

## 中野三丁目（中野駅西側橋上駅舎／南北通路につながる駅前広場等）

中野の新たな玄関口となる中野駅西側の上空活用と中野三丁目駅直近地区の範囲を「中野駅西口地区」として位置づけ、地区の将来像や土地利用の方針、都市基盤の整備方針等について、平成27年10月に策定した「中野駅西口地区まちづくり基本方針」に示しています。

当基本方針に基づき、三番街沿道でも検討中の「街並み誘導型地区計画」が平成28年に中野駅西口地区で導入され、建替えが進んでいます。

### 【中野駅西口地区での街並み誘導型地区計画】

- 容積率の最高限度「400%」
- 敷地面積の最低限度「60㎡」
- 高さの最高限度「31m」
- 壁面後退「0.5m」
- 建物等の色は「原色を避け周辺環境と調和するもの」などが規定。



街並み誘導型地区計画に伴う0.5mの壁面後退による建物



街並み誘導型地区計画に伴う道路斜線制限の緩和による建物



### 【駅前広場】

令和8年の竣工を目指し工事中。



### 【段階的なまちづくり】

地区の特性や課題を踏まえ、共同化や建替え等にあわせたまちづくりの手法を検討していく。  
駅前広場からつながる、地区のにぎわい軸となる安全で快適な歩行者空間を創出していく。

図の典拠：中野駅西口地区まちづくり基本方針における土地利用の方針

**問合せ先** 中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課 担当：野口、中澤  
〒164-8501 中野区中野四丁目1番19号  
電話：03-3228-8970（直通）FAX：03-3228-5417  
E-mail：ekikeikaku@city.tokyo-nakano.lg.jp



# まちづくりニュース

令和7年  
3月号  
No.8

【発行】中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

## 中野五丁目商業エリアのまちづくりにおけるリーディングプロジェクトとして三番街沿道にて、建替えルール（地区計画）を検討しています。

中野五丁目商業エリアまちづくり基本方針（令和5年6月策定）の将来像

誰もが安全で安心して楽しめる  
魅力ある店舗が集積した にぎわいがあふれるまち

中野五丁目地区のまちづくり



令和5年6月に策定しましたまちづくり基本方針の全文は、区ホームページをご覧ください。

### 三番街まちづくり勉強会の範囲



区では、「中野五丁目商業エリアのまちづくり基本方針」に基づき、令和5年度より「三番街沿道まちづくり勉強会」や「オープンハウス」を開催したり、当勉強会の対象者への「個別訪問」をとおして、**三番街沿道の独自ルールとして都市計画法に基づく建替えルール（地区計画）を検討しています**（p.2、3参照）。

なお、三番街沿道以外においても、段階的にまちづくりの検討を進めていきます。



三番街沿道まちづくり勉強会は、左図の範囲とし、**三番街に面する敷地の土地・建物所有者を対象**としています。

### 三番街沿道まちづくりの基本的な考え方

#### 防災

今の街並みを活かして緊急車両も通りやすい空間を確保する

#### 賑わい

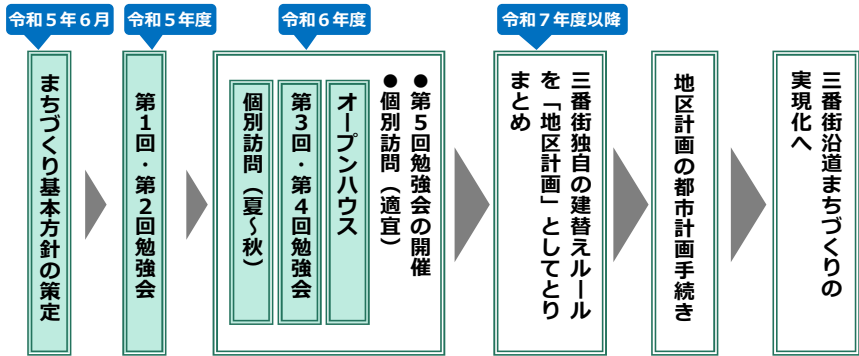
通行の安全性を第一に更なる賑わいにつながる通りのあり方を考える

#### 回遊

周辺街区との回遊性を高める歩行者ネットワークを形成する

「三番街沿道まちづくり勉強会」の概要  
 (第3回(令和6年10月16日)、第4回(令和6年12月10日)勉強会での主な勉強内容)

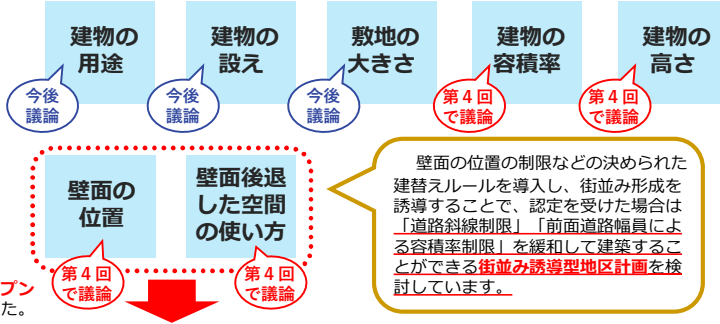
■これまでの取組みと今後の予定



令和6年度は、勉強会の内容を知っていただくため、勉強会に参加されていない方を対象に区が個別訪問やオープンハウスを行い、勉強会の周知と勉強会での主な勉強内容(建替ルール等)に対するヒアリング調査を実施しました。

■三番街沿道の建替ルール項目(案)

三番街沿道の独自ルールとして、壁面後退の他、以下のような建物の建て方等に関する細やかなルールを検討しています。当ルールについては、都市計画法に基づく地区計画として策定予定です。



第4回勉強会での主なご意見

- 賑わいや防災面などを考えると、中途半端な幅員より1mセットバックしたほうが良いと感じる。また、テラス席などができると良い。
- 狭小な敷地が多く、セットバックにより店舗面積が小さくなってしまふ建物が多いため、0.5mのセットバックで良いのではないかと感じる。
- テラス席が後退部分や道路上に設置できれば、店子にとってはメリットに感じるだろう。

壁面後退距離を  
 検討する上での  
 4つの視点

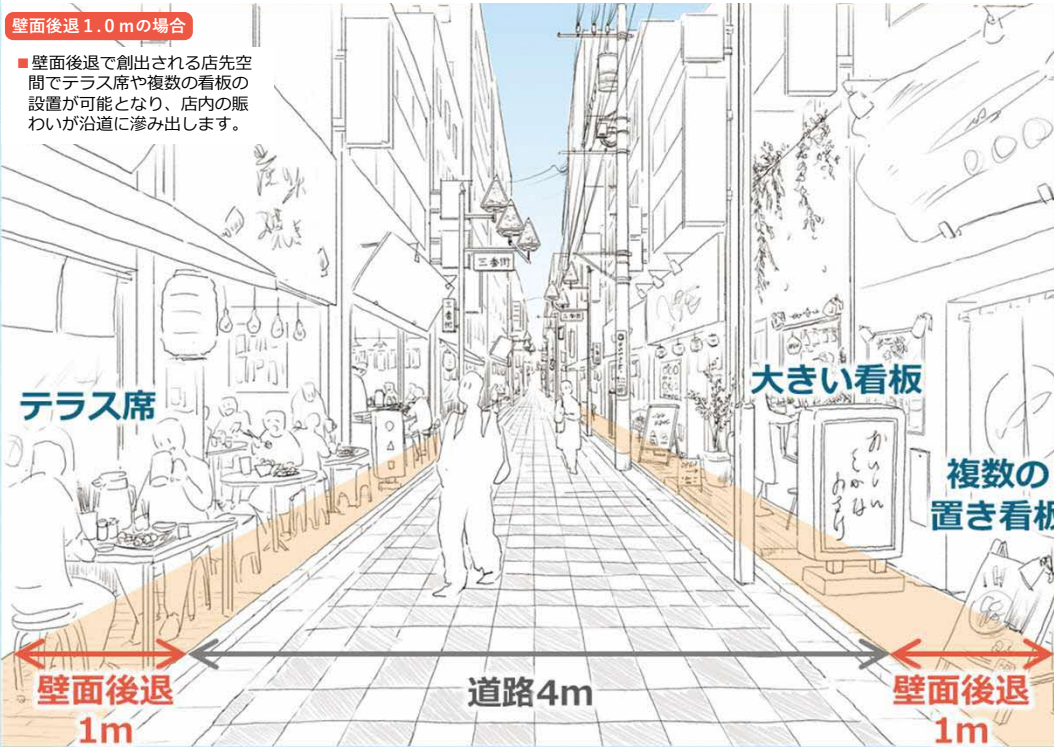
壁面の位置(道路からの壁面後退距離)と壁面後退した空間の使い方

壁面後退距離0.5mと1.0mのパターンにおける建物の建て方や使い方の比較から望ましい後退距離について意見交換しました。

防災：災害時の消防活動や避難に望ましい幅員 賑わい：沿道の賑わいが創出される空間の広さ 商業：壁面後退による営業面積への影響 建物：建替え後の建物の規模

壁面後退1.0mの場合

■壁面後退で創出される店先空間でテラス席や複数の看板の設置が可能となり、店内の賑わいが沿道にしみ出します。



壁面後退0.5mの場合

■壁面後退で創出される店先空間には小ぶりの看板の設置は可能となりますが、壁面後退1.0mの場合と比較するとスペースは限られており、立ち飲みスペース程度であれば確保することが可能となります。

