

中野駅南口地区の地区計画

中野区 都市政策推進室 中野駅周辺まちづくり分野

〒164-8501 中野区中野4-8-1 (中野区役所9階) TEL 03-3228-8970

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ます。

また、中野駅周辺地区まちづくりランドデザインVer.3では、中野二丁目地区について「新たな業務・商業の集積と生活・コミュニティの核」をまちのめざすべき姿として示しています。

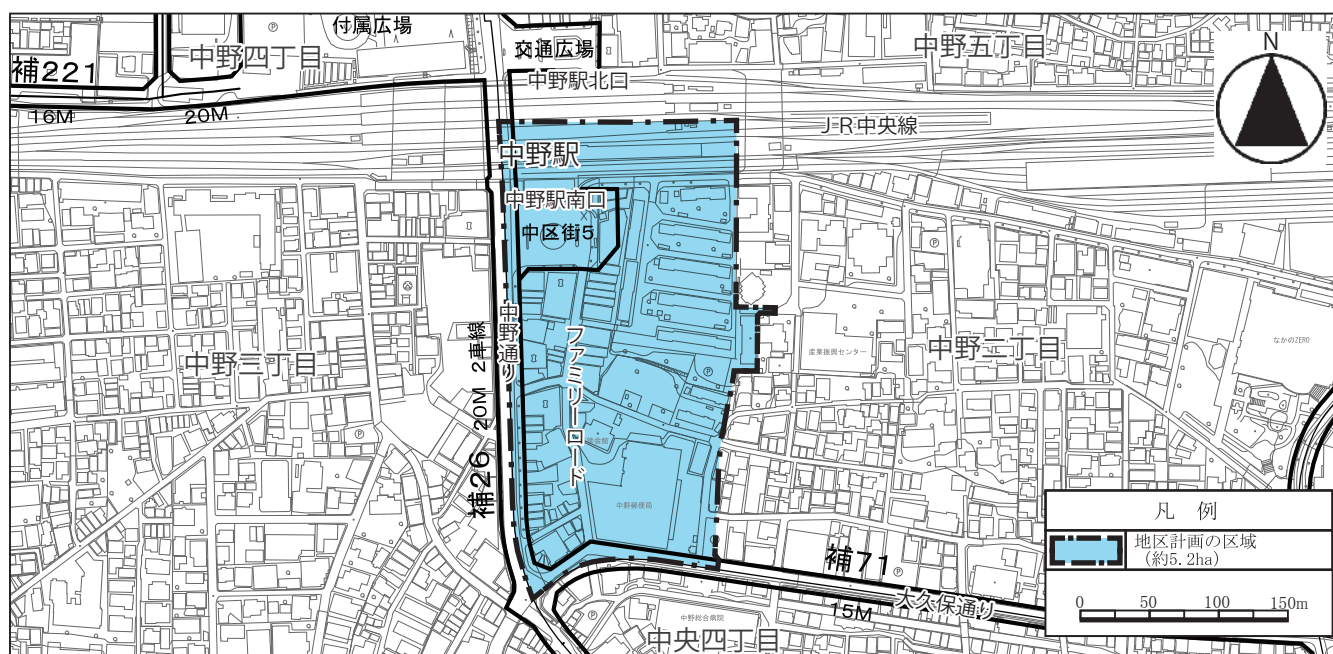
中野駅南口地区においては、これら上位計画に示すまちの将来像の実現を図るため、地区計画を定めて計画的にまちづくりを推進していきます。

○ 都市計画中野駅南口地区地区計画

平成27年3月6日中野区告示第17号 (決定)

■ 地区計画の名称・位置・面積

名 称	中野駅南口地区地区計画
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
面 積	約5.2ha



■ 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。

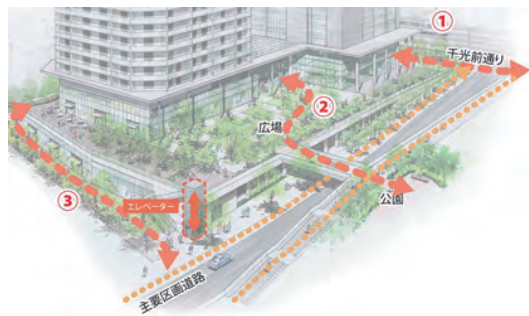
また、再開発の周辺においては、建物の更新にあわせた商業・業務機能の誘導、歩行者空間やオープンスペースの創出、防災性の向上を図る。

■ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

<p>土地利用の方針</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A地区 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・駅からの連続したにぎわいと魅力的な商店街の形成を図るため、協調建替え等により、商業・業務機能を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。 3. C地区 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 2. 公園 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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。 3. 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。 4. 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。 	



主要区画道路の整備イメージ図



歩行者動線の整備イメージ図

■地区整備計画

◆地区整備計画の位置・面積

位 置	中野区中野二丁目、中野三丁目及び中野五丁目各地内
面 積	約 2.4ha

◆地区施設の配置及び規模

道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
	主要区画道路	11.5～13 m	約 270 m	新設・拡幅
	区画道路 1号	8 m	約 70 m	一部変更
	区画道路 2号	6 m	約 100 m	拡幅
公 園	名 称	面 積	備 考	
	公 園	約 680 m ²	新設	
その他の公共空地	名 称	面 積	備 考	
	広場 1号	約 500 m ²	新設	
	広場 2号	約 1,100 m ²	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
	歩行者通路 1号	4 m	約 125 m	新設 (植栽を含む。)
	歩行者通路 2号	4 m	約 20 m	新設 (植栽を含む。)
	歩行者通路 3号	4 m	約 110 m	新設 (デッキレベル、都市施設とのデッキと接続、植栽を含む。)
	歩行者通路 4号	4 m	約 80 m	新設 (デッキレベル、植栽を含む。)
歩行者通路 5号	4 m	約 13 m	新設 (デッキレベル・ブリッジ)	
歩道状空地 1号	4 m	約 200 m	新設 (植栽を含む。)	
歩道状空地 2号	4 m	約 35 m	新設 (植栽を含む。)	

◆建築物等に関する事項

地区の区分	名称	A-1地区	A-2地区
	面積	約1.8ha	約0.6ha
建築物等の用途の制限	1	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。	
	2	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。	
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。	
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。	
建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²		
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から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、計画図に表示する数値以上とする。 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。		
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。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 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。 2 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。		

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図 (概要) (次ページ) 表示のとおり」

中野駅南口地区地区計画 計画図(概要)



- 凡例
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 主要区画道路
区画道路(1号, 2号)
 - 歩行者通路(1号~5号)
 - 広場(1号, 2号)
公園
 - 壁面の位置の制限
 - 歩道状空地(1号, 2号)

掲載している地図は、東京都と株式会社ミッドマップが著作権を有している東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)26都市基交測第123号 平成26年9月9日、(利用許諾番号)MMT利許第009号一25 平成26年9月9日
 掲載している地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)26都市基街測第62号 平成26年6月27日