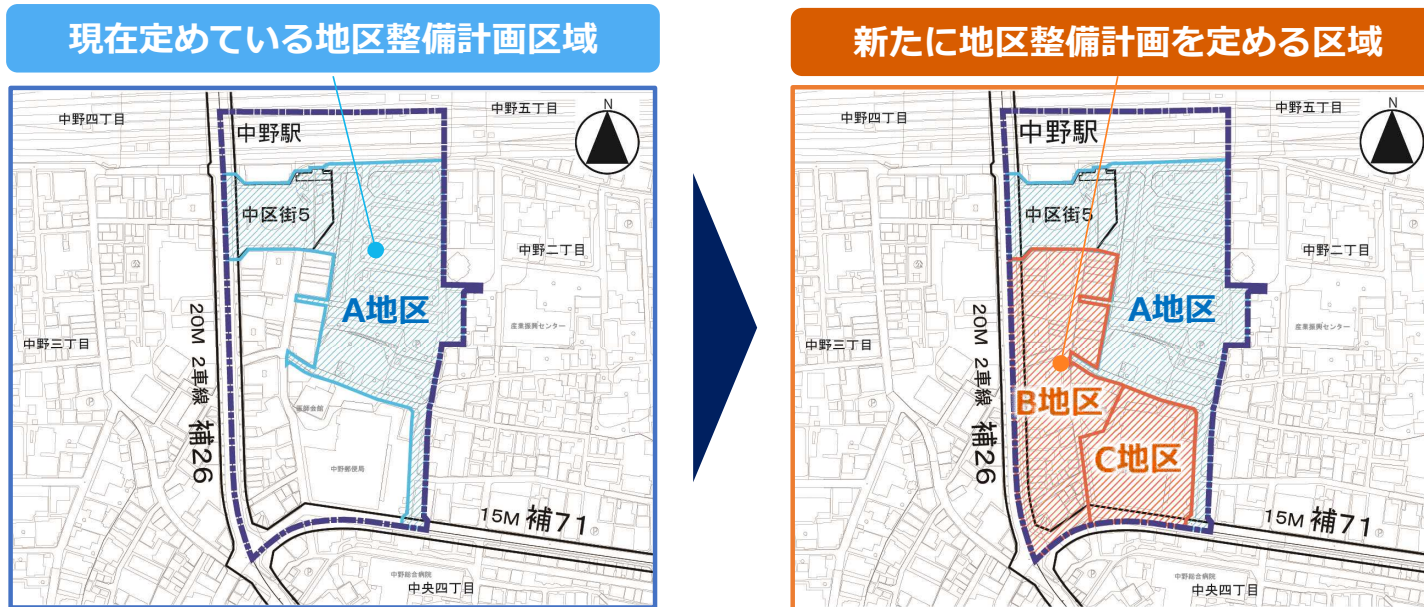
令和4年3月 中野駅南口地区地区計画の変更（素案）についての説明会（動画配信にて開催）

- ・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す。

2.地区計画の変更（素案）について

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。



地区計画の構成と決定状況

	A地区	B地区	C地区
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	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（ファミリーロード沿道部分）の地区整備計画を定めます。

地区計画の目標・方針について

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。

土地利用の方針

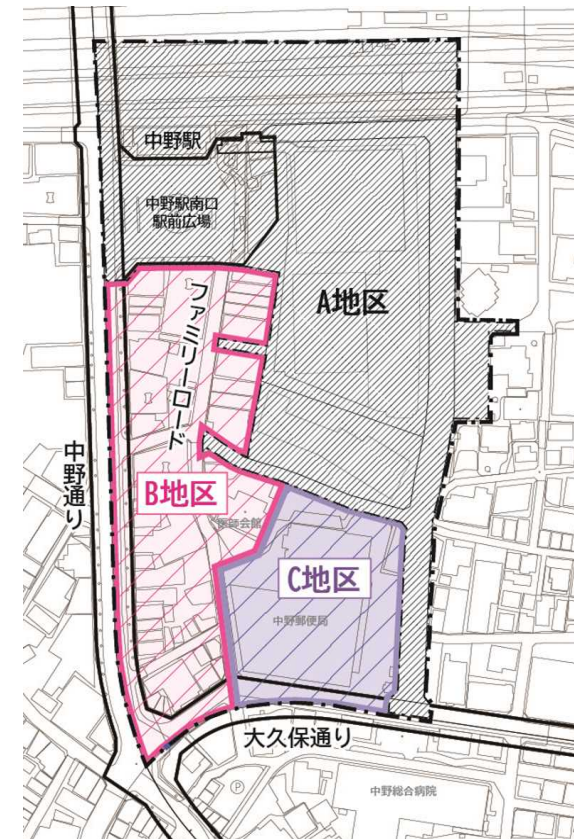
B地区

- 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。

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）

地区計画の目標・方針について

地区施設の方針

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。

建築物等の整備の方針

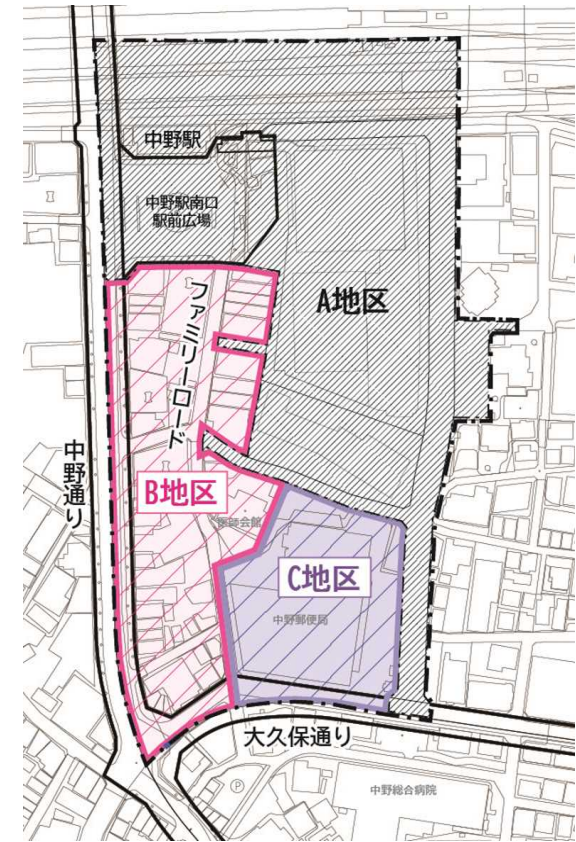
B地区（街並み誘導型地区計画）

- ・ 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。

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）

地区整備計画について

地区整備計画の位置、面積、地区の区分

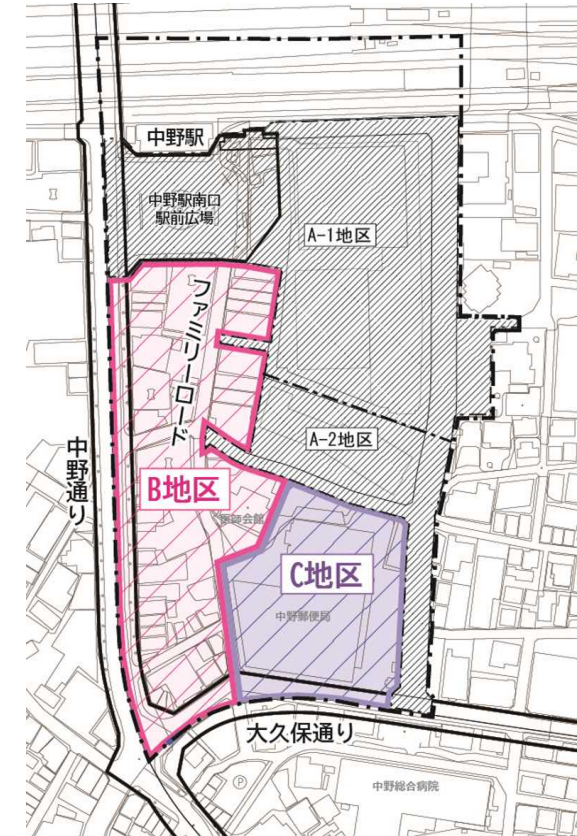
位置 中野二丁目、中野三丁目、中野五丁目及び中央四丁目各地内

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）

地区整備計画について

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、地区施設の配置・規模を定めます。

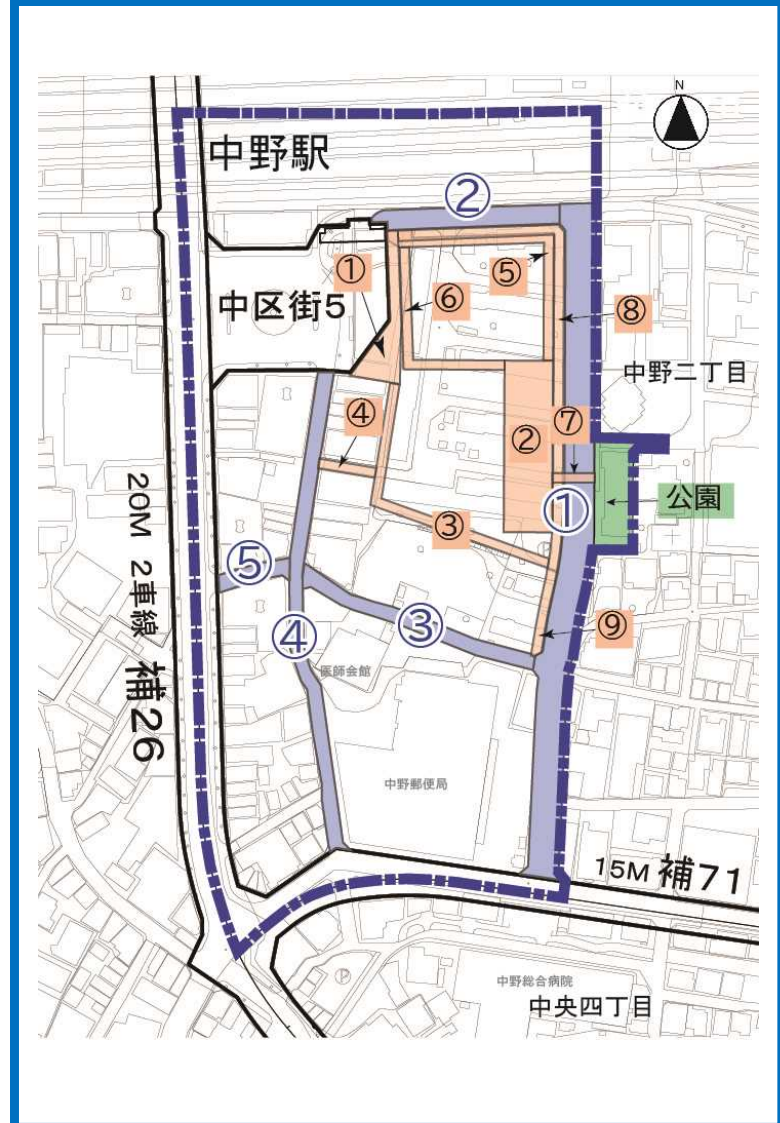
	名称	幅員	延長	備考
道路	① 主要区画道路	11.5m～13m	約 279m	新設・拡幅
	② 区画道路1号	8m	約 73m	一部変更
	③ 区画道路2号	6m	約 102m	拡幅
	④ 区画道路3号	5.22m～6.36m	約 197m	既存
	⑤ 区画道路4号	6m	約 29m	拡幅

	名称	面積	備考
公園	公園	約 680㎡	新設

	名称	面積	備考
その他の公共空地	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
その他の公共空地	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



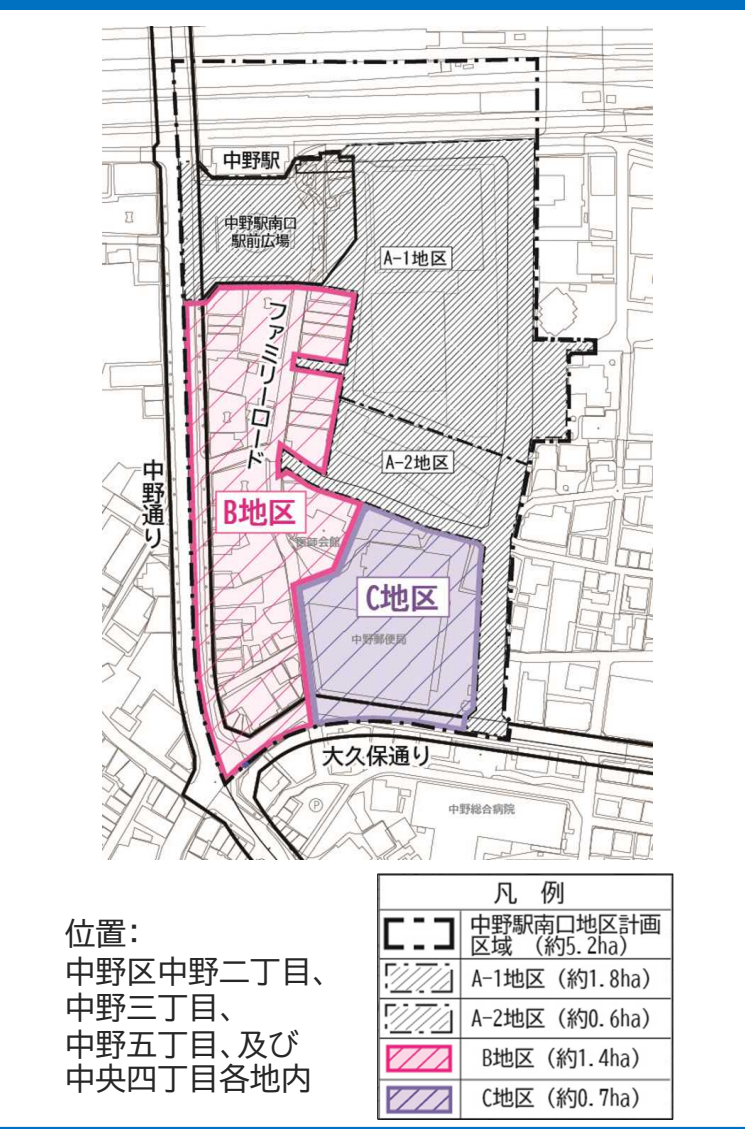
※ 今回の変更に伴い追加する地区施設

地区整備計画について

地区整備計画で定める主な事項（建替えルール案）

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	●	●

地区整備計画の区域



地区整備計画について

具体的な建替えルール案の解説

次のページから、地区整備計画の「建築物等に関する事項」で定める①～⑦の具体的な建替えルール案について、ご説明します。

- 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）

ルール案

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。

※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の考え方

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5.2 mの場合	約312%	⇒	<u>約410%</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）

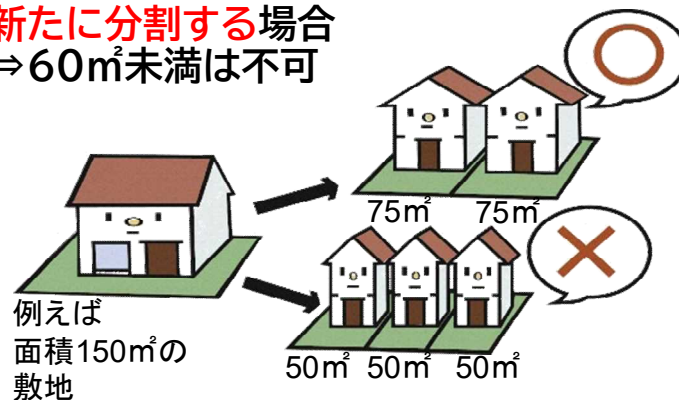
ルール案

②建築物の敷地面積の最低限度

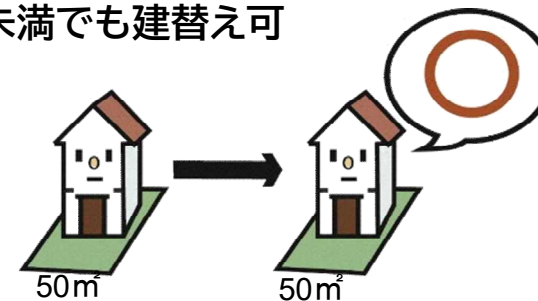
敷地の細分化を防止し、良好な市街地環境を保全するため、

- 敷地面積の最低限度を 60m^2 とします。
- 現在 60m^2 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
⇒ 60m^2 未満は不可



現敷地をそのまま使用する場合
⇒ 60m^2 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）

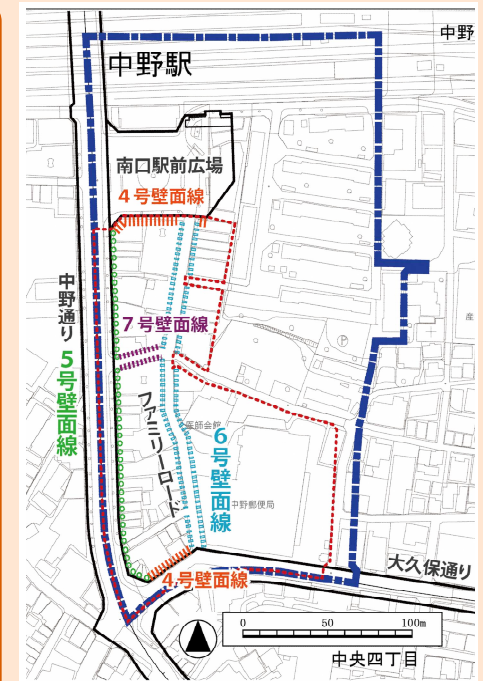
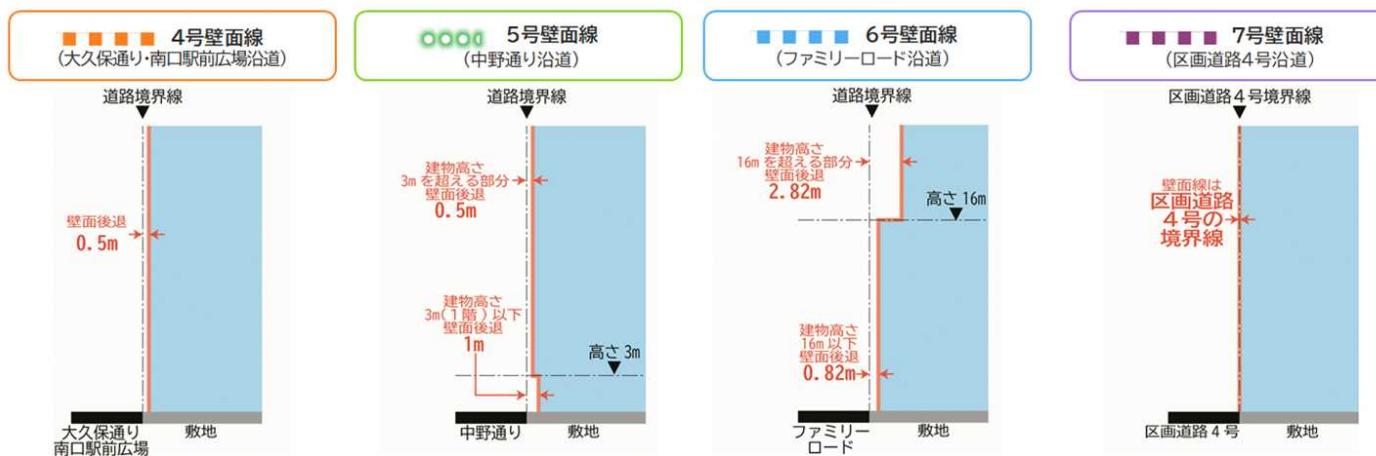
ルール案

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



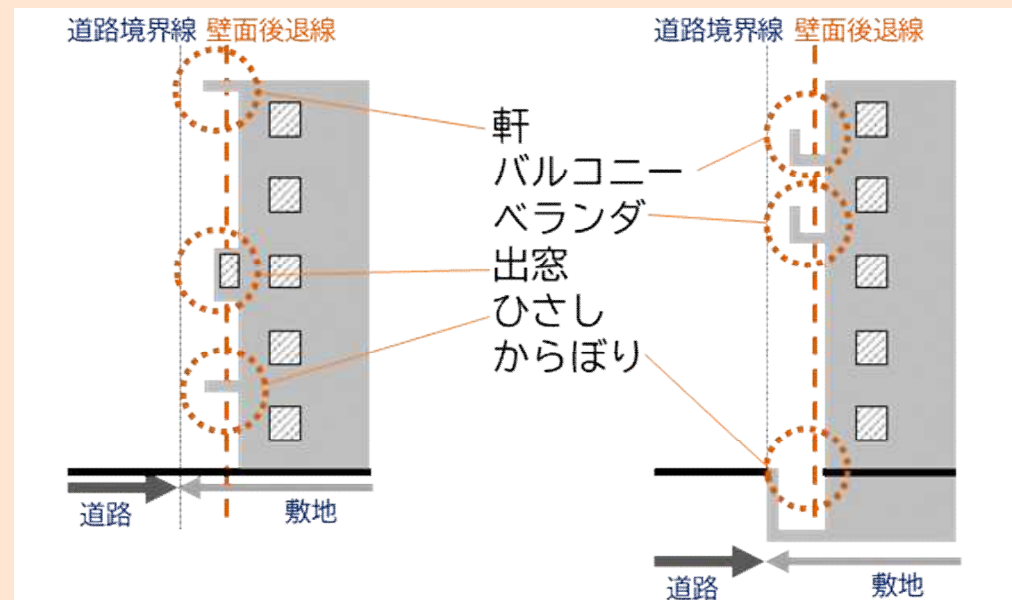
地区整備計画について（B地区・C地区関連）

ルール案

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。



地区整備計画について（B地区・C地区関連）

ルール案

④壁面後退区域における工作物の設置の制限

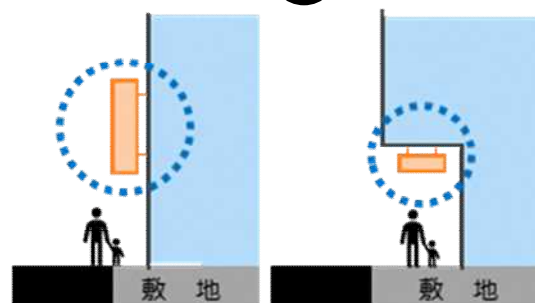
安全で快適な歩行者空間を確保するため、

- 壁面後退した敷地部分には、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）

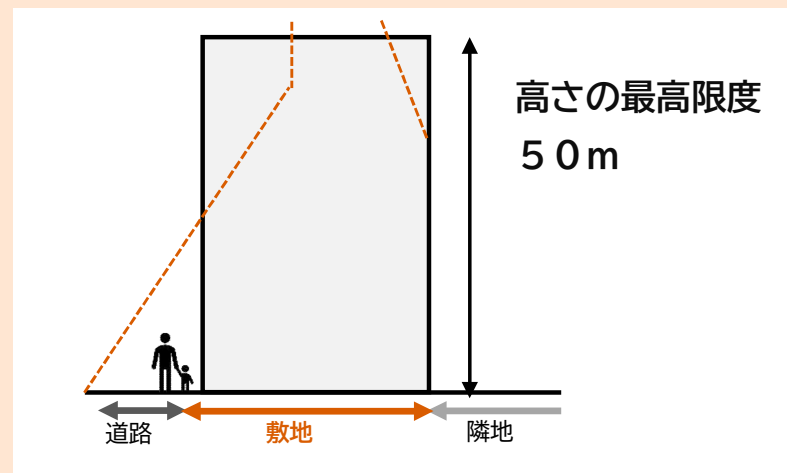
ルール案

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。

※この他に、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。



※建物の最高高さの上限を定めたもので、すべての建物が50mの高さになるわけではありません。

地区整備計画について（B地区関連）

ルール案

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します。



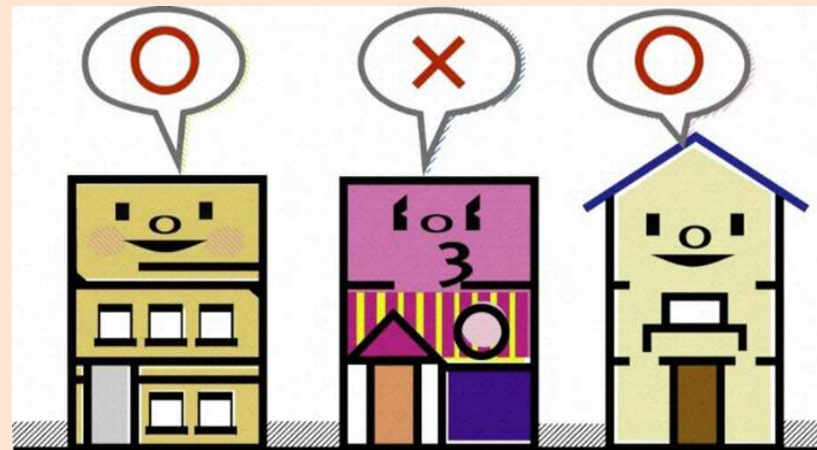
地区整備計画について（B地区・C地区関連）

ルール案

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。



地区整備計画について（B地区の街並み誘導型地区計画）

地区整備計画で定める主な事項（建替えルール案）

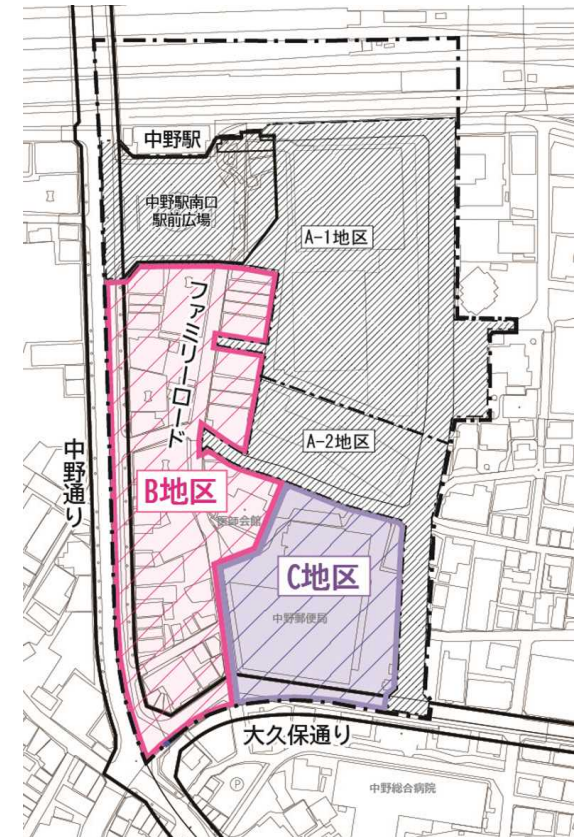
建築物等に関する事項	B地区	C地区
①建築物の容積率の最高限度	●	—
②建築物の敷地面積の最低限度	●	—
③壁面の位置の制限	●	●
④壁面後退区域における工作物の設置の制限	●	●
⑤建築物等の高さの最高限度	●	—
⑥建築物等の用途の制限	●	—
⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●

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

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
中央四丁目各区内

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）

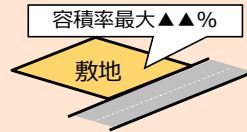
街並み誘導型地区計画の導入効果について（B地区）

新たな建替えルール

■街並み誘導型地区計画では、以下の5つの建築物等に関する事項（建替えルール）を定める必要があります。

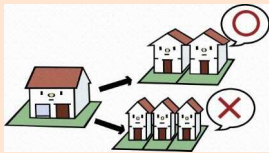
ルール①

容積率の最高限度



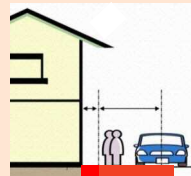
ルール②

敷地面積の最低限度



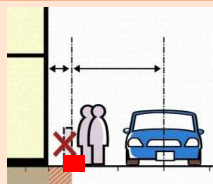
ルール③

壁面の位置の制限



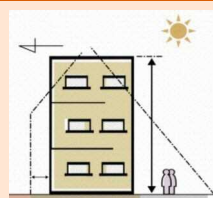
ルール④

工作物の設置の制限



ルール⑤

建築物の高さの制限



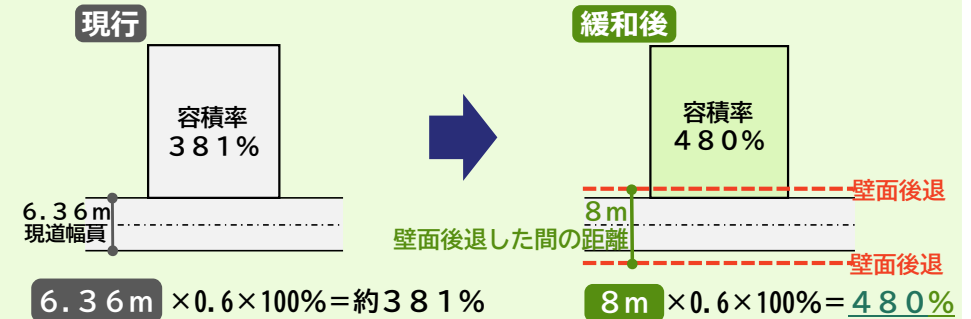
導入の効果

- 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

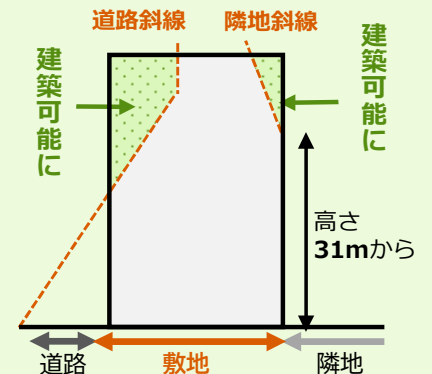


制限緩和②

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案

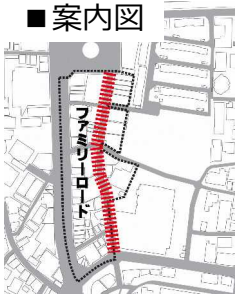
B地区の各道路沿道敷地における建替えルール

- ファミリーロード沿道敷地における建替えルール（案）
- 中野通り沿道敷地における建替えルール（案）
- 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（案）

地区整備計画について（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敷地における建替えルール案（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。

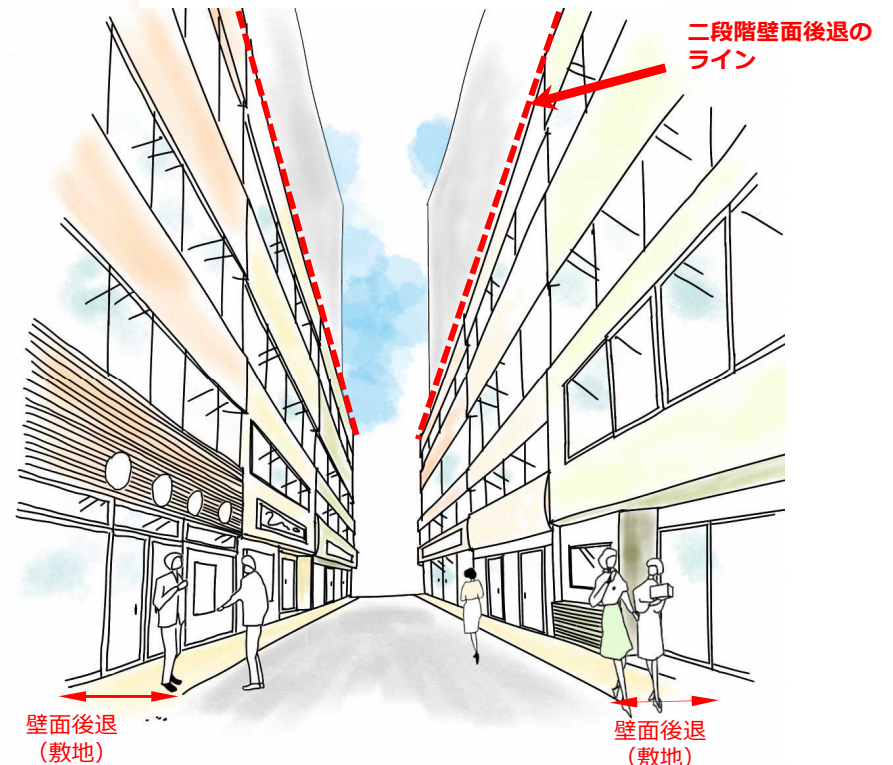
高い建物を建てやすくなる

- 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。

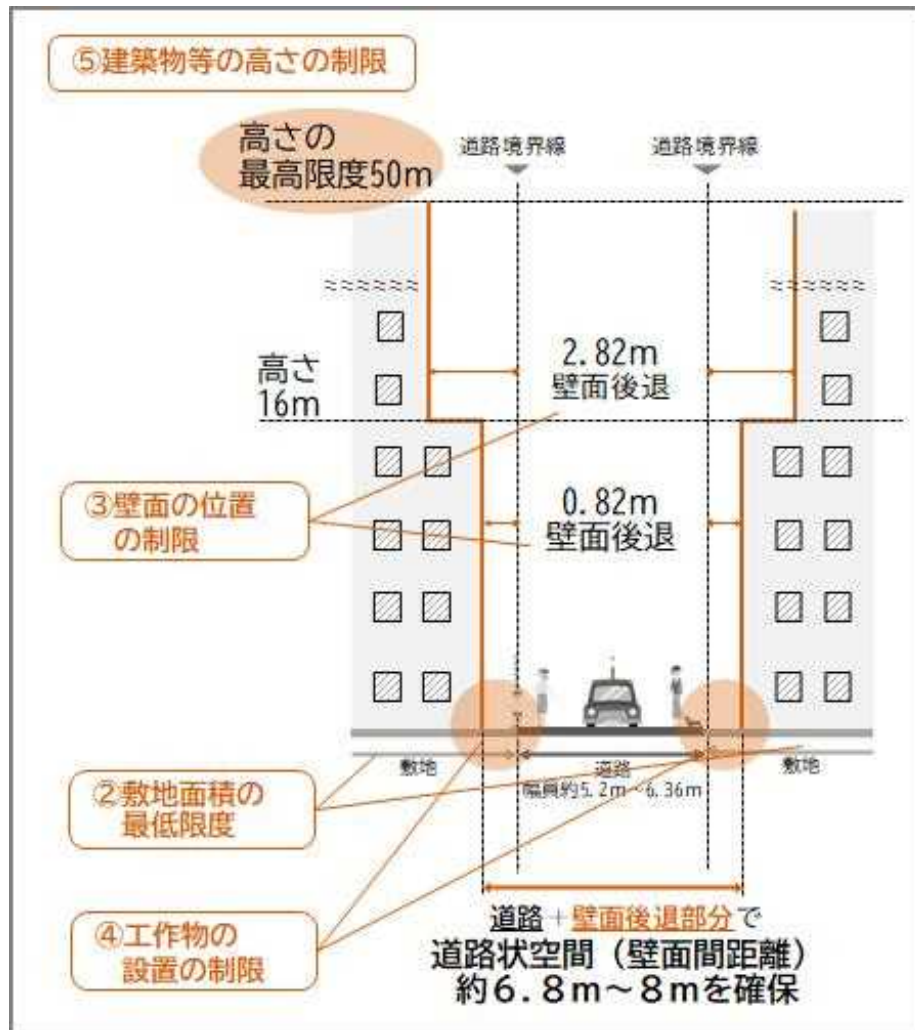
■将来のまちなみのイメージ



地区整備計画について（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敷地における建替えルール案（B地区）

建替えルール



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 = [前面道路の幅員] × 0.6※ × 100%
の限度 ※B地区（商業系用途地域）の場合：0.6

◆現行のルール制限

例) 道路幅員が6mの場合

$$6.0\text{m} \times 0.6 \times 100\% = 360\%$$

・指定容積率が600%でも、前面道路が6.0mの場合、360%の容積率までしか活用できません

◆緩和後：

例) 道路幅員が6mの場合

$$(6\text{m} + 0.82\text{m} + 0.82\text{m}) \times 0.6 \times 100\% = \text{約}458\%$$

・建物の壁面後退（道路幅員6m+1.64m）により7.64mの道路状空間（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	⇒	緩和後
約5.2 mの場合	約312%	⇒	約410%
6.0 mの場合	360%	⇒	約458%
6.36 mの場合	約381%	⇒	480%

※一部建築基準法に基づく特定道路による容積率の緩和規定があります

制限緩和②

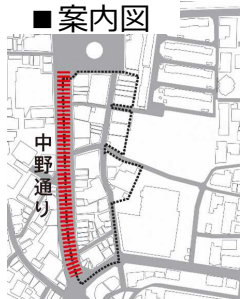
道路斜線制限の緩和

制限緩和③

隣地斜線制限の緩和

地区整備計画について（街並み誘導型地区計画による建替えルール案）

中野通り沿道敷地における建替えルール案（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

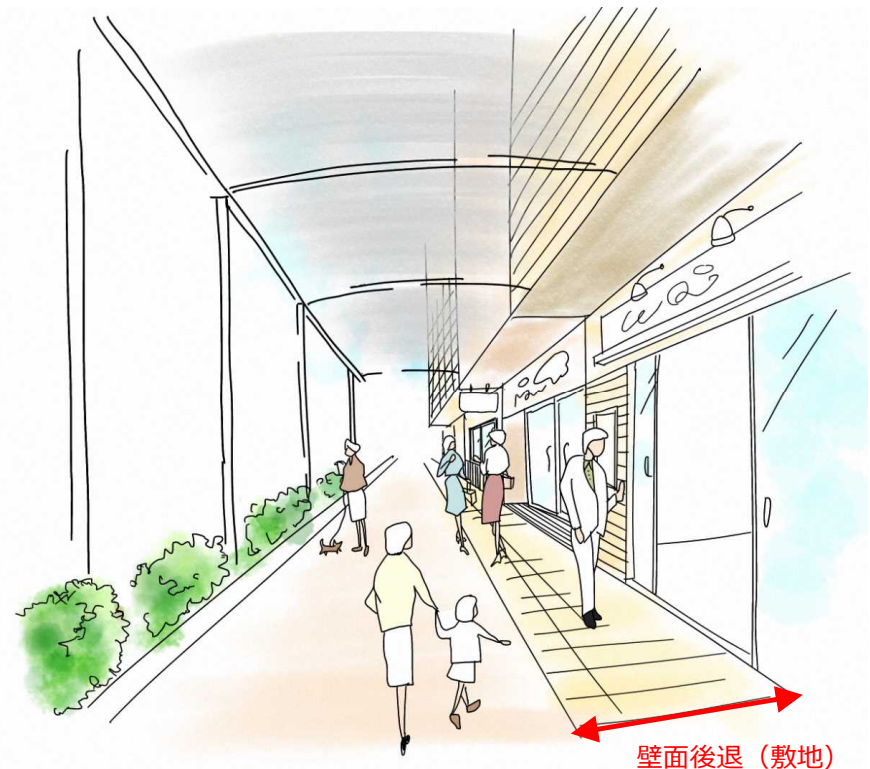
歩行者空間が広がる

- 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。

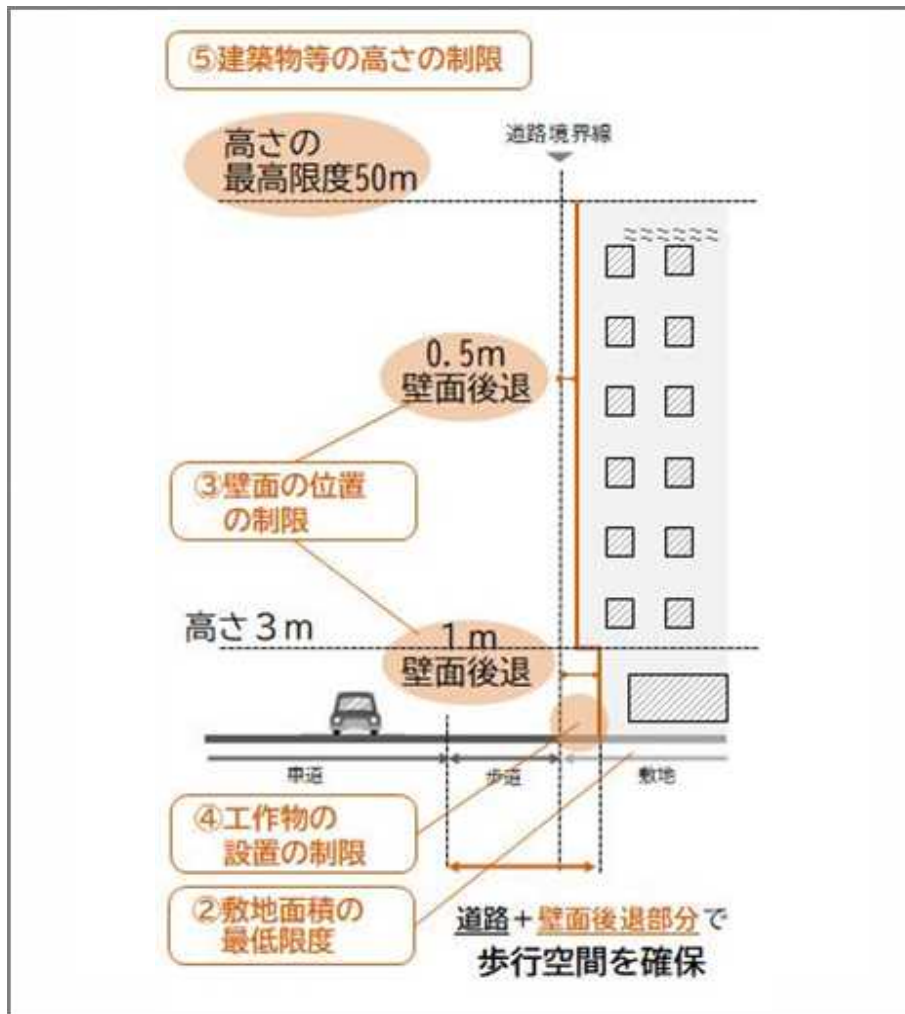
■将来のまちなみのイメージ



地区整備計画について（街並み誘導型地区計画による建替えルール案）

中野通り沿道敷地における建替えルール案（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

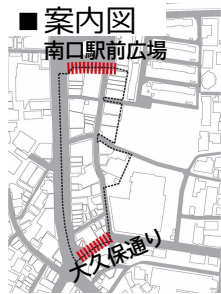
隣地斜線制限の緩和

- ◆**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（街並み誘導型地区計画による建替えルール案）

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案（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

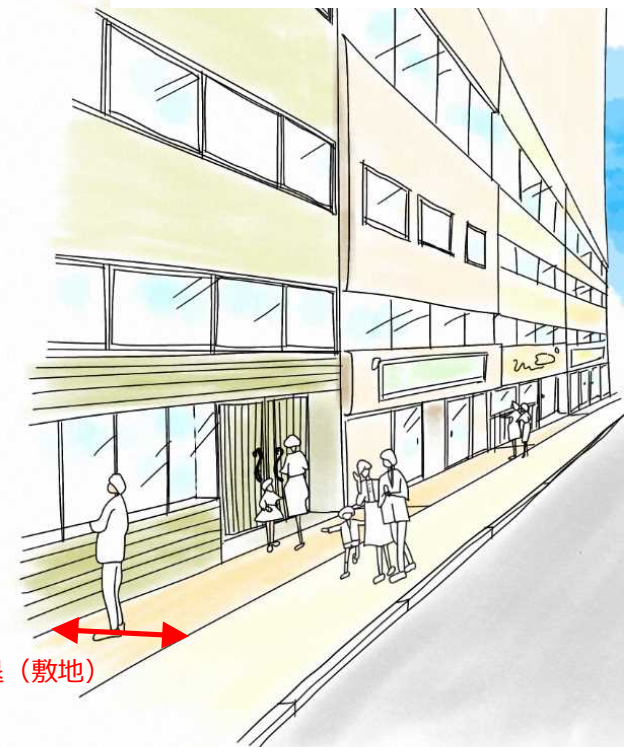
歩行者空間が広がる

- 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

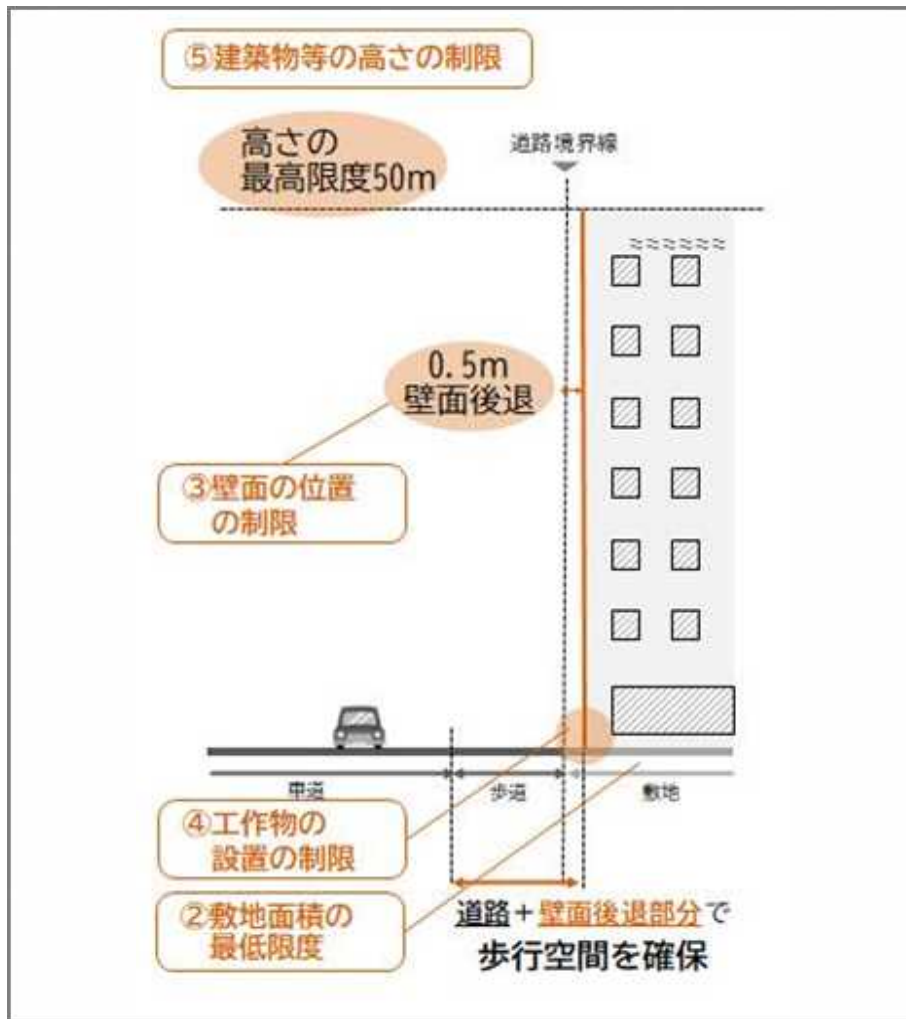


壁面後退（敷地）

地区整備計画について（街並み誘導型地区計画による建替えルール案）

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案（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、真つすぐ建てられる

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、真つすぐ建てられる

地区整備計画（変更素案のまとめ）

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★	<p>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。</p> <p>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、次の式(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）</p> <p>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ができる。</p>	—									
敷地面積の最低限度★	60㎡	—									
壁面の位置の制限（※下図参照）★	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;"> <p>4号壁面線 (大久保通り・南口駅前広場沿道)</p> <p>道路境界線から0.5m壁面を後退</p> </td> <td style="width: 25%; text-align: center;"> <p>5号壁面線 (中野通り沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 </td> <td style="width: 25%; text-align: center;"> <p>6号壁面線 (ファミリーロード沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 </td> <td style="width: 25%; text-align: center;"> <p>7号壁面線 (区画道路4号)</p> <p>壁面線は区画道路4号の境界線</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"> <p>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。</p> </td> </tr> </table>	<p>4号壁面線 (大久保通り・南口駅前広場沿道)</p> <p>道路境界線から0.5m壁面を後退</p>	<p>5号壁面線 (中野通り沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>6号壁面線 (ファミリーロード沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>7号壁面線 (区画道路4号)</p> <p>壁面線は区画道路4号の境界線</p>	<p>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。</p>					<p>6号壁面線 (ファミリーロード沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
<p>4号壁面線 (大久保通り・南口駅前広場沿道)</p> <p>道路境界線から0.5m壁面を後退</p>	<p>5号壁面線 (中野通り沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>6号壁面線 (ファミリーロード沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>7号壁面線 (区画道路4号)</p> <p>壁面線は区画道路4号の境界線</p>								
<p>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。</p>											
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	—									
建築物等の形態又は色彩その他の意匠制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 										

3.今後の予定

令和3年度

令和4年度

今回

地区計画変更(素案)説明会



地区計画変更(原案)説明会
原案の公告・縦覧



地区計画変更(案)説明会
案の公告・縦覧



都市計画審議会



都市計画変更決定