

中野駅南口地区まちづくり方針

平成 26 年（2014 年）10 月

中野区都市政策推進室

中野駅南口地区まちづくり方針 目次

第1章 はじめに

| | |
|--------------|---|
| 1. 策定の目的 | 1 |
| 2. 地区の位置及び範囲 | 2 |

第2章 中野駅南口地区の現状と課題

| | |
|---------------|---|
| 1. 地形 | 3 |
| 2. 道路 | 3 |
| 3. 土地利用 | 4 |
| 4. まちづくりの主な課題 | 5 |

第3章 中野駅南口地区の上位計画

| | |
|-----------------------------|----|
| 1. 中野区都市計画マスタープラン | 6 |
| 2. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 | 9 |
| 3. 中野駅地区整備基本計画 | 12 |

第4章 中野駅南口地区の将来像

| | |
|----------------|----|
| 1. 中野駅周辺地区の動向 | 15 |
| 2. 中野駅南口地区の将来像 | 16 |

第5章 中野駅南口地区におけるまちづくり方針

| | |
|------------------|----|
| 1. 土地利用の方針 | 18 |
| 2. 都市基盤整備の方針 | 20 |
| 3. 再開発地区のまちづくり方針 | 24 |

第6章 再開発地区における事業手法

| | |
|----------------------------|----|
| 1. 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行 | 29 |
| 2. 中野二丁目土地区画整理事業 | 30 |
| 3. 中野二丁目地区市街地再開発事業 | 30 |
| 4. 今後の整備予定 | 32 |

| | |
|--------------|----|
| 第7章 参考（用語解説） | 33 |
|--------------|----|

第1章 はじめに

1. 策定の目的

中野駅周辺では、平成24年4月に「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や駅前広場、また、中野通りを横断する東西連絡路など駅北口を中心とする第一期整備が完了しました。引き続き、区は、中野区都市計画マスタープランを踏まえ、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ました。これに基づいて、中野駅を中心とした回遊ネットワークを形成するユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線の整備や、中野二丁目、中野三丁目、中野四丁目、中野五丁目の4つのまちの個性に合わせたまちづくりの進展を図っていくこととしています。

これを受け、中野二丁目地区（「駅から五差路につながる中野二丁目一帯」）では、市街地再開発事業等による面整備をはじめ、南口駅前広場の拡張、主要区画道路や歩行者動線等の都市基盤整備、商店街としてのにぎわい形成などについて、さまざまな検討を進め、関係地権者や商店街との意見交換を重ねてきました。この度、これまでの検討結果を踏まえて「駅から五差路につながる中野二丁目一帯」を「中野駅南口地区」とし、「中野駅南口地区まちづくり方針」を作成することとしました。

中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3では、中野駅周辺地区の3つの将来像として、「働き、学び、楽しむまち」、「新たな文化・情報が生まれ、国内外に広がっていくまち」、「暮らしやすさが向上し続けるまち」を掲げています。

本方針は、中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver. 3に描くこれらの将来像や、中野二丁目のめざすべき姿である「新たな業務・商業の集積と生活・コミュニティの核」の実現に向け、当地区におけるまちの将来像や土地利用方針、都市基盤の整備方針等をよりきめ細かく示したものです。

今後は、本方針に基づいて、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して行くとともに、これを契機に周辺地区のまちづくりも進めていきたいと考えています。

第2章 中野駅南口地区の現状と課題

1. 地形

- J R中央線沿いに標高約 40mの台地が東側に伸びており、この台地から桃園川緑道に向かって急激に下る地形を形成している。最も標高の低い桃園川緑道付近は標高約 30mとなっており、南北方向の高低差は最大で約 10m生じている。また、公社中野駅前住宅の南側では東西方向に崖線が続いている。
- 中野通りは、J R中央線との立体交差化にあたり、従前の地盤を掘り下げて整備された。このため、公社中野駅前住宅の西側には、駅前広場から約 6mの高低差が生じており、千光前通りでは駅前広場から勾配の急な上り坂となっている。

中野駅南口地区の高低差（図 2-1）



2. 道路

- 主要な自動車動線は、地区の外周に中野通り（都道：幅員 20m）、大久保通り（都道：幅員 11m）の幹線道路と、千光前通り（区道：幅員 8m）の区画道路がある。
- 駅前広場は、バスやタクシーの乗降にも利用され南側の主要な交通結節機能を担っている。
- 歩行者動線としては、南北方向に中野通りやファミリーロードが、また、東西方向へは、千光前通りや大久保通りのほか、狭い区道が主な動線となっている。

道路幅員及び交通規制の状況（図 2-2）



3. 土地利用

- ・地区の北側に中野駅があり、駅前広場や鉄道関連施設が存する。
- ・中野通り沿いやファミリーロード沿いに商店街が形成され、駅直近に商業・業務施設が集積している。
- ・北側から公社中野駅前住宅、中野駅南口自転車駐車場、中野郵便局の3つの大きな敷地が連続している。
- ・商業・業務施設は地区の西側に集積している。
- ・商店街には、飲食店や金融機関、事務所のほか宿泊・遊興施設が立地している。
- ・地区の東側に隣接して住宅地が続いている。

土地利用の現況（図 2-3）



（平成 23 年東京都土地利用現況調査より）

4. まちづくりの主な課題

当地区では、地形やまちの構造などに起因して、次のようなまちの課題を抱えています。今後のまちづくりにおいては、これらの課題に取り組んでいく必要があります。

○駅前広場

- ・駅前広場の面積が狭く、歩行者空間や自動車交通の処理空間が不足している。
- ・バス・タクシーなどの交通が輻輳している。
- ・駅前広場と千光前通りとの交差部では、自動車と歩行者との通行が交錯している。



バス・タクシーが輻輳する駅前広場



自動車と歩行者との通行が交錯

○駅周辺の交通動線など

- 当地区の東側には、中野 ZERO ホールやもみじ山公園などの公共施設が立地しているが、駅前広場からの動線は、勾配が急な千光前通りの坂道を上り下りしなければならない。
- 道路の幅員が狭いため、歩行者、自動車、自転車の通行が錯綜している。
- 高低差のある地形や公社中野駅前住宅の大規模な敷地により、東西南北の動線が少なく、回遊性に乏しい。



勾配が急な千光前通り



通行が錯綜する狭い道路

○にぎわいの形成など

- 駅直近には更新時期を迎えた公社中野駅前住宅があるが、駅前立地を活かした土地利用が十分に図られていない。
- 商業の集積が地区の西側に限られており、地区として奥行きのある深いにぎわいの広がりや活性化が求められている。



更新時期を迎える公社中野駅前住宅



地区の西側に集積する商店街

第3章 中野駅南口地区の上位計画

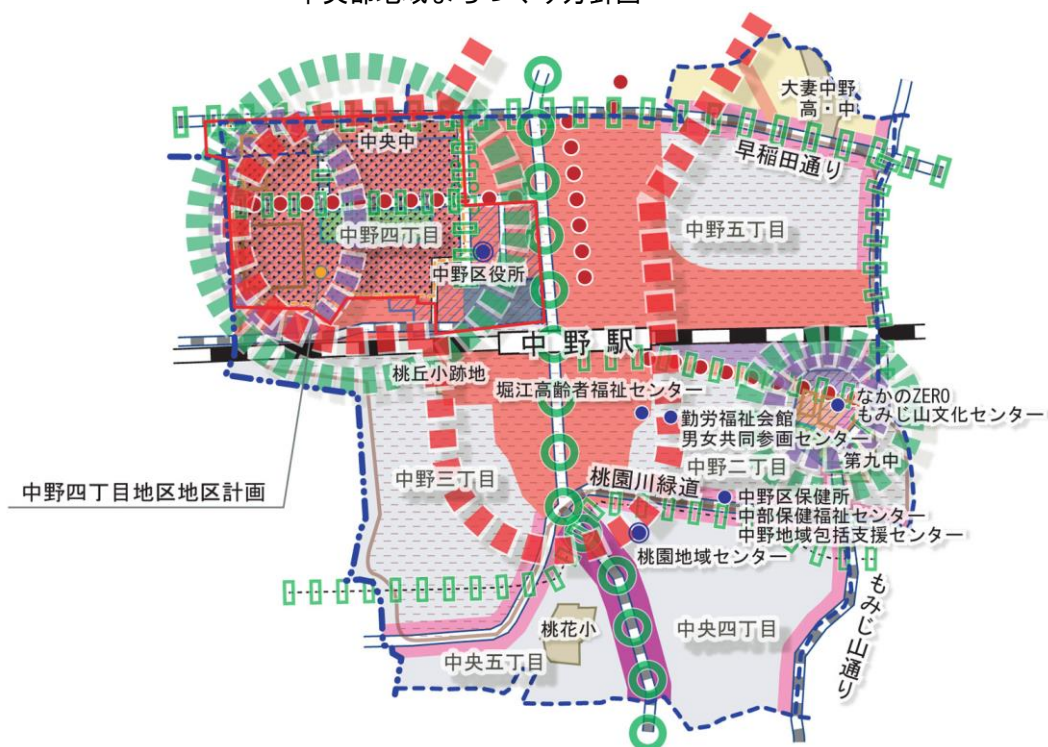
1. 中野区都市計画マスタープラン（平成21年4月改定）

(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。

中央部地域まちづくり方針図



凡例

| | | |
|---|--|---|
| <p>1. 住宅系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 低層住宅地区 中層住宅基盤改善地区 中層住宅地区 特定住宅団地地区 | <p>6. 都市施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路(未整備) 都市計画公園 都市計画公園(予定) 都市計画道路付属広場、取得予定場(通行券含む) ふれあい道路 | <p>8. 地区計画区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区計画区域 |
| <p>2. 商業・業務系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域商業地区 商業・業務地区 | <p>7. 活力とらわいのネットワーク</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域中心拠点 交流拠点 生活拠点 みどりの拠点 みどりの環境軸 みどりの補助軸 水とみどりの親水軸 文教創造地区 | <p>9. 中野駅周辺まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 中野駅周辺の総合的整備エリア |
| <p>3. 工業系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 住工共存地区 | <p>10. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域避難場所 学校施設等<避難所> 生産緑地 区役所・地域センター 公的施設 河川 鉄道・駅(JR) 鉄道・駅(私鉄) 鉄道・駅(地下鉄) 地域区分線 区境線 | |
| <p>4. 幹線道路沿道系市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路沿道地区 補助幹線道路沿道地区 | | |
| <p>5. 大規模敷地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災とみどりのオープンスペース | | |



(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。

●中野四丁目ゾーン

警察大学校等跡地の大規模敷地などを活用して、環境調和型の機能複合都市空間を形成します。

●中野五丁目ゾーン

独自の商業文化と界限性のある駅前商業集積の活用と再生をすすめるとともに、後背の住宅地区の保全と改善をすすめます。

●中野二丁目ゾーン

駅直近開発による業務・商業機能の集積、ならびに、もみじ山への文化・スポーツ集積をすすめることにより、二つの拠点とそれらをつなぐにぎわいを創出し、あわせて後背の住宅地の保全と改善をすすめる。

●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。

●中野駅直近ゾーン

中野駅周辺の4ゾーンをつなぐ核として、中野駅地区と区役所・サンプラザ地区を中心に、中野区の玄関口となる広域的な交流拠点を形成する。

各ゾーンの位置図



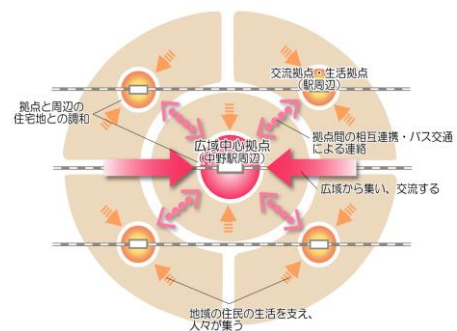
(3) 中野駅南口地区に関する記述

中野駅周辺の整備 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」として育成する。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する。
- ・ 公社中野駅前住宅一帯は、市街地再開発をすすめ、駅前立地を活かした商業・業務施設、都市型住宅などの土地の高度利用と公共施設の整備をすすめる。

【広域中心拠点】

中野駅周辺一帯は、中野の玄関口の交通結節点としての機能を強化し、商業・業務、文化その他広域性を有する諸機能の集積を強化することによって、ファッション、文化を発信する、みどり豊かで魅力・にぎわい・活気のある、東京の新たな複合拠点に育成・整備します。



中野駅地区の整備、交通結節機能の強化

- ・ 中野駅地区（中野駅舎及び駅舎周辺、駅前広場）については、駅及び駅前広場を改善し、公共交通機関の利便性や歩行者の東西南北の回遊性を確保し、交通結節機能を強化するとともに、中野の玄関口として魅力ある駅及び周辺空間を形成する。
- ・ 南口駅前広場は、周辺整備にあわせた再整備により、十分な歩行者空間を確保するとともに、バスやタクシーなどの錯綜を解消するなど、改良する。
- ・ 中野駅周辺まちづくりと整合を取りながら、駐車場、自動二輪車駐車場、自転車駐車場の適切な整備を誘導する。
- ・ ペDESTリアンデッキの活用により、東西南北の回遊動線の形成をすすめる。
- ・ 駅周辺のユニバーサルデザインによる整備、バリアフリー化を推進する。

みどりの育成

- ・ 南口駅前の公社中野駅前住宅一帯の市街地再開発事業により、みどりのオープンスペースを創出する。

2. 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3

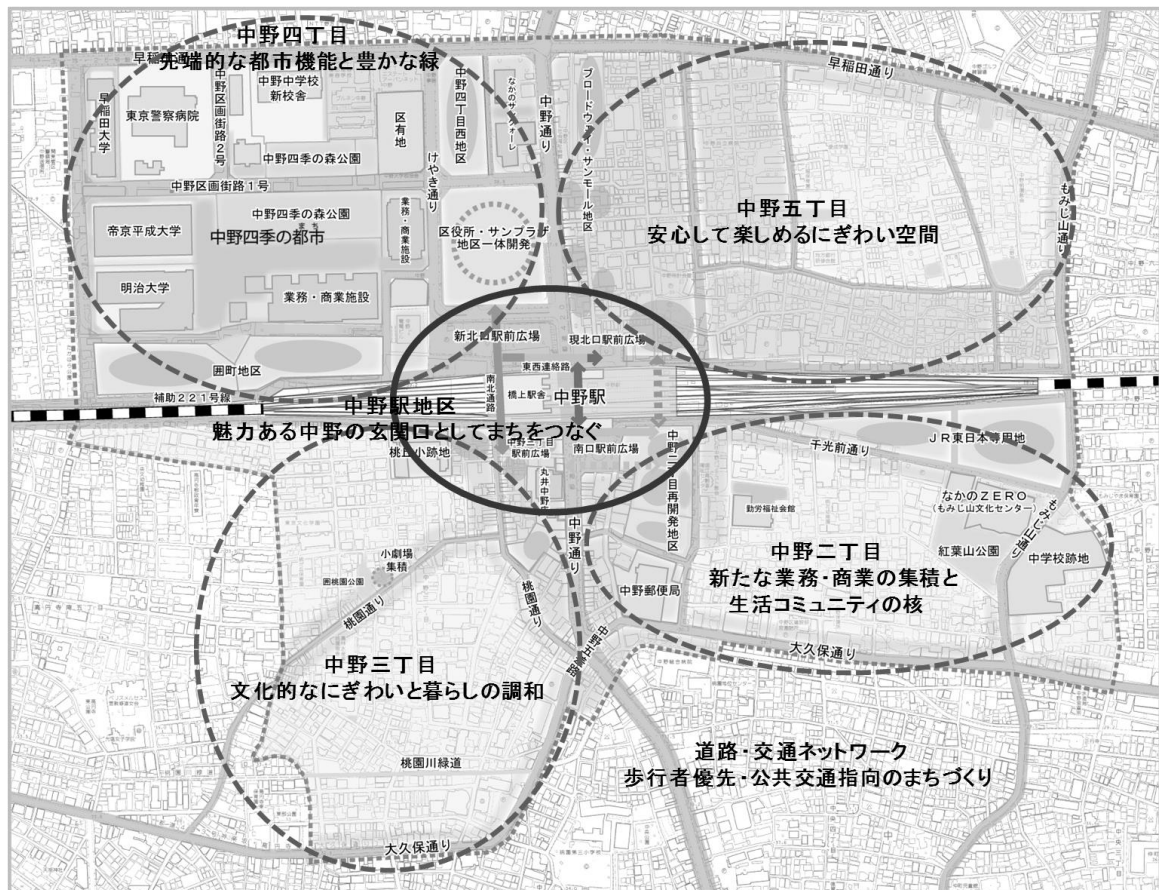
(平成24年6月策定)

2-1 中野駅周辺整備の方向性

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」となることをめざすべきエリアです。中野区都市計画マスタープランで掲げる都市整備の基本理念、「安全・安心」「持続可能性」「協働」に加え、中野駅周辺の課題や特徴を踏まえた基本的な考え方を掲げ、先導的にまちづくりを進めていきます。

中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 では、中野駅周辺整備の次の段階として、中野駅を中心にまちのどのブロックへも自由に行き来できるユニバーサルな歩行者動線の整備や、中野二、三、四、五丁目の4つのブロックの個性に合わせたまちづくりの進展を図っていくこととしました。

そこで、中野駅周辺の4つの地区について、それぞれの地区がその成り立ちに基づいて形成してきた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、活力と魅力を高めていきます。また、4つの地区が相互に連携し合い、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ます。



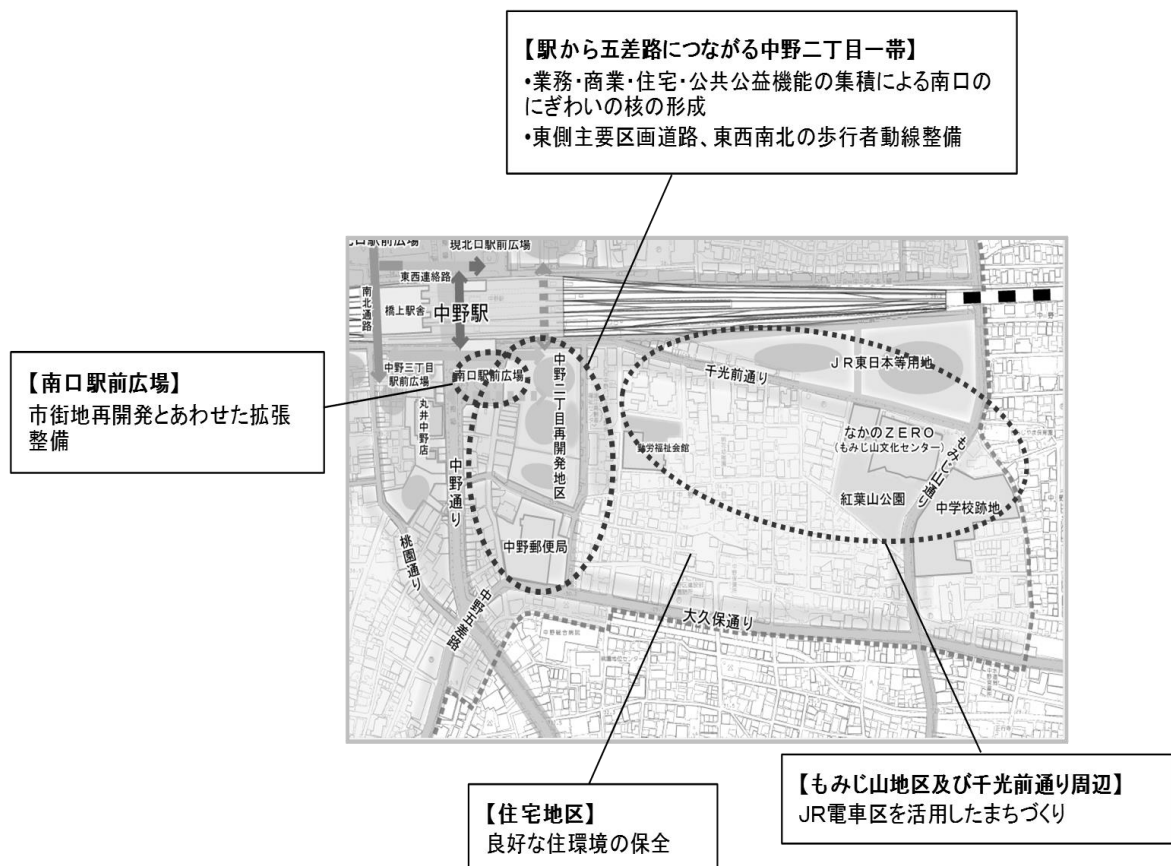
2-2 中野二丁目地区のめざすべき姿と整備方針

～新たな業務・商業の集積と生活・コミュニティの核

中野駅周辺地区まちづくりグランドデザイン Ver.3 では、中野二丁目地区のめざすべき姿と整備方針を次のように示しています。

地区のめざすべき姿

- 駅前広場と周辺の道路交通環境が整い、業務・商業・住宅・文化・公共公益機能の集積によって、南側の活力が高まっている。
- 東西及び南北方向の軸に沿って新たな都市機能が立地し、人々の回遊とにぎわいが広がっている。
- 住宅地については良好な居住環境の価値がより高まるよう、にぎわいと暮らしの調和のとれたまちづくりが図られている。



整備方針

駅前広場の交通結節機能と周辺の交通動線を整備するとともに、土地利用の見直しや土地の高度利用の推進によって業務・商業・住宅・文化・公共公益機能の集積を進め、地区全体の都市機能の改善を図ります。

【南口駅前広場】

- 南口駅前広場におけるバス、タクシーなどの交通の輻輳を解消するとともに、だれでも容易に移動できる歩行者空間を形成し、安全で快適な交通結節点とするため、市街地再開発とあわせて駅前広場の拡張整備を行っていきます。
- 市街地再開発地区における施設との一体的な整備を進め、中野二丁目東側から駅への安全で円滑な歩行者経路を確保していきます。

【駅から五差路につながる中野二丁目一帯】

- 駅から五差路につながる中野二丁目一帯の再整備を視野に入れ、土地利用の見直しや高度利用の推進により業務・商業・住宅・公共公益機能の集積を図り、南口のにぎわいの核を形成します。
- 中野二丁目市街地再開発地区とともに、隣接する周辺街区を含めた計画づくりを進めます。
- 中野二丁目市街地再開発地区においては、大久保通りから駅付近につながる南北の歩行者動線や東側の主要区画道路に加え、駅前から後背の住宅地につながる東西歩行者動線を整備します。
- 中野二丁目市街地再開発地区では、現在の自転車駐車場や堀江高齢者福祉センター、南部教育相談室、桃園公園といった区有地の活用を図り、権利床の利用とともに道路施設など公共基盤の整備を進めます。
- 中野二丁目市街地再開発地区東側の主要区画道路など大久保通りから駅方面への誘導動線を強化し、中野通りの交通集中の軽減を図ります。

【もみじ山地区及び千光前通り周辺、住宅地区】

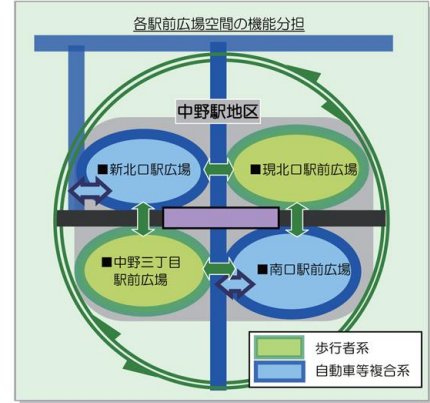
- 中野二丁目一帯の都市機能の改善や防災性の向上を図るため、中野駅や中野五丁目側へのアクセス経路の整備や、新たな都市機能の立地などJR電車区を活用したまちづくりを進めます。
- 後背の住宅地においては、良好な住宅環境の保全とともに、安全性、快適性を高める道路などの整備を進めます。

3. 中野駅地区整備基本計画（平成26年3月改定）

(1) 南口駅前広場整備の考え方

中野駅地区整備基本計画では、4つの駅前広場について、それぞれにその機能を示しています。

新北口駅前広場と南口駅前広場については自動車等複合系、現北口駅前広場と中野三丁目駅前広場については歩行者系としています。



新北口駅前広場

「新しい中野の顔となる都市型複合交通ターミナルの整備」

現北口駅前広場【整備済】

「地域の利便性確保と賑わい形成に資する歩行者主体の広場の創出」

東西南北の連絡路

「地区相互の回遊性を高める安全で快適な歩行者動線の確保」

中野三丁目駅前広場

「中野駅新改札口設置にあわせた歩行者主体の広場空間確保」

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」

- 南側の自動車交通処理空間の整備（バス、タクシー、一般車）
- 中野通りとの車両出入口を集約
- 駅改札からの歩行者を受け止め、地域の賑わいを形成する、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線、空間の確保
- 中野二丁目再開発と連携した駅前広場の拡張整備
- 南側東西連絡路の動線整備、拠点となる空間の確保

(2) 主要動線整備の考え方

①自動車ネットワークの考え方

○交通アクセスの向上

- ・通過交通を処理するとともに、周辺からの誘導動線となる幹線道路ネットワークは中野通り、早稲田通り、大久保通りにより形成
- ・地区内は、幹線道路、交通結節点及び今後見込まれる大規模開発等との連携を高めるよう主要な道路ネットワークを形成

○防災性の向上

- ・地区内の主要な道路ネットワークは、緊急車両の進入ルートや避難ルートの確保等防災性向上も考慮



自動車ネットワークの将来イメージ図

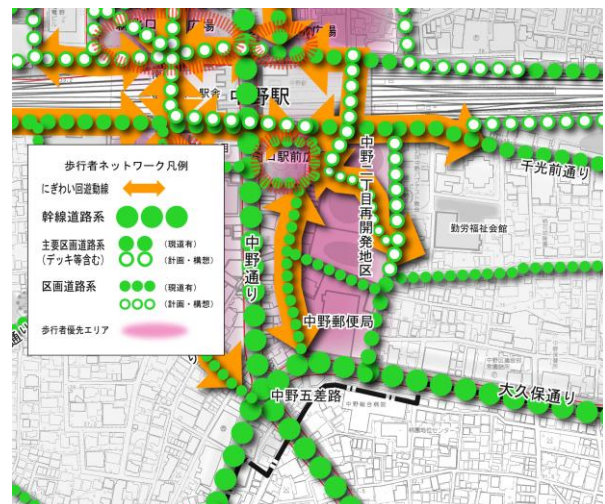
②歩行者ネットワークの考え方

○駅直近の回遊性の向上

- ・まちのにぎわい・交流を創出し、活力と魅力を高めるため、デッキ等により市街地分断を解消し、駅を中心とした回遊ネットワークを形成

○地区内歩行者の利便性・安全性の向上

- ・交通結節点と地区内の移動を円滑に行えるよう東西および南北方向の動線を拡充
- ・歩行者と自転車・自動車との道路内の空間分離を図り、安全で快適な歩行者空間を確保



歩行者ネットワークの将来イメージ図

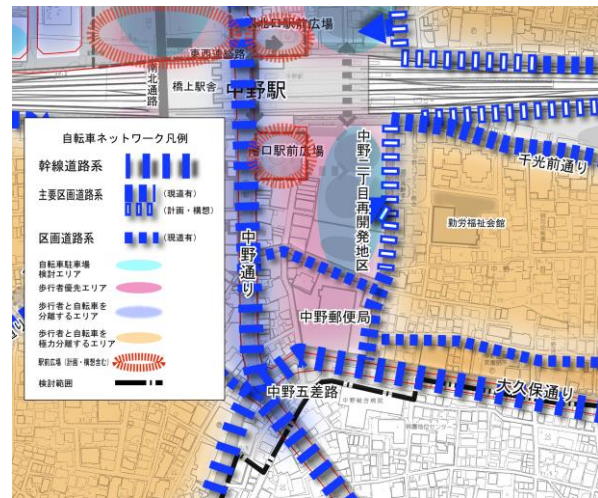
○防災

- ・避難場所へ円滑に移動ができる道路
- ・幅員構成の歩行者ネットワーク形成

③自転車ネットワークの考え方

○交通アクセス・安全性の向上

- ・通過交通は中野通り、早稲田通り、大久保通り及びもみじ山通りの幹線道路を經由し、地区内の道路は經由しないよう誘導を図る
- ・各丁目のエリア内において、自転車駐車場までの移動や地区内の移動を円滑に行えるよう東西及び南北方向の動線を拡充
- ・自転車走行位置の明示等により、歩行者・自動車との道路内の空間分離を図り、自転車走行環境を向上



自転車ネットワークの将来イメージ図

第4章 中野駅南口地区の将来像

1. 中野駅周辺地区の動向

中野駅周辺地区は、交通利便性が高く都内の主要な拠点へ容易にアクセスできる上に、都心と中央線沿線とをつなぐ立地特性とともに多様な文化発信、成熟した生活機能、活力の源泉となる人口規模など、既成市街地としての大きな強みを有しています。

この強みを活かし、平成24年4月には、中野四丁目地区において「中野四季の都市（まち）」がまちびらきしました。同年6月には、中野駅北口駅前広場や東西連絡路の整備が完了するなど、中野駅周辺地区のまちづくりが大きく進展しました。特にオフィスビルや大学などの新設により、着実に昼間人口の増加や産学公連携の展開が進んでいます。

また、区役所・サンプラザ地区では、新たな価値の創出につながる集客と交流を促す都市機能の集積を図ることによって、東京のグローバル化をけん引する、求心力のあるシンボル空間の形成に向け一体的な再整備構想の検討を進めています。

さらに、中野駅地区においては、中野駅地区整備基本計画を改定し、第2期整備以降（西側南北通路・橋上駅舎、南口駅前広場等）に関する都市計画や施設概要など整備に必要な事項を定め、事業化に向けた準備を進めています。

中野駅南口地区においては、中野駅周辺地区におけるまちづくりの方向性を踏まえ、まちの新たな可能性を最大限に活かした都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図ることが求められています。



2. 中野駅南口地区の将来像

中野駅周辺は、中野区都市計画マスタープランにおいて、「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・整備をすすめながら、「広域中心拠点」として育成することとしています。

また、中野駅周辺地区まちづくりグランドデザイン Ver.3 では、中野二丁目地区について「新たな業務・商業の集積と生活・コミュニティの核」をまちのめざすべき姿として示しています。

中野駅南口地区においては、これら上位計画に示すまちの将来像の実現を図るため、様々なまちの課題の解決に向けた取り組みを進めていきます。

そこで、中野二丁目再開発を実施する地区とその周辺地区とに分け、それぞれの地区について次のような将来像を示すことにしました。

(1) 再開発地区

○南口駅前広場の拡張整備や交通動線の整備

中野駅南口地区における公共施設整備では、南口駅前広場におけるバス・タクシーなどの交通の輻輳解消や歩行者空間の確保、また、高低差のある地形に対応した交通動線の改善が求められている。

そこで、中野二丁目再開発とあわせ、南口駅前広場を拡張整備し、安全で快適な交通結節点としての機能強化を図るとともに、人々の回遊とにぎわいが広が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を進める。

○多様な都市機能が集積するにぎわいの核を形成

駅直近には更新時期を迎えた公社中野駅前住宅があり、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。

そこで、中野の顔としてまた東京の新たな顔として、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めざすため、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、公社中野駅前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。また、再開発によって生み出される広場やオープンスペースは、人々の憩いや交流の場となる空間としていく。

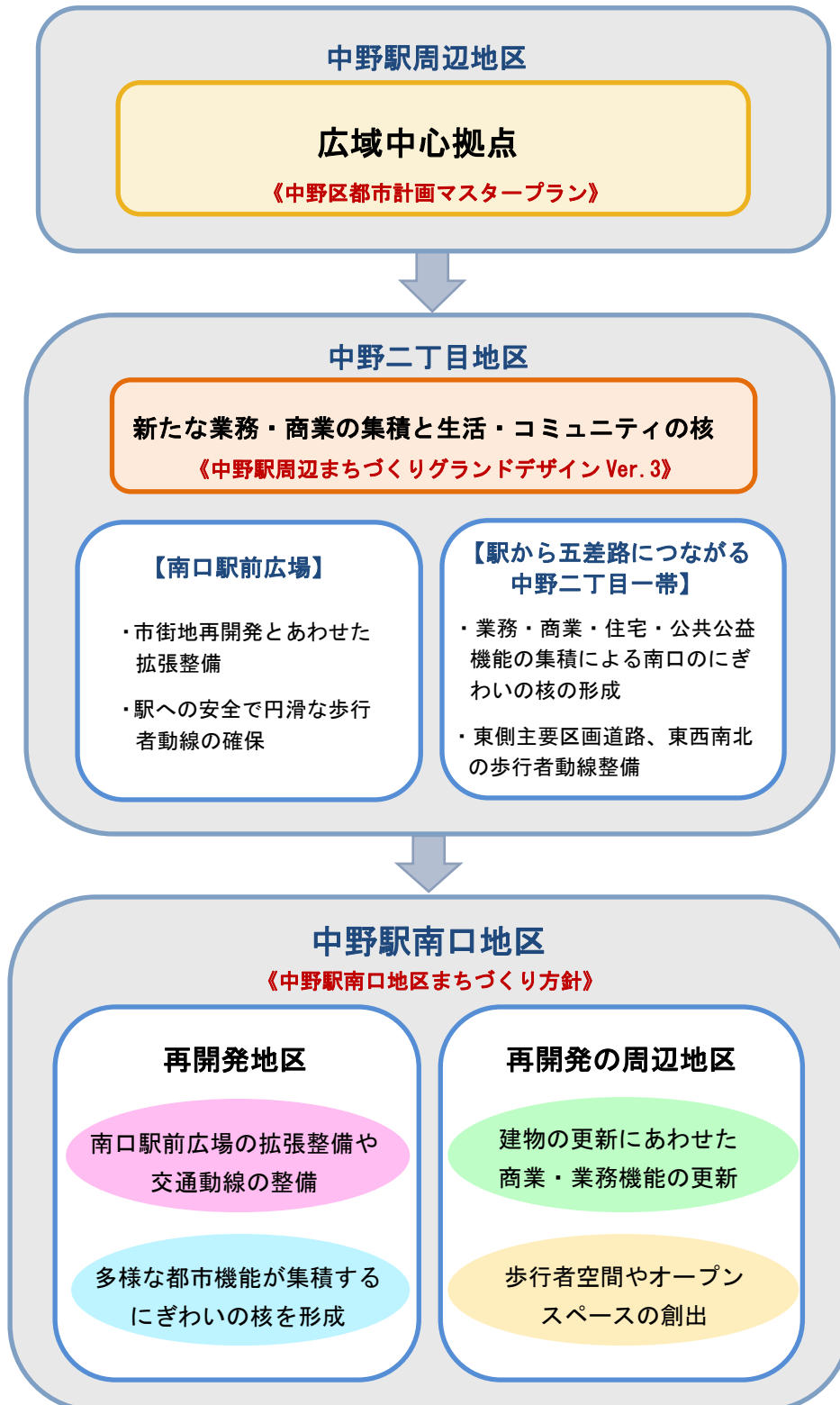
(2) 再開発の周辺地区

○建物の更新にあわせた商業・業務機能の更新

駅前からのにぎわいの形成を図るため、商店街を中心として、建物の更新にあわせた商業・業務機能を誘導する。

○歩行者空間やオープンスペースの創出

建物の更新にあわせて安全で快適な歩行者空間やオープンスペースを創出するとともに防災性の向上を図る。

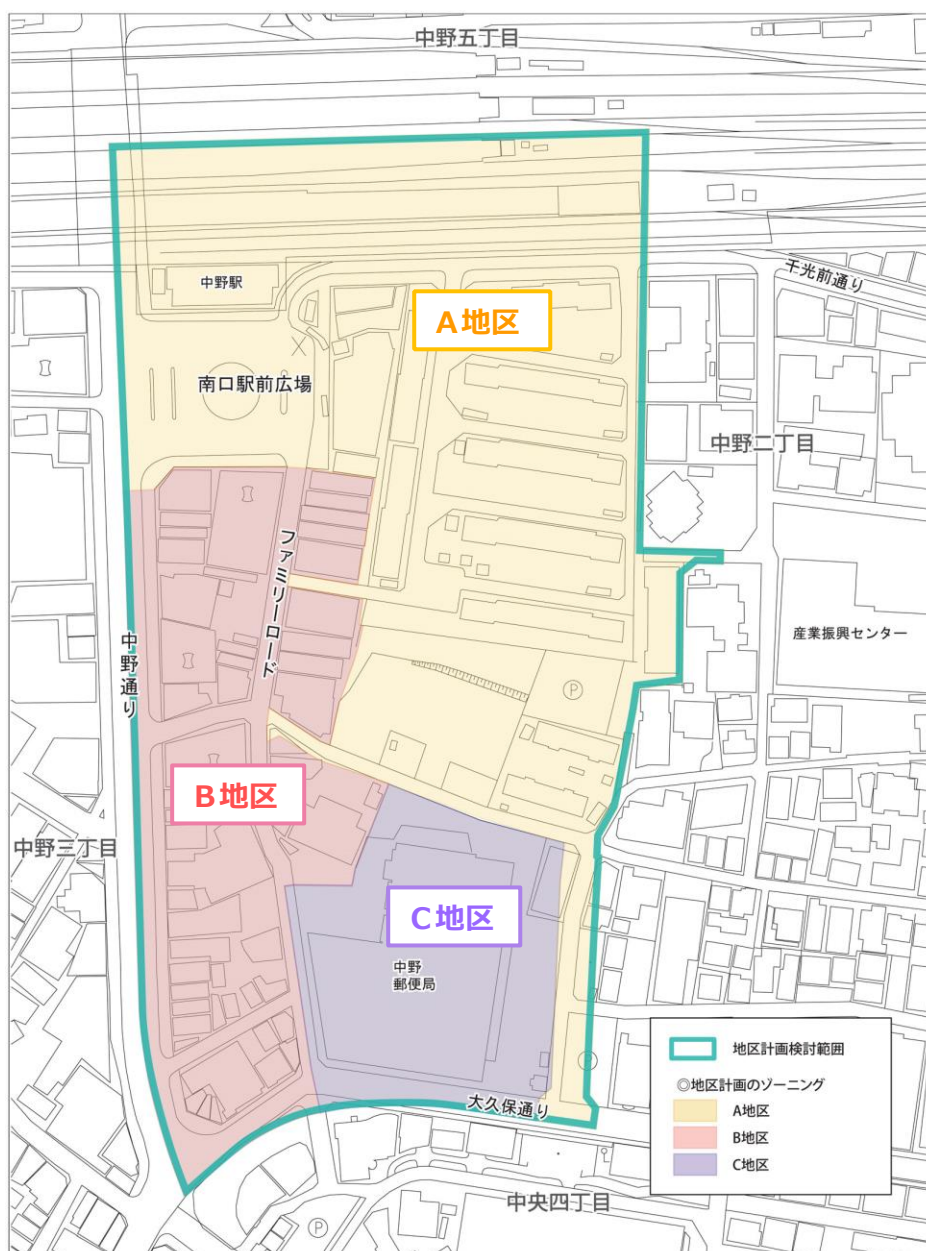


第5章 中野駅南口地区におけるまちづくり方針

1. 土地利用の方針

中野駅南口地区（約5.2ヘクタール）では、地区計画を定めて計画的にまちづくりを推進していきます。また、地区計画の策定にあたっては、地区の立地特性を踏まえ、当地区を次の3つの区域に区分して、区域ごとに土地利用の方針を示すこととしました。

地区計画の範囲（図5-1）



◎ 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。

◎ 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。

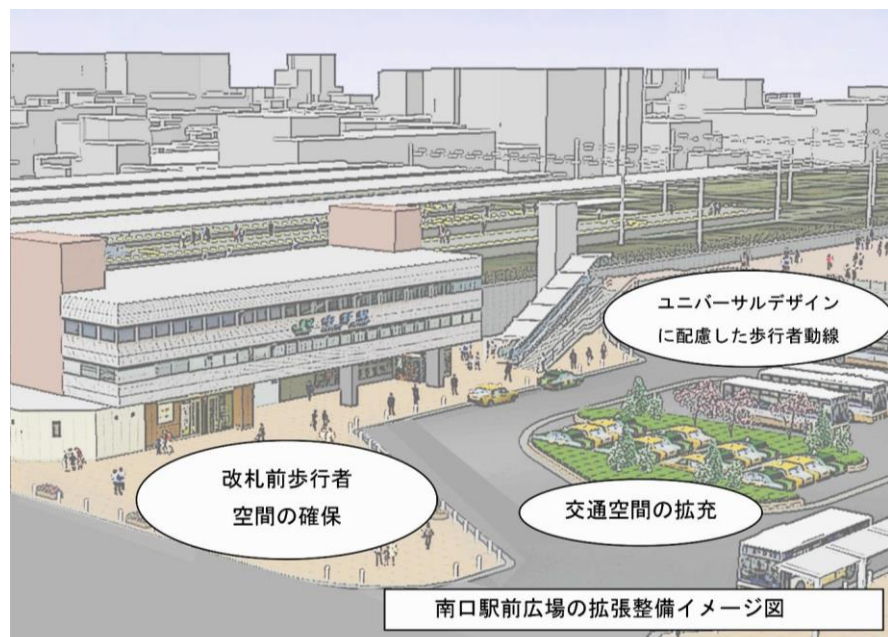
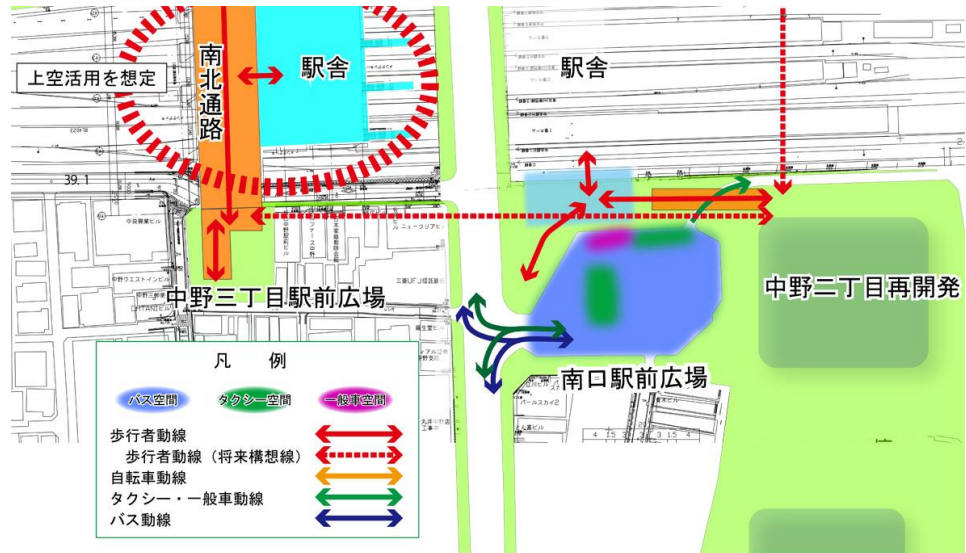
歩行者空間やオープンスペースを創出し、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。

2. 都市基盤整備の方針

南口のにぎわいの核となる中野二丁目再開発を契機に、安全で快適な交通結節点とするための南口駅前広場の拡張整備や交通動線の強化を図るための主要区画道路、歩行者動線等の都市基盤整備を周辺のまちづくりとともに進めていきます。

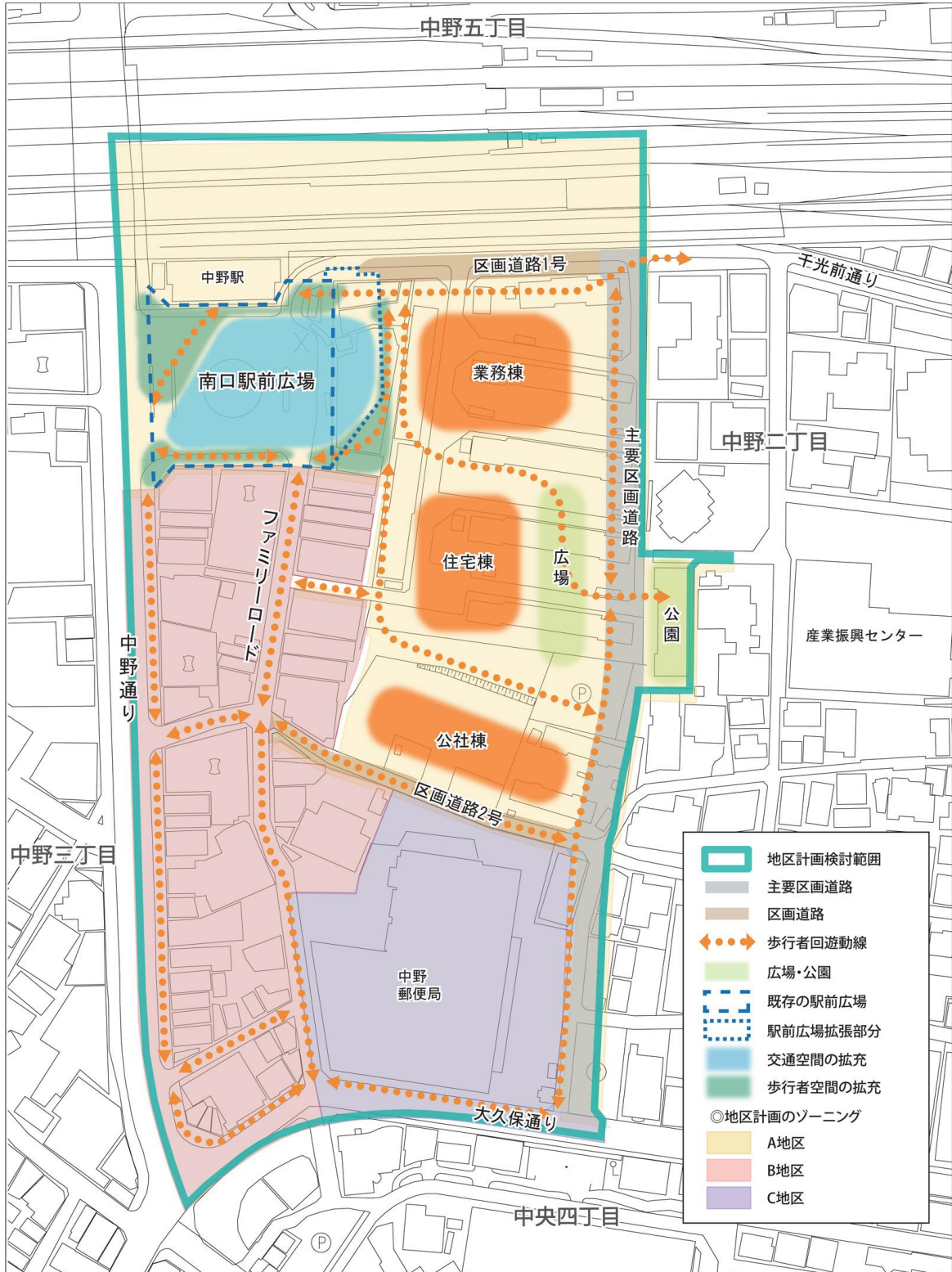
(1) 駅前広場の整備

- ・ 中野二丁目再開発とあわせて、駅前広場の交通空間及び歩行者空間を拡充する。
- ・ 中野通りからの車両出入口の集約による駅改札前の歩行者空間を確保する。
- ・ 安全で円滑なユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を整備する。



※ こ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

都市基盤施設の配置 (図 5-2)



(2) 道路の整備

<主要区画道路>

- ・都市機能の集積や基盤施設の整備に合わせて、これらの機能を支える地区の主要な動線となる主要区画道路を整備する。
- ・地区内外で発生する自動車交通を処理する機能のほか、災害時の消防活動・避難経路などの機能を担う。
- ・歩行者や自転車の主要動線でもあり、歩車道の分離など交通安全対策を図るとともに、沿道の緑化推進や電線類の地中化を促進する。

<区画道路>

- ・地域の防災性の向上を図り、消防自動車などの緊急車両が通行できるよう、区画道路を整備する。
- ・交通規制などを効果的に組み合わせ、歩行者の安全が確保された道路として整備するとともに、電線類の地中化を促進する。



主要区画道路の整備イメージ図（図5-3）

(3) 公園・広場の整備

<公園>

- ・駅周辺と住宅地とをつなぐ良好な環境の形成、緑化の推進、潤いとゆとりのある歩行者ネットワークの形成を図り、地区の東側に公園を整備する。

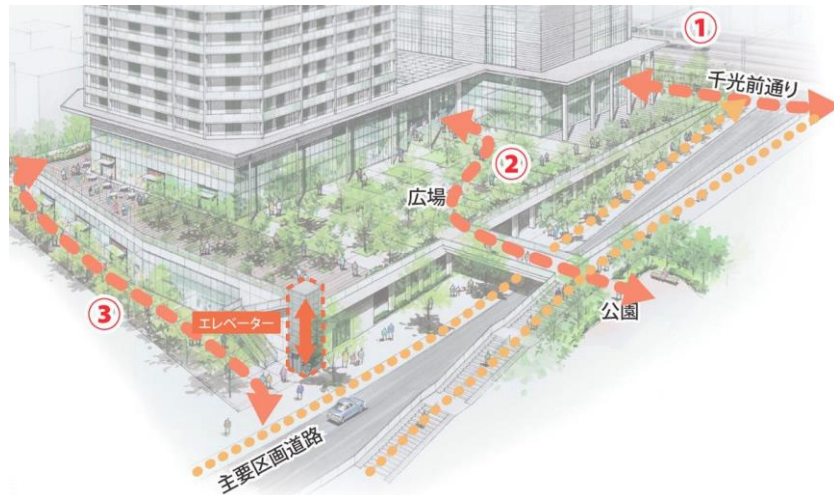
<広場>

- ・駅前広場の拡張整備とあわせて歩行者空間を確保するため、広場を整備する。
- ・人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、災害時における緊急活動等の場として提供できる広場を整備する。

(4) その他の施設の整備

＜歩行者用通路・歩道状空地＞

- ・ 駅前広場から高低差のある東側地区に向けては、だれもが安全で快適に移動できるように、再開発地区内の人工地盤等により周辺地盤との高低差を処理し、駅周辺の回遊性を高めるユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を整備する。また、いずれの動線についても相互の高低差による通行上の支障を解消するための昇降施設を設置する。
- ・ 主要区画道路や区画道路に接する場所で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動線を整備する。



歩行者動線の整備イメージ図（図 5-4）

＜自動車駐車場＞

- ・ 商業・業務施設などに対して、駐車場整備計画に基づき駐車場の整備を指導・誘導する。

＜自転車駐車場＞

- ・ 公共自転車駐車場を再開発施設内に適正配置し、歩行者動線との交差に配慮する。
- ・ 自転車駐車場までの移動や地区内の移動を円滑に行えるよう、東西及び南北方向の自転車動線を拡充し、利用者の利便性の向上を図る。

3. 再開発地区のまちづくり方針

再開発地区では、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、駅前立地の特性を活かした土地の高度利用を図り、業務・商業施設・都市型住宅等の多様な都市機能が集積した複合施設を整備することで、南口の魅力と活力を高めるにぎわいの核を創出します。施設計画にあたっては、南北方向に高低差のある地形に対応し、安全・安心、良好な都市環境、街並み形成にも配慮したものとします。

また、公社中野駅前住宅については、再開発地区の南側に敷地を移し、東京都住宅供給公社により建て替えを行っていきます。

(1) 商業・業務等の育成

- ・中野駅南口のにぎわいや活力を創出するため、土地の高度利用により、業務・商業施設、都市型住宅など多様な都市機能の集積を図り、東京の新たな活動拠点としての育成を進める。
- ・中野の玄関口として良好な街並みの形成を誘導するとともに、人々が集まり、買い物などを楽しむゆとりある歩行者空間やイベント開催などのための広場空間、回遊動線の整備などを通じて、活気とにぎわいあふれる中野の顔及び東京の新たな顔づくりをすすめる。

(2) 良質な住宅供給

- ・都内の主要な拠点へ容易にアクセスできる中野駅前という立地特性、中野駅周辺の業務・商業等の集積に近接する利便性を活かし、土地の高度利用により、職住近接型で、ライフスタイルに応じた多様な付加価値の享受できる新たな都市型住宅の供給を図る。
- ・バランスのとれた地域社会を目指し、家族型住宅を供給するとともに安心して暮らせる住環境の整備を誘導する。
- ・だれもが安全かつ快適に住み続けられるよう住宅の設備等に配慮し、ユニバーサルデザインによるバリアフリー住宅の供給促進を誘導する。
- ・東京都住宅供給公社中野駅前住宅については、土地区画整理事業により敷地を再配置し、土地の高度利用を図りながら建て替えを進める。

(3) 安全・安心

① 安全性の高い市街地の形成

- ・建築物の不燃化や耐震性の向上を図るとともに、周辺道路などの都市整備の整備をすすめ、災害に強いまちづくりを促進する。

- ・地域の防災機能の向上に寄与するとともに、災害時における緊急活動の場として提供できる広場やオープンスペースを整備する。
- ・災害時の自立性や事業継続性を確保するための必要な措置を講じる。
- ・桃園川や下水道への雨水流入量の負担を軽減するため、雨水貯留施設及び浸透ますや道路の透水性舗装などの浸透施設の設置を推進する。

② 安全で快適なまちづくり

- ・歩行者空間や、不特定多数の人々が訪れる民間施設などにおいては、子どもや高齢者、障がい者、外国人など、だれもが利用しやすいよう、安全で快適なユニバーサルデザインに配慮したまちづくりをすすめる。

(4) 良好な都市環境

① 省エネルギー・脱温暖化への取り組み

- ・自然エネルギーの活用、建物の断熱や省エネ性能の強化、高効率の建築設備の導入、緑化の推進など、地球環境に配慮した計画的な開発整備を誘導し、省エネ型まちづくりを推進する。
- ・事業所・店舗・オフィスなどでの電気・都市ガス使用量の削減をはじめとして、CO₂の排出を削減する取り組みをすすめる。

② みどりのインフラの保全・育成

- ・駅周辺と住宅地とをつなぐ良好な環境の形成、緑化の推進、潤いとゆとりのある歩行者ネットワークの形成を図り、地区の東側に公園を整備する。
- ・周辺の住宅や事業所などの緑化モデルとなるように、接道部などの敷地内の緑化を積極的にすすめる。
- ・人工地盤上の広場については、みどりのオープンスペースを創出する。



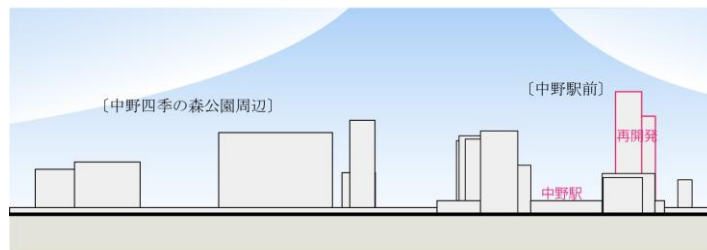
再開発地区の緑化イメージ（図5-5）

(5) 街並み形成

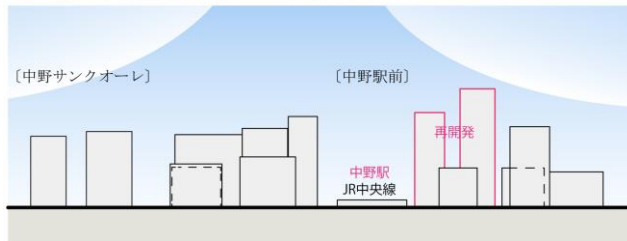
① 駅周辺の中野の顔及び東京の新たな顔となる街並みの形成

- 中野駅周辺地区は中野の玄関口であるとともに様々な都市機能、都市活動が集積する広域中心拠点であり、中野の顔でありまた東京の新たな顔として、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めざしている。区役所・サンプラザ地区の一体整備を中心に、中野駅周辺に立地する高層建築群とその周辺が一体的なまとまりをもった東京の新たなシンボル、ランドマークとなることを考慮しつつ、中野駅南口地区においても、地区としての個性を発揮し、広域中心拠点にふさわしい新たな街並み形成をすすめる。

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）



② 調和のとれた街並み

- 中野の玄関口にふさわしい、美しく調和のとれた駅前空間としての街並み形成を誘導する。
- 建物の建築に際してはその高さや外観など、周辺のまちとの調和、協調に配慮するとともに地区の個性を活かした新たな顔づくりをすすめる。
- 広場やオープンスペースなどの整備に合わせて、みどり豊かなにぎわいにあふれた空間を創出し、良好な街並みの形成をすすめる。
- 周辺の街並みに調和した建物の計画、ルールに基づいた工作物・屋外広告物の設置などにより、良好な街並み形成を図る。

(6) 再開発施設建築物

市街地再開発事業により建築する施設建築物については、駅前立地を活かした土地の有効活用が可能な敷地において、高低差のある地形と業務・商業施設、都市型住宅等の多様な機能を活かせるように、2階レベルに人工地盤を設置し、その上下に商業施設、駅に近い北側に商業・業務施設（業務棟）、南側に住宅施設（住宅棟）を配置した2棟形式とし、中野駅南口地区の新たなにぎわいの核の形成を図っていきます。

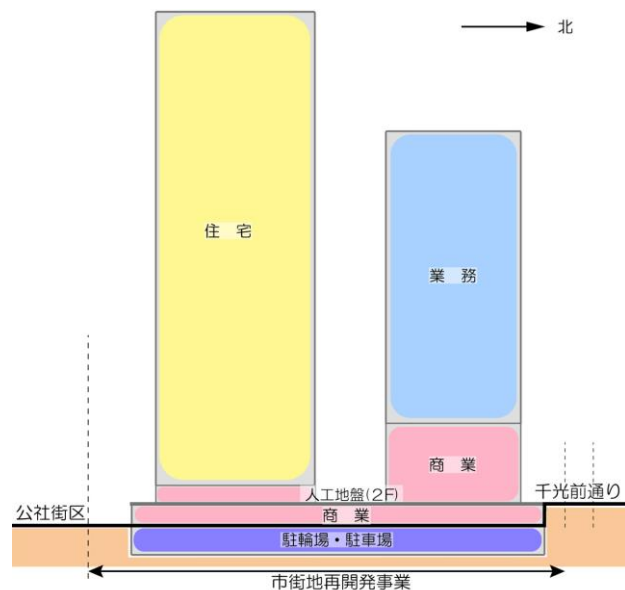
○低層部

新たな東京の顔となる駅前のにぎわいを創出するため、周囲の回遊動線に接し集客性が高い1階及び2階の低層部を中心に商業施設を設置する。また、2階レベルの人工地盤は、地区の東側の地盤とほぼ同一レベルに合わせ、千光前通りや中野区産業振興センター（旧中野区勤労福祉会館）方面への歩行者動線を確保する。これにより、施設内の昇降設備を利用して駅前広場から地区東側方面へ通行できるユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を確保する。

○高層部

景観、日照など周辺への影響を勘案し、合わせて、広域中心拠点にふさわしい南口の新たなにぎわいの核として個性ある形態に配慮して、高層部は南北に配置した2棟形式とする。

北側には、駅直近という立地条件を活かして商業・業務施設（業務棟）を設置する。駅前、線路敷から離れた南側には新たな都市型住宅となる住宅施設（住宅棟）を配置する。



再開発施設建築物の建物用途イメージ

(図 5-6)

○オープンスペース

高度利用を図ることにより生まれる空地は、人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、中野駅南口地区の新たな街並みを形成する広場や緑のオープンスペースとし、歩行者回遊動線としての機能も確保する。また、災害時における緊急活動の場として提供できる広場を整備する。



再開発施設建築物の外観イメージ（図 5-7）

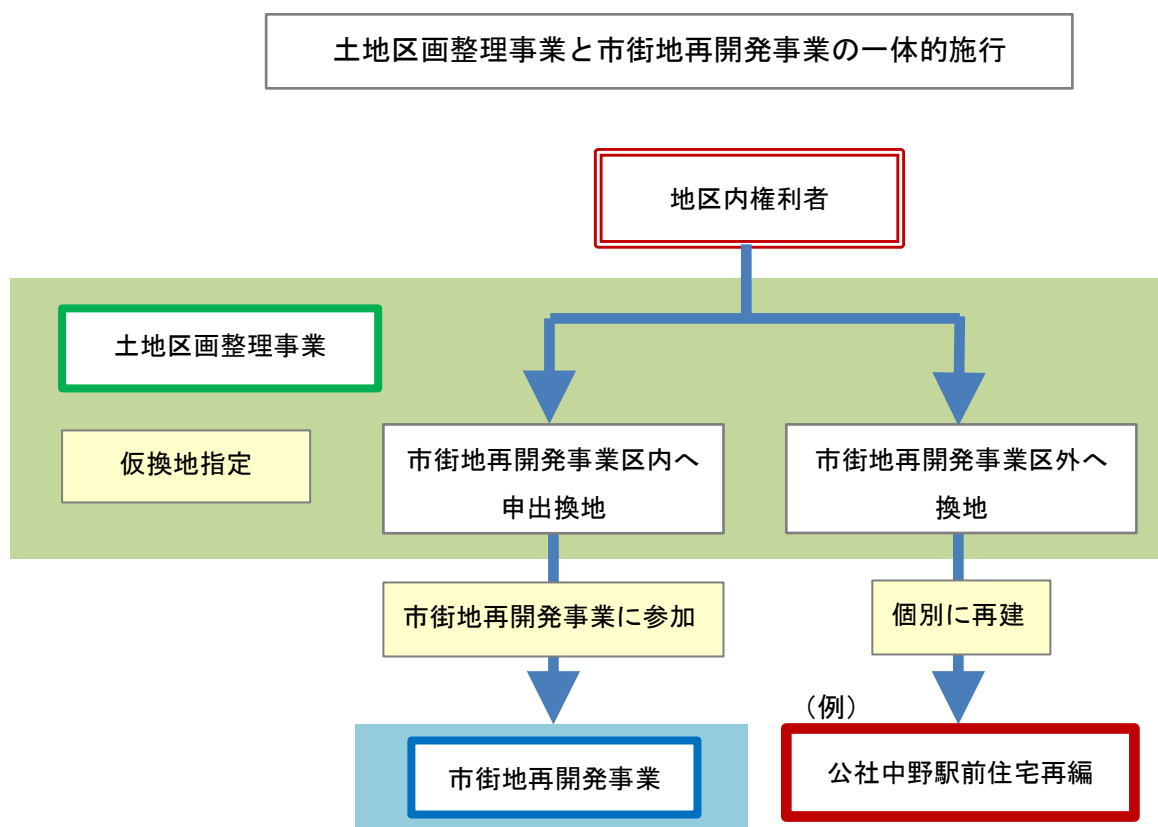
第6章 再開発地区における事業手法

1. 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行

再開発地区では、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、土地区画整理事業の施行地区内に定めた市街地再開発事業区において、市街地再開発事業を実施します。

一体的施行とは、土地区画整理事業の施行区域内に「市街地再開発事業区」を定め、土地区画整理事業の換地により市街地再開発事業に参加する地権者を同事業区へ集約し、市街地再開発事業を施行するものです。

当地区では、土地区画整理事業により南口駅前広場の拡張や主要区画道路等の基盤整備を進めるとともに、駅前商業施設や公社中野駅前住宅等の再配置を行います。市街地再開発事業区では、敷地内の歩行者空間整備や、新たな商業・業務・住宅機能を集積する市街地再開発事業を実施します。また、公社中野駅前住宅については、市街地再開発事業区の南側に敷地を確保し、建て替えを行います。



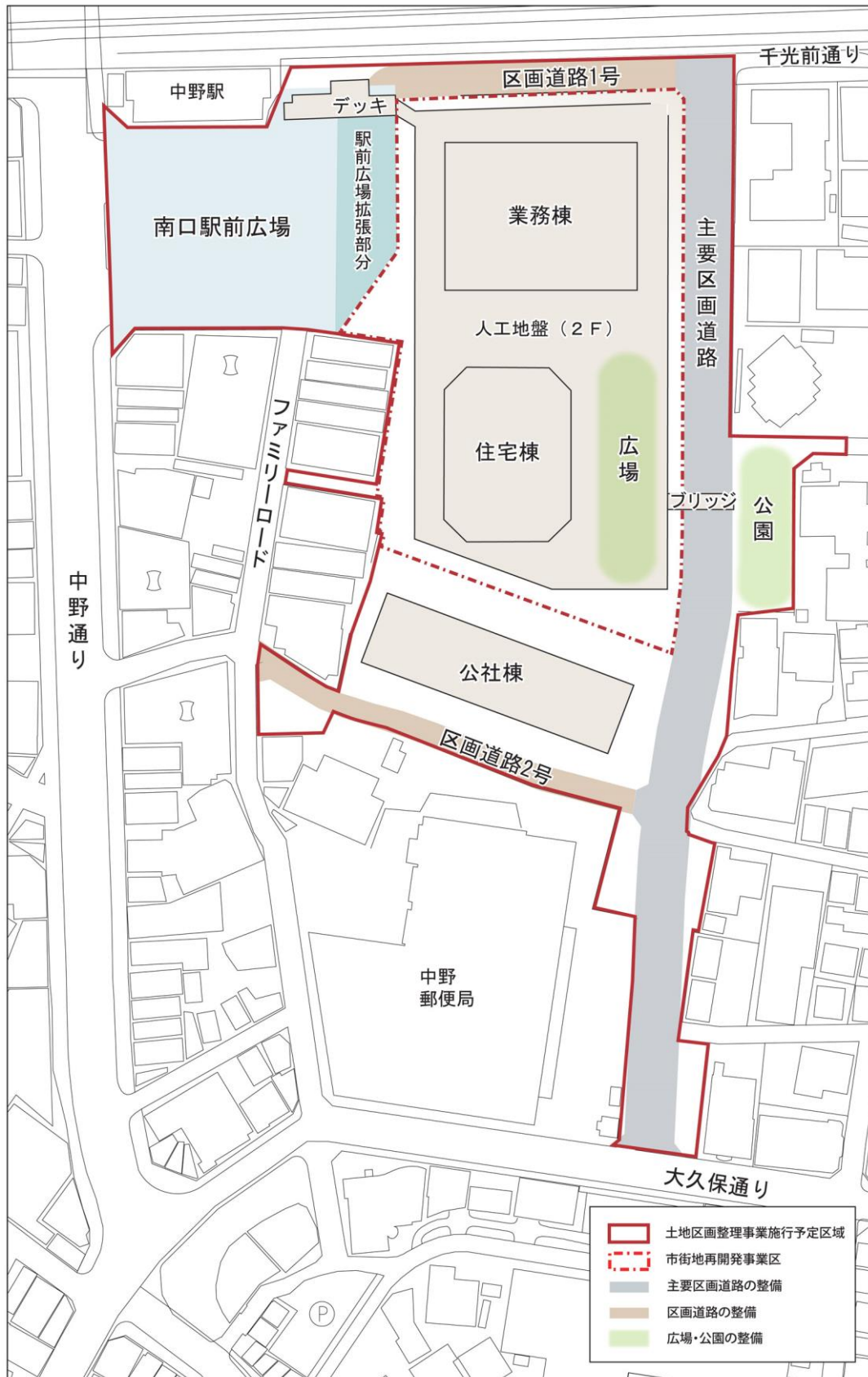
2. 中野二丁目土地区画整理事業

- ・名 称 (仮称)中野二丁目土地区画整理事業
- ・施行予定区域 右図のとおり
- ・施行区域面積 約 2.4ha
- ・施行予定者 (仮称)中野二丁目土地区画整理組合
- ・主な公共施設 南口駅前広場、主要区画道路(幅員約 11.5~13m)、
区画道路 1 号(幅員約 8m)、区画道路 2 号(幅員約 6m)、
公園

3. 中野二丁目地区市街地再開発事業

- ・名 称 (仮称)中野二丁目地区第一種市街地再開発事業
- ・施行予定区域 右図のとおり
- ・施行区域面積 約 1.0ha
(※施行予定区域は次頁図の市街地再開発事業区と同じ)
- ・施行予定者 (仮称)中野二丁目地区市街地再開発組合
- ・主 要 用 途 住宅、業務、商業施設、自転車駐車場、駐車場

土地区画整理事業と市街地再開発事業の事業区域



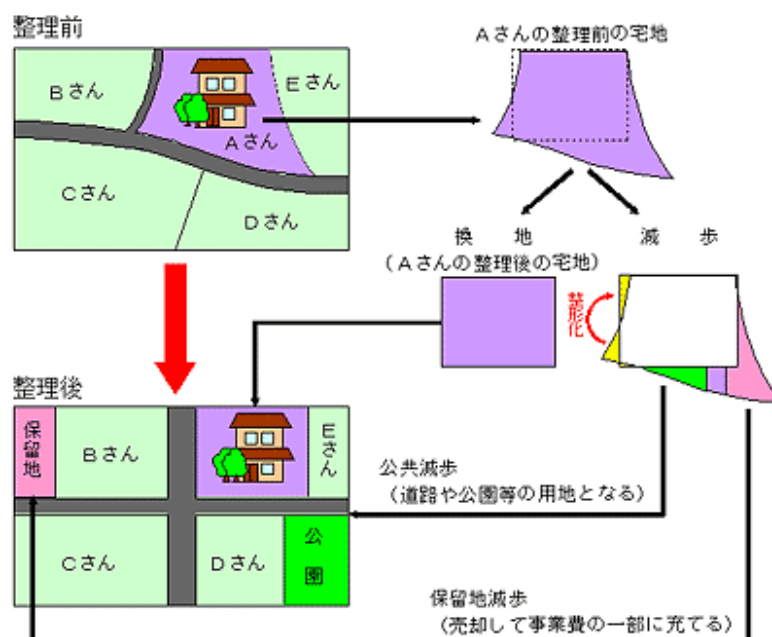
4. 今後の整備予定

| | 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 | | |

第7章 参考（用語解説）

（1）土地区画整理事業とは

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川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です。
- 公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分にあてるほか、その一部を売却し事業資金の一部にあてるという事業制度になります。
（公共用地が増える分にあてるものを公共減歩、事業資金に充てるものを保留地減歩といいます。）
- 事業資金としては、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成されます。
これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。



（国土交通省都市局市街地整備課 HP より抜粋）

(2) 市街地再開発事業とは

○市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業です。

○事業のしくみ

- ・敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出します。
- ・従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられます。(権利床)
- ・高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分し事業費にあてます。

○事業の種類

- ・第一種市街地再開発事業<権利変換方式>

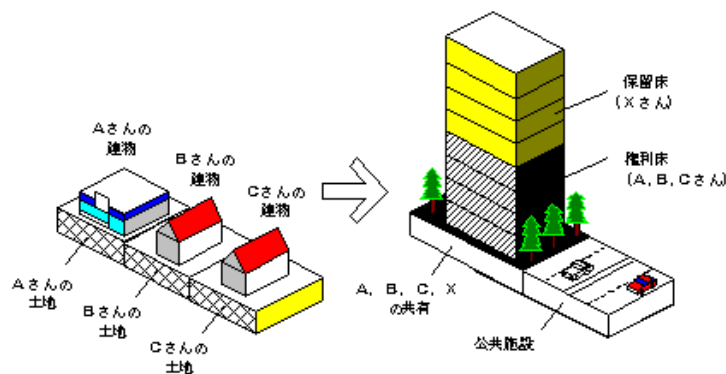
権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する。

- ・第二種市街地再開発事業<管理処分方式(用地買収方式)>

公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収または収用し、買収または収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える。

○施行者

個人(第一種のみ施行)、組合(第一種のみ施行)、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構等



(国土交通省都市局市街地整備課 HP より抜粋)

(3) 地区計画とは

地区計画は、既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度です。区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図ります。

○地区計画の構成

①目標

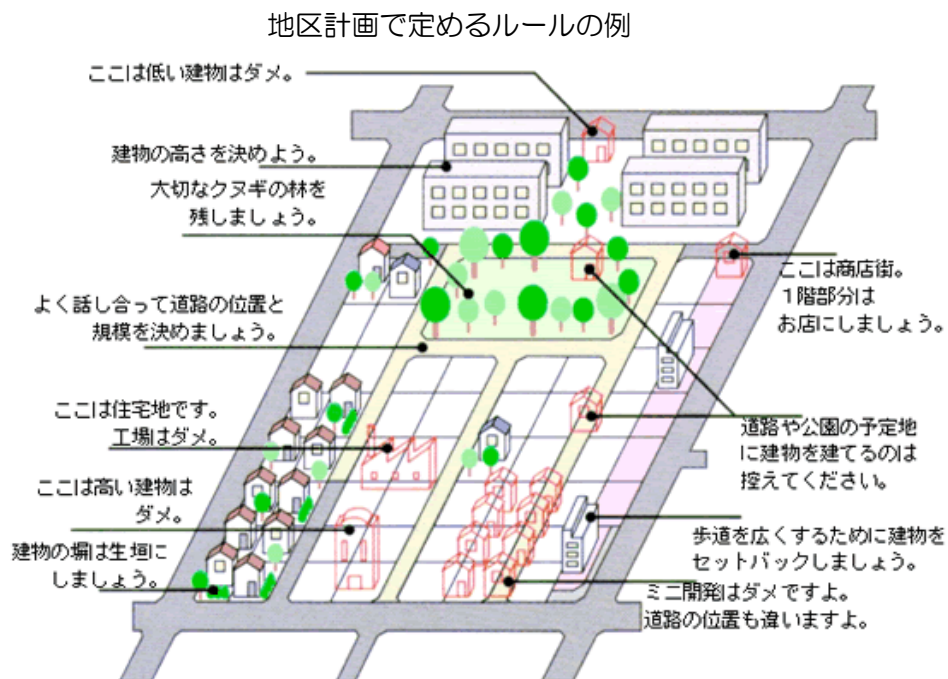
- ・地区の立地や位置づけ
- ・目標とする地区の将来像

②方針

- ・土地利用の方針
- ・地区施設の整備方針
- ・建築物等の整備の方針

③地区整備計画

- ・地区施設の配置、規模
- ・建築物等の制限



(国土交通省 HP より抜粋)