

# 中野駅西口地区の地区計画案に係る説明会

- 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
- 3.中野駅西口地区地区計画案について

平成27年10月26日  
中野区都市政策推進室  
中野駅周辺まちづくり分野



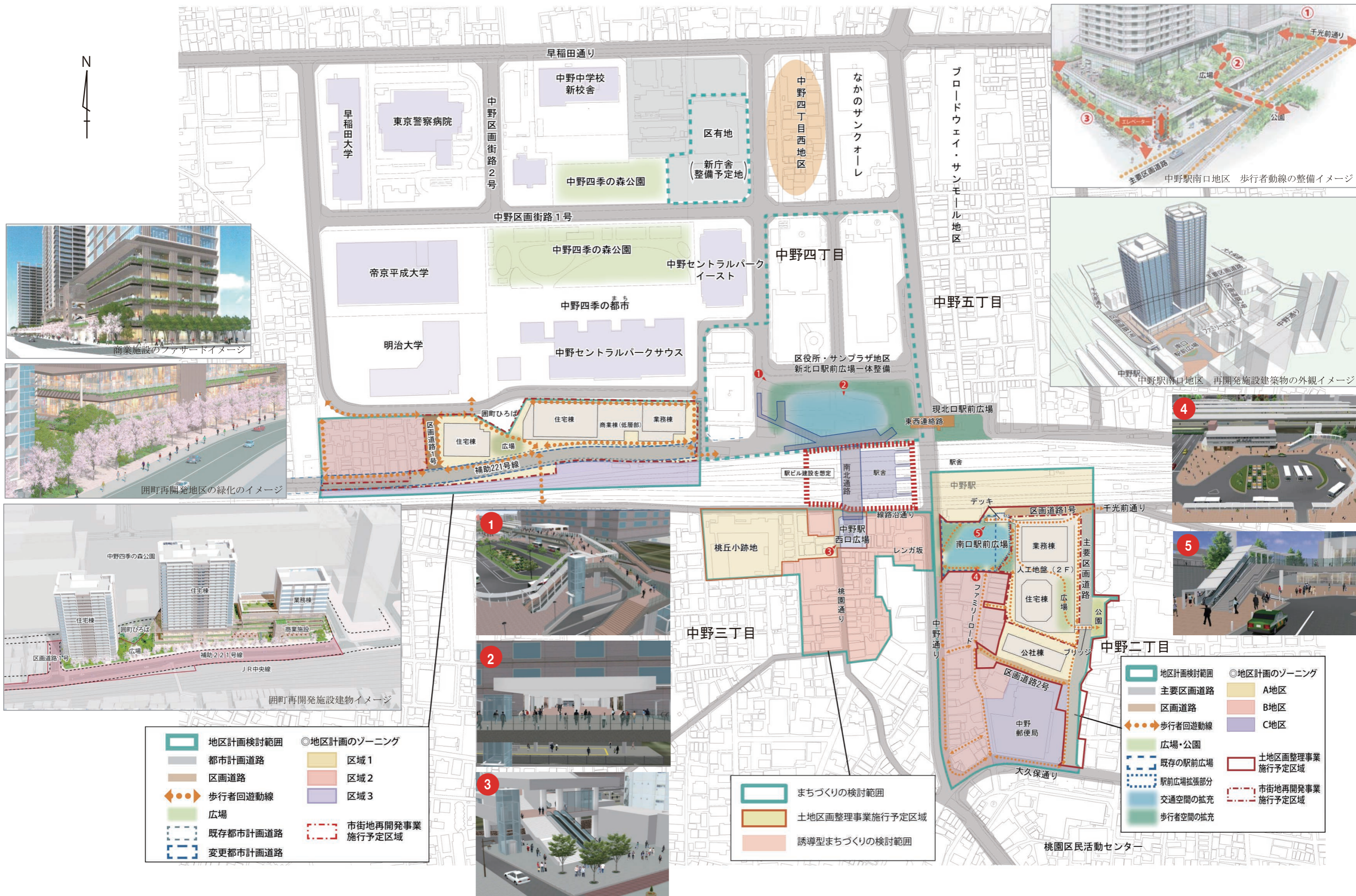
## 1.中野駅周辺のまちづくりについて

### 1.中野駅周辺のまちづくりについて

# 1. 中野駅周辺のまちづくりについて

## 中野駅周辺まちづくり検討概要図（平成27年4月現在）

### 中野駅周辺まちづくり分野



## 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

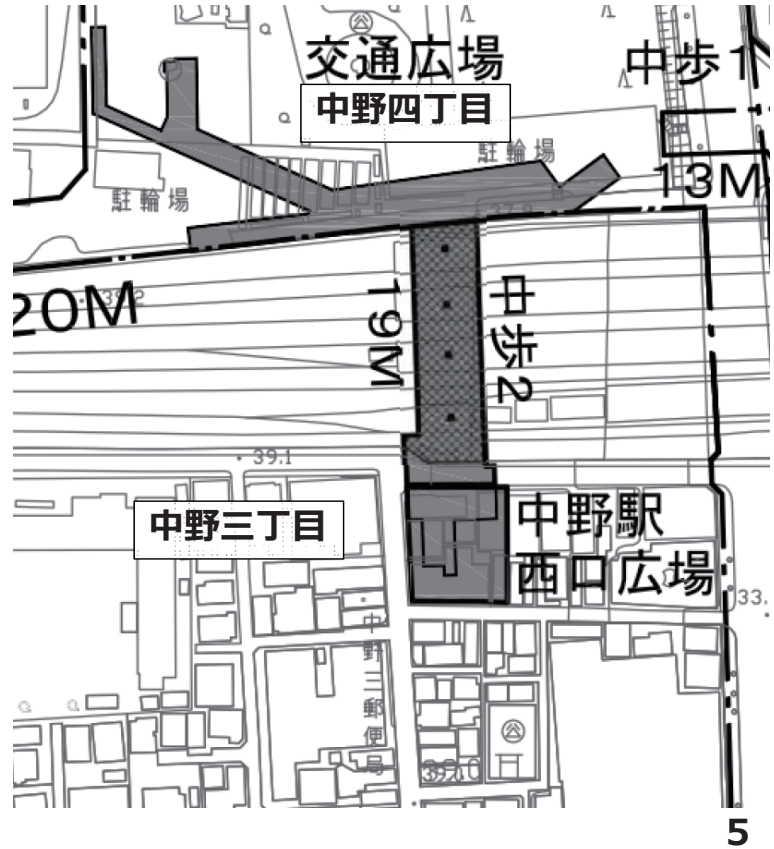
## 東京都市計画道路・交通広場(平成27年3月6日決定)

### ■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㎡  
 (嵩上部約300㎡含む)

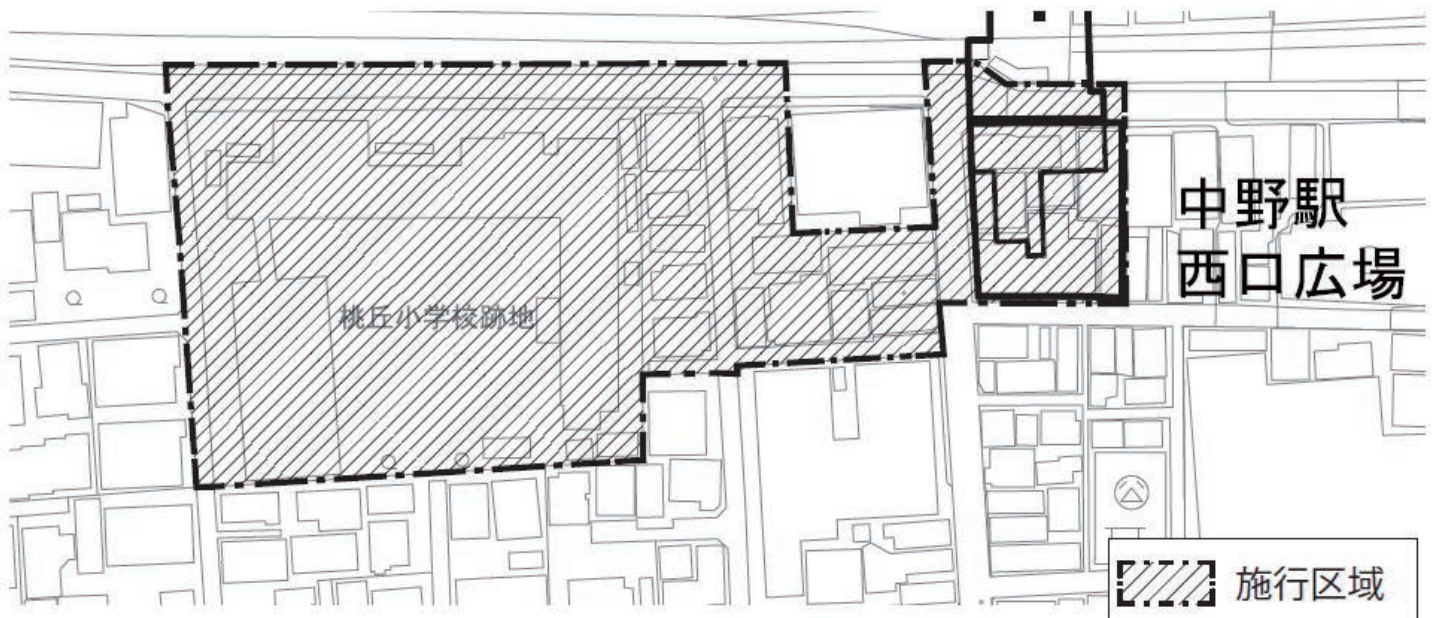


5

## 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



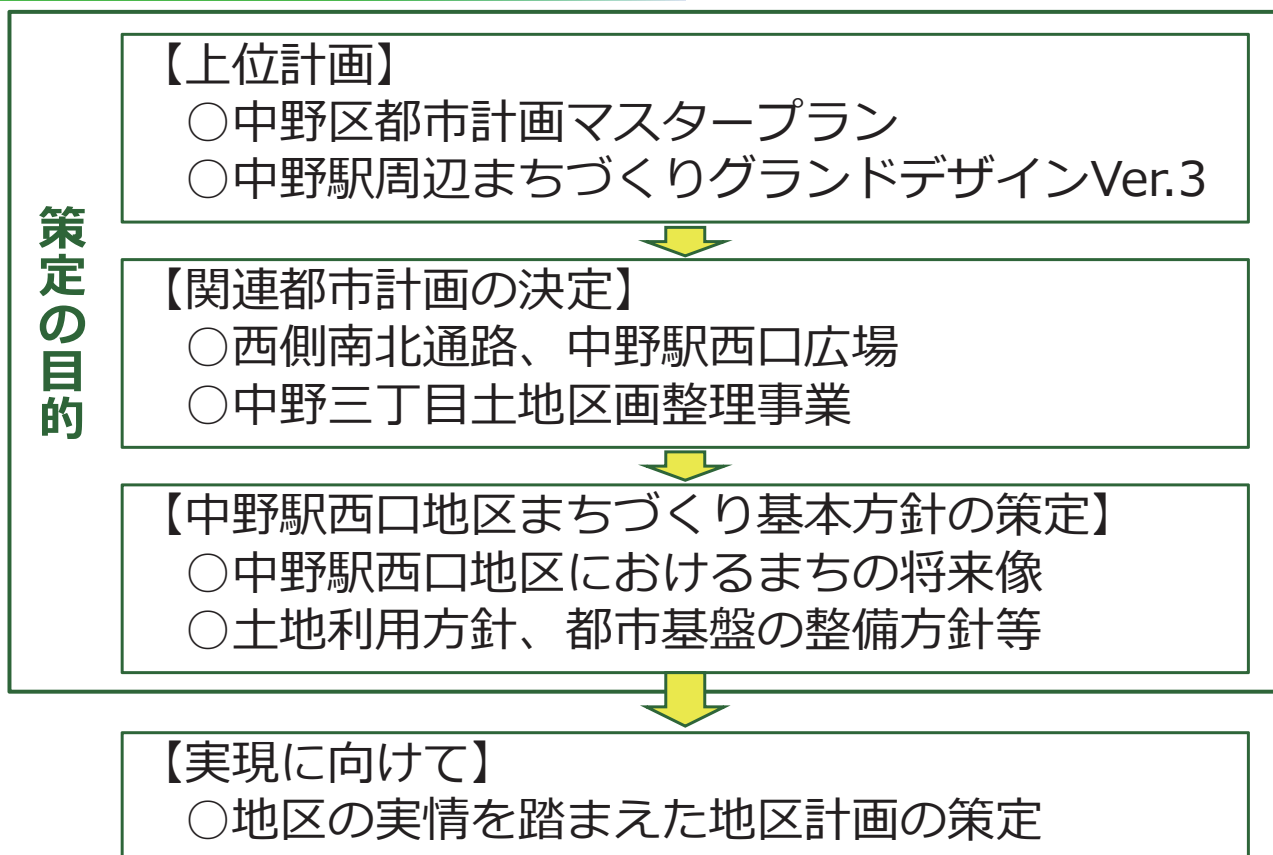
6

## 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の概要

7

#### 1. 策定の目的



8

## 2.中野駅西口地区の位置及び範囲

### ・地区の名称

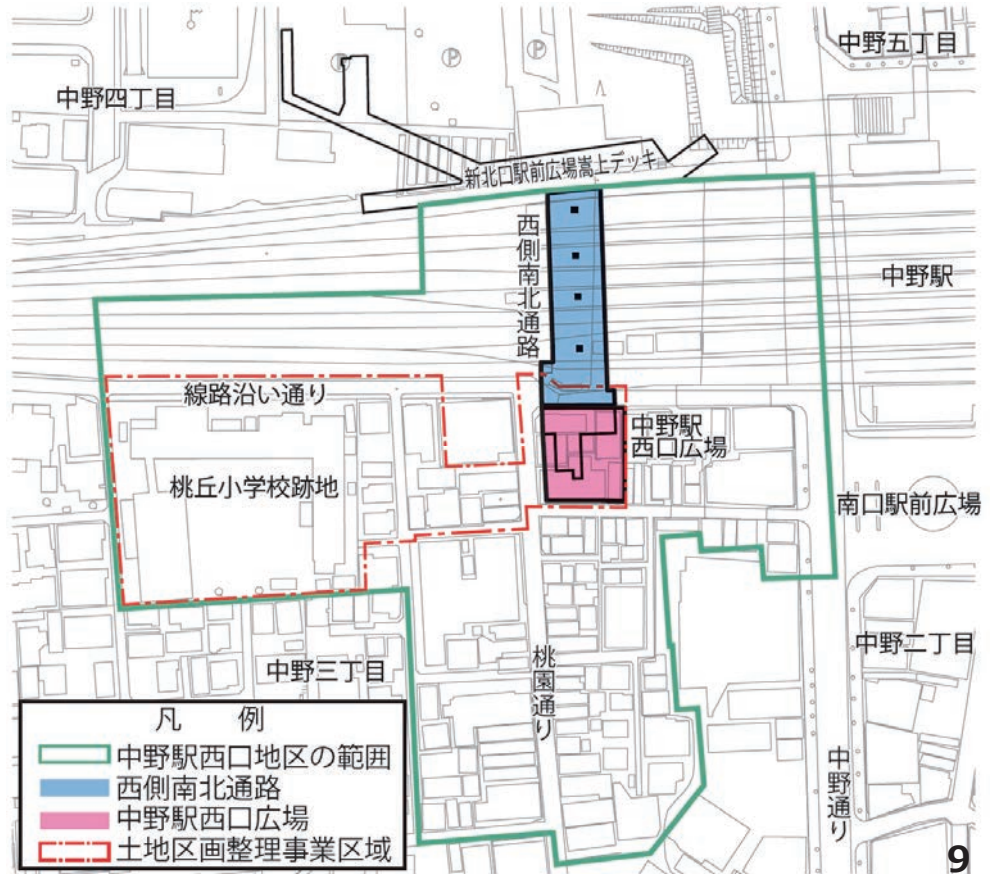
中野駅西口地区

### ・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. 中野駅西口地区の上位計画

### 3-1.中野区都市計画マスタープラン

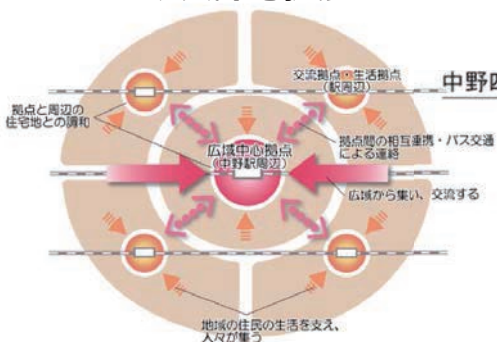
(平成21年4月改定)

- ・ 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

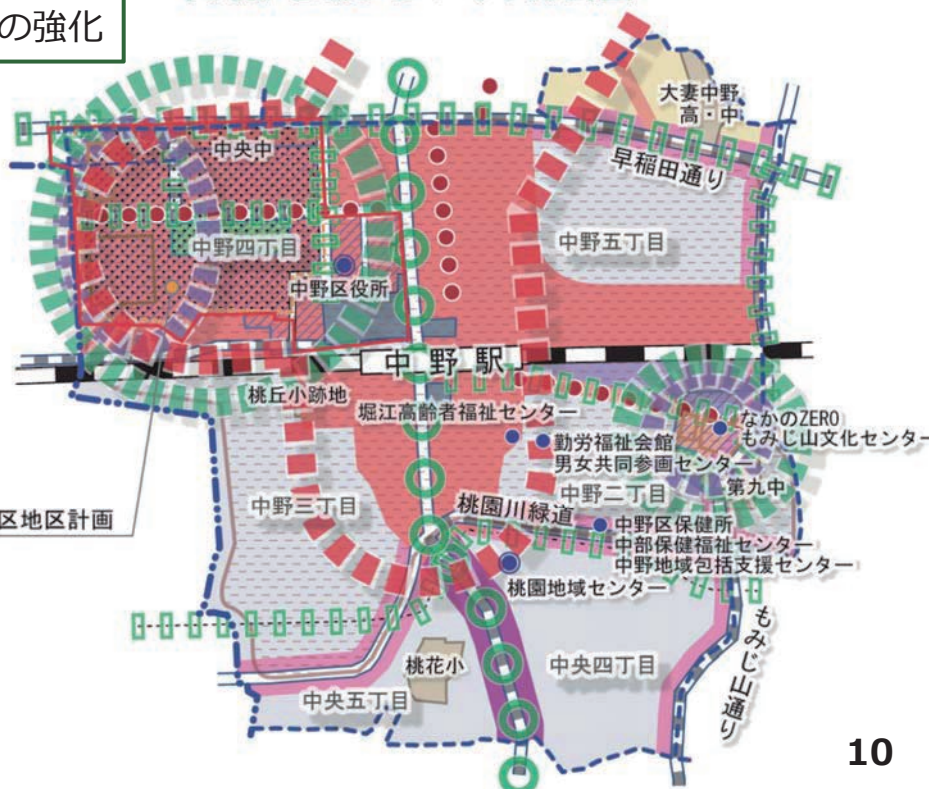
#### ●中野三丁目ゾーン

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



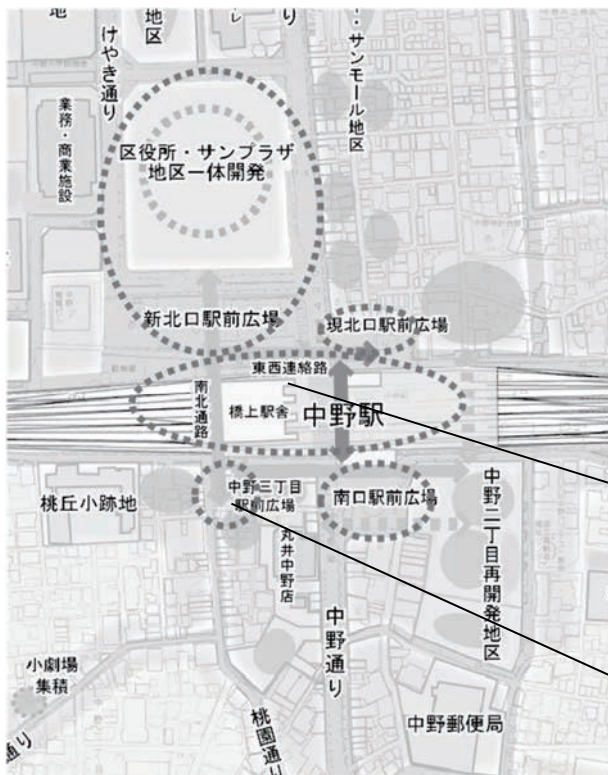
#### 中央部地域まちづくり方針図



## 3. 中野駅西口地区の上位計画

## 3-2.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】

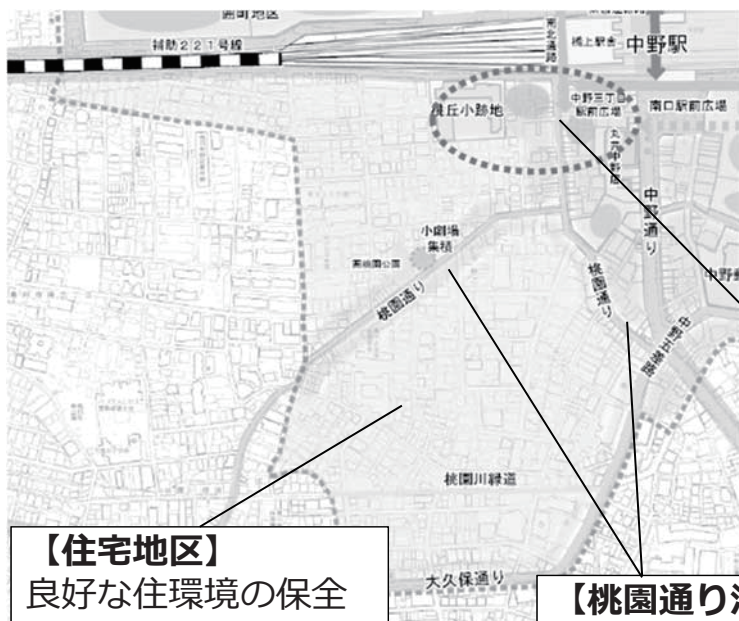
西側南北通路における南側の新たな玄関口としての駅前広場の整備

11

## 3. 中野駅西口地区の上位計画

## 3-2.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

12

## 4.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



## 5. 中野駅西口地区の整備方針

### 5-1.土地利用の方針

#### A 地区（駅上空を中心とした地区）

- 駅上空に西側南北通路、西側改札、駅ビルを一体的に整備
- 駅周辺の回遊性や生活利便性の向上
- 駅上空ににぎわいを創出する商業機能等を形成

#### B 地区（新たなにぎわいを創出する地区）

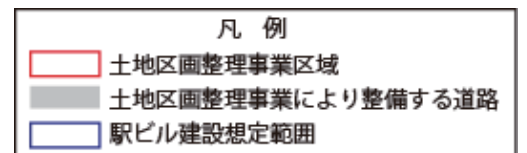
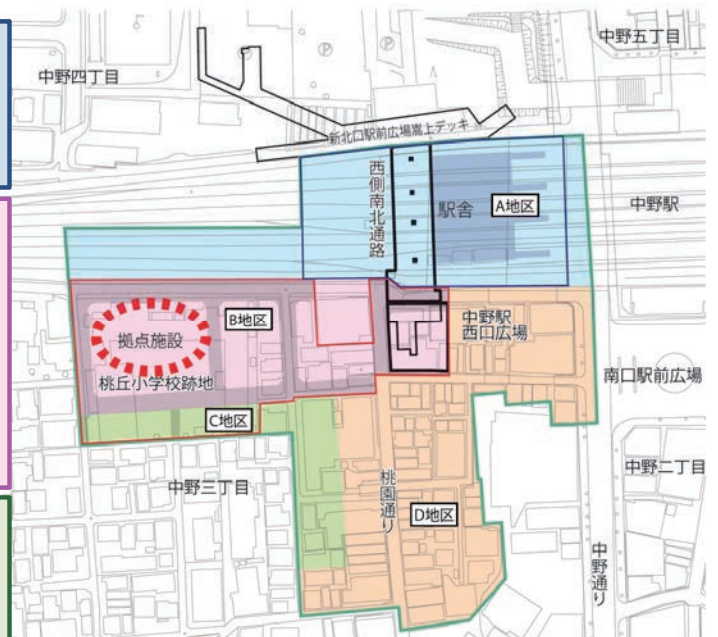
- 土地地区画整理事業による中野駅西口広場の整備や、街区の再編・道路の整備
- 地区内外の回遊性や防災性・利便性の向上
- 商業・業務・住宅等の多様な都市機能を集積
- にぎわいを創出する拠点施設の整備
- 共同化や協調建替え等にあわせて、歩行者空間やオープンスペースを創出

#### 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住環境の形成
- 地区の回遊性を高める交通動線の確保

#### D 地区（駅前商店街を中心とした地区）

- 共同化や建替えにあわせてまちづくりの手法を検討
- 安全で快適な歩行者空間の創出





## 5. 中野駅西口地区の整備方針

## 5-2.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

15



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

## 5. 中野駅西口地区の整備方針

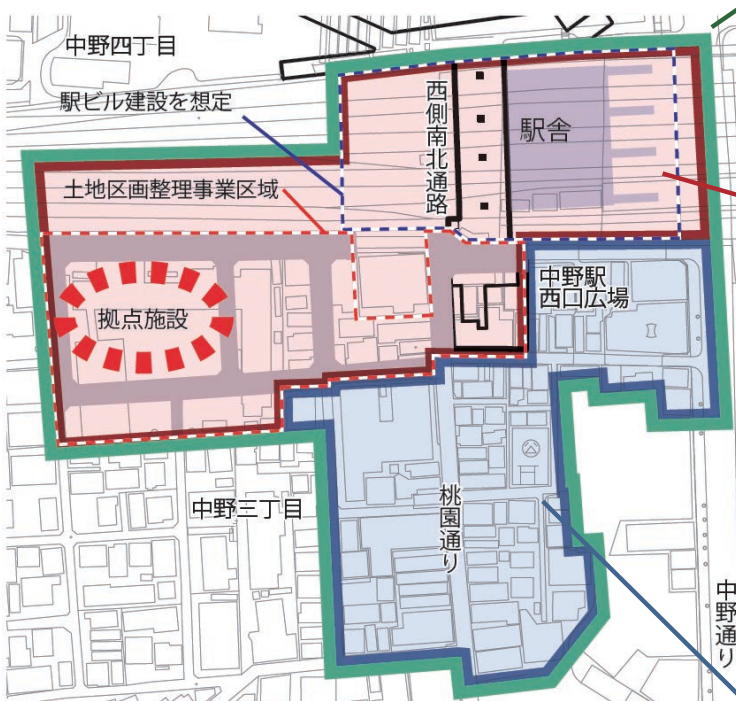
## 5-3.建築物等の整備の方針

- 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

17

## 6.まちづくりの手法と展開

## 6-1.まちづくりの手法



## 地区計画によるまちづくり

## 事業によるまちづくり

## 立体道路制度

立体道路制度を活用することにより、駅地区の回遊性を創出し、中野三丁目と中野四丁目をつなぐ西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備します。

## 土地区画整理事業等

土地区画整理事業により中野駅西口広場や街区の再編・道路の整備を行うとともに、土地有効利用事業により、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を整備します。

## 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。

18

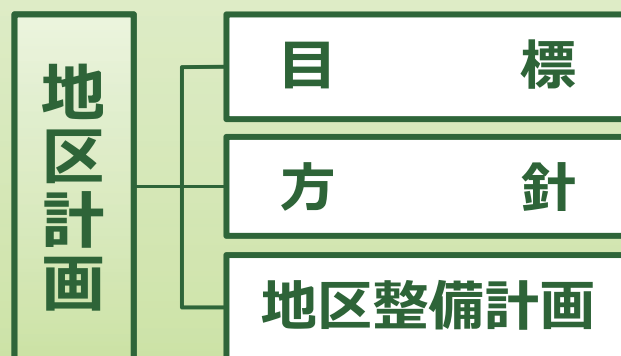
## 地区計画について

「都市計画法」や「建築基準法」により、都市全体を対象とした中でルールが定められています。

「地区計画」では、地区の特性などに応じ、地区単位で独自に、よりきめ細かなルールを定めることができます。

- ①用途地域
- ②建ぺい率
- ③容積率
- ④高度地区
- ⑤道路斜線制限
- ⑥隣地斜線制限
- ⑦日影規制
- ⑧防火・準防火地域

◆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。（都市計画法第12条の5）



## 地区計画について

### ■ 地区計画で定められるルールの例 《建物等を建替える際のルール》

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の容積率、建ぺい率の制限
- ・ 建築物等の高さの制限
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の形態、色彩、意匠の制限
- ・ 垣又はさくの構造の制限

ほか

## 土地区画整理事業について

### ◆土地区画整理事業とは

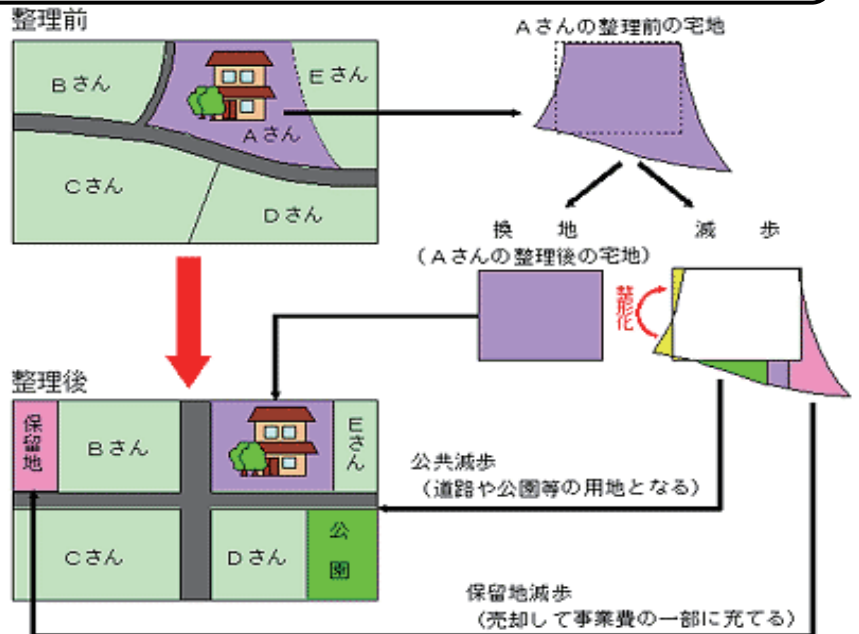
土地区画整理法に基づき、道路、公園、広場等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業

#### ➤「減歩」とは・・・

道路などの公共施設のための用地及び、売却して事業費にあてるための用地（保留地）を確保するため、地区内の個々の地権者から一部を提供して頂く土地。

#### ➤「換地」とは・・・

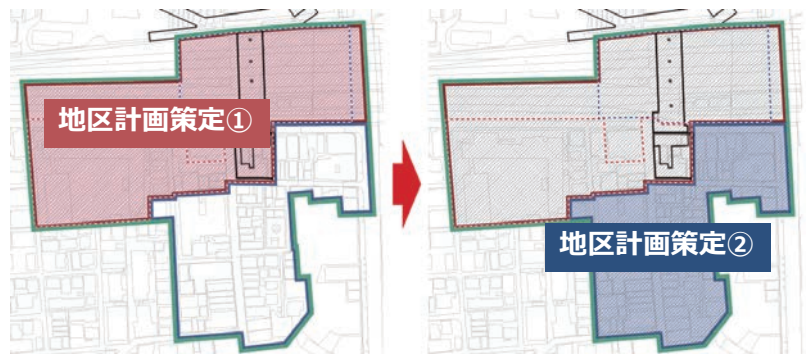
個々の土地は、事業が実施される前の土地の状況を考慮して、新たな場所に再配置される土地。



## 6.まちづくりの手法と展開

### 6-2.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

～平成 26 年度      平成 27 年度～平成 29 年度      平成 30 年度～平成 32 年度      平成 33 年度～

#### 事業によるまちづくり

- ・立体道路制度
- ・土地区画整理事業

#### 都市計画決定

- ・西側南北通路
- ・中野駅西口広場
- ・土地区画整理事業

地区計画策定①

段階的整備

#### 誘導型まちづくりの検討

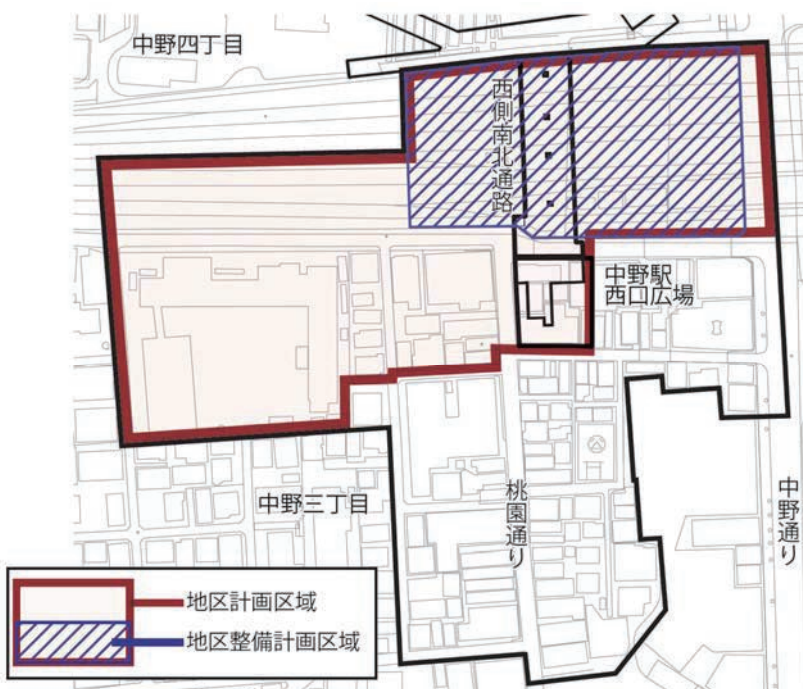
- ・共同化や建替え等に合わせたまちづくり

誘導型まちづくりの検討・地区計画策定②・まちづくりの進展

### 3.中野駅西口地区地区計画案について

東京都市計画地区計画

中野駅西口地区地区計画の決定（中野区決定）



#### 地区計画の構成

①

目 標

②

方 針

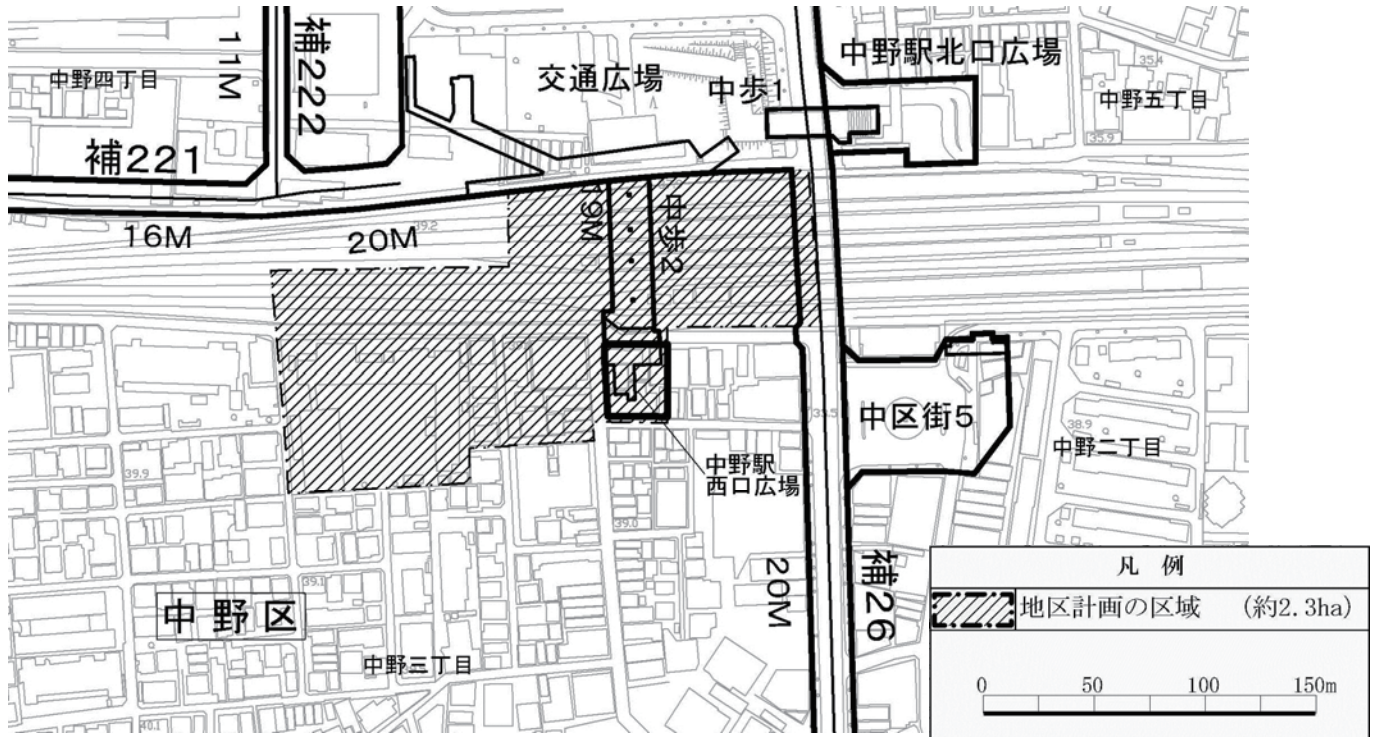
③

地区整備計画

・西側南北通路、西側改札及び駅ビルを一体的に整備する区域

### 3.中野駅西口地区地区計画案について

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



25

### 3.中野駅西口地区地区計画案について

#### 4.地区計画の目標

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進め、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。



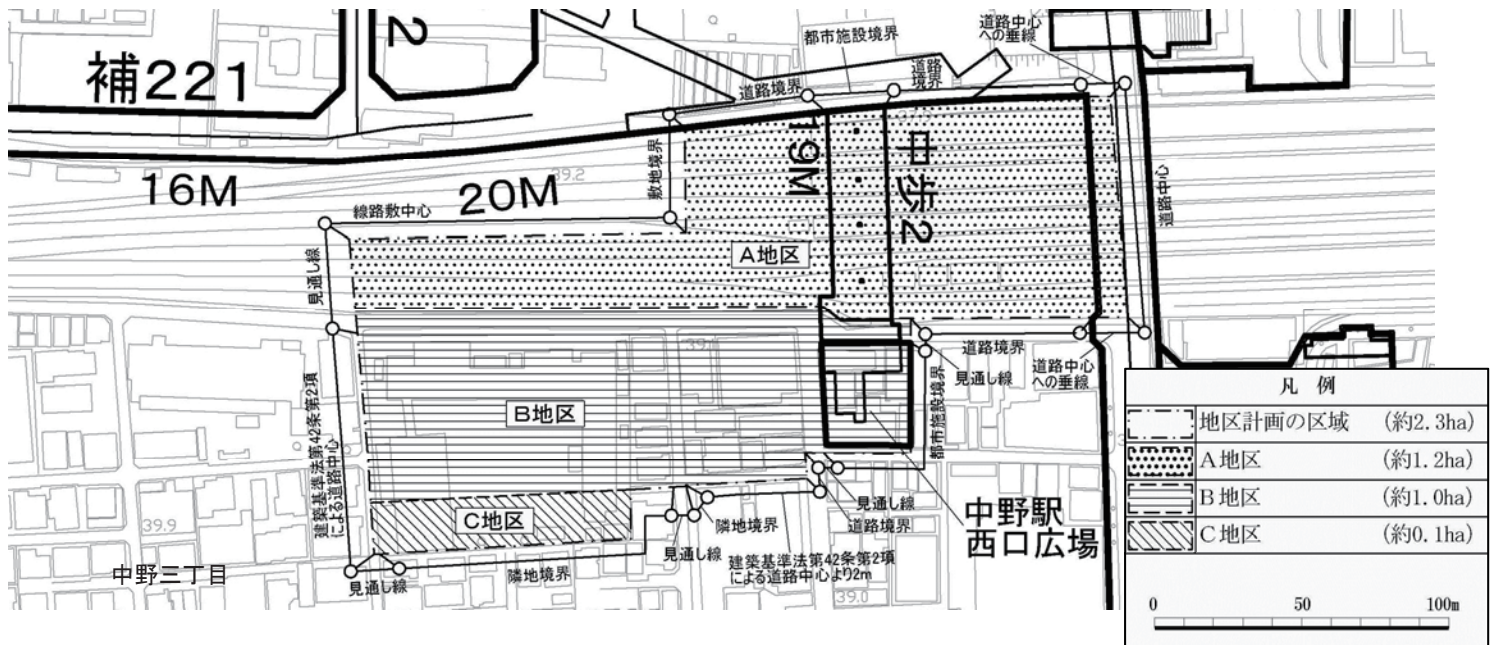
このことから、本地区においては、立体道路制度を活用した、中野駅上空への西側南北通路、駅施設及び駅ビルの一体的な整備を通じ、本地区を含めた駅周辺への回遊動線の確保を図るとともに、更なる来街者の増加や地域生活の利便性の向上を図る。

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。

## 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」の形成に向けて、地区の立地特性を踏まえ、三つの地区に区分し、土地利用の方針を以下に定める。



#### 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及び、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。



#### 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歩行者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。

#### 5-2.地区施設の整備の方針

安全・快適な利便性の高い都市空間の形成と防災性の向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。

##### 1. 区画道路

- 円滑な交通の処理を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、中野駅西口広場から後背の住宅地へとつながる回遊ネットワークの形成を図る。また、災害時における緊急車両の通行等、地域の防災性の向上を図る。



### 3.中野駅西口地区地区計画案について

#### 6-3.建築物等に関する事項

地区の区分	名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区
	面積	約0.8ha	約500㎡	約300㎡
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、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。			
建築物の容積率の最高限度		10分の60	10分の40	10分の20

35

### 3.中野駅西口地区地区計画案について

	A-1地区	A-2地区	A-3地区
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8		10分の6
	<p>1. 建ぺい率の規定の適用については、次の第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては上記に定める数値に10分の1を加えたものをもって上記に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては上記に定める数値に10分の2を加えたものをもって上記に定める数値とする。</p> <p>(1)上記に定める建ぺい率の限度が10分の8とされている地区外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物</p> <p>(2)街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で建築基準法第53条第3項第二号の規定により特定行政庁が指定するもの内にある建築物</p> <p>2. A-1地区及びA-2地区において、建築基準法第53条第5項第一号に該当するものにあつては建ぺい率の規定は適用しない。</p> <p>3. 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、上記の規定を適用する。</p>		

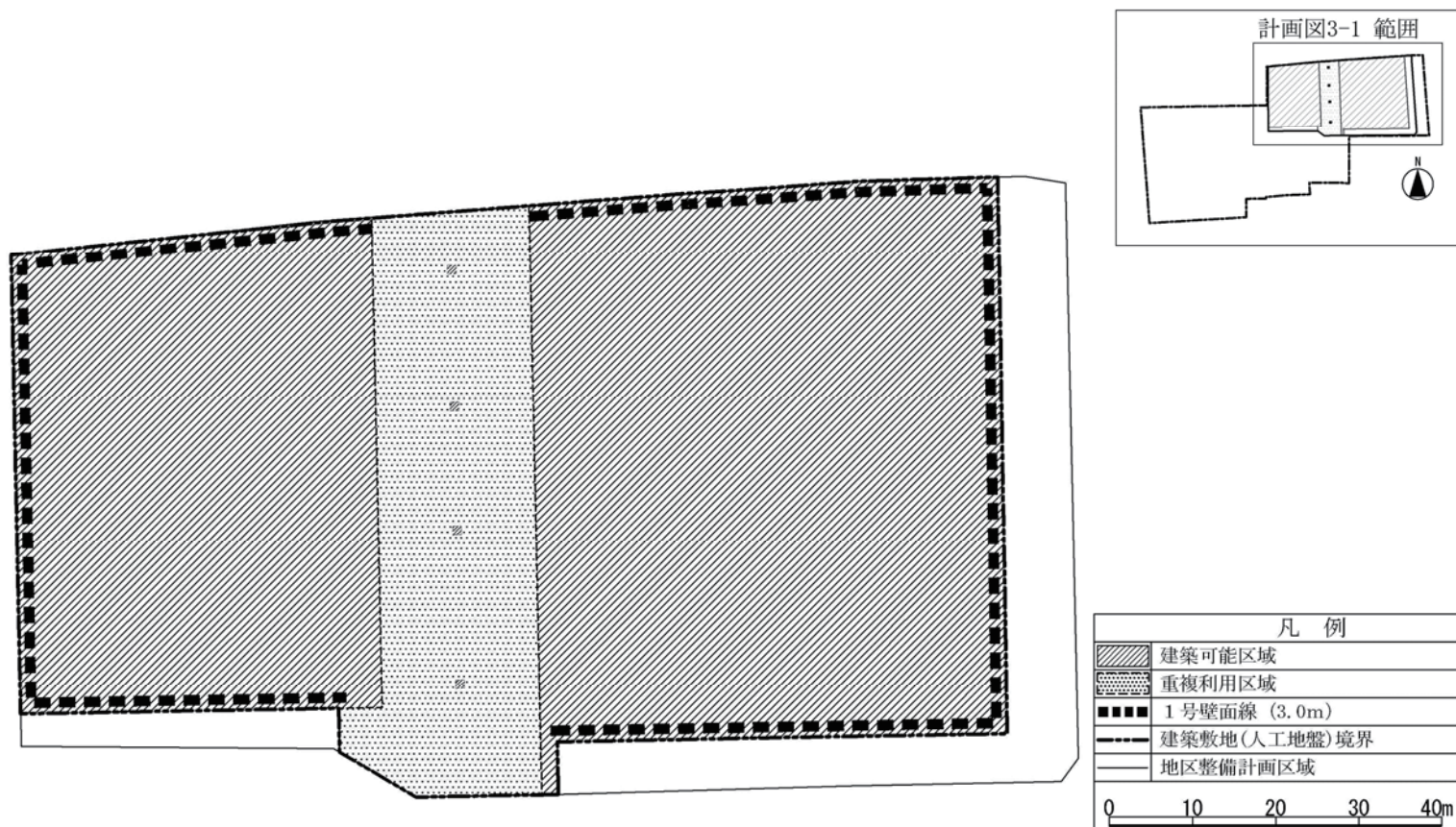
36

### 3.中野駅西口地区地区計画案について

	A-1地区	A-2地区	A-3地区
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度はGL + 31mとする。 (GLは、T. P. + 47.9mとする。)		
壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱は建築敷地（人工地盤）の境界線より3m後退した線（1号壁面線。ただし、重複利用区域を除く。）を越えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物等はこの限りではない。</p> <p>(1)道路一体建築物と道路上に設けられた西側南北通路とを接続するための歩行者デッキ及び歩行者デッキ上に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上屋、ひさしの部分その他これらに類する建築物等の部分</p> <p>(2)道路一体建築物の人工地盤を支える構造物</p> <p>(3)公益上必要な施設等で当該建築物の敷地内に存するもの</p>		

37

### 3.中野駅西口地区地区計画案について



38

	A-1地区	A-2地区	A-3地区
建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物および工作物は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</li> <li>2. 建築物および工作物は、歩行者の安全で快適な通行に配慮したものとする。</li> <li>3. 西側南北通路に面する店舗、飲食店等商業施設の正面部分は、にぎわいの形成と快適な歩行空間との連続性に配慮したものとする。</li> <li>4. 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及び意匠等とし、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</li> </ol>		

#### 6-4.立体道路に関する事項

#### 都市計画道路の名称

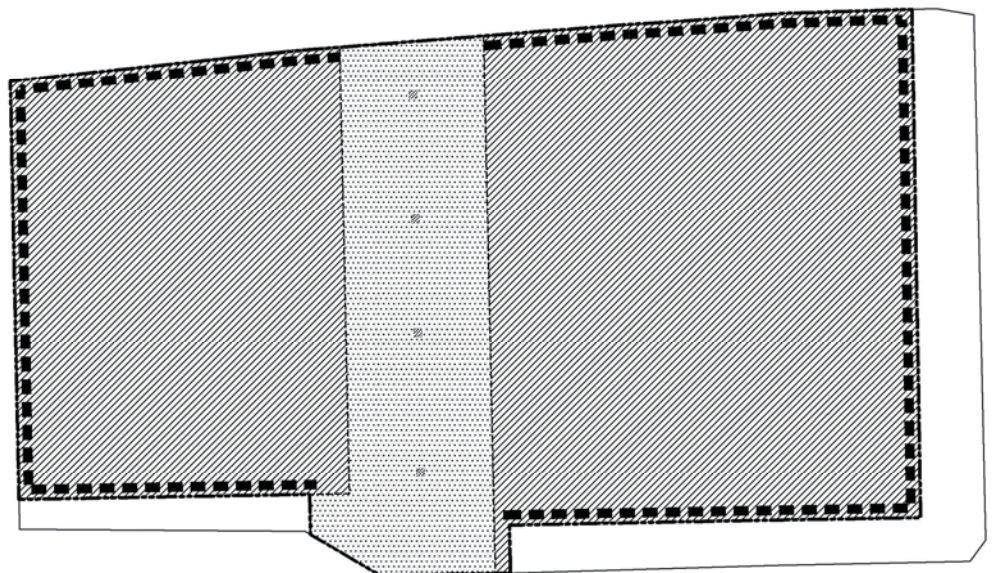
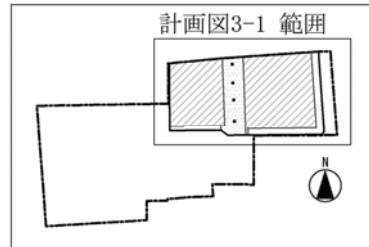
東京都市計画道路  
特殊街路中野歩行者専用道  
第2号線

#### 重複利用区域

計画図表示の通り

#### 建築物等の建築 又は建設の限界

計画図表示の通り

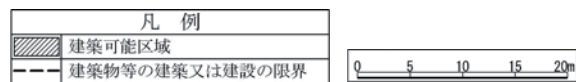
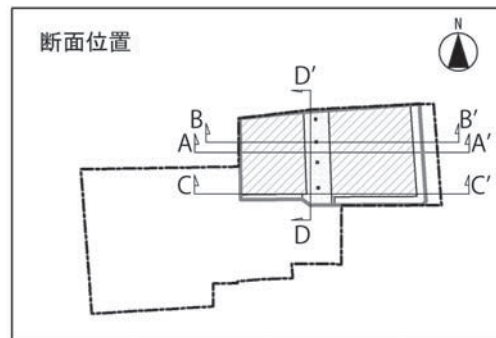
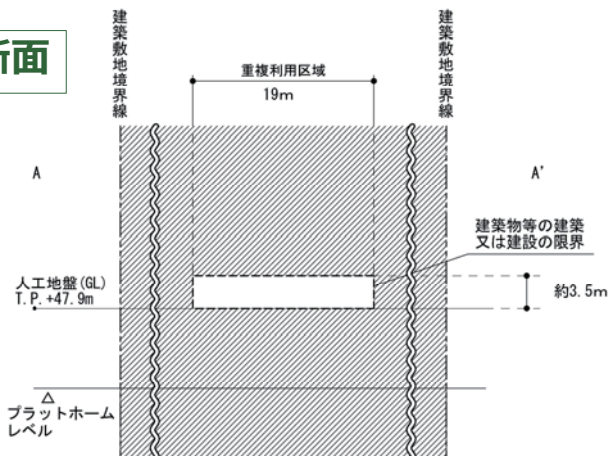


凡 例	
	建築可能区域
	重複利用区域
	1号壁面線 (3.0m)
	建築敷地(人工地盤)境界
	地区整備計画区域

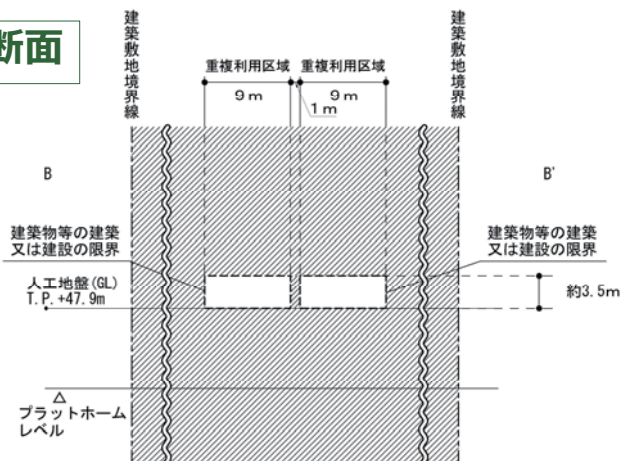
0 10 20 30 40m

### 3.中野駅西口地区地区計画案について

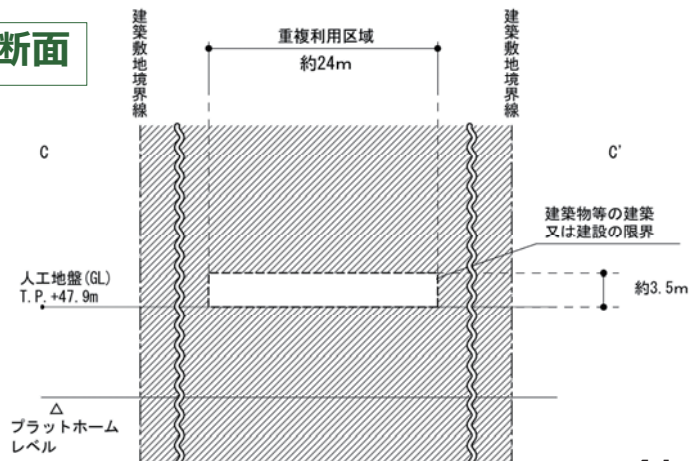
#### A断面



#### B断面



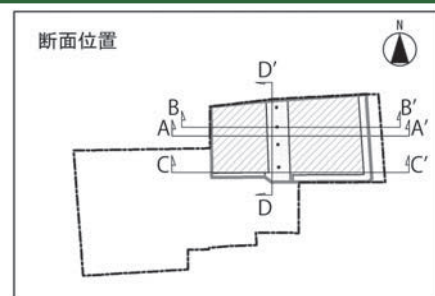
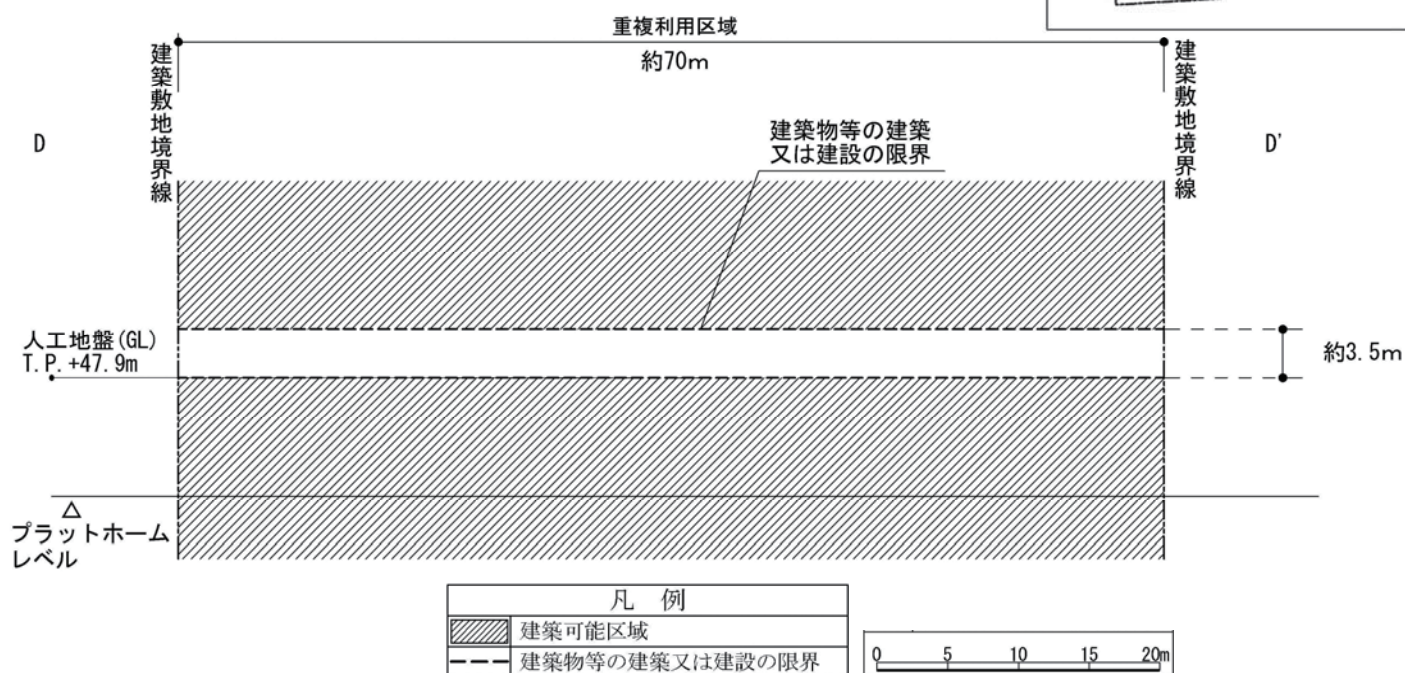
#### C断面



41

### 3.中野駅西口地区地区計画案について

#### D断面



42

■公告・縦覧について

公告日 平成27年11月2日(月)

縦覧期間 平成27年11月2日(月)

～ 平成27年11月16日(月)

場所 中野区役所 9階3番窓口 都市計画分野

■意見書の提出期限 平成27年11月16日(月)必着

※都市計画法第17条第2項に規定する、住民及び利害関係人は、公告の日以降、案についての意見書(書式自由)を提出することができます。

提出先(持参)中野区役所 9階3番窓口 都市計画分野

(郵送)〒164-8501 中野区中野4-8-1

中野区 都市基盤部 都市計画分野

今後の予定

H27

10月～11月

都市計画案説明会  
案の公告・縦覧

H28

12月～1月

都市計画審議会  
都市計画決定

地区計画