

中野四丁目新北口駅前地区におけるこれまでの検討状況と
今後の都市計画手続きについて

1 中野四丁目新北口駅前地区におけるこれまでの検討状況について 《別紙》

- （1）本地区のまちづくりについて
- （2）第一段階の都市計画決定の概要
- （3）第二段階の都市計画決定に向けた検討状況

2 今後の都市計画手続きについて

- | | |
|-------------|----------------|
| ・ 令和4年12月以降 | 都市計画手続 |
| ・ 令和5年 6月頃 | 本事業に関連する都市計画決定 |
| ・ 令和6年 1月頃 | 事業計画認可 |
| 7月頃 | 権利変換計画認可、工事着手 |
| ・ 令和10年度 | 竣工 |

中野四丁目新北口駅前地区におけるこれまでの検討状況について

1. 本地区のまちづくりについて
2. 第一段階の都市計画決定の概要
3. 第二段階の都市計画決定に向けた検討状況

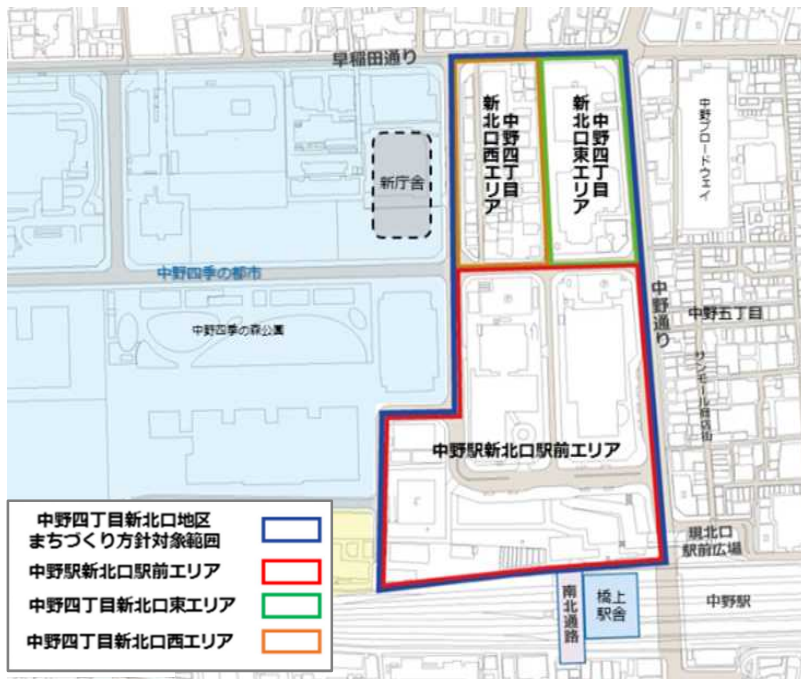
令和4年10月20日

中野区 まちづくり推進部 中野駅周辺まちづくり課

(1) まちづくりの方針（中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月））

目指す都市像 『グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間』

- 方針1 グローバル都市にふさわしい拠点形成
（国際競争力の強化に貢献する拠点形成/東京西部都市圏のシンボル形成）
- 方針2 にぎわいと安全・安心の空間創出
（中野の魅力を発信するにぎわい空間創出/平常時・非常時ともに安全・安心な空間創出）
- 方針3 ユニバーサルデザインによる公共基盤整備
（中野駅周辺における回遊性の向上/交通結節点としての円滑化・利便性向上）



- 公共基盤の再編により、中野駅周辺における回遊性の向上や交通結節点機能としての利便性を向上
- 大街区化により、新たな都市機能の立地のための敷地規模を確保し、多機能複合型の都市活動拠点を整備
- 就業者・生活者、来街者と駅をつなぐ結節点として、多様な歩行者が円滑に通行できる動線確保を図るとともに、周辺地域への賑わいの波及を促進

(2) 都市計画の考え方

まちづくりの目標の早期実現のため、都市計画を2段階で定める。

以下について都市計画決定

第1段階の都市計画 【平成30年度】

- ・安全で円滑な交通結節機能を実現する街区再編、都市基盤整備
- ・駅前立地を活かした合理的かつ健全な高度利用を誘導する
建築敷地設定



- 都市計画道路(変更)
- 都市計画駐車場(変更)
- 土地区画整理事業
- 地区計画

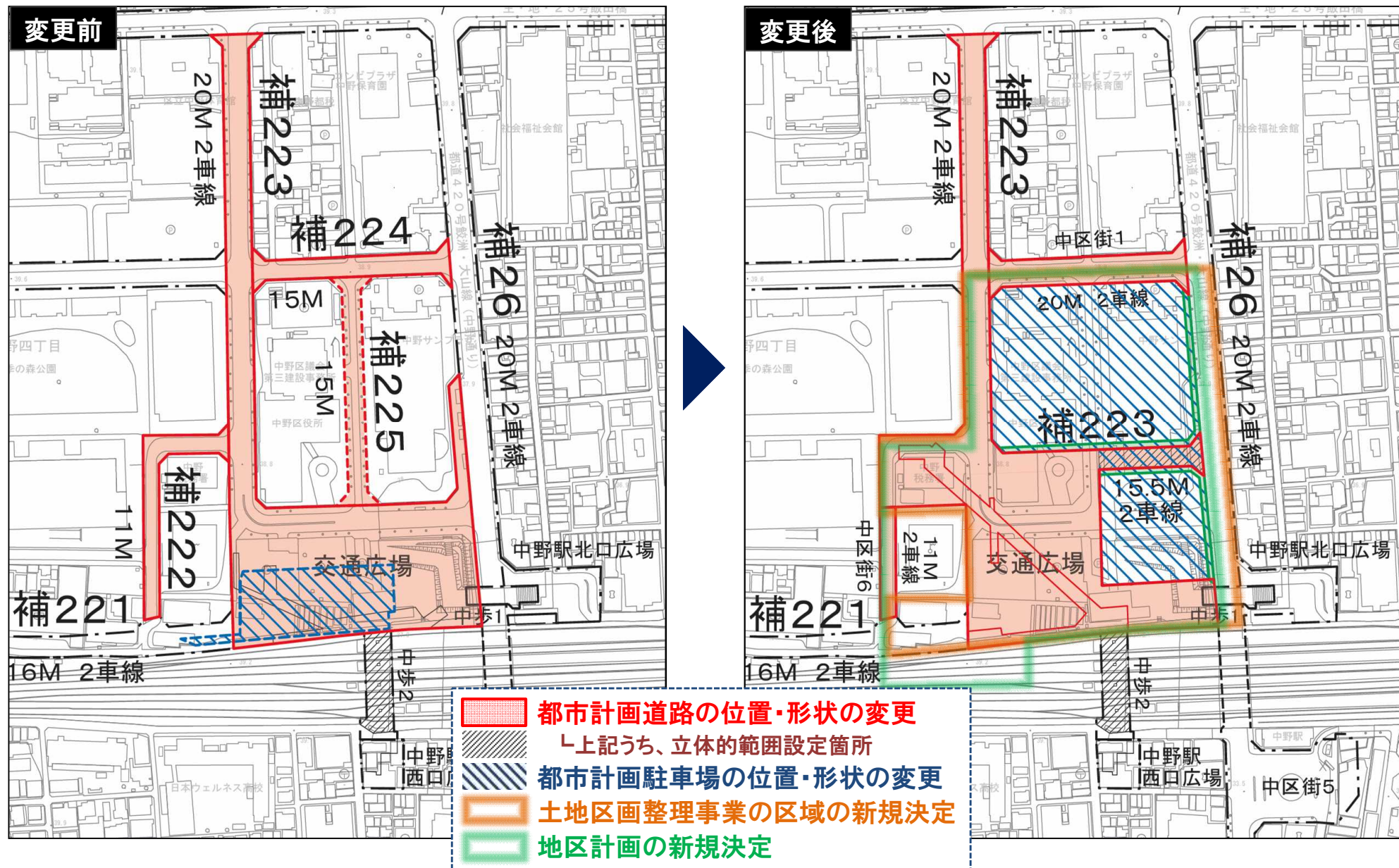
第2段階の都市計画 【令和5年度予定】

- ・グローバル都市・中野のシンボル空間を形成する多様な都市機能が集積した建築物整備
- ・面的な歩行者動線ネットワークの形成
- ・重複利用区域の設定



- 地区計画(変更)
- 高度利用地区(変更)
- 市街地再開発事業
- 都市計画道路(変更)
- 都市計画駐車場(変更)

(3) 第1段階の都市計画決定（平成30年度）について

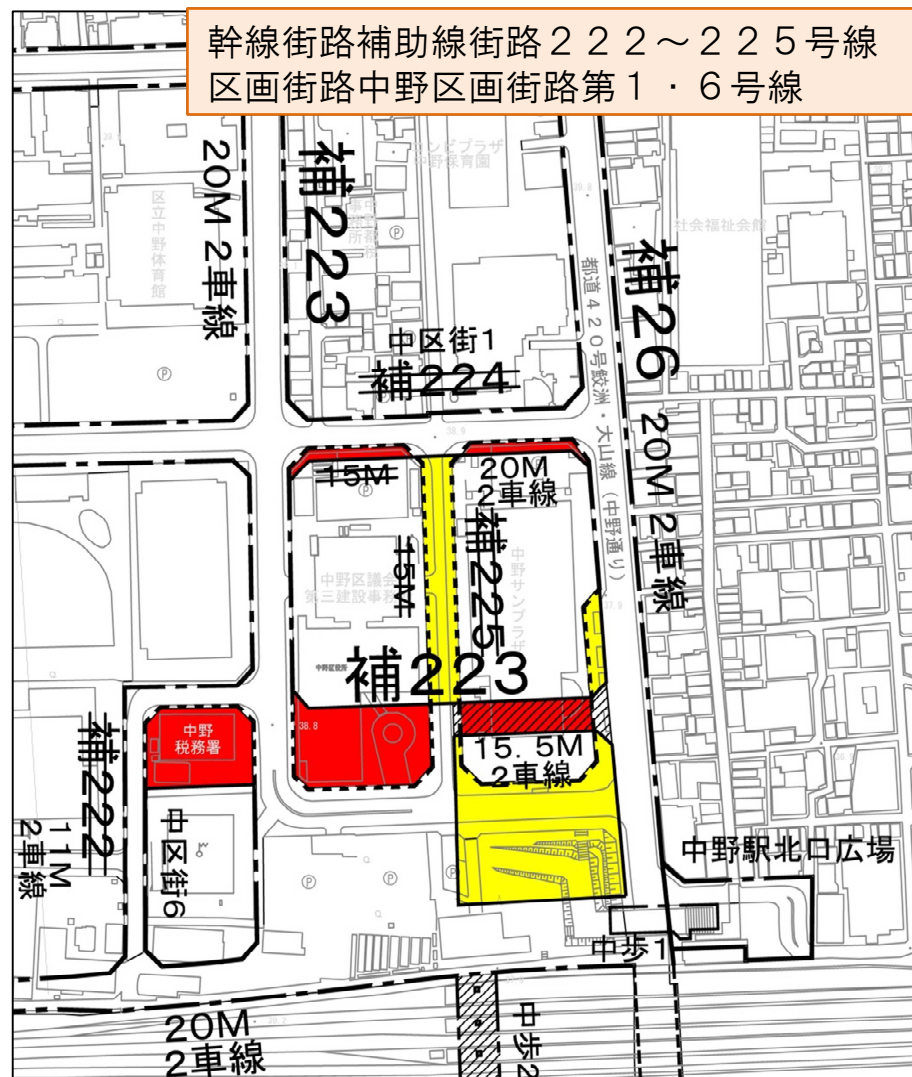


2. 第一段階の都市計画決定の概要

4

(1) 東京都市計画道路の変更（中野区決定）

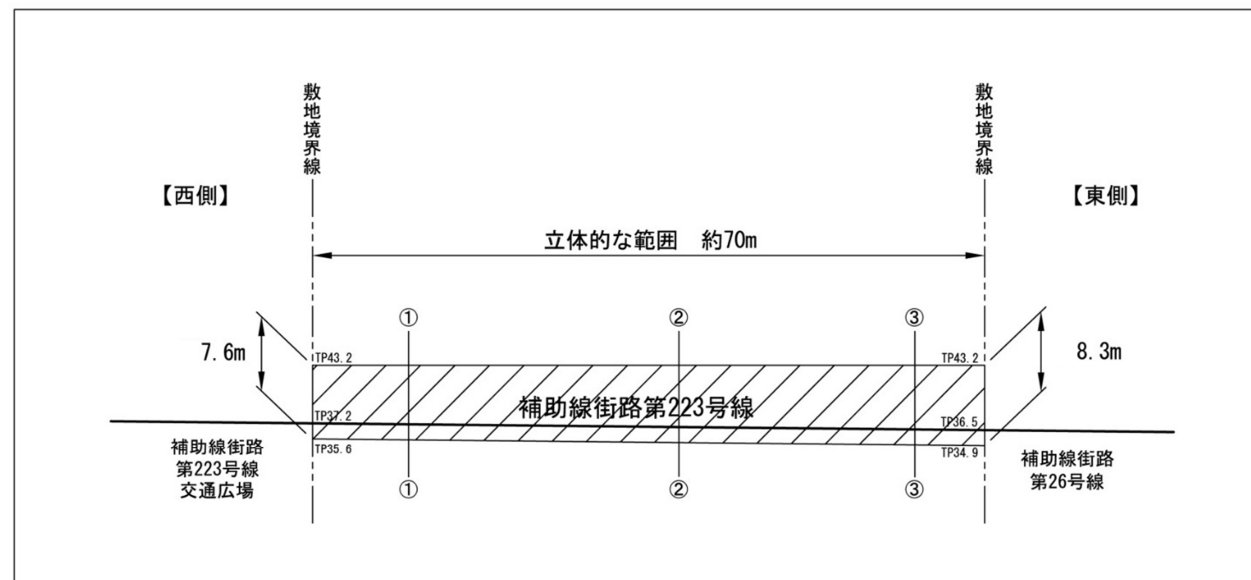
計画図



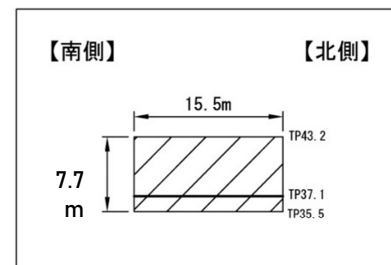
(1) 東京都市計画道路の変更（中野区決定）

■幹線街路補助線街路223号線 立体的な範囲について

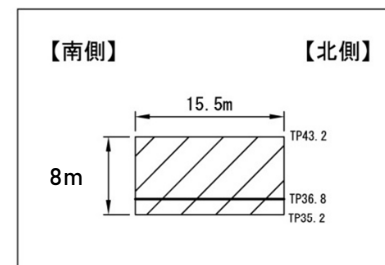
【縦断面図】



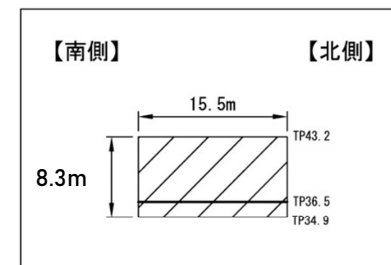
【横断面図】



【①-①横断面図】



【②-②横断面図】



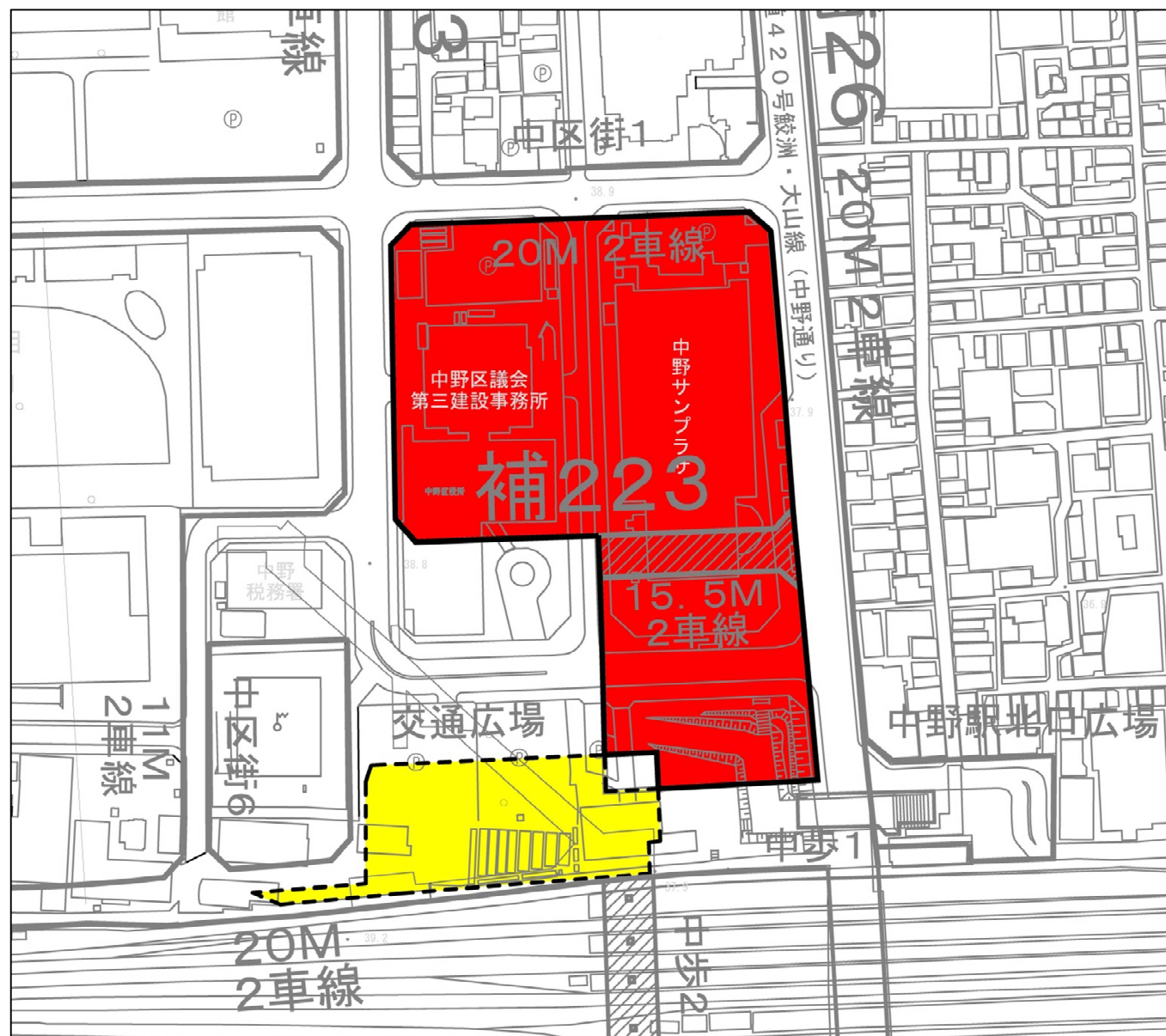
【③-③横断面図】

 立体的な範囲



(2) 東京都市計画駐車場の変更（中野区決定）

計画図



凡 例	
	追加する範囲
	廃止する範囲
	既定の範囲
	都市計画道路線
	立体的な範囲

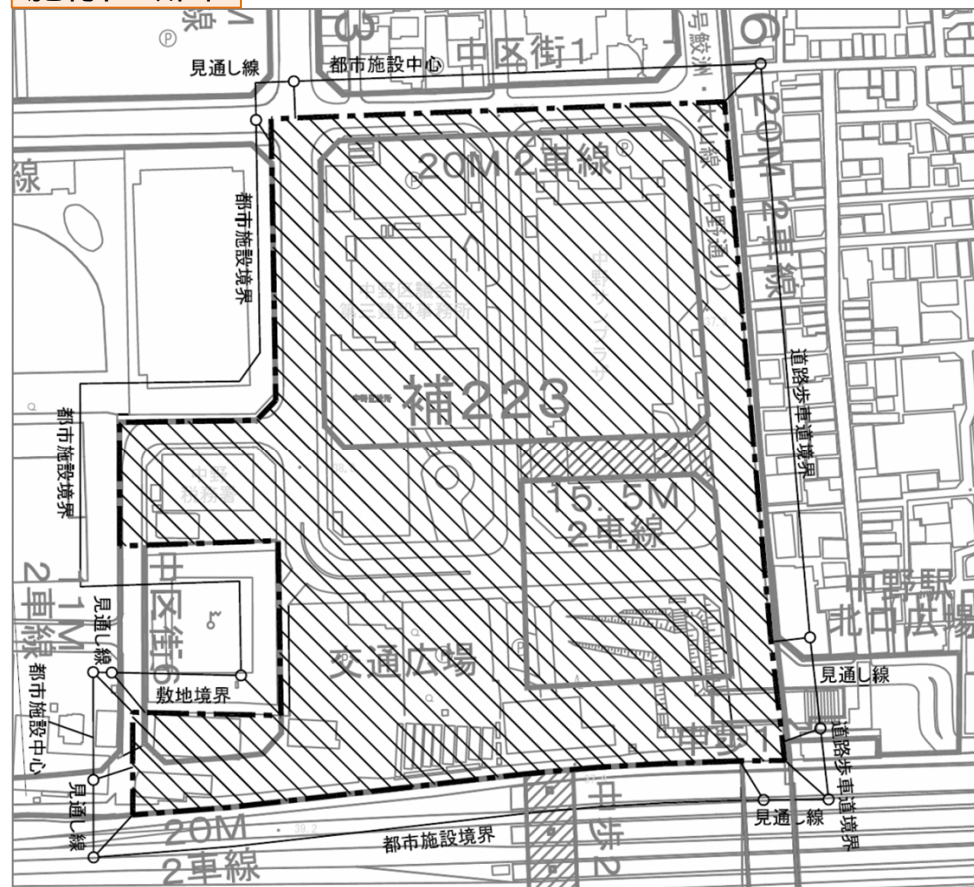
2. 第一段階の都市計画決定の概要

7

(3) 東京都市計画土地区画整理事業の決定（中野区決定）

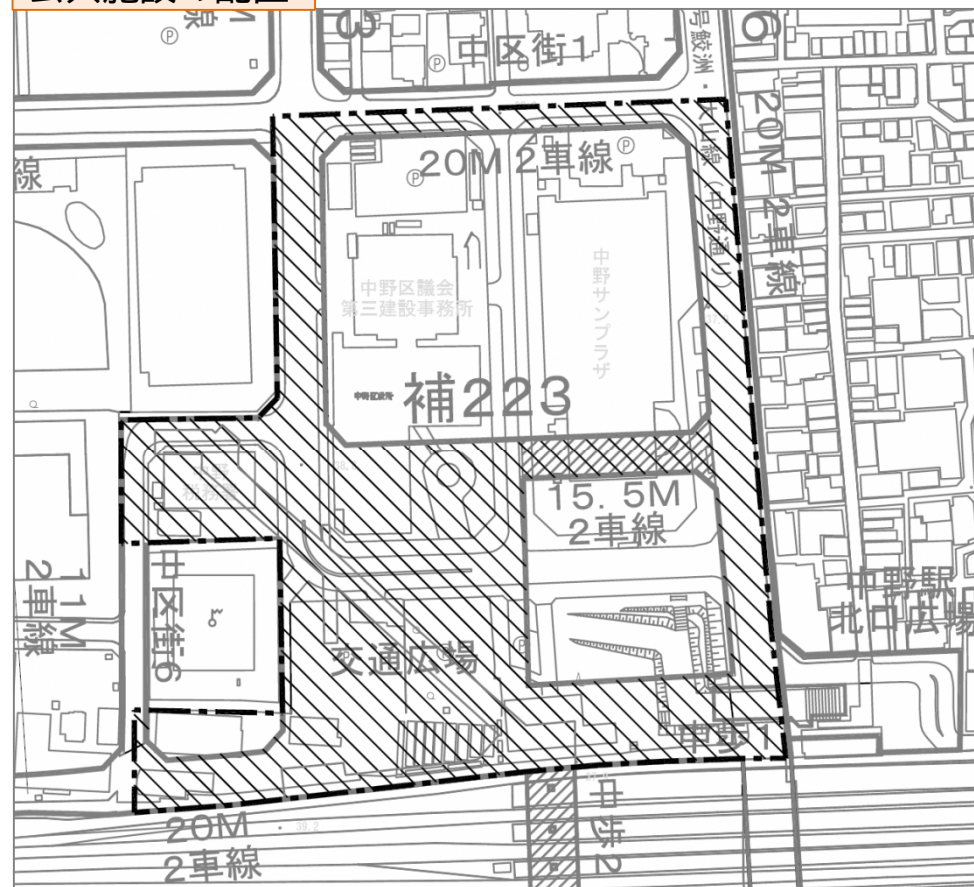
計画図

施行区域図



凡 例	
	施行区域(約5.1ha)
凡 例	
	都市計画道路線
	立体的な範囲

公共施設の配置



凡 例	
	施行区域(約5.1ha)
	都市計画道路
凡 例	
	都市計画道路線
	立体的な範囲

(4) 東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画の中野四丁目新北口地区地区計画を次のように決定する。

理由 交通結節点の整備に向けた公共基盤及び街区の再編を行い、大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、中野の中心核にふさわしい都市活動拠点的形成するため、面積5.4ヘクタールの区域について地区計画を決定する。

1.名称 中野四丁目新北口地区地区計画

2.位置 中野区中野四丁目地内

3.面積 約5.4ha

4.地区計画の目標

中野駅北側に位置する本地区は、中野区役所や中野サンプラザなどの公共施設、文化複合施設が立地しており、今後、中野歩行者専用道第2号線（以下「西側南北通路」という。）・橋上駅舎等の整備を契機として「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」としての更なる発展が期待される地区である。

本地区を含む中野駅周辺については、東京都が策定した都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）において「中枢広域拠点域」に位置づけられており、地域の将来像として、街区再編や土地の高度利用による利便性の高い拠点の形成及び都市基盤整備により回遊性を高め独自の文化を生かしたにぎわいや活力のあふれる市街地の形成が示されている。また、中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月）では、「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・整備を進めながら「広域中心拠点」として育成することとしている。また、中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3（平成24年6月）では、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点として、これまでの中野のまちの強みを活かしながら、最先端の業務拠点、個性豊かな文化発信拠点、最高レベルの生活空間といった多彩な魅力を持ったまちを実現していくこととしている。

これら上位計画を踏まえつつこれまでの中野駅周辺におけるまちづくりの進捗を鑑み、本地区を含む中野駅北側における将来像を深度化する中野四丁目新北口地区まちづくり方針では、「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」として国際競争力強化へ貢献し、地域経済の発展をけん引していくため、多様な都市機能の集積や、中野の交通結節点として中野駅との機能的連携とともに周辺各地区との回遊性の向上、環境性と防災性に優れた持続可能な中心拠点の形成を図っていくこととしている。

一方、本地区で半世紀近くにわたり行政、文化の中心として機能してきた中野区役所及び中野サンプラザが近年更新の時期を迎えているとともに、隣接する中野四季の都市の開発では昼間人口が増加しており、中野駅周辺においては、交通結節点として歩行者、自転車、自動車交通ネットワークのさらなる利便性向上が求められている。

これらのことから、本地区においては、交通結節点の整備に向けた公共基盤の整備及び立体道路制度を活用した街区の再編を行い、都市機能の増進に資する大規模集客交流機能や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の導入による高度利用を誘導し、グローバル都市・中野の中心核にふさわしい都市活動拠点の形成を目指す。

(4) 東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

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」として「グローバル都市としての中心核を形成する中野のシンボル空間」を育成し、国際競争力強化への貢献や地域経済の発展をけん引する拠点施設整備を進めるため、土地利用の方針を以下のとおり定める。

- ・ 集客力と発信力のある大規模集客交流機能や、競争力の高い業務機能、新たなにぎわいを形成する商業機能、観光・交流の拠点となる宿泊機能、職住近接を実現する高品質な居住機能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。また、駅前立地を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用を誘導し、中野駅や駅ビルとの機能連携の相乗効果によって活気を生み出す市街地を形成する。
- ・ 多様な都市機能の導入や土地の高度利用を図るため、土地区画整理事業により、現在の中野区役所及び中野サンプラザ敷地等において一体的に街区再編を行うとともに、補助線街路第223号線交通広場（以下「新北口駅前広場」という。）を含む公共基盤整備を行い、本地区における交通結節機能の強化を図る。
- ・ 中野駅周辺の回遊性を高めるため、新北口駅前広場の嵩上げ部と繋がる面的な歩行者動線ネットワークの形成を図る。歩行者動線の整備にあたっては、居住者や来街者、通勤・通学者の動線の錯綜を防ぐよう配慮するとともに、動線の結節点には人々の憩いの場となる滞留空間を確保する。
- ・ 周辺市街地と連続するにぎわいの形成や、西側南北通路北側や中野歩行者専用道第1号線西側に位置する新北口駅前広場歩行者滞留空間から中野四季の都市方向や中野五丁目方向への見通し等に配慮して、都市機能の増進に資する集客交流機能や商業機能等のにぎわい機能を配置する。

5-2.地区施設の整備の方針

1. 中野通りから新北口駅前広場や中野四季の都市へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線の両側に、歩行者通路及び歩道状空地进行整備する。
2. 中野駅から後背の市街地へと繋がる安全、快適で利便性の高い歩行者空間を確保するため、西側南北通路や新北口駅前広場及び中野通りとの高低差処理を図る立体的な動線に接続する歩道状空地进行中野通り沿いに整備する。
3. 建築物の整備計画の具体化に合わせ、周辺市街地につながる面的な歩行者動線ネットワークや滞留空間等の整備を位置づける。

5-3.建築物等の整備の方針

1. 建築物の附置義務駐車場と合わせて都市計画駐車場の整備を図る。整備にあたっては、出入口を集約化することで、歩行者の安全性向上や車両の滞留を抑制し、低炭素化を目指す。
2. 地域において課題となっている路上荷捌きを踏まえ、建築物の整備と合わせて地域荷捌きスペースの誘導を図る。
3. 駅直近への自転車流入を防ぐため、建築物の整備と合わせて公共自転車駐車場の整備を図る。
4. 高度利用による拠点としての健全な地域環境の形成を図るとともに、にぎわいの創出を誘導するため、用途の制限を定める。
5. 中野駅周辺の円滑な自動車交通の処理を図るとともに、合理的な土地利用を図るため、立体道路制度を活用し、新北口駅前広場と中野通りを結ぶ車両動線を建築物と一体的に整備する。

(4) 東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

6-3.地区施設の配置及び規模

その他の公共空地

名称	幅員	延長	備考
歩行者通路1号	4 m	約70m	新設
歩行者通路2号	4 m	約70m	新設
歩道状空地1号	4 m	約70m	新設
歩道状空地2号	4 m	約90m	新設
歩道状空地3号	4 m	約70m	新設



6-4.建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限※

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第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。

※は知事協議事項

方針附図（歩行者動線）



	地区計画の区域	
	歩行者滞留空間 (T.P.約48) (中歩2と繋がるデッキレベル)	[地区内方針]
	歩行者滞留空間 (T.P.約38~42) (補223交通広場レベル)	[地区内方針]
	歩行者動線 (T.P.約48) (中歩2と繋がるデッキレベル)	[地区内方針] [地区外構想]
	歩行者動線 (T.P.約38~42) (補223交通広場レベル)	[地区内方針] [地区外構想]
	歩行者動線 (～T.P.約38) (中野駅北口広場レベル)	[地区内方針] [地区外構想]
	広場・都市計画公園等 (T.P.約38~42) (補223交通広場レベル)	
	立体的な動線 (エレベーター)	[地区内方針]
	立体的な動線 (階段等)	[地区内方針]

凡 例（都市計画道路）		標高（地形）	
	都市計画道路線		～T. P. 42
			～T. P. 40
	立体的な範囲の区域		～T. P. 38

(1) 拠点施設整備の方針（中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画（令和2年1月））

拠点施設整備のコンセプト

中野駅新北口駅前エリアの拠点施設整備は、以下のコンセプトに基づき進めるものとします。

拠点施設整備により、**地域経済の発展**や**国際競争力の強化**、**まちの回遊性や安全・安心の向上**を図り、**持続可能で活力のある都市の形成に貢献**していきます。

中野サンプラザのDNAを継承した、新たなシンボル拠点をつくる。

中野サンプラザは、ホールで行われてきた数々の音楽公演やイベントによって、ポピュラー音楽の発展や中野の文化醸成に寄与し、「中野サンプラザ」ブランドを確立してきました。また、会議場、宴会場などは区民や企業などの会合、交流の場として利用され、施設の外観とともに多くの人々の印象に刻まれてきました。

新たな拠点施設整備にあたっては、ポピュラー音楽公演を主用途としたホールや人々の交流の場、中野サンプラザの記憶を残すデザイン、ブランドとしての名称など、**中野サンプラザのDNAを継承するとともに、多様な人・文化・産業・情報が集積し、魅力的なコンテンツを世界に発信する、中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成**を目指します。

中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまちをつくる。

中野駅周辺は、地区ごとに形成された個性的な街並みが魅力である一方、回遊性の向上が課題となっています。

先行する中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備と並行して進められる拠点施設整備では、面的なユニバーサルデザインの歩行者ネットワークの整備や結節点における広場空間の整備、調和のとれた街並み形成を誘導することによって**中野駅周辺の回遊性を高め、にぎわいと交流に満ちたまち、居心地が良く、歩きたくなるまち**の形成を目指します。

未来に続く中野の活力・文化・暮らしをつくる。

中野区役所や中野サンプラザが建設されてから約半世紀、この間に社会や経済の情勢も大きく変わり、これからは地域における持続可能性を高め、未来へと続いていくまちづくりが求められています。

中央線沿線など周辺地域を視野に入れた**地域経済の活性化につながる多様な都市機能の集積**に加え、都市の低炭素化につながる**環境性**や災害時でも業務継続できる**防災性に優れた空間創出**、**まちの価値を高めるエリアマネジメントの取り組み**などを誘導することによって、**中野区全体の活力をけん引するとともに、個性豊かな文化、質の高い暮らし環境**を目指します。

(2) 拠点施設整備民間事業者の募集・選定及び施行予定者の決定（令和3年5月）

施行予定者

代表事業者	野村不動産株式会社
共同事業者	東急不動産株式会社
	住友商事株式会社
	ヒューリック株式会社
	東日本旅客鉄道株式会社



■計画地の断面イメージ



■計画地の配置図

中野四丁目新北口駅前
土地区画整理事業

高度利用地区
(中野四丁目新北口駅前地区)
(仮称)中野四丁目新北口駅前地区
第一種市街地再開発事業

新区庁舎整備

野四季の森公園

中野
セントラル
パーク
イースト

ホテル

ホール

【低層棟】

立体道路(都市計画道路)の整備

新北口
駅前広場

【高層棟】

中野
セントラル
パーク
サウス

中野通り

サンモール商店街

南北道路

JR中野駅

中野四丁目新北口地区地区計画

※ 中野四丁目新北口駅前地区個人施行予定者作成 (令和3年12月6日議会報告資料)

(3) 検討中の市街地再開発事業の概要

■まちづくりの目標

文化を原動力とした
中野100年のまちづくり

■整備コンセプトと方針

1 地区内外をつなぐ回遊性を高める歩行者ネットワークの形成

- ・ 中野駅や新区庁舎、中野五丁目、中野四季の都市にアクセス可能な歩行者デッキを整備し、地区内外の回遊性を向上
- ・ レベル差をスロープやEV等によりバリアフリー動線としウォーカブルな歩行者空間を整備

2 賑わいを創出するまちにひらかれた広場空間の整備

- ・ 人々が賑わい、潤い、憩えるような多様で性格の異なる広場を駅前や通り沿い、ホール屋上に整備
- ・ エリマネによる一元的な管理運営を可能とし、様々な活動を展開

3 地域活力の向上に資するバランスのとれた都市機能の導入

- ・ 中野サンプラザの交流機能を継承・拡張
- ・ ホールと活動・交流の拠点となる様々な施設の導入
- ・ 昼間人口・夜間人口・交流人口のバランスのとれた用途構成

4 区の防災計画をふまえた防災機能の強化

- ・ 防災広場や帰宅困難者の一時滞在可能なスペース、防災備蓄倉庫を整備
- ・ 災害時に、自立可能な施設内ライフライン機能を確保し、BCP強化施設として整備

3 7,000人規模のホール

中野サンプラザの機能を継承・拡張するホールを整備

3 アトリウム・文化の交差点

歩行者の結節点における十分なスペースを確保するとともに中野の文化の集積・発信を行う

1 中野四季の都市へのアクセス

中野四季の都市方面へ繋ぐデッキを整備し、地区内外の回遊性を向上

1 地区内外へのアクセス強化

中野駅からホールや店舗、地区周辺へ向かう主要な動線として、十分な幅員を確保

4 区の防災計画をふまえた防災機能の強化

一時滞在可能なスペースと防災備蓄を確保



(4) 検討中の都市計画概要

-  地区計画の変更
-  高度利用地区の変更(追加)・
第一種市街地再開発事業の決定
-  都市計画道路の変更
-  都市計画駐車場の変更



項目	主な決定内容
地区計画(変更)	・ 広場、歩行者通路等の地区施設の追加 ・ 壁面の位置の制限等、建築物等に関する事項の設定 ・ 立体道路(補助線街路第223号線)の重複利用区域の設定
高度利用地区(変更)	・ 中野四丁目新北口駅前地区を追加
第一種市街地再開発事業(決定)	・ 施行区域、公共施設の整備、建築物の整備等を新規決定
都市計画道路(変更)	・ 補助線街路第223号線立体区域の一部変更
都市計画駐車場(変更)	・ 施設計画に合わせた位置・形状の変更 ・ 自動二輪駐車場、地域荷捌き駐車場を台数に追加