

中野駅周辺まちづくり 意見交換会

1. 中野駅周辺まちづくりについて
2. 中野駅地区整備に係る都市計画変更方針について
3. 中野駅南口地区まちづくりについて
4. 意見交換



平成26年7月24日・26日
中野区 都市政策推進室
中野駅周辺まちづくり分野

1. 中野駅周辺まちづくりについて

1. 中野駅周辺まちづくりについて

- ・“東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点”を目指して
- ・中野駅周辺まちづくり検討概要図
- ・区役所・サンプラザ地区 再整備基本構想
- ・今後のまちづくりの展開

～国際ビジネス拠点、文化・学術創出拠点を形成し、グローバル化をけん引～



人・文化・情報・産業の源泉となる活動拠点

- オフィスビルの整備により、企業等の集積を図り、活力増大、経済の活性化を促進
- ホール・コンベンション施設の整備などにより、文化・情報・知的交流の拠点を形成
- 商業施設や居住宿泊機能、ICT環境の充実により、まちの新たな魅力を創出、生活利便性を向上

駅とまちが一体となって発展していく開発の推進

- 施設配置の工夫や案内表示等の充実などにより、歩行者動線を確保し、回遊を促進
- 新北口駅前広場との一体的整備や駅ビルとの機能連携などにより、にぎわいを創出
- 人・情報の交流など、まち全体の活性化や質の向上を視野に入れた事業構築を推進

安全性と快適性を高める都市構造への転換

- 建物の環境性能向上、エネルギー管理の導入によるエネルギー利用の効率化
- 道路やオープンスペースを活用し、緑のネットワークに寄与する緑化を推進
- 公共空間の拡大、各施設との防災連携協力などにより、地域の防災性、事業継続性を確保



構想	事業構築段階	事業実施段階	運営
平成25年度	平成26～27年度	平成28～35年度	平成36年度以降
再整備基本構想の策定	事業構築のあり方整理 民間パートナーの選定 民間事業者等の選定 実施方針決定における 再整備実施方針の策定	実施事業者の選定 実施事業者による 事業計画の策定 都市計画手続 環境アセスメント 設計 解体	整備工事 事業・施設運営

今後のまちづくりの展開(中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer. 3)

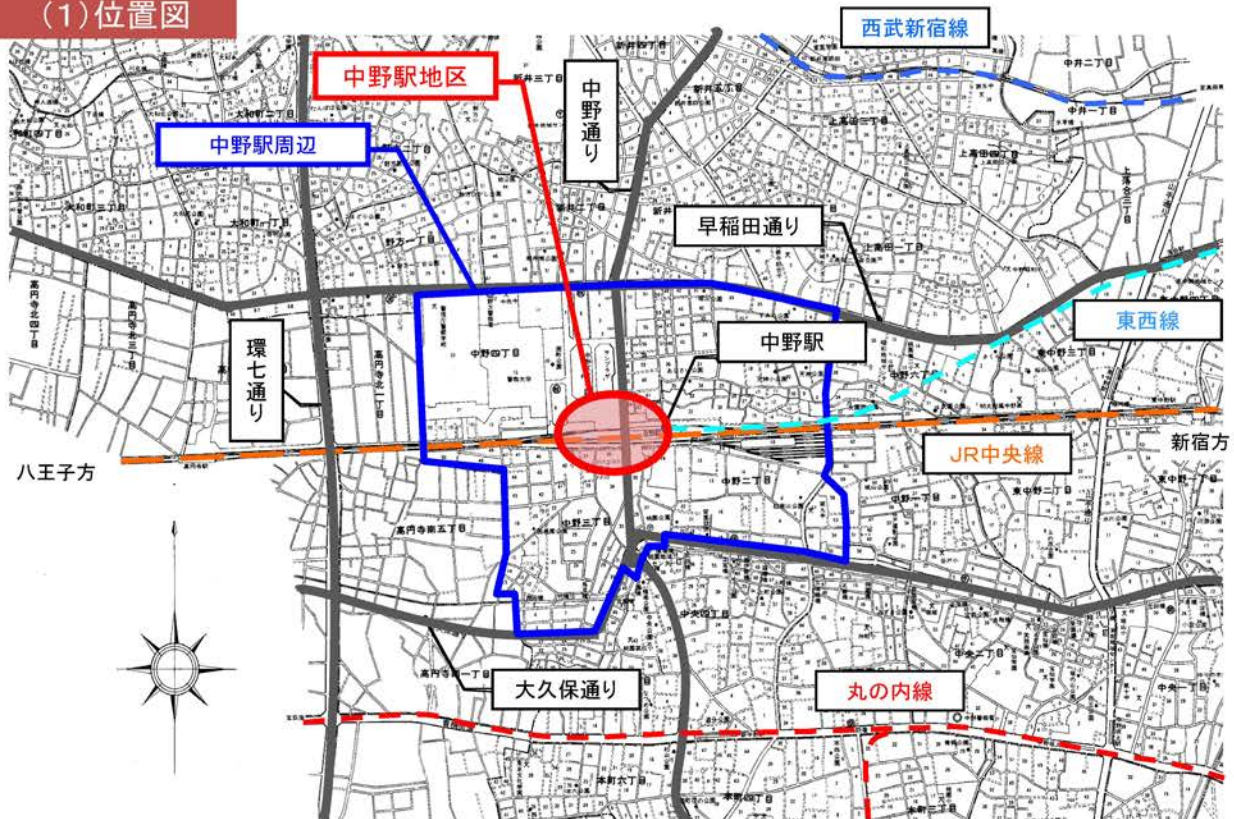


2. 中野駅地区整備に係る都市計画変更方針について

- ・中野駅地区の概況
- ・中野駅地区 基盤整備の方針
- ・都市計画変更について
- ・将来整備イメージ

中野駅地区の概況

(1)位置図



(2) 現状・問題点と再整備の必要性

中野駅地区

- ◆ 中野区最大の交通結節点を形成
- ◆ 高低差のある地形のため市街地が分断
- ◆ 狭く必要な機能が不足する駅前広場
- ◆ 駅前広場の将来合計利用者は周辺の開発に伴い開発前の約23万人から約48万人へ増加と想定

中野駅周辺

- ◆ これまで中野区の行政・経済・文化・交通の中心として、また中野区の中心市街地として発展
- ◆ 「中野四季の都市」の開発が完了し、昼間人口が約20,000人増加
- ◆ 駅周辺の各地区におけるまちづくりの進行に伴い歩行者交通量の更なる増加を想定
→ 駅付近の歩行者交通量の増加に対応した、歩行者空間の整備が必要

◆ 中野駅周辺の課題を踏まえ、まちづくりの骨格となる駅前広場をはじめとする公共施設の整備を進め、安全で快適な都市空間を創出することが必要

(3) 駅地区の主な現状と問題点【①歩行者】

NTTドコモ 中野ビル

サンプラザ

野サンモール

通勤通学ピーク時の改札の混雑

西側から流入する歩行者との交錯

中野駅

歩行者空間の不足
歩行者動線の交錯

後背市街地との高低差

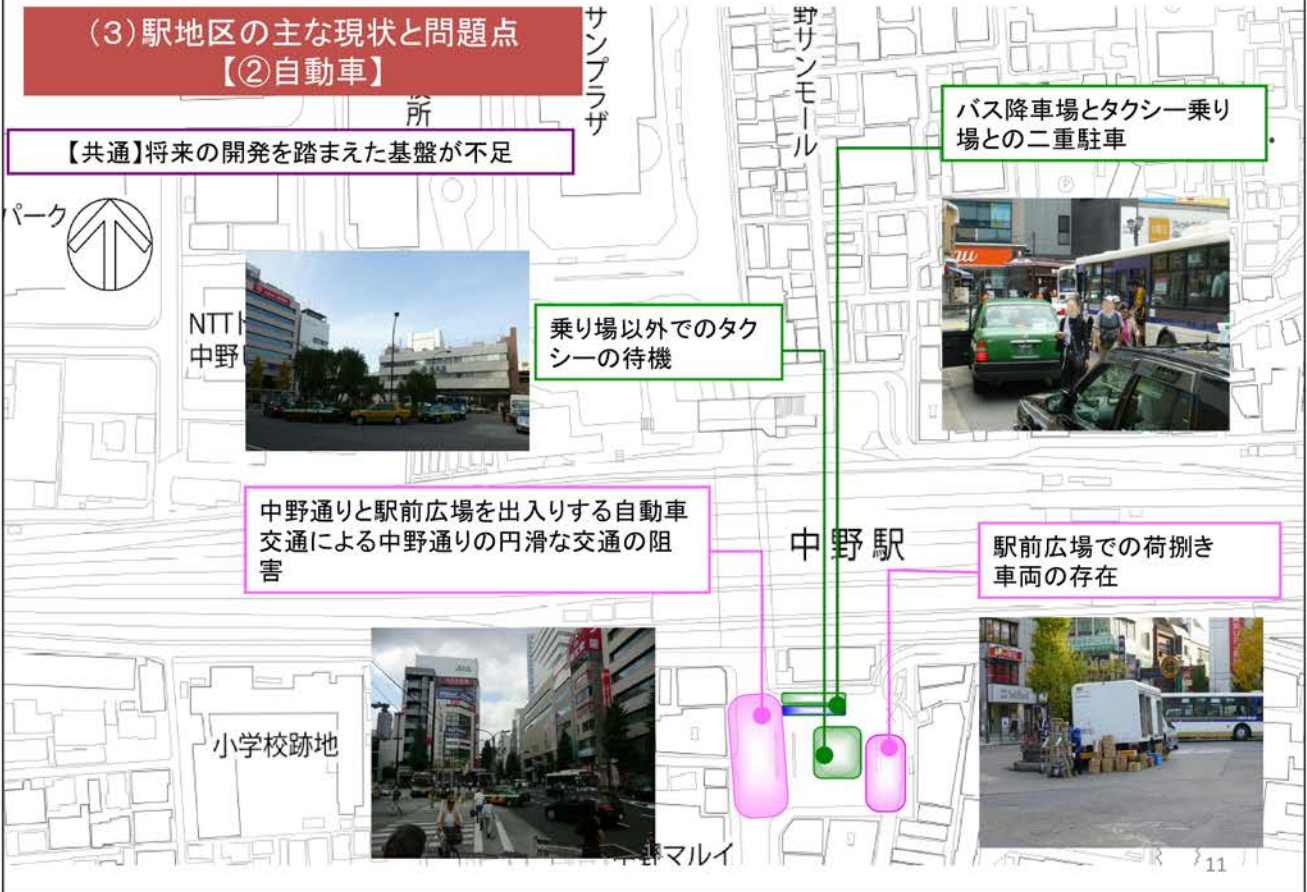
【共通】

- ・ 東西南北の回遊動線が不足
- ・ JR中央線以南から北側の広域避難場所への避難路の不足

中野マルイ

(3) 駅地区の主な現状と問題点
【②自動車】

【共通】将来の開発を踏まえた基盤が不足



(1) 各施設の整備内容

南北通路・橋上駅舎

問題点	課題	整備内容
◆中央線と中野通りによるまちの分断	◇中央線の南北をつなぐ回遊動線の確保	◇西側南北通路の整備
◆中野四丁目に存する広域避難場所「中野区役所一帯」の避難圏域がJR中央線以南に広がっている。	◇中央線の南北をつなぐ新たな動線の確保	
◆障がい者等が利用しにくい駅施設(バリアフリー対応が十分でない)	◇ホームエレベーターの整備	◇南北通路と一体的な橋上駅舎の整備
◆北口改札前の混雑	◇新たな改札口の整備	
◆中央線による歩行者動線の分断	◇西側南北通路との南北の受け口の確保	◇新北口駅前広場への嵩上げ部の整理
		◇中野三丁目駅前広場の新設

※西側南北通路・橋上駅舎整備においては鉄道事業者との協力関係の基、事業を円滑に推進していく。
⇒中野区・東日本旅客鉄道(株)・東京地下鉄(株)の三者による基本協定の締結
平成26年6月20日付「中野駅西側南北通路・橋上駅舎等事業に関する基本協定書」

(1)各施設の整備内容

駅前広場

問題点	課題	整備内容
◆歩行者空間の不足	◇歩行者空間の確保	◇南口駅前広場の拡張による歩行者空間の拡充
◆広場東側後背地との高低差	◇バリアフリー動線の配置	◇南口駅前広場と再開発地区をつなぐデッキの配置と昇降施設の設置
◆横断歩道での歩行者と自動車の交錯	◇千光前通り部分での歩車動線の立体分離	
◆南口駅前広場改札前でのバス降車客とタクシー動線の交錯	◇バス降車場とタクシー乗車場の重複の解消	◇南口駅前広場の拡張によるバス降車場とタクシー乗車場の分離
◆客待ちタクシーの駅前広場内での滞留	◇客待ちタクシーによる渋滞防止のため待合スペースの確保	◇南口駅前広場の拡張によるタクシープールの整備
◆南口駅前広場付近の中野通りに渋滞が生じている。	◇2箇所に分かれた中野通り側駅前広場出入口の集約	◇南口駅前広場の車両出入り口の集約と歩行者空間の拡充
◆駅前広場での荷捌き車両	◇荷捌きスペースの確保	◇駐車場整備計画に基づく開発等と合わせた荷捌き駐車場の確保

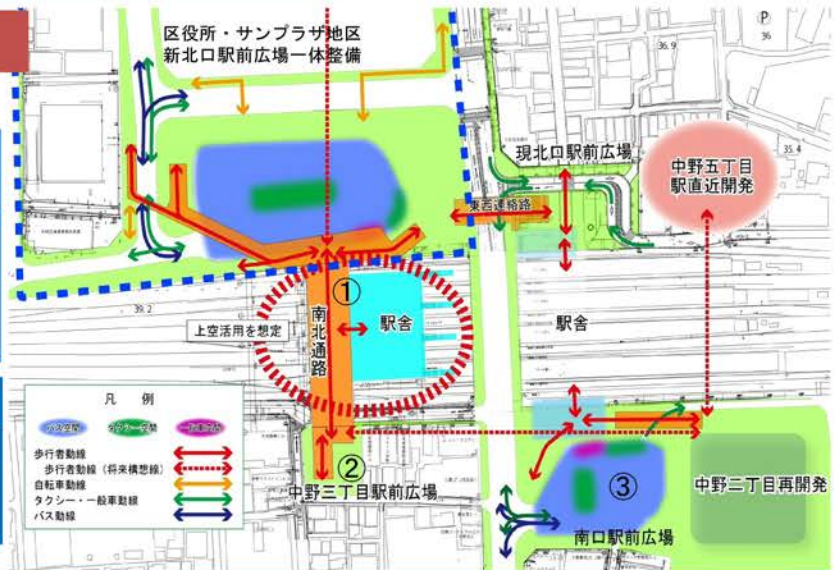
想定施設と動線設定

①西側南北通路、南北の嵩上げデッキ

* 線路上空を横断し、回遊性を高める南北通路およびユニバーサルデザインに配慮した嵩上げデッキを整備する。

②中野三丁目駅前広場

* 南北通路、西口改札を受ける安全で快適な歩行者系駅前広場を整備する。



③南口駅前広場

* 民間開発との連携による南口の交通ターミナル機能及び歩行者空間の強化

■交通施設(想定)

- ・バスバース 乗車4、降車1
- ・タクシー 乗車1、降車1、プール 10~15台
- ・一般車(身障者兼) 乗降2

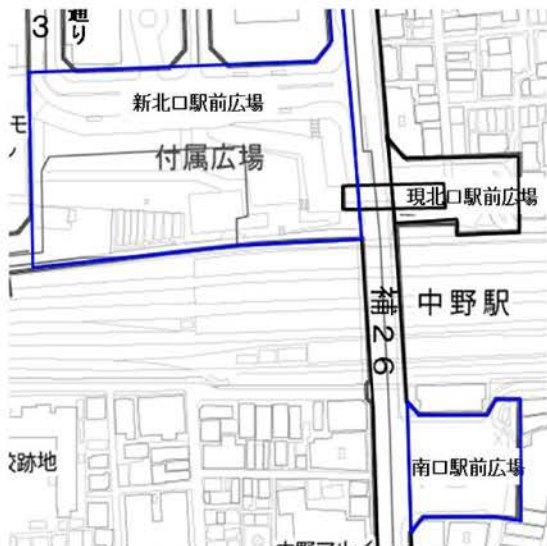
* 中野通りへの車両の出入口を南側の一か所に絞り、コンパクトな交差点形状とすることで、交差点間の滞留長と改札前の十分な歩行者空間を確保する。

* 後背市街地との高低差を解消するための歩行者デッキを整備する。

都市計画対象	現計画(変更前)	変更後	決定概要
	面積	面積等	
新北口駅前広場	(地上部) 約15,600㎡	面積 (地上部) 約15,600㎡ (嵩上部) 約 1,900㎡	嵩上げ部約 1,900㎡ を追加
中野駅 西側南北通路		延長 約80m 幅員 約19m~26m (立体的な範囲を決定)	新規決定
中野三丁目 駅前広場		面積 (地上部) 約 900㎡ (嵩上部) 約 200㎡	新規決定
南口駅前広場	(地上部) 約3,300㎡	面積 (地上部) 約4,000㎡ (嵩上部) 約 150㎡	中野二丁目再開発と一 体的に拡張

現計画

変更後

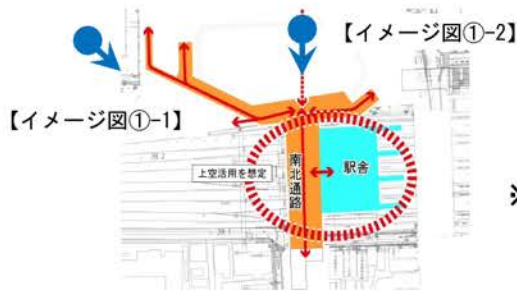


(1) 南北自由通路・新北口駅前広場嵩上部

【イメージ図①-1】 新北口駅前広場嵩上部



【イメージ図①-2】 中野駅西側南北通路



※これらのイメージ図は現時点での検討に基づくものであり、今後の検討により変わる可能性があります。

(2) 中野三丁目駅前広場及び広場嵩上部

【イメージ図②】 中野三丁目駅前広場及び広場嵩上部



※これらのイメージ図は現時点での検討に基づくものであり、今後の検討により変わる可能性があります。

(3) 南口駅前広場

【イメージ図③】 南口駅前広場



【イメージ図③】

※これらのイメージ図は現時点での検討に基づくものであり、今後の検討により変わる可能性があります。

3. 中野駅南口地区まちづくりについて

- ・(仮称)中野駅南口地区まちづくり方針(素案)の概要
- ・中野駅南口地区地区計画(素案)及び
関連都市計画(素案)について

3. 中野駅南口地区まちづくりについて

(仮称)中野駅南口地区まちづくり方針(素案)の概要

本方針の構成

1. はじめに
2. 中野駅南口地区の現状と課題
3. 中野駅南口地区の上位計画
4. 中野駅南口地区の将来像
5. 中野駅南口地区におけるまちづくり方針
6. 再開発地区における事業手法

策定の目的

【上位計画】

- 中野区都市計画マスタープラン
- 中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3



【中野駅南口地区まちづくり方針の策定】

- 中野駅南口地区におけるまちの将来像
- 土地利用方針、都市基盤整備の方針等



【実現に向けて】

公社中野駅前住宅一帯の再開発による南口のにぎわいの核の形成や南口駅前広場の拡張整備を実現

地区の位置及び範囲

中野駅南口地区の位置及び範囲は、図に示す約5.2haとし、本方針の対象区域とします。



地区の現状と課題

駅前広場

バスとタクシーが輻輳



自動車と歩行者が交錯



駅周辺の交通動線など

勾配の急な千光前通り



通行が錯綜する狭い道路



にぎわいの形成など

更新時期の公社中野駅前住宅



地区の西側に集積する商店街



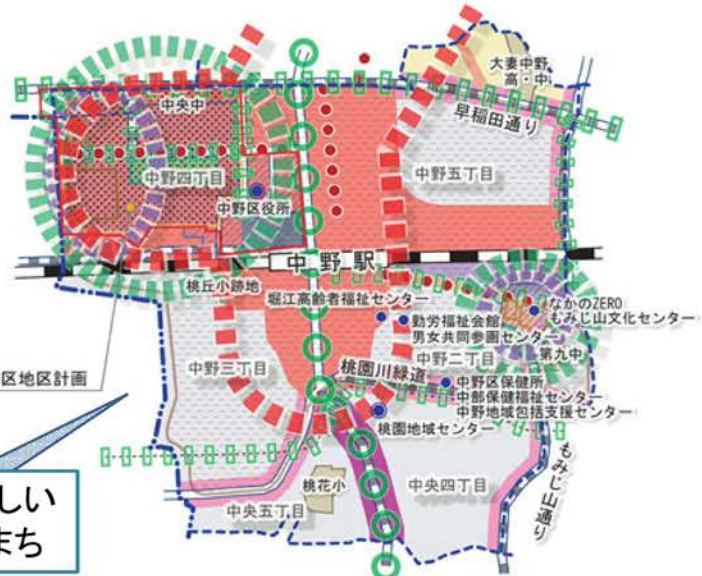
中野駅南口地区の上位計画

中野区都市計画マスタープラン

広域中心拠点

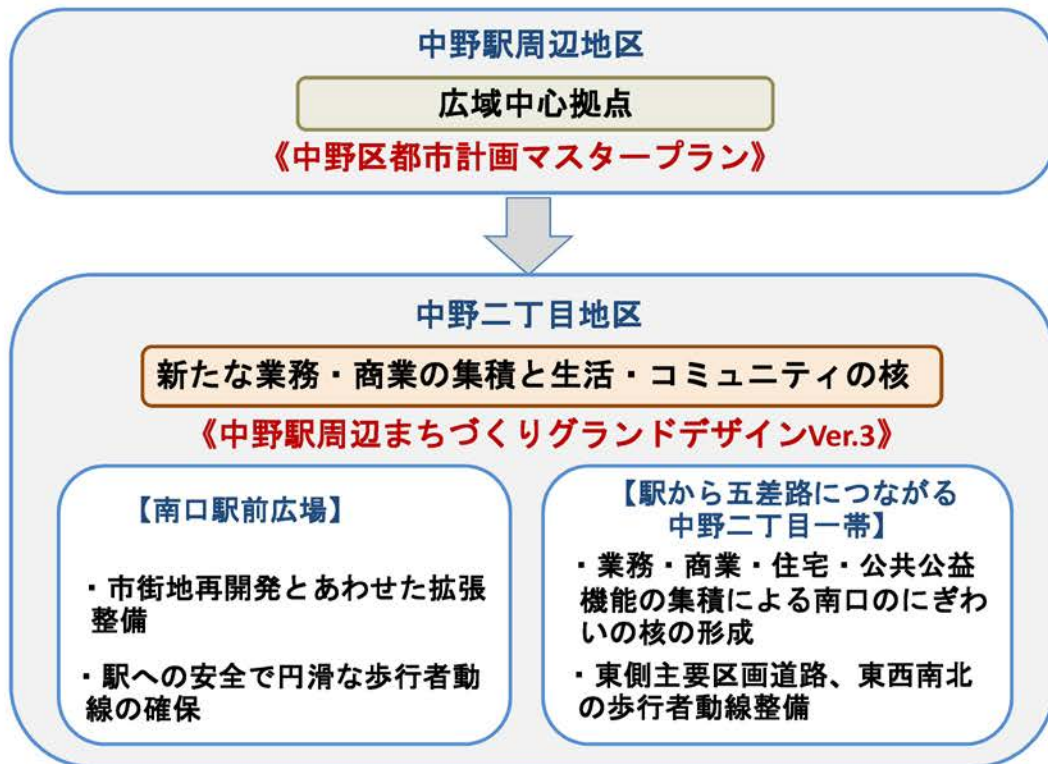


中央部地域まちづくり方針

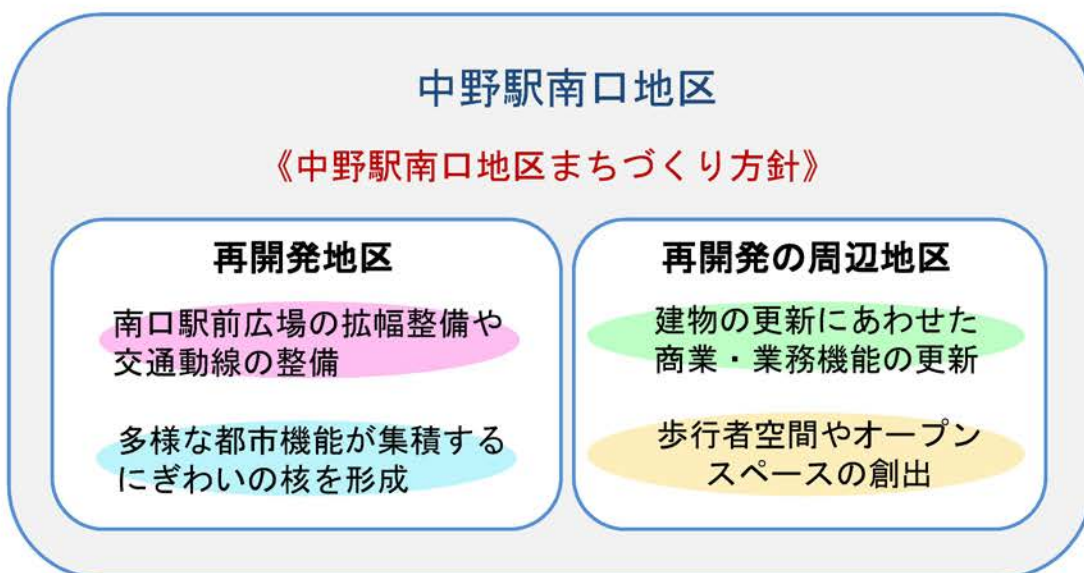


東京の新たな顔としてふさわしい
活気とにぎわいにあふれたまち

中野駅南口地区の将来像



中野駅南口地区の将来像



土地利用の方針



◎ A地区(再開発地区、駅南口を中心とした地区)

◎ B地区(駅前商店街を中心とした地区)

◎ C地区(中野郵便局を中心とした地区)

土地利用の方針

◎ A地区(再開発地区、駅南口を中心とした地区)

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。

土地利用の方針

◎ B地区(駅前商店街を中心とした地区)

駅からの連続したにぎわいと魅力的な商店街の形成を図るため、協調建替え等により、商業・業務機能を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。

◎ C地区(中野郵便局を中心とした地区)

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。

都市基盤整備の方針

◎都市基盤施設

- (1) 駅前広場の整備
- (2) 道路の整備
 - ・主要区画道路
 - ・区画道路
- (3) 公園・広場の整備
- (4) その他の施設
 - ・歩行者用通路、歩道状空地
 - ・自動車駐車場
 - ・自転車駐車場



都市基盤施設の方針

◎都市基盤施設



再開発地区のまちづくり方針

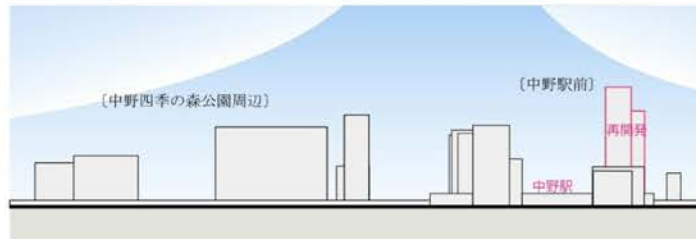
- ・商業・業務等の育成
中野駅南口のにぎわいや活力を創出
中野の玄関口として良好な街並みの形成を誘導
- ・良質な住宅供給
職住近接型の新たな都市型住宅の供給
家族型住宅の供給、安心して暮らせる住環境の誘導
ユニバーサルデザインによるバリアフリー住宅の誘導
東京都住宅供給公社中野駅前住宅の建て替え
- ・安全・安心
安全性の高い市街地の形成
安全で快適なまちづくり
- ・良好な都市環境
省エネルギー・脱温暖化への取り組み
みどりのインフラの保全・育成

再開発地区のまちづくり方針

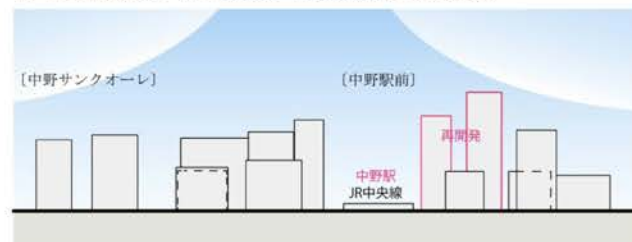
・街並み形成

駅周辺の中野の顔及び東京の新たな顔となる街並み
調和のとれた街並み

A：東西方向（南側より中野駅周辺を望む）



B：南北方向（西側より中野駅周辺を望む）



再開発地区のまちづくり方針

・再開発施設建築物

低層部

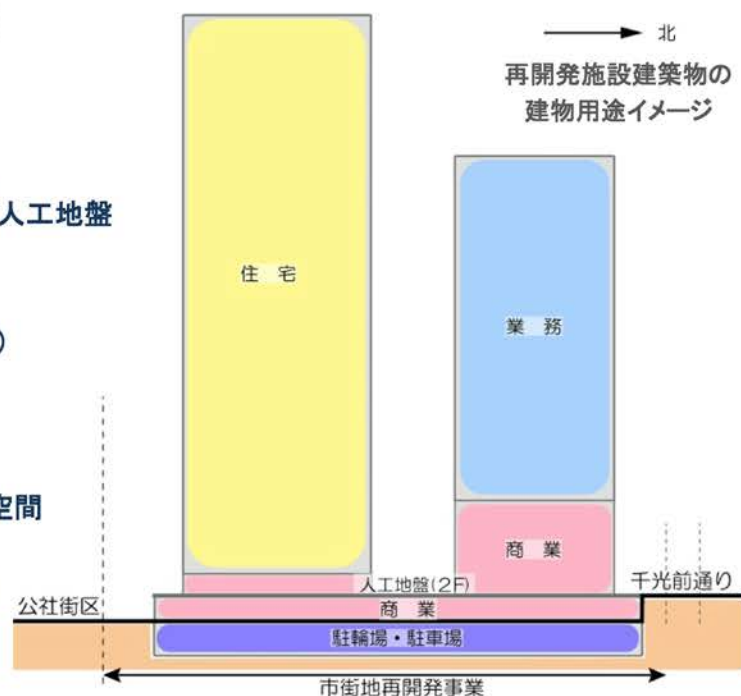
- ・低層部に商業施設
- ・歩行者動線の高低差を解消し、駅前広場と地区東側とをつなぐ人工地盤

高層部

- ・北側：商業・業務施設（業務棟）
- ・南側：住宅施設（住宅棟）

オープンスペース

- ・人々の憩いや交流の場となる空間
- ・歩行者回遊動線の確保
- ・災害時における緊急活動の場



再開発地区のまちづくり方針



再開発施設建築物の外観イメージ

再開発地区における事業手法

-  土地区画整理事業施行予定区域
-  市街地再開発事業区
-  主要区画道路の整備
-  区画道路の整備
-  広場・公園の整備



今後の整備予定

	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度～ 平成 29 年度	平成 30 年度～ 平成 32 年度	平成 33 年度～ 平成 35 年度
駅前広場の拡充					駅前広場整備
中野二丁目土地区画整理事業	都市計画手続～組合設立認可 ・仮換地指定		道路工事・造成工事		
中野二丁目地区 第一種市街地再開発事業	都市計画手続～組合設立認可			建設工事	
公社中野駅前住宅再編			公社住宅建設		

3. 中野駅南口地区まちづくりについて

中野駅南口地区地区計画(素案)及び 関連都市計画(素案)について

地区計画とは

目 標

方 針

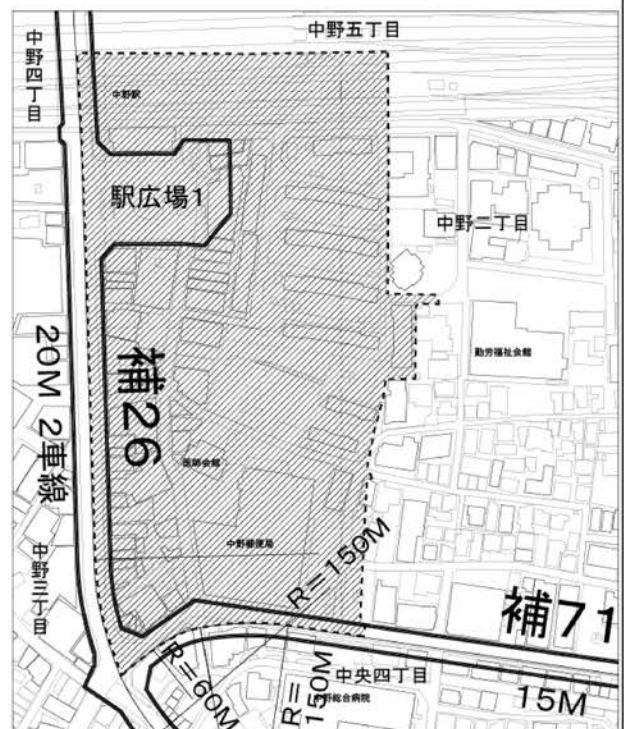
地区整備計画

名称：中野駅南口地区
地区計画

位置：中野区

中野二丁目、
三丁目、
四丁目、
五丁目 各地内

面積：約5.2ha



2. 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、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「商業・業務地区」に位置づけられている。

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、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、再開発の周辺においては、建物の更新にあわせた商業・業務機能の誘導、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。

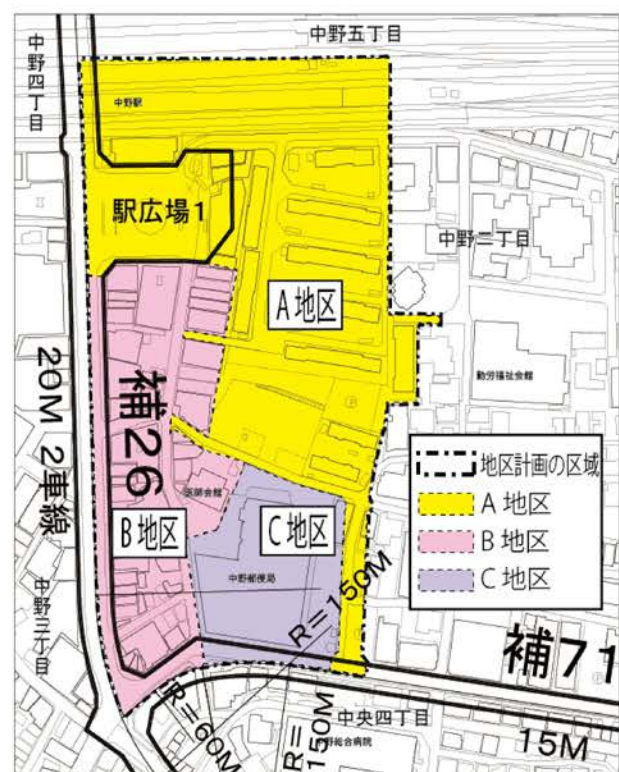
45

3. 土地利用の方針

地区の特性を踏まえ、
3地区に区分け

A地区 **B地区** **C地区**

の3つの地区に区分けて、
方針を定めます。



46

3. 土地利用の方針

(再掲)

A地区について

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。

47

3. 土地利用の方針

(再掲)

B地区について

駅からの連続したにぎわいと魅力的な商店街の形成を図るため、協調建替え等により、商業・業務機能を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。

C地区について

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。

48

4. 地区整備計画を定める区域



5. 地区施設

- 道路
 - 主要区画道路
(幅員 11.5~13m)
 - 区画道路1号
(幅員 8m)
 - 区画道路2号
(幅員 6m)
- 公園
(面積 約 680㎡)
- 広場
(面積 合計約 1,500㎡)
- 歩行者用通路
(幅員 4m)
- 歩道状空地
(幅員 4m)



6. 建築物等に関する事項

- 用途の制限
- 容積率・建ぺい率の最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 工作物の設置の制限
- 形態・色彩・意匠の制限



関連都市計画(素案)について

地区の将来像を示し、一定のルールを定める

- 地区計画

地区計画を実現するためのベースとなる都市計画変更

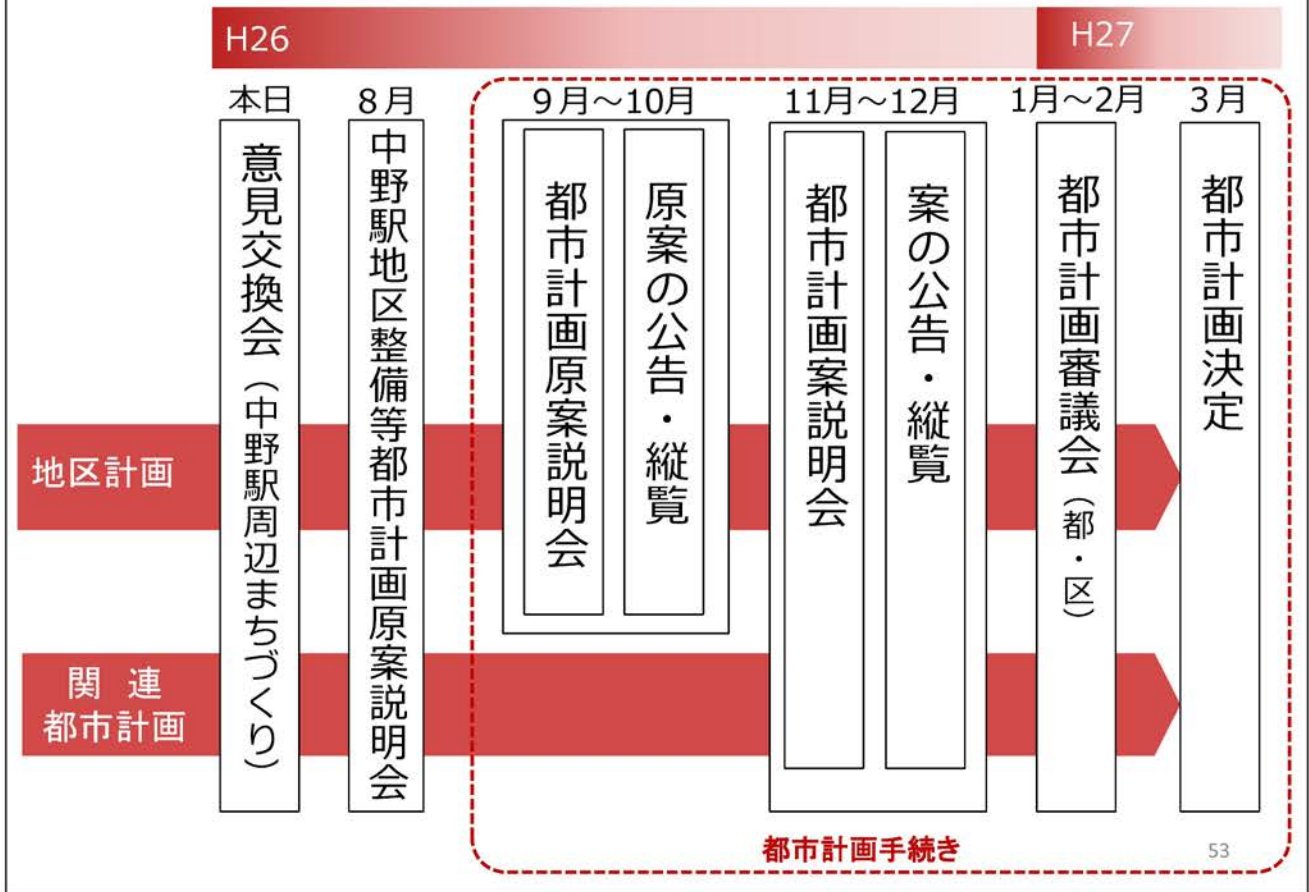
- 用途地域の変更(東京都決定)
- 高度利用地区の変更
- 防火・準防火地域の変更
- 高度地区の変更

地区計画に定めたまちづくりを具体的に進めるための事業

- 市街地再開発事業
- 土地区画整理事業

基盤整備に伴う都市計画

- 南口駅前広場の変更



中野駅周辺まちづくり関連ホームページ閲覧方法

①中野区公式ホームページからアクセス



②下記URLを直接入力

<http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/163000/d006786.html>