

中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくりについて

中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3 等の上位計画で掲げる中野駅地区や中野三丁目駅直近地区に関わるまちづくりの実現に向けて、「西側南北通路」、「中野駅西口広場」、「中野三丁目土地地区画整理事業」について、平成 27 年 3 月 6 日に都市計画決定を行い、同土地地区画整理事業については、国土交通大臣により、同年 7 月 13 日に事業認可を受けたところである。

今後、都市計画の具現化やまちの個性を活かしたまちづくりを推進していくため、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」とした上で、地区の将来像や土地利用方針、都市基盤の整備方針等をまちづくり基本方針に示すとともに、地区の実情を踏まえ地区計画を策定していく。

1. 中野駅西口地区まちづくり基本方針(案)について

中野駅西口地区まちづくり基本方針の策定に向けて、案をとりまとめたので報告する。

* 中野駅西口地区まちづくり基本方針（案） 《別紙 1》

2. 中野駅西口地区地区計画(素案)について

中野駅西口地区地区計画の策定に向けて、素案を取りまとめたので報告する。

* 中野駅西口地区地区計画（素案） 《別紙 2》

3. 今年度の主な取り組み

- ・平成 27 年 7 月：中野駅西口地区まちづくりに係る説明会
- ・平成 27 年 9～10 月：都市計画の原案の説明会、同公告・縦覧
- ・平成 27 年 10～11 月：都市計画の案の説明会、同公告・縦覧
- ・平成 27 年 12 月～平成 28 年 1 月：都市計画審議会(諮問)、都市計画決定

中野駅西口地区まちづくり基本方針（案）

1. 策定の目的・・・・・・・・・・・・・1
2. 中野駅西口地区の位置及び範囲・・・・1
3. 中野駅西口地区の状況・・・・・・・・・・1
4. 中野駅西口地区の上位計画・・・・・・・・2
5. 中野駅西口地区の将来像・・・・・・・・5
6. 中野駅西口地区の整備方針・・・・・・・・6
7. まちづくりの手法と展開・・・・・・・・7

平成 27 年 (2015 年)6 月

中野区都市政策推進室

中野駅西口地区 まちづくり基本方針（案）

1. 策定の目的

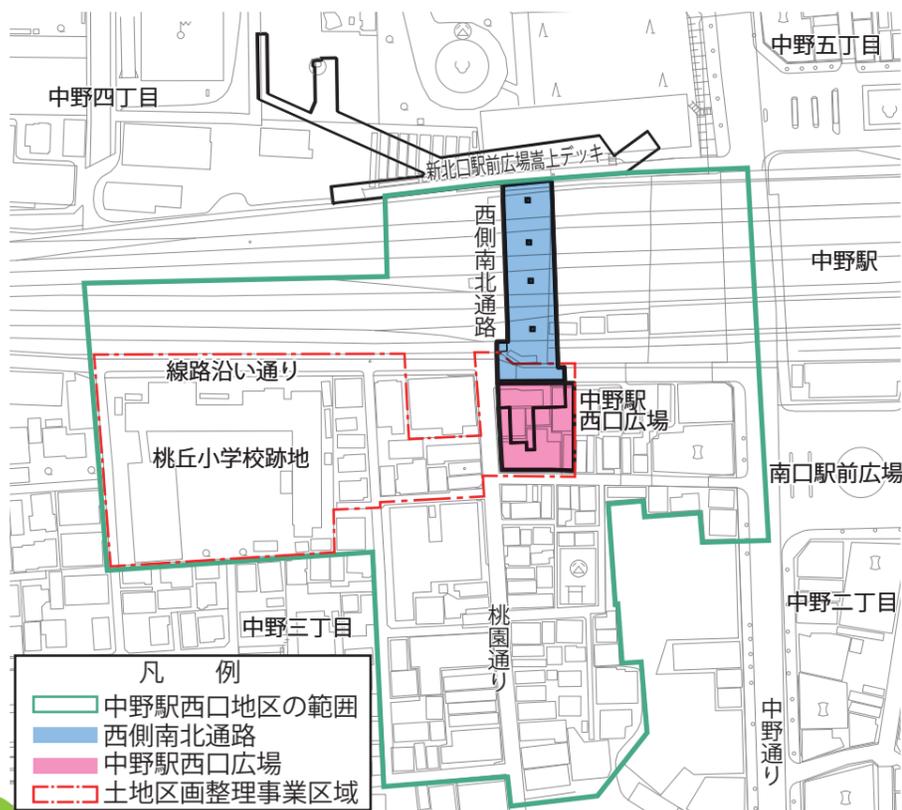
中野区では、都市計画に関する基本的な方針として定めた「中野区都市計画マスタープラン」や、中野駅周辺のまちの将来像や整備方針を示した「中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3」、中野駅地区の整備の進め方を示した「中野駅地区整備基本計画」等の上位計画に基づき、中野駅周辺 のまちづくりを進めています。

これを受け、上位計画に掲げる 中野駅地区 や 中野三丁目駅直近地区 に関わるまちづくりの実現を図る第一歩として、平成27年3月に中野駅西側改札とあわせて整備を行う「西側南北通路」や、その受け口となる「中野駅西口広場」、また、中野三丁目の駅直近において面的なまちづくりを行うための「中野三丁目土地区画整理事業」について都市計画決定を行いました。

本方針は、これらの都市計画の具現化やまちの個性を活かしたまちづくりを推進していくため、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、今後のまちづくりの方向性を示したものです。

2. 中野駅西口地区の位置及び範囲

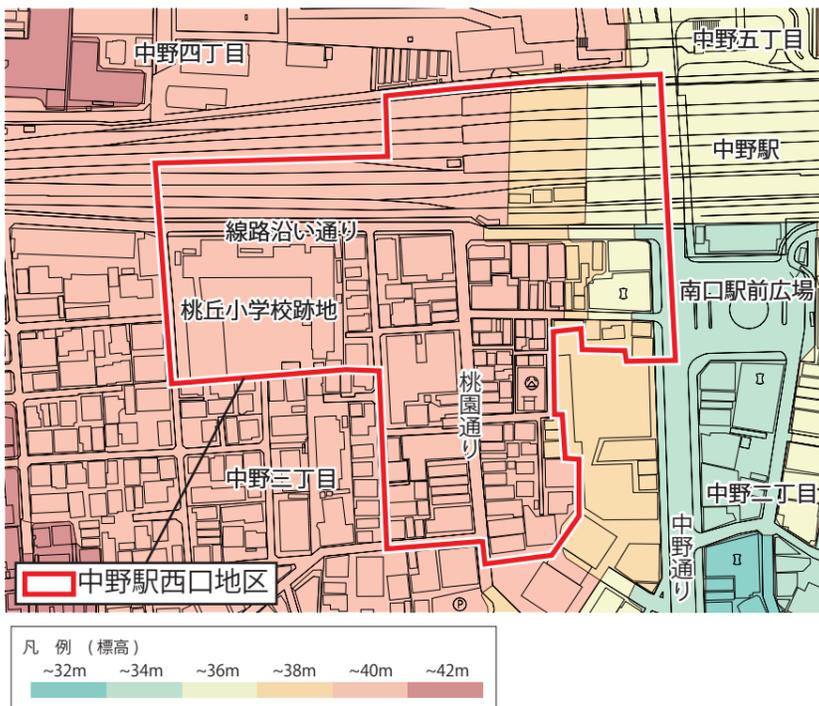
- ◎地区の名称 中野駅西口地区
- ◎地区の位置 中野区中野三丁目、中野四丁目 各地内
- ◎地区の面積 約3.7ha



3. 中野駅西口地区の状況

3-1. 地形

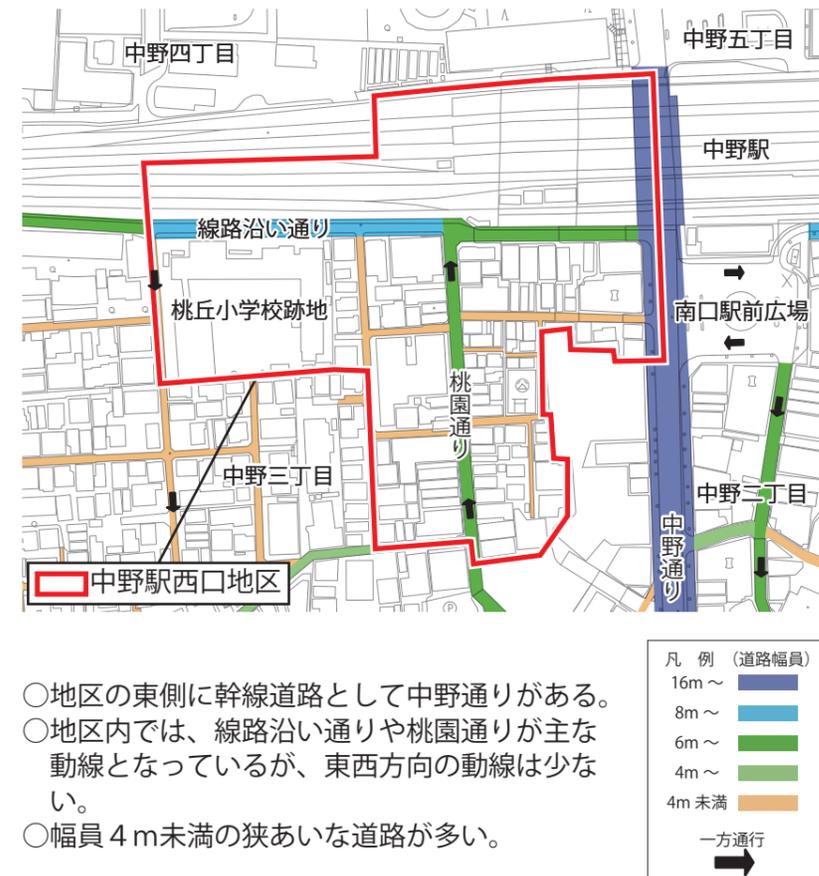
中野駅西口地区の高低差



- 標高約40mの比較的平坦な台地が広がっている。
- 地区東側の中野通りに向かい、約6mの高低差が生じている。

3-2. 道路

道路幅員及び交通規制の状況

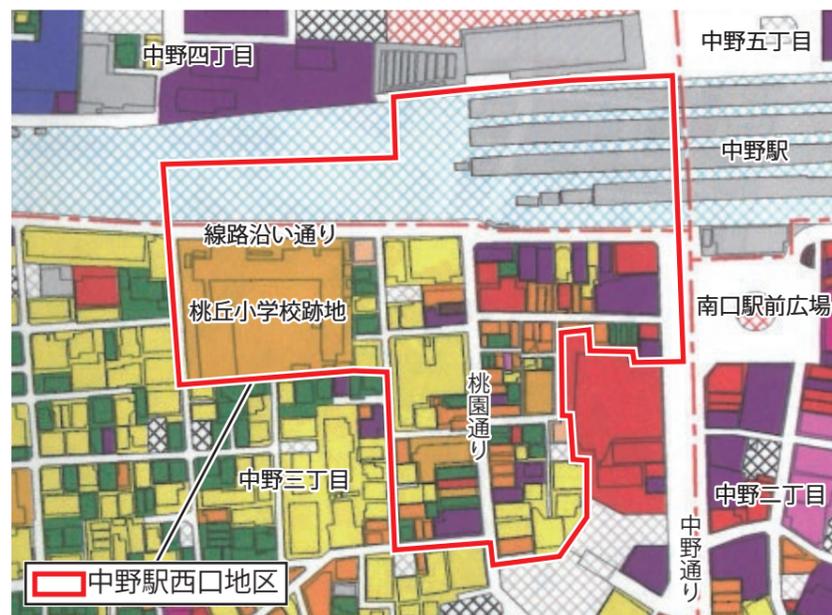


- 地区の東側に幹線道路として中野通りがある。
- 地区内では、線路沿い通りや桃園通りが主な動線となっているが、東西方向の動線は少ない。
- 幅員4m未満の狭い道路が多い。

3-3. 土地利用

土地利用の現況

平成23年東京都土地利用現況調査より



- 個人商店や事務所など商業・業務施設が集積している。
- 地区の西側には、桃丘小学校跡地が立地している。
- 地区に隣接して住宅地が広がる。

土地建物用途現況凡例

- | | |
|-----------|--------------------|
| 官公庁施設 | 屋外利用地、仮設建物 |
| 教育文化施設 | 公園・運動場等 |
| 厚生医療施設 | 未建築住地、未利用地用途変更中の土地 |
| 供給処理施設 | 道路 |
| 事務所建築物 | 鉄道・港湾等 |
| 専用商業施設 | 農林漁業施設 |
| 住商併用建物 | 田 |
| 宿泊・遊興施設 | 畑 |
| スポーツ・興行施設 | 樹園地 |
| 専用独立住宅 | 採草放牧地 |
| 集合住宅 | 水面・河川・水路 |
| 専用工業・作業場 | 森林 |
| 住居併用工場 | 原野 |
| 倉庫、運輸関係施設 | その他 |

4.中野駅西口地区の上位計画

4-1.中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）

中央部地域まちづくり方針

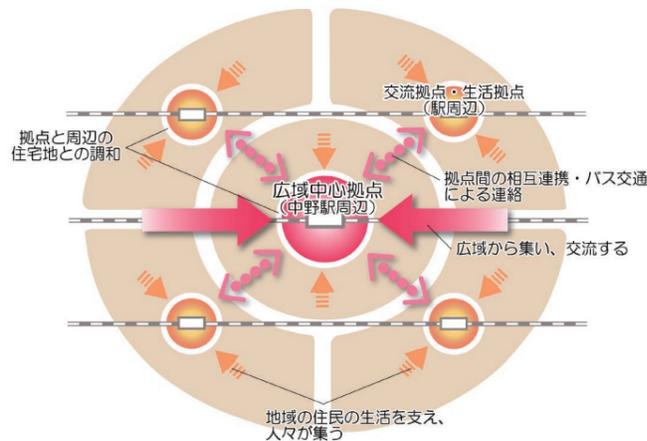
中野駅周辺において、商業・業務や交流、高等教育、医療、文化機能など、多様な都市機能が集積し、中野の顔としてまた東京の新たな顔としてふさわしい、個性的で新しい魅力を発信する、活気とにぎわいにあふれたまちをつくります。

また、その周辺部においては、みどり豊かな、暮らしやすい住環境の整備をすすめ、だれもが安心して快適に住み続けられるまちをつくります。



【広域中心拠点】

中野駅周辺一帯は、中野の玄関口の交通結節点としての機能を強化し、商業・業務、文化その他広域性を有する諸機能の集積を強化することによって、ファッション、文化を発信する、みどり豊かで魅力・にぎわい・活気のある、東京の新たな複合拠点に育成・整備します。



中野駅周辺の総合的整備エリアのまちづくり推進

中野駅周辺は、中野区全体の行政・経済・交通などの中心核であり、区民全体の共有空間といえます。このエリアでは、既存の魅力と新たな開発が共生する、多様なまちづくりを多彩に展開することにより、将来の中野区のまちの姿を先導的に実現していきます。

また、このエリアでは、中野通りと中央線で分かれる4つのゾーンとこれらを束ねる中央の中野駅直近ゾーンのそれぞれの特性を踏まえつつ、一体的なランドデザインのもとにまちづくりをすすめます。

●中野四丁目ゾーン

警察大学校等跡地の大規模敷地などを活用して、環境調和型の機能複合都市空間を形成します。

●中野五丁目ゾーン

独自の商業文化と界隈性のある駅前商業集積の活用と再生をすすめるとともに、後背の住宅地区の保全と改善をすすめます。

●中野二丁目ゾーン

駅直近開発による業務・商業機能の集積、ならびに、もみじ山への文化・スポーツ集積をすすめることにより、二つの拠点とそれらをつなぐにぎわいを創出し、あわせて後背の住宅地の保全と改善をすすめます。

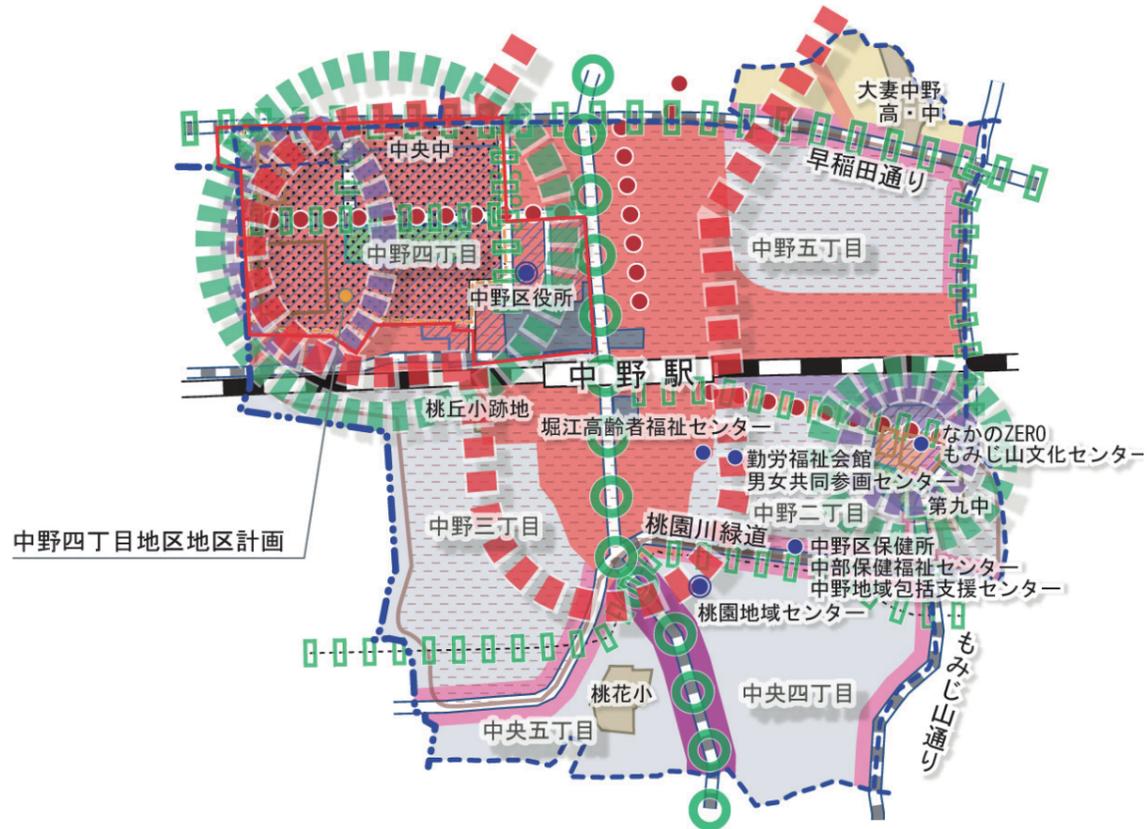
●中野三丁目ゾーン

駅直近開発により業務・商業機能の集積をすすめるとともに、後背の良好な住宅地区の保全と改善をすすめ、小劇場などの文化施設の集積を図り、にぎわいと良好な住宅地区の共存をすすめます。

●中野駅直近ゾーン

中野駅周辺の4ゾーンをつなぐ核として、中野駅地区と区役所・サンプラザ地区を中心に、中野区の玄関口となる広域的な交流拠点を形成します。

中央部地域まちづくり方針図



凡例

- 住宅系市街地
 - 低層住宅地区
 - 中層住宅基盤改善地区
 - 中層住宅地区
 - 特定住宅団地地区
- 商業・業務系市街地
 - 地域商業地区
 - 商業・業務地区
- 工業系市街地
 - 住工共存地区
- 幹線道路沿道系市街地
 - 主要幹線道路沿道地区
 - 補助幹線道路沿道地区
- 大規模敷地地区
 - 防災とみどりのオープンスペース
- 都市施設等
 - 都市計画道路(未整備)
 - 都市計画公園
 - 都市計画公園(予定)
 - 都市計画道路付属広場・駅付近広場(施行済含む)
 - ふれあい道路
- 活力とらうおいのネットワーク
 - 広域中心拠点
 - 交流拠点
 - 生活拠点
 - みどりの拠点
 - みどりの環境軸
 - みどりの補助軸
 - 水とみどりの親水軸
 - 文教創造地区
- 地区計画区域
 - 地区計画区域
- 中野駅周辺まちづくり
 - 中野駅周辺の総合的整備エリア
- その他
 - 広域避難場所
 - 学校施設等<避難所>
 - 生産緑地
 - 区役所・地域センター
 - 公的施設
 - 河川
 - 鉄道・駅(JR)
 - 鉄道・駅(私鉄)
 - 鉄道・駅(地下鉄)
 - 地域区分線
 - 区境線

中野駅周辺のにぎわいと環境の調和するまちづくり

○中野駅周辺の「商業・業務地区」は、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などの交通環境の改善・整備をすすめながら、人々が働き、学び、集い、楽しむ「広域中心拠点」として育成します。

中野駅地区の整備、交通結節機能の強化

- 駅及び駅前広場を改善し、公共交通機関の利便性や歩行者の東西南北の回遊性を確保し、交通結節機能を強化するとともに、中野の玄関口として魅力ある駅及び周辺空間を形成します。
- ペDESTリアンデッキの活用により、東西南北の回遊動線の形成をすすめます。

各ゾーンの位置図

