

平成31年（2019年）1月23日
中野駅周辺・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会資料
都市政策推進室中野駅周辺計画担当
都市政策推進室中野駅地区都市施設調整担当

中野駅新北口駅前エリアに係る都市計画変更（案）について

1 中野駅新北口駅前エリア再整備について

別添、資料1のとおり

2 中野四丁目新北口地区の都市計画案の概要

別添、資料2のとおり

3 説明会の開催について

日 時：2019年2月2日（土）10：00～11：30

2月5日（火）19：00～20：30

会 場：2月2日（土）中野区役所 第8・9・10会議室

2月5日（火）中野区役所 第11・12・13会議室

内 容：

- ① 中野四丁目新北口地区まちづくり方針
- ② 中野四丁目新北口地区都市計画道路に係る都市計画案
- ③ 中野駅北口駐車場に係る都市計画案
- ④ 中野四丁目新北口駅前土地地区画整理事業に係る都市計画案
- ⑤ 中野四丁目新北口地区地区計画に係る都市計画案

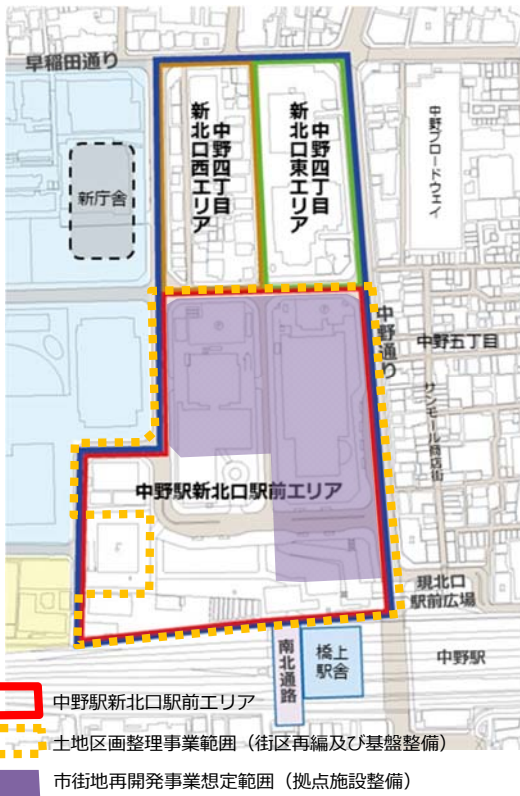
4 今後の予定

2019年2月6日～20日 都市計画案公告・縦覧

2019年3月 都市計画審議会諮問

2019年4月 都市計画決定・告示

中野駅新北口駅前エリア再整備の概要



■中野駅新北口駅前エリア再整備事業について
 中野四丁目新北口地区まちづくり方針に掲げる中野駅新北口駅前エリアの土地利用方針※に基づき、公共による**街区再編及び基盤整備**と民間活力を活用した**拠点施設整備**を一体的に行う事業。

■再整備事業の段階的な推進について
 都市機能の高度化及び居住環境の向上を図るため、大街区化や高度利用といった面整備の手法を用い、**段階的に再整備事業を推進**。

【第1段階～公共基盤に係る都市計画手続】
 新北口駅前広場の整備や周辺道路等の再配置を進める街区再編の手法として、**土地区画整理事業等**を実施。
 また、当エリアの良好な環境の誘導とともに、公共空間として機能する歩道状空地や広場等を配置するため、地区計画を決定。

【第2段階～建物整備に係る都市計画手続】
 拠点施設とともに、敷地内の歩行者空間、広場等の整備を行うため、敷地を共同化し、高度利用を図る**市街地再開発事業**の実施を想定。

※ 中野駅新北口駅前エリア土地利用方針
 面整備事業や地区計画の導入、道路の都市計画の決定・変更によって街区再編を行い、安全で円滑な歩行者動線や滞留空間が十分に確保された駅前広場を配置するとともに、地域経済の発展、国際競争力の強化に資する都市機能が立地しやすい大街区化及び高度利用を誘導し、集客力・発信力のある拠点を形成します。

目標スケジュール

(年度)

エリア	H29 2017	H30 2018	H31 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
中野駅新北口駅前エリア	中野四丁目新北口地区まちづくり方針策定	中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画策定 中野駅地区整備基本計画改定	民間参画事業者公募選定	【第2段階】建物整備に係る都市計画手続									
		【第1段階】公共基盤に係る都市計画手続				基盤整備着手							竣工
中野駅地区 (西側南北通路・橋上駅舎整備)			支障移転工事		中野駅西側南北通路・橋上駅舎実施設計			中野駅西側南北通路・橋上駅舎 建設工事				通路・駅舎供用開始	駅ビル竣工

※さらなる短縮は実施設計等で検討

※今後の事業進捗等により変更する場合があります。

中野四丁目新北口地区の 都市計画案の概要

1. 中野四丁目新北口地区の都市計画案の概要
2. 中野四丁目新北口地区都市計画道路に係る都市計画案
3. 中野駅北口駐車場に係る都市計画案
4. 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業に係る都市計画案
5. 中野四丁目新北口地区地区計画に係る都市計画案
6. 中野四丁目新北口地区の都市計画案まとめ

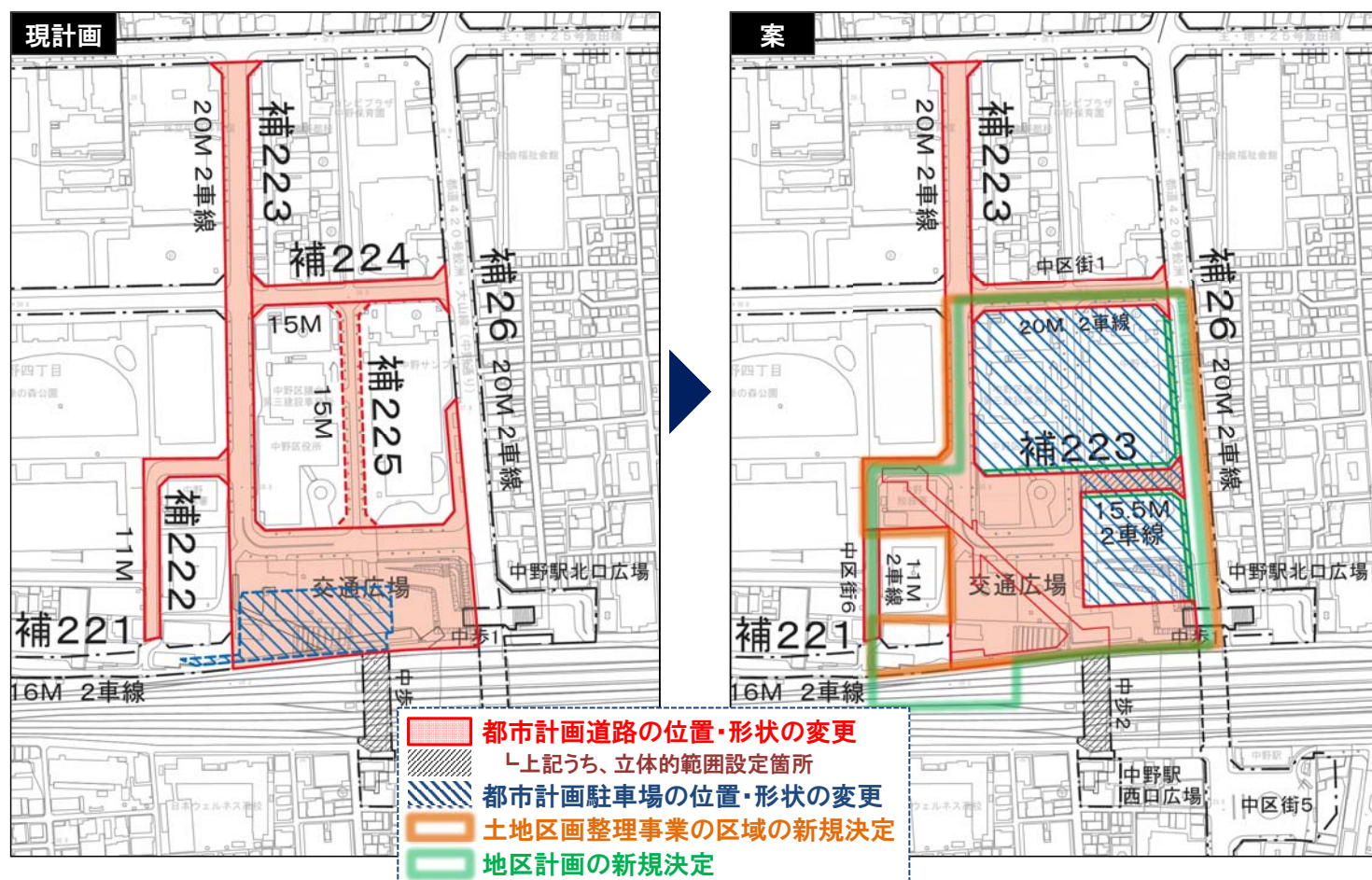
平成31年1月

中野区 都市政策推進室

1. 中野四丁目新北口地区の都市計画案の概要

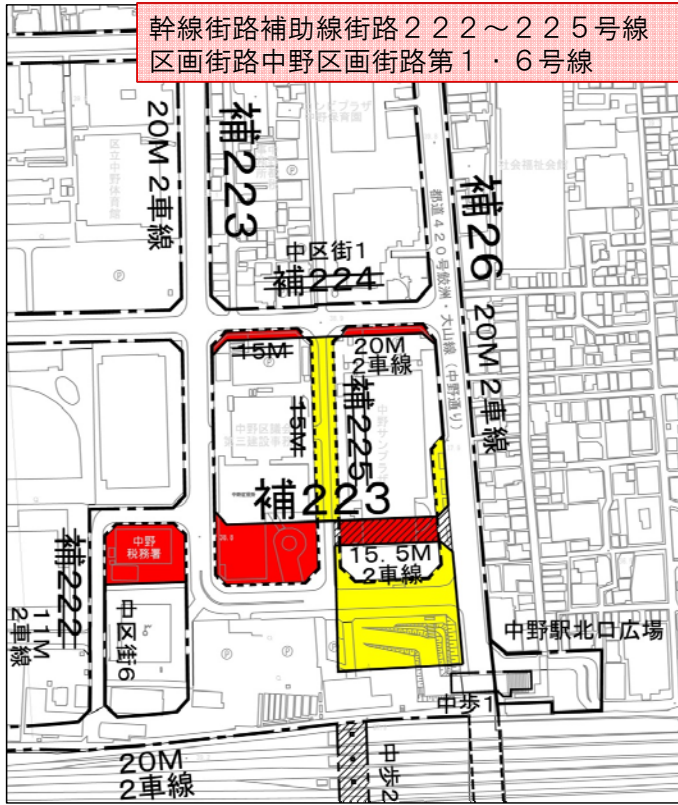
1

都市計画案の内容



東京都市計画道路の変更（中野区決定）

計画図



東京都市計画道路の変更（中野区決定）

理由

中野四丁目新北口地区における公共交通の円滑化・利便性の向上、ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な歩行者動線・空間の確保を図るため、補助223号線交通広場の形状及び嵩上げ部の位置を変更し、都市計画道路を再編する。また、補助線街路第223号線の一部区間については、土地の適正かつ合理的な利用の促進を図るため、立体的な範囲を合わせて定める。

1. 東京都市計画道路中、幹線街路補助線街路第223号線他1路線を、次のように変更する。

種別	名称		位置		区域	構造				備考	
	番号	路線名	起点	終点		主な経由地	延長	構造形式	車線の数		幅員
幹線街路	補223	補助線街路第223号線	中野区中野四丁目	中野区中野四丁目		約470m	地表式	2車線	20m	幹線街路と平面交差3箇所	
		その他	なお、中野区中野四丁目地内に交通広場（面積約19,700㎡（うち高上部約3,200㎡））を設ける。 なお、中野四丁目地内において、立体的な範囲を定める。 （延長約70mの区間を対象。幅員15.5m。）								
区画街路	中区街1	中野区画街路第1号線	中野区中野四丁目	中野区中野四丁目		約770m	地表式	2車線	20m	幹線街路と平面交差3箇所	

東京都市計画道路の変更（中野区決定）

2. 東京都市計画道路に区画街路中野区画街路第6号線を次のように追加する。

種別	名称		位置		区域	構造				備考	
	番号	路線名	起点	終点		主な経由地	延長	構造形式	車線の数		幅員
区画街路	中区街6	中野区画街路第6号線	中野区中野四丁目	中野区中野四丁目		約80m	地表面式	2車線	11m	幹線街路と平面交差2箇所	

3. 東京都市計画道路中幹線街路補助線街路第222号線、補助線街路第224号線、補助線街路第225号線を廃止する。

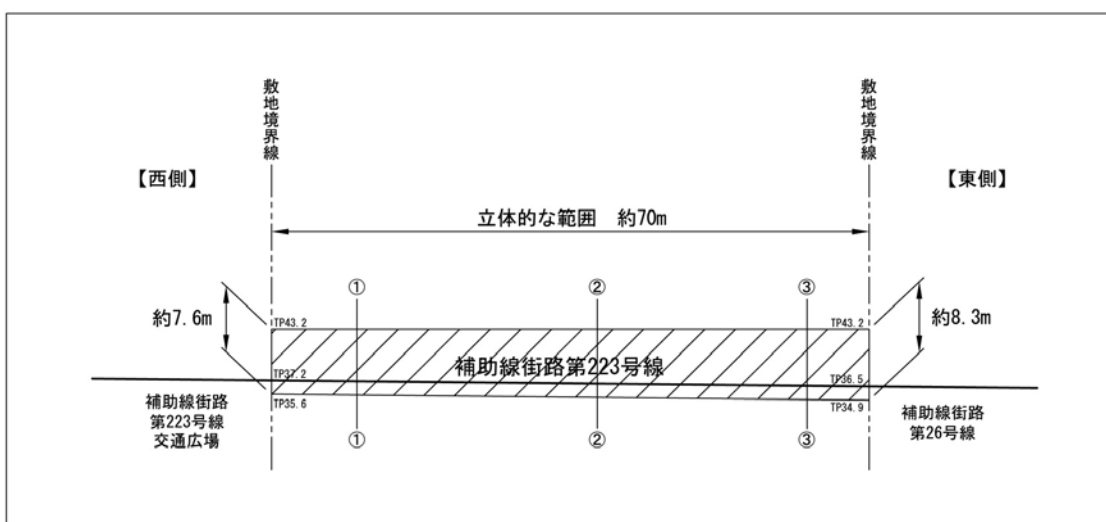
変更概要

名称	変更事項
補助線街路第223号線	1 終点位置の変更 中野区中野四丁目→中野区中野四丁目 2 延長の変更 約330m → 約470m 3 一部区域の変更 中野区中野四丁目地内 4 立体的な範囲の設定（延長約70mの区間を対象。幅員15.5m） 5 交通広場の変更 面積17,600㎡（うち嵩上部約2,000㎡） → 約19,700㎡（うち嵩上部約3,200㎡）
中野区画街路第1号線	1 延長の変更 約630m → 約770m
中野区画街路第6号線	1 新規追加（延長約80m、幅員11m）
補助線街路第222号線	1 廃止
補助線街路第224号線	1 廃止
補助線街路第225号線	1 廃止

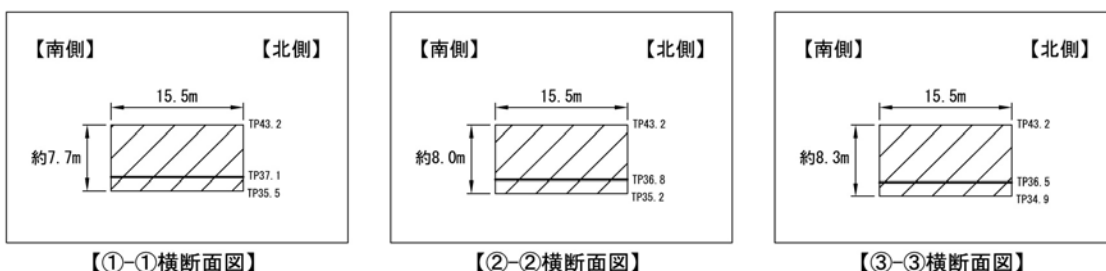
東京都市計画道路の変更（中野区決定）


計画図

【縦断面図】



【横断面図】



 立体的な範囲

東京都市計画駐車場の変更（中野区決定）

東京都市計画第23号中野駅北口駐車場を次のように変更する。

理由

中野四丁目新北口地区まちづくり方針に従い、公共駐車場と民間建物の附置義務駐車場を一体的に整備、出入り口の集約化を図り、歩行者への安全性向上、中野駅地区の回遊性向上を目的に区域、面積を変更する。

計画概要

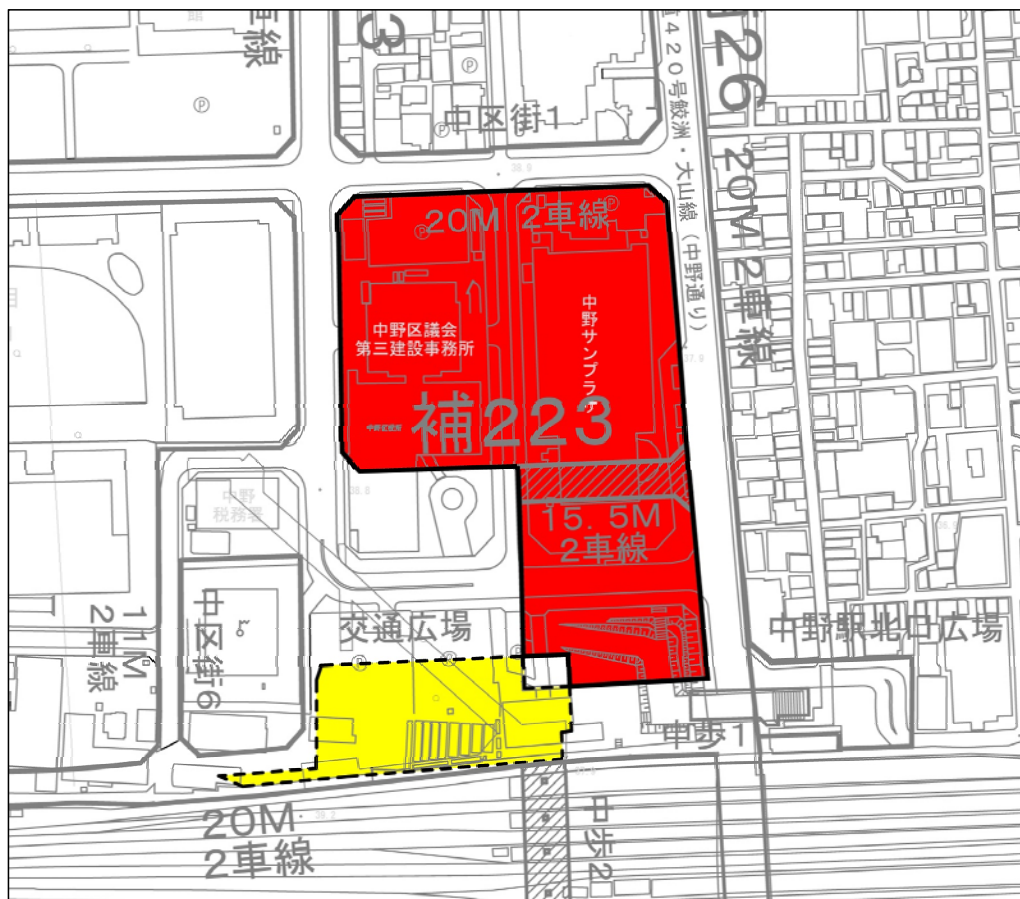
名称		位置	面積	構造	備考
番号	駐車場名			階層	
第23号	中野駅北口駐車場	中野区中野四丁目地内	約2.3ha	地下1層	計画台数 約70台

変更概要

名称	変更事項
第23号 中野駅北口駐車場	1 区域及び面積の変更 面積 約0.6ha → 約2.3ha

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

東京都市計画土地区画整理事業の決定（中野区決定）

都市計画の中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業を次のように決定する。

理由

交通結節点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、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が集積した複合的な土地利用を図る。

名称 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業
面積 約5.1ha

公共施設の配置 道路

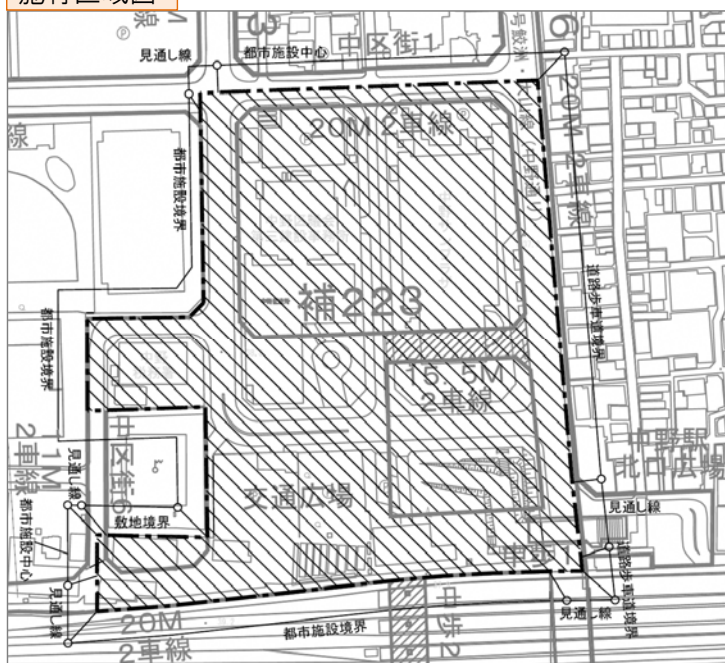
種別	名称	幅員	延長	備考
都市計画道路	幹線街路	補助線街路第26号線	別に都市計画において定めるとおり。	
		補助線街路第221号線		
		補助線街路第223号線		交通広場を設ける。
	区画街路	中野区画街路第1号線		
		中野区画街路第6号線		
	特殊街路	中野歩行者専用道第1号線		

宅地の整備 商業・業務・住宅等の複合的な土地利用を図るとともに、宅地の整備と併せ、別に都市計画において定める都市計画駐車場（第23号中野駅北口駐車場）を確保する。

東京都市計画土地区画整理事業の決定（中野区決定）

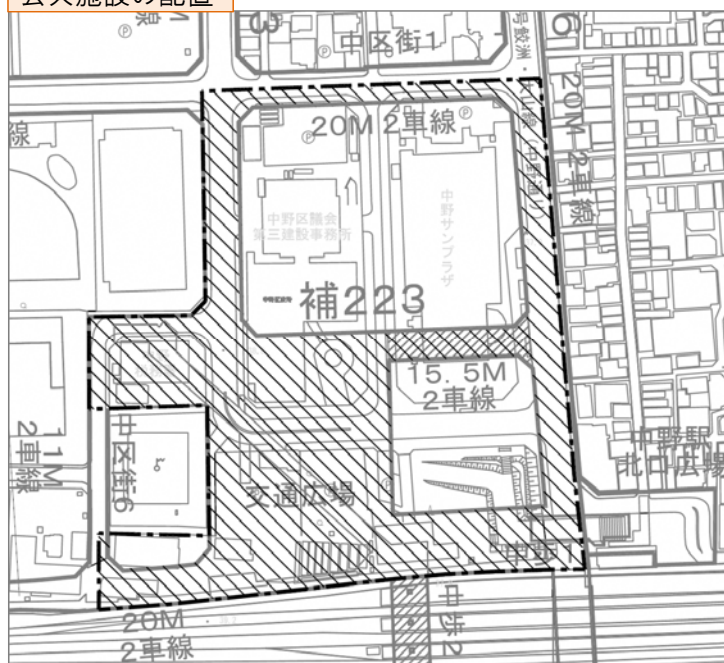
計画図

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

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

都市計画地区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を形成するため、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「中核広域拠点域」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高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における昼間人口の増加などにより、中野駅周辺においては歩行者、自転車、自動車の動線が交錯しており、交通環境の改善も求められている。

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。

5. 中野四丁目新北口地区地区計画に係る都市計画法

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

- 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を整備する。
- 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を中野通り沿いに整備する。
- 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

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

6.地区整備計画

- 6-1.位置 中野区中野四丁目地内
- 6-2.面積 約4.8ha



5. 中野四丁目新北口地区地区計画に係る都市計画法

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。

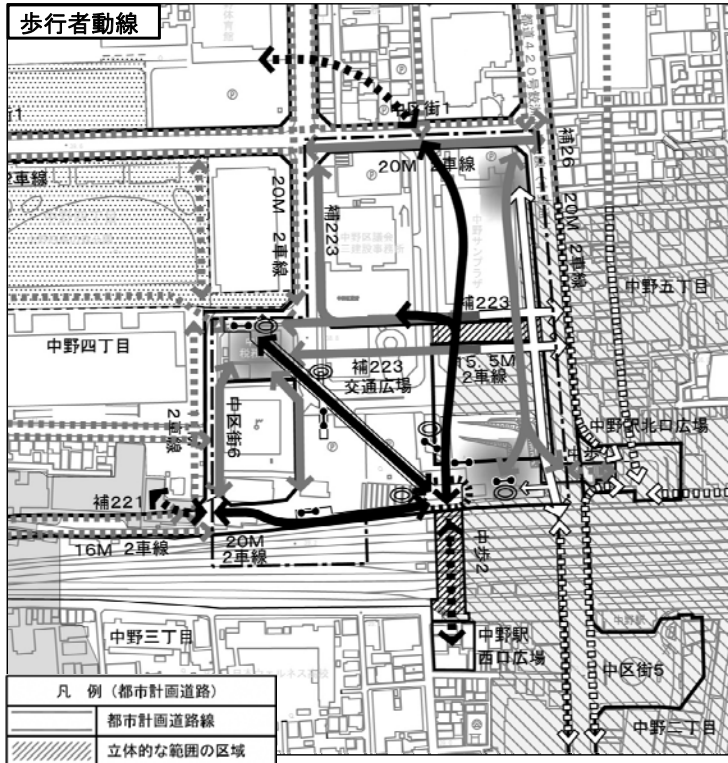
※は知事協議事項



東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

方針附图

凡例		地区計画の区域		歩行者動線 (T.P.約48) (中歩2と繋がる「+」付「>」)	[地区内方針]		広場・都市 計画公園等 (T.P.約38~42) (補223交通広場「>」)	
		歩行者 滞留空間 (T.P.約48) (中歩2と繋がる「+」付「>」)	[地区内方針]		歩行者動線 (T.P.約38~42) (補223交通広場「>」)	[地区内方針]		立体的な動線(ロー「>」)
		歩行者 滞留空間 (T.P.約38~42) (補223交通広場「>」)	[地区内方針]		歩行者動線 (~T.P.約38) (中野駅北口広場「>」)	[地区内方針]		立体的な動線(階段等)
		歩行者 滞留空間 (T.P.約38~42) (補223交通広場「>」)	[地区内方針]		歩行者動線 (~T.P.約38) (中野駅北口広場「>」)	[地区外構想]		

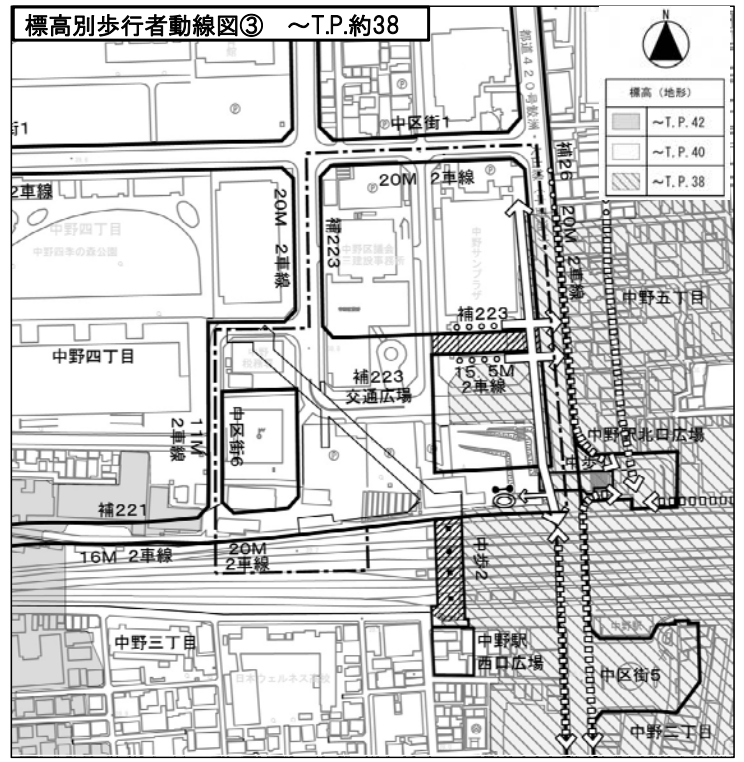
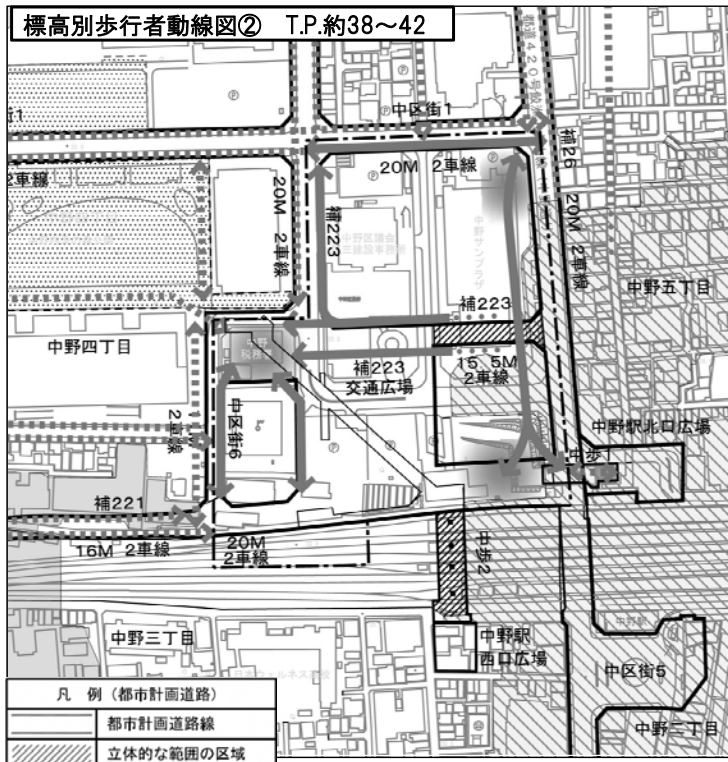


5. 中野四丁目新北口地区地区計画に係る都市計画法

東京都市計画地区計画の決定（中野区決定）

方針附图

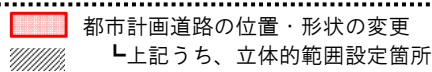
凡例		地区計画の区域		歩行者動線 (T.P.約48) (中歩2と繋がる「+」付「>」)	[地区内方針]		広場・都市 計画公園等 (T.P.約38~42) (補223交通広場「>」)	
		歩行者 滞留空間 (T.P.約48) (中歩2と繋がる「+」付「>」)	[地区内方針]		歩行者動線 (T.P.約38~42) (補223交通広場「>」)	[地区内方針]		立体的な動線(ロー「>」)
		歩行者 滞留空間 (T.P.約38~42) (補223交通広場「>」)	[地区内方針]		歩行者動線 (~T.P.約38) (中野駅北口広場「>」)	[地区内方針]		立体的な動線(階段等)
		歩行者 滞留空間 (T.P.約38~42) (補223交通広場「>」)	[地区内方針]		歩行者動線 (~T.P.約38) (中野駅北口広場「>」)	[地区外構想]		



1. 中野四丁目新北口地区都市計画道路に係る都市計画案について

(中野区決定)

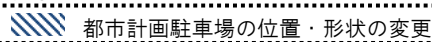
東京都市計画道路
 幹線街路 補助線街路第222号線の廃止
 幹線街路 補助線街路第223号線の変更
 (交通広場の変更及び立体的な範囲の新規決定を含む)
 幹線街路 補助線街路第224号線の廃止
 幹線街路 補助線街路第225号線の廃止
 区画街路 中野区画街路第1号線の変更
 区画街路 中野区画街路第6号線の決定



2. 中野駅北口駐車場に係る都市計画案について

(中野区決定)

東京都市計画駐車場
 第23号中野駅北口駐車場の変更



3. 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業に係る都市計画案について

(中野区決定)

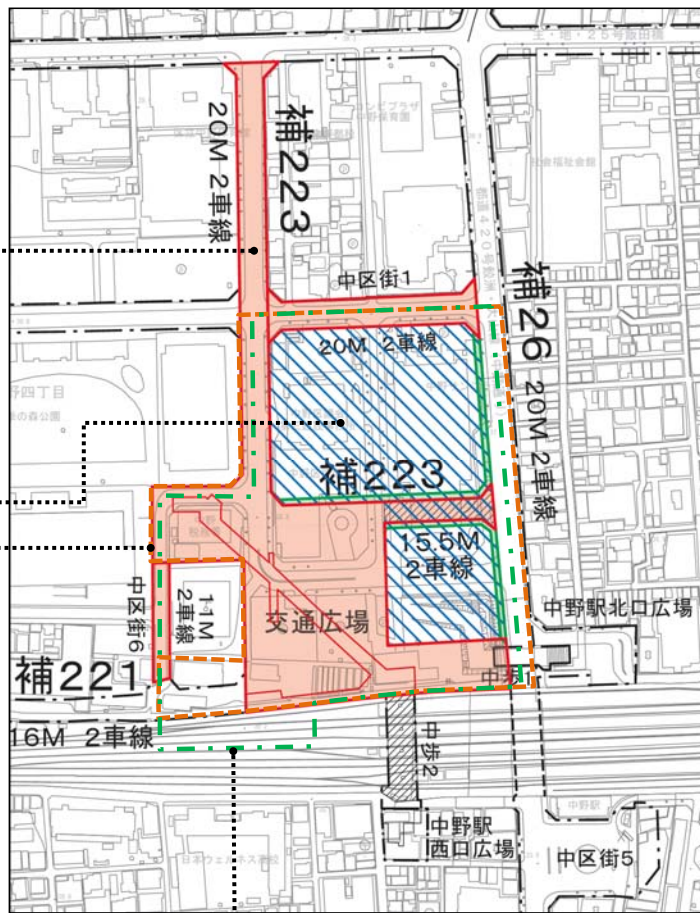
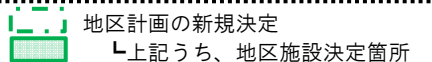
東京都市計画土地区画整理事業
 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の決定



4. 中野四丁目新北口地区地区計画に係る都市計画案について

(中野区決定)

東京都市計画地区計画
 中野四丁目新北口地区地区計画の決定



説明会の開催および今後の予定

説明会の開催について

日時：2019年2月2日（土）10：00～11：30
 2月5日（火）19：00～20：30

会場：2月2日（土）中野区役所 第8・9・10会議室
 2月5日（火）中野区役所 第11・12・13会議室

内容：

- ①中野四丁目新北口地区まちづくり方針
- ②中野四丁目新北口地区都市計画道路に係る都市計画案
- ③中野駅北口駐車場に係る都市計画案
- ④中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業に係る都市計画案
- ⑤中野四丁目新北口地区地区計画に係る都市計画案

今後の予定

2019年2月 6日～20日	都市計画案公告・縦覧
2019年3月	都市計画審議会諮問
2019年4月	都市計画決定・告示