

中野三丁目地区(中野駅西口地区) まちづくりについての説明会

- 1.中野駅周辺のまちづくりについて
- 2.中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくりについて

平成27年7月31日
中野区都市政策推進室
中野駅周辺まちづくり分野



1.中野駅周辺のまちづくりについて

1.中野駅周辺のまちづくりについて

2.中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくりについて

- (1) 関連都市計画の概要
- (2) 中野駅西口地区まちづくり基本方針(案)の概要
- (3) 中野駅西口地区地区計画(素案)の概要

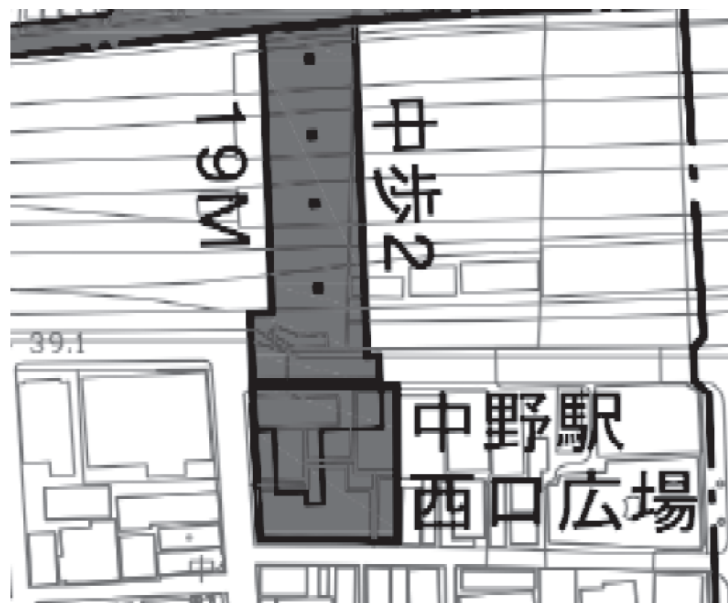
2.中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくりについて

- (1) 関連都市計画の概要

東京都市計画道路・交通広場(平成27年3月6日決定)

■東京都市計画道路

- 名称：中野歩行者専用道第2号線
 位置：起点 中野区中野四丁目
 終点 中野区中野三丁目
 区域：延長 約80m
 構造：構造形式 嵩上げ式
 幅員 19m
 備考：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)



■東京都市計画交通広場

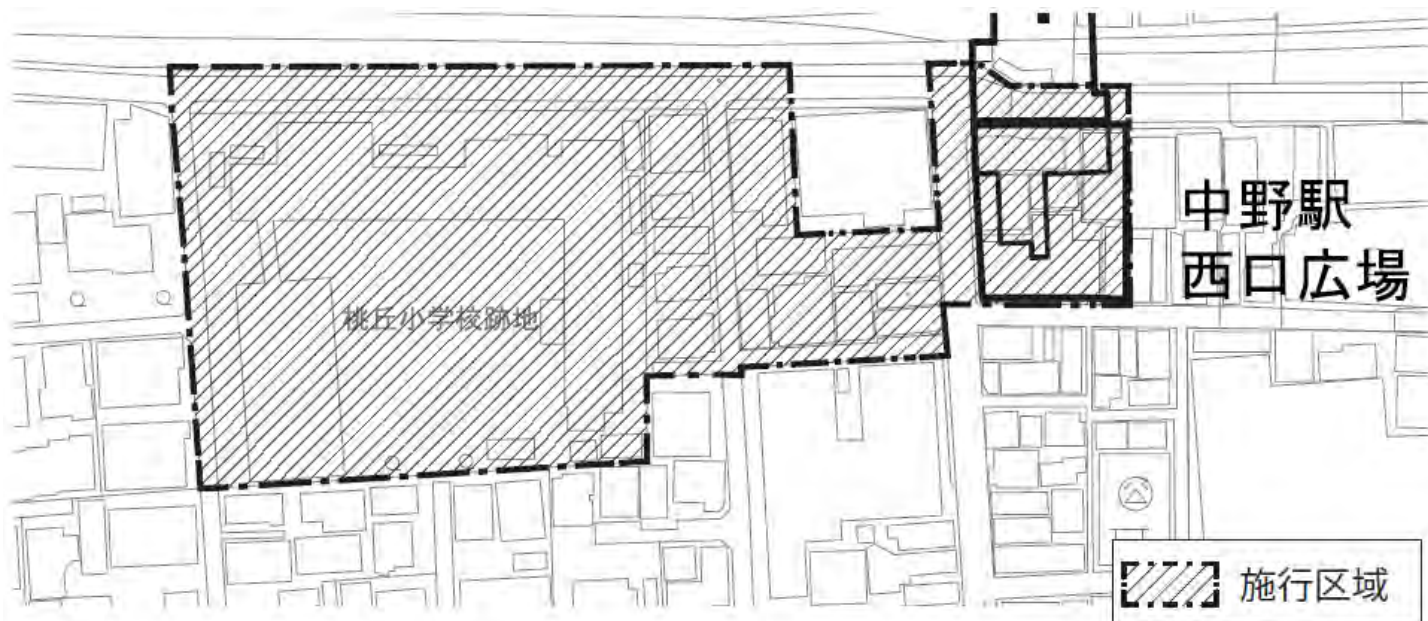
- 名称：中野駅西口広場
 位置：中野区中野三丁目地内
 面積：約1,200 m²
 (嵩上部約300 m²含む)

5

中野三丁目土地区画整理事業(平成27年3月6日決定)

■東京都市計画土地区画整理事業

- 名称：中野三丁目土地区画整理事業
 施行区域：図の通り
 面積：約1.0ha
 公共施設の配置：交通広場（中野駅西口広場）及び区画道路



6

2.中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくりについて

(2) 中野駅西口地区まちづくり基本方針（案）の概要

7

目次

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

8

1. 策定の目的

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

【関連都市計画の決定】

- 西側南北通路、中野駅西口広場
- 中野三丁目土地区画整理事業

【中野駅西口地区まちづくり基本方針の策定】

- 中野駅西口地区におけるまちの将来像
- 土地利用方針、都市基盤の整備方針等

【実現に向けて】

- 地区の実情を踏まえた地区計画の策定

9

2.中野駅西口地区の位置及び範囲

・ 地区の名称

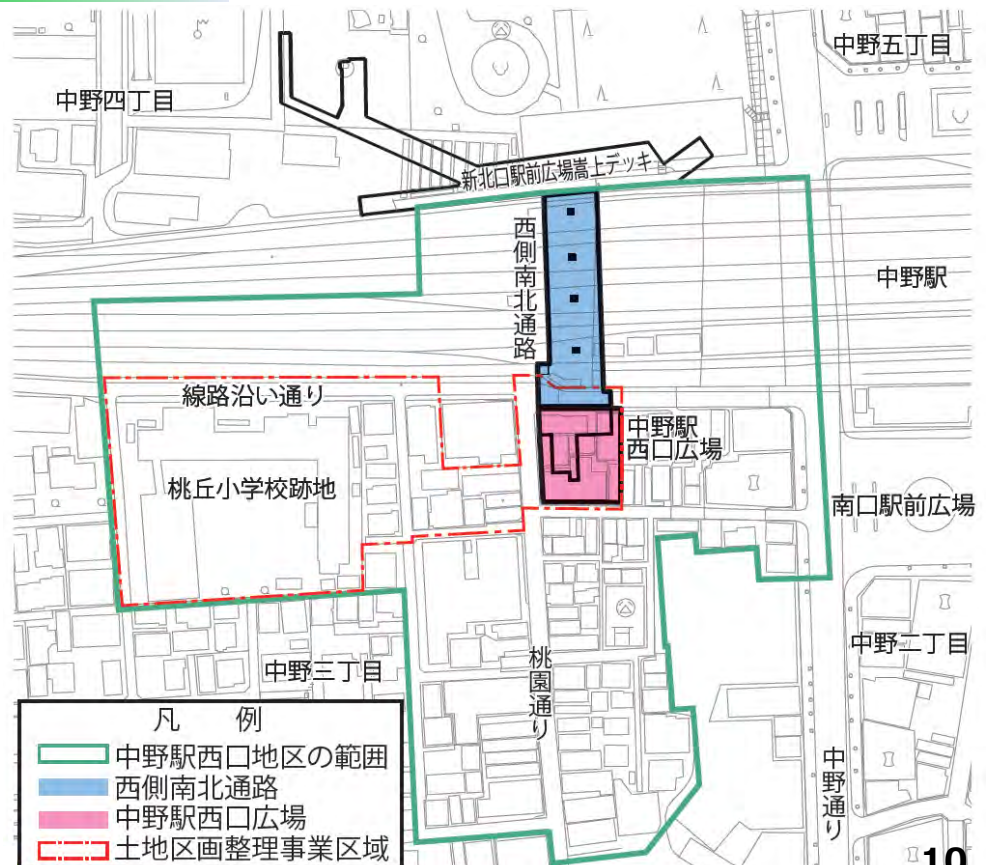
中野駅西口地区

・ 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

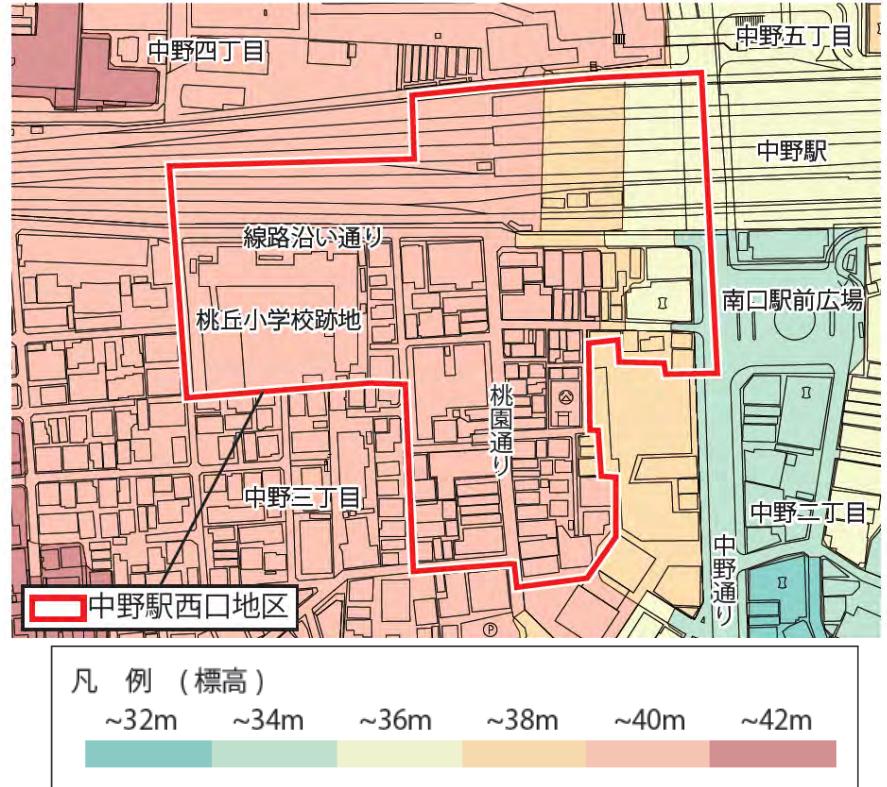


10

3. 中野駅西口地区の状況

3-1.地形

- 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。

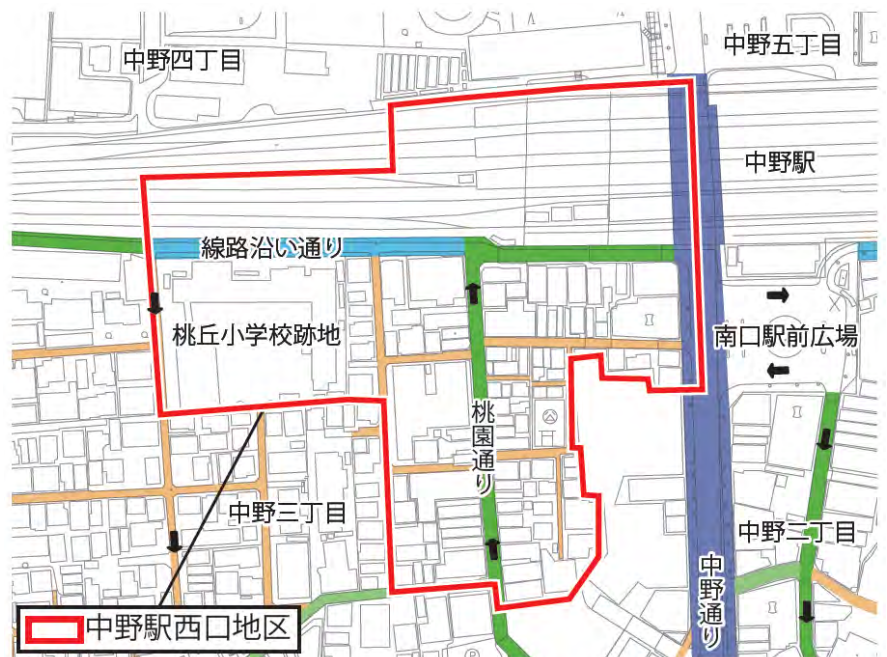
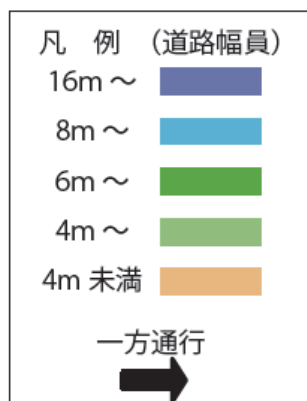


11

3. 中野駅西口地区の状況

3-2.道路

- 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。



12

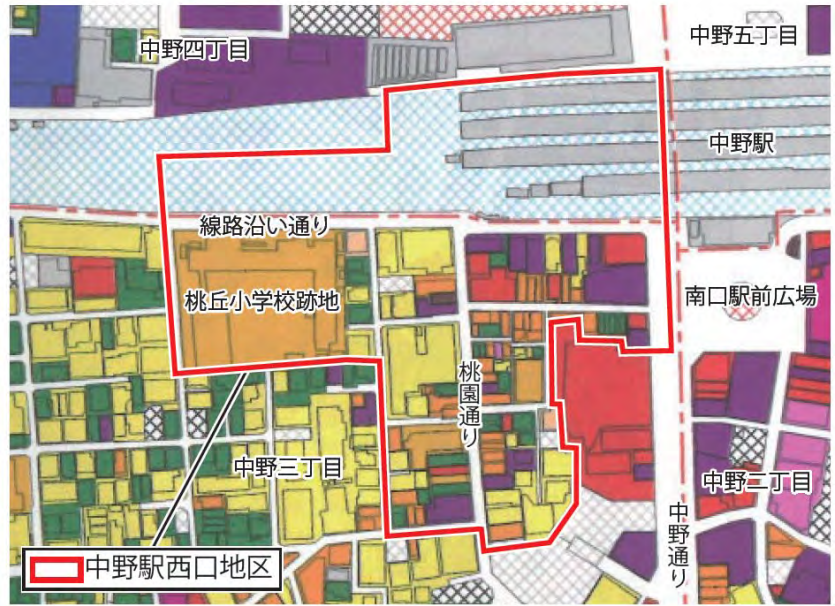
3. 中野駅西口地区の状況

3-3.土地利用

- 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



平成23年東京都土地利用現況調査より

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

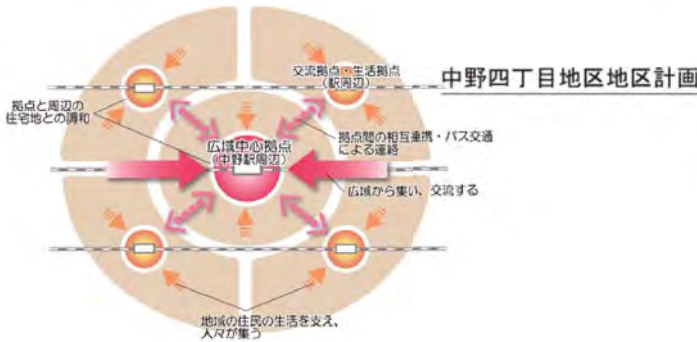
(平成21年4月改定)

- 中野駅周辺のにぎわいと環境の調和するまちづくり
- 中野駅地区の整備、交通結節機能の強化

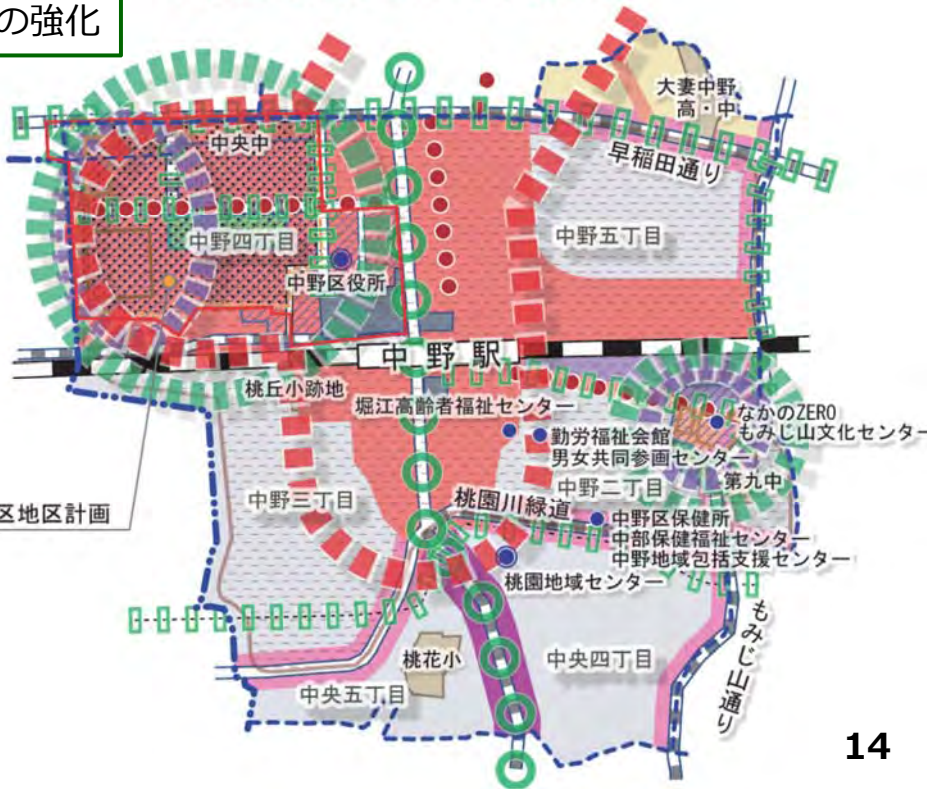
●中野三丁目ゾーン

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。

広域中心拠点



中央部地域まちづくり方針図

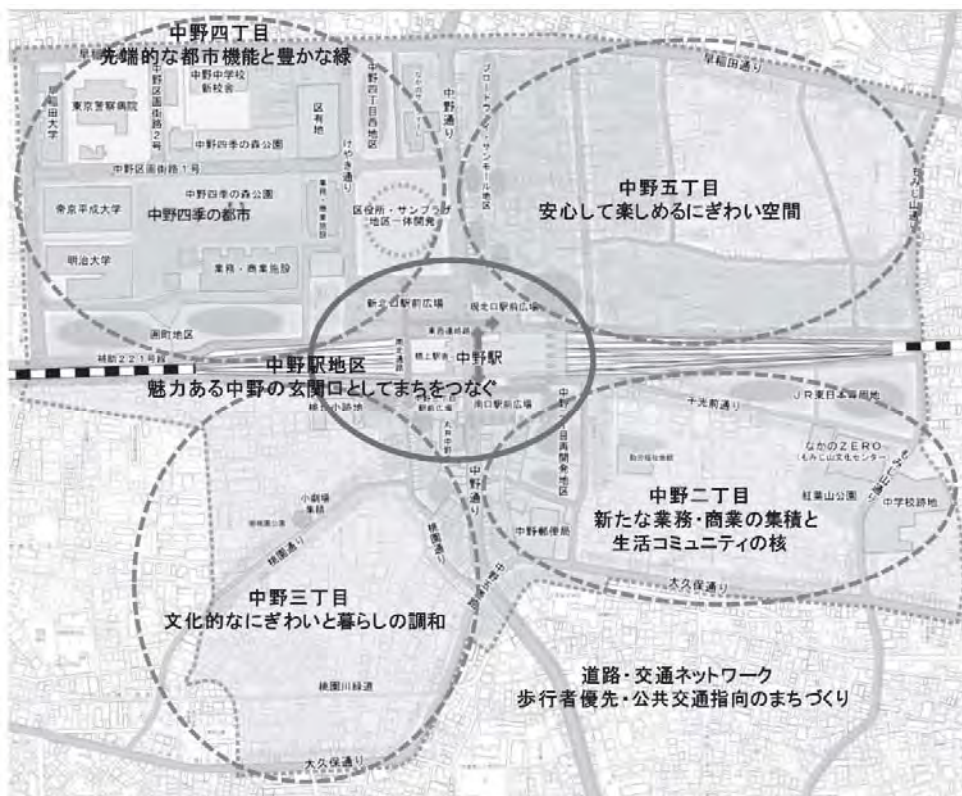


4. 中野駅西口地区の上位計画

4-2.中野駅周辺まちづくり

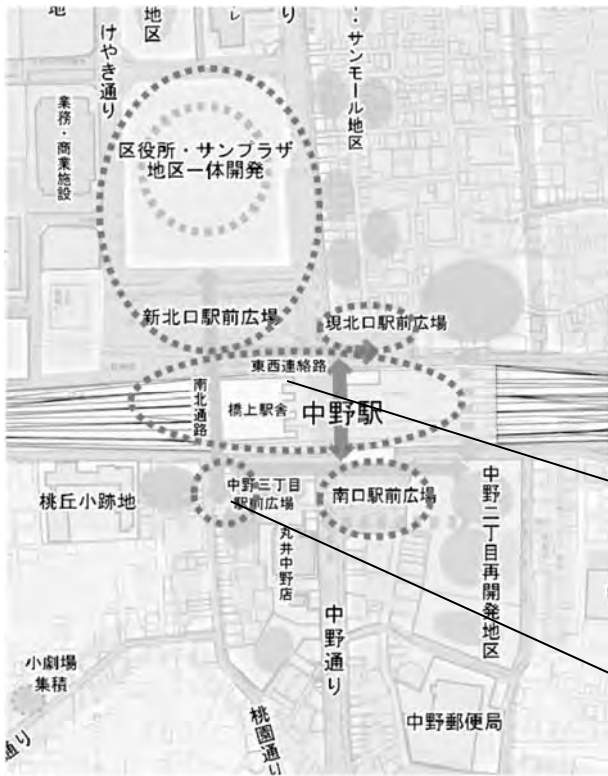
グランドデザインVer.3(平成24年6月改定)

東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点



4. 中野駅西口地区の上位計画

4-2.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月改定)



地区のめざすべき姿

中野駅地区

～魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ

【各地区をつなぐ動線】

- ・中野三丁目と四丁目をつなぐ西側南北通路の整備

【中野駅(駅ビル)】

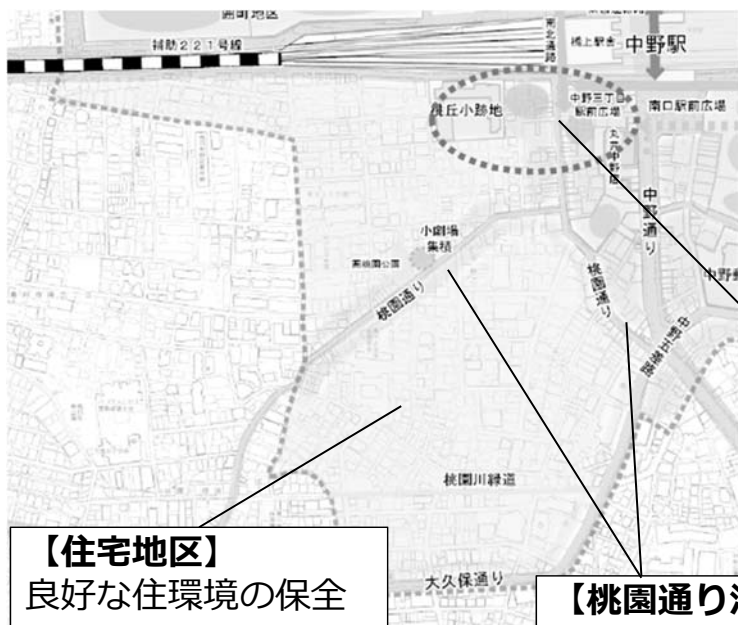
回遊性や利便性向上、地域商業のさらなる発展につながる駅ビルの誘導

【中野三丁目駅前広場】

西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備

4. 中野駅西口地区の上位計画

4-2.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月改定)



地区のめざすべき姿

中野三丁目地区

～文化的なにぎわいと暮らしの調和

【中野三丁目駅前広場】

- ・西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備

【中野三丁目駅直近地区及び桃丘小跡地】

- ・防災性や利便性を高める、街区の再編や道路整備による面的なまちづくりの実施
- ・桃丘小跡地の事業用地としての活用

【住宅地区】

良好な住環境の保全

【桃園通り沿い地区】

- ・共同化や建替えなどによる歩行者空間の創出
- ・文化的なにぎわいのまちなみ形成

5. 中野駅西口地区の将来像

中野駅周辺地区 《広域中心拠点》

中野区都市計画マスタープラン



中野駅地区 《魅力ある中野の玄関口としてまちをつなぐ》

中野三丁目地区 《文化的なにぎわいと暮らしの調和》

中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3

中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3

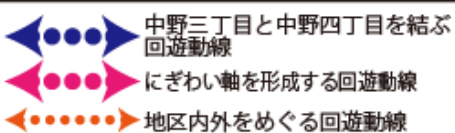


5. 中野駅西口地区の将来像

中野駅西口地区の将来像

- 立体道路制度の活用による駅の上空利用
- 新たな駅前広場の整備や多様な都市機能の創出
- 駅から連続したにぎわいの形成と暮らしの調和

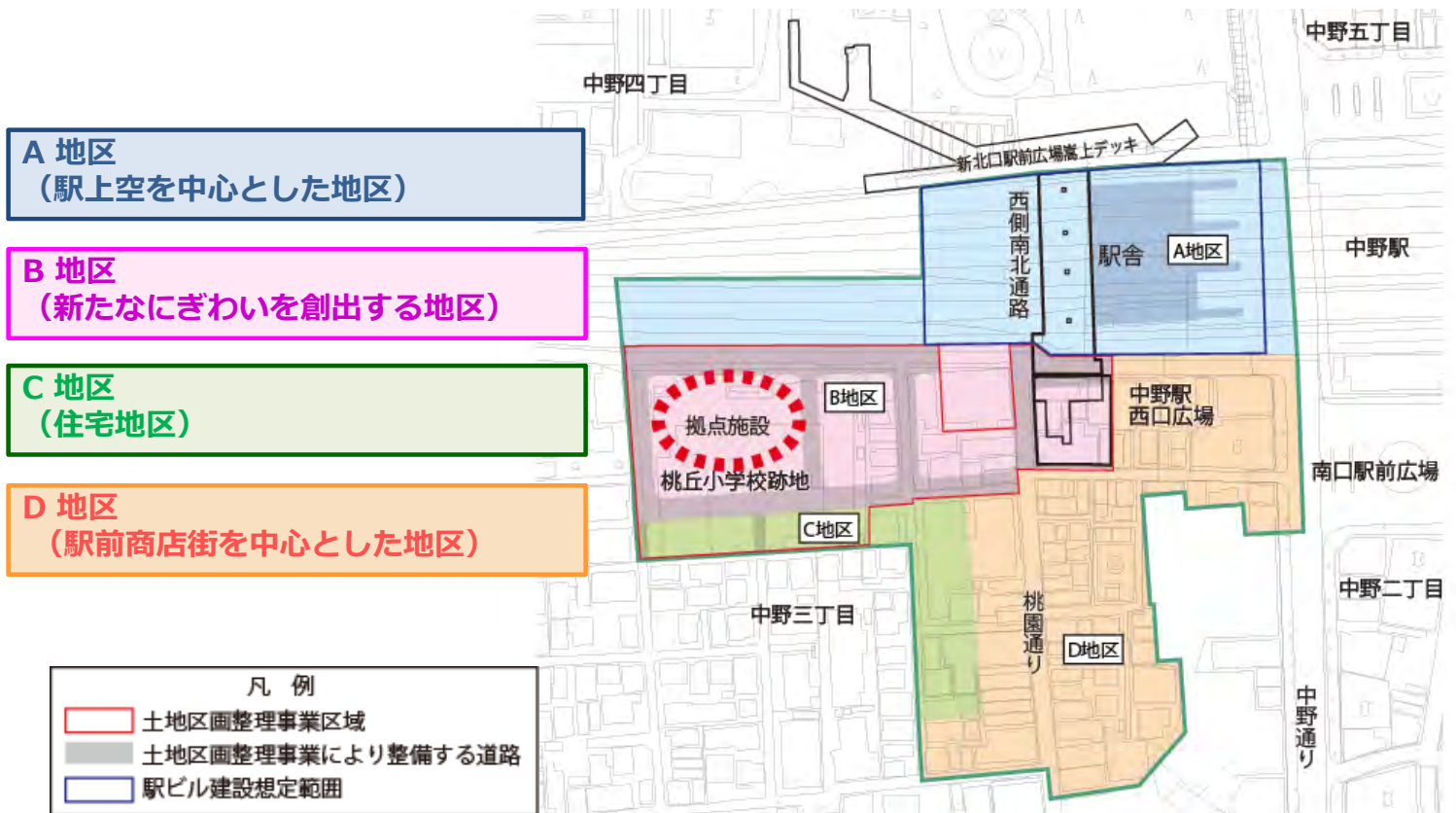
将来像のイメージ



※立体道路制度とは、道路の区域内に、道路と建築物の敷地を併せて利用すべき区域を定め、建築物と道路を立体的に整備し、土地を有効に利用する制度です。

6. 中野駅西口地区の整備方針

6-1.土地利用の方針



20

6. 中野駅西口地区の整備方針

6-1.土地利用の方針

A 地区（駅上空を中心とした地区）

- 立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備します。
- 西側南北通路を介し、駅から駅前広場、周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図ります。
- 駅と周辺のまちの機能が融合した魅力的なにぎわいを創出するため、駅上空に商業機能等を形成し、来街者及び区民の利便性の向上を図ります。

21

6. 中野駅西口地区の整備方針

6-1.土地利用の方針

B 地区（新たなにぎわいを創出する地区）

- 土地区画整理事業により、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場の整備や街区の再編、道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性・利便性を高め、後背の住宅地を含む地域全体の生活環境の向上を図ります。
- 駅からの連続したにぎわいの形成を図るため、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、商業、業務、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ります。
- 桃丘小学校跡地を活用した、にぎわいを創出する拠点施設については、自転車駐車場と商業施設などを複合的に整備します。
- 共同化や協調建替え等にあわせて、歩行者空間や人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図ります。

22

6. 中野駅西口地区の整備方針

6-1.土地利用の方針

C 地区（住宅地区）

- 駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した良好な住環境の形成を図るとともに、共同化や建替え等にあわせて、歩行者空間を創出します。
- 西側については、土地区画整理事業により街区の再編や道路の整備を行い、地区の回遊性を高める交通動線を確認します。

D 地区（駅前商店街を中心とした地区）

- 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きます。
- 中野駅西口広場からつながる、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ます。

23

6. 中野駅西口地区の整備方針

6-2.都市基盤等の整備の方針

西側南北通路

- 中野三丁目と中野四丁目をつなぐ動線として整備
- ユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を確保
- 広域避難場所への誘導動線を確保

中野駅西口広場

- みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮
- 歩行者主体の駅前広場を整備し、交通結節機能の強化

区画道路

- 駅から住宅地へつながる歩行者動線
- 回遊ネットワークの形成
- 災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上
- 電線類の地中化

自動車・自転車駐車場

- 商業施設などに対して自動車駐車場の整備を指導・誘導
- 歩行者動線の交差に配慮した公共自転車駐車場を、拠点施設に整備



西側南北通路のイメージ図



中野駅西口広場のイメージ図

6. 中野駅西口地区の整備方針

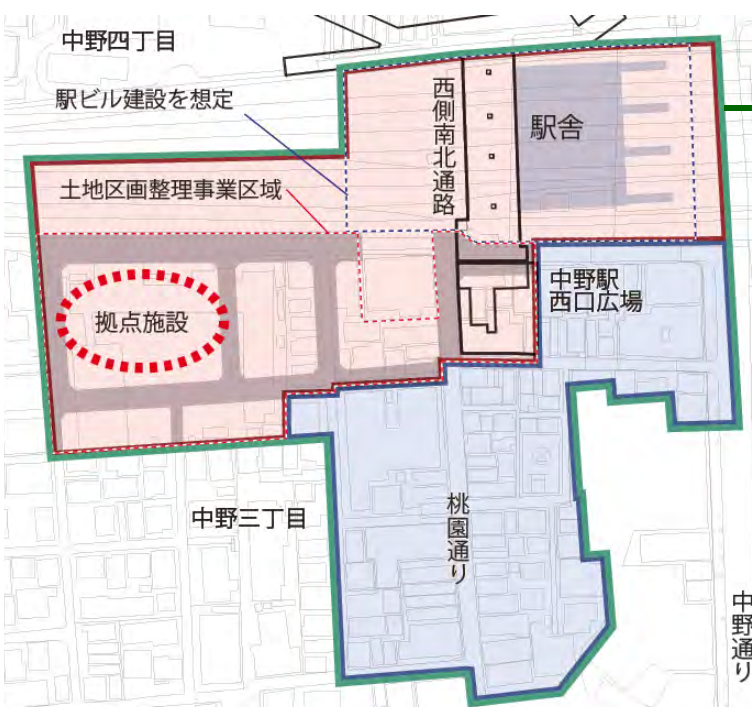
6-3.建築物等の整備の方針

- 立体道路制度の活用
- 健全な商業環境の形成とにぎわいの創出
- 適正かつ合理的な土地の有効利用
- 後背の住宅地と調和した良好な住環境の保全
- 回遊性のある安全で快適な歩行者空間の確保
- 複合市街地として良好なまちなみの形成

26

7.まちづくりの手法と展開

7-1.まちづくりの手法



地区計画によるまちづくり

地区計画とは、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、地区の特性や課題を踏まえ、目指すべき将来像を設定し、地区の実情にあった一定のルールを都市計画に定め、まちづくりを進めていく手法です。

地区計画の構成

目 標

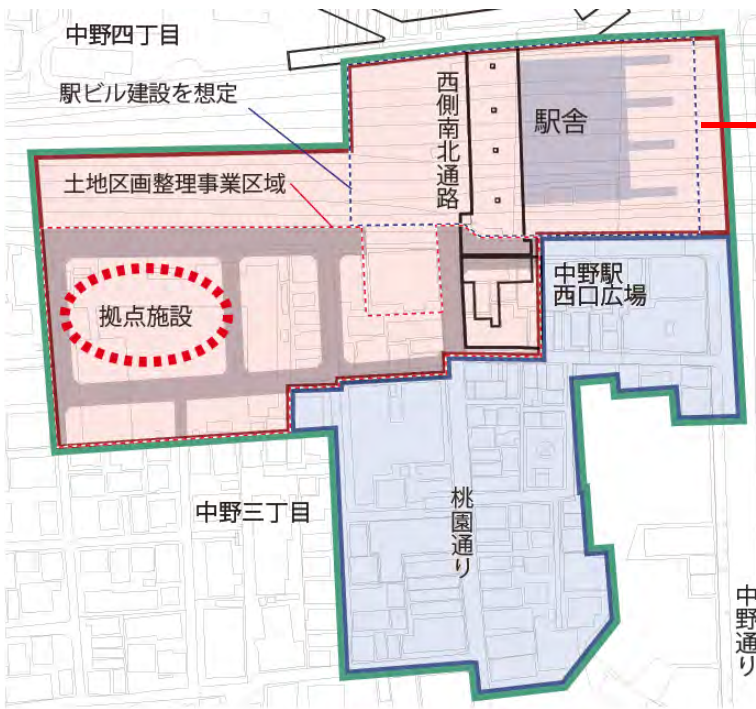
方 針

地区整備計画

27

7.まちづくりの手法と展開

7-1.まちづくりの手法



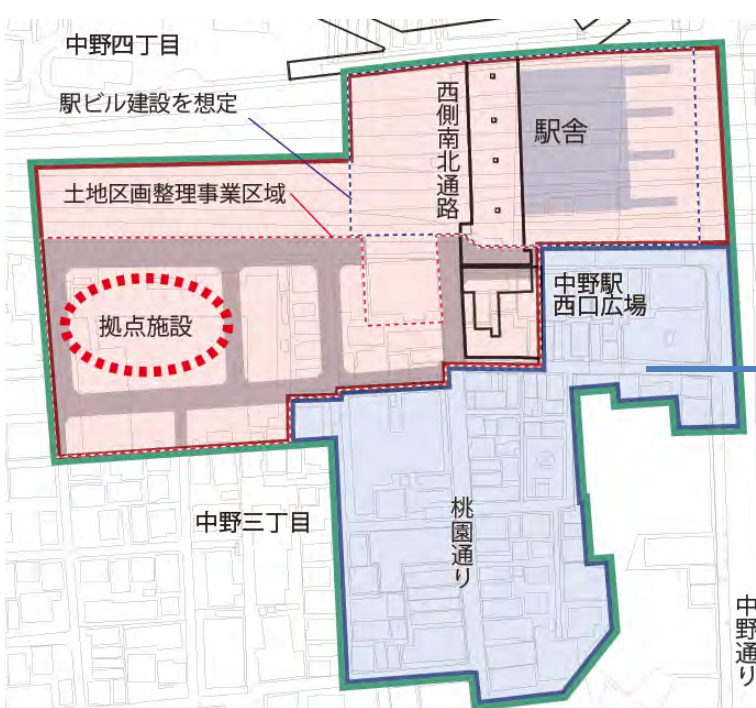
事業によるまちづくり

立体道路制度

土地区画整理事業等

7.まちづくりの手法と展開

7-1.まちづくりの手法



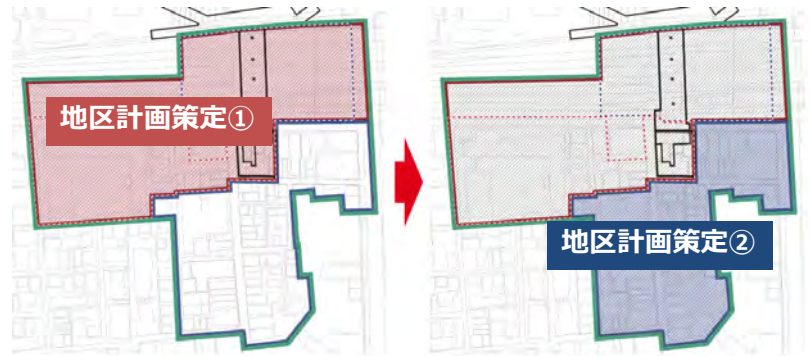
誘導型まちづくりの検討

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誘導型のまちづくりを検討し、地区計画を定めていきます。

7.まちづくりの手法と展開

7-2.まちづくりの展開

地区の実情を踏まえ、段階的に地区計画を定め、まちづくりを進めていきます。



今後の予定



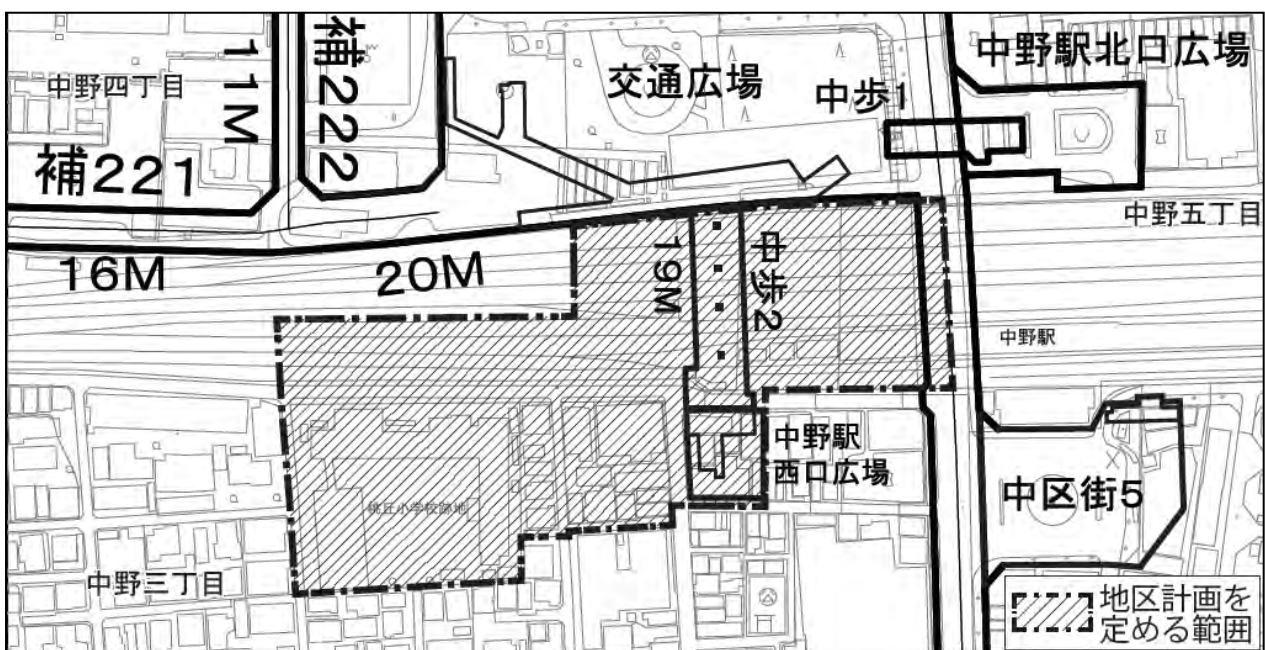
2.中野三丁目地区（中野駅西口地区）まちづくりについて

(3)中野駅西口地区地区計画(素案)の概要

31

1. 名称・位置・面積

名称：中野駅西口地区地区計画
 位置：中野区中野三丁目、中野四丁目各地内
 面積：約2.3ha



32

2.地区計画の目標

【上位計画の位置づけ】

本地区は、中野駅南口の西側に位置し、地域の暮らしに密着した個人商店や中低層住宅など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（平成21年4月）において「商業・業務地区」に位置付けられており、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」として育成するとともに、駅周辺道路、ペDESTリアンデッキの整備などをすすめ、駅周辺の回遊性を高めることとしている。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、中野駅周辺の4つの地区のそれぞれのまちの個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高めるとともに、相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備を進めることとしている。



2.地区計画の目標

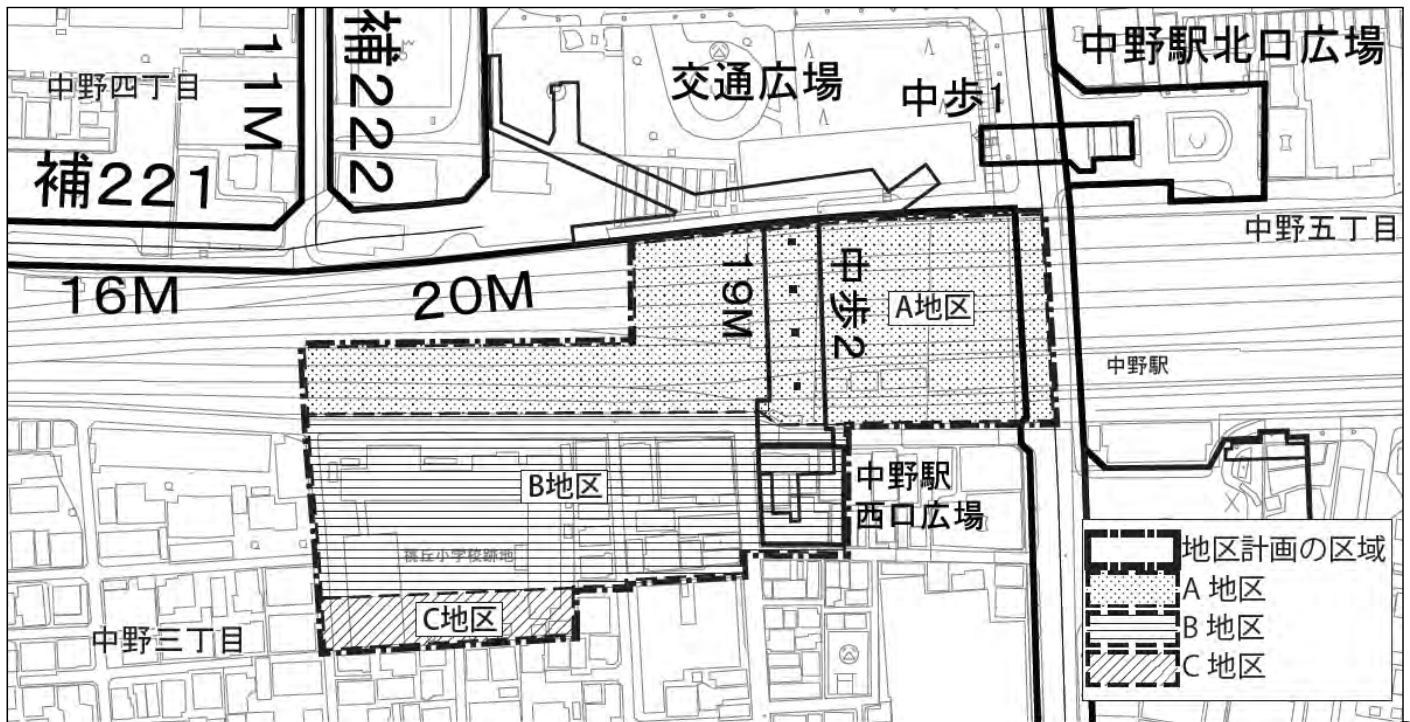
【目標】

このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、さらなる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。

また、土地の合理的かつ健全な有効利用と都市機能の更新を進めるため、駅直近から線路沿い桃丘小跡地にかけて、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、商業、業務、住宅など多様な都市機能の創出を図るとともに、西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備や駅につながる安全で快適な交通動線を確保し、防災性や利便性を高め、文化的なにぎわいと暮らしが調和した複合市街地の形成を図る。

3.土地利用の方針

中野区の「広域中心拠点」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、3つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。



35

1.A地区

- 立体道路制度を活用し、中野駅上空に西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備し、駅から駅前広場、周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線と非常時における広域避難場所への誘導動線を確保し、本地区を含めた駅周辺の回遊性と生活利便性の向上を図る。
- 駅と周辺のまちの機能が融合した魅力的なにぎわいを創出するため、駅上空に商業機能等を形成し、来街者及び区民の利便性の向上を図る。

2.B地区

- 土地区画整理事業により、西側南北通路における南側の新たな玄関口として、みどりの創出とユニバーサルデザインに配慮した中野駅西口広場を整備し、交通結節機能の強化を図るとともに、街区の再編や道路の整備を行い、地区内外の回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅地を含む地域全体の生活環境の向上を図る。
- 駅から連続したにぎわいの形成と地域生活の利便性を高めるため、駅前立地を活かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、にぎわいを創出する拠点施設の整備や商業、業務、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。
- 共同化や協調建替え等にあわせて歩行者空間や人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。

37

3.C地区

- 土地区画整理事業により街区の再編や道路の整備を行い、地区の回遊性を高める交通動線を確保するとともに、駅直近の利便性と後背の落ち着いた住宅地と調和した良好な住環境の形成を図る。

38

4.地区施設の整備の方針

■ 区画道路

- ・ 円滑な交通の処理
- ・ 中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる安全で快適な歩行者動線となる回遊ネットワークの形成
- ・ 災害時における緊急車両の通行を確保

5.建築物等の整備の方針

魅力ある中野の玄関口としてふさわしい土地利用の誘導と良好なまちなみの形成を図るために、地区の状況に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。

■ 立体道路制度の活用

都市計画道路の名称、重複利用区域、建築物等の建築及び建設の限界

■ 複合市街地として健全な商業環境の形成とにぎわいの創出

用途の制限

■ 適正かつ合理的な土地の有効利用

後背の住宅地と調和した良好な住環境の保全

容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度

■ 回遊性のある安全で快適な歩行者空間を確保

壁面の位置の制限、工作物の設置の制限

■ 複合市街地として良好な街並みの形成

意匠の制限、垣又はさくの構造の制限

今後の予定

