

中野四季の都市（まち）北東エリアの都市計画について

区は、中野四丁目地区地区計画の区域内区有地で、新庁舎整備を進めることとしている。この区有地を含む今後のまちづくりが望まれるエリアについて、まちの将来像や望ましい開発整備のあり方を示した「中野四季の都市(まち)北東エリア整備方針」を策定した。

今後、この整備方針に基づいて、中野四丁目地区地区計画の再開発等促進区や地区整備計画を適切に定めることで、新庁舎整備やエリア内関係権利者による建替え更新等の誘導を図ることとする。

1. 「中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針」について

新庁舎整備計画の進捗に加え、エリア内関係権利者による建替え更新の機運の高まりを踏まえ、エリア全体で緑豊かな賑わいの創出や防災性の向上につながるまちの実現をめざすことを目的として策定した。

区はこの方針に基づき、エリア内で建築計画が具体化している新庁舎整備に係る中野四丁目地区地区計画等の変更手続きを進めていく。

- 資料1：中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針
- 資料2：中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針（概要）

2. 今後の予定

2019年12月 新区庁舎整備に係る地区計画等の変更の手続きを開始
2020年 6月 中野四丁目地区地区計画等の変更の告示

- ※ 中野四丁目地区地区計画は東京都決定であり、今後の都との協議により変更される場合がある。

中野四季の^ま都市^ち
北東エリア整備方針

平成 31 年(2019 年)3 月

中野区都市政策推進室

目 次

第1章	はじめに	1
1-1.	策定の目的	1
1-2.	エリアの位置及び範囲	2
1-3.	まちづくりの経緯 ～警察大学校等跡地の土地利用転換～	2
第2章	方針の位置づけと上位計画	4
2-1.	方針の位置づけ	4
2-2.	中野区都市計画マスタープラン	5
2-3.	中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3	6
第3章	関連計画	8
3-1.	新しい区役所整備基本計画	8
3-2.	中野四丁目新北口地区まちづくり方針	9
第4章	エリアの現状と課題	12
4-1.	道路と歩行者空間	12
4-2.	都市計画	13
4-3.	防災機能	14
4-4.	にぎわい形成	14
4-5.	中野体育館の移転及び周辺の建物更新	14
第5章	エリアの将来像	15
5-1.	エリア整備の目標	15
5-2.	エリアの将来像	15
第6章	エリア整備の方針	16
6-1.	土地利用の方針	16
6-2.	基盤整備・施設整備の方針	17
6-3.	エリア整備の方針	21
第7章	開発整備の進め方	22
7-1.	再開発等促進区による開発整備の誘導	22
7-2.	建築物等の整備の考え方	22

第1章 はじめに

1-1. 策定の目的

中野駅北口の国等の大規模施設（警察大学校等）が平成13年に府中市に移転したことを契機に、区はその跡地を含め、中野駅周辺のまちづくりを進めてきました。

平成24年4月には警察大学校等跡地において「中野四季の都市（まち）」がまちびらきし、これに合わせて中野駅北口の改札口改修や駅前広場、中野通りを横断する東西連絡路などの整備が完了しました。

引き続き区は、平成24年6月に「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」を策定し、中野駅周辺整備の次の段階の方向性や今後のまちづくりの指針とすべき内容を示し、駅周辺の各地区でのまちづくりに取り組んでいます。

「中野四季の都市（まち）」では、警察大学校等跡地の開発整備にとどまらず、大規模国有地に隣接した既存市街地の一部も含めて一体感あるまちづくりを進め、安全で快適な都市空間の形成を実現していくため、関係地権者との意見交換を重ね、一部地権者による共同住宅建替え等の検討が始まっています。

また、昭和43年に竣工した区役所本庁舎が更新時期を迎えることから、区は将来の建替えに備え国有地の一部を取得して庁舎の建替え方法や場所の検討を行ってきましたが、平成28年12月に「新しい区役所整備基本計画」を策定し、「中野四季の都市（まち）」の一角に区役所を新築移転することとしました。

こうした状況を踏まえ、「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」に描く中野四丁目の目指すべき姿である「先端的な都市機能と豊かな緑」や区の行政機能の中核を担う庁舎整備の実現に向け、新しい区役所予定地を含めてまちづくりの取り組みが期待される区域について、目指すべきまちの将来像やまちづくりの方針をより具体的に示すこととしました。

今後は、区ばかりでなく関係地権者が、本方針に基づいた建築物の建て替え更新等の開発整備を進めることで、これまでの「中野四季の都市（まち）」の都市機能の集積や、中野駅北口との近接性を活かし、緑豊かなにぎわいの創出や防災性の向上につながるまちの実現をめざしていきます。

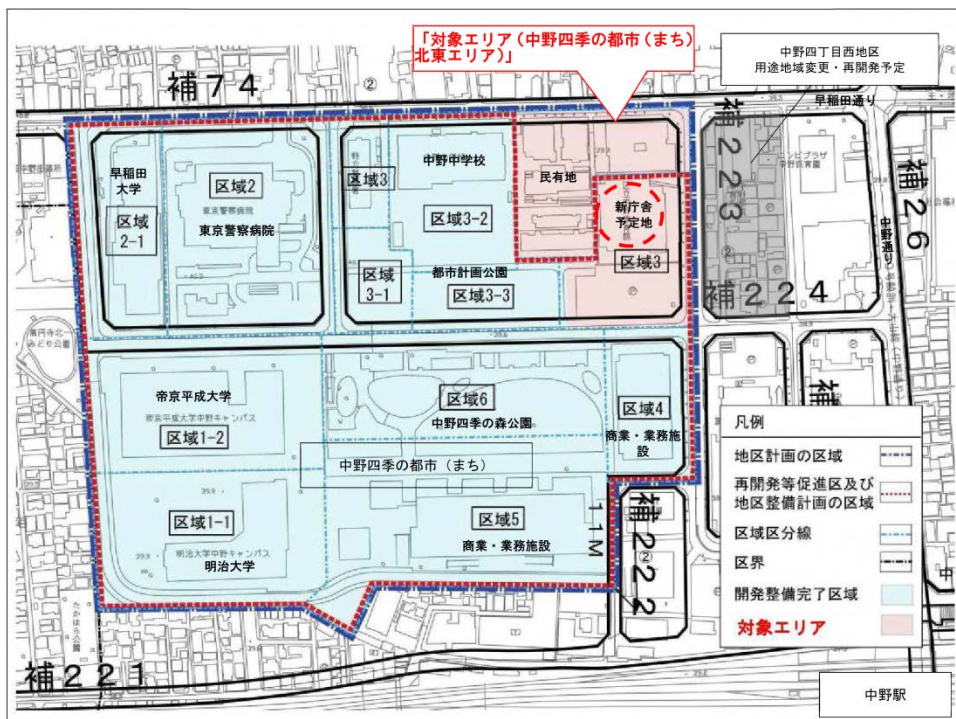
1-2. エリアの位置及び範囲

警察大学校等跡地は、中野四丁目地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）に基づいた都市基盤整備や建築物整備により概ねの開発整備が完了しました。

この大規模な土地利用転換にあたっては、警察大学校等跡地と早稲田通りに挟まれた民有地を含めた一体的なまちづくりの必要性から、中野四丁目地区地区計画では、当該民有地も地区計画の区域に含め、将来、安全で快適な都市空間の形成を進めていくことを示しています。

当該民有地では、区の新区役所計画の具体化に伴って、一部地権者等による建物更新の検討が始まっており、新区役所整備予定地と当該民有地全体を“中野四季の都市(まち)北東エリア”と位置づけ、本方針の対象範囲とします。

対象範囲は、中野四季の都市(まち)のうち下図の赤色に示す部分で、面積は約 2.2ha となります。



対象エリア

1-3. まちづくりの経緯 ～警察大学校等跡地の土地利用転換～

中野四季の都市(まち)は、警察大学校等跡地の大規模な土地利用転換により、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益施設等の諸機能が融合した魅力的な複合市街地の形成を目指してきました。土地利用転換にあたっては、都市基盤施設の整備とともに

に、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、公園等と連携した緑豊かなオープンスペースが生み出され、まちの憩いやにぎわいの空間となっています。さらに災害時には大規模なオープンスペースが避難空間となり、まちの安全性を高めています。

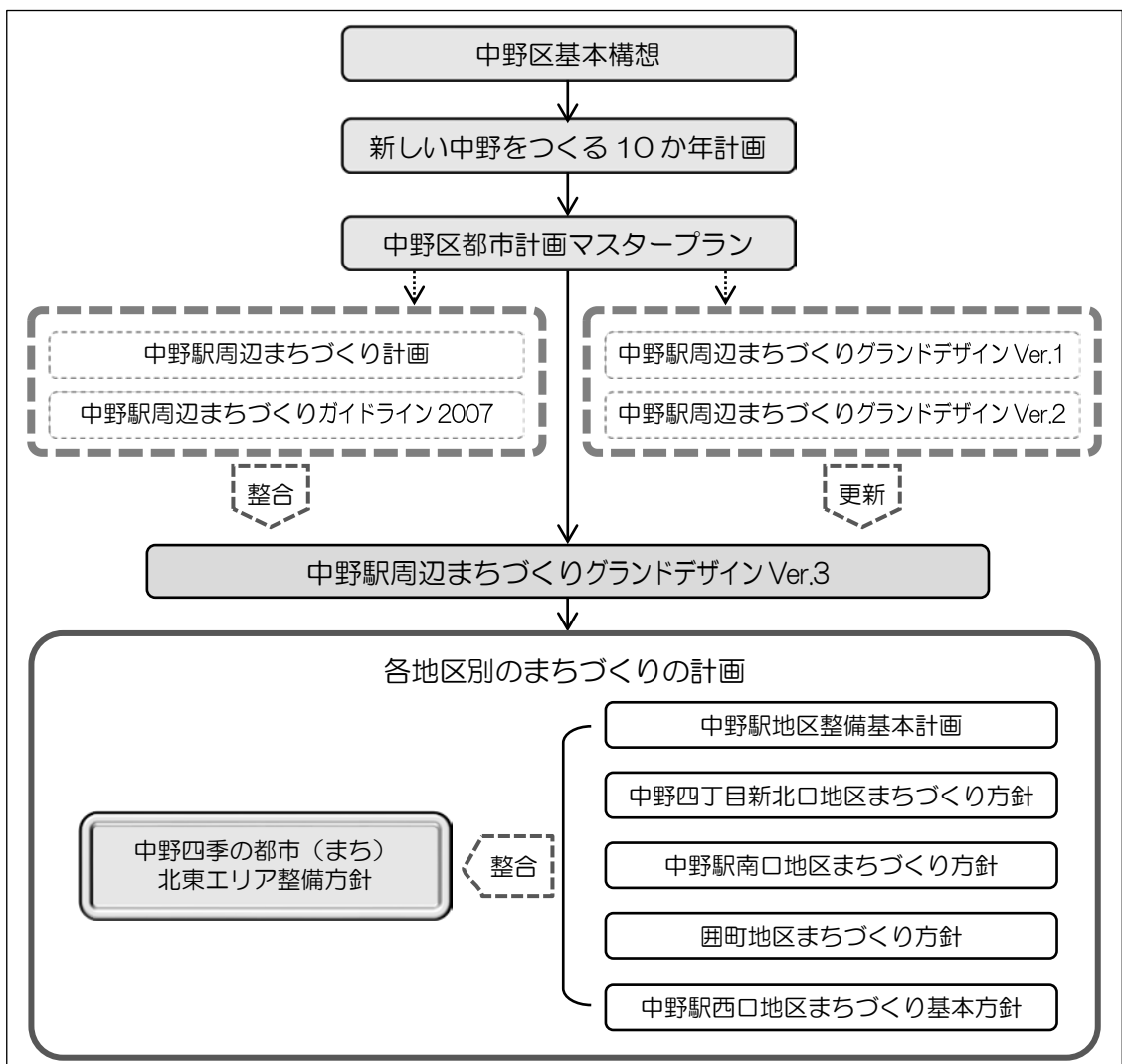
主な経緯	
平成 13 年(2001 年)8 月	警察大大学校等が府中市に移転
平成 17 年(2005 年)5 月	「中野駅周辺まちづくり計画」策定
平成 17 年(2005 年)8 月	「警察大大学校等移転跡地土地利用転換計画案の見直し」策定（東京都、中野区、杉並区）
平成 18 年(2006 年)3 月	財務省の土地処分方針決定（国有財産関東地方審議会）
平成 19 年(2007 年)3 月	「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」策定
平成 19 年(2007 年)5 月	財務省の土地処分開始
平成 24 年(2012 年)3 月	中野区画街路第 1 号線・第 2 号、中野四季の森公園竣工
平成 24 年(2012 年)3 月	中野セントラルパークイースト竣工
平成 24 年(2012 年)5 月	中野セントラルパークサウス・レジデンス竣工
平成 25 年(2013 年)4 月	明治大学開校、帝京平成大学開校
平成 26 年(2014 年)3 月	早稲田大学中野国際コミュニティプラザ、中野区立中野中学校竣工
平成 26 年(2014 年)10 月	警視庁庁舎・宿舎竣工
平成 29 年(2017 年)3 月	中野四季の森公園拡張部竣工
平成 31 年(2019 年)1 月	中野四季の森公園地下自転車駐車場竣工

第2章 方針の位置づけと上位計画

2-1. 方針の位置づけ

本方針の区の上位計画は、「中野区基本構想」や「新しい中野をつくる10か年計画（第3次）」、都市計画に関する基本的な方針である「中野区都市計画マスタープラン」、中野駅周辺のまちの将来像や整備方針を示した「中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3」などとなっています。

また、本方針は、警察大学校等跡地の土地利用転換を進めるために定めた「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」に代わるものとして、中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3 策定以降の中野駅周辺各地区のまちづくり方針等と整合を図るとともに、当エリアにおける建物更新に向けた地権者等の機運を踏まえ、中野四季の都市（まち）北東エリアがめざす将来像を描き、今後のまちづくりの指針とするものです。



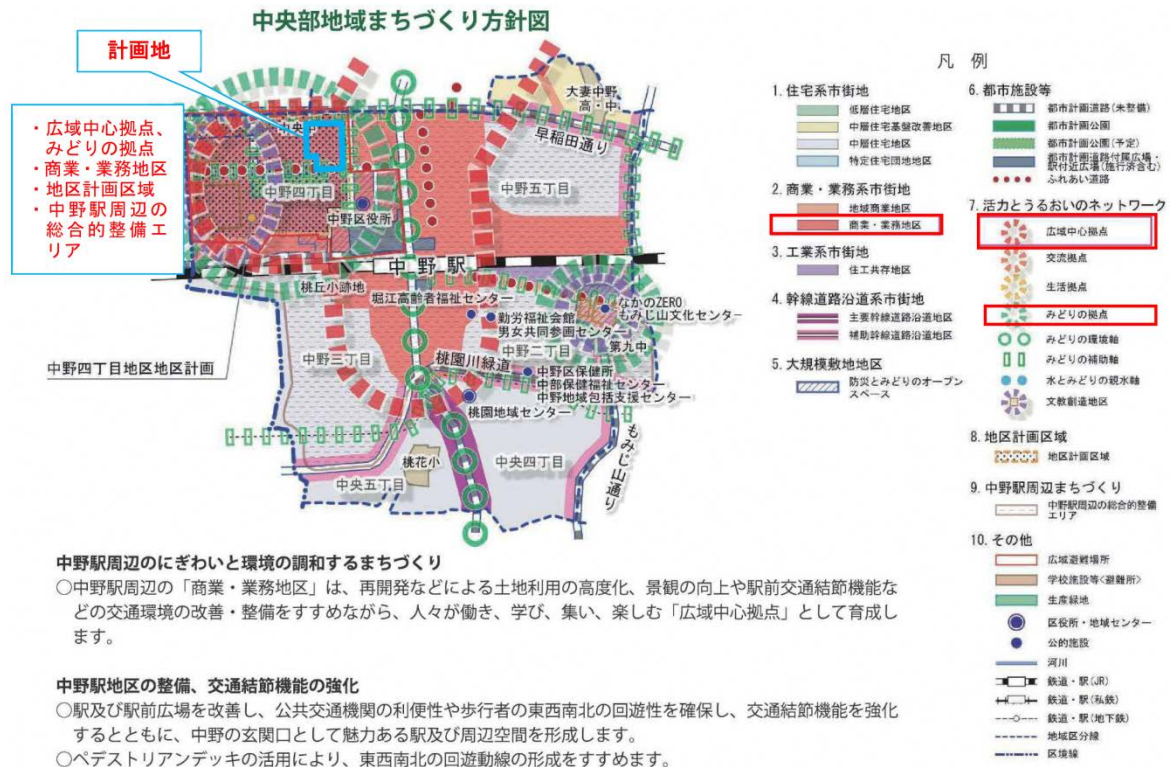
計画体系図

2-2. 中野区都市計画マスタープラン

(1) 中央部地域まちづくり方針（地域別構想）

中野駅周辺においては、商業・業務や交流、高等教育、医療、文化機能など、多様な都市機能が集積し、中野の顔としてまた東京の新たな顔としてふさわしい、個性的で新しい魅力を発信する、活気とにぎわいにあふれたまちをつくります。

また、その周辺部においては、みどり豊かな、暮らしやすい住環境の整備をすすめ、だれもが安心して快適に住み続けられるまちをつくります。



(2) 中野駅周辺の総合的整備エリアのまちづくり推進

中野駅周辺は、中野区全体の行政・経済・交通などの中心核であり、区民全体の共有空間といえます。このエリアでは、既存の魅力と新たな開発が共生する、多様なまちづくりを多彩に展開することにより、将来の中野区のまちの姿を先導的に実現していきます。

また、このエリアでは、中野通りと中央線で分かれる4つのゾーンとこれらを束ね重なる中央の中野駅直近ゾーンのそれぞれの特性を踏まえつつ、一体的なランドデザインのもとにまちづくりをすすめます。

(3) 中野駅周辺のにぎわいと環境の調和するまちづくり

中野駅周辺の「商業・業務地区」は、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などの交通環境の改善・整備をすすめながら、人々が働き、学び、集い、楽しむ「広域中心拠点」として育成します。このため、地区の状況に応じた多様な手法を活用し、土地の高度利用をすすめ、公的施設や商業・業務施設、情報サービス業をはじめとするソフト産業などの立地を誘導します。

また、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とともに、新井薬師方面への広がりをつなぐ工夫をします。

区役所・サンプラザ地区については、中野駅・新北口駅前広場に近接し、警察大学校等跡地の入り口となる立地を生かして、土地の高度利用を図りつつ、中野の顔としてふさわしく、人々が集う交流とにぎわいの中心として十分な魅力を備えた業務・商業施設などを導入します。

2-3. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3

(1) 中野駅周辺の将来像

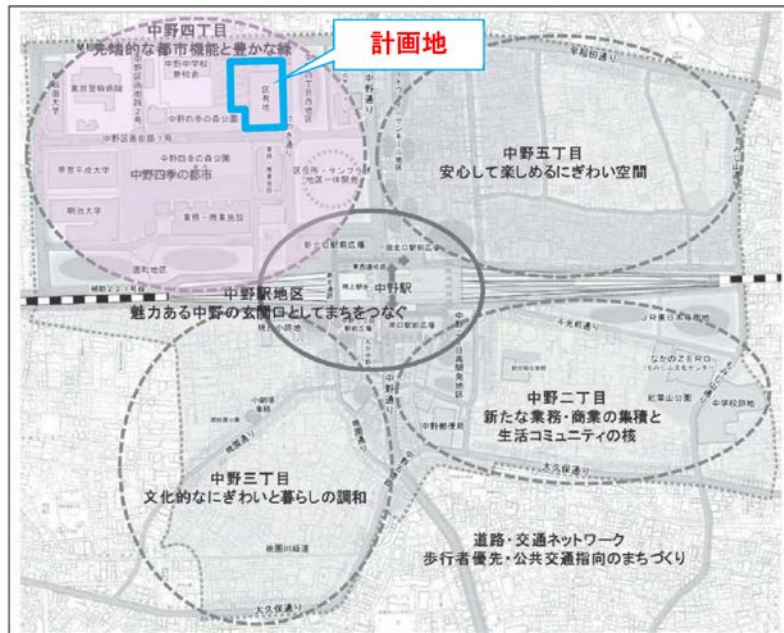
中野駅周辺は、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引する中野区の中心拠点として、多様な都市機能が集約された「東京の新たなエネルギーを生み出す活動拠点」となることをめざします。

これまでの中野のまちの強みを生かしながら、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ます。

(2) 中野駅周辺各地区の整備方針（中野四丁目地区～先端的な都市機能と豊かな緑）

【地区のめざすべき姿】

- 中野四季の都市や区役所・サンプラザ地区の一体的整備によって生み出される都市機能と豊かな緑を軸に、中野の新たな魅力を生み出している。
- 新たに進出する大学の集積、大規模な業務集積、集客・交流機能の集積、先端的な知識・技術などを生かした産学公連携の推進により、これまで中野になかった魅力を発揮している。
- 広大な緑あふれるオープンスペースと、高い防災性や環境に配慮された施設によって、安全で快適な空間となっている。
- 地域におけるグローバルな活動に対応した情報交流基盤が整い、活発なコミュニケーションが交わされている。



【整備方針（中野四季の都市）】

- 中野四季の都市に立地する大学、企業などと区で構成されたエリアマネジメント組織によって、地区を有効に活用した魅力や集客力の向上、美観や環境の保全、非常時対応の連携確保などの取り組みを行います。
- 防災・交流・にぎわいなど多様な公園機能を拡充するとともに、駐車施設等により駅周辺全体へのアクセス機能を強化するなど、中野四季の森公園の面積、機能の拡大を図ります。
- 中野四丁目地区地区計画の方針を踏まえ、都市型居住機能の向上につながる民間住宅開発を誘導します。

(3) 公共施設配置のあり方

【中野区役所】

区役所の機能については、将来を見据えた公共サービスや安定的、継続的な行政機能、区民や団体の交流機能などを踏まえた新たな区役所のあり方を追求し、区役所の位置については、周辺地域のにぎわいへの配慮やまちづくりに寄与する最適な配置を検討していきます。

第3章 関連計画

3-1. 新しい区役所整備基本計画

(1) コミュニティの中心となる区役所

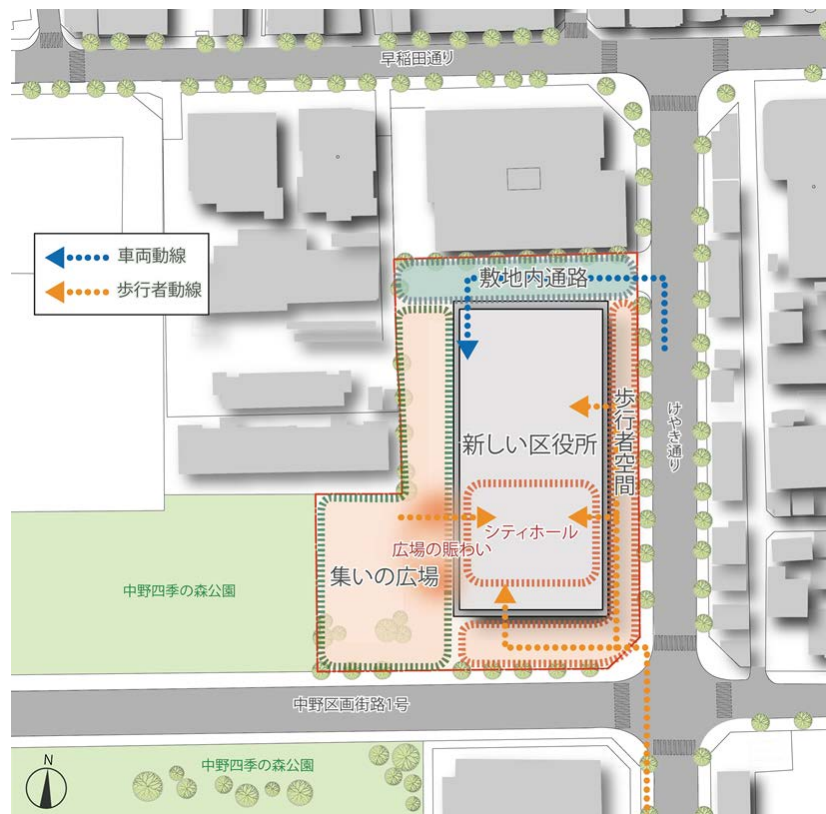
区民や国内外からの来街者が、自由に集い交流するコミュニティの中心としての区役所を実現します。

①シティホールの整備

新しい区役所の1階には、区民が主体的にまちづくりに参加し、協働していくための拠点としての機能をシティホールとして整備します。シティホールでは、コンサートや講演会、展示会など区民活動を推進する様々なイベントが開催できるスペースを確保し、映像・音響設備など必要な機能を整備します。

また、フードコート等の飲食スペースや売店などを設置するとともに、庁舎西側の集いの広場と一体的な活用を図ることで、四季の都市（まち）地区のにぎわいの拠点の一つとなるよう整備し、休日や閉庁時も利用していただけるようにします。

災害時は、災害情報や安否情報の発信場所、臨時の行政相談場所など、災害の状況に応じて柔軟に活用します。



新区役所の配置及び動線図

②グローバルな交流拠点の整備

新しい区役所には、区民や公共公益活動団体も利用できる会議室を配置し、通常の会議のほか、海外からの来庁者を迎えたり、インターネットを通じた多言語会議など多目的に活用できグローバルな交流の拠点となるよう整備します。また、タブレット端末を活用した通訳サービスの提供など区役所を訪れた外国の方が気軽に区民との交流や区政情報の入手ができるようにします。

国内外の友好・姉妹提携している自治体や里まち連携の自治体との交流を充実するため、PRコーナーの設置や、物産展などのイベントで活用できるようにシティホールを整備します。

(2) 災害対応能力の高い区役所

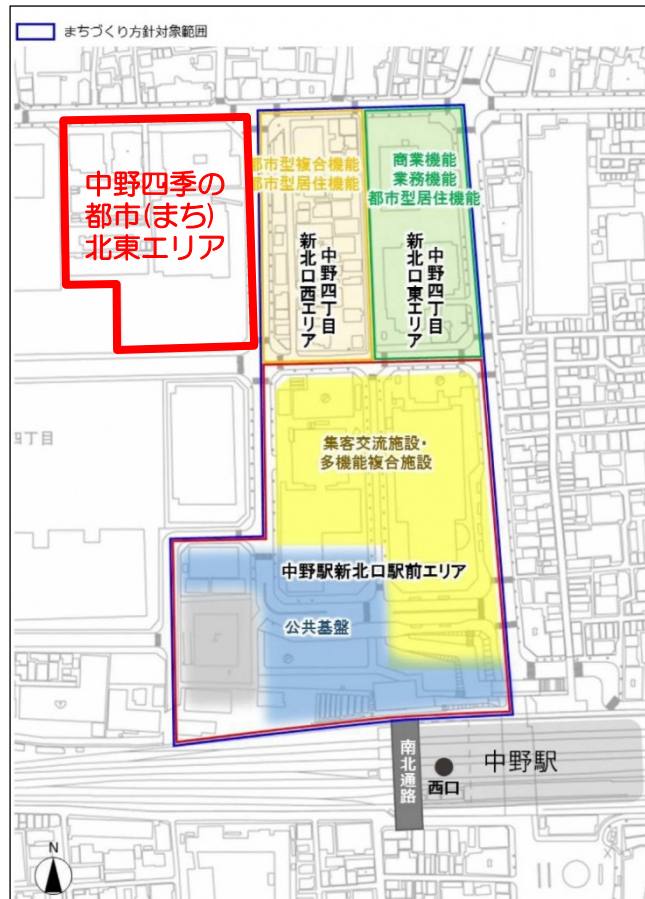
災害時の状況を即座に把握し迅速に対応できるよう、災害対策本部室や情報処理室・無線室、オペレーションルーム等を整備します。また、自然災害や大規模事故などに対する災害応急対策、災害復旧・復興の拠点として、災害対応能力、自立性・事業継続性の高い区役所を実現します。

3-2. 中野四丁目新北口地区まちづくり方針

当エリアは「中野駅新北口地区」の西側に隣接しています。中野駅新北口地区内の「中野駅新北口駅前エリア」では、現区役所と中野サンプラザの一体再整備が予定されており、「中野四丁目新北口西エリア」では市街地再開発事業の機運が高まっています。こうした状況を踏まえ、中野四丁目のうち東側の地区を対象とした「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」が策定されています。

(1) グローバル都市にふさわしい拠点形成

- 大規模なアリーナをはじめとする集客交流施設や業務・商業・宿泊などの多機能複合施設により、地域経済の発展をけん引するとともに、国際競争力強化に貢献する拠点を形成します。
- 職住近接につながる最高レベルの生活空間としてのレジデンス機能により職・住・遊のバランスのとれた市街地を形成します。
- 一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき再開発促進地区として、立地特性を生かした高度利用を誘導します。
- 中野のシンボルと同時に、東京西部都市圏の新たなシンボルとなる景観を形成します。



土地利用のイメージ

(2) にぎわいと安全・安心の空間創出

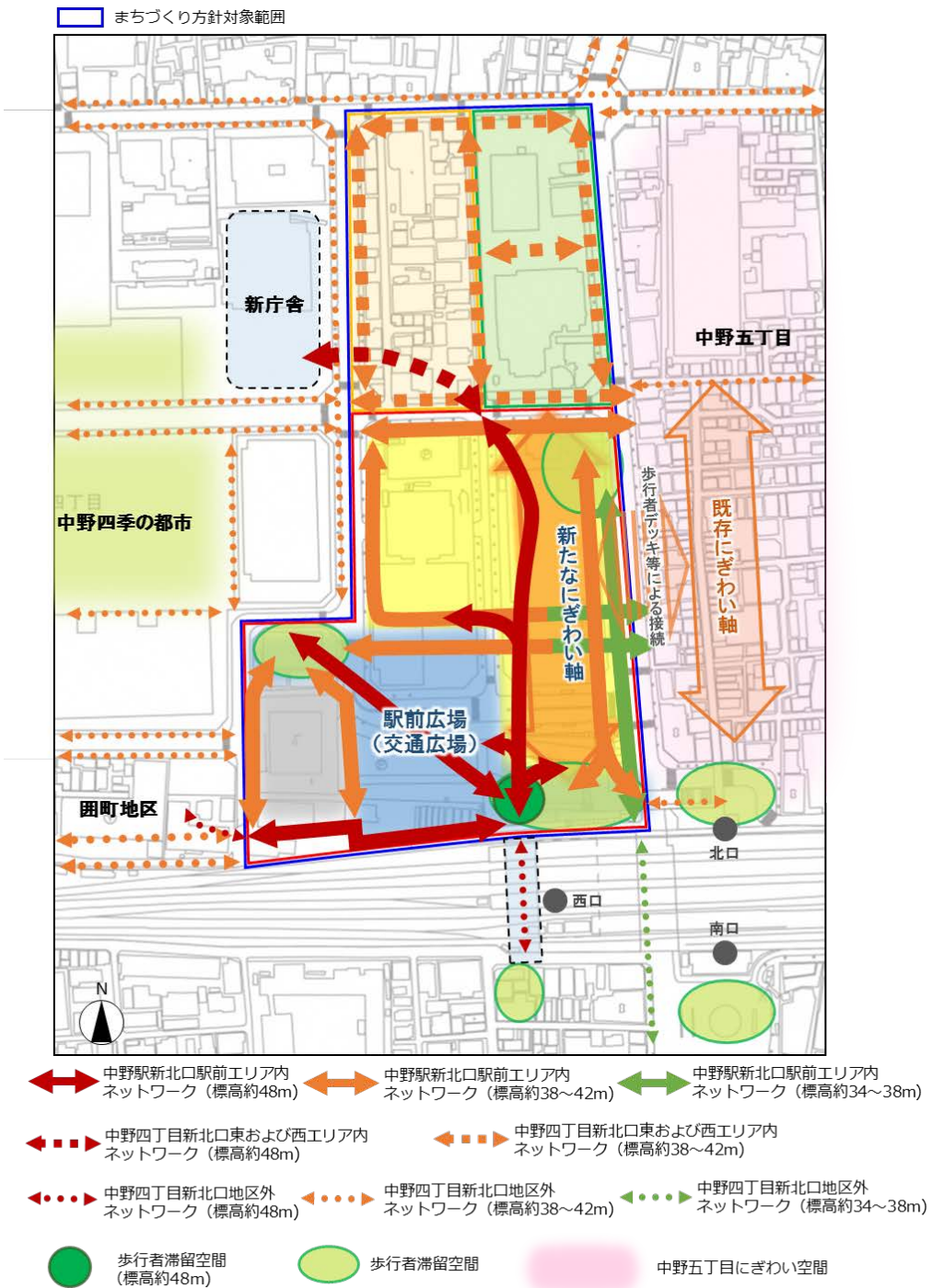
- 多種多様な都市活動が繰り広げられ、中野の魅力を発信し続ける駅・まち一体のにぎわい空間を創出します。
- 充実した集客交流空間と歩行者ネットワークの整備・誘導によって、平常時、非常時ともに安全・安心が確保された空間を創出します。
- ユニバーサルデザインによる多様性に配慮した集客交流空間や情報環境空間の形成を図ります。
- 低炭素化につながる環境性や災害時でも業務継続できる防災性に優れた空間を創出します。
- まちの価値の維持・増進に向けたエリアマネジメントを展開し、継続的な集客によってまちの活性化を図るとともに、来街者が安全・安心に滞在できるよう、防災や防犯に向けた取組みを促進していきます。

(3) ユニバーサルデザインによる公共基盤整備

- 中野駅西側南北通路等からつながる、だれもが安全で円滑に移動しやすいユニバーサルデザインによる歩行者動線の最適な計画配置により、中野駅周辺における回遊

性の向上を図ります。

- 交通広場や自動車・自転車駐車場、滞留空間の機能的かつ効率的な配置により、中野の交通結節点としての利便性の向上を図ります。
- 歩行者デッキなどの立体的な動線の確保利用により、交通の交錯を解消し、円滑化や安全性の向上を図ります。
- 円滑な歩行者動線を確保するため、公民連携による公共基盤整備を検討していきます。



歩行者ネットワークイメージ

第4章 エリアの現状と課題

4-1. 道路と歩行者空間

警察大学校等跡地の土地利用転換により、周辺の道路整備が進んだため、当エリアは三方が幅員 15～20m の都市計画道路に接しています。

一方、当エリア内を貫通する道路はなく、当エリア西側に沿って隣接する区立中学校敷地内に設けられた歩行者通路等を介した通り抜けができるだけで、歩行者の回遊性が乏しい状況です。

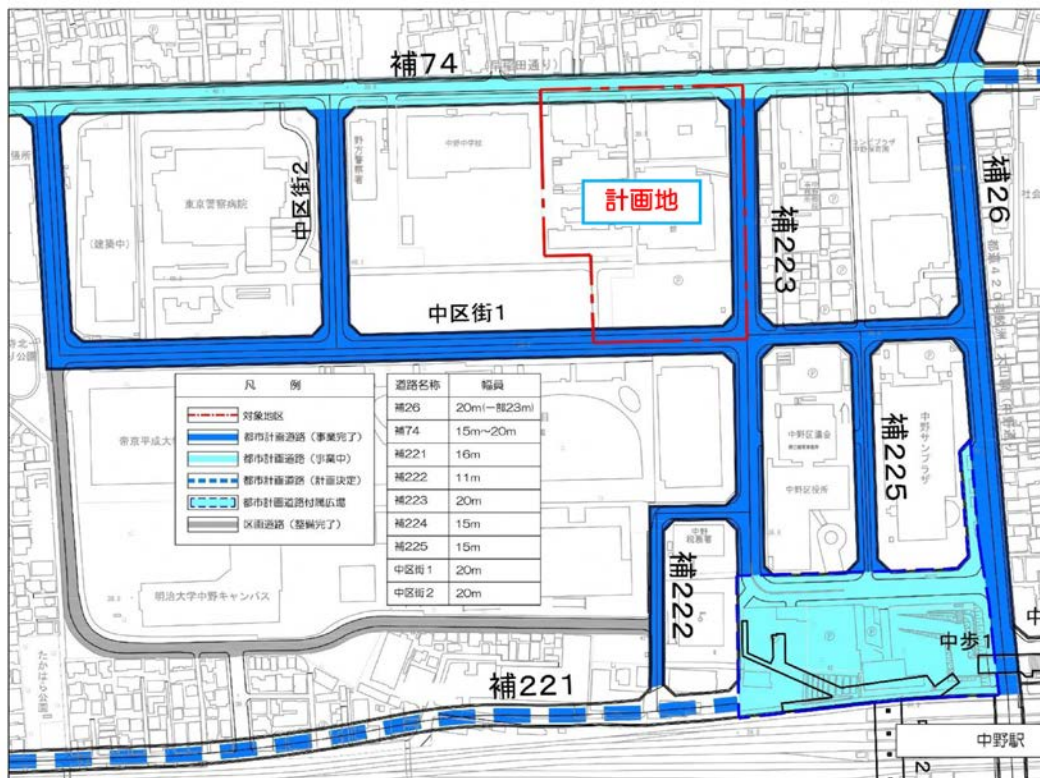
今後周辺の再開発により当エリアを取り巻く歩行者交通量は更に増加することが見込まれることから、建物整備や商業機能と連携した安全性と回遊性を高める歩行者ネットワークの拡充が必要です。

(エリア周辺の道路)

北側：補助第 74 号線（早稲田通り・拡幅事業中）

東側：補助第 223 号線（整備完了）

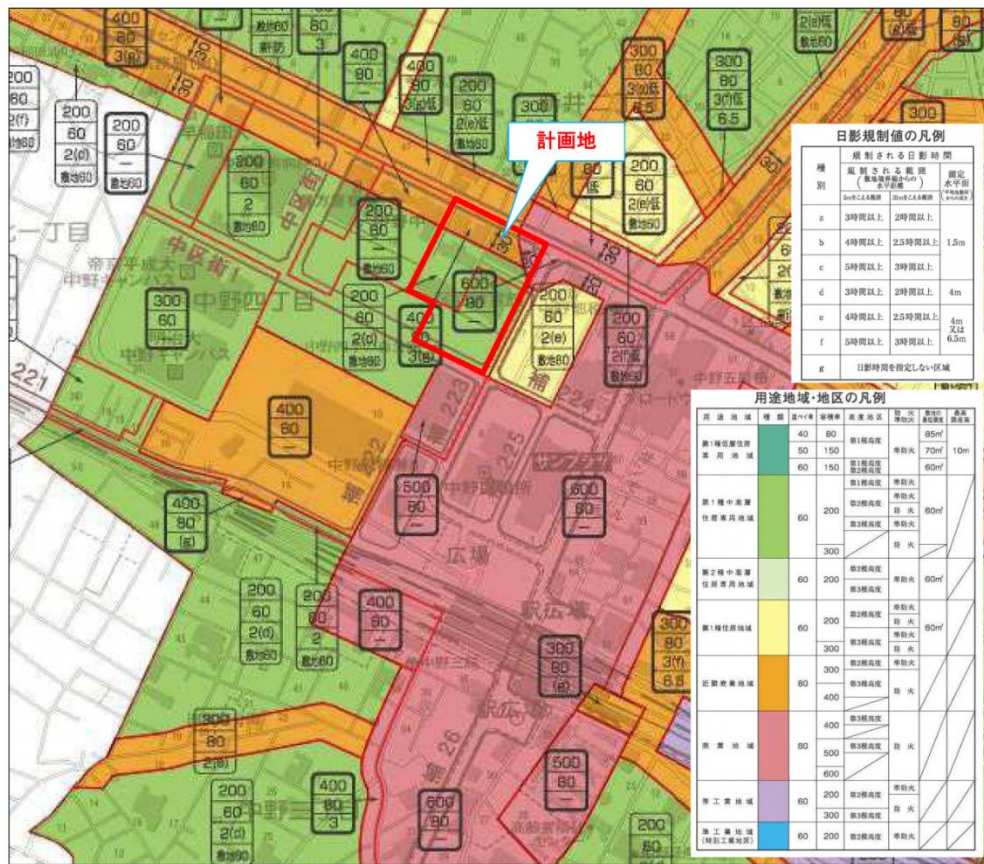
南側：中野区画街路第 1 号線（整備完了）



4-2. 都市計画

当エリアを含む中野四丁目地区地区計画の区域内は、警察大学校等が立地していた当時から、主として第一種中高層住居専用地域の指定がなされています。なお、再開発等促進区の区域で土地利用転換に伴う開発整備が完了した区域では、一部商業系の用途地域に指定変更が行われました。

当エリアは、第一種中高層住居専用地域・容積率 200%（一部早稲田通り沿道は近隣商業地域・容積率 400%）となっています。



用途地域図

4-3. 防災機能

当エリアを含む一帯は、都の指定する避難場所「中野区役所一帯」となっており、大震災時に想定される同時多発的な大規模火災から身を守るための避難が想定されます。警察大学校等跡地の土地利用転換では、開発整備に伴い避難上安全なオープンスペースが確保されていますが、当エリア内は、民間建築物の敷地として長く土地利用が行われてきているため、オープンスペースが乏しい状況となっています。

また、区の重要な防災拠点である新しい区役所庁舎が整備されることから、当エリアはより一層の防災対応機能の向上が求められることとなります。

4-4. にぎわい形成

①昼間人口の増加と新たなにぎわいの発生

中野四季の都市（まち）の開発により整備された大規模オフィスや大学等への来街者により、昼間人口が約 20,000 人増加し、中野四丁目と既存商業地である中野五丁目との間に大きな人の流れが発生しています。

さらに、中野四季の森公園と周辺建築物を取り囲む公共空地が一体となった大規模なオープンスペースにおいては、区域内の大学や業務商業施設等の利用者に加え、中野区民はもちろん、近隣区民等の利用も多く、新たなにぎわいが生まれています。

また、中野四季の森公園の拡張部においては、イベントスペースを確保することにより、民間活力を生かした大規模なイベント等が開催されています。

②にぎわいの連続性

中野四季の都市のオープンスペースと商業店舗が一体化した魅力的な空間が周辺からも人々を惹きつけており、後背市街地も含めた大きな人の流れに応じた連続したにぎわい形成の可能性が生まれています。今後は、今ある「働く」・「学ぶ」・「遊ぶ」といったにぎわいに加え、周辺地域の日常生活における様々な交流促進にも資する連続したにぎわい形成が求められます。

4-5. 中野体育館の移転及び周辺の建物更新

区は、当エリア内に立地する中野体育館の移転後、その跡地を含めた場所に新しい区役所を整備し、区の防災拠点を形成していくこととしています。

また、新しい区役所予定地に隣接する旧耐震基準の年代に建築された民間の共同住宅 2 棟の建て替えを誘導し、当エリア全体で災害時の安全性を高めていく必要があり、共同住宅 2 棟の地権者においても、安全・安心なまちづくりや建替えに向けた機運が高まっています。

第5章 エリアの将来像

5-1. エリア整備の目標

警察大学校等跡地の土地利用転換により、震災時の大規模火災に対する安全な避難空間となる緑のオープンスペースを核とする中野四季の都市(まち)が誕生し、多くの人々の憩いの場として新たなにぎわいが生まれています。また、大学キャンパスや大規模オフィスビル等の施設整備は、昼間人口の大きな増加をもたらし、中野駅周辺のまちの活力に様々な形で貢献しています。こうした新たな都市機能の集積をさらに発展させるため、中野四季の都市(まち)北東エリア全体でにぎわい形成を図りつつ、様々な区民交流の場を提供するとともに、災害時には区の応急活動の拠点となる安全で魅力的な都市空間を創出します。

5-2. エリアの将来像

(1) 中野区の行政機能の中核を担う都市機能の導入

中野駅に近く利便性の高い区有地を活用して新区役所を整備し、行政・区民サービスの向上を図ります。新区役所は、だれもが訪れやすく、様々な交流が生まれ、コミュニティの中心となる区役所を目指します。自然災害や大規模事故等に対する災害応急対応、災害復旧・復興の拠点となるべく、連続したオープンスペースの確保や広域避難場所の機能強化を目指します。

(2) まちの活力増進を担うにぎわい・都市居住機能の導入

建物低層部には、建物周囲のオープンスペースとの連続性に配慮した区民交流やにぎわいに資する飲食・生活サポート機能等を配置します。また、敷地集約化や土地の高度利用により、職住近接の安心・安全な住宅の誘導により、にぎわい・交流機能と調和した都市型居住機能の充実を図ります。これらにより、当エリア内はもちろん、中野駅から後背の住宅地へとつながるにぎわい動線を引き込み、さらに近隣に立地する大規模オフィスや大学施設と連携した来街者と区民のためのにぎわい・交流空間を創出します。

(3) エリア内外の交通ネットワークの強化

中野駅新北口駅前エリアや、中野四丁目新北口西エリアの再開発事業と連携し、中野駅から新区役所へとつながるデッキを整備し、後背の住宅地へとつながる歩行者空間を整備します。当エリア内の歩行者空間については、にぎわい・交流機能を担う建物周辺のオープンスペース・広場、並びに緑地と連携して整備することにより、相乗効果を目指します。また、当エリアに隣接する中野四季の森公園地下自転車駐車場へのアクセス動線を確保し、より利便性を高めていきます。

第6章 エリア整備の方針

6-1. 土地利用の方針

大規模国有地の土地利用転換にあたって策定した「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」では、将来の区役所用地を含む当エリアは、公共公益機能を主体とした複合機能ゾーンとして都市機能の更新を図ることとし、警視庁施設や区立中学校、さらに中野四季の森公園拡張部の整備を行いました。

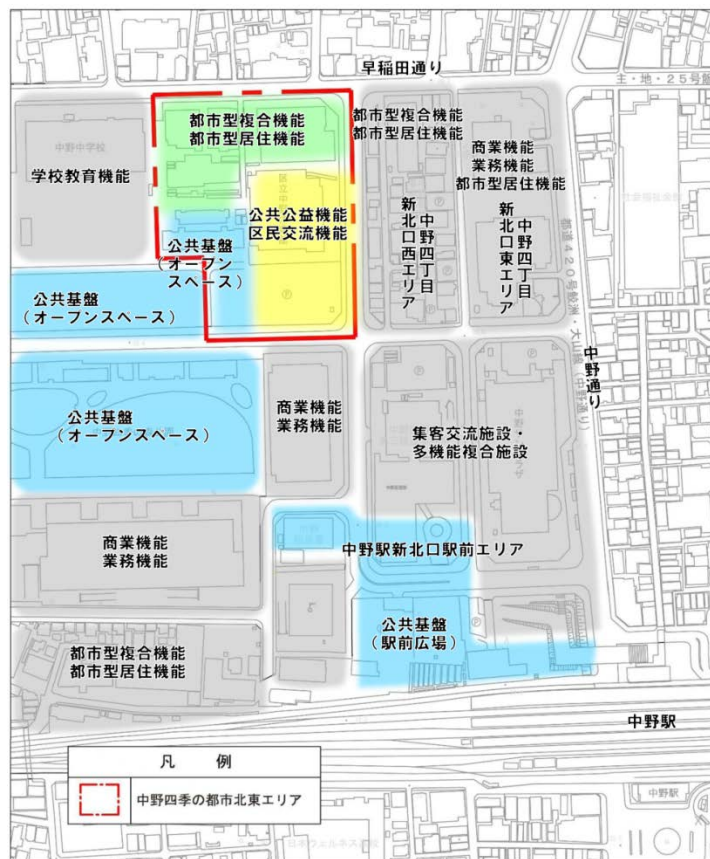
その後、「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」では、将来の区役所をはじめ中野駅周辺における公共施設の最適配置を検討するとともに、当エリア内の旧耐震基準の年代に建築された民間の共同住宅2棟の将来も見据え、中野四丁目地区地区計画の方針を踏まえて都市型居住機能の向上につながる民間住宅開発を誘導することとしています。

また、中野四季の都市（まち）での大規模オフィスビルや大学、公園等のイベント空間の整備は、人々の活動による大きなにぎわいを創出し、今後の中野のまちの活力を担う資源のひとつとなっています。

今後、当エリアのまちづくりでは、「中野四丁目新北口地区」や中野五丁目及び早稲田通り沿道など、周辺街区の商業集積等との回遊を促す歩行者動線整備や広場空間の最適な配置、さらに低層部におけるにぎわい空間の導入や周辺街区と連担した商業空間整備により、中野駅周辺の拠点性を高め、区全体を「持続可能な活力あるまち」へとけん引するまちづくりが求められています。

このため、中野四季の都市（まち）に生まれている新たなにぎわいを周辺の市街地につなげ、中野駅北口の大きな人の流れを活かした空間整備を誘導します。

建物低層部にあっては、当エリア内施設が連携して魅力あるにぎわい空間を連担させることで、歩行者等の誘導を図り、早稲田通り沿道の既存のにぎわいや、中野駅につながる歩行者動線を活かしながら、中野四季の都市（まち）ばかりでなく、中野駅利用者や駅周辺市街地の人々を、積極的に当エリア内に呼び込むような空間づくりを目指します。



土地利用のイメージ図

6-2. 基盤整備・施設整備の方針

(1) 歩行者空間の確保

中野駅周辺や当エリア内の回遊性を高めるため、ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な歩行者空間・デッキ等を、にぎわい・交流空間や緑の計画と連携して整備します。

①エリア内外をつなぐ歩行者動線

中野駅周辺の歩行者の回遊性を高めるため、当エリア周辺の歩行者空間と連携した歩行者デッキを整備し、新たに整備する中野駅西口改札から新区役所への安全で快適な歩行者動線を確保します。新区役所から先は、当エリア内を通り北側早稲田通り沿道への一連の新たな動線を確保します。

②歩道状空地・歩行者通路

当エリア周辺の道路に接する部分には、歩道と一体となった歩行者空間を創出し、安全で快適な歩行者空間となる歩道状空地を、建物整備にあわせて整備していきます。あわせて、当エリア内の歩行者の回遊性を確保する歩行者通路を整備します。

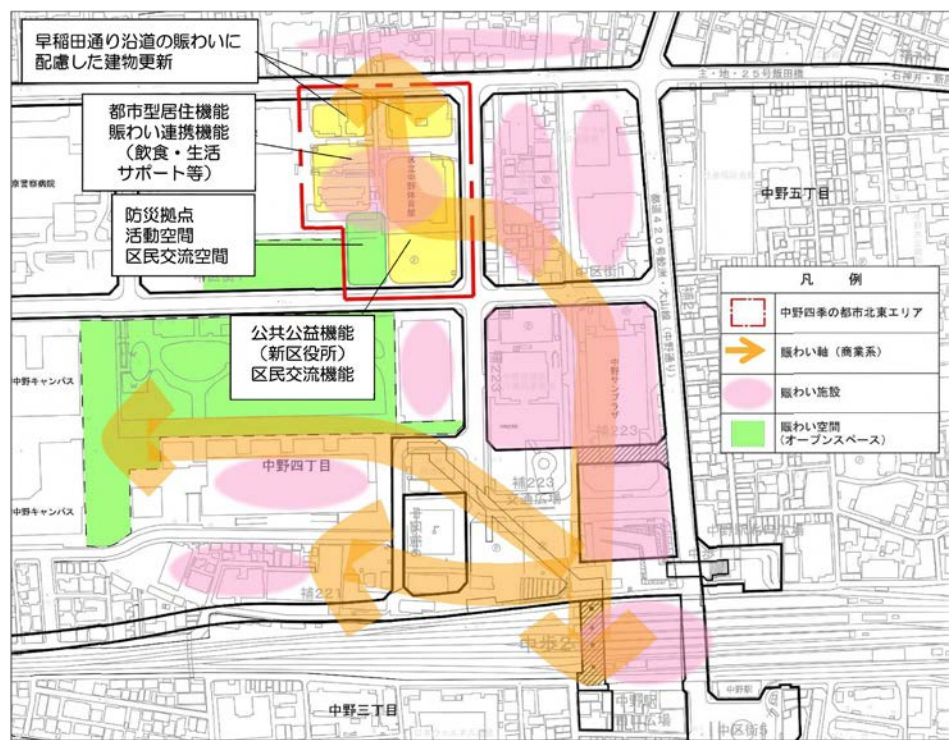


歩行者ネットワークのイメージ図

(2) にぎわい・交流空間の創出

新区役所整備にあたり、屋外のオープンスペースとの連続性に配慮しながら、低層部に交流空間等を配置します。当エリア内の建築物の低層部には、交流やにぎわいに資する飲食・生活サポート機能等を配置します。

これらのにぎわい・交流機能と、新区役所から当エリア内を通り北側早稲田通り沿道への歩行者動線との連携により、当エリア内外に渡るにぎわい軸を創出すると共に、建物周辺のオープンスペースや近隣に立地する大規模オフィス・大学等と連携したにぎわいや交流の場としていきます。



にぎわい・交流空間の配置イメージ図

(3) 建物や公園と連携したオープンスペース

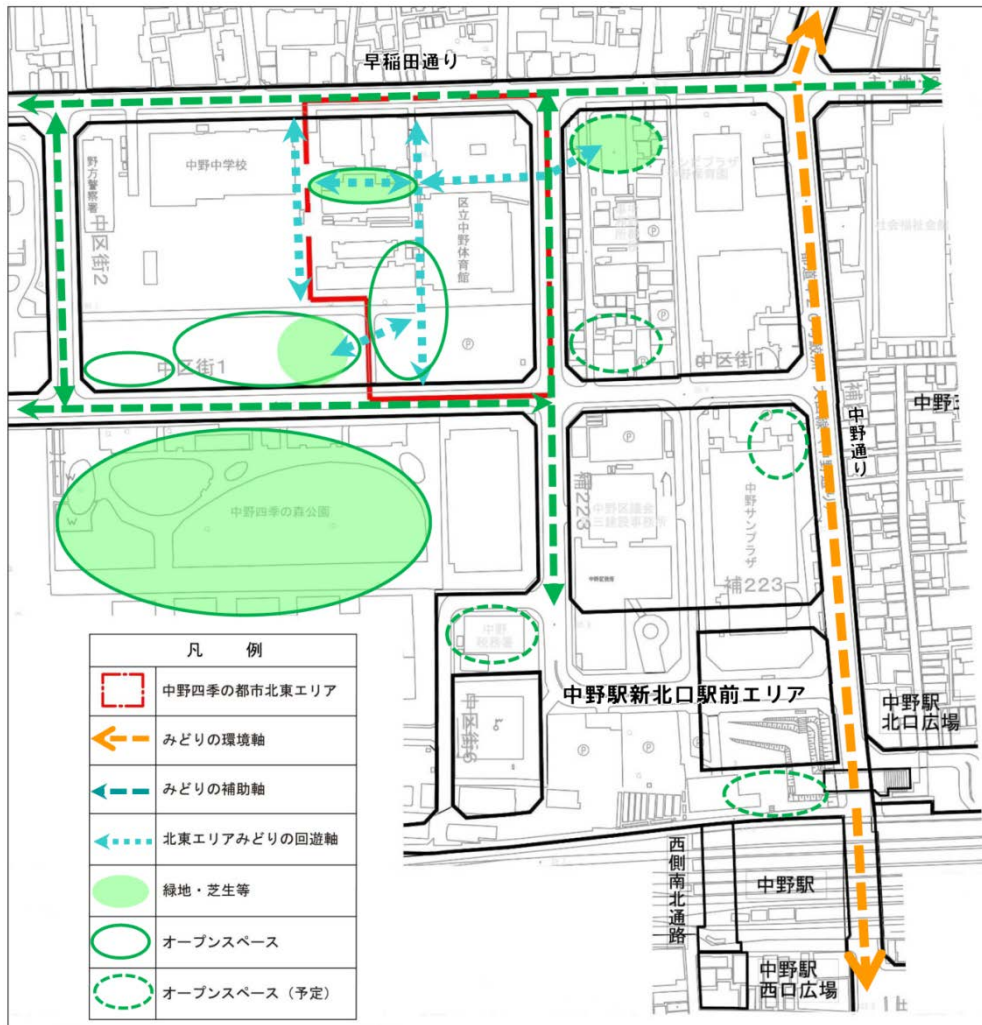
オープンスペースの設置にあたり、当エリア西側に隣接する都市計画公園と一体的に配置し、まとまった空間を確保することにより、より効果的に緑化、にぎわい・交流等の機能を導入します。

建物内外のにぎわい・交流機能が連続したものとできるように、建物周辺にオープンスペースを設けます。

(4) 緑化

当エリア周辺部の道路に接する歩道状空地については、上位計画に位置付けられている、「みどりの環境軸」「みどりの補助軸」を考慮し、歩行者空間・道路内緑化等の状況を勘案し、緑化を進めていきます。

当エリア内部のオープンスペースについては、歩行者の回遊機能やにぎわい・交流機能等との共存に留意した上で、積極的に緑化を進めることにより、当エリア内の緑の回遊軸の形成を図ります。



緑化・オープンスペースの配置イメージ図

(5) にぎわいと調和した都市居住空間

敷地集約化や土地の高度利用により、職住近接の安心、安全な住宅を整備し、都市型居住機能の充実を図ります。

新しい区役所庁舎と連携しながら、区民交流やにぎわいと調和した住環境を創出します。

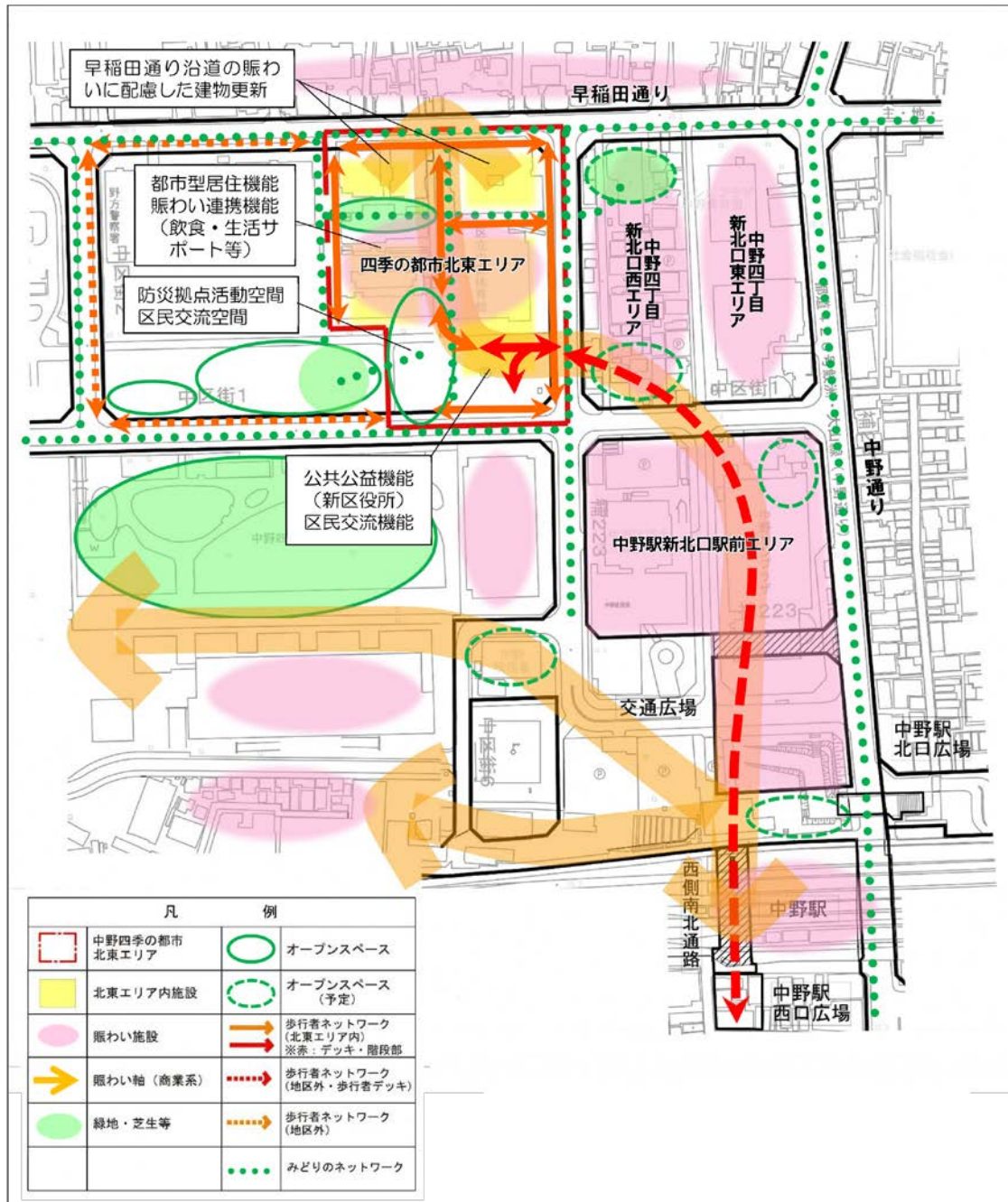
(6) 防災

区の災害対策本部を担う新しい区役所整備に伴い、災害応急活動の拠点機能を補完するオープンスペースを官民で確保し、平常時には区民交流空間として活用します。

また、建築物の耐震性能の向上やオープンスペースの拡大により、都の指定する避難場所（広域避難場所）としての安全性を一層向上させます。

6-3. エリア整備の方針

当エリアの施設整備にあたっては、歩行者空間、緑化、にぎわい・交流、広域避難場所等の様々な公共的な機能が求められることとなります。そのため当エリアの敷地内での公共空間づくりについては、複数の機能が担えるような整備を行い、限られた敷地を有効に活用していきます。



エリア整備のイメージ図

第7章 開発整備の進め方

7-1. 再開発等促進区による開発整備の誘導

当エリアは、警察大学校等跡地の国有地を活かし、公共と民間のパートナーシップにより開発整備を推進していくこととして、中野四丁目地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）を既に決定しています。しかし、当エリア内は複数の地権者により建築物等の敷地として既に土地利用が行われていることから、それぞれの地権者の建替え更新のタイミングに合わせて段階的な整備を進めていく必要があります。

一方、新たな基盤整備や敷地の共同化など土地利用の転換を前提として、旧耐震基準の年代に建築された共同住宅2棟の建て替え更新を促すことが求められています。

このため、中野四丁目地区地区計画において既決定の再開発等促進区の範囲を当エリア全体に適用し、都市基盤整備や建築物敷地内等での公共的空間整備を進めながら土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることとして、望ましい建替え更新を誘導していくこととします。

7-2. 建築物等の整備の考え方

（1） 開発整備において想定する容積率の考え方

再開発等促進区を定める地区計画では、開発計画の内容の優良性、開発地及び周辺市街地に対する貢献度、道路等の都市基盤施設等とのバランス、日照や景観に対する配慮、周辺市街地との調和等が総合的に判断され、都市計画の決定権者である東京都との協議により容積率が定められます。

当エリアでは、日照や風環境など良好な環境確保に配慮して、有効空地の確保や地区施設の配置などの貢献度合いに応じ、概ね550%を上限として検討することとします。

（2） 有効空地計画の考え方

再開発等促進区を定める地区計画では、地区施設等の公共施設ばかりでなく、建築物敷地内において日常一般公衆の利用に供する空地（以下、「有効空地」という）を一定割合以上設ける必要があります。

当エリアは、既存市街地において都市機能の更新を図るなかで、まとまったオープンスペースとして機能する空間を段階的に確保していくことになるため、敷地内に設ける有効空地は、隣接する建築物敷地と協調した配置を行うこととします。

なお、当エリアでは、有効空地の機能向上やバランスのとれた建築物配置、並びに周辺市街地に与える影響の低減などの面でより優れた計画の実現を目指し、当エリア全体で有効空地の最低限度を確保することも検討していきます。

(3) 壁面後退の考え方

ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおいて壁面後退を行います。

壁面後退により創出されるオープンスペースは、公共歩道との一体的な整備により、安全で快適な歩行者空間の創出を図ることとし、歩道状のオープンスペース部分は、地区施設として都市計画に定めることを原則とします。

また、「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」では、既定の再開発等促進区の境界部分については、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」にもとづいて1号壁面を定め、将来の開発計画の具体化の際に変更することとしています。

このため、当エリアでの新しい区役所の建築計画の具体化や、共同住宅の建替え計画の深度化等に合わせて、各々建築敷地ごとに隣接する建築物や地区施設等の公共空間との関係に配慮しながら、当エリア全体の望ましい建築物の配置に沿った壁面後退を行います。

なお、当エリア内に含まれる建替え更新が当面見込まれない敷地にあつては、具体的な開発計画に合わせた地区整備計画を定める際、壁面後退の検討を行います。

(4) 日影への配慮

「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」では、警察大学校等跡地の整備方針として、一団の大規模敷地を新たに整備する基盤施設等で敷地分割し、分割後の地権者が各々土地活用していく際の周辺への配慮事項として、再開発等促進区の区域内の複数の建築物を一の敷地にあるものとみなして、区域外に生じる日影が都条例で指定する時間以上にならないようにすることとしています。

今後、当エリアにおいて新たに再開発等促進区を適用する区域は、複数の地権者により、現行の日影に関する法令のもとでこれまでに建築された建築物の更新を段階的に行うこととなります。このため、建築物の敷地ごとに、北側に空地を設け壁面を後退させるなど、敷地外に生じる日影に配慮することとします。

なお、当エリア北側の早稲田通り沿道の日影時間を指定しない区域に対する日影等の影響についても、住居としての土地利用が行われることに配慮した建築計画とします。

(5) 電波障害・風環境等への配慮

建築物の建築により、周辺の市街地へ著しい影響を及ぼすおそれのある電波障害や風環境等の環境項目については、事前に調査・予測を行い、その結果に基づき必要な対策を講じることとします。

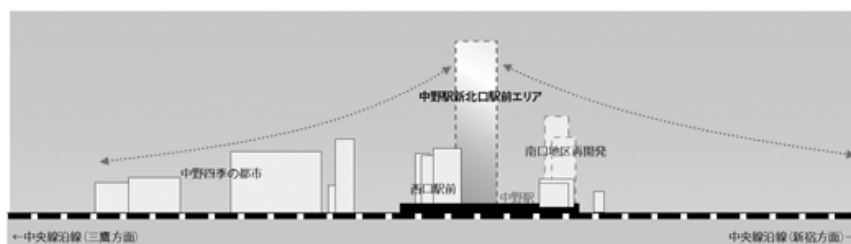
(6) 街並み形成の考え方

「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」では、中野サンプラザなど高さ100メートルクラスの建築物群による街並み形成により、地域のランドマークとすることを目指して、中野四季の都市（まち）の開発整備により新たな高層ビル群が形成されてきました。

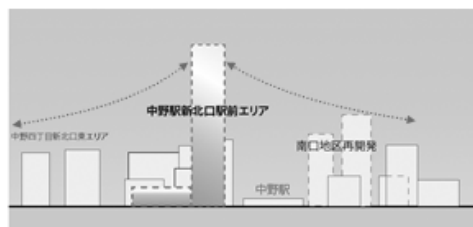
その後、中野駅南口では施設建築物の高さの限度を150メートルとする市街地再開発事業の都市計画決定を行いました。また、「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」では、中野サンプラザの建替えを前提に、中野駅周辺に立地する高層建築物群や大規模な集客交流施設、オープンスペースなどにより、一体的なまとまりをもった新たなシンボル、ランドマークとなることを目指しています。

こうした駅周辺全体の高層建築物群とその周辺の中低層の市街地における建物の高さに配慮しながら当エリア内の建物高さを設定するなど、調和のとれた街並みの形成をめざします。

東西方向（南側より中野駅周辺を望む）



南北方向（西側より中野駅周辺を望む）



中野駅周辺のシンボリックな街並み形成のイメージ

中野四季の都市（まち）北東エリア整備方針

登録番号 30中都中第532号

発行 平成31年（2019年）3月

中野区都市政策推進室 中野駅周辺まちづくり分野

〒164-8501

東京都中野区中野四丁目8番1号

電話 03-3228-8970

ファクシミリ 03-3228-5670

Email ekishuhen@city.tokyo-nakano.lg.jp

中野四季の都市北東エリア整備方針（概要）

中野四季の都市北東エリア整備方針 (平成31年3月策定)

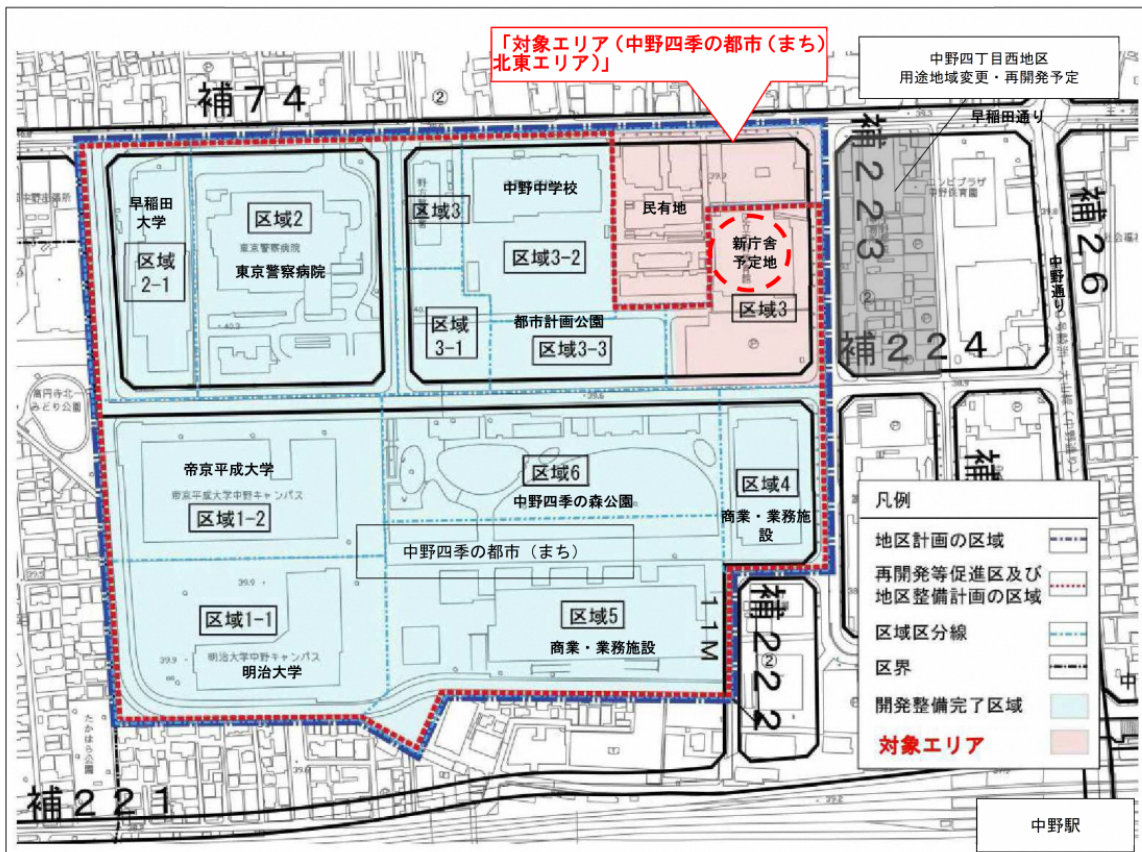
- 第1章 はじめに
- 第2章 方針の位置づけと上位計画
- 第3章 関連計画
- 第4章 エリアの現状と課題
- 第5章 エリアの将来像
- 第6章 エリア整備の方針
- 第7章 開発整備の進め方

1

1.はじめに

●エリアの位置及び範囲

- ・エリアの名称 中野四季の都市北東エリア
- ・エリアの面積 約2.2ha



対象エリア

2

1.はじめに

●まちづくりの経緯

- ・緑豊かなオープンスペースの創出
- ・まちの安全性の高まり
- ・都市基盤施設の整備

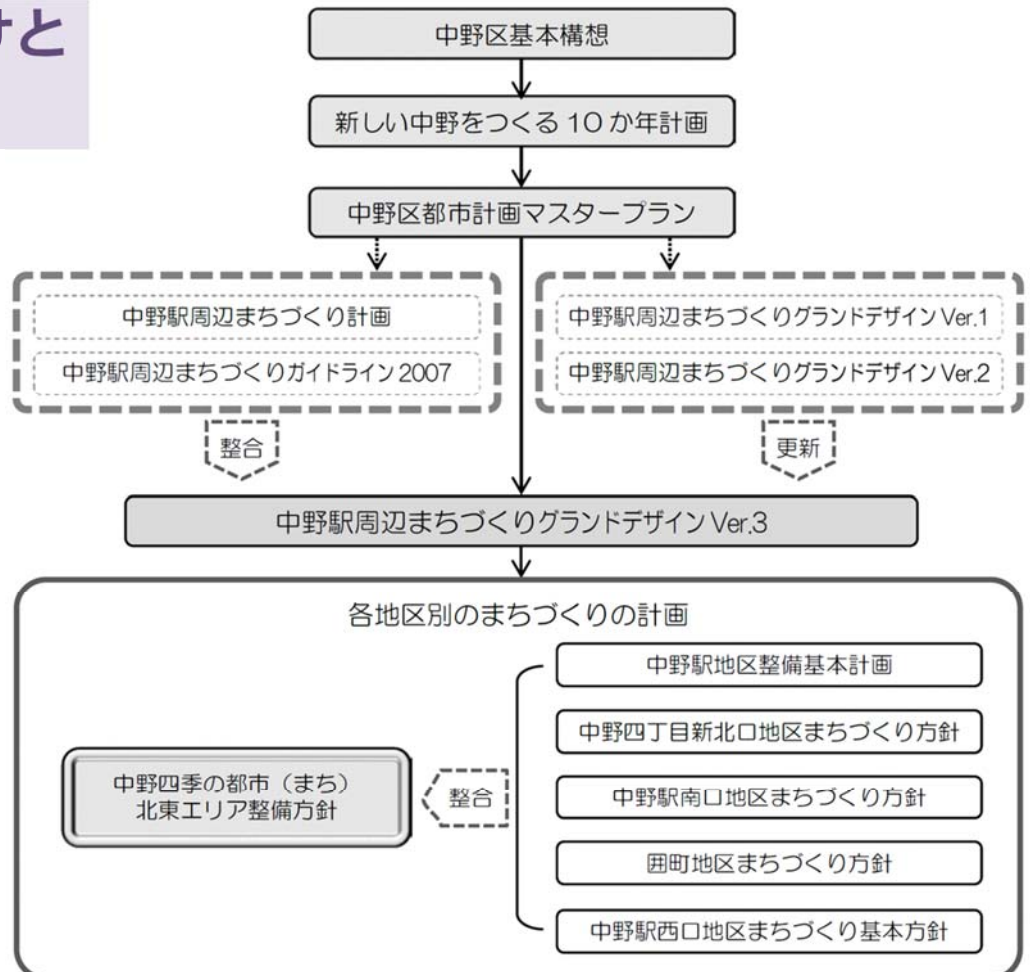
主な経緯

平成13年(2001年)8月	警察大学校等が府中市に移転
平成17年(2005年)5月	「中野駅周辺まちづくり計画」策定
平成17年(2005年)8月	「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案の見直し」策定(東京都、中野区、杉並区)
平成18年(2006年)3月	財務省の土地処分方針決定(国有財産関東地方審議会)
平成19年(2007年)3月	「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」策定
平成19年(2007年)5月	財務省の土地処分開始
平成24年(2012年)3月	中野区画街路第1号線・第2号線、中野四季の森公園竣工
平成24年(2012年)3月	中野セントラルパークイースト竣工
平成24年(2012年)5月	中野セントラルパークサウス・レジデンス竣工
平成25年(2013年)4月	明治大学開校、帝京平成大学開校
平成26年(2014年)3月	早稲田大学中野国際コミュニティプラザ、中野区立中野中学校竣工
平成26年(2014年)10月	警視庁庁舎・宿舎竣工
平成29年(2017年)3月	中野四季の森公園拡張部竣工
平成31年(2019年)2月	中野四季の森公園地下自転車駐車場竣工

3

2.方針の位置づけと上位計画

●方針の位置づけ



計画体系図

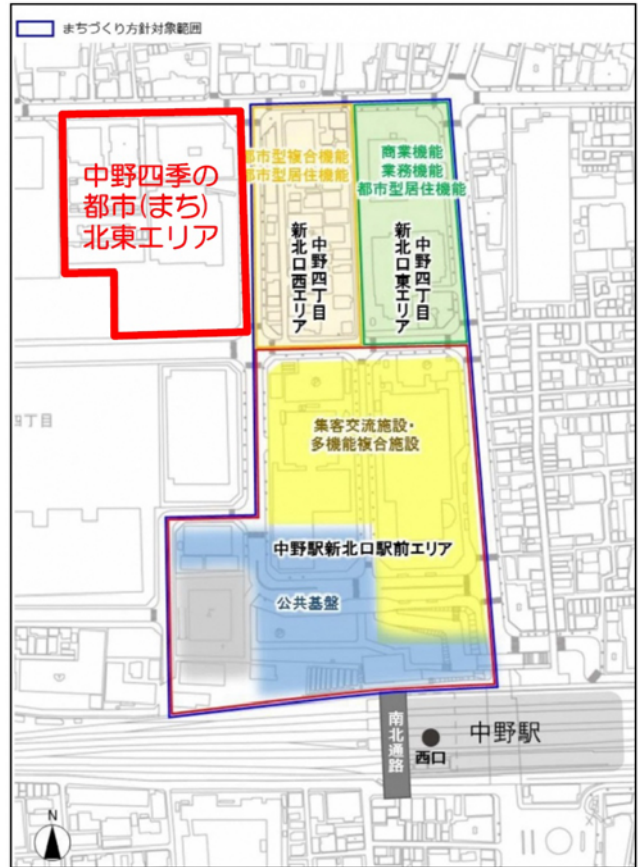
4

3. 関連計画

● 中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）

グローバル都市にふさわしい拠点形成

- ・ 国際競争力強化に貢献する拠点を形成
- ・ 職・住・遊のバランスのとれた市街地を形成
- ・ 高度利用を誘導
- ・ 東京西部都市圏の新たなシンボルとなる景観を形成



土地利用のイメージ

3. 関連計画

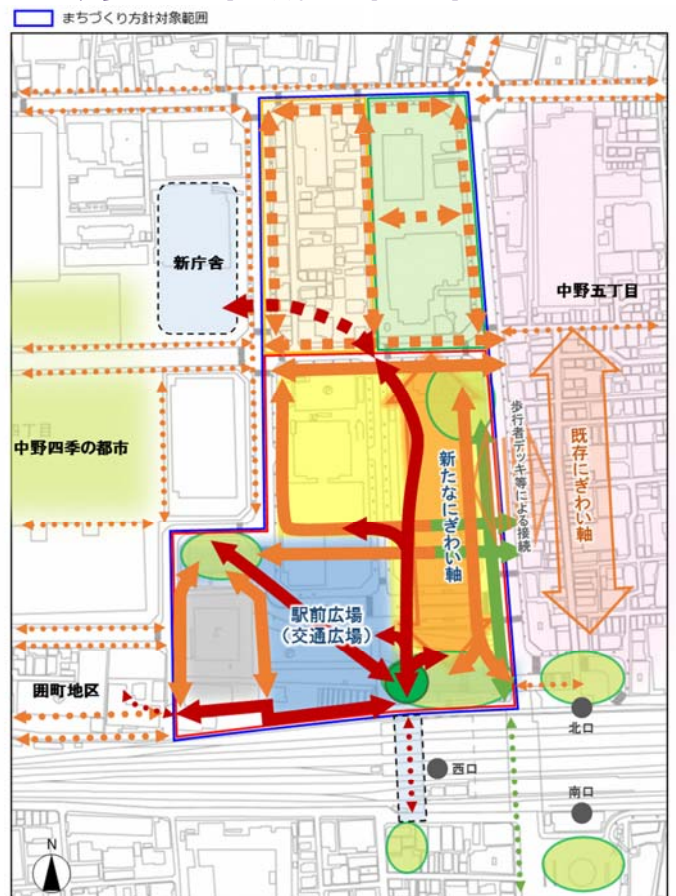
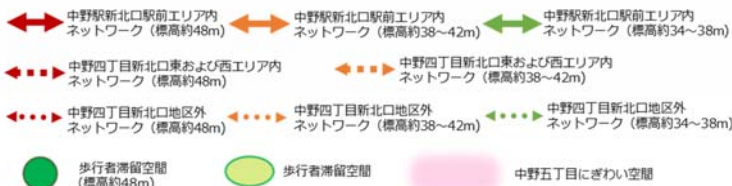
● 中野四丁目新北口地区まちづくり方針（平成30年3月）

にぎわいと安全・安心の空間創出

- ・ 駅・まち一体のにぎわい空間を創出
- ・ 防災性に優れた空間を創出

ユニバーサルデザインによる公共基盤整備

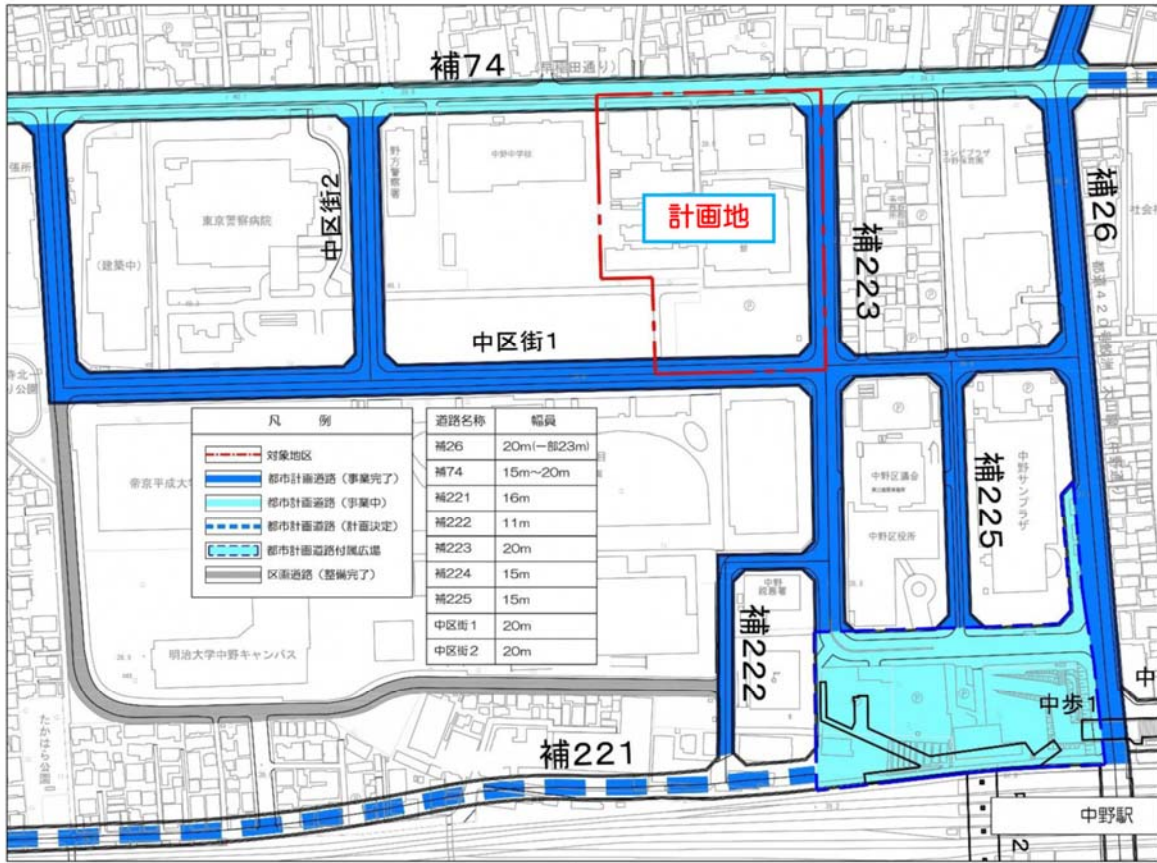
- ・ ユニバーサルデザインによる歩行者動線の最適な計画配置
- ・ 中野駅周辺における回遊性の向上
- ・ 歩行者デッキなどの立体的な動線の確保
- ・ 公民連携による公共基盤整備を検討



歩行者ネットワークイメージ

4.エリアの現状と課題

●道路と歩行者空間



周辺道路状況

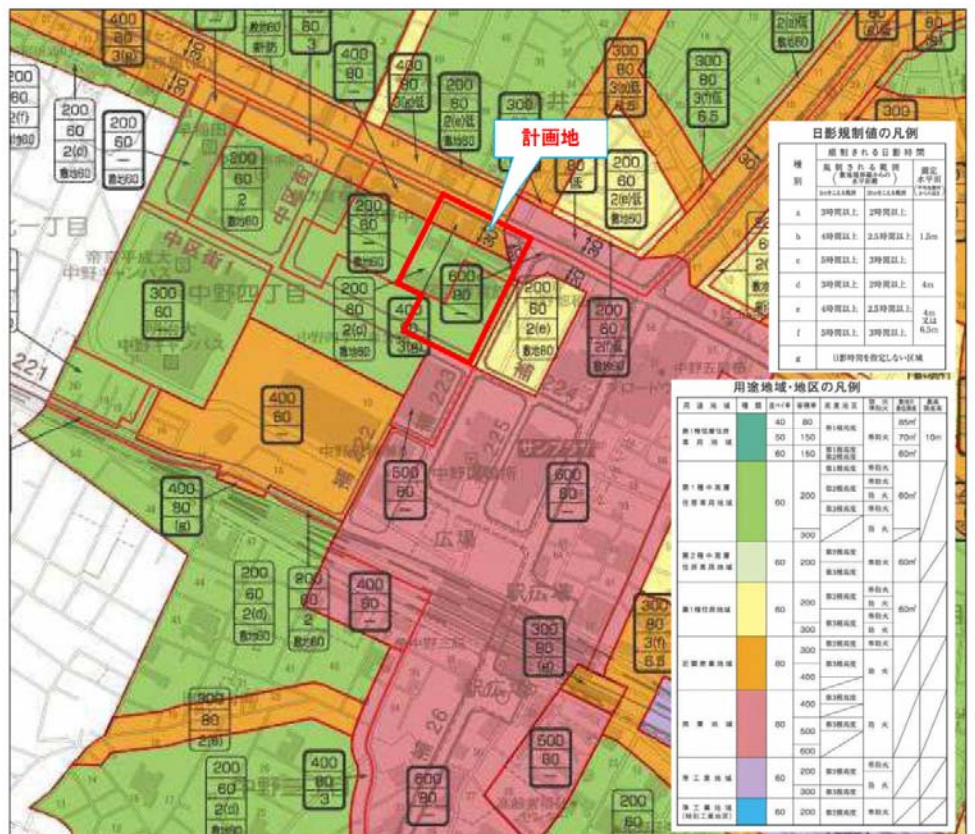
4.エリアの現状と課題

●都市計画

当エリアの用途地域

第一種中高層住居専用地域
容積率200%

※一部早稲田通り沿道
近隣商業地域
容積率400%



用途地域図

4. エリアの現状と課題

● 防災機能

- 都指定避難場所「中野区役所一帯」に指定
- 警察大学校跡地の土地利用転換によるオープンスペースの確保
- 当エリア内はオープンスペースが乏しい

● にぎわい形成

昼間人口の増加と新たなにぎわいの発生

- 昼間人口20,000人増加
- 大規模イベントの開催

にぎわいの連続性

- 周辺地域の日常生活における様々な交流促進にも資する連続したにぎわい形成

● 中野体育館の移転及び周辺の建物更新

- 中野体育館の移転後に新区役所を整備
- 旧耐震基準の年代に建築された共同住宅の建替誘導
- 安全・安心なまちづくりや建替えに向けた機運の高まり

5. エリアの将来像

● エリア整備の目標

中野四季の都市の整備

中野駅周辺のまちの活力に様々な形で貢献

- 震災時の大規模火災に対する安全な避難空間となる緑のオープンスペースの形成
- 多くの人々の憩いの場として新たなにぎわいの創出
- 大学キャンパスや大規模オフィスビル等による昼間人口の大きな増加

新たな都市機能の集積を発展

当エリア全体での

- にぎわい形成
- 区民交流の場の提供
- 災害時における拠点創出

⇒ 安全で魅力的な都市空間の創出

5. エリアの将来像

● エリアの将来像

中野区の行政機能の中核を担う都市機能の導入

- コミュニティの中心となる新区役所整備による行政・区民サービスの向上
- 災害応急対応、災害復旧・復興の拠点となるオープンスペースの確保
- 広域避難場所の機能強化

まちの活力増進を担うにぎわい・都市居住機能の導入

- 建物低層部へのにぎわい施設の導入
- 建物周囲のオープンスペースとの連続性に配慮した区民交流・にぎわい機能
- 交流機能と調和した都市型居住機能の充実
- 中野駅から後背の住宅地へとつながるにぎわい動線の創出
- オフィスや大学施設と連携したにぎわい・交流空間の創出

エリア内外の交通ネットワークの強化

- 中野駅から新区役所へとつながるデッキ整備
- 後背の住宅地へとつながる歩行者空間の整備
- 建物周辺のオープンスペース・広場・緑地と連携した歩行者空間の整備
- 中野四季の森公園地下自転車駐車場へのアクセス動線の確保

6. エリア整備の方針

● 土地利用の方針

- 都市型居住機能の向上
- 建物低層部へのにぎわい空間の導入
- 周辺街区と連担した商業空間整備
- エリア内に人を呼び込む空間づくり



土地利用のイメージ図

6.エリア整備の方針

● 基盤整備・施設整備の方針

歩行者空間の確保

- ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な歩行者空間・デッキ等の整備
- にぎわい・交流空間や緑の計画との連携

エリア内外をつなぐ歩行者動線

- 当エリア周辺の歩行者空間と連携した歩行者デッキの整備
- 駅から当エリア内を通り北側早稲田通り沿道への新たな動線の確保

歩道状空地・歩行者通路

- 歩道と一体となった安全で快適な歩行者空間となる歩道状空地の整備
- 当エリア内の歩行者の回遊性を確保する歩行者通路の整備
- 建物整備に合わせた整備

6.エリア整備の方針

● 基盤整備・施設整備の方針

にぎわい・交流空間の創出

にぎわい・交流機能

新区役所整備

- 屋外のオープンスペースとの連続性に配慮
- 低層部に交流空間等を配置

当エリア内の建築物

- 交流やにぎわいに資する飲食・生活サポート機能等を配置

- 当エリア内外に渡るにぎわい軸を創出
- 建物周辺のオープンスペースや近隣に立地する大規模オフィス・大学等と連携したにぎわいや交流の場

歩行者動線

新区役所から当エリア内を通り北側早稲田通り沿道への歩行者動線

6.エリア整備の方針

● 基盤整備・施設整備の方針

建物や公園と連携したオープンスペース

- 都市計画公園とオープンスペースを一体的に配置
緑化、にぎわい・交流等の機能を効果的に導入
- 建物周辺へのオープンスペースの設置
建物内外に連続したにぎわい・交流機能

緑化

- 歩道状空地の緑化
上位計画の「みどりの環境軸」「みどりの補助軸」に沿った緑化
- オープンスペースの緑化
歩行者の回遊機能やにぎわい・交流機能等との共存に配慮する

6.エリア整備の方針

● 基盤整備・施設整備の方針

にぎわいと調和した都市居住空間

- 都市型居住機能の充実
敷地集約化や土地の高度利用による職住近接の安心、安全な住宅を整備
- 区民交流やにぎわいと調和した住環境の創出

防災

- 災害応急活動の拠点機能を補完するオープンスペースを官民で確保
(平常時には区民交流空間として活用)
- 広域避難場所としての安全性の向上
建築物の耐震性能の向上
オープンスペースの拡大

6. エリア整備の方針

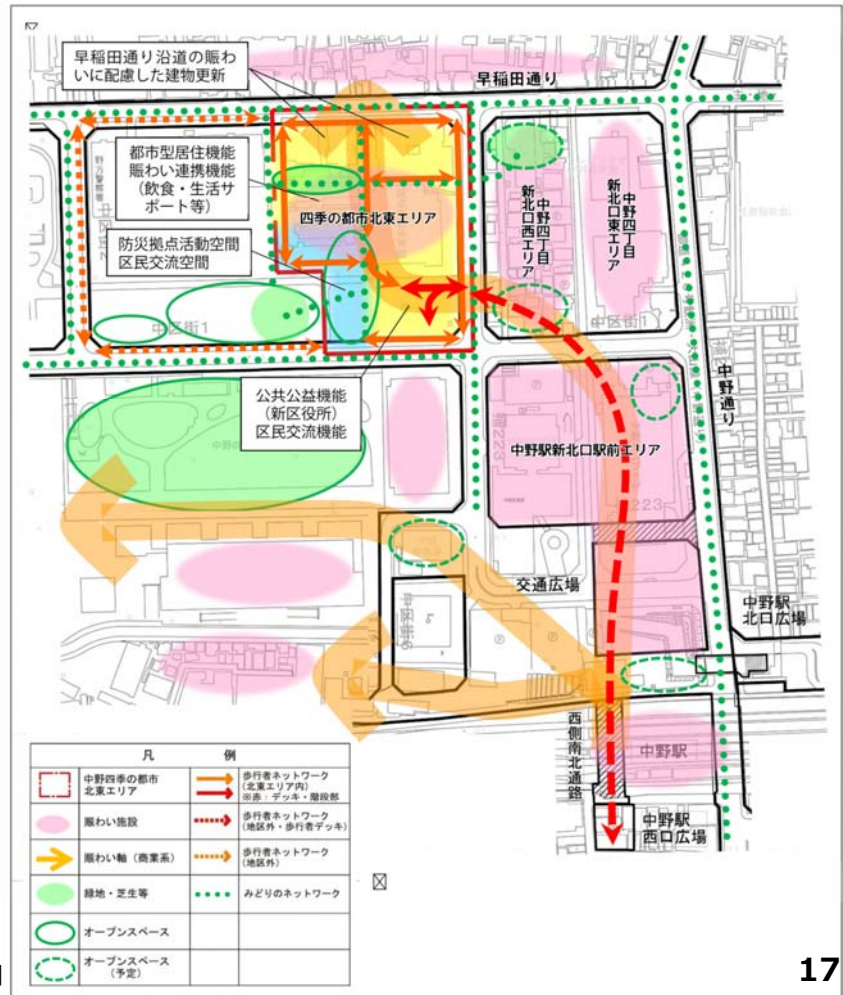
● エリア整備の方針

様々な公共的な機能が求められる

- 歩行者空間
- 緑化
- にぎわい・交流
- 広域避難場所 等

限られた敷地の有効活用

公共空間づくりとして、複数の機能が担えるような整備を行う



エリア整備のイメージ図

7. 開発整備の進め方

● 再開発等促進区による開発整備の誘導

中野四丁目地区地区計画

警察大学校等跡地（大規模未利用地）

- 警察大学校等跡地の国有地の活用
- 国有地を取得した複数権利者による一斉開発整備

当エリア（既存市街地）

- 地権者の建替え更新のタイミングに合わせた段階的な整備
- 旧耐震基準の年代に建築された共同住宅の建替更新

再開発等促進区を適用

再開発等促進区の範囲を当エリア全体に適用

再開発等促進区

- 公共と民間のパートナーシップによる開発整備
- 道路、公園等の骨格的基盤整備と土地の合理的かつ健全な高度利用を同時に実現

再開発等促進区

都市基盤整備や建築物敷地内等での公共的空間整備を進めながら土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることとして、望ましい建替更新を誘導していく

(参考) 再開発等促進区を定める地区計画について

都市計画

都市全体の広い範囲が対象

地区計画

地区の特性を踏まえ、その地区独自のきめ細かなルールを定める

再開発等促進区

- まとまった規模を有する低・未利用地の土地利用転換を図る
↓
- 土地の有効利用、都市機能の増進、住宅・業務床等特定用途の供給促進、地域の活性化の拠点づくり等を誘導する手法
- 建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画
- 用途・容積率の制限、建築物の高さの制限等について一般規制を超えることができる（条件あり）

19

7. 開発整備の進め方

● 建築物等の整備の考え方

開発整備において想定する容積率の考え方

再開発等促進区を定める地区計画における容積率について

- 以下の項目を踏まえ総合的に判断
 - 開発計画の内容の優良性
 - 開発地及び周辺市街地に対する貢献度
 - 道路等の都市基盤施設等とのバランス
 - 日照や景観に対する配慮
 - 周辺市街地との調和等
- 都市計画の決定権者である東京都との協議による

当エリアにおける容積率

日照や風環境など良好な環境確保に配慮して、有効空地の確保や地区施設の配置などの貢献度合いに応じ、概ね550%を上限として検討する。

20

7.開発整備の進め方

●建築物等の整備の考え方

有効空地計画の考え方

有効空地について

再開発等促進区を定める地区計画では、地区施設等の公共施設ばかりでなく、建築物敷地内において日常一般公衆の利用に供する空地を一定割合以上設ける必要があります。

当エリアにおける有効空地計画

- 敷地内に設ける有効空地は、隣接する建築物敷地と協調した配置を行う
- より優れた計画の実現を目指し、当エリア全体で有効空地の最低限度を確保することを検討

7.開発整備の進め方

●建築物等の整備の考え方

壁面後退の考え方

ゆとりある歩行者空間や緑のネットワーク等の形成に向けて、道路沿いにおいて壁面後退を行います。

- 壁面後退により創出されるオープンスペースは、公共歩道との一体的な整備により、安全で快適な歩行者空間の創出を図る
- 原則として歩道状のオープンスペース部分は、地区施設として都市計画に定める
- 各建築敷地ごとに隣接する建築物や地区施設等の公共空間との関係に配慮しながら、当エリア全体の望ましい建築物の配置に沿った壁面後退を行う
- 建替え更新が当面見込まれない敷地にあっては、具体的な開発計画に合わせた地区整備計画を定める際、壁面後退の検討を行う

7. 開発整備の進め方

● 建築物等の整備の考え方

日影への配慮

警察大学校等跡地の方針

- 一団の大規模敷地を新たに整備する基盤施設等で敷地分割し、分割後の地権者が各々土地活用していく際の周辺への配慮事項として、再開発等促進区の区域内の複数の建築物を一の敷地にあるものとみなして、区域外に生じる日影が都条例で指定する時間以上にならないようにすること

当エリアの方針

- 当エリアは既存市街地のため、建築物の敷地ごとに、北側に空地を設け壁面を後退させるなど、敷地外に生じる日影に配慮すること
- 当エリア北側の早稲田通り沿道の日影時間を指定しない区域に対する日影等の影響についても、住居としての土地利用が行われることに配慮した建築計画とすること

電波障害・風環境等への配慮

周辺市街地へ著しい影響を及ぼすおそれのある電波障害や風環境等の環境項目については、事前に調査・予測を行い、その結果に基づき必要な対策を講じること

7. 開発整備の進め方

● 建築物等の整備の考え方

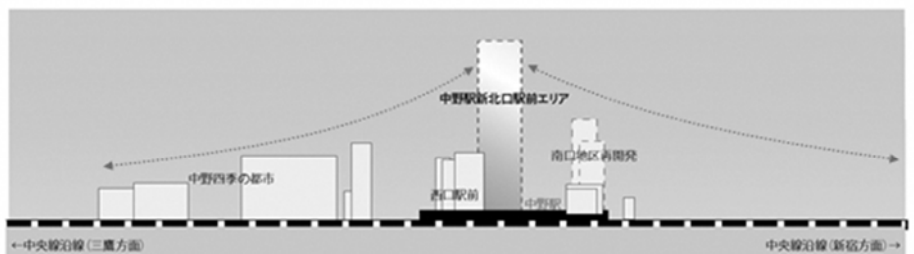
街並み形成の考え方

駅周辺全体の高層建築物群とその周辺の中低層の市街地における建物の高さに配慮しながら当エリア内の建物高さを設定するなど、調和のとれた街並みの形成をめざすものとする

(中野駅周辺の建築物)

- 中野四季の都市
高さ100メートルクラスの新
たな高層ビル群の形成
- 中野駅南口
高さの限度を150メートルと
する市街地再開発事業
- 中野駅新北口駅前エリア
中野駅周辺に立地する高層建
築物群や大規模な集客交流施
設、オープンスペースなどに
より、一体的なまとまりを
もった新たなシンボル、ラン
ドマークとなることをめざす

東西方向（南側より中野駅周辺を望む）



南北方向（西側より中野駅周辺を望む）



中野駅周辺のシンボリックな街並み形成のイメージ