

地区計画によるまちづくり

中野駅南口地区の地区計画

〒164-8501 中野区中野 4-8-1 TEL 03-3228-8970
中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

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。

- 東京都市計画 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)
令和 5年2月22日 中野区告示第13号 (変更)

地区計画の名称・位置・面積・地区の区分

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

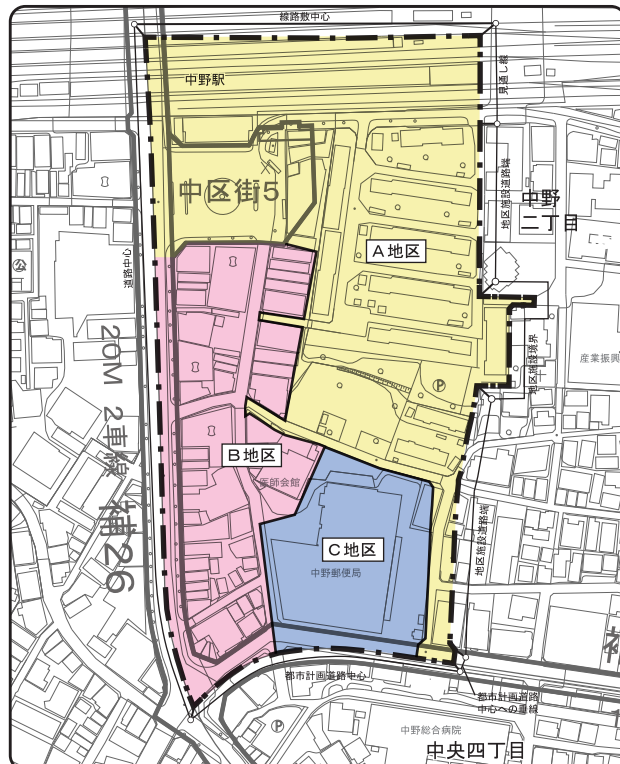
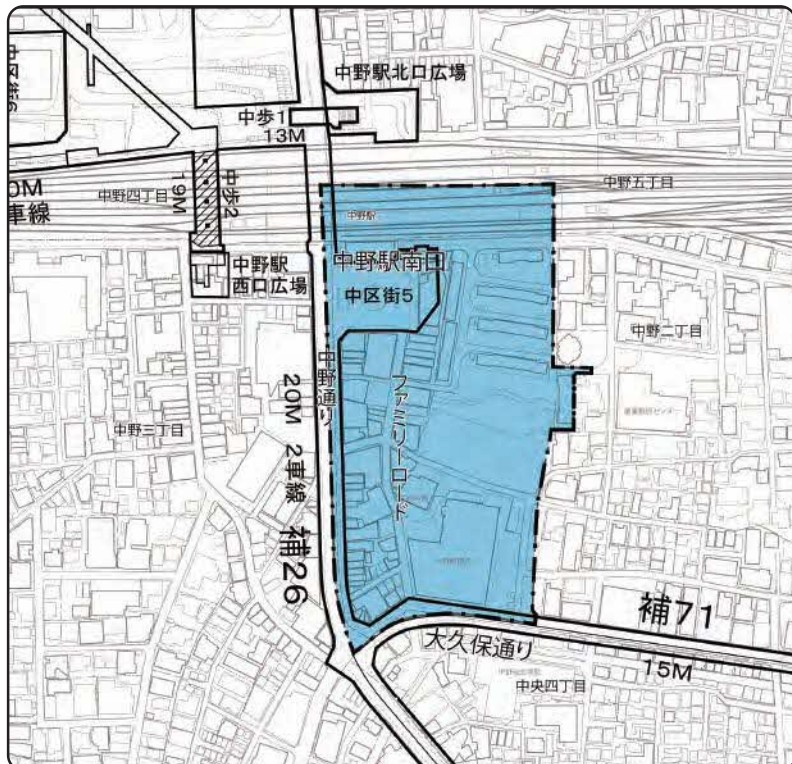
面積 約5.2ha

地区計画の位置図

地区計画の区域 (約 5.2ha)

地区の区分

A地区 B地区 C地区



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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

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。

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。

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、建築物の建蔽率の最高限度、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。

地区整備計画

地区整備計画の位置・面積

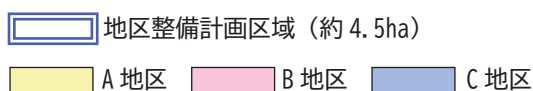
位置 中野区中野二丁目、中野三丁目、中野五丁目及び中央四丁目各地内

面積 約 4.5ha

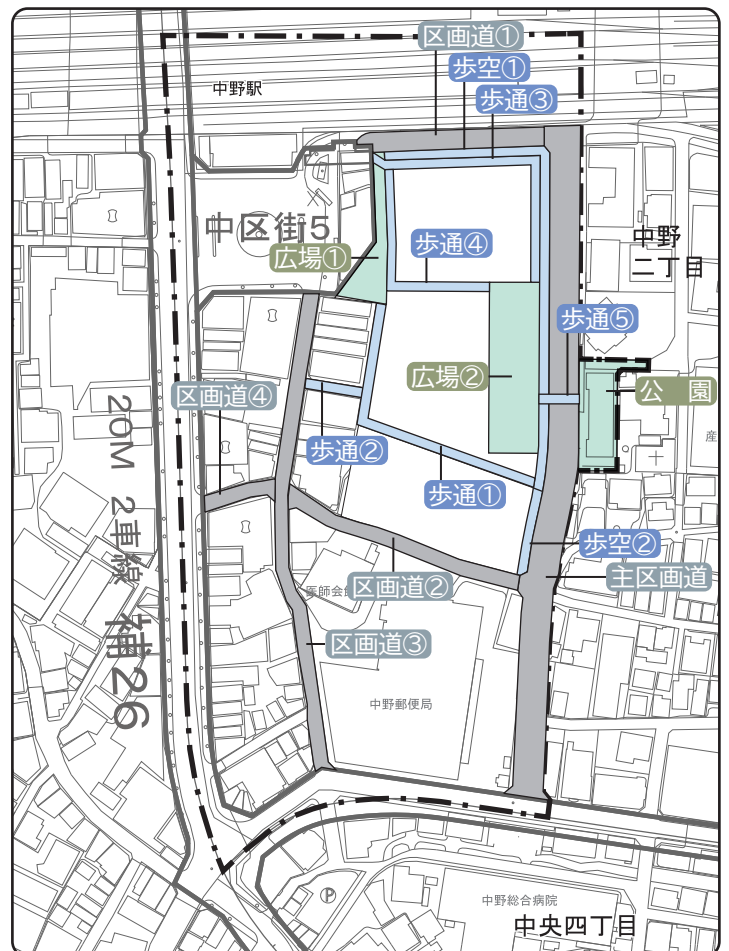
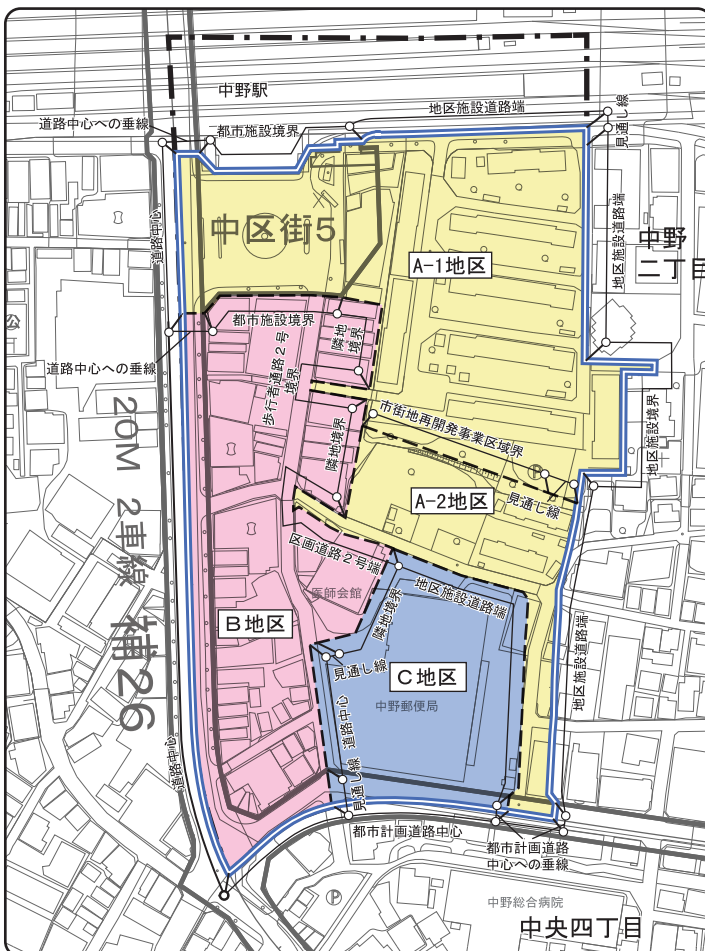
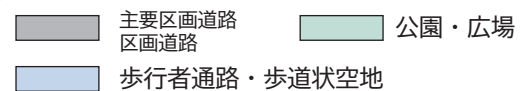
地区施設の配置及び規模

	名称	幅員	延長	備考
道路	主区画道 主要区画道路	11.5 ~ 13 m	約 279m	新設・拡幅
	区画道① 区画道路1号	8 m	約 73m	一部変更
	区画道② 区画道路2号	6 m	約 102m	拡幅
	区画道③ 区画道路3号	5.22 ~ 6.36 m	約 197m	既存
	区画道④ 区画道路4号	6 m	約 29m	拡幅
公園	名称	面積	備考	
	公園 公園	約 680㎡	新設	
その他の 公共施設	名称	面積	備考	
	広場① 広場1号	約 500㎡	新設	
	広場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
	歩通① 歩行者通路1号	4 m	約 123m	新設（植栽を含む。）
歩通② 歩行者通路2号	4 m	約 24m	新設（植栽を含む。）	
歩通③ 歩行者通路3号	4 m	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。）	
歩通④ 歩行者通路4号	4 m	約 79m	新設（デッキレベル、植栽を含む。）	
歩通⑤ 歩行者通路5号	4 m	約 13m	新設（デッキレベル・ブリッジ）	
歩空① 歩道状空地1号	4 m	約 204m	新設（植栽を含む。）	
歩空② 歩道状空地2号	4 m	約 35m	新設（植栽を含む。）	

地区整備 計画区域



地区施設 の配置



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。
建築物の建蔽率の最高限度※			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。		
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。		
建築物等の高さの最高限度※			
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、地区施設の配置は P. 3 の表示のとおり、及び壁面の位置の制限は P. 6 の表示のとおり」
 ※印の項目については、建築物の制限に関する条例に定められている。

地区の区分	名称	B 地区	C 地区
	面積	約 1.4ha	約 0.7ha
建築物等の用途の制限※	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

C 地区

建築物の容積率の
最高限度※

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に該当する場合において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。

建築物の建蔽率の
最高限度※

—————

—————

建築物の敷地面積の
最低限度※

60 m²

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

—————

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。

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。

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、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

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。

—————

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。

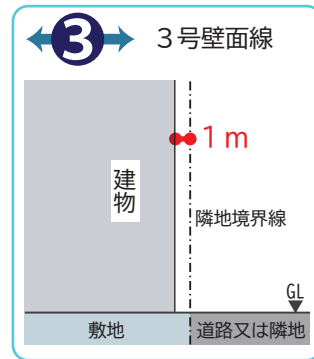
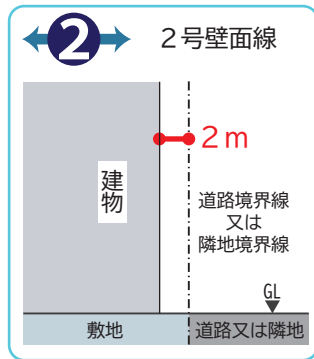
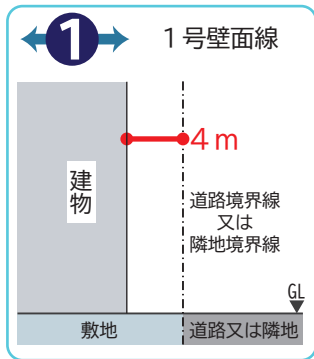
壁面の位置の制限 (計画図6)



各号壁面線に面する敷地に定める壁面の位置の制限 (図解)

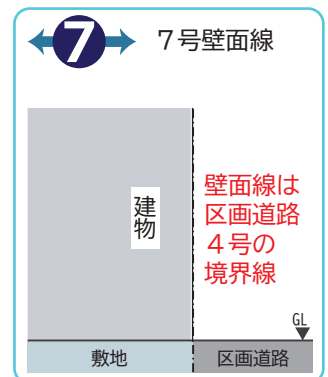
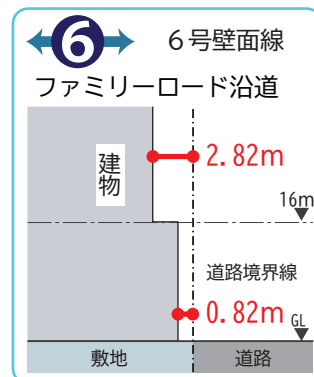
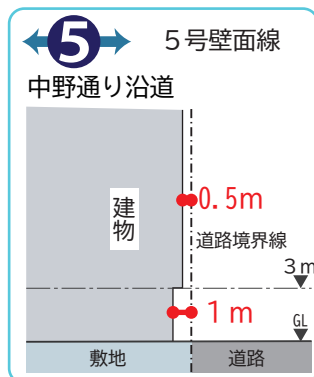
壁面の位置の制限を超えて建築することはできません。

A 地区



B 地区

C 地区



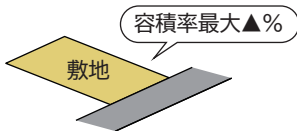
【参考】街並み誘導型地区計画について

B地区では、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ため、「街並み誘導型地区計画」を定めます。（街並み誘導型地区計画は、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）を対象とします。）

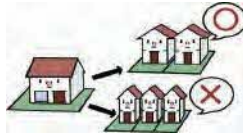
街並み誘導型地区計画において定める建築物等に関する事項

B地区で定める以下の5つの建築物に関する事項（P.5参照）に沿った建物を建築することにより、制限緩和を受けることが可能です。なお、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。認定を受ける際には、別途、認定基準で示す条件を満たす必要があります。

①建築物の容積率の最高限度



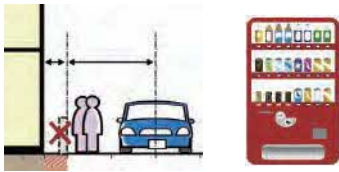
②建築物の敷地面積の最低限度



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

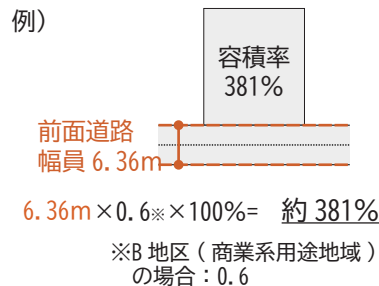


街並み誘導型地区計画による規制緩和

制限緩和① 前面道路幅員による容積率の制限の緩和 例：前面道路の幅員が6.36mの場合（ファミリーロード沿道）

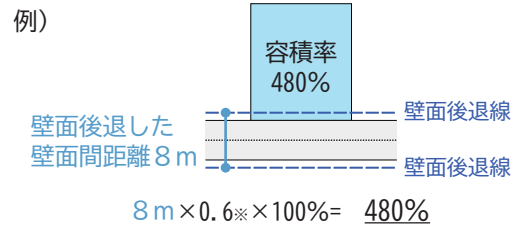
現行

・前面道路の幅員が12m未満の場合、前面道路幅員に係数を乗じた容積率と、指定容積率を比較して小さい方の値が適用されます。



緩和後

・前面道路幅員による容積率の制限が緩和されます。



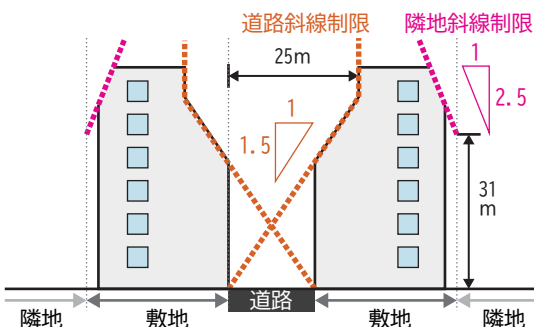
制限緩和② 道路斜線制限の緩和

制限緩和③ 隣地斜線制限の緩和

現行

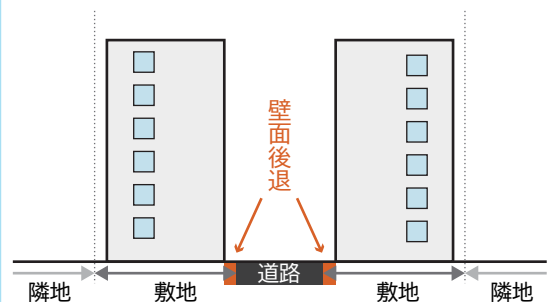
・道路斜線制限が適用され、道路からの採光・通風を確保するために一定の範囲内の建物の高さが制限されます。

・隣地斜線制限が適用され、隣地間における採光・通風を確保するために隣地境界線からの距離に応じて建物の高さが制限されます。



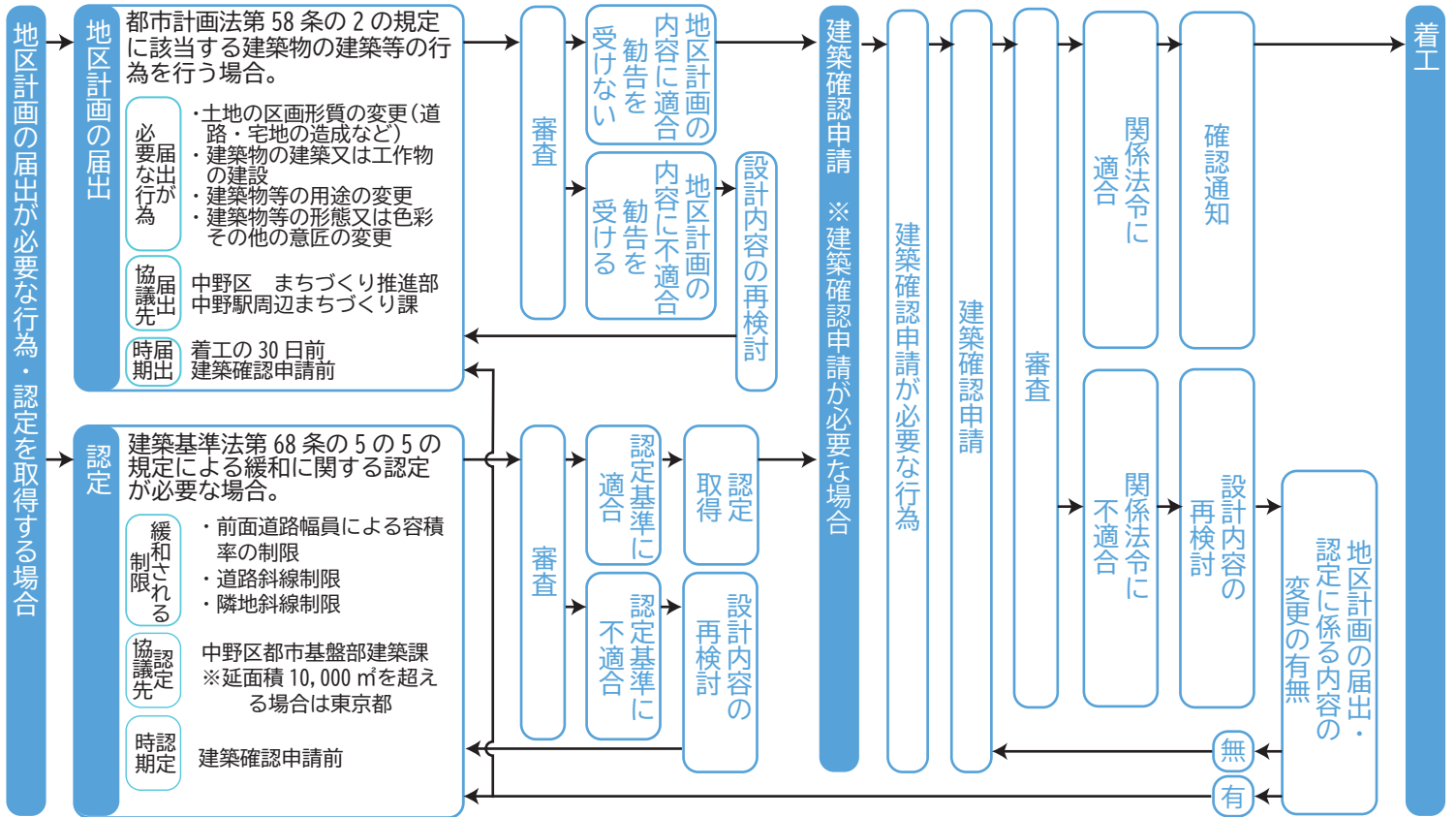
緩和後

○道路斜線制限・隣地斜線制限が緩和されます。



手続きの流れ～届出から着工まで～

地区計画の区域内で、以下のような建築行為を行う場合、建築確認申請に先立って届出等が必要となる場合があります。



【参考】地区計画による地区の将来イメージ

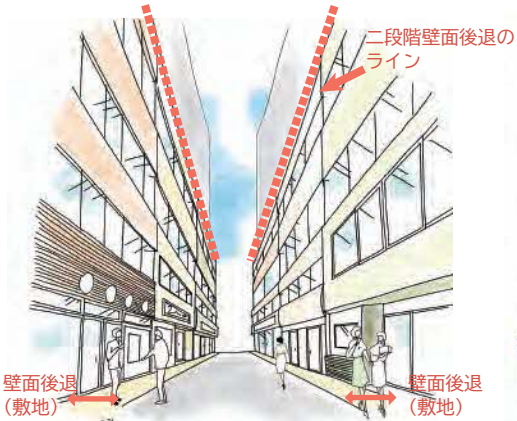
主要区画道路の整備イメージ図 (A 地区)



歩行者動線の整備イメージ図 (A 地区)



ファミリーロード沿道のイメージ図 (B 地区)



中野通り沿道のイメージ図 (B 地区)



大久保通り沿道のイメージ図 (B 地区)



このパンフレットの地図は、東京都知事の承諾を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものです。無断複製を禁じます。(承認番号) (MMT利許第04-114号)、(承認番号) 4都市基街都第43号、令和4年5月9日掲載しているパース図等は現時点での予定であり、今後変更となる可能性があります。