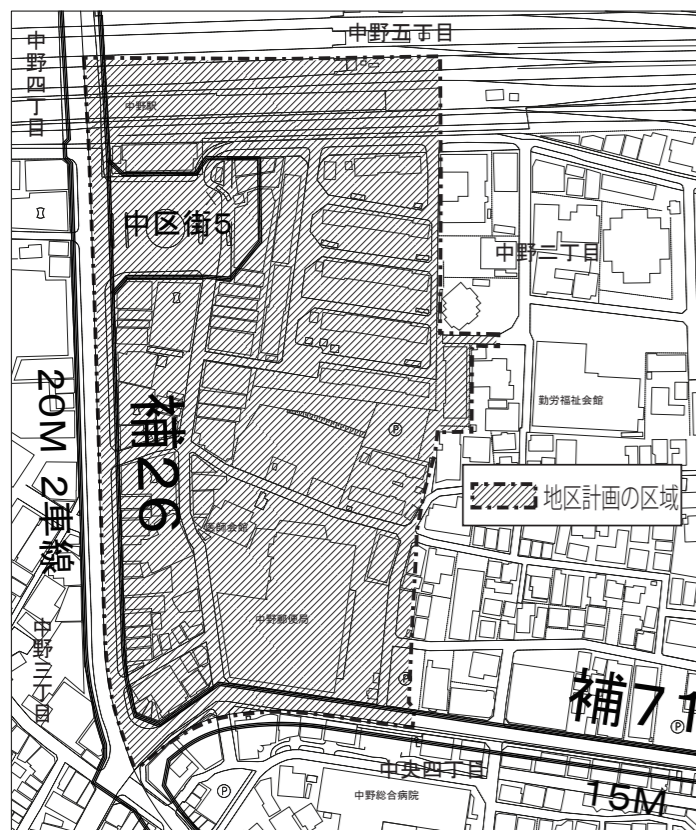


中野駅南口地区地区計画（原案）について

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. 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

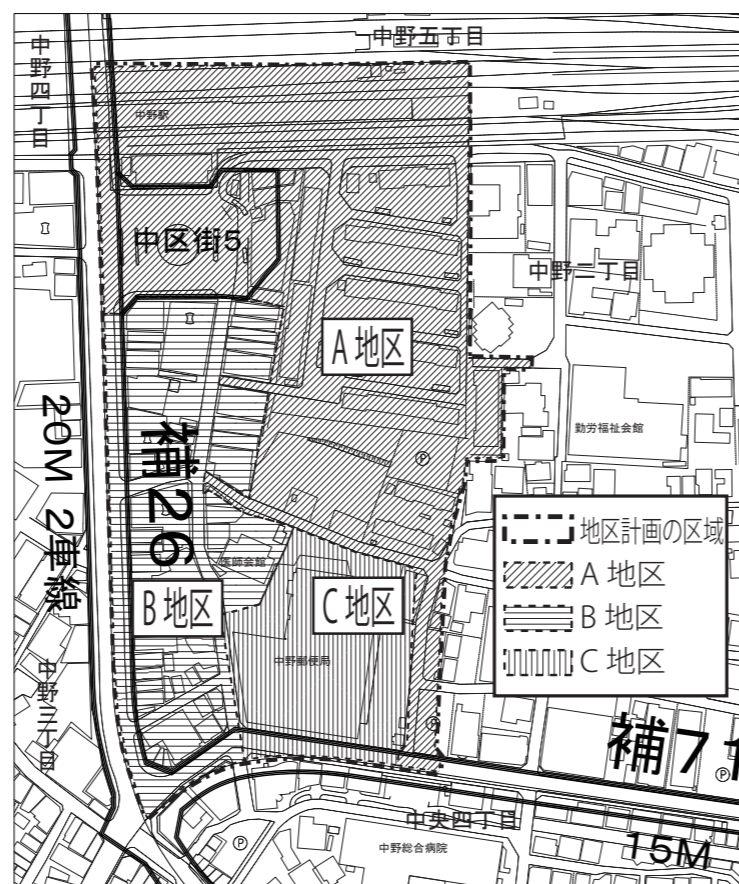
再開発により、商業・業務、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行い、安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊とにぎわいが広がる複合市街地の形成を図る。

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。

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

・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。

■2. 公園

・駅周辺と住宅地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. 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。

6. 地区整備計画

6-1. 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

6-2. 面積 約 2.4ha



※勤労福祉会館は、平成26年4月1日より、産業振興センターとなりました。

中野駅南口地区地区計画(原案)について

6-3. 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	11.5m	約 280m	新設・拡幅
区画道路1号	8m	約 90m	一部変更
区画道路2号	6m	約 110m	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
広場1号	約 500㎡	新設
広場2号	約 1,100㎡	新設

名称	幅員	延長	備考
歩行者通路1号	4m	約 125m	新設(植栽を含む。)
歩行者通路2号	4m	約 25m	新設(植栽を含む。)
歩行者通路3号	4m	約 65m	新設 (デッキレベル、都市施設のデッキと接続、植栽を含む。)
歩行者通路4号	4m	約 45m	新設(デッキレベル、植栽を含む。)
歩行者通路5号	4m	約 13m	新設(デッキレベル・ブリッジ)
歩道状空地1号	4m	約 200m	新設(植栽を含む。)
歩道状空地2号	4m	約 35m	新設(植栽を含む。)

地区施設の配置



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

(2) 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。(A-1,A-2地区)

■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。(A-1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)

(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,A-2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に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。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,A-2地区)

壁面の位置の制限



(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,A-2地区)

(8) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

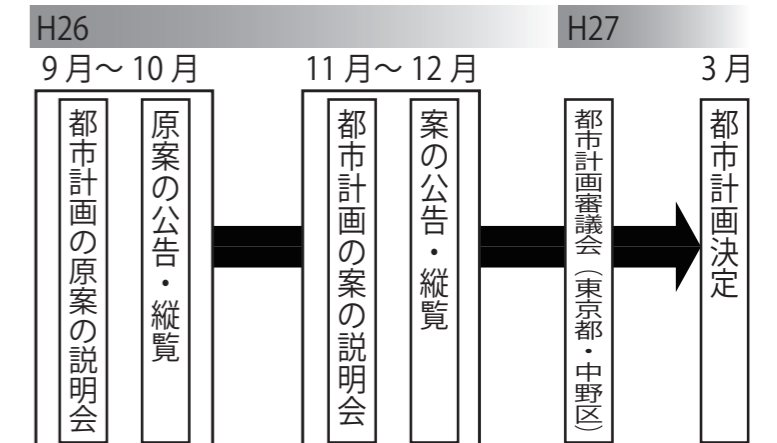
■1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。(A-1,A-2地区)

■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。(A-1,A-2地区)

7. 方針付図



8. 今後の予定



※勤労福祉会館は、平成26年4月1日より、産業振興センターとなりました。

中野駅南口地区関連都市計画（素案）について

1. 用途地域の変更（東京都決定）

中野駅南口地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更します。

※今後、本案をもとに東京都と協議を進め、決定は東京都が行うこととなります。

	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	面積	
①	変更前	近隣商業	80	300	0.2ha
	変更後	商業	変更なし	500	
②	変更前	一中高	60	200	1.4ha
	変更後	商業	80	500	
③	変更前	一中高	60	200	0.1ha
	変更後	商業	80	600	
④	変更前	近隣商業	80	400	0.0ha
	変更後	商業	変更なし	600	

※近隣商業→近隣商業地域
商業→商業地域
一中高→第一種中高層住居専用地域
※面積は、小数点以下第2位を四捨五入

用途地域の変更の区域



2. 高度利用地区の変更

市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更します。

名称 高度利用地区（中野二丁目地区）
面積 約 1.3ha
容積率の最高限度 80/10 (Aゾーン)※
70/10 (Bゾーン)※
容積率の最低限度 20/10
建ぺい率の最高限度 6/10
最低建築面積 200㎡
壁面の位置の制限 4m
※ 敷地内の空地、建築物の用途、緑化の条件を満たした場合の最大値

高度利用地区の変更の区域・壁面の位置の制限
空地の確保による容積の緩和（参考）



3. 市街地再開発事業

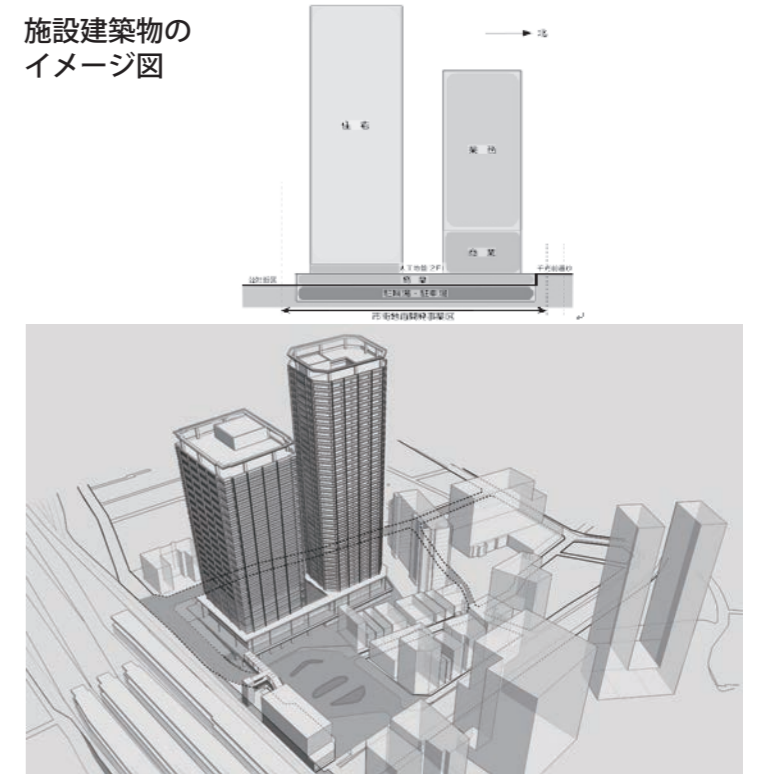
土地の高度利用と都市機能の更新を図り、複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を行います。

名称 中野二丁目地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積 約 1.0ha
敷地面積 約 10,000㎡
建築面積 約 8,000㎡
延べ面積 約 97,000㎡
(容積対象約 70,700㎡)

主要用途 共同住宅、事務所、店舗
高さの制限 150m、120m
壁面の位置の制限 右下図の通り
整備計画
・道路境界より建物を後退させ、道路と一体化した歩行者空間を確保する
・周辺からの利用に配慮した広場を敷地内に整備する。

住宅建設の目標
戸数 約 400戸
面積 約 44,000㎡ (共用部含む)

施設建築物のイメージ図



※これらのイメージ図は現時点での検討に基づくものであり、今後の検討により変わる可能性があります

市街地再開発事業の施行区域
街区の配置



高さの限度
壁面の位置の制限



※勤労福祉会館は、平成 26 年 4 月 1 日より、産業振興センターとなりました。

中野駅南口地区関連都市計画（素案）について

4. 土地区画整理事業

市街地再開発事業との一体的施行により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、中野駅南口の玄関口として交通結節機能の強化を図ります。また、駅前立地を活かした土地の高度利用を推進し、南口のにぎわいの核となる多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図ります。

名称：中野二丁目土地区画整理事業
面積：約 2.4ha

公共施設

道路

種別	名称	幅員	延長	備考
都市計画道路	南口駅前広場	—	—	南口駅前広場 面積約 4,150 m ² (内高上部150m ²)
区画道路	主要区画道路	11.5m ~13m	約 280 m	地区計画で定める
区画道路	区画道路1号	8m	約 90m	地区施設
区画道路	区画道路2号	6m	約 110m	

公園

種別	面積	備考
公園	約 680 m ²	地区計画で定める地区施設

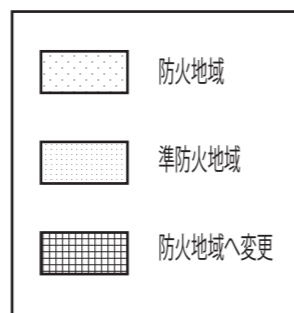
土地区画整理事業の施行区域



5. 防火地域・準防火地域の変更

中野駅南口地区地区計画決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更します。

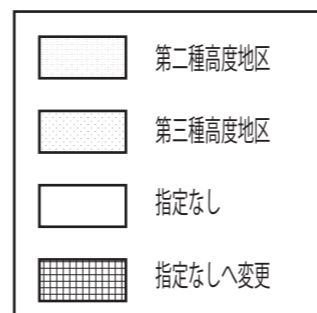
区域 中野二丁目地内
変更内容 準防火地域から防火地域へ変更
変更面積 約 1.5ha



6. 高度地区の変更

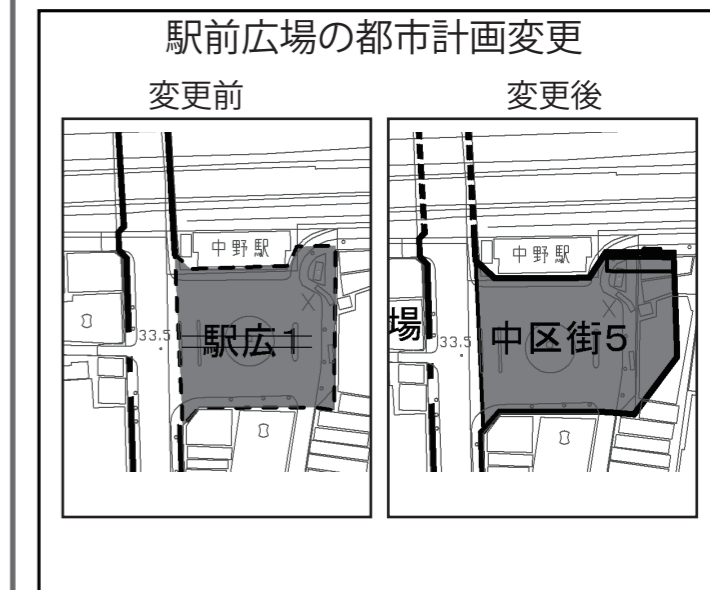
中野駅南口地区地区計画決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更します。

区域 中野二丁目及び中野五丁目各地内
変更内容 第二種高度地区または第三種高度地区から指定なしへ変更
変更面積 約 2ha

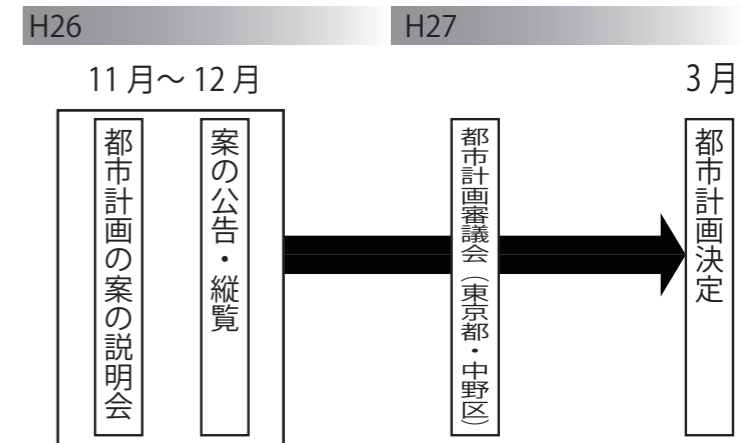


7. 駅前広場の整備

中野駅地区整備基本計画改定版に基づき、市街地再開発事業及び土地区画整理事業の一体的施行により、駅前広場を拡張整備します。



今後の予定



※勤労福祉会館は、平成 26 年 4 月 1 日より、産業振興センターとなりました。